

令和4年度及び令和5年度 登記所備付地図作成作業 について

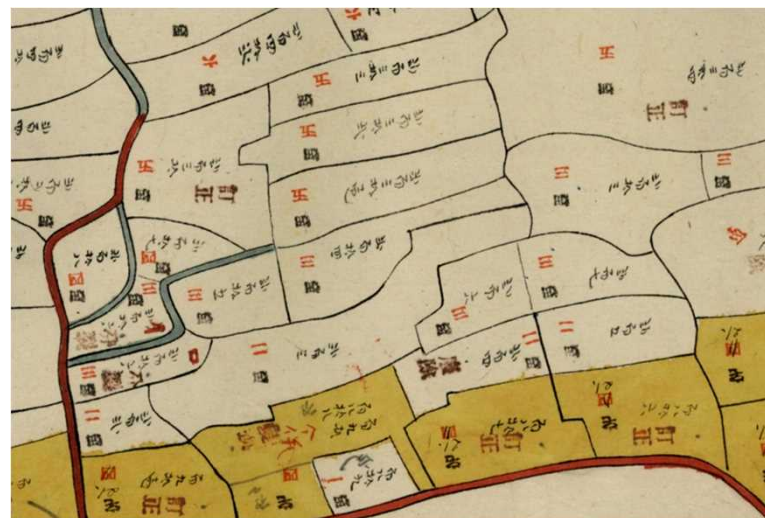
(佐賀市城内二丁目、水ヶ江一丁目地区)

佐賀地方法務局

1 地図の作成が必要な理由(1)

○法務局には、土地や建物の権利関係を記録する登記記録のほか、その土地の位置や形状を示す地図等を備えています。

○ところが、現在、法務局に備え付けられている、佐賀市中心部の地図の多くは、「公図(又は字図)」と呼ばれるもので、**明治時代に税金を徴収するために作成されたもの**を利用しています。

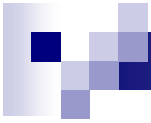


1 地図の作成が必要な理由(2)

○この「公図(又は字図)」は、現地において復元できるほど精度が高くないことや、公図と現地の形状が合わないなど、土地の境界、面積が正確でないものがあり、場合によっては、現地で土地を特定できないこともあります。

○このような問題を解決するためには、一筆の土地ごとに境界を確認して、より正確な測量を行い、現地と一致する精度の高い地図を作ることが必要です。





2 佐賀市城内二丁目、水ヶ江一丁目地区を選定した理由

- 政府は、経済活性化のために、都市の再生に力を入れています。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において、今後10年間に都市部の地籍の整備を行うとの方針が打ち出されるなど、**正確な地図の整備が政府の緊急かつ重要な課題**となっています。
- 平成16年度から平成18年度まで実施された都市再生街区基本調査の結果を踏まえて、**公図と現況のずれが大きい**地域から計画的に地図作成を実施することとし、**令和4年度及び令和5年度は、佐賀市城内二丁目、水ヶ江一丁目地区**を選定いたしました。

3 地図作成の効果 (1)

