公嘱協会

2023
03号

全国公共嘱託登記土地家屋調査士協会連絡協議会

「表紙の写真：東京駅丸の内駅舎 東京都千代田区丸の内一丁目」

丸の内ビルディング 5 階外部テラスから撮影した東京駅丸の内駅舎です。大正 3 年に開業した丸の内駅舎は昭和 20 年の東京大空襲での被害を受け、戦後応急的に復興された姿のまま現役の駅舎として使用され、平成 15 年には国の重要文化財の指定を受けました。その後、平成 19 年に丸の内駅舎保存・復原工事が着工となり、平成 24 年に丸の内駅舎は創建当時の姿に復原されました。

公嘱協会

2023
03号

CONTENTS

01 ご挨拶
全国公共嘱託登記土地家屋調査士協会連絡協議会会長　榊原　典夫

02 ご挨拶－『公嘱協会 第３号』の発刊に寄せて
日本土地家屋調査士会連合会会長　岡田　潤一郎

03 ご挨拶－『公嘱協会 第３号』の発刊に寄せて
全国土地家屋調査士政治連盟会長　椎名　勤

04 今後の地図作成作業について
日本土地家屋調査士会連合会顧問　参議院議員　豊田　俊郎

07 協会事業紹介－公共嘱託登記に係る受託事業（法定事業）

08 協会事業紹介－「関連業務」官民境界確認補助業務、狭あい道路解消嘱託業務について
全公連業務担当副会長　伊藤　秀樹

09 協会事業紹介－官民連携によるスマート市役所の取り組み
～公嘱協会の WEBGIS の活用～
三島市役所　都市基盤部　都市整備課　用地区画整理係　大庭　康彦

11 協会紹介

23 持続可能性重視の公共調達
上智大学法科大学院・法学部　教授　楠　茂樹

25 道路内民有登記名義地
元東京法務局長　弁護士　寳金　敏明

33 加盟協会連絡先一覧

ご挨拶

全国公共嘱託登記土地家屋調査士協会連絡協議会
会　長　榊原　典夫

平素は、全国公共嘱託登記土地家屋調査士協会連絡協議会（以下「全公連」という。）の活動につきまして多大なるご理解とご支援をいただいておりますことを、この稿をお借りしましてお礼申し上げます。

また、官公署関係各位に於かれましては、全公連加盟の公共嘱託登記土地家屋調査士協会（以下「公嘱協会」という。）に、日頃より格別のお引き立てを賜り心より御礼申し上げます。

今般「公嘱協会　第3号」を発刊することができました。すでに周知のこととは存じますが、公嘱協会は、昭和６０年の土地家屋調査士法一部改正により、全国に都道府県協会を設立し、翌昭和６１年３月に全公連が組織され、本年で３８年目を迎えることができました。この間、公嘱協会は、不動産登記法第１４条第１項地図作成作業や、各自治体をはじめとする官公庁から発注の嘱託登記業務を通じて、国民生活の安心と安全に貢献してきたところでございます。

また、現在は公益社団法人として、不動産に係る国民の権利の明確化及び国土の利用、整備に資する公益事業も積極的に行っております。

特に、大規模災害時における復興事業においては、全国で多くの公嘱協会が、公益目的自主事業として自治体との防災協定を結んでおり、東日本大震災や熊本地震においては、復興事業としての地図作成作業、倒壊家屋の滅失等の調査にも貢献してまいりました。

今年度の経済財政運営と改革の基本方針によれば、切迫する大規模地震災害、相次ぐ気象災害、火山災害、インフラ老朽化等の国家の危機に打ち勝ち、国民の生命・財産・暮らしを守り、社会の重要な機能を維持するため、「国土強靱化基本計画」を推し進めるとあり、中でも「防災・減災、国土強靱化のための５か年加速化対策」として、国土強靭化施策を計画的に実行することが急務であると云われています。

そこで全公連では、これらの社会問題にも大きく貢献できる事業として、災害時復興支援事業と狭あい道路解消登記処理業務、官民境界確認補助業務、未登記処理業務、里道水路の地方分権譲与後の土地表題登記業務等の啓発を行っております。

また、不動産登記法第１４条第１項地図作成作業、国土調査法第１９条第２項・第１９条第５項による地図整備事業の分析・研究と発注官公署に対する改善提案及び事業への参画の推進も行なっております。

この様な事業推進を図ることにより、公嘱協会が受託者としての業務処理方法の現状分析と改善点を提案し、組織改革や新しい技術等の導入を実践することで、発注者との信頼関係の構築に繋げてまいりたいと考えています。

全公連では、今後とも業界団体の一員として、社会から求められる事業の提案と法整備に向けた検討や陳情等を行い、公嘱協会の事業活動が活発に推進できるよう、そして公嘱協会が多くの官公署から選択され、公益目的事業の拡大を図ることが社会貢献に繋がるということを実証できるよう活動してまいりたいと考えています。

今後とも公嘱協会に変わらぬご理解とご支援をお願いし、公嘱協会発刊にあたってのご挨拶とさせていただきます。

『公嘱協会 第3号』の発刊に寄せて

日本土地家屋調査士会連合会
会　長　岡田　潤一郎

「公嘱協会　第３号」が発刊される本年は、昭和６０年の土地家屋調査士法一部改正により、全国に公共嘱託登記土地家屋調査士協会（以下「公嘱協会」という。）を設立してから３８年、翌昭和６１年３月に全国公共嘱託登記土地家屋調査士協会連絡協議会（以下「全公連」という。）が誕生して３８年目を迎えることとなりました。

この間、公嘱協会は、不動産登記法第１４条地図作成作業や各自治体をはじめとする官公庁からの嘱託登記依頼を通じて国民生活の安心と安全に貢献されてきたところであります。

また、近年では公益社団法人として「国土の利用、整備又は保全を目的とする事業」として、国土の基本単位である個々の不動産（土地・建物）の調査測量を行い、不動産登記手続を適正かつ迅速に実施し、境界標を埋設するなどの活動を通して、不動産に係る国民の権利の明確化及び国土の利用、整備に資する事業を実施されていることに心からの敬意を表します。

ところで、昨今の専門資格者の社会的評価について、社会貢献活動を抜きに語ることはできません。日本土地家屋調査士会連合会（以下「連合会」という。）といたしましても土地家屋調査士としての能力を生かした社会貢献は、重要な要素だと考えています。

これまでも、全公連と連合会は、連携して地図づくりの主たる担い手の立場から、経済効果、自然災害への事前復興などの多角的な視点から、地図づくりの有用性と重要性を社会に対し、強く、広く発信してきたところです。今後においても、お互いの組織の歴史と情報を共有することにより、意識の共有につなげ、更には行動の共有へと進行し、未来を共有することが、土地家屋調査士制度と国民生活をつなぐ大いなる架け橋となるものだと理解しています。

さらに、地球規模で掲げられている持続可能な開発目標（SDGs･目標 11 住み続けられる街づくり）をも念頭に入れた活動として、狭あい道路の解消に対して、緊急車両等の乗入れ困難な道路環境の整備、災害時の避難経路の安全確保等、土地家屋調査士としての経験と能力を生かした方策を提言し、実行することにより地域防災と地域互助に寄与することは、土地家屋調査士を核とする組織として必然とも言えます。

また、所有者不明土地関連法の整備として、土地基本法の一部改正による土地所有者の責務の規定、民法の一部改正により相続登記の義務化、相続土地国庫帰属法の創設等、国民生活に影響を及ぼす事態が想定される法整備がされています。これらの潮流は、私たち土地家屋調査士が、所有者不明土地問題解決に資する専門職者としての期待を背負うことを意味すると考えており、社会に安定した生活を提供する職責を全うするため、公嘱協会及び全公連におかれましても、一層のご理解とご協力をお願い申し上げるとともに、ますますの発展をご祈念申し上げ「公嘱協会　第３号」の発刊に寄せる詞といたします。

『公嘱協会 第3号』の発刊に寄せて

全国土地家屋調査士政治連盟
会　長　椎名　勤

全国公共嘱託登記土地家屋調査士協会連絡協議会の広報誌『公嘱協会第 3 号』が本年も発刊されますこと、誠に意義深く、ご尽力に深く敬意を表する次第でございます。

全国各地で公嘱協会が官公署の信頼を得て、表示に関する登記業務を適正・円滑に処理し、不動産に係る権利の明確化に寄与されておりますことは、土地家屋調査士制度にとって極めて重要であり、その実績は高く評価されるべきと考えます。

そのような観点から、全国土地家屋調査士政治連盟では、公共調達における土地家屋調査士の活用、とりわけ集団事案における公嘱協会の活用を政治に訴え、受託環境の整備・拡大に取り組んでおります。

以下に活動の一端をご紹介致します。

1. 土地家屋調査士の専門性を発揮し、国民の安心・安全な住生活を実現するため狭あい道路解消に係る予算の増額、国による指針の策定を要望致します。
2. 新しい資本主義における官民連携による経済成長を促進する観点から、筆界を明らかにする業務の専門家集団・公嘱協会が公共調達の受け皿として、より一層誇りをもって活動できるよう法令改正等に取り組みます。
3. 我が国の国土を画する重要なインフラである登記所備え付け地図作成予算の大幅増額に取り組みます。
4. 土地家屋調査士の健全な暮らしを実現し、業務の改善、技術の革新、労働条件の改善を図り、社会に優良なサービスを提供し、もって地域経済の発展に寄与するため、行き過ぎた価格競争を是正し、適正な報酬による適正な利潤の確保を実現する政治活動を行います。
5. 政治連盟会員の増加を図る活動を行います。

以上ご案内の通り、公嘱協会と密接に関連する活動が多くを占めておりますが、これらの実現によって土地家屋調査士の社会的、経済的地位の向上が図られると考えるからであります。

先の見えない社会にあって、土地家屋調査士制度が輝き続けるためには、日本土地家屋調査士会連合会を中心に全公連、全調政連が立場を乗り越え団結し、単位会、単位協会、単位政連が一枚岩になることが重要と考えます。

業界が一つになれば大きな光を放つことができます。

連合会を中心に魅力ある土地家屋調査士制度を構築し、土地家屋調査士の豊かな暮らしを実現し、減り続ける土地家屋調査士試験受験者を取り戻しましょう。

政治連盟は、その潤滑油となって働きます。

公嘱協会の社員の方で、万一政治連盟に入会されていない方がいらっしゃいましたら、所属の地域の政治連盟にご入会下さいますようお願い申し上げます。

結びにあたり、全国公共嘱託登記土地家屋調査士協会連絡協議会と全ての公嘱協会の益々のご発展を祈念し、ご挨拶と致します。

今後の地図作成作業について

日本土地家屋調査士会連合会顧問
参議院議員　豊田　俊郎

１．はじめに

このたびは、『公嘱協会　第３号』が、発刊されますこと、心よりお喜び申し上げます。さて、私は、令和４年８月に発足した第２次岸田改造内閣において、国土交通副大臣の職を拝命いたしました。

皆様ご承知のように国土交通省は、国民の命と暮らしを守り、かつ経済成長や地方創生に直結する大変重要な分野について、陸･海･空にわたり幅広く所管しております。今回、私は副大臣として、防災･減災、水管理･国土保全、住宅、鉄道、自動車、航空、国際、気象等の分野を担当させていただきます。

中でも、特に力を入れていきたい分野が、防災・減災の分野です。

例えば、近年、毎年のように発生している豪雨災害など、自然災害による深刻な被害が全国各地で頻発しており、国民の皆様の安全・安心の確保が何よりも重要と考えています。

そこで本稿では、防災やまちづくりの視点からも重要であるとされる地籍調査について、その事業化の経緯について触れつつ、地籍調査の推進に向けた今後の取組について、述べることとします。

２．地籍調査の事業化の経緯

地籍調査の根拠規定である国土調査法（昭和 26 年法律第 180 号）における国土調査は、地籍調査関係、土地分類調査関係及び水調査関係の各種調査からなる総称であります。同法は、戦後、国土資源を最大限に活用し、国民経済の基盤を充実させていくため、土地及び水に関連する施策や計画の基礎として、国土の量的及び質的実態を正確に把握する必要があることから制定されました。第１条において、「国土の開発及び保全並びにその利用の高度化に資するとともに、あわせて地籍の明確化を図るため、国土の実態を科学的かつ総合的に調査すること」と国土調査の目的が明確に規定されています。

なお、立法化に先立ち、昭和 22 年、経済安定本部（旧経済企画庁の前身）に設置された資源委員会で、国土の調査に関する検討がなされ、昭和 24 年に「土地調査に関する勧告」が取りまとめられました。同勧告では、土地について、科学的な調査を行う必要性が高いことが示されました。また、国会においても昭和 24 年に「全国統一的土地調査に関する決議」が採択されました。同決議では、「土地に関連する一切の施策を具体的且つ効果的たらしめるよう速かなる機会において、強力なる措置を講ずべきである。」との文言で締めくくられています。

