

### 3 地籍調査の実施に係る市町村職員の意見等

#### (1) 意見の類型

##### (地籍調査の作業の流れ)

市町村等が行う地籍調査について、作業の流れをみると、図表3-(1)-①のとおり、調査地域、調査面積、調査期間等を定めた実施計画等の策定、住民への説明会（以下「住民説明会」という。）の後、一筆地調査が実施される手順となっている。

一筆地調査では、準備作業として、調査図素図、地籍調査票（注）等の作成、土地所有者等に対する現地調査に立ち会うべき旨等の通知（以下「現地調査の通知」という。）が行われ、その上で、現地調査において、調査図素図、地籍調査票等を基に、土地所有者等の立会いのもと、一筆ごとに、地番、地目、所有者及び筆界の調査、確認が実施される。

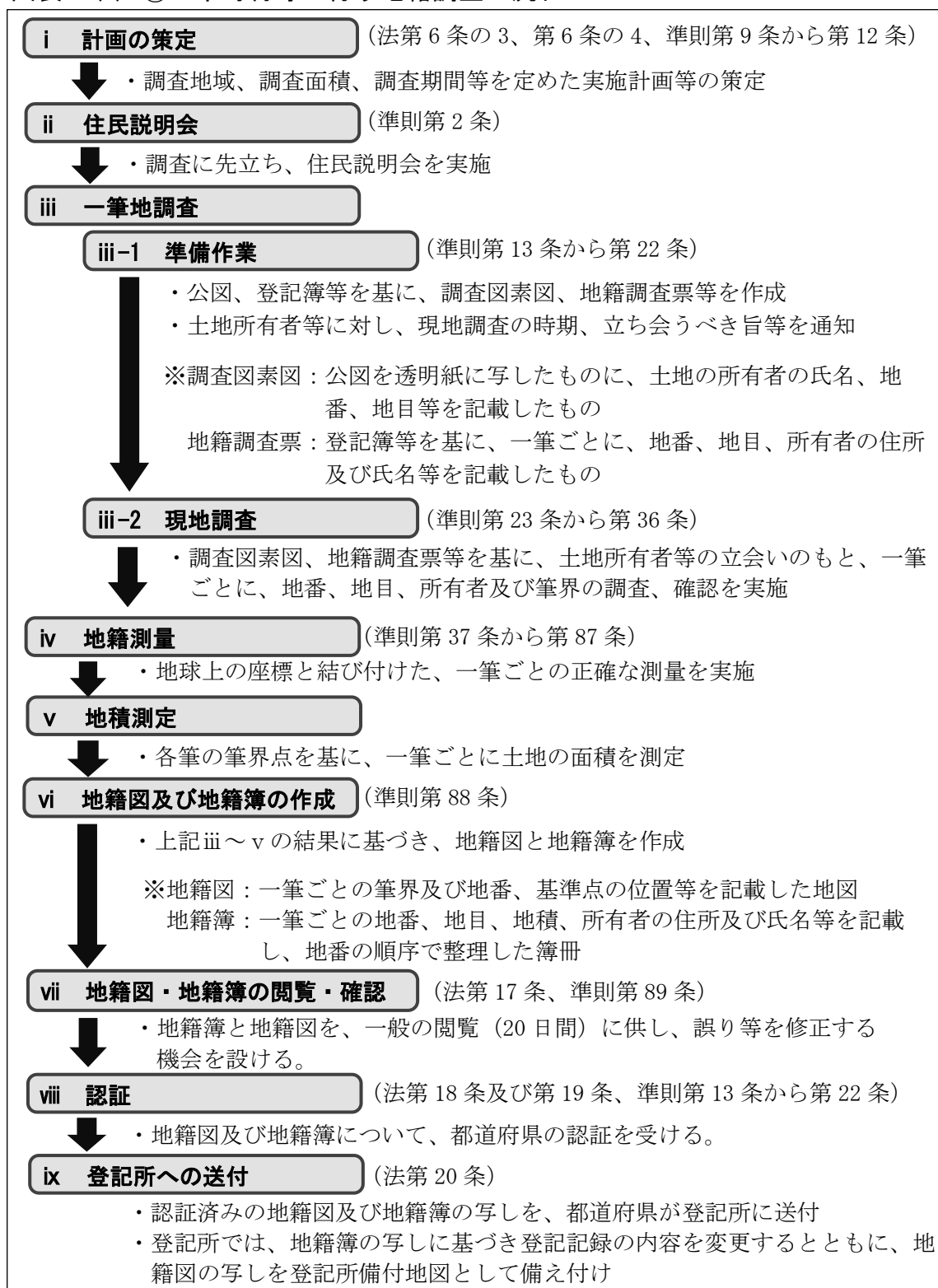
（注）調査図素図とは、公図を透明紙に写したものに、土地の所有者の氏名、地番、地目等を記載したものであり、地籍調査票とは、一筆ごとの土地について、登記簿等を基に、地番、地目、所有者の住所及び氏名等を記載したものである。

さらに、一筆ごとに測量を実施する地籍測量、一筆ごとに土地の面積を測定する地積測定が行われ、これらの結果を基に、一筆ごとの筆界及び地番、基準点の位置等を記載した地図である地籍図、一筆ごとの地番、地目、地積、所有者の住所及び氏名等を記載し、地番の順序で整理した簿冊である地籍簿が作成される。

作成された地籍図及び地籍簿は、一般の閲覧に供され、誤り等を修正する機会が設けられた上で、市町村等の請求により、都道府県知事の認証が行われる。

認証を受けた地籍図及び地籍簿は、その写しが登記所に送付され、登記所において、地籍簿に基づき登記記録の内容が変更されるとともに、地籍図については、登記所備付地図として備え付けられることとなる。

図表3-(1)-① 市町村等が行う地籍調査の流れ



- (注) 1 国土交通省の資料を基に、当省が作成した。  
 2 図表中「法」は国土調査法を、「準則」は地籍調査作業規程準則を示す。  
 3 図表中「土地所有者等」は、土地所有者その他の利害関係人又はこれらの者の代理人を示す。

また、一筆地調査における筆界の調査について、不動産登記法第123条第1号において、筆界とは、一筆の土地とこれに隣接する土地との間において、当該一筆の土地が登記されたときにその境を構成するものとされた2点以上の点及びこれらを結ぶ直線をいうとされており、地籍調査作業規程準則（昭和32年総理府令第71号。以下「準則」という。）第30条において、市町村等は、慣習、筆界に関する文書等を参考とし、かつ、土地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「土地所有者等」という。）の確認を得て筆界を調査するとされている。

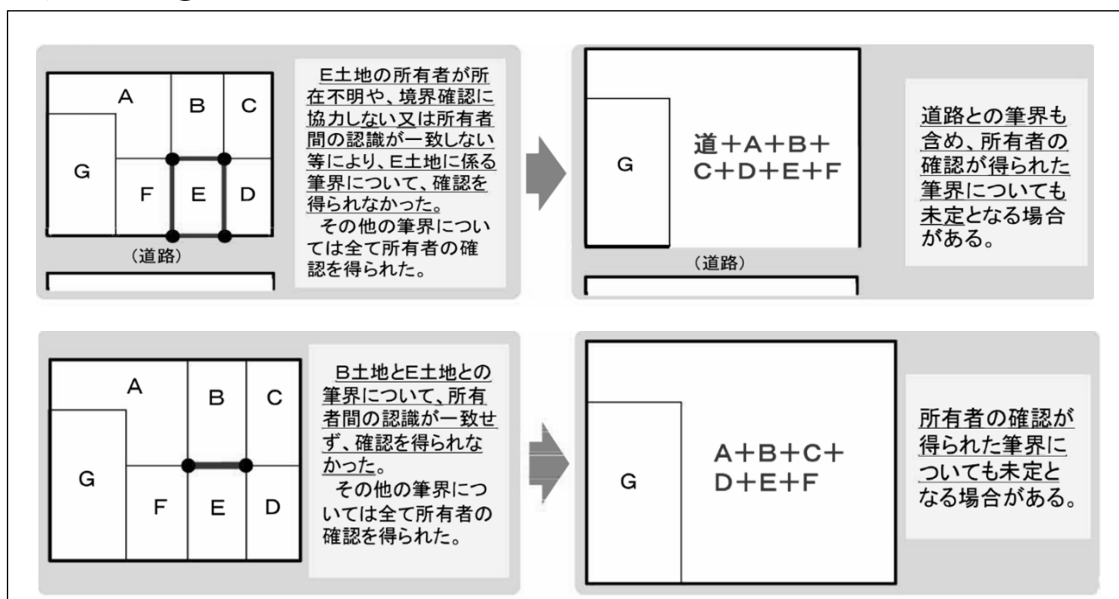
土地所有者等による筆界の確認ができない状態を筆界未定といい、筆界未定になると、地籍図上、筆界が記載されないこととなる。

