

国土調査のあり方に関する検討小委員会 中間とりまとめ 参考資料

地籍調査の概要

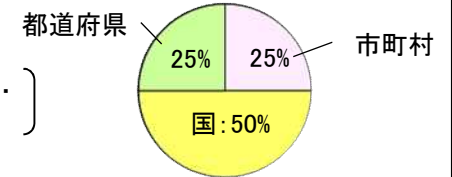
Ⅱ. 地籍調査の現状と課題 (1) 地籍調査の概要と効果

地籍調査とは

- 国土調査法に基づき実施
- 一筆ごとの土地の境界や面積等を調査
- 成果は登記所にも送付され、登記簿を修正し、登記所備付地図になる
- 主な実施主体は市町村

【地籍調査費の負担割合】 (市町村実施の場合)

特別交付税措置により、都道府県・市町村の負担は各々実質5%



地籍調査により作成される図面

【公図】

明治期の地租改正に伴い作られた図面

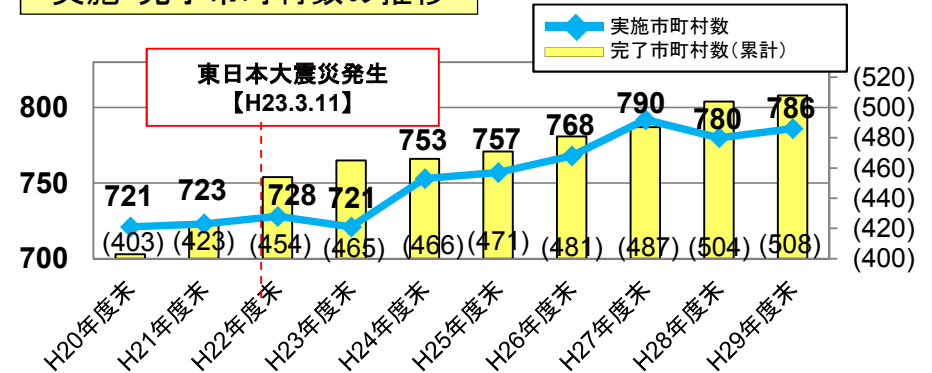


【地籍図】

境界が正確な地図



実施・完了市町村数の推移



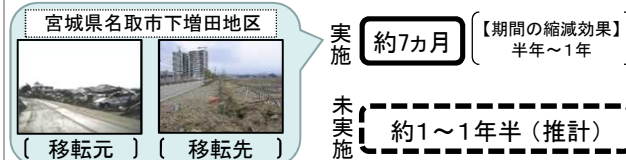
地籍調査の主な効果

地籍調査を実施し、正確な土地の基礎的情報(境界、面積等)を明確にすることで、様々な効果が創出

事前防災対策の推進、災害復旧・復興の迅速化

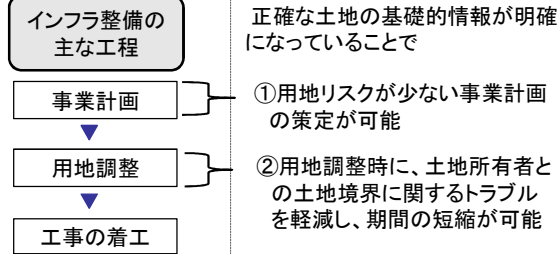
- 地震や豪雨等の災害が多発している中、防災対策の推進が必要
- 被災後は道路等のライフラインの復旧・復興が急務
- 地籍調査が実施済であれば、土地の境界の確認が円滑に行われるため、事業期間が大幅に縮減

防災集団移転促進事業において期間が縮減された事例 (東日本大震災からの復興)



インフラ整備の円滑化

- インフラ整備では、事業区域に係る用地調整が必要
- 地籍調査が実施済であれば、事業阻害要因となる土地を事前に把握できるため、用地リスクが少ない事業計画の策定ができるほか、用地調整が円滑に実施



民間都市開発の推進

- 都市部では関係者が多く、権利関係が複雑し、境界調査が長期化する傾向
- 地籍調査が実施済であれば、関係者が合意しやすく、民間都市開発が円滑に実施

【民間開発事業に長期間を要した事例】

六本木ヒルズでは地籍調査が未実施
⇒ 約400筆の境界調査に4年もの歳月

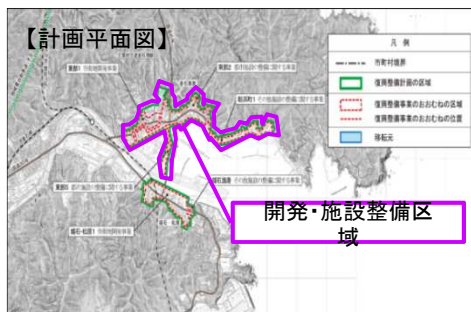


復興事業と連携した地籍調査の効果事例(岩手県釜石市の事例)

Ⅱ.地籍調査の現状と課題
(1)地籍調査の概要と効果

○ 東日本大震災の復興において、岩手県釜石市では、被災市街地での地籍調査が実施済みだったため、未実施の場合に比べ、復興事業の用地調査に係る期間が約1年短縮され、早期の復旧・復興に寄与した。

岩手県釜石市(釜石東部・新浜町地区)
市街地開発・施設整備事業
(土地区画整理事業等による道路、公園、住宅地等の整備)



地籍調査実施済



開発・施設整備区域



被災直後

【釜石市】地籍調査進捗率:59%、人口:3.6万人 H28.4現在

仮に未実施だった場合



地籍調査成果の活用により、12ヶ月以上の日数短縮効果！
大規模災害が発生した場合に、早期復旧・復興が可能！

※岩手県農林水産部農村計画課HPより作成(写真は釜石市から提供)

高規格道路整備事業と連携した地籍調査の効果事例(長崎県松浦市)

Ⅱ.地籍調査の現状と課題
(1)地籍調査の概要と効果

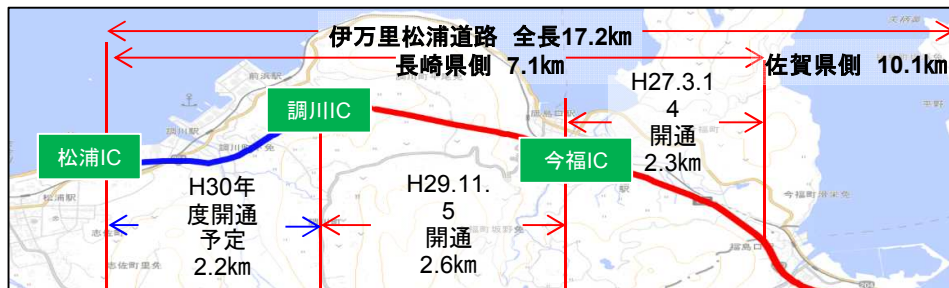
○西九州自動車道今福IC～調川IC区間(延長2.6km)では、H18年度から2カ年(調査面積3.15km²)で地籍調査完了済みだったため、最低でも2年以上の事業期間の短縮につながった。

【長崎県松浦市位置図】

- ・人口 : 2.3万人
- ・着手年度 : 昭和44年度(旧鷹島町)
- ・進捗率 : 58%
- (参考 長崎県全体:66%)
- 平成29年度末時点



【高規格道路「西九州自動車道」 開通後写真・路線図】

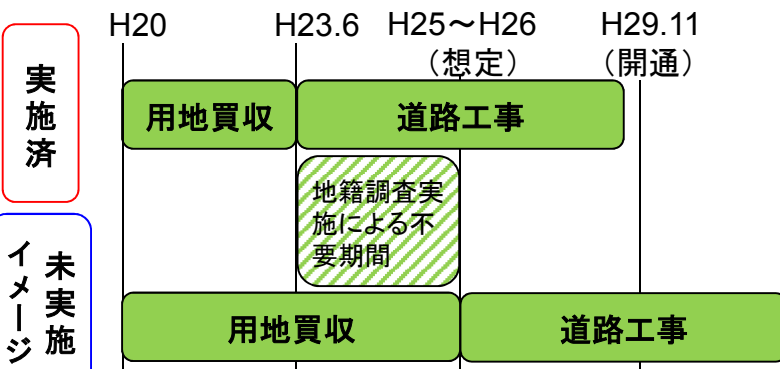


高規格道路「西九州自動車道」 整備事業 地籍調査実施による効果

○平成17年度～平成20年度の地籍調査実施地区で、「西九州自動車道」の伊万里松浦道路区間(全体延長約17km)の工事が行われ、平成29年11月に区間延伸を経て、平成30年度に松浦インターまでが開通する見込みである。従来は、伊万里市～松浦市間(国道204号)で所要時間40分だったところ、伊万里松浦道路開通により10分に短縮され、さらに福岡市へのアクセスについても60分短縮された。また、唯一の幹線国道(国道204号)の代替路線としての機能も有しており、全線が開通すると県北地域の広域的な連携を図り、地域活性化に大きく寄与するものである。

また、松浦佐々道路は、平成20年度～平成22年度の地籍調査実施地区で計画され、平成28年11月に着工し、早期の開通を目指している。こちらも伊万里松浦道路と同様に、全線が開通すると県北地域の広域的な連携を図り、地域活性化に大きく寄与するものである。

工事期間(用地買収・工事)の事業期間



全国における地籍調査の進捗率（面積ベース）

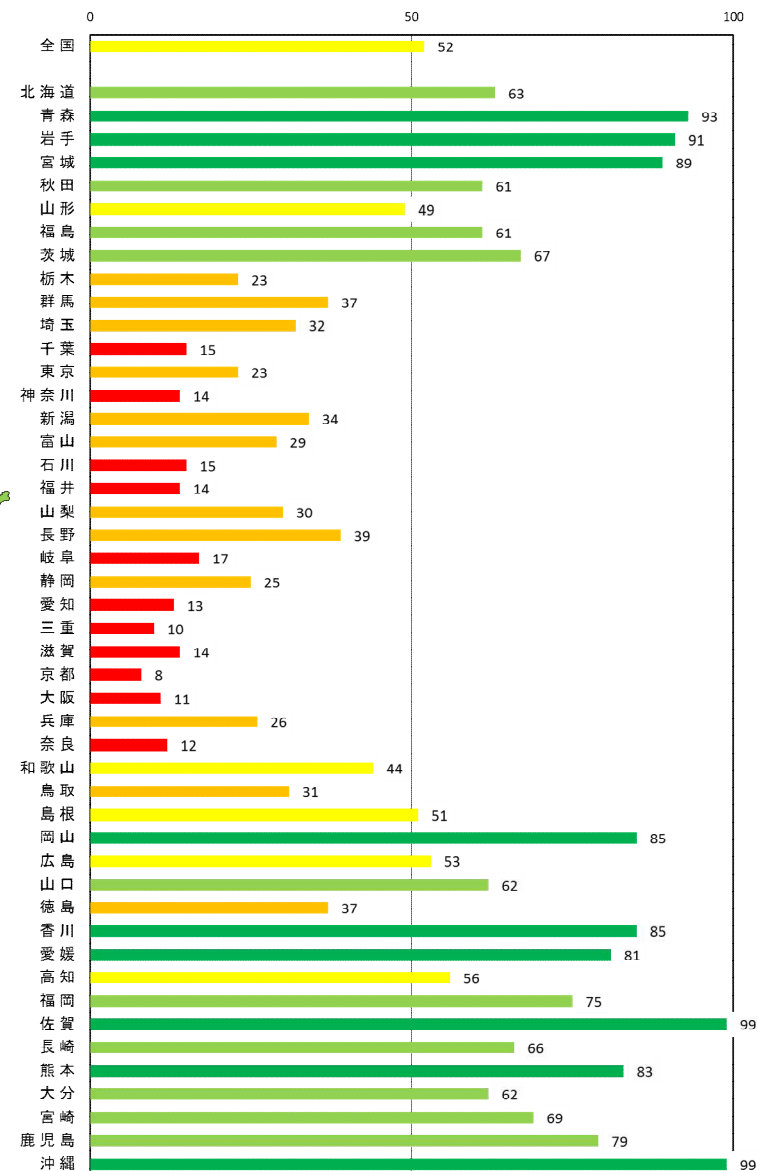
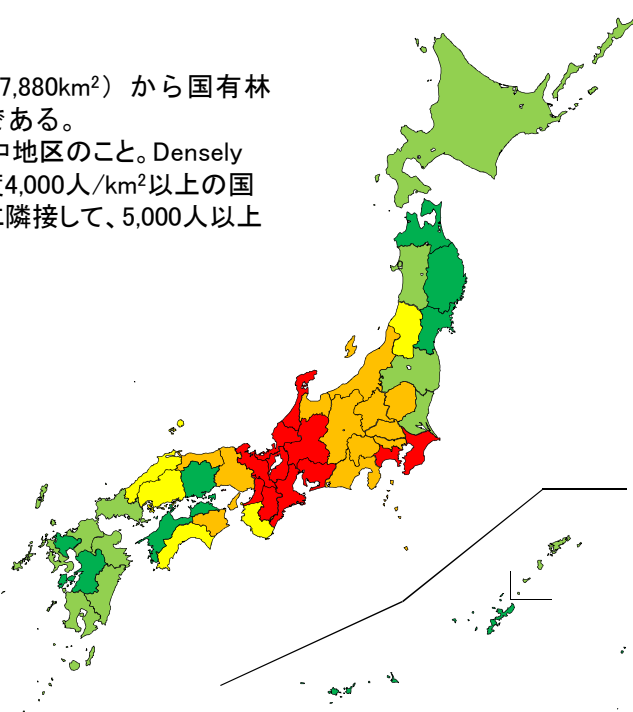
Ⅱ. 地籍調査の現状と課題 (2) 地籍調査の実施状況

