

(別紙2)

都市部及び山村部における 地籍整備の促進策

平成20年8月

国土審議会土地政策分科会企画部会
地籍調査促進検討小委員会

目次

はじめに	1
第1章 都市部における地籍調査	2
1. 現状	2
1.1 地籍調査の実施状況	2
1.2 地籍調査が進まない理由	2
1.3 地籍調査の遅れに伴う課題	3
2. これまでに講じられてきた措置	4
2.1 都市再生街区基本調査の実施	4
2.2 官民境界に集中した調査の推進	7
3. 都市部における地籍整備の推進方向	8
3.1 調査促進方策の方向性	8
3.2 地籍整備で得られた情報の有効活用	10
第2章 山村部における地籍調査	12
1. 現状	12
1.1 地籍調査の実施状況	12
1.2 地籍調査が進まない理由	12
1.3 地籍調査の遅れに伴う課題	12
2. これまでに講じられてきた措置	13
2.1 山村境界保全事業の実施	13
2.2 外部の専門家の活用	14
3. 山村部における地籍整備の推進方向	14
3.1 境界確認の効率化に向けた調査手法の見直し	14
3.2 包括外部委託の導入	15
3.3 新技術の活用等による簡易な測量手法の導入	16
3.4 林野庁との連携	16
第3章 地籍調査の推進に向けた環境の整備	17
1. 公共事業との連携	17
2. 新規着手市区町村等への支援	17
3. 一筆地調査の促進に向けた取組	17
4. 民間測量成果の活用	18
4.1 19条5項指定制度の活用	18
4.2 民間測量成果を活用した効率的な地籍調査	18
5. 都市再生街区基本調査成果の民間利用の促進	18
6. 法務省との連携	19
6.1 法務局との連携	19
6.2 筆界特定制度の利用	19
6.3 登記所備付地図作成作業との連携	19
7. 広報の充実	20
まとめ	20

はじめに

地籍調査は、一筆ごとの土地（以下「一筆地」という。）について、その所有者、地番及び地目を調査し、境界及び面積に関する測量を行い、その結果を地籍図及び地籍簿に取りまとめるものであり、土地に関する基礎的な調査である。

地籍調査については、昭和26年に制定された国土調査法に基づき実施されているが、現在、平成12年度を初年度とする第5次国土調査事業十箇年計画（平成12年5月23日閣議決定）に基づき、全国で調査が進められているところである。しかしながら、その進捗率は、平成19年度末で全国48%にとどまっており、特に都市部及び山村部における遅れが顕著である。

こうした中、第5次十箇年計画の期末である平成21年度が迫っており、地籍制度全体のあり方の検討が必要となっているほか、都市部及び山村部の調査促進について速やかな対応策の具体化が求められている。このような状況を受けて、平成19年2月に、国土審議会土地政策分科会企画部会の下に本小委員会を設置することが決定され、都市部及び山村部における地籍調査促進のための取組と今後の対応について検討を行い、同年9月に中間報告を取りまとめた。

この報告書は、中間取りまとめの内容を踏まえた上で、その後の取組も反映させ、今後の地籍調査の方向性を示したものであり、これにより今後より一層、地籍調査の促進が図られることを期待する。

第1章 都市部における地籍調査

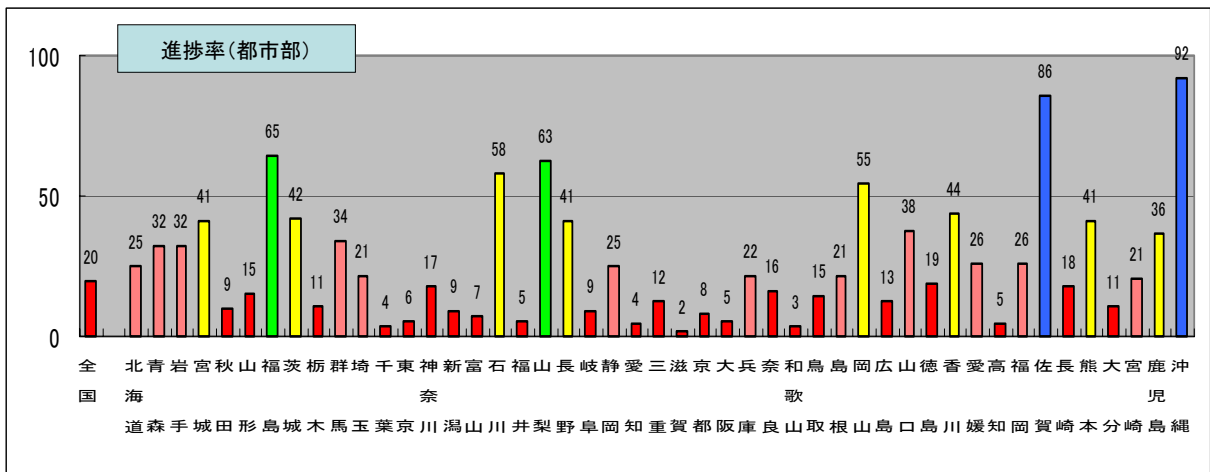
1. 現状

1.1 地籍調査の実施状況

都市部における地籍調査の進捗率は、平成19年度末で20%と特に低い水準にある。

(注) 都市部とは、D I D (Densely Inhabited Districts の略。市区町村の区域内で人口密度 4,000 人/k m²以上の地区が互いに隣接して、その人口が 5,000 人以上となる人口集中地区を指す。) のことを意味している。

(図1) 都市部における地籍調査の状況 (平成19年度末)



1.2 地籍調査が進まない理由

都市部において地籍調査が特に遅れている理由としては、

- ① 権利関係が複雑で境界の確認に困難を伴うことが多いこと、一筆の面積が小さく調査すべき筆数が多いこと等から、調査の完了までに極めて長い期間と多額の費用が見込まれること
- ② 住民・行政に地籍調査の必要性や効果が十分に理解されていない場合が多く、地方公共団体における予算や職員の確保が困難になっている中で、調査着手への機運が高まらないこと
- ③ 都市住民にはトラブルにつながらないよう隣人との接触をできるだけ避けたいとの意識が強く、立会いなどでの調査への協力を得にくいこと

等があげられる。

なお、都市部において地籍整備を促進する有効な対策を講じるためには、地籍調査が進まない理由についてさらに実態を分析する必要がある。

1.3 地籍調査の遅れに伴う課題

都市部における地籍整備の遅れにより、以下のような様々な課題がある。

(1) 土地取引に係るリスク

地籍調査が未了の地域では、土地の境界等について十分な資料が揃っていないため、土地取引をする際に、境界の調査に多大な時間と費用を要したり、登記上の面積と実測面積が異なったりするなど、大きなリスクを抱えることになる。

