

法務局地図作成事業の 今後のビジョン検討会 資料

第 1 回
令和 5 年 9 月 6 日 (水)



1 法務局地図作成事業の概要

法務局の地図作成事業とは

登記記録には、不動産の物理的状況（地目、地積等）及び権利関係を記録

登記記録だけでは、その土地が現地のどこに位置し、どのような形状を有しているかが明らかにはならない。

土地の位置・区画（筆界）を明確にするため、登記所に地図を備え付ける事業を全国で実施中
地図が整備されていないと、

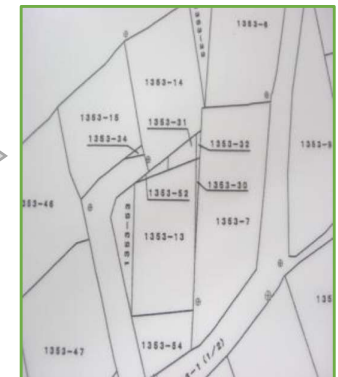
- ⇒ 不動産の流通や公共事業の円滑な実施が妨げられるほか、道路・下水道整備等の社会基盤の整備にも支障を来し、都市再生の支障となるなど種々の弊害が生ずる。
- ⇒ 土地の重要な情報基盤として、政府方針により、計画的に整備

事業名	実施主体	実施地域
地図作成事業	法務省 (法務局)	都市部における人口集中地区 (DID)の地図混乱地域
地籍調査	市区町村等	上記を除く地域

公図



登記所備付地図



2(1) 法務局地図作成事業実施後 (登記所備付地図)



A 右上及び左下の座標値 (世界測地系)

B 地図の出力縮尺

C 地図の精度区分

- ・甲一、甲二
- ・乙一、乙二、乙三

D 地図の分類

E 地図の種類 (地図の供給元)

- ・地籍図
- ・土地改良所在図
- ・土地区画整理所在図
- ・法務局作成地図
- ・街区基本調査成果図
- ・用地実測図
- ・その他

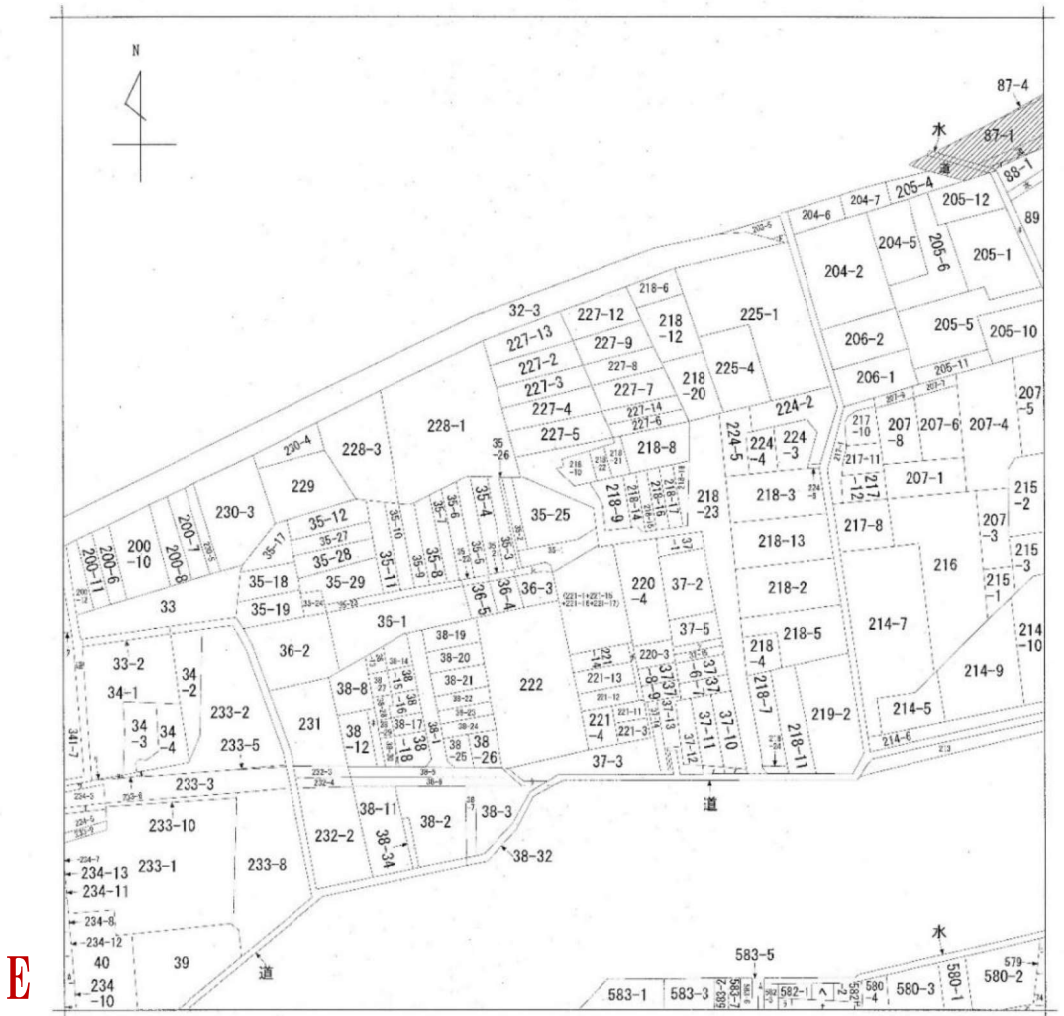
F 地図を構成する各筆界点の座標値種別

- ・測量成果
- ・図上測定

(数値地図が導入される以前に提供されたポリエステルフィルム製・紙製地図の筆界点を図面上で読み取って数値入力したもの)

