

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)

概要版

令和2年3月

奈良市

目次

はじめに	1
地籍調査とは	2
計画の目的	2
地籍調査の効果	3
地籍調査の費用負担	3
国土調査事業十箇年計画	4
地籍調査の実施状況	5
奈良市街地地域地籍調査事業計画	8
地籍調査作業の流れ	10

—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、月ヶ瀬地域が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。

◎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。

現在、登記所に備え付けられている地図や登記簿は、現実と異なっている場合が多くあります。

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となります。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

地籍調査前 公図（旧土地台帳付属地図）



地籍調査後 地籍図



* 出典：国土交通省地籍調査 web サイト

◎計画の目的

奈良市における地籍調査は、これまで山間部（旧月ヶ瀬村：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。

※D I D（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。

◎地籍調査の効果

地籍調査を実施すると、地籍が明確になり、その結果は記録・保存されるため、①土地境界をめぐるトラブルの未然防止、②土地の有効活用の促進、③災害復旧の迅速化・円滑化、④各種公共事業の効率化・コスト縮減、⑤課税の適正化・公平化などが図られ、行政においては住民サービスの向上につながります。

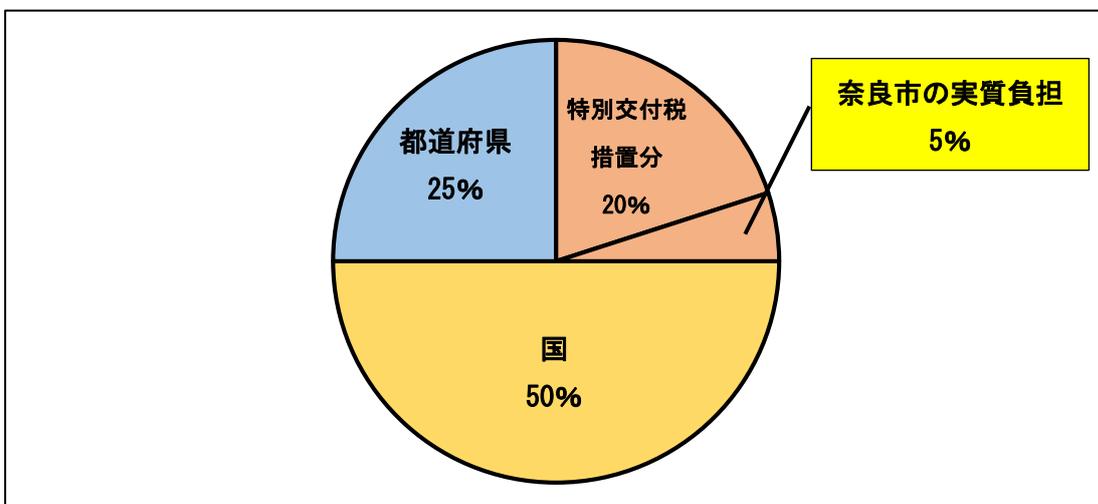


◎地籍調査の費用負担

地籍調査を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



◎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。

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は、地籍調査の進捗率を5割程度まで引き上げることとされました。また、地籍調査未着手・休止中市町村の解消も盛り込まれました。

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。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、森林施業の方針を踏襲しつつ、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。