○土地の境界をめぐるトラブルの発生を、未然に防止することに役立ちます。

○相続した土地の正確な位置がわかります。



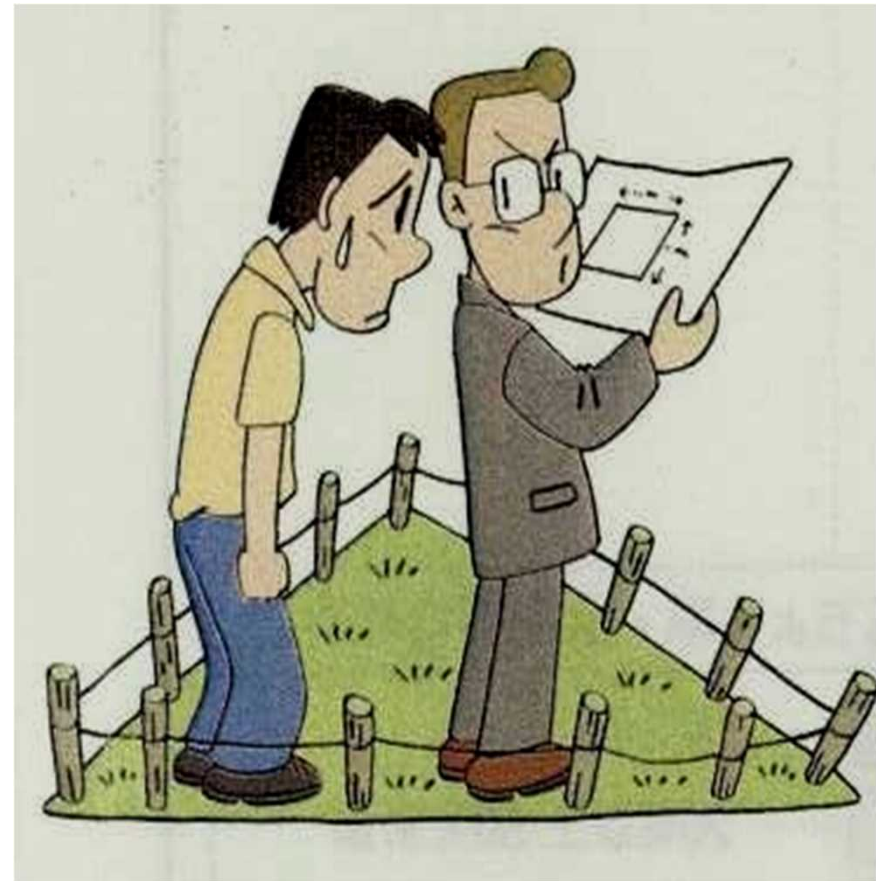
4 地図作成の効果 (2)

○ 正確な地図があると、土地の境界確認作業が簡単にできるため、道路、下水道などの公共事業の整備や、万一の災害の後でも、迅速な復旧に役立ちます。



5 地図作成の効果 (3)

○正確な地図があると、
土地を売買する場合等
に、隣地との境界確認
に時間がかかったり、
登記記録と実測の面積
が異なるなど、トラブル
が発生することはありません。

