

質問等への回答 及び関連する検討項目

令和5年12月

不動産・建設経済局土地政策審議官部門
政策統括官

— 地籍整備関係① —

項番	主な質問等	回答及び関連する検討項目
<h2>現地調査の円滑化・迅速化</h2>		
1	<p>実施主体が市町村ではなく民間の森林組合等である場合における固定資産課税台帳の利用について、より簡略になるような措置ができないか。（佐橋委員）</p>	<p>森林組合や民間事業者に固定資産課税台帳等の情報を提供する場合には、<u>所有者保護の観点から、地方公共団体の地籍調査部局が所有者等に同意を得る必要があるため、地方公共団体を經由する必要があるため、ご要望に沿うことは困難です。</u> （関連する検討項目） <u>地方公共団体のアンケート結果を踏まえ、所有者探索のための情報の拡大について、補足資料1-2のとおり今後関係機関との調整を進めてまいりたいと考えております。</u></p>
2	<p>現地立会いの問題については、反応がない土地所有者等がいた場合であっても、一定の手続きを経て現地の立会い等があったものとみなすという方策は考え得るのではないか。他方、何らかの紛争が発生した場合のリスクについて、あらかじめ対応を検討しておく必要があるのではないか。（藤巻（梓）委員）</p>	<p>現時点で想定している現地調査等の通知に無反応な所有者等に対する新たな制度案としては、<u>補足資料2-2のとおりです。</u> 当該方策において、所有者等から反応があった場合のリスクを想定することについては、相談窓口の設置など必要な対策を検討してまいります。</p>
3	<p>① 訴訟リスクを抱えながら少人数の体制で地籍調査にあたる自治体の後ろ盾となるよう、改正民法などの動向を踏まえて、土地の権利関係をケースごとに分類し、ガイドライン等を提示することが必要ではないか。（吉原委員） ② 共有者全員がそろっていなくても、過半数の者によってあらかじめ選任した管理者に対応を委ねるという方策も考え得るのではないか。（藤巻（梓）委員）</p>	<p>① <u>補足資料3-1のとおり議論の方向性を整理しております。</u>本委員会におけるとりまとめの方向性を踏まえ、ガイドライン等にて提示します。 ② 令和3年の民法改正により、共有物の管理者の選任は、共有者の持分の過半数で決定することができるとされました。現在の運用では、全ての所有者等からの委任により代理人が立会い等を行うことは実務上可能となっており、改正民法に即したルールとするかどうかは立会い等の位置付けと併せて議論すべきものと考えます（<u>補足資料3-2</u>）。</p>

一 地籍整備関係② 一

項番	主な質問等	回答及び関連する検討項目
4	<p>一度筆界未定になった土地は、売買も分筆も合筆もできないことにより、当事者ではなかった周辺住民の方が実際の売買に支障を来すという話を聞くため、何らかの救済措置が必要なのではないか。（吉原委員）</p>	<p>筆界未定となった土地は、地目変更、地積更正、分・合筆等の土地の表示に関する登記申請に支障が生じることとなり、筆界未定の解消は当事者による登記手続きによることとなります。</p> <p>なお、筆界未定防止の観点では、令和2年の不動産登記法・地籍調査作業規程準則の改正により、所有者間の合意が得られず筆界の調査が困難な場合に地方公共団体が筆界特定の申請を可能とする措置や、所有者等の所在が不明な場合に公告による調査を可能とする措置を導入しており、それらの活用が着実に進んでおります。</p>
<h2>都市部の地籍調査の推進</h2>		
5	<p>街区境界調査において、官民境界上の民民の筆界点の調査も必要となるところが進捗の妨げになっているのではないか。（仲山委員）</p>	<p>街区境界調査は、国土調査法第21条の2第1項に規定する一筆又は二筆以上の土地の所有者及び地番並びに同項に規定する街区外土地との境界を調査するものであり、街区境界上の民民の筆界点もその調査の対象となるところです。</p> <p>街区境界調査の更なる活用促進に向け、本委員会における議論を踏まえた対応を検討してまいります。</p>
6	<p>都市部の地籍調査推進における民間測量成果の活用について、19条5項申請に取り組んだ民間企業がCSRの一環等としてアピールできるように、公的な認証制度を設ける等のことが考えられるのではないか。（吉原委員）</p>	<p>平成22年度に19条5項指定申請に対する補助制度を創設しましたが、民間測量成果による活用は限られることから、令和2年に地方公共団体が19条5項指定の代行申請を可能とする制度（19条6項）を創設したところです。この代行申請制度の実績増加に向けて、モデル事業等の取組（補足資料4）を検討してまいります。</p>

— 地籍整備関係③ —

項番	主な質問等	回答及び関連する検討項目
<h2>山村部等の地籍調査の推進</h2>		
7	<p>別業務で得られたリモートセンシングデータを地籍調査で活用する手法を推進することで、新規測量が不要になり、地籍調査の円滑化に繋がるのではないかと聞かれた。（小野委員）</p>	<p>航測法では、新規の測量だけでなく既存測量成果の活用を規定しており、例えば県林務部局が整備した既存の航空レーザ測量成果を活用した地籍調査が実施されています（補足資料5）。<u>既存測量成果の活用は、費用・期間の面から優位であることから、引き続き、研修等による普及啓発を図ってまいります。</u></p>
<h2>その他の事項</h2>		
8	<p>人員と市町村側の予算は十分であっても、国費、県費によって制約されることがあるため、予算の充実を図るということはぜひとも検討願いたい。県が4分の1の予算を出し渋って、市の予算が来ないこともあると聞いた。（前葉委員）</p>	<p>都道府県ごとの事情や予算の配分方針はありますが、引き続き地籍調査の重要性を伝えてまいります。</p>
9	<p>① 実施主体である市町村において地籍調査に対応できる人材と財源が十分ではないのではないかと聞かれた。市町村の地籍調査実施担当者の数と進捗率との関係はどのようになっているのか。（内海委員）</p> <p>② 包括委託方式で実施している自治体の全体の比率と実際に着手している面積を確認したい。（藤巻（慎）委員）</p> <p>③ 複数の法人を組み合わせ、調査組合のような組織をつくらせ、都道府県単位で委託していくような方法をとるなどの工夫をするべきではないかと聞かれた。（藤巻（慎）委員）</p>	<p>① 補足資料6-1のとおり。</p> <p>② 補足資料6-2のとおり。</p> <p>③ 例えば、千葉県において、複数の測量会社と土地家屋調査士事務所により一般社団法人を設立し、包括的に地籍調査業務を受託している事例を把握しており（補足資料7）、<u>引き続き事例の収集と効率的な実施体制の検討を進めてまいります。</u></p>

— 地籍整備関係④ —

項番	主な質問等	回答及び関連する検討項目
10	<p>① 優先実施地域での進捗率はどのようになっているのか。 （石野委員）</p> <p>② 未着手・休止中の市町村について、優先実施地域は交付金が認められたが、優先実施地域以外の地域は交付金が認められなかったという事例を聞いた。（吉原委員）</p> <p>③ 過去の計画目標達成状況と予算額の推移状況を鑑みると、第7次の計画目標を達成できないことは明らか。この先30年以内に想定される南海トラフ地震等への対策という観点からも現状の予算措置は適切か。（藤巻（慎）委員）</p>	<p>① 優先実施地域における都道府県別の進捗率については、補足資料8のとおり。</p> <p>② 第7次十箇年計画においては、<u>優先実施地域で1.5万km²の地籍調査を進めることとされており、その方針のもと限られた予算を配分することとなります。</u></p> <p>③ 優先実施地域での地籍調査の完了に向けて、現時点での進捗状況と長期的な取組の方向性について補足資料9のとおり整理しました。</p>
11	<p>地籍調査成果の活用のメリット、利活用を増やしていくことが必要であり、ハッカソンのような民間企業や次世代を巻き込んだイベントなどを計画してもいいのではないか。（吉原委員）</p>	<p>地籍調査成果の地理空間情報としての活用は始まったばかりであり、様々なステークホルダーによるユースケースの創出が重要です。<u>ユースケースの創出に向けたイベントなどでの広報を検討してまいります。</u></p>
12	<p>地籍調査の効果等に関する「効果事例集」について、事前復興計画の策定や地区防災計画の取組での活用事例があると良い。試行的な活用に係るモデル事業の展開を御検討いただきたい。（磯打委員）</p>	<p>事前復興計画において、地籍調査に関する内容を確認することができました。今後は事例の収集に努めるとともに、<u>活用事例集として横展開することも検討してまいります。</u>また、事前復興計画策定時にも地籍調査の活用事例を活用することができるよう、改めて活用事例集を広く地方公共団体に周知してまいります。</p>

