

# 真岡市 地籍調査事業基本計画

令和7（2025）年3月

真岡市 建設部 都市整備課

# 目 次

## 序章 基本計画の概要

(1) 基本計画策定の目的	1
(2) 計画対象区域	1
(3) 計画の位置付け	1
(4) 計画期間	1

## 第1章 地籍調査の目的と背景

1-1 地籍調査とは	2
(1) 地籍調査の概要	2
(2) 地籍調査の目的	3
(3) 地籍調査の法体系	3
(4) 地籍調査の作業工程	4
1-2 地籍調査の必要性和効果	5

## 第2章 基礎的調査

2-1 市勢の現況	8
(1) 位置と地勢	8
(2) 市域等面積	8
(3) 人口	8
(4) 人口集中地区(D I D)	9
(5) 土地利用	9
(6) 一定の精度を有する面的整備実施区域	10
2-2 地籍調査地域	13
(1) 地籍調査対象面積	13
(2) 国土調査法第19条5項指定地域の面積	13
(3) 地籍調査実施予定地域面積	14

## 第3章 地籍調査基本計画

3-1 地籍調査計画	16
(1) 地籍調査の事務手続き	16
(2) 実施体制	17
(3) 予算の執行	19
(4) 単年度の調査面積	20
(5) 調査地域の優先度	21
3-2 優先実施区域	24
(1) 区域の設定	24
(2) 除外する区域	24
(3) 評価の方法	24
(4) 評価の結果	25
(5) 実施区域の選定	27
3-3 調査手法の検討	31
3-4 地籍調査年次計画	32

3-5	概算事業費	34
(1)	算定方法	34
(2)	全体事業費	35
3-6	地籍調査成果の利活用	36
参考資料		37

## 序章 基本計画の概要

### (1) 基本計画策定の目的

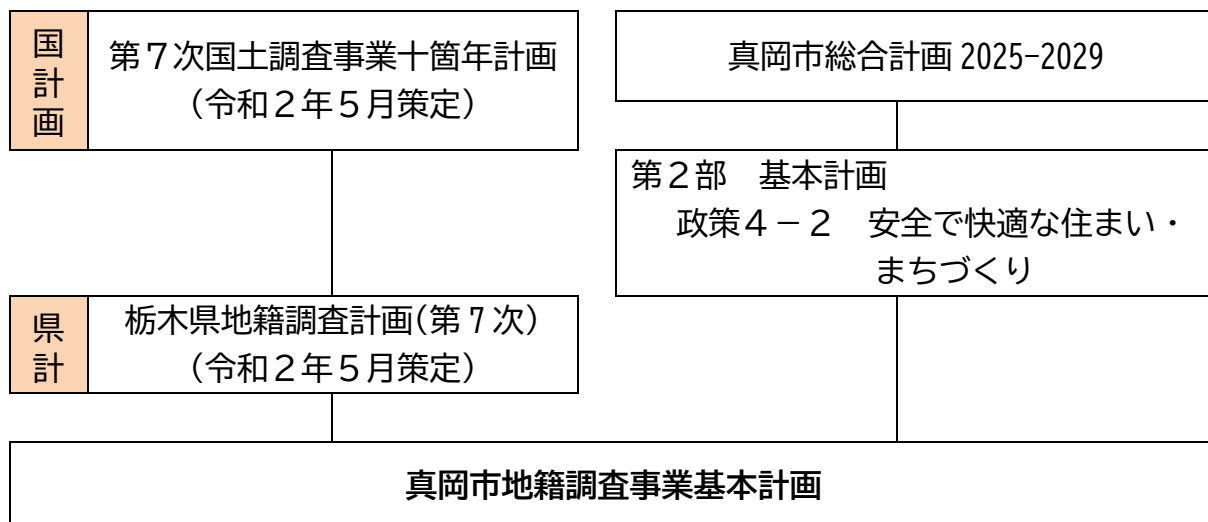
本基本計画は、真岡市において実施する地籍調査事業について、国の「第7次国土調査事業十箇年計画」の方針を踏まえ、合理的かつ効果的に推進するため、地籍の明確化状況を把握するとともに、今後の事業目的を明確にし、地籍調査事業の対象地域や取り組み方針等を定めた計画を策定するものです。

### (2) 計画対象区域

本基本計画の対象区域は、真岡市全域です。

### (3) 計画の位置付け

- ・国の「第7次国土調査事業十箇年計画」及び県の「栃木県地籍調査計画(第7次)」の下位計画
- ・「真岡市総合計画2025—2029」の第2部基本計画「政策4－2 安全で快適な住まい・まちづくり」を実現させるための計画



### (4) 計画期間

第7次国土調査事業十箇年計画との整合性を図り、令和7（2025）年度から令和16（2034）年度の10年間を計画期間とします。

この計画は、第8次国土調査事業十箇年計画及び今後の社会・経済の動向、財政事情等を勘案しつつ、必要に応じて見直すものとします。

## 第1章 地籍調査の目的と背景

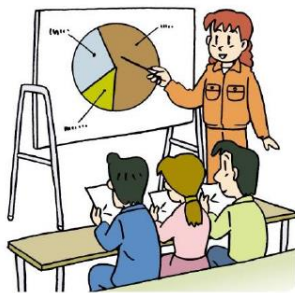
### 1-1 地籍調査とは

#### (1) 地籍調査の概要

地籍調査とは、一筆ごとの土地について所在、地番、地目、境界の調査と土地登記簿に記載された所有者に関する確認を行い、併せて境界の測量及び面積の測定を行い、その結果を地図及び簿冊として作成することです。その地図は「地籍図」といい、一筆ごとの土地の境界を国家基準点（三角点及び電子基準点）に基づき、近代的測量技術により正確に測量したものです。また、簿冊を「地籍簿」といい、その内容は、土地登記簿の表題部と同じ内容で、一筆ごとの土地の所在、地番、所有者についての調査結果を記載したものです。

地籍図並びに地籍簿は、一定の手続きを経たのち登記所に送付され、それに基づいて登記所備え付けの地図や土地登記簿が書き換えられることから、地籍調査は土地に関する戸籍調査といわれています。

地籍調査は、土地分類調査及び水調査と併せて国土調査法（昭和26（1951）年6月1日法律第180号）及び国土調査促進特別措置法（昭和37（1962）年5月19日法律第143号）に基づく国土調査に位置付けられています。



#### 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

土地所有者の立会いにより、境界等を確認します。



#### 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実施します。



#### ④地積測定・地籍図等作成

各筆界点をもとに、正確な地図を作り、面積を測定します。



#### 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、地籍図が備え付けられます。

## (2) 地籍調査の目的

土地に関する情報の多くは、明治時代の地租改正事業により作成されたものを基礎として加除修正を加えたものであり、登記所に備え付けられている公図(字限図)等は、測量技術の未熟さやその後の管理が十分でなかったこともあり、土地の形状や面積が現地と異なるもの、現地がなくても登記簿上残っているものなど、現地の実態と大きく異なっている場合があります。地籍調査では、これらの不備欠陥を補正し、国土の実態を正確に把握するために、一筆ごとの土地について正確な調査と統一した基準による高精度な測量を実施しています。



地籍調査前（公図、字限図）



地籍調査後（地籍図）

## (3) 地籍調査の法体系

地籍調査は、国土調査の一環として実施されるものです。

また、国土調査は、国土調査法（昭和 26 年法律第 180 号）、国土調査促進特別措置法（昭和 37 年法律第 143 号）等に基づき実施されるもので、地籍調査、土地分類調査及び水調査に区分され、国土の開発、保全及び利用の高度化に資するため、国土の実態を科学的かつ総合的に調査するものです。

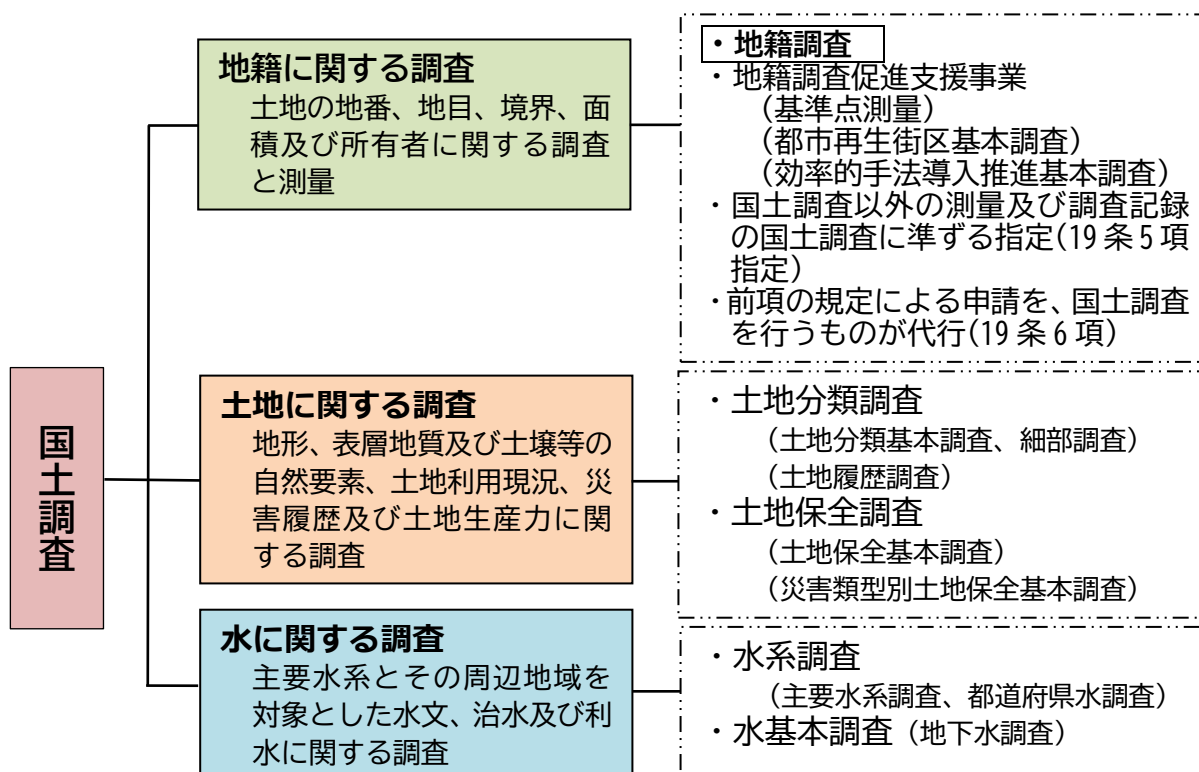
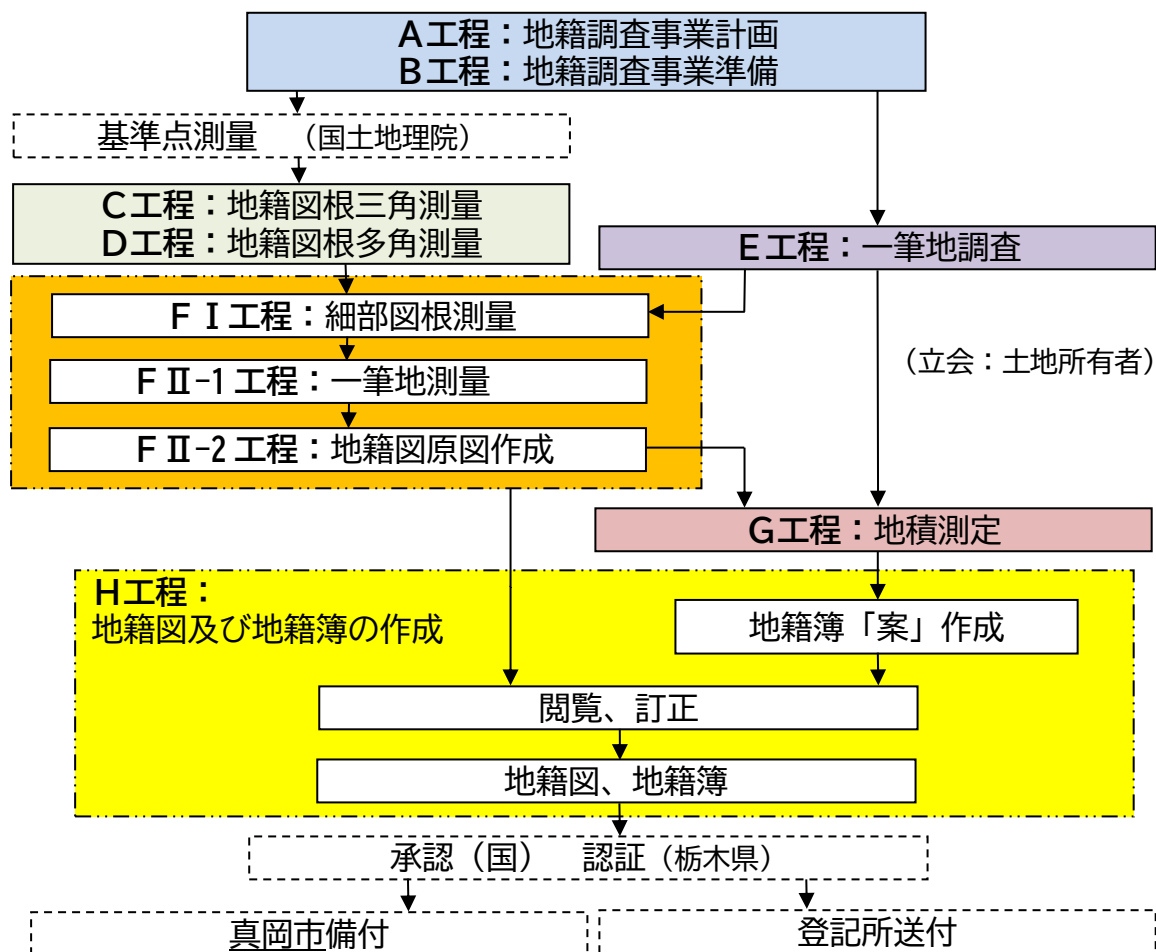