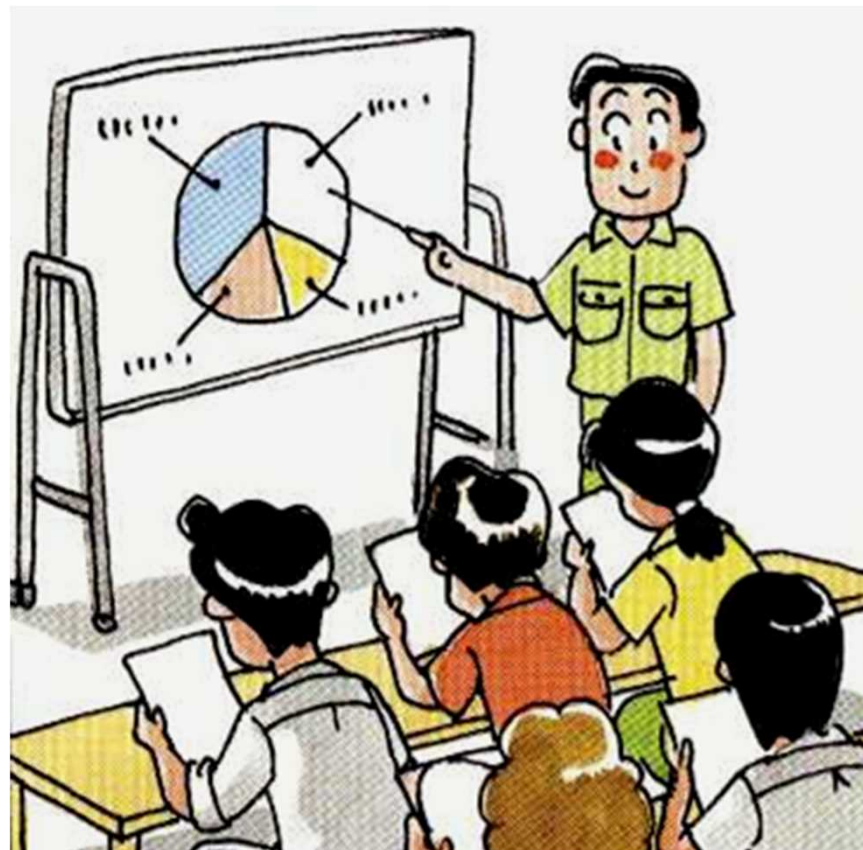


6 地図作成の進め方

① 作業計画・準備

作業計画の策定・関係機関との連絡調整、住民の皆様へのお知らせなどを行い、地図作成のための準備を進めます。

(令和4年11月～
令和5年4月)



6 地図作成の進め方

② 基準点設置

測量の基礎(骨格)となる基準点(地球上の位置が正確に測定された点)を設置します。

(令和4年11月～
令和5年2月)



6 地図作成の進め方

③ 現地事前調査・境界点調査

一筆地調査に先立ち、現状の境界の状況、所有者の状況について調査を実施します。

敷地への立入りをお願いすることになります。

(令和5年3月～5月)



6 地図作成の進め方

④ 一筆地調査

一筆ごとの土地について、関係者立会いのもとに、所有者、地番、地目、筆界の調査を実施します。

(令和5年6月～8月)



6 地図作成の進め方

⑤ 一筆地測量

基準点を基礎に、各筆の筆界を測量します。

これにより、正確な面積が計算できます。また、各筆の地球上の位置を座標値で特定できます。

(令和5年6月～9月)



6 地図作成の進め方

⑥ 成果の閲覧・確認

(縦覧)

一筆地調査・測量により作成した「地図の原図」と「地積等調査一覧表」を皆様に閲覧していただき、誤り等を訂正する機会を設けます。

(令和5年12月)

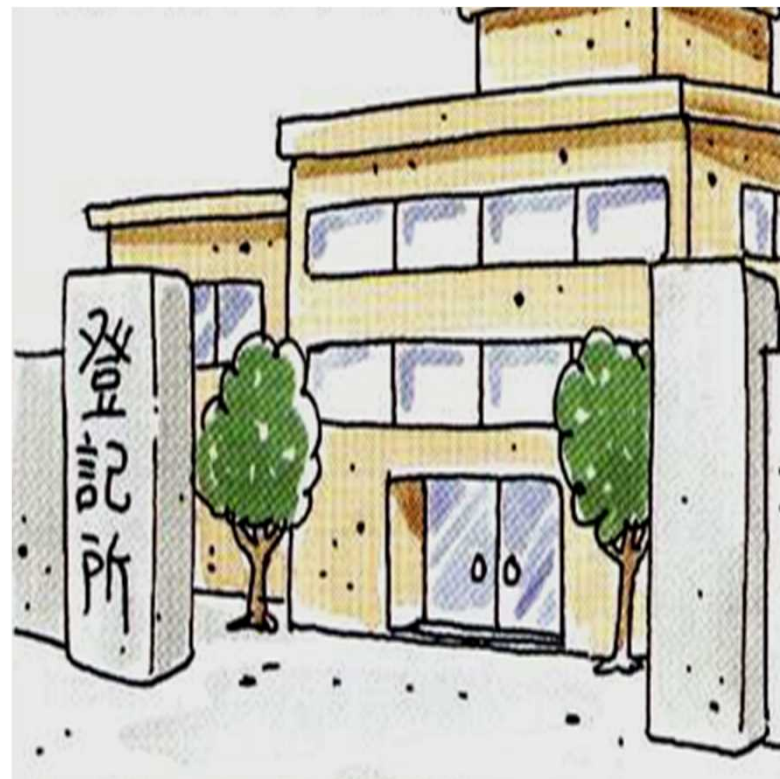


6 地図作成の進め方

⑦ 職権登記

成果に基づき、登記記録と地目や地積が一致しない土地については、登記官が職権で変更し、地図を備え付けます。

(令和6年1月～3月)



