

被災地の土地の境界や 権利関係の明確化への取組について

I. 復興特区制度(復興特別区域法)における特例措置

- ・国による地籍調査の代行
- ・筆界特定の申請の特例
- ・所有者の所在不明の場合の早期事業着手を可能とする土地への立入り等の特例

II. 土地境界の明確化の取組

- ・地籍調査の実施済み地域における地籍図面の修正
- ・地籍調査の未実施地域における図面調査の実施

III. 土地の所有者情報調査の支援

I 東日本大震災特区法における復興整備事業の円滑化のための土地に関する特例(概要)

背景

- 境界の明確化が困難な土地が多数発生
- 行方不明者や避難先が把握できない
遠方への避難者も多数発生

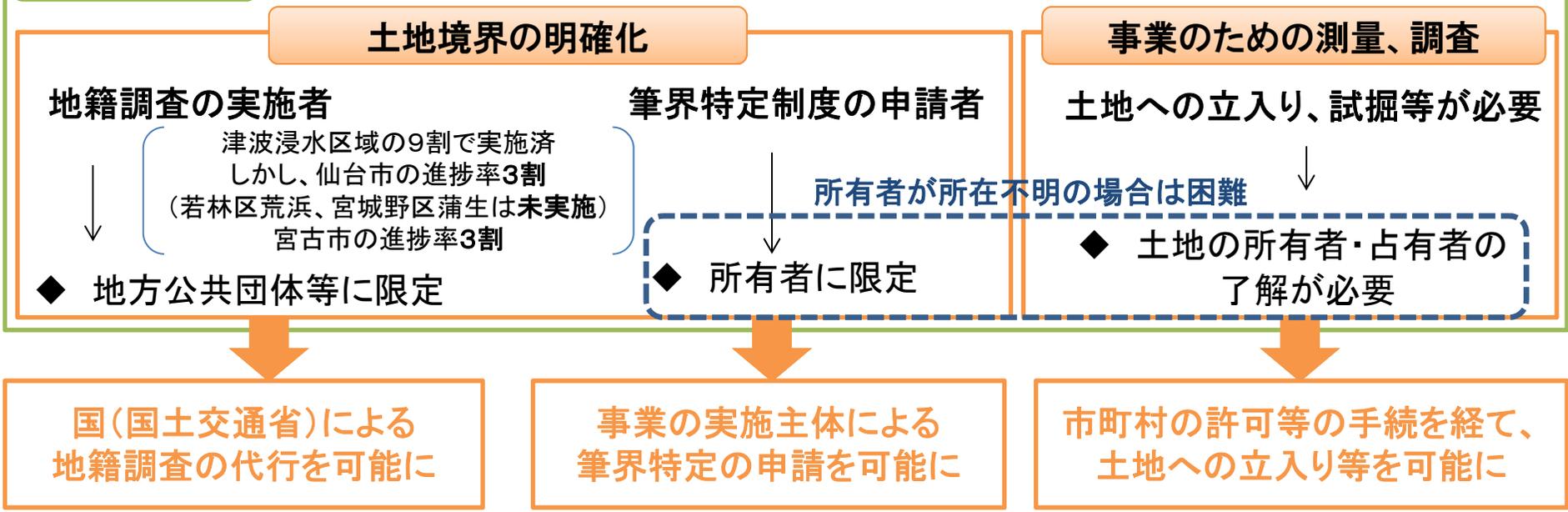


境界が不明確



復興整備事業の妨げになるおそれ

課題



※加えて、官民境界の国直轄調査を実施(予算措置)