さらに、図表3-(1)-②のとおり、ある筆界が未定となることで、土地所有者等の確認が得られている隣接地も筆界未定となる場合がある。

筆界未定となった場合には、原則として、分筆・合筆や地積更正、地目変更ができない、売買や抵当権の設定などが非常に難しくなるなどの影響がある。

なお、地籍調査では、土地所有者等に測量や調査に係る費用負担は発生しないのに対し、地籍調査の終了後に筆界を確認する場合、測量や登記事務に係る費用は、土地所有者等の負担となる。

図表3-(1)-② 筆界未定の例



(注) 1 国土交通省の資料による。

2 表中の例は、想定される一例である。筆界未定となる範囲については、土地の隣接関係、屈曲点の有無等に基づき個別に判断される。

### (調査対象市町村における地籍調査の実施に係る市町村職員の意見)

調査対象104市町村のうち、平成29年度末時点で地籍調査に未着手又は休止中の5市町村を除く99市町村について、地籍調査の実施に係る市町村職員の意見を調査したところ、図表3-(1)-③のとおり、「土地所有者等の協力や合意が得られないこと等による作業の困難さ」(以下「作業の困難さ」という。)を挙げているものが50市町村(50.5%)と最も多く、次いで、「予算上の制約」を挙げているものが49市町村(49.5%)、「人員上の制約」を挙げているものが25市町村(25.3%)となっている。

「予算上の制約」、「人員上の制約」及び「作業の困難さ」について、それぞれ内訳をみると、「予算上の制約」については、「国庫負担金の交付額が要望額を下回っている」を挙げているものが43市町村(43.4%)と、「予算上の制約」、「人員上の制約」及び「作業の困難さ」の各事項の中で最も多く、「市町村の財政上の制約」を挙げているものは14市町村(14.1%)となっている。

「人員上の制約」については、「人員体制の不足」を挙げているものが21市町村(21.2%)、「地籍調査に係る業務のノウハウを持った職員等の不足」を挙げているものが4市町村(4.0%)となっている。

「作業の困難さ」について、市町村職員が困難としている作業をみると、「土地所有者等の所在の確認」が27市町村(27.3%)、「一筆地調査における土地所有者等の立会い」が30市町村(30.3%)、「土地所有者等による筆界の確認」が18市町村(18.2%)となっている。

さらに、国土交通省は、市町村等において、地籍図及び地籍簿の作成後6か月以上にわたって認証請求を行っていないものを「認証遅延」としているところ、地籍調査の実施に係る市町村職員の意見として、「認証遅延の解消、再調査の必要等」を挙げているものが12市町村(12.1%)みられた。

また、このほか、「D I D等で一地区当たりの筆数が多く、調査面積が伸びない」を挙げているものが7市町村(7.1%)、「公図の精度が悪い」を挙げているものが3市町村(3.0%)みられた。

図表3-(1)-③ 調査対象市町村における地籍調査の実施に係る市町村職員の意見

(単位：市町村、%)

区 分	市町村数 (割合)
予算上の制約	49 (49.5)
国庫負担金の交付額が要望額を下回っている	43 (43.4)
市町村の財政上の制約	14 (14.1)
その他	4 (4.0)
人員上の制約	25 (25.3)
人員体制の不足 (現在の人員では調査の進捗に限界がある 等)	21 (21.2)
地籍調査に係る業務のノウハウを持った職員等の不足	4 (4.0)
土地所有者等の協力や合意が得られないこと等による作業の困難さ	50 (50.5)
土地所有者等の所在の確認 (確認に時間を要する、確認が困難 等)	27 (27.3)
一筆地調査における土地所有者等の立会い (立会いに協力を得られない 等)	30 (30.3)
土地所有者等による筆界の確認 (土地所有者等の間で筆界の合意に至らない 等)	18 (18.2)
その他	—
認証遅延の解消、再調査の必要等	12 (12.1)
D I D等で一地区当たりの筆数が多く、調査面積が伸びない	7 (7.1)
公図の精度が悪い	3 (3.0)
上記以外	9 (9.1)
特になし	13 (13.1)

(注) 1 当省の調査結果による。

2 調査対象104市町村のうち、平成29年度末時点で地籍調査に未着手又は休止中の5市町村を除く99市町村について記載している。

3 表中 ( ) は、上記2の調査対象99市町村に占める割合を示す。

4 同一市町村が複数の区分に該当する場合は、それぞれ計上している。

## (2) 予算に係る意見等

### (調査対象市町村における地籍調査の実施に係る予算の状況)

調査対象104市町村における平成25年度から29年度までの5年間の地籍調査の実施に係る予算額（累積）をみると、図表3-(2)-①のとおり、104市町村の合計は259.4億円となっており、このうち66.7%に当たる173.1億円が、国及び都道府県から交付されている。

図表3-(2)-① 調査対象市町村における平成25年度から29年度の地籍調査に係る予算額（累積）

(単位：百万円、%)

区 分	予算額
地籍調査の実施に係る予算額	25,942 ( 100)
うち国及び都道府県負担分の合計	17,306 (66.7)

(注) 1 当省の調査結果による。

2 調査対象104市町村について記載している。

3 表中 ( ) は、「地籍調査の実施に係る予算額」に占める割合を示す。

4 後述6-(1)-イのとおり、市町村等が実施する地籍調査については、国土調査法第9条の2に基づき、国、都道府県、市町村等が、それぞれ経費の一部を負担しており、市町村が地籍調査を実施する場合、経費負担の割合は、国が1/2、都道府県が1/4、市町村が1/4となっている。このほか、地方公共団体の負担分の8割が特別交付税措置の対象であるため、市町村の実質負担は5%となる。

市町村ごとの予算額（累積）をみると、図表3-(2)-②のとおり、2億円未満のものが59市町村と全体の56.7%を占めており、このうち、0.5億円未満のものは20市町村（19.2%）、0.5億円以上1億円未満のものは14市町村（13.5%）となっている一方、10億円以上のものは3市町村（2.9%）となっている。

図表3-(2)-② 調査対象市町村における平成25年度から29年度の地籍調査に係る予算額（区分ごとの市町村数）

（単位：市町村、％）

区 分	2億円未満	2億円以上 4億円未満	4億円以上 6億円未満	6億円以上 8億円未満	8億円以上 10億円未満	10億円以上	合 計
市町村数	59 (56.7)	21 (20.2)	14 (13.5)	6 (5.8)	1 (1.0)	3 (2.9)	104 (100)

↓  
(2億円未満の内訳)

区 分	0.5億円未満	0.5億円以上 1億円未満	1億円以上 2億円未満
市町村数	20 (19.2)	14 (13.5)	25 (24.0)

- (注) 1 当省の調査結果による。  
 2 調査対象104市町村について記載している。  
 3 表中（ ）は、「合計」に占める割合を示す。

また、年度ごとの予算額（調査対象104市町村の合計）をみると、図表3-(2)-③のとおり、平成25年度は40.6億円であるのに対し、29年度は58.2億円に増加している。

この増加分17.5億円の34.6%に当たる6.1億円は、平成26年度以降に地籍調査に着手又は再開した16市町村の予算額であり、地籍調査を実施中の市町村の増加が、予算額が増加している要因の一つと考えられる。

図表3-(2)-③ 調査対象市町村における地籍調査の予算額の推移

（単位：百万円、市町村、％）

区 分	平成25年度	26年度	27年度	28年度	29年度
地籍調査の実施に係る予算額	4,064	5,082	5,267	5,714	5,815
地籍調査を実施中の市町村数	83	90	97	96	99

区 分	差分（29年度－25年度）
地籍調査の実施に係る予算額	1,751
うち平成26年度以降に着手又は再開した16市町村の予算額	606
割合	34.6

- (注) 1 当省の調査結果による。  
 2 調査対象104市町村について記載している。  
 3 表中「うち平成26年度以降に着手又は再開した16市町村の予算額」欄は、調査対象104市町村のうち、平成25年度に地籍調査に未着手又は休止中であり、29年度は実施中の市町村の予算額を示す。

