

地籍調査促進に向けた課題について

1. 地籍調査対象地域について

地籍調査の実施に当たっては、土地取引の可能性等を踏まえた優先度を勘案すべきではないか

2. 都市部における地籍調査の課題について

民間測量成果等を地籍調査で有効に活用するためには、具体的にどのようにすればよいのか

3. 山村部における地籍調査の課題について

地籍測量と一筆地調査の両面で、調査の簡素化を図ることはできないか

4. 所在不明者の取扱い

所在不明の場合でも、一定の要件を満たせば「筆界未定」とはせず、筆界を確認することはできないか

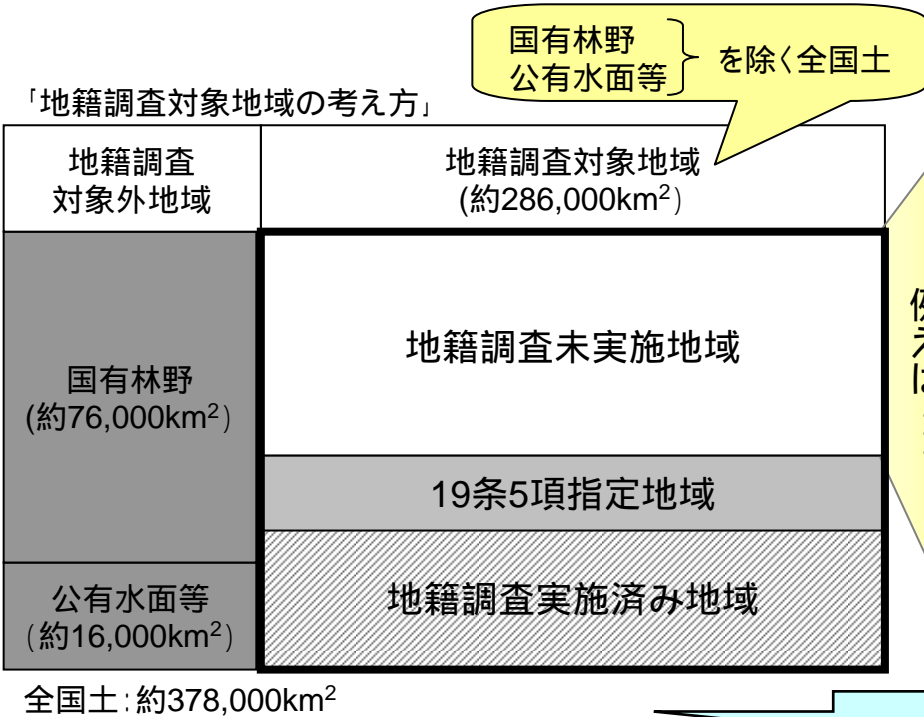
5. その他の課題について

1. 地籍調査対象地域について

地籍調査は、土地取引の円滑化・境界トラブルの未然防止に資する



「地籍調査未実施地域」であっても、土地取引の可能性、境界トラブルが生じる可能性という観点からすると、様々なレベルのものが含まれている



例えば
:

