

2025/9/26

宮崎版
それってホントに
「筆界」？

調査士目線で「筆界」を考える

鎌田隆光

始まりは「地域の慣習」の調査

土地家屋調査士法第25条第2項

「調査士は、その業務を行う地域における土地の筆界を明らかにするための方法に関する慣習その他の調査士の業務についての知識を深めるよう努めなければならない。」

(平成14年8月1日改正)

ついには筆界を明らかにすることが「土地家屋調査士としての使命」とまでに・・・

土地家屋調査士法第1条

「土地家屋調査士は、不動産の表示に関する登記及び土地の筆界を明らかにする業務の専門家として、不動産に関する権利の明確化に寄与し、もって国民生活の安定と向上に資することを使命とする。」

(令和2年8月1日改正)

では、一緒に「筆界を明らかにする業務の専門家」を目指しましょうか？

第1章 明治時代以前の土地制度

第2章 宮崎の地租改正、地押調査について

第3章 宮崎の耕地整理、区画整理、
一元化前の分筆登記について

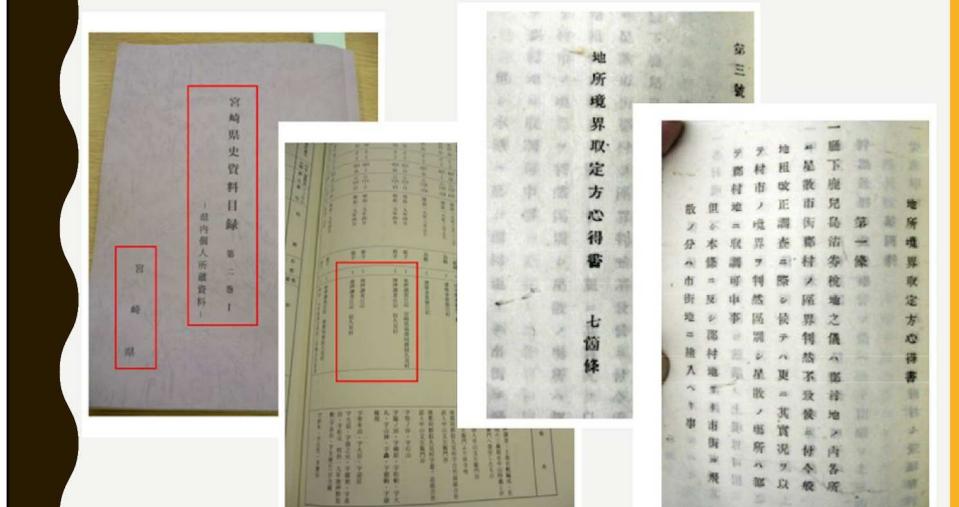
第4章 調査士会50年誌にみる業務変遷

第5章 罪を憎んで人を憎まず！

失敗事例に筆界を学ぶ！（事例検討）

第6章 岐阜ショックで始まった私の筆界探求！

資料は県文書センター、県立図書館で
収集しました。
(法務局の資料もお借りしました。)



第1章

明治時代以前の土地制度

1. 改新の詔（646年）

- 従前の天皇等が立てた子代の民と各地の屯倉、そして臣・連・伴造・国造・村首の所有する部曲の民と各地の田荘はこれを廃止する。
- 初めて京師を定め、畿内・国司・郡司・関塞・斥候・防人・駅馬・伝馬の制度を駅鈴・契を作成し、国郡の境界を設定することとする。
- 初めて戸籍・計帳・班田収授法を策定することとする。
- 旧来の税制・労役を廃止して、新たな租税制度（田の調）を策定することとする。

2. 三世一身法（723年）

- 灌漑施設（溝や池）を新設して墾田を行った場合は、三世（本人・子・孫）までの所有を許し、既存施設利用の墾田は本人一世の所有を許した。
- 食糧増産を目的として新たに100万町歩の農地を開墾するという壮大な計画。（当時、国全体の農地を足しても100万町歩無かった。）
- 一部の大寺院・貴族のみが私有地を拡大。

3. 墾田永年私財法（743年）

- 三世一身法により墾田は孫まで三代の間で私有が認められていたが、三代後に国に返さねばならず農民の墾田意欲を増大させることが出来なかったため、本法により永年の私有が可能にした。
- 墾田永年私財法の施行は、公の土地という大前提を覆すものと捉えられ、律令制度の崩壊の兆候として考えられている。
- 荘園発生の基礎となった法令。

（尺貫法の話し）

- 1坪（歩）は1間×1間
- 1坪は1日に食べる米がとれる広さ
- 30坪 = 1畝
- 1畝は1ヶ月に食べる米がとれる広さ
- 昔は12畝 = 1段（1反）
- 1段は当時1年に食べる米（1石）がとれる広さ
- 1段（反） = 360歩（坪） ???
- 当時は1反で1石、江戸時代は2石、現在は4石程度の収穫量

4. 荘園の拡大

- 荘園とは「別荘の庭園」で、農地ではないので年貢は課せられない。「不輸不入の権」
- 荘園の増大は摂関家などの有力貴族や彼らに保護された寺社に莫大な収入をもたらす一方、国司などによる税の徴収が不可能（すなわち公領の減少）となり国家財政に深刻な打撃を与えた。

5. 各種の荘園整理令

- 延喜の荘園整理令（902年）醍醐天皇
- 永観の荘園整理令（985年）花山天皇
- 長久の荘園整理令（1040年）後朱雀天皇
- 寛徳の荘園整理令（1045年）後冷泉天皇
- 天喜の荘園整理令（1055年）後冷泉天皇
- しかし、藤原摂関政治の全盛期だったのでどれも巧くいかなかった。

6. 武士の台頭

- 鎌倉幕府の成立
- 御成敗式目（1232年）北条泰時
- 土地、相続、訴訟等に関する慣習法。 相続時に長子優先でなく、自由に相続人、相続分を決定出来たので、財産の分割により御家人の力は徐々に衰えていった。その打開策として「惣領制（優秀な子を承継人にして全ての財産を相続させる。）」が普及した。

7. 豊臣秀吉の太閤検地

- 1反（360坪）を300坪に改めた。
- 村と村との境界を決めた（村切）
- 平安時代からの荘園を「寺領」とした。
- 貫高制を石高制にした。
- 「一地一作人の原則」により土地耕作者を土地所有者とした。
- 正確な土地台帳を作り、柵の大きさを統一した。
- 以前からの上田、下田の考え方、基準を統一した。
- 戸籍を整備した。

8. 米本位制の江戸時代

- 大名達には米を給料として配る。
- 大名は米を換金して生活。
- 惣村・村請け（宮崎での納税システム）
- 代官←（大庄屋）←村（庄屋）←門（弁指）←組（組頭）←高請・百姓
- 享保検地（1726年）徳川吉宗
- 享保検地の際に「検地帳」が作成され、これに土地の所在、等級、面積、所持者が一筆（一行）で記載されていたので、一個の土地を「一筆」と呼ぶようになった。

第2章

宮崎の地租改正、地押調査 について

3. 市町村合併にみる地域変遷

- 現在の宮崎県は当初は45町380村1島だった。
- 当初は美々津県と都城県。では宮崎市周辺は？
- 「美々津県」 宮崎郡上野町、川原町、上別府町、下別府町、江平町、花ヶ島町、大島村、村角村、下北方村、名田村、池内村、南方村、上北方村、大瀬町村、瓜生野村、柏田町、田野村、今泉村、木原村、新町、加納村、那珂郡瀬頭村、下田島村、広瀬町、下那珂村、上田島村、上田島町、西上那珂村、東上那珂村、広原村、新名爪村、島之内村、芳土村、塩路村、山崎村、江田村、新別府村、吉村
- 「都城県」 宮崎郡船引村、太田村、中村町、福島町、大塚村、古城村、源藤村、浮田村、東細江村、西細江村、長嶺村、生目村、跡江村、小松村、富吉村、柏原村、那珂郡加江田村、鏡洲村、熊野村、城ヶ崎町、赤江村、恒久村、東北方村、西北方村、上南方村、下南方村、郡司分村

4. 市街地地券

【明治4年12月27日】

農民だけに税を負担させていたが、**武家屋敷、町地にも沽券税（こけんぜい）を課す**ようにした。

→四民平等

5. 郡村地券

【明治5年2月15日】

「太政官布告第50号」

(地所永代売買を許す。)

【明治5年2月24日】

「地所売買譲渡二付地券渡方規則」

(土地を売買したときは地券を交付する。)

6. 壬申地券

【明治5年7月4日】

「大蔵省達第83号」

(全国一般に地券を発行する。)

- 土地所有の公証としてのみ機能、税額を確定するものではない。
- 申告が必要。(隠田は所有を認めない)
- 図面も作られたが、特に山林は粗雑。

7. 地租改正条例

【明治6年7月28日】

「地租改正条例」

- 一筆毎に所在、面積、地目、地価、所有者を調査する。
- 土地の私有を公認。
- 地券の裏に地価を記入、これにより所有者と税額が決定した。
- 壬申地券と引き替えに「改正地券」を交付。

8. 地租改正の手順

- 土地所有者が図面を作成。
- 「字限図（あざぎりず）」の作成。
- 改租掛官の現地調査。（地押丈量）
- 壬申地券と引き替えに改正地券発行。（地券は正副2通を作り、副本で地券大帳を作成）
- 地券大帳改租図を作成。

9. 新地租の要点

- 収穫量の代わりに、収穫力に応じて決められた地価を課税標準とした。
- 村単位とする賦課体系を廃して、個別の土地単位で賦課を行うこととした。
- 従前の物納を金納とした。
- 税率を地価に対する一定率（3%）とした。
- 耕作者でなく、地券の発行により確認された土地所有者（地主）を納税義務者とした。
- 制度を全国統一のものとした。

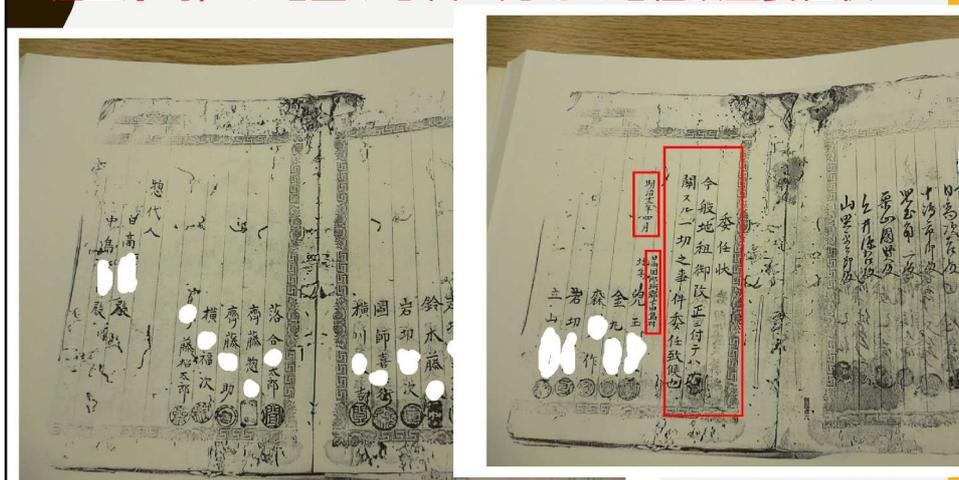
10. 宮崎県の特殊事情

府県地租改正紀要に宮崎県がない理由

- 廃藩置県（明治4年11月14日）当時の宮崎県は「美々津県」と「都城県」
- 宮崎県誕生（明治6年1月15日）
- 鹿児島県へ併合（明治9年8月21日）
- 西南戦争勃発（明治10年2月15日）
- 地租改正の再着手（明治12年1月25日）
- 宮崎県再設置（明治16年5月9日）

1 1. 「地租改正委任状」 (明治12年)

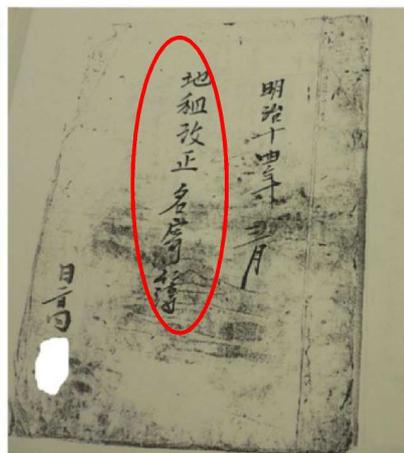
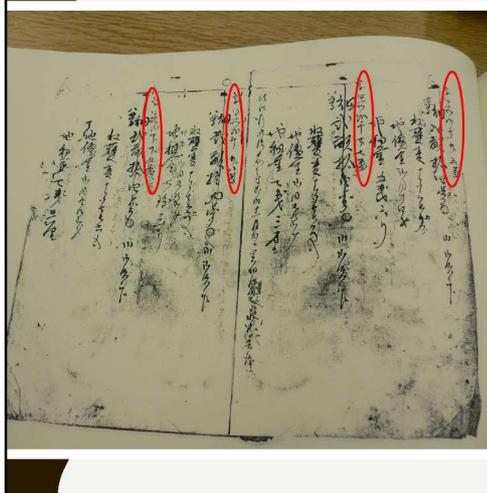
明治12年4月、日向国那珂郡下田島村（現宮崎市佐土原町）の地主が惣代に宛てた地租改正委任状



1 1 - 1 ・ 総代人届出の布達

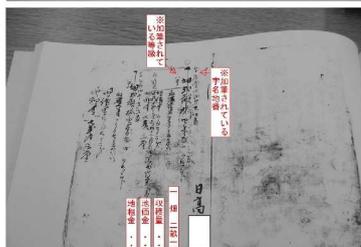
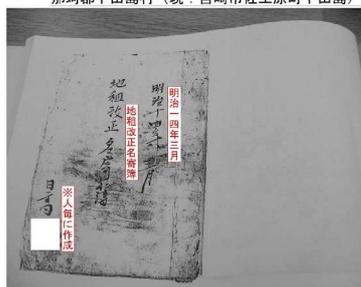
『鹿児島県布達』明治一〇年」	<p>41 地租改正再着手の布達 明治十二年一月三日</p>	<p>丙第拾六号 日向国 薩摩郡 今般地租改正再着手候ニ付テハ係官員派出為致候条、總テノ調査ハ旧宮崎県ニ於テ取調候手續ヲ追ヒ整理可致、此旨布達候事</p>	<p>41 地租改正再着手の布達 丙第拾六号 今般地租改正を再び着手係官員を派出させるので宮崎県に於いて、取り調理事るようこの旨通知</p>
<p>50 地租改正につき村総代人届出の布達 明治十二年二月三日</p>	<p>日向国 薩摩郡 日向国諸県郡</p>	<p>地租改正之儀ニ付丙第十五号ヲ以テ及布達候ニ付テハ、正副戸長ニ於テ該務ヲ担当スルハ勿論、又各村ニ於テモ右事務負担スヘキタメ巷ケ村ニ付七名以内之總代人ヲ撰択シ、其人名地租改正掛ニ可届出、此旨布達候事 但撰択方法之如キハ其地方エ派出</p>	<p>50 地租改正 丙第二十四号 地租改正之儀に布達した件にの職務を担当右事務を負担七名以内の総改正掛りに届但し、撰択正掛り官員に</p>

1 2. 「地租改正名寄簿」 (明治14年)

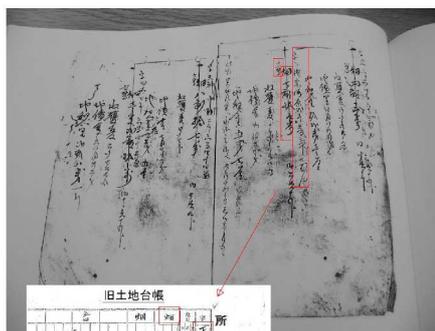


1 2 - 1. 地租改正名寄簿の検証

地租改正名寄簿 (1) : 明治14年3月
那珂郡下田島村 (現 : 宮崎市佐土原町下田島)



地租改正名寄簿 (2) : 明治14年3月
那珂郡下田島村 (現 : 宮崎市佐土原町下田島)



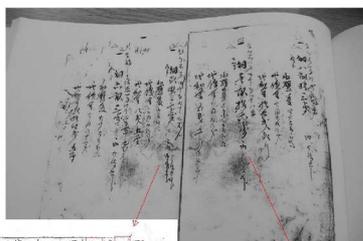
旧土地台帳

番	地	所在
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50

宇 下傳宗川原 地番 字三三三番
 地目 畑等 反別 七畝一斗
 所有者 (X) 白地 1 町五
 所有権 (X) 白地 1 町五

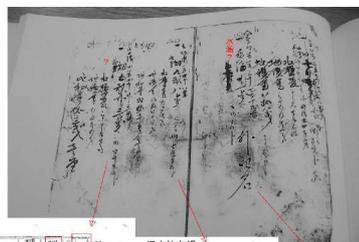
1 2 - 2. 地租改正名寄簿の検証

地租改正名寄簿 (3) : 明治14年3月
那珂郡下田島村 (現 : 宮崎市佐土原町下田島)



所在 宮崎県佐土原町大字 下田島		田土地台帳		所在 宮崎県佐土原町大字 下田島	
区	段	区	段	区	段
1	1	1	1	1	1
2	2	2	2	2	2
3	3	3	3	3	3
4	4	4	4	4	4
5	5	5	5	5	5
6	6	6	6	6	6
7	7	7	7	7	7
8	8	8	8	8	8
9	9	9	9	9	9
10	10	10	10	10	10

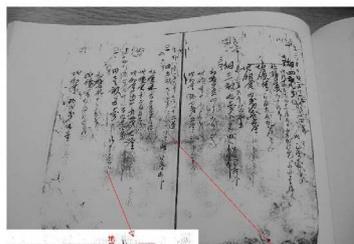
地租改正名寄簿 (4) : 明治14年3月
那珂郡下田島村 (現 : 宮崎市佐土原町下田島)



所在 宮崎県佐土原町大字 下田島		田土地台帳		所在 宮崎県佐土原町大字 下田島	
区	段	区	段	区	段
1	1	1	1	1	1
2	2	2	2	2	2
3	3	3	3	3	3
4	4	4	4	4	4
5	5	5	5	5	5
6	6	6	6	6	6
7	7	7	7	7	7
8	8	8	8	8	8
9	9	9	9	9	9
10	10	10	10	10	10

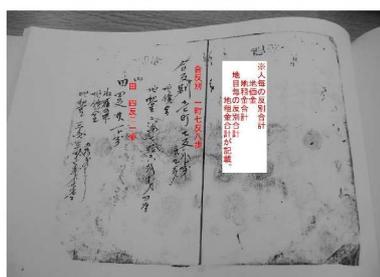
1 2 - 3. 地租改正名寄簿の検証

地租改正名寄簿 (5) : 明治14年3月
那珂郡下田島村 (現 : 宮崎市佐土原町下田島)



所在 宮崎県佐土原町大字 下田島		田土地台帳		所在 宮崎県佐土原町大字 下田島	
区	段	区	段	区	段
1	1	1	1	1	1
2	2	2	2	2	2
3	3	3	3	3	3
4	4	4	4	4	4
5	5	5	5	5	5
6	6	6	6	6	6
7	7	7	7	7	7
8	8	8	8	8	8
9	9	9	9	9	9
10	10	10	10	10	10

地租改正名寄簿 (6) : 明治14年3月
那珂郡下田島村 (現 : 宮崎市佐土原町下田島)



1 2 - 4 . 地租改正名寄簿の謎

- 地租改正時に初めて字毎に定めるようになった地番
- 地租改正名寄簿では、所在地もバラバラな土地の地目、反別、収穫量、地価金、地租金を個人毎にまとめた手帳らしきものに何故か？地番を追記してある。
- 一方で佐土原藩は検地帳が存在する旨の記載がある。

地券渡方見合せの申入
(明治七年三月五日)

且検査之券状ヲ授与候へハ一重ノ手
数ニテ再改正之節却テ調査之障礙共
可相成、付而者今迄先ツ手続ヲ以
御取調相成候地者此際地券渡方ハ見
合置、更ニ改正之順序ヲ以御着手相
成候方可然ト相考候エトモ、右追々
御尽力之上ニ付實際ニ依リ大是御慰
酌可有之義ト存候間、其辺之御見込
一応致承知度、此段申入候也

明治七年(西)三月五日
租税頭 松方正義 印
宮崎県参事 福山健偉 殿

本年三月五日付ニテ御申越之次第柄
逐一御尤之事ニテ、当方ニ而モ其評
議不致事ニハ無御坐候得共、旧鹿兒
島藩分裂并旧佐土原藩所轄之地ハ検
地帳存在致居候へ共、旧幕領、旧延
岡、飲肥、高鍋藩々ノ如キハ往古之
検地ニテ帳簿上下実地大ニ距離致シ
居、新田畑大繩場等引分取調候ニ付
地据等ニ正副戸長苦心相極居、村入
費モ多分相掛候由相聞、此際引続改
正之順序ヲ以再調致シ候へハ、下情
如何可有之ト夫是苦慮罷在候義御坐
候、今回御申越之趣ヲ以其担当ノ者
ハ勿論各區々長戸長等招集會議致シ
候処、当管内之義ハ旧藩々之任来ニ
テ地租之厚薄不均候間、更ニ改正法

むだな費用
した券状を
改正の時に
で、ついて
べが済んで
は見合せて
手する方が
は除々に戻
き、あれこ
ので、その
申し入れて
明治七
宮崎県参

1 3 . 府県地租改正紀要をみる

- 紀要とは報告書のこと
- 本県（鹿児島県）ノ地租改正ハ明治7年4月に着手シ同14年7月二至リ整頓ス・・・。
- 第1項 管内ノ景況
 - 第1条 管轄
 - 第2条 地勢及氣候
 - 第3条 水利及土地ノ沃瘦
 - 第4条 旧封土及旧税ノ概況

大分縣	福岡縣	佐賀縣	長門縣	高知縣	徳島縣	山口縣	岡山縣
大分縣 地租改正紀要	福岡縣 地租改正紀要	佐賀縣 地租改正紀要	長門縣 地租改正紀要	高知縣 地租改正紀要	徳島縣 地租改正紀要	山口縣 地租改正紀要	岡山縣 地租改正紀要

府県地租改正紀要(全)

1 3. 府県地租改正紀要をみる

(つづき) 鹿児島県 本県の地租改正は明治7年4月に着手し

同14年7月(迄)に整理す

地租改正紀要	
鹿児島縣	本縣ノ地租改正ハ明治七年四月ニ着手シ同十四年七月ニ至リ整理ス其總反別四拾四萬千貳百貳拾八歩二合七勺地價金四十九百五拾萬四千五百貳圓四拾三錢九厘地租金百貳拾三萬七千六百拾壹圓五拾錢五厘ナリ今其管内ノ景況實施ノ順序ヲ左ニ揚記ス
第一項	管内ノ景況
第一條	管轄
第二條	地勢及氣候

1 4. 宮崎地方法務局掲示の「地券」をみましょう

宮崎での地券発行は明治15年以降（当時は鹿児島県）



15. 地券、土地台帳、登記簿の変遷 (1)

【地券】3791番、秣場、4畝21歩。【土地台帳】秣場、4畝21歩。
 【登記簿】原野、4畝21歩=141坪=466㎡

地券、土地台帳、登記簿の変遷 (1)
 (現) 西臼杵郡五ヶ瀬町大字三ヶ所

地券発行後に地押調査があった筈、面積に変更無し。

※明治15年の地券発行後、明治19年に地押調査が実施され、実測により明治20年に更正図(現字図)が作成されているのに、地券と土地台帳の反別に増減がない。よって、本例では更正図をベースとした際の面積(坪)は、地帳に反映されていない。

15. 地券、土地台帳、登記簿の変遷 (2)

【地券】3606番、藪、1畝5歩。【土地台帳】山林藪、1畝5歩。
 【登記簿】山林、1畝5歩=35坪=115㎡

地券、土地台帳、登記簿の変遷 (2)
 (現) 西臼杵郡五ヶ瀬町大字三ヶ所

地券発行後に地押調査があった筈、面積に変更無し。

※明治15年の地券発行後、明治19年に地押調査が実施され、実測により明治20年に更正図(現字図)が作成されているのに、地券と土地台帳の反別に増減がない。よって、本例では更正図をベースとした際の面積(坪)は、地帳に反映されていない。

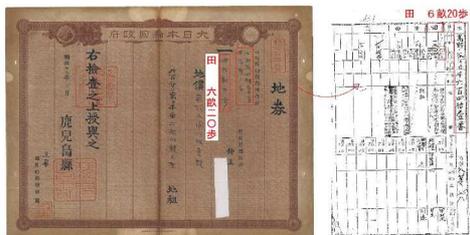
15. 地券、土地台帳、登記簿の変遷 (3)

地券、土地台帳、登記簿の変遷 (3)

※何れも地積に変更無し

田、6畝20歩

(現) 東臼杵郡美郷町田代

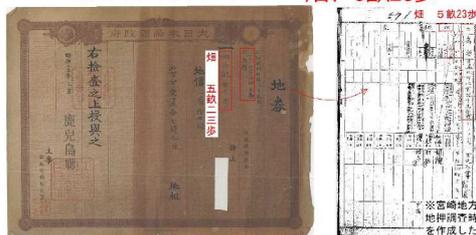


(現) 北穂集郡高崎町大字大牟田



畑、5畝23歩

(現) 西臼杵郡五ヶ瀬町大字ニヶ所



田、1反3畝2歩



※高崎地方法務局保管の地券（明治15年発行）で、今回調査可能であった都合5例全部で地積調査時に実測されているにも拘わらず、地券と土地台帳の地積は全く同一で、更正図を作成した際の面積データが台帳増積には反映されていなかった。

16. 字引絵図取調方心得書

43-5 第五号

布告候事
明治九年六月十二日

地引絵図取調方心得書 四箇条
一 字引絵図一村總絵図雛形

地引絵図取調方心得書

第一条
一 別紙甲号雛形ノ振合ニ倣ヒ一字限絵図及ヒ乙号雛形ニ倣ヒ、村總絵図ヲ製シ縣庁ヘ可差出申
但一字限絵図ハ平面見取絵図ニ相製シ一村總絵図ハ各字ノ図ヲ寄セタルノミニテ一筆限番号地目区画等記載ニ不致事

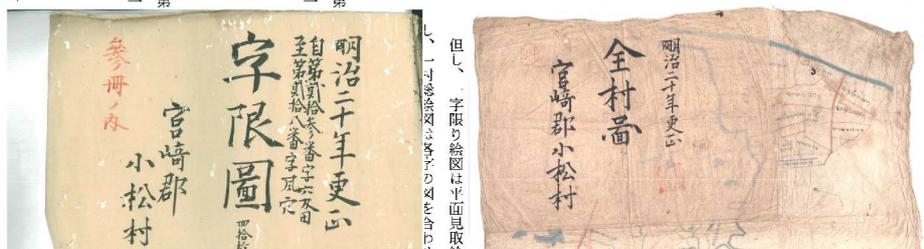
第二条

一 字ノ儀實地境塚錯雑イタシ舊米ノ儘据置候テハ取扱不便ナル分ニ限リ此際更ニ道路山川溝渠堤塘等ヲ限リ区界判然相立候様可取調事

第三条

一 字限絵図ハ可成美濃紙一枚ニ記載スヘシト雖モ若シ其地廣濶ニシテ、枚ニ纏メ難キモノハ切絵図ト

— 139 —



17. 地押調査、地図更正

- 【明治18年2月18日】
「大蔵卿訓示」
地押調査の件
- 【明治20年6月20日】
「大蔵大臣内訓第3890号」
町村地図調整及び更正手続の件
現在使用している「更正図」

18. 町村地図調整及び更正手続

(明治20年6月大蔵省内訓第3890号)

第2項 地図ハ村図字図ノ二種ヲ製スル

第5項 町村図ハ五間ヲ以テ曲尺一分即チ三千分ノ一トシ字図ハ一間ヲ以テ一分即チ六百分ノ一トス

第6項 地図ノ用紙ハ美濃紙ヲ用イ...