このように、地籍が整備されていない場合には、土地をめぐるトラブルに巻き込まれ、円滑な土地取引への支障となることが懸念される。

(2) 都市再生への支障

市街地再開発事業や土地区画整理事業のような面的な開発事業、道路・街路整備、また、マンション建設などの民間開発事業のいずれを進めていく上でも境界確認が必要となる。

地籍調査が進んでいない地域においては、

① 同意を取得すべき関係者の数が多数におよび、確認完了までの期間が長期化するリスクを負わされること

② 境界確認のための調査・調整に多額の費用を要すること

といった問題が生じており、土地の利用可能性が生かされない原因ともなっている。

(3) 災害復旧の遅れ

大規模災害が発生した場合、道路の復旧、上下水道等のライフライン施設の復旧、住宅の再建が急務となるが、その前提として土地の境界を確認することが必要となる。

地籍調査が実施されていない地域では、境界確認のための立会いを求める土地所有者の調査から作業を始めることになり、境界確認に多くの時間と手間を要するため、被災地の復旧・復興を円滑に進めることができなくなる。

(4) 公共用地管理の負担増大

市区町村では、自らの所有・管理する公共用地について境界の確認事務を行っている。

地籍調査が実施されていない市区町村では、この事務が住民からの申請を受け散発的に実施されており、資料も体系的に整備されていないため、大変非効率なものとなっている。また、住民にとっても申請を行う際に資料作成などが必要となるため、重い負担となっている。

このような問題は、地方分権一括法により法定外公共物が市区町村に譲与されたことで、より深刻なものとなる可能性があり、早急な対応が必要である。

(5) 課税の公平性の確保

土地の所有者に対して課税される固定資産税は、原則として登記簿に登記されている地積に基づいて課税されている。

このため、地籍調査が実施されていない地域では、必ずしも正確でないデータに基づき固定資産税が課税されることもあり、課税の公平性の確保が課題となっている。

(6) 地理情報システムの有用性の低下

複数の地理空間情報をコンピュータ上で重ね合わせ、多目的に活用する地理情報システム（GIS）については、その普及が進められている。GISは、様々な情報が整理され、視覚的にわかりやすい形で表現されるため、幅広い分野で利活用されることが期待される。

しかしながら、地籍調査が進んでいない地域においては、一筆ごとの土地の位置・形状が明確になっていないため、様々な行政情報を正確にリンクさせることができず、GISの有用性が低下することが懸念される。

2. これまでに講じられてきた措置

2.1 都市再生街区基本調査の実施

(1) 調査の趣旨

こうした都市部における地籍整備の状況を改善するため、平成15年6月の都市再生本部会合において、「民活と各省連携による地籍整備の推進」という方針が示され、全国の都市部における地籍整備を強力に推進することとなった。

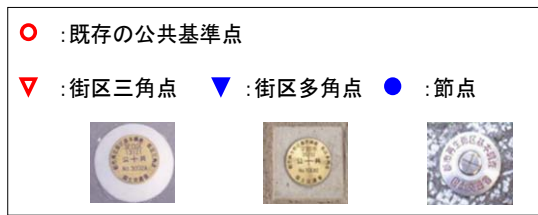
これを踏まえ、平成16年度から18年度にかけて、後続の地籍調査の円滑・迅速な実施を支援するため、全国のDIDのうち、地籍調査が未了の地域を対象として、国が地籍整備に必要な基礎的データ等を収集・整備する「都市再生街区基本調査」が創設され、実施されたところである。

(2) 調査の内容

① 街区基準点の整備

本調査では、約20万点に及ぶ街区基準点が高密度（約200m間隔）に整備され、既存の公共基準点も含め世界測地系（地球上の位置を緯度・経度で表すための基準として、国際的に定められているもの）の座標値に統一された。これにより、地籍調査未了のDIDにおいては、既存の公共基準点と一体的に機能する形で街区基準点が面的に整備されることになった。

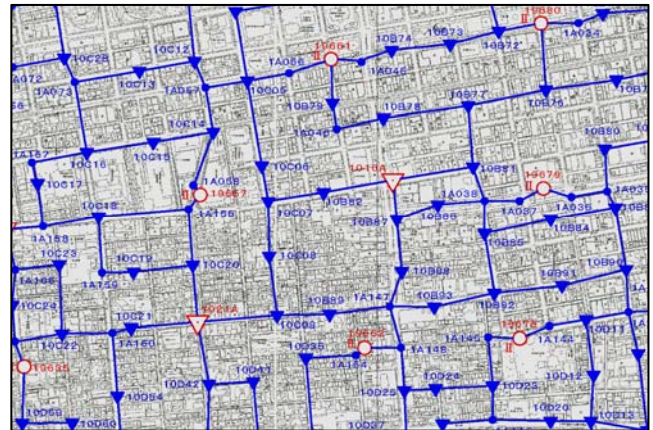
(図2) 街区基準点網図



街区三角点：街区基準点のうち、基本三角点又は1、2級公共基準点を基礎として、約500m間隔で設置したもの

街区多角点：街区基準点のうち、基本三角点、1、2級公共基準点又は街区三角点を基礎として、約200m間隔で設置したもの

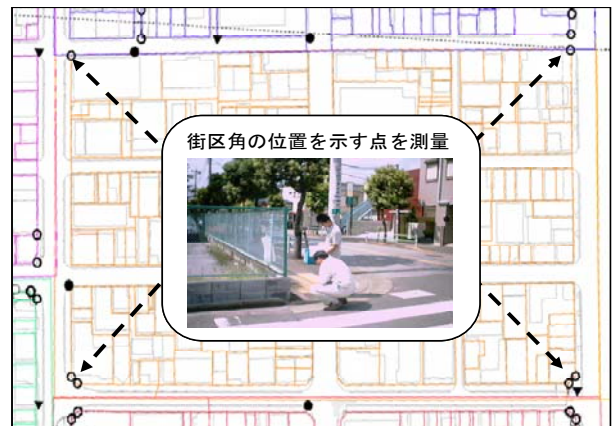
節点：街区基準点の間が地形・地物等により直接測定することができない場合、中間に仮に設ける中継ぎの点



