三調政連ニュース　No.08－03

（発行）令和８年９月11日　幹事長　中野　久生

公明党三重県本部「公明党政策懇談会」開催

令和８年９月10日(木)公明党三重県本部　1F　会議室　において、「令和９年度予算政策要望」のヒアリングを兼ねた「公明党政策懇談会」が開催されました。

三重県土地家屋調査士政治連盟からは神戸会長、山本副会長、伊藤副会長、幹事長中野の　4　名が出席し、公明党の中川康洋衆議院議員、公明党三重県本部代表今井智広県会議員、公明党三重県本部幹事長の山内道明県会議員ほか４名の市議会議員と別紙「要望書」に基づく懇談を行いました。短時間ではありましたが、質疑応答も活発におこなわれました。特に、地籍調査と狭あい道路関係、道路内民有地、官公署の未登記建物について協議しました。公明党議員の方々には、従来にも増して熱意と真剣さを感じました。

事前に要望書を提出してあった為、要望会開始前に回答書をいただきましたので併せて掲載致します。



＜ 要 望 事 項 ＞

三重県土地家屋調査士政治連盟

①　地籍調査の予算及び人員の拡充について

各市町における地籍調査事業の推進のための予算・人員の確保と過去に実施された地籍調査の成果認証遅延を解消するための予算・人員の確保について要望します。

三重県内の各市町で過去に実施された地籍調査で未立会や立会不調が多いなど様々な問題のため成果認証ができず遅延状態となっており、地籍調査の進捗率アップにつながらないケースが多々あるようです。

また、地籍調査の新規の予算を獲得できるにもかかわらず、認証の遅延を回避するあまり新規実施地区の規模を大きくすることができなかったり、事業を休止する市町がでてきてしまい、その結果、さらなる地籍調査が進まない原因になっているようです。

そこで新規地籍調査実施の予算確保とともに、地籍調査実施中の認証遅延解消のための予算を確保していただくことを要望いたします。

② 地籍調査Ｅ工程（一筆地調査等）の分離発注の要望について

土地家屋調査士は不動産の表示に関する登記の唯一の専門家であり、公図、登記の資料を調査し、土地の境界確認を日常的な業務としており、地籍調査Ｅ工程はまさに土地家屋調査士の専門分野です。

また当協会は、三重県内で現在１６３名の土地家屋調査士が社員として在籍する唯一の公益社団法人であり、地元の事情に詳しい土地家屋調査士が業務に関与することで円滑な境界立会を実施する事ができ、筆界未定も少なくなるものと考えております。

③ 未登記道路解消のための処理（地籍調査及び法務局地図作成事業後の未登記処理等）について

道路内民有地（未登記道路）解消のための処理及び地籍調査及び法務局地図作成事業後の未登記道路解消のための処理について、予算の確保を要望します。

道路内民有地（未登記道路）解消のための処理につきましては従来よりその処理の予算化を要望しているところでありますが、特に地籍調査や法務局地図作成事業により判明した未登記道路については、現況道路であることが事業により明確になっているにもかかわらず、固定資産税が課税されているものと思われます。これらを解消するための予算の確保を要望いたします。

また、未登記道路が所有者不明土地である場合は所有者不明土地管理人である土地家屋調査士を活用いただくよう併せて要望いたします。

◎ ④ 狭あい道路解消推進のための予算の確保について

狭あい道路解消に向けた事業の推進及び予算の拡充を要望します。

平成２１年度に創設された「狭あい道路整備等促進事業」は国土交通省住宅局より「狭あい道路対策に関するガイドライン」が作成され、地方公共団体の狭あい道路解消に向けた取組の推進が図られ、県内１３市町で事業が実施されておりますが、実施市町の中でも年度初めの段階で予算が枯渇した市があり、更なる予算の拡充が必要であるものと思われます。

現在、三重県内では、分筆費用等を地権者個人に対して交付する補助金が多いですが、他県では官公署が測量を行うことで、その分筆登記・測量代等の全額を負担する補助金の使い方をしている地方公共団体も存在します。これを行うこととなった場合は、さらに予算の拡充が必要ですが、地権者の負担は軽減されます。

また、頻発する災害や大規模火災等への防災上の観点から、地域内の狭あい道路の中から特定の路線を選定し、当該路線の沿道住民の同意を得て路線全体を一体的に整備する事業（上記ガイドラインでいう路線型事業）の実施も急務であると考えます。

そして、狭あい道路整備事業を行っている市町や新たに取り組む市町の拡大につなげるための提案として、公嘱協会では四日市市より狭あい道路中心確認立会業務の委託を受け、市職員の代わりに立会を行っている実績がありますので、ご活用いただくことを要望します。

⑤ 道路・水路等の管理図の作成及び土地表題登記を行うことについて

官公署が管理する道路・水路等の公共物は、その多くが登記されておらず（地番が無い）、多くの区域で法務局備付の旧土地台帳附属地図（公図）に「道」や「水」と表示されているだけで、現地復元性のある正確な地図が存在しないのが現状です。

本来は民間所有の土地を含めた正確な地図（地籍調査事業等による地図）が作成されることが望ましいですが、これには相当な時間と労力を要することが想定されます。

そこで、道路・水路等の現況のみを測量した世界測地系座標による管理図の作成（別紙要望事項⑤資料２参照）と境界確認済みの土地と接する道路・水路等の両側が境界確定されている部分の土地表題登記を行うことを要望します。

この管理図の作成及び土地表題登記をすることは、令和２年４月１日に改正された土地基本法第１３条の「国及び地方公共団体は、（中略）土地の境界の明確化その他必要な措置を講ずるものとする。」という規定を実行することにもなりますし、公共物の適切な管理、防災・復興対策、境界紛争の防止等、様々な利点があり、その成果は将来的に多くの公共事業に活用でき公費の削減にもつながるものと考えます。

また、この管理図に過去に境界立会実施済みの境界確認図の情報を載せることで、現地復元性のある境界管理図となり、国民の財産保全にもつながります。

特に想定外の豪雨・台風による洪水や地震等の災害が頻発している昨今、災害発生により道路・水路等のもともとの位置がわからなくなることは復旧作業の大きな妨げになってしまうことが予想されますので、防災・復興対策として県内の被災想定区域において早急に実施すべき事業であると考えます。

⑥ 官公署保管資料の保存、管理（電子データ化等）について

官公署の保有する諸資料、特に境界確認書添付図面・過去の事業で作成された測量成果図面等を電子データ化され、開示請求が可能となるよう要望します。

境界確認書添付図面・過去の事業で作成された測量成果図面等に記載されている座標値のSIMAデータ化や図面のCADデータ化をすることにより、資料の恒久的保存が可能となり、今後実施される事業での活用や資料貸与に役立つものと思われます。

各データ化の作業については公嘱協会がお力添えさせていただけますので、ぜひご相談・ご活用ください。

⑦ 建物の表題登記・変更登記等の必要性について

不動産登記法の規定の通り、従来から建物の新築をはじめ、増築、一部取壊し、滅失等の建物に現状変更があった場合は、表題登記、表題変更登記、滅失登記等の申請が義務化されている。しかしながら実際にはそれらの登記が未了となっていることがある（以下、これらを未登記建物という）。近年の相続登記、住所変更登記の義務化については、法務局も積極的に周知を行っているが、従来から義務とされている表題登記、変更登記の必要性（義務・罰則）についても周知を行っていただくよう要望します。

