

# 第3次宇都宮市地籍調査事業基本計画

令和2年度 ～ 令和11年度

【公表用】

令和3年2月

宇都宮市

# 目 次

はじめに	- 1 -
1. 本計画の目的と背景	- 1 -
2. 計画の位置づけ	- 1 -
3. 計画の期間	- 2 -
4. 計画の構成	- 2 -
<b>第1章 地籍調査とは</b>	<b>- 3 -</b>
1. 地籍調査の目的	- 3 -
2. 地籍調査の効果	- 3 -
(1) 行政側の視点	- 3 -
(2) 市民側の視点	- 4 -
3. 地籍調査の流れ	- 5 -
4. 事業メニュー	- 6 -
5. 費用負担	- 8 -
◎「創設主義」と「修正主義」	- 8 -
<b>第2章 地籍調査の現状と課題</b>	<b>- 9 -</b>
1. 地籍調査を取り巻く社会情勢	- 9 -
2. 地籍調査の実施状況	- 10 -
(1) 全国の実施状況	- 10 -
(2) 中核市の地籍調査の実施状況	- 11 -
(3) 各都道府県の地籍調査の実施状況	- 11 -
(4) 宇都宮市の地籍整備状況	- 13 -
3. 「第7次国土調査事業十箇年計画」の概要	- 16 -
4. 宇都宮市の現状	- 18 -
(1) 宇都宮市の概況	- 18 -
(2) 「第2次宇都宮市地籍調査事業基本計画」の取組結果と評価	- 21 -
5. 宇都宮市地籍調査の課題と対応方針の整理	- 23 -
(1) 目標達成に向けての調査のさらなる推進	- 23 -
(2) 災害の激甚化への対応	- 23 -
(3) 公共事業との連携の推進	- 23 -
(4) 地図混乱地域に対する方針の整理	- 23 -
<b>第3章 計画の基本方針</b>	<b>- 25 -</b>
1. 基本方針	- 25 -
(1) 面的連続性の優位性を生かした継続的な調査の推進	- 25 -
(2) 災害発生後の迅速な復旧・復興に資する調査の推進	- 25 -

(3) まちづくり施策の下支えとなる調査の推進 .....	- 25 -
(4) 関係機関と連携した調査の推進 .....	- 25 -
<b>第4章 効果的な地籍調査の取組 .....</b>	<b>- 26 -</b>
1. 優先実施地域の選定 .....	- 26 -
(1) 優先実施地域の設定 .....	- 26 -
(2) 国の重点施策に基づく関連計画及び該当区域 .....	- 26 -
(3) 「優先実施地域」の選定 .....	- 27 -
(4) 優先実施地域の面積 .....	- 27 -
2. 重点実施地域の選定 .....	- 28 -
(1) 「重点実施地域」の選定について .....	- 28 -
(3) 条件付き実施地域 .....	- 28 -
3. 重点実施地域の対応方針 .....	- 29 -
(1) 地域別対応方針 .....	- 29 -
(2) 施策別対応方針 .....	- 31 -
(3) 地図混乱地域への対応方針 .....	- 32 -
4. 事業目標 .....	- 37 -
(1) 国・県と調整した指標 .....	- 37 -
(2) 宇都宮市独自の指標 .....	- 38 -
(3) 本計画における目標成果 .....	- 39 -
5. 事業スケジュール .....	- 40 -
(1) 事業スケジュール .....	- 40 -
(2) 地籍調査の進め方 .....	- 40 -
<b>第5章 計画の推進にあたって .....</b>	<b>- 41 -</b>
1. 関係機関との事業連携 .....	- 41 -
2. 推進にあたって .....	- 43 -
3. 計画の見直しについて .....	- 43 -
<b>参考資料 .....</b>	<b>- 44 -</b>

## はじめに

### 1. 本計画の目的と背景

宇都宮市における地籍調査は平成12年度に「第1次宇都宮市地籍調査事業基本計画」を策定し、東部の清原・平石・瑞穂野地区から実施しており、現在は平成22年度に策定した「第2次宇都宮市地籍調査事業基本計画（以下「第2次計画」と言う）」に基づき、南部の横川・雀宮地区に加え鬼怒川等防災対策地域やD I D地区等について調査を進めているところです。

このような中、近年、大規模災害の増加や所有者不明土地の増加など、社会情勢が大きく変化し、地籍調査の迅速化がますます求められているところです。

また、令和2年5月に、国の「第7次国土調査事業十箇年計画」が策定され、新たな調査手続きの活用、地域の特性や技術の進展に応じた効率的な調査手法等の導入により、地籍調査の迅速かつ効率的な実施を図ることとされ、実施にあたっては新たに優先実施地域を設定し、「防災」、「まちづくり」、「社会資本整備」、「森林施業・保全」、「所有者不明土地対策」の重点施策と連携した調査を優先すべきとの方針が盛り込まれました。

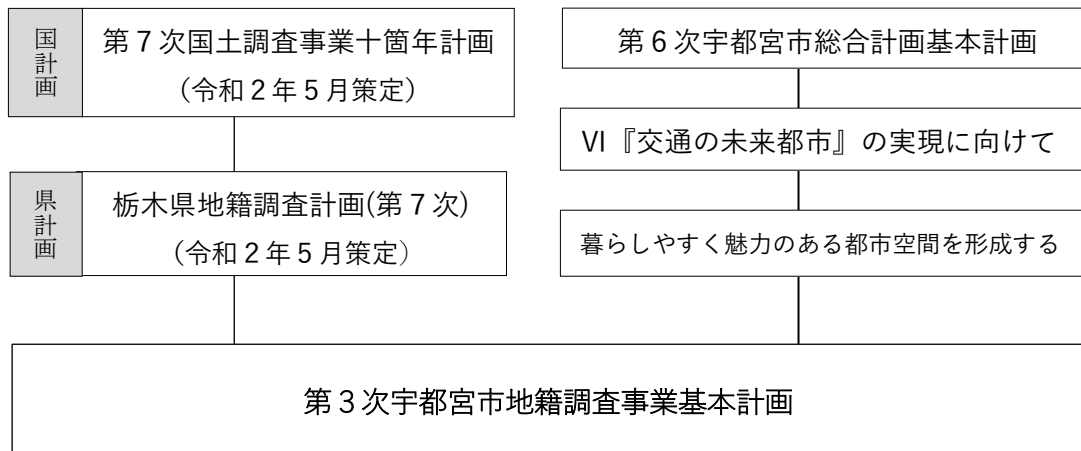
このような状況を踏まえ、これまでの地籍調査の状況や国の新たな方針を踏まえた課題を整理し、今後10年間の地籍調査を合理的かつ効果的に推進するため、宇都宮市における地籍調査事業の取組に係る基本的な事項及び事業の実施に係る優先実施地域や取組方針を定めた基本計画を策定するものです。

### 2. 計画の位置づけ

本計画は、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国の「第7次国土調査事業十箇年計画」及び県の「栃木県地籍調査計画（第7次）」の下位計画として位置づけます。

また、本計画は宇都宮市の上位計画である「第6次宇都宮市総合計画基本計画」の分野別計画「『交通の未来都市』の実現に向けて」の基本施策「暮らしやすく魅力ある都市空間を形成する」を実現するための計画として位置づけます。

さらに、宇都宮市SDGs未来都市計画の「11 住み続けられるまちづくりを」を実現するための計画として位置づけます。



### 3. 計画の期間

本計画の計画期間は、令和2年度から令和11年度までの10年間とします。

### 4. 計画の構成

本計画は、宇都宮市の地籍調査事業における「基本方針」「重点実施地域及び面積」「事業目標」「事業スケジュール」などを定め、「実施計画」を兼ねた計画とします。

## 第1章 地籍調査とは

### 1. 地籍調査の目的

地籍調査とは、「国土調査法」に基づいて土地の地籍を明確にする調査で、一筆ごとの土地について所有者、地番、地目を調査するとともに、境界（筆界）の位置及び面積について正確な測量を行い、その結果に基づき地籍図と地籍簿を作成する事業です。

登記所に備え付けられている地図（公図）や登記簿は、明治時代の地租改正時に作成されたものが基本となっており、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、登記簿に記載された土地の面積も、縄伸び等により、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。

#### 「縄伸び」とは

「縄伸び」とは、登記簿に記載された面積より実際の土地の実測面積が多いことをいいます。現在でも、地籍調査により正確に測量してみると、多くの土地が公簿面積より大きくなるという現象が指摘されています。

これは、明治政府が地租改正事業を行った際、住民において土地丈量を行い字限図等を作成するという方法を採用したため、なんとか地租を少なくしたいという住民によって実際の面積より狭く測量しようとしたことと、当時の測量技術が低かったことによるといわれています。

### 2. 地籍調査の効果

地籍調査により作成された「地籍図」、「地籍簿」は、一筆ごとの土地の実態を正確に表しているため、個人の土地取引から公的機関による事業に至るまで、土地に関するあらゆる行為のための基礎資料として広範囲に利用できるようになります。

#### (1) 行政側の視点

##### 効果1：公共事業の円滑化

- ・ 地籍調査を事前に行っていれば、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、道路整備や下水道整備といった各種の公共事業を行うにあたり、計画段階から用地取得、完成後の維持管理まで円滑な推進ができます。

##### 効果2：災害復旧の迅速化

- ・ 災害等により、境界が不明確になった場合、地籍調査の成果である座標値（測量データ）をもとに正確・容易に境界を復元することが可能であり、万一災害の

場合にも境界を復元することができ、復旧活動が迅速かつ円滑に進められます。

#### **効果 3：行政コストの削減**

- ・ 既に地権者により確認された境界を現地復元することができるため、境界確定測量に係る時間や費用が削減されるなど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。
- ・ 法定外公共物の多くが市の管理となり、民地との境界確認事務が増大しており、地籍調査実施によりこの事務に要する経費を削減することができます。

#### **効果 4：税負担の公平化**

- ・ 地籍調査未実施の地域においては、原則、土地登記簿や公図に基づき課税が行われています。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。

#### **効果 5：公共物管理の適正化**

- ・ 地籍調査を行うことにより、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。
- ・ 境界確認申請への効率的な対応が可能となります

## **(2) 市民側の視点**

#### **効果 1：土地境界をめぐるトラブルの未然防止**

- ・ 一筆ごとの土地の境界が地権者の立会のもとに確認され、その結果が数値データにより記録・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できるようになり、個人資産の保全及び地域の安全につながります。
- ・ 境界トラブルが発生した場合、地籍調査の成果により容易に筆界を復元できるため、解決に役立ちます。

#### **効果 2：土地資産の保全**

- ・ 土地の位置、筆界、面積が登記所に登記されるため、財産としての土地が保全されます。

#### **効果 3：登記手続の簡素化・費用縮減**

- ・ 地籍調査の成果を現地復元することにより、登記手続のための境界確認作業がスムーズに行われます。
- ・ 登記手続に要する費用も大幅に削減される場合があります。

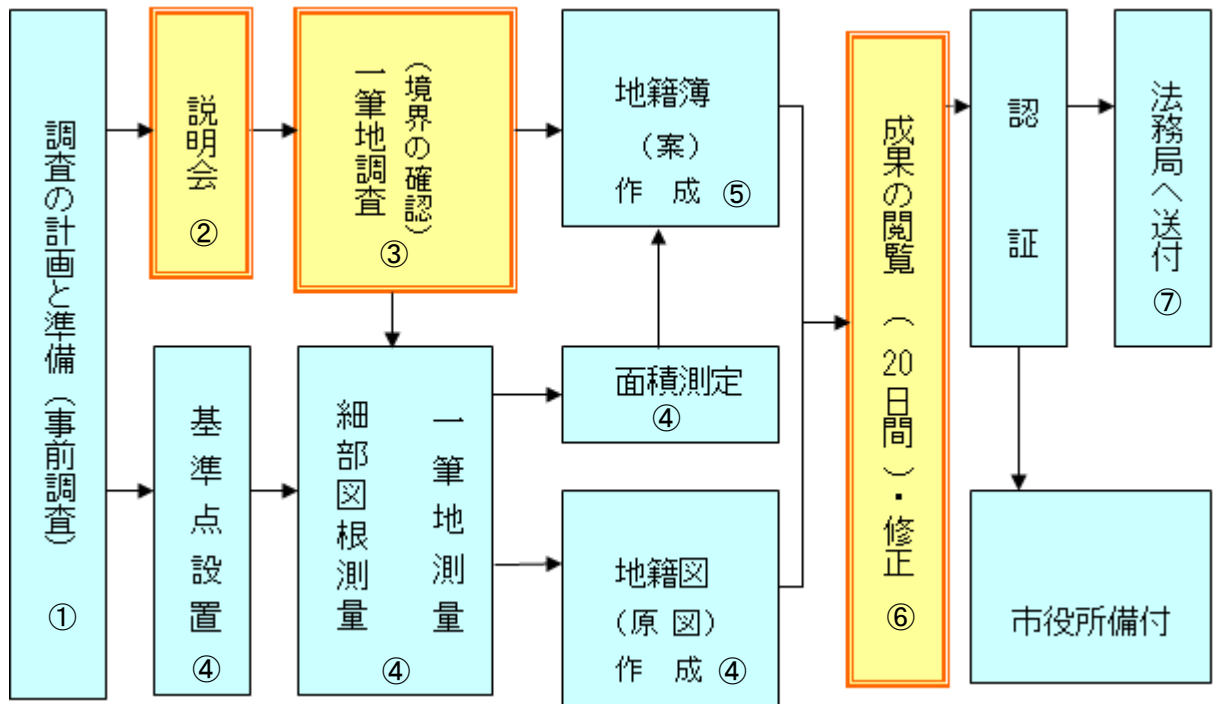
#### **効果 4：相続時での不安が解消（相続土地の明確化）**

- ・ 土地の境界が明確であるため、世代がかわっても安心して土地を引き継ぐことができます

### 3. 地籍調査の流れ

地籍調査は、下の図1に示すように、①実施計画策定、②住民への説明会、③一筆地調査、④地籍測量、地積測定、地籍図作成、⑤地籍簿作成、⑥成果の閲覧・修正、⑦登記所への送付といった流れで進めていきます。

図1 地籍調査の流れ



※黄色の二重枠は地権者に関する工程

#### 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 調査実施地域の説明会を行います

地籍調査を行う地域の地権者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 境界確認をします(一筆地調査)

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作成した資料を参考に、双方の合意の上で、自分の土地の範囲を確認してもらいます。また、土地の所有者、地番、地目(土地利用の現況)等も合わせて調査します。

