

# 土地区画整理事業の地区界における 公図不突合箇所解消事例

谷口 博之

京都市 建設局 都市整備部 整備推進課 (〒604-8187 京都市中京区笹屋町435  
京都御池第一生命ビル3階)。

法務局の地図（公図）と登記簿に矛盾が生じている箇所を不突合箇所という。その一例として、分筆した土地の地番が公図と登記簿で逆になっている場合がある。この場合、地積測量図が存在し、訂正すべき内容が明確な場合は、比較的容易に地図訂正可能だが、何十年も前におこなわれた分筆登記で、地積測量図が存在せず、分筆された一方の土地にその後分筆等の変動があれば、地図訂正は難しいものになる。ここでは、昭和三十年代に分筆登記され、土地の地番が公図と登記簿で逆に付された事例について、旧土地台帳、旧公図等の資料を根拠に経過を解き明かし、地図訂正をおこなった事例について紹介する。

キーワード 敷地管理、公図、法務局協議

## 1. 上鳥羽南部地区土地区画整理事業の概要

上鳥羽南部地区土地区画整理事業は、JR京都駅から南へ約3kmの桂川と鴨川の合流点に位置し、地区東側を国道1号が縦貫し、名神高速道路・京都南インターチェンジに近く、交通の利便性による市街地の拡大に伴う無秩序な市街化防止のため、昭和46年度から施行している事業である。施行面積は151ヘクタールであり、現在換地処分に向けた最後の詰めに入っている。



図-1 箇所図

## 2. 不突合箇所について

図-1の上鳥羽南部地区内を縦断する西高瀬川は、区画整理区域から外されている。したがって、河川境界が当該土地区画整理事業の区画整理界（地区界）になっている。今回取り上げる不突合箇所は、この区画整理界上に存在する。（図-2参照）西高瀬川は、京都府が管理する一級河川で、昭和三十年代に河川改修工事がおこなわれ、その際に河川敷地にかかった民地部分を分筆のうえ用地買収している。そのため、公図上に所有権登記名義人を落としていくと、河川区域の境界線が明確になる。（図-3参照）

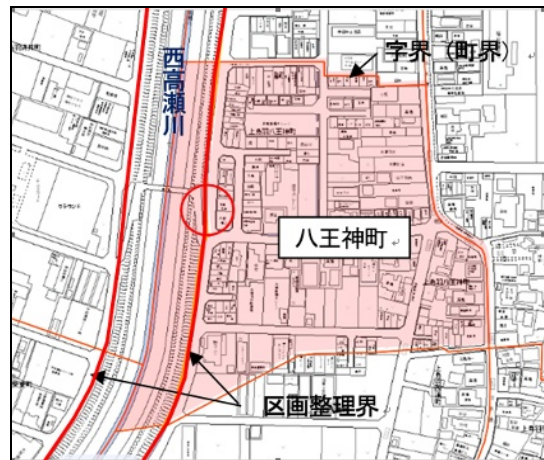
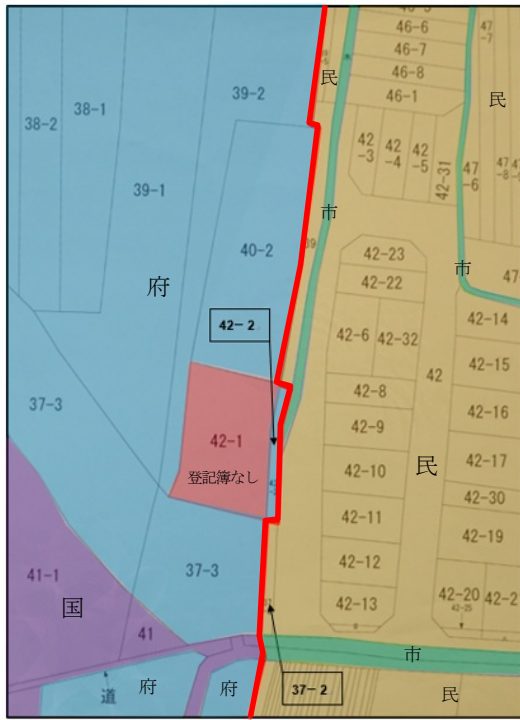


