

筆界未定地の筆界確定事例について

黒島康¹・名嘉かおり²

¹南部国道事務所 用地第一課（〒900-0001 沖縄県那覇市港町2-8-14）

²南部国道事務所 用地第一課（〒900-0001 沖縄県那覇市港町2-8-14）

コザ交差点改良工事及びバス停停車帯整備工事における取得予定地の中に、広範囲にわたる筆界未定地域が存在した。この場合、用地買収の対象となる土地の位置及び筆界が現地で確認できないため買収面積が確定できない。よって、買収面積を確定するためには地域全体の土地の配置及び筆界を確定する必要がある。ここでは、当事務所が公共事業を施行するにあたり、長年放置されていた筆界未定地域を各権利者の相互協力を得ながら筆界確定するまでに至った経緯を紹介するものである。

キーワード 筆界未定地域、用地買収

1. 概要

(1) 事業概要

当該事業箇所は、沖縄市照屋を起点とし、宜野湾市、浦添市を經由して那覇市古島に至る本島中南部をつなぐ主要幹線道路である一般国道330号と、名護市世富慶を基点とし沖縄市を經由して那覇市旭町に至る本島中心部を横断する主要幹線道路である一般国道329号、沖縄市照屋からうるま市に向かって伸びる主要幹線道路である一般県道75号線が交差する十字路交差点である。

コザ交差点改良については沖縄県との共同事業であり、平成18年度事業化当時、片側2車線である国道330号に右折専用車線が整備されていなかったため、右折車両が直進車両を阻害し、朝夕慢性的な交通渋滞が発生していた。しかし、18年11月に暫定で右折車線を設置することで渋滞が緩和されている。

次に、一般国道329号バス停停車帯整備工事は、現コザバス停留所には十分な停車帯がないために路線バスが停車する際に後続車両の進行を阻害し、結果的に交通渋滞を引き起こしている。また利用者のための待合空間もないため、交通の安全・円滑化を図るために、停車帯及びバス停上屋の整備を行うものである。地元沖縄市の要望により平成20年度に事業化された。

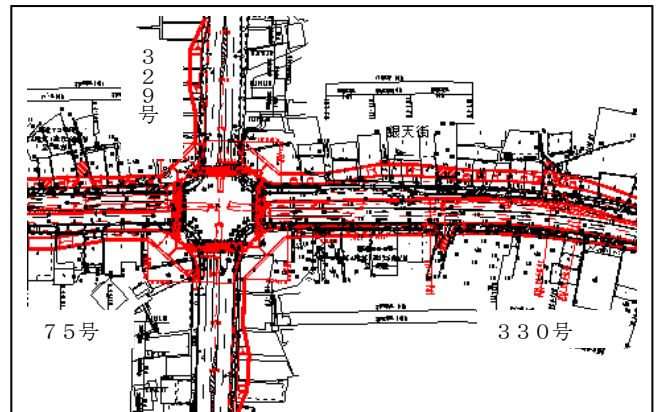


図-1 計画平面図

(2) 筆界未定地域の定義

筆界未定地（ひつかいみていち）とは、「地籍調査」が行われた際に、境界（筆界）を確認できなかったため、筆界が未定のまま処理されてしまった土地のことである。境界を確認できない理由としては、筆界について所有者間に紛争があったり、数筆の土地を一区画で利用されていたり、現地で調査を行った際に土地所有者に立ち合ってもらえなかった場合等がある。

(3) 地籍調査とは

地籍調査とは、国土調査法に基づき、主に市町村が主体となって、一筆ごとの土地の所有者、地番、地目を調査し、境界をはさんだ各土地所有者により双方の合意の上で境界の位置を決め、面積を測量するものである。そ

して、その調査結果を地図（「地籍図」）及び簿冊（「地籍簿」）としてまとめたものが登記所に送付され、土地登記簿が書き改められ、「地図」が不動産登記法14条地図として備え付けられることになる。

沖縄県においては、明治32年に制定された沖縄県土地整理法に基づき一旦は整備されていたが、去る沖縄戦において宮古・八重山等を除き、公図、公簿のほとんどが焼失した。このため、昭和21年に米国海軍軍政本部指令第121号「土地所有権関係資料蒐集に関する件」が發布され戦後の混乱状況下の昭和21年から26年にかけて「土地所有権認定事業」が実施された。

