

視察研修・研修会等報告書

議席番号（ 5 ） 議員名（ 小林勇治 ）

1 平成29年9月27日（水）～29日（金）（日数 2泊3日）

2 場 所

- (1) 27日（水）熊本県山鹿市
- (2) 28日（木）福岡県柳川市
- (3) 29日（金）佐賀県佐賀市

3 視察、研修事項

- (1) 山鹿市・・・空き家バンク制度の運用状況について
- (2) 柳川市・・・国土調査の進捗状況について
- (3) 佐賀市・・・国土調査（中心市街地）の取り組みについて

4 面 接 者

各、視察研修、研修会の成果に記載

5 視察研修、研修会の成果

(1) 山鹿市

山鹿市は人口53,900人、面積299km²、人口密度179人/km²、平成17年1月山鹿市、鹿北町、菊鹿町、鹿本町、鹿央町が合併して誕生した。豊かな自然環境のもと、温泉、古代から現代にいたる歴史・文化遺産、伝統工芸・芸能、豊富な農林産物が自慢の市である。

- 温泉は県下一の湧出量を誇り、良質肌ざわりがやわらかで「美人の湯」ともいわれ、宿泊施設は40軒。中心部にあるさくら湯は九州最大規模の木造温泉である。
- 明治の芝居小屋「八千代座」（国指定重要文化財）、和紙だけで作られる「山鹿灯籠」は国指定伝統的工芸品の指定を受けている。
- 「チブサン古墳」に代表される装飾古墳群、邪馬台国時代の県内最大の集落遺跡の「方保田東原遺跡」、大和朝廷によって築かれた「鞠智城」など、多くの国指定史跡を有している。

面接者

山鹿市議会 議長永田 健（挨拶）

山鹿市議会事務局 事務局長 野田修誠

〃 議会総務係 有働和史

山鹿市 市民部 地域生活課 課長近藤 敏

〃 〃 活動支援係 係長阪本麻子

〃 〃 主任 野中孝久

視察団代表挨拶 今井勝巳議員

研修テーマ

《 空き家バンク制度の運用状況について 》

【空き家の実態調査】

平成28年度に目視による空き家調査を実施

株式会社ゼンリンに調査を依頼

山鹿市戸数 21,788世帯

山鹿市内空き家だろうと推測される件数 1,012件

- | | |
|------------|------------|
| ・見た目 | ・郵便受けの状況 |
| ・庭木の手入れ状況 | ・カーテンの有無 |
| ・ガスや電気メーター | ・玄関付近の清掃状況 |

【移住定住促進事業】

○空き家バンク制度

平成22年度 嘱託員（区長）に協力を得て空き家調査

661件の空き家を確認

平成23年度 現地調査 45件が賃貸または売却の意向を確認

平成24年度 空き家バンク制度立ち上げ

熊本県宅地建物取引業協会山鹿市部と協定書締結

平成25年度 運用開始 初年度6件の空き家登録

物件登録条件

- ・住むことが可能な家であること ⇒ 現地調査
- ・土地・建物の登記がすでにあること ⇒ 登記事項証明書の提出
- ・申請者が滞納者でないこと ⇒ 未納がない証明書の提出

登録件数の実績

H25年度 6件

H26年度 1件

H27年度 11件

H28年度 13件

H29年度 3件（9月現在）

合計 34件

現在の物件数14件

利用者登録条件（借りたい・買いたい）

- ・所在の確認 ⇒ 住民票の提出

- ・申請者が滞納者でないこと ⇒ 未納がない証明書の提出
- ・暴力団等でないこと ⇒ 申請書で申請
- ・地域の活動に参加すること ⇒ 申請書で申請・・・ポイントである

利用者登録数

山鹿市内 33名 熊本県内 33名 九州内 14名 その他 21名

契約実績

平成25年度から平成29年度まで合計12件の契約があった。そのうち山鹿市外者転入は22人で山鹿市内利用者は8人であった。

○空き家バンク活用促進事業補助

・改修工事補助

市内業者に依頼し改修を行った場合

工事費の1/2 最高50万円まで補助

・引越し費用補助

運送会社に依頼し引越しを依頼した場合

費用1/2 最高5万円まで補助

・家財処分費用補助

廃棄物の処理資格を持っている業者

費用1/2 最高5万円まで補助

○移住体験ツアーの実施

「山鹿暮らし移住体験」

体験イベントを企画して山鹿市を知っていただく取り組み 定員20名

対象者：就農希望者 期間：1泊2日（農家民泊または、空き家バンクお試し暮らし）

○移住コーディネーターの設置

地域おこし協力隊の活用現在3名いる

○移住者交流会の開催

山鹿市に移住した人や、移住者の支援に興味のある市民の交流会

移住して来られた方たちのお話を伺う（悩み事、戸惑い等）



山鹿市議場にて

《 所感 》

矢板市でも、矢板版空き家バンク制度が本年6月よりスタートした。しかし、運用状況はまだ緒に就いた状況で実績はおぼつかない。それで、先進事例として山鹿市の取り組みについて視察・研修を行った。

