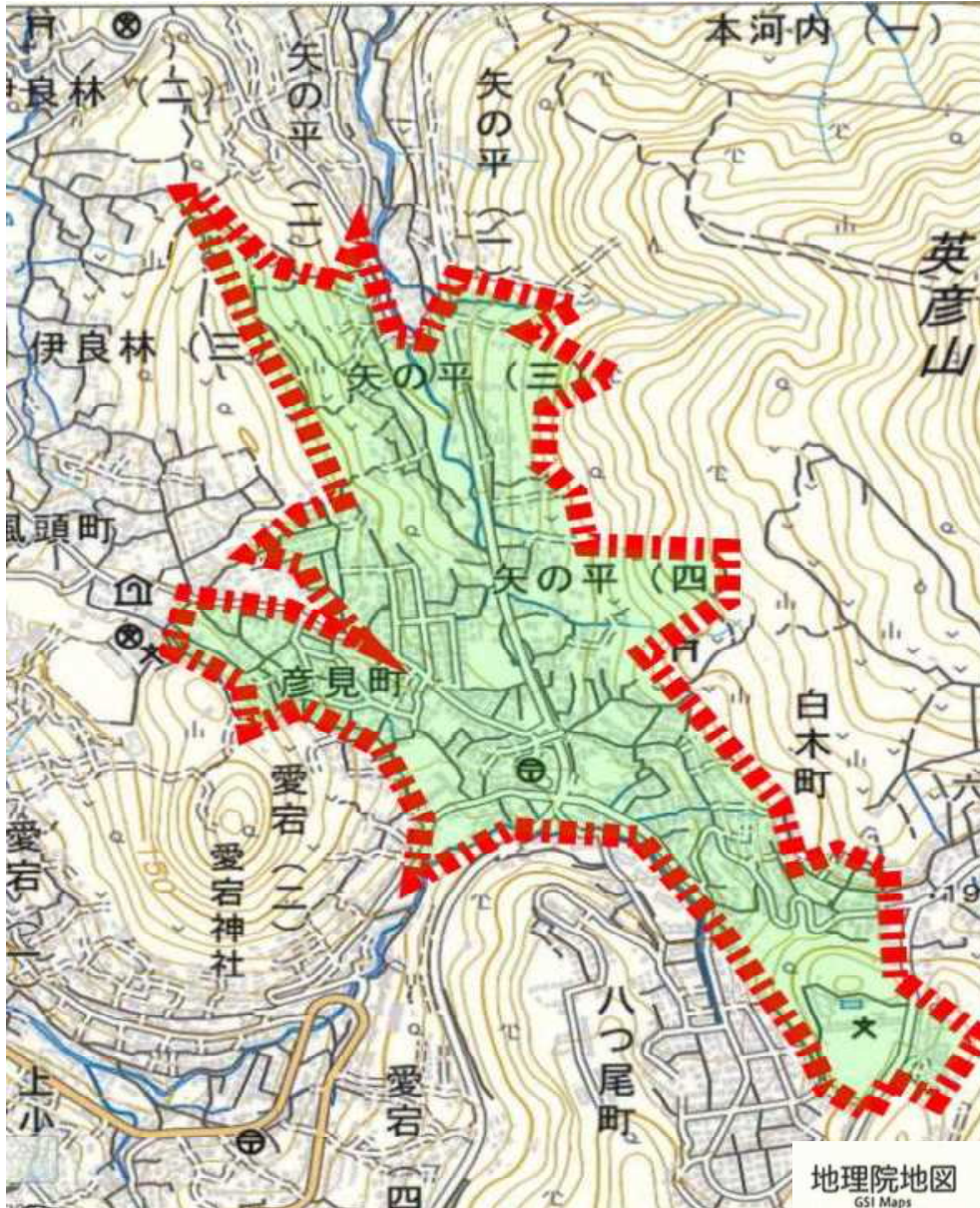


登記所備付地図作成作業

説明資料



部分が今回の作業対象地区です。

〒850-8507

長崎市万才町8番16号 長崎法務合同庁舎3階

長崎地方法務局登記部門 地図整備・筆界特定室

携帯電話 (070) 3150-9490 (担当 入江)

[長崎市矢の平二丁目矢羽根グランドハイムに現地事務所設置予定]