このようにして確認された境界に、「杭」を打ちます。この杭は将来にわたって各筆の土地の境界(筆界/ひっかい)を示す大切な杭となります。

#### 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

一筆地調査と地積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、地権者に閲覧していただき、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（土日祝を含む）です。

万が一、調査の結果に誤り等があった場合には、申し出ることができ、必要に応じて修正が行われます。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 地籍調査の成果を法務局へ送付し登記されます

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、地籍図を法務局に備え付け、正式な地図とします。

（出展：国土交通省地籍調査 web サイト）

## 4. 事業メニュー

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に加え、事業を円滑に進めるため、市町村の地域状況に応じて段階的に調査が進められるよう、次のような事業メニューが設けられています。

### (1) 地籍調査事業

地籍調査は地籍調査費負担金及び社会資本整備総合交付金（社会資本整備円滑化地籍整備事業）を活用し、実施されています。

#### ア 地籍調査費負担金

土地と所有者との正確な結びつきを全国的な規模で統一的に把握するため、土地に関する権利の基礎となる毎筆の土地について、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って、その結果を地図（地籍図）及び簿冊（地籍簿）に作成する事業であり、主として市町村が実施しています。

宇都宮市では当初一筆地調査を職員自らが実施する直営方式でしたが、平成15年から一部外注（委託）方式を取り入れ、平成25年以降すべて外注方式で実施しています。

#### ① 外注

地籍調査のうち一筆地調査については、市町村職員が自ら実施すること（直営）を原則としていましたが、地籍調査の促進を図るため、平成12年度に地籍調査事業（外注型）が創設され、専門技術者（土地家屋調査士、土地改良換地士、土

地区画整備士など)を活用して調査を実施することが可能となりました。

## ② 2項委託

多くの市町村で作業の外注化が導入されていますが、一方で地籍調査担当職員の確保が難しくなっていることから、平成22年度に地籍調査事業の2項委託(国土調査法第10条2項)が新設され、国土調査を適正かつ確実に実施することができると思われる民間法人に対し、工程管理や検査等も含めた包括的な委託が実施できるようになりました。

### イ 社会資本整備総合交付金(社会資本整備円滑化地籍整備事業)

社会資本整備のストック効果の早期発現、災害の事前防災対策等を目的に、平成28年度に「社会資本整備円滑化地籍整備事業」が創設され、道路整備事業等の基幹事業に先行して地籍調査を実施する場合に活用できます。地籍調査費負担金と作業内容は同じです。

## (2) 概況調査

都市部の地域を対象に土地登記簿及び登記所備え付け地図の記録と地域の現況とを対照し、その乖離状況を把握することにより、地籍調査を優先する地域及び地籍調査を実施する場合の問題点を明らかにするものです。

## (3) 予備調査

地図混乱地域等地籍調査実施上困難性の高い地域における地籍調査の実施に際し、予備的に地域の状況を調査し、地籍調査実施上の問題点の把握とその解決を図る等の措置を講ずることにより、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ものです。

## (4) 都市再生地籍調査事業

都市部において、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、通常的地籍調査以外に、以下のような調査を実施することができます。

### ア 官民境界等先行調査(街区境界調査)

官民及び官官境界の一部又は全部の筆界点及び測量のみを実施する調査です。

### イ 高精度民間成果活用調査

民間開発や都市整備に伴う事業(区画整理、再開発、街路等整備、民間宅地開発等)のうち、任意座標で作られた一定の精度がある測量成果を用い、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。

### ウ 筆界情報収集調査

一筆地調査の準備作業として、紙ベースの公図を電子的に取り込んだものに地積測量図等の境界情報を重ねていく調査です。

## (5) 基本調査

### ア 都市部官民境界基本調査

進捗が遅れている都市中心部において地籍調査を促進するため、国が実施してい

ます。都市部において、官民境界となる街区外周（道路と民有地の境界線等）の測量等を行い、市町村等が行う後続の地籍調査のための基礎的な情報を整備します。

調査は国が実施主体となるため、地方公共団体の費用負担はありません。

#### イ 山村境界基本調査

山村部では調査が実施されていない地域が多くありますが、土地所有者の高齢化や村離れにより土地境界に関する物証や人証が失われつつあり、近い将来、地籍調査の実施が困難になることが予想されます。進捗が遅れている山村部の地籍調査を促進するため、土地境界に関する情報を簡易な方法により広範囲で調査します。

調査は国が実施主体となるため、地方公共団体の費用負担はありません。

#### (6) 公共事業連携調査

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削減を図るとともに、地籍調査の円滑推進に資するため、国の公共事業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調査です。

### 5. 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（事業全体の25%）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は、80%（事業費全体の20%）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しています。

このように事業に要する経費は市・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。

※境界確認するための現地への交通費等は支払われません。

図2 地籍調査の費用負担割合



#### ◎「創設主義」と「修正主義」

地籍調査は、現地での土地の状況に即して調査を行う「創設主義」ではなく「修正主義」で行うこととされています。「修正主義」とは、法務局に備え付けられている公図に描かれた土地の位置や形状が正しいものとして、この公図をもとに現地の境界がどこかという調査を行うことを指します。

しかしながら、現地の状況と公図とはえてして相違することが多く、その取扱いを巡る市町村と登記所との間での綿密な調整が地籍調査事業では特に重要です。

## 第2章 地籍調査の現状と課題

### 1. 地籍調査を取り巻く社会情勢

#### (1) 人口減少・高齢化の進展

我が国の人口は平成20年をピークとして、減少に転じ、将来的には人口が1億人を割り込む時代が到来するといわれています。また、65歳以上の高齢化率も2050年代には40%近くまで上昇すると見込まれており、人口減少・高齢化社会がますます進展することが予想されています。

こうした人口減少・高齢化の進展に伴い、人々の記憶から土地境界に関する情報が失われ、現地での立会い自体が困難になるなどの課題が、今後の地籍調査において危惧されています。

#### (2) 所有者不明土地問題の顕在化

近年、土地の所有者の所在が判明しない、いわゆる所有者不明土地が増加し、全国的に問題となっています。土地の資産価値に対する意識の変化や人口減少・高齢化の進展による地縁・血縁関係の希薄化、土地利用ニーズの低下など、土地に対する人々の意識が変化し、これに伴って相続が発生しても登記が行われず現在の所有者がわからないといったケースが増加してきています。これにより土地所有者の所在の探索に多大な労力と費用を要し、調査しても所有者の所在が判明しないというケースも多く発生しており、こうした所有者不明土地が存在することで、公共事業の推進など様々な場面で国民の生活に多大な影響を及ぼしているといわれています。

このため、所有者不明土地問題への対策として平成30年には「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法」が制定されました。この特別措置法では、土地所有者の探索に地籍調査の成果が活用できることとされており、所有者不明土地の解消に向けて今後ますます地籍調査の重要性が高まっています。

#### (3) 風水害の激甚化と巨大地震災害等の懸念

平成23年3月に発生した東日本大震災以降、平成26年の熊本地震、平成30年の北海道胆振東部地震と、大規模な地震が多く発生しています。また、豪雨災害や台風など、風水害においても近年被害が激甚化してきており、災害への備えに対する国民の意識も高まりつつあります。

特に、今後30年以内に70～80%という確率で発生が懸念されている南海トラフ地震においては、津波や激しい揺れにより、広い範囲で甚大な被害が予想されています。このような気象の急激な変化や自然災害の頻発化・激甚化に備える観点から、重要な防災対策である地籍調査の速やかな実施により、円滑な防災・減災事業の実施

や、迅速な復旧・創造的な復興につなげることが求められています。

## 2. 地籍調査の実施状況

### (1) 全国の実施状況

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、令和元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(D I D：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1 全国の地籍調査実施状況（令和元年度末時点）

【地籍調査対象地域全体】

		対象面積 (km <sup>2</sup> )	令和元年度までの 実績面積(km <sup>2</sup> )	令和元年度末時点の 進捗率(%)
DID(人口集中地区)		12,673	3,259	26
DID以外	宅地	19,453	9,892	51
	農用地	77,690	54,535	70
	林地	178,150	80,800	45
合計		287,966	148,486	52

【優先実施地域】

		対象面積 (km <sup>2</sup> )	令和元年度までの 実績面積(km <sup>2</sup> )	令和元年度末時点の 進捗率(%)
DID(人口集中地区)		9,895	3,259	33
DID以外	宅地	13,517	9,892	73
	農用地	61,410	54,535	89
	林地	103,872	80,800	78
合計		188,694	148,486	79

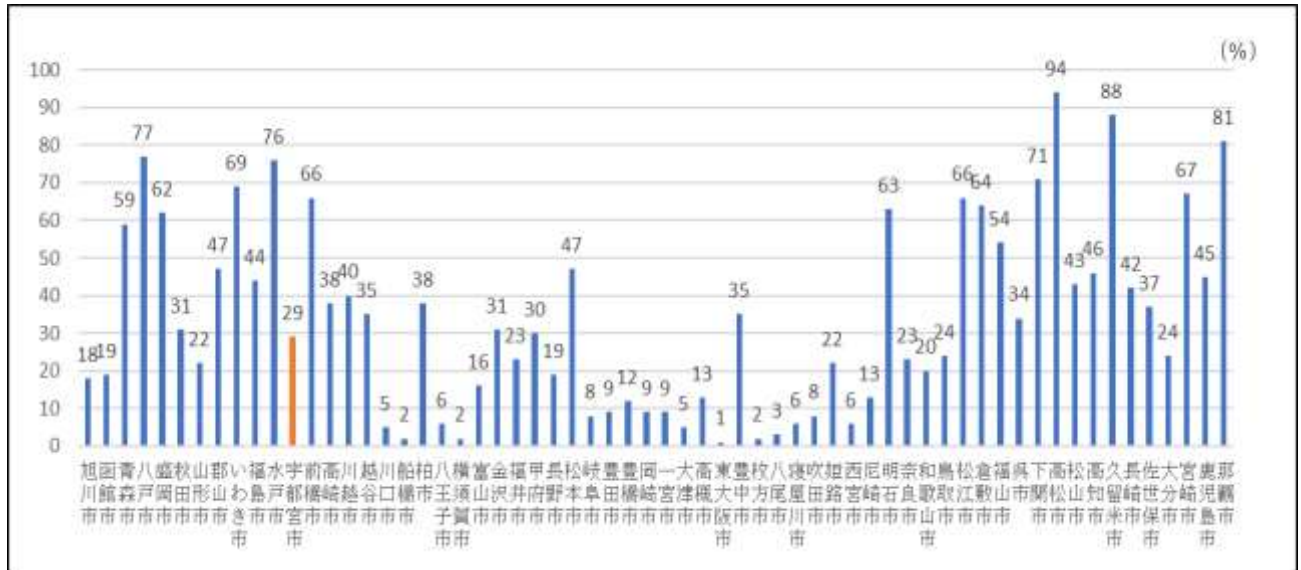
1. 地籍調査対象地域とは、全国土(377,974 km<sup>2</sup>)から国有林野及び公有水面等を除いた地域である。
2. 優先実施地域とは、土地区画整理事業等の実施により地籍が一定程度明らかになっている地域及び大規模な国・公有地等の土地取引が行われる可能性が低い地域（防災対策，社会資本整備等のために調査の優先度が高い地域を除く。）を、地籍調査対象地域から除いた地域である。
3. 実績面積は、地籍調査以外の成果の活用（19条5項指定）による地籍の明確化を含む、地籍整備が実施された面積である。
4. 宅地、農用地、林地については、D I D以外の地域を分類したものである。

（出展：国土交通省地籍調査 web サイト）

## (2) 中核市の地籍調査の実施状況

全国62の中核市における令和元年度末現在の地籍調査進捗率は、平均約33.8%です。土地が細分化されている大都市ほど進捗が遅れています。

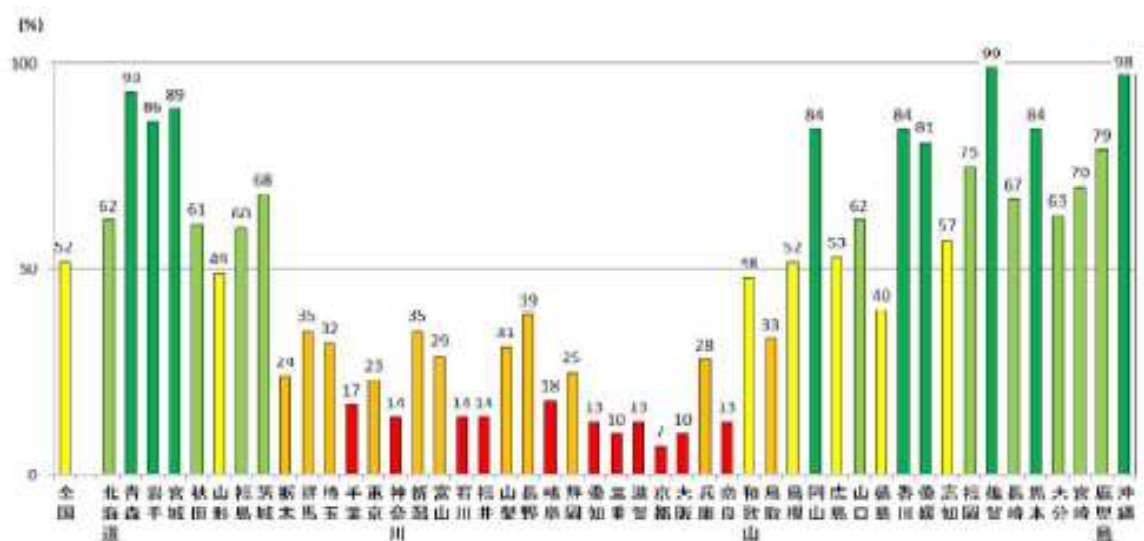
図3 中核市の地籍調査進捗率

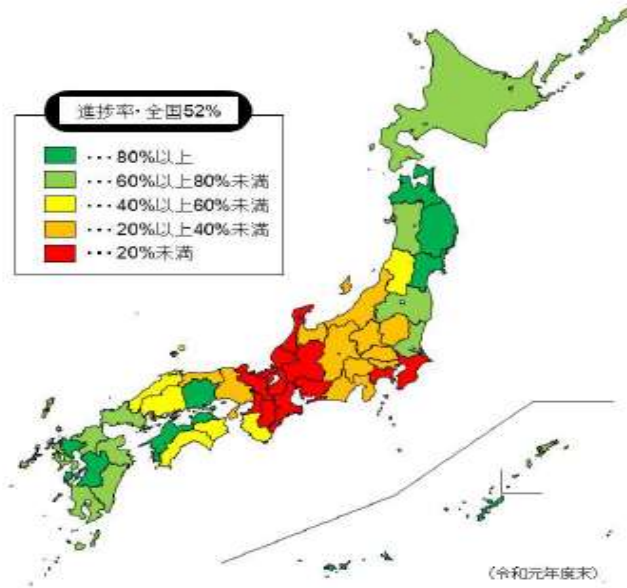


## (3) 各都道府県の地籍調査の実施状況

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。関東、中部、北陸、近畿の各地方では大幅に遅れています。

