

## Ⅱ．地籍調査を実施しておけば良かった編

# 地籍調査未実施による支障事例(六本木ヒルズの事例)

- 六本木ヒルズ開発では、約11haの土地が第一種市街地再開発事業として整備。
- 当該開発事業では用地確保のため、土地の境界確定等が必要であったが、土地境界に係る資料検討や土地所有者の所在調査等に多大な期間を要した。

## 六本木六丁目地区第一種市街地再開発事業(六本木ヒルズの開発)

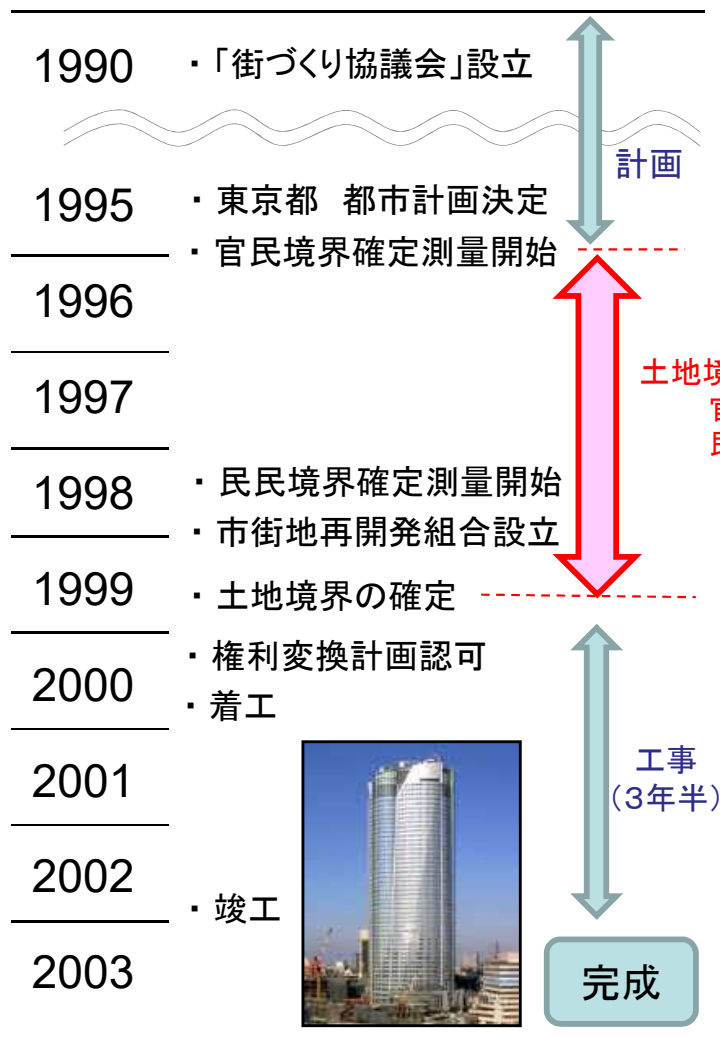
※森ビル提供資料より作成

【従前の公図】 6枚の公図をつなぎ合わせたものの、図の境界で不連続が発生



土地境界の確定が必要であったが、主に以下の作業が難航し、多大な手間と期間(約4年)を要した

- 登記簿や公図、その他過去の資料に基づいた土地状況及び**所有者の所在調査**(支障事例)
  - ・不動産登記簿記載の所有者の住所が変更されていたが、**手続きがされていなかったため、所有者と連絡を取ることが困難**であった。(海外公館での手続きが必要ともなり、金銭的、時間的に相当の負担が生じた。)
- 境界確定作業における土地所有者との調整



