

# 長野市地籍調査 10 年計画



【令和 2 年度～令和 11 年度】

長野市建設部監理課

令和元年 7 月策定

ながのご縁を  信都・長野市

# 長野市地籍調査10ヶ年計画 (令和2年度～令和11年度)

<b>I 地籍調査について</b>		
1	地籍調査について	1
2	地籍調査の背景及び目的	1
3	地籍調査の効果	2
4	地籍調査の手法	3
5	地籍調査事業の財源	6
6	地籍整備に関する国の施策	6
7	その他の地籍調査と同様な成果が得られる制度	7
<b>II 本市の地籍調査の現状と課題</b>		
1	本市の地籍調査の実施状況	8
2	これまでの取り組みと現状	9
3	地域ごとの進捗状況	10
4	職員体制	12
5	業務委託	12
6	事業費及び補助金の推移	13
7	地籍調査を進めていく上での課題	14
8	地籍調査に関する国の動向	16
<b>III 地籍調査事業実施計画</b>		
1	計画期間及び目標	18
2	地区選定の考え方	18
3	調査地区	19
4	地籍調査に関する国の新たな方向性	20
5	職員の知識と経験の蓄積	20
<b>IV まとめ</b>		
		22

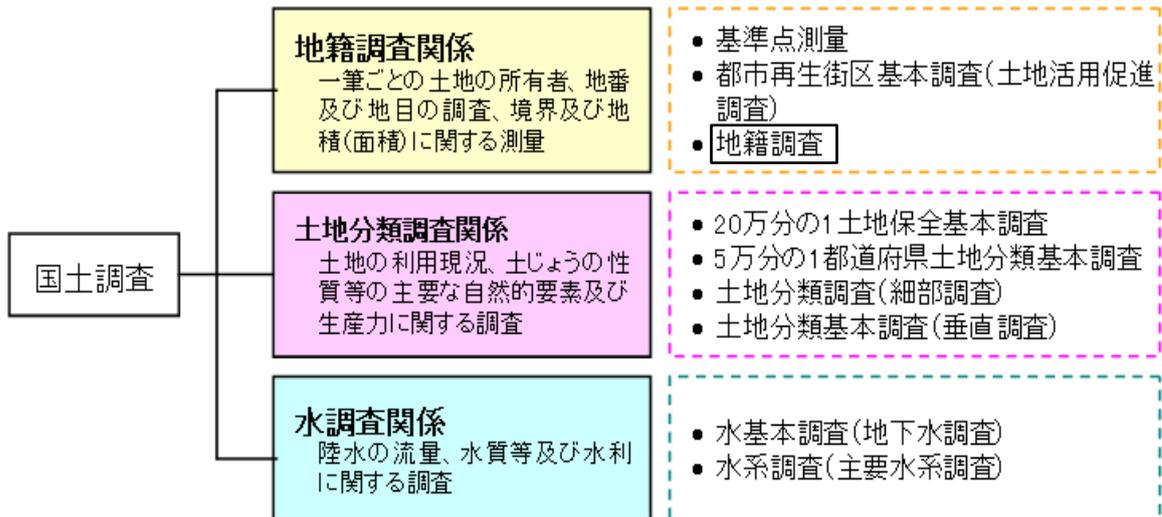
# I 地籍調査について

## 1 地籍調査について

地籍調査とは、国土調査法（昭和26年6月1日法律第180号）（以下「法」という）に基づく国土調査の一つです（下図参照）。筆ごとの土地について、所有者、地番及び地目の調査並びに境界及び地積に関する測量を行い、その結果について地図及び簿冊を作成することを言い、主に市町村が主体となって実施しています。

なお、地籍調査の“地籍”とは、一筆ごとの土地に関する所有者、地番、地目、境界及び面積の記録です。土地を示す固有の情報であり、人における「戸籍」と同様のものと言えます。

その調査成果は登記所に送られ登記簿や地図が更新されるとともに、様々な行政事務の基礎資料として活用されています。



(国土交通省 国土政策局 国土情報課HPより)

## 2 地籍調査の背景及び目的

登記所には正確な測量及び調査の上作成された地図（不動産登記法第14条第1項地図）を備え付けることとされていますが、この地図が作成されるまでの間は、地図に準ずる図面を備え付けることができることになっています。現在備え付けられている地図の約半数は、明治初期の地租改正事業の調査記録を基礎として作られた「地図に準ずる図面」であり、現状と必ずしも一致していません。

地籍調査は、土地の情報の精度を高めることで、土地にかかるトラブルを未然に防止し土地取引の円滑化を図るとともに、土地に対する適正な課税を目的としています。

地籍調査への着手が遅れるほど、土地境界の調査に必要な「人証」※1や「物証」※2が失われ、調査は困難となっていくため、できる限り早期に調査を行い、正確な土地情報を残しておくことが求められます。

(国土交通省 「地籍調査はなぜ必要か」 から抜粋)

※1 「人証」とは、境界に関する記憶。

※2 「物証」とは、従来土地の土地境界として相互に承認されてきた目印。

### 3 地籍調査の効果

#### (1) 土地境界をめぐるトラブルの未然防止

---

---

土地の境界が地権者の立会いのもとに確認され、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。

#### (2) 登記手続の簡素化・費用縮減

---

---

地籍調査の成果を現地に復元することにより、土地の分筆に必要な境界確認作業が円滑に行われ、個人が土地を分筆する場合においても、境界が不明確な場合に比べて必要な調査・測量の費用負担を軽減することができます。

#### (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、土地の流動化や都市基盤整備、再開発事業等を推進するための基礎となります。

#### (4) 建築物の敷地に係る規制の適用の明確化

---

---

土地の境界を明確にした大縮尺(分母が小さい)の地図が作成されるため、都市計画法や建築基準法におけ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かかる相談や建築確認等の事務が円滑化され、土地の合理的利用が可能になります。

#### (5) 各種公共事業の効率化

---

---

地籍調査を事前に行なうことにより、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可能となります。また、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、効率的な事業推進に寄与します。