これからの課題は少子高齢社会を迎え、家を継ぐ子がいなくなり空き家が増えていくことが予測されている。山鹿市は空き家対策として、空き家バンク制度、それに伴う定住促進事業などもリンクさせて取り組んでいる。特に、空き家バンク制度を利用して山鹿市の市民になる一つの条件として地域活動に参加するとある。この点は、山鹿市も力を入れて取り組んでいる点であるように感じた。視察研修をしてこの点は矢板市としても取り組む事がひつようではないかと感じた。

(2) 柳川市

柳川市は人口68,400人、面積77km²、人口密度886人/km²

平成7年3月21日に、旧柳川市、大和町、三橋町が合併して誕生した。柳川市は、有明海の恵みと広大な筑後平野に抱かれた柳川には、約2000年前の弥生時代から営まれる悠久の歴史がある。戦国時代の武将立花宗茂や田中吉政が柳川の基礎を築いた。豊臣秀吉の目に留まった立花宗茂は柳川を城地定める。しかし、関ヶ原の合戦で西軍に与したため宗茂は改易となる。その後、田中吉政は関ヶ原の合戦で東軍につき石田三成を捕縛する手柄を立てる。こういった戦功により家康から筑後一国を与えられ、柳川城を本拠地にして領国の経営に当たった。吉政は、柳川城の大規模修築、久留米・柳川往還の整備、慶長本土居と呼ばれる干拓堤防の築堤など基盤整備に大きな功績を遺した。吉政は近世柳川の基礎を築

いた人物である。吉政は、慶長14年江戸へ向かう途中伏見で没する。吉政の後を継いだ忠政元和6年(1620)跡継ぎの無いまま亡くなり田中家は断絶する。その後、筑後柳川に封ぜられたのは、かつての領主立花宗茂であった。このことは非常に珍しいことです。宗茂は、肥後の加藤清正のもとに預けられていた旧家臣たちを呼び寄せ、領国経営にあたる。宗茂没後も立花家が柳川藩主となり明治維新を迎える。

柳川市には、城下町や街道などに遺された史跡や名勝、伝統的な祭りなどの文化遺産、詩聖・北原白秋に代表される柳川ゆかりの多くの文化人がいる。また、市内には文化拠点の市民会館や、古文書館、資料館などの文化施設がある。

面接者

柳川市議会事務局 局長樽見孝則(挨拶)

柳川市 建設部 国土調査課 課長由衛和博

〃 〃 〃 国土調査係 係長乗富雄二

〃 〃 〃 国土調査係 永田将太

視察団代表挨拶 今井勝巳議員

研修テーマ

《 国土調査の進捗状況について 》

矢板市の地籍調査の達成率は24%である。特に中心市街地は手が付けられていない現状である。このことが、中心市街地の活性化が進まない一因である。町の活性化、街づくりの観点から避けて通れない問題である。ひいては、そこにお住いの方々の財産所有権が確定されずに様々な問題が起きてしまう原因でもある。今回は、先進事例として柳川市の視察・研修を行った。

<研修内容>

由衛和博課長から柳川市の国土調査の現状について総括的な説明が以下のようにあった。

柳川市の地籍調査について、説明します。

当課は国土調査係と管理係の課長及び課長補佐を含め職員総数17名です。本市の国土調査事業は担当係長を含め9名であり、管理係6名は道路占用、道路水路の官民境界確認や復元測量及び、払い下げ、登記全般の事務を行っている。

よって、公図と現地の境界点に差異が多々あり問題となるので測量精度に敏感である。担当者泣かせの公図と現地が一致しない案件です。たとえば、市有道路の無断占用や農業用の市有の水路幅5から10mが不法に埋め立てられ倉庫や家屋が建っております。それで、境界確認の際は覚悟して話し合いを行います。結果、払い下げの手続きを行っております。当課担当の水路道路払い下げ申請が毎年50から60件あり1500万円から2000万円の不動産収入になっています。先月は水路の一件だけで500万円でした。

現在、国土調査を行っています蒲池地区の水路は、面積比は15%もあり市内の平均は10%ほどで

す。道路水路公共用地は32%で、水路延長は930Km程です。直線で千葉県九十九里浜あたりになります。だから、柳川は、すいごう（水郷）と書いて「すいきょう」と言われています。本市の総面積は77.15平方Kmで、地目別にみると宅地16.3%、農地50.9%、その他32.8%となっています。2500年かけて有明海の潟土を手で掘り上げて陸地と水路を造りました。だから柳川の掘割には手へんの掘りという字です。

