

2025年3月15日 第40回地籍問題研究会

トークセッション 14:00-15:30
「地籍問題研究会の回顧と日本地籍学会への期待」

司会進行: 鮫島 信行(第4代代表幹事 2023.3～)

スピーカー

清水 英範(第2代代表幹事 2013.3～2017.3、
日本測量協会会長)

小柳春一郎(第3代代表幹事 2017.3～2023.3、
獨協大学名誉教授)

1

地籍問題研究会メモワール

記念事業
土地家屋調査士制度制定60周年・表示登記制度創設50年

地籍シンポジウム 2010
土地家屋調査士全国大会 in Tokyo

『地籍 その可能性を探る』
2010.10.3 / 日比谷公会堂



主催:  日本土地家屋調査士会連合会

後援: 法務省 日本弁護士連合会 (社)日本測量協会
国土交通省 日本司法書士会連合会 (社)全国国土調査協会
国土交通省 日本土地学会 (社)地籍調査士会連合会
(財)日本地籍センター

記念事業
土地家屋調査士制度制定60周年・表示登記制度創設50年

地籍シンポジウム2010 / 土地家屋調査士全国大会 in Tokyo
～ひとととも、みらい、はるかに～
『地籍 その可能性を探る』

日時 平成22年10月3日
会場 日比谷公会堂 (Pチャイルド 全席指定席)

開会セレモニー
開会挨拶
会歌披露
会歌披露
法務大臣挨拶

第1部 表示登記制度創設50年記念事業 (内閣 法務省)
特別講演
『表示登記の50年と新時代への展望』
講演者 清水 英範 (元法務省民事局長)

第2部 土地家屋調査士制度制定60周年記念事業
(1)特別講演
『地籍と法制度』
講演者 鮫島 信行 (早稲田大学法政研究科教授)

(2)パネリストディスカッション
『地籍 その可能性を探る』
コーディネーター 山野昌 康夫氏 (早稲田大学大学院法政研究科教授)

パネリスト
清水 英範氏 (東京大学大学院工学系研究科教授)
村田 博史氏 (京都府立大学大学院法政研究科教授)
林 昭夫氏 (明治大学大学院法学部教授)
鮫島 信行氏 (社団法人地籍調査士会連合会代表理事)
山崎 優子氏 (土地家屋調査士・元 国土審議会 検討小委員会委員)
山口 隆二氏 (日本土地家屋調査士会連合会事務局長)

第3部 地籍問題研究会設立報告

2

会長挨拶

1950年(昭和25年)7月、それまで税務官署が所掌していた土地・家屋に関する台帳事務が法務省に移管され法務局・地方方法務局が担当事務へと移管されると同時に、それら事務の担い手となる民間専門資格者として土地家屋調査士の制度が設けられ、土地家屋調査士法が制定されてから本年度60年を迎えました。

更に本年は、台帳事務を登記制度に一元化の上、土地家屋調査士の基礎業務である「不動産の表示に関する登記制度」が誕生した1960年(昭和35年)から数えて50年を迎える年でもあります。

本日、日本土地家屋調査士会連合会では、関係各位のご協力を頂き、節目の年を記念し、思いを新たにすための事業として、三つの催しを企画いたしました。

第1部では、法務省と弊連合会の共催の下、表示登記制度創設50年の記念事業として実施する記念講演会です。法務省民事局長等として登記制度に深く関わられた元広島高等裁判所長官・清水 湛先生から記念講演を頂きます。

第2部では、早稲田大学・鎌田薫教授に「地籍と法制度」をテーマに記念講演を頂いた後、早稲田大学大学院法務研究科・山野目章夫教授にコーディネーターをお願いし、それぞれの分野において我が国を代表する学者・研究者に実務家の視点を加えて「地籍 その可能性を探る」をメインテーマに記念シンポジウムを開催させていただきます。