	対象面積 (km ²)	実績面積 (km ²)	進捗率 (%)
D I D	12,255	3,011	25
非 D I D	宅地	9,676	54
	農用地	52,968	74
	林地	82,943	45
合計	286,200	148,597	52

- 対象面積は、全国土面積（377,880km²）から国有林及び公有水面等を除いた面積である。
- DIDは、国勢調査による人口集中地区のこと。Densely Inhabited Districtの略。人口密度4,000人/km²以上の国勢調査上の基本単位区が互いに隣接して、5,000人以上の人口となる地域。

全国の進捗率：52%

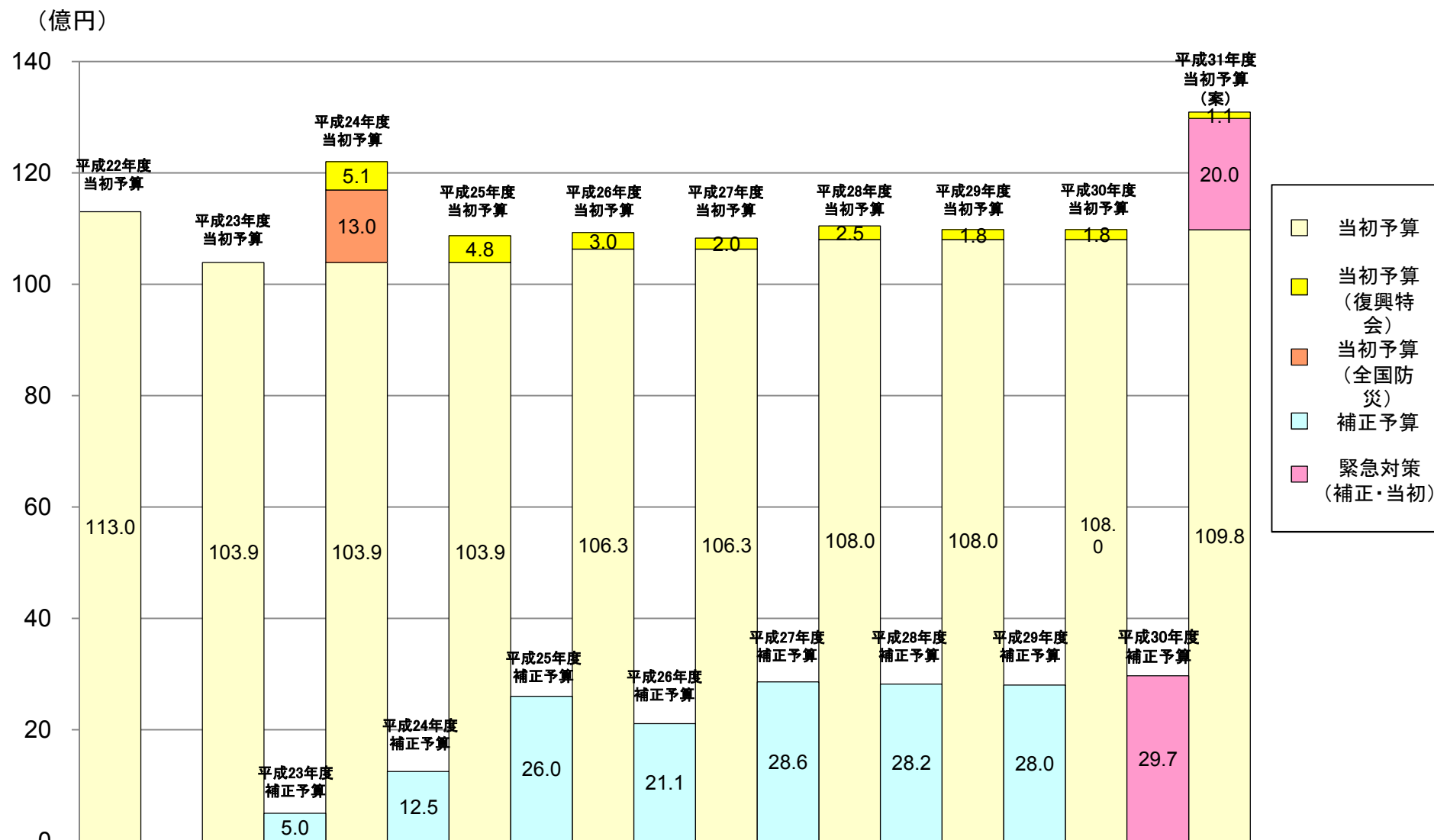
- ... 80%以上
- ... 60%以上80%未満
- ... 40%以上60%未満
- ... 20%以上40%未満
- ... 20%未満



(平成29年度末)

地籍調査費負担金等の予算推移

Ⅱ.地籍調査の現状と課題 (2)地籍調査の実施状況



※H23年度補正予算は、東日本大震災の被災地域における復興分として措置されたものである。

※H24年度当初予算の全国防災は、東日本大震災の教訓を踏まえ、災害への対応力を高めるために措置されたものである。

※H30年度補正予算、H31年度当初予算のうち緊急対策関係分については、「防災・減災、国土強靱化のための3か年緊急対策(平成30年12月14日閣議決定)」に基づき措置されたものである。

- 国土調査の実施の促進を図るため、国土調査促進特別措置法が制定され、昭和38年以降、同法に基づき国土調査事業十箇年計画を策定
- 現在は、第6次国土調査事業十箇年計画(平成22年度～31年度)に基づき国土調査事業を実施

第6次十箇年計画(平成22年5月25日閣議決定)

<地籍調査の計画事業量>

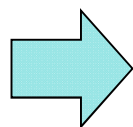
- ・基準点測量の基準点の数： 8,400点
 - ・土地取引の多い都市部
森林施業が行われる山村部
- } を中心に地籍調査等を実施

地籍調査： 21,000km²
基本調査： 3,250km²

<土地分類基本調査の調査面積> 18,000km²

<地籍調査進捗率>

	第5次計画 終了時点 (H21末)の 進捗率	第6次計画 終了時点 (H31末)の 進捗率
全域	49%	+8% → 57%
うち、人口集 中地区 (DID)	21%	+27% → 48%
うち、DID以 外の林地	42%	+8% → 50%



平成31年度に期末を迎えるため、国土調査促進特別措置法等を改正の上、平成32年度を初年度とする次期十箇年計画の策定が必要

第6次十箇年計画の計画目標とH29(8年目)までの実施状況

Ⅱ.地籍調査の現状と課題
(2)地籍調査の実施状況

項目	計画目標 ※1	H29年度末までの実施状況		[参考]H31年度末の見込み※2
		実施量	実施量/計画目標	実施量/計画目標
①地籍調査	21,000 km²	8,023 km²	38.2 %	約48%
うちDID(人口集中地区)	1,800 km ²	274 km ²	15.2 %	約19%
うち林地	15,000 km ²	5,893 km ²	39.3 %	約49%
②基本調査	3,250 km²	845 km²	26.0 %	約33%
うち都市部官民境界	1,250 km ²	445 km ²	35.6 %	約45%
うち山村境界	2,000 km ²	400 km ²	20.0 %	約25%
③調査未実施・休止市町村	中間年に解消を目指す 604市町村	447市町村	26.0 %	約33%
④国土調査以外の成果の活用	約1,500 km ²	580 km ²	38.7 %	約48%
⑤基準点※3	8,400 点	2,772点	33.0%	約33%
進捗率	49%→57%	52%	—	約53%
うちDID(人口集中地区)	21%→48%	25%	—	約25%
うち林地	42%→50%	45%	—	約46%

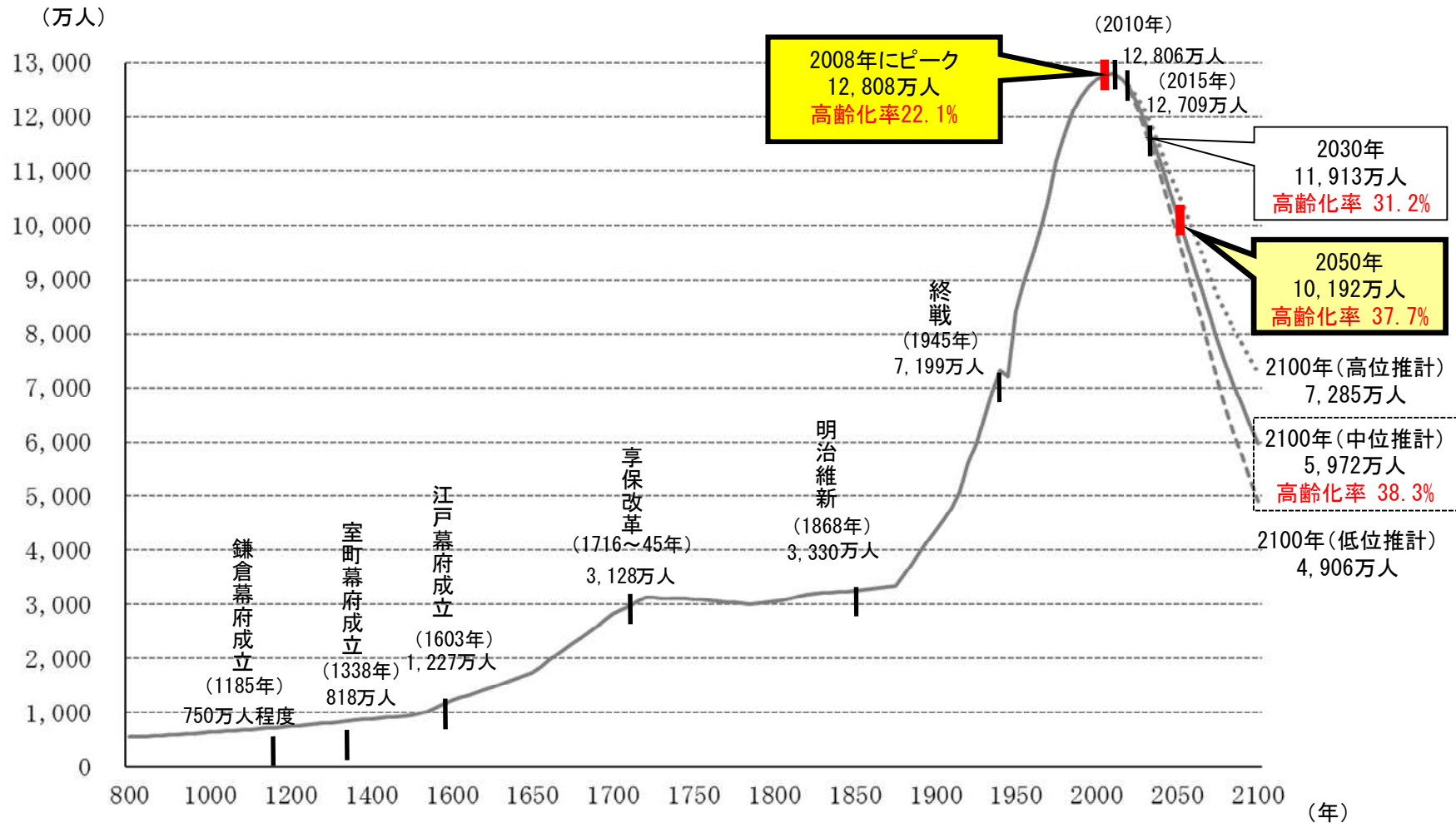
※1 計画目標のうち、太字が閣議決定に定められた数値

※2 見込みの数値は、H29年度末までのペースで進捗した場合のH31年度末の推計値

※3 GNSS測量の進展に伴う新手法の導入により、H28年度から標石基準点(四等三角点)の新設は行っていない

社会状況の変化①(高齢化・人口減少の進展)

