

淀川左岸線延伸部事業における権利者特定について

大橋 幸一郎¹・中村 佳正²

¹近畿地方整備局 浪速国道事務所 計画課 (〒573-0094 大阪府枚方市南中振3丁目2番3号)

²近畿地方整備局 浪速国道事務所 (〒573-0094 大阪府枚方市南中振3丁目2番3号)

「淀川左岸線延伸部」は、大半が大深度地下空間を活用した地下トンネル構造で計画しており、用地買収がほぼ不要な事業である。

しかし、大深度地下使用の認可にあたって、事業区域の地下構造物や井戸等の有無を調査し、必要に応じて補償を行うことが要件とされており、まずはその権利者を特定し、調査を行う必要がある。

しかし、今回の事業予定地は大阪市内の市街地であり、多くの権利者がいることから、その取りまとめに相当の労力が必要であることは明らかであった。

今回は、我々が行った省力化について発表するものである。

キーワード 業務改善 権利者特定 大深度地下 不動産登記 電子データ

1. はじめに

「一般国道1号 淀川左岸線延伸部」は、門真市大字葎島から大阪市北区豊崎を結ぶ延長8.7kmの自動車専用道路(道路規格:第2種第2級,車線数:4車線,設計速度:60km/h)であり、政府の都市再生プロジェクトとして位置づけられた「大阪圏の新たな環状道路(大阪都市再生環状道路)」の一部を構成する道路である。(図1)

第二京阪道路と接続することにより、大阪ベイエリア(阪神港・夢洲・咲洲地区)と名神高速道路などの主要な高速道路を結び、物流の効率化や周辺地域との連絡強化による大阪・関西の経済活性化、競争力強化、災害時の避難・救援活動を支える重要な路線である。



図1 事業位置図

国土交通省は、平成29年度に阪神高速道路株式会社、西日本高速道路株式会社とともに事業化している。

今回の事業予定地は大阪市内の市街地であり、大半が大深度地下空間を活用した地下トンネル構造を採用している。

2. 大深度地下使用の公共使用に関する背景・経緯

一般的に、大都市地域において社会資本を整備するには、土地利用の高度化・複雑化等から、地権者との権利調整に要する時間が長期化する傾向にある。また、道路等の公共用地の地下については、地下鉄、上下水道、電気、通信、ガス等社会資本が既に多く設置され、比較的浅い地下の利用は輻輳している。

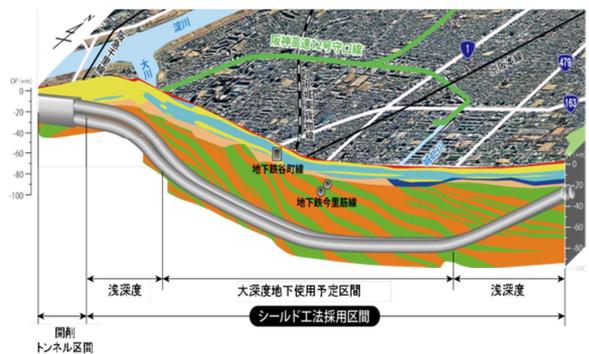


図2 地下空間のイメージ

(図 2)

一方で、建築物の地下室や基礎杭設置のための地下利用は一定深度までにとどまっていることから、「土地所有者等による通常の利用が行われていない空間」である大深度地下空間を円滑に利用するため、「大深度地下の公共的使用に関する特別措置法」(以下「大深度法」という)が、平成 13 年 4 月 1 日から施行されている。(図 3)