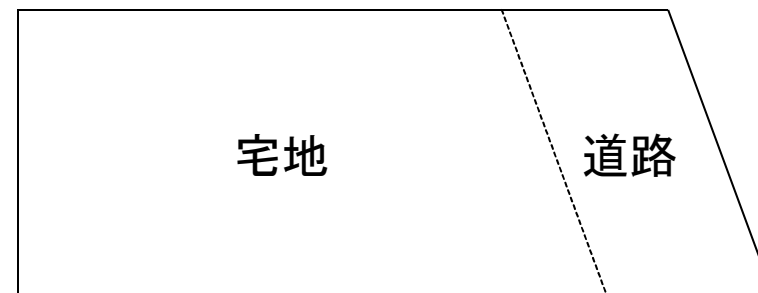
7 地図作成作業でできること

地図作成作業では、土地の利用状況に応じて次の処理ができます。

① 分 筆

(登記上で一筆になって
いる土地を二筆以上に
分けること)

※110番の土地



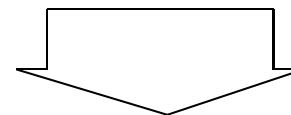
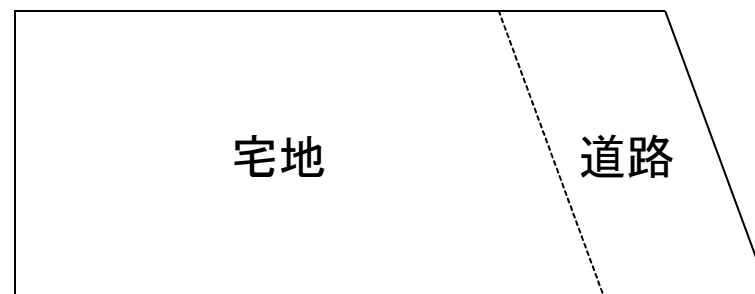
7 地図作成作業でできること

地図作成作業では、土地の利用状況に応じて次の処理ができます。

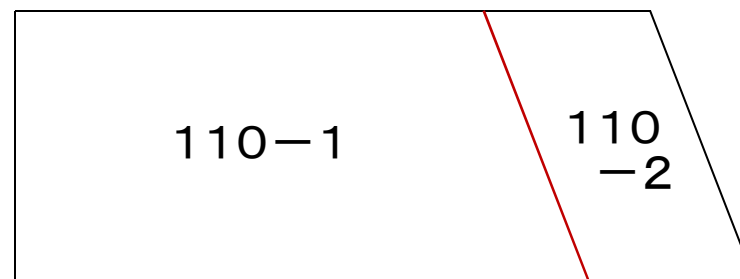
① 分 筆

一筆の土地の利用形態(地目)が異なる部分(例えば「宅地」と「道路」等)については、分筆の処理ができます。

※110番の土地



※110番1と110番2に分筆



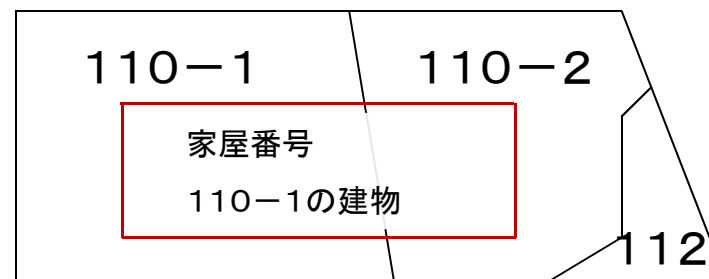
7 地図作成作業でできること

地図作成作業では、土地の利用状況に応じて次の処理ができます。

② 合 筆

(登記上で数筆になっている土地を合わせて一筆にすること)

※110-1、110-2、112の土地



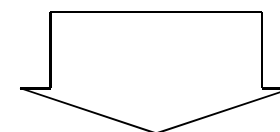
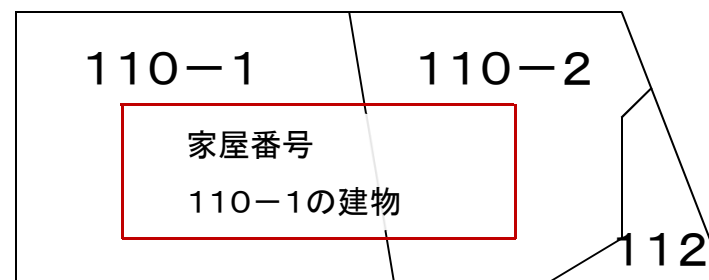
7 地図作成作業でできること

