

精華町地籍調査事業 基 本 方 針



令和6(2024)年9月

京 都 府 精 華 町

目 次

I 地籍調査とは.....	1
1. 地籍調査の目的.....	1
2. 地籍調査の効果.....	1
3. 全国の地籍調査の実施状況.....	3
II 精華町における地籍調査の考え方.....	5
1. 背景と目的.....	5
2. 精華町における地籍調査の必要性.....	6
III 精華町地籍調査事業の進め方.....	
1. 社会情勢.....	7
2. 国の取り組み.....	7
3. 精華町の現状.....	8
4. 精華町地籍調査事業地選定.....	8
資 料 集.....	10
資料①「精華町内の土地利用状況」.....	11
資料②「精華町 浸水・土砂災害ハザードマップ」.....	12
資料③「精華町 地震ハザードマップ」.....	13
資料④「精華町 液状化想定図」.....	14
資料⑤「精華町 D I D地区(人口集中地区)」.....	15
資料⑥「法務局備え付け 公図混乱地区図」.....	16
資料⑦ <<精華町における「地籍調査」実施を見込むエリア>>.....	17

精華町地籍調査事業 基本方針

I 地籍調査とは

1. 地籍調査の目的

地籍調査とは、主に市町村が主体となって、一筆ごとの土地の所有者、地番地目を調査し、境界の位置と面積を測量する調査です。「地籍」とは、いわば「土地に関する戸籍」のことです。各個人には固有の「戸籍」という情報があり、様々な場面で活用されているのと同時に、土地についても「地籍」の情報が行政の様々な場面で活用されています。

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、土地の位置や形状等を示す情報として登記所（法務局）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（法務局）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、その成果は登記所（法務局）にも送られ、登記簿の記載が修正され、地図が更新されることとなります。また、固定資産税算出の基礎情報となるなど、市町村における様々な行政事務の基礎資料として活用されます。

なお、地籍調査は、国土調査法に基づく「国土調査」の1つとして実施されます。

2. 地籍調査の効果

地籍調査が実施され、土地に関する情報が整備されると、以下の効果が期待されます。

●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土地所有者等の立会いのもとに確認され、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心につながります。

●効果2 登記手続きの簡素化・費用縮減

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

●効果3 土地の有効活用の促進

- 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。

●効果4 建築物の敷地に係る規制の適用の明確化

- 土地一筆ごとの境界を明確にした大縮尺の地図(市街地で1/500程度)が作成されるため、建築物の敷地等に係る規制の適用を明確化することができます。
- これにより、都市計画制限に係る相談や建築確認等の事務もスムーズに行うことが可能となります。

●効果5 各種公共事業の効率化・コスト縮減

- 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、地積の状況を踏まえた計画立案がなされます。
- 既に土地所有者等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寄与します。

●効果6 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。
- 官民境界を明らかにすることにより、住民負担の軽減が図られます。

●効果7 災害復旧の迅速化

- 個々の土地境界の位置が地球上の座標値と結び付けられ、成果が数値的に管理されることになるため、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。

●効果8 課税の適正化・公平化

- 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。
- 成果を数値的に管理することにより、課税事務に必要な土地異動情報を正確かつ効率的に把握できるようになります。

●効果9 GISによる多方面での利活用

- 数値データによる大縮尺の地図(市街地で1/500程度)が作成されるため、GIS構築のベースマップとして利用できます。
- 一筆ごとの地籍情報について、位置を基準とする様々な属性情報と結び付けて利用することができます。

3. 全国の地籍調査の実施状況

地籍調査は、昭和26(1951)年から行われており、その開始から70年が経過しています。令和5(2023)年度末時点における地籍調査の進捗率は53%、優先実施地域(※)に限定すると80%となっています。地帯別にみると、都市部(DID：人口集中地区)及び山村部(林地)で地籍調査の進捗が遅れており、特にこれらの地帯において、より早急な調査の実施が必要です。

(※) 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の低い地域(防災対策、社会基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のぞいた地域である。