図-2 不突合部分の箇所図



- 凡例
- 河川境界＝区画整理界
  - 国有地
  - 京都市有地（譲与財産）
  - 京都府有地
  - 民有地
  - 有効な登記簿のない土地

図-3 不突合部分の公図

図-3を見ると、42番2の土地が京都府の所有権登記名義の河川敷地であるため、区画整理界は赤線のようにその部分だけが凹んだ形状となる。

また、登記簿上、42番1の土地（民地）は、42番への合筆により閉鎖されており、有効な登記簿は存在しない。このまま土地区画整理事業が完了すると、図-3の区画整理界より右側は、不動産登記法第14条第1項に規定される地図に置き換えられるため、公図の42番1の土地が登記簿不存在で残り、区画整理界も凹んだ形状で確定することになる。

### 3. 登記簿等の調査について

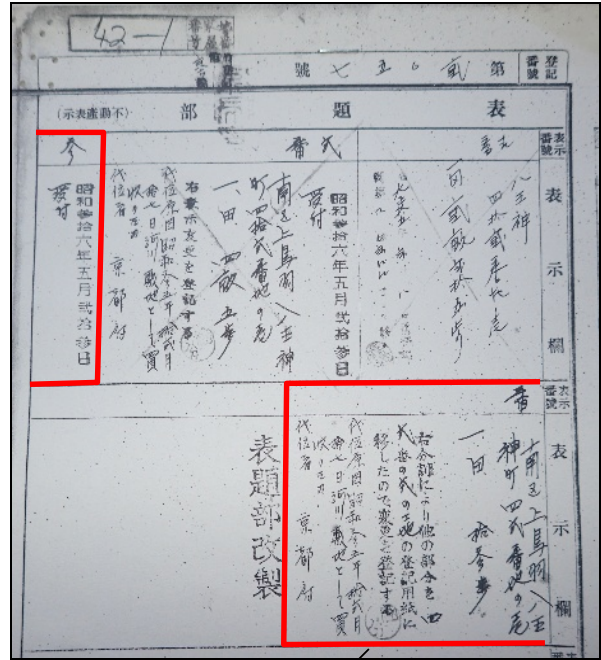
#### (1) 登記簿の調査について

42番2の登記簿の表題部には、昭和36年5月2日付で42番1から分筆された旨の記載がある。

そして、昭和40年6月に移記閉鎖された42番1の登記簿の表題部には、京都府が、昭和35年12月17日付で42番1の土地の一部を河川敷地として買収し、土地所有者に代位して分筆登記嘱託した旨の記載がある。

（図4参照）分筆登記は、原則として所有権登記名義人からでないと申請できないが、民法423条に基づき土

地の一部を買収した者は所有権登記名義人に代位して分筆申請することができる。



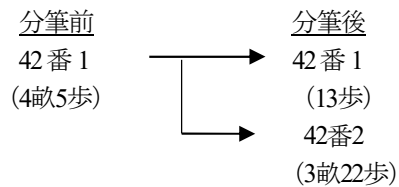
昭和三十六年五月貳拾参日  
受付  
南区上鳥羽八王  
神町四式番地の老  
一田 拾参歩

右分割により他の部分も四式番の式の土地の登記用紙に移したので変更を登記する  
移したため変更を登記する  
代位原因 昭和三十五年拾貳月拾七日 河川敷地として買収のため  
代位者 京都府

表題部改製

図-4 昭和40年6月に移記閉鎖された42番1の登記簿の表題部の表示

分筆前後の登記簿の地積は以下のとおりである。



ここで、歩は坪と同じ単位で、1歩は約3.3平方メートルである。地目が宅地又は鉱泉地の場合は坪が、それ以外の地目の場合は歩が用いられた。また、1畝は30歩であり、地積は分筆の前後で一致している。ただ、登記簿上の地籍は42番2が42番1より大きく、公図上の大きさは矛盾している。むしろ、地積の観点からは公図上の地番が反対の方が平仄が合う。

次に、42番1の登記簿が閉鎖されている原因であるが、42番の土地の登記簿に「昭和52年9月1日 42番1, 43番, 44番1, 44番2, 45番, 46番2を合筆」との記載があり、42番の土地に合筆されて閉鎖されたことが確認できた。

## (2) 公図の調査について

法務局で閲覧可能な公図には、コンピュータ化された現公図、マイラー公図、和紙公図の三種類がある。和紙公図は旧土地台帳付属地図で、昭和50年頃にマイラー化され、平成8年頃からは順次コンピュータ化されている。公図は分合筆に合わせて土地境界が加除され土地境界に変動が生じるが、和紙公図はマイラー化されてからは土地境界に変動がなく、マイラー公図はコンピュータ化されてから土地境界に変動がなく、それらを見比べることにより分合筆前の当時の土地境界を確認できる場合がある。

