

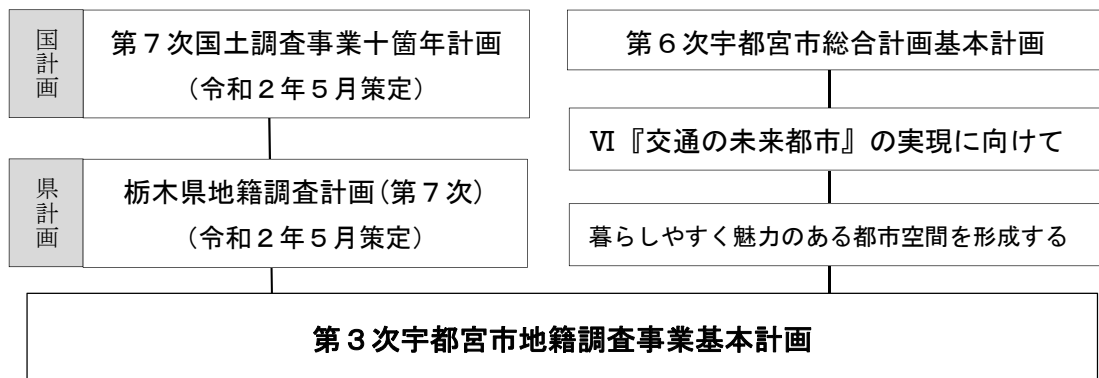
「第3次宇都宮市地籍調査事業基本計画」の策定について

1. 策定の目的

- 本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、平成22年度からは「第2次宇都宮市地籍調査事業基本計画」に基づき、南部の横川・雀宮地区に加え、鬼怒川等の防災対策地域や市街化区域（D I D地区）等についても調査を進めているところである。
- このような中、令和2年5月には、国の「第7次国土調査事業十箇年計画」が策定され、「防災対策」「まちづくり」「社会資本整備」等の重点施策と連携した地籍調査を優先すべきとの方針が盛り込まれた。
- 本計画では、これまでの取組状況と国の新たな方針を踏まえ、今後の地籍調査事業を合理的かつ効果的に推進するため、地籍調査事業の対象地域や取組方針を定めた基本計画を策定する。

2. 計画の位置付け

- 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
- 「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「暮らしやすく魅力のある都市空間を形成する」を実現するための計画
- 宇都宮市SDGs未来都市計画の「1.1 住み続けられるまちづくりを」の達成に貢献し、持続可能なまちを目指す計画



3. 計画の期間

令和2年度から令和11年度まで（10年間）

4. 策定の経過

- 令和元年12月～ 事前調査の実施
- 計画策定に向けた関係課への実施内容に関する調査
 - 市内測量事業者への意見聴取

5. 計画の内容と特徴

(1) 内容

「第3次宇都宮市地籍調査事業基本計画」【概要版】・・・**別紙1** 参照

(2) 特徴

ア 災害対応やNCCの拠点形成を効果的に進めるための調査の推進

- ・ これまでの調査方針である「面的連続性の優位性を生かした計画的な調査」を継続することを原則としつつ、新たに国が示した「防災対策」「まちづくり」「社会資本整備」等の重点施策と連携した調査を推進するため、浸水想定区域やNCCの拠点形成に向けた地域拠点、産業拠点、観光拠点など、より政策効果が高い地域での調査に取り組む。

イ 大規模地図混乱地域における条件付き地籍調査の実施

- ・ 地図混乱地域への対応については、現在、法務局では市街化区域（D I D地区）における混乱解消のみを行っているが、本市としては、市街化調整区域における地図混乱地域においても、混乱解消の必要性が高まっているため、地籍調査を実施するための条件を整理し、本市と法務局等が分担しながら実施する。
 - ※ 国において、「市街化区域（D I D地区）の大規模地図混乱地域への対応は、原則法務局が対応するもの」としている。
- ・ 緊急整備や災害復旧に資するための調査が必要な場合、国の新たな手法である官民境界のみを先行して調査する「街区境界調査」を導入し、迅速な対応を図る。

(3) 計画の目標値

- ・ 調査対象面積 393.55km²
（調査済面積 115.80km² 進捗率29.42%）
- ・ 計画面積 31.20km²
- ・ 目標進捗率 37.35%