部 分	所 在	〇〇市〇〇三丁目		地 番	1113番147	
出 力 尺 寸	1/500	精 度 区 分	甲一	分 類	地図(法第14条第1項)	
備 付 年 月 日 (原図)		補 記 項		種 類	法務局作成地図	

2(2) 法務局地図作成事業実施前 (地図に準ずる図面)



E

(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面を、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。
 (注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。



- A 地図の出力縮尺
- B 地図の精度区分
- C 地図の分類
- D 地図の種類 (地図の供給元)
 - ・旧土地台帳付属地図
 - ・地籍図
 - ・土地改良所在図
 - ・土地区画整理所在図
 - ・街区基本調査成果図 (成果B)
 - ・その他
- E 注意事項

(地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面)

請求部	所在	〇〇市〇〇町		地番	35番25	
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面	
作成年月日		備付年月日(原図)		種類	旧土地台帳付属地図	
				補記事項		

3(1) 平成地籍整備の方針①

○ 民活と各省連携による地籍整備の方針（平成地籍整備の方針）

課題

・精度の高い地図（登記所備付地図）の整備が特に都市部で大幅に遅滞

- 【問題点】
- ・不動産の流動化を阻害
 - ・適正な課税が困難
 - ・転売や担保権設定が困難
 - ・公共事業の円滑な実施を阻害
 - ・境界紛争を惹起

対応

・平成15年6月 民活と各省連携による地籍整備の方針

国において、全国の都市部における登記所備付地図の整備事業を強力に推進する。

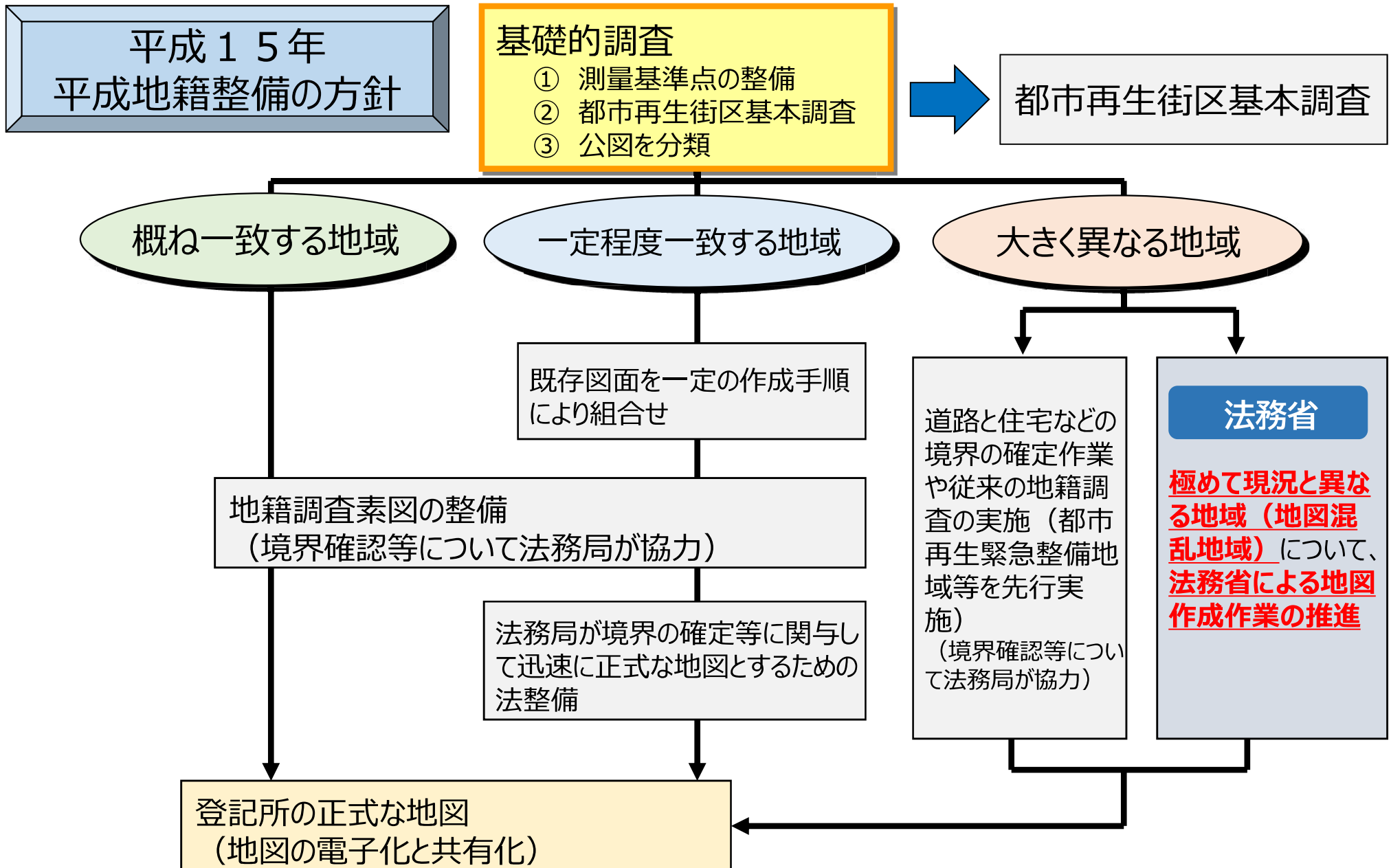


抜本的解消策・法務省による法第14条地図の作成作業

特に、地図を必要としている地図混乱地域等こそ、法務省（法務局）が入って地図を作成するべきである。

- ・法務局地図作成事業は、平成15年以降、政府の重要施策に位置付けられている
＜令和5年度＞「所有者不明土地等対策の推進に関する基本方針」
「経済財政運営と改革の基本方針2023（骨太の方針）」
「成長戦略等のフォローアップ」

