

都市部等の一筆地調査の効率化

- 1 一筆地調査について
- 2－(1)～(3) 一筆地調査の準備作業における効率化
- 3－(1)～(3) 一筆地調査の現地調査における効率化

1. 一筆地調査について

○ 一筆地調査とは、毎筆の土地についてその所有者、地番、地目及び筆界を調査するものであり、その具体的作業内容は、以下のとおり。

- ①準備作業：調査図素図及び地籍調査票の作成、現地調査の通知
- ②現地調査：調査図素図に基づき、毎筆の土地について所有者等の立会いを求めて筆界等を調査

地籍調査の流れ



①住民への説明会

調査に先立って、住民への説明会を実施



②一筆地調査

土地所有者との現地立会により、一筆ごとの境界等の確認



③地籍測量

専用の測量機器で、測量の基準点の設置や一筆ごとの境界の正確な測量を実施



④地積測定・地籍図等作成

各筆の筆界点をもとに、正確な地図を作り、面積を測定



⑤成果の閲覧・確認

地籍簿と地籍図の案を閲覧にかけ、誤り等があれば適宜訂正



⑥登記所への送付

登記所に成果を送付
登記簿が書き改められ、地籍図を備付

※準備作業

①調査図素図及び地籍調査票等の作成

調査図素図は登記所に備え付けられている地図に準ずる図面に基づき作成し、地籍調査票は登記簿に基づき作成する。

②現地調査の通知

現地調査を実施する地域内の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、実施する地域及び時期並びに調査に立ち会うべき旨を通知する。

※現地調査

③現地調査の実施

調査図素図に基づいて、土地の配列の順序に従い、毎筆の土地について所有者等の立会いを求めて筆界等の調査を行った上で、調査図素図及び地籍調査票に調査結果を記録する。

【参考】地籍調査成果と不動産登記の関係について

- 地籍調査成果(地籍簿及び地籍図)の写しは、登記所に送付される。
- 地籍調査成果の送付を受けた登記所の登記官は、地籍簿に基づき登記簿の土地の表示に関する事項等を修正し、地籍図を登記所の地図(不動産登記法14条1項)として備え付ける。

地籍調査

地籍簿



地籍図



成果の写しの送付
国土調査法20条1項

不動産登記

登記簿
(イメージ)



地図

・地籍簿に基づき修正

・地籍図を地図として備え付け

地籍簿に基づき登記官がする登記

- ・土地の表題登記
- ・表題部の登記事項に関する変更登記又は更正登記
- ・所有権の登記名義人の氏名・住所の変更登記又は更正登記
(例)婚姻による氏の変更、転居による住所変更など
- ・国土調査法32条に基づき分割又は合併があったものとして調査を行った土地に係る分筆又は合筆の登記

登記所の地図に対する地籍図の占める割合

地図の種類	枚数	全体に対する割合
地籍調査による地籍図	約289万枚	73.7%
土地改良図等の土地所在図等	約101万枚	25.7%
法務省作成地図	約1万7千枚	0.43%
合計	約392万枚	

(平成27年4月時点)

【参考】参照条文

国土調査法(昭和26年法律第180号)

(成果の写しの送付等)

第二十条 国土交通大臣、事業所管大臣又は都道府県知事は、前条第二項の規定により国土調査の成果を認証した場合又は同条第五項の規定により指定をした場合においては、**地籍調査にあつて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に**、その他の国土調査にあつては政令で定める台帳を備える者に、それぞれ当該**成果の写しを送付しなければならない**。

2 **登記所又は前項の台帳を備える者は**、政令で定めるところにより、**同項の規定による送付に係る地図及び簿冊に基づいて、土地の表示に関する登記及び所有権の登記名義人の氏名若しくは名称若しくは住所についての変更の登記若しくは更正の登記をし**、又は同項の台帳の記載を改め**なければならない**。

3 前項の場合において、地籍調査が第三十二条の規定により行われたときは、**登記所は、その成果に基づいて分筆又は合筆の登記をしなければならない**。

国土調査法による不動産登記に関する政令(昭和32年政令第130号)

(国土調査の成果に基づく登記)

第一条 **登記官は**、国土調査法第二十条第一項の規定により地籍簿の送付を受けた場合において、次の各号に掲げるときは、**地籍簿に基づいて、職権で、当該各号に定める登記をしなければならない**。ただし、地籍簿に記載されている事項が地籍調査の実施後に変更したと認められるときは、当該事項については、この限りでない。

