

行田市地籍調査 基本計画



令和8年3月
行田市

目次

1章 基本計画の策定について	1
1-1 目的と内容	1
1-2 資料の整理	2
2章 現状と課題、目的の整理	3
2-1 地籍調査実施の現状と課題	3
2-2 地籍調査の目的と必要性	9
3章 調査地域の設定	13
3-1 優先して調査を実施する区域の選定	13
3-2 ブロック分けの実施	20
3-3 事業種別(直営・外注・2項委託)の選定	21
3-4 測量方法(一筆地調査・街区境界調査)の選定	24
4章 計画の推進方策	27
4-1 事業工程表の作成	27
4-2 概算事業費の算出	48
資料編	51

1章 基本計画の策定について

1-1 目的と内容

(1)基本計画策定の目的

本市では、土地の有効活用の促進や行政手続きの円滑化等に資するため、土地の所有者、地番、地目を調査し、境界の位置と面積を測量する地籍調査事業に着手します。

行田市地籍調査基本計画(以下「本計画」という。)では、本市における地籍調査事業の計画的な推進を図るため、地籍調査(一筆地調査、街区境界調査)に関する基本的な方針(現状と課題・目的の整理、調査地域の設定及び計画の推進方策の検討等)を策定します。

(2)基本計画の内容

1)現状と課題、目的の整理

本計画を作成するにあたり、地籍調査からみた現状と課題、目的等を整理します。

- ①地籍調査実施の現状と課題
- ②地籍調査の目的と必要性

2)調査地域の設定

地籍調査を効率的・効果的に行うため、まちづくりとしての位置づけや災害リスクの状況を踏まえながら、優先して調査を実施する区域を選定し、長期的な推進方針を作成します。

- ①優先して調査を実施する区域の選定
- ②ブロック分けの実施
- ③事業種別(直営・外注・2項委託)の選定
- ④測量方法(一筆地調査、街区境界調査)の選定

3)計画の推進方策

優先して調査を実施する区域において、概略の年次別計画と概算事業費を算出します。

- ①事業工程表の作成
- ②概算事業費の算出

1-2 資料の整理

本計画の作成にあたり、必要な資料として以下の資料を参考としました。

表 1-1 参考とした資料

章	項目	資料名
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	<ul style="list-style-type: none"> ・行田市基本構想 ・行田市都市計画マスタープラン ・行田市立地適正化計画 ・行田市義務教育学校設置に向けた再編計画 ・行田市実施計画(3か年事業集) ・行田市国土強靱化地域計画 ・地籍調査Webサイト(国土交通省) ・県内市町村別地籍調査実施状況(埼玉県) ・国土調査事業十箇年計画(国土交通省)
	2-2 地籍調査の目的と必要性	<ul style="list-style-type: none"> ・地籍調査Webサイト(国土交通省) ・行田市都市計画マスタープラン
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	<ul style="list-style-type: none"> ・行田市公共施設等総合管理計画 ・行田市義務教育学校設置に向けた再編計画 ・中心市街地公共施設再編事業 ・基盤地図情報(国土地理院) ・行田市立地適正化計画 ・都市再生整備計画 秩父鉄道行田市駅周辺地区(第2期) ・都市計画基礎調査データ(基準年度 令和2年)(埼玉県) ・行田市洪水ハザードマップ
	3-3 事業種別の選定	<ul style="list-style-type: none"> ・年度別市区町村地籍調査事業発注状況(国土交通省) ・地籍調査費事業積算基準書(2025年4月1日版) (全国国土調査協会)
	3-4 測量方法の選定	<ul style="list-style-type: none"> ・地籍調査Webサイト(地籍調査の流れ)(国土交通省) ・街区境界調査の手引(国土交通省)
4章「計画の推進方策」	4-2 概算事業費の算出	<ul style="list-style-type: none"> ・地籍調査費事業積算基準書(2025年4月1日版) (全国国土調査協会)

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)

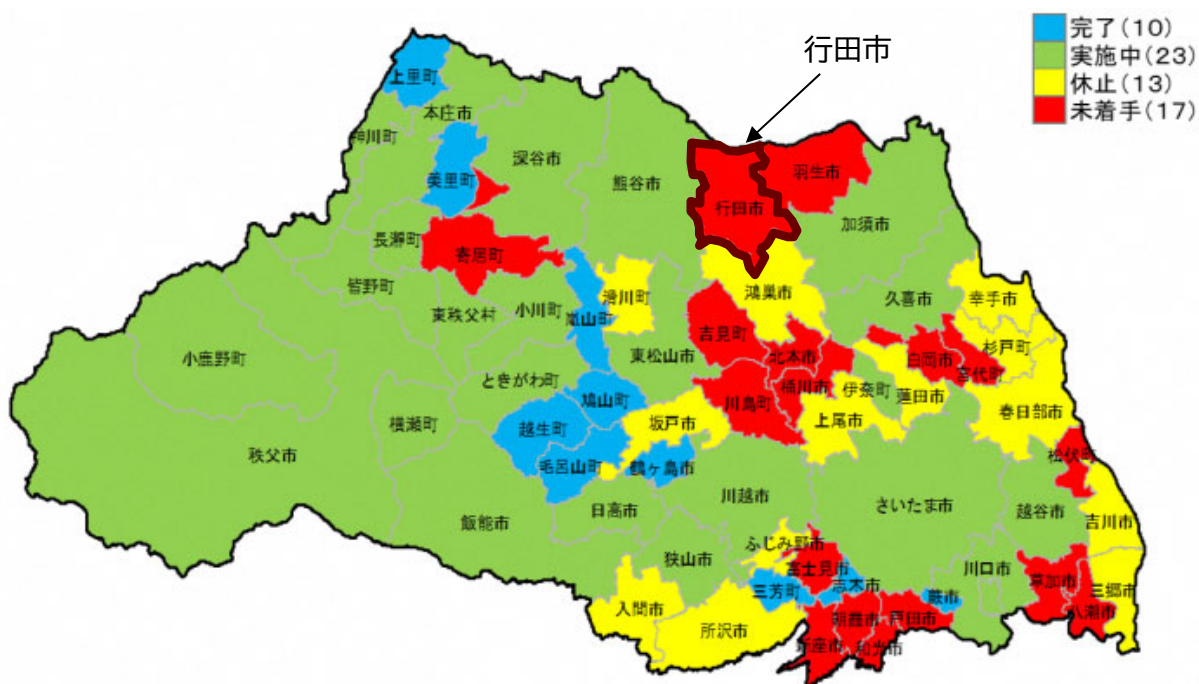
b. 埼玉県の実施状況

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



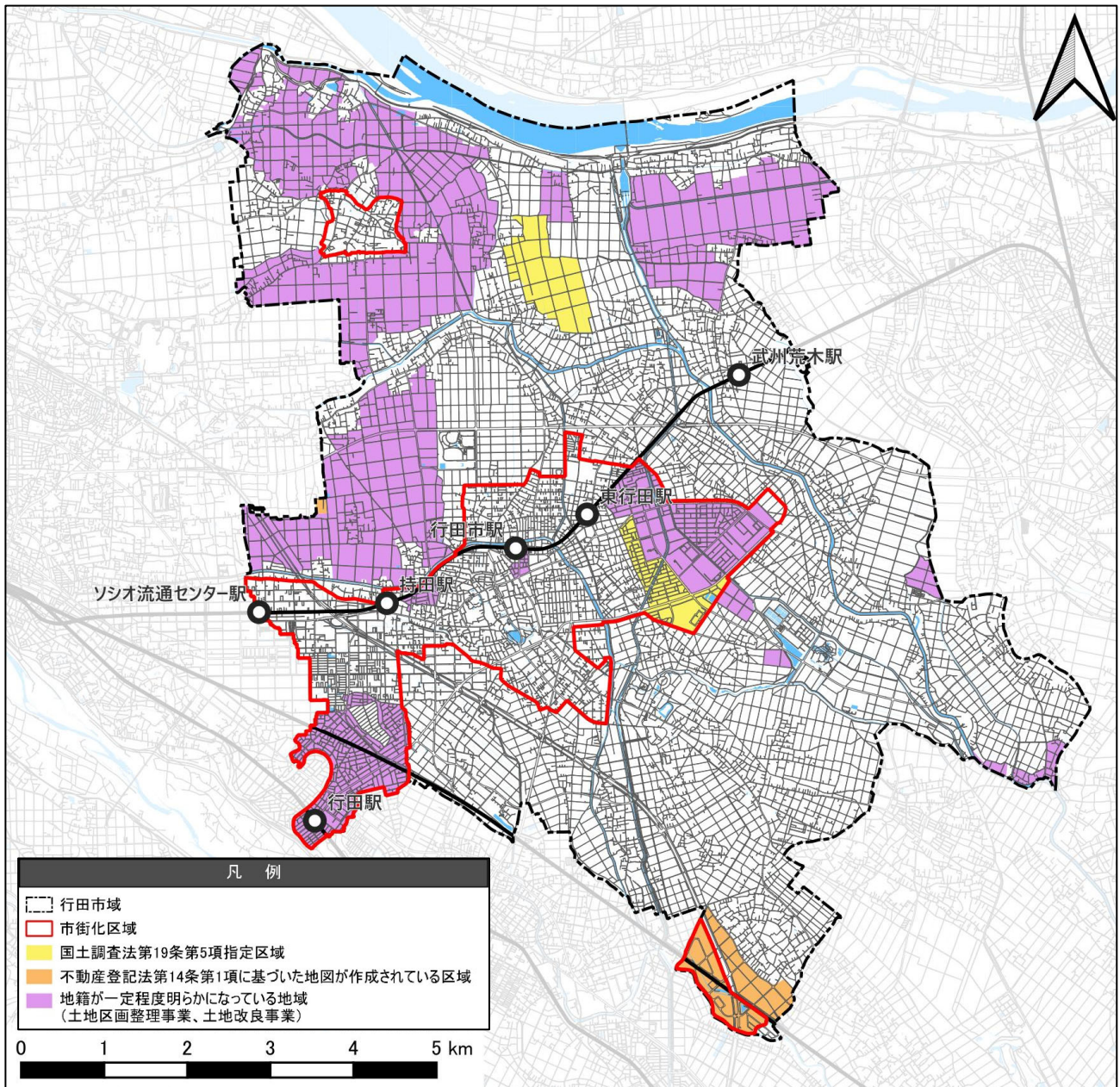
資料:埼玉県の地籍調査地区位置図(埼玉県ホームページ)

