

総括調査票

| | | | | | | | |
|-------|---------------|----|------|-------------|---------------------------------------|----------|----|
| 調査事案名 | (6) 法務局地図作成事業 | | | 調査対象 予算額 | 令和5年度：4,619百万円 (参考 令和6年度：4,640百万円) | | |
| 府省名 | 法務省 | 会計 | 一般会計 | 項 | 登記事務処理費 | 調査主体 | 本省 |
| 組織 | 法務局 | | | 目 | 登記業務庁費ほか | 取りまとめ財務局 | — |

①調査事案の概要

【事案の概要】

- 「不動産登記法」第14条第1項の規定に基づき登記所に備え付けられる精度の高い地図（以下「登記所備付地図（※）」という。）は、法務局地図作成事業と地籍調査が車の両輪となって、全国的に整備を進めている。
- 法務局地図作成事業は、法務局・地方法務局が自ら登記所備付地図を作成する事業であり、市区町村等が実施する地籍調査とは対象地域を役割分担している。
- 現状、登記所備付地図の整備率は約59%にとどまっており、残る約41%は地図に準ずる図面（同条第4項）となっている。地図に準ずる図面（「公図」とも呼ばれる。）は、明治期から昭和以前までに作成された図面が大半を占め、登記所備付地図と比べると精度が劣っている。
- とりわけ、東京、大阪などの大都市圏では、登記所備付地図の整備率が低い。

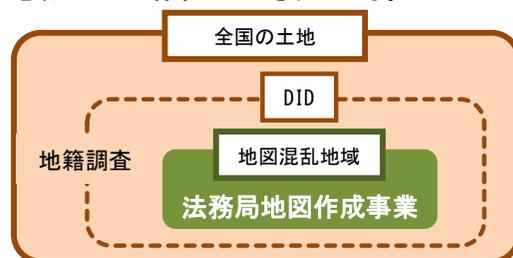
※ 登記所備付地図とは、公共座標値を有しており、土地の位置及び区画を現地に正確に再現することができる極めて精度が高い地図である。その精度の高さから、公共事業や不動産流通の円滑化、道路・下水道整備等の社会基盤整備、国土強靱化、事前の防災・減災、災害からの復旧・復興等の様々な場面で用いられている。

登記所備付地図の概要

- 登記所備付地図の給源は、法務局地図作成事業、地籍調査、「国土調査法」第19条第5項に基づく指定（以下「19条5項指定」という。）などであるが、このうち、地籍調査が最大である。
- 法務局地図作成事業は、作業の困難度等により全国実施型（10年間で300km²）、大都市型（10年間で30km²）に類型化し、計画的に実施している（※）。
※ ほかに、東日本大震災や熊本地震の被災地域で行う震災復興型がある。
- 地籍調査は、昭和26年から行われ、令和4年度末時点で進捗率は52%であるところ、都市部（人口集中地区）（以下「DID」という。）などで進捗が遅れている。
- 「19条5項指定」は、民間事業者等が実施する測量成果が一定の要件を満たす場合に、地籍調査の成果と同様に取り扱えるよう、当該成果を国が指定する制度である。指定を受けた地図は、登記所に送付され、登記所備付地図として整備される。

地籍調査との役割分担

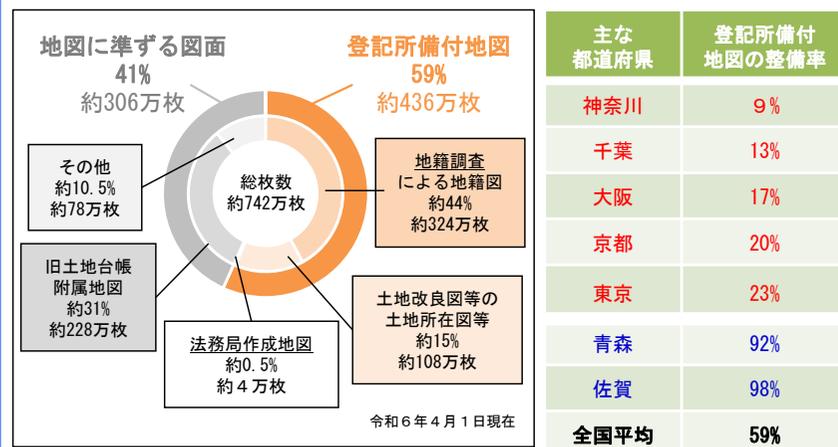
- 法務局地図作成事業は、「民活と各省連携による地籍整備の推進」の方針に基づき、難易度の高いDIDかつ地図混乱地域について行うこととされている。
- 市区町村等が実施する地籍調査は、その他の地域について行うこととされている。



