

## 2章 現状と課題、目的の整理

### 2-1 地籍調査実施の現状と課題

#### (1)地籍調査実施の現状

##### 1)政策課題の整理

本市では、行田市基本構想・実施計画、行田市都市計画マスタープラン等により、まちづくりを進めております。

地籍調査を実施するに当たり、こうした上位計画を踏まえた本市の政策課題を以下に整理します。

##### a. 快適な住環境が整ったまちづくり(良好な市街地の形成)

行田市基本構想において「新しい行田の好循環」に向けた取組みを進めております。こうした中、基本構想に掲げる重点政策を含めた全分野の方針を示す実施計画においては、「快適な住環境の整備」を施策の1つとして掲げ、災害復旧の迅速化等を図るために地籍調査を実施することとしております。

行田市都市計画マスタープランや行田市立地適正化計画においては、集約・連携型の都市づくりを基本方針として、生活に必要な機能や居住を拠点に集約させ、拠点間を公共交通で結ぶ「コンパクト・プラス・ネットワーク」の考えによる持続可能なまちづくりを進めており、中長期的に都市機能の集積・誘導を図ることとしております。

また、「行田市義務教育学校設置に向けた再編計画」を策定し、人口減少下における良質な教育環境を創出するために小中学校の再編に向けた取組みを進めています。小中学校の再編に伴い、校舎の集約や跡地利用も含め、土地の有効活用を図ることが必須となります。

こうしたことから、「地籍調査事業」を実施することで土地境界を明確にし、まちづくりを円滑に進めていくことが重要となります。

##### b. 地域防災力の向上

近年、地球温暖化に伴う気候変動の影響と考えられる大規模な災害が頻発しており、大雨による河川の氾濫等への対策は大規模河川が流れる自治体にとってまちづくりの重要な課題となっています。

行田市都市計画マスタープランにおける「生活環境に関する方針(方針3:災害に強いまちをつくる)」では、施策の1つに「都市基盤施設の整備・充実」を掲げ、「災害時の緊急輸送道路となる、広域幹線道路や幹線道路の整備促進」を位置付けています。

これを踏まえ、行田市国土強靱化地域計画における「事前に備えるべき目標」に「大規模自然災害被災後でも迅速な再建・回復ができるようにする」としており、推進方針として「所有者不明の土地・建物の発生を抑制する」と位置付けています。

## 2)これまでの実施状況

### a. 全国の実施状況

現在、全国の市町村における地籍調査の実施状況を見ると、全域の調査が完了している市町村は608市町村、調査実施中の市町村は821市町村となっており、進捗率は国全体で53%(令和6年度末時点、面積割合)となっています。

表 2-1 全国の地籍調査への着手の状況 単位:市町村

全国進捗率 (面積割合)	完了市町村	実施中市町村	休止市町村	未着手市町村
53%	608(35%)	821(47%)	209(12%)	103(6%)

※数値は全て令和6年度末時点

資料:地籍調査Webサイト(国土交通省)

### b. 埼玉県の実施状況

埼玉県の地籍調査の実施状況を見ると、進捗率は県全体で33%であり、令和6年末時点で完了10市町、実施中23市町村、休止13市町、未着手17市町となっています。

表 2-2 埼玉県の地籍調査への着手の状況 単位:市町村

進捗率 (面積割合)	完了市町村	実施中市町村	休止市町村	未着手市町村
33%	10(16%)	23(37%)	13(21%)	17(26%)