第8項 町村図ハ一部字図ハ正副各一部ヲ府県庁及戸長役場ニ於イテ其ノ願書ニ就キ第8項ノ副図ニ其時ニ貼紙ヲ以テ修正スルモノトス但シ畦畔ヲ設クルモノノ如キハ副図ニ其ノ線点ヲ画シ廃スルモノハ虚線ヲ画スヘシ

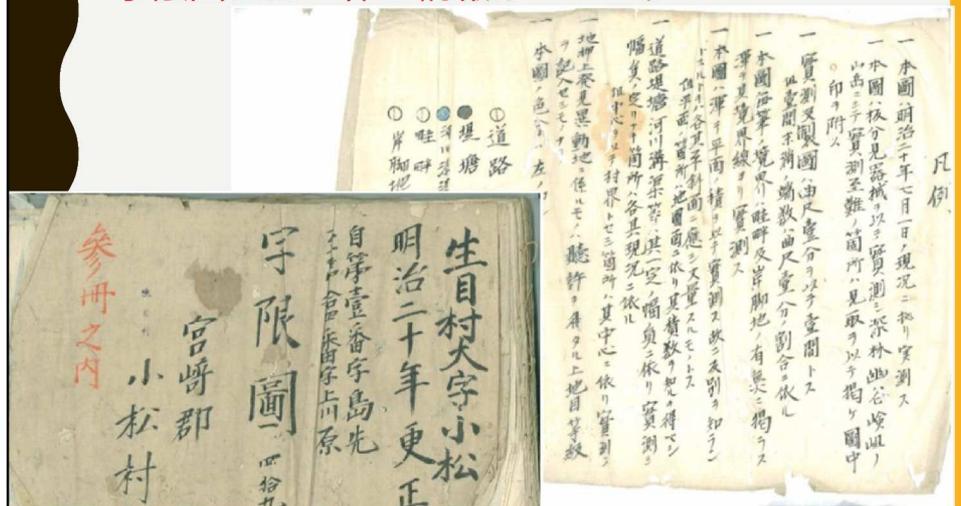
19. 宮崎地方法務局で発見された「村図」、「一村図」

吉村町外13枚の「村図」が発見された。



20. 村図と共に発見された字限図（あざぎりず）

字限図には一杯の情報が・・・。



2 1. 「字限図」の凡例（1）

- 本図ハ明治二〇年七月一日ノ現況ニ拠リ実測ス
- 本図ハ板分間器械ヲ以テ実測シ深山幽谷険阻ノ山岳ニシテ実測至難ノ箇所ハ見取ヲ以テ掲ケ図中〇印ヲ附ス
- 実測及製図ハ曲尺壹分ヲ以テ壹間トス但壹間未滿ノ端数ハ曲尺壹分ノ割合ニ依ル
- 本図毎筆ノ境界ハ畦畔及岸脚地ノ有無ニ掲ラズ渾テ其境界線ヨリ実測ス

2 1. 「字限図」の凡例（2）

- 本図ハ渾テ平面ノ積ヲ以テ実測ス故ニ反別ヲ知ラントスルトキハ各其平斜面ニ応シ丈量スルモノトス 但平面ノ箇所ハ地図面ニ依リ其積数ヲ知ルヲ得ヘシ
- 道路提塘河川溝渠等ハ其一定ノ幅員ニ依リ実測シ幅員ノ定リナキ箇所ハ各其現況ニ依ル 但中心ヲ以テ村界トセシ箇所ハ其中心ニ依リ実測ス
- 地押上発見異動地ニ係ルモノハ聴許ヲ得タル上地目等級を記入セシモノナリ
- 本図の色分ハ左ノ如シ

22. 土地丈量心得書

土地丈量心得書

不拘譯ニ付後年紛亂ノ憂無之様篤ク注意イタシ精密ニ反別取調可申事

第十六条

一 隠田切開切添及廉落殘歩等ノ儀ハ別冊第三号明治九年太政官第六拾七号公布ノ通候条不都合無之様可致候事

第十七条

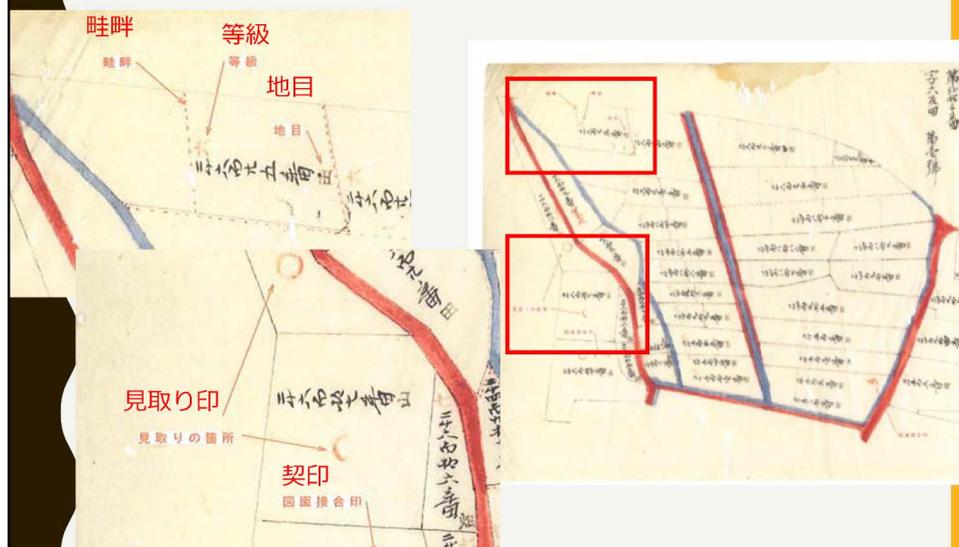
一 山地ハ即チ高聳斜侧面側面ニテ縦横ノ間數ヲ量リ反別ヲ算出可致候事

第十八条

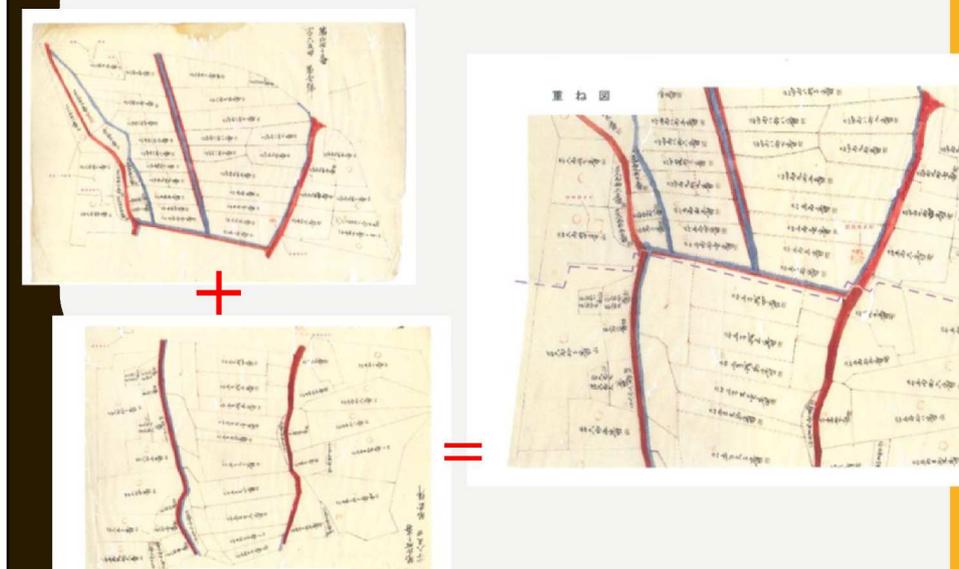
一 深山幽谷或ハ柴草生茂シ容易ニ丈量ナリ難キ地所ハ四至ノ境界何村境西ハ何村田畑ニ境南ハ何川ノ詳記シ境北ハ何ノ界ト記スカ如シノ周圍ノ里程ヲ量リ凡ノ反別ヲ算出可致候事

第十九条

23. 字限図（公図の元）には色んな情報が・・・。



24. 字限図を繋げると公図に (1)



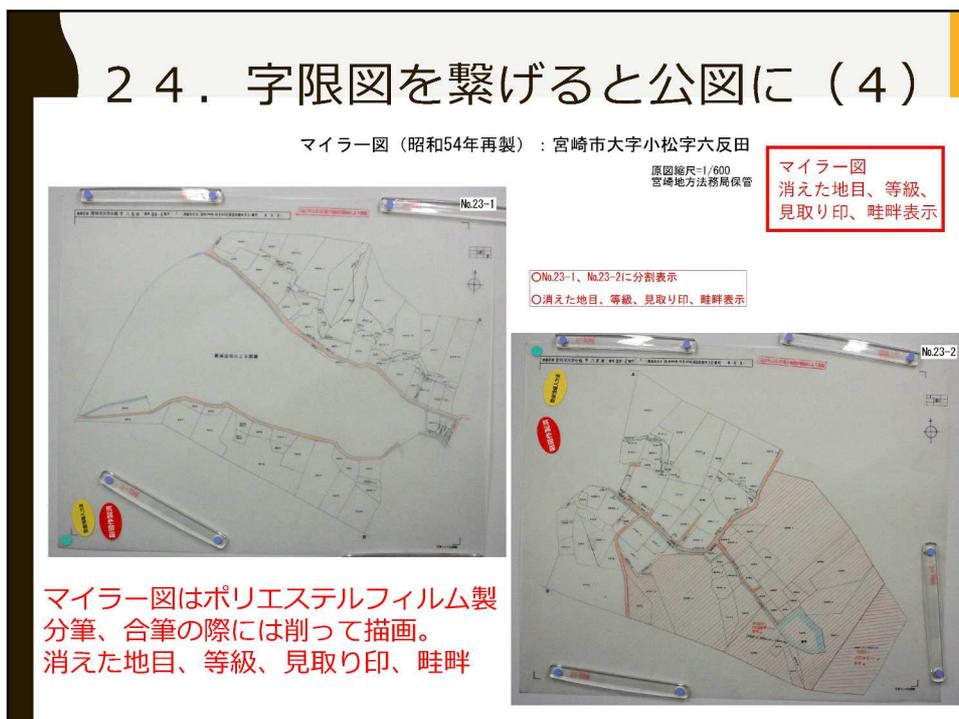
24. 字限図を繋げると公図に (2)



24. 字限図を繋げると公図に (3)

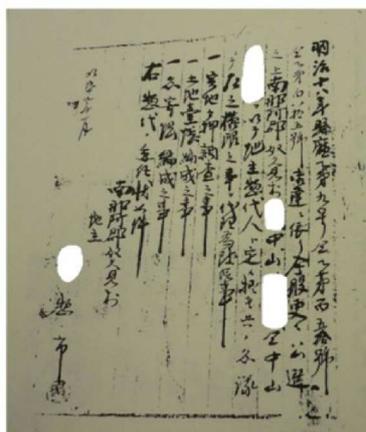


24. 字限図を繋げると公図に (4)



25. 宮崎の地押調査の実際

県史資料にあった 委任状



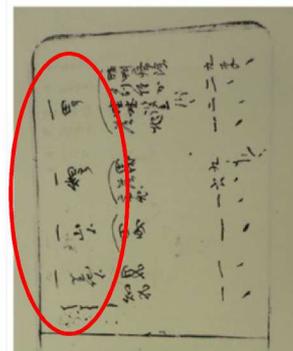
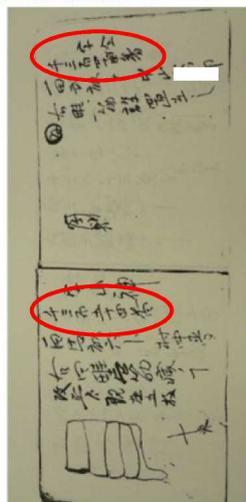
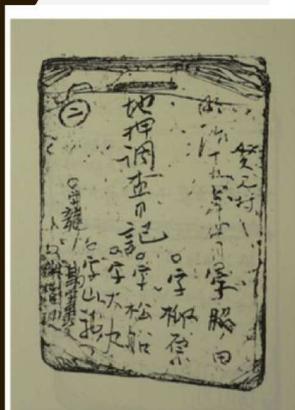
明治18年県令第9号同第150号同185号通達ニ依リ
今般更ニ公選ノ上南那珂郡奴
久見村××中山○○同中山△△
ヲ以テ地主惣代人ト定
メ・・・左之権限之事ヲ代
理為・・・

- 一実地地押調査之事
- 一土地台帳編成之事
- 一名寄帳編成之事

右惣代ノ委任状之件
南那珂郡奴久見村
地主 □ 惣市

26. 奴久見村（現串間市）の 「地押調査日記」を見てみよう（1）

地押調査は、変更箇所だけの調査

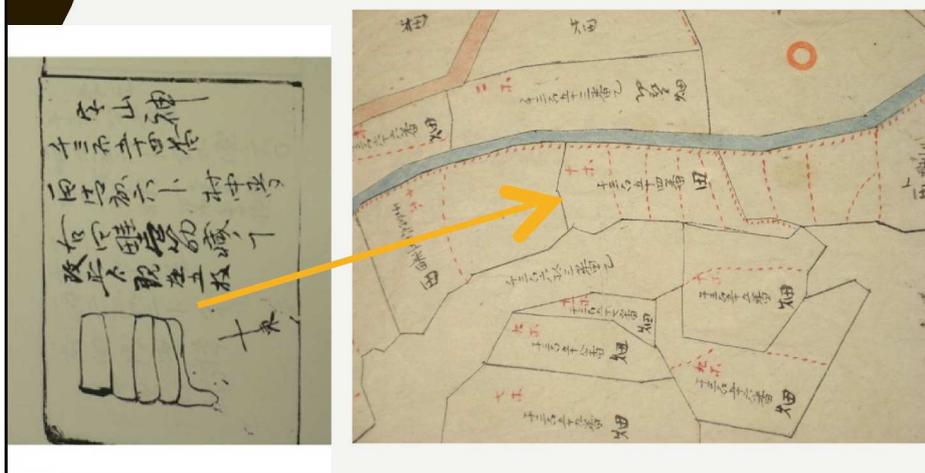


26. 「地押調査日記」 を見てみよう (2)

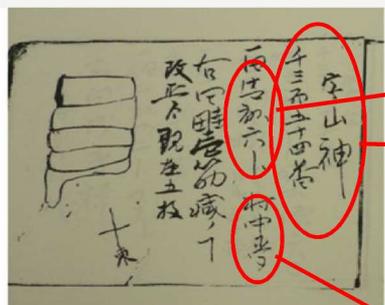
- 地押調査日記を見ると全ての土地を調査した訳でなく、変更があったものだけを調査した模様。字脇田 9 3 5 (畦畔改正)、同 9 3 6 (右田成変換)、同 9 4 5 (右変換田成)、同 9 5 3 (右変換田成)、同 9 5 6 - 1 (右落地畑成)、同 9 5 7 (芝地落地有)、同 9 6 0 (右変換田成)、同 9 6 2 (右開墾・・・)、同 9 6 6 (右畦畔廃除反別増加)、同 9 7 2 (右内畦一筋増設)・・・ (と地番がかなりとんでいる。)
- 一田ヨリ 畦畔廃除九筆、反別増加二筆、畦畔設立二筆、落地一筆 一畑ヨリ 田成九筆、落地六筆、宅地一筆 一山ヨリ 田成一筆 一芝地ヨリ 田成一筆、畑一筆 (そして、最終的に一字毎 (?) の集計が行われている。)

26. 「地押調査日記」 を見てみよう (3)

畦畔の数含めて公図の形状と同じ！



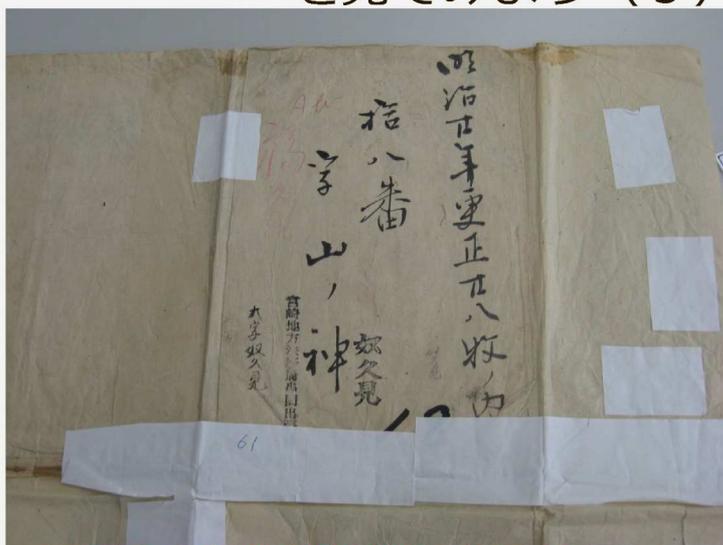
26. 「地押調査日記」 を見てみよう (4)



A grid table from a survey diary. Red circles and arrows highlight specific entries. One circle is around a question mark "?", another is around "千三百五十四畝", and a third is around "宇山神".

- 畦が一筋減って、一畝六歩が一畝二歩に増加 (1筋 = 15歩?)
- 残りの畦5筋も面積に入っていない?

26. 「地押調査日記」 を見てみよう (5)



更正図の作成時期は明治20年

27. またまた土地丈量心得書

土地丈量心得書

第十一条

一 量地ハ畦畔ヲ除キ畦際ヨリ畦際マ
テ反別寛苛ノ弊ナク一々精覈ヲ要
シ地形方正ニシテ出歩入歩ヲ目量
シ易キモノハ十字法ヲ相用ヒ苦シ
カラスト雖モ地方方正ナラス出歩
入歩等目量シ難キモノハ別ニ畦繩
ヲ用ヒ出入ノ歩數ヲ細密ニ見定メ
斜法ヲ相用ヒ可申事

但地形ニヨリ一繩ニ求積シ難キ
トキハ幾仕切ニモ分裂シ丈量可
致事

第十二条

一 數箇ノ畦ヲ跨リ一筆トナス地所ハ
惣積ノ内ヨリ畦畔ノ歩數ヲ除キ反
別ヲ定ム可キ事
但畦畔ハ追テ調査ス可シ

第十三条

一 新開地鍬下年季中ハ無代價ノ券状
可相渡處從來多クハ凡反別ヲ用ヒ
來候義ニ寸比度ノ取調ニハ更ニ其

第十一

一 測量
で、
する
もよ
目測
用い
法を

第十二

一 數箇
地は
て反
但

第十三

一 新開
べき
よそ

28. 奴久見村の委任状、 地押調査日記にみる地押調査の実際

- 地押調査、土地台帳の編成、名寄帳の編成は同時に行われた。開始された時期は明治19年4月。
- 地押調査により作成された「更正図」は、明治20年作成と明記されている。
- 更正図の作成は全体について行われているが、地押調査は「地押調査日記」によれば畦畔の増減、地目変換、落地等があった土地のみが記載されている。（※全部ではない。）
- 27. で紹介したとおり、畦畔部分は台帳面積に加えられていない。

3 1 . 改めるべき？公図の常識

「従来公図といわれているものは、明治初年、地租改正の際、短期間にしかも当時の幼稚な測量技術に基づいて作成せられたうえ、その目的が地租の徴収にあったと考えられていたため、田畑については実際に測量が為されたとは考えられないところから、境界が直線であるか否か、ある土地がどこに位置しているかといった定形的なものは比較的正確だとしても、距離、角度といった定量的なものは不正確なものであり、従って、公図の距離・角度から直ちに境界を速断することはできないのである。」（名古屋地裁判昭53・9・22）

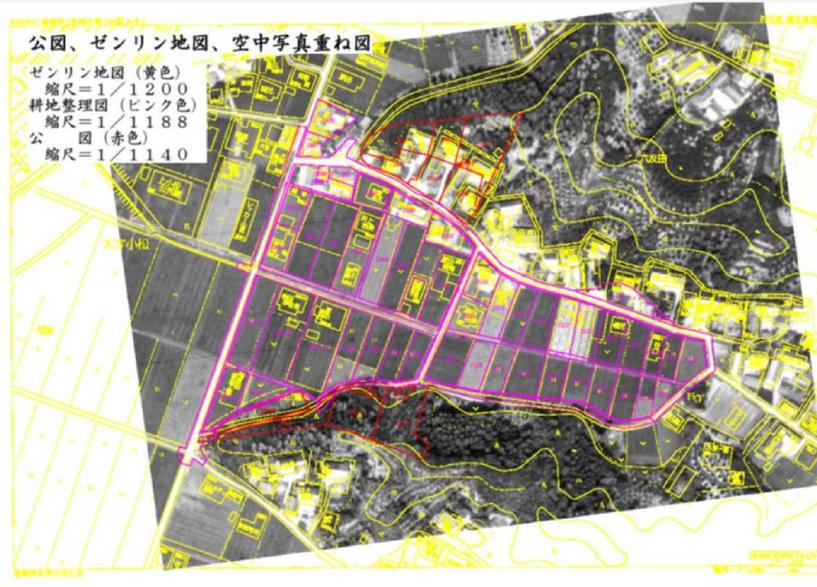
隆謙4

→空中写真と公図を重ねてみると定量的にも正確な公図が存在する事実。

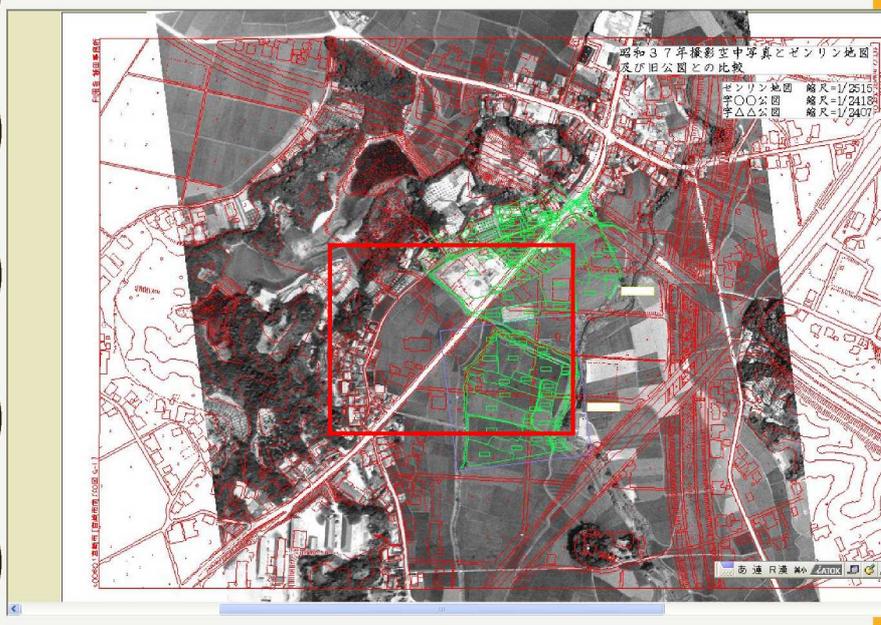
◇ここで質問です！

公図が不正確だと云われる根本的な理由は何でしょう？

3 2. 公図は正確？ 不正確？ (1)



3 2. 公図は正確？ 不正確？ (2)