— 土地分類調査関係 —

項番	主な質問等	回答及び関連する検討項目
関係機関との連携		
1	<p>政策立案を行う部署と連携して、政策目標のエビデンスを示せるような内容を提供していくことが必要ではないか。DXを踏まえて、活用する工夫を推進していくべきではないか。 (内海委員)</p>	<p>防災に関係する機関とどのように連携が可能か検討してまいります。</p>
2	<p>日本防災士会や内閣府の防災担当と予防対策の面で連携を深めていただけるとありがたい。(磯打委員)</p>	<p>防災に関係する機関と予防防災に関連して土地履歴調査成果をどのように活用していけるか検討してまいります。</p>
データ整備・成果活用		
3	<p>土地履歴に関する情報は、2次元データで整備が進んでいるが、人工地形や自然地形は3次元で見たほうが分かりやすい。3Dへのデータの移行や、他データとの連携についても視野に入れていただくと、防災分野での利活用がしやすくなる。 (磯打委員)</p>	<p>国土情報ウェブマッピングシステムや地理院地図の活用により、土地履歴調査と様々なデータとの重ね合わせが可能になっています。例えば、高さデータを有する陰影起伏図と重ね合わせるにより立体的、さらに3Dの表示が可能となっております。他データとの連携については、国土数値情報のデータなどと重ね合わせるにより防災分野で活用できることの周知を図ってまいります(補足資料10-1、2)。 さらにユーザーが使いやすいデータ形式や提供方法について、次期計画に向けての課題として検討してまいります。</p>

地籍調査における筆界確認フロー

土地の所有者等を調査

R2措置
(固定資産課税台帳等利用)

所在を確認

所在不明

現地立会の意思あり

現地立会の意思なし

現地確認意思あり

図面等調査による確認意思あり

通知に反応なし

立会不調・非協力の意思表示あり

一部の所有者等が明らか

全ての所有者等の所在不明、客観的資料あり

全ての所有者等の所在不明、客観的資料なし

所有者の立会により筆界を確認

オンライン立会を検討

図面等の送付又は集会所等で筆界案を確認

R2措置

通知に無反応な所有者等がいる場合でも調査を進める仕組みを検討

筆界未定又は筆界特定申請

R2措置

判明した所有者等の確認を得て筆界案を作成

R2措置

客観的な資料を基に、関係行政機関と協議の上、筆界案を作成

R2措置

筆界未定又は筆界特定申請

R2措置

所有者等探索情報の利用拡大方針(案)

前提：地籍調査における所有者等探索情報の利用状況

- 登記簿のみでは所有者等の所在が不明な場合(※)、所有者の探索につながる情報が限られていることから、地籍調査の実施に必要な限度で、土地の所有者等関係情報を目的外利用することが可能である旨を法律で明文化(国土調査法第31条の2の新設) ※戸籍及び住民票は、戸籍法及び住民基本台帳法を根拠に取得が可能であったが、その他の情報は法的根拠がない状況
- これにより、地方税法又は地方公務員法の守秘義務に抵触することなく固定資産課税台帳等の情報利用が可能に
- 個々の情報の利用が可能である旨を明確化するため、情報を所管する省庁及び地籍整備課から地方公共団体の担当部局宛てに通知を发出(現段階で通知を发出しているのは固定資産課税台帳、農地台帳及び林地台帳のみ)

更なる利用拡大の検討

- ◆ 固定資産課税台帳等については多くの市町村等において活用が進んでいる一方、所有者探索の更なる円滑化のため、市町村等から以下の情報についても利用拡大のニーズが寄せられているところ。住民票上の住所は元の居宅等としたまま、介護施設に入居する場合など、介護保険に関する情報への利用ニーズが特に高い。

【市町村等から利用ニーズがあった情報】(※R4アンケート調査結果抜粋)

- | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> ➤ 介護施設等に入居している所有者の情報(介護保険に関する情報) ➤ 電気・ガス・水道・電話等の契約・使用情報等 ➤ 郵便物の転送先等の郵便局が管理する情報 ➤ 住民税等の情報(電話番号や勤務先) ➤ 成年後見人制度の有無や選任状況とその関係情報 | <ul style="list-style-type: none"> ➤ 空き家対策関係部署が所有している所有者・管理人・相続人、空き家登録等の情報 ➤ 空家等の相続放棄に関する情報 ➤ 本籍地以外の自治体が所有する戸籍データ(戸籍情報連携システムを利用した閲覧) |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

- ◆ **市町村等のニーズを踏まえ、固定資産課税台帳等の場合と同様に、所有者探索に資する情報のうち、現行法を根拠に利用が可能なものについて関係省庁と調整を進める。**

【国土調査法参照条文】

(所有者等関係情報の利用及び提供)

第三十一条の二 都道府県知事又は市町村長は、国土調査の実施に必要な限度で、その保有する当該国土調査に係る土地の所有者その他の利害関係人の氏名又は名称、住所その他の所有者その他の利害関係人に関する情報(次項及び第三項において「所有者等関係情報」という。)を、その保有に当たって特定された利用目的以外の目的のために内部で利用することができる。

2 国土調査を実施する者は、その実施のために必要がある場合においては、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、当該国土調査に係る土地の所有者等関係情報の提供を求めることができる。

3・4 (略)

現地調査等の通知に無反応な所有者等がいる場合の対応(案)

前提：地籍調査における立会い等の位置付け

【法律の位置付け】

- 土地所有者は、土地についての責務を果たすため、境界の明確化のための措置を適切に講ずるよう努める必要（土地基本法第6条）
- 地籍調査において、土地の所有者等による立会い、出頭又は報告の徴収は、必要に応じて行うものとされ、法律によって義務づけられているものではない（国土調査法第23条の5・第25条）

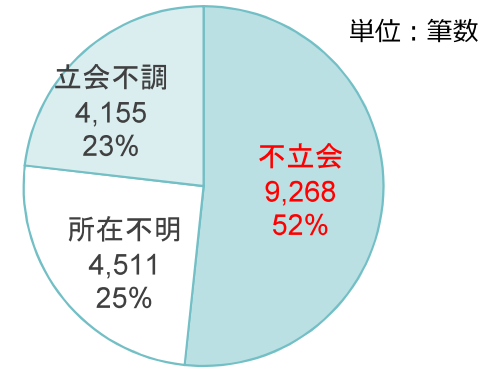
【省令の位置付け】

- 地籍調査における筆界の調査では、現地での立会い（現地調査）又は図面の送付等（図面等調査）により所有者等の確認を求めるととされており、実務上原則として、全ての所有者等から筆界の確認ができれば、筆界特定手続きを利用する以外、筆界未定として処理（地籍調査作業規程準則第23条第2項、第23条の2第2項、第30条第1項・2項）

立会い等に協力が得られない所有者等の発生

- 立会い等を積極的に拒む者や積極的な意思表示はないものの再三の通知に反応がない者等、立会い等に協力が得られない所有者等が発生しており、土地の所有意識の希薄化等により今後も増加する可能性
- 立会い等に協力が得られない所有者等は、筆界の調査における立会い等による確認が得られないため、現行の準則上、筆界未定として処理せざるを得ず、迅速かつ適正な調査の実施を阻害する要因に

【参考：R4年度筆界未定内訳】



立会い等に協力が得られない所有者等の位置付け

【国土調査法上の罰則】（国土調査法第37条第2号、同第4号）

- 立会い、出頭又は報告の徴収を拒んだ者は30万円以下の罰金に処することとされ、国土調査の遂行における立会い等非協力者を排除するための措置は既に講じられている
- 他方、裁判所により立会い等に協力が得られない所有者等に罰金が科せられた例はなく、同号の規定が立会いの協力たらしめる効果は期待し得ない状況

【筆界特定申請の活用】

- 「国土調査のあり方に関する検討小委員会報告書」（令和元年6月28日）でも、土地所有者等の協力が得られない場合の措置の導入について提言を受けたところ、令和2年の不動産登記法改正により地方公共団体による筆界特定の申請が可能とされたことから、その活用により立会い等に協力が得られない所有者等の解消を図ることと一旦整理
- 他方、地方公共団体による筆界特定申請の活用は低調であるため、依然として立会い等に協力が得られない所有者等の解消は図られていない状況