図4 都道府県別の地籍調査進捗率





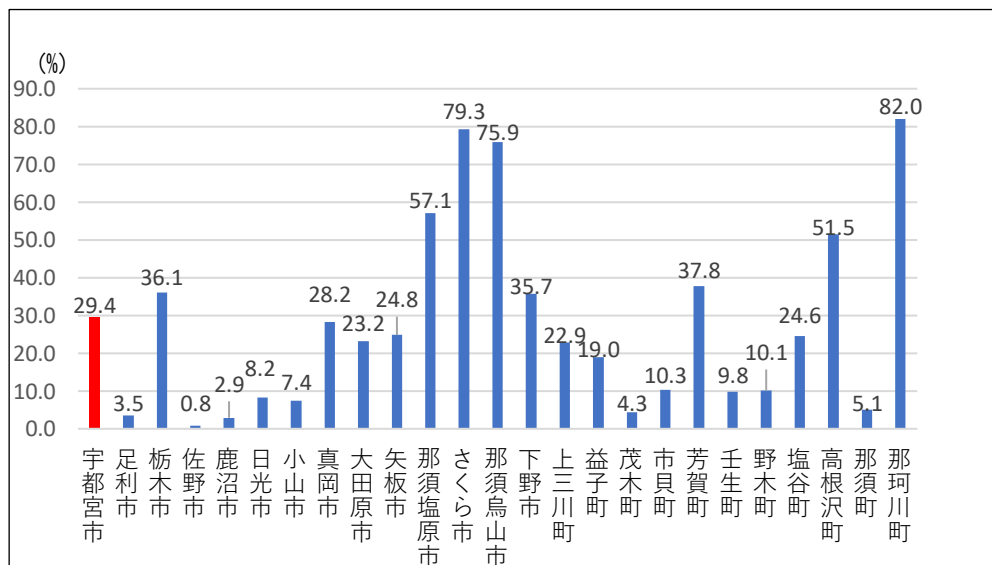
(出展：国土交通省地籍調査 web サイト)

### (3) 栃木県の地籍調査の実施状況

栃木県では、第1次十箇年計画に基づき、昭和38年に旧黒磯市（現在の那須塩原市）で調査が開始され、令和2年4月1日現在の市町村着手率は92%（25市町中23市町が着手）です。

また、令和元年度末現在の実施状況は、調査対象面積4922.68km<sup>2</sup>に対し、調査済面積1181.66km<sup>2</sup>で、進捗率は24.0%です。

図5 栃木県内市町別の進捗率



※進捗率には第19条第5項により指定された面積も含まれています。

#### (4) 宇都宮市の地籍整備状況

宇都宮市では、第1次宇都宮市地籍調査事業基本計画に基づき、平成12年に東部地域の調査から着手しました。

令和元年度末現在の実施状況は、調査対象面積393.55km<sup>2</sup>に対し、調査済面積115.80km<sup>2</sup>で、進捗率は29.42%です。

図6 宇都宮市の地籍調査及び「関連事業の実施状況図（令和元年度末現在）

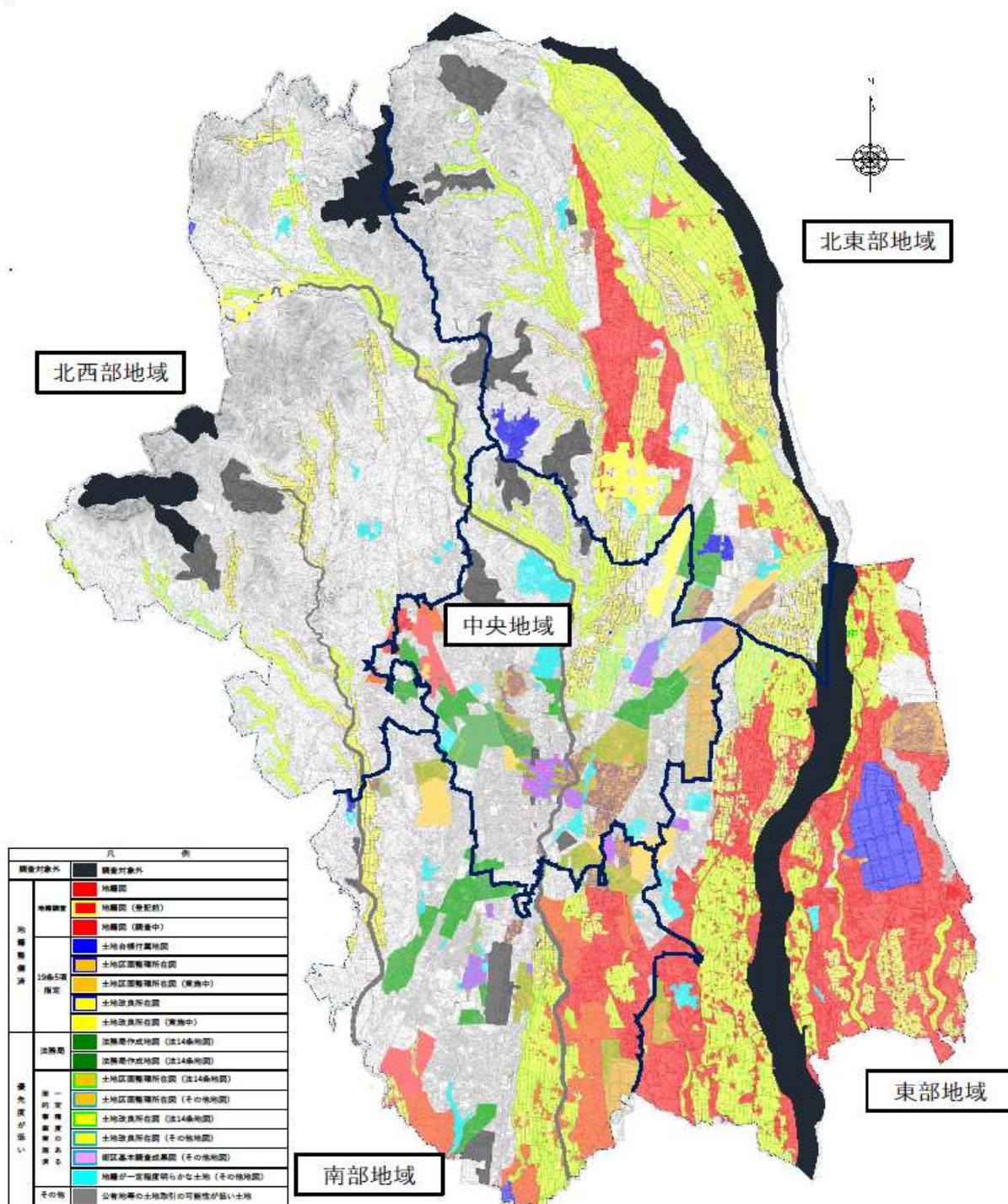




表2 宇都宮市の地籍整備及び関連事業の実施面積

宇都宮市面積 416.85 km <sup>2</sup>							
調査対象外面積 23.30 km <sup>2</sup>		調査対象面積 393.55 km <sup>2</sup>					
国有林	公有水面等	地籍整備済 115.80 km <sup>2</sup>		未実施面積 277.75 km <sup>2</sup>			
		1955 国土調査 指定	地籍調査 実施面積	優先度が低い			その他未 実施面積
				法務局 作成地 図	他の事 業によ り明 確	引換の 土地性 が低い	
4.94km <sup>2</sup>	18.36km <sup>2</sup>	59.83km <sup>2</sup>	55.97km <sup>2</sup>	7.27km <sup>2</sup>	63.02km <sup>2</sup>	20.77km <sup>2</sup>	186.69km <sup>2</sup>

① 宇都宮市の地籍調査実施状況

宇都宮市の地籍調査は旧宇都宮市が平成12年度、旧上河内町が平成6年度、旧河内町が平成17年度から実施し、令和元年度末現在の地籍調査実施済の面積は55.97km<sup>2</sup>となっています。

② 国土調査法19条5項指定

土地区画整理、土地改良事業等の測量成果のうち、測量の制度や正確さが、地籍調査と同等以上と認められた場合は、国土調査法19条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、宇都宮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59.83km<sup>2</sup>となっています。

これらの地区は調査対象面積から除きます。

③ 法務局作成地図の状況

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地区）における地図混乱地域（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1項地図）を作成する事業です。現在、宇都宮市における実施範囲は約7.27km<sup>2</sup>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、本計画では地籍整備された土地とみなします。

④ 他の事業により一定程度地籍が明確な土地

土地区画整理や土地改良事業等が実施された区域では、精微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。

⑤ **公有地等の土地取引の可能性が低い土地**

防衛施設，行政施設，県有林などの大規模な国・公有地のほか，ゴルフ場などの大規模民有地など，土地利用や土地取引等が行われる可能性が低い地域は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。

### 3. 「第7次国土調査事業十箇年計画」の概要

令和2年5月26日に国土調査促進特別措置法の規定に基づき、「第7次国土調査事業十箇年計画」が閣議決定されました。概要は以下のとおりです。

#### (1) 計画期間及び計画事業量について

計画期間は令和2年度から令和11年度までの10年間とし、計画期間内に実施すべき地籍調査の計画面積を、全国で15,000平方キロメートルとしました。

#### (2) 地籍整備の推進を図るために実施する取組について

令和2年4月の国土調査法改正を受け、新たな調査手続の活用や地域の特性に応じた効率的な調査手法の導入により、地籍調査の迅速かつ効果的な実施を図ることとされました。

また、関係省庁における連携や、有識者等の派遣や国の基本調査による普及等を通じた地方公共団体等への継続的な支援により、新たな手続や手法の導入促進に取り組むこととしています。

##### ア 新たな調査手続きの活用

- 固定資産課税台帳等情報の利用、筆界案の公告による調査、地方公共団体による筆界特定の申請など

##### イ 地域の特性に応じた調査手法の導入

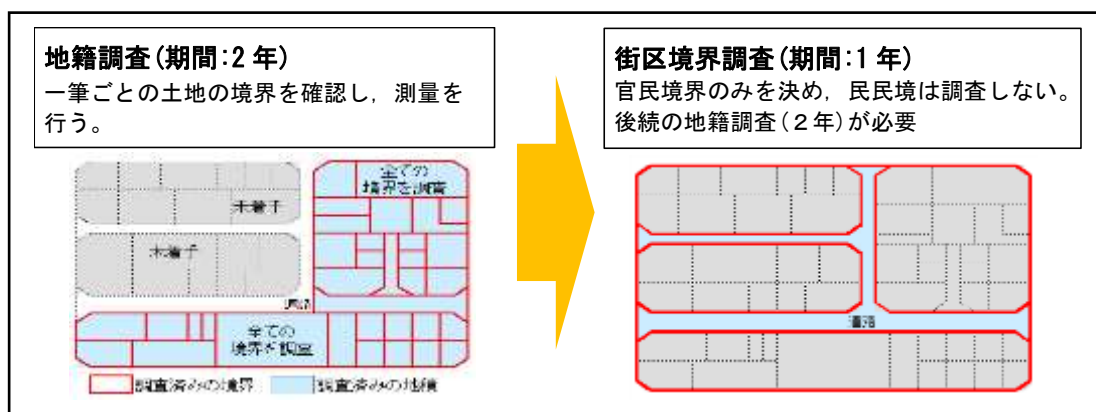
- 山村部における「リモートセンシングデータ」を活用した調査

近年の測量技術の進展を踏まえ、リモートセンシングデータ（ドローンや小型飛行機等を使用し上空から撮影、測量したデータ）を活用して筆界案を作成することで、地形が急峻な現地で立会いをしなくても境界を確認できる調査です。

- 都市部における「街区境界調査」の活用した調査

街区境界調査とは、道路等の境界のみの先行調査（立会い、測量）を実施することにより、通常的地籍調査よりも広範囲で調査が可能となり、期間内の短縮や迅速化が図られる調査です。

調査の成果は国土調査法上の認証を行い、公表されます。



### (3) 地籍調査の戦略的な推進について

地籍調査実施による効果を早期に顕現させるため、防災に関する計画、社会資本整備に関する計画、森林及び林業に関する計画、経済財政に関する計画その他の国の基本的な計画の趣旨を踏まえつつ、防災対策、社会資本整備、まちづくり、森林施業・保全、所有者不明土地対策等の施策と連携した地籍調査も戦略的に推進していくこととしています。

### (4) 進捗率目標の設定について

第7次計画では、優先度の高い地域から地籍調査を実施するとともに、調査の進捗を分かりやすく説明する観点から、これまで用いられていた「調査対象地域での進捗率」に加え、新たに「優先実施地域での進捗率」を提示することとしました。優先実施地域とは、調査対象地域から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・公有地等の土地取引が行われる可能性が低い地域を除いた地域としています。

