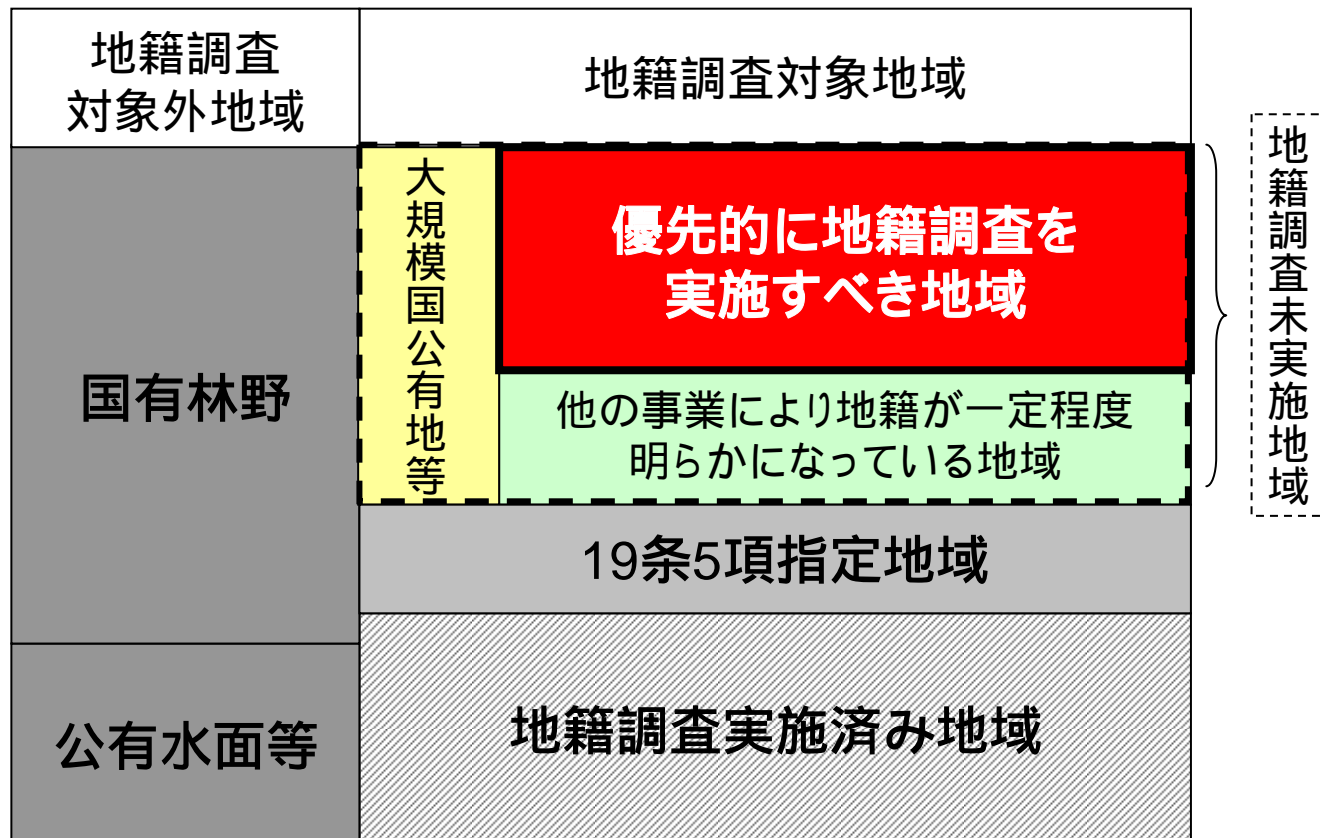


# 地籍調査促進のための今後の方向性について

---

1. 地籍調査対象地域を土地取引の可能性等により細分化し、優先的に地籍調査を実施する地域を明らかにする
2. 都市部における地籍調査を促進させるため、一筆地調査に先駆けた官民の筆界情報の整備を推進する
3. 山村部における地籍調査を促進させるため、精度の範囲内での測量の簡素化や、筆界案確認制度の弾力的な運用により、調査の効率化を図る
4. 基準点の適切な設置や維持管理により、地籍調査の促進を図る
5. 土地所有者が所在不明の場合には、一定の厳格な要件のもと、土地所有者の確認を得ずに調査することを可能とする
6. 広報活動の内容を見直し、広報対象の絞込みや、具体的な問題点を示すこと等により、住民等に対する効果的な周知活動を行う