② 街区点の調査

本調査では、約230万点に及ぶ街区の角の座標値が調査され、街区の外周位置を把握することが可能となった。

また、街区点（街区の角の位置を示す点であり、既存の境界杭や構造物から選定）について詳細な記録が整備され、境界杭の設置者に関する情報を把握することも可能となった。



(図3) 街区点の調査

③ 公図の数値化

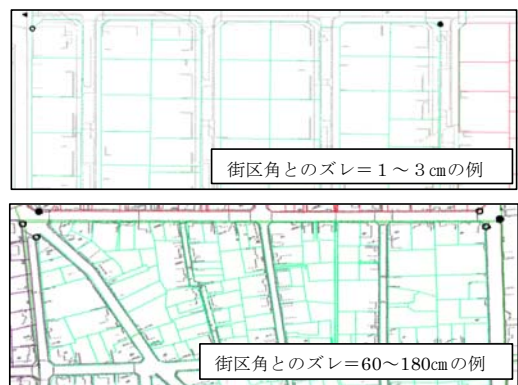
登記所に備え付けられている地図に準ずる図面（以下「公図」という。）のうち、紙ベースのもの（ポリエステル・フィルムのものを含む。）について、スキャナ等でコンピュータ上に取り込み、デジタル処理が可能となるように数値化された。この結果、地籍調査未了のD I Dにおける公図は、すべて数値化されることになった。

④ データベース化

街区点の調査の成果に数値化公図を重ね合わせて成果図が作成され、公図と現況との整合・かい離の状況が確認された。

この重ね合わせに当たっては、公図上の街区の角と現況の街区の角（街区点）のずれが最も小さくなるように、数値化公図に一定の縮尺補正等が行われた。

公図と現況のずれが最も小さくなるよ



(図4) 公図と現況の重ね合わせ

うに重ね合わせた結果、最終的に生じたずれは、残差として残差表に取りまとめられた。残差表は、公図1枚ごとに作成されており、街区点ごとの残差とともに、その平均を示すものとして残差の平均二乗誤差（標準偏差）が記載されている。

(3) 調査成果の活用

① 精度の高い地積測量図の蓄積

平成17年3月7日から新たに不動産登記規則（平成17年法務省令第18号）が施行され、地積測量図に表示する土地の筆界点には、原則として、基本三角点等に基づいて測量された成果である座標値を記録することとされている（同規則第77条第1項第7号）。

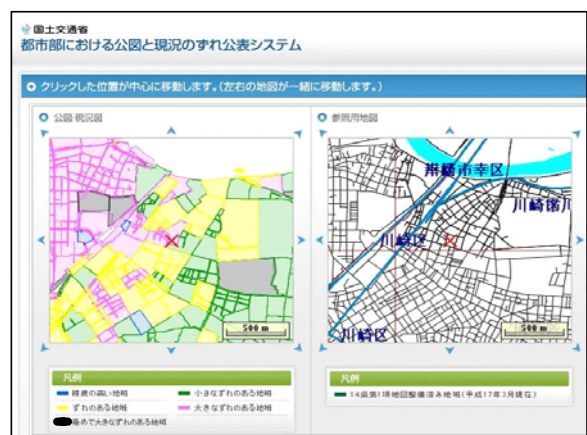
そのため、本調査により街区基準点が整備された地域では、登記所に提出される地積測量図を作成するための測定の基礎として、原則として街区基準点等が利用されることになった。

これにより、土地の表題登記、分筆の登記、地積の変更・更正の登記などの申請に伴い、地積測量図が登記所に提出される場合には、街区基準点等を基礎として世界測地系の座標値が付与され、精度の高い地積測量図が登記所に蓄積されていくことになった。

② 公図と現況のずれの公表

本調査により「都市部における公図と現況のずれ」の程度が確認され、国土交通省のホームページ上で公開されている (http://www.kouzu-zure.mlit.go.jp/Kouzu_zure/)。今回の調査結果では、5割を超える公図に1m以上の大きなずれが認められた。

このような公図の実態を広く国民に知らせることにより、国民の地籍調査に対する関心が高まり、地籍調査の推進につながることを期待される。



(図5) 公図と現況のずれ公表システム

③ 極めて精度の高い公図の正式地図化

本調査により極めて精度の高いことが確認された公図については、街区点の測量成果を用いて補正し、世界測地系の座標値を付与することにより、不動産登記法（平成16年法律第123号）第14条第1項の地図（以下「14条地図」という。）として登記所に備え付けるための作業が実施されたところである。

具体的には、土地区画整理事業等に基づき作成された公図のうち、筆界点の数値座標が残されており、確定測量時に設置された筆界杭が一定程度現存するものを対象としており、180k㎡程度の地域について作業が行われた。

ただし、一筆地の面積について登記記録上の面積と比較した結果、地積の公差が

精度区分甲2（国土調査法施行令（昭和27年政令第59号）別表第5）の限度を超える場合には、14条地図として備え付けることができないため、このような公図についても、引き続き14条地図として登記所に備え付けるための手法を検討する必要がある。

2.2 官民境界に集中した調査の推進

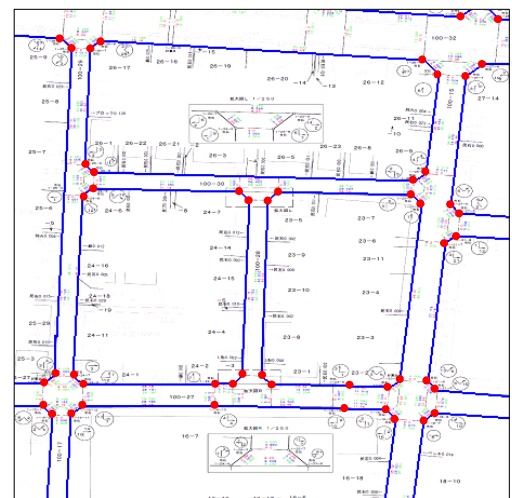
都市部において、通常的地籍調査を実施し、すべての筆を調査した場合、完了までには極めて長期間を要することとなる。

このため、より早期に一定の成果を得られることとなるよう、都市の骨格をなし、境界に関する問題も多い官民境界に集中して情報整備を進めることとされ、施策が具体化されてきた。

(1) 官民境界等先行調査〔平成14年度～〕

民境界を含め、すべての筆界を確認する通常的地籍調査に先行して、都市地域において、官民境界及び官官境界の筆界点の調査・測量を実施するものである。官民境界等の筆界点を確認する際には、土地所有者等の立会いが必要とされる。

官民境界等先行調査の成果としては、街区の外枠を示す街区調査図が作成され、後続の地籍調査の基礎資料として活用される。



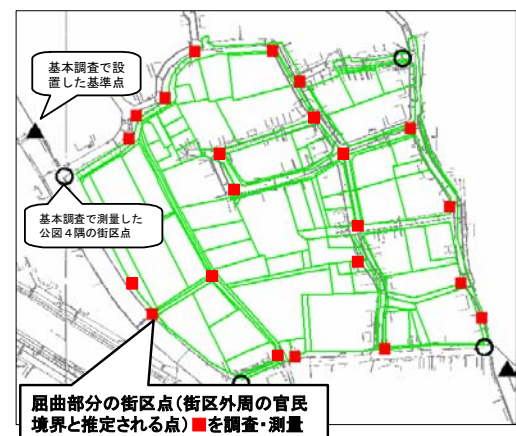
(図6) 街区調査図イメージ

(2) 都市再生街区基本調査（土地活用促進調査）〔平成19年度～〕

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、都市再生街区基本調査の成果のみでは直ちに街区外周の位置を把握することができない。