【参考：地方公共団体による申請】

	（申請件数）	
	R3年度	R4年度
筆界特定申請件数	11	44
筆界特定申請自治体数	4	6

※不動産登記法第131条第1項及び第2項による申請の両方を含む

※国土交通省が地方公共団体から報告を受けた数値を記載

国土調査法の枠内で立会い等に協力が得られない者にかかる問題解消のための制度を新たに措置できないか

現地調査等の通知に無反応な所有者等がいる場合の手続(案)

新制度案概要

- 現地調査等の通知をしても土地所有者等から何ら反応がない場合、地積測量図等の客観的資料に基づいて筆界案を作成
- **当該筆界案を土地所有者等に送付し、所定の期間までに所有者等からの反応がない場合、筆界案を確認したものとみなす制度を創設(省令改正※)**
- 調査対象土地の現況や隣接土地との関係、実施主体である地方公共団体の人員体制や紛争リスクへの捉え方等、調査対象地域によって状況は様々であることを考慮し、「できる規定」として整理
 ※地籍調査作業規程準則(昭和32年総理府令第71号)の改正を想定

適用対象

- **新制度の適用対象として、「積極的な意思表示はないものの再三の現地調査等の通知に反応がない者」を想定**
 ※立会いを積極的に拒む者については、調査後の紛争リスクが高いこと等を考慮し対象から除外

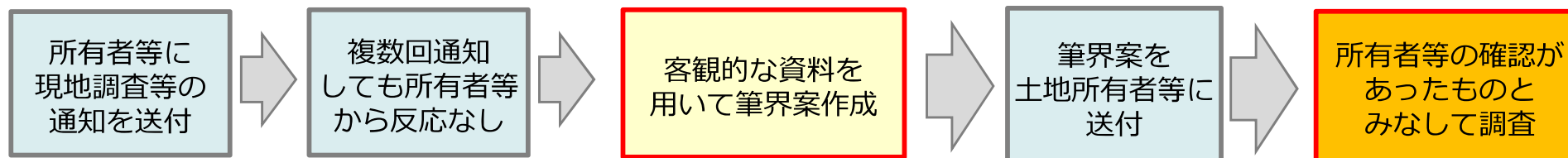


引き続き地方公共団体による筆界特定申請の活用を検討

※「再三の通知」としては、現地調査等の通知を3回程度送付することを想定

※通知の方法は、配達日や配達した旨を残す趣旨から、3回程度の通知のうち少なくとも1回は書留等の方法を取ることを想定(運用通知等で明確化予定)

手続の流れ



※筆界案：筆界の現地における位置と推定される位置を図面等に表示したもの

意見なし
(20日間)

将来的な現地調査のあり方について(筆界確認の位置付け等)

前提：地籍調査における立会い等の現行法での位置付け

【法律の位置付け】

- 土地所有者は、土地についての責務を果たすため、境界の明確化のための措置を適切に講ずるよう努める必要（土地基本法第6条）
- 地籍調査において、土地の所有者等による立会い、出頭又は報告の徴収は、必要に応じて行うものとされ、法律によって義務づけられているものではない（国土調査法第23条の5・第25条）

【省令の位置付け】

- 筆界は、筆界に関する情報を総合的に考慮し、かつ、現地での立会い（現地調査）又は図面の送付等（図面等調査）により所有者等の確認を求めるとされており、実務上原則として（※）、全ての所有者等から筆界の確認ができなければ、筆界特定手続きを利用する以外、筆界未定として処理（地籍調査作業規程準則第23条第2項、第23条の2第2項、第30条第1項・2項）

※ 現在の運用では、全ての所有者等からの委任により代理人が立会い等を行うことは可能

筆界について、**所有者等の確認を求めている理由**については、筆界は所有者の意思で変更・処分することはできないものであるところ、所有者等の意思のとおり筆界を調査するという意味ではなく、「慣習、筆界に関する文書等を参考として」調査した結果について所有者等の確認を得るとい意味と考えられる。

原則全ての所有者等の筆界確認を求めている理由としては、以下のようなことが考えられる

- ① 地籍調査実施主体による筆界に関する調査能力や知見には限界があること
- ② 公図以外の筆界を現地に復元することができる正確な客観的資料が存在する例は多くないこと
- ③ 土地の所有者等は筆界の位置を熟知していることが多いため、調査の正確性を期す観点
- ④ 地籍調査後の隣接地所有者間での筆界紛争の発生を防止するための政策的配慮等

- 最終的な地籍調査の効果として、地籍図に新たな筆界を設定（公図を地籍図に差替）、登記簿上の面積を更正（修正）。

民法の共有物に関するルール

【改正民法における共有物の変更・管理・保存概念の整理】（法務省資料から作成）

管理（最広義）の種類		代表的な学説における意義	同意要件
変更（軽微以外）		共有物を物理的に損傷あるいはこれを改変するなど、共有物に変更を加えること（形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く）	共有者全員
管理（広義）	変更（軽微）	共有物に変更を加える行為であって、形状又は効用の著しい変更を伴わないもの	持分の過半数
	管理（狭義）	処分・変更に至らない程度の共有物の利用・改良行為	
保存		共有物の現状を維持する行為	共有者単独

●検討の方向性

- ◆ 地籍調査における将来的な筆界確認のあり方として、近年の所有者不明土地の増加や土地の権利意識の希薄化等の変化を踏まえ、調査の円滑化・迅速化の観点から、**民法の共有物に関するルールに即した見直しを行うことは考えられるか**
- ◆ **検討に当たっては、調査の正確性の確保や事後の紛争リスク防止をどのように図るかが課題**

共有物の管理者

問題の所在

- 共有物に管理者を選任し、管理を委ねることができれば、共有物の円滑な管理の観点から有用。
- 改正前民法には管理者に関する明文規定がなく、選任の要件や権限の内容が判然としない。

改正法

- ① **選任・解任**は、共有物の管理のルールに従い、**共有者の持分の過半数**で決定。共有者以外を管理者とすることも可能。
- ② 管理者は、**管理**に関する行為（軽微変更を含む）をすることができる。軽微でない変更を加えるには、共有者全員の同意を得なければならない。
※ 所在等不明共有者がいる場合には、管理者の申立てにより裁判所の決定を得た上で、所在等不明共有者以外の共有者の同意を得て、変更を加えることが可能
- ③ 管理者は、**共有者が共有物の管理に関する事項を決定**した場合には、これに従ってその職務を行わなければならない。（新民法252 I、252の2）
※ 違反すると共有者に対して効力を生じないが、善意（決定に反することを知らない）の第三者には無効を対抗することができない。

（活用例） 共有物の使用者が決定していないケースで、管理者が第三者に賃貸したりするなどして使用方法を決定
共有者が使用する共有者を決定していたのに、管理者が決定に反して第三者に賃貸した場合には、前記③の※により善意者を保護

共有の規定と遺産共有持分

問題の所在

共有に関する規定は、持分の割合に応じたルールを定めているが、相続により発生した遺産共有では、①法定相続分・指定相続分と、②具体的相続分のいずれが基準となるのか不明確

改正法

遺産共有状態にある共有物に共有に関する規定を適用するときは、**法定相続分（相続分の指定があるケースは、指定相続分）**により算定した持分を**基準**とすることを明記（新民法898 II）

（例） 遺産として土地があり、A、B、Cが相続人（法定相続分各3分の1）であるケースでは、土地の管理に関する事項は、具体的相続分の割合に関係なく、A・Bの同意により決定することが可能

都市部特定地籍整備推進事業

○都市部での地籍整備を進めるため、災害時の早期復旧に不可欠な官民境界調査(街区境界調査)と新技術や民間測量成果等の活用を一体的に進め、地籍整備の円滑化・迅速化を図るモデル事業。

都市部の状況・課題

- ・都市部は、地価や土地所有者等の権利意識、土地の細分化等により境界確認が困難であり、地籍調査の進捗率も27%と低い。
- ・災害時には道路等のライフラインの早期復旧が重要であり、官民境界等の確定が必要不可欠。
- ・民間等による土地利用が活発な特性を活かし、類似の測量成果を活用しながら地籍整備を進めることが有効。

