

第2次津市地籍調査事業計画

【令和5～14年度】

令和5年 3月

津 市

～はじめに～

津市では、全国平均と比較して地籍調査の進捗率が低い状況にある中、「地籍調査は社会のインフラ」との理念の下、今後高い確率で発生が予測される南海トラフ地震に伴う津波災害に対する復旧・復興対策として、平成27年度に沿岸部における地籍調査の重点的な実施方針を定めた「津市地籍調査事業計画」を策定し、集中的に事業を推進してまいりました。計画の推進にあたっては、職員の増員や機構改革による推進体制の強化を図るとともに、国や県への積極的な要望活動により国直轄事業の実施や財源確保を行い、また、地籍調査の必要性や取組内容の周知により地元自治会や地域の皆様のご理解とご協力をいただき、円滑に事業が推進し、当初10年としていた計画期間を2年短縮した事業展開ができました。

そのような中、令和2年5月に閣議決定された第7次国土調査事業十箇年計画においては、防災対策等の施策と連携した地籍調査の戦略的な推進が掲げられており、防災対策としての地籍調査の重要性がますます高まっています。

前計画においては、津波災害時の円滑な復旧・復興対策が急務となっていることから、ライフライン等の迅速な復旧・復興を最優先と考え、より広範囲で早期に効果が発現できるよう、道路や水路等との官民境界を先行して調査を実施してきました。官民境界の明確化ができた今、津波災害時の円滑な復旧・復興対策の第2段階として、沿岸地域のより迅速な復旧・復興に向けた、一筆ごとの境界を明確にする調査が求められています。

また、一筆ごとの境界が明確化されることにより、災害対策はもとより、土地境界をめぐるトラブルの防止や、公共事業の効率化、土地取引や開発事業などによる土地の有効活用の促進などへの寄与が期待されます。

このような状況を踏まえ、本市ではこれまで推進してきた計画の方針を継承した「第2次津市地籍調査事業計画」を策定いたしました。本計画においては、沿岸部の津波災害に対する更なる復旧・復興対策を目的として、一筆ごとの境界明確化を図り、地籍調査の完了を目指します。

最後に、本計画の策定にあたり、貴重なご意見をいただきました津市地籍調査推進協議会委員の皆様および関係各位に心から感謝を申し上げます。

令和5年3月

津市長 前 葉 泰 幸

目次

～はじめに～

序章 計画の大綱	1
序－1 計画策定の背景と目的	1
序－2 計画期間	1
序－3 計画策定体制	1
序－4 計画対象区域	2
第1章 現況調査	3
1－1 津市の概況	3
(1) 位置	3
(2) 地勢	3
(3) 土地利用の現状と規制状況	4
(4) 人口集中地区(DID)	4
(5) 道路交通網	5
(6) 地籍調査の実施状況	6
1－2 重点整備区域の概況	7
(1) 重点整備区域の概況	7
(2) 津波災害の危険性	9
1－3 重点整備区域の調査等状況	10
(1) 地籍調査事業の実施状況	10
(2) 国土調査法第19条第5項指定状況	11
(3) 不動産登記法第14条第1項地図等の整備状況	12
(4) 都市再生街区基本調査実施状況	13
(5) 都市部官民境界基本調査実施状況	14
第2章 地籍調査事業推進における課題	15
2－1 地籍調査事業計画上の課題	15
(1) 大規模災害への備え	15
2－2 地籍調査事業実施時の課題	15
(1) 一筆地調査における課題	15
第3章 重点整備区域における事業計画	17
3－1 事業概要	17
3－2 調査区域	18
3－3 事業手法	19

3－4 年次計画	20
第4章 重点整備区域以外の区域における地籍調査	22
4－1 調査等状況	22
4－2 調査概要	22
4－3 調査手法	22
参考資料	24
参考－1 地籍調査の概要	24
(1) 地籍調査とは	24
(2) 地籍調査の効果	25
(3) 地籍調査の流れ	27
(4) 地籍調査における登記手続き	28
(5) 地籍調査の事業手法	29
参考－2 関連法令等	32
(1) 第7次国土調査事業十箇年計画概要	32
(2) 関連法令	32
参考－3 用語集	33

序章 計画の大綱

序一 1 計画策定の背景と目的

平成23年3月に発生した東日本大震災による津波被害の復旧・復興に際し、地籍調査の成果が大きく貢献し、全国的にも地籍調査の重要性が再認識されています。

また、令和2年5月に閣議決定された、第7次国土調査事業十箇年計画において、地籍調査の実施にあたっては、防災対策等の施策と連携し、戦略的に進めていくことや、特に人口集中地区において進捗率を向上させること等が掲げられています。

津市（以下、「本市」という。）では、今後高い確率で発生が予測される南海トラフ地震に伴う津波災害に対する復旧・復興対策として、地籍調査の取組みを強化するため、平成26年に沿岸部で人口の集中する地域を地籍調査の「重点整備区域」として設定し、平成27年度には、地籍調査の事業手法や実施期間等を定めた「津市地籍調査事業計画」を策定しました。また、平成30年3月に策定した市政運営上の最上位計画「津市総合計画第2次基本計画」においても「持続可能な都市基盤の整備」の一環として、沿岸部における計画的かつ集中的な地籍調査の実施を位置づけ、取り組んできました。

前計画においては、津波災害時の円滑な復旧・復興対策が急務であることから、ライフライン等の迅速な復旧・復興を最優先目的とし、道路や水路等といった官有地との境界を先行して調査する事業手法を採用してきました。引き続き、更なる地域の復旧・復興対策を目的として、一筆ごとの境界を明確にする調査が急がれています。

こうした状況を踏まえ、令和5年度から10年間の地籍調査事業を集中的に進めていくため、「第2次津市地籍調査事業計画（以下、「本計画」という。）」を策定するものです。

この計画を実施することにより、地籍調査進捗率7.6%を目指します。

序一 2 計画期間

本計画の計画期間は、令和5～14年度の10か年とします。

序一 3 計画策定体制

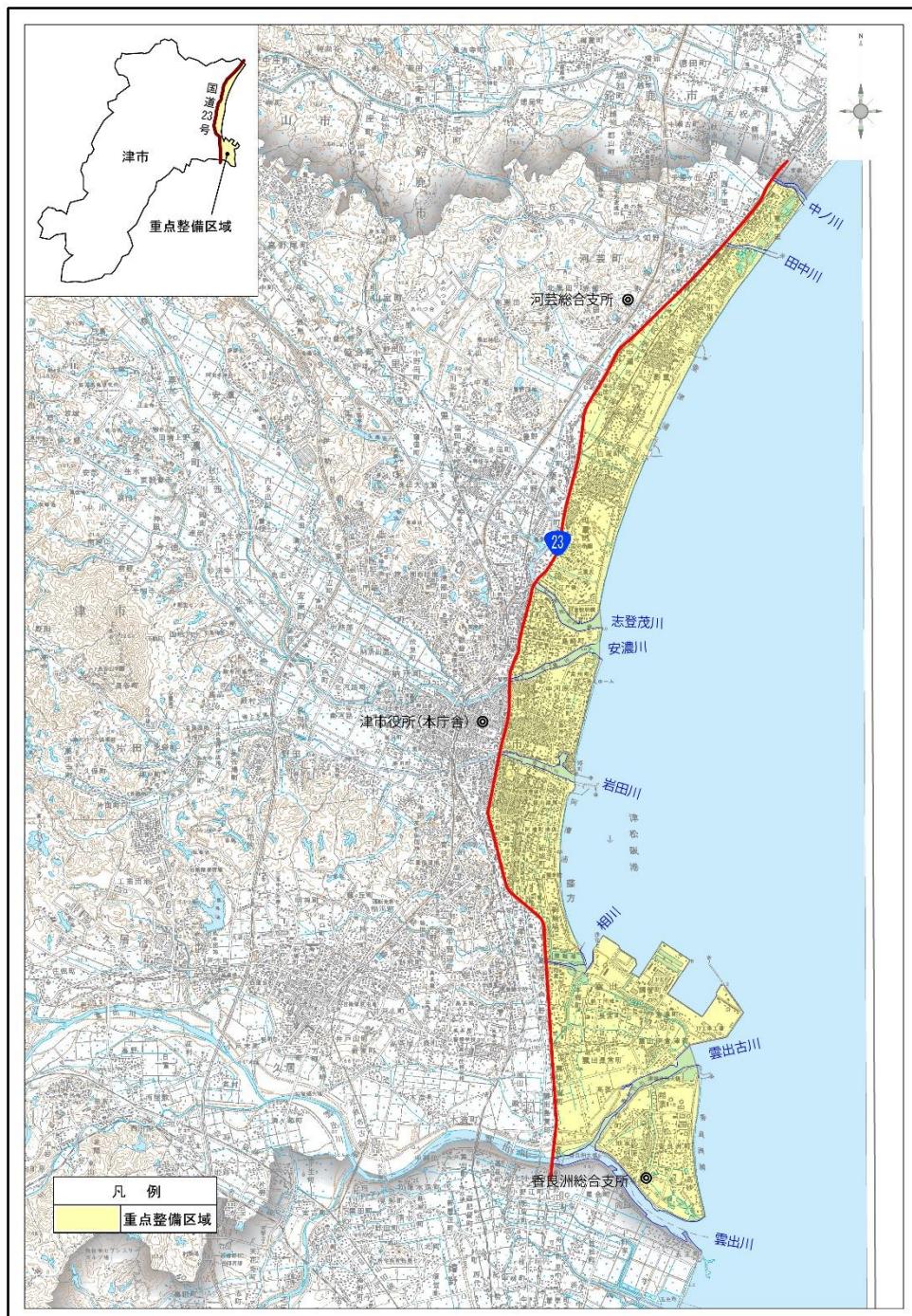
本計画は、沿岸部の自治会連合会各支部（津、河芸、香良洲）や津地方法務局、公益社団法人三重県公共嘱託登記土地家屋調査士協会、一般社団法人日本国土調査測量協会のメンバーにより構成する組織「津市地籍調査推進協議会（以下、「協議会」という。）」による意見を基に策定を進めました。事務局は、津市建設部用地・地籍調査推進課に設置し、協議会との調整や資料作成を行いました。



序-4 計画対象区域

本市では、三重県が平成26年3月に公表した「津波浸水予測図」や東日本大震災による被災事例を踏まえ、最大浸水深が概ね2m以上と想定される区域のうち、主として都市的土地区用がされている国道23号以東の区域を地籍調査の「重点整備区域」として設定しています。

本計画では、この「重点整備区域」を計画対象区域とします。



第1章 現況調査

1－1 津市の概況

(1) 位置

本市は、北に鈴鹿市、亀山市と、西は伊賀市、名張市、奈良県御杖村、曾爾村と、南は松阪市と接し、東は伊勢湾に臨み、三重県の中央部を横断するように位置しています。

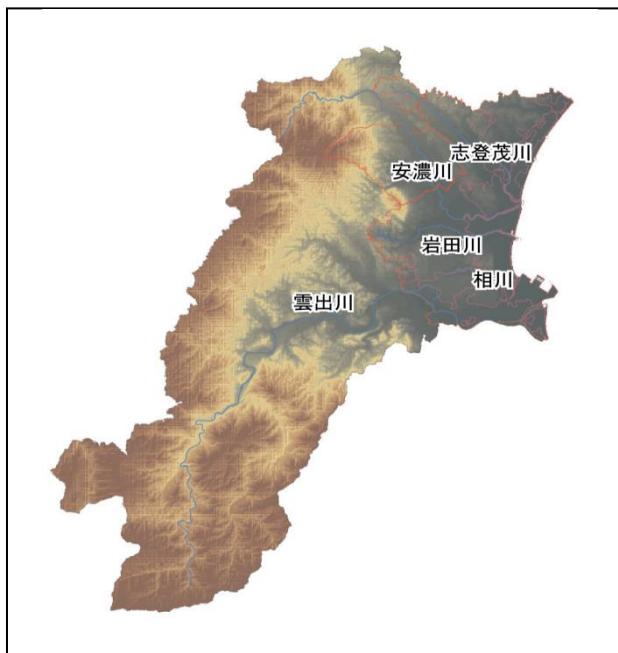
市域面積は約 711 km^2 であり、県域面積(約 $5,774\text{ km}^2$)の約12%を占めています。