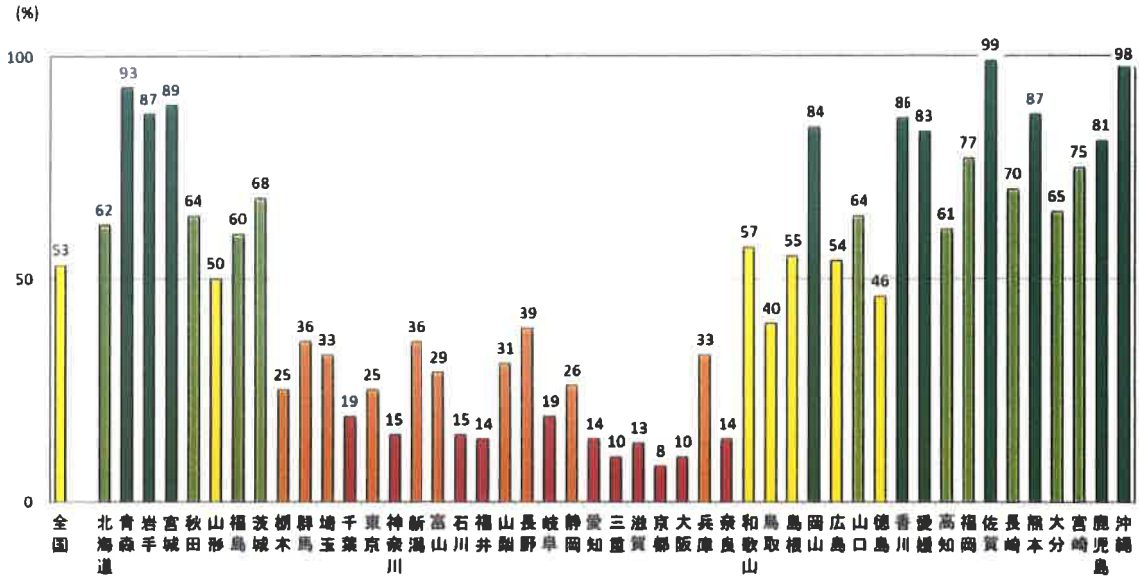
大規模災害時（東日本大震災、能登半島地震）の公費解体の手続きにおいても、未登記建物、変更登記がされていない建物については、所有者の確認、現状把握が困難なため、その手続きが煩雑化、遅延があったと聞いております。

また、このことに関しては政府が令和７年６月に閣議決定した規制改革実施計画の防災・減災の項目に「未登記建物の解消」、「迅速な復旧に向けた損壊家屋等の公費解体・撤去の促進」として明記され、実現を図っていくこととされております。

要望事項① 資料１

地域ごとの実施状況

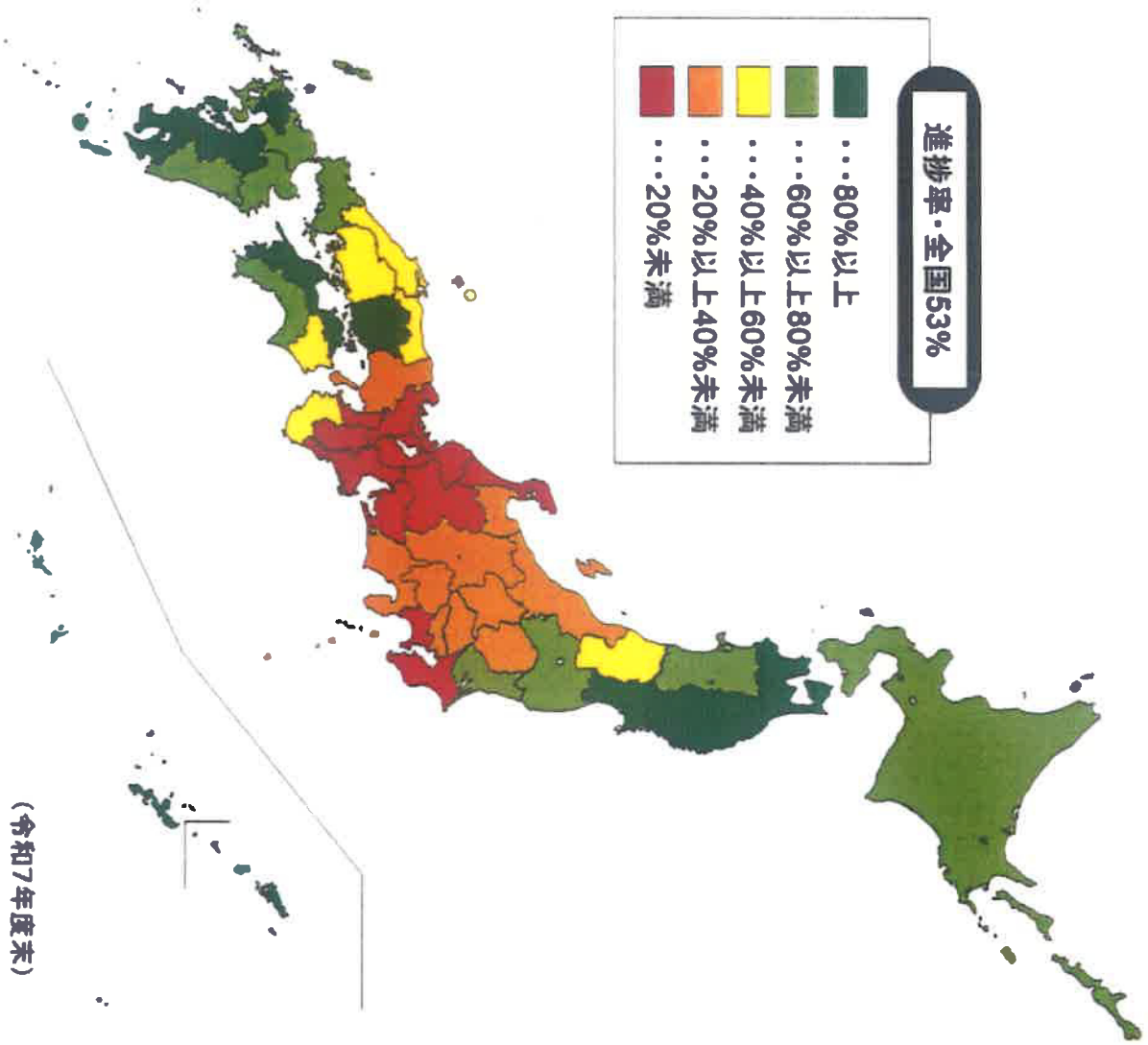
全国の地籍調査の実施状況は、地域間の進捗の差が大きくなっています。北海道、東北、九州の各地方では調査が比較的進んでいますが、関東、中部、北陸、近畿の各地方では大幅に遅れている府県があります。



地籍調査進捗率(令和７年度末時点、令和８年６月調べ)

国土交通省ホームページより

要望事項①　資料２



市区町村別進捗率一覧（令和7年度末時点）.csv

国土交通省ホームページより

愛知県	小牧市	14%
愛知県	稲沢市	34%
愛知県	新城市	4%
愛知県	東海市	12%
愛知県	大府市	8%
愛知県	知多市	13%
愛知県	知立市	32%
愛知県	尾張旭市	10%
愛知県	高浜市	90%
愛知県	岩倉市	2%
愛知県	豊明市	33%
愛知県	日進市	10%
愛知県	田原市	29%
愛知県	愛西市	19%
愛知県	清須市	8%
愛知県	北名古屋市	49%
愛知県	弥富市	10%
愛知県	みよし市	78%
愛知県	あま市	23%
愛知県	長久手市	10%
愛知県	東郷町	2%
愛知県	豊山町	0%
愛知県	大口町	100%
愛知県	扶桑町	16%
愛知県	大治町	10%
愛知県	蟹江町	20%
愛知県	飛島村	46%
愛知県	阿久比町	32%
愛知県	東浦町	8%
愛知県	南知多町	17%
愛知県	美浜町	15%
愛知県	武豊町	10%
愛知県	幸田町	18%
愛知県	設楽町	4%
愛知県	東栄町	2%
愛知県	豊根村	0%
三重県	津市	6%
三重県	四日市市	17%
三重県	伊勢市	10%
三重県	松阪市	5%
三重県	桑名市	8%
三重県	鈴鹿市	15%
三重県	名張市	18%
三重県	尾鷲市	2%
三重県	亀山市	2%
三重県	鳥羽市	37%
三重県	熊野市	1%
三重県	いなべ市	9%
三重県	志摩市	50%
三重県	伊賀市	23%
三重県	木曽岬町	60%
三重県	東員町	36%
三重県	菰野町	2%
三重県	朝日町	24%
三重県	川越町	34%
三重県	多気町	14%
三重県	明和町	10%
三重県	大台町	3%
三重県	玉城町	4%

