

土地家屋調査士

2011

さっぽろ

札幌調

No.231



土地家屋調査士制度制定60周年・表示登記制度創設50年

ほっかいどう地図・境界シンポジウム 2011 Part 10

元東京法務局長 寶金敏明 (駿河台大学法科大学院教授 弁護士)



札幌土地家屋調査士会

ファイル管理

顧客管理

受託・事件
管理

登記申請書
作成

不動産調査報告書作成プログラムが新登場!

(オプション)

添付書類
作成

オンライン
申請

簡単入力
機能

外字作成
&登録

新オンライン
申請対応!

TREND REGIC

土地家屋調査士事務支援システム【トレンド レジック 2012】

地区別、年別に自動分類



●目的の受託データを楽々
ピックアップ

とにかく選ぶだけ、入力ミス削減



●住所や地目など徹底的に
キー入力排除!
さらに同じ項目の入力は
一度だけ!

甲号から乙号まで簡単申請



●事件毎に
全てのファイルを保管

署名状況も一目瞭然

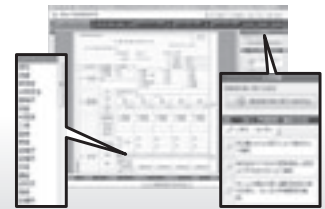


●書面とオンライン申請の
2重管理の心配なし
●添付書類の作成もデータ
連動で手間なし
●外字も簡単

不動産調査報告書も楽々



- 様式に入力するイメージで
- 入力済情報から連動
- リスト選択や良く使う文言の登録利用
- 「登記情報提供サービス」取得情報の活用
- BLUETREND XAの測量情報取込
- EXCEL、PDF形式で出力可能



※不動産調査報告書作成プログラムはオプションです。

「TREND REGIC 2012」は、2011年1月に法務省が実施した「登記・供託オンライン申請システム最終確認テスト」*に合格しています。

*2011年1月に法務省が実施した「登記・供託オンライン申請システム最終確認テスト」は、民間事業者製ソフトウェアを使用して「登記・供託オンライン申請システム」が正常動作することを確認することを目的とするものであり、民間事業者製ソフトウェアの正常動作の確認を目的とするものではありません。

福井コンピュータ株式会社

www.fukuicompu.co.jp

■札幌営業所 / 〒003-0825 札幌市白石区菊水元町5条1-9 TEL.011-874-0005・FAX.011-874-0006
 ■営業拠点 / 札幌・青森・盛岡・仙台・郡山・長野・新潟・埼玉・高崎・宇都宮・水戸・千葉・東京・立川・横浜・静岡・名古屋・岐阜・富山・福井・
 京都・大阪・阪和・神戸・岡山・高松・松山・広島・山口・福岡・大分・長崎・熊本・宮崎・鹿児島・沖縄

福井コンピュータホームページにて
動画を公開中!!

●詳しくは

福井コンピュータ

検索

※TREND REGIC製品ページをご覧ください。

目次

土地家屋調査士
さっぽろ

2011
札幌 No. 231

- 2 民事法務行政～最近の動向～
札幌法務局長 亀田 哲
- 4 「夢のある土地家屋調査士制度」
札幌土地家屋調査士会会長 桑田 毅
- 5 政治連盟から
札幌土地家屋調査士政治連盟会長 阿部 重雄
- 6 土地家屋調査士制度制定60周年・表示登記制度創設50年
ほっかいどう地図・境界シンポジウム2011 Part10
「地籍 その未来を探る」～「地籍」の将来と土地家屋調査士～
基調講演「境界の理論と実務」
元東京法務局長（駿河台大学法科大学院教授 弁護士） 寶金 敏明
- パネルディスカッション 「地籍」の将来と土地家屋調査士
パネリスト
元東京法務局長 寶金 敏明
日本土地家屋調査士会連合会 名誉会長 西本 孔昭
札幌法務局 不動産登記部門 総括表示登記専門官 大場 公夫
日本土地家屋調査士会連合会 北海道ブロック協議会 会長 旭川土地家屋調査士会 会長 山谷 正幸
コーディネーター 日本土地家屋調査士会連合会 常任理事 札幌土地家屋調査士会 副会長 大場 英彦
- 33 特別寄稿 私的将来構想
『居住福祉法学』なる用語に接しての一考察
～「縦割り行政」の谷間にある人々の救済における
「土」業の役割の観点から～
日本土地家屋調査士会連合会 名誉会長 西本 孔昭
- 39 不動産登記法第14条地図作成業務について
（社）札幌公共嘱託登記土地家屋調査士協会 業務部理事 阿部 和義
- 42 私見「北海道における筆界特定の一事例」
札幌土地家屋調査士会筆界調査委員 渡邊 和一
- 46 被災地を訪ねて
札幌東部支部 室田 尚人
- 49 2011年寄附講座を終えて
岩見沢支部 小西 泰人
- 50 札幌青年司法書士会・札幌土地家屋調査士
青調会共催無料登記相談会について
札幌土地家屋調査士青調会会長 中島 宗敬
- 52 事務局からごあいさつ
- 編集後記



スタちゃん



民事法務行政～最近の動向～

札幌法務局長

亀田 哲

本年4月に札幌市民の一員に加えられ、早いもので既に半年以上が過ぎ、今年も初雪の便りを聞く季節となりました。この間、札幌土地家屋調査士会及び会員の皆様には、民事法務行政、とりわけ、不動産の表示に関する登記制度の適正かつ円滑な運営に御協力をいただき、このことに対しまして、まず感謝申し上げます。

ここ数年来、法務局は、大きな変革を遂げてきました。100年ぶりの不動産登記法全面改正に象徴される一群の法令改正、より安定的で高機能の新登記情報システムへのバージョンアップや地図情報システムの完全運用、さらには、審査体制・審査機能の充実強化など、法令制度面、システム面、組織体制面の各次元における変革が併行的に進められてきました。これら各次元の諸変革が併行したここ数年の状況は、近代的な登記制度を確立した明治の変革期、そして、司法府から行政府に移行した終戦直後の変革期に匹敵するほどの、質的にも量的にも大きな変革期であったのではないかと、その意味では、民事法務行政史上、明治の『第1の変革期』、昭和の『第2の変革期』に次ぐ『第3の変革期』と言ってもよいのではないかと、常々思っています。

いずれにせよ、私ども札幌法務局は、大きな変革を経た新しい法務局を私法秩序の維持と権利保護のために最大限に機能させるべく、これからも、種々の事業に積極的に取り組んで参りますので、今後とも、よろしく願いいたします。

では、具体的に、法務局がどのような事業をどのように展開しているのか等について、その現状を若干御紹介したいと思います。

(1) まず、**登記所備付地図作成作業**についてです。

「都市再生の円滑な推進には、土地の境界、面積等の地籍を整備することが不可欠であることにかんがみ、国において、全国の都市部における登記所備付地図の整備事業を強力に推進する。」平成15年6月に都市再生本部において決定された「民活と各省連携による地籍整備の推進」の一文

ですが、このいわゆる『平成地籍整備の方針』に基づき、札幌法務局も、目下、都市部を対象として、登記所備付地図の作成作業に鋭意取り組んでいます。

これまで、平成15年度と平成16年度には札幌市の西区福井地区、平成18年度と平成19年度には手稲区手稲駅前地区において、それぞれ作成作業を実施した後、平成20年度には札幌市外の千歳市千歳駅前地区において実施し、平成21年度は再び札幌市の北区地下鉄麻生駅前地区、昨年度は北区新琴似地区において、それぞれ作成作業を実施しました。今年度も、南区澄川第1地区(0.39平方km)を対象とする登記所備付地図作成作業が進行中であります。

先日、東京のモノレールに乗っていましたが、“地図に残る仕事”という某企業の宣伝文句が目に入ってきました。この物言いに倣うとすれば、さしずめ登記所備付地図作成作業は、“地図に残す仕事”と言えるかもしれません。今後とも、皆様の御協力を得ながら、作業の成果を正確に地図に残すべく、全力を傾注していきたいと考えています。

(2) 次に、**筆界特定制度**についてです。

筆界特定制度は、平成18年1月に創設されて以来、5年が経過し、本年8月末までの全国の筆界特定申請件数累計は、14,000件を超えるに至っています。

土地家屋調査士の皆様には、筆界調査委員として、あるいは、筆界特定申請代理人として、御尽力をいただいておりますが、筆界特定の過程においては、ときに開拓期にさかのぼる古地図を参照したり、ときに境界標を掘り起こしたりということ、筆界を特定するということは“土に埋もれた宝物さがし”のようなものなどと、いつも興味深く調査関係文書を拝見しています。

札幌法務局管内においては、なおも潜在的な筆界特定制度に係る需要が多数あると思われます。また、筆界特定制度がより利便性の高いものとなるためには、土地家屋調査士会ADR「さっぽろ

境界問題解決センター」との連携を深める必要もあります。今後とも、皆様と連携しつつ、筆界特定制度の発展に努めていきたいと考えています。

(3) 三つ目は、**地図情報システム**についてです。

御承知のとおり、登記事務のコンピュータ化については既に完全運用を果たし、かつ、昨年度、より安定的で高機能の新システムへのバージョンアップを完了したところですが、平成18年8月の水戸地方法務局への導入を嚆矢とする地図情報システムも、札幌法務局を含め全国の登記所において運用を開始しています。

また、地図情報システムの導入前に登記所に提出され、登記所に保管されている土地所在図、地積測量図、地役権図面、建物図面及び各階平面図、これらのいわゆる「各種図面」につきましても、地図情報システムへの入力作業が行われています。本年度末には入力作業が終わる予定であり、今後、地図・各種図面の交換サービスやオンライン請求サービスが更に拡大していくこととなります。

(4) 最後は、お願いをも兼ねて、**オンライン申請の利用促進**についてです。

法務省では、オンライン申請の利用促進に向け、種々の施策を講じているところですが、その一つとして、本年2月14日から、新しい「登記・供託オンライン申請システム」の運用を開始しました。これにより、これまでと比較して処理能力に優れ、拡張性も確保されたシステムの下、例えば、インターネットで簡単に証明書を請求することが可能となっています。

また、本年4月から、登記事項証明書をオンラインで請求した場合の手数料は、通常の窓口請求に係る手数料より低額の570円とされたところですが、その際、「オンラインで請求した登記事項証明書の窓口での交付」というメニューを新たに加え、かつ、この場合の手数料を更に低額の550円とするなどの措置をとっています。

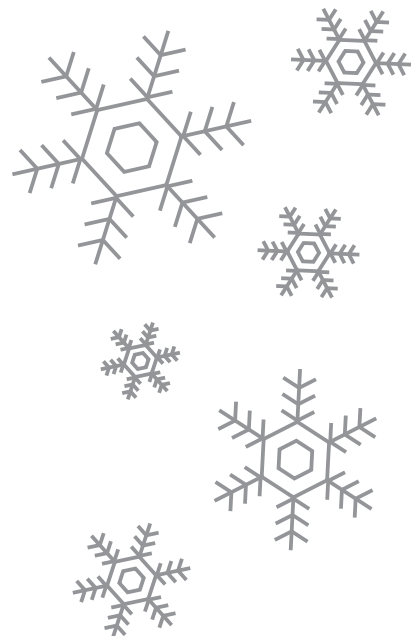
これからも、皆様の御意見、御要望等をお聞きしながら、オンライン申請の利用促進に努めていきたいと考えています。

本年3月11日に発生した東日本大震災から半年以上の歳月が経過しました。多くの尊い人命が失われ、今なお避難生活を余儀なくされている方々がたくさんおられます。そして、表示登記の分野に関して申しますと、倒壊した家屋の滅失登記、筆界の確認、地図の修正等々、被災地域において、その需要と期待がますます高まっています。

このような被災地域における需要と期待を含め、表示登記の分野に関して各方面から託された責務を

果たすためには、表示に関する登記の専門家である皆様の御理解と御協力が不可欠のものであることはいうまでもありません。

私ども札幌法務局は、これからも積極的に諸事業を展開していく所存でありますので、札幌土地家屋調査士会及び会員の皆様には、引き続き御支援のほど、よろしく申し上げます。





「夢のある土地家屋調査士制度」

札幌土地家屋調査士会会長

桑 田 毅

平成23年5月27日札幌土地家屋調査士会第60回定時総会において、新しく会長に選任されました札幌東部支部所属の桑田毅です。

土地家屋調査士は昨年、土地家屋調査士法（昭和25年7月31日法律第228号）の制度制定から60年、また表示登記制度創設50年という節目の年を迎え、同法の目的である不動産に係る国民の権利の明確化に寄与してきた所であります。

今後も業務の適正を図ることにより、不動産の表示に関する登記手続きの円滑な実施に資し、今まで以上に社会に必要とされ尊敬される資格者を目指さなければなりません。

近年は司法制度改革をはじめとするさまざまな制度の改革、またいわゆる電子政府の推進による不動産登記法、土地家屋調査士法等一連の改正により、我々の業務を取り巻く環境は大きく変化し続けています。

また「地域主権大綱戦略会議」における国の出先機関の原則廃止論については、土地家屋調査士政治連盟による超党派での呼びかけによる政治家のご尽力もあり法務局及び地方法務局はその議論からは除外される方向にある旨伺っておりますが、決定したわけではなく今後も注視してゆく必要があります。

札幌土地家屋調査士会においても札幌土地家屋調査士政治連盟と連携し、北海道ブロック協議会（道内四会）からとして北海道議会議長あて同趣旨の要望書の提出を行いました。

土地家屋調査士はかつてない大きな変化の中でも、常に日々研鑽しその職責を果たしていかなければなりません。

そのための会員研修は従来も本会の学術顧問である北海道大学教授や札幌弁護士会所属の弁護士による民法講座や札幌法務局登記官による業務研修等を始め多岐にわたる内容について行ってまいりましたが、今後はさらに時代の変化にも即応できる研修、

より専門性の高い分野の研修も幅広く行ってまいります。

さらに、いわゆるADR（裁判外紛争解決制度）基本法に基づいた札幌弁護士会との協働による「さっぽろ境界問題解決センター」としての境界ADRの運営や、筆界特定制度における筆界調査委員および同申請代理人としての業務においても、隣接法律専門職としての高い職業倫理を持って引続き今後も運営、協力してまいります。

また本年度は会長、副会長による会員の事務所への訪問を行っております。

これは少人数の役員のみでは、300余名の会員の皆様の考えを充分反映させることは困難であり、会員にとってより身近な本会となるために皆様の事務所を訪ね、本会への要望や業務に関する意見・提案等を直接お聞きし、今後の会務運営に役立てたいと考えています。

さて、土地家屋調査士が資格者としてその目的を果たしていくためには、会員個々の事務所経営の安定が重要であり、適正な業務による職能の提供とそれに伴う適正な報酬の確立を目指し、将来に夢のある土地家屋調査士制度の構築を目指してまいります。日本土地家屋調査士会連合会、同北海道ブロック協議会、札幌公共嘱託登記土地家屋調査士協会、札幌土地家屋調査士政治連盟の皆様とも協力し、所期の目的のために役員一同全力で努力してまいりますので、会員の皆様のご協力をお願いし御挨拶いたします。



政治連盟から

札幌土地家屋調査士政治連盟会長

阿部重雄

我々の回りを見ると、政治の世界と直接に関わることは少なく、政治判断や政治が決定することについてなんとなく距離を置くような、たとえば劇場の観客としてその進行や模様をぼんやりながめている第三者の立場でいるのがごく一般的である。しかしある時に、政治課題としてマスコミが流行（はやり）のテーマを大きく取り上げた時には選挙への関心が高くなり、争点がはっきりしない時はおおむね低調である。観客がいつのまにか当事者となり、テーマを身近に感じ選挙にはめったに行かない人までも積極的な投票行動に駆り立てることがある。政治意識としてこれはこれで理解できる。

わが制度にふりかえて考えてみたい。土地家屋調査士制度に生活の根拠をおいている我々にとって制度に関する政治環境の変化を傍観などは絶対に出来ない。特別に注視していなければならない。取り巻く変化への対応を怠ることはすべてあなた任せで近い将来はその日になってみないと分からないと言うのと同じ。これではあまりにも無責任でのんきすぎるのではないか。政治連盟に限らず、会の組織力が弱くなり、組織の活動パワーが落ちたりすると制度の存亡に関わる政治テーマが時の勢いで瞬間的にそして一気に決着をつけられてしまう恐れがある。一般的と断るが、物事の是非はともかく、反発や抵抗のないもの、マスコミなどに取り上げられないケースは、静かに外堀を埋められ、もしくは圧倒的な力関係で押しきられ、最後は雲散霧消の結果なることを過去の事例は示している。

政治連盟の存在理由については調査士会が標榜する制度の発展について政治の世界での役割を担うことである。日調連や調査士会自体は政治活動ができないために各会に政治連盟、そして全調政連を設立して側面から調査士制度を支援することを目的としてきた。11年が経過した。当初は政権与党だった自民党、公明党の議員連盟との関係が後援会組織と誤解を受けたのも事実である。しかし、政権交代が予想されるころから民主党からの申し入れもあり民主党の議員連盟と制度についての勉強会を重ねてきた。民主党の議員連盟の会長は何度も札幌会を訪問

された「前田武志 国土交通大臣」である、制度について様々な要望を聞いて頂いている。全調政連、日調連が党派を超えて制度の理解を求めてきた成果は少しずつ現れている。国が定める競争入札の参加資格を調査士に限定したケースが増え、登記を前提と調査測量は調査士業務だという認識も国レベルで一般的になりつつある。

おわりに、制度の発展には会員の意識向上や推進を担う執行部メンバーの品格・素養が求められ、共通の目的と共通の意思の確認、規範の存在が当然である。堺屋太一氏はこの規範について「倫理と美意識の共通性である。ある行為またはそれが生んだ結果を、善か悪か、組織には一致した認識と評価が存在しなければならない。この共通の倫理観と美意識の存在こそが、組織の特徴であり、単なる集団や群れと組織とを区別する重要なポイントである。」（組織の盛衰 PHP研究所）

これらの要素や規範を保てない組織はそれなりの将来が待っている。制度の将来は会員が自らの手で育み発展させるという強い意志が必要である。すべてはここに集約される。



土地家屋調査士制度制定60周年・表示登記制度創設50年

ほっかいどう地図・境界シンポジウム2011 Part10

「地籍 その未来を探る」

～「地籍」の将来と土地家屋調査士～

平成23年2月26日（土）13：00～17：00

札幌プリンスホテル パミール館

日本土地家屋調査士会連合会北海道ブロック協議会（札幌土地家屋調査士会、函館土地家屋調査士会、旭川土地家屋調査士会、釧路土地家屋調査士会の四会による北海道内の土地家屋調査士会）が主催し、札幌法務局、北海道、札幌市、日本土地家屋調査士会連合会、札幌公共嘱託登記土地家屋調査士協会からの後援を得て、北海道ブロック公共嘱託登記土地家屋調査士協会連絡協議会（北公連）との協賛による「ほっかいどう地図・境界シンポジウム」が、平成22年度末の2月に札幌プリンスホテルで開催された。

平成14年2月15日、早稲田大学山野日章夫教授をお迎えし始まったこのシンポジウムは、毎年この時期に、北海道をはじめとする全道の自治体の地籍に関与される皆さまをはじめ、札幌法務局管内の全道法務局の関係者の方々をお迎えし、多面にわたる角度からの地図・境界に関するシンポジウムを続けてきた。今回で10年目を迎え、そのなかでは、現在、早稲田大学の鎌田薫総長をはじめとし、地理空間情報に関する分野から東京大学柴崎亮介教授、奈良大学確井照子教授を、法律学に関する分野では、北海道大学松久三四彦教授と、各分野で日本を代表される著名な方々を講師としてお迎えし、真近で、ご講演を聴講できる機会は、北海道の土地家屋調査士にとっても非常に貴重な機会であります。

当日は、定刻、札幌土地家屋調査士会 佐藤彰宣副会長の司会により、日本土地家屋調査士会連合会北海道ブロック協議会 上山和夫副会長（札幌土地家屋調査士会会長）の開会宣言により開会した。

主催者代表挨拶

日本土地家屋調査士会連合会北海道ブロック協議会会長 山谷正幸（旭川土地家屋調査士会会長）

会場の皆様、お集まりいただきましてありがとうございます。こんにちは、ようこそ。「ほっかいどう地図・境界シンポジウムPart10」にお出でいただきましてありがとうございます。このように大勢の方々に会場にお運びいただき御礼申し上げます。2002年に『まちづくりの基本「地籍」を考える』と

題して発信したこのシンポジウムも10回目を数えました。これもひとえにご参加いただいた多くの方々の支えの賜物と深く感謝申し上げます。

本日は「境界の理論と実務」や「里道・水路・海浜～長狭物の所有と管理～」などの著書で、境界の理論に大変お詳しい元東京法務局長 寶金敏明先生と日本土地家屋調査士会連合会名誉会長で、不動産登記法改正時、連合会長として調査士会型ADRの設立に尽力された西本孔明氏のご両名にお越しいただき、筆界の理論についてのご講演と討論を企画しました。さらに札幌法務局の大場総括表示登記専門官が長年法第14条地図関係を担当されておりますし、筆界特定制度についても実務面からのお話しをいただけると思っております。

土地の境界には大きく分けて、筆界と所有権界があると言われております。この両方がなぜ生まれたのかなど、明治時代に遡って密接に関係する歴史を掘り下げてみるのが大事かと思われまします。またこうして筆界、境界が生まれますと隣人間にその境界を巡るトラブルが発生することも蓋うにしております。これは個人間に限りません。私の記憶に残るものとしましては筑波山の境界問題が有名で、最高裁での判決確定後、筑波山神社境内に山頂裁判の記録と境界確定を記した筑波山山頂境界確定記念碑があるようですが、実は北海道にもあるようです。境界を示す北海道の地図は後ほどポスターセッションで説明しますが、安定したイメージがあります。しかし近頃報道された新聞記事によりますと、市町村境界には多くの未解決な場所があるそうです。地図の精度を上げることにより筆界を安定したものにすることが必要ですが、そのためにはまず民有地間や官民有地間の筆界を明確にすることが必要不可欠だと思われまします。

私たち土地家屋調査士は法務省で推進している法第14条による地図の作成でその実務に携わっているところですし、国土調査による地籍図や地積測量図といった身近なところでも私たちを含め多くの方々が地図作成に関係しております。このように地図を完成するためには、境界・筆界の理論と実態を知っていただく絶好の機会と思われましますので最後までご

清聴いただきますよう希望して主催者の挨拶とさせていただきます。ありがとうございます。

来賓挨拶

日本土地家屋調査士会連合会 副会長志野忠司

皆さん、こんにちは。土地家屋調査士制度60周年、表示登記制度50年、そして10回目のシンポジウム、本当におめでとうございます。実は私は本日、個人で出席させていただいたわけですが、挨拶の機会を与えていただきましてありがとうございます。奈良会長をしておりました時から毎回このシンポジウムのご案内を戴いておりまして、一度は出席させていただきたいと思いつながらなかなか実現していませんでしたが、ようやく今回夢が実現したわけです。

一昨日東京を出発いたしました。函館経由でずつと陸路でこちらまで参りました。北海道の雄大さ、そして自然の厳しさをつくづく体験させていただいたわけでございます。

私は本日、個人として勉強させていただきに参りましたので、しっかり勉強させていただこうと思っておりますが、副会長ということでご紹介いただきましたので、いろいろと連合会からご報告しなければいけないことがあるわけですが、時間の関係もありますので一つだけ皆さんにご報告しておきたいと思っております。今日も皆さんの所に届いているようでございますけれども、札幌の上山会長にご提案いただきました、土地家屋調査士を主人公としたテレビドラマということで、ついにこれが実現いたしました。3月19日の午後9時からテレビ朝日系のチャンネルで、ほぼ全国に放送されるということになっております。本当に良いご提案をいただいて、そしてまた全国の皆さんの力強いご協力があったからこそ実現できたのだと思っております。

今後とも北海道ブロックの四会の皆さんにしっかりとご活躍いただいて会と会員の皆さんのご発展を心よりお祈りして簡単でございますがご挨拶とさせていただきます。どうもありがとうございました。

基調講演

「境界の理論と実務」



元東京法務局長（駿河台大学法科大学院教授 弁護士）

寶 金 敏 明

はじめに

只今、ご紹介をいただきました寶金でございます。札幌は、勤務して最も好きな土地の一つでありまして、こちらに呼ばれるというのを大変光栄に思っております。といいながらも、なんで、私が、札幌に呼ばれるのだろう、というふうに思いました。なぜかという、私が、札幌に二年間勤務していて、境界確定訴訟は、一件しかなかったのです。

その一件も、自衛隊の土地を、明らかにゴルフ場が占拠していたということで、ゴルフ場が、バンカー用地として自衛隊の広大な土地の一部を、ちょっと占拠していたという事案で、明々白々に侵害しているという法律的には面白くも何ともない事案が、一件あっただけです。

とにかく北海道というのは、本州の他の土地と違って、私の話のネタになるような問題は、ほとんどないということであったわけです。何が、問題なの

か、ということを経験していろいろと聞いたのですが、よく分からないままに、今日、また少し打ち合わせをさせていただきまして、その結果、お手元にレジュメを一応用意させていただいているのですが、その中に、話しても意味のないこともあるかもしれない、それ以外に話さなければいけないこともあるということが分かりましたので、ほとんどレジュメを無視する形になってしまい、話もあちこちに飛ぶことになるかもしれませんが、皆様方にお伝えしておいた方がと思われることを中心にランダムにお話しさせていただこうと思っております。

こうした話をしながら、全国を回らせていただいております。その時に私が楽しみにしているのは、お話を始める前に、最低3時間くらいは、その地方で、どういふ問題があるのかということについて議論させていただくということです。それを繰り返して思いついたことがこのパワーポイントに出てくるような事柄でございます。議論の過程で、まさに先

生方は、境界についてのお医者さんなのだなあという印象がございました。「境界の医師」という言葉を、私がオリジナルで、初めて使ったのだと思って、えばっておりましたら、直江津に行った時に、「うちのおばあちゃん先生が、ずっと前に言っていたよ。」と言われて、がっかりしたことがあるのですが、先生方の中にも、そういう意識の方がたくさんいらっしゃるということを改めて痛感したわけでございます。

そして、先生方は、ここに最初に書いてある地図を読み解く力、測量学とか、統計学的な力というのは、十分にお持ちであることは間違いありませんが、加えて、これから大変なグローバルメガコンペティション、全地球の大競争時代に、プロとして活躍していくためには、この一番目の力だけでは、オンリーワンになれないので、やはり二番の法律知識、つまり民法とか登記法、争訟法、刑法も含めて、ありとあらゆる地図・境界についての法律知識のプロになっていただかなければ困る。法律家の一人ということで、今後ご活躍を願うしかない。

今後はそういう時代になってきて、ますます厳しい状況に直面することになろうと感じております。そうした中で、先生方にとって必要なのは、連携の強化を行うことです。この大競争時代に、自分たちの仕事の権益を守るために、壁を高くしているということであっては、先生方の立ち行く先は見えません。登記官、調査士、市町村職員、裁判官、弁護士その他様々なプロとの「協働」ということを行って、先生方の仕事をしっかりアピールし、その中でニーズをより高めて行くということが必要になると思っております。

私は、仕事でトラブル事件ばかり扱っております。トラブル事件に巻き込まれている先生方が抱える問題も、要はこの問題に尽きるといえます。つまり境界の種類が色々あるのにそれを混同してこんがらがってしまっているのに気がつかないことが、大きなトラブルの原因になっている、ということを変更して感じております。

「所有権界」と「筆界」について

先生方に、このお話をイロハからするのは、釈迦に説法なわけです。「所有権界」、「地上権界」は、民法に基礎を置く、契約自由に基づく境界だということですね。それに対して、「筆界」というのは、不動産登記法に基礎を置く、動かないもの、ということでございます。

ようやく最近、民法学者、民事訴訟学者もこれらの違いについて、本で語るようになった。私が、「境界の理論と実務」の前の「里道・水路・海浜一」を書いた時、すなわち昭和の時代には、こんなことを知っている、という教科書で、書いている

人はほとんどいなかった。民法の教科書の相隣関係の規定の所をご覧いただくと解るのですが、「所有権界」と「筆界」を完全に混同して書いておられる民法の偉い先生がたくさんいらっしゃいます。それから、境界確定訴訟でも、「筆界」と「所有権界」の違いが分からずに、あるいは、そんな違いがあるわけではないのだ、という意固地な考え方で書いておられる人もたくさんいらしたわけです。そういった誤った考え方は、不動産登記法123条の改正以降、少なくとも新しい論文の中では書かれることがなくなってきたことですので、先生方も「所有権界」と「筆界」の混同などということは、絶対にないようにしていただきたいと思っております。

それから、今日のお話のテーマの一つでもあります「占有界」というのはいったい何物ぞ、という話です。これは無視してもいけませんし、尊重しすぎてもいけません。非常に危うい存在でございますので、後で改めて申し上げます。