上記42番の土地に、42番1他5筆が合筆される前の状況が和紙公図により確認できないか調べた。しかし、和紙公図には既に合筆後の土地境界が示されており、さらに合筆後に住宅分譲と思われる分筆がおこなわれ、薄く境界線を消した跡が残るものの、合筆前の土地の形状を確認するのは難しい状況だった。

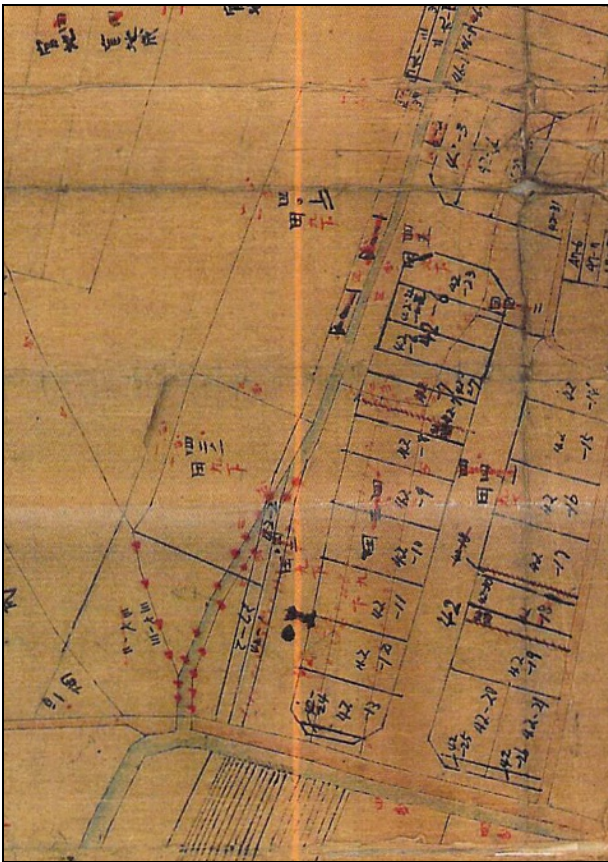


図-5 和紙公図（旧土地台帳付属地図）

## (3) 隣接する37番2と37番3についての調査

河川敷地の37番3は、37番2から分筆された土地である。

その意味では、42番1及び42番2と同様の関係だと言える。

隣接する37番2について閉鎖登記簿を調査すると、42番1と同様に、昭和36年7月6日受付で京都府の債権者代位により分筆登記がされていた。そして、分筆した37番3を京都府名義にしている。その場合の和紙公図での地番の取扱いを確認すると、和紙公図の「三七ノ二」に朱線が入れられ、「三七ノ三」に改められ、民地として残る37番2の土地に「37-2」が付されているのがわかる。

(図-6参照)

このことから、42番1と42番2の土地についても、本来は昭和36年の分筆のときに、「四二ノ一」に朱線を入れて「四二ノ二」に改め、「42-2」と記載されているのを「42-1」と記入すべきであったのではないかと推測される。



図-6 和紙公図（旧土地台帳付属地図）の拡大図

## 5. ここまでのまとめ

登記簿の調査から、42番1の土地はもともと民地だったが、昭和35年の一級河川高瀬川の改修工事に伴い、河川敷地にかかった一部を京都府が買収し、民地の所有者に代位して分筆登記の嘱託をおこない、分筆した42番2の土地を京都府名義に所有権移転している。42番1と42番2の地積の大小と位置関係を見比べ、さらに隣接する37番2と37番3の分筆に伴う公図上の処理を勘案すると、42番1と42番2は公図上、反対に地番が付番されていると推測できる。

しかし、ここで一つ疑問点があった。それは、42番の土地の登記簿に記載された「昭和52年9月1日 42番1, 43番, 44番1, 44番2, 45番, 46番2を合筆」である。

和紙公図では合筆前の土地の形状を容易に確認できないが、42番1が現公図に記載された土地だとすれば、合筆不可能な土地の合筆がおこなわれたことになる。土地の合筆については、不動産登記法41条に「合筆の登記の制限」の条項が置かれ、その第1項で、「相互に接続し

