

産業厚生常任委員会資料

令和 2 年 1 月 9 日

都市整備部 都市政策課

目 次

1	社地区地籍調査事業の推進について	・ ・ ・ ・ ・ P 1
2	住宅耐震改修促進事業の進捗状況について	・ ・ ・ ・ ・ P 4
3	天神東袴鹿谷土地区画整理事業の進捗状況について	・ ・ ・ ・ ・ P 8

※別冊資料 1 ～ 6

1 社地区地籍調査事業の推進について

1) 法務局備付図面の種類について

○電子化図面

・「地籍図」

地籍調査事業によって作成された図面。

地籍図には、国土調査法に規定された認証を受けた不動産登記法第 14 条第 1 項に規定された“地図”(14 条地図)と、“地図に準ずる図面”の 2 種類があります。

・「土地改良所在図・土地区画整理所在図」

土地改良法・土地区画整理法の規定により認可された土地改良事業・土地区画整理事業によって作成された図面。

国土調査法第 19 条 5 項の規定に基づく手続きを行ったものは、14 条地図と同様の扱いとなります。

・「旧土地台帳附属地図・その他」(公図)

地籍図や土地改良所在図等と違い、明治時代等に作成された和紙公図等を基に作成された図面。

※上記のほか、電子化される以前の図面として、「和紙公図」や「マイラー図」があります。

※社地区は、一部の土地改良事業区域を除き、旧土地台帳附属地図区域となっています。

(別冊 1 参照)

2) 地籍調査事業について

地籍調査とは、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並びに境界及び面積に関する測量を行い、その結果を図面及び簿冊にまとめることを言います。

地籍調査は、国土調査法をはじめとした関係法令に基づき実施され、下記の作業工程があります。

工 程 名		作 業 内 容
A・B 工程		事業計画・事業準備
C 工程		基準点（地籍図根三角測量）の設置・測量
D 工程		基準点（地籍図根多角測量）の設置・測量
E 工程	E 1 工程	地権者・相続人等調査、調査図素図の作成
	E 2 工程	現地での筆界確認
F 工程	F I 工程	基準点（細部図根測量）の設置・測量
	F II 工程	一筆地測量、地籍図原図の作成
G 工程		一筆毎の地積測定（面積の算出）
H 工程		地籍図・地籍簿の確認及び閲覧

< 主な関係法令 >

- ・国土調査法（昭和 26 年法律第 180 号）
- ・不動産登記法（平成 16 年法律第 123 号）
- ・測量法（昭和 24 年法律第 188 号）
- ・地籍調査作業規程準則（昭和 32 年総理府令第 71 号）

3) 社地区の地籍調査事業について

①地区の概要

地 区 名		地区面積 (km ² (ha))	地区筆数
社Ⅰ	社Ⅰ-1	0.30 (30)	1,081
	社Ⅰ-2	0.16 (16)	731
社Ⅱ	社Ⅱ-1	0.15 (15)	899
	社Ⅱ-2	0.16 (16)	740
社Ⅲ		0.28 (28)	852

②年度別実施工程

地区名		年度別実施工程						
		H 3 0	R 1	R 2	R 3	R 4	R 5	R 6
社Ⅰ	社Ⅰ-1	C, D, E1	E2, FⅠ, FⅡ	FⅠ, FⅡ, G	H			
	社Ⅰ-2	C, D, E1	E1	E2, FⅠ, FⅡ, G	H			
社Ⅱ	社Ⅱ-1			C, E1	E2, FⅠ, FⅡ, G		H	
	社Ⅱ-2			C, E1		E2, FⅠ, FⅡ, G	H	
社Ⅲ						C, E1	E2, FⅠ, FⅡ, G	H

※事業区域及び事業スケジュールについては別紙のとおり（別冊2及び別冊3参照）

③ 課題

・直面している課題

- ア) 相続未登記の土地については、相続人調査に時間を要するほか、立会協力を得られない場合がある。
- イ) 所有者又はその相続人が遠方に居住し、立会が困難な場合がある。

・今後予想される課題

- ウ) 住宅密集地では、筆界の特定が困難な場合。
- エ) 公図と現況とが整合がとれない場合。

・課題への対応策（上記ア～エに対応）

(i) 現行制度内での対応策

- ア) 現行制度内で収集できる資料による追跡調査を実施するとともに、発見に至らない場合には、法務局の登記官や兵庫県と協議し対応する。
- イ) 法務局や兵庫県と協議し、その都度対応する（資料送付を含む）。
- ウ) 土地所有者に筆界特定制度の利用を促す。
- エ) 法務局と協議の上、地図訂正等の対応を行う。

(ii) 検討されている制度改革

現在、国土交通省において、国土調査次期十箇年計画策定を見据え、地籍調査の迅速化のための手続の見直しが進められています。

主な見直し案は下記のとおり。

<主な見直し案>

課 題	見直し案
所有者不明土地の増加	調査主体による各種情報へのアクセスを円滑化
相続未登記の土地の増加による所有者探索の負担増加	探索範囲の合理化
所有者不明による立会未実施地の増加	筆界案の公告等による調査の実施
遠方在住者等の増加による立会未実施地の増加	資料郵送による確認等、手法を多様化
所有者による筆界特定が困難な土地の増加	筆界特定制度の活用

