事務所通信

2019.11，12
合併号

松浦土地家屋調査士事務所

〒195-0073　東京都町田市薬師台2丁目19番地8
TEL：042-810-1134　　FAX:050-3737-7127
http://tochikaokum731.com/main/
E-mail: tochikaoku.matsu@gmail.com

歳時記

【冬至】
二十四節気の一つ。一年で最も日照時間が短くて翌日から日が長くなることから、昔は暦の起点とされていた。冬は植物が枯れ、動物も冬眠して食料の入手が困難であったことから冬至は「死に一番近い日」とも言われていた。強い香りは邪気を払うという考えからゆず湯で体を温めて無病息災を祈ったり、栄養価が高く、長期保存がきくかぼちゃを食べて寒い冬を乗り切っていた習慣が今も残っている。

今月の内容

【TOPICS】
登記所に備え付けられている図面について

【CHITCHAT】
GISの導入事例
～地方自治体におけるGISの利用～

TOPICS

図面

登記所に備え付けられている図面について

8月号から10月号まで地積測量図の変遷と精度について説明しました。この地積測量図（ちせきそくりょうず）は、一筆ないし数筆の土地の地積（面積）を法的に確定した図面をいいます。法律によって土地の表題登記、分筆の登記、地積更正の登記を登記所へ申請する際には必ず地積測量図を添付することになっています。よって地積測量図は登記所に保存されており、誰でも閲覧および写しの交付を請求することができます。

ただし登記所に備え付けられている情報には、土地と建物の謄本、地積測量図以外にもあります。今月号はその情報と利用方法について説明します。

1. 公図

公図は土地の境界や建物の位置を確定するための地図のことであり、「地図」と「地図に準ずる図面」の総称をいいます。

「地図」は不動産登記法の規定で作成された図面で、土地の面積や距離，形状，位置について正確性が高いものとなっています。図面の右上と左下に国が管理している座標値が記載され、境界を一定の誤差の範囲内で復元することができる図面です。

一方「地図に準ずる図面」は旧土地台帳施行細則第2条の規定で作成された図面で、「地図」が備え付けられるまでに置かれている図面で、明治期に行われた地租改正の時から現在まで保管されています。明治期のものは和紙に黒墨で書かれていましたが、時代が移るにしたがってマイラー（ポリエステルを加工したフィルム「マイラーフィルム」のこと）、法務局のサーバーといった電磁的記録へと図面を記録する媒体が変わっています。この図面の特徴は土地の大まかな位置と隣接地の状況を把握することができます。しかし、筆界点の位置と面積、土地の寸法については正確性が高いものではないため、図面によっては隣接地との接続ができず空白になっているもの、調査した土地の形が地図に準ずる図面と異なっているものなどがあります。

和紙で作成された地図に準ずる図面は、過去に何回も閲覧した結果、図面の損傷が激しくなってしまったため、現在は電磁的記録に変換して原本と一緒に保管しています。

2. 建物図面

建物図面とは、一棟ないし数棟の建物または区分建物の位置・形状等を示す図面をいいます。この図面は建物が建てられている場所を特定する調査をするときに、よく利用します。登記された建物が取り壊された場合、その建物がどこにあるのか現地調査する必要があります。その際、建物図面を用いて現地調査をして、取り壊された建物の場所を特定します。

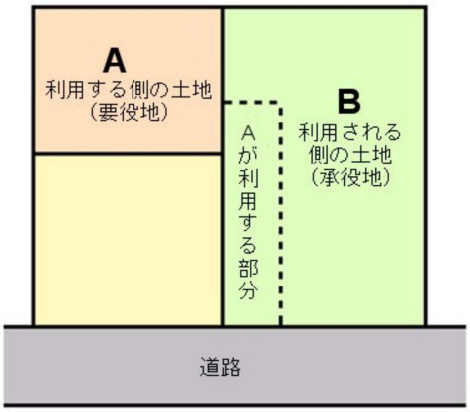
不動産登記法の規定では、建物を新築または増築・減築による登記申請をした場合、必ず申請書に添付しなければならない書類となっています。通常の場合、各階平面図とセットで作成されることが多いです。 建物図面は登記所に保存されており、誰でも閲覧および写しの交付を請求することができます。

