

地籍整備計画



令和3年3月
調布市

1.はじめに ～地籍整備とは～

「※¹地籍整備」とは、主に市町村が主体となって、一筆ごとの土地の所有者、地番、地目を調査し、境界の位置と面積を測量する調査です。「地籍」とは、いわば「土地に関する戸籍」のことです。

各個人には固有の「戸籍」という情報があり、様々な行政場面で活用されているのと同様に、土地についても「地籍」の情報が行政のあらゆる場面で活用されています。

地籍整備が行われることにより、その成果は登記所にも送られ、登記簿の記載が修正され、地図が更新されることとなります。また、固定資産税算出の際の基礎情報となるなど、市町村における行政事務の基礎資料として活用されます。

地籍整備は、国土調査法に基づく「国土調査」の1つとして実施されています。地籍整備に係る国土調査法は、昭和26年に制定され、その後、国土調査事業の緊急かつ計画的な実施の促進を図ることを目的に、昭和37年に国土調査促進特別措置法が制定されました。

現在は、この特別措置法に基づき、国により「※²第七次国土調査事業十箇年計画（令和2年度～令和11年度）」が策定され、全国で事業が進められています。

- ※1 地籍整備とは、国土調査法で定義している主に市町村が実施する地籍調査です。
- ※2 第七次国土調査事業十箇年計画とは、令和2年度からの10年間の国土調査の事業量等を定めるものであり、地籍調査の円滑化・迅速化を図るため、令和2年3月の国土調査法等の改正に基づき、新たな調査手続きの活用や地域の特性に応じた効率的な調査手法の導入を促進する旨を記載しています。これにより、第6次計画の実績と比較して1.5倍の進捗を目指すよう事業量を設定するとともに、新たに「優先実施地域での進捗率」を提示し、現在の79%（約8割）から、10年後に87%（約9割）とすることを目的としています。

2. 上位計画との位置付け

地籍整備計画については、市の最上位計画である「調布市基本計画」に施策として位置付け、事業を推進しています。また、事業量については、国が定める「第七次国土調査事業十箇年計画」に基づき、進めていきます。

2.1. 調布市基本計画（令和元（2019）年度～令和4（2022）年度）

調布市基本計画では、安全で快適なみちづくりを施策に掲げ、道路施設等の総合的な管理の推進を基本計画事業として位置付けて、地籍整備事業を推進しています。

施策 2 4 安全で快適なみちづくり

基本的取組 2 4 - 3 道路施設等の総合的な管理の推進

地籍整備事業の推進

地籍整備事業について、政策課題に則した重点地区の位置付けや、効率的な整備手法の導入に関する検討を進めます。また、令和2（2020）年度に国土交通省で策定される第七次十箇年計画の動向を注視しつつ、事業進捗の加速化を図ります。