「国土交通省 国土審議会土地政策分科会企画部会
国土調査のあり方に関する検討小員会報告書」より抜粋

2 住宅耐震改修促進事業の進捗状況について

(1)住宅耐震改修化補助実績

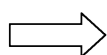
単位:戸

年度	簡易耐震診断	住宅耐震化補助		部分型耐震化補助			建替補助	ベッド	耐震改修計
		計画	改修	簡易	屋根	シェルター	建替		
H18	29								0
H19	25	1							1
H20	28	1	2						3
H21	7								0
H22	15	1	1						2
H23	13								0
H24	3								0
H25	1	1							1
H26	6	1	2						3
H27	8	1	1				2		4
H28	18						4		4
H29	13			1	0		1		2
H30	21						3		3
計	187	6	6	1	0	0	10	0	23

耐震診断から耐震化まで

簡易耐震診を受ける

※昭和 56 年 5 月以前の住宅である



評点	評点	評点
0.7未満	0.7以上1.0未満	1.0以上
危険	やや危険	安全

「危険」「やや危険」と判断された場合

「耐震化」を検討

- 耐震改修工事 ・住宅耐震化補助（計画・改修工事）→家全体を改修
 - ・部分型耐震化補助（簡易・屋根・シェルター）→部分的に改修
- 住宅建替工事 ・住宅建替補助
- 防災ベッド等設置→命を守る最低限の対策

(2) 加東市耐震関係補助事業について

① 簡易耐震診断推進事業

住宅の安全性に対する市民の意識を高め、耐震化への動機付けを行うため、市民が実施する簡易耐震診断推進事業の支援

- ・対象住宅 昭和56年5月以前着工の住宅
- ・補助基本額 戸建住宅 31.5又は63.5千円、共同住宅 63.5～321千円/棟
- ・負担割合 申請者負担 1 割、残りを国1/2、県1/4、市町1/4

② 加東市住宅耐震改修促進事業（ひょうご住まいの耐震化促進事業）

○ 住宅耐震化補助

地震に対する十分な安全性を確保するため、所有する住宅の改修計画策定や改修工事を実施する市民等に対する助成

計画策定費補助を申請し、その後に改修工事費補助の申請を行います。

区 分	耐震改修計画策定費補助	耐震改修工事費補助	
対象住宅	昭和 56 年 5 月以前着工の住宅で、耐震診断の結果、安全性が低いと診断されたもの 等		
対 象 者	対象住宅の所有者	対象住宅を所有する市民で、所得が 1, 200 万円以下の者	
補 助 額	戸建住宅 費用の 2/3(上限 20 万円) 共同住宅 費用の 2/3(上限 12 万円/戸)	戸建住宅	
		工事費	補助額(定額)
		50 万円以上 100 万円未満	50 万円
		100 万円以上 200 万円未満	80 万円
		200 万円以上 300 万円未満	110 万円
		300 万円以上	130 万円
共同住宅 工事費の 1/2 (上限 40 万円/戸)			
負担割合	国 1/2、県 1/2		

○ 部分型耐震化補助

部分的な改修工事により、安価で簡易な耐震化を実施する市民に対する助成
部分的な改修工事を実施する場合、以下の3つのメニューから選択できます。

区 分		簡易耐震改修 工事費補助	屋根軽量化 工事費補助	シェルター型 工事費補助
対象住宅	種 別	昭和56年5月以前 着工の戸建住宅	昭和56年5月以前 着工の木造戸建住宅	昭和56年5月以前 着工の戸建住宅
	評 点	0.7未満	0.7以上1.0未満	1.0未満
対 象 者		対象住宅を所有する市民で、所得が1,200万円以下の者		
補 助 額		50万円（定額）		
負 担 割 合		国1/2、県1/2	国1/2、県1/4、市町1/4	

○ 住宅建替補助

所有する住宅の安全性を改修工事ではなく、建替えにより確保しようとする市民に対する助成

対 象 住 宅	昭和56年5月以前着工の戸建住宅で、耐震診断の結果、安全性が低いと診断されたもの 等（現地で建て替える場合に限る）
対 象 者	対象住宅を所有する市民で、所得が1,200万円以下の者
補 助 額	100万円（定額）
負 担 割 合	国1/2、県1/4、市町1/4

③ 防災ベッド等設置助成事業

大地震時に人命を守る防災ベッド等を設置する市民に対する助成

対 象 住 宅	昭和56年5月以前着工の戸建住宅で、耐震診断の結果、安全性が低いと診断されたもの 等
対 象 者	対象住宅を所有する市民で、所得が1,200万円以下の者
補 助 額	10万円／台（定額）
負 担 割 合	国1/2、県1/4、市町1/4

○ 意識啓発補助

耐震化への意識啓発を充実させるための活動

対 象 活 動	出前講座、相談会、現地見学会の開催、耐震化イベント、広報の充実など意識啓発活動に要する費用
負 担 割 合	費用の1/4（上限25万円）

（３）耐震診断・耐震改修の啓発

《平成２７年度》

平成２７年４月２３日（木） 区長会 耐震新メニューを説明
広報かとう４月号掲載
広報かとう９月号掲載
広報かとう１月号掲載
兵庫県土建一般労働組合加東支部の支部員向けにチラシを配布

《平成２８年度》

広報かとう５月号掲載
ＣＡＴＶ文字放送 ５月放送
配布用パンフレット作成
広報かとう１２月号掲載

《平成２９年度》

広報かとう１月号掲載
広報かとう５月号掲載
配布用パンフレット作成
配布用チラシ作成
広報かとう１１月号掲載
市内各地区に回覧（広報１２月号）

《平成３０年度》

広報かとう９月号掲載
配布用チラシ作成
ＣＡＴＶ文字放送 １１月放送
広報かとう３月号掲載

《令和元年度》

広報かとう８月号掲載
広報かとう９月号掲載
ＣＡＴＶ文字放送 ８月放送
広報かとう１１月号掲載

3 天神東掎鹿谷土地区画整理事業の進捗状況について

1) 保留地販売について

① 販売促進の取り組み

- ・パンフレット配布（兵庫県宅地建物取引業協会北播磨支部会員 115 社）（令和元年 7 月）
- ・ハウスメーカーへの営業活動
- ・保留地へののぼり旗の設置（平成 31 年 3 月）
- ・営業用看板の設置（3 か所）（平成 31 年 3 月・4 月）