○日本の総人口は、今後100年間で100年前(明治時代後半)の水準に戻っていく可能性。
この変化は千年単位でもても類を見ない、極めて急激な減少。



(出典)国土庁「日本列島における人口分布の長期時系列分析」(1974年)、総務省「国勢調査報告」、「人口推計年報」、「平成17年及び22年国勢調査結果による補間推計人口」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口(平成29年推計)」に基づき、国土交通省国土政策局が作成。

社会状況の変化②(所有者不明土地問題の顕在化)

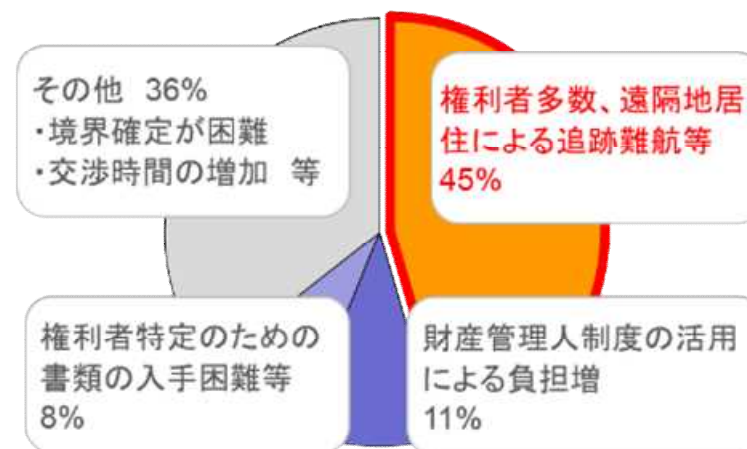
Ⅱ.地籍調査の現状と課題
(3)地籍調査をとりまく社会・経済状況の変化

- 人口減少・高齢化の進展に伴う土地利用ニーズの低下や地方から都市等への人口移動を背景とした土地の所有意識の希薄化等により、所有者不明土地が全国的に増加。
- 公共事業の推進等の様々な場面において、所有者の特定等のため多大なコストを要し、円滑な事業実施への支障となっている。

H28年度地籍調査における 所有者不明土地

- ・ 不動産登記簿上で所有者の所在が確認でき：約 **20%** ない土地の割合（所有者不明土地の外縁）
- ・ 探索の結果、最終的に所有者の所在が不明：**0.41%** な土地（最狭義の所有者不明土地）

所有者不明等の問題により 事務負担が増加している主な理由



※自由回答を分析したものであり、市町村の数ではない。
<国土交通省調査(H29.6~8)>

直轄事業の用地取得業務において あい路案件となっている要因



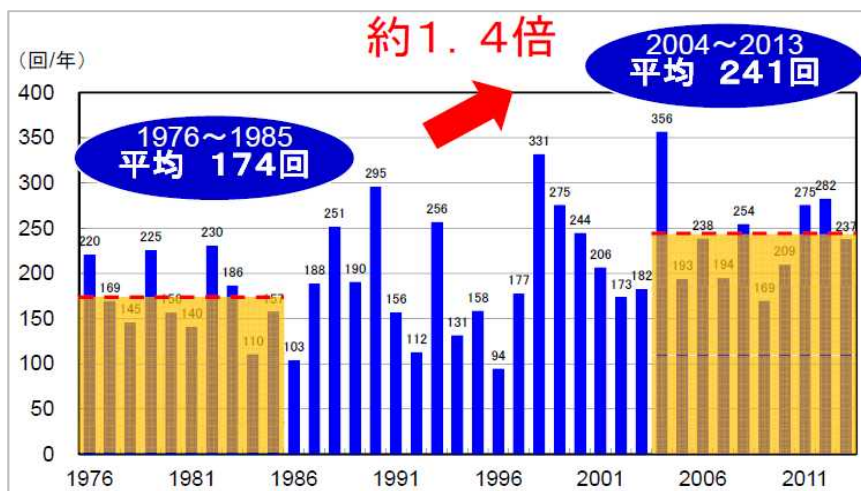
出典：国土審議会土地政策分科会特別部会資料から抜粋

- 雨の降り方が局地化・集中化・激甚化。今後、気候変動により、極端な降雨がより強く頻繁に生じるおそれ。
- 発生が懸念される南海トラフ地震では、最大震度7で34mの津波が想定され、甚大な被害をもたらす見込み。

■雨の降り方が局地化・集中化・激甚化

- 時間雨量50mmを超える降雨の発生回数が約30年前より約1.4倍増加し、予測困難な局所的かつ集中的な災害が発生

図：1時間降水量50mm以上の年間発生回数(アメダス1,000地点あたり)



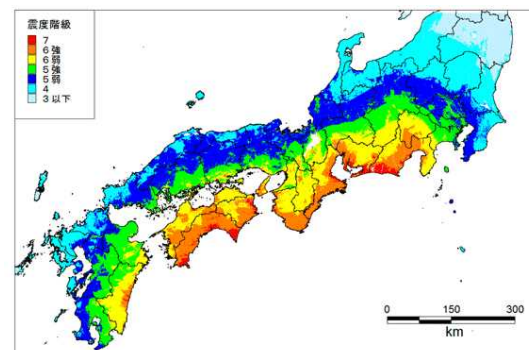
- 今後、気候変動により世界平均気温が0.3~4.8℃上昇し、中緯度の陸域では、極端な降水がより強く、より頻発する可能性が非常に高い(※)

※気候変動に関する政府間パネル(Intergovernmental Panel on Climate Change (IPCC))第5次評価報告書に基づく

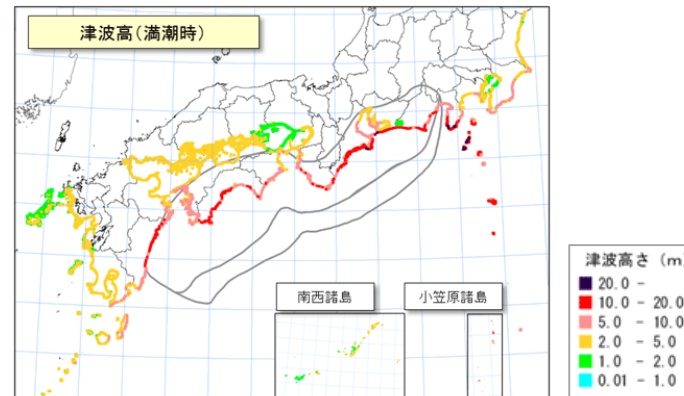
■南海トラフ地震の発生への懸念

- 最大で死者約32万3,000人、約170兆円の直接被害と約45兆円の生産・サービス低下が生じる見込み

図：震度の最大値分布 出典：平成26年版防災白書



図：最大クラスの津波高 出典：平成26年版防災白書



所有者不明土地等対策の推進のための関係閣僚会議

- ・所有者不明土地等について、関係機関の緊密な連携の下、総合的な対策を推進するため、関係閣僚会議が開催(H30.1～)。
- ・本年6月1日、「所有者不明土地等対策の推進に関する基本方針」及び対策推進のための工程表が決定。

<構成員>

- ・官房長官(主宰)
- ・総務大臣、法務大臣、財務大臣、農林水産大臣、国土交通大臣、復興大臣

<今後の主な取組課題>

■国土交通省

- ・所有者不明土地法の円滑な施行
(政省令やガイドラインの整備・普及啓発、新制度に関する予算・税制要望等)
- ・土地所有に関する基本制度の見直し
(土地の管理や利用に関する所有者の責務、その責務を担保するために必要な措置等)

国土審議会土地政策分科会特別部会で議論
(9/20～)

・地籍調査の円滑化・迅速化のための措置

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小委員会で議論
(10/10～)

■法務省

- ・登記制度・土地所有権のあり方等に関する検討(所有権の放棄、その帰属先等)

■関係各省

- ・土地所有者情報を円滑に把握する仕組み

地籍調査についての現状と課題(国土調査法等)

Ⅱ.地籍調査の現状と課題
(4)課題と今後の対応方針

<所有者不明土地等対策の推進のための関係閣僚会議(H30.6.1)資料抜粋>

- 土地の境界の明確化は、災害後の迅速な復旧・復興、社会資本整備、まちづくり、土地取引の円滑化等のため重要。
- 現在、平成22年に閣議決定された第6次国土調査事業十箇年計画に基づき、地籍調査を推進中。
 - 地籍調査の面積ベースでの全国の進捗率は、平成29年3月末時点で約52%。都市部(DID)の進捗率が約24%、都市部以外では林地の進捗率が約45%と低い。
- 平成32年度から始まる第7次国土調査事業十箇年計画の策定とあわせ、国土調査法等の見直しを検討。
 - 所有者が不明な場合を含めて地籍調査を円滑かつ迅速に進めるための措置や、地籍調査等の過程で得られた情報の利活用の促進策等について検討を行い、平成31年2月を目途に方向性をとりまとめ。

第7次国土調査事業十箇年計画(平成32年度~)に向けた現状と課題

現状

- 地籍調査では、土地の境界を明確にするため、土地所有者等の立会いによる筆界確認や測量作業に時間や経費を要している。
 - ・ 都市部(DID)
 - 土地が細分化され対象筆数が多く、権利関係が複雑。
 - 一方、民間測量成果等が多く存在するが、活用が不十分。
 - ・ 林地
 - 高齢化等の進展により、土地所有者等の立会いが困難。
- 災害想定地域等の緊急性・重要性が高い地域での調査の遅れ。
- 市区町村の実施体制の整備が不十分。
- 地籍調査等の過程で得られた情報の利活用が不十分。

課題

- 【調査の迅速化】
 - 所有者が不明な場合を含めた一筆地調査の効率化(立会い等の手続きの合理化)
 - 官民境界情報の迅速な整備方策、新技術による測量の効率化
 - 民間測量成果等の有効活用 について検討。
- 【調査区域の重点化】
 - 災害想定地域等の優先地域での重点的実施の促進 について検討。
- 【地籍調査情報の利活用】
 - 地籍調査等の過程で得られた情報の利活用 について検討。

所有者不明土地等対策の推進に関する 基本方針 抜粋

(H30年6月1日所有者不明土地等対策の推進のための関係閣僚
会議決定)