3 2. 公図は正確？不正確？（4）



3 3. 公図が不正確と云われる 根本的な理由

- そもそも6尺5寸竿（地域により6尺3寸竿）で計測して、6尺（1間）を1分として作図している。

（18.「町村地図調整及び更正手続」参照）

- つまり6尺：6尺5寸 = 1/250 : 1/230
1/600 : 1/553 = 1/1200 : 1/1107

◇ここで質問です！

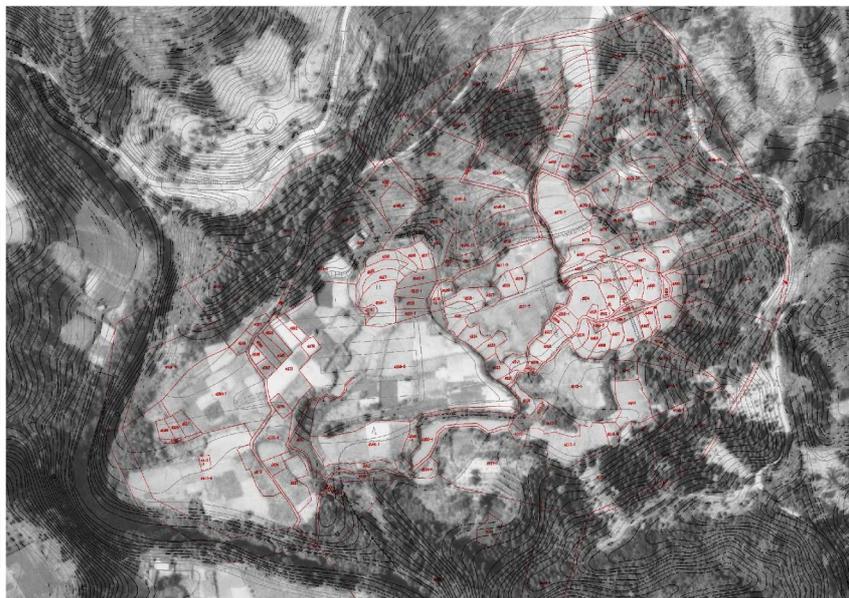
現況と字図の重ね図を
作成している人？

34. 重ね図で判る 地図のホントの縮尺

基礎測量時点での重ね図における地図の変換縮尺

町名・大字	字	地図の種類	変換縮尺	町名・大字	字	地図の種類	変換縮尺	町名・大字	字	地図の種類	変換縮尺
跡江	堂原	公園	1/237	吾妻町		旧区画整理図	1/242	跡江	大井田	耕地整理図	1/241
阿波岐原町	中国	公園	1/238	吾妻町		旧区画整理図	1/242	跡江	釜田ノ前	耕地整理図	1/230
阿波岐原町	中国	公園	1/235	江平	西2丁目	旧区画整理図	1/232	阿波岐原町	坊ノ下	耕地整理図	1/238
大塚町	祝子前	公園	1/230	江平	東2丁目	旧区画整理図	1/220	大塚町	地蔵田	耕地整理図	1/244
大塚町	祝子前	公園	1/233	江平	東2丁目	旧区画整理図	1/218	大塚町	田瀬ヶ原	耕地整理図	1/244
大塚町	祝子前	公園	1/224	江平	東2丁目	旧区画整理図	1/204	大塚町	浜川田	耕地整理図	1/236
熊野	木崎	公園	1/212	太田	2丁目	旧区画整理図	1/225	大塚町	大塩道下	耕地整理図	1/247
熊野	今山	公園	1/215	太田	4丁目	旧区画整理図	1/227	小戸町		耕地整理図	1/240
小松	竹ノ内	公園	1/239	太田	4丁目	旧区画整理図	1/226	熊野	今山	耕地整理図	1/248
下北方町	常盤元	公園	1/227			旧区画整理図	1/211	小松	上川原	耕地整理図	1/222
下北方町	常盤元	公園	1/237	橋通	西2丁目	旧区画整理図	1/245	小松	受別所	耕地整理図	1/215
下北方町	牟夕田	公園	1/206	橋通	東4丁目	旧区画整理図	1/217	小松	竹ノ内	耕地整理図	1/253
下北方町	目後	公園	1/234	橋通	東2丁目	旧区画整理図	1/251	小松	八ヶ久保	耕地整理図	1/244
下北方町	源野	公園	1/217	千草町		旧区画整理図	1/231	小松	八ヶ久保	耕地整理図	1/242
下原町	麓	公園	1/221	千草町		旧区画整理図	1/229	鳥之内	保瀬穂方	耕地整理図	1/232
新別府町	麓	公園	1/216	千草町		旧区画整理図	1/242	鳥之内	永池尻	耕地整理図	1/235
新別府町	麓	公園	1/233	千草町		旧区画整理図	1/239	鳥之内	宿森	耕地整理図	1/231
新別府町	麓	公園	1/231	千草町		旧区画整理図	1/242	鳥之内	宿森	耕地整理図	1/212
新別府町	城元	公園	1/225	千草町		旧区画整理図	1/232	鳥之内	宿森	耕地整理図	1/242
田吉	被ノ下	公園	1/222	瓜島	1丁目	旧区画整理図	1/247	鳥之内	永池尻	耕地整理図	1/233
田吉	東前島	公園	1/225	瓜島	1丁目	旧区画整理図	1/244	新別府町	土田	耕地整理図	1/245
恒久	赤池	公園	1/204	松橋	2丁目	旧区画整理図	1/208	高洲町		耕地整理図	1/247
花ヶ島町	観音免	公園	1/233	松橋	2丁目	旧区画整理図	1/229	田吉	東前島	耕地整理図	1/246
花ヶ島町	水町	公園	1/236	松橋	2丁目	旧区画整理図	1/204	恒久	芦原	耕地整理図	1/246
花ヶ島町	赤江町	公園	1/230	松山	1丁目	旧区画整理図	1/238	恒久	上池田	耕地整理図	1/224

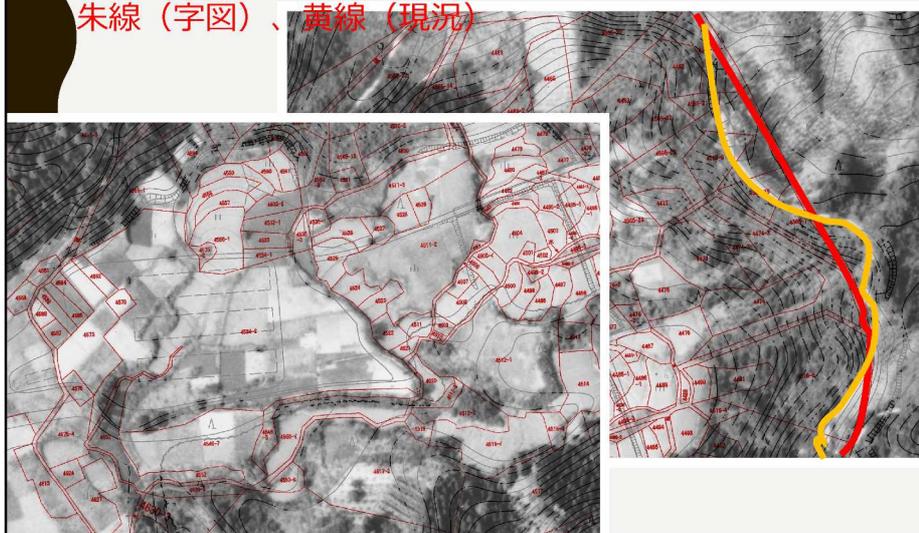
35. 公図は正確？不正確？（2）



36. 田圃は合うけど、山林はねー？ 尾根筋の道も合っていない。

測っていない山林はどうするの？

朱線（字図）、黄線（現況）



37. 再度の土地丈量心得書

土地丈量心得書

不拘譯ニ付後年紛亂ノ憂無之様篤ク注意イタシ精密ニ反別取調可申事

第十六条

一 隱田切開切添及廉落殘歩等ノ儀ハ別冊第三号明治九年太政官第六拾七号公布ノ通候条不都合無之様可致候事

第十七条

一 山地ハ^{即チ}高聳斜面側面ニテ縦横ノ間數ヲ量リ反別ヲ算出可致候事

第十八条

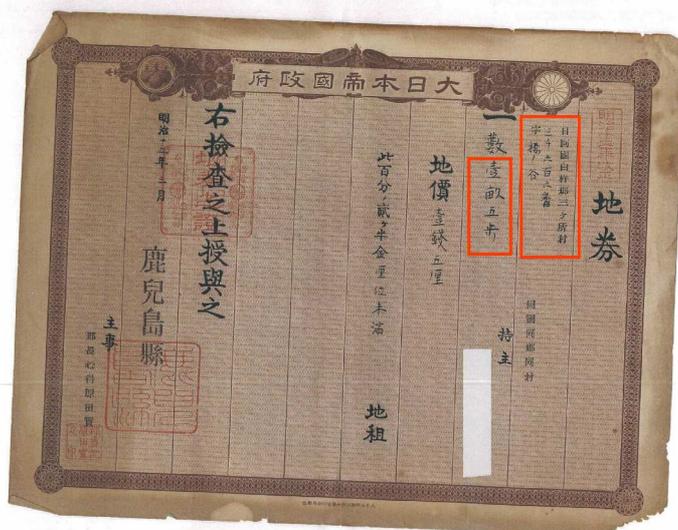
一 深山幽谷或ハ柴草生茂シ容易ニ丈量ナリ難キ地所ハ四至ノ境界^{東ハ境西ハ何村畑ニ境南ハ何川ノ詳記シ}境北ハ何ノ界ト記スカ如シ周圍ノ里程ヲ量リ凡ノ反別ヲ算出可致候事

第十九条

一 山林原野秣場共道路又ハ河川溝渠

狭い 争乱 密に 第十六 一 隱田 調べ 政官 不都 第十七 一 山地 の間 第十八 一 深山 に測 何村 北は 周囲 こと 第十九 一 山林

38. 地券から登記情報へ (1)



◇ここで質問です。

枝番イ、ロ、ハ、枝番甲、乙、丙何が違う？

39. 付番方法の変更

第一七四〇

明治一八年月日不詳大蔵省
「実地取調順序」
地租条例施行上取扱方（明治三二年四月一〇日）

なお、これに伴い、明治三二年四月四日大蔵省令第一二号をもって、明治二十二年大蔵省令第十九号地租條例施行上取扱方（明治三二年四月一〇日）を改正し、左の如きとす。

① 分筆における地番の付番方法は、地番が本番の場合（分筆が経過されていない土地の場合）は、本番に「一、二、三、四」等の番号を付し、本番に番号がある場合（分筆が経過されて地番に番号がある土地の場合）は、一筆には当初の地番を付し、他の各筆には本番の番号を順次増加した番号を付すとす。

明治一八年月日不詳大蔵省
「実地取調順序」

ノ増減ヲ申出サルモノアルトキハ、此際添テ其意シ、其ノ増減ヲ申立テ、其反別地価ノ訂正ヲ出願セシムヘシ。

第十条 地租改正ノ際調製セシ地図ニ異動ヲ来シ、此際更正シ得ヘキモノハ之ヲ更正スヘシト雖トモ、是力為メ不明瞭トナリ將來錯乱ノ虞アルモノハ更ニ調製スヘシ。

第十一条 脱落地地番ハ隣地ノ番号ヲ甲トシ、脱落地ニハ其乙番号（或ハ其町村ノ未番号ヲ附スルモ妨ナシ）ヲ附スヘシ。

第十二条 実地取調上、第七条ノ額ヲ免願シ、各項ノ手帳ヲ以テ出願スルトキハ、主務吏員ヲ派遣シ其反別地価ノ当否ヲ検査セシムヘシ。

明治八年七月八日地租改正事務局
「地租改正条例細目」

第三條 従前数筆ノ地処一人持ニテ地統ノ分額ニ寄リ一筆ニ連結セシモノハ新規一筆ノ番号ヲ付スヘキコト

第四條 一旦番号ヲ定ムル後売買譲渡等ニヨリ切歩スルモノ暨ハ一番地ヲ二箇ニ分裂セハ一番地ノ内イ号ロ号トナシ尚亦右イ号ヲ分裂スルトキハ一片ハ元号ニ據置他ノ一片ハ一番地ノ内ハ号ト記号スヘキコト

第五條 右ニ反シ兩筆ノ地処隣田畑ノ持主買得シテ畦畔ヲ毀テ實地一枚トナスモノハ其畦數ヲ丈量シ本反別二組入レ番号ハ従前ノ兩番ヲ存置シ何種合併旧反別若干ト肩書ニ記注スヘキ

40. まとめ（第2章）

- 現在の民法、不動産登記法と同様に布告、布達、伺でなされた地租改正事業。
- 地券、土地台帳、登記簿のデータは綿々と引き継がれている。
- 当初のデータは、明治20年前後に行われた地押調査により地図は改祖図から更正図に変わったが、登記簿のデータは畦畔の増減、地目変換、落地等があった土地のみが変更された。
- 字図が不正確と云われる理由の最たるものは、6尺5寸竿を1間として計測したものを、6尺（1間）を1分として作図していることが大きな原因（？）と思われる。

第3章

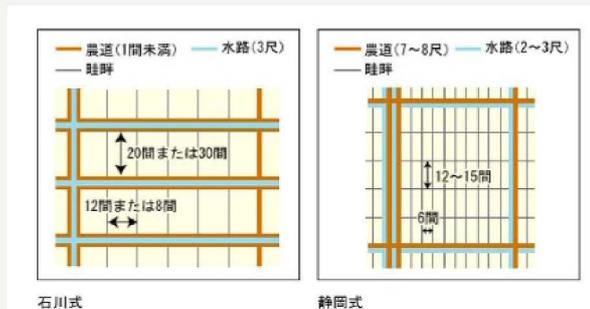
宮崎の耕地整理、区画整理、一元化前の分筆登記について

1. 耕地整理、都市計画と区画整理

- 旧耕地整理法（明治32年公布）
- 新耕地整理法（明治42年公布）
- 旧都市計画法（大正8年公布）
- 旧特別都市計画法（大正12年公布）
- 新特別都市計画法（昭和21年公布）
- 新耕地整理法（昭和24年廃止）
- 土地改良法（昭和24年公布）
- 土地区画整理法（昭和29年公布）
- 新都市計画法（昭和43年公布）

2. 明治20年代の「田区改正」

- 「乾田馬耕（かんでんばこう）」農法による排水改良、区画整形の要望
- 明治20年代に行われた「石川式」、「静岡式」による田区改正
- 道路を直線化、耕地の整形、交換とともに排水改良を行った。

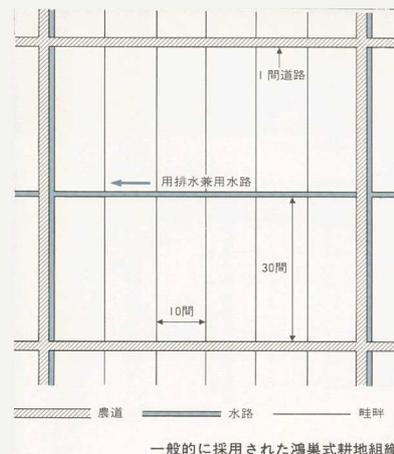


3. 「旧耕地整理法」の公布 (明治32年)

- 田区改正が耕地整理として法制化
- 事業の実施は土地所有者の3分の2の同意で施行可能
- 埼玉県鴻巣町で明治35年に着工された方式をモデルとする「鴻巣式」が実施された
- 西日本では明治期までに条里地割の整形区画が広く分布

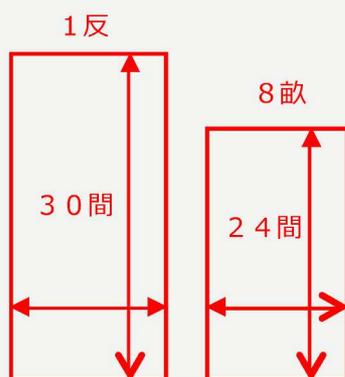
4. 「鴻巣(こうのす)式」って?

- 右図のとおり宮崎でもよく見かける幅10間、奥行き30間の田圃の規格、道路幅は1間、水路幅は3尺?
- 1間 = 6尺 = 1.818m
- 30間 × 10間 = 300坪 = 1反
- 54.54m × 18.18m = 991.5㎡



5. 鴻巣式の規格について

- 通常は奥行き30間、
8畝田は奥行き24間
- 細部の調整は幅（畦畔）で・・・。

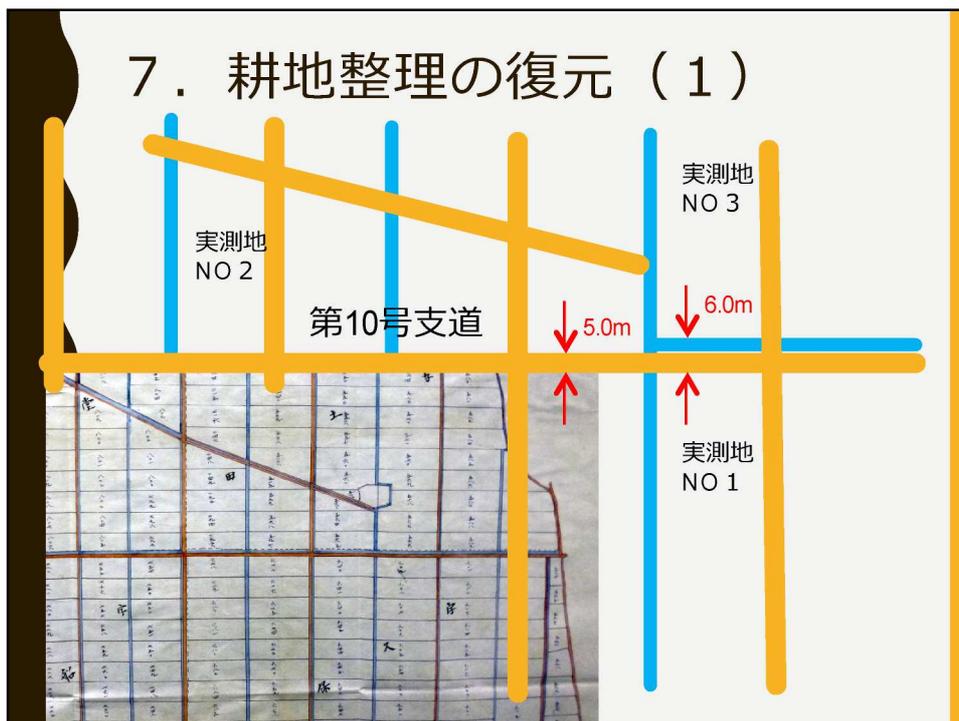


- 1反 (991m²)
= 10間 (18.18m)
- 1反3歩 (1001m²)
= 10.1間
(18.36m)
- 1反6歩 (1011m²)
= 10.2間
(18.54m)

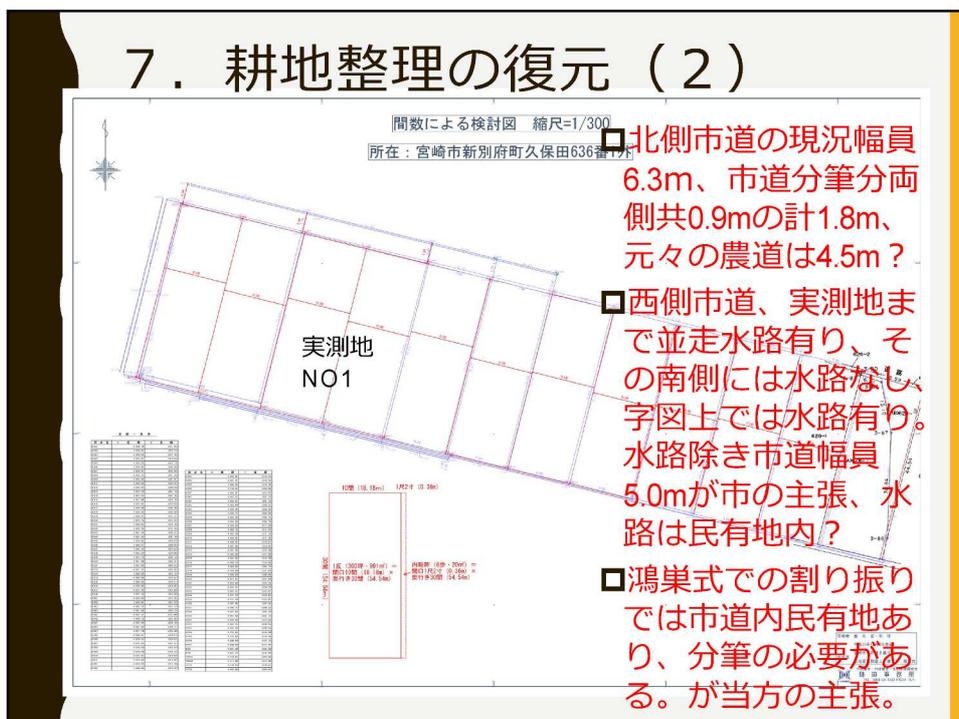
6. 耕地整理講義の農道・水路

- 一等農道：2両の農用車同時に通過し得るもの、幅8尺(2.42m)乃至9尺(2.73m)。(稀)
- 二等農道：1両の農用車及び荷を担ぐ1人同時に通過し得るもの、幅6尺(1.82m)乃至7尺(2.12m)。
- 三等農道：1両の農用車通過し得るもの、幅5尺(1.52m)。
- 四等農道：荷を担ぐ1人通過し得るもの、幅三尺(0.91m)以内。
- 小用水路：底幅5寸(0.15m)以上2尺(0.61m)に達するものは稀。
- 畦畔：敷幅1尺2寸(0.36m)乃至1尺8寸(0.54m)、高さ、頂幅6寸(0.18m)乃至1尺(0.30m)。

7. 耕地整理の復元 (1)

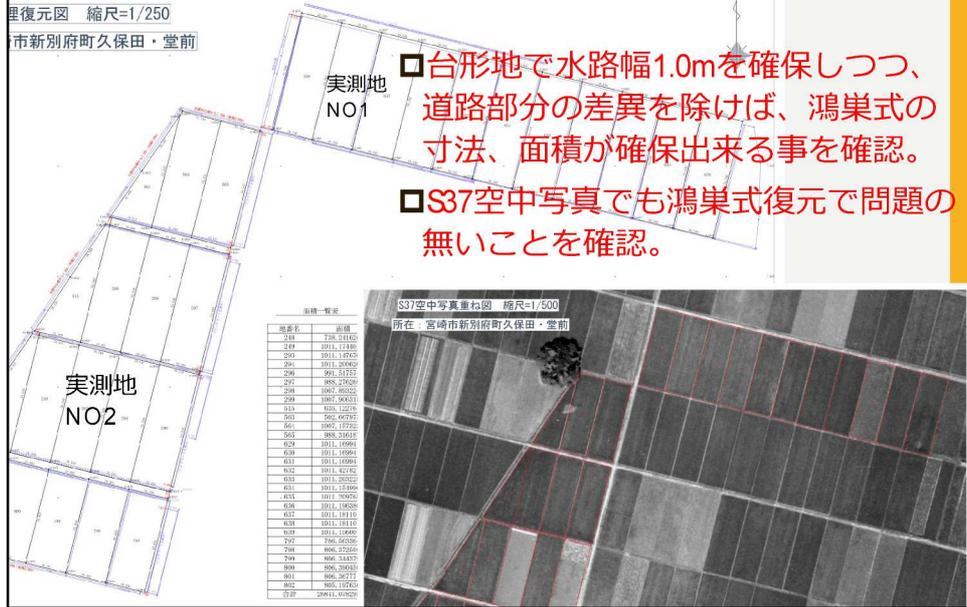


7. 耕地整理の復元 (2)



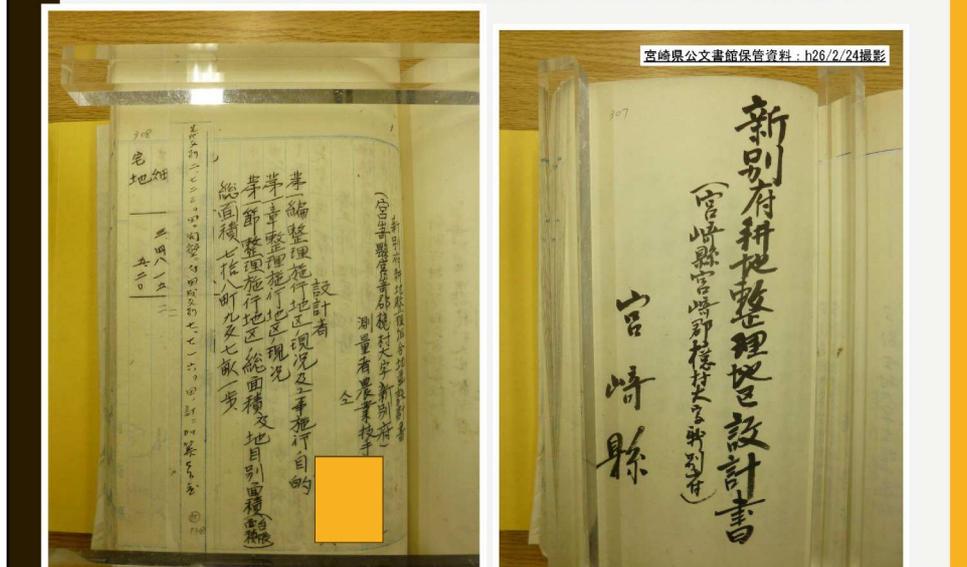
7. 耕地整理の復元（3）

復元図 縮尺=1/250
市新別府町久保田・堂前

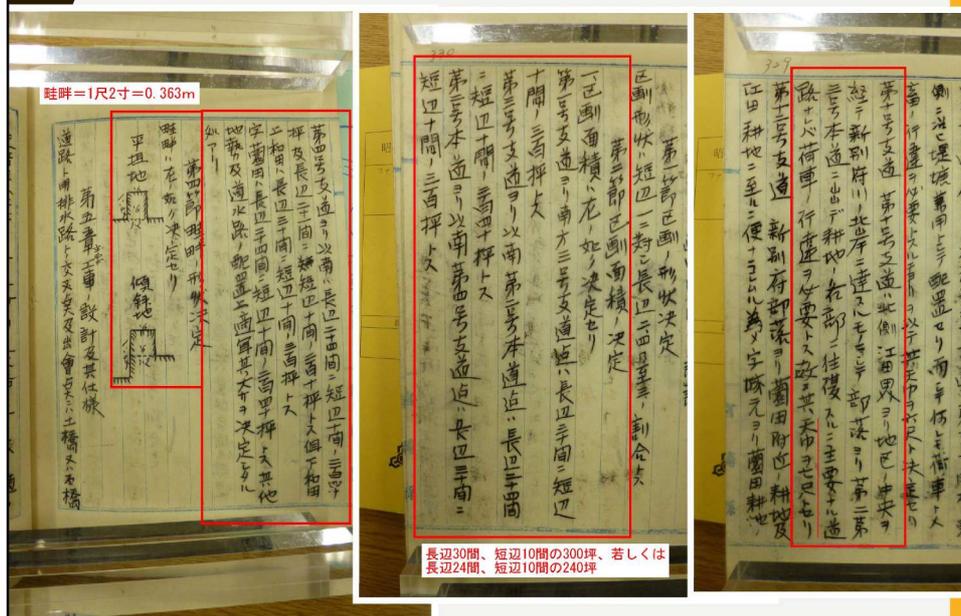


8. 新別府耕地整理設計書（1）

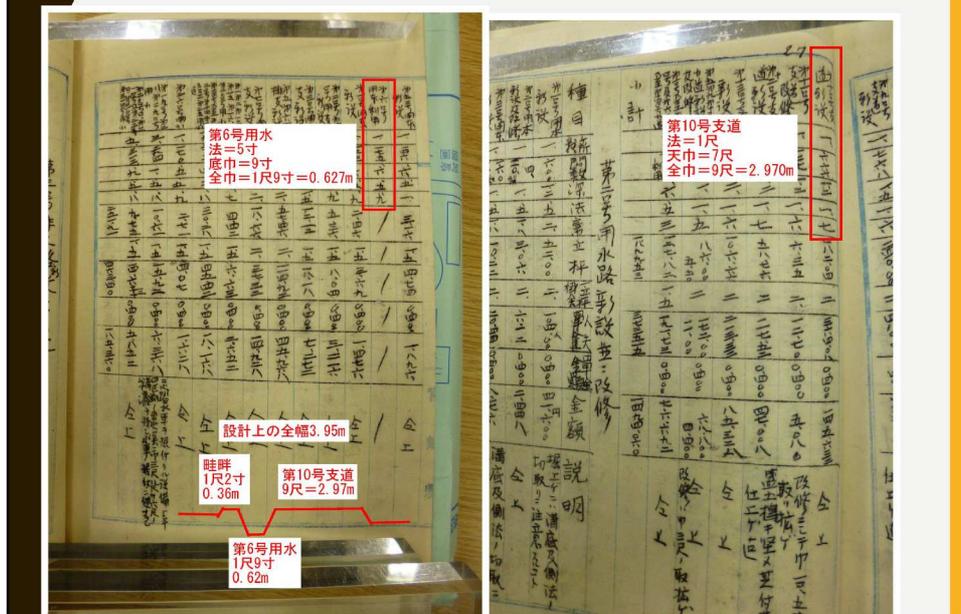
宮崎県文書センターで発見された耕地整理設計書



8. 新別府耕地整理設計書 (2)



8. 新別府耕地整理設計書 (3)