3. 各階平面図

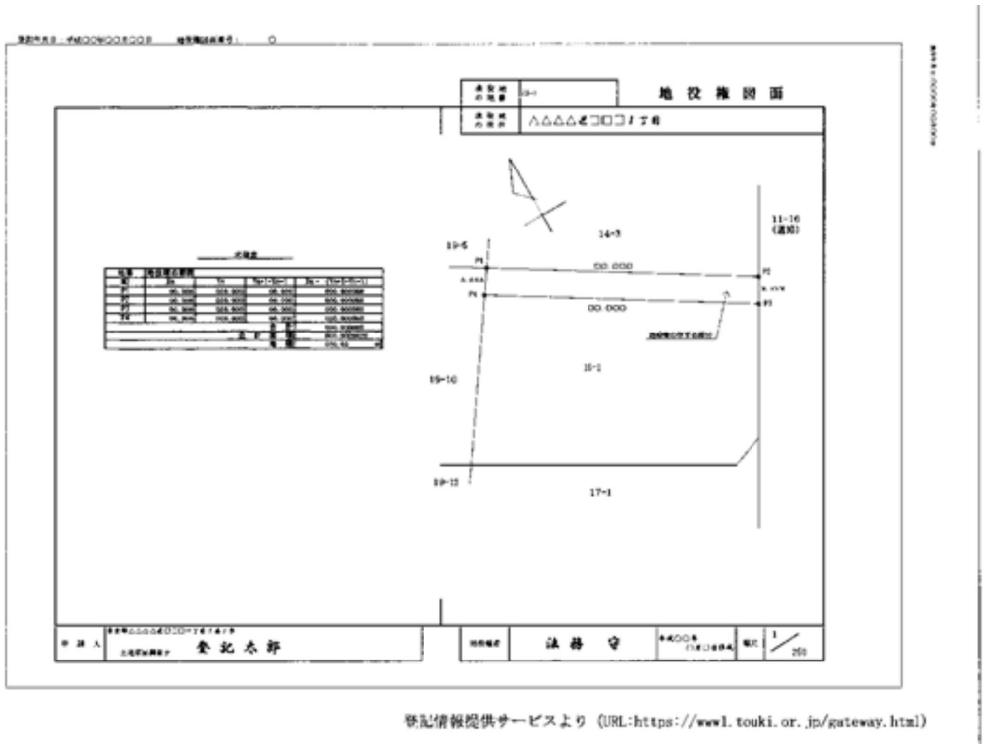
各階平面図（かくかいへいめんず）とは、一棟ないし数棟の建物または区分建物（ビル、マンションなど共有スペースがある建物）の不動産登記法上における各階の形状や床面積等が記載された図面をいいます。建物を新築した後、または各階の一部またはすべてに対して増築や減築した後に建物の登記を申請する場合は、必ず法務局へ各階平面図を納めなければいけません。よく各階平面図が使われるのは、増築または減築した建物に対して調査するときや建物の用途の種類、構造の種類を特定する調査するときによく用いられます。通常の場合、建物図面とセットで作成される場合が多いです。

4. 地役権図面

道路から奥まったところの住宅がある場合、道路にでるための通路を作ります。この通路が隣地に入り込んでいたということがあります。このとき他人が所有する土地を利用することによって利益を得ることができる側の土地(要役地)の所有者が地役権(設定行為で定めた目的に従い、他人の土地を自己の土地の便益に供する権利)を承役地(要役地所有者に利用される土地)の一部に設定します。



このような場合に、地役権が承役地のどの範囲に及ぶかを表している図面が地役権図面です。



登記情報提供サービスより (URL:https://www1.touki.or.jp/gateway.html)

この地役権図面は、土地の登記記録「乙区」に承役地の地役権設定の登記がされており、かつ承役地地役権が設定されている範囲が対象の土地の一部である場合に登記所で備え付けられます。対象の土地のすべてに承役地地役権が設定されている場合、地役権図面は備え付けられていないので注意が必要です。

以上、登記所に備え付けられている図面について説明しました。来年号ではまた別の項目について説明します。

CHITCHAT

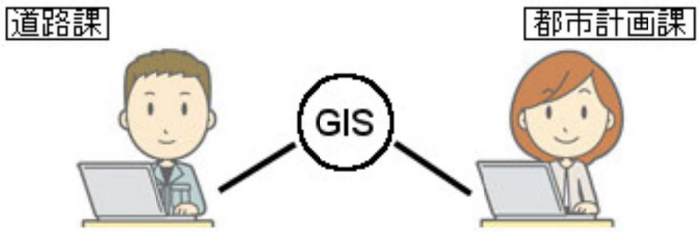
GIS

GISの導入事例　～地方自治体におけるGISの利用～

先月号では、活用事例としてカーナビゲーションで応用されていることについてお話しました。GISは生活に係るもので地図が必要とされる業務や生活者に情報を周知するのに地図が必要とする場合に大きな役割を果たしています。

自治体では、道路や上下水道などの管理や都市計画など業務で数多くの地図情報を扱っています。紙で管理していた時代は、業務によっては何十枚という地図情報がありました。管理内容に変更があればこの地図情報の山から該当箇所探して修正し、印刷して差し替えるという作業をしていました。それがGISを導入することによりパソコンの画面で該当箇所を表示してデータを修正するだけで、常に最新の地図情報を維持できるようになります。また各課でそれぞれ業務に関する地図情報を持っているので、複製した地図情報を持っている課があれば地図情報の修正をしたら連絡して差し替えていました。これもGISを横断的に共用できるようにすることで担当課が修正するだけで、情報が共有されるようになりました。自治体が扱う地図情報を電子化して、一元管理で横断的に庁内で共用する仕組みを統合型GISといいます。

岐阜県では平成13年に県域の統合型GISを整備するべく、情報センターを設立してシステムの整備を進めてきました。平成18年には県域統合型GISの運用を開始して、複数の部局が利用する地図データを各部局が共有できるようにしました。現在では、『県域統合型GISぎふ』のサイトを立ち上げて、県内市町村が開作成した地図を閲覧できるようにするとともに、岐阜県の共有空間データを提供やGISを使った道路や上下水道に関する業務支援サービスを行なっている。



統合型GISは岐阜県以外にも千葉県、茨城県、愛知県、岡山県など平成30年4月1日時点で23団体に導入され、市町村でも993団体が導入している。

このように自治体でもGISが活用されてきています。そして、GISは学校教育で地図を扱う教科「地理」でも使われ始めています。次回は学校でのGISの利用についてお話します。

編集後記

今年もあと半月となりました。皆様は今年はいかがだったでしょうか。自分としては事務所通信を毎月発行したかったのですが、11月は泊りの出張続きで時間がとれず12月号との合併号となりました。1月からは年度末となり忙しい日々を過ごしますが、事務所通信を毎月発行できるよう頑張ります。今年も事務所通信をご覧いただき、ありがとうございました。

今月の表紙：パンジー

花びらに濃い紫の模様があるのが特徴で、江戸時代末期にオランダから日本に渡来。花が人の顔に似て、少し前かがみに咲く様子が物思いに沈む人に見えることから、フランス語の「パンセ（思索・物思い）」にちんなんで名付けられた。