

魚沼市の地籍調査事業

山村部における地籍調査の現状と課題

1. 魚沼市の概要
2. 魚沼市の地籍調査実施状況
3. 山村部における地籍調査の現状
4. 筆界案による境界確認の提案と課題
5. 今後の山村部における地籍調査

2. 魚沼市の地籍調査実施状況

①着手年度・・・昭和34年度
(合併前の旧小出町で着手)

②進捗率・・・63% (平成28年度末)

※参考 地帯別の進捗率
宅地：100%
農用地：97%
林地：58%

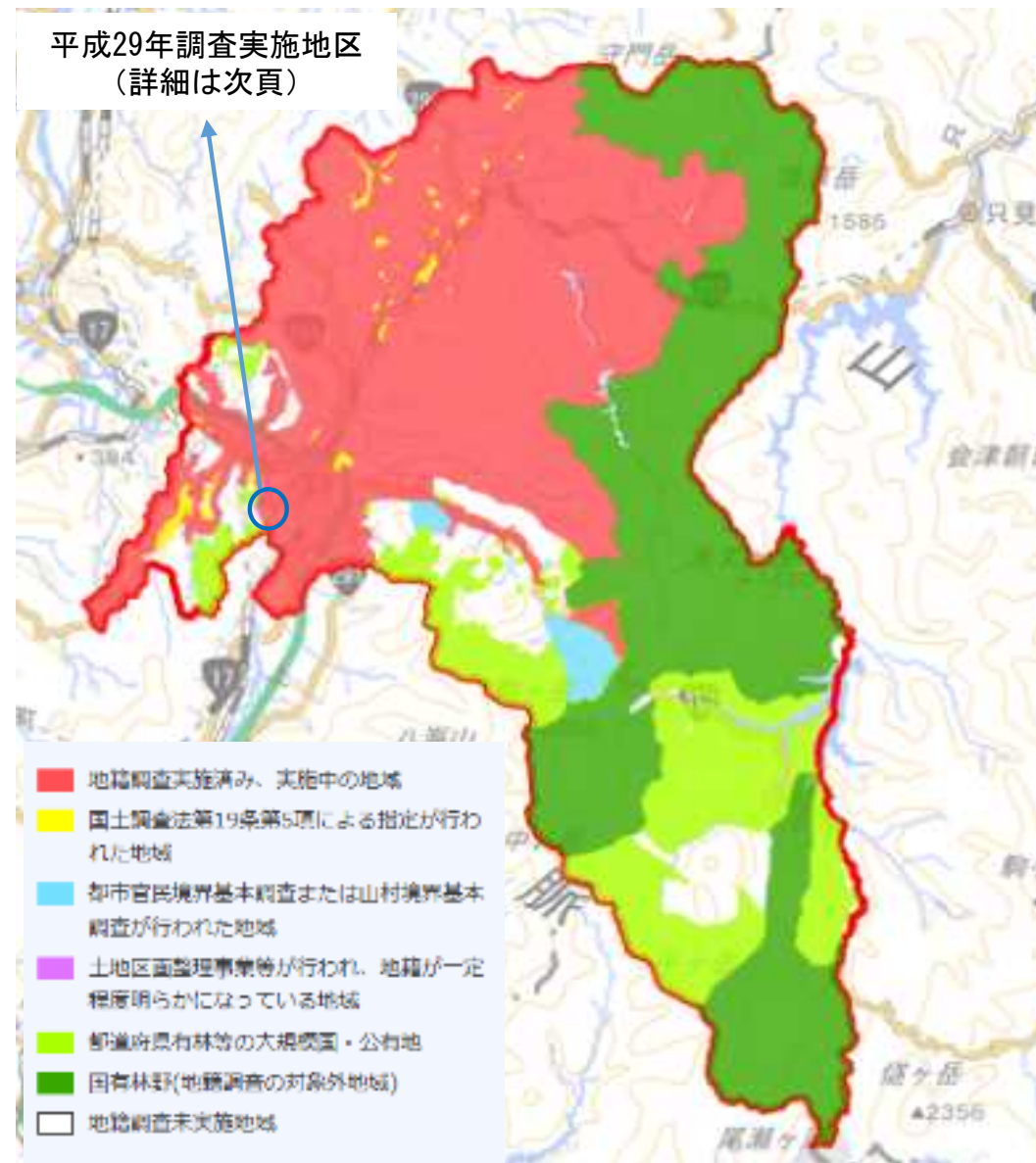
③職員数・・・専任2人、臨時1人

④発注方法・・・10条2項委託

⑤実施面積・・・約1.4km²/年

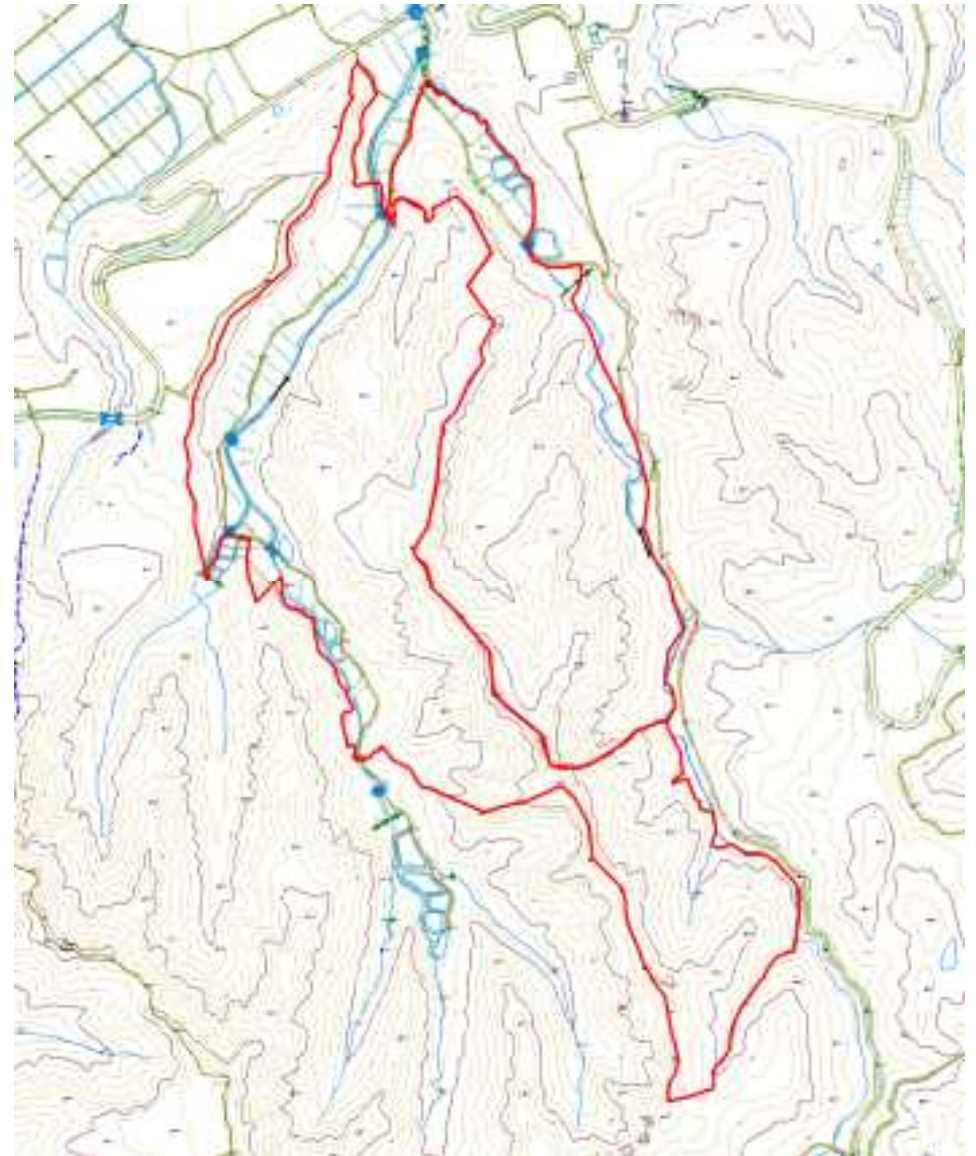
⑥作業条件・・・精度区分：乙二
傾斜区分：中傾～急1
(平均傾斜度15～25度)
視通区分：山Ⅱ
(樹木等により見通し障害となるものが70%前後混在)