図 地籍調査の体系図

#### (4) 地籍調査の作業工程（準則第 42 条 1 項参照）

地籍調査は下記に示す工程順に実施します。



注) 工程分類番号（A～H工程）は地籍調査事業工程管理及び検査規程（平成 14 年 3 月 14 日付け国土省第 591 号国土交通省土地・水資源局長通知。最終改正：令和 3 年 3 月 31 日付け国不籍 578 号）による。


工 程	工程名称	説 明
A工程	地籍調査事業計画	事業計画の策定及び地籍調査の事務手続き。
B工程	地籍調査事業準備	補助申請、土地所有者への説明会等の事業着手の準備。
C工程	地籍図根三角測量	国家基準点を既知点として、粗い密度で地籍図根三角点を設置。
D工程	地籍図根多角測量	地籍図根三角点を既知点として、中程度の密度で地籍図根多角点を設置。
E工程	一筆地調査	登記所から入手した登記簿と地図（公図等）を基に、地番、地目及び所有者等を調査し、現地で土地所有者等と立会のもと、筆界点を確認。
F I 工程	細部図根測量	地籍図根点等を基礎として、高密度で地籍細部図根点を設置する。
F II-1 工程	一筆地測量	細部図根点等を基礎として立会、確認された筆界点を測量。
F II-2 工程	地籍図原図作成	一筆地測量の成果に基づき地籍図原図を作成。
G工程	地積測定	一筆地測量（F II 工程）で得られた筆界点座標から、地積（土地の面積）を計算。
H工程	地籍図及び地籍簿の作成	一筆地調査（E 工程）と地積測定（G 工程）の結果から地籍簿「案」を作成し、一筆地測量（F II 工程）で作成した地籍図原図と共に、一般の閲覧（20 日間）に供して、地籍図と地籍簿を完成させる。

図・表 地籍調査の作業工程

## 1-2 地籍調査の必要性和効果

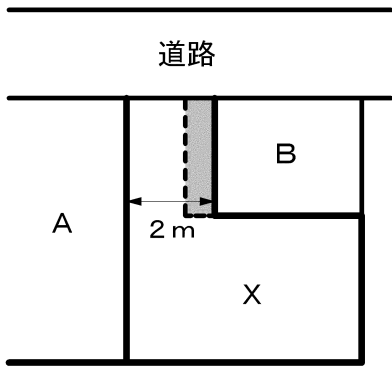
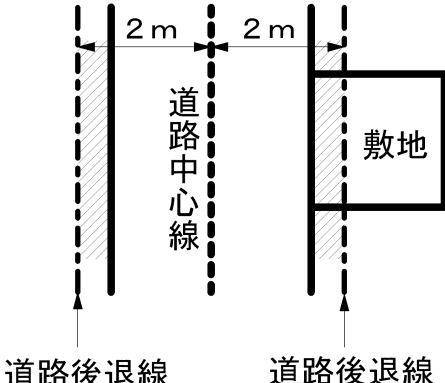
土地に関わるトラブルの発生は、行政活動と経済活動に支障をきたし、無駄な出費等が生じる恐れがあります。正確な土地の情報を調査し、取りまとめることは、市の発展や市民の大切な土地財産を守るために必要です。

### ①土地境界にまつわるトラブルの未然防止

問題	<p>古くなった塀を造り替えようとした。</p> <p style="text-align: center;">↓</p> <p>隣から「境界が違う」と言われた。</p>	
効果	<p>隣接する土地の所有者間で確認された境界の位置を測量し、地図を作成するため、将来の土地境界にまつわるトラブルを未然に防止できる。</p>	



(国土交通省地籍整備課 HP より抜粋)

### ②建築確認等の手続きの円滑化

問題	<p>建築物の敷地は、建築基準法第43条第1項の定めにより、道路に2m以上接していなければならない。</p> <p style="text-align: center;">↓</p> <p>境界が不明確なため、 住宅の新築が滞る。</p>	
	<p>建築基準法第42条第2項の定めによる道路（みなし道路）に接した敷地は、道路中心線から2m後退（セットバック）しなければならない。</p> <p style="text-align: center;">↓</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・必要以上に後退してしまう。</li> <li>・建築主が測量費用を負担。</li> </ul>	
効果	<p>土地の境界を明確にすることにより、住宅を新築する際の、建築確認等の手続きを円滑に行うことができる。</p>	

(国土交通省地籍整備課パンフレットより抜粋)

### ③土地の有効活用の促進

問題	<p>土地を購入したので、測量した。</p> <p>↓</p> <p><u>登記簿の面積と違っていた。</u></p>	
		<p>土地を相続したので、その場所を確認したい。</p> <p>↓</p> <p><u>正確な土地の境界がわからない。</u></p>
効果	<p>土地の境界が明確になれば、売買や相続が円滑にできるようになり、土地を有効に活用することができる。また、財産の保全にもつながる。</p>	

(国土交通省地籍整備課 HP より抜粋)

### ④災害復旧の迅速化

境界確認期間の比較		
	令和〇1年〇月発生	令和〇2年
地籍調査実施済の <b>A地区</b>	<div>境界確認</div> <div>境界確認期間</div>	
地籍調査未実施の <b>B地区</b>		
問題	効果	
<p>首都直下地震及び集中豪雨により現況が変わったので復旧しなければならない。</p> <p>↓</p> <p><u>境界確認に時間がかかる。</u></p>	<p>土地の境界が地球上の座標値と結びつけられるため、万一の災害の場合にも境界を正確に復元することができる。</p>	

(国土交通省地籍整備課パンフレットより抜粋)

## ⑤課税の適正化

問題	地籍調査前後における面積変動の集計（昭和 45 年度から平成 23 年度までに認証された全国集計）から、平均 26%の誤差が確認された。	<table><tr><th rowspan="2">地目</th><th>区分</th><th>調査前面積</th><th>調査後面積</th><th>変動率</th></tr><tr><th></th><th>(A) km²</th><th>(B) km²</th><th>= (B) / (A) * 100</th></tr><tr><td>田</td><td></td><td>10,738</td><td>11,692</td><td>109%</td></tr><tr><td>畑</td><td></td><td>14,947</td><td>15,124</td><td>101%</td></tr><tr><td>宅地</td><td></td><td>3,038</td><td>4,022</td><td>132%</td></tr><tr><td>山林</td><td></td><td>37,034</td><td>62,237</td><td>168%</td></tr><tr><td>原野</td><td></td><td>13,359</td><td>5,802</td><td>43%</td></tr><tr><td>その他</td><td></td><td>3,783</td><td>5,879</td><td>155%</td></tr><tr><td>計</td><td></td><td>82,899</td><td>104,756</td><td>126%</td></tr></table>	地目	区分	調査前面積	調査後面積	変動率		(A) km²	(B) km²	= (B) / (A) * 100	田		10,738	11,692	109%	畑		14,947	15,124	101%	宅地		3,038	4,022	132%	山林		37,034	62,237	168%	原野		13,359	5,802	43%	その他		3,783	5,879	155%	計		82,899	104,756	126%
		地目		区分	調査前面積	調査後面積	変動率																																							
				(A) km²	(B) km²	= (B) / (A) * 100																																								
		田		10,738	11,692	109%																																								
		畑		14,947	15,124	101%																																								
		宅地		3,038	4,022	132%																																								
		山林		37,034	62,237	168%																																								
		原野		13,359	5,802	43%																																								
		その他		3,783	5,879	155%																																								
計		82,899	104,756	126%																																										
効果	土地の地番、地目、境界、面積及び所有者が明確になるため、固定資産税の課税が現地の状況に即して行われ、課税の適正化につながる。																																													

（国土交通省地籍整備課パンフレットより抜粋）

## ⑥公共事業の効率化

問題	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;"> <p><b>地籍調査未実施</b></p> <p>①所有者調査（相続の調査）</p> <p>②立会、境界確認、同意取得</p> <p>③用地測量</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・用地平面図</li> <li>・土地調書</li> </ul> </div> <div style="width: 45%;"> <p><b>地籍調査実施済</b></p> <p>所有者は調査済</p> <p>地籍図を基に作成可能</p> <p>地籍簿を基に作成可能</p> <p>所有者調査等の作業軽減</p> </div> </div>	
効果	<p>延長 1 km、幅 100m の用地測量の経費</p> <div style="display: flex; align-items: center; justify-content: center;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-right: 10px;">28,013 千円</div> <div style="font-size: 2em; margin-right: 10px;">➡</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-right: 10px;">20,405 千円</div> </div> <p style="text-align: center;">▲7,608 千円</p> <p style="text-align: center; font-size: small;">注）令和 4 年度国土交通省設計業務等標準清算書による試算</p>	

境界確認期間の短縮、筆界未定割合が少なく、測量経費の削減や作業日数が短縮できる。

道路を新設する場合や拡幅する場合など、計画策定が図上で出来るようになり、市民に分かりやすい計画の提示ができる。

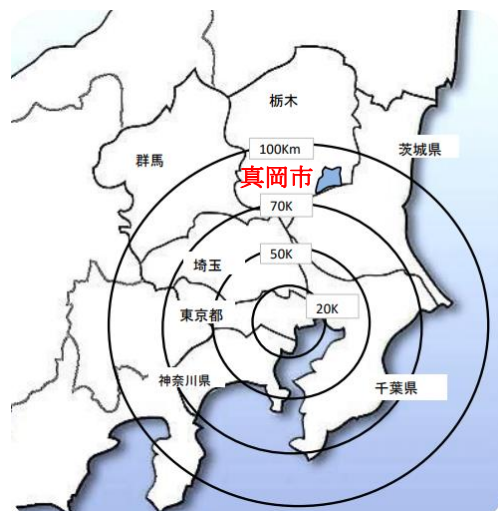
## 第2章 基礎的調査

### 2-1 市勢の現況

#### (1) 位置と地勢

本市は栃木県の南東部に位置し、東に連なる八溝山地、西に流れる大河鬼怒川を抱える自然環境豊かな都市です。茨城県との県境に位置し、東京から90kmの首都圏内にあります。隣接する自治体は9つあり、栃木県内は宇都宮市、下野市、小山市、上三川町、芳賀町、市貝町、益子町、茨城県内は桜川市、筑西市に接しています。

都市計画、工業団地造成、ほ場整備が進み、農業、工業、商業がバランスよく調和したまちです。



総面積：167.34km<sup>2</sup>

東西：14.9km 南北：19.4km

位置（市役所）

東経：140° 0' 47" 北緯：36° 26' 25"

海拔：65.50m

#### (2) 市域等面積

表 市域等面積

区 分		面積 (km <sup>2</sup> )
市域全体		167.34
都市計画区域		167.34
	市街化区域	16.78
	市街化調整区域	150.56

※令和6年3月

資料：真岡市統計書

#### (3) 人口

人口の推移は、表に示すとおりです。本市の人口は平成17(2005)年の83,002人をピークに、毎年減少が続いています。

令和2(2020)年10月1日現在の人口は78,190人で、10年前の平成22(2010)年からは比べ4,099人減少しています。人口の構成（年齢3区別）をみると、15歳未満と15歳以上～64歳未満が年々減少しているのに対し65歳以上が増加し続けてお