これらにより、地籍調査対象地域での進捗率を全国で、現在の52%から10年後に57%とし、特に人口集中地区では36%、林地では52%を目指すこととしています。

また、優先実施地域での進捗率を全国で、現在の79%から10年後に87%とすることを目指すこととしています。

## 4. 宇都宮市の現状

### (1) 宇都宮市の概況

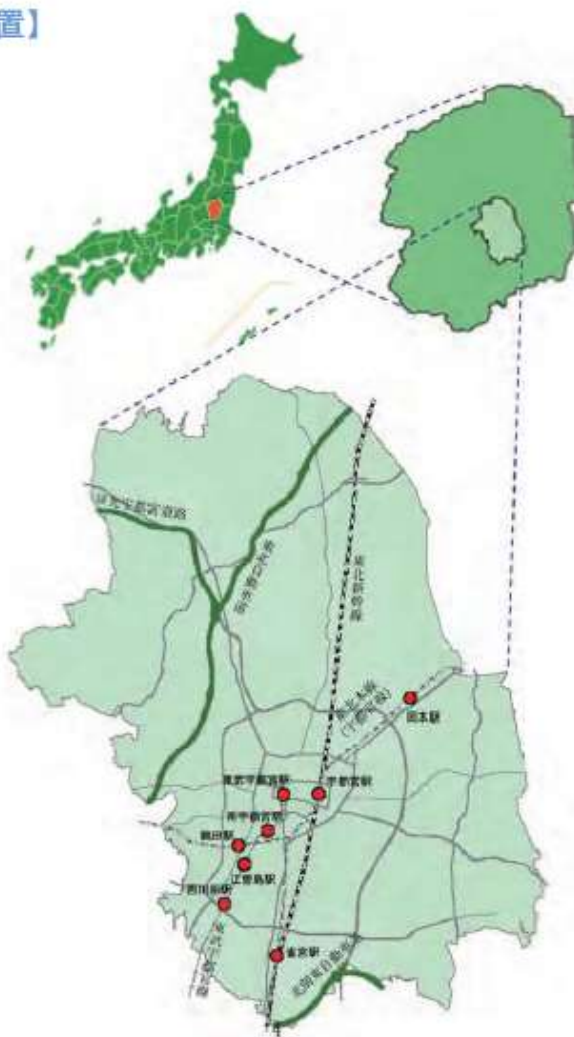
#### ア 全体の概況

宇都宮市は栃木県のほぼ中央、東京から北に約100 kmの距離に位置し、面積は416.85km<sup>2</sup>で、県土の約6.5%を占めています。

南北には東北新幹線、東北自動車道、国道4号が、東西には北関東自動車道が市内を貫くなど、主要な交通が交差する要衝にあります。

図7 宇都宮市の位置

#### 【宇都宮市の位置】



(出展：第6次宇都宮市総合計画)

広大で肥沃な関東平野のほぼ北端に位置し、高台からは南に関東平野の地平線、晴れた日には富士山の雄姿を、また、北西には日光連山を望むことができます。

市域の北部には丘陵地帯が連なり、北部から東部にかけては鬼怒川が貫流し、中央

には田川が流れるなど、豊かで美しい自然に恵まれています。

1896（明治29）年に市制を施行した当時の宇都宮市の人口は、35,233人であり、1954（昭和29）年から1955（昭和30）年にかけての11町村との合併に伴い、227,827人となりました。

その後も人口の増加を続け、2007（平成19）年の2町との合併により、北関東初の50万都市となりました。

令和3年度1月1日現在の人口は518,573人、総世帯数は229,344世帯です。

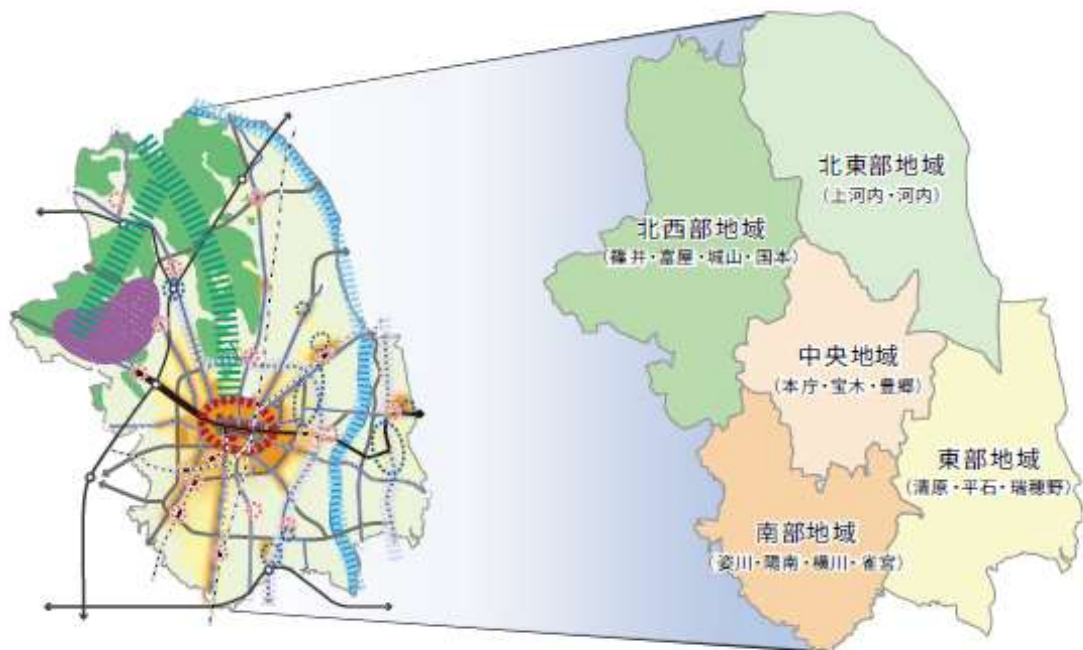
宇都宮市の総人口は、過去50年間増加を続けていますが、既に死亡数が出生数を上回る自然減の状態となっており、将来人口推計では、2018（平成30）年の約52万人をピークに減少に転じると見込んでいます。

#### イ 地域別の概況

地域別の現況は、市街化調整区域が多くを占める北西部、北東部、東部地域で総面積の7割を超えていますが、人口では約3割となっています。一方で、市街化区域が多くを占める中央、南部地域は、総面積の約3割に対して人口では約7割を占めています。

高齢化率は、北西部地域が最も高く、次いで北東部、南部地域が続いており、新市街地のテクノポリスセンター地区等が立地する東部地域は市平均より低くなっています。

図8 宇都宮市の地域位置図



（出展：第3次宇都宮市都市計画マスタープラン）

### 【東部地域】

本地域は、鬼怒川流域に肥沃な土地と豊かな水資源に恵まれた田園地帯が広がり、また、鬼怒川左岸台地の畑作地帯では、野菜・果樹などの園芸農業が盛んであるなど、農業地域となっています。

これらの自然的土地利用が多くを占めているとともに、清流軸である鬼怒川が地域内を貫流しており、身近な自然と親しみ、ふれあうことができる地域となっています。

また、内陸型工業団地として国内最大規模の清原工業団地や、瑞穂野団地が立地しています。

地域拠点かつ産業拠点であるテクノポリスセンター地区では、居住や生活利便機能、産業機能が調和した良好な市街地の形成を図られています。

東西基幹公共交通として、中心部と清原工業団地、テクノポリスセンター地区などを結ぶLRTの整備が進められています。

### 【南部地域】

本地域は、JR宇都宮線や東武宇都宮線、国道4号、主要地方道宇都宮栃木線沿いを中心に、市街地が形成され、その周辺には田川・姿川流域を中心とした田園地帯が広がっています。

古くから市街地が形成されてきたJR雀宮駅西側の再整備や、インターパーク地区での産業機能と居住機能の形成など、新たなまちづくりが進められています。

鶴田沼周辺は、まとまった身近な樹林地、谷戸があるなど、市街化区域内に残る貴重で豊かな自然環境となっています。また、栃木県総合運動公園とその周辺では、スポーツ・レクリエーション活動の拠点施設等の整備が進められています。

### 【中央地域】

本地域は、栃木県の政治・行政・経済・文化の中心として、宇都宮市だけではなく広域都市圏の発展をけん引する商業・業務機能などの多様な都市機能が集積する都心地区とその周辺の住宅地域、田園地域からなっています。

地域の多くを市街地が占めていますが、北部には丘陵地などの自然環境や田園空間が広がっており、特に、長岡周辺の丘陵地は、市街地に残る貴重な自然となっています。

また、地域内には、田川や釜川など良好な自然・景観資源となる河川が貫流しています。

### 【北東部地域】

本地域は、上河内地区の象徴的な存在である羽黒山を起点として西部に山々が連なるとともに、鬼怒川などの流域に肥沃な田園が広がるなど、豊かな水と緑の自然環境と良好な居住環境が調和した地域となっています。

市街地は、岡本駅周辺や国道293号と主要地方道藤原宇都宮線が交差する中里原地区などに形成されています。

鬼怒川流域に広がる田園地帯では、「日本の里100選」に選ばれた「西下ヶ橋地区」、宿場町の趣が残る「白沢宿」、集落の屋敷林など誇れる田園・集落環境が残っています。

### 【北西部地域】

本地域は、北西部の山並みや北部丘陵の豊かな自然など山林や農地が多く、また、自然岩による独特の自然景観や採取場跡地、大谷石建築物など宇都宮市ならではの魅力ある多様な地域資源を有する大谷地域、歴史と自然が魅力となっている多気地区、アウトドア施設等の自然体験機能が充実している古賀志地区、さらには、農林業の振興と地域の活性化を図る「農林公園ろまんちっく村」や、自然とのふれあいや体験活動等のレクリエーション拠点となっている「平成記念子どものもり公園」など豊かな自然環境や観光・交流資源に恵まれています。

また、来訪者が中心市街地や大谷地域へスムーズに移動できるよう、鹿沼I.C.や宇都宮I.C.だけではなく、新たな玄関口として、「(仮称)大谷スマートインターチェンジ」の整備を進めています。

## (2) 「第2次宇都宮市地籍調査事業基本計画」の取組結果と評価

平成22年度から「第2次計画」に基づき、南部地域の横川・雀宮地区に加え、鬼怒川や姿川の浸水想定区域を調査し、平成24年度からは中央地域のDID地区(人口集中地区)等についても調査を進めています。

### ア 実績面積と進捗率

調査対象 393.55 km <sup>2</sup>	計画面積 (km <sup>2</sup> )	実績面積 (km <sup>2</sup> )			進捗率 (%)	達成率 (%)
		合計	内訳			
			地籍調査	19条5項		
H11年度以前 ※旧河内・旧上河内実施	(宇都宮市 計画 策定無)	14.47	2.61	11.86	3.67	—
第1次計画 (H12～H21年度)	69.41	61.09	30.45	30.64	15.52	88.0
第2次計画 (H22～R元年度)	54.88	40.24	22.91	17.33	10.22	73.3
合計	124.29	115.80	55.97	59.83	29.42	

(令和2年3月末現在)

### イ 全体の評価

- 第2次計画では、主に東部地域から南部地域の調査を実施し、東部地域の市街化調整区域については概ね完了しました。北東部地域については防災対策エリアで



ある鬼怒川周辺を進め、災害後の復旧・復興の迅速化につながる調査を実施しました。

- 平成24年度からは国のD I D地区の調査推進の方針を受け、中央地域のD I D地区に着手し、都市部における土地利用の活性化につながる調査を実施しました。
- 北西部地域について、国本地区内に存在する大規模地図混乱地区の解消に向け法務協と協議を重ね、地籍調査の前段である予備調査を実施しましたが、地元意向の変化に伴い留保され、後続の地籍調査の実施には至りませんでした。
- 第2次計画における計画面積に対する達成度は73.3%、調査対象面積に対する全体の進捗率は29.42%でした。目標達成に至らなかった理由としては、D I D地区に着手したことにより、一調査区当たりの面積が小さくなったこと（D I D地区は土地の細分化により土地所有者数が多く、立ち会いに必要な日数が増えるため）や、委託料の単価が高くなることにより、実施面積が少なくなったことが要因のひとつと考えられます。

今後、限られた財源の中、より効率的で政策効果の高い調査の実施が必要です。

## 5. 宇都宮市地籍調査の課題と対応方針の整理

### (1) 目標達成に向けての調査のさらなる推進

宇都宮市における地籍調査の進捗率は約 29.42%にとどまっていますが、要因のひとつとして、一筆地調査において土地所有者等の探索や筆界の確認を得ることに時間を要していることが挙げられます。特に都市部では、地価が高く土地所有者等の権利意識が強いことに加え、土地が細分化されており権利関係も複雑であるため、土地所有者等による境界確認が困難であることなどが、地籍調査実施の支障となっています。

このような状況を受けて、国は国土調査法等の法改正により、新たな調査手続きの活用や効率的な調査法の導入により調査の迅速かつ効率的な実施を図ることとしました。

宇都宮市においても、こうした国の新しい政策の積極的な活用を図りながら、調査のさらなる推進を図る必要があります。

### (2) 災害の激甚化への対応

近年、雨の降り方が局地化・集中化・激甚化しており、今後気候変動により、極端な降雨がより頻繁に生じるおそれがあります。令和元年10月に発生した台風19号は、宇都宮市にも甚大な被害をもたらしました。

こうした自然災害の頻発化・激甚化に備える観点から、特に被災想定地域等において、地籍調査の速やかな実施により、円滑な防災・減災事業の実施や、迅速な復旧・創造的な復興につながる事前整備として、効果的かつ迅速に地籍整備を進める必要があります。

### (3) 公共事業との連携の推進

公共事業に先行して地籍調査が実施されると、土地の形状、面積、所有者といった基礎的情報が明確化されることで、公共事業等の際には用地測量に係る労力の軽減及び期間の短縮が図られ、公共事業の促進という効果があります。

このようなことから、宇都宮市においてもまちづくりにおける公共事業等と連携した地籍調査を推進するため、より政策効果が高い区域の設定を行う必要があります。

また、宇都宮市においては、広大な調査面積を有し、また、地域ごとの土地の状況も異なっているため、地域実情に応じた事業手法や実施時期を検討し、事業効率を向上させることが重要です。

### (4) 地図混乱地域に対する方針の整理

宇都宮市における大規模地図混乱地域への対応は、その対応の難しさから原則、法務局で実施する「登記所備付地図作成作業」において混乱を解消し、軽微なものは宇都宮市の地籍調査を実施するよう前計画の中で整理され、以降、地籍調査に併せ軽微な解消を実施してきました。

現在、法務局では平成27年度を初年度とする「登記所備付地図作成作業第2次10

か年計画」に基づき、D I D地区のみ解消を優先して対応する方針となっており、市街化調整区域内にある大規模地図混乱地域の対応がなされていない状況となっています。

このため、市街化調整区域におけるまちづくりや公共事業整備等に支障をきたしており、地図混乱地域における宇都宮市での対応方針等を改めて整理する必要があります。

## 第3章 計画の基本方針

### 1. 基本方針

宇都宮市におけるこれまでの地籍調査の整備方針である面的連続性の持つ効果的な調査を計画的に実施するとともに、新たに国の重点施策と宇都宮市まちづくり施策等とを関連づけ、より政策効果の高い事業を推進するため、基本方針を以下のとおり設定します。

