

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委員会（第9回）

平成30年11月30日

【国土調査企画官】 お待たせいたしました。定刻となりましたので、ただいまから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委員会第9回を開催いたします。

委員の皆様方には、前回に引き続き、大変お忙しいところをお集まりいただきましてありがとうございます。私は、事務局を務めております国土交通省土地・建設産業局地籍整備課国土調査企画官の福田でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

まず本日の委員の出席状況について御報告いたします。市古委員におかれましては、15分ほど遅れて到着されると伺っております。若林委員におかれましては、御都合により御欠席との連絡をいただいております。前回に引き続きまして、御殿場市勝又環境部長に代理で御出席をいただいております。また、近藤委員及び久保委員におかれましては、第9回から2月の第11回までは地籍調査に関する検討が中心となるため、あらかじめ御欠席ということで連絡をいただいております。

また、本日は委員の皆様に加え、議事（2）「委員及び地方公共団体からの発表」において御発表いただく杉並区から、星野剛志杉並土木事務所所長に御出席いただいておりますので、この場で御紹介させていただきます。

【星野所長】 杉並区の星野でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

【国土調査企画官】 なお、局長の野村は、国会対応等のため、途中出席、途中退席させていただきますことをあらかじめお断りいたします。

本委員会の議事につきましては公開、ただしカメラ撮りにつきましては議事に入るまでとさせていただきます。

なお、議事録につきましては、発言者も含めて公表ということにさせていただきますので、よろしくお願いいたします。

会議の中で御発言いただく際には、机上のマイクのスイッチをオンにしてから御発言をお願いいたします。また、御発言後にはマイクのスイッチをオフにするようお願いいたします。

本日、あらかじめお伝えしておりましたとおり、政府全体の取組にのっとりまして、タブレット端末を使ったペーパーレス形式で資料を御用意しております。資料につきましては、お手元のタブレット端末に全て保存しておりますので、まず最初にタブレットの操作方法について御説明いたします。

席上のタブレット端末は、会議資料のファイルを表示した形で御用意しております。タブレット端末を御確認いただきまして、画面が暗転している、又はファイルが表示されていない方がいらっしゃいましたら、お手数ですが挙手にてお知らせいただけますでしょうか。よろしいでしょうか。

それでは、説明に戻ります。タブレットの画面に表示されておりますファイルに沿って、会議資料の確認をさせていただきます。左上から順番に、議事次第、委員名簿、座席表、資料1から5まで、そして参考資料が1から4までとなります。各資料につきましては、それぞれファイル名をタップすることで参照可能です。また、資料参照画面からこの一覧に戻る場合には、参照画面左上の左矢印マークをタップいただければと思います。

次に3点、注意点を申し上げます。1点目は、議事(1)「事務局からの報告」及び議事(2)の発表の際には、説明に沿って皆様のタブレットに表示されている資料が自動的にスライドされますので、あらかじめ御了承ください。2点目は、資料参照画面の右下に表示されております二つのマーク、発声のマークと耳のマークにつきましては、今回使用いたしません。また、3点目でございますけれども、資料参照画面の右上に表示されるバツマークにつきましては、押されますとこの資料を表示するシステム自体が終了してしまいますので、押されることのないようお願いいたします。

資料閲覧中に別の資料を参照していただくためには、資料参照画面の左上に表示されております、左矢印マークにて先頭画面に戻っていただくようお願いいたします。タブレット操作について、御不明な点があります場合、また議事の途中で不具合が生じた場合には、皆様の後方に事務局担当者が控えておりますので、適宜お申し付けいただければと思います。

それでは、これより議事に入りますので、カメラ撮りはここまでとさせていただきます。

これからは、委員長に議事進行をお願いいたします。清水委員長、よろしくお願いいたします。

【清水委員長】 承知しました。委員長の清水でございます。今回もよろしくお願いいたします。

では、早速議事に入りたいと思います。皆様のお手元に議事次第があらうかと思っております。

この議事次第にのっとり、沿って進行してまいりたいと思います。

まず議事（１）「前回の検討小委員会での質問等への事務局からの回答」というものですが、言うまでもないことですが、前回、委員の皆様方から多数御意見を頂戴しましたけれども、その中には国交省事務局側への御質問ですとか、御要望等もございました。それら御質問等への事務局からの回答ということでございます。

では、事務局からの資料説明をよろしく願いいたします。

【地籍整備課長】 地籍整備課長の高藤でございます。資料１を用いまして御説明をさせていただきます。

前回、委員の皆様方から様々な貴重な御意見をいただきまして、誠にありがとうございます。頂いた御意見につきましては、参考資料１の議事録という形でまとめておりますけれども、次回に、中間とりまとめに向けた骨子案を議論していただく形になるかと思いますが、事務局として、その作成においても反映させてまいりたいと考えているところでございます。また、このタイミングで御回答すべきもの、質問などに関しましては、資料１を用いて、御回答をさせていただければと思っております。

まず一つ目、既に地籍調査を実施している地域における調査の迅速化策だけでなく、まだ地籍調査を行っていない地域で、どのように地籍調査を進めていくのかについても議論すべきではないかと。こちらは、伊藤委員からいただいた御意見でございますけれども、こういった未着手・休止市区町村の解消というものも、調査の迅速化の論点の一つとして考えておりまして、当然ながらこの会議の議論の対象と考えているところでございます。

別紙１を見ていただければと思います。こちらのとおり、未着手・休止の解消に向けた取組につきましては、国としましては全国を見て、また都道府県においては、管内の市町村に対してそれぞれ取組を行っているところでございます。いくつか御紹介しますと、国であれば、地籍調査Webサイトなどによる自治体や国民の皆様に対する周知、また新聞でございますとか、市町村等を対象としたシンポジウムなどによる働きかけに努めているところでございます。

また、県におかれましては、例えば埼玉県では、新たに地籍調査を始める自治体に対する予算での支援の仕組みを設けておられたり、また静岡県などでは、体制が余り十分ではないと思われる複数の市町村がグループを組んで共同の体制で進めるというような取組を行っているというところもございます。こういった未着手・休止の解消に関する取組を引き続き進めてまいりたいと思っております。

1 ページ目に戻りまして、地籍調査の迅速化を検討するに当たっては、国が現場の声を整理すべきではないかという御意見を、これは吉原委員からいただいております。こちらにつきましては、本日も各市町村、都道府県から御発表いただきますが、この発表内容をこの検討にも生かしていただければと思いますし、もう一つ、今回参考資料2 という形で、全国の地籍調査の実施主体に対するアンケート調査を行った結果をまとめさせていただきましたので、こういったものも検討の参考にさせていただければと思っておるところでございます。

続いて3点目、地籍調査において民間測量成果を更に活用するためには、自治体がどのように関わるのか、ルールを明確にすることが必要という御意見を、石井委員からいただいております。こちらにつきましては、民間測量成果を、地籍調査と同一の成果として国土交通大臣が指定することができる19条5項指定を念頭に置いた御発言と考えておりますけれども、本制度は、御指摘のとおり、直接国土交通大臣に、民間事業者から申請が上がってくるという制度になっておりますので、もう少し自治体に対してどのように情報提供ができるかというところを、事務局としても考えてまいりたいと思っておるところでございます。

続きまして、農水省所管の地すべり防止区域も、地籍調査の優先実施の対象とならないかと。これも石井委員からいただいたお話でございます。これにつきましては、別紙2を御覧いただければと思います。

こちら、土砂災害対策に対する地籍調査の考え方ということでまとめておりますが、地籍調査の予算の交付に当たって、重点分野として考えておりますのが、一番左側にあります災害対策、社会資本整備、都市開発、森林施業でございます。このうち、災害対策の中には、土砂災害対策と洪水対策が含まれていると考えておまして、地すべり防止区域、地すべり防止法に基づくものについては、対象になると考えております。こちら、いわゆる保安林などに対するものについては、農林水産大臣が指定、砂防指定地などに関するものについては国交大臣が指定するとなっておりますが、我々としては、双方とも地籍調査予算を交付するに当たっては、重点分野に該当するものと考えております。

一方で、石井委員がおっしゃったことに関しますと、社会資本整備総合交付金というシステムがございます。こちらは、国土交通省が自治体に対して交付金を交付する方法として、他の事業とまとめて交付するときに、施策をパッケージ化して、予算を採択するという仕組みでございます。こちらについては国交省の補助事業を基幹事業として、道路事業であったり、あるいは防災関係の事業などとの連携でないと、活用できないという仕組みであることは確かでございます。

ただ、これは予算制度の制約として、国交省事業の予算の配り方としてこのような制度となっておりますので、例えば直轄事業と連携して地籍調査を実施するという場合も、この制度は使えないという制度になっています。代わりに、いわゆる地籍調査費負担金と呼ばれるこの社会資本整備総合交付金とは別の仕組みの中で、農水省所管の地すべり防止区域も重点配分させていただくことが可能となっているところであります。

以上につきまして、事務局からの回答とさせていただきます。

【清水委員長】 ありがとうございます。更に御質問等あろうかと思いますが、今日、議事（3）で「委員等による意見交換」という時間を設けておりまして、御質疑等はその場で一括して行いたいと思っておりますので、よろしく願いいたします。

では、議事（2）「委員及び地方公共団体からの発表」に入りたいと思います。議事次第で御案内しておりますように、今日は兵庫県の石井委員、御殿場市の勝又部長、また冒頭御紹介ございました杉並区の星野所長から、それぞれ兵庫県、御殿場市、杉並区の、すなわち県計画主体、あるいは実施主体、調査の実施主体、そういうようなお立場から、各地域での調査の現状ですとか課題等について発表いただきます。

また、4番目、最後に、東京大学の布施委員から、新技術の活用による調査の効率化といった観点から、今日は「近年の測量技術～リモートセンシングを中心に」ということで、御発表いただく予定でございます。

では、順次お願いをしたいと思います。まず、兵庫県の石井委員から御発表よろしく願いいたします。

【石井委員】 兵庫県の石井でございます。よろしく願いいたします。時間が限られておりますので、少し早口になりますが、説明をさせていただきます。

〔資料2・2ページ〕本日の発表の内容は御覧のように、進捗状況から調査地域の重点化までにつきまして、意見を述べさせていただきます。

〔資料2・3ページ〕まず、兵庫県の地籍調査の進捗状況、平成29年度末現在で26%と、低うございます。地域別に見ますと、宅地と山林が全国平均より大きく遅れています。右側の図ですね、市町ごとの進捗率を色分けして表示しておりますが、人口が集中している阪神地域、県北部、淡路等が特に遅れているという状況でございます。

