奈良市街地地域地籍調査事業計画

(令和2年度~令和11年度)

令和2年3月

奈 良 市

目 次

はじめに
第1章 地籍調査事業の概要
1. 地籍調査とは
2. 地籍調査の目的
3. 地籍調査の歴史
4. 国土調査事業十箇年計画
5. 地籍調査の必要性と効果
1) 地籍調査の必要性 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・
2) 地籍調査の主な効果
6. 地籍調査の費用負担
第2章 計画の目的と位置付け
1.計画の目的
2.計画の位置付け
3.計画の期間 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・
第3章 奈良市の概況
1. 地勢
2. 市域の変遷
3.人口・世帯数
4. 土地利用
第4章 地籍調査の実施状況
1.全国の地籍調査実施状況 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・
2.各都道府県の地籍調査実施状況 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・
3. 奈良県内の市町村毎の地籍調査実施状況 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・
4.奈良市の地籍調査及び関連事業の実施状況 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・
1)奈良市の地籍調査実施状況 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・
2)不動產登記法第14条第1項地図作成状況
3) 国土調査法第 19 条 5 項指定状況 ····································
4) 土地区画整理事業等 ····································
第5章 奈良市街地地域地籍調査事業計画
1.調査地区の検討 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・
2.調査対象地区の業務規模 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・
1)調査対象地区図及び位置図 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・
2)調査対象地区の業務規模(町毎) ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・

第6章 地籍調査の方法	- 29
1. 作業工程と順序	· 29
2. 作業工程の概要 · · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	· 30
3. 地籍調査作業の流れ	· 31
4. 地籍調査促進方策等	· 32
1) 概況調査	· 32
2) 予備調査	· 32
3)都市再生地籍調査事業 ····································	· 32
① 官民境界等先行調査	· 32
② 高精度民間成果活用調查	· 32
③ 図根点先行設置調査 ······	· 32
 ④ 筆界情報収集調査 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	· 32
4)公共事業連携調査事業	· 32
5) 山村部地籍調査促進事業	· 33
6) その他の制度(地籍整備推進調査費補助金制度)	• 33

――はじめに――

わが国では、土地に関する記録は登記所(法務局)において管理されていますが、備え付けら れている地図や図面は、その半分ほどが明治時代の地租改正時に作られた地図(公図)などをも とにしたものです。そのため境界や形状などが現実と異なっている場合が多くあり、また、登記 簿に記載された土地の面積も、古い測量技術により作成されたもの等正確ではない場合があるの が実態です。そのため、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起 こる等の問題が生じています。

また、奈良市は比較的災害が少ない地域と言われてきましたが、大地震による災害からの復 旧・復興等、最悪の事態も念頭に置いて備えることも重要です。

地籍調査は、国土調査法に基づき、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。その成果は登記所に送付され、登記簿の記載が修正されるととも に、現代の測量技術に基づき地図が更新されるものです。

本市における平成 30 年度末時点の地籍調査の進捗率は 24%であり、全国平均の 52%を大きく 下回っているのが現状です。また、月ケ瀬地域が 100%、都祁地域が 71%完了しているのに対し て、市街地の人口集中地区 (DID) においては未着手となっています。

こうした状況を受け、この度、国の第7次国土調査事業十箇年計画に併せ、「奈良市街地地域地 籍調査事業計画(計画期間:令和2年度~令和11年度)」を策定いたしました。

今後は、この事業計画のもと、市街地における地籍調査事業の推進に努めてまいりますので、 関係者の皆様のご理解とご協力を賜りますよう、よろしくお願い申し上げます。

第1章 地籍調査事業の概要

1. 地籍調査とは

「地籍調査」とは、国土調査法(昭和26年法律第180号)、国土調査促進特別措置法(昭和37年法律第143号)等に基づき実施されている「国土調査」のひとつで、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」の情報が広く活用さ

2. 地籍調査の目的

れています。

我が国では、土地に関する記録は登記所において管理されていますが、土地の位置や形状等を 示す情報として登記所に備え付けられている地図や図面は、その半分ほどが明治時代の地租改正 時に作られた地図(公図)などをもとにしたものです。そのため登記所に備え付けられている地図 や図面は、境界や形状などが現実とは異なっている場合が多くあり、また、登記簿に記載された 土地の面積も、正確ではない場合があるのが実態です。

地籍調査が行われることにより、その成果(地籍図・地籍簿)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になります。また、市町村における様々な行政事務の基 礎資料としても活用されます。



図1 地図更新のイメージ

※土地の所有権等を公示するために、人為的に分けた区画のこと。土地は「筆」(ひつ)という単位でカ ウントされます。登記所では、一筆ごとに登記がなされ、土地取引等の単位となっています。

^{*}出典:国土交通省地籍調査 web サイト

3. 地籍調査の歴史

現在行われている地籍調査は、昭和 26 年に制定された国土調査法に基づいて行われています が、ここでは、これまで日本で行われてきた地籍調査等の土地の管理に関する制度等の歴史の一 部についてまとめています。

1) 班田収授法(701年~)

班田収授の法は、大化の改新で定められた「改新の詔」(645年)において導入された、唐(当時の中国)の均田制にならった制度です。(日本書紀より)701年の大宝律令の制定より、本格的に行われるようになった土地管理制度で、「田図」という地図が作られました。



2) 太閤検地(1582年~)

戦国時代の武将である豊臣秀吉(1536~1598年)は、農民の田畑について、一筆ごとに広さを測 り、土地の石高などを定める「太閤検地」を行いました。これが統一的な方法によって全国規模 で行われた日本で最初の土地調査です。それまでの土地管理制度を大きく変えるものとなりまし た。また、その後の江戸幕府の時代においても、太閤検地と同じ要領で土地の調査が行われてい ました。



