東　京　都　の　国　土　調　査

令和７年度

東　京　都　都　市　整　備　局
都　市　づくり政　策　部　土　地　利　用　計　画　課

目　　次

ページ

1　国土調査のあらまし …… 1

2　地籍調査の内容 …… 5

3　１９条５項指定 …… １３

4　地籍調査事業（一般） …… １６

5　地籍調査事業（街区境界調査） …… １７

6　都市再生地籍調査事業 …… １８

7　地籍予備調査事業（概況・予備） …… １９

8　都市再生街区基本調査（国直轄） …… ２０

9　都市部官民境界基本調査（国直轄） …… ２２

10　効率的手法導入推進基本調査（国直轄） …… ２３

11　地籍調査成果のシステム化（旧地籍活用ＧＩＳ推進事業） …… ２４

12　土地分類調査 …… ２６

13　都道府県水調査 …… ２７

14　その他 …… ２８

（資料編）

（１）東京都地籍調査実施状況 …… ３０

（２）国土調査法第１９条第５項指定実績（基準点指定を除く。） …… ３１

（３）土地分類調査実績表 …… ３５

（４）水調査（都営）実績表 …… ３５

（５）国土調査実施区市町村担当一覧 …… ３６

（６）東京法務局関係（登記所）一覧表 …… ３７

（７）東京都地籍調査事業実施状況図 …… ３８

（８）東京都土地分類調査実施状況図 …… ４０

１　国土調査のあらまし

国土調査とは、国土調査法（昭和26年法律第180号）に基づく国土の基礎調査をいい、調査の目的は、同法第１条で「国土の開発及び保全並びにその利用の高度化に資するとともに、あわせて地籍の明確化を図るため、国土の実態を科学的かつ総合的に調査すること」と規定されています。

国土調査の内容は、次の３調査に大別されます。

①　地籍調査　　毎筆の土地について、所有者、地番、地目、境界及び地積に関する調査・測量

②　土地分類調査　　国土の総合的開発、農業開発のための基礎的調査で、土地の利用状況、土性その他の土壌の性質、浸蝕の状況、生産力に関する調査

③　水調査　　河川の流量、利水現況に関する調査で気象、陸水の流量、水質・流砂、流水量、用水量、排水量、水利慣行等の水利に関する調査

国土調査の経過

国土調査の実施については、当初、調査を行う者の任意の申請により実施されていましたが、国土調査促進特別措置法（昭和37年法律第143号）の制定により、計画的な実施が定められました。

(1) 任意方式（昭和26年～昭和31年）

昭和26年の国土調査法の制定以降、まず地籍調査が事業化されましたが、調査を行う者の任意の申請に対する国土調査の指定によって実施されたため、全国での事業実績は 1,840k㎡でした。なお、東京都における実績は7.99k㎡でした。

(2) 特定計画方式（昭和32年～昭和37年）

昭和32年に国土調査法の一部が改正され、特定計画（国土調査法第６条の２）を設定し、事業の促進を図りましたが、全国での事業実績は5,562k㎡にとどまりました。

土地分類調査については、昭和29年以降に事業化され、昭和37年までに国が行う土地分類調査について5,351k㎡が実施されました。なお、東京都においては、地籍調査が300k㎡計画されましたが、21.29k㎡（達成率７％）の実施にとどまりました。

(3) 第１次十箇年計画（昭和38年～昭和44年）

地籍調査の進捗が必ずしも順調でないこと、また、農業基本法、新産業都市建設促進法等、一連の経済立法の制定により、農業構造の改善、産業立地の適正化等、社会経済的情勢の推移により国土調査の推進を図ることが認識され、国土調査促進特別措置法が制定されたことに伴い、昭和38年を初年度とする「第１次十箇年計画」がスタートしました。

この計画では、昭和47年までに、地籍調査が42,000k㎡、国が行う土地分類基本調査が16,000k㎡、市町村が行う土地分類細部調査が2,500k㎡計画され、44年までにそれぞれ18,909k㎡（達成率45％）、9,600k㎡（達成率60％）、362k㎡（達成率14％）が実施されました。なお、東京都においては、地籍調査が36.22k㎡実施されましたが、計画面積については不明です。

(4) 第２次十箇年計画（昭和45年～昭和54年）

昭和44年に国土総合開発法に基づく全国総合開発計画の新計画が策定され、昭和60年を目標として各種の国土開発事業が急速に実施される見込みとなりました。これに合わせて、国土調査もペースを加速させるため、昭和45年に国土調査促進特別措置法の一部が改正され「第２次十箇年計画」がスタートしました。

この計画により、地籍調査は計画数値85,000k㎡に対して38,238k㎡（達成率45％）、国が行う土地分類基本調査は計画数値6,400k㎡に対して6,400k㎡（達成率100％）、都道府県が行う土地分類基本調査は計画数値120,000k㎡に対して120,000k㎡（達成率100％）、市町村が行う土地分類細部調査は計画数値2,500k㎡に対して999k㎡（達成率40％）が実施されました。

東京都においては、地籍調査が500k㎡計画されましたが、202.61k㎡（達成率40％）の実施にとどまりました。

(5) 第３次十箇年計画（昭和55年～平成元年）

第２次十箇年計画の実績に照らして、第３次全国総合開発計画と連携し、引き続き緊急に実施すべき地域（平野部のほとんどと隣接の林地）の調査を完了させることを目標に、昭和55年に国土調査促進特別措置法の一部が改正され、「第３次十箇年計画」が策定されました。この計画では、公共事業の確定測量等の地籍類似調査についても積極的な取組がなされています。

この計画により、地籍調査は計画数値60,000k㎡に対して32,735k㎡（達成率55％）、都道府県が行う土地分類基本調査は計画数値140,000k㎡に対して100,091k㎡（達成率71％）、市町村が行う土地分類細部調査は計画数値5,000k㎡に対して3,007k㎡（達成率 60％）が実施されました。

東京都においては、地籍調査が200k㎡計画されましたが、67.40k㎡（達成率34％）の実施にとどまりました。また、土地分類基本調査は昭和63年度から調査を開始し、91k㎡を実施しました。

(6) 第４次十箇年計画（平成２年～平成11年）

第４次十箇年計画では、都市地域における人口集中地区の相当部分について実施することを目標に、平成２年に国土調査推進特別措置法の一部が改正されました。この計画では、都市地域での地籍調査の促進を図るため、街区調査や概況調査などの手法について具体的に明示しています。

この計画により、地籍調査は計画数値49,200k㎡に対して22,261k㎡（進捗率45％）、国が行う垂直方向の土地分類調査は計画数値8,500k㎡に対して3,400k㎡（進捗率40％）、都道府県が行う土地分類基本調査は計画数値95,000k㎡に対して58,751k㎡（進捗率62％）、市町村が行う土地分類細部調査は計画数値5,000k㎡に対して2,824k㎡（進捗率56％）が実施されました。

東京都においては、地籍調査が200k㎡計画されましたが、16.58k㎡（達成率８％）の実施にとどまりました。また、土地分類基本調査は2,020.24k㎡を実施し、完了しました。

なお、土地分類細部調査については平成３年度から調査を開始し、222.64k㎡を実施しました。

(7) 第５次十箇年計画（平成12年～平成21年）

第５次十箇年計画では、人口集中地区について第４次十箇年計画を相当上回る面積を実施し、特に都市部での進捗を図ることを目標に、平成12年に国土調査推進特別措置法の一部が改正されました。

この計画により、地籍調査は計画数値34,000k㎡に対して16,400k㎡（進捗率48％）、国が行う垂直方向の土地分類調査は計画数値8,500k㎡に対して3,400k㎡（進捗率40％）が実施されました。

東京都においては、地籍調査が251k㎡計画されましたが、45.86k㎡（達成率18％）の実施にとどまりました。また、土地分類細部調査は250k㎡計画されましたが、59.57k㎡（達成率24％）の実施にとどまりました。

(8) 第６次十箇年計画（平成22年～令和元年）

第６次十箇年計画では、地籍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（特に都市部と山村部）、優先的に地籍を明確にすることを目標とされました。

この計画により、地籍調査は計画数値21,000k㎡に対して9,713 k㎡（進捗率46％）、国が行う土地分類基本調査（土地履歴調査）は計画数値 2,350k㎡に対して896 k㎡（進捗率38％）が実施されました。なお、東京都における地籍調査は230k㎡計画されましたが、約60k㎡（達成率26％）の実施にとどまりました。