⑦作業計画・・・1年目：一筆地調査作業準備
2年目：基準点測量、一筆地調査・測量
3年目：原図作成、地積測定
4年目：成果作成、閲覧、認証請求



3. 山村部における地籍調査の現状－ 1

平成29年調査実施地区



3. 山村部における地籍調査の現状－2

①実施方針

- ・ 地籍調査未実施区域のうち**土砂災害警戒区域等に指定**されている区域を優先的に調査
- ・ 上記以外の区域においても土地境界の明確化のため、**市域全域の調査完了を目標**

②山村部で調査を進める理由

- ・ **土砂災害等**の発生
- ・ 土地所有者の**高齢化が進行**
- ・ 世代交代による山離れ、土地への関心が薄れることにより調査に対する**理解及び協力意識の低下**が懸念される



災害復旧作業に地籍調査の成果は非常に有効であるが、高齢化や土地への関心が薄れることにより、山村部における調査のハードルは年々高くなっていく。

今のうちに調査を進めていく必要があると考えている。



3. 山村部における地籍調査の現状－3

③山村部での調査の困難性

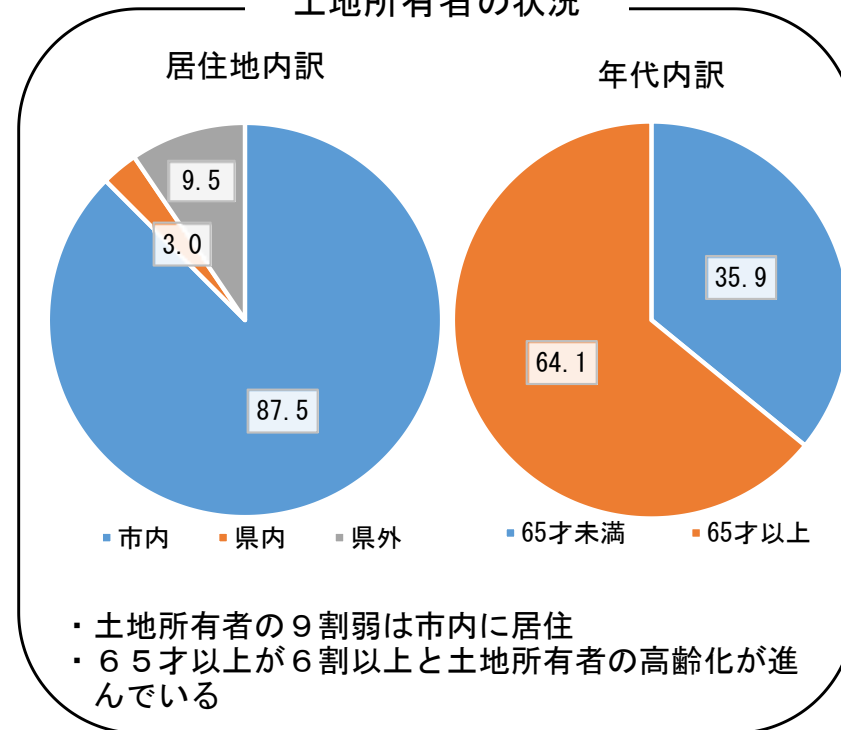
○一筆地調査に関して

- ・境界を把握している所有者は**極めて少数**
- ・地積測量図や用地実測図等の**客観的資料が存在していることは稀**
- ・**山林が手入れされておらず**、現地調査に支障（地籍測量も含め、伐採にかかる労力が多大）