地図作成作業では、土地の利用状況に応じて次の処理ができます。

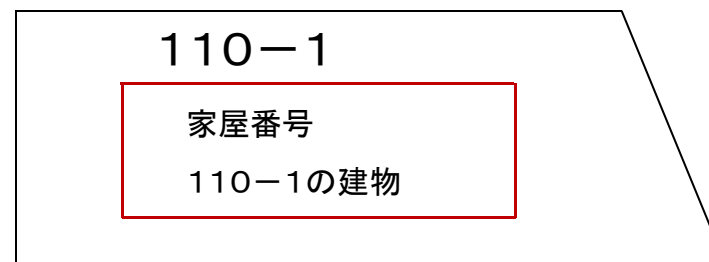
② 合 筆

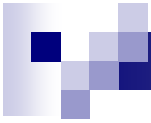
利用形態(地目)が同一かつ隣接する土地の場合で、合筆禁止条項に該当しない場合は、合筆処理ができます。

※110-1、110-2、112の土地



※110-1、110-2、112を合筆





8 地図作成作業ではできないこと

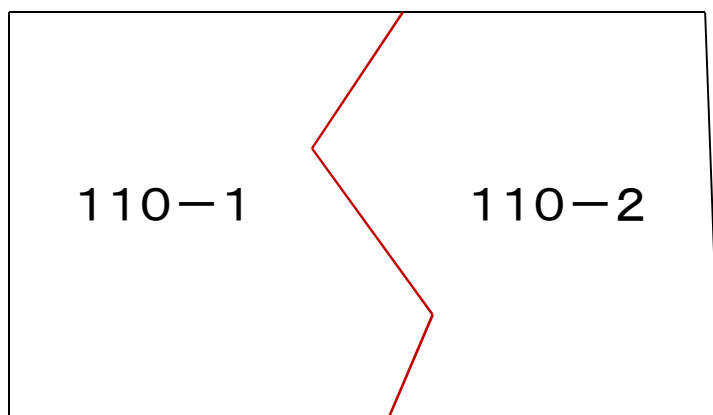
○地図作成作業では、所有者からの要望があっても次の処理はできません。

- ① 隣接者同士で土地の切り売りをし、登記未了の場合の分筆登記及び所有権移転登記。
- ② 相続が発生している場合の相続登記。
- ③ 住所が変更されている場合の住所変更登記。
- ④ 抵当権等の抹消登記。
- ⑤ 農業委員会の許可又は届出のない土地の地目変更登記。



