

国土審議会土地政策分科会企画部会

平成30年11月30日

平成30年度 国土調査のあり方に関する検討小委員会(第9回)

御殿場市地籍調査の現状

静岡県御殿場市国土調査課

目次

1. 御殿場市の概要

2. 御殿場市の地籍調査実施概要

(1) 御殿場市地籍調査の実施体制

(2) 一筆地調査の約5割は直営で実施

(3) 境界標識の写真撮影

3. 一筆地調査の諸課題

(1) 土地所有者その他利害関係人の現住所調査

(2) 共有地の調査

(3) 土地所有者等による立会い時の課題

(4) 過去の用地処理が未登記の問題

(5) 筆界標示杭に関する準則と実態の乖離

4. 制度見直しの提案

1. 御殿場市の概要

地理・地勢

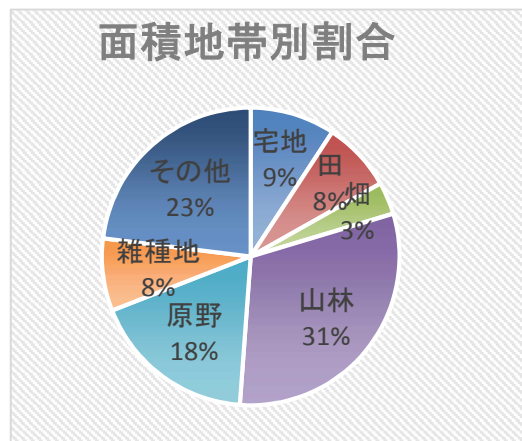
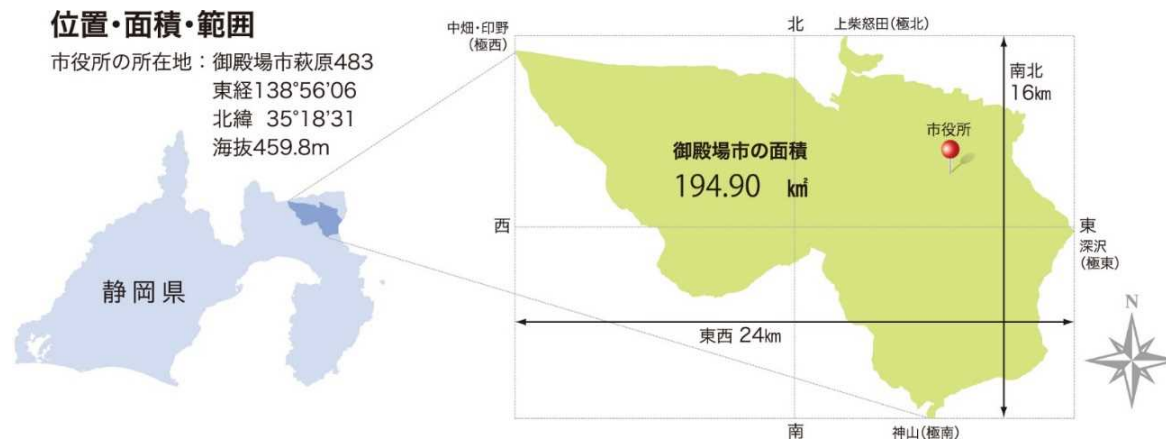
御殿場市は、世界遺産・富士山の東麓に位置し、富士山周辺や箱根観光への交通拠点でもある緑豊かな高原都市である。

気候は、冷涼多温で、湿度が高く霧が発生することが多い。

面積 194.90km²

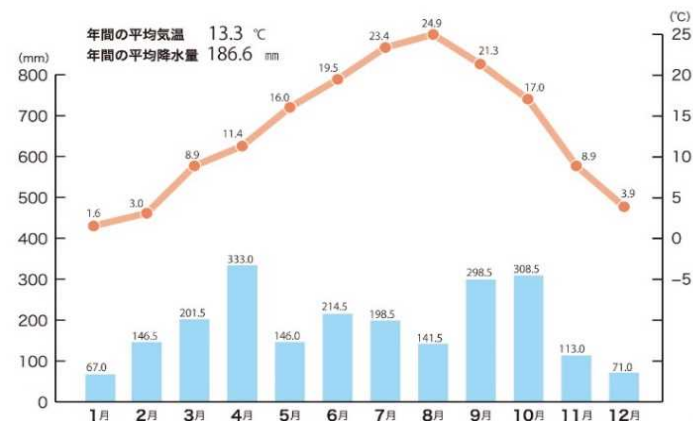
人口 88,865人

(平成30年10月末現在)