(9) 第７次十箇年計画（令和２年～令和11年）

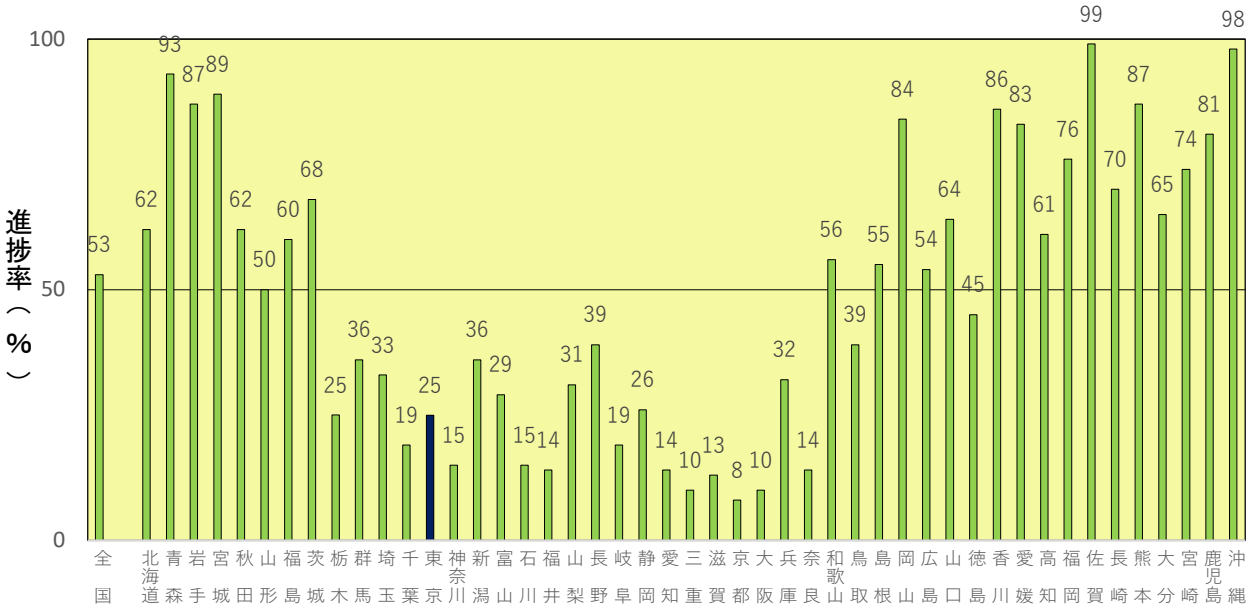
第７次十箇年計画では、地籍調査の優先実施地域[1]を中心に地籍の明確化を促進するため、令和２年度からの十箇年間に実施すべき国土調査事業の量は、全国で15,000k㎡とされました。また、改正された国土調査法等に基づき、地籍調査の迅速かつ効率的な実施を図るため、所有者探索のための固定資産課税台帳等の情報の利用、筆界案の公告による調査、地方公共団体による筆界特定の申請等、所有者不明等の場合でも調査を進められるような新たな調査手続の活用、都市部における官民境界の先行的な調査（街区境界調査）、山村部におけるリモートセンシングデータの活用など、地域の特性や技術の進展に応じた効率的な調査手法の導入を、関係省庁において連携を図りつつ促進することとされました。

なお、東京都における地籍調査は、102k㎡の計画数値が設定されています。

[1]「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。

全国地籍調査進捗率

（令和７年３月現在）



※国土交通省のホームページを参考に東京都で作成

東京都の国土調査

東京都内の地籍調査は、昭和29年、都区内６地区において土地改良区施行で開始し、その後、多摩地区の秋留台で昭和32年から着手し、昭和43年から大島町をはじめとして島しょ地域にて都が測量委託を発注する都営事業を開始しました。現在、53区市町村で着手し、うち９町村で完了しています。特に地籍調査は、平成７年１月の阪神・淡路大震災を契機に、震災対策の一環として都市部において重点的に推進することとしています。

土地分類調査は、昭和63年から開始し、平成11年に都営基本調査を完了し、その後一部の市町村営細部調査を実施しています。

また、水調査は島しょ地域を都営で実施し、平成12年に完了しました。

東京都の国土調査事業は島しょ地区の調査を優先させ、一定の成果を得たことから、都市部で推進することになりました。

平成14年４月には、担当部局を産業労働局から都市計画局へ移管しました（平成16年４月、都市計画局は都市整備局へ組織改編されました）。

２　地籍調査の内容

地籍調査では、一筆ごとの土地について、その所在・地番・地目の調査を行い、登記簿に記載された所有者に関する確認、境界及び地積の測量を行います。その結果に基づき地籍図と地籍簿を作成します。

地籍調査は地方自治体の固有事務であるため、区部及び多摩地域は区市町村営事業で、また、島しょ地域は都営事業として都市整備局が実施しています。

地籍調査の必要性

道路の新設・拡幅又は区画整理等の公共事業等を行うのに際して、各事業主体は、事業の事前調査として当該用地の所有者、地目、面積、用地境界等の確認調査を行います。

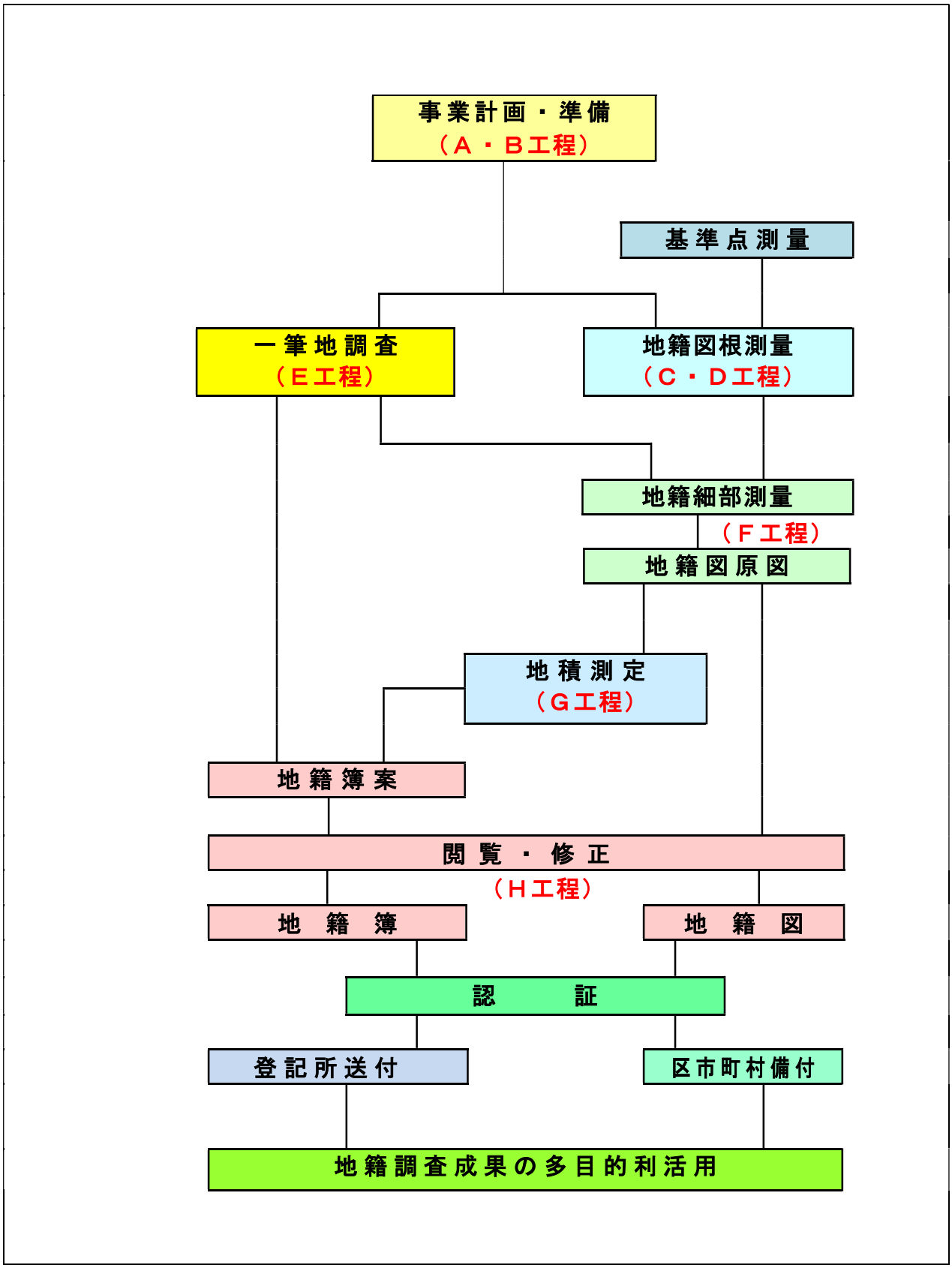
基礎資料として、登記所で公図と登記簿を調査しますが、公図は土地の相対的な位置関係を表示しているため、筆界線（点）の現地復元性は期待できません。