#### (6) 公共物管理の適正化

---

---

地籍調査によって道路・河川等の公共物の敷地の境界を明らかとすることで、道路台帳等の各種台帳の整備につながり、公共物の適切な管理に役立ちます。また、住民からの境界確認申請への効率的な対応が可能となり、住民の時間や費用の負担軽減も図られます。

#### (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付けられ、成果が数値的に管理されるため、地震・土砂崩れ・水害等の災害によって土地の形状が変わってしまった場合にも境界を正確に復元することができ、迅速な復旧活動に取り掛かることが可能となります。

## (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、固定資産税の課税の適正化・公平化を図ることができます。また、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) GISによる多方面での利活用

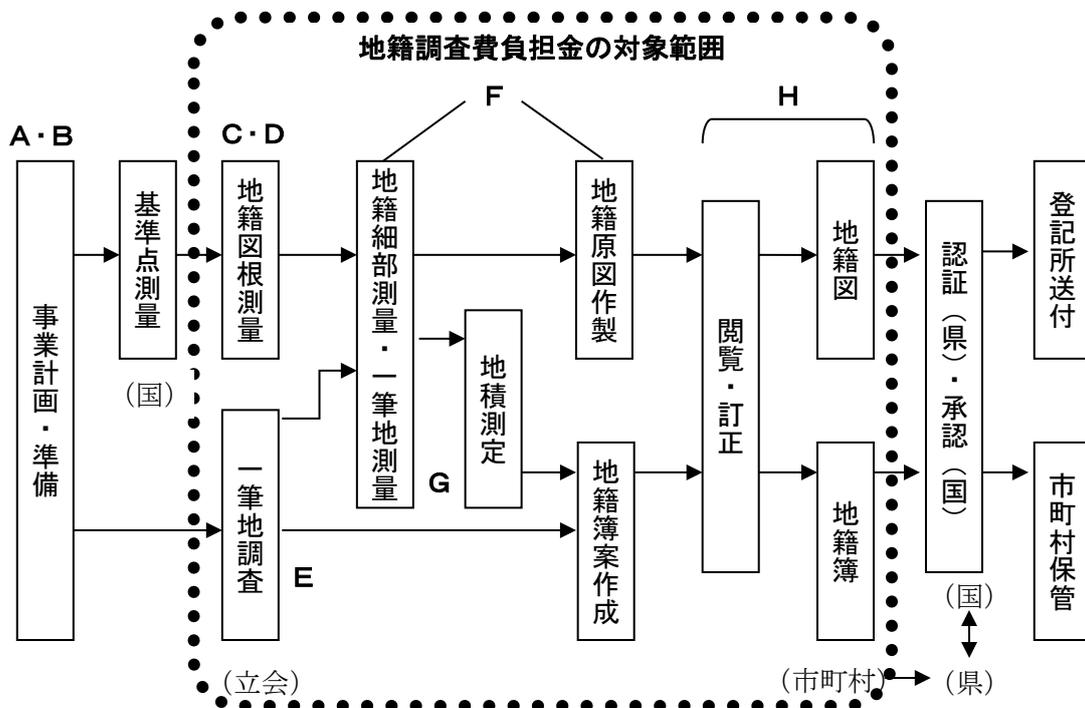
行政の効率化やコスト縮減等のため、GIS（地理情報システム）の重要性が高まっています。地籍調査後の数値データにより大縮尺の地図が作成されるため、GIS構築のベースマップとして利用できます。また、一筆ごとの地籍情報を固定資産税などの様々な属性情報と結び付けて利用することができます。

((1)～(9)は国土交通省 「地籍調査はなぜ必要か」 から抜粋)

## 4 地籍調査の手法

### (1) 地籍調査の手順

地籍調査において、調査を適正かつ円滑に実施するため、次のとおり作業をAからHまでの工程に分類し、工程管理表に従って進められます。



(公益社団法人全国国土調査協会 「工程管理及び検査の手引」 から抜粋)

## (2) 地籍調査の流れ

地籍調査は主に市町村等が実施主体となって行われています。調査は、市町村等の職員が直接実施する場合と、作業を民間会社等へ委託する場合がありますが、いずれの場合も、以下のような流れで行われています。

### ① 市町村において地籍調査の実施計画をつくります (A・B工程)

---

調査を実施しようとする市町村が、関係機関との連絡や調整を行い、また住民等からの要望も踏まえ、いつどの地域を調査するのかなどの計画をつくります。



### ② 調査実施地域の説明会を行います (E工程)

---

地籍調査を行う地域の地権者に公民館等に集まっていただき、地籍調査の内容やその必要性、調査の日程、作業実施者等について、説明会を実施します。



### ③ 境界確認をします (一筆地調査) (E工程)

---

土地所有者など関係者の方々に現地に来ていただき、登記所にある公図等を基に作成した資料を参考に、双方の合意の上で、自分の土地の範囲を確認してもらいます。また、土地の所有者、地番、地目 (土地利用の現況) 等も合わせて調査します。



このようにして確認された境界に、「杭」を打ちます。この杭は将来にわたって各筆の土地の境界 (筆界/ひっかい) を示す大切な杭となります。



### ④ 確認していただいた境界の測量をします (地籍測量) (C・D・F・G工程)

---

測量の基礎となる図根点 (基準点) を設置し、各筆の土地の境界 (筆界) の測量を行います。また、その結果を基に正確な地図 (地籍図) を作るとともに、各筆の面積を計算で求めます。



## ⑤ 地籍簿をつくります（H工程）

---

一筆地調査と地籍測量の結果をまとめ、地籍簿を作成します。



## ⑥ 地籍調査の結果を確認していただきます（閲覧）（H工程）

---

作成された地籍図と地籍簿は、地権者に閲覧していただき、確認を行います。通常閲覧は市町村役場で行われており、期間は20日間です。

万が一、調査の結果に誤り等があった場合には、申し出ることができ、必要に応じて修正が行われます。ここで確認された地籍調査の結果が、最終的な地籍調査の成果となります。