柳川市は昭和53年度国土調査課事業を着手し、平成17年3月の1市2町の合併当時の進捗率は約40%でした。そして、平成22年度から測量業者の企画提案のプロポーザル方式で毎年厳選委託し、職員2名と業者4名との2から3班体制にて現地調査測量を行ったため昨年度末の本市の進捗率は7年前の45%から75%と急変しております。合併前の15年・20年前の調査面積比では5倍から10倍であります。理由は、専門的知識や経験を持つ市職員及び、外注による技術向上によるものです。結果、担当の段取りがよくなり、精度を確保しています。

次に、国土調査事業の大まかな、スケジュールですが、3年間行います。1年目は「事前調査」、2年目は「現地含む一筆調査」、3年目は「地権者閲覧後の法務局送付」です。詳細については、係長が後ほど説明します。

国は昭和25年に固定資産税を国税から市税に変え、昭和26年に国土調査事業を法制化しました。この国土調査事業目的は、税の公平公正化と土地資産の保全や有効活用のため、境界・面積を明確にし法務局の地籍簿を正確にすることです。

そこで、本市は、プロポーザル方式を採用したことにより誤差が5ミリほどであります。復元測量した場合問題が発生し説明が出来ない状況になります。それは、測量成果の基準は甲3なので9cmです。結果、誤差により空洞ブロック塀の所有者が分からなくなります。実際の境界杭は4.5cmです。これらの案件を解消するには、正確な測量が不可欠だと思います。

次に、平成29年6月市議会一般質問にて答弁させていただきました内容の「筆界未定」についてであります。国土調査事業着手40年の節目を迎えた本市は、現在、蒲池全地区計画面積5.87平方Km、事前調査筆数20,400筆を5年計画を建て、平成32年度完了計画であります。近年は1.3から1.4平方Kmの4000から5000筆の調査数を実施しております。

また、蒲池地区の事業事前説明会では、「土地財産を面倒と思わず、先の先のことまで考えて隣接の地権者に譲り合う気持ちで確認をしていただきたいのです。また、手のひらサイズの15cmをお互い譲らず仲たがいになっておられます。」と資料やDVDなどでも伝えさせていただいております。それは、30年前にこじれて筆界未定となり、塩漬けの土地の境界を解消して欲しいと、当課窓口で涙を浮かべた高齢者の相談が多いからです。「年金暮らしで銭持たないので市役所でどうかしてほしい。」などです。

その理由は、隣地地権者の死亡及び、子や孫のための宅地造成、新築のためです。しかし、その筆界未定の土地は、課税はありますが、売買や抵当権設定が難しいし、農地転用や分筆が出来ないのです。また、行政は民事不介入の原則があるため、残念ですが、個人費用でしか解消できないと説明しています。筆当たり30万～50万円が多いところは10筆以上あります。このように、答弁させていただき

ました。

次に、課題であります。所有者不明と公図混乱です。

- 人の記録である戸籍に対し、土地の戸籍と言える「地籍」が変貌して、不在地主となった「負動産」が問題です。確認する相手がいないことです。不立会も同様です。
- 現在の登記簿においても、登記簿と実際の地形や測量面積が一致しないこと。この解決策は、法務局との積極的協議及び、担当職員の認識と地権者の認識がキーポイントです。

どうにもならないのが、国県費予算額確保であります。

次に、事業を推進するためには、地元、国土調査実施委員会の皆様と、地権者の意見を快く聴く事を基本に境界確認業務を現地で7月から11月までの間、行っています。当たり前なのですがお互いの経緯や事情を聴かないことには始まらないからです。当課の担当職員は、自己認識の下、適切に順応が出来ます。権利者から理不尽な事を言われても腹立てず、慌てません。上述のように後々のこの方がたと後々の市のためであるからです。今年は、閲覧を行政区ごとの地元公民館で行いました。その7行政区の国土調査実施委員会の方々から、「課長、あんたのとこの甲斐田さんは、川崎さんは、適材適所の配置でよかばい、はりかかん、最後は話をまとめてとる。行政のプロばい。はじめてでおうたばい。」と褒められました。

昨年の筆界未定は4件17筆でしたが、今のところ、ありがたいことに、本年度分の東蒲池1.4平方Km 事前調査数5405筆の閲覧確認が全て終え、2月に法務局に送ります。国土調査事業の節目にふさわしい快挙であります。

最後に、金子柳川市長は、東京オリンピック誘致決定前の8年ほど前から「おもてなし」をアピールしています。世間の賑わいを見せた言葉「村度」ですが、私たち国土調査職員は、ひと手間の思いやりを実践しています。