導入した方策

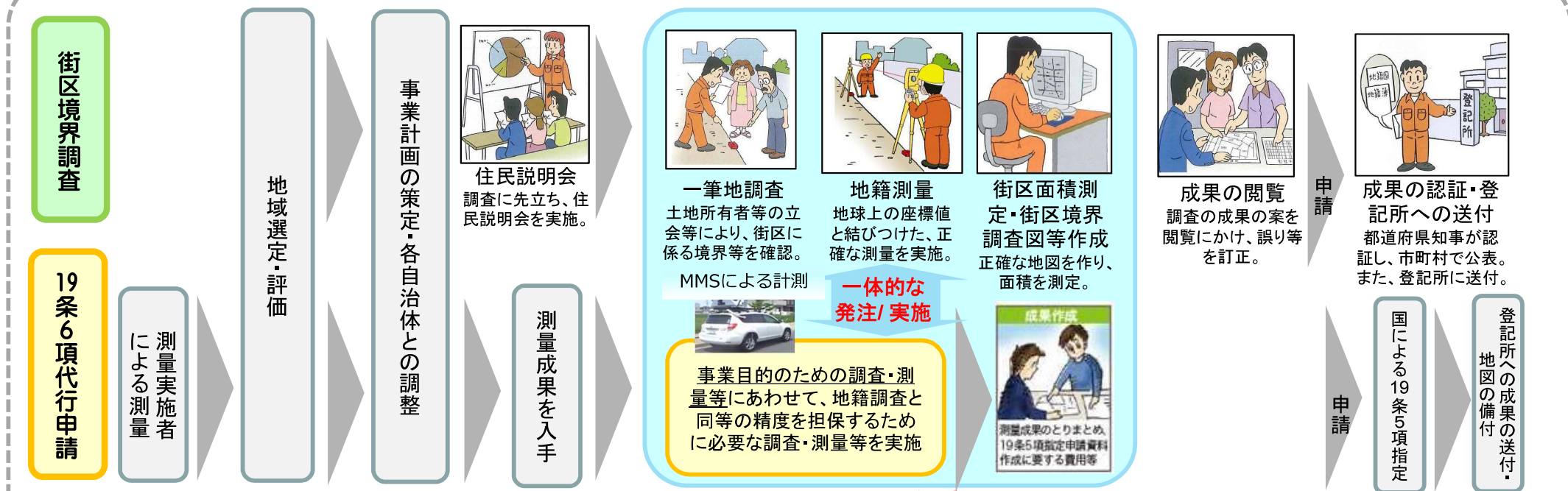
- ・R2の国土調査法改正により、官民境界のみを調査する街区境界調査制度と民間測量成果等の活用促進のための市町村等による代行申請制度を創設。
- ・MMS(車載写真レーザ測量システム)等の新技術活用についても検討

⇒街区境界調査：R3年度28,R4年度56自治体で実施
 代行申請：R4年度1件で活用実績が未だ乏しい
 MMS：精度が都市部活用段階に

更なる活用に向けた論点

- ・新制度・新技術を一体的に進める **都市部での地籍整備モデルの確立**
- ・民間測量成果・新技術を生かし、調査の効率化・円滑化を図るために **必要なノウハウの集約**
- ・代行申請制度創設以前に実施された **既存の民間測量成果等の有効活用**

【一体実施のイメージ】



＝R6年度に測量工程のモデル事業

リモセン手法による地籍調査の事例(鳥取県八頭町)

直営で一筆地調査を実施することで、費用・期間の大幅な削減効果を実現

- 鳥取県林務担当部局が整備した既存の航空レーザ測量成果を利用し、リモセンデータを活用した手法による地籍調査を実施(**一筆地調査は直営で実施**)
- リモセン手法の活用により、現地での立会いや測量等の作業が効率化され、地上法での委託費と比べて**費用が約70%削減、期間が約6割削減の効果**があった。

実施主体

鳥取県八頭町 (直営)

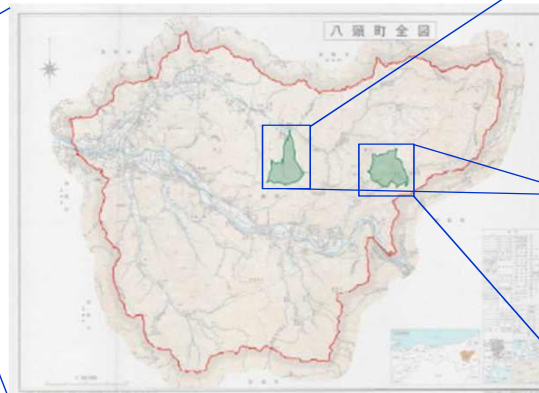
実施スケジュール

横地地区		野町地区の一部	
調査面積	2.26km ²	調査面積	2.10km ²
調査筆数	1,127筆	調査筆数	530筆
精度区分	乙2	精度区分	乙2
縮尺	1/1000	縮尺	1/1000

A・B	R1.7月	A・B	R1.8月
C	R1.8~12月	C	R2.7~11月
E1	R1.9~R2.3月	E1	R1.9~R2.3月
RD	省略	RD	省略
E2	R2.7~R3.3月	E2	R2.7~R3.6月
G	R3.4~5月	G	R3.6月
H	R3.5~11月	H	R3.6~11月
認証日	R4.4/19	認証日	R4.4/19

※事業計画上の工程

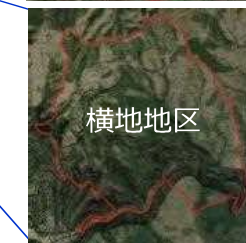
調査地区情報



広域図等 (八頭町提供)