り、少子高齢化が進行しています。

世帯数は、29,425 世帯あり、人口が減少し始めた平成 17（2005）年から平成 22（2010）年にかけても増加しています。平成 27（2015）年に減少していますが、その後、増加に転じています。また、一世帯当たりの人員は、平成 22(2010)年以降、3 人/世帯を下回り、令和 2（2020）年は約 2.66 人/世帯と増加基調にあり、特に高齢者の独居または夫婦のみ世帯の増加が顕著にみられます。

表 人口・世帯の推移（国勢調査各年10月1日現在）（単位：人・世帯）

年	総人口	年齢階層別人口						世帯数
		15歳未満		15～64歳		65歳以上		
H12	81, 357	12, 988	16. 0%	55, 077	67. 7%	13, 292	16. 3%	24, 986
H17	83, 002	12, 421	15. 0%	55, 624	67. 0%	14, 657	18. 0%	26, 906
H22	82, 289	12, 245	14. 9%	53, 841	65. 4%	16, 203	19. 7%	31, 393
H27	79, 539	11, 292	14. 2%	49, 000	61. 6%	19, 247	24. 2%	27, 949
R2	78, 190	10, 200	13. 0%	45, 955	58. 8%	22, 035	28. 2%	29, 425

資料：真岡市統計書

#### （４）人口集中地区（D I D）

平成17年から令和2年の人口集中地区の推移状況は次表のとおりです。

表 人口集中地区（DID）

区 分	平成 17 年	平成 22 年	平成 27 年	令和 2 年
人 口(人)	28,099	27,457	27,719	27,154
人口割合(%)	42.3	33.4	34.8	34.7
面 積(km <sup>2</sup> )	6.1	6.2	6.4	6.3

※旧二宮町は人口集中地区データなし

資料：真岡市統計書

#### （５）土地利用

令和元年から令和5年の地目別土地利用の推移は次表のとおりです。

表 地目別土地面積（単位：ha）

区 分	令和元年	令和2年	令和3年	令和4年	令和5年
総面積	16.734	16.734	16.734	16.734	16.734
田	6,691	6,690	6,685	6,678	6,671
畑	1,851	1,842	1,832	1,829	1,823
宅地	2,387	2,401	2,409	2,434	2,442
池沼	28	28	28	28	28
山林	1,460	1,455	1,446	1,437	1,431
原野	91	91	91	91	91
雑種地	691	690	705	699	710
その他	3,535	3,537	3,538	3,538	3,538

資料：真岡市統計書

## (6) 一定の精度を有する面的整備実施区域

真岡市内で、面的な工事を施工し確定測量を行った事業として、「土地区画整理事業」、「土地改良事業（区画整理工事）」、「市街地開発事業」があり、これらの地区は、面積等が一定の精度を有する区域になります。

### ①土地区画整理事業施行地区

土地区画整理事業の施行地区の状況は次表のとおりです。

表 土地区画整理事業の施行地区一覧表

地区名	施行者	施行期間	施行面積 (ha)
長瀬	市	S 3 2 ~ S 4 1	1 3 . 7
大谷	公団	S 3 9 ~ S 4 2	3 6 . 2
真岡駅西	市	S 4 3 ~ S 5 0	6 6 . 7
高間木伊勢崎台地	組合	S 5 0 ~ S 5 5	4 8 . 9
久下田西裏	町	S 4 9 ~ S 5 4	2 6 . 5
口ノ町	組合	S 5 0 ~ S 5 8	1 0 . 6
久下田西裏第二	町	S 5 4 ~ S 5 8	1 8 . 0
外堀	組合	S 6 1 ~ S 6 2	2 . 1
北真岡	市	S 4 9 ~ S 6 2	8 8 . 4
大谷東	組合	S 6 2 ~ H 0 7	3 4 . 8
寺久保	組合	S 6 3 ~ H 0 9	7 . 1
西真岡	市	S 5 3 ~ H 0 9	7 9 . 2
久下田北部	町	S 6 0 ~ H 2 1	3 9 . 3
西真岡第二	市	S 5 9 ~ H 1 3	7 7 . 9
下高間木	組合	H 0 7 ~ H 1 8	3 4 . 1
真岡インターチェンジ周辺	市	H 1 3 ~ H 2 2	1 2 8 . 5
東光寺	組合	H 0 4 ~ H 2 2	4 5 . 4
長田	組合	H 0 2 ~ R 0 3	9 7 . 9
亀山北	組合	H 1 4 ~ (施行中)	4 9 . 7
中郷・萩田	組合	H 2 3 ~ (施行中)	1 7 . 1
施行済 面積			8 5 5 . 3
施行中 面積			6 6 . 8
合計 面積			9 2 2 . 1

資料：真岡市土地区画整理事業施行地区一覧（令和3（2021）年4月1日）

## ②土地改良事業（区画整理工事）施行地区

土地改良事業のうち、ほ場整備工事等の区画整理工事の施行地区の状況は次表のとおりです。

表 土地改良事業（区画整理工事）施行地区一覧表

地区名	施行者	施行期間	施行面積(ha)
勝瓜・大井口	県	S40～H01	1,671.0
真岡東部	県	S44～S63	708.0
真岡北部Ⅰ期	県	S51～H01	187.0
真岡北部Ⅱ期	県	S52～H04	432.0
真岡中央	県	S54～H11	534.0
真岡西部	県	S58～H02	94.0
河原田	県	H01～H07	87.0
山前中部Ⅰ期	県	H01～H11	125.0
山前中部Ⅱ期	県	H02～R13	240.0
山前中部Ⅲ期	県	H03～R13	84.0
穴川西部	県	H05～H15	219.0
宇芳真	県	H07～H17	24.0
物井	県	H02～H12	234.0
五行川東	県	H04～H15	484.0
鹿大根田	県	H08～H17	221.0
小貝川西	県	H14～H19	207.9
小貝川西Ⅱ期	県	H11～H23	266.9
長沼西部	県	H14～H19	87.5
鬼怒川西部	県	H17～H24	102.0
石島	県	H21～H26	30.0
東郷	改良区	S42～S43	35.0
井頭	改良区	S48～S50	32.0
向川原	改良区	S49～S62	29.6
江川沿岸	改良区	S50～S57	134.0
八木岡	改良区	S51～S61	76.0
阿部品	改良区	S42	62.0
石島大和田	改良区	S35～S41	83.5
境	共同	S51～S58	62.0
鍋沼	改良区	S56～S57	3.0
三谷	改良区	S58～H02	66.0
水戸都	共同	S61～S63	6.0
五行川沿岸	共同	S38～S40	334.0
亀山	共同	S53～S54	10.0
下龍谷	共同	S46～S47	28.0
京泉	共同	S43	9.0
東大島	共同	S42～S43	10.0

三本木	共同	S 4 6	1 3 . 0
鳥喰	共同	S 5 9	1 1 . 0
向川原・勝瓜	共同	H 0 6	8 . 0
粕田	共同	H 0 5	3 . 0
清水	共同	H 0 7	5 . 0
施行済 面積		7, 0 5 8 . 4	
施行中 面積		0 . 0	
合計 面積		7, 0 5 8 . 4	

資料：真岡市土地改良一覧（令和4（2022）年3月31日現在）

### ③市街地開発事業

工業団地、産業団地の市街地開発事業の施行地区の状況は次表のとおりです。

表 市街地開発事業施行地区一覧表

名称	造成開始	造成完了/公募開始所在地	面積（ha）
第一工業団地	S 3 9 . 4	S 4 1 . 3	1 7 5 . 4
第二工業団地	S 4 1 . 1 2	S 4 3 . 3	1 3 0 . 9
第三工業団地	H 0 9 . 7	H 1 0 . 3	1 4 . 4
第四工業団地	H 0 8 . 2	H 1 0 . 3	4 2 . 6
第五工業団地	H 1 4 . 9	H 1 7 . 1 1	9 1 . 2
真岡商工タウン	H 1 0 . 3	H 1 2 . 3	1 0 . 0
大和田産業団地	H 1 5 . 2	H 1 6 . 1	3 2 . 9
真岡てらうち産業団地	R 0 4 . 4	R 8（予定）	2 1 . 4
施行済 面積	4 9 7 . 4		
施行中 面積	2 1 . 4		
合計 面積	5 1 8 . 8		

資料：真岡市都市計画マスタープラン 参考資料

## 2-2 地籍調査地域

### (1) 地籍調査対象面積

地籍調査対象面積は、市域面積から国有林面積と公有水面面積を除外したものです。

$$\begin{aligned}\text{地籍調査対象面積} &= \text{市域面積} - (\text{国有林面積}^{\ast} + \text{公有水面面積}) \\ &= 167.34 - (0.00 + 8.98) \\ &= \underline{158.36\text{km}^2}\end{aligned}$$

※真岡市には、国有林はありません

### (2) 国土調査法第19条第5項指定地域の面積

地籍調査完了と同等の扱いとなる、国土調査法第19条第5項の指定済みの地域と今後指定が見込まれる地域は、次表のとおりです。

表 国土調査法第19条第5項指定済みの地域

番号	実施事業	地区名	施行者	指定・承認年	指定面積 (ha)
1	土地区画整理事業	久下田北部	町	H13	39.3
2	土地区画整理事業	西真岡第二	市	H15	77.9
3	土地区画整理事業	下高間木	組合	H18	34.1
4	土地区画整理事業	真岡インターチェンジ周辺	市	H21	128.5
5	土地区画整理事業	久下田西裏	町	不明	26.5
6	土地区画整理事業	久下田西裏第二	町	不明	18.0
7	土地区画整理事業	大谷東	組合	不明	34.8
8	土地区画整理事業	寺久保	組合	不明	7.1
9	土地区画整理事業	西真岡	市	不明	79.2
10	土地区画整理事業	東光寺	組合	R3	45.4
11	工業団地	大和田産業団地	県企業局	不明	32.9
12	土地改良事業	勝瓜・大井口(壁田内、二宮西部)	県 他	不明	1,018.0
13	土地改良事業	境	改良区	不明	62.0
14	土地改良事業	真岡西部1・2	県	H3・H6	94.0
15	土地改良事業	河原田	県	H14	87.0
16	土地改良事業	物井	県	H15	234.0
17	土地改良事業	山前中部Ⅰ～Ⅲ期	県	H17・H21	449.0
18	土地改良事業	穴川西部	県	H17	219.0
19	土地改良事業	五行川東	県	H17	484.0
20	土地改良事業	真岡中央	県	H18	534.0
21	土地改良事業	鹿大根田	県	H20	221.0
22	土地改良事業	宇芳真	県	H29	24.0
23	土地改良事業	小貝川西・Ⅱ期	県	H29・H30	474.8
24	土地改良事業	長沼西部	県	H29	87.5
合計					4,512.0

資料：真岡市資料（令和6（2024）年12月10日現在）

表 国土調査法第 19 条第 5 項指定が見込まれる地域

番号	実施事業	地区名	施行者	指定見込年	指定見込面積 (ha)
1	土地改良事業	鬼怒川西部	改良区	未定	102.0
2	土地改良事業	石島	改良区	未定	30.0
3	土地区画整理事業	長田	組合	未定	97.9
4	土地区画整理事業	亀山北	組合	未定	49.7
5	土地区画整理事業	中郷・萩田	組合	未定	17.1
6	工業団地	真岡てらうち	市	未定	21.4
7	土地区画整理事業	久町通り沿道整備	市	未定	1.3
合計					319.4

資料：真岡市資料（令和 6（2024）年 12 月 10 日現在）

### （3）地籍調査実施予定地域面積

地籍調査実施予定地域の面積は、次のとおりになります。

$$\begin{aligned}
 \text{地籍調査実施予定地域面積} &= \text{地籍調査対象面積} - 19 \text{ 条 5 項指定（予定）地域面積} \\
 &= 158.36 - (45.12 + 3.19) \\
 &= \underline{110.05\text{km}^2}
 \end{aligned}$$