平均気温と降水量

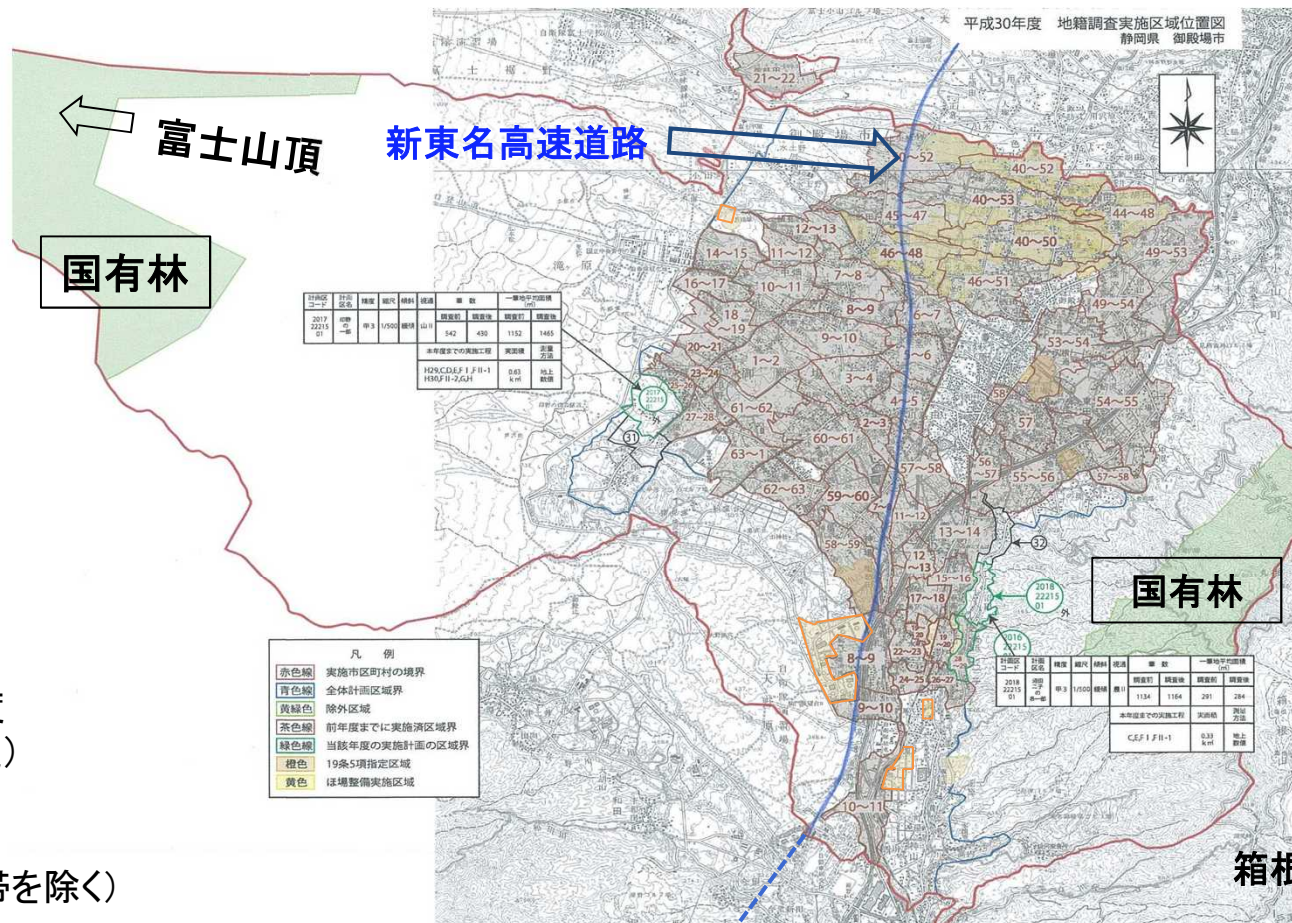
平成25年



資料：静岡地方気象台

2. 御殿場市の地籍調査実施概要

- ・市全体面積 194.90km²
- ・除外面積 21.10km²
- ・地籍調査対象面積 173.80km²
- ・19条5項指定 1.20km²
- ・市調査優先計画面積 71.73km²
- ・地籍調査事業着手 昭和40年度
(着手 53年経過)
- ・H30年度調査済 49.80km²
- ・進捗率 29%
(69%東富士演習場、富士山岳地帯を除く)