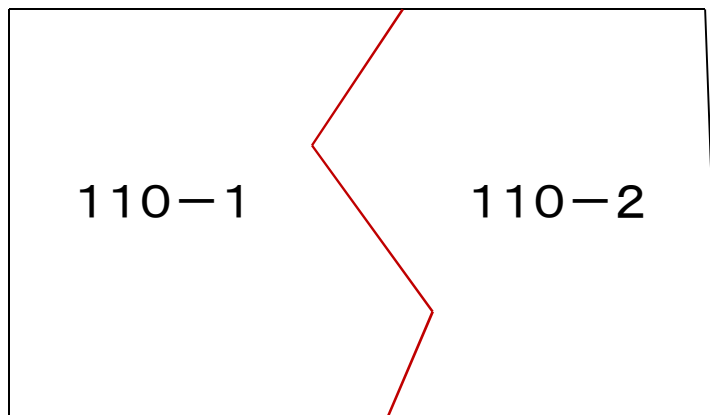
切り売り

以前の形状

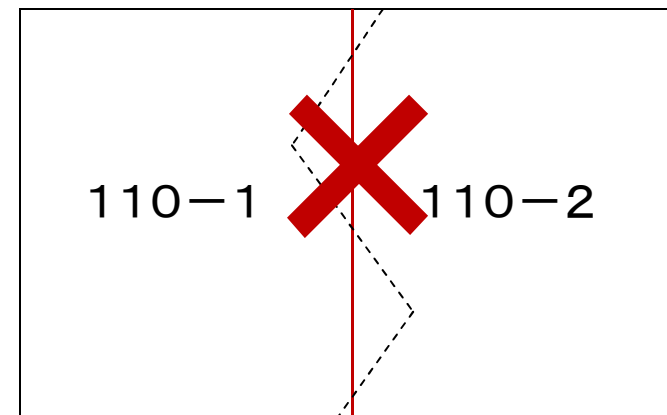


切り売り

以前の形状



切り売り後の形状



※隣接との境界が利用上不便であったため、隣接者同士合意の上、新たに境界を定め、分筆登記及び所有権移転登記を省略している場合。

9 筆界が確認できなかった場合

一筆調査期間中に、どうしても筆界が確認できなかった場合、及び立会いができなかった場合の土地については、隣接地を含んで、やむを得ず「筆界未定」という処置をします。

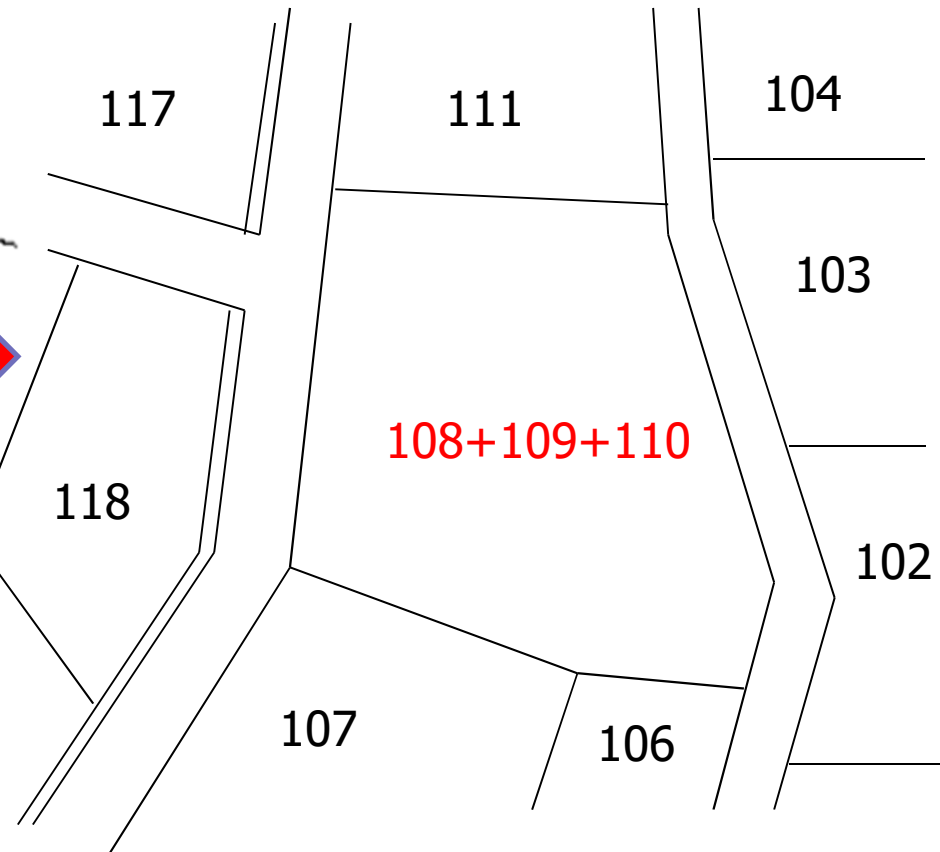
- ①筆界未定となった土地は、正確な面積が計算できません。また、地図に筆界が記入できません。
- ②調査完了後に筆界が確認できたとしても、その調査・測量・登記手続について、法務局では対応できません。(この場合は、費用等の負担は、すべて土地所有者の個人負担です。)

