

香川県の地籍調査



令和4年8月

香川県農政水産部農政課

目 次

1	国土調査の概要	- 1 -
2	地籍調査とは	- 7 -
3	地籍調査の事務手続と経費負担	- 12 -
4	地籍調査の作業とその手順	- 14 -
5	数値情報化事業	- 22 -
6	地籍調査の事業メニュー	- 23 -
7	国における取組	- 26 -
8	国土調査法第 19 条第 5 項指定	- 29 -
9	地籍調査に関する研修等	- 32 -
10	香川県における地籍調査事業の概要	- 33 -
11	参考資料	- 36 -
	資料 1 都道府県別地籍調査実施状況（令和 3 年度末現在）	
	資料 2 市町別実績（令和 3 年度末現在）	
	資料 3 地籍調査所管課一覧（令和 4 年 8 月 1 日現在）	

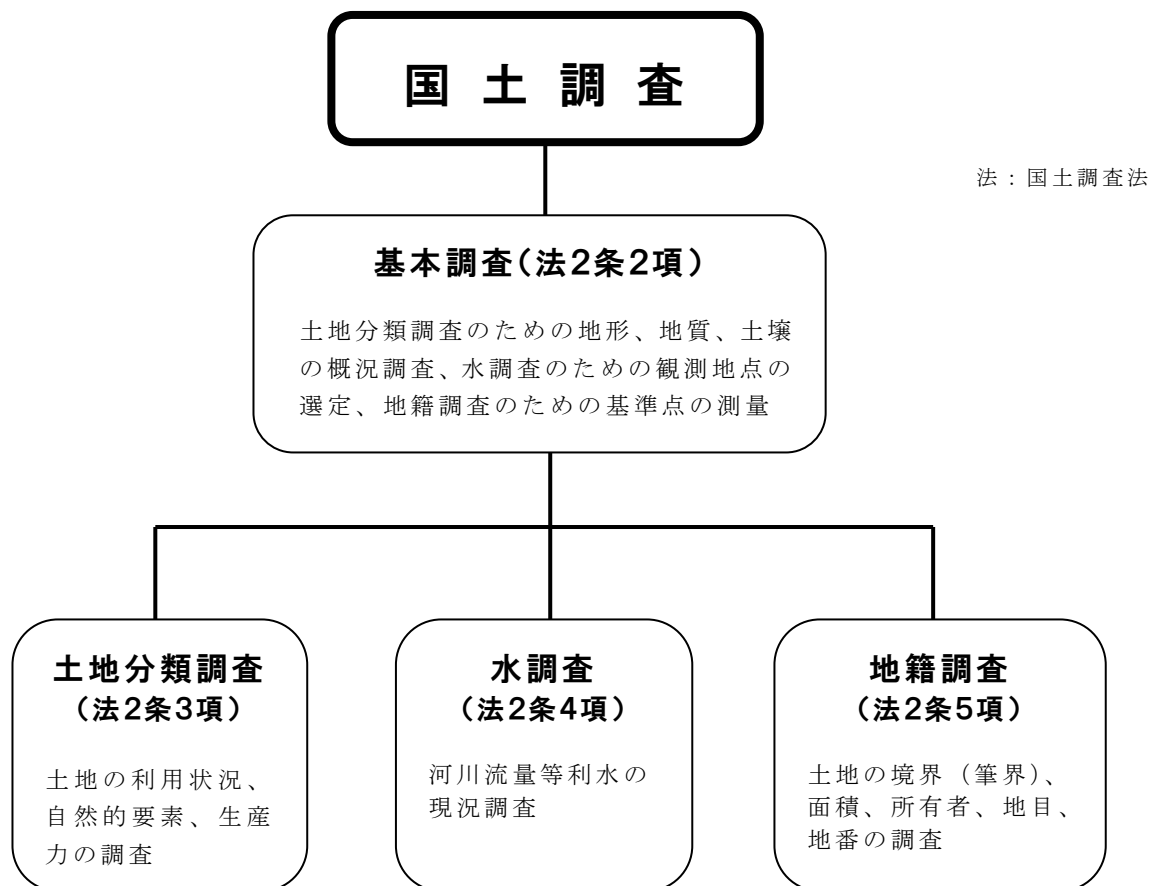
1 国土調査の概要

国土調査は、国土調査法及び国土調査促進特別措置法等に基づき実施されており、土地分類調査、水調査及び地籍調査の三種に大別されます。

(1) 国土調査とは

国土調査は、国土の開発及び保全並びにその利用の高度化に資するとともに、あわせて地籍の明確化を図るため、国土の実態を科学的かつ総合的に調査することを目的として行われるものです。その成果は、不動産登記行政の基礎資料として活用されるほか、公共事業の円滑な実施や土地利用計画の策定、災害の際の円滑な復興等に必要な基礎資料となります。具体的には、基本調査、土地分類調査、水調査及び地籍調査から構成されています。

(2) 国土調査の体系



※地籍調査の事業メニューについては 23 頁をご覧ください。

(3) 国土調査制度（地籍調査）の変遷

【国土調査制度の変遷】

昭和 26 年 5 月	国土調査法制定
昭和 28 年 6 月	国土調査法一部改正 ・ 間接補助制度の創設
昭和 32 年 5 月	国土調査法一部改正 ・ 「地籍の明確化」を法の目的に追加 ・ 地籍調査に関する特定計画方式の創設 ・ 国庫負担金制度の創設 ・ 不動産登記の特例 ◎地籍調査成果に基づく職権登記規定の創設 ◎合筆があったものとして調査する場合における 代位登記の創設
昭和 37 年 5 月	国土調査促進特別措置法制定
昭和 38 年 5 月	第 1 次国土調査事業十箇年計画閣議決定（昭和 38 年度～47 年度）
昭和 45 年 5 月	国土調査促進特別措置法一部改正
昭和 45 年 9 月	第 2 次国土調査事業十箇年計画閣議決定（昭和 45 年度～54 年度）
昭和 55 年 3 月	国土調査促進特別措置法一部改正
昭和 55 年 6 月	第 3 次国土調査事業十箇年計画閣議決定（昭和 55 年度～平成元年度）
平成 2 年 3 月	国土調査促進特別措置法一部改正
平成 2 年 5 月	第 4 次国土調査事業十箇年計画閣議決定（平成 2 年度～11 年度）
平成 5 年 3 月	国土調査法一部改正 ・ 国の補助金等の整理及び合理化並びに臨時特例等 に関する法律による改正（負担率の改定）
平成 11 年 7 月	国土調査法一部改正 ・ 中央省庁等改革のための国の行政組織関係法律の 整理等に関する法律による改正（省庁再編）
平成 12 年 3 月	国土調査促進特別措置法一部改正
平成 12 年 5 月	第 5 次国土調査事業十箇年計画閣議決定（平成 12 年度～21 年度）
平成 22 年 3 月	国土調査法及び国土調査促進特別措置法一部改正 ・ 一定の要件を満たす法人に対する国土調査の委託 ・ 罰則改正
平成 22 年 5 月	第 6 次国土調査事業十箇年計画閣議決定（平成 22 年度～31 年度）
令和 2 年 3 月	国土調査法及び国土調査促進特別措置法一部改正
令和 2 年 5 月	第 7 次国土調査事業十箇年計画閣議決定（令和 2 年度～令和 11 年度）

国土調査法の制定

国土調査は、国土調査法（昭和 26 年法律第 180 号）に基づいて実施されています。

国土調査法は、戦後、疲弊した我が国の再建を図る中で制定された法律です。

日本経済を再建するためには、土地・水等の国土資源を最大限に有効活用して経済基盤を充実させていくことが重要であり、そのためには国土の実態を正確に把握する必要があると考えられたのです。

そこで、昭和 22 年に経済安定本部に設置された資源委員会において、土地調査に関する検討が進められた結果、昭和 24 年 3 月、同本部総裁に対し「土地調査に関する勧告」がなされました。また、国会においても国土調査推進の機運が高まり、昭和 24 年、衆議院において「全国統一的土地調査推進に関する決議」が満場一致で採決されました。

これらを受けて、昭和 24 年 10 月に国土総合調査に関する閣議決定があり、その後の昭和 26 年 3 月に政府提案により法案が提出され、同年 5 月成立、6 月 1 日に公布、施行されました。

国土調査法の一部改正

国土調査のうち、まず実施された事業が地籍調査です。

昭和 27 年度には地籍調査事業に対する国庫補助金が計上されるとともに、作業規程の準則などの規程も順次整備され、事業の促進が図られました。

しかし、地方公共団体の財政事情、課税上の問題、事業趣旨普及の不徹底、法制の不備、その他の要因により、事業の進捗を見るに至りませんでした。

そこで、昭和 32 年 5 月、国土調査法の一部が改正されました。この改正を受けて、地籍調査を重点的に促進する措置が講じられ、特定計画が昭和 32 年から実施されましたが、この特定計画も全国的な進捗を見ることができず、6 年で打ち切られました。

国土調査促進特別措置法制定

特定計画が打ち切りになったものの、農業基本法、低開発地域工業開発促進法等の経済立法が次々に制定され、産業構造の改善、産業立地の適正化などのための事業が展開されていく中で、その前提要件として、国土調査の推進を図ることが必要との機運が高まりました。

このような情勢を背景として、昭和 37 年 4 月、国会に国土調査促進特別措置法案が上程され、同年 5 月 19 日法律第 143 号で国土調査促進特別措置法(以下「特別措置法」という。)が制定、公布されました。

第 1 次国土調査事業十箇年計画

特別措置法に基づき、昭和 38 年 5 月、国土調査事業十箇年計画(以下「十箇年計画」という。)が閣議決定され、昭和 38 年度から 10 年間に 42,000km²(うち香川県 510km²)の地籍調査を実施することが計画されました。

しかし、特別措置法に基づくこの第 1 次十箇年計画は、市町村の財政事情及び担当職員の不足、また、国土調査の必要性が市町村に徹底しなかったことなどに

より、計画どおり実施することが困難な状態になってきました。

このような中、計画半ばの昭和 44 年 5 月、国土総合開発法に基づく全国総合開発計画の新計画が策定され、昭和 60 年度を目標として各種の国土開発事業が急速に実施される見込みとなりました。そこで、その基礎となる国土調査事業をこれにあわせて飛躍的に増大せしめるため、第 1 次十箇年計画は 7 年で打ち切られました。

第 2 次国土調査事業十箇年計画

昭和 45 年 5 月、特別措置法の一部が改正され（昭和 45 年 5 月 14 日法律第 53 号）、昭和 45 年度を初年度とする第 2 次十箇年計画（地籍調査の計画事業量は全国 85,000km²、うち香川県 800km²）が同年 9 月に閣議決定されました。

しかし、地籍調査の計画事業量が実施体制や予算から見て過大であったこと、新規着手が思うようにならなかったことなどにより、計画に対する実績は全国で 45%、香川県で 54%にとどまりました。

第 3 次国土調査事業十箇年計画

国土調査の必要性、成果の有用性は高く、国においては、この調査を更に推し進めるため、特別措置法の一部が改正され（昭和 55 年 3 月 31 日法律第 18 号）、第 3 次十箇年計画が閣議決定（昭和 55 年 6 月 6 日）、告示（同月 11 日）されました。

第 3 次十箇年計画における地籍調査では、実施可能な事業量を計画的に実施することとされ、全国で 60,000km²（うち香川県 400km²）の計画となりました。

この計画に対する実績は、香川県では 90%を達成したものの、全国では、財政再建に伴う国の予算の減少や伸びの鈍化など諸般の事情により 55%にとどまり、十分な進捗はみられませんでした。

第 4 次国土調査事業十箇年計画

土地に関する諸施策の基礎となる情報を整備するという地籍調査の今日的な意義はますます重要となっており、今後とも国土調査の計画的な実施を促進すべき必要があることから、特別措置法の一部が改正され（平成 2 年 3 月 31 日法律第 10 号）、続いて、平成 2 年度を初年度とする第 4 次十箇年計画が閣議決定（平成 2 年 5 月 29 日）、告示（同年 6 月 11 日）されました。

第 4 次十箇年計画における地籍調査の計画事業量は全国で 49,200km²（うち香川県 400km²）、人口集中地区以外の平地、人口集中地域、開発及び林業的利用の高度化が見込まれる林地について優先的に地籍の明確化を完了させることとされました。

この計画に対する実績は、全国 45%、香川県 42%でしたが、特に都市部における調査の遅れなど進捗に地域的な不均衡がみられ、第 4 次十箇年計画終了時に

における地籍調査実施面積の割合は全国で 43%（うち都市部は 17%）にとどまりました。

第 5 次国土調査事業十箇年計画

特別措置法の一部が改正され（平成 12 年 3 月 29 日法律第 8 号）、平成 12 年度を初年度とする第 5 次十箇年計画が閣議決定（平成 12 年 5 月 23 日）、告示（同月 26 日）されました。

