

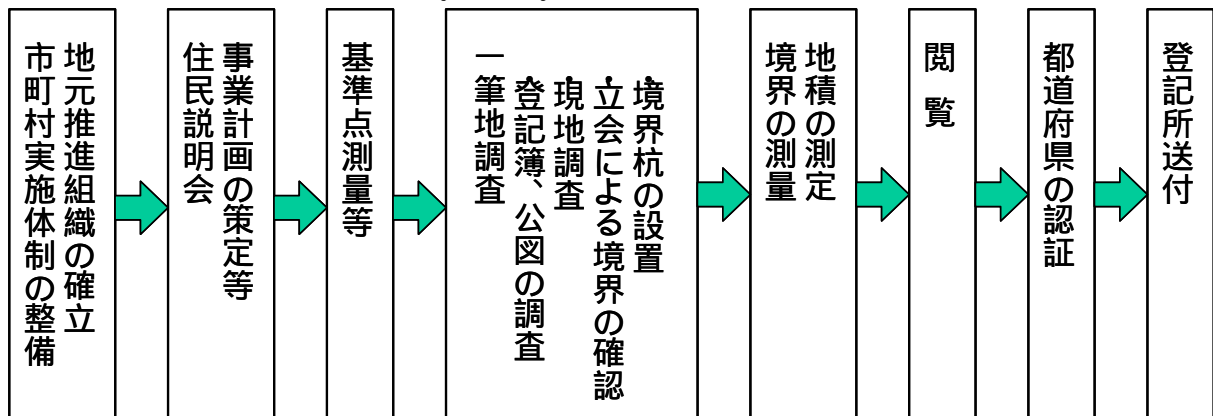
地籍調査の概要

1. 地籍調査とは

- ・ 目的は地籍の明確化、調査対象は国有林や水面を除く全国土
- ・ 一筆ごとの土地について、所有者、地番、地目、境界、面積を調査
- ・ 成果は登記所に送られ、登記簿の記載を修正し、公図を置き換え
- ・ 事業主体は、市町村等
- ・ 事業費の負担割合は、国 1 / 2、都道府県 1 / 4、市町村 1 / 4

2. 調査の流れ

調査単位は、概ね字（あざ）単位



3. 地籍調査の効果

- ・ 土地取引の円滑化と土地資産の保全
- ・ 公共事業や民間開発事業の期間・コストの縮減
- ・ 迅速な境界復元による災害復興の基盤づくり
- ・ 正確な地図に基づくまちづくりの実現（都市計画等の策定）
- ・ 地理情報システム（GIS）への活用

4. 平成15年度地籍調査費負担金 約130億円
（平成16年度概算決定額 約137億円）

地籍調査の実施状況

【調査対象面積に対する実施状況（昭26～平14）】

	対 象 面 積 (km ²)	H14年度末実績面積 (km ²)	H14年度末達成率 (%)
D I D	12,255	2,224	18
D I D以外の宅地	17,793	8,457	48
農 用 地	72,058	48,460	67
林 地	184,094	69,920	38
合 計	286,200	129,061	45

