

国土調査地区と換地地区の図面的不整合に起因する土地面積の修正検討

所 属：用地調査課 1 係 氏 名：榎園 康洋
業 務 名：第 1 - 17 号通学路等交通安全対策測量設計業務（山崎川内線）
業 務 場 所：薩摩郡 樋脇町 倉野地内
発 注 者：川内土木事務所 道路維持課

本検討では、山崎川内線の計画対象地の調査で発覚した確定測量時の地籍図と換地図との不整合に起因する面積の未調整について解決策を検討し、業務対象地を分筆登記可能な状態にする為の内容を述べたものである。

1. はじめに

本業務は、樋脇町倉野地内にある倉野小学校付近の県道に歩道を設置する計画である。用地調査業務の目的は、分筆登記用資料を作成し、土地取得面積を算出することである。本業務場所は換地図と地籍図が隣接しており、国土調査完了後に土地改良事業による換地処分の一部が閉鎖されている。過去の事例からも地籍図と換地図の外周部分の境界は、図面的整合がとれていないことがある為、調査閲覧の際には充分注意が必要である。

図面を作成するにあたり、現在、国土調査時（確定測量時）の面積計算書を入力する方法と法務局で図面をトレースし、デジタイザーで座標化して作成する方法が考えられる。そこで土地改良事業団体連合会（以下土改連）・樋脇町地籍係双方に面積計算書の有無を問い合わせたところ無かった為、今回は の手法を採用することとなった。

2. 問題点

の手法で座標化した境界のデータを確認する為に各筆の面積を登記簿（確定測量時の面積測定）と比較し、誤差が公差内（対象地域は精度区分甲 3 であり、100 m²に対しては±1.63 m²まで許容誤差である）であるかチェックした結果、**20 m²を上回る筆があった**。今回その筆が計画の対象となる為、そのまま分筆してしまうと、登記簿の残地面積と実際の土地の面積に差違が生じたままになり、今後、所有者が土地を転売する時の固定資産税の算出や別の公共事業が入った際等に問題になる可能性が懸念される。

3. 原因

面積の差違の原因を調査する為に、再度土改連・樋脇町に問い合わせたところ、樋脇町換地係に確定測量時の面積計算簿があることが判明した。それを図面に反映させ登記してある換地図と照らし合わせた結果、区画の形状が異なっていることが判明した。

その結果をもとに樋脇町で協議したところ、確定測量時に地籍図の外周との整合をとっていなかった為、図面作成時に白地が出来てしまったのだが、当時の担当者が図面修正のみを対応し、面積の修正、登記簿の更正を忘れていたのではないかという推測に至った。（図 参照）

4. 解決策

以上を踏まえて考えられる解決策を以下に示す。

A. 地図は整合がとれているので、登記簿面積のみを修正する。（地積更正）

地積更正用の地積測量図、土地実地調査書、立会証明書を作成する必要がある。

B. 確定測量時の面積計算簿を正とし、換地図・地籍図両方を修正する。（地図訂正）

地図訂正用の地積測量図、土地実地調査書、立会証明書を作成する必要がある。また、新たに空白地に地番を設定する為に表示登記を行う作業が発生する。

C. 修正しない

全ての調査結果を踏まえた上で、残地は少なからず誤差を含むものである点と事業主体である川内土木事務所のミスに起因しているものではないという点から、今回の計画における分筆のみを考えて修正作業には対応しない。

前述の三案を検討すると、作業効率上最も優れているのはC案であるが、「4.問題点」で説明した残地面積の問題を解決し得ない点と、地権者への説明、今後の影響を考えると採用すべきではないが、発注者の見解により修正しないという場合はその限りではない。B案については、空白地の表示登記と換地図の地図訂正をすれば登記は可能になるが、問題の根本的解決ではなく、登記制度を利用した後続作業が可能になるという点のみを考えた方法である。また、表示登記、地図訂正等は、発注者の登記事務増加による負担も増すことも考慮して不採用。最後にA案は地積更正登記のみで済むことからB案より作業効率がよく、換地図の修正をした時点で本来すべきだった作業をするので、原因の解決には最も適当であるが、登記簿面積の修正に伴う固定資産税の増加、地権者への説明、換地地区の全体としての配分率を変えてしまうという登記以後の課題もある。

最終的には発注者、土改連、樋脇町役場との協議の末A案に決定した。

5. 今後の課題

換地図と地籍図が接している場所を調査すると、よく今回のようなケースに直面する。最近の確定測量では、外周の事前確定、追加買収等正しい対応がなされているように思われる。しかし、古い年度になるとこのような問題が顕著に見受けられることから、今回はA案を採用したが、問題が起こった根本原因（測量時のミス・図面作成時のミス・登記事務のミス）、歴史的経緯（国土調査と確定測量のどちらが優先するか）によっても対応は様々で、与えられた諸条件を総合的に且つ迅速に判断し得る考え方、発注者への解決法の提示等今後も経験を重ね、過去の事例検討等から知識を深め、技術向上に努めたい。

図