地籍調査の成果（地籍図）が従来の公図と異なる点は、土地の各境界点を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です。

仮に、現地が地震・地滑り・洪水等の災害で失われたとしても、境界点を復元（近似値）することが可能となります。

また、土地の売買等の経済活動、開発行為等で土地の利活用を図る上で地籍調査が完了していると、初期費用を少なくして次の工程に移行できるメリットがあります。

地籍調査の作業手順（地上法）



地籍調査の作業は、次のＡからＨまでの各工程と、成果の認証・成果の写しの送付という作業に分類されます。

(1) Ａ工程（地籍調査事業計画・事務手続）

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を行います。

(2) Ｂ工程（地籍調査事業準備）

地籍調査事業実施主体における事業着手のための準備を行います。

(3) Ｃ工程（地籍図根三角測量）・Ｄ工程（地籍図根多角測量）〔地籍図根測量〕

Ｃ工程は、地上法による地籍測量において、所定の密度（粗い）で配置された地籍図根三角点を設置し、その位置を上位基準点である基本三角点、四等三角点等を基点として測量する作業です。

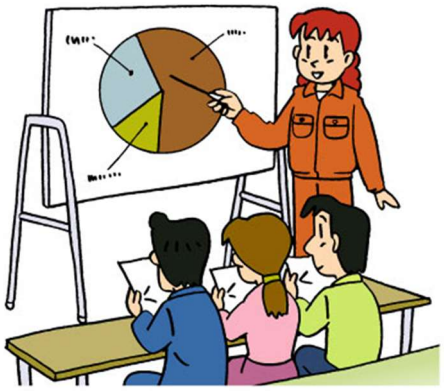
Ｄ工程は、地上法による地籍測量において、所定の密度（中程度）で配置された地籍図根多角点を設置し、上位基準点である地籍図根三角点等を基点として、その位置を測量する作業です。

Ｃ工程又はＤ工程で設置する図根点は、後続工程で確認する筆界点を特定（座標化）するために必要となる、極めて重要な基準点です。

(4) Ｅ工程（一筆地調査）

土地利用の現況を把握するため、公図、土地登記簿等を参考に作成した調査図素図及び地籍調査票を基に、一筆ごとの土地について土地所有者と境界の確認を行います。

各筆の土地についてその所有者、地番、地目及び境界に関して行う調査で、地籍図・地籍簿作成の基礎となる作業です。



役所の担当者が事業説明会で、地籍調査の概要について説明しています。

一筆地調査で土地所有者が立ち会い、境界の確認をしています。

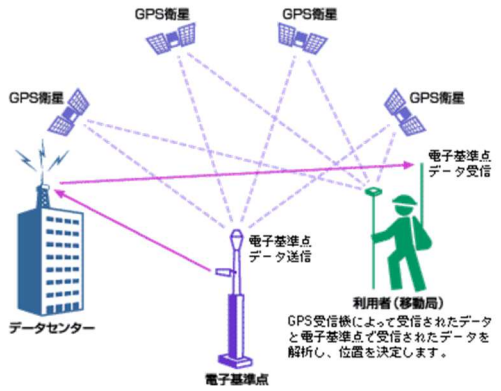
(5) ＦＩ工程（細部図根測量）、ＦⅡ－１工程（一筆地測量）〔地籍細部測量〕及びＦⅡ－２工程（地籍図原図の作成）

Ｃ工程及びＤ工程で設置された図根点（基準点）から更に密度の細かい細部図根点を設置します。また、一筆地調査で確認された境界点を測量し、地籍図の原図を作成します。

Ｃ、Ｄ、ＦＩ及びＦⅡの各工程測量では、アメリカのＧＰＳやロシアのグロナス等の衛星を利用したＧＮＳＳ測量を計上し、正確かつ迅速な測量手法を推進しています。

(6) Ｇ工程（地積測定）

土地の面積を一筆ごとに測定します。



ＧＰＳ等の衛星を利用して基準点等の位置を観測しています。

一筆地調査等で確認した境界点をﾄｰﾀﾙｽﾃｰｼｮﾝで実測しています。

(7) Ｈ工程（地籍図及び地籍簿の作成）

以上の作業を経て、地籍図を作成します。この地籍図は、Ｃ工程及びＤ工程で設置した基準点から測量しているので、現況の土地形状が災害等で失われ境界標や基準点が亡失しても、影響のない他の基準点を使用して各境界点を復元することができます。

そして、一筆地調査と地積測定の結果を基に地籍簿を作成します。この地籍図と地籍簿の成果は、20日間の閲覧期間を設けて、各土地所有関係者に内容を確認してもらいます。この閲覧期間中に成果に誤りが認められた場合、土地所有関係者は訂正の申出ができます。

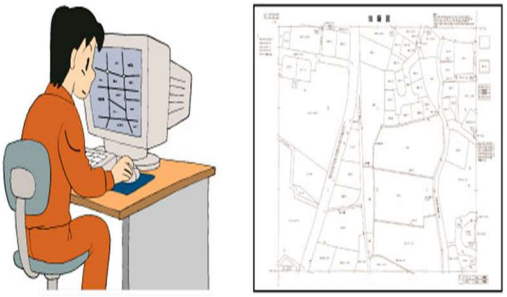
(8) 成果の認証及び成果の写しの送付

国土調査を行った者は、閲覧期間中に誤り等がないとみなされた成果を国土交通大臣又は都知事へ認証するように請求することができます。

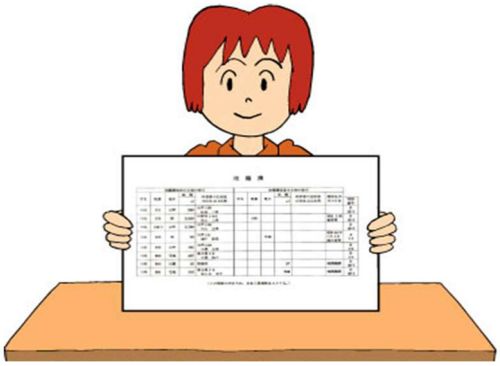
請求を受けた国土交通大臣又は都知事は、「その国土調査の成果に測量若しくは調査上の誤り又は政令で定める限度以上の誤差がある場合を除くほか、その国土調査の成果を認証しなければならない。」とされています（国土調査法第19条第２項）。

また、認証された成果は、「地籍調査にあっては当該調査に係る土地の登記の事務をつかさどる登記所に、（中略）当該国土調査の成果の写しを送付しなければならない。」とされています（国土調査法第20条第１項）。

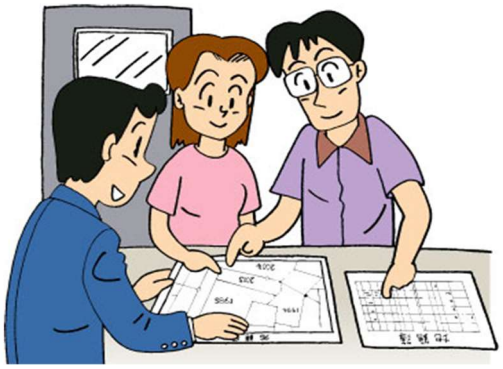
登記所は送付された地図及び簿冊に基づき、「土地の表示に関する登記及び所有権の登記名義人の氏名若しくは名称若しくは住所についての変更の登記若しくは更正の登記をし、または同項の台帳の記載を改めなければならない。」とされています（国土調査法第20条第２項）。