なお、地籍調査実施済面積や国土調査法第 19 条 5 項指定済面積から算定した、県内市町の地籍調査進捗状況は、次図のとおりです。

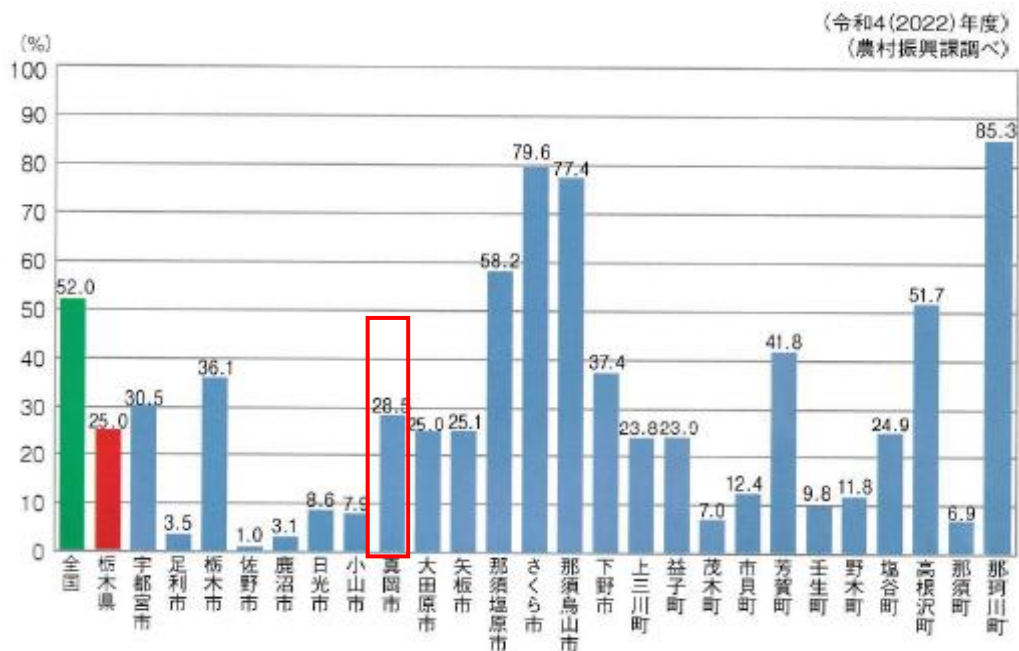


図 県内市町別の進捗率

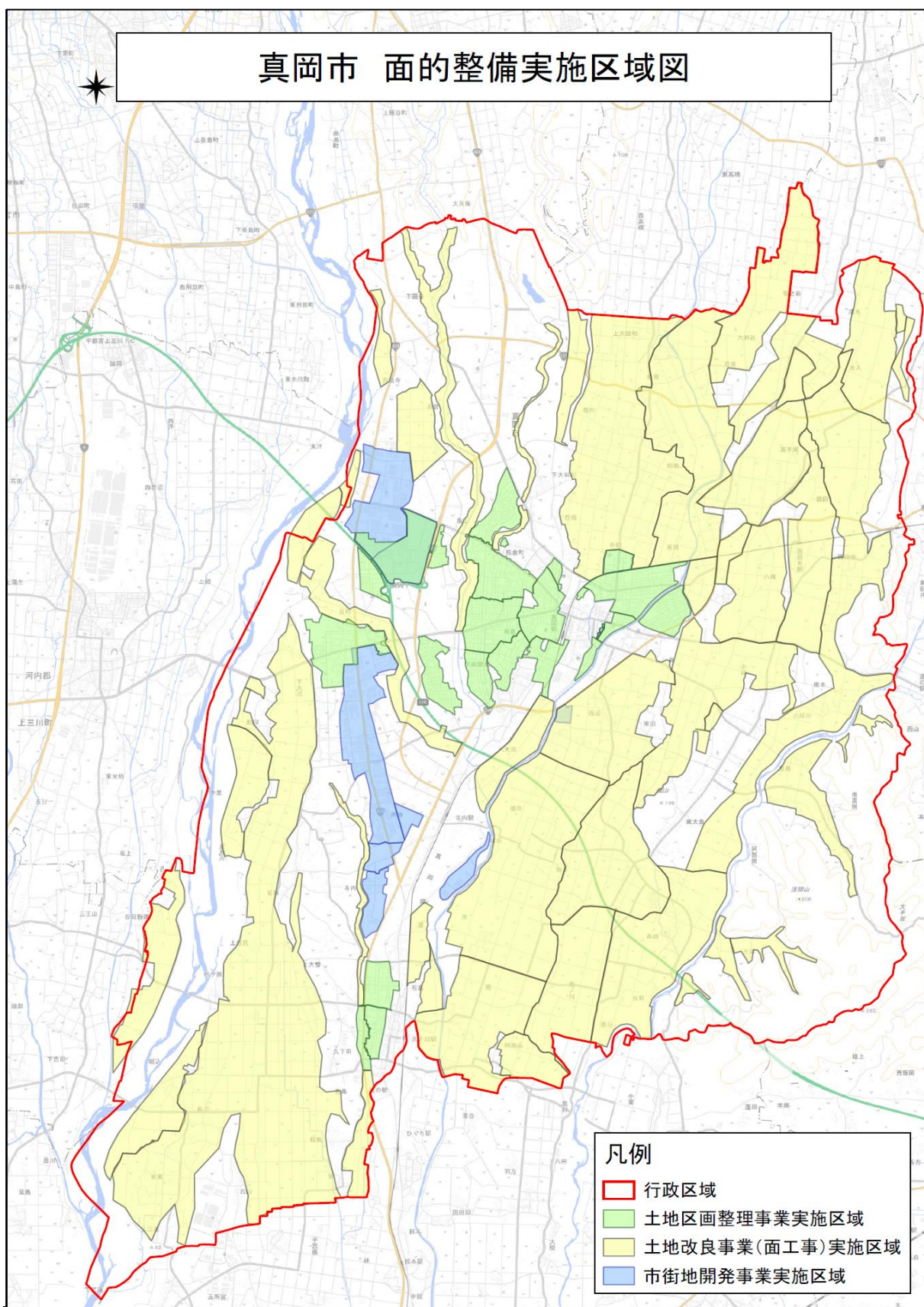


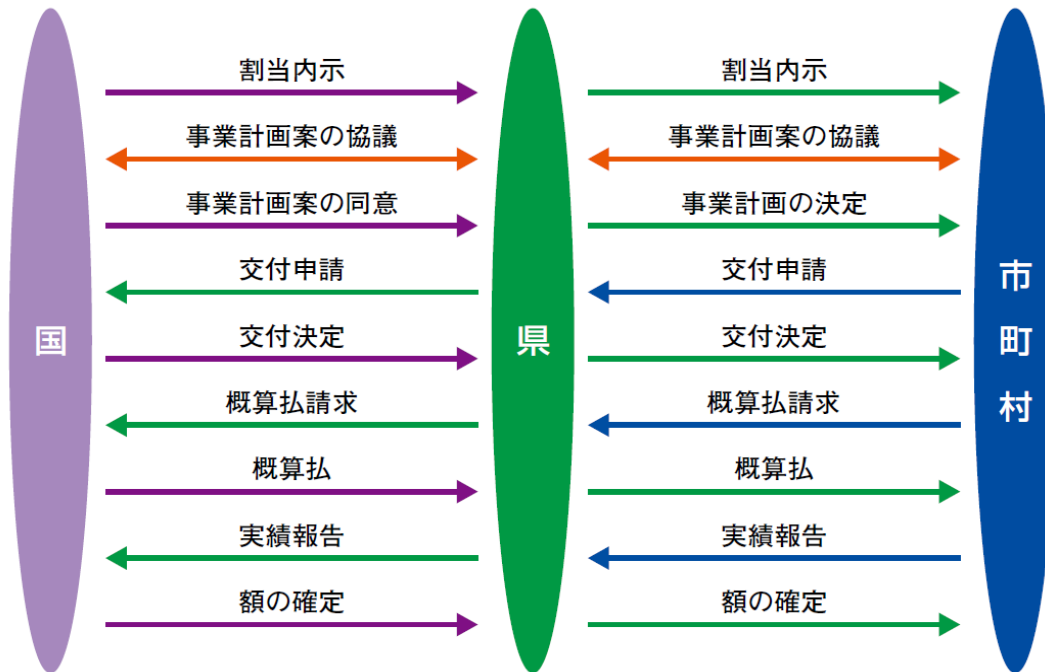
図 面の整備実施区域図

### 第3章 地籍調査基本計画

#### 3-1 地籍調査計画

##### (1) 地籍調査の事務手続き

地籍調査に関する県及び国への事務手続きの流れは次図のとおりです。



出典：とちぎのちせき

図 地籍調査事務手続きのフロー図

## (2) 実施体制

真岡市の組織体制の現状は次のとおりです。

- ・ 事務事業を統廃合し、組織体制の簡素化を目指している。
- ・ 地籍調査事業には初めて取り組むため、調査内容に習熟した職員がいない。

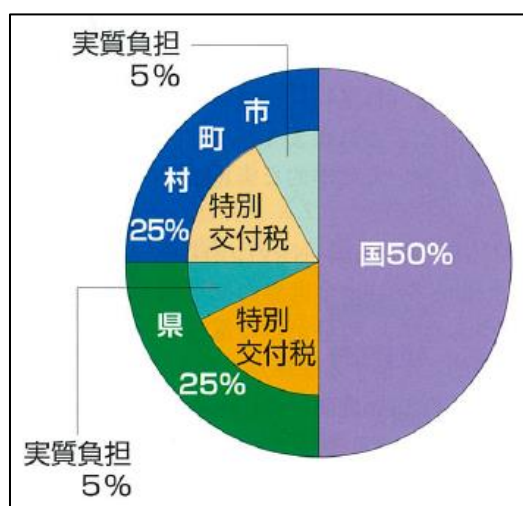
実施体制による経済比較の試算を行った結果は次表のとおりで、「直営」に対し、「外注」が約 6,630 千円、「2 項委託」が約 13,749 千円の経費を縮減することができます。

表 実施体制による経済比較（試算結果）（金額：千円）

実施体制	職員人件費		委託費		合 計 (A)+(C)	差 額 (縮減率)
	人数 (人)	人件費 (A)	委託費 (B)	市負担 (C)=(B)×5%		
直 営	4	28,800	11,627	581	29,381	— (1.000)
外 注	3	21,600	23,023	1,151	22,751	▲ 6,630 (0.774)
2 項委託	2	14,400	24,640	1,232	15,632	▲13,749 (0.532)

注) 職員人件費は 7,200 千円/人（真岡市総務課人事給与係資料）として計算。

(参考) 市の実質負担割合



資料：とちぎのちせき

また、実施体制の有利性を点数で比較すると次表の結果となり、「2項委託」が最も評価点が高く、「外注」と「直営」は同程度となります。

表 実施体制の比較結果

実施体制 項目	直営	外注	2項 委託	理 由
市負担の経費	△	○	◎	2項委託が最も少ない。
市職員の数	△	○	◎	2項委託が最も少ない。
事業の進捗速度	△	○	◎	予算規模に応じて、2項委託は実施数量を増やすことができる。
所有者への周知	◎	△	△	職員が立会しない場合は、所有者への周知に力を入れる必要がある。
集 計	6点	7点	10点	◎：3点、○：2点、△：1点とした合計点数。

**【計画の方針】** 実施体制は、工程管理や検査等を含めて一括して委託する  
**「2項委託」**を採用します。

なお、国土交通省令で定める2項委託の法人要件は次のとおりです。

- ・ 国土調査を適確に実施するに足る技術的な基礎を有するものであること。
- ・ 法人の役員又は職員の構成が、国土調査の公正な実施に支障を及ぼすおそれがないものであること。
- ・ 国土調査以外の業務を行っている場合には、その業務を行うことによって国土調査の公正な実施に支障を及ぼすおそれがないものであること。
- ・ 前3号に定めるもののほか、国土調査を実施するにつき十分な適格性を有するものであること。

国土調査法第10条第2項に規定する国土交通省令で定める要件を定める省令  
（平成22年10月12日国土交通省令第50号）より。

### (3) 予算の執行

#### ①予算執行の方法

予算執行にあたっては、市議会の議決を経て単年度ごとに予算執行と契約等の行為を行うということが原則とされています。

1つの事業や事務手続きが単年度で終了せず、後年度においても「負担＝支出」をしなければならない場合には、あらかじめ後の年度の債務を約束することを予算で決めておきます。これを債務負担行為といいます。地籍調査において、県内での実施事例があります。

#### ②予算執行の検討

真岡市での「単年度予算」執行と「債務負担行為による予算」執行の有利性を点数で比較すると、次表の結果となります。

表 地籍調査における「単年度予算」と「債務負担行為による予算」の比較結果

項 目	単年度予算	債務負担行為による予算	理 由
委託契約の事務手続き	○	◎	債務負担行為による執行では、当初の契約行為が1回で完了
補助金の事務手続き	○	○	国、県は単年度予算であるため、いずれも単年度ごとに、交付申請や実績報告の手続きが必要
調査の効率性	△	◎	単年度予算による執行では、年度の間に調査の空白期間が発生 債務負担行為による執行では、年度の切れ目ない調査実施が可能
集 計	5 点	8 点	◎：3点、○：2点、△：1点とした合計点数。