他の事業が実施されたことにより地籍が一定程度明らかになっている地域

(例)
土地区画整理事業、圃場整備事業、公有水面埋立、法務省による14条地図作成作業 などの地域

土地取引の可能性が少なく、境界トラブルが生じる可能性が低い大規模国公有地等

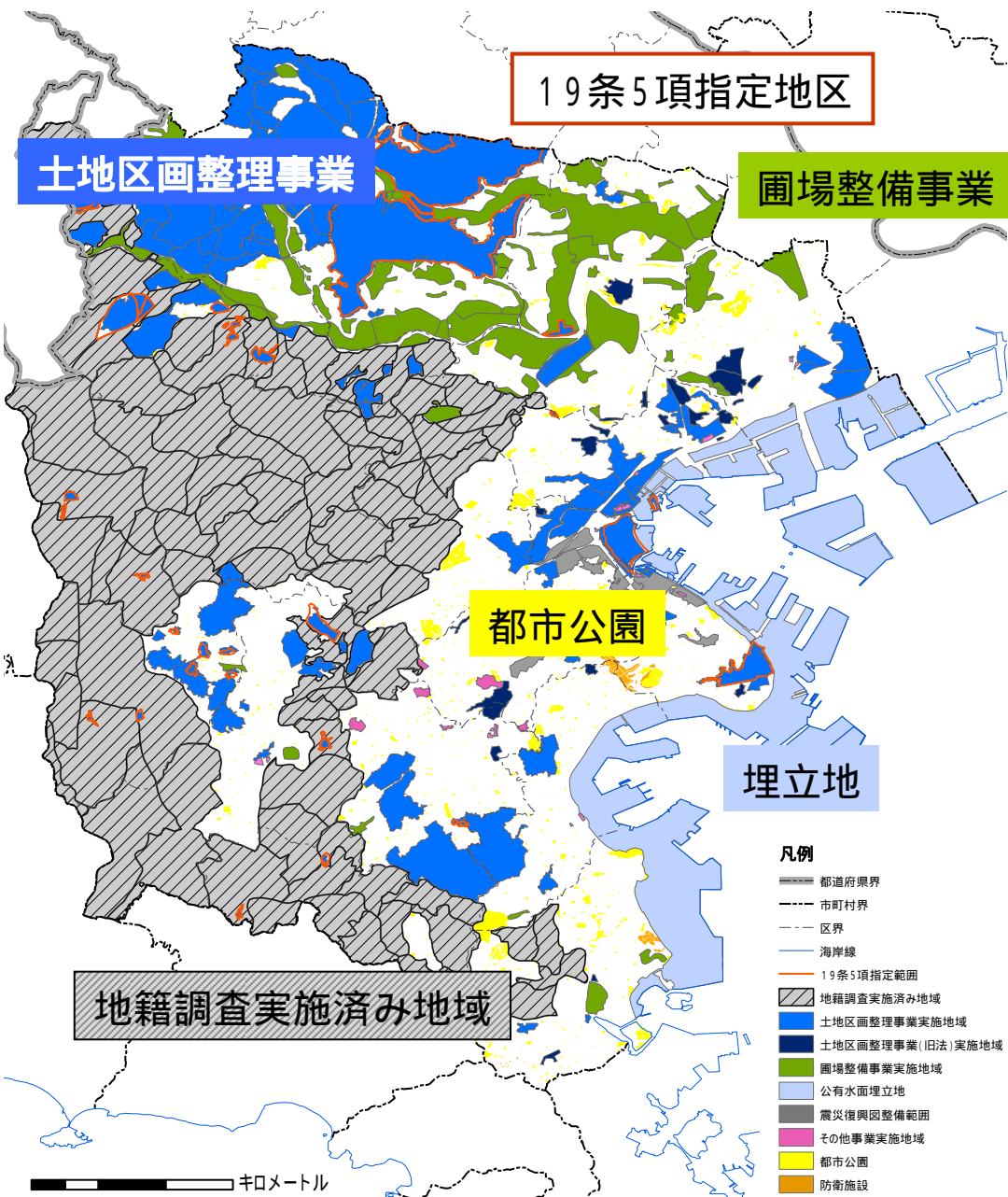
(例)
公有林(都道府県有林、市区町村有林)、砂浜・砂丘、大規模都市公園、空港用地、防衛施設 など

地籍調査対象地域について

地籍調査の実施に当たっては、土地取引の可能性等を踏まえた優先度を勘案すべきではないか

1. 地籍調査対象地域について

事例：横浜市における地籍調査対象地域の状況について



地籍調査対象外地域	地籍調査対象地域	
国有林野	大規模国有公有地等	(境界トラブルが生じる可能性がある地域)
		他の事業により地籍が一定程度明らかになっている地域
	19条5項指定地域	
公有水面等	地籍調査実施済み地域	