市区町村別進捗率一覧

（令和7年度末時点、令和8年6月調べ）

国土交通省ホームページより

市区町村別進捗率一覧

（令和7年度末時点、令和8年6月調べ）

国土交通省ホームページより

三重県	度会町	3%
三重県	大紀町	2%
三重県	南伊勢町	1%
三重県	紀北町	1%
三重県	御浜町	20%
三重県	紀宝町	9%
滋賀県	大津市	5%
滋賀県	彦根市	14%
滋賀県	長浜市	11%
滋賀県	近江八幡市	31%
滋賀県	草津市	14%
滋賀県	守山市	32%
滋賀県	栗東市	4%
滋賀県	甲賀市	5%
滋賀県	野洲市	27%
滋賀県	湖南市	19%
滋賀県	高島市	11%
滋賀県	東近江市	21%
滋賀県	米原市	12%
滋賀県	日野町	16%
滋賀県	竜王町	47%
滋賀県	愛荘町	45%
滋賀県	豊郷町	71%
滋賀県	甲良町	69%
滋賀県	多賀町	5%
京都府	京都市	1%
京都府	福知山市	17%
京都府	舞鶴市	1%
京都府	綾部市	4%
京都府	宇治市	1%
京都府	宮津市	10%
京都府	亀岡市	5%
京都府	城陽市	11%
京都府	向日市	8%
京都府	長岡京市	7%
京都府	八幡市	22%
京都府	京田辺市	100%
京都府	京丹後市	7%
京都府	南丹市	4%
京都府	木津川市	51%
京都府	大山崎町	26%
京都府	久御山町	30%
京都府	井手町	5%
京都府	宇治田原町	6%
京都府	笠置町	0%
京都府	和束町	43%
京都府	精華町	21%
京都府	南山城村	1%
京都府	京丹波町	4%
京都府	伊根町	0%
京都府	与謝野町	19%
大阪府	大阪市	12%
大阪府	堺市	7%
大阪府	岸和田市	6%
大阪府	豊中市	37%
大阪府	池田市	13%
大阪府	吹田市	9%
大阪府	泉大津市	4%
大阪府	高槻市	17%