しかし、短期間で拙速的に調査されたために、できあがった公図、公簿は現地と一致しない不備、欠陥の多いものとなった。そこで、当時の琉球政府は明治32年に国土調査法を母体とした「土地調査法」を制定し、一筆ごとの土地に関する実態調査、測量等を行い、制度の高い地籍図、地籍簿を作成する地籍調査事業に着手した。復帰（昭和47年）後は、国土調査法に基づき継続して地籍調査を行っている。

2. 事例の紹介

(1) 筆界未定地域の範囲

取得予定地を含む地域一帯（沖縄市宮里1丁目A番外26筆、県道敷地を含む約5,700㎡）が筆界未定地である。以下の法務局備え付けの地図のように、筆界未定地の場合、A番+B番+C番・・・と記載されるだけで境界線は表示されない。



図-2 地図（平成20年5月時点）

(2) 筆界確定までの工程

筆界確定に向けての具体的な作業については、測量及び登記関係の専門家である沖縄県土地家屋調査士協会に委託することとした。

一般的に筆界確定までに2年程度要するとのことだったが、土地所有者及び関係権利者等の多大な協力のおか

げで、以下のように筆界確定まで1年程度の工程で行うことができた。

(3) 既存資料の収集整理

まず、土地所有者を確定させることを念頭におき、なぜこの地域が筆界未定となったのか資料収集を行うこととした。

法務局では、地図上に存在する地番について土地登記簿や地積測量図（隣接も含む）、旧土地台帳付属地図（字図）を収集した。

土地登記簿には、土地に関する権利及び権利の客体たる不動産の現況が記載されており、所有者や地籍、分筆の履歴等を確認した。地図上には存在するもののなぜか登記簿が存在しない地番もあった。地積測量図とはその土地の形状や面積、求積方法や隣接地との位置関係などが記されており、通常土地を分筆する際に提出される。県道部分については、昭和48年頃から各土地所有者にて分筆申請されており、昭和56年に沖縄県へ所有権を移転していた。当時は筆界未定地であっても、直接接する隣接地主から境界確認印をもらえば分筆することが可能であった。329号沿いの登記簿には分筆の履歴はなかったため、参考となる地積測量図は存在しなかった。

旧土地台帳付属地図は、「図-2 地図」に準ずる図面であり、精度が低く各土地の位置関係は大体正確であっても各筆の筆界は不正確と言われる。沖縄県における字図は戦災でおおかた焼失したことから、今回収集したのは昭和21年（1946年）から5ヵ年実施された「土地所有権認定事業」において、各土地所有者に「土地所有申請書」を字所有権委員会に提出させそれをまとめるという方法で戦前の筆界を作製させたものと考えられる。提出された「申請書」は、沖縄県公文書館に保存されており、字図とともに、土地の位置や配列、形状を決める上での基礎資料とした。

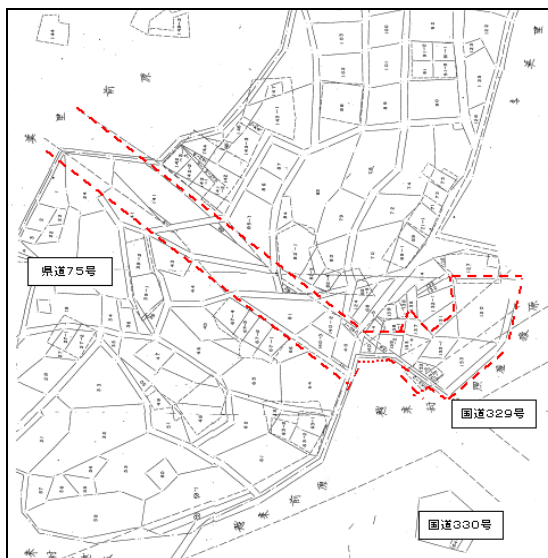


図-3 旧土地台帳付属地図（昭和21年頃）

また、1971年に地籍調査を行ったものの筆界について所有者間に紛争があったため筆界未定とする旨の記載もあったため、当時の資料を収集するべく、沖縄県企画部土地対策課及び沖縄県公文書館に出向いた。調査の際に一筆ごとに作製される「地籍調査票」には、現地において関係土地所有者と立会いをし、その所有者、地番、地目及び境界についてどのような異議があったのかがまとめられているので該当する地番を収集した。調査の際に用いられた「地籍調査素図」は、地図や字図を書き写し登記簿から地番・当時の所有者等を調査し書き入れているものである。1946年頃に作製された旧土地台帳付属地図と若干、土地の配列、形状が変わっていたので、基礎資料として収集した。