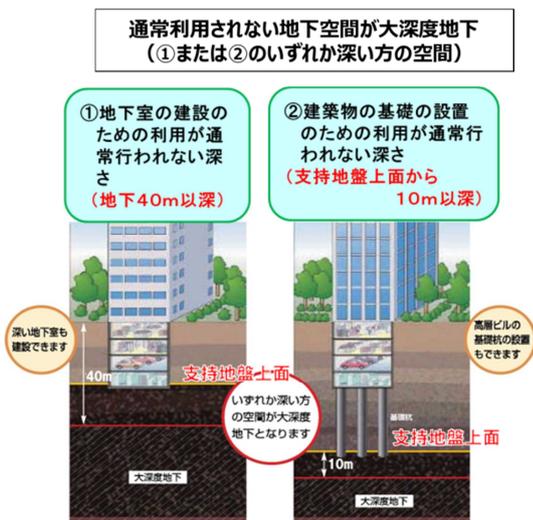


図 3 大深度地下空間

3. 大深度地下使用事業の進め方

一般的に道路事業を進めるにあたって、予備設計後に用地幅杭を設置し、用地買収を行ったうえで、工事を行うことになる。当該事業では大深度地下空間を使用するため、用地買収が発生しないが、大深度地下の使用権を設定するため、

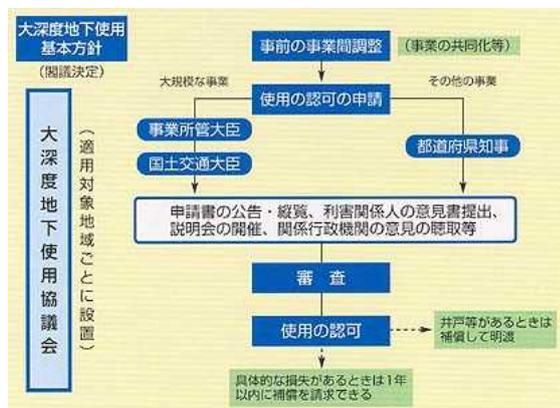


図 4 大深度法に基づく使用認可申請の流れ

大深度法に基づく使用認可申請を実施することになる。(図 4)

その要件の一つとして、事業者は事業区域の地下構造物や井戸等の有無を調査し、該当物件があるときは、大深度法に規定される事項を記載した調書を作成する必要がある。

なお、補償の必要性がある場合には、使用権の設定後に、補償を必要と考える土地所有者等からの請求を待つて補償を行うことになる。

4. 我々が直面した課題

大深度法に基づく使用認可申請にあたって、事業区域の地下構造物や井戸等の有無を調査することになるが、該当箇所に係る土地及び建物の権利者を特定し、所在を確認することが調査の第一歩となる。

権利者の特定にあたって、該当箇所にて国土調査法に基づく地籍調査が完了していれば、我々が必要としている権利者情報と地図情報は整理・作成されていることになるが、今回対象となる大阪市内では、国土調査法に基づく地籍調査はほとんどされていない。

その背景には、土地の細分化、複雑な権利関係、多くの所有権等の異動など、地積調査に期間と労力が必要な都市部特有の問題だけでなく、そもそも震災復興による土地区画整理事業が行われ、権利者も地図もそれなりに整理されているという実体がある。

そのため、権利者を特定するには、法務局から不動産の登記事項証明書等を入手し、登記名義人または表題部から不動産(土地、建物)の物理的状況(所在、地番、地目、地積等)及び権利関係などの情報を確認するとともに、航空測量図を活用し、公図と地図を調整する必要が出てきた。

しかし、そもそも不動産登記制度は、不動産取引の安全等のための制度であり、筆毎に登記事項証明書や地図の写しの交付を請求し、紙で証明書を入手することが前提となっている。淀川左岸線延伸部事業では、結果として分かったことであるが、土地所有者約 2,500 名、約 2,000 筆、建物所有者約 2,100 名、約 2,000 戸(区分地所有建物(マンション)含む)の権利者分の証明書を入手し、それを再現していくことが必要であったため、非常に煩雑な事務を