6. 今後のスケジュール

令和3年 4月～ 計画に基づき、法務局や県と連携しながら事業を実施



はじめに

1 計画策定の目的・背景

- 宇都宮市の地籍調査は平成12年度より東部地域から開始し、近年は北東部地域や南部地域の浸水想定区域や居住誘導区域を含むD I D地区等を実施中
- 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、本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

2 計画の位置づけ

- 国の「第7次国土調査十箇年計画」及び県の「栃木県地籍調査計画（第7次）」に基づく事業計画
- 「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「暮らしやすく魅力のある都市空間を形成する」を実現するための計画
- SDGsのゴール「11 住み続けられるまちづくりを」の達成に貢献し、持続可能なまちづくりを目指す計画

3 計画の期間 令和2年度～令和11年度（10年間）

4 計画の構成 「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」を兼ねた計画とする。

第2章 地籍調査の現状と課題

1 地籍調査を取り巻く状況

- 人口減少・高齢化の進展 ⇒ 土地所有者等から土地情報の喪失、立会困難
- 所有者不明土地問題の顕在化 ⇒ 所有者探索に対する膨大な労力と費用が必要
- 風水害の激甚化と巨大地震の懸念 ⇒ 円滑な防災・減災事業の実施が必要

2 地籍調査の実施状況 (km²)

	全国	栃木県	宇都宮市	調査開始時期
調査対象面積	287,966	4,924	394	旧宇都宮市 : H12
調査済面積	148,486	1,182	116	旧河内町 : H17
進捗率	52%	24%	29%	旧上河内町 : H6

【宇都宮市の地籍調査の状況】

- 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 ⇒ 市街化調整区域における東部の清原・平石・瑞穂野地区から着手
- 平成22年度に「第2次宇都宮市地籍調査事業基本計画」を策定 ⇒ 南部の横川・雀宮地区に加え、鬼怒川等浸水想定区域を実施 平成24年度から中央地域のD I D地区(人口集中地区)も着手

3 「第7次国土調査十箇年計画」の概要 (令和2年5月26日閣議決定)

(1) 計画期間及び計画事業量

計画期間：令和2年度～令和11年度（10年間）、計画面積：1万5千km²

(2) 地籍調査の推進を図るために実施する取組

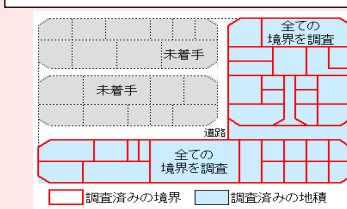
- ア 新たな調査手続きの活用
 - 固定資産課税台帳等情報の利用、筆界案の公告による調査、地方公共団体による筆界特定等の申請など
- イ 地域の特性に応じた効率的な調査手法の導入
 - 「街区境界調査」の活用

◎「街区境界調査」とは

道路等と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、通常の地籍調査よりも広範囲で調査着手が可能となり、期間の短縮や迅速化が図れる。

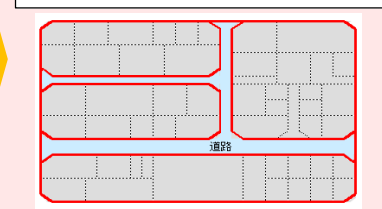
地籍調査(期間:2年)

一筆ごとの土地の境界を確認し、測量を行う。



街区境界調査(期間:1年)

官民境界のみを決め、民境界は調査しない。後続の地籍調査(2年)が必要



(3) 地籍調査の戦略的な推進

- 「防災対策」、「社会資本整備」、「まちづくり」、「森林施策・保全」、「所有者不明土地対策」等の施策と連携した調査の推進

4 本市の現状

(1) 宇都宮市の概況

面積：416.85 km² D I D地区面積：71.46 km² 人口：518,573人
 世帯数：229,344世帯（令和3年1月1日現在）
 特色：北部は丘陵地帯、北部から南部に鬼怒川が流れ、北西部に観光・交流資源に恵まれ、高次の都市機能は中央地域に集中