効果

- 土地の境界の明確化により、用地取得が進展
- 所有者が所在不明の場合を含め、測量、調査が可能に



復興整備事業の円滑化に寄与

I

復興整備事業の円滑化のための特例①

国による地籍調査の代行

背景

津波を始め、地割れや断層等により土地の境界が不明確に



迅速な復興整備事業の妨げになるおそれがあり、土地の境界の明確化が必要



境界を明確化する上での課題

地方公共団体が行う地籍調査による土地の明確化が有用

しかし、○ 地籍調査の実施主体は地方公共団体等に限定

○ 地方公共団体によっては、被災により行政機能が低下するなど、地籍調査を十分に行えない



地籍調査の特例の必要性

被災地では地方公共団体に代わって地籍調査を行う者が必要



国による地籍調査の代行

制度概要

被災関連市町村等が、国土交通省が実施する地籍調査を記載した「復興整備計画」を策定



国土交通省による地籍調査



効果

土地境界の明確化が速やかに図られ、

復興整備事業を中心とした復興活動の円滑な実施に貢献

地籍調査とは

◆一筆ごとの土地について、位置、地目、境界、面積等を調査

◆成果は登記所に送付され、登記簿を修正し、公図を差替え

I 復興整備事業の円滑化のための特例② 筆界特定の特例

背景
境界杭の流出、所有者の所在不明等により、境界の明確化が困難な土地が多数発生 → 復興整備事業の妨げになるおそれ

<p>復興整備事業の実施</p> <p>用地取得のためには、土地の境界の明確化が必要</p> <p>しかし ↓</p> <p>用地買収される土地の境界を、時間と費用をかけて所有者自ら明確化するインセンティブがない</p>	<p>境界の明確化のための制度</p> <p>■<u>筆界特定制度</u>（不動産登記法）</p> <ul style="list-style-type: none">・土地の筆界の迅速かつ適正な特定を図り、筆界をめぐる紛争の解決に資するため、筆界特定登記官が、現地における筆界に関する行政庁の判断を示す制度。・境界確定訴訟に比べ、所有者の負担が少なく、迅速。 <p>しかし、申請者は所有者に限定</p>
---	--

↓

復興整備事業の施行者による筆界特定の申請を可能とする。

【要件】

- ①土地収用法の事業認定等
- ②所有者の承諾
(所有者が所在不明の場合は承諾不要)

効果

筆界特定を通じて土地の境界の明確化が進展 → 用地買収の促進など、復興整備事業の円滑な実施が可能に

I

復興整備事業の円滑化のための特例③

所有者の所在不明の場合の早期事業着手を可能とする土地への立入り等の特例

背景

復興整備事業のためには、土地の測量、調査のために土地への立入り等が必要

→ 通常は、土地の占有者・所有者の了解を得て行うが、被災地では、行方不明者、遠方への避難者の了解を得ることが困難になるおそれ

事業の公益性に鑑み、了解を得られない場合(所有者の所在が不明の場合を含む)にも、土地への立入り等を可能とする。

制度の概要

■ 復興整備計画の作成又は復興整備事業の準備・実施のための測量・調査のために必要があるときは、所有者の所在が不明の場合も含め、土地への立入り、障害物の伐除、土地の試掘等ができる。

【例えば、防災集団移転促進事業、公営住宅整備事業、水産加工施設整備事業などでの活用が想定される】

■ 行為により市町村長や都道府県知事の許可が必要。

効果

➤ 現行法において規定のない事業において、立入等が可能に

➤ 現行法で可能な事業を含め、手続きを統一化

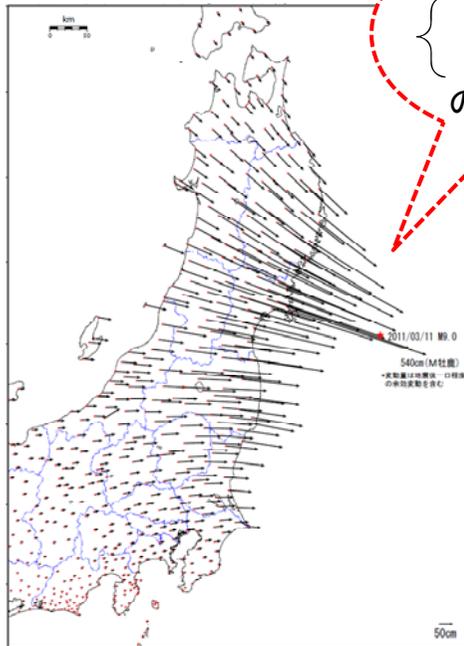
→ 復興整備事業の円滑化に寄与

II

土地境界の明確化の取組（地籍調査の実施済み地域における地籍図面の修正）

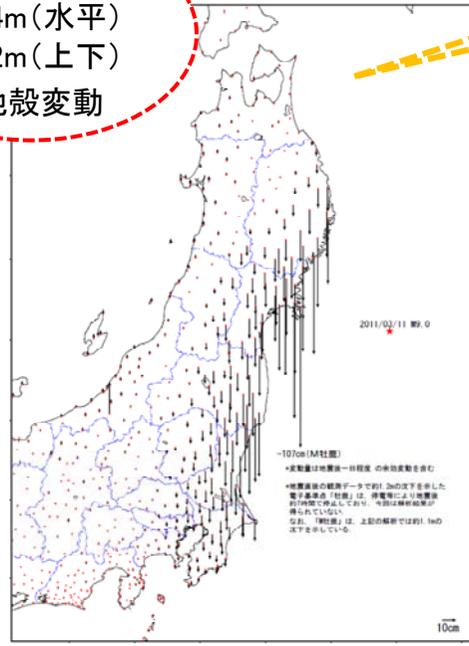
地震による地殻変動

(水平)



最大で
5.4m(水平)
1.2m(上下)
の地殻変動

(上下)