8. 新別府耕地整理設計書（4）

設計図書には現形図、地区予定図、地区確定図
の3枚の図面



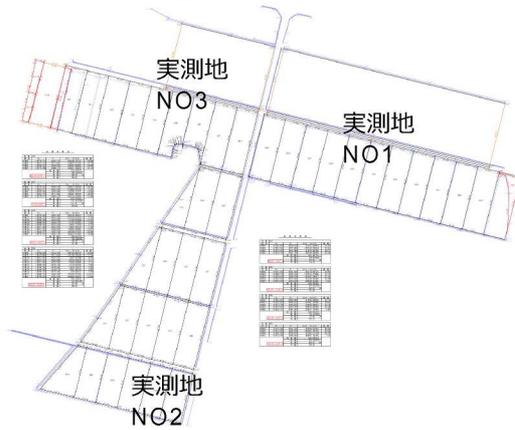
8. 新別府耕地整理設計書（5）

耕地整理前の「現形図」は整理前の公図？

「確定図」は法務局保管のものと同様



9. 耕地整理の復元（続き）

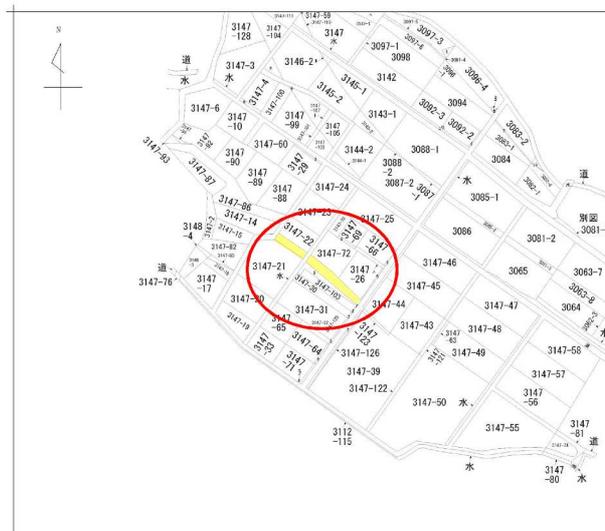


両方の道路に隣接していない既設水路中心から水路幅を確保後、30間(54.54m)幅の残りが旧農道部分であり本実測地内では2.80m~3.30mであり、鴻巣式の寸法復元での境界確認を最終的に市も了承した。但し、市道寄附済みの分筆測量図の訂正は行わず、民有地側の地積更正登記を行ったのみ。所要期間6ヶ月。

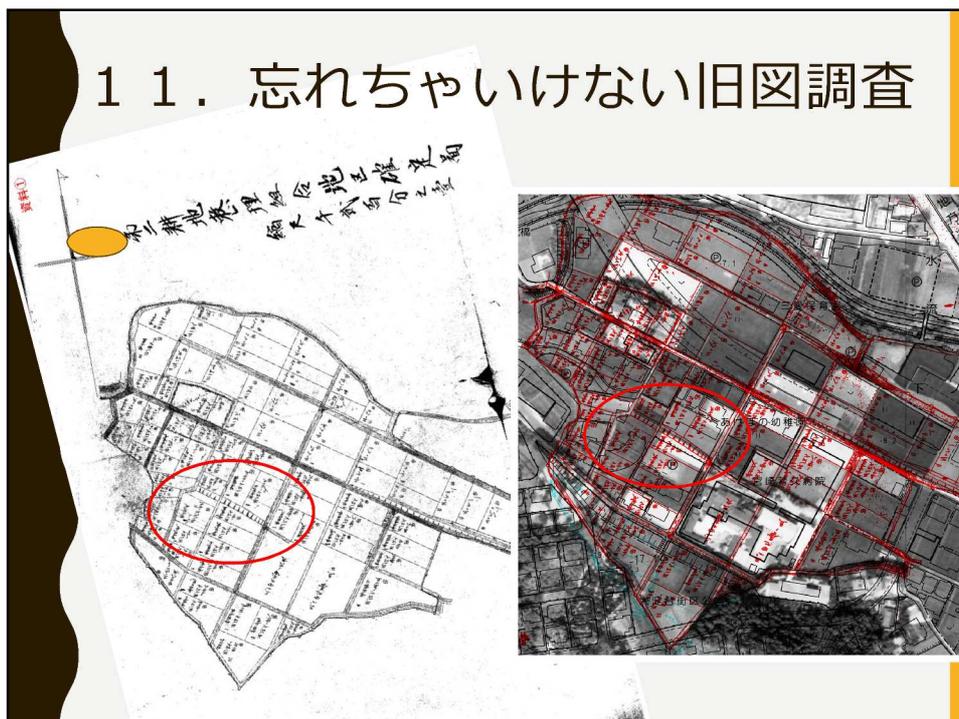
10. 耕地整理地内の無番地（空地）

実測地目録：2010/06/02

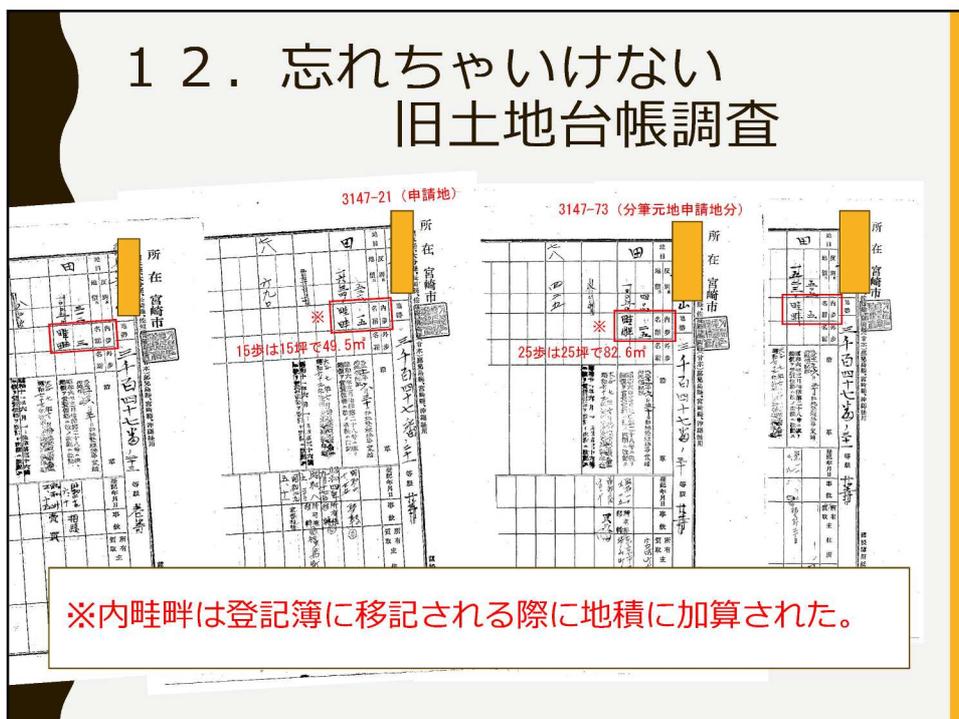
イ	3092-1	ロ	3147-117	ハ	3092-4	ニ	3092-2	ヘ	3147-119	ト	3072-2
チ	3147-47	リ	3147-94	レ	3147-127	ロ	3092-5	リ	3147-113	リ	3066-5
ハ	3147-68	ヘ	3147-109	ヘ	3149-1	ロ	3092-3	ロ	3147-114	リ	3147-124
ニ	水	ト	3147-108	ト	3149-3	リ	3147-73	リ	3147-116	リ	3049-2



1 1. 忘れちゃいけない旧図調査



1 2. 忘れちゃいけない 旧土地台帳調査



1 3. 無番地部分は地図訂正



1 4. メートル法施行後 の土地改良事業

- 土地・建物の表記を除き、メートル法が実施された（昭和34年）。
- 昭和41年4月1日メートル法完全実施。
- メートル法実施後の区割りは、三反畝町（さんたんぜまち）区割り45m×70m、30m×100m
- 宮崎市内中央部では奥行き50.00m×幅（任意）＝換地面積（登記簿地積）が多い。
- 昭和54～55年には光波測距儀併用平板測量、昭和50年代末には数値測量。
- 昭和53年以降の座標求積されたものは、宮崎市役所農村整備課に「確定測量にかかる成果品借用申請書」を提出して、土地改良事業団（宮崎市柳丸町）から座標値を入手する。

15. メートル法施行後の筆界算出 (1)



【登記簿】		【登記簿】		【登記簿】	
区画番号	区画名称	区画面積	区画形状	区画位置	区画備考
3330-21	3330-21	11.46	11.46	3330-21	3330-21
3330-22	3330-22	11.46	11.46	3330-22	3330-22

昭和53年1月7日土地改良による換地処分

換地図はなく、土地改良図としてマイラー図の提出を以て換地処分の登記を行っていた。

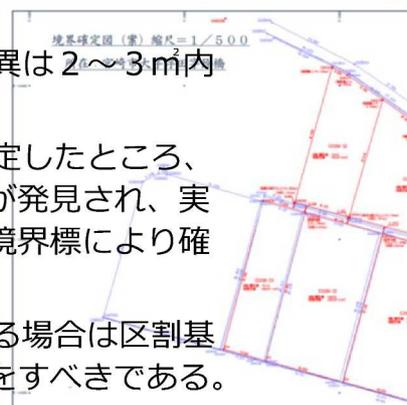
15. メートル法施行後の筆界算出 (2)

- △土地の分筆登記の依頼。○印も依頼者所有する
- 依頼者は3330-21、3330-22土地につき
奥行き50.0m、間口54.2mと記憶している。
- 換地図復元そのままだと現地の境界標、畦畔と相違する。
- 換地図の読み取り面積も+6㎡~-27㎡の差異がある。
- 用地管理課では、本件土地の道路を挟んだ南側区画の立会結果に基づき2.50mの水路幅を主張。現況境界標と全く相違する。
- 北側数区画と南側数区画とは1m程の高低差があり、北側区画の方が低い。



15. メートル法施行後の筆界算出 (3)

- 既存境界標から 既設道路等との位置差を勘案、同時に南側区画については畦畔の位置を加味して50mの奥行きを確保、既存道路との位置差をチェック。
- 各区画の登記簿地積のとの差異は2~3m内に収まった。
- 更に右図のとおり仮境界を設定したところ、地中から境界標の根本部分等が発見され、実測依頼地については全て既存境界標により確定した。
- 換地図の読取面積に差異がある場合は区割基準等を根拠として筆界の算出をすべきである。
- 水路、道路については高低差と幅員が関係するので注意を要する。



16. G空間情報により明らかになる土地改良図の注意点

3:0.5 現在の情報です。

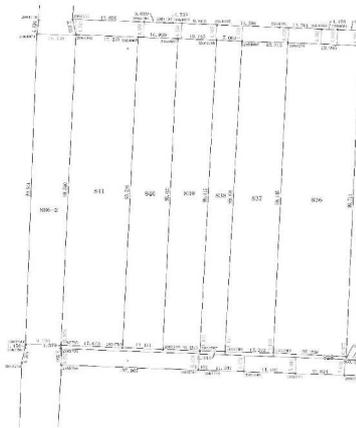
(土地の表示)		調製	平成10年11月30日	不調製番号	5
筆界確定		[赤印]			
[赤印]		[赤印]			
②地目	③地積	[赤印]			
用途水路	93.6	[赤印]			
[赤印]	[赤印]	[赤印]			
昭和54年5月19日土地改良法による換地処分 (昭和54年10月25日) 換地配賦により申出 平成10年11月30日					

欄に「戸籍人等」と記載されている登記簿は、所有権の登記名義人(所有者)の相続人からの申出に基づき、申出があった相続人の住所(氏名)を付記したものであり、権利関係を公示するものではない。
 は抹消事項であることを示す。

昭和54年土地改良法による換地処分
地図(法第14条第1項)

図面縮尺	1/1000	図面縮尺	1/1000	図面縮尺	1/1000
図面縮尺	1/1000	図面縮尺	1/1000	図面縮尺	1/1000
図面縮尺	1/1000	図面縮尺	1/1000	図面縮尺	1/1000

17. 土地改良図の復元だけでは十分でない現実



G空間情報図上面積と登記簿地積比較表

地番名	G空間情報図上面積	登記簿	差異
841	1707.2944785 m ²	1725 m ²	△17.7 m ²
840	1102.7580195 m ²	1088 m ²	14.7 m ²
839	1045.9572635 m ²	1051 m ²	△5.0 m ²
838	697.2085140 m ²	700 m ²	△2.8 m ²
837	1297.2415500 m ²	1292 m ²	5.2 m ²
836	1996.9740290 m ²	1997 m ²	0.0 m ²
835	3978.7443980 m ²	4031 m ²	△52.2 m ²
834-1	1489.9176980 m ²	1568 m ²	△78.1 m ²
834-2	196.5933255 m ²	200 m ²	△3.6 m ²
833	366.4931650 m ²	360 m ²	6.5 m ²
832	352.8891305 m ²	370 m ²	△17.1 m ²
831	539.4422895 m ²	520 m ²	19.4 m ²
830	1018.1717325 m ²	1040 m ²	△21.8 m ²
829	1812.4131065 m ²	1710 m ²	102.4 m ²
合計	17602.0987000 m ²	17652 m ²	△49.9 m ²

登記簿

17652m²

図上求積

17602m²

△50m²

最大

+102m²

乙3=57m²

最小

-78m²

乙3=52m²

18. 耕地整理復元の留意事項

- 耕地整理図の作図は稚拙で、耕地整理図の直接読み取りデータによる復元は誤差を伴う。
- メートル法移行後も同様な傾向あり。
(34. 重ね図の縮尺参照)
- 平地での鴻巣式の寸法による復元は、それなりの精度が保てる。メートル法移行後も基準寸法による復元が検討されるべき。
- 問題なのは広範囲を測量する必要だが、GPS、ドローン等の活用を検討すべき。
- 既登記の道路拡幅分筆が支障となっている場合があるが、担当課、法務局への丁寧な説明が必要。
- 隣接者等へは登記上の境界(筆界)と耕作範囲(所有権界)を分離して説明することが重要。
- 耕地整理図の空地は、旧図、旧土地台帳の調査が必要。
- G空間情報の公開により新たな疑問が？

19. 宮崎県内は昭和6年に都城市で始まった第1区画整理が最初

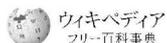
郡市名	地区名	施行期	都市計画決定	事業計画		換地処分	施行面積 (ha)	備考
				年度	年月日			
宮崎市	末広	組合	S.8.1.11	S12.6.29	5.9	旧跡地整理法		
宮崎市	天神山	組合	S.7.2.3	S12.12.22	13.4	旧跡地整理法		
宮崎市	留師	組合	S.8.3.22	S.9.12.25	15.5	旧跡地整理法		
宮崎市	谷川	組合	S.8.3.16	S11.7.3	5.4	旧跡地整理法		
宮崎市	尾第一	組合	S.9.2.8	S10.11.22	14.1	旧跡地整理法		
宮崎市	尾第二	組合	S.9.2.21	S13.9.13	22.8	旧跡地整理法		
宮崎市	広島通	組合	S.9.7.24	S11.7.24	10.4	旧跡地整理法		
宮崎市	南町	組合	S11.6.26	S15.3.15	48.9	旧跡地整理法		
宮崎市	浄土江	組合	S11.10.5	S16.9.26	83.4	旧跡地整理法		
宮崎市	出来島	組合	S11.9.1	S24.1.7	48.3	旧跡地整理法		
宮崎市	幸田町	組合	S11.1.16	S16.11.22	6.4	旧跡地整理法		
宮崎市	神宮通	組合	S12.1.16	S14.1.27	2.1	旧跡地整理法		
宮崎市	神宮東	組合	S14.3.10	S15.3.27	13.0	旧跡地整理法		
佐土原町	佐土原第一	組合	S18.8.5	S27.11.4	2.0	旧跡地整理法		
延岡市	第一	組合	S.9.2.8	S17.10.13	13.1	旧跡地整理法		
延岡市	第二	組合	S.9.8.3	S15.11.5	27.9	旧跡地整理法		
延岡市	第三	組合	S.9.10.4	S35.4.5	34.3	旧跡地整理法		
延岡市	第四	組合	S.9.10.4	S15.7.30	8.1	旧跡地整理法		
延岡市	第五	組合	S10.10.29	S35.4.5	55.2	旧跡地整理法		
延岡市	第六	組合	S11.2.19	S17.1.16	2.0	旧跡地整理法		
延岡市	土々尾	組合	S11.9.19	S35.4.5	21.9	旧跡地整理法		
延岡市	柳沢町	組合	S12.11.5	S16.9.2	2.4	旧跡地整理法		
延岡市	松島嶽	組合	S12.11.6	S14.3.3	6.3	旧跡地整理法		
延岡市	南延岡	組合	S15.6.12	S19.10.20	15.4	旧跡地整理法		
日向市	富高第一	組合	S10.8.7	S28.8.14	11.1	旧跡地整理法		
日向市	橋通第二	組合	S12.8.9	S23.3.12	22.9	旧跡地整理法		
都城市	第一	組合	S.6.1.14	S11.5.22	16.0	旧跡地整理法		
都城市	第二	組合	S.7.3.14	S13.9.12	36.0	旧跡地整理法		
都城市	第三	組合	S.9.6.2	S15.4.27	33.3	旧跡地整理法		
都城市	第四	組合	S10.11.21	S18.7.27	11.0	旧跡地整理法		
都城市	第五	組合	S14.12.7	S26.2.7	45.8	旧跡地整理法		
日向市	結津第一	組合	S11.11.2	S16.4.4	7.2	旧跡地整理法		
小都市	小井	組合	S10.1.1	S28.8.22	10.0	旧跡地整理法		

□宮崎市では昭和8年に「末広区画整理」外が始まった。

□戦後は昭和22年に事業決定された宮崎市、延岡市、日向市、都城市、日南市、高鍋町の「戦災復興区画整理」が大規模なもので昭和32年に終了している。

□宮崎では換地図に寸法が記載されたものがない(?)

20. メートル法の完全実施は昭和41年4月



日本のメートル法化

出典: フリー百科事典「ウィキペディア (Wikipedia)」

日本のメートル法化（にっぽんのメートルほうか）は、1885年のメートル条約加盟と1891年の度量衡法公布により始まり、(旧) 計量法により1959年（昭和34年）に完全実施された。従来の尺貫法に基づく単位も一部で慣例的に使われることがある。

近代日本の度量衡とメートル条約

江戸時代以前の日本では尺貫法が用いられていた。1855年、都上藩主青山幸哉の命で編纂された『西洋度量考』の中でメートル法について解説したのが、日本における本格的なメートル法紹介の嚆矢といわれている。

1875年（明治8年）にメートル条約が締結された後、フランス政府は各国に条約加盟を勧誘した。大日本帝国も在ドイツ帝国公使を通じて条約加盟の勧誘を受けたが見送られ、同年に政府が定めた度量衡取締条例（明治8年太政官達135号）により引き続き尺貫法が用いられた。

1884年（明治17年）、新たに原器を製作するとの報に接し、これを機にメートル条約への加盟が決断された。1885年（明治18年）11月9日に加盟手続きを終え、翌1886年（明治19年）4月16日にメートル条約（明治19年4月20日勅令）として公布された。日本の原器は、抽選によりメートル原器はNo.22、キログラム原器はNo.6とされ、1889年（明治22年）に在パリ公使館の天山剛介書記官が受け取り、翌1890年（明治23年）4月に日本に到着した。

条約に加盟し原器も入手したものの、尺・貫が一般に広く用いられていた。そのため、翌1891年（明治24年）制定された度量衡法（明治24年法律第3号）では、尺・貫をそれぞれ原器によって定義してメートル法の計量も認めるという、間接的なメートル法採用体系となった（尺貫法という言葉はこのときにできた。）。以後、1921年（大正10年）にメートル法を基本とする度量衡法の改正（メートル法度量衡法）がなされ、尺貫法からメートル法へ国内単位の統一を図った。

第二次世界大戦後、1951年（昭和26年）に度量衡法は廃止され、日本国憲法の地方自治の精神を盛り込んだ計量法（昭和26年法律第207号、旧・計量法）が制定され、1959年（昭和34年）1月1日、メートル法が完全実施された（土地・建物の坪表記は猶予が認められ、メートル法に移行したのは、1966年（昭和41年）4月1日）。



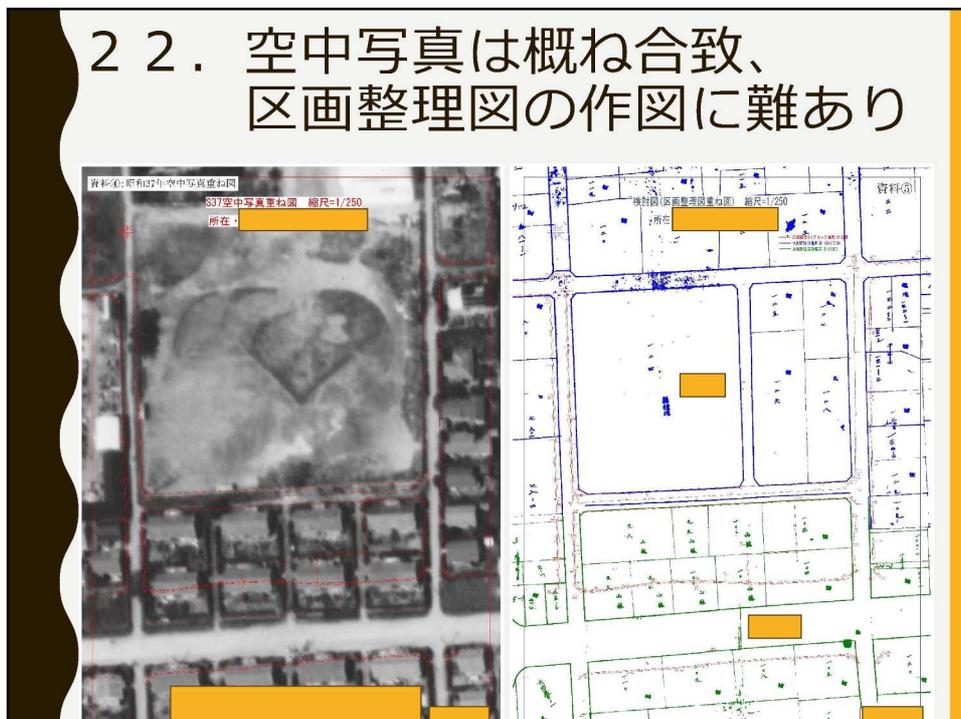
また、旧行の計量法（平成元年法律第3号、計量法）は、1999年（平成11年）1月6日に公布され、翌

メートル法完全実施記

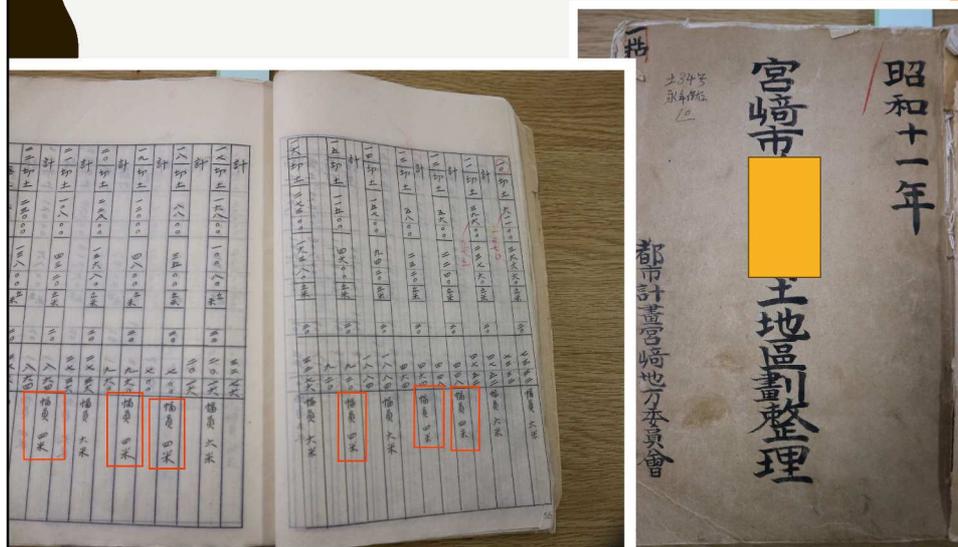
2 1. 昭和11年実施の区画整理の道路はメートル法？



2 2. 空中写真は概ね合致、区画整理図の作図に難あり

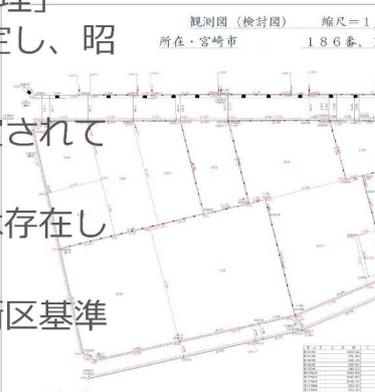


23. またも設計図書で、道路幅員4米（メートル）が決着。



24. 何かと物議を醸す「宮崎市北部区画整理」

- 宮崎市大橋、霧島、祇園、船塚外で行われた「宮崎市北部区画整理」（352ha）昭和27年に事業決定し、昭和50年に換地処分された。
- 法務局の法第14条地図に指定されている。
- 寸法の記載された換地図等は存在しない(?)
- 基準点が元からないのに、街区基準点は近傍に新設してない。
- 朱線が現況計測線、黒線が区画整理読取線であるが、街区自体が区画整理図と一致していない。



25. 北部区画整理区域の謎

- 図上読取面積に通常大きな差異はない。
- 現況区画の実測面積は前記重ね図のとおり現況と区画整理図が一致していない箇所が少ない。
- 本区域内では、道路幅員は概ね確保されており、区画内には古い境界標が相当数残っている場合がある。
- 民有地間で法第14条地図との差異が問題となった場合は、それなりの対応が可能であるが、道路等に起因する場合は対応が難しい



26. 時代によって違う分筆手法！

「地租事務規程」S10.8.1

第55条 分筆申告書ニハ左ノ各号ニヨリ測量図又ハ地形図ヲ添附セシムヘシ

1地積ニ増減アルモノニ付テハ測量図ヲ添附セシムルモノトス

2地積ノ増減ナキモノニ付テハ地形図ヲ提出セシメ其ノ必要ト認ムル場合ニ於テハ測量図ヲ添附セシムルモノトス

3前号ノ地形図ニハ分筆境界点ニ対シ屈曲点ヲ起点トシタル間数ヲ記入セシムルモノトス

第56条 分筆地ノ地積ハ一方ヲ測量シテ之ヲ原地ノ地積ヨリ控除シタルモノヲ以テ他ノ一方ノ地積ト為スモ妨ケナシ但シ原地積ニ対スル分筆地積ノ増減ガ第165条第2号及第3号ニ該当スト認メラルルトキハ第14条ノ規定ニ拘ラス予メ誤謬訂正ノ手續ヲ為サシメタル後ニ之ヲ処理スベシ

26. 続き (1)

