

(8-12)

筆界未定地の用地取得について

北首都国道事務所 用地第一課 山田哲義

一. はじめに

今回の事例は、現在北首都国道事務所にて進めている圏央道事業の買収予定地内において、「法務局保管地図」に筆界の記載がされていない土地「筆界未定地」が存在しており、筆界未定地の用地取得にあたり、どのような問題があり、それらをどのような対応で取得を行ったのかについて、紹介するものである。

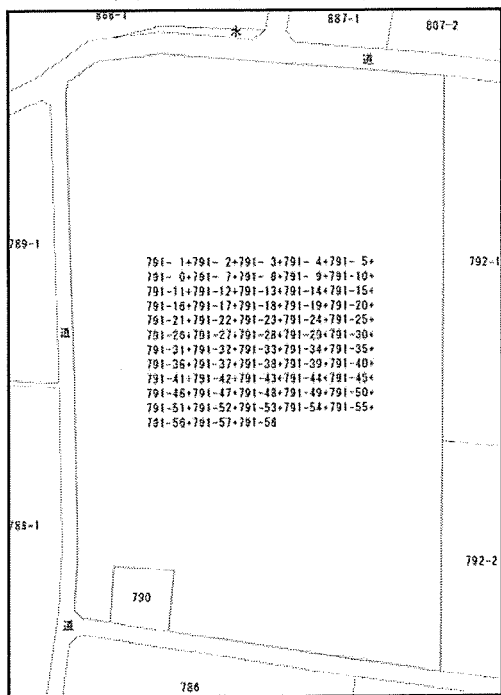
2. 対象地の状況

下記図一が現在法務局に保管されている今回対象地区の地図である。本来は一区画毎に地番が表記されるものであるが、当該地図においては58筆分の地番が一区画にまとめて表記されている。

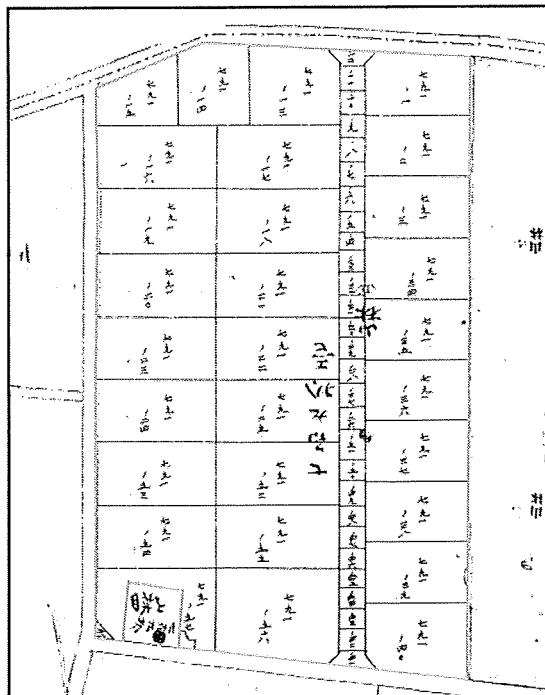
土地の登記簿を調べると、当該地は昭和44年に分筆されたとの記録があり、当時作成され現在閉鎖されている地図を確認したところ、下記図二のように市街地で宅地分譲のような分筆をして分譲されたことが確認出来た。

当該地は昭和54年に国土調査が実施され、この国土調査以降は当該地の地図は現在のよう空白地になったと判明した。

\*図一 法務局保管地図



\*図二 閉鎖地図(分譲時)



### 3. 国土調査について

国土調査は国土調査法等に基づき実施されており、国土の実態を科学的かつ総合的に調査することにより、国土を高度にかつ合理的に利用するための基礎データを整備するとともに、あわせて地積の明確化を計ることを目的に昭和26年から開始されたものである。

国土調査は地籍調査、土地分類調査、水調査の3つの調査から構成されており、当該地においては昭和54年に地籍調査が実施されている。

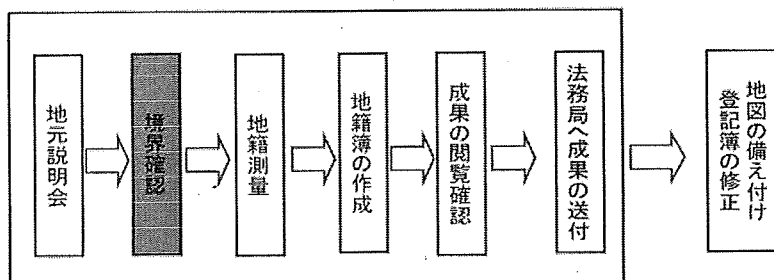
地積調査とは一筆ごとの土地についてその所有者・地番・地目を調査するとともに、境界の確認、測量、面積の測定を行い、現況にあった正確な地図(地積図)及び台帳を作成するものである。