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

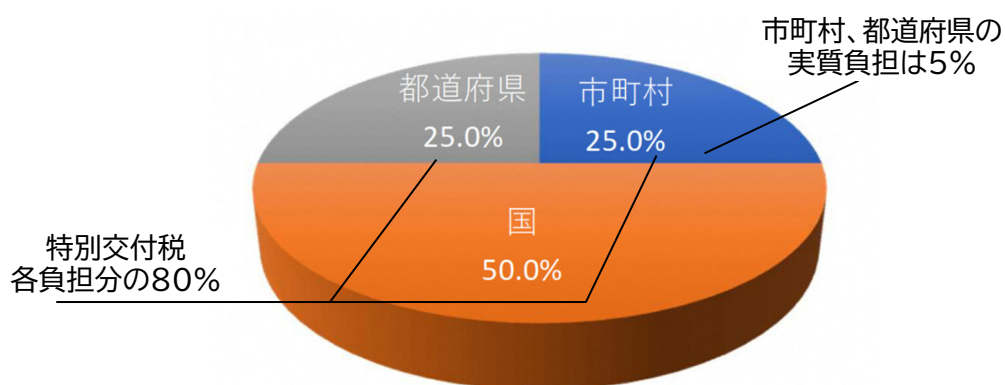
地籍調査を進めるにあたって解決すべき課題について整理します。

■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。

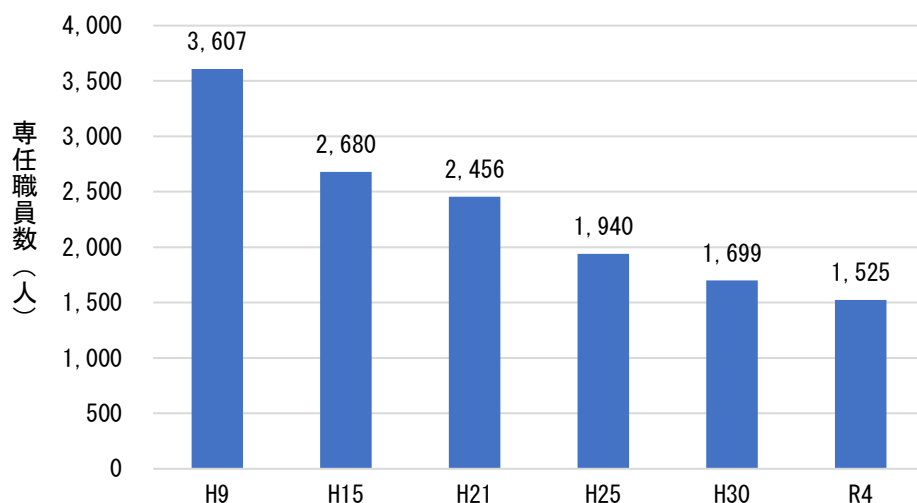
資料:第5次国土調査事業十箇年計画

■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

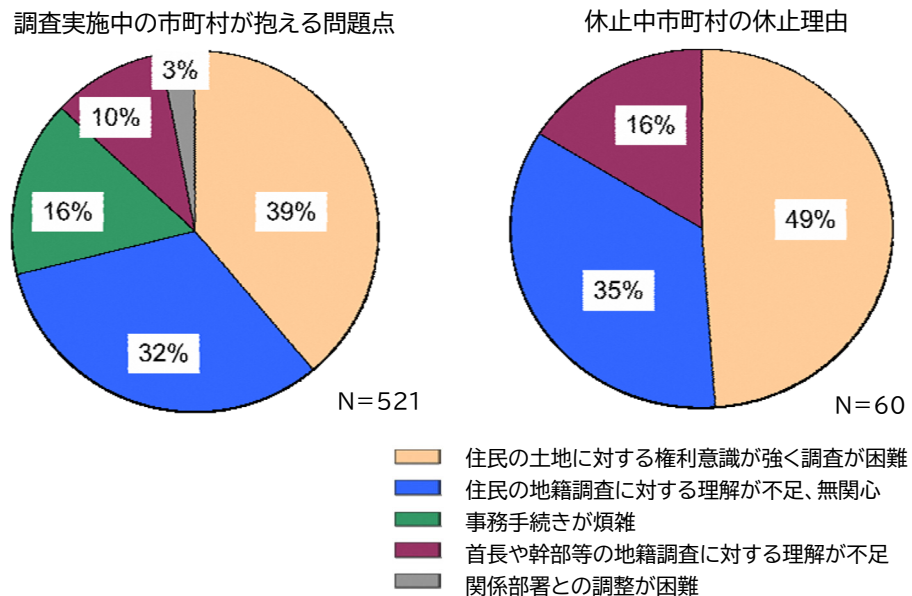
地籍調査は、技術的かつ法律的な知見が必要となりますが、自治体の多くは地籍調査の専門知識を持った職員が少ない状態にあります。

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、調査を先導していき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。

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



(1)まちづくりに係る区域の指定状況

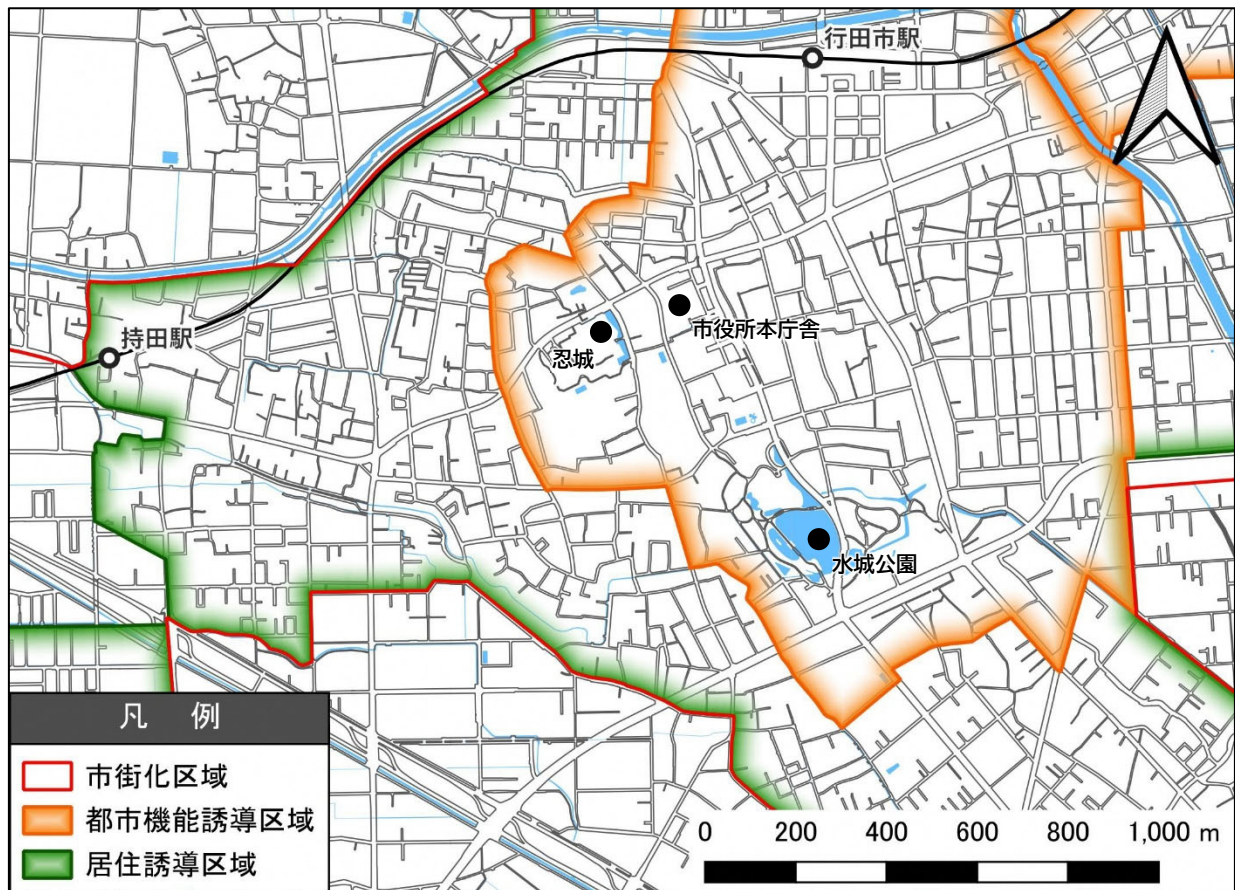
1)立地適正化計画における「都市機能誘導区域」、「居住誘導区域」の状況

日常生活に必要な都市機能の集積を目指す「都市機能誘導区域」は行田市駅、東行田駅、JR行田駅から半径800mを目安に、都市機能の集積状況や地形地物、用途地域を踏まえて設定されています。

