

中部地区所有者不明土地等に関する連携協議会 (所有者不明土地問題対策に関する講演会)

地籍調査と所有者不明土地について

令和2年 11月12日

(一社)日本国土調査測量協会 東海地区事業委員会

専門技術委員

岐阜県協議会

今泉博幸(大同コンサルタンツ株式会社)

矢島賢治(大日コンサルタント株式会社)

次第

1. 日本国土調査測量協会のご紹介
 2. 地籍調査の概要
 3. 一筆地調査について
 4. 地籍調査の進捗
 5. 地籍調査における所有者不明土地等の事例
 6. 国土調査のありかたについて
 7. 第7次国土調査事業十箇年計画について
 8. 現地調査等の手続きの見直し
 9. 都市部の地籍調査の迅速化
 10. 山村部の地籍調査の迅速化
- (参考-1)所有者不明土地の利用の円滑化等に関する
特別措置法について
- (参考-2)地籍調査関係通達(令和2年度)

1. 日本国土調査測量協会のご紹介





1. 日本国土調査測量協会のご紹介

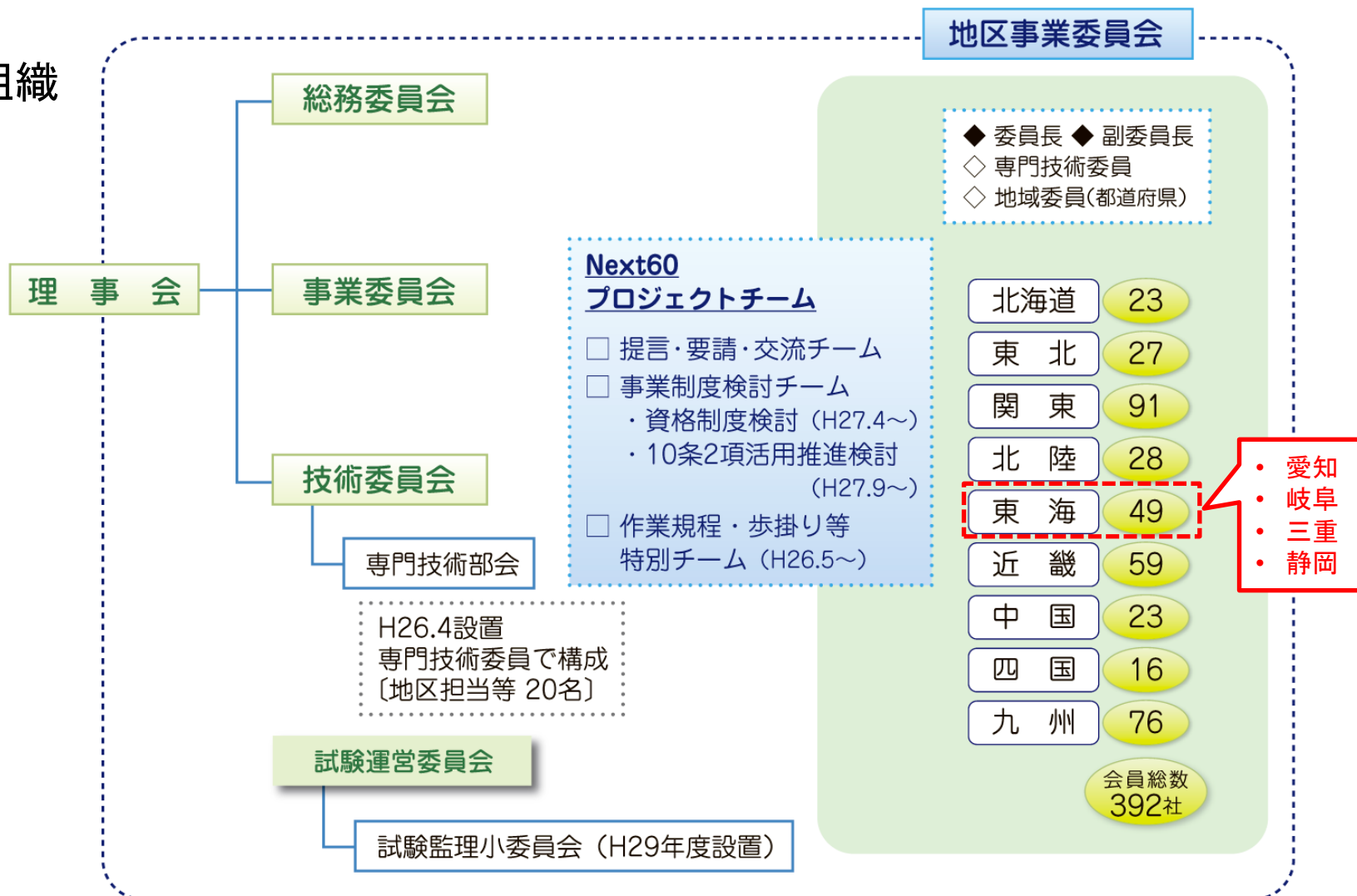
■協会の概要

- ◆沿革 昭和29年 8月11日 任意法人設立(会員35社)
 昭和35年 7月11日 社団法人に移行(会員42社)
 平成25年 4月 1日 一般社団法人に移行
 令和元年(2019年) 創立65周年
- ◆目的 当協会は、国土調査事業の普及活動の実施並びに会員の測量技術の向上を図り、
 もって国及び地方公共団体等の行う国土調査事業の推進に資することとしています。
- ◆事業 ・国土調査事業の普及活動
 ・国土調査に関する調査及び研究
 ・国土調査に関する技術向上のための講習会の実施並びに図書刊行物の発行
 ・国土調査事業に関する業務の委託
 ・その他目的を達成するために必要な事業
- ◆会員数 全国9地区392社(令和2年7月現在)
 北海道地区(23)東北地区(27)関東地区(91)北陸地区(28)
 東海地区(49) 近畿地区(59)中国地区(23)四国地区(16)九州地区(76)



1. 日本国土調査測量協会のご紹介

■ 組織

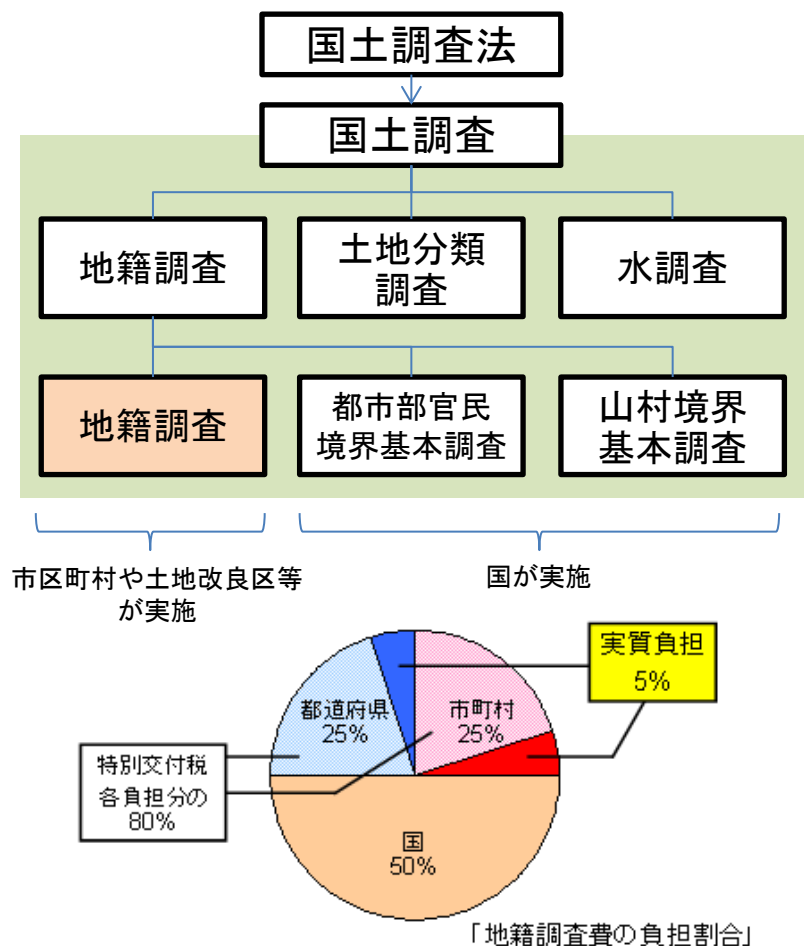


2. 地籍調査の概要

2. 地籍調査の概要

■ 地籍調査とは

- 国土調査法に基づいた「国土調査」の一環として実施される調査
 - 土地の一筆ごとに、所有者、地番、地目を調査、境界及び地積を測量し、地図と簿冊にとりまとめる
 - 市区町村や土地改良区等が行う「地籍調査」と、地籍調査の基礎として国が行う「都市部官民境界基本調査」及び「山村境界基本調査」がある
- 市町村が行う「地籍調査」の経費
 - 1/2を国が補助、残りの経費の1/2(全体の1/4)は都道府県が補助
 - さらに市町村や都道府県が負担する経費の80%は特別交付税措置の対象、実質的な市町村の負担は5%



国土交通省「地籍調査Webサイト」より
<http://www.chiseki.go.jp/>

2. 地籍調査の概要

■ 地籍調査が未実施だと

- － 現地と登記所地図(公図)が合わない
- － 登記簿の面積(地積)と実測面積と異なる
- － 土地(筆)の境界(筆界)を確認(復元)できない

■ 様々な支障が

- － 土地の境界が不明確なため、土地取引が円滑に出来ない場合がある
- － 公共事業や街づくりなど都市再生への支障となる
- － 災害復旧の遅れ
- － 公共用地(道路や公共施設等)の管理の支障となる
- － 適切な森林管理等への支障となる

公図



地籍図(地籍調査後)



国土交通省「地籍調査Webサイト」より
<http://www.chiseki.go.jp/>

2. 地籍調査の概要

■ 地籍調査の実施によるメリット

－ 災害の復旧

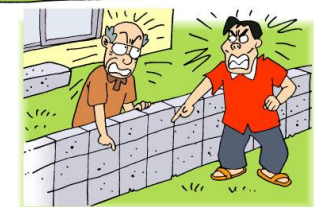
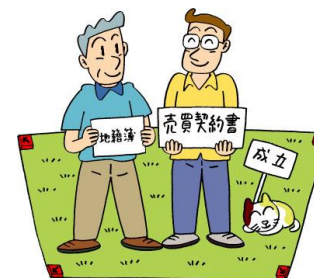
- ・ 万一の災害の場合にも境界を正確に復元することができ、復旧活動に迅速にとりかかることが可能です。

－ 土地取引の円滑化

- ・ 地籍が明確化されることで、土地取引や開発事業の用地取得が円滑となり、土地の流動化や有効利用を推進するための基礎ができます。

－ トラブルの未然防止

- ・ 一筆ごとの土地の境界が土地所有者等の立会いで確認され、数値データとして記録・保存されるため、将来の境界紛争が未然に防止されます。
- ・ 土地取引や相続が円滑にできるようになり、個人資産の保全及び地域の安心につながります。



国土交通省「地籍調査Webサイト」より
<http://www.chiseki.go.jp/>

2. 地籍調査の概要

■ 地籍調査の実施によるメリット

－ 課税の適正化

- 土地一筆ごとの正確な地目や面積が把握されるため、課税の適正化・公平化を図ることができます。
- 成果を数値的に管理することにより、課税事務に必要な土地異動情報を正確かつ効率的に把握できるようになります。

－ 公共事業の円滑化

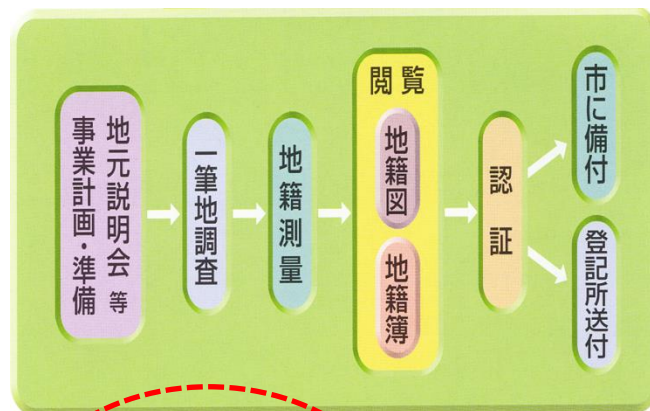
- 計画当初から取得すべき土地の正確な境界や面積を知ることができ、適切な計画立案が可能となります。
- 既に土地所有者等で確認された境界を復元することで、円滑な用地取得とこれによる各種事業の円滑な推進に寄与します。



国土交通省「地籍調査Webサイト」より
<http://www.chiseki.go.jp/>

2. 地籍調査の概要

■ 地籍調査の作業手順



国土交通省「地籍調査Webサイト」より
<http://www.chiseki.go.jp/>



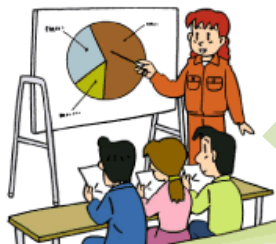
事業計画・準備



境界の確認



閲覧



地元説明会



地籍測量



認証・登記所送付

2. 地籍調査の概要

■ 地籍調査の作業工程

工程大分類	工 程 名 称	備 考
A工程	地籍調査事業計画・事業手続	地籍調査事業実施主体における工程
B工程	地籍調査事業準備	同上
C工程	地籍図根三角測量	基本三角点等を基礎としての測量作業
D工程	地籍図根多角測量	地籍図根三角点等を基礎としての測量作業
E工程	一筆地調査	地籍簿作成の基礎となる作業
FⅠ工程	細部図根測量	地籍図根多角点等を基礎としての測量作業
FⅡ工程	一筆地測量	地籍図原図を作成する作業
G工程	地積測定	毎筆の土地の面積を計算する作業
H工程	地籍図及び地籍簿の作成	閲覧、誤り等訂正、数値情報化、認証申請

2. 地籍調査の概要

■ 地籍調査の作業工程

- 地籍調査(E工程～H工程)は一つの地区を概ね5年間かけて行います
 - － 1年目
 - 法務局の地図(公図)、登記記録、地積測量図等を収集・整理
 - 土地の所有者等の調査及び法定相続人を調査(追跡)
 - － 2年目
 - 調査に先立ち地元説明会を実施し、一筆地調査を行う
 - 土地所有者等の立会のもと、個々の土地の境界を確認してもらう
 - 立会終了後に一筆地測量(観測)作業を行う
 - － 3年目
 - 地籍測量(地籍図・地籍簿の作成)
 - 測量結果に基づき、面積計算と図面作製を行い地籍図・地籍簿に取り纏めます。
 - － 4年目
 - 成果の閲覧・誤り訂正申し出
 - 測量した結果(地籍図・地籍簿)を確認(閲覧)してもらう
 - 測量した結果について、誤りや疑問がある場合は土地所有者等は申し出る
 - － 5年目
 - 成果の認証、登記所送付
 - 地籍調査成果を県知事の認証及び国土交通大臣の承認を受けます。
 - 地籍図、地籍簿の写しを登記所へ送付します。
 - 法務局に不動産登記法第14条第1項地図(新しい地図)が備え付けられます。

3. 一筆地調査について

3. 一筆地調査について

■ 一筆地調査と筆界未定

- － 一筆地調査における現地立会
 - ・ 土地所有者等が立会い、土地の境界を確認
 - ・ 土地の境界を決めるのは土地所有者自身
 - ・ 民・民の境界は、土地所有者間で決定
 - ・ 道路・水路等の境界については、管理者（国、市町村、県）が立会う
- － 現地立会により境界が決まらない場合
 - ・ その境界に関係する土地は「筆界未定地」となる
 - ・ 「筆界未定地」になると、土地所有者の権利はそのままだが、分筆や合筆、地積更生や地目変更ができない
 - ・ 土地の売買や抵当権の設定の支障となる
- － 地籍調査後に筆界未定地を解消しようとする
 - ・ 測量や登記の手続きが必要となる
 - ・ それらの費用は個人負担

3. 一筆地調査について

■ 一筆地調査の概要

① 調査資料の作成（地籍調査作業規程準則 第15条～第18条）

- － 調査図素図 登記所地図の写し
- － 調査図一覧図 調査図素図の接合関係を明らかにした一覧図
- － 地籍調査票 土地登記事項証明

② 現地調査の通知（地籍調査作業規程準則 第20条）

- － 現地調査を実施する区域の土地所有者や利害関係人、それらの者の代理人に、調査の立会を依頼するため、現地調査の実施区域、実施時期等を明記して通知を行う（H30 一筆地研修資料より）

土地所有者：登記記録に記録されている所有権登記名義人

利害関係人：登記記録に記録されている所有権に対して利害関係を有する者
（地上権者、質権者、地役権者 等）

代理人：土地所有者又はその他利害関係人の代理人で、かつ、委任を受けている者

③ 追跡調査（再通知）

- － 現地調査の通知が、土地所有者の転居先不明との理由で返送された場合

3. 一筆地調査について

④ 現地調査（地籍調査作業規程準則 第23条）

- － 関係土地所有者等の立会のもと毎筆の土地について、その所有者、地番、地目及び境界の調査を行い、調査図を作成するとともに、その経緯を地籍調査票に記録する。（H30国測協一筆地研修資料より）

- ・ 分割があったものとしての調査
- ・ 合併があったものとしての調査
- ・ 一部合併があったものとしての調査
- ・ 地目の調査
- ・ 筆界の調査
- ・ 長狭物の調査
- ・ 新たに表示の登記をすべき土地を発見した場合の処理
- ・ 滅失した土地等がある場合の処理
- ・ 地番の調査

－ 地目の調査（地籍調査作業規程準則 第29条）

- ・ 地目とは、土地の現況及び利用状況により区分する一筆の土地ごとの種類区分名称
- ・ 土地全体として現況を観察し、主たる用途を基準に公平かつ妥当と認められる地目に判定
 - － 種類区分：土地の主たる用途により23種類に区分
- ・ 地目の認定
 - － 所有者の同意を要せず土地の現況及び利用目的により判断できる
 - － 将来の課税地目の変更につながるので土地所有者に十分な説明が必要

3. 一筆地調査について

④ 現地調査

－ 筆界の調査（地籍調査作業規程準則 第30条）

- ・ 筆界の調査とは、相隣接する土地の所有者、その他の利害関係人又はこれらの者の代理人に立会により、それぞれの土地の位置と範囲を明らかにするために設置した筆界標示杭の確認と、調査図素図等への記録作業を内容とした調査。（H30 一筆地研修資料より）

【筆界】 表題登記のある一筆の土地と、これに隣接する他の土地との間において、当該一筆の土地が登記された時にその境界を構成するものとされた、二以上の点及びこれらを結ぶ直線（不動産登記法第123条第1号）

【筆界線】 登記によって表現される土地のひろがりの限界の線で、観念的なもの

【筆界点】 筆界線の交点、屈曲点等

－ 「筆界未定地」としての処理

- ・ 不立会者がいる場合や、筆界に争いがある場合
- ・ 現地における土地の位置関係（配列関係）は確認できるが、土地相互間の筆界を確認できない状態をいう

－ 「現地確認不能地」の調査

- ・ 登記記録（既登記）がある土地で、登記所地図（公図）にその表示があるにもかかわらず、現地において確認することができない土地
- ・ 土地の登記記録はあるが、登記所地図（公図）に表示がなく、現地を確認できない場合

3. 一筆地調査について

④ 現地調査

－「滅失地・不存在地」の調査

- ・「滅失」とは、土地の一部又は全部が崩壊等により陥没して海などの公有水面下に物理的に消滅することをいう
- ・「不存在」とは、現地には当初から存在しない土地で、錯誤等により二重登記など、誤って登記されている場合や、土地の登記記録はあるが、公図には表示がない土地などをいう

－ 長狭物の調査（地籍調査作業規程準則 第28条）

- ・「長狭物」は地籍調査特有の用語である。
- ・道路、運河、用悪水路、堤防、鉄道線路、河川等で、図上表現される形態が、狭隘な延長状で表現されていることに由来する
- ・長狭物交さ部分の調査
 - － 準則28条は主として長狭物が交さする部分の地目の認定（長狭物交さ部分がいずれの長狭物に帰属するのか）上の取扱いを示したものと理解されている。
- ・一筆地調査をする場合としない場合（同準則運用基準 第14条）
 - － 長狭物を含む全ての土地について、その実態を明らかにすることが原則
 - － 地籍調査の促進を図る目的で、一筆地調査をする場合としない場合に分けて処理する

3. 一筆地調査について

④ 現地調査

－ 地籍調査では地目変更と地積更正が可能

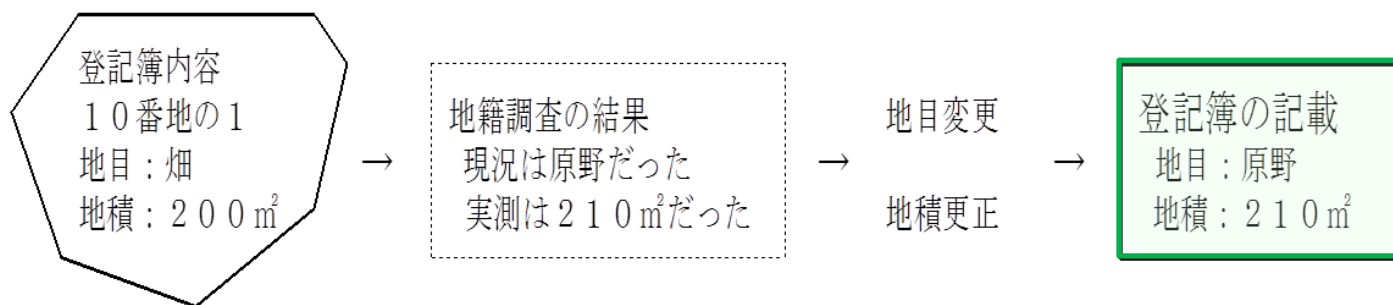
- ・ 地目変更(現況地目)
 - － 土地の現状に応じて地目を変更
- ・ 地積更生(地積錯誤)
 - － 登記簿の面積を実測した面積へ変更

ち もく へん こう ち せき こう せい
地目変更、地積更正

現地調査と測量の結果から登記簿への記載内容が決まります。

例：ある1筆の土地について

ひつ
＊筆とは：土地を数える単位です。1筆毎に登記簿があります。



☆☆地籍調査では登記済証は交付されません。

3. 一筆地調査について

④ 現地調査

－ 分割があったものとしての調査（分筆）

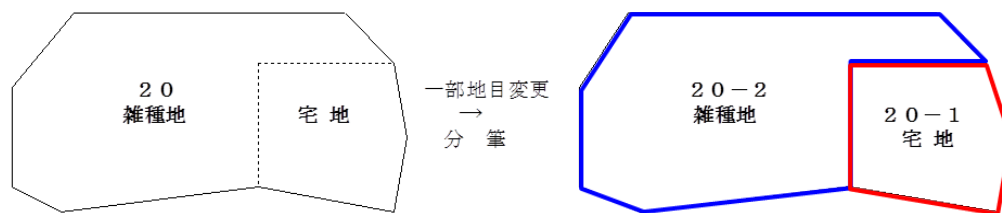
- ・ 土地の一部について現況地目が異なる場合、土地を分割することが可能

ぶん かつ

分割があったものとしての調査（分筆）

土地の一部について現況地目が異なる場合、分筆出来ます。

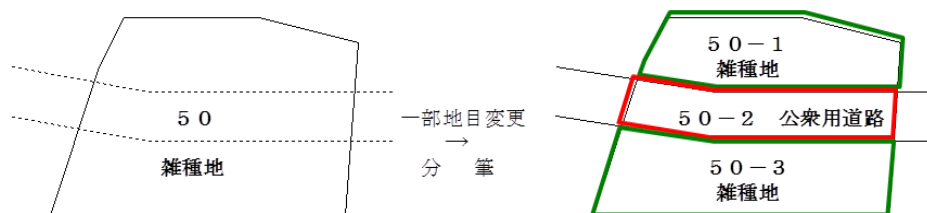
例：乙の雑種地の一部が宅地になっている場合



分割があったものとしての調査（分筆）

土地の一部について現況地目が異なる場合、分筆出来ます。

例：丙の土地の一部を公衆用道路が通っている場合



(注) 公衆用道路となっても、所有権は丙にあります。

3. 一筆地調査について

④ 現地調査

－ 合併があったものとしての調査（合筆）

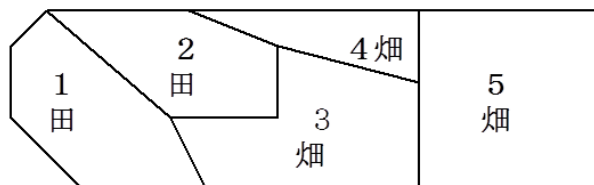
- ・ 同じ地目で筆が続いている場合、複数の土地を一つにすることが可能
- ・ 住所(氏名)の変更が可能(但し、相続登記や所有権の変更はできない)

