

地籍問題研究会 NEWS LETTER

No.15 2025.2.6

第39回定例研究会の開催

2024年11月16日(土)に飯田橋会場とオンラインで開催された第39回定例研究会の概要を報告します。

【概要】

対面およびオンラインのハイブリッド形式で実施し、東京会場に約30名、オンライン約70名、合わせて約100名の参加者を得た。



瀬口潤二氏



塩川豊氏



森光広氏



荻田匡嗣氏



山崎詩朗氏

CADASTER

【第 39 回定例研究会プログラム】

テーマ「筆界未定地の解消に向けて」

趣旨説明 鮫島信行氏 (当研究会代表幹事)

■ パネルディスカッション

司会進行 鮫島信行氏

【パネリスト】

瀬口潤二氏 (当研究会幹事、土地家屋調査士)

塩川豊氏 (長野県公共嘱託登記土地家屋調査士協会理事長、
長野県土地家屋調査士会副会長、地籍アドバイザー、土地家
屋調査士)

森光広氏 (茨木市建設部建設管理課地籍調査係会計年度任用
職員、土地家屋調査士)

荻田匡嗣氏 (三重県名張市市民部課税室長、前・都市整備部
用地対策室長、地籍アドバイザー)

山崎詩朗氏 (長野県信濃町役場職員、元・建設水道課国土調
査係主任、シンポジウム「地域に広がる所有者不明土地問題を
考える」パネリスト)

パネルディスカッション第1部では、各パネラーから15分ずつの筆界未定地に関する発表があった。

瀬口氏は、土地家屋調査士としての長年の経験を基に、地籍学の確立がいかに重要であるかを強調した。また、土地家屋調査士という職業の認知度向上の必要性を訴え、地籍整備が地域社会や取引の透明性向上に果たす役割を再認識する重要性を述べた。

塩川氏は、地図混乱地域の法務局地図作成に携わった経験から、筆界未定は地権者の感情的対立に起因することが多く、従来の制度では解決が困難な場合があると指摘した。裁判所調停を活用することで、法的拘束力を持たせつつ柔軟な合意形成が可能になると述べた。また、近年の法改正が筆界未定地の救済手段を増やした点を評価し、調査士が現場で果たす役割とその重要性を改めて強調した。

森氏は、地籍調査と地図作成を同時に進める中で、都市部における調査の実務的な課題を報告した。地積測量図の復元や現況占有の確認の難しさを挙げ、制度改革による効率化の必要性を強調した。地籍調査と地図作成のプロセスが相互に補完し合うためには、土地家屋調査士と測量業界の連携が課題解決の鍵であると述べた。

荻田氏は、筆界未定地の発生原因として、筆界紛争、所有者不明土地、立会不参加などの要因を挙げた。制度改革が筆界未定地発生抑制に寄与していることを評価する一方で、筆界未定地解消の長期化が認証遅延の原因となり、補助金支給のリスクにもつながると指摘した。現場の立ち会いプロセスを段階的に進め、迅速な決定を促す工夫を紹介し、仮筆界の設定や再立会いを通じた合意形成が現実的な解決策であると提案した。

山崎氏は、筆界未定地や不動産登記簿と公図の不一致が引き起こす実務上の問題について報告した。不一致の背景には、昭和期の地籍調査や農業構造改善事業が関係し、不動産登記簿と公図が一致しない土地が約3%存在することを信濃町のデータで示した。筆界未定地だけでなく、地番不明の土地や閉鎖簿の公図も原因となり、行政業務の進行を阻害する要因となっていると指摘し、これらの課題解決には、より正確な地籍調査と記録管理が不可欠であると述べた。