本調査は、これらの地域のうち、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がある地域等において、地籍整備の前提となる街区外周の位置に関する基礎的データの調査を行うものであり、平成19年度には、53市区町で実施された。

この調査により、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る地域において、土地の有効活用に一定の効果を果たすことが期待されるとともに、地籍調査



(図7) 土地活用促進調査イメージ

の円滑な実施が促進される。

3. 都市部における地籍整備の推進方向

3.1 調査促進方策の方向性

都市再生街区基本調査によって明らかとなったように、都市部には極めて精度の高い公図から現況と大きく異なる公図まで様々なものが存在している。そのため、都市部における地籍整備の推進手法を検討するに当たっては、公図と現況のずれの程度に応じた取組を進めていくことが効率的である。

具体的には、本調査の成果を踏まえ、(1)公図と現況が概ね一致する地域、(2)公図と現況が大きく異なる地域、(3)公図と現況が一定程度一致する地域に大きく分類し、それぞれの地域区分に応じた取組を検討する。

(1) 公図と現況が概ね一致する地域

公図と現況が概ね一致する地域としては、次の要件を満たす地域を想定する。

- ① 都市再生街区基本調査で作成された残差表において、残差の平均二乗誤差（標準偏差）が地籍調査で中都市の市街地区域に求められる精度区分甲2（国土調査法施行令別表第5）の筆界点の位置誤差の限度内（7 cm 以内）であること
- ② 土地区画整理事業等に基づき作成されたなど、公図における筆界創設の根拠が明確なものであること

このような地域に分類された公図については、2.1(3)③で述べたように、既に国において14条地図として登記所に備え付けるための作業が実施されたところであるが、今回の作業で登記所に備え付けられなかった公図を14条地図とするための手法について引き続き検討すべきである。

(2) 公図と現況が大きく異なる地域

公図と現況が大きく異なる地域に分類される地域としては、都市再生街区基本調査で作成された残差表において、残差の平均二乗誤差（標準偏差）が6 mを超えるものを想定する。

このような地域については、都市再生街区基本調査の成果の活用が困難であるため、通常的地籍調査によるほか、公図と現況が著しく相違している地域については、法務省が実施する登記所備付地図作成作業の積極的な活用を図るべきである。

(3) 公図と現況が一定程度一致する地域

上述の(1)にも(2)にも該当しない地域は、公図と現況が一定程度一致する地域に分類されることになるが、このような地域は、都市部の公図の約9割を占めると推計されており、この地域における地籍整備促進の取組が重要となる。

都市部においては、通常的地籍調査によりすべての筆を調査した場合には、かなりの期間を要することになるため、地積測量図や立会済みの実測図など、一筆地について民間で作成される情報を活用することにより、効率的に地籍を整備す

る手法を検討すべきである。

特に、分筆等の登記申請により登記所に提出される地積測量図については、不動産登記規則の改正後、街区基準点が整備されたことに伴い、街区基準点等に基づく世界測地系の座標値が原則として付与されることとなっており、地籍の整備に有効活用することが可能である。また、登記所に地積測量図が提出される場合には、実務上、登記官が実地調査において、関係者と立会いの下で筆界を確認していたり、土地家屋調査士が不動産調査報告書（筆界を確認した経緯等が記載された報告書）を作成していたりするほか、隣接地所有者の筆界確認書や立会証明書（当事者が筆界を確認した事実を証明する書面）が添付されていたりするため、その筆界の正確さの度合いは、実質的には土地の所有者が一筆単位で地籍調査を実施したのと変わらないものということができる。

しかしながら、登記所に提出される地積測量図の蓄積には時間を要する（部分的な調査ではあるが、都市部においては全筆のうち年間約1%の筆で地積測量図が提出されている。）ため、地積測量図のみを活用して短期間で地籍図を作成することは困難であると思われる。

したがって、都市部における地籍整備の推進については、従来の地籍調査を基本としつつ、市区町による官民境界の調査を推進するとともに、登記所に提出される地積測量図の活用により民民境界の情報を蓄積・反映した上で、条件の整った場合には、既存の測量成果のない残された区画を補完的に調査し、地籍図を完成していくという手法等について検討すべきである。

今後は、このような推進手法に必要となる、①関係機関の役割分担と情報蓄積のルール、②活用可能な一筆地情報の範囲の明確化、③所要の規定の整備などの課題について、具体的に検討を行う必要がある。

① 関係機関の役割分担と情報蓄積のルール

市区町による官民境界の調査と登記所による地積測量図の蓄積が、両者の連携の下で確実に進んでいくよう、関係機関の役割分担を明らかにする必要がある。

また、官民境界等先行調査の成果も活用しながら、地積測量図により民民境界の情報を収集して地籍整備に活用するとしても、公図の精度はさまざまであり、それぞれの精度に合った情報蓄積のルールを検討する必要がある。

具体的には、今後の検証結果を待つことになるが、公図の精度が高い場合には、地積測量図の情報を公図に逐次反映することにより、公図の精度を更に高度化させることが可能であると考えられるため、相当数の地積測量図が蓄積された段階で、この図面を基に更に補完的な調査を行うことによって地籍図を完成させる手法について検討すべきである。

一方、公図の精度が低い場合には、地積測量図の情報を公図に反映する際に一筆地の形状が大きく変形することになると考えられるため、公図への逐次反映を行わずに地積測量図を蓄積し、一定の面積について地積測量図が蓄積された段

階で、官民境界等先行調査の成果を活用して地籍調査実施のための素図を効率的に作成する手法を検討すべきである。

② 活用可能な一筆地情報の範囲の明確化

地積測量図は、行政側で作成をコントロールできるものではなく、その蓄積には時間がかかることから、不動産登記規則改正後に提出された地積測量図に限らず、既存の地積測量図であっても、一定の条件を備えたものについては公図の補正に利用するなど、その活用を検討すべきである。この点については、国土交通省において平成 19 年度からモデル調査により検証が進められているところである。

また、筆界特定書や立会済みの実測図、さらには電力・ガス等の公共企業体が保有する既存の民間測量データについても、その利用の可能性を検討すべきである。

なお、通常的地籍調査を実施するに当たっても、民間測量データの積極的な活用を図るよう市区町へ周知する必要がある。

③ 所要の規定の整備

官民境界等先行調査が完了した街区において、地積測量図が蓄積された場合には、これらの情報を用いて完成した図面を地籍図として取り扱うことについて必要な手続を関係規定の中で明確にすることを検討すべきである。