要望事項④　資料１

本会 資料

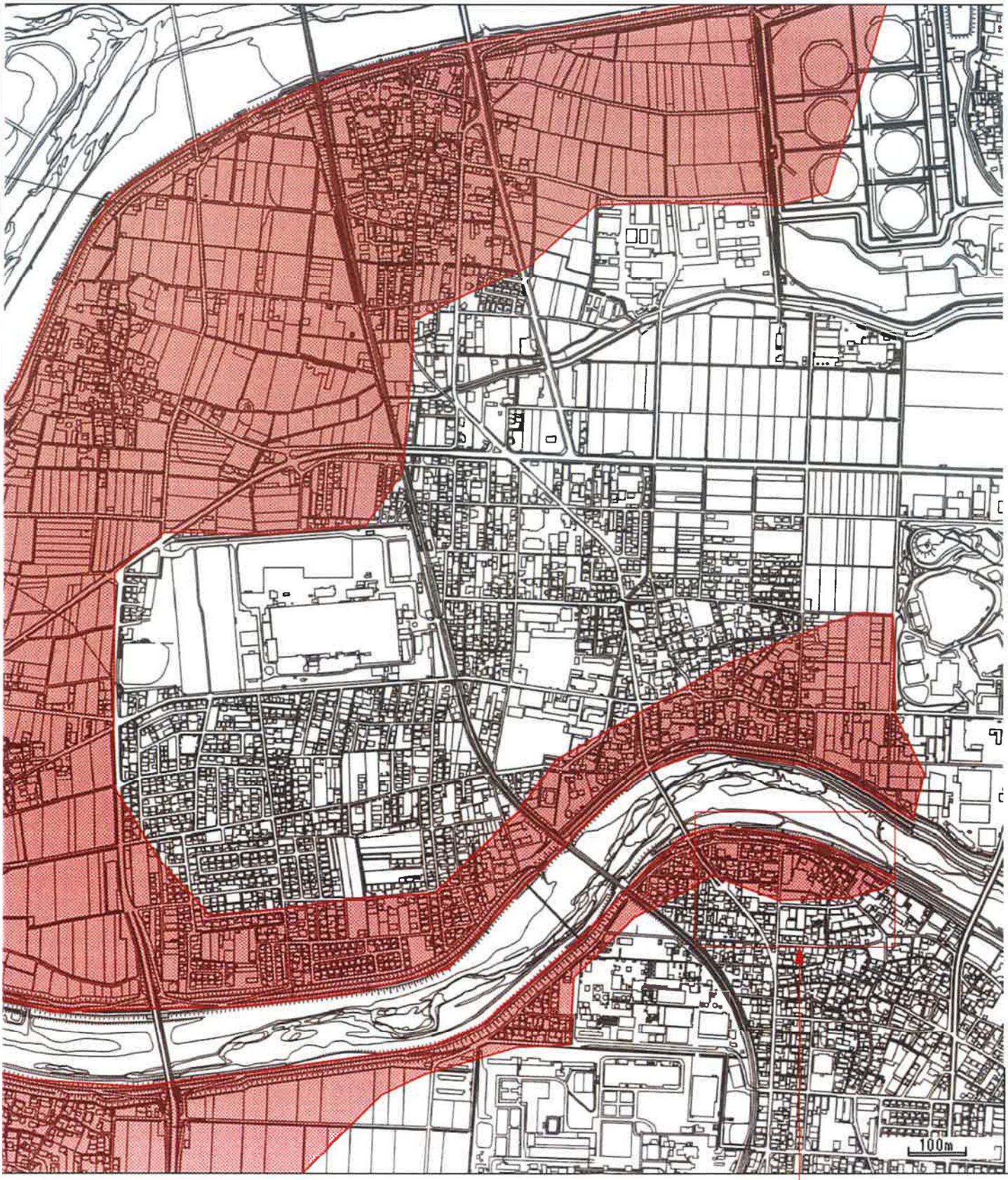
道路後退制度の各市町の状況について

市町名	国の助成金	市町単費	測量･分筆助成	塀等除却費助成	寄附報償金	備　考　・　適　用
津市	○		○(上限あり)	○(上限あり)	○(上限あり)	6月～7月頃にその年度の受付終了となることが多い 現場整備に予算を振り分けると早期に予算がなくなる
四日市市	○	○	○(上限あり)	○(上限あり)	○(上限あり)	分筆･除却費用、寄附の報償金、整備補助金(上限額あり250万円) 受付はするが助成金の支払いが半年待ちとなることがある
伊勢市	○	×	○(上限あり)	×	○(上限あり)	市単費も一部あり　　10・11月までは予算あり（令和元年は5月に受付を終了した事がある）
松阪市	○	×	×	×	○(上限あり)	11・12月までは予算あり
桑名市	○	△	×	×	○(上限あり)	市単費も一部あり　　予算は年度末まである事が多い
鈴鹿市	○	△	×	×	○(上限あり)	市単費も一部あり、報償金が翌年になることがあるが、受付ができないという事はない
亀山市	○	×	○(上限あり)	○(上限あり)	○(上限あり)	3・4年前までは秋くらいまで、ここ1・2年は年末まで受け付け出来ている
東員町	○	×	○(上限あり)	×	○(一律)	11月位までは予算あり　　寄附報償金は地目と地積で一律給付
朝日町	○1/3	○	○(上限あり)	×	○(上限あり)	8・9月位にはなくなることが多い　　毎年2～４件分くらいの予算しかとっていない
川越町	×	○	○(上限あり)	○(上限あり)	○(上限あり)	3か年平均で予算を取っているので、予算不足で翌年送りや受付しないという事は近年ない
多気町	×	○	△	△	×	予算的にはなくなることはない。 対象地は買収する。　測量･分筆費､撤去は町負担で行う。
明和町						※一般的な建築確認申請に伴う道路後退事業の助成は行っていない
玉城町	○	×	○(上限あり)	○(上限あり)	×	1月末の事務手続き上の期限まで予算不足になったことはない

令和7年2月に各市町担当課に電話にて聴き取り　　調査者　吉川清丈

ハザードマップ

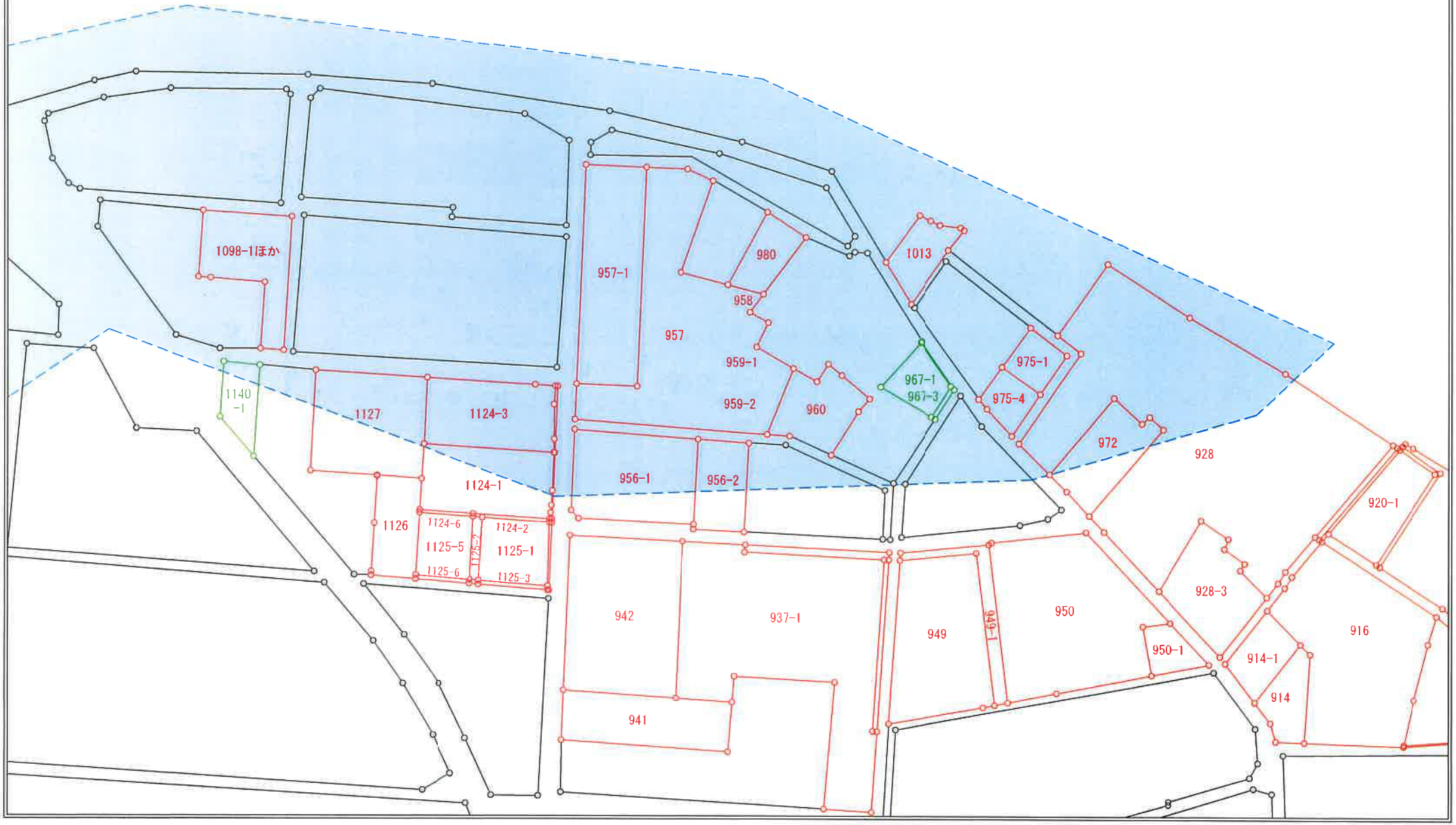
赤色…洪水氾濫流による被災想定区域



管理図（案）作成部分

管 理 図 （ 案 ）

黒色線は世界測地系で測量した現況道路・水路等のライン
赤色線は世界測地系で測量された境界立会済みの土地
緑色線は世界測地系へ座標変換した境界立会済みの土地
水色着色部分は洪水氾濫流による被災想定区域



Ⅳ. 防災・減災

迅速な復旧に向けた損壊家屋等の公費解体・撤去の促進

○ 被災時における倒壊家屋の解体・撤去等を、所有者ではなく市町村が公費で行う仕組みとして、**公費解体制度**が存在するが、建物の**所有者が共有者全員の同意を得て申請することが必要**であり、**手続に長期間を要することが課題。**

○ 令和６年能登半島地震において、手続の円滑化の施策として、**損害が著しく「建物性」が失われている場合に、共有者全員の同意取得を不要**とする事務連絡※を発出。

※令和６年能登半島地震によって損壊した家屋等に係る公費解体・撤去に関する申請手続等の円滑な実施について（周知）（令和６年５月28日環境省環境再生・資源循環局災害廃棄物対策室、法務省民事局参事官室・民事第二課事務連絡）

○ 他方、自治体からは、マニュアルに示された「建物性が認められない例」も少なく、**建物性の判断基準が不明確で判断が困難**との声。また、**判断に要する人材のリソース不足への懸念や申請書類の簡素化等**を求める声。

○ このため、①令和６年能登半島地震における建物性の判断の**具体的事例の収集・公表**、②判断において専門的な知見を有する**土地家屋調査士等をプッシュ型で活用する仕組みの構築**、③**申請書類の簡素化・標準化**等を実現。

（①、②：令和７年度措置等、③令和７年度検討開始、令和８年度結論・措置）

➔ 災害時の迅速な公費解体を可能とすることで、**災害対応力を強化し、迅速な復旧・復興とコミュニティ再生を可能**に。

＜廃掃法に基づく災害廃棄物処理事業に当たって市町村が参照する公費解体・撤去マニュアル（第５版）を改訂し、建物性の判断基準について市町村視点で不明瞭な表現を明確化し、また、公費解体の受付を必要最小限の本人確認方法及び書類で行う旨を明記＞