がつ べい

合併があったものとしての調査（合筆）

現況地目が同じで筆が続いていれば、合筆できます。

例：甲の所有する5筆の土地について



合筆希望
→



〈現地〉

〈地籍調査〉

(注) 合筆するには、現況地目以外にも一定の条件があります。

3. 一筆地調査について

④ 現地調査

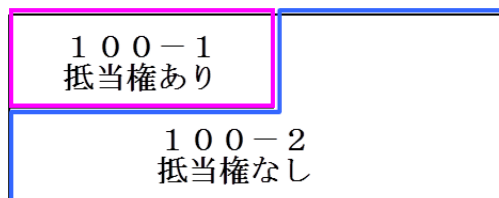
－ 合併(合筆)が出来ない場合

◎ 不動産登記法による合併禁止

同じ所有者でも、一方に抵当権が設定されている土地

抵当権のある土地とない土地との合筆はできません。

例：甲の所有する2筆の土地について



同じ所有者で、両方に抵当権が設定されている土地

抵当権が両方にあっても設定内容が少しでも違う場合は合筆はできません。

例：甲の所有する2筆の土地について

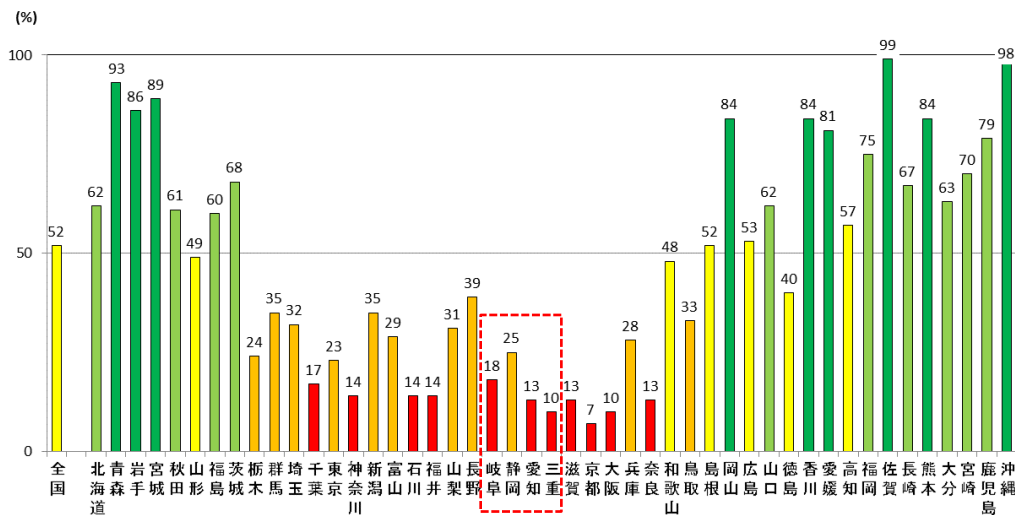


4. 地籍調査の進捗

4. 地籍調査の進捗

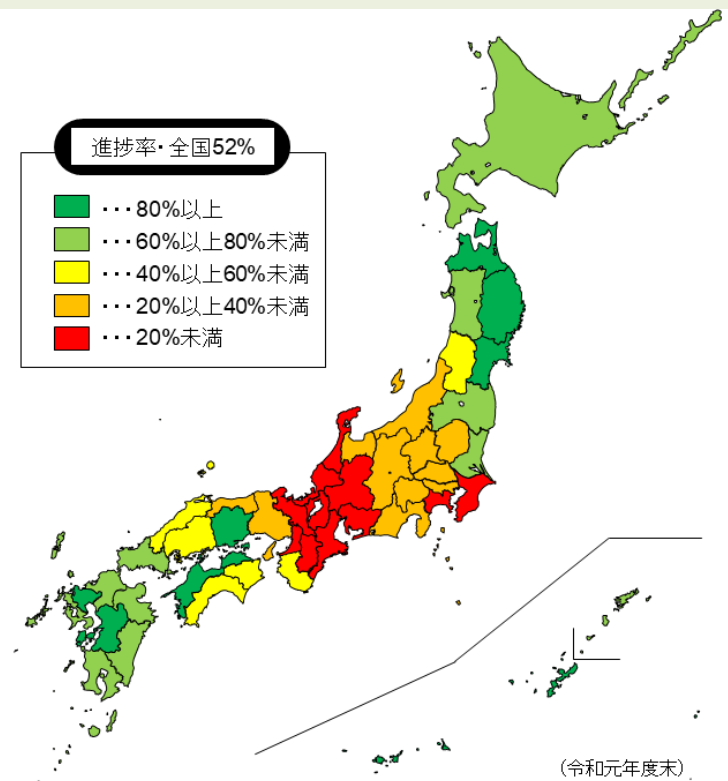
■ なかなか進まない地籍調査

- 調査対象区域における進捗率(令和元年度末)
 - 全国平均で52%
 - 中部地方は20%未満と特に進捗率が低い



東海4県の平均は16.5%

国土交通省「地籍調査Webサイト」より
<http://www.chiseki.go.jp/>



4. 地籍調査の進捗

■ なぜ地籍調査が進まないのか

- 筆界未定を回避するため土地所有者等の探索や筆界の確認に時間を要している
 - － 都市部は土地所有者等の権利意識が高い
 - － 都市部の土地は細分化され土地の権利関係が複雑
 - － 地籍調査において「筆界未定」となると影響が大きい(土地取引の支障など)
- 各種調査や資料の活用が不十分
 - － 「都市部官民境界基本調査」の調査・測量成果の活用
 - － 民間の測量成果を地籍調査の成果として取り扱う制度(19条5項指定制度)の活用
 - － 個々の土地取引における登記申請の添付書類(地積測量図など)の活用
- 山村部の調査の困難さ
 - － 調査対象面積が大きい
 - － 土地所有者等の高齢化や不在村化

国土交通省
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)より

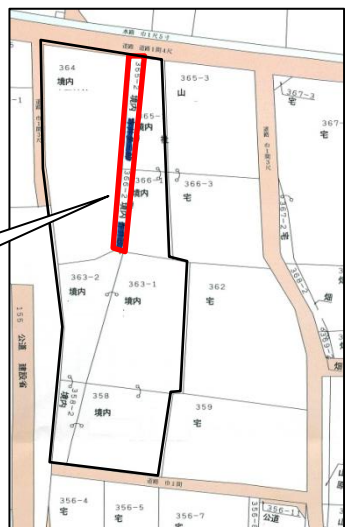
5. 地籍調査における所有者不明土地等の事例

5. 地籍調査における所有者不明土地等の事例

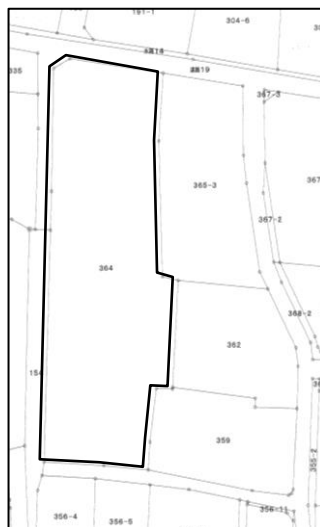
■ 事例1 所有者不明土地(現地確認不能地)

- － 土地所有者の調査の結果、昭和9年に絶家となっていたことが判明。
- － 相続等の関係人が存在しないため、確認(承認)を得ることが困難であった。
- － 当該土地は神社敷地内にあり所謂境内地として利用されている。
- － 法務局と協議のうえ「現地確認不能地」として対応した。

調査前(調査素図)



調査後(地籍図)



現況写真



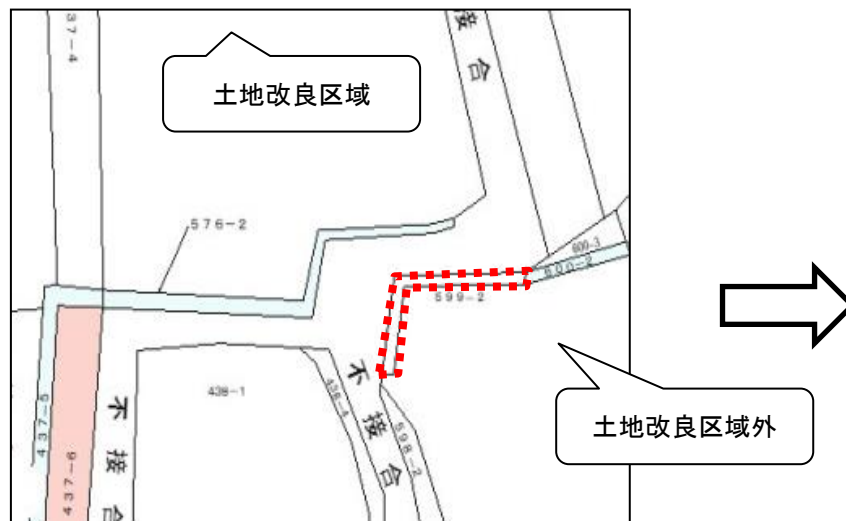
所有者不明土地

5. 地籍調査における所有者不明土地等の事例

■ 事例2 所有者不明土地(現地確認不能地)

- 登記所の地図には、土地改良区域576-2(用悪水路)が存在する。
- 地図上では、同区域に隣接する599-2の土地(畑、個人所有地)が存在するが、現地調査において599-2の土地が確認できなかった。
- 599-2の土地について、所有者に関する住民票や戸籍の附票、課税台帳等を調査するとともに、近隣住民から聞き取り調査を行ったが、所有者の所在は判明しなかった。
- 現地の状況から長狭物敷地内(用悪水路)の可能性が高いと考えられるが、「現地確認不能地」として処理した。

調査前(調査素図)



調査後(現況写真)

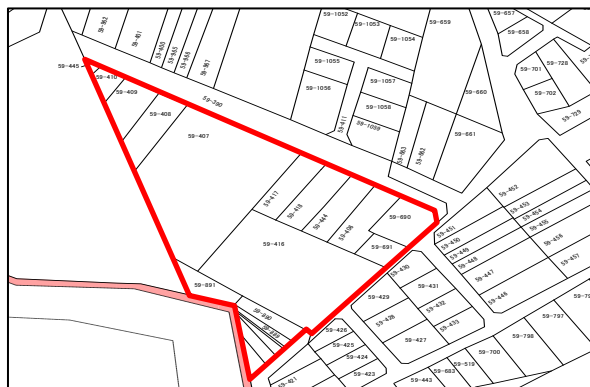


5. 地籍調査における所有者不明土地等の事例

■ 事例3 所有者不明土地(筆界未定)

- － 当該区域は、昭和40年代の半ばに別荘地として分譲、売買されたが、その後はほぼ建物が建つことがなく放置されてきている。
- － 所有者等の調査の結果、区域内に多くの所有者不明土地(住所不明者土地)が存在することが判明した。
- － 当該土地の一筆地調査方法について、管轄法務局登記官に相談した結果、次の条件を満たす場合には調査成果としての提出が可能とされた。
 - ① 当該土地の地積測量図が法務局に備え付けてあること
 - ② 土地登記簿面積が確保できること、または面積減でも公差の範囲内であること
- － 前項の①、②の条件を満たす土地については登記の手続きを実施、条件が満たされない土地は「筆界未定」として処理した。

登記所地図(公図)



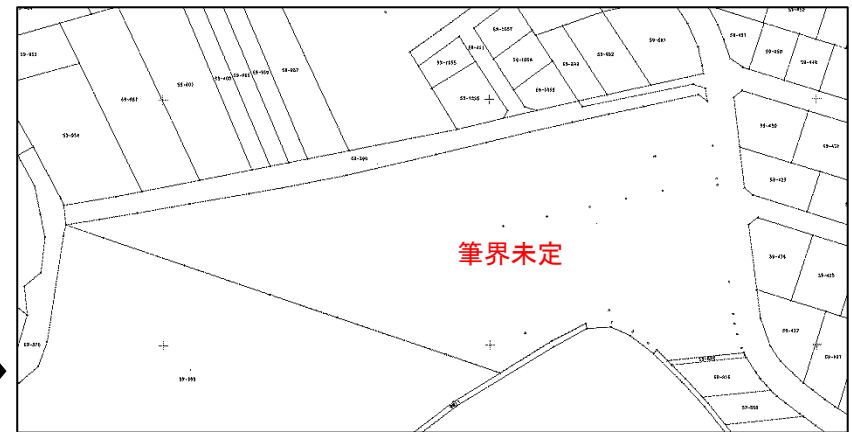
5. 地籍調査における所有者不明土地等の事例

■ 事例3 所有者不明土地(筆界未定) (前ページの続き)

調査前



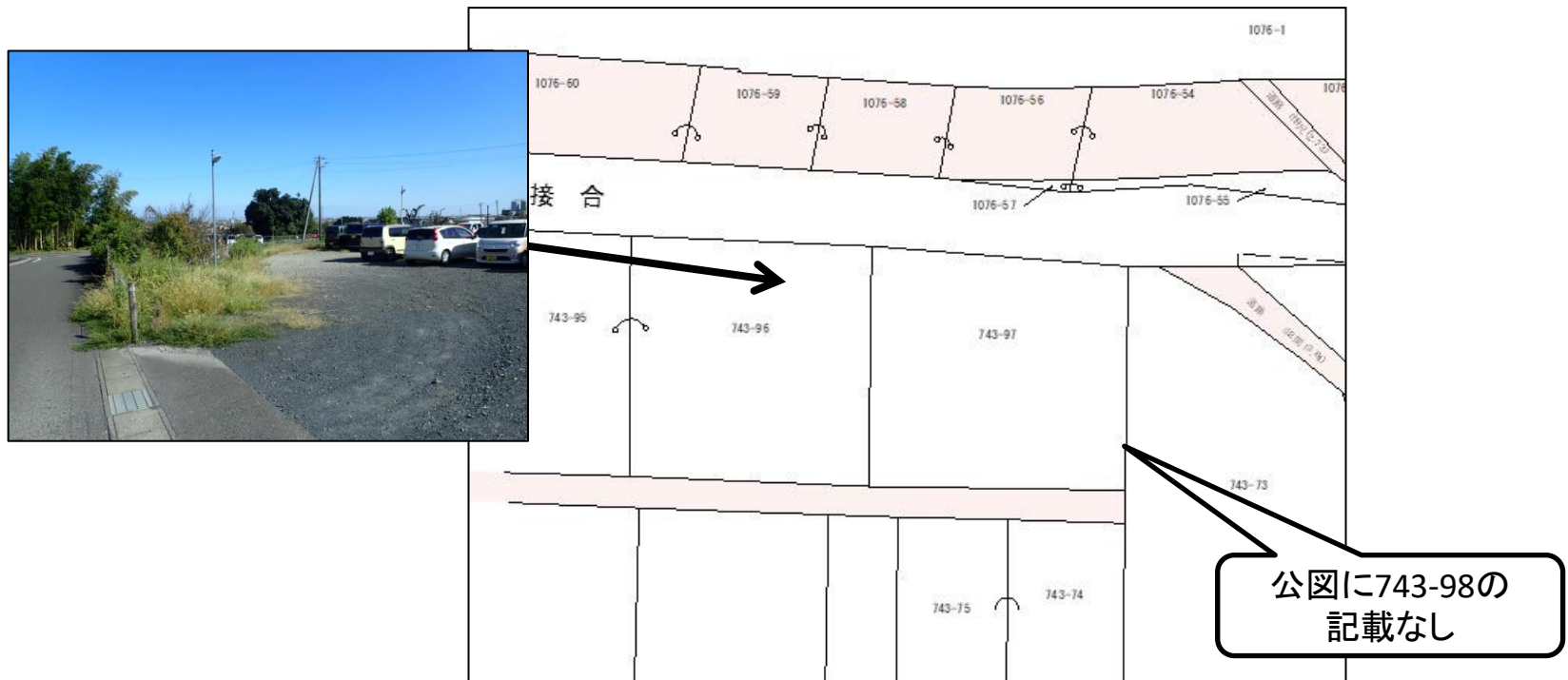
調査後



5. 地籍調査における所有者不明土地等の事例

■ 事例4 公図に地番の記載無し

- 土地の登記簿等を調査した結果、743-98の土地は、登記記録は存在するものの、旧土地台帳付属地図(公図)には記載されていなかった。
- 現地調査(一筆地調査)でも、当該土地を特定できなかった。
- 当該土地の処理方法について法務局登記官と協議した結果、土地所有者の承認を得て「不存在地」として処理した。



5. 地籍調査における所有者不明土地等の事例

■ 事例5 二重登記(不存在地処理)

- 二重登記の土地(一筆に対して登記記録(登記簿)が二つ存在する土地)が複数筆あった。(所謂、事故簿?)
- 一方の登記簿の記録は、自作農創設法時の登記簿であることから閉鎖漏れと考えられた。
- 法務局と協議のうえ、土地所有者の承認を得て不存在地として処理した。



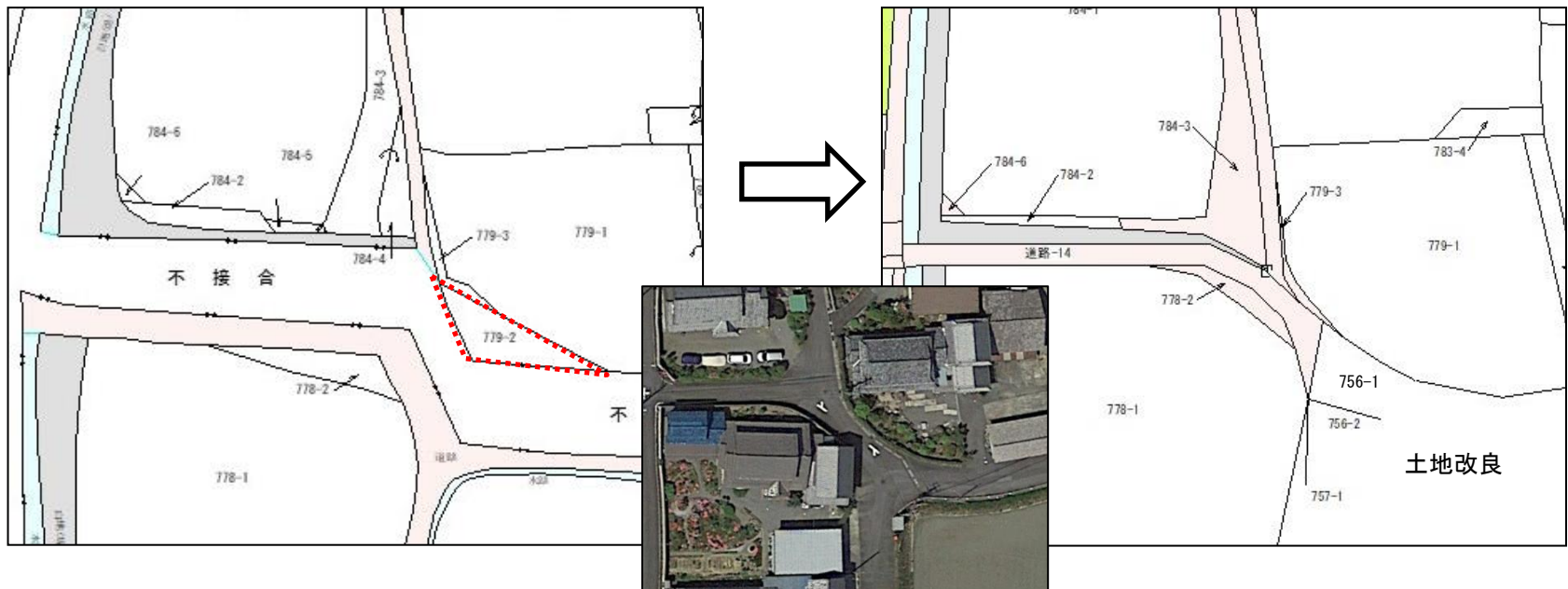
5. 地籍調査における所有者不明土地等の事例

■ 事例6 公図のみに地番記載(土地が存在しない?)

- 登記所地図に記載されている779-2地番の土地について、登記記録(登記簿)が存在しなかった。
- 現地調査(一筆地調査)の結果、土地改良事業時における換地処分漏れであったことが判明した。
- 現地でも土地の存在は確認されなかったため、法務局との協議の上、地籍調査業務成果としての地籍図には記載しないこととした。

調査前

調査後

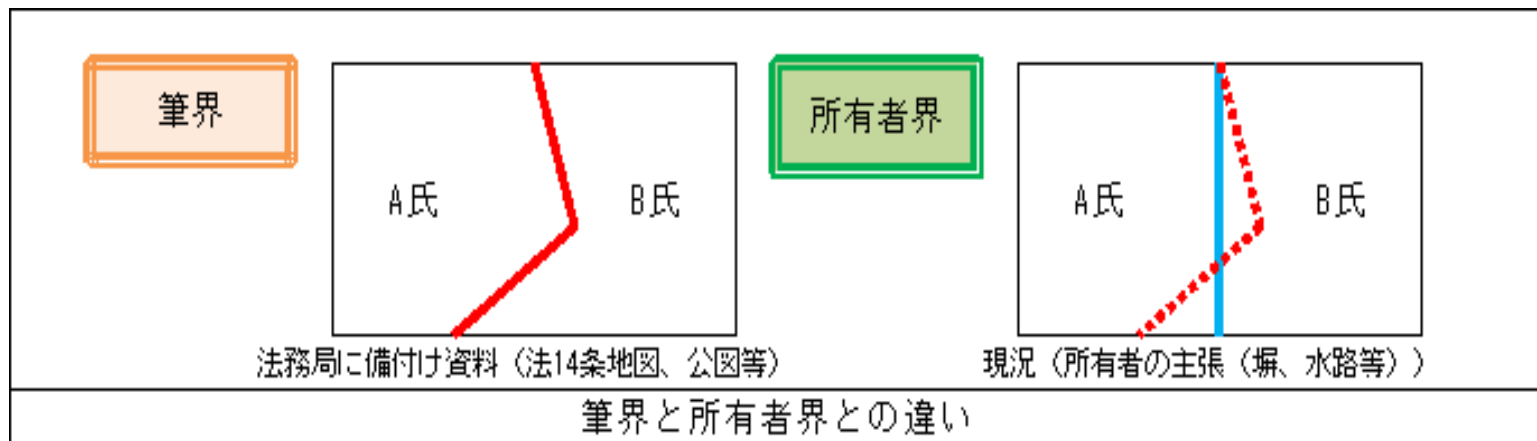


5. 地籍調査における所有者不明土地等の事例

■ 事例7 筆界（公法上の境界）と所有者界（私法上の境界）の混同

- 土地の境界には、筆界（法務局に登録されている隣地とを区画する境界）と、所有者界（土地所有者の権利がどこまで及ぶかを示す境界）の2種類があり、筆界と所有者界が一致しない場合が多い。
- 一筆地調査において、所有者の申述の多くが「所有者界」であることを認識しつつ調査を実施した。
- 当該土地が含まれる一区画について調査を実施し、土地改良成果（座標）や登記所地図（法14条地図）との整合性を確認した。
- 筆界点が移動している可能性等の様々な要因を考慮し、当該土地を含む一区画の筆界点の位置確認を行った。

イメージ図



6. 国土調査のあり方について

6. 国土調査のあり方について

- 国土調査のあり方に関する検討委員会
- 平成30年10月より第7次国土調査事業十箇年計画の策定に向けた検討を実施
- 令和元年6月28日に報告書を公表
 - － 現計画における国土調査の取組状況を検証
 - － 地籍調査の早期実施とその効果の最大限発現のために、制度のあり方や計画目標の設定の考え方等を検討

目次

I. はじめに

II. 地籍調査について

1. 地籍調査の現状と課題

- (1) 地籍調査の概要と効果
- (2) 地籍調査の実施状況
- (3) 地籍調査をとりまく社会・経済状況の変化
 - ① 人口減少・高齢化の進展
 - ② 所有者不明土地問題の顕在化
 - ③ 風水害の激甚化と巨大地震災害等の懸念
- (4) 課題と今後の対応方針
 - ① 地籍調査の抱える課題
 - ② 課題に対する対応方針

2. 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）

- ① 土地所有者等の探索の合理化
- ② 土地所有者等の筆界確認手法の多様化
- ③ 土地所有者等の所在が不明な場合の措置の導入
- ④ 土地所有者等の協力が得られない場合の措置の導入
- ⑤ 土地所有者等への調査では筆界が判明しない場合の措置の導入

(2) 都市部の地籍調査の迅速化

- ① 官民境界等先行調査の促進
- ② 地籍調査の効率化に向けた民間等の測量成果（地積測量図等）の活用
- ③ 民間等の測量成果の国土交通大臣等指定（19条5項指定）制度の活用促進

(3) 山村部の地籍調査の迅速化

- ① リモートセンシングデータ活用手法の導入促進
- ② 林務部局との連携

(4) 調査区域の重点化

- ① 優先実施地域の検討・整理
- ② 地籍整備の状況を表す新たな指標の設定・公表

(5) 地籍調査の過程で得られた情報の利活用

(6) 未着手・休止市町村の解消（課題解決型のアプローチ）

(7) その他全般的事項

- ① 法務局との連携
- ② 地籍調査に関する普及・啓発等
- ③ 地籍調査の推進に係る人材の育成・確保
- ④ 測量等の技術発展を踏まえた地籍調査の効率化
- ⑤ 地籍調査の成果の更なる利活用
- ⑥ その他

