

地図混乱地域における対応について

～対応方法と留意事項～

服部 智範

北勢国道事務所 用地第一課（〒510-8013 四日市市南富田町 4-6）

公図と現地が大きく異なる地図混乱地域が用地買収対象地になった場合、分筆登記前に法務局に備え付けてある公図を訂正する必要があるが、公図の訂正には費用と時間を要する。

本論文では、公図を訂正する各種の方法を検証することで、課題を浮き彫りにし、実務における留意事項をまとめることとした。

キーワード：地図訂正、地籍調査、用地アセスメント

1. はじめに

法務局には土地の位置や境界を示す図面が備え付けられている。この図面には二種類が存在する。一つは、現地を正確に測量して作成された、不動産登記法第14条第1項に規定される「地図」（以下、「14条地図」という。）である。もう一つは、いわゆる公図と呼ばれる図面であり、14条地図が作成されるまでの間、14条地図に代えて備え付けられる「地図に準ずる図面」（以下「公図」という。）である。

公図は、明治初期に地租徴収のために作成された図面が基となっているから、現地との位置や境界が著しく異なっていることがあり、そのような地域は「地図混乱地域」と呼ばれている。

用地取得においては、地権者との土地売買契約後に分筆登記等を行うが、地図混乱地域においては、分筆登記の前に公図を訂正する登記（以下「地図訂正」という。）が必要となる。

地図訂正は、起業者の作業だけで登記することが

出来ないことから、時間と費用がかかる作業である。

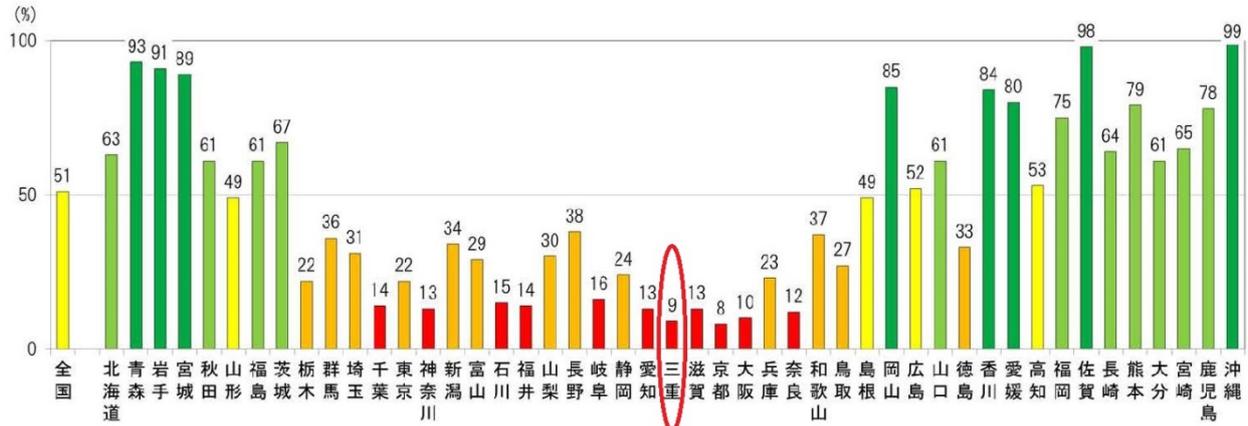
今回の論考では、地図訂正の各種方法を検証して課題を浮き彫りにし、スムーズに地図訂正を行うための留意事項をまとめた。

2. 現状

全国の法務局において、14条地図が備え付けられているのは約55%、名古屋法務局管内に至ってはその割合は約24%と整備は大きく立ち遅れている¹⁾。

14条地図のうち約1割は法務局が作成した図面であるが、約9割は地籍調査等によって作成されている。地籍調査とは国土調査法第2条第3項に基づき主に市町村が実施するものであるが、実施されている地域は全国の51%にとどまっている。中部地方は他の地域に比べ大幅に遅れており、特に三重県は全国で2番目に低い状況(9%)であるため、用地買収時に困難を生じさせる確率が高いことになる(表1)。

(表 1)