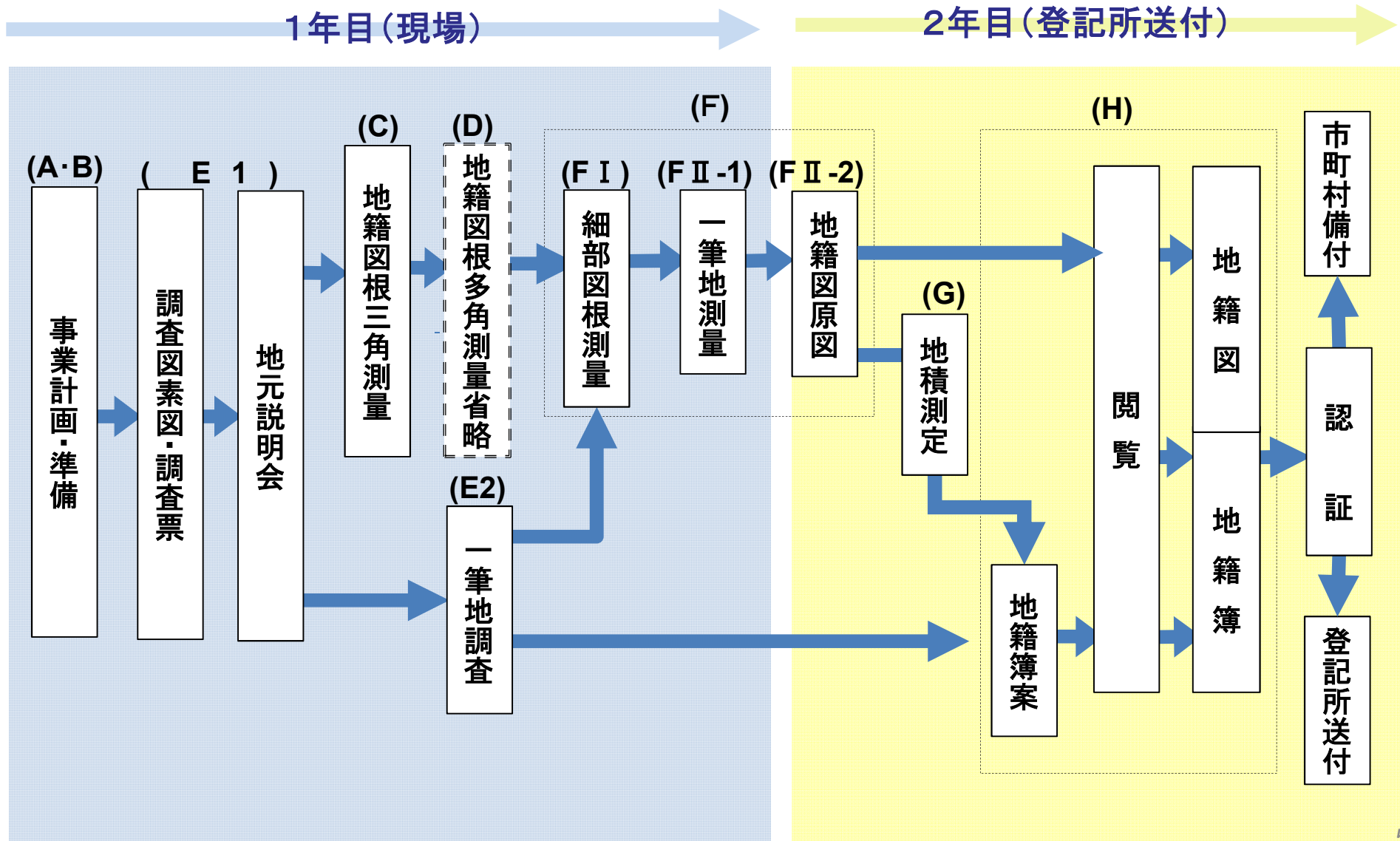
○地籍調査による効果事例

新東名高速道路において、地籍調査を先行実施したことにより、

- ①筆界未定5箇所等、用地取得が困難、長期化する要因を事前に解消することができた。
- ②各権利者への補償説明等の着手が通常通りできた。

2. (1) 御殿場市地籍調査の実施体制

一般的に地籍調査は1サイクル3年が多いが、御殿場市では、準備から登記所送付まで2年で実施。



2. (1) 御殿場市地籍調査の実施体制(2年サイクルでの実施)

人事異動サイクルが約5年、各工程の区切り(1年目一筆地調査、2年目登記所送付)、各年度の作業量、事業費のバランスを考えて、準備から登記まで2箇年実施が効率的な地籍調査実施につながっている。

A班 専任担当者2名

B班 専任担当者2名

平成29年度	沼田A地区2年目 登記所送付班	印野A地区1年目 現場班 職員+臨時職員2名
平成30年度	沼田B地区1年目 現場班 職員+臨時職員2名	印野A地区2年目 登記所送付班
平成31年度	沼田B地区2年目 登記所送付班	印野B地区1年目 現場班 職員+臨時職員2名

<地籍調査事業量等の基準 一地区当り>

○人員体制

専任のベテラン担当職員1名+新任1名の計2名(現場班は+臨時職員2名の計4名)。

○所有者数、筆数、面積等の規模

- ・所有者250人以下。
- ・筆数1500筆以下
- ・面積0.3Km²(市街地)から0.6Km²(村落山林)

2. (2) 一筆地調査の約5割を直営で実施

当市では、土地所有者等の立会いのもと行う一筆地調査について、外注実施における監督や登記関係事務に関するノウハウの取得、土地の状況等から官民連携して調査を行う必要があったことなどから、約5割を直営にて実施。

○御殿場市で一筆地調査の一部を直営で行っている理由