## 1. 優先的に地籍調査を実施すべき地域について



他の事業により地籍が一定程度明らかになっている地域

(例)  
土地区画整理事業実施地域、圃場整備事業実施地域、公有水面埋立地

境界トラブルが生じる可能性が低い大規模国公有地等

(例)  
公有林(都道府県有林、市区町村有林)、砂浜・砂丘、大規模都市公園、空港用地、防衛施設

上記以外の地籍調査未実施地域において、調査を優先的に実施するよう指導・調整が必要

全国土：約378,000km<sup>2</sup>



地籍調査の対象地域を土地取引の可能性等により細分化し、次期計画において優先的に地籍調査を実施すべき地域を明らかにする

## 2. 都市部における官民の筆界調査について

都市部では、下記の観点から官民の筆界確認作業を一層推進することが重要

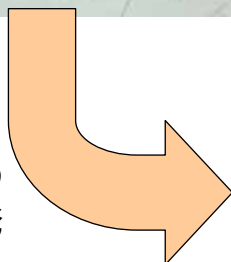
- 都市部においては街区外周の情報のみでも民間開発等には有効
- 官民の筆界情報及び民間測量成果の活用による地籍調査の円滑化・効率化
- 地方公共団体の着手推進に向けた動機付け
- 官民の筆界を優先的に広範囲で明確化することにより境界トラブル等が軽減
- 官民の筆界情報活用による公共物等の管理の効率化や公共用地買収の円滑化

都市部においては、街区外周の情報のみでも民間開発等には有効な情報

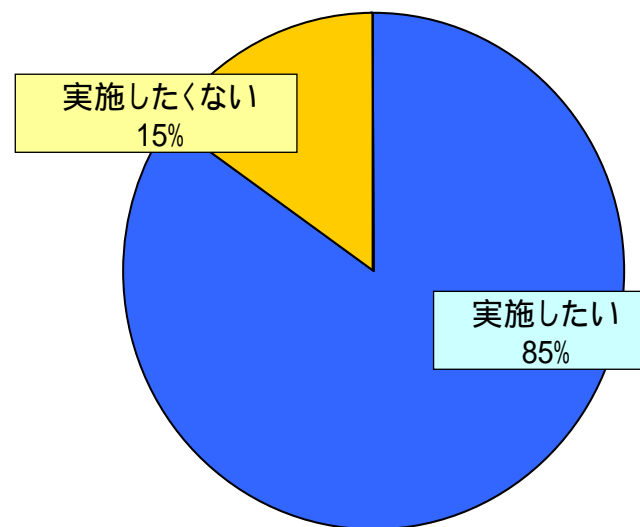
市町村にとって通常の地籍調査と比べて着手インセンティブが高く、調査に着手しやすい



都市部では、街区全体での開発等も活発



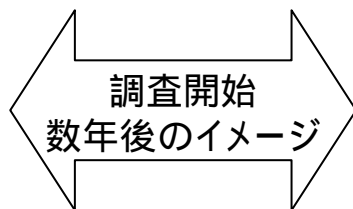
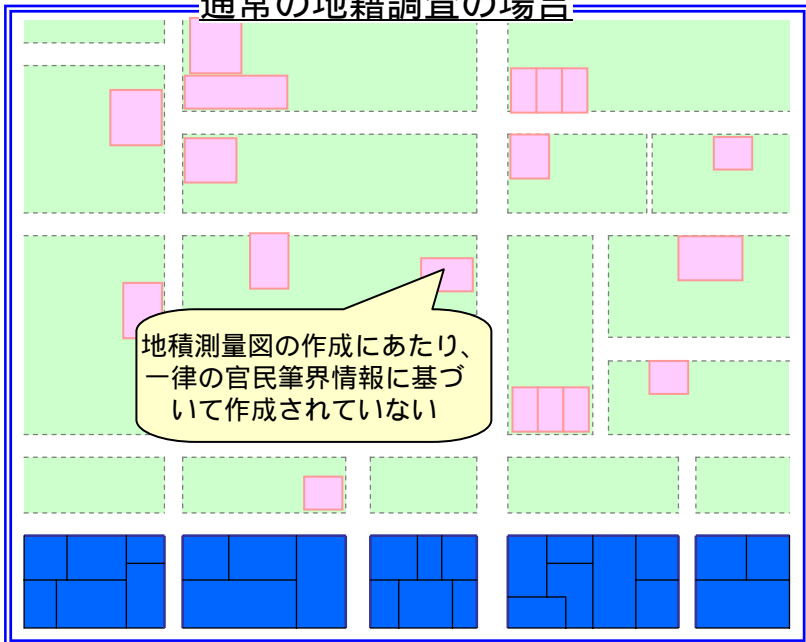
問: 官民の筆界情報の先行的な調査を実施したいですか



