

公図が無い地区の法務局公図備え付けを行った事例について

発表者氏名：西口 知彦

姫路河川国道事務所 用地第二課 (〒670-0947兵庫県姫路市北条1-250)

キーワード：公図 分筆 法務局協議

1. はじめに

東播海岸整備事業において、法務局に公図（地図）が備え付けられていない箇所の用地取得を行うにあたり、各関係機関等と連携し法務局に公図の備え付けを行った事例を今後の用地取得業務の一助になればと思い、紹介する。

2. 東播海岸とは

位置図



東播海岸は兵庫県神戸市垂水区塩屋町の堺川から明石市を経て加古郡播磨町本荘まで続く、約26kmの海岸である。

かつては風光明媚な白砂青松の海岸として広く知られ、歌人の柿ノ本人麻呂にうたわれた美しい砂浜は、万葉の昔から多くの人々に愛されており、沿岸地域では海苔の養殖が行われ、鯛や蛸を漁獲する漁業の盛んな地域でもある。

また、阪神地域に隣接するため早くから開発による市街地化が進んでおり、明石市西部より播磨町にかけての海域は「播磨工業整備特別地域」として昭和40年代より埋め立てが行われ大規模な工業地域となっている。

3. 事業の概要

東播海岸は、明石海峡に面していることから潮流等の影響で侵食が激しく、大正末期から地元市町村による局所的で小規模な対策が行われてきた。昭和9年の室戸台風、昭和25年のジェーン台風の被害を受け、国庫補助事業として兵庫県・神戸市による侵食対策事業が開始された。

それ以降も高潮による災害は激増し、昭和31年に「海岸法」が公布・施行され、昭和32年度から旧建設省直轄の調査を実施し、昭和36年度に直轄事業（兵庫県からの権限代行事業）として東播海岸直轄海岸保全施設整備事業に着手した。



事業の内容は、堤防護岸・離岸堤・突堤等を組み合わせることで高潮・侵食防止の効果的な対策を行っている。

また、背後が人口密集地であることから、防災面だけではなく親水性も兼ねた整備を進めており、現在、神戸市垂水区西舞子地先において、護岸未整備地区の整備等を進めている。



4. 法務局備付公図（地図）について

不動産登記法第14条によると、「登記所には、地図及び建物所在図を備え付けるものとする」と規定されており、これらの地図はいわゆる登記所と呼ばれる法務局の各支分局が管理し、閲覧することができる。

また、「地図は、一筆又は二筆以上の土地ごとに作成し、各土地の区画を明確にし、地番を表示するものとする。」とされ、土地の登記記録の情報に加えて、地図によって土地の位置と形状等が判断できるようになっていて、大まかに2種類ある。

① 不動産登記法第14条第1項に規定する地図

1項の規定によって、法務局に備え付けることとされている図面で、正確な測量と調査に基づき、不動産登記規則等により、縮尺、測量方法、測量における誤差の限度など様々な条件を満たしたもので、法務局に備え付けてある地図の中で最も精度が高い地図である。

この制度は、1960年の不動産登記法一部改正で設けられたが、作成の要件の厳しさや予算の制約等から地図の備え付けはその後あまり進んでいない。

② 不動産登記法第14条第4項に規定する地図に準ずる図面（公図）

①の地図が備え付けられるまでの間、これに代わって法務局に備え付けることとされている図面で、土地の位置、形状及び地番を表示しているものである。この地図の大半は、明治時代の地租資料として測量・作製された旧土地台帳付属図面、いわゆる「公図」で昭和25年以降に税務署から法務局に移管されたものである。①の地図と比べると精度としてはかなり低い。

なお、法務局備付けのこれらの地図すべてを総称して「公図」と呼ばれているが、特に前者が「法第14条地図」、後者が「公図」として区別されている。

法務局に備え付けの地図として、さらにその種類を分類したものが表1のとおりである。

表-1 法務局に備えられている地図

(出展：関西総合鑑定所公図混乱豆知識より)

法第14条地図	①法務局作製の地図
	②国土調査の成果による地籍図（地図としての要件を充たすもの）
	③土地区画整理の成果による土地所在図（同上）
地図に準ずる図面（一般に公図と呼ばれるもの） ※主なものの例示	④(旧)土地台帳附属地図（地押調査図、字限図など）
	⑤国土調査の成果による地籍図（1951年の国土調査法施行時及びその後作製、法14条の精度はもっていない）
	⑥土地区画整理図（震災や戦災復興土地区画整理事業、その後の区画整理など古い時期に作製、法14条の精度はもっていない）
	⑦耕地整理図（1899年制定の耕地整理法に基づき狭小・不整形であった近世以前の水田の区画形状の整備を目的とした耕地整理の図面）
	⑧土地改良図（耕地整理法に代わり1949年に制定された土地改良法による農用地の改変に伴う図面、法14条の精度はもっていない）

5. 各関係機関との調整

法務局に公図が備え付けられていないことから以下の問題が生じた。

- 一部地積測量図はあるものの隣接関係が不明であり、土地登記簿上の地番が現地で特定できない
- 里道水路等の境界明示書の交付がおりない
- 嘱託登記で分筆申請をしても法務局に受理されず分筆できない

そこで、公図を備え付けるため、事前に各関係機関と調整を行った。

◆法務局との調整

法務局としては、個人からの登記は土地所在図・地積測量図により分筆申請を受けているが、公共機関の場合、地図（字全体）の整備をお願いしているとの回答であった。字全体で公図を作成するととなると、広大な面積（約7万㎡、120筆）を測量することになり、多額な費用（約5千万円）と期間（約2年）がかかることから、再度協議の結果、字全体ではなく道路や河川等構造物の範囲で公図を作成することで了解を得た。