なお、この際には、地籍図の作成が土地所有者の権利関係に事実上の影響を及ぼすことがあるので、その点を十分に配慮する必要がある。

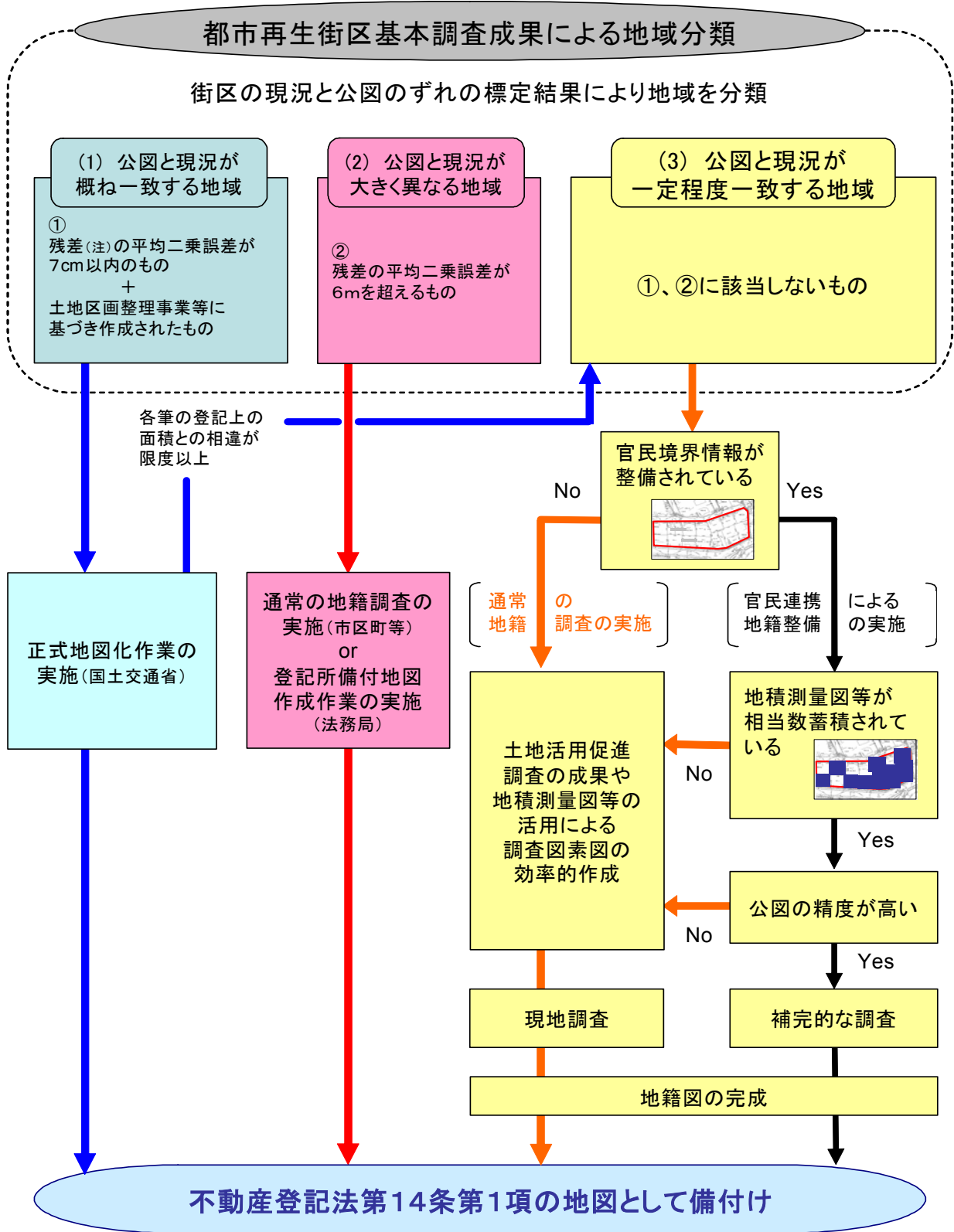
3.2 地籍整備で得られた情報の有効活用

地籍図は、一筆地に関する正確な筆界情報を示すものであるが、その情報を利用する行政・企業・国民には様々なニーズがあり、それぞれのニーズに応じた、一定の精度と正確性が担保された図面であれば、十分に有効活用が可能と考えられる。

現在、都市部における地籍整備が推進されている中で、市区町において官民境界に関する情報が集中的に整備されており、利用者の様々なニーズに応える観点から、これらの官民境界情報と登記所に提出された地積測量図を利用して、一定の精度と正確性を有する図面を整備・提供するための手法についても検討すべきである。

これは、地理空間情報の活用の推進に関する施策を総合的かつ計画的に推進することを目的として、平成 19 年 5 月に制定された地理空間情報活用推進基本法の趣旨にも合致するものである。

(図8) 都市部における地籍整備の推進方向



(注) 「残差」：街区点と対応する公図上の点との距離

第2章 山村部における地籍調査

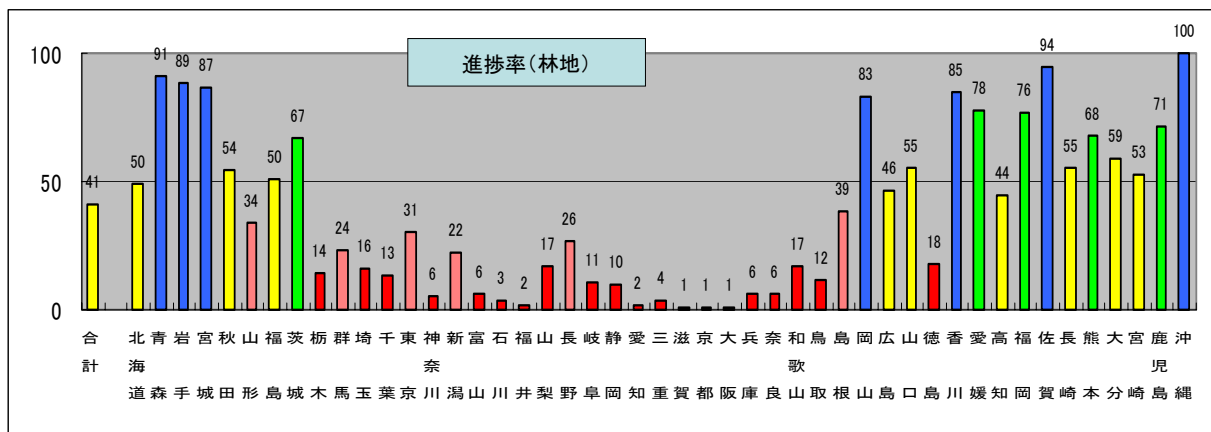
1. 現状

1.1 地籍調査の実施状況

林地における地籍調査の進捗率は、平成19年度末で41%にとどまっており、全国平均に比べて低い状況にある。

(注) 林地とは、山林及び原野並びにその周辺の区域であり、宅地及び農用地を含んだ山村部よりも狭い概念として使用している。

(図9) 林地における地籍調査の状況（平成19年度末）



1.2 地籍調査が進まない理由

林地において地籍調査が特に遅れている理由としては、

- ① 土地所有者の高齢化や不在村化により境界の確認が困難であること
- ② 山林・原野の公図は、精度に問題があるものが多いこと
- ③ 林地では傾斜が急なことなどにより測量が困難であること

