

公嘱協会だより

# みちしるべ

No. **36**

2015 春号

発行：公益社団法人

山口県公共嘱託登記土地家屋調査士協会



松下村塾

提供：萩市総合政策部広報課

## 特集：「14条地図作成作業」

### 活動報告

協会ウェブサイト・リニューアル

用対連研修会講師派遣

GNSS測量機 新規購入

山林地図検討委員会だより

－なぜ、山林部に公図が存在しないのか？－

# 「公益社団法人 山口県公共嘱託登記土地家屋調査士協会」とは

公益社団法人 山口県公共嘱託登記土地家屋調査士協会（以下「協会」という。）は、国土の基本単位である個々の不動産（土地、建物）の権利範囲を明確にすることにより、不動産に係る不特定かつ多数の国民の権利の明確化に寄与することを目的とするとともに、公共の利益となる事業の速やかな安定および不動産取引の安全と円滑にも資することを目的とし、土地家屋調査士法に基づき、昭和 61 年 1 月 14 日土地家屋調査士による社団法人として設立され、平成 22 年には 25 周年を迎えました。

土地家屋調査士には、公益社団法人の社員のほかに、個人として自営する者、複数の調査士とともに土地家屋調査士法人を設立し事業をする者がおり、不動産の表示に関する登記申請業務分野で活躍しています。

公益社団法人である協会は、公益法人制度改革に対応し、平成 23 年には公益社団法人及び公益財団法人の認定等に関する法律（平成 18 年 6 月 2 日法律第 49 号）に定められた公益認定基準を満たしていると、山口県公益認定等審議会により認定された公益法人です。協会は、公益社団法人への移行に伴い、関係法令等の遵守に加え、下記の行動規範を明確にすることを基本としました。

## 1. 協会は公益社団法人及び公益財団法人の認定等に関する法律（平成 18 年 6 月 2 日法律第 49 号）第 4 条の認定を受けた公益社団法人であること

- ・不動産に係る国民の権利の明確化に寄与する。
- ・土地家屋調査士の専門能力を結合した法人として、官公署等による不動産の表示に関する登記の適正かつ迅速な実施に寄与する。
- ・土地の位置や筆界を明確にし、不動産取引の安全を図ることにより、不特定かつ多数の者の利益の増進に寄与する。

## 2. 協会の持つ組織力を最大限発揮すること

- ・地域全域を組織的にカバーしているため、土地家屋調査士が不在の地域において、公共事業に伴い大規模かつ大量に公共嘱託登記が発生しても、常に対応できる体制を整えている。
- ・事業を取り扱う適任の社員を複数選定し、相互点検を徹底しつつ処理をしている。

## 3. 将来にわたり信用力、信頼性の維持・向上に努める

- ・協会は事業活動の継続性を担保する。
- ・大規模かつ大量、複雑困難な業務であっても完全な業務履行を保証する。
- ・万が一、過失等により損害が発生した場合であっても、補償について組織的な対応が可能となっている。

## 4. 事業活動の透明性を担保する

- ・各法務局、各地方法務局、及び公益認定を受けた行政庁の監督の下に協会運営を行う。
- ・ホームページ等において、協会の事業に関する情報公開を行う。

## ごあいさつ

### 「みちしるべ」No. 36 発刊にあたって

公益社団法人 山口県公共嘱託登記土地家屋調査士協会  
代表理事 渡 邊 英 雅

皆様方には、平素から協会業務にご理解をいただき、心より感謝いたしております。この誌上ではありますが、厚く御礼申し上げます。

さて、当協会が公益社団法人へ移行して、早4年目となりました。この間、協会発足当初から行っている公共嘱託登記業務に加え、法務局不動産登記法第14条地図作成作業を代表とした地図作成業務への参画や、土地家屋調査士業務を通じた災害・防災支援体制の構築など、新たな公益目的事業の展開を模索してまいりました。特に、山口県は山林部において公図が存在しないという全国でも特殊な県であることから、この問題を少しでも解消させることを目的として、山口県土地家屋調査士会と共同して平成24年9月に「山林地図検討準備委員会」を発足し、翌年には「山林地図検討委員会」と改称して、山林絵図の収集とその集約に努めているところです。