図 2-1 埼玉縣市町村別地籍調査実施状況



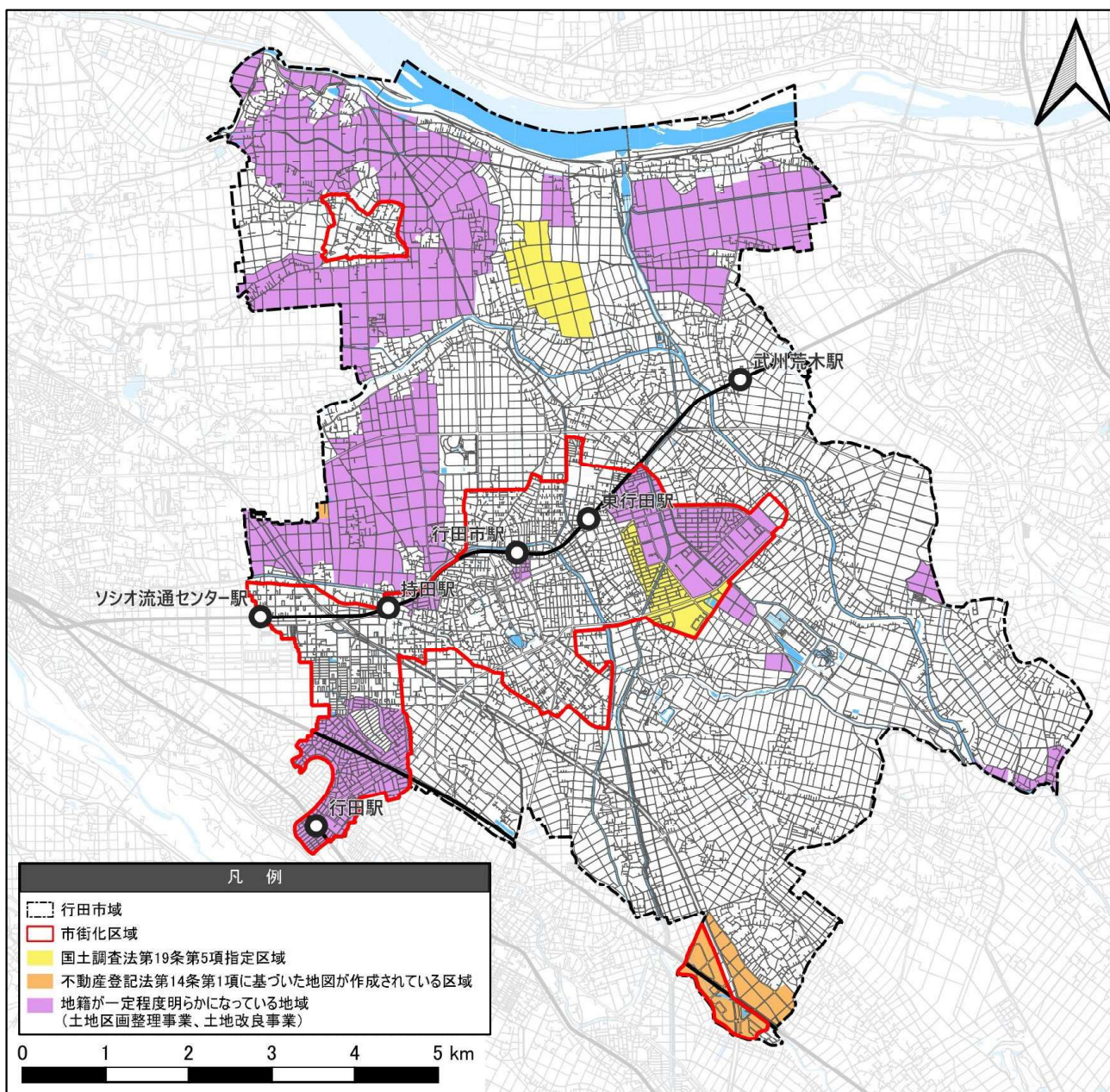
資料:埼玉県の地籍調査地区位置図(埼玉県ホームページ)

### c. 行田市の土地区画整理事業や土地改良事業等の実施状況

本市では、地籍調査は未着手となっていますが、下図に黄色で着色した箇所においては、国土調査法(昭和26年法律第180号)第19条第5項の規定に基づく指定がされているほか、オレンジ色で着色した箇所においては不動産登記法(平成16年法律第123号)第14条第1項に基づいた地図が作成されています。当該箇所においては土地に関する測量・調査の成果が地籍調査と同等以上の精度を有するため、地籍調査の実施が不要となります。

その他、下図に紫色で着色した箇所は、土地区画整理事業や土地改良事業が行われ地籍が一定程度明らかになっていますが、実施年度が古く現在の測量精度と見合わないなどの理由により将来的には地籍調査を行う必要があります。