3 地籍調査等の着実な実施、登記所備付地 図の整備

土地の適切な利用の基礎データとなる地籍調査に関し、一部の所有者が不明な場合を含めて調査を円滑かつ迅速に進めるための措置や、地籍調査等の過程で得られた情報の利活用の促進策等について、必要な措置の方向性を来々2月を目途にとりまとめる。

その後、法改正に向けた作業を進め、2020年度から始まる第7次国土調査事業十箇年計画の策定とあわせ、国土調査法等の見直しを行う。

経済財政運営と改革の基本方針2018 (骨太の方針) 抜粋 (H30年6月15日閣議決定)

第3章 「経済・財政一体改革」の推進

4. 主要分野ごとの計画の基本方針と重要課題 (2) 社会資本整備等

(人口減少時代に対応した制度等の抜本見直し)

所有者不明土地等について、基本方針等に基づき、期限を区切って対策を推進する。具体的には、土地の管理や利用に関し所有者が負うべき責務やその担保方策、所有者が不明な場合を含めて地籍調査を円滑かつ迅速に進めるための措置、相続登記の義務化等を含めて相続等を登記に反映させるための仕組み、登記簿と戸籍等の連携等による所有者情報を円滑に把握する仕組み、土地を手放すための仕組み等について検討し、2018年度中に制度改革の具体的方向性を提示した上で、2020年までに必要な制度改革の実現を目指す。

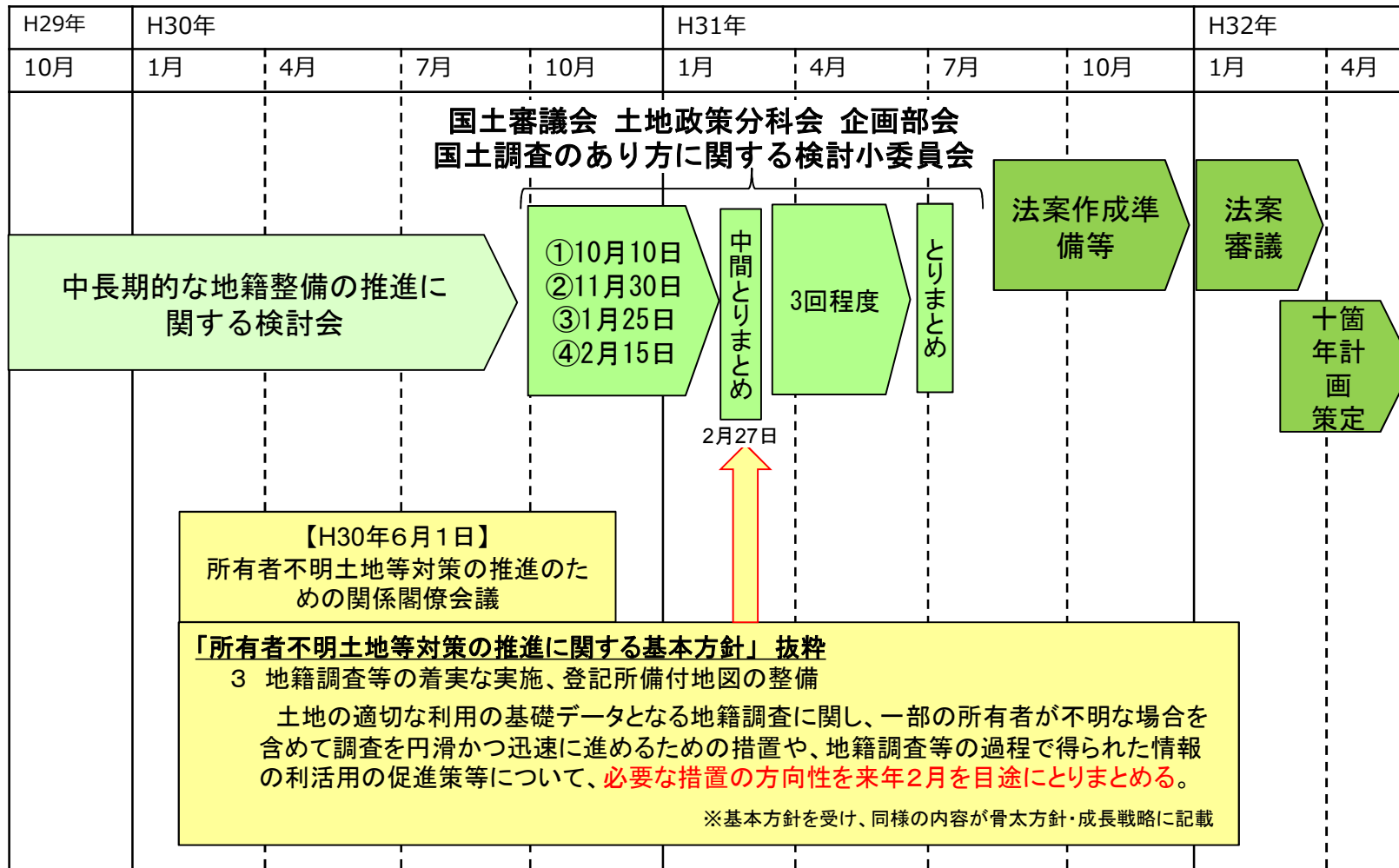
平成30年6月1日
所有者不明土地等対策の推進のための関係閣僚会議決定

所有者不明土地等問題 対策推進のための工程表(抄)

課題等	2018年	2019年	2020年
所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法案等 ・公共的目的の利用を可能とする新制度 ・財産管理制度の申立権を市町村長等へ付与 ・長期間相続登記未了土地を解消する新制度 ・所有者不明農地・林地の利活用促進の新制度	新制度の準備 ・土地収用法に係る所有者探索の合理化等（マニュアルの周知等） ・共有私道ガイドラインの周知等	新制度の施行	
土地所有に関する基本制度の見直し ・人口減少社会で、管理不全の土地が増加し、周辺環境が悪化し、有効利用が阻害 ・地籍調査について、一部の所有者が不明な場合などに、調査が進まず、進捗が遅れ	検討の方向性を明示 ・管理、利用に関し、土地所有者が負うべき責務等の措置を検討 ・地籍調査について、所有者が不明な場合を含めて、調査を加速化するための措置を検討	制度改正の具体的方向性を提起 国土審議会とりまとめ(2月) ○土地所有者の責務に関して必要な措置の方向性 ○地籍調査の円滑化・迅速化のための措置の方向性 国土審議会 (法改正に向けた作業)	期限を区切って改正を実現 ○民事基本法制の見直しとあわせて土地基本法等の見直し ○国土調査促進特別措置法の改正(10か年計画の策定)とともに、国土調査法等の見直し
登記制度・土地所有権の在り方等に関する検討 ・表題部所有者の記録が「A外○名」となっている等の変則型登記が存在し、用地取得の障害 ・相続が生じて、登記が行われず、所有者不明土地が多く発生 ・遠隔地居住の相続人等が土地を管理することができず、環境悪化	・変則型登記を解消するための方策を速やかに制度化 ・相続等が生じた場合に、これを登記に反映させる仕組み(相続登記の義務化等)を検討 ・所有者が土地を手放すための仕組み(所有権の放棄、その帰属先等)を検討	研究会とりまとめ(2月) ○変則型登記の解消に係る法制的な措置(通常国会) ○左記の仕組みの構築に向けた具体的方向性・検討課題を幅広く提示 法制審議会 (法案要綱の策定に向けた作業)	○民事基本法制の見直し
土地所有者情報を円滑に把握する仕組み等 ・登記名義人死亡時に相続登記がされなければ、登記記録から直ちに土地所有者情報の把握が困難	・登記簿と戸籍等を連携させることにより、所有者情報を円滑に把握する仕組みを検討	○戸籍副本の管理システムを利用して、特定の行政機関等に対して戸籍情報を提供するために必要な法整備等	○登記簿と戸籍等を連携するために必要な制度の整備

第7次十箇年計画(H32～)の策定に向けた検討スケジュール(案)

Ⅱ.地籍調査の現状と課題
(4)課題と今後の対応方針



1. 検討小委員会の趣旨

- 本小委員会は、平成21年1月に国土審議会土地政策分科会企画部会に設置され、第6次国土調査事業十箇年計画の策定及び中間見直しのため過去7回開催。
- 今般、2020年度以降の次期十箇年計画策定を見据えた検討を行うため、本検討小委員会を再開。
- 現計画での国土調査の取組状況について検証するとともに、社会・経済状況の変化に対応しつつ地籍調査の効果を早期に最大限発現できるよう、制度のあり方や計画目標の設定の考え方等について検討。
- あわせて、2018年6月1日の「所有者不明土地等対策の推進に関する基本方針」を踏まえ、2019年2月27日、一部の所有者が不明な場合を含めて地籍調査を円滑化・迅速化するための措置について一定の方向性を整理した中間とりまとめを公表。
- 2019年2月以降も次期十箇年計画の策定に向けて必要な検討を進め、同年7月頃までにとりまとめを行うことを予定。

2. 本検討小委員会のスケジュール

2018 >> 2019

- 2019年2月までに4回開催
 - 第8回：2018年10月10日
 - 第9回：2018年11月30日
 - 第10回：2019年1月25日
 - 第11回：2019年2月15日
- 2019年2月27日 中間とりまとめ
- 2019年度以降、3回程度開催
- 2019年7月頃までにとりまとめ

3. 検討小委員会委員

- 石井 龍太郎 兵庫県農政環境部農林水産局長
- 市古 太郎 首都大学東京大学院都市環境科学研究科教授
- 伊藤 栄寿 上智大学法学部教授
- 片山 健二 かが森林組合専務理事
- 久保 純子 早稲田大学教育学部教授
- 近藤 昭彦 千葉大学環境リモートセンシング研究センター教授
- ◎ 清水 英範 東京大学大学院工学系研究科教授
- 千葉 二 測量士
- 中山 耕治 司法書士
- 藤巻 慎一 森ビル株式会社執行役員
- 布施 孝志 東京大学大学院工学系研究科教授
- 山脇 優子 土地家屋調査士
- 吉原 祥子 公益財団法人東京財団政策研究所研究員兼政策オフィサー
- 若林 洋平 静岡県御殿場市長

(◎は委員長、敬称略、五十音順)

Ⅱ. 土地の利用や管理に関して所有者が負うべき責務や、その責務の担保方策に関して必要な措置の方向性について

所有者の責務

1. 所有者、近隣住民・地域コミュニティ等、地方公共団体、国の責務及び役割について

(1)所有者、近隣住民・地域コミュニティ等、地方公共団体、国の責務及び役割

① 所有者の責務

土地の特性に鑑み、土地については公共の福祉を優先させるものとされており(土地基本法第2条)、その観点から、本来的に**土地所有権には利用・管理に係る責務が伴い、土地所有者には土地の適切な利用・管理の確保に一定の役割を果たすことが求められている。**

しかしながら、昨今、人口減少等に伴う社会経済状況の変化に伴い、利用・管理の担い手の減少や利用意向の低下等により適切に管理されない土地が増加しており、また、これらの土地は、将来的に所有者不明土地となる可能性も高い。このような中で、土地の適切な利用・管理の確保及び所有者不明土地の発生抑制・解消のためには、**まずは所有者自身による土地の適切な利用・管理を促すことが必要**である。

【所有者に求められる役割】(抜粋)

- ・ 土地を円滑に利用・取引可能な状況に置くため、登記手続を適時に行うほか、**境界の明確化に努め、これに協力**する。(法的管理)

地籍調査の推進

2. 必要な措置の方向性について

(2)土地が適切に利用・管理されていくために必要な措置(基本的施策)の方向性

③ 土地の適切な利用・管理・取引を支える情報基盤整備

土地の適切な利用・管理を実現するためには、土地利用ニーズや管理意向をもつ主体に土地が譲り渡されることが必要である。それには市場における土地取引が安全・円滑に行われることが大前提であり、**所有者の氏名(名称)・所在、境界、取引価格など土地に関する情報が明らかにされているなど市場環境整備が重要**である。

