



舞鶴市地籍調査事業推進基本方針



2021 年 3 月
京都府舞鶴市

目 次

I	地籍調査とは	1
1、	地籍調査の目的	1
2、	地籍調査の効果	2
3、	地籍調査の実施状況	3
4、	地籍調査のながれ	4
5、	地籍調査の事業手法と費用負担	4
II	地籍調査を取り巻く状況	6
1、	社会情勢	6
2、	土地基本法等の改正	7
3、	国土調査法の改正	7
4、	第7次国土調査事業十箇年計画の概要	7
III	舞鶴市における地籍調査の状況	9
1、	地籍調査の取り組み状況	9
2、	京都府下市町村の取り組み状況	10
IV	事業推進計画策定にあたっての基本方針	11
1、	地籍調査推進の基本方針	11
2、	年次的調査計画に基づく事業実施	11
3、	地籍調査事業実施計画の中間見直し	11
V	重点調査地域の設定	12
1、	第7次国土調査事業十箇年計画における優先実施地域の考え方	12
2、	各地域における現状と調査方針	13
3、	重点調査地域	15
4、	重点調査地域以外の地籍調査	15
VI	地籍調査事業の推進	16
1、	実施計画策定の方針	16
2、	優先度判定の基準	16
3、	公共測量を活用した事業による地籍整備推進	16

I 地籍調査とは

1、地籍調査の目的

わが国の土地情報は、不動産登記法に基づく登記制度、すなわち法務局に備え付けられた、いわゆる「公図」と「登記簿」によって管理されています。しかし、これらは多くが明治時代の地租改正の際に作成されたもので、正確に現状を表しているとは言えず、土地取引の際の混乱や隣接土地所有者との間での境界紛争などを発生させる原因となり、また公共事業の遅延などにもつながる可能性があります。

地籍調査は、国土調査法に基づき、土地のもっとも基礎的な情報である地籍を明らかにし、合わせて国民の重要な財産である土地を保全することを目的として実施される事業です。一筆ごとの土地の所有者、地番、地目を調査し、現代の高度な測量技術に基づき境界の位置と面積の測量を行い、その結果を地図（地籍図）及び簿冊（地籍簿）として作成し、その成果は登記所に送られ登記簿や地図が更新されることになり、様々な行政事務の基礎資料として活用されます。

公図



地籍図（地籍調査後）



登記簿の書き換え

表題部（土地の表示）		調製	余白	不動産番号	123456789012
地図番号	A11-2	筆界特定	余白		
所 在	〇〇市〇〇町二丁目			余白	
① 地 番	② 地 目	③ 地 積	m ²	原因及びその日付〔登記の日付〕	
218番	畑		120	余白	
余白	宅地		135 57	②昭和50年月日不詳 ③錯誤、国土調査による成果 〔平成30年7月2日〕	

2、地籍調査の効果

地籍調査が実施され、土地に関する情報が整備されると、以下のような効果が期待されます。

効果1 土地境界をめぐるトラブルの未然防止

- 一筆ごとの土地の境界が地権者の立会のもとに確認され、その結果が数値データにより記録・保存されるため、将来の境界紛争が未然に防止されます。
- 土地取引や相続が円滑にできるようになり、個人資産の保全及び地域の安心につながります。

効果2 登記手続の簡素化・費用縮減

- 地籍調査の成果を現地復元することにより、登記手続のための境界確認作業がスムーズに行われます。
- 登記手続に要する費用も大幅に削減される場合があります。

効果3 土地の有効活用の促進

- 地籍が明確化されることにより、土地取引や開発事業の用地取得が円滑となり、土地の流動化や有効活用を推進するための基礎ができます。

効果4 建築物の敷地に係る規制の適用の明確化

- 土地一筆ごとの境界を明確にした大縮尺の地図（市街地で1/500程度）が作成されるため、建築物の敷地等に係る規制の適用を明確化することができます。
- これにより、都市計画制限に係る相談や建築確認等の事務もスムーズに行うことが可能となります。

効果5 各種公共事業の効率化・コスト縮減

- 地籍調査が実施されていると、計画当初から取得すべき土地の正確な境界や面積を知ることができ、地籍の状況を踏まえた計画立案がなされます。
- 既に地権者により確認された境界を現地復元することにより、円滑な用地取得が行われ、各種事業の円滑な推進に寄与します。

効果6 公共物管理の適正化

- 地籍調査を行うことにより、公共物の敷地の境界が明らかとなり、道路台帳など各種公共物の台帳整備に役立ちます。
- 境界確認申請等の手続の効率化とともに、住民負担の軽減が図られます。

効果7 災害復旧の迅速化

- 個々の土地境界の位置が地球上の座標値と結びつけられ、成果が数値的に管理されることになるため、万一災害の場合にも境界を正確に復元することができ、復旧活動が迅速に行えます。

東日本大震災の事例として、東北地方は、地籍調査が進んでいたため、地籍調査の成果が迅速な復旧・復興活動に貢献しています。特に、宮城県名取市下増田地区では、平成24（2012）年度から「防災集団移転促進事業」を実施しており、移転先、移転元ともに地籍調査実施済であったことから、境界調査、測量等が省略され、速やかな事業着手が可能となりました。

効果8 課税の適正化・公平化

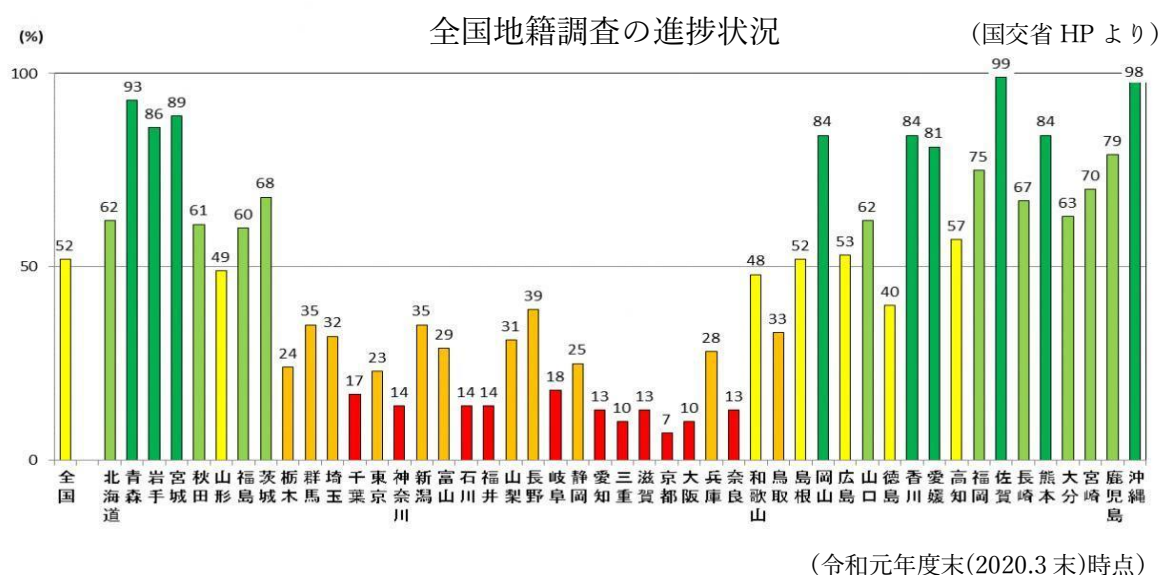
- 土地一筆ごとの正確な地目や面積が把握されるため、課税の適正化・公平化を図ることができます。
- 成果を数値的に管理することにより、課税事務に必要な土地異動情報を正確かつ効率的に把握できるようになります。