なお、調査対象104市町村について、平成25年度と29年度の地籍調査の予算額を比較すると、図表3-(2)-④のとおり、29年度に予算額が増加しているものは72市町村（69.2%）、減少しているものは27市町村（26.0%）、増減なしのものは5市町村（4.8%）となっている。

図表3-(2)-④ 調査対象市町村における地籍調査の予算額の増減

（単位：市町村、%）

区 分	平成25年度の予算額に対する29年度の予算額			合 計
	増加	減少	増減なし	
市町村数	72 (69.2)	27 (26.0)	5 (4.8)	104 (100)

- (注) 1 当省の調査結果による。  
 2 調査対象104市町村について記載している。  
 3 表中（ ）は、「合計」に占める割合を示す。

次に、地籍調査の実施に係る予算の額と、地籍調査の実施面積の大きさに相関関係があるかを分析するため、調査対象104市町村のうち、平成25年度から29年度の間、地籍調査に未着手又は継続して休止中となっている5市町村、認証遅延解消のための再調査のみを実施している1市町村及び都道府県営事業のみの実施となっている1市町村を除く97市町村について、25年度から29年度の間予算額（累積）と実施面積（累積）を比較したところ、図表3-(2)-⑤のとおり、強い正の相関（相関係数：0.82）（注）がみられ、地籍調査の実施に係る予算額が大きい市町村ほど地籍調査の実施面積が大きい傾向がみられた。

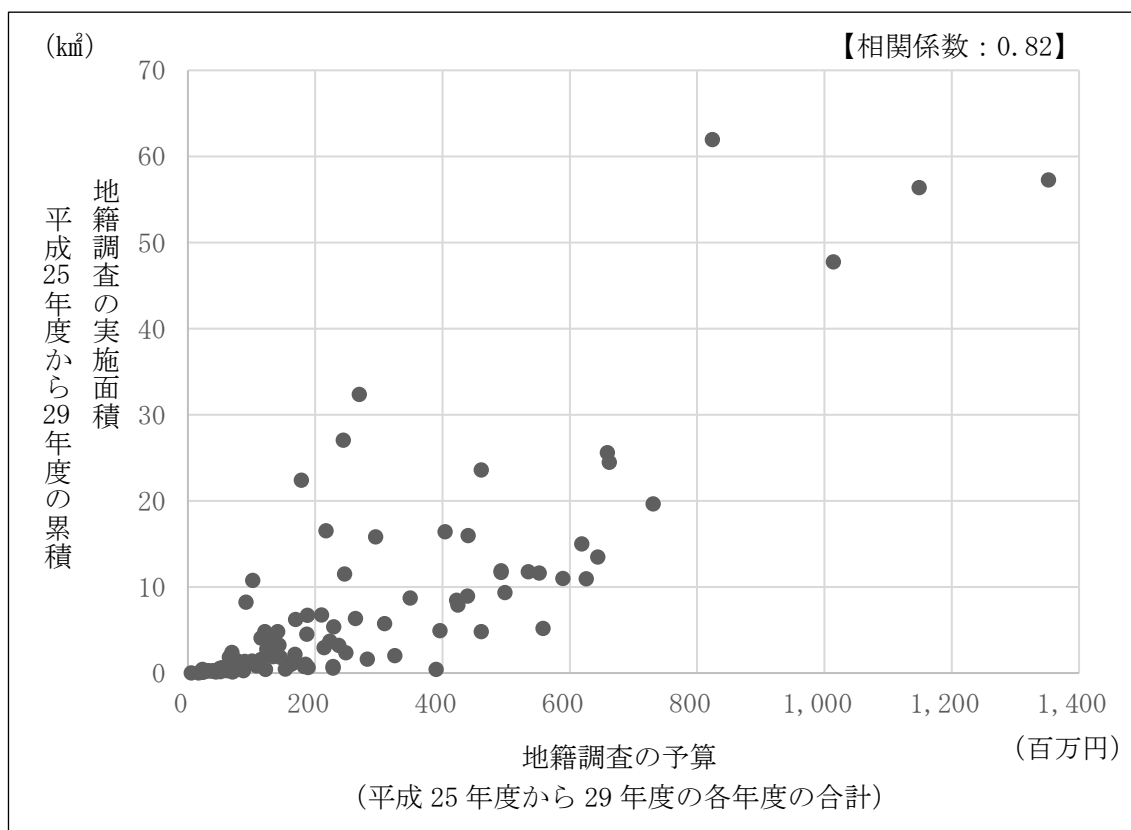
(注) 二つの変数の間に、一方が変化するとそれに伴ってもう一方も変化するという関係がある場合に、二つの変数の間には相関関係があるといい、相関関係の強さの程度は、相関係数で表すことができる。

相関係数のとり得る値は-1以上+1以下であり、+1に近いほど正の相関（二つの変数の間で、一方が増加するともう一方も増加する関係）が強く、-1に近いほど負の相関（二つの変数の間で、一方が増加するともう一方が減少する関係）が強いこととなる。

本政策評価では、相関係数が0.7以上の場合に「強い正の相関」、0.4以上0.7未満の場合に「正の相関」、0.2以上0.4未満の場合に「弱い正の相関」、-0.2より大きく0.2未満の場合に「ほとんど相関がない」、-0.4より大きく-0.2以下の間の場合に「弱い負の相関」、-0.7より大きく-0.4以下の間の場合に「負の相関」、-0.7以下の場合に「強い負の相関」として分析している。



図表 3-(2)-⑤ 調査対象市町村における地籍調査の実施に係る予算額と実施面積の関係



(注) 1 当省の調査結果による。

2 調査対象104市町村のうち、平成25年度から29年度の間、地籍調査に未着手又は継続して休止中となっている5市町村、認証遅延解消のための再調査のみを実施している1市町村及び都道府県営事業のみの実施となっている1市町村を除く97市町村について記載している。

#### (地籍調査の実施に係る市町村職員の意見（予算上の制約）と現場の対応等)

調査対象市町村が地籍調査の実施に係る市町村職員の意見として挙げている「予算上の制約」のうち、「国庫負担金の交付額が要望額を下回っている」の具体例をみると、図表3-(2)-⑥のとおり、「国庫負担金の交付額が要望額を下回っている状況に対応するため、作業サイクルを3～4年間から4～5年間に延長しており、平成27年度末の進捗率は、市が独自に策定した地籍調査の実施に係る長期計画の目標の約53%にとどまっている」としている例や、「国庫負担金の交付額が要望額を下回っているため、不足分を市単独費用で補っており、国庫負担金を要望額どおり交付してほしい」としている例がみられた。

図表3-(2)-⑥ 地籍調査の実施に係る市町村職員の意見(国庫負担金の交付額が要望額を下回っている)の具体例

<ul style="list-style-type: none"> <li>市としては、予算を確保できる範囲内で実施せざるを得ない状況であり、国庫負担金の交付額が要望額を下回っている状況に対応するため、作業サイクルを3~4年間から4~5年間に延長している。このため、平成27年度末の進捗率は、市が独自に策定した地籍調査の実施に係る長期計画の目標の約53%にとどまっている。</li> <li>国庫負担金の交付額が要望額を下回っているため、不足分を市単独費用で補っており、国庫負担金を要望額どおり交付してほしい。</li> <li>平成30年度に事業費約1億円で要望していたが、交付額は約6,500万円であったことから、予定していた計画面積5.2km<sup>2</sup>を見直した結果、8地区のうち3地区を中止したほか、2地区については面積を調整し、2.7 km<sup>2</sup>に減らして対応したことから、国庫負担金を要望額どおり交付してほしい。</li> </ul>
--

(注) 当省の調査結果による。

また、地籍調査の実施に係る市町村職員の意見として「国庫負担金の交付額が要望額を下回っている」を挙げた43市町村について、国庫負担金の交付額が要望額を下回った場合の対応を調査したところ、図表3-(2)-⑦のとおり、要望額と交付額の差額分を、市町村の単独予算で補うとしているものが7市町村(16.3%)ある一方で、83.7%に当たる36市町村では、新たな地区への着手を延期する、各年度の実施工程を縮小し、事業の工期を延長するなど、交付額に合わせ、要望時点で予定していた事業量を縮小するとしている状況がみられた。

図表3-(2)-⑦ 国庫負担金の交付額が要望額を下回った場合の対応

(単位：市町村、%)