第 5 次十箇年計画では、次の方針で地籍調査事業の計画的な実施の促進が図られています。

- ① 人口集中地区について、第 4 次十箇年計画を相当上回る面積を実施。
- ② 人口集中地区以外の平地については、進捗の遅れている宅地に重点を置く。
- ③ 林地については、林業的利用の高度化等の観点から緊急性の特に高い地域から実施。

さらに、国土の開発及び高度利用等のための基礎資料とするために、特に緊急性の高い地域 34,000km²（うち香川県 289km²）の調査を効率的かつ着実に実施することとして、一筆地調査における立会制度の弾力化を進めるとともに、民間の能力、成果を活用した事業を導入し、緊急かつ計画的な実施を促進するものとされました。

この計画に対する実績は、全国で 16,400km²、達成率は 48%、香川県は 36%の達成率となっています。

国土調査法の一部改正

市町村等の負担を軽減し地籍調査面積の拡大を図るため、国土調査に係る調査、測量等を一定の要件を満たす法人に委託できるよう、平成 22 年 3 月に国土調査法の一部が改正されました。

第 6 次国土調査事業十箇年計画

国土調査促進特別措置法の一部が改正され（平成 22 年 3 月 31 日法律第 21 号）、平成 22 年度を初年度とする第 6 次十箇年計画が閣議決定（平成 22 年 5 月 25 日）、告示（同月 26 日）されました。

第 6 次十箇年計画では、優先的に地籍を明確にすべき地域を絞り込み、この地域のおよそ半分の地域について地籍の明確化を図ることとしています。特に、調査の遅れている都市部及び山村部については、地籍調査の進捗率を 5 割程度まで引き上げることを目指して、全国で 21,000km²（うち香川県 140km²）の地籍調査を行うことを計画しており、地籍調査実施面積の割合は、計画を達成した場合は 57%でした。また、平成 26 年 8 月には、中間年の見直し結果として「国土調査のあり方に関する検討小委員会報告書」が公表され、第 6 次計画後半においても、引き続きこの計画を基本として各般の推進策を講じつつ、「地震、土砂災害等

の災害への備えなどとして、地籍整備の緊急性がより高い地域における地籍整備を優先的に進めるべきである。」としていました。

第6次十箇年計画終了時点までの実績は、全国で148,486km²、達成率は約52%、香川県は約84%の達成率となっています。

第7次国土調査事業十箇年計画

土地基本法等の一部を改正する法律（令和2年3月31日法律第12号）により国土調査法及び国土調査促進特別措置法の一部が改正され、令和2年度を初年度とする第7次十箇年計画が閣議決定（令和2年5月26日）、告示（同月27日）されました。

第7次十箇年計画では、地籍調査の優先実施地域を中心に地籍の明確化を促進するため、事業の量及び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は、次のとおりとされています。

（事業の量）

- ・地籍調査の調査面積は、15,000 km²とする。

（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）

- ・所有者探索のための固定資産課税台帳等の情報の利用、筆界案の公告による調査、地方公共団体による筆界特定の申請など、所有者不明等の場合でも調査を進められるような新たな調査手続きの活用や、地域の特性や技術の進展に応じた効率的な調査手法の導入を、関係省庁において連携を図りつつ促進する。
- ・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等。

これらにより、地籍調査対象地域全体での進捗率を全国で52%（令和元年度末時点）から57%（令和11年度末時点）とし、特に人口集中地区においては26%から36%、人口集中地区以外の地域のうち林地においては45%から52%とすることを目標としています。

また、優先実施地域での進捗率を全国で79%から87%とし、特に人口集中地区においては33%から46%、人口集中地区以外の地域のうち林地においては78%から88%とすることを目標としています。

2 地籍調査とは

(1) 地籍調査とは

地籍調査とは、毎筆の土地について、その所有者、地番及び地目の調査並びに境界（筆界^{※1}）及び地積^{※2}に関する測量を行い、その結果を地図及び簿冊に取りまとめることをいいます（調査の範囲は国有林野、公有水面等を除く全国土。）。

この地図を「地籍図」といい、基準点に基づいた測量を行い、一筆^{※3}ごとの土地の境界点（筆界点）の地球上に占める位置が明らかにされます。また、簿冊を「地籍簿」といい、登記簿の表題部と同じ内容で、一筆ごとの土地の地番、地目、地積、所有者等の調査結果を記載したものです。

調査後は、一定の手続きを経て、地籍図及び地籍簿は、その写しが登記所に送られます。そして、登記所において地籍簿をもとに登記簿が書き改められるとともに、地籍図は不動産登記法第14条第1項地図として備え付けられます。

※1 筆界とは…一筆地の境界のこと。

※2 地積とは…一筆の土地の面積のこと。

※3 一筆とは…土地の所有権等を公示するために人為的に分けた区画のこと。

登記所では一筆ごとに登記され、土地取引の単位となっている。

(2) 土地の調査の歴史

我が国における土地の調査の歴史は古く、主なものをまとめてみると、次のとおりです。

班田収授法（701年：大宝律令の制定）

班田収授法は、大化の改新で定められた「改新の^{みことのり}詔」において導入された唐の均田制にならった制度です。この時代の土地はすべて国有であったため、現代のように私有権に基づく調査ではなく、賦与された耕作権に対する地租の課税・徴収のための調査でした。この班田収授法で田を分ける際に「^{でんず}田図」という地図が作られました。

太閤検地（1582年～）

太閤検地は、豊臣秀吉が封建的中央集権化を目指し、財源としての地租取り立てのため、統一的な方法によって全国規模で行った日本で最初の土地調査で、農民の田畑について、一筆ごとに広さを測り、土地の石高を定めました。その後の江戸幕府においても、太閤検地と同じ要領で土地の調査が行われていました。

地租改正（1873年（明治6年）～）

明治時代の初期に行われたのが地租改正に伴う「^{じおし}地押調査」です。地租改正は、地券を発行して近代的意味の所有権を確定し、これに納税義務を課し、課税基準を従来の収穫量から地価に改めるといったものでした。

その際に作成された改租図、^{あざぎりず}字限図、団子絵図等と呼ばれる地図は、

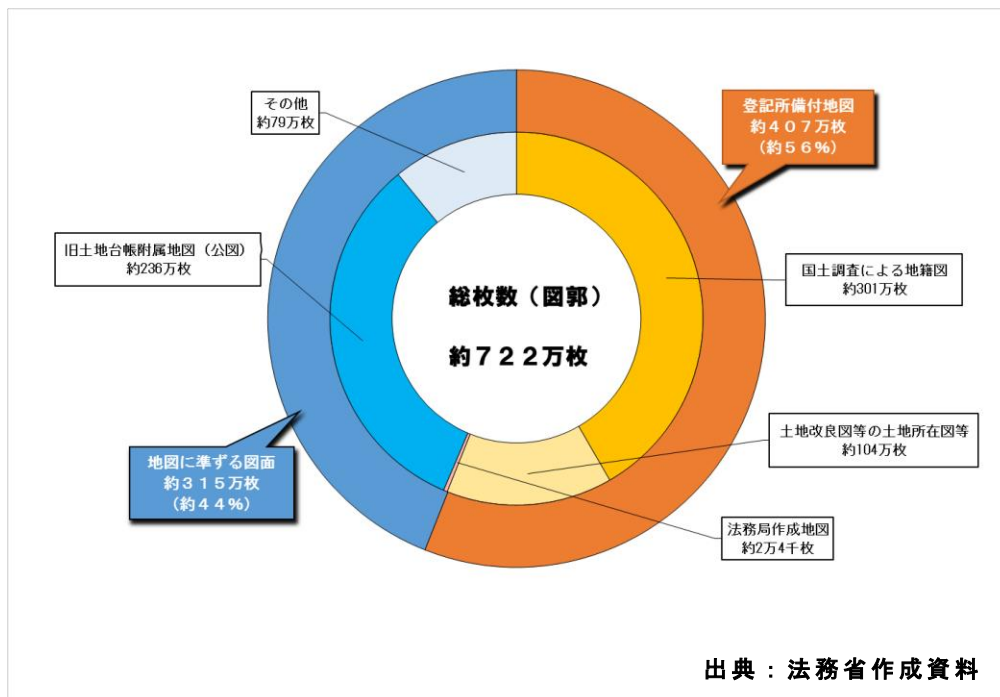
- ① 短期間で行われたこと
- ② 土地所有者等が測量を行い官吏はそれを検査するという手法を採ったこと
- ③ 当時の測量技術が未熟であったこと

等から面積等の精度が低く現地復元能力が低いほか、脱落地、重複地等の問題が生じるケースもあります。

(3) 地籍調査の必要性

現在、土地に関する記録として登記所に備え付けられている登記簿と地図には、地租改正事業の調査記録を基礎としているものが多くあり、これらの地図は「公図」（地図に準ずる図面）と呼ばれています。公図は、土地の大まかな位置や形状を表したものですが、現況と異なる場合があります。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。このことから、近代的な測量技術によって、土地の実態を正確に把握する「地籍調査」が急務となっています。

登記所備付け図面の現状（平成 30 年 4 月 1 日現在）



また、地籍調査が未実施の場所に発生する問題として主なものを挙げれば、次のとおりです。

- ① 土地の境界が不明確であるため、土地取引等を行う際にリスクを抱えます。
- ② 災害復旧の遅れの要因にもなります。
- ③ 課税の公平性の課題が生じます。
- ④ 都市再生への支障となります。
- ⑤ 公共用地の適正管理への支障となります。

(4) 地籍調査の効果

地籍調査の成果は、土地に関する様々な施策の基礎資料として利用されており、その主な効果は、次のとおりです。

① 土地境界をめぐるトラブルの未然防止

土地の境界が不明確であると、住民間や官民間において境界紛争等、様々なトラブルが発生しがちです。

地籍調査を実施していると、「土地を購入し、改めて測って見たら登記簿の面積と違っていた」「相続を受けた土地の正確な位置が分からなかった」などといったトラブルを未然に防止することに役立ちます。



② 災害復旧の迅速化

地震、火山の噴火、土砂崩れ、水害などの災害が起こり土地の形状が変わってしまった場合、元の土地の境界に関する正確な記録がないために、復旧に時間がかかることがあります。

地籍調査が行われていれば、個々の土地境界の位置が地球上の座標値と結び付けられ、万一の災害にも正確に復元することができるため、復旧活動に迅速にとりかかることが可能となります。

- 右の図は、台風に伴う集中豪雨により土石流が発生し、大きな被害が発生した町の例です。

地籍調査が行われたA地区では、土地の境界の座標値が得られていたため、土地の境界確認作業が円滑に進み、復旧工事を素早く行うことができました。

一方、同じ町でも地籍調査が未実施のB地区では、現地が著しく改変された中で、従前の公図等を頼りに土地境界の確認を行わなければならなかったため、復旧に著しい時間を要する結果となりました。



③課税の適正化・公平化

地籍調査未実施の地域においては、固定資産税の課税が必ずしも実態を正確に反映しているとはいえない登記簿や公図に基づいて行われています。

地籍調査を実施すると、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・公平化が図られます。

④まちづくりに役立つ

市町村の整備計画(まちづくりプラン等)を立案する際に、地籍調査の成果を基礎データとして利用することで、各種計画図等の作成が容易になるとともに、住民にも分かりやすい、きめ細かな計画の立案が可能になります。

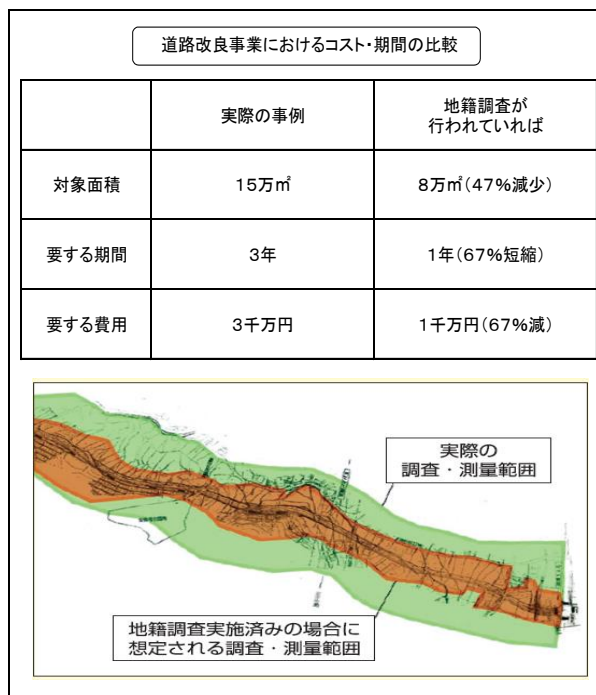
⑤公共事業の円滑化

道路、下水道の整備や駅前開発等を実施する場合、事前の調査や測量に多大な時間と労力を費やすことがあります。地籍調査が行われていると、境界確認作業が簡単にできるため、公共事業が円滑に進みます。