3) 地租改正(1873年(明治6年)~)

地租改正とは、明治政府が行った土地制度の改革で、地券を発行して土地の所有者を確定し、 これに納税義務を課し、課税の基準を従来の収穫量から地価に改め、物納から金納に移行すると いうものでした。これにより、土地の私的所有が認められるようになるとともに、土地に対する 安定的な税収を確保することができるようになりました。

地租改正においては測量等が行われ、図面が作成されましたが、

●短期間で作成されたこと

●素人の土地所有者等が測量を行い、官吏が検査するという方法を採ったこと

●当時の測量技術が未熟であったこと

から面積や形状が必ずしも現地と整合しておらず、地域によっては脱落地、重複地等があるといった問題も生じていました。この地租改正で作成された図面が、いわゆる「公図」(地図に準ずる 図面)の大部分を占めています。



4) 国土調査法に基づく地籍調査(1951年(昭和26年)~)

第2次世界大戦により疲弊した日本を再建するためには、国土資源の高度利用が不可欠でした。 しかし、その前提となる国土に関する基礎資料が整備されていなかったことから、まず、国土の 実態を正確に把握することが強く求められました。現在の地籍調査は、このような背景の下で昭 和26年に制定された「国土調査法」に基づいて行われています。

昭和 32 年からは、地籍調査の成果を用いて登記簿の情報の修正が行われるようになっています。

5)国土調査促進特別措置法と国土調査事業十箇年計画(1962年(昭和37年)~)

昭和 26 年から始められた地籍調査ですが、事業の進捗が十分ではありませんでした。このため、更なる調査の促進を図るため、昭和 37 年に国土調査促進特別措置法が議員立法により制定されました。そして、これに基づく「国土調査事業十箇年計画」を策定し、これに必要な行政・財政上その他必要な措置を講じることで、地籍調査が強力に推進されることとなりました。

昭和38年に第1次国土調査事業十箇年計画が策定された後、現在は平成22年5月に閣議決定 された第6次国土調査事業十箇年計画に基づき、地籍調査が実施されています。

*出典:国土交通省地籍調査 web サイト

4. 国土調査事業十箇年計画

国土調査法に基づいて実施されている地籍調査事業は昭和26年から行われていますが、調査の 進捗は思わしくありませんでした。このため、地籍調査(国土調査)の計画的な実施を促進する ため、昭和37年に国土調査促進特別措置法が制定され、これに基づき昭和38年から国土調査事業 十箇年計画が策定され、長期的な視点に立った計画的な地籍調査(国土調査)が全国的に行われ るようになりました。

平成22年5月に閣議決定された第6次国土調査事業十箇年計画では、地籍調査(国土調査)の一 層の促進を図るため、地籍調査を緊急に実施すべき地域を絞り込み、優先的に地籍を明確化する ことが目標とされています。特に調査が遅れている都市部及び山村部については、地籍調査の進 捗率を5割程度まで引き上げることを目指すこととされていました。

また、国土調査の主要な実施主体である市町村等では財政状況の悪化や行政ニーズの多様化等 により予算や職員の確保が難しくなっている現状から、地籍調査に着手できない市町村等が多く 存在し、この地籍調査未着手・休止中市町村の解消についても計画に盛り込まれました。

令和2年度からの第7次国土調査事業十箇年計画については、令和2年5月の閣議決定に向け準備 が進められていますが、優先地域等については第6次計画中に重点化された社会資本整備、災害 対策、都市開発、森林施業を踏襲しつつ、地籍調査推進の障害となっている現地確認の合理化や 所有者不明土地対策が盛り込まれることが想定されます。

	計画期間	地籍調査計画面積(㎢)	基準点測量計画点数(点)
第1次 計画	昭和38~47年度	42,000	6, 500
第2次 計画	昭和45~54年度	85, 000	36, 500
第3次 計画	昭和55~平成元年度	60, 000	25, 500
第4次 計画	平成2~11年度	49, 200	21, 200
第5次 計画	平成12~21年度	34,000	14,000
第6次 計画	平成22~31年度(令和元年 度)	21,000	8, 400
第7次 計画	令和2~11年度 ※令和2年5月策定予定	—	_

表1 これまでの国土調査事業十箇年計画

*出典:国土交通省地籍調査 web サイト

5. 地籍調査の必要性と効果

1) 地籍調査の必要性

土地の売買や相続に伴う土地の分割、公共事業に伴う用地を取得する場合等には、必ず正確な 土地の地籍が必要となります。また、地籍の情報は、防災・災害対策、社会資本整備、都市開発 等の「まちづくり計画」に欠かすことができません。特に近年発生した熊本地震や東北地方太平 洋沖地震後の災害復興においては、地籍調査の成果が活かされて、復旧・復興に向けた事業の期 間短縮等の効果が実証されています。

奈良市においても、地籍調査を実施することで、地籍成果が地域環境づくり、自然環境づくり、 防災・災害対策、農業・林業の振興、課税事務の効率化と適正化等幅広い行政事務に活かされて、 様々な事業の効率化による費用削減及び住民サービスの向上につながります。

2) 地籍調査の主な効果

①土地境界をめぐるトラブルの未然防止

土地境界が不明確な地域では、しばしば土地の売買や相続などをきっかけに、住民間や官 民間において、境界紛争などの様々なトラブルが発生する場合があります。

地籍調査が行なわれると、その結果は記録・保存されるため、以後の境界紛争は未然に防止 されます。



土地を購入し、改めて測ってみたら 登記簿面積と違っていた。



塀をつくり替えようとしたら、隣の土地 所有者から「境界が違う」と言われた。



相続を受けた土地の正確な位置 や境界がわからなかった。

②土地の有効活用の促進

土地取引の円滑化や開発事業の推進にとって、正確な地籍の情報は不可欠であり、地籍が不 明確であることが、土地の流動化や都市基盤整備の推進を妨げる要因の一つとなっている場合 があります。また、中心市街地の開発などにおいても、ごく一部の地籍の問題によって、再開 発事業や土地の有効利用が妨げられているケースもあります。

