



上徳不徳

怠慢国家の象徴・地籍の未確定



一般社団法人 全日本建設技術協会 会長 おおいし 大石 ひさかず 久和

ほとんど全ての公共事業は、用地取得から始まると言っても過言ではないだろう。この用地問題は用地系の職員だけで対応できるものではなく、例えば、官民境界となる道路端がどのような形態になるのか、また、高さや構造等を技術系職員が説明して納得してもらうことなども重要な要素である。会員諸氏にもこれで苦労した経験を持つ人は多いだろう。

そして、よく問題になるのが隣地境界線なのだ。「隣地との境界杭はおじいちゃんの時代にはもう少し隣地側にあったのに、今ではわが家の方に押しつけている」という揉め事を抱えていることがある。皆が納得できる境界画定ができていないことが多いのである。

もう少し広げた表現をすれば、日本は地籍が未確定な唯一の先進国（これが本当に先進国なのか、という疑問もあるが）なのである。地籍が確定しているということは、ある土地の「①東西南北の境界線が隣地との合意のもとに確定していること。②所有者が明確であること。③地目（例：畑なのか、宅地なのかなど）が明確であること。」などを意味するが、これらが確定している全国の面積割合はわずか53%程度であり、人口集中地区DIDでの確定率は27%に過ぎない。

日本という国は、安全保障や防災対策でもそうなのだが、国家にとって肝心なことほど後回しにして放置してきた国であるをつくづく感じる。世界では、ドイツのように日本と同じ地籍確定方式の国と、イギリスのように詳細地図を整備して備えている国と、様々な方式がある。はっきりしているのは「彼らの国では全国土の地籍は確定している」のである。国土面積の50%以上が、何か土地がらみの問題が起きれば、すぐに紛争が起きる可能性を持っている文明国は存在しないのだ。

さらに問題なのは、大都市部や関東から近畿に至る都市部の確定率が異常に低く、圃場整備を進めた地方部やアメリカ軍に大々的に土地を接収された沖縄などは例外的に高い地籍確定率となっている。全国最低は京都府の8%で、京都で用地を取得して事業を開始しようとするれば、92%の確率で隣地境界などの揉め事が発生する可能性があるのだ。

地籍確定率を県別に低い順に見ていくと、大阪と三重が10%、滋賀が13%、愛知と奈良と福井がいずれも14%、石川と神奈川が15%等となっており、この実態は公共事業の進捗に影響を与えているのみならず、民間の都市開発などの意欲を毀損していると考え（東京は25%となっている）。

この原因の一つが、地籍調査は主に市町村が

担っているが、これに要する費用は政府からの支援があるものの、市町村も負担しなければならないことが大きいと考える。全国の18%もの市町村では地籍調査を行っていないのだ。地籍が確定していないために、人々は何らかの不満を感じながらも、表面的には平穏に暮らしているのに寝た子を起こすように、すでに予算が不足しているのに、金銭的な負担をしてまで調査を行う必要を感じないのである。

小泉純一郎内閣が都市再生を政策として打ち出した時に、現役であった筆者はお手伝いをしたことがある。都市再生エリアの地籍確定を先行しようとして、例外的に国費で全額負担し、市町村に負担を求めないことにしたのだ。今振り返ると強力な政権であったから、財政当局の抵抗を押し切れたのではないかと考えている。

地籍確定に大変な費用と時間をかけ、それでも画期的な都市開発をした事例として六本木ヒルズが有名である。このことを森ビル株式会社の藤巻慎一氏が紹介しているが、彼は「都市部の土地の問題は所有者不明よりも境界不明にある。それは地籍調査が進んでいないからだ」と述べている。

六本木ヒルズは、昭和61年（1986年）に地元が開発を呼びかけて、17年後の平成15年（2003年）に完成に至ったのだが、その間の4年間を土地の境界画定に費やしたというのである。このエリアでの所有者不明の土地は、5㎡ほどの1筆だけだったというのだが、狭小で非課税な土地であったため、所有者は認識しておらず、弁護士に調査を依頼してアメリカ在住の親族と相談して、在日の所有者の兄弟に土地を取得してもらい、それを購入するという複雑な手続きを経ることになった。

この六本木ヒルズエリアでは、公図上に、

- ・現況にはない道路の曲がりや水路がある
- ・意味不明な線がある

- ・現況ではつながっている道路が公図上では切れている

- ・隣と地番が逆転している

ことがあったという。要するに公図はデタラメであったのだ。

ここでの境界画定作業に4年を要したが、その中で官民境界の確定に3年かかったというのだ。土地の測量、民民あるいは官民の立ち合い、官庁への申請、境界画定等に要するコストは再開発を実施する事業者側が負担しなければならないが、この六本木ヒルズの場合は境界確定に約2億円も要したというのだ。地籍調査が済んでいれば不要な支出なのだ。藤巻氏は国土交通省のパンフレット「地籍調査はなぜ必要か」¹⁾にある9項目の効果を狙うのではなく、高齢化、相続の多発化や度重なる大規模災害からの復旧の緊急性等を考えると、①各種公共事業の効率化・コスト縮減、②公共物管理の適正化、③災害復旧の迅速化が何より必要で、そのためには、まず①官民境界確定の推進、その後第二段階として、②一筆ごとの地籍調査を行うべきと述べている。

そして、災害想定地域、河川の浸水想定区域や東海地震・南海トラフ地震で震度6強の想定地域を優先せよというのだ。実に理にかなった提案だと考える。

藤巻氏の提案はかなり以前のものだが、政治や行政はこれを重く受け止めるべきである。

<参考文献>

1) 地籍調査資料集