(1) 当市では、地籍調査の成果に関する問い合わせが年間約500件、境界トラブル等の相談が年間約100件。また、地籍調査に修正等があった場合、実施主体者が修正申出書を法務局に提出しなければならない。

これらの対応・解決には、一筆地調査の知識・経験がないと困難である。
また、測量誤差や、昭和年代の平板測量を理解しておくことも必要。

(2) 外注に適切に対応するため、当市の土地の状況(公図と現地の乖離、白地や二線引き畦畔が多い、市道の未登記土地問題等)を踏まえ、行政と民間が一体となって一筆地調査を実施する必要があると考えた。

【参考】 一筆地調査(E1、E2)工程 地籍調査事業(外注)実施要領

作業項目等	実行機関(外注業者)	実施主体(市町村)
関係機関への周知及び調整	書面により、特定の実行機関に委託した旨を周知し、協力要請するとともに、主任技術者を同行させて調査の調整を行う。	
資料収集	原則として実施主体が行う。ただし、必要に応じて実行機関に行わせることができる。	
地元説明会の開催	実施主体及び実行機関は、土地所有者等からの信頼を確保するため、地元説明会を開催し、本事業の円滑な実施に努める。	
現地調査の通知	現地調査の通知事務	住所不明者等の調査
作業日誌の提出	現地での調査実施中、すみやかに提出する。	
現地調査における問題への対処	現地調査で発生した問題は、実行機関が対処する。	随時報告を受け、内容を十分把握し、必要に応じ、迅速かつ適切な対応を行う。
筆界の確認が得られない場合の対処	経緯を記録し、実施主体に提出し、実施主体の指示に従う。	その後の調査の指示。筆界未定の最終判断を行う。
管理及び検査	『地籍調査事業工程管理及び検査規程』及び『細則』による。主任技術者は自社点検を徹底する。	立会いに係る十分な点検及び検査を行う。
守秘義務	国土調査法第36条の違反行為の防止のほか、本事業の実施の際知り得た情報を漏洩に留意する。	国土調査法第36条の違反行為の防止のほか、本事業の実施の際知り得た情報を漏洩することがないよう実行機関を十分に監督する。