ていない土地の合筆の登記」は禁止されている。図-3を見ると、42番の土地（開発道路の形状をした土地）と42番1の土地の間には42番2の土地が挟まっており接続していない。法で禁止されている登記が昭和52年に実施されたとは考えにくいのである。

もし、この土地と合筆するのであれば、その前提として42番1と42番2を公図上入れ替える地図訂正をおこなうべきであり、それを無視した合筆を法務局がおこなったとは考えにくい。

その疑問点について法務局に相談すると、和紙公図の中に、「42-1」と記載し、上から朱で消された土地が存在するとの指摘があった。そして、42番との境界線を消した跡が見られる。（図-7参照）法務局の見解は、この土地と合筆したのだらうということであった。この土地と合筆したのであれば、合筆の接続条件は満たされることになる。

しかし、ここで新たな疑問が浮上することになる。和紙公図上で、なぜ「四二一」と「42-1」と表記された同じ地番の土地が存在しているのかという疑問である。



図-7 和紙公図（旧土地台帳付属地図）拡大

地図訂正をするにあたり、新たな問題が浮上したが、河川敷地として京都府が用地買収したのは、図-3の現公図上の42番1の土地なのは明らかであり、登記簿が存在しない土地となっている現状のまま、土地区画整理事業が終了すると後々問題が残ることになる。

## 6. 新たな資料の調査について

### (1) 旧土地台帳について

法務局には、登記簿とは別に土地台帳が保管されている。戦前、所得税が国税として税務署において徴収されていた時代に和紙公図である旧土地台帳付属地図とセットで税務署が所管していたものである。戦後、シャープ勧告により所得税が地方税になり、土地台帳事務が法務局に移管され、旧土地台帳及び旧土地台帳付属地図が法務局に引継がれた。

42番1の土地の土地台帳を見ると、「明治四十二年一月二十日 耕地整理認可」、「昭和五年六月二十五日 反別誤謬訂正」、「昭和五年六月三十日 地図訂正」という記載が確認できる。そして、地積更正（誤謬訂正）により反別（地積）が2畝25歩から4畝5歩になっている。（図-8参照）

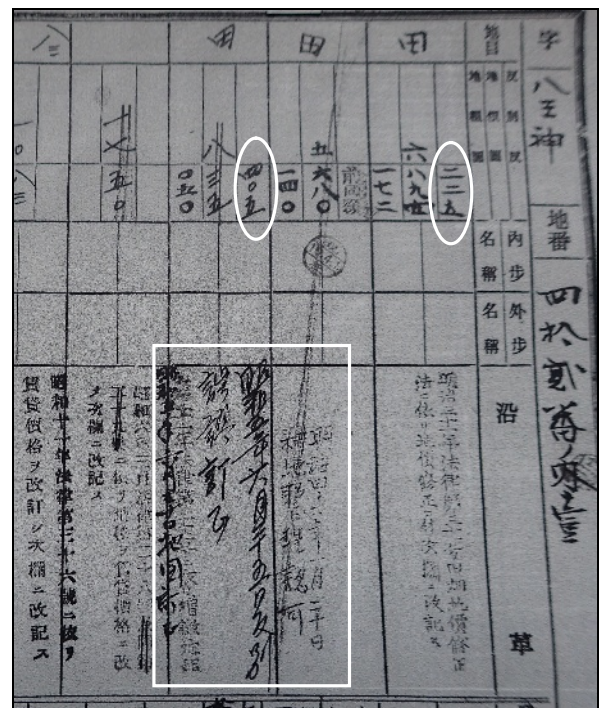


図-8 42番1の土地の旧土地台帳の一部

耕地整理事業とは、現行の土地改良事業の前身の事業であり、農地等を区画整理して、用排水の利便性を向上させたり、通路を整備して目的の水田等に他の水田等を通らずに作業に行けるようにする事業である。明治時代後期から戦前にかけて実施されているが、京都市南区上鳥羽地区の耕地整理事業に関する資料は残されていない。

あらためて図-7の和紙公図を見ると、水路の境界線等に赤い色で×マークが付され、境界線を消した痕跡とそれに伴う新たな境界線が確認できる。これは、耕地整理で水路を付け替えた痕跡ではないかと推察できる。そして、「42-1」と表記された土地が付け替えられた水路になっている。42番1の土地台帳では、地積更正及び地積更正がされているので、耕地整理により「42-

