

法務局地図作成事業の 今後のビジョン検討会 資料

第3回
令和5年11月14日（火）



提言案の骨子(目次)

1 はじめに

- ・ 登記所備付地図の整備の意義
- ・ 提言の趣旨

2 次期整備計画における基本的な考え方

- ・ (前提)登記所備付地図整備、法務局地図作成事業、地籍調査の関係
- ・ 法務局地図作成事業の意義
- ・ 法務局地図作成事業の対象となる地域の調査・把握
- ・ 地図整備計画の種類
- ・ 全国実施型 ⇒ まちづくり・防災型
- ・ 大都市型 ⇒ 大都市特化型
- ・ 震災復興型 ⇒ 被災地域復興型
- ・ 留意すべき点
- ・ まちづくり・防災型、大都市特化型における考慮要素
- ・ まちづくり・防災型、大都市特化型における地区選定の手順

3 地図整備の効果と検証の在り方

4 最新技術の活用

- ・ 最新測量技術の特長と課題
- ・ 最新技術の活用場面

5 法務局地図作成事業の周知・広報

1 はじめに

登記所備付地図の整備の意義

- ・ 土地の位置及び区画が正確に表示された精度の高い登記所備付地図があれば、公共事業や不動産流通の円滑化、道路・下水道整備等の社会基盤整備、国土強靱化、防災・減災、災害からの復旧・復興等に資する。
- ・ もっとも、法務局の地図のうち、精度の高い登記所備付地図は約58%にとどまっており、残る約42%の地図に準ずる図面は土地の形状や筆界の表示が不正確なものが多い。
- ・ 特に、都市部のDID（人口集中地区）においては、単位面積当たりの筆数が多く、土地の所有者が多数に上ること、地価が高く不動産取引が活発に行われるため所有者の権利意識が高い状況にあり、筆界の確認に困難を伴うことから、登記所備付地図の整備が大きく遅れている状況にある。
- ・ こうした状況を踏まえ、法務省では、平成15年6月の「民活と各省連携による地籍整備の推進」の方針に基づき、全国の都市部のDIDの地図混乱地域を対象に、計画的に登記所備付地図の整備が進められている。

提言の趣旨

- ・ 法務局地図作成事業は、筆界の確認等に困難を伴う作業であることから、実施を予定している地区について、あらかじめ準備等の作業を適切に行うとともに、ノウハウ等を継承しながら効率的かつ継続的に全国で作業を行っていくため、計画的に実施する必要がある。
- ・ 現行の地図整備計画は令和6年度までのものであり、令和7年度からの次期地図整備計画を検討する時期に入っている。令和5年6月に所有者不明土地等対策の推進のための関係閣僚会議で決定された政府の基本方針においても「次期整備計画に向けて、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。」ものとされている。
- ・ 法務局地図作成事業においては平成16年度～令和4年度で約336km²の地図を整備しており、これまで着実に法務局地図作成事業が進められ、各所から相応の評価を受ける一方で、①真に必要性の高い大都市枢要部の対応が遅れている、②地域にとって真に優先度・緊急性の高い地域が作業対象となっていない、③従前同様の調査手法に終始しているなどの指摘もある。
- ・ これらの問題点を踏まえ、次期地図整備計画の策定に向けた今後の方向性について多角的・総合的観点から検討を行い、提言を行うものである。