効果9 GISによる多方面での利活用

- 数値データによる大縮尺の地図（市街地で1/500程度）が作成されるため、GIS構築のベースマップとして利用できます。
- 一筆ごとの地籍情報（境界、面積、地目、所有者）を、位置を基準とするさまざまな属性情報と結びつけて利用することができます。

3、地籍調査の実施状況

地籍調査は、国土調査法が制定された昭和26（1951）年から行われており、地籍調査を促進するため、昭和38（1963）年から「国土調査事業十箇年計画」が策定され、長期的な視点に立った調査が全国的に行われるようになりましたが、令和元（2019）年度末時点における地籍調査の進捗率は、52%にとどまっています。特に、都市部(DID：人口集中地区)及び山村部(林地)において、地籍調査が進捗していません。このため、都市部及び山村部において、より早急な調査の実施が必要とされています。



【地籍調査対象地域全体】

		対象面積 (km ²)	令和元年度までの 実施面積 (km ²)	令和元年度末時点の 進捗率(%)
DID (人口集中地区)		12,673	3,259	26
DID 以外	宅 地	19,453	9,892	51
	農用地	77,690	54,535	70
	林 地	178,150	80,800	45
合 計		287,966	148,486	52

4、地籍調査のながれ

地籍調査は、1 調査区域について概ね3 年を1 サイクルとして実施されます。1 年目に住民説明会、2 年目に一筆地立会と測量、3 年目に成果の閲覧を行い国の認証を得て、最終的に法務局に地籍簿や地籍図を送付して完了となります。



①住民への説明会

調査に先立って、住民への説明会を実施します。



②一筆地調査

土地所有者等の立会いにより、境界等の確認をします。



③地籍測量

地球上の座標値と結びつけた、一筆ごとの正確な測量を行います。



④地積測定・地籍図等作成

各筆の筆界点をもとに、面積を測定し、正確な地籍図等の案を作ります。



⑤成果の閲覧・確認

地籍簿と地籍図の案を閲覧にかけ、誤り等を訂正する機会を設けます。



⑥登記所への送付

登記所では、登記簿が書き改められ、地籍図が地図として備え付けられます。

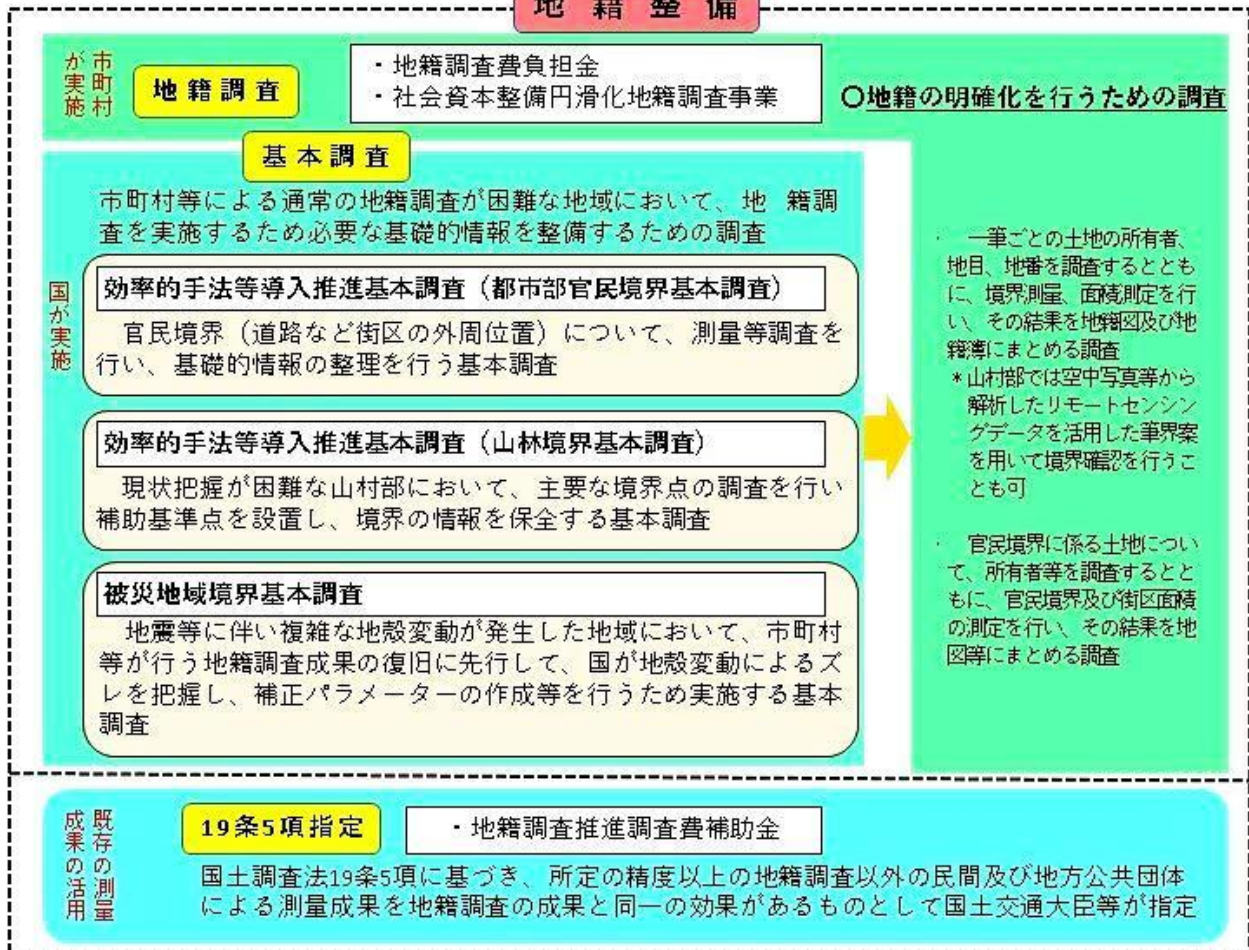
(国交省パンフレットより)