3(2) 平成地籍整備の方針②



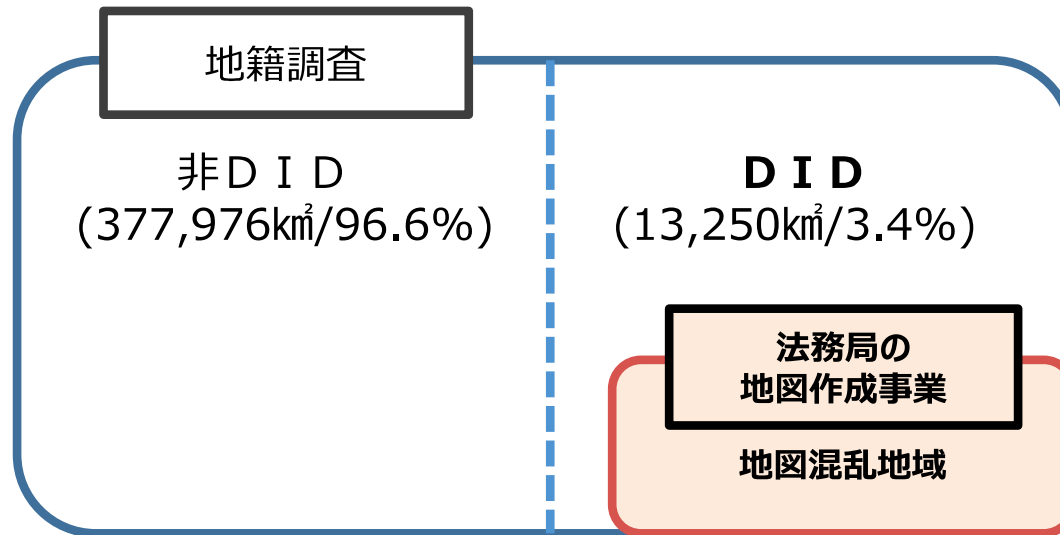
3(3) 地籍調査との役割分担

役割分担

※法務局地図予算

約46億2千万円（R5年度）

◎法務局の地図作成事業と地籍調査事業の棲み分け



<法務局の地図作成事業>

作業困難度の高い都市部の人口集中地区(DID)の地図混乱地域を対象に、
特に困難度・専門性の高い作業を実施

<地籍調査> 上記を除く地域

(地籍調査が地図の最大の給源)

※法務局は、登記官による助言等、地籍調査にも協力

4(1) 地図整備計画の経緯

全国実施型

平成16年度～平成25年度

10か年計画 (平成16年度策定)

合計 100 平方キロメートル

平成20年度～平成29年度

新10か年計画 (平成21年度策定)

合計 130 平方キロメートル

平成20年度～平成27年度

改8か年計画 (平成22年度策定)

合計 130 平方キロメートル

平成27年度～令和 6年度

第2次10か年計画 (平成27年度策定)

合計 200 平方キロメートル

大都市型

平成27年度～令和 6年度

10か年計画 (平成27年度策定)

合計 30 平方キロメートル

震災復興型 東日本大震災

平成27年度～平成29年度

3か年計画 (平成27年度策定)

合計 9 平方キロメートル

平成30年度～令和 2年度

第2次3か年計画 (平成29年度策定)

合計 9 平方キロメートル

令和 3年度～令和 5年度

第3次3か年計画 (令和2年度策定)

合計 5.4 平方キロメートル

震災復興型 熊本県益城町

令和 2年度～令和 6年度

5か年計画 (令和元年度策定)

合計 3.6 平方キロメートル

4(2) 現行地図整備計画

法務局地図作成事業の現行の地図整備計画

背景

<全国共通の課題>

全国の都市部において、地図整備が不十分であり、不動産の流動化や公共事業の円滑な実施が妨げられている。

<大都市における課題>

大都市においては、権利関係が複雑であり、地権者の理解が得られにくく、地図整備が進んでいない。

<被災地における課題>

被災地においては、地図の未整備によって復興が妨げられており、地方自治体から地図整備を強く要望されている。

現行計画

1

登記所備付地図作成作業 (全国実施型作業)

従前からの計画に引き続き、登記所備付地図作成作業第2次10か年計画（平成27年度を初年度として10年間で合計200km²）を策定し、実施中

2

大都市型登記所備付地図作成作業 (大都市型作業)

地図の整備が特に困難な大都市について、大都市型登記所備付地図作成作業10か年計画（平成27年度を初年度として10年間で合計30km²）を策定し、実施中

3

震災復興型登記所備付地図作成作業 (復興型作業)

東日本大震災について第3次3か年計画（令和3年度を初年度として合計5.4km²）を、平成28年熊本地震について5か年計画（令和2年度を初年度として合計3.6km²）を策定し、実施中

