

3章 調査地域の設定

3-1 優先して調査を実施する区域の選定

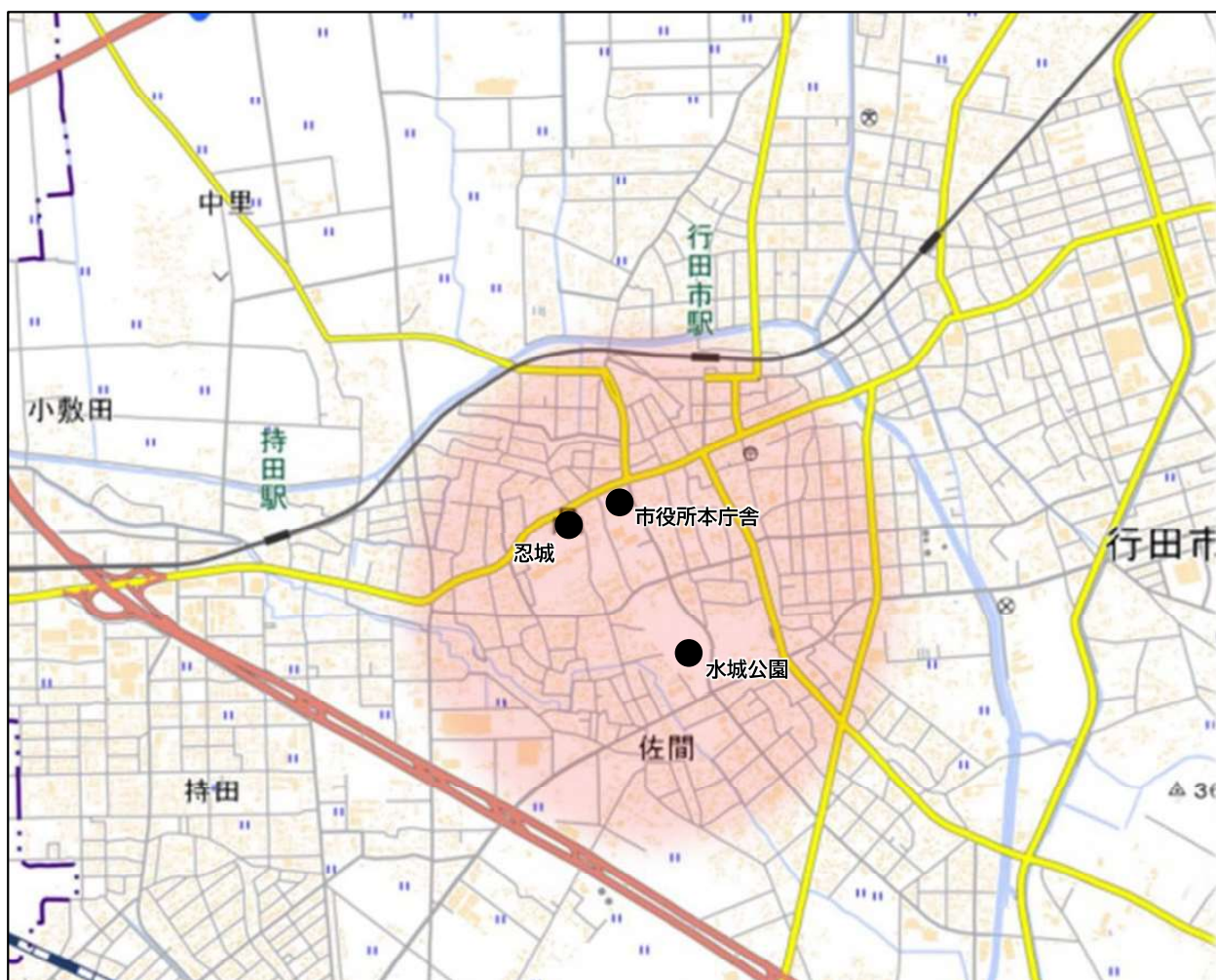
地籍調査は、市域全域(土地区画整理事業等により地籍が一定程度明らかになっている地域、国土調査法第19条第5項及び不動産登記法第14条第1項の指定区域を除く)が対象となりますが、対象区域が市域の大部分に及ぶことから地籍調査を実施するには多大な経費と時間を要します。

そのため、第2章で整理した政策課題としての位置づけを踏まえ、快適な住環境が整ったまちづくりの視点からは「まちづくりに係る区域の指定状況」を、地域防災力向上の視点からは「災害ハザードの指定状況」を踏まえ、優先して調査を実施する区域を設定します。

また、「行田市公共施設等総合管理計画」では、利用状況や修繕費用等による施設評価を実施し、市民の意向やまちづくりの視点も踏まえ、施設機能の集約・複合化など公共施設再編の検討を行い、廃止施設の跡地についてはまちづくりの視点から有効活用を図る方針が示されています。

本市では、「行田市義務教育学校設置に向けた再編計画」を踏まえつつ、分散・老朽化する公共施設を効率的かつ機能的に再編する「中心市街地公共施設再編事業」を推進していくことから、市役所本庁舎周辺を含む一定の区域から地籍調査を実施する区域を設定します。