将来的に一定規模の人口集積を目指す「居住誘導区域」は将来的な人口集積の見込みや公共交通の利便性、用途地域や災害に対する安全性を踏まえて設定されています。

中心市街地に該当する市役所本庁舎周辺においては、都市機能誘導区域と居住誘導区域の両方に含まれています。

図 3-2 都市機能誘導区域・居住誘導区域の状況



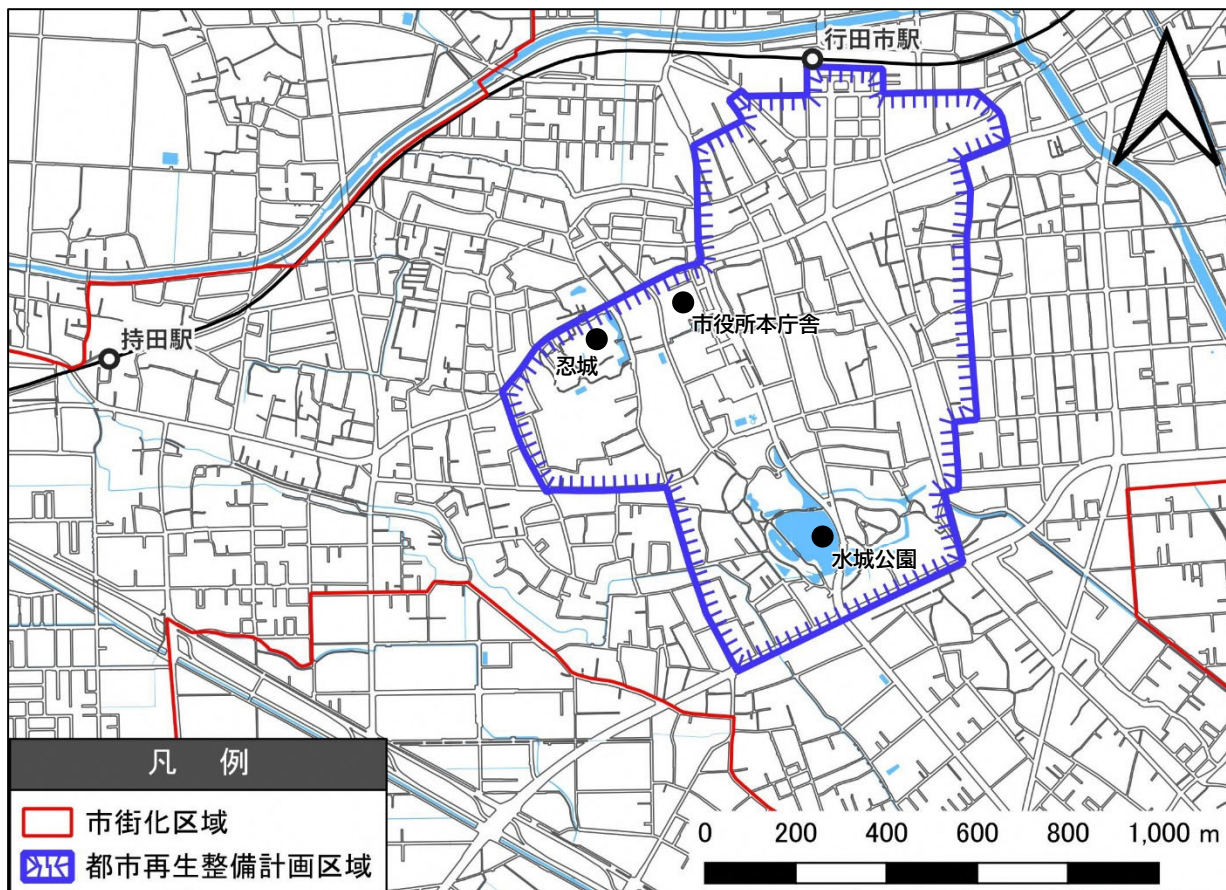
資料：行田市立地適正化計画、基盤地図情報(国土地理院)

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)

