

大規模地図混乱の解消に向けた 国土調査法指定制度の活用について

小笠原 祐子¹・辻 芳実²

¹近畿地方整備局 用地部 用地企画課 (〒540-8586大阪府大阪市中央区大手前1-5-44)

²近畿地方整備局 京都国道事務所 用地第二課 (〒600-8234 京都市下京区西洞院通塩小路下る南不動堂町808)

用地買収対象地が大規模な範囲で公図と現地が大きく異なる地図混乱地域においては、土地所有者及び関係者等が現地で立会し、土地の配置を確定して地図訂正を行う通常的手法では、かなりの時間と費用を要する事に加え、過去からの境界争いにより不調となる可能性が濃厚である。

兵庫国道事務所では国道176号名塩道路で実施した測量調査を国土調査法第19条第5項の規定の申請を行うことで、国土調査の成果と同一の効果を得ることにより、円滑な地図の整備を行い、用地買収を進めようとしている。本事例による効果や手続きを進める上での留意点等を述べる。

キーワード 国土調査法第19条第5項, 地図混乱地, 地元説明会

1. 国道176号名塩道路の概要

国道176号は、京都府宮津市から阪神北部地域を経由して大阪府大阪市に至る延長178.3kmの主要幹線道路である。このうち名塩道路は、発展の著しい阪神北部地域と阪神都市圏を結ぶ役割を担っている、西宮市山口町から宝塚市栄町までの区間について、現道の拡幅を主体として計画された延長10.6kmの道路である。

この区間の現状は、カーブが多く、道路幅が狭い上、2車線道路に1日当たり約2万台の交通量があるため、朝夕に交通渋滞が生じており、さらに、異常気象時には通行規制が行われる区間も存在している。

名塩道路は、このような状況を背景に、交通渋滞の解消及び交通の安全確保などを目的として、昭和60年度に事業化したものであり、地域の発展に大きく寄与するものと期待されている。

2009年3月までに沿道の開発計画等と調整を図りながら、約5.5km(暫定2車線改良済みを含む)を供用している。

国土調査法指定制度を活用した本案件は名塩道路1工区にあり、2015年7月の供用を目指し買収を進めており、進捗率は99%となっている。



図-1 名塩道路の位置図



図-2 名塩道路1工区

2. 国土調査法第19条第5項指定制度とは

国土調査法第19条第5項（以下、「19条5項」という。）では、土地に関する様々な測量・調査の成果について、その精度・正確さが国土調査と同等以上の場合に、当該成果を国土交通大臣等が指定することにより国土調査の成果と同様に扱うことができるとしており、これを「19条5項指定」と呼んでいる。

19条5項指定により、測量の基準や測量上の誤差の限度等について一定の条件を満たしていることが確認されるため、当該測量調査が極めて正確であることが公証され、信頼性が高くなることが予想される。

また、この指定を受けた地図は、国土調査法第20条第1項の規定により登記所に送付され、不動産登記規則（平成17年法務省令第18号）第10条第5項の規定に基づき、不動産登記法（2004年法律第123号）第14条第1項地図として備え付けられ、測量成果である図面が公的に管理されることが期待される。