地籍図を作成しています。



地籍簿が完成しました。



土地所有者が地籍図、地籍簿の成果を閲覧しています。

認証後の地籍図、地籍簿の成果を登記所へ送付〔提出〕します。

◎ＦＲ工程（現況測量及び復元測量）

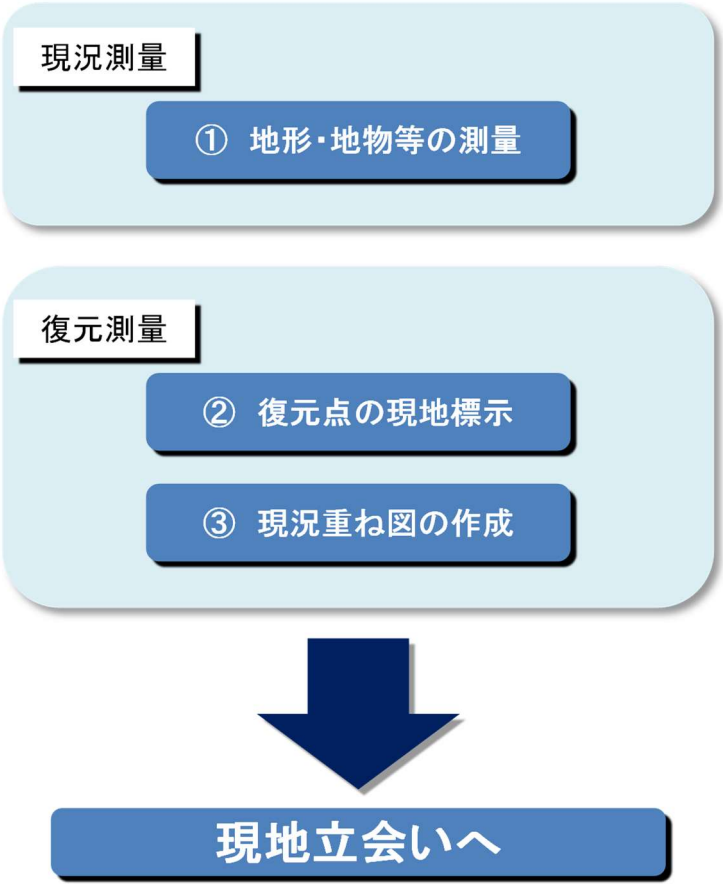
都市部では、建物の稠密（ちゅうみつ）性や筆の細分化、権利者関係の複雑性等の理由から、現地立会いが難航する傾向にあります。そこで、東京都では、調査の信頼性及び作業の円滑化を目的として、「現況測量」及び「復元測量」を実施しています。

「現況測量」とは、ブロック塀や既存境界標等の現地に存在する地形・地物等を測る作業です。

「復元測量」とは、土地境界図・地積測量図等の既存資料を基に、現地に立会い予定の点を復元（復元点）する作業です。

二つの測量を行い、完成する「調査素図（現況重ね図）」を基に現地での立会いに臨みます。

この工程を「ＦＲ工程」と呼んでいます。



地籍調査成果の効用

登記所の土地登記簿は地籍簿に基づき修正され、地籍図は公図に代わり不動産登記法（平成16年法律第123号）第14条第１項の地図として登記所に備え付けられます。

また、地籍調査の成果は区市町村に保管されるため、多方面の業務に活用されます。一般的な活用方法として、次の効果が期待できます。

(1) 土地の売買や相続等により分合筆登記が必要になるときは、登記所に地籍調査で確認した記録が保存されているため、土地取引の手続が円滑に進みます。

また、地籍調査の成果を現地復元することにより、境界確認行為をスムーズに進めることができます。

(2) 行政機関が用地取得のため用地測量を行う場合、地権者との境界確認・同意に多大な労力と時間を要します。

地籍調査が完了していると、用地測量に伴う境界確認作業を軽減することが可能となります。

また、地権者への折衝業務を速やかに進めることが期待できます。

(3) 地籍調査を行うことにより、道路・河川・水路等の公共物の境界が明確になるため、各種公共物の台帳整備を推進することができます。

(4) 地震・津波等の広範囲の災害で地形が変形した場合、復旧に相当な時間が必要になります。地籍調査では、基準点及び一筆ごとの境界点を世界測地系の座標で決定しています。地形が変形しても災害で影響のない基準点を利用して当該部の境界点を復元できるため、迅速な災害復旧が可能となります。

(5) 登記所から通知される土地登記異動情報に基づき成果の情報を更新しており、固定資産税の適正化が期待できます。固定資産税は、総務省が定める固定資産評価基準に基づき、「各筆の土地の評価額を求める場合に用いる地積は、原則として、登記簿に登記されている地積」で課税されます。ただし、例外として、地籍調査を実施した土地と未調査の土地とで評価の均衡上、調査面積によることが特に不適当であると認められる場合は、地籍調査前の地籍によるものとする、とあります。

(6) ＧＩＳ（地理情報システム）により、多方面で利活用を図ることができます。

成果を利用した実例として、昭和58年10月の三宅島（雄山）噴火と昭和61年11月の大島（三原山）噴火災害の復旧などがあります。

三宅島災害復旧では、被災者用の集団住宅建設の用地調査や、農地災害復旧（火山灰排除）の実施面積決定等に、また、大島災害復旧では、被災農地の境界・面積調査や溶岩堆積地の緊急事業等に、各々、地籍図と地籍簿が利用されました。

両災害時に地籍調査の成果が存在しなかったら、災害復旧が遅れていたであろうことは、想像に難くありません。

また、平成12年６月の三宅島（雄山）噴火では、長期にわたる全島避難となったことから、復興後の固定資産税徴収業務の適正化・円滑化のため、地籍調査成果を用いた「固定資産税システム」を平成16年度及び17年度に三宅村が構築しました。

今後は、三宅島や大島のように、成果を直接利用することに加えて、成果に様々な情報を組み合わせた、ＧＩＳ（地理情報システム）の必要性が増大していくでしょう。

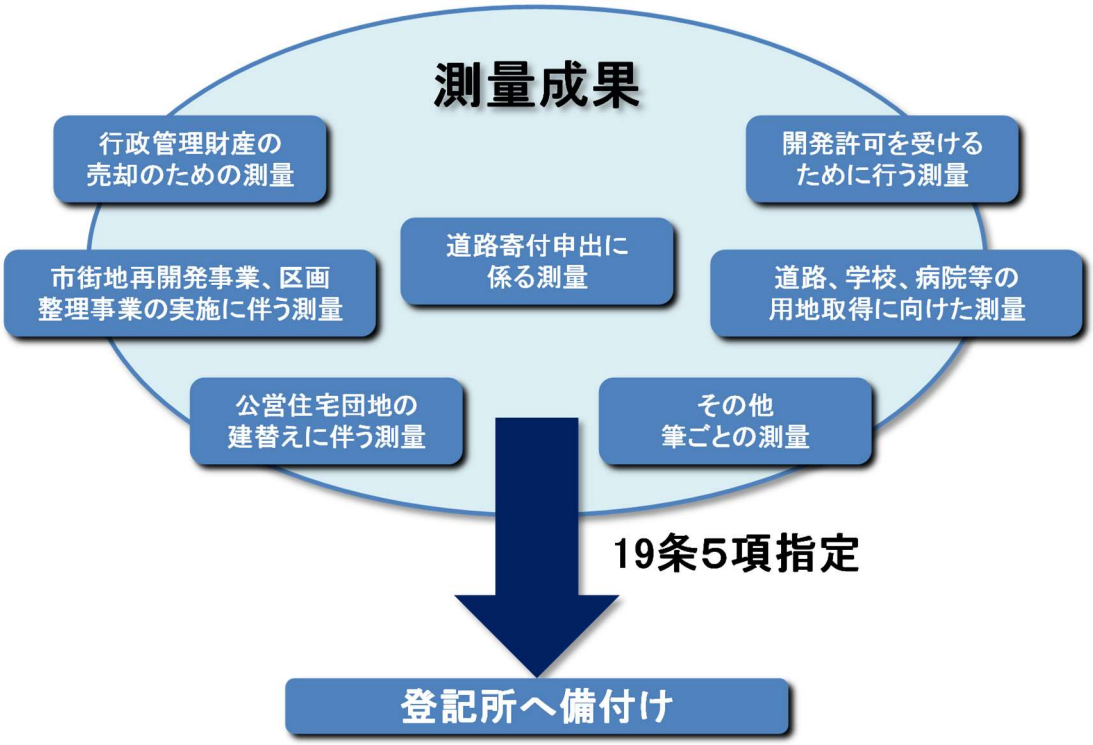
３　１９条５項指定

国土調査の成果と同一の効果として指定

土地区画整理事業や土地改良事業などで実施する換地確定等の成果は、地籍調査と同等の効果を有しています。このため、これらの成果を国土調査法の基準によって審査し、国土調査の成果と同等以上の精度又は正確さを有すると認めた場合には、国土調査法第19条第５項の規定によりその成果を、認証された国土調査の成果と同一の効果があるものとして指定することができます。