表1 これまでの国土調査事業十箇年計画

	計画期間	地籍調査計画面積 (km ²)	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	—	—

* 出典：国土交通省地籍調査 web サイト

◎地籍調査の実施状況

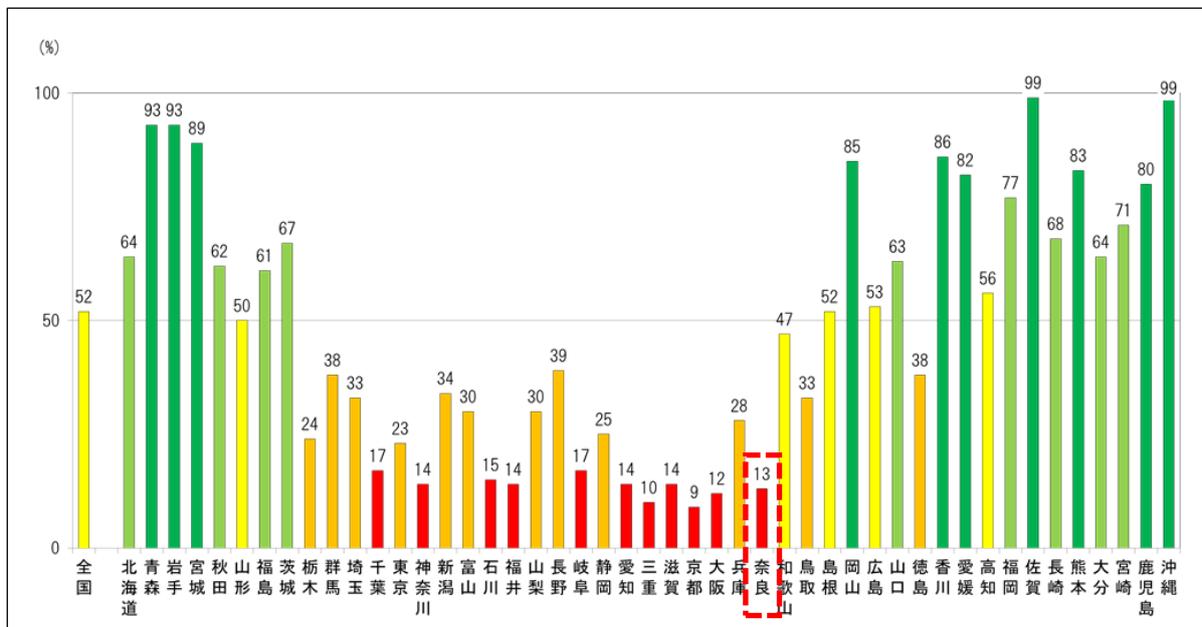
平成 30 年度末時点における地籍調査の進捗率は全国で 52%、奈良県は 13%にとどまっています。特に、都市部(DID：人口集中地区)及び山村部(林地)において、地籍調査が進捗していません。このため、都市部及び山村部において、より早急な調査の実施が必要です。

表 2 全国の地籍調査実施状況 (平成 30 年度末時点、H31. 4 月調べ)