「行政管理界」と「公物管理界」について

それから「行政界」（行政管理界）と「公物管理界」は、まるっきり違うということをお話の際、もう一度ご確認をお願いします。「行政界」というのは、市町村界、字界のほか、河川区域決定とか、道路区域決定とか、いずれも法律に基づくものであって、一方的に行政庁が定めるものです。そこで定められた「公物管理界」、あるいはその変更決定に基づく変更後の「公物管理界」は、「筆界」と同じで、いったん決まると動くものではない、ということです。「行政管理界」のうちの都道府県界とか、市町村界というものは、民法ではなく地方自治法によって、紛争が解決される仕組みとなっています。

それに対して、「公物管理界」というのは、まるっきり違うもので、読んで字の如く、基本的には、公物を管理する人が、ご自身の必要のために設置している境界でございます。これについて法令上の根拠、規則、規程に基づく場合もあれば、そのようなものが全くなく、事実上行われている場合もある、様々な場合があります。しかも「公物管理界」は、多くの場合話し合いで決められるわけですが、必ずしも話し合いで決めなければいけないというものでもない。いわば、この「公物管理界」というものは、まだまだ研究的には、未知の分野で、こんな事を声高に言っているのは私だけなのです。ただ、後で判例を見ていただくと分かるのですが、結局、この「公物管理界」についての無理解が、境界問題を混乱させていることになっております。

「筆界についての承認」と「所有権界についての合意」

釈迦に説法だ、と申し上げながら、特に先生方に

改めて認識を確認していただきたいのは、「筆界」についての「承認」、「所有権界」についての「合意」というものは、いったい何なのか、ということなのですが、ここで言っているのは、「公物管理界」を定める人の中には、ご本人も理解していない方もいらっしゃる。「筆界」についての「承認」の権限もなければ「所有権界」についての「合意」をする権限もない方も結構「公物管理界」を設定しています。「公物管理界」を設定する人自身、自分が何をやっているのか分からないでやっている場合も、かつては多かった。今は、市町村、都道府県の方も相当勉強しておられます。後でお話しする機会があれば申し上げますが、感心するくらい勉強しておられるわけですが、元々こういう線が地図上に引かれたその当時、今から10年、15年前、あるいはそれ以上前に、こうしたことについて、何ら考えることなく線を引いている方がたくさんいらっしゃった。それが、裁判官も含めて混乱を招いているというわけです。

そして今、「筆界」についての「承認」、「所有権界」についての「合意」をできるのは、どういう権限を有する者なのか、という話をさせていただいたところで、「おや」と思われる方がいらっしゃるかもしれません。「筆界」についての「承認」、「所有権界」についての「合意」っていったい何だろう、ということですが、ここをまず、今日の大切なところとして押さえてください。

そもそも先生方は、よく「筆界合意」という言葉を使われていませんか。「筆界」について合意する、「筆界」について、ようやく合意できましたよ、とおっしゃる方が、非常に多い。ところで、ちょっと待ってください。【スライド①】一番目です。「筆界」は不変。動かないもの、ということになっていますが、その動かない「筆界」について、こっちはなくてそっちだ、などと違う位置で、「合意」することができるのか、できませんよね。「筆界合意」と、先生方は、おっしゃっているけれども、「筆界合意」は「筆界」を変えるという効果には繋がりません。ではいったいこれは何なの

か、ということを考えられたことはありますか。「筆界」を動かす力はないのに、なんでいちいち死になって「筆界合意」を取ってくるのか、ということでございます。それは【スライド①】の二番目に書いてある事柄のためです。「合意」を取ってくることは、全く無効なことでは決してありません。「筆界」についての認識の一致、「筆界」は動かすことができない存在ですが、それについて、ここが「筆界」なのだ、という認識の一致があるかどうかを探るといことが、「筆界合意」と言われていることの本質なのです。このところをよく理解してください。「筆界合意」とは、「筆界」についての「認識の一致」を探るという手続きです。

では、「認識が一致した」として、「筆界」が動くわけではないのに、どういう意味があるのか。それは、次の手順に進むことができる、という法律的には非常に大きな意味を持ちます。たとえば、「筆界」についての「合意」を求めるのは、一番簡単に言えば、分筆するときに、外枠についての「合意」が求められます。それから、地図訂正についても、地積更正についてもそうです。あるいは、「地籍図」を作る時も、「筆界」の「認識の一致」を求められる。このようにいろんな場合に求められるわけですが、これを求めた結果、「認識が一致した」ということになったら、次の手順に進むことができるということは、たとえば分筆であれば分筆登記という手順に進むことができる。地図訂正の場合は、他の要件を備えていれば地図訂正という手順に進むことができる。14条地図作りでしたら、14条地図の中に「筆界」を書き入れることができる。このように次の手順に進むことができるのが、「筆界」についての「認識の一致」の肝なわけです。そういう存在に過ぎないのだ、ということをご理解いただきつつ、しかし、これがない限り、地図には筆界未定として境界を書き入れることはできないし、分筆や地図訂正等の手続きに進むことができない。こういう効果があるのです。

三番目は応用問題になります。これも結構、先生方から質問を受ける話です。次の手順に進むことができる、というのは理解できたが、一旦「筆界合意」したけれども、やっぱり違っていたからやめた、という場合に、「認識の一致」を撤回できるか、という問題がございます。考えたことはございますか。「筆界」の認識一致の撤回は、結構あるらしいですね。私の勉強不足のせいもあって、本に書いたものは見当たらないのですが、ここに書いた手順の終了前、たとえば分筆登記、地図訂正、14条地図の作成といった手続きの終了前であれば、「認識の一致」が、要素の錯誤、要素の錯誤という言葉はご存じですね。要するに、その錯誤が無ければ決して、そういった意思表示はしなかったであろうとい

筆界「合意」の意味

- ①筆界は不変→「合意」は筆界を変えない。
- ②筆界についての「認識の一致」
→次の手順に進むことができる。
- ③筆界「認識の一致」の撤回 （私見）
 - (1)手順の終了前→ 要素の錯誤あれば可能
 - (2)手続終了後→撤回できない
(筆界特定or筆界確定訴訟で決着)

【スライド①】

うことが要素の錯誤ですが、要素の錯誤があれば可能である、と私は考えます。なぜ、要素の錯誤を要件にするかという、裁判所は、「筆界」と「所有権界」をほとんどイコールなものとして、つい最近まで、あるいは今でも多くの裁判官がそう考えているわけで、裁判所では、民法上の「所有権界」についての合意の撤回というのは、要素の錯誤があればできる、という議論しておりますので、多分それと表裏一体としての「筆界」についても同じ考え方が採られるだろうということで、要素の錯誤がある場合、手順の終了前であれば「筆界」についての「認識の一致」を撤回することができる、と考えていくであろうと見込まれるということです。これの裏返しとして、次の手順に進むことができる、ということのための「認識の一致」ですので、手続きが終了した場合には、撤回できないと考えます。これも全く学説はございません。多分ない、と思います。手続き終了後、地図訂正が終わってしまった、あるいは14条地図ができてしまった後は、要素の錯誤だと言っても、後は、筆界特定とか筆界確定訴訟など、「筆界」についての争いを決着するいろんな手段があるわけですから、そちらの方でやっていただきます、という理屈になるのではないかと思います。この考え方は、これからお話するいろんなところに意味を持つわけですが、多分ほとんどの先生方は知らないこの問題にも影響しますので、話があちこちに飛ぶようで恐縮ですが、今日はすでに分かっておられる先生方にポイントだけお話しすることなので、どんどん飛ばして行きますから覚悟してください。

筆界合意と『公正証書』の活用

先生方は境界について、すったもんだの揚句、「筆界合意」によやくたどり着いた、隣近所の人たちの話なので、感情的にもつれそうなところを何とか解しながら、合意に漕ぎつけたということで、これを何とか保持したいと思っているのに、その矢先にあんな人とは顔を見るのも嫌だと言って、甲乙で合意したのに、甲さんが転居してしまった、というようなことがあったらどうするのか。せっかくの「筆界合意」は、パーになってしまうのか、という問題がある。そうしたことに遭遇された方はいらっしやらないですか。こういう場合に、先生方が意外とご存じないのですが、『公正証書』を作ったらい、ということなのです。しかも結論から先に言うとお安いです。やっていられないくらい安いです。私も公証人を辞めてしまったから気楽に言うのですが、普通に考えて15,000円プラスアルファです。お一人様から10,000円ずつただいただければ『公正証書』ができてしまう。規約設定から比べたら苦労しても手数料は遥かに安いということです。お金の話から

先に言ってしまいましたが、『公正証書』を作るということは大変な意味がございます。【スライド②】

上の三つは、その効果なのですが、甲さんと乙さんの間で、境界が合意されたと言っても、そのままでは、当事者がプライベートに合意した、という効果があるだけです。そこに公証人が入ると、公証人は違法無効な『公正証書』は作れませんので、この土地の境界はaとbを結んだ線であるということについて『公正証書』を作るということは、そういう合意をするということが違法でないことを公に証明したことになるわけです。ですから大変証拠価値が高いです。もしこれがないと、甲さんが「こんなところに住んでいられない」といって、どこかに行ってしまった時に、乙さんが新しく来た人に対して「こういう契約書があるのですが」と言って見せても「そんなこと知るかい、なんだい、この汚い紙に書いたものは」と、一蹴されてしまう恐れがありますが、そういったことを防げます。公証人が関与するということに大きな価値があります。二番目は、本人が失念していても呆けてしまっても、死んでしまっても、未来永劫に、少なくとも20年間は残る、という存在です。

『公正証書』にしておきますと、甲さん、乙さん両方のそれぞれが正本を持っています。多くの場合、この手続には土地家屋調査士さんが、逆に積極的に入ってください。入ってもらって、この代理をしていただいて、それについて謄本を持っている、公証役場は原本を持っているわけで、皆がこれを持っているので一人くらい失念しても全然問題ありません。そういう大きな意味があります。

それからもっと大きな効果は、【スライド②】三番目の第三取得者に対しても、相応の効果があるということなのです。これを詳しく話すとこの事だけで一時間かかってしまうので詳しくは述べられませんが、第三者が、甲さん、乙さんの合意と全然違う所が境界だと主張したい場合には、それをシャットアウトする手段として、第三者のあなたがそんなふうに思うことがおかしい、a-bが境界でなく、c

公正証書

- 境界合意が公証される(証拠価値が高い)。
- 本人が失念しても存在。
- 第三者取得者にも相当の効果。

↑↓

- ①筆界はa-bであるとの認識で甲乙一致し、a-bをもって所有権界と合意した。
- ②甲乙は、譲渡するときは、境界標と本証書による合意を譲受人に引き継ぐ義務を負う。

【スライド②】

ーdが境界だと思ふことがおかしいという証拠として、『公正証書』を使うことができるわけです。

どうということかという、「甲乙は、譲渡するときは、境界標と本証書による合意を譲受人に引き継ぐ義務を負う。」(【スライド②】の②)と、書いてある境界石と『公正証書』によって、明々白々にa-bが境界ということで合意されているではないか、そんなことは知らない無視すると言ったら、それは背信的悪意者であろう、分かっているが買ったのだらうという話になってきます。背信的悪意者というのが、キーワードですから、この背信的悪意者の地位に、第三者を追い込むことができる可能性が高いということで、『公正証書』を作るということには、大きな意味があるのです。

『公正証書』を作る場合の文言ですが、ここに私は気軽に書いておりますけれども、これについて触れた本はありません。土地の境界について公証役場の公正証書案を見てもこんなところまで踏み込んで書いてはございません。私に言わせると不正確なものでございます。この緑の字で書いたこれが最も正確な表記の仕方だろうと思います。私のレジュメにすら書いておらず申し訳ないのですが、できればこれを書き写していただきたいと思います。

【スライド②の下段】この二つの文言を必ず入れていただきます。一つ目は「筆界は、aとbを結んだ線であるとの認識で甲と乙が一致し、そのaとbを結んだ線を持って所有権界と合意した。」と書くわけです。筆界はaとbを結ぶ線であるとの認識で、甲乙が一致したということは、取りも直さず、さっき言った皆さんのお言葉で言うところの「筆界合意」ができた、という意味ですね。それを持って筆界と所有権界は、兼ねているということで、所有権界もそこにすることで改めて合意したのだということで、この二つをしっかりと書いていただきます。「認識の一致」という言葉と「所有権界の合意」という言葉はしっかり分けていただかないと境界のお医者さんとしてのプロの名が廃るということになります。二つ目は、さっきも言った、第三者にも相当な効果を持たせるための条文です。「甲乙は、本土地を譲渡する時は、設置した境界標と本公正証書による合意を承継人に引き継ぐ義務を負うものとする」というふうを書くわけです。このように書くことによってもしこれを怠ったら、その者に、損害賠償を請求できます。怠らなければ、さっき言った通りに、この土地を譲り受けた者は、背信的悪意者であるとの推定を強く受けますので、いずれにしろこれを書いておくことによって大きな安心を買うことができるということです。『公正証書』の作成を今後はお勧めしたいと思います。最初に申し上げた通りに大変お安くできておりますのでご利用なさらない手はないと思います。ご活用願いたい

と思います。

「公物管理界」と「筆界」について

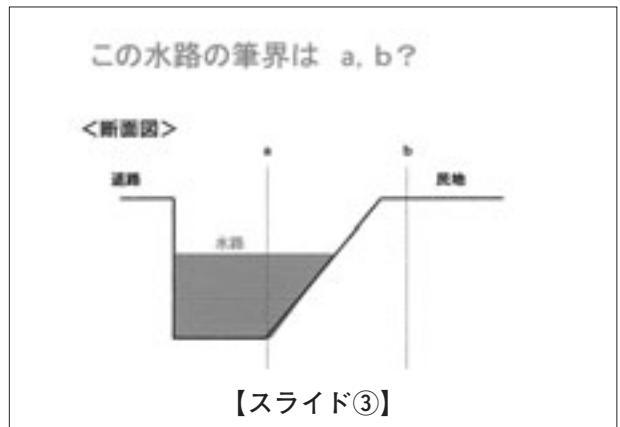
北海道の場合には、今日確認したところでもやはりそうですが、よく本州辺りで問題になるような境界の誤った認識ということは、特に市町村界についてはほとんどない。古いものは別ですが、最近のものについてはほとんどないということです。その辺の詳しい話はちょっと省略させていただきます。

ただ、そういった方々の間でも、つまり、かなり勉強しておられる方々の中でも、「公物管理界」と「筆界」の定め方を間違えて捉え、定めてしまう、ということが後を絶たない。これは、後から話す判例の中にも出てくることですが、基礎知識として、とても大切なところなので、もう一度確認させていただきます。

どうということかという、【スライド③】たとえば、水路の管理者がいるとします。水路の管理者が、自分の水路と隣の民地の筆界をaであるとすべきか、bであるとすべきか、大変に迷っている、迷っているだけでなく、これについて内部で意見が分かれている、ということがあったとします。現に、これは実際にあった事案です。このa説とb説は、それぞれの論拠を示しております。

a説の方は、この水路ができた時の古い元となる図面、この水路が引かれた時に最初に作られた図面を見ると水路幅が書いてある、それによると、おおむねaの所であって、北海道ではどうか知りませんが、かつて明治の初めに、「崖地処分仮規則」というのがあって、この規則に基づく、だいたい崖地の場合には、法面の下の部分を境界と定めるのが一般的だといった二つの理由です。この古い図面、すなわち元図、つまり本州の旧公図と当時の法令規則等を参照した場合、aと考えるのが当然だろうという考えです。

もう一つのb説は、そんなことを言ったらここ(のり面)を補修する時に、いちいちこの人からお金を貰ったり、同意を得たりしなければいけない、



それは大変だろう、また水路を管理する時に歩いて確認しなければならないが、ちょうど天端の辺りから肩幅くらいの歩ける幅くらいを確保しておかないと、いちいち水路に入るために民地の協力と同意が必要になって大変だから、適正に水路を管理するためには、b地点を「筆界」とすることが、当然必要なのだという考え方です。

この二つの考え方がある。実際の事案では、ある地域ではaと「筆界」を定め、ある地域ではbと「筆界」を定めているので、一つの同じ幅の水路が、地図上凸凹になっているのです。広くなったり、狭くなったりしているという実態がございませう。

どちらが正しいのかというと、当たり前というか、明らかにaが正しく、b説は誤りです。論拠が誤りです。つまり管理のために適切だというのは、「筆界」を定める時に、要証事実として考えるべきことでは決してないのです。要するに、「筆界」というものについて、証明しなくてはいけない事実というのは何かというと、「筆界」はいったん形成されたら動きませんから、言い換えれば、その「筆界」がいつできたか、ということが大切で、その「筆界」がいつ形成されたかということを探らなくてはいけない。これは本州の場合の話ですが、『土地台帳』や『公図』の記載がどうなっているか、一番古い図面で、どうなっているかを確認することが、最初にやるべき、また最大の事柄でございませう。それから副図である市町村図が同じようになっているかどうか、個人が所有している『一筆限り図』あるいは『一筆地測量図』、『地籍調査図』も含まれますが、そういうものが現に存在するかどうか、存在した場合には、そこでは、どこが「筆界」と記載されているか、こういうことを探っていくことが「筆界」を探るに当たって、行わなければいけない。

ですから、先ほどの事案で、a説、つまり古い地図をしっかりと確認し、当時の法的な慣習というものを確認していく考え方というのは要証事実についてしっかりと理解した考え方だと言えます。ところが、

b説は、完全に「公物管理界」の要証事実とこんがらがっている。「公物管理界」というのは公物管理に必要な区域を定めているわけですから、それとしてどういう区域が確認合意されたか、ということはいくら調べても「筆界」を調べたことには全くならないので、先ほどの例ではそのところを混同しているという過ちがあるというわけですね。

多くの場合、「所有権界」と「筆界」は同じなのですが、この二つは、要証事実が全く違います。

【スライド④】ちょっと読んでみますと、「所有権界」の要証事実は何かということ、相隣接地所有者が、それぞれいついかなる根拠で、どの範囲の所有権を取得したかということが大切なので、そこでは意思表示についての目撃証人、あるいは契約書はどうなっているか、現地の実情は、それで動いているのか、いないのか、というようなことを総合的に、「所有権界」では判断するのですが、実際の事件では多くの場合、「所有権界」イコール「筆界」、「所有権界」兼「筆界」ですから、この一番目と二番目をしっかりと調べるといって実際に境界の調査が行われているわけですね。このように、理論的には、全く別物として分かれているのだ、ということをおこの際、再確認していただきますようお願いいたします。

「公物管理界」と境界標

そして、「公物管理界」なるものの一つの素晴らしい実務というか、実態を発見しました。先ほど言いましたが、市町村の方も都道府県の方も最近ものすごくよく勉強していらっしゃる。寶金の言うことをよく理解してくださっているのですよ。だからこそ先生方が、多分あまりご存じない、こういったことを行う方が増えていらっしゃる。北海道ではどうか知りませんが、本州のあちこちにこういう例がある、ということをおっしゃっていました。現に、こういった勉強会に来られて、私は、こういうふうにやっていますが、何か問題がありますか、とおっしゃるのです。法律的に問題ありません、と答えていますが、あえて「所有権界」や「筆界」ではなく、自分たちの管理を容易ならしめるための「公物管理界」に、境界標を打っているという事案があるので。間違えて打っている場合があるかもしれませんが、あえて打っている場合もあるのです。言いたいことはどういうことかということ、境界石があるからそこは「筆界」なのだ、と思ってもらっては困る。境界石があっても、その境界石や境界標が、「公物管理界」に過ぎないということも当然あるのだ、ということも改めて知っていただきたい。

実際の例【スライド⑤】ですが、一直線になっている丙の所有地で、境界は極めて明快な所に市の所有地がここにありまして、市の所有地の周りにきれいな側溝が打ってあるそうですが、この側溝に沿っ

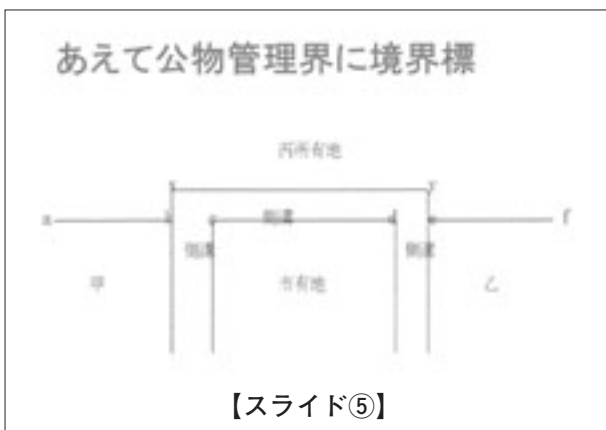
境界ごとの要証事実の違い

- ★ 最大のポイント = 境界ごとに調査の対象(要証事実)は異なる。
- 所有権界の要証事実...相隣接地所有者が、それぞれいついかなる根拠でどの範囲の所有権を取得したか
 - 契約書は? 証人は? 現地の実情は?
- 筆界の要証事実...その筆界は、いつ形成されたか → 土地台帳・公図の記載は? 市町村の副図は? 個人所有の一筆限図は?
- 公物管理界の要証事実...公物管理に必要な区域として、どの範囲の区域が確認・合意されたか
 - 道路地図は? 境界立会の資料は? 証人は? 現地の実情は?

【スライド④】

てxとyの所に境界標が打ってある。これについて土地家屋調査士の先生が勉強会で質問しました。こういうことをやっているのは怪しからん話ではないか、xとyの所は「筆界」でも何でもなくて、b、c、d、eが本当の筆界点なはずなのに、ここから飛び出して丙の所有地に食い込んだこんな所に石を打つのはおかしいとおっしゃった時に、この市町村の方は、「私たちは、この側溝を適正に管理するために、ここに石を打ったのであって、あなたのために打ったのではない。自分たちの管理を適正にするために石を打つことの何が悪いのか、ということで、ここに石を打たせていただいている。先生方のご懸念のようだけれども、丙さんと市の間で所有権協議でも行われることになれば、当然、b、c、d、eを結んだ直線をもって「所有権界」兼「筆界」とするというので協議するので、それで必要十分でしょう。」とおっしゃるわけです。こういう例が、あちこちにございます。そして市町村の公物管理、たとえば道路図、河川図、水路図等についての記載をご覧いただくと感動するようなことが書いていることがあるのです。この道路図に記載されている境界は、「公物管理界」についてのものであって、それが「筆界」と同じかどうかは、ご自身で確認してください、とわざわざ書いてあります。私たちは、この道路図は、公物管理のために作っていません、それを「筆界」の協議のために使う場合は使っても結構ですが、もう一度、先生方ご自身が責任を持って、これが「筆界」かどうかを改めて確認してくださいね、ということです。すごいなあと、今はそういう所まで達している、ということ、せっかくの機会なので、ご報告させていただきます。もっとも、それでいいのかどうか、つまり、その辺に打たれている石の中には「筆界」もあれば、「公物管理界」もあれば、「所有権界」もあるなどということでもいいのか、という問題はないわけではないけれども、私自身は、純粋に「公物管理界」としか解釈することのできない境界石を幾つも見ています。

典型的には、千葉県九十九里浜には、非常に広大な砂浜とそれに続く雑種地があり、雑種地も砂浜も



国有地なのですが、同じ国有地の中に立派な石が入っていたり、縄が入っていたりします。どういうことかということ、財務省財務局の管理する国有財産と、市町村の管理する砂浜、海岸部分を分けるために石を入れている。これは明らかに、「所有権界」も「筆界」も成り立つ余地がないので、「公物管理界」に関する境界標としか言い様がないのですけれども、そういう例も、もちろんあるわけです。これからは、見分ける力をお持ちいただくのは当たり前のことで、これを見過ごしたら、それだけでも損害賠償ということでございます。

今、ちらっと損害賠償といいましたが、先生方も、今のところ損害賠償とは、まだ縁のない世界にいらっしゃるかのようなのですが、私も年を取りましたので、わずか四十年前と言ったら笑われてしまいますけれども、三十何年前でしょうか、司法書士の先生方もそうだったのですね、当時、損害賠償事案はほとんどなかったのですが、今は、司法書士に対する損害賠償がやたら多いでしょう。どうしてかということ、司法書士の方が、それだけ国民から信用されるようになったから、信用される法律家として非常に高い地位を占めるようになったから損害賠償が多くなったのです。つまり、先生方を信じたにも関わらず、どうしてこんなことになっちゃったのか、プロとしての先生が、ちゃんとした職務上の義務を果たしていないからこういうことになったのではないか、ということで、損害賠償が増えており、高い法的義務が認められて賠償を認容する例が増えているのです。先生方も、これからプロとしての力をどんどん伸ばして行って、国民から認知されるに従って、損害賠償が増えてまいります。増えてくることについて、的確に対応できる組織であってほしいと思います。現に、後からお話する事件は、そういうことに絡みます。

対測地の境界についての考察

今、一応「公物管理界」、「所有権界」、「筆界」についての話をしてみました、その話をいったん離れて、これからもう一つ話しておかなければならないことがあります。それは、同意を求める云々の話なのですが、よく問題になる話で、先ほど議論させていただいた中にも同じ話があったので、「筆界合意」、「筆界についての承諾」に関する実例、よくある質問ということで、一つ付け加えてお話しさせていただきます。

甲さんが、市町村の所有管理、あるいは管理する道路敷地との境界について「境界協議」、あるいは「境界明示」というものを市に申請した。ところが、市は、「分かりました。ただここが筆界だということに市として特段意見はないのですが、念のために、対側地の人たちの同意を得てください。」と

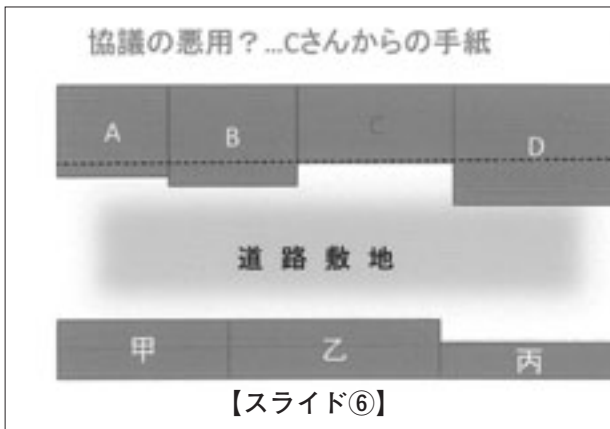
おっしゃるが、大変迷惑だ、そんなことを私たちがする義務があるのだろうか、とおっしゃる。全国に、こういう例があります。九州から北海道、東北にももちろんある、あちこちにこういう例があります。全国の土地家屋調査士の先生方がこの問題で悩んでいるということなので、ここでこの問題を法律的にどう解釈すべきなのかという話を一つさせていただきます。

【スライド⑥】まず、ここの境界を定めるに当たって、こちらの人たち（対側地所有者）の同意を得てください、と言う道路管理者の言い分に、何か問題はありますか。結論を言いますと問題はありません。当然です。私の本にも書いてありますが、長狭物の管理者たる者、その幅員が一定であるということは、管理者としての基本的な責務なのです。したがって条文上の根拠がある場合はもちろん、条文上の根拠のないものであっても長狭物の管理者の行政法上、公物管理法上の責任として、当然出るもの、職務上の義務であります。ですから、甲さんからこのような申請があった時に、市町村の道路管理者として、A、Bの承諾を取ってください、というその言い分自体は、適法であり妥当な事であります。ただ、ここで二種類あるようです。ここの境界の申請をしたところ、甲と道路のこの線についてAさん、Bさんに異議があるかということを確認しろ、というパターンと、そうではなくこちらの（対側地の）境界の協議もやっちゃって、というパターンもあるらしいのですが、後者の場合、つまりこっちの境界協議を申請する以上、こっち（対側地の境界）も決着を付けて、こっちの境界協議もやって、というの言い過ぎであって、そこまでの法的義務は道路管理者には無いはずだし、それに加えて、そもそも市町村が、自分が当事者でありながら、当事者の自分が表に立たずに、甲とBの間で、あるいは甲とAの間で、ここの土地の境界協議自体をすることは無効ですから、そのようなことをすることはあり得ないです。それはだめです。あくまでも多くの市町村が求めているのは、ここが境界であることについて、Aさんのほか、対側地所有者Bさんに異議が

ないことだけであります。それを元として話を先に進ませていただきます。

まず、市町村の方々が、境界についてこのような同意を取ってきてくれ、と言うことについては、甲さんの代理人である土地家屋調査士は、職務上の義務として、Aさん、Bさんの承諾を取る義務があるのか。結論、ありません。なんだ、訳が分からないぞ、ということになりませんか。つまり市町村としては、ここ（Bさん）の承諾を取ってください、と言うべき職務上の義務があるが、甲さんの代理人である土地家屋調査士としてはこんなところの同意を取るという義務は法律上全くない。どういうことなのか、正解はこういうことです。市町村から言わせれば「私たちには、ここのところ（Bさん）の確認を取っていただくことをしなければ、この道路の境界査定をしてはいけない、境界協議をしてはいけないという内側の縛りがあるので、どうか協力してください」つまり、国民である甲さんに対して、あるいは甲さんの代理人である先生方に対して、協力してください、と言っているだけです。嫌です、と言えますか。言えないのが、行政の一般的スタイルです。