## ⑦ 地籍調査の成果を法務局へ送付し登記されます

---

地籍調査の成果（地籍図と地籍簿）は、その写しが登記所に送付されます。登記所では、地籍簿をもとに登記簿を修正し、それまで登記所にあった地図の代わりに、地籍図を法務局に備え付けた正式な地図とします。

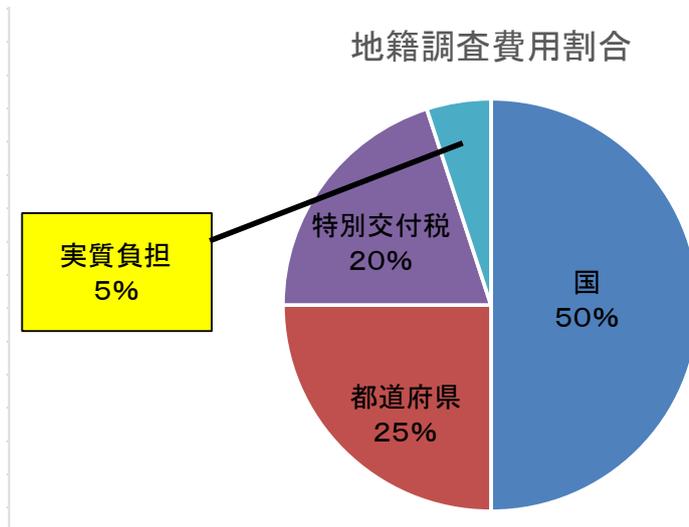


（国土交通省地籍調査Webサイトより）

## 5 地籍調査事業の財源

### 国・県補助金

市町村が実施する地籍調査では、その調査に必要な経費の1/2は国が補助しており、また残りの経費の1/2(全体の1/4)は県が補助しています。さらに、市町村が負担する経費のうち、80%が特別交付税措置の対象となっていることから、実質的に市町村は5%の負担で地籍調査事業を実施することが可能です。



## 6 地籍整備に関する国の施策

市町村が行なう地籍調査を円滑に進めるための基礎調査として、以下の事業が国直轄で行なわれ、事業完了後成果が実施主体に引き渡されます。

### (1) 都市部官民境界基本調査

都市部において、地籍調査に先行して官民境界の調査と測量を行い、官民境界の基礎的な情報を図面や簿冊に取りまとめる調査で、費用は国が全額負担します。

先行して官民境界が確定するため、その後の調査では民境界の調査のみで済みます。しかし基本調査により作成された図面等は中間成果にすぎず、地権者は地籍調査の際に改めて民境界の立会いをする必要があります。

## (2) 山村境界基本調査

山村部において地籍調査に先行して公図等の既存資料と現地精通者等の土地境界に関する証言等を合わせて土地境界の情報を整理し、それをもとに主要な土地境界（三筆境界等）の測量を行い、土地情報を図面や簿冊に取りまとめる調査で、費用は国が全額負担します。

先行して主要な土地境界が確認され、その後の調査（一筆地調査以降）を円滑に実施することが期待できますが、地権者は一筆地調査の際に改めて現地立会いをする必要があります。

また、主要な土地境界が確認されることにより、砂防事業や治山事業などの防災事業が効率的に実施できます。

## 7 その他の地籍調査と同様な成果が得られる制度

### (1) 国土調査法第19条5項指定制度

土地に関する様々な測量・調査の成果が、地籍調査と同等以上の精度または正確さを有する場合に、地籍調査の成果と同様に取り扱う事ができるよう、当該成果を国が指定する制度です。国が指定する根拠が国土調査法第19条第5項であることから「19条5項指定」と呼んでいます。

19条5項指定の対象となる測量・調査については事業者等の制限はなく、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、原則として全て指定を受けることが出来、地籍調査を行なったものと同等に扱われます。

(地籍調査Webサイト「国土調査以外の測量成果の活用について」より)

また、積極的に19条5項の指定を申請してもらうための補助金制度※3も用意されています。

### (2) 登記所備付地図作成作業

全国の法務局・地方法務局においては、「民活と各省連携による地籍整備の推進」（平成15年6月26日都市再生本部決定）の方針を踏まえ、全国の都市部の人口集中地区（D I D）※4の地図混乱地域を対象に、登記所備付地図作成作業が1地区2年単位で計画的に実施されています。

本市でも平成27年度に居町・鶴賀の各一部、平成29年度に吉田2丁目他の一部、平成30年度に吉田3丁目他の一部を完了しました。令和元年度は吉田一丁目他の一部で現地調査を実施しています。

---

#### ※3 地籍整備推進補助金

地方公共団体や民間事業者が積極的に19条5項指定の申請が出来るように平成22年度に創設されたもの。

対象となる測量・調査については、1箇所500㎡以上で事業者等の制限は無く、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補助の対象となり、対象地域は人口密集地域及び都市計画区域において、不動産登記法で規定する地図が無い地域が対象となります。

#### ※4 D I D地区とは、原則として人口密度が4,000人／1km<sup>2</sup>以上の区域が互いに隣接して、それらの隣接した地域の人口が国勢調査時に5,000人以上を有する地区。

## Ⅱ 本市の地籍調査の現状と課題

### 1 本市の地籍調査の実施状況

本市の地籍調査進捗率は平成30年度末見込みで18.52%であり、平成29年度末時点の全国平均の52%、平成29年度末時点の長野県平均の39%を下回っています。

調査の進捗率が国・県の平均を下回っている主な要因としては、旧長野市地域において、平成3年度から20年以上調査が休止状態にあったことが影響していると考えられます。

本市の地籍調査実施状況

(平成31年3月31日現在)

長野市全体面積	834.81 k m <sup>2</sup>
調査対象面積 ①	699.32 k m <sup>2</sup> (※5)
実施済面積 ②	117.36 k m <sup>2</sup>
第19条5項指定済面積③ (14条地図作成作業含)	12.18 k m <sup>2</sup>
地籍調査済合計面積 (②+③)	129.54 k m <sup>2</sup>
進捗率 = (②+③) / ①	18.52%