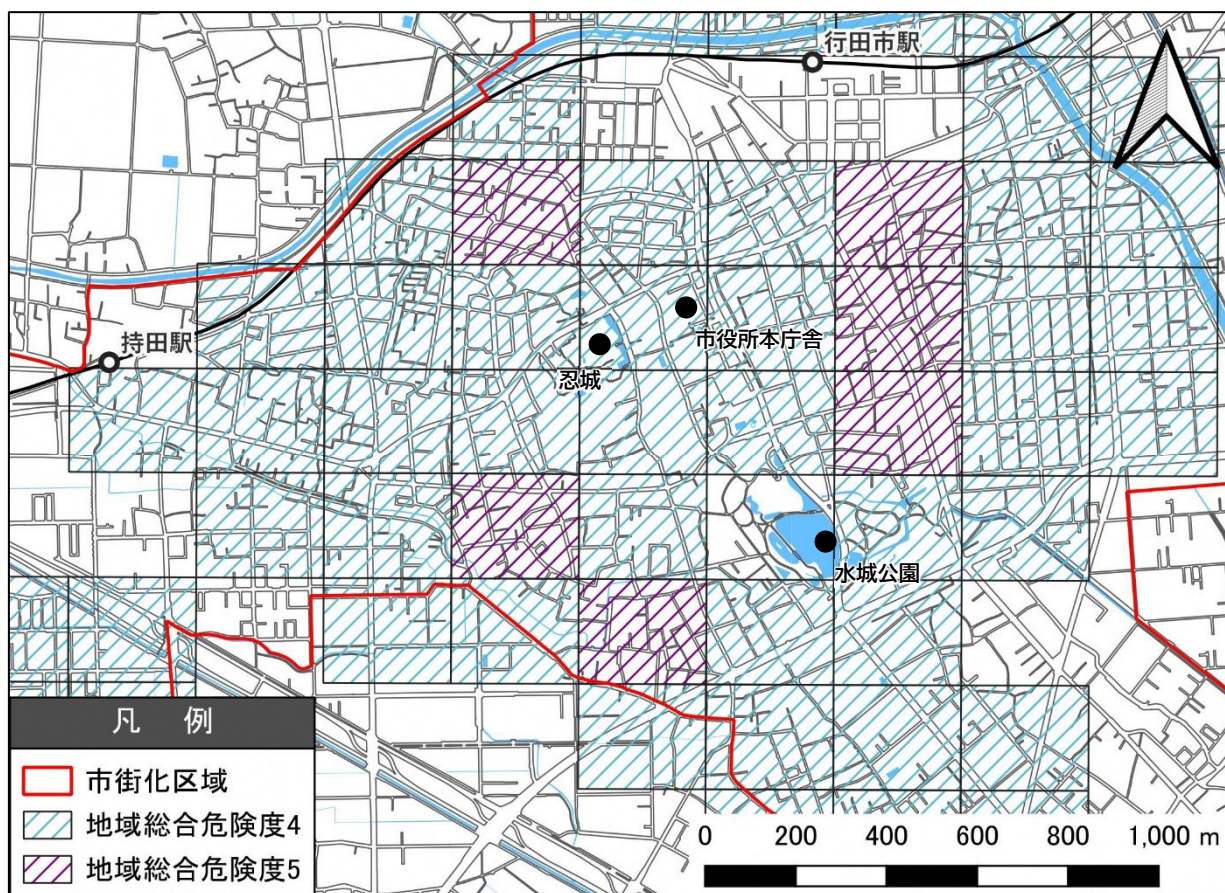
(2)災害ハザードの指定状況

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

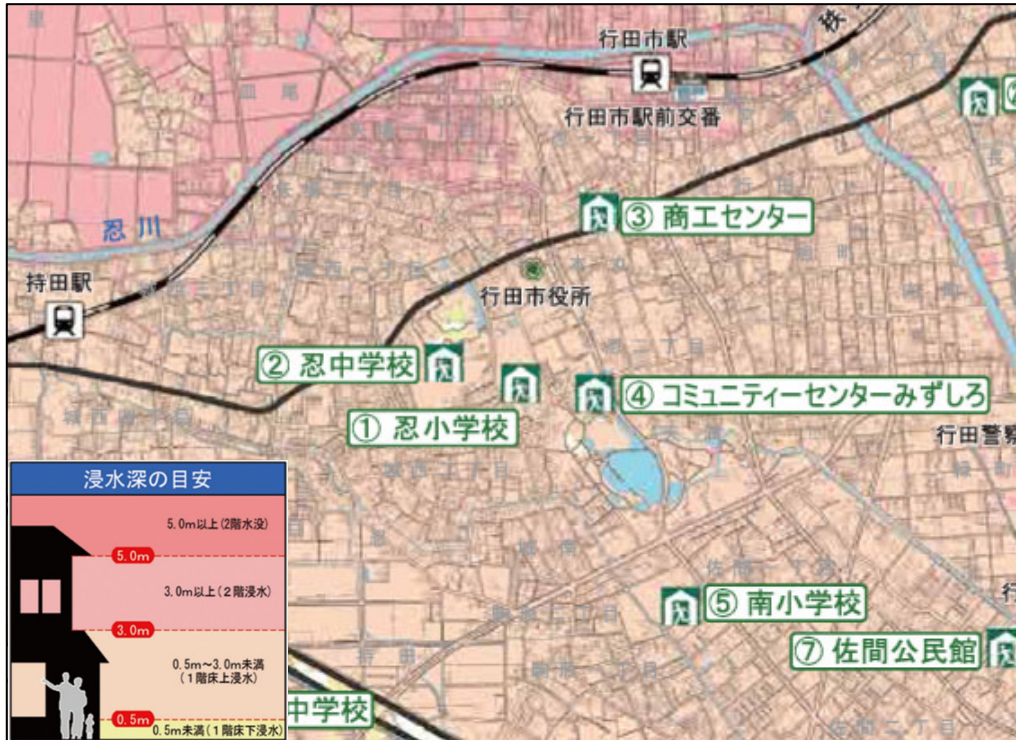
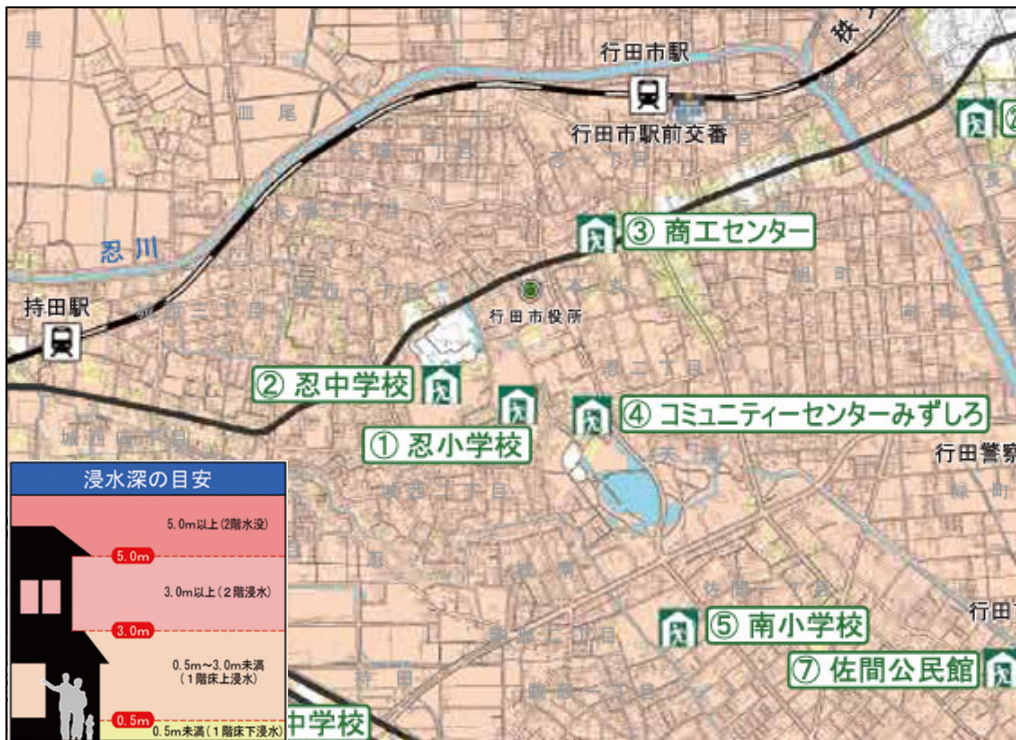