効果

<全国共通の効果>

- 土地取引の活性化
- 道路拡張などの公共事業の円滑化
- 全国52地区の経済効果は、約304億円(推計値) * 予算の約7倍

<大都市における効果>

- 大規模再開発による都市の機能強化及び経済成長の一層の促進
- 大規模商業施設・産業施設や公共インフラ等の整備促進

<被災地における効果>

- 東日本大震災の被災地における復興の加速化
- 平成28年熊本地震の被災地における復興の加速化

5(1) 地図整備の現状

法務局地図作成事業の実績

平成16年度から
令和4年度までの地図作成面積

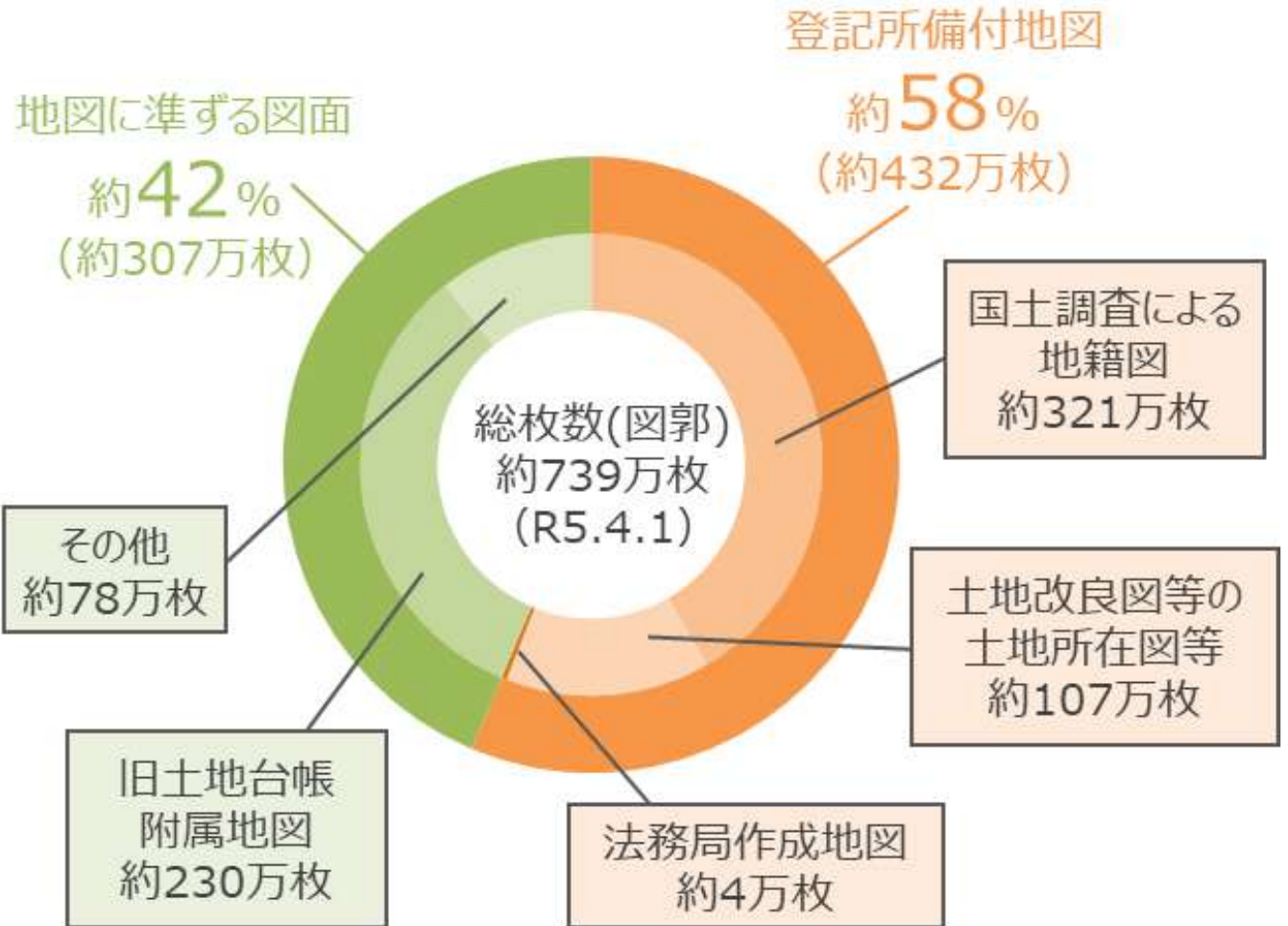
⇒ **約336平方キロメートル**

都市部の登記所備付地図

東京：約23%
大阪：約16%
名古屋：約23%

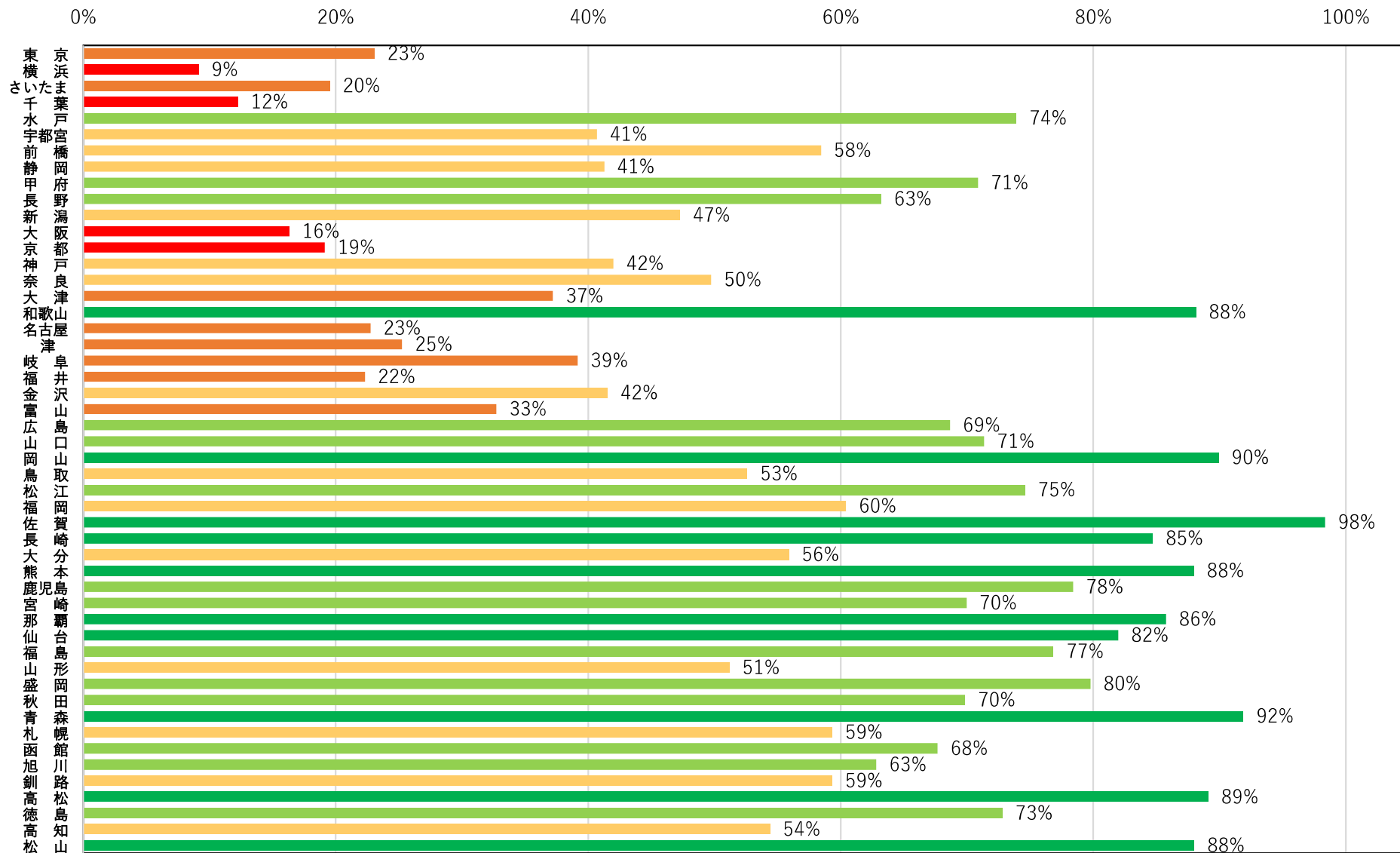
整備の現状

R5.4.1現在



5 (2)登記所備付地図の整備率 (法務局別)

R5.4.1現在



※ 整備率 = 登記所備付地図の枚数 ÷ (登記所備付地図の枚数 + 地図に準ずる図面の枚数)

