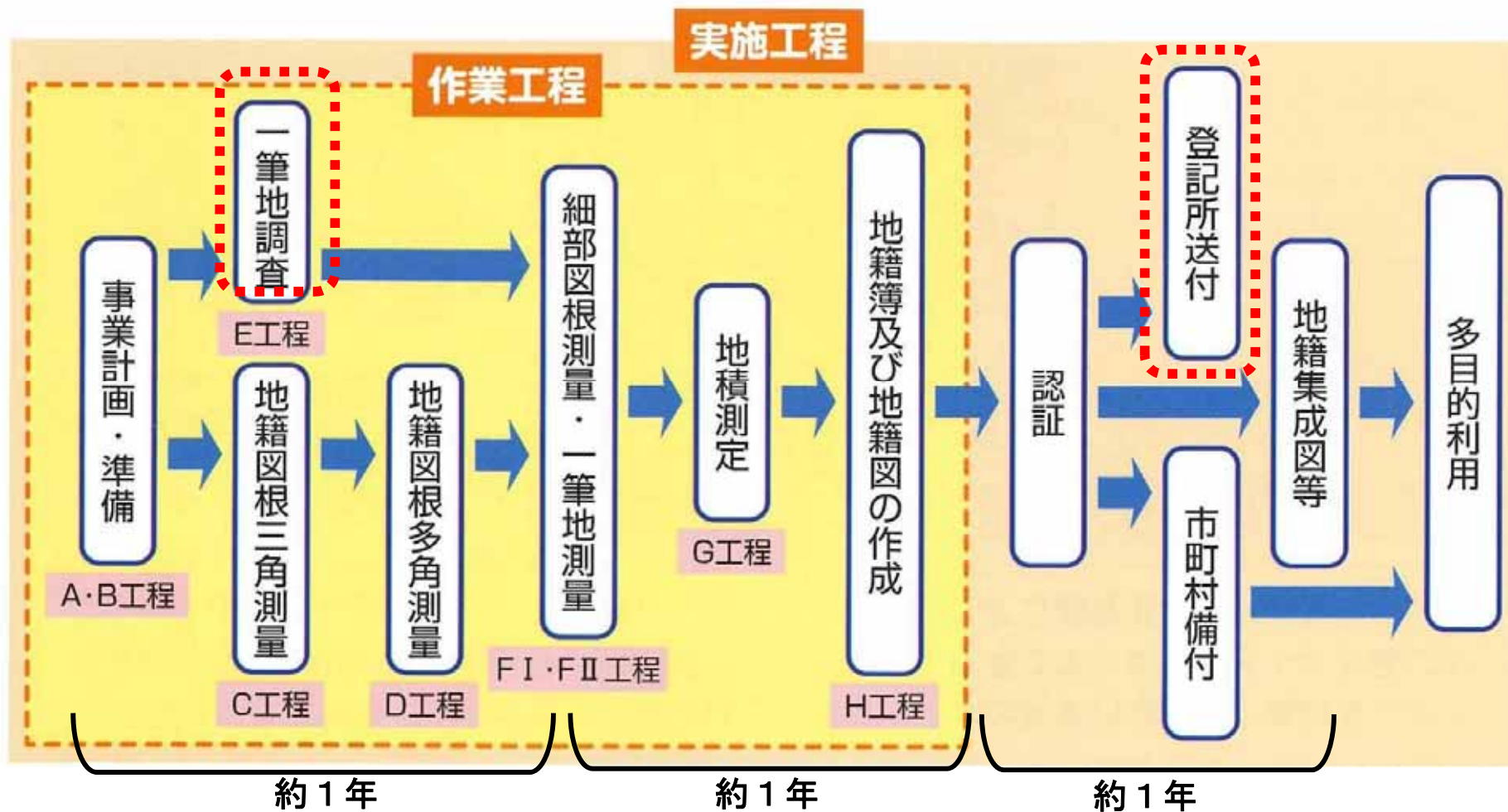


地籍調査における事業計画の変更手続の廃止等の見直し



栃木県那須塩原市

地籍調査の一般的な流れ



とちぎのちせき（令和3(2021)年3月）より

A 工程：事業計画

事業計画の策定、関係機関との調整及びそれに伴う事務手続きを行う工程

B 工程：準備

調査地域の事前調査、住民等への説明会等を行う工程

C 工程：地籍図根三角測量

電子基準点等を基準として、所定の粗い密度で地籍図根三角点を設置し、測量する工程

D 工程：地籍図根多角測量 条件により省略可能

C 工程で設置した図根点を基準として、所定の中程度の密度で地籍図根多角点を設置し、測量する工程

E 工程：一筆地調査

登記所備え付けの土地登記簿と地図（字限図）等に基づいて、土地所有者等の立会いのもと、一筆ごとの土地について地番、地目、所有者及び境界の調査・確認を行う工程

F 工程：地籍細部測量

F 工程（地籍図根測量）：一筆地測量の基礎とするため、地籍細部図根点を設置する作業

F 工程（一筆地測量）：E 工程を完了した一筆ごとの土地の境界を測量する工程及び一筆地測量の結果をもとに原図を作成する工程

G 工程：地積測定

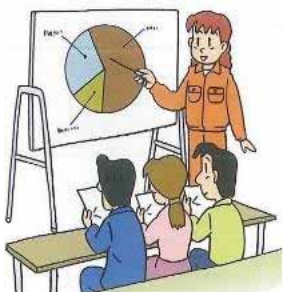
F 工程により求めた筆界点の座標値又は作成された地籍図原図をもとに一筆ごとの土地の面積を計算又は測定する工程

H 工程：地籍図及び地籍簿の作成

各工程の結果に基づき、地籍図案、地籍簿案を作成し、20日間一般の閲覧に供して、必要に応じて修正し、地籍図及び地籍簿を作成する工程

とちぎのちせき（令和3(2021)年3月）より -3-

地籍調査の流れ(イメージ図)



住民への説明会
調査に先立って、住民への説明会を実施します。



一筆地調査
土地所有者等の立会いにより、境界等の確認をします。



地籍測量
地球上の座標値と結びつけた、一筆ごとの正確な測量を行います。



登記所への送付
登記所では、登記簿が書き改められ、地籍図が備え付けられます。



成果の閲覧・確認
地籍簿と地籍図の案を閲覧にかけ、誤り等を訂正する機会を設けます。



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、面積を測定します。

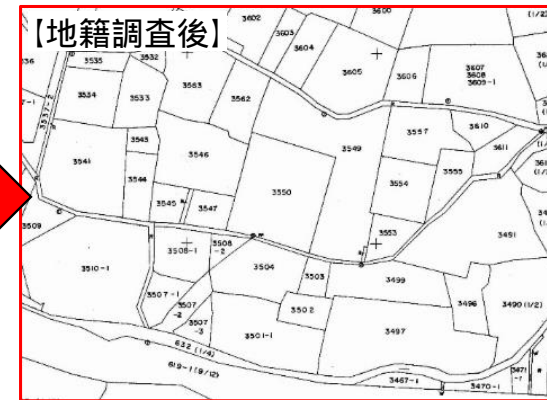
地籍簿

地籍調査前の土地の表示					地籍調査後の土地の表示								
字名	地番	地目	地積		所有者の住所及び氏名又は名称	字名	地番	地目	地積		所有者の住所及び氏名又は名称	原因及びその日付	地図番号
			ha	a					ni	ha			
小松	560	山林	21	25	65 山田一郎	560	1	15			昭和20年以下不詳 一部時買戻560-1、 560-2に分筆	松J	11-2
						560	畑	10	50		560から分筆		
+	561	田	1	16	38 大下三郎			7	93		562、563を合筆	松J	11-4
+	562	田	2	03	*						561に合筆		
+	563	田	4	11	*						561に合筆		
+	564	田	3	16	62 山下太郎	564	1	50			564-1と地籍変更 地籍誌誤	松L	11
+	565	宅地	2	72	09 大山太郎						異動なし	*	
+	566	宅地	2	92	105 山田一郎		畑	9	65		昭和50年4月15日 地籍変更 地籍誌誤	松K	13
						仮	原野	1	16	121 田中敏夫	原因不詳 (未登記)	松N	15
+	568	畑	1	16	135 杉山一夫			1	21	45	昭和50年12月1日 住所移動 地籍誌誤	松Q	11