DID…人口密度4,000人/km²以上かつ人口5,000人以上の地域で、実質的な都市地域。
地図混乱地域…公図と現況に6m以上のずれがある地域。

登記所備付地図の整備割合

- 地籍調査は登記所備付地図の最大の給源であり、地図の整備率は、地籍調査の進捗率に影響を受ける。



総 括 調 査 票

調査事案名 (6) 法務局地図作成事業

②調査の視点

1. 地籍調査との連携強化について

法務局地図作成事業と地籍調査は各々実施しているが、両事業の連携強化を図ることで、効率的に登記所備付地図を作成することはできないか。

【調査対象年度】

令和5年度

【調査対象先数】

法務局・地方法務局：46先

市区町村等：1先

③調査結果及びその分析

1. 地籍調査との連携強化について

(1) 実施地区の選定について

法務局地図作成事業の実施地区は、DIDかつ地図混乱地域を対象として、災害リスク等の優先度が高い地区を法務局・地方法務局が選定することとされており、地籍調査と連携実施する体制が整備されていなかった。

(注) 地籍調査の実施地区は、都道府県と市区町村等とが協議して事業計画を作成した上、国土交通大臣の同意を得て決定されている。

(2) 連携実施の実例

平成27年度以降に法務局地図作成事業を実施した560地区のうち、地籍調査実施地区に近接して実施するなど市区町村等と一定程度連携している事例は16地区であった。しかしながら、544(97%)の地区ではほとんど連携が図られておらず、独自に法務局地図作成事業を実施していることが確認された。

また、連携して実施した事例について、法務局地図作成事業の担当者及び市区町村等の担当者に聞き取り等を行った結果は以下のとおりであり、連携実施をしたことによる好事例やメリットなどが確認された。

- 地権者への説明会、測量時の基準点の設置を一括して行うことができ、時間的コストの削減につながった。
- 現地事務所を共有するなど経済的コストの削減が図られた。
- 対象地区の所有者情報を共有することができ、所有者探索の効率化につながった。
- 単独で実施するよりも面的に地図を整備することができ、道路整備・公共事業の促進など実効性のある効果が得られた。
- 市区町村等において、地籍調査時の筆界に対する登記官等の助言・協力が得られやすかった。

(3) 法務局地図作成事業及び地籍調査における筆界未定率

令和2年度から令和4年度までの法務局地図作成事業及び地籍調査における筆界未定地(※)の発生率(事業における対象の総筆数を筆界未定地となった筆数で除して得た割合)を調査したところ、両事業の筆界確認手続を単純に比較することはできないものの、以下のとおり、いずれの年度においても法務局地図作成事業の方が発生率が少ないことが分かった【表1】。

【表1】年度及び事業・調査別の筆界未定率

| | 法務局地図作成事業 | 地籍調査 | |
|-------|-----------|------|-------|
| | | 全体 | うちDID |
| 令和4年度 | 0.6% | 3.0% | 5.4% |
| 令和3年度 | 0.8% | 2.5% | 4.5% |
| 令和2年度 | 1.1% | 2.3% | 3.3% |

※ 筆界未定地とは、法務局地図作成事業や地籍調査等において、隣接地との筆界が確認できなかった土地のことであり、この場合、確認できなかった隣地との筆界線は登記所備付地図には表示されない。

④今後の改善点・検討の方向性

1. 地籍調査との連携強化について

○ 法務局地図作成事業の実施に当たっては、

- ・ 市区町村等と法務局・地方法務局との連絡会議を開催したり、市区町村等に対して法務局地図作成事業を実施する旨の通知を发出したりするなど、連携を強化するとともに、
- ・ 法務局地図作成事業を実施する地区の選定に際して、地籍調査を実施又は予定している地区を踏まえた計画を作成するなど、市区町村等や地籍調査を所管する国土交通省との連携を強化しながら、法務局地図作成事業の予算及び作業の効率化を図るべき。