#### (1) 面的連続性の優位性を生かした継続的な調査の推進

地籍調査は、調査区域内に基準点を設置し、土地所有者の立会いをもとに境界を確定する事業であり、土地所有者の協力が不可欠です。

地籍調査実施のメリットである、既設基準点の活用や、地籍調査事業に対する土地所有者の理解が得やすい等の面的連続性を重視し、地籍調査や土地区画整理事業等、測量成果のある地籍整備済地域と隣接する地域の調査を継続的に取り組むことにより、地籍調査事業の効率化を図ります。

#### (2) 災害発生後の迅速な復旧・復興に資する調査の推進

近年における災害の頻発化・激甚化の懸念を受け、浸水想定区域等のエリアの調査を優先的に実施することにより、行政・市民の財産の保全、防災対策の公共事業、災害発生後の復旧作業の迅速化・円滑化が図られる調査を実施します。

#### (3) まちづくり施策の下支えとなる調査の推進

宇都宮市都市づくりの構想である「ネットワーク型コンパクトシティ」の形成に向けた、地域拠点や観光・産業拠点整備事業、主要幹線道路整備事業に連動する調査を優先的に実施することにより、宇都宮市のまちづくり計画に資する調査を実施します。

#### (4) 関係機関と連携した調査の推進

地籍調査は事業着手から調査終了後、登記が完了するまでの間、所有者不明探索、公図と現況との相違、他の土地整備事業成果との接合調整等、様々な専門的問題の解決が必要です。

そのため、法務局、財務局、栃木県、土地家屋調査士会等の関係機関との連携をさらに強化することにより、境界確定の円滑化や効率化を目的とした、国の新しい施策の積極的な活用を図りながら事業を推進していきます。

## 第4章 効果的な地籍調査の取組

### 1. 優先実施地域の選定

#### (1) 優先実施地域の設定

ア 第2次基本計画の基本方針である「面的連続性の優位性を生かした計画的な調査」を本計画においても継続し、効率的な調査となるような地域を選定します。

イ 国の「第7次国土調査事業十箇年計画」において、政策効果が高い地域で早期に調査を実施し、効果が発現されることを目的として示された「防災対策」「まちづくり」「社会資本整備」「森林施業・保全」「所有者不明土地対策」の5つの重点施策と連携した事業の地域を「優先実施地域」として位置付け、優先的に実施することとします。

#### (2) 国の重点施策に基づく関連計画及び該当区域

地域の検討にあたっては、地籍調査をより効果の高い地域から実施できるよう、宇都宮市の関連計画及びその計画に基づく区域に着目し選定しています。

表3 国の重点施策に基づく関連計画及び該当区域

重点施策	国の想定地域(例)	宇都宮市の関連計画等	宇都宮市の該当区域
防災対策	<ul style="list-style-type: none"> <li>地震防災対策推進地域</li> <li>浸水想定区域</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>宇都宮市国土強靱化地域計画</li> <li>各種ハザードマップ等作成(洪水・土砂災害・農業用ため池・大規模盛土造成地)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>浸水想定区域</li> <li>土砂災害警戒区域(土石流・急傾斜地)</li> <li>令和元年度発生台風19号浸水被害エリア</li> </ul>
まちづくり	<ul style="list-style-type: none"> <li>都市再生緊急整備地域</li> <li>立地適正化計画区域</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ネットワーク型コンパクトシティ形成ビジョン</li> <li>宇都宮市都市計画マスタープラン</li> <li>宇都宮市立地適正化計画</li> <li>宇都宮市都心部地区市街地総合再生計画</li> <li>大谷地域振興方針</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>地域拠点, 産業拠点, 観光拠点</li> <li>地域活力・維持型地区計画区域</li> <li>居住誘導区域</li> </ul>
社会資本整備	<ul style="list-style-type: none"> <li>道路整備地域</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>宇都宮市道路みえる化計画</li> <li>宇都宮市水道拡張事業計画</li> <li>宇都宮市公共下水道事業計画</li> <li>宇都宮市交通戦略</li> <li>軌道運送高度化実施計画</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>道路ネットワーク(3環状12放射道路)</li> <li>下水道整備計画区域</li> <li>整備要望箇所(道路・河川・公共下水道など)</li> </ul>
森林施業・保全	<ul style="list-style-type: none"> <li>森林経営計画</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>宇都宮市森林整備計画</li> <li>森林経営管理制度</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>森林経営計画作成区域</li> </ul>
所有者不明土地対策	<ul style="list-style-type: none"> <li>空き地, 空き家対策地域</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>宇都宮市空き家等対策計画</li> </ul>	<p>宇都宮市では空き地, 空き家が広く点在しているため, 上記地域の調査と合わせて該当箇所の調査を実施します。</p>

### (3) 「優先実施地域」の選定

地籍調査未実施地域のうち、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、大規模な国・公有地等土地取引等が行われる可能性が低い地域を除き、概ね20年以内に優先的に地籍を明確にすべき地域（以下「優先実施地域」という。）を国が設定したことから、本市においても以下の考え方にに基づき設定します。

#### ア 防災対策・災害後の復旧の観点

住民の生命や財産を守るために必要性・緊急性の高い地域を選定

#### イ 宇都宮市における都市構想の観点

「第3次宇都宮市都市計画マスタープラン」に基づき、都市の生活を支える機能や居住を誘導・集約化する地域や拠点間の広域的連携を図る交通ネットワークを形成する主要道路周辺地域

#### ウ 事業効率性の観点

地籍調査、法務局における地図作成作業地域や土地区画整理事業等、基準点の活用や地権者の理解が得られやすい地域

#### エ 事業効果（費用対効果）の観点

居住人口・土地利用が比較的多く、地籍調査を実施後の投資効果が高い地域

### (4) 優先実施地域の面積

71.20km<sup>2</sup>（「第7次栃木県地籍調査計画」による）

## 2. 重点実施地域の選定

### (1) 「重点実施地域」の選定について

「優先実施地域」の中から10年間において調査すべき「重点実施地域」を選定するため、「事業効果性」と「実現性」の2つの視点をもとに、以下の表4の指標を設定し選定します。

また、調査すべき重要な地域であるものの、地図（公図）が現況と一致しない、又は地図（公図）が存在しない地域（大規模地図混乱地域）については「条件付実施地域」とし、地籍調査が実施できる状況が整った場合に実施を検討することとします。

表4 重点実施地域を選定するための指標

指 標		指標の考え方	
重点 実施 地域	事業 効果 性	緊急性	防災・災害後の復旧が計画されている地域や緊急的な公共事業整備の計画がある地域
		連続性・計画性	地籍調査や法務局地図作成事業と連続している事で効率的に実施できる地域
		事業効果性 (費用対効果)	地籍調査の実施により、土地利用の活性化など、実施効果が高く見込まれる地域(土地開発が活発な地域は権利関係が複雑なため除く)。
	実現 性	地図混乱等	公図と現況が整合している地域 (大幅に整合していない場合は地籍調査の実施が困難なため「条件付実施地域」とする。)
		地元要望	地元からの実施要望があり、市民生活上必要性が高い、または地図混乱解消の意欲が高く協力を得やすい地域

### (3) 条件付き実施地域

条件付き実施地域は、調査前に法務局と調査の実施可否や地元地権者等の協力体制などの条件が整い次第実施する地域です。

重点実施地域のうち、地図混乱地域については「条件付き実施地域」として整理し、法務局と役割を分担しながら実施してまいります。

### 3. 重点実施地域の対応方針

#### (1) 地域別対応方針

ア 国の方針を踏まえた事業方針

国の方針を踏まえた宇都宮市の事業方針は以下の通りです。

計画期間	H 1 2～H 2 1	H 2 2～R 元	R 2～R 1 1
国の計画	【第5次十箇年計画】	【第6次十箇年計画】	【第7次十箇年計画】
国の方針	D I D 地区以外及び農用地域は宅地部を重点化	優先的に地籍を明確にすべき地域を中心に調査を実施(D I D 地区及び林地)	防災対策, 社会資本整備, まちづくり, 森林施業・保全, 所有者不明土地対策等の施策と連携した調査
宇都宮市の計画	【第1次計画】	【第2次計画】	【第3次計画】
宇都宮市の業事方針	D I D 地区以外の宅地から着手し, その後D I D 地区に進出	国の方針を受け, D I D 地区に着手 南部地域終了後, 市街化区域の隣接地から着手	① 面的な連続性の優位性を生かした計画的な調査を実施 ② 災害発生後と迅速な復旧・復興に資する調査を推進 ③ まちづくりの下支えとなる調査を推進
地域別の対応	東部地域から着手	東部地域を継続して調査後, 南部地域へ着手 合併により, 旧河内・旧上河内の実施していた地籍調査事業を引き継いで実施	

#### イ 地域別方針と重点実施地域

地域別の事業の進め方は, 面的な連続性を生かした地域を実施することを基本としつつ, 宇都宮市における主要施策との連携や地元機運の高まり等を踏まえ, 関係機関との調整を図りながら柔軟に調査地区を設定します。

各地域の方針等は以下の通りです。



東 部 地 域	特 徴	鬼怒川流域に田園地帯が広がり、鬼怒川左岸台地では農業が盛んなエリアです。国内最大規模の清原工業団地や瑞穂野工業団地が立地しており、中心部と清原工業団地、テクノポリスセンター地区等を結ぶLRTの整備が進められています。
	方 針	概ね調査は完了していますが、一部の未着手の地域については、今後、着手時期を検討していきます。
南 部 地 域	特 徴	鉄道や幹線道路沿線などに市街地が形成されています。駅周辺やインターパーク地区に機能が集積しており、また、田川・姿川流域に田園地帯が広がっています。
	方 針	東部地域に続き着手した地域であり、第2次計画においては計画的に横川・瑞穂野・雀宮等市街化調整区域の調査を進めてきており、今後は姿川及び武子川の浸水想定区域を中心に調査を実施します。
中 央 地 域	特 徴	地域の多くを市街地が占めており、都心地区は栃木県の政治・行政・経済・文化の中心として、多様な都市機能が集積しています。また、北部には丘陵地・田園地帯が広がり、田川・釜川などの景観資源となる河川が流れています。
	方 針	現在、大谷街道の拡幅事業等に合わせ、宝木・駒生地区等のDID地区を実施しており、同地区完了後は法務局が実施する登記所備付地図作成作業の隣接である桜1・2・3丁目付近や田川の浸水想定区域にも着手していきます。
北 東 部 地 域	特 徴	西部の山林、鬼怒川などの流域に田園地帯が広がり豊かな自然環境があり、農地(特に水田)が地域の約4割を占めています。岡本駅周辺、中里原地区などに市街地が形成されています。
	方 針	現在は鬼怒川の浸水想定区域の内、宅地部について、旧河内町地区と旧上河内町地区を隔年ごと交互に調査しているところであり、第3次計画においても同様に調査していきます。
北 西 部 地 域	特 徴	北部丘陵など豊かな自然環境。山林が約半分を占め、集落が点在しています。大谷地域、古賀志地区、「農林公園ろまんちっく村」など環境・交流資源に恵まれており、「(仮称)大谷スマートIC」の整備が進められています。
	方 針	北西部は宇都宮市の観光拠点・産業拠点・地域拠点等に位置付けられている重要拠点を中心に実施します。 また、富屋及び城山の林地の一部については県民税を活用した地籍調査事業の実施が決定しており、県と連携しながら進めていきます。

## (2) 施策別対応方針

国の重点施策別における事業の進め方は、浸水想定区域の調査を継続しつつ、宇都宮市都市構想である「ネットワーク型コンパクトシティ」形成に資する調査に着手します。また、「山村部における県民税を活用した地籍調査事業」の実施が決定しており、今後県と協力しながら山村部へ着手します。

### ア 国の重点施策別の進め方

<p>防災対策</p>	<p>宇都宮市の防災対策については、浸水想定区域や土砂災害区域、急傾斜地など多岐にわたるため、浸水想定区域を優先的に実施していきます。土砂災害区域等については浸水想定区域の隣接地は併せて実施しますが、原則山村部等の林地の地籍調査実施と併せて調査していくことを基本とします。</p> <p>北東部地域における鬼怒川流域の調査を継続しつつ、南部地域の姿川や武子川の浸水想定区域にも着手していきます。田川の浸水想定区域や令和元年度に発生した台風19号による溢水地域については、河川等の社会資本整備の状況等を踏まえながら実施していきます。</p>
<p>社会資本整備</p>	<p>社会資本整備は上記まちづくりに係る調査と密接につながっていることから、各拠点間の連携に資する調査として、各拠点への接続道路及び周辺や道路や河川などの整備予定地域などに着手します。</p> <p>現在実施している地域終了後は法務局が実施する登記所備付地図作成作業の隣接である桜1・2・3丁目付近のほか、県が実施する田川調整池や河道掘削整備事業周辺地域を進めていきます。</p>
<p>まちづくり</p>	<p>宇都宮市の「ネットワーク型コンパクトシティ」構想に基づき、都市機能誘導地域、地域拠点、産業拠点、観光拠点等を中心に着手します。</p> <p>宇都宮市の各施策や地元要望などを考慮しながら、公共事業の下支えとなるよう関係各課と実施時期を調整しながら実施していきます。</p>
<p>森林施業・保全</p>	<p>本計画においては、「森林施業・保全」対策としての調査地域は設定しないものの、富屋及び城山の林地部の一部について、県民税を活用した地籍調査事業の実施が決定しており、県と連携しながら事業を推進していきます。</p> <p>また、県の地籍調査事業に協力することにより、将来、宇都宮市で地籍調査を実施する上での課題整理を行っていきます。</p>
<p>所有者不明土地対策</p>	<p>宇都宮市における空き地、空き家は広く点在しており、本計画では「所有者不明土地」対策としての調査地域は設定しないで、上記地域の調査と併せて調査を実施していきます。</p>

イ 単年度あたりの調査地区数（施策別）

① 防災対策	1～2地区	
② 社会資本整備・まちづくり	1～2地区	
③ 計画的地域（面的連続性）	1地区	合計4～5地区

毎年度①～③の中から合計4地区を実施することを基本としつつ、進捗状況や公共事業の計画等を判断しながら10年間で52地区の実施を目指します。

(3) 地図混乱地域への対応方針

前計画において、「地図混乱地域への対応は原則法務局が対応するもの」として整理していましたが、現在、法務局ではD I D地区の地図整備を中心に実施しているため、市街化調整区域における地図混乱地域への対応は十分ではありません。

地図混乱地域における地籍調査事業の対応方針を定めるために、実施の条件等について改めて整理することが必要な状況です。

地図混乱地域とは、法務局に備え付けられている地図（公図）と現況（位置や形状）とが著しく相違する地区や法務局に地図の備えが無い地区などの総称で、登記上の土地を現地で特定することができない地域のことです。