地籍調査を実施すると、地籍が明確化されることにより、土地取引や開発事業の用地取得が 円滑となり、土地の流動化や有効利用を推進するための基礎ができます。



③災害復旧の迅速化・円滑化

地籍調査未実施地域において、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、元の土地の境界に関する正確な記録がないために、復旧計画の策定や換地事 務等に時間を要し、結果的に復旧が遅れるというケースがあります。

地籍調査が行われると、万一の災害の場合にも境界を正確に復元することができ、復旧活動 に迅速にとりかかることが可能となります。





④各種公共事業の効率化・コスト縮減

道路・公園などの公共施設の整備を行なったり、防災の観点から密集市街地の整備を行なったりする際には、必ず正確な地籍、特に精度の高い地図が必要となります。

地籍調査がされていないと、事業のたびに現地で地権者の立会を求め実測を行うなどの無駄 が生じるほか、事業採択後に現地調査を行った結果、土地の境界についても同意が得られず、 事業の進捗そのものに多大な支障を生じたりする場合があります。

地籍調査が行われると、計画当初から取得 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 になります。また、既に地権者により確認さ れた境界を現地復元することにより、円滑な 用地取得が行われ、各種事業の円滑な推進に つながります。



⑤課税の適正化・公平化

税務行政においては公平負担の原則が何よりも求められますが、土地の所有に対する課税で ある固定資産税の課税は、必ずしも正確でない登記簿や公図のデータを参考にしているため、 正確な土地の実態が反映されず、本来払うべき額を払っていなかったり、逆に払い過ぎていた りする場合があるなど、不公平な取扱いとなっている場合があります。

地籍調査が行われると、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るようになります。



^{*}出典:国土交通省地籍調査webサイト

6. 地籍調査の費用負担

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。さらに、市町村や都道府県が負担する経費について、80%が特別交付税措置の対象となっていることから、実質的には市町村は5%の負担で地籍 調査事業を実施することが可能です。

このように、事業に要する経費は市町村、都道府県、国が負担しており、地元住民の方に個別に負担を求めることはありません。



図2 地籍調査の費用負担割合

第2章 計画の目的と位置付け

1.計画の目的

奈良市における地籍調査の実施状況はこれまでは山間部(旧月ケ瀬村:事業完了、旧都祁村:実施中)を中心に実施されており、市街地を含む旧奈良市地域においては実施されていません。また、 国においては国土調査法及び国土調査促進特別措置法を制定し事業を推進していますが、特に都市 部における大幅な調査の遅れが課題となっています。

このような背景から奈良市では第4次総合計画において都市部(人口集中地区)における事業着 手の検討が示されており、令和2年度から国が計画する第7次国土調査事業十箇年計画に併せ、奈 良市の市街地における地籍調査を実施することとし、効率的、効果的に推進することを目的とし本 計画を作成しました。

2.計画の位置付け

本計画は奈良市の上位計画である「奈良市第4次総合計画」と国土調査法及び国土調査促進特別 措置法に基づき計画される「第7次国土調査事業十箇年計画」の下位計画として位置づけます。

また、「奈良市国土強靭化地域計画」「奈良市都市計画マスタープラン」とも整合を図るものとします。



図3 奈良市街地地域地籍調査事業計画の位置付け

3.計画の期間

本計画の期間は、令和2(2020)年度から令和11(2029)年度までの10年間とします。 計画の見直しについては、「奈良市総合計画」とも整合を図りながら、社会経済情勢の変化(公共 事業、災害対策など)に対応した、効果の高い事業の実施が行えるよう、適宜行います。

				令	和				
2年度	3年度	4年度	5年度	6年度	7 年度	8年度	9年度	10 年度	11 年度
地籍調査									
第4次				第53	次 奈良市	総合計画			
			計画の				計画の		

表2 計画の期間

第3章 奈良市の概況

1. 地勢

奈良市は、奈良県の北端に位置し、東は宇陀市・山辺郡山添村・三重県伊賀市、西は生駒市、 南は大和郡山市・天理市・桜井市、北は京都府に接しています。

市域は東西 33.51 km、南北 22.22 km、周囲は 162.25 kmに達し、面積は 276.94 kmで奈良県の総面積の約 7.5%を占めています。

東西に長い形をしている奈良市は、春日山原始林を境に東西で地勢が異なります。原始林以東の地区はなだらかな山地状の地形が広がる大和高原の北部に位置します。以西の地区は奈良盆地の北端に位置する平坦部であり、地区の西部及び北部には丘陵地が広がっています。

方位	経度	地名	方位	緯度	地名
極東	東経 136 度 04 分	月ヶ瀬石打	極南	北緯 34 度 33 分	都祁吐山町
極西	東経 135 度 42 分	二名六丁目	極北	北緯 34 度 45 分	広岡町

表3 奈良市の位置



図4 奈良市の位置図

^{*}出典:奈良市の都市計画(2017)

2.市域の変遷

明治 31 年 (1898 年) 2 月市制を施行した当時、面積約 23.44 kmの規模でしたが、大正に 1 度、 昭和に 5 度、平成に入って 1 度の合併の結果、現在では市制施行当時の約 12 倍の 276.94 kmとなっています。

