

公図に地番がない土地の買収について

甲府河川国道事務所 用地第一課 事務官 平尾一貴

1. はじめに

事業用地の買収に際しては、まず、その土地が誰のものであるかなど、権利に関する調査を正確に行わなければならない。

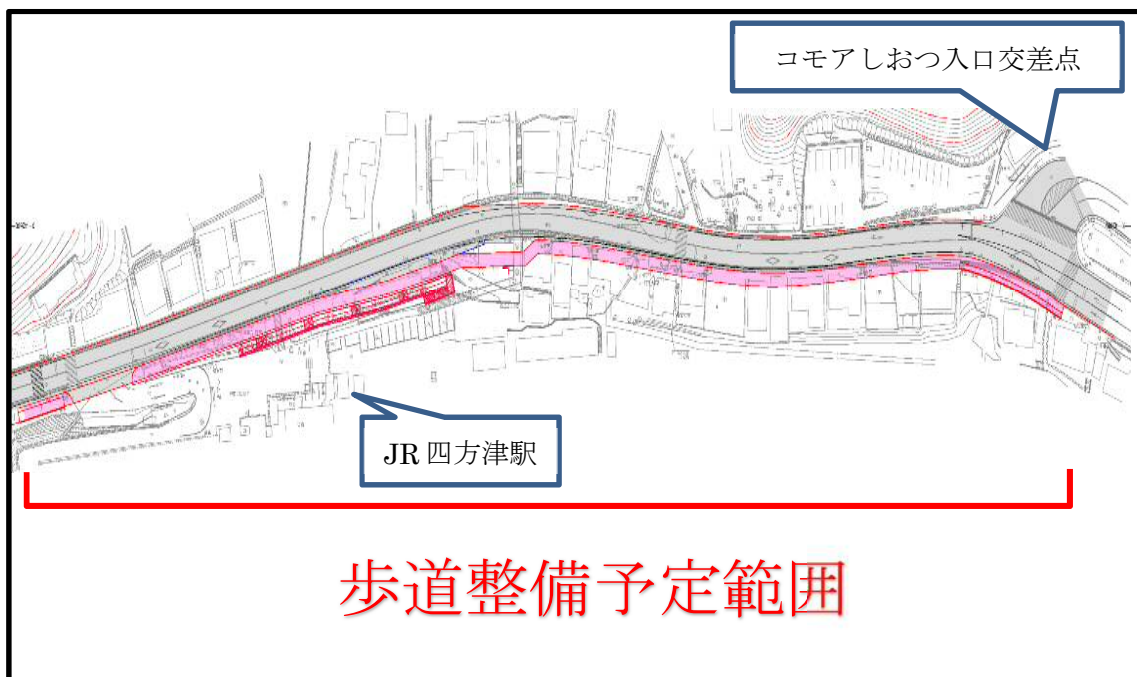
本件はその過程において、事業用地に公図に地番がない土地があることが判明した。対象地は、3件の家が建ち並ぶ土地であるが、公図では1筆の土地として表示されているというものであった。

当該土地は分筆買収を予定しているが、公図に地番がない土地は分筆登記ができないため、このままでは買収することができない。本件では、各種調査及び関係機関と協議を行い、買収に向けた方策を検討したものである。