また、行政職員として親切丁寧に責任を果たしています。それは、地権者と、再々立会いや、自宅まで出向き説明や事務処理を行います。時期や状況によっては、夕方や土日の対応も行います。今やれることを行っています。残業も多いので人事秘書課から理由を聞かれます、「土地問題の解決は複雑で、万全処置のため時間を要します。」と述べております。

〔まとめ〕

- 国土調査は、ないがしろにしない職員の本当に取り組む「認識」と「覚悟」があるかないかです。人と人との関わりあいで、物事は進むと思います。争いごとは、認め合い、理解しあえるかです。聞く耳を持っているか。器量の問題でもありますが、役所の庁舎の庁の丁は、省略される前は、耳への聴くがありました。今も昔も、仕事は、人がおもい（信念）を持って行うかおこなわざるかです。

もうひとつ、聞くだけで伝わらない漢字があります。漢字の熟語で音読みです。意味が通じにくいのです。中国の読み方ですから。訓読みは日本語としての意味はいいものです。

○ 音読みの整理は、「せいり」ですが、訓読みは「ととのえる・ことわりおさめる」です。

○ 音読みの調査は、「ちょうさ」、訓読みでは「ととのえるみつぎもの・貢税、しらべる」です。

国…國…民をまさかり（刃物）で覆い支配…

土… 人が住み着いているところ

調… ととのえた・みつぎもの

査… 貢物をかさねる。

文字は伝えるために作られました。人が作ったのですが、人を国を治めるため、生きる暮らす為です。

以上、柳川市役所 地籍調査課長 由衛和博氏の総括説明です。



柳川市議会議場、由衛課長とともに

《 所感 》

先進地の調査研修に行き報告書に記載したように、由衛課長の挨拶にすべてが盛り込まれていたのが引用させていただいた。やはり、人である。覚悟して取り組む職員のすがたに、感動した。地籍調査担当職員は大変な職種である、であるだけに職員の資質に伴って成果も向上するように思えました。

柳川市は平成17年合併時45%の進捗率であったのが、平成28年度末で75%に急変している。その方法に学び、矢板市の進捗率向上を図る必要が急務であると思います。

(3) 佐賀市

佐賀市は人口234,000人、面積431km²、人口密度542人/km²

佐賀市は、平成17年10月1日に佐賀市、諸富町、大和町、富士町、三瀬村が合併して誕生しました。さらに、平成19年10月1日には川副町、東与賀町、久保田町と合併し人口227,506人、面積431km²の市となった。

新し佐賀市は、古代肥前の国の行政府跡「肥前国庁」、佐賀公園、日本の近代化を先導した「幕末維新期の佐賀」の魅力を紹介している佐賀城本丸歴史館、筑後川にかかる昇開橋、豊饒の海といわれる「有明海」など素晴らしい環境に恵まれている。

平成27年5月には、渡り鳥のシギ・チドリ類飛来日本一を誇り、紅葉する塩生生物「シチメンソウ」が自生する「東よか干潟」が、ラムサール条約湿地に登録される。

平成27年7月には、日本初の実用蒸気船「凌風丸」が造られた「三重津海軍所跡」が、「明治日本の産業革命遺産 製鉄・製鋼、造船、石炭産業」のひとつとして、世界文化遺産に登録された。

面接者

佐賀市 建設部 副部長・都市建設課長 干潟隆雄（挨拶）
// 都市政策課 副課長兼土地整備係長 山田正信
// // 土地整備係 福岡正和
// // // 佐々木ミカ

視察団代表挨拶 今井勝巳議員

研修テーマ

《 国土調査（中心市街地）の取り組みについて 》

矢板市中心市街地の地籍調査の現状は皆無に等しく公図混乱地域である。駅西側の旧市街地が何故開発できないでいるか、その根本的要因は地籍が未整備であるためである。先進地の状況を視察・研修し今後の矢板市の取り組みに反映させたい。

<研修>

① 地籍調査実施状況

・昭和43年度から着手し、平成26年度末までの調査実施面積339.15平方 Km、進捗率95.6%である。しかしながら、中心市街地の地籍調査は土地が細分化されている、土地所有者の把握が困難、筆界未定になる事案が多く、平成2年度から休止状態である。

平成28年度末進捗率

佐賀市	95.6%	
佐賀県平均	98%	全国2位
全国平均	51%	

② 地籍調査とは

地籍とは、特定の一筆の土地の特徴実態を記録したもので、土地に関する戸籍と言われるものである。また、地籍調査の定義は、国土調査法第2条第5項に「毎筆の土地について、その所有者、地番及び地目の調査並びに筆界及び地積に関する測量を行い、その結果を地図及び簿冊に作成すること」と定義されている。