3. 目的

本市における地籍整備の基本的な事項などを具体的に取り組むために、事業計画として策定するものです。

地籍整備を推進することで、災害復旧・復興に貢献するとともに、社会資本整備の円滑化を図ります。

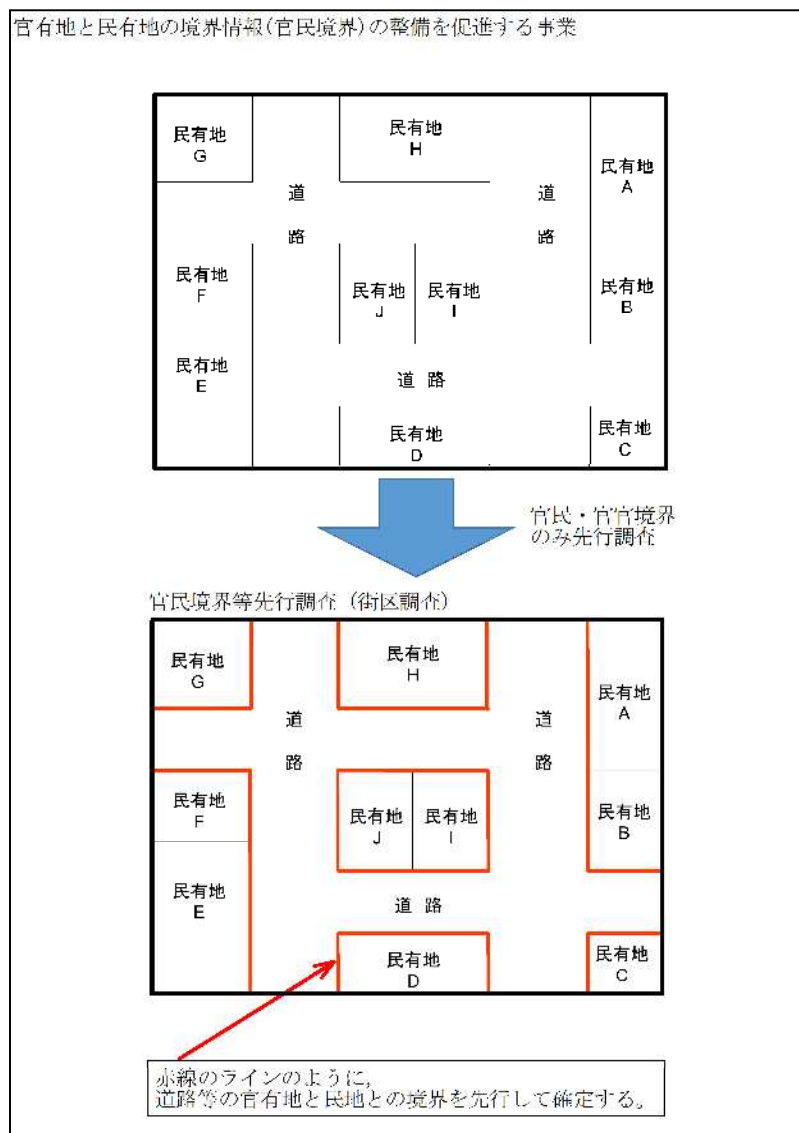
4. 地籍整備の手法

4.1. 地籍調査事業（一筆地調査）

一筆ごとの土地について、その所有者、地番及び地目の調査を行うとともに、境界及び地積に関する測量を行い、その結果を地図及び簿冊として作成し、地籍を整備する事業です。この事業では官有地、民有地の全ての境界情報を整備します。

4.2. 官民境界等先行調査（街区調査）

一筆地調査に先行して、官有地（道路等）と民有地の境界情報のみを整備するものです。後続の一筆地調査の円滑な実施に資するとともに、区市町村の道路管理や、各種行政計画における基礎資料として活用することが可能なほか、災害復旧の迅速化にも寄与します。人口が集中する東京都内では、この官民境界等先行調査を実施する自治体が最も多く、調布市においてもこの手法を用いて地籍整備を進めています。



4.3. 土地区画整理事業による地籍整備について

土地区画整理とは、「土地区画整理法」に基づき、都市計画区域内の一定の区域内で、道路や公園などの公共施設を整備・改善し、土地の区画を整え宅地の利用の増進を図る事業です。調布市では下表の土地区画整理事業地区において、国土調査の効果と同一の効果があるものとして、地籍整備済みの地区とします。