(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

調査対象 393.55 km ²	計画面積 (km ²)	実績面積 (km ²)			進捗率 (%)	達成率 (%)
		合計	内訳			
			地籍調査	19条5項※		
旧上河内町	—	14.47	2.61	11.86	3.67	—
第1次計画	69.41	61.09	30.45	30.64	15.52	88.0
第2次計画	54.88	40.24	22.91	17.33	10.22	73.3
合計	124.29	115.80	55.97	59.83	29.42	

※ 国土調査法19条5項指定面積・・・土地区画整理事業や土地改良事業等において、測量の精度や正確さが地籍調査と同等以上の場合は、地籍調査の成果と同様に取扱ができる。

- 北東部地域の浸水想定区域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た。
- 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た。
- 調査対象面積に対する全体の進捗率は29.42%であった。

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

5 本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

第2次基本計画までの「面的連続性」の持つ優位性(基準点利用、地理解等)を重視した調査方針に加え、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る。

(2) 災害の激甚化への対応

気候変動に伴う水害、土砂災害が頻発化・激甚化することが懸念されるため、円滑な防災・減災事業の実施や、迅速な復旧・復興作業における事前整備として効果的な地籍調査の迅速化を図る必要がある。

(3) 公共事業との連携の推進

本市まちづくりにおける公共事業整備等、測量や用地取得が円滑に出来る効果がより発揮されるよう、本市まちづくり施策と連携した、より政策効果の高い調査の実施を目指す必要がある。

(4) 地図混乱地域に対する方針の整理

道路整備等の公共事業整備等に地図混乱地域の存在が支障をきたしており、地図混乱地域への地籍整備の必要性が高まっていることから、本市での対応方針等を改めて整理する必要がある。

継続

新規

第1章 地籍調査とは

1 地籍調査の目的

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、境界及び地積に関する測量を行い、その結果に基づき地図及び簿冊を作成すること

2 地籍調査の効果

(1) 行政側の視点

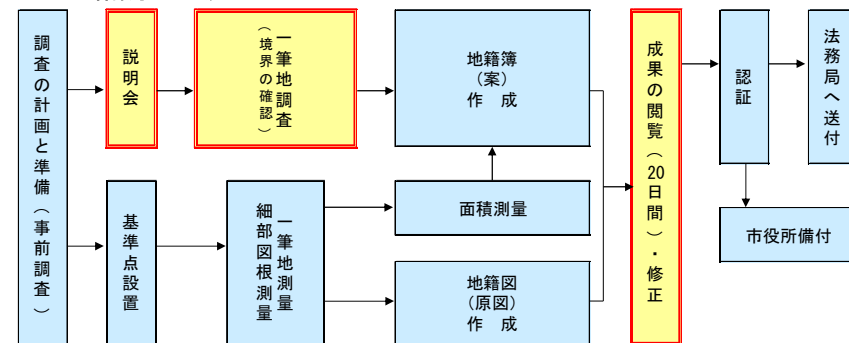
- 公共事業の円滑化
- 災害復旧の迅速化
- 行政コストの削減
- 税負担の公平化
- 公共物管理の適正化

(2) 市民の視点

- 土地境界をめぐるトラブルの防止
- 土地財産の保全
- 相続土地の明確化
- 登記手続きの簡素化、費用縮減

3 地籍調査の流れ

※二重線枠は地権者に関する工程



4 地籍調査の事業メニュー（主なメニュー）

- (1) 地籍調査事業 土地一筆ごとに所有者・地番・地目を調査し境界の確認、測量を行い、地籍図・地籍簿を作成する調査(一般)
- (2) 概況調査 公図と現況とを比較し、その乖離状況を確認する調査
- (3) 予備調査 地図混乱地域における問題点を把握するための予備的調査

5 費用負担

国補助 1/2, 県補助 1/4, 市負担 1/4 (内8割は特別地方交付税対象)

第3章 計画の基本方針

1 「面的連続性」の優位性を生かした継続的な調査 測量効果のある地籍整備済地域と隣接する地域の調査を継続して実施し効率化を図る

2 災害発生後の迅速な復旧・復興に資する調査 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・円滑化を図る