大量に処理することが課題となった。

5. 今回実施した作業手順

権利者特定の作業に向けて、法務局と事前協議を行ったところ、法務省では、行政機関からの依頼に対して、行政共助の一環として地番区域の登記情報（CSVファイル）、地図情報（XMLファイル）の電子データ提供が可能という取組の紹介があった。

今回の作業においてポイントとなるのは、大量の権利者を網羅的に確認する必要はあったが、用地買収等で必要な、証明能力のある証明書までは求めていなかったことである。

今回はこの取組を活用し、作業を行った。

以下に、一般的な作業手順と今回行った手順を示す。基本の流れは、従前の方法と大きな違いはないが、異なる点を列記する。

① 対象の抽出

従前は、道路が通過する個別の地番を、住所から不動産登記の地番が分かるようにした地図等から抽出していたが、今回は、町名を抽出する。

② 登記情報の請求

従前は、管轄法務局に調査区域の登記情報を筆毎に請求していたが、(図5)今回は、町毎に登記情報が記載された登記情報のデータと地図情報のデータを入手する。(図6、図7)

図6の赤枠内で一筆分の情報である。

③ 地図の作成

従前は、紙の公図と航空測量図を確認しながらCAD等で一筆毎に形状を調整していたが、今回は、入手した地図データ(町単位)と航空測量図を見比べ、形状の差異を調整する。(図8)

④ 事業区域に係る権利者の把握

従前は、道路が通過する直上にある土地及び建

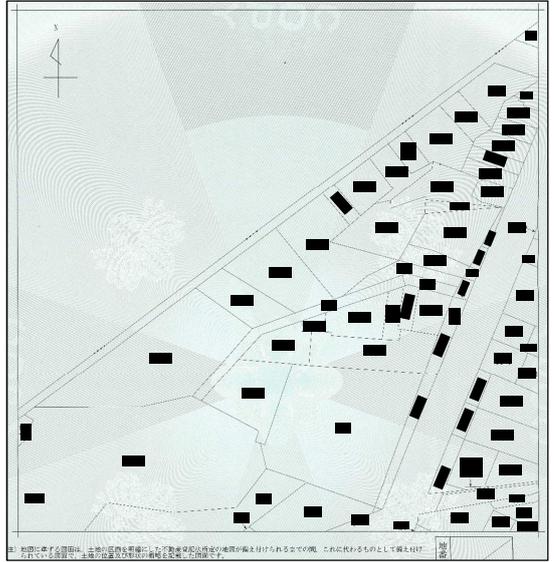


図5 登記事項証明書

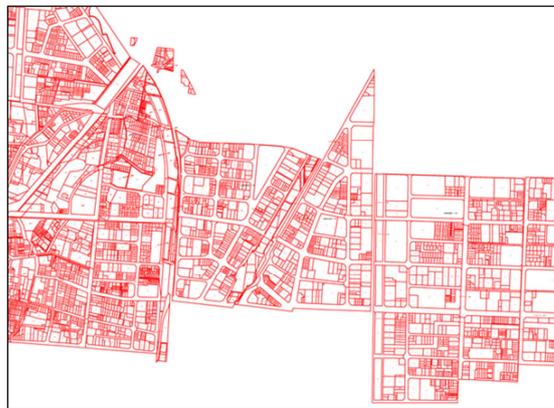


図7 地図情報の電子データ例

物の権利者について、紙の登記記録から所有権登記名義人等をリスト化していたが、今回はCSVファイルより必要な情報を選別し抽出する。

⑤ 所在の確認 (平成30年6月現在作業中)