5、地籍調査の事業手法と費用負担

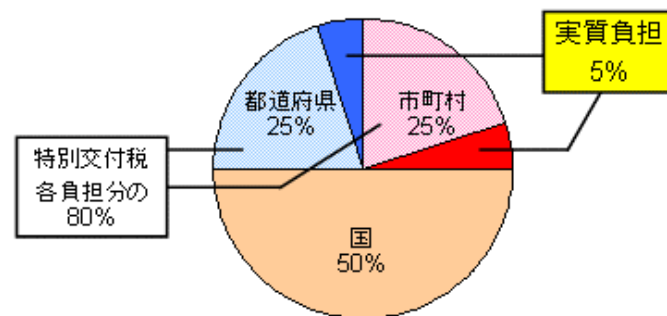
地籍調査には、国による支援事業を含め多様な事業が創設されています。また、地籍調査は市町村の自治事務として実施されることから、その調査に必要な経費の1/2を国が、残りの経費の1/2(全体の1/4)を都道府県が「地籍調査費負担金」として支出するため、市町村の負担は1/4となります。なお、市町村が負担する経費の80%が特別交付税措置の対象となっていることから、実質的には市町村の負担は全体事業費の5%となります。

また、通常的地籍調査のほかに、民間や地方公共団体が実施した測量・調査の成果について、その精度・正確さが地籍調査と同等以上の場合に、国土交通大臣の指定を受けることによって地籍調査の成果と同様に扱うことができます。(国土調査法19条5項指定制度) この制度の活用を推進するため、「地籍整備推進調査費補助金」制度が設けられています。

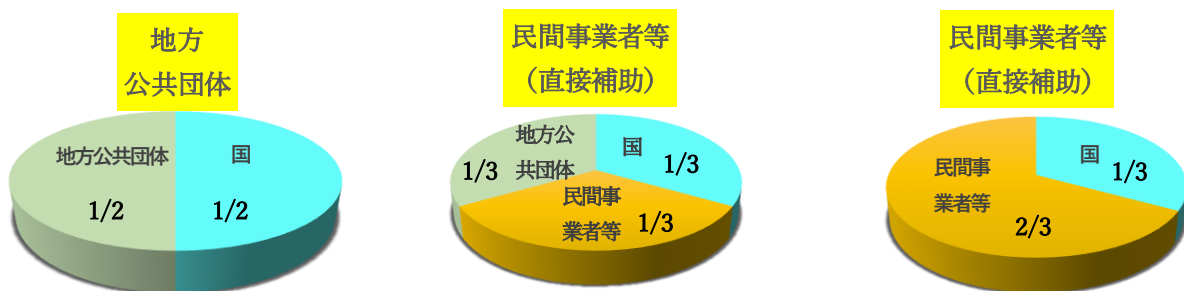
地 籍 整 備



【地籍調査事業負担金】



【地籍整備費推進調査費補助金】



Ⅱ 地籍調査を取り巻く状況

1、社会情勢

(1) 人口減少・高齢化の進展

我が国の人口は平成 20 (2008) 年をピークとして、減少に転じ、将来的には人口が 1 億人を割り込む時代が到来するといわれています。また、65 歳以上の高齢化率も 2050 年代には 40 % 近くまで上昇すると見込まれており、人口減少・高齢化社会がますます進展することが予想されています。

こうした人口減少・高齢化の進展に伴い、人々の記憶から土地境界に関する情報が失われたり、現地での立会自体が困難になるなどの課題が、今後の地籍調査において危惧されています。

(2) 所有者不明土地問題の顕在化

近年、土地の所有者の所在が判明しない、いわゆる所有者不明土地が増加し、全国的に問題となっています。土地の資産価値に対する意識の変化や人口減少・高齢化の進展による地縁・血縁関係の希薄化、土地利用ニーズの低下など、土地に対する人々の意識が変化し、これに伴って相続が発生しても登記が行われず現在の所有者がわからないといったケースが増加してきています。これにより土地所有者の所在の探索に多大な労力と費用を要し、調査しても所有者の所在が判明しないというケースも多く発生しており、こうした所有者不明土地が存在することで、公共事業の推進など様々な場面で国民の生活に多大な影響を及ぼしているといわれています。

このため、所有者不明土地問題への対策として平成 30 (2018) 年には「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法」が制定されました。この特別措置法では、土地所有者の探索に地籍調査の成果が活用できることとされており、所有者不明土地の解消に向けて今後ますます地籍調査の重要性が高まってきています。

(3) 風水害の激甚化と巨大地震災害等の懸念

平成 23 (2011) 年 3 月に発生した東日本大震災以降、平成 26 (2014) 年の熊本地震、平成 30 (2018) 年の北海道胆振東部地震と、大規模な地震が多く発生しています。また、豪雨災害や台風など、風水害においても近年被害が激甚化してきており、災害への備えに対する国民の意識も高まりつつあります。

特に、今後 30 年以内に 70 ～ 80 % という確率で発生が懸念されている南海トラフ地震においては、津波や激しい揺れにより、広い範囲で甚大な被害が予想されています。

このような気象の急激な変化や自然災害の頻発化・激甚化に備える観点から、重要な防災対策である地籍調査の速やかな実施により、円滑な防災・減災事業の実施や、迅速な復旧・創造的な復興につなげることが求められています。

2、土地基本法等の改正

人口減少等の進展に伴う土地利用ニーズの低下等を背景に、所有者不明土地や管理不全の土地が増加しています。所有者不明土地等の増加は、生活環境の悪化の原因、インフラ整備や防災上の重大な支障となるなど、対応は喫緊の課題となっています。所有者不明土地対策等の観点から、人口減少社会に対応して土地政策を再構築するとともに、土地の所有と境界の情報インフラである地籍調査の円滑化、迅速化を一体的に措置することが必要不可欠となっています。

こうしたことから土地の適正な土地の利用及び管理を確保する施策を推進するため土地基本法等が改正されました。

3、国土調査法の改正

新たに改正された国土調査法では、地籍調査の円滑化、迅速化を促進するため、調査手続きの見直しや地域特性に応じた効率的な調査手法の導入等が盛り込まれました。

調査手続の見直しでは、所有者探索のための固定資産課税台帳等の利用、所有者等からの報告徴収、地方公共団体による筆界特定の申請が可能となりました。

また、地域特性に応じた効率的な調査手法の導入では、都市部では街区を形成する道路と民地との境界（官民境界）を先行的に調査し、認証を得て公表することや、山村部ではリモートセンシングデータを活用した調査手法の導入のための現地立会ルールが見直されました。

一方、民間測量成果の活用の有効な手段とされながら、十分に活用されなかった国土調査法第19条第5項の規定に基づく指定申請について、事業者に代わって地方自治体等が申請を行えることとなりました。

4、第7次国土調査事業十箇年計画の概要

令和2（2020）年5月26日には、国土調査法等の改正に伴い、第7次国土調査事業十箇年計画が閣議決定されました。計画概要は、令和2（2020）年度から令和11（2029）年度までの10年間に調査面積を第6次計画（平成22年度から令和元年度）の実績（約1万km²）の1.5倍となる15,000km²としています。