1」が創出され、「四二ノ一」といわゆる『めがね地』になったと考えるべきである。

土地に新たな地番が付されるのは、①土地が分筆され、分筆された土地に、本番に付番した地番が付される場合、②公有水面の埋め立てや公有水面からの土地の隆起等により新たに生じた土地に付番する場合、③土地区画整理事業、土地改良事業（耕地整理を含む）等により新たな土地が見出され、換地処分に伴い付番される場合、④地籍調査や法務局の14条地図作成業務等により地図が作成され、新たな土地が見出される場合、⑤払い下げられた無番地（脱落地等）に新たに地番が付される場合である。和紙公図上の「42-1」の土地が新たに生じ、付番された原因は、③の耕地整理の換地処分以外に考えられない。

## (2) 京都市所蔵の資料について

京都市には法務局の公図と似た古い図面が残っており、公共施設の境界明示の参考資料として利用している。それは土地台帳付属地図の副本と考えられている。

土地台帳付属地図は、明治時代、正本と副本が作成され、正本は府県庁郡役所（その後収税所から税務署へと引き継がれる。）に、副本は市町村役場に保管されていた。<sup>2)</sup> 戦後、正本の和紙公図は、法務局においてマイラー化されるまで分合筆の際に境界線の手入れがおこなわれたが、副本は市町村において必要でない資料となっている。

その資料は、境界線について分合筆に伴う手入れがされていないため、42番の土地の合筆前の土地の状況が明確になった。



図-9 京都市所蔵の旧土地台帳付属地図の副本資料  
(図中の落書きは、本市の道路境界明示の際の記載)

この資料を参考にして、和紙公図に昭和52年9月1日付けで42番に合筆される前の土地の境界線を落とすと、図-10の白線のようになる。白色の境界線は、和紙公図にうっすらと残った線をたどったものである。44番が44番1と44番2に（昭和44年5月31日付け）、46番が46番1と46番2に（昭和38年11月13日付け）それぞれ分筆されていることを考慮すると、昭和52年の合筆により広大な一筆地ができ、その後昭和53年にかけて42番21まで分筆して分譲されたことがわかる。42番の土地は、分譲住宅内の道路として残ることになったようである。

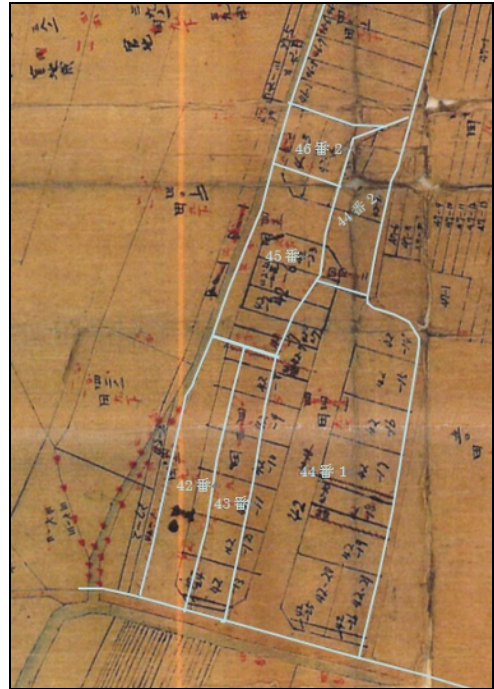


図-10 図-9を参考に、和紙公図に42番の合筆前の土地の形状及び地番を記載した資料

## 7. 法務局との協議について

法務局と現公図上の42番1の土地について、地番を42番2に変更する地図訂正の申出ができないか、以下の点を説明して協議した。

- (1) 42番2の土地は、京都府が河川敷地として42番1の土地の一部を買収し、昭和36年5月23日付けで債権者代位により分筆し、京都府名義に所有権移転した土地であること。
- (2) 42番1と42番2の土地は、公図上、地番が反対に付番されていると考えられる。両筆の地積と公図上における土地面積の大小を比較すると、それが裏付けできること。
- (3) 隣接する37番3の土地についても、42番2と同様に京都府が37番2の土地の一部を河川敷地として買収し、債権者代位により分筆した土地であるが、和紙公図上、「三七ノ二」の表記を朱で消し、「三七ノ三」とし、もう一方の土地を「37-2」としていること。42番2について