従来、登記所に備え付けられていた地図は、明治初期に行われた地租改正事業及び地押調査により作成された地押調査図または字限図等と呼ばれるものであり、これは一筆毎の配列あるいは大まかな形状は判断できても、正確な面積を測定したり、筆界点を現地に復元することができなかった。

このため、公共事業等を実施する度に測量を行ったり、土地に関する統計に利用できなかったり等様々な問題があった。

そこで、これらの問題を解決するために地籍調査を実施し、地籍の明確化が図られている。

③ 地籍調査の基本原則

- ・地籍調査は、登記所に備えられている地図及び登記簿を基に、毎筆の土地について、その所有者、地番及び地目の調査並びに境界及び地籍に関する測量を行い、その結果を地図及び簿冊に作成するものであり、土地改良事業や区画整理事業のように換地を行い、新たに土地の区画を創設するものではない。

- ・地籍調査で作成する地籍図は、国で定められている基準点を基に各筆界点の位置を求めているため、災害などによって土地の筆界が不明になっても当該地籍図の有する精度の範囲内において、その筆界を現地に復元することが可能である。

④ 地籍調査の作業の流れ

地籍調査の作業工程は、大別して一筆地調査及び地籍測量から構成されている。

一筆地籍調査とは、公図及び登記簿に基づき現地調査を行い、毎筆の土地について所有者、地番、地目及び筆界の確認調査を実施することである。

また、その事務処理は、パソコンを利用した地籍調査事務支援システムの導入により、迅速かつ正確な処理を行っている。

地籍調査とは、一筆調査により確定された毎筆の境界を測量し、地図作製及び地積を求めるものである。

その作業方式は、地上法、航測法及び併用法があり、これらの方式は、筆界点の位置の求め方によって数値法と図解法とに区分される。

測量方法は、調査を実施しようとする地域の地形条件及び経済性等を総合的に考慮して決定されるが、現在では、復元性がよく高い精度が得られる地上数値法でほとんど実施されている。

⑤ 地籍調査の手順

- ・地籍測量と地籍調査は、相互に密接不可分の関係で、地籍調査の骨格をなしている作業であり、地籍調査の二大要素と言われるものである。

- ・地籍調査の作業の中で、測量に関する作業は民間業者に委託しており、一筆調査は市町が直接実施

しているのが一般的であるが、第5次十か年計画から国土調査法第10条第2項が追加され、一定の要件を満たす民間法人への国土調査の委託が可能となった。

・調査の推進にあたっては、実施区域内関係者の協力が大きな要素であるため、実施市町では、地籍調査事業の趣旨の普及、徹底を行い、地籍調査業務の円滑な推進を図る事を目的とした連絡協議会の開催や地籍調査の推進委員会等を設置することが望ましい。

・作業工程の概要

A 工程・・・地籍調査実施主体における事業計画の策定及びこれに伴う事務手続き。

B 工程・・・地籍調査実施主体における事業着手の為の準備。

C 工程（地籍図根三角測量）

地上法による地籍測量において、指定（粗い）の密度で配置された図根点（地籍図根三角点）を設置し、その位置を基本三角点、四等三角点等を基礎として測量する作業。

D 工程（地籍図根多角測量）

地上法による地籍測量において、所定（中程度）の密度で配置された図根点（地籍図根多角点）を設置し、その位置を地籍図根三角点等を基礎として測量する作業。

E 工程（一筆地調査）

土地利用の現況を把握するため、土地登記簿及び字限図の写しを基にして、現地において関係土地所有者の立会いのもとに、毎筆の土地について、その所有者、地番、地目及び境界に関する調査で、地籍簿案作成の基礎となる作業。

F 工程（細部図根測量・一筆地測量）

地上法による地籍測量において、地籍図根多角点等を基礎として各筆の筆界を測量し、地籍図原図を作成する作業で、細部図根測量（FI）と一筆地測量（FII）からなる。

G 工程（地積測量）

地籍細部測量により求めた筆界点の座標値又は作成された地籍図原図を基に毎筆の土地の面積を計算又は測定する作業。

H 工程（地籍図及び地籍簿の作成）

一筆地調査及び地積測定の結果に基づき地籍簿案を作成し、この地籍簿案及び一筆地測量により作成された原図を20日間一般の閲覧に供して、成果品たる地籍簿及び地籍図を作成する作業。

⑥ 地籍調査の認証事務手続き

地籍図原図及び地籍簿案が出来上がると、市町は遅滞なく国土調査法第17条第1項の規定に基づきその旨を公告し、その広告の日から20日間一般の閲覧に供しなければならない。