〔資料2・4ページ〕全41市町のうち、現在6市町が休止をしております。共通する特徴としては、林地以外の地域の調査が比較的進んでいるということでございます。また、組織体制が確保できない市町が多くあります。林地の調査が進んでいない市町についても、人

工林率が低く、森林施業の必要性が高くないことが原因の一つでございます。

[資料2・5ページ] 近年の状況でございます、事業量は増加傾向にあり、平成16年から平成20年にかけての事業量が大幅に増加しております。また、地帯区分別の実施状況でございますけれども、第6次十箇年計画策定以降では、林地の占める割合が81%となっております。山林部の調査が進んできております。

[資料2・6ページ] 次に、事業の推進体制について御説明いたします。35の市町と二つの森林組合が実施主体となっております。図にありますように、県の地籍担当部局や公共事業担当部局、法務局等が連携しながら進めております。

[資料2・7ページ] 次に、事業推進の取組でございます。特色のあるものを三つ御紹介申し上げます。まず、県庁関係部局による地籍調査推進会議を設置しております。都市部における地籍調査の推進、及び用地取得を伴う道路整備など、公共事業と連携した地籍調査事業を進めることを目的として、平成16年1月に設置しました。

地籍調査の担当部局である農政環境部と、土木部局の関係課長を構成員とし、情報共有や課題検討を行っております。近年では、交付金事業における基幹事業と地籍調査の予定箇所の情報交換等にも活用しております。

また、地籍調査推進会議での議論から生まれてきた制度が、県単独事業の先行地籍調査事業です。これは、公共事業に先行して実施する地籍調査について、実施主体である市町の実質の負担分である5%の事業費を、県が土木部局の単費により補助するものでございます。

次に、県営地籍調査事業の積極的実施でございます。兵庫県では、県北部の条件不利地での調査を進めるため、平成8年に採択要件を変更し、実施してまいりました。さらに、遅れている山林部の地籍調査を進めるために、平成15年に要件を拡充して積極的に推進しております。いずれも事業実施を市町が行う、県から受託するという要件にしておりますが、市町にとっては事業費の負担がないというメリットがございます。

[資料2・8ページ] そのほかにも、他の都道府県も同様かと思っておりますけれども、休止市町に対する調査再開の働きかけ、国土調査推進協議会での研修会、法務局・財務局を交えた連絡会議などを行っております。国土調査推進協議会での研修会につきましては、調査ノウハウの継承を図るために、休止の市町にも可能な限り参加いただいているところでございます。

そのほかには、県・市町の開発窓口や土地家屋調査士会、測量設計業界と連携し、開発業者や測量会社等に、地籍整備推進調査費補助金の制度説明やリーフレットの配付を行うな

ど、情報提供を行い、民間開発にかかる19条5項の申請の啓発を行っているところでございます。

〔資料2・9ページ〕次に、県として課題であると考えている事柄について、順に述べていきたいと思っております。まずは、調査の迅速化にかかるものです。平成29年度、県内で調査を実施した5万8,535筆のうち、筆界未定は545筆ございました。このうち、不調や不立会いによるものは493筆でございます。筆界未定を減らすとともに、より調査を迅速に行うには、次に挙げる2点が有効ではないかと考えております。

一つ目は、筆界を確認する資料が整っている場合は、筆界案を送付し、筆界が確認できるようにするというところでございます。二つ目は、筆界特定制度を地籍調査の実施主体が申請できるようにすること、また所有者等の現地確認をせずに、その結果をもって筆界が確定できるようにするというところでございます。

〔資料2・10ページ〕次に、都市部の調査に関する課題でございます。兵庫県では、DID地域の調査は近年進んでおりません。直近8年の実績から単純計算すると、完了までにはあと224年かかってしまうという状況でございます。

〔資料2・11ページ〕市町へのアンケートでは、課題として土地所有者等の権利意識が高いこと、それから地積測量図や道路台帳附図等の既存の地理空間情報が活用し切れていない、都市部よりも実施しやすい地域での調査を優先している、そのほか組織体制が整っていない、地図混乱地域の存在などの意見が聞かれました。

〔資料2・12ページ〕次に、都市部での調査の推進に向けて、現在検討されていることにつきまして、県としての意見を述べさせていただきます。まずは、官民境界の先行的な整備についてでございます。都市部の一筆地調査は官民境界から先行的に進めるというのは、非常に効果的であると考えます。一方、基本調査で設置される基準点について、後続の一筆地調査の計画も加味した上で、設置してほしいという声もございます。

次に、民間測量成果の活用についてでございます。地籍整備推進調査費補助金の啓発のため、先ほど述べましたような事業説明等の取組を県として行っているところですが、活用のPR先である民間開発業者等がなかなか特定できないということがございまして、普及啓発が非常に困難でございます。そういう意味でも、プラットフォームの構築には期待しているところでございます。また、民間開発の測量成果に対して、19条5項に指定することを義務化できないかというようなことを考えてございます。

〔資料2・13ページ〕次に、山村部の調査に関する課題でございます。兵庫県では、調

査が現在進んできつつありますが、直近8年の実績から見ますと、まだあと79年かかるという状況がございます。

〔資料2・14ページ〕市町へのアンケートでは、課題として、地形が急峻で立会いや測量作業が困難、それから土地所有者等の高齢化や不在化が進行し、境界に関する認識を基にした調査が困難、そのほかに施業計画等もなく、平地の調査に比べ優先度が低いなどの意見がございます。

〔資料2・15ページ〕推進に向けてでございます。一つ目は、現地作業を省略化した調査手法の導入です。筆界案を机上で確認する手法は効果的と考えます。ただ、具体的な手順が分からない、地元でどのように説明したらよいか等の声が市町から聞こえてきております。導入に向けましては、国の方でも県と一緒にあって、市町や業者への理解醸成をしていただければと思っております。

二つ目は、森林施策との連携でございます。山林部の調査において、現地に精通している森林組合との連携は効果的と考えます。一方、森林組合等が実施している境界明確化活動の成果は、土地ではなく立木の所有者ベースの調査でございます。地籍調査においては、参考資料程度にとどまっているため、連携に当たっては立木の所有者ベースだけではなく、土地の境界もこのときに明確化していただければ、地籍調査に非常に役に立つと思っております。

〔資料2・16ページ〕最後に、調査の重点化に関する課題でございます。兵庫県では、交付金予算を積極的に活用し、災害想定地域等で優先実施していますが、道路整備等の公共事業に先行する形での活用は少ない状況です。また、国交省以外が指定する災害のおそれがある区域、例えば地すべり防止区域で言いますと、林野庁と農村振興局の所管分を合わせますと、国土交通省の所管分の倍ほどの面積がございます。ということでございますので、負担金を増やしていただきたいということでございます。

〔資料2・17ページ〕次に、負担金の配分でございます。負担金につきましては、国の重点配分方針に沿うよう事業を進めるべく、配分に努めているところでございます。交付金の積極的な活用に加えて、優先実施すべき地域の調査がほぼ終わっている市町もございません。重点施策以外の調査も、非常に重要でございます。完了市町を一つでも生み出すためには、こうしたことも必要かと思えます。来年度からスタートします森林環境譲与税、こういった産業ベース以外の間伐についても、重点施策の一つに位置付けていただけたらと考えてございます。

[資料2・18ページ] 最後でございます。調査地域の重点化については、2点意見を申し上げようと思いましたが、先ほど地籍整備課長から、取扱いについての話がございましたので、二つ目ですね、負担金の確保でございます。例えば農林水産省が行う地すべり防止区域とか、こういうことも積極的に進めていく。それから、市町がこれまで重点区域を一生懸命やってきたんですけれども、そこでもう今既に重点区域が終わっているようなところでは、じゃあ人も要らないというわけにはいきませんので、この勢いで地籍調査をできれば進めていきたいと考えてございます。そういう意味では、一定額の負担金がないと、なかなか地籍調査が進んでいかないというような課題があると思っております。

以上でございます。どうもありがとうございました。

【清水委員長】 どうもありがとうございました。御質問については、一括して後ほどということをお願いいたします。

では、続きまして御殿場市の勝又部長より、よろしくをお願いいたします。

【勝又環境部長】 御殿場市の勝又でございます。代理で申し訳ございませんが、是非どうぞよろしくをお願いいたします。

それでは、当市の地籍調査全般に係る課題等につきまして、御説明をさせていただきます。

最初に、1ページを御覧になっていただきたいと思っております。御殿場市の全景写真でございます。前回の委員会で、当市の概要をお話しいたしました。富士山の麓に広がる状況を御確認いただけたらと思います。

2ページを御覧ください。目次を表示しておりますが、御覧の四つの項目について御説明をいたします。1として御殿場市の概要、2番目に当市の地籍調査実施概要、3番目に一筆地調査の諸課題、4番目に制度見直しの提案という構成になっております。

3ページを御覧ください。前回、第8回の委員会で、当市の概要や地籍調査の概要について御説明いたしましたので、基本的には省略をさせていただきますけれども、一部説明の都合上、重複する部分もございまして御容赦をいただきたいと思っております。当市の全体面積は194.9平方キロメートル、人口は約8万9,000人というところでございます。東京から約100キロの距離にありまして、東京、横浜等の経済圏、通勤圏内にもなっております。

4ページを御覧になってください。当市の地籍調査の実施概要でございます。前回、進捗率につきまして、29%と申し上げましたが、これは国土調査事業十箇年計画による進捗率でございまして、全体面積194.9平方キロメートルから、富士山の山岳地帯などの国有林、東富士演習場やゴルフ場などの面積を除いた71.73平方キロメートルを御殿場市の

調査優先計画面積としており、調査済み面積は49.8平方キロメートルでございますので、市といたしましては、69%の進捗率と認識しておるところでございます。

当市の事業は、昭和40年に着手し、新東名高速道路の予定地を優先的に実施してまいりました。その結果、下段の枠でございますとおり、筆界未定などの用地取得が困難、長期化する要因を事前に解消することで、用地買収にかかる境界立会、分筆登記が円滑に進み、事業の円滑な推進に寄与できたものと自負しております。

5ページを御覧ください。当市の調査実施体制の流れを表示しております。一般的に地籍調査は、1サイクル3年の市町村が多いようですが、当市では1年目に現場での調査を、2年目に登記所送付関連業務を行い、計画準備から登記まで二つの地域を同時並行的に2年のサイクルで実施しております。

6ページを御覧ください。こちらには、具体的な当市の実施体制を表示しております。地籍調査事業の進め方は職員の異動サイクル、各工程の区切り、各年度の作業量のバランス等を考慮し、調査地域について境界立会を行う現場班と、前年度境界立会を行った調査地域の地籍図、地籍簿案を作成し、登記所に送付する班との2班、4人体制で実施しております。これを毎年のローテーションで行い、1地域を2か年で終了しております。