たとえば、行政より裁判所の例が分かりやすいので、裁判所の仮処分のお話しさせていただきます。仮処分は、ご承知ですよね。この土地が本来自分の物であるのに、第三者が自分の土地のような顔をして売払おうとしている。とんでもない、というわけで、売っちゃいけない、というような仮処分申請をします。一刻を争います。登記を移してはいけないとか、占有を移してはいけないとか、バタバタと駆け込むわけ。朝に、血眼になって、裁判所のドアが開くのを待って駆け込む。それが仮処分ですね。仮処分の申請をする時に、申請者の義務として、図面の写しを添付しなければいけないのだけれども、その図面は、法律上では一部でいいのです。ところが、裁判所は、例えば六部用意してくれ、と言います。それは先ほどのこの関係と同じで、書記官としては、六部作って、あちこちに、いろんな形で添付したりしなければいけない。そういうことをしなければいけないという規則があって、内部的には、六部作らなくてはいけません。申請人は、一部だけ申請すればいい。残りは、サービスです。ところが、このサービスを実施しなかったら、甲さんが「そんなのお前の責任だから、お前が勝手にやれよ、おれは一部しか作らない。大体、この図面が大きいからコピーを作るのが大変なのだ、忙しいのに作りになんか行っているか。」と、こんなふうに言ってしまったら、「ああそうですか」と言われてしまう。裁判所も次から次と申請があって忙しいので、自分たちで、コピーを作るといふことになると、申し訳ないけれども今日の最後に時間



外でやるしかありません、それまでのんびり待っていてください、と言われてしまったら、とてもじゃないけれども待ってられないでしょう。しょうがないから六部作るということを協力するのです。それと同じです。市町村は、申請があるからといって、いちいち全部確認する人員もなければ経費もありません。そんな余裕もない。そういったことから、協力していただかないなら、私たちがそれができるのはずっと先になりますから、それまで寝かしておきますので次の方どうぞ、という話になってしまうのです。それが嫌だから協力するわけです。法律的には、それに尽きます。しかしこれでは喧嘩別れみたいな話になるでしょう。そこで提案しているのは、裁判所方式と同じことをしたらいかかと。裁判所方式と同じというのは、コピーを六部出してください、ということ、たぶん内部規則だけではなく弁護士会と裁判所の間の定期協議の中で、すみませんが、こういうことなのでお願いできませんか、ということで、いろんな状況の下で、六部というものについて合意されているはずなのです。先生方もそうされたいかがですか、と私は、言いたいわけです。つまり代理人である土地家屋調査士が、個人で突っ張るのではなく、市町村と対応する単位会である土地家屋調査士会あるいは支部といったものが、定期的な協議の中で、こういう場合にどうしたら妥当かという仕組みを作ればいいのです。実際に、そういう申し入れをしている単位会と市町村もあるらしいのですが、その仕組みとして、たとえば、こちらに（Bさん）相続が生じてしまい、どうやら共有になってしまったといった場合に、一々戸籍謄本を取り寄せるような権限など全くないですよ。そうした権限が全くない甲さんの代理人に、相続人を確定させろ、と言っても無理なので、相続等に関する資料は、市が公用で取ってください、というような約束、それからこちら（Aさん側）からこういうことで参りますからという文書を市の文書として、こちらが作成するから、これについて判子を押してくれるというような、甲さんがやりやすい体制に市も協力するというような仕組みを考えたらよろしいんです。要は、組織としての土地家屋調査士会が対応することによって、こういう難しい法律問題は、意外と容易に解決できるはず。それなのに今までやってなくて、先生方が、個人で悩んで、個人でストレスを感じておられたというのが、実態のようなので、それはあってはならないと思います。

私の持ち時間は3時までですので、10分ほど休憩させてください。（休憩）

皆さんが着席される間に、先ほど言い落したことを一つ補足させていただきたいと思います。この休

み時間に雑談している中で気が付いたのですが、『公正証書』を作っておくと、石を抜かれても『公正証書』の記載に基づいて、石をもう一度再現できるでしょう。特に、今言ったような数値情報があったならしっかりとしたものができるはずですね。これが、もし『公正証書』がないと、勝手に石を入れるな、というわけで、抜かれた後で、また揉める話になるわけで、石が抜かれた場合の再現を容易にする、という効果もあるのです。これは大きいと思います。数値情報の入った境界についての合意書の場合の話です。以上です。

私は時間を間違えていたようですので、若干話を端折りながら先に進めさせていただきたいと思います。

「境界明示」（「境界査定」「境界協議」）とは

先ほどから長狭物の境界明示査定の話を中心にやっていますが、よく間違える難しい話だから繰り返させていただいております。先ほどの繰り返しのような所がありますが、特に大切な所なのでもう一度整理を兼ねてお話しいたします。

「境界明示」といわれているものについて、札幌の場合は、もうすでに境界が判っていて、多くの場合は、「境界証明」というのか、分かっている境界についての証明ということで、「境界明示」の問題は、あまり起こらないかもしれないけれども、札幌の街中ほど境界が、必ずしも明確でないアバウトな図面しかない場合には、この話が妥当すると思うのです。

改めて言いますと、境界について、市町村とその隣接地所有者の間で行われる「境界査定」とか「境界明示」とか「境界協議」といわれるものについては、その言葉にごまかされないで、というのが一つのポイントです。つまり「境界査定」といっても、いわゆる旧国有財産法上の境界査定の効果をもつものでもなく、あるいは北海道の場合、かつて『境界査定』という独特の制度があったわけですが、今でもあるかな、もうないですね、そういった『境界査定』の効力を持つものでもないし、その言葉は必ずしも実態を反映していない、法的効果はまちまちであって、「境界査定」という大げさな言葉を使いながら法的効果は、全くないという場合もございます。そここのところを一つ掴まえていただくよう、言葉にごまかされるな、ということです。

「境界協議」とか「境界明示」というものは、「行政界」というものとは、要件効果が全く違うということは、先ほどお話しさせていただきました。そして市町村等の長狭物の管理者が行う「境界明示」、「境界査定」というものの法的効果もまちまちで、境界についての和解もあれば事実確認に過ぎない場合もある。

札幌の場合には、「境界証明」がどういう法的意味を持つのか、話をうかがっていて、とても面白いと思いました。なぜかという「境界証明」というのは、札幌の場合には、そこで改めて話し合うという行為ではないのです。形としては、境界はここですよ、とすでに決まっているものについて、証明書を出すだけの行為ですか。そうすると『印鑑証明』を出しているようなもので、実印の形はこんなものですよ、と言っているのと同じ、あるいは『住民票の写し』を出しているのと同じ、といったものに過ぎないのか、あるいは普通の境界協議で言われているような所有権界についての和解の効力があるものなのか、今、話をうかがっている限り、つまり境界証明申請が出た時どうかというだけの話では、それに伴う法律効果は、どういうものか、今のところちょっと分かりにくいです。可能性として、「境界和解」の可能性があるのですかね。

「境界和解」とは、すごく強い意味をもつ言葉だということをもう一度確認していただきたいのですが、たとえばここで、Dさんと市町村が、「境界和解」をしてしまったら、ここで境界和解したということの効果は、ここ（和解線）からDさん側には市の所有地はない、あってもくれてやるという法的効果を伴うということです。あるいはこういった所で、Cさんと市の間でこの線で「境界和解」をやったらどうなるかということ、Cさんは、この線（和解線）から向こう側には俺の土地はない、あったらお前にくれてやる、という効果が伴うのが、「境界和解」です。そうすると「境界証明」というものが行われた場合、そういう効果まで伴っているかどうかなのです。それを法律上の根拠とか条例上の根拠とか実例とかを探りながら総合的に考えて行かないと、これについてどういう法律効果があるかというのがちょっと分かりにくいです。そこが気になりましたので付け加えさせていただきます。

札幌市の「境界証明」というものの意味内容の点はさて置き、仮に少なくとも「境界証明」というものが、筆界の証明という効果があるとすれば、多分それは最低限あるのだらうなあとと思いますが、筆界が、ここだという証明があるとすれば、これを間違えると大変な法的効果を生ずる場合があるということをお話しさせていただきます。

「悪しき現況主義」と「適切な現況重視」

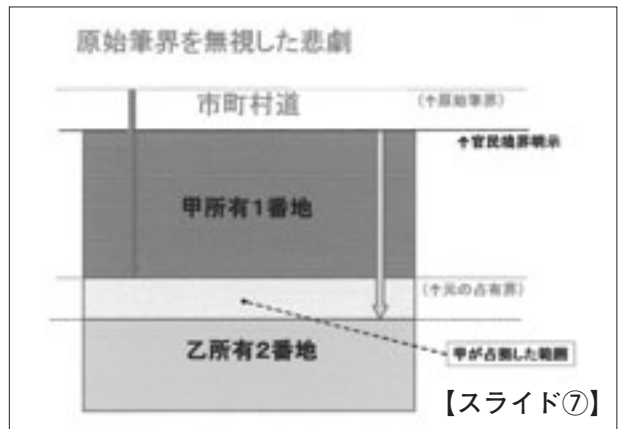
先ほど、要証事実のところでお話ししましたように、その市町村が行う「境界証明」が、仮に、筆界についての証明効力があるとすると、それは非常な重みがある。裁判所から見ても非常な重みがある。間違っていたら国家賠償という、非常に危ういものだということをご認識いただきたいのですが、そんな重要なものなのに、先ほどの話ではないけれど

も、単に管理の便宜、そこまで管理しておいたら便利だからですよ、とか、筆界について隣人と合意できているからいいじゃないですか、というようなことだけで、筆界がここです、と証明してしまうと大変な事になるということの実例をこれからお話しさせていただきます。

【スライド⑦】この事案です。官民境界明示による線で、その上のこの白い部分は市道です。市道と甲所有の土地の間の「官民境界明示」というものがこの事件では出されました。この「官民境界明示」に基づいて、この明示された位置から彼らが持っている図面に合わせて南の方向にずっと距離を測っていきますと、この黒い点線部分が甲所有の1番地、ここが、筆界だとすれば1番地と2番地の筆界は、ここから測っていくとこの線になる。これは実際の事案をものすごく簡略化してお話ししております。実際の事案を詳細に話すと個人識別情報を洩らしてしまうことになりまして、法律的に、そこまで洩らす必要のない事案ですので、あえて極めて簡略化して申し上げます。このような状況で線を引いたらこうなった。そこで、甲さんは、ある土地家屋調査士さんに「こういうことですよ」と言ったら、土地家屋調査士さんは「そうですね」とおっしゃった。

ここから先は、この事件の流れからして、私が自分でストーリーをある意味ちょっと作り上げている部分があるわけですが、そうすると南側隣地の乙さんは、とんでもない、俺のところはここだよ、と。元々ここまでは、乙が占有していた。もっとも占有していたといっても庭ということですから、簡単に占有を動かせるような状態で、一応今まで、乙がここまで占有していた。ここまで俺の物だと言って争いになってきた、ということで、この事件では、筆界特定申請が行われたのです。

筆界特定申請が行われた時に、この官民境界の「境界明示」が行われていることを根拠として、甲の代理人である土地家屋調査士さんと同じように、筆界特定登記官はこの黒い線を筆界特定の線として特定しました。さて、それからが大変です。それか



ら乙さんは、怒り狂って10人もの弁護士さんを付けて、「おかしい。私の占有していた、ここの部分が筆界のはずだ」ということで、裁判沙汰になりました。両方からいろんな裁判を起こして、実際ここまで勝手にこちらの方が…、あまり具体的に言うと事件が分かっただけですが、たとえば生垣をここまで作って占拠してしまったということがあったので、これを撤去しろ、ということと、この間使えなかったことによる損害賠償、これから使えるようになるまでの間の将来に渡る損害賠償など、いろんな裁判を起こして、非常に大きな争いになってしまった。この事件は、地裁、高裁、最高裁まで行っていました。決着が付いた結果がどうなったかというと、一審も二審も同じで、最高裁は、とにかく門前払いしてしまいます。こういう事件は、今の法律で言うと門前払いになります。一応、最高裁は、なかったとお考えください。高裁は、どういう判断をしたかということ、いろいろこの事件について裁判所で証拠を吟味したところ、そもそもここが官民境界であるとして境界を定めたこのことについて、根拠になるのは、甲さんと市が合意した、ただそれだけであり、それ以上に合理的な根拠は見出せない、とおっしゃるわけです。たまたま道路がここまであって、多分ここまで舗装されているのでしょね。ここから先が民地だということで、ここを協議した、それだけ。ところがこの線というのは、道路についてのいわゆる原始筆界ですので、これがどこにあるかは官民協議を離れて、この原始筆界が形成されたその時点で遡って、さっき言ったように、結局元の図面ができたその時点まで遡ってきちんと吟味すべきであったのに、それが行われた形跡が全然ない。

ところで、この道路は、いつできたかということと土地区画整理でできたらしいのです。そうするとご承知の通り土地区画整理法に基づく境界線というのは、後発の原始筆界ですね。後発の原始筆界がどこに作られたのだろうと、いろいろな証拠を総合してみるとここだと、つまりここが本来の道路の位置、道路と甲所有地の間の境界だったはず。そのことをまるっきり考えもせずに、ただただ合意ができたので、ご苦労さんと判子を押して、ここの「境界明示」をしたことは、まずもってそれが違法であり、加えて、それに基づいて安易に、筆界特定をしてしまったこの線、この線を筆界特定線として出した筆界登記官の線も違法と判断されてしまったという事案です。そして改めて明らかとなった原始筆界から図面で認められる距離を下ろしてみると、本来、乙さんと甲さんが分け住んでいたこの赤い点線のライン、これが正しい「筆界」と認められる。よって、ここについては、甲さんの乙さんに対する不法行為である。勝手に人の土地を大した法律上の根拠もなく占拠しており違法であるということで、何百万円

もの損害賠償と今後完全に明け渡すまでの間、年にいくらの割合による金利の支払いなどの損害賠償まで食らってしまったということです。

この事件は、先生方にとっても非常に重い話だと思います。ここで、たとえ市と甲との間で合意したからといって、それに基づいてこちらの方でずっと、ただこの距離は争えないですよ、この長さは、甲と乙には争いようがないが、ただ起点が、この線なのか、その線なのかで争いがあるだけです。何の合理的根拠もなく、ただ甲さんと市の現実の占有界がここにあるというだけで境界明示を行い、ここだと判断したのは明らかに違法だと判断されたということです。

判決のポイントでございます。先ほど赤い点の所の原始筆界形成時よりはるか後に、道路管理者と隣接地とだけで行われた「境界明示」の結果を十分な検証を経ないまま所与の前提として、別の筆界の位置を判定することは手法として相当でない。先ほど見ましたよね、これを何ら合理的根拠もなく所与の前提として当然にこちらを計算して、ここが筆界だよという、この手法には何ら合理性もないと判決でズバツと書かれた。手法として相当でないのみならず、本件では、ここの道路幅が図面によって6メートルと表示されたり、7メートルとして表示されたり確定していないのです。そうするとつまりここの道路幅については、いかようにも考えられる余地があるのにもかかわらず、現実の占有界であるこの線をもって、安易に官民境界だと判断したところには、大変な疑問点があります。古い道路幅の機材を無視するなどの疑問点がある。これなんか重要ですよ。本州でないので、こちらの場合にはあまり問題にならないかもしれませんが、本州の場合にはちゃんと「絵図」、「公図」まで遡りますが、そこまで遡るとその後の図面で省略されたような水路幅や道路幅が書いてある場合が、かなりしばしばありますから、そういう物を全然見もせず、先ほどのように、官民境界をあささり決めるというのは、とんでもない話だということです。

後で、またこの図面に戻りますけれども、ここでとても参考になる事をこの裁判所は、判断しています。私の言う「悪しき現況主義」と「適切な現況重視」との間をこの判決はしっかり使い分けております。つまり道路管理担当者がやった現況線、現況の占有界に基づく筆界判定は、「悪しき現況主義」であり駄目だ、と、それに対して、この赤い線については、現況主義でいいのだ、と判断したのです。法律的に、すごく正しい判断なのです。ということかということ、なぜこちらの赤い点線が、現況主義でいいと判断しているかということ、これは宅地分譲のための分筆、先ほどは1番地、2番地と書いてしまいましたが、実際には、1番地の5と…あまり

詳しく言うと事件がばれてしまいますが、つまり宅地分譲のための枝番付きの物です。甲さんと乙さんの所の赤い分筆線は、そもそも宅地分譲のためなのだから、現在の住宅が、軒を接する部分、現況占有界が、分筆線と推定するのは合理的である、と言っているのです。なぜかという分譲住宅のためであり、その後、占有関係が動いたという特段の事情、特段の事情という言葉は裁判所は良く使うので覚えていただくとう便利で、特段の事情がない限り、住宅が軒を接する部分、現況占有界が分筆線であると推定するということが妥当であり合理的な推定であるということです。それで先ほどの話で、ここはおかしいけれども、こちらの場合（図の赤い点線）は、動くはずのない性質の分筆だから、現に、ここでは一部の地点で、完全に軒を連ねている関係があるわけですから、家をお互いに建て直したとかという特別の事情がない限り、その時に分けられた宅地分譲の分筆線がここにある、この占有界の所に所有権界と筆界もあると推定するのが合理的である、という言い方をしています。裁判所は、「悪しき現況主義」と「適正な現況主義」をこのように判断している。裁判所の判断手法が分かりましたよね。先生方もこの手法で、やっていただかないといけないということでございます。

困ったことに甲さんは、300万円プラスアルファを損害賠償せよ、と言われていた。相手には、10人もの弁護士さんがついていて、甲さん側にも6人くらいの弁護士さんがついていて大変な事件になってしまい、その弁護士費用も高いものです。1,000万円を超えているでしょうね。その金をどうするのか。ですから、今後、仮にこの点で土地家屋調査士さんが「あなたは大変な事をしてくれたね、どうやってこれを賠償してくれるのか」と言われた時にどう反論するのか、この事案ではなかなか難しかりょうということで、重い事件として受け止めていただきたいと思います。

先ほども言いましたが、これからは、裁判中心の時代です。先生方のADRについても、行政による事前の行政指導というものを主体にやってきた日本の行政の在り方、社会の在り方を根本から変えて、役所は、原則、放っておく。市民同士の争いに任せる。基本的に、市民に参与するプロに全部解決してもらおうという訴訟社会への流れの中で、ADRはできてきているわけです。ですから裁判の肩代わりみたいな意味がありますし、またそういうものに登場する当事者の人たちというのは、金銭賠償を求める体質がある方々、それは決して違法なことではないし、まして私のような民事訴訟法の先生からすると当たり前のことですから、そういう社会になるということ、今、改めてご認識いただきながら、適正な実務の遂行に心がけていただきたいと思います。そこで

大変に難しい問題があります。「適正な現況主義」とやっちゃいけない「悪しき現況主義」をどうやって見分けるのかということです。片一方は、損害賠償、もう片一方は、皆さんから褒められる。どうやってこれを見分けるのか、ものすごく難しいです。私は、とてもじゃないけれどもそういう判定を職務とする立場じゃなくて良かったなと無責任に思っております。これはそういった意味で難しい事件の一例です。

地図作製の近未来像

先生方もご自身でたくさんこうした例を抱えられていると思いますが、この道は、江戸時代から長く続いている古い街道です。旧公図をご覧ください。ガタガタです。どうしてこんなにガタガタになっているのかはよく分からない。では、現地はどうかというと、よくご覧ください。ちょっと行くと下がって、その繰り返し、ガタガタとなっております。これが、旧公図であり、旧公図ができた江戸時代当時そのままであろうと思われる街道の姿です。これを先生方のお仲間の一人が、どうしたかということ、こうしました。これは違う地域です。この古い地域は、あまり開発も行われていないので、ギザギザのままなのですが、都心に近い開発された地域では、このようになっております。こういうふうになっている。地図訂正の可否を考えると、これを先生方はどうしますか。先ほどのギザギザの図面の通り作製して、地権者の負担で分筆合筆登記とか所有権移転登記を経て、現状と一致させるべき、つまりギザギザを真直ぐな道路になるように地権者の負担で、分筆合筆登記を繰り返して、所有権移転登記を経て現状と一致させる真直ぐな道路にすべきだ、という考えの方が一部にいらっしゃいます。しかしながらこういう考え方の方については、地権者から強い反発があります。地権者は、現況なら同意するが、費用負担を伴う手続きには同意しないのが通常である。現に、話を聞いてみたら、こんなことしてあなた何を言っているの、こんなことをしないでやってもらった人がいるからそちらの方に乗り換えるからと言われてしまったらしいです。ということで自分の仕事を失ってしまう恐れがあるにもかかわらず、当事者にこういうことを説得するか。こういう考え方の人は、これが、もし地図作製であったなら、真直ぐな線を引くについて分筆と合筆を繰り返すのは嫌ですということになった場合に、もう筆界未定とすべきなのか。この二つは、一対ですよ。それに対して、そんなこと言わないでよ、たかが何の理由でできたのか分からないギザギザを真直ぐにするために、そんな大げさなことが必要か、しかも地権者全員の同意があるではないか、だとするとこういう場合は、地権者全員の同意がある以上、地権者の負

担、現地の安定等を考慮して、現況で地図を作製あるいは地図訂正をしても問題はないはずだ、という考えの方がいます。どちらが正しいのでしょうかね。一部の地域ではその時の登記官によって、「いいですよ、地図訂正を簡単にやっけてあげますよ」と言って、何の手続きもなく地図訂正してくれた。ある時には、おっかない登記官で、「ちゃんと分筆合筆をやり直しなさい」と言われ、仕方ないので合筆分筆をやり直して地図訂正をした。要するに時期と場所によっていろんなことが行われているのだけれども、私たちはどうすべきなのかと、この地域の先生方は悩んでいるのです。厳密に言えば、このような公図になっていて、動かぬ証拠がありますから、江戸時代からの街並みがこのようになっている以上、地図訂正をしっかりとやるしかないというのが建前ですが、果たして14条地図が入る時、一々そのような地図訂正の手続きを取るかといえ、たぶん取っておりません。先生方も取らない方が圧倒的ではないですか。因みにこういう場合でも14条地図作製に先生方が関与した時に、きちんと地図訂正の手続きを取るという方、手を挙げてみてくださいませんか。先ほどの場合に、地図訂正の手続きなんかとらずに真直ぐに線を引いてしまいますよ、という方、いらっしゃいますか。今日は、両方とも手を挙げないですね。聞いてないですか、そんなことないですね（笑）。皆さん、聞いておられると思います、結構悩むところでしょう。実際に他で聞きますと、こうなってしまう以上、「おれは目が悪いか」とか、妙な事を言っておおむね真直ぐじゃないかということで、地図訂正は必要ない、とおっしゃるの方が、むしろ多いのですけれども、果たして本当にそれが正しいのかどうか。似たような話としては、公図上緩やかな曲線を描く里道が、現地では、ほぼ直線になっているが、どうすべきかなどという話はあちこちにありますよね。この辺のことは、私がとやかく言う話ではなくて、先生方ご自身が、「悪しき現況主義」と「適正な現況主義」をしっかりと見分けて、裁判所をも説得できるような理屈を考えてください。裁判所は、下手すると先ほどの厳格な論理から見て、地図訂正をしないでやった場合には違法だ、損害賠償だ、とすぐに判決してしまうかもしれないということをよく踏まえながらも、しかし、そんなことをやっていたら国民が納得しないというのであれば、それなりの立法を考えていただく方向で動いていただきたいと思います。

時間もなくなってきましたね。今のような場合に

いろんな方法がありますけれども、私は、地図作製の近未来ということで、試案を書いておまして、たとえば、14条地図作製の場合に、先ほどのようなギザギザ図面に接した時の話ですが、真直ぐになってしまっているような場合には、全所有者の同意を条件に、その地図の正確性を認証するということが、それができた場合には、筆界の再形成ができるか、あるいは再形成を国会が認めてくれないということになると、悪意重過失がないかぎり、反証を遮断するという効果、これは純粋に民事訴訟法上の効果ですが、こうした効果を与えることによって地図作製の管理者が認証するという仕組みを作ったらいかがか、ということで、筆界の再形成ができれば国民も喜ぶし、あまり意味のない分筆合筆の繰り返しも防げるのではないかと。要は、そうした立法的な手続きを取らなければだめですよ、というのが、私の言いたいところです。小手先でやろうとすると結局裁判所に拒否されてしまいます。最後にはさっき言ったような損害賠償でしか決着が見出せないということになる可能性が高いので、組織全体としてこういう場合にどう対応するか、これはあくまでも一試案として、深く考えたことではありません。簡単に言えば、公証役場では、いつも認証などを行っているのでそういったところから思いついたアイデアというだけでして、先生方はこんな浅いアイデアではなくて、しっかりした組織として立法を提案していただき、国民が納得できる費用のかからない地図再生の仕方を真剣に考えていただきたいと思います。

時間もまいりましたので、最後は駆け足になりましたが、私の言いたかったことをいろいろ申し上げました。特に、今日は、ストーリーを考えて喋っていたわけではないので、聞きにくいところがあったかもしれませんが、機会があったら私自身もどこかでペーパーにして皆さんにもう一度考えを示して議論していただきたいと思っております。今日は、このような席にお招きいただきましてありがとうございます。以上、拙い講演でしたが、私の話を終わらせていただきます。ご清聴どうもありがとうございました。

（編註）「公物管理界」につき、『境界の理論と実務』寶金敏明著（日本加除出版）初版23頁以下をご参照ください。

ポスター・セッション

第1ブース「境界の理論と実務」

寶金 敏 明

第2ブース「筆界特定制度」

札幌法務局

第3ブース「北海道の地籍」

旭川土地家屋調査士会 会長 山谷 正 幸

第4ブース

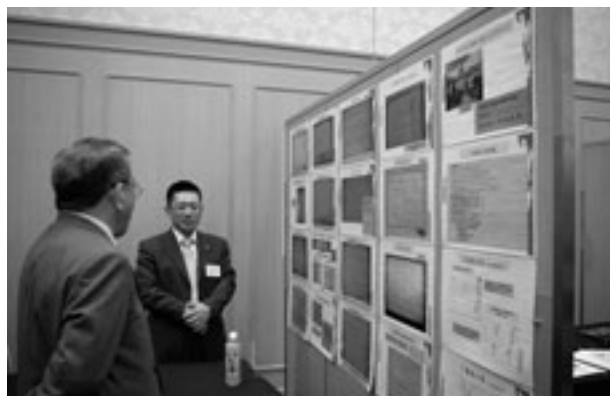
さっぽろ境界問題解決センター センター長 小川 勝 広
土地境界問題相談センター函館 センター長 石塚 伸 人

第5ブース

社団法人札幌公共嘱託登記土地家屋調査士協会 理事長 楠 税

会場内の後方に、5つのブースが用意され、基調講演を終えたばかりの寶金先生をはじめ、札幌法務局から平成18年に施行された「筆界特定制度」に関するポスターの展示紹介のため出席された法務局関係者の皆さま、関連団体からの参加者とも、地図・境界に限らないさまざまな話題で、情報交換と交流がなされた。またオープンし間もない「土地境界問題相談センター函館」の石塚センター長からセンターのシステムと利用方法が説明された。そして、北海道の地図に関して、山谷ブロック会長からは、「北海道には、地図の種類が多く、何の法規によって作成されたかを概略まとめたものをA0版のスタイルで掲示しております。ただこれは個人的に考えて作ったものですから、見る人によってちょっと違

うかもしれません。次に各種地図の見本を掲示すると同時にコメントも付してあります。最初は「土地処分図」、それから「殖民区画図」、その後「屯田兵区画図」、北海道の地籍図と呼ばれる「土地連絡図」「土地整理図」等、その他「売払実測図」「御料地の売払実測図」「民有未墾地分割図」「開拓地確定実測図」「自作農創設分割実測図」「一級河川の堤塘敷地実測原図」などに簡単な説明を付して掲示してあります。」と興味深い資料の紹介がされた。最後に、札幌公共嘱託登記土地家屋調査士協会の加藤隆副理事長より、市街地における高精度の地図を作成する、いわゆる14条1項に指定される地図についての紹介がされた。



パネルディスカッション

「地籍」の将来と土地家屋調査士

パネリスト

元東京法務局長 寶 金 敏 明

日本土地家屋調査士会連合会 名誉会長 西 本 孔 昭

札幌法務局 不動産登記部門 総括表示登記専門官 大 場 公 夫

日本土地家屋調査士会連合会 北海道ブロック協議会 会長
旭川土地家屋調査士会 会長 山 谷 正 幸

コーディネーター

日本土地家屋調査士会連合会 常任理事

札幌土地家屋調査士会 副会長 大 場 英 彦

大場コーディネーター

そうそうたるメンバーを私がまとめなければいけないのですが、まとまるはずがありませんので、どのような次第になるのかは終わってみなければ分からないと思っております。基本的には皆さんに好きな事をしゃべっていただいて、途中で何か遮るような発言をしたいという時も手を挙げていただければ遠慮なく言っていただきたいということで、イメージ的には先ほどまで放送しておりましたけれども、朝まで生テレビのような討論ができればいいと考えております。