	年次	面積 (k ㎡)	比率 (%)	人口 (人)	比率 (%)	合併地区等
1	明治 31.2.1	約23.44 (1.52方里)	100	29,986	100	市制実施
2	大正 12.4.1	約29.92 (1.94方里)	128	44,418	148	添上郡佐保村
3	昭和 14.4.1	29.80	127	52,918	195	添上郡東市村 大字白毫寺
4	昭和 15.11.3	39.52	169	59,434	198	生駒郡都跡村
5	昭和 26.3.15	68.50	292	89,432	298	添上郡大安寺村・東市村 生駒郡平城村
6	昭和 30.3.15	121.22	517	116,774	389	添上郡帯解町・明治村・五ヶ谷村・ 辰市村生駒郡富雄町・伏見町
7	昭和 32.9.1	210.33	897	129,784	433	添上郡田原村・柳生村・ 大柳生村・東里村・狭川村
8	昭和 36.10.5	※ 211.91	904	_	_	_
9	平成 1.11.10	※ 211.61	903	—	—	-
10	平成 4.9.1	※ 211.60	903	_	_	_
11	平成 17.4.1	※ 276.84	1,181	373,574	1,245	添上郡月ヶ瀬村 山辺郡都祁村
12	平成 26.10.1	※ 276.94	1,181	—	_	_

表4 奈良市域の変遷

※国土地理院公表面積

*出典:奈良市の都市計画(2017)



*出典:奈良市の都市計画(2017)

3.人口・世帯数

奈良市では、大阪近郊のベッドタウンとして昭和40年ごろから宅地開発が進み、昭和46年からの10年間には、毎年1万人前後の人口増が続き、平成3年には35万人を超えました。

平成17年の旧月ヶ瀬村、都祁村との合併時には37万3千人となりましたが、合併という要因 を除けば、すでに減少傾向に転じており、平成31年4月現在で人口は約35万6千人、世帯数は約16万2千世帯となっています。

年齢3区分別の人口の推移をみると、14歳までの年少人口と15歳から64歳までの生産年齢 人口の減少に対し、65歳以上の老年人口が増加している傾向を見て取ることができます。

一方、人口集中地区における人口を見れば、昭和35年当時、市域面積の約3%の人口集中地区 に人口の約半数が集まっていました。その後の人口増加に伴い、平成12年には市域面積の21.7% に人口の87.8%が人口集中地区に集まっています。

しかし、平成27年には、平成17年の合併による行政区域の拡大や近年の人口減少の影響のため、市域面積の16.5%に人口の85.5%が集まっている状況となっています。

	面積				人口			人口密度		
	行政区域 (k㎡)	人口集中 地区(k㎡)	※ 比率(%)	行政区域 (人)	人口集中 地区(人)	※ 比率(%)	行政区域 (人/k㎡)	人口集中 地区(人/k㎡)		
昭和35年	210.33	6.8	3.2	134,577	66,916	49.7	639.8	9,840.6		
昭和45年	211.91	21	9.9	208,266	144,205	69.2	982.8	6,866.9		
昭和55年	211.91	36.7	17.3	297,953	245,546	82.4	1,406.0	6,690.6		
平成 2年	211.61	44.2	20.9	349,349	297,263	85.1	1,650.9	6,725.4		
平成 7年	211.60	44.5	21.0	359,218	309,814	86.2	1,697.6	6,963.7		
平成12年	211.60	45.9	21.7	366,185	321,688	87.8	1,730.6	7,008.5		
平成17年	276.84	46.44	16.8	370,102	317,301	85.7	1,336.9	6,832.5		
平成22年	276.84	45.96	16.6	366,591	308,995	84.3	1,324.2	6,723.1		
平成27年	276.94	45.68	16.5	360,310	308,006	85.5	1,301.0	6,742.7		

表5 面積・人口・人口密度の変遷

※比率(%) = <u>人口集中地区</u> 行政区域 × 100

*出典:奈良市の都市計画(2017)





※DID(人口集中地区)とは

人口集中地区(Densely Inhabited District)の略語。国勢調査において設定される人口密度が1 ha あたり40人以上、人口5000人以上の地域で、実質的な都市地域を表します。ここでは平成27年の国勢調査を基にしています。



図7 年齢3区分別の人口推移

4. 土地利用

奈良市の総面積は276.94 km で、都市計画区域と都市計画区域外に区分されます。

さらに、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るために、都市計画区域を区分して市 街化区域と市街化調整区域を定めています。

市街化区域とは、すでに市街地を形成している区域及びおおむね 10 年以内に優先的、計画的 に市街化を図るべき区域のことで、用途地域の指定を行い、土地利用を規制することによって、 良好な都市環境の市街地を形成することを目的としています。

市街化調整区域とは、当分の間市街化を抑制しようとする区域のことです。

土地利用状況を見ると、市街化区域内の用途地域では第一種低層住居専用地域や第一種住居地 域など、住居系が9割近く占めており、住宅地を主体とした土地利用が行われています。

行政区	域 (A) 都市計画区域 (B) B/A%		女区域(A) 都市計画区域(B) B/A% 都市計画区域 (C)		計画区域外 (C)		۸%		
面積 (ha)	ムロ (人)	面積 (ha)	ムロ (人)	面積	시미	面積 (ha)	た (人)	面積	人口
27, 694	356, 352	21, 160	349, 553	76. 4%	98. 09%	6, 534	6, 799	23. 6%	1. 91%

表6 行政区域における都市計画区域、都市計画区域外の面積・人口の占める割合

*出典:市政概要 平成31年4月1日現在

	種類	面積(ha)	用途地域全体に対する構成比(%)
	第一種低層住居専用地域	2, 306. 6	47.49
	第二種低層住居専用地域	18. 7	0. 38
	第一種中高層住居専用地域	544. 7	11. 21
+	第二種中高層住居専用地域	49. 1	1.01
叩	第一種住居地域	1, 148. 2	23. 64
旧ル	第二種住居地域	152. 1	3. 13
	準住居地域	32. 3	0. 66
⊻ ‡	近隣商業地域	85. 4	1. 76
坝	商業地域	311.1	6. 40
	準工業地域	142. 4	2. 93
	工業地域	66. 8	1. 38
	小計	4, 857. 4	100.00
	市街化調整区域	16, 303. 0	38. 10
	合計	21, 160. 4	