【 地籍調査対象地域全体 】

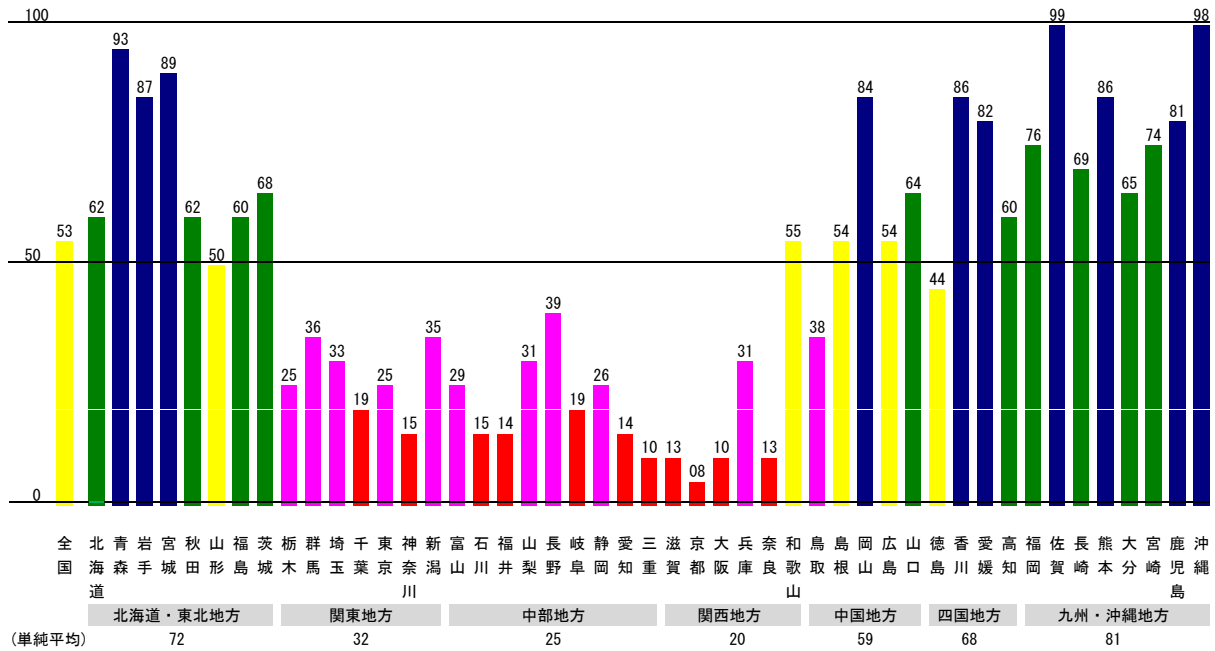
(単位：km ² 、%)		対象面積	令和5年度 実施面積	令和5年度ま での実施面積	令和5年度末 時点の進捗率
DID(人口集中地区)		12,673	30	3,413	27
DID 以外	宅 地	19,453	48	10,100	52
	農用地	77,690	105	55,048	71
	林 地	178,150	508	83,063	47
合計		287,966	692	151,623	53

【 優先実施地域 】

(単位：km ² 、%)		対象面積	令和5年度 実施面積	令和5年度ま での実施面積	令和5年度末 時点の進捗率
DID(人口集中地区)		9,895	30	3,413	34
DID 以外	宅 地	13,517	48	10,100	75
	農用地	61,410	105	55,048	90
	林 地	103,872	508	83,063	80
合計		188,694	692	151,623	80

都道府県ごとの進捗状況

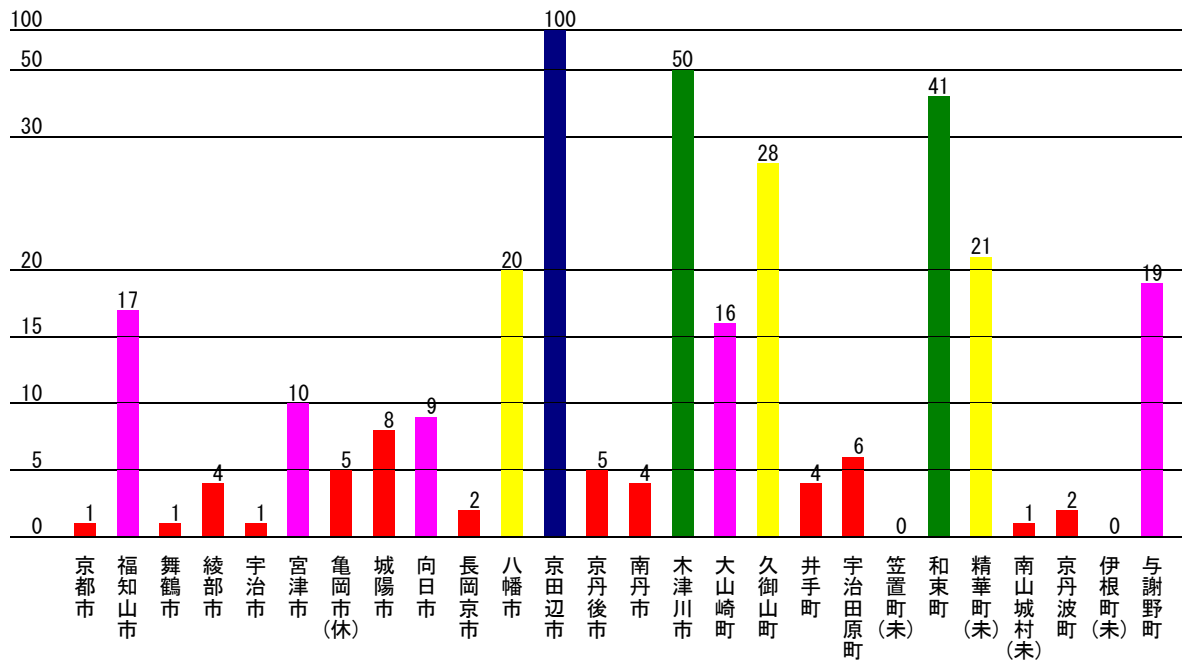
地籍調査進捗率(令和5年度末時点)