図 2-2 行田市の土地区画整理事業や土地改良事業等の実施状況



## (2)地籍調査の推進にあたっての課題

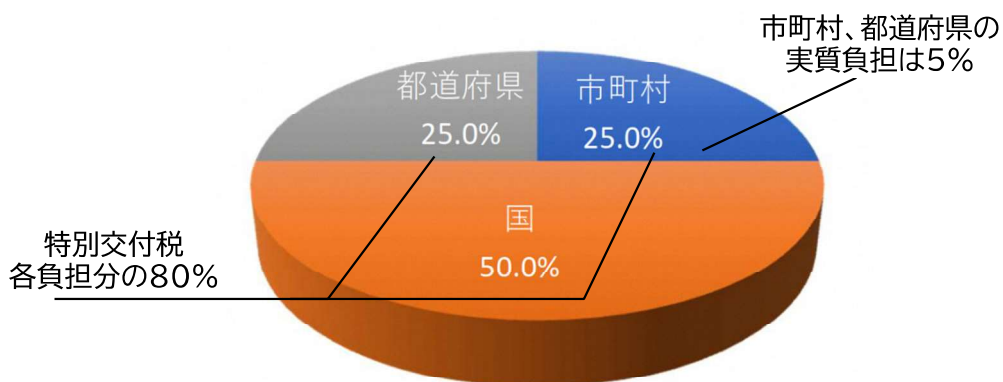
地籍調査を進めるにあたって解決すべき課題について整理します。

### ■課題1:地籍調査を実施するための予算の確保

市内全域で調査を実施するためには、調査にかかる予算を長期間にわたって確保しなければなりません。また、調査期間を短縮しようとする、1年で複数の地区の調査を同時に実施する必要があり、単年度ごとの予算が高額になります。

そのため、調査の推進にあたっては、計画的に予算を確保することが必要となります。

図 2-3 地籍調査に要する経費の負担割合(市町村が実施した場合)



地籍調査は主に市町村が主体となって行われています。調査に必要な経費は、国土調査法に基づき、市町村が実施した場合、国が1/2、都道府県が1/4、市町村が1/4を負担することとなっています。

また、地方公共団体が負担する経費については、上図のように、その8割について特別交付税措置が行われており、市町村が調査を実施した場合、市町村及び都道府県が実質負担するのは、調査経費の5%となっています。

なお、調査に当たって、調査地域の土地所有者等の費用負担は発生しません。

こうした国や県等の特別交付税を活用することで、市の負担が軽減されます。

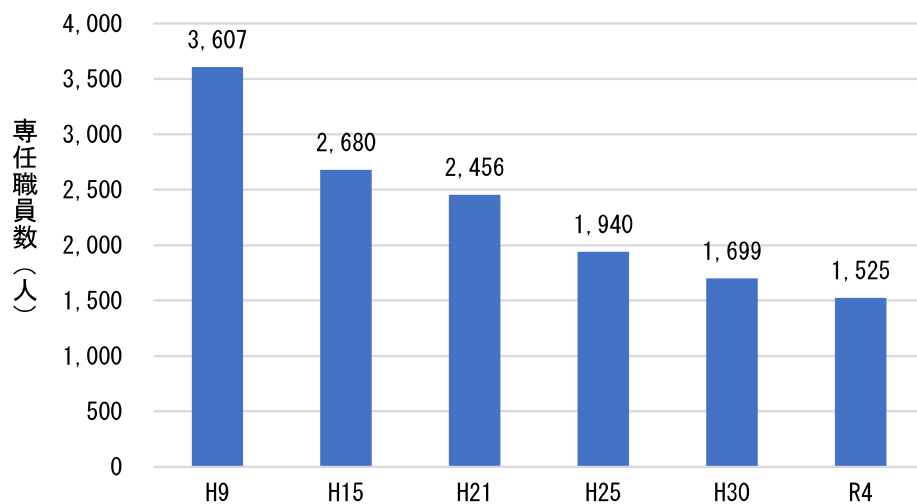
資料:第5次国土調査事業十箇年計画

## ■課題2:地籍調査の実施に向けた庁内実施体制の構築

調査を実施する対象地域の土地所有者等に対し、調査の目的や日程等の説明会を開催します。調査には土地所有者等に土地の境界を確認してもらい、その場に市職員の立会いが求められることとなります。

