

## 第 I 章 総 則

### I-1 はじめに

この要領及び様式集は、札幌市の地図整備事業を円滑に執行するため、測量業務の技術的指針である札幌市公共測量作業規程（以下「作業規程」という。）及び札幌市公共測量仕様書（以下「仕様書」という。）、並びに札幌市公共測量作業要領（以下「作業要領」という。）を補完し、地図混乱地域における地図整備事業を適切に進めるための実務要領について定めるものである。

### I-2 適用

- 1 この要領は、本市の地図混乱地域において実施する地図整備事業のうち、「地図整備測量」及び「登記業務」、並びにそれらに付随して行う業務について適用する。

ただし、地図整備事業の附帯業務である道路台帳図の補正及び道路境界標の埋設業務については、作業規程及び仕様書並びに作業要領を適用する。

- 2 地図混乱地域として指定された以外の地域であっても、地図混乱と同様の状況にある地域の中で道路等の公有地を確定する必要がある、登記所との協議の結果、地図整備事業と同等の「集団和解方式」により実施することとなった場合は、本要領を準用することができる。

### I-3 地図整備事業の目的

地図混乱の根本的な解消は、関係者全員の合意に基づく筆界の確定と登記の完了に加え、現地の占有状態も是正されることによってはじめて達成されるものである。

よって、地図混乱地域においては、公有地のみを確定することによって隣接地をはじめ周囲に不利益が生じることのないよう、事業範囲に含まれるすべての土地の筆界について、土地所有者等関係権利者の確認を得ながら確定作業を進め、所轄登記所に登記されている情報を是正することにより、地域一帯として地図混乱の解消を図ることを目的とするものである。

### I-4 地図混乱解消の基本的な考え方

地図整備事業による地図混乱解消の基本方針は「集団和解」であり、相互に関係する土地所有者の合意に基づいて筆界を確定し、対象地域一帯の土地の登記を改めることによって地図混乱状態を解消することを基本とする。

#### 1 公図復元の原則

本市における筆界形成の歴史上、土地連絡（査定）図に描かれている原始筆界を基礎として土地の細分化が積み重ねられてきたことから、土地の測量において「公図」の存在は欠かせないものである。

よって、公図復元の原則を最大限尊重し、筆界の軽微な調整で解決できるよう努めるものとする。

#### 2 調整の方法

地図整備事業で測量を行った結果、広範囲で誤差が生じていることが判明した場合は、原始筆界を基本軸とし、土地の広狭又は長短に応じて誤差を公平に配賦する方法を標準とするが、次の状況により配賦が困難となる場合は、担当職員との協議により街区内の各筆全体の

