

土地家屋調査士の未来展望 ～ 創ろう 新時代 ～

2025年1月27日
宮崎県土地家屋調査士会 研修会

日本土地家屋調査士会連合会
会長 岡田潤一郎

1

1

不動産の表示に関する登記の専門家として

- 土地家屋調査士制度制定(昭和25年)から75年
- 表示登記制度誕生(昭和35年)から65年

2

2

土地家屋調査士法一部改正議論の道のり

法改正への対応は、平成25年ころから継続的に実施

平成28年からの規則29条改正議論

平成30年 7月 本格的に稼動

平成30年10月 全国会長会議にて意見徴収
(議員立法ではなく閣法)

3

3

土地家屋調査士法一部改正議論の道のり

平成31年 1月 法制局にて審査を本格化

平成31年 1月 参議院法務委員会にて
山下法務大臣の答弁

平成31年 2月 自民党法務部会

平成31年 3月 公明党法務部会

平成31年 3月 閣議決定

平成31年 4月 参議院法務委員会(全会一致)

4

4

土地家屋調査士法一部改正議論の道のり

平成 31年 4月 参議院本会議
令和 元年 5月 衆議院法務委員会
令和 元年 6月 衆議院本会議(附帯決議)
令和 2年 8月 施行

5

5

土地家屋調査士法一部改正内容の概要 (資料1)

- 専門家としての使命を明確化
- 懲戒手続きの合理化
- 多様なニーズへの対応

6

6

前最高裁判所長官・寺田逸郎先生 制度制定70周年記念講演から

境界
紛争
七口
宣言

私自身は、この改正法について実は、法案の
取りまとめ、国会提出成立、どれくらい円滑に
いくのか多少懸念をもっておりました。（中略）

これまであった目的規定を使命規定に置き換
えるということは、制度の基盤を直接法律に置く
ということでありますので、これがすんなり認め
られるのか、あるいはこれが良いのかどうか、

7

7

前最高裁判所長官・寺田逸郎先生 制度制定70周年記念講演から

境界
紛争
七口
宣言

いろんな議論がありそうで、なかなかハードル
が高いのではないかなあというように感じてい
たわけでありまして。従ってそれを見事にクリアさ
れて、さほど時間をかけずに法案の成立を果た
した、関係者の方々の努力はいかばかりかと、
想像するわけでありまして大変感じ入ったわけ
であります。

8

8

前最高裁判所長官・寺田逸郎先生 制度制定70周年記念講演から



(中略) いってみれば、司法書士法が将来に向けての業務展開の布石を非常に重視したのに対して、土地家屋調査士法では業務についての地盤固めをする、量よりも質を求めると、こういう姿勢が明らかになっているのではないかというふうに私は見ております。

9

9

前最高裁判所長官・寺田逸郎先生 制度制定70周年記念講演から



ここで強調したいのは、むしろ国民生活の安定と向上ということについての使命が明らかにされたこと、現に制度のもとで活動する皆さんの使命をこのように明らかにするということが重要なことだという判断そのものであります。

10

10

前最高裁判所長官・寺田逸郎先生 制度制定70周年記念講演から



(中略)そのような使命を法律のトップに掲げた
以上は自らの業務の運用はもちろんのこと、そして
制度の在り方自体を含めて責任を負っていく集
団であるということが求められるわけであります。
このことは大変に大きなステップであります。

歴史的に見ればこの変更が可能になったのは
既に制度が法律を離れても立派に定着していると
いうことの認識、理解であります。

11

11

土地家屋調査士業務の射程 (付随業務と付帯業務)



- 付随業務
本来業務の存在が必要とされる概念。
個別具体的に遂行しようとする業務があっ
て、その業務を遂行するうえで欠くことが
できないもの。
- 付帯業務
必ずしも本来業務の存在を必要としない

12

12

地図づくりへの参画(資料2-1)

- 骨太の方針2024(資料2-2)
- 所有者不明土地等対策の推進に関する基本方針(資料2-3)
- 成長戦略のフォローアップ(資料2-4)
- 次期地図整備計画の策定に向けた基本方針(資料2-5)
- 筆界保全標の意義(資料3)

13

13

筆界特定制度に関する取組み (資料4-1・4-2)

- 筆界特定制度創設から19年
- 筆界調査委員としての期待

14

14

土地基本法の改正

- 土地所有者の責務を規定(資料5)

国土の適正な利用と管理の在り方に
社会的な意識の変換

15

15

所有者不明土地等対策に向けた取組み

- 所有者不明土地建物管理制度と土地家屋調査士
(資料6-1・6-2)
- 最高裁判所へのアプローチ(資料6-3)
各土地家屋調査士会とも共有

16

16

相続登記の義務化と土地家屋調査士

- 私たちは、国民に正しく伝える(資料7)
- 表示に関する登記の立ち位置
生まれながらの義務規定
「秩序罰たる過料」の性格
内閣府規制改革推進会議における議論

17

17

狭あい道路解消に向けた取組み

- SDGs目標11(住み続けられる街づくり)
(資料8-1)
- 国民的議論展開への仕掛け(資料8-2)
全調政連・全公連と連動
「狭あい道路解消シンポジウム」の継続開催
- 狭あい道路対策に関するガイドライン(資料8-3)

18

18

教育現場での継続的発信

- ・「登記」・「相続」・「境界」・「立会」
- ・ 未来を担う将来世代に正しく伝え続ける。

19

19

令和7年度事業方針大綱(素案・資料9)

「制度環境の共有から調和～新時代を拓く～」

- ・次なる土地家屋調査士法改正への取組
- ・資格者として平時から有事に備える
- ・デジタル時代に相応しい資格者
- ・国家座標による地積測量図作成
- ・各種法(制度)改正への対応
- ・研修・研究制度の拡充と実践
- ・地図づくりへの参画と発信・提言
- ・多様化する社会的要請への貢献
- ・持続可能な会務運営
- ・受験者拡大に向けて

20

20

政治との関わり

- 予算・政策要望(資料10)
近未来の方向性としての要望

21

21

私たちは「土地家屋調査士」である

- 国民が、資格者を求める時代は遙か昔に終焉
- 国民は、資質の高い専門職を求める時代へ

「登記屋」でも「測量屋」でもなければ、「土地家屋調査屋」でもない。さらには、「手続屋」でもないし、「職人」や「作業員」でもない。

私たちは、誇り高き「土地家屋調査士」である

22



私たちは「土地家屋調査士」である

- ・名刺も看板も自信を持って「土地家屋調査士」と表記しましょう！

「宮崎 太郎 土地家屋調査士事務所」

- ・会員一人一人が制度の広報員であり、制度の営業スタッフであるべし！

「土地家屋調査士の日向 花子です。」

私たちは、覚悟を決めた「土地家屋調査士」である

23



私たちは「土地家屋調査士」である

- ・国民から必要とされる職業、選択される制度であるべく常に意識しましょう！

「土地家屋調査士倫理綱領」

「土地家屋調査士倫理規定」

- ・強制入会制度たる「土地家屋調査士会」会員として自覚すべし！

「研修会・講習会への参加」

私たちは、向上心あふれる「土地家屋調査士」である

24

土地家屋調査士の新しい資格者モデル構想

- 土地家屋調査士による空き家、空き地等の管理システム構築
- 土地家屋調査士による継続的な筆界管理システム構築
- オープンシェアが生み出す全体のレベルアップ（調査士カルテMapの活用・資料11）

25

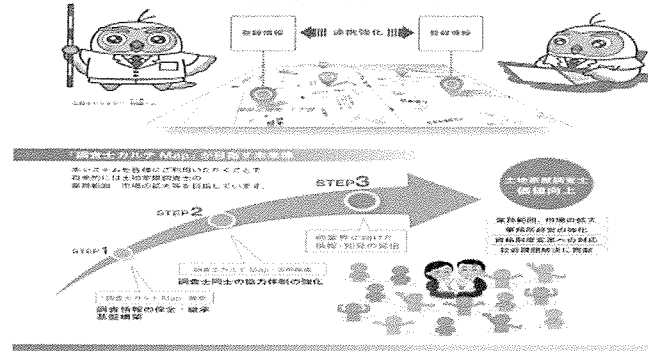
25



Web研修会開催
「調査士カルテMap」活用による筆界管理の効率化

日本土地家屋調査士会連合会 業務支援システム 「調査士カルテMap」

「大切な調査情報の保全」と「業務効率化」を
同時に実現します



26

26

土地家屋調査士の新しい資格者モデル構想

- 土地家屋調査士版デューデリジェンス構想の具現化
 - ・ 固定資産税情報と現地の精査、分析、提案
- 筆界特定制度のさらなる活用と機能の向上

27

27

日本土地家屋調査士会連合会の基本姿勢

- 隣接法律専門職として生きる
- 私たちが携わるにふさわしい、業務の開発と実践
- 多様性を認め合う、組織運営
- 単位会と会員を下から支え続ける存在

- 共に、新時代を創りましょう！

28

28

司法書士法及び土地家屋調査士法の一部を改正する法律の概要

法務省民事局

現状

(令和元年6月6日成立，令和元年6月12日公布，令和元年法律第29号)

近年，司法書士・土地家屋調査士を取り巻く状況が大きく変化

- (例) ✓ 簡易裁判所における訴訟代理や成年後見・財産管理業務への司法書士の関与が大幅に増加
- ✓ ADR 手続における代理や登記所備付地図の作成等の分野において，土地家屋調査士の活躍の場が拡大
- ✓ 空家問題・所有者不明土地問題への対応，自然災害における復興支援等に，それぞれ専門家として参画

資料 1



→ 業務範囲の拡大や活動範囲の広域化に伴い，司法書士・土地家屋調査士の制度について，以下の課題に対応する必要

課題① 専門家としての使命を明確にする必要

課題② 現状に即して，懲戒手続をより合理化する必要

課題③ 一人法人を認めることによる多様なニーズへの対応が必要

改正の概要

近年の状況の変化を踏まえ，司法書士法・土地家屋調査士法について，所要の改正を行う。

① 使命の明確化

司法書士・土地家屋調査士について，専門家としての使命を明らかにする規定を設ける。

司1条・調1条

* 規定のイメージ

▶ 司法書士

「司法書士は，司法書士法の定めるところによりその業務とする登記，供託，訴訟その他の法律事務の専門家として，国民の権利を擁護し，もって自由かつ公正な社会の形成に寄与することを使命とする。」

▶ 土地家屋調査士

「土地家屋調査士は，不動産の表示に関する登記及び土地の筆界を明らかにする業務の専門家として，不動産に関する権利の明確化に寄与し，もって国民生活の安定と向上に資することを使命とする。」



② 懲戒手続の適正・合理化

②-1 懲戒権者を法務大臣に変更

懲戒権者を「法務局又は地方司法書士局長」から「法務大臣」に変更
→ 多様な事案について，法務大臣の一元的な指揮の下で，より適正・迅速な懲戒を実現

司47条・調42条等

②-2 除斥期間を新設

懲戒事由の発生から7年経過後は，懲戒手続を開始しない制度（除斥期間）を新設
→ 防御のための長期にわたる資料保管等の負担を軽減

司50条の2・調45条の2

②-3 戒告処分における聴聞を保障

戒告処分(※)においても聴聞手続を必須に
→ 戒告処分の影響に鑑み，手続保障を充実
(※)戒告処分：再びあやまちのないよう戒める処分。業務停止等の効果はない。

司49条3項・調44条3項

②-4 懲戒手続中に清算が終了した法人への懲戒処分を可能に

清算が終了した司法書士法人・土地家屋調査士法人への懲戒を可能に
→ 懲戒逃れを防止

司48条2項・調43条2項

③ 一人法人の可能性

社員が一人の司法書士法人・土地家屋調査士法人の設立を可能とする。

司44条・調39条等

→ 法人運営に関する多様なニーズに対応



* その他

▶ 施行日

令和2年8月1日

▶ 経過措置

- ・ 施行の際に懲戒手続が開始されていない場合には，新法施行前の事案にも，新法の除斥期間を適用
- ・ 新法施行前に社員が一人になって解散した法人についても，解散後3年以内は，法人を継続することを許容 など

法務局の地図作成事業とは

登記記録には、不動産の物理的状況（地目、地積等）及び権利関係を記録

↓ 登記記録だけでは、その土地が現地のどこに位置し、どのような形状を有しているかが明らかにはならない。

土地の位置・区画（筆界）を明確にするため、登記所に地図を備え付ける事業を、全国で実施中
地図が整備されていないと、

⇒ 不動産の流通や公共事業の円滑な実施が妨げられるほか、道路・下水道整備等の社会基盤の整備にも支障を来し、都市再生の支障となるなど種々の弊害が生ずる。

⇒ 土地の重要な情報基盤として、政府方針により、計画的に整備

【役割分担】

事業名	実施主体	実施地域
地図作成事業	法務省 (法務局)	都市部における人口集中地区(DID) の地図混乱地域
地籍調査	市区町村等	上記を除く地域



法務局の地図作成事業の現行計画と、経済効果

1 全国実施型作業(H27～10か年計画)

○全都道府県の都市部 ～R6に、合計200km

2 大都市対応型作業(H27～10か年計画)

○大都市部のみ ～R6に、合計30km

3 復興対応型作業(3か年計画、5か年計画)

○東日本大震災 R3～R5で、合計5.4km
○平成28年熊本地震 R2～R6で、合計3.6km

○ 全国の法務局事業による単年度の経済効果は、約304億円（推計） * 予算規模（約44億円）の約7倍

➡ 都市開発・地域発展の基盤であり、成長戦略の礎としても、効果が高いものとして、計画的・重点的に整備（現行計画は～R6）

地図作成事業の流れ

所有者立会いの下、筆界を一つひとつ調査



測量機器を用いて、正確に測量を実施



成果事例

① 広島駅前～
広島市民球場
(マツダスタジアム)
周辺のケース



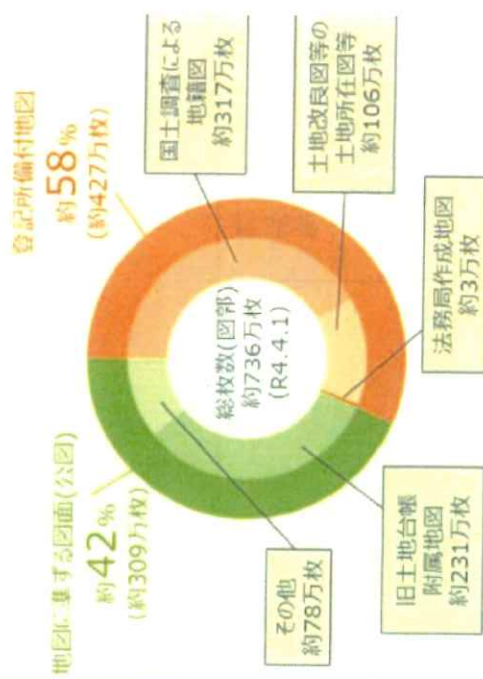
道路整備が遅滞し、幹線道路は渋滞。土地取引も停滞
↓
地図作成後、用地買収が加速し、開発工事も進展中

② 道後温泉のケース



道路整備が遅滞し、通行人の交通に支障
↓
地図作成後、道路整備が実現。町並みが変貌し観光客が増加

整備の現状



<法務局の地図整備関係予算R4> 44億1千2百万円

経済財政運営と改革の基本方針 2024

令和 6 年 6 月 11 日

経済財政運営と改革の基本方針 2024 (目次)

第1章 成長型の新たな経済ステージへの移行 ————— 1

1. デフレ完全脱却の実現に向けて
2. 豊かさと幸せを実感できる持続可能な経済社会に向けて

第2章 社会課題への対応を通じた持続的な経済成長の実現 ～賃上げの定着と戦略的な投資による所得と生産性の向上～ ————— 6

1. 豊かさを実感できる「所得増加」及び「賃上げ定着」
 - (1) 賃上げの促進
 - (2) 三位一体の労働市場改革
 - (3) 価格転嫁対策
2. 豊かさを支える中堅・中小企業の活性化
 - (1) 人手不足への対応
 - (2) 中堅・中小企業の稼ぐ力
 - (3) 輸出・海外展開
3. 投資の拡大及び革新技术の社会実装による社会課題への対応
 - (1) DX
 - (2) GX・エネルギー安全保障
 - (3) フロンティアの開拓
 - (4) 科学技術の振興・イノベーションの促進
 - (5) 資産運用立国
4. スタートアップのネットワーク形成や海外との連結性向上による社会課題への対応
 - (1) スタートアップの支援・ネットワークの形成
 - (2) 海外活力の取り込み
 - (3) 大阪・関西万博の推進

5. 地方創生及び地域における社会課題への対応

- (1) デジタル田園都市国家構想と地方創生の新展開
- (2) デジタル行財政改革
- (3) 地方活性化及び交流の拡大
- (4) 農林水産業の持続可能な成長及び食料安全保障