地籍調査進捗率（平成26年度末時点、H27.3月調べ）

出典：地籍調査 WEB サイト (<http://www.chiseki.go.jp/situation/status/index.html>)

3. 地図を訂正する方法

地図を訂正するには以下の5つの方法がある。

(1) 不動産登記規則第16条第15項

起業者が法務局に地図訂正を申請し、登記官の職権による地図訂正を促す方法

(2) 国土調査法第19条第5項

起業者等の測量結果について国土交通大臣の指定を受け、用地実測図等を14条地図として取り扱う方法（国土調査法第19条第5項指定）

(3) 不動産登記規則第16条第1項

土地所有者等の合意を基に土地所有者等が法務局に地図訂正を申請する方法

(4) 地方税法第381条第7項

課税上支障があることを理由に市町村長が法務局に地図訂正の申請をする方法

(5) 国土調査法第2条第3項

市町村等が地籍調査を行い法務局がその成果を14条地図として備え付ける方法（地籍調査）

4. 地図訂正における共通の課題

(1) 訂正の範囲に関する法務局の指導

法務局は、位置が確定している公共物や字界に囲まれた範囲まで測量するよう求める。

事業予定地から外れた地域まで測量した結果に基づいて地図訂正を行い、正確な地図を備え付けるよう求める。地図混乱地域では、法務局の指導により現地を確定すべき範囲が状況によっては広大になり、

費用と時間を多大に要することとなる。

(2) 利害関係者の同意

地図訂正は、地図訂正に伴う地積更正登記により、面積の増減等、個人の権利に重大な影響を与える。そのため、地図訂正のために追加で測量が必要となった範囲全ての土地所有者や抵当権等の権利設定者等の同意が必要とされる。

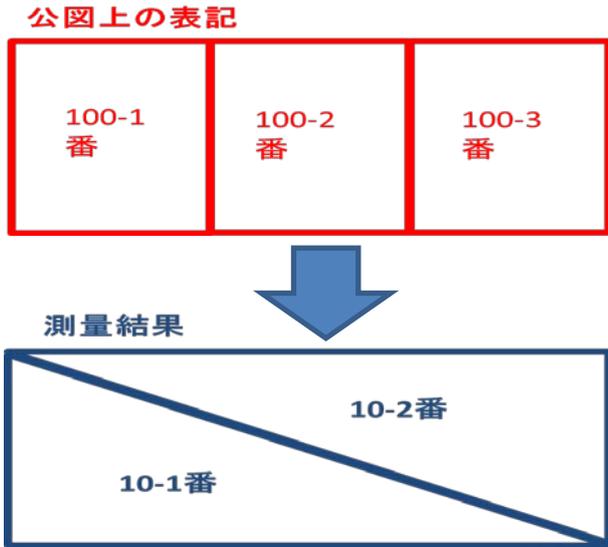
(3) 地図訂正に伴う立証手続き

土地の筆界を表す法的な資料は、14条地図もしくは公図であるため、14条地図が備え付けられていない地域では、公図が原則正しいものとして登記手続きが進められている。そのため、地図訂正を申請する際には、公図のどの部分が現地と異なっており、どのような図面が正しいのかということを疎明する資料の提出を求められる。

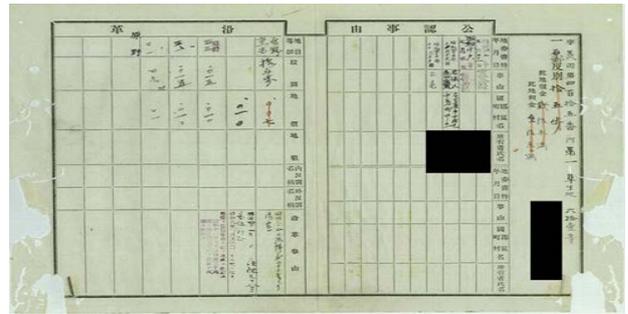
例えば、ある地域について、公図では100-1番、100-2番、100-3番と記載されているが、測量結果では現地に10-1番、10-2番しかないことが判明した場合（表2）、