地籍調査未実施地域

2. 都市部における地籍調査の課題について

都市部における地籍調査の遅れ

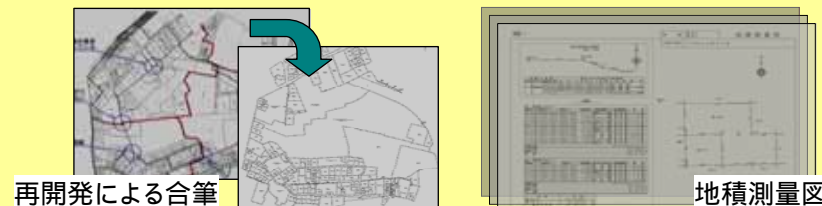
D I Dの地籍調査進捗率 20% (H19年度末)、着手率も他の地域に比べると低位

地籍調査が進まない理由

- 権利関係が複雑、一筆の面積が小さく筆数も多い
- 住民や行政に調査の必要性・効果が十分理解されていない
- 隣人トラブルを恐れる等により、立会い等の協力を得にくい

民間測量成果の蓄積

- 民間開発による分筆等が活発に行われており、地積測量図が多数存在 (年間約240万筆で分筆、地積更正(H19))
- 平成17年度以降、地積測量図に世界測地系に基づく座標値が付与