今日の「ほっかいどう地図・境界シンポジウム2011Part10」の第一部は、寶金先生より「境界の理論と実務」という、我々土地家屋調査士にとってはバイブルでもあります著書のタイトルでご講演をいただきました。

「地籍の将来と土地家屋調査士」と題して、第二部のパネルディスカッションを行います。今まで何度もお話がありましたが、本年度は、土地家屋調査士制度60周年、表示登記制度創設50年という記念すべき年であります。土地家屋調査士会としましては「地籍」という言葉をキーワードにこの一年間いろいろな事業を行ってまいりました。北海道ブロックといたしましては本日のシンポジウムがその一つの集大成ということで考えております。それでは皆様方のお話を聞く時間が長い方がいいのでさっそく進めたいと思います。

「地籍」という言葉をキーワードで検索しますと「境界」「地図」「筆界」「地籍調査」「筆界特定」「地積測量図」「境界ADR」等々が挙げられるかと思っております。第二部では、そのようなキーワードを念頭に

「地籍とは」ということで西本日調連名誉会長からお話をうかがおうと思います。西本名誉会長については皆さんにここで改めてお話しすることもないのですけれども、第一回の「ほっかいどうシンポジウム」に、最初から関わっていただいております。日本土地家屋調査士会連合会の前会長でいらっしゃいます。司法制度改革の真只中に連合会長という要職をされ、土地家屋調査士60年の歴史の中で、初めて法制審議会不動産登記法部門の委員を歴任されまして、衆議院、参議院の中で強く地図について主張し法改正にも深く携わった方です。西本名誉会長にとってライフワークかもしれません。「地籍」というのはどのような意味を持つ言葉でしょうか。

西本名誉会長

ご紹介いただきましたように第一回のシンポジウムにも参加させていただきました人間としては、ずっと成果を上げつつ継続され発展されて今日までいらしゃった記念すべき第十回目にお招きいただきましたことに心からお祝いとお礼を申し上げます。私がお邪魔して、滑ったなあと思う時でも、たとえ



ば北海道建設新聞の記事を見ますと、その前日のレクチャーが良かったのか上手にまとめられていて私がびっくりしたこともあります。

昭和38年に、21歳で大学を辞めて開業してからずっと取り組んできたことをごさいますて、あえて地籍という部分を穿り返して、というつもりはあまりないのですが、強いて申し上げますと、一には正確な位置、そして範囲、用途、人との関り方、そしてそれらの歴史なのではないかと思えます。結果として登記情報と様々な用途ごとに作製された地図、そして地図によって区画された範囲、あるいは地図で表現できない部分を補うための地積測量図であり、さらにそれらも明白でない場合に専門家としてお手伝いできる手続きというふうに考えております。手続きという部分については後ほど発言させていただくこととして、最初に正確な位置と範囲、用途、そして関った人たち、それらの歴史と今申し上げたのですが、実は最先端の地理空間情報の研究をなさっていらっしゃる学者の先生方にお聞きしても、用途や地目の歴史が都市災害の予知、予防に大きな効果があるとおっしゃっていらして、決して軽視できないと考えます。

日本の民法編纂に際して明治9年から13年にかけて、広範囲に地域の慣例、慣習が集積調査されまして、第一次に明治10年5月に「民事慣例類集」、明治13年7月に「全国民事慣例類集」という書物が発行されておまして、一口に地境といいますが、地方によって、あるいは尺度にさえも違いがあります。私も国会の法務委員会で、たとえば一間の長さが6尺とするのが当たり前であっても、6尺1寸5分とする地域、6尺3寸や6尺5寸とする地域があるということを証拠ともなる「地券之證」をお示しして大変驚かれたことがあります。実はそういったものをカラーで紹介しております私の編著を外で日本加除出版が売っております。一つお買い求めいただくとありがたいというようなことも交えまして、現物を見ていただくのが一番分かりやすいと思えます。先ほどの寶金先生のお話でも事例についてお話をさせていただくと大変深く理解できるという気がします。

この歴史に関しまして、必要ですからぜひ地域ごとの慣習を集積しますということで全国にお願いをしましたが、そのお願いをする以前から北海道だけは会員の手で詳しく先駆者としても精度の高さも調べられたその内容は全国の見本たるべき物と感服しております。いつも北海道にお邪魔する時はそれらの成果を楽しみにしております。今日もそんなお話し合いの中に加えていただきましてありがたいと思えます。よろしくお願います。

大場コーディネーター

ありがとうございました。今、西本名誉会長から

地域の慣習ということで、北海道の調査士の地図に関する研究とか不動産を取り巻く環境の地域性ということについて高く評価され、お褒めの言葉をいただきました。研究者のリーダーとして、本日北海道ブロック協議会会長 山谷旭川会長がパネリストとして登壇されておりますので山谷会長から実状等をお話しただけですか。よろしくお願います。

山谷会長

ただ今、リーダーというようなご紹介がありましたが決してそのような立場にいる者ではありません。ただ、長年土地の境界を扱いながら疑問に感じていたことは、境界紛争がなぜ起きるのだろうと考えたときに、その原点が地図にあるのではないかと確信してその世界にのめり込んだ、ただの地図オタクです。先ほどポスターセッションの場で少し説明させていただいたものですから、それに補足する程度と重要な地図についてお話しさせていただきます。

一つ目は殖民地区画制度を採用した区画図の調整。

明治22年に、開拓使顧問ケプロンが提唱していた殖民地区画制度を採用して、処分地の位置と地積を明瞭にしてから迅速かつ確実に未開地を処分する方法を採りました。これは国が予め一定の標準に基づいて区画測設、図面作製を行うもので、現在の北海道の農村の景観を特徴づけるものです。「殖民地選定及び区画測設規程」では一村の境界は自然の山川により、区画は直角により、基線は既成の道路又は予定道路に求め、一戸の間口は60間以下とするも、15,000坪を標準、道路敷地の幅員等を規定し、測量器はトランシットを用い、竹製の測鎖で基点標や中心標などを埋設するよう求めております。もう一つの特徴としましては、市街地が測設されております。予め市街地とする例と入植状況や周囲の発展等必要に応じて区画するなどの例があります。旭川は、間口6間、奥行き27間、162坪の10コマを一街区としております。名寄市街地は、間口6間、奥行き26間で156坪を1戸分で7戸一街区として形成。浦河は、間口6間、奥行き15間の90坪。根室市街は、60間と28間を一街区として間口6間、奥行き



14間で84坪を1戸分として割っております。次の図面ですが、これは帯広で、60間四方を一街区として間口6間、奥行き27間の162坪で20コマとして殖民地区画法による市街地を設定した地域は、その後の社会経済の拠点として形成しております。

次に屯田兵の制度と屯田区画の調製。

この屯田兵用地を北海道庁から引き渡された軍隊は測量隊を派遣して、官有地として存置すべき土地および道路、堤塘、溝渠等を除いた土地を給与地として屯田兵に給与しております。予め直角法により設定する方法が採られ、屯田区画と呼ばれ殖民地区画法に大きな影響を与えておりますが、その地理的状況、または密居制や疎居制を採用したかにより、区画形状が違います。明治8年、札幌近郊の琴似村に試験的に建設された区画は、中央に10間幅の道路を十字にとり、四つの大区画に分け、一つの大区画を3間幅の道路で、50間と30間の長方形の中区画に割り、さらに中区画は間口10間奥行き15間、150坪を10等分し一戸に割り当てて全体として200戸分に区分しております。明治22年、23年入村の滝川兵村は、一番下のパターンになりますが、南北に走る国道に直交する東西方向に8間幅の道路を320間毎にとり、国道に沿って間口40間奥行き125間の5,000坪の区画を施し、東西道路に沿っては間口31間2分5厘、奥行き160間で5,000坪の区画を1戸分としております。永山兵村では、間口30間奥行き150間の4,500坪。美唄兵村は、間口30間奥行き500間の15,000坪と細長く区画するなどしております。

拓殖事業の一環として土地連絡調査と土地連絡図の調整。

北海道において最も重要な図面といえば拓殖事業の一環としての土地連絡調査事業によって調整された連絡整理図です。北海道の大部分の地域において実施され、その成果である地図や成果簿は現在も各方面で利用されております。この事業は明治26年に準備し、翌年から調製を始めておりますが、様々な諸事情の為、明治28年に方針を改め、一筆ごとに実測精査するといことで明治29年に「土地連絡図ハ土地整備ノタメ、実地調査ノ上調整スルモノトス」、また「民有地若クハ官有貸下地ニシテ境界標ナキモノハ土地所有者若クハ官有地貸下人又ハ代理人ニ於テ調査期日前之ヲ建設スベシ」と規定した「土地連絡図調製に関する実地調査規則」を制定し、現地調査を開始しました。これにより境界は明確になり、未開地の処分を確実にすることができました。明治42年に拓殖15年計画が樹立され、この事業計画のうち連絡図調査に関しては、「北海道の管理に属する国有地、貸付地及び民有地等の位置、区域、境界及び距離等を測定し、相互の連絡を明らかにし、以て各権利者の権利の所在を明らかにし、かつ、将来処分の確実に期せんとする」目的を掲げ、「土地整理

事業として土地整理並堤塘敷地調査規則」を制定し、本格的、組織的な連絡調査の実施を鮮明にして次のような規則で臨んでおります。その一つとして、

- 1、実地調査に先立ち払下げ、付与その他一切の参考図を蒐集する。
- 2、参謀本部において実測設置した三角点を基礎とし、必要に応じ補助三角点を測設し、之を繋測せしめ、もって図根の正確を図る。
- 3、御料林、国有林、殖民地区画地、その他一切の国有地、官有地、公有地又は私有地の境界を実測しその基礎を図上に現わす、などを規定した初期段階の実情です。

このように北海道には、多様な種類の地籍図と呼ばれる地図がありますが、どの図面も筆界を確定、特定するためには欠かせないものです。また地図作製や測量の方法等を規定した条文にはこの図に示した以外にも数多くありますが省略させていただきました。古くからトランシットを用い縦横線計算をなし、平面直角座標を用いた地図作製を行うよう規定しているものが多くあります。地図を調製するに当たり、現地臨んで、先ず境界を設定・明示する方法が採られていることが特徴として挙げられます。また北海道の土地処分は一連の土地を処分する法律等と、処分した土地の位置範囲を特定した実測図面とがリンクしておりますので、その実測方法や図面の調製方法を定めた規則類を理解していただきたい。ただ作製された当初の地図上に明示された筆界の面影が消えてしまっていることです。明治時代から100年以上が経過し、市街化が進み細分化されたとはいえ、本日講師にお見えになった寶金先生が執筆された「境界の理論と実務」や、先ほどのご講演の中にもありましたように、「悪しき現況主義の過ちを犯してしまうとそれに引きずられて、街区内の民有地の筆界、所有権界も歪められてしまい、地図全体が不正確になってしまう。」とあります。土地を扱う者はその土地を形成した線または点を探すことです。改正不動産登記法で筆界特定制度における筆界は、筆界が生まれた線を見出すということにありますから、原点に戻らなければならないと思っております。そうした意味で、地図が作製された当時の形状は大切にしなければと考えておりますし、紛争を無くすために必要なことで未来に引き継ぐ使命があると私は思っております。

大場コーディネーター

ありがとうございました。寶金先生も西本先生も、古い資料なども筆界特定や筆界確定をするのに必要であるとよくお話しされるのですけれども、今の山谷会長のお話も昔の土地連絡図、北海道の場合には精度が高いということもありますが、それ以外にも西本先生がお話しされました歴史や人々の生活と

いったことに根付いた境界という考え方もありますので、我々が地図というものを扱う際に、こうした資料も紐解かなければいけないというお話だったと思います。私も普段からよく話すのですが、北海道では歴史的に売払いという行為になりまして、生活を基盤とした境界だけでなく、売払いという形で商品にしました。まず測量して区画をいくらで売るとい歴史があります。そんなわけで北海道は他の地方と違う歴史を歩んできているかと思います。北海道の地図は、日本の中では少し特殊ではないかと感じるところもあります。

不動産登記法の第14条地図を作製なさっている法務局さんに、北海道で14条地図を作られているという立場でお話をうかがいたいと思います。血縁関係は全くないのですけれども同じ大場というお名前です。いらっしゃいますので、これからは大場総括さんと呼ばせていただきたいと思います。大場総括から一言お願いできますか。

大場総括

私は普段から職責を自分であまり理解していないので、こうした研修会に呼ばれると、とんでもないことを話してしまいますので、今日はもし失言あるいはとんでもないことを言ったときは、ぜひ聞かなかったことにしていただきたいと思います（笑）。よろしく申し上げます。

不動産登記法第14条の規定に基づく登記所備付地図作製作業については皆さんご存じでしょうけれども、昭和43年から全国の法務局、地方法務局ごとに都市部の地図混乱地域または地図のない地域を選定して実施しております。北海道において最初は昭和48年の釧路局で、白樺台地区で実施したのを始めとして本年度まで31か所行っております。平成21年からは全道4局全てで実施しております。今後も要望の多い地域から選定して毎年道内4局で実施したいと思っております。予算が付けば、の話なのですが、しかし先ほど31か所と言いましたが、その実施面積は北海道全部でも24.68平方キロメートル、札幌ですと第5ブースに札幌の作製地図があったと思うのですが、あれを見ますと非常に小さいですよ。札幌の面積は1,121平方キロメートルある



らしいのですが、このまま行くと2000年くらいかかってしまう。2000年もかけて地図作製をやってられないので、この中には市町村や札幌市の方も来ていらっしゃると思いますが、登記所備付地図だけではなかなか都市部をカバーできないので、道内の都市部をカバーするために、ぜひ各市町村においても地籍調査を実施していただきたいと思っておりますのでよろしく申し上げます。その際には私どももできる限りの協力をさせていただきたいと思っておりますのでよろしく申し上げます。

実際に先ほど司会の方からも話がありましたように、北海道の地図作製作業と本州とでは、話を聞くと全然内容が違うようです。地権者の認識が絶対的に違うということがあるのですが、面積に拘りますし、間口奥行きに拘ります。最近は何の移動にも拘ってなかつ越境物にも拘るので全く確定ができないような状況になってしまったりして、その都度毎回、地権者の方に怒られてしまうのです。住民説明会、あるいは私たちが二次立会と呼んでいる最終的な確認立会の際に必ず言われることがあります。「なぜ何年前に実施した測量結果と違うのか」「何十万も払って行った測量結果とどうして違うのか」その際に土地家屋調査士の先生方のことを悪く言うことはできないので「いろいろあるのでしょうか」と言うわけですが、その次に言われるのが「法務局はそれを受けたのですよね」。非常に辛い思いをしております。ですからこれからは今まで以上に土地の異動等の際にはしっかり測量した上で、万が一、位置のずれがあった場合には、本人にずれがあるということをしかり理解させた上で処理していただきたいと思っております。私は地図作製に5年ほど関与させてもらっておりますが、北海道は先ほどから出ている連絡整理図という立派な地図があり、なおかつ北海道は昭和50年の中ごろから地積測量図の数値化が全国に先駆けて始まっておりますし、今は100%数値ですね、もちろん今は不動産登記法が変わりましたので数値化していないと受けられないということがあります。地図があり地積測量図がありという環境の中で、どうしても公証が先に行ってしまうというか、公証絶対主義みたいな形に走りがちなのです。それはそれで悪くはないのですが、やはり地図を作製する上では公証絶対ではなく現地の状況なり沿革なりをしかり調べた上で筆界を特定していかなければいけないと思っております。そこまでして漸く国民に信頼していただけて理解いただける地図ができると思っておりますのでお願いばかりですが、よろしく申し上げます。

大場コーディネーター

ありがとうございます。我々調査士がこうした地図等に関わっていく上でも、今、大場総括から話があった点につきまして、法務局さん側ともいろいろ

ろ話を進めて行きたい。できれば北海道のスタンダードみたいなものを作っていければいいなと感じた次第です。

せっかく北海道でこのシンポジウムを行っておりますので、今まではそれぞれの皆さんのいろいろな意見を長めに話していただいておりますが、これからは意見という名のパンチの出し合いをしたいと思っております。今日はせっかく日本土地家屋調査士会連合会の瀬口専務と中国ブロック協議会の高山会長がいらっしゃいますので、もう少し北海道と本州の違いについて掘り下げたいと思います。瀬口専務は山口県会の前会長さんでもいらっしゃいます。高山会長は岡山会の会長さんということで、同じ中国ブロックですがそれぞれ事情がちょっと違うとうかがっておりますので、客席にいらっしゃいますが山口の事情と岡山の事情を簡単にお話ししたいと思います。まず瀬口専務から一言お話しいただけますか。

日本土地家屋調査士会連合会専務理事 瀬口潤二

山口から来ております。今、連合会専務理事で4年近く横浜に住んでおります。振られましたので山口県の特徴を少しお話ししたいと思います。先ほどの北海道の話とは全く違う様相です。特に山口県には山林部に全く地図がありません。地図がないのに新幹線は通っています。高速道路も通っています。それから電力会社の鉄塔も分筆がされたりします。ということは、地図がなくても筆界はあるのだろうかと言わざるを得ないのです。私はずっと筆界というものをどういうふうに理解したらいいのかを一つのテーマにしておりました。手掛かりになるのは、結果的に地図がない時に登記簿に書いてある登記の面積というものがどうしても一つの根拠になる。当時私が二十代でこの仕事を始めた頃には、そういう所については登記の面積は10倍、20倍変わってもおかしくないのだという風潮がございました。ところがそれを進めて行きますといろいろな問題点が起こってきました。どうやって調べたら筆界が、本人たちが言っている土地が把握できるのだろうかというのが業務をやりながらの研究テーマでありました。今日もいろんなお話を聞きましたけれども、西本名誉会長も寶金先生も歴史を遡って業務をしないと筆界が分からないとおっしゃいましたが、その通りでございます。まずどういう形で登記簿に記載があったかということを知らないとやっていけないということです。他の所の地図をいろんなふうに把握し勉強するという形を取っております。私がお話をし出すと2時間や3時間では足りませんので、今日はそういう事情を持った地区であるということだけを紹介して、今日この席にいる者としては、そういったことを頭に入れた上で興味深く聞いているということをお話しして自己紹介に代えたいと思います。

どうもありがとうございました。

大場コーディネーター

ありがとうございました。それでは高山会長から岡山の事情についてちょっとお話しただけです。

日本土地家屋調査士会連合会中国ブロック協議会 会長 高山吉正（岡山土地家屋調査士会会長）

こんにちは、中国ブロック協議会の会長と岡山会の会長をしております高山と申します。岡山県は、備前、備中、美作の三国で岡山県を形成しております。もちろん備中の国は広島県にまたがって福山辺りまでが備中の国です。岡山の公図の状況は、多分よそより割によろしいのではないかとということです。過去台帳とか筋骨図など古い明治時代の資料もたくさん残っていますし、備中に至っては小田県の上知調査をした時の資料等もかなり残っておりますから岡山県の公図は非常に良い方であると私自身は認識しております。岡山は国土調査の進捗率が80%くらいあるのです。昭和30年代から多くは40年代の国土調査がほとんどです。よくよく合わない地域以外はほとんど国土調査が14条地図の指定を受けております。しかしながら一番苦慮しているのが、現況主義によってできた国土調査ですから地番の配列が勝手に変わっていたり、勝手に道ができたり勝手になくなったりといったことであります。法定外贈与の関係もありまして、県北に行きますと、国土調査でできた道は、はなから境界の立ち会いに行かない町村もあります。ですから筆界確認をどこで誰にしてもらえばいいのかとか、そういった戸惑いも最近出てきております。田舎に行きますと切絵図の格好等いろいろ残っておりますけれども、岡山市内に行きますと市内は都市化が進んでいますから、切絵図の格好と合わないし、国土調査が進んでいますけれども、図根点がないといったことで、岡山市内は国土調査が復元からということで苦慮しております。

また余談ですが、先ほど寶金先生の話の中の官民境界明示というものがございましたけれども、実は岡山県倉敷市は市道境界について境界立ち会いの後に境界証明願いを出します。申請人と倉敷市とで、倉敷市から申請手数料を払って境界証明を出しております。うちの会員が証明手数料を取るなどもっての外だと抗議を入れたところ、境界画定協議なら境界確定協議書でもよろしいですよ、長狭物の対面地隣接同意を全部もらって判子が揃った物を持ってくれば境界画定協議書で出しましょうということで、倉敷市は二元制でやっております。先ほど寶金先生のお話を聞いたら、証明とはどういう意味かなと聞いており、ちょっと珍しい例かと思ってお話ししました。簡単でございますが岡山会の様子をお話ししました。

大場コーディネーター

ありがとうございました。私などは札幌市の制度しか知らないものですから、寶金先生の話や実際に倉敷市に二つの制度があるということをお大変興味深く聞かせていただきました。このように日本全国の地図に関しても統一的に話ができないということがあると思います。こうした地域性といったようなことや歴史の流れなど、ここでまとめるのは多少強引なところもございますが、地域性等を考慮した地図について寶金先生から示唆していただけると大変ありがたいと思います。

寶金氏

特に付け加えることはないのですが、確かに地図の地域性というのは昔の幕藩時代の藩ごとに全然違っていったことに由来しております、境界の認定の仕方も地域ごとに全く違いますね。全国を回っていて非常に危機的に感じるのは、こうした学術的な出来のいい先生方はそうした情報をたくさん集めておられるのだけれども、多くの地域ではその地域独特の境界に関する情報がだんだんなくなってきているという傾向があるということです。それについて単位会で十分対応できていないという怖さを感じました。これが的確にできないと境界についての最終的な紛争解決、あるいはそれ以前の地図作成が不正確なものになってしまう恐れがあるわけで、ぜひお願いしたいのですが、単位会ごとの情報管理センターというのでしょうか、地域ごとの特色ある情報をしっかり管理して集めていただくというものが必要ではないかと思えます。これがない限り、一般的抽象的に境界とはこういうものだと言ってみたとところで、現地で境界を特定できないことになってしまいます。うかがっている限りですが、岐阜などは非常に良い物を作っておられる。同じように名古屋も作っていらっしゃる。名古屋や岐阜の辺りが一番進んでいるわけですが、そうしたものについてそれぞれがもっと力を入れてやっていただきたいなあという印象です。

大場コーディネーター

ありがとうございました。地域性について日本の国土を考えると、日本の地図をスムーズに作るシステムを考えていかなければいけない、それを調査士等が行うことができればいけなく、第一番目の定義としてはなんですが、そうしたことを感じました。その制度や手法の一つということで境界確定裁判でなければこうしたことを決められなかったのですが、境界紛争解決の新しい手法、示談というものがいくつか誕生しました。平成18年1月20日から法務局が筆界特定制度を開始し、今まで境界確定裁判を通した解決しかなかったところに筆界特定制度ができた。平成19年4月1日にはADR法が施行され、それに先駆ける平成18年に改正された土地家屋

調査士法での境界ADRという新しい解決手段も生まれたわけです。こうした新しい手段の一つである筆界特定制度について札幌法務局の大場総括から現状についてお話していただけますか。

大場総括

筆界特定制度について、今さらここでなんだかんだ説明するのも何ですが、丸5年経ちまして、当初の予測を大きく上回って毎年2,500件前後、多い年には2,800件くらい申請されております。道内では実はその50分の1くらいしか申請されておられません。地図が良かったせいなのか理由は分かりませんが、5年間で254件ですから、本州と比べるとようやく1年分といったところでしょうか。ただ最近では国民に浸透してきたのか、昨年、札幌でも36申請出ておりますし、函館も元から多かった地区ですし、釧路も今年になって伸びておりますのでようやく利用され出したのかなと思うのですが、実際に筆界特定をやっておりますと、本来の筆界の特定をどうしたらいいのか、私自身も筆界特定登記官ですが非常に悩む部分が多いです。ただ原則的に言えば、地図作製作業も筆界特定の一環ですし、一般の分筆や地図訂正も一筆地を特定した上で異動を加えるわけですから、これも筆界を特定しているわけです。そういう作業を皆様方が随時やっておられる。では私ども法務局側もきちんと対応できているかと問われると、分筆登記が出る度に6か月もかかっていたのでは仕事にならないということなので、その点はしっかりと一筆地を特定した上で申請を出していただきたいと考えているのですが、先ほども言ったように実は疑問点がたくさんあります。北海道だけが特別なのかなと思っていたら、先ほど岡山の会長さんが言われた通り、地籍調査で現況主義の地籍図という面白い表現をされていましたが、換地型国調というものではないかなあという気がするのですが、その辺りをどう捉えて行ったらいいのか、あるいは寶金先生が言った承諾部分の認識の一致があったのかという部分で、承諾があれば認識の一致があったと考えていいのかということをお最近よく考えるようになって、なかなか先に進まなくなっている現状で困っております。

大場コーディネーター

14条地図と今言った問題点もそうですが、公物管理界といったことに関して何か疑問に思われていることについてもう少し突っ込んだ話ができれば聞きたいですし、でなければパスしていただいても結構なのですが、大場総括が地図に関して道路等の決め方について、何か疑問とか皆さん方の意見を聞けるような発言いただければと思います。言いつらい内容なら、パスでも構いません。

大場総括

言いつらいとかだんだんまずい雰囲気になっ

てきたと言いますか。実際に地図作成において、北海道の地図については、連絡査定線がある物については、一般的に、直線だと考えているわけですが、たとえば今年度札幌で実施した地図作成地区においては、元々が、屯田兵の所で、そこに道路と民地と一緒に分筆し、分合筆を繰り返して道路ができ、民地ができている、街区ができているという状況なのです。こうした状況で、道路が真直ぐですよ、と果たして言い切れるのかどうかというのが非常に疑問に感じている点です。この場合には、本来の査定線である直線であろうとする道路についてはそのまま直線として考えてもいいだろうけれども、それ以外の分筆ラインについては、後発的に、道路の確定測量等が行われた結果によって真直ぐになったと考えるのはちょっとおかしいのではないか、というのが最近の考え方ですよ。ですからあえて曲げてまで、先ほどの図ではありませんが、あえてギザギザにしてまでとは考えませんが、どうしても地積測量図の沿革を見た時に、それが直線ではないのかもしれないという判断ができた場合については、無理に直線にする必要はないのかなということ、最近札幌市にも説明してご理解を得て、直線にこだわらず道路を特定しているというのが現状なのです。

大場コーディネーター

今の話とはちょっと違うかもしれないのですが、先ほど寶金先生の基調講演で、原始筆界を無視した悲劇というお話をいただきました。札幌市の中心部のことになるのですが、札幌の街のでき方というのはまず東西の起点が創成川で、今はもう川ではなくなってきましたが、この創成川から東に行くと東1丁目、西に行くと西1丁目となっております。南北の起点が大通公園で、大通から南に1丁とか半丁になりますが、南1条というような座標系でできております。そんなわけで、北海道の人間自体が地図をよく理解できるのだという説もありますけれども、このような状況の中、私も正確な話は良く分からないのですが、創成川の中心部を東西の起点にした陸地測量部の連隊と、別の年に創成川の西川岸を東西の起点にしてしまったという事実関係がありまして、川のちょうど半幅分、創成川から何丁か中心部の一番土地の高い所がブロック移動という形で街区がずれてしまっていて、ブロック移動の解消のために札幌市さんもいろいろ奔走されて道路を縮めたり、土地を買い取ったり、基本的に集団和解を行って、というようなことがありまして、その中心部については解決してきました。但し、そうやって解決しても結局は、取得時効の関係がどうしても出てきます。集団和解で地図はずらしましたが、集団和解で一度決まっただけであって取得時効を主張される方もいるということで、問題になってしま

た。そんなわけで先ほどの寶金先生の原始筆界を無視した悲劇のお話を聞いた時に、今のことを思いました。北海道の場合は、そうなった原因が割と簡単に分かるものですから、それに対応するのもそんなに難しい話ではないかもしれません。今の事例は簡単な例でしたが、先ほどからのお話にもあったいろいろな歴史的証拠を重要視して地図を作成していかなくてはいけないということと、地域の特殊性ということだと思っております。

話が横にずれてしまったかもしれませんが、筆界特定制度についてお話を続けたいと思います。筆界特定制度について西本名誉会長からも問題点、進め方等についてご意見があればうかがいたいと思います。よろしくお願いします。