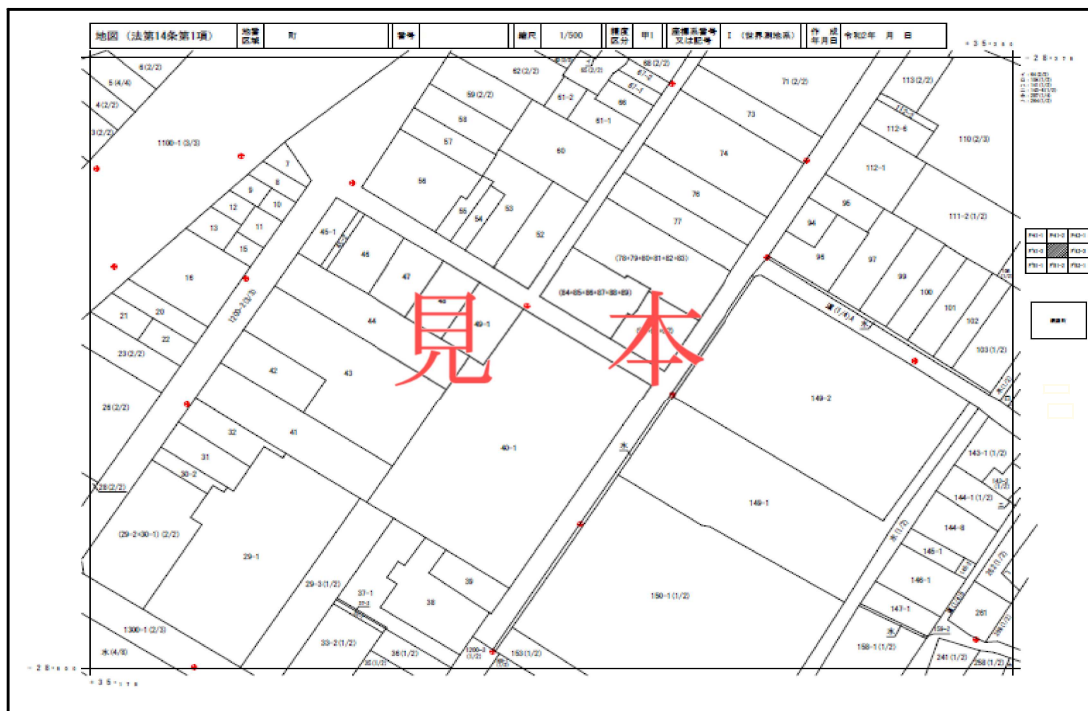
不動産登記関連イメージキャラクター
「ウキツネ」

第1 新しい地図づくりは街づくりのはじまり

登記所（法務局）で管理されている土地登記記録（登記簿）には、一筆の土地（一つの地番）ごとに、土地の所在、地番、地目及び地積（面積）に関する事項等が記録されています。また、これらの登記記録では、その土地の実際の位置や区画が分からないため、不動産登記法第14条第1項では、これらの登記記録に加え、各土地の筆界点を測量した精度の高い地図を登記所（法務局）に備え付けることとしています。

しかし、現在、登記所（法務局）において、このような精度の高い地図の備付けが十分でないため、法務省では、不動産登記法第14条第1項に定められた正確な地図を作成する作業を毎年計画的に実施しています。

【法第14条第1項地図の見本】



【不動産登記法第14条】

第1項 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。

第2項 前項の地図は、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。

第3項 省略

第4項 第1項の規定にかかわらず、登記所には、同項の規定により地図が備え付けられるまでの間、これに代えて、地図に準ずる図面を備え付けることができる。

第5項 前項の地図に準ずる図面は、一筆又は二筆以上の土地ごとに土地の位置、形状及び地番を表示するものとする。

第6項 省略

1 現在登記所に備え付けられている「公図（字図）」とは

不動産登記法は、正確な地図が備え付けられていない地域について、正確な地図が備え付けられるまでの間、各筆の土地の位置、形状及び地番が表示された公図（字図）を登記所（法務局）に備え付けることができることとしています（不動産登記法第14条第4項）。

この公図（字図）は、その多くが明治初期に実施された地租改正事業において作成されたものですが、正確な地図が備え付けられていない地域では、登記された土地の位置、形状及び地番を示す唯一の公的資料になります。

しかし、公図（字図）は、明治中期に税金を徴収するために当時の未熟な測量技術により作成されたもので、地図の精度が低く、地図と現地が一致しなかったり、土地の境界や面積が正確でないものがあります。

そのため、登記所（法務局）には、土地の位置や形状が現地と相違する公図（字図）が多く保管され、現在に至っています。

2 地図作成作業のメリット

メリット1

各土地の境界点を公共座標値（世界測地系）により特定することから、国家基準点からの復元が可能となり、街づくりや災害復旧にその効果を発揮し、また、土地の位置や区画を特定でき、境界紛争を未然に防ぐことができます。

メリット2

地図作成作業において、土地の境界が確認できれば、将来にわたって、公共座標値による境界点の復元が可能となることから、隣接する土地所有者との境界紛争の可能性がなくなり、安心して土地を管理することができます。