▲ 本市の位置

(2) 地勢

本市の地勢は、山間地帯、丘陵地帯及び平野部の3地帯に分けることができます。西境沿いの山間地帯は、標高700m～1,000m級の山々が連なる布引山地と一志山地からなります。布引山地、一志山地の山ろくは、東に向かって高度を減じつつ、標高30m～50mの丘陵地、丘陵地縁辺の台地、伊勢平野の一部を形成する海岸平野へと階段状に広がり、布引山地、一志山地を源とする安濃川、雲出川が伊勢湾に、また、市域の西端に流れる名張川が木津川、淀川を経由して大阪湾に注いでいます。



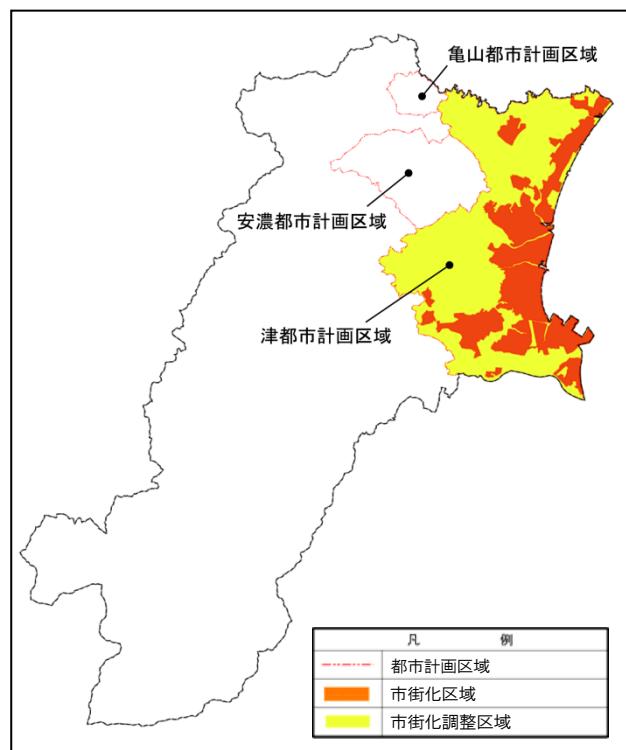
▲ 本市の地勢

(3) 土地利用の現状と規制状況

本市の土地は、多くが山林や農地などとして利用されています。一方、市街地は、市域東側の沿岸部に形成されており、その周辺部で宅地化が進んでいます。

土地利用規制としては、「都市計画法」に基づき、平野部に3つの都市計画区域（津都市計画区域、亀山都市計画区域、安濃都市計画区域）が指定されており、津都市計画区域については、市街化区域、市街化調整区域の区域区分が行われています。

その他、市域には、市街地を除く平野部を中心に「農業振興地域の整備に関する法律」に基づく農業振興地域、山間部に「森林法」に基づく地域森林計画対象民有林、「自然公園法」に基づく自然公園区域などの指定があります。



▲ 都市計画区域、区域区分の状況

(4) 人口集中地区 (D I D)

本市の人口集中地区 (D I D) は、津地域、久居地域の主として東部に設定されています。

なお、平成18年1月1日の市町村合併以降、本市の人口は約7%減少していますが、久居地域の人口は4%増加しています。

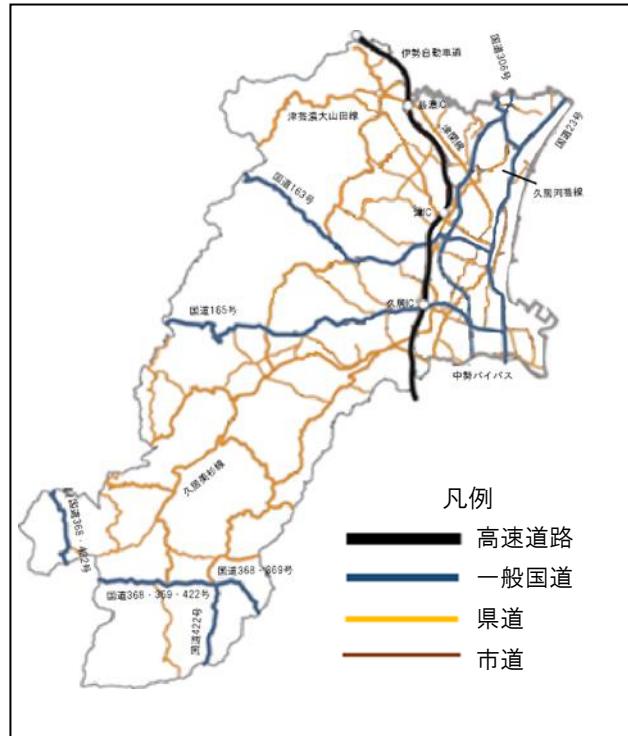


▲ 人口集中地区の状況

(5) 道路交通網

① 主要道路

市内の主要道路は、津地域を中心に南北方向に伊勢自動車道、国道23号、中勢バイパス、国道306号、東西方向に国道163号、国道165号、国道368号、国道422号が配置されており、一般国道を骨格とした道路網が形成されています。



▲ 本市の主要道路

② 鉄道

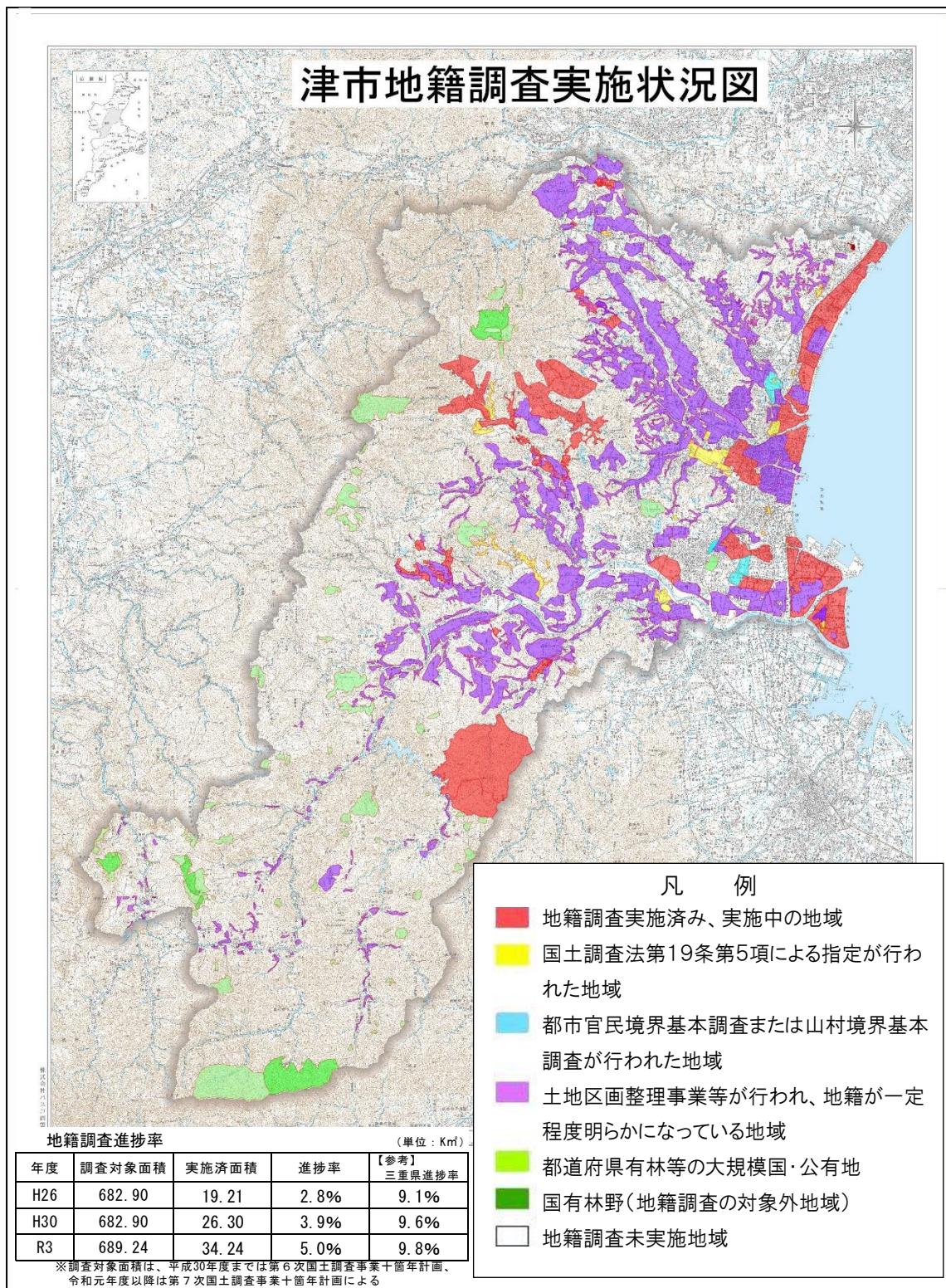
市内の鉄道は、近鉄名古屋線とJR紀勢本線が南北方向に通っています。また、伊勢鉄道が津地域や河芸地域を通っているほか、近鉄大阪線やJR名松線が白山地域、美杉地域などの山間地域と伊勢湾沿いの市街地を連絡しています。



▲ 本市の鉄道

(6) 地籍調査の実施状況

本市の地籍調査は、昭和51年に旧美里村で事業着手して以来、各地域で実施してきましたが、全国平均の進捗率約52%、三重県下平均の約10%に対して、令和3年度末での進捗率は5.0%（県下第19位）となっています。