西本名誉会長

結構各論部分で、大場さんが司会を進めておられたのに、どこから戻すのが難しいところもありますが、そもそも今私たちが筆界について苦労しているのに、50年経ってもまた同じ所で後輩たちが悩むのでしょうかね、では、何のためにこのエネルギーをかけているのかやっぱりわからない。筆界が、将来に対してもう少し安定して維持できるよう、私たち専門家が関与して維持できる方法はないかということで、筆界のそもそもの在り様、あるいは筆界が維持されるための要素を考えましたら、「法理」「数理」「心理」「地理」という四つの要素があるのではないかということで、今日は無責任に名前のないホチキス止めの資料が皆さん方のお手元に届いています。実は先輩は、「書証」「物証」「人証」と教えていただきましたが、最近の傾向として、「人証」というものが極端に得られなくなっている。いろんなことをしている爺さん婆さんが活躍しない。家庭でも冷たくされるのに町内や社会で活躍できるわけがないということもあるわけです。だんだん年を食ってくると、年寄りを大事にしろよ、と人に言うようになってきたな、と思います。もう少しお年寄りを大事にしたい。

なぜ我が国は、法治国家でありながら、しかも明治新政府がいろんな法を立てながら、庶民の感覚と違うのかということ、納得してもらおう、という努力を政府がしてこなかったのです。今も似たようなものです。だから私たちが、国に代わって納得させているというか、してもらっている部分が非常にあります。これを疎かにするといつまで経っても、国は法を決めるだけ、通達を発するだけで終わる。それぞれに縦社会ですからますます厄介になっていくのではないか、という気がします。

私たちは、地籍調査でも、14条地図でも、あるいは日々の業務でも、国民の間に立って皆さん方の間の、あるいは役所との間の緩衝剤の役割を果たしているわけです。そんなことから資料を見ていただき

ますと、日米ADRシンポジウムというのが、日弁連で行われまして、個人的に、また連合会でもレビン小林久子先生という九大の大学院の先生と親しくて、ここから依頼されてお手伝いをしました。私が、調査士会のADRの草分けなのですが、ADRや筆界特定が世の中に出てから伸び悩んでいることに関して、きっかけを与えてくれるヒントがここに幾つかありました。たとえば一つ、岡山弁護士会の取組というのは、行政と一緒に、行政だけでは縦社会で何も解決しないところにあらゆる資格士業、関係ある士業の人たちが協力し合って世の中の役に立つ解決策を求めて行くというのを次の紙に載せております。平成20年11月21日に、狭い道路、先ほど寶金先生から実例が出されたあれよりもっと狭い道路、国道から僅か三筆目、四筆目という土地で、こんなに狭い道路ですが、車庫証明は取れた。新しい車に買い替えた。国道端から道路を幾らか買い足したのですが、思うように全ての買い足しはできていない。そこで毎朝この車の前に立ちはだかって写真を撮るお婆さんをひき殺して、さらにその人の家に行って火を点けてお爺さんを殺し、自分も死のうとしたが可哀そうなことにいっそ死んだ方が楽だったと思うのですが、殺人犯となり刑務所に入っているという事件がありました。ここから私は、今までのADRだけでは物足らない、もう一工夫しないと助からないのではないかとということで、元々私は、昭和61年に連合会で大西弁護士さんの講演から始まった筆界鑑定を広めるという役目からADRへと進んだのです。私たちがやり始めたものを寶金先生が座長となって、平成10年度、11年度と民事法務協会で新たな裁判外の境界紛争解決制度を考えていただいたのですが、思うようにはまいらず、制度設計をする上で少しトーンダウンさせられたということもありまして、もう一つ工夫して力を合わせてそれぞれの小さな町内でも役に立ってあげないとせっかくいろんな用意をして勉強しても有機的に役に立たないのではないかとということから、こういう活動しております。中にはここからヒントを得て「居住福祉地域まちづくり条例」という条例をスタートさせていただいた自治体も幾つもあります。もちろん自分の方が先に考えたという方もいると思います。

筆界特定というのはとても大切なポジションでして、期日指定がなされますし、ADRには全くない権能ですよ。ADRでは相談をお受けしても相手方が出て来なければ全く進まない。しかし筆界特定では期日指定があります。私たちが区役所に行ってもなかなか隣地の人分からないというような場合や、相続人が分からないというような場合も公示送達といって実際効果があります。法務省の発表している、却下は問題外ですが、取下げのうち問題解決

に非常に貢献している取下げもあるのです。もう少し世の中に役に立つ制度として筆界特定で完了する前に全て役目を果たしたから取下げということも、もう少し上手に宣伝してもよいのではないかという気がします。このように役に立つということを考えてやってまいりますと、たとえば神奈川県川崎市は市役所ホームページを検索しますと先ほどの段々ができてきているような道路を解消したい時には関係士業者が寄って集団和解まで川崎市が面倒を見てくれるという進んだ意見発表をしています。せっかく勉強したものがそのまま、多くの場合、宝の持ち腐れになっている人もいないのではないかとこの感じがします。法務省関係の方もたくさんいらっしゃるのに申し訳ないのですが、国会に出された時の資料は私が愛知会で全国に先駆けてADRをスタートさせたという記事を転用した日調連の記事・会報がそのまま国会の資料になっています。民事局がご自分でおやりになれなかった分まで私たちがやっているのにもかかわらず、あの「認証」の厳しさは何だろう、本当にできるならおやりいただいたら、とさえ思うくらい厳しいのですが、いや、そんなことを言いに来たわけではない、つい、どこに行っても言うてしまうのですが。第一義的には利用しやすいということに官も民も目を向けないと、何のために勉強したのか。最近、一番下品なことを私は聞くのですが、特任研修を受けたのに仕事がないじゃないか、調査士の資格を取って調査士会に入会したのに仕事をくれないじゃないかと調査士会に文句を言う新入会員もいました。そんなに世の中は甘いものではないですよ。どうやって資格を取ってどうやって勉強したことが世の中の役に立つかということをもう少し真剣に考えないといけません。さっき私は証拠まで揃えて本に載せてあると言いましたけれども、実は多くは学者の先生方も明治初期から何年何月にこんな物が出ている、何年何月にあんなものが出ているという本ばかりなのです。私たちの声や実例をこんなに熱心に聞いて下さる先生というのはそういないのです。隣にいらっしゃるからおだてているわけではなくて、豊富な資料を持っていらっしゃる。レビン小林久子先生も珍しくそうなのですが、日本のADR機関の中で調査士会が恐らく一番純真で熱心ですねとおっしゃってくださるのですが、そこに仕事がないというのは、もっと使いやすくする工夫をしていない。それはそれぞれ個々に筆界特定の調査委員になったら、文章が下手くそとか、表現能力がなってないと言いながらもそれでも何とかお話しできるわけですから。普段から立ち会って何とかまとめて仕事をしているわけですから。有機的に役立つようにならなければいけない。来た仕事をやってあげるという、測量のできる代書屋からもういい加減に脱皮しなくてはいけないのではないかと、60年経ったと

いうことはそういうことではないか、と私は厳しく仲間には言います。最初のうちは厳しく言うから呼んでくれなかったのですが、札幌だけは不思議と何回か呼んで下さる、しかも寒い時ばかり（笑）。しかしそんな時心から温まるように一緒に膝を交えながら研究討論ができる大切な場所だと思い本当にありがたいです。

たとえば寶金先生が、地図の医者と言いましたよね。地図のお医者さん。医者はこんなふうに絆創膏を充てるとか薬をあげるとかばかりではないでしょう。それは例えば裁判だとか、いろんな手当があります。私たちの本来の職務は何ですか。医者と一緒に、予防をしなければいけないでしょう。普段から多くの場合予防しているではないですか。それをもっと世の中にアピールしようではないかということで、真剣に取り組んでくださる弁護士の先生方や地域の方、そして地域の法務局も自分の発言にひょっとしたら危ないところがあるくらいまでおっしゃってくださる。大切な人はいざとなればいっぱいいるわけです。そういう人たちももっと役に立つことを、しかもそういう方は60歳で定年になってお辞めになりますが、その後の人生でお役人の方は私たちの国民年金より遥かに多くもらいますよ。でも、一緒に働いてもらおうではないですか、特に頭を使っていたいて。

ということで、寶金先生のお話は、ここで終わらないようにしていただきたいと思います。皆さん方に一緒に知恵を絞って役に立つ方向に頑張っていたいただきたいと思います。筆界特定だって、ADRだって問題だらけです、スタートしたばかりですから。不動産登記法だってそうでしょう。昭和35年に一元化されたといっても、私は、東京法務局世田谷出張所という一元化していないところのすぐ近くで修業したから、38年に試験を受けた時には選択制で、台帳で試験を受けたのです。名古屋に帰ったら一元化が済んでいたのびっくりして、いろんな物を買ひ替えたのですが、周辺の市や町にある出張所ではやはり昭和42、3年頃までかかった。そして土地家屋調査士制度も昭和25年にスタートして10年経ってもう良かろうと法務行政も表示登記を拡充したわけです。10年、20年かかるのです。だからいま大事なものは5年後に見直すということで筆界特定を始めたのですから、どうして皆で悪い所や不十分な所について意見を集約して、もっと働きかけないのでしょうか。悪いことをあげつらうのではなくて、改良しようではないですか。そういう意味では調査委員だけでなく皆さんも法務局が、濫申請するな、と言って困るくらい申請しましょうよ。ただ期間が短く済むように資料は、いっぱいちゃんと付けましょう。そうして杭が打てないのなら、杭を打てるような工夫をすとか、打って訴えられるとか、先へ進む方法

を考えようではありませんか。川崎市でも集団和解と言ってしまっていますけれども、本当に良いのかという心配はありますよね。地籍調査でも私も知っていますが、本当にこれをやっちゃっていいのか、訴えられないだけだという所に救いを求めているは新十箇年計画に土地家屋調査士を多用してくれると言っているながら落とし穴があったら、その部分だけを調査士が引き受けるのだったらこれは大変ですよ。考えながら工夫しながら一緒にやりませんか。

大場コーディネーター

ありがとうございます。新しい制度に対して、まだできたばかりだからこれから頑張ろうということで、叱咤激励と言いますか、優しい気持ちでそういうことをお話して下さったと思います。

筆界特定制度に先駆けて、平成10年度から境界確定委員会制度ということを法務省に諮問された時の委員会の座長を務められた寶金先生に、この制度の発端についてお話をお聞かせいただければと思います。よろしくお祈りします。

寶金氏

今、西本先生がおっしゃったことと被ってしまうのであまり具体的な話はしませんが、とにかく残念の一言なのです。私や西本先生が中心となって考えた制度は、裁判所のように全然境界のことを知らない人に境界を任せるのではなくて、皆さん方と法務局と合体して委員会制度で、境界をどんどん作り変えて行く、そういう制度ができないと世の中の病んだ境界を治すことはできない。そういう強い信念の下に制度を作ろうと考えて事務局もそれをオーケーして要綱案ということになったわけです。それがいろいろな事情で最終的には潰れてしまった。けれども小さなものとして、いわば未熟児みたいな筆界特定が残った。これは力が弱いものだけれども、何とか大きく育てていこうというのが今の私たちの立場なのですが、残念ながらこれを大きく育てていくためには、あそこもおかしい、ここもおかしいというものを大きな声にして国民にぶつけて行かなければ育たないのです。今の西本先生のお話ではないけれども、5年の見直しの時があるので、それまでにいたい筆界特定のどこをどう変えたら、国民にとって使いやすい制度になり、先生方がそれを活用する中心者として尊敬されるというものになるかということを実際に議論しようというも旗を振っているのですが、皆さんは知らん顔をして5年が過ぎようとしているということでちっとも大きく育たない。これは今日大きく割愛した部分なのですが、この筆界特定制度というものは欠陥だらけです。欠陥だらけの物をまさに調査士会としてこんなに欠陥があるのだということ国民や民事局等に訴えて、もっともっという制度にしていきたいし、そうやって欲しいと思います。私も及ばずながらこれからも力を尽くし

たいと思っております。

集団和解について、皆さんは集団和解で全て終わりだというような誤解を持っておられるかもしれないが、今の西本先生のお話のように、集団和解をしたからといってそれで筆界が動くわけでも何でもないのだから、そこで裁判が起こったらどうするのかという問題があるわけですね。そうした集団和解の問題点も徹底的に掘り下げて、集団和解に一定の法律効果を与えるような新しい法律制度を考えて行くのが建設的ではないかと思うのです。そういうことについても私は一生懸命先生方に対してもっと勉強して世の中を動かしていこうと言っているのですが、笛吹けど全然踊らず、なのです。

私はこれだけ長い人生の中で、土地家屋調査士会の他に司法書士会、行政書士会、税理士会、弁護士会、いろんな士族の方々と議論して様々な提案をしているのだけれども、これほど反応が遅く鈍くおとなしい業界は見たことがない。一見屈強なオッサンがたくさんいらっしゃるのに、なんで他の一見ヤワな税理士さんとかよりも動きが鈍いのか不思議でしょうがない。ガンガン動いておられるのは西本先生くらいではないか、先生は動きすぎるくらい動いておられますが、この勢いを他の先生方にも持っていただいて国民のために働いていくという視点をもっともっと強めていくことをお願いしたいです。

大場コーディネーター

ありがとうございます。だんだんまとめになってまいりましたが、筆界特定、ADR等に関して大場総括、山谷会長、何かお話ししたいということはどうでしょうか。

大場総括

今、寶金先生と西本名誉会長のお話がありましたが、私からは弁解がましくなるかもしれません。元々境界確定制度になるはずだったのがいろんな事情で筆界特定制度になった、たとえば杭の埋設、行政処分等が割愛され、今の形になっておりますが、実際には現場の人間としては境界確定の時のイメージで、その運用で動いているのが現実です。北海道は先ほども言ったように事件数が少ないものですから、こうしたらこの制度が良くなるという意見を出せるように、ぜひいろんな事件を出して欲しいのです。先生方はなかなか出せないだけで、事件となるものを持っていますよね。申請人がうんと言わないのか、法務局に否定されるのが嫌なのか、分かりませんが、手前味噌ではありますが、いい制度だと思うのでこれをもっとよくするためにたくさん事件を出してもらいたいです。

それからもう一つ、調査士ADRとの連携も考えていかなければいけない。今の北海道の筆界特定のやり方としては、不動産登記法では結果が出たら通知を出して終わりなのですが、必ず現地に行って現

地で復元をして、こういう理由でこうなりましたとその説明を加えているのです。第三者が入ることによって、今まであれほど揉めていたのに上手く行く場合もあるのですが、3分の1くらいは第三者が入っても根本的な解決ができていない事案があります。そういう場合に次に何をするかというと、一番手っ取り早いのは調査士ADRをどう活用していくかということだと思うのですが、ここでも特殊事情が出てくるのですが、北海道ではADRと筆界特定がなかなか結びつかない部分があるのかなと最近考えております。司会の大場さんともいつも何かいい方法はないかと考えているところです。いい考えがありましたらぜひご意見をいただきたいと思っておりますのでよろしくお願ひします。

大場コーディネーター

ありがとうございます。確かに事象を数多く積み上げないとスタンダードというものはできないだろうと思いますので、我々も心して筆界特定に限らず、そういったことに関する事例を挙げていくことが必要だと改めて思いました。山谷会長から何かありますか。

山谷会長

私も筆界特定は今調査委員をさせていただいて、何件か担当したのですが、そのほとんどは所有権界を主張しています。今、大場総括が言ったように、筆界を特定して所有権界をどうするかというのはこれからADRとの絡みで連携していかなくてはならないと感じております。

大場コーディネーター

ありがとうございます。私はまとめを全く用意していないのですが、今までの話をずっとうかがってきて感じたことを申し上げますと、一番目に地域性についていろんなお話を聞きました。北海道の地図の事情、山口と岡山の地図事情を聞き、そうした話をしました。地図について話をしていきますと地域性がありますので一元的に語れない部分があります。そんな中で地図の作成を考えると筆界特定も境界ADRもそうですが裁判に頼らない新しい紛争解決手段ということがあり、それを進めるといった動きが考えられます。ただ国の制度を考えますと、何らかのスタンダードなり方向性といったものは当然のことながら法務省、法務局、調査士会もそうですが、もう少し国の上部機関とも話し合うべきです。平成検地とか平成地籍整備等で地図の整備を進めようとなっておりますが、私見を申し上げますとどうも統一性がないと感じております。これに関してはそうしたところで協議して、携わっている我々がこういった方向であるという将来像をきちんと持って、それに向かってどういった法整備をしていったらいいのか、先ほど寶金先生からのお話にもありました通り、集団和解にある程度の法律的根拠を与え

る等の法整備を行っていくといったようなことを進めるということが我々の業界にとっても、国全体にとっても必要な方向性であると思います。

もう一つ、私には日本土地家屋調査士会連合会という立場と札幌土地家屋調査士会という二つの立場がございしますが、単位会の立場で話をしますと、境界ADRの件に関しては先ほど西本先生からお話がありました通り、行政、弁護士会と連携を取っていくというご示唆もいただきました。この中にもたくさんいますが、昨日札幌の青調会が40周年を迎えまして、その記念式典がありました。そういう若手がたくさんおります。また、調査士会で研修をお願いしている弁護士の野谷聡子先生が会場にいらっやっています。いろんな研修の講師をしていただいております。非常に積極的に境界に関して勉強されている方です。いつも思うのは、青調会もそうですが、調査士がグループになってシミュレーションをするその中に、できれば行政、法務局さんも、弁護士さんも入ってもら。先ほどの例のように大きくずれてしまいブロック移動があったような所に関しては一人の調査士の意見だけではなかなか難しい、文殊の知恵と言いますからそれぞれ数人のプロジェクトチームみたいなものを作ってこれを集団で解決するためにどうしたらいいのかというシミュレーションをやる。できれば実際に問題のある所にチームで入って解決していくというような、社会貢献の一端としての動きもしていくのが調査士にとっても大事なことだと思います。単位会がやらなければいけないこと、それから日本全体でやらなければいけないことについて自分の意見を述べさせていただきます。勝手にまとめているわけでもないの、皆様方から今後の将来像についてご意見を聞かせていただければと思います。時間のこともございますので、一応まとめという方向で一言ずつお話ししていただきたいと存じます。まず西本名誉会長、一言どうぞ。

西本名誉会長

今大場副会長さんがおっしゃったように、社会貢献ができないような士業はやはり社会的認知度が低いと思いますが、社会貢献するためには日々の業務をちゃんとしてふさわしい報酬を貰っていないと基礎体力もできないですね。お客さんもそうです、やたら長い期間掛かって筆界特定をしたり裁判したりして、もう一つ上に行こうと思っても嫌になってしまって続かないです。やたら安くしてたくさん仕事をするところから今でも切り替わらない人がいますが、私たちもちゃんとした仕事をして当たり前報酬額をいただいて体力をつけ、勉強をして能力アップに協力すべきではないか。私はいつも、仲間同士で殺し合ってどうするのかと思います。でも札幌はいい方らしいけど。それを聞いていつも安

心しています。昨日も聞いたし、今月初めにも伺った新入会員研修に行きましたら札幌はいい方らしいです。北海道はいい方らしいです。どうかいい方がどんどん進んでトップクラスになるようによろしくお願いします。

大場コーディネーター

ありがとうございます。我々は進行についてあまり決めていないのですが、唯一決めたことは寶金先生を最後にというのが寶金先生の希望でしたので、次に山谷会長に将来について一言いただけますか。

山谷会長

私はこうやって古い物ばかり集めていることが多いものですから将来についてはあまり語っておりませんので非常に寂しい人生を送っておりますが、今、西本名誉会長が言われたように、私も常々自分としては適正な価格、適正な仕事をして業務をこなしているつもりなのですが、どこが適正なのかということがまだ分からない人もかなりいるのかなと思います。私自身もその辺りは難しいものがある、法律通りやるのが果たしていいのかどうかということも考えているところです。

大場コーディネーター

ありがとうございます。大場総括からも一言お願いします。

大場総括

究極かつ当然の話ですが国民に信頼される表示登記行政を確立していかなければいけない。そのためには調査士の先生方ばかりでなく私どもももうちょっとレベルアップしていかなければいけないと考えております。先ほど土地家屋調査士の先生方は地図の医者であると言われましたが、であれば地図を管理している法務局は地図の病院になれるように頑張らなければいけないと思いますのでよろしくお願ひしたいと思います。

大場コーディネーター

大変心強いお言葉をありがとうございます。それでは最後に寶金先生に一言お願いします。

寶金氏

特に言うことはありませんと申し上げるつもりで最後にとお願いしましたが、最初に申し上げましたが、先生方は、境界と地図のお医者さんです。そのことを、これを機会に改めて肝に銘じていただきながら、しかしそのお医者さんとしての活動は残念ながら世間にほとんど知られていないので、組織の力をもっと活用しながらそのステータス、重い仕事を世間に人に知っていただき、自分たちも納得できるような組織にするよう引き続き頑張りたいと思います。私も微力ながらいろんな形で今後ともお手伝いしたいと思います。以上でございます。

大場コーディネーター

ありがとうございます。我々調査士に非常に温か

いご指摘、頑張れというエールをいただいたと思います。私の方でまとめることができなかつたですが、地籍の将来と土地家屋調査士についてのパネルディスカッションを終了させていただきます。ご清聴いただきどうもありがとうございました。

謝辞

日本土地家屋調査士会連合会北海道ブロック協議会
副会長 岡田恒男

午後1時から始まりましたこのシンポジウムもあっという間に終わりの時間となりました。基調講演に始まりポスターセッション、そしてパネルディス

カッションと寶金先生を始め諸先生方にはたくさんの知識をいただきましたし厳しいお言葉もいただきました。私たちはこの知識を日々の業務にどのように適用していくのか、それは個人がこれから努力していかなければいけないと思っております。

このシンポジウムも今回で10回目を数えたわけですが、これからも11回、12回と続くと思われまので、今回ご参加くださった皆様には引き続きこのシンポジウムに来てくださいますようお願い申し上げます、「ほっかいどう地図・境界シンポジウム2011 Part10」を閉会とさせていただきます。本日はどうもありがとうございました。

トラブル…でもその前に

隣家との境界トラブルは、その多くが境界標の不整備によるものです。せっかく今までお隣さんと仲良しの関係だったものが、いったんトラブルになると子どもの代まで悔しみ合うことにもなりかねません。

そうならないように、土地家屋調査士に依頼して、境界標をしっかりと整備することをおすすめします。

トラブル…万一起きてしまったら一裁判によらないで

迅速なく「さっぽろ境界問題解決センター」にご相談下さい。境界の専門家「土地家屋調査士」と法律の専門家「弁護士」が協力して専門家の立場から皆様のご相談にあじ、公正、迅速、円満な形でトラブルの解決を目指すようお手伝いいたします。

土地家屋調査士

私たち土地家屋調査士は皆様の身近で皆様の大切な財産を守るお手伝いをしています。

土地に関する業務

- 1筆の土地を数筆に分けたいとき
分割して売買するようなどき、調査・測量して1筆の土地を2筆又は数筆に分割する「分筆登記」の申請をします。
- 山林等を造成して宅地に変更したとき
山林や畑等であった所に家を建て宅地に変更したとき、つまり、土地の用途を変更したときは1ヶ月以内に「地目変更登記」の申請をしなければなりません。
- 登記簿の面積と実際の面積が違ふとき
登記簿に記載されている面積（公簿面積）と実際に測量してもらった面積（実測面積）が違っている場合に「地積更正登記」の申請をします。
- 境界標がなくなって不明なとき
このことは、登記には直接関係がありませんが、境界標が亡失した場合、又ははじめからない場合は、図面に基づいて復元するか、人証、物証、書証等により調査し隣接者の立会いを求めて設置します。

建物に関する業務

- 建物を新築・増築したとき
新築・増築した建物は、1ヶ月以内に登記簿に記載しなければなりません。土地家屋調査士が、調査・測量して正確な情報を登記に反映させます。
- 建物を取り壊したとき
取り壊した建物は、1ヶ月以内に登記簿から抹消しなければなりません。「建物滅失登記」の申請を行います。



特別寄稿 私的将来構想

『居住福祉法学』なる用語に接しての一考察

～「縦割り行政」の谷間にある人々の救済における「土」業の役割の観点から～

日本土地家屋調査士会連合会
名誉会長

西本 孔 昭

土地家屋調査士開業48年となる私は、連合会会長を卒業して専業調査士でありながら、平成20年・21年には東京にある大学で、教壇に立ちながら、様々な角度から「不動産」を考え、学生にも実習を兼ねて様々な現場を、しかも角度を変えて考察する試みをするうちに『居住福祉法学』に惹かれていました。

実は、昭和62年から取り組んできた筆界鑑定から調査士会ADR構想には一応の目処がつき、成果も上げつつありましたが満足しえず、しかも長年の私的研究（仮称『筆界境界専門高等裁判所』待望構想が自分の中でも形が出来ず）に悩んでいる時に、GPS中心の技術論争の後で開催された、松岡前会長の企画された歴史的な大イベントである「国際地籍シンポジウムin Kyoto」の舞台の一つを任されているながら、冴えない顔で「不動産取引の安全・安心」などと唱和していました。いつまでもこんなこと言っていていいのか、と自問自答していて、記念の集合写真撮影におくれるほどでした。

そして自分たちの分筆によって出来た街や、登記してきた家々を見て漠然と、これが、自分が理想としてきた仕事の結果なのだろうか、つい考えてしまう現場がひとつふたつあるのです。そこへピリッと感電したようにある報道が目飛び込みました。そして悩んでいたことが、一気に系統立てられる学問が『居住福祉法学』なのではないかと考えるに至りました。

序章

2009年10月に早稲田大学で開催された日本土地法学2009年大会のテーマは、「居住の権利をめぐる現状と課題」であった。大会における4人の報告者のテーマは、次に示すとおり、「居住の権利」について新しい観点から述べられるものが多かった。すなわち、藤井俊二（創価大学法科大学院教授）「借家と居住の権利」、石田真（早稲田大学法科大学院教授）「雇用危機と労働者住宅一何が問題かに関する一労働法学者の考察」、鎌野邦樹（早稲田大学法科大学院教授）「マンションの再生と居住の権利—比較法的視点を交えて—」、吉田邦彦（北海道大学大学院法学研究科教授）「居住福祉法学の諸問題」である。大会ではさらに『居住福祉』（岩波新書

1997年）等の著作がある早川和男神戸大学名誉教授が「居住福祉」と題して特別講演をされた後、早稲田大学国際教養学部の内田勝一教授と同法科大学院の田山輝明教授の司会によるパネルディスカッションが行われた。このように、2009年大会は、単に居住する者の権利について考察するものではなく、居住環境について広く深く検討を促す内容であった。

しかし、「居住福祉」の分野に関しては、研究や実務の場面において、若干の誤解もされている面があるように思われる。たとえば実務の面では、「阪神淡路大震災」の復興に関して、罹災者を地域的にバラバラに、また抽選によって遠隔地の被災者への救済住宅に収容し、旧市街地の立ち退き後に街路を建設し高層ビルを建築するという復興都市計画に名を借りた冷徹な行政が実施された。そのことによって、被災前のコミュニティー・生活環境を破壊したという評価がなされている。他方では、ボランティアの人達が全国の開業医や介護士のネットワークと協力しあって、地域に於ける福祉のあり様を研究しており、その成果が着実に生み出されている。しかし、そうした成果が存在しているにもかかわらず、あまり評価されず、行政の施策や建築の実務において、そうした成果が十分に活用されていないという結果も発生している。

本稿では、行政の施策を批判する側も含めて、「産・学・官」ともに、建築計画や建設行為にかける情熱を、「劣化の防止」を含めて地域の健康で文化的な居住空間の維持・向上について向けることの意義について考察し、その必要性を強く提言したい。「阪神淡路大震災」復興の際、神戸市において短期間に実施された施策や建築などの現象が顕著であるが、問題は、全国どこにも見られることではないかと考え、土地家屋調査士の一層の飛躍にプラスし得るテーマを提供したい。

第1章 既存不適格と行政の責任

建築基準法に合致せず、「既存不適格」と判断される建築物は、「姉歯問題」といわれる強度不足・耐震偽装のマンションやホテルに限定されない。すなわち、管理会社の倒産、補修修繕積立金の持ち逃げによる被害（防水工事・外壁塗り替え工事等がで

きなくて、漏水・屋上のひび割れ・外壁タイルのひび割れ・鉄骨の錆びの浮き出しが酷いもの)の他、敷地の一部流用によって建蔽率・容積率がオーバーしてしまったものと、法律や条例の改正に依るものなど多様なものがある。(註:『週刊現代』2009年8月8日号「知らぬ間に法律改正 あなたのマンションが『既存不適合』になりました」によれば、建築基準法の改正と自治体ごとの高さ規定の追加などによる実例が特集されている。)

このようにマンションや戸建の住宅を購入し、あるいは居住する者が自己責任の想定外の原因によって、その平穏な生活を乱され、安全性をも脅かされる事が決して少なくない。文京区の閑静な住宅街に71年に竣工した13階建63戸の高級分譲マンションの例では、76年の建築基準法改正による日影規制、92年の区の用途地域変更が重なって、竣工時に400%の容積率が200%になった。建て替えるとすれば8階建ての32戸になってしまう事例が表面化した。

また戸建について検討してみると、一筆の土地の中央に通路を設けて両側に4戸ずつ合計8戸の住家を建設し貸家にしようとしたが、住宅不足の時代であったので購入の申し込みが殺到したために、分筆登記を経て、全戸売却した。年月を経て、建て直しをしたい時を迎えて、建築基準法で定める接道義務を充たさない事を知らされて立ち往生する。増改築を重ねて生活空間の改善を図るのが精一杯であり、運良く区画整理事業等による救済でもなければ、資産価値の大幅な低減にも落胆することとなる。