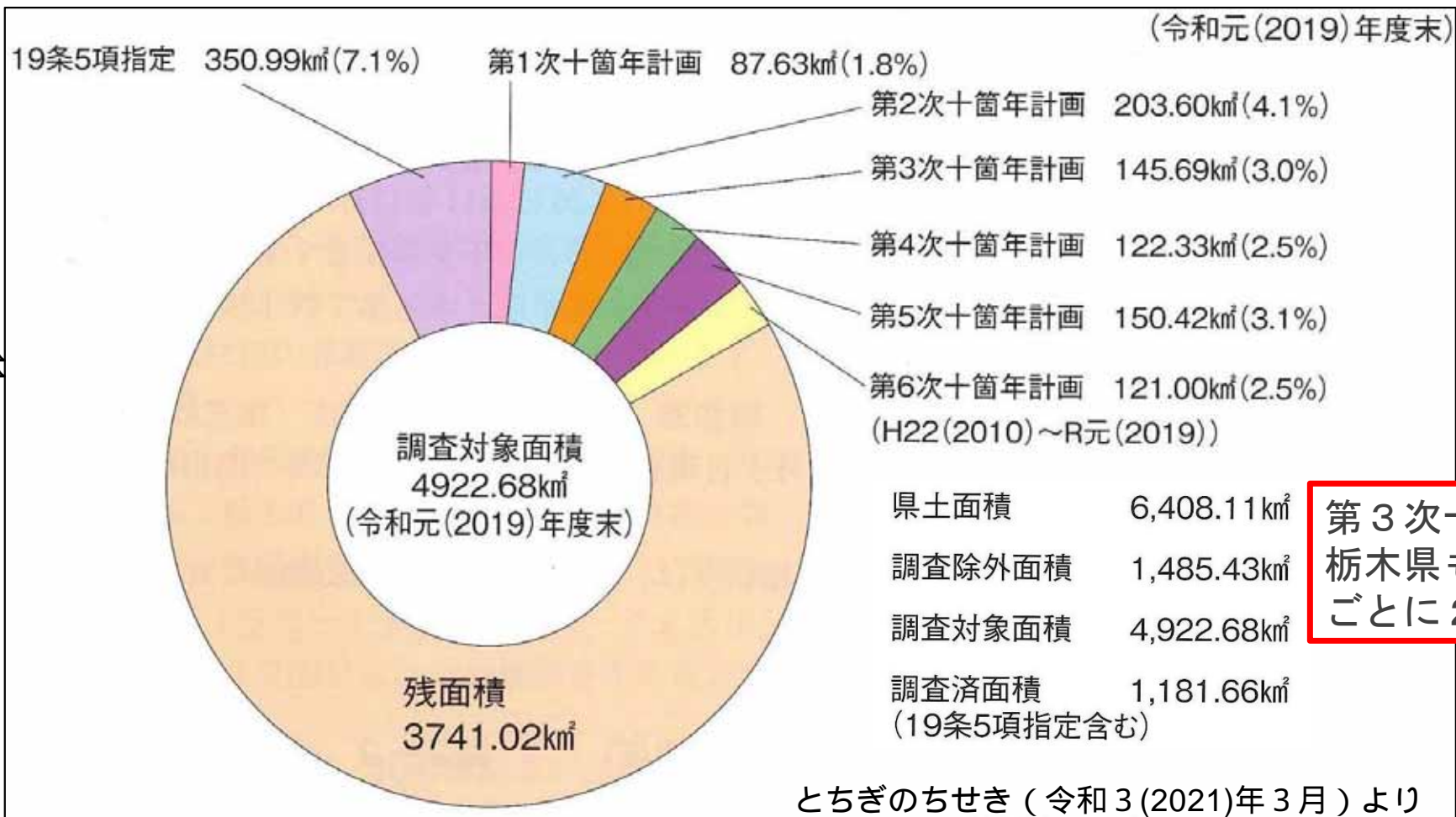
公図: 明治の地租改正に伴い作られた図面



地籍図: 境界が正確な地図



栃木県の地籍調査実施面積の状況



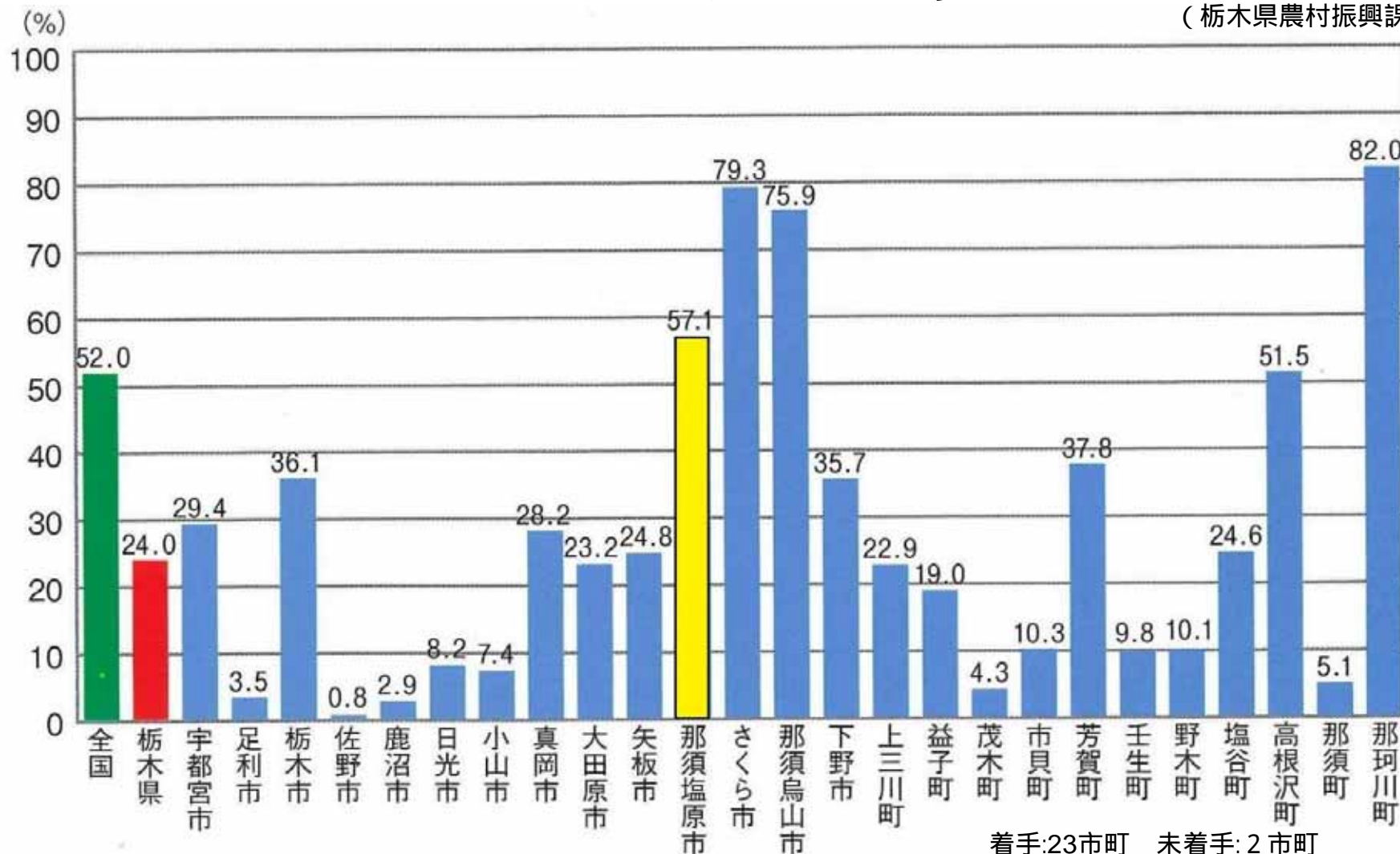
那須塩原市の状況

第1次	17.7%
第2次	32.5%
第3次	休止
第4次	1.9%
第5次	2.4%
第6次	2.3%

第3次十箇年計画以降は、
栃木県も那須塩原市も10年
ごとに2～3%程度の進捗

栃木県内市町別の地籍調査進捗率

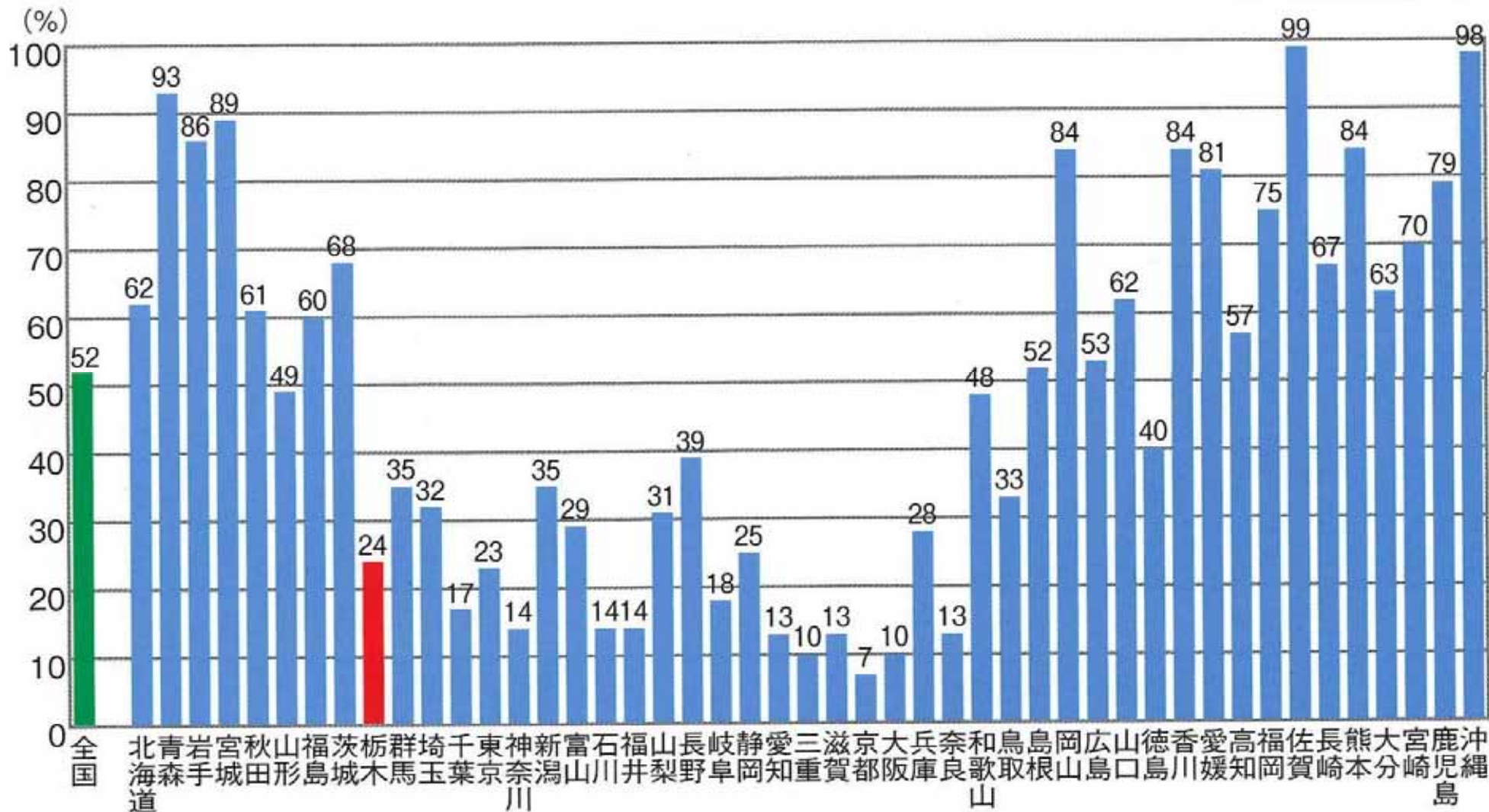
(令和元(2019)年度)
(栃木県農村振興課調べ)



※進捗率には、第19条第5項により指定された面積も含まれています。とちぎのちせき（令和3(2021)年3月）より

都道府県別の地籍調査進捗率

(令和元(2019)年度)
(国土交通省調べ)



とちぎのちせき (令和3(2021)年3月) より -7-

地籍調査における既存公図と現地の乖離に係る修正の現状

1 公図と現地の乖離について

距離や形状、長狭物の幅や筆界の位置が正確ではないため現地との乖離が大きい。

小字と小字の接合部の形状が合わないため、筆の形状を修正する必要がある。この場合、公図と合わなくなることがある。

一つの調査地区の中で、公図と現地が適合する土地と適合しない土地が混在しており、筆界ラインを全体のバランスに合わせることが困難である場合が多い。

公図とは

地租改正に伴い、明治中頃に作成された図面。E工程の一筆地立会い時に筆界の確認のために使用するが、距離や角度など、現地との乖離がある。

地籍調査における既存公図と現地の乖離に係る修正の現状

2 公図と現地の乖離から生ずる調査への支障について

現地立会い前後に判明した疑問点等について登記官に相談し指示を、または法務局送付の事前に登記官の指摘を受ける。

立会い前後に判明した場合は数週間、法務局送付の事前に指摘を受けた場合は、半年から1年以上期間を要する場合がある。E工程からH工程をやり直すことになる。

- (1) 現況と公図の剥離に係る修正方針が統一されていないため、登記官も判断に苦慮している。
- (2) 登記官からの回答に時間を要した場合、再立会い等の後続工程に影響が生じる。
- (3) 公図の形状を遵守することについては、地権者の了承を得ることが難しい場合がある。