- 土地の境界が不明確なまま公共用地の買収を行う場合、買収に必要な土地以外についても調査・測量が必要となるケースがあります。

右の例では、仮に地籍調査が終わっていれば8万㎡の用地測量で済んだと想定されていますが、実際には15万㎡(2倍近く)もの測量と地権者との調整が必要となったものです。

このケースでは、地籍調査が事前に完了していれば、事業期間が2年程度短縮できたと考えられています。



「地籍調査はなぜ必要か」(地籍調査 Web サイト) (http://http://www.chiseki.go.jp/about/images/naze_A4.pdf)を加工して作成

⑥土地取引の円滑化

地籍調査をしていないと、土地売買する際に、隣地との境界確認に時間がかかったり、登記簿と実測の面積が異なるなどの問題が生じることがあります。

地籍調査を実施していると、正確な土地の状況が登記簿に反映されるので、登記の信頼性が高まり、安心して土地の売買や分筆ができます。

また、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になり、土地の流動化や有効利用が促進されます。



⑦公共物管理の適正化

道路や河川等の公共財産は、管理者が適切に管理しなければなりません。中には所有権移転をしないまま道路拡幅した事例もあり、すべての官民境界が明らかになっているわけではありません。

また、これまでに市町村に譲与された法定外公共物（里道、水路等）については、その存在すら不明確なものが少なくない状況です。

地籍調査を実施すると、市町が管理する公共物の境界が明らかになるので、維持管理を適正に行うことができます。



3 地籍調査の事務手続と経費負担

(1) 事業開始の手続

① 十箇年計画の策定

地籍調査は、国が緊急に国土調査事業を実施する必要があると認める地域について十箇年計画を定め、その計画に基づいて市町村等の実施主体（以下「市町村等」という。）が事業を実施するもので、「計画方式」と言われます。

国土交通大臣（以下「大臣」という。）は、十箇年計画の案を作成し、閣議決定後、公示するとともに都道府県に通知することとなっています。この通知を受けた都道府県は、都道府県計画を策定し、大臣に報告します。

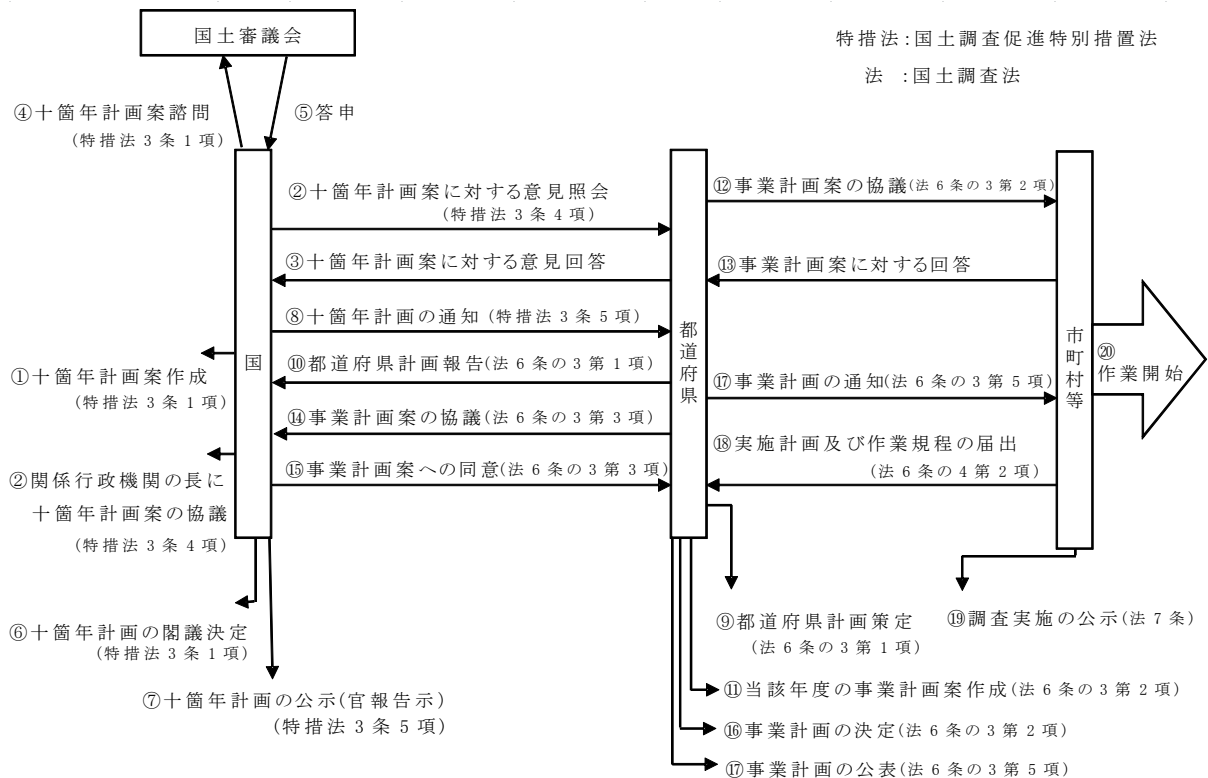
② 事業計画の策定

都道府県は、毎年度、市町村等と協議して当該年度の事業計画案を作成します。事業計画案は、大臣に協議し、同意を得て、事業計画を決定、公示するとともに市町村等に通知します。

③ 事業計画、作業規程の作成と実施の公示

通知を受けた市町村等は、実施に関する計画及び作業規程を作成して都道府県に届け出るとともに、国土調査の実施を公示し、事業に着手します。

【事業開始手続】



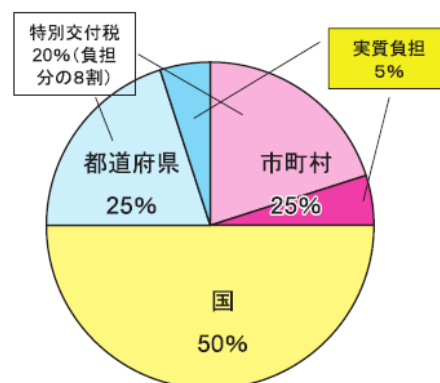
(2) 経費の負担

前記の事業計画に基づいて地籍調査を行う場合に要する経費は、市町村が実施する場合、国土調査法第9条の2の規定により、国が事業費の2分の1、都道府県及び市町村がそれぞれ4分の1を負担することになっており、住民に費用の負担を求めることはありません。

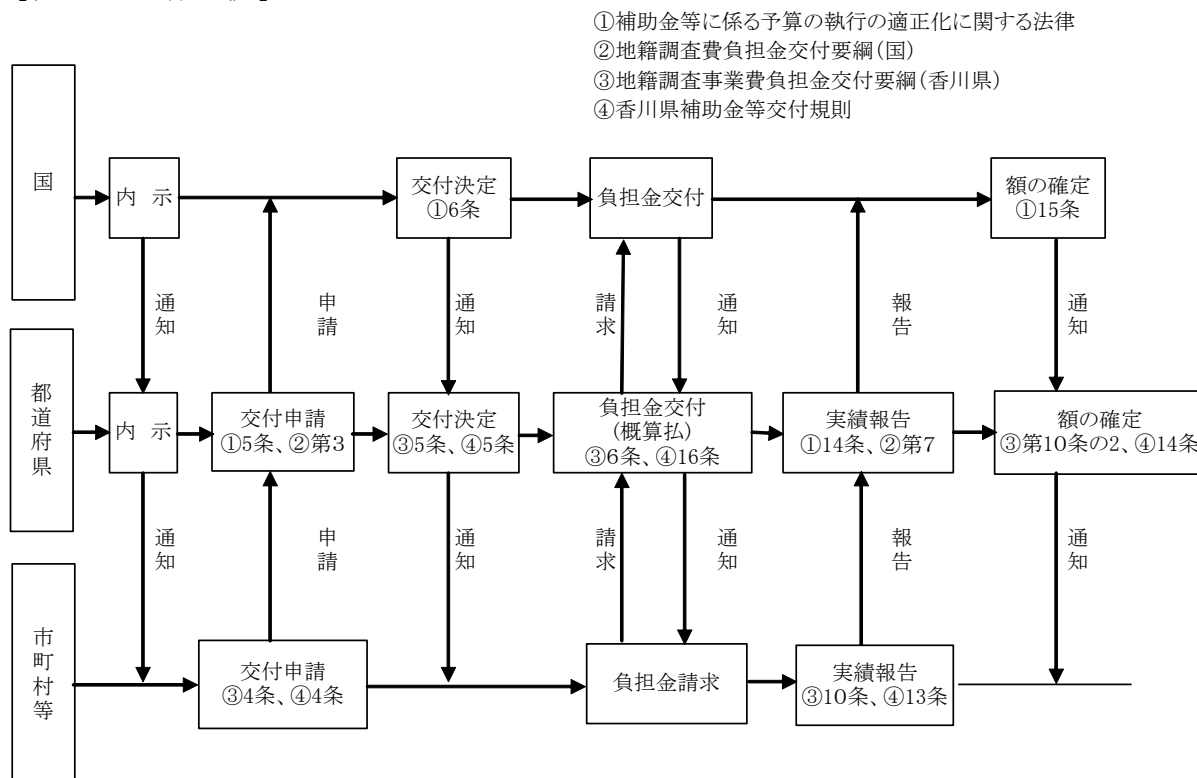
なお、都道府県及び市町村の負担分に対しては、特別交付税が80%交付されることになっています。

【経費負担割合】

	国	都道府県	市町村	土地改良区等
市町村営事業	1/2	1/4	1/4	-
都道府県営事業	1/2	1/2	-	-
土地改良区等営事業	2/3	1/6	-	1/6



【負担金事務手続】



4 地籍調査の作業とその手順

(1) 地籍調査の作業工程

地籍調査の作業は、地籍測量と一筆地調査の 2 つに大別され、地籍測量の結果に基づいて地籍図が、一筆地調査の結果に基づいて地籍簿が、それぞれ作成されます。

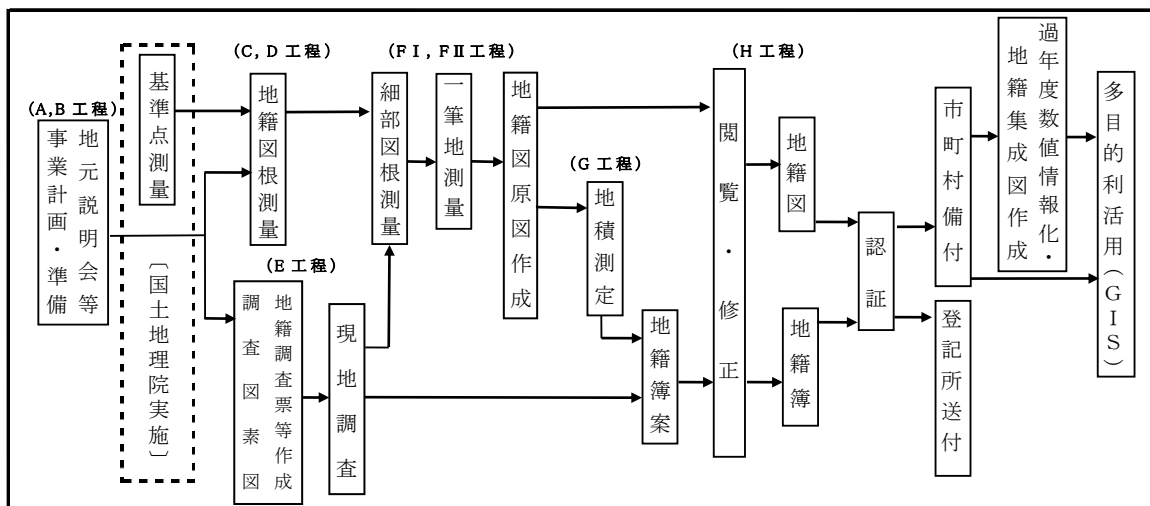
適正かつ円滑な事業実施のために、これらの作業は、次のとおり、A から H までの大工程に分類されており、これに沿って作業が進められます。