※ 小数点第1位を四捨五入

6 (1) 法務局地図作成事業の流れ

法務局地図作成事業の流れ

所有者立会いの下、筆界を一つひとつ調査



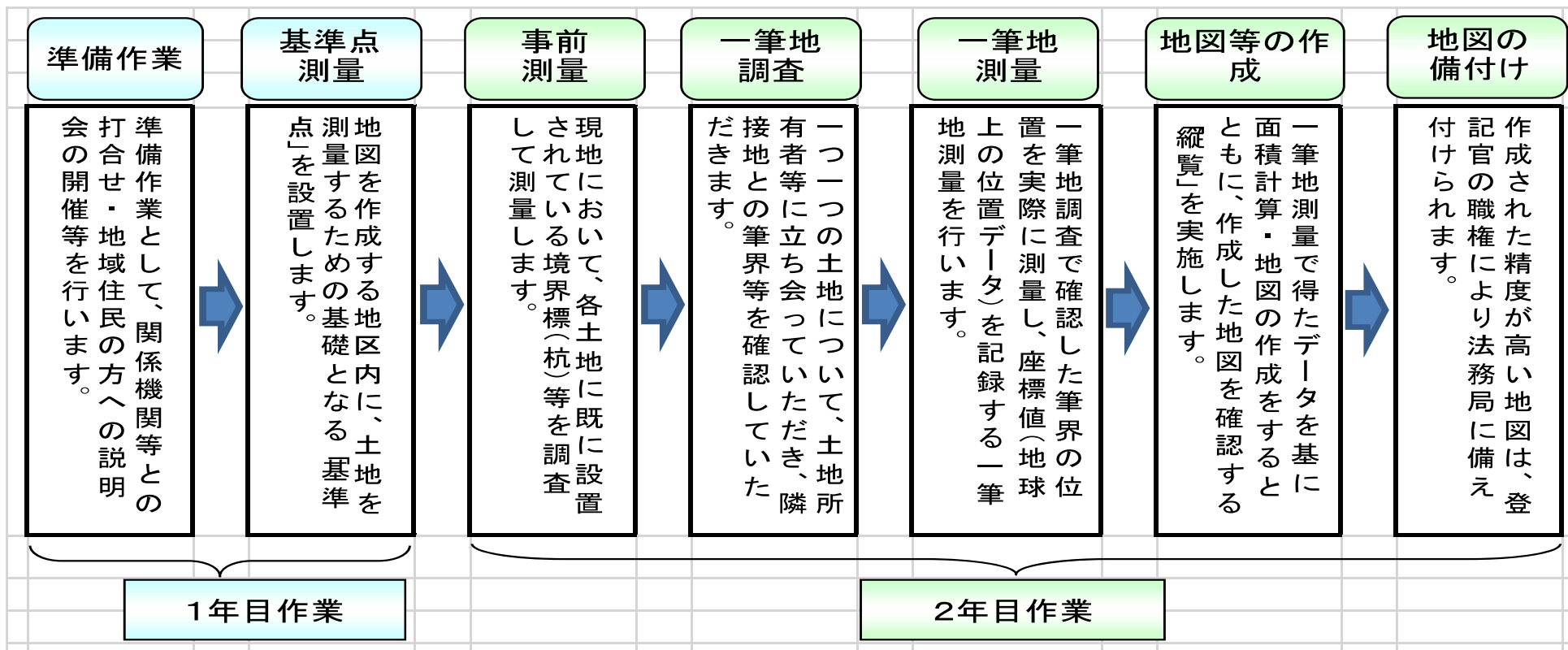
測量機器を用いて、正確に測量を実施



調査結果を踏まえ、精度の高い地図を作成



法務局地図作成事業は地区ごとに2年間かけて実施されます



6(2) 筆界保全標の設置

○ 筆界保全標の設置による紛争予防等

現行の取扱い

- 法務局の地図作成事業では、これまで、当事者の費用負担等により任意に、作業の成果である筆界（公法上の境界）点に目印となる金属プレート等を設置していた。
- 境界標が設置されていないと、現地で筆界の位置が直ちに分からず、工作物の越境等のトラブル発生のおそれあり。

新たな方針

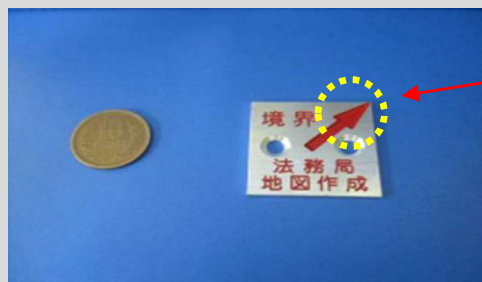
- 法務局の地図作成事業では、国の予算措置により一律に、確認した筆界点に、金属プレート等を設置することを決定
- 法務局の地図作成事業による成果であることを明確にする観点から、『筆界保全標（※）』という新たな名称を付し、令和5年度の地図作成事業から、その設置を開始

※ 「筆界保全標」とは、法務局の地図作成事業において、対象となる土地の筆界の確認を行った際に、その確認の成果を保全するとともに、その筆界点を現地において視覚的に明らかにするため、法務局が現地に設置する予定の金属プレート等の呼称

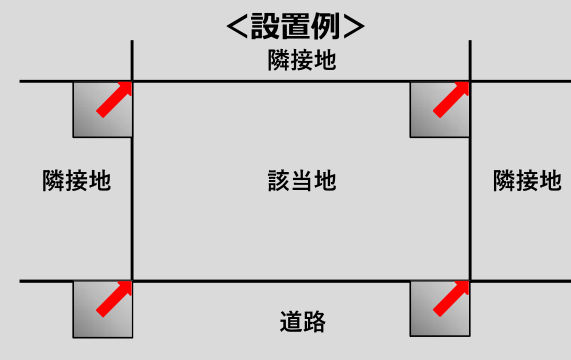
効果等

- 現地における筆界の位置が視覚的に明らかになり、①土地を巡る紛争予防や、②土地管理の負担軽減に繋がり、③公共事業の実施の際のコスト低減も期待される。

<筆界保全標のイメージ>



矢印の先端が筆界点を表す



7 成果事例の紹介①

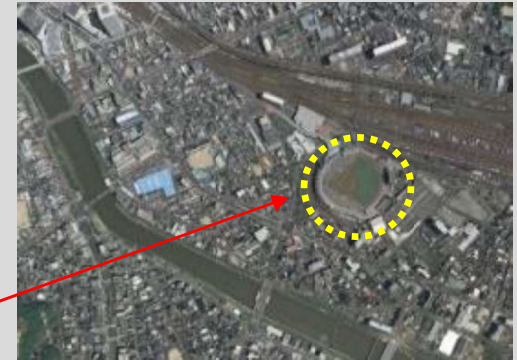
成果事例①

広島駅前～広島市民球場（マツダスタジアム）周辺のケース

道路整備が遅滞し、幹線道路は渋滞
土地取引も停滞



地図作成後、用地買収が加速し、開発
工事も進展中



成果事例②

道後温泉のケース

道路整備が遅滞し、
通行人の交通に支障が生じていた



地図作成後、道路整備が実現
町並みが変わり、観光客が増加



7 成果事例の紹介②

○ 成果事例①の詳細その1



7 成果事例の紹介③

○ 成果事例①の詳細その2

地図作成**前**の現地の状況
(交通需要に比べ道が狭い)



地図作成**後**の現地の状況
(交通需要に対応した整備が進展)



7 成果事例の紹介④

○ 成果事例②の詳細

□ 具体例

松山市道後湯之町ほか

道後温泉本館の玄関前は、以前はそのすぐ前を県道が通っており、道路幅が狭いうえに1日に6,000台程度の自動車の交通量があり、歩くのも大変な状況でした。地図作成後には、道後温泉本館の玄関前にあたる西面と北面を歩行者道路として、きれいに整備されました。