（注）対象面積は、全国土面積（377,880km²）から国有林及び湖沼等の公有水面を除いた面積である。

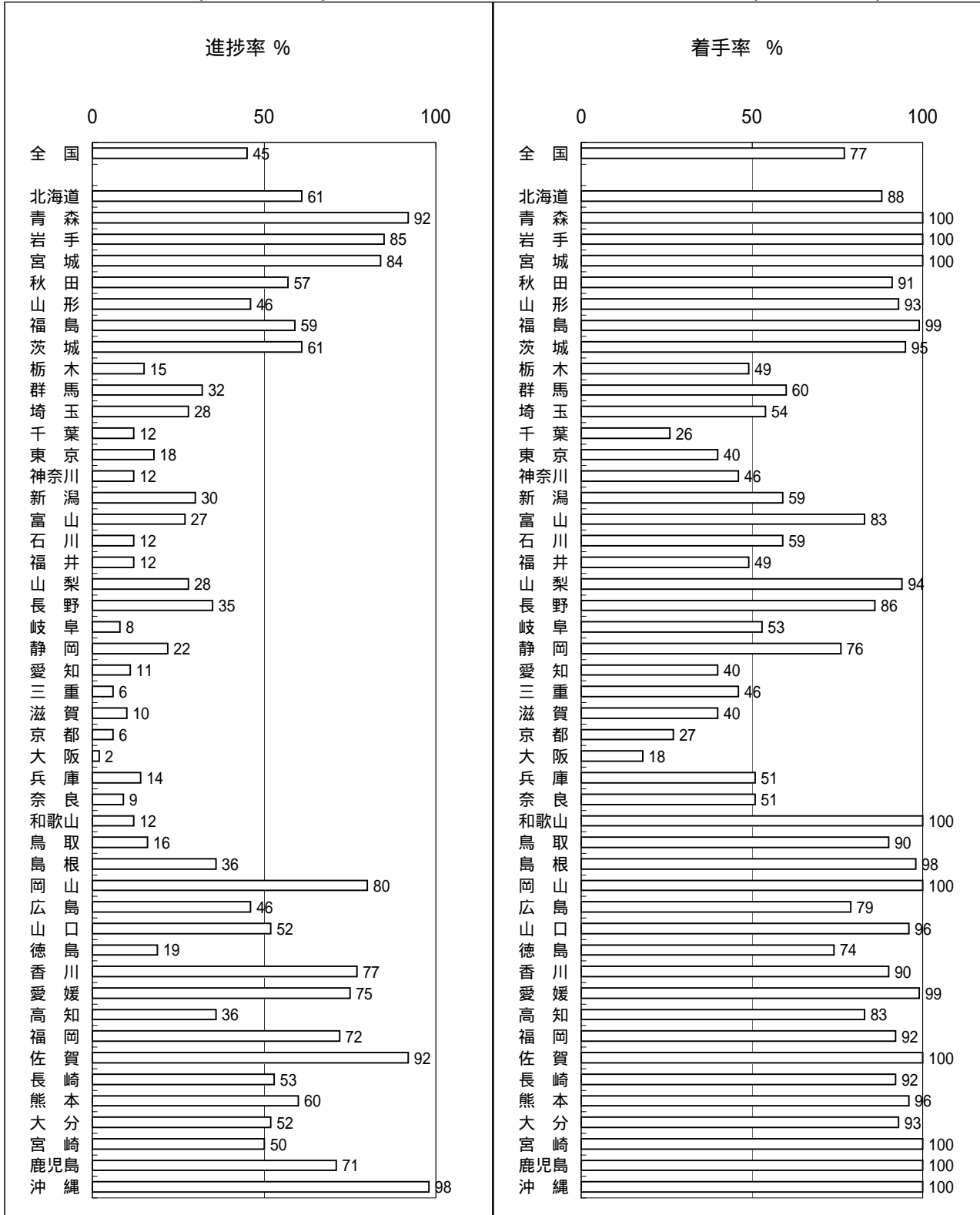
【市町村の着手類型別実施状況（平成14年度末）】

	市 町 村 数	比 率
地籍調査着手市町村（A + B + C）	2,485	77 %
全域完了市町村（A）	（986）	（31 %）
調査実施中の市町村（B）	（986）	（31 %）
休止中の市町村（C）	（513）	（15 %）
地籍調査未着手の市町村	750	23 %
合 計（全市町村）	3,235	100 %

地籍調査実施状況

都道府県別進捗状況（平成14年度末）

都道府県別市町村着手状況（平成14年度末）



地籍の現状と効果

1. 六本木ヒルズ市街地再開発と地籍について

1 開発経緯

- 1986年11月 六本木六丁目地区が東京都から「再開発誘導地区」の指定
1987年 港区 再開発基本計画策定調査
1989年 港区 市街地再開発事業推進基本計画策定調査
「街づくり懇談会」(5地区)設立 加入率75%
1990年 「街づくり協議会」設立
港区 市街地再開発事業に伴う交通施設基本計画調査
1990年12月 「六本木六丁目地区市街地再開発準備組合」設立 加入率80%
1992年 玄碓坂南地区が準備組合に加入
港区 再開発計画の概要説明会
再開発事業に関わる説明会
1993年 東京都 「六本木六丁目地区第一種市街地再開発事業」都市計画案公示, 縦覧
1994年 環境アセスメント説明会
1995年4月 東京都 都市計画決定告示
1997年 港区 施工地区となるべき区域の告示
東京都・港区 公共施設管理者同意
1998年10月 「六本木六丁目地区市街地再開発組合」設立
- 2000年4月 起工式
2003年4月 六本木ヒルズグランドオープン
2003年10月 森アートミュージアムオープン