工程大分類番号頭字	工程大分類名称	換算面積率	
A	地籍調査事業計画・事務手続	—	前半工程 (一年目)
B	地籍調査事業準備	—	
C	地籍図根三角測量	0.05	
D	地籍図根多角測量	0.16	
E	E-1 調査図素図等作成	0.02	
	E-2 現地調査	0.07	
F I	細部図根測量	0.20	後半工程 (二年目)
F II	F II-1 一筆地測量	0.27	
	F II-2 地籍図原図の作成	0.03	
G	地積測定	0.11	
H	地籍図及び地籍簿の作成	0.09	

※換算面積率とは、地籍調査事業の各工程に比率を定め、調査対象面積に実施工程の比率を乗じたもの。

- A 工程** 地籍調査事業実施主体における事業計画の策定及びこれに伴う事務手続。
- B 工程** 地籍調査事業実施主体における事業着手のための準備（地元説明会等）。
- C 工程** 地上法による地籍測量において、所定の（粗い）密度で配置された図根点（地籍図根三角点）を設置し、その位置を、電子基準点等を基礎として測量する作業。
- D 工程** 地上法による地籍測量において、所定の（中程度の）密度で配置された図根点（地籍図根多角点）を設置し、地籍図根三角点等を基礎として、その位置を測量する作業。
- E 工程** 土地利用の現況を把握するため、登記簿及び登記所地図（公図等）の写しを基にして、現地において関係土地所有者等立会のもとに、毎筆の土地について、その所有者、地番、地目及び筆界に関し調査するもので、地籍簿作成の基礎となる作業。
- F I 工程** 地上法による地籍測量において、地籍図根多角点等を基礎として、その多角点等を補完する細部図根点を測量する作業。
- F II 工程** 地上法による地籍測量において、地籍図根多角点及び細部図根点等を基礎として各筆界点位置を測量する一筆地測量を行い、その結果を基に地籍図原図を作成する作業。
- G 工程** 一筆地測量により求めた筆界点の座標値を基に毎筆の土地の面積を計算する作業。
- H 工程** 一筆地調査及び地積測定の結果に基づき地籍簿案を作成し、一筆地測量により作成された地籍図原図及び地籍簿案を 20 日間、一般の閲覧に供して、成果品である地籍図及び地籍簿を作成する作業。

【地籍調査の作業工程（フローチャート）】



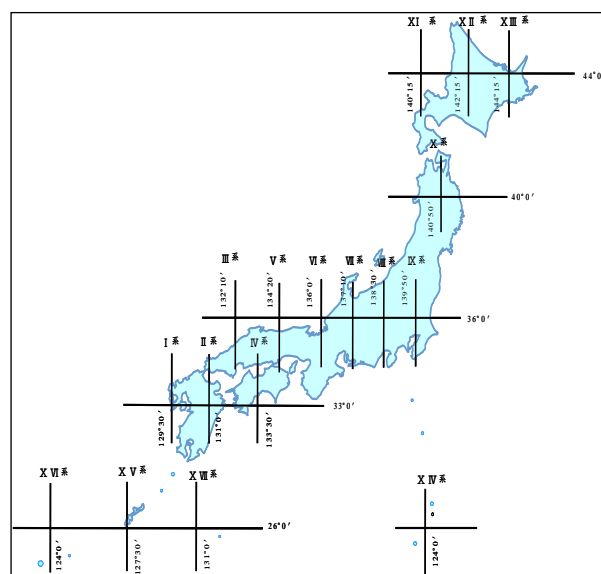
(2) 地籍図原図の作成

① 測量の基準

公図等在来の大部分の地図には、全国的に統一された測量の基準がありません。そのため、たとえ一筆一筆が正しいとしても、誤差が累積するので、字全体、市町村全体としては不正確なものになります。また、図面同士が互いにつながらない原因にもなっていました。

現在行われている国土調査の測量では、図面の区切り方が調査を行うために特に設けられた座標系（平面直角座標系）の原点を土台として整然と決められており、その時々任意の座標を用いて測量することがありません。このため、利用が効率化され、どこから測量を始めても各々の地図をお互いにつなげあうことができます。

国土調査における平面直角座標系は、日本を 17 系に分割しており、四国 4 県には IV 系が適用されています（国土調査法施行令第 2 条、同令別表第一）。

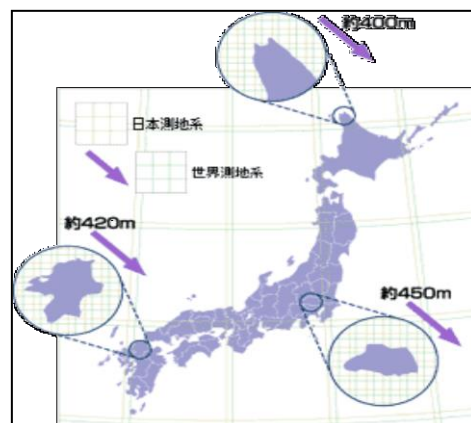


② 世界測地系への移行

明治以来、我が国では、「日本測地系」と呼ばれる、いわば日本だけで通用する測地座標系を採用しており、船舶や航空機は他の国に入るたびに座標系を直すという手間が必要でした。

そこで、平成 14 年 4 月に、日本測地系から、世界各国で共通に利用できる基準(世界測地系)に移行されました。このことにより、日本測地系に準拠した公共測量成果を使用する場合は、世界測地系に準拠した公共測量成果とするための座標変換が必要となりました。

世界測地系を採用すると、緯経度は、日本測地系に比べて、緯度で 12 秒、経度で -12 秒(緯線は南、経線は東に移動)の差を生じます。この差を距離に置き換えると、関東周辺では、北西方向に約 450mズレることになりますが、この差は地域によって少しずつ異なります。四国 (IV 系の座標) は、原点の位置を南東方向に、X 座標で約 +350m、Y 座標で約 -290m 変更する必要があります。



③ 地図の骨格

ア. 全国的に統一された精度の測量を行うため、経緯度原点や水準原点に基づいた測量標識として、国土地理院が基本三角点を設置しています。地籍測量では、大骨として基本三角点（一等～三等三角点）を利用します。また、近年、GNSS 測量^{※1}に利用される基本三角点の一つとして、電子基準点^{※2}も活用されています。

三角点とは、三角測量によって正確に相互の関係位置を測って、それぞれの三角点の地球上の位置が、例えば緯度－北緯 34 度 20 分 12 秒 5148、経度－東経 134 度 02 分 45 秒 5020 というように極めて正確に測量され、その真の位置とは 10cm 以上の誤差のないという科学的保証をもって記録された点のことで、その位置には花崗岩の標石を埋め、その点としての位置を現地に保存しています。この点とその位置を記録した成果とを基にして正規の方法で行った測量だけが正式の測量ということが出来ます。

一等三角点の設置間隔は約 25km、二等三角点は約 8km、三等三角点は約 4km の設置間隔で、合わせて全国に約 3 万 8 千点が設置され、その経度と緯度が正確に記録されています。なお、これらの情報は、国土地理院のホームページで公開されています。

この一等～三等三角点は 1/50000 の地形図をつくるにはちょうどよいのですが、それ以上詳しい地図をつくるときには、点の数が不足します。

※1 GNSS 測量：Global Navigation Satellite System、全世界的衛星測位システムの略。従来の GPS 衛星に加え、GLONASS 衛星、準天頂衛星システム等を使用した測量方法。測量機が電波を受信できるのであれば、地球上のいつでもどこでも地球上の三次元位置（緯度、経度、高さ）を高精度に測量できる。

※2 電子基準点：GNSS 衛星からの電波を 24 時間連続的に受信する新しい基準点。全国の電子基準点の観測データは、常時接続回線等を通じて国土地理院（茨城県つくば市）に集められている。国土地理院では、観測データの解析処理を行い電子基準点の位置の変動を毎日監視している。電子基準点は、全国に約 20km 間隔で約 1,300 点設置されている。

イ. 基本三角点だけでは配置点数が不足しているため、中骨として基本三角点を基礎とする基準点（四等三角点）が設置されています。

この点は、緯度と経度で計算すると同時に、後続の地籍測量への利用上、平面直角座標で、例えば座標系の原点から北へ 152km358m64cm、東へ 45km746m27cm というように、位置を表して記録するとともに、三等三角点以上の点と同様に、標石を埋めて現地にその記録を残しておきます。この作業は市町村からの設置要望をもとに、国土地理院が実施するものですが、電子基準点の利用拡大に伴い、基準点の新設は例外的な場合に限られています。

基準点は、宅地及びその周辺では 1km² に 1 点、田及び畑地域では 2km² に 1 点、山林では 4km² に 1 点を標準として全国に約 7 万 2 千点設置されています。

ウ. 基準点を設置しても、まだ大縮尺の地図をつくるには点の数が不足するので、小骨として基本三角点等を基にして 500m～1km の間隔で地籍図根三角点を設けます。

さらに、細小骨として、道路などに沿って、約 200m の間隔で、地籍図根多角点を設けます。

これらの点は、現地に標示杭が設置され、平面直角座標値が記録されます。

エ. 細骨として、地籍図根点を補完するために細部図根点を設置して、次の一筆地測量の作業に入ります。なお、最初から細部図根点を作らないのは、誤差の累積を防ぐためです。

④ 一筆地測量

一筆毎に土地の測量を行い、地籍図原図を作成します。

地籍図根点、細部図根点等を利用して筆界を測量した結果として、地籍図原図が作成されるため、図上の記録が正確に現地に復元できます。

⑤ 地籍測量の方法

地籍測量には、作業方法として、地上法、航測法及び併用法があります。

これらの方法は、筆界点の位置の求め方によって、数値法と図解法に区別されますが、現在では数値法のみを用いることになっています。

なお、現在、香川県において地籍調査を行っている市町は、すべて地上法を採用しています。

ア. 地上法、航測法及び併用法

地上法	セオドライト（経緯儀）、光波測距儀、トータルステーション、GNSS 測量機等を用いて測量を行い、地籍図原図を作成する方法。
航測法	空中写真測量によって地籍図原図を作成する方法。
併用法	航測法の空中三角測量により図根点の位置（座標）を求め、地上法により地籍細部測量を行う等、地上法と航測法を併用して地籍図原図を作成する方法。

イ. 数値法と図解法

数値法	筆界点の位置を平面直角座標値（公共座標値）で求める方法。セオドライト、光波測距儀、トータルステーション等を用いて測量したデータを座標計算によって求める地上数値法と、航測法によって得られる機械座標値を平面直角座標値に変換して求める航測数値法とがある。
図解法	筆界点の位置を図上にプロットして表わす方法。平板測量による地上図解法と、航測法で得られる正射写真図をトレースする正射写真図法(航測図解法)とがある。



(3) 地籍簿案の作成

① 一筆地調査

地籍調査の測量は、筆界を忠実に正しく記録する作業であり、一筆地測量等に先行して所有者等の立会のもとに筆界を確認する必要があります。この作業が一筆地調査です。

一筆地調査をいかに正確かつ円滑に実施するかが、地籍調査の良否を決定する最も重要な要素となっており、実施地域内の各関係者の協力が不可欠です。実施主体は、事業の趣旨の普及及び徹底を図るほか、地籍調査推進委員会等を設置することなども望まれます。

なお、香川県においては、地籍調査の円滑な推進を図るため、毎年、法務局や国土地理院など関係行政機関との連絡会議等を開催しています。

ア 地籍調査票と調査図素図の作成

一筆地調査にあたっては、基礎資料として、登記所備付けの登記簿と登記所地図等に基づいて、地籍調査票（土地の所在、地番、地目及び所有者等の事項を筆ごとに登記簿から移記したもの）と調査図素図（登記所地図等の写し）を作成します。

(別紙) (様式第1号)

地籍調査票(現地調査等用)