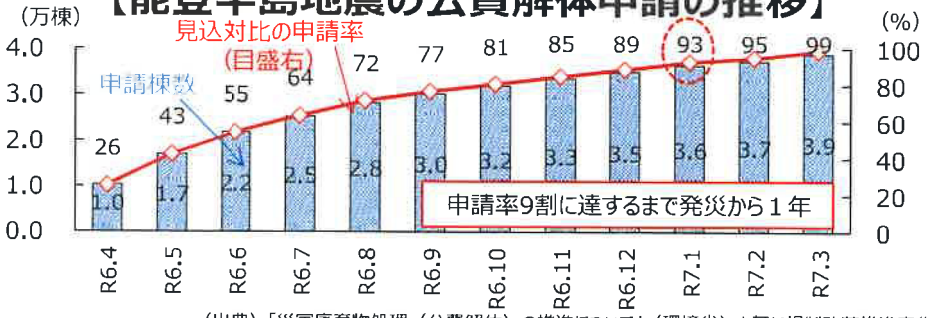
【建物性の判断基準】

・定着性：土地に定着
・外気分断性：屋根及び周壁又はこれに類するものを有する
・用途性：その目的とする用途に供し得る状態

※なお、罹災証明における全壊・半壊は、建物の居住のための機能の損害割合を算出するなどし、住家の被害の程度で判定されるもの。罹災証明で全壊と判定されても、建物性が認められる場合には、公費解体申請に際し、共有者全員の同意取得が必要。

（出典）「公費解体・撤去マニュアル（第５版）」（令和６年６月改訂、環境省環境再生・資源循環局災害廃棄物対策室）参考

【能登半島地震の公費解体申請の推移】



（出典）「災害廃棄物処理（公費解体）の推進について」（環境省）を基に規制改革推進室作成

【建物性が認められない例】



（出典）「公費解体・撤去マニュアル（第５版）」（令和６年６月改訂、環境省環境再生・資源循環局災害廃棄物対策室）

未登記建物の解消（がれき撤去等の迅速化）

将来的に発生が予見される大規模災害への対応力を強化する観点から、迅速な復旧・復興対応の障壁となる未登記建物の早期解消を促すため、未登記建物の実態調査を行った上で、氏名・住所など把握した範囲で登記簿上にその旨を明記するなど未登記建物の解消に資する方策について制度の見直しも含めて検討。

現行制度による課題

○新築した建物又は区分建物以外の表題登記がない建物の所有権を取得した場合、不動産登記法（平成16年法律第123号）第47条により、**所有権の取得日から一か月以内での建物の表題登記が義務付けられている**（参考１、２）。

○一方、表題登記が行われていない**未登記建物は、全国で推計1,000万戸以上存在**（参考３）。

○こうした中、**大規模災害発生時**に被災建物を解体し、又は撤去する等の必要が生じた場合、登記が行われている場合と比べ、**未登記建物の場合には、所有者探索に多大な時間を要する可能性。迅速な復旧・復興対応の障壁となることが想定。**

《例》東日本大震災時、未登記建物の共有者が100名いる場合もあり、探索・同意には最大で２年要した（宮城県）。

規制改革の方向性

● 法務省は、未登記建物について、まずは、**固定資産課税台帳上の提供について地方公共団体の協力が得られる地域を対象として実態調査**を行った上で、その結果に基づき、事案に応じて必要な場合は、過料を賦課する手続を行いつつ、**氏名・住所などを把握した範囲で登記簿上にその旨を明記するなど未登記建物の解消に資する方策について制度の見直しも含めて検討し、結論を得次第、速やかに所要の措置**を講ずる。なお、災害時の復旧・復興対応により必要がある場合には、公費解体・撤去を迅速に実施できるよう、**被災地の未登記建物の状況を実態調査結果と併せて速やかに当該地方公共団体に提供**することとする。

【令和７年度検討開始、結論を得次第速やかに措置】

参考1　不動産登記法による表題登記の義務

・不動産登記法第47条第１項において、「新築した建物又は区分建物以外の表題登記がない建物の所有権を取得した者は、その所有権の取得の日から一月以内に、表題登記を申請しなければならない。」とされている。

・不動産登記法第47条第２項において、「区分建物である建物を新築した場合において、その所有者について相続その他の一般承継があったときは、相続人その他の一般承継人も、被承継人を表題部所有者とする当該建物についての表題登記を申請することができる。」とされている。

・不動産登記法第164条において、「申請をすべき義務がある者が正当な理由がないのにその申請を怠ったときは、十万円以下の過料に処する。」とされている。

参考2　建物の表題登記において必要な情報



【出典】法務省HP：SKM_C45819112611250

左記の情報の他、以下情報を添付
・建物図面
・各階平面図
・表題部所有者となる者が所有権を有することを証する情報
・表題部所有者となる者の住所を証する市町村長、登記官その他の公務員が職務上作成した情報　等

【出典】不動産登記令（平成16年政令第379号）附則 別表

参考3　未登記建物の数（全国）

○全国の建物数は約6,239万戸（建築中の建物を除く。）
※「平成30年住宅・土地統計調査」（平成31年４月26日総務省統計局）

○全国の建物の登記数は約5,162万戸
※「市区町村別：土地及び建物の登記数（平成31年３月末時点）」（法務省）

⇒ 上記より、未登記建物は1千万戸以上あると推計される

全国土地家屋調査士政治連盟

政連通信

発行所
全国土地家屋調査士政治連盟
〒101-0061
東京都千代田区神田三崎町 1-2-10
土地家屋調査士会館
発行人　椎名　勁
電話 03-6273-7507

Vol.4
2026.3

CONTENTS

特集 大分市佐賀関大規模火災に見る「物理的障壁」と「実務の壁」 大分県土地家屋調査士政治連盟会長 大野保洋
1.序論：突風下の惨劇と地域の変貌 1
2.物理的障壁：狭あい道路と延焼のメカニズム 2
3.制度の光と影：地籍調査の「タイミング」 2
4.実務の壁：所有者不明土地と「聴き取り」の限界 2.3
5.復興への道筋：公費解体と今後のまちづくり 3
6.土地家屋調査士政治連盟としての使命：二つの教訓 3
7.結びに：悲劇を繰り返さないために 3.4