第165条 地積ニ関シ誤謬訂正ノ申請アリタルトキハ左ノ各号ニ依リ取扱フヘシ

1 他人ノ所有地（国有地、御料地ヲ含ム）ニ接続スルモノハ申請書ニ接続地所有者ノ連署ヲ受ケシムルカ又ハ承諾書ヲ添附セシメ或ハ関係官公署ニ照会スル等其ノ異議ナキヲ確ムルモノトス 接続地ノ所有者ノ連署若ハ承諾書ヲ得ラレサル場合ハ其ノ理由書ヲ添附セシメ尚検査ニ際シテハ接続地所有者ノ立会ヲ求メ処理スルモノトス

2 前号ノ申請ニ対シテハ原地積ニ比シ宅地、鉱泉地ハ百分ノ五、宅地、鉱泉地以外ノ第一類地ハ百分ノ十、第二類地ハ百分ノ二十以上ノ差違アルモノニ限リ之ヲ訂正処理ヲ為スモノトス但シ特別ノ事情アルモノハ此ノ限ニ在ラス

3 東京及横浜両市ノ宅地ニシテ百分ノ一以上ノ差違アルモノハ前号ノ但書ノ特別ノ事情アルモノトシテ誤謬訂正ノ処理ヲ為スモノトス

26. 続き (2)

「土地台帳事務取扱要領」 S29.6.30

第9分筆地の地積を定めるにはその一方の地積を測量し、これを原地の地積から控除した残部をもって他の一方の地積とすることができる。

第64 分筆の申告をする場合において、土地台帳の地積に増減がないときは、地積の測量図に代えて、分筆境界点に対し屈曲点を起点とした間尺を記載した地形図を提出させてもさしつかえないものとする。但し、登記官吏において地積の測量図を提出させる必要があると認められるときは、この限りでない。

2原地積に対する分筆地積の増減が、宅地及び鉱泉地については、百分の五以上、その他の土地については、百分の十以上の差異がある場合には、分筆の申告の外、地積訂正の申告をさせるものとする。

26. 続き (3)

第71 地積訂正の申告書には、地積の測量図を添附させる外、当該土地が他人の所有地（国有地を含む。）に接続するときは、接続地所有者の連署を受けさせるか又はその者の承諾書を添附させ、若し接続地所有者の連署又は承諾書が得られないときは、その理由を記載した書面を添附させるものとする。

27. 台帳一元化前の分筆事例 (昭和36年)

- 一元化前の測量図はB5版の薄紙だったが統一的な様式はない模様。
- 本件は昭和36年の分筆事例であるが、測量図の合計地積（236坪）と分筆前登記簿地積（240坪）の違いがあるまま按分（？）面積により分筆登記がされている。・・・地形図による分筆

資料②・登記簿（一元化前分筆）

部	題	表	数
1	地積	所在	1
2	地積	所在	2
3	地積	所在	3
4	地積	所在	4
5	地積	所在	5
6	地積	所在	6
7	地積	所在	7
8	地積	所在	8
9	地積	所在	9
10	地積	所在	10

資料③・登記簿（一元化前分筆）

部	題	表	数
1	地積	所在	1
2	地積	所在	2
3	地積	所在	3
4	地積	所在	4
5	地積	所在	5
6	地積	所在	6
7	地積	所在	7
8	地積	所在	8
9	地積	所在	9
10	地積	所在	10
11	地積	所在	11

資料①・分筆測量図

第27号 分筆前地積 57坪
8畝=2坪

資料①・分筆測量図

資料②・登記簿（一元化前分筆）

資料③・登記簿（一元化前分筆）

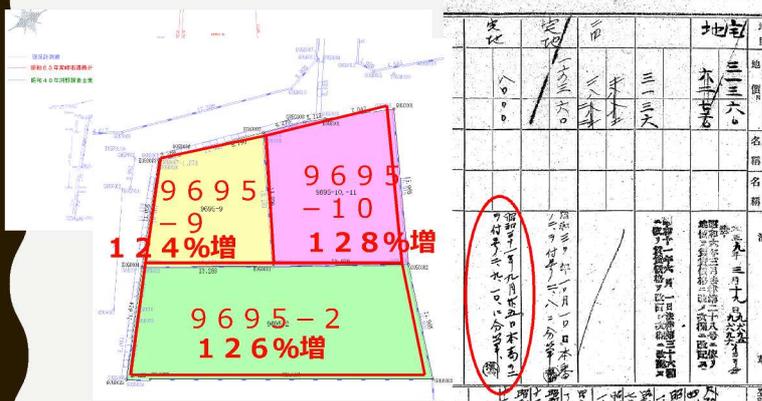
資料①・分筆測量図

資料②・登記簿（一元化前分筆）

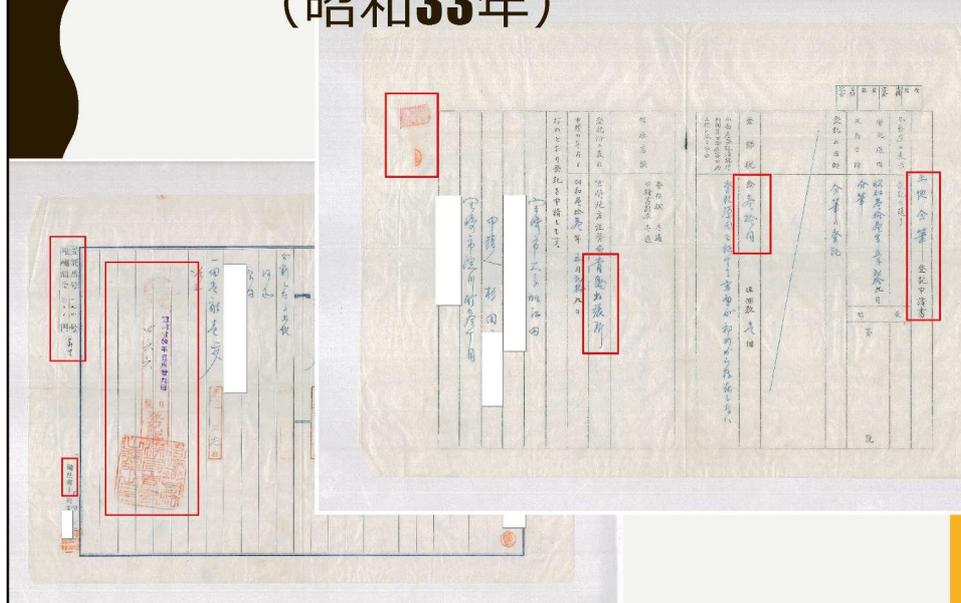
資料③・登記簿（一元化前分筆）

28. 台帳一元化前の分筆事例 (昭和31年)

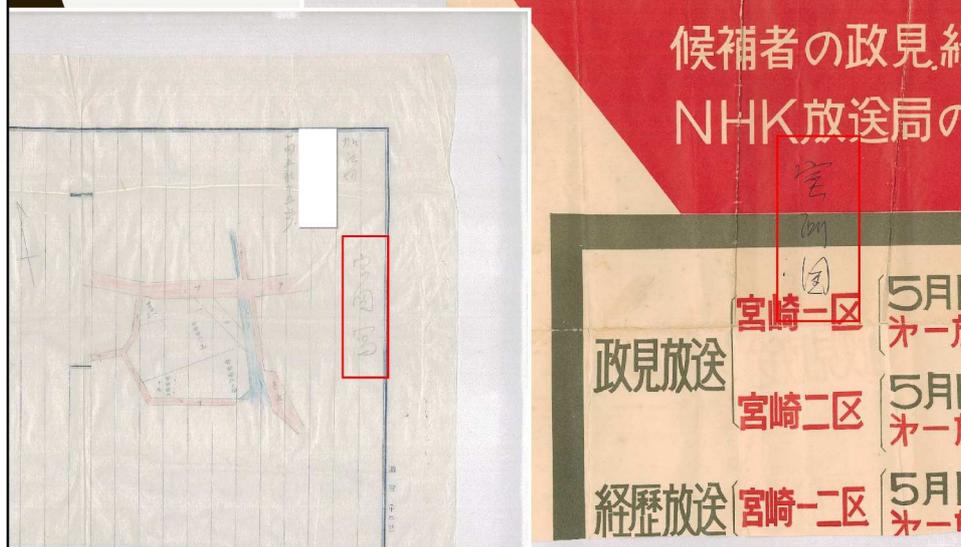
昭和31年の分筆事例、分筆地の現況を計測すると
ほぼ同比率で実測面積が多く、全体を計測して面積
按分して分筆登記がされている。



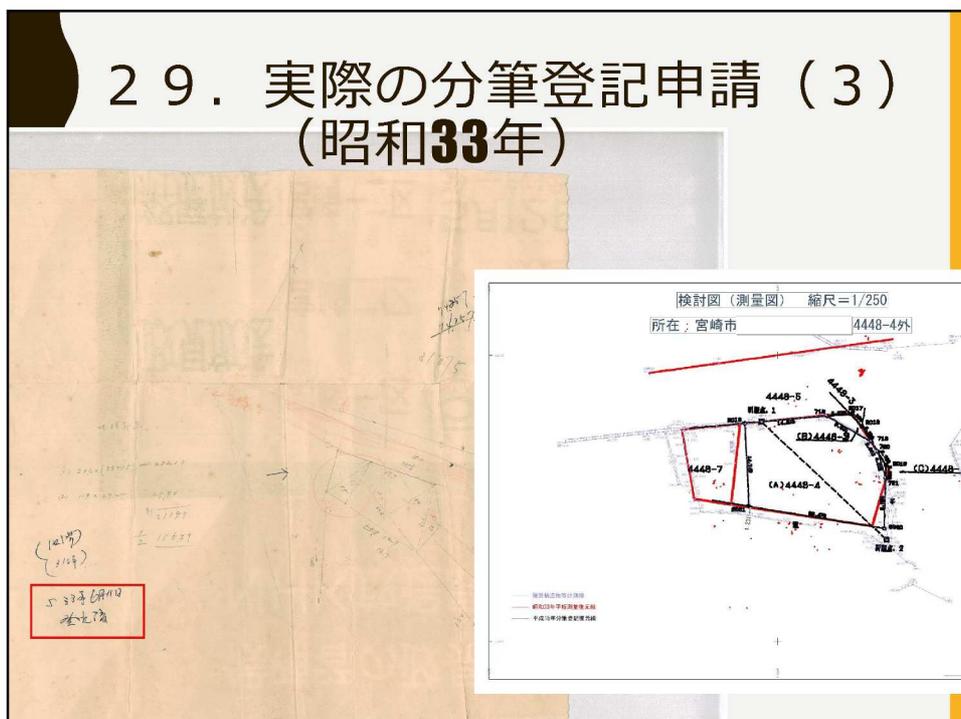
29. 実際の分筆登記申請書 (1) (昭和33年)



29. 実際の分筆登記申請 (2) (昭和33年)



29. 実際の分筆登記申請 (3) (昭和33年)



30. 台帳一元化前の分筆登記

- 事務規定、取扱要領を見ても地積訂正の有無の判断が必要になるから、基本的には全筆測量。
- 地積訂正、地図訂正には周囲の承諾書が必要。(=敬遠された。)
- 誤差範囲を超えた地積訂正の必要な土地も、面積按分による分筆登記が行われていた模様。
- 但し、鹿児島島の調査士歴50年の先生の話では、昔の調査士の報酬額には机上分筆の規定があったらしい(?)ので注意を要する。

第4章

調査士会50年誌にみる 業務変遷

1. 業務変遷 (S25~S30)

- S25土地台帳の保管が 税務署から登記所へ
- S26宮崎県土地家屋調査士会発足

◆◆ 宮崎県土地家屋調査士の歴史年表 ◆◆

年代	法制度の変遷	調査士・法務局の動き	社会情勢
昭和15年	土地家屋調査士法制定 (法律第228号) ◎国民の土地・建物の権利の明確化に寄与することを目的として土地家屋調査士法が制定された。 ◎調査士となる資格①高等学校、又は実業学校において測量に関する科目を修め卒業し、測量に關し2年以上の業務経験を有する者②測量士、又は測量士となる資格を有する者③土地家屋調査士試験に合格した者④既に土地台帳、又は家屋台帳の調査・測量、又は申告手続に關して実務経験7年以上を有する者とした。	◎全国土地家屋調査士会連合会設立 対日講話条約締結 朝鮮戦争勃発	
昭和17年	土地家屋台帳法一部改正 (法律第227号) ◎従来、地租及び家屋税の課税台帳的性質の土地台帳、家屋台帳を土地、建物の物理的現況を正確に公示する制度に改めた。台帳の所管が税務署から登記所に移管された。	◎宮崎市農民会において設立総会開催され、宮崎県土地家屋調査士会が設立した。 (昭和17年1月8日)	日米安全保障条約締結
昭和19年	土地家屋調査士法一部改正 (法律第195号) ◎土地家屋調査士となる資格に、建築士となる資格を有する者を加す。	◎測量士会事務局を宮崎市旭通2丁目農政会館内に置いた。 ◎初代会長藤田辰吉が就任した。 (昭和19年7月1日) 昭和17年7月17日	「隆生門」 
昭和25年	不動産登記法の一部改正 (法律第190号) ◎不動産登記の登記簿をバインダー化し、登記用紙を表裏面、甲区、乙区の別製とし、土地登記簿は地籍簿、建物登記簿は家屋番号簿に編纂することとした。	◎2代会長小川琢磨が就任した。 (昭和25年1月17日) ～昭和30年6月5日	ヘルシキオオリンピックに戦後初参加 日本電信電話公社が発足
昭和27年	土地家屋調査士法一部改正 (法律第268号) ◎法令の整備のため、所定字句の改正をした。	◎3代会長福田松次が就任した。 (昭和27年8月29日)	アム11円硬貨の発行
昭和30年	農地法制定 (法律第229号)		

業務変遷 (S31~S37)

- S35登記制度と台帳制度の一元化、表示登記に申請義務
- 地積測量図は300分の1、各階平面図は200分の1
- 測量の誤差限度宅地100分の1、田畑100分の2、山林100分の1
- 平板測量、コンパス測量による三斜求積が主、プランニメーターも可

年代	法制度の変遷	調査士・法務局の動き	社会情勢
昭和19年	土地家屋調査士法一部改正 (法律第195号) ◎土地家屋調査士会の懲罰設立、及び会員の強制加入制度が導入され、会則を定め、法務大臣の認可が必要になった。学校卒業者の実務経験年数が5年に変更された。	◎法定宮崎県土地家屋調査士会設立総会 (昭和19年6月5日) ◎入会金3,000円 会費 200円/月 ◎草紙制度導入 10円/件 (最低購入枚数 20枚/人)	神武景気
昭和21年	不動産登記法の一部改正 (法律第148号) ◎登記簿の編纂方法をバインダー化し、登記用紙を表裏面、甲区、乙区の別製とし、土地登記簿は地籍簿、建物登記簿は家屋番号簿に編纂することとした。	◎新門出張所、西龍出張所、田代出張所、南郷出張所、日向出張所の各登記所でバインダー化作業が完了した。	
昭和25年	土地家屋調査士法一部改正 (法律第147号) ◎調査士となる資格を土地家屋調査士試験に合格した者に限定した。但し、測量士、測量士補、建築士の資格を有する者は、測量に関する資格を免除。 ◎登記制度 (登記簿) と台帳制度 (土地台帳及び家屋台帳) を統合し、示し、地籍、建物所在図を登記所に備え付け、表示に関する登記には申請義務が課せられ、合併制限が設けられた。 ◎地積測量図等の規格が制定され、地積測量図は300分の1、建物図面は500分の1、各階平面図は200分の1の前尺で作製することになった。	◎測量士会事務局を宮崎市高千穂通3丁目264番地に変更した。 (昭和25年4月1日) ◎平板測量、コンパス測量による三斜求積が主、(プランニメータも可とされた) ◎女立会については、官民境界の立会いは行われず、現況により確認されていた。民間の境界については一応境界立会が行われていたが、現況及び境界線等より確認することが困難で、地籍との兼ね合いもあり、現在よりもかなり複雑であった。 ◎基本的には字図に分割線を記入するといふ観点から1筆全部を分割し、公簿面積による数計算で測量図を複製し提出されていたようだが、机上分筆もあった模様である。	カラテレト放送開始 当時の測量図 (資料①) 当時の測量図 (資料②)
昭和27年	建物の区分等に関する法律改正 (法律第69号) ◎北浦出張所で台帳一元化作業が完了した。 ◎一元化後の地積測量図建物図面等の地丈が統一され、永久保存されることになる。	◎北浦出張所で台帳一元化作業が完了した。 ◎一元化後の地積測量図建物図面等の地丈が統一され、永久保存されることになる。	キューバ危機 

業務変遷 (S38~S47)

- S38北浦出張所、S39延岡支局で表題部改製
- S39川南、本庄、山田各出張所で一元化完了
- S41登記簿にもメートル法
- S41高千穂支局、小林出張所で一元化完了
- S42住民基本台帳法施行
- S47小林出張所でメートル法書替作業完了

年代	法制度の変遷	調査士会・法務局の動き	社会情勢
昭和38年		<ul style="list-style-type: none"> ◎北浦出張所で表題部改製、新設が完了した。 	
昭和39年	不動産登記法一部改正 (法律第18号) ◎合併、合併登記に登記簿証を添付、2筆以上の不動産を共同担保とする際は必ず共同担保目録を添付する。	<ul style="list-style-type: none"> ◎延岡支局で表題部改製、新設が完了した。 ◎川南出張所、本庄出張所、山田出張所の各登記所で台帳一元化作業が完了した。 	当時の測量図 (資料D)
昭和41年	土地家屋調査士法一部改正 (法律第2号) ◎調査士会の機構を整備、会の運営及び会員自由、通称の強化が図られた。調査士会、調査士連合会に関する条文の改正、新設がなされた。	<ul style="list-style-type: none"> ◎高千穂支局、小林出張所の各登記所で台帳一元化が完了した。 	国文化大革命
昭和42年	土地家屋調査士法一部改正 (法律第36号、第66号) ◎土地家屋調査士会に法人格が与えられた。 登録免許税法施行	<ul style="list-style-type: none"> ◎郡城支局で表題部改製、新設が完了した。 	公害対策基本法公布
昭和43年	都市計画法施行	<ul style="list-style-type: none"> ◎調査士事務所を宮崎市清水1丁目1番14号に変更した。 ◎高千穂支局、西都出張所、日向出張所の各登記所で表題部改製、新設が完了した。 	
昭和44年		<ul style="list-style-type: none"> ◎表示登記専門係制度が採用された。(法務局) ◎日之影出張所で台帳一元化作業が完了した。 	人口1億突破
昭和45年		<ul style="list-style-type: none"> ◎神門出張所で表題部改製、新設が完了した。 ◎野尻出張所で台帳一元化作業が完了した。 	
昭和47年		<ul style="list-style-type: none"> ◎4代会長河野善が就任した。(昭和47年5月3日) ◎小林出張所でメートル法書替作業が完了した。 	札幌冬季オリンピック

業務変遷 (S48~S54)

- S52土地建物表示登記が住民票添付になった
- 地積測量図はバインダー用に二つ折り様式に
- 地積測量図は原則250分の1で1筆毎に作成
- 測量誤差の限度が地域区分による甲2、乙1、乙3の三段階
- 調測要領(日調連)初版

年代	法制度の変遷	調査士会・法務局の動き	社会情勢
昭和48年		<ul style="list-style-type: none"> ◎南郷出張所でメートル法書替作業が完了した。 ◎百良境界確認(境界査定)が行われ始めた。 ◎トラサントによる測量が一部会員により行われ始めた。但し、計算は算盤、真数表、手出し計算機だった。「ナン！ナン！」 	昭和48年当時の測量図 (資料E)
昭和50年		<ul style="list-style-type: none"> ◎宮崎地方法務局庁舎が落成した。 ◎調査士事務所を宮崎市道2丁目2番地に移転した。 (昭和50年10月29日) ◎電話電卓が使われ始めた。「ナン！ナン！」 	ベトナム戦争終結
昭和52年	不動産登記施行細則・不動産登記事務取扱手続準則改正 ◎土地、建物の表示登記が住民票添付になった。 ◎地積測量図・土地所在図・地積測量図・建物図面・各階平面図の図面形式二つ折りに地積した様式に変更された。 ◎地積測量図は原則250分の1の縮尺で作製し、境界線がない場合は法務省の定める縮尺の異なる、側面等の位置関係を記載することになった。 ◎測量図は1筆毎に作成することになった。(従前は同一申請人であれば、複数筆の作成が可能であった。) ◎測量における誤差の限度が、地域別に精度区分甲2、乙1、乙3の三段階に定められた。	<ul style="list-style-type: none"> ◎「調査・測量実施要領」(日調連)初版が作成された。 ◎登記簿が導入された。(法務局) ◎地積測量図に境界線、引線点を記載するようになった。 ◎境界線が一部変更された。 	「調・測要領」(初版) (資料E)
昭和53年	土地家屋調査士法一部改正 (法律第2号) ◎司法書士法が全面的に改正されたことに伴い、認可から登録に字句等の一部改正があった。	<ul style="list-style-type: none"> ◎本局において巡回方式実地調査が導入された。 	
昭和54年	土地家屋調査士法一部改正 (法律第2号) ◎調査士の職責が明確化された。 ◎審判請求手続に関する権限が付与された。 ◎法務大臣による調査士資格の認定制度が導入された。 ◎出格事由が整備された。	<ul style="list-style-type: none"> ◎5代会長濱田由兵衛が就任した。(昭和54年5月31日～昭和55年5月31日) ◎調査会自家共済に加入 	「調・測要領」(改訂版) (資料E)
昭和54年			ソ連軍アフガニスタン侵襲

業務変遷 (S54~S59)

- S57本局、S58都城支局、S59延岡支局に**コインコピー設置**
- S58法務局実地調査要領が**制定**

年代	法制度の変遷	調査士会・法務局の動き	社会情勢
昭和54年	<ul style="list-style-type: none"> ◎口述試験制度が導入された。 ◎懲戒処分として業務停止の最長期間が2年とされた。 ◎調査士会に所属会員への注意勧告権が付与された。 ◎連合会に法務大臣に対する建議権が付与された。 		
昭和55年	<ul style="list-style-type: none"> 民法一部改正（法律第51号） ◎相続について配偶者の相続分が引き上げられた。 ◎相続について兄弟姉妹の代襲相続がその子までと限定された。 ◎寄与分の規定が新設された。 	<ul style="list-style-type: none"> ◇「調査・測量実施要領」（日調連）第2版が作成された。 ◇表示登記の日記念講演録「判例から見た境界」発刊（伴高之輔弁護士） 	
昭和57年	 <p>歴史教科書問題</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◇宮崎市大瀬町、大字瓜生野地区において「法第17条地固作製作業」を実施した。（開始昭和57年4月～昭和58年3月、面積1,085平方m、筆数2,562筆、総経費17,297,230円） 「日当2,000円で大変やっただー！」 ◎調査書の様式がB5版からB4版に変更され、境界線認識等が充実した。 ◎本局にコインコピー機が設置された。 	<ul style="list-style-type: none"> 「調・測量要領」（九州ブロック版）（資料⑤）
昭和58年	<ul style="list-style-type: none"> 土地家屋調査士法一部改正（法律第44号） ◎建築法の一部改正に伴い、字句を訂正した。 建物の区分所有等に関する法律一部改正（法律第51号） 不動産登記法一部改正（法律第51号） ◎区分建物の専有部分と敷地利用権の一休地の原則が採用され、土地と区分建物の分離処分が原則として出来ないことになった。 ◎区分建物の敷地権に関する登記が定められた。 ◎自衛制限において、登記原因・目的・目的・交付番号が同一の場合、抵当権は合併可能になった。 	<ul style="list-style-type: none"> ◇「調査・測量実施要領」（九州ブロック版）が改訂された。 ◇法務局の「土地建物実地調査要領」が作成された。 ◎都城支局にコインコピー機が設置された。 ◎「法務局実地調査要領」が定められたことにより境界認定方法の改善されるとともに、実地調査の強化が図られた。 ◎同様に業界確認の記載が充実した。 ◎区分所有建物に敷地権が発生するようになった。 ◎首公簿の登記簿記簿にも実地調査書の添付が義務付けられた。 	<ul style="list-style-type: none"> 日本海中野地震（資料⑥） 「宮崎県地方支局実地調査要領」（資料④）
昭和59年		<ul style="list-style-type: none"> ◎延岡支局にコインコピー機が設置された。 	<ul style="list-style-type: none"> アリコ・森永事件

業務変遷 (S60~H2)

- S60日南、高千穂各支局、西都、川南、小林各出張所に**コインコピー設置**
- S60地積測量図の作図が**できるコンピューターが使われ始めた**
- S60光波測距機が**使われ始めた**
- S61高鍋、串間、高城各出張所に**コインコピー設置**

年代	法制度の変遷	調査士会・法務局の動き	社会情勢
昭和60年	<ul style="list-style-type: none"> 土地家屋調査士法一部改正（法律第59号） ◎土地家屋調査士の登録事務が法務局から日本土地家屋調査士会連合会に委譲された。 ◎公共職託登記受託組織の法人化が定められた。 ◎調査士会の会則中「会費に関する規程」が法務大臣の認可事項から除外された。 登記手数料令一部改正 ◎収入印紙から登記印紙での納付に変更された。（開費300円、原本400円） 電子情報処理組織による登記事務の円滑化のための措置等に関する法律制定 	<ul style="list-style-type: none"> ◎宮崎県4市制が導入された。 ◎日南支局、高千穂支局、西都出張所、川南出張所、小林出張所、日向出張所の各登記所にコインコピー機が設置された。 ◎地積測量図が有線伝送のコンピューターが使われ始めた。 「コンピューターが勝手に図面を書いちゃう！不思議！」 ◎同様にワープロが使われ始めた。 ◎充実測距機が使われ始めた。 「驚くはいつもテープで印刷しちゃう！」 ◎売買等の場合、実測の際に境界立会の印鑑（認印）を扱うようになり始めた。 	<ul style="list-style-type: none"> 日本航空ジャンボ機墜落事故 日航機墜落事故
昭和61年	 <p>ブーン来日</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◎社団法人宮崎県公共職託土地家屋調査士協会が設立された。（昭和61年2月5日） ◎調査士会総建設用地を取得した。（宮崎市緑ヶ丘13区1-1） ◎高鍋出張所、串間出張所、高城出張所の各登記所にコインコピー機が設置された。 ◎毎採入り委員名簿作成（法制定35周年記念） 	<ul style="list-style-type: none"> チェルノブイリ原子力発電所事故 「調・測量要領」（第3版）（資料①）
昭和63年	<ul style="list-style-type: none"> 不動産登記法一部改正（法律第61号） ◎電子情報処理組織による登記事務の処理（コンピューター化）に対応する改正を行った。 	<ul style="list-style-type: none"> ◇「調査・測量実施要領」（日調連）第3版が作成された。 ◇延岡支局で地積測量モデル作業が実施された。 	
昭和64年		<ul style="list-style-type: none"> ◎6代那会長樋口亮一が就任した。（平成元年5月26日～平成4年5月26日） ◎地積測量5ヵ年計画が策定され、日南支局で地積測量作業が実施された。 	<ul style="list-style-type: none"> 消費税導入
平成2年	<ul style="list-style-type: none"> 登記手数料令一部改正 ◎開費300円、原本300円 	<ul style="list-style-type: none"> ◎宮崎市江平東2丁目バックアップセンターが完成した。 ◎日向出張所で地積測量作業が実施された。 ◎調査・測量実施要領の解説書が作成された 	<ul style="list-style-type: none"> 「調・測量要領」（解説書）（資料②）
平成3年	<ul style="list-style-type: none"> 登記手数料令一部改正 ◎原本600円 	<ul style="list-style-type: none"> ◎本局で地積測量作業が実施された。 	<ul style="list-style-type: none"> ソビエト連邦崩壊