図 3-6 荒川氾濫による浸水想定区域の状況

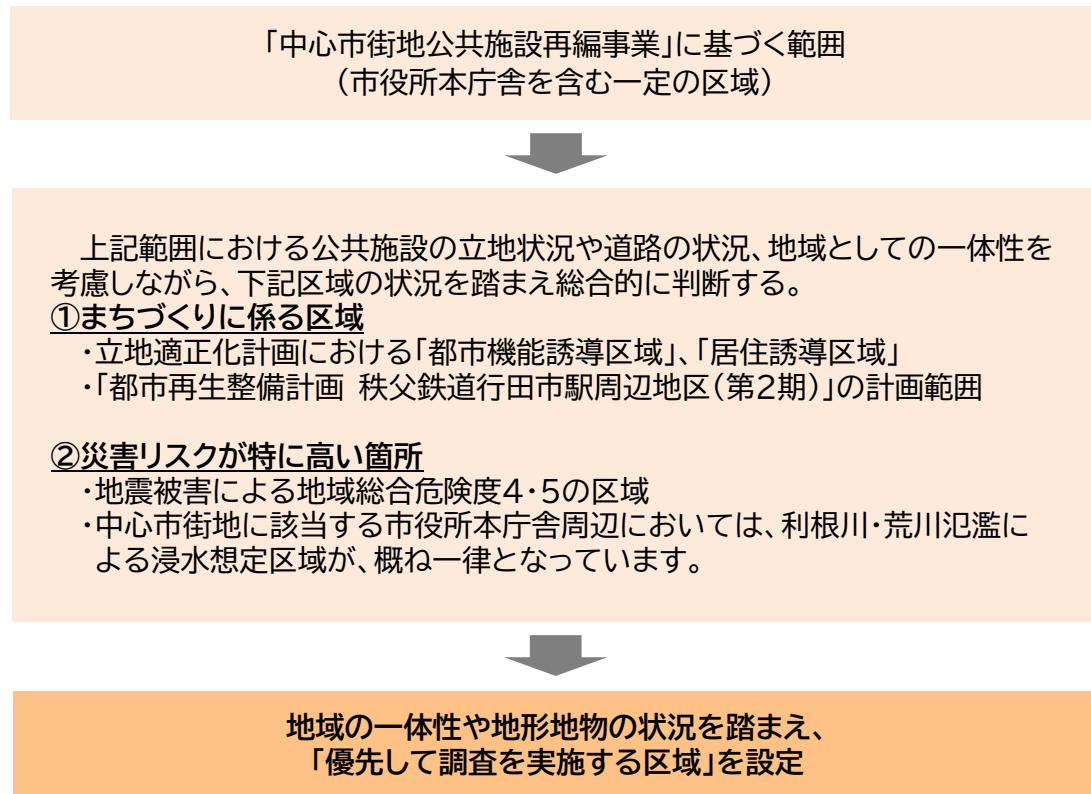


資料:行田市洪水ハザードマップ

(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



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

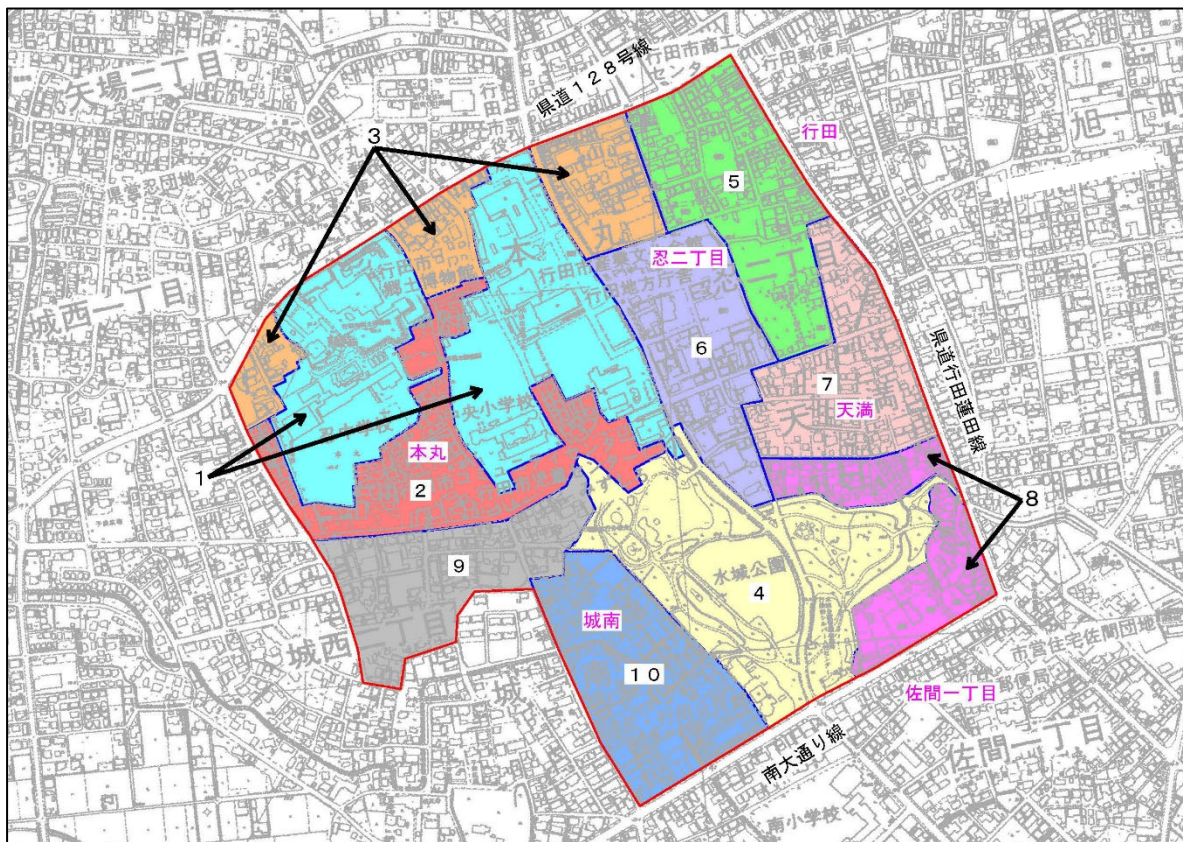


表 3-1 優先して調査を行う区域におけるブロックごとの面積と筆数

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

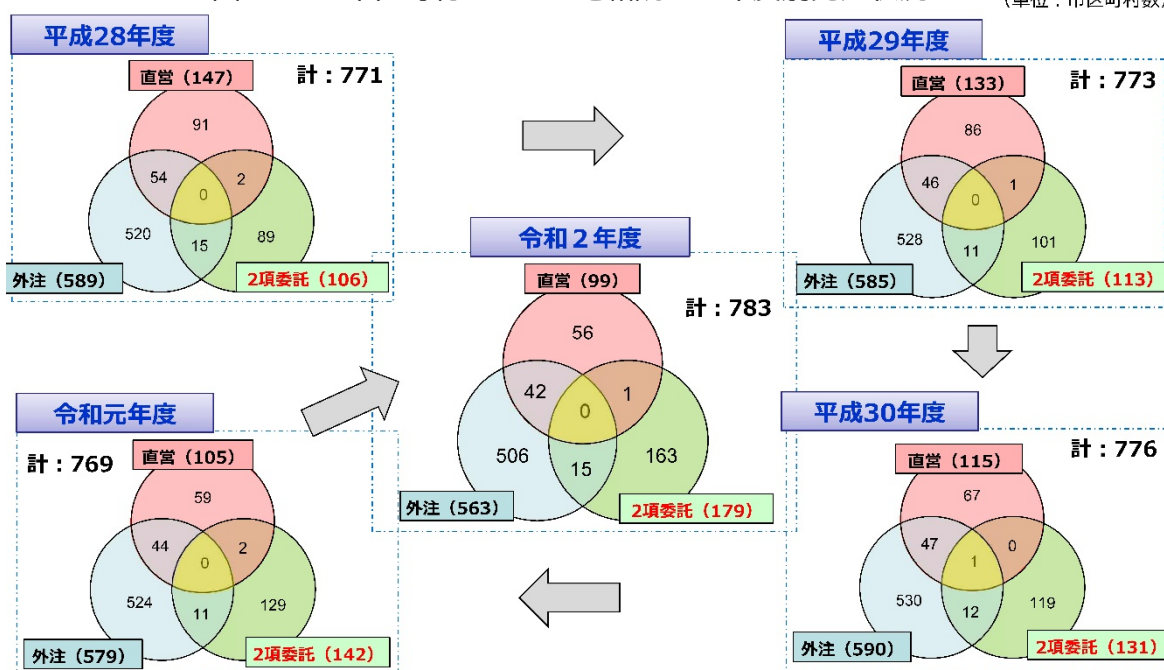
(2)全国における事業種別の採用割合

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

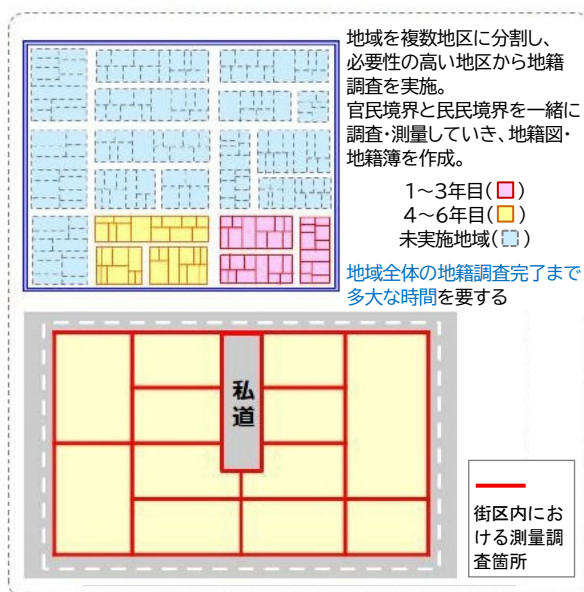
街区境界調査とは、官有地と民有地の境界情報(官民境界)のみの調査を先行して行うものです。官民境界を先行して調査することによって、一筆地調査よりも短期間に整備することが可能で、境界トラブルの軽減や民間企業への有効な情報提供、市有地の適正管理、災害後の迅速な復旧・復興等の効果が期待できます。

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。

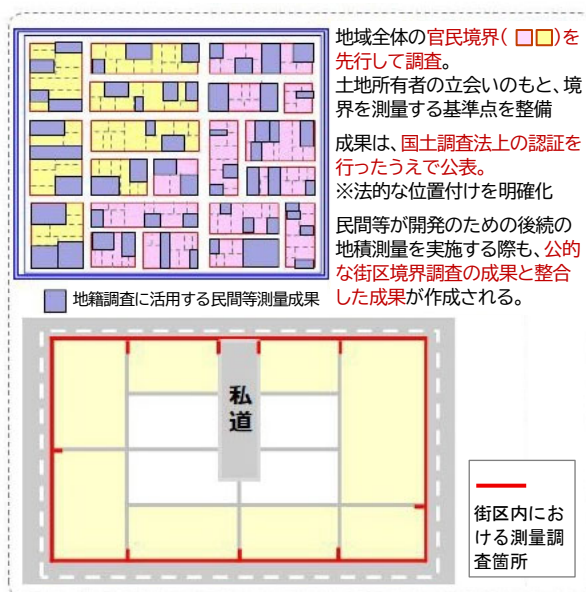
図 3-11 (参考)一筆地調査と街区境界調査の違い

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になります。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



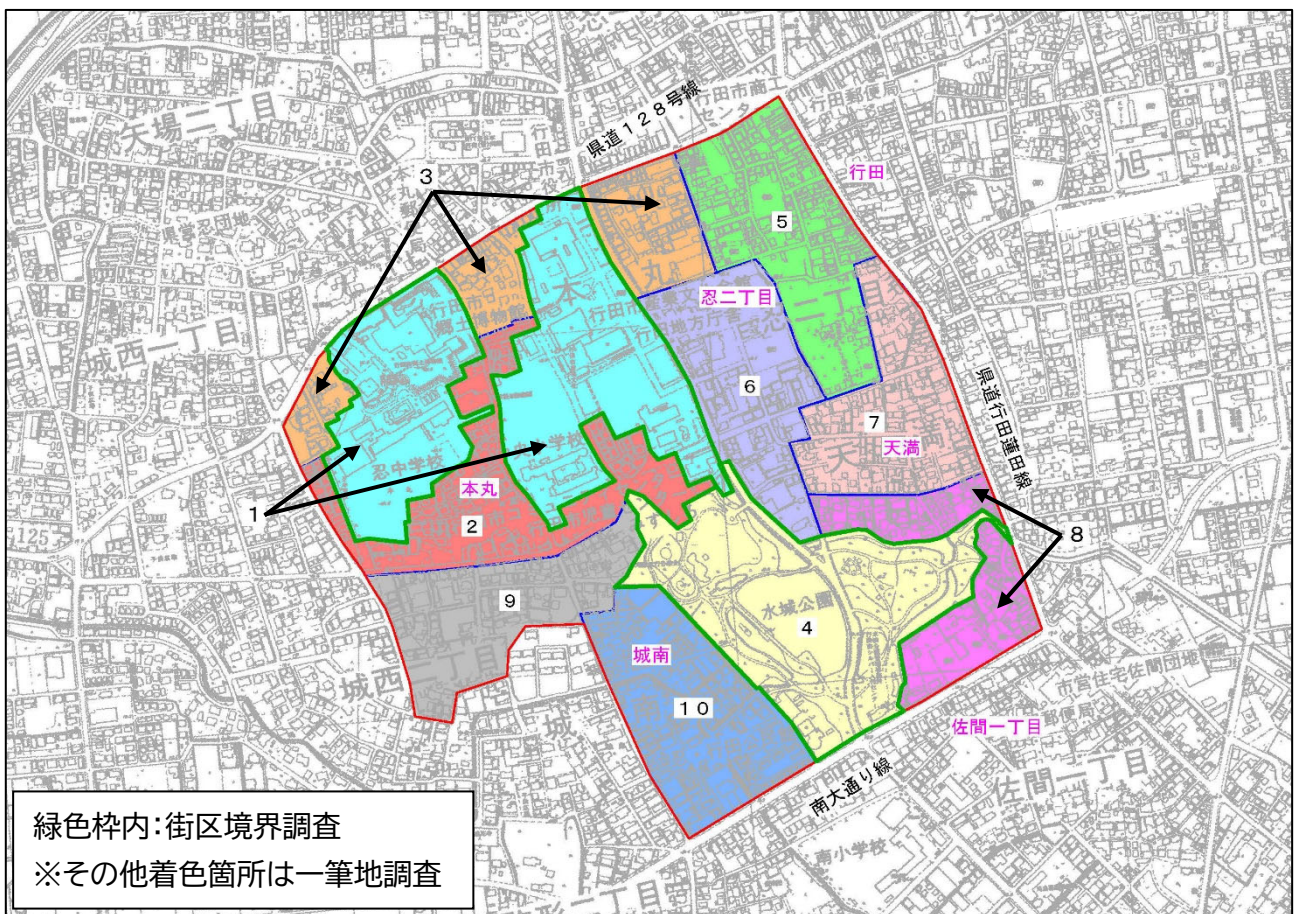
資料:街区境界調査の手引(国土交通省)