▲ 地籍調査の実施状況（国土交通省地籍調査状況マップを編集）

1－2 重点整備区域の概況

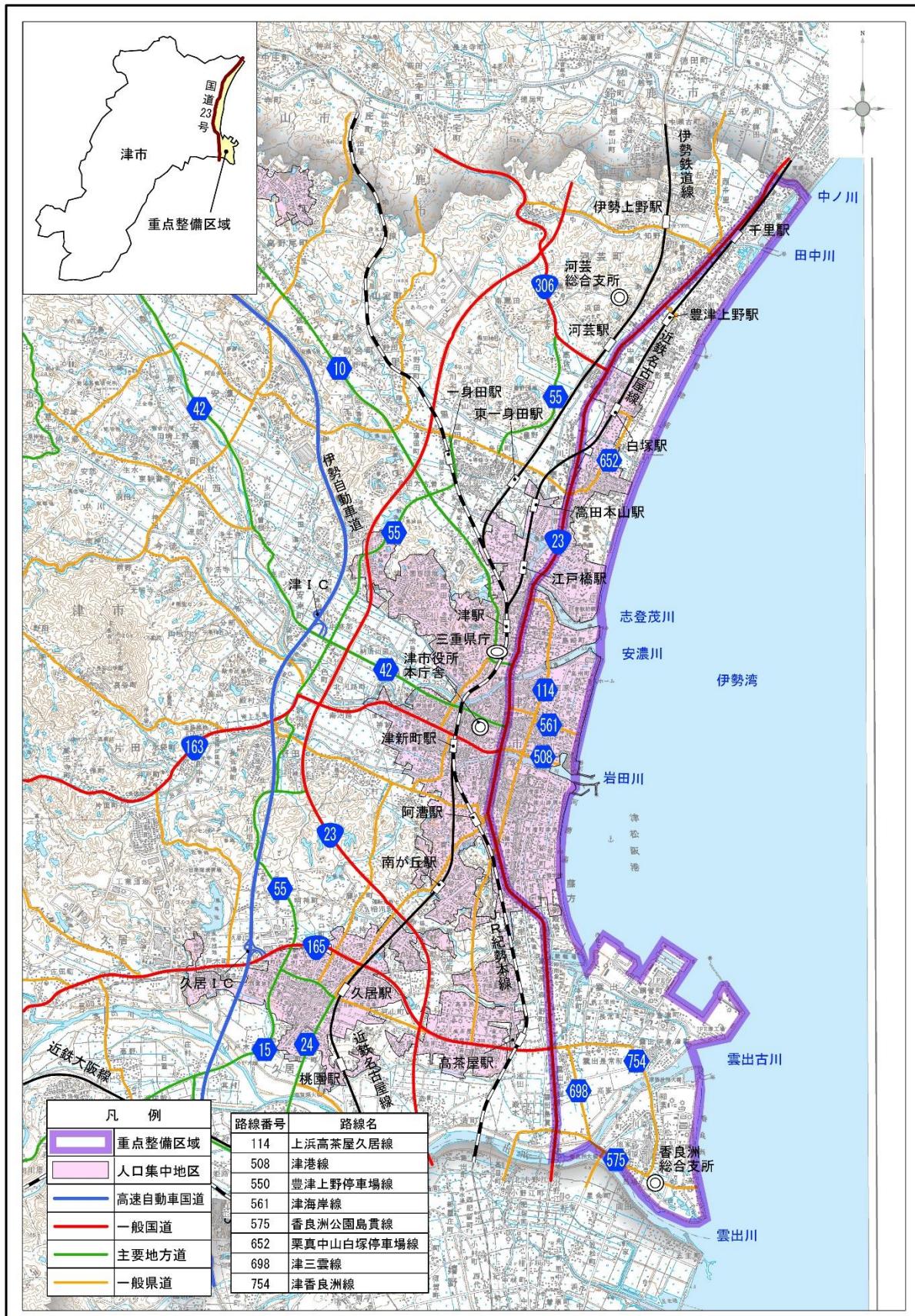
(1) 重点整備区域の概況

本市では、三重県が平成26年3月に公表した「津波浸水予測図」による最大浸水深が概ね2m以上と想定される区域のうち、主として都市的土地区域がされている国道23号以東の区域を地籍調査の「重点整備区域」として設定し、面積としては約26km²となっています。

区域内は、比較的平坦な地形を成しており、主要な水系として、区域南部に雲出川、中央部に岩田川、安濃川、志登茂川、北部に田中川、中ノ川などの河川が流下し、伊勢湾に注いでいます。

区域内や周辺部の土地利用としては、主として住宅地等が広がっているなかで、中央部付近に三重県庁や津市役所本庁舎などの行政施設、国立三重大学などの教育機関、医療機関、商業・業務施設等の多様な施設、南部に工業施設が集積しており、沿岸部の地域が本市の経済活動の拠点となっています。また、中央部付近には人口集中地区(DID)の指定もあります。

主要な交通体系としては、区域境界の国道23号を基軸に、県道上浜高茶屋久居線、県道栗真中山白塚停車場線、県道津三雲線、県道津香良洲線などの道路が配置され、市街地の骨格を形成しているほか、近鉄名古屋線、JR紀勢本線、伊勢鉄道といった鉄道が区域内・区域周辺を南北に通っています。

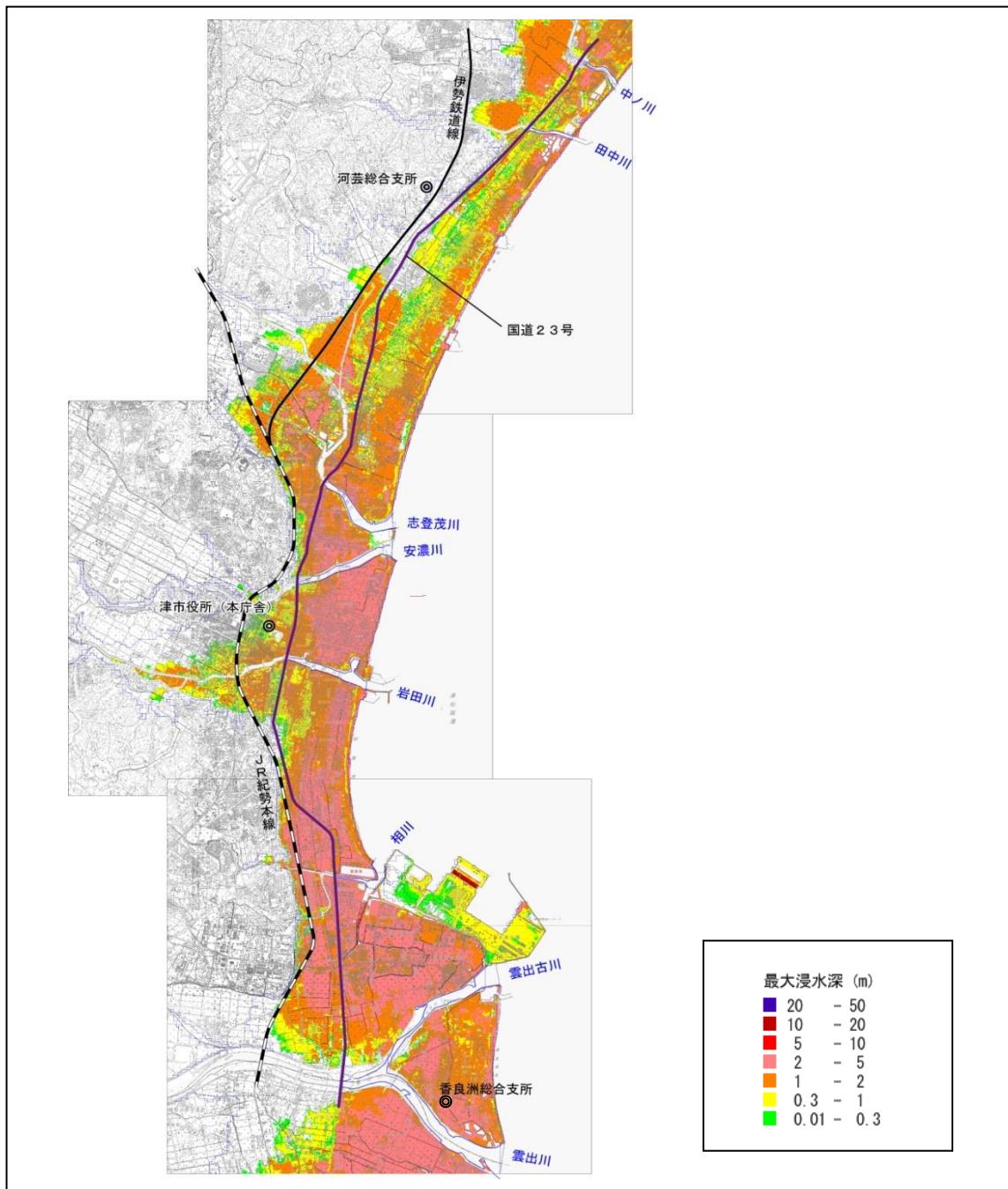


▲ 重点整備区域の概況

(2) 津波災害の危険性

平成23年に発生した東日本大震災では、津波による甚大な被害が発生しましたが、被災建物をみると、浸水深2m前後で被災状況に大きな差が出るといった傾向が現れています。

三重県が平成26年3月に公表した「津波浸水予測図」によると、浸水深が2m以上となる範囲は、概ね国道23号・JR紀勢本線より東側となっています。この範囲のうち、国道23号以西は、主として農業的土地利用、以東は都市的土地利用となっていることから、特に「重点整備区域」への多大な被害・影響が懸念されます。