2024年3月14日 京都新聞 より

京都府内の進捗状況

地籍調査進捗率(令和4年度末時点)



※1 亀岡市は休止中、笠置町、精華町、南山城村及び伊根町は、地籍調査事業が未着手。

＜ 精華町の現状 ＞

精華町では、関西文化学術研究都市建設(以下「学研都市建設」という。)において、土地区画整理事業による土地開発が進められ、この開発による測量成果を国土交通省に申請し、承認を得ることで「地籍調査」と同等とみなされる。また、祝園駅西での土地区画整理事業や祝園二ノ坪地区及び菱田滝ノ鼻地区での圃場整備も前記と同様である。

Ⅱ 精華町における地籍調査の考え方

1. 背景と目的

精華町は、神奈備丘陵を臨む木津川流域に位置し、万葉の時代以来、古くから人々の暮らしが営まれ続け、歴史と文化の香りあふれる農村集落のまちとして成り立ってきました。

それらを礎にして、本町は、「関西文化学術研究都市」（以下「学研都市」という。）の中心都市として建設が進められ、我が国が急速な少子高齢化による人口減少局面に入った今日にあっても、なおも都市としての成長を続けるまちであります。

その歴史においては、幾多の天災や人災に遭っても、人と人が支え合い、自治を守り、今日に残る美しい田園と里山の風景を擁する郷土が育まれ、また、学研都市建設の開始以降も、開発と保全の調和のとれたまちづくりのもと、既存集落の住民と新市街地の住民が共に緑豊かな本町を愛し、個性豊かな地域コミュニティが育まれてきました。

このような中、これまでの「学研都市精華町」としての学研都市建設による開発のうち概ね3分の2が完成し、残り3分の1となる学研狛田地区の開発も本格的に始まるなか、本町における学研都市建設が概成後の将来像を明らかにしなくてはならない地点に立とうとしています。

本町では、学研都市構想が打ち出されて以降、どのように学研都市建設と向き合い、またそれを受け入れ、そして建設主体の一員として何をを目指すのか、その時々には町政における基本方針の整理を図ってきました。

いま、本町は、再びまちづくりの大きな転機を迎えようとしています。

また、本町を取り巻く状況では、全国的な問題となっている「人口減少・高齢化の進展」や、近年、全国各地で多発している風水害の激甚化と今後30年以内に70から80%の確率で発生するとされる「南海トラフ地震」への対応などがあります。

まちづくりにおいては、学研都市建設の概成後を見据えた第6次総合計画を基本に、現在、都市計画マスタープランや立地適正化計画を策定し、「まちの拠点」から「地域の拠点・学研の拠点・産業集積の拠点」を結ぶ「都市軸」でのコンパクトな都市構造を目指すことが必要であり、その基盤づくりを円滑に行うためにも地籍調査の必要性は高いと考えます。

また、危機管理の面では、近年、全国各地で多発している風水害の激甚化を見るなかで、本町においては、木津川堤防決壊による浸水想定地域が広く存在すること、また、地震においても、精華町は「南海トラフ地震防災対策推進地域指定市町村」に指定され、災害が発生した際の災害復旧の迅速化や早期復興など、防災上の観点からも地籍調査の必要性が高まっています。

さらに、本町の財政状況を考慮すると、公共事業の円滑化や事務効率向上につながる地籍調査の推進は、効率的・経済的な行政運営を目指す本町にとっては必要不可欠であるといえます。

こうした背景や取り巻く状況を踏まえ、本町における経済活動や土地の利活用による市街地の活性化、また、住民の方々の土地確認の利便性や町の行政効率の向上、ひいては、本町の土地利用計画や都市計画などの効果的な展開などに資するため、地籍調査事業の計画的な推進を目的としてこの基本方針を策定するものです。

2. 精華町における地籍調査の必要性

本町において、次の理由より「地籍調査」が必要と考えることから、「地籍調査事業」を実施します。

＜ 理由 ＞

① 法務局備え付け「公図」と「登記簿」の現状との不整合

わが国の土地情報は、不動産登記法に基づき、法務局に備え付けられた「公図」と「登記簿」によって管理されているが、これらの多くは明治時代の地租改正の際に作成されたもので、正確に現状を表しているとはいえない現状。