区 分	市町村数 (割合)
交付額に合わせ、要望時点で予定していた事業量を縮小	36 (83.7)
要望額と交付額の差額分を、市町村の単独予算で補う	7 (16.3)
合 計	43 (100)

(注) 1 当省の調査結果による。

2 調査対象104市町村のうち、地籍調査の実施に係る市町村職員の意見として、「国庫負担金の交付額が要望額を下回っている」を挙げた43市町村について記載している。

3 表中( )は、「合計」に占める割合を示す。

次に、調査対象市町村が地籍調査の実施に係る市町村職員の意見として挙げている事項のうち、「市町村の財政上の制約」の具体例をみると、図表3-(2)-⑧のとおり、市の予算上の制約から、毎年度、事業費を前年度と同程度としている例、市が支出できる予算の範囲、実施体制状況を踏まえて面積を決定しており、毎年度の実施面積が0.01km<sup>2</sup>となっている例などがみられた。

**図表3-(2)-⑧ 地籍調査の実施に係る市町村職員の意見(市町村の財政上の制約)  
の具体例**

- ・ 市の財政的制約から、毎年度の事業費(予算)を前年度と同程度のものとしている。
- ・ 市は、地籍調査の実施面積として毎年度1km<sup>2</sup>の進捗を予定したものの、市が支出できる予算の範囲、実施体制状況を踏まえて面積を決定しており、実際には毎年度0.01km<sup>2</sup>の進捗状況となっている。
- ・ 市では、平成29年度から、全ての事業に係る業務委託費については、例外なく前年度から6%ずつ削減するように財政当局から要請されている。

(注) 当省の調査結果による。

なお、「予算上の制約」のうち、「その他」については、図表3-(2)-⑨のとおり、委託費(人件費単価)の高騰等により、都道府県計画の目標達成は困難な状況としている例などとなっている。

**図表3-(2)-⑨ 地籍調査の実施に係る市町村職員の意見(予算上の制約(その他))  
の具体例**

- ・ 積算単価の上昇や国庫負担金の交付額の減額などにより、当初の計画に比べ進捗は芳しくない。
- ・ 市の財政的制約や地籍調査費負担金の減額に加え、地震災害及びそれによる人員の減少、委託費(人件費)の高騰等が重なり、都道府県計画の目標達成は困難な状況

(注) 当省の調査結果による。

### (3) 人員に係る意見等

#### (調査対象市町村における地籍調査の実施に係る人員の状況)

調査対象104市町村における平成29年度の地籍調査の担当職員数について、地籍調査に係る業務に専従している職員（以下「専担職員」という。）と地籍調査に係る業務と他の業務を兼務している職員の合計をみると、図表3-(3)-①のとおり、5人未満のものが最も多く、45市町村（43.3%）となっており、次いで5人以上10人未満のものが39市町村（37.5%）、10人以上15人未満のものが13市町村（12.5%）、15人以上20人未満のものが2市町村（1.9%）となっている。一方で、20人以上のものも5市町村（4.8%）みられた。

図表3-(3)-① 調査対象市町村における平成29年度の地籍調査の担当職員数

(単位：市町村、%)

区 分	5人未満	5人以上 10人未満	10人以上 15人未満	15人以上 20人未満	20人以上	合 計
市町村数	45 (43.3)	39 (37.5)	13 (12.5)	2 (1.9)	5 (4.8)	104 (100)

↓

(5人未満の内訳)

区 分	0人	1人	2人	3人	4人
市町村数	1 (1.0)	1 (1.0)	12 (11.5)	18 (17.3)	13 (12.5)

(注) 1 当省の調査結果による。

2 調査対象104市町村について記載している。

3 表中 ( ) は、調査対象104市町村に占める割合を示す。

また、平成29年度の地籍調査の担当職員全体に占める専担職員の割合をみると、図表3-(3)-②のとおり、専担職員の割合が80%以上のものが50市町村（48.1%）と最も多く、このうち39市町村（37.5%）では、担当職員全員が専担職員となっている。

一方で、専担職員の割合が20%未満のものが24市町村（23.1%）あり、このうち23市町村（22.1%）では、専担職員が配置されていない状況がみられた。

図表3-(3)-② 調査対象市町村における平成29年度の地籍調査の担当職員に占める専担職員の割合

(単位：市町村、%)

区 分	20%未満		20%以上	40%以上	60%以上	80%以上	うち100%
		うち0%	40%未満	60%未満	80%未満		
市町村数	24 (23.1)	23 (22.1)	5 (4.8)	11 (10.6)	14 (13.5)	50 (48.1)	39 (37.5)

(注) 1 当省の調査結果による。

2 調査対象104市町村について記載している。

3 表中 ( ) は、調査対象104市町村に占める割合を示す。

4 「20%未満」欄及び「うち0%」欄には、地籍調査に未着手であり、担当職員数が0人の1市町村を含む。

さらに、地籍調査の担当職員数の経年推移をみると、図表3-(3)-③のとおり、調査対象104市町村の合計で、平成25年度は651人であるのに対し、29年度は678人と27人増加している。

この増加分27人の92.6%に当たる25人は、平成26年度以降に地籍調査に着手又は再開した16市町村の担当職員であり、地籍調査を実施中の市町村の増加が、担当職員数が増加している要因の一つと考えられる。

図表3-(3)-③ 調査対象市町村における地籍調査の担当職員数の推移

(単位：人、市町村、%)

区 分	平成25年度	26年度	27年度	28年度	29年度
担当職員数	651	670	687	690	678
地籍調査を実施中の市町村数	83	90	97	96	99

区 分	差分 (29年度-25年度)
担当職員数	27
うち平成26年度以降に着手又は再開した16市町村の担当職員数	25
割合	92.6

(注) 1 当省の調査結果による。

2 調査対象104市町村について記載している。ただし、平成25年度については、担当職員数が不明の1市町村を除く103市町村について記載している。

3 表中「うち平成26年度以降に着手又は再開した16市町村の担当職員数」欄は、調査対象104市町村のうち、平成25年度に地籍調査に未着手又は休止中であり、29年度は実施中の市町村の担当職員数を示す。

なお、調査対象104市町村について、平成25年度と29年度の地籍調査の担当職員数を比較すると、図表3-(3)-④のとおり、29年度に職員数が増加しているものは33市町村（31.7%）、減少しているものは21市町村（20.2%）、増減なしのものは50市町村（48.1%）となっている。

図表3-(3)-④ 調査対象市町村における地籍調査の担当職員数の増減

（単位：市町村、%）

区 分	平成25年度の職員数に対する29年度の職員数			合 計
	増加	減少	増減なし	
市町村数	33 (31.7)	21 (20.2)	50 (48.1)	104 (100)