3. 国土調査法第19条5項指定までの流れ

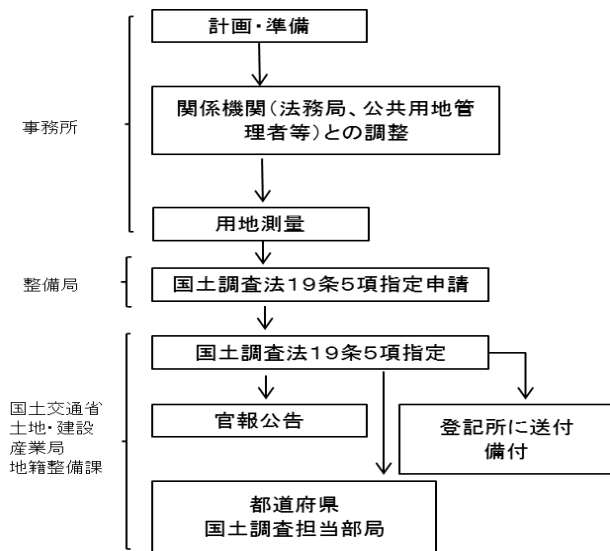


図-3 指定までの流れ図

4. 地籍整備の推進に関する実施要領について

近畿地方は地図混乱箇所が多数存在しており、日本全国の中でも地籍整備率が低い府県が多いことから（2014年3月末時点の全国平均は51%、整備率20%未満は11府県で、うち5府県が近畿。）、境界確定に時間を要し、用地を取得するまでに時間がかかっているのが現状である。

近畿地方整備局管内では2012年9月に用地部長よ

り通知があり、用地測量等業務発注前に管轄登記所等の登記官に対して、用地測量の時期及び範囲等に関する情報提供を行い、境界立会完了後、筆界確定状況に関する情報提供を行ったうえで、地図として備え付けることの適否を相談することになった。

5. 地図混乱地について

兵庫県西宮市名塩2丁目地先の用地測量等業務を発注する際に、事前に中国自動車道の名塩サービスエリア周辺が広域に渡って現地と公図が不整合であり、多くの地権者の同意が必要となることが予想され、地図訂正での対処が困難な状態と判明していたので、西宮法務局と調整して、指定申請手続きを進めることとした。

6. 指定申請手続きの作業について

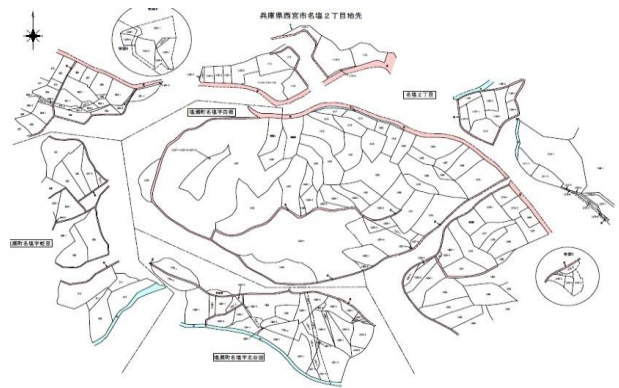


図-4 名塩2丁目地先の公図

用地測量等業務を進め、申請書の作成については下記の作業を行った。

- (1) 土地調査
 - a) 法務局調査
 - ①公図（旧公図・マイラー公図・現在公図）
 - ②地積測量図
 - ③土地の登記記録（旧土地台帳・閉鎖謄本・登記事項証明書）
 - b) 土地遍歴履歴確認
 - ①公図による地番の抜粋を行い、土地の登記簿調査
 - ②市管理の地番参考図との比較
 - ③旧公図・旧土地台帳より土地の遍歴履歴の確認
 - c) 問題点の抜粋と関係機関との協議・調整

訂正する範囲の確定並びに二重地番・メガネ土地等の問題があり、関係機関との事前協議が整わなければ調査対象から外す必要があったが、今回の業務においては整理することが出来た。

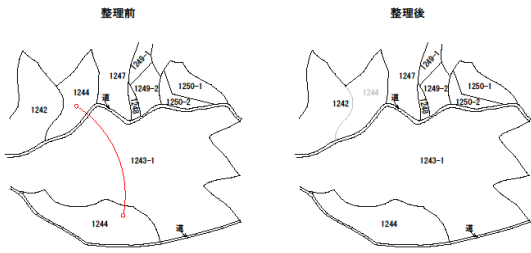


図-5 公図訂正の前後

①法務局登記官との調整 (処理方法の確認)

小字による公図整備がされていることが多く、隣り合わせの公図界が里道で区切られている場合には両公図に里道が表示されている場合が多く、その整理方法をしっかり確認しないと里道のみが公図に残ることとなる。