7ページを御覧ください。一筆地調査の現地調査の約5割は、職員が直営で実施しております。これは、登記完了後の成果交付、境界トラブル等の相談、地籍調査成果の事後的な訂正手続等は、一筆地調査の知識や経験がないと困難であり、当市の土地の現況に適した調査は、行政と民間が一体となって調査を実施する必要があると考えたためです。

8ページを御覧ください。一筆地調査の外注の実施要領となります。表の中段あたりでございますとおり、現地調査における問題への対処につきましては、随時報告を受け内容を十分に把握し、必要に応じ迅速かつ適切な対応を行う必要がございます。この判断につきましては、知識や経験がある職員でなければ対応が難しいと考えております。

次のページ、9ページを御覧になってください。当市は地籍調査後のトラブル防止等、重要な資料として、境界標識の全点写真撮影を実施しております。これは、立会い時に確認した位置と相違する位置に杭がある、杭が動いているなどの苦情に対処するためです。

10ページを御覧ください。ここからは、一筆地調査の諸課題について説明いたします。はじめに土地所有者、その他利害関係人の現住所調査についてです。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ございますが、その作業には経験上、約3か月程度の期間を要する場合がございます。

ます。

当市では、土地所有者等の調査につきましては、行政が保有している情報を積極的に活用し、住民基本台帳データ、納税者データと登記事項とを照合しております。これらの作業は、立会通知が返戻されてからではなく、名簿作成段階から行うことで、2か年実施や効率的な調査につながっております。下段の緑色の枠内は、当市の調査地域の土地所有者内訳の一例です。

それでは、11ページを御覧ください。共有地調査の課題になります。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費やします。問題が発生しやすい共有地は、墓地、お堂、共有林、水源のため池や湧水地、分譲地内の私道等で、昔から共有地であったが、数次の相続等で相続登記を行わなかったことにより、相続人が多数になっている場合、また固定資産税が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が挙げられます。

これら共有地の問題点は、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、立会いに来てくれないなど、地籍調査に非協力的な場合、共有者が誰なのか分からない、委任すべき代表者が決められない、知らない人からの委任を受けることに抵抗感を示されることなどが問題です。

下段の赤枠を御覧ください。これらの問題につきましては、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であると考えます。

12ページを御覧ください。土地所有者等による立会い時の課題になります。表の上段を御覧ください。立会いの依頼時に発生する問題の課題とその対応策です。遠方、高齢、体調不良などで出席できない場合の対応といたしましては、地籍調査作業準則第30条第2項による筆界案の送付を行っております。仕事が休めない等の場合は、休日等に立会いを行っております。

再三の通知に対して返事がない場合、行政不信、非協力の場合は、誠実に対応し、訪問等の対応を行うこととしております。また、隣接者と会いたくない場合は、個別に立会い、又は筆界案を送付し、転居先不明、所在不明、追跡不可能の場合は、法務局と協議し、30条3項調査、又は筆界未定の処理を行います。

次に、下の表を御覧ください。こちらは境界確認の過程で発生する問題の課題と対応策に

なります。課題として、行政が境界を決めてくれるという誤解がある場合は、地籍調査の趣旨を説明いたします。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場合が多くありますが、この場合は市が直営で草刈り等を実施しております。土地所有者等が現況での利用上の境界である所有権界の調査を希望する場合は、地籍調査の趣旨を説明し、境界を調査いたします。

市街化調整区域等における現況地目と宅地要件の相違がある場合は、過去の許認可資料調査や担当課との調整を行います。隣接土地所有者間の不仲や、境界トラブルで境界が確定できない場合は、筆界未定の処理を行います。境界が正しいかどうかの不安等から立会い時に地籍調査票に署名押印いただけない場合もあり、その場合は説明を尽くします。

13ページを御覧ください。過去の用地処理が未登記の問題で、当市の一つの例になりますが、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が未処理である場合、地籍調査とは直接関係のない案件でも、行政としての対応方針を説明し、並行して実施させないと、地籍調査がスムーズに進まない状況もございます。

14ページを御覧ください。筆界標示杭に関する準則と実態の乖離に関する課題になります。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おりますが、実態といたしましては、地籍調査実施主体が現地調査時に設置するケースが多くなっております。公有地などにおきましても、当該管理機関があらかじめ境界標示杭を設置する場合は限られております。そのため、実施機関が標示杭を設置するケースが多くなっております。

15ページを御覧ください。当市からの課題等について、制度見直しの提案を3点させていただきます。1点目は、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の検討をお願いしたいと思います。2点目は、共有地の調査について、立会いに出席した者の確認で現地調査できる制度の検討をお願いしたいと思います。3点目は、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を示していただきたいと思いますと考えております。

以上で、御殿場市の地籍調査全般にかかる課題等の説明とさせていただきます。御清聴ありがとうございました。以上でございます。

【清水委員長】 どうもありがとうございました。

それでは、続いて杉並区の星野所長より御発表をお願いいたします。

【星野所長】 改めまして、杉並区の星野でございます。本日はこのような場にお招きい

いただきまして、ありがとうございます。杉並区の地籍調査について、少し説明をさせていただきたいと思います。

杉並区は23区の中でも地籍調査を始めるのが非常に遅れた自治体です。当時、杉並区の地籍調査を始めるために、使命を受けまして、私当時担当の係長で動いていたものでございます。本日は時間も限られておりますので、早速本題に入らせていただきます。着座にて失礼いたします。

〔資料4・2ページ〕杉並区は23区の西側に位置しております。面積は34.06平方キロ、23区中8番目の大きさでございます。人口は約55万人、標高については約50メートル。基本的には平地で、特にこれといったランドマークもなく、わりと住宅地が主立ったところでございます。

〔資料4・3ページ〕区の真ん中にJR中央線が走っております、都心から高円寺、阿佐ヶ谷、荻窪、西荻窪というところで、区内の北西部、左上の方ですね、こちらについては大正から昭和の初期にかけて、大規模な土地区画整理が行われております。都内でも、かなり大きな面積をした組合施工の区画整理、井荻村区画整理、こちら北西部はわりと整った地形をしております。それに比べて、ここ色を付けてありますが、阿佐ヶ谷ですとか高円寺には、こちら防災都市づくり推進計画の地域でしたり、赤く塗ってあるところは木造住宅密集地域でございます。

〔資料4・5ページ〕杉並区の地籍調査の特徴でございます。まず一つ目は、官民境界等先行調査、他の23区でも行っている自治体は多いと思いますが、こちらが非常に有効であると我々は考えております。杉並区では3か年で実行計画を立てているのですが、スタートした平成24年当時、我々も地籍調査は初めての事業でしたので、先ほどお話ししましたが、区画整理が終わっている、筆界を特定しやすい地域からまず入りました。その後、本来我々が一番進めたい木造密集地域、高円寺、阿佐ヶ谷地域、今はその地域にかかっているところでございます。

〔資料4・6ページ〕2点目の特徴でございます。こちら、都市部官民境界基本調査を活用しているというところです。杉並区、なかなか地籍調査がスタートできなかったのですが、こちら国の方で平成22年でしたか、新しい地籍調査の施策として出てきた基本調査、こちらを活用させていただきました。当時珍しかったMMS（Mobile Mapping System）を使いまして、区内全域、延長約670キロについて、MMSを使った現況測量をかけております。

スクリーンの方で少し動画が動いておりますが、MMSは皆さん御存じだと思いますが、

車にGPS、レーザーなどを積んで、車で走りながら計測していくというものです。走っただけで図面ができるわけではなく、追加の測量ですとか、いろいろかかることはかかるのですが、通常の地上法、トータルステーションを使った測量で、区内全670キロを計測して図化するよりは、比べものにならないくらい、圧倒的に早く図化することができます。これは、約6か月の工期の中で区内全域を、国直轄事業、国の方にやっていただいたというものでございます。

[資料4・7ページ] そして、3点目の特徴です。こちらは、国土調査法第10条第2項の委託をしているというところなんです。もちろん、ほかの自治体でも行っているところはあるかと思いますが、まだまだ多くないと聞いております。こちら、各自治体抱える問題は同じでして、我々杉並区は地籍調査専属の部署を作っておりません。そのため、職員を何人もここに充てることができないものですから、こういった仕組みというのを積極的に使っていきたいと思い、今も行っております。

メリットとしましては、10条2項委託をする委託先ですが、土地家屋調査士の組合ですとか、杉並区の場合ですね、測量業界が組合を作っておりますので、そういった専門的な知識を有するところに委託をしているところなんです。そういったことで、職員というよりは、そういった専門的な知識を生かせるという大きなメリットがございまして。

このグラフでは、青いものが通常のやり方で行った場合の職員にかかる時間をグラフ化したものです。それに比べて、2項委託を使った場合を赤色で示しておりますが、圧倒的に職員にかかる時間が短くなります。特に工程管理の部分が委託できるのが大きなメリットだと考えております。

デメリットとして、一応委託費用がその分プラスにはなるのですが、これ今回デメリットとは書きましたが、それほどのデメリットであると我々は捉えておりません。メリットの方が圧倒的に多いと思っております。

[資料4・9ページ] 杉並区が行っております官民境界等先行調査、こちら非常に有効だと考えております。その中身について御説明いたします。まず一つ目は、災害復旧・復興に十分活用できるデータだと思っております。当然、地籍調査が終われば、高位置精度のものが手に入るわけですが、そうではなく、先ほど都市部官民境界基本調査で行った現況測量だけでも、世界測地系の座標値を持った成果が手に入ることから、災害時、ライフラインの復旧・復興に大いに役立つものと考えております。

[資料4・10ページ] 二つ目は、円滑な土地取引でございまして。官民境界等先行調査、

いわゆる街区調査につきましては、地籍調査の中間成果ですので、これを登記所に送ることが今現在できておりません。ほとんどの自治体は、各役所で成果を保管しているのではないかと考えております。

我々は、それが非常にもったいないと思っております、こちら画面に示しておりますのは、我々が使っている地籍調査の成果を導入したGISシステムの画面でございます。こちらはポイントが落ちておりますが、ちょっと拡大をします〔資料4・11ページ〕と、こんな形でピンク色が現況の道路、道路の中に官民境界なので、道路の中に昔でいう赤線が泳いでいるような場合ですね、こういった成果が地籍調査では出てきます。

