

名張市地籍調査事業実施計画

平成 23 年 2 月
名 張 市

．はじめに

わが国では、土地情報は法務局に備え付けられたいわゆる「公図」と「登記簿」によって管理されています。しかし、これらは多くが明治時代に作成されたもので、正確に現状を表しているとはいえません。それゆえ、土地取引の際に混乱を招いたり、隣接土地所有者との間で境界紛争が発生したり、公共事業が遅延したりといったことが現実に発生しています。

地籍調査は、国土調査法に基づき、土地のもっとも基礎的な情報である地籍を明らかにし、あわせて国民の重要な財産である土地を保全することを目的として行われる事業です。地籍調査が実施されることにより、現代の測量技術に基づく正確な測量図が作成され、以前の不正確な公図に代えて法務局に備え付けられることとなります。

地籍調査事業は、昭和 26 年の国土調査法成立とともにスタートしました。事業開始から 60 年近くを経て、現在の地籍調査の進捗率は全国平均で 48%、三重県平均で 8%（いずれも平成 21 年度末現在）と、必ずしも順調に進んでいるとはいえません状況にあります。

本市においては、平成 15 年度より地籍調査事業に着手しました。平成 21 年度末までに調査が完了した地区は 3 箇所、調査済み面積は 0.83k m²と、まだまだ全国的に見れば必ずしも進んでいるとはいえません状況にあります。地籍調査の成果は、土地境界の保全や民間土地取引の円滑化に寄与するのみならず、効率的な行政運営を行う上での最も基礎的な資料となるものであり、事業推進の必要性は年々高まってきているといえます。

こうした状況を踏まえ、本市では地籍調査事業の更なる推進を図るために、平成 20 年 3 月に『名張市地籍調査事業推進基本方針』を策定しました。

本実施計画は、この名張市地籍調査事業推進基本方針に則って、中期的な視点で効率のかつ効果的な地籍調査事業を推進することを目指して策定します。

．計画策定の背景と位置づけ

1) 計画策定の背景

地籍調査事業は、国土調査法に基づいて実施されます。国では、地籍調査事業の促進を図るため、国土調査促進特別措置法に基づき十箇年計画を策定し、この十箇年計画に則って地籍調査事業が進められます。平成 12 年度からスタートした第 5 次国土調査十箇年計画が平成 21 年度に終了し、現在は平成 22 年度を初年度とした第 6 次国土調査十箇年計画に基づいて事業が進められています。

この第 6 次国土調査十箇年計画策定にあたって、国では地籍調査の進捗率の低さに着目し、事業のスピードアップと実効性の向上を目指し、地籍調査を実施していない地域のうち、土地区画整理事業等の実施により地籍が一定程度明らかになっている地域及び大規模な国・公有地等の土地利用や土地取引等が行われる可能性が低い地域を除いた地域を『優先的に地籍を明確にするべき地域』と規定し、この地域の調査を優先的に実施することとされました。

また、都市部での地籍調査の進捗率の低さが、都市の成長や経済活動に少なからぬ影響を及ぼしていることに鑑み、『優先的に地籍を明確にするべき地域』のうち、特に人口集中地区における地籍調査の実施については最優先に促進していくこととされました。

2) 実施計画の位置づけ

本実施計画は、名張市総合計画「理想郷プラン」後期基本計画の「3 - 1 - 1 土地利用」における(1)計画的な土地利用に基づくものであり、また総合計画に基づく「名張市土地利用マスタープラン」及び「第 3 次国土利用計画(名張市計画)」により示された本市土地利用計画を前提とした、効果的な地籍調査の実施を目指すものです。

また、計画策定にあたっては、原則として第 6 次国土調査十箇年計画における考え方を踏襲しつつ、本市地籍調査事業推進基本方針に基づき策定を行うものとします。

．計画の基本的な考え方

1) 名張市地籍調査事業推進基本方針の概要

名張市では、平成 20 年 3 月に、地籍調査の計画的かつ効果的な推進を図るために名張市地籍調査事業推進基本方針を策定しました。

この基本方針において、本市では地籍調査要調査地域から緊急性・費用対効果等の視点から重点的に地籍調査を実施すべき地域を『重点調査地域』としました。

基本方針における重点調査地域とは、主として防災の面から人工密集率の高い地域を緊急性の高い地域、また費用対効果の観点からは土地流動の頻度が高い地域を効果の高い地域と位置づけました。