2. (3)境界標識の写真撮影

境界杭の種類、ブロック塀との位置関係、構造物との位置関係、杭の埋まっている状況等将来的トラブル防止の資料として写真は重要な資料



官民杭



民民杭



金属プレート



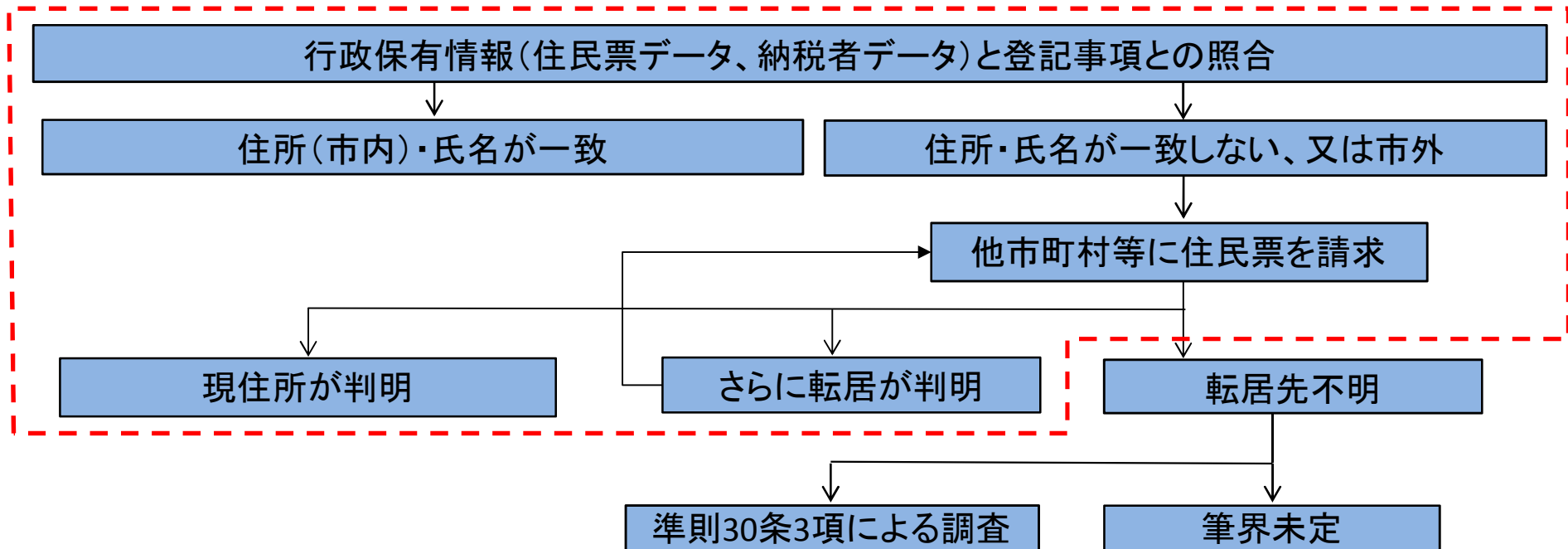
既設のコンクリート杭

3. 一筆地調査の諸課題

(1) 土地所有者その他利害関係人の現住所調査

所有権の登記名義人に送付した現地調査の通知が宛先不明で返戻されてきた場合、土地所有者等の現住所を確認する必要があるが、その作業に3カ月を要する。

<土地所有者の現住所調査のフロー図>



- ・赤枠の作業は立会い通知が返戻されてからでなく、名簿作成段階から行うことが2箇年実施や効率的な調査につながる。
- ・住民票、戸籍の附票の保存期限は5年であるため、転居先が追えなくなってしまうこともある。

参考資料 調査地域の土地所有者内訳

- ・ 調査面積 32ヘクタール
- ・ 調査筆数 1440筆
- ・ 土地所有者 420名

- 〔 登記事項と住民票の住所不一致140筆
- 〔 登記事項と住民票の氏名不一致 79筆
- 〔 市外 32名 共有者145名(82筆)
- 〔 死亡者 59名

3. (2) 共有地の調査

共有地における地籍調査では、数次相続されている場合は関係者が多くなり、土地所有の認識や境界位置に関する情報を有していない所有者等も多いことから、境界確認に多くの時間と費用を要する。