パネルディスカッション第2部では、下記①～④の論点について議論され、取りまとめられた提言は次のとおりである。※1は国土交通省、※2は法務省への提言とする。

【① より良い地籍調査の進め方の提言】

- [1] 地籍調査の事前説明会等の機会を通じ、筆界未定の不利益およびその解消にかかる相当な手間と費用を土地所有者に具体的に伝えることで土地所有者に当事者意識を持たせ、境界確認への立会いを促すことが出来るよう、地籍調査事業者に周知すること。※1
- [2] 地積測量図を含め多くの筆界確認情報が得られる地域ではFR工程（復元測量）を行うことを必須とするよう地籍調査作業規程準則を改正すること。※1
- [3] 筆界未定地の発生抑制、事後解消の容易化のため、E工程（調査素図作成、一筆地調査）に土地家屋調査士が携われるよう地籍調査事業者に周知すること。※1
- [4] 調査工程の遅延を防ぐため、筆界未定が予想される筆については扱いを保留し、調査が一巡した後に再調査を行い、なお合意が得られない場合は筆界案を当該土地所有者に通知し、成果の閲覧時まで筆界案について同意が得られれば地籍図及び地籍簿を訂正する作業フローを定め、地籍調査事業者に周知すること。※1

【② 公告調査、みなし確認調査の際の筆界案の作成】

- [5] 地籍調査作業規程準則第30条第3項から第5項に基づいて調査を行った筆（公告調査筆・みなし確認調査筆）については、例えば筆界特定筆の扱いのように、該当筆であることを第三者が識別できるような手立てを講じること。※1※2

【③ 筆界未定地の発生経緯の記録保存】

- [6] 筆界未定地、公告調査及びみなし確認調査筆については調査経緯を必要に応じ第三者が参照できるよう、地

籍調査票に別に記載欄を設けるとともに記載要領及び記載例を作成すること。※1

- [7] 地籍調査の成果の保管及び閲覧については国土調査法第21条第2項に定められているが、地籍調査作業規程準則第30条第3項から第5項により調査された筆及び筆界未定地については成果だけでなく調査記録（調査素図や観測記簿を含む）を参照する必要があることがある。このため、国土調査法第21条第2項を以下のように改正（下線部）すること。※1

【改正案】都道府県知事又は市町村長は、前項の規定により送付された国土調査の成果の写し及び調査記録（国土交通省令に定めるものに限る。）を保管し、一般の閲覧に供しなければならない。

【④ 既筆界未定地の解消】

- [8] 登記所は、地籍調査の成果の送付日から相当の期間を経た時期（代替わり（調査後およそ35年後）の時期等）に筆界未定地の所有者に意向調査を行うなどの方法により筆界未定解消の動機づけを行うこと。※2
- [9] 登記所は、上記調査等により筆界確認が可能と判断された場合には、局所地図混乱地域の地図作成事業によって筆界未定地の解消を図ること。※2
- [10] 新たな土地境界確定制度の創設に関する要綱案（平成16年5月）を踏まえ、筆界特定制度の課題を研究すること。※2
- [11] 筆界未定地の解消方策として、土地家屋調査士会境界問題ADRなど既存の制度のさらなる活用又は新たな手続きの創設を研究すること。※2（文責 金森紘代）

今後の日程

録画については、地籍問題研究会HP

<http://chiseki.org/> にて配信しています。

録画視聴にあたってはIDとパスワード（会費納付者に通知）の入力が必要です。第40回定例研究会は以下のとおり予定しています。

詳細は、開催1か月前を目途にホームページ等によりお知らせいたします。

・日時：2025年3月15日（土）13:00～

・テーマ：地籍問題研究会の回顧と

日本地籍学会への期待（仮）

・会場：LMJ東京研修センター（東京都文京区）

後記 今回のテーマは地籍問題研究会としてのこれまでの成果を再確認するものでした。いよいよ来年度からは地籍学会に衣替えいたします。これまで以上に充実した内容にするためには、関係するみなさまの参加が不可欠です。すでに地籍問題研究会に入会されている方は引き続き学会員として継続していただけます。未入会の地方会、専門的知見を持って全国で活躍する土地家屋調査士をはじめとする専門職の皆さま、現場で苦勞を重ねている地籍調査、国土調査、法務局の関係者の皆さま、制度立案に関わっている省庁の関係者のご入会を心よりお待ちしております。問合せは下記事務局まで。（草鹿晋一）

地籍問題研究会 News Letter「CADASTER」No.15 2025年 2月6日発行

代表幹事 鮫島信行（元国土交通省国土調査課課長） / 事務局長 草鹿晋一（京都産業大学教授）

事務局 〒171-8516 東京都豊島区南長崎 3-16-6 日本加除出版株式会社

電話 03-3953-5757(代) FAX 03-3953-5772 e-mail:chiseki-info@kajo.co.jp