調査図番号	確認日	所有者等の住所及び氏名		
所有者等確認	年 月 日	住所	氏名	
		氏名		
地籍調査前の土地の表示		地籍調査後の土地の表示		
所在・地番				
地目・地積	地目	地積	㎡	
所有者	住所			
	氏名又は名称			
登記関係表示事項	所有種	その他の登記		
	有・無			
異動事項(同意・承認事項)		異動事項		
<input type="checkbox"/>	に分割から分割を合併に合併の一部を合併一部を合併登記を地籍変更(訂正)	<input type="checkbox"/>	年 月 日不詳(一部)地目変更	
<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	年 月 日 所在変更	
<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	年 月 日 住所変更(訂正)	
<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	年 月 日 氏名変更(訂正)	
<input type="checkbox"/>		年 月 日不詳(一部)滅失	<input type="checkbox"/>	年 月 日不詳新たに表題登記をする土地
<input type="checkbox"/>		不存在	<input type="checkbox"/>	を 訂正
所有者意見	上記のとおり分割・合併・一部合併・地籍変更(訂正)・滅失・不存在について同意(承認)をする。	<input type="checkbox"/>	と訂正	
	年 月 日 土地所有者氏名(代理人)	<input type="checkbox"/>	番との筆界未定	
(摘要)				
<small> ① 本票は、次の事項を記載することとする。 ② 筆界の測量は、測量士又は測量士補が行うものとする。 ③ 筆界の測量は、測量士又は測量士補が行うものとする。測量士又は測量士補は、測量士又は測量士補の資格を有する者であること。測量士又は測量士補は、測量士又は測量士補の資格を有する者であること。測量士又は測量士補は、測量士又は測量士補の資格を有する者であること。 ④ 筆界の測量は、測量士又は測量士補が行うものとする。測量士又は測量士補は、測量士又は測量士補の資格を有する者であること。測量士又は測量士補は、測量士又は測量士補の資格を有する者であること。測量士又は測量士補は、測量士又は測量士補の資格を有する者であること。 ⑤ 筆界の測量は、測量士又は測量士補が行うものとする。測量士又は測量士補は、測量士又は測量士補の資格を有する者であること。測量士又は測量士補は、測量士又は測量士補の資格を有する者であること。測量士又は測量士補は、測量士又は測量士補の資格を有する者であること。 ⑥ 筆界の測量は、測量士又は測量士補が行うものとする。測量士又は測量士補は、測量士又は測量士補の資格を有する者であること。測量士又は測量士補は、測量士又は測量士補の資格を有する者であること。測量士又は測量士補は、測量士又は測量士補の資格を有する者であること。 </small>				

(この用紙の大きさは、日本産業規格A4判とする。)

イ 標札と筆界標示杭の設置

現地調査に着手する日までに、土地所有者その他の利害関係人又はこれらの者の代理人の協力を得て、毎筆の土地について、その所有者の氏名又は名称、地番及び地目を記載した標札を、また、筆界の主要な地点（分岐点、屈曲点等）に筆界標示杭を設置します。

後続の作業及び筆界の明確化に資するため、周辺の土地の特定に有効な筆界標示杭については、筆界基準杭として永続性のある標識（石やコンクリート、プラスチック等の杭）を設置することとなっています。

ウ 現地調査

ア及びイの作業が完了すると、調査図素図に基づいて、一筆毎に、所有者、所在、地番、地目及び筆界の調査を行い、調査図素図の表示が調査の結果と相違しているときは、その事項を訂正又は修正して調査図を作成します。この調査図は一筆地測量を行う場合の案内図になり、調査結果を記入した地籍調査票は地籍簿作成の基礎となります。

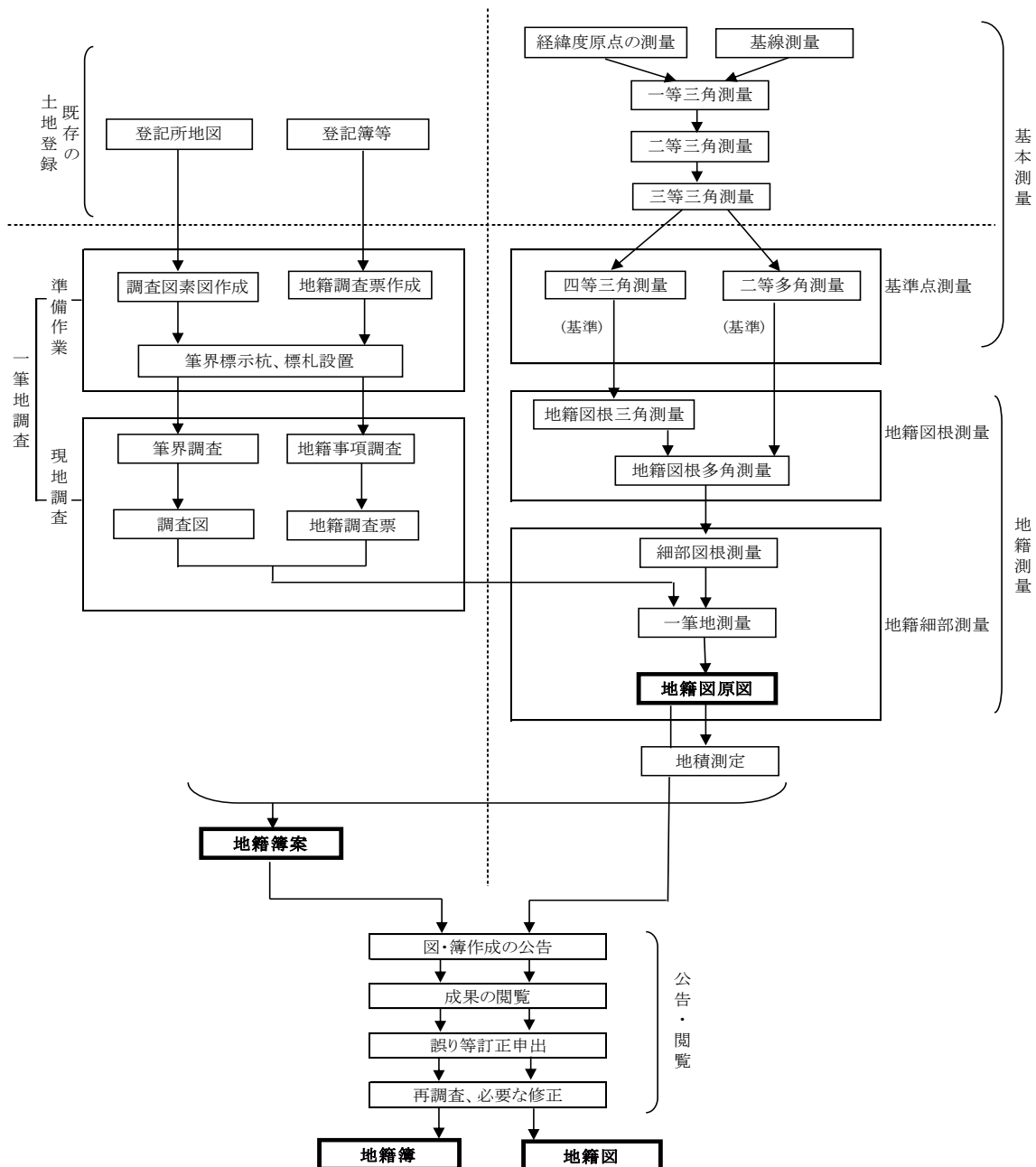
② 地積測定と地籍簿案の作成

測量の結果得られた各筆界点の座標値、距離測定値又は地籍図原図等を利用して一筆毎の土地の面積を求めます（地積測定）。次に、一筆地調査や地積測定の結果等を基にして地籍簿案を作成します。

(4) 公告・閲覧

地籍図原図及び地籍簿案が出来上がると、実施主体はその旨を公告し、公告の日から 20 日間、一般の閲覧に供しなければなりません。この期間内に誤り等の修正の申し出があれば、必要に応じて再調査、修正を行い、成果としての地籍図及び地籍簿が出来上がることになります。

【地籍調査の作業手順】



(5) 認証

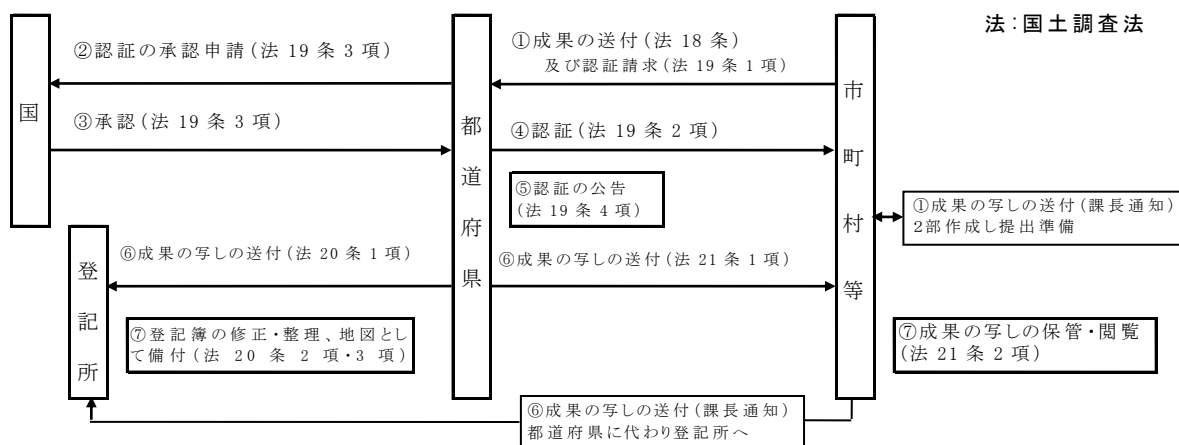
地籍調査の成果として地籍図及び地籍簿が出来上がると、実施主体は地籍図と地籍簿を都道府県知事に送付し、認証を請求します。

知事は、成果の内容の正確さを確認し、認証すべきものであると認めたときは、認証に先だって国土交通大臣に認証の承認を求めます。

大臣の承認を受け、知事は国土調査の成果を認証し、この旨を実施主体に通知するとともに公告します。

認証後、これらの成果の写しが登記所に送付され、地籍簿に基づいて登記簿の記載の修正が行われるとともに、送付された地籍図の写しは不動産登記法第14条第1項に規定する地図として登記所に備え付けられます。

【認証事務手続】



(課長通知) 平成 23 年 2 月 23 日 国土国 604 号 国土交通省土地・水資源局国土調査課長通知

(6) 成果の維持管理

地籍調査の成果である毎筆の土地の情報は、土地に関する様々な施策の基礎資料として大いに活用できるものです。しかし、これらは不動産登記申請により常に異動しているものであり、この異動事項をリアルタイムで反映していなければ十分な利活用は図れません。

地籍調査作業規程準則第 89 条第 2 項では、「地籍図及び地籍簿は、そのまま保管しなければならない。ただし、地籍調査後の土地の異動等については、地籍図写及び地籍簿写又は電磁的記録を用いて継続的に補正するものとする。」と定められています。

5 数値情報化事業

(1) 数値情報化とは

数値情報化とは、土地の異動等について補正済みである市町村保管の地籍図等の写しから筆界点や図根点等の位置の公共座標値、結線情報等を、また、地籍簿写しから地番、地積、所有者名等の属性情報を、数値データに変換(デジタル化)し、国が定めた統一フォーマット(地籍フォーマット 2000)にしたがって、フロッピーディスク、MO、CD-R 等に記録することをいいます。

筆界点の座標値については、①数値法測量により得られたデータを直接用いる場合、②地籍図等の写しをデジタイザ(座標読取機)やスキャナにより測定して求める場合があります。



数値情報化を実施すれば、大縮尺の正確な地籍図を GIS^{※1}の基図として用いることが可能となり、コンピュータを利用して、基準点の管理や土地異動の追跡などを行うことができるようになります。

※1 GIS (Geographic Information System・地理情報システム)

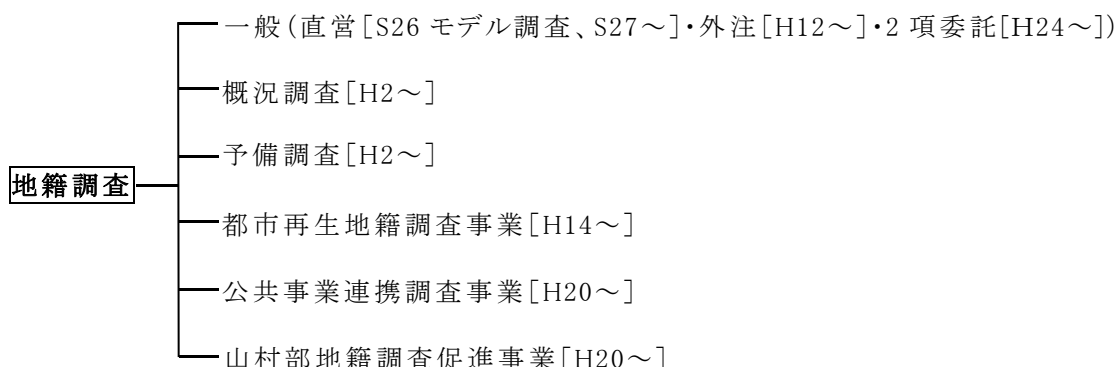
デジタル化された地図(地形)データと位置に関する情報を持ったデータを総合的に管理・加工し、地図上に視覚的に再現することにより、高度な分析や分かりやすい地図表現が可能なコンピュータシステム。

