

## 待ったなし！地籍調査



清水英範  
論説委員  
東京大学  
大学院工学系研究科 教授

地籍調査は、国土調査法に基づき、地籍の明確化を図る調査である。

主に市町村が実施主体となって、一筆の土地ごとに、所有者、地番、地目、筆界、地積を調査・測量し、地籍簿と地籍図を作成する。これらの成果は、地籍図が登記所の正式地図となるなど、土地登記に反映される。市町村は、登記の異動情報などを利用して調査成果を管理・更新し、固定資産税務、都市計画、公共事業、災害復旧などに広く活用する。このように地籍調査は、土地に関する最も基礎的かつ重要な調査である。

この地籍調査が極めて遅れた状況にある。現在、国土全体の進捗率は50%程度に過ぎず、特に都市部と山村部が遅れている。一般に、地籍調査が実施されていない地域では、正式地図の代わりに公図が登記所に置かれている。公図と言えば聞こえはよいが、その多くは明治期の地租改正事業の調査を基礎としており、概して不正確である。

近年、東日本大震災の復旧・復興事業において、地籍調査の実施の有無が明暗を分けている事例が次々と報告されている。これらを教訓として、全国には地籍調査への取り組みを強化させた市町村もある。しかし、まだまだ悠長に構えているとしか思えない市町村も多い。現在でも、全国の約25%の市町村が地籍調査に未着手、あるいは調査を休止中であるというのが実態だ。

地籍調査には、国が取り組むべき課題も多い。事業費の一部を負担する都道府県の理解も必要だ。もちろん、地権者の協力も重要だ。しかし、地籍調査は市町村の自治事務である。市町村がやる気を持たなければ絶対に進まない。私はこれまで、地籍調査や関連する法制度を勉強し、多くの事例を見聞してきたが、実感するのはこのことだ。

地籍調査を進めるのは市町村の理解と熱意、行動力であるという思いから、いま調査が遅れている市町村の首長さんほか、関係の皆さんに、この場を借りて次の三つのことを申し上げたい。

第一に、あなたの町の地籍整備の実態を知り、危機感を持ってほしい。

国土交通省が「地籍調査 Web サイト」で、市町村ごとの調査の実施状況を公表している。進捗率はもちろん、あなたの町のどこで調査が実施され、どこで実施されていないかを地図で簡単に知ることができる。調査は未実施だが、過去に土地区画整理等が行われ、地籍が一定程度明らかな地域も分かる。都市部に限るが、登記所の公

図と現地の状況がどの程度かい離しているかをランク分けして示す地図も公開されている。あなたの町に、かい離の著しい地域（いわゆる、地図混乱地域）があれば要注意だ。

これらの地図は、言わばあなたの町の地籍ハザードマップである。これに災害ハザードマップや公共事業の計画区域を重ねてみてほしい。きっと危機感を感じるはずだ。調査を行うべき地域の優先順位も見えてこよう。

第二に、国の支援策を理解し、積極的に活用することを考えてほしい。

地籍調査が遅れている市町村は、予算と職員の不足を理由に挙げる。厳しい現実を理解しているが、それでもなお、と言いたい。地籍調査の事業費は、筆数や地形等に大きく依存するが、概算で一平方キロ当たり数千万円だ。もちろん安くはないが、補助金と特別交付税により市町村の負担は5%である。優先順位を決めて計画的に取り組めば、決して不可能な負担ではないと思う。

近年、国土交通省は関連法を改正し、都市部と山村部の調査促進のため、筆界調査の準備のための測量等を国が直轄で実施できるようにした。実質的に補助の拡大である。さらに、市町村が調査の工程を民間法人に包括委託することも可能にした。その他、最近では支援策も充実してきている。積極的に活用することを考えてほしい。国も新たな支援策を模索している。あなたの町に適した方策を提案してみることも重要だ。

第三に、地元の法務局や関係団体の力を借り、密接に連携してほしい。

法務局は、事業規模は小さいが、都市部の地図混乱地域を対象に、独自に登記所の正式地図作成事業を行っている。地籍調査と基本的に同じ調査である。法務局には登記のみならず、地籍調査の専門家もいると思ってほしい。幸い、法務省も地籍調査への協力体制を強化しようとしている。地元の法務局に相談し、力を借りてみてはどうか。連携して調査を進めることも重要だ。

土地家屋調査士や測量士の地元団体も、地籍の重要性を広報していると思う。関係者が協力して法人を設立し、地籍調査を包括受注して調査の進展に貢献している例もある。あなたの町には、筆界の調査・測量の専門家がいることを忘れないでほしい。彼らの力を借りない手はないだろう。相談してみよう。

市町村の皆さんへの私の思いを述べてきたが、国も各省連携して、関連法制度の改革、市町村への支援体制の拡充に努めてほしい。南海トラフ巨大地震や首都直下地震の被害想定地域には、地籍調査が遅れた地域が広がっている。山村部には所有者不明、筆界未定の土地が増え続けている。都市部には、地籍の問題と戦わずに大規模な再開発を行える土地はほとんど残っていない。残念ながら、これが現実だ。もう待ったなしである。