**【計画の方針】**委託契約事務作業の軽減が図られること、調査を効率的に実施できること、県内で実施している市町があることを勘案し、  
**「債務負担行為による予算執行」を基本**とします。

#### (4) 単年度の調査面積

調査区域は、道路や河川で囲んだ街区の単位で計画します。そのため、各調査区域の面積は、一律となりませんが、一筆地調査（E工程）の実施可能面積から、単年度調査面積を推定すると次表のとおりです。

表 単年度調査面積

地 域		面積 (km <sup>2</sup> )	筆数	一筆 面積 (m <sup>2</sup> )	筆数 ／1人	調査 員数	調査 面積 (km <sup>2</sup> )
都市 計画 区域	DID	6.30	42,000	100	500	2	0.10
	市街化 区 域	16.78	67,120	250	500	2	0.30
	市 街 化 調整区域	150.56	107,543	1,400	500	2	1.40

注1) 面積は、真岡市統計書（令和6年度）による。

注2) 一筆地平均面積は、各地域の概算一筆地面積による。

注3) 各地域の筆数は、注2)の一筆地平均面積を基に算出。

注4) 調査員1人あたりの年間一筆地調査筆数は、500筆として計算。

ただし、調査の実施に際しては、国、県及び市の予算と連動するため、調査地域の状況を考慮して、単年度調査面積を適宜設定します。

## (5) 調査地域の優先度

### ①施策課題からの優先度

現在、真岡市では立地適正化計画等に基づき、まちづくり事業を進めており、事業を円滑に進めるためには、計画に位置付けられている区域の地籍調査を優先的に実施していく必要があります。

また、単年度調査面積から推計すると、地籍調査の完了には、数百年の期間を要することとなります。近い将来、首都圏を中心とした大規模な地震等の発生が予測されていることや近年の気候変動に伴う災害の激甚化・頻発化していることから、事前防災の観点からも地籍調査を進めることが不可欠です。

### 【計画の方針】

優先地域は、「まちづくり」、「防災対策」の施策と連携する地域とし、国が示す政策効果の高い地籍調査を実施します。



図 第7次国土調査十箇年計画における地籍調査の重点5分野（出典：国土交通省）

### 【首都直下地震緊急対策区域の指定】

東日本大震災を受けて国では首都直下地震の被害想定を見直し、あらゆる可能性を考慮した最大クラスの地震・津波を対象とした地震のモデル検討や被害想定について平成 25 年 12 月に内閣府が結果を公表しました。この地震・津波災害への対策として平成 25 年 12 月に首都直下地震対策特別措置法が施行され、平成 26 年 3 月に、首都直下地震が発生した際に震度 6 弱以上（関係都道府県等が管轄地域内の防災対策を検討するために個別地域の情報を踏まえて実施した被害想定や防災アセスメントの結果、震度 6 弱以上となる市町村を含む。）になる地域を首都直下地震緊急対策区域として指定し、栃木県では以下の 6 市 1 町が指定されています。

足利市、佐野市、栃木市、小山市、真岡市、下野市、野木町

#### ■指定の概要

- ・ 震度 6 弱以上の地域
- ・ 津波高 3 m 以上で海岸堤防が低い地域
- ・ 防災体制の確保、過去の震災履歴への配慮

### ②地域面からの優先度

地域面における地籍調査の必要性和効果は、次表に示すとおり、市街地域が最も高く、次いで田畑地域、山林地域となります。

市街地域の中で、すでに市街地となっている区域や今後市街化を促進する区域を「市街化区域」として市が指定していますが、この地域ではインフラ整備や住宅・商業用施設などの建築が進められるため、地籍調査の優先度が高い区域となります。

表 調査地域の優先度の比較結果

項 目	市街	田畑	山林	理 由
トラブルの未然防止	◎	○	△	土地情報の更新頻度の高い地域がトラブルになりやすい。
建築確認等の円滑化	◎	○	△	建築確認申請は市街地域が多い。
土地有効活用の促進	◎	○	○	土地情報の更新頻度は市街地域が高く、その他は同程度である。
災害復旧の迅速化	◎	◎	△	道路等のインフラは市街地及び田畑地域に集中しており迅速な復旧が必要となる。
課 税 の 適 正 化	◎	◎	◎	課税適正化の優先順位は等しい。
公共事業の効率化	◎	○	△	公共事業は市街地域が多い。
集 計	18 点	14 点	9 点	◎：3 点、○：2 点、△：1 点とした合計点数。

### 【計画の方針】

優先地域は、「市街地域」とし、特に「市街化区域」に指定されている地域を優先度の高い地域として地籍調査を実施します。

さらに、地籍調査を促進するため、既存の各種制度はもとより、今後、新たに創設される制度等を有効活用して、事業期間の短縮を図ります。

### 【具体的な方策】

- ◆今後実施される土地区画整理事業及びほ場整備事業は必ず 19 条 5 項指定を受けるように要請します。
- ◆民間が実施及び過去に実施された開発事業は、19 条 5 項及び 19 条 6 項の補助金制度を活用し、地籍の明確化を促進します。
- ◆市内で実施される境界に関する測量は、全て世界測地系で実施するよう教示し、将来の地籍調査に備えます。
- ◆国が実施する「効率的手法導入推進基本調査」を積極的に活用します。
- ◆公図とのずれが大きい区域は、法務局が実施する「法務局地図作成事業」を活用します。
- ◆今後、国や県等が、地籍調査を支援する新たな制度を設けたならば、これを有効活用して、地籍調査の進捗を高めます。

また、令和 2 年度の国土調査法の改正により、地籍調査の円滑化・迅速化を進めるための多様な調査手法の拡大が図られたため、積極的に活用を行います。

### 【調査手法の拡大内容】

- ◆固定資産課税台帳等の利用  
土地所有者等の探索にあたり、所有者等情報（氏名、住所等）として固定資産課税台帳、農地台帳、林地台帳等の利用が可能となりました。
- ◆所有者等が所在不明の場合における筆界案公告による調査  
土地所有者等を探索しても所在不明な場合、筆界案の公告（20 日間）で調査可能となりました。
- ◆筆界案の送付による調査や集会所等における調査  
土地所有者等による境界確認について、現地調査（現地立会い）によらず、筆界案の送付による調査や集会所等における調査（図面等調査）が可能となりました。

### 3-2 優先実施区域

#### (1) 区域の設定

計画区域は、行政町名単位を基本として設定します。前節のとおり「市街化区域」を優先実施の計画区域として設定します。

#### (2) 除外する区域

地籍が一定程度明確になっている次の区域は、優先実施の計画区域から除外します。

(除外する区域)

- ・土地改良事業（面工事施工）実施区域
- ・土地区画整理事業実施区域
- ・市街地開発事業実施区域

#### (3) 評価の方法

前項に基づき計画区域を設定し、前節の調査地域の優先度を踏まえ、次の項目で評価を行い、優先実施区域の評価を行います。

(評価項目)

- ・人口集中地区（DID）の占める割合
- ・真岡市ハザードマップの洪水浸水区域の占める割合
- ・土砂災害警戒区域の指定箇所の有無
- ・公共施設（鉄道、学校等）の有無と重要度
- ・真岡市立地適正化計画の都市機能誘導区域の有無

(評価点)

- ・人口集中地区（DID）の占める割合  
全域がDID：2点 一部がDID：1点 DIDが無い：0点
- ・真岡市ハザードマップの洪水浸水区域の占める割合  
浸水極大：3点 浸水大：2点 浸水小：1点 浸水無：0点
- ・土砂災害警戒区域の指定箇所の有無  
指定有：1点 指定無：0点
- ・公共施設（鉄道、学校等）の利用対象者による重要度  
鉄道施設有：2点 鉄道以外の施設有：1点 無：0点
- ・都市機能誘導区域の有無  
対象区域：1点 それ以外：0点

#### (4) 評価の結果

前節の調査地域の優先度を踏まえ、前項に基づき優先実施区域の設定及び計画区域の評価を行った結果が、次表のとおりです。

表 優先度の評価結果と計画区域面積

評価順位	評価点	計画区域名	面積(km <sup>2</sup> )
1	7	台町の一部③	0.12
2	6	台町の一部①	0.07
2	6	田町・荒町の一部②	0.07
2	6	台町の一部②	0.07
2	6	台町の一部④	0.48
6	5	田町の一部②	0.13
6	5	田町の一部①	0.07
6	5	荒町の一部①	0.08
9	4	田町・荒町の一部①	0.12
9	4	久下田の一部	0.42
11	3	並木町三丁目の一部	0.06
11	3	寺久保の一部	0.06
13	2	石島の一部	0.37
13	2	白布ヶ丘の一部	0.02
13	2	大谷本町の一部	0.01
13	2	熊倉町の一部③	0.04
17	1	東郷の一部	0.04
17	1	熊倉町の一部②	0.17
17	1	八木岡の一部	0.21
17	1	熊倉町の一部①	0.35
21	0	勝瓜の一部	0.15
21	0	西郷の一部	0.24

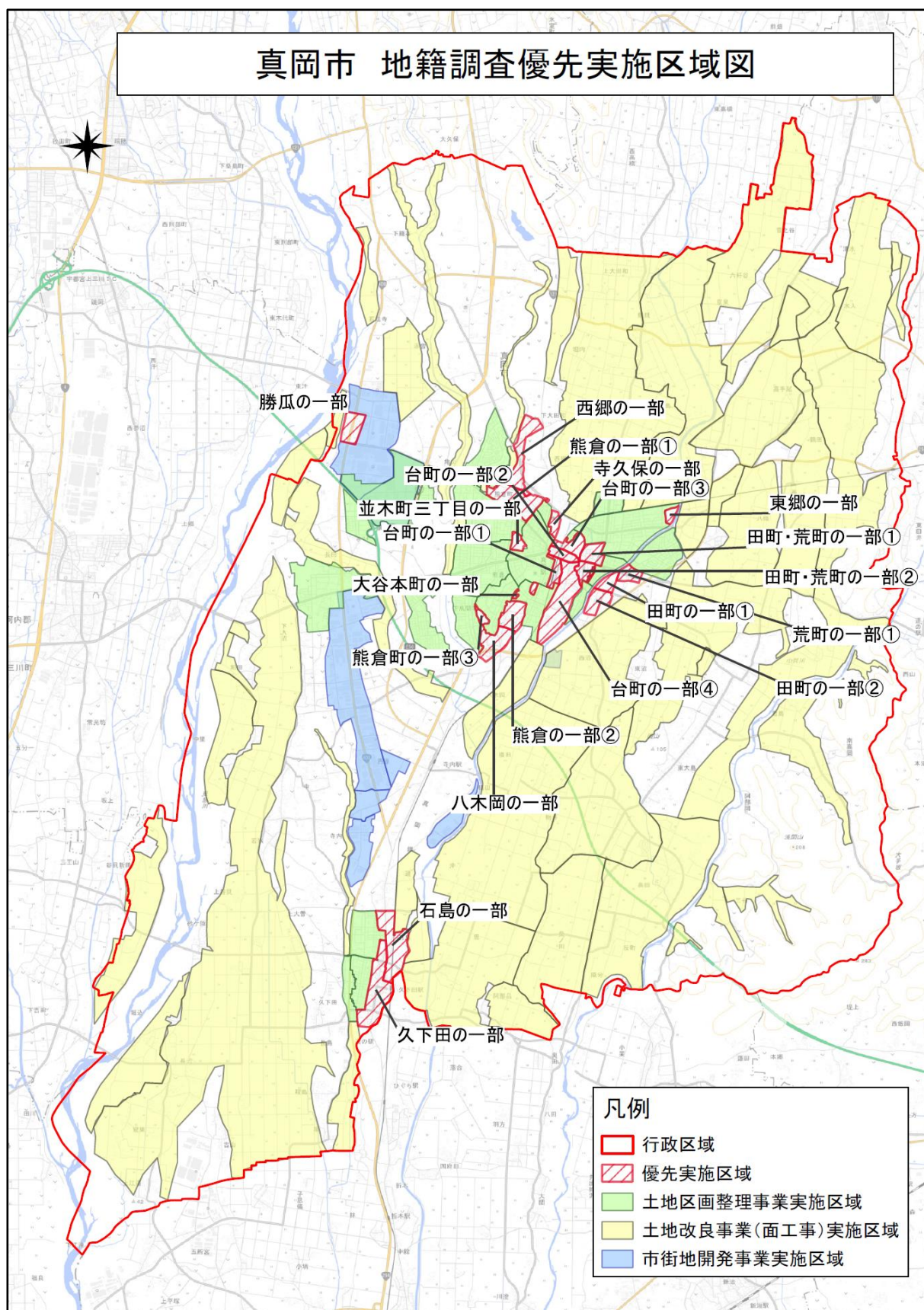


図 地籍調査優先実施区域図

## (5) 実施区域の選定

10年間の計画期間を第1期(R7～R11)と第2期(R12～R16)の2期間に分け、毎年1地区の新規地区の調査に着手すると想定し、優先実施区域の評価結果(P26)より10年間で実施する区域を設定します。