また、国土調査法改正に盛り込まれた、調査手続きの見直しや地域特性に応じた効率的な調査手法の導入等を、地籍調査の迅速かつ効率的な実施を図るための措置として計画に位置付けました。

さらに、地籍調査実施による効果を早期に発現させるため、①防災対策、②社会資本整備、③まちづくり、④森林施業・保全、⑤所有者不明土地対策等の施策と連携した地籍整備を戦略的に推進していくこととしています。

このほか、民間等の測量成果も活用した地籍整備の推進や、地域の実情を踏まえた対策等を講じることによる未着手・休止市町村の解消等について位置付けています。

これらにより、地籍調査対象地域全体の目標の進捗率を全国で57%とし、特に人口集中地区では36%、林地では52%を目指すこととなっています。

なお、第6次国土調査事業十箇年計画同様、今次計画においても、中間年に実施状況を検証し、必要に応じて見直しを行うこととされています。

1. 「迅速かつ効率的な実施を図るための措置」を位置付け

- 令和2年の国土調査法等の改正に基づき、新たな調査手続の活用や、地域の特性に応じた効率的な調査手法の導入を促進する旨を記載

2. 地籍調査の円滑化・迅速化を見込んだ事業量を設定

- 効率的な調査手法の導入により、第6次十箇年計画における実績事業量約1万km²と比較して1.5倍の進捗を目指すよう、事業量を設定
〔調査の実施にあたっては、防災対策、社会資本整備、都市開発、森林施業・保全、所有者不明土地対策等の施策と連携〕

3. 新たな指標（優先実施地域での進捗率）の提示

- 優先度の高い地域から地籍調査を実施するとともに、国民に対しその進捗を分かりやすく説明する観点から、第6次計画において用いている「調査対象地域での進捗率」に加え、新たに「優先実施地域での進捗率」を提示

効率的な調査手法の例

【新たな調査手続の活用】

- 所有者探索のための固定資産課税台帳等の利用
- 新たな現地立会いルール等の活用 等

【地域特性に応じた調査手法の導入】

- リモートセンシングデータ（航空写真等）の活用 等



※上記のほか、民間等の測量成果の活用や、未着手・休止市町村の解消を計画に位置付け。

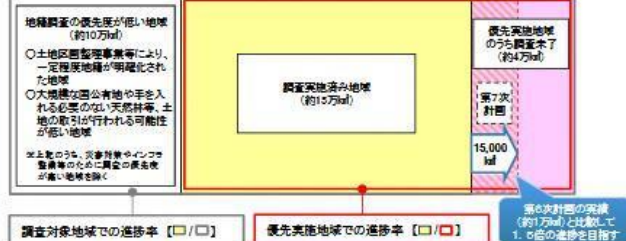
計画事業量

- 十箇年間で **15,000km²**

進捗率目標

- 優先実施地域での進捗率
現在：79% → **10年後：87%**
(約9割)
- 調査対象地域全体での進捗率
現在：52% → **10年後：57%**
(約6割)

優先実施地域等のイメージ図



- 現在、地籍調査による政策効果を考慮し、防災対策や社会資本整備等の施策と連携する地籍調査を重点的に支援。
- 第7次計画では、当該施策との連携地域を優先地域として位置付け、当該地域での地籍整備の重点的实施を推進することが考えられる。

防災対策

南海トラフ地震や首都直下地震、土砂災害等に対する防災対策を目的とした地籍調査

地籍調査を実施し、土地の境界等が明確になることで、事前防災対策の推進や被災後の復旧・復興事業の迅速化が可能となるため、災害のおそれのある以下の地域において実施する地籍調査を重点的に支援。

- ・ 地震防災対策推進地域
- ・ 津波災害警戒区域
- ・ 土砂災害警戒区域
- ・ 浸水想定区域 等



都市開発

都市開発等の活性化につながる都市部の地籍調査

都市開発を推進するためには、開発予定区域に存在する土地の境界等を明確にし、円滑な用地調整を実施する必要がある。

このため、都市再生緊急整備地域や中心市街地活性化基本計画、立地適正化計画の指定地域などで実施する地籍調査を重点的に支援。



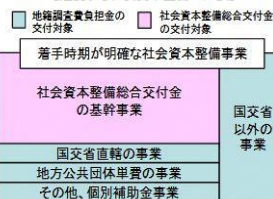
社会資本整備

社会資本整備の円滑化を目的とした地籍調査

道路整備や河川整備などの社会資本整備を実施するためには、事業予定区域に存在する土地の境界等を明確にし、円滑な用地調整を実施する必要がある。

このため、社会資本整備の事業予定区域での地籍調査を重点的に支援。

【連携する社会資本整備の内訳】



森林施業・保全

森林施業・保全等を目的とした地籍調査

森林施業・保全やバイオマス発電などに必要な伐採や間伐、路網整備の円滑な実施のため、森林経営計画の策定地域等において実施する地籍調査を重点的に支援。



(国交省資料)

Ⅲ 舞鶴市における地籍調査の状況

1、地籍調査の取り組み状況

本市の全面積は 342.13 km²であり、地籍調査対象面積は 332.91 km²です。そのうち林地が 266.78 km²で全体の 80 %を占めています。

土地区画整理事業や土地改良事業等で地籍が一定程度明らかになっている地域はありますが、本市の地籍調査の取り組みは近隣市町より遅れており、平成 26 (2014) 年度に上東地区で事業着手しましたが、全国平均の進捗率 52 %、京都府下平均 7 %に対して、令和元 (2019) 年度末での進捗率は 0.80 %で京都府下でも低い進捗率となっています。

舞鶴市地籍調査進捗状況

(単位：km²)

地 区	対象面積	地籍整備 実施済面積 R23末	地籍調査済			19条5項指定済			残面積	進捗率
			R3.3末 見込	H30年度 未実施済	R2年度 実施済	R3.3末 見込	H30年度 未指定済	R2年度 指定済		
D I D	17.02	0.24	0	0	0	0.24	0.21	0.03	16.78	1.41%
宅 地	34.56	0.25	0.25	0.17	0.08	0	0	0	34.31	0.72%
農用地	14.55	2.29	0.24	0.16	0.08	2.05	2.05	0	12.26	15.74%
林 地	266.78	0	0	0	0	0	0	0	266.78	0%
合 計	332.91	2.78	0.49	0.33	0.16	2.29	2.26	0.03	330.13	0.84%