このような背景の下で昭和 26 年に「国土調査法」が制定され､「地籍調査」が開始されました。これにより、古くは 701 年の大宝律令の制定より、本格的に行われるようになった土地管理制度である「班田収授法」、豊臣秀吉により、農民の田畑について、一筆ごとに広さを測り、土地の石高などを定める「太閤検地」（1582 年～）、明治政府が行った土地制度の改革である「地租改正」（1873 年～）に次ぐ事業として、取組が開始されるに至りました。

その後、昭和 32 年に「国土調査法」が改正され、法の目的として地籍の明確化が位置付けられるとともに、緊急的に地籍調査を実施すべき地域について、国と地方公共団体が協議の上作成する特定計画制度の導入、経費負担の明確化などの規定が追加されるなど、事業の骨格が整えられました。

しかし、これらの取組にもかかわらず、境界の確認等に時間と手間がかかる、地籍調査への誤解、地方公共団体の予算や体制の確保の困難性等の理由で事業の進捗は十分ではありませんでした。そこで、昭和 37 年の「国土調査促進特別措置法」（昭和 37 年法律第 143 号）の成立により、翌 38 年、「国土調査事業十箇年計画」が閣議決定されました。以降十箇年方式により地籍調査が推進され、現在は、第７次計画が実施されています。

ところで、我が国において、土地に関する記録として広く利用されている登記所に備え付けられている地図は、その半分程度が、いまだに明治時代の地租改正時に作られた公図などをもとにしたものであります。公図は境界、形状などが実際とは異なる場合があり、また、登記簿に記載された土地の面積も正確でない場合があります。これに対して、地籍調査が行われると、その成果は登記所に送られ、登記所において、公図などのこれまでの登記簿（表題部のみ）や地図が正確なものに更新されることになります。それにより、土地の境界を現地に復元することが可能となるため、境界紛争の未然防止等による土地取引の円滑化や土地資産の保全、公共事業や民間開発事業等におけるコスト縮減、災害復旧の迅速化、公共用地の管理の適正化、固定資産税の課税の公平性の確保など、多岐にわたる効用が見込まれています。

このように地籍調査は、登記の促進にも資する重要な調査であります。

３．令和２年改正国土調査法と今後の取組

令和２年の改正国土調査法では、所有者の所在を探索しやすくするとともに、所有者の所在が不明確な場合でも調査が進められるよう、所有者の探索について、固定資産課税台帳等にある所有者に関する情報を自治体内部で使うことを可能とすることにより、所有者を捜索しやすくなりました。

また、現地調査についても、一部の土地所有者等の所在が不明で、客観的資料が乏しい場合であっても、所在が判明した一部所有者等により筆界案の調査・確認が可能なときは、筆界案の公告等の一定の手続を経た上で、調査を進めることができる仕組みなどを構築することが規定されました。さらに、遠隔地に住んでいる者には資料郵送などで確認、処理ができる調査手法が導入されました。筆界の現地における位置を特定する制度として不動産登記法（平成 16 年法律第 123 号）に基づく筆界特定制度がありますが、その申請主体が土地の所有権の登記名義人等に限定されていることから、地籍調査の実施主体が地籍の明確化を図るための方策として活用することができませんでした。このため、不動産登記法の特例を設け、地籍調査の実施主体の判断により、地籍調査の過程での調査や判断の内容を踏まえて筆界特定の申請を行い、法務局が筆界特定を行うことにより、筆界未定を避ける仕組みが設けられました。

このほか、地籍調査の進捗が遅れている都市部と山村部について、都市部では、道路と民地の境界（官民境界）から調査を一層進めること、山村部では、航空測量によるリモートセンシングデータなどの活用を推進し、そのデータを基に、現地まで所有者が立ち入らずとも集会所のような場所で筆界確認できるような手法を取ることなどが規定されました（令和４年度…31 市町村で実施又は実施予定）。

現在の我が国では、土地が細分化され権利関係が複雑な都市部や対象面積が広大で現地の事情を把握している土地所有者が減少してきていると指摘される林地など、調査に多くの労力を要する地域が多く残されています。このため、地域の状況に応じて様々な工夫を凝らしながら調査を推進していくことがさらに重要になっていくと考えられています。

このような状況を踏まえ、令和４年度では、これまでの市町村等への支援に加え、自治体キャラバンやアンケート調査、さらに民間事業者等へのヒアリング等を行い地籍調査全般に関する実務上の課題やニーズを改めて検証し、地籍調査の加速化に向けてさらに何をすべきかという検討を行っています。その上で、第７次十箇

年計画の中間に当たる、令和６年度までに計画事業量の達成のために必要な改善措置を順次講ずることとなる見通しであります。

４．まとめ

国土調査法等の改正を含めた、土地基本法等の一部を改正する法律案の質疑で私は、未着手・休止中の市町村の解消に向けて、包括委託制度の活用促進が求められるのではないかと提起しました。答弁では、地籍調査に未着手あるいは休止中の市町村の解消に向けて、まず地籍調査の意義や重要性を市町村に理解を得るとともに、市町村の実施体制に対する支援が必要であるとの見解が示されました。その上で、国土交通省では、第７次十箇年計画の策定に向けて、地方公共団体との意見交換を始め様々な機会を捉え、災害対策、インフラ整備に資する地籍調査の意義や重要性を市町村に周知するとし、都道府県とともに着手、再開に向けた働きかけを行いたいとの見解を示しました。また、地籍調査を着手あるいは再開しようとする市町村の実施体制に対する支援について、今回法律にも位置付けられた地籍アドバイザーあるいは国の職員派遣等による援助のほか、調査、測量等の業務を包括的に民間に委託する制度の更なる活用を図ることが必要であるとしました。その上で、地方公共団体と連携して、現場での調査、測量を担う測量業者や土地家屋調査士などの民間事業者の役割が極めて重要であることが強調されました（令和２年３月 26 日・参議院国土交通委員会）。

このように、地籍調査は、土地家屋調査士業務にも密接な関係があるということが明らかとなりました。これからは、地籍調査の促進に向けて、土地家屋調査士が積極的にどのように関わっていくのかという、一人一人の調査士の姿勢が問われているのではないかと感じています。

地籍調査を実施することで、災害発生時の早期復旧、あるいは平時における社会資本整備やまちづくりの効率化など様々な効果が創出されることは、今や我々の共通認識ではないでしょうか。

その上で、近年は大規模地震の発生の懸念や豪雨災害が激甚化・頻発化している実態などを踏まえると、地籍調査の早期実施の必要性がより一層高まっています。地籍調査が未完了であったために、防災対策工事ができず土砂災害による大きなダメージを受けた事例が平成 30 年７月の西日本豪雨において発生しましたが、このような不幸な事例は、何としても避けなければなりません。

最後に災害多発国ともいわれる我が国において、地籍調査の推進と連動して一日も早い減災対策、国土強靱化対策を進めるためにも、私も全力を尽くしてまいります。

協会事業紹介–公共嘱託登記に係る受託事業（法定事業）

協会は、官公署等からの依頼を受けて、土地の分筆登記や建物の表題登記等の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、登記の嘱託手続きについて法務局に提出する書類又は電磁的記録を作成し、登記嘱託手続きの代理業務を行います。

具体的な業務処理の流れは、以下のとおりです

●業務処理の流れ●

1 ◎発注官公署との打合せ
- 関係官公署からの依頼で打合わせ開始

2 ◎事前調査
- 関係官公署及び民有の資料図書等の調査・分析、基礎測量、復元測量

3 ◎筆界確認
- 官民・民民界の境界立会協議・確定

4 ◎測　量
- 地積測量、建物測量、分割測量等、境界標設置

5 ◎書類の作成
- 地積測量図、不動産登記規則第93条報告書、計算製図、建物図面作成

6 ◎登記申請
- 登記所に申請、登記完了証受領

7 ◎成果品納入
- 納入図書等の最終検査、納品

※全公連加盟協会は万一の事故に備え、公共嘱託業務に関する損害賠償保険等に加入しています。

協会事業紹介－「関連業務」官民境界確認補助業務、狭あい道路解消嘱託業務について

全公連　業務担当副会長　伊藤　秀樹

公嘱協会の業務は、土地家屋調査士法第 64 条に規定されており、官公署その他政令で定める公共の利益となる事業を行う者による不動産の表示に関する登記に必要な調査若しくは測量又は嘱託若しくは申請の適正かつ迅速な実施に寄与することが協会の使命となっています。

また、平成 20 年 12 月 1 日施行された、「一般社団法人及び一般財団法人に関する法律及び公益社団法人及び公益財団法人の認定等に関する法律」の施行に伴う関係法律の整備に関する法律により、既存の公嘱協会は「公益社団法人」か「一般社団法人」を選択することになりました。いずれにしましても「官公署のお手伝い」を全力で行い、業務を通じて社会資本整備に資することが公嘱協会の目的であります。公嘱協会は昭和 60 年に設立して 38 年が経ち、現在では、嘱託登記だけではなく、様々な公嘱業務の相談を受け官公署に寄り添いお手伝いを行っています。

その一つは「官民境界確認補助業務」です。この業務は申請代理人から官民境界確認申請が提出された時に、土地家屋調査士の知見を提供してスムーズに立会の処理を進めるものです。道路内民有地や地目が合致していない、地図訂正の必要性など未登記の報告を行い、予算が許す範囲で登記処理を行うものです。大量な申請があり、適正迅速な処理が必要であることから、公嘱協会が行うべき業務であると考えます。

また、「狭あい道路の解消」は日本において大きな課題である国土強靭化の一つです。災害時の避難通路や復興・復旧には広い道路が必要です。昨今は高齢化社会にも関わらず緊急時に救急車や消防車も通れない、平時には介護車も自宅前まで行けない道路が多く存在します。そんな狭あい道路を一歩ずつ解消するために、建築確認申請時に官民境界確認を義務付け、セットバックが必要な狭あい道路は分筆登記を行い道路整備していくことが重要になります。この業務も、大量の申請があり適正・迅速に処理する必要があることから、公嘱協会の業務に相応しいと考えます。また、道路センターを決めるためには対側地の道路境界の確認も必要です。道路行政に長年携わっている公嘱協会が行うことで適正な処理が可能です。国土交通省の「狭あい道路整備等促進事業」では、安全な住宅市街地の形成に向け補助金を用意しています。そして、政治連盟の皆さんが、この補助金拡大に取組んでおられます。事業者である公嘱協会は国民の安全のために狭あい道路の解消業務を全力で拡大していきたいと思います。

全公連では各公嘱協会の協力を得て、数年前から主要業務の業績を集計していますが、「官民境界確認補助業」、「狭あい道路解消嘱託業務」の業務実績は着実に増えてきており、地元官公署から相談相手として頼られる存在になっていることを実感しています。

最後に「官民境界確認補助業務」「狭あい道路解消嘱託業務」の他にも「未登記道水路の表題登記及び分筆登記」など重点業務がありますが、いずれも社会資本整備には欠かせない業務です。これらの業務を通じて官公署と共に座標の管理を行い「地図づくり」を進め、全国の公嘱協会は地域から国土強靭化に貢献したいと考えています。

協会事業紹介－官民連携によるスマート市役所の取り組み ～公嘱協会の WEBGIS の活用～

三島市役所　都市基盤部　都市整備課　用地区画整理係　大庭　康彦

三島市では「スマート市役所」の実現を目指し、市民の皆様に迅速、便利で質の高い行政サービスを行えるよう取り組んでおります。

私の配属先の「都市整備課　用地・区画整理係」では、地籍調査事業、基準点整備事業を行っており、窓口にて地籍調査の成果、基準点等の資料の交付を行っております。

現在の成果・資料等の交付については、

1．窓口に来られたお客様に交付希望箇所をゼンリンの地図にて提示していただく
2．位置図（該当箇所を市内 10 数枚に分けて基準点等設置個所を落としてあるもの）を来庁者に提示する
3．位置図より希望される点を聞き、資料を探す
4．交付希望の点等の申請書を記入していただく間に、資料を探してコピーし、お客様に渡す

といった手順で行っておりました。

つまり…スマート市役所とは程遠い、本当に昔ながらのやり方だったのです。

私は令和 2 年度に異動してきましたが、引継ぎ事項に、「窓口業務のデジタル化」というものがありました。これについて「いかに予算を掛けずに少ない人数で作業を行うか？を考えましたが、良い方法は全く思い浮かびませんでした。