〔資料4・12ページ〕この沿道に住んでいる方が、土地取引のために分筆などしたいという場合には、我々の窓口に来ていただければ、システムからこの地籍調査、中間成果ではありますが、システムから簡単に、測地成果2011の成果で、先ほどのポイントの座標値、XYの座標値を示しまして、更に区長の公印を押したものを証明書としてお出ししています。杉並の法務局ともお話をしております、これをもって分筆などの作業ができるようにお話をし、実際に動いているところでございます。

〔資料4・13ページ〕3番目は社会資本整備事業、特に道路整備です。こちらピンク色が東京の都市計画道路、第4次事業化計画で優先整備路線と位置付けた区内の都市計画道路でございます。その中で、西荻窪の駅から北側に走ります都市計画道路、補助線街路、第132号線という都市計画道路がございます。これ、現道が幅員11メートルのところを16メートルに拡幅するものです。

〔資料4・14ページ〕こちらについて、用地測量に入る前に、これをやるために先行して街区調査ですね、官民境界等先行調査を入れております。画面の方、赤い点が入っているのが街区調査の成果、ポイントですね。これもGISに落とししたものを出しております。

この後、これを使いながら、今度用地測量、132号線の用地測量に入った成果がこの青い点です。ここが道路になるのですが、要するに先に官民境界等先行調査をしたことによって、用地測量が非常にスムーズに進んでおります。要は、道路の境界が既に立会い、地籍調査によって境界の確認が終わっておりますので、残すは民の立会いのみというところで、ものすごくスムーズに進んでおります。今、3年たちまして、来年度事業認可を受ける予定でございます。延長は約1キロになっております。

〔資料4・15ページ〕4点目、こちらはGIS、地理情報システムの基図として使っております。先ほどお話ししましたが、都市部官民境界基本調査においてMMSで区内全域を

調査したことによりまして、区内全域の平面図が手に入ったということになります。それをGISの基図としております。GISはどんな地図を使ってもいいのですが、基図が高精度であればあるほど、地籍調査のように、ミリ単位までの座標値を扱うようなものでは非常に有効でございます。地籍調査ではもちろんのこと、こちらの地図については見てお分かりのように、色を着けて、ほかの部署の職員も、GISの普通の地図として利活用ができていますところでございます。

〔資料4・17ページ〕最後になりますが、官民境界等先行調査を進める上での課題、我々が課題だと思っていることについてお話しさせていただきます。1点目は所有者の特定でございます。先ほど御殿場市のお話でもありましたが、まず我々が始めるのは、登記簿上の住所に立会いの依頼書を送付します。これが到達すればもちろんそのまま立会いとなります。

もちろん、立会いした結果確認未了というケースもありますが、問題は登記上の住所では、到達しない案件ですね。かなりの件数が戻ってまいります。こちらについては、今度はその所在地の自治体に対して、住民票と戸籍等の請求の依頼をかけます。こちらについて、住民票と住民票の除票ですとか、戸籍・戸籍の附票があった場合には、こちらに通知を送ることができます。ただ、それでも所在不明として返ってくるケースが多々あります。それは、住民票の除票と戸籍の附票は5年の保存ですので、それ以前に動いてしまった方については、見つけるすべがございません。

もう一方では、当初から住民票、戸籍の附票等がないというような返事をいただいた場合には、こちらはもう追うことができません。御殿場市と異なりまして、我々23区の場合、納税者の情報を得ることができません。そのために、ここから先に進むことが、今の段階ではできません。この辺の法整備が進めば、更にもう一步先まで行けるのかなというのが、現場での実感でございます。

〔資料4・18ページ〕2点目でございます。こちらは認証です。官民境界等先行調査につきましては、中間成果ですので、これを登記所に送ることができません。今は杉並区の窓口に来ていただいた方には、先ほどのような証明書を出す形で、土地取引に活用していただけますが、これが正式な形で登記所に送ることができれば、より多くの方にこの中間成果を活用していただいて、特に東京都23区の場合は、土地と所有者も複雑ですし、非常に土地が稠密ですので、特に街区調査、官民境界等先行調査が非常に有効だと思っています。その後、一筆については地積測量などを行いながら、パズルのピースのようにはめていく、そ

ういった形でもこの中間成果を認証して送るということは、非常に効果があるのではないかと我々は考えております。

以上、御清聴ありがとうございました。

【清水委員長】 どうもありがとうございました。

それでは、最後になりますが、東京大学の布施委員から、近年の測量技術についての御発表をお願いします。

【布施委員】 東京大学の布施と申します。どうぞよろしくお願ひいたします。

今後、地籍調査に、これまで使われてこなかった技術を積極的に使っていこうというお話がありますので、本日は私の方から、特に関係しそうなリモートセンシングという技術の基本的な原理のところを御紹介させていただければと思います。

[資料5・2ページ] まず、リモートセンシングと一言で申し上げていますが、広い意味で言いますと、電磁波などを中心にして、そういうものを利用して、離れた位置から直接触れずに目的とする対象物を調査・解析する技術と、総称としてそのように言えます。特に、衛星や航空機から得られるデータというものは、地表面から反射、放射される、特に太陽光といったものですが、そういう電磁波を人工衛星などに搭載したセンサによって感知して、対象物の状態を調査・解析するという流れになります。

このために、直接触れないということから、ほかの観測技術、地上測量だとか、あるいはGPSなどと比べましても、広域の情報を同時に、また定期的に長期間にわたってデジタルのデータとして入手可能である、こういった一般的な特性があります。

[資料5・3ページ] 今回、関係しそうなものをいくつかピックアップしましたが、基本的にはセンサ取得データと呼ばれているところ、これはいろいろありますけれども、どういうものに載っていても、基本的な原理のところは類似のものです。例えば、光学センサとここでは書いてありますが、いわゆるカメラですね、これによって得られるものが画像、そのほかレーザによって三次元の位置情報を持つ点の集合体、こういうものが得られるわけです。

違いとしましては、プラットフォームと書いてありますが、どういうものに載るかということになります。今回関係しそうなところとしましては、左から衛星、飛行機やヘリコプター、あるいはドローンとか、あと先ほど杉並区から御紹介ありました車両に載せたMMS、こういうところになってくるかと思ひます。

それぞれのものによって、画像の解像度とここでは書いてありますが、例えば衛星の場合

には、デジタル画像の1マス、画素とかピクセルとか呼んでいますけれども、その1マスが実際の実空間の大きさでどれぐらいかというようなことで変わってくると思います。現在の衛星画像ですと、最も分解能の高いものとして、約30センチメートル、1マスの大きさが30センチですね、一度に撮れるのが大体この30センチですと、13キロメートル四方というような広い範囲を一回の撮影で撮ることができるということです。衛星に関しては、レーザを書いてありませんが、現在この衛星にもレーザを搭載しようという計画が国として進められている途中ですが、まだまだ実運用には至っていないという状況です。

あと、備考のところいくつか書いておりますが、衛星でも光学センサだけではなくて、レーダとかそういうものもあります。レーダに関しましては複雑になりますので、今回は説明を割愛させていただきます。あとは、衛星は地球の周りをぐるぐる回りますので、その軌道も特別に考えなければならないことです。あとは最近ですと、超小型衛星が今後ますます注目を集めるだろうということがあり得ます。

飛行機、ヘリコプターに関しましては、これまでも多数のデータがとられておりますので、ここでは旧航空写真という書き方をしておりますが、蓄積が多数あるというような状況です。一方で、近年よく使われるようになってきましたドローンに関しましては、当然無人の飛行であることと、安価で簡単に撮ることができる、そういうような特性を持っております。

車両に関しましては、先ほどGPSのお話が出ましたが、いわゆる衛星測位の精度に依存して、そのほかの精度が決まってくる、こういうような特徴があります。

では、この後は特にはセンサごと、光学センサとレーザに関して、どんな原理なのかというところを簡単に御説明したいと思います。

[資料5・4ページ] まず、光学センサは先ほど申し上げましたとおり、地表面で反射する電磁波、これをセンサで捉えるというところです。電磁波はどのようなものを使っているのかというと、我々の目で見えるような可視光線と呼ばれるところと、あともう少し外側の近赤外線と呼ばれるようなところがよく使われます。更に加えて、熱の温度を放射の強度で測ることができるような熱赤外線とか、あとこれはレーダになってしまうんですが、マイクロ波という波長が非常に長いところを使う、そういうことを行っています。特に地籍測量で使いそうなところとしては、可視光線や近赤外のところであろうというようなことになっています。

[資料5・5ページ] この波長が実は重要な意味を成すのですが、それは分光特性という原理にのっとっています。この分光特性というのは、物体が反射、あるいは放射する電磁波

の強さが、波長によって異なるというものです。いろいろ書いてありますが、例えば我々が写真を撮って植物が緑に見える、これはたまたま緑のところの波長の電磁波が強く反射されていると、このような特性によるものです。ですので、土が茶色っぽく見えるというところも、その黄色やその茶色に近い波長が強く反射されるために、土が茶色く見える。このような特性を分光特性と呼んでいます。

[資料5・6ページ] この分光特性、物質によっていろいろ違いますので、これに従ってここは何なのかというのを識別が可能になったりとか、あるいは可視光領域だけではなくて、近赤外線など、人間の目に見えないところを着色すれば、人間が判別できないものの状態も分かるということです。例えば、今お示ししている画像の左側はいわゆる普通の可視光領域、一般のカメラで新宿のあたりを撮影したものとお考えください。一方で、右の方は植物のところは赤くなっていますが、これ近赤外線が植物のクロロフィルにもものすごく強く反応するという特性を生かしまして、その近赤外線のところを赤い色を割り当てると、このように植物のところは赤になります。これによって、ただ人間の目で見えるよりも、識別能力が上がるといった例です。

[資料5・7ページ] さらに、光学センサの空間分解能、デジタル画像の1マスが実際にどのくらいの大きさになるのかという話になりますが、先ほど申し上げましたとおり、衛星画像で今最も分解能が高いものが約30センチメートルで、こちら渋谷の例ですが、自動車ぐらいが見えるのかなというような感じです。更に航空写真、これは飽くまで一例ですけれども、7センチぐらいの解像度になりますと、更に自動車が判別しやすくなって、場合によっては人までも見えるという状況になっております。

[資料5・8ページ] ここで、空間分解能と観測範囲について、少し考えたいと思うのですけれども、基本的にはデジタル画像ですので、色を持っているマス目が並んでいるというような状況です。もし、画素数が完全に同じものならば、一番左の飛行機から撮った場合と、真ん中の飛行機から撮った場合、この違いはいわゆる画角です。望遠レンズで記録するのか、広角レンズで撮影するのか、そういうような違いになります。当然、左の方が広角レンズで撮りますので、広い範囲が撮影できます。真ん中のほうが望遠レンズだとしましたら、範囲が狭くなります。ただし、広い範囲を同じ画素数で表現する場合と、狭い範囲を同じ画素数で表現する場合は、当然のことながら1マス当たりの解像度の大きさは変わってくるわけです。ですので、望遠レンズを使えば使うほど、分解能は高くなるということです。

