

## 都市部における公図と現況のずれ公表システムQ&A

### 問1 公図とは何ですか。

1. 登記所には、土地の区画(筆界)を明確にするための資料として地図が備え付けられることになっています。公図は、地図が備え付けられるまでの間、「地図に準ずる図面」として地図に代わって備え付けられている図面で、土地の大まかな位置や形状を表すものです。
2. 公図の多くは、明治時代の地租改正に伴い作成されたもので、現況と大きく異なる場合もあります。

### 問2 何故公図が現況とずれているのですか。

1. 明治時代の技術では正確な測量が難しかったこともあり、また、徴税の参考資料として作成されたという背景もあり、現況とは必ずしも一致しないこともあります。
2. ただし、公図の他に土地の位置や形状を示す公的な資料がない地域では、土地の大まかな位置や形状を明らかにできる点で資料価値があるため現在も利用されています。
3. 現在、地籍調査という事業が実施され、公図を正確な地図へ置き換える作業が進められていますが、全国の都市部(DID)において正確な地図があると言える地域は19%に留まっています。(平成17年度末時点)

## 都市部における公図と現況のずれ公表システムQ&A

### 問3 公図と現況がずれているとはどういうことですか。

1. 国土交通省においては、市区町から収集した情報及び現地踏査を基に、公図の角の点に対応すると考えられる現地の点の位置を測量しています。

(都市再生街区基本調査については参考資料2を参照)

2. これらの点を基準として、できるだけ差が小さくなるように公図を置いたときの、公図と実測点とのかい離をここでは「ずれ」と呼んでいます。

3. この「ずれ」の値は、現在の公図が正しい地図を作るためにどの程度有用であるかの目安を示すものです。現地で測量した点は土地の所有者に筆界であることを確認した点ではありませんし、また、一筆ごとの土地それぞれについて公図とのずれを示す目的で作業をしたものでもありませんので、ご利用に当たってはご留意をお願いします。

### 問4 土地を取られる心配はないのですか。

1. 公図と現況がずれていても、単に公図が土地の区画(筆界)を明確にするための資料として十分な精度や正確性をもっていないものであることが明らかになるだけで、土地の所有権や筆界には一切の影響はありません。公図は、あくまで土地の大まかな位置や形状を知るための資料であり、これによって、所有権が左右されることはありません。

## 都市部における公図と現況のずれ公表システムQ&A

### 問5 何か問題があるのですか。

1. 公図と現況がずれているとしても、単にその公図が土地の区画(筆界)を明確にするための資料として十分な精度や正確性をもっていないものであることが明らかになるだけです。
2. ただし、現況とずれている公図しかない地域では、筆界に関する記録が十分に整備されていませんので、将来以下の様なトラブルが起こるかもしれません。
3. また、このような地区については過去の測量が正確でなかったために登記されている土地の面積(地積)が誤っていることがあり、土地の区画(筆界)を測量し直して正確な面積がはじめて明らかになる場合もあります。

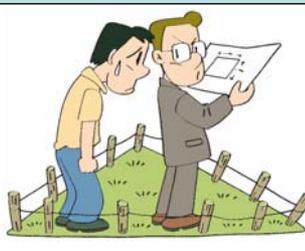
・・・公図が現況と一致していない地域では、将来こんなトラブルが起こるかもしれません・・・

#### 位置が分からず十分活用できない



土地の正確な位置が分からなければ間違った場所に塀や倉庫を建ててしまったり、隣地との境界争いになることがあります。

#### 土地の売買が容易にできない



隣地との境界確認が完了しないために思い通りの時期に売れなかったり、登記簿と実測の面積が異なり土地の売買が容易にできないことがあります。

#### 万一の災害時に復旧が困難になる



万一の災害(地震や土砂崩れ等)の後、元の土地の境界が分からないと復旧に時間がかかったり、元通りに戻せないことがあります。

#### 必要な公共事業がなかなか進まない



必要な公共事業でも計画を立てるのに時間がかかったり、用地買収に時間がかかって工事に取りかかれなかったりすることがあります。

## 都市部における公図と現況のずれ公表システムQ&A

問6 このようなトラブルを招かないためにはどうすれば良いのですか。

1. 境界をめぐるトラブルを招かないためには、隣人と確認の上で境界標を設け、その管理に留意するなど、日頃から境界を明らかにすることを心がけてください。機会があれば、隣人と立会いの上で正確な実測図を作成することもお勧めします。

2. また、法務局においては「筆界特定制度」を用意しています。この制度では、測量費用の自己負担は伴いますが、登記官により迅速かつ適正に土地の区画(筆界)の特定を受けることができます。詳細については最寄りの法務局にお問い合わせ下さい。

3. さらに、市町村により地籍調査事業が行われる場合には、関係地権者の立会いを経て、市町村の負担により正確な筆界の記録が作成されます。また、作成された地図は、これまでの公図に代えて、法務局において地図として備え付けられます。

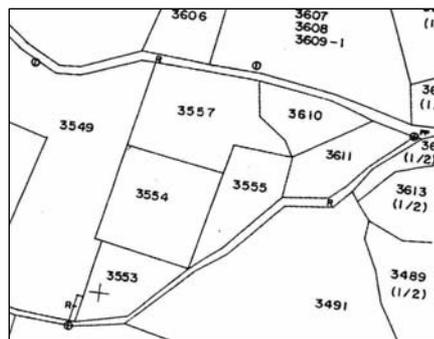
地籍調査に伴って住民に費用の負担は必要ありません。実施を希望される場合は、自治会、町内会などで話し合い、地域の声として市町村役場に相談されてはいかがでしょうか。

### 正確な地図を作るために地籍調査が実施されています

現況と一致していない公図だけでは必要な時に土地の境界を確認できるとは限りません。



地籍調査の記録によっていつでも正確な土地の境界を確認することができます。



公図と現況のずれを  
今回初めて公表