公図の案は神戸市の古図を基に、事業区域は鉄道軌道敷と国道（官地）が並行している海岸までの民有地で、横断幅約50mと東西縦断方向の里道敷まで延長約200mの範囲で作成することとなった。

また図面作成の承諾については、実印（印鑑証明書付き）ではなく登記名義人からの同意印でよく、相続人が発生している場合は代表者の押印だけでもよいということとなった。

●神戸市との調整

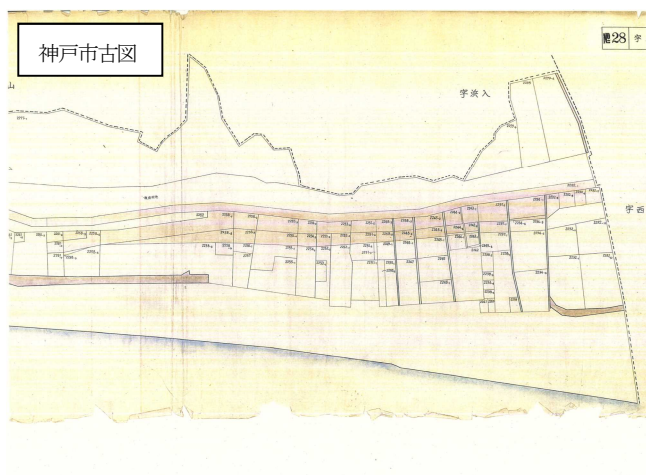
神戸市所有の古図を公文書公開請求により取得し、その図を基に公図作成を行なった。

公図作成対象地域内には白抜きの里道や水路も存在していることから、管理者である神戸市へも境界明示申請を提出しなければならない。しかし、申請書は受け付けるが法務局への公図が備え付けられてからでないと明示書は交付できないとの見解であった。また、官民境界明示部署と里道水路の処分の部署、公園敷地の部署とそれぞれの担当部署があり、何度も調整と説明を行なった結果、地図備え付け同意書に押印をもらえた。

公図備え付け後には境界明示の同意も出された。

6. 作業の実施状況

地図備え付け作業については土地家屋調査士に依頼し、まずは神戸市古図に付されている地番等から、法務局にて登記簿謄本を調査し、土地の沿革を調査した。



◆作業数量

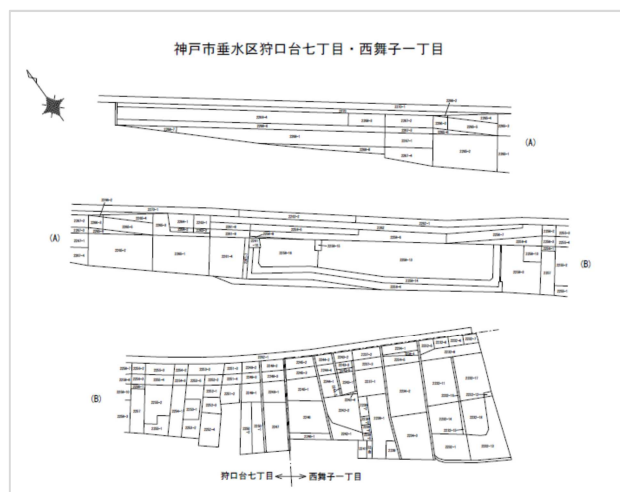
	121筆分の図面作成
調査数量	157筆分
土地台帳	134筆分
閉鎖登記簿	123筆分
全部事項証明	127筆分
地積測量図等	21筆分
地図備え付け承諾書	137筆分

登記簿調査等の結果から所在地図を作成し、所有名義人及び相続人等から同意書を徴収し、2018年2月初旬に法務局に公図を備え付けるための申請書一式（地図備付申出書、土地所在図、地図備付承諾書）の提出をして、同月のうちに法務局の審査が無事に完了し、公図備え付けの結果を得ることとなった。

その成果を含めて、神戸市より境界明示書が交付され、事業用地の用地取得に向けて進み出すことが可能となった。

◆作業工程

- H29. 3 法務局打合せ（相談）
- H29. 5 法務局打合せ（方針確認）
- H29. 7 土地家屋調査士による調査開始
- H29. 9 公図（案）提出
- H29. 10 法務局回答
土地所有者への同意書徴収
- H29. 12 法務局打合せ（同意書徴収困難者についての処理）
- H30. 2 地図備え付け申出書申請
- H30. 3 地図備え付け完了



当所が作成して法務局に備え付けられた地図

7. まとめ

最終的には、個人及び団体企業等36者から、必要書類を取得し、管轄である神戸地方法務局須磨出張所へ地図備付け申出書として提出するに至った。

今回公図備え付けの同意を得ていく中で、公図は土地の形状、隣接地番を記載しているものであるが、土地所有者は筆界確認と混同し自分の土地はこのような形ではないと主張され、同意を得るために何度も説明を行った。

最後まで同意を得られなかった土地については、法務局との協議により、既存資料により土地の形状、隣接関係がわかるところについては同意書がなくてもよいとなった。

8. 最後に

阪神淡路大震災、東日本大震災など復旧復興のあしかせにもなっている不明土地問題でも現れたように相続登記を怠っていることによる所有者不明の土地・建物の存在、国土調査の進捗の遅さなどまだまだ生じるであろう問題が多数かかっている。

境界争いが生じたときなどには不動産登記法で筆界特定制度が利用出来るが、そもそも所有者不明や相続登記がされていない場合は現在では地道に調査を行うしかない。昨今相続登記の厳格化が計画されようとしているがまさしく今後の土地管理に寄与するものであって欲しいと思う。

また、今後の課題として公共事業を円滑に進めるために問題点を早く事前把握出来るよう事前調査に努めていきたい。