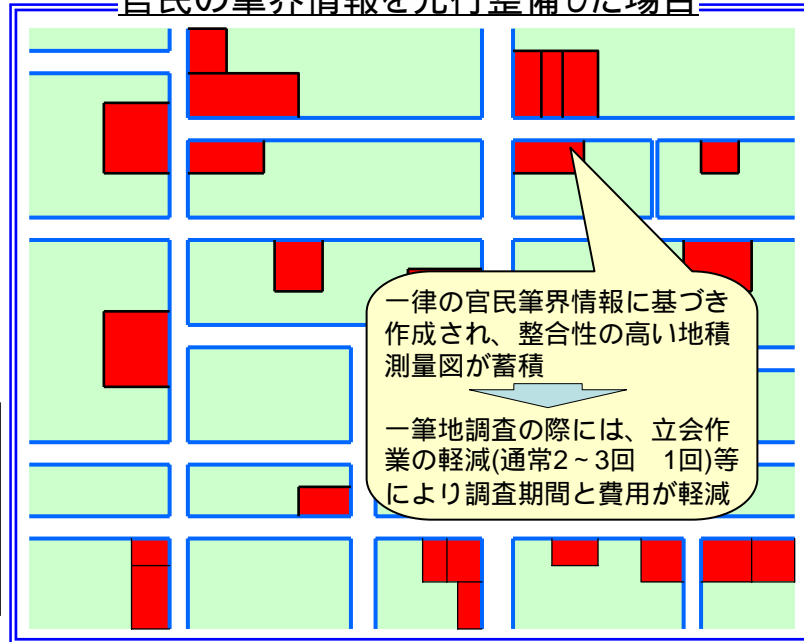
〔地籍調査実施中の地方公共団体に対するアンケート結果(東京23区を抜粋):平成20年度実施〕

## 官民の筆界情報を先行的に整備するイメージ

通常的地籍調査の場合



官民の筆界情報を先行整備した場合



■ : 地積測量図が作成されている箇所  
■ : 地籍調査を実施した箇所  
■ : 明確になっている官民界

## 都市部において地籍調査を推進させる手法

- 官民の筆界情報の整備を一筆地調査に先駆けて広範囲で実施
- 官民の筆界情報を適正に維持しつつ、民間の測量成果である地積測量図を逐次反映させて、街区内部も含めた高精度な筆界情報の整備を進める
- 将来実施する一筆地調査の際には、当該情報を利活用することで効率的に地籍調査を完了させる

## 3. 山村部における地籍調査について



- 土地取引や土地利用が少ない割には、費用や手間がかかることから、地籍調査を実施しようとする気運が高まらない
- 急峻な地域等では、調査測量に危険を伴う個所がある
- 昨今の測量技術の進歩を踏まえると、山村部で求められる精度であれば、より簡易な測量機器でも十分精度を確保することができる

山村部の地籍調査(一筆地測量)  
における誤差の限度  
(筆界点の位置誤差)

精度区分	平均二乗誤差	公差
乙二	50cm	150cm
乙三	100cm	300cm

(国土調査法施行令別表第5)



## 山村部の地籍調査における測量の簡素化

山村部の地籍調査に求められている精度の範囲内で新しい測量機器や手法を導入し、作業の迅速化・コスト削減を行うことで、調査面積の拡大を図る

導入を検討している測量機器・測量手法

デジタル方位距離計  
簡易トータルステーション  
DGPS  
ネットワーク型RTK-GPS  
電子基準点のみ使用の短縮スタティック法



デジタル方位距離計



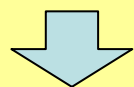
DGPS



ネットワーク型RTK-GPS

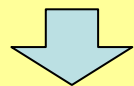
簡易な測量機器を用いることで、地籍調査に要する経費を全体で最大約**40%削減**  
同じ予算であれば、約**1.6倍の面積を調査することが可能**