図 3-1 市役所本庁舎周辺を含む一定の区域

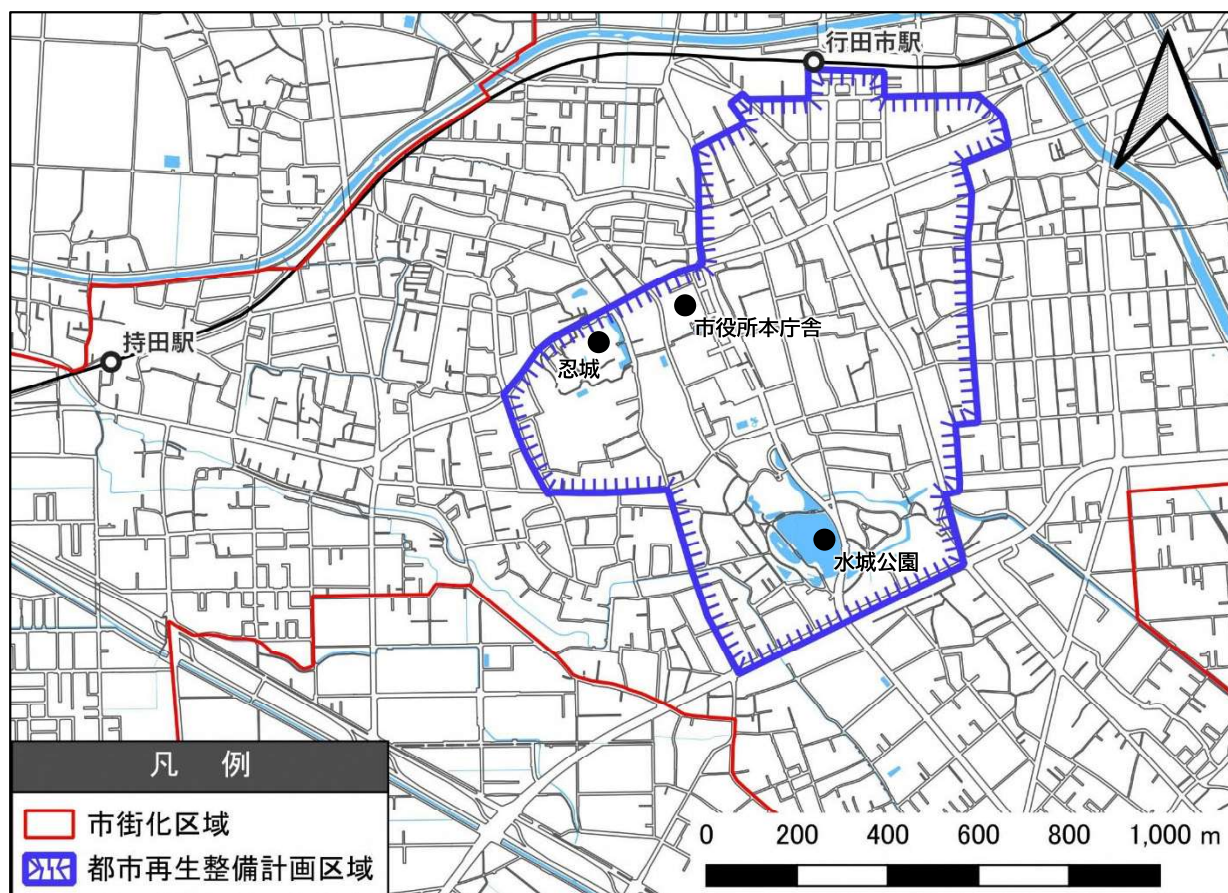


2)都市再生整備計画の状況

「行田市を中心市街地の魅力を活かした居心地が良く歩きたくなるまちづくりの実現」を目標に、行田市駅の南側において「都市再生整備計画 秩父鉄道行田市駅周辺地区(第2期)」に位置付けられた事業を実施しています。

中心市街地に該当する市役所本庁舎周辺においては、当該区域に含まれています。

図 3-3 都市再生整備計画の状況



資料:都市再生整備計画 秩父鉄道行田市駅周辺地区(第2期)、基盤地図情報(国土地理院)