大分市佐賀関大規模火災に見る「物理的障壁」と「実務の壁」

～狭あい道路と所有者不明土地による地籍の限界、そして政治連盟としての使命～

大分県土地家屋調査士政治連盟　会長　大野　保洋

1．序論：突風下の惨劇と地域の変貌

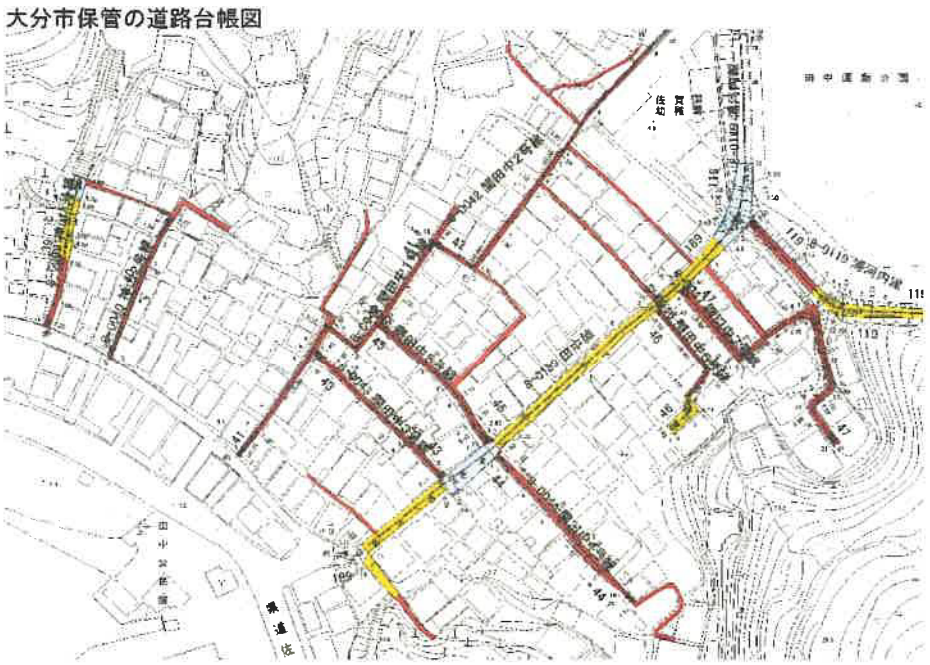
去る令和７年 11 月、大分市佐賀関地区を襲った大規模火災は、強風という悪条件も重なり、瞬く間に木造住宅密集地を飲み込みました。地域の精神的支柱である神社こそ奇跡的に焼失を免れましたが、その周囲の見慣れた町並みは一変し、住民に深い喪失感を与えています。この災害は、単なる偶発的な事故ではありません。過疎化、高齢化、そして古い木造家屋が密集する日本の地方都市が共通して抱える「構造的な脆弱性」が、最悪の形で顕在化した事例と言えます。本稿では、現地の状況と、その後の復旧プロセスで明らかになった「土地情報のインフラ」としての課題、地籍調査と復興への道筋について報告し、今後の政治連盟としての活動指針を報告します。



火災直後の航空写真

2. 物理的障壁：狭あい道路と延焼のメカニズム

被害拡大の直接的な要因として、消防活動を阻んだ「道路事情」は見過ごせません。現場周辺は、車両の進入も困難な狭隘な道路や、建築基準法上の道路要件を満たさない路地が迷路のように入り組んでいます。延焼を防ぐための「空間」が存在しないこと、消防車が火点まで接近できないことのもどかしさは、地域防災における長年の課題でした。今回の火災は、ハード面の整備（道路拡幅や区画整理）が遅々として進まない現状に対し、自然が待ったなしの警鐘を鳴らした形となりました。



※添付の図面は大分市が保管する当該地区の道路台帳です。（青色は幅員 4m以上の道、黄色が 3m以上、赤色が 3m以下）

3. 制度の光と影：地籍調査の「タイミング」

本災害において特筆すべきは、当該地域の「地籍（土地の境界情報）」の状況です。　実は、この佐賀関地区では令和 3 年から地籍調査が着手されており、火災発生時には、すでに現地調査や測量を終え令和 6 年には成果の縦覧を経て、国および県の承認を得る段階まで進んでいました。一部では「調査が終わっていたのに登記されていなかった」という指摘もありましたが実態は異なります。成果は決して「眠っていた」わけではなく大分県全体の承認プロセスを経て、法務局への送付を待つ「最終調整の段階」にあったのです。

不幸中の幸いと言うべきか、これが復興への大きな足がかりとなりました。火災を受け、市と法務局の迅速な連携により、本年 1 月初旬には成果が法務局へ持ち込まれ、異例のスピードで 1 月 23 日には登記への反映が完了する見込みとなりました。もし、この地籍調査が行われていなければ、焼失により境界杭も消失した現場において、境界復元は困難を極め、復興は何年も遅れていたことでしょう。災害前に「データとしての地図」が完成していたことは、まさに復興への希望の光です。

4. 実務の壁：所有者不明土地と「聴き取り」の限界

しかし、すべてが順調だったわけではありません。地籍調査の過程では、「所有者不明土地問題」という現代の病理が大きく立ちはだかりました。元々多く空き家を抱える同地区での境界立会いは難航を極めました。土地所有者・相続人・管理者が不明な土地が散見され、戸籍等の調査だけでは所有者にたどり着けず、調査員が現地で近隣住民に聴き取りを行い、「あそこの土地は誰が管理しているか」という証言を頼りにパズルを埋めていくような地道な作業が繰り返されました。その結果、

どうしても所有者の確認が得られない、あるいは境界の合意形成に至らない土地については「筆界未定」として処理せざるを得ない箇所も多く残されています。これは担当者の努力不足ではなく、現行の法制度と所有者不明土地の実態が乖離している証拠であり、我々が国に対して法整備を求めていくべき核心部分です。

5. 復興への道筋：公費解体と今後のまちづくり

現在、現地では被災建物の解体撤去が進められています。自費での解体が困難な被災者のために、市は「公費解体制度」を適用し、昨年 12 月 21 日には住民説明会が開催されました。年明け 1 月 5 日の申請受付開始から現在に至るまで、対象世帯の約 80%から申請が出されており、行政の素早い対応が住民の生活再建を後押ししています。市は、火災発生から 1 年となる本年 11 月を目処に解体工事を完了させる方針を示しており、本格的な復興計画の策定はその後のフェーズとなります。

6.土地家屋調査士政治連盟としての使命：二つの教訓

今回の佐賀関の火災は、我々に二つの教訓を与えました。一つは、「地籍調査や法務局地図作成事業そして私達が普段の業務で行う境界確認など、平時の地籍情報蓄積こそが最大の防災である」という事実。もう一つは、「所有者不明土地の解消なくして、迅速な復興はない」という現実です。我々土地家屋調査士は、災害が起きてから動く「事後処理」の専門家にとどまってはなりません。権利関係の整理と測量技術を融合させ、行政と連携して「災害に強い登記インフラ」を構築することこそが急務です。今後は、公費解体後の復興計画策定においても、境界の専門家として積極的に関与し、住民が安心して戻れるまちづくりに貢献していく所存です。

7.結びに：悲劇を繰り返さないために

最後に、大分県政治連盟が行っている現在の活動報告を記して本稿の結びといたします。

■ 動き出した政治連盟 ～県議・市議との対話～

3年ほど前から、本連盟では従来までの形式的な活動を一新しています。これまでは挨拶程度だった県議会議員・市議会議員との接点を、「実質的な政策論議の場」へと変えています。

具体的には、政治連盟幹部会を開催した際には会議終了後にあわせて県議・市議の方々、調査士会・公嘱協会の役員をお招きし、膝を突き合わせて意見交換を行っています。議題の中心は、まさに「狭隘道路解消に向けた取り組み」です。議員の方々からは、「現場の専門家から具体的な課題を聞けてよかった」「空き家対策や防災の観点からも、調査士の知見を貸してほしい」といった、かつてないほど前向きな反応を頂いています。私たちの声は、確実に政治の中枢に届き始めています。

〈p4 へ続く〉

政治連盟にまだ入会されていない方へ　— 政治連盟入会のお願い —

あなたの協力が必要です。

土地家屋調査士制度を守るのは、一人ひとりの土地家屋調査士です。

政治連盟の主な活動は、日調連が国に対し掲げる要望や「現場から寄せられる様々な声」を国政に届けるため、国会議員等と常日頃から連携するほか、土地家屋調査士制度に理解のある国会議員を支援し、政治に働きかけていく事です。こうした活動は、すべての土地家屋調査士会員のみならず、国民の皆様の利益にもつながることから、政治信条に関係なく政治連盟の会員になっていただくことをお願いするものです。現場の実情に基づいた政策・制度が構築されますよう、本連盟の活動にご理解とご協力を賜りたくお願い申し上げます。お一人おひとりからの会費が活動資金となります。筆界の専門家たる「現場の声」「組織としての力」を政治の場に届けるためにも、是非ともご入会よろしくお願いいたします。