このため、調査の推進にあたり、地籍調査の進捗状況に応じて市職員が柔軟に対応できる庁内実施体制を構築する必要があります。

図 2-4 市町村における地籍調査専任職員数の推移



令和4年度に地籍調査に従事する市町村の専任職員数は、25年前の平成9年度と比べ全体で2,000人以上減少しています。減少した原因としては、地方公共団体における財政状況の悪化や行政ニーズの多様化、公務員の削減等が考えられます。地籍調査に従事する職員の確保が難しくなることで、調査の拡充を図ることが困難となるばかりでなく、これまでに比べ毎年度の実施面積を縮小せざるを得ない市町村も出てきており、調査の円滑な実施に支障が生じているという現状にあります。

資料: 第7次国土調査事業十箇年計画に基づく地籍整備の推進

## ■課題3:地籍調査に関する専門知識を持った職員の配置と育成

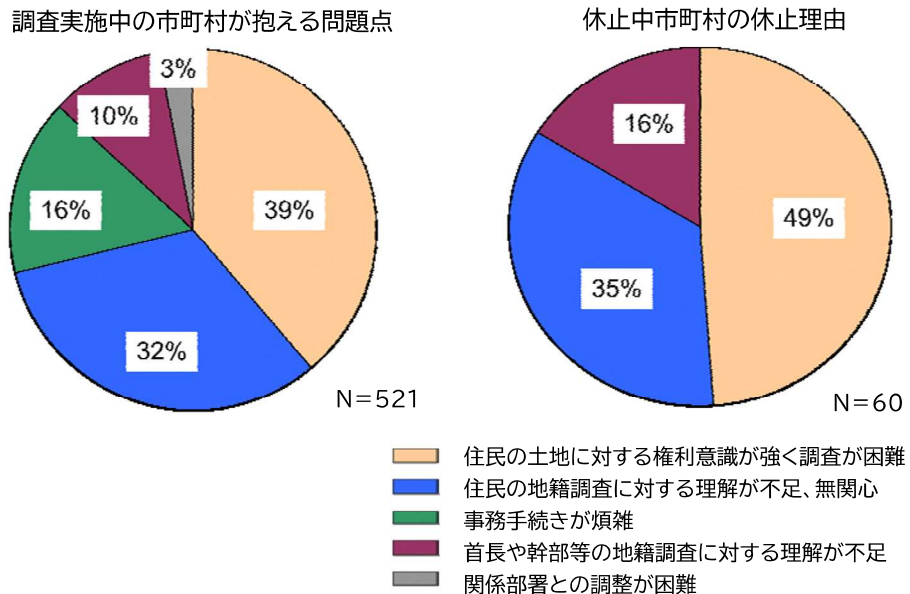
地籍調査は、技術的かつ法律的な知見が必要となりますが、自治体の多くは地籍調査の専門知識を持った職員が少ない状態にあります。

調査の推進にあたっては、庁内に専門知識を有する職員を育成し、調査を先導していける職員の配置や育成が必要です。

#### ■課題4:地籍調査についての理解の促進

現在、地籍調査が未着手となっている箇所においても、実際に土地取引が行われています。そのため、調査の必要性や効果が市民に広く理解されていないことが想定されます。調査の推進にあたっては、周知活動により地籍調査の気運を高めていく必要があります。

図 2-5 市町村への地籍調査実施の妨げになる要因のアンケート結果



調査実施の妨げになる要因として、「住民の土地に対する権利意識の強さ」が挙げられています。

一方、「地籍調査に対する理解が不足」や「関係部署との調整が困難」といった回答もあり、地籍調査を推進するには、市民に対する周知活動の推進とともに、庁内での理解の促進や協力体制の強化が必要であると考えられます。

資料: 第5次国土調査事業十箇年計画

#### ■課題5:まちづくりと並行した地籍調査の取組み推進

本市では、様々なまちづくりに取り組んでいます。多くの予算や人材が必要で、かつ、上記アンケート(調査実施中の市町村が抱える問題点)の要因により市民に対する必要性の理解が十分に進んでいない地籍調査は、取り組みの優先度が高くなり、なくなっています。