(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



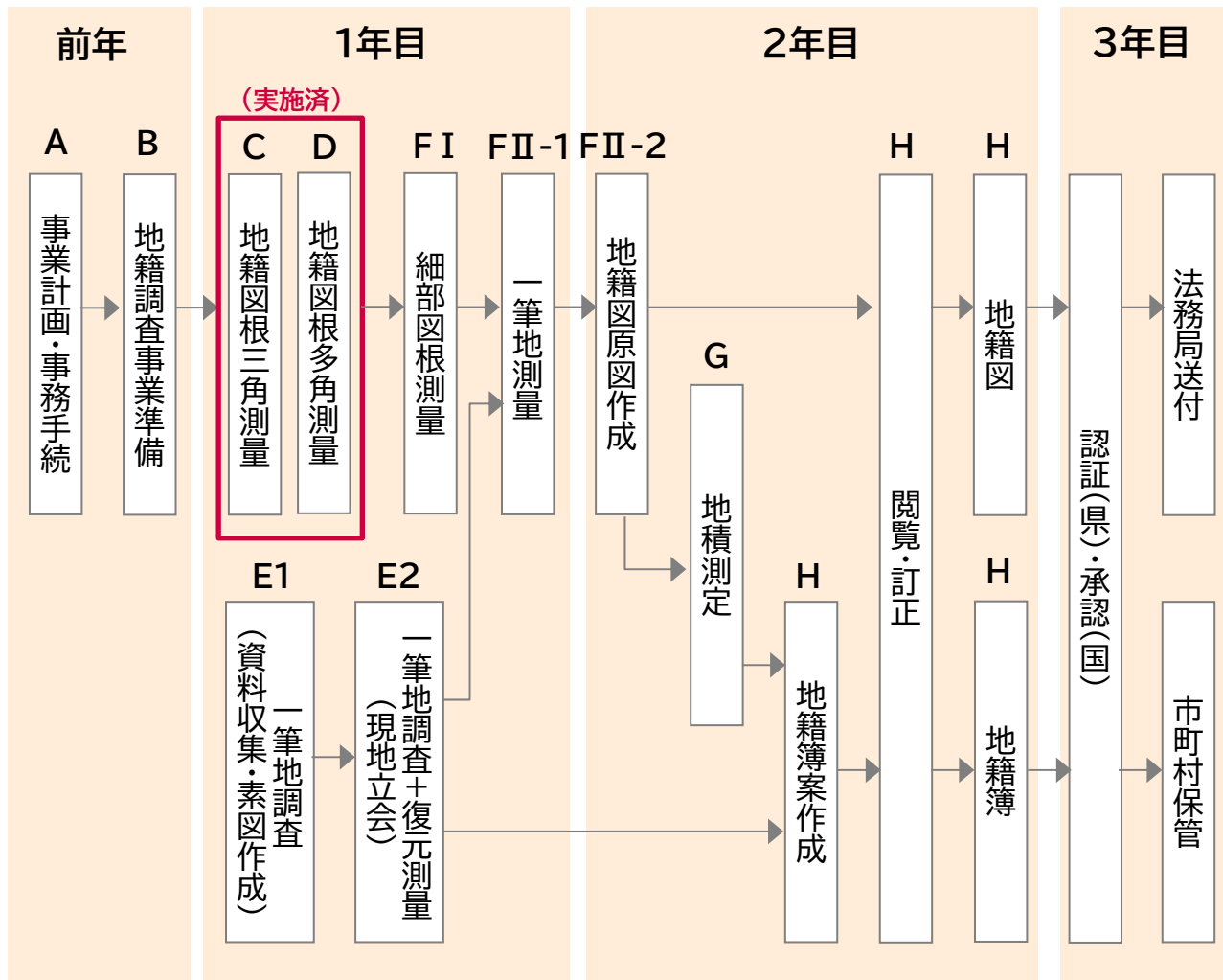
4章 計画の推進方策

4-1 事業工程表の作成

(1) 地籍調査の作業工程

地籍調査における一般的な作業工程を以下に図に示します。

図 4-1 地籍調査の一般的な作業フロー



※ 街区境界調査はC～Hまで1年目、認証(県)・承認(国)以降が2年目となります。

図 4-2 地籍調査の一般的な作業工程

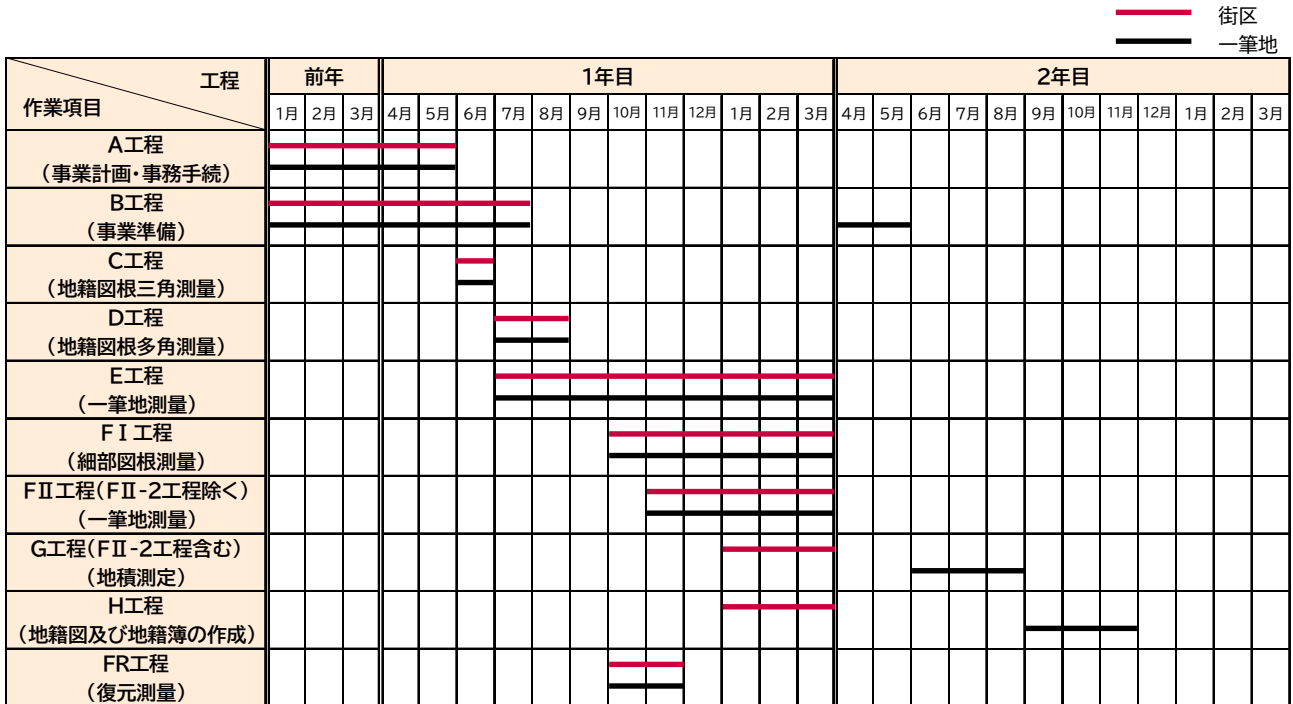


表 4-1 地籍調査の作業概要(大分類)

大分類	工程名称	作業概要
A	地積調査事業計画、事務手続	関連機関との調整、事業計画の策定・公示、実施計画の作成、指定及び実施の公示等
B	地籍調査事業準備	実施組織の確立、補助申請、作業班の編成、推進委員会の設置、趣旨の普及等
C	地籍図根三角測量	選点、標識の設置、観測及び測定、計算等
D	地籍図根多角測量	選点、標識の設置、観測及び測定、計算等
E	一筆地調査	作業進行予定表の作成、調査素図の作成、現地調査等
F I	地籍細部測量	細部図根点の選定及び標識の設置、観測及び測定、計算等 <細部図根点測量>
F II	一筆地測量	筆界点の観測及び測定、計算等<一筆地測量> <地籍図原図作成>
G	地積測定	測定、計算及び点検
H	地籍図・地籍簿作成	地籍調査票・地籍図原図の整理、地籍簿案の作成、閲覧等

工程	項目	責任 機関	実行 機関	前年												1年目											
				4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3
一筆地調査	E6	市町村の境界調査																									
		通知・立会	○																								
		境界標設置	○																								
	E7	現地調査等																									
		筆界標示杭の設置																									
		作業日誌の作成		○																		作業日誌作成					
		所有者、地番、地目、筆界標示杭の調査		○																		調査					
		立会写真撮影・記録		○																		撮影記録					
		筆界基準杭設置		○																		基準杭設置					
		農地から農地以外の変更調書																									
		調査図等の整理		○																		調査図等の整理					
		地籍調査票への記入、署名押印		○																		記入押印					
		問題点等報告書		○																		報告書作成					
	境界確認不調箇所調書(完了報告書)		○																					不調箇所取りまとめ			
	E8	取りまとめ																									
		一筆地調査工程管理(各工程)		○																		工程管理					
		一筆地調査完了報告書(集計表)		○																					報告書作成		
		点検整理		○																					記録取りまとめ		
	E9	委託者検査	○	○																							検査
	E10	認証者検査	○	○																							県審査
E5 E7 (再立会)	現地再調査																										
	再調査検査	○	○																					検査			
	立会通知書の発送		○																					発送			
	立会通知書受領確認		○																					受領確認			
	現地調査		○																					記入押印			
調査図等の整理		○																					整理				
細部図根測量	F I 工程	F I 1	作業の準備		○																配点計画の妥当性						
		F I 2	選点及び標識の設置		○																	埋石・伐採許可					
		F I 3	観測及び測定		○																	観測法の確認					
		F I 4	計算		○																				制限値の確認		
		F I 5	点検測量		○																				点検簿の確認		
		F I 6	取りまとめ		○																				記載例準拠		
		F I 7	委託者検査	○	○																				検査		
		F I 8	認証者検査	○	○																						県検査
一筆地測量	F II 工程	F II 1	作業の準備		○																作業班の妥当性						
		F II 2	観測及び測定		○																	放射法の確認					
		F II 3	計算及び筆界点の点検		○																				筆界測量確認		
		F II 4	委託者検査	○	○																				検査		
		F II 5	認証者検査	○	○																						県検査

責任機関:委託者(市) 実行機関:受託者(業者)

工程	項目	責任機関	実行機関	前年												1年目											
				4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3
地積測定	G工程	G1	作業の準備		○																			座標データ確認			
		FII22	原図の仮作図		○																				仮作図		
		G2	地積測定、計算及び点検		○																				精度管理点検		
		FII23	原図の作成		○																				地籍図作成		
		G3	取りまとめ		○																				記載例準拠		
		G4	委託者検査	○	○																					検査	
G5	認証者検査	○	○																					県検査			
地籍図及び地籍簿の作成	H工程	H1	地籍調査票の整理		○																			取りまとめ			
		H2	地籍図原図の整理		○																				取りまとめ		
		H3	地籍簿案の作成		○																				記載例準拠		
		H4	委託者検査(閲覧前)	○	○																				検査		
		H5	閲覧	○	○																				20日間		
		H6	誤り等訂正		○																				全数点検		
		H7	数値情報化		○																				別途契約事項		
		H8	認証申請関係書類の整理	○	○																				書類整理		
		H9	委託者検査(閲覧後)	○	○																				検査		
		H10	認証者検査	○	○																				県検査		
復元測量	FR工程	FR1	計画		○																		資料の確認				
		FR2	復元測量・計算		○																			観測方法の確認			
		FR3	復元の検討	○	○																			検討図の検証			
		FR4	現地復元		○																			検討結果の復元			
		認証請求・成果の送付	○																				次年度 認証請求・通知 法務局送付				