今回、この機関紙「みちしるべ」では、「地図」をテーマとして、継続して受託している14条地図作成作業や山林地図検討委員会の活動を、一部ではありますが、皆様にご紹介させていただきます。皆様の当協会へのご理解を深めていただければ、幸甚に存じます。

当協会は、「登記の専門家集団」の特異性を活かし、更なる事業の展開を行うことにより、皆様のご信頼とご期待に応えようとするところです。当協会に対して、忌憚のないご意見、ご要望等をお寄せいただきたく存じます。

今後とも、平素と違わぬご支援の程、よろしくお願い致します。

### 機関誌「みちしるべ」No. 36 発刊によせて

山口県土地家屋調査士会  
会長 西 本 聡 士

公益社団法人山口県公共嘱託登記土地家屋調査士協会の機関誌「みちしるべ」No. 36の発刊、大変おめでとうございます。益々のご発展、ご隆盛を一社員としても切に願うところです。

土地家屋調査士会の平成26年度事業も順調に進み、現在次年度の事業計画・予算を作成しているところです。協会とともに社会貢献事業・公益事業として取り組んでいる山林地図検討委員会も、現在山口市に保管してある山林地図を中心に精力的に収集していますが、次年度はさらに予算を増額しその収集に取り組む予定です。

すでにご承知とは思いますが、登記所備付地図作成作業第2次10カ年計画が策定され、10年間で合計200k㎡ほどの14条地図が作成される予定です。平成27年度の政府予算では、平成26年度予算19億8千400万円から23億1千800万円と3億3千万円程度増額をされています。全国会長会議における連合会担当者の説明では、これまで1年に1箇所程度の実施が多かったわけですが、2箇所同時に発注されるケースが多く出てくるのではとの説明がありました。また、山口協会とは直接関係はありませんが、大都市における地図混乱地域対策事業も10カ年で30k㎡実施される予定です。

私事になりますが、先般協会が周南で受託していました金剛山地区14条作成作業に参画しました。当該地区は0.291k㎡のうち地図のない山林番地域は70パーセント以上を数え、調査素図の作成だけでも困難を極めた地域でした。先日の登記所備付地図作成作業意見交換会でも、千葉山口地方法務局長が「広島管区局長が視察時に、地形を見て、本当にこんなところで地図作成作業が実施可能なのかと尋ねた」という逸話を披露されましたが、筆界未定地を最小限に抑え無事納品を完了しています。1年後残りの地域が発注されますが、地元の地図や状況に詳しい我々の協会にしかできない作業ではないかと自負しています。是非受注していただきたいと思っています。

先日開催された中政連、中公連、中プロの合同会議においても議論されましたが、受託期間・受託金額等を、政治連盟を中心に更に交渉していく必要性を感じていると申し述べ、今後の調査士会、調査士協会のさらなる連携をお願いして挨拶いたします。

## 不動産登記法第14条地図作成作業について

山口地方法務局登記部門

山口地方法務局の不動産登記法第14条地図（以下「登記所備付地図」と表記します。）作業の歴史を振り返ると、昭和45年度に当時の吉敷郡小郡町で行ったモデル作業を最初に、平成27年度の下関市丸山町地区で13地区目となります。特に、平成15年6月に内閣に設置された都市再生本部による「民活と各省連携による地籍整備の推進の方針」、いわゆる「平成地籍整備の方針」の決定以後、都市部の地図混乱地域を対象に、山口県内の多くの地図混乱地域の解消を行ってきたところです。