### ①第1期(R7～R11)実施区域

第7次国土調査十箇年計画期間中に実施する区域になりますが、令和7年度は地籍調査事業に着手するための準備期間となりますので、実質4年間となります。

優先実施区域の評価結果のうち、評価順位の2位までで5地区となります。このうち、「台町の一部④」(面積0.48km<sup>2</sup>)については、都市再生街区基本調査結果により、公図と現地のずれが極めて大きい区域が含まれることが判明していますので、法務局が実施する「法務局地図作成事業」の活用を検討します。

計画区域名	地帯別面積 (km <sup>2</sup> )				
		DID	宅地	農用地	林地
台町の一部③	0.12	0.10	0.02	0	0
台町の一部①	0.07	0.06	0.01	0	0
田町・荒町の一部②	0.07	0.07	0	0	0
台町の一部②	0.07	0.04	0.03	0	0
台町の一部④	0.48	0.44	0.04	0	0
計	0.81	0.71	0.10	0	0

表 第1期実施区域と地帯別面積

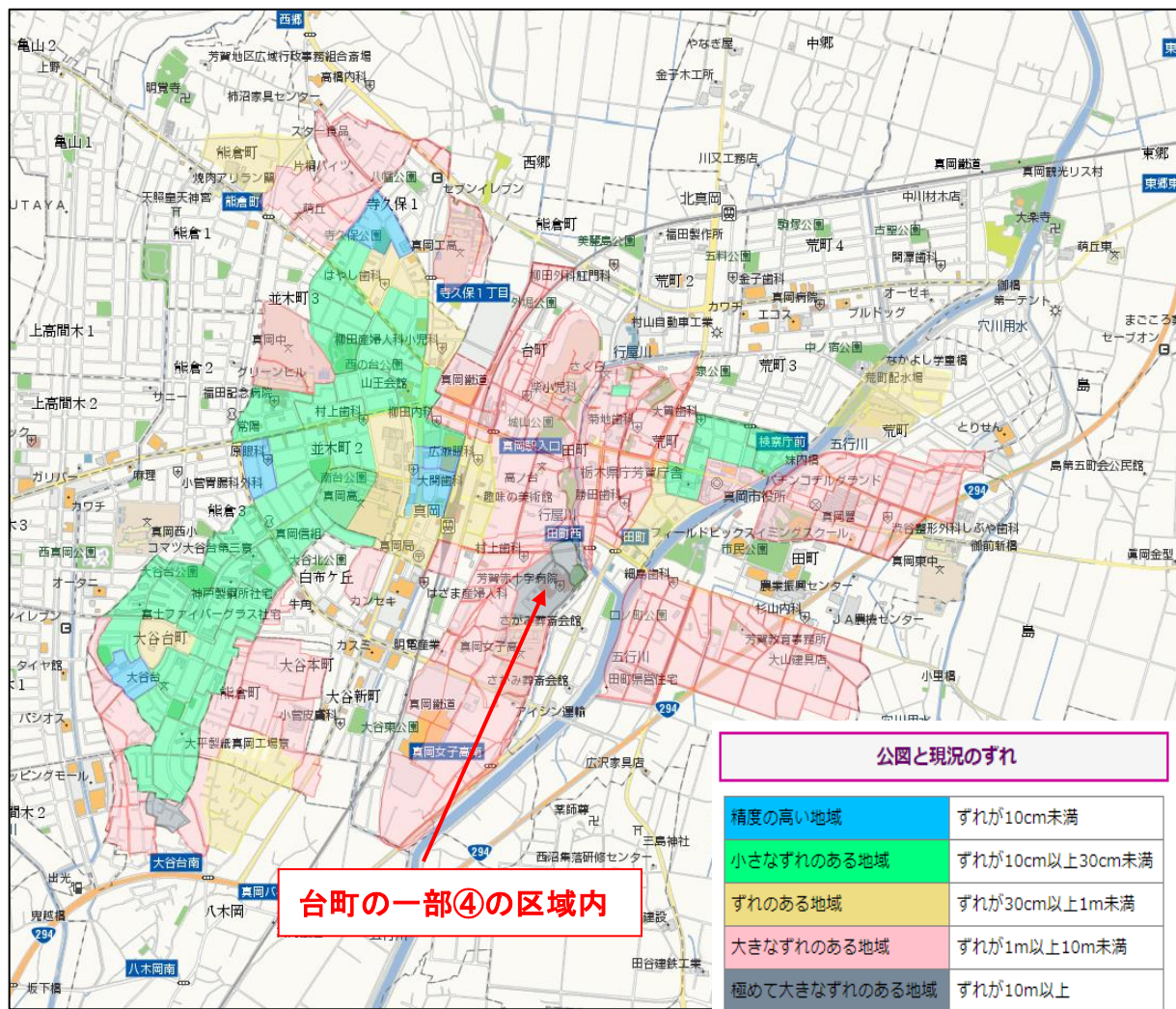


図 都市再生街区基本調査結果（H17 調査）

## ②第2期（R12～R16）実施区域

次期国土調査十箇年計画期間中に実施する区域になります。第1期から継続して実施する区域も含まれますが、新たに5年間に着手する区域になります。

優先実施区域の評価結果のうち、評価順位の6位から9位までの5地区を第2期実施区域とします。

計画区域名		地帯別面積（km <sup>2</sup> ）			
		DID	宅地	農用地	林地
田町の一部②	0.13	0.13	0	0	0
田町の一部①	0.07	0.01	0.06	0	0
荒町の一部①	0.08	0.08	0	0	0
田町・荒町の一部①	0.12	0.12	0	0	0
久下田の一部	0.42	0	0.42	0	0
計	0.82	0.34	0.48	0	0

表 第2期実施区域と地帯別面積

なお、選定された区域の調査実施については、評価順位にかかわらず、予算や施策の状況により決定するものとします。

### 【計画の方針】

優先実施区域は、「市街化区域」に指定されている地域のうち、地籍が一定程度明確になっている区域（土地改良事業（面工事施工）等実施済）を除外した区域とします。

このうち、優先実施区域の評価結果に基づき、**第1期（R7～R11）実施区域と第2期（R12～R16）実施区域に分け、地籍調査を実施**します。

なお、都市再生街区基本調査の結果より、現地と公図が極めて大きなズレがある地域周辺の「台町の一部④」については、法務局が実施する「法務局地図作成事業」の活用を検討します。

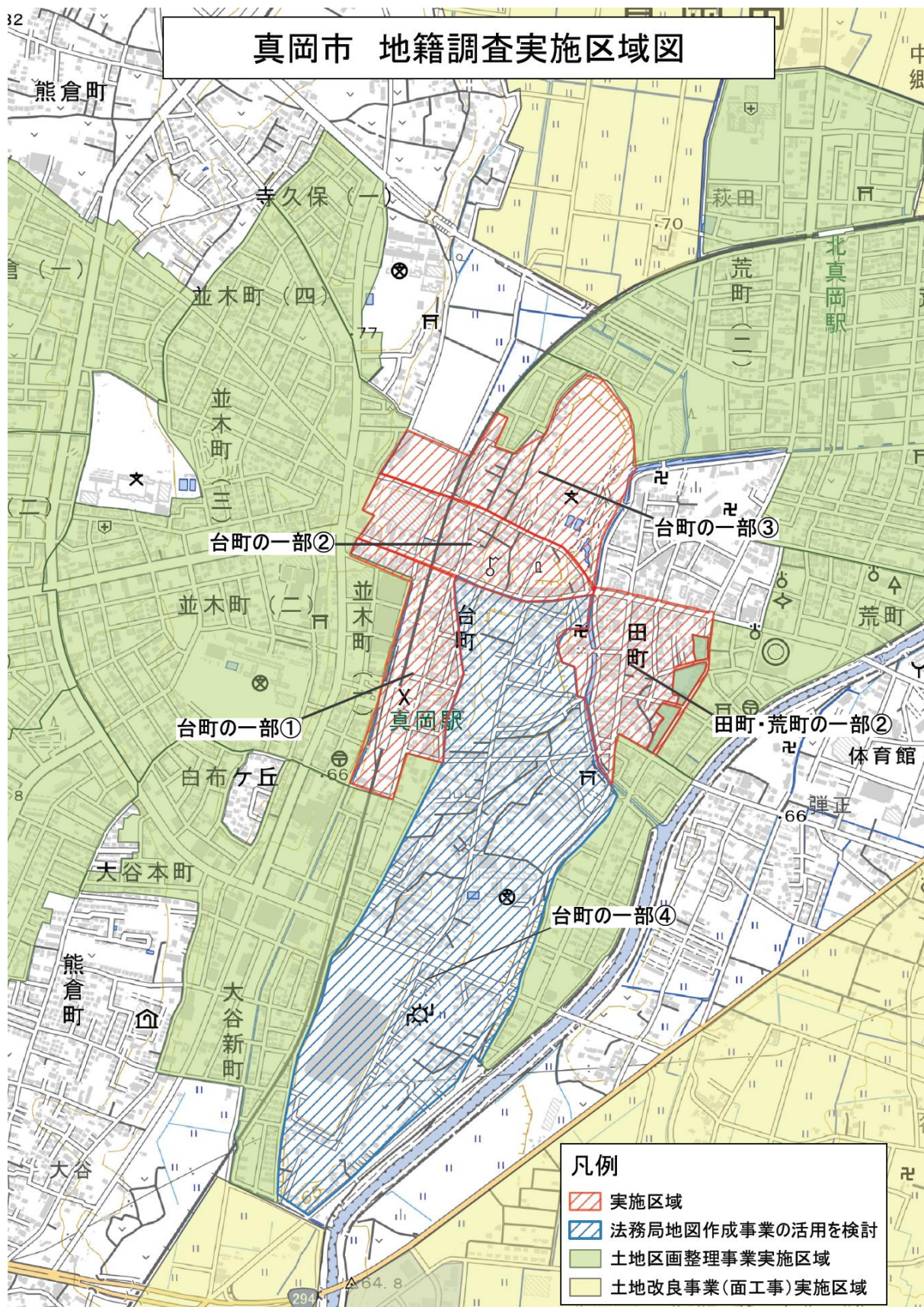


図 第1期実施区域図

### 3-3 調査手法の検討

都市部の地籍調査の手法として、通常の「地籍調査（一筆地調査）」と官民境界を先行して調査を行う「街区境界調査」があります。それぞれの特性は次のとおりです。

#### 【地籍調査（一筆地調査）の特性】

- ・ 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。

#### 【街区境界調査の特性】

- ・ 通常の地籍調査は対象区域のすべての土地について調査しますが、街区境界調査は街区を形成する官民境界のみを調査します。街区の官民境界だけを対象としますので、通常の地籍調査より調査面積を広範囲にすることができます。
- ・ 街区境界の立会と街区内民地を対象とした通常の地籍調査事業の立会が必要となります。

真岡市での「地籍調査（一筆地調査）」と「街区境界調査」の有利性を点数で比較すると、次表の結果となります。

表 地籍調査と街区境界調査の比較結果

項 目	地籍調査	街区境界	理 由
調 査 面 積	○	◎	街区境界調査は、官民境界のみ調査を行うため、短期間に広い範囲の調査実施が可能
災害復旧の迅速化	◎	◎	被災時に応急復旧の実施に必要な暫定道路の設置等が迅速に実施可能
現 地 立 会	◎	△	地籍調査は、1回の立会ですべての土地の現地立会が完了
調 査 区 域 の 形 状	◎	△	1街区の面積が小さい場合、街区境界調査は、手間がかかる
集 計	11 点	8 点	◎：3点、○：2点、△：1点とした合計点数。

#### 【計画の方針】

「まちづくり」、「防災対策」の施策との連携を勘案し、調査手法は、**「地籍調査（一筆地調査）」を基本**として調査を実施します。

### 3-4 地籍調査年次計画

地籍調査の一般的な工程は次表のとおりです。

表 地籍調査の工程区分

番号	工程区分	工程内容
①	A 工程	計画事務手続き
②	B 工程	準備
③	C 工程	地籍図根三角測量
④	D 工程	地籍図根多角測量
⑤	E1 工程	一筆地調査①（調査図素図作成等）
⑥	E2 工程	一筆地調査②（現地調査等）
⑦	FR 工程	復元測量
⑧	F I 工程	細部図根測量
⑨	F II-1 工程	一筆地測量
⑩	F II-2 工程	地籍図原図の作成
⑪	G 工程	地積測定
⑫	H 工程	地籍図及び地籍簿の作成、閲覧