特に、いわゆる**所有者不明土地問題は、実際には所有者が不明であることだけでなく、境界が不明確であることが障害となっている場合もあるように、所有者をはじめとする権利者や境界など土地に関する基本的な情報が不明確な状況にある場合には利用・管理に当たって大きな支障が生じる**ため、上記の土地の適切な利用・管理を促すための諸施策を実効あらしめるための基礎的なインフラとして、登記を真正に保ち、また**境界を明確化することが重要**と考えられる。

・地籍調査の推進、境界画定への協力

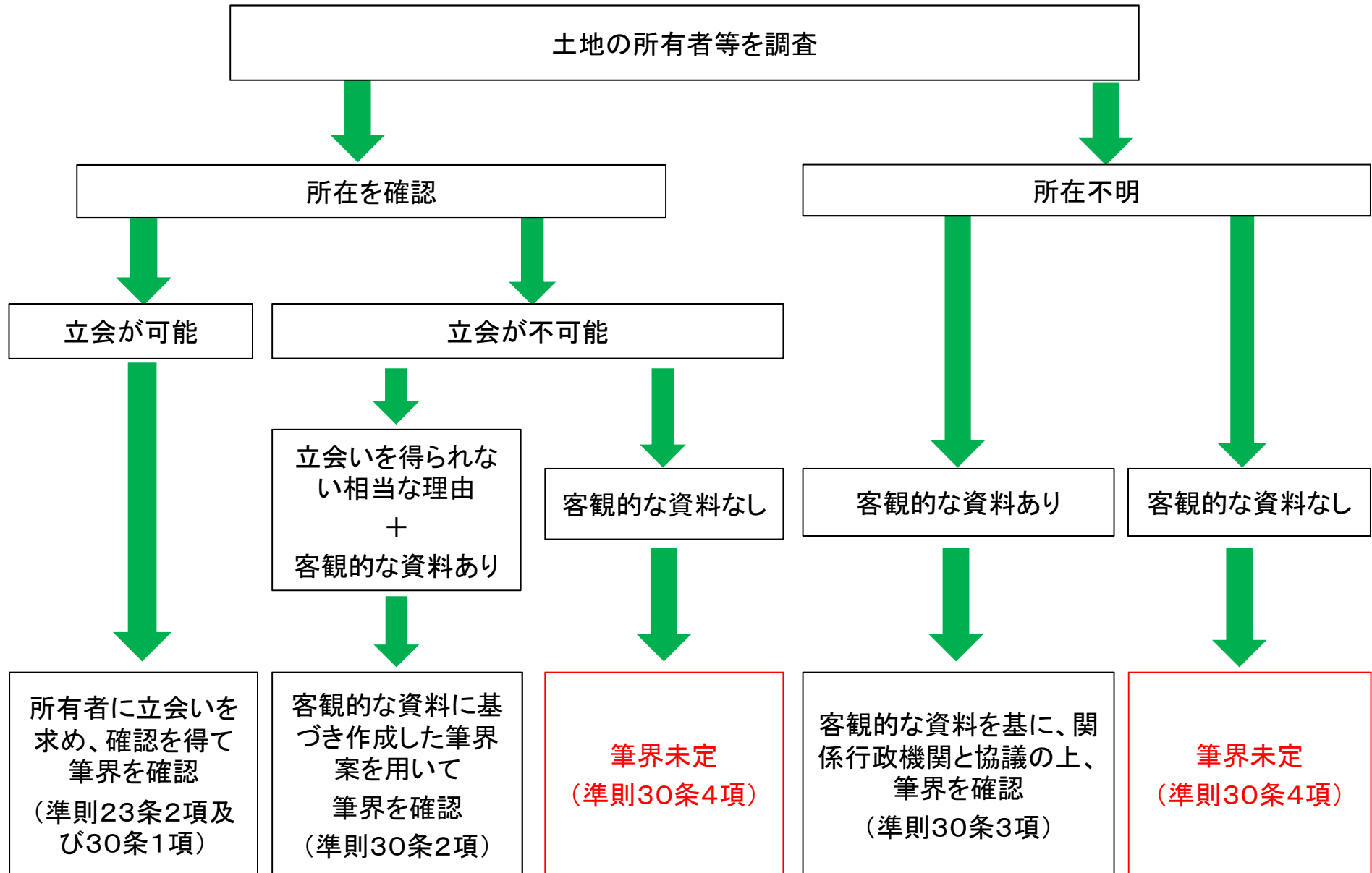
国土調査法に基づく地籍調査は、土地の境界等の明確化を図り、その成果が公表されることによって、土地の適切な利用・管理の基礎データとなるものであり、社会資本の整備や防災事業の推進等に資するものとして重要である。一方、その進捗率は全国で約52%に留まっていることから、更なる円滑化・迅速化が求められている。

地籍調査では、原則として土地所有者等の現地での立会いにより境界の確認を行うこととされているが、**土地所有者等の所在不明により、その協力が得られない場合等であっても、調査を円滑かつ迅速に進めるための手続の見直し**が求められる。また、**地籍調査の進捗が遅れている地域では、その特性に応じた効率化の手法の導入**が求められる。

また、土地の境界の画定が円滑に行われるよう、境界画定のための立入りや協議に関する規律についても検討が求められる。

地籍調査における所有者等による筆界確認の流れ

Ⅲ. 今後講じるべき具体的方策の方向性
(1) 調査の迅速化(一筆地調査の見直し)

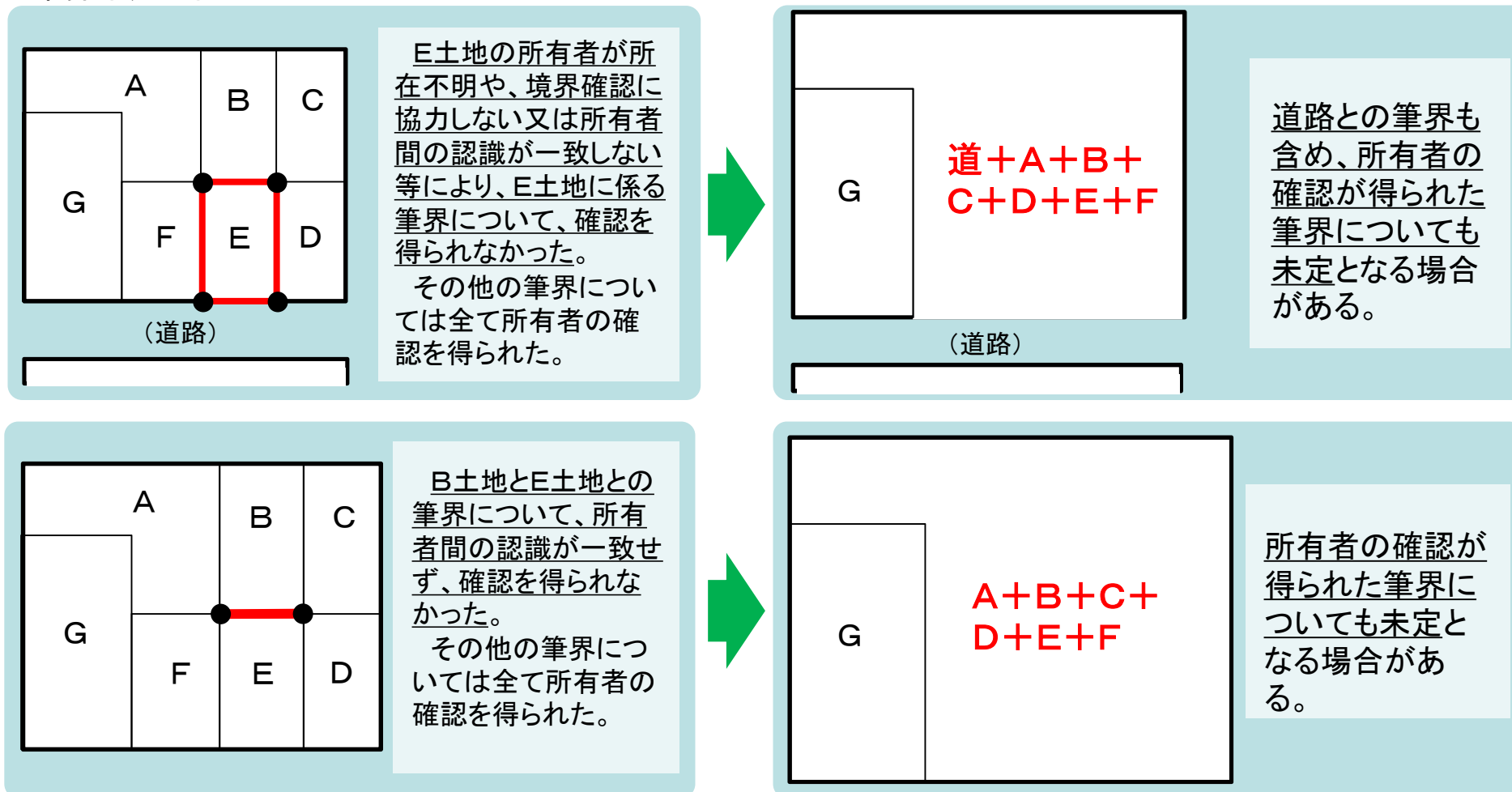


筆界未定について

Ⅲ. 今後講じるべき具体的方策の方向性
(1) 調査の迅速化(一筆地調査の見直し)

- 筆界未定とは、土地相互間の筆界を確認できない状態のこと。
- 手を尽くしても所有者による筆界の確認を得られない場合、筆界未定となり得る。
- ある筆界が未定となることで、所有者の確認が得られている他の土地の筆界も未定となる場合があり、土地取引の支障にもなり得る。

<筆界未定の例>



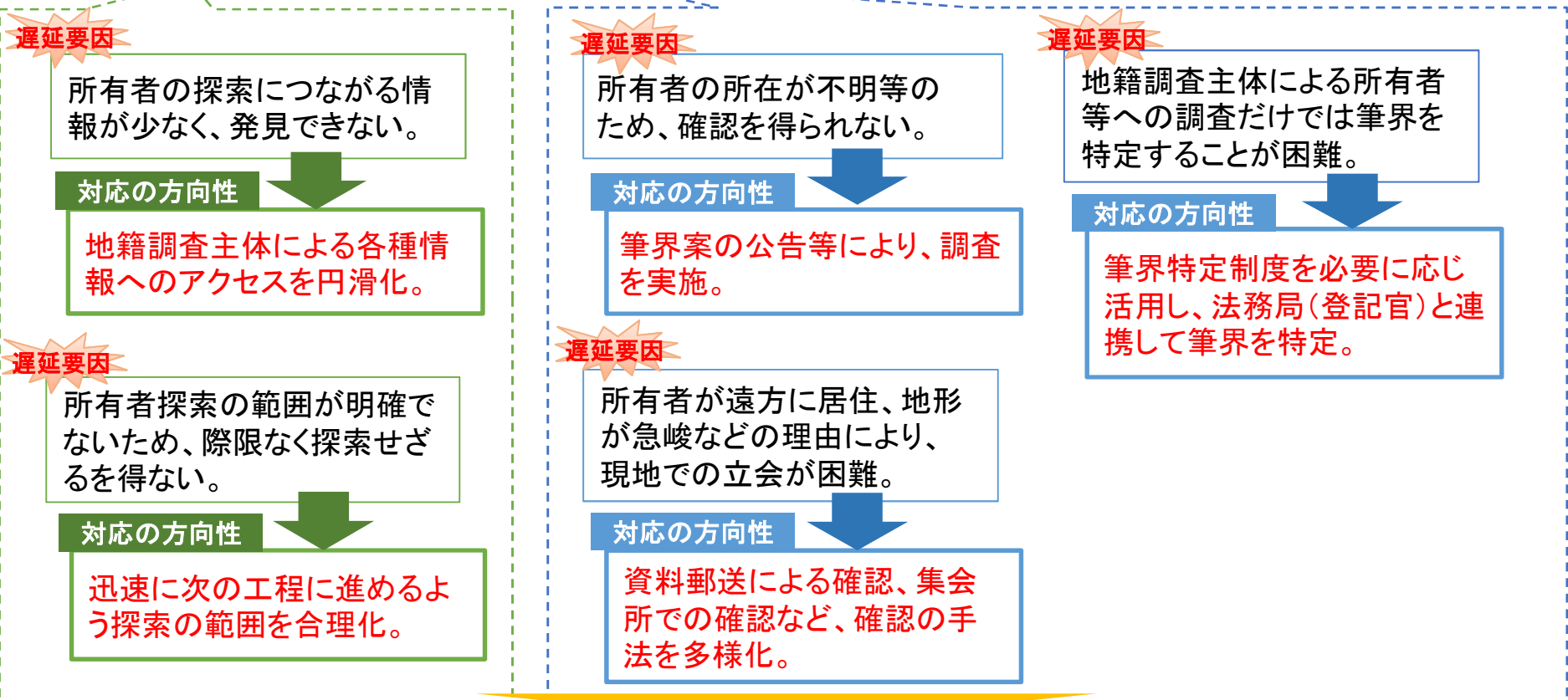
※ 上記は想定される一例。筆界未定となる範囲については、土地の隣接関係、屈曲点の有無等に基づき個別に判断される。 19