責任機関:委託者(市) 実行機関:受託者(業者)

(3)工程ごとの受注者、発注者、推進委員及び地権者の業務分担表の作成

表 4-2 工程別の業務分担

分類	作業名	作業内容	市	業者	協力員	地権者	備考
A工程		地籍調査事業計画・事務手続き					
A1	全体計画の作成		◎	○			業者は市の補助的役割
A2	関係機関との調整	法務局及び公物管理者との事前協議、国土調査法第19条5項指定対象事業との調整	◎				
A3	事業計画の策定・公示		◎				
A4	実施に関する計画の作成		◎				
A5	作業規程の作成		◎				
A6	国土調査の指定の公示		◎				
A7	国土調査の実施の公示		◎				
B工程		地籍調査事業準備					
B1	実施組織の確立	専任職員の確保、計画的研修、関係課の協力体制	◎				
B2	補助申請	必要事業費の確保	◎				
B3	委託先の選定	適正な外注の選定	◎				
B4	趣旨の普及	地元説明会、広報、パンフレット等の配布	◎	○	○		業者は市の補助的役割
C工程		地籍図根三角測量					
C1	作業の準備						街区基準点設置済みのため、実施しない
C2	選点						
C3	標識の設置						
C4	観測及び測定						
C5	計算						
C6	点検測量						
C7	取りまとめ						
C8	委託者検査						
C9	認証者検査						
D工程		地籍図根多角測量					
D1	作業の準備						街区基準点設置済みのため、実施しない
D2	選点						
D3	標識の設置						
D4	観測及び測定						
D5	計算						
D6	点検測量						
D7	取りまとめ						
D8	委託者検査						
D9	認証者検査						
E工程		一筆地調査					
E1	作業準備	作業打合せ	◎	○			業者が作業計画書を作成
		作業打合せ簿の作成		◎			
		作業進行予定表の作成		◎			
		貸与資料の準備	◎				※1
		法務局調査(要約書、公函等)	◎	○			※1
		所有者等名簿作成		◎			※1
		住所不明者及び相続人の調査	◎	○			※1 名簿作成は受注業者
		利害関係人の調査※2	◎	○			※1
		説明会(地元、所有者等)の通知	○	◎			※3 発注者名義
		説明会(地元、所有者等)資料の作成	○	◎			
		説明会(地元、所有者等)の開催	◎	○	△	△	業者は市の補助的役割
		出席者名簿(地元、所有者等)の作成	◎	○			
		法務局・県等関係機関との調整	◎	○			必要に応じて受注者の同行

◎:主担当 ○:補助担当 △:協力的関与

E2	作業進行予定表の作成	現地調査計画立案		◎			
		現地調査計画案審査	◎	○			市が審査する
E3	単位区域界調査	単位区域界調査	○	◎			必要に応じて発注者の同行
E4	調査図素図等の作成	調査図素図の作成		◎			
		調査図一覧図の作成		◎			
		地籍調査票の作成		◎			
		調査図素図等の審査	◎	○			市が審査する
E5	現地調査の通知	立会日程案作成		◎			※3
		立会通知書の発送	○	◎			発注者名義
E6	市町村の境界調査	通知・立会	◎	○			該当のある場合
		境界標設置	◎	○			発注者負担
E7	現地調査等	筆界標示杭の設置		○	△	◎	所有者設置 受注者は補助作業
		作業日誌の作成		◎			
		所有者、地番、地目、筆界標示杭の調査	△	◎	○	○	必要に応じて発注者の同行
		立会写真撮影・記録		◎			※4
		筆界基準杭設置		◎			
		農地から農地以外の変更調書	○	◎		○	業者は市に依頼
		調査図等の整理		◎			
		地籍調査票への記入、署名押印	○	◎	△	◎	必要に応じて発注者の同行
		問題点等報告書		◎			
E8	取りまとめ	一筆地調査工程管理(各工程)	○	◎			担当した作業については発注者も対応
		一筆地調査完了報告書(集計表)		◎			
		点検整理		◎			
E9	委託者検査	委託者検査	◎	○			
E10	認証者検査	認証者検査	◎	○			
再調査 ※5	現地再調査	再調査検査	◎	○			
		立会通知書の発送	○	◎			※5 発注者名義
		立会通知書受領確認書	○	◎			
		現地調査	○	◎	△	○	必要に応じて発注者が同行
		調査図等の整理		◎			
FI工程		細部図根測量					
FI1	作業の準備	調査区域の概要調査、図上による設置計画、作業班の編成と作業期間の設定、器材の準備		◎			
FI2	選点及び標識の設置	後続測量の便利な位置及び標識の保存を考えた選点、適正な配点密度、標識の設置		◎			
FI3	観測及び測定	地籍調査作業規程準則運用基準に基づいた観測及び測定		◎			
FI4	計算	地籍調査作業規程準則運用基準に基づいた計算		◎			
FI5	点検測量	実施箇所の選定、比較点検計算、地籍調査作業規程準則運用基準に基づいた較差の許容範囲及び点検測量数量		◎			
FI6	取りまとめ	細部図根配点図及び細部図根成果簿の取りまとめ		◎			
FI7	委託者検査	地籍調査事業工程管理及び検査規則に基づく委託者による検査	◎	○			
FI8	認証者検査	地籍調査事業工程管理及び検査規則に基づく認証者による検査	◎	○			
FII工程		一筆地測量					
FII1	作業の準備	調査区域の概要調査、作業班の編成と作業期間の設定、器材の準備		◎			
FII2	観測及び測定	地籍調査作業規程準則運用基準に基づいた観測及び測定		◎			
FII3	計算及び筆界点の点検	地籍調査作業規程準則運用基準に基づいた計算及び点検		◎			
FII4	委託者検査	地籍調査事業工程管理及び検査規則に基づく委託者による検査	◎	○			
FII5	認証者検査	地籍調査事業工程管理及び検査規則に基づく認証者による検査	◎	○			

◎:主担当 ○:補助担当 △:協力的関与

G工程		地積測定						
G1	作業の準備	作業班の編成と作業期間の設定		◎				
FII22	原図の仮作図	仮作図を行い、図形その他の事項に誤りがないかの確認		◎				
G2	地積測定、計算及び点検	地積測定は現地座標法により行い、各筆の面積合計と当該単位区画の面積が等しくなるかの精度管理表による点検		◎				
FII23	原図の作成	地籍図の様式を定める省令に基づき必要な事項を表示して作成		◎				
G3	取りまとめ	地積測定成果簿の取りまとめ		◎				
G4	委託者検査	地籍調査事業工程管理及び検査規則に基づく委託者による検査	◎	○				
G5	認証者検査	地籍調査事業工程管理及び検査規則に基づく認証者による検査	◎	○				
H工程		地籍図及び地籍簿の作成						
H1	地籍調査票の整理	地籍調査票の取りまとめ		◎				
H2	地籍図原図の整理	地籍図原図の取りまとめ		◎				
H3	地籍簿案の作成	地籍調査票、調査図、原図及び地積測定成果簿に基づき作成		◎				
H4	委託者検査(閲覧前)	地籍調査事業工程管理及び検査規則に基づく委託者による検査	◎	○				
H5	閲覧	公告を行い、二十日間、地図及び簿冊を一般の閲覧に供する	◎	○		△	業者は地権者の質問に回答する	
H6	誤り等訂正	閲覧により、誤りの申出があった場合は地図及び簿冊の訂正	○	◎				
H7	数値情報化	地籍調査成果の数値情報化実施要領により作成						
H8	認証申請関係書類の整理	認証申請関係書類の取りまとめ	◎	○			業者は市の補助的役割	
H9	委託者検査(閲覧後)	地籍調査事業工程管理及び検査規則に基づく委託者による検査	◎	○				
H10	認証者検査	地籍調査事業工程管理及び検査規則に基づく認証者による検査	◎	○				
FR工程		復元測量						
FR1	計画	日程・復元手法等の計画及び既存資料の入手・整理		◎				
FR2	復元測量・計算	引照点観測及び座標の変換		◎				
FR3	復元の検討	座標変換結果と確定図等の比較検討	○	◎				
FR4	現地復元	決定した境界点の仮設置(印)		◎				