理想は、国土地理院の「基準点等成果閲覧サービス」です。しかし、それと同様のレベルのものを作るとなると予算や人員でとてもできません。そこで、県内外の市町村のホームページを色々見て回り、デジタル化を実施済であればどのような方法を用いて行っているかを確認し、当市の手持ちの機材や人員で行えるか検討しました。係員と一緒に現状で対応出来そうな手法を考えましたが、中々良い手法が浮かばず時間は過ぎるばかり…。そのような折にコロナ禍となり、庁内では「対面での接客をとにかく減らし、出来る限りオンライン申請を促進するように！」との指示があり、とにかくデジタル化を形として示さなくてはならなくなりました。

私が最初に考えたのは、オーソドックスに「紙媒体（図面、座標値）をスキャナで読み込ませ、PDF に変換しホームページにアップロードする方法」です。しかし、基準点等設置個所図が A1 サイズなのに、当市にはそのサイズに対応するスキャナがないため、いきなり躓いてしまいました。また、座標値については成果表、点の記のように各点とリンクするような形で存在するところまではよかったのですが、過去の地籍調査の成果がコンピュータ用紙に一覧として印刷されており、しかも各点の座標値の並びと図面との繋がりが慣れていない人には分かりにくいため、これをただアップロードしても利用者が探すのに時間がかかってしまいます。これではとても良い市民サービスと言えませんでした。

悩ましい日々が続く中、静岡県公共嘱託登記土地家屋調査士協会様の講習会に参加した際、講習内容に「WEBGIS を用いた基準点情報管理」というものがありました。県内で既に導入されている市の取り組み（実績）を見て、これは正に理想としている形だと思いました。帰りの電車の中では同僚とこの話で盛り上がり、同僚も「すぐにでも相談しましょう！明日電話します！」と早速翌日に静岡県協会の事務局様に連絡し、事業の詳細や導入方法等について打ち合わせの場を取ってくれました。

その後詳細な説明をお聞きして、WEBGIS による情報管理について良いと思った点は、

1．紙媒体をデジタル化することができ、またバックアップを取れること。データはクラウド保存されること
2．デジタル化作業を公嘱協会様にて行って貰えること
3．ネット接続が出来る PC があれば閲覧できること
4．WEBGIS が Google マップのように直感的に使えることの 4 点です。

1について、基準点、境界点情報等については原則永年保存としていますが、申請の書類は日々増えるため倉庫を圧迫します。また、古いものについては紙が劣化し、文字も見えにくくなっていたりします。三島市は南海トラフ地震の被害想定では震度 6 強となっており、発災した場合には書類が損害を受けることが考えられます。そのため、デジタル化しバックアップされていれば、災害復旧で資料が必要な場合にもすぐ対応が可能となります。

2について、当市で作業をおこなうためにはスキャナや OCR ソフトの導入の予算取りが不可欠ですがなかなか困難です。また、作業にもマンパワーが必要になり業務に支障が出るところですが、それらを公嘱協会様で行って貰える点は魅力的です。

3について、公嘱協会様の WEBGIS システムに接続して利用する形なので、専用のアプリケーションやそれらを利用するための高スペックの PC を必要としません。

4について、多くの方が使ったことがあると思われる Google マップやそれに近いものを扱うのと同じ感覚で使えます。

以上の点を考えると三島市としてはメリットしかなく、「善は急げ！説明を聞いた他市町もきっと導入を検討するだろうからとにかく早くしないと！」、ということで、早速上司にも詳細を説明して導入を進めることとなりました。導入について公嘱協会様と協議する中で、「当市の道路管理者である土木課の官民境界の査定のデータも併せて載せたらどうか？」との提案を受け、土木課も含めて協議を行いました。

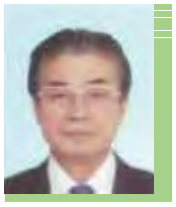
その後何回かの協議を行い、令和 4 年 6 月 28 日に『三島市と公益社団法人静岡県公共嘱託登記土地家屋調査士協会との WEBGIS を活用した基準点及び官民境界点情報等管理に関する協定』を締結しました。

その後、スキャニングの際に資料にある個人情報の取り扱い等を打合せし、8 月より官民境界の資料のスキャニングを開始しました。官民境界については書庫の写真のとおり 50 年分位の資料があって相当時間が掛かることが想定されましたが、公嘱協会様の非常に効率的な作業の結果、11 月には取込完了しました。今後は基準点等の資料を取り込んでいただき、試験運用したのち、令和 5 年 4 月より運用を開始する予定となっております。

まだ運用までには打合せ等やることがありますが、実際にサービス開始されることを楽しみにしています。

・協会紹介・

神奈川県公共嘱託登記土地家屋調査士協会



理事長 越智眞琴

・活動内容

・信頼の厚い公共団体からの嘱託業務だけではなく、法第14条地図作成作業において、大都市型・従来型の地図作成作業で地域に貢献しています。

・アピールポイント

・神奈川県内、東京都内及び神奈川県近郊地域で嘱託業務を展開しています。

・当協会から一言

・法第 14 条地図作成作業の筆界未定率は、「0」の更新を継続しています。

・自主事業

・境界標埋設事業
・基準点の整備、促進
・公開講座の実施

埼玉公共嘱託登記土地家屋調査士協会

理事長 加藤　実

・活動内容

・私たち埼玉協会は、多数の難渋事件に対するノウハウや大規模事案対応への蓄積があり、官公署の良きアドバイザーとして公共工事に伴う筆界確認、土地分筆、地積更正登記、地図訂正、建物登記など不動産の表示に関する調査測量、登記業務を行っております。

・アピールポイント

・300名程の土地家屋調査士で構成され、大都市市街地から郊外地まで県内全ての地域に人員を配置している法人です。

・当協会から一言

・官公署が管理する財産の計画的な処理と活用方策、予算立案をいたしますので、お気軽にご相談ください。

千葉県公共嘱託登記土地家屋調査士協会

理事長 内山一哉

・活動内容

・嘱託登記業務の法定事業
・法14条地図作成作業
・官公署の官民境界確定代行業務

・アピールポイント

・県内を13地区に分け地域に精通した235人の土地家屋調査士が業務を担当いたします。

・当協会から一言

・社員の土地家屋調査士は、土地の筆界を明らかにする業務の専門家です。
嘱託登記や土地の境界についてお困りの事などお気軽にご相談ください。

茨城県公共嘱託登記土地家屋調査士協会

理事長 樋熊崇一

・活動内容

・嘱託登記を官公署にＰＲのため社員一丸となって、役所に出向き業務案内を行っています。
最近、官公署より、相談及び見積依頼が増えてきました。

・当協会から一言

・当協会では、業務処理委員会を設置し、地域及び、各社員の経験等を考慮し担当者を決めております。
又、成果品につきましては、役員の検査後に納品しております。

・自主事業

・官公署に対し、講師の派遣。
・今後、登記基準点の設置。

栃木県公共嘱託登記土地家屋調査士協会

理事長 薄根　孝

・活動内容

・栃木県及び県内市町等の官公署様からの嘱託登記に係る調査・測量・登記等を行うとともに、法14条地図作成業務においても積極的に受託し、私ども土地家屋調査士の使命である、不動産における権利の明確化に寄与しております。又、今後は市町等への啓発活動により、公嘱協会の活動を理解していただき、浸透を図りたいと考えています。

・アピールポイント

・協会は公益目的事業の一環で、官公署様に向けての「登記アドバイザー」として登記に関する困りごと等の相談に応じています。

・当協会から一言

・官公署様からの嘱託登記や困難な登記相談等、ぜひお声掛けください。

群馬県公共嘱託登記土地家屋調査士協会

理事長 小池　隆

・活動内容

・群馬県の官公署等様のご依頼を頂き、不動産の表示に関する登記に必要な調査・測量・登記の嘱託を適正かつ迅速に実施しています。

・アピールポイント

・群馬県発注の嘱託登記業務は100％受託しています。

・法務局発注の法第１４条地図作成作業では、筆界確定率１００％を目指しています。

・当協会の特長

・県内を12区域に分け、専門家による組織を配置し、関係業務についてのご相談に応じています。

・自主事業

・基準点管理事業

・境界標設置事業

静岡県公共嘱託登記土地家屋調査士協会

理事長 安田欣市

・活動内容

・新しい時代を迎えて地域社会から信頼される公益法人として、境界に係る調査・測量・登記の専門家として用地境界確定測量及び嘱託登記手続きだけでなく、狭あい道路拡幅整備事業、地図作成事業、官民境界査定代行業務についても積極的に推進していくために県内全域において広報活動及び事業推進を図っていきたいと考えております。

・アピールポイント

・高校生を対象とした出前授業（調査士会との共催）や県内市町の職員への研修会（司法書士協会との共催）などに取り組んでおります。

・当協会から一言

・公嘱協会は地域に貢献するべく、調査・測量に精通した登記の専門団体であります。
安心・安全な公共事業の遂行に寄与します。
是非お声がけください。

山梨県公共嘱託登記土地家屋調査士協会

理事長 西海幸雄

・活動内容

・山梨県及び各市町村と単価契約を締結し、嘱託登記にかかる調査測量・登記業務を受託するとともに法第 14 条地図作成事業を受託し実施しています。また公益目的事業も積極的に実施しています。

・アピールポイント

・毎年、法第14条地図作成事業を受託できており、その事業の土地境界線の確定率は99％を超えています。公益目的事業である出前授業は実施した高校からも「毎年、実施してほしい」と好評です。また市民公開講座も県民が興味を持ちそうなテーマを模索し毎年、開催しています。

・当協会の実施している公益目的事業

1. 県立甲府工業高等学校での出前授業
2. 市民公開講座
3. 登記基準点の設置事業
4. シンボル建物の表題登記事業

新潟県公共嘱託登記土地家屋調査士協会

理事長 渡辺政次

・活動内容

・土地家屋調査士等で組織する県内唯一の公益法人として地域社会に貢献するべく地図整備事業及び公共嘱託登記事業並びに公共嘱託登記事務に関する情報提供事業に取り組んでおります。

・アピールポイント

・専門的能力を結合した公益法人として官公署の負担軽減及びコスト削減等を念頭に過年度未登記処理業務や官民境界立会業務にも力を入れております。

・当協会から一言

・県内を８地区に分け地域に精通した専門知識を有する１２０名以上の社員で構成しておりますので、お困りのときやご質問等がございましたらお気軽にご相談ください。

大阪公共嘱託登記土地家屋調査士協会

理事長 舩原大弘

・活動内容

・国民の権利の明確化に寄与するべく、法定の嘱託登記だけでなく、１４条地図作成業務、地籍調査や官民境界確認補助業務にも積極的に取り組んでいます。

・アピールポイント

・１８０余名の精鋭社員の専門的能力を結合して、大規模かつ大量、複雑困難な公共嘱託登記であっても適正、迅速に処理します。公益法人としてガバナンス・コンプライアンスも抜群です。

・当協会から一言

・地域に精通した社員が対応しますので、困ったときは、迷わずご相談ください。

京都公共嘱託登記土地家屋調査士協会

理事長 宮坂雅人

・活動内容

・官公署からの依頼を受けて、不動産の表示に関する登記に必要な調査･測量･申請手続きの代理業務を適正･迅速に行っています。

・地籍調査､14 条地図作成にも積極的に参加しています。

・当協会から一言

・地域に精通した社員が対応しますので、まずはお気軽にご相談ください。

・自主事業

・境界標設置事業
・基準点情報の収集･提供事業
・表示登記に関する相談･研修事業

兵庫県公共嘱託登記土地家屋調査士協会

理事長 堀　次夫

・活動内容

・当協会は、次に掲げる事業の実施をもって不動産に係る国民の権利の明確化に寄与することとしていますので、公共の利益となる事業の円滑な実施に取り組んでおります。

・当協会の事業

・公共嘱託登記業務等の受託事業
・地図整備の促進等に係る受託事業
・認定登記基準点設置事業
・災害時の緊急対応への協力

・当協会の特長

・広い県域かつ個性あふれる地域で構成された兵庫県内において、各地で当協会の社員である土地家屋調査士が業務処理に取り組んでいます。

奈良県公共嘱託登記土地家屋調査士協会

理事長 森本英利

活動内容

・嘱託登記業務の法定事業、登記所備付地図作成作業、地籍調査事業に多くの社員が頑張っています。
・地籍調査事業にも積極的に参加しています。

アピールポイント

・県内の土地家屋調査士の６０％が当協会に所属しています。
・筆界確認・調査・測量・表示に関する登記業務の専門家集団、地域に精通した社員（土地家屋調査士）が業務に携わります。

当協会から一言

・地域とともに育んできた実績と信用のある当協会は事業計画段階からお手伝いして事業推進に寄与します。
・境界のことなら、お気軽にご相談ください。

自主事業

・登記事務に関する情報提供事業
・境界標管理事業
・自然災害等の被災地方自治体に対する支援活動

滋賀県公共嘱託登記土地家屋調査士協会

理事長 中野正章

活動内容

・不動産表示に関する嘱託登記および登記に係る調査、測量を主な事業とし、関連事業として地図作成業務、自主事業として境界標の設置、地図整備地区の公開等を行っています。