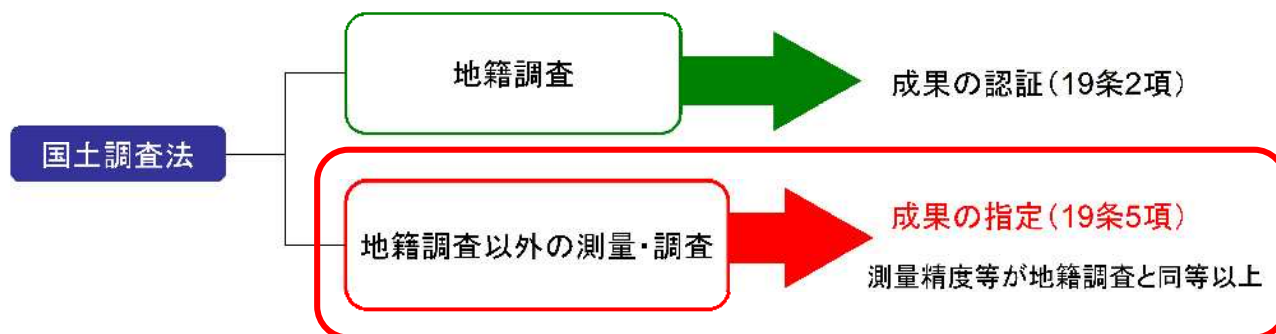
表1：土地区画整理事業地区

NO	名称	位置	面積
①	布田六丁目土地区画整理事業	調布市布田6丁目の一部	約0.03km ²
②	布田駅南土地区画整理事業	調布市国領町5丁目の一部、布田3丁目の一部	約0.015km ²
③	国領北浦土地区画整理事業	調布市国領町4丁目の一部	約0.01km ²

4.4. 民間開発事業に伴う国土調査法第19条第5項について

国土調査法第19条第5項は、地籍調査以外の事業によって地図及び簿冊を作成し、所定の手続きにより認証を申請した場合、同条第2項の認証を受けた地籍調査の成果と同等以上の精度と正確さを有していると認めるときは、この成果を地籍調査の成果と同一の効果があるものと指定できるものです。この指定を、一般的に「国土調査法第19条第5項指定」又は「国土調査の成果の認証に準じる指定」といいます。この指定を受けることで、地籍整備が完了したのと同様の取扱いがされます。調布市では市内の土地区画整理事業等において、民間事業者が国土調査法第19条第5項の申請を推奨します。

土地に関する様々な測量・調査の成果について、その精度が地籍調査と同等以上の場合には、当該成果を地籍調査の成果と同様に取り扱えるよう国土交通大臣等が指定するもの。



5. 市における地籍整備の現状

市は平成19年度から官民境界等先行調査（街区調査）による地籍調査事業に着手しています。調査対象面積20.27k㎡（公有水面等を除いた面積）に対し、令和2年度末時点の進捗率は全体の約3%です。

	実施年度	整備状況	
		整備内容・場所	整備面積
①	平成17年度	布田六丁目土地区画整理事業	0.03k㎡
②	平成19年度～20年度	地籍整備事業（街区調査）開始 上石原一丁目	0.23k㎡
③	平成20年度～21年度	上石原二丁目	0.21k㎡
④	平成22年度	上石原三丁目の一部(1) 平成23年3月11日東日本大震災による地籍整備の停止	0.03k㎡
⑤	平成23年度	国土地理院による基準点改測	—
⑥	平成24年度	2級基準点改測	—
⑦	平成25年度～26年度	3級基準点改測	—
⑧	平成26年度	国領北浦地区土地区画整理事業	0.01k㎡
		布田駅南土地区画整理事業	0.015k㎡
⑨	平成26年度～27年度	地籍整備事業（街区調査）再開 上石原三丁目の一部(2)	0.04k㎡
⑩	平成27年度～28年度	上石原三丁目の一部(3)	0.02k㎡
⑪	平成28年度～29年度	上石原三丁目の一部(4)	0.03k㎡
⑫	平成29年度～30年度	上石原三丁目の一部(5)	0.03k㎡
⑬	平成30年度～令和元年度	下石原三丁目の一部(1)	0.03k㎡
⑭	令和元年度～2年度	下石原三丁目の一部(2)	0.02k㎡
⑮	令和2年度～3年度	下石原三丁目の一部(3)【実施中】	0.22k㎡