② 販売状況（令和元年度）

・売却済みの保留地

※令和元年 12 月 31 日現在

保留地番号	街区一画地	地積（㎡）	分譲価額（円）	契約月
保-19-1	19-⑦-1	234.45	6,851,595	7 月

※保留地位置図及び一覧は別紙のとおり（別冊 5 及び別冊 6 参照）

③ 今後の取り組み

保留地の販売は、加東市からの借入金の返済の原資として必要不可欠なものであるとともに、事業の早期完了のためにも、早期処分が必要です。

その一方で、周辺に分譲宅地との価格差や住宅需要そのものの減少傾向を受け、難しい状況が続くことが予想されます。

市としては、事業主体である加東市天神東掎鹿谷土地区画整理組合に協力して、限られた資源を有効活用しながら、引き続き販売活動に取り組んでいく予定です。

＜具体的な取り組み＞（いずれも検討中）

- ・のぼり旗の追加
- ・ハウスメーカー等への営業活動
- ・営業看板の追加設置

2) 今後の課題

① 事業計画の変更

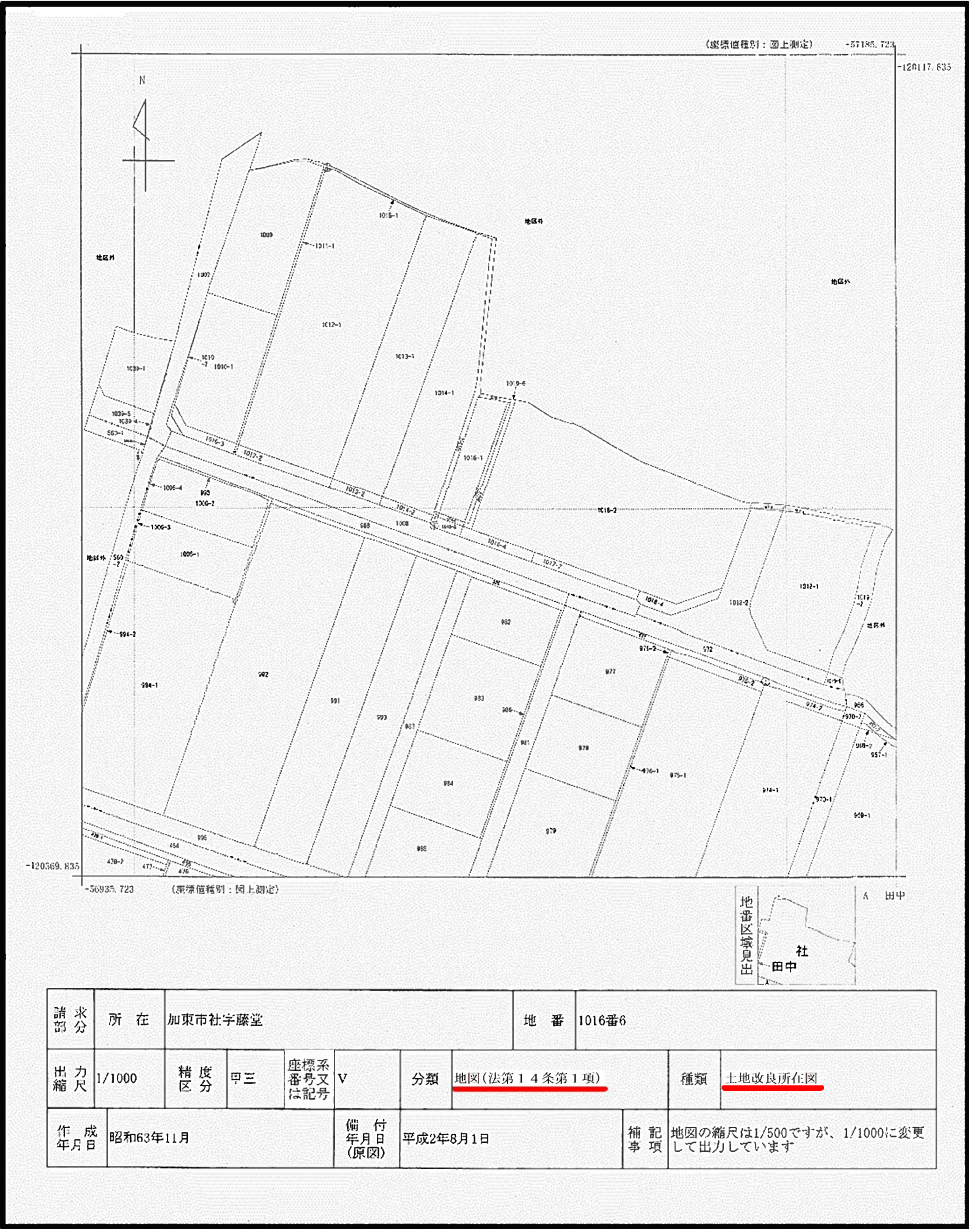
保留地の販売状況や借入金の返済状況を考慮し、現行の事業計画に定めた事業期間の延伸を行う必要があります。現在、兵庫県市街地整備課と協議を行っています。