今度は、仮に高度が違う場合、真ん中の飛行機で撮影した場合と、右のドローンのように、

もう少し高度が低い場合に撮影した場合、これは同じ画角で表現していますが、当然高度が低い方が観測される範囲、この赤線の範囲が狭くなりますので、その分だけ解像度が上がります。このように、画角と高度によってこの空間分解能というものが変わってくると考えられます。

〔資料5・9ページ〕さらに、画像を撮ったのはいいのですが、そのまますぐに使えるかという、これはケース・バイ・ケースです。特に、航空写真やUAV（Unmanned Aerial Vehicle。ドローンなどの無人航空機。）の場合なんですけれども、左の画像に示してあり、例えば左の画像の真ん中のあたりに東京都庁のビルがあるかと思うんですが、倒れ込んで見えているかと思います。これは実は、カメラの幾何学的特性によってどうしても出てきてしまうもので、こういうのをいわゆる中心投影という言い方をします。

一方で、地図などに重ね合わせたい場合には、右のように高さの影響を無視した平面で表す、いわゆる正射投影と呼ばれるものを用います。こういうものに変換しないと、地図とはそのまま重ね合わせられません。衛星画像の場合は、このゆがみが小さいのですけれども、航空写真とかドローンの場合にはこれが大きくなってきます。

ただし、この高さの差が画面上で倒れ込んだように見える、これが実は重要な情報でして、この高さの差による平面的なずれ、これをもとに三次元の計測ができる。これが写真測量の技術の中心のところになってきます。

〔資料5・10ページ〕こういうように三次元計測すれば、例えばこちらの左の画像のように、左側の円筒形のビルというのを三次元計測した後に地図に重なるように直してあげれば、これはいわゆるオルソ画像という呼び方をしますが、きちんと地図に重ね合わせられるようになるというものになります。

〔資料5・11ページ〕そして、写真測量に関して言いますと、1枚の画像だけがあれば、さっきの倒れ込みの情報から復元できるかという、そうではなくて、人間の目と一緒に、右と左の目で両方で同時に同じところを見ることによって、三次元の復元というのが可能になってきます。ですので、ただ1枚撮るだけではなくて、オーバーラップするところを複数枚撮る、これによって三次元計測をするというのが、写真測量の原理になります。

〔資料5・12ページ〕こちらは精度に関してですが、国土交通省の資料から拝借したものですけれども、左の表で赤枠で示してあるところですが、位置計測精度というのが、例えば航空写真や衛星画像で、40センチから60センチぐらいになっているかと思いますが、大体これが筆界点の位置誤差として定められています50センチとか100センチ、乙二、

乙三あたりの精度に対応すると。これが全てではありませんが、このような結果も出ております。

[資料5・13ページ] もう一つのセンサですけれども、レーザに関してです。レーザは、レーザ光をあるセンサから発射して、それが地上で反射して、右下のようなイメージですね。赤い発射波を出したら、ある物体に反射して、その反射波を捉えてその時間差を測るということをしています。時間の差から、正確にはこの位相の差を測っているんですが、いわば時間の差を測っているようなもので、ここから光の速度を掛ければその距離が出てくるというものです。[資料5・14ページ] これはもう非常によく使われていまして、2万5,000分の1の地形図に、このレーザでの地形のデータを重ね合わせたデジタル標高地形図などが、非常によく使われているものかと思います。

[資料5・15ページ] MMSの話は、先ほど杉並区からありましたので、ここは省略します。

[資料5・16ページ] こちらの国土交通省からの資料を拝借したものですけれども、レーザはかなり精度がいいものになりますので、上の黄色で囲ってある枠の2番目のところですね。地図上、レベル500、まあ大体水平を位置精度にして、25センチぐらいの精度は有しているんですけれども、更に高い精度となると、より工夫が必要になってくる。現状の段階ではこのようになっております。ここに関してもこれは一例ですので、撮り方によっては大きく変わってくるというところですので、それは撮影の方法によるということです。

[資料5・17ページ] あとはMMSというよりは、むしろ空から撮った場合なんですけれども、デジタルサーフェスモデル、DSMと呼ばれるものと、デジタルエレベーションモデル、あるいはデジタルトレインモデルと呼ばれるDTMというものです。この違いは何かというと、DTMというのは上の地物を除いた水色のところですね、地盤の高さを表現したモデルです。一方で、空から写真を撮って三次元計測をすとか、レーザで高さを測るという場合には、この茶色のラインのところ、デジタルサーフェスモデル、DSMと呼ばれる地物の標高を表現したモデル、こういうようなものができるわけです。

ですので、写真測量の場合には、基本的にはこのDSMになってしまうということです、地物の影響は除けません。レーザの場合ですと、建物は無理ですが、植生ですと、上の枝をレーザ光が通過して、地面にまで到達する、その地面から反射したのも取得可能ですので、これをフィルタリング処理することによって、DTMを作るということもできるわけです。

[資料5・17ページ] 先ほどの、こちら国土地理院が出しているものですけれども、D

TMとDSMの違いというのが、こういう感じで、建物、下のように建物一つ一つをしっかりと計測しているのか、あるいは上のように地盤高になっているのか、このような差になってきます。

〔資料5・19、20ページ〕こちら、先ほどお示したのですが、衛星の軌道だけ簡単に、残り時間が少ないので、少し駆け足になって申し訳ありませんが、衛星は基本的に、自転している地球の周りをぐるぐる回っているのですが、地球を観測しているようなものというのは、三つ目の準回帰軌道と呼ばれるもので、1日に地球を数周して、数日後に同一地点に戻るというものです。ですので、例えば気象衛星のひまわりは、一番上の同期軌道ということで、いつも上にいるというような状況になります。ですので、普段地籍調査で使うようなものと、ひまわりのような気象衛星とは違う、ここは御注意いただければと思います。

〔資料5・21ページ〕高さも違いまして、ひまわりのような静止気象衛星は大体3万6,000キロ、ちなみに2万2,000キロぐらい上にGPSの衛星が飛んでいまして、地球観測に使うような画像を撮るようなものは、大体680キロメートルというような状況になっています。ですので、解像度はここで上げられるんですが、せいぜい1日1回しか撮影できないというのが、この一般的な地球観測衛星です。

〔資料5・22ページ〕例えばの例ですが、高分解能衛星のIKONOS、少し古い例ですけれども、一つの軌道が何時に日本の上空に来るかというのに対応していますので、高分解能衛星といえ、午前10時頃に日本の上に来るといったような状況ですので、四六時中見られるわけではありません。地球の自転とともに、この軌道をぐるぐる回っているのです。そういうような制約が出てくるということです。

ただし、まだこれは今後の技術になりますが、超小型衛星みたいなものは、その軌道をいくつか使って、10時の軌道、1時の軌道とか3時の軌道、5時の軌道、そういうところにたくさん衛星を飛ばすことによって、常時観測、あるいはもう少し高頻度の観測を実現していこう、こういう動きが最近始まりつつあるというような状況です。

〔資料5・23ページ〕こちらは、これまで示したのですが、今後の利用可能性として、衛星や飛行機、ドローン、MMS、そういうものが今後の地籍調査の役に立てればと考えております。お時間になりましたので、ここまでにしたいと思います。どうもありがとうございました。

【清水委員長】 どうもありがとうございました。

発表者の皆様、大変しっかりと時間管理をしていただきまして、ほぼ予定どおりに進行し

ております。ただいまから3時25分ころまで、議題3の委員等による意見交換の時間とさせていただきます。順番を決めて順次とも思いましたが、若干余裕がありますので、とりあえずどのような観点で、どの発表に関することでも、とにかく何でも結構ですので、御意見、御質問等を賜りたいと思います。また、内容がある特定の発表内容に対して偏在するようでしたら、そのあたりでまたバランス考えたいと思いますが、とりあえずは、どのような観点、どの発表の内容についての御質問、御意見でも承るという形で進めたいと思います。

委員の皆様、いかがでございましょうか。

では、伊藤先生。

【伊藤委員】 自治体の方々にいくつかお伺いしたいことがあります。まず、兵庫県について御報告いただいた石井委員に質問させてください。1点目は、地籍整備が進んでいる市町村、進んでいない市町村がありますが、進んでいる原因、進んでいない原因を分析されていますでしょうか。また、進んでいない市町村に、進めるためのアドバイスなどされていますでしょうか。

ほかにも質問がありますが、まとめて質問したほうがよろしいでしょうか。

【清水委員長】 そうですね。

【伊藤委員】 2点目は、兵庫県の資料5ページ、進捗状況の(2)のところをみると、平成12年、13年、15年など、19条5項の割合が高い年がありますが、これは何か理由があるのでしょうか。

3点目は、1点目にも関わりますが、防災の観点から、県が市町村に何か助言したりすることはあるのでしょうか。防災の観点から必要であるにもかかわらず、全く進んでいない市町村もあるかと思えます。そのような市町村が、取り組みやすくなるような仕組みを持っていらっしゃるのでしょうか。研修会を開催したり、交付金を増やしたりしているというお話はありましたが、それ以上に何かされていることはあるのでしょうか、ということです。

4点目は、19条5項の指定の義務化、というお話しがありましたが、具体的にどのようにすればいいのか、何かお考えがあれば伺いたいと思います。

【清水委員長】 兵庫県の石井委員への質問ということで、4点ございましたので、とりあえずここで1回切らせていただきたいと思います。

では、石井委員から回答をお願いしたいと思います。

【石井委員】 まず1点目、進んでいる市町と進んでいない市町とございますけれども、まず兵庫県の資料の3ページ目ですね。進んでいるところがございます。進捗率の高いとこ

ろ、休止もこのあたりも多いということなんですけれども、まずは国営の東播用水事業という事業を進めていくに当たって、受益地の農地をしっかりと確定させたいということで、その受益地につきまして、先行的に県営の地籍調査として進めてきたということがございます。

真ん中の山林の多いあたりも進んでおりますが、実態を見ますと、やっぱりしっかりと林業をされていて、森林の価値が高いところ、そのようなところはしっかりと地籍調査が進んでいるというような状況がございます。遅れているところは、防災も含めてしっかりとするというのは、私ども県の出先機関がございましてそこを通じて、先ほど地籍調査の推進会議というお話をしましたけれども、出先でも同じような動きをしております、市町に対してしっかりとお話を進めていこうとしております。