④で抽出した情報から確認した土地及び建物

512	物件情報	土地	既存	大阪市城東区	Apr-33	1.20E+12	2.71E+16
512	所在1	大阪市城東区					
512	表示履歴1	番					
512	所有権1	大阪市城東区		株式会社	22-51	番から分筆	昭和63年12月1日
						平成27年9月30日受付	第号
513	物件情報	土地	既存	大阪市城東区	May-33	1.20E+12	2.71E+16
513	所在1	大阪市城東区					
513	表示履歴1	番					
513	所有権1	大阪市城東区			23-35	番から分筆	昭和63年12月1日
						昭和63年12月23日受付	第号
514	物件情報	土地	既存	大阪市城東区	Jun-33	1.20E+12	2.71E+16
514	所在1	大阪市城東区					
514	表示履歴1	番					
514	所有権1	大阪市鶴見区			127-56	番から分筆	平成29年5月10日
						平成29年5月31日受付	第号

図6 登記情報の電子データ例

の権利者について、住民票の写し等を該当する市役所等から入手し、生存や現在の住所を確認する。



図8 地図の調整

6. 効率化の検証

今回携わった関係者を対象にヒアリングを行った。その結果を下記に示す。

(1) 作業の効率化について

今回実施した作業と従前作業を比較し、その効率性について表にとりまとめた。(表1)

表1 今回作業と従前作業の効率性比較

	作業手順	改善率	今回	従前
①	対象の抽出	約80%減	町名を抽出する。	道路通過予定地の個別の地番をブルーマップ等から抽出
②	登記情報の請求	約80%減	町毎に登記情報が記載されたCSVデータと地図データを入手する。	管轄法務局に調査区域の登記情報を筆毎に請求
③	地図の作成	約30%減	入手した地図データをCAD上に展開し、航空測量図と形状の差異を調整する	紙の公園と航空測量図を確認しながらCAD等で一筆毎に形状を調整しながらトレース
④	事業区域に係る権利者の把握	約60%減	今回はCSVファイルより必要な情報を選別し抽出する。	道路が通過する直上にある土地及び建物の権利者について、紙の登記記録から所有権登記名義人等をリスト化
⑤	所在の確認 (平成30年6月現在作業中)	-	④で抽出した情報から確認した土地及び建物の権利者に関して、住民票の写し等を該当する市役所等から入手し、生存や現在の住所を確認する。	

※関係者からのヒアリングに基づき、筆者により算出

以上より、従前作業に比べて、全体的に大幅な作業改善が確認された。

また、法務局の担当は、「定量的に表現はできないが、大量の登記事項証明書を作成する時間が大幅に削減されたことは間違いない」と評価している。

(2) 作業品質の向上について

作業者は、「特に作業手順④で、登記簿からエクセル等への転記作業が不要であり、入手したデータの編集作業によって取りまとめることから、作業の効率化だけでなく、単純ミスの防止に大きく寄与した」と分析している。

今回実施した作業によって、従前よりも大幅な効率化・品質向上を図ることができた。

7. 結びに

少子高齢化に伴う生産年齢人口の減少や働き方のニーズの多様化など、政府をあげて働き方改善が求められている。

今回の事例は、淀川左岸線延伸部の早期開通が強く求められている中で、法改正や高度な技術など特筆した事柄もなく、法務局と調整を行い、行政同士が共助した結果であり、法務局職員、整備局職員にとって、作業効率化、ミス防止等を図ることができたものである。

当該手法は、網羅的に権利者を調査・確認するうえで効果的であり、工事施工ヤード、切り回し計画や面的整備の事前検討等には有効的な手段であると思われる。他事業等においても参考になれば幸いである。

なお、今回、法務局から頂いた電子データは、あくまでも閲覧用であり、証明能力を有していない。また、データ取得数が少量であった場合、法務局窓口で従前通り登記事項証明書等を入手したほうが効率的な場合もあることを申し添えておく。

謝辞：ご協力いただきました法務省大阪法務局の皆様には、ここへ厚く感謝の意を表します。

参考文献

- ・所有者の所在の把握が難しい土地に関する探索利活用のためのガイドライン(第2版)2004年3月 所有者の所在の把握が難しい土地への対応方策に関する検討会
- ・大深度地下使用法申請に関するマニュアル 平成16年2月 国土交通省