3 まちづくり施策の下支えとなる調査 NCCの形成に向けた拠点整備事業等との連携を図る

4 関係機関との連携強化による調査の推進 法務局等と連携し、大規模地図混乱地域の条件付きでの実施や国の新しい施策の積極的な活用を図る

第4章 効果的な地籍調査の取組

1 本計画の対象地域

- (1) 第2次基本計画の基本的な調査方針である「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・効果的な調査となるよう地域を選定する。
- (2) 国の第7次計画により、地籍調査をより政策効果の高い調査とするため、「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」の重点施策と連携した地域を優先するよう位置付けられ、この方針に基づき、本市においては「洪水ハザードマップ」「都市計画マスタープラン」「立地適正化計画」等を参考に、緊急性や費用対効果、地図混乱の有無などを考慮し選定する。

2 重点実施地域の対応方針

(1) 地域別対応方針

東部地域	概ね完了しているが、一部の未着手の地域については、今後、着手時期等を検討していく。
南部地域	姿川地区における姿川及び武子川の浸水想定区域を中心に実施する。
中央地域	現在実施している宝木・駒生地区等のD I D地区完了後、引き続き、D I D地区や田川の浸水想定区域などに着手する。
北東部地域	鬼怒川の浸水想定区域の内の宅地部を、旧河内町地区と旧上河内町地区を隔年ごとに調査する。
北西部地域	本市の観光拠点・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する。

(2) 国の重点施策別対応方針

防災対策	北東部における鬼怒川流域の調査を継続し、姿川、武子川の浸水想定区域の調査にも着手する。
社会資本整備	道路や河川などの整備予定地、地域拠点等の各拠点間を結ぶ道路周辺の地域の調査を実施する。
まちづくり	NCCの拠点形成に向けた、各拠点形成に資する調査に着手する。
森林施業・保全	富屋及び城山地区の林地の一部について、県民税を活用した地籍調査事業の実施が決定しており、県と連携しながら進めていく。
所有者不明土地対策	本市では空き地、空き家が点在しているため、上記地域の調査と合わせ該当箇所の調査を実施する。

(3) 地図混乱地域を実施するための主な条件

- ・ 市街化区域（D I D地区以外）及び市街化調整区域
- ・ 本市の公共事業・まちづくり施策に位置づいていること
- ・ 地籍調査素図の作成に有効な資料（法務局の公図等）があること
- ・ 地図混乱の解消意欲が高い地域 など

上記条件が満たされた場合は事業所管課と協力体制を構築し、法務局と調整しながら混乱の解消に取り組む。

※ 市街化区域（D I D地区）においては、法務局が「登記所備付地図作成作業」において実施

◎地図混乱地域における「街区境界調査」の活用

地図混乱解消としての地籍調査の実施にあたっては、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において、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く。

3 事業目標

調査対象 393.55 km ²	計画面積 (km ²)	内訳 (km ²)		進捗率 (%)
		地籍調査	19条5項	
第3次計画	31.20	25.88	5.32※	
第1・2次計画実績 +第3次計画値	147.0	81.85	65.15	37.35

※「19条5項」指定見込面積

【土地区画整理事業】宇大東南部第1・第2，岡本駅西等
【土地改良事業】下田原北部，上石那田 等の面積

目標値設定方法

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、設定した。

目標成果

- ・ 鬼怒川の浸水想定区域の調査完了を目指す。
- ・ 南部地域における姿川、田川の浸水想定区域の調査完了を目指す。
- ・ 城山、国本、富屋、篠井、豊郷地域拠点周辺の調査を完了することにより、調整区域の地域拠点の調査完了を目指す（平石・横川地域拠点は調査済）。

4 事業スケジュール

	第2次	第3次
東部	→	
南部		→
中央部		→
北東部	→	
北西部		→

調査の進め方

- ① 前計画までの「面的連続性の優位性を生かした計画的な調査」を継続して実施する（北東部地域、南部地域）。
- ② 「まちづくり」「社会資本整備」等は毎年度、関係所管課と進捗状況等を確認、調整しながら選定し実施する。

第5章 計画の推進にあたって

- ・ **計画の進行管理**・・・地籍調査事業の実施状況や関連事業などの進捗状況を毎年度把握し、事業実施に伴う各指標（進捗率）を管理していく。
- ・ **計画の見直し**・・・本計画は国の方針、県内の市町の進捗状況などを勘案し必要な時点で見直す。