震災により図面と現況にズレが発生

地籍図面（登記所の地図）を早期に再生することが迅速な復旧・復興に貢献

- 各地域のズレの量を把握（国土地理院）
- 測量の基礎となる点を高密度に新設・改測（土地・建設産業局）

津波浸水地域を中心に約 6,100点

被災地における地籍調査の高い進捗率を生かし、簡便な方法でズレを修正（法務省と連携） [H23年度1次補正：約24.6億円]

被災地における地籍調査の進捗率

- 被災地の地籍調査の進捗率は比較的高い
- 津波浸水地域では、**約9割が地籍調査済み**（仙台市等の中心部に未実施の地域あり）

[被災県の進捗率（平成23年度末）]（全国平均：50%）

青森県：92%、岩手県：90%、宮城県：88%、福島県：61%、茨城県：66%

II

土地境界の明確化の取組（地籍調査の未実施地域における国直轄調査の実施）

被災地の早期復旧・復興のための土地境界の明確化

地籍調査が未実施の地域

被災地の復興の取組が予定されている地域等において、土地境界が不明確な地域がある

復興事業を本格化させるためには、官民境界の早期の明確化が重要

【官民境界の調査を国が直轄で実施】

H23年度3次補正（復興分）：約2.8億円
H24年度予算（復興庁計上分）：約2.3億円

仙台市宮城野区蒲生等の
8市町で実施（23年度分）

官民境界の調査結果を活用して、復興事業の早期着手や民境界も明確になる地籍調査に貢献

現地調査・筆界確認・測量により、土地境界の明確化を推進

民境界



官民境界

地籍調査を実施中の地域

地震により、測量成果の一部が使えなくなり、地籍調査を完了できない地域がある

使えなくなっている測量成果を補正し、地籍調査を速やかに完了

地籍調査を実施済みの地域

地割れや断層等により局所的に地形が変化し、ズレた地図の修正が困難な地域がある

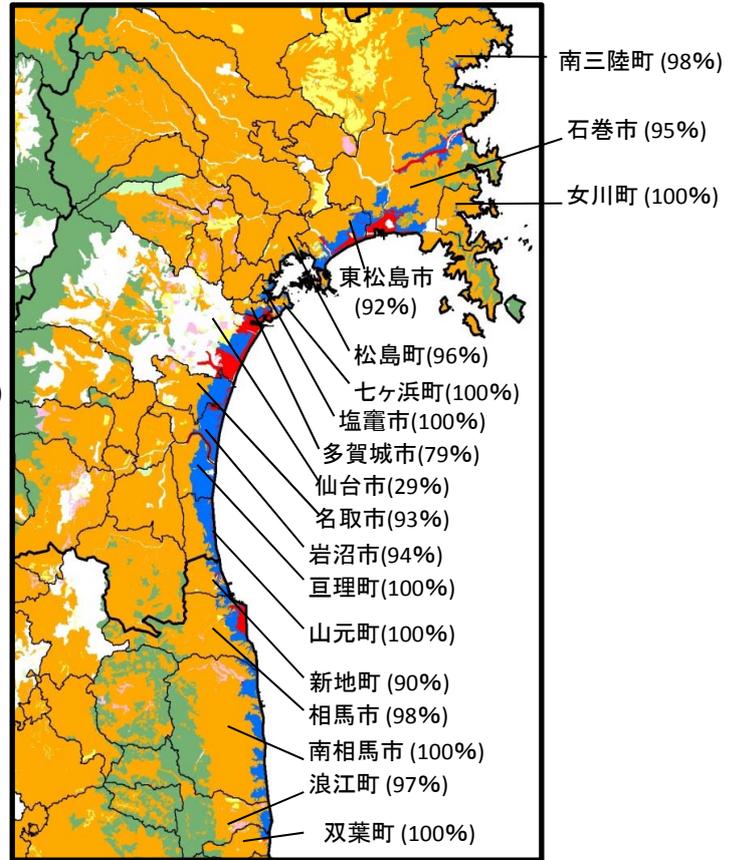
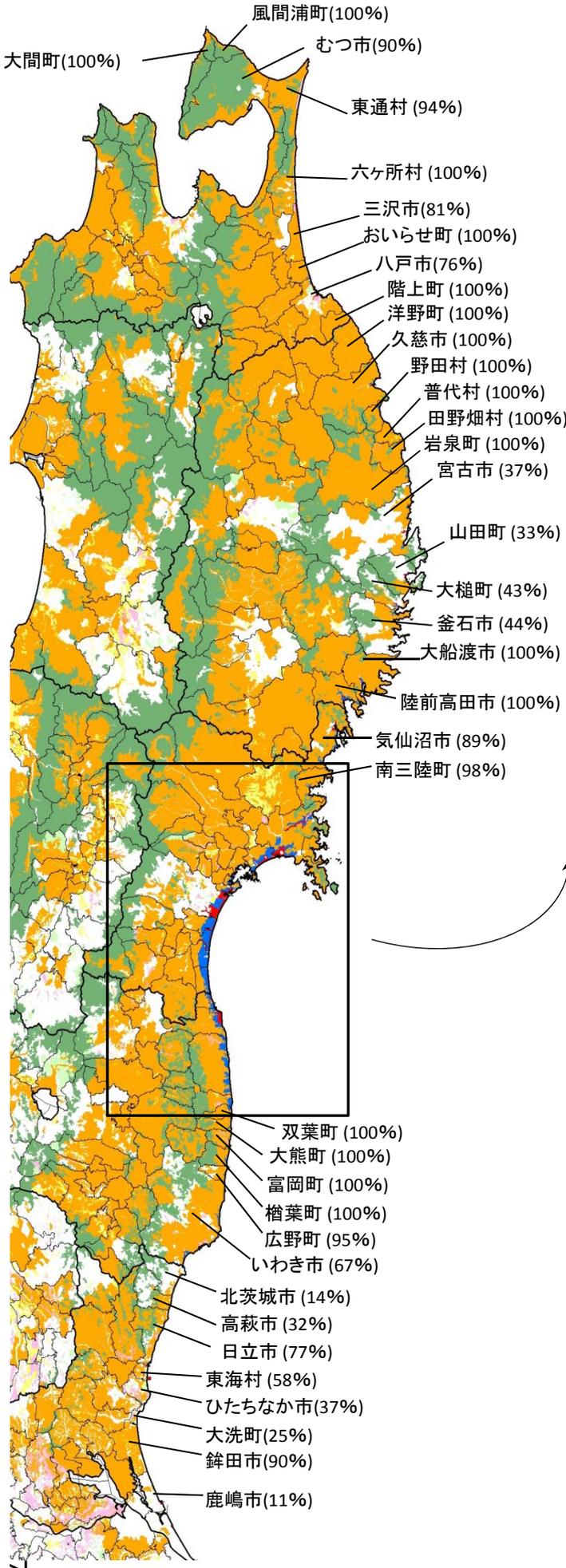