2 次期整備計画における基本的な考え方

(前提) 登記所備付地図整備、法務局地図作成事業、地籍調査の関係

- ・ 登記所備付地図整備、法務局地図作成事業及び地籍調査の関係について、混乱が見られるが、次のとおり整理することができる。

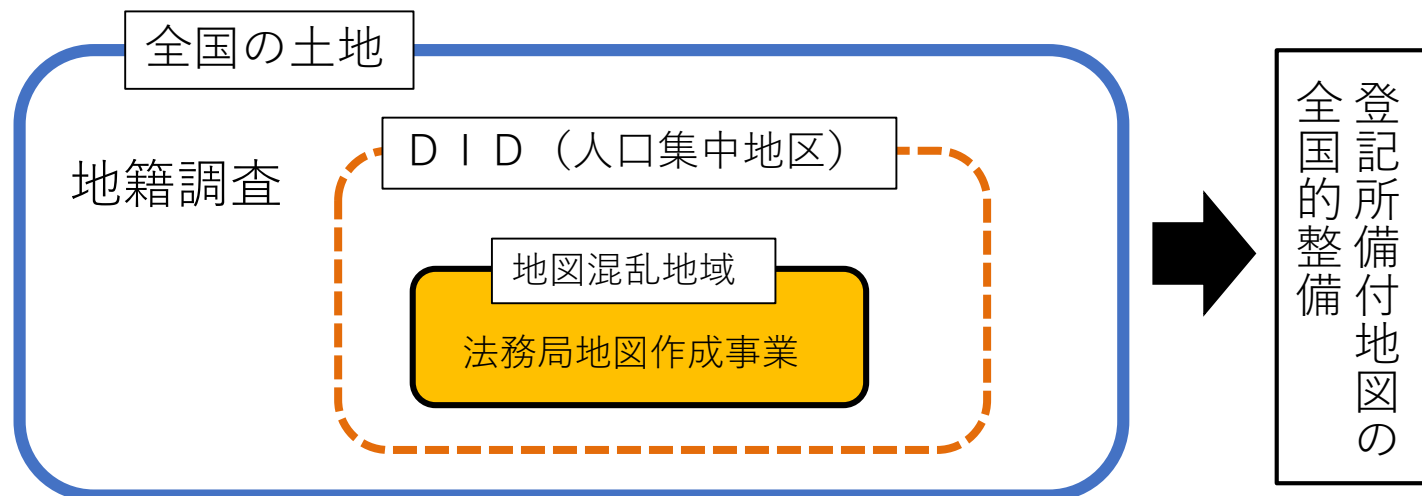
【目標】

登記所備付地図の全国的整備

【給源】

登記所備付地図の主な給源は地籍調査と法務局地図作成事業であり、以下のように棲み分けて実施されている。

(イメージ)



法務局地図作成事業の意義

- ・ 登記所備付地図の整備は、公共事業や不動産流通の円滑化等の「平時におけるアップグレード」の場面でも高い効果があるが、災害からの復旧・復興の迅速化等の「有事におけるマイナスからの回復」の場面で大きな威力を発揮する。
- ・ 東日本大震災においても、登記所備付地図の整備率が高かったことから、迅速な復旧・復興につながったと評価されている。
- ・ そのため、早期に全国くまなく登記所備付地図を完備することが望まれるが、予算・マンパワーに限界がある中で、必要性の高いエリアから進めていくことが現実的。
- ・ 平時におけるアップグレードの観点からも、有事におけるマイナスからの回復の観点からも、必要性が高いのはD I Dであり、D I Dでの地図整備を早期に完遂することが不可欠。
- ・ もっとも、D I Dでの地図整備は困難を極めるため、高い専門性を有する法務局地図作成事業を効果的に活用することが極めて重要。
- ・ その観点からすると、これまでの法務局地図作成事業は、まずは、D I Dの中でも特に難易度が高い地図混乱地域について整備を進めるという方針であると見ることができ、相応の合理性がある。
引き続き、この方針を堅持していくことが適当であると考えられる。

法務局地図作成事業の対象となる地域の調査・把握

- ・ 平成20年度に法務局地図作成事業の対象となるD I Dかつ地図混乱地域の全国における地域の推計を行った。
- ・ もっとも、この推計は、国土交通省が実施した都市再生街区基本調査の成果の提供を受け、街区点の座標値と対応する公図上の点のかい離の程度により、①おおむね一致する地域、②一定程度一致する地域、③大きく異なる地域の三つに分類し、このうち、公図と現況が大きく異なる図面（③）の枚数の割合を面積に換算する方法により推計値として算出されたものであり、正確性が必ずしも確保されていない。