業務変遷 (H4~H8)

- H4本局、H6都城支局、H8日南支局の地図整備作業完了
- H4佐土原出張所、H5延岡日南支局、H6串間出張所、H7本局、H8高千穂支局、高鍋、西都出張所のコンピュータ化完了
- H6境界標全国設置キャンペーン「杭を残して悔いを残さず！」
- H7本局に地図管理システム導入

年代	法制度の変遷	調査士会・法務局の動き	社会情勢
平成4年		<ul style="list-style-type: none"> ○本県の地図整備作業が完了した。 ○佐土原出張所での登記事務のコンピュータ移行作業が完了した。 ○調査士会事務所を宮崎市旭2丁目2番2号に変更した。(平成4年2月25日) ○調査士会館が落成した。 	
平成5年	土地家屋調査士法一部改正(法律第89号) <ul style="list-style-type: none"> ○行政手続法の改正に伴い、処分時は意見陳述のための聴聞の機会が設けられた。 ○登記手数料令一部改正(増徴400円、積本800円) ○不動産登記法一部改正(法律第22号) 	<ul style="list-style-type: none"> ○九州ブロック協議会の当番会を担当した。(会長会、新人研修会、担当者会) ○延岡支局、日南支局の登記事務のコンピュータ化が完了した。 	北海道南西沖地震
平成6年	登記手数料令一部改正(増徴400円、積本800円) 不動産登記法一部改正(法律第22号) <ul style="list-style-type: none"> ○建物の合体に関する登記手続が大幅に整備された。(合体建物の所有権保存登記も同一登記で申請可能になった。) ○登記申請形態の不消滅に関する規定が新設された。 ○保証書において登記申請に係わる不動産と管理を異にする保証人の保証が可能になった。 	<ul style="list-style-type: none"> ○7代会長野田忠久氏が就任した。(平成6年8月26日～平成6年9月20日) ○自治会館の登記事務のコンピュータ化が完了した。 ○都城支局で地図整備作業が実施された。 ○境界標全国設置キャンペーン「杭を残して、悔いを残さず！」を実施した。 	 ロイヤルウェディング
平成7年	イチロー200本安打	<ul style="list-style-type: none"> ○本局の登記事務のコンピュータ化が完了した。 ○本局に地図管理システムを導入した。 	
平成8年		<ul style="list-style-type: none"> ○高千穂支局、高鍋出張所、西都出張所の登記事務のコンピュータ化が完了した。 ○日南支局で地図整備作業が実施された。 ○宮崎県方法務局出張所の縦横白に反対する旨の総会決議を行った。 	

業務変遷 (H9~H12)

- H9西都、西米良出張所が高鍋出張所に統合
- H11法務局土地建物実地調査要領改訂。原則全地測量、立会証明書の添付必要、世界測地系での測量

年代	法制度の変遷	調査士会・法務局の動き	社会情勢
平成9年	タイガーウッズメジャー初制覇	<ul style="list-style-type: none"> ○調査・測量実施要領Ⅰ、Ⅱ(国土院令)の改訂(改正)による。 ○内田出張所、西米良出張所が高鍋出張所に統合された。 ○川崎出張所で登記事務のコンピュータ化が完了した。 ○5代会長清水 誠が就任した。(平成9年5月23日～平成11年5月23日) ○宮崎支部の北部が児童支部として支部を分割した。 ○日南支局に地図管理システムを導入した。 	消費税5%に変更
平成10年	登記手数料令一部改正(年間500円、積本1,000円)	<ul style="list-style-type: none"> ○都城支局の登記事務のコンピュータ化が完了した。 ○川崎出張所が高鍋出張所に、高鍋出張所が本局に統合された。 ○水上要職連合会会長協議会を開催。 ○宮日新聞にQ&Aを連載。 	「調・要領」(H10改訂版)(資料Ⅱ)
平成11年	土地家屋調査士法一部改正(法律第151号、第109号) <ul style="list-style-type: none"> ○欠格事由を成年後見人又は被保佐人と改正した。 	<ul style="list-style-type: none"> ○小林出張所、高崎出張所の登記事務のコンピュータ化が完了した。 ○神門・田代及び椎葉の各出張所が日向出張所に、高崎出張所が都城支局に統合された。 ○法務局土地建物実地調査要領が改訂された。 ○法務局要領が改正された事により、原則として全地測量になり、立会証明書の添付が必要になった。又、実地調査書の様式が変更された。 	「実地調査要領」(H11宮崎地方法務局)(改訂版)(資料Ⅲ)
平成12年	高橋尚子選手金メダル	<ul style="list-style-type: none"> ○串間出張所が日南支局に統合された。 ○「調査・測量実施要領」を会間位置付けした。 ○九州ブロック協議会の当番会を担当した。(会長会、新人研修会、担当者会、ゴルフ大会) ○伊達ワークのサポートを担当した。 ○専門士業団体協議会の当番会を担当した。 ○香川保一先生の調査士制度50周年記念講演会を開催した。 ○自治会館の登記事務のコンピュータ化が完了した。 	

業務変遷 (H13~R7)

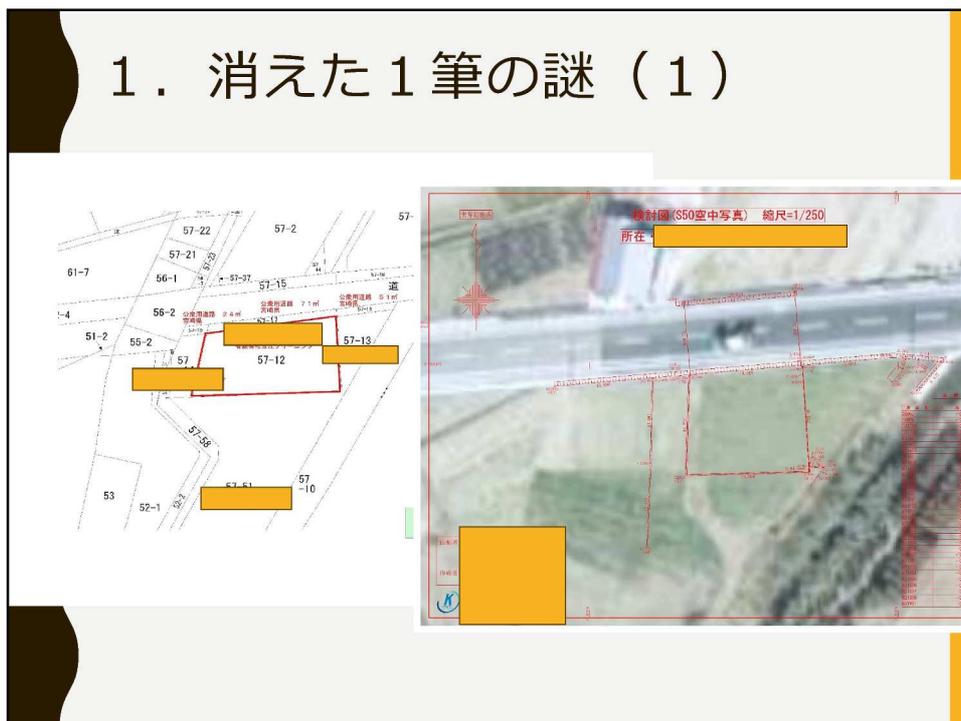
- H17オンライン申請、基本三角点からの測量、筆界特定制度が開始
- H19/4法務局の土地建物実地調査要領の改定、不動産調査報告書様式変更
- H23/11法務局の土地建物実地調査要領の改訂
- R2/8土地家屋調査士法改正、土地家屋調査士の使命(筆界の専門家)の明確化、懲戒に除斥期間の導入
- R4/9法務局の土地建物実地調査要領の改訂、筆界確認情報取扱指針
- R5「G空間情報」の提供始まる

年代	法制度の変更	調査士会・税務局の動き
平成17年	 同緯多測タロ	<ul style="list-style-type: none"> ○スビー、高城、本町の各事務所での登記事務のコンピューター化が完了した。 ○本局、日南、延岡、高千穂の各支局での「登記情報提供サービス」が開始された。 ○スビーの測量所を小林出張所に、佐土屋出張所の筆界測定を高千穂出張所に、高城測量所を形成支局に、本庄測量所を本局に移転させた。
平成18年	明法士法及び土地家屋調査士法一部改正 【法律第151号、第160号】 ○土地家屋調査士法人制度が創設された。 ○試験制度が一部改正された。 ○市長一般からの選出割合が削減された。 ○急回から報酬額に関する事項が削除された。 ○建設、保健公園に関する事項が追加された。 ○前線の調査制度が創設された。	<ul style="list-style-type: none"> ○延岡支局の廃止・法人登記事務のコンピューター化が完了した。  阪神タイガース優勝
平成19年	不動産登記法の一部改正 【法律第129号】 不動産登記法の一部改正 ○申請書が大幅書き直された。	<ul style="list-style-type: none"> ○延岡支局、日南支局、日向支局で商標・法人登記事務のコンピューター化が完了した。
平成23年	不動産登記法の一部改正 不動産登記事務取扱手続規則の一部改正 ○書面申請と併行して、オンライン申請制度が導入された。 ○登記簿に代わり、登記簿別冊の導入された。 ○保証書制度が廃止され、買付者代理人による本人確認制度が導入された。 ○登記簿の規定を見直し、コンピューター登録簿を前提とする制度にする。 ○地役等を電磁的記録にする制度とする。 ○全知地籍が原則となった。	

第5章

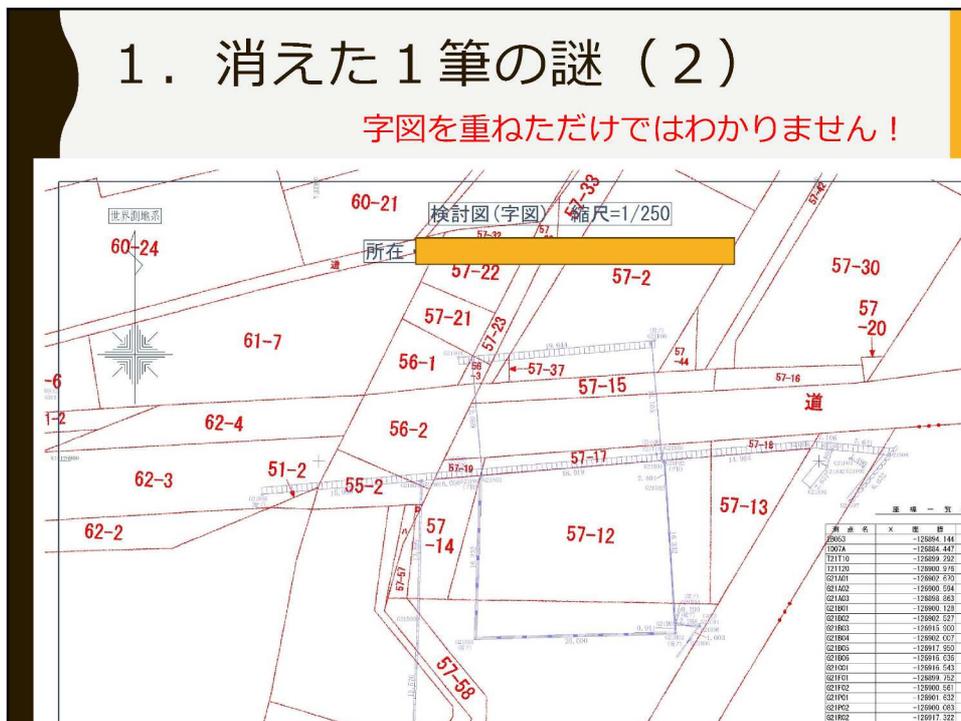
**罪を憎んで人を憎まず！
失敗例に筆界を学ぶ！
(事例検討)**

1. 消えた1筆の謎 (1)



1. 消えた1筆の謎 (2)

字図を重ねただけではわかりません！



1. 消えた1筆の謎 (3)

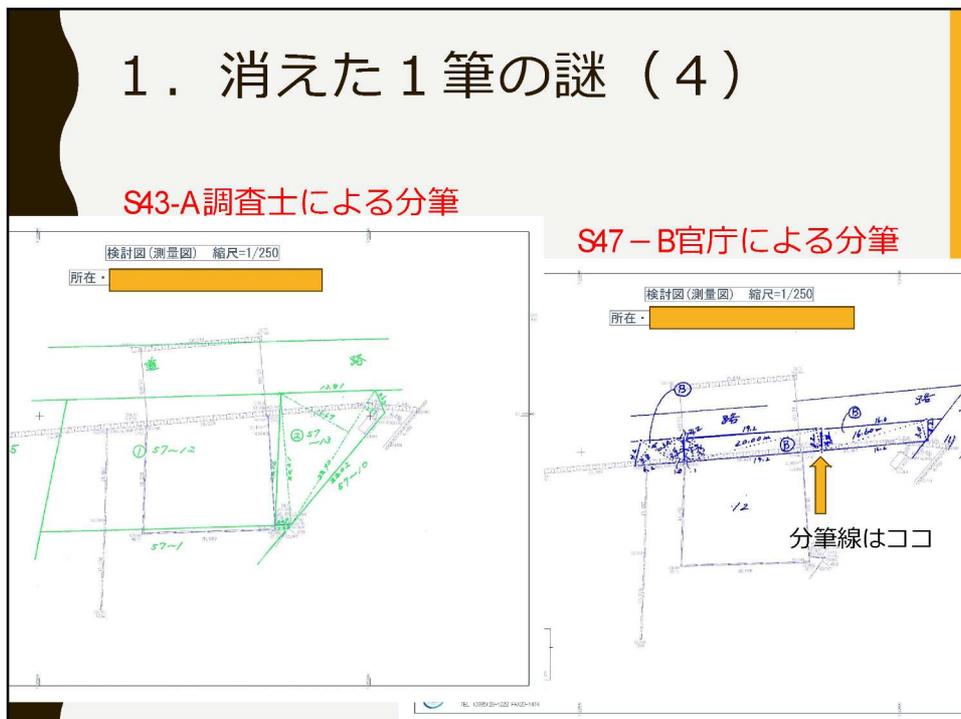
地積測量図を重ねると何となく分かります。



1. 消えた1筆の謎 (4)

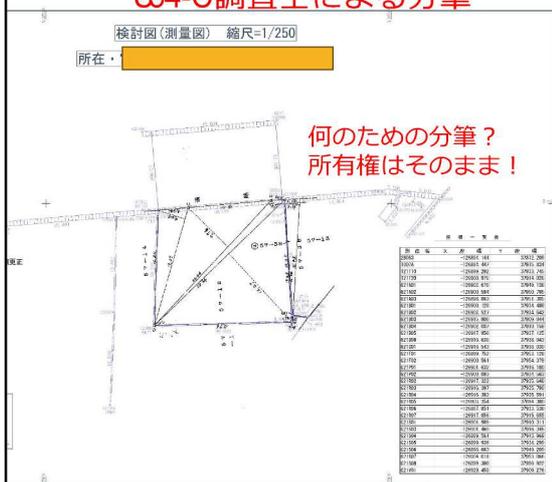
S43-A調査士による分筆

S47-B官庁による分筆



1. 消えた1筆の謎 (5)

S54-C調査士による分筆

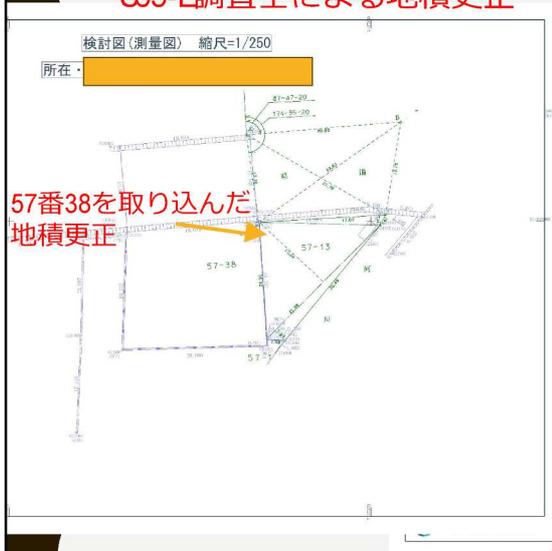


S57-D調査士による分筆



1. 消えた1筆の謎 (6)

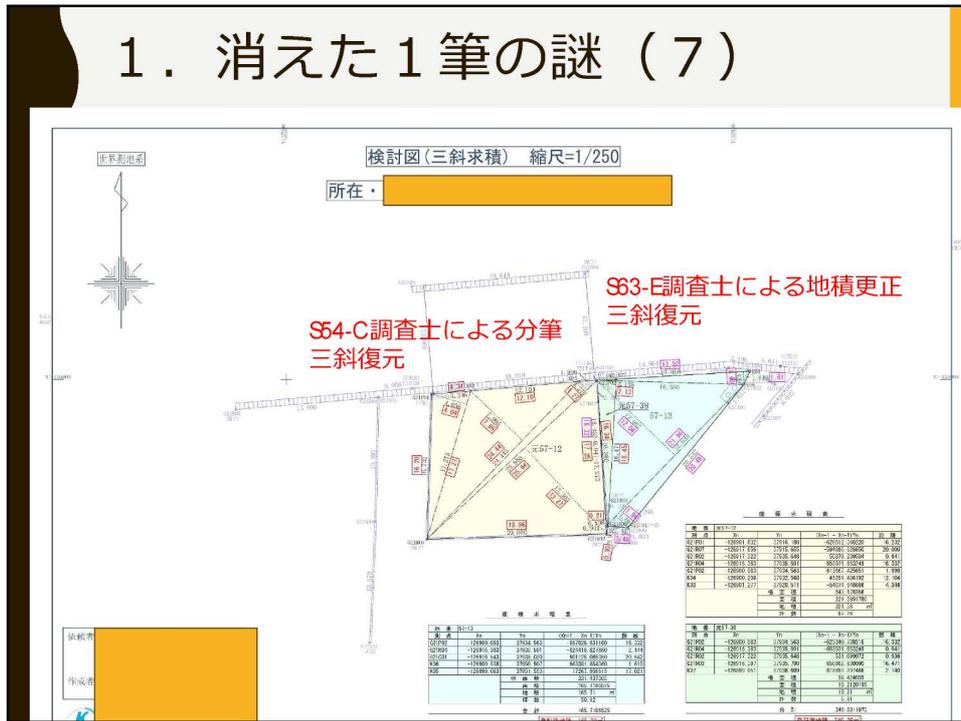
S63-E調査士による地積更正



H6-F調査士による分筆



1. 消えた1筆の謎 (7)



1. 消えた1筆の謎 (8)

57番38は既に57番13に合筆され名実ともに消えていた。



1. 消えた1筆の謎（まとめ）

- 地図を重ねる際は、全体の位置関係を合わせるのを重視。その際には縮尺は気にしなくても大丈夫。（2）
- 地積測量図を重ねる際は必ず同一縮尺。横伸びしている測量図は再交付。残地表記の部分も一緒に重ねる。（3）
- A調査士、C調査士の南北方向の分割線は新たに創設されたもので筆界として動かさない。（4）、（5）
- S67のD調査士の分筆時に何故かC調査士が分筆した57番38が敷地内に移動。（5）（S67コインコピー導入）
- S63のE調査士の地積更正登記は当時印鑑証書付きの同意書が必要だった筈であるが、筆界としては57番38を取り込んだ部分は所詮無効（?）である。（6）
- 本来は①57番38を合筆錯誤で復活、②隣接者が57番38を除き57番13を地積更正、地図訂正③隣接者に57番38を所有権移転

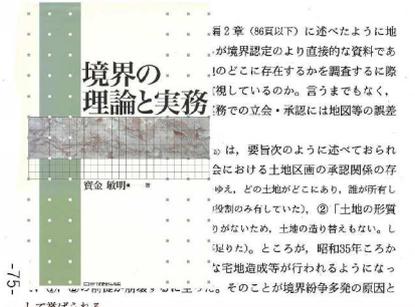
◇ここで質問です！

境界立会は誰のため
に行うのでしょうか。

2. 目からウロコの寶金理論

第3編 境界立会

第1章 立会・承認についての基礎知識



境界調査に当たっては、上述の基本認識を忘れてはならない。すなわち、最近の公共座標値等で管理されていて現地復元性のある地図情報(89頁、125頁)が出現する以前の境界に関する地図等の文獻的資料は、漏すところ関係当事者の境界についての認識を補充する役割を負っていたにすぎない。境界の位置を示す文獻的資料それ自体からは、境界が一定の幅を持った域内のどこかに存在すると推測することまでしか推認できないのが、むしろ自然であることを強く認識する必要がある。これを証拠価値の観点から言い直すと、多くの場合、地図等の客観的資料から認識できる境界が存在するはずの土地部分は、せいぜい一定の幅を持った帯状の土地範囲のどこかに存在するといえる程度にとどまる。したがってまた、その帯状の土地範囲のうち、現地のどこを境界と定めるかは、関係当事者間の

(5) 「地図の現状と将来」民月25巻11号13頁(昭和45年)9頁。

160

「土地区画の承認関係」に委ねられ、だからこそ立会とその成果としての境界の承認は、他の諸々の証拠資料と矛盾しない限り、他の資料に勝る存在として位置づけられていると言える。(6)。

(2) 立会・承認の限界
立会・承認に法的価値が与えられるのは、地図等の証拠資料の調査結果を分析した成果(現地調査等)の330頁において許容される範囲(LR3)における帯状の土地範囲のいずれか)でなければならない。そうでなければ、通常(所有権争い等)の場合、公的存在である境界を客観的にあり得ない位置に付け替えてしまう結果となるからである。登記に関するトラブル事例を見ていると、地籍調査時における境界の恣意的な「付け替え」を漫然と見逃し、後日、地籍更正や固定資産税の課税等の場面で問題が表面化する例が少なくない。

6 立会・承認の適格を有する者
境界について、立会・承認を求める意味が、上述5のとおり、関係当事者間の「土地区画の承認関係」に由来することから窺われるように、境界の位置を調査するに際しての立会・承認を行う者としての適格は、相隣接する一筆地の所有者のみにあるのを原則としており、利害関係があれば誰にでも認められるという類のものではない。

のみならず立会・承認の適格者の範囲は、調査の対象となる境界が、
①所有権であるか否か、②境界についての究極的な紛争解決を目指すものであるか否か、③調査の対象となる境界が準界あるいは行政管理界であ

(6) 明治初年における原始境界の犯人に際しては、隠蔽のための隠延が、あるいは、一定の資格を得るための隠れ込み、さらには隠田などの不正申告が横行した。それにも関わらず境界争いが多発した理由は、現地に於ける「土地区画の承認関係」が存在していたためであろう。
(7) 公図の接合部に空白が生じるのを現地調査により修正した事例として、東京地判平成19年3月22日(特判集未掲載)。

161

3. 字図には字図の幅、測量図にも測量図の幅、その幅の中で最終的に立会で決めた処が「境界」



字図の幅は○m



平板測量の幅は
20~40cm



数値測量は
5cm?