等があげられる。

なお、都市部と同様、山村部においても地籍整備を促進する有効な対策を講じるためには、地籍調査が進まない理由についてさらに実態を分析する必要がある。

1.3 地籍調査の遅れに伴う課題

林地における地籍整備の遅れにより、以下のような様々な課題がある。

(1) 境界に関する人証・物証の消失

森林所有者の不在村化や世代交代が進む中で、境界に関する記憶（人証）が失われつつある。また、林業の低迷等により森林管理が十分に行われておらず、境界の目印（物証）も失われつつある。

そのため、境界確認が困難な森林が急速に拡大しており、「相続した土地がど

ここにあるのかわからない」、「森林の境界が不明確なため、間伐などの森林の整備・保全を実施することができない」などの状況が見られる。

(2) 適切な森林管理への支障と森林の有する多面的機能の妨げ

森林は、生物多様性の保全、地球環境の保全、土砂災害の防止、水源のかん養、保健休養の場の提供などの極めて多くの多面的機能を有している。

このような森林の多面的機能を十分に発揮するためには、間伐等の適切な手入れが不可欠である。

しかしながら、地籍調査が実施されていない地域では、林地に係る境界情報が明確でないため、間伐等の実施による適切な森林管理に支障をきたすとともに、森林の多面的機能を損なうことになる。

2. これまでに講じられてきた措置

2.1 山村境界保全事業の実施

(1) 事業の趣旨

山村地域では、特に精度の低い公図が多く、そのままでは地籍調査の基礎資料として利用することが困難なものも多数見られる。また、公図に代わる既存の資料もほとんどないため、地籍調査の基礎資料を収集することが難しく、地籍調査を実施する際の障害となっている。

さらに、地権者の高齢化や不在村化により境界に関する人証が失われ、また森林の荒廃等により物証も失われ、境界の不明確化が進行していることから、境界に関する情報を早急に保全し、地籍調査が実施できる状態を確保しておく必要がある。

このような山村部における状況を改善するため、平成 16 年度から、簡易な手法等により一筆ごとの位置及び形状の図面を作成し、森林の概ねの境界を保全する山村境界保全事業が実施されている。

(2) 事業の内容

① 現地調査

土地所有者等の現地立会いは要しないが、公図、森林基本図や空中写真などの資料及び地元精通者の証言等に基づいて現地調査が行われ、地番、地目及びおおよその境界の位置が確認される。

② 山村境界保全図等の作成

確認した境界の位置について、DGPS（ディファレンシャルGPS）など簡易な測量手法により座標値が記録され、山村境界保全図が作成される。

また、登記記録に基づき土地の所在、地目、地積、所有者などを記載した調査票が作成され、現地調査の結果を踏まえ、山村境界保全簿に取りまとめられ



(図 10) DGPSによる測量

る。

※DGPS：あらかじめ正確な位置が計測されている基準局で、複数の測位衛星により測定した位置と基準局の位置の差分（ディファレンシャルデータ）を検出し、そのデータを用いて測定精度を高める手法

2.2 外部の専門家の活用

一筆地調査における土地家屋調査士等の外部専門家の活用については、市区町村等の職員の労力を軽減し、短期間に地籍調査を完了することが可能となるため、新たに調査に着手する市区町村や調査地域の拡大を図る市区町村が増加するなど、地籍調査の促進につながるものとして推進されてきた。

このような外部専門家の活用は、平成12年度から新規着手市区町村等の職員の負担が大きい地域を対象に適用された後、次第に地域要件が緩和され、平成18年度には地域要件が撤廃され、すべての地域で適用可能となっている。

この結果、山村部の地籍調査においては、当該地域の状況を熟知している森林組合の活用が見られており、平成19年度には12県38市町村で、森林組合に対して一筆地調査の外部委託がなされている。

なお、外部専門家の活用に当たっては、安定的な地籍調査の実施のため、各地域で地籍調査を継続的に実施できる能力を持つ事業者の育成確保に向けた研修を行うなど、配慮が必要である。

3. 山村部における地籍整備の推進方向

3.1 境界確認の効率化に向けた調査手法の見直し

(1) 基本的な考え方

山村部においては、高齢者が多いため、山に入って立会いをすることが困難であったり、不在村者も多いため、そもそも立会いに応じなかったり、応じたとしても現地の状況を熟知していない場合が多く、境界確認が大きな負担となっている。

筆界調査に係る現行の地籍調査作業規程準則（昭和32年総理府令第71号）では、土地所有者の立会いの協力が得られないことに相当の理由があり、かつ、筆界確認に必要な資料が存在する場合には、その資料に基づき筆界の位置を示す資料（以下「筆界案」という。）を作成し、土地所有者に送付して確認を行うことは可能とされている。

しかしながら、山村部では、登記所に提出される地積測量図も少なく、筆界確認に必要な既存の資料がほとんどないため、筆界案の作成が困難な状況が見られている。このため、不在村の土地所有者の境界確認を効率的に実施する手法として、山村部における筆界確認に必要な提示資料などについて具体的な運用方法を明らかにし、市区町村に対して提供すべきである。

(2) 具体的な対応の方向

平成20年度からは、不在村の土地所有者の境界確認を効率的に実施する手法の一つとして、中間取りまとめで示した方向性を踏まえ、山村部地籍調査促進事業の境界確認促進調査が導入されている。