○ 登記所備付地図整備に係る両事業の促進を図るため、DIDIにおける地籍調査の実施に当たり筆界の確認が困難であると見込まれる地域については、局所的に登記官や土地家屋調査士が関与するなどの支援体制を構築するとともに、法務局地図作成事業については、地籍調査との連携も踏まえ、単独で実施することが真に必要な箇所に重点化を図るべき。

○ 上記取組を実施しつつ、効果的な登記所備付地図の整備促進につながるよう、法務局地図作成事業と地籍調査の特性等を踏まえ、法務局地図作成事業の役割について見直しを図る。

総 括 調 査 票

調査事業名 (6) 法務局地図作成事業

②調査の視点

2. 民間測量成果の活用等

民間測量成果を活用することや最新の測量技術を取り入れること等により、登記所備付地図の整備をより効率的に行うことはできないか。

【調査対象年度】

令和5年度

【調査対象先数】

法務局・地方法務局：46先
市区町村等：1先

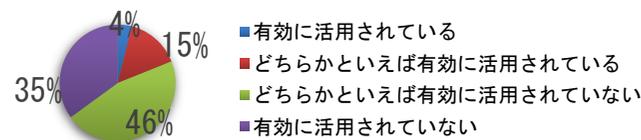
③調査結果及びその分析

2. 民間測量成果の活用等

(1) 「19条5項指定」制度の活用

「19条5項指定」制度について、法務局・地方法務局を対象にアンケートを実施し、制度の活用状況を調査した結果、一部の法務局・地方法務局において有効に活用されている実態が確認できたものの、多数の法務局・地方法務局においては当該制度の十分な活用がされず、民間事業者等における測量が登記所備付地図の整備に十分に活用されていないという実態が確認された【図1】。

【図1】民間測量成果の活用に関する
法務局・地方法務局アンケート
(n=46)



(2) 最新測量技術の活用等

法務省において、ドローンやMMS（モバイルマッピングシステム）などの最新の測量技術の動向や、これを活用して法務局地図作成事業の効率化を図ることができないか等について調査を行った。

| 測量手法 | 精度 | メリット | 法務局地図作成事業 | 地籍調査 |
|----------------------|----------|-----------------------|------------------|------------------------------------|
| ドローン等の無人機によるレーザ測量 | 誤差10cm程度 | 有人機では難しい地形でも局所的に測量が可能 | 活用不可（誤差2cmまで（※）） | ○ DIDでは活用不可（誤差2cmまで） ○ 山村部では活用可 |
| 飛行機・ヘリコプターによる航空レーザ測量 | 同上 | 広範囲の測量が可能 | 同上 | 同上 |

※ 登記所備付地図を作成する際に求められる測量誤差の限度であり、「国土調査法施行令」により規定されている。法務局地図作成事業の対象となるDIDでは、平均二乗誤差で2cm以内の精度が求められている。

| 測量手法 | 性能 |
|--------------------|---|
| MMS（※）による車載写真レーザ測量 | ○ 三次元点群データ（任意点群の集合）だけでは、地図を作成することはできても、境界標等の中心を直接測定することができないため、ターゲットの設置等による対策が必要となる。 ○ ガードレールや植栽等により、境界標等が死角となる場合は測定できないため、現地補測が必要となる。 |

※ MMSとは、「モバイルマッピングシステム」の略称である。

車両等に3Dレーザスキャナ・カメラ及び自車位置姿勢データ装置を搭載し、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であり、人工衛星を活用した3Dによる測量が可能である。

いずれの測量方法も、現時点ではDIDにおける登記所備付地図として求められる精度を確保することや、境界標を測定することなどに課題があるものの、地図作成の作業工程のうち、高低差のある土地の現況の把握や地権者立会い時の説明資料の作成等において活用することで、作業の効率化が図られる可能性があることが確認された。

④今後の改善点・検討の方向性

2. 民間測量成果の活用等

○ 「19条5項指定」制度が地籍調査において活用される際に、法務局地図作成事業においてもその成果を活用できるように、法務局・地方法務局と市区町村等が連携して当該制度を活用予定の地域について情報共有に努めるべき。

○ 地図作成の作業工程にドローン等の最新技術を取り入れることについて、引き続き、最新技術の動向に注視し、経費の削減や作業の効率化・合理化を不断に検討し、効果的な予算の執行に努めるべき。