III. 土地分類調査について

（省略）

IV. おわりに

6. 国土調査のあり方について

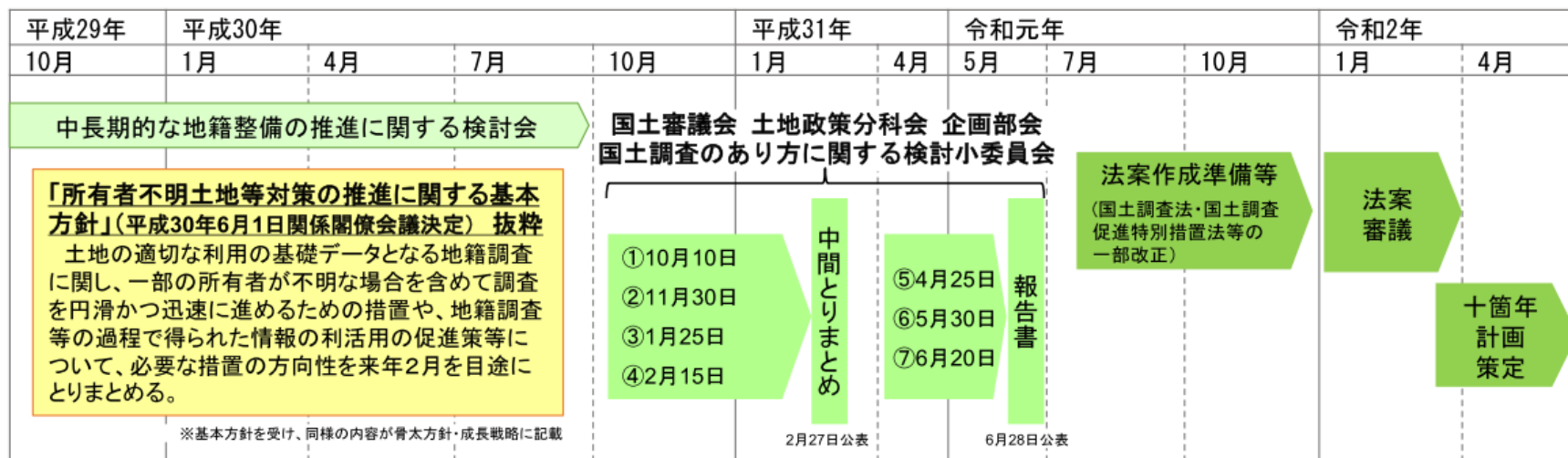
国土審議会 国土調査のあり方に関する検討小委員会の趣旨

- 令和2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、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を平成30年10月より再開。
- 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を早期に実施し、その効果を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。
- 平成30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、平成31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。
- 平成31年4月以降、地籍調査に係る追加的な議論や土地分類調査に関する議論を行い、令和元年6月28日に、次期十箇年計画に向けた具体的方策の方向性をとりまとめた報告書を公表。

委員名簿

(◎は委員長、敬称略、五十音順)

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	(公財)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



国土交通省資料より

6. 国土調査のあり方について

■ 地籍調査をとりまく社会・経済状況の変化

① 人口減少、高齢化の進展

- ・ 2008年をピークに当面は人口減少社会が続くと見込まれる
- ・ 65歳以上の高齢化率も急激に増加する

－ 地籍調査への影響

- ・ 土地所有者等による人証が失なわれる
- ・ 現在の調査手法(現地立会、境界に関する知見・情報にたよった手法)が今後益々困難に

② 所有者不明土地問題の顕在化

- ・ 社会的状況の変化に伴い、土地利用ニーズが低下、地縁・血縁関係が希薄化
- ・ 資産としての土地に関する意識が変化(低下)
- ・ 相続登記が数代にわたり行われていない土地の増加

－ 地籍調査への影響

- ・ 所有者の探索等のために多大な時間・費用・労力が必要
- ・ 円滑な事業の実施に支障をきたしている

③ 風水害の激甚化と巨大地震災害等の懸念

- ・ 近年、雨の降り方が局地化・集中化・激甚化
- ・ 相次ぐ地震災害、台風災害の発生
- ・ 発生が懸念される南海トラフ地震、巨大津波

－ 地籍調査への影響

- ・ 重要な防災対策である地籍調査の速やかな実施が求められる

6. 国土調査のあり方について

■ 地籍調査の抱える課題

- 調査手法の見直し等による地籍調査の迅速化・円滑化が不可欠。
 - － 筆界未定となることを避けるため、土地所有者等の探索や筆界の確認を得ることに時間を要している。
 - － 調査の進捗が遅れている都市部では、地価が高く土地所有者等の権利意識が強い土地が細分化されており権利関係が複雑であるため境界確認が困難
 - － 都市部では、道路等と民有地との境界の調査・測量を行う官民境界等先行調査の成果については、現行法制度上の位置付けが明確でなく活用等は限定的である。
 - － 国土調査以外の民間等の測量成果を国土調査法第19条第5項に基づく国土交通大臣の指定について、民間等にとり手間がかかること等から十分に進んでいない
 - － 都市部を中心に数多く存在している地積測量図についても、地籍調査での活用は限定的。
 - － 山村部では、土地所有者等の高齢化・不在村化により境界の確認が困難である。
 - － 地籍調査の過程で得られた土地所有者等に関する情報について、所有者不明土地等への対策に関して、十分に活用されていないとの指摘がある。

6. 国土調査のあり方について

■ 課題に対する対応方針

- 今後、人口減少・高齢化が急激に進むであろうことを鑑み、可能な限り早期に地籍調査を進めることが必要
 - － 地籍調査は、土地の境界を明確化する重要な役割を担う
 - － 土地所有者は、土地を適切に利用・管理する責務があり、その土地の境界の明確化に努め、これに協力するものとされる
- 一筆地調査を中心とする**地籍調査手法**について、より**円滑化・迅速化**させるための見直し
- 調査がより緊急性の高い地域から実施されるよう、**調査地域の重点化**
- 都市部においては、**官民境界**情報の整備・活用のための**法的枠組み**の整備、**民間測量成果**等の有効活用
- 山村部では、**新技術等**を活用した合理的・効果的な境界確認手法・測量手法の導入等による円滑かつ迅速な地籍調査の推進
- 地籍調査の過程で作成した土地所有者等に関する資料を**所有者不明土地**等対策に有効活用

6. 国土調査のあり方について

■ 調査の迅速化(一筆地調査の見直し)

① 土地所有者等の探索の合理化

- 土地所有者等の所在が判明しない場合には、住民票や戸籍等のほか、近隣住民への聞き取り等により追跡調査を行っているが、多くの時間と手間がかかっている
- － 探索範囲の明確化
 - 住民票や戸籍以外の情報にアクセスしやすい環境整備
 - 「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法 第40条」に基づき「長期相続登記等未了土地」解消作業(法務局)の成果を活用

② 土地所有者等の筆界確認手法の多様化

- 「地籍調査作業規程準則 第30条第2項」の規定により立会が得られないことについて相当の理由がある場合に限り、筆界案の送付等による確認方法が認められている。
- 筆界案の郵送等による確認は十分活用されていない
- － 筆界案の送付等による確認方法の活用
 - 土地所有者等が現地での立会ではなく、筆界案の郵送、集会所での確認を希望する場合に、当該手法での調査を可能とすることが考えられる。

③ 土地所有者等の所在が不明な場合の措置の導入

- 「地籍調査作業規程準則 第30条第3項」の規定により筆界を明らかにする客観的資料がある場合に限り、所有者等の確認を得ずに調査することができる。
- 客観的資料が乏しい場合は筆界未定とせざるを得ないが、客観的資料について、その範囲が明確でないとの意見がある。
- － 客観的資料の明確化
 - 一部の土地所有者等の所在が不明で、客観的資料が乏しい場合であっても、所在が判明した一部所有者等により筆界案の調査・確認が可能なときは、公告等の一定の手段を得た上で、調査を進めることができる仕組みなどを検討。

6. 国土調査のあり方について

■ 調査の迅速化（一筆地調査の見直し）

④ 土地所有者の協力が得られない場合の措置の導入

- ・ 立会を拒否される、立会依頼に何ら反応がない、再度の通知や訪問などを行っても協力が得られない
- ・ 当該土地に隣接する土地を含め「筆界未定」となる
- ・ 筆界案の送付により確認を求めても、期限までに何ら回答がない、協力が得られない

－ 調査を進めるための手続き

- ・ 地籍図案の閲覧と意見提出機会の付与など、一定の手続を確保した上で、調査を進めることが出来る仕組みを設ける

⑤ 土地所有者等への調査では筆界判明しない場合の措置の導入

- ・ 隣接する土地所有者等の意見が一致しない、地籍調査の実施主体では筆界が判明しない
- ・ 筆界未定となる

－ 地籍調査の実施主体による筆界特定の申請

- ・ 「不動産登記法」に基づく筆界特定制度では、申請主体が土地の所有権の登記名義人等に限定されている。
- ・ 地籍調査の実施主体による筆界特定の申請を可能とする不動産登記法の特例を設け、筆界未定を避ける等、連携の仕組みを設ける必要がある。

6. 国土調査のあり方について

■ 都市部の地籍調査の迅速化

- ① 官民境界等先行調査の促進
- ② 地籍調査の効率化に向けた民間等の測量成果(地積測量図等)の活用
- ③ 民間等の測量成果の測量成果の国土交通大臣等指定(19条5項指定)制度の活用

■ 山村部の地籍調査の迅速化

- ① リモートセンシングデータの活用手法の導入促進
- ② 林務部局との連携

■ 調査区域の重点化

- ① 優先実施地域の検討・整理
- ② 地籍整備の状況を表す新たな指標の設定・公表

6. 国土調査のあり方について

■ 地籍調査の過程で得られた情報の利活用

- ・ 地籍調査の過程で得られた土地所有者等に関する情報が、公共事業における所有者不明土地等への対策に十分に活用されていない
- － 利活用のための環境整備
 - ・ 地籍調査票等の適切な保管と、「所有者不明土地法」に基づく地籍調査票等の情報の適切な提供の周知

■ 未着手・休止市町村の解消（課題解決型のアプローチ）

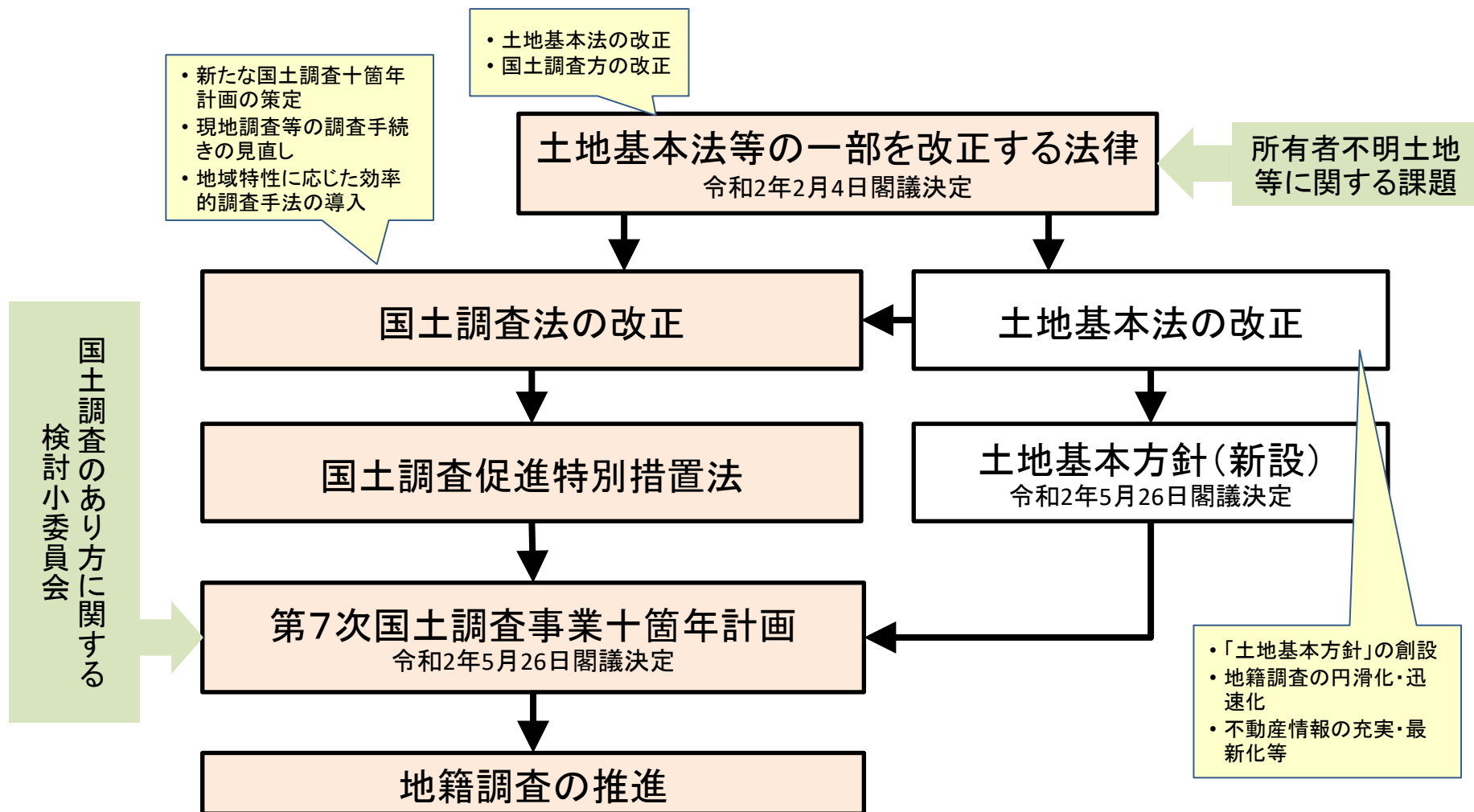
- ・ 未着手・休止の市町村における課題への対応が必要
- － 課題解決型のアプローチ
 - ・ 市町村ごとの取組状況を、ホームページ等で発信、実施主体における予算・体制面の心理的障壁を取り除く
 - ・ 地籍アドバイザーの重点派遣メニュー新設、包括的な民間委託制度の更なる活用
 - ・ 現地調査等の手続の見直しや、官民境界等先行調査等の新たな効率的手法の導入を推進

■ その他全般的事項

- ・ 法務局との連携
- ・ 地籍調査に関する普及・啓発等
- ・ 地籍調査の推進に係る人材の育成・確保
- ・ 測量等の技術発展を踏まえた地籍調査の効率化
- ・ 地籍調査の成果の更なる利活用 など

7. 第7次国土調査事業十箇年計画について

7. 第7次国土調査事業十箇年計画について



7. 第7次国土調査事業十箇年計画について

■「土地基本法等の一部を改正する法律」の制定 (令和2年2月4日)

- 背景・必要性
 - － 人口減少、土地利用ニーズの低下
 - ・ 所有者不明土地や管理不全の土地が増加
 - － 所有者不明土地等の増加
 - ・ 生活環境の悪化の原因、インフラ整備や防災上の重大な支障
 - － 人口減少社会への対応
 - ・ 土地政策の再構築、地籍調査の円滑化・迅速化が必要
- 法案の概要
 - － 土地基本法の改正(土地の適正な利用・管理の確保)
 - ・ 土地の適正な利用・管理のための「土地基本方針」を創設
 - － 土地に関する計画制度に「管理」の観点を追加
 - － 土地の需要喚起と取引のマッチング、有効利用の誘導 など
 - ・ 所有者不明土地・管理不全土地の発生抑制・解消
 - － 地籍調査の円滑化・迅速化、不動産情報の充実・最新化等を図る取組みを加速
 - － 国土調査法等の改正(地籍調査の円滑化・迅速化)
 - ・ 新たな国土調査十箇年計画の策定
 - ・ 現地調査等の調査手続きの見直し
 - ・ 地域特性に応じた効率的調査手法の導入

地籍調査関連

7. 第7次国土調査事業十箇年計画について

■土地基本法等の改正(令和2年3月31日)

人口減少社会に対応し、土地の適正な「利用」「管理」の確保の観点から土地政策を再構築
⇒法全般(「目的」「基本理念」「責務」「基本的施策」)で、周辺に悪影響を与えないように「管理」をすることの重要性等を明確化

目的

課題:人口減少下での地域の活性化、持続可能性の確保

- ①土地・不動産の有効活用
(既に利用されているものの最適活用、低未利用のもの創造的活用)
- ②防災・減災、地域への外部不経済の発生防止・解消
(所有者不明土地対策、管理不全土地対策等)

基本理念・責務

- 土地の適正な「利用」「取引」とともに適正な「管理」を確保
- 土地所有者等の責務を明確化
(登記等権利関係の明確化、境界の明確化に関する規定を追加)

基本的施策

- 土地の適正な「利用」及び「管理」を確保する観点から「基本的施策」を見直し
(低未利用土地対策、所有者不明土地対策に関する規定を追加)

土地基本方針(新設)

- 「基本的施策」の具体的な方向性を明示
 - ・土地に関する計画制度に管理の観点を追加
 - ・低未利用土地、所有者不明土地を含め土地の需要喚起と取引のマッチング、有効利用の誘導、管理不全土地対策の促進等を図る取組の推進
 - ・既存ストック等の円滑な取引に資する不動産市場整備の推進
 - ・地籍調査の円滑化・迅速化、不動産情報の充実・最新化等を図る取組を通じた情報基盤の整備 等

国土交通省資料より

7. 第7次国土調査事業十箇年計画について

■あらたな国土調査十箇年計画（令和2～11年度）

- ① 「迅速かつ円滑な実施を図るための措置」を位置付け
 - ・ 現地調査等の手続きの見直し
 - ・ 地域特性に応じた効率的調査手法の導入
 - － 都市部の地籍調査の迅速化
 - － 山村部の地籍調査の迅速化
- ② 地籍調査の円滑化・迅速化を見込んだ事業量を設定
 - ・ 第6次計画の1.5倍（十箇年間で15,000km²）
- ③ 新たな指標（優先実施地域での進捗率）の提示
 - ・ 従来指標（対象地域の進捗率）に加えてあらたな指標を提示
 - ・ 国民へのわかりやすい説明
- ④ その他の関連施策

国土交通省資料より

7. 第7次国土調査事業十箇年計画について

① 迅速かつ円滑な実施を図るための措置

(1) 現地調査等の手続の見直し

国土交通省資料より

現行の課題： 立会を求める所有者の所在が不明な場合等は、調査が困難。

- ①所有者の所在を探索しやすくする
- ②探索しても所有者の所在が不明な場合等には、筆界案の公告等により調査を進め、地籍図を作成できることとする

地籍調査の手続
(概要)

土地所有者の探索

現地調査(所有者の現地立会)

測量

地籍図案の閲覧
(意見の申出)

完成

これまで

所有者の探索につながる
情報が利用できない

見直し

関連情報へのアクセスを
円滑化

固定資産課税台帳等の情報利用を
可能とする【国土調査法】

所有者の所在不明等により
確認が得られず、調査不可

筆界案の公告により、
調査を実施

(法改正に伴う省令改正で対応
予定)

遠方居住、現地急峻等で
現地立会が困難

郵送や集会所での確認
等を導入

所有者からの報告徴収を可能
とし、現地立会いルール
の例外を設ける【国土調査法】

地籍調査主体の調査だけ
では筆界の特定が困難

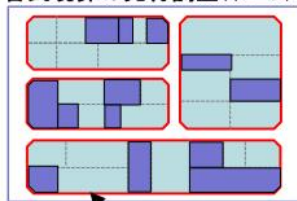
法務省の筆界特定制度
を必要に応じて活用

所有者のほか地方公共団体が
筆界特定を申請できるよう措置
する【不動産登記法】

(2) 都市部の地籍調査の迅速化

- 防災やまちづくりの観点から、道路等と民地との境界(官民境界)を先行的に調査し、国土調査法上の認証を得て公表。

官民境界の先行調査(イメージ)



調査する官民の境界
※街区を形成する道路等の
管理者等とも更に連携

(3) 山村部の地籍調査の迅速化

- リモートセンシングデータを活用した新手法の導入により、現地での立会や測量作業を効率化。



所有者からの報告徴収を可能とし、現地立会いルール
の例外を設ける(再掲)【国土調査法】

リモートセンシングデータを活用して作成した
筆界案を集会所等で確認(イメージ)

7. 第7次国土調査事業十箇年計画について

② 地籍調査の円滑化・迅速化を見込んだ事業量

計画事業量

- 十箇年間で 15,000km² ← 第6次計画の1.5倍

進捗率目標

- 優先実施地域での進捗率
現在: 79% → 10年後: 87%
(約9割)
- 調査対象地域全体での進捗率
現在: 52% → 10年後: 57%
(約6割)

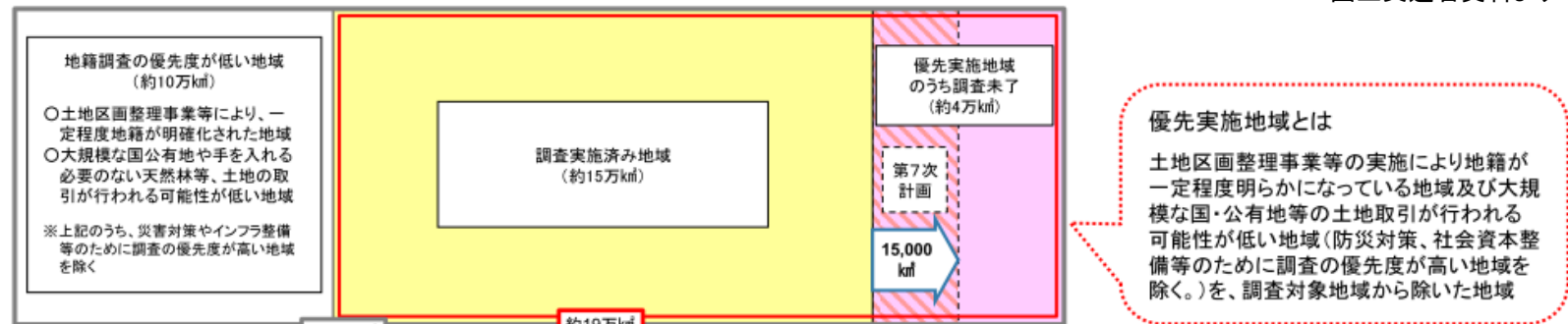
国土交通省資料より

7. 第7次国土調査事業十箇年計画について

③ 新たな指標（優先実施地域での進捗率）の提示

＜優先実施地域等のイメージ図＞

国土交通省資料より



	調査対象地域 全体の面積 (km ²)	調査実施済み 地域の面積 (km ²)	優先実施地域 のうち調査未了 の面積 (km ²)	第7次十箇年計画(案)に位置付ける内容				
				計画事業量 (km ²)	調査対象地域 での進捗率 【 / 】		優先実施地域 での進捗率 【 / 】	
					6次末	7次末	6次末	7次末
合計	287,966	148,450	40,208	15,000	52%	57%	79%	87%
うちDID	12,673	3,257	6,636	(900)	26%	36%	33%	46%
うち林地 (※DIDを除く)	178,150	80,800	23,073	(11,000)	45%	52%	78%	88%

※1 調査対象地域等の面積は、第7次計画の策定にあたり、精査したものである。

※2 調査実施済み地域の面積は、地籍調査以外の成果の活用（19条5項指定）による地籍の明確化を含む、地籍整備が実施された面積であり、令和元年度末までの累計値（見込み）である。

※3 都市部（DID）の進捗率目標については、地籍調査の事業量（900km²）に加え、19条5項指定（民間測量成果等の活用）が一定程度（約400km²）行われることを想定し、数値を算出。

7. 第7次国土調査事業十箇年計画について

④ その他の関連施策

・ 基本調査による効率的な調査手法の導入

- － 地籍調査に役立つ基礎的な情報を、地域特性に応じた先進的・効率的な手法を活用して国が整備
- － 第6次計画における「都市部官民境界基本調査」及び「山村境界基本調査」を統合し、「効率的な手法導入推進基本調査」へ一本化

■ 効率的な手法導入推進基本調査〔令和2年度～〕

※ 第6次計画において実施していた「都市部官民境界基本調査」及び「山村境界基本調査」を統合し、「効率的な手法導入推進基本調査」へ一本化

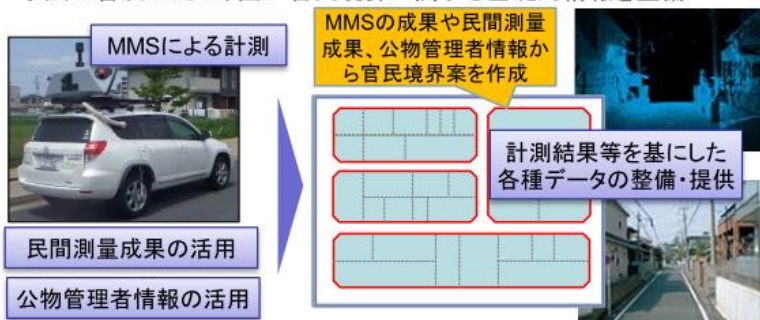
第6次十箇年計画事業量：450km²

事業概要

地域特性に応じて実施

○ MMS(モバイルマッピングシステム)等活用型

MMSによる計測データや民間測量成果、公物管理者が保有する情報等を活用した迅速な官民境界情報等の整備、効率的な地籍調査手法の普及のため、国が官民境界に関する基礎的情報を整備



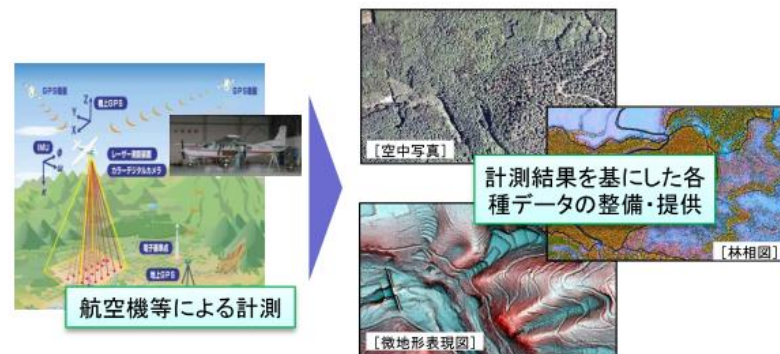
- ・ MMSを搭載した車を走行させることで広範囲のデータを短時間で計測可能であり、現地測量コストを削減。
- ・ 現地の写真や三次元データ、その他既存データを基にした現地立会いによらない効率的な確認手法(筆界案送付)に活用可能。

(参考)MMS(モバイルマッピングシステム)とは

車両等に3Dレーザスキャナ・カメラ及び自車位置姿勢データ取得装置を搭載し、移動しながら道路及び周辺の地形・地物等を計測するシステム。数値地形図データ等が効率よく作成できる。

○ リモートセンシングデータ活用型

リモートセンシングデータを活用した効率的な地籍調査手法の導入推進のため、引き続き国がリモートセンシングデータを整備



- ・ 航空機等を用いて空中写真や航空レーザ測量成果等のリモートセンシングデータを広範囲で取得することで、机上で測量作業が可能となり、山村部での現地測量コストを削減。
- ・ 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集会所等で確認することにより、現地立会いによらない効率的な確認手法に活用可能。