---

※5 国有林・公有林及び公有水面等の面積を除く面積。

## 2 これまでの取り組みと現状

本市の地籍調査事業は、昭和28年度から平成2年度まで実施していましたが、長野オリンピック開催決定を機に、土地の取引が活発となり、土地の流動化が激しい時期に地籍調査を行なうことは困難と判断し、平成3年度以降休止しました。

その後、平成17年1月の合併（豊野町、戸隠村、鬼無里村、大岡村）を機に、各町村で実施していた地籍調査については、旧豊野町を除き合併建設計画（平成16年度～平成26年度）で引き継ぎ地籍調査を実施しています。

また、平成22年1月の合併（信州新町、中条村）を機に国の第6次十箇年計画に合わせ本市の10ヶ年計画（H22年度～R元年度）を策定し事業の推進を図ってきました。

本市の地籍調査に係る10ヶ年計画の面積及び実績

単位：k㎡

年度	長野		豊野		戸隠		鬼無里		大岡※6		信州新町		中条※6		年度計	
	計画	実績														
H22年度					0.10	0.08	0.10	0.06			0.10	0.10			0.30	0.24
H23年度					0.10	0.08	0.10	0.06			0.10	0.10			0.30	0.24
H24年度					0.10		0.10				0.10		0.10		0.40	0.00
H25年度					0.10	0.07	0.10	0.05			0.10	0.07	0.10		0.40	0.19
H26年度					0.10	0.13	0.10	0.10			0.10	0.19	0.10		0.40	0.42
H27年度					0.10	0.05	0.10	0.05			0.10	0.08	0.10	0.04	0.40	0.22
H28年度					0.10	0.05	0.10		0.05	0.05	0.10	0.06	0.10	0.05	0.45	0.21
H29年度					0.10	0.05	0.10	0.05	0.05	0.07	0.10	0.08	0.10	0.02	0.45	0.27
H30年度					0.10	0.07	0.10	0.05	0.05	0.07	0.10	0.07	0.10	0.09	0.45	0.35
R元年度 ※7					0.10	0.06	0.10	0.06	0.05	0.06	0.10	0.03	0.10	0.05	0.45	0.26
計	0.00	0.00	0.00	0.00	0.90	0.64	1.00	0.48	0.20	0.25	1.00	0.78	0.80	0.25	4.00	2.40

※6 大岡及び中条は合併前の懸案事項の解消後に再開した。

※7 令和元年度実績は見込み。

### 3 地域ごとの進捗状況

長野市における地域ごとの地籍調査進捗状況 (平成31年3月31日現在)

面積単位: k m<sup>2</sup>

地域名	着手年度	対象面積	実施済面積	19条第5項指定済面積	地籍調査済合計面積	進捗率 (%)	備考
長野	昭和28年	364.51	48.94	8.15	57.09	15.66	平成3年度から休止中
豊野	平成7年	19.87	1.32	1.57	2.89	14.54	平成17年度から休止中
戸隠	平成元年	67.65	17.21	0.03	17.24	25.48	
鬼無里	平成13年	97.41	1.53	0	1.53	1.57	
大岡	昭和56年	45.86	11.35	1.09	12.44	27.10	
信州新町	昭和59年	70.73	12.07	1.01	13.08	18.49	
中条	昭和60年	33.29	24.94	0.33	25.27	75.91	
合計		699.32	117.36	12.18	129.54	18.52	

#### (1) 旧長野市地域

昭和28年度から地籍調査事業を開始し、当初は北部の上松地域、三輪地域などで、その後は南部の地域で調査を実施してきました。しかし、長野オリンピックの開催決定を機に、土地の取引が活発となり、土地の流動化が激しい時期に地籍調査を行なうことは困難であることから、平成2年度の川中島地域を最後に休止しています。

以来、旧長野市地域では、地籍調査は行なわれていませんが、平成27年度から長野地方法務局による登記所備付地図作成作業が実施されています。

また、本市のD I D地区の調査対象面積48.9 k m<sup>2</sup>はすべて旧長野市地域内にあり、そのうち、地籍調査実施済面積は36.52 k m<sup>2</sup>、進捗率は74.68%となっています。D I D地区に限ると全国平均24%、長野県平均44.8%のいずれも大きく上回っています。

#### (2) 豊野地域

平成7年度に小布施町に隣接した<sup>あさの</sup>浅野地区から調査を開始しましたが、平成14年度着手の<sup>よこまち</sup>横町の一部を最後に、平成17年の合併以降は休止しています。

### (3) 戸隠地域

平成元年度に裾花川南部の中組地区から調査に着手し、主に公図未整備地区を中心に実施してきました。現在は戸隠支所周辺の豊岡地区を調査しています。

### (4) 鬼無里地域

平成13年度に国道406号線沿いの新倉地区から着手し、県道信濃信州新線を北上する形で調査を進め、現在は大望峠周辺を調査しています。

鬼無里支所及び周辺の小学校などの市有施設、また支所より西側へのびる国道406号線沿いの住宅密集地についても調査が未着手の状態となっています。

### (5) 大岡地域

昭和56年度に日方地区、池田地区から調査を開始し、主に営農が盛んな地域を中心に調査を行なってきました。

また、国営農地防災事業（地すべり対策事業）や県営中山間地域総合整備事業も調査区域において実施され、地籍調査による筆界確認と連携し事業を進めてきました。現在は大岡支所周辺の樺内地区を県道丸子信州新線沿いに調査を進めています。

### (6) 信州新町地域

昭和58年度に長野市と隣接する水内地区から着手し、宅地・農用地・林地の全てを対象面積として調査を進めてきました。

また、平成16年度に調査対象地区の見直しを行い、合併直前の平成20年度及び平成21年度は大岡地域と同様に国営農地防災事業や県営中山間地域総合整備事業と連携して

調査を進めてきました。合併後は国道19号線沿いを中心に進めています。

### (7) 中条地域

昭和60年度に中条地域南東部の下長井地区から調査に着手し、調査対象面積の約75%が終了しています。現在は小川村との境界や信州新町地域との境界に隣接する南西部の山林を調査しています。

#### 4 職員体制

現在、以下の体制で地籍調査を行っています。

##### 長野市における地籍調査の人員体制

(H30.4.1現在)