第3部では、表示登記の分野での業務を通じて日本の地籍制度の一角を担っていると自負する私ども土地家屋調査士が永年構想してきた「地籍問題研究会」の設立総会の報告会が予定されています。学際的・業際的分野でもある「地籍」を多角的な視点から研究し、その充実・発展に寄与しようという目的を持つ研究会です。全体を通じて流れているのは、2006年京都・宝ヶ池の国際会議場で弊連合会が主宰し、内外の研究者・実務家2500余名が参加して開催した「第5回国際地籍シンポジウム/土地家屋調査士全国大会 in Kyoto」の席上で採択された「京都地籍宣言」の具体化です。

近時、不動産登記法の改正や地理空間情報活用推進基本法の制定、都市部における国土調査事業の促進とそれに必要な法整備が着々と実施される中で、地籍に関する社会的関心が高まりつつあり、その広がりには「地籍測量」「地図作り」「位置の特定」「権利の保全と取引の安全」から「国土の最適利用の基礎資料」「地理空間情報の基礎情報」「(土地境界や所有権等に関する)紛争の未然防止」「国家・自治体の税源に関する基礎資料」等々、測量・法律の両分野にとどまらず、大きな波及する可能性を持つ分野へと深化・進化しつつあります。

本日の記念講演、シンポジウムを通じてご参加いただいた皆様と一緒に登記・地籍に関する諸制度の課題と展望の一端を理解し、その隘路があるとするればその解消のために新じて進出する予定の「地籍問題研究会」において、多面的な検証・実証の上にそれらの報告を通じて新たな地籍の地平を模索していきたくと念じています。

この事業を実施するに当たり、ご協力ご支援賜りました法務省、国土交通省、関連団体の皆様、講演者、コーディネーター・パネリストの皆様、何よりもご参加いただいた市民の皆様、内外の研究者・実務家・行政関係者等の皆様に心から感謝申し上げます、主催者のあいさつに代えさせていただきます。

日本土地家屋調査士会連合会会長
松 岡 直 武

3

地籍問題研究会発起人一同(50音順、肩書きは設立日現在)

安達栄司 (立教大学大学院法務研究科教授)	清水英範 (東京大学大学院工学系研究科教授)
池田肇啓 (日本税理士会連合会会長)	申 順 浩 (大韓民国木浦大校社会科学大学地籍学科教授)
碓井照子 (奈良大学文学部地理学科教授)	谷下雅義 (中央大学理工学部土木工学科教授)
大石久和 ((財)国土技術研究センター理事長)	堤 盛人 (筑波大学大学院システム情報工学研究科准教授)
小笠原希悦 ((社)全国国土調査協会常任理事)	土井真一 (京都大学大学院法学研究科教授)
折田泰宏 (弁護士)	波光 巖 (弁護士)
鎌田 薫 (早稲田大学大学院法務研究科教授)	花井増實 (弁護士)
鎌野邦樹 (早稲田大学大学院法務研究科教授)	林 亜夫 (明海大学不動産学部教授)
上條勝也 (国土建設学院理事長)	藤井俊二 (創価大学大学院法務研究科教授)
川口有一郎 (早稲田大学大学院ファイナンス研究科教授)	藤原勇喜 (早稲田大学法学部非常勤講師、元公証人)
小柳春一郎 (獨協大学法学部教授)	細田長司 (日本司法書士会連合会会長)
齊藤広子 (明海大学不動産学部教授)	松岡直武 (日本土地家屋調査士会連合会会長)
坂本 勇 (元吉備国際大学教授、JICA専門家)	松尾英夫 (桐蔭横浜大学法学部・法科大学院客員教授)
阪本一郎 (明海大学不動産学部教授)	丸山英氣 (千葉大学法経学部名誉教授)
鮫島信行 ((社)農業土木事業協会専務理事)	村田博史 (京都産業大学大学院法務研究科教授)
鹿田正昭 (金沢工業大学環境土木工学科教授)	安本典夫 (名城大学法学部教授)
七戸克彦 (九州大学大学院法学研究科教授)	山田 文 (京都大学大学院法学研究科教授)
柴崎亮介 (東京大学空間情報科学研究センター教授)	山本和彦 (一橋大学大学院法学研究科教授)
清水 湛 (弁護士)	和田仁孝 (早稲田大学大学院法務研究科教授)

代表幹事 鎌田 薫 (早稲田大学)