※現行事業計画に定めた事業スケジュールは別紙のとおり（別冊 4 参照）

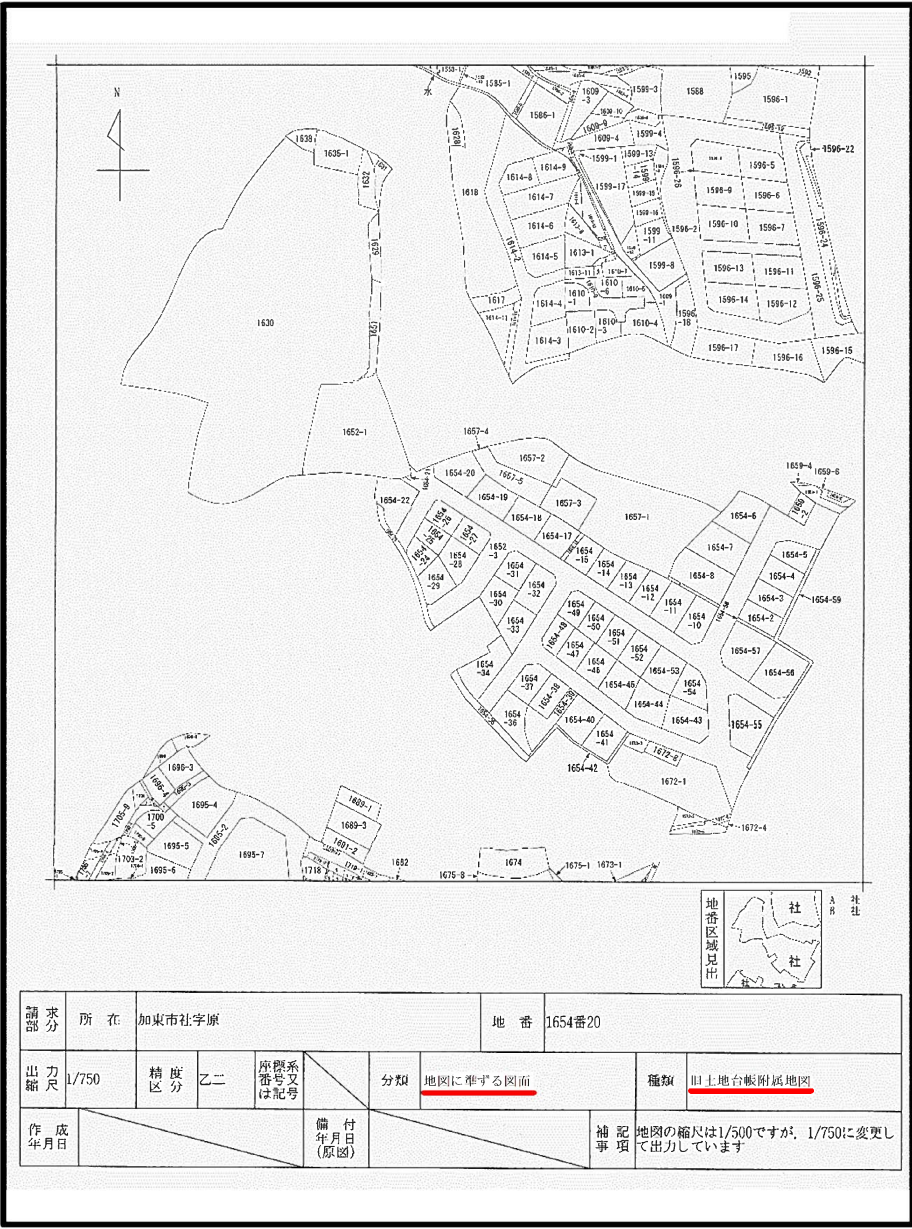
② 換地処分等について

保留地の販売状況を見極めながら、必要な手続を順次進めていく必要があります。字界変更について、引き続き地元自治会と協議していく予定です。