		対象面積 (km ²)	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

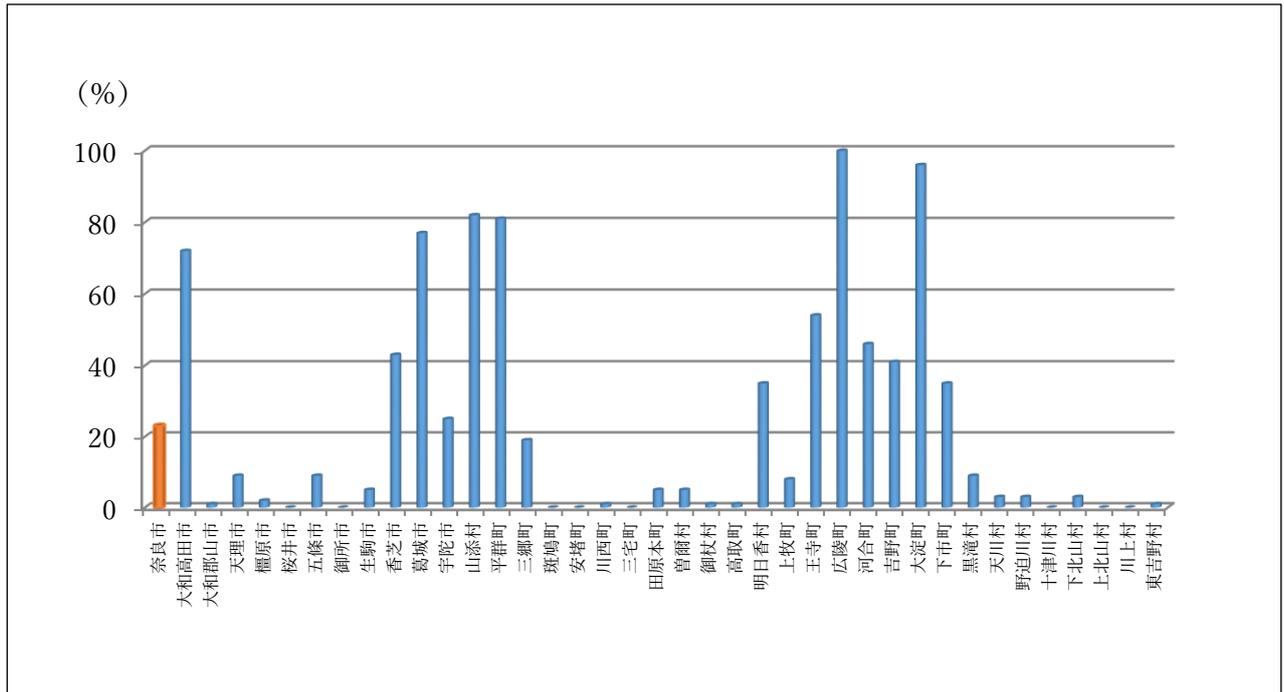
* 出典：国土交通省地籍調査 web サイト

図 3 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)



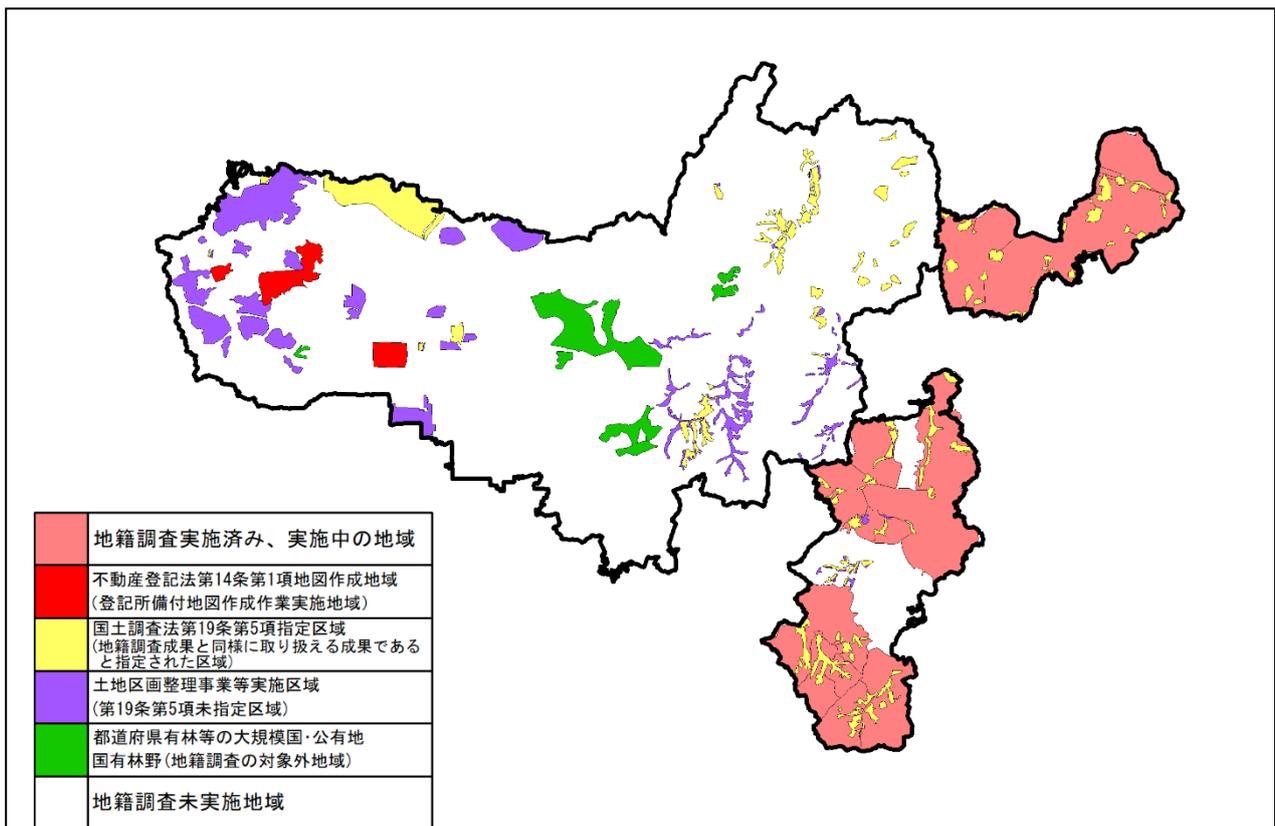
* 出典：国土交通省地籍調査 web サイト

図4 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

図5 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)