しかし、全国的に見ると、特に大都市の中心部においては地価が高額であり、所有者の権利意識も高く、権利関係も複雑であることなどから、地図整備が遅れている状況にあります。このような中、オリンピック東京大会の開催決定やリニア新幹線の整備計画など、日本経済の再生が加速する中で、「国土強靱化基本計画」等、政府の重要方針においても都市部の登記所備付地図整備が掲げられ、今後は、従来の登記所備付地図作成作業に加えて、大都市の中心部における登記所備付地図の整備が開始されることとされています。

大都市の中心部における、区画整理による筆界創設の手法によらない登記所備付地図作成作業は、未経験な事業であるとともに、いずれ地方都市においても拡大するものと思われれます。

法務局におきましては、登記所備付地図の整備を表示登記に関する重要課題と掲げ、今後も継続的に着実に進めてまいりますので、御理解をお願いいたします。

### 「登記所備付地図作成作業」（地図整備の促進等に係る受託事業）

当協会では、公益目的事業として「地図整備の促進等に係る受託事業」を掲げております。今回は、その事例である「14条地図作成作業」について、ご紹介いたします。

### 「14条地図」とは

正式には「不動産登記法第14条第1項地図」といいます。法務局（登記所）には、一筆ごとに所在、地番、地目、地積及び所有者等が登記記録として備え付けられていますが、その記録だけでは、その土地の実際の位置や区画などの特定はできません。そこで、不動産登記法第14条第1項では、土地及び建物所在図を登記所に備え付けることとし、その所在図は、不動産登記規則第10条第3項の規定により、国家基準点を基礎として、各土地の境界点を測量し、土地の位置や区画などを知ることができる精度の高い地図を作成することとしています。この精度の高い地図を「14条地図」といいます。

しかし、実際は、そのような精度の高い地図の備え付けが不十分なことから、法務省では、毎年、新しい「14条地図」の作成作業を実施しています。これが「14条地図作成作業」と呼ばれるものです。

### 地図作成の効果

- ・境界（筆界）に関する紛争を未然に防ぐ。
- ・境界標が亡失しても、地図に基づいて復元することができ、境界を探す出すことができる。
- ・公共事業や災害復旧工事などが円滑に進められる。
- ・土地取引や不動産担保融資が円滑に進められる。

当協会では、自主的に、土地所有者などの了解を得た上で、原則として全ての筆界に永続性のある境界標識（アルミプレート、コンクリート杭、金属釘など）を埋設し、土地所有者の権利を明確することによって、上記の更なる効果を促しています。

登記所備付地図作成作業（周南市金剛山地区）が完了しました。

周南地区総括責任者 林 弘

周南市金剛山地区（周南市大字徳山）の一部地域0.291㎏の登記所備付地図作成作業が2月末に完了しました。周南地区においては、平成24年度の栗屋地区（周南市大字栗屋）に続いて2回目の作業でした。

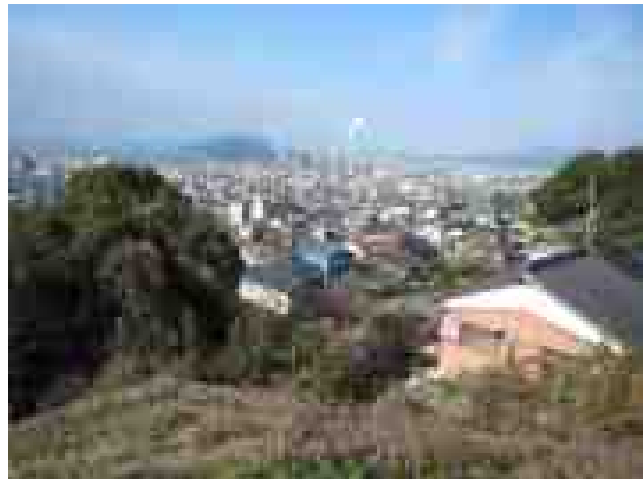


この金剛山地区は、急傾斜地であり、区域の約70%が地図のない山地番（山口県の特殊事情により法務局に地図が備え付けられていない。）であることから、従来より不動産取引や不動産登記申請等が容易でない地域でした。平成25年度に実態調査と基準点設置・測量を行い、平成26年度に一筆地調査（現地立会、地目等の調査）・一筆地測量と面積計算・地図及び地積測量図を作成しました。それを基に縦覧を行い、現在登記官による職権登記が行われています。