○問題が生じやすい共有地

- 墓地、お堂、共有林、水源のため池や湧水地、分譲地内の私道等、昔から共有で所有していたが、数次の相続等で相続登記を行っていなかったことにより、相続人が多数になっている場合。
- 固定資産税の免税点以下の土地等、納税していない共有者が多数いる場合。

○共有地の問題

- ① 納税していないので、土地所有の認識がなく、境界位置に関する情報も有していない。
- ② 資産価値が低い場合、立会いに来てくれないなど、地籍調査に非協力的。
- ③ 他の共有者が誰なのかが分からない場合も多い。
- ④ 立会いを委任したいが、委任すべき代表者が決められない。
- ⑤ 委任される側も、知らない人からの委任を受けるのに抵抗感を示される。

共有地における地籍調査の実施方法について、代表者による境界確認に関する規定などを明確にすべき

3. (3) 土地所有者等による立会い時の課題

1. 立会いの依頼時に発生する問題

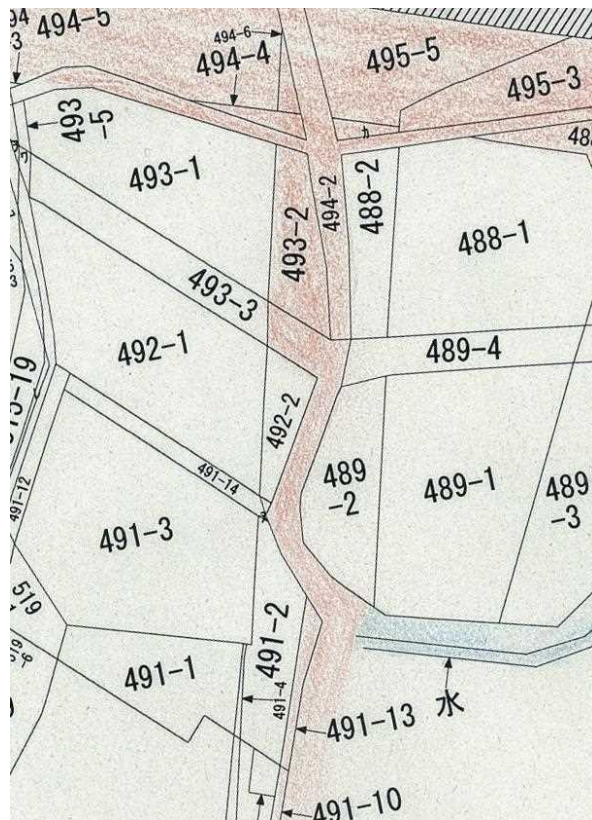
課題	対応
遠方、高齢、体調不良等で出席できない	準則30条2項による筆界案送付
仕事が休めない	休日調査等
再三の通知に対して返事が無い、無関心	誠実に対応、訪問対応
行政不信、非協力	誠実に対応、訪問対応
隣接者と会いたくない	個別に立会い 又は 準則30条2項による筆界案送付
転居先不明、所在不明、追跡不可能	準則30条3項による法務局との協議 又は 筆界未定