この結果、人口密集率が高く、土地流動の頻度の高い地域がこの対象地域に該当することとなり、その中でもある程度境界が明確となっている大規模団地を除く、市街地・集落地域及びその周辺部を重点調査地域とすることと規定しました。

しかしながら、費用対効果が低いとして重点調査地域から外れることとなった山林地域についても、所有者の高齢化・不在村化等の理由により土地境界の記録や記憶が失われつつあることや、近年の環境意識の向上等による間伐施業等森林整備の必要性から、早急に境界情報の保全が必要と考えられるため、他の事業メニュー等を活用し、別途境界情報の保全を行うこととしました。

また、一般的に公共事業の着手に先立って地籍調査を実施することで、費用の低減や事業の効率的な実施が可能となることから、事業の必要性に応じ、公共事業と連携した地籍調査を実施していくこととしています。

2) 計画策定の考え方

本実施計画の策定にあたっては、前述した国の第 6 次国土調査十箇年計画に沿ったものとする必要があります。また、当然ながら、本市の地籍調査事業推進基本方針に基づくものである必要があります。

つまり、第 6 次国土調査十箇年計画の規定に基づき、『都市部』での調査を優先的に実施するものとし、なおかつ本市基本方針における『重点調査地域』の調査を計画的に推進するということになります。

この条件に基づいて地区を選定し、10 年を一区切りとして事業の推進を図るため、各年度ごとの調査範囲や調査面積、調査内容などを定めて効果的に調査を進めることが、本計画に求められます。

また、公共事業と連携した地籍調査についても、公共事業の着手・完成年度と整合を図りつつ、地籍調査の実施時期を定めることが必要となります。そこで、上記の計画的な地籍調査とあわせて、公共事業と連携した地籍調査についても、本計画において事業実施時期を明らかにする必要があります。

さらに、民間により開発された住宅団地等において一定程度精度のよい測量が行われ、その成果が保管されている地区については、国土調査法 19 条 5 項による指定制度を活用し、簡易な手法により地籍調査に準じる成果として整備することが見込まれます。そ

ここで、地籍調査と平行してこの作業を進めるものとし、この成果での進捗を年次計画において見込むものとします。

一方で、公共事業や民間開発において、精度の高い測量が実施された場合には、国土調査法 19 条 5 項による指定制度が活用できることから、関係各所管と連携し、この制度利用による地籍調査によらない進捗も図っていくこととし、これによる進捗の向上も本計画において一定程度を見込むものとします。

なお、森林整備等に関連した山村部の地籍調査については、国直轄事業の「山村境界基本調査」等を活用して基本的な境界情報の整備を行うこととし、実施主体である森林組合と連携を図りつつ、別途年次的な事業計画を定めていくものとします。

3) 調査対象地域の設定

以上のことから、国の第 6 次国土調査十箇年計画における「優先的に地籍を明確にするべき地域」のうち優先度が高いとされている人口集中地区であり、かつ本市地籍調査事業推進基本方針において『重点調査地域』に指定された地区の中から、調査対象地区を設定するものとします。

また、『公共事業連携型地籍調査』については、基本的に全市域を調査対象としつつ、今後十年間の公共事業の予定を踏まえ、県道事業において県から調査要望のある県道名張青山線（滝之原地区）、県道奈良名張線（大屋戸地区）及び市道改良事業において要請のある市道新田南古山線（東田原地区）を調査対象地域として設定します。