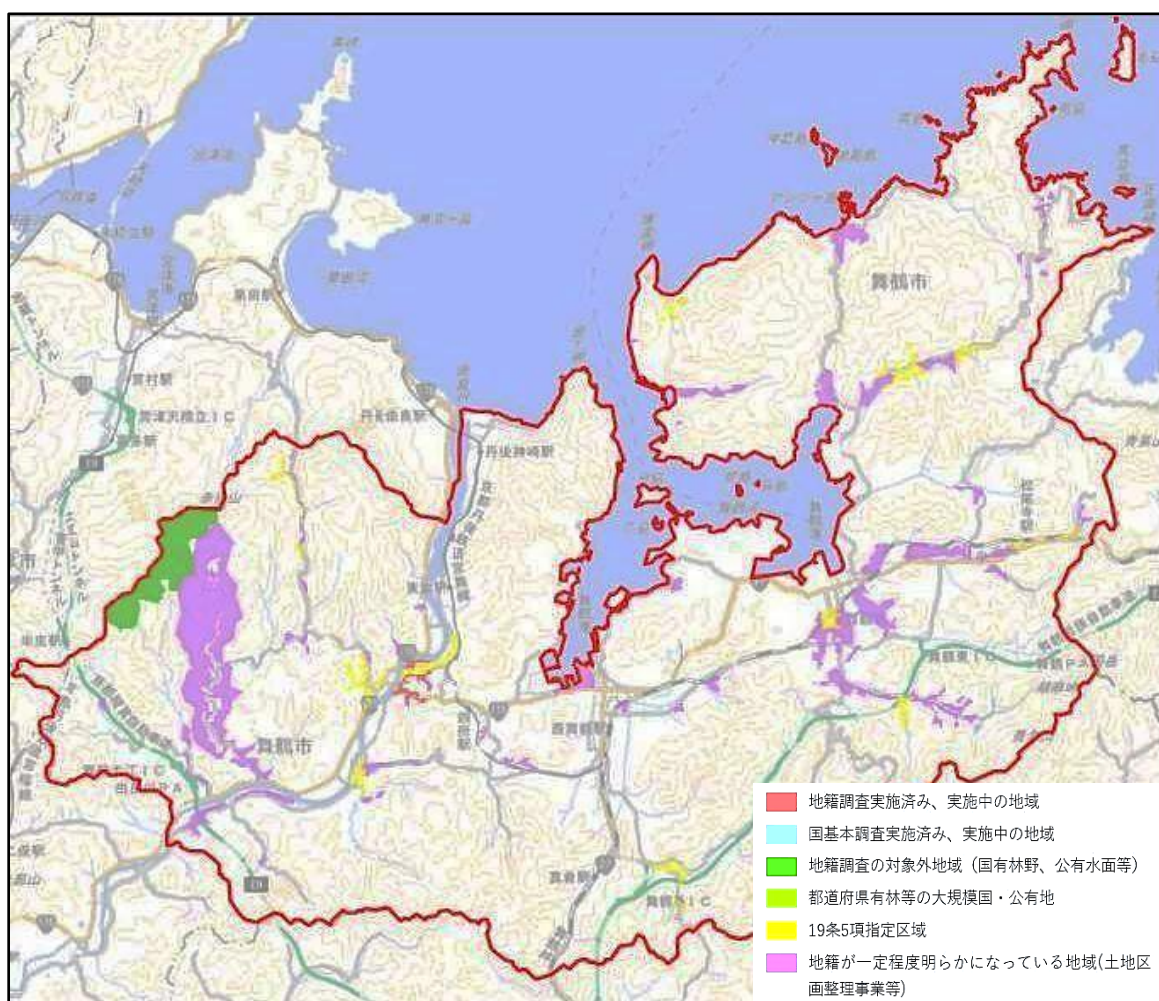
(2021 年 3 月末見込み)

国土調査法第19条第5項の指定状況(京都府届出分)

申請者	地区名	事業名	申請番号 (事業主体) 年月日	通達番号 (京都府) 年月日	申請番号 (農水省) 年月日	指定番号 (国交省) 年月日	総筆数	面積 km ²	備考	地帯別内訳			
										DID	DID外	農地	林地
指定済							2,622	2.214		0.21	0	2.01	0
舞鶴市	栴尾	土地総	舞経農1029 S62.5.30	2耕19-5 S62.8.8		62構改B1233 S63.4.20	137	0.129				0.13	
舞鶴市	池の内下	土地総	舞経農1277 H3.7.22	3耕19-5 H3.10.25		4構改B425 H4.8.11	263	0.228				0.23	
舞鶴市	八戸地	土地総	舞経農185 H7.2.14	7耕19-1 H7.3.23		7構改B761 H8.7.25	391	0.385				0.39	
舞鶴市	河辺由里	土地総	舞経農671 H7.4.24	7農村418-1 H8.9.13		7構改B1207 H8.7.25	287	0.299				0.30	
舞鶴市	久田美・里	土地総	舞経農767 H7.5.24	7農村418-1 H8.9.13		7構改B1207 H8.7.25	162	0.162				0.16	
舞鶴市	上漆原	土地総	舞経農整14 H10.1.5	3農村300-6 H13.5.30		11構改B632 H11.10.26	155	0.138				0.14	
舞鶴市	木ノ下	土地総	舞経農整220 H11.3.31	3農村309-19 H13.5.31		12構改B138 H12.10.6	108	0.108				0.11	
舞鶴市	瀬崎	基盤整備 促進	舞経農整280 H13.6.7	3農村445 H13.8.2		13農振1880 H13.11.28	123	0.089				0.09	
舞鶴市	吉坂	土地総	舞経農整19 H14.1.21	4農村63 H14.1.31		13農振2961 H14.3.31	105	0.114				0.11	
舞鶴市	上東下東	基盤整備 促進	舞経農整274 H17.6.2	7農村1206 H17.12.15	18農振1197 H19.2.1	国土国457 H19.3.12	234	0.338				0.34	
舞鶴市	東舞鶴駅 周辺	土地区画 整理				国都市第282 H20.11.25	631	0.210	国土国363 H21.1.27	0.21			
舞鶴市	西方寺の 一部	小規模農業 基盤整備	舞経農整289 H14.6.3	4農村583 H15.1.8	14近計328 H14.12.24	14農振1562 H14.12.12	26	0.014				0.01	