◆地籍調査対象面積◆

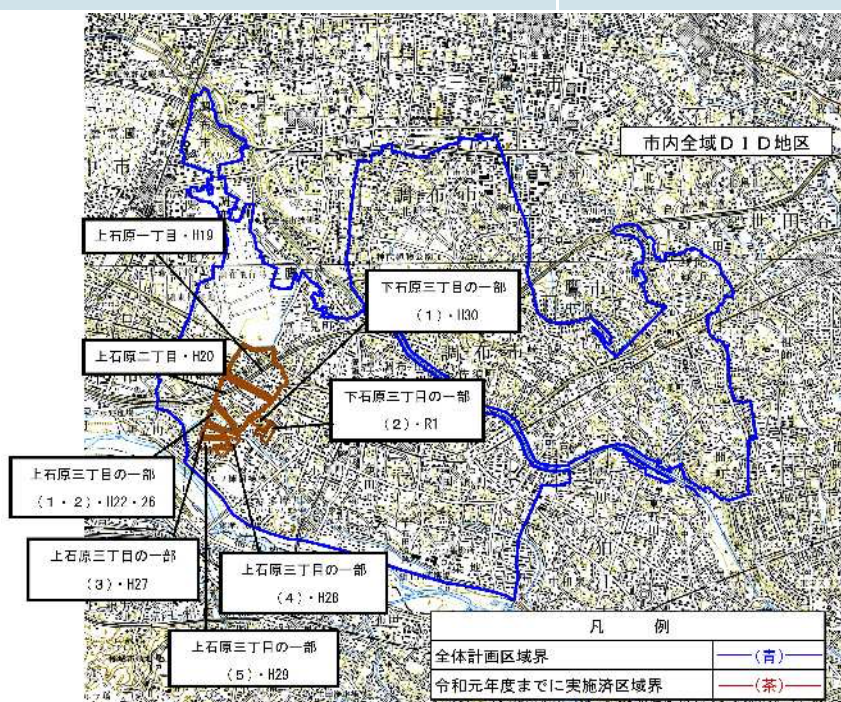
→20.27k㎡

◆令和2年度末までの整備面積の合計◆

→0.665k㎡

◆令和2年度末時点の進捗率◆

→ $0.665 \div 20.27 \div 3.3\%$



6. 地籍整備に当たっての基本方針

国の第七次国土調査事業十箇年計画の基本的な考え方に示すとおり、地域特性や防災対策等の観点から、緊急性がより高い地域を優先的に実施していきます。また、近隣区市の実施状況及び調布市の過年度の実施状況に鑑みて、官民境界等先行調査（街区調査）を継続して推進していくこととします。

また、地籍整備を計画的かつ効率的に推進するため、以下のとおり基本方針を定めます。

- ①補助金を最大限に活用し、負担軽減を図りながら計画的に進めます。
- ②地籍整備済みの地区との連続性を保ちながら、効率的に進めます。
- ③区画整理事業や国土調査法第19条5項などとの整合を図りながら事業を進めます。
- ④これまでの実績を勘案して、官民境界等先行調査による進捗の加速化を図ります。
- ⑤国の第七次国土調査事業十箇年計画と連動した形で進めます。
- ⑥国土調査法第10条2項*により、民間活力を活用しながら事業の促進を図ります。

国土調査法第10条2項*とは？

測量士、土地家屋調査士等の外部の専門家の活用により地籍整備を進める事業です。

○地籍調査の実施主体の負担を軽減し、調査の促進を図るため、地籍調査に精通した民間事業者等への包括的な委託を可能とする制度を平成22年の国土調査法改正により導入。

2項委託(包括委託)制度とは

- ・地籍調査に精通した民間事業者等の法人に対し、地籍調査作業の全般(ただし、罰則を伴う立会い請求等の公権力の行使を伴うものなどを除く)にわたって委託することを可能とする制度。
- ・地籍調査の実施主体である市町村等における担当職員の十分な確保が難しくなっており、調査実施の負担軽減が課題であったことから、平成22年の国土調査法改正により導入。