それから、平成12年あたり、19条5項が多いのは、これは圃場整備が進んで、換地が終わった時期であることから、一番19条5項が多くなっています。

それから、県と市、防災につきまして、市に推進を働きかけるということでございますけれども、基本的にはまず県の立場としては、国からの予算がどういうふう構成されているかというのを見ながら、それを優先的に使えるようにというような形で進めてきているというのが、実情でございます。特に、使えるところは交付金を使うんですが、そうでないところは四苦八苦しているというのが現状でございます、私どもの資料の最後でも触れさせていただきましたけれども、負担金の確保というのが今後課題かなと思っております。

それから、19条5項の義務化のようなところ、実際に19条5項は、これも地籍調査の推進会議を開くことによって開発部局がしっかりと、開発許可の申請などが上がってきたときにPRしていただくというようなことをしているのですけれども、PRをしているだけで、なかなか一步、向こうが踏み込んでくれないということもございまして、私どももそこに重点的に啓発するということも難しくなっておりますので、実際に大規模な開発がある場合は、19条5項を、例えば開発の要件にできないかとか、そういったことを今後考えていかないと、なかなかここは進まないのかなと。それは、法制度などの問題もあるのかなと思っておりますので、また是非御検討いただければと思っております。私ども、県の内部でそういうこともまた話をしていきたいと考えてございます。以上でございます。

【清水委員長】 ありがとうございます。

伊藤先生、まだ御質問おありのようですが、御質問がある限り、委員の皆様、1ラウンドしたいと思っておりますので、ここで1回切らせていただいて、他の委員の方々からの御質問等をお受けしたいと思っております。いかがでございましょうか。

では、中山委員。

【中山委員】 御殿場市の勝又部長にお聞きします。資料の7ページの(2)ですね、外注に適切に対応するため、ということがあります。この中で、いわゆる二線引き畦畔とか、そういう市道の未登記土地問題等について、行政と民間が一体となって調査する必要があると考えたという御説明を受けたのですが、これの成果図としては、資料13ページの公図と地籍図、これが如実に表されている成果図ということになるのでしょうか。

それと、未登記のものをどういう方法でもって、例えば二線引き畦畔とか、そういうものを事前に個人の方、民地として払下げか何か手続をとって、合筆など、そういう手法をとって、この成果図のような形になっているのでしょうか。そのあたりのところ、説明していただく大変ありがたいんですが。

【勝又環境部長】 申し訳ございません。実務を担当している担当課長から御説明申し上げてよろしいでしょうか。

【清水委員長】 結構です。今日、回答できる範囲で結構でございますので。

【御殿場市担当課長】 それでは、私が見る範囲ですが、白地や二線引き畦畔につきましては、事前に財務局と協議の場を設けて、どういう形で処理するかという方法を検討した上で、登記等を行うような形をとっております。ですので、払下げ等ができるかどうかというのは、この市の協議会の中で検討していくというような形をとらせてもらった中で、処理をさせてもらっているというのが実態です。

【中山委員】 今回の質問の趣旨としましては、この13ページの地籍図を見ますと、未登記であったものと登記されていたものが合筆されているものもあるように見えるのですが、例えば、地籍図ができ上がるまでに払下げとか、払下げ地の測量とか、そういう手続をして、いわゆる民の土地としてその方の名義になって、地籍調査の成果として合筆をするという手順を踏んだ場合、2年というサイクルの中で全てを終えることは、大変難しいことではないかなと私は思ったものですから、その協議自体といたしますか、地籍担当部局の方と、それ以外の方たちの連携とか、そういうものがよりスムーズにいかないと、2年というサイクルの中でこれを進めていくのは、難しいことではないかなと思ったもので。

それと、そういう地区はあらかじめ、官民で現地立会いをした上で、境界標を設置しているのか、そういった手法を教えていただければ、ほかの地域の地籍事業の担当者の方も、大変有効な方法ではないかなと私は思ったものですから、教えていただければと思って発言させてもらいました。

【清水委員長】 より詳しい内容が分かる資料などがありましたら、別途お送りいただくという格好でもよろしいかと思いますが。

【御殿場市担当課長】 そのようにいたします。よろしくお願いします。

【清水委員長】 要は、2年で回していくという大変難しいことに鋭意取り組んでいらっしゃるということで、そのノウハウというのでしょうか、秘訣というのでしょうか、そういうようなことがもう少し詳しく分かればということかと思いますが。

【中山委員】 それと、すみません、ついででよろしいでしょうか。13ページの地籍図の成果ですと、道路部分にも地番が入っているのですけれども、私の知っている範囲では、長狭物は、地籍図においては「道」とか「水路」とか、それだけの表示で、地番が入っていないものを多く見かけているのですけれども、あらかじめここに地番を入れているというのは、何か分かりやすくということに入れてあるということなのではないでしょうか。それについても教えていただければありがたいなと思いました。

【御殿場市担当課長】 この地番が入っているものですが、これは私道でありまして、私有地の道路を従来道路として使っている状況であります。地番がついているのは私有地となっております。

【中山委員】 ありがとうございます。

【清水委員長】 ありがとうございます。では、その他の方々から御質問等、お受けしたいと思います。

では、吉原委員。

【吉原委員】 本日は大変貴重な御発表をありがとうございました。大変貴重な内容ばかりで、一つでも多くの基礎自治体の方々に、今日の発表の内容を伝えることができたと思います。手短かに感想を一つと、それから質問を一つ、兵庫県の方に申し上げます。

まず感想ですが、今日の御発表を聞いておきますと、様々な論点があり、これから中間とりまとめを行っていく上で、読み手にとって、この地籍調査の進捗に関する議論がどのような論点で構成されているのかを、分かりやすく伝える必要があると思った次第です。

本日の御発表には大きく二つの論点があったように思います。まず、優れた技術を、どのように自治体で生かせるのか、という技術的な論点。もう一つは、法的な課題をどうするかという論点です。

法的な課題は、現場の努力だけではどうしようもないところがあります。例えば杉並区から、23区では、固定資産税の納税者情報を使うことができないという御指摘がありました。

そうした点について、どのように条例や法律を見直していくかという課題です。もう一つの法的な課題として、境界確認における所有者探索の問題があります。本日配付されているアンケート調査の結果の3ページ目に、「一部の所有者が不明な場合における、所在の判明した者のみによる境界確認を可能とする仕組みの導入については、約9割の市区町村が肯定的」とあります。こうしたルールの見直しを進め、法的な可能性を広げていくということが必要なのだろうと思います。ということで、技術的な論点と法的な論点と、二つがあるように思いました。

そして質問ですけれども、兵庫県の御発表資料の4ページ、「②41市町の内、6市町で休止中」という表で、休止の理由として「組織体制・予算の確保が困難」とございました。この点について、少し詳しく伺えますでしょうか。杉並区の御発表の中で、杉並区では地籍調査の専属の部署がないということで、外注をして、それによるメリットがコストを大きく上回っているというお話がありました。もしそうした外注も有効なのであれば、この組織体制の課題をどのように解決するのが、多くの自治体にとって役に立つのか、兵庫県の御経験からお答えいただければと思っています。

特に兵庫県のスライドの7ページ目に、事業推進の取組の結果、「平成16年度以降、実施市町村数、事業量とも飛躍的に増加」とあり、この増加割合の大きさに大変驚きました。この背景には、何か組織体制に関わるものがあるのかどうか、そうしたことも教えていただければと思います。

【清水委員長】 ありがとうございます。石井委員、どうぞ。

【石井委員】 まず、休止市町でいいます組織体制は予算の確保が困難、これは多分私も市町も回って話を聞くのですけれども、現実的にはまず進捗率が県平均と比べて非常に高い市町が休止をしております。古い地籍調査につきましては、やはり現況主義でやってしまったときがあったとか、いろいろ修正などが生じてきているというような課題があるということ。それから、南の方で休止をしているところは、特に林地が進んでおりません。

そういうところは、組織体制、予算の確保が困難なのか、山林の地籍調査を推進しなければいけないと思うか、思わないかというのと、今はこう書いておりますけれども、縄伸びをしても固定資産税が増えるわけではありませぬので、市町としては、なかなか必要性を感じにくく、優先順位が低くなっているというのが現状かと思ってございます。

このうちの市町でも、いずれまた公共事業に先行して地籍調査をやろうというような意向も聞いてございますので、それはそれでしっかりと推進していきたいと思っています。

それから、スライドの7番目ですね、増えてきたというのは、やはり一番大きいのは、県営地籍調査事業というのをやり始めた。市町負担なしでできるというのが、大きいのではないかと考えてございます。この予算を活用しまして山林部分に焦点を当てて、未着手の市町の着手を促すというようなことを、兵庫県では行ってまいりました。現実的に、今予算は45%ぐらいが県営です。山林を主にやっていますので、年間の調査面積の7割近くが県営で実施しているというような状況でございまして、それがやはり一番大きいのではないかと考えております。

そのほかに、②にございます県単独の先行地籍調査事業、これも平成18年から29年の12年間で、22平方キロをやりました。これも、やはり市町にとってみたら公共事業、早く道路を延ばしてほしいけれども、用地買収がうまくいかないとなかなか道路を建設できませんので、地籍調査を先行して実施すると、このような方針を県の土木部局も出しておりますので、公共事業に力を入れている市町は、この事業を活用して、地籍調査を先行して実施しようという意識がおのずと高まっているということでございます。市町の担当者会議、県全体で実施するような場合は、土木部局にも参加してもらったりしまして、県の方針をしっかり説明して啓発に努めているということで、ぐっと事業が伸びたと思っております。

以上でございます。

【清水委員長】 ありがとうございます。御質問がある限り、委員の皆さんはワンラウンド回したいと思いますので、そのほか、これまでまだ御発言されていない委員の皆様で、御質問等お受けしたいと思っております。

では、市古委員。

【市古委員】 2点ありまして、一つは兵庫県の石井委員に、それからもう一つは御殿場市にお聞きしたいと思っております。

今のお話とも関係して、兵庫県の資料のスライドの15枚目に森林施策との連携ということが書かれていて、森林組合との連携は非常に効果的であると表現いただいています。ここについて、もう少しお聞きしたいと思ったのは、地籍調査を推進していく立場からすると、すごく効果的というのは分かるのですけれども、森林組合にとってメリットというか、何か積極的に受けていただけるようなもの、何か仕掛けのようなものがあるのでしょうか。先ほどの御説明でも、いや、結果縄延びしてもそれほどにメリットはないといったお話もありましたけれども、この連携というときに、何か森林組合の方にとってのメリットというのが、現場レベルでは何かあるのかないのか、そのあたりをお聞きできればと思いました。