筆界未定

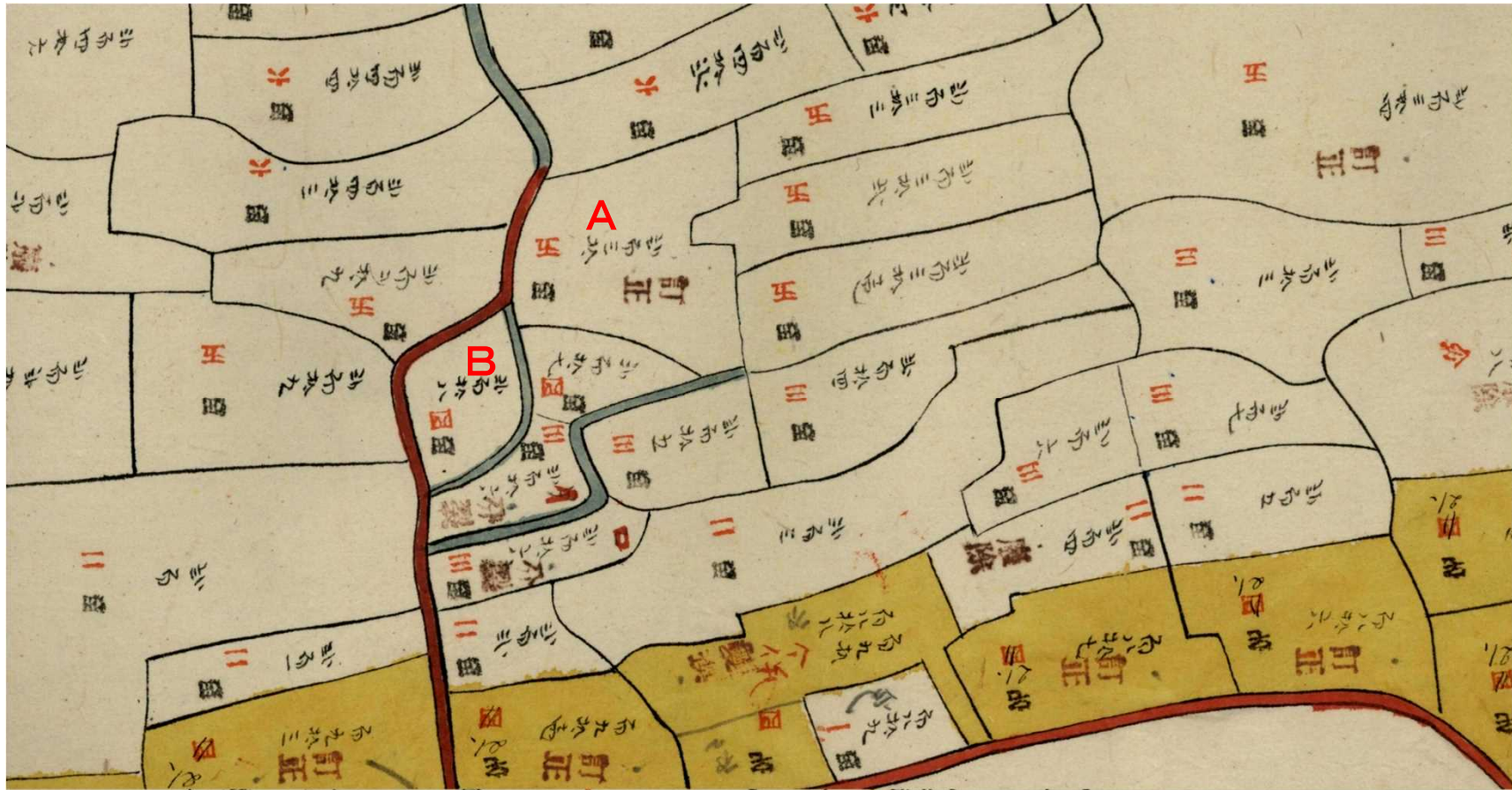
調査前



調査後

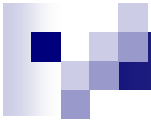


10 公図(地図作成前)



10 法14条地図(地図作成後)





