

疾測量（株） ○正会員 石井 猛雄

1. はじめに

日本の歴史を振り返ってみると、土地というものは財産としていつの時代もその扱いが重要なものとなっている。戦乱の世は領地の奪い合いであり、平穏な時代になると土地を計測し年貢等の取り立ての基準となった。現代の社会においても、土地は財産でありまた固定資産税の基準でもある。ゆえに、その権利関係は非常にシビアなものである。

さて、現代我々の土地の権利を示すものは、法務局により管理されている不動産登記簿と公図であるが、公図には、明治期に作られた公図（以後旧公図）と、戦後国土調査法による地籍図、土地改良法による確定図及び土地区画法による換地図に基づいて作成された不動産登記法第 17 条の地図（以後 17 条地図）があり、この 17 条地図は、実際には旧公図との整合をとるものとされている。すなわち、土地の権利を図面で見ようとしたとき、旧公図無しには正確な確認が出来ない。ところが、この旧公図と 17 条地図が必ずしも一致しておらず、そのずれを土地売買等の際にどのように処理するかが問題となる。

本稿はこうした問題が生じる原因と共に、今後の対応について報告するものである。

2. 事例紹介

ここでは、17 条地図が如何に曖昧な中で作成され

今日に至っているかという例を示す。

この事例は、ある開発申請を行った際に、17 条地図と不動産登記簿を確認したところ、存在しない地番が存在していたという例である。図 1 は旧公図、図 2 は 17 条地図、また表 1 は不動産登記簿におけるそれぞれの地番の経緯である。

ここで登記簿と図 2 の 17 条地図を比較してみると、登記簿上で昭和 44 年に 88 番に合筆したはずの 89 番が 17 条地図上で存在している。この地域の国土調査は昭和 44 年に国の補助を受けて地方自治体が行ったものである。つまりここで考えられるのは、地方自治体が調査において間違えたものを、法務局においても十分にチェックされぬまま認証され、これまで運用されているということである。

そこで事実を突き止めるべく、関係資料を収集したが、国土調査を行った自治体が保管しているはずの、17 条地図を作成する際の測量の成果による地図（調査素図）が保管されておらず、旧公図においては法務局・自治体から紛失していた（図 1）。つまり、国土調査時の状況を調べることが出来ないのである。

また、当該自治体で近年作られた課税用の所在図には、17 条地図に存在する 89 番が無くなり、存在しない 1540 番が存在するのである。これについても登記簿調査をしたところ、何と 1540 番の登記簿

表 1 当該地における登記簿表題部の内容

表記	地番	地目	地積	原因及びその日付	登記の日付
88	88	田	62 m ²	平方メートルに書替	
			156 m ²	89 番を合筆 国土調査の成果により登記	昭和 44 年 10 月 14 日
89	89	田	77 m ²	平方メートルに書替	
				88 番に合筆 国土調査の成果により登記	昭和 44 年 10 月 14 日 同日閉鎖
90		田	79 m ²	平方メートルに書替	
			91 m ²	③錯誤 国土調査の成果により登記	昭和 44 年 10 月 14 日
1540	91	田			
	1540		82 m ²	①変更③錯誤 国土調査の成果により登記	昭和 44 年 10 月 20 日

キーワード：測量、旧公図、17 条地図、幽霊土地、法定外公共物譲与申請

連絡先：山梨県中巨摩郡竜王町篠原 1436-1 TEL：055(276)5570 FAX：055(279)1558

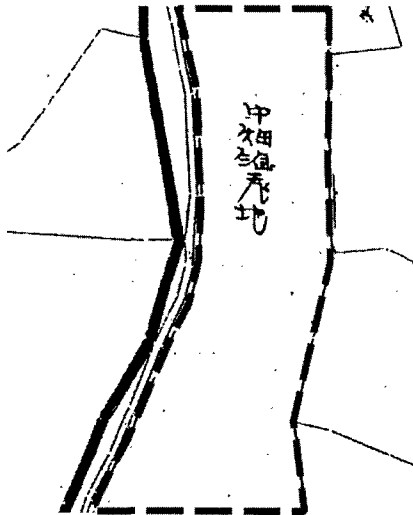


図1 当該地の旧公図
(破線部内が紛失している)

が見つかったのである。「17条地図に存在しない土地の登記簿が存在する」…幽霊土地とでも呼ぶべきものが出現したのである。

現在この対処について法務局、自治体等と検討中であるが、このために開発申請は大幅に遅れる結果となった。

3. 公図における問題点

上記のような現象が起きた理由は、旧公図と17条地図の照合が不十分であるとともに、登記簿と公図の一元化が正確になされていないことがあげられる。このことは、行政側も十分に理解しているが、権利問題が絡むだけに、誤りを認めて修正することを積極的にできない現実もある。

こうした問題に対し、平成11年7月に公布された「地方分権を図るための関係法律の整備等に関する法案」により実施になった「法定外公共物に係る国有財産の譲与」によって現在進んでいる譲与申請では、財産譲与の代わりに17条地図と旧公図の違いを確認し、正確な公図の作成につながるような方策が採られている。すなわち、国が抱えていた公図の違いによる問題は、地方分権の中で地方自治体に任せられてしまう事になるわけである。

また、この公図の違いが開発行為等の土地売買の中で明らかになった場合、地図訂正をして権利関係を明確しておかなくてはならない。ところが、この地図訂正を開発事業者が費用を出して行うよう求

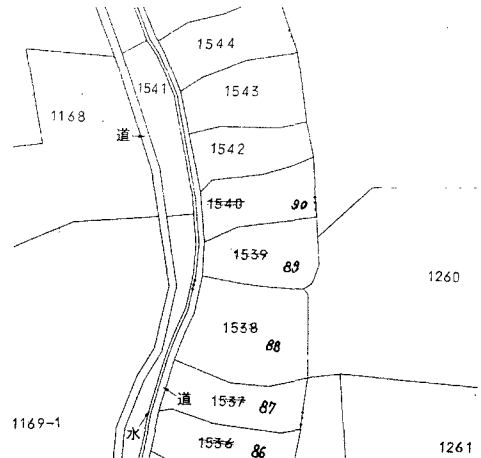


図2 当該地の17条地図
(合筆したはずの89番が存在している)

める自治体もある。そもそも17条地図は国の補助を受けて各自治体が行った事業である。その事業の誤りを、土地を購入する開発事業者が費用を出して訂正するのは、何か筋違いのように感じるのは私だけであろうか。

4. 今後の対応

公図は土地の権利と税源の明確化という意味で、大変重要な項目である。近年整備の進む全庁型GISにより、これらの権利をシステムとして機械的に判断し多くの分野に流用していこうとすると、正確な公図の作成は必要不可欠である。すなわち、「法定外公共物譲与申請」や「GISの基図の作成」において、再度権利関係の明確になった地図をきちんと作っていく事が重要であり、我々測量業界は、公図を作る現場にいることから、その重要性を広く社会に発信し、自らの仕事においても正確を期す事が求められる。また、今後それを管理・運用する自治体においても、問題の大きさを認識していただき、地方に分権された権利を上手に使う、この土地の権利問題に対応していただきたいと願う次第である。

参考文献

大蔵省、建設省：「法定外公共物に係る国有財産の譲与手続きに関するガイドライン」、2000.1