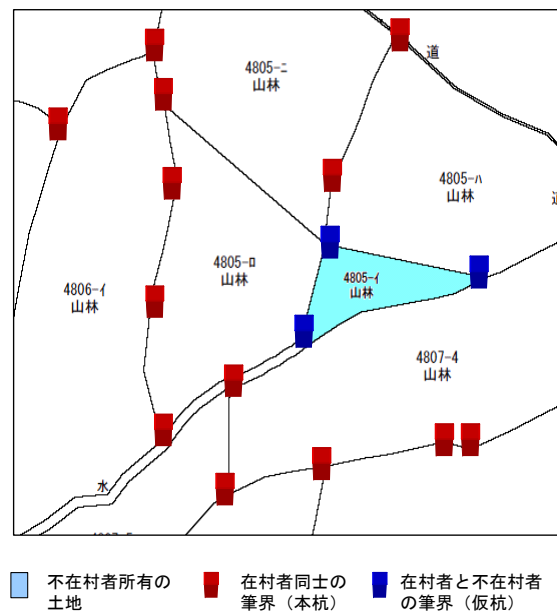
この調査では、立会いが得られなかった土地について、現地精通者の証言及び隣接所有者等の確認により筆界と推測される位置に仮杭を設置し、その位置情報を基に作成された筆界案により土地所有者の確認を求めることが可能となっている。この際、筆界案の補足資料として、公図や空中写真などを活用することにより不立会地の位置関係を把握可能な資料が作成される。

また、現地精通者については、森林組合関係者や地域の世話役等、不在村の土地所有者と利害関係を有しない者が選任される。

このほか、不在村者の所有する土地の境界確認については、その代理人として、現地の境界を熟知している在村者を活用することによっても効率的な実施が可能であり、このような手法について更に周知を図る必要がある。

ただし、代理人となる在村者が隣接地権者であるなど、不在村の土地所有者と利害関係を有することも考えられることから、このような点についても当該所有者に十分な説明をした上で、運用するように配慮する必要がある。

なお、山村部が地籍調査対象面積の大部分を占めること等にかんがみ、山村部における境界確認の効率的な手法について引き続き検討していくべきである。

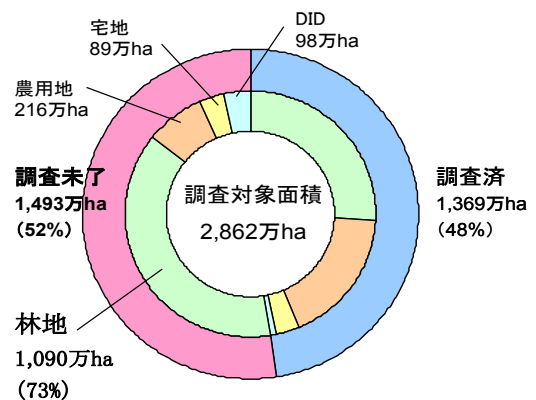


(図11) 境界確認促進調査イメージ

3.2 包括外部委託の導入

地籍調査未了面積のうち林地が占める割合は7割強であり、広大な面積が調査未了のまま残っていることから、今後は林地における調査実施面積を積極的に拡大していく必要がある。

一方、都市地域においては、地籍図根三角測量から閲覧までの調査工程を包括的に外部委託することが既に認められており、市区町村等の調査にかかる労力が



(図12) 調査未了面積に占める林地の割合

軽減されることで、調査実施面積の拡大が図られている。

そこで、このような地籍調査の包括委託を林地においても可能とすることを中間取りまとめで提言し、平成20年度から導入されている。

3.3 新技術の活用等による簡易な測量手法の導入

山村境界保全事業では、DGPSやデジタル方位距離計で簡易な測量を行っているが、これらの機器については、現在の地籍調査で必要とされる精度を満たしていないために、地籍調査では使用することが認められていない。

林地では、都市部などに比べて高い精度が求められていないことから、新たな測量技術の導入等により、簡易な測量手法でコスト低減を図りながら精度を確保する手法を採用できないか検討すべきである。

※デジタル方位距離計：目標地点までの距離を測定するレーザ距離計と方位角を測定するデジタルコンパスを組み合わせたもの



(図13) デジタル方位距離計

3.4 林野庁との連携

平成19年2月に開催された「美しい森林づくりのための関係閣僚による会合」において、国民の幅広い理解と協力のもと、政府一体となって「美しい森林づくり推進国民運動」を展開することが確認され、国土交通省においても、国土調査との連携を掲げており、その具体的な施策例として山村境界保全事業を実施し山村部の境界を整備することにより、林野庁の行う適切な森林整備を推進するための条件整備に資することとしている。

このような取組を踏まえつつ、中間取りまとめで示した方向性が具体化され、都道府県及び市町村の林政担当部局と地籍調査担当部局とが連携して地籍調査の促進を図るための施策が進められている。具体的には、地籍調査の参考資料として、森林組合が保有している森林境界に関する情報について、個人情報保護に配慮し森林所有者個人の同意を得た上で、市町村の林政担当部局を通じて地籍調査担当部局に提供されるとともに、地籍調査の成果についても林政担当部局を通じて森林組合に提供される体制整備が進められている。今後は、このような体制の下で、林政担当部局と地籍調査担当部局との連携がより緊密に図られるように努めるべきである。

第3章 地籍調査の推進に向けた環境の整備

以上のように、都市部及び山村部における地籍整備の推進方向を示したところであるが、このほかにも地籍調査全体を推進するための環境整備として、次のような項目について引き続き検討していくべきである。

1. 公共事業との連携

道路事業等の公共事業を実施しようとする地域において地籍調査を連携して実施することにより、用地取得の円滑化・迅速化が図られ、コストを縮減することが可能となる。

このため、用地部局や道路部局など公共事業関係部局と地籍調査担当部局とが連携して地籍調査の促進を図る方策について、中間取りまとめで提言したところであり、それを踏まえ、平成20年度からは公共事業連携調査事業が導入されている。この事業では、都市地域や林地に限らず、国が主体となる公共事業の実施予定地域において、調査の全工程にわたる包括外部委託が可能とされるなど、国による積極的な支援が行われている。

なお、国土交通省においては、公共事業等の執行に当たって、「全国で進められている地籍調査が、公共事業の用地取得にかかる労力軽減及び期間の短縮、まちづくりの円滑化、災害復旧の円滑化等に効果を発揮するものであることに留意し、地籍調査事業との連携に努めること。」とされている（平成20年4月1日付け国会公第212号国土交通事務次官通達「平成20年度国土交通省所管事業の執行について」）。このような方針を踏まえながら、引き続き公共事業との連携を通じて地籍調査の推進を図っていくべきである。

2. 新規着手市区町村等への支援

地籍調査に新規に着手した市区町村等に対しては、地籍調査に精通したアドバイザーを国が派遣し、調査の進め方や調査体制の整備等に助言を行い、地籍調査の推進を図っている。

中間取りまとめにおいて、権利関係が複雑で調査が難しい都市部などについては、地籍調査の経験者に加え、土地家屋調査士など登記所備付地図作成作業に精通した専門家等の活用の必要性を示したところであるが、平成20年度から新たに土地家屋調査士等を地籍アドバイザーに登録しており、支援の充実が図られている。これらの取組を含め、今後とも新規着手市区町村等への支援を進めていくべきである。