第19条第５項の規定による指定（以下「19条５項指定」という。）を受けた地図は、地籍調査を行ったものと同等に扱われますので、不動産登記法第14条第１項地図(土地の正確な位置、形状を表した地図)として登記所に備え付けられます。指定を受けることで、改めて地籍調査を実施する必要はなくなるため、土地に関わる様々なトラブルを未然に防ぎ、まちづくりのスムーズな進捗につながります。

また、土地売買、土地の相続等の際には、境界の確認にかかる時間やコストを抑えることができます。



【指定の対象】

開発規模や事業者等の制限はなく、国土調査と同等以上の精度・正確さがあると認められる成果であれば、原則として全ての指定を受けることが可能です。

【対象となる事業】

法令（新住宅市街地開発法ほか）に基づく一定の事業（新住宅市街地開発事業など）については、当該事業に係る登記に必要な土地の所在図について19条５項指定を受けることが

規定されています。

また、土地改良事業、土地区画整理事業及び用地測量の整備事業については、それぞれ通達により指定の申請を推進しています。

その他の民間開発事業等についても、必ずしも法令により19条５項指定を受けることが義務付けられてはいませんが、19条５項指定を受けていない場合は、地籍調査事業の対象となり、その際に、当時の測量成果が有効に利用できず土地の境界確認に多大な労力を要することがあります。

【指定の条件】

19条５項指定を受けるためには、地籍調査と同等以上の精度・正確さを必要とし、次の条件を満たす必要があります。

① 地点の位置が、国土調査法施行令別表第一に規定する平面直角座標系及び日本水準原点を基準とする高さで表示されていること。

② 国土調査法施行令第15条に規定する誤差の限度内にあること。

（国土交通省不動産・建設経済局地籍整備課ﾊﾟﾝﾌﾚｯﾄ参照）

【申請手続】

19条５項の申請に関する手続は、事前に下記の窓口までお問い合わせください。

【手続先】

関東地方整備局　用地部　用地企画課 地籍整備係（下記以外）
関東地方整備局　建政部　都市整備課 市街地係　（土地区画整理事業）

東京都の19条５項指定の実績は、巻末資料「資料編（２）国土調査法第19条第５項指定実績（基準点指定を除く。）」を参照してください。

◎地籍調査の実施主体による代行申請制度

令和２年の国土調査法改正により、地方公共団体等の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）。

これにより、民間の開発事業や、用地買収を伴う公共事業等（道路、河川、水路、公共施設建設事業等）において作成された測量・調査成果について、地方公共団体等の地籍調査実施主体が事業者に代わって19 条５項指定申請を行うことができるようになりました。

◎地籍整備推進調査費補助金

国土交通省では、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に、平成22年度から地籍整備推進調査費補助金を創設しました。

また、平成25年度から国が民間事業者等による調査・測量に対して直接補助できるよう制度を拡充し、令和５年度から国土調査法第19条第６項の規定による19条５項指定の申請に係る調査を実施する場合も補助対象となりました。

【実施主体】

地方公共団体・民間事業者等

【地域要件】

人口集中地区又は都市計画区域（地籍調査等により既に不動産登記法第14条１項で規定する地図が備え付けられている地域を除く。）

【補助率】

地方公共団体の場合　１／２

（ただし、国土調査法第19条第６項による場合は定額）

民間事業者等の場合　１／３（間接補助）

（ただし、地方公共団体の補助する１／２が限度）

民間事業者等の場合　１／３（直接補助）

【面積要件】

500m^2以上

なお、地籍整備推進調査費補助金の詳細については、国土交通省地籍調査Webサイトを御確認ください。

（地籍整備推進調査費補助金　http://www.chiseki.go.jp/plan/hojokin/index.html）

４　地籍調査事業（一般）

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（地籍図）及び簿冊（地籍簿）として作成する事業です。

(1) 一般（直営）

地籍調査の各工程のうち、測量技術を要する工程は民間の測量会社に委託し、土地所有者等との現地立会い・調整を要する一筆地調査（Ｅ工程）等は地元の事情に明るい区市町村の職員が直接行うこととされています。

(2) 一般（外注）

区市町村が直接実施する一筆地調査（Ｅ工程）等は、職員の確保が困難という職務執行上の問題が顕在化し、地籍調査が停滞する要因の一つと考えられました。

平成12年（第５次十箇年計画）からは、直営方式の原則を見直し、一筆地調査（Ｅ工程）等においても外部の専門技術者の活用を図れる外注方式を導入することになりました。

(3) 一般（２項委託）

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にわたって委託することを可能とする制度です。

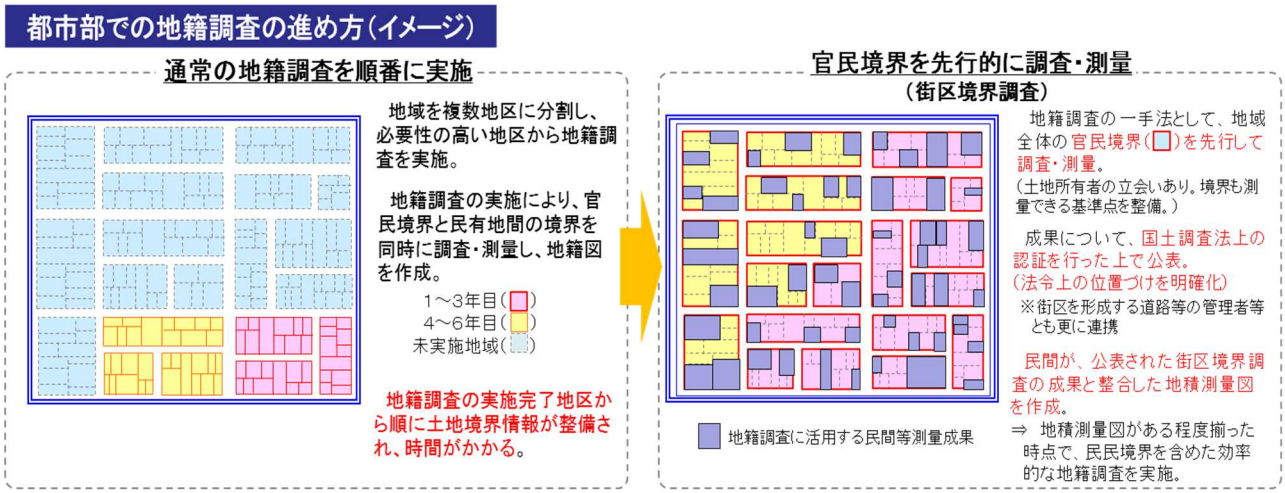
地籍調査の実施主体である市町村等における担当職員の十分な確保が難しくなり、調査実施の負担軽減が課題であったことから、平成22年の国土調査法改正時に同法第10条第２項に定められ、導入された制度です。

より少ない職員での実施が可能となり、担当職員の負担軽減効果があります。

５　地籍調査事業（街区境界調査）

都市部では、道路や水路等に囲まれた街区を単位として再開発やまちづくりが進められていることが多く、災害時には道路等のライフラインの早期復旧が特に重要となることから、道路等の公有地と私有地との境界（いわゆる官民境界）明確化は、災害からの迅速な復旧・復興、まちづくり等に役立つことが見込まれます。

このような背景から、令和２年に国土調査法及び関係法令が改正され、地籍調査の一部として行う官民境界の先行的な調査（街区境界調査）が地籍調査事業に位置付けられました。



※国土交通省のホームページから

【調査内容及び調査方法】

通常の地籍調査では、対象区域の全ての土地について、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（面積）に関する測量を行います。

一方、街区境界調査では、街区を構成する土地のうち、道路や水路等と接する土地について、その所有者及び地番の調査を行います。また、その土地と道路や水路等とが接する部分の境界に関する測量を行います。

