

公図とは

現代では、不動産売買や登記あるいは建築計画や資金融資を受ける際などに、その土地の形状や隣地との位置関係を知るための法的な根拠として、公図*や地籍測量図が求められる。*公図も地籍図の一種

正確なものと思われがちな公図、実は明治初期に遡る稚拙な測量図を原型としていることはあまり知られていない。

今回は、公図の成り立ちおよび土地の管理と所有の歴史を振り返る。

土地測量 - 公図の歴史**

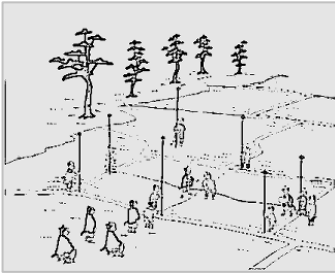


図1 太閤検地の様子

645◆田図 大化の改新では、唐の均田制を模した「班田収受の法」が導入された。国有地である田の分配は「田図」によって管理した。

1582◆検地帳 日本初の全国規模の統一的土地調査は、豊臣秀吉が覇権後に行った太閤検地と言われる。農民の田畑一つ一つの広さを測り、その所在や面積、等級や石高等を「検地帳」に登録し、石高に応じた年貢徴収に利用した。

“一筆の土地”は、徳川吉宗が1726年に行った享保検地で、一つの土地の情報を一行で記したことに由来するという説がある。

1872~81 M6~14◆野取絵図・字限図・村限図 廃藩置県を経て、土地所有や土地売買の自由が認められるようになった明治期は、土地の近代的所有権が確立した時代と言える。明治6年の地租改正法では土地税制が石高に応じた物納から一定額の金納制へと移行し、すべての土地が官有地と民有地に分けられ、民有地の所有権が整備された。政府は争いを避けるため、民有地の所有権を主張する者(農民)に測量(地押丈量)を行わせ、その結果を政府が追承認するという画期的かつ大胆な手続きが取られた。承認された土地には一筆毎に地番を付した地券が発行された。

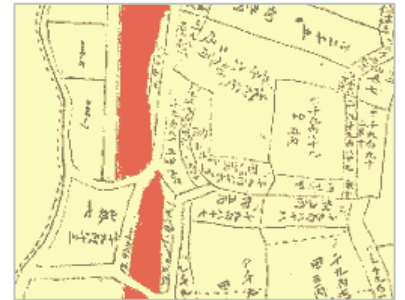


図2 字限図の例(1)

1885~89 M17~22◆地押調査図(⇒公図) 明治17年には、各役場が土地台帳を課税台帳として管理するため、前述の野取絵図を基に「地押調査図」が整備された。明治22年の地券制度廃止、土地台帳規則制定を経て、正式な土地台帳付属地図が完成した。これが公図の原型である。精度は低く、実測されたものは極わずかであり、歩測や目測に頼ったものが多かったが、正本を税務署に、副本を市町村役場に保管するに至り、ついには「公図」として機能するようになる。



図3 字限図の例(2)

公図の多くは、美濃紙に描かれ、里道:青、水路:赤、田:黄、畔:緑などに着色されていることがあり、現在でも道路を青地、水路を赤地と呼ぶことがある。

1951~ S26◆地籍調査図 昭和に引き継がれた公図は、土地台帳法の施行(昭和22年)によって、土地の課税管理が国から各自治体へ移行したのに伴い、税務署から各法務局に移管された。これを境に、「公図」は課税のための地図から土地の境界を確認するための法的根拠をなす地図へとその存在意味を変えていく。

政府は、公図の不確実性を是正するため、国土調査法(昭和26年)を制定し、各自治体に高精度な地籍調査図(地籍測量図)の整備、登記簿への反映等を定めた。現在では土地の表示登記などには、「地積測量図」の添付が義務付けられており、土地売買にあたっては公図のみを信頼するべきでないのは、もはや常識と言われている。



図4 上図の地籍調査後

1960 S35◆不動産登記法17条地図 昭和35年、土地台帳制度廃止を盛り込んだ改正不動産登記法により、登記簿と土地台帳が一元化され、台帳付図である「公図」の存在意義は失われた。公図の替わりとして、国家基準点を利用した高精度で現状復帰能力のある地図(17条地図)と建物所在図を登記所に備えるよう定めた。

しかし制定後40年を経ても、わずかに2000枚弱が作成されたに過ぎず、現在では不動産登記法17条地図に準ずるものとして、地積測量図・土地所在図(185万枚)、公図(250万)も規定され、利用されている。

参考文献 & Web

- 高知県土地対策課「国土の調査」<http://www.pref.kochi.jp/~tochitai/index.htm> 図2引用
- 不動産総合マネジメントネットワーク コラム <http://nsk-network.co.jp/column.htm> の登記・測量情報
- 地積調査のページ http://tochi.mlit.go.jp/home/c_frame.htm 図1, 3-4引用