副代表幹事 清水英範 (東京大学)

副代表幹事
・事務局長 鎌野邦樹 (早稲田大学)

幹 事 小笠原希悦 (全国国土調査協会)、川口有一郎 (早稲田大学)、坂本勇 (元JICA専門家)、阪本一郎 (明海大学)、鮫島信行 (農業土木事業協会)、清水湛 (弁護士)、藤井俊二 (創価大学)、松岡直武 (日本土地家屋調査士会連合会)、村田博史 (京都産業大学)、安本典夫 (名城大学)

監 事 林亜夫 (明海大学)、松尾英夫 (桐蔭横浜大学)

4

地籍問題研究会のスタートで何が指向されたか

地籍問題研究会第1回幹事会(2010.11.2)議事録抄

- ・委員会としては総務委員会、企画委員会、広報委員会、財務委員会などが考えられるが、当面は総務委員会、企画委員会の二本立とする。
- ・各委員会の担当幹事を以下のとおりとする。
総務委員会: 鎌野邦樹氏(副代表幹事・事務局長)、松岡直武氏
企画委員会: 清水英範氏(副代表幹事)、村田博史氏、鮫島信行氏
- ・最初のうちは論文を募集しても中々集まってこないだろうと予想されるので、講師を招いて会員が参加する勉強会を行うことがよいのではないか。
- ・研究会の目的の一つとして何らかの政策提言は模索していくべきであろう。
- ・論文集の発行は現段階では難しいので、当面は勉強会とその成果を蓄積する方向で進めるべきではないか。
- ・研究会での報告や議論をまとめた報告書のようなものは必要ではないか。たとえばホームページ上で配布するなど、何らかの会員用の特典はあるべきであろう。

5

地籍問題研究会の成果

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)に新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開催し、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。



* CASTER は、フランス・ブザンソン地方の言葉 "cadastre" に由来し、土地台帳(付属地図を含む)を意味します。 1

CADASTER

【第 39 回定例研究会プログラム】

テーマ「境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 松岡直武氏

【パネリスト】

関口龍二氏 (当研究会幹事、土地家屋調査士)

堀川貴氏 (長野県公共職労会、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 (文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)

新田直樹氏 (三重県志摩市都市計画課室長、前・都市整備部

用地付属室長、地籍アドバイザー)

山崎博雄氏 (長野県信濃町役場職員、元・建設水道課地籍土

調査係主任、シンポジウム「地籍」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分ずつの境界未定地に関する発表があった。

関口氏は、土地家屋調査士としての長年の経験から、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

いう職種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。

堀川氏は、地籍調査現場の法務的側面から関与した経験から、

境界未定は地籍者の感情的対応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指摘した。裁判所調停を活用す

ることで、法的拘束力を持つ柔軟な合意形成が可能になると述べた。また、近年の法改正が境界未定地の解消手段を増やし

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。地籍調査の還元や現況占

有の確立の両方に伴う、制度改善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。

新田氏は、境界未定地の発生原因として、境界紛争、所有者不

明土地、立合不参加などの要因を挙げた。制度改正が境界未定

地解消の原動力に作用していることを評価する一方で、境界未定地

解消の長期化が認識遅延の原因となり、補助金支給のリスクも

つがなを指摘した。現場の立ち会いサービスを積極的に進め、迅

速な決定を促す工夫を紹介した。在野界の認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こと提案した。

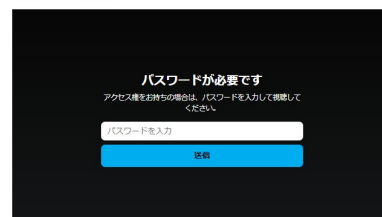
第39回定例研究会 (令和 6 年 11 月 16 日 (土) 13:00~)の
模様を録画配信しています

【第39回研究会プログラム】

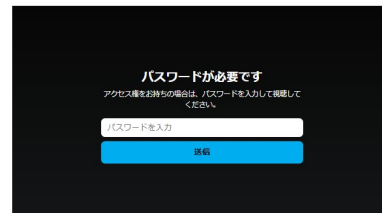
■テーマ「境界未定地の解消に向けて」

■ 関口龍二氏・堀川貴氏

松岡直武氏 (当研究会代表幹事)



