

境 界 確 定

第1 概要について

申出に基づいて行う境界確定は、一般的に「境界確認」といわれている。ここでは、申出地と申出地に隣接する法定外公共物の境界確認に係る事務処理を、適正かつ円滑に進めるための取り扱いについて定めるものとする。

第2 境界確認について

国土調査法に基づく地籍調査が完了している地域にあっては、長狭物処理されていないことが確認できれば、不動産登記法第14条地図に基づいて、また、その他の地域にあっては、土地台帳附属地図(分間図)に基づいて、境界確認を行うものとする。

第3 事務処理について

1 境界確認協議の申出

(1) 申出者

原則として土地所有者とする。ただし、次の各号に該当する場合は、それぞれ当該各号の定めるところによる。

法人が土地所有者の場合は、代表者又はその委任を受けた者とする。ただし、法人が解散又は倒産した場合は、清算人又は管財人とする。

共有地の場合は、原則として共有者全員とする。ただし、共有者の委任を受けて、1名で申し出ることができる。

土地所有者が死亡している場合は、原則として相続人全員とし、申出書に相続関係説明図及びこれを証する戸籍謄本等を添付すること。ただし、相続人の委任を受けて、1名で申し出ることができる。

未成年者の場合は、法定代理人(親権者又は後見人)とし、申出書には法定代理人であることを証する書面を添付し、土地所有者署名のうえ法定代理人が併記押印して申し出るものとする。

特例

ア 公共事業施行のため境界確認を必要とする場合は、土地所有者の委任を受けて、国又は地方公共団体若しくは土地改良区(以下「公共団体」という。)が申し出ることができる。

イ 開発行為、宅地造成等のための占用許可又は用途廃止を目的として境界確認を必要とする場合で、土地所有者が多数の場合は、土地所有者の委任を受けて、その施行者が申し出ることができる。

ウ 土地所有者の住所が、遠隔地又はその他特別な理由により境界確認申出に支障ある場合は、土地所有者の委任を受けた者が土地所有者に代わって申し出ることができる。

エ 道路・水路等の改修工事等を施工するにあたって、法定外公共物の境界を確認する必要があるときには、土地所有者の委任を受けて、工事を施工する自治会、土地改良区等の長が申し出ることができる。

(2) 申出者の印は、個人にあっては認印で差し支えない。

2 申出書の受付

境界確認協議の申出者は、境界確認協議申出書(以下「申出書」という。)(第12号様式)を市長に提出すること。市長は、境界確認協議の申出理由を確認のうえ、境界確認を実施することが適当である

と認めるときには、境界確認台帳に記載するものとする。

ただし、次に掲げる土地については、境界確認を実施することは適当でないので留意すること。

- (1) 土地区画整理法、土地改良法等の事業により、換地を伴う土地
- (2) 申出地が係争中である土地

3 申出書類及び留意事項

- (1) 境界確認協議申出書（第 12 号様式）
- (2) 添付書類

土地登記簿謄本

申出地の土地登記簿謄本は、申出日の 3 ヶ月以内に交付を受けたものであること。

委任状

申出者が申出地の所有者から委任を受けた者であるとき、添付すること。

相続関係説明図及び戸籍謄本

相続登記が未済の場合等で、土地登記簿謄本では申出地の所有権が確認できないときに、添付すること。

隣接者一覧表

法定外公共物の隣接地及び対側地の地番、所有者名を記載すること。ただし、公図の写しに記載した場合は、省略できる。

- (3) 添付図面等

位置図

不動産登記法第 14 条に規定する地図の写し又はその地図に準ずる図面の写し

なお、国土調査法に基づく地籍調査が完了している地域にあっては、閉鎖分間図も添付すること。

申出地の写真

その他

地積測量図、実測平面図、古絵図等参考資料があれば、添付すること。

- (4) 留意事項

用途廃止及び払下げに係る境界確認については、「用途廃止及び払下げについて」を参照のこと。

4 事前確認

境界確認実施有無の確認

申出地や隣接地等の境界確認実施や加工申請の有無を確認しておくこと。

分間図と法第 14 条地図との相違がないか確認しておくこと。

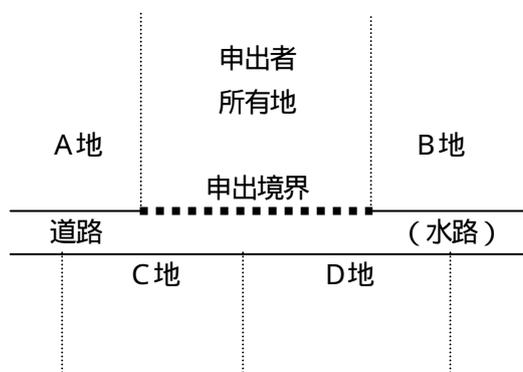
払下を目的とした境界確認でないか確認しておくこと。

5 境界立会及び確認

市長は、境界立会及び確認にあたっては、次により実施すること。

- (1) 境界確認は、申出者・対側地所有者及び隣接地所有者等の立会のもとに実施すること。

(例)



