

川崎市地籍調査事業の実施方針について

1 地籍調査事業の概要

地籍調査事業とは

地籍調査とは、国土調査法に基づき、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、境界の位置と面積についての測量を実施し、その結果を地図(地籍図)及び簿冊(地籍簿)に取りまとめる事業です。

取りまとめた成果は、知事の認証を受けた後、事業主体の市町村に保管されるとともに、法務局へ送付され、登記記録や地図が更新されます。

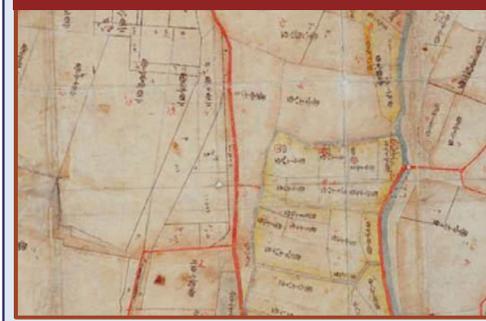
※登記上の土地の単位のこと、人為的に区画された一箇の土地を一筆の土地といいます。法務局では、一筆ごとに登記がなされ、土地取引等の単位となっています。

地籍調査事業の目的

現在、法務局に備え付けられている「公図」や「土地登記記録」の多くは、明治初期の調査記録を基に作成されたため、土地の区画等が、必ずしも正確に表されていないことがあります。

土地の情報(境界・面積等)が正確でない場合、土地に係る行政活動や経済活動に支障をきたすことも考えられますので、土地の最も基礎的な情報である地籍を明らかにし、その結果を記録することにより、このような状況を改善することを目的として、地籍調査事業を実施しています。

公図(明治の地租改正の際に作成された図面)



地籍図(地籍調査による境界が正確な地図)



地籍調査の効果

地籍調査を実施し、正確な土地の基礎的情報(境界、面積等)を明確にすることにより、災害復旧の迅速化、公共事業(インフラ整備)の円滑化や民間開発事業の計画的な推進、境界紛争の未然防止等による土地取引等の円滑化や土地資産の保全、課税の公平化・適正化など、様々な効果が創出されます。

事前防災対策の推進、災害復旧・復興の迅速化

- 地籍調査が実施済みであれば、土地の境界の確認が円滑に行われるため、事業期間が大幅に縮減

防災集団移転促進事業の期間が縮減された事例(東日本大震災からの復興)

宮城県名取市下増田地区	実施	約7ヵ月	(縮減効果) 半年~1年
	未実施	約1年~1年半	(推計)

移転元 | 移転先

インフラ整備の円滑化

インフラ整備の主な工程



正確な土地の基礎的情報が明確になっていることで

- ①用地リスクが少ない事業計画策定が可能
- ②用地調整時に、土地所有者との土地境界に関するトラブルを軽減し、期間の短縮が可能

民間都市開発の推進

- 都市部では関係者が多く、権利関係が複雑し、境界調査が長期化する傾向
- 地籍調査が実施済みであれば、関係者が合意し易く、民間都市開発が円滑に実施

【民間開発事業に 長期間を要した事例】

六本木ヒルズでは地籍調査が未実施
→約400筆の境界調査に4年もの歳月

※ 国土交通省HP (<http://www.chiseki.go.jp>) より抜粋

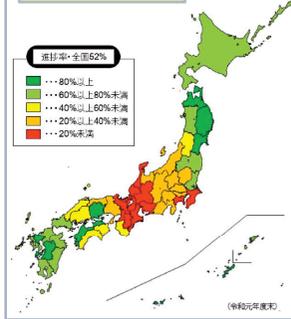
2 地籍調査事業の実施状況

地籍調査は昭和26年から、全国的に行われていますが、令和元年度末時点における全国の進捗率は約52%で、特に、都市部(DID:人口集中地区)では、市街化に伴う土地の細分化や権利関係の複雑化等により、調査が困難となっており、進捗率が低く(約26%)なっています。

本市の地籍調査は、昭和59年度から、地籍が明確でなかった農地、山林等の正確な面積や境界の確認を主な目的として、一筆地調査により、北西部の麻生区黒川地区から着手し、順次調査を実施しています。