増減量と現況の移動量を考慮して個別に調整を行うこととする。

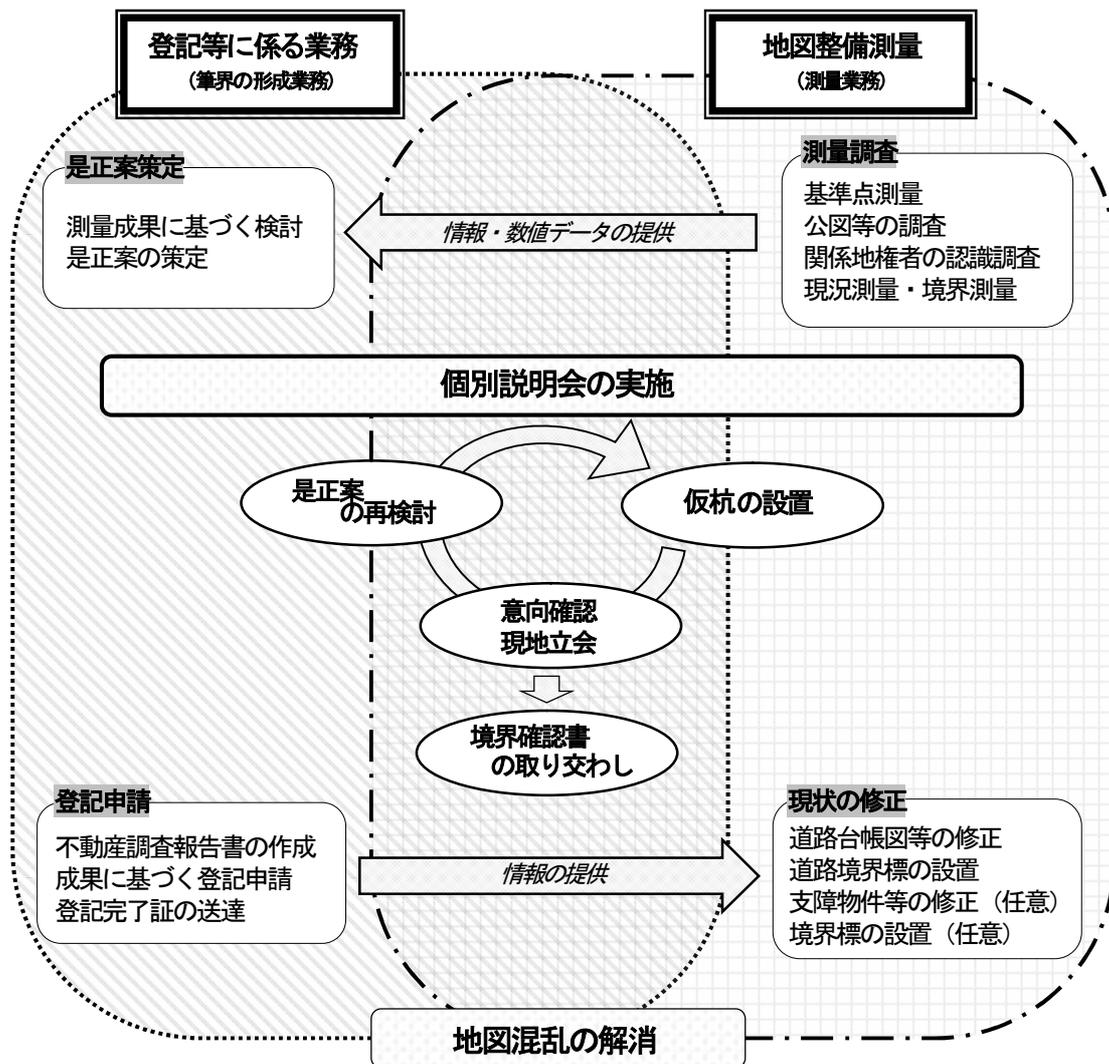
- (1) 対象地域の土地について、それぞれ登記された年代や目的又は測量精度が異なり、一様でない誤差が生じている場合。
- (2) 段階的に土地の細分化が行われ、それぞれの範囲で生じた誤差が隣接する範囲に影響を及ぼす場合。
- (3) 前記と同様の誤差があっても一定の占有期間を経過し、その間平穏無事に土地利用が図られ、客観的にも現況の占有界を動かしがたい状況である場合。

### 3 筆界と所有権界のかい離

地図整備事業で確定すべき境界は、公法上の境界すなわち「筆界」であるから、現地の占有界（私法上の所有権界）と一致しない場合は、筆界の確定（登記）を行った後、占有者間の責任において将来的に支障物件等の修正を目指すこととなるが、筆界と占有界が極端にかい離する場合は、筆界の取り扱いと分けて対応する必要がある。

### 4 地図混乱解消のプロセス

地図整備事業は、地図整備測量（測量業務）と登記等に係る業務（筆界の形成業務）の二つによって成り立ち、測量業者と土地家屋調査士が協力し事業を実施する必要がある。



## I - 5 関係機関との連絡調整

### 1 協議や申請等が必要な外部機関

- (1) 国土地理院北海道地方測量部
  - ・ 公共測量の各種手続について。
- (2) 登記所（法務局）
  - ・ 事業予定地区の選定について。
  - ・ 事業の全体工程について。
  - ・ 地図混乱解消の基本方針（案）の策定について。
  - ・ 関係者の承諾状況に応じた登記申請範囲の設定について。
  - ・ 登記の申請に当たっての注意事項等。

### 2 協議や申請等が必要な内部機関

- (1) 建設局総務部道路認定課
  - ・ 認定道路用地に関する諸問題について。
  - ・ 道路台帳の記載事項等について。
  - ・ 道路の認定要望等について。
- (2) 下水道河川局事業推進部河川管理課
  - ・ 河川敷地に関する諸問題について。
- (3) 都市局建築指導部道路確認担当課
  - ・ 建築基準法第 42 条に該当する私道路の諸問題について。
  - ・ 道路幅員の変更等について。
- (4) その他市有地の管理者
  - ・ 市有地に関する諸問題について。