自己責任の範囲を超えて、平穏で安全な日常生活を損なうことになってしまう原因について考察していくと、行政にもその一端が存することに気がつく。すなわち、実務において、関係する法律や条例の変更・改正によって既存建築物と同程度のものが建築できなくなる事例もあるが、建築基準法にいう「建築確認申請」に関する行政の窓口は「指導」部門と「審査」部門、とする用語に示す「指導」が不十分なのではないかと思料される事例が見られる。

例えば「道路位置指定」された土地の利用・使用の範囲等についてみれば、行政は、3年程を目途に監視することを継続しない。また、マンション敷地範囲についても指導した時点から監視を続行しないから、一部の売却や他への流用について指導・助言がなされない。これらは、いずれも一団の住宅地の劣化を招き、マンションのスラム化に似た現象を生んでいる。建築行政は常に「指導」なる用語で成り立っている。しかし、以下では、行政機関による指導能力について、実務の観点から疑問に感じられる道路位置指定に関する二つの例について考えてみたい。

その一は、建築基準法の改正によって道路位置の指定をすることになった初期の甘い基準によるもの

であり、現行の指導が及ばないとするかのような事例である。この事例では、2筆に跨る道路位置指定された位置に階段があり、中央にはブロック塀が存在する。撤去を求める訴訟があり、撤去を命じられた者が控訴した事案である。

当然の事であるが、現行法・条例の下では、道路として路面の舗装・排水設備の完備と幅員のみならず公道と接する交点においては隅切の辺長にも厳しい「指導」がなされた後に「位置指定される」ことになっている。過去の穏やかな甘い基準下において指定されたものは関与しないと言うのでは余りに無責任であるし、控訴までして争う人の過大な権利意識(と義務とまでいかなくとも協調思想の欠如ぶり)に驚くばかりである。(註:位置指定を受けた私道の中央に設置された万年塀の隣地所有者による収去請求の可否(東京地判平成21年1月30日)「月刊登記情報」571号(2009.6)金融財政事情研究会96頁以下)

他の一例はやはり初期に位置指定されたもので、分筆登記をも経ないまま、共有道路として、「高級住宅地」として分譲された一団の土地である。この土地は、ネットで公開されて、この道路に面した11筆の土地には10軒の家が建ち、敢えて公道に面しては総て低い石垣によって出入りを不可能とし、各人単有の道路を共有とすることによって団地内の結束を高めているようである。周辺の土地より一戸辺りの面積も大きく、住宅のグレードも高く、職業も上場会社の役員ばかりに分譲し、隣接する広大な土地には双方の元々の土地所有者の邸宅と、同氏の運営する高級賃貸マンション数棟が偉容を誇る。ところがこの位置指定を受けた道路は、分筆もしていない、各筆個々の所有であるから自由な使用ができるとして、北側入口に高級大型車を意識的に放置する者が出現した。道路を行政に寄付しよう気運が盛り上がって測量に着手した途端に、計画は頓挫した。マンションの「スラム化」現象と同様の「地域劣化」現象の開始である。地域の劣化は間違いなく地域住民の荒廃へと進行する。当事者達の自覚のないままに、である。「地域劣化」が地域住民の荒廃へと進行すれば必然的にその地域に所有する不動産の売却に大きな障害になる。相続税の評価は、そんな事情が斟酌されないために低減されず実勢価値のみが20%から40%も低下する可能性が生じて、大きな差損をも生ずることになってしまう。

次いで、国家予算で1/2・残りを都道府県が1/4・市町村が1/4と総てを公費で実施されて(国土調査法に規定されて)いる地籍調査の結果は、毎筆毎の位置・境界・形状・面積を明らかにしているものの、防災等に活かされた例は余りに少ない。公平な税負担を期するために貢献しているとのことではあるが、そのわりに地価の高い(当然に地方税収の高

額な)大都市における実施が極めて少ないといった矛盾に充ちている。大規模河川や山間地を走る高規格道路を襲う災害も根絶しないが、どんな町にも発生し得る都市災害(近年多発している、短時間の集中豪雨による地下室への雨水流入や道路陥没などによる死亡事故など)や、山林荒廃に依る集落への突如の水災害(休耕田をはじめとする農地の荒廃や、舗装道路の普及によって従来の常識的推量や流速の判断の誤りによる、人体・家屋・車両の事故など)は時々変貌する居住空間やその周辺の調査が、地籍調査などという程度では役に立たないのではない。規定された地籍調査の実施完了に伴う検査については期間の制限があるからであろうが、法の予定したものうち、僅かに面積計算に関するチェックしかしていないのが実状であり、本来の目的に沿う成果を挙げ得るに至っていない事を物語っている。

むしろ地籍調査が完了している地域に対する『再調査』が求められている。国の押し付けで実施しているのではなく、自治体からの申し出を受けて予算化している実状から、明確に目的を定めた事業を推進すべき時が到来しているし、一度も実施していない地方が多いからと、二次・三次のいわゆる再調査が許されないのは時代錯誤である。しかも高規格道路・街路を建設する事に熱心な国・自治体ともに、古くから存在する道路・水路(赤道とか里道と称されるものを含む)の登記を免除されている特権意識(不登法により表題の登記を義務化させて、但し固定資産税の対象とならないものは「当分の間」例外とした)に横着していることは、むしろ見苦しくもある。官民界の立会を申請すれば、自らの筆界を明示することなく、ひたすら対側地所有者の同意を用意して来る事まで申請人に要求するのは、所有・管理する能力の欠如に外ならない。本来直線で示されている原始筆界が、承諾された点によって折れ線となってしまう事例も少なくない。紛糾するところまで発展せずに、諦めて放置されることも地域の劣化に直結している例もある。

第2章 境界問題と行政の役割

推理小説作家、小杉健治氏の作品に『境界殺人』(講談社)なる単行本がある。

過去の新聞に掲載された記事を境界問題と殺人事件の関連で検索してみると、意外に多い事に驚く。勿論遺産相続に絡むものが多いが、純粹に全くの他人同士での事件もあって、権利は主張するが真実を発見しようとする努力も義務を果たす役割も放棄していがいみ合えば、余人の入る隙はない。原因は先ず法教育・民主教育の欠如である。道徳教育と同一視されて、近代的ではないとか民主的ではないと考えられた結果であろう。

前述した行政がらみの矛盾に関しては、枚挙に暇

がない。自動車を購入する時に必要な「車庫証明」では、「駐車位置」には注意を払うけれども、進入路に厳しい注意の目を向けていないのではないか。そんな事も殺人事件と無関係ではないと思わせる出来事があった。

以下は、平成20年11月22日毎日新聞(長野版)朝刊の記事である。

『「夫婦死亡男性重体 長野・上田 境界線でトラブルか」

21日午前8時ごろ、長野県上田市上丸子の私道で、近くの主婦、Aさん(75)が乗用車にひかれた状態で倒れているのが見つかった。110番通報で県警上丸子署員が駆けつけたところ、Aさん宅1階部分が燃えており、居間で夫の無職、Bさん(82)とAさん宅の向かいに住む会社員、Cさん(45)が倒れていた。3人は病院に搬送されたが、Aさん夫婦が死亡し、Cさんは意識不明の重体。調べや近所の住民によると、Aさん宅とCさん宅は、道幅約2メートルの狭い路地を挟んで向かい合っており、境界線を巡るトラブルが度々あったという。Aさんがひかれた乗用車はCさんの所有で、Cさんが降りて走り去ったとの目撃情報もあり、県警は殺人事件を視野に入れて、詳しい原因や3人の関係などを調べている。Bさんは頭から血を流していた。Cさんは目立った外傷はなかったが、衣服などに血が付着。警官が近所の住民と駆け付けた際、ぐったりとした様子だったという。また、乗用車はドアにロックされて動かさない状態だった。木造2階建てのAさん宅では1階の壁の一部が燃えており、消防が消し止めた。現場は国道152号沿いの住宅密集地。両家が面した路地はやっと車が1台通れる程度の幅で、近隣住民によると、Cさんの乗用車がAさん宅の塀にぶつかったり、敷地内を通過するなどして「(敷地を)踏んだ」「踏まない」などと度々もめていたという。Aさんがひかれた現場には使い捨てのカメラが落ちていた。以前からAさんがCさんの運転状況を撮影していたという。』(編註)新聞記事中にある実名は、A・B・Cとしました。

次に、平成20年11月26日の信濃毎日新聞の記事である。

『「上田の夫婦死亡「お向かい」逮捕衝撃 背景にトラブルか」

上田市上丸子で無職Bさん(82)、Aさん(75)夫婦が死亡した事件は25日、会社員C容疑者(45)がBさん殺害の容疑で丸子署に逮捕され、「お向かい同士」が被害者、容疑者となった。同署は隣人トラブルが背景にあったとの見方。「何とか避けられなかったのか」「ひとごととは思えない」。地元住民はショックとやりきれなさを隠せなかった。(以下、省略)』

『「近隣トラブル 相談窓口周知必要に」

Aさん夫婦宅と、C容疑者は小道を挟んだ向かい同士。犯行動機の解明は今後の捜査を待たなければならぬが、背景には隣人間のトラブルもあったとされる。土地の境界、騒音、異臭などをめぐる揉め事は多く、犯罪や訴訟に至る前に解決する必要性を指摘する声は強い。一般に件数が多く長期化しがちなのが土地の境界をめぐるトラブル。無料法律相談会を毎年10月に開く県司法書士会の熊谷健副会長は「境界トラブルは根深く、人付き合いが壊れてしまう」とする。国は裁判外紛争解決機関の設置を進め、県内でも4月、県土地家屋調査士会が県弁護士会の協力を得て、全国30カ所目の「境界問題解決支援センター長野」（長野市）を開設、これまで60件の問い合わせがあった。若林直之支援センター運営委員によると、隣家との境界線が明確ではない、他人の車が私有地を通る、などトラブルの原因はさまざま。ただ「相談せず、我慢したり抱えたりするケースも多い」とみる。内山威支援センター長は、コミュニティーの希薄化から「問題を解決する地域社会の力が弱まっていることも背景にあるのではないかと話す。若林さんは、当事者間で恨み、解決を困難にする前に第三者機関に問い合わせるように求め、「窓口の周知に更に力を入れる必要がある」としている。』

第3章 「境界紛争予防」のための「土」業の役割

これらの記事について、加害者の心理をここまで追い込む前に、何とかできなかつたのかと誰もがぐちゃむのである。新聞で若林調査士が述べている「第三者機関」や「窓口」は、実は広く存在をアピールしている訳ではない。登記所備付地図を見ればこの事件の背景は直ぐに判断できるし、何故に、誰も解決する策が講じられなかつたかがむしろ不思議である。報じられた「境界問題」などではなく、貧困な道路行政と、貧しい心に問題があり、それは全国至る所に潜在している。貧困な道路行政とは、見映えのする高規格道路建設には熱心でも生活道路整備には消極的な姿勢をいい、貧しい心とは、土地所有面積の広狭に拘泥し公共の用に供す（車社会の恩恵に頼るくせにその社会に暮らす努めを忘れる）心である。

本件の登記所地図によれば、1647番の土地を加害者甲が、1648番4の土地は被害者乙が各々所有し生活している土地である。元々国道へ出るための赤道はあるが狭隘であり、1657番3とサ記号のある1648番3の土地は旧丸子町が買収し、1648番6の土地は「加害者が購入し」通行の用に供している。ここまですておきながら、1648番の土地乙等が所有して生活していた住宅地（密集市街地ではないが、村落と言うよりは住宅地である）の中に散在する宅地である1647番の土地を甲が購入して居住する為に家屋を

建設したものである。取材して判明した内容によれば、両家の隣人としての関係は友好的なものとは言い難く、日常的に新しい家や住人に対する乙の非難・口撃は続いていた。一帯の住宅地には赤道（里道ともいう、公道）が走り、隣接する各地の所有者は建物を建築する際には、その中心線から2.00mのセットバックをするか、自己所有地から分筆登記をして自治体に寄付または売却する手続きを経て「宅地」として認知されることとなる、日本中何処にでも存在する例である。隣接土地の所有者が利用することは当然として、宅配や工事車両・ゴミ収集車・救急車・消防車の通行があり黙示の公衆用道路として供用開始されていたものと（乙の意思を無視すれば誰もが）判断される。当時のTV報道では「内輪差」が生じて、車の通行時に、カーブでは内側を通過するタイヤが、外側の通過する部分との平行線より余計に内側を通過することによる感情のもつれであるかの内容であったが、事実は異なる。1648番3の土地と1657番3の土地は自治体が取得し、1648番6の土地は甲が買っている。登記所備付地図が読める者であれば、何故この延長部分の僅か5㎡か6㎡を買わなかつたのか、乙が売らなかつたのか信じられないのである。仲介者がいるとしたら不完全であった事を猛省するべきであるし、行政の窓口相談にいった事があつたとすれば、その無力さにも責任がある。先に述べたセットバック部分の、被害者にも認識が欠如していたのではないかと考えられる。誰もが自分の家屋建築時のみセットバックし、後は知らないとする姿勢が一因ではないかと考えられはしないだろうか。

行政は当然のこととして、多少の管轄違いであっても、権益の保護であれば決して手放さないが、新しい事や自分の担当部門で専決決済できない事、さらには首尾よく完結しないときの責任の大きさが予測される事には、極めて消極である事は周知の事実である。境界問題相談センターで、このようなアドバイスを正面から提供する事には抵抗もありうるし、摩擦も生じる可能性がある（弁護士協働型土地家屋調査士会ADRに対して、厳しい消極論を投げかける法人事務所もある）。

「狭隘道路の解消」に取り組んでいる自治体であれば胸を張って、近隣問題解決の相談に乗り、その具体的な指導・助言が可能であることは言うまでもない。ADRに一番立ち遅れているのは、ある意味で国や自治体なのである。

司法制度改革論を経て法務省系のADRも誕生した。一に筆界特定制度であり、二に弁護士協働型土地家屋調査士会（一般には「境界問題相談センター」とか「紛争解決センター」と称す）ADRであるが、前者は問題整理型の機能を有するのみであり、後者は（筆者が十有数年前に提唱した時には奇

人・変人扱いされつつ) 設立したものの前者との連携も下手であり、しかも法務省は、指定はともかく、「認証」手続きに厳しく、管理下に従えることに熱心であり、民間側も服従の姿勢が窺える。抑々司法制度改革・行政改革を通して求められた、分かり易い・使い易い・専門家が充分に関与し得る選択肢が欲しいといった、「如何に市民が相談し易く、しかも適切な効果が短期間に得られるのか」の視点は最重要要素ではないかの如くである。しかもどちらからでも連携出来るような一工夫が望まれる。しかもADRの方では、余りに間口を狭めることのないように願いたい。

そこでは行政各方面との連絡調整も望まれるところであり、司法支援ネットワークとも「紛争予防」的取り組みへの協調関係が必要である。国も自治体も地域サービス・地域福祉として取り組むパートナーを選出すべき時が来ている。

行政の縦割り連携不備は有名であり、各資格士業の手を経るサービスも監督官庁があるから当然に追従せざるを得ない。学問の世界も、少なくとも理系と文系の様になかなか埋まらない溝がある。その証拠の一つが「福祉」関連にもあることに驚く。政治学・法学の分野に多く専門家も居られるが、理系の、例えば、地理空間情報活用推進基本法の制定に尽力された東京大学教授の柴崎亮介氏監修による同大学空間情報科学センターの発表にも「福祉」分野に於ける活用の図式が見られる。また、福岡で、共にシンポジウムで長時間意見を交わした九州大学江崎哲郎教授のフローにも表現されていた。しかし実現する為の努力は私達自身が行動しなくては、殆んど何等の効果も得られないであろう事も痛感した。

居住環境を整える事(即ち、せめて救急車や小型消防車が進入可能であって、自治体のゴミ収集車や宅配車両が停車する事の出来るスペースが確保されることなど、宅地造成規制の基準をクリアする程度に)が「福祉」であるとする観点から、例えば「居住福祉センター」を発足させて、弁護士協働型調査士の境界問題相談センターが依頼されて連携を図る事によって大きな成果が期待できると確信するものである。

司法制度改革が強い熱意を伴って実行され、必ずしも(専門分野の関与・主導が必要である専門訴訟に)専門家が関与し得ない従来の裁判制度に対する、他の選択肢として裁判に依らない紛争解決手続きの利用の促進に関する法を制定し、ADRを誕生させた。全国の土地家屋調査士会の多くに弁護士協働型調査士会ADRが発足し、それと連携すべき制度として不動産登記法が改正されて筆界特定制度を発足させた。しかるに監督官庁たる法務省は利用の促進を図る事は忘れて「認証」事務に熱心かつ厳しい。然し予想された事ではある。したがって士業者

はいずれも、縦割り行政の庇護を受ける範囲にのみ安住する事無く、他の行政や他の士業との連携を深めなければ「悩める者」を救済する資格はない。

第4章 まとめ

いま時代は福祉に向いているが、その多くは「与えられる福祉」、すなわち「してもらって当然」という「享受できる福祉」である。しかし、これまでの記述から明らかなように、「住民が皆で作る福祉」や「住民が努力しあう福祉」を目指すべき時が来ていると痛感する。教育の現場に於いても、小学校でも「権利」についても学ぶ事が多いが「義務」を学ばせる事が少な過ぎるのではないか。一人にとっての快適さが、他の人の犠牲や我慢を強いるものであってはならない。法学を志すものが最初に確認し合う「公序良俗」の精神を広く優しく教育する工夫がなければ、公共の福祉は成り立たない。一般的にはいい人を、被害者にさせない、加害者に追い込まない制度が必要であり、さらに小児教育に「権利」に関するカリキュラムを考えられているのであれば、「義務」についても同様の配慮が必要ではないかとも考えられる。「居住福祉のまちづくり条例」なる取り組みをしている自治体を発見したことに意を得た感を否定しない。(註：高浜市居住福祉まちづくり条例 2003年9月策定)

お題目に過ぎない福祉から、生活に根付いた優しい心根で生活する空間を共有しあって、地域の劣化を防ぎ、争訴のない環境を育てる意識を自治体と供に築いてゆける専門家集団を構築しようと呼びかけを強めることで、この一考察のまとめとしたい。

「居住福祉」に関する具体的な施策の提言

1. 狭隘道路の追跡について

幅員が4.00mに満たない公道(赤道・里道)に面して家屋・工作物の建築をする場合に、その中心線から2.00mの位置まで後退する事が義務となっており、一般にセットバックと称しているが、建築工事の終了直後から花壇等をせり出して作っている例が後を立たない。塀を設ける等の明らかな違法状態を目にする事もある。自分の所有地を無償で道路に提供する事の心理的抵抗であり、自治体がい取りか、最低限の措置として、固定資産税の免除規定が必要である。

2. 位置指定道路の現状調査とその目的完遂

1. の場合と同様に工事完了後の継続的調査がない事を悪用する事もあるし、過去の古い建築基準時点で指定を受けたもので現在の用途や慣習に相応しくないものについては是正させるべきである。指定したら後はどうなろうと知った事ではないとする姿勢は正しくない。

3. 公共用財産の表題登記と台帳整備を強く訴える

登記所備付地図（公図等）に地番の記載がなく、用途も所有者も判然としないものが多く、隣接する所有者が筆界境界を明らかにしたい時に、多大な負担を強いられる事がある。明治維新の土地台帳制度が、課税の為だけに開始された弊害を何時まで甘受したいのか理解に苦しむ。

地方分権一括法案によって、国から自治体に「一括譲与」されたものか、国（財務省か他の省庁か）の保有が続くものか、国所有であって都道府県が管理するものかが、登記もなくては一般市民には判断できない。また地方財産であれば地方交付税交付金の用途として道路台帳等の整備が求められているものの、実行されていないケースが圧倒的に多い。また多くの自治体では、幅員6.00m未満の道路・水路にあっては、その境界立会いに際して立会申請人に、その対側者の承諾を取り付けてくることを成立要件とする主体性のなさである。承諾の有無に関係なく明示する能力を持つべきである。

4. 文系・理系の学際連携を図る

何らかの政治的意図がある場合を除き、行政の世界では、日常的にはほぼ絶望的な状況にあるので、学会等としての交流に期待したい。

5. これらを通して、居住空間の劣化を防止する

建て替えが出来ない、近隣で通用する相場での売却が出来ないとする居住空間の劣化は、資産価値の低下でもある。弱者救済の思想があっても、居住の貧困から救済する意思はあっても、具体的な救済能力の向上が、居住の劣化、貧困へと進行する数を上回らねば、「居住福祉」はありえない。上記1.～3.を実現する事によって確実に、居住空間の劣化を防止し得ると確信する。

（編註）本寄稿は、本年2月に開催された「ほっかいどう地図・境界シンポジウム2011 part10」に、パネリストとしてご出席いただきました西本名誉会長（現日本土地家屋調査士会連合会顧問）に、当日多くの資料をご用意いただいたにもかかわらず、時間の都合で、スピーチいただけなかったところを「札調」掲載のためにお預かりいたしましたものです。「居住福祉学」については、その後に東日本大震災が起き、一挙に何もかも白紙にして、行政の手による整理方式に傾注していく状況にあります。災害が多発する国において将来的にも全国に実施可能なことなのか疑問もあり、既発表の論文をもとに、加筆いただいた原稿です。なお、誌面の都合により、訴状添付図面、土地現況図、地積測量図、公図等につき割愛させていただきました。

（広報部編集委員会）



不動産登記法第14条地図作成業務について

(社)札幌公共嘱託登記土地家屋調査士協会
業務部理事

阿 部 和 義

はじめに

標題の「不動産登記法第14条地図」は同法第1項に規定する「登記所には、地図及び建物所在図を備え付けるものとする。」を根拠に現地と公図との状況が相違していることが要因となって、登記事務処理の遅れや不動産の位置を正確に特定することが困難な地域、所謂「地図混乱地域」を選定して、土地所有者による筆界の確認作業を経て高精度な地図を作成する作業です。平成15年内閣に設置された都市再生本部が示した「民活と各省連携による地籍整備の推進」の方針により、特に都市部の人口密集地区（DID地区）で全国展開されているところです。当協会でも法務局からの委託を受け、過年度より実施しておりますが、近年実施された「札幌市北区新琴似（一部新川）地区」を例にその業務の内容を報告させていただきます。

業務の概括

作業地域の選定は概ね昭和初期に作成された「土地連絡査定図」を基本地図としてその後書き入れ作業を経て現在に至る地域になります。例にあげる新琴似（一部新川）地区も古くからの分筆、合筆、更正また、国道5号、JR線等長狭物さらに、近年になっての開発事業によるものが混在し、地図精度から見た場合、著しく混乱した地域といえます。業務全体は2年計画で、1年目作業が「地図混乱地域における実態調査及び基準点設置作業」、2年目作業が「登記所備付地図作成作業」となります。

1年目作業「地図混乱地域における実態調査及び基準点設置作業」

この作業は大別して実態調査と基準点設置作業になります。実態調査は地域の地図、地積測量図、現況図等を収集し、一覧性のある全体図を作成します。全体図は調査図素図と対照図に分かれ、調査図素図は地図をラスターデータ化して合体させ、各筆に地番、地目、地積、所有者を記載します。対照図は調査図素図に建物等の現況を重ねますが、現況物は基盤地図情報等を利用することになります。この段階ではあくまで図面上での座標で合成するので、地図での筆界線と建物等が重なるところが発生します。実際現地ではこのようなことは無いのですが、

これが、地図精度から見て「地図混乱地域」となるのでしょうか。その他として各筆毎の登記事項を一覧的にした「調査票」の作成があります。これは2年目作業の所有者との連絡調整等に利用するもので、途中で登記事項の変更等はありませんが重要な作業です。

次に基準点設置作業ですが、2年目作業の基本となる4級基準点を設置する作業です。街区基準点、その他の公共基準点を与点として、概ね50m間隔で配点しますが、現地の状況をよく把握し、利便性、保守性を考慮しなければなりません。選点、観測後全体の厳密網平均計算により、座標値を確定します。作業に当たっては「法務省地図作成測量作業規定」によりますが、4級基準点の成果の検定は必要ありません。測量作業着手前にロードヒーティング、道路工事予定、指定道路位置等の調査及び、道路使用許可の手続が必要です。以上が1年目作業の概要です。



画地調整検討会（現地事務所）

2年目作業「登記所備付地図作成作業」

本作業からは、法務局の現地事務所が開設され職員が常駐し、土地所有者及び受託担当者との連絡、協議の拠点となります。この時点から法務局側で担当する作業、受託者側で担当するもの、更に受託者内で総括班と調査班とが担当するものがあり、後掲のフローチャートにその詳細を記します。法務局側では住民説明会に始まり所有者への通知、連絡、不在者の追跡調査、立会日程の変更対応や苦情処理、更に画地調整の検討、地図地積測量図の点検、最終的な確定地の職権登記等様々な作業があります。ここでは本作業の一連の流れについて概括的に記載します。

①準備、作業計画

3月末の作業完了から逆算して工程を作成する。工程と作業量を勘案し必要人員を決定するとともに、条丁目を単位として各担当工区を決定する。概ね調査班1名で2条丁目200筆程度が適当ではないかと考えます。

②一次立会調査

各筆、所有者毎に境界標の確認作業や筆界に対する認識、過去の筆界に関する経緯等の聞き取りを行い、「土地調査書」に整理するものです。このために事前に立会日程を作成し、2週間前に通知してから作業になります。この一次立会調査は担当者が初めて所有者等と面談することになり、以降の作業にも影響を与える重要な作業です。この調査は1件20分程度で、2週間の集中期間で行い、日程変更等は以降総括班で対応するが、最終完了は1～2ヶ月後に及ぶこともある。

③一筆地測量

一次立会調査に基づき現地情報データを得る作業です。また、この工程までに公共機関等から既存の公共測量成果を収集し、入力、展開、検証を実施しておくことが必要です。

④画地調整

画地調整は2段階になり、調査区域外郭と幹線道路、国道、JR等長狭物を確定した後、各街区内部調整に入ります。公共用地管理者との境界協議と並行して、各筆計算簿の作成、点検を進めます。過去の分筆、合筆、更正図や各種測量資料と現地情報データからもっとも合理的な筆界点を設定しますが、精査、調整等における考え方には個人差が現れるので、その考え方に矛盾や誤りはないか等の検討は必須となります。法務局との画地調整検討会がこれに当たります。

⑤復元測量

確定された筆界点を現地に表示する作業です。各点大小の移動量はあるものの、原則全点復元となります。2～3週間の作業期間が必要ですが、この時期に所有者からの問合せが格段に増加します。「この点はなんだ？」「示した位置と違う」等々法務局と担当者共同で対応にあたります。



現地復元測量

⑥二次立会調査

復元測量で設置した筆界点について所有者に説明し同意を得る作業です。「処理票」に整理します。日程作成、通知は一次立会と同じです。



二次立会

⑦地図、地積測量図、縦覧用地図の作成

地図は地籍フォーマット2000により作成、地積測量図は従来からの様式、縦覧用地図は複数の条丁

目単位で合成し大判としたもので、⑦の地権者縦覧に使用するものです。

⑧縦覧

地図、地積測量図を公開し地権者からの異議申立を受ける期間です。現地事務所で法務局職員、担当者数名で対応にあたります。規模によりますが、通常週末の3日間を当てます。この時点では全筆の承諾、未承諾は確定しておらず、継続して未承諾地の解消へ向け進めていくことになります。