それから、御殿場市にお聞きできればと思いましたのは、御殿場のスライドの12枚目です。ね、もしくは一番最後のところに筆界標示杭、境界確認の手法についての指針というのがございますよね。先ほどの中山委員からの御質問とも関連して、何か指針に資するような形での示唆というか、現場でのいろいろな課題というのををお持ちなのではないかなと思いました。

具体的には、12ページのところに、土地所有者等が所有権界の調査を希望するときには、趣旨説明を行うと書かれているのですが、これはもう境界未確定で処理するしかないのか、それとも更に調査を進めるのか、そのあたりのあんばい、現場でどのように判断できるのか。もしくは、制度的に背中を押してもらえるような、何かそういったきっかけというか、改善点があるのかどうか。そういったあたりにもフィードバックできるお話が、このあたりに含まれているのではないかなと思いました。

2点目は、質問というか、理解に向けて少し何か御回答いただけると、本小委員会のアウトプットに対しても示唆いただける点があるのではないかと思います、お話しさせていただきました。

【清水委員長】 では、まず最初の兵庫県への質問について、石井委員からお願いします。

【石井委員】 先ほどの縄延びの話は、固定資産税の話ですので、市町にとっては余りメリットがないということでございます。森林組合にメリットがあるかという話ですけれども、まず森林組合、本来森林の状況を把握しないといけないということがあるんですけれども、なかなか自分のところの山といえども、中に入っていけない、人手が足りないというようなこともございます。地籍調査をすることによって、森林組合に何らかの形で委託をすることができれば、森林組合にとっては、地籍調査を実施しながら自分たちの本来業務である木を見るということができることが、非常にメリットであると森林組合からは聞いてございます。兵庫県、60年生の杉やヒノキがたくさんございまして、これから施業を進めていかなければならないので、そういう意味では森林組合にメリットがあるということでございます。

【市古委員】 ありがとうございます。

【清水委員長】 御殿場市から、何か御回答するべきことがあればお願いします。

【御殿場市担当課長】 まず、筆界標示杭等の設置につきましては、先ほどもありましたように、12ページに土地所有者が所有権界を希望すると書いてあるのですが、実際の使い勝手で、お互いに地主同士がこの線でいいんじゃないかというような形で了解しているの

だから、この境界で地籍調査を行ってくれというような意見を出される所有者の方もいらっしゃると思いますが、地籍調査の趣旨からしますと、飽くまでも公図上の境界を確認させてもらうという作業ですので、こういった説明を年配の方に行う場合に、なかなか難しい面があったということが、私の経験の一つとしてあったものです。

【清水委員長】 ありがとうございます。では、そのほかの委員の皆様から。

では、まず山脇委員から。

【山脇委員】 私の方からは、兵庫県の地籍調査についての11ページのところの現状と課題というところで書いていただいている一番最後、4の地図混乱区域の存在など、そういうものが障害となっているというようなことをお書きいただいています。これについて、例えば法務局の14条地図作成とのコラボというか、タッグを組んでやっていくというような御方針を検討されたのか、あるいは、実際にやっている区域があるのかどうかというところをお聞きしたいということ。

もう一つは、これは兵庫県に限るものではないのですが、所有者不明土地とか、相続人が判明しづらいといった点について、法改正とか税のデータが要るというようなお話、先ほど吉原委員からもそのようなお話がありましたが、その際にやはり注意しなくてはならない点とか、何でもかんでも一部の方の立会いで省略できるというところは、やはり少し検討すべき点があるのではないかという、今のところはその感想だけなのですが、そういう感想を持ちました。

【清水委員長】 では、御質問の部分につきまして、石井委員からお願いします。

【石井委員】 地図混乱につきまして、まず推進体制としては、法務局等も入っていただいて、市町も入っていただいて、年に1度、2度の会議を開いて、現場では県民局ごとに10の事務所でそういうことを進めております。

14条地図作成との協力を行っているかどうかということになりますと、スライドの中でも申し上げましたけれども、基本的には、進捗率が低いこともあり、市町ではやりやすいところに逃げているといったところが現在ございまして、現実にはなかなかそこまでは踏み切れていないというのが実情でございます。

【山脇委員】 ありがとうございます。

【清水委員長】 ありがとうございます。

では、片山委員からお願いします。

【片山委員】 今ほど森林組合というか、山の方の話がありました、森林組合にとってメ

リットがあるのかという話ですけれども。実際、森林組合、我々やっています、今全国どこも一緒なんですけれども、石井委員からもありましたけれども、森林の状況というのは今、戦後植栽した森林が充実してきておりまして、本当に伐採をできるような状況になってきているというようなことがあります。ただ、今境界がなかなか分からないということで、実際所有者さんから、ここを伐ってほしいといった要望があっても、その境界が分からないとなかなか伐れない、伐採ができない、間伐ができない、いろんな施業ができないということに直面をしております。

それで、昔というか、単に下刈りとか、要するに最初の手入れだけなら、仮に少々境界が分からなくても、自分のところをしてくれて隣がしていなくてもとか、余計にしてあってもそれほど大きな影響はなかったのですが、今、実際間伐の材を出して、それを財貨にする、今度は主伐を、全部切って、それをまた財貨にして伐って売るとなってくると、その所有者にお金が入ってくるので、そうなってくると、境界が本当にはっきりしていないと、もう仕事ができない状況です。

今現状ですけれども、かなり危機的というか、時間との勝負になってきている状況です。去年まで山を登っていた所有者さんが、今年になったらもう歩けなくなってしまって山に入れないといったように、境界が分かっている人たちがだんだんもう山に入れなくなっている、そしてその山からおりていってしまって、村から離れてしまっているというような、そういうような状況がどんどん進んでいるということなので、森林組合にとっては、本当にこの境界が分からないと仕事ができないという、もう死活問題になってきているというような状況なので、本当にこのお金のことも含めてですけれども、もう森林の整備のために是非是非この山の方の境界の管理というか、これを早急に進めていただくというような方向を、本当に重点的にやっていただきたいなど、森林組合の方からの要望というか、今の意見に対する答えのようなどころもあるのですけれども。以上です。

【清水委員長】 ありがとうございます。

石井委員から何かコメントございますか。

【石井委員】 兵庫県は、今山を中心にやろうとしているのですけれども、現実的には防災に着目して、県営事業でやっているというのが実情でございますので、今片山委員がおっしゃったような境界をしっかりと明確にしてというのは、絶えずそれは地籍調査の推進会議をしたときに、林業サイドといろいろ課題になることとございます。ただ、彼らは、やはり木材を、材をどうするかという視点で見ますので、そこの境界のところ曖昧なままで、兵

兵庫県では進んでいるというのが現状でございます。

今後はしっかりと、せつかく山に入って木を見て、大体の境界はここと決めるので、林野庁の事業でもって、できれば座標を持って境界を定めていただいて、それを地籍調査で使わせてもらうというようなことを、今後は進めていきたいと考えてございます。

【清水委員長】 ありがとうございます。

藤巻委員、千葉委員、布施委員から何か御質問ございませんか。

では、千葉委員。

【千葉委員】 千葉でございます。杉並区でございますけれども、成果図ですがMMSでデータを取られたということですが、MMSですと三次元データが主になるかと思うのですが、三次元データの管理状況というのはどのようになっているのでしょうか。

【星野所長】 データの管理状況は、これ平成23年に行ったんですが、そのデータを今持っているというだけです。これを、違う事業なのですが、路面性状調査を5年に1回行うといった計画を今立てておまして、それで三次元データの更新は行っていきたいなど、今の時点では考えています。

【千葉委員】 ありがとうございます。

あと、布施先生に、MMSの位置精度についてお聞きしたいのですが、衛星測位に精度が影響されるということで発表があったんですが、これは標定点を増やすことによって、位置精度を上げるという考えでよろしいのでしょうか。

【布施委員】 はい。特に都市部においては、衛星の状況が良くないことが御存じのとおり多いので、そういう場所は標定点をたくさんつけて補完するしかないと思いますけれども。おっしゃるとおりだと思います。

【千葉委員】 ありがとうございます。

【清水委員長】 ありがとうございます。そのほかいかがでしょうか。

では、藤巻委員。

【藤巻委員】 藤巻です。兵庫県の報告の中の12ページ、及び杉並区の御報告の中でも、道路整備に先行して官民境界を行ったところ、非常に効果的だった。用地買収に時間をかけずに非常にスムーズに進んだというお話がございました。こういう事例を多く集めて、それをほかの地域にも伝えて、かつ色々な法制度や補助制度の中にも入れ込んでいくことが、良いと思います。できるだけこのような事例をこの委員会を中心にして収集できればなと思いました。

【清水委員長】 ありがとうございます。そのほかいかがでしょうか。

【布施委員】 関連してよろしいでしょうか。

【清水委員長】 はい、布施委員。

【布施委員】 官民境界等先行調査に関してですけれども、これまで進める上で、いろいろな地元の方とかにも官民境界等先行調査のメリットなどを御説明されていると思うのですが、特に今後皆さんに対して、これをやるとメリットがありますよというのは、いろんな立場からあると思うのですが、そのところを教えてくださいませんか。

【清水委員長】 星野所長、お願いします。

【星野所長】 官民境界等先行調査のメリットが、地元の方にあるかということ、実は直接的にはないと思います。やはり、行政側のメリットが圧倒的だと思います。ただ、先ほど少しお話ししましたが、やっぱり防災、災害復興のスピードという意味を考えると、そこでは大きなメリットがあるだろうと。個人に対するメリットというのは正直大きくありません。ただ、町全体、安全、安心というところの視点に立つとメリットがある。説明としては、そういうところしか今の段階ではできていません。

【清水委員長】 なるほど。ありがとうございます。

では、大変恐縮ですが、私から星野様に少しお伺いしたいと思います。吉原委員も言われていたのですが、納税者の情報が得られないということで、困っていらっしゃるということですが、これは固定資産税の課税主体が都だからということが、大きな要因でしょうか。それで、利用するための要望活動のようなものはされているのでしょうか。あるいは、都の方から、これは目的外使用はだめだよということが下りてきているのでしょうか。

【星野所長】 都から下りてきているというよりも、都税事務所の方で、情報提供できるものが列挙されていて、もう決まっているものですから、直接交渉はしているのですが、もう絶対的にというか、出すことができないということです。

【清水委員長】 それは、東京都の23区の場合は全国的に見ると、例外的な扱いがされていますよね。ただ、通常の市町村税になっているところでも、市町村ごとで温度差が、この情報を使っていいかどうかというのは大分温度差があるようで、その辺も今後どうすべきかというのは、国としても大きな課題ではないかと思います。国交省でも議論されていますのでね。そのあたり、法制度の問題として大変重要なテーマであると思います。