今回の業務においては、両側確定する事により隣接公図の里道表示も消す処理を行った。

②公共用地管理者との調査・確認

里道・水路の管理者の特定をしなければならないことから、まずは、国・市にて管理区域の確認を行う(法定外譲与等の図面から確認)こととし、譲与対象外となれば国所管となる。

(2) 公共用地境界確定

a) 西宮市土木調査課

市道と里道の境界確定を行う。過去の確定済箇所についても世界測地系処理するため、再確定を行うことで対応した。また、指定範囲外周の里道も両側確定することになった。

19条5項申請に伴う境界確定のため土地所有者ではなく兵庫国道事務所長が申請を行った。

土地所有者との境界立会前に、西宮市主張の管理境界線の確認・指示があり、境界立会当日も同席した。決定した境界については、西宮市のプレート・金属釘の設置の指示があった。

協定書の作成にあたっては、市道・里道の管理者として19条5項に基づく文案を表記する事の上承を受け作成を行い、同意書を図面に添付し、関係人の署名・押印して提出した。

b) 兵庫県西宮土木事務所

里道・水路が中国自動車の高速道路敷地と名塩サービスエリア用地に存在し、譲与対象外となる。但し、今回は高速道路内の敷地は未整理地のため、管理者は兵庫県と判明した。

19条5項申請に伴い、兵庫国道事務所長(土地所有者代理人)で申請を行ったが、申請者は土地所有者であるとの見解で、土地所有者と兵庫国道事務所長(土地所有者代理人)の連名で行った。

また、境界立会は土地所有者と土木事務所担当者で行い、兵庫国道事務所担当者も同席した。

里道・水路管理者として19条5項に基づく文案を表記する事の上承を受け、協定書を3部(西宮土木事務所・土地所有者・兵庫国道事務所)作成した。協定書は図面に表記し、関係人の署名・押印して提出した。

c) 近畿財務局神戸財務事務所

今回の業務においては、譲与対象外の里道が存在していたことから、当該里道は国(財務省)所管とし、財務事務所に対して19条5項の説明を行った。里道に接する現地の土地所有者の確定申請に伴い、当初兵庫国道事務所長が申請を行ったが、近畿財務局から申請者は現況の土地所有者であるとの指摘を受け、代表土地所有者・兵庫国道事務所長の連名で申請を行うこととし各土地所有者から代表土地所有者への委任状を提出して受理された。

各所有者ごとの協定書の作成の指示を受け、財務事務所の指定した協定書を添付して、関係人の署名・押印を終え提出し、里道管理者として19条5項に基づく文案を表記する事の上承を受けた。

(3) 地元説明会

用地測量等業務と19条5項指定申請について各土地所有者・隣接者の方に理解を得るため3度地元説明会を開催した。対象者は約30名であった。

a) 第1回(事前説明会)

現地踏査・測量するにあたり、地元地権者等への業務内容の周知徹底を考慮し、地元説明会を開催した。歩道計画・19条5項申請・測量調査の内容・今後の予定等の説明を行った。説明にあたっては、14条地図が備え付けられるメリットだけでなく、申請手続きに伴い境界確定をおこなうことで、現在の公簿面積が実測面積に地積更正されることにより、土地は面積増となった場合は固定資産税が増額となるデメリットの部分も説明した。また、欠席者については質疑対応した内容を取りまとめた資料を郵送したり、電話連絡を行い、現地立入についての確認を行い、了承を得た。

b) 第2回(測量結果報告会)

境界立会・境界測量の成果図面の確認及び今後の公共用地確定図・指定申請調査簿等の押印会に向けた説明を行い、地権者の疑問等を解消できるようにした。

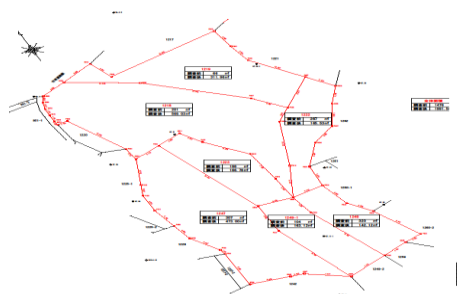


図-6 境界測量の成果図面

c)第3回(合同押印会)