- 事業の進捗度を測るためにも、事業の対象となる地域をより正確に推計しておくことが重要。
- また、「地図混乱地域」の中にも、混乱が極めて大きいものが含まれており、そうした地域で優先的に事業を実施していくことも検討可能とすべき。
- そのため、各法務局・地方法務局が管轄する地域の「D I Dかつ地図混乱地域」を一定の客観的な基準の下で調査・把握するとともに、その中でも特に法務局が最優先で登記所備付地図を整備すべき地域を調査・把握することを検討すべき。

地図整備計画の類型

- D I Dは、全国の都市部に分布しており、一般に筆界の確認が困難であるが、その中でも、人口が取り分け密集し、土地の価格も権利意識も格段に高い大都市部においては、筆界の確認は困難を極める。
- 現行地図整備計画の「全国実施型」と「大都市型」は、こうした実態を踏まえて適切に法務局地図作成事業を推進するための枠組みとして合理的であり、基本的に維持することが相当である。
- また、大規模災害時には、被災地域の復旧・復興の促進のために特に注力する必要があるため、臨時的に対応するための「震災復興型」の枠組みも基本的に維持すべきである。
- 他方で、これまでの類型は、法務局側からの視点で名称が付されている等のため、その趣旨がわかりにくく、事業の意義を踏まえて改めて整理する必要がある。

※ 国土調査の10か年計画に連動して市区町村においても10か年計画を策定している例が多いため、市区町村との連携の観点から、現行計画と同様、10か年の計画を策定する

全国実施型 ⇒ まちづくり・防災型

- ・ 全法務局・地方法務局において実施する。
- ・ まちづくりの観点から公共事業の実施計画がある地域や都市計画等が予定されている地域、防災・減災及び災害発生後の早期の復旧・復興の観点から防災・減災関係の開発等を含む公共事業等が予定されている地域や各種ハザードマップ上の危険地区とされている地域等を中心として実施する。

大都市型 ⇒ 大都市特化型

※ 上記と同様、10か年の計画を策定する

- ・ 法務局が所在する都道府県及び政令指定都市が所在する地方法務局において実施する（同一都道府県内に複数の政令指定都市がある場合には、年間1か所）。
- ・ 交通結節点周辺、商業施設・産業施設等の公共事業及び開発等が予定され都市の更なる発展が見込める地域等を中心として実施する。

震災復興型 ⇒ 被災地域復興型

- 新たな大規模災害が発生した場合には、政府内における復旧・復興施策の状況を注視しつつ、速やかに復旧・復興に必要な地域における法務局地図作成事業の実施を検討する。
- 現在実施している東日本大震災、熊本地震の復旧・復興の加速化を目的とする法務局地図作成事業（現在の震災復興型）については、政府内における復旧・復興施策の状況を注視しつつ、実施の継続を検討する。

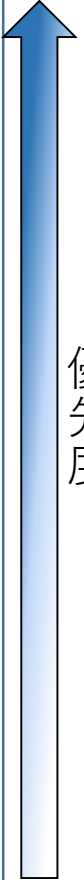
留意すべき点

- 現行地図整備計画の運用においては、基本的にまとまった面積がある地域に限って、法務局地図作成事業が実施されてきた。
- しかし、地図作成が真に必要な地域について、対象面積が比較的小さいことのみを理由に法務局地図作成事業の対象から外すことは、適当でない。
- 今後は、法務局における作業の効率性・適正性を踏まえながら、対象面積が比較的小さい地域で法務局地図作成事業を行うことも可能とすべき。

まちづくり・防災型、大都市特化型における考慮要素

○ 次のような地区については、法務局地図作成事業を優先的に実施すべき。

- ・ 南海トラフ地震防災対策推進地域指定市町村、首都直下地震緊急対策区域指定市町村等の防災に関する指定地域
- ・ 防災・減災に資する公共事業又は開発計画が存在する地区
- ・ 都市開発等の活性化につながる計画が存在する地区（都市再生緊急整備地域、中心市街地活性化基本計画、立地適正化計画（コンパクトシティ）など）
- ・ ハザードマップにおいて災害リスクが高い地区（そのほかに液状化が予想される地区なども要素として考えられる。）
- ・ インフラ整備に係る公共事業又は開発計画が存在する地区（道路整備、河川整備など）
- ・ 狭あい道路が存在する地区
- ・ 旧耐震建物の割合が高い地区
- ・ 木造住宅が密集する地区
- ・ 町内会や資格者団体から要望がある地区
- ・ 地籍調査を実施している市区町村又は今後実施することとしている市区町村の地区