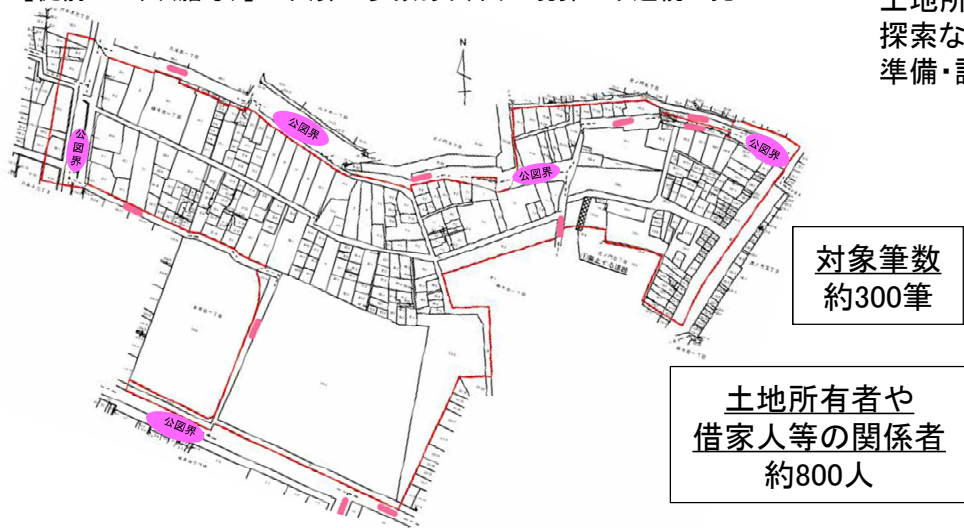
# 地籍調査未実施による支障事例(虎ノ門・麻布台地区の事例)

- 虎ノ門・麻布台地区市街地再開発事業では、約8.1haの土地を第一種市街地再開発事業として整備。
- 事業規模等地区の特性を踏まえ、都市計画決定以降の事業円滑化を図るべく、土地の境界確認に向けた動きを早期に実施したが、境界に係る資料検討や土地所有者の探索等に多大な期間を要した。

【従前の空中写真】赤線で囲んだ部分が対象土地



【従前の公図(謄写)】公図界が多数あり、図の境界で不連続が発生



主に以下の作業が難航し、土地の境界の確認や地積の確定に、多大な手間と期間(約10年)を要した

- **所在不明の土地所有者等の特定**(住所変更や相続の登記未了)
- **土地所有者等との調整**(境界の根拠資料となる測量図や境界確認書等が少ない)
- **登記所地図の訂正手続**(公図と現況が大きく異なっていた)



# 地籍調査未実施による土地取引の支障事例(石川県白山市の事例)

○石川県白山市では、市内への移住を希望した方への売買物件の紹介にあたり、該当する土地の地籍調査が未了であったため、境界の確認に時間を要することとなった。

## 位置図

### 【石川県白山市】

- ・人口 : 11.3万人(令和3年1月末現在)
- ・着手年度 : 昭和40年度(旧鶴来町)  
平成6年度(旧白山ろく地域)
- ・地籍調査の進捗率 : 16%

(参考 石川県全体:14%)