一筆地調査では、土地所有者の立会いを求めて、確認を得る必要がある



土地所有者の高齢化により、地形が急峻な林地では現地立会いが困難となっている（土地所有者の死亡事故も発生）

立会いが得られない相当の理由があれば、筆界を確認するに足る客観的な資料により作成された筆界案による確認も可能（筆界案確認制度、平成12年度から導入）



しかし、主に遠方居住者への筆界案送付による確認を想定していたため、林地の所有者が在郷の場合、従前と変わらず現地立会いを行っている



## 山村部の地籍調査における筆界案確認制度の弾力的な運用

作業の効率化、負担軽減を図るため、現地立会いにこだわらず、公民館等で一堂に会して筆界案を確認する方法等も実施できるように、作業規程準則の解釈を明確にする（例えば、地形が急峻であれば、立会いが得られない「相当な理由」があると判断する等）

### 地籍調査作業規程準則

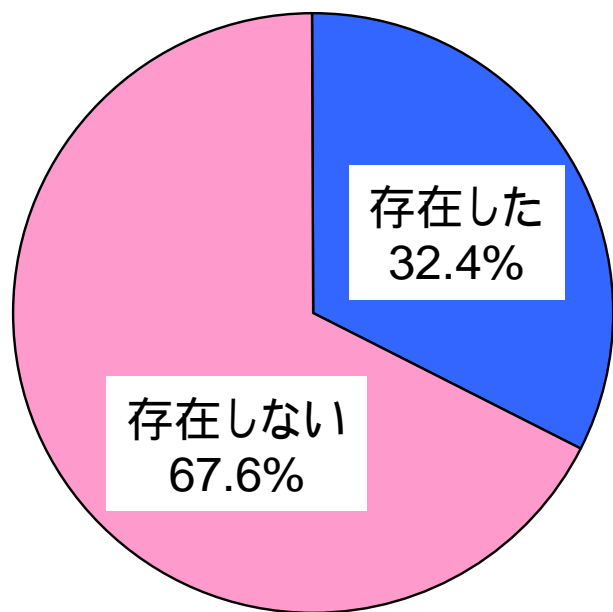
#### 第三十条（筆界の調査）

- 第二十三条第二項の規定による立会いが得られないことについて相当の理由があり、かつ、筆界を確認するに足る客観的な資料が存在する場合には、当該資料により作成された筆界案を用いて確認を求めることができるものとする。

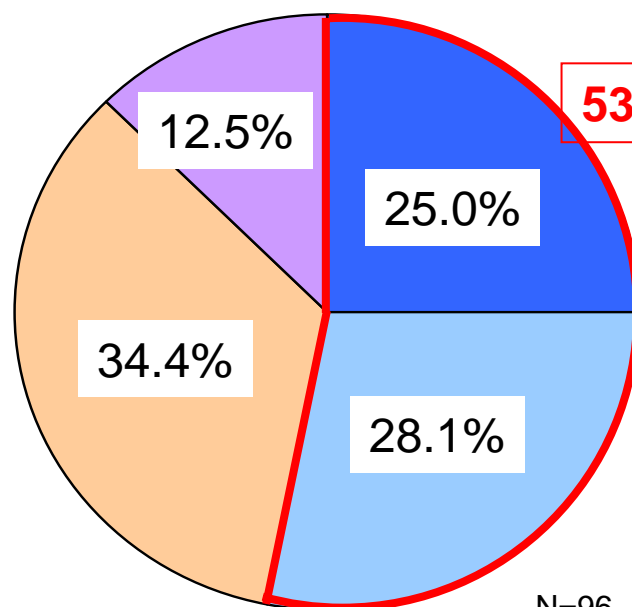
山村部で、平成19年度に地形等の理由で立会が困難な地域があったとする市町村は約1/3  
筆界案を活用すれば大半で承認を得られると考えている市町村が過半数

地形が急峻、土地が広大である  
など、立会いが物理的に困難な  
地域が存在しましたか？

立会いが物理的に困難な地域において、現地立会  
いを行わず、麓の公民館で筆界案により境界を確認  
するとした場合、土地所有者の承認を得られると考  
えていますか？