①と②については、補助金の対象外の工程ですが、毎年必要となります。③～④と⑦～⑨は現地での測量工程になります。また、⑥については、現地において、所有者等関係者の立会いのもとに毎筆の土地について調査を行います。

真岡市の都市部においては、国が都市再生街区基本調査を実施しているため、③～④は省略できる可能性があります。また、近年は、電子基準点を与点として④を省略する調査手法が一般的に行われています。

このような状況を踏まえ、「2項委託」により国庫補助を活用して地籍調査を行う場合には、一筆地調査の時期、工程ごとの作業量、閲覧や認証者検査の時期等を考慮すると、1つの地区を完了するには3年間必要となります。

各年度ごとの工程割を次表に示します。

表 地帯区分ごとの年度別の計画工程

	DID（都市部）	宅地・農地・林地
1年目	⑤	③、⑤
2年目	⑥、⑦、⑧、⑨	⑥、⑦、⑧、⑨
3年目	⑩、⑪、⑫	⑩、⑪、⑫

※①と②は毎年実施する

#### 【計画の方針】

一筆地調査の時期、工程ごとの作業量、閲覧や認証者検査の時期を考慮し、**1調査地区を3年で完了する**計画とします。

### (参考) 街区三角点と街区多角点

D I D内には、都市再生街区基本調査によって、街区基準点（街区三角点と街区多角点）が設置されており、D I D内の地籍調査は、これらの基準点を基に実施します。

表 街区基準点が設置されている地域の地籍調査工程

基準点種別	工程の説明
街区三角点 (地籍図根三角点と同等)	地籍図根三角測量（C工程）完了とみなされるため、 地籍図根多角測量（D工程）から地籍調査を実施する。
街区多角点 (地籍図根多角点と同等)	原則地籍図根多角点測量（D工程）省略、地域的な条件により地籍図根多角測量（D工程）実施出来る。

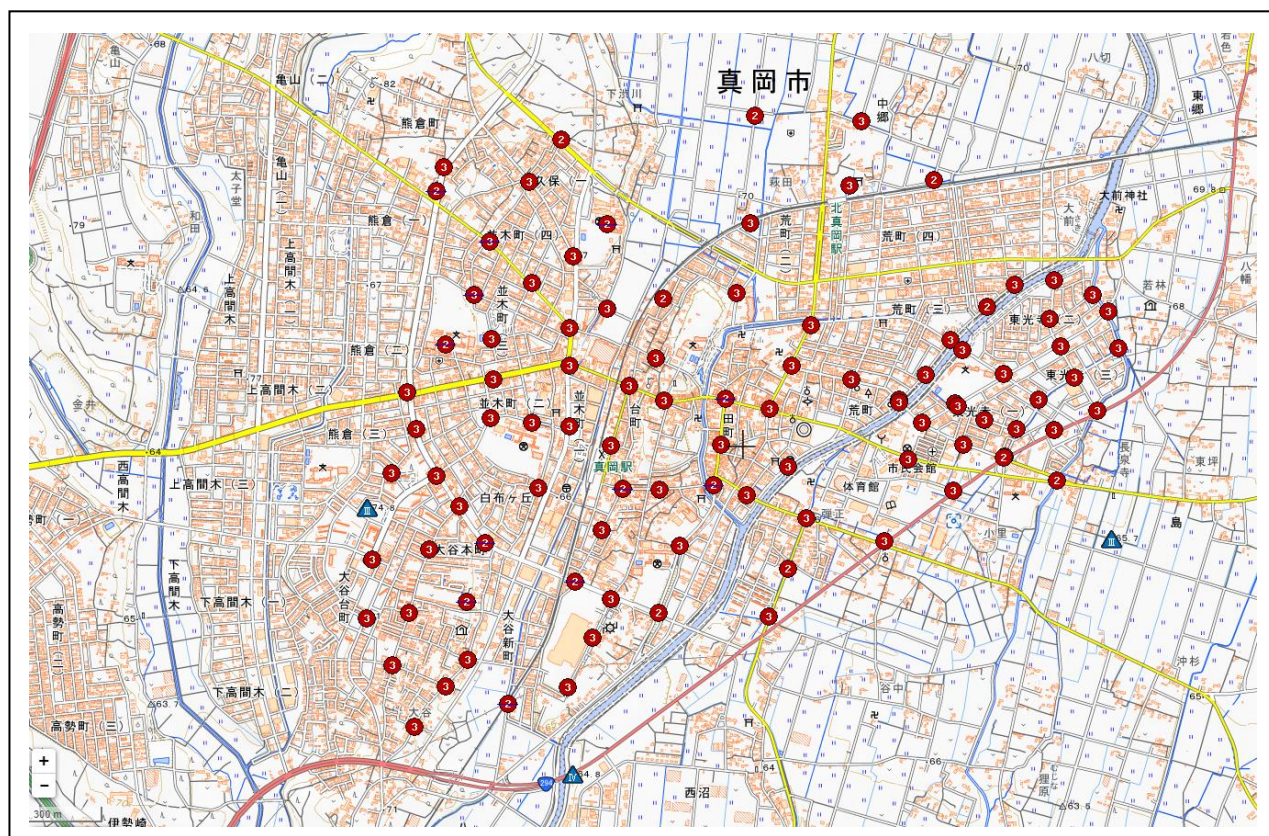


図 真岡市における街区三角点と街区多角点の配点の状況

### 3-5 概算事業費

#### (1) 算定の方法

市の統計書や既存資料を基に、「DID」、「宅地」、「農用地」、「山林」の4区分の地帯別に区分した面積は次表のとおりです。

表 調査対象区域の地帯別面積

項 目		地帯別面積 (km <sup>2</sup> )				
		DID	宅地	農用地	林地	
調査対象区域		158.36	6.30	25.05	107.69	19.32
	19条5項指定済	45.12	1.97	3.27	39.88	0
	19条5項指定予定	3.19	0.01	1.86	1.32	0
	地籍調査計画区域	110.05	4.32	19.92	66.49	19.32

国では、次表のように地帯別の参考事業費を公表しています。

表 地帯別概算単価（令和6年度：外注、従来手法）

区分	単価 (1km <sup>2</sup> あたり：千円)	備考
DID	188,624	縮尺 1/250
宅地	99,688	縮尺 1/500
農地	36,712	縮尺 1/1000
林地	22,899	縮尺 1/2500

出典：国土交通省

しかし、実施体制（2項委託）や採用する地籍図の縮尺等を考慮して、条件に合わせた補正を行い、次表の単価とします。

表 地帯別単価（二項委託、従来手法）

区分	単価 (1km <sup>2</sup> あたり：千円)	備考
DID	168,000	縮尺 1/500
宅地	168,000	縮尺 1/500
農地	40,000	縮尺 1/500
林地	25,000	縮尺 1/1000

## (2) 全体事業費

前項の面積、地帯別単価をもとに、現時点での地籍調査計画区域全体の概算事業費を算定した結果は、次表のとおりです。

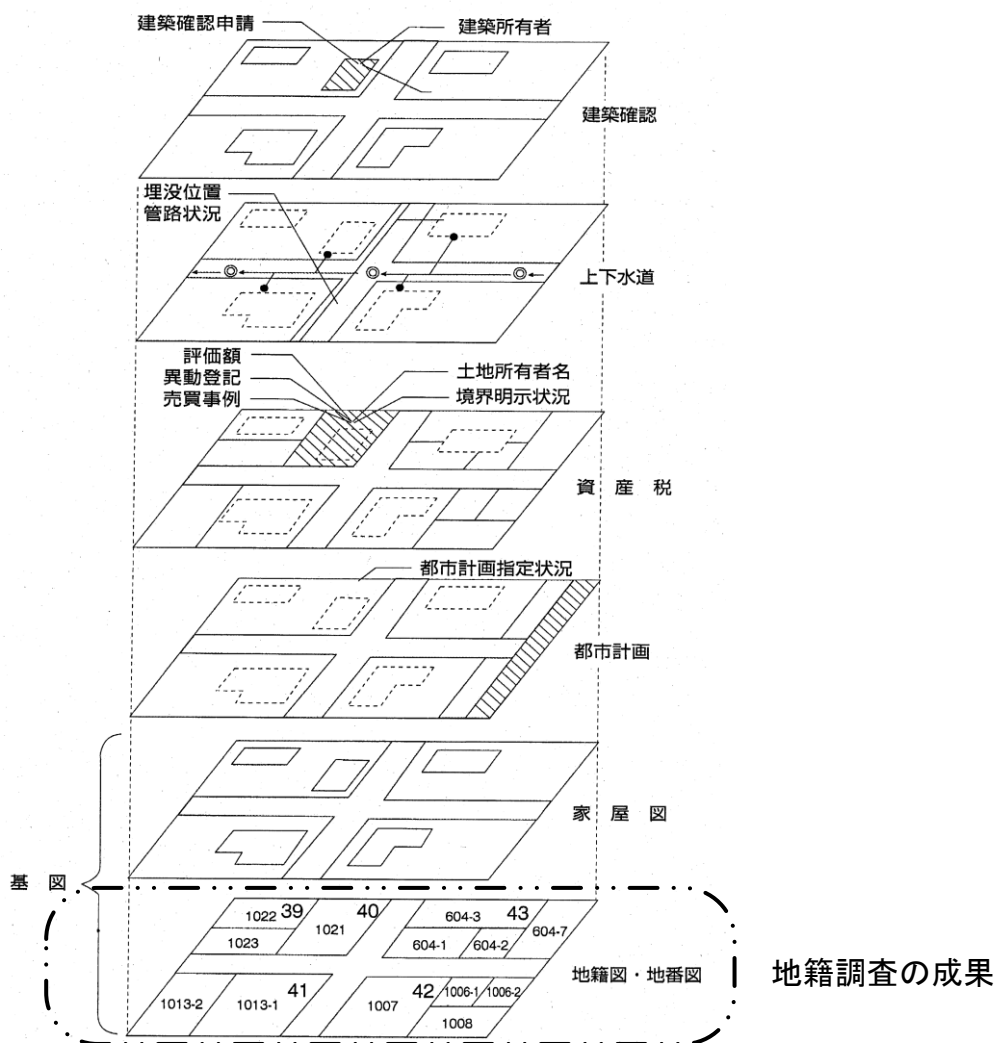
表 全体事業費の算定

地帯区分	面積(km <sup>2</sup> )	単価(千円)	事業費(千円)	備考
DID	4.32	168,000	725,760	
宅地	19.92	168,000	3,346,560	
農地	66.49	40,000	2,659,600	
林地	19.32	25,000	483,000	
計	110.05		7,214,920	

### 3-6 地籍調査成果の利活用

地籍図は、土地の位置と形状を示した正確な地図であり、地籍簿は、土地の所有者や面積等を記録した正確な情報であることから、統合型 GIS や Web GIS の基盤として活用することができます。

これにより、固定資産情報や都市計画情報等の、様々な庁内情報の共有化と連携が図られ、結果、市民サービスの向上につながります。



(とちぎのちせき より抜粋)

図 統合型地理情報システム（統合型 GIS）

## 【参考資料】

### 国土調査事業十箇年計画

〔 令和 2 年 5 月 26 日 〕  
閣 議 決 定

国土調査促進特別措置法（昭和 37 年法律第 143 号）第 3 条第 1 項に規定する国土調査事業十箇年計画を次のとおり定める。

#### 1 地籍調査

地籍調査の優先実施地域 1 を中心に地籍の明確化を促進するため、令和 2 年度からの十箇年間に実施すべき国土調査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、次のとおりとする。

（事業の量）

- ・ 地方公共団体又は土地改良区その他の国土調査促進特別措置法施行令（昭和 45 年政令第 261 号）第 1 条各号に掲げる者が行う地籍調査の調査面積は、15,000 平方キロメートルとする。
- ・ 国の機関が地籍調査の基礎とするために行う基本調査の調査面積は、450 平方キロメートルとする。

（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）

- ・ 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。具体的には、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の活用や、都市部における官民境界の先行的な調査（街区境界調査）、山村部におけるリモートセンシングデータの活用など、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。
- ・ 新たな調査手続や効率的な調査手法の導入の促進に当たっては、地籍調査に関する助言を行う有識者等の地方公共団体等への派遣、基本調査の実施による効率的な調査手法の実施事例の蓄積及びその普及、地方公共団体と法務局との連携の促進などを通じ、地方公共団体等への継続的な支援に取り組む。
- ・ 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。

あわせて、民間事業者、公物管理者等の測量成果も活用した地籍整備の推進を図るため、国土調査以外の測量及び調査の成果について国土調査と同等以上の精度又は正確さを有するものとして国土交通大臣等が指定する制度の更なる活用を促進するとともに、街区を形成する道路等の管理者等との更なる連携を図る。