土地改良所在図



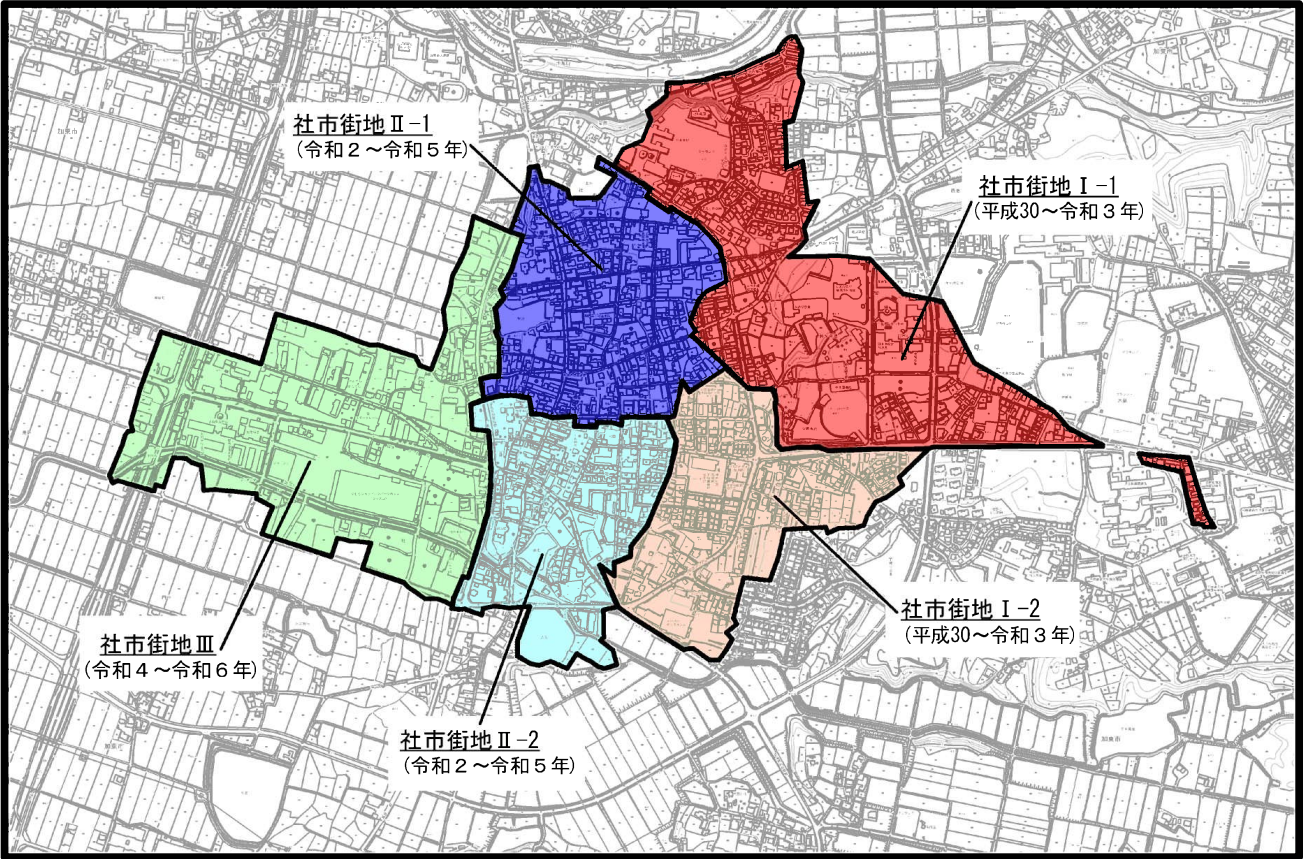
旧土地台帳附属地図（公図）



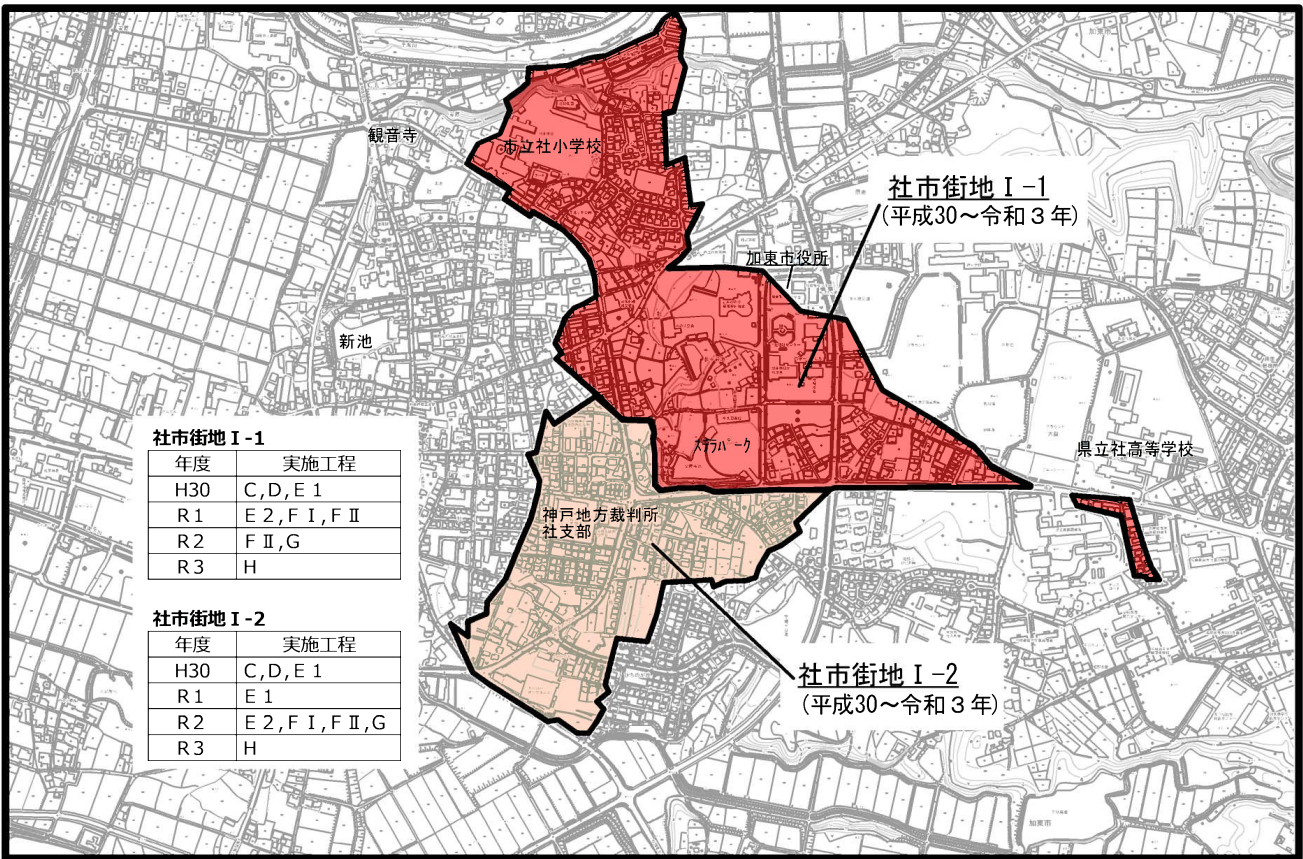
[illegible]