6. 幸せを実感できる包摂社会の実現

- (1) 共生・共助社会づくり
- (2) 安全・安心で心豊かな国民生活の実現

7. 持続的な経済成長の礎となる国際環境変化への対応

- (1) 外交・安全保障
- (2) 経済安全保障

8. 防災・減災及び国土強靱化の推進

- (1) 防災・減災及び国土強靱化
- (2) 東日本大震災、能登半島地震等からの復旧・復興

第3章 中長期的に持続可能な経済社会の実現 34

1. 新たなステージに向けた経済財政政策

2. 中期的な経済財政の枠組み

3. 主要分野ごとの基本方針と重要課題

- (1) 全世代型社会保障の構築
- (2) 少子化対策・こども政策
- (3) 公教育の再生・研究活動の推進
- (4) 戦略的な社会資本整備
- (5) 地方行財政基盤の強化

4. 改革推進のためのEBPM強化

第4章 当面の経済財政運営と令和7年度予算編成に向けた考え方 48

1. 当面の経済財政運営について

2. 令和7年度予算編成に向けた考え方

第1章 成長型の新たな経済ステージへの移行

1. デフレ完全脱却の実現に向けて

我が国経済は、現在、デフレから完全に脱却し、成長型の経済を実現させる千載一遇の歴史的チャンスを迎えている。本年の春季労使交渉では、1991年以来33年ぶりの高水準の賃上げが実現し、足下の企業の設備投資は史上最高の水準にある。こうした前向きな動きを中小企業・地方経済等でも実現し、二度とデフレに戻らせることなく、「コストカット」が続いてきた日本経済を成長型の新たなステージへと移行させていくことが、経済財政運営における最重要課題となっている。

岸田内閣は、これまで、「新しい資本主義」を掲げ、「成長と分配の好循環」及び「賃金と物価の好循環」の実現に向け、日本銀行と連携し、適切なマクロ経済運営を行うとともに、官民連携による賃上げや社会課題の解決を成長につなげる投資の促進に向けた取組などを進めてきた。こうした「新しい資本主義」の考え方は、新たな経済ステージへの移行に当たっての基盤となるものである。これらにより、30年間上がらなかった賃金や物価が動き出し、企業の成長期待や投資の見通しも高まっている。今は、日本経済への「期待」を現実のものとしていくときである。

現状では、物価上昇が賃金上昇を上回る中で、消費は力強さを欠いており、また、海外経済の下振れによるリスク等も残っているが、今後は、景気の緩やかな回復が続く中で、賃金上昇が物価上昇を上回っていくことが期待される。

新たなステージへの移行のカギとなるのは、賃上げを起点とした所得と生産性の向上である。まずは、春季労使交渉における力強い賃上げの流れを中小企業・地方経済等春季労使交渉以外の分野でも実現し、物価上昇を上回る賃金上昇を達成し、定着させる。安定的な物価上昇の下で、賃上げに支えられた消費の増加及び投資の拡大が、企業収益を押し上げ、その成果が家計に還元され、次の消費の増加につながる。企業はその収益を原資として成長分野に更に投資を行うことによって、企業の生産性と稼ぐ力が強化される。成長分野への円滑な労働移動も可能となり、新たな成長を生み出す好循環が実現する。

あわせて、社会課題の解決と持続的な経済成長の実現に向け、官民が連携して投資を行う。グリーン、デジタル、科学技術・イノベーション、フロンティアの開拓、経済・エネルギー安全保障等の分野において、長期的視点に立ち、戦略的な投資を速やかに実行していく。こうして人材や資本等の資源を成長分野に集中投入することによって、経済全体の生産性を高め、日本経済を「成長型の新たな経済ステージ」へと移行させていく。

本年の春季労使交渉では、労務費転嫁のための指針が周知されたこと等もあり、労使交渉の結果、力強い賃上げの流れが生み出された。これに加え、本年6月から実施している定額減税等によって、可処分所得を下支えし、物価上昇を上回る所得の増加を確実に実現する。そして、この流れを来年以降も持続させるため、あらゆる政策を総動員して賃上げを後押しし、国民一人一人の生活実感を高めていく。このため、重層的な取引構造となっている業種を含め、サプライチェーン全体で適切な価格転嫁が行われるよう、官民双方で取組を更に強化するとともに、企業の稼ぐ力を強化することによって、来年以降、物価上

外最終処分に向け、除去土壌の再生利用先の創出等のための政府一体となった体制整備に向けた取組を進める。避難指示の解除地域において、移住・定住等を推進する。特定復興再生拠点区域の環境整備を進めるとともに、将来的な帰還困難区域の全域避難指示解除を目指し、まずは特定帰還居住区域の避難指示解除に向けた取組を進める。福島イノベーション・コースト構想を発展させ、福島国際研究教育機構や新エネ社会構想の取組等を進める。なりわいの再建、新産業創出、文化芸術を通じた街づくり・交流人口の拡大等を通じた復興を推進する。現行期間後の復興の在り方を検討する。

（能登半島地震からの復旧・復興等）

令和6年能登半島地震により、石川県を始め北陸地方を中心に甚大な被害が発生し、救命救助、道路啓開、プッシュ型の物資支援、二次避難の支援等を行ってきた。

引き続き、生活・生業の再建、インフラ等の復旧、公費解体や職権減失登記の推進、復興まちづくり計画の策定支援、文化芸術の創造的復興等を全力で進めるとともに、石川県の復興基金における取組等¹³⁵を支援する。奥能登版デジタルライフライン整備への支援や新技術の活用等により、奥能登の復興が人口減少地域における地方創生のモデルとなることを目指す。復興状況に応じた能登地域の手厚い旅行需要喚起策等による観光復興に取り組む。

また、今般の災害対応で得た知見をいかし、災害対応に係る取組を更に充実強化する。警察・消防・自衛隊等による最初期の対応、被災自治体への国等の支援や、災害派遣医療チーム（DMAT）等の医療福祉関係者、民間事業者、専門ボランティア団体等との連携強化による初動対応、避難所運営、物資の調達・輸送、広域・在宅避難等への支援など¹³⁶災害応急対策の取組強化、災害に備える意識醸成や実践的訓練、必要な制度見直し等を行う。

今般の災害では半島という地理的制約のある困難な状況下での対応であったことを踏まえ、令和6年能登半島地震に係る災害応急対応の自主点検レポートに基づき、初動対応・応急対策に資する新技術や方策として、ドローン等の活用による被災状況等の把握、特殊車両の活用等による被災地進入策の強化、無人ロボット等の活用による被災地域での活動の円滑化、支援者の活動環境の充実、水循環型シャワー等の活用による水・電力・通信の確保や保健・医療・福祉の充実、災害支援への移動型車両・コンテナ等の活用、地域の防犯対策の充実、情報・通信システム活用による情報の共有・一元化等に取り組むとともに、これらを災害時に有効に活用できるよう、平時からの利活用を推進する。

さらに、上下水道などインフラの耐震化、地下水など代替水源の確保、液状化対策、道路・鉄道・港湾・空港といった半島部のネットワーク強化、道の駅の拠点機能強化、通信・放送ネットワークの強靱化等に取り組む。また、災害からの復旧・復興に全力を尽くす。

第3章 中長期的に持続可能な経済社会の実現

¹³⁵ 新潟県・富山県の液状化対策を含む。

¹³⁶ 災害時の学校支援に係る教育関係者の派遣を含む。

1. 新たなステージに向けた経済財政政策

(これまでの経済・財政一体改革の進捗)

政府はこれまで、骨太方針2018で示された新経済・財政再生計画の下で、財政健全化目標や主要分野の改革方針等を定め、経済と財政の一体的な再生に向けた取組を進めてきた。

コロナや物価高に対して機動的な政策対応を行い、経済の下支えに万全を期す中で、毎年度の当初予算では、財源を伴った防衛力強化やこども・子育て政策の拡充、経済・物価動向等を踏まえた対応を行いつつ、歳出の目安に沿った予算編成を継続し、歳出効率化に取り組んできた。

その結果、国・地方のPBは、コロナ対応により2020年度に大幅に悪化した後、基調として改善傾向にあり、緊急経済対策の執行による振れを伴いつつも、中長期の経済財政に関する試算¹³⁷で示された成長実現ケースの下、歳出改革努力の継続を前提として、2025年度の黒字化が視野に入る状況にある。

債務残高対GDP比は、2020年度にPBの大幅な悪化から大きく上昇した。その後、2023年度にはPBの改善と名目成長率の上昇に伴い前年から低下する見込みとなっている¹³⁸。

(新たなステージに向けた経済財政政策の方向性)

こうした取組の下、我が国経済は、コロナ禍による落ち込みから回復し、第1章第1節で述べたとおり、33年ぶりの高水準の賃上げ、史上最高水準の企業の設備投資など、現在、デフレから完全に脱却し、成長型の経済を実現させる千載一遇の歴史的チャンスを迎えている。

今後は、足下の賃金上昇を構造的な賃上げに結び付けるとともに、官民連携による前向きな投資を喚起することで「成長と分配の好循環」につなげ、我が国経済を、デフレからの完全脱却、そして、これまでの延長線上にない新たなステージへの移行へと導くことにより、経済の規模を拡大させつつ、経済再生と財政健全化を両立させる歩みを更に大きく前へと進める必要がある。

このため、経済財政政策については、物価・賃金・金利といった価格の上昇に対応しながら、これまでの危機対応から潜在成長率の引上げに軸足を置いた資源配分へと質を変化させていくことが重要である。同時に、変化する金融環境の下、金利のある世界への移行による利払費増加の懸念や大規模な政策対応を必要とする世界的な経済危機や大規模災害、感染症等への備えが求められる中で、財政に対する市場の信認を確保するため、平時において債務残高対GDP比の安定的引下げを実現する持続可能な財政構造の確保を進めていく必要がある。

2. 中期的な経済財政の枠組み

¹³⁷ 2024年1月22日内閣府公表。

¹³⁸ 公債等残高対GDP比は、2019年度末191.2%から2020年度末208.5%まで大きく上昇。その後、2021年度末211.1%、2022年度末211.8%と推移し、2023年度末は208.2%の見込みとなっている。

な学びを一体的に充実し、主体的・対話的で深い学びを実現するため、柔軟な教育課程の実現に向けた取組を進めるとともに、GIGAスクール構想をデータに基づく効果検証をしっかりと行った上で着実に推進しながら、義務教育段階にとどまらず、高校教育の質の向上を含め、令和型の質の高い公教育の再生に取り組み、我が国の学校教育の更なる高みを目指す。

質の高い教師の確保・育成に向け、2026年度までの集中改革期間を通じてスピード感を持って、働き方改革の更なる加速化、処遇改善、指導・運営体制の充実、育成支援を一体的に進める。学校・教師が担う業務の適正化やDXによる業務効率化を進めるとともに、学校における働き方改革の取組状況の見える化等、PDCAサイクルを強化し、教師の時間外在校等時間の削減を徹底して進める。教職の特殊性や人材確保法¹⁷⁰の趣旨、教師不足解消の必要性等を踏まえつつ、教職調整額の水準や各種手当の見直しなど、職務の負荷に応じたメリハリある給与体系への改善も含めた検討を進め、財源確保とあわせて、2025年通常国会へ給特法¹⁷¹改正案の提出を検討するなど、教師の処遇を抜本的に見直す。引き続き教職員定数や支援スタッフの充実を図るとともに、35人学級等についての小学校における多面的な効果検証等を踏まえつつ、中学校を含め、学校の望ましい教育環境や指導体制を構築していく。地域枠の活用や多様な専門性を高める教員養成、管理職のマネジメント力強化を含む研修の充実、大学院段階の奨学金返還支援の実行と更なる検討等に取り組む。

学校が抱える課題が複雑化・多様化する中、教師を安心して本務に集中させ、こどもたちの豊かな学びを実現するため、チーム学校との考えの下、コミュニティ・スクールと地域学校協働活動の一体的な取組や、部活動の地域連携・地域クラブ活動への移行に向けた取組¹⁷²を加速するとともに、ICTの活用や教育と福祉の連携も強化しつつ、SC・SSW¹⁷³等や警察にいつでも相談できる環境の整備、学びの多様化学校や学校内外の教育支援センターの設置促進・機能強化等の不登校対策や重大ないじめ・自殺への徹底した対応やインクルーシブな学校運営モデルの構築など特別支援教育の充実¹⁷⁴に向けた体制や環境の整備¹⁷⁵、養護教諭の支援体制等の推進、夜間中学の全国的な設置促進・機能強化、セーフティプロモーションスクールの考え方を取り入れた学校安全の推進等により誰もが安心して学べる魅力ある学校づくりを推進する。また、非認知能力の育成に向けた幼児期及び幼保小接続期の教育・保育の質的向上や豊かな感性や創造性を育むための自然等の体験活動・読書活動、キャリア教育・職業教育等を推進するとともに、歯科保健教育や栄養教諭を中核とした食育を推進する。

少子化の進行を見据え、高等教育の機能強化に向け、質・アクセス・規模の在り方について2024年度中に一定の結論を得るとともに、高等教育費の負担軽減に向け、修学支援新制度等の制度改正の着実な実施や運営体制の充実とともに、実施状況の効果検証を通じた機会均等及び少子化対策の両面からの適切な見直しを図りつつ、授業料後払い制度の本格

¹⁷⁰ 学校教育の水準の維持向上のための義務教育諸学校のエducational職員の人材確保に関する特別措置法（昭和49年法律第2号）。

¹⁷¹ 公立の義務教育諸学校等の教育職員の給与等に関する特別措置法（昭和46年法律第77号）。

¹⁷² 部活動指導員を含む指導者の確保、コーディネーターの配置を含む運営団体・実施主体等の体制整備、参加費用負担への支援等の課題を踏まえた環境整備等。

¹⁷³ SC：スクールカウンセラー、SSW：スクールソーシャルワーカー。

¹⁷⁴ 特別支援学級の適切な運用を含む。

¹⁷⁵ 教育環境向上と老朽化対策を一体的に行う長寿命化・脱炭素化改修や、体育館への空調設備の設置等の防災機能の強化、特別支援学校の教室不足解消に向けた取組等を含む計画的・効率的な整備等を含む。

導入について各般の議論を踏まえて速やかに結論を得ることを含め、必要な支援の検討を進める。高校段階についても、質の向上を図りつつ、教育費の負担軽減を推進する。

（研究の質を高める仕組みの構築）

研究の質や生産性向上による基礎研究力の抜本的な強化に向け、科学技術政策全般のE BPMの強化を図りつつ、大学の教育・研究・ガバナンスの一体改革を推進する。また、基盤的経費を確保するとともに、科研費の制度改革を始めとする研究資金の不断の見直しと充実を図る。さらに、官民共同の仕組み等による大型研究施設の戦略的な整備・活用・高度化の推進¹⁷⁶や研究DXによる生産性向上、若手研究者の処遇向上や、女性研究者、研究開発マネジメント人材の活躍促進、産学官連携によるキャンパスの共創拠点化、大学病院における教育・研究・診療機能の質の担保に向けた医師の働き方改革の推進等を図る。

日本学術会議が世界最高のアカデミーとして科学の向上発達及び科学の成果を通じて、国民の福祉及び我が国の発展に貢献することを目的とし、その機能を強化するため、独立性の徹底、自律的な進化と透明性・ガバナンスの担保に向け、独立した法人格を有する組織として必要な法制の検討等を進める。

（４）戦略的な社会資本整備

人口減少とインフラ老朽化が加速する中、持続可能な地域社会の構築に向け、広域・多分野の連携、PPP／PFIや新技術の活用等を進めつつ、まちづくり・インフラ維持管理の効率化・高度化、公共投資の効率化・重点化、持続可能な土地・水資源の利用・管理等に取り組み、社会資本整備等の一層の効率化・高度化を推進する。

（まちづくりとインフラ維持管理の効率化・高度化）

広域・多分野・官民の連携による地域生活圏の構築・展開を推進するとともに、地域経済の循環に向け自立した地域経営主体の育成に取り組む。広域的な都市圏のコンパクト化を推進するとともに、立地適正化計画等のまちづくり計画を踏まえ、インフラ老朽化対策（修繕・更新、集約・複合化等）について優先順位等を検討した上で実施する。不動産IDを含むベース・レジストリ、3Dモデル（建築BIM¹⁷⁷、PLATEAU）等の建築・都市のDXを進め、まちづくりの高度化や官民データ連携による新サービスの創出を促進する。

広域的・戦略的なインフラマネジメントの実施、AI等の新技術の活用、事業者間や官民の連携促進等により、予防保全型メンテナンスへの本格転換や維持管理の高度化・効率化、公的ストック適正化を推進する。既存の国有財産も有効に活用する。また、受益者負担や適切な維持管理の観点から、財源対策等について検討を行う。