■ パネルディスカッション 第1部



6

地籍問題研究会規約改正(2025.3.15)新旧対照表

日本地籍学会規約

(名 称)

第1条 本学会の名称は、「日本地籍学会」(以下「本学会」という。)とする。

(目 的)

第2条 本学会は、地籍に関する研究者、実務者その他、地籍問題に関心を持つ者相互の協力を図り、研究発表、情報交換等の場を提供することを通じて、地籍に関する研究の推進、実務の改善及び制度の発展に寄与することを目的とする。

(活 動)

第3条 本学会は、前条の目的を達成するため次の活動を行う。

- (1) 研究会、講演会等の開催
- (2) **地籍に関する諸問題についての意見表明および提言**
- (3) **学会紀要等の発行**
- (4) **関連団体との連携、協力**
- (5) 地籍に関する研究者及び実務者の育成及び支援
- (6) **地籍に関する研究の受託**
- (7) その他**本学会**の目的を達成するために必要な活動

地籍問題研究会規約

(名 称)

第1条 本研究会の名称は、「地籍問題研究会」(以下「研究会」という。)とする。

(目 的)

第2条 研究会は、地籍に関する研究者、実務者その他、地籍問題に関心を持つ者相互の協力を図り、研究発表、情報交換等の場を提供することを通じて、地籍に関する研究の推進、実務の改善及び制度の発展に寄与することを目的とする。

(活 動)

第3条 研究会は、前条の目的を達成するため次の活動を行う。

- (1) 研究会、講演会等の開催
- (2) 地籍に関する研究者及び実務者の育成及び支援
- (3) その他研究会の目的を達成するために必要な活動

7

日本地籍学会発足にあたっての抱負(鮫島)

(1) 部会の設置による学の見える化

- ・地籍部会
- ・SDI(空間情報整備)部会

(2) 地籍ライブラリの設置による知の集積

引用が可能な文献・論文・報告の集積と公開

(3) 地籍講座の開講による地籍人材の育成

大学での地籍講座の設置を模索する

(4) 国際対応

国際地籍シンポジウムへの貢献

Cadastral Template 2.0 Japan(2013.10)の更新

*The "Cadastral Template 2.0" has been developed by a research group at the Centre for SDIs and Land administration, Department of Infrastructure Engineering of the University of Melbourne and it was established under UN mandate by Resolution 4 of the 16th UNRCC-AP(第16回国連アジア太平洋地域地図会議)in Okinawa, Japan in July 2003

8

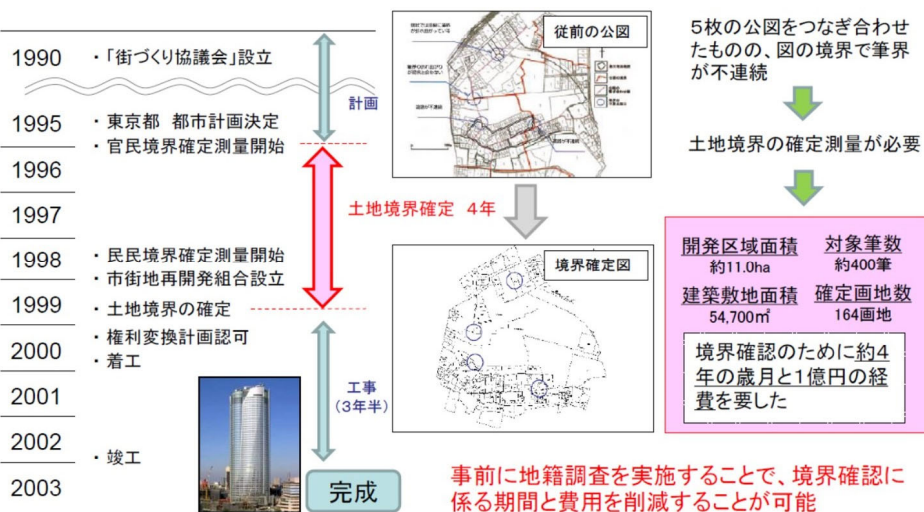
公図との出会い 山口県耕地課長時代(1993-1996)