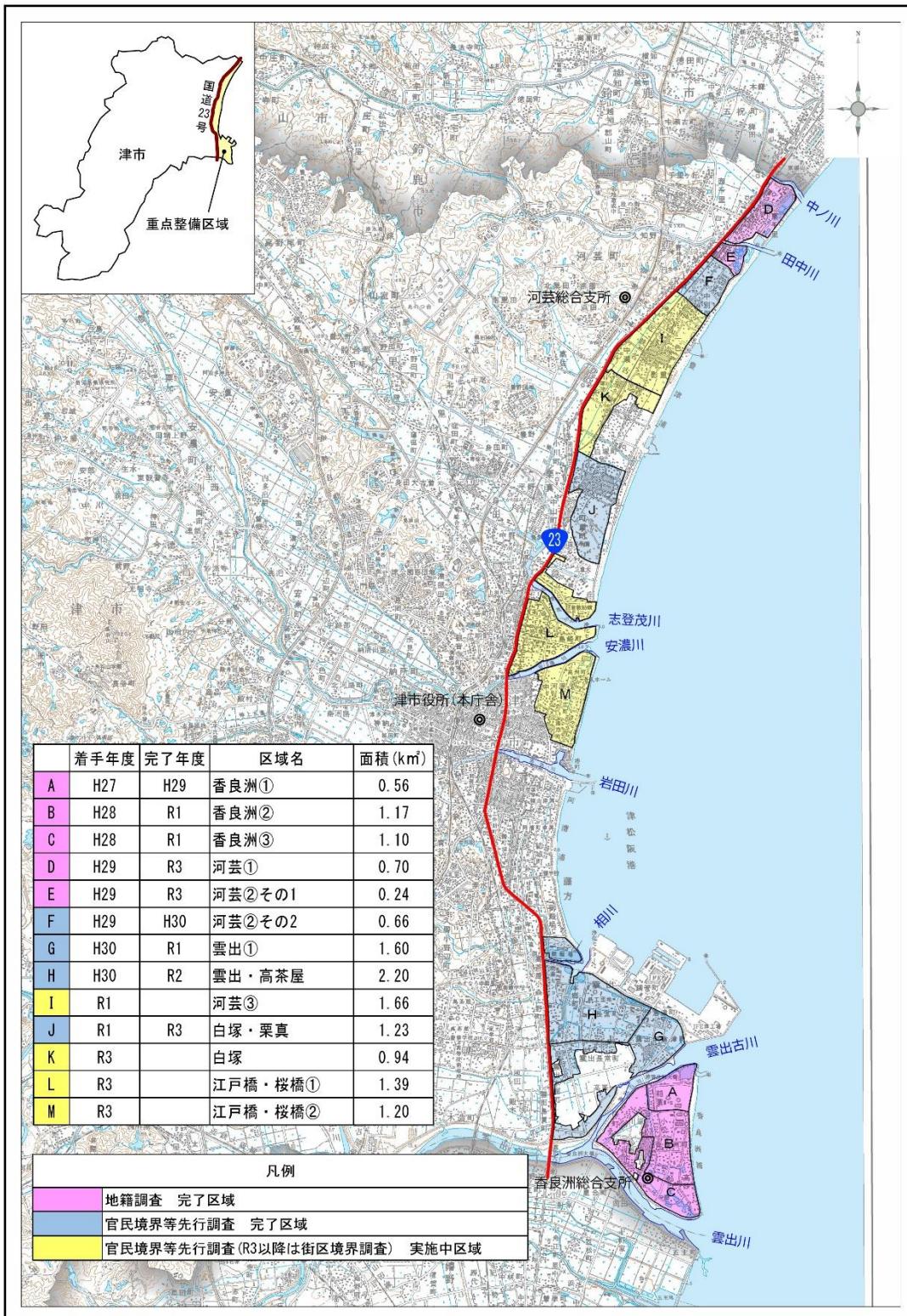


▲ 津波浸水予測図（三重県公表図面を編集）

1-3 重点整備区域の調査等状況

(1) 地籍調査事業の実施状況

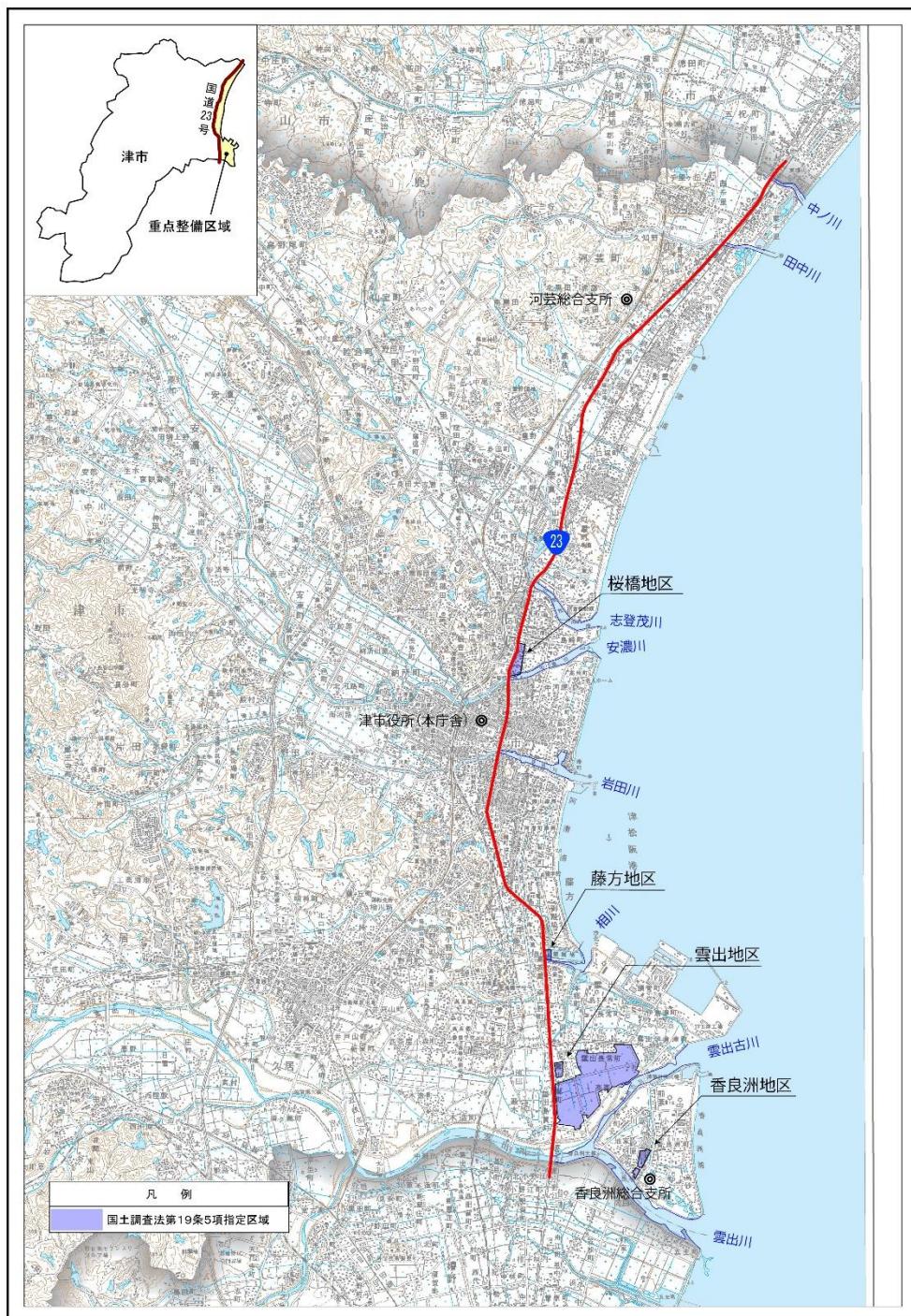
重点整備区域内では、平成26年度以前の地籍調査の実施はなく、平成27年度に香良洲地区で0.56km²を着手して以来、令和4年度末現在の実施状況は下図のようになっています。



(2) 国土調査法第19条第5項指定状況

国土調査法第19条第5項指定とは、国土調査以外の測量及び調査により作成された地図等について政令で定める手続きにより申請し、国土調査の成果と同等以上の精度があると認められた場合、国土調査の成果と同一の効果があるものとして指定することをいいます。

重点整備区域内では、桜橋地区、藤方地区、雲出地区及び香良洲地区の一部にこの指定があります。

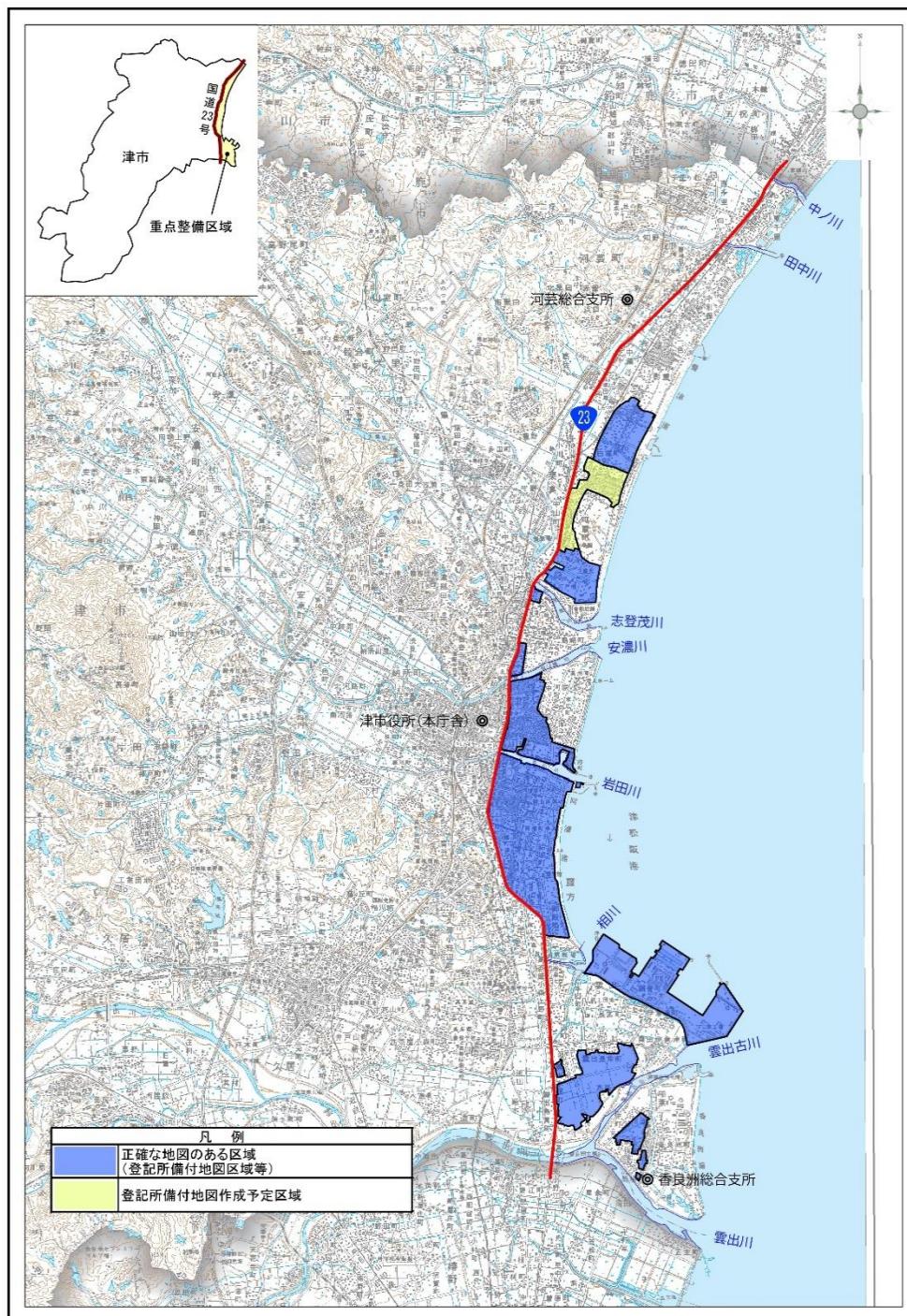


▲ 国土調査法第19条第5項指定状況

(3) 不動産登記法第14条第1項地図等の整備状況

不動産登記法第14条第1項地図とは、各土地の区画、地番、建物の所在を正確に示す図面です。

重点整備区域内では、この地図等が白塚地区、乙部地区、橋南地区、藤方地区、雲出地区及び香良洲地区の一部の計9.4km²で作成されています。また、白塚地区、栗真地区などの一部の人口集中地区(DID)で登記所備付地区作成作業が実施されています。

