

登記所備付地図作成作業について（お知らせ）

H31.1

この度、東京法務局では、武蔵野市境南町二丁目の一部地区において、現地と一致する精度の高い地図（不動産登記法第14条第1項に定める地図）を作成することになりました。

つきましては、本作業の目的等を御理解いただき、御協力を賜りますようお願いいたします。

☆ 地図作成の目的

現在、法務局に備え付けている地図の多くは、明治時代に作成され、現地と形状が一致しないものや土地の境界（筆界）が不正確なものが多い状況にあります。このような理由から、道路・下水道整備などの公共事業、土地や建物の売買などの不動産取引、あるいは災害復旧等に問題が生じています。そこで、これらの問題を解決するために、土地一筆ごとの境界（筆界）を確認の上、正確な測量を行い、現地と一致する精度の高い地図を作成することを目的としています。

☆ 地図作成のメリット

- 土地の境界（筆界）が確定することから境界（筆界）紛争を未然に防止することができます。この結果、安全な土地取引や円滑な不動産担保融資等にも資することができます。
- 各土地の境界点（筆界点）が「公共基準点」に基づく現地復元性を保持することとなり、災害等により土地の位置や区画が不明確となっても境界（筆界）を復元することが可能となり、迅速な復興が期待できます。
- 地図のほか、公共座標値に基づいた地積測量図も備え付けるため、境界標（杭）が亡失した場合でも復元することが可能です。
- 国が測量費用を負担します。

☆ 作業対象地区 < 境南町二丁目の一部地区（0.10km²） >



「この地図の作成に当たっては、国土地理院長の承認を得て、同院発行の基盤地図情報を使用した。（承認番号 平29情使、第1512号）」

☆ 作業期間等

作業期間：平成30年10月から平成32年3月まで

計画機関：東京法務局

作業機関：一般社団法人中央公共嘱託登記土地家屋調査士協会

☆ 地図作成作業の流れ

※後記のとおり

☆ お問い合わせ

東京法務局民事行政部不動産登記部門 地図作成作業担当（田村・宮川）

電話 03-5213-1414（直通）

業務時間 午前8時30分～午後5時15分（土日祝日、年末年始は除く。）

☆ 地図作成作業の流れ（概要）

1) 基準点設置作業（平成30年10月から12月）

測量の準備として、公共基準点を基に、地区内の道路等に4級基準点を設置します。



<道路地内に設置された4級基準点の例>

2) 所有者説明会（平成31年1月から2月）

地図作成作業実施地区内及び隣接地の土地所有者の方を対象に、作業内容の説明会を実施します。



<所有者説明会の様子>

3) 現地事前調査 (平成31年2月から平成31年4月)

土地所有者の確認，地番や地目，分筆又は合筆の必要性を調査し，筆界（境界）の状況を探索・調査を行います。



<現地事前調査の様子>

4) 基礎測量 (平成31年3月から4月)

現地事前調査の結果及び既提出の地積測量図等をもとに現地の事前測量を実施します。



5) 現況と地図の比較検討・調整計算（平成31年4月から6月）

基礎測量から得た各境界点の座標値に基づき、土地の形状を表した図面（素図）を作成し、地積測量図等の既存資料との比較検討及び調整計算を行い、立会予定点を求めます。

6) 立会点仮表示（平成31年5月から7月）

調整計算により求められた立会予定点を、現地においてペンキで仮表示します。



<立会予定点を白ペンキにて仮表示した事例>

7) 一筆地立会調査（一次立会調査）（平成31年6月から9月）

事前調査・境界点調査及び基礎測量による結果を参考にしながら、登記所が維持、管理する登記情報、地積測量図及び公図類と照合審査を行い、すべての土地について、所有者の方の立会をいただき、境界の確認と登記官における筆界認定を行います。



<一筆地立会の様子>



<一筆地立会済みの境界（筆界）点を赤ペンキにて表示した事例>

8) 再立会調査（二次立会調査）（平成31年9月から10月）

一次立会調査において境界の同意を得られない場合は、引き続き所有者の方と打ち合わせを行い、必要な場合は再測量や再立会を行いません。最終的に同意が得られない場合は、「筆界未定」の取扱いとなります。

9) 一筆地測量（筆界確定点測量）（平成31年7月から11月）

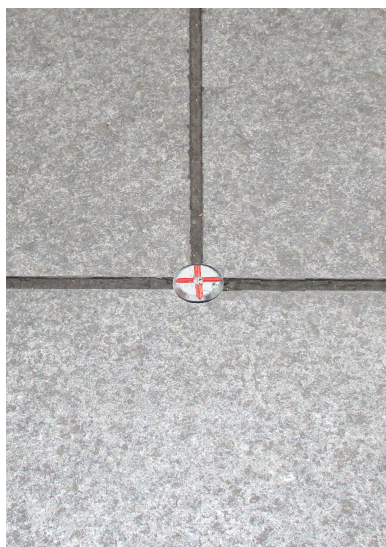
立会予定点以外の点で境界の合意が得られたときは、その点の測量を行います。



<測量作業の様子>

10) 確定した筆界点への境界標の設置（平成31年7月から平成31年11月）

本作業では、筆界点にペンキによるマーキングをしますが、所有者から依頼があれば、金属鋳又はコンクリート杭、プレート杭等の境界標を実費にて、担当土地家屋調査士が設置します。