収集した関連資料について内容確認をしたところ、筆界未定地域は、土地登記簿が存在する24筆と里道で構成されていること、内、個人土地所有者が8名で10筆、沖縄県が所有する土地が14筆であることがわかった。

(4) 筆界未定地内の土地所有者に対する事業説明会

平成20年7月に、関係する土地所有者の方々を対象に、事業内容や筆界を確定させるための作業手順を知ってもらうために説明会を開催した。地籍調査時を知る土地所有者は1名しか生存しておらず、それ以外は相続され次の世代に移っていたり所有権移転されていたりして、調査の際の筆界に関する紛争を知らない方が多かった。だが、当該地域は住宅密集地であり、昔からの借地関係が存在しているため各土地所有者の間で筆界未定ではあるものの、大体の筆界の認識があることが確認できた。この場において、事業について賛同が得られ、それに伴う筆界確定作業についても了解いただいた。

(5) 外周面積の復元測量及び現況測量

実際の測量作業にあたり、筆界未定地域を現県道敷地分と民地分とに切り離して検討することとした。

民地側の筆界を確定させる前提として、外周の筆界を復元した。付近の分筆登記の際に提出された地積測量図をもとに現地にポイントを復元し、未定地内の土地所有者と未定地外の隣接地所有者同士により立会い・同意の下、筆界杭を設置した。次に、未定地内における各建物の借地関係も参考とするため、現況測量を行い土地所有者から認識している筆界について聞き取りをした。

県道敷分については、現況が県道になっているため筆界に特段問題はなく、比較的安易に隣接地主から「立会証明書」に押印いただいた。

(6) 画地調整

外周を固めることができたので、筆界未定地内に存在する土地について、旧土地台帳付属地図や地籍調査素図を参考にしながら配置案を作成した。この配置予定図と現地における借地関係もある程度、整合性がとれていた

ため、まず図上で各土地所有者に筆界を決定してもらうことにした。民地側の土地所有者や当時の事情を知る現地精通者等を集め、配置案を検討していただいたのだが、やはり各権利者相互の利害がからみ簡単に筆界は決まらなかった。対立する筆界線がある場合は、当事務所は関わることなく当事者同士で調整を図ることとしたので、何度も協議を重ねて画地調整し筆界を決めることができた。

県道敷の筆界未定地域については、土地所有者である沖縄県としては、県道実測面積の中に14筆の土地登記簿の面積が確保されれば構わないとのことだったので、沖縄県に所有権移転をした際の分筆地積測量図や旧土地台帳付属地図等を参考にしながら土地の位置や配列を調整した。結果、登記簿の面積は確保することができたので、県道敷については比較的安易に筆界確定することができた。

(7) 筆界未定地内土地所有者による現地での境界確認

当事者にて決定した配置予定図をもとに、現地に筆界杭を設置し、筆界をはさんだ土地所有者双方の合意の上で筆界を確認いただき、「立会証明書」に署名、押印いただいた。決まった筆界については測量を行い、各筆ごとに「地積測量図」を作製した。立会証明書、地籍測量図は、法務局へ地図訂正等の申請を行う際の添付資料となる。

(8) 法務局への申請（地図訂正、地籍更正）

筆界確定作業は、法務局へ地図訂正等の申請をし受理されて始めて完了となる。よって、配置予定図を作成する段階から法務局と調整を行い、いろいろアドバイスをいただいていた。

事前に調整していたおかげで、地図訂正及び地籍更正の申請をしてから1ヶ月程度で手続きは終了することができた。

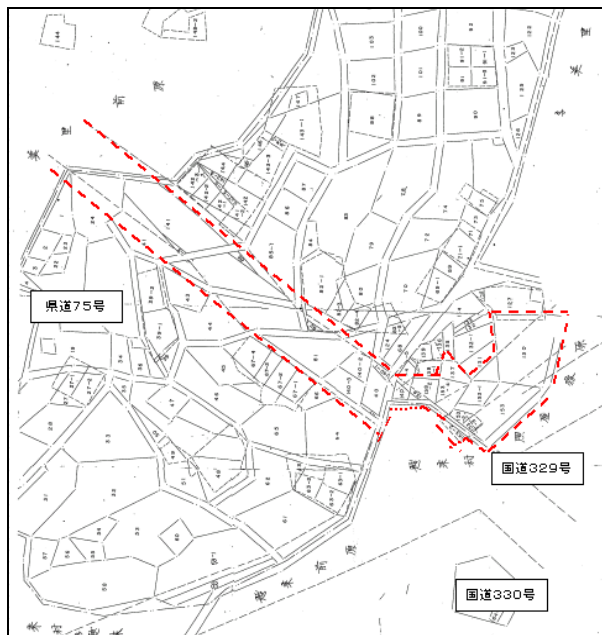
(9) 筆界確定

今回の事例は、第三者である当所が関係者の間に入ることによって各土地所有者の相互協力及び現地の物証や現地精通者等の証言を得ることができたため、平成21年5月に筆界確定することができた。