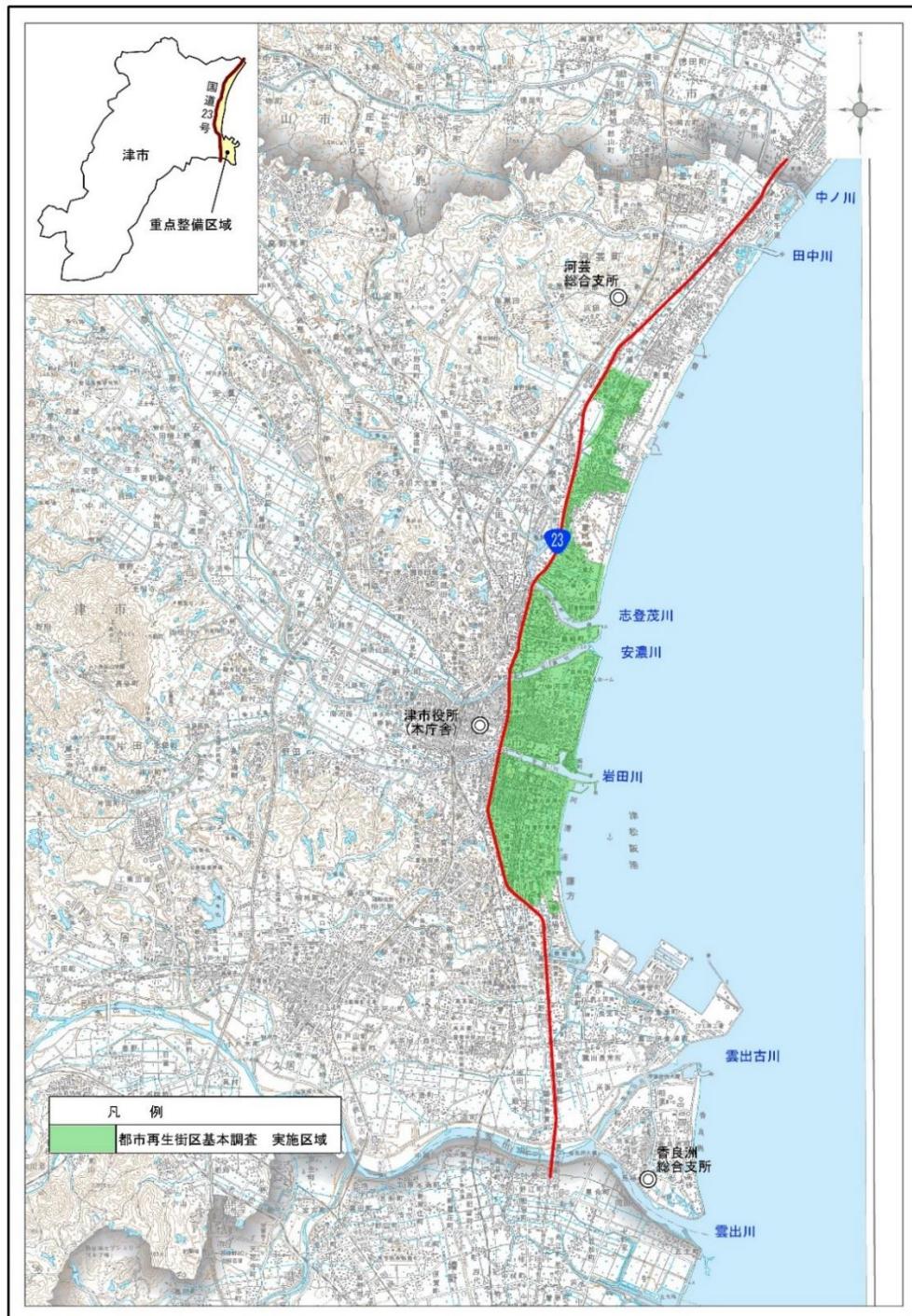


▲ 不動産登記法第14条第1項地図等の整備状況

(4) 都市再生街区基本調査実施状況

都市区の官民境界等に関する資料の収集、街区基準点測量、公図の数値化、データベース化などの整備を行うものとして、

重点整備区域内では、平成18年度までに白塚地区、栗真地区、江戸橋地区、桜橋地区、乙部地区、橋南地区、藤方地区などの一部の計9.2km²で整備済です。

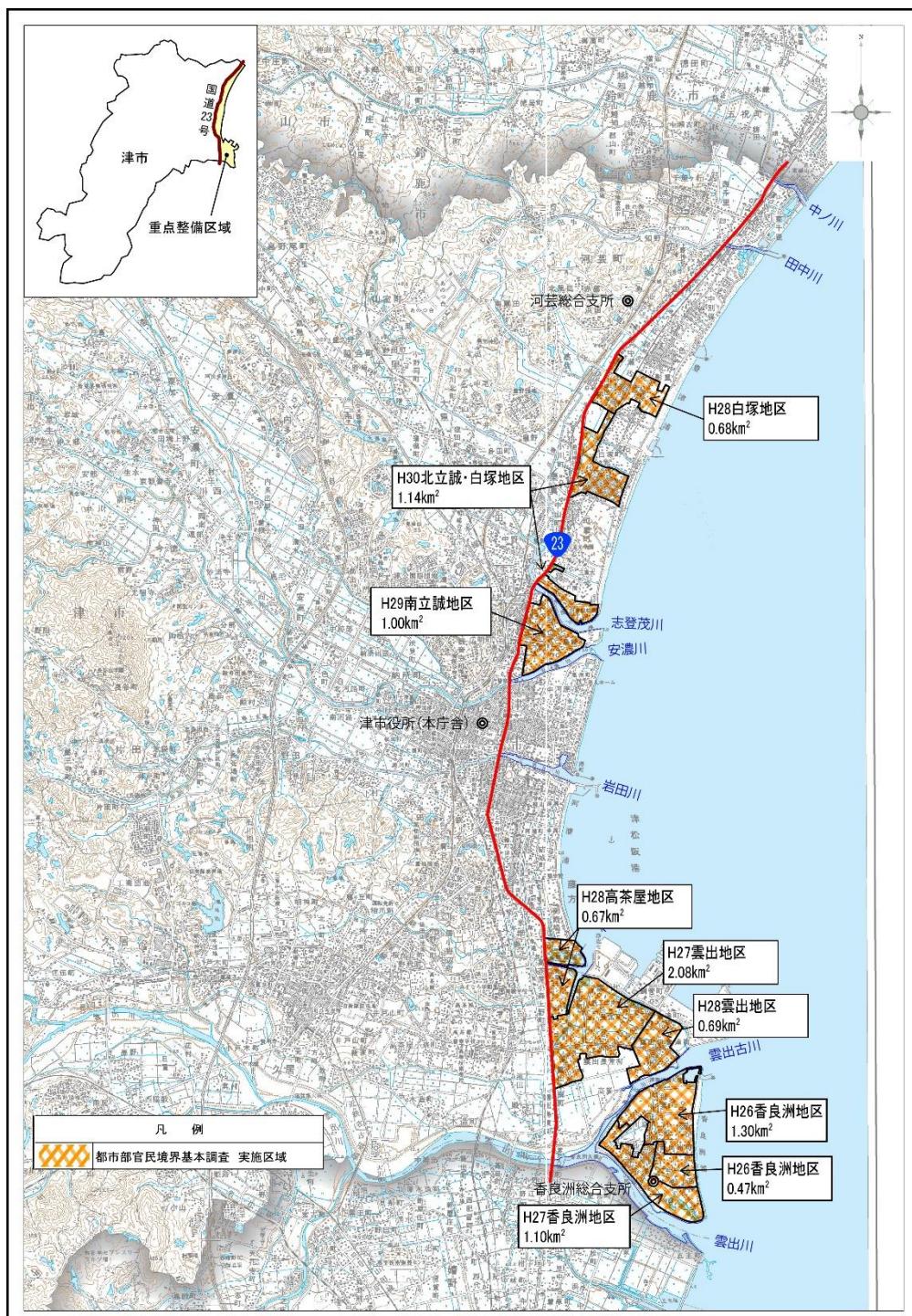


▲ 都市再生街区基本調査実施状況

(5) 都市部官民境界基本調査実施状況

都市部官民境界基本調査とは、中心市街地など国として重点的な対応を講ずる必要がある地区において、官民境界（街区の外周）に係る測量等を行う事業です。

重点整備区域内では、平成30年度までに香良洲地区、雲出地区、高茶屋地区、白塚地区、南立誠地区及び北立誠地区の一部の計9.13km²で実施済です。



▲ 都市部官民境界基本調査実施状況

第2章 地籍調査事業推進における課題

2-1 地籍調査事業計画上の課題

(1) 大規模災害への備え

本市においては、沿岸部に市街地が形成されており、今後高い確率で発生が予測される南海トラフ地震が発生した場合、地震に伴う津波により甚大な被害が懸念されていることから、「重点整備区域」として設定した沿岸部の地籍調査を平成27年度より集中的に実施しています。前計画においては、ライフライン等の迅速な復旧・復興が可能となるよう、道路・水路等の長狭物との境界確認を実施しており、一定の目途がつきました。しかし、今後の大規模災害時に土地の位置や形状が不明となった場合においても、迅速かつ正確に復旧ができるように備えることが必要です。

【課題への対策】

今後の大規模災害への備えとして、津波により地物が流され、土地の位置や形状が不明となった場合においても、迅速かつ正確に復旧できるよう、引き続き、一筆ごとの境界を明確にする「一筆地調査」を実施します。

2-2 地籍調査事業実施時の課題

(1) 一筆地調査における課題

① 土地所有者の死亡、土地所有者の不在化

土地所有者が死亡している場合や、土地所有者の住所が登記住所から異動している場合、土地所有者の相続人及び所在不明者等所有者情報の調査に多大な時間を要する。

② 外国籍の登記名義人の帰国

外国籍の登記名義人が自国へ帰国している場合、連絡及び立会が非常に困難となる。

③ 民民間の紛争

筆界とは直接関係なく、隣接者との不仲等により非協力的であることから、事業への協力が得られにくい。

④ 欠席者等による筆界未定地

所有地の現地立会が完了しているものの、隣接地の所有者が欠席者や非協力者である場合、筆界未定となることに了承を得られにくい。

⑤ 登記異動等がされていない土地交換

過去に所有者間で土地の交換等を行っているものの登記異動等がされず公図と現地が相違していることがあり、現土地所有者が過去の経緯等を知らない場合、調査に困難をきたす。

⑥ 二線引き畦畔の時効取得

調査区域内に財務省所管の国有地である二線引き畦畔がある場合、地籍調査事業において時効取得の一括申請をすることが出来るが、時効取得申請を行うためには、すべての対象地について相続登記がされている必要があることから、時効取得の一括申請に困難をきたす。

【課題への対応】

地籍調査事業実施時に直面する課題は、土地所有者の状況、既存資料や現地の状況等によりその内容はそれぞれ異なるため、一つ一つの課題に対し資料調査や土地所有者への丁寧な説明など地道な対応を行い、土地所有者のご理解とご協力をいただきながら調査を進めます。

所有者不明土地対策については、国においても様々な対策がされており、市町村が保有する所有者情報（固定資産課税台帳）（令和2年6月施行）や住民基本台帳ネットワークシステム（令和4年8月施行）の活用に係る法改正がされ所有者等探索の効率化が図られていることから、土地所有者の相続人及び所在不明者等所有者情報の調査については、固定資産課税台帳等を活用し調査を行います。

固定資産課税台帳等を活用してもすべての所有者情報が網羅されていない場合や、住民票や戸籍等の廃棄がされ所有者情報が得られない場合、外国籍の登記名義人が自国へ帰国している場合など、所在不明所有者となった土地に対しては、地籍調査作業規定準則第30条第3項及び第4項の活用により調査を進めます。

また、令和5年4月には新たに相続土地国庫帰属制度が創設、令和6年4月には法改正により相続登記の義務化がされる予定であり、所有者不明土地の解消に期待できます。

法令等	内容
地籍調査作業規定準則 第30条第3項	所在不明所有者等がある場合で、他の所在の明らかな所有者等の確認が得られれば、公示の方法により、当該筆界案を作成した旨を公告し、その公告から二十日間を経過しても当該所在不明者等から意見の申出ないときは、当該所在不明所有者等の確認を得ずに調査を行うことができる。
地籍調査作業規定準則 第30条第4項	地積測量図等の筆界を明らかにする客観的な資料がある場合、公示の方法により、当該筆界案を作成した旨を公告し、その公告から二十日間を経過しても当該所有者その他の利害関係人及びこれらの者の代理人から意見の申出がないときには、所在不明所有者等の確認を得ずに調査を行うことができる。
相続等により取得した 土地所有権の国庫への 帰属に関する法律 (施行予定)	相続等によって土地の所有権を取得した者が、法務大臣の承認を受けて、その土地の所有権を国庫に帰属させることができる。（相続土地国庫帰属制度）
不動産登記法 第76条2第1項 (施行予定)	所有権の登記名義人について相続の開始があったときは、当該相続により所有権を取得した者は、自己のために相続の開始があったことを知り、かつ、当該所有権を取得したことを見た日から三年以内に、所有権の移転の登記を申請しなければならない。

第3章 重点整備区域における事業計画

3－1 事業概要

本市においては、平成27年度より「重点整備区域」において、津波災害時のライフライン等の迅速な復旧・復興を最優先とし、道路や水路等といった官有地との境界を先行して調査する手法により、集中的に地籍調査を進めてきました。