この期間内に誤り等の訂正申し出があれば、必要に応じて再調査を行い、その申し出に係る事案があると認めるときは、遅滞なく修正手続きを行う。

これらの手続きが終了後、市町は地籍図と地籍簿（地籍調査の成果という。）を県知事に送付し、認証請求を行う。（認証とは、その成果が適正であることを認め、これを公に証明する行為である。）

県知事は、成果の内容の正確さを確認し、認証すべきであると認めるときは、認証に先立ち国土交通大臣に対し、認証申請を行う。

国土交通大臣から認証の承認通知を受けて、県知事は認証を行い、認証請求した市町にこの旨を通

知すると共に、県のホームページで公示する。

認証された成果の原本は認証者が保管し、成果の写しの関係登記所と実施市町に各1部ずつ送付される。(佐賀県において原本は、市町で各種行政の基礎資料として広く活用されることから市町で保管できるものとしている。平成23年2月23日付国土国第604号参照)

成果の写しが登記所に送付されると、登記所ではこれに基づいて土地の表示の変更の登記及び台帳の記載を改め、地籍図はそのまま不動産登記法第14条地図として備えつけられる。

このことにより、土地所有者の権利関係を保護する不動産登記制度に寄与することになると共に、実施地域における土地の実態が明らかにされ、土地に関するあらゆる施策の基礎資料として、広範囲にわたって活用されることになる。

⑦ 地籍調査に要する経費の負担区分

地籍調査に要する経費の負担は、下記のとおりである。また、県及び市町負担については、地籍調査の負担金の80%が特別交付税で交付されるよう財政措置が講じられている。

区 分	国庫負担金	県負担金	市町負担金
地籍調査費	2 / 4	1 / 4	1 / 4

< 国土調査(市街地地籍調査)、難易度の高い中心市街地への取り組みについて >

① 取り組みにまでの経緯について

(市街地の地籍調査が休止から再開に至った経緯)

- ・土地が細分化されていることによる所有者の把握が困難であったこと。



平成2年度より休止の状態

筆界未定の事案

○筆界未定(地)とは

「地籍調査」が行われた際に、境界(筆界)を確認できなかったため、筆界が未定のまま処理されてしまった土地。

○筆界未定の原因

- ・境界について合意を得られない場合
- ・境界について所有者間に紛争がある場合
- ・隣接地が所有者の所在が不明の場合 等

○平成22年度に第6次国土調査事業十箇年計画の策定、国土調査法及び国土調査促進特別措置法の一部の改正を受け、国による「都市部官民境界基本調査」(費用負担なし)等の支援策が講じられたこと。

○市議会一般質問において、中心市街地の地籍調査を再開する旨の答弁を行い、平成25年度に地籍調査再開の方針決定し、平成27年度に「佐賀市地籍調査基本計画」を策定した。



平成28年度より再開

② 取り組み状況及び成果について

(本市における中心市街地の地籍調査の進め方)

○「佐賀市地籍調査基本計画」に基づき実施

・「基本計画策定の目的」

未調査地区である本市の中心市街地における効率的、効果的かつ確実な地籍調査の推進を図るため、効果的かつ確実な地籍調査の推進を図るため「佐賀市地籍調査基本計画」を策定する。

・調査概要

項目	内容
調査期間	平成28年度から平成58年度まで(31年間)
調査面積	約12.19平方Km(全25地区)
調査の流れ	① 都市部官民基本調査→②官民境界等先行調査→③一筆地調査
調査方式	国土調査法第10条第2項に基づく委託方式
事業費	約14.1億円のうち本市の実質負担0.8億円 ①負担なし ② ③国1/2 県1/4 市1/4 (特交措置有80%) 市の実質負担5%

○10条2項委託方式について

【10条2項委託方式とは】

- ・平成22年の法改正にともない、省令で定める要件に該当する法人に、地籍調査を委託できるようになった。
- ・調査の工程管理や検査を含めて委託が可能となり、民間のノウハウを最大限活かすことができるため、効率的な調査実施に効果があると言われている。

【10条2項委託方式のメリット】

- ・他の方式に比べ、職員の作業量が少なく、職員の精神的負担を軽減できる。
- ・職員の地籍調査の経験が不足していても、地籍調査を円滑に実施できる。
- ・他の方式に比べ、委託費は増大するが、人件費を抑制できるためトータルコストは安くなる可能性がある。
- ・他の方式よりも、1年あたりの調査面積を広くしやすくなる。

【10条2項委託方式のデメリット】

- ・10条2項委託方式で調査を請け負える事業者が少ない。(本市では、市内業者への優先発注を行っていることと、地籍調査の請負実績、または、同等の調査実績があるとしている。)
- ・自治体の方針によって一筆地調査における現場立会いの負担が軽減されない場合もある。