(注) 1 境界立会及び同意で、必要とする対側地所有者及び隣接地所有者は、A～D地の所有者である。

(注) 2 A～D地については、将来境界確認協議の申出がある場合に道路・水路等の合理的な幅員を確保するために、境界立会及び同意が必要

(注) 3 法定外公共物及びこれに公共用地が隣接している場合において、その合計幅員が4mを超えている場合には、対側する民地(C,D)の立会いは担当職員の判断により省略することができる。

- (2) 現地調査の日時を決定し、他の立会人に対しては申出者に立会依頼をさせること。
- (3) 現地においては、申出者に十分意見を述べさせ、その主張する根拠を明らかにさせるようにし、付近の地形や前後の見通し、従前からある境界杭、付近の境界確認図、不動産登記法第14条に規定する地図又はその地図に準ずる図面の写し、土地登記簿謄本、地積測量図、古絵図、立会人の意見等を斟酌して、公正な境界を設定すること。
- (4) (境界線の決定は、あくまでも対等の立場においてなされるものであること。
- (5) 協議が成立したときは、ポール、スタッフ等により法定外公共物の幅員を明示し、立会者を含めて境界確認箇所の写真撮影をしておくこと。
- (6) 申請地の対側となる土地等において既に境界確認書が交わされており、かつ、境界標識が設置されているなど確認済みのポイントを特定できる状況の場合には、対側地の関係者立会および記名押印は省略することができる。
- (7) 関係者立会及び同意した境界線において、申請地の建築物や構造物が法定外公共物敷地の一部を占有している状況が明白な場合には、当該状況を十分に認識してもらうとともに、誓約書(様式第53号)の提出が境界確認書を取り交わす条件である旨の説明を行っておくこと。

6 境界確認後の処理

境界立会及び確認が終わった場合、次の事項を実施するものとする。

- (1) 立会状況写真、調査図、立会者名簿等を添付した『境界確認報告書』を作成するとともに、関係課(機能管理等)へ供覧する。
- (2) 境界確認に基づく実測平面図及び断面図を申出者に作成させ、当該実測平面図に、対側地所有者及び隣接地所有者の署名、押印を求めさせること。なお、対側地所有者及び隣接地所有者の押印は認印でもよい。ただし、対側地所有者及び隣接地所有者が防府市の場合は、署名、押印を省略できるもの

とする。

また、対側地及び隣接地が共有地である場合の同意は、原則として、持分の過半数の者とし、併せてこの内に当該土地に係る固定資産税納税者、現に占有している者及び現地管理者の同意が必要である。しかしながら、特にやむを得ない事情により、持分の過半数の者の同意を得ることが困難である場合には、法定相続人の一人であり、かつ、固定資産税納税者であれば同意できるものとする。

(3) (2)に掲げる申出者の署名、実印による押印がなされた境界確認書(第 13 号様式)及び実測平面図の提出があった場合、法定外公共物の幅員等を確認したうえ、境界確認書を取り交わすこと。

なお、申出地が共有地等の場合、境界確認書には所有権を有する者全員の署名、実印による押印を必要とする。

(4) (3)において境界確認書及び実測平面図を 2 部、印鑑証明書を 1 部提出させること。

なお、提出する印鑑証明書については発行後 3 ヶ月以内のもの写しでよい。

(5) 座標管理による実測平面図を提出する場合においては、引照点の位置とその座標値を記載させること。

(6) 申出地の建築物や構造物が、法定外公共物敷地を部分的に無断占有(取り込み)している場合には、誓約書(第 53 号様式)を提出させること。

(7) 確認書の内容点検において注意すべき事項として、現地確認と同一の内容で図面が作成されていること。幅員の方向や位置が異なるものについては訂正を求めること。(平成 20 年 2 月 4 日開催の行政書士及び土地家屋調査士との協議会にて了解済み)