○地籍測量に関して

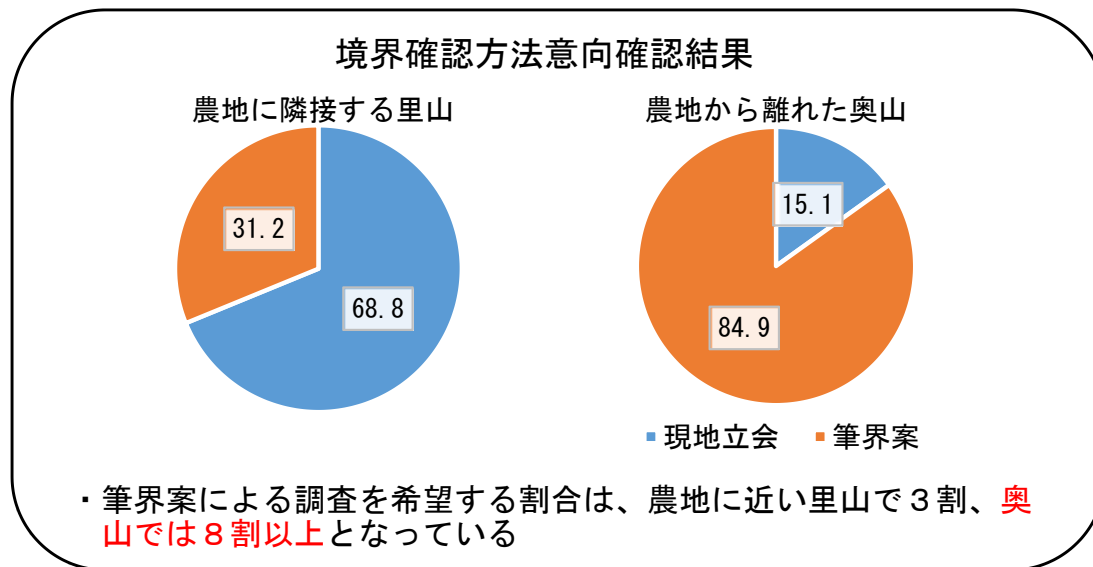
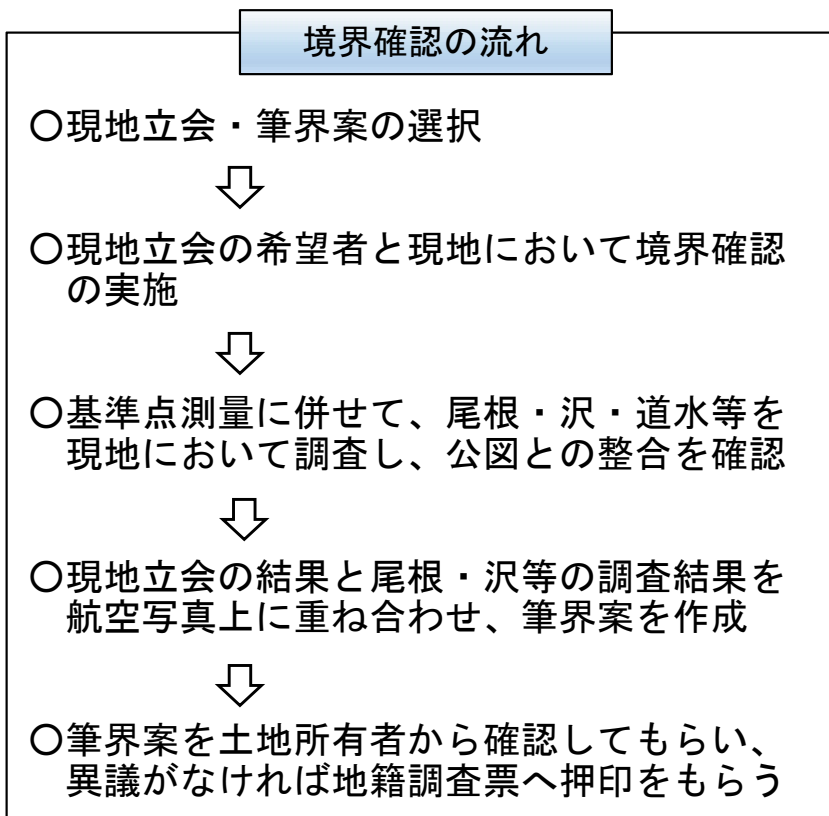
- ・筆界案を活用した場合でも、基準点測量、筆界点測量は必要であり**急峻な箇所では危険を伴う**
- ・上空視界の確保が出来ないため、**測量方法に制限がある**
- ・**山林が手入れされておらず**、視通確保に支障（一筆地調査も含め、伐採にかかる労力が多大）