調査は下記の図-3のような流れで行われ、地籍調査以降は調査の成果により法務局で登記簿の修正を行い、新しい地図(地籍図)が法務局に備え付けられることとなる。

なお、地籍調査については一般的には市町村が実施することとなっている。

\*図-3 地積調査の流れ

#### 地籍調査の流れ



当該地については、地籍調査時の境界確認において何らかの理由により境界が確定出来なかったため「境界未定」として処理されたことにより、現在のような筆界の表示のない空白地となったものである。

### 4. 用地取得上の問題点及びその対応

圏央道の買収が空白地の一部分のため、空白地の状態のままでは買収対象地が確定せず、分筆登記が行えない状況となっている。当該地の用地取得を行うためには、筆界未定の状況を解消したうえで、買収対象地を確定し、現在の地図の空白部分に筆界の表示をする必要がある。

### 5. 買収対象地の確定

筆界未定を解消し、買収対象地を確定するためには、空白地内の土地の所有状況を確定させる必要があるため空白地内の全所有者の方に自己所有地の境界を確認をしてもらい、空白地全体の用地実測図を作成した。この結果、全58筆のうち38筆が今回の買収対象地となることが確定した。

## 6. 空白部分への筆界の表示

空白部分へ筆界を表示するためには、法務局あて「地図訂正」の申し出を行い、登記官に地図へ筆界を記入してもらうこととなる。地図訂正は基本的に土地所有者又は土地の承継人により申し出をする事となっているが、所有者に同意を得ることで買収対象の土地に限り、起業者が地図訂正の申し出を行うことが可能となっている。この際、同意が必要な範囲は買収対象地及びその隣接地の所有者が対象となる。

同意書の様式については法務局と協議を行い、今回は対象筆及び地権者数が多いことから、全者共通の様式(別紙)にて地図訂正を行った。

## 7. まとめ

今回の事案については、筆界未定となっていたために、通常の用地取得手続きに加え、空白地域内全ての測量を実施し、それに合わせ所有者が増え、且つ特殊な事例のため法務局との調整など、取得が完了するまでかなりの期間を要したものである。

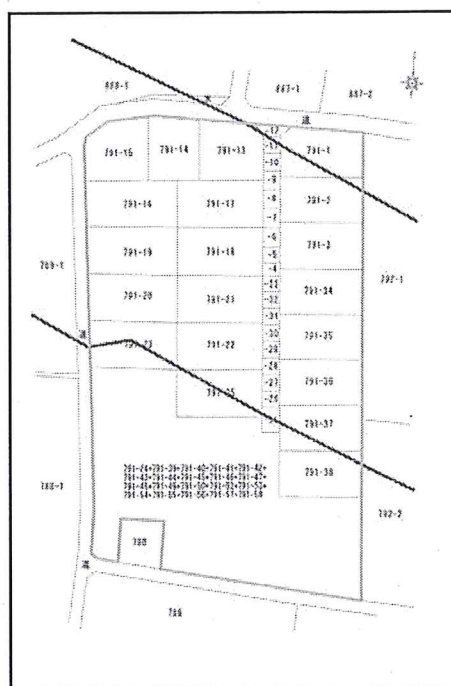
現在の法務局保管地図は右の図のようになっており、事業用地部分は筆界が表示されているが、残部分は依然として筆界未定地の状況となっている。

また、法務局によると当該地以外にも同様の筆界未定地が周辺にも数多く存在するとのことであった。

本来地籍調査が行われている箇所であれば、測量作業や所有者の確認は円滑に進められるはずですが、筆界未定となっていたために、逆に作業量、期間も大幅に増えた事案である。

今回は圏央道事業として所有者の方の負担は生じなかったが、個人での売買になれば同様の処理を自己負担で行わなければならない、多大な出費がかさむものと想像される。

所有者の方の自己の財産管理に対する意識ということもあるが、当該地のような筆界未定地が極力生じないよう、国土調査実施時には調査の目的や内容等、特に境界未確定となった場合の影響について、ご理解をいただく一助になればと幸いである。



(別紙) 同意書様式

### 同 意 書

土地の表示及び所有者

〇〇県△△市地先

対象地						対象地					
大字	字	地番	地目	所有者	摘要	大字	字	地番	地目	所有者	摘要
〇〇	△△△	791-1	山林			〇〇	△△△	791-31	山林		
〇〇	△△△	791-2	山林			〇〇	△△△	791-32	山林		
〇〇	△△△	791-3	山林			〇〇	△△△	791-33	山林		
〇〇	△△△	791-4	山林			〇〇	△△△	791-34	山林		
〇〇	△△△	791-5	山林			〇〇	△△△	791-35	山林		
〇〇	△△△	791-6	山林			〇〇	△△△	791-36	山林		
〇〇	△△△	791-7	山林			〇〇	△△△	791-37	山林		
〇〇	△△△	791-8	山林								
〇〇	△△△	791-9	山林								
〇〇	△△△	791-30	山林								

上記対象地について、別紙地図の通り地図訂正を行う事に同意します。

平成 年 月 日

住所 \_\_\_\_\_

氏名 \_\_\_\_\_

対象地に対する隣接地の所有者若しくは相続人及び代理人から署名押印をうけたものであることを証明する。

国土交通省関東地方整備局

北首都国道事務所長