このように、通常の地籍調査と街区境界調査では、調査及び測量の対象範囲が異なります。ただし、街区境界調査においても、土地の境界（筆界）の位置を明らかにする際には、土地の所有者等の協力を得ながら調査を行います。また、これ以外の調査の進め方についても、通常の地籍調査と基本的には同じとなります。

６　都市再生地籍調査事業

都市部（ＤＩＤ地区）での地籍調査の進捗率は、全国でも27％（令和６年度末）にとどまっており、今後、積極的に推進を図っていく必要があります。

平成７年１月の阪神・淡路大震災を契機に、地籍情報緊急整備事業など様々な事業メニューが創設され、平成14年度に都市再生地籍調査事業として都市部を対象とした各事業が一本化されました。現在のメニューは、一部統廃合により、次のとおりとなっています。

なお、当事業は法的な位置付けはされておらず、通知により実施されています。

【調査の種別】

(1) 官民境界等先行調査

官官、官民、民民等全ての筆界を調査する一筆地調査に先行して、官官及び官民境界の一部又は全部の筆界点の調査及び測量を実施するものです。その成果は、大縮尺地図（1/250～1/1,000）と組み合わせることにより、詳細な地籍調査図素図を作成する基礎資料となり、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策定における基礎資料として活用することが可能です。

ただし、令和２年に官民境界の先行的な調査として街区境界調査が国土調査法の地籍調査事業に位置付けられました。

(2) 高精度民間活用調査

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）が行われた地域では、近年、数値法による測量（位置を座標値で求める測量方法）の普及に伴い、測量成果が国家座標系に基づかないものの、十分な精度で確定測量が行われ、地籍調査に容易に活用できる好条件がそろった測量成果が蓄積されてきています。このため、都市整備に伴う事業が行われ、一定の精度・正確性が見込まれる成果が存在する地域を対象として、簡便な地籍調査手法を導入し、迅速化・効率化を図るのがこの調査です。

平成13年度に足立区が実施しましたが、これ以降は実施していません。

(3) 筆界情報収集調査

一筆地調査に先立ち、地積測量図等の境界情報を公図に重ね合わせていく調査です。

７　地籍予備調査事業（概況・予備）

地籍調査の進捗が遅れている都市地域（ＤＩＤ地区）を対象に、地籍調査を優先する地域や地籍調査を実施する場合の問題点等を明らかにする調査です。

【概況調査】

概況調査では、登記所の公図と対象地区の現況図等を対照調査して、現況の土地境界と公図との乖離（かいり）状況等を事前に把握します。この調査成果から、地籍調査を優先して実施する地域や地籍調査を実施する場合の問題点を整理することができます。

調査項目には、

①　登記所地図一覧図作成

②　登記簿記載事項（地番、面積、所有者、地目等）の一覧表作成

③　公図と現況図との重ね合わせ（公図の乖離状況調査）

④　街区ごとの登記簿面積と現況面積との集計表作成

⑤　現況調査　現況地目の相違・境界杭の有無等

⑥　総合評価

が挙げられます。中でも、公図と現況図との重ね合わせは、公図と現地との土地境界等の乖離（かいり）状況が明らかとなり、この結果から、地籍調査を実施するに際しての問題点等をあらかじめ知ることができます。

【予備調査】

予備調査は、登記所で公図が閉鎖されている等、地籍調査事業に支障がある地域（公図混乱地域）において、地籍調査素図等を事前に作成し、地域の問題点把握やその解決手法を検討する調査です。

８　都市再生街区基本調査（国直轄）

地籍調査には多くの労力と時間がかかり、特に都市部では、土地の権利関係が複雑なため、調査が遅れています。

このような都市部の地籍整備の状況を改善し、都市開発事業や公共事業の円滑化・迅速化及び安心できる土地取引の基盤づくりを進めていくことが、都市再生を推進する上で極めて重要です。

また、平成15年６月の都市再生本部会合において、全国の都市部における地籍整備を推進するため、関係省庁が協力するよう総理大臣から指示がありました。

これらを踏まえて、全国の都市部における地籍整備の推進を図ることを目的として、地籍調査のための基礎的調査を実施する「都市再生街区基本調査」が行われました。

都市再生街区基本調査

(1) 調査の内容

現況測量結果図と公図との重ね合わせ図を作成し、これをデータベース化するため、次の四つの作業が行われました。

ア　街区の官民境界等に関する資料の収集と現地踏査（街区の状況把握）

道路台帳附属図等に関する資料の収集とともに、既存の公共基準点の整備状況の把握を行います。これらの資料を基に現地踏査を行い、街区点となるべき位置等を確認しました。

イ　街区基準点整備・街区点測量（現況測量結果図の作成）

四等三角点、公共基準点等を基準として、街区基準点（３級相当）を測量・整備します。街区基準点を基に街区点を測量し、現況測量結果図が作成されました。

ウ　公図の数値化（紙ベース（アナログ）公図の数値化）

登記所にある公図のうち紙ベース（アナログ）の公図をスキャナー等で取り込み、デジタル処理がされました。

エ　データベース化（現況測量図と公図との重ね合わせ、データベースシステムの構築）

現況測量結果図と公図とを重ね合わせ、両図の整合性を確認します。現況測量結果図、数値化された公図等をデータベースとするシステムが構築されました。

(2) 調査期間及び経費

平成16年度から平成18年度までの３か年。約100億円×３年＝約300億円

(3) 調査対象地域

全国ＤＩＤ（人口集中地区、平成12年国勢調査ベース）のうち、地籍調査が未了の地域（国土調査法第19条第５項指定済み、不動産登記法第14条地図指定済み又は地籍調査実施中の地域を除く。）

(4) 調査実施主体及び作業機関

ア　調査実施主体

国土交通省土地・水資源局国土調査課

イ　作業機関

都市再生機構：資料収集及び現地踏査並びに３大都市圏における街区点測量

国土地理院　：街区基準点整備、３大都市圏以外の街区点測量

(5) その後の経過

① 街区基準点測量成果は、調査の翌年などに国土交通省から市区に移管され、管理されています。

② 平成22年度(23年１月～３月)、国土交通省は23区と15市で街区基準点現況調査を行い、亡失などの状況を調査しました。結果は市区に平成23年６月に送付されました。

③ 平成23年度(24年１月～３月)、国土交通省は48市区で街区基準点等の震災後の座標補正を行いました。内容は、国土地理院の補正パラメータを使った補正と点検測量です。結果は、市区に平成24年７月に送付されました。

都市再生街区基本調査（土地活用促進調査）

都市中心部などで無計画に市街化が進んできたような地域では、境界確認資料の蓄積が乏しいことなどにより境界確認が困難となっていました。潜在的に高度な土地利用が可能であるにもかかわらず、境界問題が大きな要因となって開発が停滞していたため、平成19年度から平成21年度まで実施した都市再生街区基本調査の対象地域の中で必要な地域について、同調査成果を活用して実施されました。

(1) 調査の内容

密集市街地、中心市街地など、国として重点的な対応を講ずる必要のある地域において、地籍整備の前提となる街区外周の調査を行い、遅れている都市部の地籍調査の進捗を図るとともに、都市部の土地活用を促進します。

(2) 調査期間

平成19年度から平成21年度まで

(3) 調査対象地域

都内23区26市

(4) 調査実施主体及び作業機関

ア　調査実施主体

国土交通省・水資源局国土調査課

イ　作業機関

国土地理院

９　都市部官民境界基本調査（国直轄）

平成22年度から令和元年度まで、区市町村等の地籍調査の実施に先立ち、官有地・民有地間の境界（官民境界）に関する基礎的な情報を整備する「都市部官民境界基本調査」を国が実施しました。

(1) 調査の内容

現地の塀や境界標などの測量（現況測量）と公図等に示された境界の位置とを現地に復元（復元測量）し、区市町村が実施する地籍調査（官民境界等先行調査）で活用することができる精緻な調査図素図を国が整備しました。

(2) 事業実施地区の要件

・都市部（ＤＩＤ地区又は宅地）の地域
・調査の成果を用いて、地籍調査（官民境界等先行調査等）を実施する予定があること。
・成果の移管（基準点の維持管理）に同意ができること。
・資料収集等で区市町村等の協力が得られること。