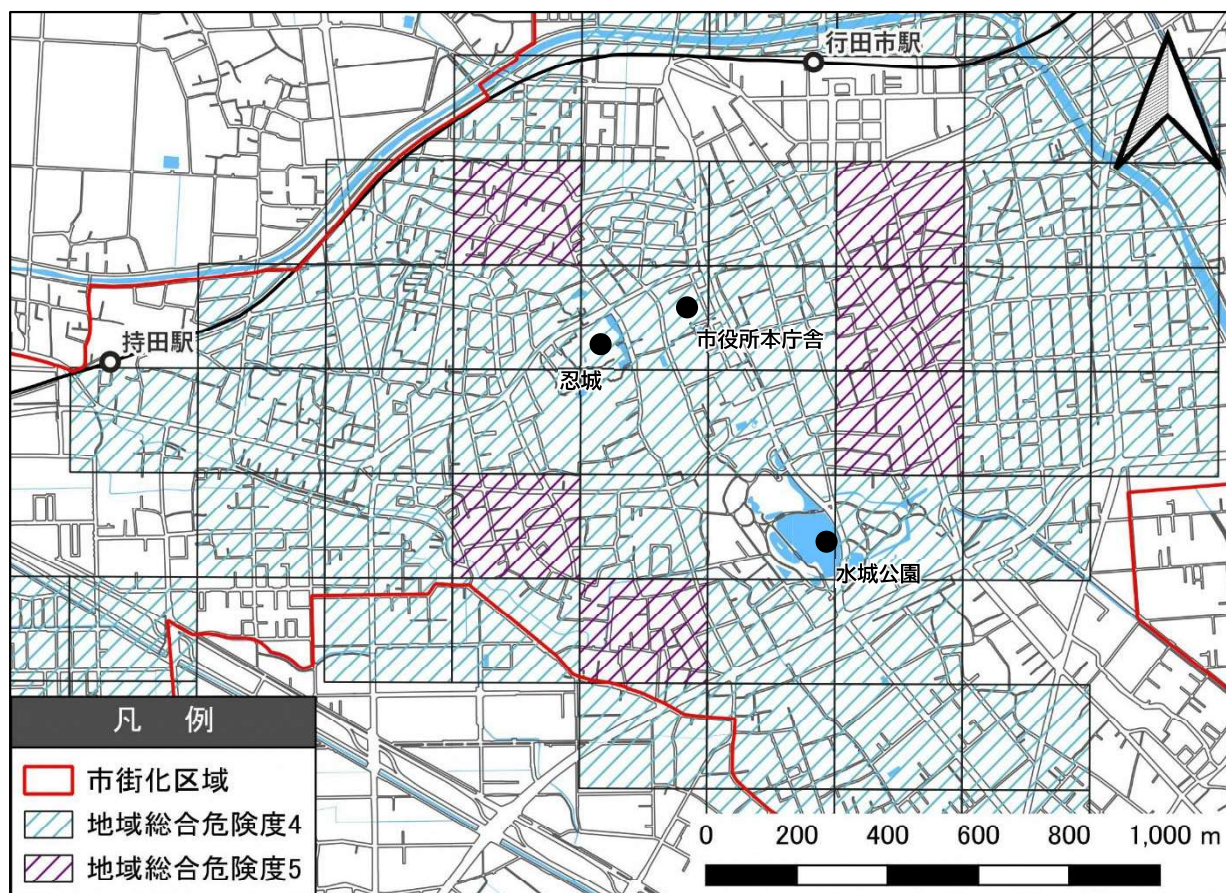
(2)災害ハザードの指定状況

1)地震被害による総合危険度の状況

中心市街地に該当する市役所本庁舎周辺においては、地域総合危険度4や地域総合危険度5の箇所が分布しています。

※地域総合危険度とは、建物全倒壊の危険度と火災による家屋焼失の危険度を総合的な地震による危険度としてまとめたもので、危険度の低い「危険度1」から危険度が最も高い「危険度5」に分類しています。

図 3-4 地震による総合危険度の状況



資料:都市計画基礎調査(基準年度 令和2年)(埼玉県)、基盤地図情報(国土地理院)

2)利根川、荒川浸水想定区域の状況

中心市街地に該当する市役所本庁舎周辺においては、利根川が氾濫した際に 0.5～5.0m 未満の浸水が、荒川が氾濫した際に 0.5～3.0m 未満の浸水が想定されています。