※ 本町においては、「大字祝園、菅井、植田」地区が地図混乱地域。

② 土地の有効活用の促進

土地の取引や利活用が円滑となり、土地の流動化や有効活用を推進するための基礎ができる。

※ 本町では、狛田地区周辺の市街化区域であっても、D I D地区になっていない現状あり。市街地の空洞化の防止。

③ 公共施設管理の適正化

公共施設敷地の境界が明確となり、道路台帳などの整備に役立ち、また、境界確認申請や占有申請などの手続きの効率化とともに、住民負担の軽減が図れる。

④ 災害復旧の迅速化

土地の位置情報が数値的に管理されることになるため、災害発生の場合にも境界を正確に復元することができ、復旧活動が迅速に行える。

⑤ 課税の適正化・公平化

土地一筆ごとの正確な地目や面積が把握でき、課税の適正化・公平化を図ることができる。また、成果を数値的に管理することにより、課税事務に必要な土地異動情報を正確かつ効率的に把握できる。

Ⅲ 精華町地籍調査事業の進め方

本町を取り巻く社会情勢や国での取り組みを踏まえ、「精華町地籍調査事業」を下記のとおり進めることとします。

1. 社会情勢

① 人口減少・高齢化の進展

人口減少・高齢化の進展に伴い、土地の境界に関する情報が伝承されず、住民の記憶から消え、隣接土地との境界紛争などが発生する恐れがある。

② 所有者不明・相続登記未了土地問題の顕在化

土地の所有者の所在が判明しない、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ケースが増加している。

※ 平成30年に「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、この法で、土地所有者の探索に地籍調査の成果が活用できるようになった。

③ 風水害の激甚化と巨大地震災害等の懸念

近年、台風の大型化や局地的豪雨の頻発により災害発生時の被害が激甚化、併せて、巨大地震が日本各地で発生している。また、今後、数10年の間に高い確率で発生が懸念される「南海トラフ地震」での甚大な被害が予想される。

2. 国の取り組み

① 国土交通省（第7次国土調査事業十箇年計画）

本計画の概要及び重点事項は、次のとおり。

(1) 計画年次：令和2年度～令和11年度

(2) 地籍調査の実施により大きな効果が期待できる地域を「重点調査地域」とし、連携する地籍調査を優先的支援する。

・ D I D 地区（人口集中地区）

・ 防災対策、社会資本整備等の施策と連携する地籍調査地区

①社会資本整備 ②防災対策 ③まちづくり ④森林施設・保全

⑤所有者不明土地対策

② 法務省（法務局地図作成事業、第3次10ヶ年計画）

本計画の概要及び重点事項は、次のとおり。

(1) 計画年次：令和7年度～令和16年度

(2) 国の「平成地籍整備の方針」において、D I D 地区 かつ 地図混乱地域 については国による法務局地図作成事業を行うとされている。

3. 精華町の現状

① 土地利用の現状など

町内の「学研開発地、区画整理地、市街化区域、圃場整備地など」の土地利用状況は、資料① のとおり。

・精華町のまちづくりは、「学研都市建設」を基軸に進められてきた。

② 災害リスクの現状

本町における災害リスクは、次のとおり。

(1) 風水害：浸水・土砂災害ハザードマップ … 資料②

(2) 地震：地震ハザードマップ … 資料③

(3) 液状化：液状化想定図(京都府マルチハザードシステム) … 資料④

・本町で最大のリスクは、木津川決壊による浸水被害と考えられる。

③ D I D地区（人口集中地区）

本町の「D I D地区」は、資料⑤ のとおり。

・学研開発地区と祝園駅、新祝園駅周辺の市街化区域、それに加え、中区と東区の都市計画法第34条第11号の指定区域。

・下粕駅、粕田駅周辺の市街化区域は、D I D地区でなく、土地の利活用が十分図られていない状況。

④ 法務局備え付け公図と現況にずれがある地区

国土交通省の「都市再生街区基本調査成果」による本町内における「地図混乱地区」は、資料⑥ のとおり。

・「大字祝園、菅井、植田」地区が地図混乱地区。

4. 精華町地籍調査事業地選定

前述、精華町の現状の「1. 社会情勢」から「3. 精華町の現状」までの事項を踏まえ、地籍調査事業地については、次の通り進めることとします。

○ 国土交通省の「第7次国土調査事業十箇年計画」の考え方 及び 本町の土地利用の状況から、D I D地区及び市街化区域（都市計画法第34条第11号の指定区域を含む）の居住地域を重点調査地域とする。