地図整備の前



地図整備の後

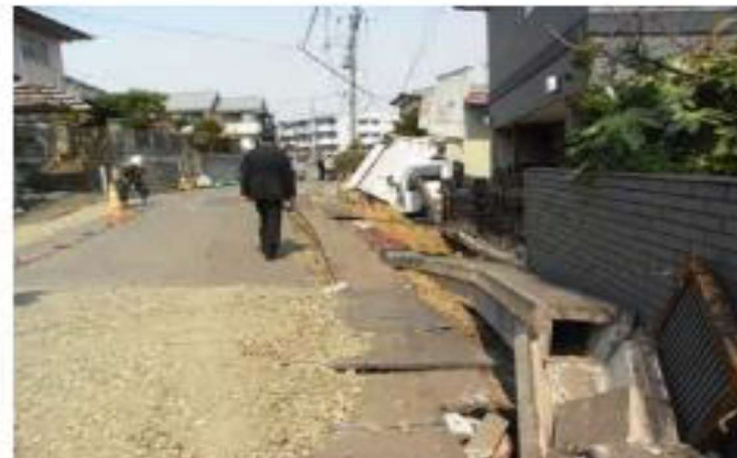


7 成果事例の紹介⑤

○ 被災地における成果事例

仙台法務局

仙台市青葉区折立地区は、東日本大震災により、宅地が滑動・崩落し、建物が倒壊するなどの大きな被害が生じました。



復旧工事が行われましたが、登記所に備え付けられている図面と現況が相違し、境界が不明確となってしまったため、住宅の再建やまちづくりに支障が生じ、復興の遅れにもつながりかねない状況となりました。

8 地図データの活用

○ 登記所地図データのオープンデータ化

現状及び検討の経緯

法務省の地図作成事業

不動産登記には、不動産の物理的状況（地目、地積等）及び権利関係を記録

↓ 登記記録だけでは、その土地が現地のどこに位置し、どのような形状を有しているかが明らかにはならない。

土地の位置・区画（筆界）を明確にするため、**法務局（登記所）に精度の高い地図を備え付ける事業を、全国で実施中**

登記所備付地図



地図整備の状況
→全国で約730万枚の図面を整備

不動産登記制度における地図の公開方法

- 1 法務局における地図の写しの交付（書面の交付）
→窓口請求のほか、オンライン請求可
- 2 登記情報提供サービス（インターネットを利用した閲覧）
→表示された情報（PDFファイル）をダウンロード可

登記所備付地図の電子データについて、**加工可能な形式で民間事業者等に提供することは、これまで行っていなかった。**

ニーズ

- 農業分野におけるICT活用のため、農業事業者等から、まとまった区域の登記所備付地図の電子データを入手したいとの要望。
- 電子データの提供は、農業以外の分野でも活用が期待。
- 民間事業者からも、データ利活用の要望あり。

政府方針

「世界最先端IT国家創造宣言・官民データ活用推進基本計画」（令和3年6月閣議決定）等に基づき検討を進めてきた。

法務省の新たな取組

- 登記所備付地図の電子データを、**G空間情報センター**を介してインターネットで、**一般に無償公開**を開始（令和5年1月23日から）。
- データは加工可能な形式で公開。利用規約に抵触しない限り、**誰でも自由な利用が可能**。
- 個人情報に該当し得る「地番」の公開に当たっては、関係省庁（国土交通省、個人情報保護委員会事務局、デジタル庁）で法的整理を実施済み。

※ 今後、年1回程度のデータ更新を予定。

G空間情報センター

・産官学の各主体が保有する多様な地理空間情報を集約し、利用者がワンストップで検索・閲覧し、情報を入手できる仕組みの構築を目指す**データ流通支援プラットフォーム**。

・平成24年3月に閣議決定された「地理空間情報活用推進基本計画」に基づいて構築することとされ、一般社団法人社会基盤情報流通推進協議会（AIGID）が平成28年11月より運用を開始。

イメージ



9 課題と検討の方向性

課題

- 地図整備率は国土の58%にとどまっており、特に、法務局が作業を担う困難度の高い地区が多い**大都市部（政令指定都市等）の整備が遅れている。**
- 地方では、作業困難度が高くても、費用対効果の観点から**優先度・緊急性の高い地区や、防災・減災の観点から必要の高い地区の整備加速**が望まれている。
- 地図作成に当たり、人手による調査手法（立会い、測量）が用いられてきたが、近時の技術の更なる進展を踏まえ、**作業の一層の効率化を図る余地**がある。



検討の方向性

- 次期整備計画(R7～)の策定に向けて、具体的方向性を検討中
- ①**大都市部の困難地域での重点実施**、②**防災・減災対応等の新規ニーズ**への対応、③**最新デジタル機器**（ドローン等）の積極活用など、法務局の専門性を活かしつつ**「事業の質」に着目した重点化・効率化を検討**
- 関係団体等へヒアリングを実施するなど、課題・ニーズを適切に把握の上、**次期整備計画(R7～)の策定に向けて、新たな整備の基本方針をR5年度中に策定**

10 現行計画における地区選定

- ✓ 現行の整備計画には、基本方針として「**全国実施型**」、「**大都市型**」、「**震災復興型**」の3類型が存在し、地区選定の考慮要素は以下のとおりとなっている。

【3類型共通の考慮要素】

- ・ 人口集中地区(DID)であること
- ・ 公図と現況のずれが、国土交通省による調査結果の分類上、「大きなずれのある地域」又は「極めて大きなずれのある地域」に該当する地図混乱地域であること(震災復興型は除く)
- ・ まとまった面積がある地区であること

【大都市型の独自考慮要素】

- ・ 大都市の枢要部、地方の拠点都市のうち、①交通結節点周辺や大規模商業施設・産業施設等の再開発が予定されている地域、②その他、我が国の経済成長の促進に繋がる地域
- ・ 法務局(仙台を除く。)及び首都圏、関西圏の大規模地方法務局

【震災復興型の独自考慮要素】

- ・ 東日本大震災の被災県(宮城県、岩手県、福島県)の被災地域のうち、①生活再建の基礎となる災害復興住宅の建設が予定されている地域、②被災者を受け入れる市街地、土地の嵩上げ等まちづくりが本格化する地域、③物流の基盤となる復興道路等が敷設される地域等
- ・ 平成28年熊本地震において被災の程度が大きかった上益城郡益城町

