

第Ⅰ章 総 則

Ⅰ－１ はじめに

本要領及び様式集は、札幌市の地図整備事業を円滑に執行するために、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 本要領は、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「登記等に係る業務」、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杭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、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こととする。

2 調整の方法

地図整備測量の結果、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。

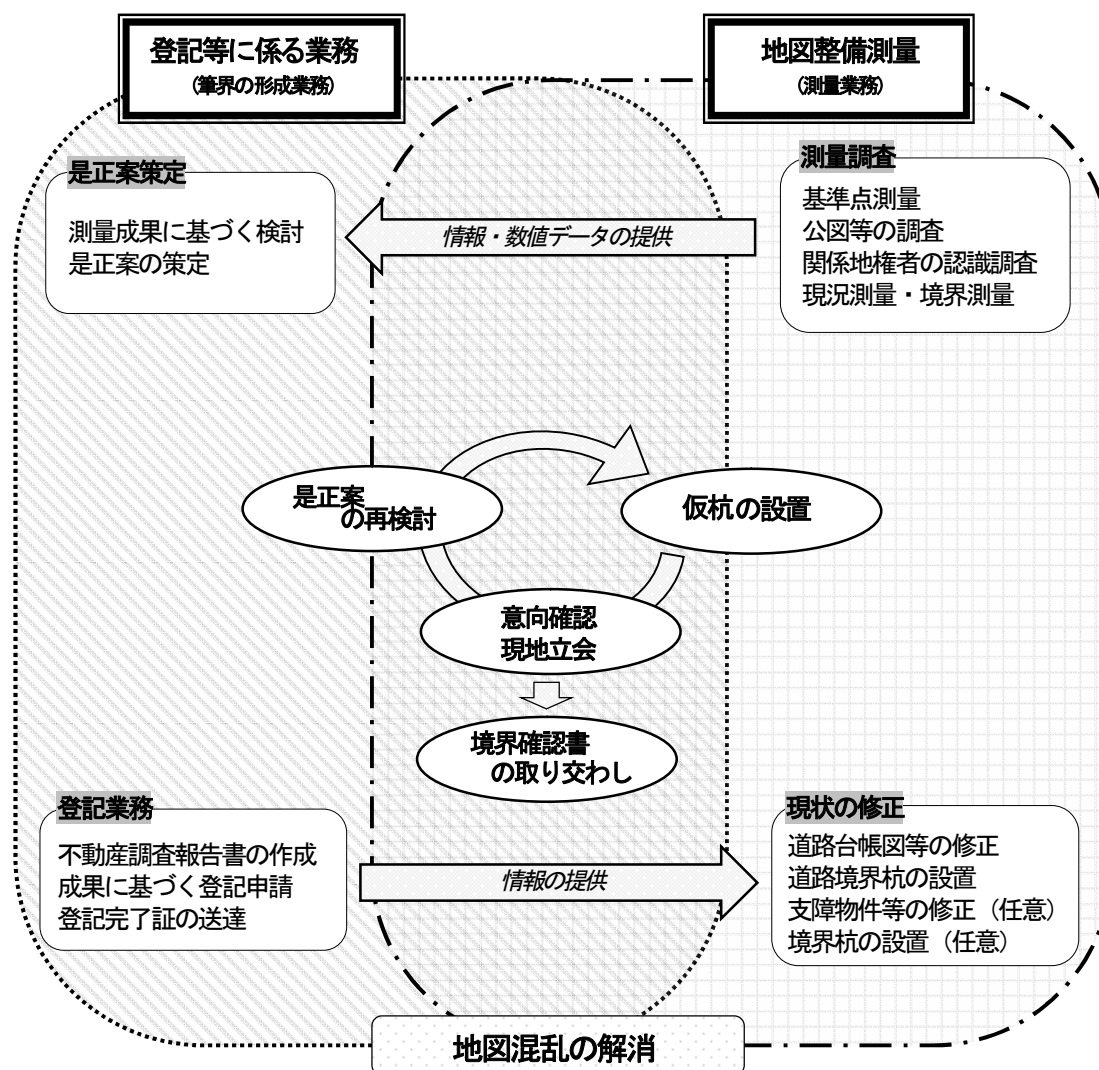
- (1) 対象地域の土地について、それぞれ登記された年代や目的又は測量精度が異なり、一様でない誤差が生じている場合。
- (2) 段階的に土地の細分化が行われ、それぞれの範囲で生じた誤差が隣接する範囲に影響を及ぼす場合。
- (3) 前記と同様の誤差があっても一定の占有期間を経過し、その間平穏無事に土地利用が図られ、客観的にも現況の占有界を動かしがたい状況である場合。