地権者縦覧

⑨職権登記

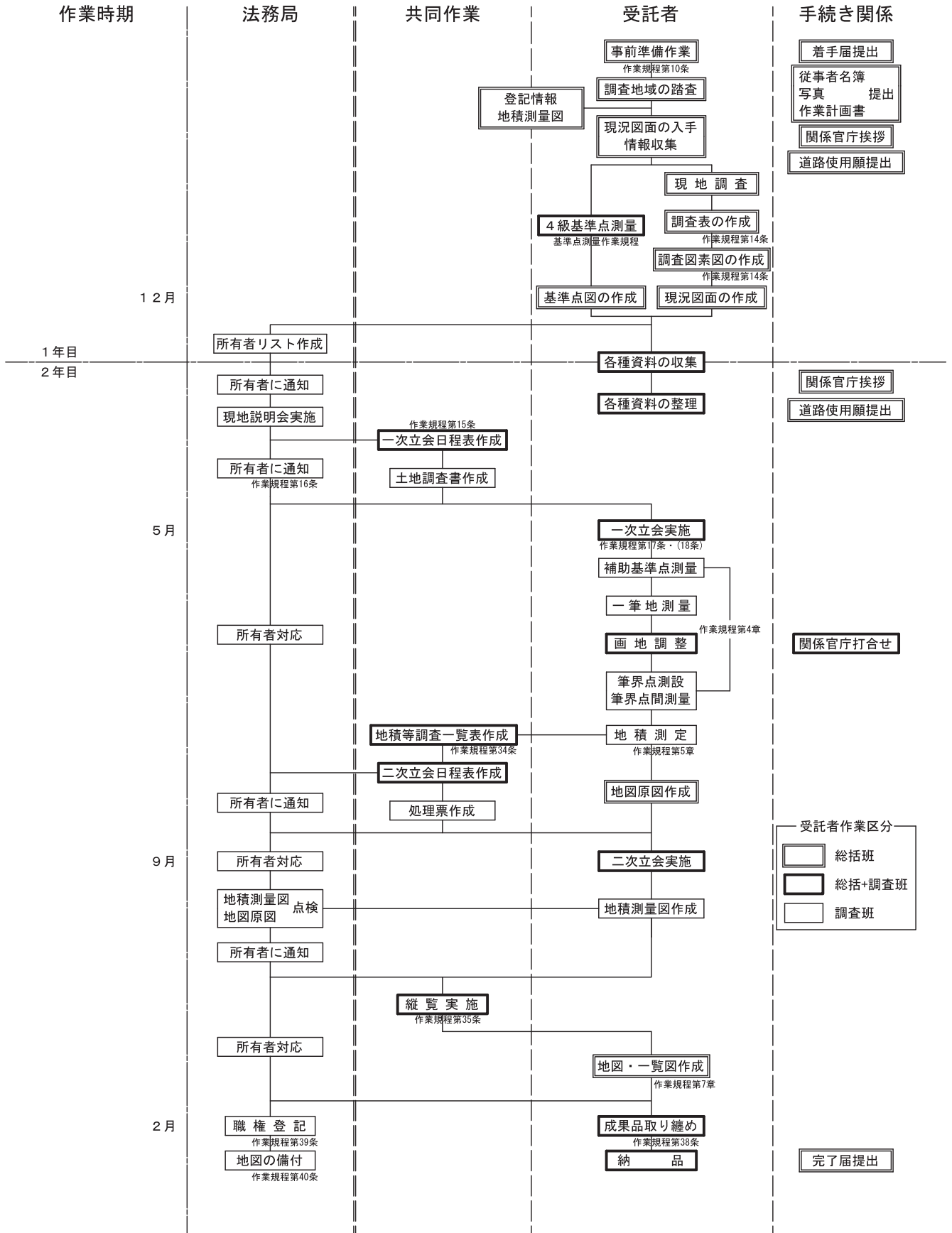
管轄登記所において登記される。なお、筆界未定地については地図上+記号で地番のみ表示されます。

おわりに

地図作成の概括的な流れについて記載しましたが、記載しきれない色々なことがあるのが実際です。特に法務局職員の地権者対応には敬意を表する次第です。

最後にこれからも各地域でこの作業が続きますが、作成された地図、地積測量図が今後の登記行政と筆界の安定に大きく寄与されることを祈念して終わりとさせていただきます。

登記所備付地図作成作業フローチャート(案)





私見「北海道における筆界特定の一事例」

札幌土地家屋調査士会筆界調査委員

渡邊 和 一

1、はじめに

北海道における筆界特定は本州などのそれと若干処理過程が相違するようであるが、基本的には登記所備付け地図等に示されている「筆界」を現地に特定することには変わりはない。つまり筆界が形成された経緯、筆界特定されるべき各筆の歴史的検証にはかならない。したがって、その検証は時代を遡った探求であり、北海道においては「開拓」という歴史上の特殊性があるため、場所によっては北海道庁による調査手法の概要と照合し、時には入植した開拓者にも思いを馳せる柔軟性が必要な場合もある。

この深淵なる業務を、私は過去5件に携わることができた。そのうち3件は筆界特定に至り、一件は申請人側の都合で特定直前に取り下げられ、残る一件は現在作業継続中である。もとより浅学非才な私が、この筆界特定に関する経験の一端について述べさせていただけることは望外の喜びであり、同時に責任の重大さを感じるのである。しかし、多少なりとも筆界特定制度の理解に寄与できればと考え拙文を投稿させていただく。

さて、取り上げた筆界特定申請に係る筆界調査委員としての特定事例（以下「本件事例」という）では、次の点に特質が見られたので、率直な疑問点について振り返ってみる。

- その① 基本地図とその他図面の復元性
- その② 申請書添付の調査測量範囲
- その③ 対象土地分筆図面の復元性と地図訂正
- その④ 筆界調査委員の調査範囲

業務の性質上、詳細な点を割愛した部分もあるが、可能な限り例示することでより本質の理解につながればと思い、関係条文等とともに一部写真掲載や図示を試みた。中には判断の甘さや見解の相違もあろうかと思われるが、諸先輩の忌憚のないご叱責ご指導を賜れば幸いである。

2、本件事例概要

- ①申請地 札幌市東区
- ②申請人 A氏、代理人 地方自治体事業推進係
- ③基本地図（元図）昭和5年8月調査 札幌郡篠路村土地連絡（整理）図
（昭和8年境界査定 昭和12年6月字名地番

改正)

- ④、筆界特定申請地の筆界形成時
（昭和32年7月分筆による甲地の筆界と昭和43年5月分筆による乙地の筆界）
- ⑤、筆界特定を求める理由
立会不能（公共事業買収目的地の隣地承諾における所有者の居住地不明）
- ⑥、代理人の行った申請地に係る調査範囲
地方自治体の経年事業に基づく広大な調査範囲であるが、筆界特定申請部分に直接該当しないと思われる範囲も含まれている。
- ⑦、現地の現況と筆界概要
対象土地甲（以下「甲地」という）の分筆は昭和32年であるが、対象土地乙（以下「乙地」と言う）一帯は昭和43年から昭和60年頃まで順次、一筆150㎡ほどの小区画を数百筆分筆され、地番図で見る限りは宅地形状である。地目はほとんどが原野であり、現況も原野または山林状態で居住者または使用中の土地はない。埋設されている境界標も散見されるが分筆の年月によって、位置的に大幅な相違が見られる。

上記の概要であるが本件事例では甲地、乙地は他の関係土地も含めて南北に一直線で接しているとの見解で筆界特定申請が提出された。

3、基本地図と筆界形成の図面

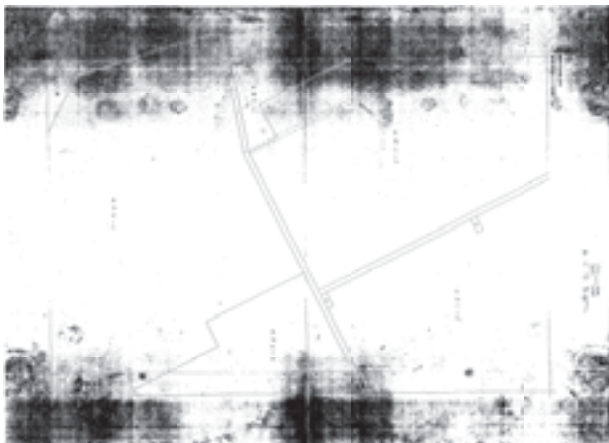
①土地連絡（整理）図

本件事例における基本地図は不動産登記法第14条に基づく地図管理システムに入力された「地図に準ずる図面」であるが、その元図は「土地連絡（整理）図」*1（写真①）に始まる。この土地連絡（整理）図は昭和5年8月調査、昭和8年境界査定が行われており、その後の分筆により申請地の筆界形成がされたものである。元図は2000分の1、縦30センチ、横45センチの図郭線で作成されているが、図郭線に座標値等の記載はない。その後、昭和55年法務局による地図再製によって、同図は閉鎖された。次いで、平成6年再製地図修正作業が行われ、それまでの分筆経過に基づく各筆が書き入れられ再製された（写真②）*2。この図には当初の土地連絡（整

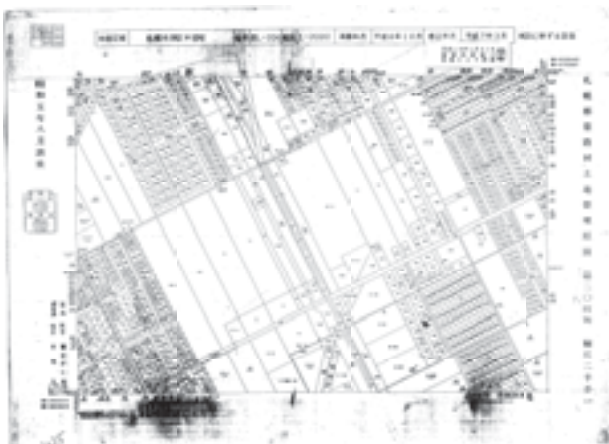
理) 図の図郭線を踏襲し、右上、左下の交点に日本測地系新座標によってcmまでの座標値記載が見られる。

本件事例の土地台帳上元地番地積は28町1反歩と広大な土地であり、大正7年から東京都（当時は東京府）在住の法人所有地で、いわゆる不在地主の土地を小作地として入植開拓されたようである。このことは、土地台帳により昭和14年6月に分筆後、同年8月に当該字地を住所地とする個人に所有権移転されていることから明らかである。

- ※1（昭和5年調査は、当時の北海道庁による通達「土地整理調査心得」に基づいておこなわれ、したがって「土地整理図」が当該図名称であるが、これらの総称として「土地連絡（整理図）図」と表現された（森山p,146）。）
- ※2（この再製図は平成18年電子地図に記録されたことによって閉鎖されている）



写真①

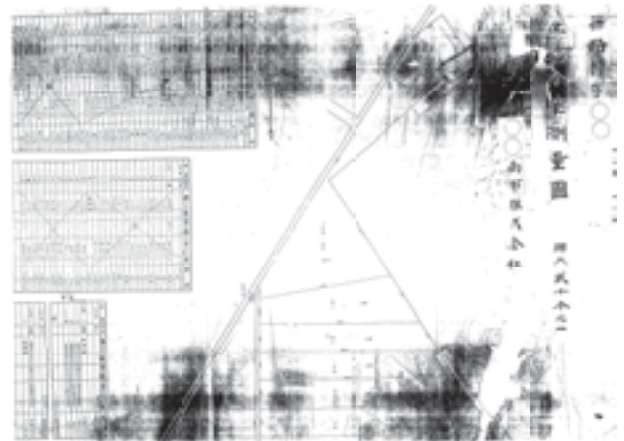


写真②

②土地連絡（整理）図と分筆図の信頼性

上記①の図面は、昭和5年北海道庁における土地整理調査による図面であるが、この時期の調査は「地籍調査として最も詳細な一筆調査と、かつ現地調査の立ち会い義務に基づく境界査定が行われた（森山p.162以下）」といわれる。したがって地形は広大であるが、各筆図形の根拠性は保たれていると解釈できる。

その後昭和14年6月、上記①図より分筆されたのが写真③（一部）の「篠路村字〇〇土地分筆測量図」である。同図には各筆の辺長記載とプランメーターによる地積表もあり、この地積は土地台帳と一致している。しかし、写真①図をスケールで当たった辺長と写真③記載辺長が総体的に数cm単位で相違する部分が見られ、この図を基に復元するには至らない。



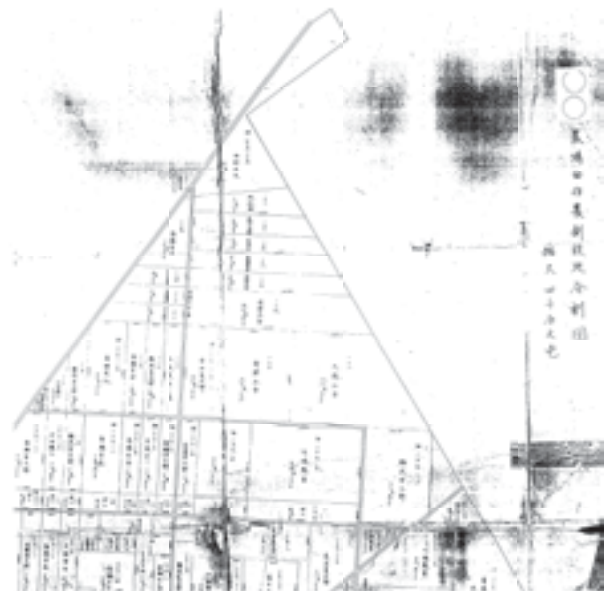
写真③

4、筆界の創設根拠

①地図の種類による判断

筆界を特定する場合は地番界を形成する図面、すなわち何らかの地図等に基づかなければ明らかにすることができない。しかし、その地図の性質によって地番界形成の基本となり得ない図面の存在もあるので注意を要する。

本件事例の場合、前記「篠路村字〇〇土地分筆測量図」の他に、「〇〇農場自作農創設地分割図」^{※3}（写真④一部）と称する薄美濃紙に4000分の1で描画された図面が法務局に存在している。この図面には当該地の新所有者名など、全ての各筆に土地台帳と



写真④

一致する氏名が記載されており辺長の記載もある。この図も一見信憑性が高いと思われるものの作成年月部分が損傷紛失しており、一部の辺長記載がないなどから「筆界創設図」と看做さないこととした。

しかし、この図面をながめると、それまで毎年多大な年貢を納めさせられていた方々が、ようやく自己所有地として自作農創設図とともに土地台帳に名が記載され、小作から解放された安堵の姿が想い浮かぶのである。

さて、甲地は昭和32年7月分筆による筆界であるが、いわゆる昭和35年の登記簿・台帳一元化前の分筆である。この場合の分筆図の復元性を検証する。

昭和22年法律第30号の土地台帳法によれば、「新たに土地台帳に登録すべき土地が生じた時は1カ月以内に測量をし、その地積を定めて申告をすること（土地台帳法18条・同法22条）」とあり、同法施行細則8条には、「申告書には地積測量図を添付すること」となっている。したがって当該分筆図は筆界特定の根拠となりうるのである。一方、乙地は不動産登記法に基づく地積測量図として添付されたものであるから、同図によって「筆界」が創設されたのは明らかである。

※3 「〇〇農場」と、土地台帳の旧所有者（住所地 東京府）法人名〇〇と一致している

②筆界特定は既存地図の筆界確認である

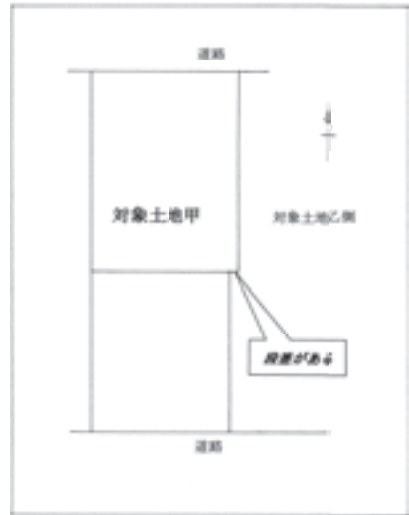
筆界特定とは一筆の土地の認定すなわち「登記所の基本地図等に基づいて、現地における土地の位置、形状を具体的に特定することで…基本地図や既提出の地積測量図に図示された筆界を現地において発見、確認すること（森山p.236）」であって、新たな境界を決めることではない。

本件事例を見ると、甲地の分筆図面と乙地の分筆図面を接合した場合、互いの土地は重なりまたは離れる部分が生じる（図①図②参照）。どちらも現地の測量を基にして作成されたであろう分筆図面だとすれば、図面のみによる筆界の発見は不可能である。

本件事例は、甲地の地図訂正を経て分筆を要するための申請と解される。したがって、筆界の確認だけでなく、追って既存の地図（地積測量図）を訂正することが最終目的であろう。

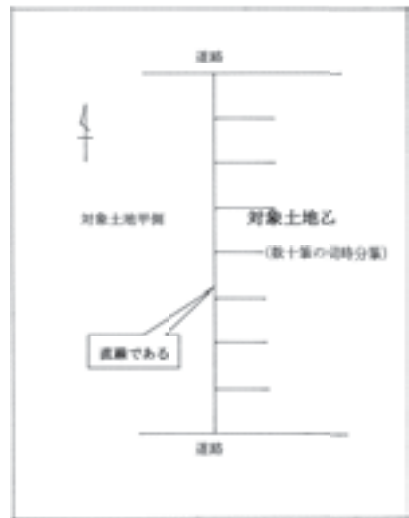
一般に地図訂正の申し出は隣接者の承諾書、すなわち既存の地図等が訂正されても異議がない、との意味がこめられている。しかし、筆界特定ではその承諾書がないのであるから、地積測量を経た既存の分筆図を否定する見解はより慎重にならざるを得ないのである。無論、承諾書が得られれば筆界の変更が全て可能であるというのではなく、地図に誤りがあった場合のみ不動産登記規則第16条1項によって地図訂正が許されるのである。

対象土地甲の分筆測量図形状 (略図)



図①

対象土地乙の分筆測量図形状 (略図)



図②

5、筆界特定申請における調査

①申請人と代理人

本件事例は地方自治体が公共事業における区域内の民間所有地を分筆買収する目的地特定のため、測量を行い隣接所有者の立会承諾を得ようとしたが、土地所有者の所在不明で承諾が得られないというものであった。そのため、事業施行者が申請人に代わって代理人となり申請がなされた。

②基本的には申請人側の調査資料に基づく

筆界特定を申請する場合には種々の必要添付書類があるが、そのうち重要な書類として対象土地の特定できる範囲を示すことが求められている。すなわち不動産登記規則207条2項において、「対象土地についての、工作物、囲障または境界線その他の状況」を明らかにしなければならないことになる。この規則によればこれらが図示されることによって明らかに当該筆界の特定ができる範囲でなければならず、したがってその調査が行われた図面等添付がな

ければ却下の対象になる。

つまり、申請人は該当する筆界特定を主張できる調査を行った上で、その成果を添付しなければならないのであり、仮にその調査成果のみで筆界特定登記官が特定不能と判断された場合は再調査などを申請人に要請することになるのである。

③申請書添付の調査範囲と筆界特定範囲

本件事例は公共事業における長狭の買収地調査であり、したがって調査範囲も広域に及び、数年にわたる調査の総面積はおよそ30haに及んでいる。その中において今回筆界特定を必要とする範囲は4筆で合計面積は3400㎡ほど、筆界特定の距離は数十メートルである。提出された調査範囲の全てを検証する必要性については、議論の分かれるところであるが、最小限は筆界特定を必要とする範囲、すなわち分筆経過等、筆界の形成過程の把握から基本地図まで遡った範囲で終わらせて差し支えないとも考えられる。

とはいえ、経年事業における長狭な敷地の調査測量がなされ、加えて今後も継続して行われるであろう事業の性質を考え合わせると、添付された調査範囲全ての検証は重要なものであり、加えて鳥瞰的な見かたに基づく根拠性の厳格な取捨選択が求められるのである。

事例では広大な面積を調査されたことによって、一部分に分筆年代別の既設境界標に明らかな総体的位置ずれが見られ、いわゆるブロック移動が必要と判断せざるを得ないところも見られた。他方、地図訂正が行われている筆も散見され、筆界特定地位置づけの根拠性の一助となった。

④一般的筆界特定の範囲

一般論として個人が申請する筆界特定の範囲で最も適当とする範囲をあえて表現しようとするれば「目的地の筆界特定が可能であり、かつ申請者に過大な負担のかからない範囲」と言えるであろう。なぜならば、不動産登記法第146条第1項において「筆界特定の手続における測量に要する費用その他の法務省令で定める費用は、…筆界特定の申請人の負担とする。」とあり、規則第242条には「筆界特定登記官が相当と認める者に命じて行わせた測量、鑑定その他専門的な知見を要する行為について、その者に支給すべき報酬及び費用の額として筆界特定登記官が相当と認めたものとする。」として、筆界調査委員以外にも委託される可能性もあり、その費用は申請人の負担となるからである。

これらは個人が必要として筆界特定申請を行う場合の費用負担についてであるが、本件事例では個人申請では到底及ばない調査範囲という点での特殊性も見られたのである。

6、事例における筆界特定の手順

先に示した通り甲地と南側隣接地とは段差があ

り、一方、乙地の分筆地では直線である。したがって当然にその線は直接接合しないが、現在の基本図である電子地図上では直線で表わされており、本件事例の申請も直線で接するとの判断である。したがって甲地または乙地の地図を訂正しなければ接合しない。

地図訂正前の筆界特定について、通達では「特定された筆界に基づき、対象土地の所有者等に地図訂正の申し出を促し、申し出がない場合は職権で地図等の訂正ができる（平成18・1・6民二第27号民事第二課長依命通知）」こととされ、筆界特定が成された後地図訂正を促すこととされている。

したがって筆界調査委員は先述の資料精査に続き、現地においては、添付された測量資料に基づく点検測量を行い、現地踏査ではわずかに残された地形の相違と既存の境界標、植生の違いにおけるかつての耕作地の境界、そして申請人陳述等を手掛かりに、甲地と乙地及び関係土地等は直線で接していることを見いだし、甲地の地図作成時に誤りがあるとの結論に至り、検証成果として「筆界特定意見書」及び「筆界特定意見書図面」が提出された。

7、おわりに

本件事例は、私が扱った一例にすぎないが筆界特定判断の基準には、それぞれ事例ごとの特殊性が潜んでおり、したがって常に予断をもって挑めないことを認識させられた。

事例のとおり、今後は地方自治体や国などの筆界特定制度活用がますます期待される一方、筆界調査委員の“創設筆界の発見”という業務が、公共事業の調査と対を成す高次の判断を余儀なくされてくる。難解な業務遂行のための研鑽は厭わないと同時に、それらに見合った適切な評価が得られるよう努めなければならないのである。

本件事例では制度運用上の疑問点、現地掌握の具体例を示せなかったことなど、多くの課題も残すことになったが、これらの点に関しては稿を改めるとし、最後に本件の業務を共に遂行いただいた同僚委員のご指導に感謝を申し上げ本稿の終りとする。

引用・参考文献

- 1、森山彰『北海道における筆界の形成と地図』札幌法務局 平成4年
- 2、筆界特定実務研究会編著『筆界特定制度一問一答と事例解説』日本加除出版 平成20年
- 3、清水規廣他『新しい筆界特定制度』三省堂 2006年
- 4、芝井克英『法務研究 筆界の認定をめぐる諸問題』法務総合研修所 平成18年
- 5、西田寛他『土地家屋調査士の見る筆界特定制度』平成17年
- 6、瀬口潤二他『土地家屋調査士筆界特定実務の手引き』日本土地家屋調査士会連合会 平成19年
- 7、西田寛他『筆界特定制度ガイドブック』三協法規出版 平成18年
- 8、月刊『登記情報』（49巻3号）金融財政事情研究会 2009年



被災地を訪ねて

札幌東部支部

室田 尚人

2011年3月11日14時46分に東日本大震災が発生しました。当日は札幌公嘱託登記土地家屋調査士協会（以下、札幌公嘱協会）の常任理事会開催中でしたが会議を中断しテレビの前に移動し皆で緊急特番を見ていました。テレビ画面からの映像はまさに未曾有の災害であり、その津波の威力の凄まじさには言葉を失ってしまいました。当初マグニチュード（M）8・8と言われていましたが後にM9・0に修正されました。マグニチュード（M）が1大きくなると、そのエネルギーは $10\sqrt{10}$ （ ≈ 31.6 ）倍になるそうで、そこから考えると今回の地震はM7・3の阪神・淡路大震災の（ $10\sqrt{10}$ ）の1.7乗 ≈ 355 倍、M7・9の関東大震災の（ $10\sqrt{10}$ ）の1.1乗 ≈ 45 倍のエネルギーが解放されたことになりこれはもう大変なことです。事実その後のテレビでは被災地の惨状が連日報道され毎朝涙しながら見ていました。札幌公嘱協会としても直ちに福島、宮城、岩手の3公嘱協会に支援の意思がある旨のメールを送り、3月23日の理事会で100万円の義捐金送付を決議し窓口の全国公嘱託登記土地家屋調査士協会連絡協議会に年度内に送付しましたが、その他に人的、技術的協力の方法を模索する必要があるのではないだろうかとも思いました。

4月になり何かと慌しく公嘱協会の会務以外に雪解けを待っていた個人の業務もこなさねばならず日々慌しく走り回っていました。テレビでは相変わらず震災関係の報道が連日流れていましたし、新たに福島第一原発関連の風評被害等の2次被害が問題になっていました。そんなある日テレビを見ながら私が「見て来たいな〜！」と呟いたのですがそれに間髪を入れずに小4の次女が「行こう！」と反応し急遽ゴールデンウィークの東北巡りが決定しました。決定と言いましたが家内は全く乗り気ではなく次女を連れて行くことにも賛成ではないようでした。仕方なく大学生の長男を誘い半ば強引に同行を承諾させたのですが、結局長男は休み中に大学の研究課題が入ってしまって参加できなくなり、無茶はしないと約束させられようやく家内に同行してもらう事になりました。

件の如く行くことは決まったのですが、「さてど

うやって行こうか？」となりました。インターネットで調べたところ被災地の公共交通はまだズタズタの状況で宿泊場所を見つけることも不可能に思えるほど厳しい状況なので車で行くしかないとの結論に達しました。となりますと①函館—青森、②苫小牧—八戸、③苫小牧—秋田の何れかの航路かで行き被災地をめぐる④仙台—苫小牧、⑤新潟—小樽で帰って来る航路からの選択になります。①は函館までの運転が苦痛で没、②は震災の影響で当時八戸港から青森港に変更になっていて空きがなくて没、結局、5月2日19：30の苫小牧—秋田に決定しました。帰りは④の仙台港はまだ復旧直後でこれも空きがなく5月6日10：30の新潟—小樽に決定しました。宿泊場所は色々検索したのですが結局無理だと諦め車中泊を覚悟して行くことにしました。

ここで何故被災地を訪ねたいと思ったのか自分なりに整理してみます。一番の理由はメディアを通して見る現場とは違う「現場」があるのではないかという思いです。阪神・淡路大震災時の兵庫公嘱協会が活躍した実績がありますので今回も土地家屋調査士または現地の公嘱協会が復興に関わっていくでしょうから、札幌公嘱協会の役員として被害状況を自分自身の目で確認したいと思いました。しかしながら物見遊山な部分を全否定できない状況でもありますので地元の方の邪魔にだけはならないようにと肝に銘じて出発しました。

5月2日19：30苫小牧発秋田行きの新日本海フェリーで予定通り出発しましたと言いたいところですがフェリーターミナルを間違えてしまい本当にギリギリで乗船できました。（私の車を待って出発した様な感じでした。）苫小牧出身の私ですが苫小牧にフェリーターミナルが2箇所あるとは全く知りませんでした。その後の船の中は至って快適で予定通り5月3日の朝7：30に船は秋田港に到着しました。下船後真直ぐに東に進み盛岡を経て宮古市に入りました。宮古市に入り海岸線の方向に進んで行くと、その風景は突然に現れました。映像で見慣れたはずの被災地の風景ですが、実際にこの目で見た景色はやはりメディアで見ていたものとは異なって見えました。海辺の被災地は360度圧倒的な迫力でグイグイ

と心に迫ってきて目眩がしそうでした。震災から既に50日が経過して道路の瓦礫は撤去されているところが多かったですが、その分所々に堆く瓦礫が積み、復興・復旧というより後片付けに着手したところと言った感じでした。宮古市から山田町、大槌町、釜石市、大船渡市、陸前高田市、気仙沼市までは所々で道路が寸断されているため内陸部に迂回しながら南下しました。いずれの町も大変な被害でしたが少し高台のほうに上がるとごく普通の町並みがあります。すべてを失った家と何事もなかった様な家が隣接している事に異様な違和感を覚えました。しかし、無事残った家も地域のコミュニティーが崩壊してしまったら生活できなくなってしまう可能性があり復興の難しさを感じました。気仙沼では大型船が海から相当離れたところにまで流されてきていて水の力の恐ろしさを改めて感じました。



気仙沼湾近くの打上げられた大型船

道路の寸断による迂回と、段差があり一部アスファルトの剥がれた路面状況によるノロノロ運転で気仙沼についた頃にはすっかり日も暮れてしまいました。まだ震度4程度の余震が頻発していましたので海岸線での車中泊はリスクと考え内陸部の平泉で宿を探してみましたが、ゴールデンウィーク中であり平泉が世界文化遺産に登録されるのではとの話が出始めていた時期でもありやはり無理でした。そこで平泉近くの奇岩、怪岩の景勝地 巖美溪の道の駅で車中泊しました。翌朝、巖美溪と中尊寺を少しだけ見学し一関を経て宮城県南三陸町に入りました。

南三陸町には遠藤未希さんが最後まで住民に避難を呼びかけた防災対策庁舎が無残な状態で残っていました。3階建の庁舎の屋上まで津波が達して助かった人たちは屋上の鉄塔にしがみついて難を逃れたと報道されていましたが、周辺の建物は殆ど何も残っておらず本当に想像を絶する大津波に襲われたのだと改めて思いました。南三陸から女川、石巻、松島、塩釜、仙台と南下し福島県に入りました。