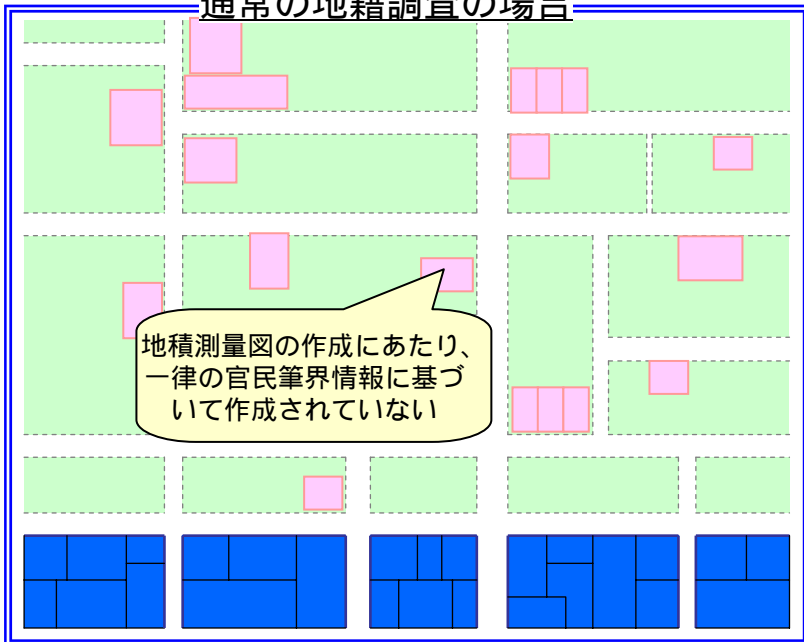
都市部における地籍調査の課題

民間測量成果等を地籍調査で有効に活用するためには、具体的にどのようなようにすればよいのか

2. 都市部における地籍調査の課題について

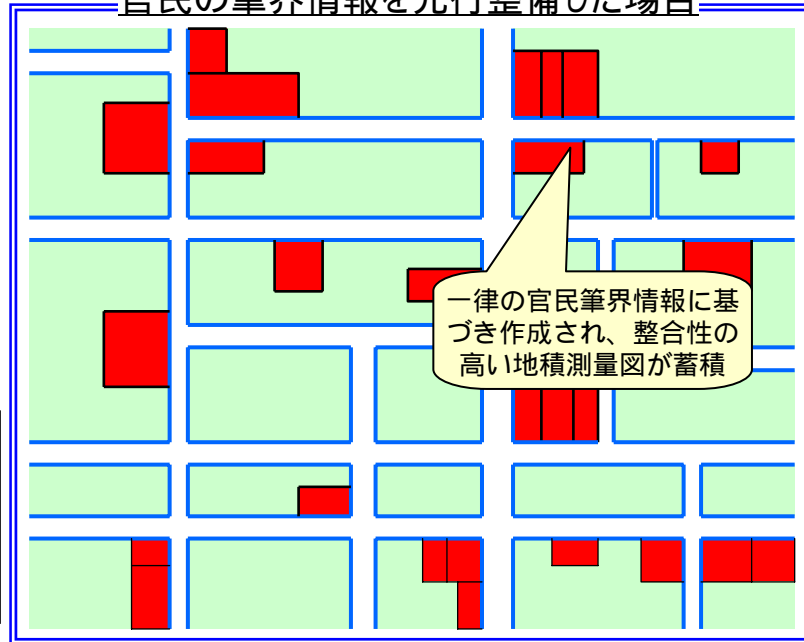
官民の筆界情報を先行的に整備するイメージ

通常的地籍調査の場合



調査開始
数年後のイメージ

官民の筆界情報を先行整備した場合



- : 地積測量図が作成されている箇所
- : 地籍調査を実施した箇所
- : 明確になっている官民界

先行整備のメリット

都市部においては街区外周の情報だけでも民間開発等には有効

民間開発や土地取引を推進するためには、少なくとも街区外周の情報が必要

官民の筆界情報及び民間測量成果の活用による地籍調査の円滑化・効率化

高精度な筆界情報を活用することにより地籍調査の効率的な実施が可能

地方公共団体の着手推進に向けた動機付け

早期かつ広範に効果が発現するため、未着手地方公共団体に対する地籍調査着手インセンティブが高い

官民の筆界を優先的に広範囲で明確化することにより境界トラブル等が軽減

短期間かつ広範囲の調査実施が可能となり、境界トラブル軽減効果は早期かつ広範に発現

官民の筆界情報活用による公共物等管理の効率化や公共用地買収の円滑化

筆界情報の公共的な利活用の場面では、官民の筆界情報だけでも必要十分な情報

3. 山村部における地籍調査の課題について

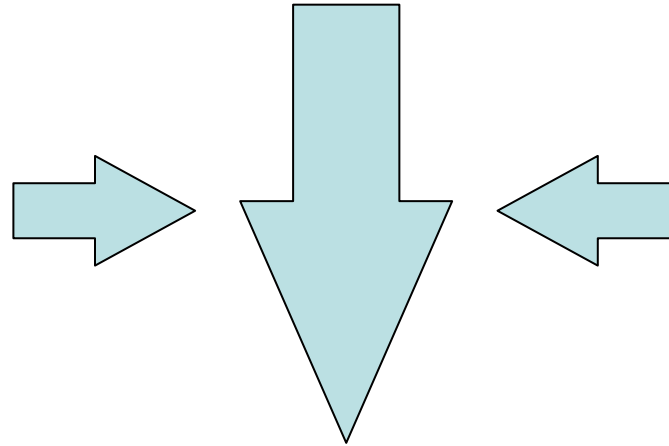
- 地籍測量は、全域で同種の測量機器や手法を用いて実施
 - 山村部では、土地取引や土地利用が少ない割には費用や手間がかかることから、調査実施の気運が高まらない
- 地形が急峻な地域では、調査や測量が困難な個所がある
- 土地所有者の高齢化等もあり、現地立会いに危険が伴うこともある
 - 立会者の死亡事故も発生

山村部の地籍調査(一筆地測量)における誤差の限度(筆界点の位置誤差)

精度区分	平均二乗誤差	公差
乙二	50cm	150cm
乙三	100cm	300cm

(国土調査法施行令別表第5)