3. 一筆地調査の促進に向けた取組

一筆ごとの土地の所有者、境界等を確認する一筆地調査は、地籍調査の全工程の中でも中心となるものであり、その作業の効率化が地籍調査全体の促進につながるものということができる。

このため、第5次十箇年計画が策定された際に、一筆地調査における立会手続の弾力化が図られており、現在は、土地所有者の立会いが得られなくても、客観的な資料に基づき作成された筆界案を送付し、土地所有者の確認が得られた場合には、筆界の確認があったものとして取り扱われることになっている。

今後は、この筆界案送付制度を活用して、一筆地調査をより効率的に実施する必要がある。その方策としては、筆界案の内容の充実を図り、土地所有者の確認を円滑化するとともに、具体的な運用方法に関してマニュアルを整備し、市区町村等に周知すべきである。

4. 民間測量成果の活用

4.1 19条5項指定制度の活用

19条5項指定制度は、国土調査法（昭和26年法律第180号）第19条第5項に基づき、地籍調査以外の事業で作成された地図及び簿冊について、地籍調査の成果と同一の効果があるものとして指定する制度である。現行では、新住宅市街地開発事業や工業団地造成事業等の測量成果について法令により指定の申請が義務付けられているほか、土地区画整理事業や土地改良事業の測量成果についても指定の推進を図っている。

19条5項指定制度を活用することにより、地籍調査を実施しなくても、地籍調査を実施したのと同様の成果が得られることとなるので、その活用を広く検討すべきである。

例えば、市街地再開発事業等の都市再開発や民間の宅地開発などで作成された測量成果についても、現在は指定の申請がほとんど行われていないことから、関係業界への制度の周知を図るなど、指定の申請について働きかけを進めていく必要がある。

4.2 民間測量成果を活用した効率的な地籍調査

民間の宅地開発等で作成された測量成果の中には、国家基準点に基づいた測量がされておらず、19条5項指定の要件は満たさなくても、十分な精度で確定測量が行われており、土地の位置や区画が正確に示されているものもある。

このような地域では、既存の測量成果を活用することにより地籍調査の工程を簡素化する「高精度民間成果活用調査」が実施されているところであるが、今後は、電力・ガス等の公共企業体が独自に保有している測量成果についても、地籍調査の作業の効率化に活用することができないか検討を進めるべきである。

5. 都市再生街区基本調査成果の民間利用の促進

都市再生街区基本調査において街区基準点が高密度に整備されたことにより、都市部における測量費用が軽減されるなど、都市再生の推進に効果が発揮されている。

また、民間の宅地開発等で測量成果を作成する場合にも、街区基準点を利用して測量を行うことが可能となり、19条5項指定の要件を満たすことが容易となった。

このように、都市再生街区基本調査の成果である街区基準点は、その有効活用が期待されるものであり、民間業者の利用をより一層促進するため、その周知活動を強化することが必要である。

6. 法務省との連携

6.1 法務局との連携

地籍調査を円滑に実施するためには、筆界確認などに極めて高い専門性を有する法務局と連携を強化していくことが重要である。

現在、地籍調査に対する法務局の協力については、平成 15 年 6 月 26 日の都市再生本部会合において示された「民活と各省連携による地籍整備の推進」と題する方針に基づき、①地元住民に対する説明会への出席、②現地調査への協力、③成果案の閲覧への協力という形で実施されている。

なお、地籍調査において筆界未定が生じる場合には、法務局と連携して現地調査を実施すること等により、その解消に努めているところである。

今後とも、より多くの市区町村で法務局の協力が得られるよう積極的に連携を図っていくとともに、未着手市区町村への働きかけについても法務局と連携をとって進めていく必要がある。

6.2 筆界特定制度の利用

筆界特定制度は、土地所有者等の申請に基づき、筆界特定登記官が筆界調査委員の意見を踏まえ、筆界についての判断を示す制度であり、平成 18 年 1 月から施行されている（平成 19 年度申請件数は 2,689 件）。

筆界特定制度においては、一方の土地所有者が転居先不明で探索できない場合であっても、登記官は土地所有者等の申請に基づき筆界特定することが可能となっている。このため、従来、地籍調査において市区町村等が筆界を特定することができなかった部分についても、筆界特定制度を利用することにより、筆界未定の数を減らすことが可能となることから、地籍図の完成度をより高めるため、同制度が利用されるよう十分な配慮が払われるべきである。

しかしながら、筆界特定制度を利用する場合には、土地所有者等が申請手数料と測量費用等の手続費用を負担する必要があるため、既存の地籍調査資料の活用による測量費用の軽減など、より利用しやすい仕組みを検討する必要がある。

6.3 登記所備付地図作成作業との連携

法務省が実施する登記所備付地図作成作業は、都市部のうち特に緊急を要する地域（公図と現況が著しく相違している地域）を対象として、法務局が自ら 14 条地図を作成するものである。

登記所備付地図作成作業が実施される市区町については、作業実施地域の周辺でも住民の地籍調査への関心が醸成される可能性が高いことから、周辺地域で地籍調

査が進められるよう、法務局からも働きかけがされており、今後とも両省が連携をとって市区町の調査着手を推進していく必要がある。

また、公図と現況が大きく異なる地域では、市区町が官民境界を集中的に整備した後に、法務局が登記所備付地図作成作業で民境界を整備するなど、より効果的に地籍を整備する方法を検討すべきである。

7. 広報の充実

地籍調査を円滑に進めていくためには、調査未着手の市区町村に対して地籍調査への着手を推進するとともに、土地所有者による立会いへの積極的な協力を得るなど、関係自治体と国民の理解と協力が不可欠である。

しかしながら、現状では国民の地籍調査に対する関心は低く、広報活動の一層の充実により国民の理解を醸成することが重要である。この際、地籍調査の内容や進捗状況について、よりわかりやすい形で国民に示す方策についても検討すべきである。

また、これまでの国や地方公共団体による広報活動の実態を分析した上で、それぞれの立場でより効果的な活動となるよう充実に努めていく必要がある。

まとめ

本小委員会においては、これまでに都市部及び山村部で講じられてきた措置を踏まえながら、今後の地籍整備の推進に向けた方向性について議論を重ねてきた。その結果、これまでの施策を積極的に推進する一方、新たに効率的な取組を行っていく必要があるとの方向性が打ち出され、これを踏まえ、当面の都市部及び山村部の調査促進策並びに地籍調査の推進に向けた環境の整備について取りまとめたところである。

今後、国土交通省においては、この報告を踏まえ、法務省等の関係府省や地方公共団体と十分連携をとり、実効性のある施策を着実に推進するとともに、第5次十箇年計画の終期である平成21年度に向けて、国土調査全体のあり方の検討を進めることを期待するものである。