現在、麻生区内の調査区域は概ね完了し、多摩区内での調査を実施しており、令和2年3月末時点で、川崎市における調査対象の約11%の地域の調査を完了しています。

全国の調査実施状況

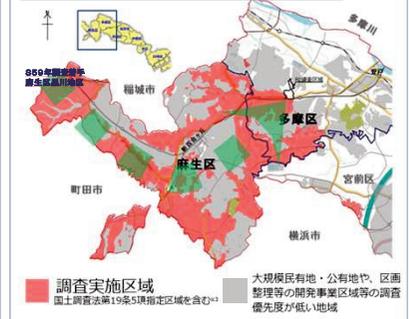


政令指定都市の調査実施状況

政令市・区名	実施状況	進捗率
札幌市	地域別から順次	3%
仙台市	休止中	30%
さいたま市	地域別から順次	6%
千葉市	実施中	8%
東京都23区	実施中21区	11%
	休止中2区(渋谷区・北区)	
横浜市	実施中	38%
川崎市	実施中	11%
相模原市	実施中	1%
新潟市	令和2年度休止	36%
静岡市	実施中	3%
浜松市	実施中	27%
名古屋市	実施中	8%
京都市	実施中	1%
大阪市	実施中	12%
神戸市	実施中	6%
岡山市	実施中	52%
広島市	実施中	13%
北九州市	実施中	10%
福岡市	実施中	21%
那覇市	実施中	43%

※ 政令指定都市における地籍調査実施状況
※ 国土交通省HP (<http://www.chiseki.go.jp>) を加工して作成

川崎市地籍調査実施区域図(R2.3月末現在)



3 第7次国土調査事業十箇年計画(令和2~11年度)の概要

国では、国土調査促進特別措置法に規定する国土調査事業十箇年計画を昭和38年度から定め、現在は、令和2年5月26日に閣議決定された第7次国土調査事業十箇年計画(令和2~11年度)により定めた実施方針及び事業量に基づき、地籍調査事業を進めることとしています。

国の実施方針の概要

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
- ・ 新たな調査手続きの活用・・・土地所有者探索情報の利用(固定資産課税台帳等)、筆界案の公告、郵送・集会所での確認等
- ・ 効率的な調査手法の導入・・・都市部⇒街区境界調査、山林部⇒リモートセンシング

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
- 事業の実施にあたっては、防災対策、社会資本整備、都市開発、森林施策・保全、所有者不明土地対策等の施策と連携することを記載

川崎市地籍調査事業の実施方針について

4 川崎市地籍調査事業の実施方針の概要

- 本市の調査区域の大部分が都市部(D I D)となっているため、調査期間の長期化が課題
- 東日本大震災等の復旧・復興事業の実績から、地籍調査の成果は、大規模災害時の迅速な復旧・復興事業の実施や被災者の生活再建に、大いに役立つことが実証済み
- 本市でも、事前防災対策の観点から、大規模災害での被害が想定される地域において、着実に地籍を明確にすることが必要
- 第7次国土調査事業十箇年計画の方針を踏まえた事業の実施

本市の課題である調査期間の長期化の改善を図り、事前防災対策を推進するため、地籍調査の円滑化・迅速化を実践するとともに、防災対策として優先的に調査を実施する地域を設定し、事業を実施していく方針とします。

(1) 地籍調査の円滑化・迅速化 「街区境界調査」

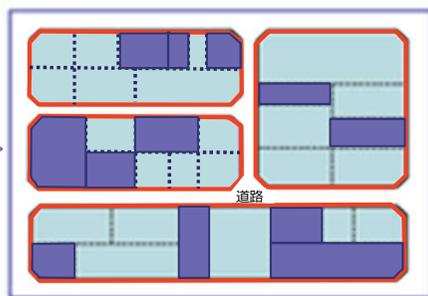
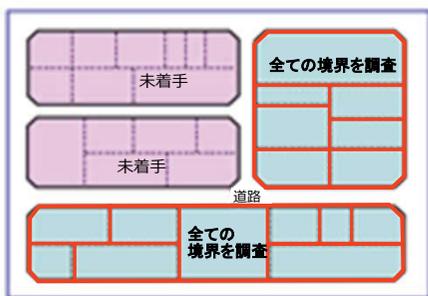
第7次国土調査事業十箇年計画の実施に当たり、これまでの調査手法である「一筆地調査」に加え、効率的な調査手法の一つとして「街区境界調査」が新たに位置づけられ、国土調査法上の認証の取得が可能となったことを受けて、本市の地籍調査事業の課題となっている調査期間の長期化を改善していくため、本手法を取り入れて事業を実施してまいります。