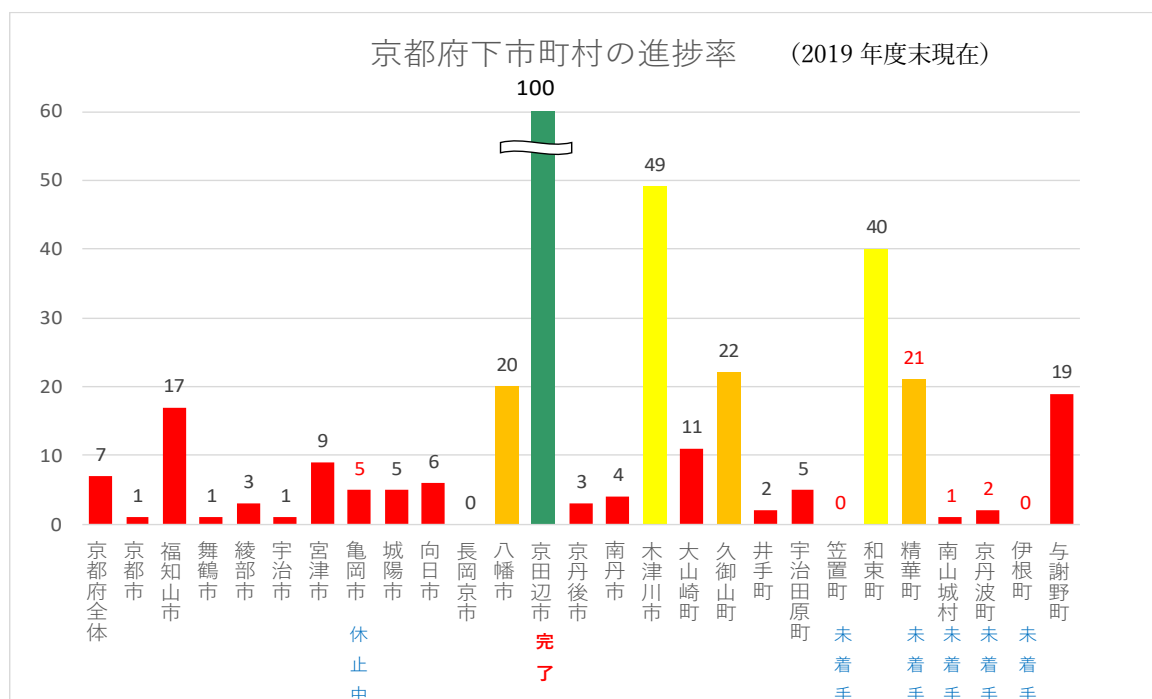
2020.3末現在

【舞鶴市地籍調査の実施状況】



(国交省 HP：地籍調査状況マップより)

2、京都府下市町村の取り組み状況



(国交省 HP：地籍調査状況マップから作成)

IV 事業推進計画策定にあたっての基本方針

1、地籍調査推進の基本方針

地籍調査は、土地の最も基礎的な情報である地籍を整備するものであり、第7次舞鶴市総合計画前期実行計画の「まちづくり戦略」に基づくものです。調査は長期間を要することから、効率的な事業推進を図るうえで、第7次国土調査事業十箇年計画に掲げられている考え方を踏襲し、ある程度まとまった地域で年次的な計画をたて、戦略的に推進していくことが必要となります。

これらを踏まえ舞鶴市における地籍調査事業推進の基本方針を以下のとおり定めます。

(1) 調査区域の重点化

国は、第7次国土調査事業十箇年計画において、より効果的な地籍調査が実施されるよう、防災対策や社会資本整備等の施策と連携する地籍調査を重点的支援することとしています。

地籍調査が実施されることにより、①防災対策、②社会資本整備、③まちづくり、④森林施業・保全、⑤所有者不明土地対策に大きな効果が期待できる地域を重点調査地域として、計画的に地籍調査を実施していきます。

(2) 関連事業の積極的活用

公共事業に先行して地籍調査を実施することにより、公共事業の費用軽減や効率的な実施が可能となることから、必要に応じて公共事業と連携した地籍調査を実施し事業効率の向上を目指します。

また、国土調査法第19条5項の指定を受けることが可能なものについては、積極的に指定を受けるようにするとともに、民間開発事業者等にも働きかけ一層の進捗率の向上を図ります。

2、年次的調査計画に基づく事業実施

地籍調査の効果を最大限に発揮させるためには、隣接する地域を順次計画的に進めていくことがもっとも効率的かつ効果的です。公共事業連携型調査を除き、地籍調査を計画的に推進するための年次的調査計画「地籍調査事業実施計画」を策定し、これに沿って事業を実施することとします。

実施計画策定にあたっては、この基本方針において重点調査地域を設定し、この重点調査地域の範囲を総合的に検証して地区ごとの優先度を決定します。この重点調査地域について、概ね10年を区切りとして調査を段階的に進めていくこととします。

この基本方針に基づいて定める地籍調査事業実施計画においては、調査範囲を1年ごとに区切った年次的計画を設定して、この計画に従って順次調査を進めていくこととします。

3、地籍調査事業実施計画の中間見直し

地籍調査事業実施計画に基づき事業進捗を図りますが、その間に土地を取り巻く社会経済情勢、測量技術の進化による調査手法等の開発、国の制度見直し等の変化を踏まえ、それまでの取組状況、制度の活用状況を検証しつつ不断に計画の見直しを行うこととします。

V 重点調査地域の設定

1、第7次国土調査事業十箇年計画における優先実施地域の考え方

国は、今後、人口減少・高齢化が加速度的に進むことを鑑み、調査を迅速化させるための見直しと併せて、調査がより緊急性の高い地域から実施されるよう「優先実施地域」に予算を重点的に配分する方針で、次のような優先実施地域の考え方（案）を示しています。