7. 第7次国土調査事業十箇年計画について

④ その他の関連施策

関係省庁との連携と地方公共団体等への支援

国土交通省資料より

地籍調査の迅速かつ効率的な実施を図るための措置の導入については、

- 関係省庁において連携を図りつつ促進。

〔例：筆界特定制度の活用等に関する、法務省との連携
リモートセンシングデータの活用等に関する、林野庁との連携 等〕

- 地籍アドバイザーの派遣や基本調査の実施による効率的手法の事例の蓄積・普及、地方公共団体と法務局との連携の促進等を通じ、地方公共団体等への継続的な支援を実施。

※「地籍整備の推進に関する政策評価」(令和元年12月6日、総務省公表)も踏まえた対応。

地籍調査以外の測量成果の活用

- 国土調査法19条5項指定制度について、これまでの民間事業者等による申請に加え、今般の法改正によって創設した代行申請の仕組みの活用を促進するとともに、街区を形成する道路等の管理者等との更なる連携を促進。

未着手・休止市町村*の解消

*市町村には特別区を含む

- 地籍調査に未着手の市町村又は休止中の市町村について、それぞれの地域の実情を踏まえた対策等を講じることにより、その解消を目指す。

【参考】令和元年度末時点の地籍調査の着手状況

完了	実施中	休止中	未着手
519	816	264	142
(30%)	(47%)	(23%)	

【課題解決型のアプローチ】

- 地籍アドバイザーの重点的な派遣や、民間への包括委託制度の更なる活用促進
- 必要な予算・体制の規模感等の発信による地方公共団体の心理的障壁の除去 等

7. 第7次国土調査事業十箇年計画について

④ その他の関連施策

■ 地籍アドバイザーとは

- － 地籍調査に関する豊富な経験・知識を有するとともに、地籍調査の推進に強い意欲と深い理解があるものであって、都道府県からの推薦等を受けて国により地籍アドバイザー名簿に登録されたもの
- － 主に、地方公共団体職員(退職者を含む)、測量士(測量会社の社員等)、土地家屋調査士等が登録されている

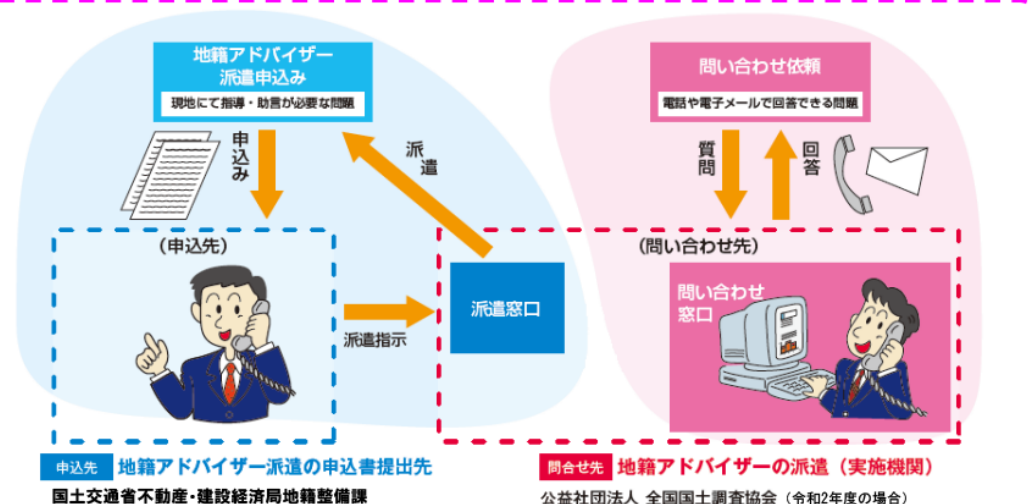
地籍アドバイザー派遣の概要

【地籍調査実施上の課題】

- 来年度から地籍調査に着手したいが何から始めて良いか分からず不安である。
- 地籍調査実施中に発生した問題点や疑問点の解決方法が分からない。
- 地籍調査(一筆地調査、地籍測量)に関する研修会を実施したいが適切な講師が見当たらない。

市町村等からの要請に応じて地籍アドバイザーを派遣し、課題に対する助言・補助などの支援を実施

(令和元年度派遣実績:67人日)



国土交通省資料より

7. 第7次国土調査事業十箇年計画について

関連する法制や通達等	日付等	備考
所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法	令和元年6月1日全面施行	※参考-1
土地基本法等の一部を改正する法律	令和2年2月4日閣議決定	
(改正)土地基本法	令和2年3月31日施行	
(新設)土地基本方針	令和2年5月26日閣議決定	
(改正)国土調査法	令和2年9月29日施行	
(改正)国土調査促進特別措置法	令和2年4月1日施行	
第7次国土調査事業十箇年計画	令和2年5月26日閣議決定	
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 報告書	令和元年6月28日	
地籍調査作業規程準則運用基準	令和2年6月30日改正	
(通知)国土交通大臣宛ての国土調査法第19条第5項の認証の申請の手続について	令和2年7月13日付け 国不籍第57号	
リモートセンシング技術を用いた山村部の地籍調査マニュアル	平成30年5月	
(通知)土地基本法等の一部を改正する法律等の施行に伴う地籍調査に関する事務の取扱い等について	令和2年4月1日付け 国土籍第1号	※参考-2-1
(通知)土地基本法等の一部を改正する法律等の施行に伴う地籍調査に関する事務の取扱い等について	令和2年6月15日付け 国土籍第164号	※参考-2-3
(通知)地籍調査における固定資産税の課税のために利用する目的で保有する所有者等関係情報の内部利用等について	令和2年6月15日付け 国土籍第165号	※参考-2-2
(通知)地籍調査作業規程準則の一部を改正する省令(令和2年6月改正分)の施行に当たっての留意事項について	令和2年7月1日付け 国不籍第2号	※参考-2-4
(通知)土地基本法等の一部を改正する法律等の施行に伴う地籍調査に関する事務の取扱い等について	令和2年9月29日付け 国不籍第196号	※参考-2-5

8. 現地調査等の手続きの見直し

8. 現地調査等の手続きの見直し

- これまでの現地調査等における課題

- (1) 土地所有者の探索

- 土地所有者の存在や所在が不明の場合、追跡調査に多くの時間と手間がかかっている。

- (2) 現地調査(土地所有者等の現地立会)

- 筆界の確認は現地立会が原則、相当の理由がある場合は筆界案の送付等による確認が可能とされているが、要件が不明確なため十分に活用されていない。
 - 所在が判明した所有者による筆界確認が可能であっても、一部に所在不明の土地所有者が存在すると、筆界未定とせざるを得ない。

8. 現地調査等の手続きの見直し

(1) 土地所有者の探索

① 探索のためより多くの情報にアクセスしやすい環境の整備

- 所有者等関係情報を内部で利用することが可能に

(国土調査法 第31条の2 所有権等関係情報)

- 所有者等関係情報とは

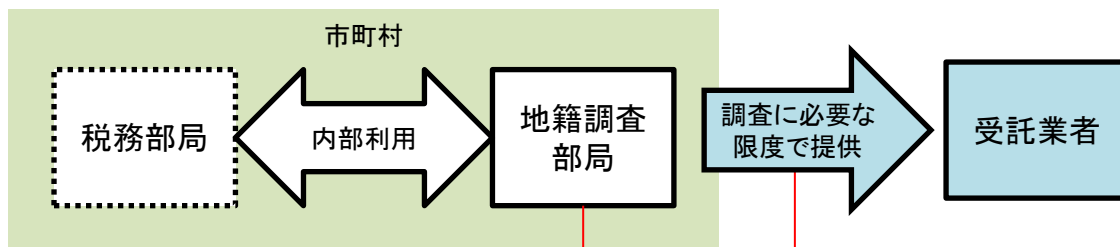
- 固定資産課税台帳記録情報等(税務部局が保有)
- 農業台帳(農務部局が保有)
- 林地台帳(林務部局が保有)

- 内部利用のための手続き

- 照会の方法を事前に情報保有部局と調整の上、書面により請求
- 国の機関及び地方公共団体以外のものに情報を提供する場合は本人の同意が必要
- 情報を提供できない場合は、その理由等を通知書に記載し請求者に交付する

固定資産税情報利用のイメージ
(現地調査作業を民間事業者へ委託する場合)

法務省、国土交通省資料をもとに作成



国土を実施するもの

国土調査法36条2項の守秘義務

8. 現地調査等の手続きの見直し

(1) 土地所有者の探索

① 探索のためより多くの情報にアクセスしやすい環境の整備

- 地籍調査を行う市町村は、利害関係の有無にかかわらず、登記簿の付属書類等の請求が可能に

(国土調査法 第32条の3 登記簿の付属書類等の閲覧請求の特例)

ー 登記簿の付属書類等とは

- 一般に公開されていない登記簿の付属書類(登記申請書及びその添付書類)
- 一般に公開されていない筆界特定手続き記録(筆界特定手続きにおける1件記録)

ー 閲覧の請求手続き

- 都道府県又は市町村が行う

8. 現地調査等の手続きの見直し

(1) 土地所有者の探索

② 土地所有者の所在探索範囲の明確化

- 現地調査等の通知(地籍調査作業規程準則 第20条第1項又は3項)
- 通知が届かなかった場合等の探索範囲
 - － 登記簿関連や住民票・戸籍関連
 - － 固定資産課税台帳等の資料調査
 - － 親族その他関係者への照会
- これらの調査をおこなっても新たな情報が得られなかった場合
 - － 近隣住民や地元精通者等への聞取り、住民票記載の最終住所地への現地訪問等は必要としない
(探索範囲の合理化、同準則 運用基準 第10条の2第3項)

③ 法務局が行う「長期相続登記等未了土地解消作業」の成果活用

(所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法 第40条)

- － 現時点で詳細に関する通知等は未公表

8. 現地調査等の手続きの見直し

(2) 現地調査(土地所有者等の現地立会)

① 図面調査による確認

- 所有者が希望すれば立会に代えて以下の図面調査が可能
(地籍調査作業規程準則 第23条の2 図面等調査の実施)
 - ー 図面等を収集又は作成し土地所有者に送付
 - ー 集会所その他の施設において当該図面等を土地所有者に示す
 - ー 上記の他、国土交通大臣が定める方法
- 土地所有者が図面調査に応じない場合、虚偽の対応をした場合
 - ー 30万円以下の罰金

国土調査法

第37条 次の各号のいずれかに該当する者は30万円以下の罰金に処する)

- 一 国土調査の実施を妨げた者
- 二 第22条の2、第23条又は第23条の5の規定により報告又は資料の提出を求められた場合において、報告若しくは資料の提出をせず、又は虚偽の記載をした報告をし、若しくは虚偽の資料を提出をした者
- 三 第24条の規定による立入りを拒み、又は妨げた者
- 四 第25条第1項の規定による立会い又は同条第2項の規定による出頭を拒んだ者
- 五 第27条の規定による土地の使用の一時制限に違反し、又は土地、工作物若しくは樹木の一時使用を拒み、若しくは妨げた者
- 六 第28条の規定による試験材料の採取収集を拒み、又は妨げた者

8. 現地調査等の手続きの見直し

(2) 現地調査(土地所有者等の現地立会)

② 所有者が不明の場合の現地調査

(地籍調査作業規程準則 第30条関係 筆界の調査)

- 他の所有者等により筆界案が作成可能な場合は公告の手続きを経て調査を進めることができる
- 筆界確定訴訟の確定判決等の「客観的資料」が存在する場合は調査を進めることができる

地籍調査作業規程準則運用基準

第15条の2 筆界案作成に用いる地積測量図その他の筆界を明らかにするための客観的な資料については、原則として、**現地復元性を有するもの**を使用するものとする。

第30条の2 筆界について、既に民事訴訟の手続により**筆界の確定を求める訴えに係る判決**(訴えを不適法として却下したものを除く。)が確定しているときは、前条の規定にかかわらず、当該筆界は、当該判決に基づいて調査するものとする。ただし、当該判決によつてもなお筆界の現地における位置を特定することができないときは、この限りでない。

2 筆界について、既に不動産登記法第二百三十三条第二号の筆界特定がされているときは、前条の規定にかかわらず、当該筆界は、**当該筆界特定に基づいて調査するもの**とする。ただし、当該筆界特定が、筆界の現地における位置の範囲を特定するものであるときは、この限りでない。

8. 現地調査等の手続きの見直し

(2) 現地調査(土地所有者等の現地立会)

③ 土地所有者等への調査では筆界が判明しない場合の措置

- 地方公共団体が法務局に対して筆界特定の申請を行うことができる(不動産登記法 第131条 第2項 筆界特定の申請 施行日:令和2年9月29日)

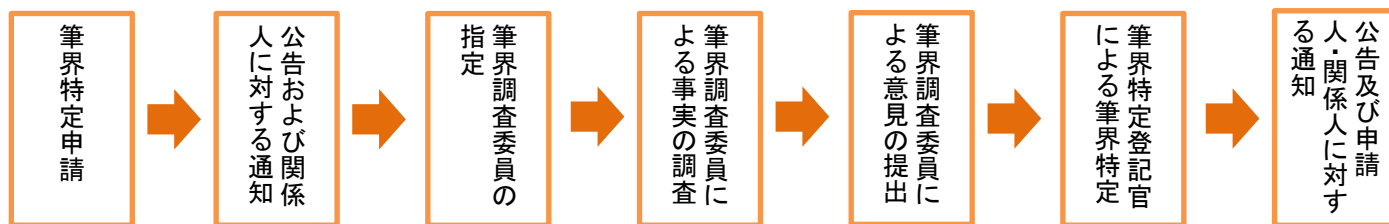
【筆界特定制度とは】

- 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。

【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。

【筆界特定手続きの流れ】



法務省、国土交通省資料をもとに作成

8. 現地調査等の手続きの見直し

(2) 現地調査(土地所有者等の現地立会)

④ 法務局(登記官)との連携強化

- ・ 地籍調査全般において登記所の登記官に対し助言その他の協力を求めることができる(地籍調査作業規程準則 第七条の二 施行日:令和2年9月29日)

地籍調査作業規程準則

(登記官に対する協力の求め)

第七条の二 地籍調査を行う者は、その行う地籍調査に関し、不動産登記法(平成十六年法律第百二十三号)第十四条 第一項の地図又は同条第四項の地図に準ずる図面(以下「登記所地図」という。)、筆界特定手続記録(同法第百四十五条の筆界特定手続記録をいう。以下同じ。)その他の登記所に備え付けられている資料との整合性を確保するため必要があると認めるときは、当該調査に係る土地の登記の事務をつかさどる**登記所の登記官に対し、助言その他の必要な協力を求めることができる。**

【法務局等から協力を得られる事項】

- ・ 都道府県・市町村等及び法務局等で構成する連絡会議への参加
- ・ 地元住民に対する説明会への出席
- ・ 現地調査等への協力(資料収集、筆界の調査、筆界案の作成等)
- ・ 成果案の閲覧への協力
- ・ 筆界特定の申請にあたっての必要な協力

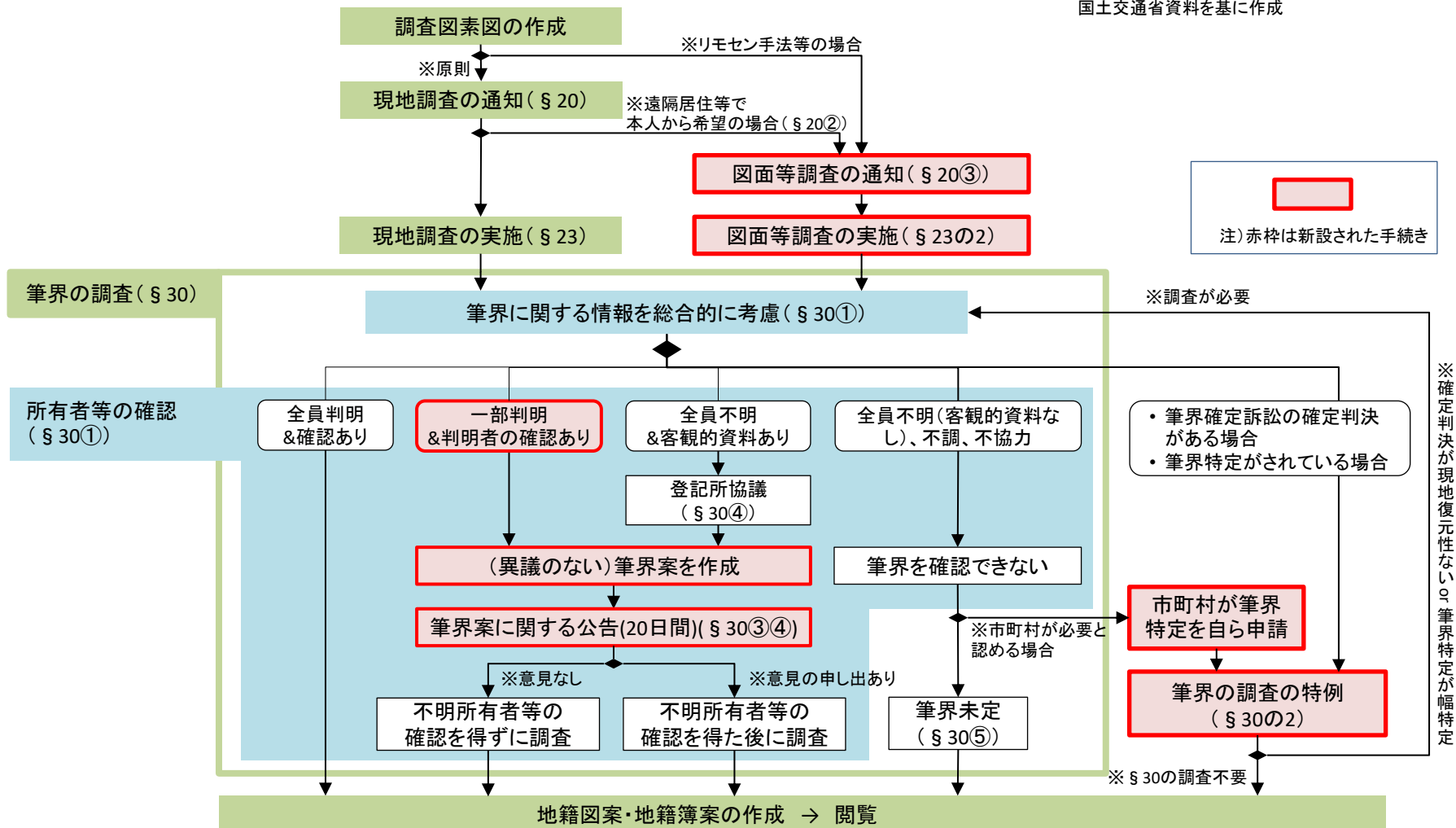
【対象地域】

- ・ 国土調査事業十箇年計画に位置付けられた地籍調査の必要性及び緊急性の高い地域等について、必要な協力を求めることができる。

8. 現地調査等の手続きの見直し

(3) 改正後の「準則」に基づくあらたな筆界調査のフロー(イメージ)

国土交通省資料を基に作成



9. 都市部の地籍調査の迅速化

9. 都市部の地籍調査の迅速化

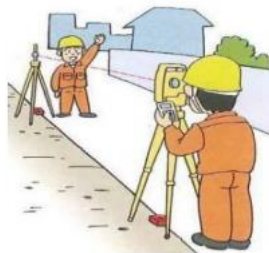
- これまでの都市部の地籍調査の課題
 - － 土地所有者等による境界確認が困難

一筆調査では



- 土地所有者の権利意識が高く、境界確認がなかなか進まない
- 土地所有者が頻繁に入れ替わるため、境界を測った図面は持っても、詳細な土地境界を知らない土地所有者が多い
- 隣人関係が希薄であり、立会い調整が困難
・・・など

測量では



- 地価が高く、少しの位置のズレが土地の価格に大きく影響するため、高い測量精度が要求される
- 測量時の視通確保が困難であるため、測量自体が難しく、適切な基準点設置や精度管理をしなければ、土地境界の測量精度が低下する
・・・など

国土交通省資料より

－ 官民境界等の先行的な調査の促進が重要

- 道路で囲まれた「街区」を単位として再開発やまちづくりが進められていることが多い
- 災害時には「ライフライン(道路等)」の早期復旧が特に重要

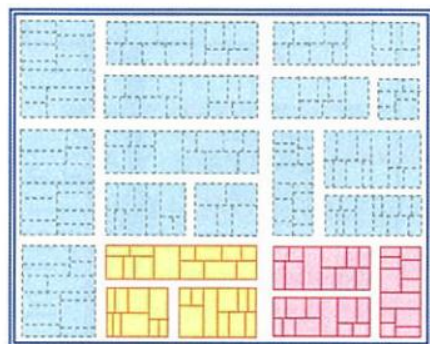
9. 都市部の地籍調査の迅速化

- 官民境界の先行的な調査(街区境界調査)を促進
 - 街区を形成する官民境界(道路と民地の境界)を先行的に調査
 - 国土調査法上の認証を行った上で公表(街区境界調査成果の認証・公表)
 - 民間等の測量成果(地積測量図)の活用

都市部での地籍調査の進め方(イメージ)

国土交通省資料より

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 (街区境界調査)



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、公表された街区境界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、民境界を含めた効率的な地籍調査を実施。

都市部における地籍調査の効果の早期発現及び調査の円滑化・迅速化

9. 都市部の地籍調査の迅速化

■ 地籍調査、従来の官民境界先行調査と街区境界調査の違い

		地籍調査	新	旧
			街区境界調査	官民境界先行調査
調査	所有者	調査する		
	地番	調査する		
	地目	調査する	調査しない	
測量	境界	全ての境界	街区境界のみ	官民境界のみ
	地積	一筆ごとの面積	街区面積のみ	
所有者による立会		あり		
地図・簿冊案の閲覧		あり(法第17条)	あり(法第21条の2第3項)	なし
知事等への送付		あり(法第18条)	あり(法第21条の2第4項)	なし
認証		あり(法第19条第1項～第3項)	あり(法第21条の2第4項、第6項)	なし
成果の登記所送付		あり(法第20条)	あり(法第21条の2第9項)	なし
調査後の成果の閲覧		あり(法第21条)	あり(法第21条の2第9項)	なし
その他			調査成果に基づき後続の地籍調査を実施	後続の地籍調査の基礎として活用

国土交通省資料を基に作成

10. 山村部の地籍調査の迅速化

10. 山村部の地籍調査の迅速化

- ・ リモートセンシング技術を用いた山村部の地籍調査
 - － リモートセンシング技術を用いて筆界案を作成
 - － 現地における立会いを省略、集会所等で「筆界案」を確認

リモートセンシング技術を用いた山村部の地籍調査マニュアル 平成30年5月 国土交通省土地・建設産業局地籍整備課)

〔序〕概説（抜粋）

1. はじめに

～中略～

近年、山村部（国土調査法施行令（昭和27年政令第59号。以下「令」という。）別表第四に定める区分のうち、乙二又は乙三の区域）における地籍調査は、土地所有者の高齢化、不在地主の増加、森林の管理不足等により、現地立会による一筆調査や測量が困難になってきている。一方で、災害対策や環境保全、森林の多目的利用等の推進のために、地籍調査そのもののスピードアップや効率化が求められている。

本マニュアルは、山村部における地籍調査において、公図等の境界を示す資料と併せ、近年進展の著しいリモートセンシング技術により得られた地形情報や植生情報、現地調査で得られた筆界情報、現地における位置に精通している者（以下「現地精通者」という。）等の証言等による筆界情報等の重ね合わせや組み合わせにより、原則として現地立会を行わないで筆界案を作成し、それを土地の所有者等の関係者が集会所等で確認するとともに、必要に応じて現地で補備測量を行うこと等により行う地籍調査の作業方法を示したものである。