地籍調査における既存公図と現地の乖離に係る修正の現状

3 那須塩原市及び他市町村の状況

登記官からの修正指示の件数

本市：令和 2 年度に法務局へ申請
1 地区 839 筆中、修正指示約 200 筆

A 町：平成 27 年度に法務局へ申請
2 地区 292 筆中、修正指示約 90 筆

B 市：99 筆修正協議中

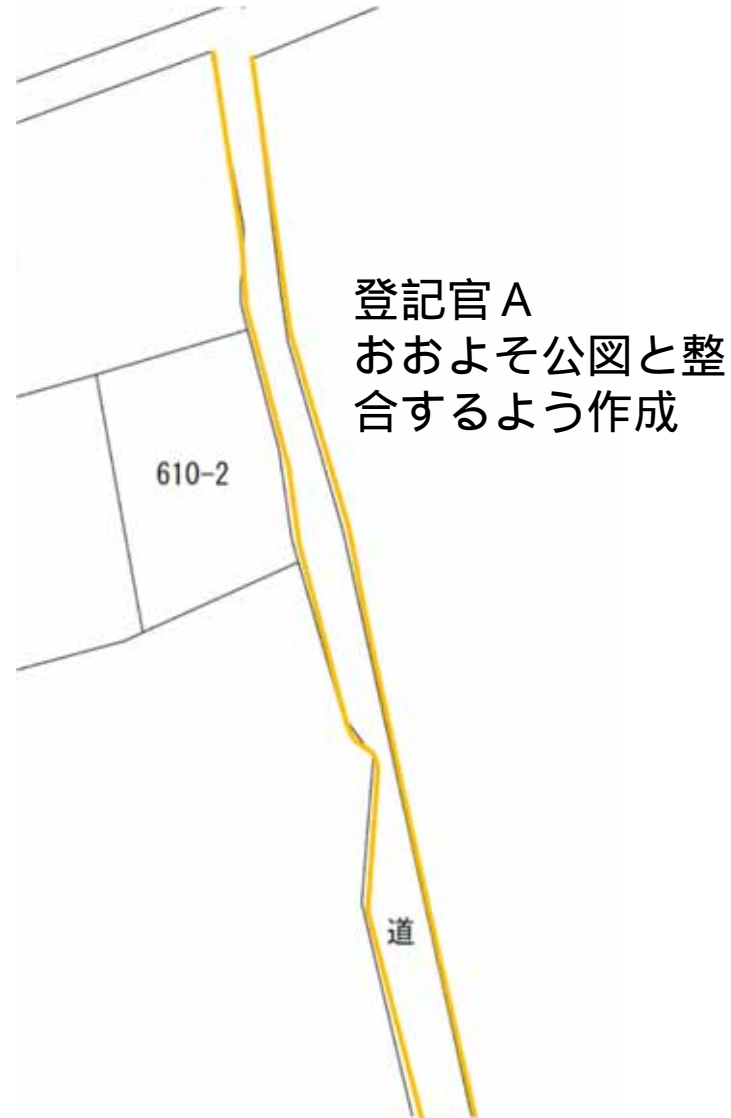
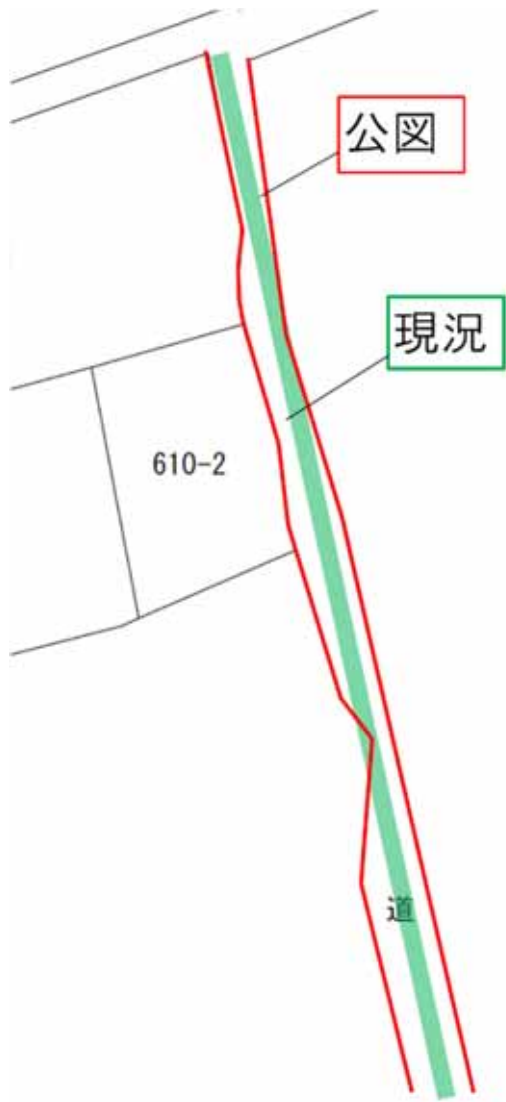
地籍調査における既存公図と現地の乖離に係る修正の現状

登記官からの修正指示がされていることについて、何が原因と考えるか

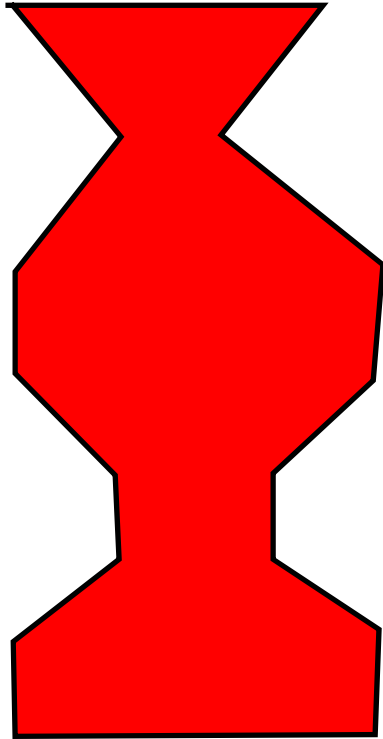
C市：登記前の事前の協議において、担当登記官が地籍調査事業の内容を理解していないため、地籍簿・地籍図の送付方法についての協議が円滑に進まないことがありました。協力依頼と同時に地籍調査事業そのものの理解の促進を行っていただきたい。

D市：前年度より相談していた箇所について、登記官の異動により再度相談したところ、修正（境界の確定）に変更が生じ、地権者対応にさらなる時間が必要なこととなった。このように登記官の考えに統一性がないためなのか、事務引継が円滑に行われていないためなのか、担当登記官が変更になると結論も変わってしまう場合がある。また事前に登記相談しても登記官側で記録に残しているわけでないので結論が変わる要因になる。