優先度

まちづくり・防災型、大都市特化型における地区選定の手順

- 地区選定に当たっては地方公共団体に対し要望書の提出を求め、要望書の内容を前述の考慮要素に当てはめて検討することが想定される。
 - 各法務局・地方法務局が上記の地区選定基準に当てはめて選定した地区について、地方公共団体（基本的には市区町村）と計画について事前に参考聴取する場を設け、最も効果的（各種計画に資する、防災・減災に効果的など）と客観的に考えられる地区を選定する枠組みとする。
- ⇒ 異なる市区町村の地区が候補となり、優先度の判断がし難い場合には、市区町村、都道府県の見解を参考聴取した上で、行政や地域住民の協力が得られる見込みなども踏まえ、各法務局・地方法務局が最終的に総合考慮して判断する。
- 協議の場としては、既存の地籍調査連絡会議の活用（令和6年度に必ず開催し、次期計画の地区候補を伝達し、意見を求めるなど）などが考えられる。

3 地図整備の効果と検証の在り方

- ・ 法務局地図作成事業については、経済的指標を用いてその効果を検証すべきとの指摘がある。
- ・ 一般に、地籍調査においては、土地取引の円滑化、災害からの迅速な復旧・復興、社会資本整備・まちづくりの円滑化、所有者不明土地等対策などの効果があるとされており、法務局地図作成事業の効果も、基本的に同様と考えられる。
- ・ 登記所備付地図の整備は、「平時におけるアップグレード」だけではなく、「有事におけるマイナスからの回復」の場面において大きな威力を発揮する(前掲5ページ)。
- ・ 有事におけるマイナスからの回復にどれだけ意義があったかは、大規模災害が起こらない限り検証不可能である。経済的指標でこれを測ることは困難であり、また意味も乏しい。
- ・ そのため、法務局地図作成事業の経済的効果を特定の枠組みを用いて検証する必要はないと考えられるが、国の予算を投じて行う事業である以上、その効果を把握できるような工夫を重ねることは重要である。
- ・ 例えば、インフラ整備に係る公共事業の存在を前提として行われた法務局地図作成事業については、地方公共団体の協力を得て、実施前と実施後の具体的な差異やコスト削減効果に係る情報(※)を得ることで効果を把握をすることなどを検討すべき。

※ 例えば、何らかの事業計画が実施された場合、地図を作成していない場合と比較してどれだけ迅速に計画が実施できたか、境界確定に要する費用や測量費用がどの程度削減されたかについての概算など

4 最新技術の活用

最新測量技術の特長と課題

ドローン	<ul style="list-style-type: none">・ 空中からレーザー又は写真撮影を利用した測量が可能・ 精度の確保だけでなく、飛行許可、操縦技術、墜落の危険性への対応や地域住民への周知等に課題が存在
MMS	<ul style="list-style-type: none">・ 「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・ 自動車搭載型やバックパック型といった複数の技術が存在・ 人工衛星を利用した3Dによる測量が可能だが、空中写真測量と同様、精度の確保に課題が存在

最新技術の活用場面

- ・ 現時点において、ドローンやMMSを既存のトータルステーションやGNSS測量機器による測量に置き換えることは困難であるが、事前調査、調査図素図の作成及び立会い時の資料提示といった場面での活用について情報収集及び検討を行うべき。
- ・ 技術は日進月歩であるから、現在の工程よりも経費の削減・業務の効率化につながる技術の導入を不断に検討すべき。
- ・ 地区選定や工程管理におけるGISソフト（地理情報とその他の情報を紐付けて一元的に管理するソフト）の有用性や経費削減・業務効率化について情報収集及び検討を行うべき。

5 法務局地図作成事業の周知・広報

- ・ 法務局地図作成事業の重要性・メリット等を一般国民及び地方公共団体に周知・広報し、施策の意義を浸透させるよう努めるべき。