萩藩宝暦絵図

9

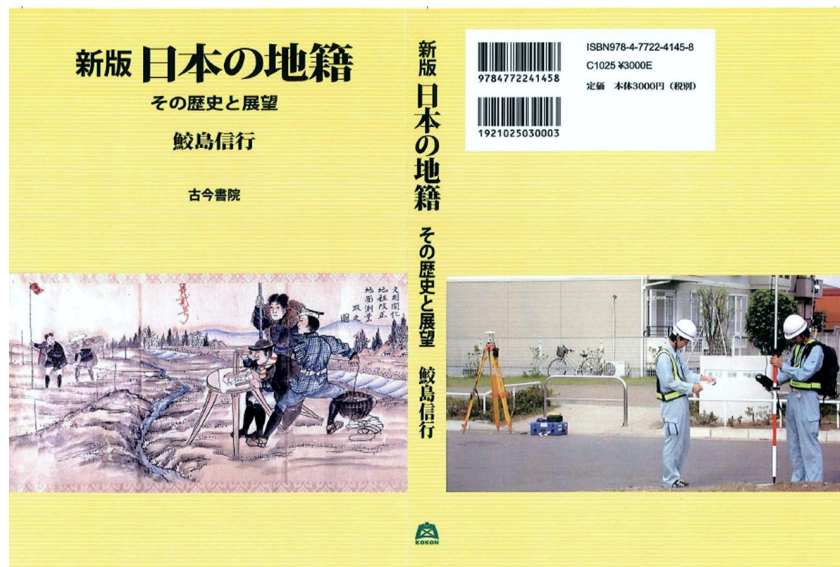
仕事として地籍調査に従事(2001-2003)



六本木ヒルズ再開発

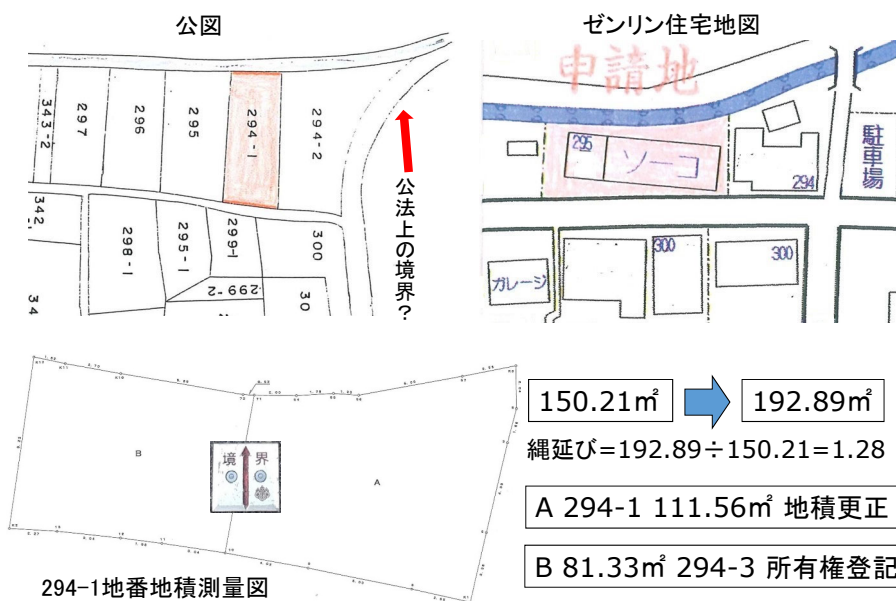
10

「日本の地籍」を出版(2004、新版2011)