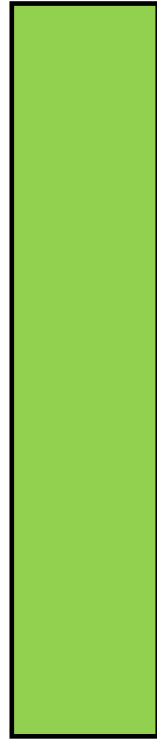
判断事例



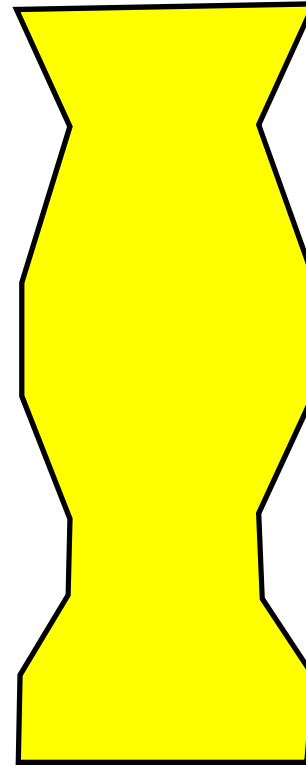
判断事例①



和紙公図

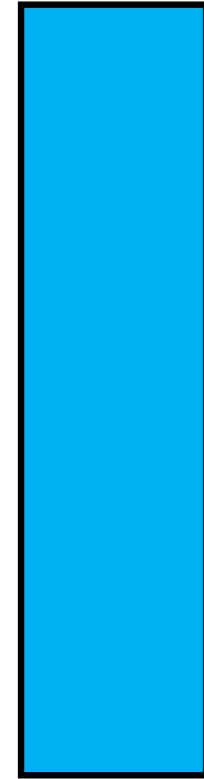


現況



登記官 A

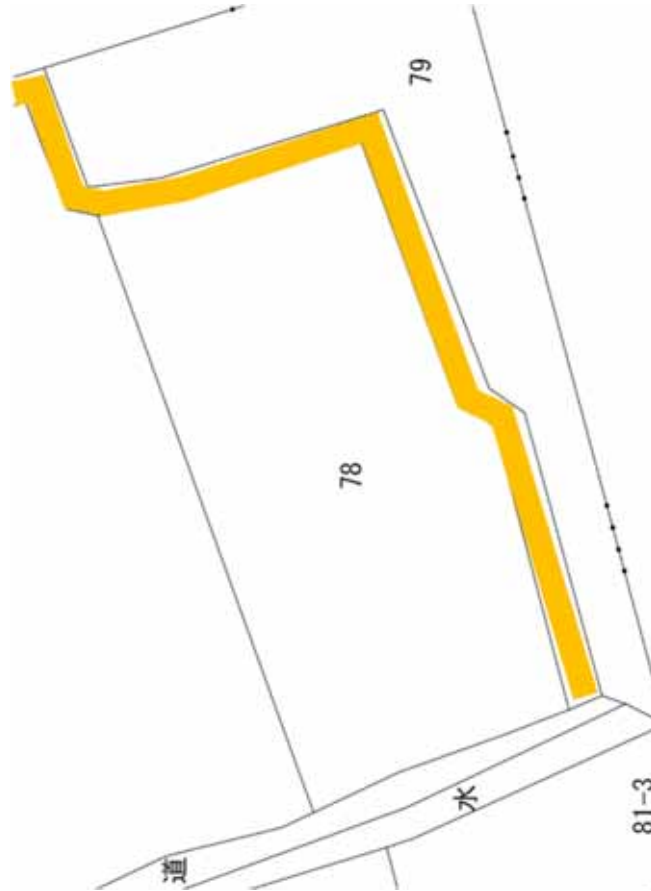
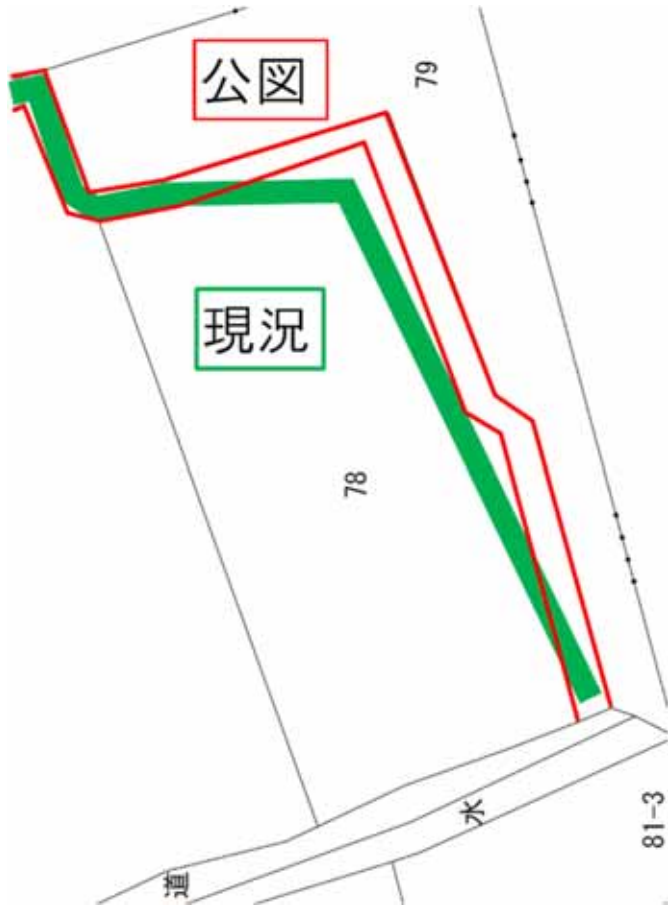
おおよそ公図と整合
するよう作成



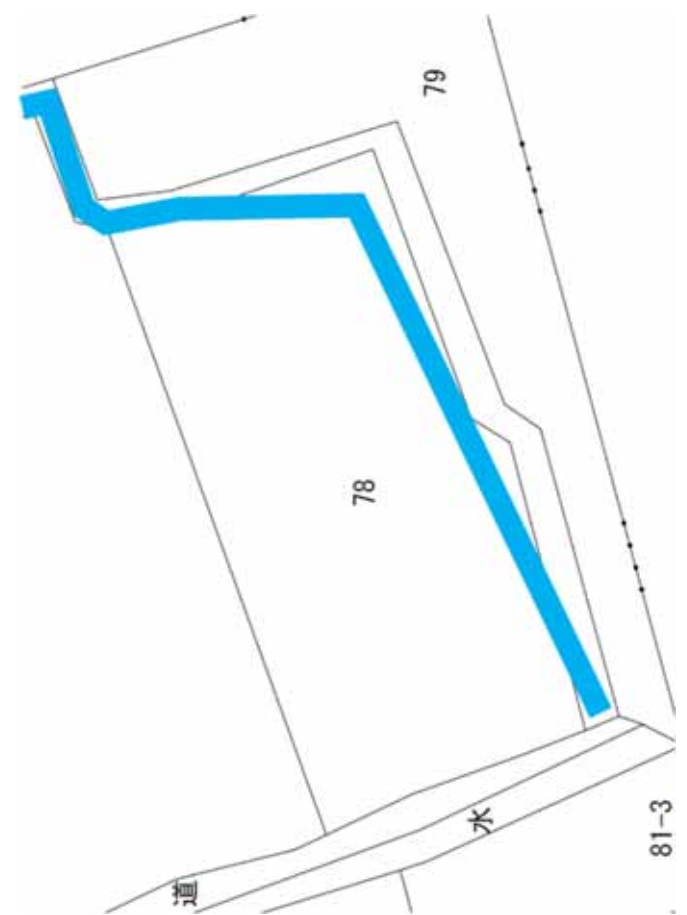
登記官 B

公図の平均幅を確保し、
現況の形状に沿って作成

判断事例

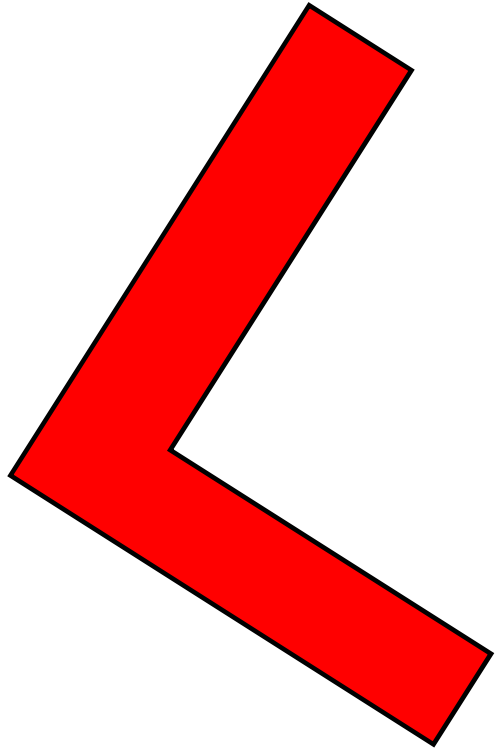


登記官 A
公図の形状を遵守

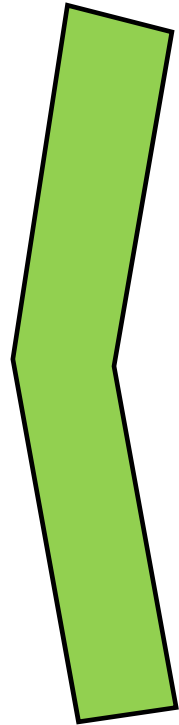


登記官 B
多少の形状変更可
(公図の形状とおおむね一致)