（次頁 WEB 申込をご利用いただきますと単位政連から連絡があります。ご入会手続きをお願いします。）

■ 目指す未来

～県内全市町村への展開～


意見交換会の様子

しかし、正直に申し上げます。今行っている活動では、まだ足りません。当然ながら、災害に対する備えの必要性は県や県庁所在地である大分市だけの問題でなく、すべての市町村での問題でもあります。県レベルの活動だけでは、「地元の生活道路」は変えられません。私達が目指すのは、大分県内のすべての市町村レベルで、会員の皆様が地元の議員と顔を合わせ、「ここを直さないと危ない」「調査士の力を使ってくれ」と直接提言できる体制を作ることです。「調査士がいるから、この街は安全になった」そう言われる未来を作るためには、一部の役員だけでなく、全会員が参加できる「意見交換の場」を、大分会会員の皆で各市町村に広げていきます。

■ 共に立ち上がる時

私たちは今、大きな分岐点に立っています。現状維持で、今まで通りの活動を続けるか。それとも、悲劇を教訓に一歩踏み出し、地域社会に不可欠な「防災・減災のパートナー」としての地位を確立するか。私は後者を選びます。どうか、会員の皆様におかれましては、「自分たちの職能を守り、地域を守る」というこの想いを共有していただき、連盟活動にご理解とご関心を寄せていただけますよう、心よりお願い申し上げます。　土地家屋調査士の未来を、共に切り拓いていきましょう。

本寄稿の執筆にあたり、現地の詳細な調査データや貴重な資料のご提供をいただきました大分県公共嘱託登記土地家屋調査士協会の役員の皆様に、心より感謝申し上げます。

御　礼

今回の政連通信vol4の発行にあたり、大分県土地家屋調査士会　松永会長、公益社団法人　大分県公共嘱託登記土地家屋調査士協会　福盛理事長をはじめ大分会の皆様に、多大なご協力を頂いた事に感謝申し上げます。

全国土地家屋調査士会政治連盟　組織強化委員会

大分市佐賀関（さがのせき）の大規模火災は、２０２５年１１月１８日午後６時頃に発生。住宅など１９４棟を焼き、火元の男性１人が死亡した。飛び火した現場から約１・４キロ南東にある無人島・蔦島（つたしま）も含め、計約６万３８００平方メートルを焼いた。これは、２０１６年に新潟県糸魚川市で発生した大規模火災を上回り、この数十年では最大規模の市街地火災となった。

現在も空き家など１０棟程度の所有者が分かっていない。境界が確定できていない土地も７０筆以上ある。そのため、所有者を特定できない場合、市は裁判所に申し立てを行い、選任された管理人が公費解体を申請できる制度の利用を検討している。現場の大半は、方言で「せど」と呼ばれる細い道が入り組んだ住宅密集地。現在の建築基準法は、原則として幅４メートル以上の道に建物の敷地が２メートル以上接するよう定めており、復興には新たな道路の整備が必要とされている。まさに現在、我が国が抱える課題であり、人口減少・高齢化社会における縮図と言える。

お問い合わせ
全国土地家屋調査士政治連盟
TEL：03-6273-7507
FAX：03-6273-7508
全国土地家屋調査士政治連盟HP

WEB申込は
こちらから

SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS
『広がる道路　広がる安心』
狭あい道路を解消し、安全で安心な街づくりを！

【法務省】

要望団体名：三重県土地家屋調査士政治連盟

③未登記道路解消のための処理（地籍調査及び法務局地図作成事業後の未登記処理等）について

道路内民有地（未登記道路）解消のための処理及び地籍調査及び法務局地図作成事業後の未登記道路解消のための処理について、予算の確保を要望します。
道路内民有地（未登記道路）解消のための処理につきましては従来よりその処理の予算化を要望しているところではありますが、特に地籍調査や法務局地図作成事業により判明した未登記道路については、現況道路であることが事業により明確になっているにもかかわらず、固定資産税が課税されているものと思われます。これらを解消するための予算の確保を要望いたします。
また、未登記道路が所有者不明土地である場合は所有者不明土地管理人である土地家屋調査士を活用いただくよう併せて要望いたします。

（回答）

○　法務省としては、法務局地図作成事業の中で、官有道路の一部であるにもかかわらず、登記記録上は私人が名義人となっている土地が確認できた場合には、当該名義人に対して登記申請を案内しています。

○　また、当該名義人が死亡し相続が発生している場合も考えられます。この場合、まずは相続登記を行う必要がありますが、相続登記の負担軽減策として、不動産の価額が１００万円以下の土地であるなどの場合に登録免許税を課さないこととしており、相続登記の促進に向けた取組も行っています。

○　さらに、所有者不明土地である道路内民有地については、令和３年の民法改正によって新たに創設された所有者不明土地管理制度を活用することが考えられます。管理人は、個別の事案における具体的な職務内容等を勘案して裁判所により選任

されますが、境界の確認等が必要となる場合などには、所有者不明土地管理人として土地家屋調査士が選任されることもあると承知しています。

○　他方で、御要望は未登記道路の解消のために予算措置を講ずるべきということであると思われますが、これは道路政策として実施されるものであるため、道路政策を所管していない法務省としては対応することは困難であると考えています。

○　法務省としましては、引き続き、所有者不明土地の解消に向け、民事基本法制及び民事法務行政を所管する立場から、土地家屋調査士の皆様と連携して、必要な取組を行ってまいります。

⑤道路・水路等の管理図の作成及び土地表題登記を行うことについて

官公署が管理する道路・水路等の公共物は、その多くが登記されておらず（地番が無い）、多くの区域で法務局備付の旧土地台帳附属地図（公図）に「道」や「水」と表示されているだけで、現地復元性のある正確な地図が存在しないのが現状です。

本来は民間所有の土地を含めた正確な地図（地籍調査事業等による地図）が作成されることが望ましいですが、これには相当な時間と労力を要することが想定されます。

そこで、道路・水路等の現況のみを測量した世界測地系座標による管理図の作成と境界確認済みの土地と接する道路・水路等の両側が境界確定されている部分の土地表題登記を行うことを要望します。

この管理図の作成及び土地表題登記をすることは、令和２年４月１日に改正された土地基本法第１３条の「国及び地方公共団体は、（中略）土地の境界の明確化その他必要な措置を講ずるものとする。」という規定を実行することにもなりますし、公共物の適切な管理、防災・復興対策、境界紛争の防止等、様々な利点があり、その成果は将来的に多くの公共事業に活用でき公費の削減にもつながるものと考えます。

また、この管理図に過去に境界立会実施済みの境界確認図の情報を載せることで、現地復元性のある境界管理図となり、国民の財産保全にもつながります。

特に、想定外の豪雨・台風による洪水や地震等の災害が頻発している昨今、災害発生により道路・水路等のもともとの位置がわからなくなることは復旧作業の大きな妨げになってしまうことが予想されますので、防災・復興対策として県内の被災想定区域において早急に実施すべき事業であると考えます。

（回答）

○　法務省においては、不動産の流通や公共事業の円滑な実施に資する登記所備付地図の整備を進めるため、土地家屋調査士の専門的知見を活用しながら、全国の法務局で「法務局地図作成事業」を実施しています。そして、その対象地区内に官公署が所有する未登記の道路・水路等の公共物が含まれている

場合であっても、当該公共物に隣接する土地について地積測量図を作成しており、ここで作成される地積測量図には、当該隣接地と隣接する部分に限りますが、公共物の筆界点や座標値が記録されることとなります。

○　また、官公署が所有する公共物である不動産については、不動産登記法上、土地の表題登記の申請義務が適用除外とされていますが、当該公共物の管理者（国又は地方公共団体）の判断により土地の表題登記の申請をすることが可能です。