調査の推進にあたっては、他のまちづくりと同等に地籍調査の必要性を共有し、上位関連計画に位置付けるなど計画的・積極的に取り組んでいく必要があります。

## 2-2 地籍調査の目的と必要性

### (1)地籍調査の目的

地籍調査は、「国土調査法」及び「国土調査促進特別措置法(昭和37年法律第143号)」に基づき、土地の最も基礎的な情報である地籍の明確化を図り、国土資源の保全や土地の高度利用へ寄与していくものとして進められています。

また、地籍を明確にすることにより、東日本大震災に代表されるような大規模災害時においては、迅速な復旧・復興に大変効果的であったとの検証が示されています。

現在、国では、令和2年に「第7次国土調査事業十箇年計画」を策定し、この10年間で地籍調査を全国で15,000k㎡実施することとしています。また、計画期間内で調査未着手や調査休止中の市町村の解消を目指しています。

埼玉県では、県主催の地籍調査講習会を開催して市町村職員や測量会社、土地家屋調査士事務所等に地籍調査の重要性のPRを実施し、地籍調査の推進を図っています。

本市では地籍調査は未着手ですが、一部地域では、国土調査法第19条第5項の規定に基づく指定がされた地域も存在しています。

今後、地籍調査を実施することにより、災害が発生した際に速やかな復旧・復興を実現するほか、土地の有効活用や土地境界のトラブルを回避することができ、快適で住みよいまちづくりを推進します。

図 2-6 地籍調査前後の公図と地籍図の相違



明治時代に地租改正で作成された地図

地籍調査で作成された地図

資料:地籍調査Webサイト(国土交通省)

### (2)地籍調査の必要性

現在、我が国の土地の記録は法務局で管理されています。土地の位置や形状等を示す情報として同所に備え付けられている地図や図面は、その約半分が明治時代の地租改正時に作られた地図(公図)をもとにしたものであるため、境界や形状などが現実とは異なっているものが多く、土地の面積も正確ではない場合があるのが現実です。地籍調査を実施しない場合は、次頁に示すような多くのトラブルが発生する恐れがあります。

本市では、地籍調査が未着手であるため、登記簿が修正され、地図(公図)が更新されるよう地籍調査を進める必要があります。これにより、多くのトラブルを回避することが期待できるだけでなく、固定資産税等算出の際の基礎情報となるなど、市による様々な行政事務の基礎資料として活用することができます。

図 2-7 地籍調査の必要性

■必要性1 土地の境界を明確化し、土地取引等を行う際にリスクを抑える必要があります

地籍調査を実施することで、土地境界をめぐる紛争を未然に防止でき、土地取引の円滑化や土地資産の保全を図ることができます。



■必要性2 都市再生の取組みの円滑化に寄与する条件整備が必要です

地籍調査を行わないまま土地区画整理事業や市街地再開発事業、民間開発事業等を行う場合、関係者が多数いると土地の境界確認が長期化し、費用も多額になることで土地利用やまちづくりの阻害要因となります。地籍調査により、こうした問題を解決することが必要です。



■必要性3 災害復旧の円滑化に備える必要があります

災害発生時、道路や上下水道等ライフライン施設の復旧、住宅の再建等が急務ですが、地籍調査を実施していないと、土地の境界確認から始める必要があります。このため、災害復旧に着手する前に多くの時間と手間が必要となり、被災地の復旧・復興が遅れる要因にもなります。地籍調査により事業の円滑化に備える必要があります。



■必要性4 公共用地の適正管理につながります

市では、所有・管理する公共用地の適正な管理が必要です。地籍調査を実施していないと境界が不明確なため、管理範囲が把握できず、境界確定申請の件数が多数になると事務処理が煩雑になる等の問題が発生します。住民にとっても申請資料作成の時間的・経済的なコストがかかることが想定されます。地籍調査は、こうした問題の解決に寄与します。



資料：地籍調査Webサイト(国土交通省)

### (3)地籍調査を実施することにより想定される効果

本市の現状を踏まえ、地籍調査を実施することにより見込まれる効果を以下に整理します。

#### ■効果1:土地境界をめぐるトラブル発生の抑制

本市においては、市街地開発事業などを活用しながら商業・福祉・観光など様々な都市機能の集約を目指すほか、まちなか居住の促進を図るために住宅の共同化に取り組むこととしています\*。こうした中、民間事業者などによる土地取得や土地の売買等が行われる際、土地境界を巡る住民間でのトラブル発生の危険性が高くなることが予想され、その回避のためには地籍調査が重要となります。