地 域	作業主体	実施状況	人員態勢※8
旧長野市	監理課※9	休止中	専任3人
豊野	東部土木事務所	〃	—
戸隠	北部土木事務所（戸隠支所土木担当）	実施中	兼務2人
鬼無里	北部土木事務所	〃	兼務3人
大岡	西部土木事務所（大岡支所土木担当）	〃	兼務2人
信州新町	西部土木事務所	〃	兼務3人
中条	西部土木事務所（中条支所土木担当）	〃	兼務2人
	合 計		専任3人 兼務12人 計15人

戸隠・鬼無里・大岡・信州新町・中条地域の5地域はいずれも土木事務所の業務を兼務しながら地籍調査に従事しています。

#### 5 業務委託

本市では、「調査図素図作成」、「地元説明会」、「市町村境界調査」、「現地調査」、「点検整理」及び「測量業務」について業務委託を実施しています。

業務委託にあたっては、公募型指名競争入札を実施し、「一般社団法人日本国土調査測量協会が認定する地籍調査管理技術者及び公益財団法人全国国土調査協会が認定する地籍調査主任調査員が在籍している事業者」で、「日本国土調査測量協会の会員」を選定の条件としています。

なお、事業者へ委託する業務と本市が直営で行う業務の分担は以下の表のとおりです。

実施年	1年目		2年目						3年目				
	事前準備 計画	調査図素図 作成	地元説明会	基（三角・多角） 準点測量	現（一筆地調査） 地調査	一筆地測量	地籍図原図作成	（面積測定） 地積測定	地籍簿案作成	閲覧・修正	地籍簿作成・ 地籍図	（成果の検査） 認 証	登記所送付
長野市	○	○	○		○				○	○	○	○	○
委託業者		○	○	○	○	○	○	○			○		
地籍工程	A・B		C・D	E	F	G	H						

※8 地籍調査事業に従事している人数（管理職除く正規職員のみで兼務を含む）

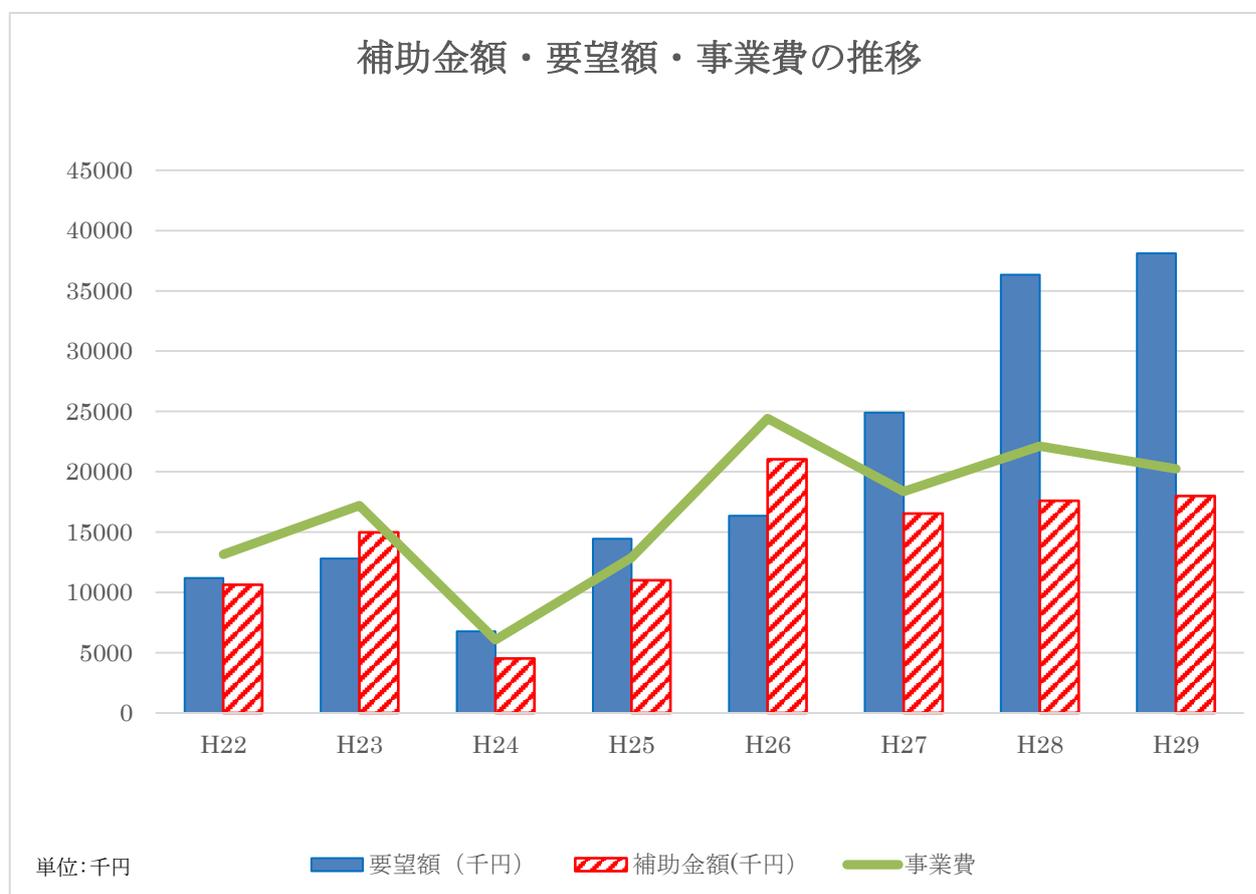
※9 地籍調査業務の総括、旧長野市実施地区の修正、実施地区の支援・指導、調査結果の点検についても担当

## 6 事業費及び補助金の推移

現計画（Ⅱ-2）における地籍調査は、平成 26 年度以前は戸隠、鬼無里、信州新町地域の 3 地域で調査を実施してきました。

なお、平成 26 年度以前の事業費及び補助金が大きく変動していますが、これは、平成 23 年 3 月に発生した東日本大震災の影響により新規地区の事業に着手ができなかったことや、平成 26 年度に補助金の追加交付があったことによるものです。