図 3-5 利根川氾濫による浸水想定区域の状況



図 3-6 荒川氾濫による浸水想定区域の状況

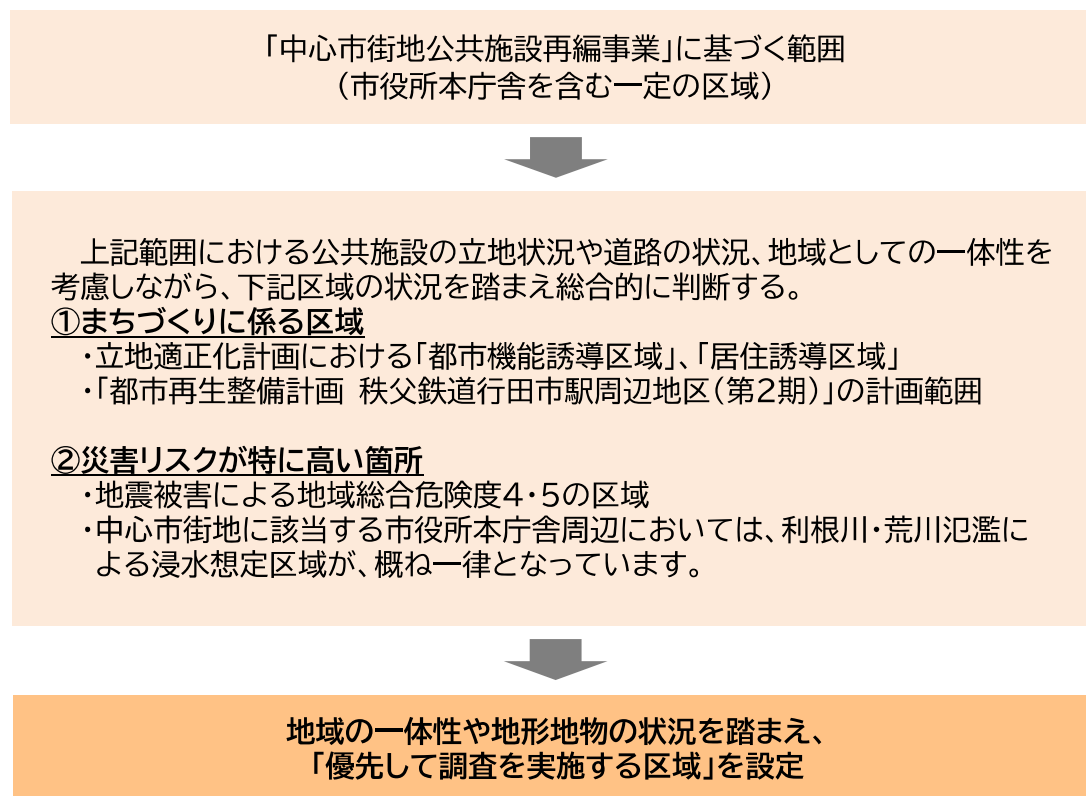


資料:行田市洪水ハザードマップ

(3)優先して調査を実施する区域の選定フロー

立地適正化計画における都市機能誘導区域・居住誘導区域や都市再生整備計画 秩父鉄道行田市駅前周辺地区(第2期)、中心市街地公共施設再編事業、災害ハザードの状況等を勘案し、地域の一体性や地形地物の状況を踏まえて「優先して調査を実施する区域」を設定します。