作業の中で特に重要な項目は、一年目作業の実態調査の中の調査図素図作成と二年目作業の一筆地調査（現地立会、地目等の調査）です。調査図素図は、二年目作業の基となる図面で、法務局や関係官署等のあらゆる資料を集め照合して作成します。金剛山地区では、徳山毛利藩が売渡の際に作成された山林図面等も参考にしました。二年目作業の一筆地調査（現地立会、地目等の調査）は、平成26年5月12日より始めましたが、土地所有者の境界の主張が相違してなかなか決まらない所や、不在地主で行方が不明、また遠方で現地に来られない方等がおられ、完了したのは、平成27年1月でした。

最終的に5箇所19筆は、筆界未定となりました。また、登記官の話によると、完了してから区域内の売買等の所有権移転の相談があったそうです。この作業は、計画機関の法務局と作業機関の当協会の息のあった連携がないと良い成果が生まれず、工程ごとに密に打合せを行い協議することが重要であると思います。

最後に、無事作業が完了したこと、無事故で終わったことを、法務局をはじめ関係者、土地所有者の方に感謝して報告を終わります。



写真（上）：金剛山地区遠景

写真（下）：業務地上部から望んだ周南市街地



# 活動報告

## 協会ウェブサイト リニューアル運用開始



当協会の顔として運用しておりました、協会ウェブサイトが、平成27年4月1日をもってリニューアルいたしました。当協会が実施する事業につきまして、わかりやすくお伝えする場となりますので、今後ともご愛顧いただきますよう、よろしくお願いいたします。

山口協会 新規URL

<http://yamaguchi-kousyoku.com/>

## 中国地区用地対策連絡会山口県支部研修会へ講師を派遣



平成26年11月5日、山口県セミナーパークにおいて開催された中国地方用地対策連絡会山口県支部主催の研修会へ、当協会・渡邊英雅代表理事を講師として派遣いたしました。

この研修会では「登記困難事例の解決案」と題し、山林部の公図が存在しない理由、山林部の調査方法、筆界未定や地図混乱地域など、調査士業務を遂行する上で支障となる諸問題の解決方法や考え方について、およそ100名の官公署用地事務担当者の方々に前に講演いたしました。

当協会では、平素から御質問・御相談に応じておりますので、お困りの際は当協会へご連絡ください。

## G N S S 測量機 1 台を新規購入



当協会では、平成16年に7台のネットワーク型GPS測量機器を購入し、協会社員によって基準点測量及び筆界点測量を行い、世界測地系での成果の作成を行うとして広く活用しておりましたが、近年、機器の老朽化が進むなど、今後の測量業務に影響を及ぼすおそれがありました。

そこで、当協会は、日本の準天頂衛星「みちびき」やロシアの衛星「グロナス」、EUの衛星「ガリレオ」の電波を補足できる最新のネットワーク型GNSS測量機を購入し、引き続き活用を推し進めることいたしました。

購入後、当協会業務部とメーカーとが協力して、各地区の代表者を対象とした新機種の実地研修を行い、各地区におきましても同様の研修を行うことで、全県下での活用を促しています。



# 山林地図検討委員会だより

## —なぜ、山口県の山林部において公図が存在しないか？—



山口県内の全登記所において、山林地番に地図の備え付け（公図）がありません。これは、全国でも例がないことであり、このことが登記手続きを進める上での障害になる一因となっています。それでは、なぜ、公図が存在しないのでしょうか。これは、公図が誕生する経緯を、明治期に行われた「地租改正」「地租条例」まで遡ってお話ししなければなりません。