野町地区の一部

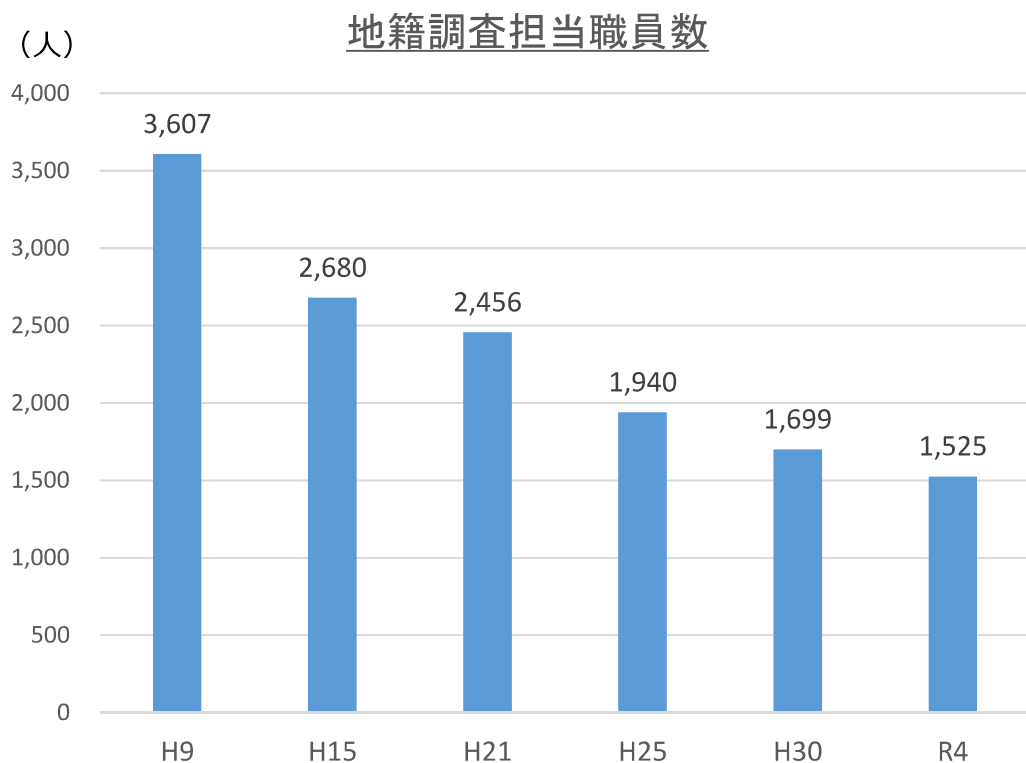


横地地区

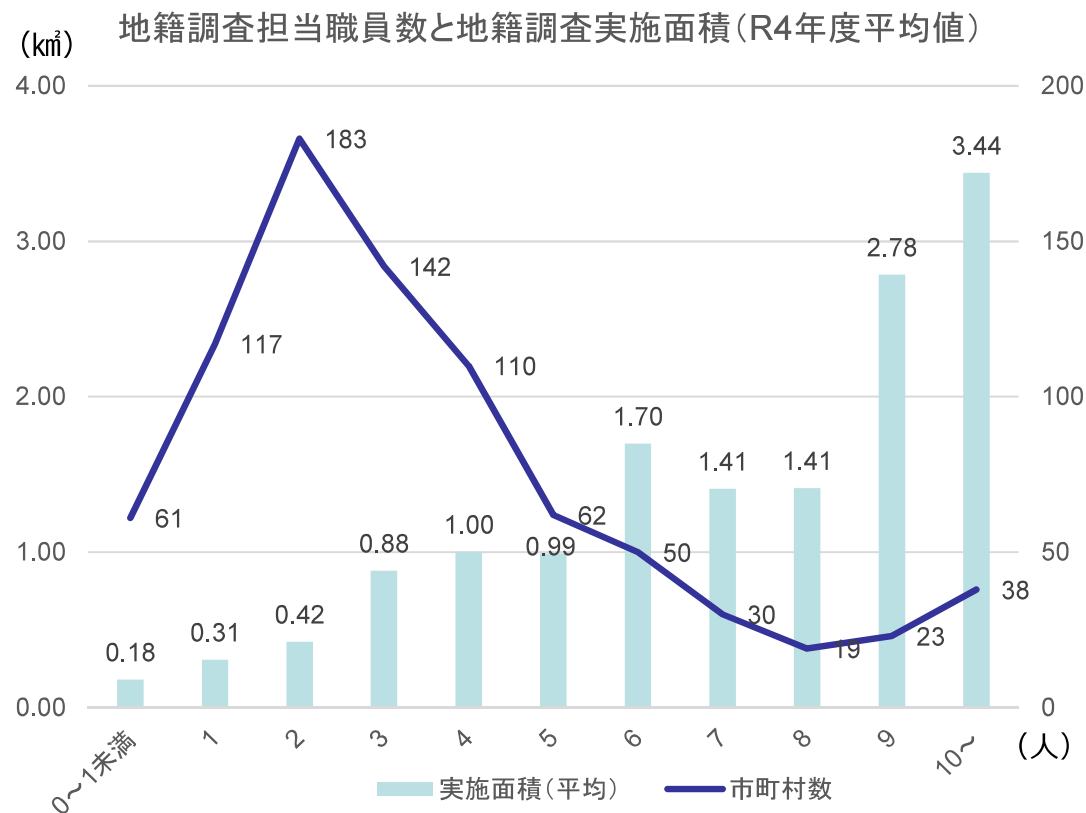
航空レーザ計測の点密度	4点/m ²
航空レーザ用数値写真の画素寸法	0.25m
土地所有者等の居住地域	主に調査区域外(市町村内)に居住
公図の状況	現況とある一定程度の整合
境界標等の存在	存在しない
現地の状況に詳しい方の存在	地主等に聞き取りを実施
植生状況	針葉樹が多い地域

地籍調査担当職員数と実施面積の関係

- ◆ 地籍調査の担当職員数（専任職員）は年々減少傾向にあり、R4年はH9年の半分以下
- ◆ 地籍調査の担当職員数（兼任・会計年度職員含む。）は、2人程度の自治体が最も多い状況
- ◆ 地籍調査担当職員数が増加するほど、地籍調査の平均実施面積は大きくなっている



※地籍調査実施中の専任職員のみ。



※職員数は、専任職員に加えて兼任職員、会計年度職員を含む。

民間への包括委託制度等の活用状況(10条2項委託)

- ◆ 市町村等の負担を軽減するため、調査に精通した民間事業者等への包括的な委託を可能とする制度を導入しており、活用する地方公共団体が着実に増加
- ◆ 2項委託を活用する地方公共団体の割合は20%、実施面積ベースでの割合は15%となっている（R4年度末）

地籍調査実施形態の分類

直営	測量工程のみを民間事業者に委託
外注	測量工程及び一筆地調査を民間事業者に委託
2項委託（包括委託）	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 地籍調査に精通した民間事業者等の法人に対し、<u>地籍調査作業の全般（測量工程及び一筆地調査に加え、工程管理及び検査）</u>を民間事業者に委託して実施 ▶ 地籍調査の実施主体である市町村等における担当職員の十分な確保が難しくなり、調査実施の負担軽減が課題であったことから、平成22年の国土調査法改正時に導入

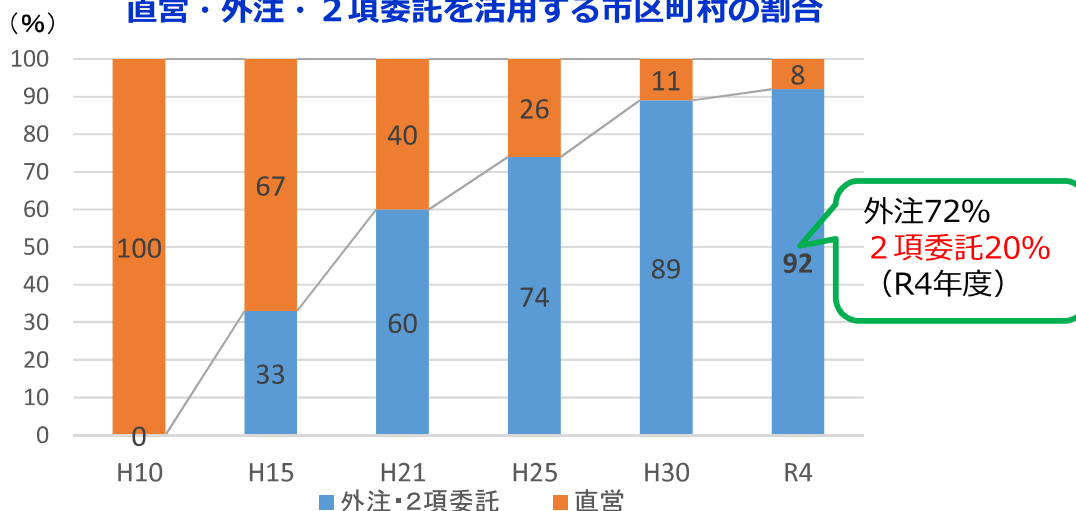
（国土調査法第10条第2項）：都道府県又は市町村は、国土調査を適正かつ確実に実施することができる者と認められる者として国土交通省令で定める要件に該当する法人に、その行う国土調査の実施を委託することができる。

【2項委託・外注の活用状況】

（市区町村数）

	H28	H29	H30	R元	R2	R3	R4
2項委託	106	113	131	142	181	190	207
外注	589	585	590	579	563	554	550

直営・外注・2項委託を活用する市区町村の割合



【包括委託（2項委託）による実施面積】

	R2	R3	R4	平均
実施面積（2項委託）	110km ²	103km ²	108km ²	107km ²
実施面積（外注）	552km ²	605km ²	576km ²	577km ²
実施面積（全体）	751km ²	811km ²	744km ²	769km ²
2項委託割合	15%	13%	15%	14%
外注割合	73%	75%	77%	75%

※実施面積は基本調査・19条5項指定の面積を除く。

<参考>(一社)長生郡市地籍調査協会について

概要

- 10条2項制度の趣旨・目的に沿って地籍調査を包括委託することが可能な法人として平成23年に設立
- 千葉県長生郡市内の測量会社10社と土地家屋調査士5事務所が集まり、技術力、永続性を兼ね備えた一般社団法人として発足（12社2事務所（令和4年8月時点））
- 5町村における地籍調査を受託（令和4年度）
- 白子町及び長柄町での地籍調査を約10年で概ね完了
- 社員の技術研修や地域の啓発活動も行う