- 一 **地籍簿に記載された土地が表題登記がないものであるとき 当該土地の表題登記**
- 二 **土地の表題部の登記事項が地籍簿の記載と一致しないとき 当該登記事項に関する変更の登記又は更正の登記**
- 三 **所有権の登記名義人の氏名若しくは名称又は住所が地籍簿の記載と一致しないとき 当該登記名義人の氏名若しくは名称又は住所についての変更の登記又は更正の登記**

不動産登記規則(平成17年法務省令第18号)

(地図)

第十条 地図は、地番区域又はその適宜の一部ごとに、正確な測量及び調査の成果に基づき作成するものとする。ただし、地番区域の全部又は一部とこれに接続する区域を一体として地図を作成することを相当とする特段の事由がある場合には、当該接続する区域を含めて地図を作成することができる。

5 国土調査法第二十条第一項の規定により**登記所に送付された地籍図は**、同条第二項又は第三項の規定による登記が完了した後に、**地図として備え付けるものとする**。ただし、地図として備え付けることを不適当とする特別の事情がある場合は、この限りでない。

- ## 準備作業

地籍調査票

[illegible]

日頃より、市議会に力をお貸しくださいとごまひります。

市では、「地域創生計画（第3期～第5期）」を実施しております。本年夏の事業の実施によりごまひりいただくところが増えたと、新たな集約の寄与地と調整する土地の集約を推進されていくものと、下野とより現地にお会いし下さいませというお願ひを申し上げます。

なお、ご本人が立派にできる場合は、別荘の売却により、代金を返すこともできます。また、全金同様の希望を希望される場合はより不明な点がございましたら、下野の組合員に、ご照会をお願ひいたします。

11

1. 日 時 2008年12月10日(水) 〇〇時〇〇分
2. 集合場所 現地(下記集合場所参照)
3. 立会場所 前 町〇〇-〇〇
4. 立会にご参加いただきたいもの
①服装
②印鑑(捺印可。ただし、シッチャハタ等は不可となります)
③委託状(代理人が立会いたる場合)
5. その他
小回の場合でも立会を行います。なお、悪天候の場合はお断りさせていただきます。

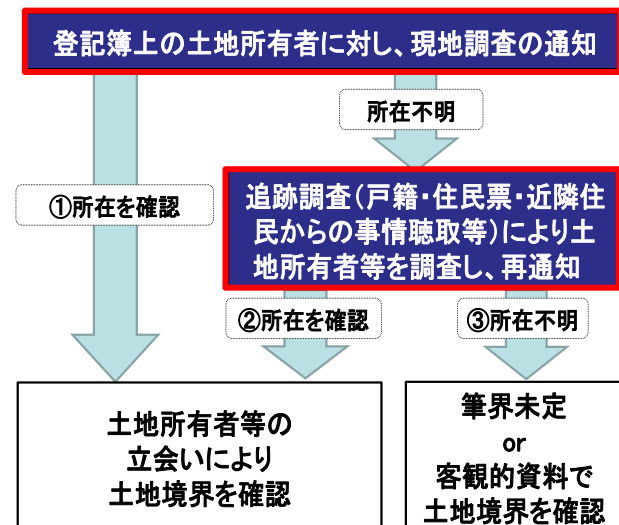
現地調査を実施する地域内の土地の所有者その他の利害関係人又はこれらの者の代理人に、実施する地域及び時期並びに調査に立ち会うべき旨を通知する。

2-(2). 準備作業(課題)

- 平成28年度に一筆地調査を実施した地区を対象とした調査においては、全体の約2割(約13万筆)もの土地で追跡調査が必要
- 労力・調査期間等のコスト(特に都市部や山村部)、情報の保存期間や利用制限等による限界、高齢化の進展等により、登記簿のみでは土地所有者等が把握できない土地の更なる増加が懸念

<現状>

地籍調査における土地所有者等の調査手順



※ 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

地籍調査における土地所有者等に関する調査

※1

(平成28年度に一筆地調査を実施した地区を対象に調査)