表7 用途地域面積

*出典:市政概要 平成 30 年 6 月 22 日現在

図8 用途地域図



*出典:都市計画図

第4章 地籍調査の実施状況

1. 全国の地籍調査実施状況

地籍調査は、昭和 26 年から行われており、その開始から半世紀以上が過ぎています。しかし ながら、平成 30 年度末時点における地籍調査の進捗率は、52%にとどまっています。特に、都市 部(DID:人口集中地区)及び山村部(林地)において、地籍調査が進捗していません。このため、都 市部及び山村部において、より早急な調査の実施が必要です。

		対象 面積 (km)	実績面積 (km ²)	進捗率 (%)
DID(人口集中地区)		12,255	2,976	24
DID以外	宅地	17,793	9,621	54
	農用地	72,058	52,783	73
	林地	184,094	82,332	45
合計		286,200	147,712	52

表 8	全国の地籍調査実施状況	(平成30年度末時点、	H31.4月調べ)

*出典:国土交通省地籍調査 web サイト

2. 各都道府県の地籍調査実施状況

全国の地籍調査の実施状況は、地域間の進捗の差が大きくなっています。北海道、東北、中国、 四国、九州の各地方では調査が比較的進んでいますが、関東、中部、北陸、近畿の各地方では大 幅に遅れています。

(%) 100 93 93 67 61 53 52 52 50 39 38 33 33 30 30 28 24 0 鳥 島 岡 広 山 徳 香 愛 高 福 佐 長 熊 大 宮 鹿 沖 取 根 山 島 口 島 川 媛 知 岡 賀 崎 本 分 崎 児 縄 全 国 北 青 岩 宮 秋 山 福 茨 栃 群 埼 千 東 神 新 富 石 福 山 長 岐 静 愛 三 滋 海 森 手 城 田 形 島 城 木 馬 玉 葉 京 奈 潟 山 川 井 梨 野 阜 岡 知 重 賀 道 川 奈 和 良 歌 山 亰 都阪 *出典:国土交通省地籍調査 web サイト

図 9 各都道府県の地籍調査実施状況グラフ (平成 30 年度末時点、H31.4 月調べ)

図10 各都道府県の地籍調査実施状況図 (平成30年度末時点、H31.4月調べ)



*出典:国土交通省地籍調査 web サイト

3. 奈良県内の市町村毎の地籍調査実施状況

(%)100 80 60 40 20 0 奈良市

図11 奈良県内の各市町村の地籍調査実施状況グラフ (平成30年度末時点、H31.4月調べ)

*出典:国土交通省地籍調査 web サイト

4. 奈良市の地籍調査及び関連事業の実施状況



図12 奈良市の地籍調査及び関連事業の実施状況図 (平成 31 年 4 月時点)

表9 奈良市の地籍調査及び関連事業の実施面積 ((平成 30 年度末時点)	(単位:km²)
--------------------------	---------------	----------

地	区	面	積	対象外	$^{\wedge}$	調査対	不動産	国土訓	問	地籍調	調査完	未実施	進捗率
				面利	責	象面積	登記法	查法	Ę	查実施	了面積	面 積	
				(国1	肓		14条1	19条	5	面積			
				林等)			項地図	項指定	1				
奈	良	211	1.70	4.6	0	207.10	2.78	9.9	3	0.00	12.71	194.39	6.14%
都	祁	43	8.89	0.0	0	43.89	0.00	2.8	8	28.4	31.28	12.61	71.27%
月ク	月ケ瀬 21.35		0.1	2	21.23	0.00	1.8	9	19.34	21.23	0.00	100%	
市全	全体	276	5.94	4.7	2	272.22	2.78	14.7	0	47.74	65.22	207.00	23.96%
DII	C					45.68	2.78	5.3	9	0.00	8.17	37.51	17.89%

1) 奈良市の地籍調査実施状況

奈良市の地籍調査実施済みの区域の面積は約47.74 km となっていますが、そのほとんどが旧月 ケ瀬村、旧都祁村地内です。

2) 不動産登記法第 14 条第 1 項地図作成状況

この事業は、法務局が主体となり、都市部の人口集中地区(DID)の地図混乱地域(地図と現地 土地の位置や形状が著しく相違している地域)を対象に、登記所備付地図(不動産登記法第14条 第1項地図)を作成する事業です。現在、奈良市における実施範囲は約2.78kmとなっています。 これらの地区は地籍調査を実施した場合と同等の効果が得られるため、調査対象地区からは除き ます。

3) 国土調査法第19条第5項指定状況

土地区画整理事業等の測量成果のうち、地籍調査と同等の精度を有していると認められたもの は、国土調査法第19条第5項の指定が受けられ、地籍調査の成果と同様の効果があるものとし て取り扱われます。現在、奈良市において国土調査法第19条第5項指定を受けている範囲は約 14.70kmです。これらの地区は調査対象地区からは除きます。

4) 土地区画整理事業等

土地区画整理事業等が実施された区域では、精緻な測量がされていること、換地処分が行われ ていることなどで筆界が創設もしくは明確化されているため、地籍が一定程度明らかになってい ると考えられます。そのため、地籍調査実施対象ではありますが、優先度は低くなります。

第5章 奈良市街地地域地籍調査事業計画

1.調査地区の検討

本事業は、令和2年度から始まる国の第7次国土調査事業十箇年計画の基本的な方針である防災 対策、都市開発、社会資本整備及び森林施業・保全に資する重点地域を優先的に進めることを目的 として、その目的に沿った市街地地域において地籍調査を実施することとします。