．事業の展開

1) 計画年度

本計画における想定計画期間は、国の第6次国土調査十箇年計画と整合性をもたせるために、平成22年度を開始年度とした十箇年とし、完了年度を平成31年度と設定します。

なお、この計画期間については、本市総合計画「理想郷プラン」の後期計画の開始年度、及び本市都市計画マスタープランの見直し時期とも整合を図っています。

2) 計画調査範囲

(1) 計画型地籍調査事業

計画型地籍調査事業の調査対象地区の選定については、基本方針における重点調査地域における唯一のDID地区（人口集中地区）である平成16年度から平成18年度に実施された国土交通省の都市再生街区基本調査によって基準点網が既に整備され、事業費コスト面で優位な地域である地籍調査の実施により、中心市街地再生等の面から大きな効果が見込まれるという3つの理由から、優先的に地籍調査を実施していくべき地区として、**名張地区**を選定することとします。

これに伴い、事業の計画的・効果的な推進のため、名張地区内において以下のとおり計画地区を設定します。

- 名張 地区 : 南町、朝日町
- 名張 地区 : 新町、本町、鍛冶町、柳原町、上本町
- 名張 地区 : 豊後町、元町、中町、榊町、木屋町、松崎町
- 名張 地区 : 丸之内、栄町
- 名張 地区 : 上八町、東町
- 名張 地区 : 平尾、桜ヶ丘、（夏見字坊垣の一部）

(2) 公共事業連携型地籍調査事業

- 3) において記述したように、当該公共事業担当部署より要望のあった滝之原地区、大屋戸地区及び東田原地区のうち、公共事業において必要な最小範囲（長狭物等により区切られた範囲）を基本的な計画調査範囲と設定し、公図混乱等の地域要件に基づいてその範囲を増減するものとします。

なお、範囲設定にあたっては、本実施計画上は概略の範囲を設定するものとし、事業実施段階において、当該公共事業担当部署と調整を行ったうえで、詳細な調査対象範囲を決定するものとします。

- 滝之原1地区 : 滝之原字中山、字坂之脇の一部（県道事業関連）
- 大屋戸1地区 : 大屋戸字久保の一部（県道事業関連）
- 東田原1地区 : 東田原字界下、字大間の一部（市道事業関連）

また、上記3地区以外にも計画期間中に、新たに地籍調査を事前に実施することで効率化が図られる公共事業が計画された場合は、随時調査対象範囲を公共事業担当部署と協議のうえ決定するものとします。

(3)民間成果活用 19条5項申請事業

民間により開発された住宅団地等は、境界情報がある程度明らかとなっており、国土調査法19条5項により指定を受けることで、地籍調査に準じる成果として取り扱うことができます。そこで、現在実証中の新手法によりこうした民間成果を活用し、19条5項による指定を受けることで地籍調査の進捗を図ることとします。

なお、地区設定については、この手法が活用できるのが日本測地系又は世界測地系により測量が行われ、かつその測量成果等が一定以上保管されていることが条件となることから、春日丘地区・桔梗が丘西地区・鴻之台地区などが考えられますが、今後資料の確認作業を行い、可能地区を選定し決定していくものとします。

(4)国土調査法19条5項指定制度の活用

公共事業における公共測量は、測量法に基づいた精度の高い測量が行われ、その成果は地籍調査による成果と同等の精度を有していると考えられます。また、民間開発においても、精度の高い測量が行われているものが数多くあります。こうした成果は、国土調査法19条5項による指定を受けることで、地籍調査に準じるものとして取り扱うことができます。

そこで、公共事業担当部署や開発指導担当部署と連携し、積極的に国土調査法19条5項による指定制度を受けることにより、地籍調査によらない進捗の向上を図るものとします。

3)事業スケジュール

(1)計画型地籍調査事業

計画型地籍調査事業に関する事業スケジュールを、以下のとおり規定します。

なお、各計画地区における詳細なスケジュールについては、当該計画地区の開始年度に改めて設定し、対象土地所有者及び利害関係人、地区住民などへ周知するものとします。

[表 1 . 事業スケジュール]