2. 事業概要

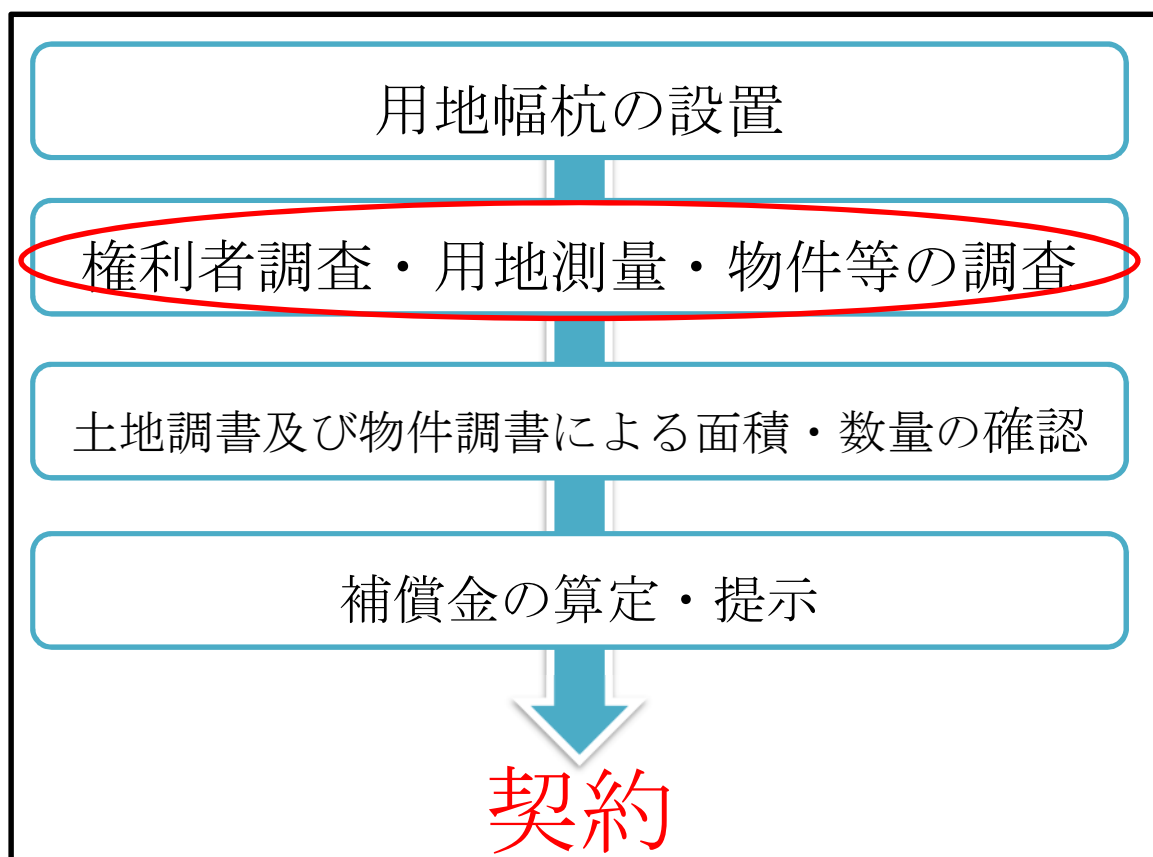
当該箇所は、国道20号の上野原市四方津地区の四方津駅前に位置し、近傍には上野原市立西小学校が立地し、上野原市バリアフリー基本構想で重点整備地区に位置づけられている区間である。当該区間は通学路に指定されているが歩道が未整備であり、歩行者の安全性が確保されていない状況である。

本事業は歩道の新設を行い、歩行者が安全・安心に通行できる歩行空間の整備を行うものである。



【図1 四方津地区歩道整備計画図】

3. 用地買収の流れ



【図2 用地買収の流れ】

続いて、一般的な用地買収の流れについて説明する。

まず、地権者を対象に、事業説明会を開催し、了解を得た後に事業範囲を示す用地幅杭の設置を行う。

次に、事業に係る土地・物件の面積、数量、権利者の調査を行う。権利者の調査では、当該土地を管轄している法務局において、登記記録の調査、公図による土地の区画及び地番の調査を行う。

そして、それらの調査をもとに土地調書・物件調書を作成し、地権者と面積や数量の確認を行う。

その後、確認した面積や数量をもとに補償金の算定を行い、地権者に補償金の提示をして契約締結となる。

今回は、権利者調査を進めていく中で登記記録の番地を拾いだし、公図を確認しているときに、公図に地番のない土地があることが判明した。その後、地権者に聞き取り調査を行った結果、登記手続きは行っており権利書も所有しているとの回答であった。