○ 本町で最大の災害リスクである「木津川浸水想定区域」の居住地域を重点調査地域とする。

以上を踏まえ、資料⑦ で示す2地区を「地籍調査」を進める地域と設定する。

(1) 祝園駅・新祝園駅周辺の市街化区域とその周辺

(2) 下粕駅・粕田駅周辺の市街化区域とその周辺

地籍調査を「効果的・効率的」に進めるため、当２地域の地籍調査手法を次の通り進めることとする。

(1) 祝園駅・新祝園駅周辺の市街化区域とその周辺

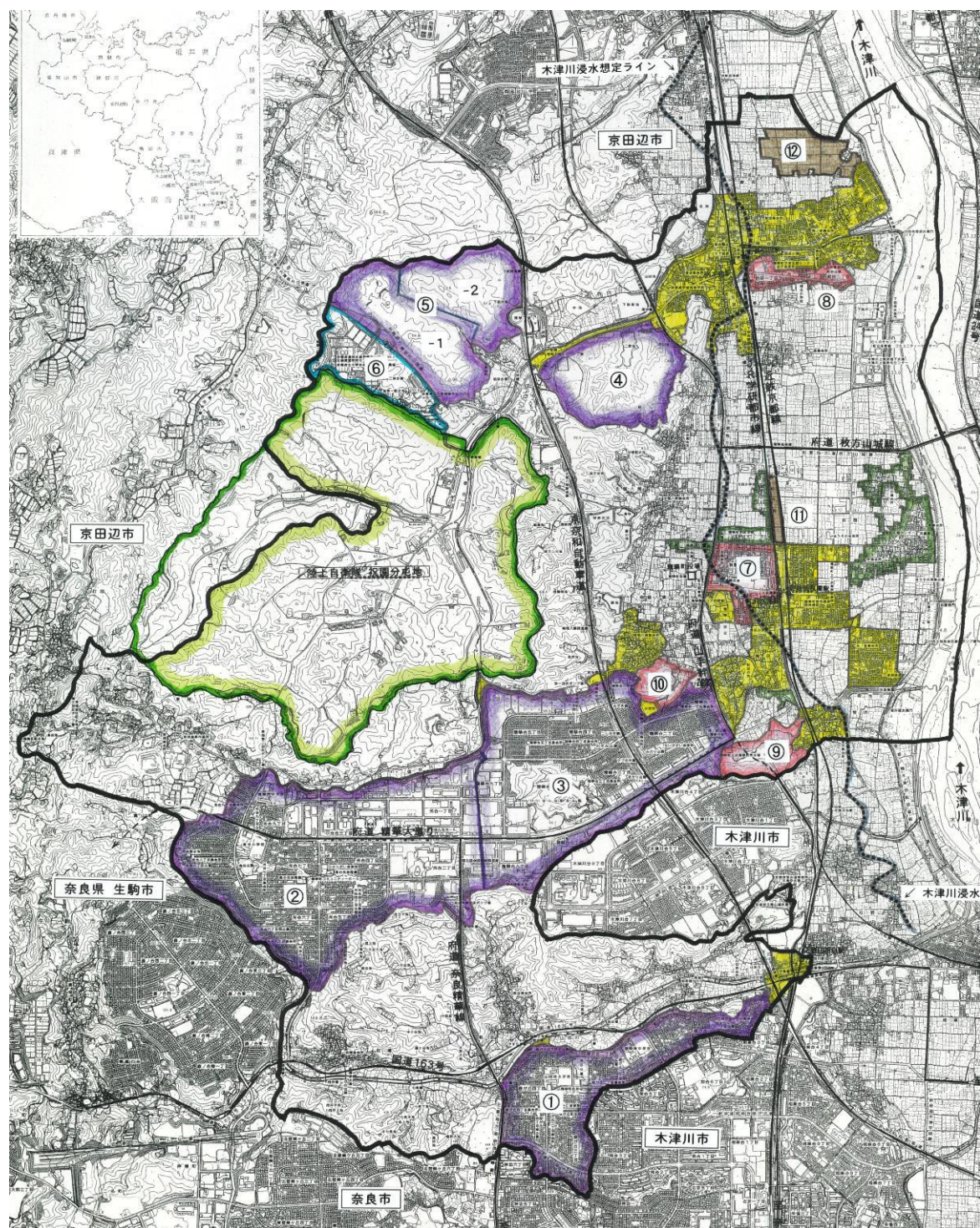
- ・国の方針に基づき、法務局の「法務局地図作成事業、第３次１０ヶ年計画」を活用し、候補選定地に申請する。

(2) 下粕駅・粕田駅周辺の市街化区域とその周辺

- ・国の方針に基づき、町事業として地籍調査事業を進める。
- ・実施詳細等については、別途「実施計画」を策定する。

資 料 集

● 資料 ① ≪ 精華町内の土地利用状況 ≫



【 上記図の記入地名等 】

学研開発地

- ①相楽土地区画整理事業(桜が丘)
- ②祝園特定土地区画整理事業(光台)
- ③精華土地区画整理事業(精華台)
- ④学研精華下粕土地区画整理事業(京阪不動産)施行中
- ⑤学研粕田西土地区画整理事業(近鉄不動産)計画中
- ⑦祝園駅西特定土地区画整理事業
- ⑧粕田駅東特定土地区画整理事業
- ⑨精華学研東部土地区画整理事業(組合施行)施行中
- ⑩蔭山・水落土地区画整理事業(組合施行)計画中