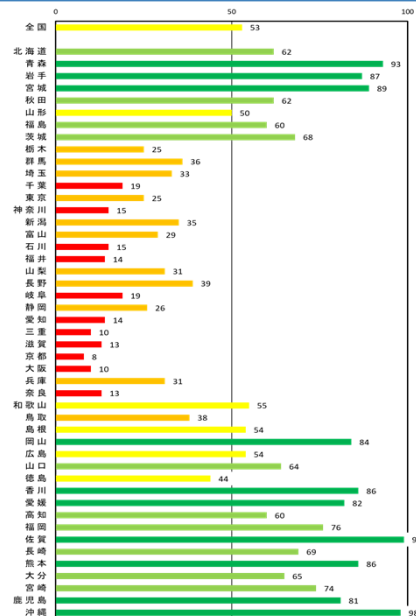
11

妻の実家で地積更正・分筆・所有権登記を行う(2004)

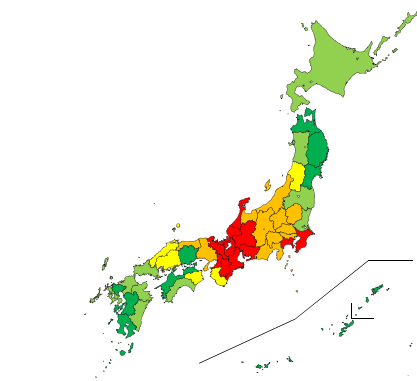


12

地籍調査の長期見通し



令和5年度末都道府県別進捗率: 国交省資料



令和5年度末の地籍調査事業の全国進捗率は53%、20年前と比べると7%進んでいる。このペースだと完成まであと130年以上を要するが、調査単価の上昇を考えると200年近くになる可能性もある。地籍調査の完了が23世紀でよいはずがない。

13

平板測量時代の地図の精度にいつまで縛られるのか

1 精度区分

精度区分	筆界点の位置誤差		筆界点間の図上距離または計算距離と直接測定による距離との差異の公差	地積測定の公差	適用区域
	平均二乗誤差	公差			
甲一	2 cm	6 cm	$0.02m + 0.003 \sqrt{Sm} + \alpha mm$	$(0.025 + 0.003^4 \sqrt{F}) \sqrt{F} m^2$	大都市の市街地
甲二	7 cm	20 cm	$0.04m + 0.01 \sqrt{Sm} + \alpha mm$	$(0.05 + 0.01^4 \sqrt{F}) \sqrt{F} m^2$	中都市の市街地
甲三	15 cm	45 cm	$0.08m + 0.02 \sqrt{Sm} + \alpha mm$	$(0.10 + 0.02^4 \sqrt{F}) \sqrt{F} m^2$	上記以外の市街地及び村落並びに整形された農用地
乙一	25 cm	75 cm	$0.13m + 0.04 \sqrt{Sm} + \alpha mm$	$(0.10 + 0.04^4 \sqrt{F}) \sqrt{F} m^2$	農用地及びその周辺
乙二	50 cm	150 cm	$0.25m + 0.07 \sqrt{Sm} + \alpha mm$	$(0.25 + 0.07^4 \sqrt{F}) \sqrt{F} m^2$	山林及び原野並びにその周辺
乙三	100 cm	300 cm	$0.50m + 0.14 \sqrt{Sm} + \alpha mm$	$(0.50 + 0.14^4 \sqrt{F}) \sqrt{F} m^2$	山林及び原野のうち特段の開発が見込まれない区域