	地帯別※2の調査結果 ()内の数字は調査対象筆数に対する割合				
	全体	都市部 (DID)	宅地	農地	林地
調査対象筆数	622, 608	79, 783	98, 775	200, 617	243, 433
① 登記簿上で所在確認	497, 549 (79. 9%)	68, 203 (85. 5%)	81, 610 (82. 6%)	166, 648 (83. 1%)	181, 088 (74. 4%)
② 登記簿のみでは所在不明	125, 059 (20. 1%)	11, 580 (14. 5%)	17, 165 (17. 4%)	33, 969 (16. 9%)	62, 345 (25. 6%)
③ 最終的に所在不明	2, 526 (0. 41%)	304 (0. 38%)	134 (0. 14%)	689 (0. 34%)	1, 399 (0. 57%)
参考: 筆界未定	10, 140 (1. 6%)	2, 014 (2. 5%)	1, 438 (1. 5%)	2, 264 (1. 1%)	4, 424 (1. 8%)

※1 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

※2 1調査地区には、様々な地帯(DID、宅地、農地、林地)が含まれるため、地区内で最も割合の多い地帯で区分



1年間に約13万筆(全体の2割)もの土地で土地所有者等の追跡調査が必要

2-(3). 準備作業(検討の方向性(案))

- 地籍調査における土地所有者等の所在確認において、例えば、住民票や戸籍以外の情報を活用するなどして、作業の効率化・円滑化を図ることができないか。
- また、市町村職員が行っている追跡調査において、例えば、相続関係調査等に関する専門家の知見を活用するなどして、市町村の負担軽減を図ることはできないか。

所有者情報の内部利用に関する立法例

森林法(昭和26年法律第249号)における森林所有者等に関する情報の利用等に関する規定 第191条の2

都道府県知事及び市町村の長は、この法律の施行に必要な限度で、その保有する森林所有者等の氏名その他の森林所有者等に関する情報を、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

現行の仕組み(専門家の知見)

「地籍調査事業(外注)実施要領」

(平成15年4月1日付け国土国第504号国土交通省土地・水資源局国土調査課長通知)

※外注とは、一筆地調査を民間業者等に委託して実施するもの

○資料収集や現地での立会いなど一筆地調査の大部分は、土地家屋調査士や測量士等の民間事業者が実施可能。

○ただし、住所不明所有者等の調査は実施主体である市町村が自ら行うこととなっている。

3-(1). 現地調査(立会いの内容)

○ 現地調査では、一筆毎の土地について所有者等の立会いを求めて筆界の確認をすることが原則

地籍調査においては、新たに筆界を創設するのではなく、既存の筆界を確認する作業であるため、所有者等の立会いは必ずしも必要ではないと考えられるが、

- ・公図等は現地復元性が乏しいこと
- ・土地に関する事情を最もよく承知しているのは所有者であることから、立会いを得ることを原則としている。

現地調査



③現地調査の実施

調査図素図に基づいて、土地の配列の順序に従い、毎筆の土地について所有者等の立会いを求めて筆界等の調査を行った上で、調査図素図及び地籍調査票に調査結果を記録する。

地籍調査票 (現地調査用)			
調査図番号 J			
立会人 現地調査 平成28年9月30日		立会人署名 (代理人) ○○○○ (印)	
地図調査前の土地の表示		地図調査後の土地の表示	
所在・地番 107-3		仮地番	
地目・地質地	地名	地積	250㎡地
住所 氏名 名称	県 郡 町大字 107番地	県 郡 町大字	107番地
所有権		その他の登記	
登記関係 表示事項		既	
異動事項(同意・承認事項)		異動事項	
☐ 分割	に分割	☐ 年 月 日不詳	他日変更
☐ から分割		☐ 年 月 日不詳	一部他日変更
☐ を合併		☐ 年 月 日	と所在地変更
☐ に合併		☐ 年 月 日	と住所変更(訂正)
☐ の一部を合併		☐ 年 月 日	と名称変更(訂正)
☐ 部分に一部合併		☐ 年 月 日	不詳の場合
☐ 廃止と地番変更(訂正)		表題号記をする土地	
☐ 年 月 日不詳(一部)滅失		☐ と	と訂正
☐ 不存在		☐	番との番号未定
上記のとおり分割、 ☒ 一部合併、地番変更(訂正)、 滅失、不存在について(承認)をする。 平成28年9月30日		☐ 現地地籍不能 ☒ 平成17年5月1日行政区画変更	
所有者意見 土地所有権者名 (代理人) ○○○○ (印)			

立会人の
署名・押印

【参考】参照条文

国土調査法(昭和26年法律第180号)

(立会又は出頭)

第二十五条 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、当該国土調査に係る**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を現地に立ち会わせることができる。**