11 調査実施に当たってのお願い

① 土地の立ち入りについて

地図作成作業を実施するに当たり、現地の調査や測量等のため、**法務局職員**や**土地家屋調査士**（法務局から委託を受けた業者）が**土地へ立ち入ることがありますので、御了承ください。**

なお、地図作成に携わる法務局職員や土地家屋調査士は、法務局が発行した**身分証明書**を携行します。



11 調査実施に当たってのお願い

② 一筆地調査での立会いについて

一筆地調査では、境界等の確認のため、土地所有者の方に立会いをお願いします。

◎現地立会いには、必ず出席をお願いします。

立会い日時は郵便で、調査の2週間程前までには、各所有者に通知します。

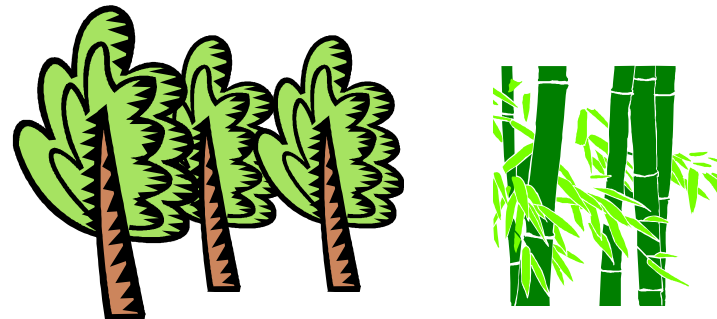
（都合により所有者ご本人様が立会いできないときは、委任状による代理人の立会いをお願いします。）

11 調査実施に当たってのお願い

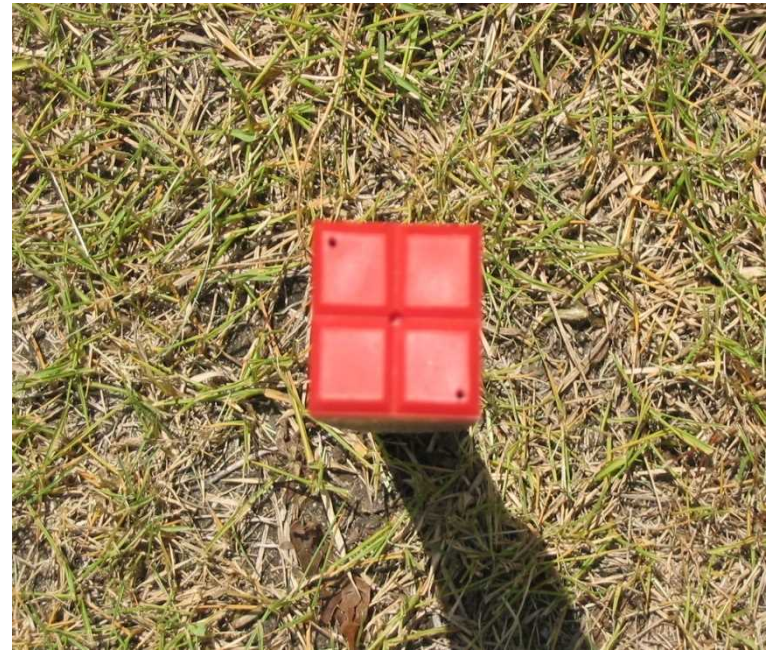
③ 土地境界の確認について

土地の境界については、事前に隣地の方と確認し、位置を確かめておいてください。

土地の境界周辺に雑木、雑草等が密生している場合、調査の円滑化を図るため、事前に筆界が見通せる程度の伐採をお願いします。



境界標識



境界標識





11 調査実施に当たってのお願い

④ その他

今回の地図作成において、測量費用の個人負担は、ありません。

ただし、一筆地調査において立会いをしていただく際の交通費等は、個人負担です。

また、確定した土地の境界（隣接する民有地間の境界）に、コンクリート杭等の永久的な境界標の設置を希望される場合には、その費用は、個人負担です。



皆様大切な財産の管理・保全のため
地図作成作業に、ご協力をお願いします。

佐賀地方法務局