

## 我が国の地籍制度の現状と将来

名古屋大学工学部

長田 智章

名古屋大学工学部

金 相洙

名古屋大学工学部 フェロー会員 林 良嗣

### 1. はじめに

従来我が国において、地籍制度はその存在や必要性について意識されることが少なく、研究もあまり行われてこなかった。しかし数年前の地価高騰以来、地籍制度の機能について様々な問題が表面化している。また近年では情報化社会に向けての地籍の新たな位置づけについての議論も盛んである。そのため、国内でも地籍調査に対する研究<sup>1)2)3)</sup>を中心として問題意識が高まりを見せている。そこで本研究では、我が国の地籍制度の全体像を把握し、その問題点を明らかにするとともに、将来像について展望する。

### 2. 地籍制度とは

地籍制度とは、国が国内の全ての土地についてその所有者と住所・面積等を台帳と地図によって情報管理する制度である。地籍は古代から、主に課税のために農地を対象として作成されてきた。近代に至りフランス革命等、市民革命により土地が私有化されると、その所有権等の土地に関する権利の所在を表示する登記データとしての位置づけが加わり、調査の対象も全国土に広がった。さらに近年では、地籍データを土地情報の基盤として行政内で利用する動きが世界的にみられる<sup>4)</sup>。

### 3. 我が国の地籍の歴史

我が国においても、太閤検地をはじめ、古くから年貢徴収を目的とした地籍調査が行われてきた。明治時代に入ると、土地の私的所有が認められ、地租徴収と登記簿作成を目的とした地籍調査が行われた。しかし調査方法の問題から精度が、非常に悪かった。そのため第二次大戦後の1951年には国土調査法が制定され、地籍データを国土情報の一部として行政政策に役立てるために、高精度な地籍再調査が現在に至るまで行われている。にもかかわらず、現在においても再調査の完了面積は

全体の4割に満たず、6割以上（都市部では9割以上）の土地で、明治期のデータが未だに使われている。

### 4. 現在の地籍制度

現在我が国において地籍制度全体をカバーする制度は存在せず、各部分がそれぞれの法令によって別々に位置付けられている。そこで、地籍制度に関わるそれぞれの主体と法令について、利用面、再調査面、維持管理面に分けて概説する。

#### 4.1 利用

前記のように地籍データの役割は3種類に整理できる。

- 1) 税務利用：土地課税台帳の基礎データとして税務当局が利用する。
- 2) 登記業務：土地に関する権利関係の根拠としての役割であり、登記は法務局において行われる。
- 3) 行政利用：未だ一般的な利用法ではないが、近年一部市町村において公共事業の計画や用地買収、災害時の復旧事業計画などに行政自身が使用する動きがみられるようになっていく。

#### 4.2 地籍再調査

地籍再調査の実施主体は主に市町村で、都道府県が行うこともある。また公共工事のために実施した確定測量の成果を地籍調査成果として認証したり、法務局による独自の調査も行われている。

一方国のかかわりとしては、国土庁が調査全体のとりまとめを行い調査促進のための各種事業を実施している。また国土地理院は、調査に必要な基準点設置を行っている。

#### 4.3 データの維持管理

地籍データの維持管理は、不動産登記業務を行っている各法務局が行い、権利等の異動についての修正データを市町村等に送っている。

## 5. 地籍制度の問題点

問題点についても前章と同様の3点から見ていく。

### 5.1 利用上の問題

再調査が進んでいない地域（特に都市部）において、土地課税の不平等、隣地との境界地争い等による土地取引の混乱、などが起こっている。

### 5.2 再調査推進上の問題点

地籍再調査が進んでいない原因としては、市町村の体制が不十分であることがあげられる。地籍調査には、境界確認に際しての住民の立ち会いの必要性や、準備手続きの煩雑さ等、多くの時間と労力を要する。さらに現在の地籍の役割自体が、ほぼ登記と課税に限られ、困難な地籍再調査実現への努力に釣り合うほど有用でない事も問題である。

### 5.3 維持管理上の問題点

地籍の維持管理は法務局が行っている。しかし精度の高い再調査データについても手書きで図面の修正が行われるため、修正する度に精度が低下してしまう。そのため維持管理の数値処理化を早急に進めなくてはならない。

## 6. 日本の地籍制度の将来像

地籍に対する現在の課題は再調査と維持管理の徹底によって解決される。しかし地籍データの需要の開拓を進めない限り、実現は困難であると考えられる。これら全体の問題解決に向けた今後の地籍の方向性について展望する。

### 6.1 新技術の導入

現在測量分野において航空測量が実用化され、GPSの導入が実験的に行われている。また調査成果の数値情報化も実用レベルに達しており、数年間のうちに作業面における技術革新が起こることが予想される。

### 6.2 土地情報としての地籍データ

現在高度情報化の流れの中で、至る所でマルチメディア化が進んでいる。そのキーとなる多様なデータベースは「新社会資本」として整備する必要性が生じることが予想される。中でも土地に関する情報については現在そのニーズが増大してい

る。地籍調査は、全国土を網羅する唯一の高精度な土地測量データであり、他の土地情報とあわせ総合化することにより、その価値は更に重要になると考えられる。

### 6.3 土地情報専門機関設立

国家レベルでの土地情報の整備を行うためには、地籍も含めた土地情報の調査・収集、維持管理からその提供に至るまで、同一主体で統一的に行う事が必要となる。そのため国土庁、法務省の登記業務、国土地理院、市町村の不動産情報管理主体を一体化した専門機関の設立を行い、併せて法制度の整備を行う必要がある。そのモデル案については発表において説明する。

## 7. まとめ

今回、我が国の地籍制度全体の把握を行うことで、再調査実現のためには地籍データの利用性の向上が必要なことが明らかとなった。一方、情報インフラの必要性が叫ばれる中、技術導入は積極的に行われているが、国家的な情報体系の構築に向けた法制度の整備が遅れている。その先駆けとして地籍データを土地情報の基盤として整備することは、現在の問題点を解決する以上の効果が得られる。そのような背景から地籍制度は、今後ますます重要な役割を担うこととなるであろうと考える。

### <参考文献>

- 1) 中村、坂本、本田:我が国における地籍調査の現状と課題、日本不動産学会誌、Vol.2, No.4, 1987.
- 2) 中村、清水:地籍調査の現状と課題、日本不動産学会誌 Vol.9, No4, 1994
- 3) 日本国土庁土地局監修:地籍調査のすすめ、地球社、1981
- 4) 金、林:地籍多目的情報化への一考察、日本不動産学会誌第10巻第3号、1995