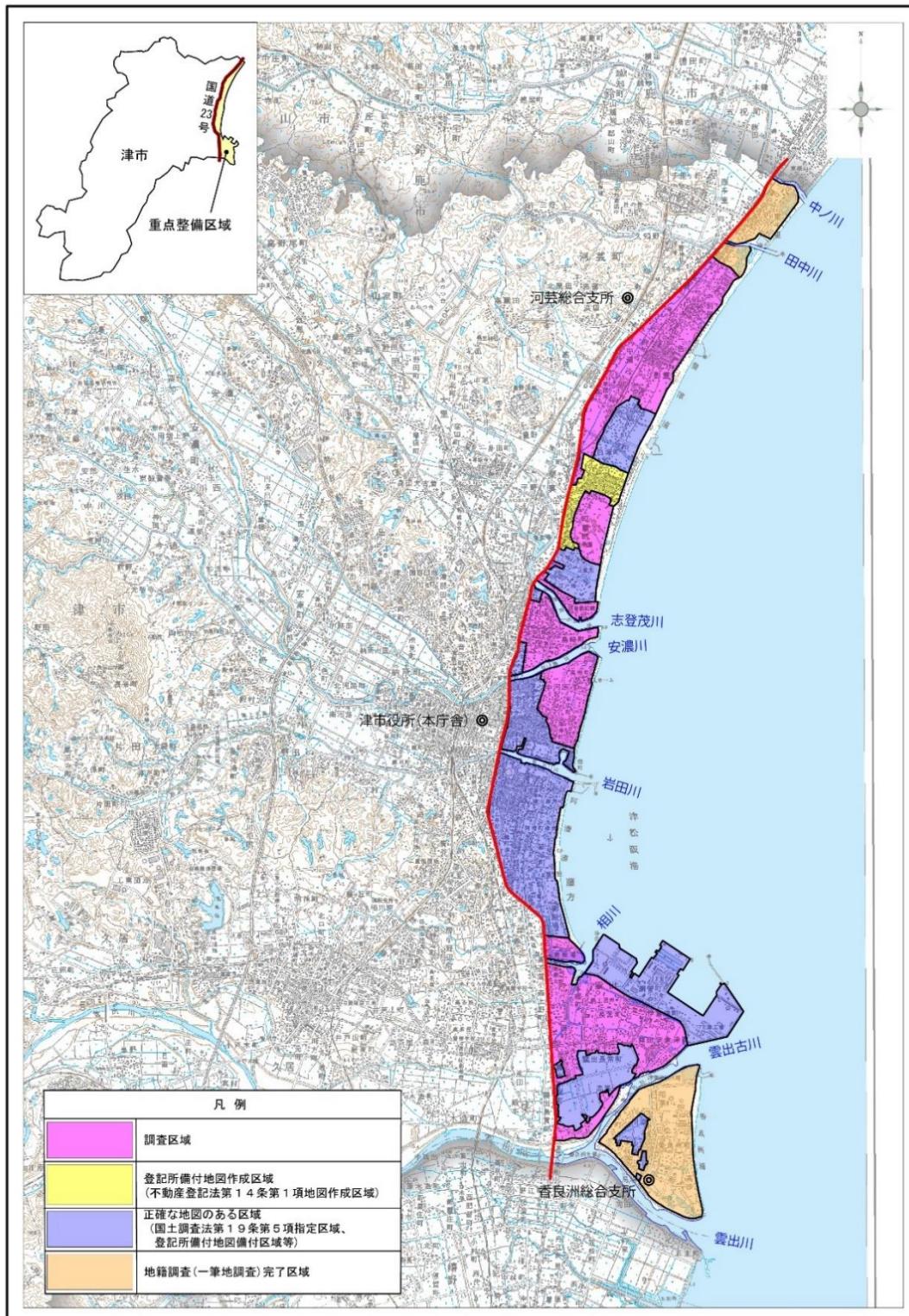
そのような中、国においては、第7次国土調査事業十箇年計画が閣議決定され、防災対策や社会資本整備、所有者不明土地対策等の施策と連携した地籍調査を戦略的に進めることや、特に人口集中地区での地籍調査進捗率を向上させることとされています。

また、地震調査研究推進本部が公表する長期評価による地震発生確率値について、徐々にではあるものの年々発生確率が引き上げられており、更なる地域の復旧・復興対策を目的として、一筆ごとの境界を明確にする調査が急がれています。

こうした状況を踏まえ、本計画においては、これまでの整備方針を継承するとともに、更なる地域の復旧・復興対策を目的とし、また、第7次国土調査事業十箇年計画に基づく人口集中地区での進捗率向上及び所有者不明土地解消に寄与するため、「重点整備区域」において、より一層の地籍整備を推進します。

3-2 調査区域

調査区域は、重点整備区域のうち、地籍調査（一筆地調査）完了区域、地籍調査と同様の効果が得られる「国土調査法第19条第5項指定」、「登記所備付地図作成作業」等が実施済み・実施中となっている区域を除く 10.43 km^2 の区域とします。

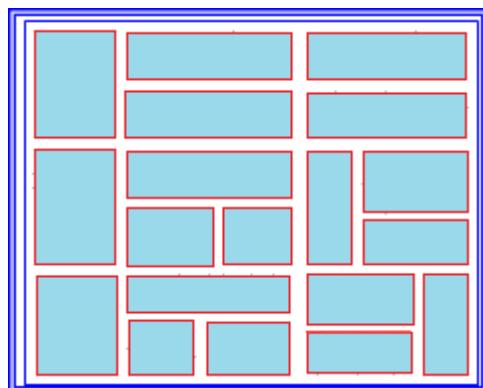


▲ 調査区域

3-3 事業手法

前計画においては、官民境界の調査等を先行して行うことにより、ライフライン等の迅速な復旧・復興が可能となる「官民境界等先行調査（街区境界調査）」を主体とする手法を選定し、これを基本に実施してきました。本計画においては、前計画を引き継ぎ、一筆ごとの境界を明確にするとともに、所有者不明土地の解消に寄与する、官民境界調査実施後の「一筆地調査」を採用します。

官民境界を先行的に調査・測量 (イメージ図)



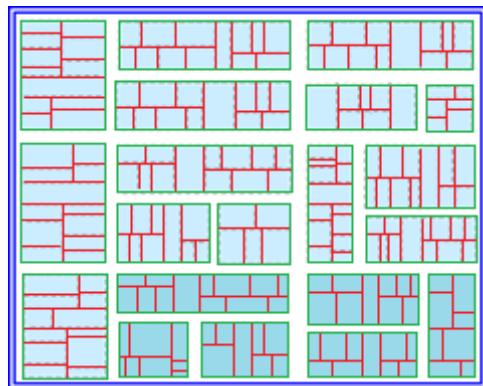
○先行調査

地籍調査の一手法として、地域全体の官民境界(□)を先行して調査

街区の調査及び測量成果を活用することにより官民境界を明確化

ライフライン等の迅速な復旧・復興が可能

一筆ごとの境界を調査・測量



○後続調査

地籍調査の一手法として、官民境界等先行調査(街区境界調査)後に一筆ごとの境界(■)を調査・測量

街区等の境界が明確になっていることから、境界確認を円滑に行うことが可能

一筆ごとの境界が明確になることによつて、地域の復旧・復興が早期に実現可能

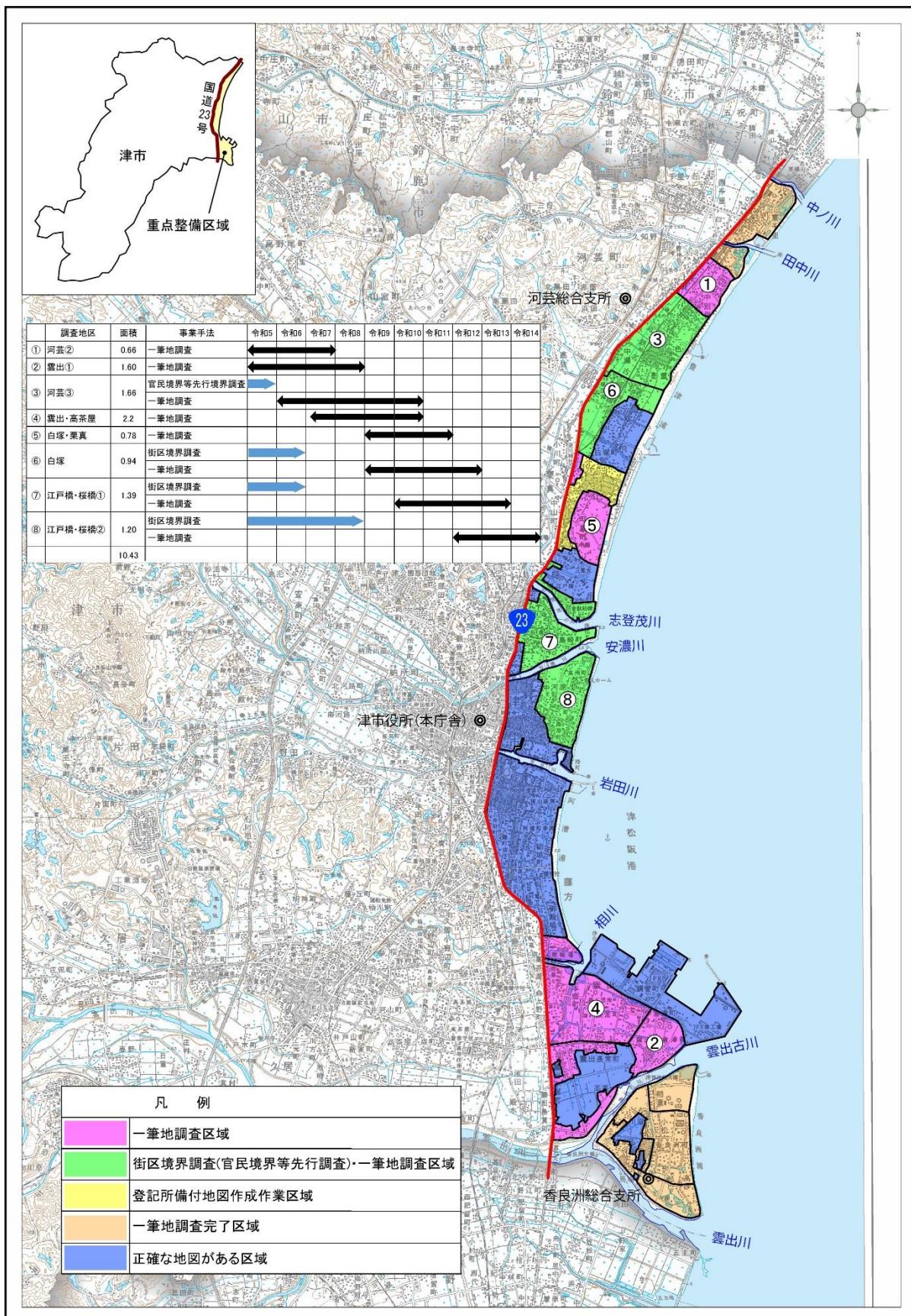
3-4 年次計画

計画期間は令和5年度から令和14年度までとし、前計画の実施状況等を勘案して地区別の調査期間を設定します。河芸地区（一部）、雲出地区、高茶屋地区、白塚地区及び栗真地区は一筆地調査を順次進め、前計画から継続中になっている河芸地区（一部）、白塚地区及び江戸橋・桜橋地区については街区境界調査（官民境界等先行調査）を継続し、その後、一筆地調査を順次進めます。

また、年度別の調査面積は、事業量・人員面を考慮し、概ね平均的になるように設定するものとし、1～1.5km²/年前後を目安とします。

着手年度	完了年度	調査地区	事業手法	調査面積 (km ²)
令和5年	令和7年	河芸②	一筆地調査	0.66
令和5年	令和9年	雲出①	一筆地調査	1.60
令和元年	令和5年	河芸③	官民境界等先行調査	1.66
令和6年	令和10年		一筆地調査	
令和7年	令和10年	雲出・高茶屋	一筆地調査	2.20
令和9年	令和11年	白塚・栗真	一筆地調査	0.78
令和3年	令和6年	白塚	街区境界調査	0.94
令和9年	令和12年		一筆地調査	
令和3年	令和6年	江戸橋・桜橋①	街区境界調査	1.39
令和10年	令和13年		一筆地調査	
令和3年	令和8年	江戸橋・桜橋②	街区境界調査	1.20
令和12年	令和14年		一筆地調査	
計				10.43

※白塚・栗真地区の一部については、官民境界等先行調査の結果、公図混乱地区であることが判明したため、法務局主体の登記所備付地図作成作業により「不動産登記法第14条第1項地図」が作成されます。



▲ 地籍調査事業計画イメージ図（10か年）

第4章 重点整備区域以外の区域における地籍調査

4-1 調査等状況

本市においては、昭和51年に旧美里村で地籍調査に着手して以降、各地域で地籍調査を実施していますが、全国平均に比べて地籍調査の進捗率が低く、広大な調査対象区域が残存しています。平成27年度以降は、「重点整備区域」において集中的に地籍調査を実施していますが、重点整備区域以外の地籍調査対象区域（以下、「一般整備区域」という。）においても、津波浸水予測区域や土砂災害区域など、災害が発生する可能性のある区域や、道路拡幅事業、河川改修事業といった事業計画がある区域、地元から要望のある区域などで、國の基本調査や新たな補助制度などを活用しながら事業展開を図っています。