(2) 経費の負担

数値情報化に要する経費の負担については、地籍調査の成果の維持管理として地籍調査事業により実施されるため、国が 2 分の 1、都道府県及び市町村がそれぞれ 4 分の 1 の負担割合となります。

6 地籍調査の事業メニュー

地籍調査を円滑に進めるため、市町村の状況に応じて、次のような事業メニューを選択することが可能です。



(1) 一般（直営・外注・2項委託）

直営とは、実施主体である市町村等の職員が地籍調査の一筆地調査（E工程）を自ら実施することです。香川県では、調査実施中の10市町のうち2市町が民間の測量会社に測量工程を委託し、一筆地調査や閲覧等の工程を市町職員が行う直営型の方法により実施しています。

また、市町村による人員確保の困難さが事業規模等を制約していることなどから、平成12年度に外注型が創設され、専門技術者（土地家屋調査士、土地改良換地士、土地区画整理士等）を活用して一筆地調査を実施することが可能となりました。この結果、現在では、香川県内の8市町（うち1市町は直営型も実施）が外注型の方法により実施しています。

さらに、平成24年度からは、法第10条第2項に規定する国土交通省令で定める要件に該当する法人に対して、一括した地籍調査の実施を委託することが可能となっています。

(2) 概況調査

都市部の地域を対象に登記簿及び登記所備え付け地図の記録と地域の現況とを対照し、その乖離状況を把握することにより、地籍調査を優先する地域及び地籍調査を実施する場合の問題点を明らかにします。

(3) 予備調査

地図混乱地域等、地籍調査実施上困難性の高い地域における調査実施に際し、予備的に地域の状況を調査し、地籍調査実施上の問題点の把握とその解決を図る等の措置を講ずることにより、調査の円滑な実施に資するものです。

(4) 都市再生地籍調査事業

都市部では、土地の権利関係が複雑で筆数も多いことから、その進捗率は低位（進捗率：全国 52%、うち都市部 26%（令和 3 年度末））にとどまっています。

このため、この事業では、直営型及び外注型の調査だけでなく、全工程にわたって専門技術者を活用した包括外部委託による調査を実施することが可能です。

また、通常の地籍調査以外に、次の事業を実施することができます。

① 街区境界調査（旧：官民境界等先行調査）

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、成果を国土調査法上の認証を行った上で公表します。また、民間等の測量成果も活用し調査の効率化を図ります。地域全体の官民境界を先行して調査し、得られた成果に基づき後続の地籍調査を実施することで、都市部における地籍調査の円滑化・迅速化、効果の早期発現を促します。

② 高精度民間成果活用調査

民間開発や都市整備に伴う事業（街区・街路の整備等）が行われた地域では、近年、数値法による測量の普及に伴い、測量成果が国家座標系に結びついていないものの、十分な精度で確定測量が行われ、地籍調査に容易に活用できる好条件が揃った測量成果が蓄積されてきています。

このため、都市整備等に伴う事業が行われ、一定の精度・正確性が見込まれる図面が存在する地域を対象に、簡便な地籍調査手法を導入し、調査の迅速化と効率化を図るものです。

③ 筆界情報収集調査

地積測量図等の境界情報を数値化された公図に合わせて収集・整理することで、現地整合性の高い精緻な調査図を作成し、後続の地籍調査の円滑かつ効率的な推進を図るものです。

(5) 公共事業連携調査事業

国の公共事業実施が予定されている地域において、地籍調査を連携して実施することにより、用地取得の円滑化、迅速化を図ることを目的に平成 20 年度から行われています。

この事業では、公共事業の実施予定区域を優先した調査区域の設定や包括外部委託による地籍調査を実施することが可能です。

(6) 山村部地籍調査促進事業

山村部では、土地所有者の高齢化や不在村化、山林の荒廃の進行等により、筆界確認の困難さが増しており、調査の進捗が遅れています。これに対応するため、山林等の面積が 8 割を超える地域を対象に平成 20 年度から行われている事業です。

この事業では、包括外部委託を活用した地籍調査や、筆界の確認にあたり現地精通者の証言等に基づく筆界の確認資料を活用する境界確認促進調査を実施することにより、早期に調査を完了させることが可能です。

(7) 国土調査法第 10 条第 2 項に定める法人に対する委託

平成 22 年 3 月の法改正に伴い、国土交通省令で定める要件に該当する法人に国土調査に係る調査、測量等が委託できるようになりました。財政状況の悪化や行政需要の多様化等によって、市町村等において地籍調査の大幅な進捗を図ることが難しくなっている中、民間の活力を導入し実施体制を強化することにより、市町村等の負担を軽減し、地籍調査面積の拡大を図ることが期待されています。

認証者検査の様子



7 国における取組

地籍調査推進のため、国が主体となって、次のような事業が行われています。

(1) 都市部

地籍調査が遅れている都市部では、土地が細分化され筆数が多い、権利関係が複雑、地権者の権利意識が高い、土地の異動が多いなど、他の地域に比べて地籍調査に多くの時間と労力が必要とされます。

① 都市再生街区基本調査

ア 調査の概要

都市再生街区基本調査は、全国の都市部における地籍整備の推進を図る目的で、全国の人口集中地区のうち地籍調査が未了の地域において、平成 16 年度から 18 年度までの 3 か年で実施されました。

この調査では、まず街区基準点^{※1}を整備し、これらをもとに街区点^{※2}を測量、現況測量結果図を作成するとともに、登記所備え付けの公図のうち紙ベースの公図を数値化します。そして、現況測量結果図と公図を重ね合わせたデータベースシステムを構築しています。

なお、この調査により得られた街区基準点測量成果等は、平成 19 年 4 月から順次、市町への移管が進められました。

香川県内では 8 市町で調査が行われ、その成果は平成 20 年 4 月までに各市町へ移管されています。

※1 街区基準点：街区の各角の近傍に設置される点であって、街区点の座標の測量その他街区内の土地の測量の基準となるもの。街区三角点（公共測量 2 級基準点相当で約 500m 間隔で設置される点）と街区多角点（公共測量 3 級基準点相当で約 200m 間隔で設置される点）がある。



【街区三角点】

※2 街区点：街区の角の位置（当該角の位置に隣接する点を一部含む）を示す点。

イ 調査のメリット

この調査を実施したことによるメリットには、以下のようなことが挙げられます。

- ・ 公図と現地の整合性が分かり、今後の地籍調査推進のきっかけになる。
- ・ 数値データとして管理することにより、極めて正確な位置情報を取得でき、GIS(地理情報システム)のベースになる。
- ・ 街区の位置を示す座標値等のデータには、道路境界の情報も含まれることから、今後の道路整備、維持管理において、調査・測量等の事務を省略・縮減することができる。
- ・ 高密度に街区基準点が配置されるため、今後の公共事業や都市開発事業の測量作業が省略される。また、世界測地系に基づく街区基準点・街区点等が整備され、これらを活用して公共事業や民間事業における測量が行わ

れると、これに関する登記所の地図の位置情報を含め、統一された座標系で表される。

- ・ 標高情報も高密度に整備されるため、水害等の予測や防災対策に活用できる。

ウ 成果の公表

この調査によって得られた「公図と現況のズレの程度」と設置した街区基準点等の測量成果は、国土交通省のホームページで公開されています。

なお、香川県内の状況は次のとおりです。

【都市再生街区基本調査で明らかになった公図と現況のズレ】

実施市町	実施面積	公図と現地のズレ () はズレの程度				
		精度の高い地域 (10 c m未満)	小さなズレのある地域 (10 c m以上30 c m未満)	ズレのある地域 (30 c m以上1m未満)	大きなズレのある地域 (1m以上10m未満)	きわめて大きなズレのある地域 (10m以上)
高松市	約13km ²	4.0%	26.3%	24.0%	45.6%	0.0%
丸亀市	約12km ²	0.4%	3.0%	12.8%	82.7%	1.1%
坂出市	約9km ²	1.4%	0.0%	4.8%	93.9%	0.0%
善通寺市	約2km ²	0.0%	0.0%	12.9%	80.6%	6.5%
観音寺市	約3km ²	0.0%	0.0%	9.6%	89.2%	1.2%
宇多津町	約1km ²	0.0%	0.0%	0.0%	97.3%	2.7%
琴平町	約2km ²	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%
多度津町	約4km ²	0.0%	2.4%	14.1%	83.5%	0.0%

② 土地活用促進調査

都市再生街区基本調査が平成 18 年度で終了したことを受け、平成 19 年度から平成 21 年度までの 3 か年、土地活用促進調査が実施されました。

この調査は、境界確認資料の蓄積が乏しいなどの理由から境界確認が困難な地域のうち、密集市街地、中心市街地など重点的な対応を講ずる必要のある地域において、地籍整備の前提となる街区外周の屈曲点（官民境界と推定される点）を調査したものです。

③ 都市部官民境界基本調査

国が行う基本調査として、平成 22 年度に創設されました。

この調査は、市町村等の負担を軽減して地籍調査の促進を図ることを目的として、都市中心部等の特に緊急性の高い地域を対象に、現況測量、調査図素図作成、復元測量等を行い、官民境界の基礎的な情報を整備するもので、後続の地籍調査でその成果が活用できます。令和 2 年度より「効率的な手法導入推進基本調査」となりました。（詳細後述）

(2) 山村部

地籍調査が遅れている山村地域では、筆界の確認が極めて困難な公図、土地所有者の高齢化など境界を証言できる人の急減、山林の荒廃の進行による境界木等の現地の物証の喪失など、早急に地籍調査を行う必要性が高まっています。しかし、様々な事情から、すぐには地籍調査を実施する状況にない山村地域が多くあり、このまま放置すると、今後、地籍調査での境界確認が不能となるおそれがあります。

① 山村境界保全事業

平成 16 年度から 21 年度まで、将来の地籍調査に向けて、おおむねの境界を調査、記録する山村境界保全事業が実施されました。

この事業では、森林計画図などの資料や現地の境界精通者の協力により、境界のおおよその位置を調査します。そして、地籍調査よりも簡易な手法で測量を行うことにより、迅速に境界の位置を求め、座標値として記録します。これらの調査結果は、「山村境界保全図」と「山村境界保全簿」に取りまとめられ、後続の地籍調査の基礎資料となります。なお、香川県内での実績はありません。

② 山村境界基本調査

優先的に地籍を明確にすべき山林について、境界情報を簡易に、かつ、広範囲に保全し、後続の地籍調査の円滑な実施を図るため、平成 22 年度に創設されました。また、国土調査法第 2 条第 1 項の基本調査として位置づけられています。

この調査では、一筆毎の形状や所有者等の情報を確認し、境界を調査、境界杭等の設置、DGPS※1による測量を行い、山村境界基本調査図及び調査簿を作成します。これらは、後続の地籍調査の基礎資料となります。

なお、香川県内では、平成 22 年度、小豆島町において同調査が実施され、その成果を活用した後続の地籍調査による測量作業や一筆地調査が、平成 24 年度から 29 年度にかけて実施されています。令和 2 年度より「効率的手法導入推進基本調査」となりました。(詳細後述)

※1 DGPS (Differential GPS) : 基準局が発信する電波等を利用して GPS の計測結果の誤差を修正して精度を高める方法。リアルタイムで座標を求められる。補正量は、海上保安庁ビーコン局、電子基準点、MSAS (運輸多目的衛星用衛星航法補強システム) から得る。RTK 法より精度が劣化する。

(3) 効率的手法導入推進基本調査

地域特性に応じた先進的・効率的な手法の導入により、地籍調査を推進するものです。地籍調査の円滑化・迅速化を図るため、令和 2 年に国土調査法等が改正されたことによる第 7 次十箇年計画策定等を踏まえ、都市部官民境界基本調査及び山村境界基本調査は「効率的手法導入推進基本調査」となりました。

① MMS（モバイルマッピングシステム）等活用型

車両等に 3D レーザスキャナ・カメラ及び自動位置姿勢データ取得装置を搭載し、移動しながら道路及び周辺の地形・地物等を計測するシステムを用いた調査手法です。広範囲のデータを短期間で計測可能となり、現地測量コストを削減することが可能です。また、現地写真や三次元データ、その他既存データを基にした現地立会いによらない効率的な確認手法（筆界案送付）の実現が期待されます。

② リモートセンシングデータ活用型

航空機から撮影された高精度の空中写真や、航空機に搭載したレーザ機器を用いて計測した地形データなど、対象物を遠方から撮影・計測したリモートセンシングデータ（以下、リモセンデータ）を活用した調査手法です。リモセン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、山村部での現地測量コストを削減することが出来ます。リモセンデータを活用して作成した筆界案を集会所等で確認することで、現地立会いによらない効率的な確認手法に活用出来ます。