1995年	官民境界確定測量開始
1998年	民境界確定測量開始
1999年9月	土地境界の確定
1999年10月	権利変換計画縦覧
1999年12月	権利変換計画認可申請
2000年2月	権利変換計画認可

2 地籍が不明確であったことに対する森ビル担当者の主な意見

- ・ 関連する公図は5枚にわたったが、それぞれの公図もつなぎ合わせたもので、筆界が不連続となり現状と一致しないことや、地権者も登記簿面積との違いを認識しており、改めて確定測量が必要となった。
- ・ 境界確定後、公簿あるいは個人資料による土地面積と比較して減っている場合には異論が出るケースがあった。また、分筆が必要な場合には時間と費用がかかった。
- ・ 古い公用地境界査定図をもとに官民境界を確定するよう都から指導されたが、現状と合っていないため官民境界の確定に多大な時間を要した。
- ・ 街区、つまり官民境界が確定していれば、その内側の民境界を確定するだけであり、開発事業は非常にやりやすいものとなる。
- ・ 国家基準点から、5～6km道路沿いに測量を行い、基準点を設置した。公共座標を用いると道路等の管理者への引継が可能となるとともに、復元が容易になる。近傍に公共基準点があれば、開発事業がやり易くなる。

2. 阪神淡路大震災にみる地籍混乱地域の問題点

神戸市兵庫区夢野地区の事例

1 夢野地区の地籍混乱の背景

夢野地区は神戸市兵庫区の湊川町 10 丁目、菊水町 10 丁目など 12 町からなる面積約 45ha の地域である。大正 12 年に土地区画整理事業が開始され、戦中、戦後の混乱の中で住民の疎開や資金不足などにより換地処分ができず、区画整理で街区は形成されているものの、換地処分がなされなかったため従前の登記のままとなり、番地と現地とが照合できない状態となっていた。

2 地籍混乱が引き起こす様々な問題

震災以前にも地籍が混乱していることにより以下のような問題が生じていた。

- ・ 分筆合筆ができず、分筆して土地を売ることができない。
- ・ 共有地も多く残っており、例えば湊川町 10 丁目 23-1 の土地は 90 人の共有地となっており、実態として売買は不可能。
- ・ 土地の特定ができないため住居表示も行われず、郵便物の誤配もあった。
- ・ 道路は市道認定はされているが供用開始の手続きがされず、道路明示ができない。

3 震災により浮き彫りになった問題

- ・ 倒壊した住宅を再建しようとしても土地を担保に融資を受けることができない。
- ・ 上下水道やガス管などの地下埋設物の敷設、私道の復旧をしようとしても、底地の権原が明確でなく、工事ができない。

4 震災後の地図訂正の対応状況

平成 7 年 1 月 17 日の大震災後、地元地権者は復興に際し、地図混乱が大きな障害となっていることに気付き、まず、湊川町 10 丁目、菊水町 10 丁目地区の住民が、地図混乱の解消に向け法務局及び神戸市に対し嘆願。平成 7 年 11 月に「湊菊 10 丁目復興協議会」を設立し、集団和解方式（土地所有者及び利害関係人全員の合意に基づいて地図訂正を行う方式）により、平成 8 年 8 月に地図訂正が完了した。

その後、残りの地区についても、平成 10 年 7 月から地図訂正の作業が開始され平成 11 年 12 月地図訂正が完了している。

3. 地籍調査の公共事業等における利活用

地籍調査成果の公共事業等への利用について

用地買収

各種公共事業における用地買収等への利用

道路管理

道路管理、地下埋設物管理や官民境界図の提供等に利用

上下水道管理

配水管、給水管、弁栓等の施設管理、上下水道計画策定に利用

防災対策・災害復旧支援

地籍調査成果の座標を基に、災害時における原形復旧、固定資産税減免措置等の迅速な対応が可能

都市計画

都市計画区域図、用途地域図等の一元管理、公園や緑地計画、道路の拡張整備などに利用

地籍図と航空写真の重ね合わせにより、現況把握が可能