**土地区画
整理事業**

園場整備

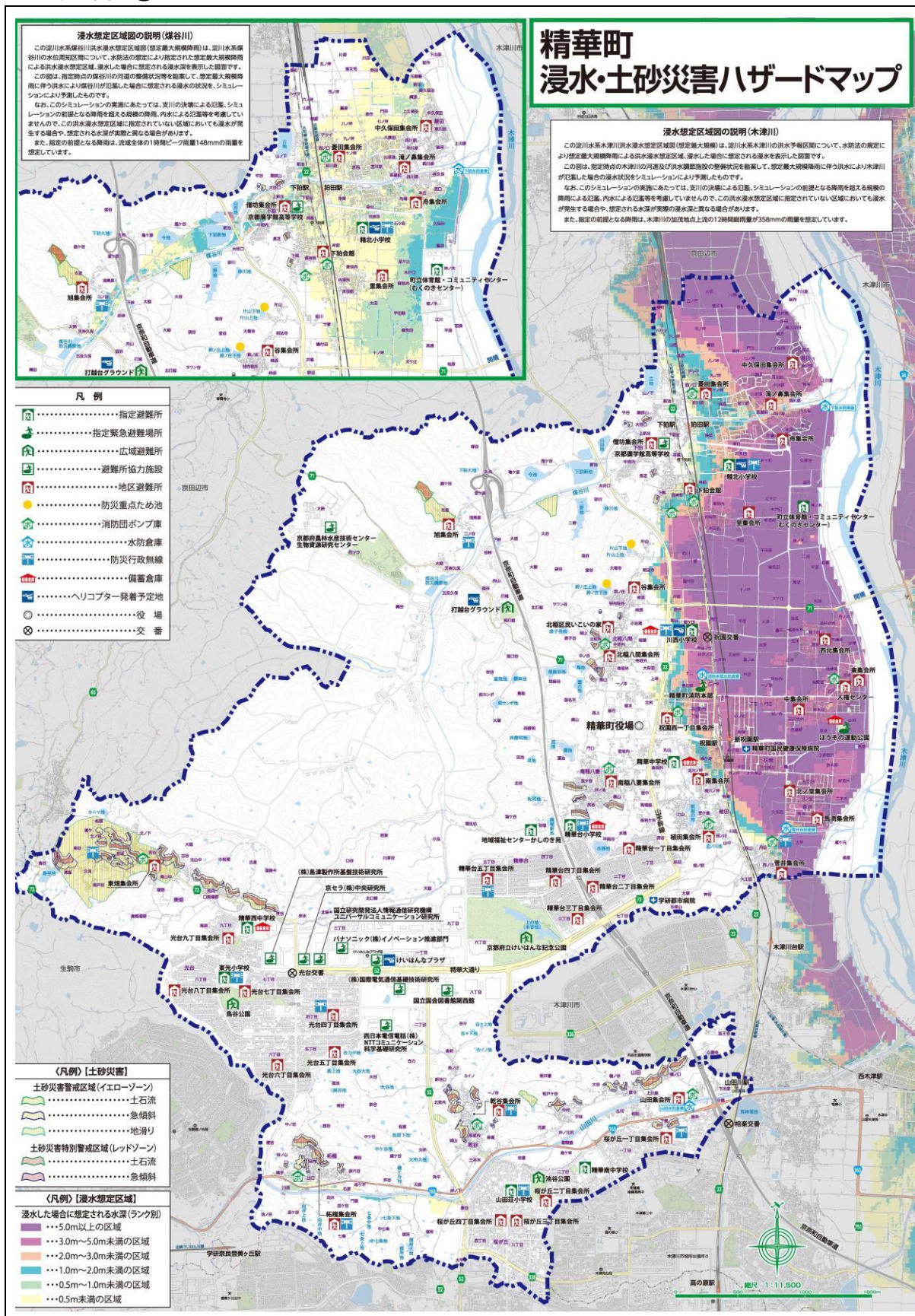
市街化区域

都計法指定

- ⑪祝園・二ノ坪園場整備事業
- ⑫菱田・滝ノ鼻園場整備事業

学研開発地以外の市街化区域
都市計画法第34条第11号の指定区域(京都府条例指定区域)