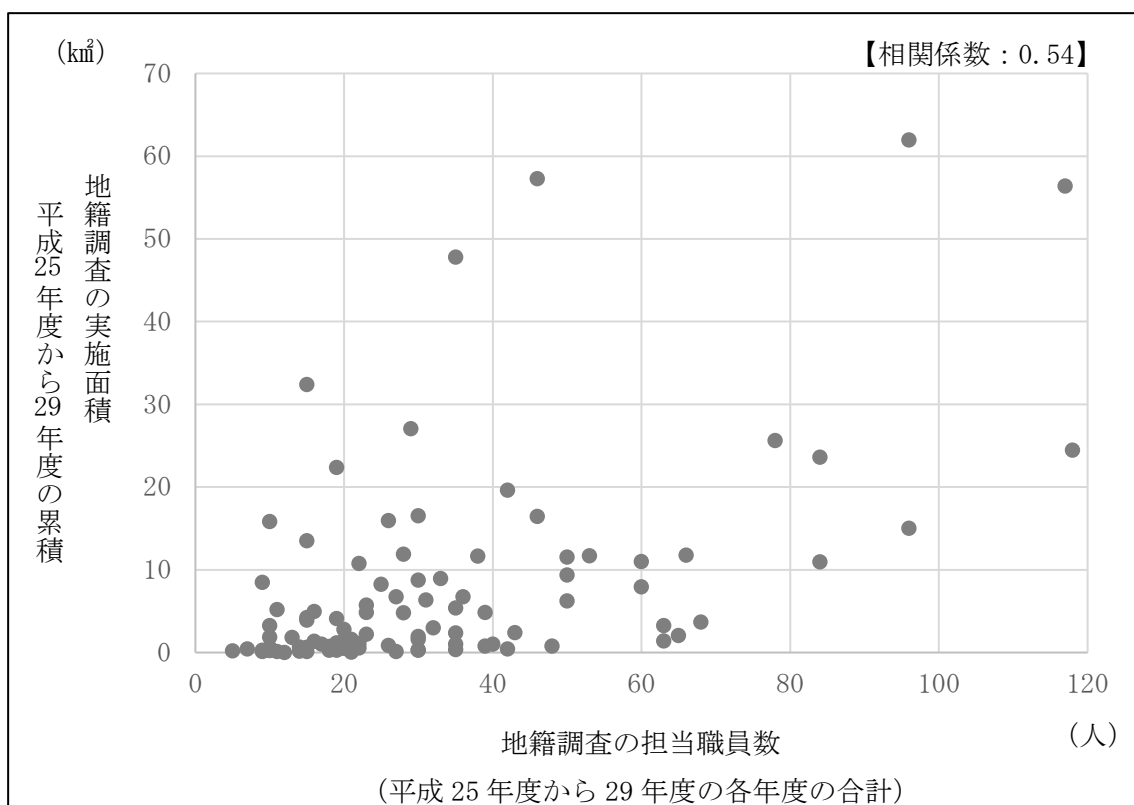
（注）1 当省の調査結果による。

2 調査対象104市町村について記載している。ただし、平成25年度の担当職員数が不明の1市町村については、26年度と29年度の職員数を比較している。

3 表中（ ）は、「合計」に占める割合を示す。

次に、地籍調査の担当職員数と、地籍調査の実施面積の大きさに相関関係があるかを分析するため、調査対象104市町村のうち、平成25年度から29年度の間、地籍調査に未着手又は継続して休止中となっている5市町村、認証遅延解消のための再調査のみを実施している1市町村及び都道府県営事業のみの実施となっている1市町村を除く97市町村について、25年度から29年度の間担当職員数（各年度の合計）と実施面積（累積）を比較したところ、図表3-(3)-⑤のとおり、正の相関（相関係数：0.54）がみられた。

図表3-(3)-⑤ 調査対象市町村における地籍調査の担当職員数と実施面積の関係



- (注) 1 当省の調査結果による。
- 2 調査対象104市町村のうち、平成25年度から29年度の間、地籍調査に未着手又は継続して休止中となっている5市町村、認証遅延解消のための再調査のみを実施している1市町村及び都道府県営事業のみの実施となっている1市町村を除く97市町村について記載している。
- 3 平成25年度の担当職員数が不明の1市町村については、担当職員数を26年度から29年度の累積としている。

#### (地籍調査の実施に係る市町村職員の意見（人員上の制約）と現場の対応等)

調査対象市町村が地籍調査の実施に係る市町村職員の意見として挙げている「人員上の制約」のうち、「人員体制の不足」の具体例をみると、図表3-(3)-⑥のとおり、「市の担当職員が1人しかおらず、業務量に見合った体制となっていないため、仮に要望額どおり国庫負担金が交付されても、調査の進捗には限界がある」としている例や、「平成21年度以前は、1課（地籍調査担当課）2班体制で毎年度2km<sup>2</sup>以上の地籍調査を実施していたが、22年度以降、都市政策担当課の1係1班体制となり、毎年度の調査面積は1km<sup>2</sup>しかできなくなったため、都道府県計画の目標に比べ、調査は進捗していない」としている例がみられた。

また、「地籍調査に係る業務のノウハウを持った職員等の不足」については、「地籍調査を再開したばかりであるため、職員が業務に慣れておらず、実施面積が伸びていない」としている例がみられた。

図表3-(3)-⑥ 地籍調査の実施に係る市町村職員の意見（人員上の制約）の具体例

区 分	概 要
人員体制の不足	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 事業に着手した平成 26 年度以降、市の担当職員は主査 1 人しかおらず、業務量に見合った体制となっていない。このため、仮に要望額どおり国庫負担金が交付されても、調査の進捗には限界がある。また、市の方針で、可能な限り全ての土地所有者等から筆界案の同意を得ることとされているが、担当職員が 1 人しかおらず、土地所有者等との交渉に時間を要している。</li> <li>・ 平成 15 年度から 21 年度まで、1 課（地籍調査担当課）2 班体制で毎年 2 ㎢以上の地籍調査を実施していたが、22 年度以降は、地籍調査担当課が廃止され、都市政策担当課の 1 係 1 班体制となり、毎年度 1 ㎢しかできなくなったため、都道府県計画の目標に比べ、調査は進捗していない。</li> <li>・ 業務量として、職員 1 人当たり 3 調査区が限界であると考えているところ、今年度は、2 人で 7 調査区を担当している。1 調査区の全ての土地所有者等を把握するのに 1 年半を要するなど、現在の人員体制では実施面積の拡大には限界がある。</li> </ul>
地籍調査に係る業務のノウハウを持った職員等の不足	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 平成 28 年度に地籍調査を再開したため、職員が調査に慣れておらず、調査の進捗を上げるにも時間が掛かる。</li> <li>・ 登記所に送付済みの地籍簿等の中にも修正が必要なものがあるが、修正作業は地籍調査業務の経験が十分にある職員でないと対応が困難で、現在の人員体制では修正作業を専門に行う班を作る余裕がない。</li> </ul>

(注) 当省の調査結果による。



#### (4) 土地所有者等の協力や合意が得られないこと等による作業の困難さに係る意見等

##### (筆界未定の状況)

調査対象市町村が地籍調査の実施に係る市町村職員の意見として挙げている「作業の困難さ」について、市町村職員が困難としている作業は、前述3-(1)のとおり、土地所有者等の所在の確認、一筆地調査における土地所有者等の立会い、土地所有者等による筆界の確認となっている。

これらは、いずれも、一筆地調査に係る作業であり、土地所有者等の所在が不明である場合や、現地調査に土地所有者等の立会いを得られない場合、土地所有者等の中で筆界案に折り合わない場合、当該土地は、隣接地を含めて筆界未定となる場合がある。

全国における筆界未定の状況をみると、図表3-(4)-①のとおり、平成28年度は10,140筆、29年度は12,775筆の筆界未定が生じており、各年度に一筆地調査を実施した筆数に占める割合は28年度が1.6%、29年度が2.0%となっている。

図表3-(4)-① 全国における筆界未定の状況

(単位：筆、%)

区 分	平成28年度	29年度
一筆地調査を実施した筆数 (a)	622,608	629,188
筆界未定 (b)	10,140	12,775
割合 (b/a)	1.6	2.0

(注) 国土交通省の資料を基に、当省が作成した。

##### (作業の困難さの具体例等)

土地所有者等の所在の確認、一筆地調査における土地所有者等の立会い、土地所有者等による筆界の確認について、それぞれ作業の概要、調査対象市町村が地籍調査の実施に係る市町村職員の意見として挙げている「作業の困難さ」の具体例、意見として「作業の困難さ」の各項目を挙げていない市町村を含む調査対象104市町村における意見の例は、以下のとおりとなっている。

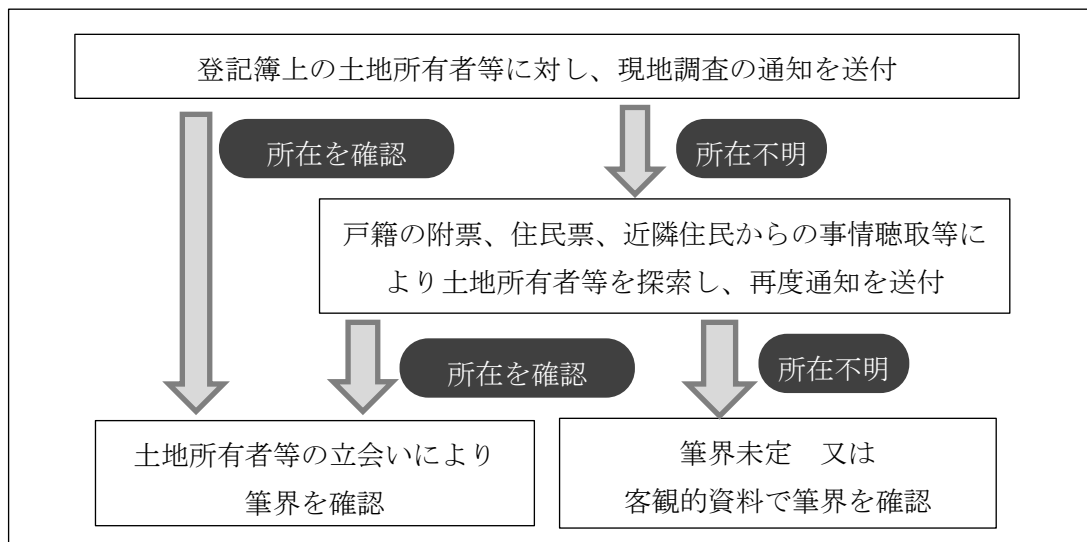
##### ① 土地所有者等の所在の確認

準則第20条において、市町村等は、土地所有者等に対し、現地調査を実施する地域、実施時期及び立ち会うべき旨を通知するものとされている。

上記の現地調査の通知については、登記簿上の住所宛てに送付されるどころ、「地籍調査事業の推進上留意すべき事項について」(昭和54年2月7日付け54国土国第27号国土庁土地局国土調査課長指示)において、登記簿上の住所宛ての通知が土地所有者等に到達せず、土地所有者等の所在が不明となった場合