また、地籍調査が実施されていないと、土地所有者自らが境界の確認や実測を行うなど、多くの費用と時間を要したり、隣接土地所有者等から同意をもらえなかったりするなどの事態が予測されます。地籍調査は、こうした問題の解決に大きく寄与するものと考えられます。

※資料:行田市都市計画マスタープラン「土地利用に関する方針」

#### ○想定される効果

一筆ごとの土地の境界が土地所有者等の立会いのもとに確認され、その結果が数値データで記録・保存されるため、将来の境界紛争が未然に防止されます。

土地取引や相続が円滑になり、土地資産の保全及び地域の方々の安心につながります。

#### ■効果2:公共施設管理の適正化

道路、河川等の公共財産は管理者が適切に管理する必要があり、管理行為の一つとして台帳(道路台帳、河川台帳等)の作成が必要です。しかし、台帳作成には多くの費用がかかり、十分に整備されているとはいえません。

また、仮に公共施設の敷地境界が不明な場合、住民からの境界確定申請にその都度対応が必要になるほか、住民にとっても境界確認の手続きが煩雑で時間がかかる認識が持たれ、さらに調査・測量費用がかかるなど、多くの負担を強いてしまうこともあります。

地籍調査は、こうした公共施設管理の問題に対して、その適正化につながります。

#### ○想定される効果

地籍調査の実施により、公共施設の敷地境界が明確になり、道路台帳など各種公共施設の台帳整備に役立ちます。

境界確定申請への効率的な対応が可能となり、官民境界が明確になることで住民負担の軽減が図られます。

#### ■効果3:課税の適正化・公平化

税務行政では公平負担の原則が求められますが、土地の所有に対する課税である固定資産税等の課税は、正確な土地の実態が十分に反映されていないことがあります。例えば、本市では、国土調査法第19条第5項の規定に基づく指定がされた区域や地籍が一定程度明らかになっている地域等における固定資産税等は適正に課税されていますが、地籍調査を実施していない地

区では、正確な土地の実態が十分に反映されていないことが想定されます。

これにより、土地の実態に見合わない税額を課税することとなるため、土地の状態を正確に把握する必要があります。

地籍調査は、こうした問題点を解決します。

○想定される効果

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・公平化を図ることができます。また、成果をデジタルデータで管理することで、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ます。

■効果4:公共事業の円滑化

公共施設の整備や、高密度な都市拠点の整備には、正確な地図、特に精度の高い図面が必要となります。中心市街地において一体的な拠点形成を行う場合、公共施設のほか、宅地についても精度の高い図面の需要が高くなることが予想されます。

地籍調査が未実施の場合、事業ごとに現地で土地所有者等の立会いで実測するなどの負担が生じる他、事業採択後に現地調査の結果、土地の境界で同意が得られず、事業の進捗に多大な支障を来す場合があります。

地籍調査は、こうした問題点を解決します。

○想定される効果

事前に地籍調査を実施することで、計画当初に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です。既に土地所有者等が確認した境界を現地に復元することで、円滑な用地取得が行われ、各種事業の円滑な推進に寄与します。

■効果5:地震や火災などの災害からの復興活動の迅速化

地籍調査の未実施地域では、地震、土砂崩れ、水害等の災害が起こり土地の形状が変わってしまった場合、元の土地に関する正確な記録がない為に、土地境界の確認に時間を要し、結果的に復旧が遅れることも考えられます。

本市においても、水田地帯が広いいため、液状化や建物倒壊などによる被害も想定されます。また、個々の土地へ対応することになるため、復旧に多くの時間と予算、人員が割かれてしまうことが想定されます。

こうした中、地籍調査は災害からの復興にあたって効果があります。

○想定される効果

地籍調査の結果から、土地境界の位置が地球上の座標値と結び付けられて数値で管理されるため、災害後に境界を正確に復元することができ、復旧活動へ迅速に対応することが可能となります。