これらにより、地籍調査対象地域 2 全体での進捗率 3 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する。

また、優先実施地域での進捗率 4 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する。

このほか、地籍調査に未着手の市町村又は休止中の市町村について、それぞれの地域の実情を踏まえた対策等を講じることにより、その解消を目指す。

## 2 土地分類調査

土地本来の自然条件や土地の改変状況、災害履歴等を把握するため、令和 2 年度からの十箇年間に実施すべき国土調査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、次のとおりとする。

（事業の量）

- ・ 国の機関が土地分類調査の基準の設定のために行う基本調査の調査面積は、人口集中地区及びその周辺を対象に、20,000 平方キロメートルとする。

（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）

- ・ 土地分類調査の迅速かつ効率的な実施を図るため、解析技術等の進展を踏まえた効率的な調査手法の導入を図るとともに、地域の現況や災害リスク等を勘案し、緊急に情報整備する必要性が高い地域について優先的に実施する。

## 3 計画の見直し

この計画は、今後の社会・経済の動向、財政事情等を勘案しつつ、中間年にその実施状況を検証するとともに、当該検証を踏まえ、必要に応じて見直すものとする。

- 1 「優先実施地域」とは、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及び大規模な国・公有地等の土地取引が行われる可能性が低い地域（防災対策、社会資本整備等のために調査の優先度が高い地域を除く。）を、地籍調査対象地域（脚注 2 参照）から除いた地域である。
- 2 「地籍調査対象地域」とは、全国土から国有林野、公有水面等を除いた地域である。
- 3 「地籍調査対象地域全体での進捗率」とは、地籍調査対象地域全体の面積に対する地籍調査実施地域の面積の割合である。
- 4 「優先実施地域での進捗率」とは、地籍調査の優先実施地域の面積に対する地籍調査実施地域の面積の割合である。

## 用語の説明

用語	読み	説明
字限図	あざぎりず	野取絵図（改祖図ともいいます。）を、その後、明治中期後半に更生した地押調査図のことです。地番区域である大字又は字を単位に作製されています。別名「字図（あざず）」「字絵図（あざえず）」又は「公図」とも呼ばれています。この地図の精度は、その当時の測量技術からみて正確性を欠くとされていますが、現在も登記事務上、貴重な資料として活用され、地籍調査事業についても同様です。
一筆地	いっぴつち	登記上の土地の単位です。 土地は、公有水面によって限定遮断されるまで連続して広がる陸地です。この土地に不動産という概念を与え、私的所有権の客体として取引の対象とするためには、これを人為的に区画し個数という概念を与えて特定する必要があります。 このため、不動産登記法は、登記能力を有する陸地の一部分に土地としての個性を持たせ、独立のものとするために、一不動産一登記用紙主義の原則を掲げ、所定の手続きにより登記した土地の登記簿を基準に法律上の土地の個数を定めるものとしています。この登記により一個の物としての個性を具有するに至った土地を一筆地といいます。
一筆地調査	いっぴつちちようさ	登記所の備え付けの土地登記簿に記載されている事項（所在、地番、地目、地積、所有者等）及び字限図等のいわゆる公図に基づいて作成した資料（調査図素図、調査図一覧図、地籍調査票等）によって、現在の土地の物理的状況等を把握するために、現地において関係土地所有者らの立会いのもとに毎筆の土地につき、その所有者、地番、地目及び境界に関して行う調査です。 この調査は、その後における一筆地測量を行う場合の基礎的な調査となるばかりでなく、地籍調査の成果たる地籍図及び地籍簿を作成するときの基礎ともなります。
閲覧	えつらん	地籍調査を行った者が、公告等の周知の方法により知り得た者に、作成した地図（地籍図原図）及び簿冊（地籍簿案）を公開する方法です。これは、調査の正確性を担保するため所有者等に最終確認を行ってもらうものです。 なお、閲覧期間は、広告の日から 20 日間とされ、閲覧場所は、当該調査が行われた市町村等の事務所において実施されます。
合筆	がっぴつ	併合の意思表示（合筆登記申請）により、数筆の土地を合わせて一筆の土地とすることです。登記手続では、数筆の登記用紙のうち、1 個を存置して、他の登記用紙を閉鎖して、合筆後の土地を 1 個の不動産として取扱います。 この登記も分筆と同様形成的処分を求める創造的登記であり、登記がなされてはじめて土地の合併の効果が生じます。
公図	こうず	登記所に備え付けられている旧土地台帳附属地図のことです。 また、広く登記所に備え付けられている地図を公図という場合もあります。この地図は、明治 6 年に始まる地租改正事業によって作製された野取絵図（改祖図ともいいます。）を基に明治 19 年の地押調査によって更生された地押調査図が大半を占めています。この地押調査図が一般に字図、字切図、字限図等と呼ばれています。これらは、明治 22 年制定の土地台帳規則によって、土地台帳附属地図としての位置付けがなされ正本を税務署、副本を地元役場で保管していましたが、その後、昭和 25 年税制改正により台帳事務が登記所に移管されるとともに、附属地図も登記所へ引き継がれたものです。 その後、昭和 35 年登記簿と台帳の一元化により土地台帳法が廃止されて、附属地図は、その法的根拠を一旦は失いましたが、平成 5 年に不動産登記法第 17 条に規定する地図が整備されるまでの間、地図に準ずる図面としての位置付けがなされ、登記事務に使用されています。 ※不動産登記法は平成 16 年 6 月 18 日法律第 123 号にて改正され、17 条から 14 条となっています。

用語	読み	説明
座標値	ざひょうち	平面直角座標系における座標値です。
図根点	ずこんてん	一般には平板測量で、与点として使うため図紙上にあらかじめ展開する位置の与えられた点のことです。 地籍測量では地籍図根点及び細部図根点があります。
地籍	ちせき	一筆ごとの土地に関する所有者、地目、地番等の記録のことです。 我が国における地籍に関する資料としては旧土地台帳を引き継いだ土地登記簿があります。土地登記簿の大部分は、明治初期の地租改正時に行われた土地調査による字限図に基づき、その後の土地異動に伴う改訂を加えたものです。 なお、国土調査法に基づく地籍調査の成果は、登記所に送付され、土地登記簿の内容が改訂されるとともに、地籍図は公図に代わって不動産登記法第 17 条地図として登記所に備え付けられます。 ※不動産登記法は平成 16 年 6 月 18 日法律第 123 号にて改正され、17 条から 14 条となっています。
地積	ちせき	一筆の土地の広さ、すなわち面積のことです。 所在、地番、地目とともに、当該土地を特定するための一要素であり、さらに、地目とともに、取材の対象である土地の内容として、これを公示しておくことが取引上要請されることから、表示に関する登記の登記事項とされています。地積は、水平投影面積により平方メートルを単位として定め、1 平方メートルの 100 分の 1 未満（宅地及び鉱泉地以外の土地で 10 平方メートルを超えるものについては 1 平方メートル未満）の端数は切り捨てるものとされています。
地籍図	ちせきず	地籍調査の成果の一つで、一筆ごとの土地の境界及び地番等を記載した地図のことです。地籍図は、平面直角座標系に基づき、国家基準点を基礎として、近代的な測量手法により作成されます。そのため、字限図とは異なり、同一の平面直角座標系の中では互いに接合して用いることができます。また、地籍図には、図郭の座標値、基準点及び図根点の標石の位置を表示してあり、地籍図に基づいて、現地に土地の境界を復元することができます。 地籍図の縮尺は、一筆地の面積や土地利用の状況に基づいて、500 分の 1、1000 分の 1、2500 分の 1 又は 5000 分の 1 となっており、特別な場合には 250 分の 1 も認められています。また、地籍図の精度は、甲 1～3、乙 1～3 の 6 段階に区分されています。
地籍測量	ちせきそくりよう	土地における地籍の明確化を図る目的をもって、毎筆の土地についてその所有者、地目及び地番を調査するとともに、境界の測量、面積の測量を行い、地図(地籍図)及び簿冊(地籍簿)を作成する調査です。 地籍調査の事業主体となることができるのは都道府県、市町村又は土地改良区等ですが、一般的には、市町村が事業主体となる場合が多いです。 地籍調査の工程は一筆地籍調査と地籍測量とに二分されます。一筆地調査においては、所有者の立会のもとで毎筆の土地の境界を確認し、杭を打ちます。地籍測量においては、基準点測量の成果に基づいて、地籍図根点測量、一筆地測量を順次行い、一筆地調査で確認された境界の位置を明らかにし、毎筆の土地の面積を測定し、地籍図及び地籍簿を作成します。 作成された地籍図及び地籍簿は一般に閲覧に供した上、誤りがあれば修正し、各都道府県知事又は主務大臣の認証を受けたのち、その写しは登記所に送付されるとともに市町村にも保管され利活用されます。
地籍簿	ちせきぼ	地籍調査の成果の一つで、一筆ごとの土地について、所在、地番、地目、地積及び所有者の住所、氏名等を記載した簿冊のことです。
地番	ちばん	土地一筆ごとに登記所が定める番号であって、その土地を特定する重要な要素のひとつです。 地番の設定は、登記官固有の権限ですので、地籍調査において定める新たな地番は、登記所で最終的に地番を確定するについての予定地番であり、仮地番と呼んでいます。この仮地番は、登記することによって、地番としての効力を有します。

用語	読み	説明
地目	ちもく	<p>土地の主たる用途による区分であって、土地の現況と利用目的により区分する土地の用途別種類のことです。</p> <p>地目の区分に当たっては、土地の現況及び利用目的に重点をおき、部分的に僅少の差異があっても、土地全体としての状況を観察して定めるものとされています。</p> <p>地籍調査上の地目分類は、23 種類(田、畑、宅地、塩田、鉱泉池、池沼、山林、牧場、原野、墓地、境内地、運河用地、水道用地、用悪水路、ため池、堤、井溝、保安林、公衆用道路、公園、雑種地、学校用地、鉄道用地)に区分されています。</p>
D I D (人口集中地区)	でいーあいでいー (じんこうしゅうちゅうちく)	<p>国勢調査の結果により設定される人口密度の高い都市的な地域のことです。具体的には、人口密度が約 4,000 人/km<sup>2</sup>の区域が隣接して、人口 5,000 人以上を有する地域をいいます。Densely Inhabited District (D I D)</p>
登記	とうき	<p>一定の事項を公の帳簿(登記簿)に記載すること、又は記載そのもののことです。</p> <p>登記制度は、個々の不動産の物理的状態及び権利の変動を帳簿上に表示して、一般に公開することにより、取引の安全とその円滑を図ろうとするものです。登記制度を大別すると、財産に関するものとしての不動産登記、船舶登記等と、法人格に関するものとしての商業登記、法人登記等があります。</p> <p>不動産登記には、土地に関する登記と建物に関する登記があります。</p>
登記所	とうきしょ	<p>登記制度を運用する国の機関のことです。</p> <p>不動産登記法及び商業登記法は、法務省の地方支分部局である法務局若しくは、地方法務局又はその支局若しくは出張所をもって登記所としています。</p>
筆界	ひっかい	<p>一筆地の境界のことです。</p> <p>土地の広がりを経済的、人為的に区画限定したものであり、客観的な形態で認識することはできません。つまり、登記によって区画された土地の広がりを行います。また、この土地の広がりや境界の線のことを筆界線といい、その筆界線の交点あるいは屈曲点等を筆界点といいます。</p>
筆界未定地	ひっかいみでいち	<p>一筆地調査において筆界につき所有者等に紛争があったり、数筆の土地を一区画で利用されている等により、現地で筆界を確認できない土地のことです。</p> <p>なお、筆界未定地は、原則として筆界未定が解消しない限り地目変更、地積更正、分・合筆の登記申請は受理されませんが、その全部の土地についての地目変更又は合筆の登記申請は事情により便宜受理されることもあります。</p>
分筆	ぶんびつ	<p>分割の意思表示(分筆登記申請)により、一登記用紙に記載された土地の一部を分割して、二筆以上の土地とするもので、登記手続では、甲地を分割してその一部を乙地とし、新たに登記用紙を設けることです。</p> <p>この登記は、形成的処分を求める創設的登記です。そのため、土地登記簿の表題部に記載された所有者又は所有権の登記名義人から申請によらなければなりません。この登記申請書には従前の土地がどのように分割されたかを明らかにするため、分割後の土地の表示を記載し、分割後の地積の測量図を添付すべきものとされています。</p> <p>なお、分割後の土地の地番は、原則として分割前の土地の地番に支号を付するものとされています。</p>

※「国土調査用語辞典(改訂版)」国土調査研究会・編 平成 6 年 1 月 14 日発行(地球社)より引用