～中略～

（適用範囲）

第2条 本マニュアルは、山村部において、リモートセンシング技術を活用して実施する地籍調査に適用することを標準とする。

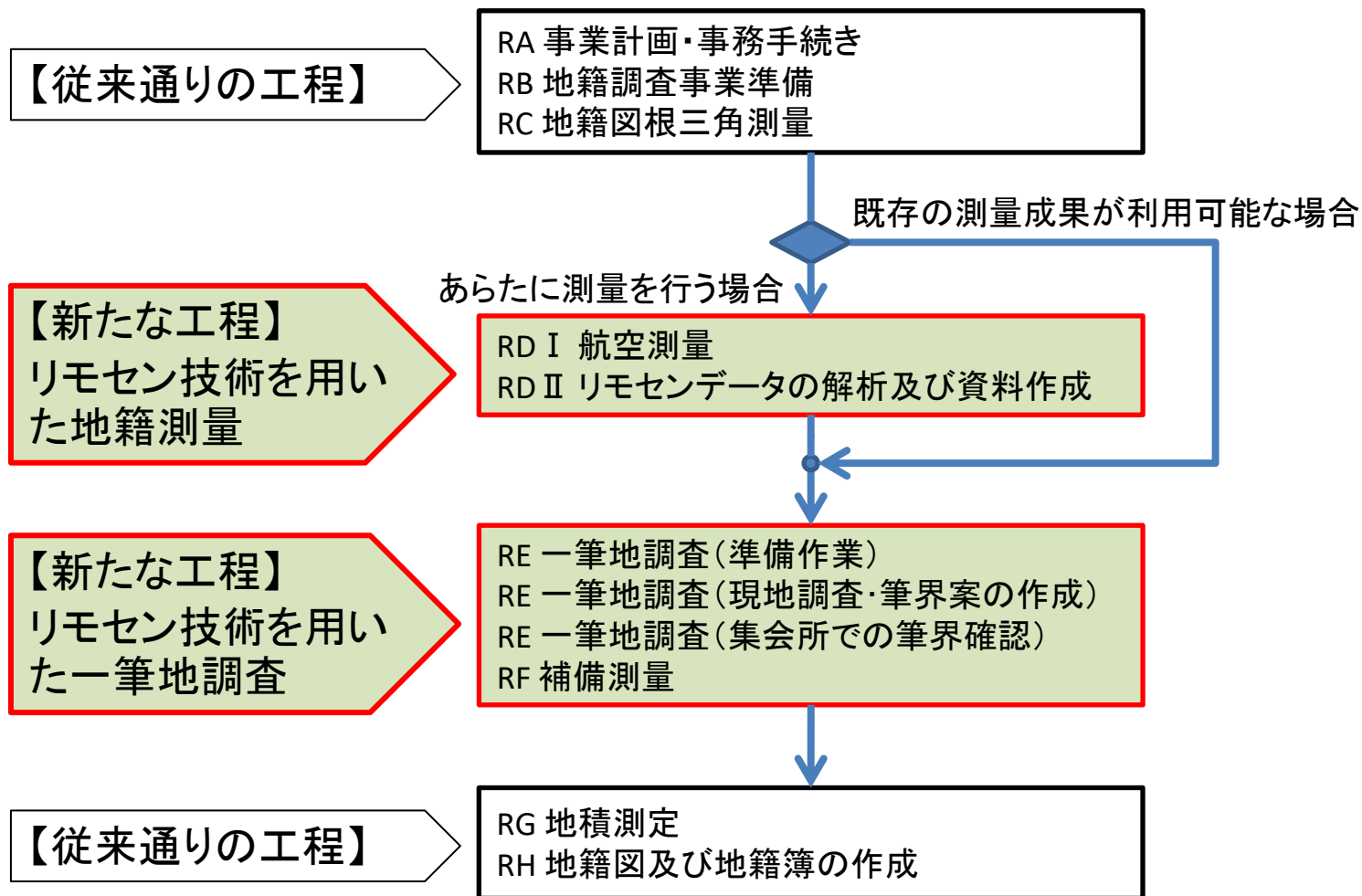
2 地籍調査に使用するリモートセンシング技術は、本マニュアル別表（以下単に「別表」という。）第1に示す航空機又は衛星により撮影された空中写真（既存の空中写真（以下「アーカイブ空中写真」という。）を含む。）又はレーザー計測データを用いるものとする。ただし、技術の発展とともに実用化される他のリモートセンシング技術についても、精度等が令別表第四に定める誤差の限度内であることを検証した上で採用することができるものとする。

なお、空中写真測量、航空レーザー測量等のリモートセンシング技術は、本マニュアルに定める地籍調査に必要な事項のほかは、公共測量作業規程準則を準用するものとする。

3 リモートセンシング技術を用いた地籍調査の導入を検討する場合は、事前に土地所有者の状況や現地精通者の存在、地形及び植生の状況等を把握し、導入の適否を確認するものとする。

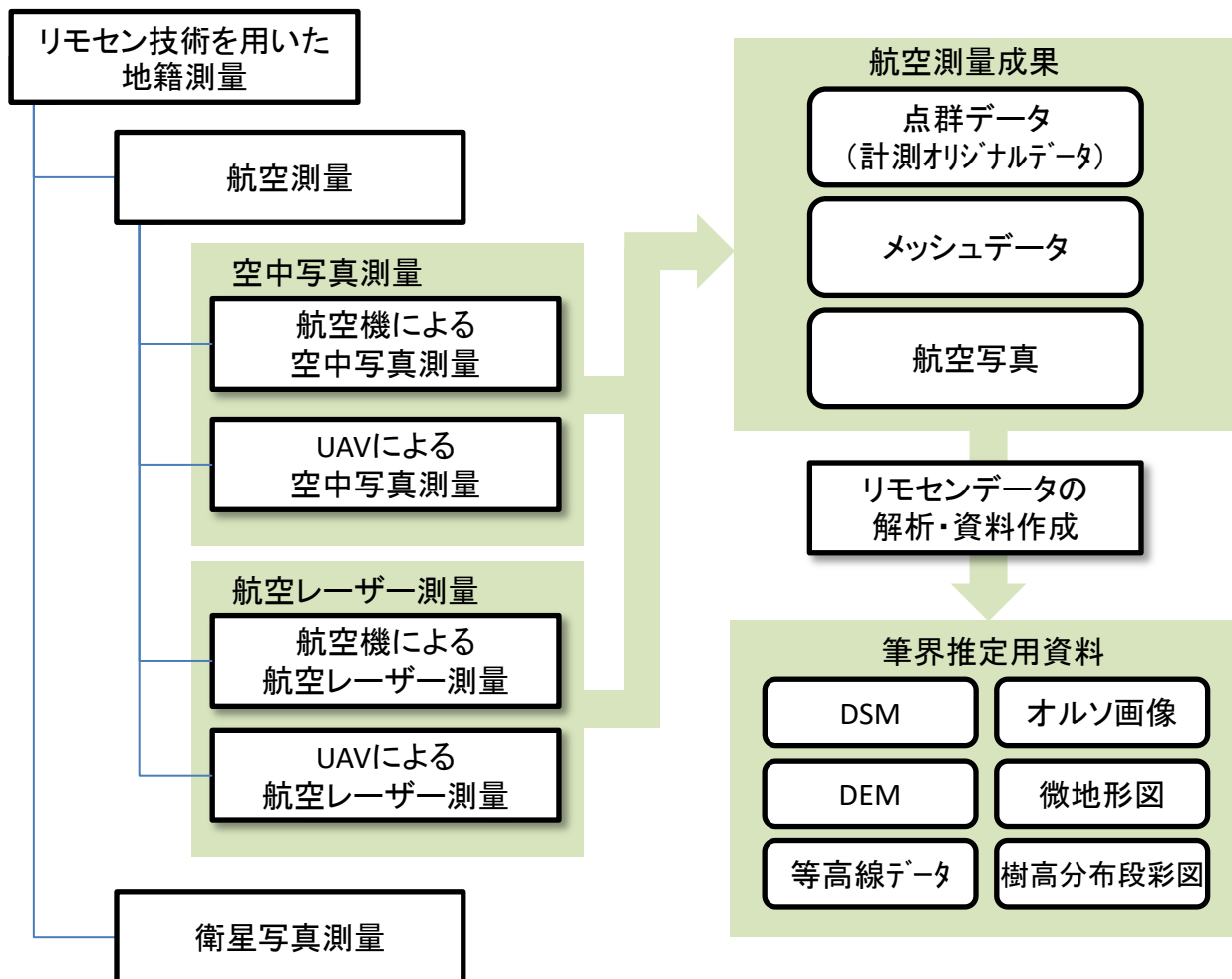
10. 山村部の地籍調査の迅速化

・ リモセン技術を用いた地籍測量の概要

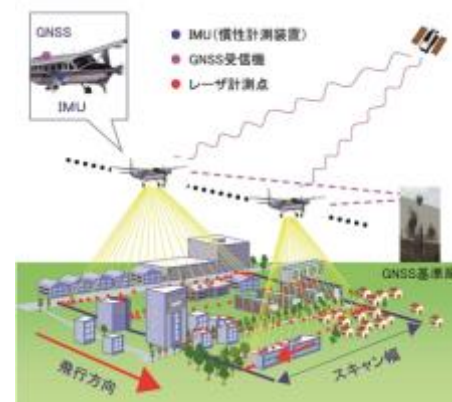


10. 山村部の地籍調査の迅速化

・ 航空測量とは



航空機による空中写真測量
(<http://www.gsi.go.jp/MAPSAKUSEI/25000SAKUSEI/satsuei-satsuei.html>)



航空機による航空レーザー測量
(<http://www.gsi.go.jp/chubu/tokusetsu-minichishiki3-1.html>)

10. 山村部の地籍調査の迅速化

・ リモートセンシング技術と一筆地調査のための資料例

リモートセンシング技術・データ

有人航空機による空中写真測量

有人航空機による航空レーザ測量（航空レーザ用数値写真）

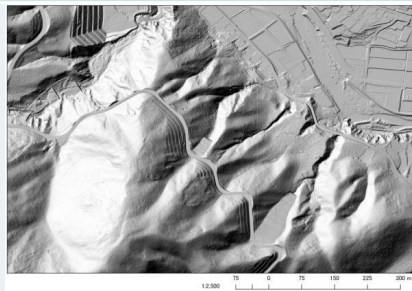
衛星写真測量（衛星画像を用いた空中写真測量）

無人航空（UAV）による空中写真測量・航空レーザ測量

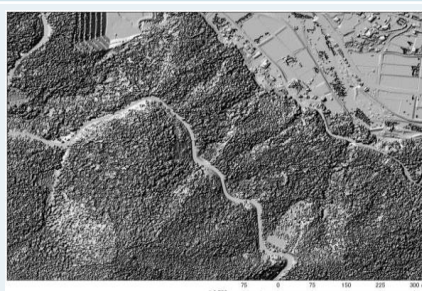
アーカイブ空中写真

リモートセンシング情報図の種類

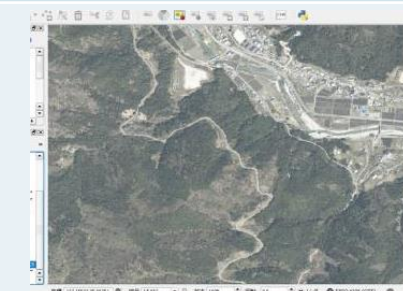
数値標高モデル(DEM)



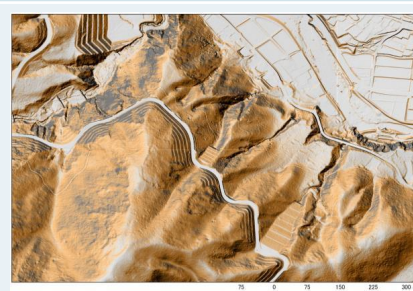
数値表層モデル(DSM)



正射投影写真 (オルソ画像)



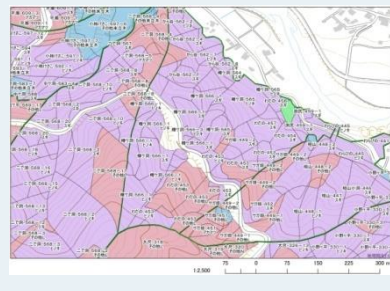
微地形表現図



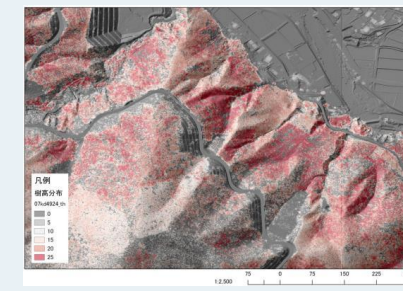
境界木等画像判読 ・ 計測情報



林相図 画像は森林計画図 (林班図GISデータ)



樹高分布図



過去の植生界・土地利用界等 筆界関連情報



10. 山村部の地籍調査の迅速化

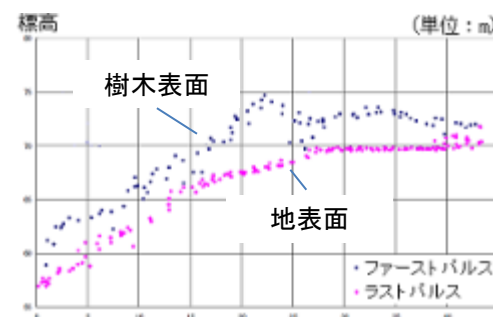
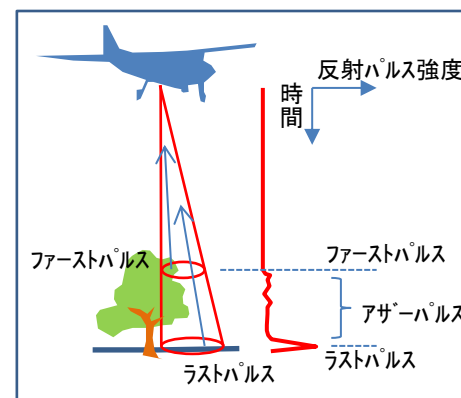
• 航空写真測量と航空レーザー測量

• 航空写真測量

- 航空写真の解析で標高を計算
 - 森林部は樹木の表面の標高を取得
 - 現地調査から樹高を補正し地表の標高を作成
- 森林部の地表標高精度はあまり高くない

• 航空レーザー測量

- 飛行機やヘリから地上にレーザーを照射
 - レーザー光の直径は距離により拡大(地上部で半径30cm程度)
 - 樹木の隙間から地上に届いたレーザーからもパルス(反射)が返る
- 地表の標高も直接計測可能
 - 最初のパルス(ファーストパルス)は樹木の表面での反射
 - 最後のパルス(ラストパルス)は地表面での反射
 - ファーストパルスを除く(フィルタリング)し地表面の形状を取得
 - 両者の差分で樹高も計測可能
- 森林部の地表標高も高精度に計測可能



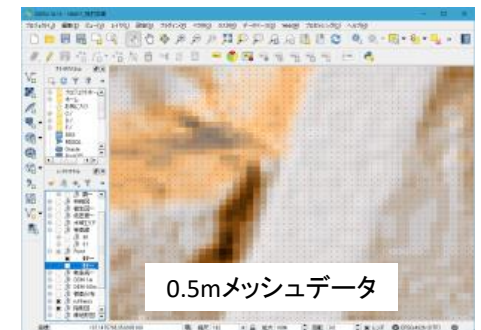
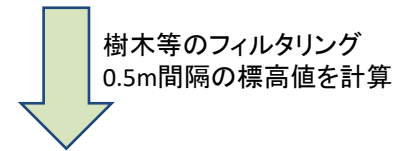
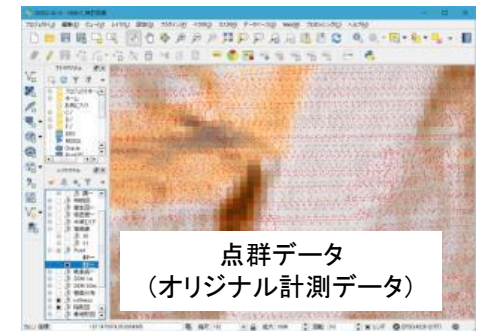
ファーストパルスとラストパルス
(<http://www.gsi.go.jp/chubu/tokusetsu-minichishiki3-1.html>)

10. 山村部の地籍調査の迅速化

• 航空測量の成果

◆ 点群データとメッシュデータ

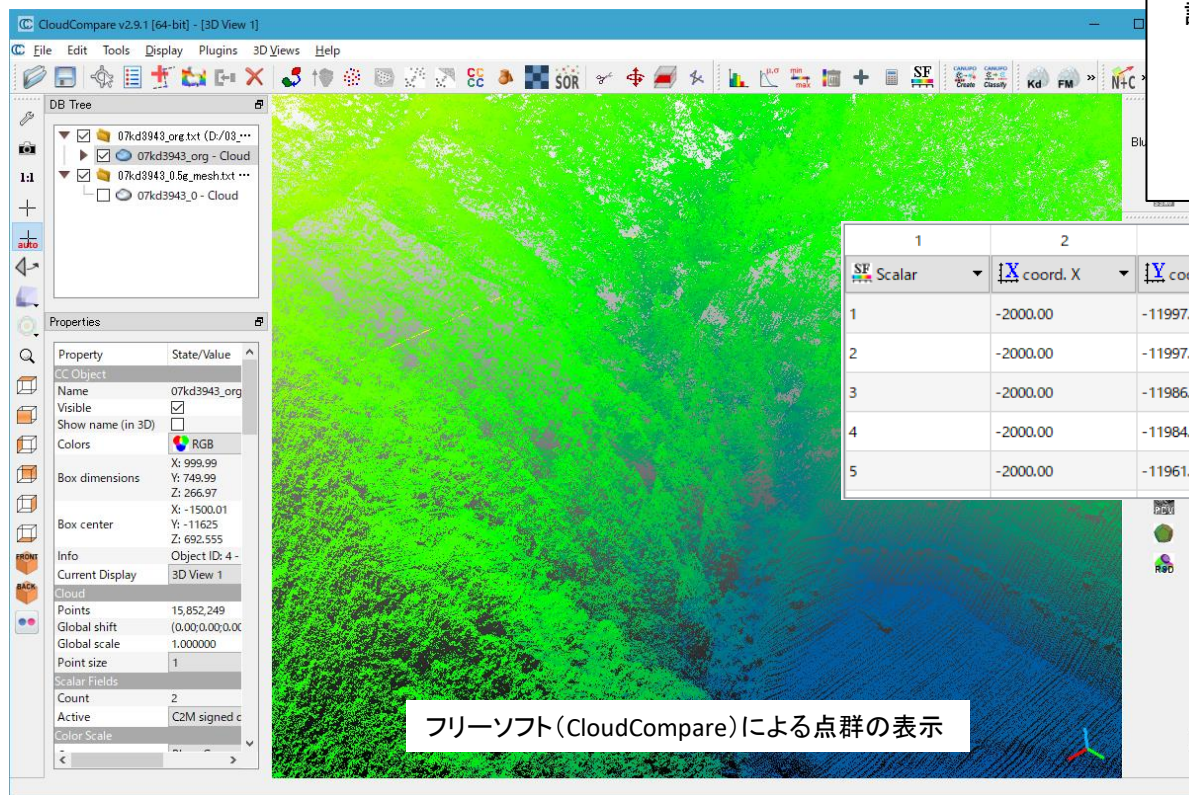
- 点群データ(ポイントクラウド)
 - 3次元の形状を表すデータ
 - 写真測量やレーザー測量の計測オリジナル値データ
 - 座標値(X,Y,Z)を持つ点データ、色情報が付加される場合もある
 - 点の配置は不規則でデータ量は膨大
 - 地表面以外のデータも含む(樹木表面、建物上面など)
- メッシュデータ(1m,0.5mメッシュなど)
 - 点群データから地表面以外のデータを除去(フィルタリング)
 - 標高値を一定間隔ごとに計算して作成した格子状のデータ
 - 点群データよりデータ量が少ない



10. 山村部の地籍調査の迅速化

・ 航空測量の成果

◆ 点群データ(ポイントクラウド)の例



岐阜県2014 岐阜県治山航空レーザー測量成果(下呂・郡上農林管内)



10. 山村部の地籍調査の迅速化

- 航空測量の成果

◆ メッシュデータの例



岐阜県2014 岐阜県治山航空レーザー測量成果(下呂・郡上農林管内)

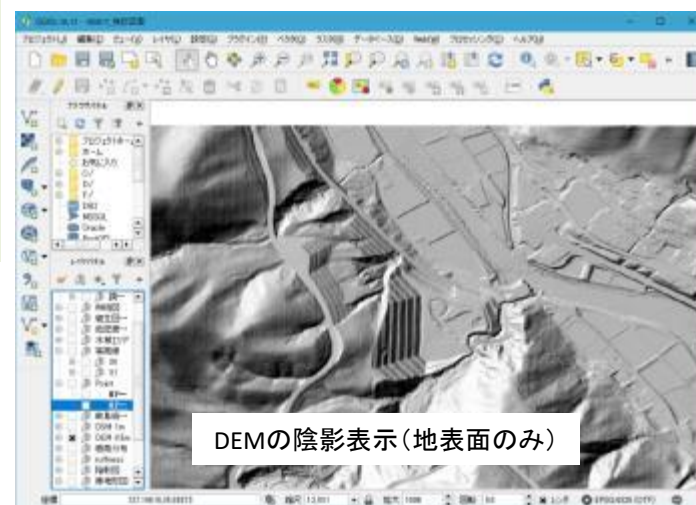
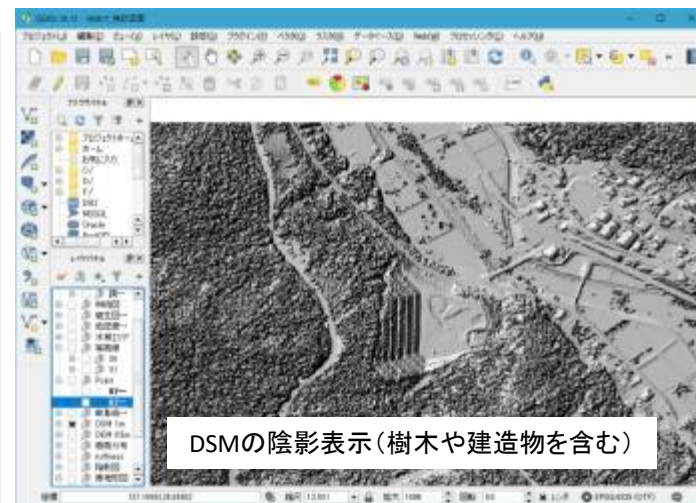
10. 山村部の地籍調査の迅速化

- DSMとDEM

- DSMとは
 - Digital Surface Model(デジタルサーフェースモデル)
 - 樹木や建造物を含むそのままの標高データ
- DEMとは
 - Digital Elevation Model(数値標高モデル)
 - 数値地形モデル(DTM; Digital Terrain Model)とも呼ばれる
 - DSMから樹木や建造物を除外し地表面のみとした標高データ



国土地理院HPより(http://www.gsi.go.jp/kankyochiri/Laser_senmon.html)



10. 山村部の地籍調査の迅速化

- DSMとDEM

- ◆ DSM(デジタルサーフェースモデル)の例

- ー 計測オリジナルデータより作成(1ピクセル1mのラスタデータ化+陰影表示)



岐阜県2014 岐阜県治山航空レーザー測量成果(下呂・郡上農林管内)



10. 山村部の地籍調査の迅速化

- DSMとDEM

◆ DEM(数値標高モデル)の例

- 0.5mメッシュデータより作成(1ピクセル0.5mのラスタデータ化+陰影表示)



岐阜県 2014 岐阜県治山航空レーザー測量成果(下呂・郡上農林管内)

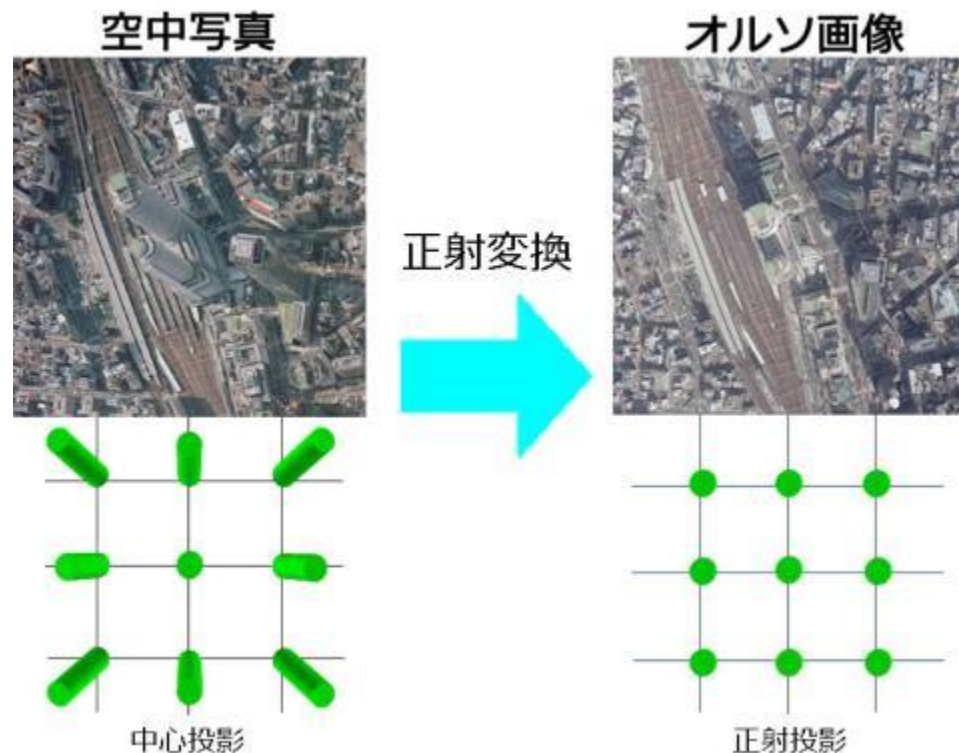


10. 山村部の地籍調査の迅速化

- リモセンデータの解析・資料作成

- オルソ画像

- 航空写真測量で撮影した写真のゆがみを修正
- 地形図と重ね合わせ可能な画像に変換(正射変換)
- 複数の写真をつなぎ合わせ地形図の範囲と一致させたもの
- オルソモザイクとも呼ばれる



国土地理院HPより

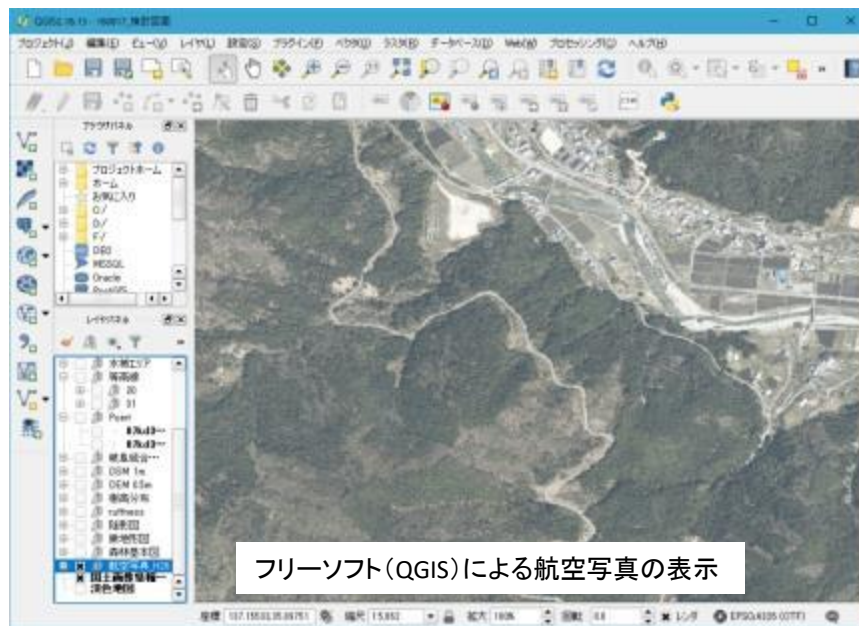
(<http://www.gsi.go.jp/gazochosa/gazochosa40002.html>)