* 出典：国土交通省地籍調査 web サイト

表3 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	対象外面積 (国有林等)	調査対象面積	不動産登記法 14条1項地図	国土調査法 19条5項指定	地籍調査実施面積	調査完了面積	未実施面積	進捗率
奈良	211.70	4.60	207.10	2.78	9.93	0.00	12.71	194.39	6.14%
都 祁	43.89	0.00	43.89	0.00	2.88	28.4	31.28	12.61	71.27%
月ヶ瀬	21.35	0.12	21.23	0.00	1.89	19.34	21.23	0.00	100%
市全体	276.94	4.72	272.22	2.78	14.70	47.74	65.22	207.00	23.96%
DID			45.68	2.78	5.39	0.00	8.17	37.51	17.89%

○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47.74km²となっていますが、そのほとんどが旧月ヶ瀬村、旧都祁村地内です。

○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2.78km²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。

○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14.70km²です。これらの地区は調査対象地区からは除きます。

○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。

◎奈良市街地地域地籍調査事業計画

本市市街地の地域特性を鑑み、地籍調査事業の効率的な推進、法務局の14条地図作成作業等の面的な連続性を考慮し、宅地開発や土地取引の活発化や、土地の保全等の観点から検討した結果、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、本計画に基づく地籍調査は、奈良市西部の7.16 km² (66町) を対象地区とします。