また、災害時に拠点となる施設等において、公共施設用地の適正管理等を目的に、国土調査法第19条第5項指定を受けています。さらに、上浜町、江戸橋、長岡町、一身田上津部田、渋見町、久居相川町及び野村町の一部において、登記所備付地図作成作業が実施されています。

4-2 調査概要

國の第7次國土調査十箇年計画においては、防災対策や社会資本整備、まちづくり、所有者不明土地対策等の施策等と連携した地籍調査の戦略的な推進や、特に人口集中地区や林地での地籍調査進捗率の向上を目標とされていることから、一般整備区域においても、國の方針に基づき地籍調査を実施すべき区域の中で、他事業との連携、國の基本調査実施済の区域など、優先的に地籍調査を実施する必要がある区域、及び地元要望による区域等において、各種事業の状況や地元要望時期等を勘案し、順次、地籍調査を推進します。

【調査実施中の地区】

- ・ 防災対策 ・・・ 新町地区（基本調査実施済）、波瀬・八手俣地区（基本調査実施済）
- ・ 社会資本整備 ・・・ 小戸木地区（河川改修事業）、波瀬・八手俣地区（道路拡幅事業）
- ・ まちづくり対策 ・・・ 立成地区（基本調査実施済）
- ・ 所有者不明土地対策 ・・・ 上ノ村地区（地元要望）

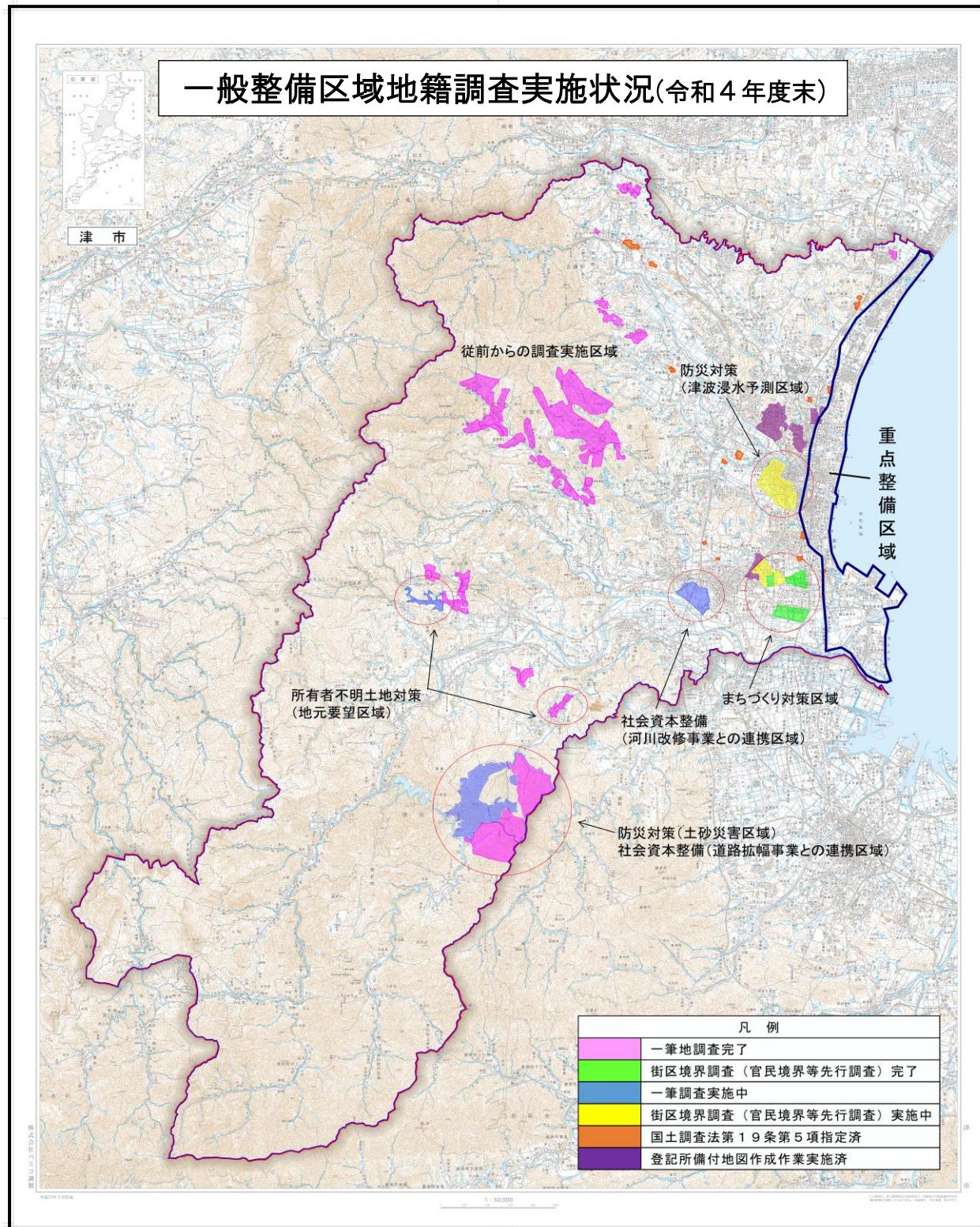
【調査実施予定地区】

北神山地区（芸濃）、中村地区（一志）、南出地区、北家城地区、古市地区（白山）

※優先順位を示すものではない。

4-3 調査手法

市街地においては、津波浸水予測区域などの防災対策、社会資本整備、まちづくり等の観点から、山村部においては、土砂災害区域などの防災対策、所有者不明土地対策等の観点から、調査区域の状況や調査目的に応じ、一筆ごとの調査を行う一筆地調査、官民境界を明確にできる街区境界調査及び官民境界等先行調査、またはリモートセンシングデータを活用した一筆地調査（リモセン手法）などの調査手法を検討し、最適な手法により実施します。また、国により新たに効率的な調査手法が導入された場合は、地域特性等を考慮の上、積極的に活用します。



▲ 一般整備区域地籍調査実施状況(令和4年度末)

参考資料

参考－1 地籍調査の概要

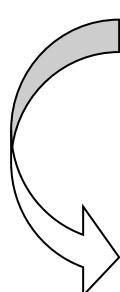
(1) 地籍調査とは

地籍調査とは、国土調査法に基づく「国土調査」の一つであり、主に市町村が主体となって、一筆ごとの土地の所有者、地番、地目を調査し、境界の位置と面積を測量する調査です。「地籍」とは、いわば「土地に関する戸籍」のことです。各個人には固有の「戸籍」という情報があり、行政の様々な場面で活用されているのと同様に、土地についても「地籍」の情報が行政の様々な場面で活用されています。

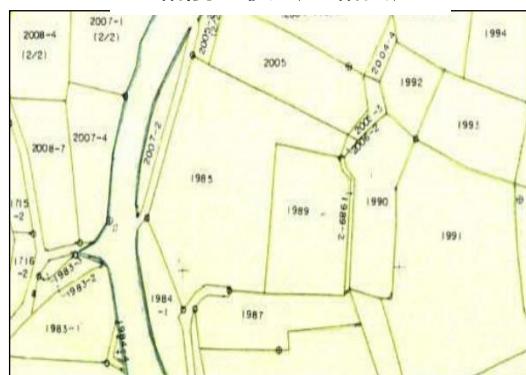
土地に関する記録は、登記所において管理されていますが、土地の位置や形状等を示す情報として登記所に備え付けられている地図や図面は、その半分ほどが明治時代の地租改正時に作られた地図（公図）などを元にしたもので、そのため登記所に備え付けられている地図や図面は、境界や形状などが現実とは異なる場合が多くあり、また、登記簿に記載された土地の面積も、正確ではない場合があるのが実態です。

地籍調査が行われることにより、その成果は登記所にも送られ、登記簿の記載が修正され、地図が更新されることになります。また、市町村における様々な行政事務の基礎資料として活用されます。

地籍調査前（公図）



地籍調査後（地籍図）



(2) 地籍調査の効果

地籍調査を実施することにより、以下のような効果が期待できます。

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、個人資産の保全に繋がります。

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、登記手続きのための境界確認作業が円滑に行われます。
- 登記手続きに要する費用も大幅に削減される場合があります。
- いくつかの地区では、市町村が作成した地籍調査成果証明をもって、登記申請に必要な境界確認書に代えることとしており、登記手続きの更なる簡素化・費用縮減が図られ、公共事業のスピードアップ等にも役立てられています。

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。

近年、不動産投資ファンドなどでは、取得予定不動産について十分な物件精査を行うことが求められています（デュー・デリジエンス）。土地境界に関する情報は、精査すべき事項のうち最も基本的な要素の一つであり、不動産投資市場の拡大とともに、境界の明確化に対する要請はますます高まっています。

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円滑に行うことが可能となります。

⑤ 各種公共事業の効率化・コスト縮減

- 地籍調査を事前に行っていれば、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。

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。
- 境界確認申請への効率的な対応が可能となります。

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、復旧活動に迅速にとりかかることが可能となります。

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。

※防災集団移転促進事業とは、災害が発生した地域又は災害危険区域のうち、住民の居住に適当でないと認められる区域内にある住居の集団的移転を促進するため、当該地方公共団体に対し事業費の一部補助を行い、防災のための集団移転の促進を図る事業

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。

⑨ G I S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、G I S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) 地籍調査の流れ

地籍調査は、下図に示すように、①住民への説明会、②一筆地調査、③地籍測量、④地積測定・地籍図等作成、⑤成果の閲覧・確認、⑥登記所への送付といった流れで進めていきます。



出典：地籍調査はなぜ必要か（国土交通省 土地・建設産業局 地籍整備課）

(4) 地籍調査における登記手続き

地籍調査で行える登記手続きと行えない登記手続きは下記のとおりです。

① 地籍調査で行える登記手続き

・分筆(分割)

一筆の土地を二筆以上に分けることです。地目境に杭を打ち、分割があったものとして調査します。一筆の土地の一部が別地目になっている場合や土地の利用または管理上、分割することが適当と認められる場合に行います。

・合筆(合併)

隣接する二筆以上の土地を一つの地番にすることです。合筆するには条件があり、同一字内で接続し所有者や地目が同じ、抵当権等の権利が設定されていないこと又は設定番号が同一である場合に行います。

・地番変更

同じ地番がある場合やカタカナが使われている場合に行います。

・地目変更

登記簿上の地目と現況地目が異なる場合に行います。登記地目が農地(田畠等)で、現況が農地以外の場合、農地法との関係もあるので、農業委員会に照会しその回答により地目変更を行います。