実施にあたり、効率的・効果的に事業を進めるため、どの地区から地籍調査事業を進めていくべ きか検討を行います。

調査地区の検討にあたっては次のような項目に着目しました。

【市街地の歴史】

奈良市の市街地の歴史は、奈良時代に平城京が遷都されてから始まりました。平城遷都によっ て日本の首都として栄えた後、京都に都が遷されてからは徐々に衰退していきましたが、その後 は、現在の中央市街地ゾーンに残った寺社を中心に発展し、町が形成されていきました。そこで は商工業が盛んになり、江戸時代の中頃には観光の町としても栄えました。現在は、その頃に造 られた町並みが現存し、今も「奈良町」としてその姿を残しています。

一方、現在の西北部ゾーン及び南部ゾーンは、かつては農村地域でありましたが、西北部ゾーン の西部地域では戦後に近鉄線に沿って宅地開発が進み、丘陵や農地が急速かつ大規模に住宅地へと 変わり、大阪のベッドタウンとなっています。



図13 奈良市の都市計画における土地利用の地域区分のイメージ

*出典:第4次総合計画

【土地利用】

奈良市の人口集中地区はほぼ市街化区域と重なっています。市の西北部ゾーンの大部分は住居系 の土地利用がされていて、居住人口が多くなっています。一方、中央市街地ゾーンは行政サービス 機能や商業・業務機能、医療・福祉機能などの都市機能が集積している反面、世界遺産をはじめと する歴史的な文化遺産が数多く存在するため、景観、自然環境の保全に努め、「奈良町都市景観形成 地区」を核として伝統的町並みの保全整備を推進し、新しい文化の創造、観光振興と地域産業の活 性化に積極的に取り組んでいます。中部ゾーンについても、世界遺産をはじめとする歴史的な文化 遺産や自然環境に恵まれており、中央市街地ゾーンと同様に、歴史的景観・自然環境を保存し、魅 力ある整備を促進しています。南部ゾーンは、自然環境に富み、住宅地、農地、工業用地等で形成 され、用途の無秩序な混在を規制するとともに、市街化調整区域内の農地を保全することを基本と しています。



図14 用途地域及び人口集中地区

【地籍の整備状況】

中部ゾーンでは、人口集中地区でない平地部の一部において法務局による不動産登記法第14条 第1項地図が作成されている地域が存在しています。

西北部ゾーンの北部地域では、URによる住宅地供給のための大規模な土地区画整理事業が行われており、地籍調査成果と同等の精度を有する測量成果があり、地籍が整備されています。

西北部ゾーンは住宅地としては比較的新しく、土地区画整理事業や開発行為によりまとまった区域である程度地籍が整備された状態です。

西北部ゾーンの西部地域では、過去に法務局によって不動産登記法第14条第1項地図が作成された地域が存在しており、民間事業者による土地区画整理事業や開発行為により、ある程度地籍が 整備されている地域があります。



図15 地籍の整備に関連する事業等の実施状況図

*出典:国土交通省地籍調査 web サイト

【防災上の特徴】

浸水想定区域は中部・中央市街地・南部ゾーンにわたる範囲と西北部ゾーンの西部地域の一部で 指定がなされています。土砂災害警戒区域の指定はほとんどが東部山間地域においてですが、西北 部ゾーンの西部地域においても指定された区域が点在しています。

また、大地震が起こった際に大きな被害が生じる恐れのある大規模盛土造成地は、西北部ゾーンの丘陵地において集中して分布しています。



図16 浸水想定区域及び土砂災害警戒区域図

*出典:危機管理課





*出典:開発指導課

【社会情勢】

地籍調査の作業では、土地所有者等による境界立会を行う必要がありますが、近年、所有者不明 の土地が増加しており、地籍調査の進捗を妨げている事例が全国にあります。所有者不明土地との 関係が深い空き家の分布を奈良市において見た場合、中央市街地ゾーンや中部ゾーンで空き家率が 高い傾向となっています。



図18 各中学校区の空き家率

*出典:住宅課

【検討結果】

以上の検討項目をまとめると、地域により次の特徴が分かります。

- ・西北部ゾーンは住宅地であり居住人口が多い
- ・中央市街地ゾーンは古い町並みが残っており、地籍が細分化された土地が多い
- ・西北部ゾーンの西部地域は宅地開発があり広範囲に住宅地が広がっている
- ・地籍の整備は西北部ゾーンで多く行われている
- ・浸水想定区域は中部、中央市街地、南部ゾーンに多い
- ・大規模盛土造成地は西北部ゾーンに多い
- ・空き家率は中央市街地、中部ゾーンで高い

これらの検討内容を踏まえ、事業の効率的な推進、面的な連続性を確保することによる効果、開 発や土地取引が活発化することへの期待、土地の保全などの観点から総合的に考えた結果、西北部 ゾーンの西部地域の市街地を調査対象地区とすることが合理的であると考えます。

2. 調査対象地区の業務規模

本計画に基づく地籍調査は、奈良市西部の7.16 km (66 町)を対象地区とします。

1)調査対象地区図及び位置図



図19 調查対象地区図





2) 調査対象地区の業務規模(町毎)