【市街地における地域特性】

- ・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

図6 調査対象地区図

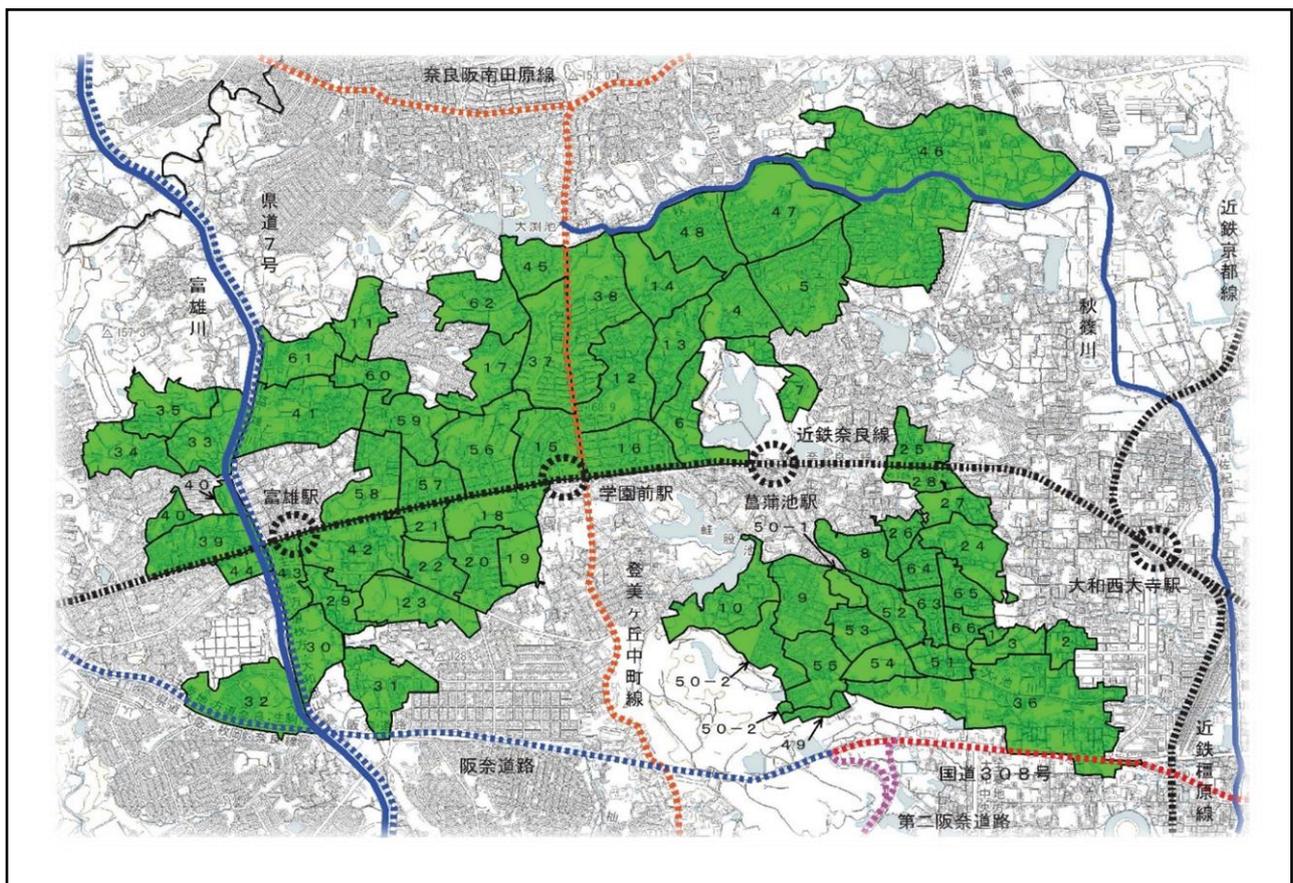


図7 調査対象地区位置図



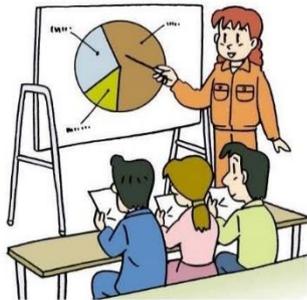
表4 調査対象地区の町名一覧表 (※町毎にあいうえお順に記載)

番号	町名	番号	町名	番号	町名	番号	町名	番号	町名
1	青野町	15	学園北一丁目	29	三碓一丁目	43	富雄元町二丁目	56	百楽園一丁目
2	青野町一丁目	16	学園北二丁目	30	三碓二丁目	44	富雄元町三丁目	57	百楽園二丁目
3	青野町二丁目	17	学園新田町	31	三碓三丁目	45	登美ヶ丘一丁目	58	百楽園三丁目
4	朝日町一丁目	18	学園中一丁目	32	三碓五丁目	46	中山町	59	百楽園四丁目
5	朝日町二丁目	19	学園中二丁目	33	三松一丁目	47	中山町西三丁目	60	百楽園五丁目
6	あやめ池北一丁目	20	学園中三丁目	34	三松二丁目	48	中山町西四丁目	61	二名二丁目
7	あやめ池北二丁目	21	学園中四丁目	35	三松三丁目	49	宝来町	62	南登美ヶ丘
8	あやめ池南五丁目	22	学園中五丁目	36	菅原町	50-1	疋田町	63	若葉台一丁目
9	あやめ池南七丁目	23	学園大和町六丁目	37	鶴舞西町	50-2	疋田町	64	若葉台二丁目
10	あやめ池南八丁目	24	西大寺新池町	38	鶴舞東町	51	疋田町一丁目	65	若葉台三丁目
11	学園赤松町	25	西大寺赤田町二丁目	39	富雄川西一丁目	52	疋田町二丁目	66	若葉台四丁目
12	学園朝日町	26	西大寺高塚町	40	富雄川西二丁目	53	疋田町三丁目		
13	学園朝日元町一丁目	27	西大寺竜王町一丁目	41	富雄北三丁目	54	疋田町四丁目		
14	学園朝日元町二丁目	28	西大寺竜王町二丁目	42	富雄元町一丁目	55	疋田町五丁目		

◎地籍調査作業の流れ

① 住民への説明会

調査に先立って、土地所有者等への説明会を実施します。



② 一筆地調査

土地所有者等の立会いにより、境界等を確認します。



③ 地籍測量

地球上の座標と結びつけた一筆ごとの正確な測量を行います。



④ 地積測定・地籍図等作成

測量した結果をもとに、面積を測定し、正確な地籍図等の案を作成します。



⑤ 成果の閲覧・確認

地籍簿と地籍図の案を閲覧にかけ、誤り等を訂正する機会を設けます。



⑥ 登記所への送付

登記所では、登記簿が書き改められ、地籍図が地図として備え付けられます。



* 出典：国土交通省地籍調査 web サイト