地籍調査の円滑化・迅速化のための手続の見直し

Ⅲ. 今後講じるべき具体的方策の方向性
(1) 調査の迅速化(一筆地調査の見直し)

- 所有者探索のための各種情報へのアクセスの円滑化、筆界案の公告等による調査手法の導入、地籍調査主体では筆界が特定できない場合の法務局手続の導入等の手続の抜本的見直しにより、地籍調査の迅速化を図る。

地籍調査の手続(概要)



各工程における阻害要因を取り除き、地籍調査を円滑化・迅速化

筆界特定制度の概要

Ⅲ. 今後講じるべき具体的方策の方向性
(1) 調査の迅速化(一筆地調査の見直し)

筆界特定制度とは

- 筆界特定制度は、筆界特定登記官が、土地の所有権の登記名義人等の申請により、申請人・関係人に意見及び資料を提出する機会(手続保障)を与えた上で、外部専門家である筆界調査委員の意見を踏まえて、筆界の現地における位置を特定する制度。
- 筆界特定の事務は、対象土地の所在地を管轄する法務局又は地方法務局がつかさどる。
- 申請人は、申請手数料のほか測量が必要となった場合の測量費用を負担。
- 不動産登記法の一部改正により、平成18年から導入。

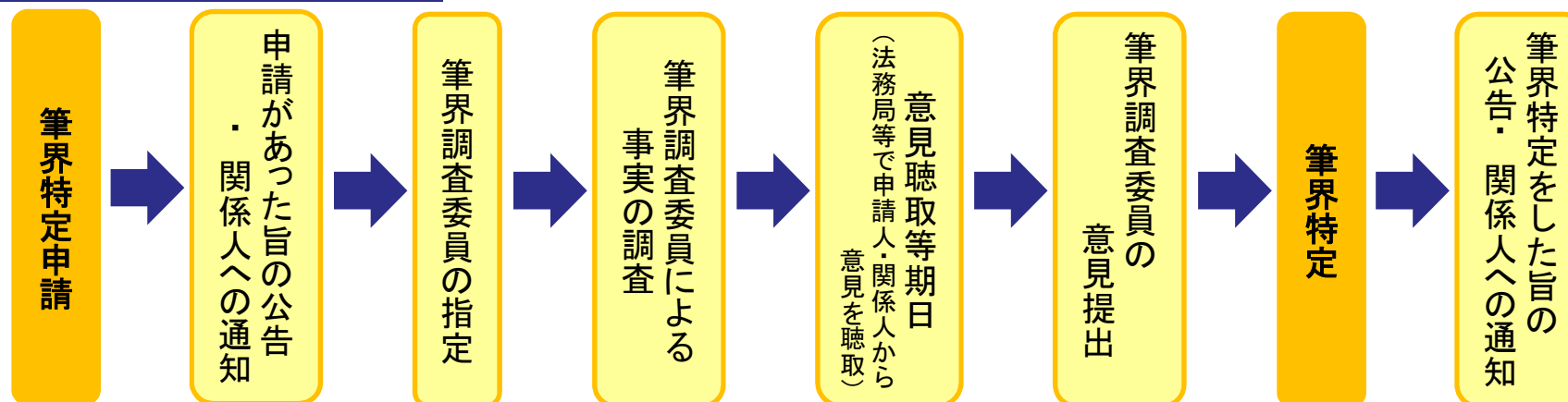


筆界特定制度パンフレット(法務省HPより)

筆界特定制度の意義

- 裁判手続によることなく、行政手続として筆界についての適正な判断を迅速に示す(事実上の証明力)ことにより、筆界をめぐる紛争を予防し、又は早期に解決することを可能とする。
- 当事者からみれば、隣人に対して訴えを提起することなく、行政に職権で必要な調査を行ってもらい、迅速に筆界の位置についての公的機関の判断を得ることができる。

筆界特定手続の主な流れ



都市部における官民境界の先行的な調査の促進

Ⅲ. 今後講じるべき具体的方策の方向性
(2) 都市部の地籍調査の迅速化

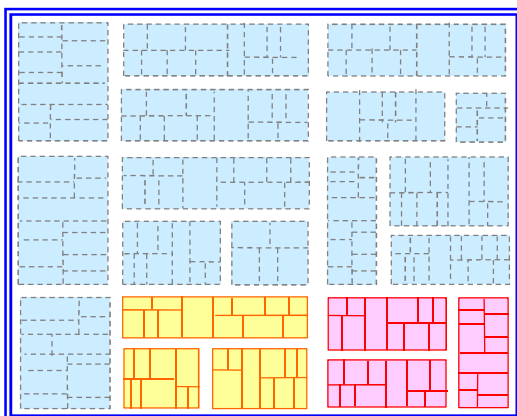
- 都市部の地籍調査において、災害対策やまちづくりの観点から、街区を形成する道路と民地との境界(官民境界)を先行的に調査し、国土調査法上の認証を行った上で公表する。あわせて民間等の測量成果も活用することで、調査の効率化を図る。

都市部での地籍調査の課題

- 都市部では、地価が高く土地所有者等の権利意識が高いことに加え、土地が細分化されており権利関係も複雑であるため、土地所有者等による境界確認が困難。
- 一方、都市部では道路に囲まれた街区を単位に再開発やまちづくりが進められていることが多く、また、災害時には道路等のライフラインの早期復旧が特に重要となることから、官民境界等の先行的な調査を促進することが重要。

都市部での地籍調査の進め方(イメージ)

通常的地籍調査を順番に実施



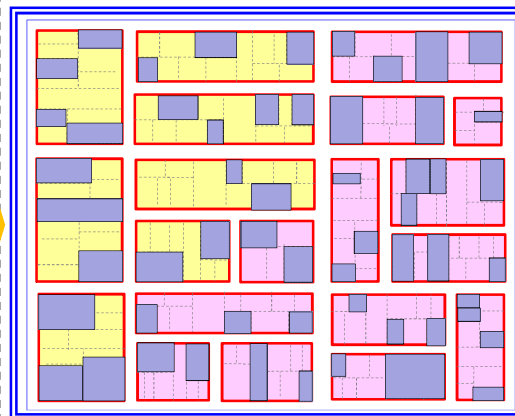
地域を複数地区に分割し、必要性の高い地区から地籍調査を実施。

地籍調査の実施により、官民境界と民有地間の境界を同時に調査・測量し、地籍図を作成。

- 1～3年目 (■)
- 4～6年目 (■)
- 未実施地域 (■)

地籍調査の実施完了地区から順に土地境界情報が整備され、時間がかかる。

官民境界を先行的に調査・測量



地籍調査の一手法として、地域全体の官民境界(■)を先行して調査・測量。(土地所有者の立会いあり。境界も測量できる基準点を整備。)

成果について、国土調査法上の認証を行った上で公表。(法令上の位置づけを明確化)
※街区を形成する道路等の管理者等とも更に連携

民間が、公表された官民境界等先行調査の成果と整合した地積測量図を作成。

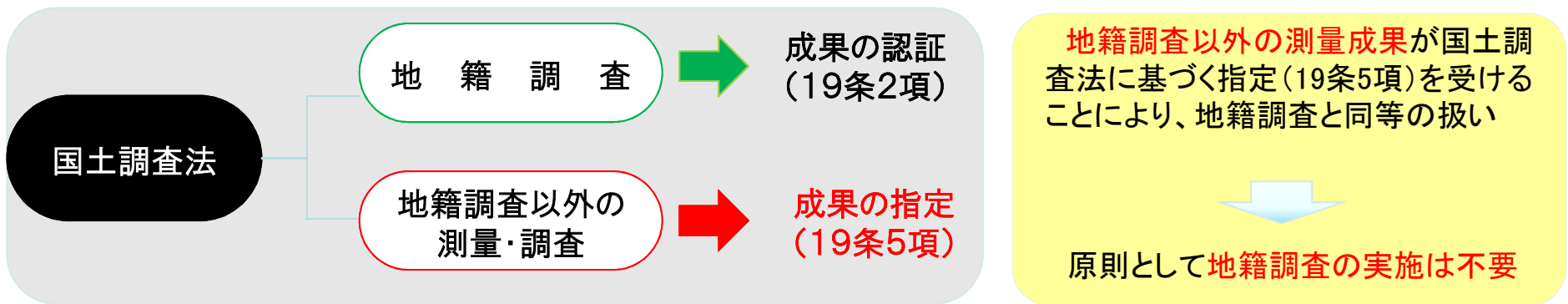
⇒ 地積測量図がある程度揃った時点で、民間境界を含めた効率的な地籍調査を実施。

■ 地籍調査に活用する民間等測量成果

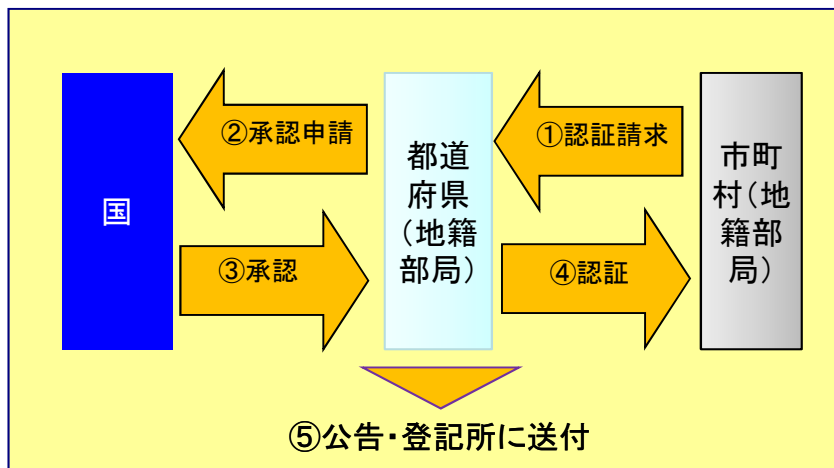
地籍調査以外の測量成果の活用(19条5項指定)