調査対象地区内の各町について、面積と筆数をまとめると以下のとおりです。なお、各町に割 り振られた番号は図19と対応しています。

管理	町名	計算面積 調査前		管理	町名	計算面積	調査前
番号		(km^2)	筆数 番号		-17H	(km²)	筆数
1	青野町	0.01	178	35	三松三丁目	0.10	351
2	青野町一丁目	0.04	184	36	菅原町	0.43	2,021
3	青野町二丁目	0.05	216	37	鶴舞西町	0.15	170
4	朝日町一丁目	0.10	359	38	鶴舞東町	0.20	195
5	朝日町二丁目	0.19	455	39	富雄川西一丁目	0.12	787
6	あやめ池北一丁目	0.11	267	40	富雄川西二丁目	0.05	260
7	あやめ池北二丁目	0.07	230	41	富雄北三丁目	0.19	785
8	あやめ池南五丁目	0.08	485	42	富雄元町一丁目	0.15	641
9	あやめ池南七丁目	0.11	530	43	富雄元町二丁目	0.06	337
10	あやめ池南八丁目	0.12	297	44	富雄元町三丁目	0.03	125
11	学園赤松町	0.07	267	45	登美ヶ丘一丁目	0.08	112
12	学園朝日町	0.16	680	46	中山町	0.79	3,092
13	学園朝日元町一丁目	0.10	535	47	中山町西三丁目	0.22	701
14	学園朝日元町二丁目	0.13	604	48	中山町西四丁目	0.14	497
15	学園北一丁目	0.12	261	49	宝来町	0.02	100
16	学園北二丁目	0.12	258	50-1	疋田町	0.02	9
17	学園新田町	0.10	295	50-2	疋田町	0.08	519
18	学園中一丁目	0.10	300	51	疋田町一丁目	0.05	242
19	学園中二丁目	0.06	178	52	疋田町二丁目	0.06	379
20	学園中三丁目	0.09	349	53	疋田町三丁目	0.06	360
21	学園中四丁目	0.04	23	54	疋田町四丁目	0.06	230
22	学園中五丁目	0.07	297	55	疋田町五丁目	0.09	357
23	学園大和町六丁目	0.11	289	56	百楽園一丁目	0.16	461
24	西大寺新池町	0.11	473	57	百楽園二丁目	0.07	164
25	西大寺赤田町二丁目	0.06	372	58	百楽園三丁目	0.12	247
26	西大寺高塚町	0.03	220	59	百楽園四丁目	0.11	297
27	西大寺竜王町一丁目	0.06	342	60	百楽園五丁目	0.06	247
28	西大寺竜王町二丁目	0.04	116	61	二名二丁目	0.10	351
29	三碓一丁目	0.06	302	62	南登美ヶ丘	0.12	384
30	三碓二丁目	0.09	265	63	若葉台一丁目	0.04	401
31	三碓三丁目	0.12	405	64	若葉台二丁目	0.04	221
32	三碓五丁目	0.17	533	65	若葉台三丁目	0.05	277
33	三松一丁目	0.12	632	66	若葉台四丁目	0.03	292
34	三松二丁目	0.10	329		合 計	7.16	27, 138

表10 調査対象地区の面積及び筆数一覧表(※町毎にあいうえお順に記載)

第6章 地籍調査の方法

1. 作業工程と順序

通常の地籍調査の作業は、AからHまでの8つの工程に分類されており、これに沿って作業が 進められます。しかし、現在は、近年の測量技術の進展から、電子基準点のみを与点とする測量 方式が活用され、C工程又はD工程を省略して作業を進める手法が用いられています。

これにより、作業の効率化及び経費の削減が期待されます。

なお、本計画対象地域である DID では、都市再生街区基本調査により街区基準点が設置されているため、原則、FI工程からの測量作業実施となります。

また、地籍調査事業においては、中間成果の精度を国土調査法施行令及び地籍調査作業規程準 則等の規格に適合させ、実施過程における誤り等の防止、作業の効率化、経済化を図ることを目 的とした、「地籍調査事業工程管理及び検査規程細則」が定められています。この工程管理及び検 査は、従来、委託者(市町村)が行っていましたが、2項委託により、そのほとんどを受託者(受 託法人)に委託出来るようになり、委託者(市町村)の負担軽減になっています。





2. 作業工程の概要

地籍調査の作業工程については下の表のとおりです。

表11 作業工程の概要一覧表

工程		工程名称	作業概要			
A工程	地 筆 利	審調査事業計画・ 務手続き	地籍調査事業実施主体における事業計画の策定及びこれに伴う 事務手続き。			
B工程	地筆	晉調查事業準備	地籍調査事業実施主体における事業着手のための準備(委託契約、地元説明会等趣旨の普及活動)。			
C工程	地筆	晉図根三角測量	地上法による地籍測量において、所定の(粗い)密度で配置さ れた図根点(地籍図根三角点)を設置し、その位置を電子基準 点、基本三角点、四等三角点等を基礎として測量する作業。			
D工程	地筆	晉図根多角測量	地上法による地籍測量において、所定の(中程度の)密度で配 置された図根点(地籍図根多角点)を設置し、その位置を、地 籍図根三角点等を基礎として測量する作業。			
万子田	一筆地調査	E 1 工程	土地利用の現況を把握するため、登記簿及び登記所(法務局) 地図(公図等)の写しを基にして、現地において関係土地所有 者等の立会のもとに、毎筆の土地について、その所有者、地番、 地目及び筆界に関し調査するもので、地籍簿作成の基礎となる 作業。			
		E 2 工程	E1工程:登記簿・公図の閲覧、調査図素図の作成、地元説明 会等の現地筆界確認調査の準備。 E2工程:一筆地筆界確認調査等の現地調査。			
F工程	地籍細部測量	FI工程 FI-1 工程 F -1 工程 II 工程 FI-2 程 地籍図原 図作成	 FI工程(細部図根測量):図根多角点等を基に細部図根点の設置を行う。 FⅡ工程(一筆地測量):一筆地調査によって確認された境界標識(プレート等)について、国家三角点や、C、D、FI工程で設置した基準点を基に測量し、正確な座標(経緯度)を求める。なお、一筆地測量作業をFⅡ-1、地籍図原図作成工程をFⅡ-2工程として区分している。 			
G工程	地利	責測定	地籍細部測量により求めた筆界点の座標値を基に毎筆の土地の 面積を計算する作業。			
H工程	地和の何	審図及び地籍簿 ^{乍成}	 一筆地調査及び地積測定の結果に基づき地籍簿案を作成し、一 筆地測量により作成された地籍図原図及び地籍簿案を20日間、 一般の閲覧に供して、成果品である地籍図及び地籍簿を作成する作業。全ての工程の工程管理と検査作業を行う。 			