昨今の測量技術の進歩を踏まえると、山村部で求められる精度であれば、より簡易な測量機器でも精度の確保が可能



立会いが得られない相当の理由があれば、筆界を確認するに足る客観的な資料により作成された筆界案による確認も可能(平成12年度から導入)

山村部における地籍調査の課題

山村部の地籍調査を促進するため、地籍測量と一筆地調査の両面で、調査の簡素化を図ることはできないか

3. 山村部における地籍調査の課題について

より簡易な測量機器・手法

地形が急峻な地域でも、
持ち運びが可能な簡易な機器



デジタル方位距離計



簡易トータルステーション

GPSを用いた測量手法
(ただし、使用できる地域が限定)



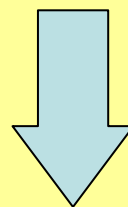
DGPS
(ディファレンシャルGPS)
(数10cm～数mの
誤差で測量が可能)



ネットワーク型
RTK-GPS
(数cm～数10cmの
誤差で測量が可能)

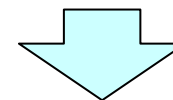
筆界案送付制度(平成12年度～)

従前は、遠方に居住している場合を含め、
土地所有者の現地立会いを必須としていた



〔地籍調査作業規程準則の改正
(平成12年)〕

立会いが得られない相当の理由があれば、
筆界を確認するに足る客観的な資料によ
り作成された筆界案による確認も可能



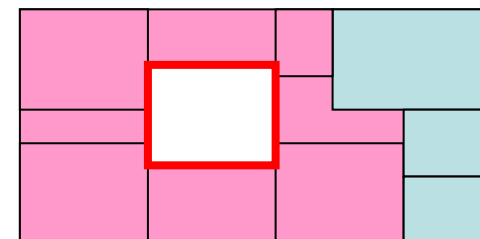
例えば、地形が急峻であれば、立会いが
得られない「相当な理由」と判断することは
できないか

4. 所在不明者の取扱い

これまで地籍調査では、土地所有者の確認を求めて筆界を調査

土地所有者が所在不明の場合には、確認を得られないため、隣接地も含めて筆界未定となる

- 筆界を明らかにする客観的な資料が存在しても筆界未定とするのは、隣接地所有者に不利益を強いることとなるのではないか
- 地籍調査を実施しても筆界未定の土地を多く生じさせるのであれば、地籍調査の実施自体が逆に問題となるのではないか
- 都市部と山村部における地籍調査を促進していくと、所在不明のケースが増えることが予想される



- 所在不明者の土地
- 筆界未定となる土地
- 筆界が確認された土地

所在不明者の取扱い

所在不明の場合でも、一定の要件を満たせば「筆界未定」とはせず、筆界を確認することはできないか

筆界特定制度（平成18年1月20日～）

筆界特定制度の流れ

筆界特定登記官が、当事者の申請に基づき、外部専門家である筆界調査委員の意見を踏まえ、現地における筆界の位置を示す制度

（筆界特定登記官は、関係人が所在不明の場合であっても、一定の手続の下に筆界特定が可能）

土地所有者等による筆界特定の申請



申請があった旨を関係人に通知
（公示送達も可能）



筆界調査委員（外部専門家）による
実地調査等



筆界特定登記官による筆界特定

- 登記記録や地図等の内容、現地の状況、工作物の有無や設置経緯その他の事情を総合的に考慮
- 筆界調査委員の意見を踏まえて判断

- 調査促進に必要な基準点の適切な設置
- 広報の充実
- 市区町村への支援の充実
 - ◆ 市区町村職員等に対する研修制度の充実
 - ◆ 新規着手市区町村等への地籍アドバイザーの派遣
- 関係機関等との連携の強化
 - ◆ 公共事業と連携した地籍調査の促進
 - ◆ 法務省、林野庁等と連携した地籍調査の促進
- 調査成果の地理空間情報としての活用