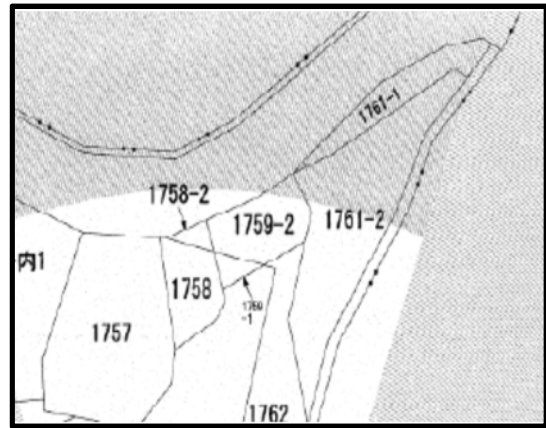
登記記録を確認すると、地権者から聞き取りしたとおり登記手続きが行われていた。これらの結果から、登記手続きは行っているが、公図に反映されていないということがわかった。

公図に地番がないと、土地の分筆登記を行うことが出来ず、土地の分筆登記を行うことができないと、事業に必要な土地を買収することができない。

4. 公図・分筆登記とは

4. 1 公図とは

図3のようなものが公図である。不動産登記法では、登記所に地図及び建物所在図を備えることとなっており、このうち地図については、一筆または、数筆の土地毎に作製し、各筆の区画及び地番を明確にするものとされているが、この地図が備えつけられるまでの間、地図に準ずる地図を備え付けるものとしている。この図面を従来から公図と称している。

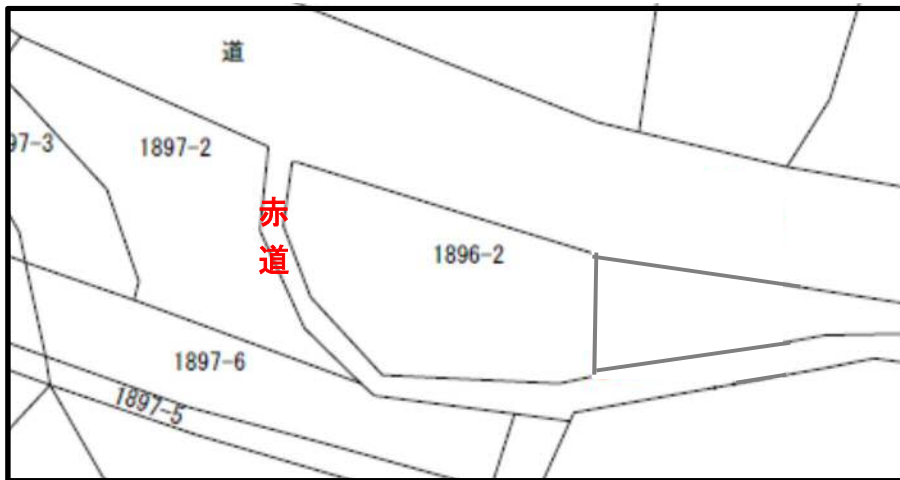


【図3 公図】

4. 2 分筆登記とは

分筆登記とは、一筆の土地を二筆以上の土地に分割する登記のことをいう。分筆登記がなされると、分筆された土地には新たな地番がつけられ、独立した土地として登記され、公図（地図）にも分筆した線が引かれ新たな地番が記載される。

5. 地番がない土地の公図



【図4 本件の「公図に地番がない土地」】

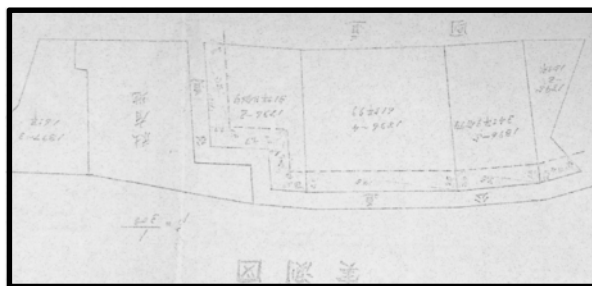
図4が、本件の「公図に地番がない土地」のあった四方津地区歩道整備の公図である。1897-2と1896-2の土地の間に赤道が通っている。