2 国土調査を実施する国の機関又は地方公共団体は、その実施のために必要がある場合においては、当該国土調査に係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、当該国土調査に係る土地の所在する市町村内の事務所への出頭を求めることができる。

地籍調査作業規程準則(昭和32年総理府令第71号)

(現地調査の通知)

第二十条 地籍調査を実施する者(法第十条第二項の規定により国土調査の実施を委託された法人が国土調査を実施する場合にあつては、その実施を委託した都道府県又は市町村。以下この条及び次条において同じ。)は、調査図素図、調査図一覧図及び地籍調査票の作成の終了時期が明らかとなつたとき又はその作成を終了したときは、現地について行う一筆地調査(以下「現地調査」という。)に着手する時期を決定し、**現地調査を実施する地域内の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(以下「所有者等」という。)**に、**実施する地域及び時期並びに調査に立ち会うべき旨を通知するものとする。**

(現地調査の実施)

第二十三条 **現地調査は、調査図素図に基いて、おおむね土地の配列の順序に従い、毎筆の土地について、その所有者、地番、地目及び筆界の調査を行うものとする。**

2 前項の調査には、**当該調査に係る土地の所有者等の立会いを求めるとともに、その経緯を地籍調査票に記録するものとする。**

3 (略)

(筆界の調査)

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。

3-(2). 現地調査(課題)

- 筆界未定解消のため、平成22年度に地籍調査作業規程準則を改正し、所有者等の確認を得ずに客観的な資料により筆界の調査が可能とした。
- 平成28年度の全国における地籍調査では、土地所有者等の所在不明で立会いが困難であった2,526筆のうち、客観的資料※により筆界を調査(準則30条3項)することができたものは、約25パーセント(618筆)。※位置及び形状が誤差の範囲内で一致する地積測量図や位置、筆の位置、形状及び周辺地との関係に矛盾のない既存資料(境界確定図、用地実測図等)
- また、マンション等の区分建物の敷地の立会い及び相続人が多数に及ぶ場合の立会い等、今後、立会いができないケースが更に増加。

平成28年度の地籍調査における 準則30条3項の利用状況

調査対象の筆数
622,251筆

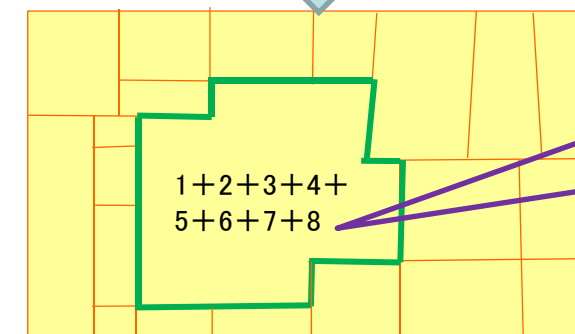
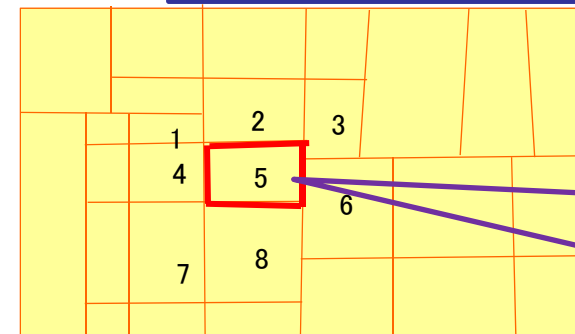
追跡調査をしても、最終的に所在不明により
立会いができなかった筆数 2,526筆

24.5%

準則30条3項を適用し筆界を確認した筆数
618筆

※残り1,908筆は筆界未定

筆界未定の影響



3-(3). 現地調査(検討の方向性(案))

- 立会いが困難となっている事例の整理・対応策の活用による筆界の確認の円滑化を検討。
- 地籍調査における「筆界特定制度」の活用を検討。 具体的には、地籍調査の実施主体(市町村等)による筆界特定の申請を検討。

立会い等における法務省(法務局)との連携

「民活と各省連携による地籍整備の推進」

(平成15年6月26日都市再生本部)



地籍調査の実施における法務局との協力について(平成16年6月30日付け国土国第107号国土交通省土地・水資源局長通知)