(4) 地籍アドバイザー制度

この制度は、平成 14 年 8 月に創設されたもので、地籍調査に精通し、その推進に意欲を有する者を地籍アドバイザーとして登録し、市町村等からの求めに応じて派遣するものです。現在、実務経験者、土地家屋調査士、測量士等の地籍アドバイザー約 100 名が、国（地籍整備課）に登録されています。

経験年数の少ない市町村や新規着手に向けて準備を要する市町村を主な対象としており、市町村等は、地籍アドバイザーから、地籍調査事業の計画・実施等について助言・指導を受けることにより、地籍調査の円滑な推進及び地籍調査成果の利活用促進を図ることが出来ます。

8 国土調査法第 19 条第 5 項指定

(1) 確定測量等の国土調査指定

国土調査法第 19 条第 5 項では、土地に関する様々な測量・調査の成果について、地籍調査と同等以上の精度・正確さを有する場合、当該成果を地籍調査の成果と同一の効果があるものとして指定できることとなっています。これを 19 条 5 項指定といいます。

特に、土地改良事業や土地区画整理事業等で実施する確定測量の成果は、地籍の明確化の総合的な推進の上で地籍調査と同じ効果が期待できるため、従来、それぞれの事業主体によってばらばらに行われてきたこれらの測量の精度を統一し、かつ、同じ土地について測量を繰り返す無駄を省くため、関係省庁の協力のもと、19 条 5 項指定を受けることが推進されています。

また、令和 2 年度より 19 条 5 項の認証の申請を、国土調査を行う者が、測量

及び調査を行った者に代わって行うことができることとされました。(代行申請)

<p>法令等による義務付け</p>	<p>「沖縄県の区域内における位置境界不明地域内の各筆の土地の位置境界の明確化等に関する特別措置法」(昭和 52 年法律第 40 号)に基づく地籍調査に準ずる調査に係る地図及び簿冊(同法第 17 条)</p> <p>「新住宅市街地開発法」(昭和 38 年法律第 134 号)に基づく新住宅市街地開発事業、「首都圏の近郊整備地帯及び都市開発区域の整備に関する法律」(昭和 33 年法律第 98 号)に基づく工業団地造成事業、「近畿圏の近郊整備区域及び都市開発区域の整備及び開発に関する法律」(昭和 39 年法律第 145 号)に基づく工業団地造成事業及び「流通業務市街地の整備に関する法律」(昭和 41 年法律第 110 号)に基づく流通業務団地造成事業に係る嘱託登記に用いる土地の所在図(「新住宅市街地開発法等による不動産登記に関する政令」(昭和 40 年政令第 330 号)第 6 条 3 項及び第 11 条から 13 条まで)</p>
<p>通達等による推進</p>	<p>国土交通大臣あての国土調査法第 19 条第 5 項の認証の申請について(平成 15 年 1 月 8 日付け国土国第 352 号国土交通省土地・水資源局国土調査課長通知)</p> <p>国土調査法第 19 条第 5 項の成果の認証に準ずる指定の申請に係る事務取扱い等について(昭和 56 年 1 月 5 日付け 55 構改 B 第 1847 号農林水産省構造改善局長通達)</p> <p>土地区画整理事業の測量成果の国土調査法第 19 条第 5 項の指定等について(平成 15 年 4 月 8 日付け国都市第 537 号国土交通省都市・地域整備局市街地整備課長通知)</p> <p>用地測量の成果を活用した地積整備の推進について(平成 25 年 3 月 13 日付け国土籍第 640 号国土交通省土地・建設産業局長通知)</p>

(2) 指定の意義

19 条 5 項指定の意義としては、以下のことが挙げられます。

① 測量の信頼性が高まります。

測量の基準や測量上の誤差の限度等について、一定の条件を満たしていることが確認されるため、当該測量・調査が極めて正確であることが公証され、信頼性が高まります。

正確な地図を作成することにより、近隣との境界争い等が未然に防止され、将来、土地の売買等を行う場合も円滑に行うことができるようになります。

② 登記所に地図として備え付けられます。

区画整理や宅地開発等に伴う土地の異動について登記を行う場合に、国から登記所に指定書が送付され、登記所における正式な地図(不動産登記法第 14 条第 1 項地図)として備え付けられます。これにより、測量成果である図面が公的に管理され、成果の逸脱がなくなります。

(3) 指定の対象と条件

19 条 5 項指定の対象となる測量・調査について、開発規模や事業者等の限定はなく、国土調査と同等以上の精度・正確さがあると認められる成果であれば、原則としてすべて指定を受けることが可能です。

指定の条件は、次のとおりです。

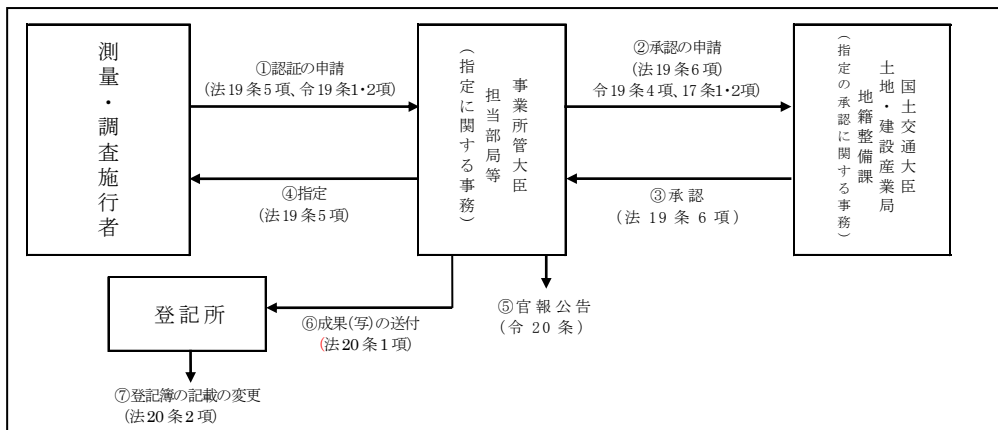
① 測量法第 11 条の基準に従って測量が行われ、地点の位置が国土調査法施行

令別表第一に規定する平面直角座標系及び日本水準原点を基準とする高さで表示されていること。

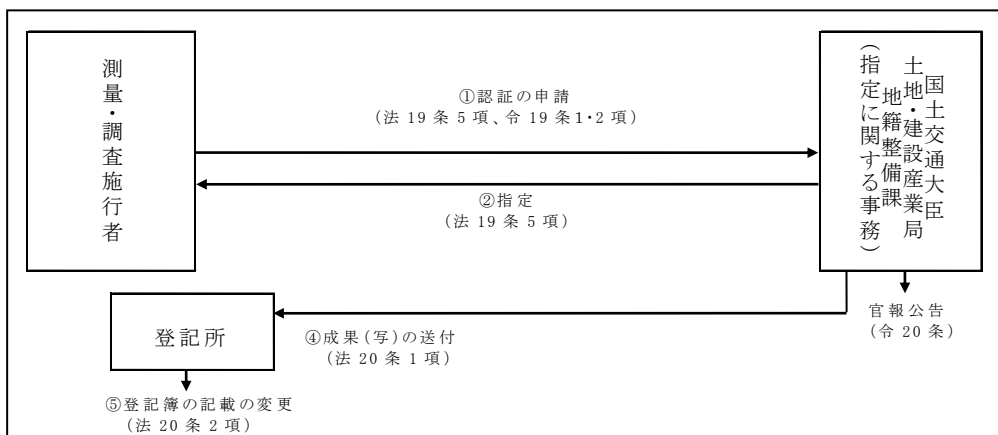
- ② 国土調査法施行令第 15 条に規定する誤差の限度内であること。

(4) 指定の手続き

- ① 国の機関以外の事業で所管大臣が指定に関する事務を実施している場合



- ② 国の機関及び①以外の事業の場合



(5) 基準点の設置

国では、昭和 52 年度から指定の促進に資するため、地籍調査とは別に、基準点未設置及び亡失地区での公共事業等確定測量用の四等三角点を設置しています。また、都市再生に資する土地区画整理、街路等の事業や民間開発事業等が予定されている地域については、高密度基準点設置が可能となっています。

(6) 地籍整備推進調査費補助金

地方公共団体や民間事業者等が積極的に 19 条 5 項指定を申請できるように、国では、人口集中地区又は都市計画区域（地籍調査実施済地域を除く）における事業を対象とした補助制度を平成 22 年度に創設しています。

また、平成 25 年度から国が民間事業者等による調査・測量成果に対して直接補助できるよう制度が拡充されました。

9 地籍調査に関する研修等

(1) 地籍調査従事職員に対する研修等

① 国が行う研修

ア 国土調査研修

国土調査の適正かつ円滑な推進に資するため、国土調査に関する知識及び地籍調査の実施に必要な技術等を修得することを目的として、国・県・市町村の国土調査担当職員を対象に、毎年5月頃、国土交通大学校（東京都小平市）において、10日間の日程で開催されています。

イ 指導者養成研修会

都道府県職員のうち地籍調査業務に相当期間従事した者を対象として、地籍調査に関する全般的知識、専門的知識を修得させることにより、市町村等に対する指導的な役割を果たせる職員を養成することを目的として、毎年7月頃に実施されています。

② その他の研修等

地籍調査事業の推進を図るために、事業実施市町等を会員として香川県国土調査推進協議会が組織され、これら四国四県の推進協議会により全国国土調査協会四国ブロック会が組織されています。さらに、全国にはこれを統一した公益社団法人全国国土調査協会が組織されており、それぞれが地籍調査担当職員研修会や要望活動などを行っています。

(2) 地籍主任調査員制度

平成12年度から、一筆地調査の外注が認められたことにより、公益社団法人全国国土調査協会主催の地籍主任調査員制度が発足しました。

この制度は、民間における地籍調査の専門家を育成し、地籍調査事業の適正かつ迅速な推進に資することを目的として、公益社団法人全国国土調査協会が独自に研修を実施し、併せて検定試験を行っているものです。合格者を地籍主任調査員として認定し、登録を行うことにより、専門家のより一層の活用を図るものです。

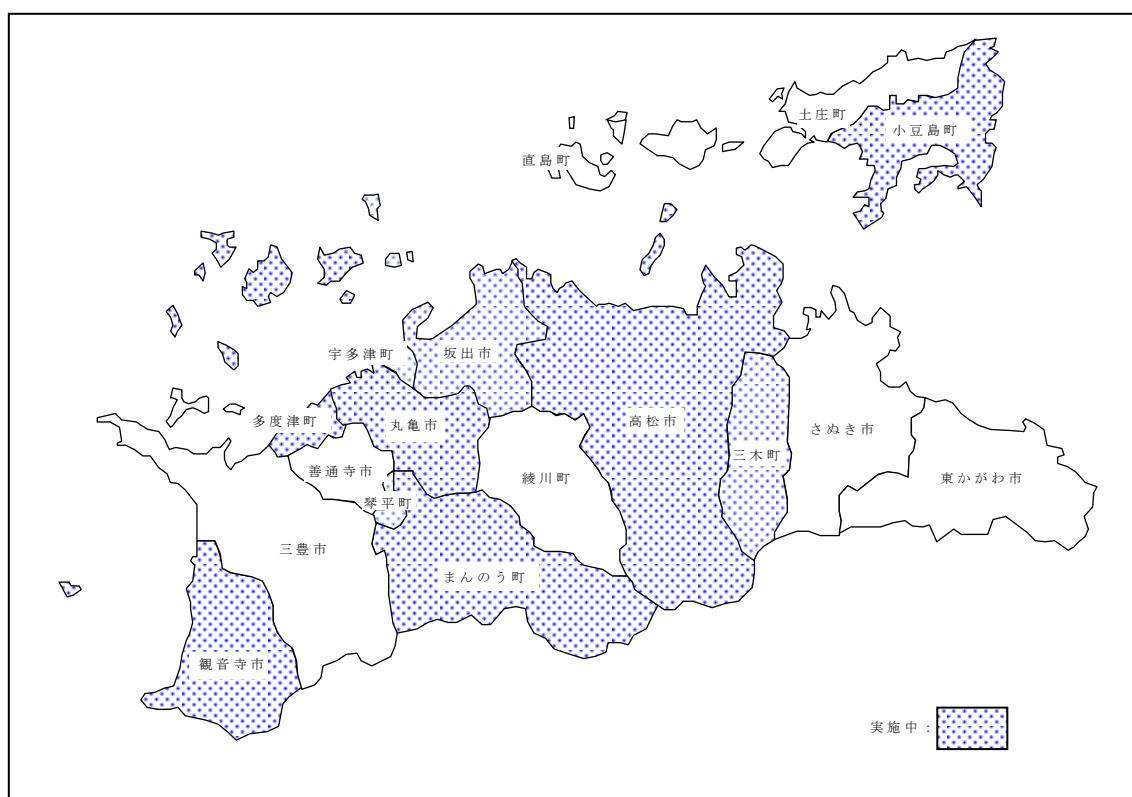
10 香川県における地籍調査事業の概要

(1) 香川県における実施状況

香川県では、昭和 26 年に制定された国土調査法に基づき、昭和 27 年度に地籍調査に着手して以来、着実に実施されており、平成 25 年度の琴平町の事業着手により、着手率は 100%となりました。