### 3 本市以外の公有地について協議が必要な機関

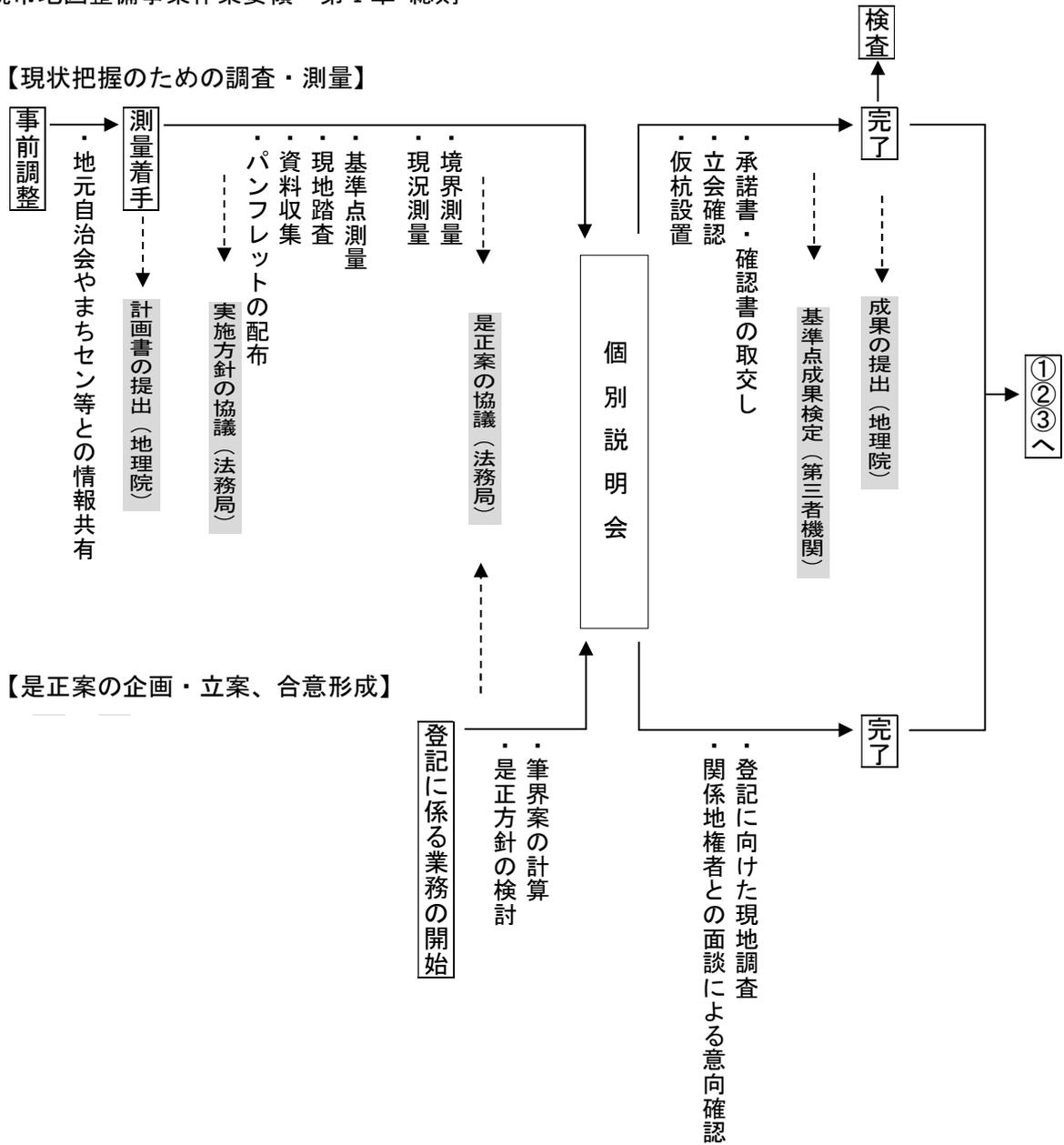
- (1) 財務省 北海道財務局
  - ・ 調査範囲内の国有地等に関する諸問題について。
- (2) その他の機関
  - ・ 道路、河川、その他公有地の管理者