は、「住民票、除かれた住民票若しくは戸籍の附票等の謄本により、又は当該土地に係る固定資産税の納付者若しくは近隣住民からの事情聴取により」、土地所有者等を探索し、再度現地調査の通知を行うとされている（図表 3-(4)-② 参照）。

図表 3-(4)-② 現地調査の通知の送付の流れ



（注）国土交通省の資料を基に、当省が作成した。

市町村等が現地調査の通知を送付するために行う土地所有者等の所在の確認について、全国における実施状況をみると、図表 3-(4)-③のとおり、平成 29 年度に一筆地調査を実施した 629,188 筆の土地のうち、登記簿上で所在を確認したものは 489,620 筆（77.8%）、登記簿のみでは所在不明となったものは 139,568 筆（22.2%）となっている。

登記簿のみでは土地所有者等の所在が不明となった要因をみると、相続の未登記が最も多く、登記簿のみでは土地所有者等の所在が不明となった筆数の 65.5%となっており、次いで、住所変更の未登記が 33.6%、売買・交換等の未登記が 1.0%となっている。

また、最終的に、土地所有者等の所在が不明であることにより、一筆地調査における立会いを求めることができなかったものは、一筆地調査を実施した筆数の 0.4%に当たる 2,779 筆となっている。

図表3-(4)-③ 全国における土地所有者等の所在の確認の実施状況

(単位：筆、%)

区 分		平成 28 年度	29 年度
一筆地調査を実施した筆数		622,608 (100)	629,188 (100)
登記簿上で所在確認		497,549 (79.9)	489,620 (77.8)
登記簿のみでは所在不明		125,059 (20.1)	139,568 (22.2)
所在不明の要因	所有権移転（相続）の未登記	83,371 <66.7>	91,372 <65.5>
	所有権移転（売買・交換等）の未登記	1,192 <1.0>	1,351 <1.0>
	住所変更の未登記	40,496 <32.4>	46,845 <33.6>
最終的に所在不明		2,526 (0.4)	2,779 (0.4)

(注) 1 国土交通省の資料を基に、当省が作成した。

2 「最終的に所在不明」欄は、最終的に、土地所有者等の所在が不明であることにより、一筆地調査における立会いを求めることができなかった筆数を示す。

3 表中( )は「一筆地調査を実施した筆数」に占める割合を、< >は「登記簿のみでは所在不明」に占める割合を示す。

調査対象市町村が地籍調査の実施に係る市町村職員の意見として挙げている「作業の困難さ」のうち、「土地所有者等の所在の確認」の具体例をみると、図表3-(4)-④のとおり、「農村部又は山林部において、相続登記が行われていないため、相続人の所在の特定に時間を要する」としている例、「転居や相続が未登記のため、土地所有者等の探索に相当な時間を要している」としている例、「土地所有者等が登記簿上の住所に所在していない場合、登記簿上の住所がある市町村に対し、住民票（除票）・戸籍の附票の閲覧を申請し、土地所有者等を探索することとなるが、住民票（除票）・戸籍の附票の保存期間が5年であるため、土地所有者等が、当該市町村から5年以上前に転出していると、それ以上の追跡が困難となる」としている例がみられた。

図表3-(4)-④ 調査対象市町村における地籍調査の実施に係る市町村職員の意見（土地所有者等の所在の確認）の具体例

<p><b>【所有権移転（相続）の未登記】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 農村部、山間部において、相続登記が行われていない土地が少なくなく、相続人の所在の特定に時間を要する。</li> <li>・ 相続人の探索について、毎年度 200 名から 300 名分の探索を実施しており、時間と手間を要している。特に、1 筆に 30 名から 40 名程度相続人がいる場合は、大変である。</li> </ul> <p><b>【所有権移転（売買・交換等）、住所変更の未登記】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 住民説明会の通知を送付するのに先立ち、登記簿により送付先を確認するが、相続や売買等に伴い所有権移転が行われている土地が多数あり、送付先の確認に時間を要する。また、転居や相続が未登記のため、土地所有者等の探索に相当な時間を要している。</li> <li>・ 地籍調査の進捗が遅れている理由として、土地所有者等の多くが、登記簿上の住所ではなく、近隣の都道府県の都市部等に居住しているため、所在の確認に時間が掛かることが挙げられる。</li> </ul> <p><b>【その他】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 土地所有者等が登記簿上の住所に所在していない場合、登記簿上の住所がある市町村に対し、住民票（除票）・戸籍の附票の閲覧を申請し、土地所有者等を探索することとなる。しかし、住民票（除票）・戸籍の附票の保存期間が 5 年であるため、土地所有者等が、当該市町村から 5 年以上前に転出していると、それ以上の追跡が困難となる。</li> <li>・ 相続人全員の探索が行えない場合は、筆界未定として処理せざるを得ない。</li> <li>・ 土地所有者等の所在が不明となっている土地に隣接しているというだけで、筆界未定となる土地が発生している。</li> </ul>
--

(注) 当省の調査結果による。

調査対象 104 市町村における土地所有者等の所在の確認の具体例をみると、図表 3-(4)-⑤のとおり、「一筆地調査に着手する前々年度から土地所有者等の所在の確認を開始しており、確認には最長で 1 年 4 か月を要した」としている例や、「土地所有者が既に死亡し、相続人が 50 人以上に達したケースでは、相続人の探索に 1 年以上を要した」としている例がみられた。

図表3-(4)-⑤ 調査対象市町村において所有者等の所在の確認に長期間を要している例

区 分	概 要
例 1	<p><b>【土地所有者等の所在の確認の手順】</b></p> <p>i) 登記簿情報の確認（所有者の住所把握）、ii) 住民票（除票）の確認（現</p>

	<p>住所・生死・転出先等の把握)、iii) 戸籍(附票)の確認(相続人の把握)、iv) 近隣住民等からの聞き取り調査により、土地所有の確認を実施</p> <p><b>【土地所有者等の所在の確認に要する期間等】</b></p> <p>市は、上記i)～iii)については、一筆地調査に着手する年度の前々年度の2月頃(着手年度の4月からみて約1年2か月前)から同時並行で作業を始め、iv)については、i)～iii)で不明の場合に随時行っており、所在確認の作業は、最長で1年4か月(前々年度の2月から、2年目作業の年度の5月まで)要している。</p>
例2	<p><b>【土地所有者等の所在の確認の手順】</b></p> <p>① 調査する地区の全ての土地所有者の登記情報(全部事項証明書に記載されている住所及び氏名)を確認し、住民票(除票)及び戸籍(附票)と突合</p> <p>② ①の結果、一致しない土地所有者について、住宅地図や電話帳からの情報収集及び周辺への聞き取りを行う。他市町村へ転居したとの情報を得た場合は、当該市町村へ照会し、土地所有者の所在を確認する。</p> <p>③ ①又は②において、土地所有者の死亡が判明した場合は、相続人全員を特定できるまで、可能な限り調査する。</p> <p><b>【土地所有者等の所在の確認に要する期間等】</b></p> <p>土地所有者がその土地に住んでいるケースがほとんどのため、土地所有者の所在確認に要する期間はおおむね1か月程度となっている。しかし、中には、土地所有者が既に死亡し、相続人が50人以上に達したケースもあり、その際は探索に1年以上を要した。</p>
例3	<p><b>【土地所有者等の所在の確認の手順】</b></p> <p>① 登記簿情報の提供依頼、入手(法務局)：約1週間</p> <p>② 住民票の入手・確認(同市及び他市町村の担当課)：約3週間</p> <p>③ 戸籍の附票の入手・確認(同市及び他市町村の担当課)：約3週間</p> <p>④ 周辺住民への聞き取り：約1週間(聞き取りにより得た手掛かりから、再度②、③の調査)</p> <p><b>【土地所有者等の所在の確認に要する期間等】</b></p> <p>相続人が多数の場合、②、③の手順を繰り返すこととなるため、長期間となることが多く、これまで、最長で1年程度掛かったケースもある。</p>