N=102



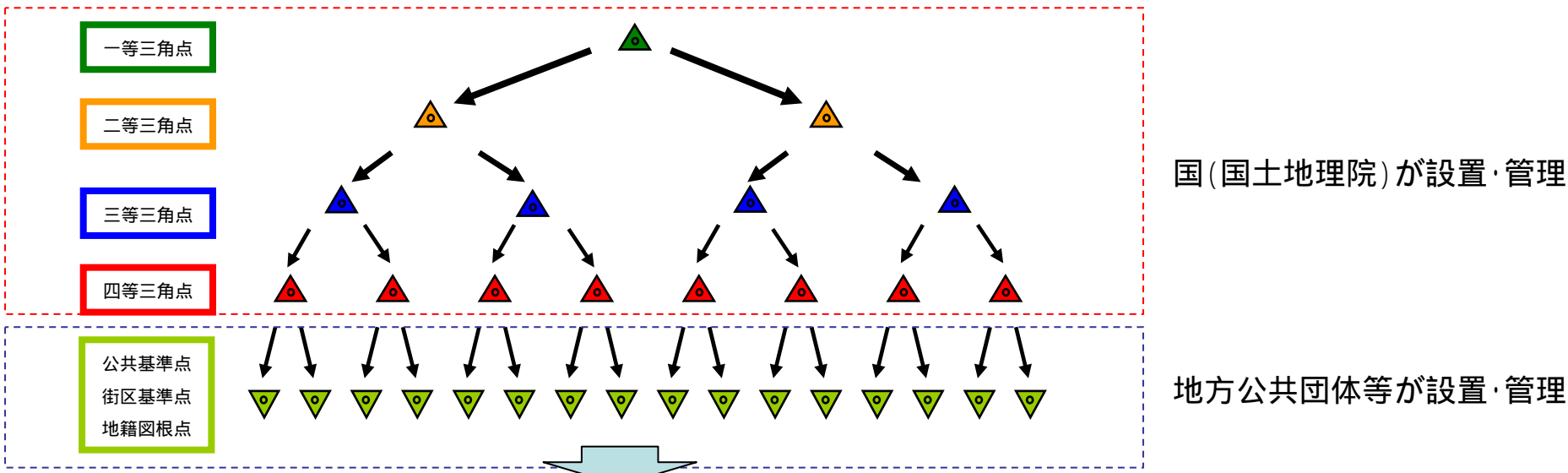
N=96

- おおむね土地所有者の承認を得られる
- 土地所有者の承認を得られるケースが大半である
- 土地所有者の承認を得られないケースが大半である
- ほとんど土地所有者の承認は得られない

## 4. 基準点の適切な設置・維持管理

一等三角点(全国に約1千点、約40km間隔で設置)を基礎として、二等 三等三角点が設置されている。さらにこれを基礎として、四等三角点(1~2km間隔)が設置されている。

さらに、これらの国家基準点を基礎として、公共基準点、街区基準点、地籍図根点等が設置され、各事業に活用されている。



各事業(地籍調査、公共事業等)に活用、地積測量図への座標の付与に貢献

		国家基準点		公共基準点等		
		一等~三等三角点	四等三角点	公共基準点	街区基準点	地籍図根点
地籍調査実施済み地域		全国を網羅して設置済み	設置済み	地籍図根点等を設置済み		
調査未実施地域	都市部(DID)		設置済み	街区基準点を設置済み(200m間隔)		
	DID外の民間開発が活発に行われる地域		未	公共事業等が実施された地域には、一定程度設置済み	未	未
	山村部		未		未	未
	その他の地域	未	未		未	

## 現在の基準点(四等三角点)の設置状況

- 地籍調査実施予定地域について、調査の前年度までに設置
- 約6万5千点が設置済み
- 地籍調査実施地域では、都市部で1km<sup>2</sup>に1点、農用地で2km<sup>2</sup>に1点、山村部で4km<sup>2</sup>に1点を標準的な密度として設置



DIDには、都市再生街区基本調査によって、街区基準点を高密度(約200m間隔)に設置済み

不動産登記規則の改正により、基準点を用いて座標が付与された地積測量図等の民間測量成果が整備されている(ただし近傍に基準点がある場合に限る)