土地所有者の状況



4. 筆界案による境界確認の提案と課題

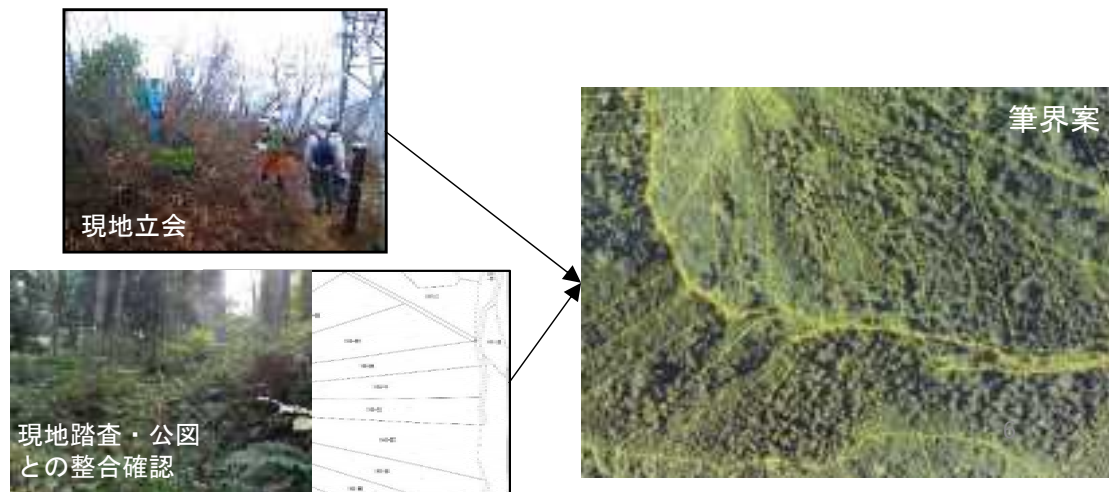
①筆界案による境界確認



- 説明会での参加者からの意見
- ・ 現地へ行ってもわからない。写真や地形図上で見たほうが位置が分かりやすい
 - ・ 相続により土地を所有することになったが、その土地へは行ったこともないし、場所は全然分からない
 - ・ 幼少期に親から連れて行ってもらったことがあり、場所は何となくわかるが境界は分からない
 - ・ 山の境界に詳しい人はもうほとんどいない

②筆界案による境界確認の取組における課題

- 相続されず数十年経過している土地の対応
- 広大な面積を効率的に調査する手法の確立



5. 今後の山村部における地籍調査

①山村部における筆界を示す情報の状況

- ・山村部、特に山林部では境界標又は恒久的地物により筆界点位置が明確になっていることはほぼない
- ・現地精通者の高齢化により、証言を得られない状況はさらに進行
- ・山林部では尾根、沢が筆界である事例が多い
- ・耕作放棄地跡、植生、林齢なども筆界を調べるうえで重要な手がかりとなる

⇒山林部における筆界案の作成は、客観的な資料のほか、地形状況をも参考として作成できるようにならないか

②山村部における土地所有者の所在が明らかでない土地の状況

- ・相続登記がなされず数十年経過している土地は、追跡調査が困難を極め、土地所有者の所在がわからないことが多く、その場合、客観的資料も存在しないため、準則第30条第3項に規定する関係行政機関との協議が整わず、筆界未定とせざるを得ない事例が多い
- ・調査後に相続人が判明する可能性は極めて低く、この場合、永久に筆界未定を解消する術がない
- ・隣接者との意見の相違により筆界未定とする場合と異なり、隣接土地所有者に不利益が生じる

⇒上記①による筆界案をもって、関係行政機関との協議が行えるようにできないか

国土調査作業規程準則

第三十条 筆界は、慣習、筆界に関する文書等を参考とし、かつ、土地の所有者等の確認を得て調査するものとする。

2 第二十三条第二項の規定による立会が得られないことについて相当の理由があり、かつ、筆界を確認するに足る客観的な資料が存在する場合においては、当該資料により作成された筆界案を用いて確認を求めることができるものとする。

3 土地の所有者その他の利害関係人及びこれらの者の代理人の所在が明らかでないため第二十三条第二項の規定による立会いを求めることができない場合で、かつ、筆界を明らかにする客観的な資料が存在する場合においては、前二項の規定にかかわらず、関係行政機関と協議の上、当該土地の所有者その他の利害関係人及びこれらの者の代理人の確認を得ずに調査することができる。

4 土地の所有者等の所在が明らかかな場合であつて第一項及び第二項の確認が得られないとき又は前項に規定する立会いを求めることができない場合であつて前項の規定に基づき調査することができないときは、調査図素図の当該部分に「筆界未定」と朱書するものとする。