2. 境界確認の課程で発生する問題

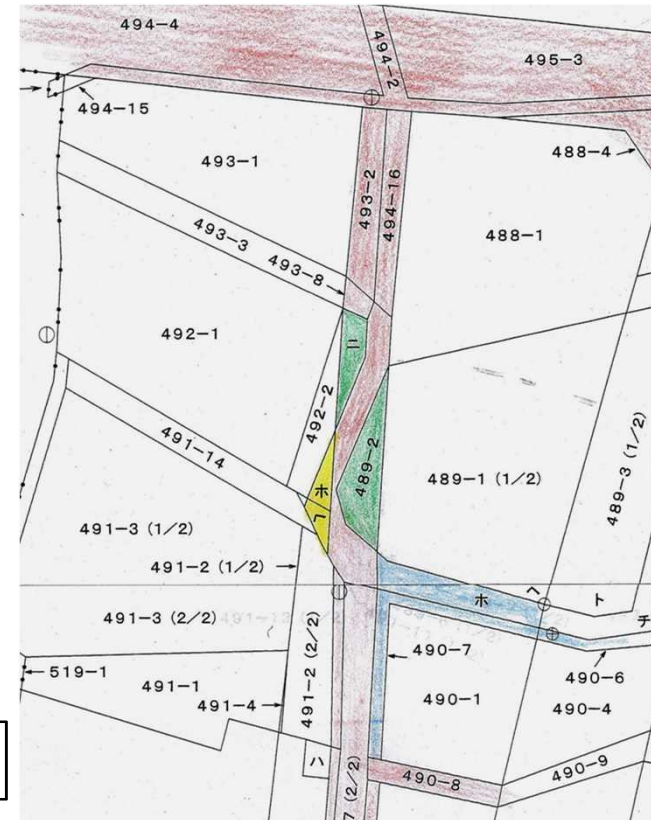
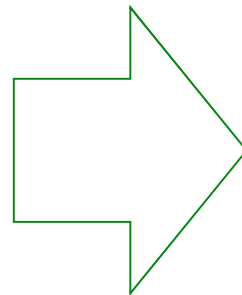
課題	対応
行政が境界を決めてくれるという誤解	趣旨説明
草木により境界が分からず、土地所有者等による刈り払いが期待できない	実施主体で対応
土地所有者等が所有権界の調査を希望	趣旨説明
市街化調整区域等における、現況地目と宅地要件の相違	過去の許認可資料調査、担当課との調整
隣接土地所有者同士の不仲や境界トラブル	筆界未定
境界が正しいかどうかの不安等から地籍調査票に署名押印してくれない	説明を尽くす

3. (4) 過去の用地処理が未登記の問題

道路の付け替えなどで行った過去の用地買収の登記手続きが未処理である場合、地籍調査とは直接関係ない案件でも、行政としての対応方針を説明し、並行して実施しないと地籍調査が進まない。



公図



地籍図

処理
手
順
例

- ① 用途廃止協議会事前協議
- ② 緑色部分御殿場市に寄付
- ③ 黄色部分払下げ(無償)
- ④ 市道認定
- ⑤ 一方通行の申請

※①は一筆地調査期間中、
②以降は成果登記後

3. (5) 筆界標示杭に関する準則と実態の乖離に関する課題

準則では、現地調査に着手する日までに土地所有者の協力を求め筆界標示杭を設置することになっているが、実際には地籍調査実施主体が現地調査時に設置。

- 準則21条の主旨は、現地調査時に筆界の位置について隣接土地所有者と協議していたのでは、相当の時間を費やすこととなるため、あらかじめ隣接土地所有者同士で協議した上で一筆ごとの土地の主要な筆界位置(分岐点、屈曲点等)を明らかにしてもらうことであると考えられる。
- 実態としては、土地所有者があらかじめ筆界位置を明らかにすることはまれであり、地籍調査実施主体があらかじめ公図を元に筆界の位置を現地に復元するなどの工夫をした上で、現地調査時に筆界の位置について隣接土地所有者と協議し、筆界標示杭を設置していることが多い。
- 運用基準第12条にも、公有地などにおいては、当該管理機関に対して境界明確化等に必要な措置を講ずるよう協力を依頼する旨が記載されているが、あらかじめ境界標示杭の設置が得られる場合は限られている。

・地籍調査作業規程準則(抜粋)

(標札等の設置)

第21条 地籍調査を実施する者は、土地の所有者等の協力を求め、現地調査に着手する日までに(やむを得ない理由がある場合にあっては、現地調査時に)、毎筆の土地について、…筆界標示杭を設置するものとする。

・地籍調査作業規程準則運用基準(抜粋)

(私有地以外の土地の調査)

第12条 私有地以外の土地の地籍調査の実施に当たっては、当該土地の管理機関と事前に十分な協議の上その立会いの下に境界を確認するとともに、当該管理機関に対して境界の明確化又は取得用地の登記、用途廃止の処分その他必要な措置を講ずるよう協力を依頼するものとする。

4. 制度見直しの提案

- 未相続土地について
判明した相続人のみの確認で現地調査できる制度
- 共有地の調査
立会いに出席した者の確認で現地調査できる制度
- 筆界標示杭の設置について
土地所有者や管理者が筆界標示杭を設置できない
ケースにおける境界確認の手法についての指針