DID周辺部でも民間開発等が行われており、その測量成果を地籍調査に活用するには基準点の設置が必要

山村部では、より高密度な基準点の設置により、地籍調査の効率化・コストダウンを図ることが可能

設置した基準点(街区基準点を含む)については、その成果も含め適切な維持管理が必要

民間開発が行われる可能性の高いDID周辺部等への基準点の先行設置  
山村部への基準点の密な設置による地籍調査の効率化  
基準点の適切な維持管理の実施

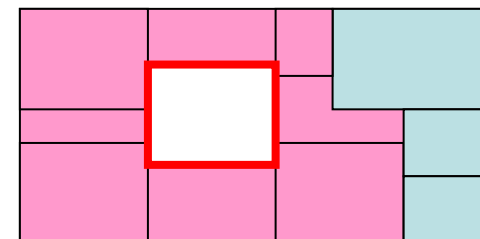
## 5. 所在不明者の取扱いの見直しについて

これまで地籍調査では、土地所有者の確認を求めて筆界を調査



土地所有者が所在不明の場合には、確認を得られないため、隣接地も含めて筆界未定となる

- 筆界を明らかにする客観的な資料が存在しても筆界未定とするのは、隣接地所有者に不利益を強いる結果となる
- 地籍調査を実施しても筆界未定の土地を多く生じさせるのであれば、地籍調査の実施自体が逆に問題を惹起させることになりかねない
- これから都市部と山村部における地籍調査を促進していくと、所在不明のケースが増えることが想定される



- 所在不明者の土地
- 筆界未定となる土地
- 筆界が確認された土地



## 所在不明者の取扱いの見直し

所在不明の場合には、土地所有者の確認を得られなくても、筆界を明らかにする客観的な資料が存在すれば、事前に登記所との協議を必要とする等の厳格な手続のもと、筆界を確認することを可能とする



筆界特定制度も踏まえつつ、手続等を厳格化

## 筆界特定制度

筆界特定の申請があった旨を  
関係人に通知（公示送達）



筆界調査委員（外部専門家）  
による実地調査等



筆界特定登記官による筆界特定

- 所在不明に限らず申請されれば、筆界特定登記官（特に指定された登記官）が判断
- 登記記録や地図等の内容、現地の状況、工作物の有無や設置経緯その他の事情を総合的に考慮
- 筆界調査委員の意見を踏まえて判断

地籍調査には、公示送達  
の規定がない

地籍調査には、外部専門家の  
関与がない

市町村等の職員は、紛争解決に関する知識や  
経験を有していない

## 地籍調査

現地調査を行う旨を土地所有者等に  
通知（公示送達の規定を設ける）



事前に登記所と協議



市町村等の職員による筆界の確認

- 所在不明の場合に限定して、市町村等の職員が判断
- 筆界を明らかにする客観的な資料が存在する場合に限定
- 登記所との協議結果を踏まえて判断

### 客観的な資料(案)

- 位置及び形状が誤差の範囲内で一致する地積測量図
- 当該筆の位置、形状及び周辺地との関係に矛盾が無い既存資料  
(関係機関とも調整のうえ、資料の範囲を確定)

## 6. 地籍調査促進のための広報のあり方について

住民の地籍調査に対する関心が低い場合がある

自らの所有する土地の実情について知らない場合がある

地方公共団体の関係者でも、必要性等を十分理解していない場合がある



地籍調査の実施が促進されない

## 広報の見直し

広報活動の内容を見直し、対象の絞込みを行うことで、より効果的な広報活動を実施

広報対象者	(特に未着手市町村を中心とする)住民等
広報内容	<p><b>地籍調査が実施されていない場合に発生する問題(デメリット)を中心とした広報活動</b></p> <p>〔 登記所にある情報(登記簿及び公図)と現地との乖離 未実施地域ではリスクを抱えたまま土地取引等が行われている現状 所有者が自ら地籍を明確にしようとした場合に費用や時間が必要 〕</p>
広報媒体	新聞(地方紙)、折込チラシ、広報誌、ローカルTV、ケーブルTV、地籍調査に関する情報を掲載したWebサイト
期待される効果	住民が問題意識を持つことによる地籍調査実施に対するニーズの高まり、市町村への積極的な働きかけ



地籍調査の更なる促進へ