【香川県内の実施状況（令和 4 年 4 月 1 日現在）】

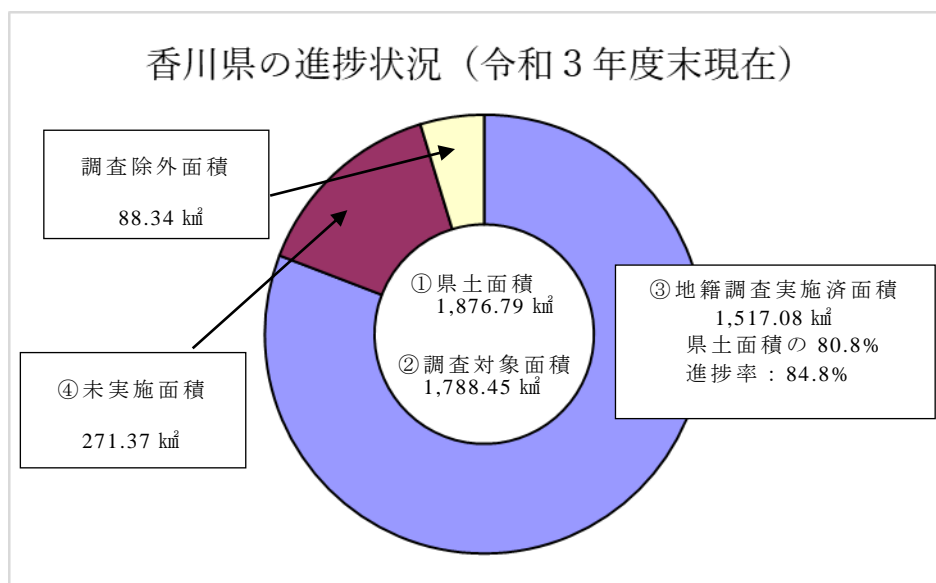
完了	7 市町	善通寺市、さぬき市、東かがわ市、三豊市、土庄町、直島町、綾川町
実施中	10 市町	高松市、丸亀市、坂出市、観音寺市、小豆島町、三木町、宇多津町、琴平町、多度津町、まんのう町



令和 3 年度末までの実施済面積は 1,517.08km²（任意調査及び 19 条 5 項指定を含む。）、調査対象面積に対する進捗率は約 85%となっています。

(2) 第7次十箇年計画（令和2年度～）における県計画の基本方針と進捗状況

第7次十箇年計画では、地籍調査面積は107km²の実施を計画しています。



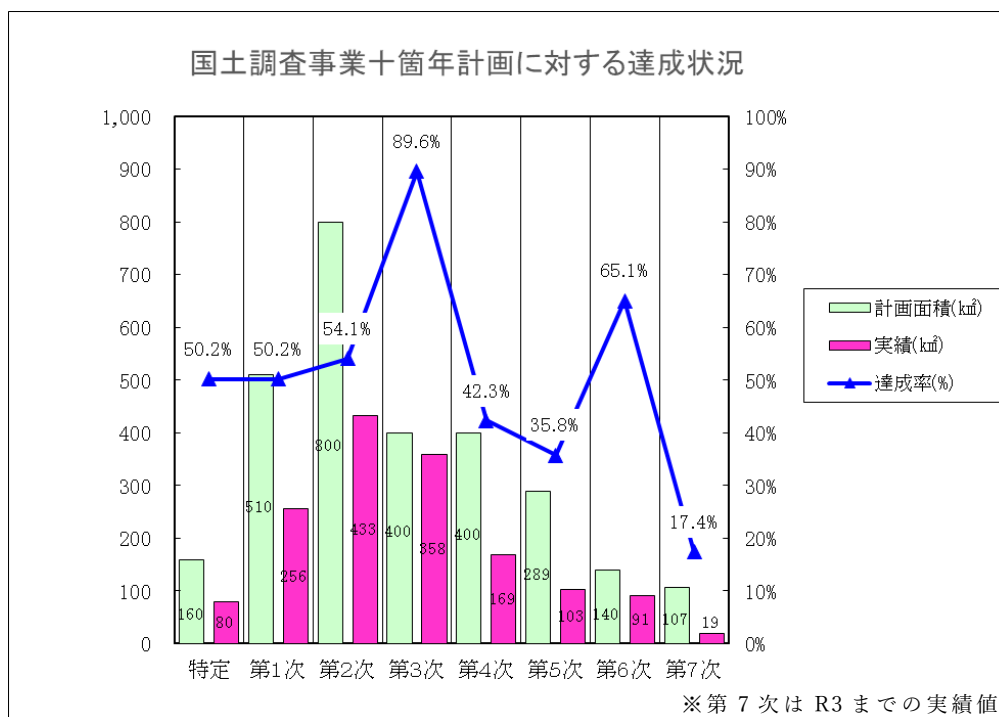
①	県土面積	1,876.79km ²
②	地籍調査対象地域面積 ^{※1}	1,788.45km ²
③	地籍調査実施済面積（19条5項指定を含む。） ^{※2}	1,517.08km ²
④	未実施面積（②－③）	271.37km ²
	対象面積に対する進捗率（③÷②）	84.8%

①②は計画策定時、③④は令和3年度末現在の数値。

※1 地籍調査対象地域

国有林野、公有水面等及び法務省直轄14条地図作成済地域を除いた地域。

※2 地籍調査実施済面積（19条5項指定を含む）は換算面積。



(3) なぜ、今、地籍調査が必要なのか

香川県内では、既に調査が完了している市町がある一方、調査の新規着手・再開からあまり年数が経過していない市町もあり、各市町の進捗率のバラツキが大きくなっている状況にあります。

地籍調査は、土地をめぐる行政活動・経済活動すべての基礎データを築くものであり、住民の財産を保全し、土地境界をめぐるトラブルの未然防止などのため、できる限り早期にすべての地域で完了させる必要があります。

現在、過疎化・高齢化が進む山村部では、もう既に境界が分からないという事例も出てきており、地籍調査への着手が遅れば遅れるほど、土地の境界の調査に必要な「人証」や「物証」が失われ、調査が困難になることが懸念されています。

また、東南海・南海地震の発生の予測が発表される中、災害に備えて、一筆毎の土地の正確な位置を現地に復元できる精度を持った地図の整備を早期に完成させることが必要になっています。

参考資料

資料 1 都道府県別地籍調査実施状況（令和 3 年度末現在）

都道府県名	進捗率(%)	完了・ 実施中率(%)		都道府県名	進捗率(%)	完了・ 実施中率(%)
北海道	62	82		滋賀	13	95
青森	93	100		京都	8	73
岩手	86	94		大阪	10	44
宮城	89	91		兵庫	29	85
秋田	62	76		奈良	13	62
山形	49	66		和歌山	52	100
福島	60	69		鳥取	36	100
茨城	68	95		島根	53	100
栃木	25	84		岡山	84	100
群馬	36	71		広島	54	74
埼玉	32	46		山口	63	100
千葉	18	48		徳島	42	88
東京	24	77		香川	85	100
神奈川	15	82		愛媛	82	95
新潟	35	77		高知	59	100
富山	29	80		福岡	75	92
石川	14	58		佐賀	99	95
福井	14	65		長崎	68	100
山梨	31	85		熊本	85	100
長野	39	77		大分	64	100
岐阜	18	69		宮崎	72	96
静岡	25	97		鹿児島	80	100
愛知	13	31		沖縄	98	93
三重	10	90		全国	52	80

「全国の地籍調査の実施状況」（地籍調査 Web サイト）
 (<http://www.chiseki.go.jp/situation/status/index.html>)を加工して作成

資料2 市町別実績（令和3年度末現在）

単位：km²

市町名	実施期間	市町面積	調査対象面積	実施済面積	未実施面積	進捗率	備考
高松市	S27-	375.41	359.19	338.26	20.93	94.2%	実施中
丸亀市	S32-H5 H23-	111.83	107.29	62.24	45.05	58.0%	実施中 (H6休止、H23再開)
坂出市	S27-S30 H25-	92.49	91.02	21.69	69.33	23.8%	実施中 (S31休止、H25再開)
善通寺市	S62-H23	39.93	39.93	38.93	1.00	97.5%	H23 完了(土地改良法による換地処分あり)
観音寺市	S48-H6 H23-	117.84	105.98	65.69	40.29	62.0%	実施中 (H7休止、H23再開)
さぬき市	S33-S57	158.63	157.13	157.04	0.09	99.9%	S57 緊急地域完了(公有水面埋立あり)
東かがわ市	S33-H9	152.83	132.63	132.52	0.11	99.9%	H9 緊急地域完了(公有水面埋立あり)
三豊市	S32-S57	222.70	219.60	216.68	2.92	98.7%	S57 緊急地域完了(土地区画整理事業等実施済み)
土庄町	S56-H24	74.38	74.38	73.36	1.02	98.6%	H24 緊急地域完了(公有水面埋立あり)
小豆島町	S56-	95.59	95.59	90.47	5.12	94.6%	実施中
三木町	S27-S40 H27-	75.78	74.72	23.42	51.30	31.3%	実施中 (S41休止、H27再開)
直島町	S60-H6	14.22	14.22	14.07	0.15	98.9%	H6 緊急地域完了(水田転換特別事業あり)
宇多津町	H24-	8.10	8.10	4.44	3.66	54.8%	実施中 (H24 新規着手)
綾川町	S48-H9	109.75	103.62	103.01	0.61	99.4%	H9 緊急地域完了(任意調査分(町単)含む。国有林あり。法務省14条地図作成作業等あり)
琴平町	H25-	8.47	8.47	2.65	5.82	31.3%	実施中 (H25 新規着手)
多度津町	H22-	24.39	24.39	9.84	14.55	40.3%	実施中 (H22 新規着手)
まんのう町	S38-	194.45	172.19	162.77	9.42	94.5%	実施中
計		1,876.79	1,788.45	1,517.08	271.37	84.8%	

注1：市町面積、調査対象面積は、第7次十箇年計画の値を記載。

ただし、法務省直轄14条地図作成済地域については、調査対象面積から除く。

注2：実施済面積は、認証面積、調査中の地区の換算面積、19条5項指定面積の計。

注3：未実施面積は、調査対象面積から実施済面積を減じた値。進捗率は、実施済面積を調査対象面積で除した割合。

注4：実施期間及び備考欄の実施状況等は、令和4年4月時点を記載。

注5：緊急地域完了市町は、緊急地域面積＝実施済面積に調整。

資料3 地籍調査所管課一覧（令和4年8月1日現在）

団体名	担当課	TEL	FAX
高松市	創造都市推進局土地改良課 地籍調査室	087-839-2436	087-839-2430
丸亀市	産業文化部農林水産課	0877-24-8865	0877-24-8863
坂出市	建設経済部農林水産課	0877-44-5012	0877-44-3604
善通寺市	都市整備部土木都市計画課	0877-63-6312	0877-63-6353
観音寺市	経済部地籍調査課	0875-23-3991	0875-23-1561
さぬき市	市民部税務課	087-894-9210	087-894-8448
東かがわ市	事業部建設課	0879-26-1302	0879-26-1342
三豊市	建設部建設港湾課	0875-73-3043	0875-73-3047
土庄町	総務課	0879-62-7000	0879-62-4000
小豆島町	総務課	0879-82-7001	0879-82-7023
三木町	農林課	087-891-3319	087-898-1994
直島町	税務課	087-892-2296	087-892-3888
宇多津町	地域整備課	0877-49-8012	0877-49-8016
綾川町	税務課	087-876-5284	087-876-3120
琴平町	農政課	0877-75-6727	0877-75-2303
多度津町	産業課地籍推進室	0877-85-3911	0877-33-0600
まんのう町	地籍調査課	0877-85-0103	0877-85-2660

国土交通省	不動産・建設経済局地籍整備課	03-5253-8383	03-5253-1580
国土交通省 四国地方整備局	用地部用地企画課	087-811-8339	087-811-8439

香川県	農政水産部農政課	087-832-3394	087-806-0202
-----	----------	--------------	--------------

かがやくけん、かがわけん。

香川県