現況では、公図の1897-2、赤道、1896-2の上に3つの土地があり、建物などが建っている。事業に必要な土地だけを買収するためには分筆登記を行う必要があるが、公図に記載のない土地は分筆登記することはできない。

登記記録調査を進め、土地の所有者をさかのぼっていったところ、現在建物などがある3つの土地は過去にX社が所有していたことがわかった。

6. X神社の図面

右図がX神社が当時払い下げを行った時の図面である。地権者との話し合いの結果、この図面をもとに、法務局と地図訂正に向けた協議を行うこととなった。



【図5 X神社の図面】

7. 地図訂正予定の図

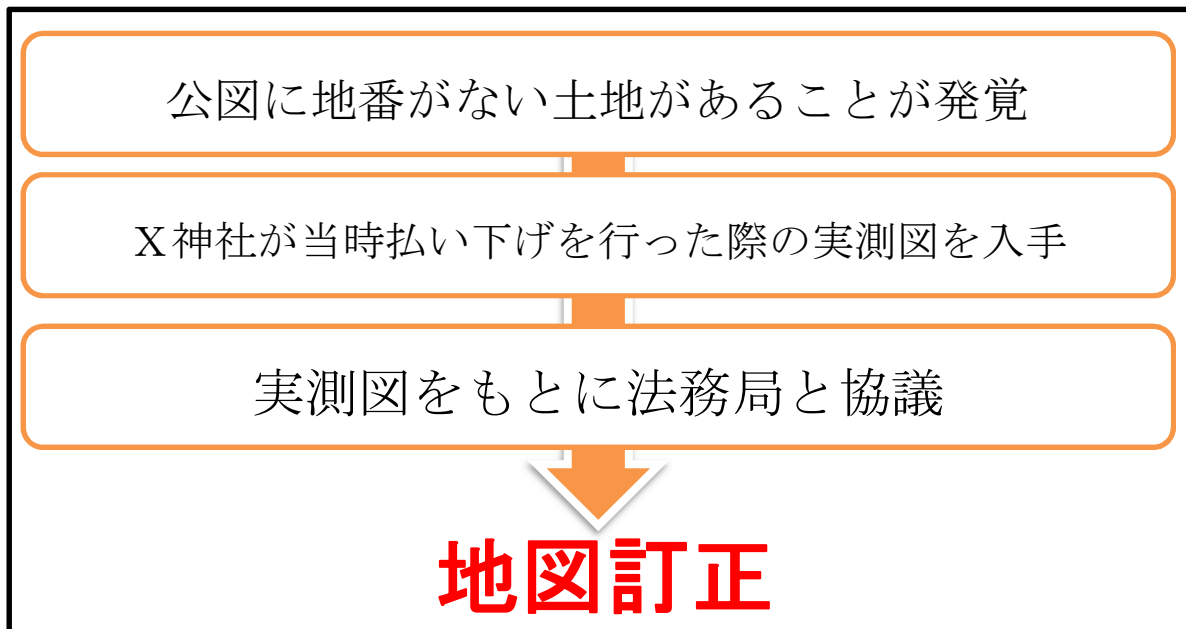
法務局と協議を行った結果、図6のピンク色の線のように地図訂正を行うこととなった。

おおむねX神社の図面が元となったが、赤道の形状のみ公図と反対に曲がることは認められず、緑色の線で示されているX神社の図面と異なる形状となった。



【図6 地図訂正予定図】

8. まとめ



【図7 まとめ】

今回は、上図のような手順で地図訂正を行った。地図訂正を行うことにより、土地の分筆登記を行うことができ、事業に必要な土地を買収することができるようになる。

現在は、地図訂正に向けて法務局に提出する書類等を準備している。