設立のメリット

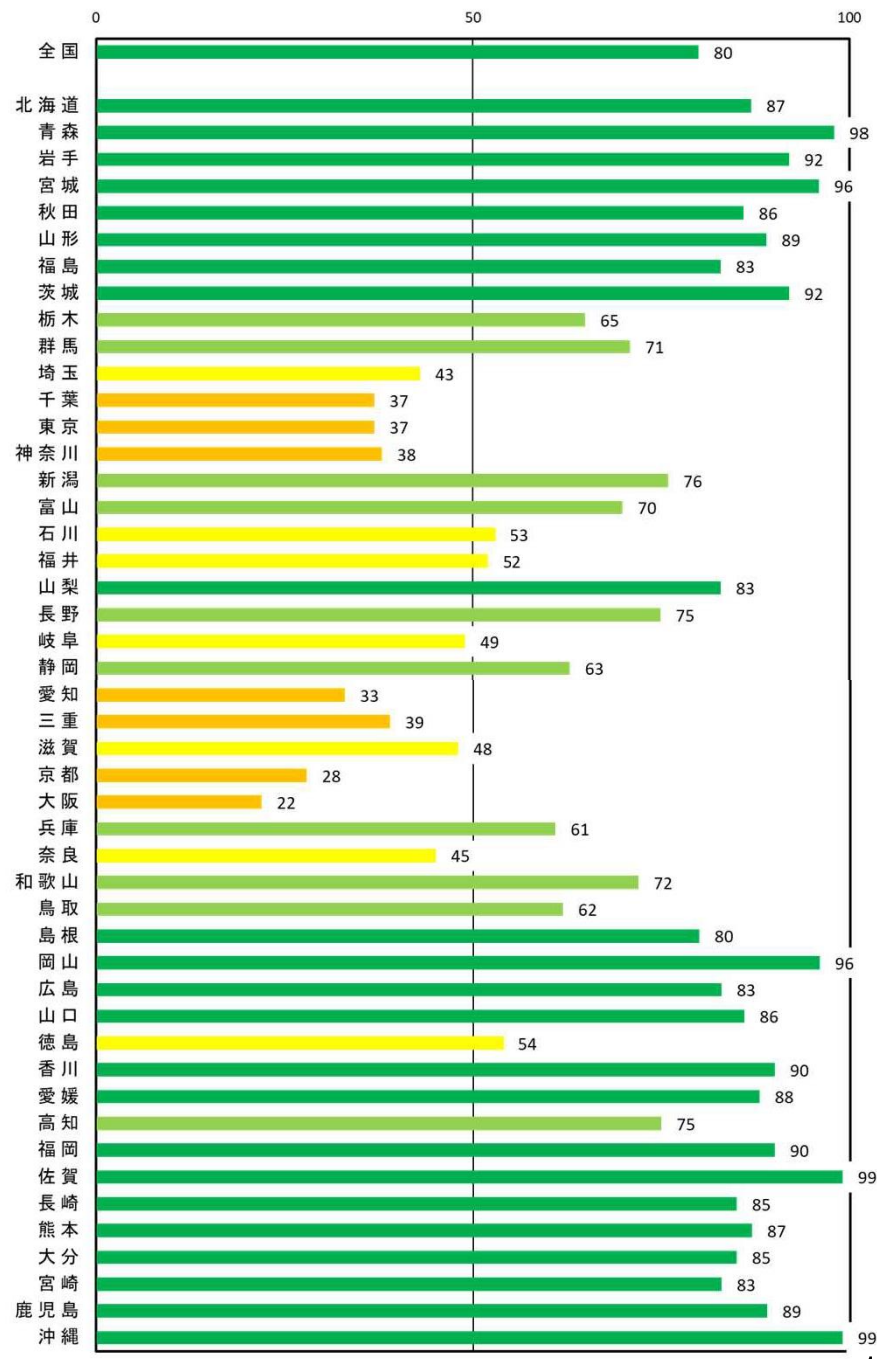
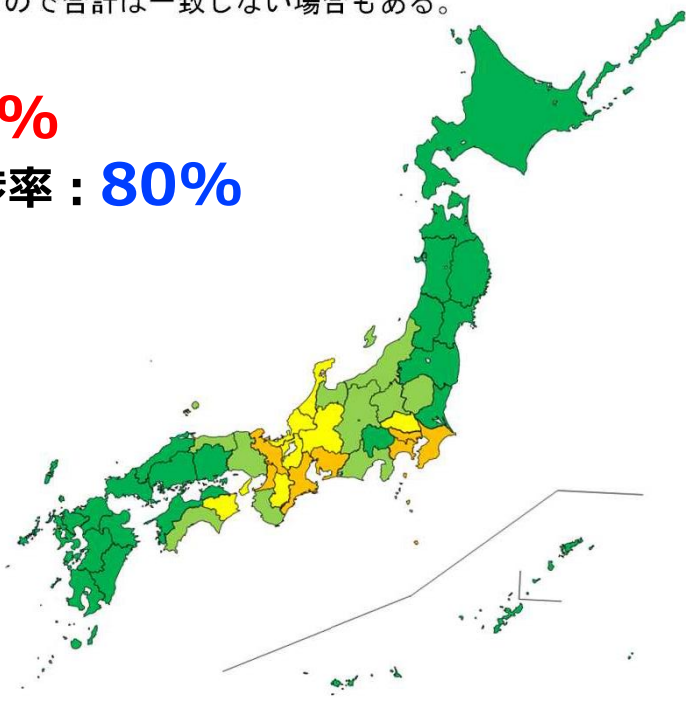
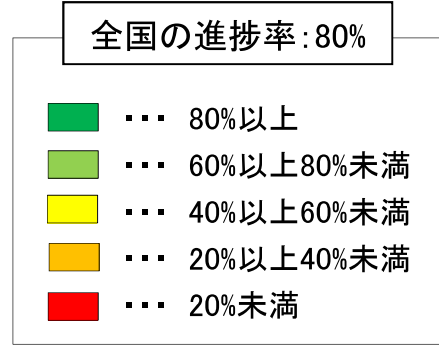
- 地域の測量士と土地家屋調査士が連携することで、それぞれの技術力を活かし質の高い地籍調査が可能
- 地域の慣習や事情に詳しい測量会社、土地家屋調査士による実施が可能
- 包括的な受託により、市町村職員の負担は大幅に軽減
- 配置可能な技術者が100名以上となり、大規模な事業にも対応が可能（近隣各市町村（近隣各市町村事業規模を拡大しても対応できる）
- 各社の技術格差の解消が図られる

＜地籍調査優先実施地域の対象面積とこれまでの実績（R4年度末）＞

優先実施地域	対象面積(km ²)	実績面積(km ²)	進捗率(%)	
全国	188,694	150,930	80	
内訳	DID(都市部)	9,895	3,384	34
	宅地	13,517	10,051	74
	農用地	61,410	54,940	89
	林地(山村部)	103,872	82,555	79

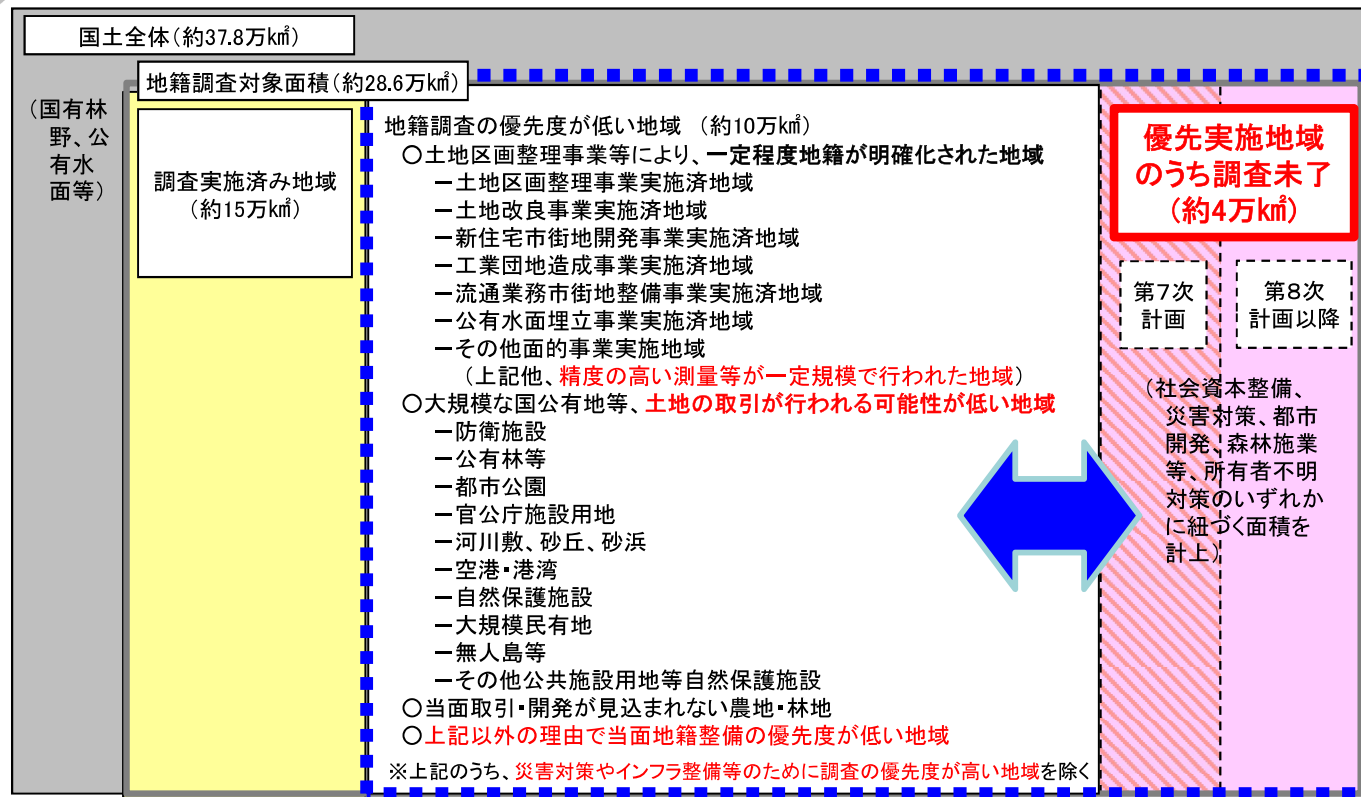
- 優先実施地域とは、土地区画整理事業等の実施により地籍が一定程度明らかになっている地域及び大規模な国・公有地等の土地取引が行われる可能性が低い地域（防災対策、社会資本整備等のために調査の優先度が高い地域を除く。）を、地籍調査対象地域から除いた地域である。
- 地籍調査対象地域とは、全国土（377,974km²）から国有林野及び公有水面等を除いた地域である。
- DIDは、国勢調査による人口集中地区のこと。Densely Inhabited Districtの略。人口密度4,000人/km²以上の国勢調査上の基本単位区が互いに隣接して、5,000人以上の人口となる地域。
- 内訳のうち、宅地、農用地及び林地については、DID以外の地域におけるものである。
- 計数は、それぞれ四捨五入によっているので合計は一致しない場合もある。