10. 山村部の地籍調査の迅速化

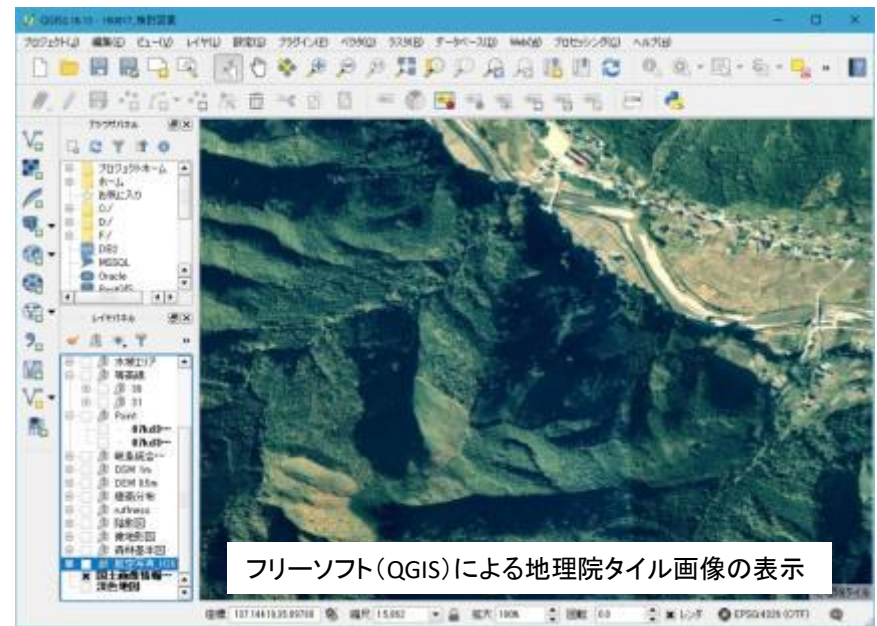
- リモセンデータの解析・資料作成

◆ オルソ画像の例

- 森林の表層の状況が把握可能
- 過去の航空写真も入手可能(森林状況の変遷が把握可能)



岐阜県 2014 岐阜県治山航空レーザー測量成果(下呂・郡上農林管内)



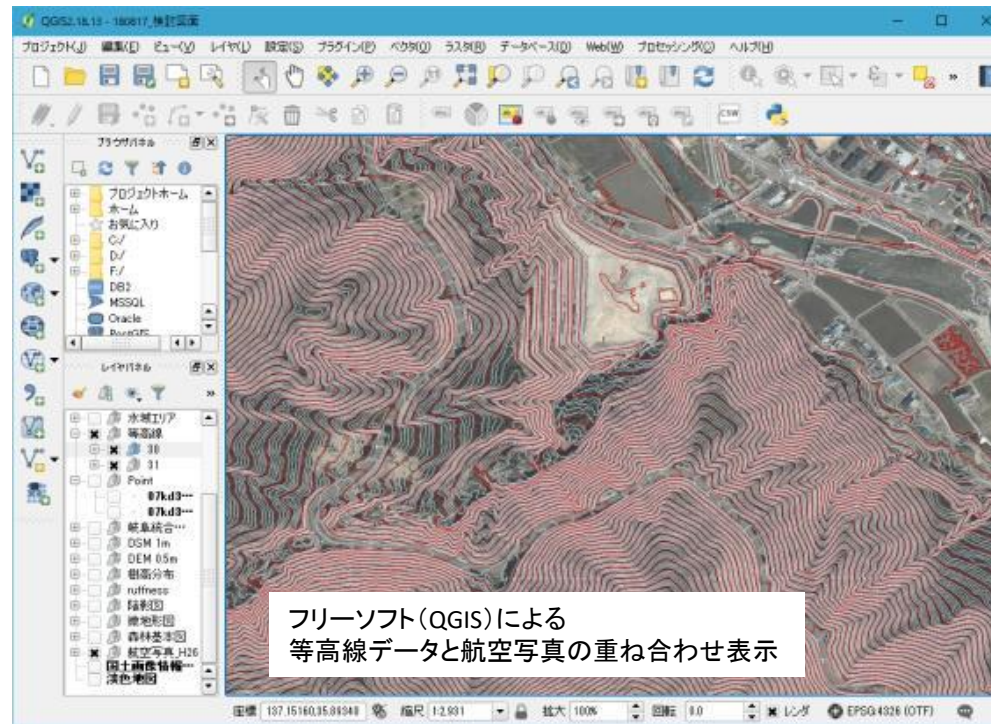
国土地理院タイル画像 国土画像情報(第一期: 1974~1978年撮影)

10. 山村部の地籍調査の迅速化

- リモセンデータの解析・資料作成

◆ 等高線データ

- DEMから等高線データを作成
- CADやGISに重ね合わせて表示が可能



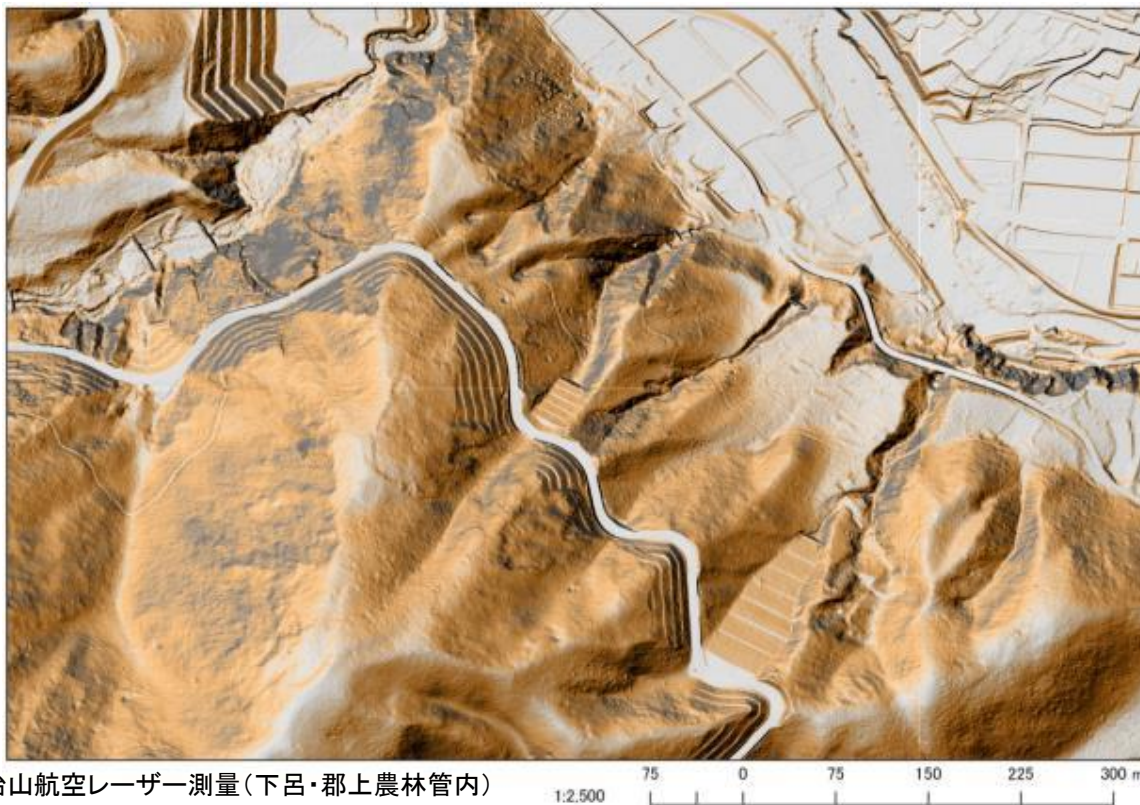
岐阜県 2014 岐阜県治山航空レーザー測量成果(下呂・郡上農林管内)

10. 山村部の地籍調査の迅速化

- リモセンデータの解析・資料作成

◆ 微地形図

- DEMから作成
- 陰影図と傾斜図の合成画像

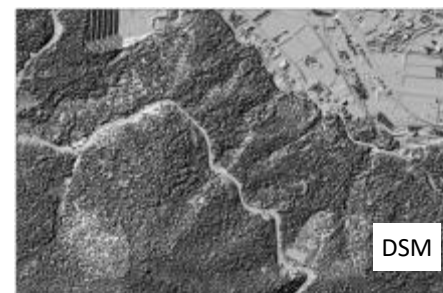
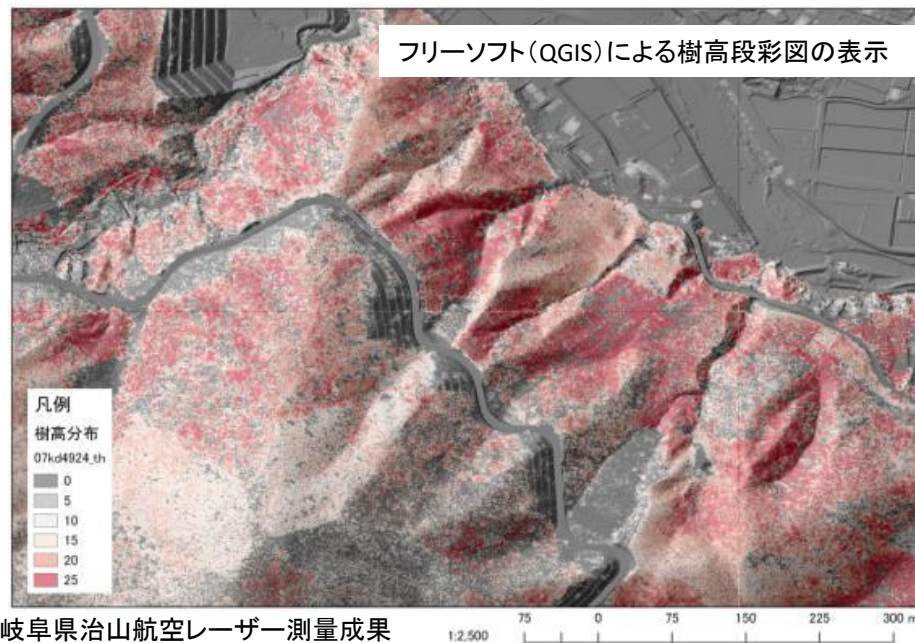


10. 山村部の地籍調査の迅速化

- リモセンデータの解析・資料作成

◆ 樹高分布段彩図

- DSMとDEMから作成
- 同一点における標高差(樹高)を段彩図表現
- 人工林の伐採状況から管理境界が推定可能



1m間隔の格子交点位置について
DSM高さとDEM高さの差分を算出

10. 山村部の地籍調査の迅速化

・ 基礎資料の収集

別表第2 収集する基礎資料（第18条（運用規程第4条））

資料の項目	主な 所有機関	資料の種類・要件等
公図	法務局	デジタルデータ、和紙公図等
地積測量図	法務局・ 市町村等	対象地域に公共事業等が実施されており地積測量図が存在する 場合に収集
登記事項要約書	法務局	地番、地目、土地所有者、所在、地積、登記年月等
地籍調査成果・ 14条地図	法務局・ 市町村等	隣接地域の地籍調査成果、14条地図等が存在する場合
課税資料等	市町村等	土地所有者名、住所、字図、地番図（ある場合）
土地所有者等情報	市町村等	土地所有者等の所在、主要集落の位置、現地精通者の有無
地形図等	市町村等	・縮尺 1/2,500、1/5,000 地形図 ・道路査定図、道路台帳図 ・空中写真
基盤地図情報等	国土地理院	・基盤地図情報（ベクトルデータ） ・基盤地図情報（標高、DEM） ・地理院地図 ・オルソ画像（電子国土基本図正射画像データ）
森林計画図等	都道府県・ 市町村等	・林地台帳及び付帯する地図・林野庁森林境界明確化事業成果 ・林班図 ・森林GISデータ等
治山・治水等関連 資料	都道府県・ 市町村等	・公共事業等における用地測量図、地積測量図 ・保安林等の指定時の資料
基準点資料	国土地理院 ・市町村等	・国家基準点及び公共測量基準点の点の記、成果
植生図	環境省	植生図GISデータ
リモートセンシン グデータ	各機関	過去に撮影・計測された航空写真及び航空レーザ測量データ等

今回の試行のために収集した資料

◆ 登記所備え付け図面

- ・公図
- ・旧図

◆ 岐阜県 県域統合型GISデータ

- ・共有空間データ(5000,2500)

◆ 地理院タイル(25000)

- ・ベースマップ(標準地図、淡色地図)
- ・空中写真(第一期:1974～1978年撮影)

◆ 岐阜県森林基本図GISデータ(5000)

- ・H30林班界、H30準林班界、H30小班界

◆ 環境省自然環境保全基礎調査

- ・現存植生図GISデータ(25000)

◆ 岐阜県航空レーザ測量成果

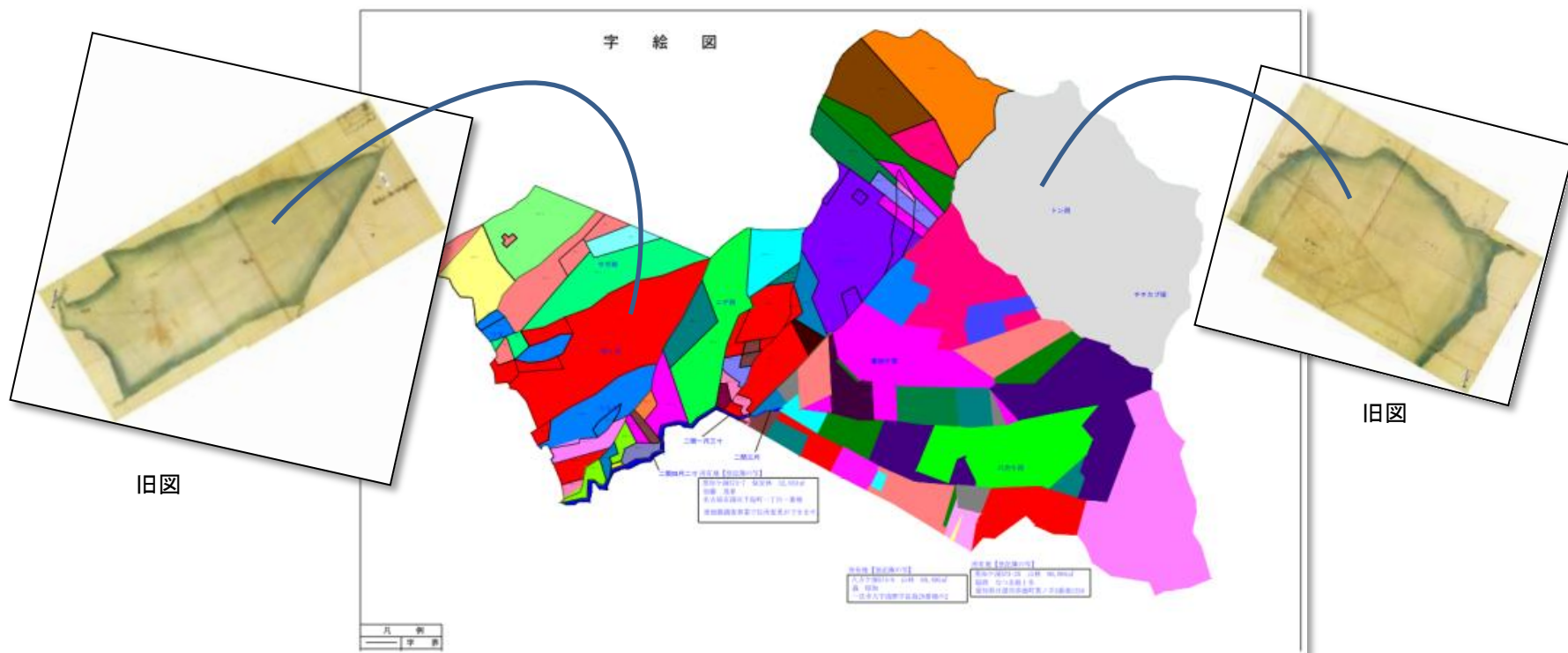
- ・H26岐阜県治山航空レーザ測量
(下呂・郡上農林管内)

10. 山村部の地籍調査の迅速化

- 基礎資料の収集

- 公図

- 法務局より入手可能な資料(登記済み公図、旧図等)

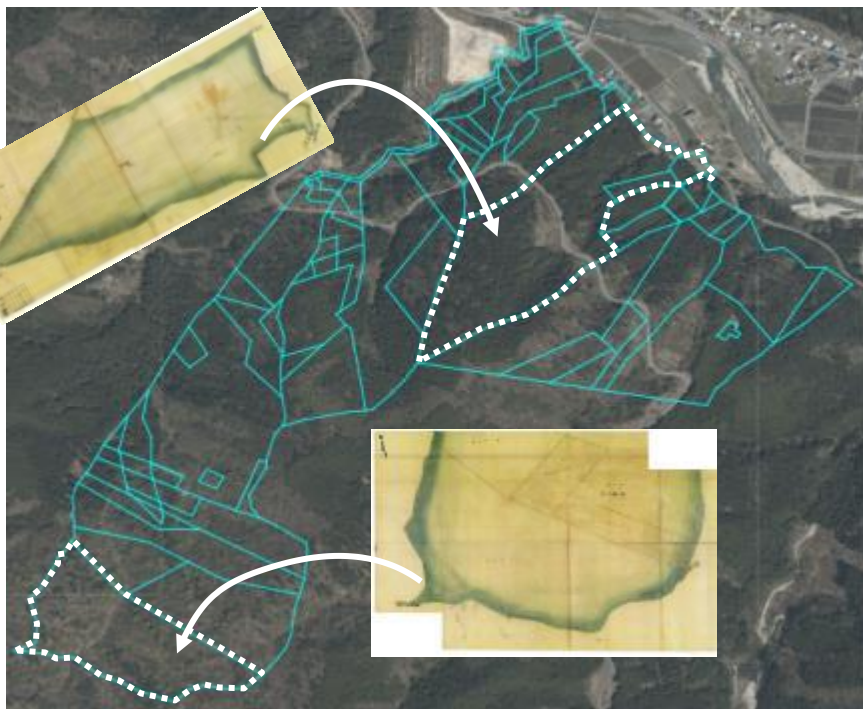


10. 山村部の地籍調査の迅速化

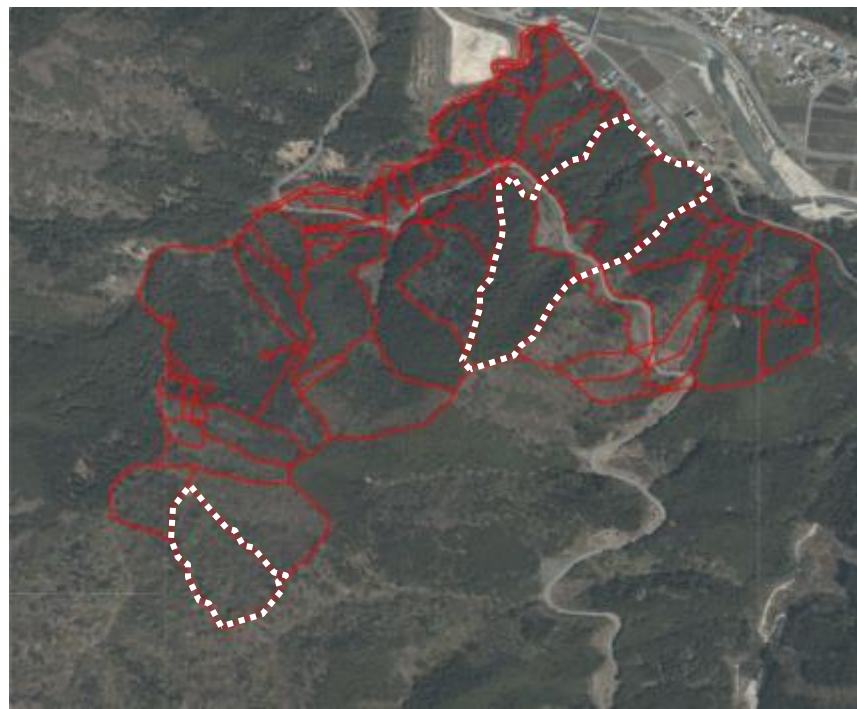
- 基礎資料の収集
- 公図一位置精度はかなり低い場合がある

実際の地籍調査における精度比較例

公図の転写連続図



立会い後に確定した筆界線



10. 山村部の地籍調査の迅速化

- 筆界案の作成(国測協岐阜県協議会WGにおける試行)

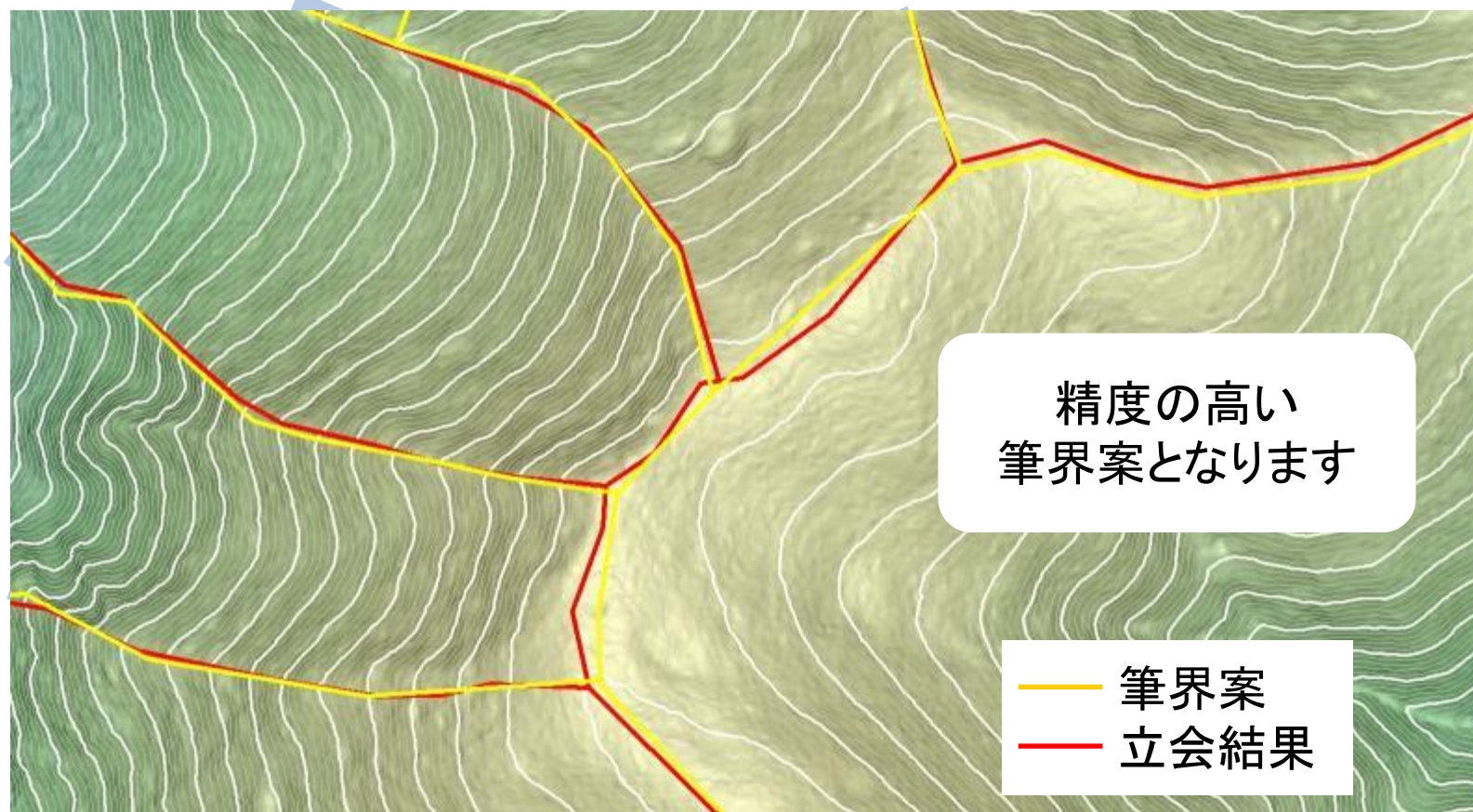


以下の情報を利用して筆界案を作成してみた

- 字絵図
→原典資料
- 森林計画図(林班図)
→今回は有効利用できず
- 微地形図+等高線図
→尾根線、谷線
- オルソ画像(航空写真)
→伐採界や樹種界
- 樹高分布段彩図
→樹高差の界