平成 27 年度以降は新規地区の調査を一時中断していた中条地域、大岡地域が新規調査に着手をしました。調査地区が増加したことや、震災の影響もあって実施面積が計画の目標面積に達していないことから国、県に補助金の増額を要望しましたが、補助金の交付額はほぼ横ばいのままであり、事業費もほぼ横ばいとなっています。



## 7 地籍調査を進めていく上での課題

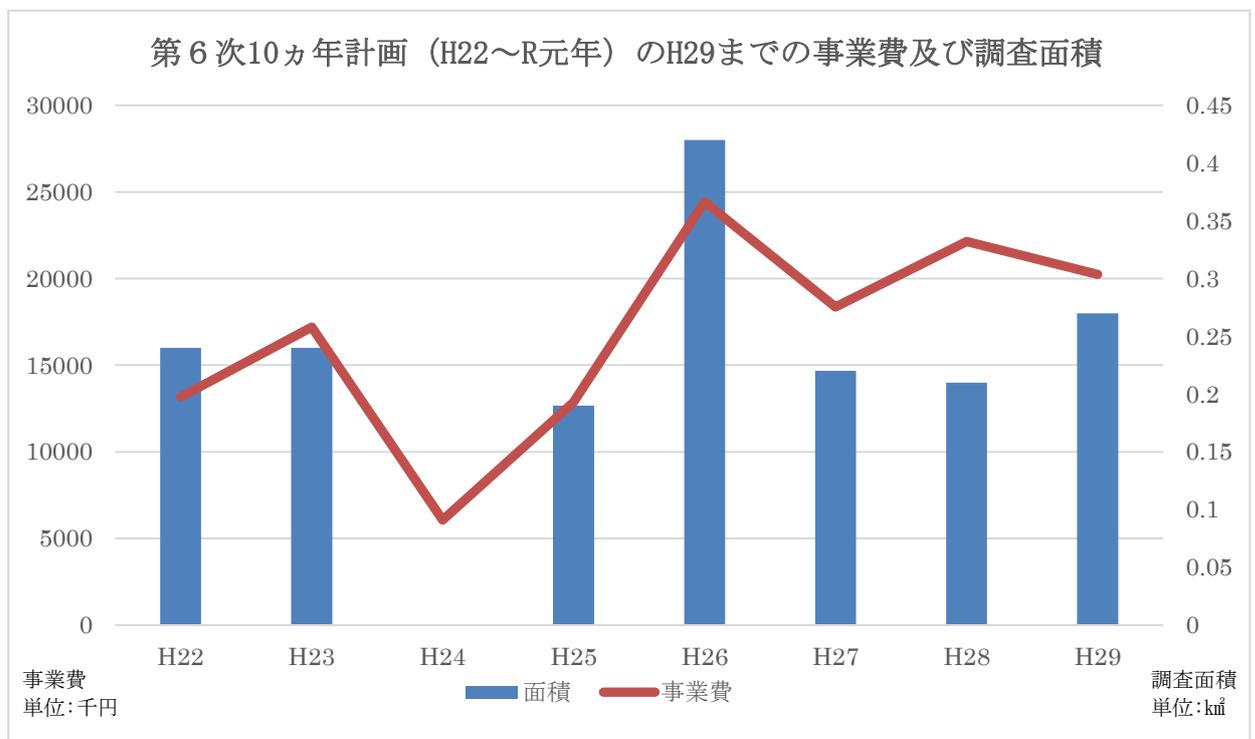
### (1) 単位面積あたりの事業費の増加

0.01 k m<sup>2</sup>あたりの事業費は平成 22 年度が約 550,000 円であったのに対し、平成 29 年度には約 750,000 円と大幅に上昇しています。

これは、平成 26 年 4 月 1 日に消費税が 5 %から 8 %に引き上げられたことや、人件費が平成 29 年度と平成 22 年度の比較で、約 3 割上昇したことなどが影響していると考えられます。

また、中山間地域の調査地区は山間部を含むため、木々などにより見通しが悪く多くの基準点が必要となることから、測量等の作業量が増え、平地に比べ事業費が割高になっています。

このようなことから、平成 26 年度以降の事業費は約 2,000 万円/年程度に増加していますが、実施面積は 0.25~0.28 k m<sup>2</sup>/年であり、平成 25 年度以前の事業実施面積と変わらない状況が続いています。



※ 事業費は歳出決算額

※ 平成 26 年度は補助金の追加交付があり実施面積が増加しています。

### (2) 分散している実施地域

本市では、旧町村が行っていた地籍調査事業を引き継いで実施することとした平成 17 年及び平成 22 年の合併協議を受け、旧町村単位で事業を実施しているため、事業費を各地域に分散している状態となっています。

また、人員についても土木事務所職員が維持課業務等と兼務で地籍調査を担当しており、割り振られる人員及び業務量も、調査地域ごとに分散しています。

このため、集中的に事務処理を行うことが難しく、必ずしも効率的な事業実施に結びつかない状況となっています。

### (3) 超高齢化社会による影響

本市の高齢人口（65歳以上）は、平成12年には75,440人でしたが、平成29年には108,388人と32,948人、率にして12%増加しています。

また、高齢化率も平成12年の19%から平成29年には28%と増加しており、中山間地域に限定すると平成29年で40%を超えています。

地権者の高齢化が進んだことにより地元説明会や現地立ち会い等に参加することができない事例が生じています。

また、地権者自身で土地建物の維持管理を十分に行うことが出来ず、荒廃が進み、境界確認に時間を要する事例もみられます。

### (4) 不在地主の増加

中山間地域の人口は平成12年の18,631人に対して、平成29年には11,922人となり6,709人、率にして約36%と大幅に減少しています。この人数は平成22年合併時の信州新町の人口5,201人より大きいものとなっています。