- ・100-1、100-2、100-3番が存在する状態から10-1、10-2番が存在するようになるまでの登記経緯
- ・10-1、10-2番は本当にその位置に存在するのかといった事項を疎明する資料の提出を求められる。

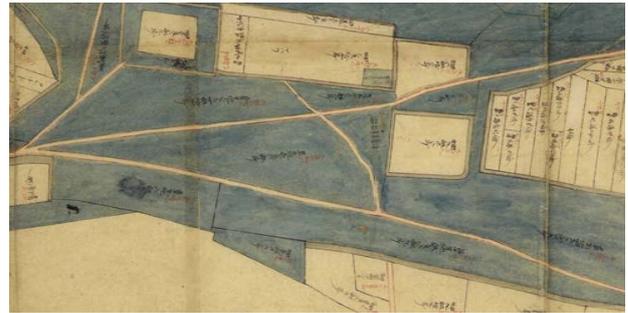
(表 2)



公図が誤っていることや、測量結果が正しいことを疎明するには、過去の公的資料を収集し、公的に裏付けがあることを示さなければならない。その際に用いられる資料には現在の登記簿にあたる旧土地台帳や旧公図がある。



旧土地台帳（昭和 35 年まで使用）



旧公図

5. 各地図訂正の方法についての検討

「3. 地図を訂正する方法」で示した各方法について、課題等をまとめた（表 3）。

(表 3)

訂正方法	主な課題等
起業者が法務局に地図訂正を申請し、登記官の職権による地図訂正を促す方法	・地図混乱が起きているような地域では大規模な訂正が必要のため、登記官の職権訂正は現実的ではない
起業者等の測量結果について国土交通大臣の指定を受け、用地実測図等を14条地図として取り扱う方法 (国土調査法第19条第5項指定)	・地図訂正を行うには資料等の収集により訂正を立証する必要があり地図混乱地域における解決方法とはならない
土地所有者等の合意を基に土地所有者等が法務局に地図訂正を申請する方法	・土地所有者等に一人でも未合意者がいると申請できない ・申請・測量費用は申請者の負担となる
課税上支障があることを理由に市町村長が法務局に地図訂正の申請をする方法	・課税上の支障が無ければ申請してもらえない ・費用全額を市町村が負担する
市町村等が地籍調査を行い法務局がその成果を14条地図として備え付ける方法 (地籍調査)	・地籍調査を実施するメリットを理解してもらい、実施を働きかける必要がある

6. 問題点の把握及び他機関との連携

地図訂正を行う際は、早期段階での問題点の把握・対応が必要である。地図訂正を要する地域の用地を取得するには法務局及び市町村並びに土地所有者等（以下「関係者」という。）との連携・調整が

必要不可欠である。早期から問題点を把握し、必要な権利調査等に着手することが関係者と連携するために有用な手段となる。問題点の早期把握から対処までを計画的に行うことが、効率的な事業進捗及び用地取得期間の短縮につながる。

また、地図訂正には関係者の協力が不可欠で

ある。どの施策をどの時期に実行すれば効率的に地図訂正を行うことができるのかを考え、準備することが重要である。

7. 用地取得マネジメントの必要性

計画的な事業進捗・用地取得期間の短縮化には供用を見据えた準備を行い、必要な施策を適切な時期に講じる『用地取得マネジメント』が必要である。用地取得マネジメントとは、用地取得に関する全ての工程を総合的に管理し、用地取得の円滑化・迅速化を進める方策である。

用地取得マネジメントでは、用地取得の円滑化・迅速化にあたって支障となる個別の要因を『用地リスク』と呼び、用地リスクについて事業の計画・構想段階から調査・把握を行った上で用地リスク回避のための分析・評価を行う『用地アセスメント』を実施し、用地取得の工程管理を行うこととされている。

用地アセスメントはルート形状決定前（事業構想段階における概略計画時点、又は環境影響評価時点）に実施する『第1用地アセスメント』及びルート形状決定後（都市計画決定後）に実施する『第2用地アセスメント』の2段階で行うこととされている。第1用地アセスメントで把握した用地リスクは、用地リスクの観点から効率的に事業を施行することが可能となる線形等（ルート帯）を検討する際の基礎資料として活用され、第2用地アセスメントで把握した用地リスクにあっては、用地取得期間短縮のための効率化案導入の検討や用地取得工程管理計画の策定に用いられる。