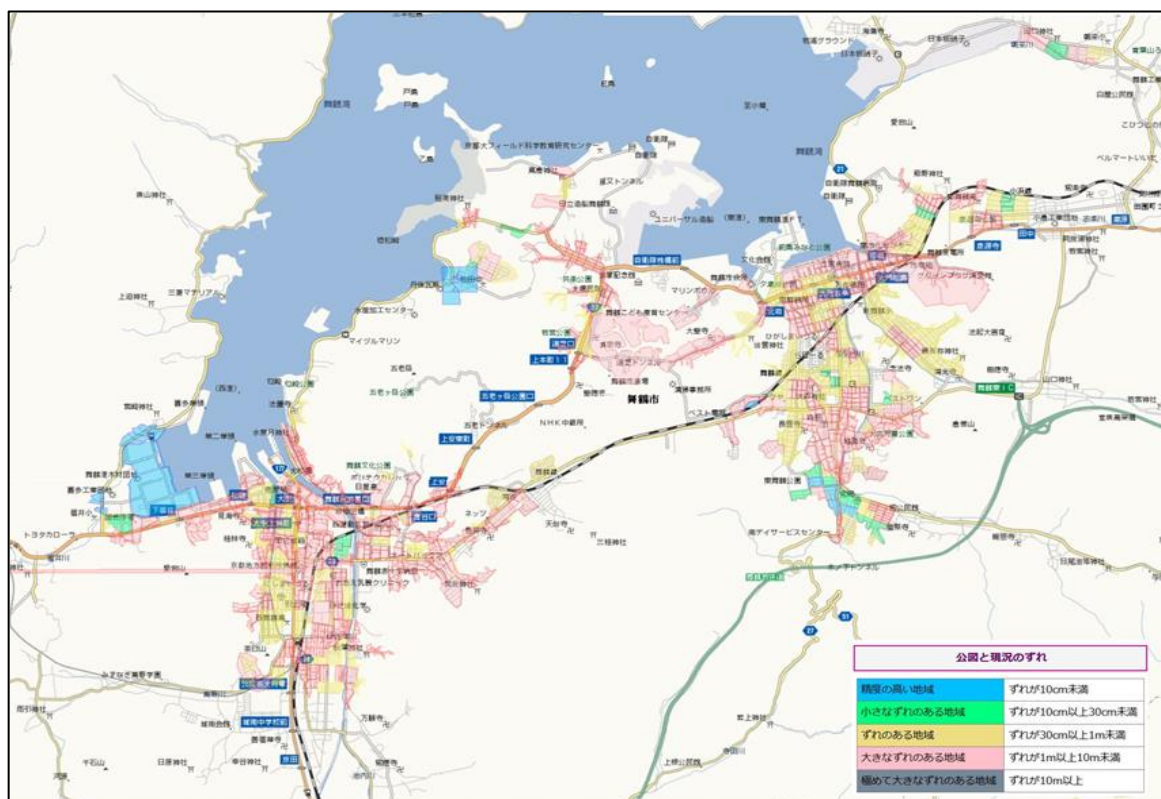
(1) 地籍調査の優先度が低い地域の考え方

- 土地区画整理事業等の実施により、地籍が一定程度明らかになっている地域
(境界紛争等の可能性が比較的低いため)
- 大規模な国有地（公有林、大規模都市公園等）、利用集約化の予定のない農地、施業予定のない林地
(土地取引等が行われる可能性が低く、取引等に伴う境界紛争等の可能性が低いため)

- 19条5項指定地域

(2) 地籍調査の優先度が高い地域の考え方

- 基本的に上記の優先度が低い地域を除いた地域
- 特に優先的に調査を実施する地域は、市町村の意見を踏まえ①社会資本整備、②防災対策、③まちづくり、④森林施業・保全、⑤所有者不明土地対策等の観点から地籍調査の効果が高いと認められる地域。



(舞鶴市 DID 地区の公園と現況のずれ：国交省 HP より)

2、各地域における現状と調査方針

本市の地籍調査進捗状況や、国が平成 18（2006）年に実施した都市再生街区基本調査による公図と現況のずれやそれぞれの地域の特性や現状を踏まえ、以下のとおり調査方針を定めることとします。

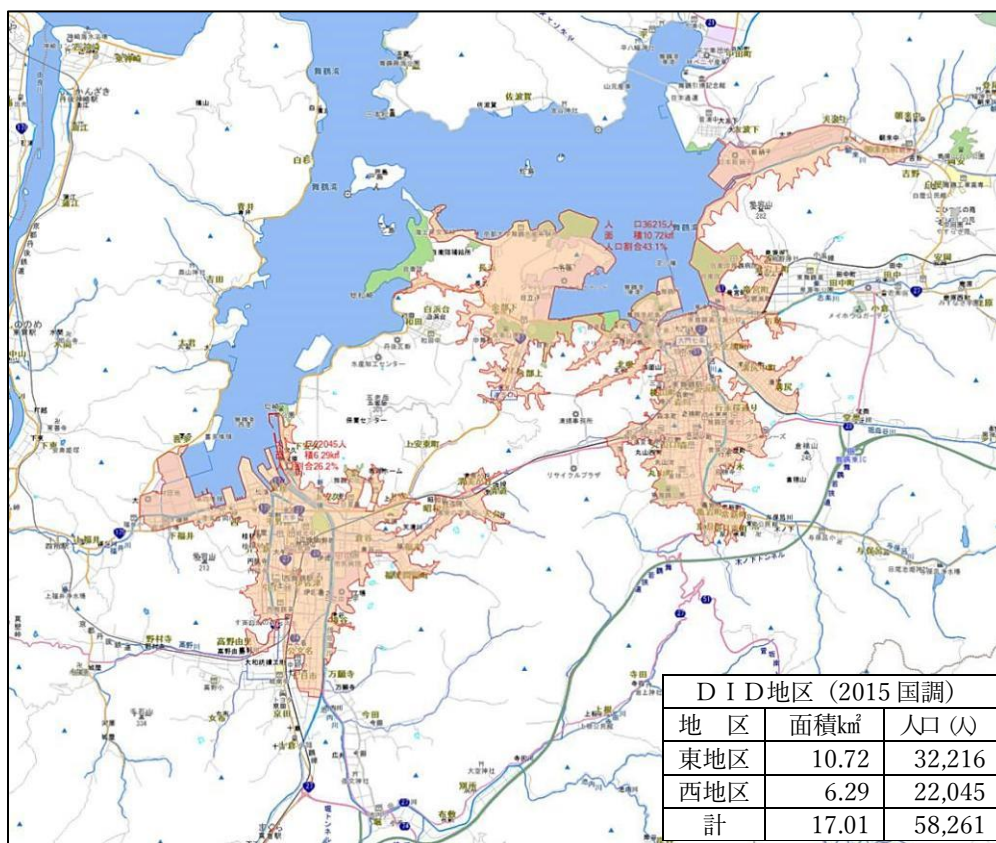
（1）DID 地区

居住人口も多く、土地利用は比較的高い地域ですが、土地区画整理事業地以外は、公図の精度が高いとは言えず、地籍調査の投資効果は高いと考えられます。

特に東西の鉄道駅を中心とした地域は、平成 30（2018）年 4 月に策定した「舞鶴市立地適正化計画」において居住や都市機能が集積するまちづくりを進めることとしており、今後も高い土地利用が図られる可能性があります。

一方、天井川が流れる地形から、浸水被害が想定され災害発生の危険性が高い地域でもあります。

さらに、都市再生街区基本調査により街区基準点が設置され地籍調査に着手しやすいこともあり、土地利用の状態や防災面から地籍調査実施の優先度が高い地域です。



（2）居住地域及び集落地域（DID 地区外の宅地）

市街化区域の辺縁部では宅地化が進まず一定の農地が残っている地区や、ミニ開発された地域がありますが、公図の精度は高くなく地籍調査の投資効果は見込まれます。また、市街化調整区域も含めて人口減少や高齢化の進行がみられ、今後の宅地開発の需要はあまり高くないと考えられます。なお、開発地域では、造成時に実測に基づく測量図が法務局に備え付けられており、境界も比較的明確な地域もあります。

一方、平坦部が少ない地形から、山際まで住宅が建設されているため、多くの箇所です砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域に指定され、災害発生の危険性が高い地域でもあります。

防災面における必要性は認められますが、土地利用度や人口動態から地籍調査の投資効果は高いとは言えません。しかしながら開発造成時の測量成果が、必要な修正を加えれば精度と正確さが地籍調査と同等以上であると確認できるものであれば、地籍整備推進調査費補助金を活用して、国土調査法 19 条 5 項指定申請を行うこととします。

また、人口減少や高齢化に伴い第 1 次産業の担い手不足が生じており、放置すれば将来的に所有者不明土地になり得る空き地や空き家等が多く存在する地域については、社会情勢を見極めたうえで調査を行うものとします。