ア 基本的な考え方

現地と法務局に備え付けられている地図（公図）が著しく相違する地図混乱地域においては権利関係などの特定が不可能となるため、公共事業の推進が図れず市民生活の様々な面で大きな支障をきたしています。

宇都宮市は、地図混乱地域の解消は不動産登記法第14条に基づき地図を備え付ける法務局で対応することが基本であると考え、今後も継続して地元住民などと共同で、法務局に早期の地図整備についての要望を行うこととします。

しかしながら、D I D地区を対象とした法務局の事業だけでは不十分であり、市街化調整区域内にも数多くある大規模な地図混乱地域を解消するには多大な期間を要することから、法務局と宇都宮市の役割を整理し、解消に向け対応することとします。

なお、宇都宮市が対応するのは、公共事業などの推進が図れず市民生活に支障が生じている地図混乱地域のうち、混乱の原因なども考慮しつつ、法務局の指導や助言を受けながら、地籍調査事業による解消が可能となった地域※のみとします。

※ 地図混乱の解消は、地籍調査の実施のほかにも手段があることから、法務局と協議しながら進めることとします。

イ 地図混乱地域に対する法務局と宇都宮市の対応について

- ① 法務局での対応 ……（不動産登記法に基づく「公図の創設」）

- ・ 混乱の程度が著しい地区, 地図の備えが無い地区, 地図の有無が混在する地区, 地図が閉鎖されている地区等, 基本的に全ての地図混乱地域を対応する。
  - ・ 「登記所備付地図作成作業」は現在D I D地区のみを実施している。
  - ・ 宇都宮市が行う地図混乱地域への対応について, 指導, 助言を行う。
- ② 宇都宮市での対応 . . . . . (国土調査法に基づく「公図の修正」)

【市街化区域(D I D)】

- ・ 法務局に「登記所備付地図作成作業」による早期の地図整備の要望を行う。

【市街化区域(D I D以外)及び市街化調整区域】

- ・ 計画的に進める地籍調査事業や公共事業・まちづくり施策を推進する地区のうち, 法務局の公図や土地課税台帳地図などの地籍調査素図の作成に有効な資料があり, 一定の実施条件を満たした地域について対応する。

表7 地籍調査素図の作成に有効な資料

所有者	資料名
法務局	公図, 閉鎖公図, 和紙公図
	その他法務局資料 (測量図, 筆界特定資料)
宇都宮市	課税台帳地図 (地積図)
	課税台帳地図和紙
	分筆測量図
	境界協定書, 境界協定図
その他公共機関	公共機関所有図面
	・ 境界協定書, 境界協定図
	・ 河川台帳地図
	・ 土地改良地図
・ 国有財産台帳附属地図	
個人	※資料として採用するかは法務局と相談 民民界の境界確認図面, 字切図

ウ 地図混乱地域における地籍調査の実施条件について

地図混乱地域には様々な課題が想定され, 調査結果によっては境界が決まらない「筆界未定地」になる恐れがあり, 着手に際しては特に慎重になる必要があることから, 原則, 該当地区の「予備調査」等を行い, 地籍調査の実施に向けた条件を整理しながら法務局と協議のうえ実施を判断することとします。

**「筆界未定地」**

地籍調査の際に境界を確認できず, 位置, 形状, 面積等が確定できない土地。分・合筆や地積更正, 地目変更が出来ず抵当権の設定も困難なことから, 事実上土地取引が不可能となります。

表8 地籍調査の実施に向けた条件

分 類		地籍調査実施に向けた条件	
予備調査前	混乱地区の状況	①	国の重点施策や宇都宮市まちづくり施策に基づいた地域。
		②	隣接地を含め、解消すべき範囲が特定できている。
		③	公図以外に地籍調査素図の作成に有効な資料がある。
		④	法務局と協議し、地籍調査の実施が妥当と認められる。
地籍調査前	関係者の理解・協力	⑤	法務局の理解と全面的な協力がある。
		⑥	地図混乱解消事業を推進・支援する組織がある。又は設立する用意がある。
		⑦	原則、地区内の土地所有者全員の同意がある。 【解消に向けた協力、調査結果（筆界未定を含む）】
	関係機関との調整	⑧	関係機関と基礎調査後の個別案件（隣接境不整合、白地の取扱い等）について解決策がある。
	障害となる課題	⑨	権利関係が未整理の土地や、境界紛争、不法占拠や違法行為などの土地がない。
	地元同意	⑩	復元図案に対する同意がある。（合意率80%以上）

## エ 事業所管課との協力体制

地図混乱の解消としての地籍調査を進めるにあたり、事業所管課及び道路管理課が協力体制を構築し、相互協力のもと混乱の解消に向けて取り組むこととします。

### 【協力体制の例】

例：道路拡幅事業等を実施する場合の地籍調査実施に向けた協力体制

内 容		事業所管課	道路管理課	備 考
事前相談		懸案相談		所管課⇒道路管理課へ相談（混乱解消の手法の検討）
事前準備	資料収集（公図、測量図等）	○		重ね図等の作成
	法務局との協議	○	△同行	範囲設定、解消手法の選択
	予算要求（市）：予備調査	○	△設計	予備調査設計
	関係地権者の同意（要望書）	○		地権者の同意や要望
	地元推進体制の形成	○		自治会や協力会等の形成
	説明会の実施	○	○	地権者へ事業説明の実施
予備調査			○	混乱状況を確認する調査
予備調査後の法務局との協議		同行	○	地籍調査の実施可否
調地籍	予算要求（国・市）		○	
	一筆地調査		○	通常的地籍調査

## オ 「街区境界調査」の活用

地図混乱により公共事業の推進が図れない地域におたっては、地図混乱が原因で緊急整備や災害復旧に資する事業が進められない場合、迅速な混乱解消を図るため、国が活用の推進を図る官民境界を先行して調査する「街区境界調査」を活用し、インフラ整備事業等につなげていきます。

### 「街区境界調査」

防災やまちづくりの観点から、道路等と民地との境界（官民境界）のみを先行的に調査することで、調査の効率化を図り、公共事業や民間開発事業の促進を促します。

「一筆地調査」・・・面的な整備手法

「街区境界調査」・・・網目的な整備手法

#### 【導入理由】

都市部や地図混乱地域においては土地や所有者が非常に多く、また権利関係が複雑であり、一筆地調査に非常に時間を要するため、官民境界を先行して調査することにより、公共事業の整備や地図混乱の部分的な解消を図ります。

#### 【2地区の選定理由】

都市部や地図混乱地区における道路や下水道等ライフラインの早期整備・修繕が特に必要とされている2地区に試験的に導入することを想定し、モデル地区として選定します。

カ 基本的な地図混乱地域における地籍調査の流れ

地図混乱地域における地籍調査実施条件およびスケジュール（例）

（最短：事前準備1年，予備調査1年，地籍調査2年，認証・登記1年 合計5年）

年次	地図混乱地域解消スケジュール	実施条件
1年目	<p>〔事前準備〕</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 地区選定及び解消手法の選択</li> <li>・ 地区データ収集</li> <li>・ 参考資料や図面，情報収集</li> <li>・ 協議図面作成（現況重ね図（公図，土地課税台帳地図，航空写真）</li> </ul> <p>↓</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 法務局との協議</li> </ul> <p>〔予備調査〕※1 「市単独費用」（必須：1年）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 現地踏査</li> <li>・ 調査図原図の作成 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 地元説明(△)</li> <li>・ 地元組織による推進体制の確認</li> <li>・ 関係者への意思確認(△)</li> <li>・ 関係機関との調整(△)</li> </ul> </li> <li>→ 関係地権者への合意取得(△)</li> <li>・ 法務局，関係機関との協議</li> </ul> <p>↓</p> <p>〔概況調査〕※2 「市単独費用」（必要に応じて：1年）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 復元図の作成</li> <li>・ 法務局との協議</li> <li>→ 関係地権者への合意取得(△)</li> </ul> <p>↓</p> <p>補助申請（地籍調査実施可能の場合）</p>	<p>①②③</p> <p>④⑤</p> <p>⑥</p> <p>⑦</p> <p>⑧</p> <p>⑨</p> <p>⑩</p>
3年目以降 （最短の場合）	<p>〔地籍調査の実施〕「国・県補助金」</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 準備作業（説明会など）</li> <li>・ 街区境界調査※3（必要に応じて：1年）</li> <li>・ 基準点測量（☆：市・県の工程検査）</li> <li>・ 一筆地調査（境界立会い）（☆）</li> <li>・ 一筆地測量（☆）</li> <li>・ 面積計算，地図作製（☆）</li> <li>・ 閲覧，修正申出</li> </ul>	<p>概ね2年</p>
5年目 （最短の場合）	<p>〔県知事に認証申請〕</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>→ 国に承認申請</li> <li>← 国の承認</li> <li>・ 県知事から認証取得</li> </ul> <p>〔調査成果の法務局送付（登記申請）〕</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>← 成果の補正指示</li> </ul> <p>↓</p> <p>登記完了（法務局へ備付）→ 閲覧・複写，課税に反映</p>	<p>概ね1～2年</p>

※1 予備調査とは地籍調査を実施する基となる調査素図が作成する調査(1年)

※2 概況調査とは混乱が著しい場合，現況と公図等を参考にし，復元図を作成する調査(1年)

※3 街区境界調査とは道路や水路などの長狭物と民地との官民境界を決める調査(1年)

#### 4. 事業目標

目標設定にあたっては、本計画に規定する地籍調査事業の進捗以外に、国土調査法第19条5項に基づく指定による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、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面積によるものとし、計画最終年度である令和11年度における目標値を以下の通り設定します。

表9 宇都宮市の地籍整備の内訳

宇都宮市面積 416.85 km <sup>2</sup>										
調査対象外 23.30 km <sup>2</sup>		調査対象面積 393.55 km <sup>2</sup> ①								
		優先度が低い 108.99 km <sup>2</sup>				優先度が高い 284.56 km <sup>2</sup>				
		大規模 国公有地等	法務局 作成地図 ⑤	他の事業 により一定 程度 地籍が 明確な 土地 ⑥	地図 混乱 地区	優先実施地域 192.5 km <sup>2</sup> ②				未 実 施
実施済 115.80 km <sup>2</sup> ③						未実施 76.70 km <sup>2</sup>				
国有林	公有水面等			19条5項	地籍 調 査	重点 実 施 地 域	次 期 計 画 で 実 施	92.06 km <sup>2</sup>		
4.94 km <sup>2</sup>	18.36 km <sup>2</sup>	20.77 km <sup>2</sup>	7.27 km <sup>2</sup>	63.02 km <sup>2</sup>					17.93 km <sup>2</sup>	土地 改 良 事 業

##### (1) 国・県と調整した指標

目標値については、国の「第7次計画」において示された栃木県の目標値をもとに、県と各市町が進捗状況や要望箇所を調整し設定しました。

##### ア 調査対象面積における実施面積及び全体の進捗率

宇都宮市の地籍調査の進捗状況を適正に管理するため、地籍調査対象面積に対する進捗率を引き続き目標値として設定します。

##### イ 「優先実施地域」における実施面積及び進捗率

国の「第7次計画」において、より政策効果の高い地域での地籍調査を早期に実施し、調査の効果が発現されることを目的として「優先実施地域」が設定されたことから、その進捗率を適切に管理するため、目標値として設定します。



表 1 0 国・県の指標による目標指標（進捗率）

国・県の指標	面積		進捗率 (全体)	(参考)進捗率 R2.3月末現在
	計画内	第1次2次計画実 + 第3次計画面積		
ア 対象地域全体 (393.55 km <sup>2</sup> )	31.20 km <sup>2</sup>	147.0 km <sup>2</sup>	37.35% (③+④/①)	29.42%
イ 優先実施地域 (192.50 km <sup>2</sup> )	31.20 km <sup>2</sup>	147.0 km <sup>2</sup>	76.36% (③+④/②)	—

(2) 宇都宮市独自の指標

本計画期間内に調査を実施する「重点実施地域」の進捗率を宇都宮市独自の目標値として設定するとともに、宇都宮市における土地整備状況の全体像を把握するため、地籍調査実施済面積（19条5項指定を含める）に、法務局作成地図や開発団地等、一定程度地籍が明確な土地を加えた面積を指標として設定します。

ウ 「重点実施地域」における実施面積及び進捗率

「優先実施地域」の中でも、「第3次計画」計画期間内に取り組むべき地域を「重点実施地域」とし、進捗率100%を宇都宮市独自の目標値として設定します。

エ 他の事業を含めた地籍整備済の面積

宇都宮市における土地整備状況の全体像を把握するため、地籍調査実施済面積（19条5項指定を含める）に、法務局作成地図や開発団地等、一定の地籍整備がされた地域を加えた面積を目標値（39.10 km<sup>2</sup>）として設定します。

表 1 1 宇都宮市独自の目標指標

宇都宮市独自の指標	面積		進捗率
	計画内	累計	
ウ 重点実施地域 (31.20 km <sup>2</sup> )	※ 31.20 km <sup>2</sup>		100%実施 (実施面積/④)
エ 整備済総面積 (393.55 km <sup>2</sup> )	39.10 km <sup>2</sup>	222.74 km <sup>2</sup> (③+④+⑤+⑥)	

※ 計画面積 31.20 km<sup>2</sup>は、のうち、地籍調査と19条5項指定面積の内訳は下記のとおりです。

計画面積 (km <sup>2</sup> )	内訳(km <sup>2</sup> )	
	地籍調査	19条5項
31.20 km <sup>2</sup>	25.88 km <sup>2</sup>	5.32 km <sup>2</sup>

### (3) 本計画における目標成果

本計画における目標成果を下記のとおり設定します。

- 北東東部地域の鬼怒川浸水想定区域を調査することにより，鬼怒川の浸水想定区域全域の調査完了を目指します。
- 南部地域の市街化調整区域の姿川や田川の浸水想定区域の調査完了を目指します。
- 城山，国本，富屋，篠井，豊郷地域拠点周辺の調査完了，全計画までに実施した平石，横川地域拠点を含め，市街化調整区域の地域拠点の調査完了を目指します。

## 5. 事業スケジュール

### (1) 事業スケジュール

地籍調査事業については，次のスケジュールを目標として取組むことします。

表 1 2 事業スケジュール

		H12~H21	H22~R1	R2~R11
計画	国土調査事業十箇年計画	第5次	第5次	第7次
	市地籍調査事業基本計画	第1次		
			第2次	第3次
調査地域	東部地域			
	南部地域			
	中央地域（D I D）			
	北東部地域			
	北西部地域			