令和元年度末時点



## 現地写真・参考資料

鶴来町の空家物件



白山ろく地域の空家物件

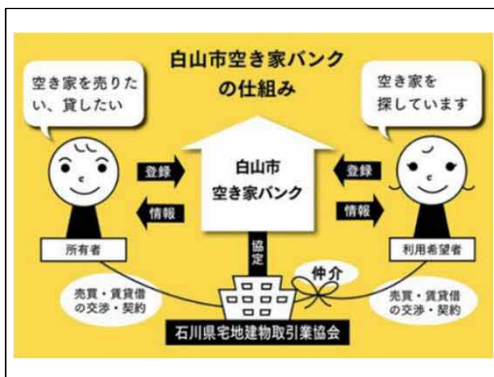


山林部との境界があいまい

### 空き家バンク実績

年度	登録物件数	登録者数	契約件数
R2末	90	135	56

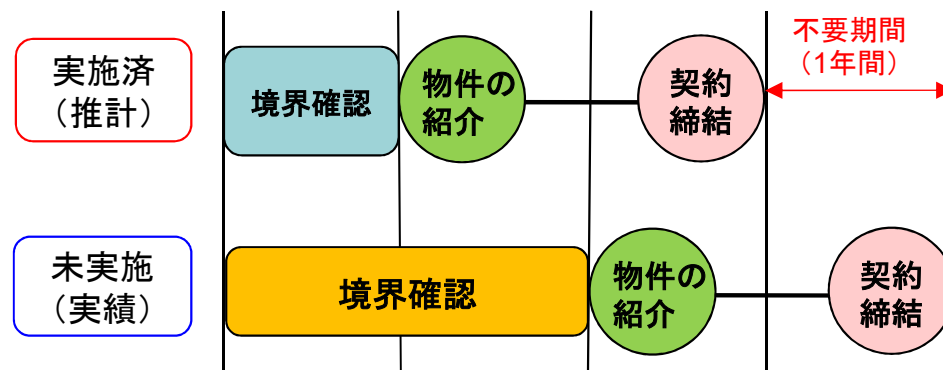
※平成24年8月に空き家バンク制度導入以降の累計値



## 地籍調査未了により支障が生じた具体例

- ・白山市内への移住を希望される方への売買物件の紹介にあたり、該当する土地の地籍調査が未了であり、土地の境界が不明確であった。
- ・このため、その土地の境界の確認に時間を要し、物件の紹介に1年余りの時間を要することとなった。
- ・白山市では、年間平均11件の空き家バンクによる契約があり、定住促進につながっている。
- ・地籍調査が事前に実施されていれば、さらに多くの物件の紹介、定住促進が期待される。

## 工事期間の事業期間



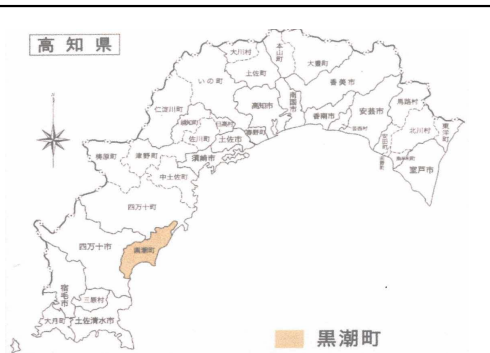
# 地籍調査未実施による用地取得の支障事例(高知県黒潮町の事例)

○高知県幡多郡黒潮町において、国土交通省四国地方整備局中村河川国道事務所が一般国道56号窪川佐賀道路の用地取得を行うにあたり、地籍調査実施済の地区と未実施の地区では、用地測量に要した期間に大きな差異が生じた。

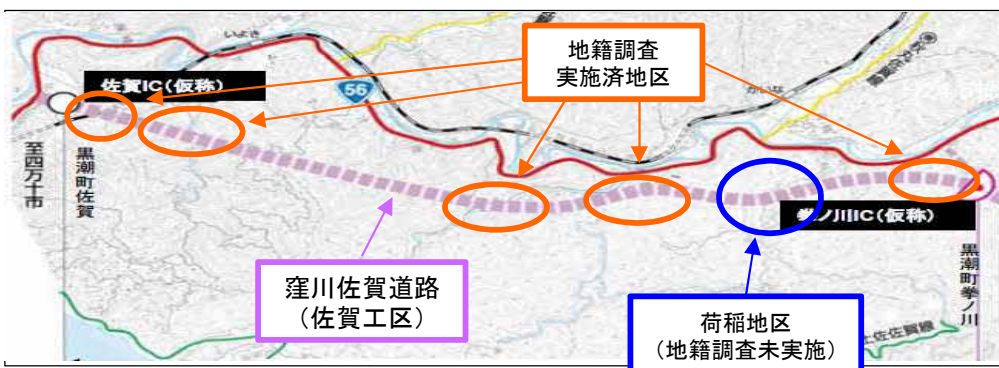
## 位置図

### 【高知県黒潮町】

- ・人口 : 1.1万人
  - ・着手年度 : 昭和48年度
  - ・地籍調査の進捗率 : 27%  
(参考 高知県全体:57%)
- 令和元年度末時点



## 現地写真・路線図



## 地籍調査実施による効果

- ・高知県幡多郡黒潮町荷稻地区は、地籍調査未実施であったことから、一般国道56号窪川佐賀道路事業の用地測量作業において公図と現況の不一致等の調整に5年の年数を要しており、5年を経てもなお用地交渉に着手できていない土地がある。
- ・一方、同地区に隣接する地籍調査実施済地区の用地取得については、用地測量が概ね1年半程度で行われ、用地交渉、工事着手へと進んでおり、地籍調査の実施の有無によって事業進捗に大きな差異が生じている。

## 地籍調査の有無による用地取得工程の差

