

山村地籍調査におけるオンラインによる土地所有者への説明について

土地境界の確認および説明手法の事例

キーワード 筆界案の確認, 通信環境, 森林境界明確化, オンライン説明

行政支援サービス部 松山 蘭・井上 実
首都圏営業部 中島 吉典

はじめに

昭和26年に地籍調査が開始されてから、およそ70年が経過しており、令和4年度末時点の進捗率は、対象面積に対して52%となっています(表1)。約半分近くの土地については地籍調査が未実施であり、このままでは、今後も長期に渡って調査が続くものと思われます。なかでもDID以外では、宅地や農用地よりも林地での進捗率が46%と低く、地籍調査が遅れています。山村部では、過疎化、高齢化の進行にともない、土地の境界を把握している所有者が年々減少し、物証だけではなく人証も消失すると危惧されています。

最近では、地籍調査を効率良く進めるために、境界確認の現地立ち合いを省略し、リモートセンシングデータを活用して、集会所などで境界を確認することが可能となりました。しかし、ここ数年は、新型コロナウイルスの影響により、集会所などに集まることが不安視されるようになったため、新たにオ

ンラインによる説明会を実施しました。

本稿では、国土交通省が実施する「航測法を活用した効率的な手法導入推進基本調査」において、土地境界の確認および説明手法の一つとしてとりあげられている、通信を使用したオンラインによる説明方法のメリット、デメリットを中心に紹介します。

表1 全国の地籍調査の実施状況

	対象面積 (km ²)	令和4年度実施面積 (km ²)	令和4年度までの実施面積 (km ²)	令和4年度末時点の進捗率 (%)	
DID (人口集中地区)	12,673	37	3,384	27	
DID以外	宅地	19,453	57	10,051	52
	農用地	77,690	122	54,940	71
	林地	178,150	558	82,555	46
合計	287,966	774	150,930	52	

出典：国土交通省地籍調査Webサイト「全国の地籍調査の実施状況」(<http://www.chiseki.go.jp/situation/status/index.html>)

土地所有者等説明会の位置付け

地籍調査における土地所有者等説明会の位置付けは、土地境界となる筆界案の作成にあります。そのため、地籍調査の対象範囲において、公図上の筆界および地番を微地形表現図、林相識別図、オルソ航空写真図などのリモートセンシングデータを利用して編集します。その後、現地調査を実施し、現地精通者などに筆界案を確認してもらい、必要があれば修正します。修正の完了後に、所有者等に対して土地境界に関する説明会を行い、土地境界案を一筆の土地ごとに説明し、境界を確認することになります(図1)。

また、説明会の実施場所としては、基本的に土地所有者等が集まりやすい会場を選択するようにします。そのため、周辺地域の集会所や公民館、市町村役場の支所等の会議室を利用して、受託事業者が所有者等への説明を行うとともに、実施主体である国、市町村の地籍担当職員、都道府県の担当職員も参加し、対応に当たります。

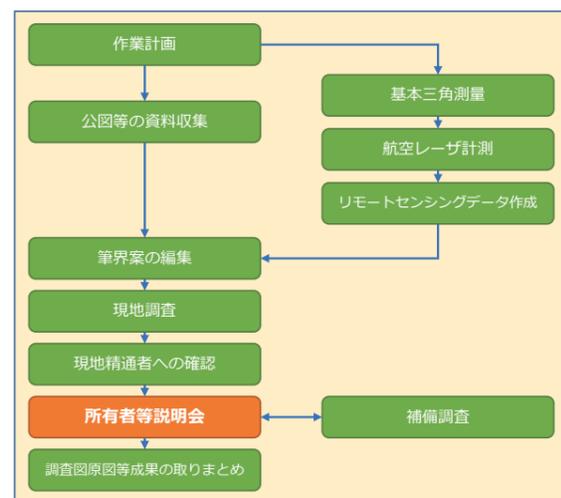


図1 本調査の主要な業務フロー

出典：国土交通省「令和4年度効率的な手法導入推進基本調査（島根県出雲市）に関する業務」の成果「報告書」より

オンラインによる説明会の内容

オンラインによる説明会では、所有者等が説明会会場へ足を運ぶことなく、自宅などにおいてパソコンおよびインターネット回線等の会議ツールを利用し、画面に顔や資料を映して、土地境界の確認を行います。説明会会場での対面会議とほぼ同様に行うことが可能であり、お互いのコミュニケーションに問題はないものと考えます。今後、土地所有者等の利便性を高めるために活用されるようになると思われる、特に遠方の所有者等については、説明会への参加機会が増えると期待できます。

オンラインによる説明会の準備として、土地所有者等への説明会の案内通知に、オンラインでの参加もできることを記載します。また、所有する土地の図面や筆界を推定した根拠等を示した資料も説明会の案内通知と一緒に事前に送付し、イメージを持って参加してもらうようにします。オンラインでの参加希望者を事前に把握したあとで、所有者等と連絡を取り、開催日時の確認、説明会で使用する会議システムの接続テストを行うなどして、説明会に備えます。

説明会の当日は、まず通信設備の確認、説明資料の準備、市町村の地籍担当者職員等も含めた事前打ち合わせを行います。さらに、通信設備の不具合に備え、必要に応じてバックアップ体制を構築します。説明会が開始されたら、双方のカメラをオンにして、誰がどのような会話をしているかに加えて、会場の雰囲気や参加者の表情がわかるようにし、安心感を持ってコミュニケーションができるようにします。ま

た、筆界案を確認する際には、GIS(地理情報システム)を使用し、筆界案の背景図として微地形表現図、林相識別図およびオルソ航空写真図などを表示することで、現地の状況がわかるようにします。所有土地の筆界案が確認されれば、所有者の同意をとりつけ、説明会を終了します。

オンラインによる説明会は、参加者が会場まで足を運ぶ必要がなく、通信環境を整備すれば実施が可能です。また、書面でのやり取りではなく、電子メールその他の手段により、所有者等から筆界の確認を行った旨の報告を受ければ、所有者等の署名に代えることができるなどのメリットがあります。一方で、オンラインの接続テストなどで、所有者等に負担を掛けることもあります。オンラインを使用した説明会の主なメリット、デメリットを整理すると表2のとおりです。

表2 オンライン説明会のメリットとデメリット

メリット
<ul style="list-style-type: none"> 参加者が場所に縛られない(遠方でも参加がし易い)。 参加者数に制限はない。 双方の表情がわかり、コミュニケーションが取れる。 画面共有機能により、資料の共有ができる。 オンラインによるチャット、メール等の手段により、所有者から筆界を確認した旨の報告を受け、署名等に代えることができる。
デメリット
<ul style="list-style-type: none"> 通信環境やパソコンなどの機器が必要である。 接続テストなど事前準備が必要である(所有者等への負担大)。 通信状況の影響を受ける可能性がある(会場が山村部)。 バックアップ体制として、複数拠点を構築する必要がある。

出典：国土交通省「令和4年度効率的な手法導入推進基本調査（島根県出雲市）に関する業務」の成果「航測法を活用した効率的な手法導入推進基本調査におけるオンライン等による土地境界の調査の手引き」より

おわりに

オンラインを使用した土地所有者への説明は、地籍調査のみならず、地籍調査が行われていない森林における森林境界明確化事業でも適用が可能と考えています。通信設備の発達、過疎化に伴う所有者等の遠方(都市部)への流出により、今後もオンラインによる説明の機会は増えていくと

予想され、所有者等にとっては効率的な手段であると考えます。

アジア航測では、これまで培ってきたリモートセンシング技術の経験を活かし、地籍調査および森林境界明確化事業に貢献して参ります。