### (2) 地籍調査の進め方

前計画までの北東部地域や南部地域については「面的な連続性の優位性を生かした計画的な調査」を継続して実施します。

また，国の重点施策である「まちづくり」「社会資本整備」等に連携した地域については，毎年度，関係所管課と用地測量等に係る事業進捗等を確認，調整しながら調査地域を選定し進めます。

## 第5章 計画の推進にあたって

### 1. 関係機関との事業連携

宇都宮市における地籍整備を推進するためには、地籍調査の実施のみでは十分ではなく、関係機関との連携や関係事業の成果の効果的な活用が必要です。

宇都宮市はこれまでも国、県、法務局等との協力体制を構築し事業を進めてきましたが、より一層、事業推進を加速させるために、さらなる連携の強化を図る必要があります。

また、国においても地籍整備推進のための法改正や通知の発出等を行い、地籍整備推進に向けての体制を強化しました。

これらを踏まえ、宇都宮市においても新たな事業連携の構築・実現に向けて取り組むことが重要です。

#### (1) 他の地籍整備事業成果の活用

土地の整備事業は国土調査法による地籍調査以外に、土地区画整理事業、土地改良事業等のほ場整備事業、民間事業者等による土地開発事業など、さまざまな事業が実施されています。

国土調査法では、土地に関するさまざまな測量・調査の成果について、その精度・正確さが国土調査と同等以上の場合に、当該成果を国土交通大臣等が指定することにより国土調査の成果と同様に取り扱うことができることとしており、これを「19条5項指定」と呼んでいます。「19条5項指定」を受けた測量成果は地籍調査の進捗に含まれるとともに、地籍調査と同様に地図として法務局へ備え付けられます。

宇都宮市としては、宅地開発等を実施する民間事業者等に対し、関係課を通じて当制度の積極的な活用を働きかけるとともに、当制度の活用見込みがある事業計画を把握しながら、効果的な調査区選定を行う必要があります。

また、令和2年における国土調査法の改正により、地籍調査を行う者が、測量・調査を実施した事業者に代わって19条5項指定申請をすることができる制度が創設されました（国土調査法第19条第6項）。

民間事業者における事業成果を効率的に活用するため、この代行申請手続きの利用についても、今後検討していく必要があります。

#### (2) 法務局との連携強化

地籍調査事業は境界立会い、公図や登記簿の修正手続き等に係る高度で専門的な知識と経験が必要とされ、法務局と密接な関係であることから、随時法務局からの助言や指導を仰ぎながら進めているところです。

地籍調査事業及びこれに伴う登記事務の適正・円滑な処理を図ることを趣旨として、「地籍調査の実施における法務局との連携について（令和2年9月29日付け国

不籍第197号国土交通省大臣官房土地政策審議官通知) 」が発出されました。

本通知により、「地元住民に対する説明会への出席」、「現地調査及び図面等調査への協力」、「筆界特定の申請に当たって必要な協力」等について定められ、適正に運用することとされました。

このことを受け、宇都宮市においても地籍調査事業における定例的な打ち合わせ会の開催や成果の送付事務効率化への協力依頼などに加え、地図混乱地域の地籍調査を実施する場合における説明会・現地調査などについても全面的に協力を仰ぎ、円滑な調査の実施を実現していくことが重要です。

また、法務局が実施するD I D地区内の地図混乱地域を対象とした登記所備付作成作業事業への協力など、法務局との連携を強化し、地籍を整備していくことが宇都宮市のまちづくりや円滑な公共事業を推進するうえでも重要となってきます。

### (3) 「県民税を活用した山村部の地籍調査事業」等との連携

栃木県森林整備課において「とちぎの元気な森づくり県民税」を活用した山村部における地籍調査事業を平成30年度から開始し、栃木県森林組合連合会が実施主体となり、リモートセンシング技術を活用する手法で事業を行っています。

この事業が令和3年度から拡充されたことに伴い、宇都宮市北西部における事業の実施が確定し、今年度中に実施時期や面積などについて明らかになる見込みです。

この事業の実施にあたっては県森林組合連合会をはじめ、庁内関係課等と情報を共有しながら資料の提供、説明会や閲覧への同席などの協力を行うとともに、リモートセンシング技術を活用した調査手法のノウハウを取得し、将来的には宇都宮市地籍調査事業として山村部への着手を見据えていく必要があります。

## 2. 推進にあたって

### (1) 事業の推進にあたって

宇都宮市の地籍整備事業は20年を経過し進捗率は29.4%と着実に進めているものの、市全域の調査完了を見据えた場合、今後数十年という時間が必要と考えられます。しかしながら、地籍調査を実施することによる効果を考えると、更なるスピードアップが必要といえます。

本事業を着実に推進するため、事業実施に伴う各指標（進捗率）や関連事業などの進捗状況を毎年度把握するなど、フォローアップを行い、PDCAサイクルを構築し、効果的な地籍調査を推進していきます。

また、関連事業の進捗状況や各種取組の成果を踏まえ、予算化や国・県・関係機関などへ積極的に働きかけを行い、地籍整備の効率的・効果的な推進を確実に図っていきます。

### (2) 関係機関との連携・協力

地籍調査は全国・関東・栃木県内の各関係団体のもとで事業を推進しています。

調査地区の選定から登記完了まで、宇都宮地方法務局や栃木県と連携・協力しながら、地籍調査を実施していきます。

## 3. 計画の見直しについて

### (1) 計画の見直し

本計画は、国・県などの地籍整備に関する方針、社会経済情勢の変化、宇都宮市財政状況等を考慮しつつ、計画期間中であっても適宜見直しを行うことで、事業の最適化を図ります。

### (2) 重点実施地域の見直し

重点実施地域は、社会情勢の変化や、宇都宮市における公共事業等の計画等に柔軟に対応するため、状況に応じて見直しを行うこととします。

### (3) 当該年度の実施区域の見直し

実施区域の毎年度の実施地区については国の補助金交付の方針に基づき、県と協議しながら選定を行うこととします。

## 参考資料

### ・用語の説明

用語	読み方	説明
一筆地	いっぴつち	<p>登記上の土地の単位です。</p> <p>土地は、公有水面によって限定遮断されるまで連続して広がる陸地です。この土地に不動産という概念を与え、私的所有権の客体として取引の対象とするためには、これを人為的に区画し個数という概念を与えて特定する必要があります。</p> <p>このため、不動産登記法は、登記能力を有する陸地の一部分に土地としての個性を持たせ、独立のものとするために、一不動産一登記用紙主義の原則を掲げ、所定の手続きにより登記した土地の登記簿を基準に法律上の土地の個数を定めるものとしています。</p> <p>この登記により一個の物としての個性を具有するに至った土地を一筆地といいます。</p>
一筆地調査	いっぴつち ちょうさ	<p>登記所備え付けの土地登記簿に記載されている事項（所在、地番、地目、地積、所有者等）及び字限図等のいわゆる公図に基づいて作成した資料（調査図素図、調査図一覧図、地籍調査票等）によって、現在の土地の物理的状況等を把握するために、現地において関係土地所有者らの立会いのもとに毎筆の土地につき、その所有者、地番、地目及び境界に関して行う調査です。</p> <p>この調査は、その後における一筆地測量を行う場合の基礎的な調査となるばかりでなく、地籍調査の成果たる地籍図及び地籍簿を作成するときの基礎ともなります。</p>
閲覧	えつらん	<p>地籍調査を行った者が、公告等の周知の方法により知り得た者に、作成した地図（地籍図原図）及び簿冊（地籍簿案）を公開する方法です。これは、調査の正確性を担保するため所有者等に最終確認を行ってもらうものです。</p> <p>なお、閲覧期間は公告の日から20日間とされ、閲覧場所は当該調査が行われた市町村等の事務所において実施されます。</p>
LRT	える・あー る・ていー	<p>LRT（次世代型路面電車システム）とは、「Light Rail Transit（ライト・レール・トランジット）」の略称で、各種交通との連携や低床式車両（LRV）の活用、軌道・停留場の改良による乗降の容易性などの面で優れた特徴がある、次世代の交通システムのことです。</p> <p>現在、JR宇都宮駅東口から清原工業団地、芳賀町の本田技研北門までの整備を行うとともに、JR宇都宮駅西側の整備に向けた調整を行っており、整備区画などの検討を進めています。</p> <p>また、LRTの整備とともに、利便性を高めていくための取組として、他の交通機関（鉄道、路線バス等）との乗り換えをしやすくする施設としてトランジットセンターを整備しています。</p> <p>なお、LRTの整備は、中心市街地の活性化による都市・地域の再生や環境負荷の少ない都市の実現など、まちづくりへの効果も期待されています。</p>
官民境界	かんみんき ようかい	<p>官有地（国・県・市等が管理している土地）と民有地（個人が管理している土地）の接する境（さかい）のことです。</p>

管理境界	かんりきょうかい	官民境界の位置に係わらず、実際に道路または河川として管理している区域の境。官民境界がこの内側にある場合は、間の部分は未登記整理の対象地となります。
境界	きょうかい	土地の境界には二つの意味があり、土地の所有権に及ぶ範囲を示す「私的境界」と、公図（地図）上に示された地番毎の区画線を示す「公的境界」があります。通常は、この二つが一致します。登記や所有権移転、建築など何らかの理由で土地を異動する際は、異動する土地と接している全ての土地（市が管理する道路や河川、水路も含む）との境界を確定させる必要があります。（＝境界協定）
境界標	きょうかいひょう	土地と土地との境界位置を示すために設置する杭。コンクリート製やプラスチック製の杭や金属板、アルミプレートなどがあります。
行政財産	ぎょうせいざいさん	道路、河川、庁舎、学校など、行政機関がその本来の目的を達成するために使用している土地・建物など財産のことです。
公図	こうず	登記所に備え付けられている旧土地台帳附属地図のことです。また、広く登記所に備え付けられている地図を公図という場合もあります。この地図は、明治6年に始まる地租改正事業によって作製された野取絵図（改祖図ともいいます。）を基に明治19年の地押調査によって更生された地押調査図が大半を占めています。この地押調査図が一般に字図、字切図、字限図等と呼ばれています。これらは、明治22年制定の土地台帳規則によって、土地台帳附属地図としての位置付けがなされ正本を税務署、副本を地元役場で保管していましたが、その後、昭和25年税制改正により台帳事務が登記所に移管されるとともに、附属地図も登記所へ引き継がれたものです。その後、昭和35年登記簿と台帳の一元化により土地台帳法が廃止されて、附属地図は、その法的根拠を一旦は失いましたが、平成5年に不動産登記法第17条に規定する地図が整備されるまでの間、地図に準ずる図面としての位置付けがなされ、登記事務で使用されています。 ※不動産登記法は平成11年6月18日法律第123号にて改正され、17条から14条となっています。
国土調査	こくどちょうさ	国土調査法に基づいて実施する国土の実態の科学的、総合的な調査。国の機関、地方公共団体、土地改良区などが実施しています。国土調査は、次の4つで構成されます。  (1) 基本調査：(2)～(4)の調査の基礎とするための土地・水面の測量及び調査の基準を設定するための調査 (2) 土地分類調査：土地利用の可能性を分類するための、土地の利用現況、土壌の物理化学的性質・侵食の状況、災害の履歴などの自然的要素、土地の生産力に関する調査 (3) 水調査：治水及び利水に資するための、気象、陸水の流量、水質及び流砂状況並びに取水量、用水量、排水量及び水利慣行等に関する調査 (4) 地籍調査：一筆ごとの土地についての所有者、地番、地目の調査及び境界、地積に関する測量
市街化区域	しがいかくいき	優先的かつ計画的に市街化を進める区域のことで、具体的には「すでに市街地を形成している区域」と「概ね10年以内に計画的に市街化を図るべき区域」によって構成されます。



市街化調整区域	しがいかち しょうせいく いき	市街化区域とは反対に、市街化を抑制する区域。 この区域は、開発行為は原則として抑制され、都市施設の整備も原則として行われません。
私道	しどう (わたくし どう)	市県などの公共団体以外の私人（個人・企業・団体等）が、自分が所有する土地を道路として建造、保持、管理して通行に使っているものです。
19条5項指定	じゅうきゅ うじょうご こうしてい	<p>国土調査法では、土地に関するさまざまな測量・調査の成果について、その精度・正確さが国土調査と同等以上の場合に、当該成果を国土交通大臣等が指定することにより国土調査の成果と同様に取り扱うことができることとしており、これを「19条5項指定」と呼んでいます。</p> <p>例えば、宅地開発など土地の区画形質の変更を伴う事業を行った場合に、その結果作成した地図（確定測量図）等について19条5項指定を受けることができます。</p> <p>19条5項指定により、測量の基準や測量上の誤差の限度等について一定の条件を満たしていることが確認されるため、当該測量調査が極めて正確であることが公証され、信頼性が高まります。正確な地図を作成することにより、近隣との境界争い等が未然に防止され、将来土地の売買等を行う場合も円滑に行うことができるようになります。</p> <p>また、区画整理や宅地開発等に伴う土地の異動について登記を行う場合に、国から登記所に指定書が送付され、登記所における正式な地図（不動産登記法14条1項の地図）として備え付けられます。</p> <p>これにより、測量成果である図面が公的に管理され、成果の散逸がなくなります。</p>
修正主義	しゅうせい しゅぎ	<p>現在の土地登記簿に登記されている土地の筆界を前提として、その筆界の現実の権利関係、利用関係の変動に応じた一般の登記手続きをすることにより、現在の権利及び利用関係に合致した筆界に修正し、地籍の明確化を図ろうとする考え方のことです。</p> <p>地籍調査では、この修正主義の手法により調査しています。</p>
14条地図	じゅうよん じょうちざ	不動産登記法第14条第1項で規定された、法務局に備え付けられる地図で、現地に合致し、境界点の再現性も兼ね備えている精度の高い地図のことです。14条地図として扱われるのは、法務局で作成された地図のほか、地籍調査や土地区画整理、土地改良、再開発事業などで作成され、法務省に認証された地図です。
人口集中地区	じんこうしゅ うちゅうちく	⇒D I D地区（でいー・あい・でいーちく）参照
図根点	ずこんてん	<p>一般には平板測量で、与点として使うため図紙上にあらかじめ展開する位置の与えられた点のことです。</p> <p>地籍測量では地籍図根点及び細部図根点があります。</p>
測量	そくりょう	地球表面上の点の関係位置を決めるための技術・作業の総称のこと。地図の作成、土地の位置・状態調査などを行います。地籍調査の場合、対象となる土地の面積を測ることです。
地図混乱地域	ちずこんら んちいき	日本の一定の地域において、不動産登記事項証明書や法務局（登記所）が備え付けている地図（公図のこと、また地図に準ずる図面を含む）に記載されている内容と、実際の土地の位置や形状が相違している地域のことです。「地図混乱」は必要に応じて