当協会から一言

・毎年10月の土地月間には滋賀県及び（公社）滋賀県不動産鑑定士協会と連携し、「県民フォーラム」を開催しています。業務に係るご質問、ご相談にも随時対応していますのでお気軽にお問い合わせください。

和歌山県公共嘱託登記土地家屋調査士協会

理事長 吉田秀幸

活動内容

・嘱託業務の法定事業だけでなく、14 条地図作成作業も頑張っています。

アピールポイント

・県内の土地家屋調査士の 80％が当協会に所属しています。

自主事業

・境界標設置事業
・登記基準点設置事業

当協会から一言

・お気軽にご相談ください。

当協会の特徴

・県内を７つの地域に分け、専門家を配置し、適材適所の担当者が作業に当たっております。

愛知県公共嘱託登記土地家屋調査士協会

理事長 水野元彰

活動内容

・登記事務委託から地図作成まで、さまざまな業務に取り組んでいます。多くの官公署を法定事業と自主事業の両面から支えられるよう、日々研鑽を重ねています。

アピールポイント

・当協会では委員会活動にも力を入れています。地図作成や災害復興支援に関する、業務を充実させるための研究を行う委員会と、組織の充実及び官公署と当協会の橋渡しを目的とする公嘱 PR 委員会を組織し、2年の任期で活動しています。

当協会から一言

・当協会には400名を超える社員が在籍しています。県下を７つの地区に分け、地元の事情に精通した地区の役員・社員が業務の提案や処理を行っておりますので、お気軽にご相談ください。

三重県公共嘱託登記土地家屋調査士協会

理事長 小林邦光

活動内容

・県内のそれぞれの地域に精通した約170名の社員が筆界を明らかにする専門家として嘱託登記業務の法定事業の他に、14条地図作成業務・地籍調査事業に取り組んでいます。

自主事業

・災害時の復興支援協定に基づく活動
・境界や公共嘱託登記に関する知識の普及啓発活動（官公署への研修会講師の派遣・講演会の開催）

当協会から一言

・官公署からより一層信頼され、期待される協会を目指し、社員能力と成果品質のさらなる向上に努めています。お困りの時やご質問等、お気軽にご相談ください。

岐阜県公共嘱託登記土地家屋調査士協会

理事長 尾崎康弘

業務処理指針

・広い県土を隈無く網羅した各地区、グループの協会社員が、永きに亘り培った発注官公署との信頼関係を礎に、「誠実・先進・迅速」（社員訓）な業務処理に徹し、地域社会に貢献したいと考えています。

アピールポイント

・業務処理状況をWEB上で一元管理できるよう、業務管理システムを構築し運用しています。県下派出土木事務所の案件も本庁にて全て進捗状況の把握が可能となるため、重宝されています。

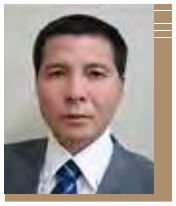
当協会から一言

・発注を頂く官公署より「選択される公嘱協会」をスローガンに、適正・迅速な日々の業務処理の積み重ねこそが最善の道であると信じ頑張っています。官公署の皆様からの、些細な疑問、お悩み…何でもご相談ください。最寄りの適任の社員が窓口までお伺いします。

自主事業

1. 防災及び災害時支援事業
2. 土地の境界及び公共嘱託登記に関する知識の普及啓発事業

福井県公共嘱託登記土地家屋調査士協会



理事長 松浦康圭

活動内容

・嘱託業務の法定事業のほかに、地図混乱している地域等の理由で、官公署が長年、用地取得できず公共事業が進まない懸案事案の業務を受託しました。14条地図作成業務も令和３年度、令和４年度と受託し、全社員の力を結集して活動しております。

アピールポイント

・私たちが今日まで培った筆界確定の専門知識を活用することで、円滑な公共事業の推進に寄与できると考えています。官公署の懸案事案に積極的に取り組み、官公署の期待に応え、官公署から選ばれる組織へと成長して参ります。

石川県公共嘱託登記土地家屋調査士協会

理事長 武部恭典

活動内容

・法定事業である嘱託登記業務の他、14条地図作成作業、地籍調査事業等に多くの社員が協力して活動しております。

アピールポイント

・当協会は14条地図作成のスペシャリストで編成されたプロジェクトチームにより高い水準を維持しています。

当協会から一言

・些細なことでもお困りの時は、各地域の社員若しくは協会までお気軽にご相談ください。

自主事業

・官公署の未登記建物の表題登記等

富山県公共嘱託登記土地家屋調査士協会

理事長 澤泉　弘

活動内容

・法定事業である嘱託業務と共に、14条地図作成事業では県内の社員が協力し、不動産における権利の明確化に寄与しています。

アピールポイント

・県内を４区域に分け、官公署様の「登記アドバイザー」として登記に関する困りごと等の相談に応じまた WEBGIS を利用した土地業務管理も進めています。

当協会から一言

・当協会は、官公署から選択される協会をめざして、社員の能力向上される研修と業務処理環境の整備に努めています。

自主事業

・県民を対象とした無料登記相談の実施
・官公署を対象とした登記セミナーの実施
・災害時の応援協定に基づく活動
・公共財産の筆界管理の支援と提案

広島県公共嘱託登記土地家屋調査士協会

理事長 松野正智

活動内容

・公共嘱託登記に係る受託事業、従来型及び大都市型の地図作成事業及び登記基準点設置事業を行っています。また、ＵＡＶ写真測量で災害復旧に貢献しております。

当協会から一言

・広島県及び一部の市と災害協定を締結していますが、引き続き推進活動に努めます。また日本赤十字社広島県支部より赤十字サポーターに認定いただきました。これからも社会貢献のため努力してまいります。

当協会の特徴

・県内に８カ所の地域を設け、地元に貢献しております。

山口県公共嘱託登記土地家屋調査士協会

理事長 八田　廣

活動内容

・嘱託登記業務や地図作成作業などに取り組んでいます。
・官民境界確認補助業務の事業受託を目指し、啓発活動を行なっています。

アピールポイント

・山口県は山林部の公図が存在しないことから、当協会と山口県土地家屋調査士会との合同で「山林地図検討委員会」を設置しています。また該当案件の歴史的経緯を確認したうえで、現存する山林絵図の所在確認・絵図の収集・取りまとめを行なっており、そのデジタル化したテータベースをもとに不明地番の探索を行なっています。

当協会から一言

・当協会は、「筆界を明らかにする業務の専門家」として、嘱託登記業務に精通した社員を「嘱託登記アドバイザー」として県内各地区に1名配置し、官公署担当者の方々からのご相談に対応する体制を整えております。不動産の表示に関する登記、土地の境界確認などについて、些細と思われる案件のお問い合わせにも対応いたしますので、嘱託登記アドバイザーをご活用いただきたいと存じます。

岡山県公共嘱託登記土地家屋調査士協会

理事長 粟井洋充

活動内容

・公共の利益となる事業の円滑な実施のため、法定事業である嘱託登記業務を中心に、登記所備付地図作成作業、大規模災害で被災した地域における登記事務支援活動にも積極的に取り組んでおります。

当協会から一言

・県内各地域に精通した土地家屋調査士が業務に携わります。まずはお気軽にご相談ください。

自主事業

・境界標設置事業
・登記制度の普及啓発事業
・災害時における登記事務支援活動

鳥取県公共嘱託登記土地家屋調査士協会

理事長 太田達男

活動内容

・嘱託登記業務、１４条地図作成業務、県新人職員への嘱託登記研修会へ講師派遣。また、独自の境界プレートを作成配布し設置、認定登記基準点設置。

アピールポイント

・社員数が少ないことを武器に、役員社員が一丸となって頑張っており、研修等を通して能力向上に努め、官公署からの信頼をいただけるよう努力しています。

当協会から一言

・嘱託登記業務に関しては、まず当協会にご相談ください。

島根県公共嘱託登記土地家屋調査士協会

理事長 門脇浩泰

活動内容

・定款に基づく公益目的事業（嘱託登記、地図作成、境界標識設置等）を行なっています。

アピールポイント

・公益目的事業を行なう上で、高い品質の納品及び工期遵守を心がけ、官公署からの信頼を得ています。また、県内100名余の土地家屋調査士のうち7割が社員として所属しており、法人としての信頼をも得るよう心がけています。

当協会から一言

・公共（登記）基準点等を使用し、世界測地系での成果作成をします。

自主事業

・官公署の皆様の「痒いところに手が届く」をモットーに、登記測量等での立会 に積極的に関与させていただきます。
公益社団法人であることを常に意識して、社会に還元できる自主事業を行ないます。

福岡県公共嘱託登記土地家屋調査士協会

理事長 松尾　努

活動内容

・嘱託登記業務
・14条地図作成業務（大都市型、通常型）
・官公署向け研修会の実施

アピールポイント

・官公署の研修会に講師を派遣し、官公署が抱える問題の解決にあたっている。
・新たな業務推進のため業務推進委員会を立ち上げた。

当協会から一言

・新入社員研修会において権利と義務の伝達を行い、若い有能な社員の育成を目指している。
・常に安定した財務状況の確立を目指している。

自主事業

・認定登記基準点設置事業
・災害支援事業

佐賀県公共嘱託登記土地家屋調査士協会

理事長 平野　実

活動内容

・公共嘱託登記に係る受託事業を適切かつ迅速に行っています。
・14 条地図作成事業では、多くの社員が一体となって取り組んでいます。
・近年、啓発のための活動を強化し、特に地積測量図の分離発注を県や市町に働きかけています。

アピールポイント

・永年にわたり培ってきた技術力と築き上げてきた信用・信頼を最大限に活かしながら、絶え間ない革新を図り、自らの持続的な成長と事業を通じた社会への貢献を実現していきます。

当協会から一言

・土地や家屋の調査・測量・登記に関しては、筆界に関する専門家集団であり、県内唯一の土地家屋調査士の公益社団法人である当協会に、何でもご相談ください。

自主事業

・登記基準点確認調査
・境界標埋設事業
・官公署との合同研修会

長崎県公共嘱託登記土地家屋調査士協会

理事長 吉田隆正

活動内容

・当協会は公益法人として、法定事業及び法第14条地図作成事業、地籍調査事業等に取り組んでいます。特に今年度の地籍調査事業は、規模が大きかったことから、協会の重要事業と位置づけ、県内全域の社員が参加して、令和 5 年3月の完了に向け組織力で対応しています。

当協会から一言

・コロナ禍の影響で大規模な登記研修会等は控えておりますが、お困りごとに応える相談会等を開催したいと考えています。お気軽にご相談ください。

大分県公共嘱託登記土地家屋調査士協会

理事長 佐久間博文

活動内容

・関連事業として法務局14条地図作成作業等や自主事業として一般市民対象の無料相談会や公開セミナー、災害発生時の被害認定調査等の社会貢献活動を行なっています。

アピールポイント

・大分県との災害発生時における復興支援協定に基づき、平成 28 年熊本・大分地震、平成 29 年九州北部豪雨等の甚大災害発生の際には、被害認定調査を実施しました。災害発生時には、今後とも、地域の迅速な復旧・復興に貢献していきます。

当協会から一言

・狭隘道路解消登記処理業務、官民境界確認補助業務、未登記処理業務、里道水路の土地表題登記業務、空家対策等の新規事業に積極的に取り組みます。

熊本県公共嘱託登記土地家屋調査士協会

理事長 近藤　聡

活動内容

・登記嘱託業務だけでなく、不動産登記法14条地図作成、官民境界立会業務また熊本地震の影響による街区単位地図修正、地図精度確認調査、復興型法14条地図作成、県内各官公庁への震災事案の相談の対応、自主事業等などの業務もおこなっております。

当協会から一言

・法定業務の他、多くの事業をおこなっており、熊本の復興に意欲的に携わっています。

自主事業

・各市町村における地震による基準点の移動量調査（図根点、三角点、基準点等）

鹿児島県公共嘱託登記土地家屋調査士協会

理事長 原田昭文

活動内容

・不動産の表示に関する登記に必要な調査・測量等を行っております。

アピールポイント

・離島を含む県下約 190 名の土地家屋調査士が所属しており、地域の社員を中心に、社員間の相互協力により能力を結集して業務処理に当たります。

当協会から一言

・平成 4 年度よりこれまで、継続して地図作成業務に携わってきております。

自主事業

・都市再生街区基準点の管理
・京都大学防災研究所桜島火山観測所の地殻変動 GNSS 観測への協力
・一般市民、官公署向け公開講座・セミナーの開催
・境界標設置事業