メリット3

登記所（法務局）には、精度の高い地図と地積測量図が備え付けられ、いつでもその写しを取得することができますので、土地を譲渡する場合など、再度、測量する必要がありません。

メリット4

登記簿上の地目や地積が一致しない土地は、調査・測量に基づき、登記所（法務局）において職権で地目や地積等の変更・更正の登記をします。

メリット5

測量費用及び境界標識の設置費用は、国が負担します。

3 長崎市彦見町ほか地区を実施地区に決定した理由

平成15年6月に、内閣総理大臣を本部長とする都市再生本部の会議において、「民活と各省連携による地籍整備の推進」が決定され、法務省と国土交通省との連携により、今後10年間に人口密集地域において、地図の整備を重点的かつ集中的に行うこととされ、地図の整備が政府の緊急かつ重要な課題となりました。また、国土交通省により、地図に準ずる図面（公図）と

現況が異なる地域（「地図混乱地域」といいます。）が公表されていることから、法務局では、それらの地図混乱地域を地図作成候補地として挙げ、住民の皆様等の要望や地方自治体等関係官公署の協力が得られるなど、地図作成作業に関する条件が整った地域から、予算事情を勘案して、登記所において地図を作成する作業を実施しています。

今年度実施する長崎市彦見町ほか地区は、明治時代の初期に実施された地租改正事業により作成されたものが基礎となった地図に準ずる図面が備え付けられていますが、これらの公図と現況が一致しない部分があります。

そこで、正確な地図が整備されることにより地域経済の活性化が期待されること、また、長崎市の協力も得られることから、実施地区として決定したものです。

4 作業方法

地図作成の作業方法は、国家基準点（国土交通省が設置した街区基準点）を基礎とした骨格測量に、土地所有者の立会いを求めた一筆地調査及び一筆地測量を実施し、その成果に基づき、地図作成作業実施地区内の各土地の位置、区画を特定し、正確な面積を算出します。

地図ができるまで(あらまし)

長崎地方務局



何かご不明な点がありましたら、担当者へお尋ねください。

長崎地方務局 登記部門 地図整備・筆界特定室
電話 095-820-5937(担当:中倉(なかくら))

5 作業対象地区

地図作成作業の対象地区は、長崎市彦見町の全部、矢の平三丁目、矢の平四丁目及び白木町の一部となります。

作業対象面積は約0.468km²です。



第2 地図作成の概要

1 基準点測量（令和4年12月） ※作業完了

(1) 基準点の設置

国土交通省が実施する「都市再生街区基本調査」により設置した3級基準点を基礎として、「4級基準点」を設置します。

これを基準点測量といいます。

「基準点」とは、土地の境界を示すものではありませんが、土地を測量するための基礎となる大事な標識です。移動させたり、抜いたりしないようにお願いします。

(2) 3級基準点測量・4級基準点測量・補助多角測量

基準点測量は、多角測量という測量方法により実施します。

2 事前調査・境界点調査（令和5年1月から4月）

(1) 事前調査

現況の地目、所有者の氏名及び住所などを調査します。

(2) 境界点調査 → 敷地内に立ち入らせていただくことがあります。

境界点の状況を探査・調査し、現況測量において一筆地立会調査の参考とする点にペンキ等で仮の印を付けます。

3 現況測量・復元測量（令和5年4月から6月）

→ 敷地内に立ち入らせていただきます。

地図作成作業実施地区において、過去に土地の分筆登記又は地積更正登記がされた土地については、その際に登記所（法務局）に提出された地積測量図を基に各土地の境界点を調査する必要がありますので、そのための事前の測量を実施します。

4 一筆地立会調査「一次立会調査」（令和5年6月から8月）

→ 所有者又は代理人の立会いが必要となります。

事前調査・測量の結果を踏まえ、実施地区内の全ての土地について、土地所有者又は代理人等に立ち会っていただき、境界の確認を行います。

地域ごとに境界確認を行いますので、立会日時は法務局において指定させていただきますが、指定された立会日時に立ち会うことができない場合は、日程調整させていただきますので、法務局までご連絡ください。

なお、現地立会いの際には、法務局から土地所有者に送付します「立会通知書」（緑の用紙）が必要になります。

5 一筆地立会調査「二次立会調査」(令和5年8月から9月)

➡ 所有者又は代理人の立会いが必要となります。

一次立会調査において境界の確認・同意が得られない場合は、引き続き所有者と打合せを行い、必要な場合は、再測量や再立会いを行います。

どうしても同意が得られない場合は、「筆界未定」(本資料の6ページ項番12をご参照ください。)という処理をすることになります。

6 一筆地測量(境界点測量)(令和5年9月から12月)