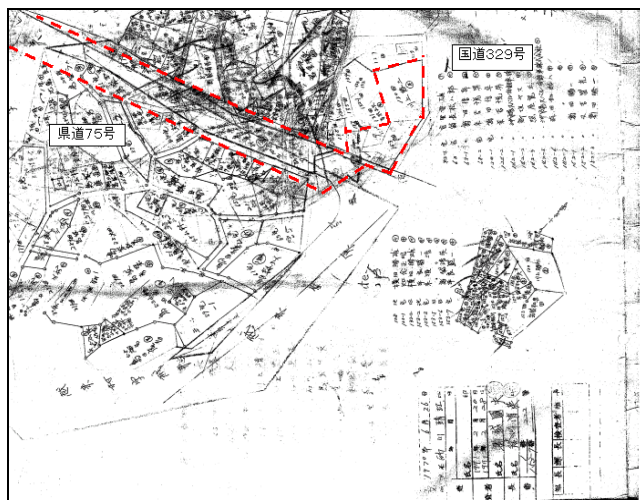
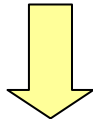
3. まとめ

今回の事例は、関係権利者の協力と専門家である土地家屋調査士を活用することで、短期間で関係権利者より理解を得ることができ、当事務所としても積極的に沖縄県中部土木事務所や法務局、関係権利者と調整を行った結果、早期に解決することができた。今後も公共事業の執行にあたり、このような積極的な姿勢が求められると考える。

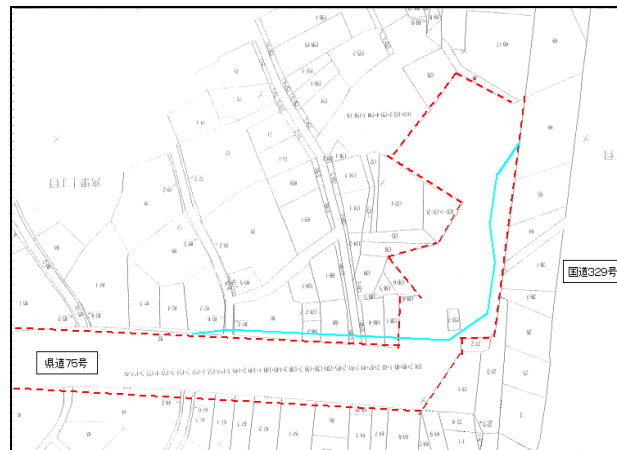
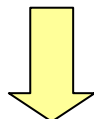
【参考】



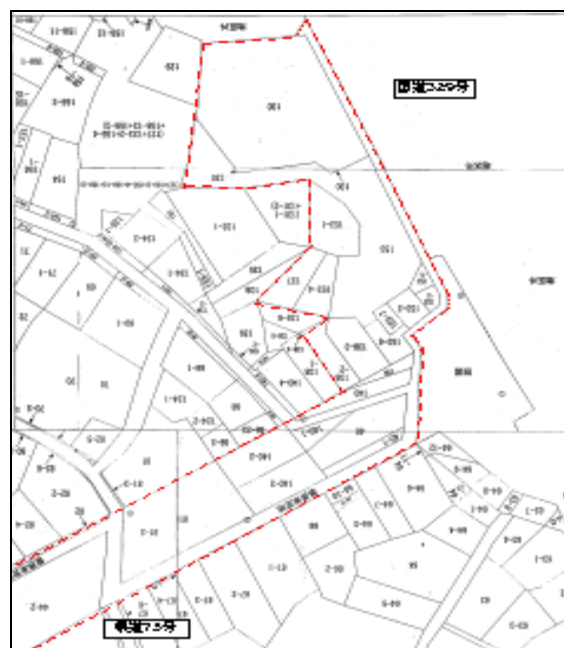
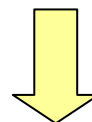
旧土地台帳付属地図（昭和21年頃）



地籍調査素図（昭和46年頃）



筆界未定地の地図（平成20年5月時点）



筆界確定した地図（平成21年5月時点）