立会とその成果としての境界の承認は、他の証拠資料と矛盾しない限り、他の資料に勝る存在。

4. ホントに立会証明書 だけで大丈夫？

附録第7号様式（第27条関係）
立 会 証 明 書

土地の表示
上記の土地を調査・測量するに当たり、下記のとおり隣接所有者と立会いし、土地の筆界について異議なく確認されたものである。

申請人住所
(土地所有者) 氏名 印

嘱託者 印

※物証記入欄はここだけ
これだけでは立会った
事実だけの証明？

隣接地番	住 所	氏 名	電 話 番 号	資 格	立 会 年 月 日	物 証	押 印

本立会証明書のとおりに立会いの事実を確認し、調査・測量したものであることを証明します。
令和 年 月 日
住 所 (事務所)
調査・測量者 実印

5. 間違った土地の分筆（1）

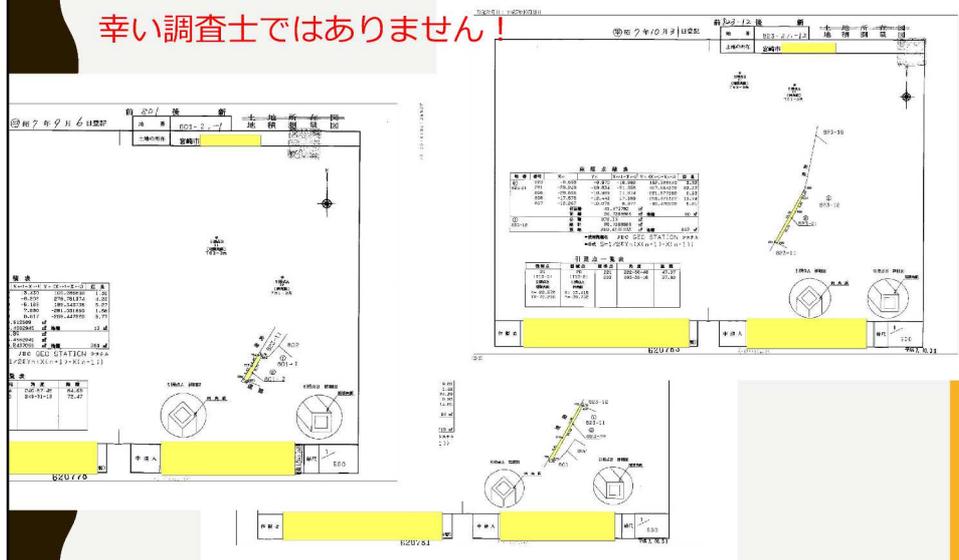
本来は里道に面していない土地を
里道の拡幅部分として分筆。

間違って分筆され
た土地（そもそも
無効）

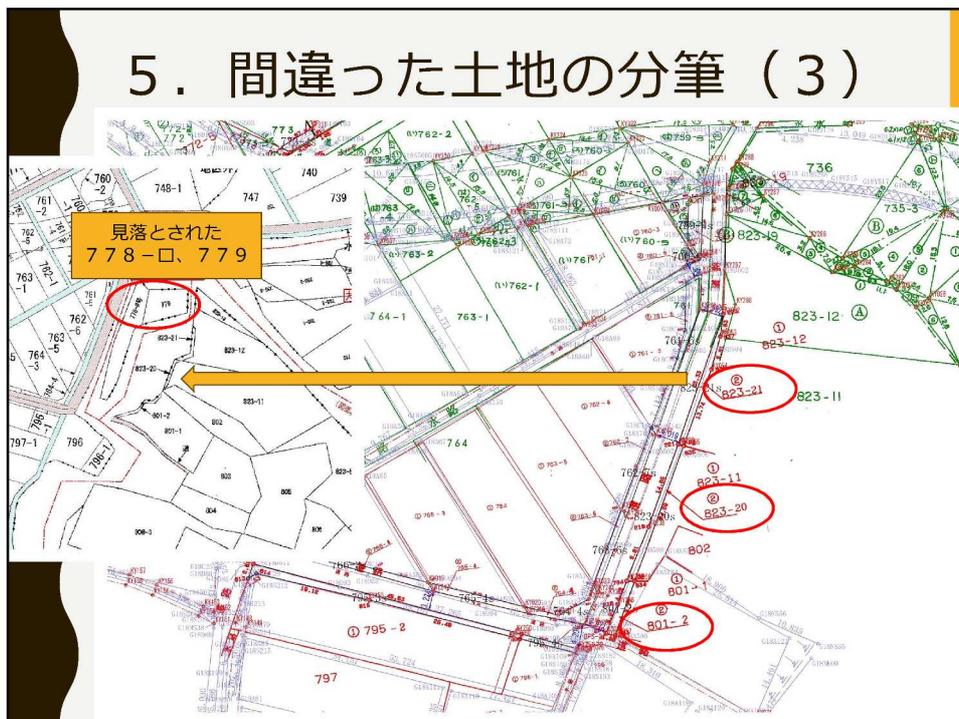
見落とされた筆

5. 間違った土地の分筆 (2)

幸い調査士ではありません！

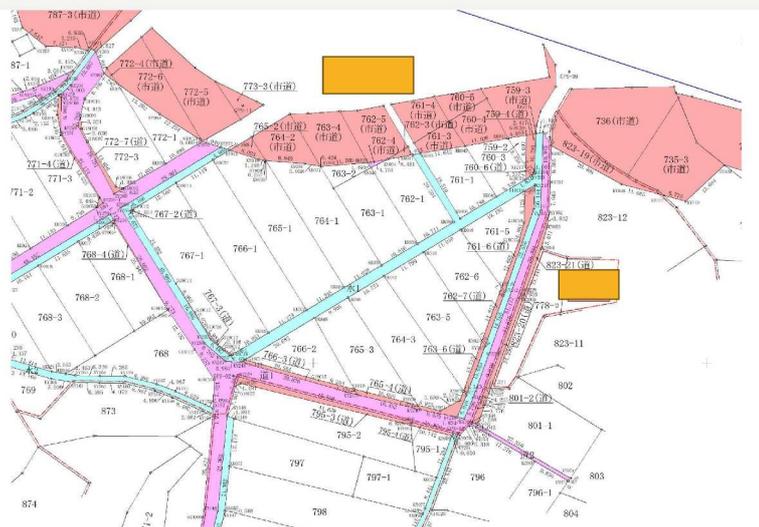


5. 間違った土地の分筆 (3)



5. 間違った土地の分筆（4）

本来はこうあるべき！



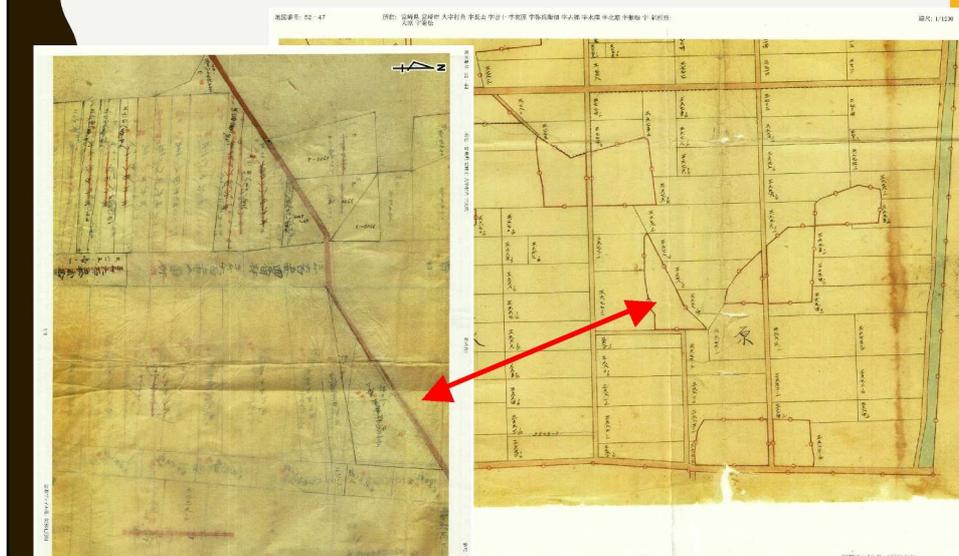
5. 間違った土地の分筆（まとめ）

- 耕地整理時の未整理地を、見落として間違った筆を分筆登記。所有名義は既に第三者。
- 「何！これって間違いです。」農村整備課に苦情を云ったものの、この修正は超困難！
- ①間違って分筆した筆の所有者を分筆時の所有者に戻す。（先ずこれが無理でしょう）②間違った分筆登記を分筆錯誤で戻す。③本来の土地の分筆登記。④その分筆地を宮崎市に寄付する。
- 実際は過誤登記のまま、里道水路を含めた払下げを受け同一所有者になった後に地目変更、合筆。

◇ここで質問です！

こんな間違いを防ぐ
ために必要なことは
何でしょう？

6. 今の和紙公図は優れたもの



◇更に質問です！

併せて、旧土地台帳、
閉鎖登記簿は何のため
調べる？

7. 登記簿を遡ると（1）

コンピュータ化後の登記簿 コンピュータ後の登記簿

表題部 (土地の表件)		賦課	平成7年5月11日	不動産簿時
地籍番号 [全五]	地目 [全五]	地積 [全五]	7.94	
所在 宮崎市 [全四]	①地番 10328番3 [全五]	②地目 雑 [全五]	③地積 7.94 [全五]	④用途及びその日付 [登記の日付]
	[全五]	[全五]	6.81	⑤10328番3、10328番6に分筆 [平成8年6月21日]

権利部 (甲区) (所有権に関する事項)			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	所有権移転	昭和59年7月23日 第23792号	原因 昭和59年7月6日贈与 所 宮崎 A子
	[全五]	[全五]	昭和63年法律第37号附則第2条第2項の規定により移記 平成7年5月11日

権利部 (乙区) (所有権以外の権利に関する事項)			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	抵当権設定	昭和60年6月13日 第18675号	

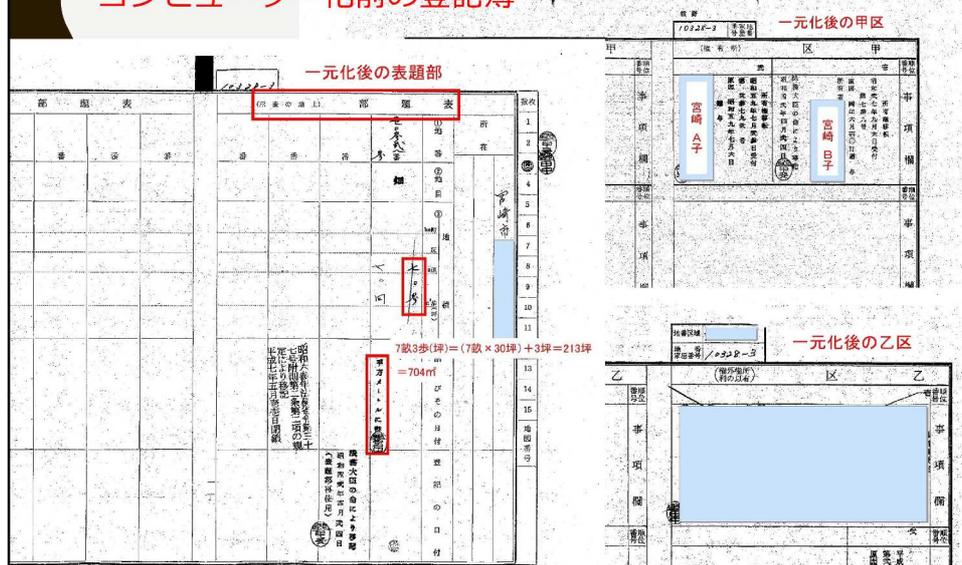
この事項の全部を記載した簿籍である。

0224



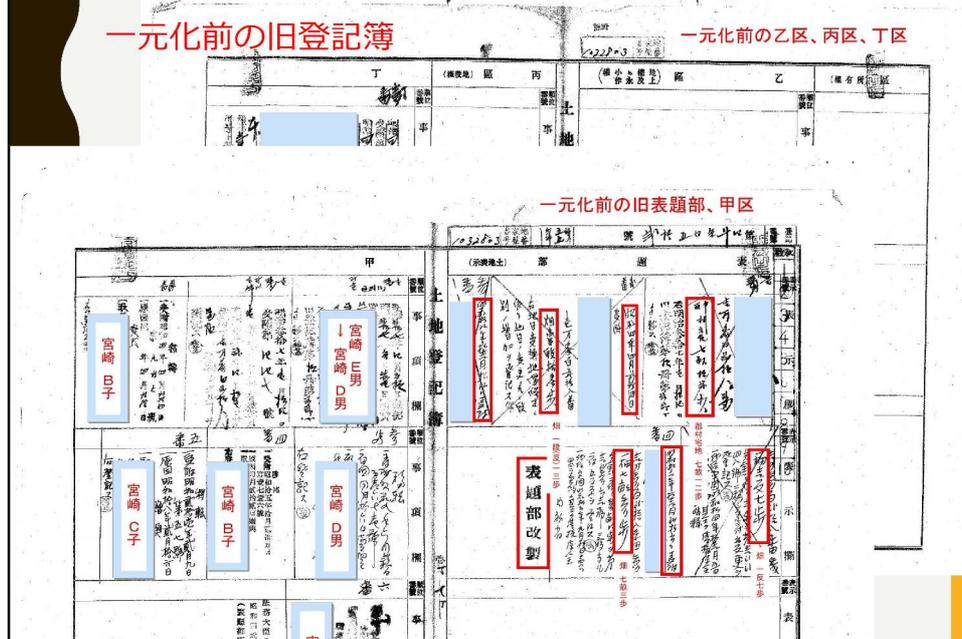
7. 登記簿を遡ると (2)

コンピューター化前の登記簿



7. 登記簿を遡ると (3)

一元化前の旧登記簿



7. 登記簿を遡ると (4)

旧土地台帳

旧土地台帳は所有者欄がスカスカ。
 所有者を辿る場合は旧登記簿の調査。

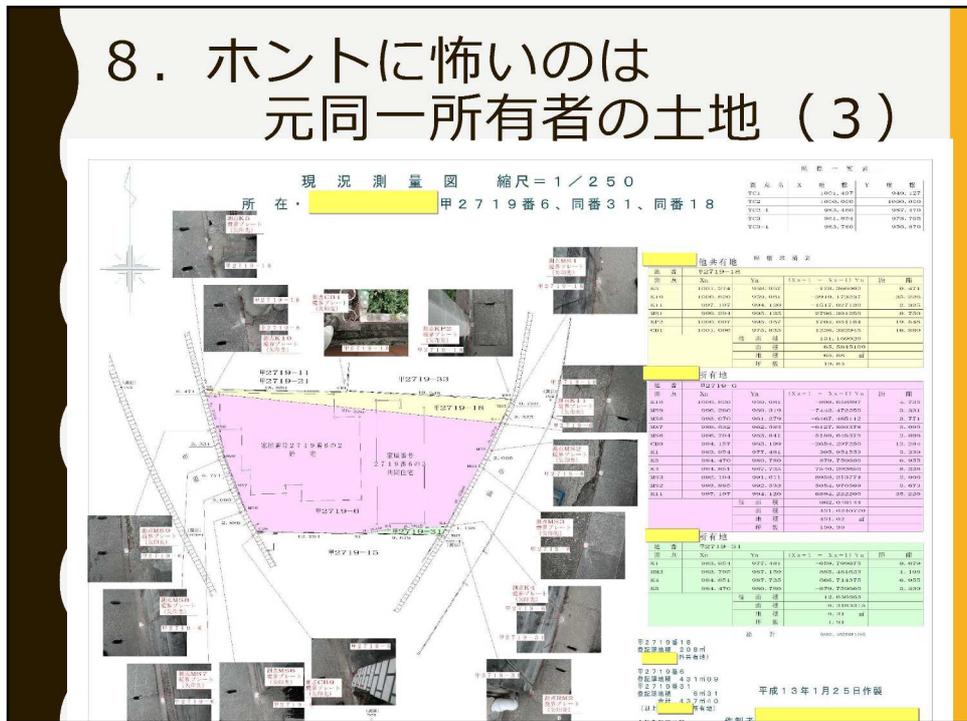
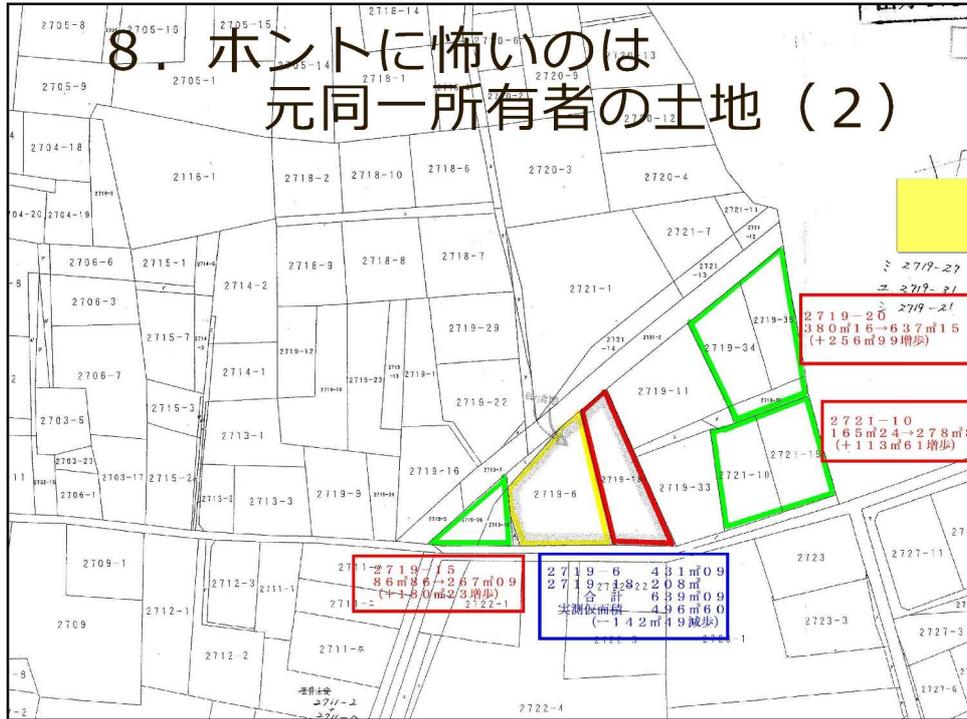
8. ホントに怖いのは 元同一所有者の土地 (1)

現況測量図(仮) 縮尺=1/250

所在・[] 甲2719番6、同番31、同番18

※本図は [] 占有地内に存在すると思われる甲2719番18 ([] 共有地) の位置等を把握する為、 [] の依頼により、隣接者の立会を受けずに、現況を計測したものであり、実際の立会の結果により、面積、辺長等に変更がある場合がありますのでご注意ください。

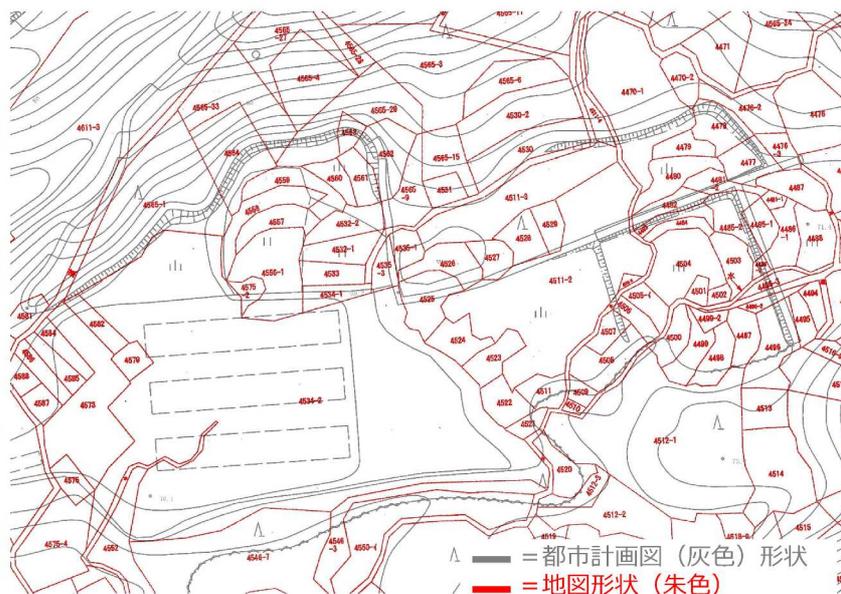
宗地番号	面積	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡
宗地	2719-12	1000.000	1000.000	1000.000	1000.000	1000.000
宗地	2719-10	1000.000	1000.000	1000.000	1000.000	1000.000
宗地	2719-11	1000.000	1000.000	1000.000	1000.000	1000.000
宗地	2719-15	1000.000	1000.000	1000.000	1000.000	1000.000
宗地	2719-31	1000.000	1000.000	1000.000	1000.000	1000.000
宗地	2719-33	1000.000	1000.000	1000.000	1000.000	1000.000



8. ホントに怖いのは 元同一所有者の土地（まとめ）

- 元々は道路に囲まれた土地が全て同一地主、残った借地部分（2719番18）を買ってくれとの要請あり、でも公簿地積には足りていないような？
- 周囲の土地の中には地積更正により増歩の土地が多数存在する。
- 調査すると依頼人の土地（2719番6）も当然乍らその地主から購入。
- 2719番6は登記簿地積を確保、2719番18は減歩の地積更正。
- これって「筆界」？誰のための後始末？

9. 現地と字図が違う（1）

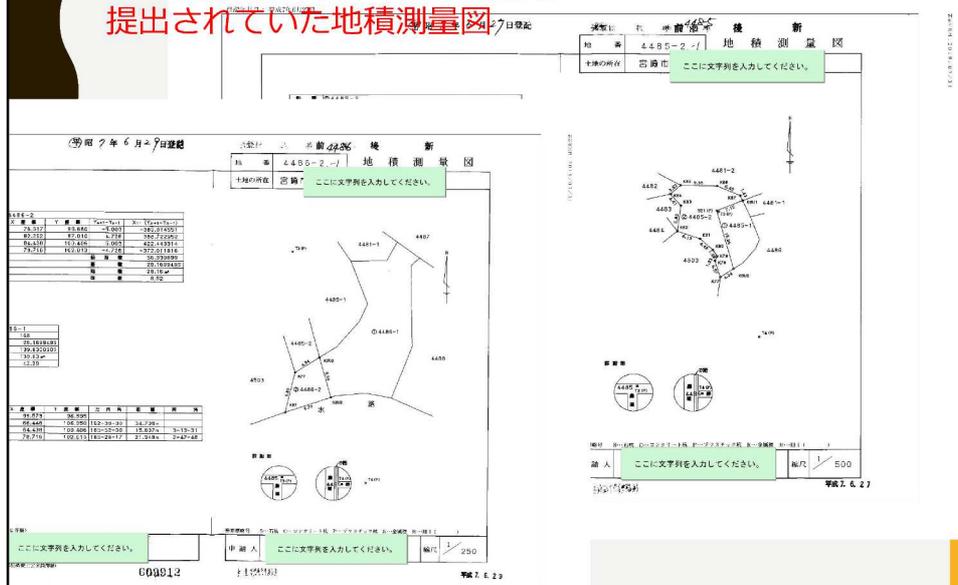


9. 現地と字図が違う (2)

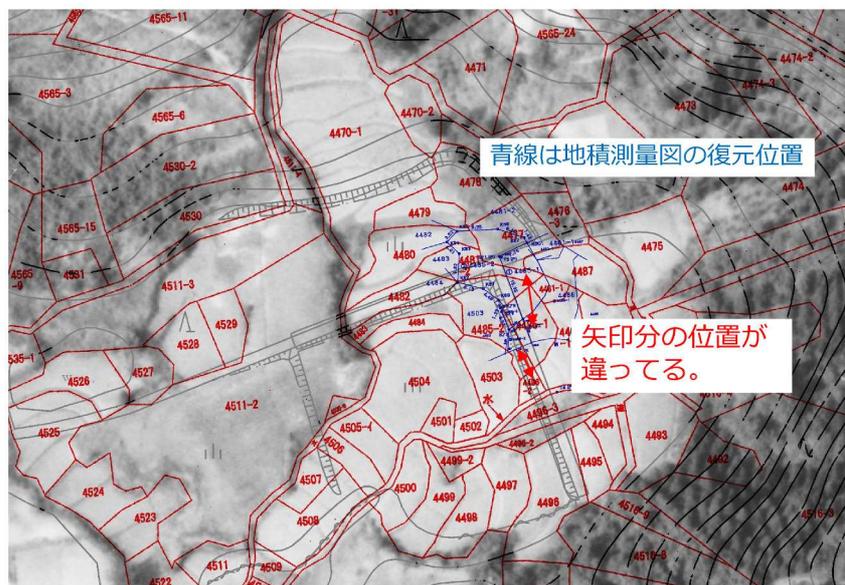


9. 現地と字図が違う (3)

字図と現地が大きく違う場所で
提出されていた地積測量図



9. 現地と字図が違う (4)



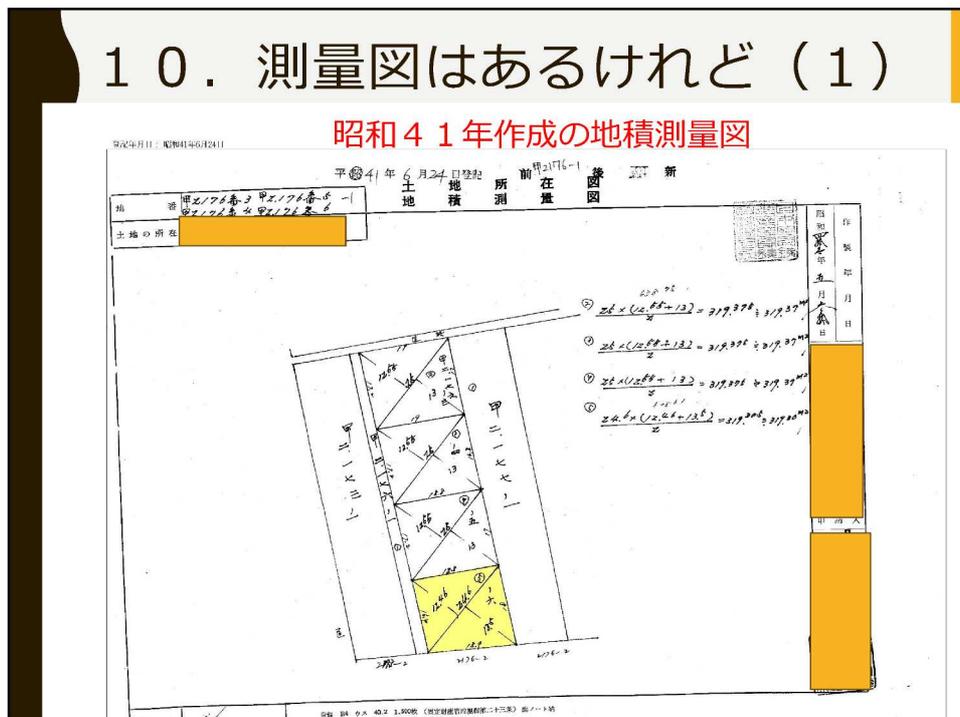
9. 現地と字図が違う (5)



9. 現地と字図が違う（まとめ）

- 「依頼地で太陽光発電をしたいので測量してくれ！」と云われても雑木、竹木が茂り立入さえ出来ない。
- 都市計画図と重ねてみたら実際の道路は便宜作ったもので、地図上の里道水路の位置、範囲と全く異なる。
- ところが、昭和37年撮影の空中写真と重ねると公図と田畑部分は合致することが判明。各筆の公簿地積を減ずることなく写真形状を勘案した筆界で関係地権者の同意を得る。
- 但し、「36. 田圃は合うけど、山林はねー？」のとおり公図と尾根筋の道も合っていない。
尚のこと物証としての尾根、谷、崖、植生界の物証、森林計画図の書証を勘案することが重要。
- 尚、現状が違っている中での分筆登記は20mほどの位置差があり、無効な登記と云わざる得ない。

10. 測量図はあるけれど（1）



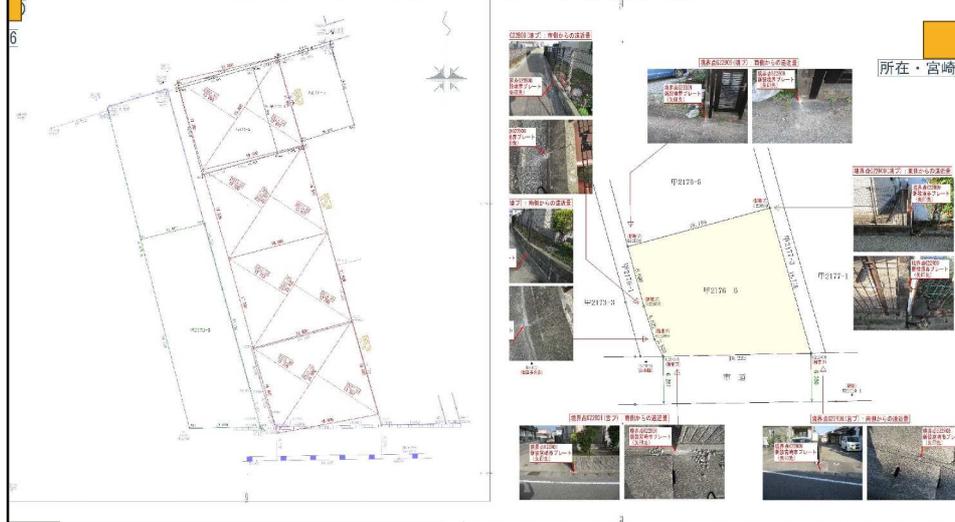
10. 測量図はあるけれど（2）

字図とも現況とも微妙に合っていない。



10. 測量図はあるけれど（3）

分筆による創設的な筆界は尊重しつつ、
外周は地積更正登記により修正。



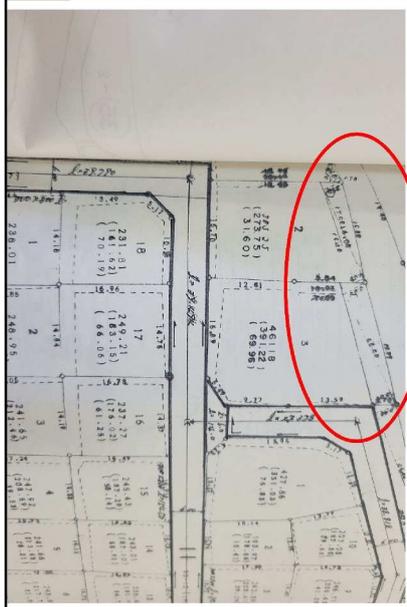
10. 測量図はあるけれど (まとめ)