これらのアセスメントで重要な点は、事業の構想段階から用地リスクを把握できること及びその用地リスクに対して用地取得の前段階での隘路対策や、用地取得段階では期間短縮に関する施策を実行することができることである。

用地取得マネジメントでは用地リスクの把握に加えて用地取得計画を作成することとなっているが、この用地取得計画を事業課と共有することが、効率的な用地取得に資することとなる。また、必要に応じて、アセスメントで把握した個別の用地リスクに対応するための予算を確保することができるため、効率的な予算執行が可能となる。事務所内のPM会議で用地取得マネジメントの結果を用いることで他部署職員も用地取得を含んだ工程を確認することが可能であるから、事業全体で誤差の少ない工程管理を行うことができる。

8. 地籍調査の先行実施

事業（測量）に入ってから地籍調査を行った場合、地籍調査の実施及び地図混乱の解決に時間がかかり、事業の進捗に支障を来す。事業に先行して地籍調査を行い地図の訂正を行うことが、事業の早期進捗に有効であると考えられる。事業に先立って地籍調査を行うことで、その成果が14条地図として法務局に備え付けられ、土地の所有者、地番、地積、境界等が確定されることで用地取得の円滑化・迅速化に寄与する。

地籍調査を実施する際にも、市町村や法務局等の関係機関との連携に配慮しなければならない。地籍調査の実施主体は市町村等であり地図を備え付けるのは法務局であるから、市町村が地籍調査を行うタイミングでの連携に加えて、地籍調査の成果が14条地図として備え付けられるように市町村等や法務局に対して必要な情報を提供する等の連携を図る必要がある。

また、国は地籍調査についての普及・啓発活動に努めなければならない。市町村等に対しては、東日本大震災では地籍調査実施済地域において半年から1年程度の期間短縮につながった例もある²⁾ことから、地籍調査を実施することが災害からの早期の復旧・復興に有効であることや、正確な測量によって現況の地積が登記簿上の地積になることで多くの場合、面積が増加することから課税負担の公平性を確保すること、国庫補助の割合が上がったことで地域の負担が少なくて済むこと等のメリットを認識していただき、地籍調査実施の働きかけを行うことが重要である。土地所有者等に対しては、地籍調査についての認識を高めることが重要である。土地所有者には測量のための費用負担が生じないこと、地籍を確定させることで将来のトラブルの未然防止や土地取引の円滑化・資産価値の増大につながることもあること等を理解していただき、地籍調査への理解を深める必要がある。

9. まとめ

地図混乱地域のような用地リスクに対して重要な点は問題を早期に把握することである。

早い段階でリスク状況を把握することで、地図訂正が必要な場合、「3. 公図を訂正する方法」で示した手法のいずれが適切な解決方法であるか選択することが可能である。

今回の検討の結果、地図訂正に当たっては土地所有者等の合意を基に土地所有者等が法務局に地図訂正を申請する方法（不動産登記規則第16条第1項）及び課税上支障があることを理由に市町村長が法務局に地図訂正の申請をする方法（地方税法第381条第7項）が妥当な解決方法になる

ケースもあるが、本件のような地図混乱地域においては、抜本的な解決に結びつく手法とするのは困難である。結果、地籍調査を先行実施することが、経済的（時間・費用）・合理的である。

他県では、起業者が事業を行う範囲を先行して地籍調査を実施している自治体もある。中部においても上記「6. 地籍調査の先行実施」で述べた

とおり、地籍調査を実施することが起業者だけではなく、住民及び各自治体のメリットになることを各自治体に理解してもらうこと等によって地籍調査の実施を働きかけるなど啓発活動を行うことが必要不可欠であり、それが事業の早期完成に寄与すると考える。

参考文献

- 1) 株式会社LEC：土業最前線レポート 土地家屋調査士編, 2012
- 2) 国土交通省資料：<http://www.mlit.go.jp/common/001045619.pdf>