*E1、E2工程及びFII-1、FII-2工程は、地籍調査事業費積算基準書による区分です。 *図根点とは、公共測量の基準点のこと。地籍図根三角測量は、公共測量の2級基準点相当の基準点測量。 地籍図根多角測量の一次路線は、公共測量の3級基準点相当の基準点測量。地籍図根多角測量の二次路線は、 公共測量の4級基準点相当の基準点測量です。

3. 地籍調査作業の流れ

地籍調査は主に市町村等が実施主体となって行われています。調査は、市町村等の職員が直接 実施する場合と、作業を民間会社等へ委託する場合とありますが、いずれの場合でも、一般的に は以下のような流れで行われています。

① 市町村において地籍調査の実施計画をつくります

調査を実施しようとする市町村が、関係機関との連絡や 調整を行い、いつ、どの地域を調査するのかなどの計画を つくります。

② 調査実施地域の住民の方への地元説明会を行います

地籍調査を行う地域の住民の方々に公民館等に集まって いただき、地籍調査の内容やその必要性、調査の日程、作 業実施者等について説明会を実施します。

③ 土地の境界の確認をします(一筆地調査)

地籍調査では、土地所有者など関係者の方々に現地に来 ていただき、登記所にある公図等を基に、土地境界の確認、 所有者、地番、地目(土地利用の現況)等の調査をします。

④ 確認していただいた境界の測量をします(地籍測量)

測量の基礎となる図根点(基準点)を設置し、各筆の土 地の境界(筆界)の測量を行います。

また、その結果を基に正確な地図(地籍図)を作るとと もに、各筆の面積を計算で求めます。

⑤ 地籍簿をつくります

一筆地調査と地籍測量の結果をまとめ、地籍簿を作成し ます。

⑥ 地籍調査の結果を確認していただきます(閲覧)

作成された地籍図と地籍簿は、住民の方々に閲覧してい ただき、結果の確認を行います。通常閲覧は、市町村役場 で行われており、期間は20日間です。

ここで、確認された地籍調査の結果が、最終的な地籍調 査の成果となります。

⑦ 地籍調査の成果が登記所へ送付されます

地籍調査の成果(地籍図と地籍簿)は、その写しが登記 所に送付されます。登記所では、地籍簿をもとに登記簿を 修正し、それまで登記所にあった地図の代わりに、地籍図 を登記所備え付けの正式な地図とします。















*出典:国土交通省地籍調査 web サイト

4. 地籍調査促進方策等

地籍調査事業は、一定の区域内の全筆について、一筆ごとに調査する通常の地籍調査(直営型、 外注型、2項委託方式)に加え、事業を円滑に進めるため、市町村の状況に応じて段階的に調査 が進められるよう、次のような事業種別が設けられています。

1) 概況調査

都市地域における地籍の整備状況を明らかにするとともに、その成果を用いて地籍調査事業を 優先して実施する地域の把握及び地籍調査事業実施上の諸問題の整理を行うことにより、地籍調 査事業の推進に資する調査です。

2)予備調査

地籍調査作業規程準則第 16 条の調査図素図の作成にあたって、地籍調査実施上の具体的な問 題点の把握及び法定外公共物等払い下げのための準備を行うことにより、地籍調査の円滑な実施 に資する調査で一筆地調査に先駆けて行う調査です。

3)都市再生地籍調查事業

都市部を対象として実施する地籍調査事業で、計画的かつ集中的に短期間で地籍調査を完了させるための事業です。

① 官民境界等先行調査

官民及び官官境界の一部又は全部の筆界点の調査及び測量のみを実施する調査です。

② 高精度民間成果活用調查

民間開発や都市整備に伴う事業による測量成果等を用い、一筆地調査及び地籍測量を簡略化 した、簡便な地籍調査を実施する調査です。

③ 図根点先行設置調査

地籍図根点を先行的に設置し、それに基づいた土地の異動情報を蓄積することにより、将来 の一筆地調査に資する調査です。

④ 筆界情報収集調査

ー筆地調査の準備作業として、地積測量図等の境界情報を数値化公図に合わせ収集・整理する調査です。

4) 公共事業連携調査事業

公共事業と地籍調査の実施主体が相互に連携して、公共測量の効率化及びコスト縮減を図ると ともに、地籍調査の円滑な推進に資するため、公共事業の実施が予定されている区域において、 公共事業に先行して計画的に実施する事業です。

5) 山村部地籍調査促進事業

山村部における土地所有者の高齢化、不在村化等の状況に鑑み、早期に地籍調査を完了さ せるため、筆界の確認にあたり現地精通者の証言等に基づく筆界の確認資料を活用する調査(境 界確認促進調査)等を実施する事業です。

6) その他の制度(地籍整備推進調査費補助金制度)

土地に関する様々な測量・調査の成果が、地籍調査と同等以上の精度または正確さを有する場合に、地籍調査の成果と同様に取り扱う事ができるよう、当該成果を国が指定する制度を「19条5項指定」といいます。

地籍整備推進調査費補助金制度は、地籍整備のさらなる推進を目的に、地方公共団体や民間事 業者等が積極的に19条5項指定を申請できるよう、平成22年度に創設された制度です。