(注) 当省の調査結果による。

また、上記のほか、調査対象104市町村の中には、「相続登記を義務化又は推進してほしい」(3市町村)、「相続人が多数いる場合などについて、土地所有者等の探索が必要な範囲を縮小してほしい」(1市町村)、「固定資産課税台帳の情報を活用できれば、土地所有者等の所在の確認に非常に役立つと考えられる」(3市町村)といった意見がみられた。

## ② 一筆地調査における土地所有者等の立会い

準則第 23 条において、現地調査では、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するものとしてされており、調査に当たっては、土地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載するとされている。

調査対象市町村が地籍調査の実施に係る市町村職員の意見として挙げている「作業の困難さ」のうち、「一筆地調査における土地所有者等の立会い」の具体例をみると、図表 3-(4)-⑥のとおり、「土地所有者等が遠方に居住しており、5分程度の立会いのために市町村に戻ることを渋る場合が多くある」としている例や、「現在、山林の土地の資産価値が低くなっているため、土地所有者等は、所有している土地に興味がなく、立会いに協力が得られない」としている例など、土地所有者等が立会いに協力的でないことを挙げているものがみられた。

また、「土地所有者等が高齢で、林地での立会いが困難」としている例や、「地籍調査の実施地区が山林のため、滑落等の危険性がある」としている例など、現地に到達することが困難であることを挙げているものや、「相続人が複数いる場合、全員が立会いに出席することはまれであり、調査終了後、立会いに出席しなかった相続人等から、地籍調査の成果に対するクレームが発生することに危機感を持っている」としている例、「相続人が多数いる場合、代表者を選任し、代表者以外の者からは委任状を徴収することとしているが、全員の委任状を徴収できないケースが想定される」としている例など、相続人全員による立会いが困難としているものがみられた。

このほか、「人口の流出や高齢化の進行により、土地所有者等の立会いが円滑にいかず、再立会いを依頼するケースや不調に終わるケースが増えている」としている例がみられた。

### 図表3-(4)-⑥ 調査対象市町村における地籍調査の実施に係る市町村職員の意見（一筆地調査における土地所有者等の立会い）の具体例

#### 【土地所有者等が遠方に居住しており、立会いに協力的でない】

- ・ 市のD I Dの土地所有者等は、遠方の大都市部に居住している者も多く、5分程度の立会いのために、市に戻ることを渋る場合が多くある。そのため、市では、基本的には、土地所有者等が遠方に所在している場合、帰省のタイミングに合わせて、一筆地調査を実施している。
- ・ 遠方に居住している土地所有者等の中には、市が「住民説明会の案内」、「一筆地調査の立会いの案内」、「筆界案の図面」を送付しても、反応がない場合があり、対応に苦慮している。
- ・ 土地所有者等が遠方に居住している場合、市に土地を所有していることを知らないケースがある。

#### 【土地所有者が協力的でない（上記以外）】

- ・ 現在、山林の土地の資産価値が低くなっているため、土地所有者等は、所有している土地に興味がなく、立会いに協力が得られない。
- ・ 土地所有者等の中には、相続等の問題が発生しておらず、公図を確認する機会がないため、公図と現況のずれに気付いておらず、地籍調査自体に関心の低い者がいる。これらの土地所有者等に、立会いのための時間をとってもらい、現地に足を運んでもらうことに労力を要する。

#### 【現地に到達することが困難（土地所有者等が高齢、地形が急勾配等）】

- ・ 林地においては、急傾斜地など容易にはたどり着くことができない場所が存在する一方で、土地所有者等の高齢化が進んでいるため、立会いが困難なケースがある。市では、このような場合、土地所有者等に、地籍調査推進員（注）に立会いを委任するよう依頼している。

（注）地籍調査推進員は、地籍調査の円滑な実施を図るため、地籍調査を実施する地区から推薦された者の中から市が委嘱するものであり、地籍調査の趣旨の普及及び啓発に関すること、一筆地調査における助言、支援、作業補助等に関すること等を職務とする。

- ・ 地籍調査の実施地区が山林のため、現地調査の際、滑落等の危険性がある。

#### 【相続人全員による立会いが困難】

- ・ 土地所有者が死亡している場合、相続人が複数いれば、原則として、相続人全員の所在を探索し、立会いを求めなければならない。しかし、現実には対象者全員が立会いに出席することはまれであり、調査終了後、立会いに出席しなかった者や把握できていなかった相続人から、地籍調査成果へのクレーム等が発生することに常に危機感を持っている。
- ・ 相続人が多数いる場合、代表者を選任し、代表者以外の者からは委任状を徴収することとしているが、全員の委任状を徴収できないケースが想定される。

#### 【その他】

- ・ 事業自体に協力的でない住民がいることが課題。現地調査に不立会いであると、筆界未定の取扱いとなり、隣接する土地所有者等に迷惑が掛かってしまう。
- ・ 人口の流出や高齢化の進行により、土地所有者等の立会いが円滑にいかず、再立会いを依頼するケースや不調に終わるケースが増えている。

（注）当省の調査結果による。

また、上記のほか、調査対象 104 市町村の中には、「多数の相続人がいる場合、一定割合の立会者又は委任状が得られれば、筆界を確認できるようにすることなどを検討してほしい」といった意見（4 市町村）がみられた。

### ③ 土地所有者等による筆界の確認

準則第 30 条において、筆界の調査は、土地所有者等の確認を得て行うとさ

れている。

調査対象市町村が地籍調査の実施に係る市町村職員の意見として挙げている「作業の困難さ」のうち、「土地所有者等による筆界の確認」の具体例をみると、図表3-(4)-⑦のとおり、「都市部では、土地所有者等の権利意識が高いため、筆界の確認に時間を要する」としている例、「土地を相続して間もない場合など、土地所有者等の中には、自分の土地の筆界が分からない者がいる」としている例がみられた。

また、「一筆地調査の実施中に筆界が確認できなかった場合、本来であれば筆界未定となるが、実際は、認証が完了するまでの間に筆界の確認ができるケースがあれば、土地所有者等に確認をお願いし、その結果を地籍図及び地籍簿に反映している」としている例もみられた。

#### 図表3-(4)-⑦ 調査対象市町村における地籍調査の実施に係る市町村職員の意見（土地所有者等による筆界の確認）の具体例

##### 【筆界について、土地所有者等の間で合意に至らない、調整に時間を要する】

- ・ 都市部では、土地所有者等の権利意識が高いため、筆界の確認や地積測定に時間を要する。
- ・ 地籍調査を進める上での現地的な課題として、筆界の確定をめぐる住民同士のトラブル等が挙げられる。

##### 【土地所有者等自身が筆界を認識していない】

- ・ 土地所有者等の中には、自分の土地の筆界が分からない者がいる。特に、土地を相続して間もない土地所有者等は、筆界が分からない場合が多い。
- ・ 山の筆界等を承知している者は、山に入っていた世代であり、年齢的には70歳代後半以上である。これよりも若い世代が土地所有者となると、自分の山の場所や形状など分からない者が多い。このため、森林計画図から地籍調査図素図を作成し、住民説明会の場で地域住民等から意見をもらって筆界を決めるなどの取組を行っており、筆界確定には時間と手間が掛かる。

##### 【その他】

- ・ 一筆地調査の実施中に、土地所有者等の立会い等により筆界が確認できなかった場合、本来であれば筆界未定となるが、実際は、認証が完了するまでの間に筆界の確認ができるケースがあれば、土地所有者等に確認をお願いし、その結果を地籍図及び地籍簿に反映しており、地籍調査の受託事業者にとっても負担となっている。

(注) 当省の調査結果による。

また、上記のほか、調査対象104市町村の中には、「土地所有者等が不明の土地と隣接するというだけで筆界未定となる土地が多く発生していることから、市町村が筆界特定制度の申請主体となることができれば、同制度の活用の余地があるのではないか」(2市町村。筆界特定制度については、後述8-(2)-