宮崎県公共嘱託登記土地家屋調査士協会

理事長 樫下真人

活動内容

・官公署等が行う公共事業の調査・測量を行い、適正・迅速な嘱託登記の実施に取り組んでおります。また、法務局による不動産登記法第14条地図作成事業を積極的に行っております。

アピールポイント

・専門家である土地家屋調査士がその能力を結集し、組織的に業務を実施しております。県内各地区に地域事情に精通した土地家屋調査士がおりますので、県内一円の公共事業の円滑な推進に貢献しております。

当協会から一言

・「土地の筆界を明らかにする業務の専門家」として官公署の皆様から選択される組織づくり、事業に邁進してまいります。

沖縄県公共嘱託登記土地家屋調査士協会

理事長 島袋裕二

活動内容

・嘱託登記業務、登記所備付地図作成作業はもちろん、自主事業として登記基準点設置事業、境界標埋設事業、官公署の未登記建物の建物登記実施事業、普及事業（講演会事業）を行っております。

アピールポイント

・沖縄本島内に登記基準点 500 点以上を設置し、その成果を協会ホームページ上で公開しております。是非、ご活用下さい。

当協会から一言

・公共事業により新設、又は拡幅された道路における官民境界の復元と境界標の設置を多くの官公署にご提案します。
・土地の境界や嘱託業務等についてお気軽にご相談ください。
・普及啓発活動の一環として用地担当職員を対象とした勉強会に講師を派遣いたします。

宮城県公共嘱託登記土地家屋調査士協会

理事長 鈴木洋一

活動内容

・嘱託業務の法定事業だけでなく、14 条地図作成でも多くの社員が活躍しております。
・基準点が不足していると思われる地域に、登記基準点を設置しております。

アピールポイント

・県内を５つの地区に分け、専門家集団が一丸となり業務に積極的に取り組んでおります。

当協会から一言

・官民境界補助業務に力を入れています。
・土地の境界や嘱託登記等についてお気軽にご相談ください。

福島県公共嘱託登記土地家屋調査士協会

理事長 竹内博幸

活動内容

・東日本大震災から 11 年が経過し、時間と共に復興が進んでおりますが原子力発電所の廃炉に向けての問題が山積しており、特に汚染水処理対策の海洋放出には、地域復興を願う地域住民にとりましても厳しい現実に苦悩しているところです。今後の風評等々の諸問題に対しても県民に対して更なるケアを願うばかりです。また、新型コロナウイルス感染症は、ワクチン接種も進み、深刻な状況の経済活動も少しずつ動き出しております。しかし、変異株の拡大も懸念されておりますが感染対策を継続しながら慎重に業務活動を行って参ります。さて、当協会は、令和３年の総会で竹内理事長体制に改選されまして、各担当役員が黙々と役務を遂行しております。また、事務局職員も新体制となり日々明るく、しっかりと職務を担当して頂いております。

福島協会では、三本の柱事業として

①令和２年に改正されました土地基本法に伴いました所有者不明土地解消のため各官公庁との協議を深め、専門的知見から積極的に問題解決に向けての体制を進めております。

②登記所備付地図作成作業も福島市、いわき市の２地区において作業が進められております。各地区の負担を軽減するためオール福島で精度の高い地図を作成し、筆界をめぐるトラブル防止のため地域の復興に貢献して参ります。

③「官民境界補助業務」については、郡山市におきまして試験的に受託し、将来に向け広く対応できる様、筆界の専門家集団としての知識と経験を十分に発揮し、嘱託業務のさらなる適正化と迅速化に努めて参ります。

当協会では、全社員が個々の研鑽と資質向上を図りながら、円滑な業務活動を推進すべく、適正で迅速な業務処理を目指して参ります。

山形県公共嘱託登記土地家屋調査士協会

理事長 木村裕次

活動内容

・地図作成作業・公共建物の表題登記を継続事業としており、また関係機関との情報交換会を開催しています。

官公署へのアピールポイント

・県内全域の構成社員であるため、適正かつ迅速な地域密着業務処理が可能です。
・業務成果が法務局に永久保管され、長年にわたり国民に公示され利用されます。法令の具備と現地の安定に寄与します。

当協会から一言

・近年は関係者等の判明に困難する要因も加わり、公共事業調査は複雑化しています。事務処理の軽減に、協会（専門家集団）の活用を提案します。

岩手県公共嘱託登記土地家屋調査士協会

理事長 佐藤吉和

活動内容

・当協会は岩手県内外へ1級登記基準点の555点、2級登記基準点の123点について、不動産登記規則第10条第3項に規定する「基本三角点等」として取り扱うことができる基準点として認定を受け、維持・管理をしております。また、登記測量研修会を開催し多くの皆様に不動産登記嘱託についての啓発事業に取り組んでおります。

当協会から一言

・県内119名の協会社員が岩手県の均衡ある発展へお手伝いさせて頂いております。

秋田県公共嘱託登記土地家屋調査士協会

理事長 小笹壽郎

活動内容

・嘱託登記業務、地図作成作業、相談事業のほか秋田県との災害協定を締結し、非常時での県民への支援に備えております。

アピールポイント

・秋田県の土地家屋調査士の8割が加入しております。

当協会から一言

・いつでも無料で相談に応じております。各担当者様お気軽にお問い合わせください。

当協会の特徴

・豊富な立会経験に基づいた精度の高い立会業務を目指しております。

青森県公共嘱託登記土地家屋調査士協会

理事長 蝦名　隆

活動内容

・当協会は、青森県と単価契約を締結し、嘱託登記業務を行っています。また、法務局14条地図作成作業では、県内各地区の社員が協力し取り組んでいます。

アピールポイント

・筆界を明らかにする業務の専門家として日々研鑽し、積極的に業務に取り組んでおります。

当協会から一言

・地元に精通している社員が担当しますので、お気軽にご相談ください。

自主事業

・基準点設置事業
・基準点点検測量事業
・境界標埋設事業
・官公署及び県民への土地境界に関する知識の普及活動（研修会）
・官公署未登記建物の建物表題登記事業

札幌公共嘱託登記土地家屋調査士協会

理事長 仲村雅之

活動内容

・嘱託業務の法定事業だけでなく、法14条地図作成作業で多くの社員が活躍しています。
・札幌市が実施した過年度の地図整備事業で筆界未定となった区域を解消すべく、自主事業として取組んでいます。

アピールポイント

・管轄内に、石狩･空知･後志及び日高胆振支所を設置し、各支所の社員が迅速に対応します。

札幌協会から一言

・表示登記等に関する専門家集団として、嘱託登記についても常に適正･迅速を旨とし、業務処理に努めております。お気軽にご相談ください。

函館公共嘱託登記土地家屋調査士協会

理事長 石塚伸人

活動内容

・14条地図作成業務
・官公署等の嘱託登記業務
・自治体が所管する不動産の表題登記業務
・官民境界確認業務

アピールポイント

・登記に係わる筆界調査の専門家が迅速、且つ正確に業務処理にあたります。

当協会から一言

・未処理の登記事務の対応に迷う場合等、当協会へお気軽にお問合せください。

旭川公共嘱託登記土地家屋調査士協会

理事長 植西辰義

活動内容

・主に、不動産登記法第14条地図作成の業務を、長年にわたり受託しており、地図混乱地域の解消と不動産取引の安全に寄与しています。他に、嘱託登記や境界確定測量業務、建物表題登記業務などを受託しています。

アピールポイント

・境界に関する専門的能力を有する団体として、官公署や国民の皆様に信頼されることを目指して日々研鑽に努めています。

当協会から一言

・社員である土地家屋調査士のスキルを存分に発揮出来るようにサポート体制を充実していきます。

釧路公共嘱託登記土地家屋調査士協会

理事長 瘧師敏幸

活動内容

・主な活動は法務局の登記所備付地図作成業務を釧路市圏・帯広市圏・北見市圏の地区を1年おきに3支所で地図作成作業を行っています。その他は官公署の境界測量業務、建物表題登記を受託しています。

アピールポイント

・社員が36名と少ない協会であるが協会の職域の確保と官公署の分離発注を促進して頂けるよう調査士の地位向上を目指し、調査士会と情報及び意見交換を活発に行える機会を設けている。自主事業などの環境改善にも取り組んでいます。

当協会から一言

・地方公共団体による地籍調査の筆界特定申請に係る不動産登記事務を協会として積極的に対応します。

自主事業

・街区基準点の点検し情報を維持管理者に提供

香川県公共嘱託登記土地家屋調査士協会

理事長 大西一正

・活動内容

・嘱託業務を中心に活動しています。
また、中心市街地において大都市型14 条地図作成業務を、郊外において従来型の14条地図作成業務を行っています。
そして、官公署の官民境界査定補助業務について啓発活動を行い、事業受託を進めています。

・アピールポイント

・120 名を超える社員は全て有資格者（土地家屋調査士）で構成され、高度な専門的知識と技能を駆使して業務を遂行しています。また、県下を 5 地域に分け、地元に精通した社員が所属し、対応しています。

・当協会から一言

・土地の境界、土地建物の登記等に関すること、お気軽にご相談ください。

・自主事業

・認定登記基準点の設置及び成果の公開
・司法修習生選択研修会への参画

徳島県公共嘱託登記土地家屋調査士協会

理事長 山本　正

・活動内容

・法定事業の公共嘱託登記だけでなく、災害復旧に備えての基準点設置作業、県下小中高等学校での出前授業、各市町村での無料相談会等、様々な自主事業を行っています。

・当協会から一言

・当協会には、地図訂正や筆界特定のスペシャリストが多数在籍しています。どんなことでもお気軽にご相談下さい。

・事業報告

・不動産登記法14条地図作成作業では常に筆界確定率100％を目指して奮闘しています。
・官民境界確認の補助（代行）業務を推進しています。お問い合わせ下さい。
・今年度は、伊能忠敬の四国測量記念碑の建立を計画しています。

高知県公共嘱託登記土地家屋調査士協会

理事長 泉　清博

・活動内容

・14 条地図作成作業や地籍調査事業、用地買収や官公署の施設などの嘱託登記を行い、事業後も周辺土地の安定に寄与する様、積極的に境界標設置を推進しています。また、嘱託登記の困難な事案のご相談を受け、解決した事例が多数あります。

・アピールポイント

・県内の土地家屋調査士の約 90％が当協会に所属しており、県下一円の処理が可能です。
・職員が常駐する地図作成室を持ち、立会調整などの工程管理や成果の作成、点検を実施、大量処理が可能です。

・当協会から一言

・嘱託登記の質の向上も当協会の使命の一つです。発注の有無に関係なく何でもご相談下さい。

愛媛県公共嘱託登記土地家屋調査士協会

理事長 岡　宗鷹

・活動内容

・法定事業及び関連事業の登記所備付地図作成業務と地籍調査業務（5市1町）を積極的に継続して受託しています。
・調査士会と協力し、愛媛県へ働きかけ「狭あい道路促進事業」と銘打って県下17市町へ呼びかけて研修会を行い、公共の福祉に繋がるよう働きかけています。
・法務局や土地家屋調査士会の指導の下、どんな難問にも対応できるよう積極的に研修研鑽を重ねています。

・アピールポイント

・市町の継続業務を大切にし、地図作成業務を育て、頼りにされている公嘱協会です。
公益法人として、全ての官公庁の依頼に応えられるよう、179名の社員が全県下で対応出来る体制を整えています。

持続可能性重視の公共調達

上智大学法学部教授　楠　茂樹

競争の利用はリスクとの戦い

「虎穴に入らずんば、虎子を得ず」というが、これは公共契約の世界ではそれこそリスキーなものの発想だ。公共契約の第一の要請は「確実な契約の締結と履行」である。公共工事でいえば一定の品質を維持した上での確実な施工ということになるし、公嘱業務でいえば期日内での正確な測量とそれを反映した確実な登記ということになる。競争入札はうまくいけば、高品質で低価格な調達を実現してくれる。しかし、失敗すれば低価格かもしれないが低品質になる。

公共工事も公嘱業務も既製品の販売と違って、受注から工程が始まる。（人材も含め）中長期にわたる投資が必要となる。短期での売上確保のためのダンピング合戦は、中長期の視野で投資する「健全な」担い手を不当に排除するリスクを高める。発注者が近視眼的に落札率にこだわり、受注者が近視眼的に売上維持にこだわると、結果、将来、優良な担い手がいなくなる事態を招くかもしれない。もちろん、競争の結果、優良な担い手が生き残ることもあり得る。単に価格だけ競い合わせて、値段を下げさせ、それを改革の成果としているだけの「改革派」は果たして信用できるか。

注意しなければならないのは、優良業者であれば、安値でも頑張って品質を維持しようとすることだ。「改革派」は「競争の結果、良質廉価な調達に成功した」と宣伝するだろうが、最初に倒れるのもこうした無理をしている優良業者であるという厳しい現実は、結果、発注者に跳ね返ってくる。その頃には「仕掛けた側」はもう転身しているだろう。