指定申請調査簿・筆界確認書・公共用地確定図等の署名・押印をスムーズに行ってもらえる様押印場所を図面毎に設置し、地権者毎の押印チェックシートを作成して対応した。



写真-1 合同調印会の様子

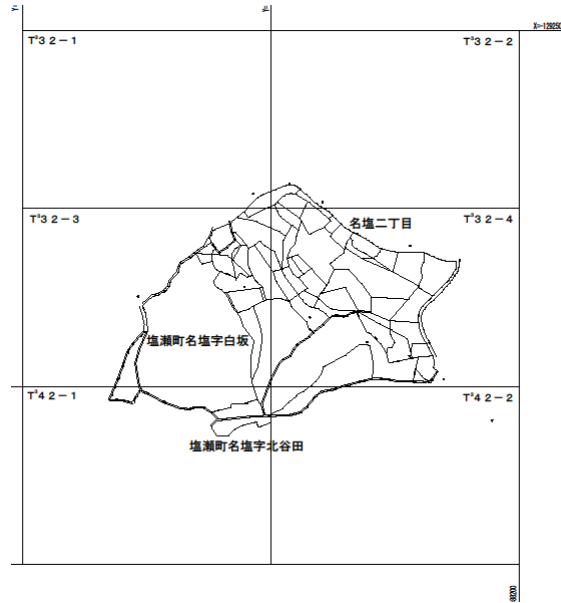


図-7 14条地図

7. 指定申請書類について

指定申請書作成において下記の書類をそれぞれ作成した。

(1) 近畿地方整備局・本省への申請書類

- ①指定申請書
- ②総括表
- ③位置図
- ④地図一覧図
- ⑤登記所送付用地図
- ⑥指定申請調査簿

(2) 指定申請完了後の西宮法務局への提出書類

指定申請書にて成果は提出しているが、西宮法務局の登記官との協議にて下記の書類の提出依頼があった。

- ①画地データ(S I M Aデータ)
- ②14条地図(マイラー)
- ③地図一覧図
- ④用地実測図原図・用地平面図

(3) 指定申請調査対象者へ成果発送

指定申請処理が完了し、西宮法務局の手続き終了後において地権者に下記の書類の送付を行う予定としている。

- ①登記事項証明書
- ②法務局備付公図(14条地図)
- ③用地境界図(個人説明用用地図)

8. 最後に

用地測量の成果を活用した地籍整備の推進については近畿地方整備局管内では2013年度より全ての測量業務において、測量成果を地籍整備に活用することとし、業務発注前に、法務局登記官と測量成果を登記所備付の地図とするかどうか相談して、地籍整備の推進を図っていくということであったが、関係機関との調整に時間を要し、なかなか進めていくことができなかったのが現状で、本件が近畿地方整備局管内において初めての19条5項指定申請となった。そのため、地権者や関係機関の理解を頂き了承を得るにあたっての事前説明には工夫を要したが、最終的には全地権者からの了承を得ることができ、無事19条5項申請に至った。

謝辞:

今回19条5項指定申請で業務を進めることができたのも、地権者の方々、地元の方、法務局、公共用地管理者等の御理解と御協力のたまもので有り、厚く感謝します。

また、今後それぞれの地域で、ますます地籍整備の推進が図られることを願うものであります。

参考文献

- 1) 国土交通省土地・建設産業局地積整備課：国土調査法第19条5項指定制度のご案内

小笠原 祐子(旧所属近畿地方整備局兵庫国道事務所用地課)
辻 芳実(旧所属近畿地方整備局兵庫国道事務所用地課)