ウ参照)、「相続人全員の同意がなければ筆界未定となるが、例えば、筆界案について、相続人 10 人中 8 人の同意が得られ、隣接地の土地所有者等も当該筆界案に同意しているような場合は、筆界未定としなくても良いのではないか」(1 市町村)、「マンション等の共有地において、例えば、土地所有者等 100 人のうち、99 人が筆界案に同意し、1 人が同意しない場合、筆界未定としなければならないのか」(1 市町村) といった意見がみられた。

#### (地籍調査の実施に係る市町村職員の意見(作業の困難さ)と現場の対応等)

上記「(筆界未定の状況)」のとおり、一筆地調査を実施した筆数に占める筆界未定の割合は、平成 29 年度で 2.0%となっている一方、調査対象市町村においては、土地所有者等の探索に 1 年以上をかけている例、一筆地調査で筆界が確定しなくとも、認証が完了するまでの間に確認ができた場合には、地籍図及び地籍簿に反映している例がみられた。このように、調査対象市町村において、土地所有者等の所在の確認、一筆地調査における土地所有者等の立会い、土地所有者等による筆界の確認の各作業に時間をかけるなどにより、筆界未定とならないよう努めており、地籍調査の作業に長期間を要している状況がみられた。

また、後述 5 のとおり、作業の困難さにより、市町村が作成した地籍図及び地籍簿について、都道府県への認証請求や登記所への送付が行われていない状況もみられた。このほか、調査対象 104 市町村の中には、図表 3-(4)-⑧のとおり、住民による一筆地調査の立会い拒否が多発したことにより、平成 22 年度から 25 年度の間、地籍調査を休止し、再開後は、官民境界等先行調査のみを実施している例、土地所有者等から筆界の合意を得られず、予定していた工程を行わなかったため、1 か年のみ地籍調査を休止した例がみられた。

図表3-(4)-⑧ 作業の困難さにより地籍調査を一時休止した例

区分	休止時期	休止した理由
例 1	平成 22 年度～25 年度	住民による一筆地調査の立会い拒否が多発したことにより、10 年近く掛かっても一筆地調査が終了しない地区が生じていたことから、平成 22 年度に、一旦、地籍調査を休止することとした。 平成 26 年度に再開した後は、官民境界等先行調査のみの実施としている。
例 2	28 年度	土地所有者等から筆界の合意を得られず、予定していた工程を行わなかったため、地籍調査を休止した。

(注) 当省の調査結果による。

#### (国土審議会国土調査のあり方検討小委員会における検討状況)

令和元年 6 月 28 日に公表された国土審議会国土調査のあり方検討小委員会の

「国土調査のあり方に関する検討小委員会報告書」（以下「令和元年度検討小委員会報告書」という。）において、第7次国土調査事業十箇年計画に向けて、効率的な手法や計画目標設定の考え方、所有者不明土地対策等の観点からの成果の利活用の在り方等についての方向性が示されており、作業の困難さについても、以下のとおり言及されている（図表3-(4)-⑨参照）。

① 土地所有者等の探索（土地所有者等の所在の確認）

市町村等において、土地所有者等の探索に多くの時間と手間が掛かっている状況を踏まえ、地籍調査の実施に必要な範囲内で住民票や戸籍以外の情報にアクセスしやすい環境を整備すること、土地所有者等の探索の範囲を明確化すること等により、所有者等の探索を合理化する必要があるとされている。

また、互いに隣接する土地の一方又は双方の土地において、一部の土地所有者等の所在が不明で、準則第30条第3項に規定する立会いの弾力化措置（後述6-(3)参照）が適用されない場合、筆界未定とせざるを得ない状況を踏まえ、一部の土地所有者等の所在が不明な場合であっても、所在が判明した一部所有者等により筆界案の確認が可能なときは、例えば、筆界案の公告等の一定の手続を経た上で、調査を進めることができる仕組みなどを検討する必要があるとされている。

② 一筆地調査における土地所有者等の立会い

土地所有者等の所在が判明しているにもかかわらず、立会いが拒否される場合又は立会いの依頼に何ら反応がなく、かつ、再度の通知や訪問などを行っても土地所有者等の協力が得られない場合は、当該土地に隣接する土地を含めて筆界未定とせざるを得ない状況を踏まえ、土地所有者等に対し、筆界案の送付により確認を求めても期限までに回答が得られないなど、土地所有者等の協力が得られない場合には、例えば、地籍図案の閲覧と意見提出機会の付与など、一定の手続を確保した上で、調査を進めることができる仕組みを設ける必要があるとされている。

また、現行の制度上、土地所有者等の立会いが得られないことについて相当の理由がある場合に限り、準則第30条第2項の規定により、筆界案の送付等による確認手法が認められているところ、筆界確認手法を多様化し、土地所有者等による現地での立会いに基づく調査実施が困難又は不適當な場合に、郵送による確認や集会所での確認など、筆界案の確認や調査をこれまで以上に柔軟に実施できるようにすることが必要であるとされている。

③ 土地所有者等による筆界の確認

隣接する土地所有者等の意見が一致しないなど、市町村等による調査では筆界が判明しない場合、現行の制度では筆界未定とせざるを得ない状況であるこ

とを踏まえ、市町村等による筆界特定制度の申請を可能とする不動産登記法の特例を設け、市町村等の判断により、地籍調査の過程での調査や判断の内容を踏まえて筆界特定の申請を行い、法務局等が筆界特定を行うことにより、筆界未定を避ける等、連携の仕組みを設ける必要があるとされている。

図表 3-(4)-⑨ 国土審議会における検討状況（作業の困難さに係るもの）

区分	作業の困難さの具体例等	現状	国土審議会の検討の方向性
土地所有者等の所在の確認	<ul style="list-style-type: none"> <li>・相続や住所変更等の登記が行われておらず、土地所有者等の所在の確認に時間を要する又は確認が困難</li> <li>・相続人全員の探索が困難</li> <li>・土地所有者等の探索に1年以上をかけている例あり</li> <li>・住民票（除票）・戸籍の附票の保存期間により、追跡が困難な場合あり</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・土地所有者等の所在が判明せず、準則第30条第3項に基づく立会の弾力化が適用されない場合、隣接する土地等を含め、筆界未定</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地籍調査の実施に必要な範囲で住民票や戸籍以外の情報にアクセスしやすい環境の整備</li> <li>・土地所有者等の探索の範囲の明確化</li> <li>・互いに隣接する土地等において所在が判明した一部の土地所有者等により筆界案の確認が可能な場合は、一部の土地所有者等の所在が不明であっても、筆界案の公告等一定の手続を経た上で、調査を進めることができる仕組みの創設</li> </ul>
一筆地調査における土地所有者等の立会い	<ul style="list-style-type: none"> <li>・土地所有者が遠方に居住しているなど、立会いに協力が得られない</li> <li>・現地に到達するのが難しく、現地での立会いが困難（土地所有者等が高齢、地形が急勾配等）</li> <li>・相続人全員による立会いが困難</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・土地所有者等の立会いが得られないことについて相当の理由がある場合に限り、準則第30条第2項の規定により、筆界案の送付等による確認が可能</li> <li>・土地所有者等の所在が判明しているにもかかわらず、立会いが拒否される場合又は立会いの依頼に何ら反応がなく、かつ、再度の通知や訪問などを行っても土地所有者等の協力が得られない場合は、当該土地に隣接する土地を含めて筆界未定</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・土地所有者等による現地での立会いに基づく調査実施が困難又は不適當な場合に、郵送での確認や集会所での確認など、筆界案の確認や調査をこれまで以上に柔軟に実施できるよう筆界案の確認手法の多様化</li> <li>・土地所有者等に対し、筆界案の送付により確認を求めても期限までに回答が得られないなど、土地所有者等の協力が得られない場合には、例えば、地籍図案の閲覧と意見提出機会の付与など、一定の手続を確保した上で、調査を進めることができる仕組みの創設</li> </ul>
土地所有者等による筆界の確認	<ul style="list-style-type: none"> <li>・権利意識が高いなど、土地所有者等の中で筆界について合意に至らない、調整に時間を要する土地所有者等自身が筆界を認識していない</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・隣接する土地所有者等の意見が一致しないなど、市町村等による調査では筆界が判明しない場合、筆界未定</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市町村等による筆界特定制度の申請を可能とする不動産登記法の特例を設け、市町村等の判断により、地籍調査の過程での調査や判断の内容を踏まえて筆界特定の申請を行い、法務局等が筆界特定を行うことにより、筆界未定を避ける等、連携の仕組みの創設</li> </ul>

（注）当省の調査結果による。