事業区域図

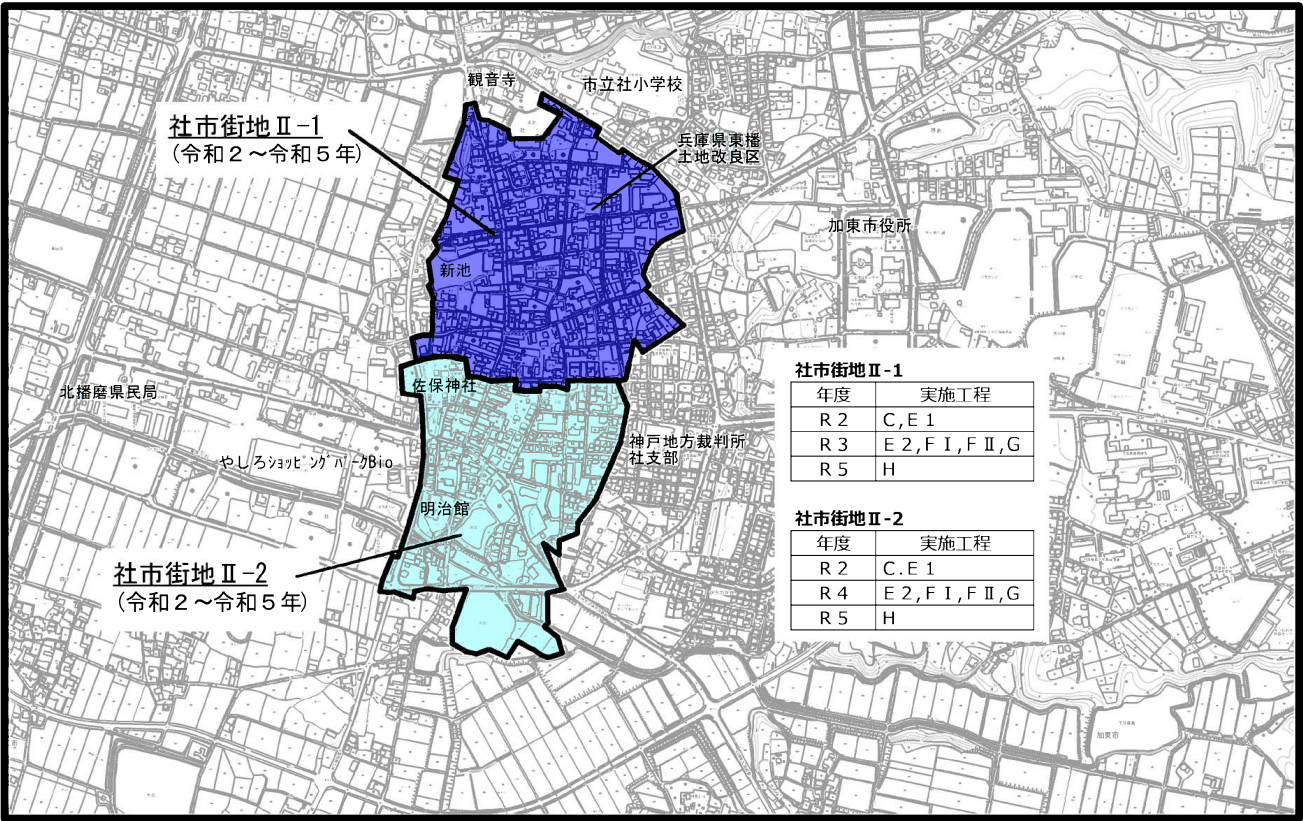
(全域)



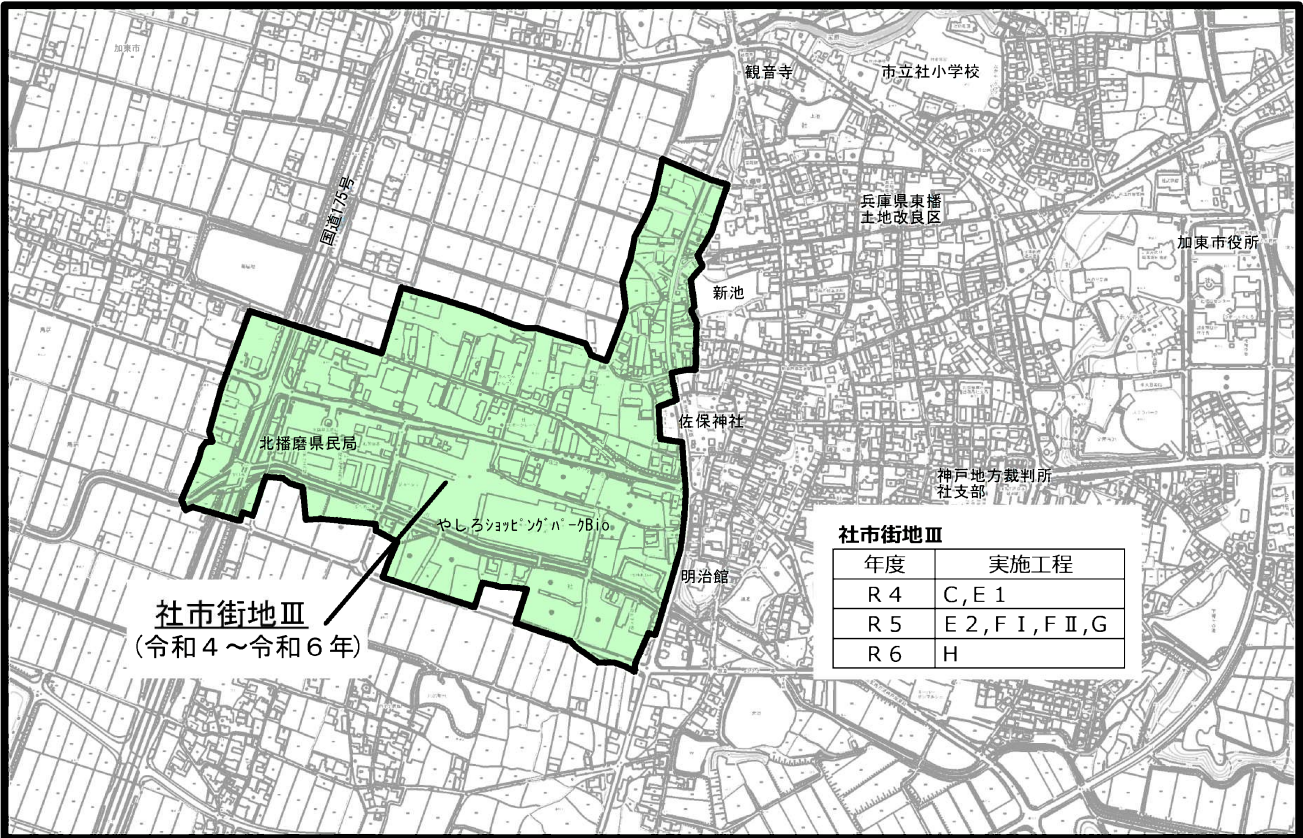
(社市街地Ⅰ) (社市街地Ⅰ-1 : 0.30 km², 社市街地Ⅰ-2 : 0.16 km²)



