

【 視 点 】

総合的な土地情報を国民に提供するシステムの構築を

財団法人 土地総合研究所
理事長 城野 好樹

土地月間の関連行事として開催された「国際土地政策フォーラム」に、今年は「土地情報の未来を描く」をテーマとして、オーストラリア、スウェーデン、シンガポールから講師を招き、土地情報の国民への提供方策について先進的な施策を講じている三ヶ国の事例を紹介して戴き、議論が行なわれた。

これらの国々においては、土地の地番、地積、取引価格、課税上の評価額、権利関係、都市計画等の利用規制（建蔽率、容積率等）が地図とともに行政目的に利用されるだけでなく広く国民に提供するシステムが構築され、運用されている。

我が国においては、明治維新以来近代的な土地所有権制度が確立されて以来、土地登記制度、課税上の評価、公共用地の取得（土地収用）、都市計画上の利用規制等々それぞれの行政目的に応じた土地情報が蒐集され利用されて来たがそれらの情報は相互に整合性が保たれたものとなっていないのが実情であり、国民がこれらの情報にアプローチする手段も整備されていない現状にある。

思うに、明治時代以来、近代国家建設を急ぐ過程でその都度必要に応じた施策を講じて来たことが連続した結果、土地に関する基本的な情報の整備に意を用いることなく、この傾向は戦後の経済復興の過程においても持続したものである。

土地バブルの経験を踏まえて制定された土地基本法においては、土地は国民の資産であり国民の諸活動の基盤であるとの認識から、土地計画に従った適正な利用を図らなければならないとされているが、この理念を実現するためには、その判断基準となる土地に関する基本的な情報を整備し、国民に提供することが重要である。

土地は、社会的経済的状況に応じてその利用状況も変化するものであり、土地情報も刻々変化するものであるから、その定期的な更新も図らなければならない。

土地に関する基本資料である土地登記簿についても、土地面積、土地所有者等について明治期に行なわれた調査にその後土地取引、相続等が発生した都度申請により変更が加えられて来ているが、附属の公図（字切り図）は明治期の測量に係るものが多く、その精度に問題が多い。

昭和26年から始められた国土調査事業は、5次に亘る10箇年計画が実施されているが達成率は46%であり、都市部（D I D）の進捗率は18%にとどまり、関東・東海・近畿の土地利用の高度化が進んでいる地域がとりわけ低い。

これまでも、公共用地の取得、土地区画整理事業、土地改良事業等の実施にあたっては土地

の面積の実測、土地境界の確定（とりわけ官民境界の確定）、権利者の確定に多大の労苦と費用を要し、事業の遅れとコスト増を招いて来たが関係者の努力によって凌いだ実情にある。これは民間事業者による開発事業にあっても同様であり、開発した土地のコスト増の大きな要因となってきた。

都市再生事業においても、大きなネックとなることが認識され、都市再生街区に基準点を設置して地籍の整理に資するよう措置がなされている。

一方において、法務省では新たな土地境界確定制度の検討や土地登記簿の電子化（IT化）計画が進捗している。

また、国土交通省による土地取引価格情報の蒐集と公開を行なう方策が実施されようとしている。

これらの様々な土地情報を蒐集して、重ね合わせ個々の土地情報として公開することは、行政費用の節約と民間の土地取引の活性化と土地の適正な利用の促進に資するうえで大きな役割を果たすことが期待される。

日本全国の国土についての情報システムを構築するには膨大な費用を要することが予想されるが、土地利用の変更や取引の多い地域からとり合えず段階的に整備を図る計画を考えるべきであろう。

総合的な土地情報の蒐集と提供にあたっては個人情報保護との調整に配慮しつつ、公共の利益の増進を図る観点から、公開すべき情報の種類、内容を吟味し、近年目ざましい進歩を遂げているIT技術を活用して、効率的な情報提供ができるよう研究を深め、試験的な運用を試みるべきである。