## I - 6 工程管理

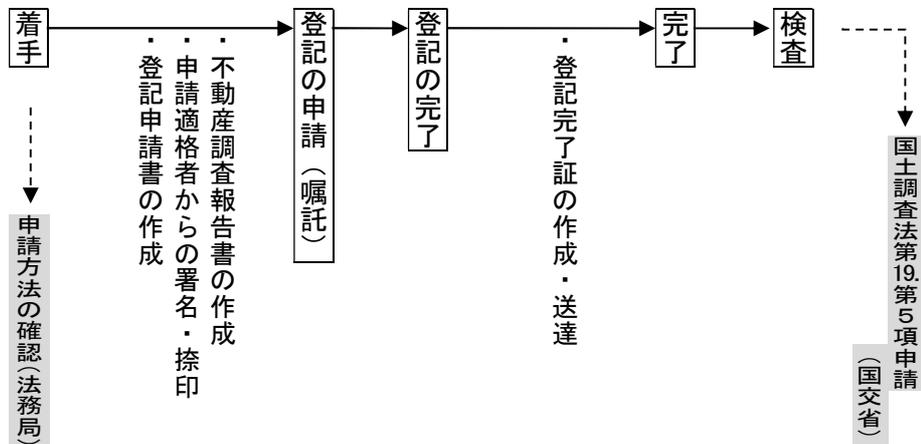
地図整備事業は、年間を通じた業務であるので、作業の内容と実施時期を考慮しつつ、施工量の偏りが生じないようにバランスよく計画すること。

また、作業の進捗状況については、業務月報報告書（仕様書 様式 15）に業務月報（仕様書 様式 16）・業務日程表を添付し、毎月初めに担当職員へ報告するものとし、やむを得ず作業が中断する場合又は進めることが困難な状況が生じた場合は、適宜担当職員に報告のうえ指示を受けること。

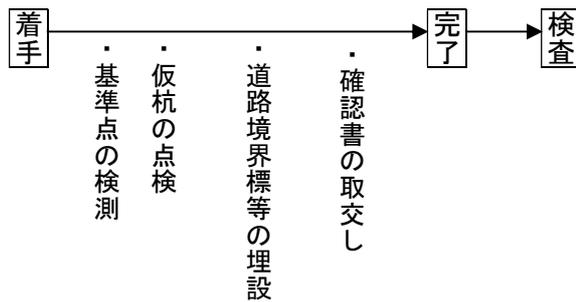
【現状把握のための調査・測量】



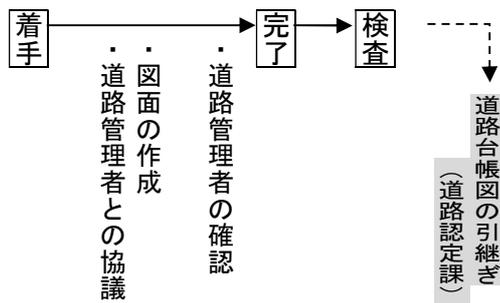
【① 登記の申請】



【② 道路等市有地の境界標の設置】



【③ 道路台帳図等の補正】



I-7 関係権利者の対応

地図整備事業として交渉を進め、是正案についての確認を求める対象者は、当該土地について登記の申請者となり得る所有権の登記名義人又は相続等の一般承継人でなければならない。

よって、登記情報又は関係者の証言等により事業当初から対象者を把握し、事業完了まで継続して対応すること。

- 1 土地所有者の委任の意思に基づき、上記以外の代理人が対応する場合は、次の点に注意するとともに、土地所有者との関係について確認すること。
  - (1) 土地所有者から委任を受けた代理人（受任者）であること。
  - (2) 土地所有者又は相続人が制限行為能力者である場合、後見人等の法定代理人であること。
  - (3) 土地所有者が法人等である場合は、当該法人等に雇用されている正社員、又は当該法人等から委託された財産管理会社等の代理人であること。
- 2 これらの者との対応を記録するため、土地所有者名簿兼現地立会一覧表（様式1号）を作成し、連絡先や対応日時等必要事項を業務完了時まで追記して管理するものとする。

I-8 関係者への周知

受託者は、土地所有者及び地域住民の理解と協力を得て事業を円滑に進めるため、業務着手後速やかに業務概要を記載したパンフレット（様式2号）を作成し、担当職員の確認を得て、配布すること。ただし、遠隔地などやむを得ず直配が困難な場合は、本市から郵送することとなるので、郵送の準備を整えて担当職員へ提出すること。

なお、パンフレット及び封筒類は、担当職員から支給するものを使用することとし、配布又は発送の際に受託者からの挨拶文（様式3号）を添えること。

### I-9 土地所有者以外の権利者への配慮

地図整備事業の一環で行う登記の申請は、土地の表示に関する登記のうち表題部の地積更正と、地積測量図の訂正であるので、基本的に対象地について用益権や担保権を有する者の承諾は不要であるが、当該地が他の土地の用益権等の承役地となっている場合は、筆界の形状に調整を加えることによって権利の確保が困難となることのないよう、充分注意すること。