○本市における調査の進め方

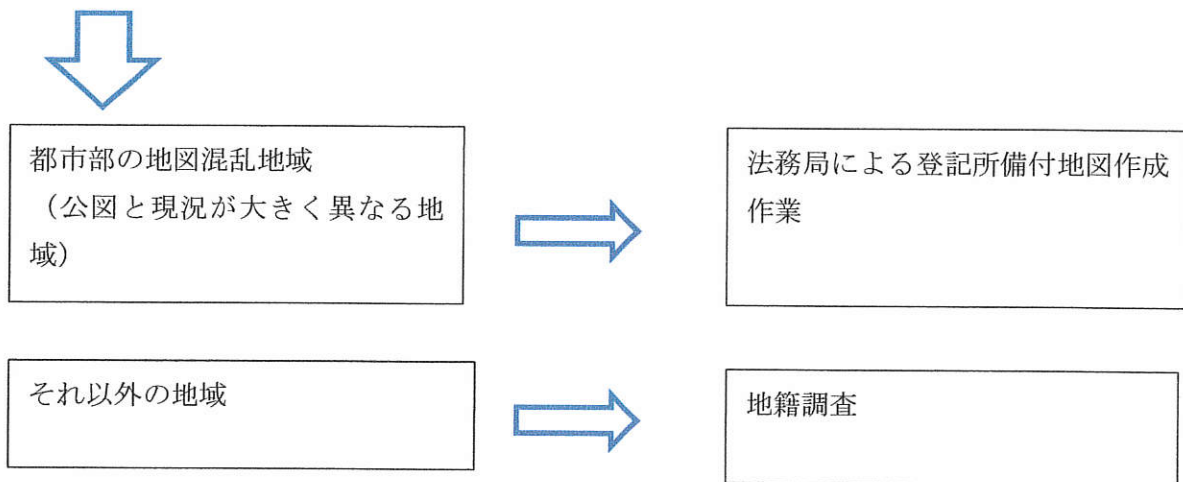
「官民境界等先行調査について」

- ・都市部で適用可能な地籍調査のメニューの1つ
- ・実施主体は市町村等
- ・通常の地籍調査のように全ての筆の境界の調査を行うのではなく、官民境界（道路境界等）のみを先行して優先的に調査することが可能（民境界の調査は相当期間実施を猶予）
- ・官民境界については、通常の地籍と同じく、土地所有者等の立会による境界確認を実施。
- ・経費の負担は、通常の地籍調査と同じ（国1/2、都道府県1/4、市町村1/4、特交措置あり）
- ・本市の体制：都市政策課土地整備係

職員5名（係長1名、係員3名、嘱託職員1名）

○「法務局による登記所備付地図作成事業について」

「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。」



公図と現況のずれを公表（地籍調査 web サイト）街区毎の公図と現況のずれの程度を分類し色分けして表示。

【本市における登記所備付地図作成作業について】

平成22年度より、法務局による登記所備付地図作成事業が開始された。

年度	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29
実施面積 km ²	0.33	—	0.27	0.36	0.31	0.37	0.32	0.39 (予定)

登記所備付地図作成作業は、平成28年度までに中心市街地で1.96km²を実施済み。

本市では、法務局と協力、連携を図りながら登記所備付地図作成及び地籍調査を推進している。

【登記所備付地図（14条地図）と地籍調査の違い】

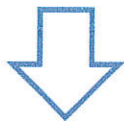
法務局は不動産登記法第14条1項の規定により地図を備え付けることとされている。地図の作成を目的とされその過程で地籍（境界）も明らかになる。

地籍調査は国土調査法第1条の規定により地籍の明確化をすることであり、その過程で地図が作成される。その成果は同じものとなる。

*法務局は都市部（DID 地区）のうち地図混乱地区（公図と現況が著しく相違している地域：公図と現況のずれ1m以上、場合によっては10m以上）を調査する方針である。（登記所備付地図作成作業新8か年計画）

③ 今後の課題について

地籍調査が休止に至ったことから



再開にあたっては、筆界未定（地）を極力生じさせないこと

事前の土地所有者説明会、立会時等において、筆界未定のリスク等の説明を尽くし、筆界未定を極力生じさせない努力を行う。それでも筆界未定となった場合は、その経緯を適正に管理し、後年において説明できるようにすることが肝要。