南三陸町の防災対策庁舎

昨日から相当な距離を走っていますが未だに被災地のど真ん中にいることに言い知れない恐怖を感じていました。国道6号線をひたすら南下し南相馬市まで行ったのですが国道が少し高くなっていますので国道の海側は津波で壊滅的な状態、山側は全く被害のない状態という奇妙な風景が多々ありました。国道6号線に沿った原発20キロメートルの立ち入り禁止区域のこちら側は一見して建物等に地震の被害は見受けられないのに人間だけが全くいないという異様な状況でした。避難生活をされている方々のお気持ちを考えると遣る瀬無い気持ちになりました。



原発20キロ立ち入り禁止区域

その後、郡山付近の道の宿で車中泊し猪苗代湖、会津若松を経て新潟に入り新潟のホテルで一泊し翌朝 新潟一小樽のフェリーで無事帰ってくる事が出来ました。総走行距離1318キロメートルの旅でした。

今回被災地を訪ねて実際にこの目で見、肌で感じたことは一生忘れないと思います。やはりメディアを通してのものとは違いました。また公嘱協会の役員として一人の土地家屋調査士として改めて思ったことは復旧、復興の大変さです。滅失登記だけでも想像を絶する件数でしょう。登記官の職権登記、土



経路図

地家屋調査士への現地調査委託によるのですが、それにしても大変な作業でしょう。それにも増して大変な作業と思われるのは土地が東南東へ4メートル程度スライドしたことによる地図の修正作業、土地境界の復元作業です。スライドに歪みがあればパラメータ補正では対応しきれない部分が出ますが、土地が確定しなければ本格的な復旧、復興作業には着手できません。岩手公嘱協会が早々と1級登記基準点の再測量を5月、6月に実施し、7月に観測、解析結果を発表した事は非常に意義のあることだったと思います。結果、岩手公嘱協会は公嘱協会として全国に先駆けて公益社団法人への移行が認定されました。札幌公嘱協会も公益社団法人への移行を目指していますので災害対策を含めた公益事業へ積極的に取り組んでいきたいと思っております。

最後になりましたが、東日本大震災で被災された多くの方々にお見舞い申し上げますとともに、お亡くなりになられた方々に対して心よりお悔やみ申し上げます。

(全国公共嘱託登記土地家屋調査士協会連絡協議会理事)



2011年寄附講座を終えて

岩見沢支部

小西 泰人

土地家屋調査士の後継者育成・土地家屋調査士業の周知を目指す取り組みの一環とし、昨年に引き続き、本年も江別市の札幌理工学院において、寄附講座を開設いたしました。

札幌理工学院は江別市野幌で1973年開校以来、8,548名の優秀な建築・土木・測量技術者を輩出した建設総合専門学校です。

今回は、土木・測量の学生約40名を対象に、札幌土地家屋調査士会から5名の講師を選出し、5名全員が札幌理工学院出身者で構成しました。幸い5名全員が昨年も講師として参加しており、全員昨年の経験をもとに、講義内容の更なる充実を図ることを決意し、打ち合わせを重ねました。

基本となる講義内容は「不動産登記法と土地家屋調査士法」とし、5名がそれぞれ異なる内容でタイトルを決定しました。

実際の講義は9月14日から10月19日までの全5回の開催となりました。

第1回「ガイダンス（講師：泉澤誉一）」は札幌土地家屋調査士会桑田毅会長も出席・挨拶し開講となりました。

泉澤講師はイントロとしてはボリュームたっぷりのレジュメで学生を圧倒しつつも丁寧な内容が好評でした。

第2回「将来マイホームを建てる時に（講師：小西泰人）」生徒が将来、我々土地家屋調査士と、どこで関わるのかがあるのかをマイホームを軸に説明し、また登記ができる建物とは？など具体例を基に講義しました。途中、調査士のCMを3本見るなど聴覚より視覚重視で、居眠りする生徒も1名とまずまずでは。

第3回「公共事業における不動産登記法（講師：森田和夫）」近年は我々土地家屋調査士にも門戸が広がっている公共事業をテーマに分かりやすく講義しました。

第4回「災害時における筆界（講師：小林克倫）」やや難解な筆界について、丁寧に解説しました。

第5回「総合講義・考査（講師：深見実男）」これまでの講義を再度確認し、簡単なテストを実施しました。

やはり出身校での講義のせいかな、講師皆が懐かし

さのあまりか、講義より昔話に花が咲くことも多く、生徒にも驚きと物珍しさからか、受けが良かったようです。

昨年同様、講義後はアンケートを行い、「土地家屋調査士を受験したい」「登記について理解できた」「資格の重要性がわかった」など概ね好意的な内容で、学生にも有意義な時間となってくれたと自負するところであります。

寄附講座2年目を迎え、講師陣も3年目をと考えているところですが、残念なことに札幌理工学院は2012年度学生募集を停止する方針のようで、ぜひ運営を存続してほしいものです。

我々札幌土地家屋調査士会は、今後も土地家屋調査士の育成・広報のためにも、こうした取り組みを発展拡大できるよう研究してまいります。（広報部長）





札幌青年司法書士会・札幌土地家屋調査士 青調会共催無料登記相談会について

札幌土地家屋調査士青調会会長

中 島 宗 敬

札幌土地家屋調査士青調会の今期会長中島宗敬です。平成23年9月8日 札幌駅前地下歩行空間イベント会場において、札幌青年司法書士会、札幌土地家屋調査士青調会共催の無料登記相談会を開催しました。多くの来場者を迎えることができ、無事終了しましたので報告致します。

今回の相談会開催については、ここ数年、活動協力して頂いている札幌青年司法書士会からの提案から始まりました。札幌青年司法書士会では他分野に渡る市民相談会を年に数回開催しており、事前PR活動から準備、開催にいたるまで札幌司法書士会に頼らず独自に活動してきた実績があります。昨年行われた青年司法書士会主催の無料登記相談会において札幌青調会への協力要請があり、札幌青調会側から小林克倫前会長と私の2名が相談会当日のみ相談員として参加させて頂きましたが、その内容だけではなくマスコミへの取材要請等の事前PR活動等、青年司法書士会の真剣な取り組みについて関心を持ち、今後の札幌青調会活動の参考にしたいとの思いを持ちました。そこで今回は正式な青調会活動として準備段階から参加させて頂くこととなりました。

企画については札幌青年司法書士会の過去の手法に従う形で進めましたが、事前PR活動についてはポスター、チラシを作成し、札幌法務局及び札幌市内各出張所に掲示、配布についての許可を得ました。また、札幌市役所、北海道道庁内の行政記者クラブへの事前告知記事掲載、当日取材の依頼書を配布。テレビ、ラジオ局への取材願いの挨拶回りを行いました。これら事前告知活動については多くの課題と反省点があります。任意団体がマスコミに取材、事前告知への協力を求めるには限界があるということです。各テレビ、ラジオについては局の担当者への面談、依頼内容説明に対応してもらえた局もありましたが、スポンサー契約が条件となる場合もあるようです。新聞社への告知依頼活動が甘かったことについても反省しています。行政記者クラブに依頼書を配布しただけで、各社の記者との個別面談等できなかったため、依頼はしてみたものの、記事になるかどうか判らない状態でした。時期的にも台風の影響で記者が多忙だったことも重なりました。また、意外だったことは札幌市役所、区役所へのチラシの配置を認めてもらえなかったことでした。札

幌土地家屋調査士会、札幌司法書士会主催の相談会ならば許可されるそうですが、ここにも任意団体の限界がありました。なかなかうまくはいきませんでした。個人的なつてを利用してコミュニティーFMラジオカロスに出演させて頂き、約50分間事前告知をさせて頂くことが出来ましたし、STVラジオのご協力によりランラン号中継という形で相談会前日に約5分間の事前告知を放送できました。STVラジオを聞いた来場者が非常に多かったことから、マスコミ効果を強く感じました。もし、月一回程度の定期的な相談会を行えるならば、当日の相談会の様子取材して貰い、次回の期日を放送して貰えると更に効果がありそうですが、不定期、年一度程度の企画では当日取材を受けることは意味なさそうです。事前告知に協力して貰える媒体探しは今後の大きな課題です。

当日の会場となった札幌駅前地下歩行空間についてですが、テレビ、新聞等で報道されているとおりかなりの通行量です。会場の選択としては正解だったとおもいます。電気、インターネット環境も大丈夫でした。今回、札幌土地家屋調査士会からご協力を頂き、机の貸し出し協力、土地家屋調査士制度のポスター、各種パンフレット、ポケットティッシュの提供を受けましたが、ポスターを見て立ち寄りの方、ティッシュを受け取って相談席に入る方もいました。オンラインで登記記録、図面交付を受けられたため、飛び込みの相談者にも対応できました。また、各種パンフレットについては相談時に説明用資料として利用しそのまま持ち帰ってもらったほかに、相談を受ける時間がない方からも持ち帰りを希望されとても好評でした。ただし、公共の場所を使っている相談会ということでの制約もあります。開場時間は朝10時から夜19時までですが、通行者が多い時間帯の器財搬入、撤去が禁止されるため、来場者は15時30分頃でいなくなりましたが、19時まで続けないといけない状況でした。また、札幌駅周辺でするので私のような喫煙者にとっては辛い場所です。

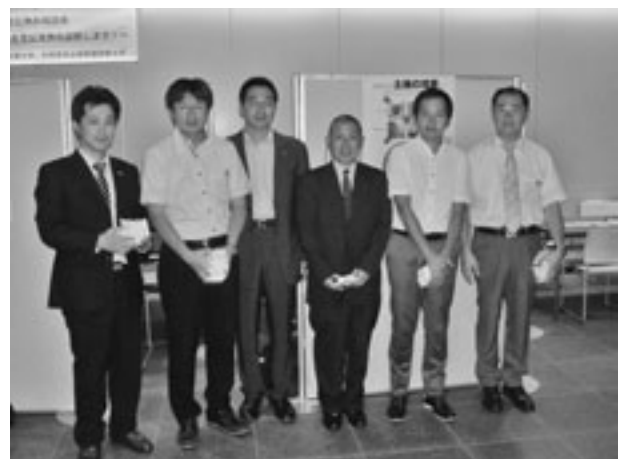
相談会自体については来場者1組に対して相談員2名で対応しました。事案によって司法書士のみ、土地家屋調査士のみ、司法書士・土地家屋調査士で望みましたが、相談員複数名で対応する方法は若手の資格者にとって安心なだけでなく、職域を気に

せずに相談に対応できることから有効な方式だと思えます。実際に来場者に接してみて感じたことは、境界問題、登記問題、権利関係の問題をすべてひとまとめにした悩みを持ちながらも、どこに相談に行っても良いか判らない人が多いということ。往々にして土地家屋調査士制度についてその存在自体を知らない市民も多く、建物の登記済証を持参しながら「土地家屋調査士なんか使ったことは一度もない。」と言いきる人も複数いました。土地家屋調査士制度PRの必要性を感じます。また、複雑な権利関係から債権の取り立てにおびえ、「どの様な登記内容になっているか見るのが怖くて法務局にいけない。ここならば相談してもらえると期待してきた。」という来場者もいました。元々は「表題部の登記について知識の少ない若い司法書士が多いので手伝って欲しい。」と言われて始めた共催相談会ですが、一般市民にとって不動産登記についての悩みは、誰に相談して良いか判らない問題であるようで

す。今回の登記相談会が完璧なものとは考えていませんが、司法書士、土地家屋調査士、その他の資格者が協力しあい職域の壁をなくした包括的相談会が市民に喜ばれると確信しました。個人的な感想として原野商法の土地について悩みを抱える人が多いと感じました。土地利用制限等難しい部分はありますが、対応できる知識を深める必要性を感じます。

来場者39組、その内土地家屋調査士対応事件9件、その他、細かな問い合わせ20件以上に対応しました。来場者からの評判は大変良かった様に思われます。「来て良かった」と笑顔で帰路につく方が多く、参加者一同、胸をなで下ろしました。

最後に、札幌青年司法書士会、札幌土地家屋調査士会、STVラジオ、FMラジオカロス、札幌法務局の関係者各位のご指導、ご協力により今回の相談会を実現できました。大変良い経験が出来ました。関係者の皆様に心よりお礼申し上げます。





事務局からごあいさつ

事務局長

西 下 昭 一

本年6月1日付けで伊藤前事務局長の後任として事務局を担当させていただくこととなりました西下でございます。どうぞ宜しくお願いいたします。

ススキノの会館から毎日ネオンの海を泳いで帰宅しています。時々溺れながら・・・救助隊の到着を心待ちにしています・・・。

事務局長となって5か月が過ぎようとしています。300名を超える会員の皆さんの顔と名前が一致せず、袴田・井上両女性事務員に教を請う日々が続いております。2人とも事務に精通し、笑顔を決してやめず明るい職場を作ってくれています。

今年の役員改選で桑田新会長をトップとする新執行部体制となり、6月には、役員による円滑な業務執行と、長期的な視野に立ち将来のリーダーを育成するため、缶詰状態のなか2日間にわたる役員研修会が開催されました。私もオブザーバーとして参加させていただき、会務内容の一端を学ばせていただきました。この研修会では、土地家屋調査士の知名度アップと業務内容の周知、報酬額の適正化等多くの問題が議論されてきました。

本会は、土地家屋調査士制度制定60年を超える歴史を持ち、専門能力向上のための会員研修会の開催

に努め、専門資格者として広く社会で活躍している組織ですが、このような問題を抱えている一面もあることを知らされたところです。

このような中、会員の皆さんのご意見等を直接伺い会務に反映させる目的で、全ての会員の事務所訪問が開始されました。会長を先頭に役員が札幌会管内約20,200km²に点在する会員事務所を駆け巡っています。

会議も日常的に開催される等、役員皆さんが精力的に会務をこなしている状況を目の当たりにして頭が下がる思いと、これほど事務所をカラにしている経営は大丈夫だろうかといらぬ心配もしているところです。

会員の皆さんからは昨今の経済状況から厳しい経営を強いられているとお話を度々伺うこともありましたが、より活気ある札幌会を作るべく張り切っておられる各役員皆さんに接して、事務局も会員皆様の後方支援部隊として、一層お役に立てるようがんばらなければならないとの思いを新たにしておりますので、引き続きご支援ご指導を宜しくお願いいたします。

編集後記

前号(230号)で10年史年表の作成に取りかかった際、記憶がいかに曖昧であるかを実感しました。2011年は震災関連のニュース一色に塗りつぶされ、他に何があったか全然思い出せない。そこで、この1年の出来事について簡単に振り返ってみます。

- 1月 チュニジアでジャスミン革命
触発されたエジプトでも革命が起き、ムバラク政権が崩壊
民主化の波は更にリビアにも拡大
- 同月 霧島山・新燃岳大噴火
- 2月 大相撲八百長問題発覚
- 同月 ニューゼalandで大地震、邦人28名死亡
- 4月 英国ウィリアム王子結婚
- 5月 アルカイダの首領ウサマ・ビンラディン銃撃戦で死亡
- 同月 JR北海道「スーパーおおぞら14号」脱線炎上事故
- 6月 小笠原諸島、平泉の文化遺産が世界遺産への登録決定
- 7月 サッカー女子W杯で「なでしこジャパン」初優勝
- 同月 地上アナログ放送終了、地上デジタル放送に完全移行

といったところでしょうか。そうそう、前年の暮れから春先にかけてタイガーマスク現象なんてものもありましたね。このような微笑ましいニュースが増えるのは一向に構いません。「礼讃」も明るい未来につながるような記事を掲載できればいいなと思います。また、本会HPのリニューアルに連動して充実したものを目指しております。

では、ちょっと早いですが良いお年を。

(編集委員長 半田 貢)

発行 平成23年12月1日

発行責任者 桑田 毅

発行所 札幌土地家屋調査士会

編集 広報部

札幌市中央区南4条西6丁目 晴ればれビル8階

TEL 011-271-4593 FAX 011-222-4379

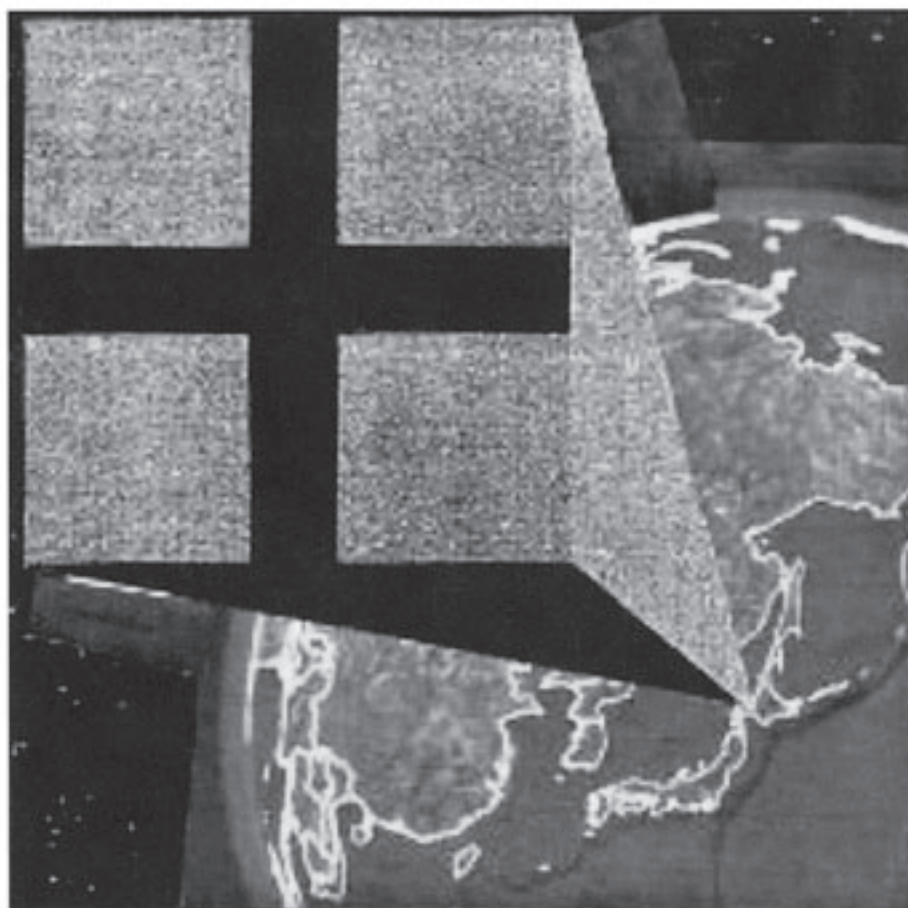
印刷所 新日本法規出版株式会社

<http://www.saccho.com>

発行部数 2,400部

応援します！ 公共事業の円滑な推進

協会は、公共嘱託登記を受託処理できる唯一の公益法人です。



**私たち公嘱協会は、境界確認のプロ集団
として社会に貢献しております。**

社団法人 公共嘱託登記手続は専門家へ
 **札幌公共嘱託登記土地家屋調査士協会**

〒064-0804 札幌市中央区南4条西6丁目8番地 晴ばれビル8F

TEL(011) 232-5040

FAX(011) 232-5044

e-mail:satu@koushoku.jp URL:http://www.koushoku.jp/

ホームページが リニューアルしました。

URL <http://www.si-kk.co.jp>

しるし一点と点を・道と道を繋ぐ、人の暮らしに欠く事の出来ない存在一

取扱商品

- ・境界石標各種
一般境界標から土現・支庁・市町村他
- ・木杭各種
軽く割れにくい木材を選定しております。
- ・プラスチック杭
徹底した軽量化。
使いやすさと耐久性を両立
- ・強度アップしたカールコン登場！！
・軽量コンクリート
開発局の仕様で大活躍！
- ・鋼管ポール
用途に合わせて様々な製品を
ご用意しております。
- ・その他測量資材各種



測量用製品専門メーカー

 **株式会社白石工業**

本社・工場

〒003-0029

札幌市白石区平和通15丁目北8-20

TEL 011-861-2173 FAX 011-861-2229

Email : wabmaster@si-kk.co.jp

営業所：旭川・函館・道東・北見



近時の法改正や実務の動きを踏まえた最新の内容！

Q&A

表示登記実務 マニュアル

すいせん 日本土地家屋調査士会連合会

編集 表示登記制度実務研究会

代表 西本 孔昭（日本土地家屋調査士会連合会名誉会長）

- 実際の相談事例をもとに実務上起こりやすい諸問題について、図面・書式例を掲げながら、Q&A形式により詳しく、わかりやすく解説しています。
- オンライン申請手続、地図整備、筆界特定制度、ADRなど、変革期にある不動産の表示登記制度をめぐる今日的な問題を数多く取り上げています。

加除式・B5判・全1巻・ケース付・総頁1,204頁
定価11,550円（本体11,000円）送料590円



事例式

適切・迅速な紛争解決の実務指針！

境界・私道トラブル 解決の手引

編集 境界・私道紛争事例研究会

（代表）山崎 司平（弁護士）

- 境界・私道をめぐるトラブル事例を幅広く取り上げ、詳しく解説！
- 紛争の法的な問題点を明らかにしながら、具体的な対応策・解決方法をアドバイス！

加除式・B5判・全1巻・ケース付・総頁906頁
定価11,025円（本体10,500円）送料590円

■加除式書籍は、今後発行の追録（代金別途）と併せてのご購入となります。



新日本法規出版

札幌支社
〒060-8516 札幌市中央区北1条西7丁目5番

0120-089-339 受付時間 8:30~17:00
（土・日・祝日を除く）

ホームページ <http://www.sn-hoki.co.jp>

E-mail eigyo@sn-hoki.co.jp

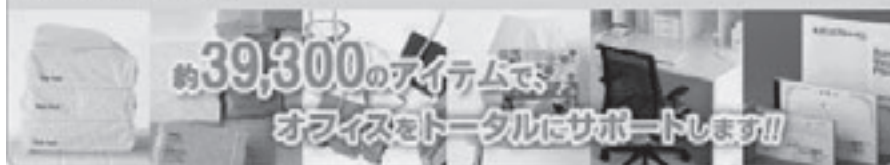
明日来るから
アスクル

確かめてみませんか？

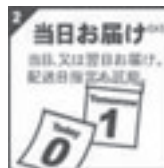
トータル
約39,300
アイテム



オフィス用品からインテリアまで
アスクルの商品



約39,300のアイテムで、
オフィスをトータルにサポートします！！



（※）一部の地域、
商品・サービスを除きます。

カタログ無料配布中

FAX送信先 0126-22-5370

会社名 <small>（店舗名または個人名）</small>	電話番号
御住所	FAX番号

株式会社 文明堂



ASKUL AGENT
アスクルエージェント

当社はアスクル加盟販売店です。

〒068-0029 岩見沢市9条西1丁目1-3

TEL 0126-22-4333 FAX 0126-22-5370

http://www.bunmeidoh.com/Affiliate/askul_top.html

最新書籍のご案内

「60万円で赤字というあなた、それではいくらから黒字か言えますか？」
事務所運営と合理的な報酬のあり方を考える一助に。

ガイドンス 土地家屋調査士報酬 **CD-ROM付**

鈴木 修・佐川祐介・吉崎英司・岩倉弘和・餅田慎治 著

A5判 定価5,460円(税込) 平成23年11月刊 ISBN978-4-8178-3964-0

●第1編 報酬の基本となる考え方

土地家屋調査士が独立開業する際の考えの基礎となる考え方を説明しています。資格とは何か、資格者としての土地家屋調査士の業務の考え方、原価計算の考え方の基本などを説明しています。また、原理が分かっても説明が不得手な方のために、お客様への対応の方法も紹介しています。

●第2編 土地家屋調査士の報酬算定

業務を依頼する側、受ける側のどちらにとっても、土地家屋調査士の報酬について理解できるように、土地家屋調査士の業務とともに報酬の沿革や算定根拠について説明しています。

●第3編 主要事件別報酬算定Q&A

主要事件別の報酬算定の根拠とその考え方及び注意点を説明しています。

●第4編 参考資料

報酬を考える上で参考になる各種統計等の資料をまとめています。

●第5編 付録「報酬関係ソフトウェア」(CD-ROM)の使い方

原価のシミュレーションや、それを踏まえた見積書や請求書・領収書を作成できるほか、事件管理も行えます。使うことによって報酬が理解できるようなツールです。

「日本土地家屋調査士会連合会会長推薦！」

日調連オンライン登記推進室メンバーを中心とした有志によるQ&A集。

Q&A 表示登記オンライン申請の実務

表示登記オンライン申請実務研究会 編著

A5判 定価3,570円(税込) 平成23年11月刊 ISBN978-4-8178-3959-6

- 表示登記オンライン申請を利用する際の疑問点、留意点等をまとめたQ&A集です。
- 画像を参照しながらわかりやすく解説しています。
- 幅広いレベルの方にとって有用な実務解説書です。
- Q&Aとは別に、申請用総合ソフトの便利な利用方法等をワンポイントとして収録しています。

正確な添付情報作成が、将来の紛争予防に繋がる。

表示登記添付情報作成の実務

地積測量図・調査報告情報

國吉正和 監修 内野篤 著

B5判 定価2,940円(税込) 平成23年10月刊(予定) ISBN978-4-8178-3956-5

- 「土地家屋調査士による土地家屋調査士のための」表示登記添付情報作成実務に関する解説書です。
- 業務の流れを、「資料収集～現地調査～立会～筆界の特定」といった実作業に沿って、簡潔かつ具体的に解説しています。
- 具体的な測量図面(2色刷)を掲げて、地積測量図作成について解説しています。
- 調査報告情報の記載方法についても、実書面上でわかりやすく解説しています。
- 震災後の実務についての通達・留意点等に関しても言及しています。

実務に即した文例で、間違いやすいポイントがすぐ分かる。

これだけは知っておきたい 公用文の書き方・用字用語例集

渡辺秀喜 著

B5判 定価2,415円(税込) 平成23年10月刊 ISBN978-4-8178-3958-9

- 法令の改正や通達等の起案を担当してきた著者の経験から生まれた一冊です。
- 実務に即した文例で、読みやすい文書を作るポイントが、よく分かります。
- 用字用語例集(類似語を含む)は、約7500語を掲載しています。
- 項目が細分化されているので、知りたい・間違いやすいポイントをすぐ見つけることができます。
- 巻末資料として、外来語・外国語の取扱い用例集、改訂常用漢字表も掲載しています。



日本加除出版

〒171-8516 東京都豊島区南長崎3丁目16番6号 詳しい情報は当社ホームページで！
営業部 TEL(03)3953-5642 FAX(03)3953-2061 <http://www.kajo.co.jp/>

日本土地家屋調査士会連合会共済会取扱

損害保険ご紹介

数々の危険からあなたをお守りしたい
桐栄サービスの願いです

職業賠償責任保険

会員または補助者が業務遂行にあたり法律上の賠償責任を負い、損害賠償金を支払わなくてはならないときに役立ちます。

団体所得補償保険

保険期間中に病気・ケガによって就業不能となった場合、1か月につき補償額をお支払いする制度です。(最長1年間)

団体傷害疾病保険

保険期間中、国内外を問わず
1) 日常生活におけるさまざまな事故によるケガを補償します。
2) 病気による入院を日帰り入院より補償します。

測量機器総合保険

会員が所有し管理する測量機器について業務使用中、携行中、保管中等の偶然的事故を補償します。

集団扱自動車保険

会員皆様の自動車はもとより補助者の方のマイカーも加入できます。

損害保険代理店 **有限会社 桐栄サービス**

〒101-0061 東京都千代田区三崎町1-2-10 土地家屋調査士会館6階

TEL : 03-5282-5166

FAX : 03-5282-5167

上記のものは各種保険の概要をご説明したものです。詳細は弊社までお問合わせをお願い致します。



サーボトータルステーション

最新モデル

ビデオ・サーボトータルステーション新発売

Trimble S8 ^{ビジョン} VISION

新たな測定の可能性へ歩みだします。



レンズで視準している視野をリアルタイムに表示パネル上に映し出します。

画面上に映し出された任意のポイントをタップするだけでその位置に高速自動旋回

マニュアルトータルステーション

最新モデル

Trimble M3 DR2 軽量4.2kg

Trimble M3 DR5 軽量3.8kg



軽量/コンパクト

新技術と新機能

操作性の追求

統一させたインターフェイス

サーボトータルステーション

Trimble S6 Robotic/Autolock

オートロック(自動視準/自動追尾統合システム)



最新モデル

S6の新しいスタイル。
オートフォーカス登場

サーボモーター機構とアクティブ測距方式を採用。対象物までの距離を自動で測り、その距離に従って素早くピントを自動制御するシステム

最新モデル

GNSS時代に適合Trimble Rシリーズ

一体型受信機

Trimble R8 GNSS / R6

分離型受信機

Trimble R7 GNSS / R5



株式会社ニコン・トリンプル
サーベイ営業部
〒144-0035
東京都大田区南蒲田2-16-2
テクノポート三井生命ビル
電話(代) 03-5710-2596

お問い合わせ・ご用命

株式会社 旭川システムサービス 株式会社 アンナカ北海道販売
〒078-8217 〒065-0008
旭川市7条通19丁目左8号 札幌市東区北八条東八丁目2番1号八条ビル5階
電話(代)0166-33-3900 電話(代)011-733-3577