　土地の表題登記には地積測量図の添付が義務付けられており、御要望いただいた管理図に相当する情報として、筆界点やその座標値が記録されます。

○　法務省としては、今後とも、法務局地図作成事業等を通じて土地の位置・区画の明確化に資するよう努めてまいりたいと考えています。

（参照条文）

○　不動産登記法（平成１６年法律第１２３号）（抄）

（土地の表題登記の申請）

第３６条　新たに生じた土地又は表題登記がない土地の所有権を取得した者は、その所有権の取得の日から１月以内に、表題登記を申請しなければならない。

（過料）

第１６４条　第３６条、第３７条第１項若しくは第２項、第４２条、第４７条第１項（第４９条第２項において準用する場合を含む。）、第４９条第１項、第３項若しくは第４項、第５１条第１項から第４項まで、第５７条、第５８条第６項若しくは第７項、第７６条の２第１項若しくは第２項又は第７６条の３第４項の規定による申請をすべき義務がある者が正当な理由がないのにその申請を怠ったときは、１０万円以下の過料に処する。

附　則

第九条　不動産登記法の一部を改正する等の法律（昭和３５年法律第１４号）附則第５条第１項に規定する土地又は建物についての表示に関する登記の申請義務については、なお従前の例による。（以下省略）

○　不動産登記法の一部を改正する等の法律（昭和３５年法律第１４号）（抄）

（不動産の表示に関する登記の申請義務についての経過措置）

第５条　第１条の規定による改正後の不動産登記法第８０条第１項及び第３項、第８１条第１項及び第３項、第８１条の８、第９３条第１項及び第３項、第９３条の２第１項及び第３項並びに第９３条の６の規定は、地方税法第３４８条の規定により固定資産税を課することができない土地及び建物並びに同法第３４３条第５項に規定する土地については、指定期日後も当分の間は適用しない。

○　地方税法（昭和２５年法律第２２６号）（抄）

第三百四十八条　市町村は、国並びに都道府県、市町村、特別区、これらの組合、財産区及び合併特例区に対しては、固定資産税を課することができない。

２～１０（略）

【法務省】

⑥官公署保有資料の保存、管理（電子データ化等）について

官公署の保有する諸資料、特に境界確認書添付図面・過去の事業で作成された測量成果等を電子データ化され、開示請求が可能となるよう要望します。
境界確認書添付図面・過去の事業で作成された測量成果図面等に記載されている座標値のＳＩＭＡデータ化や図面のＣＡＤデータ化をすることにより、資料の恒久的保存が可能となり、今後実施される事業での活用や資料貸与に役立つものと思われます。
各データ化の作業については公嘱協会がお力添えさせていただきますので、ぜひご相談・ご活用ください。

（回答）

○　官公署が保有する測量成果図面等の電子データ化や公開の在り方については、各官公署において検討されるものであると承知しています。

○　その上で、法務省においては、令和５年１月２３日から、法務局に備え付けられている登記所備付地図の電子データを、加工が可能な地図ＸＭＬフォーマットの形式で地理空間情報センターを介して、無償で公開しています。

○　また、法務局に備え付けられている地積測量図についても、登記情報提供サービスを通じて電子的（ＰＤＦ形式）に公開しており、手数料を納付することにより取得することができます。

○　法務省としては、今後とも法務局が保有する資料の電子データ化や公開の在り方について、検討してまいりたいと考えています。

⑦建物の表題登記・変更登記等の必要性について
　不動産登記法の規定の通り、従来から建物の新築をはじめ、増築、一部取壊し、滅失等の建物に現状変更があった場合は、表題登記、表題変更登記、滅失登記等の申請が義務化されている。しかしながら実際にはそれらの登記が未了となっていることがある（以下、これらを未登記建物という）。近年の相続登記、住所変更登記の義務化については、法務局も積極的に周知を行っているが、従来から義務とされている表題登記、変更登記の必要性（義務・罰則）についても周知を行っていただくよう要望します。
　大規模災害時（東日本大震災、能登半島地震）の公費解体の手続きにおいても、未登記建物、変更登記がされていない建物については、所有者の確認、現状把握が困難なため、その手続きが煩雑化、遅延があったと聞いております。
　また、このことに関しては政府が令和７年６月に閣議決定した規制改革実施計画の防災・減災の項目に「未登記建物の解消」、「迅速な復旧に向けた損壊家屋等の公費解体・撤去の促進」として明記され、実現を図っていくこととされております。

（回答）

○　建物の表題登記は、不動産の物理的状況を公示するとともに、相続登記を始めとする権利に関する登記の前提となるものであり、重要な意義を有するものです。

○　その一方で、表題登記の義務が履行されていない、いわゆる未登記建物が各地で存在していることは法務省も認識しており、災害からの迅速な復旧・復興、不動産の円滑な有効活用等の観点から、未登記建物の解消が重要な課題であると考えています。

○　法務省としては、未登記建物の解消に向けて、表題登記の義務について日本土地家屋調査士会連合会を始めとする関係団体等と連携して周知広報に努めるとともに、必要な取組を検討してまいります。

（要望元）三重県土地家屋調査士政治連盟

○　4 狭あい道路解消推進のための予算の確保について

狭あい道路解消に向けた事業の推進及び予算の拡充を要望します。平成 21 年度に創設された「狭あい道路整備等促進事業」は国土交通省住宅局より「狭あい道路対策に関するガイドライン」が作成され、地方公共団体の狭あい道路解消に向けた取組の推進が図られ、県内 13 市町で事業が実施されておりますが、実施市町の中でも年度初めの段階で予算が枯渇した市があり、更なる予算の拡充が必要であるものと思われます。

現在、三重県内では、分筆費用等を地権者個人に対して交付する補助金が多いですが、他県では官公署が測量を行うことで、その分筆登記・測量代等の全額を負担する補助金の使い方をしている地方公共団体も存在します。これを行うこととなった場合は、さらに予算の拡充が必要ですが、地権者の負担は軽減されます。

また、頻発する災害や大規模火災等への防災上の観点から、地域内の狭あい道路の中から特定の路線を選定し、当該路線の沿道住民の同意を得て路線全体を一体的に整備する事業（上記ガイドラインでいう路線型事業）の実施も急務であると考えます。

そして、狭あい道路整備事業を行っている市町や新たに取り組む市町の拡大につなげるための提案として、公嘱協会では四日市市より狭あい道路中心確認立会業務の委託を受け、市職員の代わりに立会を行っている実績がありますの

で、ご活用いただくことを要望します。

（答）

○　国土交通省では、狭あい道路について、建築物の建替えでセットバックする機会等を捉えて行われる道路の用地買収や舗装等に対して、社会資本整備総合交付金等の「狭あい道路整備等促進事業」により支援しています。

○　また、地域の実情に応じて重点路線を指定し、沿道住民等の合意形成を図りながら計画的に狭あい道路解消を進めることも重要であり、「狭あい道路情報整備モデル事業」（個別補助金）により、計画策定等のための調査や普及啓発等を支援しています。

○　さらに、狭あい道路の解消に向け、令和6年3月に、地方公共団体にとって参考となるガイドラインをとりまとめ、講習会など様々な機会を捉えて、周知に努めているところであり、ガイドラインにおいて、土地家屋調査士等と連携して進めることが必要であることや公嘱協会と連携した取組事例などを紹介しています。

○　引き続き、地方公共団体による狭あい道路解消に向けた取組を促進するとともに、所要の予算の確保に努めてまいります。

担当者　：　国土交通省　住宅局　市街地建築課　櫛田
連絡先　０３－５２５３－８５１５