（公共投資の効率化・重点化）

2040年までに少なくとも建設現場の省人化3割・生産性向上1.5倍を達成するため、自動

¹⁷⁶ 生物・医学、素粒子物理学、天文学、情報学といった、世界の学術フロンティアなどを先導する国際的なものを含む。

¹⁷⁷ Building Information Modeling, Managementの略。関係者のデータ共有等により建設生産・管理システム全体を効率化。

化・省人化を図るi-Construction2.0を推進する。インフラデータの分野横断的な整備・オープン化や行政手続のオンライン化等を進め、インフラDXを加速する。

国内投資拡大、生産性向上、災害対応力強化等に資するよう、費用便益分析の客観性・透明性の向上を図りつつ、人口動態を見据えストック効果の高い事業への重点化を進める。

公共事業の効率化等に取り組むとともに、民間事業者が安心して設備投資¹⁷⁸や人材育成を行うことができるよう、中長期的な見通しの下、安定的・持続的な公共投資を推進しつつ、戦略的・計画的な取組を進める。その際、近年の資材価格の高騰の影響等を注視しながら労務費も含め適切な価格転嫁が進むよう促した上で、今後も必要な事業量を確保しつつ、実効性のあるPDCAサイクルを回しながら、社会資本整備を着実に進める。

持続可能な建設業の実現に向け、女性活躍に向けた環境整備、働き方改革の推進、安全管理の徹底等により担い手の確保・育成を進める。

(PPP/PFIの推進)

公共サービスを効率的・効果的に提供するPPP/PFIについて、改定アクションプラン¹⁷⁹に掲げる目標を着実に達成することを目指し、取組を更に推進する。ウォーターPPPや空港、スタジアム・アリーナ等の重点分野への事業化支援を継続しつつ、自衛隊施設、国立公園、火葬場のPPP/PFIを推進する。民間企業の努力や創意工夫により適正な利益を得られる環境の構築とともに、分野横断型・広域型の案件形成を促進する。空き家等の既存ストックを活用するスモールセッション等の普及を促進するとともに、地域プラットフォームの強化に取り組む。

(持続可能な土地及び水資源の利用・管理)

持続可能な土地の利用・管理の実現¹⁸⁰に向け、非宅地化を含む土地利用の円滑な転換等を図る方策を導入する。空き家対策について、災害対策上の重要性も踏まえ、空き家の発生抑制、適切な管理、除却等の総合的な取組に加え、流通拡大や二地域居住促進を通じた利活用拡大を進めるとともに、相続登記の申請義務化の周知や地籍調査・法務局地図作成等を含む所有者不明土地等対策¹⁸¹を一体的・総合的に推進する。また、マンションの管理適正化¹⁸²と再生円滑化を推進する。

健全な水循環の維持・回復や流域の水資源の有効利用を図るとともに、流域単位での水力発電の増強や上下水道施設の再編を含む省エネ化等に取り組む流域総合水管理を推進する。上下水道一体で施策に取り組むための環境整備を行う。

(5) 地方行財政基盤の強化

人口減少や少子高齢化が急速に進行する中でも、活力ある持続可能な地域社会を実現す

¹⁷⁸ 作業車・作業船等の資機材の確保を含む。

¹⁷⁹ 「PPP/PFI推進アクションプラン（令和6年改定版）」（令和6年6月3日民間資金等活用事業推進会議決定）。

¹⁸⁰ 新たな「土地基本方針」（令和6年6月11日閣議決定）に基づく。

¹⁸¹ 「所有者不明土地等対策の推進に関する基本方針」（令和6年6月10日所有者不明土地等対策の推進のための関係閣僚会議決定）に基づく。

¹⁸² あわせて将来の金融環境の変化を見据え、住宅ローンに関し固定金利型への借換え円滑化等に取り組む。

るためには、経済の好循環を地域の隅々まで行き渡らせるとともに、地域ごとに異なる将来の人口動態を念頭に、地方公共団体が人手不足やインフラ老朽化等の資源制約に対応し、持続可能な形で行政サービスを提供していくことが重要である。このため、地域における人への投資、DX・GXの推進や地方への人の流れの強化等による地域経済の活性化及び新たな雇用の場の創出に取り組むとともに、令和6年能登半島地震の教訓を踏まえた地方独自の防災・減災の取組等の強化及び、地方公共団体の枠を越えた広域的な行政サービスの提供やAI・RPA等のデジタル技術の徹底実装による自治体DXの推進等を通じた住民の利便性向上と行財政効率化の両立を実現し、交付団体を始め地方の安定的な財政運営に必要となる一般財源の総額について、2024年度地方財政計画の水準を下回らないよう実質的に同水準を確保して、地域における賃金と物価の好循環の実現を支える地方行財政基盤の持続性を確保・強化する。

（広域連携及び多様な主体との連携・協働によるサービスの提供）

地方公共団体が連携して地域に必要な人材を確保・育成する取組を推進するとともに、関係省庁や地方公共団体が連携し、広域での取組が有効と考えられる事務の共同実施等に取り組む。特に、複数団体による広域的な公共施設の集約化・共同利用等を更に進めるための取組を強化する。また、地域の多様な主体が連携・協働し、生活サービスを提供しやすい環境整備を進める。

（自治体DXによる行財政の効率化等）

自治体DXについて、定量的効果を把握しつつ、オンライン申請や「書かないワンストップ窓口」等のフロントヤード改革と、基幹業務システムの統一・標準化や地方税以外の公金納付へのeLTAX活用等のバックヤード改革に一体的に取り組む¹⁸³。都道府県と市町村が連携した推進体制を構築し、その中で人材プール機能を確保する。また、地方公共団体におけるサイバーセキュリティ確保のための方針策定を推進するとともに、国・地方共通相談チャットボット（ガボット）の利用者目線での改善を進める。

東京一極集中が続く中、行政サービスの地域間格差が過度に生じないように、地方公共団体間の税収の偏在状況や財政力格差の調整状況等を踏まえつつ、税源の偏在性が小さく税収が安定的な地方税体系の構築に向けて取り組む。

各府省は、地方に係る制度の形式を計画にせざるを得ない場合、早期に地方六団体に説明を行う。既存計画について、地方公共団体の事務負担の軽減等を行い、毎年見直し状況を公表する。内閣府は、各府省からの事前相談に応じ必要な支援を行う。

4. 改革推進のためのEBPM強化

経済・財政一体改革においてワイズスペンディングを徹底していくためには、政策立案段階からのEBPMの設計を行うことや、予算・データ・人材・ノウハウの不足などEB

¹⁸³ 総務省において、地方公共団体が重点的に取り組むべき事項等について取りまとめた「自治体デジタル・トランスフォーメーション（DX）推進計画【第3.0版】」（令和6年4月24日）を策定。

所有者不明土地等対策の推進に関する基本方針

令和4年5月 27 日

所有者不明土地等対策の推進のための関係閣僚会議

所有者不明土地は、相続が生じても登記がされないことなどを原因として発生し、管理の放置による環境悪化を招くほか、公共事業の用地買収、災害の復旧・復興事業の実施や民間の土地取引の際に、所有者の探索に多大な時間と費用を要するなど、国民経済にも著しい損失を生じさせており、人口減少・超高齢社会、相続多発時代を迎えようとする中、社会全体の生産性を向上させるためにも、所有者不明土地等問題の解決は喫緊の課題となっている。

このため、これまでに制定された法律及び今国会において成立した法律の円滑な施行を図るとともに、別添工程表のとおり、更なる住民基本台帳ネットワークシステムの活用による所有者不明土地の解消や円滑な利用の促進等の重要課題については、今後、さらに具体的な検討を進め、来年の通常国会に必要となる法案を提出するなど、期限を区切って着実に対策を推進する。

1 新しい法制度の円滑な施行

所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法（以下「特措法」という。）について、今国会での改正により拡充、新設された内容を含め、制度の周知、地方公共団体等への財政的支援や人的支援、長期相続登記等未了土地の解消作業を進める。

農地、林地についても農業経営基盤強化促進法や森林経営管理法等について、制度の普及啓発を図り、農地や森林経営管理の集積・集約化を促進する。

また、表題部所有者不明土地の登記及び管理の適正化に関する法律に基づき、表題部所有者不明土地の解消作業を着実に進める。

土地基本法の一部を改正する法律（以下「改正土地基本法」という。）に基づき、土地の基本理念、責務、土地基本方針等について、地方公共団体等に対する普及啓発を図るとともに、所有者不明土地等問題の解消に向けた各種施策の一体的実施のため、組織・定員を含めた体制の強化や予算要求等を検討する。

2 土地所有者等の責務

土地の公共性を踏まえ、改正土地基本法の土地の利用・管理に関する土地所有者等の責務や基本理念について、広く国民、土地所有者等に周知する。また、土地基本方針のフォローアップや更新を図りながら、関係省庁が連携して、令和3年に見直された民事基本法制や、今国会で改正された特措法の着実な施行をはじめ土地所有者等の責務を具体化する施策を一体的に検討・推進していく。

3 地籍調査の加速化及び法務局地図作成事業の推進

土地の適切な利用の基礎データとなり、登記にも反映される地籍調査に関し、令和2年の国土調査法等の改正により導入した新たな調査手続・調査手法の普及のための職員の派遣等、地籍調査を円滑かつ迅速に実施するための地方公共団体への支援を推進するとともに、必要な予算の確保に努め、地方公共団体の取組を後押しする。さらには、第7次国土調査事業十箇年計画の中間年(令和6年)で行うこととされている計画の検証・見直しを見据え、調査手法等の改善に係る地方公共団体や民間事業者等のニーズを汲み取り、これを踏まえて、国と地方の役割分担を含め、関係省庁が連携しつつ、より円滑かつ迅速に地籍調査を推進する方策について検討し、当該計画の目標の達成に向けた所要の改善措置を講じる。

また、土地に関する重要な情報基盤である登記所備付地図の整備に向けて、法務局の地図作成事業について、大都市部での実施や地域の防災・減災対応等のニーズを踏まえた重点化と効率化の検討を進めるとともに、筆界保全標の設置に着実に取り組む。

4 民事基本法制の円滑な施行に向けた準備等

土地所有権の内容は法令の制限に服し、公共の福祉優先の理念に基づく立法が妨げられないことを前提に、令和3年に民法、不動産登記法等が改正されるとともに、相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律が制定された。

具体には、相続登記や住所等変更登記の申請義務化、相続登記の申請義務を簡易に履行するための相続人申告登記や所有不動産記録証明制度の新設、職権により住所等変更を登記に反映させる仕組み等により、不動産登記情報の最新化を図る方策や相続等により取得した土地を一定の要件の下で国庫に帰属可能とする制度など所有者不明土地の発生を予防する仕組みと、不明共有者がいる場合に金銭供託等により共有関係を解消する方策、所有者不明土地・建物に特化した財産管理制度や管理不全土地・建物の管理制度、長期間経過後に法定相続分で遺産分割を行

う仕組み、ライフライン設置のための隣地使用を可能とする相隣関係規定の整備など、所有者不明土地等を円滑に利用する仕組みが構築された。

今後、令和5年以降の施行に向けて、新制度の内容や遺産分割の重要性、令和4年度から拡充された相続登記の免税措置等について国民に十分かつ丁寧な周知を図るとともに、政省令等事項や具体の運用を速やかに定める。具体には、相続人申告登記に係る具体的な内容や、申請義務違反に過料を科すための要件の具体的な類型などに関する政省令等の検討を進める。また、帰属制度が積極的に活用されるよう、土地を国庫に帰属させるための要件や審査手順、負担金の額などに関する政省令等の検討を進めるとともに、土地を地域で有効活用するための地方公共団体等との連携などを、きめ細やかに検討し明確化していく。更に、法務局や帰属土地の管理官庁の体制整備や新たな仕組みの導入に必要となるシステム開発等を行う。

法定相続情報証明制度の円滑な運用や、法務局における遺言書の保管制度の活用などにより、相続登記を促進する。

5 多様な土地所有者の情報を円滑に把握する仕組み

関係行政機関や民間事業者が土地所有者に関する情報を円滑に把握できるよう、令和3年に、登記所が他の公的機関（住民基本台帳ネットワークシステム、商業登記等）から、土地所有者の死亡や住所等変更情報を入手し、個人情報保護にも配慮しつつ、不動産登記情報の最新化に繋げる仕組みや、海外に居住する土地所有者の日本国内における連絡先を登記事項とするなどの仕組みが導入された。今後、これらの仕組みの円滑な施行に向けて、法務局の体制整備や不動産登記システムと住民基本台帳ネットワークシステム等との円滑な連携を可能とする実効性のあるシステム整備を進める。

特措法に基づき地域福利増進事業を実施する場合の土地所有者の探索や、法務局による土地の所有者の調査に際して、住民基本台帳ネットワークシステムを活用することにより、迅速かつ効率的に土地所有者等に係る最新の情報を把握することが可能となるよう、次期通常国会での住民基本台帳法の改正案の提出に向け検討する。

また、行政機関等に対して戸籍情報を電子的に提供する戸籍情報連携システムの整備を着実に進め、令和5年度中に運用を開始する。

不動産登記簿をはじめ、行政目的ごとに整備されている土地に関する各種台帳間の双方向での情報連携を促進することにより、所有者探索の容易化・事務負担の軽

減を図るなど、土地情報連携の高度化を進める。

固定資産課税台帳の情報を特措法等の規定に基づき情報提供できる仕組みについて、今後とも、関係省庁が連携して、拡充していく取組を推進する。

こうした仕組みを構築するまでの間も、地方公共団体の協力による登記手続の促進や、関係機関から地方公共団体への照会による所有者情報の把握の取組を進める。

6 所有者不明土地等の円滑な利活用・管理、土地収用手続の円滑な運用

所有者不明土地を取り巻く社会経済情勢の変化やこれまでの制度改革を受け、国土審議会のとりまとめにおいて、特措法の見直しの方向性として、所有者不明土地の利用の円滑化の促進を図るため地域福利増進事業を使いやすくすることや、管理の適正化を図るため市町村長が活用できる仕組みを創設すること、こうした施策に地域が一体となって取り組むための体制の構築が示されたことを踏まえ、今国会において特措法が改正されたところである。

具体には、地域福利増進事業の対象事業の拡充（地域の災害対策に関する施設や再生可能エネルギー発電設備の整備）や使用権の上限期間の延長等、管理不全状態の所有者不明土地について、市町村長が勧告、命令、代執行を行うことを可能とする制度や民法の管理不全土地管理命令を市町村長が請求可能とする特例、所有者不明土地や低未利用土地の適正な利用、管理等に取り組む法人を指定する制度の創設等が措置されたところである。

今後、措置された制度について、市町村をはじめとする地域の関係者が積極的に活用することができるよう、周知徹底を図るとともに、土地政策推進連携協議会の設置など関係機関の体制整備や、必要となる予算の確保に努める。

併せて、長期相続登記等未了土地解消作業について、令和4年度から、民間事業者からの要望受入れをはじめとする見直しが行われたことを踏まえ、地方公共団体等との連携をさらに強化しつつ、土地の利活用に繋がる取組を更に推進する。また、表題部所有者不明土地解消作業について、解消効果の高い対象土地選定の仕組みや困難度の高い所有者探索等の作業を迅速化する方策を検討・実施する。

所有者不明土地等と共通の課題がある空き家対策との連携については、これまでも、所有者不明土地・建物に特化した財産管理制度や管理不全土地・建物の管理制度を創設することや、地域福利増進事業等において朽廃空き家のある所有者不明土地を利活用できるよう拡充することなどにより進めてきたところだが、今後、さらに

一体的に推進する。また、区分所有建物の取り扱い、民間による開発や空き家・空き地の利活用等にも配慮し、連携して検討を行う。

とりわけ、今後急増することが見込まれる老朽化マンション等の老朽化区分所有建物対策として、区分所有法制の抜本的な見直しに向けた検討を行う。具体には、所有者不明マンション等に特化した財産管理制度の創設、出席者のみの多数決による決議を可能とする仕組みの創設等のマンション等の管理の円滑化を図る方策や、建替え要件の緩和、多数決による売却等の新たな再生手法の創設等の老朽化マンション等の再生の円滑化を図る方策、今後の災害の発生を見越した被災マンション等の再生の円滑化を図る方策について検討を進め、今年度中できるだけ速やかに論点整理を取りまとめる。

共有者による私道の円滑な利用や管理が可能となるよう、民法の共有制度の見直しを踏まえた共有私道ガイドラインの改訂を速やかに行い、その周知徹底を図る。

土地売却に伴う分筆登記や地積更正登記等を円滑化し、土地利用を促進するため、隣地所有者が不明の場合など一定の場合に、隣地所有者の立会いがなくとも法務局の調査に基づき筆界認定を行い、分筆登記等を可能とする仕組みを法務局で導入することとし、本年中のできるだけ早い時期から全国の法務局での運用を開始する。