● 資料 ② ≪ 精華町 浸水・土砂災害ハザードマップ ≫



● 資料 ③ ≪ 精華町 地震ハザードマップ ≫

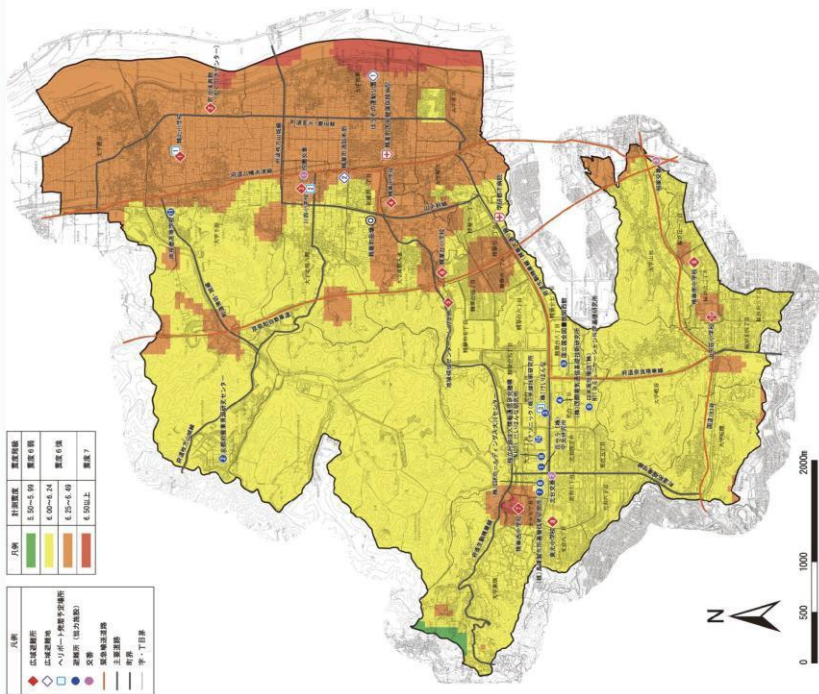
プロダクト・デザイン・グラフィック

揺れやすさマップ

[illegible]

研究に用いた調査	種類	想定マージン・ユード
名古屋大学「東海地区産業立地調査」調査報告書	山形県地から東海地区の調査に於いて、ほぼ同方向に亘る広範囲の	7.5
生駒市産業立地調査報告書	生駒市とそれ以外の大塚市野との境付近に産業立地を成すに誘発する	7.5
東海大学「東海地区産業立地調査」調査報告書	海部川とそれ以外の東海地区の調査に於いて、ほぼ同方向に亘る広範囲の	8.5