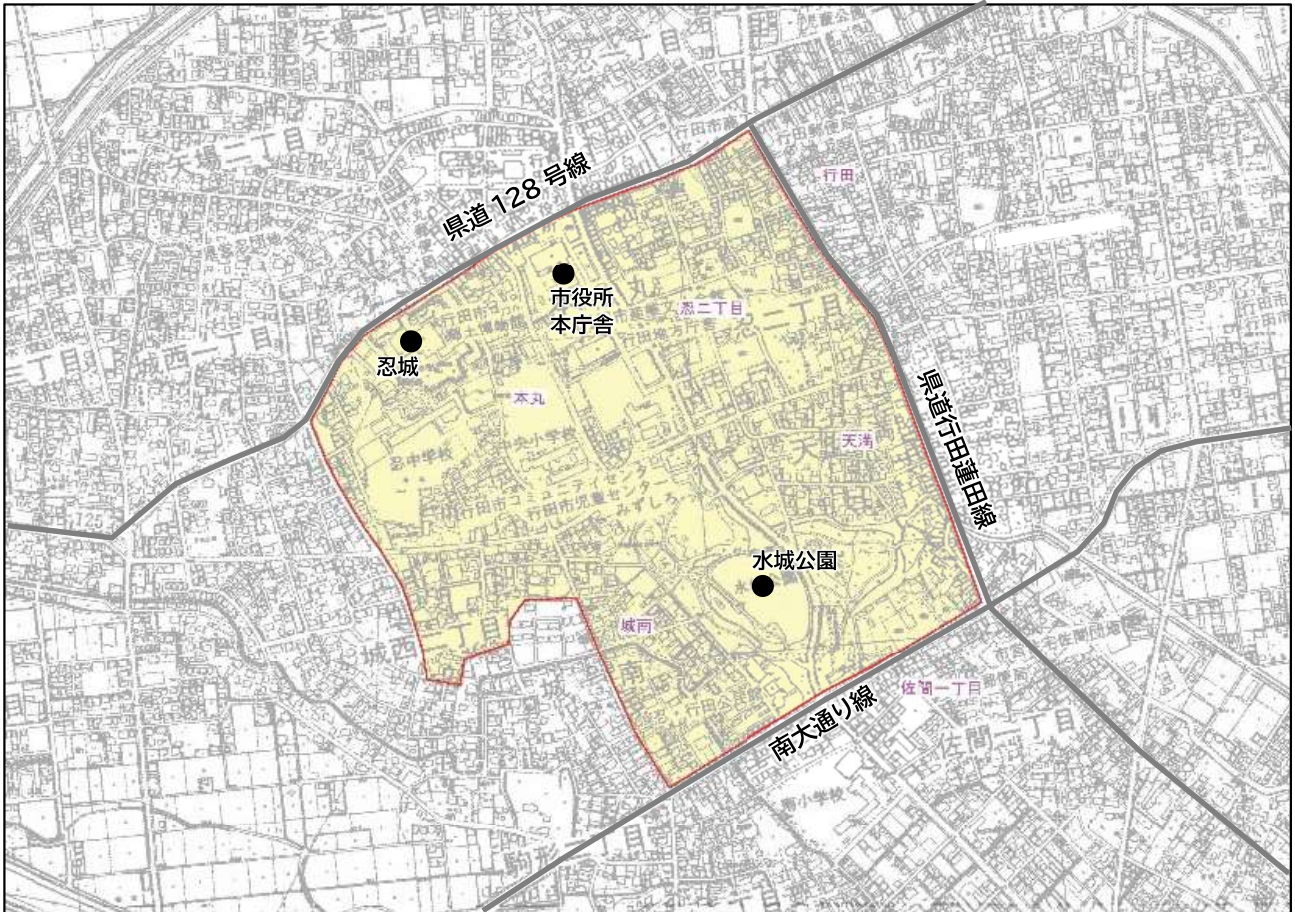
図 3-7 優先して調査を実施する区域の選定フロー



(4)優先して調査を実施する区域

「(3)優先して調査を実施する区域の選定フロー」や地域の一体性や地形地物の状況を踏まえ、「優先して調査を実施する区域」を以下のとおり設定します。

図 3-8 優先して調査を実施する区域



3-2 ブロック分けの実施

令和9年度から令和18年度までの10箇年で実施する区域を、以下のとおり10ブロックに分け、地籍調査事業を推進します。分割にあたっては、公共施設の用地から地籍調査を行い、当該用地を年間の予算及び年間の作業量を勘案し分割します。

区域のブロック分けについては、地区のコミュニティ等に配慮しながら道路等で区切られた区域を基礎単位としました。

調査の順序としては、公共施設の用地から実施し、当該用地との一体性・連続性を考慮した結果、県道128号線沿い、県道行田蓮田線沿い、南大通り線沿いの順に実施することとします。

図 3-9 ブロック分け図

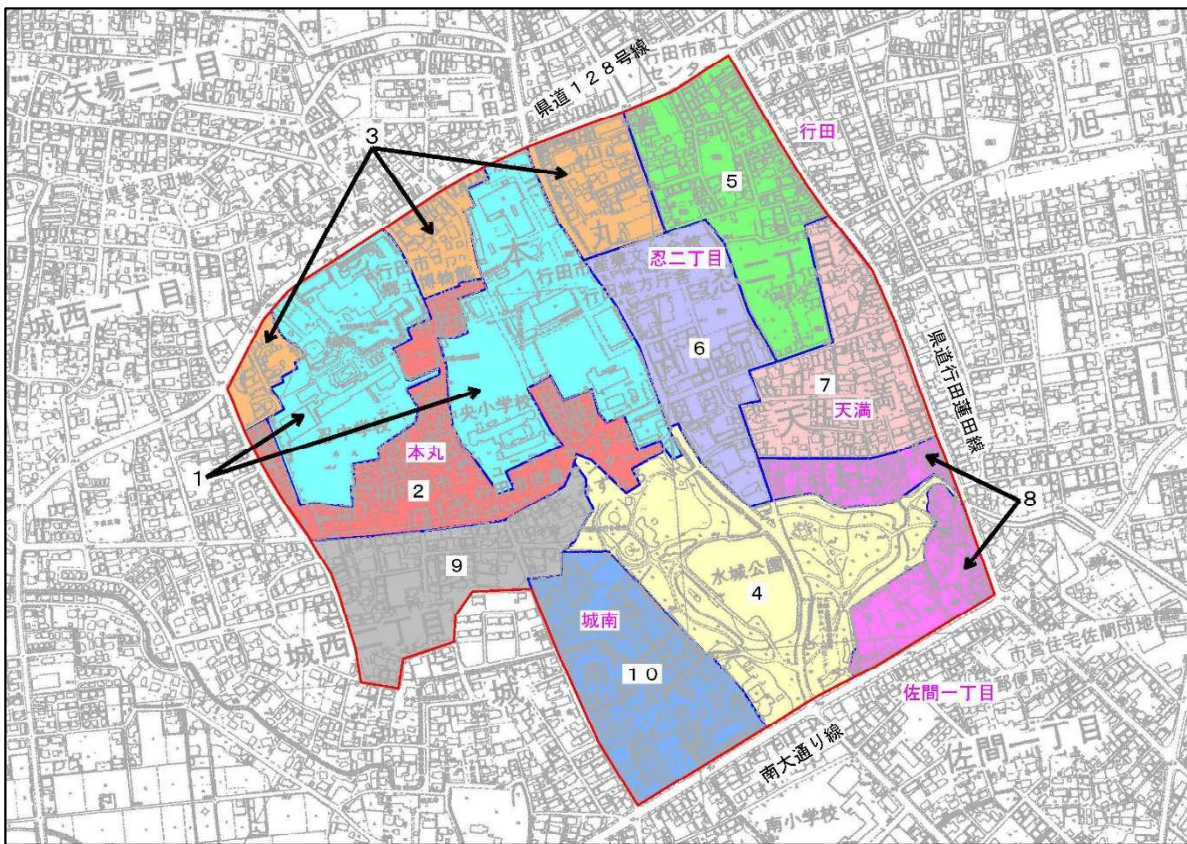


表 3-1 優先して調査を行う区域におけるブロックごとの面積と筆数

ブロック割(年次)	面積(ha)	筆数
1(令和 9 年度)	11.99	128
2(令和 10 年度)	5.29	319
3(令和 11 年度)	4.11	207
4(令和 12 年度)	9.18	32
5(令和 13 年度)	5.53	259
6(令和 14 年度)	4.76	214
7(令和 15 年度)	4.28	247
8(令和 16 年度)	3.50	130
9(令和 17 年度)	4.59	257
10(令和 18 年度)	5.15	251
合計	58.38	2,044