・地積更正

登記地積と実測地積が相違している場合に行います。実測地積に合わせて登記地積を修正します。

・氏名変更

登録されている氏名に誤りがある場合に行います。婚姻等で苗字が変更している場合は戸籍に合わせて氏名を訂正します。

・住所変更

土地取得時と現在の住所が異なる場合に行います。転居等で住所が変更している場合は住民票等に合わせて住所を訂正します。

② 地籍調査で行えない登記手続き

・所有権移転登記

相続や交換、売買等で発生する所有権に関する変更手続き

・抵当権の解除等、所有権以外の権利に関する登記

返済が完了している場合の権利の手続き

(5) 地籍調査の事業手法

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。

① 地籍調査事業（市事業）

一筆地調査及び街区境界調査を実施する事業です。

○一筆地調査

一筆ごとの土地の所有者、地番、地目を調査し、境界の位置と面積を測量する調査。

○街区境界調査

官民及びその境界上に存在する境界の一部又は全部の筆界点の調査及び測量を実施する調査。

○一筆地調査（リモセン手法）

航空機等から得られるデータ(地形を表現した図面や植生を表現した図面)を使用し、図面上で行う一筆地調査。

事業	概要
一筆地調査	<ul style="list-style-type: none"> ・現地の状況によって分筆、合筆ができます。 ・調査と測量の結果、地目変更や地積更正をします。 ・大規模災害が発生しても、一筆ごとの境界の復元が可能となります。 ・登記所備え付け地図上の境界が確認できなかった場合は、「筆界未定」となります。 ・成果の認証を受け、地籍簿と地籍図を法務局に送付し、登記簿は書き改められ、地籍図は正式な地図として備え付けられます。
街区境界調査	<ul style="list-style-type: none"> ・人口集中地区（DID）の全域及び人口集中地区に隣接する地域であって宅地を中心とする地域で適用できます。 ・官民境界を先行して調査・測量する事業で、一般の地籍調査より広範囲の調査地区を実施できます。また後続作業として一筆地調査を行う場合においても街区境界調査が終わっているので作業を円滑に行うことができます ・大規模災害が発生しても、迅速に官民境界が復元でき、道路やライフラインの復旧に役立ちます。 ・登記所備え付け地図上の官民境界等が確認できなかった場合は、「街区境界未定」となります。 ・成果の認証を受け、街区境界調査簿と街区境界調査図を法務局に送付し、保管されます。

事業	事業手法適用要件
一筆地調査 (リモセン手法)	<p>開発が見込まれない山村部において、リモートセンシングデータが存在する地域で適用可能。</p> <p>山村部は急峻な地形が多く、現地にて立会ができない場合があるが、航空機等を用いて空中写真や航空レーザ測量等のリモートセンシングデータを広範囲で取得することで、机上での測量作業が可能となり、作成した筆界案を集会場等で確認することで、現地立会によらない効率的な一筆地調査が可能。</p>

② 都市再生地籍調査事業（市事業）

都市部を対象として実施する地籍調査であり、一般の地籍調査と同様の手法以外に以下の調査を実施することができます。

○官民境界等先行調査

官民及び官官境界の一部又は全部の筆界点の調査及び測量のみを実施する調査。

事業	概要
官民境界等 先行調査 〔令和2年10月 以降着手不可〕	<ul style="list-style-type: none"> ・人口集中地区（DID）の全域及び人口集中地区に隣接する地域であって宅地を中心とする地域で適用できます。 ・官民境界を先行して調査・測量する事業で、一般の地籍調査より広範囲の調査地区を実施できます。 ・大規模災害が発生しても、迅速に官民境界が復元でき、道路やライフラインの復旧に役立ちます。 ・登記所備え付け地図上の官民境界等が確認できなかった場合は、「確認未了」となります。

③ 都市部官民境界基本調査（国事業）

早急な地籍調査の実施が必要であるにも関わらず、調査が難しく進捗が遅れている都市部において、官有地と民有地の官民情報（道路や河川等に囲まれた街区の利用状況を考慮した外周位置）について測量等の調査を行い、基礎的情報の整理を行うものです。

なお、令和2年度より効率的手法導入推進基本調査と名称が変更され、最新技術であるMMS(モービルマッピングシステム)を活用した調査、測量手法の検討が進められています。

④ 山村境界基本調査（国事業）

土地所有者の高齢化や村離れ等といった要因により山が荒廃し、境界が不明瞭になりつつある山間部において、土地の境界に詳しい現地精通者と境界情報の調査を行い、その結果を基礎的資料として図面等に整理を行うものです。

なお、令和2年度より効率的手法導入推進基本調査と名称が変更され、航空レーザ測量から得られるリモートセンシングデータを活用した調査・測量手法の導入が進められています。

⑤ その他地籍調査と同様の制度

「国土調査法第19条第5項指定制度」や「登記所備付地図作成作業」があります。

事業・制度	概要
国土調査法 第19条第5項指定制度	<ul style="list-style-type: none"> ・国土調査以外の測量及び調査により作成された地図等について政令で定める手続きにより申請し、国土調査の成果と同等以上の精度があると認められた場合、国土調査の成果と同一の効果があるものとして指定する制度。 ・公共測量や民間宅地開発等の実施時に事業主体が指定を受けることができます。
登記所備付地図作成作業	<ul style="list-style-type: none"> ・法務局や地方法務局が主体となり、都市部の人口集中地区（D1D）において、地図と現地の土地の位置や形状が相違している地域などを対象に不動産登記法第14条第1項地図を作成する作業。

参考－2 関連法令等

(1) 第7次国土調査事業十箇年計画概要

閣議決定	令和2年5月26日	目標年次	令和11年
1. 地籍調査			
<p>■ 10箇年に実施すべき国土調査事業の量</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地籍基本調査：450 km² ・地籍調査：15,000 km² <p>■ 調査の迅速かつ効率的な実施を図るための措置に関する事項</p> <ul style="list-style-type: none"> ・土地基本法等の一部を改正する法律（令和2年法律第12号）により改正された国土調査法（昭和26年法律第180号）等に基づき、地籍調査の迅速かつ効率的な実施を図る。 ・防災に関する計画、社会資本整備に関する計画、森林及び林業に関する計画、経済財政に関する計画その他の国の基本的な計画の趣旨を踏まえつつ、防災対策、社会資本整備、まちづくり、森林施業・保全、所有者不明土地対策等の施策と連携した地籍調査を戦略的に推進する。 <p>■ 国土調査事業以外の成果の活用</p> <ul style="list-style-type: none"> ・国土調査法第19条第5項の規定に基づく国土調査の成果と同等以上の精度又は正確さを有する国土調査以外の測量及び調査の成果等の活用を促進する。 <p>■ 地籍調査等の実施による目標</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地籍調査対象面積に対する地籍調査実施面積の割合：57% ・人口集中地区の地籍調査対象面積に対する地籍調査実施面積の割合：36% ・人口集中地区以外の林地の地籍調査対象面積に対する地籍調査実施面積の割合：52% <p>■ 地籍調査未着手等の市町村の解消</p> <ul style="list-style-type: none"> ・中間年を目標に地籍調査について、未着手又は休止中の市町村の解消を目指す。 			
2. 土地分類調査			
<p>■ 10箇年に実施すべき国土調査事業の量</p> <ul style="list-style-type: none"> ・土地分類基本調査：20,000 km² 			

(2) 関連法令

- ・国土調査法（昭和26年 法律第180号）
- ・国土調査法施行令（昭和27年 政令第59号）
- ・国土調査促進特別措置法（昭和37年 法律第143号）
- ・国土調査促進特別措置法施行令（昭和45年 政令第261号）
- ・国土調査事業十箇年計画（平成22年 閣議決定）
- ・地籍調査費負担金交付要綱（昭和33年 経企土第130号）
- ・不動産登記法（平成16年6月 法律第123号）
- ・測量法（昭和24年 法律第188号）
- ・測量法施行令（昭和24年 政令第322号）

- ・地籍調査作業規程準則（昭和32年 総理府令第71号）
- ・地籍調査作業規程準則運用基準（平成14年 国土国第590号）
- ・都市再生地籍調査事業実施要領（平成2年 国土国第466号）
- ・国土調査事業事務取扱要領（昭和47年 経企土第28号）

参考－3 用語集

用語	説明
一筆地	土地登記簿の上で一つの土地とされたものであり、地番が付せられてその特定性を示すもの。基本的に一筆につき一所有権が成立するが、一筆の土地の一部に所有権が成立することもある。
一筆地調査	現地において、土地所有者立会いのもと一筆ごとの土地について所有者、地番、地目、境界を調査確認する作業。
閲覧	地籍調査の結果により作成された地籍図と地籍簿を一般の閲覧に供する作業。通常、閲覧は市町村役場等で行われ、期間は20日間。
MMS (モービルマッピングシステム)	車両にレーザ計測器やデジタルカメラを搭載し、道路面や道路周辺の3次元座標データとカラー画像を取得する技術。
街区基準点測量	国土交通省が都市再生街区基本調査に基づき、平成16年度から3か年計画で実施した、街区の各角を測量するための基準点を設置する測量作業。
官民境界	公有地(道路・水路敷きなど)と隣接する民有地との境界線。
境界確認書	土地の境界が確認された書類などのこと。
現地復元	確固たる資料をもとに現地に土地の境界を再現すること。
公共測量	測量法第5条第1号に規定する測量に要する費用の全部、または一部を国・公共団体が負担・補助して実施する測量作業。
公図	登記所が保管している土地台帳付属地図。公図は、登記された土地の地番や位置、形状などを表示するが、明治初期の地租改正事業で作られたもので、都市部を除いてかなり不正確のものとなっている。
国土調査	国土調査法に基づく国土の実態の科学的、総合的な調査のこととて、地籍調査、土地分類調査、水調査の3つに区分される調査。
GIS	地理的位置を手掛かりに、位置に関する情報を持ったデータ（空間データ）を総合的に管理・加工し、視覚的にわかりやすく情報の関係性やパターンを表示できるシステム。
市街化区域	「すでに市街地を形成している区域」及び「おおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街地化を図るべき区域」。
市街化調整区域	開発行為は原則として行われず、新たに建造物を建築したり、増築することを極力抑え、市街地化を抑制する区域。

人口集中地区 (D I D 地区)	統計データに基づいて一定の基準により定められた人口が密集する都市的地域のこと。昭和35年国勢調査以来各回の調査ごとに設定されている。
成果の認証	地籍調査の成果が正当な手続きで行われたことを国及び都道府県が証明する作業。
地権者	土地の所有者及び権利者などの利害関係者。
地籍図	一筆ごとの土地について境界、地番などを明らかにした地図。
地籍測量	一筆地調査に基づいて行う毎筆の土地の境界の測量。
地籍調査事業	国土調査法に基づく「国土調査」の一つとして、一筆ごとの土地の所有者、地番、地目を調査し、境界の位置と面積を測量する調査事業。
登記	法に定められた一定の事柄を帳簿や台帳に記載すること。一般には権利関係などを公示するため法務局（登記所）に備える登記簿に記載すること、又は、その記載内容をいう。不動産登記、商業登記、船舶登記などの種類があるが、単に登記というときは、不動産登記を指すことが多い。
登記所	登記手続きを担当する役所。ただし、登記所という現実の名称をもった役所があるわけではなく、法務省の下部機構としての法務局もしくは地方法務局またはそれらの支局、出張所が登記所としての登記事務を行う。
登記申請	登記に関する法務局への申請手続き。
登記簿	登記を記載する公の帳簿。土地の表示及び権利関係の登記を記載する土地登記簿などがある。
都市計画区域	自然的・社会的条件、人口、産業、土地利用、交通量等の現況とその推移を考慮して、一体の都市として、総合的に整備し、開発及び保全する必要のある区域として指定された場所。
都市再生地籍調査事業	都市部を対象として実施する地籍調査事業の一つ。
都市部官民境界基本調査	調査が難しく進捗が遅れている都市部において、現状における官民情報（道路など街区の外周位置）について測量等の調査を行い、基礎的情報の整理を行う調査。
土地異動情報	土地の用途変更などの情報。
土地境界	個々の土地を区画する区分線。
二線引き畦畔	明治時代の地租改正時に作成された図面を基とする旧土地台帳付属地図において、二本の実線で画された無番地の土地。財務省所管の国有地。いわゆる田畠の畔を示す。
民間宅地開発	都市計画的配慮のもとに、宅地を造成する行為。
リモートセンシングデータ	航空機やドローンに搭載したレーザ計測器やデジタルカメラなどの離れたところから対象物を計測する技術で取得した3次元座標データや空中写真などのデータ。



第2次津市地籍調査事業計画

《重点整備区域》

令和5年3月

津市建設部用地・地籍調査推進課

三重県津市西丸之内23番1号

TEL(059)229-3564