出版

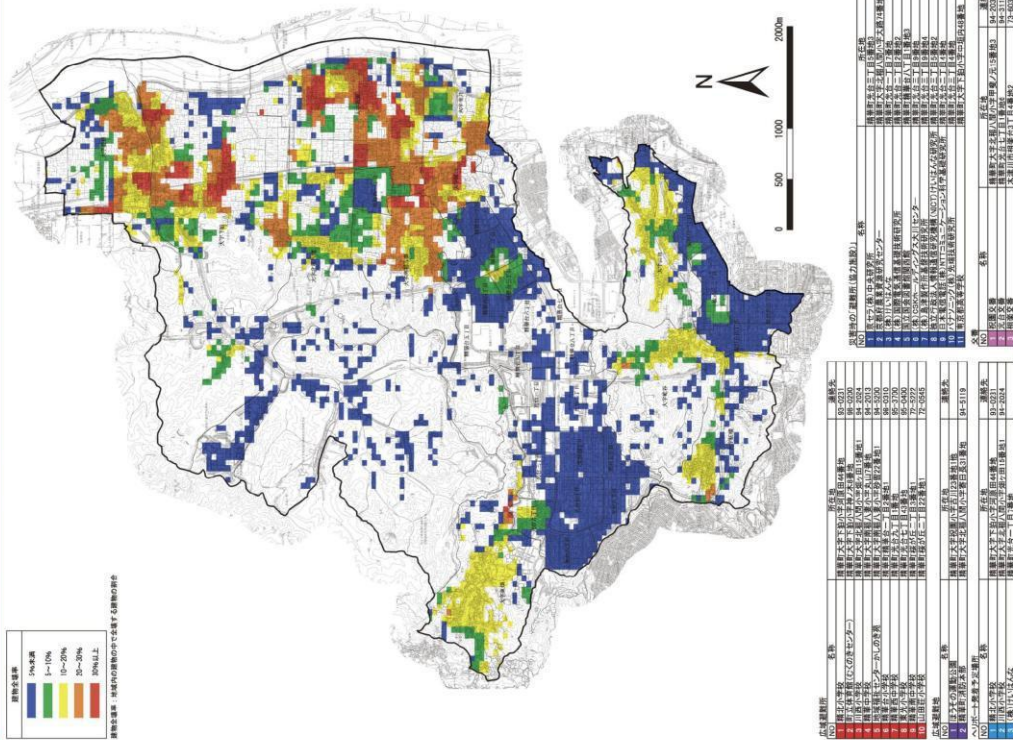


地域の危険度マップ

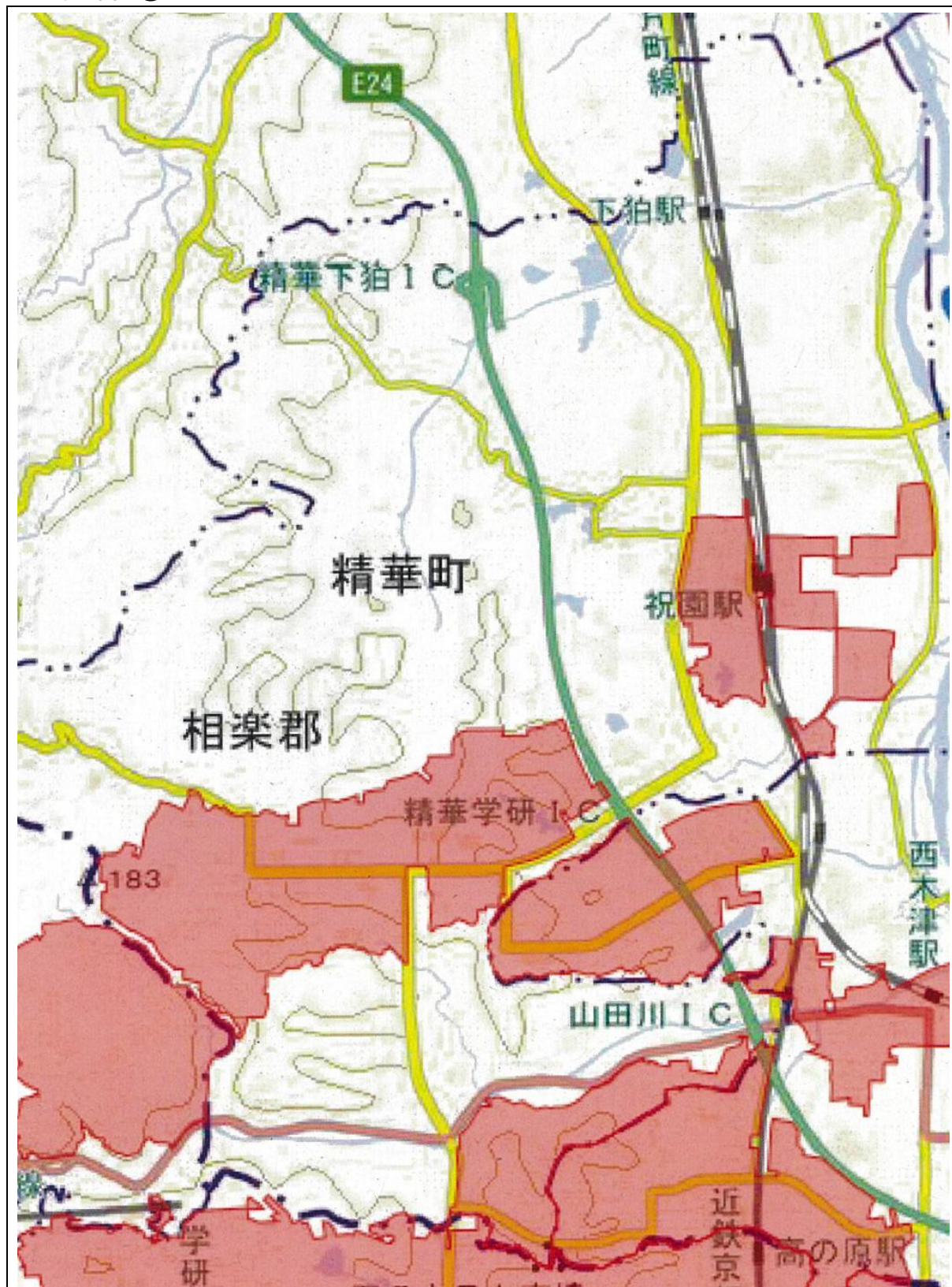
地域の自然資源マップは、活用しやすいマップで設定した範囲が記った場合に、建築業の全業者を割合（全事業）を計出したものです。建築業の全事業者は、地産物生産時の販路拡大が、幅広い建築業者ネットワークを通して、地域と産業との関係や来訪者の増加から建設業に波及するところが見えています。

全事業者の傾向としては、農産物の消費や海産物の販売の増加に伴う建設業の増大に注目するところが多いです。既存の産業について、必要に応じて、補填的なものを調べることも考えられます。

また、現状の建築業の全事業者表示ではありません。また、現状の建築業の全事業者表示ではありません。



● 資料 ⑤ << 精華町 D I D地区(人口集中地区) >>



● 資料 ⑥ ≪ 法務局備え付け 公図混乱地区図 ≫



● 資料 ⑦ ≪ 精華町における「地籍調査」実施を見込むエリア ≫