◎:主担当 ○:補助担当 △:協力的関与

※1:関係資料収集等、不在者の調査は発注者が行うものとする。ただし、名簿作成は受注者が行うものとする。

※2:利害関係人については、所轄法務局との協議により決定するものとする。また、調査は発注者及び受注者が行うものとする。

※3:通知文の作成(封入含む)は、受注者が行ない、文書発送は発注者の負担とする。

※4:立会状況、立会日が確認できる写真を撮影する。境界杭の撮影有無、撮影枚数については、発注者との協議により定める。

※5:再立会を含め現地調査は原則2回までとし、それ以降の立会は、所有者同士による筆界の確認がなされ、再立会の申出があった場合においてのみとする。

(4)全体計画、年次計画の作成

地区名	令和 9年度 (1年目)	令和 10年度 (2年目)	令和 11年度 (3年目)	令和 12年度 (4年目)	令和 13年度 (5年目)	令和 14年度 (6年目)	令和 15年度 (7年目)	令和 16年度 (8年目)	令和 17年度 (9年目)	令和 18年度 (10年目)	令和 19年度 (11年目)	令和 20年度 (12年目)
1ブロック	測量・閲覧工 程 E1,E2,F I F II-1 F II-2,G,H	認証・ 法務局送付										
2ブロック		測量工程 E1,E2,F I F II-1	閲覧工程 F II-2, G H	認証・登記								
3ブロック			測量工程 E1,E2,F I F II-1	閲覧工程 F II-2, G H	認証・登記							
4ブロック				測量・閲覧工 程 E1,E2,F I F II-1 F II-2,G,H	認証・ 法務局送付							
5ブロック					測量工程 E1,E2,F I F II-1	閲覧工程 F II-2, G H	認証・登記					
6ブロック						測量工程 E1,E2,F I F II-1	閲覧工程 F II-2, G H	認証・登記				
7ブロック							測量工程 E1,E2,F I F II-1	閲覧工程 F II-2, G H	認証・登記			
8ブロック								測量工程 E1,E2,F I F II-1	閲覧工程 F II-2, G H	認証・登記		
9ブロック									測量工程 E1,E2,F I F II-1	閲覧工程 F II-2, G H	認証・登記	
10ブロック										測量工程 E1,E2,F I F II-1	閲覧工程 F II-2, G H	認証・登記

4-2 概算事業費の算出

(1)十箇年における地籍調査事業費の算定(想定58ha)

優先して地籍調査を実施する総事業費及び年次事業費を以下に示します。

(千円)

エリア	面積 (ha)	筆数	業種	R9年度 1年目	R10年度 2年目	R11年度 3年目	R12年度 4年目	R13年度 5年目	R14年度 6年目	R15年度 7年目	R16年度 8年目	R17年度 9年目	R18年度 10年目	R19年度 11年目	合計
①	11.99	128	外注	11,300											11,300
②	5.29	319	外注		17,690	1,360									19,050
③	4.11	207	外注			13,480	1,060								14,540
④	9.18	32	外注				7,070								7,070
⑤	5.53	259	外注					17,290	1,240						18,530
⑥	4.76	214	外注						15,570	1,110					16,680
⑦	4.28	247	外注							14,590	1,140				15,730
⑧	3.50	130	外注								10,970	810			11,780
⑨	4.59	257	外注									15,020	1,190		16,210
⑩	5.15	251	外注										15,470	1,190	16,660
総計	58.38	2,044	外注	11,300	17,690	14,840	8,130	17,290	16,810	15,700	12,110	15,830	16,660	1,190	147,550

(2)費用の負担割合

地籍調査は自治事務として、市町村等の地方公共団体が中心となって実施されています。

市町村が実施する場合、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)は都道府県が補助しています。

なお、事業に要する経費は、市町村、都道府県、国がそれぞれ負担しており、住民に個別に負担を求めることはありません。

図 4-5 地籍調査費の負担割合

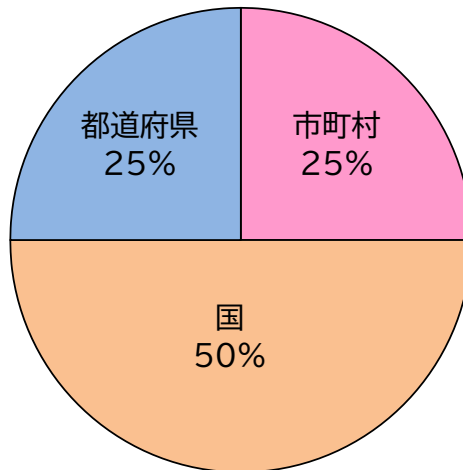


表 4-3 主体ごとの調査事業費(概算)の負担金額

年度	ブロック名	面積 (ha)	調査事業費 (千円)	国負担分 (千円)	県負担分 (千円)	市負担分 (千円)
R9(2027)	1	11.99	11,300	5,650	2,825	2,825
R10(2028)	2	5.29	19,050	9,525	4,763	4,763
R11(2029)	3	4.11	14,540	7,270	3,635	3,635
R12(2030)	4	9.18	7,070	3,535	1,768	1,768
R13(2031)	5	5.53	18,530	9,265	4,633	4,633
R14(2032)	6	4.76	16,680	8,340	4,170	4,170
R15(2033)	7	4.28	15,730	7,865	3,933	3,933
R16(2034)	8	3.50	11,780	5,890	2,945	2,945
R17(2035)	9	4.59	16,210	8,105	4,053	4,053
R18(2036)	10	5.15	16,660	8,330	4,165	4,165
合計		58.38	147,550	73,775	36,890	36,890

※国、県、町の各負担分は、千円未満を四捨五入しているため、表記上、3つの合計が調査事業費と合わない場合があります。

資料編

概算事業費の変化率算定書を以下のとおり作成します。

①計画区面積

原則は、「国土地理院発行の地形図(1/25,000 または 1/50,000)上で、調査対象区域と調査対象除外区域を区分し、プラニメータ法により計算を行う」とされています。

ここで、プラニメータ法とは、3回以上測定した結果の平均値をもって計画面積とするものを指します(ha 単位、小数点第3位四捨五入)。

ただし、今回の算定では、行田市の筆界GISシェープデータを活用し、1ブロックの面積をGISにより求積しました。

その結果、1ブロックの計画区面積は、11.74haと算定されました。

②調査前筆数

原則として登記簿により筆数の確認を行うこととされています。

ただし書きとして、現地調査時点までに地区の状況等から筆数の変動が予想される場合(道路改良、宅地分譲等)には、このことを考慮して筆数を決定するとあります。

今回の算定では、行田市の筆界GISシェープデータを活用することにより、1ブロックの調査前筆数は、128 筆と算定されました。

③調査後筆数

原則として、過去3箇年の調査地区の調査前筆数に対する調査後(認証時)筆数の平均減少率(または増加率)を求め、その率を前項で求めた調査前筆数に乗じて得た数とするとされています。

ただし書きとして、当該計画区域の地形条件等が過去3箇年の区域と異なる場合には、過去に実施した地区のうち地形条件等が類似した地区を出来る限り抽出して上記減少率(または増加率)を求めるものとあります。

今回の算定では、市内他地区を含めて、過去3箇年の調査前筆数がないことと、通常の場合、調査後筆数が調査前筆数よりも多少減少するという情報に基づき、調査後筆数の平均減少率を約 0.9(90.0%)とし、調査後筆数を調査前筆数に平均減少率を乗じた 115 筆と算定しました。

④精度

精度に関する算定は、原則は、計画区を航空写真あるいは都市計画図等を利用して山林地域、農用地域、集落、市街地に概ね細分し、精度を決定するとされています。

その場合のただし書きとして、中都市の市街化区域は甲2とあり今回の算定では、1ブロックは、地区全域が市街化区域となることから、精度を甲2としました。

⑤傾斜

原則として、比較的地形変化の小さい地区においては簡易法により、また、地形変化が大きい地区においてはメッシュ法により求めた平均傾斜度に基づき傾斜区分を決定するとされています。

ここで、簡易法とは、計画区域内の最高地点及び最低地点を選点し、この2点間の標高差及び水平距離を求めて、平均傾斜度を求めます。

一方、メッシュ法は、計画区域をメッシュで囲み、それらの囲まれた区域ごとに高低差及び水平距離を測定して傾斜度を求める方法です。求めた傾斜度について、それぞれの区域の面積割合を乗じて得た換算傾斜度の合計を平均傾斜度にします。

今回の算定では、1ブロックのエリアが小さく、地形変化が小さいことから、簡易法により傾斜度を算定します。

その結果、最高点が 21.2m、最低点が 18.6m、標高差が 2.6m、水平距離が 3.2cm (1/10000 地形図使用)であることから、傾斜度は 0.5 度と算定されました。

⑥視通条件

原則として、航空写真あるいは市町村現況図等を利用して、それらの図上で視通障害物(樹木、住宅等)の集団の外縁部を囲み、その区域の面積をプランメータ等で測定して、その面積が計画区域全体面積に対し、どの程度の割合を占めているかにより判定するとされています。

その場合、ただし書きとして、計画区が市街化区域にあり、かつ一筆地面積が 250 m²未満の場合には、上記の作業を要せずに市街Ⅱとすることができるとされています。

今回の算定では、計画区が市街化区域にあり、1ブロックの一筆地面積(平均)が 900 m²以上となることから、市街Ⅰを採用します。

⑦周長/面積

原則として、当該計画区域の外周長の延長(km)をキルビメータにより測定し、その延長と計画区面積(km²)との比を求めて決定するとされています。

その場合、ただし書きとして、計画区が3箇所以上に分かれ、かつ各々の面積が1km²未満の場合で、分散する計画区を結んでできる多角形の内部の面積が、計画区の面積の2倍以上である場合は、区分Ⅳの係数を使用することができるとされています。

今回の算定では、行田市の筆界GISシェープデータを活用し、1ブロックの外周長は 2.90km であり、計画区面積が 0.1174 km²であることから、周長²/面積は、71.64 となります。

⑧計画区からの距離

原則として、市役所から計画区の中心までの直線距離(図面上)とするとされています。

その場合、ただし書きとして、計画区が2箇所以上に分かれている場合、それらが隣接しているときは各計画区を含んだ外周線に囲まれた地域の中心までの直線距離とし、また隣接していなければ各計画区を中心を結んだ直線距離を面積割合により加重平均して決定するとあります。

今回の算定では、計画区は2箇所以上に分割されていることから、計画区の中心までの直線距離を各々測定し加重平均した結果、計画区からの距離は、0.2km(行程距離 0.3km)でした。

行田市地籍調査基本計画
令和8年3月発行

発行:行田市

編集:行田市役所 建設部 管理課

電話:048-550-1552