3-3 事業種別(直営・外注・2項委託)の選定

(1)事業種別の整理

地籍調査の実施方法として、以下の3つの種別に分けることができます。

① 直営

実施主体である市町村等の職員が地籍調査の一筆地調査を自ら実施します。測量工程は外注により測量会社が行うことができます。

② 外注

地籍調査のうち、関係者立ち会いのもとに、所有者、地番、地目、境界の調査を行う一筆地調査については、市町村職員が自ら実施することを原則とされていましたが、市町村における人員確保が困難であることが事業規模等を制約してきた背景から、平成18年度から全ての地域で、外注により専門技術者(土地家屋調査士、土地区画整理士、測量会社など)が行うことが可能となっています。

③ 2項委託(国土調査法第10条第2項の規定に基づく委託)

平成24年度からは、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に該当する法人に対して、地籍調査で実施する作業について工程管理や検査等を含めて一括して委託し、受託した法人が主体的に調査を実施することが可能となっています。

表 3-2 各工程における種別ごとの実施者の違い

工程記号	工程名称	① 直営	② 外注		③ 2項委託	
			地籍調査	工程管理・検査等	地籍調査	工程管理・検査等
A	地籍調査事業計画・事務手続	市町村	市町村	市町村	市町村、一部受託法人	市町村
B	地籍調査事業準備	市町村	市町村	市町村	市町村、一部受託法人	市町村
C	地籍図根三角測量	測量会社	測量会社	市町村	受託法人	受託法人&成果検定
D	地籍図根多角測量	測量会社	測量会社	市町村	受託法人	受託法人&成果検定
E	一筆地調査	市町村	測量会社	市町村	受託法人	受託法人一部市町村
F I	細部図根測量	測量会社	測量会社	市町村	受託法人	受託法人&成果検定
F II	一筆地測量	測量会社	測量会社	市町村	受託法人	受託法人&成果検定
G	地積測定	測量会社	測量会社	市町村	受託法人	受託法人一部市町村
H	地籍図及び地籍簿の作成	測量会社	測量会社	市町村	受託法人	受託法人一部市町村
	閲覧	市町村	市町村	市町村	受託法人	受託法人一部市町村
市職員の関わり度合い		大	中		小	

表 3-3 種別ごとのメリット・デメリット

項目	① 直営	② 外注	③ 2項委託
メリット	<ul style="list-style-type: none"> ・土地所有者等への信頼度が高い ・事務処理がスムーズに進む 	<ul style="list-style-type: none"> ・市職員の人員不足の解消 ・民間業者のノウハウの活用(技術力の強化) ・年度ごとの広範囲な作業が可能 	<ul style="list-style-type: none"> ・市職員の人員不足の解消 ・民間業者のノウハウの活用(技術力の強化) ・年度ごとの広範囲な作業が可能 ・成果品検定を行うことによる安心 ・工程管理を受託法人に委託できることによる負担軽減
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> ・人員確保が困難(現地調査時、1班当たり4名程度の職員の常時配置が必要) ・単年度に実施できる調査((事業量)が限定(進捗率の低下)) ・市職員の業務量が膨大(現地調査) 	<ul style="list-style-type: none"> ・地権者のプライバシーや土地情報等の漏洩の懸念 ・職員の不関与により、調査経過が不明瞭になる可能性 ・土地所有者等との信頼関係に対する懸念 	<ul style="list-style-type: none"> ・地権者のプライバシーや土地情報等の漏洩の懸念 ・職員の不関与により、調査経過が不明瞭になる可能性 ・土地所有者等との信頼関係に対する懸念 ・事業費用の増加