公共事業の迅速な実施に向け、収用手続の合理化・迅速化のための新制度の円滑な運用、適用事例等の横展開を図るとともに、地方公共団体の実務を支援する。

7 関連分野の専門家等との連携協力

所有者不明土地等問題は、関連分野の専門家等と地方公共団体、地域コミュニティ等と関係行政機関が連携しつつ、これらの意見等を十分踏まえながら対応する。

成長戦略等のフォローアップ

令和 5 年 6 月 16 日

されていない空き家に対する指導・勧告を徹底し、その適切な管理の確保を促す。さらに、地方公共団体での空き家・空き地バンクや相談窓口の一元化等により、所有者不明土地等対策と空き家対策を一体的・総合的に進める。

(国土強靱化、防災・減災)

- ・線状降水帯対策として水蒸気観測機器の整備等を引き続き重点的に行い、2024 年中に線状降水帯の発生可能性に関する情報提供を県単位で開始する。また、2024 年度までに気象防災アドバイザーを各都道府県に 5 名以上配置する等地域の気象防災支援体制を拡充する。
- ・無電柱化推進計画に基づき、既設電柱の占用制限を 2023 年度から開始し、既設電柱の計画的な撤去を進める。
- ・港湾の強靱化等のため、多様な関係者が連携・協働した防災・減災計画の策定や災害時における物流ネットワークの早期復旧に向けた広域調整を行う協議会の設置等の制度整備について検討し、2023 年度中に結論を得て、所要の措置を講ずる。
- ・防災DXの推進のため、2024 年度に運用を開始する次期総合防災情報システムを中核に各省庁等のシステムとの連携を強化し、2025 年度までに災害情報を一元化する防災デジタルプラットフォームを構築する。

(建設業の処遇改善)

- ・建設資材価格の変動への対応や、建設業での処遇改善のため、契約当事者間でのリスク分担が適切に担保された請負契約締結の推進、建設キャリアアップシステムを活用した施工体制の見える化、現場技能者への賃金支払の適正化等に向けた方策を検討し、2023 年度中に結論を得て、所要の措置を講ずる。

(所有者不明土地等対策)

- ・「所有者不明土地等対策の推進に関する基本方針」（令和 5 年 6 月 6 日所有者不明土地等対策の推進のための関係閣僚会議決定）に基づき、「土地基本方針」（令和 3 年 5 月 28 日閣議決定）の改定に向けて検討を行う。あわせて、地籍調査や登記所地図作成の見直し、海外居住者に係る不動産登記情報の適正化についても検討し、2023 年度中に結論を得て、「土地基本方針」の改定等所要の措置を講ずる。さらに、区分所有法制において、マンションの建替え決議での多数決要件を緩和すること等を検討し、2023 年度中に結論を得て、所要の措置を講ずる。

2. 「企業の海外ビジネス投資の促進」関連

(日本企業の海外展開・ビジネス展開の促進)

次期地図整備計画の策定に向けた基本方針（法務局地図作成事業）

法務省民事局
令和6年3月

経緯

資料 2 - 5

- 法務局地図作成事業は、全国の都市部のDIDかつ地図混乱地域を対象に、整備計画を策定して計画的に推進
- 現行の整備計画がR6年度で終了することから、次期地図整備計画（R7年度～）の策定に向けた基本方針を検討する必要
- 法務局地図作成事業の今後のビジョン検討会がR6.1に公表した提言を踏まえ、R6.3に法務省において「次期地図整備計画の策定に向けた基本方針」を策定

○法務局地図作成事業とは



※法務局地図作成事業と地籍調査は、いずれも精度の低い公園をより精度の高い登記所備付地図にするもの



○現行整備計画

- ① 全国実施型 (H27～10か年計画) 合計200km
- ② 大都市型 (H27～10か年計画) 合計30km
- ③ 震災復興型 東日本大震災、熊本地震 合計9km

○成果事例 <広島市民球場、道後温泉、石巻市のケース>



基本方針

これまでと同様にDIDかつ地図混乱地域を対象とする10か年計画（R7～R16年度）を基本としつつ、災害リスクやまちづくりに対応するという事業の意義をより正確に表すために、以下のとおり事業類型を整理

- ① 防災・まちづくり型（10か年計画）……全国の法務局で実施
- ② 大都市特化型（10か年計画）……特に大都市部において実施。政令指定都市を管轄する法務局を対象に拡大を検討
- ③ 被災地域復興型（随時）……大規模災害の被災地域において実施

対象面積が比較的小さい局所的地区も事業の対象とし、基本的に①防災・まちづくり型、②大都市特化型の対象地区と併せて実施することとしつつ、必要に応じて局所混乱型として実施を検討

・ 防災・減災、災害からの復旧・復興の円滑化と、社会情勢等の変化に対応したまちづくりの促進の観点を踏まえて考慮要素を整理し、優先度の高い地区で優先実施

（考慮要素の例）

- 災害に関する法定計画に含まれる地域（南海トラフ地震、首都直下地震等）
- 防災・減災に資する公共事業・開発計画が存在する地区
- 都市開発等の都市の活性化につながる計画が存在する地区
- ハザードマップにおける災害リスクが高い地区
- インフラ整備に係る公共事業・開発計画が存在する地区
- 自治体が狭あい道路の解消を進めている地区

・ 地域の実情を熟知する自治体から候補地区に関する要望書の提出を受け、考慮要素に当てはめて地区選定を行う

（地区選定方法の概要）

- ① 法務局からDIDが所在する市区町村に対し、事業実施を要する地区について要望書の提出を依頼
- ② 市区町村が具体的な形に基づいて要望書を提出
- ③ 法務省・法務局において、考慮要素への該当数がより多い地区を優先順位が高い地区として判断（都道府県とも協議）

・ ドローンやMMS等の最新技術の活用について、モデル実施地区を選定して活用方法を検討

○ 現行整備計画の類型/趣旨が不明

○ 大都市主要部の地図整備に遅れ

○ 対象面積が小さいと選定してもらえない

○ 事業実施地区の選定の基準が不明確

○ 選定プロセスにおける地元自治体の役割が不明確

○ 最新技術の導入による作業の効率化

基本方針に基づき令和6年度に次期地図整備計画の策定を進め、実施地区や面積を決定

法務局の地図作成事業（登記所備付地図作成事業）における筆界保全標の設置

資料 3.

法務局
令和 4 年 8 月

現行の取扱い

- 法務局の地図作成事業では、これまで、当事者の費用負担等により任意に、作業の成果である筆界（公法上の境界）点に目印となる金属プレート等を設置していた。
- 境界標が設置されていないと、現地で筆界の位置が直ちに分からず、工作物の越境等のトラブル発生のおそれあり。

新たな方針

- 法務局の地図作成事業では、**国の予算措置により一律に、確認した筆界点に、金属プレート等を設置すること**を決定
- 法務局の地図作成事業による成果であることを明確にする観点から、『**筆界保全標（※）**』という新たな名称を付し、**令和 5 年度の地図作成事業から、その設置を開始予定**

※ 「筆界保全標」とは、法務局の地図作成事業において、対象となる土地の筆界の確認を行った際に、その確認の成果を保全するとともに、その筆界点を現地において視覚的に明らかにするため、法務局が現地に設置する予定の金属プレート等の呼称

効果等

- 現地における筆界の位置が視覚的に明らかになり、**①土地を巡る紛争予防や、②土地管理の負担軽減に繋がり、③公共事業の実施の際のコスト低減も期待される。**

＜筆界保全標のイメージ＞



＜設置例＞

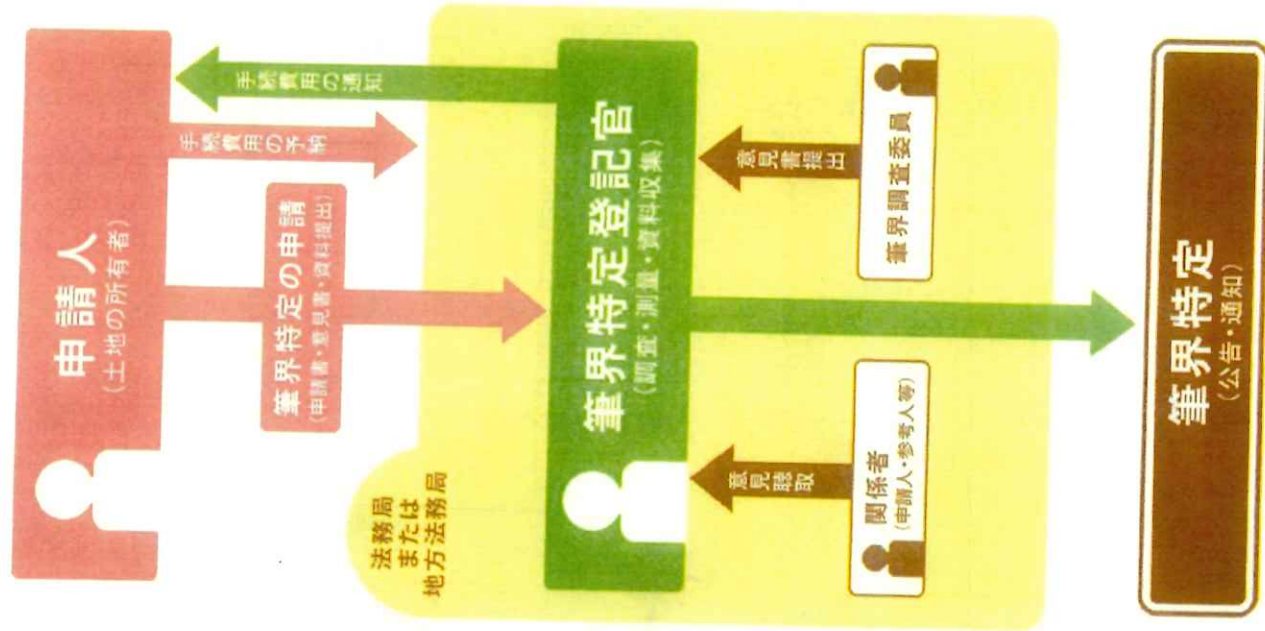


筆界特定制度についてのお問い合わせ先

局 名	電話番号
東京法務局	03-5213-1407
横浜地方法務局	045-641-7461 (代)
さいたま地方法務局	048-851-1037
千葉地方法務局	043-302-1372
水戸地方法務局	029-227-9922
宇都宮地方法務局	028-623-0919
前橋地方法務局	027-221-4428
静岡地方法務局	054-254-3555 (代)
甲府地方法務局	055-252-7174
長野地方法務局	026-235-6642
新潟地方法務局	025-226-0952
大阪法務局	06-6942-1494
京都地方法務局	075-231-0131 (代)
神戸地方法務局	078-392-1896
奈良地方法務局	0742-23-5540
大津地方法務局	077-522-4671 (代)
和歌山地方法務局	073-422-5165
名古屋法務局	052-952-8111 (代)
津地方法務局	059-228-4328
岐阜地方法務局	058-245-3510
福井地方法務局	0776-22-4975
金沢地方法務局	076-292-7810 (代)
富山地方法務局	076-441-6392
石川地方法務局	082-228-5127
福井地方法務局	050-3381-8669
山形地方法務局	086-224-5729
秋田地方法務局	0857-22-2258
山形地方法務局	0852-32-4222
福島地方法務局	092-721-4575
佐賀地方法務局	0952-26-2453
長崎地方法務局	095-820-5937
大分地方法務局	097-532-3342
熊本地方法務局	096-364-2224
鹿児島地方法務局	099-259-0695
宮崎地方法務局	0985-22-5124 (代)
那覇地方法務局	098-854-7952
仙台北法務局	022-225-5752
福島地方法務局	024-534-2048
山形地方法務局	023-625-1358
盛岡地方法務局	019-624-9855
秋田地方法務局	018-862-1442
青森地方法務局	017-776-9042
札幌法務局	011-709-2311 (代)
函館地方法務局	0138-23-9529
旭川地方法務局	0166-38-1145
釧路地方法務局	0154-31-5027
高松法務局	087-821-6191 (代)
徳島地方法務局	088-622-4171 (代)
高知地方法務局	088-822-3519
松山地方法務局	089-932-0688 (代)

筆界特定の申請やご相談につきましては、お近くの法務局または地方法務局までお問い合わせください。

筆界特定制度の流れ



筆界をめぐるトラブルを解決 筆界特定制度

土地の境界トラブルでお困りではありませんか？
土地の筆界をめぐるトラブルを解決する制度として、「筆界特定制度」があります。

筆界はどこ？

ここだと
思うんだけどなあ。

法務局に
相談してみようか。

法務省

「筆界」って何ですか。



A 「筆界」とは、土地が登記された際にその土地の範囲を区画するものとして定められた線であり、所有者同士の合意などによって変更することはできません。

これに対し、一般的にいう「境界」は、筆界と同じ意味で用いられるほか、所有権の範囲を画する線という意味で用いられることがあり、その場合には、筆界とは異なる概念となります。筆界は所有権の範囲と一致することが多いですが、一致しないこともあります。

Q2 筆界特定制度とは、どのような制度ですか。

A 筆界特定制度は、ある土地が登記された際にその土地の範囲を区画するものとして定められた線(筆界)を、筆界特定登記官が明らかにする制度です。

筆界特定制度を活用することにより、公的な判断として筆界を明らかにできるため、筆界をめぐるトラブルを迅速に解決することができます。

Q3 筆界特定において、筆界はどのように特定されるのですか。

A 筆界調査委員という専門家が、これを補助する法務局職員とともに、土地の実地調査や測量などさまざまな調査を行った上、筆界に関する意見を筆界特定登記官に提出し、筆界特定登記官が、その意見を踏まえて、筆界を特定します。



Q4 筆界特定の申請は、誰が行うことになるのですか。また、どこに申請したらよいのですか。

A 土地の所有者として登記されている人やその相続人などが、対象となる土地の所在地を管轄する法務局または地方法務局の筆界特定登記官に対して、筆界特定の申請をすることになります。

Q5 筆界特定には、どのくらいの手数料が必要となりますか。

A 申請の手数料は、土地の価格によって決まります。たとえば、申請人の土地とその隣の土地の価格の合計額が4,000万円である場合には、申請手数料は、8,000円になります。

Q6 手数料以外に費用が必要となりますか。

A 手続の中で、測量が必要となる場合があります。そのときには、申請人が測量費用を負担する必要があります。

Q7 法務局から「筆界特定の申請がされた旨」の通知が届きました。どうすればよいでしょうか。

A お隣の方が筆界特定の申請を行ったことをお知らせする通知です。必要に応じて、法務局から連絡がありますので、ご協力をお願いします。



人口減少社会に対応し、土地の適正な「利用」「管理」の確保の観点から土地政策を再構築

⇒ 法全般(「目的」「基本理念」「責務」「基本的施策」)で、周辺に悪影響を与えないように「管理」をすることの重要性等を明確化

目的

課題: 人口減少下での地域の活性化、持続可能性の確保

- ① 土地・不動産の有効活用
(既に利用されているものの最適活用、低未利用のものもの創造的活用)
- ② 防災・減災、地域への外部不経済の発生防止・解消
(所有者不明土地対策、管理不全土地対策等)

基本理念・責務

- 土地の適正な「利用」「取引」とともに適正な「管理」を確保
- 土地所有者等の責務を明確化
(登記等権利関係の明確化、境界の明確化に関する規定を追加)

基本的施策

- 土地の適正な「利用」及び「管理」を確保する観点から「基本的施策」を見直し
(低未利用土地対策、所有者不明土地対策に関する規定を追加)

土地基本方針(新設)

- 「基本的施策」の具体的な方向性を明示

- ・ 土地に関する計画制度に管理の観点を追加
- ・ 低未利用土地、所有者不明土地を含め土地の需要喚起と取引のマッチング、有効利用の誘導、管理不全土地対策の促進等を図る取組の推進
- ・ 既存ストック等の円滑な取引に資する不動産市場整備の推進
- ・ 地籍調査の円滑化・迅速化、不動産情報の充実・最新化等を図る取組を通じた情報基盤の整備等

現行法での所有者不明土地・建物の管理

- 土地・建物の所有者が、調査を尽くしても不明である場合には、土地・建物の管理・処分が困難になる。
- 公共事業の用地取得や空き家の管理など所有者の所在が不明な土地・建物の管理・処分が必要であるケースでは、現行法上、所有者の属性等に応じて下記の財産管理制度が活用されている。

【不在者財産管理人】（民法25Ⅰ）

従来の住所等を不在にしている自然人の財産の管理をすべき者がいない場合に、家庭裁判所により選任され、不在者の財産の管理を行う。

【相続財産管理人】（現民法952Ⅰ）

自然人が死亡して相続人がいることが明らかでない場合に、家庭裁判所により選任され、相続財産の管理・清算を行う。

【清算人】（会社法478Ⅱ）

法人が解散した（みなし解散を含む）が、清算人となる者がいない場合に、地方裁判所により選任され、法人の財産の清算を行う。

問題の所在

現行の財産管理制度は、対象者の財産全般を管理する「人単位」の仕組みとなっている。

→ **財産管理が非効率になりがちになり、申立人等の利用者にとっても負担大。**

- ・土地・建物以外の財産を調査して管理しなければならず、管理期間も長期化しがち。予納金の高額化で申立人にも負担大。

- ・土地・建物の共有者のうち複数名が所在不明者であるときは、不明者ごとに管理人を選任する必要があり、更にコストがかさむ。

→ **所有者を全く特定できない土地・建物**については、既存の各種の財産管理制度を利用することができない。

管理人による管理の対象となる財産

- 管理命令の効力は、所有者不明土地（建物）のほか、土地（建物）にある所有者の**動産**、管理人が得た**金銭等**の財産（売却代金等）、建物の場合はその**敷地利用権**（借地権等）にも及ぶが、その他の財産には及ばない（新民法264の2Ⅱ、264の8Ⅱ）。