- 街区を形成する道路等と民地の境界を先行的に調査し、国土調査法上の認証を行なった上で公表する。
- あわせて、民間等の測量成果も活用することで、地籍調査の効率化を図る。

街区境界調査のイメージ

これまでの調査手法「一筆地調査」

効率的な調査手法「街区境界調査」



調査実施済みの境界

街区境界成果を活用した民間測量成果(地積測量図)

- 道路等との境界及び街区内の民地境界を全ての調査(立会・測量)が必要です。
- 本市の調査区域は、土地が細分化された都市部であるため、調査に時間がかかり、進捗が上がらないことが課題です。

- 道路等との境界のみの先行調査(立会・測量)を実施し、成果を公表していくことで、調査効果の早期発現が期待できます。
- 一筆地調査よりも広範囲で調査着手が可能となるため、調査が迅速化します。

(2) 優先的に調査を実施する地域

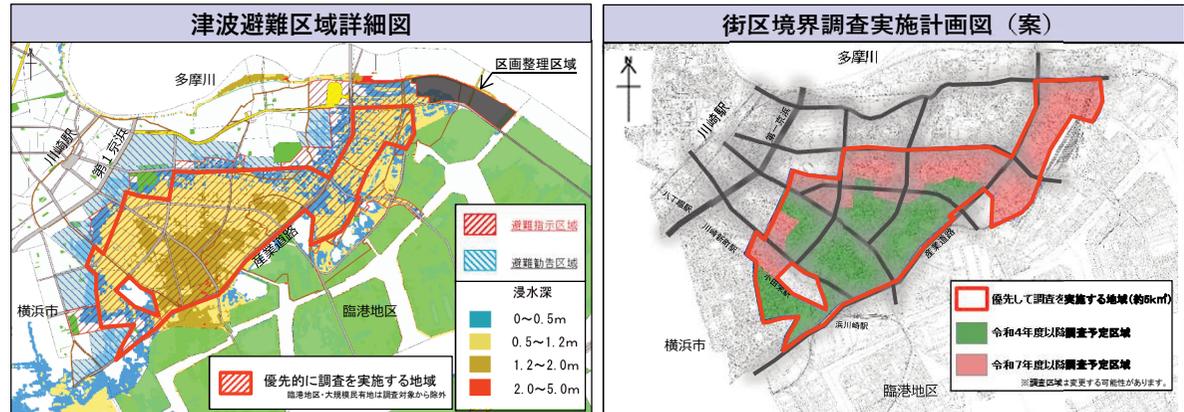
優先的に調査を実施する地域の考え方 地籍調査が連携する施策 ⇒ 「防災対策」

東日本大震災で、最も広範囲に被災したのは、大規模な津波による被害を受けた地域でした。首都圏において、今後30年間で首都直下地震等の大地震の発生確率が7.0%と予想されている中で、本市では、平成25年4月に策定した「川崎市津波避難計画」による津波避難区域(津波による浸水被害が予想される区域)について、事前防災対策として地籍を着実に明確にすることが必要です。

川崎市津波避難計画に基づく避難指示区域* (川崎区)において、「優先的に調査を実施する地域」を設定

(臨港地区・大規模民有地等は調査範囲から除外)

*避難指示区域・・・川崎市津波避難計画(平成25年4月23日)による、津波浸水予想が、50センチメートル以上になる地域



臨港地区・大規模民有地等を調査範囲から除外している理由・・・津波避難対象区域を含むが、公有水面埋立事業等により、一定の精度の測量が実施され、土地取引等の機会が比較的に少なく、優先的に地籍の明確化を図る必要性が低いため。

川崎市地籍調査事業の実施方針イメージ

令和4年度まで現在の一筆地調査を継続、その後、川崎区での街区境界調査に移行



第7次十箇年計画の期間(令和11年度まで)集中的に調査を実施

「優先的に調査を実施する地域」において、街区境界調査を実施予定

5 今後のスケジュール

	第7次国土調査十箇年計画(令和2~11年度)					
	令和2年度		令和3年度	令和4年度	令和5~11年度	令和12年度以降
実施方針の策定	12月 [市民意見募集実施]	1月	2月 ☆ 方針策定	3月		
現在の調査地域での一筆地調査			境界測量・立会等調査			
優先的に調査を実施する地域での街区境界調査				事業計画・調査準備関係機関調整等	境界測量・立会等調査	