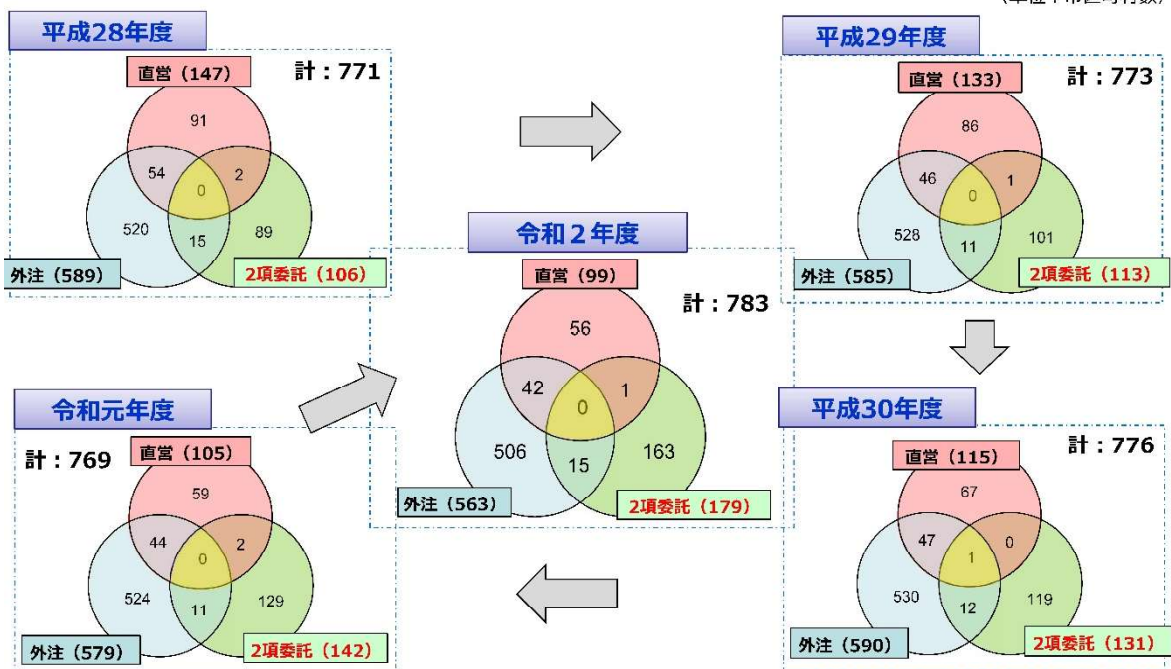
(2)全国における事業種別の採用割合

国土交通省資料によると、以前は「直営」が主流でしたが、近年は、「外注」で測量工程も含めてほぼ全工程を外注できるため、実施主体となる市町村の人手不足も相まって「外注」が増加しています。

また、「外注」に加えて、各工程における工程管理までを業務委託する「2項委託」は、実施主体である市町村の人手不足の状況を背景として、年々増加傾向にあります。

図 3-10 市区町村における地籍調査の年度別発注状況

(単位：市区町村数)



資料：年度別市区町村地籍調査事業発注状況(国土交通省)

■地籍調査の事業費

公益社団法人全国国土調査協会の地籍調査事業積算基準書(2025年4月1日版)に基づき積算した、地籍調査(直営、外注、2項委託)の事業費は下記のとおりです。

表 3-4 事業費(ha 当たり 消費税含まず)

①直営	②外注	③2項委託
866 千円	1,841 千円	1,932 千円

資料:地籍調査事業積算基準書(2025年4月1日版)(全国国土調査協会)

(3)事業種別の選定

自治体の業務として、地籍調査の工程の中で、「地籍調査事業計画・事務手続」「地籍調査事業準備」「閲覧」という作業工程をはじめ、発注業務や工程管理、地元説明会などの様々な業務を同時に進行させる必要があります。そのため、「一筆地調査」を直営で行うとした場合、膨大な作業時間が必要となります。

以上から、事業種別のメリット・デメリット等を踏まえて判断した結果、本市においては「②外注」を選定することが、地籍調査を円滑に進めるうえで、より現実的であると考えられます。

表 3-5 事業種別の選定表

項目	① 直営	② 外注	③ 2項委託
事業に係る職員数	限られた職員数の中で、「一筆地調査」だけで、100筆で60人日程度占められてしまう。	「一筆地調査」を外注することにより、職員の調査にかかる時間を削減できる。	地籍調査の進行管理まで任ずることができるので、職員が負担する「一筆地調査」や各作業工程の管理等にかかる時間を削減できる。
事業費(ha)	866千円程度/ha	「一筆地調査」を外注する分、直営事業費と比べ975千円程度/ha(税抜き)多くなる。	「一筆地調査」や各工程の管理等を含め外注する分、直営事業費と比べ、1,066千円程度/ha(税抜き)多くなる。
事業種別の選定	これまでの道路管理業務に加え、「一筆地調査」をはじめ、地籍調査の管理・発注業務が加わり、作業量的に厳しい。	一筆地(街区)調査を外注することにより、調査区域を拡大することができる。	調査区域を継続して維持していくことができる。

3-4 測量方法(一筆地調査・街区境界調査)の選定

(1)一筆地調査

一筆地調査とは、一筆ごとの土地について、その所有者、地番、地目及び筆界を調査するもので、作業内容は下記のとおりです。

■作業内容

①準備作業:

○調査図素図及び地籍調査票の作成

※調査図素図は法務局に備え付けられている地図に準ずる図面に基づき作成し、地籍調査票は登記簿に基づき作成します。

○現地調査の通知

※現地調査を実施する地域内の土地の所有者その他の利害関係人、又はこれらの者の代理人に、実施する地域及び時期並びに調査に立ち会うべき旨を通知します。



②現地調査:

○調査図素図に基づき、毎筆の土地について所有者等の立会いを求めて筆界等を調査します。

資料:地籍調査Webサイト(地籍調査の流れ)(国土交通省)

表 3-6 一筆地調査にかかる想定人工数(直営の場合)