※ 所有者不明土地上に所有者不明建物があるケースで、土地・建物両方を管理命令の対象とするためには、土地管理命令と建物管理命令の双方を申し立てる必要。土地・建物の管理人を同一の者とすることも可能だが、土地・建物の所有者が異なるケース等では利益相反の可能性を考慮して慎重に判断。

申立権者

- 所有者不明土地・建物の管理について利害関係を有する**利害関係人**（新民法264の2Ⅰ、264の8Ⅰ）。
- ※ **地方公共団体の長等**には所有者不明土地管理命令・所有者不明建物管理命令の申立権の特例あり（R4改正所有者不明土地特措法42Ⅱ・V）。

【利害関係人に当たり得る者の例】

- 公共事業の実施者など不動産の利用・取得を希望する者
- 共有地における不明共有者以外の共有者 40

改正法

特定の土地・建物のみに特化して管理を行う所有者不明土地管理制度及び所有者不明建物管理制度を創設（新民法264の2～264の8）

⇒ **土地・建物の効率的かつ適切な管理を実現**

- ・他の財産の調査・管理は不要であり、管理期間も短縮化する結果、予納金の負担も軽減。

- ・複数の共有者が不明となつていときは、不明共有持分の総体について一人の管理人を選任することが可能に。

⇒ **所有者が特定できないケースについても対応が可能に**

所有者不明土地・建物管理制度②

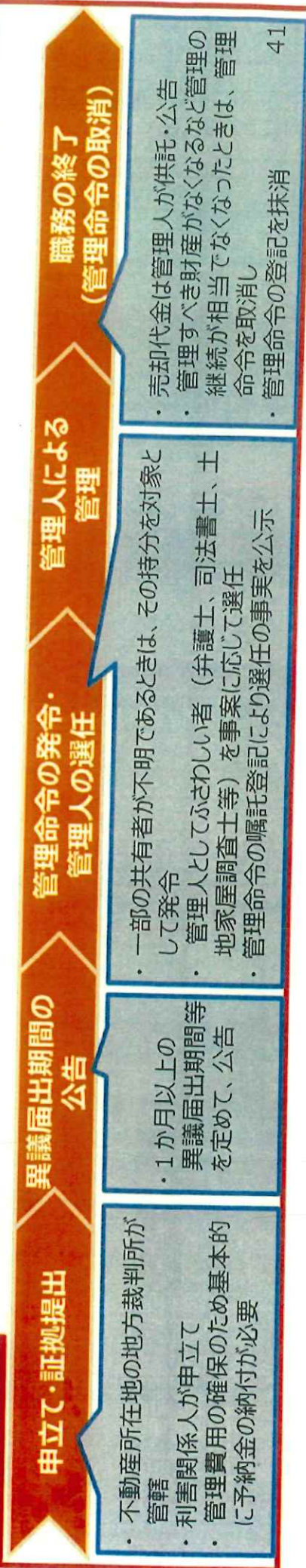
発令要件等

- 調査を尽くしても**所有者又はその所在を知ることができないこと**
- 管理状況等に照らし**管理人による管理の必要性**があること
- ※ 処分の是非等の法的判断が必要となるケース（売却代金額の相当性の判断や、数人の者の共有持分を対象として管理命令が発せられ、誠実公平義務の履行が問題となるケースを含む。）では弁護士・司法書士を、境界の確認等が必要となるケースでは土地家屋調査士を管理人として選任することが考えられる。
- ※ 区分所有建物については、所有者不明建物管理制度は適用されない（新区分所有法6Ⅳ）。

管理人の権限・義務等

- 対象財産の**管理処分権は管理人に専属**し、所有者不明土地・建物等に関する訴訟（例：不法占拠者に対する明渡請求訴訟）においても、**管理人が原告又は被告**となる（新民法264の4、264の8Ⅴ）。
- 管理人は、保存・利用・改良行為を行うほか、**裁判所の許可**を得て、対象財産の**処分（売却、建物の取壊しなど）**をすることも可能（新民法264の3Ⅱ、264の8Ⅴ）。売却の際には、管理人は、借地関係等の利用状況や売買の相手方を慎重に調査することが重要。
※ 不明相続人の遺産共有持分について選任された管理人は、遺産分割をする権限はないが、遺産共有持分に係る権限の範囲内での管理行為や、持分の処分が可能。
- 管理人は、所有者に対して**善管注意義務**を負う。また、数人の共有者の共有持分に係る管理人は、その対象となる共有者全員のために**誠実公平義務**を負う。（新民法264の5、264の8Ⅴ）
- 管理人は、**所有者不明土地等（予納金を含む）**から、裁判所が定める額の**費用の前払・報酬**を受ける（費用・報酬は所有者の負担）。（新民法264の7Ⅰ・Ⅱ）
- 土地・建物の売却等により金銭が生じたときは、管理人は、**供託**をし、その旨を**公告**（新非訟法90Ⅷ、ⅩⅥ）。

手続の流れ



【所有者の調査方法の例】

- 登記名義人が自然人である場合
…登記簿、住民票上の住所、戸籍等を調査。
- 登記名義人が法人である場合
…法人登記簿上の主たる事務所の存否のほか、代表者の法人登記簿上・住民票上の住所等を調査。
- 所有者が法人でない社団である場合
…代表者及び構成員の住民票上の住所等を調査。
※ 事案に応じて現地調査が求められる。

日調連発第 285 号
令和 4 年 12 月 20 日

各土地家屋調査士会長 殿

日本土地家屋調査士会連合会長

財産管理制度における土地家屋調査士の専門職能の活用方について（お知らせとお願い）

この度、最高裁判所から高等裁判所及び地方裁判所へ別添 1 の文書（別添 1-1：令和 4 年 12 月 12 日付け（訴ろ一 02）、別添 1-2：令和 4 年 12 月 12 日付け法務省民制第 196 号）が発出されたことについて、法務省から連絡がありましたのでお知らせします。

同文書は、当連合会から法務省民事局を通じて最高裁判所へ別添 2 の文書（令和 4 年（2022 年）12 月 8 日付け日調連発第 264 号）をもってお願いしていたところ、法務省民事局から最高裁判所事務総局民事局へ別添 1-2 の文書をもって働き掛けが行われたことによるものです。

当連合会としましては、日々の業務を通じ近隣土地所有者等との円満な関係を築き、またそのための対話技術等を有する土地家屋調査士が、財産管理人としての必要不可欠な知識を習得し、所有者不明土地・建物管理人及び管理不全土地・建物管理人に任命されることによって、関係各所における土地家屋調査士の活用を促してまいりたく考えています。

つきましては、今後、貴会におかれましても時期を捉え、国民生活の安定と向上及び土地家屋調査士制度の充実・発展のため、別添 2 及び別紙を参考にいただき、土地家屋調査士の所有者不明土地・建物管理人及び管理不全土地・建物管理人への選任につき、管轄地方裁判所へ働き掛けくださいますようお願いします。

なお、別添 1（別添 1-1 及び別添 1-2）は、当連合会の取扱注意文書等取扱細則第 4 条第 2 号に規定する「取扱注意 2」に指定しますので留意願います。

【参考】

日本土地家屋調査士会連合会 取扱注意文書等取扱細則（抜粋）

（取扱注意文書の種類及び取扱い方法）

第 4 条 取扱注意文書の種類及びその取扱いは、次のとおりとする。

- (2) 取扱注意 2 連合会及び土地家屋調査士会（以下「調査士会」という。）の役員（会長、副会長、理事、監事等。以下同じ。）並びに指定された者以外への公表を否とするもの。



Q & A

Q1 相続登記の申請義務化とは、どんな内容ですか？

A

不動産を相続(取得)したことを知った日から3年以内に、相続登記の申請をする必要があります。

正当な理由がないのに相続登記の申請を怠った場合は、10万円以下の過料の適用対象となります。

Q2 義務を果たすには、何をすればいいですか？

A

相続人の全員で、できるだけ早期に遺産分割協議を行い、その遺産分割協議の結果を踏まえ、速やかに法務局に相続登記の申請をしてください。

話し合いがまとまらないなど、不動産を相続(取得)してから3年以内に遺産分割協議を踏まえた相続登記の申請が難しい場合には、相続人それぞれが、法務局に「相続人申告登記」の申出(簡易な義務履行の手続)を行ってください。

相続後は、早めの遺産分割協議と相続登記の申請が重要です！

※民法改正により、令和5年4月から、遺産分割に関する新ルールも始まっています。

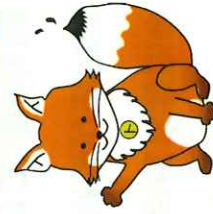
Q3 今のうちから、何をしてあげればいいですか？

A

相続登記の申請義務は、令和6年4月1日より前に相続(取得)した不動産についても対象となりますので、身の回りの不動産の名義を確認して、亡くなった親族名義となっている場合には、早めに遺産分割協議を行い、相続登記をしておくことが大切です。

将来の相続に備えて遺言書を作成したりすることも考えられます。

令和6年4月1日からの相続登記の申請の義務化に関して、法務省・法務局の名称を不正



に使用した勧誘や架空請求などにご注意ください！



令和5年4月27日から相続した利用しない土地を手放す制度がスタートします。➡

お問い合わせ先

法務省民事局民事第二課

03-3580-4111 (代表)

各法務局のホームページ▶



専門の資格者に相談したい場合は、



日本司法書士会連合会のホームページ▶
(司法書士に関するご案内)



日本土地家屋調査士会連合会のホームページ▶
(土地家屋調査士に関するご案内)

**令和6年4月1日から
相続登記の申請が
義務化されます！**



不動産登記推進イメージキャラクター
「トウキツネ」

詳しくは
こちら▶



法務省民事局

日本司法書士会連合会

日本土地家屋調査士会連合会

法務省からのお知らせ

不動産を相続したら、速やかに遺産分割協議、そして、相続登記の申請を！

不動産を相続したら、できるだけ速やかに、相続人の全員で遺産分割協議を行い、その内容を踏まえた**相続登記を法務局に申請**してください。

相続登記の申請は、登記申請書を作成し、戸籍等の必要な添付書類と併せて、不動産の所在地を管轄する法務局に提出して行います。

相続登記の申請手續について、分かりやすく解説・説明した**ハンドブックを法務局ホームページ**で公開しています。また、相続登記の**登録免許税**が一定の要件で**免税措置**となっています。



建物を相続したけれど、その建物の登記がない場合は？

古い建物を相続した場合など、事案によっては、建物としての登記がない場合があります(このような建物を「未登記建物」といったりします)。

この場合には、相続登記の申請をする前に、**建物の登記(表題登記)の申請**をする必要があります。

このような事案でお困りの場合には、建物の所在地を管轄する**法務局**又は専門の資格者である**土地家屋調査士**にご相談ください。

日本司法書士会連合会 からのお知らせ

相続登記の申請は、司法書士にご相談ください。

- 相続が開始したことを知った方
- 遺産分割協議が必要な方
- 相続登記がまだ済んでいない方
- 事情により相続登記が困難な方
- 相続土地の国庫帰属を検討する方

相続登記相談センター

予約受付フリーダイヤル いさんの なやみに
0120-13-7832



相続登記相談センター特設サイト

にっしれん



日本土地家屋調査士会連合会 からのお知らせ

相続登記の義務化へ向けて、私たちもお手伝いします。

私たち土地家屋調査士は、不動産の表示に関する登記につき必要な土地又は家屋に関する調査及び測量を行う専門家として、不動産の物理的状況を正確に登記記録に反映させるために、必要な調査及び測量を行っています。

例えばこんな場面で。

ケース1 相続した土地を親族で分けることにした。

相続をしたけれど、土地の利活用のために親族で土地を分けてそれぞれの名義にしたいときは、分筆登記をすることになります。分筆登記は測量をして、土地の境界を確認する必要があります。

ケース2 親の土地を相続したが、境界がはっきりせず売却ができない。

土地の境界を明らかにするのが、私たち土地家屋調査士の仕事です。測量して、隣接所有者と立会いし、境界を確認していきます。確認が済めば境界標を設置し、土地境界確認書を作成することによって、土地の境界が明確になります。



全国1万6千人の土地家屋調査士がサポートします。

2022/10/28 16:46

SDGs17の目標 | SDGsクラブ | 日本ユニセフ協会 (ユニセフ日本委員会)

SDGs17の目標



TOP

SDGs17の目標

SDGsには17の目標があります。

人権、経済・社会、地球環境、さまざまな分野にまたがった課題が分類されています。

どんな目標があるでしょう？

そして、それぞれの目標では、具体的にどんな課題を解決しようと呼びかけているのでしょうか。

関心のある目標をクリックしてみてください！





各自治体の長及び担当の方、
国会議員、県会議員、市町村議会議員の方々へ

資料 8 - 2

開催
予告

広がる道路 広がる安心

狭あい道路解消シンポジウム

狭あい道路とは、4m 未満の狭い道路



日時 令和6年 **10月17日** 木
13:00-17:00

場所 **千葉県教育会館 新館大ホール**
〒260-0013 千葉市中央区中央 4 丁目 13 番 10 号

主催 日本土地家屋調査士会連合会

共催 全国土地家屋調査士政治連盟
全国公共嘱託登記土地家屋調査士協会連絡協議会
日本土地家屋調査士会連合会関東ブロック協議会
千葉県土地家屋調査士会
千葉県土家屋調査士政治連盟
公益社団法人千葉県公共嘱託登記土地家屋調査士協会

狭あい道路対策に関するガイドライン

はじめに

◆狭あい道路整備の必要性

建築基準法においては、市街地環境等の確保を図る観点から都市計画区域及び準都市計画区域内の建築物の敷地は原則として幅員 4 m 以上の道路に 2 m 以上接していなければならないこととされています。一方で、建築基準法の施行に伴う救済措置として、幅員 4 m 未満の道で特定行政庁が指定したものについても、いわゆる 2 項道路として建築基準法上の道路と位置づけられました。2 項道路については、沿道建築物の更新時にセットバックすることで所定の幅員を確保するものとされておりますが、更新の停滞等により 4 m の幅員が確保されない、いわゆる「狭あい道路」として存在することとなっております。

狭あい道路及びその周辺においては、災害時の避難路等としての防災上の課題、当該道路に面した建築物が得られる日照や通風等の衛生上の課題等が発生しうるため、平成 20 年には建築基準法施行規則を改正し、指定道路図や指定道路調書の整備に係る規定を追加することで、狭あい道路対策にも資する道路情報の整備を促進しています。また、令和 3 年 3 月に閣議決定された住生活基本計画においては、新たに狭あい道路対策に係る目標^{*}が位置づけられており、安全で良好な環境を形成する上で、狭あい道路の拡幅整備の推進は引き続き重要な課題です。

※都市化に伴い無秩序に形成された住宅市街地における狭あい道路等の現状分析を行い、防災・まちづくり部局等と連携し重点的に安全性を確保すべき地域の把握と対策を推進

◆本ガイドラインの目的

本ガイドラインは、狭あい道路の解消に向けた制度の構築や事業の実施の望ましいあり方、先進的な事例を示すことにより、これまで狭あい道路解消に向けた取組を実施したことのない地方公共団体（建築基準法に基づく特定行政庁ではない市町村を含みます。以下同じ。）における取組の開始や、すでに着手していただいている地方公共団体の取組のさらなる推進や好事例の横展開を図ることを目的としています。

なお、ガイドラインのうち道路情報の整備については、特定行政庁において実施されるものであることから、特定行政庁が都道府県である場合には、市町村に対して適切な情報提供を行うなど、連携して狭あい道路の整備を進めていただく必要があります。

建築基準法の道路関係規定の運用については、建築基準法道路関係規定運用指針（平成 21 年 1 月改訂）として示されておりますので、参考としてください。

(仮称)