[国土調査法第10条第2項](平成22年新設):都道府県又は市町村は、国土調査を適正かつ確実に実施することができると認められる者として国土交通省令で定める要件に該当する法人に、その行う国土調査の実施を委託することができる。

(出典:「国土調査のあり方に関する検討小委員会報告書 参考資料」国土交通省)

6.1. 優先すべき地区の指定 ～地区割りの考え方～

下記の5つの視点から優先して実施していく地区を指定しました。

①基盤整備の状況

地区内における道路の整備割合

②木造住宅密集地域の位置づけ

火災による災害への備え等，緊急性が高いと予測される地域

③防災マップ・洪水ハザードマップにおける位置付け

広域避難場所，緊急医療救護所，給水等の災害拠点となりうる施設の設置状況

また，急傾斜地崩壊危険箇所，家屋倒壊等氾濫想定区域，多摩川浸水想定区域等の災害の可能性が高いと予測される地域

④公共の土地利用状況

官公庁施設，教育文化施設，厚生医療施設等の災害時の拠点となる施設の設置状況

⑤地籍整備済み地区との連続性

地籍整備済みの地区と隣接している地区

6.2. 計画期間及び事業量

本計画は，国の第七次国土調査事業十箇年計画に併せて令和2年度～令和11年度の10か年とします。

十か年で進める事業量は約1.62k㎡を予定しています。

(巻末資料：地区割り図参照)

7. 地籍整備による効果

これまでに、土地に関する資料といえ、登記所に備え付けの公図や地積測量図、登記簿でした。公図は明治時代に作成されたものが多く、その当時の測量精度や制度上の不備もあり、必ずしも正確な情報を表したものではありません。

地籍調査の成果が従来成果と異なる点は、土地の各境界点が、世界測地系に基づく測地基準点成果（国家基準点）を基に最新の技術水準で測量していることにあります。最新の技術で測量することで、精度の高い境界点を示すことが可能となりました。

精度の高い境界点を示すことのできる地籍調査を完了させることで、災害復旧の迅速化、公共物管理の適正化等多くの効用をもたらします。

こうした効用をもたらすために、より効率的かつ計画的に地籍調査を推進していく必要があります。そこで、国の第七次国土調査事業十箇年計画の基本的な考え方に基づき策定した本計画に基づき、令和2年度から進捗を加速化させていきます。