Ⅲ. 今後講じるべき具体的方策の方向性
(2) 都市部の地籍調査の迅速化

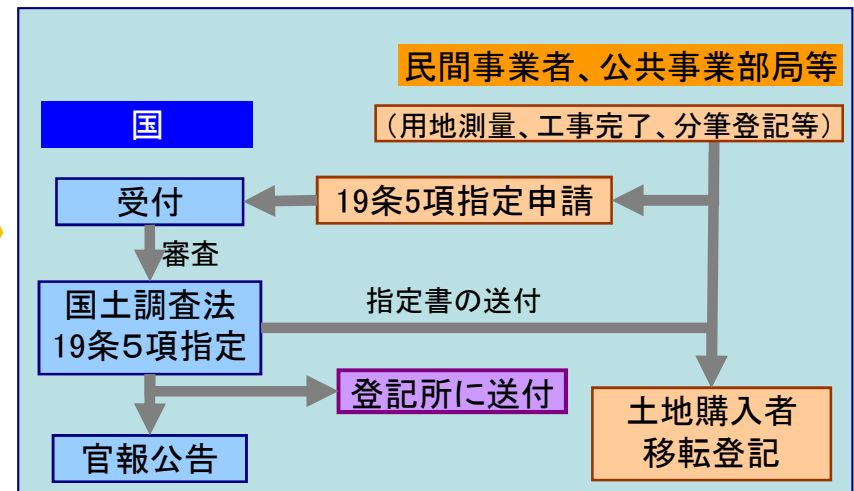
- 国土調査法では、土地に関する様々な測量・調査の成果について、その精度・正確さが国土調査と同等以上の場合に、当該成果を国土交通大臣等が指定(19条5項指定)することにより、地籍調査の成果と同等に取り扱うことが可能。
- 地籍調査と異なり、法令上、地方公共団体の地籍部局が指定手続に直接関与する仕組みとなっていない。



<地籍調査の一般的な流れ>



<19条5項指定の一般的な流れ>



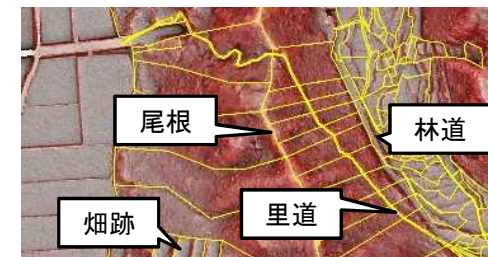
※19条5項指定手続では、手続の受け手として地方公共団体が関与しない。²³

山村部におけるリモートセンシングデータを活用した新手法の導入

- 山村部の地籍調査において、リモートセンシングデータを活用した新手法を導入することにより、多大な手間と時間をかけて実施している現地での立会いや測量作業の効率化を図る。

山村部での地籍調査の課題

- 土地所有者等の高齢化が進み、急峻かつ広大な土地が多い山村部では、現地での立会いや、測量作業が負担となっている。
- 近年の測量技術の進展を踏まえ、高精度の空中写真やレーザ測量成果から得られるリモートセンシングデータを活用した新手法を導入する必要。



リモセンデータ(微地形表現図)を活用して作成した筆界案

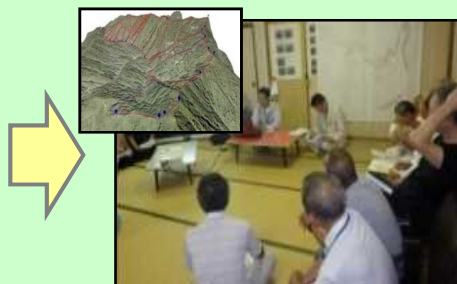
リモートセンシングデータ活用手法による効果

効果①: 立会いの効率化

微細な地形や植生等が把握可能なリモートセンシングデータを活用して作成した筆界案を用いて、集会所等で境界確認を行い、**土地所有者等の同意を得ることで、**現地での立会いに必要な期間や人員等を大幅に削減。



現状
現地立会により、土地所有者等が現地で土地境界位置を確認



土地所有者等が一堂に会して空中写真等を基に土地境界位置を確認

効果②: 測量作業の効率化

空中写真等から解析したリモートセンシングデータを用いた測量を机上で行うことが可能となり、**現地での測量作業によるコストを大幅に削減。**また、従来よりも広範囲の測量が可能となる。



現状
土地の境界点について、現地に測量機器を設置し、1点毎に座標値の測量を実施

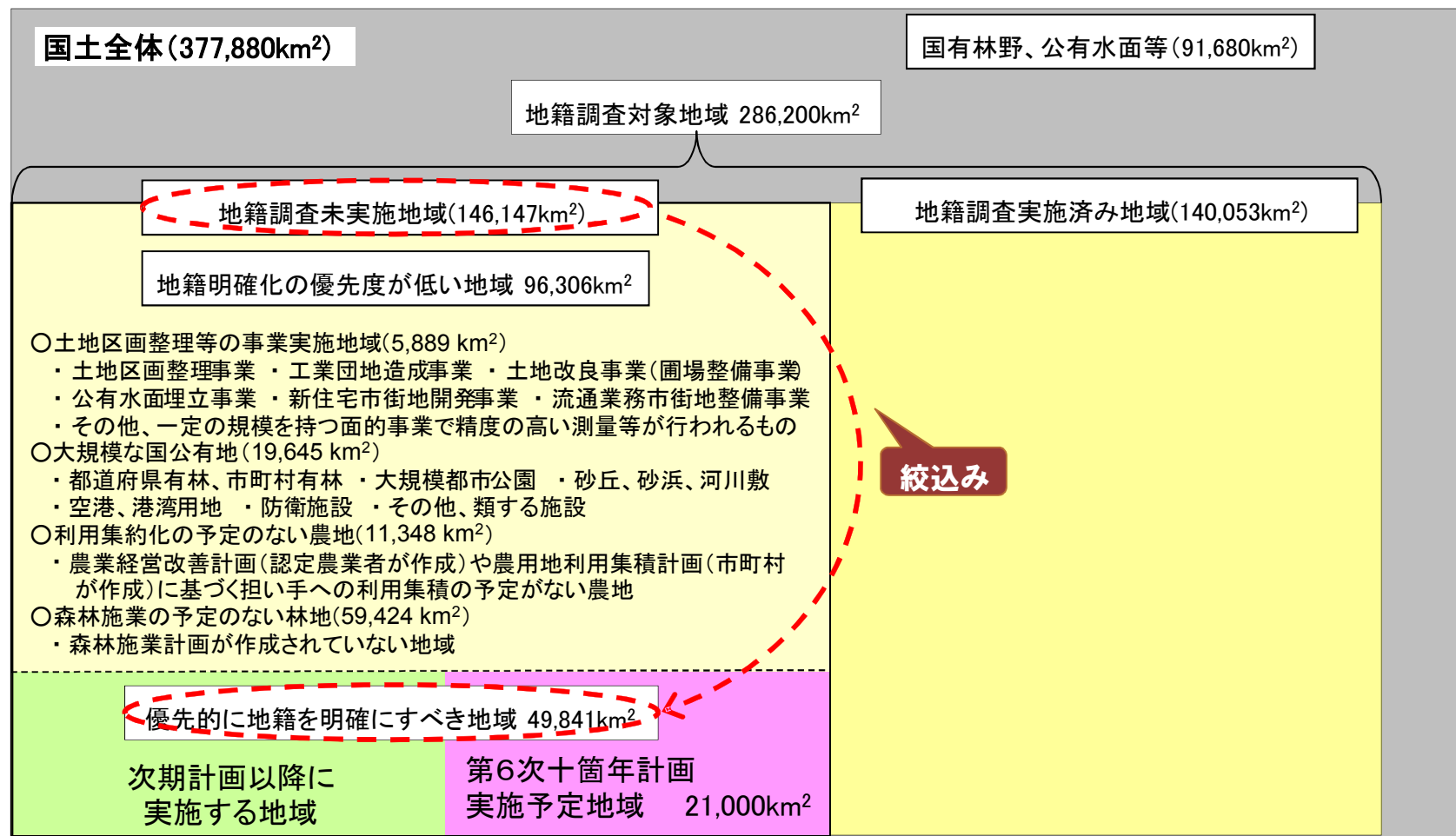


主要な基準点のみ現地測量し、上空からの写真や画像上で土地の境界点の座標値を一括算出

第6次十箇年計画の実施予定地域の計画当初の考え方

Ⅲ. 今後講じるべき具体的方策の方向性
(4) 調査区域の重点化

○ 第6次十箇年計画では、地籍調査未実施地域のうち、土地区画整理事業等の実施により地籍が一定程度明らかになっている地域及び大規模な国・公有地等の土地利用や土地取引等が行われる可能性が低い地域を除いた地域を優先的に地籍を明確にすべき地域(以下「優先地域」という。)と整理し、当該地域の概ね半分の面積(21,000km²)を第6次計画期間中の事業量として設定。



[参考]所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法

(平成30年6月6日成立、6月13日公布、平成30年法律第49号)

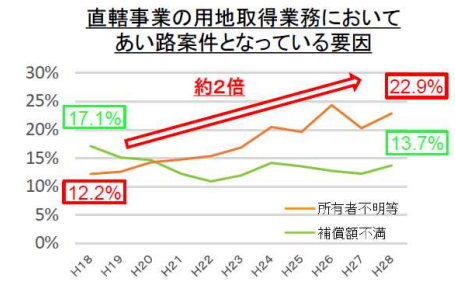
Ⅲ. 今後講じるべき具体的方策の方向性
(5) 地籍調査の過程で得られた情報の利活用

背景・必要性

- 人口減少・高齢化の進展に伴う土地利用ニーズの低下や地方から都市等への人口移動を背景とした土地の所有意識の希薄化等により、**所有者不明土地(※)**が全国的に増加している。
(※)不動産登記簿等の公簿情報等により調査してもなお所有者が判明しない、又は判明しても連絡がつかない土地
- 今後、相続機会が増加する中で、**所有者不明土地も増加の一途をたどることが見込まれる。**
- **公共事業の推進等の様々な場面において、所有者の特定等のため多大なコストを要し、円滑な事業実施への大きな支障となっている。**

平成28年度地籍調査における所有者不明土地

- ・不動産登記簿上で所有者の所在が確認できない土地の割合(所: 約 **20%** 所有者不明土地の外縁)
- ・探索の結果、最終的に所有者の所在が不明な土地(最狭義の所: **0.41%** 所有者不明土地)



経済財政運営と改革の基本方針2017(平成29年6月9日閣議決定)(抜粋)

・所有者を特定することが困難な土地に関して、地域の実情に応じた適切な利用や管理が図られるよう、…公的機関の関与により地域ニーズに対応した幅広い公共的目的のための利用を可能とする新たな仕組みの構築、…等について、…必要となる法案の次期通常国会への提出を目指す。

法律の概要

1. 所有者不明土地を円滑に利用する仕組み 【平成31年6月1日施行】

反対する権利者がおらず、建築物(簡易な構造で小規模なものを除く。)がなく現に利用されていない所有者不明土地について、以下の仕組みを構築。

① 公共事業における収用手続の合理化・円滑化 (所有権の取得)

- 国、都道府県知事が事業認定(※)した事業について、収用委員会に代わり都道府県知事が裁定(審理手続を省略、権利取得裁決・明渡裁決を一本化) (※)マニュアル作成等により、認定を円滑化

② 地域福利増進事業の創設 (利用権の設定)

- 都道府県知事が公益性等を確認、一定期間の公告
- 市区町村長の意見を聴いた上で、都道府県知事が利用権(上限10年間)を設定(所有者が現れ明渡しを求めた場合は期間終了後に原状回復、異議がない場合は延長可能)



2. 所有者の探索を合理化する仕組み 【平成30年11月15日施行】

所有者の探索において、原則として登記簿、住民票、戸籍など客観性の高い公的書類を調査することとするなど(※) 合理化を実施。(※)照会の範囲は親族等に限定

① 土地等権利者関連情報の利用及び提供

- 土地の所有者の探索のために必要な公的情報(固定資産課税台帳、地籍調査票等)について、行政機関が利用できる制度を創設

② 長期相続登記等未了土地に係る不動産登記法の特例

- 長期間、相続登記等がされていない土地について、登記官が、長期相続登記等未了土地である旨等を登記簿に記録すること等ができる制度を創設

3. 所有者不明土地を適切に管理する仕組み 【平成30年11月15日施行】

財産管理制度に係る民法の特例

- 所有者不明土地の適切な管理のために特に必要がある場合に、地方公共団体の長等が家庭裁判所に対し財産管理人の選任等を請求可能にする制度を創設(※民法は、利害関係人又は検察官にのみ財産管理人の選任請求を認めている)