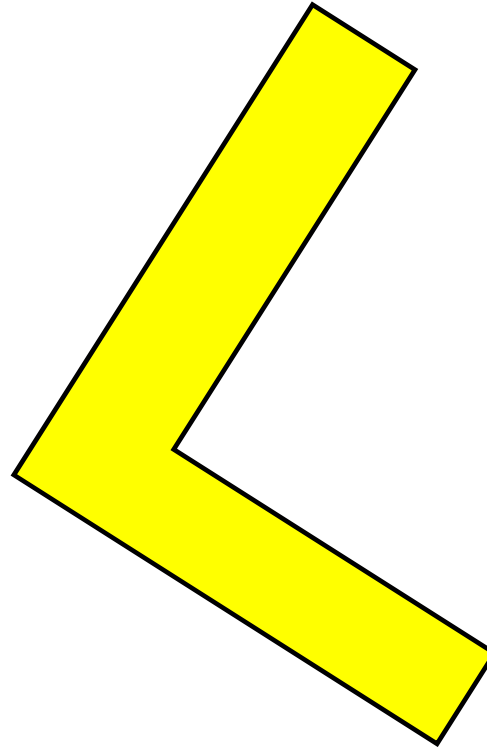
判断事例②



和紙公図

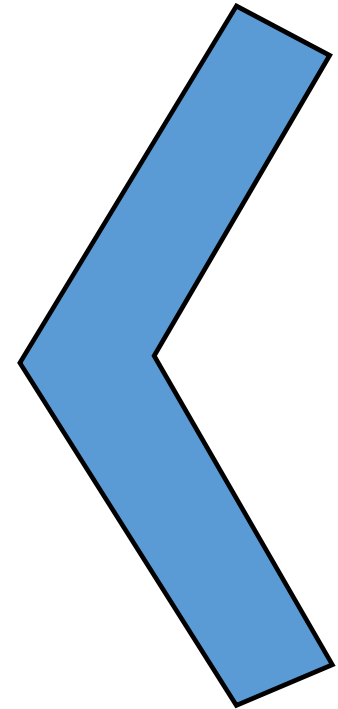


現況



登記官 A

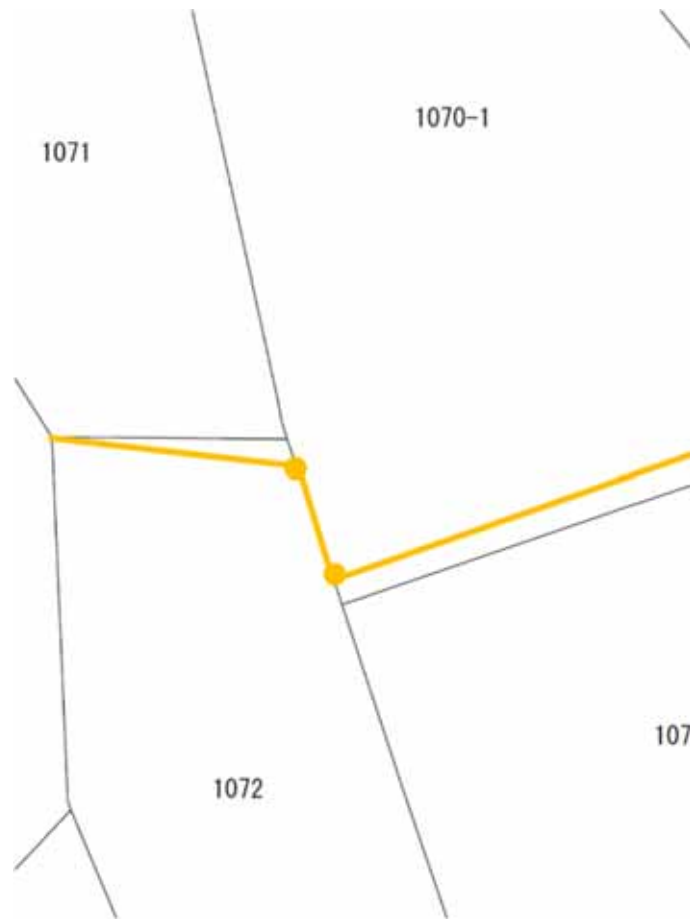
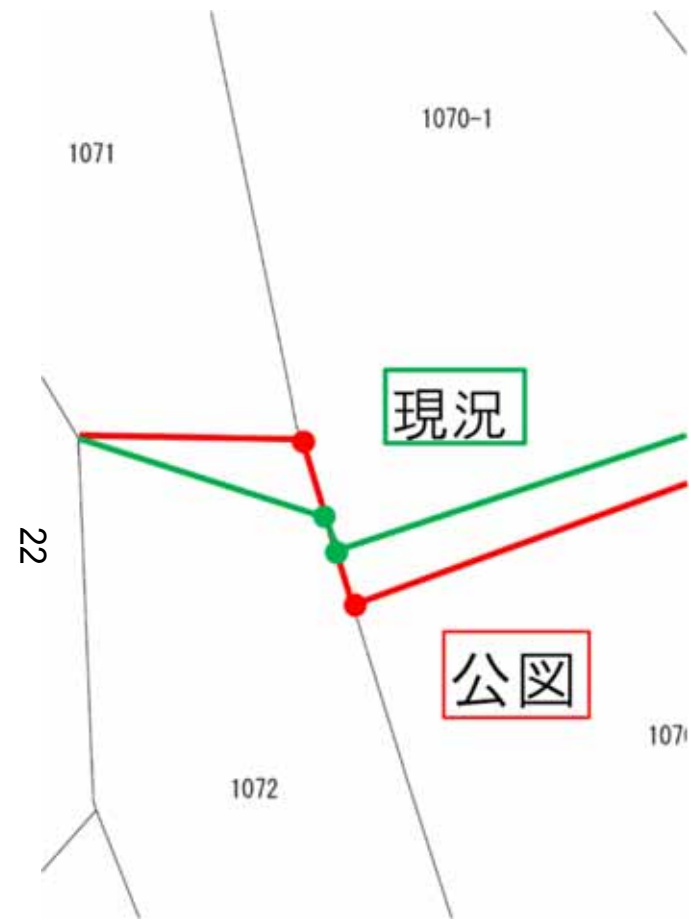
公図の形状を遵守