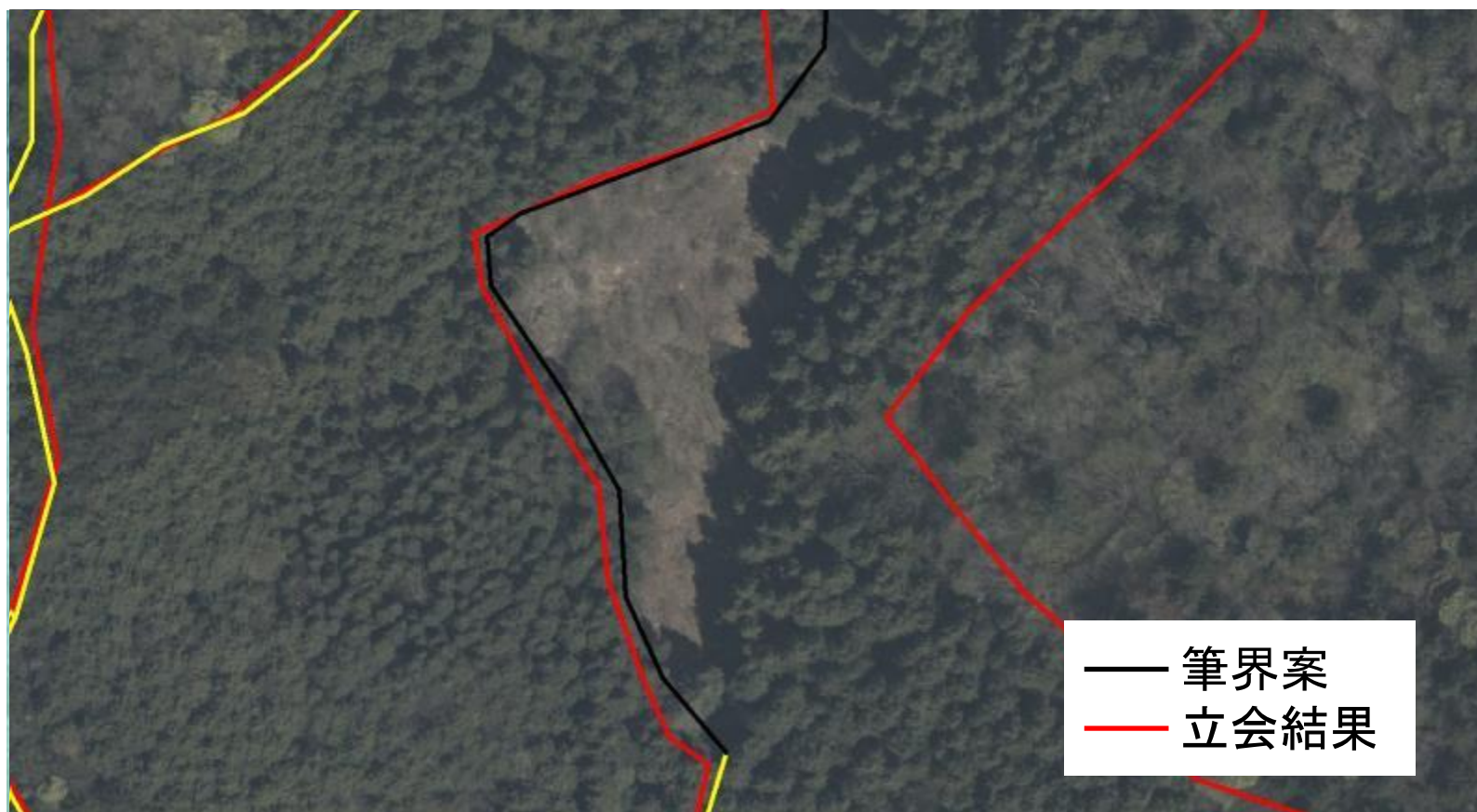
10. 山村部の地籍調査の迅速化

- 筆界案の作成(国測協岐阜県協議会WGにおける試行)
- 微地形図の活用
 - 明確な尾根線が筆界となっている場合→活用効果が期待される



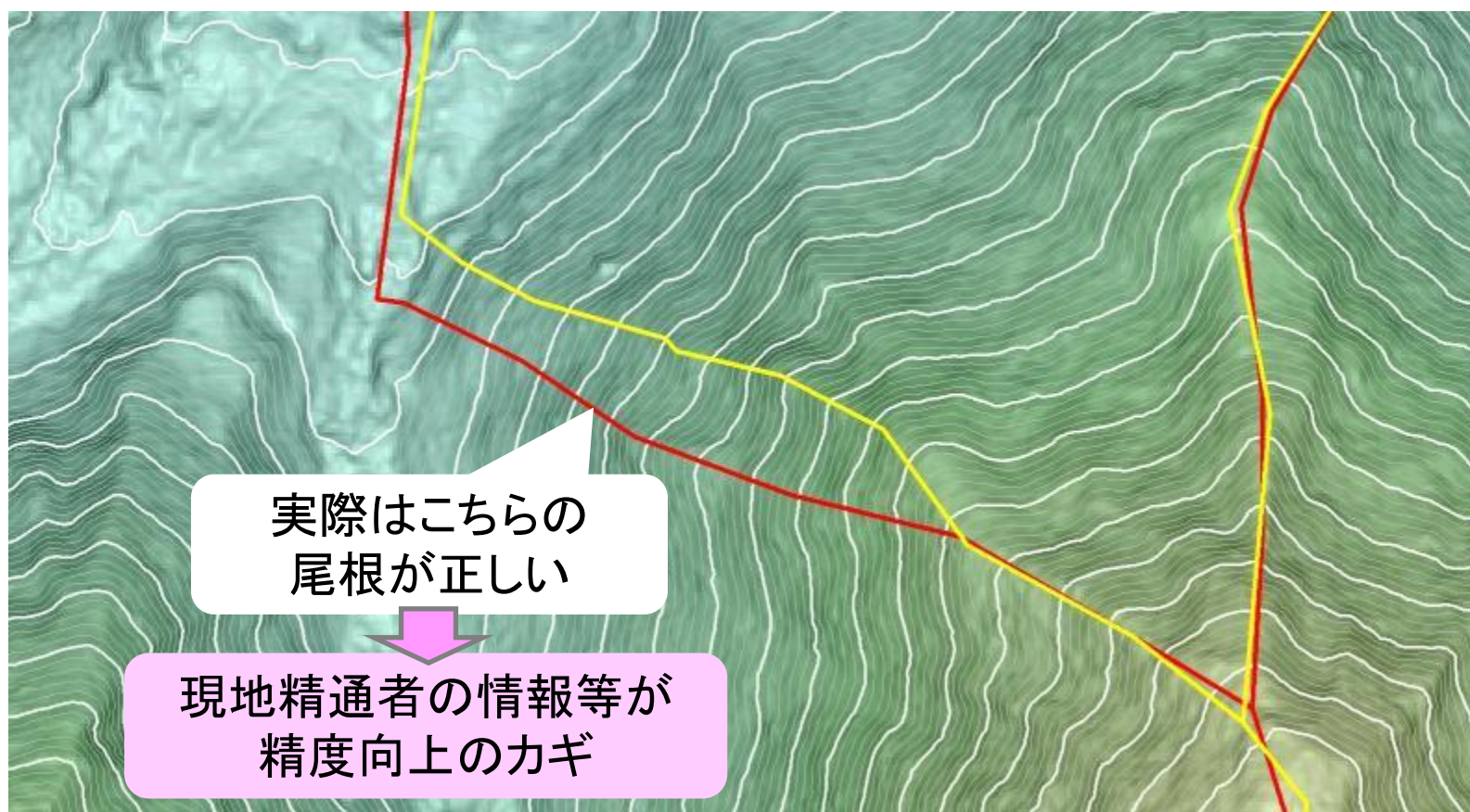
10. 山村部の地籍調査の迅速化

- 筆界案の作成(国測協岐阜県協議会WGにおける試行)
- オルソ写真の活用
 - 地形のみでは判断できないが→植生状況がヒントになる場合も



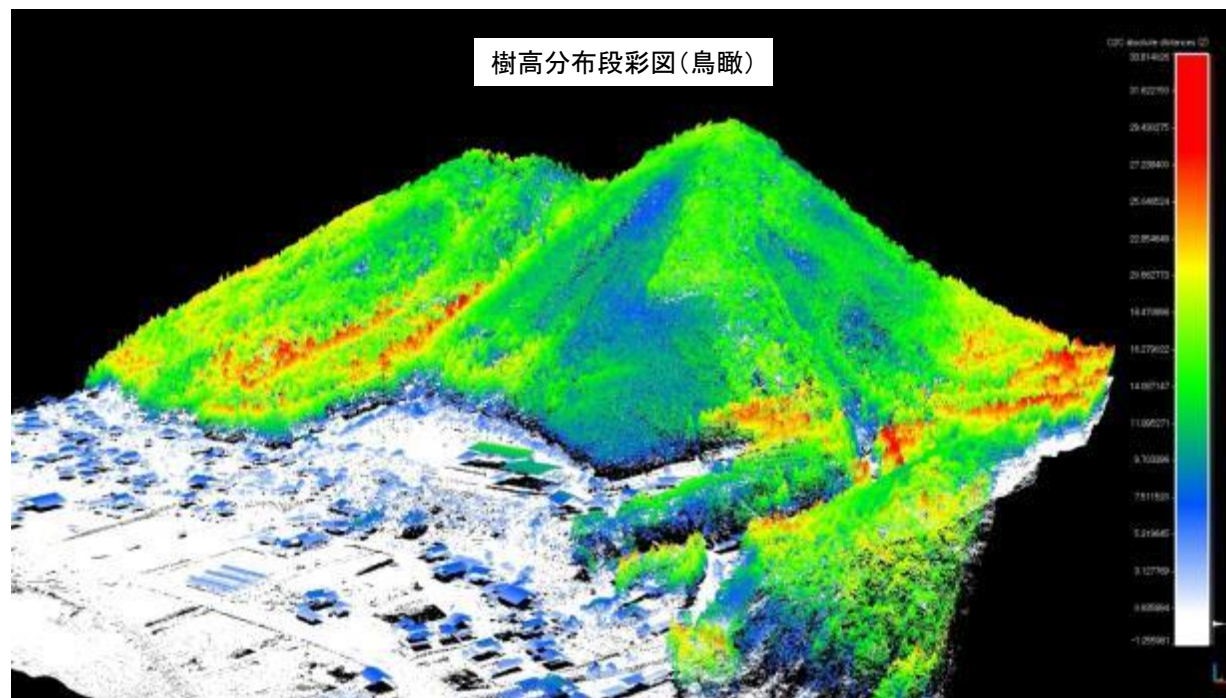
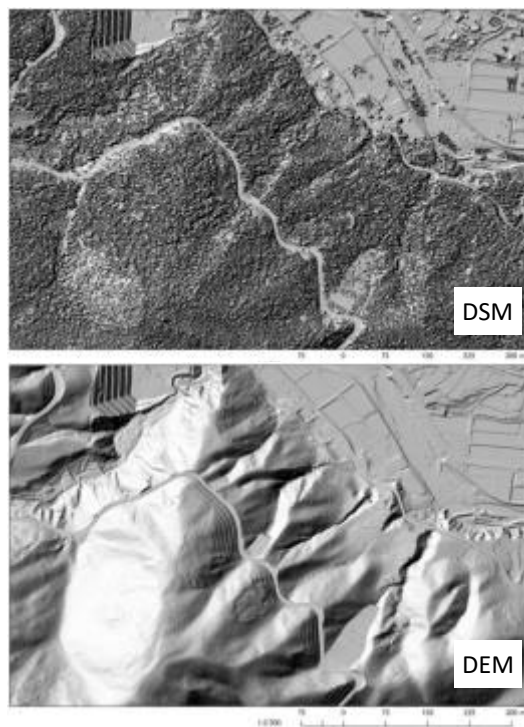
10. 山村部の地籍調査の迅速化

- 筆界案の作成(国測協岐阜県協議会WGにおける試行)
- 微地形図の活用
 - 筆界は尾根線上だが地形変化が不明確な場合、机上のみでは推定困難



10. 山村部の地籍調査の迅速化

- 筆界案の作成(国測協岐阜県協議会WGにおける試行)
- 樹高分布の活用
 - DSMとDEMから樹高を計算→森林の管理状況がヒントになる場合も



10. 山村部の地籍調査の迅速化

- 筆界案の作成(国測協岐阜県協議会WGにおける試行)
- 試行を通じての感想
- リモセン技術を適用する前に
 - ① 地権者の確実な同意
 - ② 現地精通者の存在がキー
- 筆界案作成時には
 - ③ 調査区域界の推定は慎重に
 - ④ 分筆・合筆・地目変更は現地調査が必要
- 筆界確認時には
 - ⑤ わかりやすい資料

10. 山村部の地籍調査の迅速化

- 筆界案の作成(国測協岐阜県協議会WGにおける試行)

① 地権者の確実な同意

- 調査方針が決定した段階で地元説明会を開催
- 調査方法や現地立会の省略について説明
- アンケート方式等で現地立会希望の有無を確認
- 現地立会の希望者が多い場合は従来の手法を選択



10. 山村部の地籍調査の迅速化

- 筆界案の作成(国測協岐阜県協議会WGにおける試行)

② 現地精通者の存在がキー

- 収集した資料を分析する際の助言
- 資料だけでは筆界が推定できない場合の現地調査
- 筆界確定時の助言



10. 山村部の地籍調査の迅速化

- 筆界案の作成(国測協岐阜県協議会WGにおける試行)

③ 調査区域界の推定は慎重に

- 公図が実際の筆界と大きく異なる場合もある
- 調査区域界を誤ると当該調査のみならず隣接地区にも影響が

- 各筆界の推定に先立って区域界を確定
- 区域界の調査は立会による現地確認が望ましい



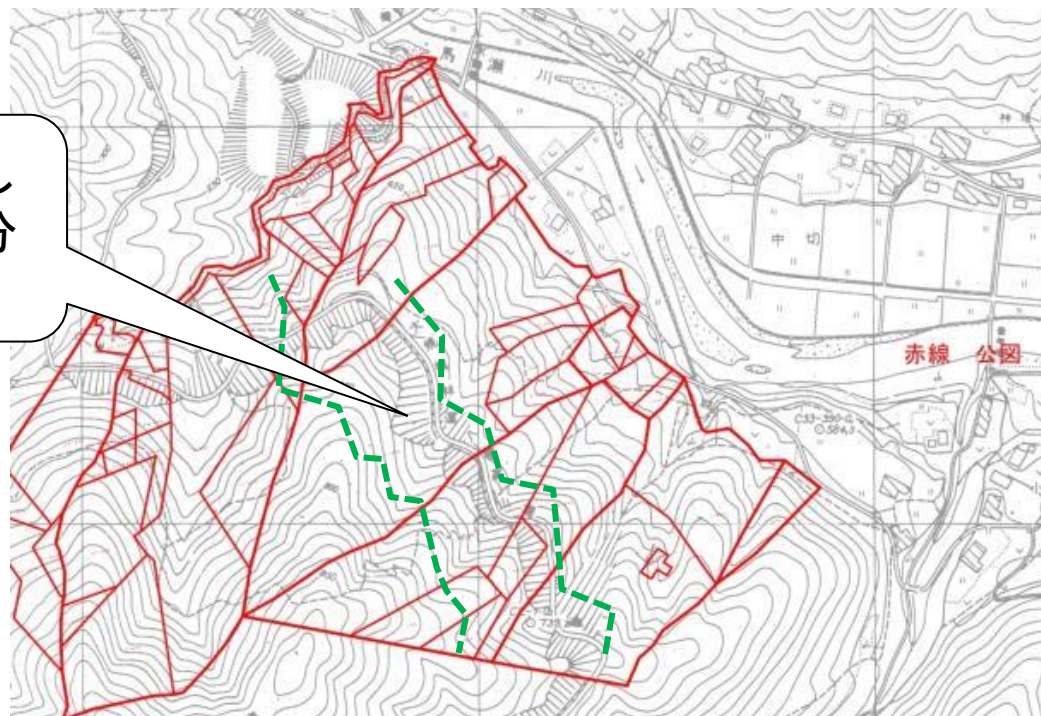
10. 山村部の地籍調査の迅速化

- 筆界案の作成(国測協岐阜県協議会WGにおける試行)

④ 分筆・合筆・地目変更は現地確認が必要

- 分筆・合筆・地目変更については、机上での判断が難しい
- 現地確認が必要な場合がある

未登記の道路を分筆したいが図面ではよく分からない。



10. 山村部の地籍調査の迅速化

- 筆界案の作成(国測協岐阜県協議会WGにおける試行)

⑤ わかりやすい資料

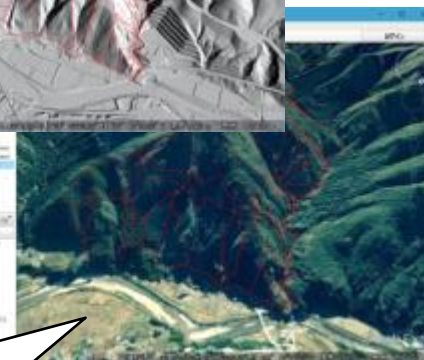
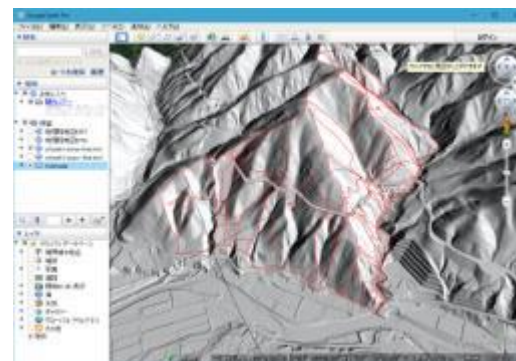
- 集会所での筆界確認
- 各種資料を活用し、お年寄りにも「わかりやすい資料」
- 筆界確認時に現地確認の希望があった場合は現地立会が必要

やっぱり現地
を確認したい



よく分かった
ので納得しま
した

図面のみならず3次元
的な資料が効果的



(参考-1)所有者不明土地の利用の円滑化等 に関する特別措置法について

(参考-1)所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法について

- 所有者不明土地の公共的目的の利用を可能とする新制度
 - 令和元年6月1日より全面施行
- 所有者不明土地の定義
 - 「所有者不明土地」

法第2条（定義）

この法律において「所有者不明土地」とは、相当な努力が払われたと認められるものとして政令で定める方法により探索を行ってもなおその所有者の全部又は一部を確認することができない一筆の土地をいう。

- 「特定所有者不明土地（複雑な補償金の算定を要しない土地）」

法第2条第2項

この法律において「特定所有者不明土地」とは、所有者不明土地のうち、現に建築物（物置その他の政令で定める簡易な構造の建築物で政令で定める規模未満のもの（以下「簡易建築物」という。）を除く。）が存せず、かつ、業務の用その他の特別の用途に供されていない土地をいう。

- 背景
 - 人口減少・高齢化に伴う土地利用ニーズの低下
 - 地方から都市部への人口移動を背景とした土地の所有意識の希薄化
 - ↓
 - 不動産登記簿では所有者の氏名や所在がわからない土地、いわゆる「所有者不明土地」が全国的に増加している。

(参考-1)所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法について

1. 所有者不明土地を円滑に利用する仕組み

－ 反対する権利者がおらず、建築物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 土地収用法の特例

- 道路等の公共事業の手続の合理化・円滑化
→所有権を取得

② 地域福利増進事業の創設

- 地域住民等のための新たな事業の創設
→所有権を設定

(参考-1)所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法について

2. 所有者の探索を合理化する仕組み

- － 原則として客観性の高い公的資料(登記簿、住民票、戸籍簿など)を調査する。
 - ① 所有者探索のためより多くの情報にアクセスしやすい環境整備
 - － 固定資産課税台帳や地籍調査票、インフラ事業者等の保有情報など有益な所有者情報等を行政機関等が利用可能に。(固定資産課税台帳、農地台帳、林地台帳、登記簿の付属書類及び筆界特定手続き書類)
 - ② 土地所有者の所在探索範囲の明確化
 - － 近隣住民や地元精通者等にも行ってきた聞取り調査の範囲を合理化・明確化(親族等に限定)
 - ③ 法務局が行う長期相続等未了土地解消作業の成果の活用等

3. 所有者不明土地を適切に管理

- － 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

(参考-2) 地籍調査関係通達(令和2年度)

- (1) 土地基本法等の一部を改正する法律等の施行に伴う地籍調査に関する事務の取り扱い等について(通知)
(国土籍第1号令和2年4月1日)
- (2) 地籍調査における固定資産税の課税のために利用する目的で保有する所有者等関係情報の内部利用等について(通知)
(国土籍第165号令和2年6月15日)
- (3) 土地基本法の一部を改正する法律等の施行に伴う地籍調査に関する事務の取り扱い等について(通知)
(国土籍第164号令和2年6月15日)
- (4) 地籍調査作業規程準則の一部改正する省令(令和2年6月改正分)の施行にあたっての留意事項について
(国不籍第2号令和2年7月1日)
- (5) 土地基本法等の一部を改正する法律等の施行に伴う地籍調査に関する事務の取扱い等について
(国不籍第196号令和2年9月29日)

(参考-2-1)地籍調査関係通達(令和2年度)

(1) 土地基本法等の一部を改正する法律等の施行に伴う地籍調査に関する事務の取り扱い等について(通知)(国土籍第1号令和2年4月1日)

令和2年3月31日公布「土地基本法等の一部を改正する法律」(改正法)の整備のため、

「整備政令」同法律の施行に伴る関係省令の整備等に関する政令

「整備省令」同法律等の施行に伴う国土交通省令の整備等に関する省令

(令和2年4月1日付けで施行)

第1 改正法制定の経緯

地籍調査の円滑化・迅速化のために必要な特措法、「国土調査法」
「不動産登記法」の改正事項を盛り込む。

所有者不明土地問題への対応、人口減少社会に対応した土地政策の再構築

「所有者不明土地等対策の推進に関する基本方針」

「土地基本法」の改正に併せた「土地基本法等の一部を改正する法律案」

R2.3.27国会成立

(参考-2-1)地籍調査関係通達(令和2年度)

第2 個別改正事項

1. 国土調査事業十箇年計画関係

(1) 新たな国土調査事業十箇年計画

- 1) 令和2年度を初年度とする第7次国土調査事業十箇年計画が新たに策定
- 2) 自然災害が多発していることを鑑み、特措法の目的規程当において、「国土の保全」が追加される。
- 3) 「土地基本方針（新設）」に即し、「国土調査事業の迅速かつ効率的な実施を図るための措置に関する事項」を定める。
- 4) 「防災、社会資本整備、都市の健全な発展と秩序ある整備に関する施策」
3分野を例示地籍調査費負担金の重点的な配分の対象となる5分野
(防災対策、社会資本整備、都市開発、森林施業・保全、所有者不明土地対策)
- 5) 「その他関連する施策」：「国土調査事業の迅速かつ効率的な実施を図るための措置」
 - ・都市部における[街区境界調査成果に係る特例](#) を活用した調査手法
 - ・山村部における[リモートセンシングデータを活用した調査手法](#)

(参考-2-1)地籍調査関係通達(令和2年度)

第2 個別改正事項

1. 国土調査事業十箇年計画関係 前項のつづき

(2) 都道府県計画の記載事項の追加 国土調査法施行令第7条第1項

「効率的調査方法」

「調査地域」の特性に応じた効率的な調査方法の導入に関する方針を追加。

- ・都市部における街区境界調査成果に係る特例を活用した調査手法
- ・山村部におけるリモートセンシングデータを活用した調査手法

(3) 事業計画の記載事項の追加 国土調査法施行令第8条第6号

「導入する効率的調査方法の内容」を追加

効率的調査方法の導入が困難であるときは、その旨及びその理由が追加された。

導入が困難な理由の想定

- ・都市部の筆数が少なく、街区境界調査成果に係る特例を導入するよりも通常の地籍調査を実施する方が効率的である。
- ・山村部の面積が極小であり、リモートセンシングデータを活用 の費用対効果が著しく低いため。

(参考-2-1)地籍調査関係通達(令和2年度)

第2 個別改正事項

前項のつづき

2. 19条5項指定関係(国土調査法)

「19条5項指定」：国土調査以外の測量及び調査結果を、国土調査と同一の効果があるものとして指定する制度

(1) 19条5項指定の代行申請

19条5項指定対象となり得る測量及び調査の成果が存在する場合を想定

国土調査を行う者が、

「国土調査の効率的な実施に資するため必要があると求める時」

代行申請(国調法第19条第6項)

19条5項指定に係る申請を、「測量及び調査を行った者」に代わって行うことができる。

なお、この申請については、「あらかじめ」、測量及び調査を行った者の同意を得なければならないこととされている。

(2) 19条5項指定をした旨の公告及び関係都道府県への通知

整備政令の改正前：国調法施行令第20条に基づいて公告されていた

改正法の施行により：当該公告については、国調法施行令第19条第8項に基づいて行われることとされた。

(参考-2-1)地籍調査関係通達(令和2年度)

3. 国土交通大臣による国土調査の実施に関する援助

(1) 制度の概要

国土交通大臣は、国土調査を行う者からの求めに応じて、必要な情報及び資料の提供、国土調査の実施に関する助言を行う者の派遣又は、あつせんその他必要な援助を行うことが出来る（国調法第23条の4）

援助の具体的な内容（例）

①所有者の探索方法に関する助言

②筆界調査に関する先例の紹介

③地籍アドバイザーの派遣

- ・委託者と受託者との間で、援助を求める際の合意をしておくことが望ましい。

(2) 地方整備局長及び北海道開発局長への権限の委任：国調法第23条の4に基づく援助近年多発している災害への備えなど、社会資本整備と連携した地籍調査を一層進める。

(参考-2-1)地籍調査関係通達(令和2年度)

4. 地籍図の縮尺の追加等

従前、山林等地域（主として山林、牧場又は原野が占める地域及びその周辺地域）の地籍図の縮尺は、2, 500分の1または5, 000分の1とされていた。

山林等地域の地籍図の縮尺について、1, 000分の1を追加。

5. 関係省令の整理（国土調査法施行規則の創設）

第3 その他

地籍調査に係る改正事項について、4月1日付けで施行されたもののほか

（1）改正法公布の日から起算して3月を越えない範囲内において政令で定める日から施行

①所有者等関係情報の利用及び提供（国調法第31条の2）

②登記簿の付属書類等の閲覧請求の特例（国調法第32条の3）

（2）改正法公布の日から起算して6月を越えない範囲内において政令で定める日から施行

①街区境界調査成果に係る特例（国調法第21条の2）

②地方公共団体による筆界特定の申請（不動産登記法第131条第2項）

(参考-2-2) 地籍調査関係通達(令和2年度)