全国の進捗率：52%
優先実施地域の進捗率：80%



地籍調査に係る計画目標（今後の議論の方向性）

○ 優先実施地域での地籍調査完了に向け、第8次計画策定時において、人口減少等の社会情勢や災害発生状況等を考慮し、該当地域の精査や都道府県における長期的な見直し策定等を推進することを検討。



見直しが必要となる論点

- 災害の激甚化・頻発化
⇒災害対策等が必要な地域の見直し
- 人口減少等による土地取引需要の変化
⇒地籍調査の「優先度」を精査
- 登記所備付地図のオープン化
⇒地籍調査の必要箇所の精緻化
- 「筆界未定」となることが調査前にわかっている地域など、実態上調査困難な地域の扱い
⇒優先実施地域の「概成」
- 進捗が遅れている自治体の扱い
⇒優先実施地域は「概ね20年以内の調査実施予定」をメルクマールとして設定。進捗の遅れる自治体での目標設定のあり方を精査

優先実施地域の地籍調査の完了には、現時点での地域・進捗ペースで約70年、1兆円程度の国費投入が必要
(※ R2~R4の実績2,440 km²を加味した残面積及び430億円の国費支援実績より試算。インフレ率を加味していない。)

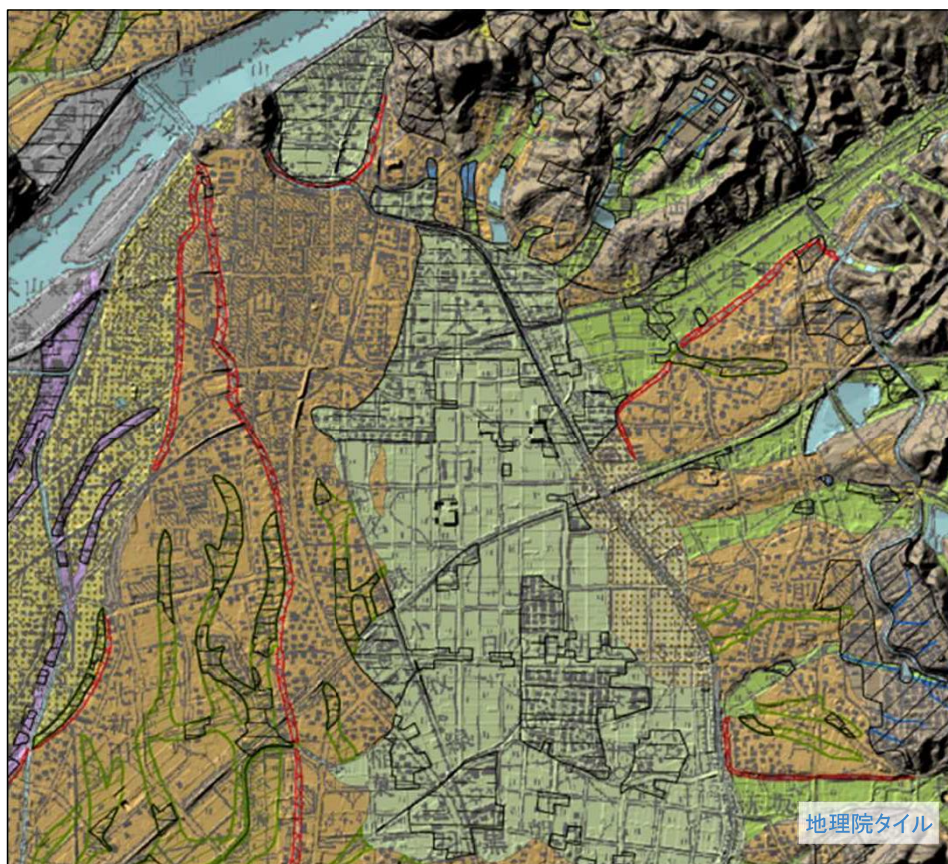
優先実施地域での地籍調査完了に向けた方向性

- 地籍調査の迅速化・円滑化に向けた手法の導入を更に促進し、第7次十箇年計画後期に進捗率を向上
- 確実な調査完了に向け、国・都道府県による長期的な実施構想の策定を検討・要請

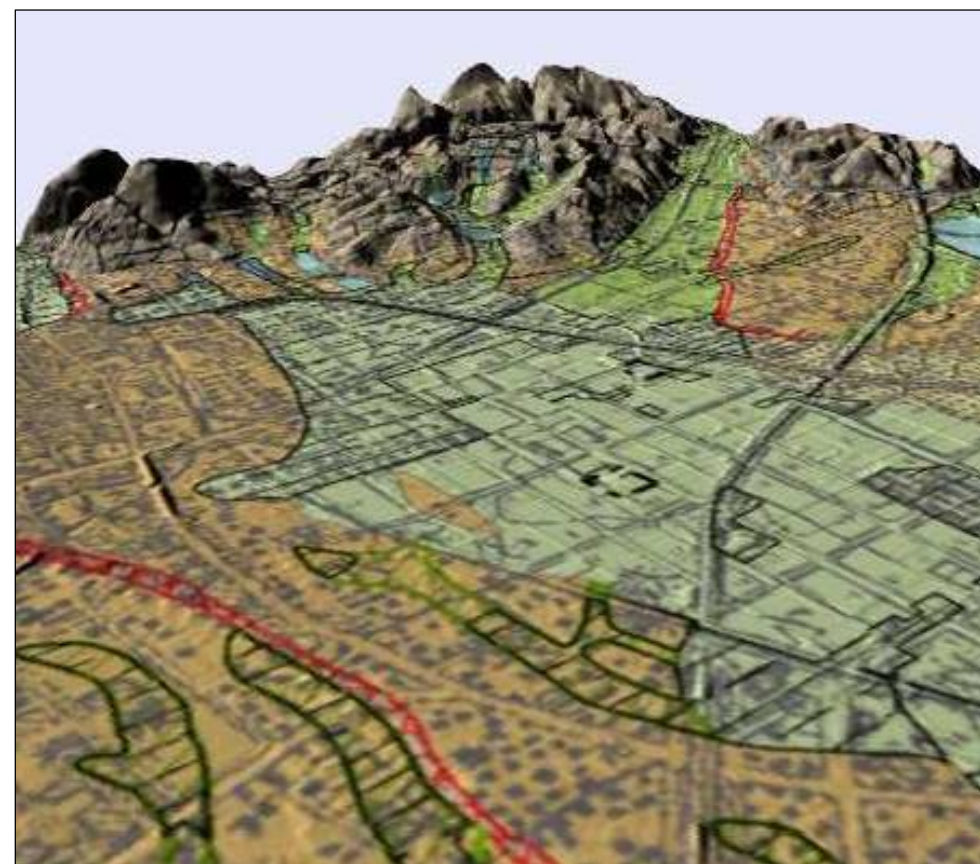
(構想期間以内での地籍調査実施のインセンティブにつながるような措置を併せて検討)