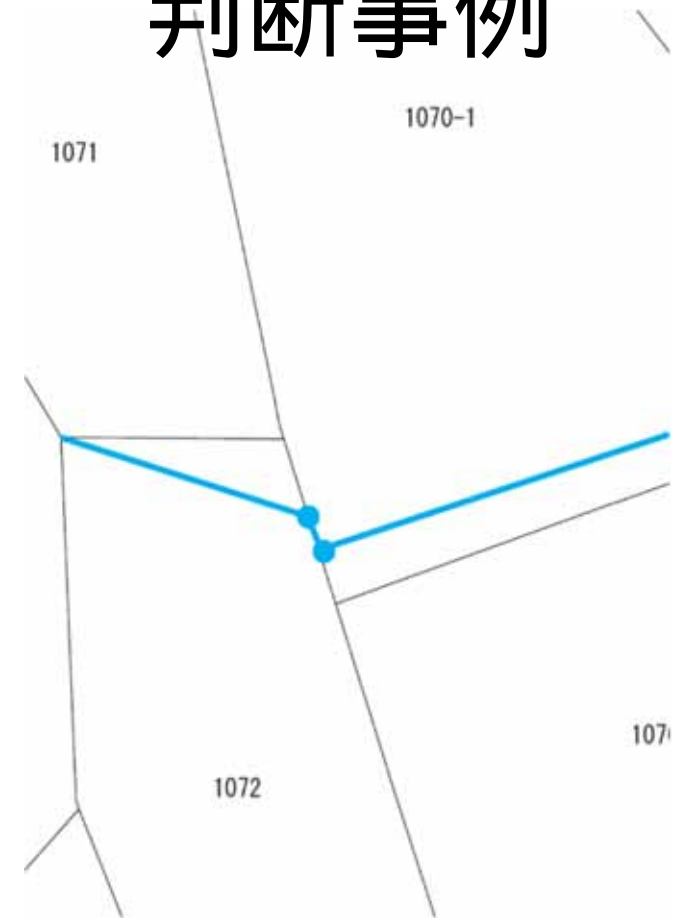
登記官 B

多少の形状変更可

判断事例

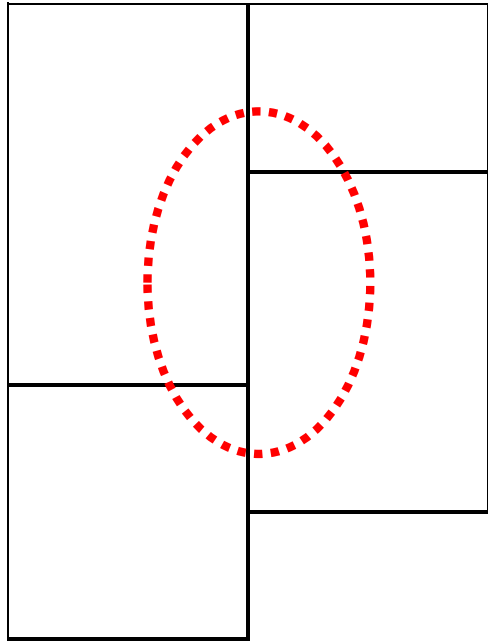


登記官A
おおよそ公図と同じ幅
を守るよう調整

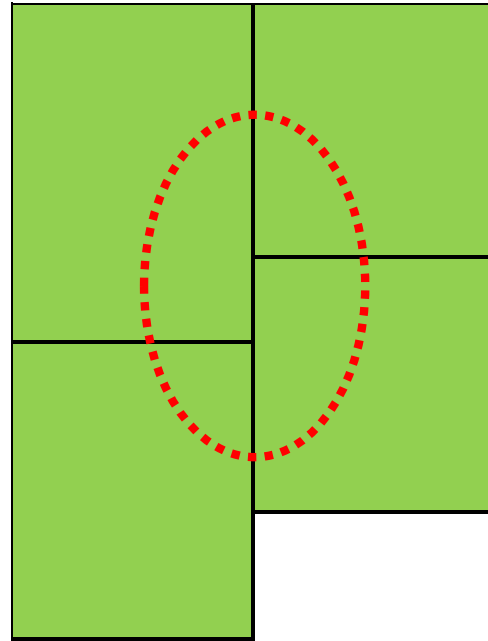


登記官B
筆界点があれば現況合
わせで可

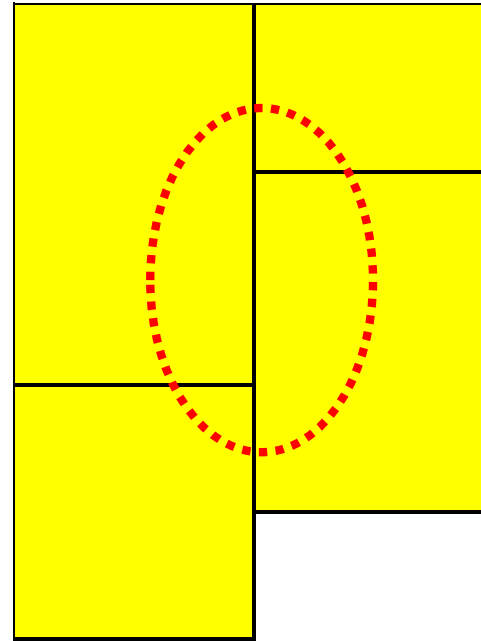
判断事例③



和紙公図

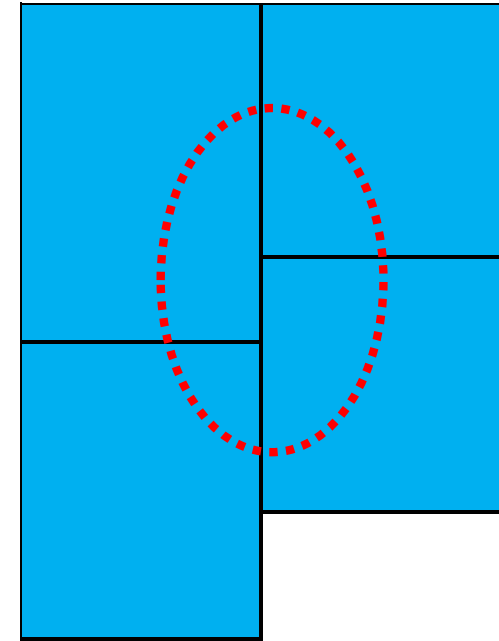


現況



登記官 A

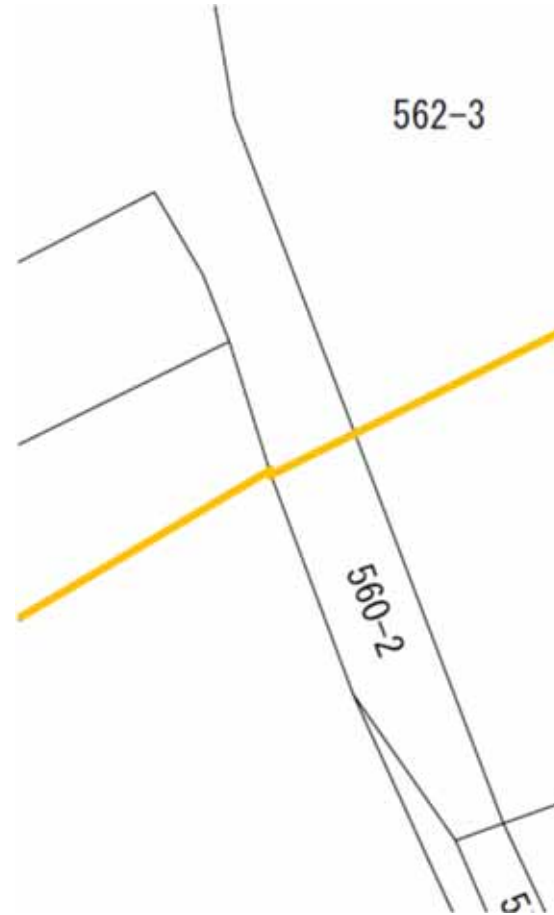
おおよそ公図と同じ
幅を守るよう調整



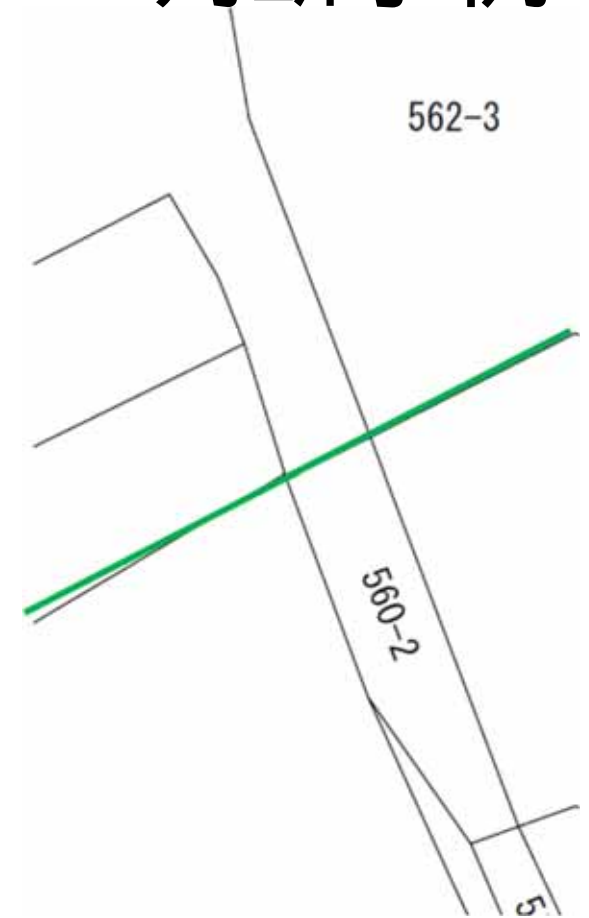
登記官 B

筆界点があれば
現況合わせで可

判断事例

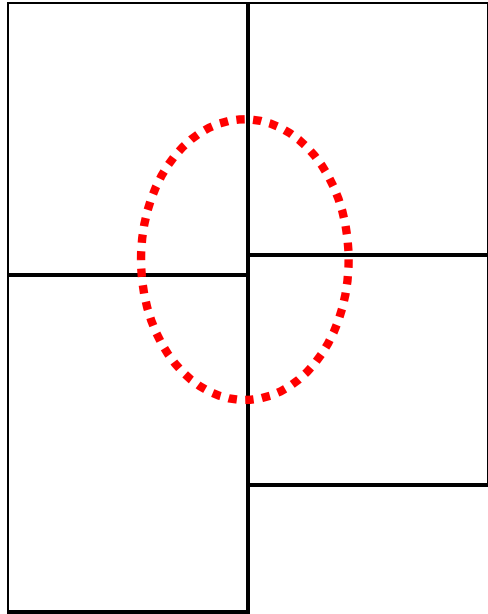


登記官A
公図のとおりクランク
が必要

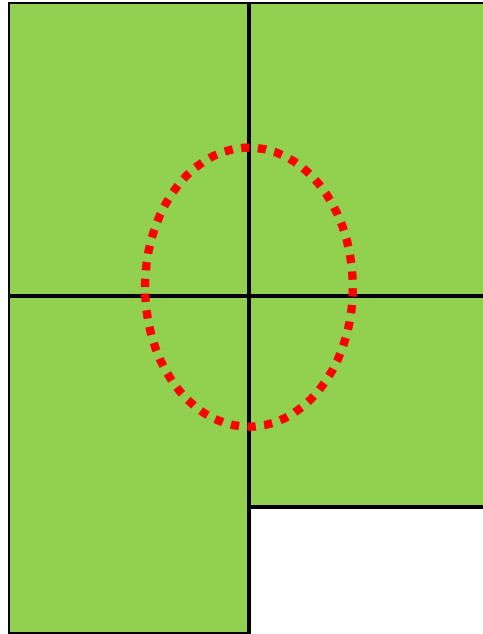


登記官B
小さいクランクは
直線として可

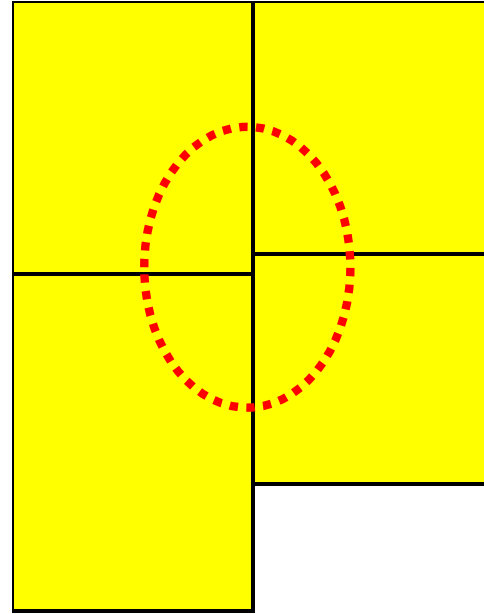
判断事例④



和紙公図

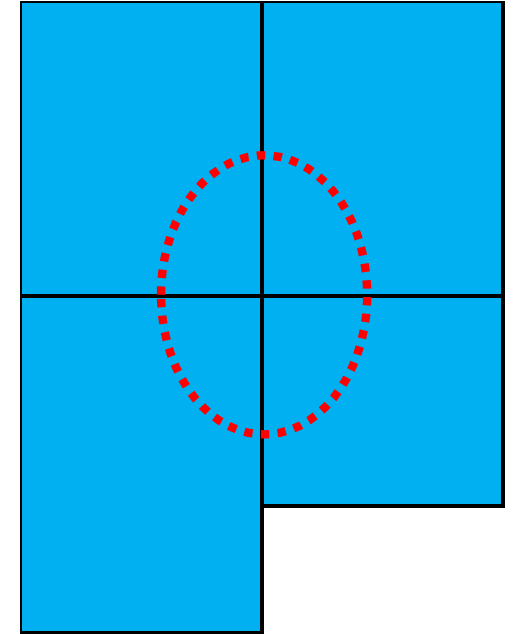


現況



登記官 A

公図のとおり
クランクが必要



登記官 B

小さいクランクは
直線として可

修正方針の統一・明確化の必要性

公図と現地の乖離に係る統一した修正方針がないため、立会い時等に地権者への説明が難しく、いったん持ち帰って登記官への相談及び回答後に再立会いを実施するため、調査に時間を要することになる。

また、登記官自身についても、どの程度の修正を認めて良いのか判断が難しい場合や、類似の相談を何度も受けることになる。登記官は一人で数地区を担当していることから、相談数の増加により事務量が増加し、そのことで相談から回答まで時間を要することになる。

地籍調査は、限られた時間で一定の成果を得ることが必要な事業であるため、これら相談の回数や時間を短縮していくことが必要であり、相談にかかる時間や回数が増えることで目的の達成も遅れていくことになる。

地籍調査は、公図の歪み等を修正することが目的の一つであるが、公図作成当時の測量精度や経緯を勘案すると、距離や角度、形状等が曖昧であるため、公図を遵守するのは困難と考える。

修正方針の統一・明確化に求めること

地籍調査は、1地区あたり数か月間の地権者の立会いをいただき、1回の立会いで了承を得られない場合は再立会いを実施、それをもとに地籍図を作成、その後地権者がその結果を再閲覧している。

しかし、土地の形状、隣接地等との接合部、長狭物の形状、調査地区全体の形状等、全て公図を遵守するのでは、公図と現地を照合する必要がなく、地籍調査を実施する意味自体がなくなってくる。