### 明治10～14年「地租改正」

明治10年前後、全国的に「地租改正」が実施されました。これは、明治7年11月7日太政官布告120号「地所名称区別改正」によって、日本の土地を「官地」と「民地」に大別し、そのうち「民地」について、まずは耕宅地と市街地を「地押」「丈量」し、次に山林地区の順に「地押」「丈量」しました。そして、「地押」「丈量」した成果として、基本的には一字ごとに一筆地の形状や寸法、面積、里道や水路、目印になる大木や岩など記載した地図（絵図）が作成されました。

※地押…土地の重複や脱落がないように一筆の土地ごとに押さえながら調査する手続きのこと

※丈量…地押で確定された各土地を一筆ごとに測量すること

山口県では、地押作業を、耕地と山林地区に分けて実施し、別々に地番が付されたことから「耕地番」「山地番」が生まれ、これも全国的には稀なケースとなりました。

この「地租改正」は、5年毎に改正することになっていましたが、実施されないままであったこと、地押作業が杜撰で、「丈量」も稚拙な方法だったことから、各所で農民の不満が生まれました。

このことから、政府はこの制度を改廃しました。

### 明治20年前後「地租条例」

明治17年、新たに「地押」についてはその後の移動地を含めて綿密に調査すること、「丈量」については、稚拙な方法ではなく、用具・器具等の規格を統一した三斜法による「丈量」を行うとした「地租条例」が発せられました。これを基に、土地台帳と地図は各2部（正・副）作成され、1部（副）が市町村、もう1部（正）が県の収税庁において保管、管理されました。

その後、県収税庁のものが税務署所管となり、更に昭和24年シャウプ勧告により国税が市町村税となったことから法務局に移管され、現在、いわゆる「公図」として、一筆地の行政的位置・地番配列およびその形状を判断する資料として活用されています。

しかし、山口県では、「公図」として備わっているのは「耕地番」のみです。それは、全国的な流れとは別に、山口県独自の「動き」をしていたことが要因にあります。

### 山口県独自の「動き」

実は、山口県では、全国に先駆けて、「地租改正」より前の明治5年に「有税地調査例」等を発して、地券係を設けて「地押」「丈量」を行い、地図を作成していました。そのため、「地租条例」は3回目の事業となり、予算の目途が立ちませんでした。そこで、「県令甲第28号」を発し、その中で山林原野は省略して「丈量」とされました。「地租条例」で山林部の調査をしていないことから、山林部の土地台帳と地図は作成されず、当然のことながら、県収税庁に保管、管理されることもなかったことが、今日、山林部の「公図」が存在しない理由となります。

### 山林地図検討委員会での作業

山林地図検討委員会では、これらの歴史的な経緯に鑑み、①山林絵図の収集②収集した山林絵図の字の特定③字を特定した絵図を現在の地図へ落とし込む作業を行っています。いわば簡単な「地押」作業と言ってもいいでしょう。特に①山林絵図の収集については、「有税地調査例」「地租改正」において作成された絵図が市町村にそのまま保管されていることが多いため、収集にあたっては各市町担当課に所在確認を行います。中にはその所在や保管場所が不明なものもあり、その場合は作業不能となります。