7.1. 災害復旧の迅速化

災害が発生した場合、道路やライフラインの復旧、住宅の再建など、復旧活動に迅速に取りかかることができます。

7.2. 各種公共事業の効率化・コスト削減

土地の正確な境界・面積を知ることができるため、計画立案から用地取得までの円滑な推進に寄与します。

7.3. 公共物管理の適正化

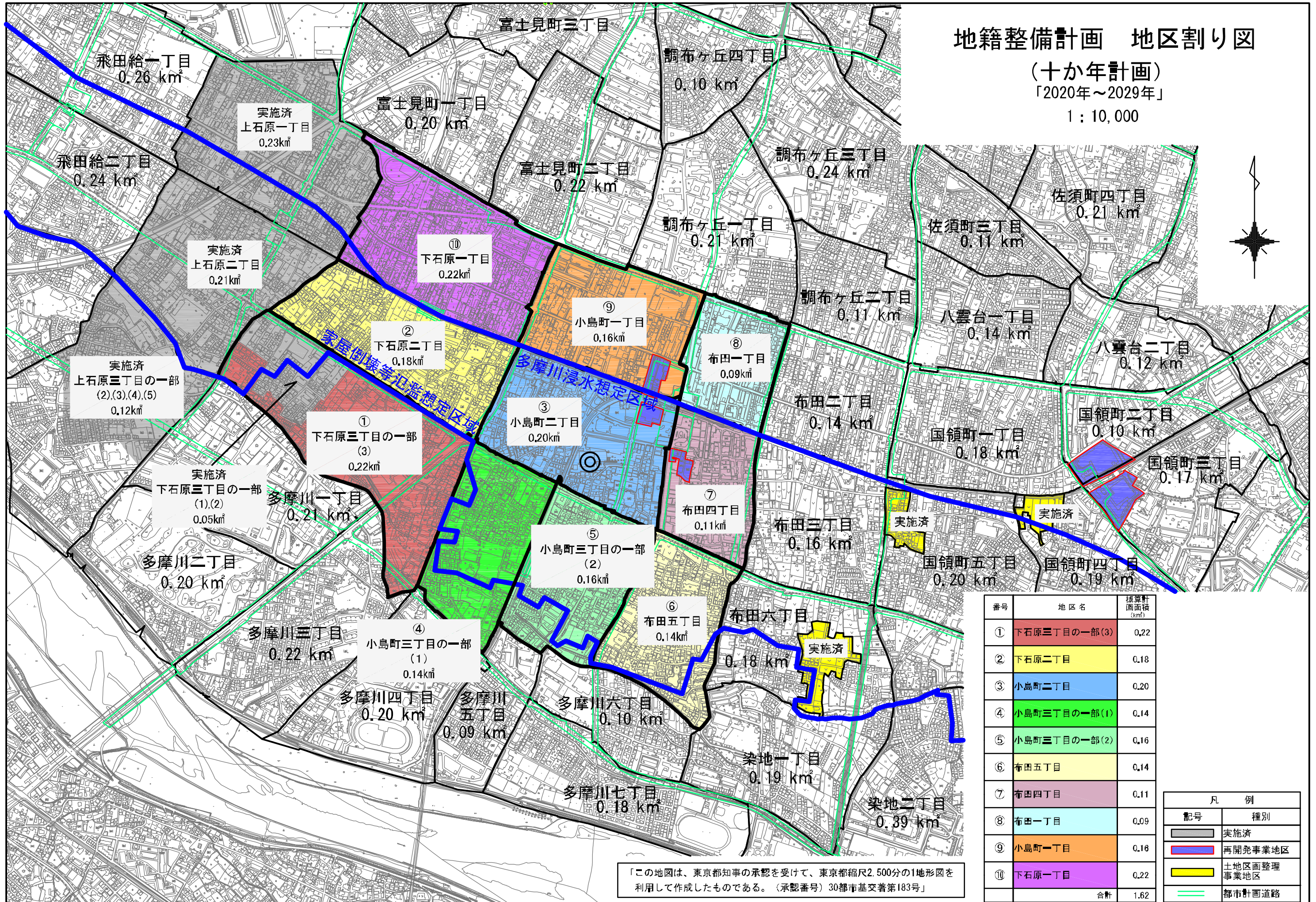
公共物の敷地の境界が明らかとなり、道路台帳など各種公共物の台帳整備に役立ちます。

地籍整備計画 地区割り図

(十か年計画)

「2020年～2029年」

1 : 10,000



番号	地区名	概算計 画面積 (km ²)
①	下石原三丁目の一部(3)	0.22
②	下石原二丁目	0.18
③	小島町二丁目	0.20
④	小島町三丁目の一部(1)	0.14
⑤	小島町三丁目の一部(2)	0.16
⑥	布田五丁目	0.14
⑦	布田四丁目	0.11
⑧	布田一丁目	0.09
⑨	小島町一丁目	0.16
⑩	下石原一丁目	0.22
合計		1.62

凡 例	
記号	種別
	実施済
	再開発事業地区
	土地区画整理 事業地区
	都市計画道路

「この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。(承認番号) 30都市基交第183号」

登録番号

(刊行物番号)

2020-238

調布市 都市整備部 道路管理課 財産管理係

TEL : 042-481-7411

FAX : 042-481-6800

E-mail : douro@w2.city.chofu.tokyo.jp