項目		人工数	備考
一筆地調査にかか る人工数	調査図素図及び地籍 調査票の作成	1.0~2.0	法務局備え付けの図に準拠し、登記簿に基づく資料である必要があります。
	現地調査の通知	0.5~1.0	1筆に接する土地所有者が数人の場合、市外にお住まいの所有者の場合など、様々な状況が想定されます。
	現地調査	0.5~1.0	関係者が複数の場合、立ち合いの日程があわず、複数日にまたがることもあります。
計		2.5~4.0	

今後、1年間に100筆の実施を目指すとした場合、一筆地調査だけで、約60人日の自治体職員が専念しなければならないこととなります。しかも、調整や立ち会いには、キャンセル・再調整などの発生も想定されますので、さらに1.0~1.5倍程度の日数がかかる可能性もあります。

(2)街区境界調査

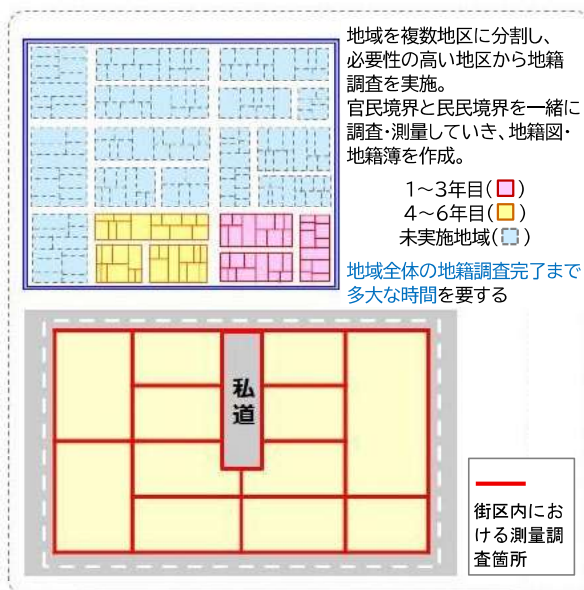
街区境界調査とは、官有地と民有地の境界情報(官民境界)のみの調査を先行して行うものです。官民境界を先行して調査することによって、一筆地調査よりも短期間に整備することが可能で、境界トラブルの軽減や民間企業への有効な情報提供、市有地の適正管理、災害後の迅速な復旧・復興等の効果が期待できます。

作業内容については基本的には一筆地調査と同様となります。

図 3-11 (参考)一筆地調査と街区境界調査の違い

通常の地籍調査(一筆地調査)では、対象区域の全ての土地について、その所有者、地番及び地目の調査を行うとともに、境界及び地積(面積)に関する測量を行います。一方、街区境界調査では、街区を構成する土地のうち、道路や水路等と接する土地について先行的にその所有者及び地番を調査するとともに、その土地と道路や水路等とが接する部分の境界に関する測量を行います。街区境界調査の成果が公表されれば、民間等がそれと整合した街区内の地積測量図等を作成することが可能となります。また、街区境界調査成果が一定程度蓄積することで、道路等の境界が明確になり、災害時のライフライン確保のための備え(事前防災)としても有効です。このように、毎筆の土地についての調査に先んじて街区境界調査を進めることにより、都市部における地籍調査の効果の早期発現が期待されます。街区境界調査における「街区」とは、国土調査法第21条の2第1項において、住居表示に関する法律(昭和37年法律第119号)第2条第1号で規定される「町又は字の区域を道路、鉄道若しくは軌道の線路その他の恒久的な施設又は河川、水路等によって区画した場合におけるその区画された地域」と規定されています。住居表示がなされていない地区などでは、「街区」の区切り方に迷う場合があるかもしれませんが、いわゆる長狭物により区画されている状況を鑑みながら、実施主体において1街区と判断していくことになります。なお、街区内土地のうち、街区外土地と隣接していない筆は街区境界調査の対象外となりますが、そのような筆も街区面積の計算には含まれますのでご注意ください。上記のとおり、通常の地籍調査と街区境界調査では調査及び測量の対象範囲が異なりますが、街区境界調査においても、土地の境界(=筆界)の位置を明らかにする際には、土地の所有者等の協力を得ながら調査を進めることとなります。また、これ以外の調査の進め方についても、基本的には通常の地籍調査と同じです。なお、街区境界調査後の地籍調査時に、街区境界調査の筆界点座標値を点検し公差の範囲内に収まっている場合は、一筆地測量の実施を省略し、その座標値を採用していただいで構いません。

通常の地籍調査



街区境界調査



資料:街区境界調査の手引(国土交通省)

(3)測量方法の選定

本市は、市役所周辺の中心市街地の一部地域は、公図と現地の状況が異なる公図混乱地域が存在していることから、一筆ごとに全ての境界を確定する「一筆地調査」を選定することで地籍調査を円滑に進めることができます。

一方で、選定した区域のうち、1・4のブロックについてはすべて公共用地であり、公共用地の土地所有者の多くは市となっています。市が所有する用地において、一筆ごとの全ての境界を確定する必要性は低いことから、1・4のブロックについては公共用地と接する道路や水路等との境界のみを確定する「街区境界調査」を選定します。

図 3-12 ブロックごとの測量方法選定図