1 1 検討課題

考えられる論点

① 次期地図整備計画の策定に向けた基本方針

- ・ 考慮要素の在り方
- ・ ニーズを踏まえた実施範囲の在り方
- ・ 地区選定の柔軟化

② 地区選定基準の明確化

- ・ ①の考慮要素をどのようにして具体的な選定基準に落とし込むか
- ・ 選定の透明性を確保する方法
- ・ 選定のための手順

③ 地図作成の効果を検証するための指標

- ・ 効果検証のための具体的な指標
- ・ 効果検証のための地方公共団体や民間団体との連携
- ・ 効果検証のタイミング

④ 目標値の設定

- ・ 目標値の設定の要否・設定方法

⑤ 最新技術の導入による効率化

- ・ MMS(※)等の最新技術の具体的活用方法とその課題

※ MMS・・・「モバイルマッピングシステム」の略称であり、車両等に3Dレーザスキャナ・カメラ及び位置姿勢データ取得装置を搭載し、移動しながら道路や周辺の地形・地物等を計測するシステム。

(参考) 政府方針における記載

○所有者不明土地等対策の推進に関する基本方針

(令和5年6月6日所有者不明土地等対策の推進のための関係閣僚会議決定)

2 地籍調査の加速化及び法務局地図作成事業の推進

土地の適切な利用の基礎データとなり、登記にも反映される地籍調査について、令和2年に改正した国土調査法等により導入した新たな調査手続・調査手法を普及するための職員派遣等の地方公共団体への支援や必要な予算の確保に努め、地方公共団体の取組を後押しする。第7次国土調査事業十箇年計画の中間年（令和6年）で行う計画の検証・見直しに向け、地方公共団体や民間事業者等のニーズを踏まえ、現地調査の更なる弾力化措置、リモートセンシングデータの活用拡大など、より円滑・迅速に地籍調査を推進する方策を検討し、当該計画の目標の達成に向けた所要の改善措置を講じる。

土地に関する重要な情報基盤である登記所備付地図の整備を進めるため、法務局の地図作成事業について、現行整備計画を着実に実施しつつ、次期整備計画(令和7年度～)に向けて、大都市部の特に必要性・困難度の高い地域での優先実施、地域のまちづくりや防災・減災対応等のニーズを踏まえた重点化・効率化を進めるとともに、新技術の積極的活用、対応が必要な対象総量を踏まえた新たな効果指標の設定、地方公共団体や民間事業者の要望・協力体制を含めた対象地区の選定基準などを盛り込んだ戦略的な基本指針を、関係者の意見を聴きつつ、本年度中に策定する。また、筆界保全標の設置に着実に取り組む。

(参考) 政府方針における記載

○経済財政運営と改革の基本方針2023（令和5年6月16日閣議決定）

（3. 生産性を高め経済社会を支える社会資本整備）

基本方針^[4]等に基づき、地籍調査や**法務局地図作成**等^[5]を含む所有者不明土地等対策を進めるとともに、空き家対策と所有者不明土地等対策を一体的・総合的に推進する^[6]。

【4】「所有者不明土地等対策の推進に関する基本方針」（令和5年6月6日所有者不明土地等対策の推進のための関係閣僚会議決定）。

【5】令和3年改正民事基本法制による相続登記の申請義務化等に向けた国民への周知・広報、相談体制の強化をはじめとする対応強化等。

【6】マイナンバーの今後の利用範囲拡大や不動産登記法改正（令和3年法律第24号）の施行状況等を踏まえながら、登記とマイナンバーの紐付けも検討。

○「成長戦略等のフォローアップ」（令和5年6月16日閣議決定）

Ⅳ. 「経済社会の多極化」関連のフォローアップ

1. 「デジタル田園都市国家構想の推進」関連

（所有者不明土地等対策）

「所有者不明土地等対策の推進に関する基本方針」（令和5年6月6日所有者不明土地等対策の推進のための関係閣僚会議決定）に基づき、「土地基本方針」（令和3年5月28日閣議決定）の改定に向けて検討を行う。あわせて、地籍調査や**登記所地図作成の見直し**、海外居住者に係る不動産登記情報の適正化についても検討し、2023年度中に結論を得て、「土地基本方針」の改定等所要の措置を講ずる。さらに、区分所有法制において、マンションの建替え決議での多数決要件を緩和すること等を検討し、2023年度中に結論を得て、所要の措置を講ずる。

(参考) 政府方針における記載

○地理空間情報活用推進基本計画（令和4年3月18日閣議決定）

第Ⅱ部 地理空間情報の活用推進に関する具体的施策

4. 地理空間情報基盤の継続的な整備・充実

（1）基盤となる地理空間情報の整備・高度化及びGISの整備推進

- ・国土の実態を適正に把握するため、国有林の衛星画像等の整備やおおむね5年周期での地図情報の更新、対象地域全体での地籍調査進捗率を令和11年度で57%〔13〕とする等の目標に基づく地籍整備の推進や登記所備付地図の整備の推進を着実に行う。

〔13〕令和2年度末現在：52%

○国土強靱化基本計画（令和5年7月28日閣議決定）

第3章 国土強靱化の推進方針

2 施策分野ごとの国土強靱化の推進方針

（個別施策分野の推進方針）

（12）土地利用（国土利用）

- ・土地取引の活性化や公共事業、まちづくり及び災害復興の円滑化等のため、法務局において作業困難度の高い都市部の地図混乱地域の地図作成事業を推進する。

また、法務局における地図作成事業の重点化・効率化を図るため、令和7年度以降の次期整備計画に向けた基本方針を策定し、実施する。