【土地所有者等の調査について】

不動産登記等の所有者台帳により、所有者が直ちに判明しない、または判明しても連絡がつかない土地。

- ・所有者を特定できても、転出・転居先が追えない。
- ・登記名義人が死亡しており、相続人が多数となる等。

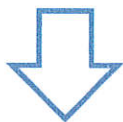
○所有者の探索の人的、経済的、時間的な負担が大きい。

【現在、実施している官民境界等先行調査について】

メリット

- ・街区の周囲が確定するため、一筆地調査が容易となる。

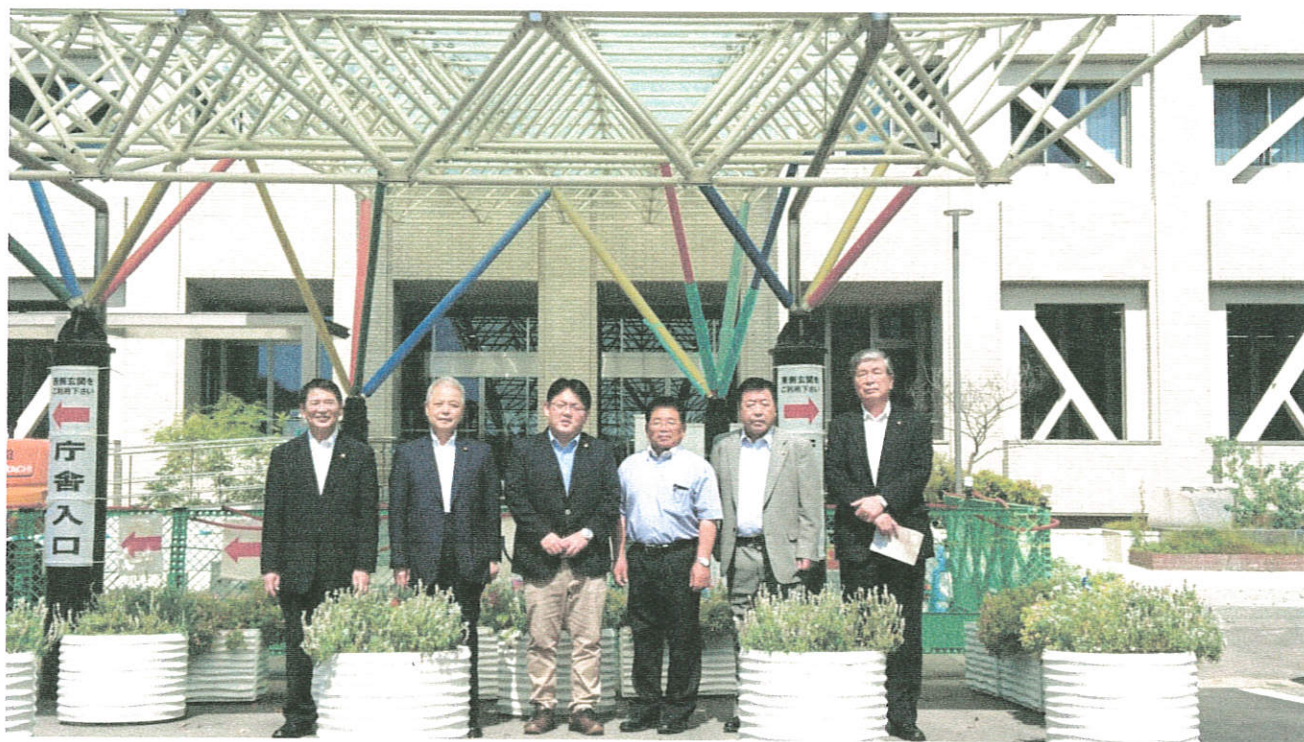
- ・土地所有者に対する一筆地調査に向けた最も効果的な周知となる。
- ・先行調査の結果だけでも道路等の管理部署では有益な資料となる。



その一歩で以下のようなデメリットがある

デメリット

- ・官民境界等先行調査も一筆地調査も立会が必要であるため、二度手間に感じる土地所有者が多い。特に所有地から遠方に居住する土地所有者にとっては負担が大きい。
- ・一筆地調査だけを行う場合に比べ事業費がかかる。(ただし、実質負担額の差は小さくなる)
- ・一地区あたりの一筆地調査までの期間が長くなる。



佐賀市役所前にて

< 所感 >

佐賀市の地籍調査進捗率は平成28年度末で95.6%である。しかし、中心市街地は平成2年より休止状態であったが、平成28年度再開した。再開のきっかけは、平成22年度に国の政策が変更になり、地籍調査に国の補助金が付くようになったことと、一般質問での答弁などであった。矢板市の現状は進捗率24%であり、中心市街地は全く手が付けられていない。その理由は公図混乱地域であるからだ。

今回の視察で、公図混乱地域に対する取り組みの方法が、佐賀市が取り組んでいる中心市街地の地籍調査の方法は矢板市にとって有効な方法ではないかと感じましたし、本腰で取り組まねばならない課題であると言えます。