就労や進学のために、山村部から都市部へ転居・転出することによって中山間地域の人口が減少し、地権者の居住地と調査地が離れた、「不在地主」が発生すると考えられます。

いわゆる「不在地主」となった場合、遠方から出席するためには時間的、金銭的負担があることから説明会や現地立会に参加しないという事例が生じています。

### (5) 相続登記がされていない土地の増加

相続が生じた場合でも所有権移転登記は義務ではないこと、また金銭的な負担もあることや、登記を行わなくても実害が無いことなどから、相続登記を行わない事例が多数存在します。

所有権移転の登記がなされないまま相続が重なると、相続人の数が増え、相続登記はもとより土地の管理者（代表相続人）の特定も困難になります。

このため境界確認や同意等の作業が停滞するうえ、場合によっては境界確認そのものも行えない事例も生じています。

## 8 地籍調査事業に関する国の動向

国土交通省の「中長期的な地籍整備の推進に関する検討会」が、地籍調査の課題と国の第7次十箇年計画における地籍調査の方向性及び具体的な方策のあり方等について平成30年1月に中間とりまとめを公表しています。

中間とりまとめでは、地籍調査事業の「進捗率は全国で約52%」にとどまっており（平成28年度末現在）、「新たな情報通信技術や測量技術の登場など技術の進展が顕著である一方で、人口減少・高齢化の更なる進行などの社会・経済状況の変化に伴う課題が顕在化している」としたうえで、「次期計画を見据え、現計画での地籍調査の取組について検証するとともに」社会・経済状況の変化に対応した地籍調査の「効率的な手法や計画目標設定の考え方」等について検討を行っています。

具体的には、現計画の取組状況と課題の分析を踏まえて、第7次国土調査事業十箇年計画における戦略的な地籍整備の方向性を基に、民間測量成果の活用促進や現地作業を省略した調査方法の導入など、都市部・山村部における効率的な手法等について検討しており、その主な内容は以下のとおりです。

### (1) 地籍調査の課題

#### 都市部

- ・ 所有者の権利意識が強く、権利関係も複雑であるため、土地所有者等による境界確認が難航するケースが多い。
- ・ 土地が細分化され、土地境界が複雑であることや、建物等が障害となり、測量作業にも時間を要する。
- ・ 民間による測量図等の成果が多く存在するが、地籍調査への活用が不十分。

#### 山村部

- ・ 急峻な地形や木々などにより現地での土地所有者等の立会や測量作業が困難。
- ・ 土地所有者等の高齢化や不在村化の進行により、立会人の探索や土地所有者等の境界に関する認識（人証<sup>じんしょう</sup>）を基にした調査が困難となっている。

#### 全 般

- ・ 災害想定地域等の緊急性・重要性が高い地域での調査の遅れ。
- ・ 進捗状況や施策分野ごとの評価体制が不十分。
- ・ 所有者不明土地問題への対応。

## (2) 地籍調査の具体的方策のあり方

### 効率化の取組の更なる推進

- 土地地権者等の所在確認等を行う準備作業において住民票や戸籍以外の情報を取得しやすい環境整備や所有者等の探索範囲の明確化を検討。
- 所定の手続きを経ても土地所有者等が不明な場合には立会いを一部簡略にする仕組みや、境界案を作成する根拠となる資料の対象拡大など、一筆地調査（準備作業、現地調査）の効率化。
- 空中写真測量技術、レーザー測量技術等の新技術の地籍整備への導入。
- 実施体制の強化事例の全国展開、包括委託を促進するための効率的手法等を検討。

### 都市部における効率的手法

- 官民界の先行的な整備の推進と情報通信技術（ICT）による民間測量成果の活用促進。

### 山村部における効率的手法

- 空中写真測量等を用いて作成された筆界案を集会所等で土地所有者が確認するなど現地作業を省略した調査方法の導入を検討。
- 林務部局との連絡調整、森林境界明確化活動との連携強化など森林施策との連携推

### 地域ごとの課題に即応するための段階的な地籍整備

- 地籍調査を工程順に数段階に分け、地域毎の課題に対応するため最低限必要とされ段階まで迅速に整備することを可能とする段階的地籍整備の仕組みを検討。

### 未着手・休止市町村の解消

- — 略 —

### 民間測量成果等の活用

- 地方公共団体の地籍部局を19条5項指定手続きに関与させるなど、地籍部局が主導的に民間測量成果等を地籍整備に活用できる仕組みを検討。

（「中長期的な地籍整備の推進に関する検討会」中間とりまとめから抜粋）

### Ⅲ 地籍調査事業実施計画

#### 1 計画期間及び目標面積

##### (1) 計画期間

国の第6次国土調査事業十箇年計画（H22年度～R元年度）に合わせて実施していた本市の現行10ヶ年計画は、令和元年度に終了することから、地籍調査に係る次の計画期間についても、国の第7次国土調査事業十箇年計画に合わせ、令和2年度～令和11年度の10年間とします。

##### (2) 目標面積

合併5地域については、単位面積当たりの事業費の上昇傾向が続くなか、その一方で補助金の大幅な増加は見込みにくい状況となっていますが、今後、国が検討を進めている新しい測量の手法や立会手続の簡素化等が具体化する可能性などを総合的に勘案し、5地域それぞれの目標面積を年間0.07k㎡とし、10年間で合計3.5k㎡を見込みます。

また、豊野地域については、中山間地域と比べると同一の面積でも筆数が多く権利関係が複雑化していること、より精度の高い測量が必要であることなどから、費用面を勘案して、目標面積を年間0.05k㎡とし、10年間で合計0.5k㎡を見込みます。

なお、旧長野市地域については調査休止期間が長く、再開するためには対象地区との合意形成や事業実施のための準備作業に相当な期間を要することが見込まれます。

また、旧長野市地域では平成26年度から地籍調査と同等の成果が得られる、いわゆる14条地区の作成が法務局によって進められており、この作業への協力を優先することが全体としての効果的な成果に繋がると考えられることから、具体的な目標面積は設定せず、計画期間内に事業の再開の目途を立てることとします。

以上のとおり、全体の調査目標面積は、10年間で4.00k㎡とし、次期10ヶ年計画完了後の長野市全体の調査済面積は133.80k㎡、進捗率は約19.13%を見込んでいます。