キーワードとしての持続可能性

他の分野と同様、公共調達においても持続可能性という視点が重視されるようになった。その大きなきっかけとなったのが、2015 年の国連のアジェンダである「持続可能な開発目標（Sustainable Development Goals SDGs）」であることはいうまでもない。目先の経済効率性に目を奪われて、将来大きな負の遺産を残してはならない。その代表的な問題が温室効果ガスを典型とした環境問題なのであるが、その他にも人権、貧困、エネルギー枯渇、地域創生、文化遺産等、持続可能性が問われる分野はさまざまである。公共調達は、17 のゴールのうち 12 番目のゴール（「持続可能な消費と生産のパターンを確保する」）の 7 番目の項目で言及されている。そこにはこう書かれている。「国内の政策や優先事項に従って持続可能な公共調達の慣行を促進する。」

「持続可能な公共調達」として、環境に配慮した調達、人権に配慮した調達、いずれも重要だし、公共調達を通じて実現する地域創生のような政策課題も重要だ。同様に、優良な担い手を将来にわたって確保、育成するニーズも強いはずだ。実際公共工事はその要請に応じて、さまざまな取り組みを行なっている。それを支えるのが 2005 年制定の公共工事品質確保法だ。国連のアジェンダよりも 10 年早かった。

公共事業と公嘱業務

公共事業と公嘱業務は密接だ。公共事業の出口が公共工事ならばその入口は測量と登記である。品質確保が要請されるのはその両方のはずだ。公共工事では持続可能性の要請を受けて、改革を進めている。公嘱業務に係る発注は2周遅れといわれても仕方ない。一部の発注者は確実性を重視して、特命での随意契約を維持している。これは一つの良識だ。もちろん、そのための十分な説明責任が果たされているという前提ではあるが。

他方、一部の発注者には、平成の前半に公共工事が経験したのと同じ「激しい価格低下」をよしとする風潮が見受けられる。端的にいえば最低価格自動落札方式型での一般競争の断行である。公嘱業務を委任契約と理解すれば下限価格の設定ができない。また、下限価格が設定されていても機能していない場合もある。結果、ダンピングは底なしになる。もちろん、高品質低価格が実現でき、将来の担い手確保、育成に支障をきたさないのであれば、問題は小さい。しかし、そのようなリスク回避手段は果たして取られているか。特命随意契約について十分な説明責任が求められると同様、競争入札を実施する発注者も「リスク回避のための諸策が講じられているか」について、十分な説明責任が伴うはずであるが、そのような話を聞いたことがない。これでは持続可能性の要請を満たせる訳がない。

悪しきコンプライアンスのマインド

競争入札、即適正という判断は誤っているが、半ばまかり通っている感がある。法令上の原則に従っているので、説明責任はそれで果たされているという発想に陥り易いのである。確かに、公共工事の分野では公共工事品質確保法が「非価格要素の重視」を謳っているので、特に

国の場合は、会計法の原則である最低価格自動落札方式を利用する場合に重い説明責任が伴うこととなった。公嘱業務の場合は、いまだ会計法や地方自治法の思考停止的な原則論の世界に止まっている。どの組織でもそうだが行政は特に「面倒を嫌う」性向が強い。問題が顕在化するまで、問題があると感じていても手を付けない。首長においても「価格低下＝税金の有効利用」という政治的アピールの材料を手放したくない。現状は悪くないはずだという認識上のバイアスがかかってもおかしくない背景事情は揃っているのである。結果、法的に必要なこと以外は要件を緩和し、価格だけで競い合わせるという状況に陥り易い。

残念な話ではあるが、行政のコンプライアンスは、そうした説明のコストを下げようとするインセンティブに導かれることが多い。それは言い換えれば、何か問題が生じたときに自分が責任を負わなくてよいようにする環境作りともいえるのではないだろうか。それは法令の原則に則ったので問題が生じても「私の責任ではありません」というコンプライアンス、あるいは前例を踏襲したので「私の責任ではありません」というコンプライアンスなのではないだろうか。しかし、真のコンプライアンスとはルールを表面的になぞるだけのものではなく、ルールの枠内で、必要に応じて可能な範囲でルールを改変し、自ら定めたルールにコミットすることであるはずだ。その指針となるものは社会の要請、公共契約でいうならば契約の確実な締結と履行、品質の確保、そして持続可能性の要請に応えることではないだろうか。そういった視点を欠いたコンプライアンスは、言い訳のためのコンプライアンス、あるいは思考停止のコンプライアンスといわれても仕方あるまい。

随意契約について

地方自治法施行令が随意契約を可能と定める「その性質又は目的が競争入札に適しないものをするとき」とはどのような場合か。最高裁判例によれば、「競争入札の方法によること自体が、不可能又は著しく困難とはいえないが、不特定多数の者の参加を求め競争原理に基づいて契約の相手方を決定することが必ずしも適当ではなく、当該契約自体では多少とも価格の有利性を犠牲にする結果になるとしても、普通地方公共団体において当該契約の目的、内容に照らしそれに相応する資力、信用、技術、経験などを有する相手方を選定し、その者との間で契約の締結をするという方法を採るのが当該契約の性質に照らし又はその目的を究極的に達成するうえでより妥当であり、ひいては当該普通地方公共団体の利益の増進につながると合理的に判断される場合」も含まれ、その判断の是非は契約担当者の合理的な裁量により委ねられるという。重要なのはここから先である。発注者はどのような随意契約を用いることができるか、そしてどのような随意契約が相応しいのだろうか。

特命随意契約とは最初から契約相手を特定し、そこと相対で交渉し、契約内容と契約額を決定する方法である。必要な特許を業者が有している場合、技術的に選択肢がない場合、或いは少額の場合、緊急の場合などが妥当する。上記最高裁判決は包括的条項に関して、当該地域に相応しい業者が一業者のみ存在するという判断を発注者がすれば、この特命随意契約が可能となるし妥当となることを示した。では複数の候補がいた場合はどうか。

随意契約には企画競争型の随意契約もある。これは業者の経験、技術、過去の経歴等を勘案して、主として価格の要素を競い合いの対象にしないで応募業者の順位付けを行う方式である。価格を見るタイプのものもあるが、企画競争としては一般的ではない。

法令上、随意契約がどのようなものであるかを積極的に定義付ける条文は実は存在しない。公共調達においては競争入札以外のものが随意契約として位置付けられる。つまり、競争が必要と思われれば、価格以外の要素だけで競い合わせることも随意契約として可能なのである。「多少とも価格の有利性を犠牲にする結果になるとしても…当該契約の目的、内容に照らしそれに相応する資力、信用、技術、経験などを有する相手方を選定し、その者との間で契約の締結をするという方法を採るのが当該契約の性質に照らし又はその目的を究極的に達成するうえでより妥当」という判例をどう活かすか。スタイルは色々あってよい。

価格と品質

価格要素も重要だ、という意見についてはこう指摘しておきたい。第一に、価格低下に伴うリスクをきちんと把握し、問題を回避する有効な手法が講じられているか、ということである。それができていないのに闇雲に価格が重要という発想はリスキーだ。第二に、ダンピングが激しい場合、価格要素を考慮するとその他の要素で勝てない業者はやはりダンピングに訴えるしかなく、結果ダンピング状況を煽ることになりかねないということである。業務委託を委任契約として位置付ける場合、法令上下限価格の設定に困難を来すという問題を忘れてはならない。また競争入札の中で総合評価方式を採用するのは例外で、公共工事品質確保法のような根拠法令がないとその採用には小さくない困難が伴うということも併せて考慮しなければならない。

もちろん競争入札であろうが特命随意契約であろうが、あるいは企画競争型のそれであろうが、その採用の根拠については十分な説明責任が伴うことには変わりはない。重要なのは、まず発注者が自らの発注する業務の特性を把握することである。そのためにはまず現場の声を拾い上げなければならない。そしてそれに相応しい契約者を選出するプロセスを設定することである。その合理性が十分説明できるのであればどのような方式であっても構わないはずである。法令はそのようにできている。

道路内民有登記名義地

元東京法務局長　弁護士　寳金　敏明

1．問題の所在

（1）定義の確認―「道路内民有地」という名の「道路内民有登記名義地」

国又は地方公共団体が公道として供用を開始している道路敷地内に、登記簿上は民有名義の土地が存在している場合があります。

実務上、これらは「道路内民有地」あるいは「敷地民有道路（敷民）」、「登記上民有地」などと呼ばれていますし、私も従前は慣例に従って「道路内民有地」と表記していました[1]。しかし、道路敷として供用されている民有登記名義地のすべてが民有地であるとは即断できません。それゆえ、厳密には「道路内民有登記名義地」と称すべきですので、本稿では、そのように表記することとします。

（2）本稿のねらい

公道の中にある民有登記名義地は、誰の所有なのか、公道管理者に使用権原があるのかについては、個別に判断すべきことになります。

道路内民有登記名義地の成因をザックリ申しますと、明治初年から存在する里道の幅員は、約１間（1.77～2.18m）のものが多かった[2]ことからうかがい知れるように、旧来の道路は狭隘でした。その後、自動車が増え、乗合バス路線が全国展開するにつれてそれらの道路を拡幅する必要に迫られました。現行道路法（昭和 27 年法律第 180 号）が施行された昭和30年代以降、人口の都市集中に伴う道路事情の悪化が道路の拡幅をさらに加速させました。

これらの道路拡幅時には、隣接する民有地の一部を買収し、寄附を受け、あるいは有償・無償で借り受けるなど買収や借受けの手続が実施されたようです。ただ、道路用地とされた部分については、事実上、取引の対象とはならないわけですから、民有地所有者側にも道路管理者側にも所有権一部移転の登記や土地の一部貸借契約書の作成を急ぐ理由はありません。そのためだろうと推測されますが、道路拡幅が完了したにも関わらず権利関係がはっきりしない道路内民有登記名義地が数多く出現しました。さらに、道路の拡幅を急ぐあまり、隣地が所有者不明地であったり、管理する者がなく放置された土地であった場合等には、権原取得手続が取られないまま道路拡張を完了したこともあったようです。

そのほか、現況道路の付け替えが行われているのに、交換の登記が未了となっている例も、旧里道を中心に散見されます[3]。その場合には、道路敷のすべてが民有登記名義地ということになってしまっています。

当職が接触し得た官公署の道路管理担当者の中には、道路内民有登記名義地のほとんどは官有ないし公有であり、私人が権利主張をするのは理不尽だとの意見を有する方が少なからずいらっしゃいます。

また、ネットで確認できる地方公共団体のウェブサイトは、そのほとんど全てが、道路内民有登記名義地の所有名義人は地方公共団体に対し、同土地を寄附（地方自治法 96 条１項９号）するように求めています。なぜ、買収でなく寄附なのかという点については、道路内民有登記名義地はもともと国・地方公共団体がすでに取得済みの土地であり、移転登記が未了な状態にすぎないのだから、現時点で寄附の名目での移転登記をお願いしたいという論調のウェブサイトが目立ちます[4]。

---

[1] 拙著「里道･水路･海浜（5訂版）」（ぎょうせい､2019（3 月＝平成 31）年。以下「里道本」という）では､一般的説明としては「道路内民有地」と表記し（122 頁以下）､民有地の一部が道路内にある場合のみ「道路内民有登記名義地」（123 頁）としていますが、本稿のように定義した方がより厳密であろうと思われます。

[2] 里道本 106 頁。

[3] その例として、那覇地沖縄支判平成 23 年９月５日（公刊物未登載）は，初期に作成された地籍調査図等における里道の恣意的な「付替え」記載につき，その法的効果を否定しています。

[4] 例えば、佐世保市、大分市、柳川市、宇都宮市、函館市土木部用地管理課平成31年2月18日土木部用地管理課回答など。

これに対し、私人の側からは、㋐道路内に所在するのに宅地並みに課税されているとの深刻な訴えの他、㋑所有権登記名義人や相続人あるいは第三取得者[5]からの明渡し請求、買取り請求、使用料相当額の補償請求、損害賠償請求，㋒所有者の承諾なく、電気・ガス・水道水等（電話線・インターネット回線など）のライフライン（以下、単にライフラインという）など地下埋設物が敷設されている、など道路内民有登記名義地の所有権者としての権利を主張する者が少なくないという現実があります[6]。

このように、道路内民有登記名義地をめぐっては、道路管理者の立場と民有登記名義人の言い分との間に大きな認識の差があります。

その一環と言えるかとも思いますが、地籍調査担当者の中には、道路内民有登記名義地につき、それを道路以外の民有登記名義地と同次元で取り扱う必要はない、換言すれば、地図作成時にこれを調査する必要も表記する必要もないとの意見があります。これに対し、土地家屋調査士等の民間の専門家を中心に、道路内民有登記名義地についても道路以外の民有登記名義地と同じく地図に表記すべきとの意見があります[7]。