7 境界確認箇所を管理図面に記載すること。

8 境界確認が不調となった場合の処理

境界確認が不調に終わった場合は、境界確認台帳にその旨整理しておくものとする。

9 地籍調査が完了している区域で、立会の同意が得られない場合の処理について

申出(地)者

ア 地籍調査のペンキあり 地籍図及び地籍調査自体が誤りの可能性が高いので、地籍調査室での確認かつ調整が必要。

イ 地籍調査のペンキなし 再測量

隣接(地)者

ア 地籍調査のペンキあり アに同じ。

イ 地籍調査のペンキなし 再測量及び申出地の側の折点の手前約 50 cm ぐらいまでしか確認をしない。

対側(地)者

ア 地籍調査のペンキあり 片側確認

イ 地籍調査のペンキなし 再調査

対側地と法定外公共物との境界については、将来の予定線という意味で確認しておくにすぎないので、所属長の判断により「片側確認」も可能であるが、一般に、対側土地所有者が同意しないのは、法定外公共物の幅員に異存がある場合が多く、片側確認をしてしまうことによりその後の協議の幅を狭めることとなるため、極力対側土地所有者の同意を得よう指導すること。

各区域における取り扱いについて

地籍図区域

現地での信頼性としては、地籍調査のペンキ、地籍図の順とする。

地籍調査実施済みの箇所における境界の確定は、地籍図の誤差の範囲内（幅員誤差は概ね 20cm）で可能と思われる。

分間図区域

分間図上の道・水路の幅や折れ点は、現況は大なり小なり変化しているが、基本的な考え方は次のとおりとする。

ア 登記所の許容範囲内で現況を加味する。

イ 道路の幅員は、概ね 100 cm、水路の幅員は、概ね 70 cmを必要とする。

ウ 道路が隣接者において拡幅されていても、そのうち概ね 100 cmを道路とする。また、地権者が拡幅部分も道路として取り扱うことを希望しても、拡幅部分は法定外公共物とせず、個人名義の土地として処理する。

エ 道・水路が現況では消滅していても、分間図上の幅員は、確保する。

地籍調査未実施のなかの山地番区域（譲与契約未締結）

山地番内の道・水路は、公図がないため国有財産の譲与申請を行っていない。これまで、県土木においては次の点に留意し境界確認を行っていたのでその内容を記述しておく。

ア 現況の道・水路が、地籍図・分間図に表示されているものと構造的につながる。または、つながっていたこと。

イ 現況の道・水路を、隣接地権者が地籍図、分間図に表示されている箇所まで公共のものと認めること。言い換えれば、山林内に道・水路が飛び地の形で存在することは常識的には認めがたい。

ウ 山林絵図は、重要な参考資料ではあるが、必ずしもそれにこだわらない。山林絵図の道・水路を民地として取り扱うケースはかなりある。逆に、山林絵図に記載されていない道・水路は、現実には公共性がなく、地権者が個人的に利用しているケースが多い。いずれにしても、地権者をはじめとする地元との協議によって、法定外公共物か否かの判断をするほかない。

第4 用途廃止・払下を伴う境界確認について

1 趣旨

通常の境界確認における“対側地の境界”は、見込みの境界として取り扱われるものであるが、用途廃止後に払い下げを目的とした境界確認においては、下記の理由から確定する必要があるため、別に取り扱いを定めることとする。なお、この取り扱いの内容については平成 20 年 2 月 4 日に実施した、行政書士及び土地家屋調査士との協議会の結果によるものである。

2 対側地の境界を確定する必要性

ア 払下げする財産の面積を確定する必要がある。

イ 払下げ後に対側地において境界確認がされ、確認結果として面積が登記面積以下であった場合に“見込みの境界”が原因と指摘されることも想定される。

ウ 法定外公共物という空間を介した申請地と対側地の関係が、払下げ後には民々境界となる。

3 対側地の申出と確認書の取り扱い方法

ア 申請地と対側地などの関係土地について、その所有者が同一人物の場合は申出書及び境界確認書に関係する土地を記載し、境界を確定することとする。

イ 申請地と対側地など関係する土地の所有者が同一人物ではない場合には、“払下げ対象区域に隣接する全ての土地と法定外公共物との境界は確定された”こと、及びこのことに関係者として同意していることが境界確認書に明記されていること。

（原因者負担の原則から、払下げを要しない第三者に対して境界確認行為を求めることや、実印で

の押印や印鑑登録証明書の提出を求めることは、混乱を招く恐れがあるため。なお、記載表現は規定しないが、『確定』の表現がされていることが必要である。)