(3) 実施年度と実施地域

平成22年度～平成28年度

平成22年度　渋谷区、世田谷区、三鷹市
平成23年度　杉並区、世田谷区
平成24年度　杉並区、三鷹市
平成25年度　杉並区
平成26年度　杉並区、小平市
平成27年度　小平市
平成28年度　小平市

(4) 事業主体

国土交通省　土地・水資源局　国土調査課（平成22年度～平成23年６月）
国土交通省　不動産・建設産業局　地籍整備課（平成23年７月～令和元年度）

１０　効率的手法導入推進基本調査（国直轄）

第７次国土調査事業十箇年計画策定等を踏まえ、都市部官民境界基本調査及び山村境界基本調査は、令和２年度から「効率的手法導入推進基本調査」となりました。「効率的手法導入推進基本調査」は、国が地籍調査の円滑化・迅速化に資する先進的・効率的な手法を活用して地籍調査に役立つ基礎的な情報を整備し、当該手法の適用事例・技術的課題への対応方法等を蓄積・普及させることで、市町村等における効率的な地籍調査手法の導入推進を図るものです。

現在、効率的手法導入推進基本調査では、リモートセンシング技術を活用した手法（以下「リモセン活用型」という。）やＭＭＳ（モービルマッピングシステム）を活用した手法（以下「ＭＭＳ等活用型」という。）の導入を進めています。

(1) リモセン活用型

リモセン活用型は、航空機から撮影された高精度の空中写真や、航空機に搭載したレーザ機器を用いて計測した地形データなど、対象物を遠方から撮影・計測したリモートセンシングデータを活用した調査手法です。

これまで山の中の現地で行われていた測量や立会い等の作業を軽減できることから、立会い期間や人員の削減等の効率化や、斜面からの滑落や危険生物との遭遇等のリスク回避を図ることができます。また、航空機等により広範囲のデータを一度に計測することができるため、現地測量コストの削減等の効率化を図ることができます。

(2) ＭＭＳ等活用型

ＭＭＳ等活用型は、車両等に３Ｄレーザスキャナ・カメラ及び自車位置姿勢データ取得装置を搭載し、移動しながら道路及び周辺の地形・地物等を計測するシステムを用いた調査手法です。

これまでの主な調査成果である地図と簿冊に加え、ＭＭＳで撮影・計測した写真、三次元点群データ、既存測量成果等の活用により、遠方に居住し、立会いが困難な土地所有者等に対して筆界案を送付して土地の境界の確認を得ることが可能となり、立会いに必要な期間や人員の削減等の効率化を図ることができます。また、ＭＭＳを掲載した車両で走行しながら計測するため、広範囲の地形データを短時間で計測可能であり、現地測量コストの削減等の効率化を図ることができます。

１１　地籍調査成果のシステム化
（旧地籍活用GIS推進事業）

地籍調査成果のシステム化は、地籍調査が完了した区市町村や実施中の区市町村が成果を適正に維持管理し、多方面へ利活用することを目的として、地籍調査成果を基図としたＧＩＳ（地理情報システム）を構築するものです。

ＧＩＳは、緯度・経度や高さのみならず、人口やライフライン、土地利用、産業や観光スポットなど、あらゆる地理的位置に関する情報を持ったデータ（空間データ）を総合的に管理・加工し、視覚的に表示することで、高度な分析や迅速な判断、対処のために必要な情報提供を可能にする技術です。全ての空間データは、同じ縮尺を持つレイヤー構造として階層化されるため、自由な組合せによる表示、分析等が可能となります。つまり、ＧＩＳは、これまでの紙ベースの地図や統計数値、画像などを全て一つの画面に収めた電子地図ともいうべきものです。

一方、地籍調査成果は、ＧＩＳの導入に際して次のようなメリットを持っています。

① 1/250～１/5,000という大縮尺の数少ない高精度な地図である（国土地理院の地形図は縮尺1/10,000～1/50,000）。

② 地籍図は、所有者、地番、地目、筆界などの土地の基本情報を有しているため、行政他分野への利用度が極めて高い。

③ 地籍調査成果は座標値を持っているため、デジタル化が容易である。

このように、地籍調査成果は、ＧＩＳの基盤図となり得るものであり、積極的に行政の他分野への活用を図るため、ＬＡＮ回線による全庁型ＧＩＳを構築することが肝要です。

このシステム化は、平成13年度まで実施されていた「地籍調査管理事業」、その後、利活用面に特化された「地籍活用ＧＩＳ推進事業」が、地籍調査のメニューとして国庫負担金の補助対象となったものです。

事業の具体的内容は、次のとおりです。

(1) システム構築

基図サーバ、ＬＡＮ構築、操作端末整備等で、ＧＩＳシステム構築に必要なハード部分の整備を行う。

(2) データ整備

土地に関連する行政分野の情報で、地籍調査成果と組み合わせて利用することが適当なデータ（各種レイヤー図）の整備を行う。

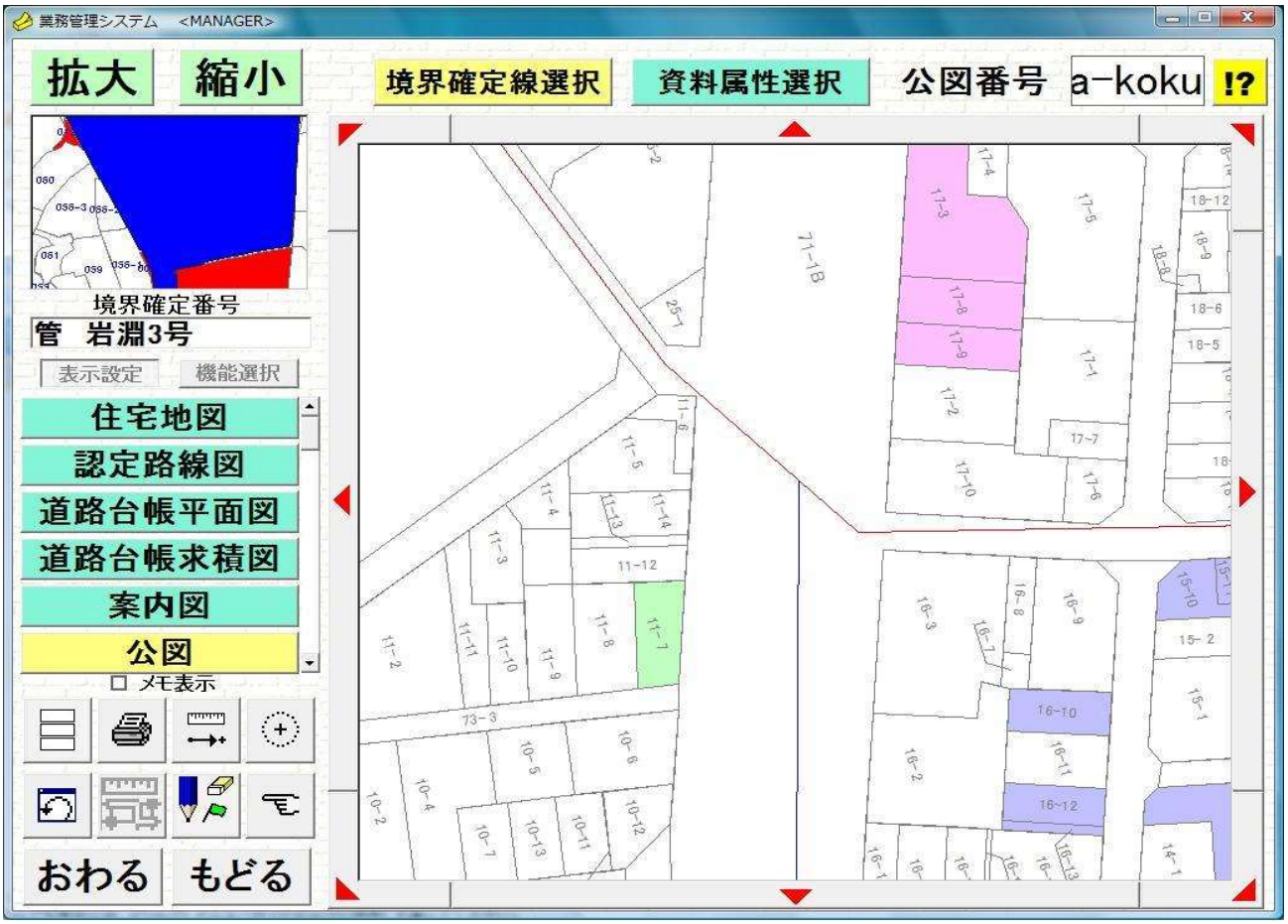
【参考】

東京都では、前身の「地籍調査管理事業」による地籍調査成果のシステム化を、昭和61年度に新島村、同63年度に御蔵島村で実施し、平成元年度には都営事業で測量し、作成した各島しょ地域の成果をシステム化しました。その後、平成２年度に利島村、同４年度に八丈町で実施し、同９年度には葛飾区を対象に利活用モデル地区、同12年度には墨田区、北区で地籍活用型ＧＩＳ構築地区、同16年度には新宿区及び三宅村で地籍調査負担金のメニューとしてシステム化されています。中でも、葛飾区の成果管理システムは、街区調査成果の維持管理と道路台帳成果の更新を主眼に構築された基本システムですが、公共基準点や筆界点の座標、道路幅員、隣接する土地の地番、地目、地積、所有者等の附帯情報をデータベース化し、手入力で追加・更新ができる発展型のシステムとなっています。つまり、今後の地籍調査の成果や土地異動情報によるデータの更新が、区職員の手で可能であるということです。