### I-10 地元説明会の開催

業務の進捗に応じて、事業の目的、登記の現状及び事業のスケジュール等を説明し、測量の結果と是正方針について土地所有者の理解を求めため、次のとおり地元説明会を開催することとし、事前及び中間時の2回を標準とする。

また、受託者は、説明会開催前に、担当職員が支給する開催案内文（様式4号）を各土地所有者へ配布すること。

#### 1 会場レイアウトについて

説明会の会場・日程等については、担当職員との協議により決定するものとし、会場の借用、設営、後片付け、及び資料等の準備は、測量業務の受託者が行うものとする。

また、会場の設営にあたっては、来場者のプライバシーに配慮したレイアウトとなるよう配慮するとともに、会場管理者の了解を得て、来場者を誘導するための貼紙等を掲示すること。

#### 2 説明会の内容

##### 【事前説明会】

- ・ 事業の目的と効果について
- ・ 各土地の登記の現状
- ・ 事業スケジュールについて
- ・ その他過去の経緯等の聞取り

##### 【中間説明会】

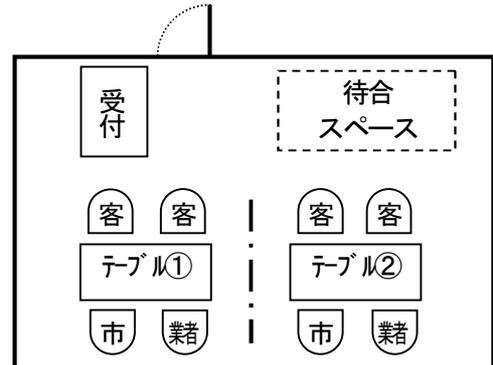
- ・ 調査結果について
- ・ 是正案の内容について
- ・ 座標値で登記されることの有効性について
- ・ 登記が完了した場合のメリットと、現状のまま放置した場合のリスクについて
- ・ 仮杭設置の了解
- ・ 境界杭設置の費用負担の考え方

#### 3 対応資料の準備

説明会場での対応を円滑に行うとともに、事業の妥当性について土地所有者の理解を深めるため、次の資料を用意すること。

また、中間説明会においては、これらの資料に加え個別の土地の現状と是正案の数値を記

基本的な会場レイアウト



載した参考資料図（様式 12 号）を作成すること。

- ・ 受付名簿（50 音又は地番順）
- ・ 登記事項要約書及び地積測量図の写し
- ・ 転写連続図、現況図等の図面（1/500 程度）
- ・ 土地連絡図、道路台帳、航空写真等の資料
- ・ 配布パンフレット類の予備
- ・ 条例等の規制がある地域については、それらの内容を記載した資料
- ・ その他

### I - 1 1 法定手続

事業の結果に基づいて登記の内容を是正し、法的な認証を得るためには、次の事務が必要となることから、受託者は、次の資料等を作成し担当職員に提出すること。

#### 1 測量関係

測量業務のうち「基準点測量」は、測量法第 5 条に定める公共測量と位置付け、測量計画機関の長（市長）が所定の手続きを経て国土地理院長に成果を提出する。

- (1) 公共測量の計画と助言（測量法 第 36 条・公共測量作業規程の準則 第 11 条）
- (2) 測量成果の検定（公共測量作業規程の準則 第 15 条）
- (3) 測量成果の提出（測量法 第 40 条）

#### 2 土地の登記関係

事業の結果と関係権利者の承諾状況に応じて、本市が個々の申請を取りまとめ、所轄の登記所に土地の地積更正及び地積測量図の訂正に関する登記を申請（嘱託）する。

- (1) 民有地の地積更正に関する登記の申請、及び地積測量図訂正の申出
- (2) 公有地の地積更正に関する登記の嘱託、及び地積測量図訂正の申出

#### 3 国土調査法関係（登記が完了した土地から）

事業の結果について、登記所に備え付けられている不動産登記法上の地図に反映するため、本市が国土交通省へ国土調査法第 19 条第 5 項による成果の認証を申請する。

### I - 1 2 成果の納品

- 1 成果物（書類・図面等）の納品は、作業要領に定める方法で行うこととし、承諾書等の確認書類を除き、すべて電子納品の対象とする。
- 2 関係者への説明、又は本市の完了検査等に対応するため、紙面に出力したファイルも併せて納品することができる。
- 3 承諾書等の確認書類及び未承諾者の折衝記録は、マイクロフィルムに撮影のうえ原本とともに納品すること。

また、マイクロフィルムの撮影及び納品の方法については、作業要領に従うこと。