狭あい道路対策に関するガイドライン

目 次

1	第 1 章	狭あい道路の取組の現状	1
2	1 - 1	狭あい道路の現状	1
3	(1)	狭あい道路に接する住宅戸数	1
4	(2)	狭あい道路等により支障が生じた例	3
5	(3)	狭あい道路を有する市街地の特性	4
6	1 - 2	狭あい道路に関する規定	6
7	(1)	建築基準法上の道路	6
8	(2)	狭あい道路の種類	8
9	(3)	狭あい道路対策の課題	11
10	1)	道路情報の整備 (セットバックが必要な路線の明確化)	11
11	2)	道路空間の確保 (セットバック・拡幅整備)	11
12	3)	道路空間の維持	11
13	(4)	狭あい道路の実態に応じた対応	11
14	1 - 3	狭あい道路整備に適用可能な国の支援制度	12
15	(1)	狭あい道路整備等促進事業	12
16	1)	事業の概要	12
17	2)	狭あい道路拡幅等整備促進計画の作成	13
18	(2)	狭あい道路情報整備モデル事業	15
19	(3)	住宅市街地総合整備事業 (密集住宅市街地整備型)	17
20	第 2 章	課題に応じた取組の進め方	20
21	2 - 1	道路情報の整備・公開	20
22	2 - 2	セットバック・拡幅整備	22
23	(1)	密集事業	22
24	(2)	狭あい道路整備事業	23
25	1)	個別型	24

1	2) 路線型.....	24
2	2-3 後退用地の管理.....	24
3	(1) 公共取得管理と民間管理のメリット・デメリット.....	24
4	1) 公共取得管理.....	25
5	2) 民間管理.....	25
6	(2) 公共による後退用地の取得.....	25
7	(3) 民間所有における道路空間の整備・適切な維持管理.....	27
8	1) 道路空間の適切な維持管理に係る担保.....	27
9	2) 事業を進める上での費用負担.....	28
10	3) 固定資産税・都市計画税の非課税.....	29
11	(4) 空家法改正に係る内容の解説及び活用方法.....	31
12	2-4 体制の構築.....	32
13	(1) 事業の担当部局.....	32
14	(2) 事業に関わる部局.....	32
15	(3) 地域の検討組織との連携.....	33
16	(4) 専門家・事業者との連携.....	34
17	第3章 狭あい道路整備の実務.....	36
18	3-1 実態の把握.....	36
19	(1) 現地調査の実施.....	36
20	(2) 図上調査の実施.....	37
21	(3) 情報の管理・更新.....	37
22	3-2 適切な目標（重点的に取組むべき地域及び路線）の選定.....	39
23	(1) 重点地域.....	39
24	(2) 重点路線.....	41
25	3-3 事前協議.....	45
26	(1) 協議の対象.....	47
27	(2) 協議事項.....	47
28	(3) 協議の手続き.....	47
29	(4) その他の協議.....	48
30	1) 路線協議.....	48
31	2) 2項道路への指定.....	48
32	3-4 周知・広報の活動.....	49

1	3 - 5	計画的な拡幅整備	54
2	3 - 6	事業制度の規定	59
3	(1)	規定類	59
4	(2)	規定する内容	60
5	第 4 章	資料編	62
6	(1)	先進的な取組事例	62
7	(2)	関連する国の予算制度	92
8	1)	「社会資本整備総合交付金」と「防災・安全交付金」	92
9	2)	住宅・建築物安全ストック形成事業	97
10	3)	密集市街地総合防災事業	98
11	4)	空き家対策総合支援事業	99

令和 7 年度 事業方針大綱（素案・資料 9）

基本方針 「制度環境の共有から調和 ～新時代を拓く～」

1. 土地家屋調査士法改正への取組
2. 資格者として平時から有事に備える
3. デジタル時代に相応しい資格者
4. 国家座標による地積測量図作成
5. 各種法（制度）改正への対応
6. 研修・研究制度の拡充と実践
7. 地図づくりへの参画と発信・提言
8. 多様化する社会的要請への貢献
9. 持続可能な会務運営
10. 受験者拡大に向けて

令和 6 年 9 月 12 日

予算・政策要望

日本土地家屋調査士会連合会 会長 岡 田 潤一郎

全国土地家屋調査士政治連盟 会長 椎 名 勤

日本土地家屋調査士会連合会及び全国土地家屋調査士政治連盟は、不動産の表示に係る登記制度の充実発展による国民生活の安定と向上に資するため、次の予算政策に関する要望をいたします。

- 1 法務局地図作成事業（不動産登記法第14条第1項地図）の推進について
- 2 地籍調査事業の推進について
- 3 表題部所有者不明土地の解消に向けた施策の推進について
- 4 筆界特定手続に関する施策の推進について
- 5 土地家屋調査士法等の一部改正について
 - (1) 図面の作成を土地家屋調査士の業務として規定することについて
 - イ 法務局又は地方法務局に提出し、又は提供する不動産に関する図面又は電磁的記録の作成（土地家屋調査士法第3条1項第3号及び第5号に掲げる事務に関するものを除く）について
 - ロ 「土地の筆界又は所有権等の範囲を特定するために裁判所に提出する図面の作成」及び「裁判所の作成する文書に土地の筆界又は所有権等の範囲を特定するために添付する図面の作成」について
 - (2) 不動産の表示に関する登記手続について
 - (3) 公共嘱託登記土地家屋調査士協会の業務について
 - (4) 不動産に関する管理業務について
- 6 所有者不明土地・所有者不明建物の発生を防止するための施策について（不動産登記情報の最新化）
- 7 表示に関する登記の手続きにおける固定資産課税台帳情報の利用について
- 8 狭あい道路解消に係る予算措置について
- 9 土地家屋調査士試験受験会場の増設について

1 法務局地図作成事業（不動産登記法第14条第1項地図）の推進について

国民生活の安定及び不動産取引の安全と活性化に寄与するため、「法務局地図作成事業」へのご理解と十分な予算措置をいただきますよう、要望いたします。

法務局地図作成事業は、現在、法務省民事局において平成27年度を初年度として策定された「登記所備付地図作成作業第2次10か年計画」、

「大都市型登記所備付地図作成作業10か年計画」及び「震災復興型登記所備付地図作成作業（東日本大震災関係は現在令和6年度を初年度とする第4次3か年計画、熊本地震関係は令和2年を初年度とする5か年計画）」に基づいて実施されています。現行の整備計画は令和6年度で終了することから、法務省及び法務局・地方法務局において、令和7年度以降の次期地図整備計画の策定に向けた準備を進めていて、本年3月には、次期地図整備計画の策定に向けた基本方針が決定されました。この基本方針に基づき次期地図整備計画における実施地区の選定等の準備が進められていて、令和7年3月に次期地図整備計画が決定される予定です。

地図作成事業によって、土地ごとに区画（筆界）及び地番が正確に記録された地図が作成され登記所に備え付けられると共に、土地の表題部の記録

（地目、地積等）も正確に反映されます。国民の大切な財産である土地の現況を明確にする地図作成事業は、不動産取引の活性化や公共事業等の実施の円滑化に資する重要な基盤情報を提供するものです。

法務局の地図作成事業とは

登記記録には、不動産の物理的状況（地目、地積等）及び権利関係を記録

↓ 登記記録だけでは、その土地が現地のどこに位置し、どのような形状を有しているかが明らかにはならない。

土地の位置・区画（筆界）を明確にするため、登記所に地図を備え付ける事業を、全国で実施中
地図が整備されていないと、

⇒ 不動産の流通や公共事業の円滑な実施が妨げられるほか、道路・下水道整備等の社会基盤の整備にも支障を来し、都市再生の支障となるなど種々の弊害が生ずる。

⇒ 土地の重要な情報基盤として、政府方針により、計画的に整備

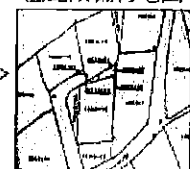
〔役割分担〕

事業名	実施主体	実施地域
地図作成事業	法務省 (法務局)	都市部における人口集中地区(DID) の地図混乱地域
地籍調査	市区町村等	上記を除く地域

公図



登記所備付地図



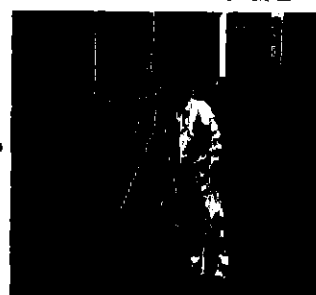
近年、我が国においては、自然災害が多発していて、大地震による地殻変動や津波、豪雨による水害は表層地盤を一変させ、被災地では国民の大切な財産である土地の位置や区画形状が不明確となる事案が発生しています。このような場合においても登記所備付地図は正確な基盤情報として、迅速な災害対応、復旧・復興に多大な役割を果たします。また、作成作業は土地所有者の立会いを求めて筆界を調査する工程を経るため、境界紛争や所有者不明土地の発生防止や解消に寄与するなど多くの効果があります。

地図作成事業の流れ

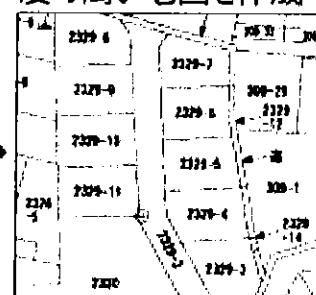
所有者立会いの下、
筆界を一つひとつ調査



測量機器を用いて、
正確に測量を実施



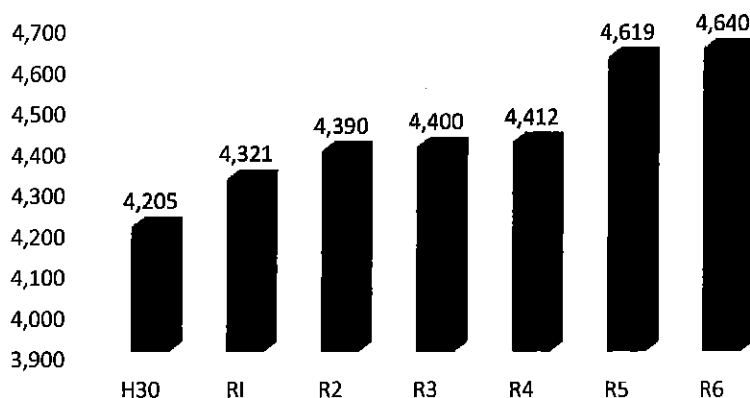
調査結果を踏まえ、精
度の高い地図を作成



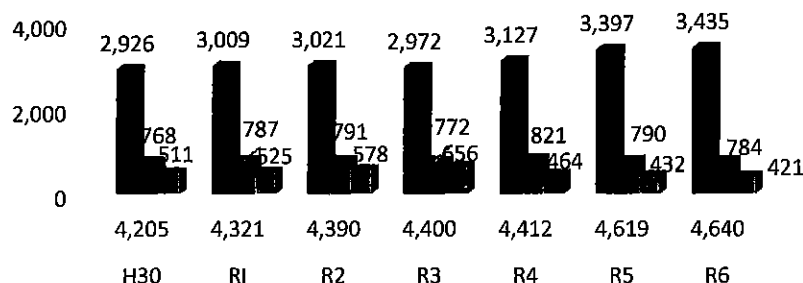
我が国の成長戦略の礎となる「法務局地図作成事業」をさらに効率的に推進するためには、事業の質の向上が必要です。そのためには、現場目線でのきめ細やかな事業の実施が必須であり、法務局職員をはじめとする人員及び設備について更なる増強が不可欠です。

本年度の地図作成事業の予算額は、約４６億４千万円で昨年とほぼ同規模（昨年比約０.５％増）となっています。国民への周知広報の充実と作業の効率的かつ効果的な実施により、国民生活の安定及び不動産取引の安全と活性化に寄与するため、「法務局地図作成事業」へのご理解と十分な予算措置をいただきますよう、要望いたします。

法務局地図作成経費予算(全体)



作業別経費予算



- 内訳 法務局地図作成事業(従来型作業)
- 内訳 大都市型法務局地図作成事業
- 内訳 震災復興型法務局地図作成事業

※参考

令和5年度登記所備付地図作成経費予算	4 6 億 1 9 百万円
（内訳）法務局地図作成事業（従来型作業）	3 3 億 9 7 百万円
大都市型法務局地図作成事業	7 億 9 0 百万円
震災復興型法務局地図作成事業	4 億 3 2 百万円
令和6年度登記所備付地図作成経費予算	4 6 億 4 千万円
（内訳）法務局地図作成事業（従来型作業）	3 4 億 3 5 百万円
大都市型法務局地図作成事業	7 億 8 4 百万円
震災復興型法務局地図作成事業	4 億 2 1 百万円
令和7年度登記所備付地図作成経費予算概算要求額	4 8 億 1 千万円

2 地籍調査事業の推進について

地籍調査事業を円滑かつ迅速に実施し地図整備を推進するため、筆界の専門家である土地家屋調査士の活用及び必要な人員の確保等の環境整備をいただきますよう、要望いたします。

令和2年(2020年)に国土調査法等の一部が改正され、第7次国土調査事業十箇年計画(令和2年～11年度)においては、1.「迅速かつ効率的な実施を図るための措置」2.地籍調査の円滑化・迅速化を盛り込んだ事業量3.新たな指標(優先実施地域での進捗率)の提示などを掲げ、事業計画量については十箇年で15,000平方キロメートル、進捗目標については優先区域での進捗率を87%へ、調査対象地域全体での進捗率は57%へとすることが示され、事業が推進されています。この改正では、地籍調査の円滑化・迅速化のための施策として、所有者の探索のために関連情報へのアクセスを円滑化すること、所有者が所在不明の場合に筆界案を公示することによる調査を可能とすること、所有者等が遠隔地に居住していることその他の事情がある場合に現地以外の場所における図面等調査を導入すること、地方公共団体が筆界特定の申請ができるものとするなど、現地調査等の手続の見直しがされました。

このような取組の中で、事業実施区域内において筆界未定箇所を生じさせないよう、所有者の立会が困難な場合における筆界案の作成に関して、筆界を明らかにするための調査能力や筆界に関する情報を有する土地家屋調査士を活用すること、また地方公共団体が筆界特定を申請する場合においては、筆界特定制度の施行時から筆界調査委員あるいは手続の代理人として制度に取り組み、精通している土地家屋調査士を活用することが必須であると考えます。

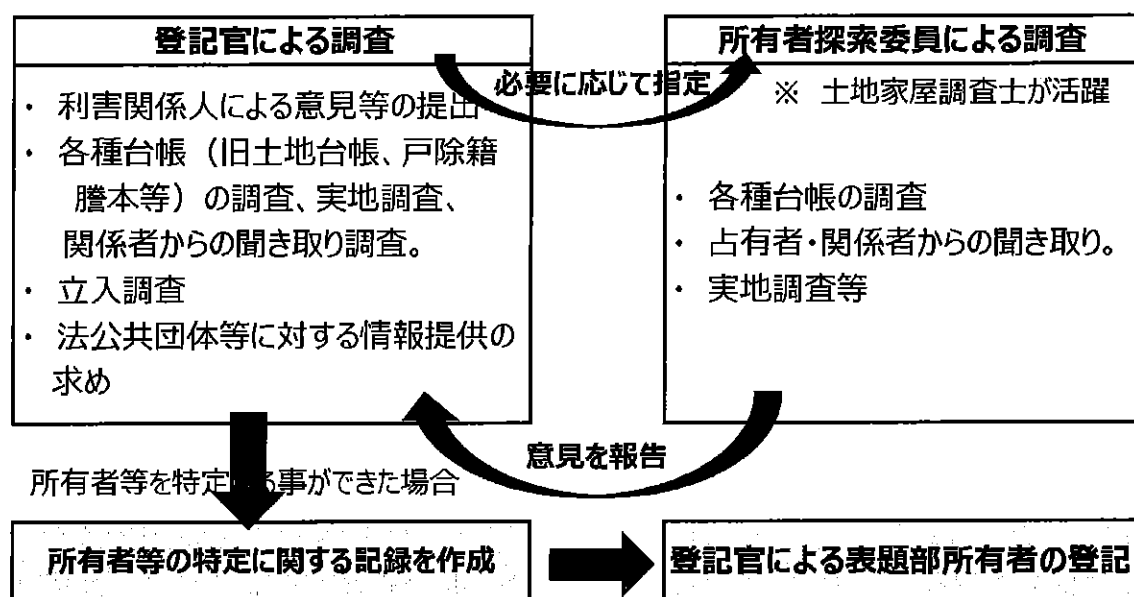
土地の基盤情報を作成する地籍調査事業を円滑かつ迅速に実施し地図整備を推進するため、筆界の専門家である土地家屋調査士の活用及び必要な人員の確保等の環境整備をいただきますよう、要望いたします。

3 表題部所有者不明土地の解消に向けた施策の推進について

「表題部所有者不明土地解消事業」を効率的かつ効果的に推進し、土地活用の円滑化を図り、不動産取引の活性化と国民生活の安定に寄与するため、本事業へのご理解と十分な予算措置をいただきますよう、要望いたします。

表題部所有者不明土地（登記簿表題部所有者欄に所有者の氏名、住所が正常に記録されていない土地）は筆数の約1%（全国では約200万筆）とも推計されています。所有者の発見が困難であるため、地方公共団体の用地取得や民間における不動産取引の大きな障害となることから社会問題となっています。