この問題を俯瞰するとき、道路内民有登記名義地については、道路を管理する官公署側と、民有登記名義地の所有権を有するとする私人側とで問題意識が大きく異なっており、いわば紛争のマグマが溜まっている状態にあると言えます。しかも道路内民有登記名義地の数量は精確には把握されておりませんが、仄聞するところによると、各自治体が膨大な数量を抱えていることは事実のようです。

加えて、この問題を適正に処理しておかないと、㋐大規模災害に遭遇した際、道路新設、付替え等、復興事業に重大な支障を来たす、㋑道路内の地中に新たにライフラインを設置する際の支障となる等の問題も潜在しているように思われます[8]。

本稿は、このような官民で意識のすれ違いの多い、いわば紛争のマグマが大きく膨らんでいる道路内民有登記名義地についての諸問題につき、論点の交通整理を行った上、あるべき解決の方向性を指し示そうとするものです。

2. 道路内民有登記名義地の成因

（1）道路拡幅時に道路管理者が買収したが未登記の場合

道路用地として買収しているのに、登記手続だけが何らかの理由により未了な場合が、理屈としてはあり得ます。いわゆる旧軍未登記の事案[9]においては買収済みだが未登記というケースも少なくないのですが、道路を買収しその対価を支払っていながらなお登記のみが未了というケース[10]は、むしろ稀のように思われます。

---

[5] ネット上あるいはファクシミリ媒体上などでは、道路内民有登記名義地の問題など、「私道トラブルを抱えた土地、建物を丸ごと買取りいたします。」という類の宣伝が溢れています。

[6] 令和3年法律第24号により、電気・ガス・水道水等（ex. 電話線・インターネット回線）のライフラインを引き込むことができない土地の所有者は、他の土地等に、その引込みのための設備の設置等をすることができるものとされました（民法213条の2）。もっとも、土地所有登記名義人から不当に設置権の行使を拒まれた場合には、土地利用者側は（自力執行は許されないので）妨害禁止の判決が必要と解されます。

[7] 岡田潤一郎・佐藤彰宣・曽根芳文・寶金敏明「道路内民有地に関する座談会」土地家屋調査士 2015（平成 27）年 9 月号 3 頁以下。

[8] 震災復興等においてネックとなっていた、いわゆる所有者不明土地抑制法（令和3年法律第24号）が制定され、順次施行されつつある現在、道路内民有登記名義地の問題は、早急に解決されるべき最優先の課題の一つと言えます。

[9] 東京高判平成 4 年 4 月 27 日判タ 793 号 183 頁、千葉地判平成 3 年 3 月 20 日判自 90 号 77 頁など。

[10] 道路行政セミナー 2010.10 号 1 ページ「道路内民地における事務処理（地番変更登記）について」東京国道事務所管理第一課は、「東京都の回答から、「国有地積図」を保管している東京都公文書館で閲覧調査を実施し、現在民有地と見られていた A 氏所有の土地が、実際は内務省が買収済みの土地（国有地）である事実を確認する事ができた」としています。

（2）寄附を受けたのに、登記手続が未了のケース

かなりしばしば経験するのは、狭隘道路を地元の要望により拡幅することになり、拡幅部分の用地は隣地所有者が所有地の一部を道路用地として道路の所有者（国または地方公共団体）に寄附したが、その旨の私有地の一部分筆及び国・地方公共団体への移転登記が未了となっているケースです。

道路を管理する地方公共団体の中には、道路内民有登記名義地の解消のため、隣地所有者に当該土地の寄附を求めるものが多いわけですが、その実務の根底には、寄附を受けるとの取扱いが通例であるとの認識が横たわっています。そのことは、寄附を求める各地方公共団体のウェブサイトにおける説明文[11] から明らかと言えます。

（3）権原取得漏れのケース

隣地が空き地であるとか、管理不十分の土地などの場合に、道路用地の権原取得手続を棚上げにして、取り急ぎ道路拡幅の手続を先行させる場合もあったようです。特に、戦中・戦後の混乱期には、このような権原取得漏れのケースが散見されました。その場合、道路管理者は、道路内民有登記名義地を不法占有していることになりますが、特段の事情がない場合、その占有は自主占有となり、道路内民有登記名義地を道路管理者側が時効取得することがあり得ます。（後記3（2）参照）

（4）使用借権を設定したに留まるケース

しかし、（1）ないし（2）の手続の過程で、隣地所有者が自有地を道路用地として提供することは認めたものの、買収あるいは寄附を渋ったため、道路内民有登記名義地に使用借権を設定するにとどめる例も経験します。その場合、道路管理者の道路拡張部分の道路管理者による占有は、他主占有（民法 162 条・191 条但書）ゆえ、道路管理者は道路敷地を時効取得しないのが通例です。

（5）狭隘道路におけるセットバック部分を放置しているケース

道路拡張部分につき使用権を設定したのか、あるいは単に事実上使用しているだけなのか、不明確なケースが、最近ではむしろ増大傾向にあると言えます。

その主な原因は、狭隘道路対策事業のセットバックにおける拡張道路部分につき、法的管理を怠ることにあります。法的手続を厳格に行う事業者は、狭隘道路対策事業を行うに際し、拡幅部分として提供される民有地部分については、これを分筆し、事業者への「寄附」を原因とする移転登記手続まで事業費でまかなっています。

しかし、その予算が計上されていないケースにおいては、道路として拡張した部分については、せいぜい機能管理を開始するにとどまり、法的管理が行われていない例が少なくないようです。そうなれば、道路内民有登記名義地が新たに次々と発生することとなり、しかも道路管理者は当該部分につき、無償貸与を受ける旨の明確な約定ましてや拡張部分の地下の将来的利用（新たなライフラインの設置等）の約定もないままに未来永劫に使い続けるという、公共用財産の管理としてはいささか不適切な状況となってしまいます（後記4（3）にて再論）。

（6）筆界を調査せずに公物管理界を設定し、結果的に民有地の一部を道路内に取り込んでいるケース

地方公共団体の中には、筆界を調査しないで官民境界協議を行う、いわゆる機能管理型境界管理を行っているものがあります。その場合は、官が公物管理をしている土地の一部が、後日、筆界を超えて民有地が道路用地に取り込まれてしまっていることが判明することがあります。具体例としては、官が必要とする道路幅をもって公物管理界とする協議を行った結果、官民の筆界を超え、民有地の一部を官地（公物たる道路）に取り込まれてしまう例があります。

3．道路内民有登記名義地の現在の所有者

（1）原則

証拠法則に従い、所有権登記名義人は、当該土地の所有者と事実上、推定されます。それゆえ、裁判になりますと、道路管理者側は、自らが当該土地を買い受け、又は寄附を受けたりして所有権を取得したこと、あるいは無償・有償で借り受けていることを契約書等で立証しなければなりません。それができないのなら、道路管理者側は、道路内民有登記名義地を不法占有していることになってしまいます。

もっとも、道路内民有登記名義地を取得した者が、正常な取引行為で取得した者でない場合には、その者の同土地に係る所有権主張が、裁判所によって否定されることがあります[12]。

---

[11] 例えば、東京都ウェブサイト道路 WEB のうち「道路敷地民有地が生じた原因」では、過去において道路拡張が寄附によっていたゆえんを詳細に述べています。

[12] 千葉地判昭和 57 年 2 月 23 日訟務月報 28 巻 5 号 981 頁。

同様に、道路内民有登記名義地の所有者であるかのように装う者の主張が排斥された事例もあります[13]。

さらに、市が寄附を受け道路として供用している土地につき、市への所有権移転登記手続が遅れているのに乗じ、その登記義務の履行の要求に応ぜず、これにより利を得ようと画策した寄附者の仲介により、この間の事情を知しつしながら、転売利益を得る目的で、右土地を転々時価の10分の1にも満たない代価で買受けた者は、市の登記のけん欠を主張する正当の利益を有する第三者に当たらない（背信的悪意者）とされた事例もあります[14]。

（2）道路管理者による民有登記名義地の時効取得

前述1（2）で指摘したとおり、道路管理者は多くの場合、道路内民有登記名義地であっても、寄附を受けたものであって、現在は自己の所有であるとの認識をもって長年管理しています。そうであれば、通常は民法上の取得時効（民法162 条）を主張できる場合が多いと思われます。なお、私人が公共用物たる道路敷を時効取得するケースでは、昭和51年最高裁判決のいう4要件をクリアしなければならないとの制約があります[15]。しかし、それは公物は公物のまま時効取得されることがあってはならないとする公物の不融通性を根拠とする制約にすぎず、公物管理者が私物たる道路内民有登記名義地を時効取得する場合には、このような制約は働きません。

なお、道路内民有登記名義地については、相続人が不明な場合も多いと推測されますが、時効取得したとして市町村等がその道路内民有登記名義地の登記名義を道路管理者たる市町村等に移転するには、相続財産管理人選任（民法 952 条）や、令和3年法律第24号による改正後の所有者不明土地管理人選任（264 条の 2。施行は令和 5 年 4 月 1 日）の手続によるのが相当であろうと思われます。

（3）「官地成」とある民有登記名義地

土地台帳により土地が管理されていたころ（明治 7（1874）年から作成が始まり、昭和 22（1947）年制定の土地台帳法による形式改訂を経て昭和 35（1960）年に同法が廃止されるまで存続）、道路や水路等の新設・拡幅のために土地台帳に登録されている民有地が「官地成」（官有（国有）道路成,官有（国有）水路成も同じ。）した場合には，土地台帳の綴りの中に当該土地台帳用紙が編綴されていても，課税の対象とならない除租の土地ゆえ何らの手入れをする必要もない土地となり，そのままの状態で推移しています。

そのような経緯から，上記「官地成」の処理がされている土地については，土地台帳に記載のない土地とみなされ，土地台帳と登記簿との一元化作業（1960（昭和 35）年に一元化作業が開始され，1970（昭和 45）年度に完了）に際しては，登記簿表題部の新設は要しないとされています[16]。「国有地成り」とある土地は、民有登記名義地であってもそのほとんどは国有地（市有地ではない）と解されています[17]。

ただし抹消には、不登法 33 条 2 項による承諾が必要なので実務上、民有登記名義地を国有地に直すのは容易ではありません。

4．道路内民有登記名義地の放置がもたらす境界紛争その他の近隣紛争

（1）狭隘道路対策事業における「道路の中央」の多義性に起因する混乱

狭隘道路対策事業における「道路の中央」をⓐ旧道の筆界の中央でなく、ⓑ現況道路の中央として事業を進めている例が多いようです。真の筆界を基に相対側地所有者が道路用地を公平に出し合うとの法の精神からすれば、ⓐを正当とすべきです。しかしながら、筆界がどこにあるのかの判定を道路管理者が行うのは一般に荷が重い上、真の筆界を探ること自体が寝た子を起こす恐れがあります。そこで、多くはⓑの方法、すなわち現況主義で道路の中央を決めてしまっているようです。そうすることが将来的に境界紛争を招いている例が跡を絶ちません[18]。

---

[13] 徳島地判昭和 46 年 1 月 26 日訟務月報 17 巻 7 号 1083 頁。

[14] 広島地判昭和 53 年 1 月 20 日訟務月報 24 巻 2 号 205 頁。

[15] 里道本 80 頁以下。

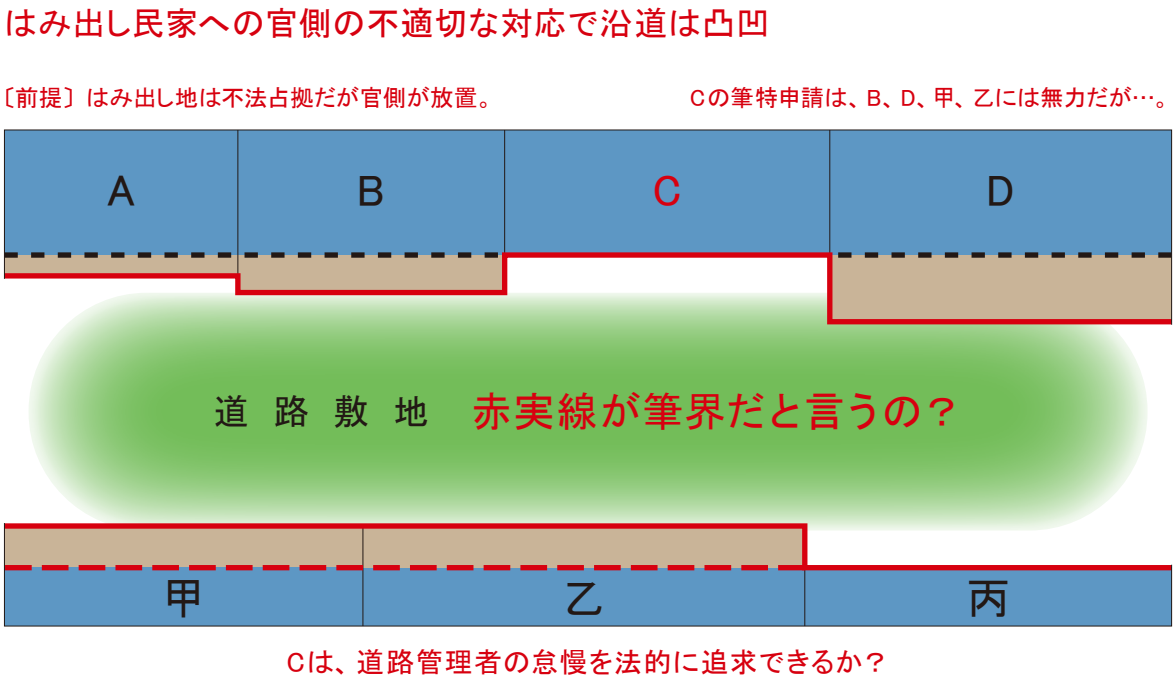
[16] 昭和 35 年 5 月 27 日法務省民事甲 1279 号民事局長回答は，国有道路成で除租の記載のある土地台帳について，一元化作業に際して，登記簿表題部の新設は要しないとしています。友次英樹『土地台帳の沿革と読み方』74頁、114 頁。