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
- (2) 登記所（法務局）
 - ・ 事業予定地区の選定
 - ・ 事業の全体工程
 - ・ 地図混乱解消の基本方針（案）の策定
 - ・ 関係者の承諾状況に応じた登記申請範囲の設定
 - ・ 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
 - ・ 道路台帳の記載事項等
 - ・ 道路の認定要望等
- (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
- (3) 建設局みどりの推進部みどりの管理課
 - ・ 公園用地の申請に関すること
- (4) 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
 - ・ 道路幅員の変更等
- (5) 各区土木部維持管理課
 - ・ 道路及び公園の維持管理上の諸問題
- (6) その他市有地の管理者
 - ・ 市有地に関する諸問題

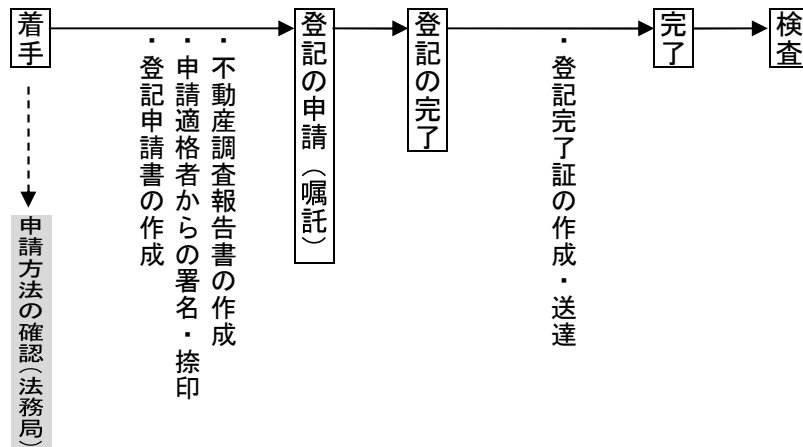
3 本市以外の公有地について協議が必要な機関

- (1) 財務省 北海道財務局
 - ・ 国有地等に関する諸問題
- (2) その他の機関（国道、河川、その他公有地の管理者）
 - ・ 国道、河川、その他公有地に関する諸問題

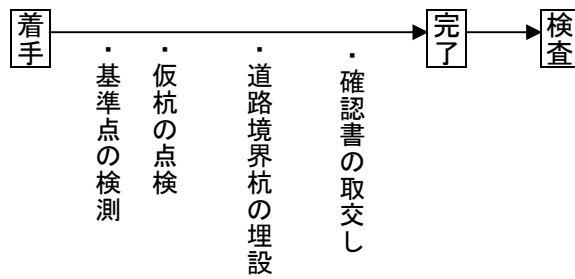
また、作業の進捗状況については、業務月報報告書（仕様書 様式 15）に業務月報（仕様書 様式 16）・業務日程表を添付し、毎月初めに担当職員へ報告することとし、やむを得ず作業が中断する場合又は進めることが困難な状況が生じた場合は、適宜担当職員に報告のうえ指示を受けること。



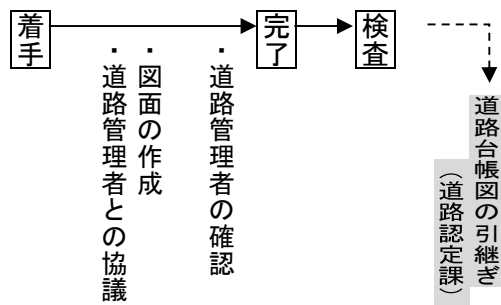
【① 登記の申請】



【② 道路境界杭の設置】



【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こと。

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、札幌市からのお知らせ（様式３号）とともに配布すること。

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４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 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

I－11 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、電子納品のCDとは別にCDを作成して納品すること。