地籍調査の再調査を実施

【迅速な復旧・復興に貢献】

○ 境界が明確になった土地での住宅再建 ○ 各種公共事業の円滑な実施 など

被災地における地籍調査の実施状況



凡例

- 浸水地域のうち地籍調査実施
- 浸水地域のうち地籍調査未実施
- 地籍調査実施地域
- 19条5項指定地域
- 土地区画整理事業等により地籍がある程度明確化された地域
- 国公有地
- 国有林野

(データは平成23年度末時点)

【地籍調査とは】

- 一筆ごとの土地について、位置、地目、境界、面積などを調査
- 成果は登記所に送付され、登記簿を修正し、公図を差し替え

Ⅲ

復興円滑化のための土地の所有者情報調査の支援

第3次補正予算:63百万円

背景

土地の所有者等が
多数・広範にわたり
行方不明

所有者等が
遠隔地等に避難

所有者等の
確認が困難

復興計画の策定や復興事業の実施にあたり...

土地への立入等の了承が得られない
売買契約の相手方の探索に手間

円滑な復興の妨げに

岩手・宮城・福島における土地の所有者情報調査を実施
(平成24年1月着手、3月下旬終了)

【調査対象市町村】

岩手県：陸前高田市、大槌町
宮城県：岩沼市、女川町
福島県：相馬市、いわき市

※復興事業実施予定かつ多数の行方不明者等が存在する
区域として上記市町の一部区域を対象

既存資料の突合
現地聞き込み等

土地の所有者等の
探索・調査の工夫

データの
整備・活用

登記簿、課税台帳、避難者名簿等の突合や戸籍等による追跡調査、
現地聞き込み等を交え、県外居住者や相続人等を含めた調査を行う。

これらの成果を活用し、
被災自治体職員向けのマニュアル作成

(平成24年3月下旬終了)

※今後、被災自治体が実際に所有者情報
調査を行う際に活用できる内容

- ① 所有者情報調査の手順と概要
- ② 調査過程で想定される課題への対応策
- ③ 土地に関する特例措置（東日本大震災復興特別区域法）等
- ④ 所有者情報のデータベース
(電子媒体を添付)

被災自治体に配布・普及

自治体職員を対象に説明会を実施

盛岡 (3/21)、仙台 (3/22)、福島 (3/23) 8

Ⅲ

＜参考＞ 土地所有者情報調査の手順及び概要

土地所有者情報調査のフローと本マニュアルの構成