国土情報ウェブマッピングシステムでの表示例

- 土地履歴調査の自然地形・人工地形分類と陰影起伏図を重ね合わせることで、地形がわかりやすく表示出来る。
- 3D機能を使用することで、さらにわかりやすく表示出来る。



自然地形・人工地形分類図と陰影段彩図を重ねて表示



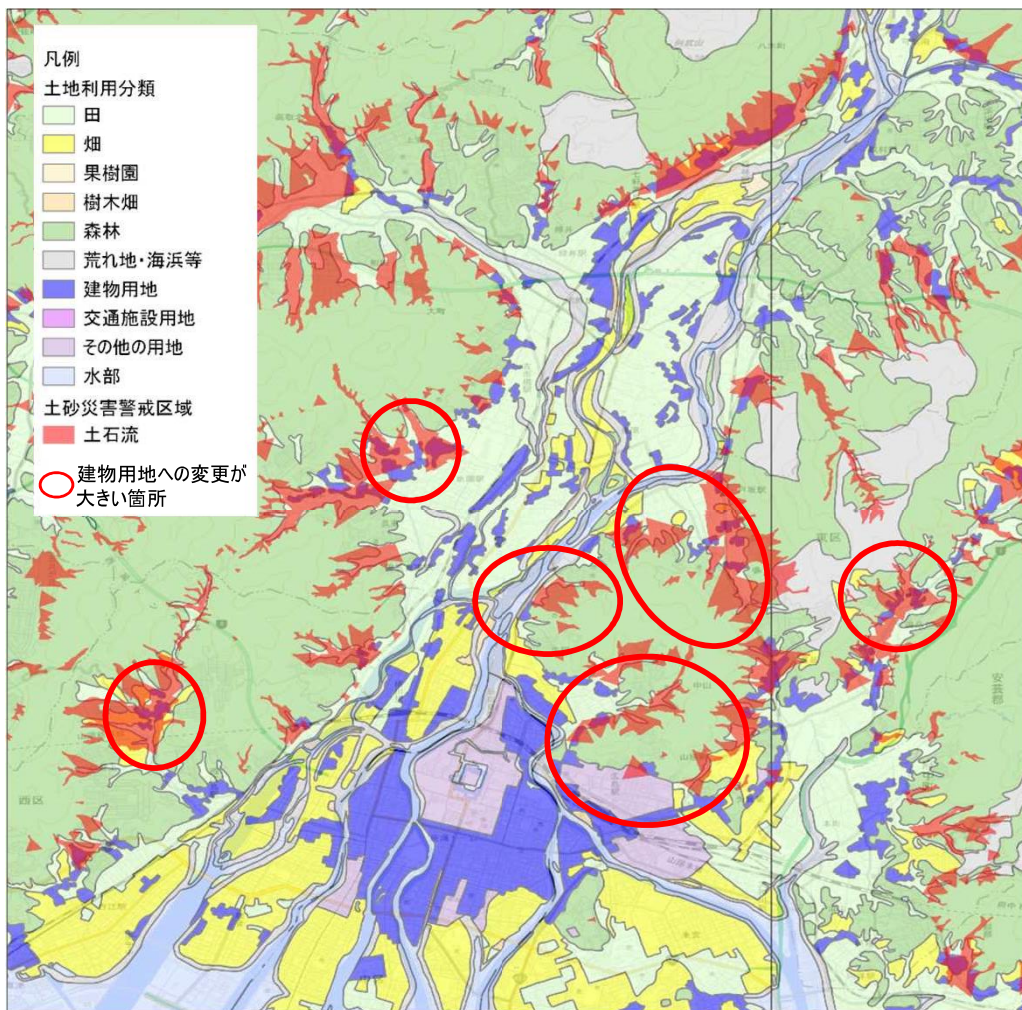
3D表示(左図の左下から右上を見た状況)
高さ方向の倍率2倍

(愛知県犬山市)

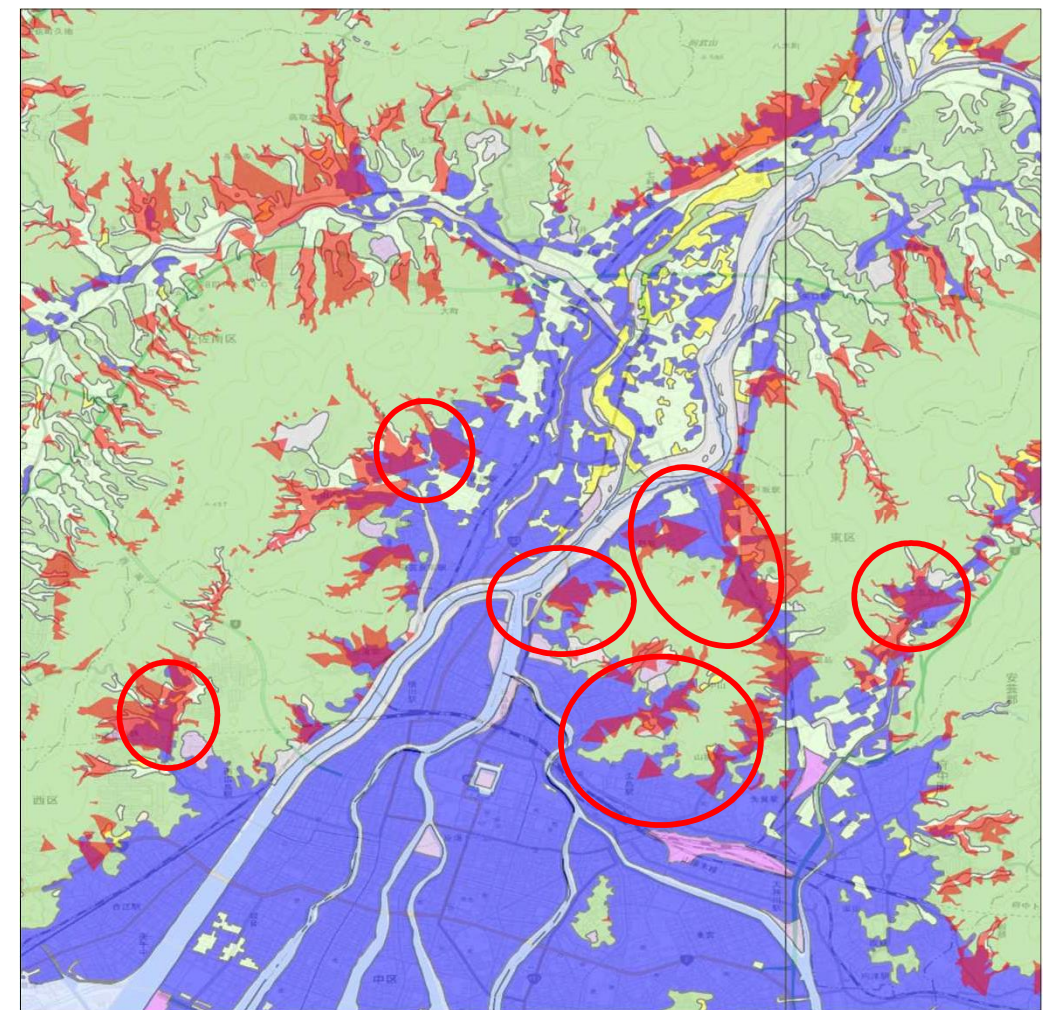
土地履歴調査データと国土数値情報の重ね合わせ（一例）

○土地履歴調査の土地利用分類データと国土数値情報の土砂災害警戒区域データを重ね合わせることで、危険な場所を把握しまちづくりの資料として活用できる。

○明治期では田、畑、森林であった土砂災害警戒区域にまで建物用地が広がっていることが分かる。



土地利用分類(明治期)



土地利用分類(昭和期)

(広島県広島市)