	名張	名張	名張	名張	名張	名張
平成22年度	調査対象地区の資料収集、対象地区代表者への周知・啓発					
平成23年度	基準点整備 地元説明会					
平成24年度	境界立会い 一筆地測量	基準点整備 地元説明会				
平成25年度	取りまとめ 成果閲覧	境界立会い 一筆地測量	基準点整備 地元説明会			
平成26年度	認証送付 法務局備付	取りまとめ 成果閲覧	境界立会い 一筆地測量	基準点整備 地元説明会		
平成27年度		認証送付 法務局備付	取りまとめ 成果閲覧	境界立会い 一筆地測量	基準点整備 地元説明会	
平成28年度			認証送付 法務局備付	取りまとめ 成果閲覧	境界立会い 一筆地測量	基準点整備 地元説明会
平成29年度				認証送付 法務局備付	取りまとめ 成果閲覧	境界立会い 一筆地測量
平成30年度					認証送付 法務局備付	取りまとめ 成果閲覧
平成31年度						認証送付 法務局備付

(2) 公共事業連携型地籍調査事業

公共事業連携型地籍調査については、本体となる公共事業の事業スケジュールとの整合を図る必要があることから、本体公共事業の事業スケジュールにあわせて、地籍調査を実施するものとします。

特に東田原1地区に関しては、伊賀市との市境隣接地が対象地域であり、公図混乱の解消を図るためには伊賀市域の地籍調査と同時に実施することが望ましいことから、伊賀市と事業実施の調整を行い、実施時期を検討することとします。

(3) 民間成果活用 19 条 5 項申請事業

民間成果活用 19 条 5 項申請事業については、現在手法の実証中であることと、事業実施の条件に見合う地区選定のための資料収集等が必要となることから、可能な地区から、随時実施していくこととして、地区選定後にその都度スケジュール設定を行うものとします。

．地籍調査の推進に向けて

1) 計画目標の設定

本実施計画の推進のためには、各年度ごとに計画目標を設定し、適宜進捗管理を行うことが必要です。

この目標設定にあたっては、本実施計画に規定する地籍調査事業等の進捗以外に、国土調査法第 19 条 5 項に基づく指定や、国土調査法による基本調査等の成果を含めることができると考えられることから、これらを見込んだ目標とします。

また、本実施計画の推進のためには、土地行政にかかわる庁内各部署の協力が不可欠であることから、関係各部署すべてが、本計画目標に基づいて地籍調査の推進に努めることを規定するものとします。

そこで、計画目標を設定する上での指標を換算面積()に基づく調査済面積によるものとし、計画最終年度である平成 31 年度における目標数値を 10.50 k m²と設定します。

また、計画期間前期(平成 22 年度～平成 26 年度)における各年度ごとの目標値を以下のとおりとし、後期(平成 27 年度～平成 31 年度)の目標設定については、今後の社会情勢の変化等への対応を踏まえ、前期終了時点において改めて設定するものとします。

[表 2 . 事業計画目標]

	平成 22 年度 (現状値)	H 23 年度	H 24 年度	H 25 年度	H 26 年度	H 31 年度 (最終)
調査済面積 (換算面積/k m ²)	4.55	5.00	5.50	6.00	6.50	10.50
増減値 (対前年比)		0.45	0.50	0.50	0.50	
【参考】						
進捗率(%)	4.38	4.81	5.23	5.77	6.25	10.10

換算面積...複数年にわたる地籍調査の進捗状況を把握しやすくするために、地籍調査の各工程ごとに作業量を面積として数値化したもの。全工程終了時の累計が、調査面積と等しくなる。

進捗率...調査済面積を、要調査面積(104 k m²)で除した割合。

2) 計画の推進に向けて

計画を効率的・効果的に推進するためには、地籍調査事業自体の進捗はもとより、公共測量実施部署や開発指導部署において、国土調査法 19 条 5 項指定制度のより積極的な活用が求められます。

本実施計画の推進に向け、こうした制度を有効に活用し、名張市として、関係部署が一丸となって地籍調査を推進してまいります。

[参考] 地籍調査重点調査地域概略図

(平成20年3月策定 名張市地籍調査事業推進基本方針より)