➡ 敷地内に立ち入らせていただきます。

境界点に同意が得られましたら、その境界点に境界標識の設置や目印をペンキ等でさせていただくことがありますので、ご理解をお願いいたします。

境界の確認後、作業機関が、順次、各土地の測量をします。

測量の見通しを確保するため、境界点の周辺には物などを置かないようにご協力をお願いいたします。

7 面積計算・地図作成(令和5年11月から12月)

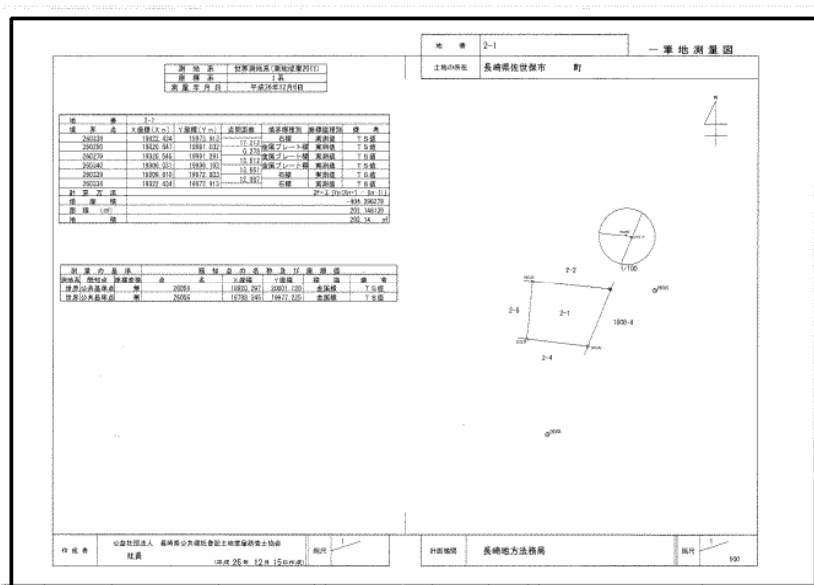
➡ 作業機関の作業です。

一筆地測量(境界点測量)が完了しましたら、各境界点の公共座標値に基づき、座標法という計算方法により面積計算を行うとともに、縮尺が「50分の1」の正確な地図を作成します。

8 一筆地測量図

土地所有者の皆様には、縦覧会の2週間前までに、縦覧のご案内に併せて、一筆地測量の結果を反映した「一筆地測量図」を送付いたします。

【一筆地測量図の見本】



9 縦覧（じゅうらん）・異議申出（令和6年1月）

➡ 縦覧会場で確認することができます。

本作業において作成された一筆地測量図、地図の原図、地積等調査一覧表等を確認していただくための縦覧会を長崎地方法務局の庁舎内で実施します。

縦覧期間は4日間を予定しており、縦覧日時等の詳細は縦覧日の2週間前までに土地所有者の皆様のお手元に届くよう、文書にてご案内いたします。

なお、地図の原図及び一筆地測量図の内容に異議がある場合は、この縦覧期間中に申出をすることができます。

10 職権登記（令和6年3月）

➡ 法務局の内部作業です。

これまでの作業の結果、作業地区内の土地について、登記官が、「地積等調査一覧表」に基づき、職権で登記記録（登記簿）の地目及び面積等の書換え（登記）を行います。

11 長崎市役所への通知（令和6年4月）

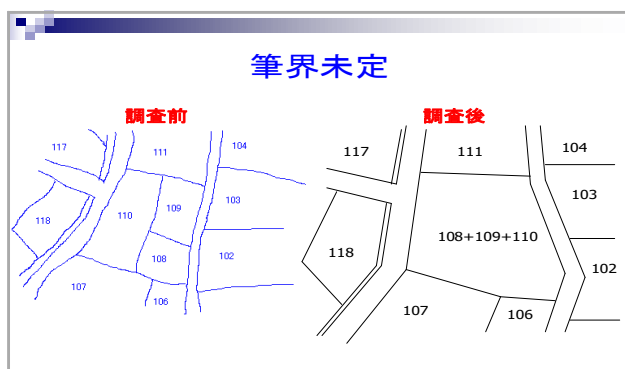
登記記録（登記簿）の書換えが終わりましたら、登記官は、地方税法第382条第1項の規定に基づき、長崎市理財部資産税課に対して、その内容を通知します。

そのため、土地所有者の皆様が、長崎市理財部資産税課に面積の変更等の申告をする必要はありません。

12 「筆界未定」とは

一筆地立会いにおいて、どうしても隣接地との境界の確認、同意が得られない場合は、その境界線は地図に記載されず、筆界未定地として処理することになります。

なお、後日、境界を確定する場合の測量費用等は、全て、個人負担となります。



【注意】

調査前の図において108番、109番及び110番の境界について、境界の確認、同意が得られなかった場合は、調査後の地図では「108+109+110」と表記します。

以上 