ては、和紙公図上で37番2と同じ処理がされるべきところ、それがなされなかったのではないかと考えられること。

(4) 42番1の土地は閉鎖されているが、それは昭和52年9月1日に42番の土地に合筆されたためである。合筆した42番1の土地は、和紙公図に「42-1」と記載され朱線で消された土地であり、現公図に残っている42番1の土地ではないこと。

(5) 合筆で閉鎖された「42-1」の土地については、42番1の土地の旧土地台帳を見ると、「明治四十二年一月二十日 耕地整理認可」、「昭和五年六月二十五日反別誤謬訂正」、「昭和五年六月三十日 地図訂正」なる記載が確認でき、「42-1」の土地は耕地整理により生じた土地ではないかと考えられること。

(6) 現在、一つの町界において同じ地番が複数付番されることはあり得ないが、明治時代には同じ地番が複数付される場合があること。(図-11 において、37-3が2筆存在する)

(7) 京都府に確認すると、現公図の42番1の土地は京都府の河川敷地の土地であるとの回答だったこと。

以上、法務局に説明し、地図訂正案を示した。

その結果、京都府の承諾書と以上の内容をまとめた疎明書を添付して地図訂正の申出をすれば42番2と42番1の地番を入れ替えることが可能とのことで、申出をおこない地図訂正が完了した。

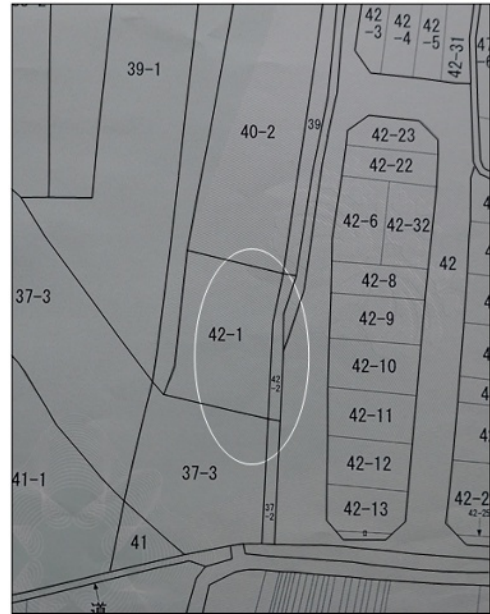
なお、地図訂正に伴い、42番2から42番1になった土地については、昭和52年9月1日の合筆登記で合筆されたという扱いになった。42番1の土地が2筆存在し、昭和52年9月1日の合筆登記で両筆とも42番に合筆されたという取扱いになる。(図-11参照)

## 8.おわりに

今回の地図訂正により、昭和36年の分筆登記の間違いを是正することができた。この結果、区画整理界は公図上凹んだ形状でなく真直ぐな直線になり、土地区画整理事業として整理ができた。また、河川管理敷地の不具合も解消された。今回は地図訂正ができたが、その後の土地及び権利の変動により地図訂正が難しくなるため、登記完了後の公図及び登記簿等の確認の必要性を痛感する。

なお、42番の土地については、図-9のとおり、今回の地図訂正により地積が増加することになるが、土地区画整理区域内の土地であるため、換地処分時に清算金で対処することになる。

### 【訂正前】



### 【訂正後】

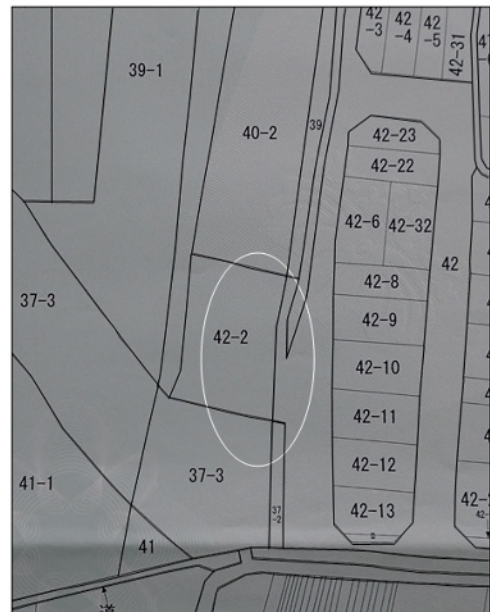


図-11 地図訂正前後の公図

### 【参考文献】

- 1) 友次英樹：新版 土地台帳の沿革と読み方，P77，日本加除出版，2002。
- 2) 寶金敏明：境界の理論と実務，P93，日本加除出版，2009。