		<p>公図混乱（こうずこうらん）、字図混乱（あざずこんらん）とも表記されます。</p> <p>具体的には、「その土地について、登記記録のある者と実際に使用している者が別人で、両者に何の関連もないため、その土地に対する地権者が誰なのかが分からない」（地権者不明）、「登記記録のある地番が、具体的にどの場所に存在するのかが分からない」（不存在地）、「同一の土地に複数の登記記録が重複して存在しており、どの記録が正しいのかが分からない」（重複登記）などの事例が挙げられます。</p> <p>発生原因としては次の通り考えられます。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>① 宅地造成で登記手続はされているが、登記に対応する土地の位置区画が、地図と現地とで相違しているもの。</li> <li>② 自作農創設特別措置法（農地改革の根拠法）の施行に伴い、強制的に処分された農地に係る地図の不備によるもの。</li> <li>③ 民間による土地区画整理事業が途中で中止され、登記手続はされていないが現地の形状が変更されているもの。</li> <li>④ 水害、地震、山崩れなどの自然災害によって、土地が変形したことによるもの。</li> <li>⑤ 軍用地として強制買収された民有地が、境界不明のまま返還されたため、原状回復が不可能になったもの。</li> <li>⑥ その地図自体が、作成当初からまったく現地の土地の位置区画を反映していないもの。</li> </ol> <p>これらの地域においては以下の通り、実際に地域住民の財産権や生活環境などが著しく侵害、制約される事態を招いています。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>① 土地の売買、土地を担保とする融資が実行されにくい。</li> <li>② 同一の土地の上に複数の登記記録が存在する場合、地権者も複数存在することから、権利紛争の原因となる。</li> <li>③ 地図実態が不明確で土地の特定ができないため、住居表示が実施されず、郵便物の誤配が頻発する。</li> <li>④ 官民境界が確定できず、自治体が管理する道路として収容されないため、地域内の私道部分には自治体による道路整備や公共下水道の敷設が行われない。</li> <li>⑤ 正確な土地の面積が不明なため、適正な固定資産税を課税できない。</li> </ol>
地籍	ちせき	<p>一筆ごとの土地に関する所有者、地目、地番等の記録です。</p> <p>我が国における地籍に関する資料としては旧土地台帳を引き継いだ土地登記簿があります。土地登記簿の大部分は、明治初期の地租改正時に行われた土地調査による字限図に基づき、その後の土地異動に伴う改訂を加えたものです。</p> <p>国土調査法に基づく地籍調査の成果は、登記所に送付され、土地登記簿の内容が改訂されるとともに、地籍図は公図に代わり不動産登記法第14条地図として登記所に備え付けられます。</p> <p>※不動産登記法は平成16年6月18日法律第123号にて改正され、17条から114条となっています。</p>
地積	ちせき	<p>一筆の土地の広さ、すなわち面積のことです。</p> <p>所在、地番、地目とともに、当該土地を特定するための一要素であり、さらに、地目とともに、取材の対象である土地の内容として、これを公示しておくことが取引上要請されることから、表示に関する登記の登記事項とされています。地積は、水平投影面</p>

		積により平方メートルを単位として定め、1平方メートルの100分の1未満(宅地及び鉱泉地以外の土地で10㎡を超えるものについては1㎡未満)の端数は切り捨てるものとされています。
地籍図	ちせきず	地籍調査の成果の一つで、一筆ごとの土地の境界及び地番等を記載した地図のことです。地籍図は、平面直角座標系に基づき、基準点等を基礎として、近代的な測量手法により作成されます。そのため、字限図とは異なり、同一の平面直角座標系の中では互いに接合して用いることができます。 また、地籍図には図郭の座標値、基準点及び図根点の標石の位置を表示してあり、地籍図に基づいて、現地に土地の境界を復元することができます。地籍図の縮尺は、一筆地の面積や土地利用の状況に基づいて、500分の1、1000分の1、2500分の1又は5000分の1となっており、特別な場合には250分の1も認められています。また、地籍図の精度は、甲1～3、乙1～3の6段階に区分されています。
地籍測量	ちせきそくりょう	基準点の成果に基づいて、図根点等の測量を行った上、一筆地調査の結果である各筆の筆界を測量し地籍図原図を作成することです。 地籍測量の方法には、地上法、航測法及び併用法があり、それぞれ、地上数値法、地上図解法、航測数値法、正射写真図法、併用数値法及び併用図解法に分けられます。
地積測量	ちせきそくりょう	土地の地積(面積)を測量することです。
地積測量図	ちせきそくりょうず	一筆ないし数筆の土地の地積(面積)を法的に確定した図面のこと。地積測量図は登記所に保存されており、誰でも閲覧及び写しの交付を請求することができます。
地籍調査	ちせきちょうさ	土地における地籍の明確化を図る目的をもって、毎筆の土地についてその所有者、地目及び地番を調査するとともに、境界の測量、面積の測量を行い、地図(地籍図)及び簿冊(地籍簿)を作成する調査です。地籍調査の事業主体となることができるのは都道府県、市町村又は土地改良区等ですが、一般的には、市町村が事業主体となる場合が多いです。 地籍調査の工程は一筆地調査と地積測量とに二分されます。一筆地調査においては、所有者の立会のもとで毎筆の土地の境界を確認し、杭を打ちます。地積測量においては、基準点測量の成果に基づいて、地籍図根点測量、一筆地測量を順次行い、一筆地調査で確認された境界の位置を明らかにし、毎筆の土地の面積を測定し、地籍図及び地籍簿を作成します。 作成された地籍図及び地籍簿は一般に閲覧に供した上、誤りがあれば修正し、各都道府県知事又は主務大臣の認証を受けたのち、その写しは登記所に送付されるとともに市町村にも保管され利活用されます。
地籍簿	ちせきぼ	地籍調査の成果の一つで、一筆ごとの土地について、所在、地番、地目、地積及び所有者の住所、氏名等を記載した簿冊です。
地租改正	ちそかいせい	明治政府が維新後、それまでの物納貢租の制度を、土地の価格を課税標準とする定額金納の地租に変更するために行った改革のこと。明治6年に地租改正条例が公布されて地租改正事業が始まり、土地丈量、地番、地価等の調査が行われた。この時作成された地図が公図のもとになっています。

地番	ちばん	土地一筆ごとに登記所が定める番号であって、その土地を特定する重要な要素のひとつです。地番の設定は、登記官固有の権限ですので、地籍調査において定める新たな地番は、登記所で最終的に地番を確定するについての予定地番であり、仮地番と呼んでいます。この仮地番は、登記することによって、地番としての効力を有します
地目	ちもく	土地の主たる用途による区分であって、土地の現況と利用目的により区分する土地の用途別種類のことです。 地目の区分に当たっては、土地の現況及び利用目的に重点をおき、部分的に僅少の差異があっても、土地全体としての状況を観察して定めるものとされています。 地籍調査上の地目分類は、23種類(田、畑、宅地、塩田、鉱泉池、池沼、山林、牧場、原野、墓地、境内地、運河用地、水道用地、用悪水路、ため池、堤、井溝、保安林、公衆用道路、公園、雑種地、学校用地、鉄道用地)に区分されています。
D I D地区 (人口集中地区)	ディーアイ ディーちく	「Densely Inhabited District」の略で、国勢調査の結果により設定される人口密度の高い都市的な地域のことです。 具体的には、人口密度が約4,000人/k㎡の区域が隣接して、人口5,000人以上を有する地域をいいます。
登記	とうき	一定の事項を公の帳簿(登記簿)に記載すること、又は記載そのもののことです。 登記制度は、個々の不動産の物理的状態及び権利の変動を帳簿上に表示して、一般に公開することにより、取引の安全とその円滑を図ろうとするものです。登記制度を大別すると、財産に関するものとしての不動産登記、船舶登記等と、法人格に関するものとしての商業登記、法人登記等があります。不動産登記には、土地に関する登記と建物に関する登記があります。
登記所	とうきしよ	登記制度を運用する国の機関のことです。 不動産登記法及び商業登記法は、法務省の地方支分部局である法務局若しくは、地方法務局又はその支局若しくは出張所をもって登記所としています。
登記所備付 地図	とうきしよ そなえつけ ちず	不動産登記法第14条第1項に規定する地図として登記所に備え付けられる、国家基準点等を使った測量に基づいて作成された図面をいいます。
登記所備付 地図作成作 業	とうきしよ そなえつけ ちずさくせ いさぎょう	全国の法務局・地方法務局において「民活と各省連携による地籍整備の推進」(平成15年6月26日都市再生本部決定)の方針を踏まえ、全国の都市部の人口集中地区(D I D)の地図混乱地域を対象に実施する地図作成作業です。「14条地図作成作業」とも呼ばれます。 法務省民事局において、平成27年度を初年度とする(1)「登記所備付地図作成作業第2次10か年計画」、(2)「大都市型登記所備付地図作成作業10か年計画」及び(3)「震災復興型地図作成作業3か年計画」を策定し、作業面積を拡大して実施しています。個々の登記所備付地図作成作業は2年単位で実施します。
登記簿	とうきぼ	不動産に関する権利関係及び不動産の現況を公示することを目的とする国の帳簿。土地・家屋・法人などの登記簿があり法務局で保管されています。土地・家屋の登記簿は、物件の所在や基礎情報を示す「表題部」と、所有権関係の「甲区」、その他の権利関係の「乙区」の3つに分かれています。

土地改良事業	とちかいり ようじぎょう	<p>土地改良法に定められた事業で、農業生産に必要な土地・水源を確保し、その整備水準を高めることにより農業の生産性の向上を図るとともに、農村地域での生活環境の改善と活性化を促すために行う事業であり、具体的には、次のようなものがあります。</p> <p>① 農業水利施設の整備(農業用水の確保や農地等の排水改良)  ② 農地の改良(暗渠排水や客土、土地改良など)  ③ 農地の整備・開発(区画整理や農地・草地の造成、干拓など)  ④ 農道の整備  ⑤ 農地の防災・保全(防災ダム、ため池の改修、湛水防除、特殊土壌地帯の保全など)  ⑥ 農業水利施設などの土地改良施設の管理  ⑦ 上記と一体的な農村の生活環境(営農飲雑用水、農業集落排水、農業集落道など)の整備や自然環境(水環境、生物生息空間、農村景観など)の保全・整備等</p>
土地区画整理事業	とちくかく せいりじぎょう	<p>土地区画整理法に基づき、都市計画区域内の土地について道路、公園等の公共施設の整備及び宅地の利用増進を図るために行う、土地の区画形質の変更や公共施設の整備に関する事業のことで、都市計画法(法第12条第1項第1号)における市街地開発事業の一つです。</p> <p>事業の仕組みは、土地の所有者から公共施設用地を生み出すために土地の一部を提供してもらい(減歩)、宅地の形を整えて交付する(換地)ものであり、原則として事業に要する費用は施行者が負担する他、定めた保留地の処分金を財源とします。施行者は国土交通大臣、都道府県、区市町村、都市再生機構、組合、個人等のことを指します。</p>
筆界	ひっかい	<p>一筆地の境界のことです。土地の広がりを経済的、人為的に区画限定したものであり、客観的な形態で認識することはできません。つまり、登記によって区画された土地の広がりをいいます。また、この土地の広がりの限界の線のことを筆界線といい、その筆界線の交点あるいは屈曲点等を筆界点といいます。</p>
筆界未定	ひっかいみ みてい	<p>一筆地調査において所有者間で境界の係争中や、数筆の土地を一区画で利用している等の状況により、現地で筆界を確認できない土地のことです。</p> <p>筆界未定地は、原則として筆界未定が解消しない限り地目変更、地積更生、分・合筆の登記申請は受理されませんが、その全部の土地についての地目変更又は合筆の登記申請は事情により便宜受理されることもあります。</p>
不動産登記法	ふどうさん とうきほう	<p>不動産登記に関する手続を定めた法律のこと。平成16年(2004年)に旧不動産登記法(明治32年法律第24号)が全面改正され内容が一新されました。平成17年の改正で筆界特定制度が新たに設けられています。</p>
リモートセンシング	りもーと せんしんぐ	<p>リモートセンシング(Remote sensing)とは、「非接触センサシステムが計測した電磁エネルギーをスペクトルとして読み込み、画像として解釈し、対象物や場について信頼性のある情報を得る技術」と定義されます。</p> <p>地籍調査においては、「空中写真測量、航空レーザ測量、又はこれらの測量と同程度の精度・正確さを満たす技術」のことです。</p>

・地籍調査のスケジュール（1年目、2年目、3年目）

月	前年度(計画・準備)	補助事業1年目	補助事業2年目	3年日以降(事務手続き)
4	地区選定	実施協議(県)	実施協議(県)	前年度実績報告
5	↓ 要望調書提出 (概算要求)	県負担金交付申請 前年度実績報告 事業計画決定 負担金交付決定	県負担金交付申請 前年度実績報告 事業計画決定 負担金交付決定	成果品取りまとめ 認証申請準備
6				↓ 認証申請(市→県)
7	↓ 地区詳細データ調査	委託業務発注 基準点設置作業	地籍図原図作成 地積測定作業	承認申請(県→国)
8	↓	(計画変更協議)	↓ 地籍図・地籍簿作成	承認取得(国→県)
9	↓ 県予算要求資料提出 (県補助申請) 県予算要望活動	地権者説明会	成果品チェック 閲覧案内通知発送	↓ 認証(県→市)
10	↓ 国予算要求資料提出 (国補助申請) 市予算編成	一筆地調査	閲覧(20日間)	法務局送付準備
11		↓	↓	↓ 法務局送付
12		↓ 測量作業	↓ 再調査・誤り修正	↓ (補正対応)
1		↓ 再立会い 調整等	↓	↓
2		↓ 成果取りまとめ	↓ 成果取りまとめ	↓ 登記完了
3	↓ 事業費割当内示	完了検査・納品 県完了検査 事業完成報告	完了検査・納品 県完了検査 事業完成報告	↓ 広報





あなたの土地を再確認