(社市街地Ⅱ) (社市街地Ⅱ-1 : 0.15 km², 社市街地Ⅱ-2 : 0.16 km²)



(社市街地Ⅲ) (0.28 km²)



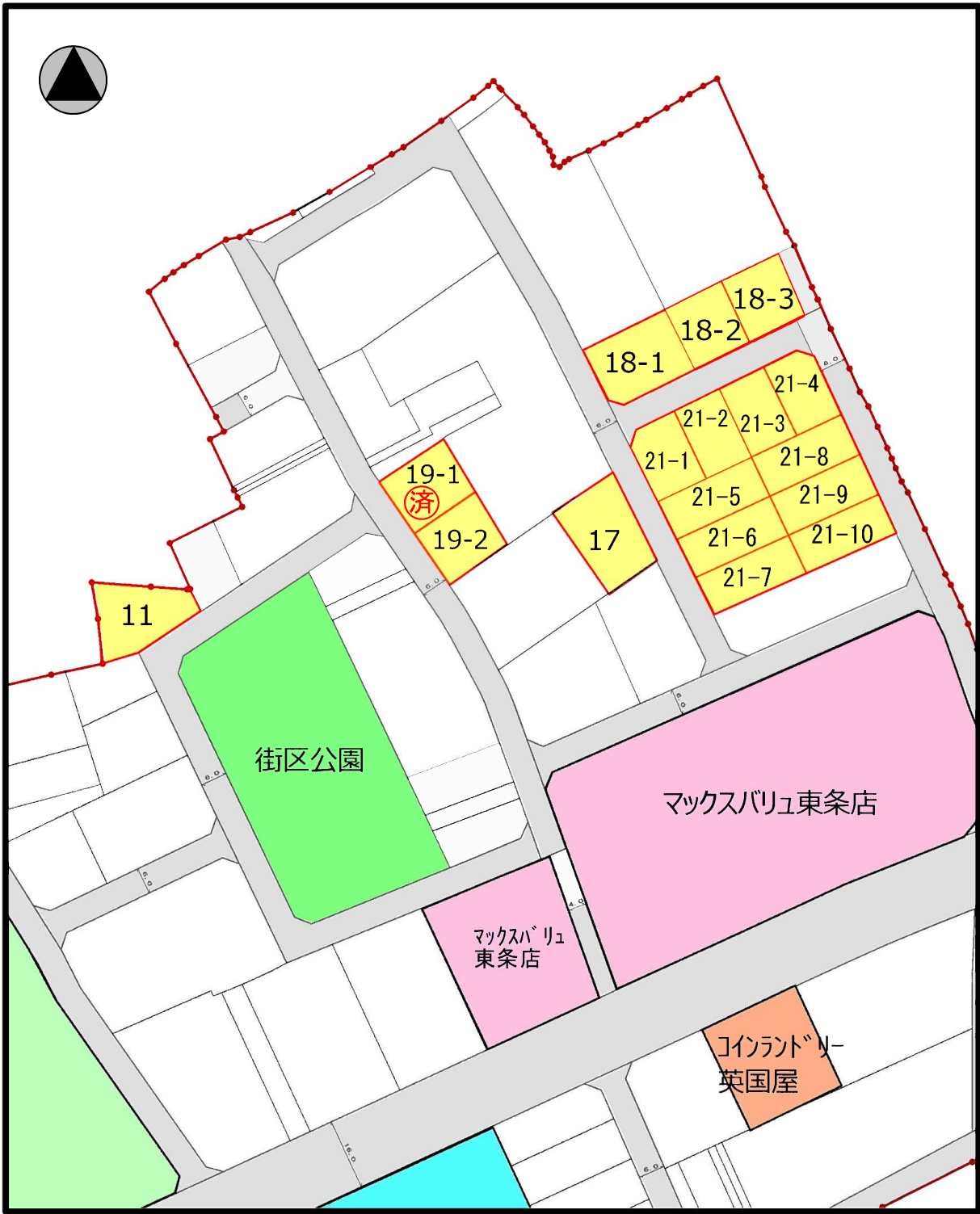
事業スケジュール

		実 施 年 度									
実施 地区	実施工程	平成30年度 (2018年度)	令和元年度 (2019年度)	令和2年度 (2020年度)	令和3年度 (2021年度)	令和4年度 (2022年度)	令和5年度 (2023年度)	令和6年度 (2024年度)	令和7年度 (2025年度)		
社市 街地 Ⅰ	基準点設置										
	現地立会	社市街地Ⅰ全									
	測量				社市街地Ⅰ全体						
	閲覧（確認）		社市街地Ⅰ-1	社市街地Ⅰ-2		社市街地Ⅰ全体					
	法務局手続					認証請求・登記					
社市 街地 Ⅱ	基準点設置										
	現地立会			社市街地Ⅱ全							
	測量						社市街地Ⅱ全体				
	閲覧（確認）				社市街地Ⅱ-1	社市街地Ⅱ-2		社市街地Ⅱ全体			
	法務局手続							認証請求・登記			
社市 街地 Ⅲ	基準点設置										
	現地立会					社市街地Ⅲ全					
	測量							社市街地Ⅲ全体			
	閲覧（確認）						社市街地Ⅲ全		社市街地Ⅲ全体		
	法務局手続								認証請求・登記		

事業全体スケジュール（※現行事業計画書より抜粋）

年 度 項 目	平成27年度 (2015年度)		平成28年度 (2016年度)		平成29年度 (2017年度)		平成30年度 (2018年度)		令和元年度 (2019年度)		令和2年度 (2020年度)		令和3年度 (2021年度)	
	4月～9月	10月～3月	4月～9月	10月～3月	4月～9月	10月～3月	4月～9月	10月～3月	4月～9月	10月～3月	4月～9月	10月～3月	4月～9月	10月～3月
組合通常総会	通常総会○ 総会○		通常総会○	総会○	通常総会○	総会○	通常総会○	総会○	通常総会○	総会○	通常総会○	総会○	通常総会○	解散総会○
総会・評価員会		○事業計画						○事業計画	○事業計画		○清算単価	○換地計画 ○事業計画(最終)		
事業計画変更	第4回 ○認可						第5回 ○認可		第6回 ○認可		第7回(最終) ○認可			
道路等築造工事・宅地整地														
各種委託業務														
保留地処分														
出来形確認測量							境界杭設置		面積確定					
町名地番の変更手続									法務局協議 ――― ○市議会			効力発生 ○		
公共施設の引継ぎ											引継ぎ			
換地計画										換地計画準備	換地計画	認可 ◎		
換地処分												――― ◎ 公告		
区画整理登記													登記申請	