【目標・効果】 ○ 所有者不明土地の収用手続に要する期間(収用手続への移行から取得まで) : 約1/3短縮(約31→21ヵ月)

○ 地域福利増進事業における利用権の設定数 : 施行後10年間で累計100件

所有者不明土地対策のための地籍調査票等の活用①

Ⅲ. 今後講じるべき具体的方策の方向性
(5) 地籍調査の過程で得られた情報の利活用

① 地籍調査票の様式改正に関する通知の発出

地籍調査票（現地調査用）

調査図番号			
立会人	現地調査	立会人（代理人）署名	
	平成 年 月 日	住所	氏名
地籍調査前の土地の表示		地籍調査後の土地の表示	
所在・地番		仮地番	
地目・地積		地目	地積
所有者	住所		
	氏名又は名称		
登記関係表示事項	所有権	その他の登記	
	既・未		
異動事項（同意・承認事項）		異動事項	
<input type="checkbox"/> に分割 <input type="checkbox"/> から分割 <input type="checkbox"/> を合併 <input type="checkbox"/> に合併 <input type="checkbox"/> 番の一部を合併 <input type="checkbox"/> 番に一部合併 <input type="checkbox"/> 番と地番変更（訂正） <input type="checkbox"/> 年 月 日不詳（一部）滅失 <input type="checkbox"/> 不存在		<input type="checkbox"/> 年 月 日不詳（一部）地目変更 <input type="checkbox"/> 年 月 日 と所在変更 <input type="checkbox"/> 年 月 日 と住所変更（訂正） <input type="checkbox"/> 年 月 日 と氏名変更（訂正） <input type="checkbox"/> 年 月 日不詳新たに 表題登記をする土地 <input type="checkbox"/> を と訂正 <input type="checkbox"/> 番との筆界未定 <input type="checkbox"/> 現地確認不能 <input type="checkbox"/>	
所有者意見	上記のとおり分割・合併・一部合併・地番変更（訂正）・滅失・不存在について同意（承認）をする。 平成 年 月 日 土地所有者署名（代理人）		
〔摘要〕			
（注）本欄には、①新たに表題登記をすべき土地として調査した場合の所有者の認定根拠、②所有権登記名義人又は表題部所有者でない者が立会人となる場合のその認定根拠、③土地所有者等の立会いが得られない場合等における現地調査の経緯、④外注作業又は委託作業の場合の実施主体の指示・関与及びその経緯、⑤その他特に必要と思われる事項を付記すること。			

- 地籍調査において作成する地籍調査票には、土地の所有者等である立会人の氏名等が記載されることから、所有者探索への活用が期待される。
- 平成30年3月29日には、所有者探索のために、より活用しやすくなるよう、所要の様式の改正を実施。

① 従前、立会人には氏名の署名のみ求めていたものを、**立会人の住所**についても記入を求めるものとした。

② 摘要欄に注書きを設け、「**所有権登記名義人又は表題部所有者でない者が立会人となる場合のその認定根拠**」等を記載することを明らかにした。
 （例）所有権の登記名義人が死亡していたため、住民票及び戸籍の調査を行い、判明した相続人を立会人とした。

所有者不明土地対策のための地籍調査票等の活用②

Ⅲ. 今後講じるべき具体的方策の方向性
(5) 地籍調査の過程で得られた情報の利活用

②所有者不明土地法の一部施行に伴う地籍調査票等の取扱いに関する通知の発出

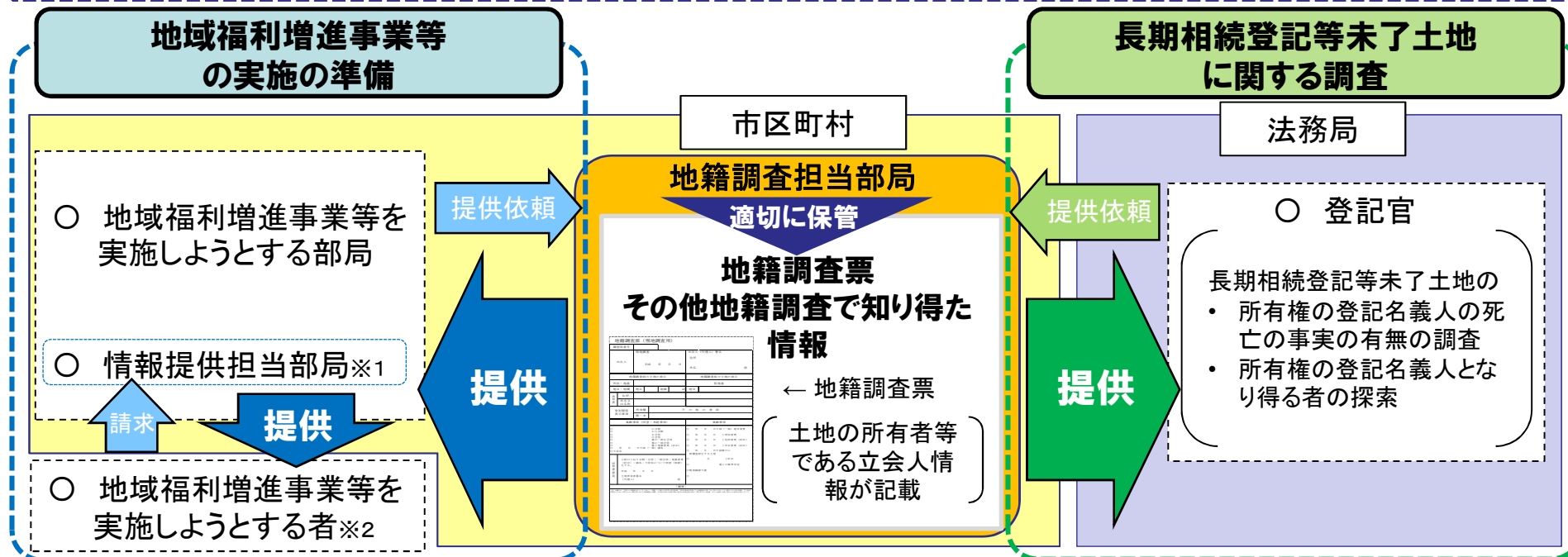
平成30年11月15日の所有者不明土地法※の一部施行に合わせ、地籍調査票等の適切な保管、同法に基づく地籍調査票等の情報の適切な提供等の周知のため、同日付けで通知を発出。

※所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法(平成30年法律第49号)

所有者不明土地法における地籍調査票等の活用の概要

所有者不明土地法の規定の概要

- 都道府県知事及び市町村(特別区を含む)長は、地域福利増進事業、収用適格事業又は都市計画事業(地域福利増進事業等)の実施の準備のため、土地所有者等の探索に必要な限度で、土地所有者等関連情報(土地所有者等と思料される者の氏名、名称、住所、本籍、生年月日、死亡年月日、連絡先)を内部利用することができるとともに、事業を実施しようとする者の求めに応じ外部提供をするものとされた(第39条第1項及び第2項)。
- 登記官は、所有権の登記名義人の死亡後30年以上相続登記等がされていない土地(長期相続登記等未了土地)の所有権の登記名義人の死亡の事実の有無の調査及び所有権の登記名義人となり得る者の探索のため、関係地方公共団体の長等に対しこれらの調査・探索のために必要な情報の提供を求めることができることとされた(第40条3項)。



※1 各市区町村には、土地所有者等関連情報の外部提供を一元的に担う情報提供担当部局を置く。

※2 国又は地方公共団体以外の者からの請求の場合、情報提供担当部局から本人に対し、提供の同意を求めることとなる(第39条第3項)。

地籍調査に関する普及啓発及び市町村への支援(例)

Ⅲ. 今後講じるべき具体的方策の方向性
(6) その他全般的事項

地籍調査Webサイトによる周知(国)

地籍調査の重要性等を周知するため、平成22年度に地籍調査Webサイトを開設。平成27年度には、画面構成の改善、スマホへの対応等のリニューアルを実施。



各市区町村毎の地籍調査の進捗状況を公開するため、平成28年度に、市区町村自ら編集可能な地籍調査状況マップを地籍調査Webサイト内に整備。

新聞を通じた周知やシンポジウム等の開催(国)

新聞により地籍調査の重要性等を周知。



市町村等を対象にシンポジウムや研修会を開催し、地籍の効果や着手方法に関する説明や優良事例の紹介、パネルディスカッション等を実施。



地籍調査準備への支援(埼玉県)

埼玉県では、地籍調査を促進するため、未着手市町村が地籍調査の準備に要する費用を県が支援する「地籍調査準備支援事業」を平成30年度に新設。

＜地籍調査準備支援事業 補助要件＞

対象：地籍調査事業を実施していない40市町

対象経費：① 予定地区の準備経費
(準備内容)
・地籍測量の基礎となる既設基準点の抽出
・測量方法の選定 等

② 土地所有者への周知に要する経費

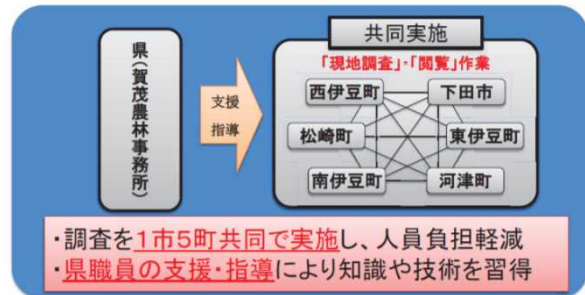
③ 研修会や説明会等への参加経費

補助率：対象経費の1/2以内

補助上限：1市町当たり300千円

県と複数市町村による連携体制(静岡県)

静岡県では、地籍調査に未着手の賀茂地域1市5町において、県の支援・指導の下、共同に実施する体制を整備し、人員確保の負担と知識・経験不足の課題に対応することにより、平成29年度から着手。



※上記以外にも、市町村の負担軽減対策として、国直轄の基本調査、地籍調査の民間法人への委託拡大(H22制度改正)等を実施

今後導入を検討すべき測量技術

Ⅲ. 今後講じるべき具体的方策の方向性
(6) その他全般的事項

航空写真によるリモートセンシング技術 (有人航空機、ドローン)



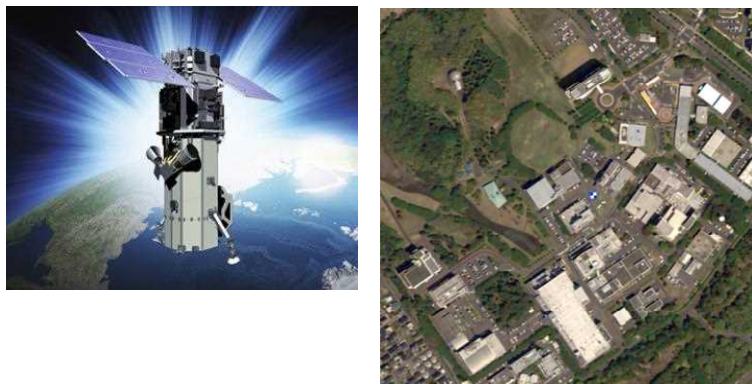
有人航空機やドローン等に搭載したカメラで空中写真を撮影し、写真上のズレを補正した画像から地物の位置等を計測する技術

航空レーザ測量技術 (有人航空機、ドローン)



有人航空機やドローン等に搭載したレーザスキャナにより地上までの距離を計測し、地上の標高や地形の形状を調べる測量方法

衛星画像によるリモートセンシング技術



光学衛星で撮影した衛星画像について、画像上のズレを補正した上で、地物の位置等を計測する技術

MMS(移動計測車両による計測技術)



車両等の移動体にGNSSアンテナ、レーザスキャナ、カメラ等の機器を搭載し、走行しながら3次元空間データを効率的に計測できるシステム