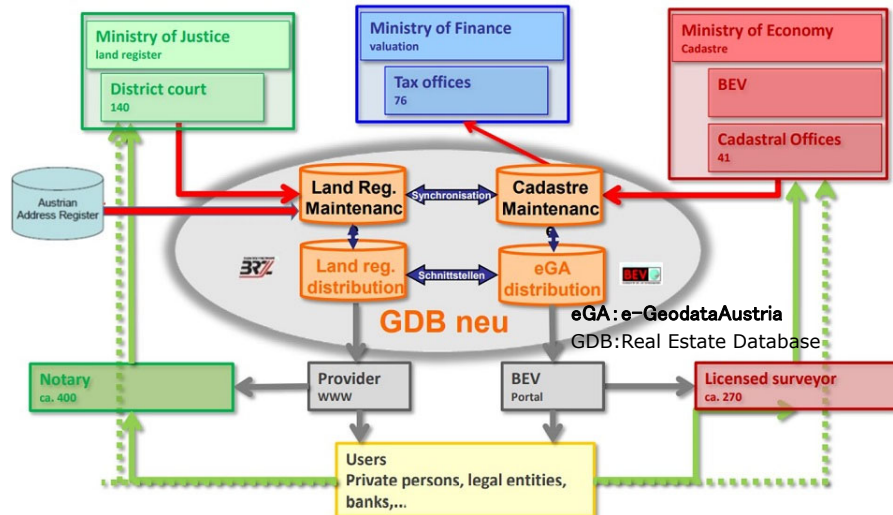
2 縮尺区分

縮尺区分	調査を実施する単位区域ごとの各筆の面積の中央値	適用地域
1/250	250 m ² 未満	宅地
1/500	250 m ² ～1,000 m ² 未満	
1/1000	1,000 m ² ～4,000 m ² 未満	田畑
1/2500	4,000 m ² ～25,000 m ² 未満	山林
1/5000	25,000 m ² ～	

出典: 新版日本の地籍p86

14

オーストリアの土地情報システム



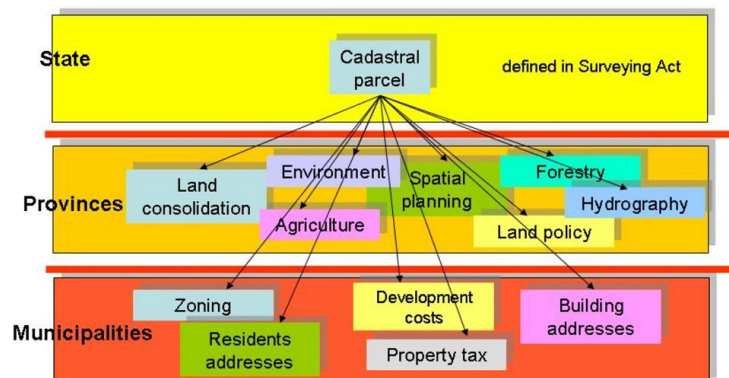
出典: The Legal Boundary Cadastre in Austria 1968–2018, EU-PCC Conference, Vienna 2018

*BEV : Federal Office of Metrology and Surveying
BRZ : Austrian Federal Computing Centre

15

オーストリアのベースレジストリ

オーストリアの郡、市町村単位の行政情報は総て地番に紐づけられており、一筆地情報がベースレジストリの基本となっている



出典: Cadastral Template 2.0 Austria 19–Sept. 2014

*The "Cadastral Template 2.0" has been developed by a research group at the Centre for SDIs and Land administration, Department of Infrastructure Engineering of the University of Melbourne and it was established under UN mandate by Resolution 4 of the 16th UNRCC-AP (第16回国連アジア太平洋地域地図会議) in Okinawa, Japan in July 2003

16

オーストリアの地籍

オーストリアでは1968年土地調査法により法地籍 (legally boundary cadastre) が導入された。法地籍ではすべての筆界点が隣接所有者の合意の元に測位されることで筆界線は法的拘束力を持ち時効取得が除外される。税地籍 (tax cadastre) での境界訴訟は地方裁判所の判決に委ねられるが、法地籍では地籍事務所が紛争処理にあたる。2023年時点での法地籍筆の割合は18%となっている。



図出典: The Legal Boundary Cadastre in Austria 1968-2018: The 50th Anniversary PCC Conference (EU地籍常設委員会大会) ウィーン 2018年11月20-21日

17

オーストリア地籍の精度

The accuracy of the various types of cadastre definitions is summarized in the table below:

	Boundary points				Area		
	cm accuracy	cm-dm accuracy	cm- m accuracy	m accuracy	High accuracy	Margin of error <10%	Margin of error > 10%
Boundary Cadastre	✓				✓		
Property Tax Cadastre with subsequent survey (full)		✓			✓		
Property Tax Cadastre with subsequent survey (partial)			✓			✓	
Property Tax Cadastre without subsequent survey				✓			✓

photo: BEV

The individual parcels are registered either in the Boundary Cadastre or the Property Tax Cadastre, which are represented together in the cadastral map although they may reflect differences of quality.

表出典: BEV資料 Cadastral Map and Parcel Register (地籍図と土地登記)

18