<金属鋳例>



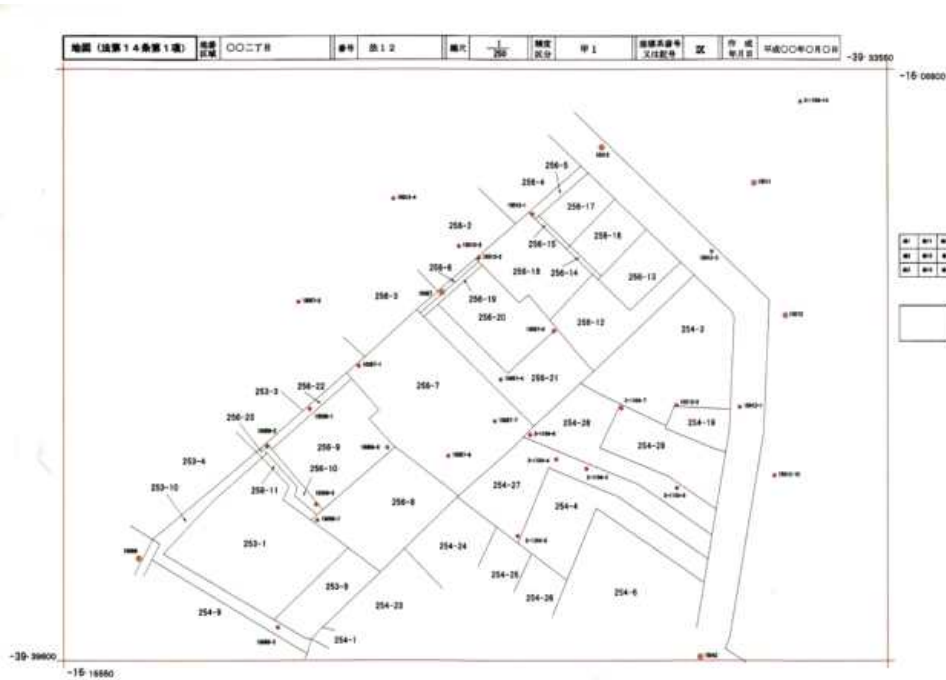
<コンクリート杭例>



<金属プレート例>

11) 面積計算・地図作成 (平成31年9月から11月)

立会調査が完了すると筆界点ごとに座標法による面積計算を行い、原則、1/250の縮尺で正確な地図の原図(縦覧図)を作成します。



<登記所備付地図例(不動産登記法第14条第1項地図)>

12) 縦覧・異議申出 (平成31年12月)

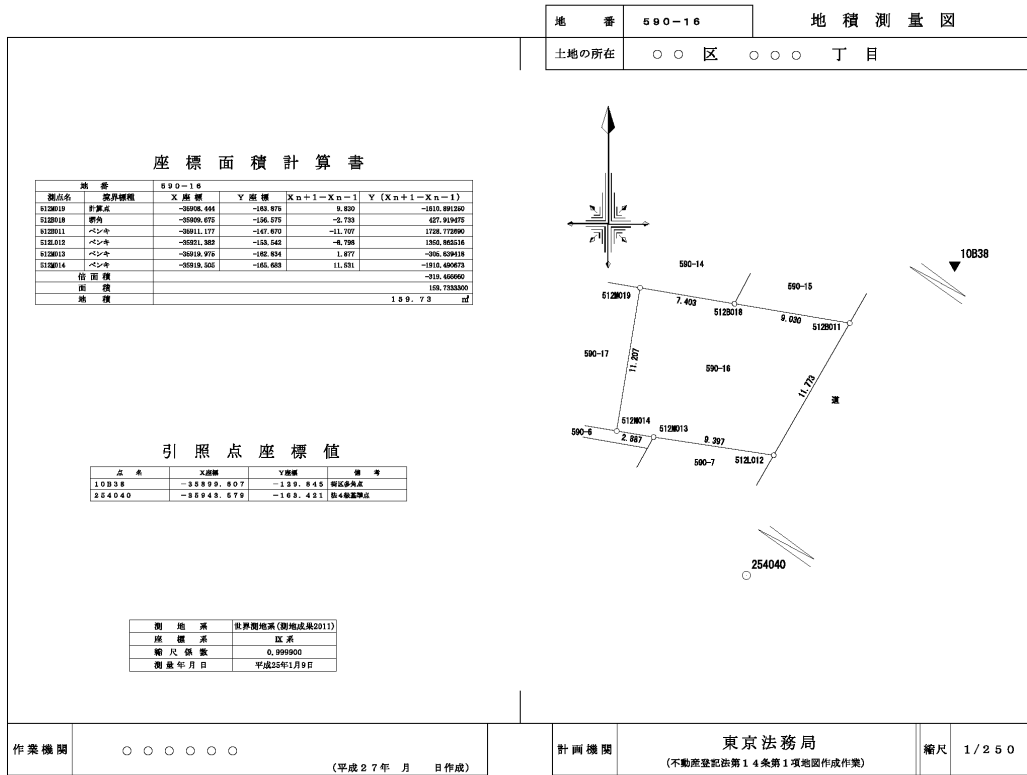
作成した地図の原図(縦覧図)及び登記簿に職権で登記される内容を記載した「地積等調査一覧表」を2日間程度縦覧(会場未定)に供しますので、閲覧していただき、もし、記載内容に異議がある場合は、申し出をすることができます。



<縦覧会場の様子>

13) 職権登記及び地積測量図の送付 (平成32年2月から3月)

これまでの作業の結果、地目及び面積等が登記簿と一致しないことが明らかとなった場合や、合筆や分筆を必要とするときは、地積等調査一覧表に従い、登記官が職権で登記を行います。
また、筆界が確定した土地については、地積測量図を所有者に郵送します。



<地積測量図の例>