このように、日常の業務の中で確認された筆界や売買等で得られた土地異動情報で、常にデータを追加・更新し、境界証明や各種設計業務へのリアルタイムでの情報提供が可能であり、汎用性は非常に高いといえます。

また、後進の墨田区、北区、新宿区においても、基本システムの構築は同様の考え方に基づいています。

※地籍調査成果システムの一例（北区）



１２　土地分類調査

土地分類調査は、土地の成因・性状等の実態を総合的に調査するもので、土地分類基本調査と土地分類細部調査の二つに大別されます。

(1) 土地分類基本調査

土地分類基本調査は、都道府県が事業主体として、５万分の１地形図（国土地理院発行の地形図）を基図として、現地調査や既存の資料整理を行うものです。東京都は、平成11年度に調査を完了し、「表層地質図」、「土地利用現況図」、「土壌図」、「地形分類図」、「傾斜区分図」、「起伏量図」、「水系谷密度図」及び各図についての説明書を作成し、印刷しました。

調査基図は、２万５千分の１地形図を使用し、印刷を５万分の１としています。

なお、同調査の成果は、国土交通省のホームページ（https://nlftp.mlit.go.jp/kokjo/inspect/inspect.html）にて公開されています。

(2) 土地分類細部調査

土地分類細部調査は、上記の土地分類基本調査成果を活用し、更に細部にわたって調査を行います。例えば、調査区域内の土地一筆ごとの土地の成因・性状等の実態を総合的に調査し、縮尺 1/2,500～ 1/5,000の地形図に調査項目ごとに図化します。

実施主体は区市町村であり、都では、平成２年度に利島村がこの調査を開始して以後、順次、区市町村ごとに実施しています。

同調査では、地籍調査事業の地籍集成図を重ね合わせ、土地一筆ごとの性状や性格・成因・所有形態等を明らかにすることができます。

また、同調査の成果は、区市町村の都市計画、下水道計画、震災復興計画、離島振興計画、過疎振興計画、農業振興計画、山村振興計画等の見直し及び策定、土地行政上や区市町村の長期計画作成の基礎資料に利用することができます。都管内の利島村、大島町、神津島村は、都で作成した土地分類基本調査データを細部調査のＧＩとして位置付け、関係大学機関の協力を得て、電算機上で各種シミュレーションを行い、また、シミュレーション結果については、現地実証調査等を行い、当調査成果を各自治体の長期計画基礎資料に利用しています。

１３　都道府県水調査

水調査は、河川等の水利用実態等の利水や水文等を総合的に調査するもので、以下の三つの調査に大別されます。

(1)　主要水系調査

全国の一級水系とその周辺地域とを対象にした調査で、都管内の利根川、荒川、多摩川流域は、国土交通省（旧国土庁）によって調査済みです。

(2)　都道府県水調査

全国の二級水系とその周辺地域を対象にした調査で、調査主体は都道府県に限定されます。都管内では、伊豆－小笠原諸島の二級水系とその周辺地域を対象に、平成10年度から調査を始め、平成12年度に完了しました。

(3)　地下水調査

地下水の利用と保全とを目的にした調査で、都管内は国土交通省（旧国土庁）が調査済みです。

都で行った都道府県水調査は、以下のとおりです。

調査項目は、水文（降水量観測所一覧、同観測所別降水量年表、該当河川の水位及び流量観測所一覧、同観測所流況表、地下水位観測井戸一覧、同井戸水位記録年表、水質調査地点一覧、同水質分析資料等）、利水（農業用水取水口一覧、同排水口一覧、同受益区域一覧、水道用取水口一覧、使用目的別井戸一覧、上水道及び簡易水道地区一覧、水力発電所取水口一覧、溜池一覧等）、治水その他（ダム一覧、下水道一覧、河川横断堰（えん）堤及び水文一覧、漁業権一覧、地下水規制区域一覧、保安林区域一覧等）で、各調査成果を簿冊に取りまとめると同時に、地形図上に図化しました。

年度	調査地域名	備　考
１０	小笠原父島・母島、青ヶ島、八丈島、三宅島、御蔵島の６島	調　査
１１	神津島、式根島、新島、利島、大島の５島	調　査
１２	上記１１島	成果印刷

１４　その他

(1) 東京都国土調査推進協議会

東京都国土調査推進協議会は、都道府県ごとに国土調査事業の推進に寄与することを目的として設置された、自治体の首長を会員とする協議会の一つです。東京都では、都内の自治体のうち、地籍調査事業を行っている区市町村の長を会員としています。

都の推進協議会では、次の事業を行っています。

① 会員の行う国土調査事業の技術援助

② 国土調査事業の推進に関する普及宣伝、連絡協議及び情報の提供

③ 国土調査事業に関する調査及び研究　ほか

また、推進協議会の事務局を東京都都市整備局都市づくり政策部土地利用計画課に置き、上記事業を推進するために、会員自治体との連絡調整等を行っています。

なお、事務局では、自治体の地域広報の一助にするため、官民境界先行調査、街区境界調査及び後続調査（一筆地調査）のリーフレットを作成しています。

街区境界調査

官民境界先行調査

後続調査（一筆地調査）

(2) 地籍調査に関する質問・要望

Ｑ） 東京都の地籍調査の進捗率は25％のようですが、全国的に見るとかなり低いのではないですか。もっと地籍調査を推進できませんか。

Ａ） 東京都の地籍調査の進捗率は、全国平均の53％を大きく下回り、約25％になります（令和６年度末）。

東京都は、他の道府県と違い、一筆地調査を主流とする地籍調査の推進が困難な状況にあります。

都内で実施する境界立会いでは、権利者から同意を得るまでに相当な時間を要する、という特徴があります。これには、次の要因が考えられます。

① 一筆地の面積が比較的小さく細分化されており、権利者が多いこと。

② 木造密集地域では戦前から居住している所有者が多く、境界を判断する資料が少ないこと。また、家屋の稠密（ちゅうみつ）度が高いため作業効率が悪く、境界確認に時間を要すること。

③ 不在地主又は遠隔地の権利者が多く、境界確認、承諾等に時間がかかること。

④ 区分所有権の土地が多く、境界に関する意思表示に時間がかかること。

これらの要因は、一筆地調査に先立つ「官民境界等先行調査」や「街区境界調査」でも顕著に現れています。地籍調査の進捗率は、１街区の一筆地調査を全て完了したときに100％とした場合、１街区の外周道路を確定する官民境界等先行調査や街区境界調査では、（街区の条件にもよりますが）最大60％弱の実施とみなしています。

区市町村の担当者は、上記の制約がある中で粛々と業務を遂行していますが、進捗率が急激に上昇する仕組みになっていないのが実状です。

進捗率の上昇が見込まれない中で、地籍調査に未着手・休止中の自治体が事業着手を検討することが重要と考えています。東京都は、継続して未着手等の自治体に情報提供を行い、地籍調査事業着手への働きかけを進めます。

また、地籍調査以外の調査・測量成果を地籍整備に活用することが有益になるため、地籍整備推進調査費補助金制度等による国土調査法第19条第５項の指定申請及び同条第６項の代行申請を推進することも考えています。