(3) 農用地地域

農用地地域のうち、土地改良事業により整備された地域は、国土調査法 19 条 5 項の指定を受けているものや、未指定であっても公図が実測図面に差替えられており、土地の位置関係は公図と現況で相違がありません。一方で測量手法や測量機器の精度の違いにより、公図と現況にずれが生じている地域もあり、いずれ再調査を行う必要があると考えられますので当面調査対象とせず、土地改良事業に伴う賦課金等の問題が軽減された時点で、調査を実施することとします。なお、今後、土地改良事業を実施する区域については、確定測量に基づき国土調査法 19 条 5 項の指定を受け、地籍整備を進めていくものとします。

土地改良事業区域外の農地については、従来どおりの公図が利用されていますが、農地という性格上、土地境界は比較的明確であるといえます。土地利用でもその用途は基本的に農業に限られるため、緊急性としては低い地域であるといえます。

また、土地改良事業区域以外の農用地については、(2) DID 地区外の宅地（居住地域及び集落地域）の調査の際に、含められる部分は合わせて調査することとします。

(4) 林地地域

林地地域は、森林所有者の高齢化、不在村化の進行により、地元精通者が少なくなり、土地の境界情報の把握が困難になるという状態が全国的に顕在化しています。また、森林は山地災害の防止、水源涵養等多様な国土保全機能を有しています。また、国の「森林・林業基本計画」において森林施業の集約化の推進が求められており、土地境界の保全面では地籍調査の緊急性が高いと言えます。しかしながら一方では土地利用は希薄であり、調査に多額の費用と時間を要し費用対効果は低いと言えます。緊急性は高いが投資効果は低いという、相反する二つの側面を持つ地域です。

全国的にも調査の緊急性と費用対効果との間で、林地地域の調査着手に苦慮している自治体が多く、国では航空写真や衛星画像を用いた空中写真測量やレーザー測量技術等を用いた地籍調査の効率化が検討されています。

平成 31 (2019) 年 4 月に施行された森林経営管理法に基づく「森林経営管理制度」が制定されました。この制度に則り「経営管理計画」を策定し、森林施業を実施する地域については、森林経営管理制度の事業メニューを活用して境界情報の保全を行うものとし、重点調査地域とは切り離すものとします。

3、重点調査地域

国の第 7 次国土調査事業十箇年計画の考え方及び本市の土地利用の状況から、DID 地区及び市街化区域内の居住地域を重点調査区域に設定し、計画的に調査を実施することとします。なお、国勢調査ごとに DID 地区の変動に留意が必要です。

また、居住地域及び集落地域内において、公共事業や民間開発で作成された既存の測量成果が、必要な修正を加えれば精度と正確さが地籍調査と同等以上であると確認できるものであれば、国土調査法 19 条 5 項指定申請を行うこととします。

なお、本市の公有財産等で一団の土地の面積が 5 0 0 m²を超えるものの利活用を推進するために、境界確定測量が必要な場合も国土調査法 19 条 5 項指定申請を活用するものとします。

4、重点調査地域以外の地籍調査

基本方針として DID 地区及び市街化区域内の居住地域の地籍調査が完了後、残りの集落地域、農用地地域の未調査地域の地籍調査を実施するものとします。

VI 地籍調査事業の推進

1、実施計画策定の方針

この基本方針は、地籍調査事業推進のための中長期的な方針を定め、事業の今後の方向性を明らかにするものです。効率的な調査実施のためには、この基本方針に基づいて、調査地域を区切って年次的な実施計画を作成する必要があります。

そこで、国土調査事業十箇年計画を踏まえ、10年程度を目途とした実施計画を策定することとします。第1次実施計画の開始年度を令和3（2021）年度からとして、実施計画を策定することを目標とします。

実施計画の策定方針としては、重点調査地域を現況図や公図等を基に調査工区を設定し、実施計画策定に向けた関係部署との調整を行い、工区ごとに優先度を設定します。設定された優先度に応じて地元の意見も聞きつつ調査順序を決定し、調査年度を割り振って年次計画を作成します。

2、優先度判定の基準

地籍調査の実施計画を策定するうえで、重点調査地域のいずれから着手し、どのような順序で進めていくかを判断する必要があります。

その判定には、宅地集積度や人口密度、土地利用の状態などを指標として、投資効果の高い順序に優先度を設定します。しかし、開発造成された住宅団地等、測量精度はともかく一旦実測により作成された地図等が法務局に備え付けられた地域は緊急性が低いといえます。重点調査地域のうち、原則として法務局備え付けの地図等が整備されていない地域を、優先して調査を進めることとします。また、これらのほかに、広範囲に公共事業が計画されており、地籍調査を実施することでその費用削減や事業進捗が図られる場合は、総合的に考えて優先度が高くなるといえます。

さらに地籍調査は事業の性格上、地元の協力が不可欠であり、事業が円滑に進むか否かは地元住民の協力がいかに得られるかによろしいといえます。そのため、上記以外にも、地元の協力体制も優先度判定の際には考慮する必要があります。

このように、優先度の設定にあたっては、総合的に判断して着手順序を決定していくこととなります。ただし、地籍調査は連続的に実施することが望ましいため、工区ごとの着手順序を決定するにあたっては、面的な連続性も考慮することとします。以上の方針により優先度を判定し、計画策定を行うこととします。

3、公共測量を活用した事業による地籍整備推進

市が行う公共事業等に関連する広範囲な測量については、可能な限り測量法に規定され、地籍調査でも使用される世界測地系により実施し、公共測量の手続きをすることが望まれます。

座標系の標準化により、各成果が相互に利用可能となることで、予算の重複投資を防ぎ、データの蓄積を行うことで地籍調査の推進が図られます。また、測量成果等を公表することにより、民間の測量においても経費の縮減が図られ、市民負担の軽減にもつながることから、関係

各課に働きかけ、極力この方針に則った測量を行うことを要請していきます。

さらに、平成 19（2007）年度から都市再生街区基本調査の成果である街区基準点の管理が市へ移管されたことに伴って、D I D地区における登記測量が、これをもとにして行うこととなりました。これにより、民間が作成する地積測量図を蓄積することで、地籍調査と同等の成果が得られることになります。

また、公共事業においてもこの基準点を測量の際に活用することで、測量費用の低減化が図られ、高精度の測量を行うことができます。そのため、現在設置されている街区基準点については、地籍整備の面からも積極的な管理保全を図る必要があります。この点についても、民間だけでなく関係各公的機関にも働きかけを行う必要があります。

さらに、民間による開発行為が行われる場合、その開発区域が一定面積を有する場合、国土調査法 19 条 5 項の指定を受けていただくようお願いをしていく必要もあります。これについても、開発担当部署と協議をしていくこととします。

これら間接的な地籍整備も積極的に活用し、地籍調査を推進していきます。