地籍調査は、公図の曖昧さを認めたくらんで、地権者の立会いのもと、筆の形状や距離等の公図の歪み等を修正していくことが目的の一つであるため、ある程度幅を持った形で修正していくことが重要と考える。

修正方針の統一・明確化ができることで

どの程度の修正が可能かの判断が容易になり、現地での説明が明確になることで、地権者の了承を得やすくなる。

登記官への相談件数が減少する。このことにより、登記官の負担軽減及び速やかな回答に繋がる。

再立会いの回数が減少することで、地籍調査着手から完了までの流れがスムーズになる。このことにより、認証や登記が迅速化し、成果の早期活用に繋がる。

成果が早期に活用されることで、税の公正化や土地取引の円滑化、公共事業の早期着手に繋がる。

地籍調査が円滑に進むことになり、国・県・市町村の負担減に繋がる。



国土調査法〔昭和二十六年六月一日法律第百八十号〕

(国土調査の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、それぞれ当該国土調査の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、同項の規定により送付された国土調査の成果の写しに基づいて、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、その国土調査の成果の写し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〔昭和三十二年六月三日政令第百三十号〕

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国土調査の成果の写しの送付を受けた場合において、次の各号に掲げるときは、当該国土調査の成果のうち簿冊の写し（以下この項において「地籍簿の写し」という。）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、地籍簿の写しに記載されている事項について、地籍調査の実施後に変更があっ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 地籍簿の写し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写し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写し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

2 登記官は、前項の登記をしたときは、国土調査の成果により登記した旨を記録しなければならない。

第二条 省略

第三条 省略

第四条 前三条に定めるもののほか、国土調査法第二十条第二項、第二十一条の二第八項又は第三十二条の二第一項の規定による登記の手續に関し必要な事項は、不動産登記法（平成十六年法律第百二十三号）及び不動産登記令（平成十六年政令第百七十九号）の定めるところによる。