「地籍調査への法務局の積極的な協力」

〈協力内容〉

- ① 地元住民に対する説明会への出席
- ② 現地調査への協力
- ③ 成果案の閲覧への協力

筆界特定制度の概要

筆界特定制度

土地の所有者として登記されている者等の申請に基づいて、筆界特定登記官が外部専門家である筆界調査委員の意見を踏まえて、現地における土地の筆界の位置を特定する制度

※ 筆界特定の申請人は、所有権登記名義人等

(所有権の登記がある一筆の土地にあっては所有権の登記名義人、所有権の登記がない一筆の土地にあっては表題部所有者、表題登記がない土地にあっては所有者をいい、所有権の登記名義人又は表題部所有者の相続人その他の一般承継人を含む。)

※ 筆界特定の結果に納得することができないときは、後から裁判(筆界確定訴訟)で争うことも可能。

筆界特定の申請人に関する特例

大規模災害からの復興のための特別措置として、復興整備事業の実施主体は、一定の要件の下に、筆界特定の申請をすることができるとされている

(東日本大震災復興特別区域法(平成23年法律第122号)第73条及び大規模災害からの復興に関する法律(平成25年法律第55号)第36条)。

【参考】参照条文等

地籍調査の実施における法務局との協力について(平成16年6月30日付け国土国第107号国土交通省土地・水資源局長通知)

国土調査法(昭和26年法律第180号)に基づく地籍調査事業は、昭和26年度に調査を開始して以来、これまで50年以上にわたり事業を進めてきたところであり、全国の進捗率は46%となっており、特に都市部である人口集中地区については、その進捗率は18%と、低位にとどまっている状況にあります。

このような状況の中、内閣に設置された都市再生本部において、平成15年6月26日に、「民活と各省連携による地籍整備の推進」と題する方針が示され、都市再生の円滑な推進のため、国において、全国の都市部における地籍整備を強力に推進することとされたところです。

国土交通省としては、**地籍を整備していくためには、登記事務や公図、境界などに極めて高い専門性や識見を有する法務局と連携を強化していくことが重要と認識しており、今後都市部における地籍整備を協力に進めていくためにも、法務局との連携の意義は大きいものと考えられることから、地籍調査の実施主体である市区町村において法務局職員の協力を受けつつ調査を実施することが必要**であると認識しているところです。

このため、法務省との間で当該協力の方策の具体的内容について検討した結果、今般下記のとおり法務局職員の協力が得られることとなったので、この旨貴管下部局及び市区町村に周知方お取り計らい願います。

(略)

記

1 協力の範囲及び内容

地籍調査への協力の範囲及び内容は、次の(1)から(3)までの事項について、各法務局又は地方法務局との協議の上、定めることができるものとする。

(1) 地元住民に対する説明会への出席

地籍調査を実施するに当たっては、その意義及び作業の内容を周知し、協力を得る目的で地元住民に対して説明会等を開催することとされているが、その際に、法務局職員が不動産登記に関する説明や質問について対応する。

(2) 現地調査への協力

地籍調査の工程において最も重要かつ困難な作業である現地調査を実施する際に、法務局職員が可能な範囲で協力する。

(3) 成果案の閲覧への協力

地籍調査の実施によって作成された成果案(地図及び簿冊)は、一般の閲覧に供され、土地の所有者等から誤り等の申出があれば、調査の上、修正手続を行うものとされているが、この場合において、法務局職員が必要な範囲で協力する。

2・3 (略)

大規模災害からの復興に関する法律(平成25年法律第55号)

(不動産登記法の特例)

第三十六条 第十条第六項の規定により公表された**復興計画に記載された復興整備事業**(土地収用法第二十六条第一項、公共用地の取得に関する特別措置法(昭和三十六年法律第百五十号)第十条第一項又は都市計画法第六十二条第一項の規定により告示された事業に限る。以下この項において単に「復興整備事業」という。)の**実施主体は、不動産登記法(平成十六年法律第百二十三号)第百三十一条第一項の規定にかかわらず、同法第百二十五条に規定する筆界特定登記官に対し、一筆の土地**(復興整備事業の実施区域として定められた土地の区域内にその全部又は一部が所在する土地に限る。)とこれに隣接する他の土地との**筆界**(同法第百二十三条第一号に規定する筆界をいう。)について、同法第百二十三条第二号に規定する**筆界特定の申請をすることができる。**

2 前項の申請は、対象土地(不動産登記法第百二十三条第三号に規定する対象土地をいう。)の所有権登記名義人等(同条第五号に規定する所有権登記名義人等をいう。)の承諾がある場合に限り、することができる。ただし、当該所有権登記名義人等のうちにその所在が判明しない者がある場合は、その者の承諾を得ることを要しない。