この問題を解消するため、表題部所有者不明土地の登記及び管理の適正化に関する法律（令和元年法律第15号：令和元年5月24日公布、令和元年11月22日一部施行、令和2年11月1日全部施行）が制定されました。登記官は、表題部所有者不明土地について、その登記の適正化を図る必要があると認めるときは、職権でその所有者等の探索を行うものとされ、また登記官は、必要があると認めるときは、所有者等探索委員に必要な調査をさせることができるものとされました。所有者等探索委員には、私たち土地家屋調査士も任命され（全国では同委員1,251名のうち土地家屋調査士926名）、表題部所有者不明土地の解消に寄与しています。



令和6年6月30日現在、全国で約4万2千筆を対象として表題部所有者不明土地の解消作業に着手しています。所有者等が特定された土地の中には地方公共団体によって活用や用地取得されるものもあり、徐々に成果を上げています。しかし、表題部所有者不明土地を早期に解消するためには、本制度の更なる推進が必要であり、円滑かつ迅速に実施するための十分な予算措置と、法務局職員をはじめとする人員と設備の増強が必要と考えます。

本年度の予算額は、3億8百万円と昨年より縮小（昨年比約14%減）しています。「表題部所有者不明土地解消事業」を効率的かつ効果的に推進し、土地活用の円滑化を図り、不動産取引の活性化と国民生活の安定に寄与するため、本事業へのご理解と十分な予算措置をいただきますよう、要望いたします。

※参考

令和5年度 表題部所有者不明土地の解消	予算	3億6千万円
令和6年度 表題部所有者不明土地の解消	予算	3億8百万円
令和7年度 表題部所有者不明土地の解消	概算要求額	2億9千万円

4 筆界特定手続に関する施策の推進について

「筆界特定制度」を効率的かつ効果的に推進し、土地活用の円滑化を図り、不動産取引の活性化と国民生活の安定に寄与するため、本施策へのご理解と十分な予算措置をいただきますよう、要望いたします。

筆界特定制度は、平成18年の施行から18年以上が経過し、境界（筆界）確定訴訟に比して、短い処理期間、安価な費用、専門家の関与による信頼性の高さなどを理由に、同訴訟の前置的又は代替的制度として多くの国民に利用されていて、土地利用の円滑化、不動産取引の活性化に寄与しています。

私たち土地家屋調査士は、本制度創設以来、筆界特定手続の代理人として、また一法務局又は地方法務局の長が任命する筆界調査委員（全国では同委員2,327名のうち土地家屋調査士2,014名）として関わってきました。

筆界特定の申請事件数は、年約2,000件から2,500件（直近5年の平均は約2,200件）となっていて、本制度の利用が定着していることが伺えます。また、土地基本法等の一部を改正する法律（令和2年法律第12号）による不動産登記法の一部改正により、地籍調査事業における筆界未定防止の観点から、一定条件の下、地方公共団体に筆界特定の申請権限が付与されたこともあり、地方公共団体による申請の増加も想定されることから、今後ますます筆界特定の活用が見込まれます。

以上のように、今後さらに筆界特定制度を利用した土地利用の円滑化、不動産取引の活性化が期待されることから、更なる人員と設備の増強が必要です。

本年度の予算額は、約4億66百万円と昨年と比して微減（昨年比約1.9%減）となっています。本施策を効率的かつ効果的に推進し、土地活用の円滑化を図り、不動産取引の活性化と国民生活の安定に寄与するため、「筆界特定制度」へのご理解と十分な予算措置をいただきますよう、要望いたします。

※参考

令和5年度 筆界特定制度実施経費	予算	4億75百万円
令和6年度 筆界特定制度実施経費	予算	4億66百万円
令和7年度 筆界特定制度実施経費	概算要求額	4億41百万円

5 土地家屋調査士法等の一部改正について

(1) 図面の作成を土地家屋調査士の業務として規定することについて

イ 法務局又は地方法務局に提出し、又は提供する不動産に関する図面又は電磁的記録の作成（土地家屋調査士法第3条1項第3号及び第5号に掲げる事務に関するものを除く）について

法務局等に提供する不動産に関する図面を作成することは、土地家屋調査士の業務であることを土地家屋調査士法に規定する土地家屋調査士法の一部改正を要望いたします。

土地家屋調査士は、他人の依頼を受けて、不動産の表示に関する登記について必要な土地又は家屋に関する調査又は測量を行い、当該登記の申請手続等についての代理を主な業務としています。

表示に関する登記の申請に当たっては、申請する登記の目的にしたがい、土地にあっては、「土地所在図」・「地積測量図」を、建物にあっては、「建物図面」・「各階平面図」を作成し、登記申請の添付情報として提供しています。これらの図面は、権利の客体となる不動産を特定するために、土地の区画（筆界）や建物の区画を明確に表すものであり、不動産登記規則（平成17年法務省令第18号）の定めに従って作成されます。その作成に当たっては、土地家屋調査士が有する不動産を特定するための高度な専門知識と技術による調査・測量が必要です。表示に関する登記の申請のために作成されるこれらの図面は、土地家屋調査士の業務であることが規定されています（土地家屋調査士法第3条第1項第3号）

また、その他の登記等の手続において、前述の図面のほかにも、土地の区画（筆界）や建物の区画を明確にして手続に必要な情報を記録すべき図面（

地役権図面（分筆又は合筆の登記を申請する場合において提供するものを除く。）・工場図面等）があります。この図面においては、作成者の資格についての規定はありません。そのため、土地等の区画が不正確なことから権利の範囲等が明確でない図面もあり、不動産の取引等の円滑を阻害する要因になっているとの報告もあります。

法務局等に提供する不動産に関する図面の全ては、土地の区画（筆界）や建物の区画を明確に表して権利の客体を特定する機能が求められることから、不動産を特定するための高度な専門知識と技術を持つ土地家屋調査士が作成することが、権利の明確化と国民生活の安定に寄与するものと考えます。

（国家座標に基づいて作成される地積測量図は、政府の推進する不動産関係のDX化の基盤となるものです。）

また、土地家屋調査士は、表示に関する登記の申請手続以外の場面においてもこれらの図面を作成することがありますが、その場合の図面の作成は土地家屋調査士の業務には当たらないと解釈する余地もありますので、このような疑義のないよう、法務局等に提供する不動産に関する図面を作成することは、土地家屋調査士の業務であることを規定する土地家屋調査士法の一部改正を要望いたします。

□ 「土地の筆界又は所有権等の範囲を特定するために裁判所に提出する図面を作成すること」及び「裁判所の作成する文書に土地の筆界又は所有権等の範囲を特定するために添付する図面を作成すること」について

「土地の筆界又は所有権等の範囲を特定するために裁判所に提出する図面を作成すること」及び「裁判所の作成する文書に土地の筆界又は所有権等の範囲を特定するために添付する図面を作成すること」は、土地家屋調査士の業務であることを規定する土地家屋調査士法の一部改正を要望いたします。

土地家屋調査士は、不動産の表示に関する登記及び筆界を明らかにする業

務の専門家です。土地の境界の位置が紛争の重要な要素となる訴訟事件の多くにおいて、土地家屋調査士は、当事者等の依頼を受けて、筆界又は所有権等の権利の及ぶ範囲を明確に表した図面を作成・提供しています。

訴訟の当事者は、自己の権利を保全するため、主張する筆界の位置や所有権等の権利の及ぶ範囲を裁判所に示す必要があります。その際、主張する位置等を現地において特定できる正確な情報が記録された図面を提出することが重要です。また正確な図面は、訴訟の円滑な進行にも寄与することになります。

また、判決等の裁判所の作成する文書において、土地の筆界の位置や所有権等の権利の及ぶ範囲を特定するために添付する図面についても、同様に筆界等の位置や範囲を現地に特定できる正確な情報が記録された図面であることが必要です。（境界確定訴訟、所有権の範囲の確認訴訟の主文において示された位置又は範囲が、現地のどこであるか特定できないときは、主文不明確の違法となります。）

訴訟の当事者が提出する図面、裁判所の作成する文書に添付する図面のいずれも、現地が特定できる正確な図面であることが求められ、これを境界の専門家である土地家屋調査士が作成することは、国民の権利の明確化に寄与するものと考えます。

以上から、「土地の筆界又は所有権等の範囲を特定するために裁判所に提出する図面を作成すること」及び「裁判所の作成する文書に土地の筆界又は所有権等の範囲を特定するために添付する図面を作成すること」は、土地家屋調査士の業務であることを規定する土地家屋調査士法の一部改正を要望いたします。

(2) 不動産の表示に関する登記手続について

土地家屋調査士法第3条第2号及び第3号の規定中の「申請手続」を「手続」とする、土地家屋調査士法の一部改正を要望します。

土地家屋調査士は、表示に関する登記及び筆界を明らかにする業務の専門家です（土地家屋調査士法（昭和25年法律第228号）第1条）。表示に関する登記に係る様々な手続の代理及び書類の作成を業として行い、国民の権利を明確にするとともに、不動産登記事務の適正・円滑な遂行に協力して、不動産登記制度の発展に寄与しています。

土地家屋調査士の業務については、土地家屋調査士法第3条に規定されていて、そのうち不動産の表示に関する登記に係る業務については第1号から第3号に規定されています。

第1号 不動産の表示に関する登記について必要な土地又は家屋に関する調査又は測量」

第2号 不動産の表示に関する登記の申請手続又はこれに関する審査請求の手続についての代理」

第3号 不動産の表示に関する登記の申請手続又はこれに関する審査請求の手続について法務局又は地方法務局に提出し、又は提供する書類又は電磁的記録（略）の作成

第1号では、「・・・表示に関する登記について必要な・・・」とされていて、表示に関する登記にかかわる業務の全てが対象となる表現となっています。（「登記申請について・・・」ではない。）

一方、第2号及び第3号においては、「・・・表示に関する登記の申請手続・・・」とされていて、登記の申請手続にかかわる業務のみが対象となる表現となっています。

したがって、表示に関する登記にかかわる業務であっても、申請手続ではない申出手続（地図等の訂正の申出（不動産登記規則第16条）、土地所

在図、地積測量図、建物図面又は各階平面図の訂正の申出（同第88条）、建物の滅失の登記の申出（実務上取り扱われている）などは、土地家屋調査士の専属業務ではなく、附随業務又は附帯業務として整理され、土地家屋調査士が手続の代理等の事務を行っています。

表示に関する登記にかかわる申出に関する事務は、土地家屋調査士の専門能力が必要です。現状の実務においては、この申出に関する事務のほとんどは土地家屋調査士が行っていると認識していますが、国民の利益となる登記事務の適正・円滑な実施のため、土地家屋調査士の業務であることを明確にすることが必要です。

また、本年4月に、DV被害者等保護のための登記事項証明書における代替措置の申出（不動産登記法第119条第6項）の制度が施行されました。本制度における表題部所有者に関する申出についても前述の申出と同様に土地家屋調査士が表示に関する登記にかかわる事務を行う際の附随業務として申出手続等ができるものと整理されています。しかし、表題部所有者に関する記録は、表示に関する登記の記録事項ですので、表示に関する登記の専門家である土地家屋調査士の業務とすることが適当と考えます。

以上の理由から、土地家屋調査士法第3条第2号及び第3号の規定中の「申請手続」を「手続」とする、土地家屋調査士法の一部改正を要望します。

(3) 公共嘱託登記土地家屋調査士協会の業務について

公共嘱託登記土地家屋調査士協会の業務について、次の事項を要望いたします。

- ① 官公署等の依頼を受けて、筆界を明らかにする業務を行うことができるとする土地家屋調査士法の一部改正
- ② 公嘱協会の業務に、官公署等の依頼を受けて、筆界特定手続代理関係業務の事務を行うことをその業務に加える土地家屋調査士法の一部改正

公共嘱託登記土地家屋調査士協会（以下公嘱協会という。）は、昭和60年の土地家屋調査士法一部改正により設立が認められ、官公署からの委託を受け一括大量の登記関連事務を処理している社団法人（構成員は、筆界を明らかにする業務の専門家である土地家屋調査士及び土地家屋調査士法人のみ）で、現在全国に約100の公嘱協会が設立されています。官公署の表示に関する嘱託登記手続の代理や地図作成作業を受託するなど、国民生活の安定と向上に大きく貢献してきました。

その信頼を背景として、近年、官公署からは表示に関する嘱託登記手続のみならず、筆界を明らかにする業務（官民境界確定協議に関する業務）についても公嘱協会への委託要請が数多く寄せられております。その背景には、近年、地方公共団体が所有又は管理する道路、水路等と民有地との境界確定を求める申請件数が、1地方公共団体当たり年間平均約150件（全公連調査）に上る大量の事務処理が行われていて、完了するまでの日数が大幅に増加していることがあります。さらに、国民の権利意識の向上に対応するためには境界に関する専門的知識が不可欠ですが、その習得が不十分な官公署担当職員が少なくないこと及び現地復元性のある地図の整備が十分でないことや所有者不明土地の存在が挙げられます。しかし、官公署においては、人員削減や人事異動等により職員の専門知識の習得は今後も

困難であり、また地図の整備については法務局地図作成事業等により作成が推進されていますが現状ではまだ相当の歳月を要するとされ、当分の間状況の改善は見込まれないのが現状です。これらのことから、官民境界確定協議における申請人の負担が過度に増加していて、改善されるべき問題となっています。

この問題の解決策として、多くの官公署から筆界を明らかにする業務の専門家集団である公嘱協会の活用を求める声が高まっています。

官民境界の確定は、官有地及び民有地の活用に大きな影響を及ぼすものです。公嘱協会を活用することによって、官民境界が適正、円滑に確定され、土地利用を目的とした経済活動が促進されることにより、我が国の経済成長と国民生活の向上が一段と推進されるものと考えます。

また、官民境界の確定事務や公共事業の遂行において筆界特定の手続きを利用して筆界を明らかにする必要がある場合には、公嘱協会がその官公署の代理人となることが最も相応しいと考えます。

以上のことから、①公嘱協会は、官公署等の依頼を受けて、筆界を明らかにする業務を行うことができるとする土地家屋調査士法の一部改正、及び②公嘱協会の業務に、官公署等の依頼を受けて、筆界特定手続代理関係業務の事務を行うことをその業務に加える土地家屋調査士法の一部改正等を要望いたします。

(4) 不動産に関する管理業務について

土地家屋調査士法規則第29条に「不動産に関する管理業務」を加える土地家屋調査士法施行規則の一部改正を要望します。

「民法等の一部を改正する法律」（令和3年法律第24号。以下「改正法」といいます。）により不動産に関する新たな財産管理制度（所有者不明土地管理制度、所有者不明建物管理制度、管理不全土地管理制度及び管理不全建物管理制度）が創設されました。

改正法に係る衆議院法務委員会及び参議院法務委員会における附帯決議では、法の施行に当たって格段の配慮をすべき事項の一つとして「新たな財産管理制度の諸施策を実施するに当たっては、司法書士や土地家屋調査士等の専門職者の積極的な活用を図る」ことが明記されました。

この新たな財産管理制度の管理人について、境界の確認等が必要となるケースでは、土地家屋調査士である者を所有者不明土地管理人として選任することが考えられるとされ、土地家屋調査士が貢献・活躍することが期待されています。また、不動産の物理的な管理が主な目的であるケースにおいては、管理者として土地家屋調査士を選任することが適当と認められるケースも少なくないと考えます。

管理人の業務は、事案によっては長期にわたることがあり、土地家屋調査士法人を選任することが適当と認められることも考えられます。このようなケースに対応するため、土地家屋調査士法人が管理人となることを可能とする整理が必要であることから、土地家屋調査士法規則第29条に「不動産に関する管理業務」を加える土地家屋調査士法施行規則の一部改正を要望します。

6 所有者不明土地・所有者不明建物の発生を防止するための施策について（不動産登記情報の最新化）

土地活用の円滑化と国民生活の安定のためには、不動産登記情報の最新化を推進することが重要となりますので、表題登記等の表示に関する登記においても申請義務の課されたものがあることについて、周知・広報を頂きたい、要望いたします。

不動産登記記録により所有者が直ちに判明しない、又は判明しても連絡がつかない、いわゆる所有者不明土地の主な発生原因は、相続登記や、住所等の変更登記の未了であり、国土の適正な管理・利用や不動産の円滑な取引を阻む大きな障害となっていることから社会問題となっています。令和6年能登半島地震で被災した建物の公費解体等の事業においても、未登記や相続登記未了のために所有者が特定できないことから、事業を円滑に実施することができない例が多くあると報告されています。

所有者不明土地問題を解消・解決するため、民法等の一部を改正する法律（令和3年法律第25号）による不動産登記法の改正により、相続登記や所有権の登記名義人の住所等の変更の登記の申請が義務化されました。（相続登記：令和6年4月1日施行、住所等の変更の登記：令和8年4月1日から施行）今後この規律が円滑に運用され、所有者不明土地や所有者不明建物が解消されることが大きく期待されます。しかし、未登記の不動産（特に未登記建物）については、当然に前述の登記の義務は課されませんので、未登記の不動産について所有者不明となることを防止する方策とはなっていません。