この作業で作成された地図により、地番配列が明らかにされ、一筆地の隣接関係も容易に特定できることから、登記手続きを行う上での障害を軽減することになると考えます。



## ご相談窓口：協会の地区別連絡先

地区	管轄地区	上段：地区長 下段：嘱託登記アドバイザー	地区長事務所・地区事務所
岩国	山口地方法務局 岩国支局管轄内	尾崎 友浩 田村 直久	〒741-0061 岩国市錦見8丁目28-1 TEL 0827-43-2243 FAX 0827-43-2246
柳井	山口地方法務局 柳井出張所管轄内	平井 敏生 東 章	〒742-2106 大島郡周防大島町大字小松1553-2 TEL 0820-74-2365 FAX 0820-74-4521
周南	山口地方法務局 周南支局管轄内	富永 弘 宮崎 晴雄	〒745-0621 周南市大字櫛ヶ浜153番地 TEL 0834-25-0125 FAX 0834-25-0171
防府	山口地方法務局 山口本局管轄のうち防府市	林 俊男 阿部 次男	〒747-0811 防府市車塚町8-18 TEL 0835-22-1425 FAX 0835-22-4555
山口	山口地方法務局 山口本局管轄のうち山口市	山根 克彦 若月慎一郎	〒753-0036 山口市円政寺町1番6号 TEL 083-924-3618 FAX 083-924-3745
萩	山口地方法務局 萩支局管轄内	河内 浩己 伊藤 正典	〒759-4101 長門市東深川1365番地10 TEL 0837-22-3149 FAX 0837-22-1157
宇部	山口地方法務局 宇部支局管轄内	藤井 明彦 松永 秀治	〒755-0033 宇部市琴芝町1丁目2-45 TEL 0836-37-0778 FAX 0836-37-0883
下関	山口地方法務局 下関支局管轄内	福田 幸秀 高田 吉雄	〒751-0823 下関市貴船町2丁目3-2 TEL 083-223-6188 FAX 083-234-1488
		地区事務所 事務員：水本親子	〒750-0007 下関市赤間町9-8 山一ビル2F TEL 083-234-5401 FAX 083-234-5402

## 編集後記

■山林地図検討委員会で行っている山林絵図の収集は、絵図をスキャナーによってPCにデジタルデータとして取り込む作業です。現在、山口市内の総合支所や地域交流センターにご協力いただいて進めています。■ノートPCと電気スタンドのような卓上スキャナーを持ち込み、2人掛かりで収集しています。絵図が歴史的に貴重な資料であるため、取り扱いには注意を払っており、なおかつ、絵図の量が多く、少なくとも1か所150枚、多いところでは600枚以上あり、単純作業ではありますが、精神的に堪える作業です。■絵図をそれぞれ比べてみると、書かれている字や一筆地の形がミミズの這ったようなものであったり、逆に、字も絵図も丁寧に書かれ、色使いが鮮やかなものがあったりと、様々です。絵図に使われた紙も、触れば破け吹けば飛ぶような薄いもの、分厚く丈夫で、そのままの状態でも今後も残りそうな立派なもの、大きさもB4サイズ程度のものが一般的ですが、横長やL字型のもの、大きいものではA1サイズ程度のものまであります。スキャナーがA3サイズまでしか対応しないため、大きい絵図が出てきた時にはどうやって分割して取り込むか、試案することとなります。また、朽ちてボロボロになってしまった絵図も、できるだけ現存する山林絵図をデータとして残すとの観点から、ノートPCに取り込んでいます。■ある地域交流センターの所長さんから「成果ができていくのは、いつになりますか？」と尋ねられたことがあります。山口市内の絵図は、総合支所や地域交流センターに保管されていることから、職員の方々が、閲覧の申請があるたびに対応していますが、絵図の字が解読できなかったり、申請された土地と絵図が対応しているか分かりづらかったりと、対応に苦慮されているようです。■すぐにでも、と言いたいところですが、収集の後に控えている作業はもっと大変な作業になります。山口市内の成果は平成27年度中の完成を目標として作業を進めています。全県下となると、更に期間を要します。山林地図検討委員会では、今後の作業を効率的に、スピーディーに進めていくための検討を進めていますので、ご理解いただきますよう、お願いいたします。

### ■お気軽にご相談下さい。

公益社団法人

山口県公共嘱託登記土地家屋調査士協会

〒753-0042

山口市惣太夫町2番2号

TEL 083-923-5115 FAX 083-923-5165

ホームページ：<http://yamaguchi-kousyoku.com/>