#### 2 地区選定の考え方

次期10ヶ年計画の地区選定にあたっては、地籍調査を進めていく上での課題（Ⅱ-7）や、国が重点的な財政支援に取り組んでいる災害対策、都市開発、社会資本整備、森林施業・保全の4施策と連携した事業などを勘案して効果的、効率的な調査を行い、調査結果に結び付けていく必要があります。

そこで、次期計画では人的資源や費用の投入に対して、得られる効果がより大きいと考えられる以下の地区を優先的に選定することとします。

(1) 面的連続性を得られる地区

現在地籍調査事業を実施中または、事業を休止中であっても、既に調査済みの地区に隣接する地区を引き続き調査することで、面的連続性を確保し調査効果が得られやすい地区。

(2) 災害発生後の早期復旧に効果が大きい地区

災害により地形が変化したとしても正確な土地境界が復元でき、ライフライン等の早期復旧による効果が多くの点で広範囲に得られやすい地区。

### 3 調査地区

地区選定の考え方（Ⅲ－2）を踏まえ、以下のとおり、各地域の調査地区を選定します。

(1) 合併5地域（戸隠地域、鬼無里地域、大岡地域、信州新町地域、中条地域）

現計画において調査実施中である合併5地域は、幹線道路沿いや住宅密集地等の調査を実施しています。

次期計画においても、これらの地区に隣接する地区を選定することによって、面的な連続性を確保した効果的な調査を実施します。

現在、国では地権者の高齢化や不在地主等の状況を踏まえ、新しい技術を用いた測量方法や境界立会の簡素化などの調査手法を検討しています。

このような国の動向を注視するとともに、本市の地域の特性に沿った手法について採用の可能性を検討します。

(2) 豊野地域

豊野地域についても、面的連続性を確保し効果的な調査を実施するため、平成14年度に休止した地区に隣接する地区からの事業再開を予定します。

この地区は、豊野支所や豊野駅が所在し、県道などの幹線道路を含む住宅密集地であることから、インフラ整備や災害発生後のライフラインの早期復旧の効果が比較的高いと思込むことができると考えられます。

(3) 旧長野市地域

旧長野市地域の場合、D I D地区 48.90 k m<sup>2</sup>のうち 36.52 k m<sup>2</sup>、約 75%が終了しているため、実施済地区と面的連続性が確保でき、社会資本の集積や人口集中の状況などから、災害発生後のライフライン等の早期復旧に対する効果が大きく見込める地区について選定・再開を検討します。

## 4 地籍調査に関する国の新たな方向性

国土交通省は令和元年6月28日に国土審議会土地政策分科会企画部会「国土調査のあり方に関する検討小委員会」の報告書を公表しました。

報告書の中では、地籍調査を迅速的にすすめるには、所有者探索のための各種情報へのアクセスの円滑化や、筆界案の公告等による調査手法の導入など調査手続の抜本的見直しを検討する必要があるとしています。また、都市部においては官民境界等先行調査の促進と、民間測量成果等を活用した効率的な手法の検討などにも取り組む必要があるとしています。一方、山村部においては空中写真等を活用した新手法の確立を図るとともに、当該手法を導入するための環境整備など措置を講じる必要があるとしています。なお、当該手法の実施に当たっては既存の資料についても積極的に活用する必要があるとしています。

本市では、事業補助金の大幅な増額が見込みにくい状況の中、限りある予算でより効率的に事業を進めるため、今後の調査対象地区の地域的特性に合致し、事業面積の拡大及び、手続きの簡略化等に効果が見込める手法の導入の可能性を積極的に検討していきます。

## 5 職員の知識と経験の蓄積

地籍調査業務を円滑に進めるうえで担当職員には、国土調査法や不動産登記法をはじめ、民法、地方税法などの法制度と測量技術等に関する専門的な知識が必要となります。

しかし、監理課及び各土木事務所で地籍調査業務を担当する全ての職員が当初から十分な知識や経験を有しているとは限らないため、地籍調査事業を進める上で、地区によって事業の進捗にばらつきが生じたり、場合によっては事業が遅延する可能性も考えられます。

そこで、以下のような支援・研修を実施し、職員の知識と経験の蓄積を支援します。

### (1) 地籍調査実務講習会等の実施

- ・ 新年度の事業説明に併せて、新任職員を対象とした実務講習会を開催します。
- ・ 事業の進捗状況を確認するとともに事例相談会を開催します。
- ・ 認証請求書類の作成講習会（ワークショップ）を開催します。
- ・ 事業の進捗状況を確認することや、新年度の事業計画と業務内容について説明会を開催します。

### (2) 調査実施地区への支援

- ・ 地元説明会及び一筆地調査に、必要に応じて監理課職員が同行し現地で具体的な課題や、疑問の解決に協力します。
- ・ 特に新任職員については、一筆地調査に併せて公図や現地の見方などの実務について説明する機会を設けます。

### (3) 研修会への参加

職員が専門的な知識に触れその蓄積を図るため、国や県が主催する各種研修会等へ参加する機会を確保するよう努めます。

～国・県が主催の主な研修会～

- ・ 北信越ブロック地籍調査事業講習会（地方ブロック） 2日間
- ・ 国土調査実務講習会（国） 2日間
- ・ 専門課程国土調査研修（国） 4日間・10日間
- ・ 地籍調査事業講習会（県） 1日 前・後期の計2回

## IV まとめ

今後10年間の地籍調査の実施にあたっては、本市の課題ならびに国の施策を踏まえて、この次期10ヵ年計画に沿って調査地区の選定をし、効果的・効率的な調査を進めます。

また、地籍調査担当職員の知識と経験の蓄積に努め、地籍調査と同等の成果として認められる作業・調査への協力や周知に努めることで、調査面積の拡大を図り、市民の安心安全なまちづくりに寄与していきます。

### 実施地域

旧長野市地域、豊野地域、戸隠地域、鬼無里地域、大岡地域、  
信州新町地域、中条地域 計7地域

(青字の地域は再開検討地域、赤字は再開予定地域。)