- 昭和40年前後に作られた地積測量図は平板測量、コンパス測量、三辺法によるもの、果てはプランニメーターによるものまで……。たまには尺貫法によるものがあるので注意を要する。(S41以前)
- 最優先すべきは分筆登記による創設的筆界。
- 但し、地図とも合致していない外周については、再測量結果による修正は可能?
- 現地と合わない地積測量図は復元の資料とならない。その確認のために四周の地積測量図は作成年次に関わらず必ず重ねるべき。

11. 区画整理地内に空地? (1)



1 1. 区画整理地内に空地？（2）



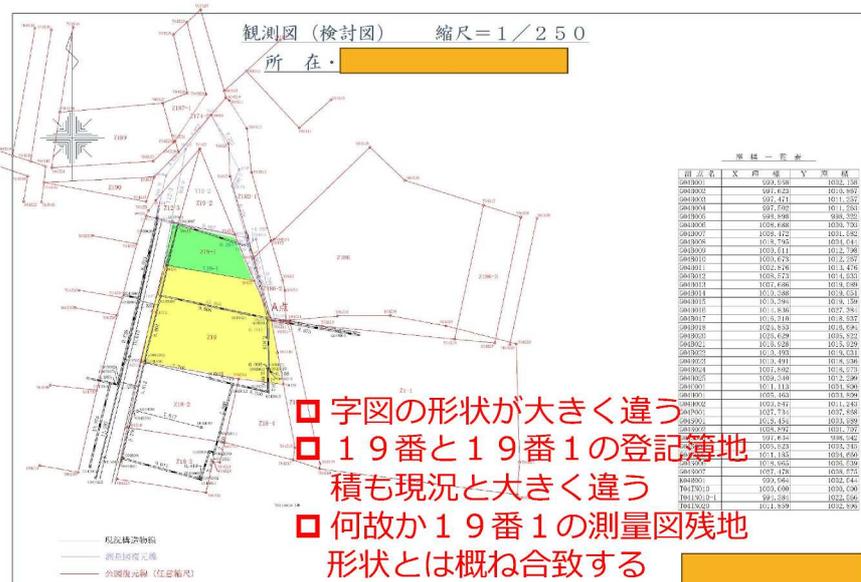
元々の計画図面にも記載あり。
但し、区画整理図には記載せず。



1 1. 区画整理地内に空地？（3）

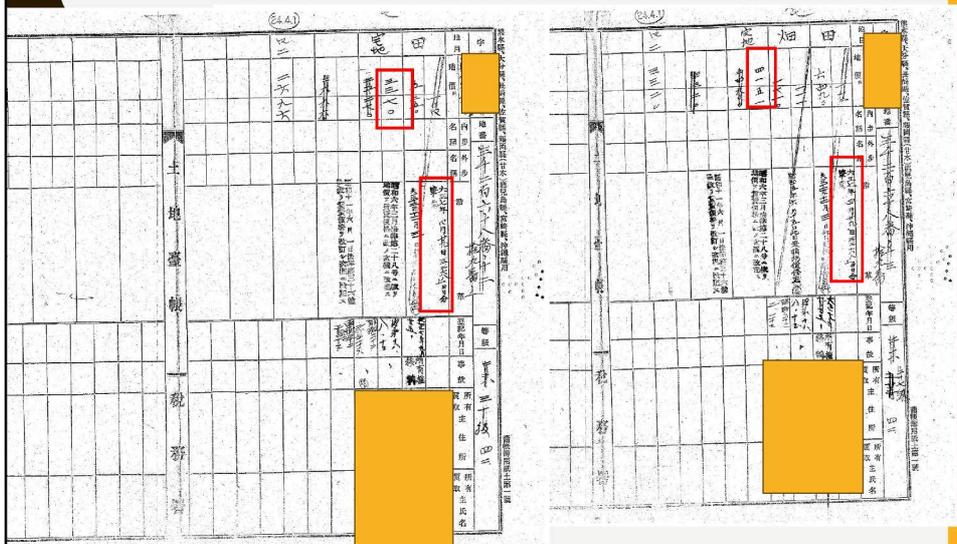


12. 私もドツボに！ (2)



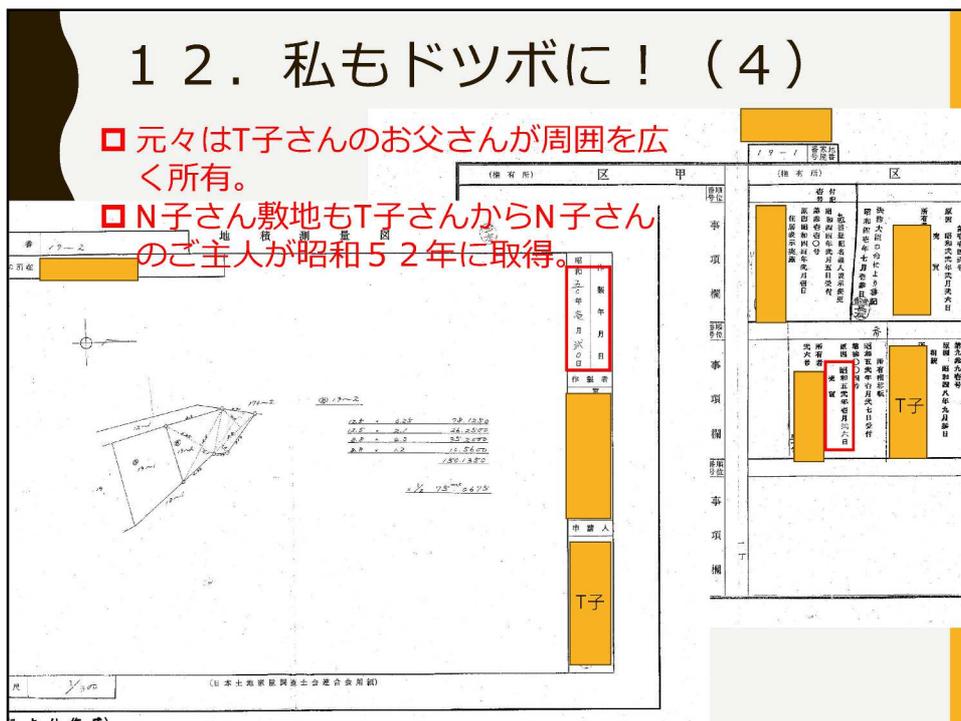
12. 私もドツボに！ (3)

元々19番、19番1が旧地番で分筆されたのは大正7年



12. 私もドツボに！（4）

- 元々はT子さんのお父さんが周囲を広く所有。
- N子さん敷地もT子さんからN子さんのご主人が昭和52年に取得。



12. 私もドツボに！（5）

- N子さん占有面積87.22㎡、登記簿地積36.33㎡
- T子さん占有面積112.22㎡、登記簿地積137.22㎡



12. 私もドツボに！（まとめ）

- 不動産屋さんから確定測量の依頼。依頼者はイタリアに在住のT子さん、メールで市道の境界立会申請に認印が必要になることを伝えると大激怒！尚、市道敷きの名義人はT子さん。
- 依頼地（9番）は周囲をブロック塀で囲われ、どう見ても実測面積が少なそう、併せてNさんが所有する北側隣接地（9番1）は地図の形状範囲、登記簿地積から9番側に越境しているのが明らか。
- 9番、9番1が分筆されたのは大正7年。元々の所有者はT子さんのお父さん。
- 9番1をNさんのご主人がT子さんから購入したのは昭和52年、その2年前にA調査士の9番1を残地とした地積測量図があり、現況とその残地形状が一致しているので、T子さんにあくまで現況範囲を売買の対象とし、実際にNさんが占有する部分はNさんに無償贈与することで何とか承諾を得た。

続き

- 今度はその旨をNさんに説明、境界について了承を得た。
- ところが、Tさんは1日だけしか宮崎に居ないとの事で、分筆登記を含めて残った手続きは買主が責任で行う（？）とのことで所有権移転を先行実施。
- Nさんと買主は犬猿の仲、Nさんは買主から名義変更されることが不満。
- その後何とか分筆、移転登記をやり遂げるも、何故か？Nさんは自己所有地を9番と誤解。その後は私のせいで「9番の土地を取られた」と意味不明の苦情を、法務局、市役所等で繰り返し、事務所にも来訪しその対応は2年ほどに及んだ。
- 元々はT子さんからNさんのご主人が実測26.4坪の土地を登記面（11坪）の土地として購入した問題を、今回の分筆、移転手続きで解消された事実は全く理解せず。
- 私は苦渋の日々を過ごすも、A調査士はそ知らぬ顔。

13. 出来ないこともある！（1）

- 現地では一宅地なのに字図上は飛び地
- 且つ字図上にだけ存在する土地まである



13. 出来ないこともある！（2）

- 都市計画図と重ねると、何故か？縮尺が違う！



1 3. 出来ないこともある！（3）

□ 字図上の52番2は存在しないことが判明



◇ここで質問です！

ここにはもっと大きな
問題があります。
それは何でしょう？

1 3. 出来ないこともある！（４）



1 3. 出来ないこともある (まとめ)

- 都市計画図等の縮尺のある図面に地図を重ねることは有用である。（２）での地図の縮尺の違いは、（３）の公図のタンポリ（青着色）を無いものとしての地図処理がされた事によるが分かった。
- 但し、これは（４）の空中写真のとおり既に戦前からタンポリ自体が存在しない事が併せて分かった。
- 戦前は登記所によらず税務署で不動産登記の事務がなされており、昭和25年に税務署から登記所にその事務が移管されており、この詳細は不明である。
- 税務署時代に申告書に添付された地積測量図等は、最終的には昭和45年に字図、土地台帳を除き当該申告書とともに全て破棄された。

1. まずは「岐阜ショック」(2)

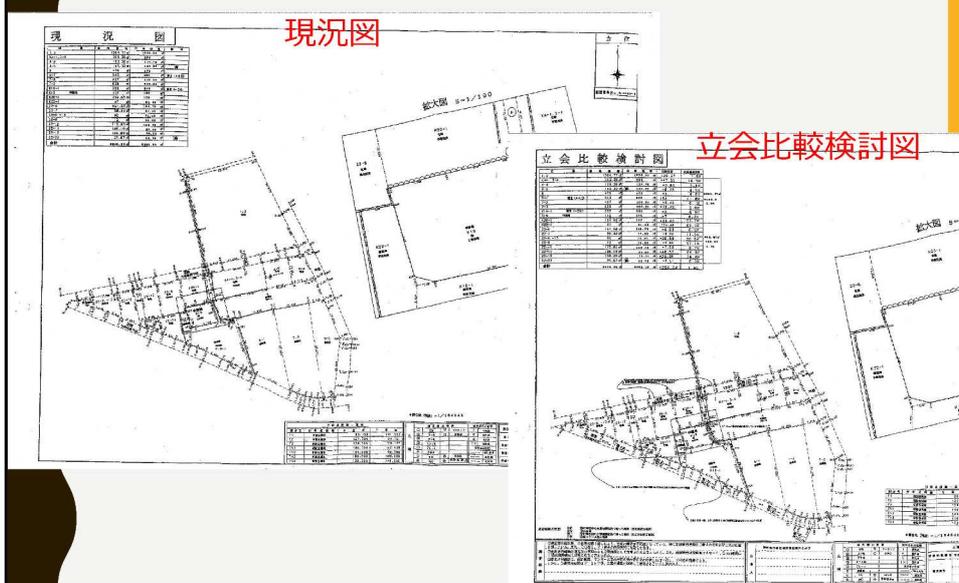
重ね図



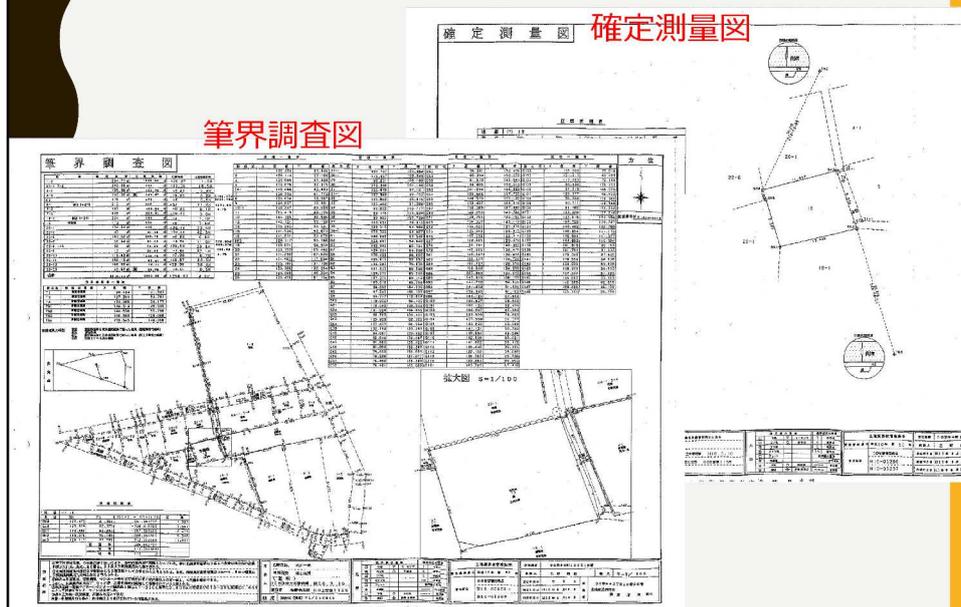
1. まずは「岐阜ショック」(3)

現況図

立会比较検討図



1. まずは「岐阜ショック」(4)



2. 宮崎では三地区研修会(1)

平成14年に行った三地区研修会で
 先ず、云われた処を測る業務からの脱却!

平成14年度三地区研修会資料



「今、調査士は何をすべきか・・・」
 宮崎境界情報ネットの立上げについて」

宮崎県土地家屋調査士会
 総務部長 藤 村 隆 光



宮崎県土地家屋調査士会
 (社) 宮崎県公共委託登記士土地家屋調査士協会

3. 先ず、言われたところを測る業務からの脱却!

今のままの作業手順で心配ありませんか?

調査・測量委託に従った作業手順



問題があると思われる例

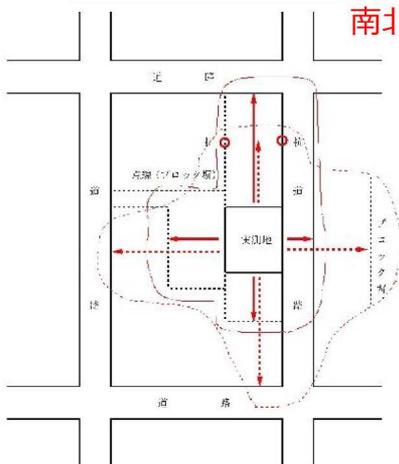


- 現業優先の業務対応
- 調査士が扱うのはあくまで「公法上の境界」
- 現業に移納、誤りがあれば、調査士の責任が問われる可能性「大」

2. 宮崎では三地区研修会（2）

筆界を算出するのに必要な測量の範囲

筆界を算出するには実測地の東西南北の一筆を測るよう提案！



基本方針
 実測地の範囲について、字図、測量図中の計量、記録が可能なように、原則として、東西南北（前後左右）の方向について、実測地が同一（狭くとも）1筆にわたって測量調査を行う。（不同種変更場合は、測量内容に留意）

4. 点名、記号の統一について

連番方式の統一記号、統一線分、

①統一記号（プロットマーク）
 境界標識の記号

S = 1/250 を標準 □ = 一辺の長さ 1.2 m
 （縮尺が異なる場合や複雑な図面となる場合）

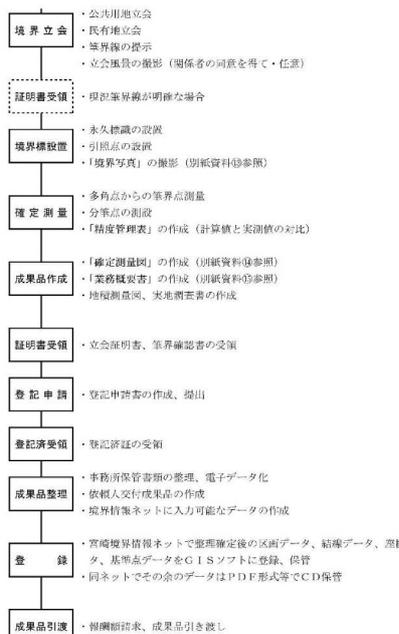
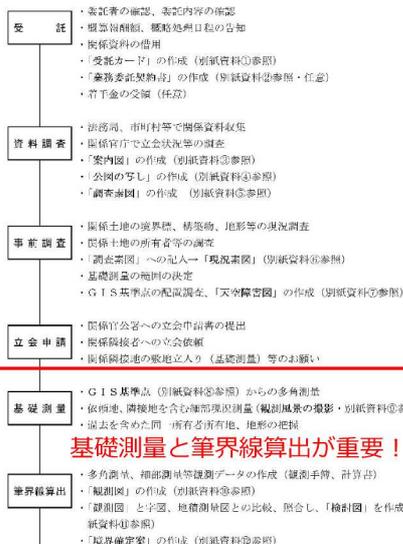
- | | | | |
|----------------------|---|---------|---|
| 1. 石杭 | □ | 5. プレート | ◻ |
| 2. コンクリート杭 | ⊕ | 6. 金属錐 | ◉ |
| 3. 合成樹脂杭
（プラスチック） | ⊗ | 7. 木杭 | ⊙ |
| 4. 不銹鋼杭
（ステンレス） | ◇ | 8. 刻印 | ⊠ |

1. ～ 4. は国土交通省公共測量作業規定による
 1. 1. 1. 2. は用途目的別
 構造物の角、面が境界となるときは構造物の記号（例
 出来る限り上記の 5. 8. 9. にて対応する。）

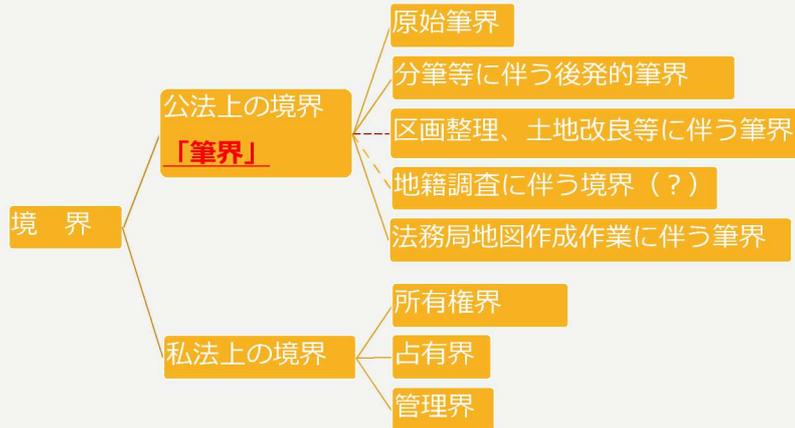
2. 宮崎では三地区研修会（3）

5. 調査士業務の「標準化」について

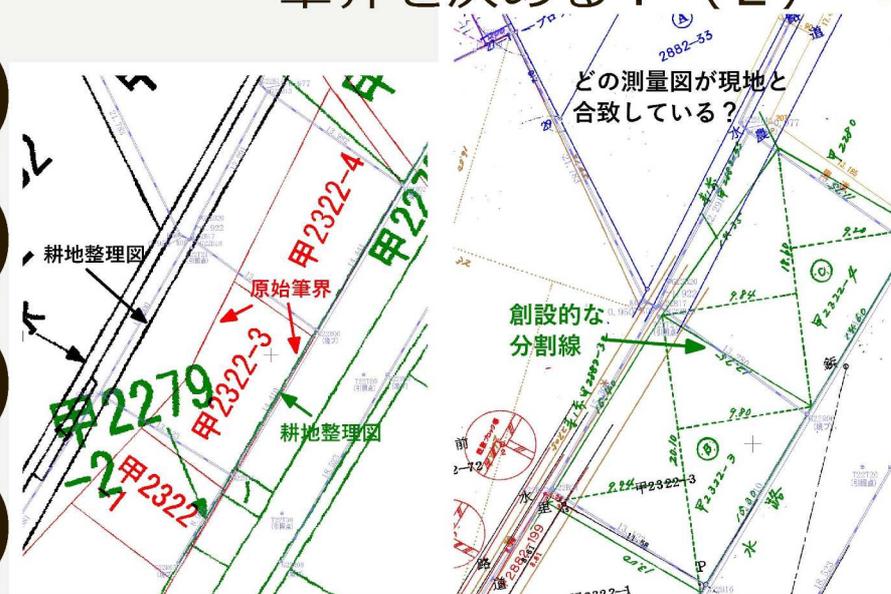
調査・測量実施要領に従った業務手順、成果品作成



3. では、どうやって 筆界を決める？（1）



3. では、どうやって 筆界を決める？（2）



3. では、どうやって 筆界を決める？（3）

1. まずは「物証」の把握。（基礎測量）
2. 筆界という以上は地図との重ねは必須。
3. 「書証」にも優先順位と幅があり、基本的に資料が有るもの、新しいものが優先（各資料の持つ幅の中で現地と齟齬しないことが大前提）
4. 資料の優先順位は①創設分筆の測量図、②地積測量図、③区画整理図、④耕地整理図、⑤公図？
（尚、現地とそもそも適合していない資料も存在。適合しないことを証明することも大事。）
1. その検証結果の幅を勘案しつつ境界立会をし「人証」を補完する。

4. 物証を書証で検証、人証で 補完する（1）

1. まずは基礎測量で「物証」を把握する。基礎測量の範囲は東西南北方向で隣接する1筆の検討が可能となる範囲。引照点の位置等の収集資料で範囲を決定する。
2. 次に基礎測量の結果に地図を重ねることで全体の位置関係を把握、併せて地図の大凡の精度を確認する。
（この際は地図の縮尺に拘らない。）
3. 現況と合っていない地図は少なからず存在するので、逆に地図が合わないことを検証する。
4. 地図（公図）についてはG空間情報を活用し、併せて地図上の読取面積も把握する。
5. 公図と耕地整理図、区画整理図等の検証では、後日、作成の耕地整理図、区画整理図等を優先する。

4. 物証を書証で検証、人証で補完する（2）

6. 今度は基礎測量の結果に隣接地も含めて地積測量図を同一縮尺で重ねる。（この際には測量図の縮尺に拘る。）併せて、電子化の際に横伸びした測量図は法務局で原本のコピーを入手する。
7. 三斜測量図も可能なものは数値化する。数値化できないものは現況での三斜長との比較検討する。
8. 検討しても現況構造物と整合しない地積測量図は除外する。（合っていない検証結果は残す。）
9. 地積測量図の中でも分筆登記による創設筆界は幅の範囲で尊重すべき。但し、整合しない地積測量図の外周部分は上記による。
10. 測量図を同一縮尺にすることで「書証」としての個々の地積測量図の整合性が明確になる。

4. 物証を書証で検証、人証で補完する（3）

11. 更に過去の空中写真を重ねることで各「書証」の整合性も確認できる。
12. 空中写真は宮崎市の場合昭和37年のモノクロと昭和50年のカラーが凡そ1万分の1の縮尺で検討、検証が可能。
13. 一定の範囲を実測すれば、地図（公図）、地積測量図、空中写真を重ねることで筆界の算出は可能です。まずは同一縮尺で重ねて、筆界と所有権界に移動がないことを確認する！
14. その結果で境界立会をし「人証」を補完することで筆界が明らかになります。新たな物証等の指摘があっても幅の範囲なのか？を判断する。

終わりに

地租改正が完了し、当時は鹿児島県であった宮崎で明治15年に地券が発行されてから143年が経ちました。初期の布告、布達に始まり不動産登記法、地租法、土地台帳法と法規が変わる中で現在まで不動産登記制度が適正に運用され、登記記録が綿々と受け継がれてきたことを「地域の慣習」を調べる中で実感しました。

平成17年に筆界特定制度が運用されるにあたり法務局との協議会が開催され、その席である先輩調査士が「法務局は登記事務と筆界特定とのダブルスタンダードで登記事務を行うのか？」と云われました。それぐらい筆界が遠くに感じられていたのでしょうか。

当時は公図も旧土地台帳も単に資料でしかなく、正直その作成経緯、背景に至るまでの理解をしていませんでした。

只、長い経験というオマケのお陰で、最近是一般登記業務と筆界特定業務の垣根もだいぶ低く感じれるようになりました。

一方で調査士全般に筆界特定の知識が広がったり、地域の慣習への理解が深まっているのかについては、そんなオタク研修も少なく不安に思っていました。

併せて、オンライン申請が当たり前になり法務局に行く機会も減り、そんな古い資料云々のみならず、調査士同士が会う機会自体が極端に減ってしまいました。

そこで、高い席から恐縮ですが「人の振り見て我が振り直せ」で諸先輩の失敗例通じて「調査士目線での筆界」に関する私見を披露しました。

調査士業務は100件あっても1件として同じ業務はないのでこれが何かの役に立つのか？と云われると困りますが、筆界が使命規定にまで至った現在、それが例え143年前の筆界であろうとも襟を正して日々の業務の中で「真実」を探求することは私達土地家屋調査士の務めです。

その努力を怠ると本人だけでなく、誰か、若しくは将来の土地家屋調査士が迷惑を被ります。

併せて、今もなお裁判所における公図を含めた「筆界」の認識は、私達土地家屋調査士のものとは若干違うように感じます。

その外にも深山幽谷で実際には測量さえされていない筆界について直線か否かに拘っていてホントに筆界が算出できるのか？

そんな疑問を抱えたままの地図情報が存在する中で、その地図情報が年度更新でG空間情報として一般に公開され、その筆界の修正が出来るは私達土地家屋調査士だけなのにその役割を真に果たしていると云えるのか？

それとも、都市伝説と化した「世界測地系の地積測量図により作成される地図の話」をただ待つだけなのか？

改めて云いますが「筆界を明らかにする業務の専門家として、不動産に関する権利の明確化に寄与し、もって国民生活の安定と向上に資することは私達土地家屋調査士の使命」なのであれば未だ未だやるべき事は多そうです。

◇最後の質問です！

今年「地図訂正申出」を
1件でも提出した人？

それってホントに「筆界」(宮崎版)

END

ホントお疲れ様でした！
私も疲れしました。