清算事務													清算事務	
組合解散													――― ◎ 解散	

保留地位置図



保留地一覧（分譲中の一般保留地のみ）

保留地番号	街区－画地	地積 (㎡)	単価 (円/㎡)	分譲価格 (円)	備 考
保－11	12－⑤	284.09	29,100	8,267,019	
保－17	19－③	318.16	29,400	9,353,904	
保－18－1	18－③	304.31	30,900	9,403,179	
保－18－2	18－④－1	208.19	29,600	6,162,424	
保－18－3	18－④－2	208.19	29,600	6,162,424	
保－19－1	19－⑦－1	235.45	29,100	6,851,595	売約済み
保－19－2	19－⑦－2	234.21	29,100	6,815,511	
保－21－1	20－1－①	192.15	30,400	5,841,360	
保－21－2	20－1－②	192.13	29,000	5,571,770	
保－21－3	20－1－③	191.00	29,000	5,539,000	
保－21－4	20－1－④	191.00	30,800	5,882,800	
保－21－5	20－1－⑤	209.71	30,400	6,375,184	
保－21－6	20－1－⑥	209.71	30,400	6,375,184	
保－21－7	20－1－⑦	221.27	30,400	6,726,608	
保－21－8	20－1－⑧	205.56	30,800	6,331,248	
保－21－9	20－1－⑨	203.58	30,800	6,270,264	
保－21－10	20－1－⑩	233.83	30,800	7,201,964	
		合 計		115,131,438	

加東市土地区画整理組合資金貸付金償還計画書

組 合 名	加東市天神東掎鹿谷土地区画整理組合		
借 入 年 月 日	平成28年 3 月28日		
借 入 金 額	1 1 0 , 0 0 0 千円		
据 置 期 間	3 年		
割 賦 金 額	1 1 0 , 0 0 0 千円		
償還期日及び償還金額			
年 度	償還期日	償還金額	残高（見込み）
令和元年度	令和 2 年 3 月28日	1 5 , 7 1 4 千円	9 4 , 2 8 6 千円
令和 2 年度	令和 3 年 3 月28日	1 5 , 7 1 4 千円	7 8 , 5 7 2 千円
令和 3 年度	令和 4 年 3 月28日	1 5 , 7 1 4 千円	6 2 , 8 5 8 千円
令和 4 年度	令和 5 年 3 月28日	1 5 , 7 1 4 千円	4 7 , 1 4 4 千円
令和 5 年度	令和 6 年 3 月28日	1 5 , 7 1 4 千円	3 1 , 4 3 0 千円
令和 6 年度	令和 7 年 3 月28日	1 5 , 7 1 4 千円	1 5 , 7 1 6 千円
令和 7 年度	令和 8 年 3 月28日	1 5 , 7 1 6 千円	0 円