[17] 拙著境界の理論と実務改訂版 175 ～ 177 頁。

[18] 実際には対側地側がせり出していたのにそれに気づかず、裏の土地と境界争いを始め、あるいは対側地がせり出していることに後日気づいて、道路との境界の変動を道路管理者に迫るという例が少なくないようです。

（2）道ラインのデコボコをそのまま放置することに起因する混乱

公図に照らすとき、真っ直ぐな沿道であるべきなのに、デコボコとなっている状態を道路管理者が放置あるいは黙過しているケースがあります。その結果､下図の太い線のようなガタガタな沿道になってしまっている例が全国各地に見られます。極めて重要なことは、筆界が直線の、民地の所々が道路内民有登記名義地であるかのような状況になってしまい、道路の所有権を侵害する形で道路内民有登記名義地がはみ出しているという状況が作出されてしまっていることです（下図の茶色部分の道路内民有登記名義地が、結果的に道路を不法占拠しています）。



当該道路の所有者が地方自治体である場合、自治体の職員は、道路内民有登記名義地所有者による道路の不法占拠を放置している関係になりますので、住民監査請求ないし住民訴訟により、厳しく糾弾される恐れがあります。代表的な裁判例[19]は､｢被告市長が（本件道路）敷につき､｢（1）本件道路と（各土地）との境界を明確にすること｣､｢（2）（不法占拠者）に対し、本件道路を不法に占有、使用していることについての是正指導、勧告、同土地の明渡請求を行うこと｣の2つの管理行為を怠る事実が違法であることを確認するとの主文を言い渡しています。

このような事態を予防するためには、官公署と筆界の専門家たる土地家屋調査士が知恵を絞って『街区先行型筆界調査』を実施することが大切です。そうすれば、沿線デコボコも住民訴訟も予防できることでしょう。

[19] さいたま地判平成 20 年 1 月 30 日判例自治 307 号 82 頁。

（3）狭隘道路のセットバックに伴う新たな道路内民有登記名義地の漸増とその予防策

地方によっては、狭隘道路の解消（セットバック）を道路管理者（自治体）の事業としてではなく、建替え案件発生ごとにいわば単品で行っているとのことです。そうなると、建替えの度にあちこちの家の前がセットバックにより2mほど後退し、一見、沿道がデコボコの道路になってしまい、長い間その状態が続くこととなってしまいます。

のみならず、セットバック部分たる凹型のへこみ部分は、道路として管理されることもなく、隣地所有者としても建築制限のかかった使い勝手の悪い空地になってしまいます。その結果、へこみ部分の空地がゴミ溜めのようになってしまった場合、建替えによりセットバックした宅地所有者は、「道路用地として提供したのだから、道路管理者がしっかり管理してください」とクレームを付け、逆に道路管理者は、「そこは未だ道路敷ではないので、管理の対象とはなりません」と反論することがあると聞いています。

それどころか、時が経ち地価が高くなるにつれ、狭隘道路の隣地所有者は、自己の土地がセットバックで狭くなるのを回避したいと思うようになり、実質的に建替えを行うにも関わらず、「建替えではなく、大修繕を行うのだ」との名目で、柱1本を残して大修繕を装いつつ、家を建て替えるという脱法者が相次ぐ事態になりかねません。そうなりますと狭隘道路の解消は、半永久的に実現せず、セットバックを終えた者が「正直者が馬鹿を見る」との結果を生じてしまいます。そのような事態は、大都会に実例があり、当職も現認しています。

そのような事態を防ぐためには、狭隘道路の解消を道路管理者たる自治体が事業として一斉に行うことが最も効果的だと思われます。そして、事業として行う場合、セットバック部分については事業者が寄附による移転登記を受けるのはもちろんのこと、宅地の全筆測量費用のほか分筆部分の分筆費用まで事業費として計上しておく。そうすることで、道路内民有登記名義地の解消のためにも抜本的な対策となるでしょう。

（了）

広報キャラクター「地識くん」

公 嘱 協 会

発行者　会長　榊原　典夫

発行所　全国公共嘱託登記土地家屋調査士協会連絡協議会

〒112－0013　文京区音羽 1－15－15 シティ音羽 2 階 205 号

電話 (03)5976-6761　FAX：(03)5976-6762

URL：http//www.zenkoren.jp　E-mail：zenkoren@sepia.ocn.ne.jp

発刊日　2023 年 4 月 1 日

印刷所　サンワフォーム印刷株式会社

MEMO

全公連に加盟する公共嘱託登記土地家屋調査士協会所在地一覧

令和5年1月1日現在

協会名	〒	協会事務所所在地	電話番号	設立年月日	社員数
（公社）神奈川県	220-0003	横浜市西区楠町18	(045)316-0455	昭和61. 1.29	178
（公社）埼　玉	330-0063	さいたま市浦和区高砂2丁目3番4号201	(048)824-6038	昭和61. 1. 7	227
（公社）千葉県	260-0024	千葉市中央区中央港一丁目23番25号	(043)204-2525	昭和61. 1.28	233
（公社）茨城県	319-0312	水戸市大足町1078番地の1	(029)259-7402	昭和61. 2.18	95
（公社）栃木県	320-0071	栃木県宇都宮市野沢町3-3　犬塚商事ビル1F	(028)678-9990	昭和61. 1.23	83
（公社）群馬県	379-2141	前橋市鶴光路町19番地2　群馬土地家屋調査士会館内	(027)289-9822	昭和61. 2.10	154
（公社）静岡県	422-8006	静岡市駿河区曲金六丁目16番10号　静岡県土地家屋調査士会館2階	(054)203-6833	昭和61. 1.13	344
（公社）山梨県	400-0043	甲府市国母八丁目13番30号	(055)228-1515	昭和61. 1.14	121
（公社）長野県	380-0872	長野市大字南長野妻科399番地2　長野県土地家屋調査士会館4階	(026)232-3301	昭和61. 1. 4	205
（公社）新潟県	950-0084	新潟市中央区明石二丁目2番20号　明石ビル101号	(025)378-5601	昭和60.12.16	124
（公社）大　阪	540-0036	大阪市中央区船越町1丁目3番6号　フレックス大手前	(06)6942-9251	昭和61. 1.28	186
（公社）京　都	604-0984	京都市中京区竹屋町通富小路東入魚屋町439番地　京都土地家屋調査士会館3階	(075)222-2155	昭和61. 1.29	157
（公社）兵庫県	650-0011	神戸市中央区下山手通五丁目7番6号	(078)371-4630	昭和60.11. 5	233
（公社）奈良県	630-8357	奈良市杉ヶ町47番地3	(0742)25-0122	昭和61. 1.11	105
（公社）滋賀県	520-0051	大津市梅林二丁目1番28号　アクティ大津　3F	(077)525-8869	昭和61. 1.29	144
（公社）和歌山県	640-8144	和歌山市四番丁7番地	(073)425-2907	昭和61. 1.17	117
（公社）愛知県	460-0007	名古屋市中区新栄二丁目2番1号　イノフィス6階	(052)212-7536	昭和61. 1.23	408
（公社）三重県	514-0035	津市西丸之内21番19号	(059)226-0863	昭和61. 1. 6	168
（公社）岐阜県	500-8115	岐阜市田端町１番地の12	(058)248-1895	昭和61. 2.13	225
（公社）福井県	918-8112	福井市下馬二丁目314番地	(0776)33-2731	昭和61. 1.14	26
（公社）石川県	921-8013	金沢市新神田三丁目9番28号	(076)291-0408	昭和61. 2.12	123
（公社）富山県	930-0092	富山市安田町3番3号	(076)433-9922	昭和61. 2.12	105
（公社）広島県	732-0057	広島市東区二葉の里一丁目2番44-301号	(082)568-2424	昭和60.12.20	155
（公社）山口県	753-0042	山口市惣太夫町2番2号　山口県土地家屋調査士会館2階	(083)923-5115	昭和61. 1.14	95
（公社）岡山県	700-0807	岡山市北区南方2丁目1番6号　岡山県土地家屋調査士会館1階	(086)223-8967	昭和60.12.21	157
（公社）鳥取県	680-0022	鳥取市西町一丁目314番地1	(0857)24-9977	昭和60.12.19	56
（公社）島根県	690-0843	松江市末次本町91番地2	(0852)27-8570	昭和61. 2.12	66
（公社）福岡県	810-0073	福岡市中央区舞鶴三丁目3番13号	(092)715-2065	昭和60.12.20	306
（公社）佐賀県	840-0041	佐賀市城内二丁目11番10-1号	(0952)23-4131	昭和61. 1.30	44
（公社）長崎県	850-0033	長崎市万才町6番34号　第5森谷ビル303号室	(095)824-0398	昭和61. 1.21	87
（公社）大分県	870-0045	大分市城崎町二丁目3番10号　司調会館1階	(097)534-6336	昭和60.12.27	84
（公社）熊本県	862-0970	熊本市中央区渡鹿三丁目14番21号　熊本県調査士会館3階	(096)372-5366	昭和61. 1.23	181
（公社）鹿児島県	890-0064	鹿児島市鴨池新町1番3号	(099)256-0336	昭和61. 1.28	185
（公社）宮崎県	880-0803	宮崎市旭二丁目2番2号　土地家屋調査士会館2階	(0985)22-8885	昭和61. 2.10	125
（公社）沖縄県	900-0021	那覇市泉崎二丁目1番地4　大建ﾊｰﾊﾞｰﾋﾞｭｰﾏﾝｼｮﾝ301	(098)854-1532	昭和61. 1.31	92
（公社）宮城県	980-0802	仙台市青葉区二日町18番3号	(022)263-0388	昭和61. 1.17	158
（公社）福島県	960-8107	福島市浜田町4番16号	(024)525-1055	昭和60.12.12	137
（公社）山形県	990-0041	山形市緑町一丁目4番35号	(023)625-4976	昭和61. 1.31	77
（公社）岩手県	020-0816	盛岡市中野一丁目20番33号	(019)625-3200	昭和61. 1.13	119
（公社）秋田県	010-0951	秋田市山王六丁目1番13号 山王プレスビル4階	(018)867-2188	昭和60.12.19	89
（公社）青森県	030-0821	青森市勝田一丁目1番15号　青森県土地家屋調査士会館内	(017)777-3060	昭和61. 1.13	50
（公社）札　幌	064-0804	札幌市中央区南4条西6丁目8番地　晴ればれビル8階	(011)232-5040	昭和60.12.12	103
（一社）函　館	040-0033	函館市千歳町21番13号　桐朋会館3階	(0138)26-5883	昭和60.12.13	17
（公社）旭　川	070-0032	旭川市二条通十七丁目465番地1	(0166)23-5066	昭和60.12.16	36
（公社）釧　路	085-0833	釧路市宮本一丁目2番4号	(0154)44-7772	昭和60.12.23	36
（公社）香川県	760-0033	高松市丸の内9番29号	(087)823-8882	昭和60.12.28	128
（公社）徳島県	770-0823	徳島市出来島本町二丁目42番地5	(088)623-7275	昭和60.12. 7	87
（公社）高知県	780-0928	高知市越前町二丁目7番11号	(088)823-8988	昭和60.12. 5	90
（公社）愛媛県	790-0062	松山市南江戸一丁目4番14号	(089)935-8933	昭和61. 1.24	179

無断転載、無断複製を禁止します。