未登記の不動産については、何よりもまず登記をすることが所有者不明となることの防止策であると考えます。不動産登記法（平成16年6月18日法律第123号）は、未登記の不動産の所有者に対して、表題登記の申請をしなければならない（第36条、第47条）と規定して申請義務を課しています。未登記の不動産は、表題登記の申請をする義務のあることを国民に周知して、表題

登記を推進することが所有者不明土地・所有者不明建物の発生を防止する観点から必要と考えます。

また、政府が地理空間情報活用推進基本計画（令和4年3月18日閣議決定）に則って進めている不動産関係ベース・レジストリの整備・推進（DX化）にあたって、不動産登記情報はその基盤となるものであることから、権利に関する情報及び表示に関する情報を常に最新のものとすることが求められます。前述の表題登記のほかにも表示に関する登記には、不動産の現況を正しく登記記録に反映させるために申請義務の課されたものがあります。これも表題登記と同様に国民に十分理解されているとは言いがたく、現況が登記記録に反映されていないものが少なからず見受けられます。

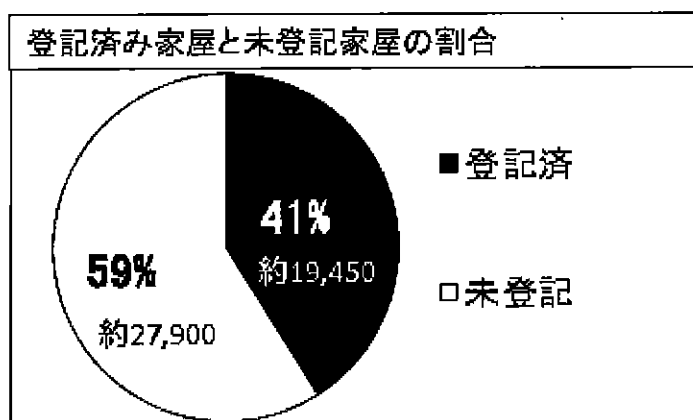
土地活用の円滑化と国民生活の安定のためには、不動産登記情報の最新化を推進することが重要となりますので、表題登記等の表示に関する登記においても申請義務の課されたものがあることについて、周知・広報を頂きたい、要望いたします。

申請義務のある登記の一例

土地の表題登記（不登法36条）、地目又は地積の変更の登記（不登法37条）

建物の表題登記（不登法47条）建物の表題部の変更の登記（不登法51条）

岐阜県羽鳥市の令和元年の調査によると、羽鳥市の固定資産税課税台帳に記載されている建物のうち59%が未登記である事が判明しました。



※出典 内閣府HP

https://www.cao.go.jp/bunken/suishin/kaigi/doc/teianbukai93sanko01_5.pdf

7 表示に関する登記の手続きにおける固定資産課税台帳情報の利用について

国民生活の安定と向上及び不動産取引の円滑化のため、表示に関する登記の申請手続においても、固定資産課税台帳に記録されている所有者等の情報を活用できることを可能とするための関係法令の改正についてご検討いただきますよう、要望します。

都道府県知事又は市町村長は、国土調査の実施に必要な限度で、所有者等関係情報をその保有に当たって特定された利用目的以外の目的のために内部で利用すること、また国土調査を実施する者もその実施のために必要がある場合には、地方公共団体の長その他の者に対して当該国土調査に係る土地の所有者等関係情報の提供を求めることができます（国土調査法第31条の2）。

また、登記官は、職権による登記をし、又は不動産登記法第14条第1項の地図を作成するために必要な限度で、関係地方公共団体の長その他の者に対し、その対象となる不動産の所有者等に関する情報の提供を求めることができます（不動産登記法第151条）。

これらの規定は、登記記録等による調査を尽くしてもその所有者を覚知することが難しい、いわゆる所有者不明土地の所有者を探索するために固定資産課税台帳に記録されている所有者等の住所、氏名等の情報を利用することを可能とするものであり、所有者不明土地の発生抑制と解消を推進し、国土の適正な利用・管理に大きく寄与するものと考えます。

一方、私たち土地家屋調査士が手続の代理を行う表示に関する登記のうち、分筆や地積の更正の登記の申請手続（年間約200万件）においては、申請に当たり申請地の筆界を明らかにする必要があります。その多くの場合において相隣接地所有者相互による境界確認により筆界を明らかにする作業を行いますが、隣接地の所有者が登記記録によって直ちに特定でき

ない場合が少なくなく、その探索に要する時間・労力・費用は、大きな負担となっています。隣接地の所有者を特定できないことから、筆界を明らかにすることができず、最終的に登記の申請に至らない事例も報告されていて、円滑な不動産取引を阻害する要因となっています。

以上のように、表示に関する登記の申請手続においても、所有者不明土地の所有者の探索は、国民の利益であり公益的な必要性が高いものと考えます。所有者の特定が困難な場合において、固定資産課税台帳の情報を利用する以外の手段では十分に目的を達成できないと認められるときには、固定資産課税台帳に記録されている所有者等の情報を利用することの合理性が認められるものと考えられます。

国民生活の安定と向上及び不動産取引の円滑化のため、表示に関する登記の申請手続においても、固定資産課税台帳に記録されている所有者等の情報を活用できることを可能とするための関係法令の改正についてご検討いただきますよう、要望します。

8 狭あい道路解消に係る予算措置について

防災・減災、国民生活の安心・安全の観点から、地方公共団体が「狭あい道路対策に関するガイドライン」に従って、狭あい道路解消事業を推進することができるよう、国庫補助金の増額を要望いたします。

幅員4メートル未満の狭あい道路は、デイサービス等の介護車両や緊急車両の進入を妨げるほか、日常の車両の通行や登下校の安全を脅かし、時に火災の延焼を招くなど国民生活の安心・安全を脅かす存在となっています。また、空き家の増加を招く要因の一つともなっています。

近年では、阪神淡路大震災における神戸市長田区火災、新潟県糸魚川火災、北九州市旦過市場火災等において、狭あい道路の存在が延焼を防止できなかった要因として挙げられています。

狭あい道路解消は、防災・減災、国民生活の安心・安全の観点から喫緊の課題と考えます。

我が国の住宅総数5,361万戸の内、実に31%が狭あい道路に接続しているという調査結果（総務省統計局住宅土地統計調査：平成30年）が示されています。狭あい道路解消に先進的に取り組んでいる地方公共団体においても、現在の実施状況では解消までに100年以上の歳月を要すると推察されています。

その主たる原因として財源の問題が挙げられます。財源は、地方公共団体自らの財源に加え、国の社会資本整備総合交付金や防災・安全交付金がありますが、いずれも狭あい道路解消に特化された財源ではないため、地方公共団体によっては途中で他の優先事業に流用する事例も散見されます。また、国庫金の支出は、事業費の50%とされていますので、財政事情の厳しい地方公共団体においては、狭あい道路解消事業に踏み切れない現状や狭あい道路に関する事業を行っていても後退部分の工事の助成のみに留め、分筆等の手続きを行わない自治体も多く見受けられます。

また、狭あい道路解消は、これまで主に建築基準法第 42 条第 2 項の規定を主な拠り所に進められ、後退・拡幅された部分の帰属や管理等について統一的な制度、基準が示されていなかったところ、本年 3 月国土交通省から狭あい道路の解消に向けた制度の構築や、事業の実施の望ましいあり方、先進的な事例を示した「狭あい道路対策に関するガイドライン」が示され、狭あい道路解消に大きな一歩が踏み出されました。

現在、狭あい道路解消に取り組んでいる地方公共団体は概ね 300 と推測されますが、本ガイドライン策定を契機に多くの地方公共団体が狭あい道路解消に取り組むことが強く期待されます。そのためには、地方公共団体への本ガイドラインの周知が極めて重要と考えます。私達土地家屋調査士も全国の地方公共団体に対して本ガイドラインの周知に努めますので、関係当局におかれましてもその周知にご尽力下さいますようお願いいたします。

以上、防災・減災、国民生活の安心・安全の観点から、地方公共団体が「狭あい道路対策に関するガイドライン」に従って、狭あい道路解消事業を推進することができるよう、国庫補助金の増額を要望いたします。

4) 後退用地に関する寄付制度の有無

後退用地の地方公共団体への寄付については、約 8 割の地方公共団体で制度が設けられています。

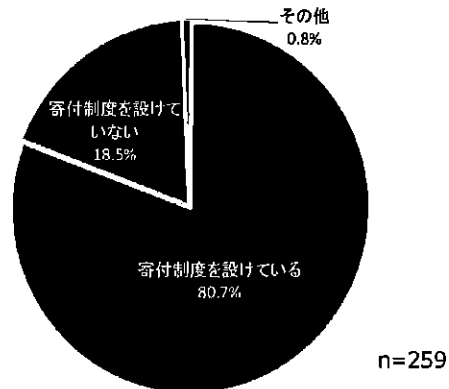


図 1-4 後退用地の寄付制度の有無

5) 後退用地部分の所有者

後退用地部分の所有者の実態について、「路線の一部のみがセットバックされた場合」と、「路線全体でセットバックが完了している場合」に分けて調査をしたものです。後者の場合は前者の場合に比べて地方公共団体が所有することが多くなっています。

また、その他と回答した地方公共団体が 4 割程度であり、その理由として、路線全体でのセットバックが完了しているかどうかに関わらず市道認定されているかどうかによるなど他の条件を課している地方公共団体も一定数あります。

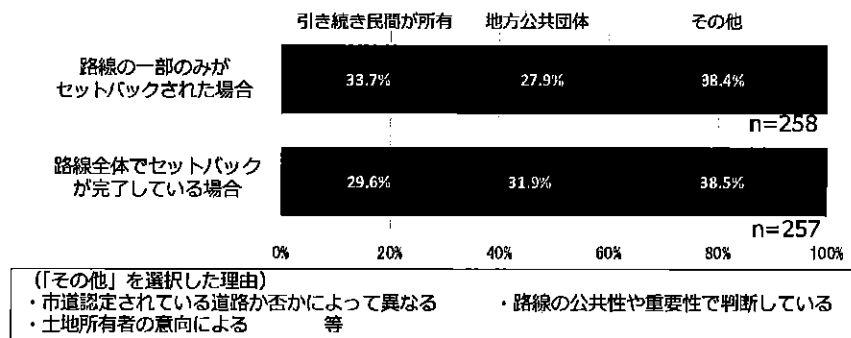


図 1-5 後退用地の部分の所有者

9 土地家屋調査士試験受験会場の増設について

国民生活の安定と向上に寄与するため、大都市から地方まで、十分な土地家屋調査士を確保するための効果的な施策として、土地家屋調査士試験の試験会場の増設を要望いたします。

不動産の表示に関する登記および筆界を明らかにする業務の専門家である土地家屋調査士は、不動産の権利の客体を明らかにすることで国民生活の安定と向上に寄与しています。土地基本法（平成元年法律第84号）第21条に基づく土地基本方針には、土地・不動産に関連する専門資格を有する専門家等の存在は、適正な土地の利用・管理の確保に不可欠な社会インフラであることから大都市から地方まで、十分な専門家等の確保を推進する（第4章2）と明記されています。土地家屋調査士は、正にこの専門資格者であり、大都市から地方まで、適切な量と質を確保する事が求められています。その実現のためには、地域に偏りなく土地家屋調査士試験の受験者を増やし、適度な競争によって優秀な人材が選抜されることが望ましいと考えます。

土地家屋調査士試験の受験者は、近年減少傾向にあります。生産年齢人口が概ね前年比99%で推移しているのに比べ、土地家屋調査士の受験者はそれ以上に減少していることから、生産年齢人口の減少以外にも受験者が減少している要因があると考えられます。

日本土地家屋調査士会連合会では受験者を増やす施策として、ポスターやパンフレットによる土地家屋調査士試験の周知や土地家屋調査士制度に係るガイダンスを行うなど、様々な広報活動に力を入れておりますが、これまで目に見えた効果は得られておりません。

試験会場は、平成19年以前は全国各地に設けられていましたが、現在では9箇所（筆記試験：東京、大阪、名古屋、広島、福岡、那覇、仙台、札

幌、高松)のみです。会場から遠い地域の者にとっては、会場に赴くための費用と時間の負担は軽くありません。試験会場を増設することは、潜在的な受験希望者にとって受験しようとする動機付けになり、受験者の増加に繋がるものと考えます。

以上のことから、国民生活の安定と向上に寄与するため、大都市から地方まで、十分な土地家屋調査士を確保するための効果的な施策として、土地家屋調査士試験の試験会場の増設を要望いたします。

なお、試験会場の増設に際して、人員配置が必要になる場合には、私共も必要な協力を惜しまない旨、併せて申し添えます。

中小診断士試験

金沢会場誘致477人受験

来月初実施「利便性高まる」

中小企業庁が実施する中小企業診断士試験で、今年8月に初めて1次試験が行われる金沢会場の受験者が477人となった。石川県中小企業診断士会が誘致した。東京や大阪、名古屋に出向いて試験を受ける必要がなくなったため、北陸の志願者は例年の400人程度から増加したとみられる。中小企業者が物価高などの苦境に直面する中、職員に資格取得を促す石川県内の団体からは「利便性が高まった」との声がかかれており、北陸で企業支援の専門家を増やす一助になりそうだ。

企業支援の専門家増へ

無担保融資(ゼロゼロ融資)の元金返済の開始がピークを迎えている。資金繰りに苦しむ事業者の増加が懸念され、診断士のニーズが高まっているとみられる。石川県商工会連合会は、資格保有者の格上げを支援するなど、取得を促す団体の一つ。県内商工会連合の経常指導員65人のうち、25

経営者の仕事は

(北國新聞 2023年7月7日紙面より)



日本土地家屋調査士会連合会



ZENRIN

土地家屋調査士限定

\ もう使っていますか? /

調査士カルテMap

デジタルマップで業務をランクアップ

日常業務がサクサク進む

住宅地図



ブルーマップ



用途地域



使えば使うほど、
便利さを実感
いただけます。

日本土地家屋調査士会連合会
会長 岡田潤一郎

お申し込み月 **初** **月** **無** **料** 詳しくは裏面を▶

「調査士カルテ Map」は、土地家屋調査士の業務効率化のため、
調査情報の成果保全・管理・活用を同時に実現する業務管理アプリケーションシステムです

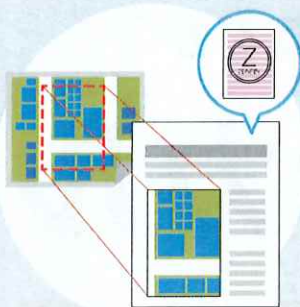
事前調査の 業務効率化

現地調査前に
必要な地図がこれ一つで



PC やタブレットでいつでも確認でき、
資料集め・事前調査で活用できます。
紙の地図帳とは異なり、ページの境や
市町村境も簡単に確認できます。
(住宅地図・ブルーマップは全国閲覧可能)

複製許諾付きの
地図印刷ができる



対象範囲を指定の縮尺で設定し、
簡単に地図資料を作成できます。
地図には複製許諾証がついており、
案内図配布や登記申請の添付資料として利用できます。

業務で便利な
機能搭載



シーンに応じたさまざまな検索、
SIMAデータを取り込んで基準点
等の位置確認、距離や土地の簡易計測など、
便利な機能を多く搭載しています。

調査情報を地図上で 一元管理



地図上の位置と調査情報を紐づけ

調査情報・関連書類を地図上に登録し、事件簿の
一元管理が可能。登録情報は CSV 出力もでき、
年計表作成にも活用できます。

調査情報共有で 調査士どうしの連携強化



- 事件簿情報・調査ファイルの中身など、秘匿性の高い情報は公開されません。
- 基本情報・其他所有情報などが共有されます。

【価格／商品の詳細・お申し込み】

●全国閲覧可 月額 **3,960** 円 (税込) お申し込み月の月末まで無料期間をご用意しております。

商品の詳細・ご購入はこちらから

<https://www.zenrin.co.jp/go/chosashi2024/>

- Webアプリケーションなので、通常のインターネット環境があればご利用が可能です。
- タブレット (Android/iOS) でのご利用も可能です。

※画面サイズによっては一部表示レイアウトが崩れる可能性があります。機能自体に影響はありません。

※お申し込みには「所属土地家屋調査士会名」と「登録番号」が必要となります。 ※用途地域の閲覧は所属調査士会の都道府県のみとなります。

スマートフォンはこちらから



■ DM のお問い合わせ

株式会社 ゼンリン

ゼンリンカスタマーサポートセンター

<https://www.zenrin.co.jp/>

☎ 0120-210-616

受付時間：月～金 10:30～16:30 (祝日・弊社指定休日は除く)

※携帯・PHSからもご利用いただけます。 ※IP電話などの一部電話機ではご利用いただけない場合がございます。