ありがとうございました。

では、石井委員は、今度は御質問する側としては何かございますか。

【石井委員】 いえ、はい、結構です。

【清水委員長】 よろしいですか。では、これで一応ワンラウンドさせていただいたという事で。

では、最初に手を挙げていただきましたので、伊藤先生。

【伊藤委員】 杉並区と御殿場市に一つずつお伺いします。

まず、杉並区では、土地取引のために官民境界等先行調査の証明書を出しているというお話がありました。その制度は、実際にどの程度利用されているのか、どのように周知しているのでしょうか。

次に、御殿場市について、立会い制度の見直し提案がありましたが、新たな制度を設ける場合、立会人を誰にすべきかということについて、現場感覚での御意見があれば伺えればと思います。複数の相続人がいて一部が所在不明の場合、原則として所在が判明した人全員が立ち会うべきなのか、誰か1人だけでいいのか。誰か1人だけでいいとしても、所在が判明している他の相続人の同意は必要なのか。いかがでしょうか。以上です。

【清水委員長】 ではまず星野所長からお願いいたします。

【星野所長】 杉並区からお答えします。宣伝をしているわけではないのですが、この庁内GIS、実は窓口のシステムとも直結してしまっていて、窓口3台のシステムで、1日100人ぐらいのお客様が来ます。その中で、官民境界等先行調査が終わっているところを見ることができまして、先ほど証明が欲しいという方もいれば、資料として欲しいという方もいらっしゃいますので、そういった形での公表という形はしております。

今、所有権界の立会いの申請が年間に500件ぐらい来ているのですが、そういったときにも、これがあるところでは立会いも省略できますし、そのまま申請者にもメリットもありますし、我々の事務手続もなくなるので、今のところは窓口での公表となっています。ただ、官民境界等先行調査が終わっているかどうかについては、ホームページの方に公開型GIS、すぎナビと言っているんですが、そちらでも終わった地域を出しているの、ある意味、わりと広くは出しているのかなと思っています。

【清水委員長】 ありがとうございます。では、続いて御殿場市からお願いします。

【御殿場市担当課長】 御殿場市から、先ほどの立会い時の未登記や、共有地の立会いの関係ですけれども、御殿場市では基本的には確認できる人は全員来てもらって、現地を確認してもらっているというのが実態であります。この制度自体が、代表者だけでいいのか、簡単にいえば1名だけでいいのか、相続人でも1名でもいいのかというものが、今後明確になって

くれば、立会い時に調査する側としても楽になるのではないかと考えております。この辺の制度の見直しを検討してもらえればありがたいなと思っております。

【清水委員長】 どのぐらいまで探索した結果、やむを得ないというようなことでやるといふ、その線引きのところが難しいですね。大きな課題ですけれども。

ワンラウンドしましたので、あと数分ぐらいですけれども、あと一、二点ならお受けできるかと思っております。

では、市古先生。

【市古委員】 杉並区の星野所長にお聞きしたいのですが、官民境界等先行調査の成果はいろいろ活用されていらっしゃるということなのですから、その活用、運用に関するコストというのは、その全体のGISとか、そのシステムに入っているの、官民境界等先行調査の成果そのものをメンテナンスする費用は、ほとんどかかっていないという理解でよろしいのでしょうか。

【星野所長】 ほとんどかかっていないとか、かかっていることはかかっています。システムの保守という意味の費用と、あともう一つは平成23年に都市部官民境界基本調査をして、区内全域の平面図を作成したのですが、その更新というのが必ず必要になってきます。これ、更新しないと古い情報になってしまうので。これを更新するために、杉並区はこれを道路台帳附図に変えています。それによって、法定図書として毎年変化しているところを直していく。そういった意味では、道路台帳の更新の費用がかかっている。ただ、道路台帳の更新費用は元々ある予算ですので、新たにという意味ではなく、要するに合わせることで、無駄な出費がなく、更に更新が可能であるということだと思っています。

【市古委員】 ありがとうございます。そのあたりは、将来的な地籍調査成果のプラットフォーム、GISみたいなところとも関係して、どういう役割分担、どういうコスト負担でということも気になっていましたので、お聞きさせていただきました。

【清水委員長】 ありがとうございます。

では、そろそろ時間でございますので、最後「その他」ということで、事務局より参考資料の説明をお願いしたいと思います。

【地籍整備課長】 参考資料として2点、参考資料2と3を今回御用意させていただきましたので、残った時間で簡単に御説明をさせていただければと思います。

まず、参考資料の2でございます。地籍調査の実施主体に対するアンケート調査結果というのを、参考資料2でまとめさせていただいております。

主なところを御紹介させていただければと思いますが、まず1枚目、一筆地調査の実態と合理化のための改善案というところで、登記簿の情報で所有者が分からない土地が、やはり2割ぐらいあるということがございますが、今日の意見交換の中でもたくさん出ておりましたけれども、杉並区のお話などにもありましたが、所有者を探索していく中で、固定資産課税台帳を内部利用できる権限の明確化というのが、地方公共団体の声が強いというところがございます。これについては、事務局としても一つ大きな課題であると考えているところでございます。

また、1枚めくっていただきまして2ページ目でございますが、地籍調査した後、一筆地調査の立会いで筆界未定が2%ほど発生しているというところがありますが、その要因というのをアンケートで調べております。このうち、土地所有者等の所在が不明であったというのが約2割。立会いに応じてもらえず境界確認ができなかった、これは所在は分かっているのだけれども、立会いに出てきてくれなかったという方が約4割。また、立会いには応じてもらったのだけれども、境界確認ができなかった、すなわち、意見の一致を見なかったというのが約3割あるということで、このあたりをどのように処理していくかというのも、一つ自治体の皆様の考えられている課題であろうかと思っております。

また、続いて3ページでございますが、制度見直し案という形で、大まかに示しているものとして、土地所有者の一部の所在が不明な場合、所在の判明した者のみによる筆界確認を可能とする制度を導入した場合の活用意向について、9割以上の市区町村から、そういった制度があれば使ってみたいという声があります。

また、地籍調査の実施主体が筆界特定の申請をするという制度の方向性というのも、御意見を伺ったところ、活用したいという声は約8割の市区町村からありまして、先ほど御紹介した筆界未定になってしまうような場合について、こういう制度をうまく使えないかというような声が強かったというところがございます。

続いて4番目、都市部の地籍調査の課題でございますが、官民境界等先行調査を杉並区と同じように実施されている95の市区町村からお答えをいただいているのですが、やはり左側にありますように、災害対策や都市開発に有効ということで進めていただいている、また通常の地籍調査ではなかなか費用と時間がかかるということで、官民境界等先行調査を実施しているという理由が多かったというところがございます。

また、そのためにいくつか改善すべき点もあって、今日の杉並区の発表にもございましたけれども、官民境界等先行調査の成果を認証しないと、ひとまとめの成果にならないため、

登記所に送付できず、内部でとどまってしまうというような声も上がってきているというところがございます。

また、5枚目でございますけれども、山村部の地籍調査につきましても、やはり高齢化でなかなか難しいということで、人証による、人が立ち入ったの調査が難しいということがありますので、現地立会いを簡略化できる仕組みを導入すべきという回答を、8割の市区町村からいただいているというところがございます。

一方で、事務局としても課題であると思っておりますが、リモートセンシングデータを活用しての筆界案を使う手法については、7割弱の市区町村から、今後利用する予定がないという回答をいただいております。右側の方では、まだ先行事例を勉強する必要があるためである、現地で立会いを行わないと納得しない、通常地籍調査を実施した方が費用、時間も効率的であるといった理由を御回答いただいております。このあたりは誤解もあるのではないかと考えており、我々としても、もう少しうまく市区町村の皆さんに新手法を伝えていくという努力が必要ですし、新手法、新技術をうまく効率的な調査につなげていくという課題があるのではないかと思っております。

最後、駆け足で恐縮ですが、参考資料3でございます。地籍調査につきましても、関連する制度改正として、所有者不明土地法の一部が、今月15日から施行されています。この1枚目の資料の土地所有者等関連情報の提供、法務局の方で長期相続登記等未了土地である旨の付記登記を行う制度について、施行されたところです。これにつきまして、地籍調査の過程では、登記簿上は2割の土地所有者の所在が判明しないのですが、そこから住民票や戸籍などを調べていくと、0.4%まで所有者の所在が不明な土地を減らすことができるということがありまして、この過程での情報をほかの形で使っていただければ、所有者不明土地の解消につなげていただけないかというのが、一つの課題となっております。

このため、地籍整備課では、3ページ目でございますけれども、一つは地籍調査の際に作成する地籍調査票、こちらの立会人というものが、所有者にほぼ近いという形でありますので、この方の住所を新たに付記してもらうための様式改正を、通知により行いました。

また、摘要欄で、なぜ立会人が立会人として立ち会っているのかということ、例えば所有権の登記名義人が死亡していたので、住民票や戸籍の調査を行って、判明した相続人を立会人としました、といった情報を残すことで、土地の所有者を探索する者にその調査の結果を使ってもらいやすくするための工夫をさせていただいているというところがございます。

また、次のページでございますけれども、所有者不明土地法の施行に合わせまして、先ほ

どの地籍調査票も含めて、地籍調査の情報を適切に保管していただき、また法律に基づいて地域福利増進事業等を実施するための市区町村における内部利用や第三者からの請求であるとか、登記官から長期相続登記等未了土地の調査のための情報提供依頼があった場合には、円滑にこれに対応するようということも、通知という形で周知させていただいたところでございます。

以上参考資料2点を御説明させていただきました。

【清水委員長】 ありがとうございます。

では、議事は終了とさせていただきます。進行を事務局にお返ししたいと思います。

【国土調査企画官】 清水委員長、ありがとうございました。

最後に、事務局から次回の日程等について御連絡いたします。今回は年明け、1月25日金曜日、14時30分からの開催を予定しております。

今回の議題でございますけれども、これまで委員の皆様からいただきました意見、そして今回の発表内容、あるいは実施主体のアンケート結果などを踏まえまして、来年2月をめぐり行う中間とりまとめの骨子案を事務局から提示し、委員の皆様にご審議いただくことを予定しております。

また、次回以降もタブレットを用いたペーパーレス会議とさせていただきたいと考えておりますが、何分、我々も試行錯誤の段階でございますので、操作方法などについて、改善できるところはしておきたいと思っておりますので、どうぞ御理解、御協力のほどよろしくお願いたします。

御連絡は以上でございます。

これをもちまして、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委員会第9回を閉会させていただきます。本日も熱心な御審議をいただきまして、誠にありがとうございました。

— 了 —