(2) 地籍調査における固定資産税の課税のために利用する目的で保有する所有者等関係情報の内部利用等について (通知)
(国土籍第165号令和2年6月15日)

土地基本法等の一部を改正する法律による、改正後の国土調査法

- ・ 都道府県知事又は市町村長は、当該地籍調査の実施に必要な限度で、「所有者等関係情報」を内部で利用することができる。
- ・ 地籍調査を実施する者は、「所有者等関係情報」の提供を求めることができる。

第1 内部で利用することが可能な情報について (都道府県知事又は市町村長)

国土調査法第31条の2第1項の規定に基づき、固定資産税の課税目的で保有する「固定資産税関係所有者等関係情報」(所有者等の氏名又は名称、住所、電話番号)について、所有者等の探索に必要な限度で、内部で利用することが可能。

第2 内部で利用するに当たっての手続き (都道府県知事又は市町村長)

「固定資産税関係所有者等関係情報」を内部で利用する際、当該土地の所在地を確認できる情報を税務部局に提供するなど、照会の方法を事前に税務部局と調整の上、書面により行う。

(参考-2-2)地籍調査関係通達(令和2年度)

第3 情報の提供の求め(地籍調査を実施する者)

国土調査法第31条の2第2項の規定に基づき、地方公共団体その他の者に対し、「所有者等関係情報」の提供を求めることができる。

地方公共団体には、都道府県又は土地改良区等が自ら地籍調査を実施する場合における当該地籍調査に係る土地が所在する市町村が含まれる。

第4 納税義務者本人の同意(土地改良区等に対し)

国土調査法第31条の2第3項の規定に基づき、「固定資産税関係所有者等関係情報」を提供する場合、納税義務者本人の同意を得ることが必要。

(市町村の地籍調査部局が行う)

第5 把握した情報の活用

上記、第1、第3により「所有者等関係情報」を利用することができるのは、国土調査の実施に必要な限度においてである。また、地籍調査を実施する者が民間業者に取り扱わせようとする際は、当該業務委託契約における守秘義務条項等により担保することが相当。

(参考-2-2)地籍調査関係通達(令和2年度)

第6 地籍調査部局が把握した所有者等関係情報の税務部局への提供について

地籍調査の過程で把握した所有者情報が記載されている「[地籍調査票](#)」が所有者探索に当たって、利用すべき情報として位置付けられているように有益な情報であり、税務部局から協力依頼があった場合は情報の提供等により適切に対応する。

(参考-2-3) 地籍調査関係通達(令和2年度)

(3) 土地基本法の一部を改正する法律等の施行に伴う地籍調査に関する事務の取り扱い等について(通知)
(国土籍第164号令和2年6月15日)

「土地基本法等の一部を改正する法律」(改正法)

(令和2年6月15日付け施行)

「国土調査法」の条文は、改正法による改正後のものとなります。

第1 所有者等に対する報告の徴収等(法第23条の5関係)

国土調査法を実施する者は、土地の所有者その他の利害関係人に対し、当該国土調査の実施に必要な事項に関する報告又は資料の提出を求めることができる。

1) 現地での立会に代えて、資料の送付や集会所等において所有者等から筆界案の確認を求めることが可能となった。

①土地の所有者その他の利害関係人が遠隔地に居住

②リモートセンシングデータ活用手法を用いて筆界案を作成

2) 30万円以下の罰金に処せられる(法第37条第2号)

報告若しくは資料の提出を拒否、虚偽の報告若しくは資料の提出をした場合。

(参考-2-3) 地籍調査関係通達(令和2年度)

第2 所有者等関係情報の利用及び提供 (法第31条の2関係)

「所有者等関係情報」について、(法第31条の2第1項)で例示したもの以外のものとして連絡先が想定される。

また、地籍調査以外の国土調査(基本調査、土地分類調査及び水調査)については土地の所有者等の情報を必要としないため、ここでいう国土調査は地籍調査を想定している。

1、利用及び提供が想定される情報とその請求根拠について

法31条の2の規定に基づき利用又は提供される情報例

- ①「固定資産課税台帳記録情報等」：固定資産税の課税のために使用する目的で保有
- ②「農業台帳」：農業委員会が保有する情報
- ③「林地台帳」：市長村の林務部局が保有する情報

国土調査を実施する者は、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、情報提供を求めることができる。

「地籍調査における固定資産税の課税のために利用する目的で保有する所有者等関係情報の内部利用等について(通知)」

(国土籍第165号令和2年6月15日)も参照されたい。

(参考-2-3)地籍調査関係通達(令和2年度)

2、内部利用について(法31条の2第1項関係)

(1) 情報を利用することが想定される者について(内部での利用)

- 地籍調査を行う部局が、税務部局が保有する「固定資産課税台帳記録情報等」を利用
- 市町村の地籍調査部局が、農務部局が保有する農地台帳に記載されている情報を利用
- 市町村の地籍調査部局が、林務部局が保有する林地台帳に記載されている情報を利用

(2) 内部利用の手続について

調査実施区域内の土地の地番その他当該土地の所在地を確認できる情報を情報保有部局に提供するなど、照会の方法を事前に情報保有部局と調整の上、書面により行う。

(3) 取得した情報の利用について

「所有者等関係情報」は国土調査の実施に必要な限度について利用できる正当な理由なく情報を漏らす行為：処罰の対象 (法36条第2号)

- 守秘義務違反(法34条第1項)測量法の適用
民間業者に情報を取り扱わせようとする場合
：守秘義務条項等により担保(業務委託契約)

(参考-2-3) 地籍調査関係通達(令和2年度)

3、情報の提供の求めについて(法31条の2第2項関係)

(1) 情報の提供を求めることが想定される者について

(都道府県の地籍調査部局、土地改良区等)

- ・市町村の税務部局が保有する「固定資産課税台帳記録情報等」の提供を求める場合。
- ・農業委員会(農業部局)に対し、農業委員会が保有する「農地台帳」に記録されている情報の提供を求める場合。
- ・市町村の林務部局が保有する林地台帳に記録されている情報の提供を求める場合。

(2) 情報提供の手続について

- ・請求者(所有者等関係情報の提供を求めようとする者)の求めに応じて地方公共団体の地籍調査部局に対し、「所有者等関係情報提供請求書」(別紙)を提出する。
- ・被請求者(所有者等関係情報の提供を求めを受けた者)は、求めに応じ情報を提供することができる。

(参考-2-3) 地籍調査関係通達(令和2年度)

3、情報の提供の求めについて(法31条の2第2項関係) 前項のつづき

(3) 本人の同意について(法31条の2第3項)

- 被請求者は、土地改良等の国の機関及び地方公共団体以外の者に情報を提供しようとするときは、**本人の同意を得る**必要がある。
- 同条第4項「**同意は、その所在が判明している者に対して求めれば足りる**」は、同意を得るために本人を探索する必要はなく、同意を得られない場合は提供しない。

(4) 情報を提供できない場合について

所有者等関係情報を提供できない場合

：その理由等を通知書に記載し請求者に交付

- 本人より回答はあったが同意を得ることができなかった旨
- 本人に書面を到達したが回答が得られなかった旨
- 本人の所在が判明しなかった旨
- 当該都道府県又は市町村が所有者等関係情報を保有していない旨

：「所有者等関係情報提供請求書」

(参考-2-3)地籍調査関係通達(令和2年度)

第3 登記簿の付属書類等の閲覧請求の特例(法第32条の3関係)

今般の改正により、地籍調査を行う地方公共団体又は土地改良区等については、自らが利害関係を有する部分に限らず、登記簿の付属書類及び筆界特定手続記録の閲覧を請求することができる。

- 登記簿の付属書類：登記申請書及びその添付書類
(一般に公開されている図面を除く)
- 筆界特定手続記録：筆界特定手続における1件記録
(一般に公開されている筆界特定書を除く)
- 閲覧の請求手続については、委託元である都道府県又は市町村が行うものとする

第4 その他

改正法のうち

- 街区境界調査に係る特例(国土調査法第21条の2)
- 地方公共団体による筆界特定の申請(不動産登記法第131条第2項)などの改正法附則第1項第3号に掲げる規定の施行期日：令和2年9月29日
- 筆界案の作成及び公告による調査手法の導入、所有者の探索範囲の合理化に関し今後、順次、地籍調査作業規程準則その他の関連する省令・通知の改正を予定

(参考-2-4) 地籍調査関係通達(令和2年度)

(4) 地籍調査作業規程準則の一部改正する省令(令和2年6月改正分)の施行にあたっての留意事項について
(国不籍第2号令和2年7月1日)

この省令は、国土調査事業十箇年計画に盛り込まれた地籍調査の円滑化・迅速化を図るための措置のうち、省令で規定すべき事項について定めたもの。

1、登記官に対する協力の求め(地籍調査作業規程準則第7条の2関係)

- 不動産登記法の改正により、地方公共団体が「**筆界特定**」の申請ができるようになるなど、管轄登記所の登記官に対し、助言その他の必要な協力を求めることができるとしたものを、**準則において明確化**したものである。
- 助言を求める観点としては、**登記所地図**(不動産登記法第14条地図第1項の地図又は同条第4項の地図に準ずる図面)、**筆界特定手続記録等との整合**を確保することを規定。

なお、その他の登記所に備え付けられている資料とは、登記簿の付属書類をいう。

(参考-2-4) 地籍調査関係通達(令和2年度)

2、現地調査等の通知(地籍調査作業規程準則第20条関係)

(1) 図面等調査の通知(同条第2項及び第3項)

現地に関する図面、写真その他の資料を送付する方法による調査や集会所での調査を実施することが効率的。

①所有者が遠隔地に居住している場合や立ち会うことができない事情がある場合

②山林など土地の勾配が急で現地での立会が困難な場合

第2項：地籍調査を効率的に実施するため必要であると認めるとき

- ・所有者から、現地以外の場所で、図面等を用いた調査を実施することを希望

第3項：現地調査を実施することが適当でないと認める場合

- ・土地の勾配が急であること、その他の事情による
- ・同条第1項の現地調査の通知に代えて、図面等の調査を実施する。
現地調査の通知とあわせて筆界案を送付(同運用基準第10条の2第4項)

(参考-2-4) 地籍調査関係通達(令和2年度)

(2) 探索範囲の合理化(運用基準第10条の2第3項)

「不明裁決申請に係る権利者調査のガイドライン」等を踏まえ、所有者等の探索を合理化

1) 通知(準則第20条第1項又は第3項)が到達しなかった場合等における所有者等の探索

- ・ 閉鎖登記簿又は旧土地台帳の調査
- ・ 住民票、除かれた住民票又は戸籍の附票等の謄本の取得による調査
- ・ 固定資産課税台帳等による調査
- ・ 親族その他関係者への照会

2) 上記調査を行っても所有者等に関する新たな情報が得られなかった時

↓
近隣住民又は地元精通者への聞き取り、住民票記載の最終住所地への現地訪問調査を行うことは要しない。

(参考-2-4) 地籍調査関係通達(令和2年度)

3、標札の設置の削除等(準則第21条関係)

- ・同条第1項 標札設置に関する規定は削除

標札の設置はプライバシー保護の観点等から今日的に適當でないため削除。

- ・同条第3項は削除、今日行われている数値法の地籍調査では特段の必要性がない。

4、図面等調査の実施(準則第23条の2関係)

同23条の現地調査の実施の規定に対応し、図面等調査の実施の規定を置くこととした。

①図面等を所有者等に送付する方法(第1項第1号)

土地の所有者等から図面等調査の実施を希望する旨の申出があった場合に適用を想定。

②集会所その他の施設において図面等を所有者等に示す方法(第1項第2号)

- ・リモートセンシングデータ活用手法により調査を実施する場合に適用することを想定。
- ・集会所のほか、公民館、学校、役場など、**図面を用いて筆界案の確認**を行うための機器等を設置することが容易であり、土地所有者等にとって利便の良い場所とする。

③その他国土交通大臣が定める方法(第1項第3号)

今後、情報通信技術の発達等により、新たな手法を確立した場合、別途方法を定める。

(参考-2-4) 地籍調査関係通達(令和2年度)

5、筆界の調査(準則第30条及び第30の2関係)

(1) 筆界に関する情報の明確化(準則第30条第1項)

これまでの筆界の調査については「慣習、筆界に関する文書を参考に」としか規定していなかった。

「**筆界に関する情報**」を具体的に例示・・・総合的に考慮して調査すべき旨を明確化

- ①登記簿、登記所地図、登記簿の付属資料、筆界特定手続記録その他の資料の内容
- ②地形及び地物の状況
- ③慣習その他の筆界に関する情報 (国土調査法第32条の3)

・地籍調査を実施する者は、利害関係を有していなくても閲覧できるようになった

(2) 図面等調査における筆界案の送付(準則第30条第2項)

改正前(平成23年3月2日付け通知)

所有者等の立会が得られない、かつ、**客観的資料**が存在する場合、**筆界案を用いて確認**を求めることができる。

改正後(令和2年7月1日付け通知)

- ・現地での立会を求めない調査の類型を「**図面等調査**」として位置付け
- ・筆界に関する情報を統合的に考慮し、当該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**筆界案を作成し確認**を求める。
- ・**筆界案の送付**に必要な事項：(運用基準第15条の2第4項)

(参考-2-4) 地籍調査関係通達(令和2年度)

5、筆界の調査(準則第30条及び第30の2関係) 前項のつづき

(3) 所有者等が不明の場合の調査方法(準則第30条第3項及び第4項)

改正前：規定に基づき調査することができない「筆界未定」

- 所有者の一部が所在不明で立会いを求めることができない、かつ、改正前の同上第3項が適用できる場面でなければ「筆界未定」

改正後：当該所在不明所有者等の確認を得ず調査をすることができる

- 土地の所有者等のうち所在が明らかでない者(所在不明所有者等)がある場合。
- 所在が明らかでない他の所有者による確認を得て筆界案を作成した場合。
- 筆界案を作成した旨の公告おを行い、当該所在不明所有者等からの意見の申出がない、改正前に所有者等の確認を得ずに一筆地調査が行われた筆界については、改正後に改めて調査を行う必要はない。

(4) 筆界確定訴訟の確定判決等がある場合の調査(準則第30条の2)

当該土地に係る筆界確定訴訟の確定判決や、正確(慎重・公平)に筆界を特定している筆界特定の結果などの資料が含まれている場合における例外の取扱いを明確化、該当する場合。



所有者等の確認を得ることや、所有者等の所在が不明な場合における公告や関係行政機関の協議等手続きを経ることを要しない。

(参考-2-4) 地籍調査関係通達(令和2年度)

6、その他

(1) 調査図素図の作成(準則第16条関係)

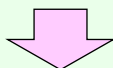
改正前：登記所地図を「透明紙に透き写したもの又は写真複写したもの」と規定

改正後：実態を踏まえ、電磁的方法による複製が可能、紙媒体を前提とした規定を修正。

(2) 記名押印について(準則第31条関係)

改正前：所有者の同意を得る必要がある場合において、地籍調査票に「署名押印させる」

一人の所有者が複数筆の土地を所有している場合 → 地籍調査表全てに自署押印



所有者にとって負担

改正後：「署名又は記名押印を求める」に改める。

所有者の負担軽減、地籍調査の円滑化・迅速化

(3) 経過措置について(附則関係)(附則第2項)

これまでの過去の準則改正の例にならい、改正省令施行前に届出があった作業規程については、届出のあったものとみなす旨を規定している。



地籍調査の実施主体は、特段の手続きなく、改正後の準則に基づく調査を行うことができることになる。

(参考-2-4)地籍調査関係通達(令和2年度)

7、今後の予定

今般の準則改正は、改正事項の案のうち、新型コロナウイルス感染症の影響など諸般の事情を踏まえ、筆界案の公告による調査その他の一筆地調査関係の規定等に限って、先行して改正。

街区境界調査の作業規程、リモートセンシング活用手法の追加については、令和2年9月29日に予定されている国土調査法の一部施行にあわせて準則の改正を行う。

(参考-2-5)地籍調査関係通達(令和2年度)

(5) 土地基本法等の一部を改正する法律等の施行に伴う地籍調査に関する事務の取扱い等について(国不籍第196号令和2年9月29日)

第1 街区境界調査成果に係る特例(国調法第21条の2関係)

1.総論 地籍調査の途中成果である官民境界の先行調査の成果(街区境界調査成果)に係る特例を創設。

(1) 地図及び簿冊の作成(国土調査法第21条の2第1項)

「街区外土地」「街区内土地」との「街区境界」の関する測量のみを先行して行い、その結果に基づいて地図及び簿冊を作成することが出来る。

街区：道路、鉄道等の恒久的な施設又は河川、水路等によって区画された地区

(2) 閲覧・送付

- ・上記、地図及び簿冊を作成したときは、公告の日から20日間の閲覧に共する。
- ・都道府県知事及び国土交通大臣(都道府県知事等)に送付する。

(3) 認証

①認証の請求

送付した地図及び簿冊(街区境界調査成果)について、都道府県知事等に認証の請求ができる。

②都道府県知事等による認証(読み替えて準用 国土調査法第19条第2項、第3項)

- ・認証の請求を受けた都道府県知事等は、認証しなければならない。
- ・都道府県知事が認証する場合は、あらかじめ国土交通大臣に承認を得る

(参考-2-5)地籍調査関係通達(令和2年度)

1. 前項のつづき

(4) 登記

「街区境界調査成果」を認証した場合、登記所に送付しなければならない。

(5) 保管・公表

- ・ 認証した成果の写しを都道府県知事又は市町村長（市長村長等）に送付
- ・ 「街区境界調査成果」に係る情報の活用が図られるよう、インターネットの利用その他の適切な方法により公表する等の措置を講ずる。

(6) 調査の経費

国調法第9条の2に基づく経費の負担の対象となる。

2. 街区境界調査の作業工程

「街区境界調査成果」 ← 地籍調査の途中成果を法的に位置付け

↑ 作業工程は基本的に地籍調査と同様「一筆地調査」、「地籍測量」

(1) 街区境界調査票の作成 （地籍調査作業規程準則第18条）

「地籍調査票」代わるものとして → 「街区境界調査票」を作成する。

(2) 一筆地調査

街区内土地の調査（所有者、地番、街区境界）を行う。

（準則第23条第1項及び第23条の2第1項）

街区境界測量において筆界の確認ができない場合

→ 調査図素図に「街区境界未定」と朱書きする。 （準則第30条第5項）

(参考-2-5)地籍調査関係通達(令和2年度)

2. 前項のつづき

(3) 地籍測量

街区境界調査における地籍測量の結果は、通常的地籍調査と同様、「**街区境界調査図原図**」に取り纏める。(準則第41条)

(4) 街区面積測定

土地の各筆の面積の合計と当該単位区域の面積を等しくなるか?  **点検**
点検結果 ⇒ **「街区面積測定成果簿」**に取り纏める。(準則第86条、87条)
街区調査成果簿に基づいて、「**街区境界調査簿案**」を作成。

(5) 成果の閲覧(通常的地籍調査と同様)

閲覧の手続を行う ⇒ **「街区境界調査図及び同調査簿案について」**

「街区境界調査成果」：**街区境界調査図及び街区境界調査簿**(準則89条の2)

(6) 成果の保管

後続の地籍図及び地籍簿が作成されるまで、土地の異動等がある時、
 継続的に補正するよう努める。(準則第89条の2第2項)

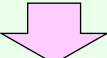
第2 地方公共団体による筆界特定の申請(不動産登記法第131条第2項関係)

地方公共団体が筆界特定登記官に対し、一定の要件の下で、**筆界特定の申請**を可能とする規定を新設。

参照：「**筆界特定申請書作成要領について(通知)**」

(参考-2-5)地籍調査関係通達(令和2年度)

第3 リモートセンシングデータを活用した地籍調査に係る測量作業

改正前の準則：航空法の地籍測量として空中写真を用いた測量を規定
 (地上測量に代えて空中写真測量により座標値を算出)

※ リモセンデータを活用した地籍測量

新たな航空法として準則に位置付け「第7次国土調査事業十箇年計画」

「リモートセンシング技術を用いた山村部の地籍調査マニュアル」(H30.5.31)

- ・新たな航空法の工程：地籍図根三角測量、航空測量及び地籍図原図の作成に区分
- ・集会所等における筆界の確認については、「図面等調査」として既に位置付け

1. 地籍図根三角測量(準則第76条の2関係)

水平位置及び標高の基準 ⇒ 原則として地籍図根三角点を設置する

2. 航空測量(準則第76条の3～第83条の2関係まで)

(1) 空中写真測量

航空機又は無人航空機を用いて空中写真撮影を行い、地形、地物等の位置や形状を取得する測量。

水平位置及び標高の基準 ⇒ 標定点、航測図根点を選定 空中三角測量を行う。

「基礎資料」：上記成果を用いて、地目の調査及び筆界案の作成の基礎となる資料。



「図面等調査」の基礎資料として活用される。

(参考-2-5)地籍調査関係通達(令和2年度)

2. 航空測量 前項のつづき

(2) 航空レーザ測量

航空レーザ測量システムを用いて、地上の各点における三次元座標データを得る測量。

水平位置及び標高の基準 ⇒ 調整用基準点、航測図根点を選定(補備測量)

「基礎資料」：(例)微地形表現図、樹高分布図、林相識別図等

↑ 「図面等調査」の基礎資料として活用される。

(3) 既存資料の収集

「既存資料」：既存の航空写真又は航空レーザ測量の成果

「既存資料」を活用することができる ← 経費の削減や調査期間の短縮を図る。

(4) 補備測量

一筆地調査後、筆界点の座標値の算出ができない場合、補完的に現地測量を行う。

- ・計測すべき筆界点が判明した場合。
- ・当該筆界点が基礎資料上で判読できない場合。

(5) 筆界点の座標値の算出

一筆地調査において、確認された筆界点について座標値の算出を行う。

「基礎資料」：オルソ画像、微地形表現図等 ← 筆界点(地形、地物等)を判読。

判読又は特定が出来ない場合は、「補備測量」を行う。

3. 地籍図原図の作成(準則第84条関係)

航空測量において算出した筆界点の座標値を用いて「地籍図原図」を作成する。

(参考-2-5)地籍調査関係通達(令和2年度)

第4 その他の改正

1. 地図及び簿冊の様式(国土調査法施行規則第2条関係)

従前の「地籍簿省令」、「地籍図省令」は**廃止**



国調法及び施行令の委任に基づく省令の規定 ⇒ 原則として「**国土調査法施行規則**」に規定。

地籍図、地籍簿の様式 ⇒ 「施行規則別記様式第1及び第4」として規定し直し。

2. 身分を示す証明書(施行規則第5条関係)

改正前の様式(当該規定)を施行令から**削除**(**改正政令により**)

証明書の様式 ⇒ 「施行規則第5条及び別記様式7」として規定し直し。

3. 市町村の境界の調査(準則第22条関係)

単位区域内に市町村境界がある場合、境界調査に先立って当該境界を確認する。

改正前：一律に所有者等の現地立会が必要

改正後：「**図面等調査**」が創設され、一筆地調査の際に必ずしも現地での立会を行う必要はなくなっている。(本年6月準則改正)

・リモセンデータを活用した手法等により境界調査が出来るときは

⇒ **現地の立会・境界標の設置を省略しても差し支えない。**

改正前：境界標が設置出来なければ「境界未定」

改正後：境界を調査することが出来ない場合「境界未定」

(参考-2-5) 地籍調査関係通達(令和2年度)

第4 その他の改正 前項のつづき

4. 地上法による地籍測量の作業工程等(準則第42条ほか関係)

(1) 作業区分の変更(準則第42条関係)

地籍図原図の作成

改正前：地上法による地籍測量の工程区分、一筆地測量の一部として位置付けられていた。

※ 地上法と航空法による地籍測量の作業の共通部分を明確にする

↑ 「地籍図根三角測量」及び「**地籍図原図の作成**」となる

改正後：地上法における一筆地測量のうち、「**地籍図原図の作成**」が、一つの工程として切り出された。

(2) 多角測量法における平均図の作成(準則第50条等関係)

改正前：地籍図根三角点及び多角路線の選点結果は、地籍図根三角点選点図に取り纏めることとされていた。

※ 平均図は、網平均計算を行う際の点相互間の関係を図示したものであり、多角測量法の精度管理をを行う上で極めて重要なもの。

改正後：地籍図根三角点選点図に加え、**地籍図根三角点平均図**を作成する。

(準則第50条)において明確に位置付け。 ↑

(参考-2-5)地籍調査関係通達(令和2年度)

第4 その他の改正 前項のつづき

5. 地積測定成果簿における地積端数の取扱い(準則第87条関係)

「地積測定成果簿」

改正前: 1 m²の1000分の1未満を四捨五入。

「地籍簿案」地目に応じて1 m²の100分の1未満又は1 m²未満の端数切り捨て。

改正後: 「地積測定成果簿」の端数処理についても、「地籍簿案」と同様、
1 m²の100分の1未満又は1 m²未満の端数を切り捨てることとされた。

6. 地籍図及び地籍簿の補正(準則第89条関係)

改正前: その写し又は電磁的記録を用いて継続的に補正しなければならない。

改正後: 地籍図及び地籍簿の補正は必要に応じて実施すればよく
「補正することができる」という任意規定に改正

7. 経過措置について(改正省令附則関係)

地籍調査の実施主体は、特段の手續なく、改正後の施行規則及び準則に基づく調査を行うことができることとなるものである。

第5 その他

街区境界調査の実施に関して特段の取扱いが必要な事項については、追って通知する予定。

地籍調査と所有者不明土地について

皆様の参考になれば幸いです。
ご静聴ありがとうございました。



中部地区所有者不明土地等に関する連携協議会

(一社)日本国土調査測量協会 東海地区事業委員会 委員長 竹中 孝治
(一社)日本国土調査測量協会 岐阜県協議会 会長 中嶋 徹

メモ

