生活

朝日新聞 第3種郵便物認可

お隣ともめないために

地籍調査本格化を前に新制度

正確な地図作りを目的に全国で半世紀以上にわたって続けられている「地籍調査」。街づくりに欠かせず、国も緊急整備に本腰を入れ始めた。だが、数センチをめぐってトラブルを招くケースもある。法務省は負担が重い訴訟に代え、新しい境界確定制度を検討中。各地の土地家屋調査士会も相談や調停の場を作り始めている。（小沢香）

地籍調査に立ち会う住民ら＝東京都北区で

思わぬ「待った」で未定に

東京都内の戸建てに40年暮らすAさん夫妻は昨年、役所から地籍調査の通知を受け取った。説明会に出席した後、隣接地の所有者らと測量に立ち会った。結果はAさんが土地を購入した時の境界と同じだった。

ところが、予想に反して隣人が役所に異議を申し立てた。話し合いにも応じてもらえず、それまで登記所の公図に引かれていたAさんの土地境界は、区画線の ない「筆界（境界）未定」になってしまった。

いったん筆界未定になると、境界紛争地と認識され資産価値も減る。相続や売買で分ける場合、自費で測量した「公図」。実態とずれがあるため、51年から国土調査法に基づいて地籍調査が始まった。

だが、国土交通省国土調査課によると、Aさんのような「筆界未定」が2～3%で起こっている。今後、調査が進めば、さらに増えることが予想される。

「今後も住み続けるのに訴訟なんてとても起こせません」とAさんは戸惑う。

現在、全国の登記所に備えられている地図の半数は明治の地租改正時に住民が測り直し、隣人の承諾を得て法務局へ申請しなくてはならない。協議できなければ訴訟を起こすしかない。

調査士らが相談受け付け

現在の境界確定訴訟は判決に数年かかる。弁護士に依頼し調査もやり直すと、100万円を下らない。

法務省の新制度では、境界確定をするのは法務局で指定を受けた登記官。土地家屋調査士や弁護士による「境界確定委員会」（仮称）に諮る。委員会は調査・協議をへて意見を提出、登記官が境界確定をする仕組みだ。

隣人を訴えなくてもよく、登記官が手続き開始を通知する。登記官も職権で手続きを始められる。確定までの期間は半年が目標。来年の通常国会に提出し、来年度中の施行をめざす。

境界紛争に詳しい芥川基弁護士は「土地の境界は目に見えず、あくまで観念上のもの。購入の際、境界を示すものはあるか、隣人が認めているかなど業者に確認し自己防衛しても紛争は起きる。訴訟に代わる新制度は評価できる」と話す。

一方、東京、愛知、大阪、福岡などの土地家屋調査士会は、境界紛争の相談・調停のためのセンターを次々に設置している。

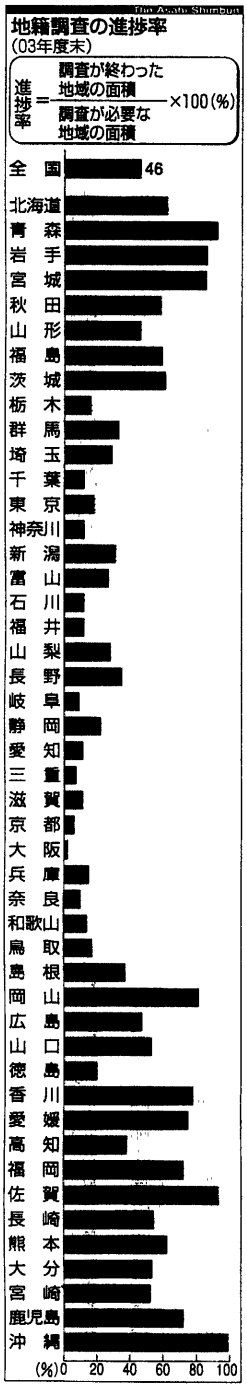
東京の調査士会は昨年6月、東京3弁護士会の協力を得て「境界紛争解決センター」をつくった。解決委員が当事者の意見を聞き、現地調査をした上で和解・仲裁する。費用は申し立て費（2万円）や事前調査費（3万円）、期日費（1万円）で、ケースに応じて成立費や調査費を支払う。

今年3月末までに、24件の相談を受け、1件の和解が成立した。境界くいの位置1㌢が問題となったケースだが、所有者4人の言い分を聞き、利害に応じて成立費用の負担割合を調整することで解決したという。

進み具合 自治体で大差

地籍調査の全国平均の進捗率は46%。都道府県で大きく違う=グラフ。99%の沖縄のほか、青森、岩手、宮城、岡山、佐賀では8割以上が完了したが、15都府県は20%未満だ。

東京23区内はわずか1・7%。現状と公図が合わない「地図混乱地域」が広がったままだ。都土地利用計画課の西正史課長は「防災上、調査は緊急課題。未着手の市区町村には毎年依頼をしているが、1㌢で数十万円の差が出るため、寝た子を起こすのを懸念する所も多い」と話す。

他に先がけて密集市街地の調査を進める北区は、10年かかって1平方㌔に満たない地域の約5千件を調べたが、不在地主も多く、自分の土地の場所や境界を知らない例も多いという。

国は04年度102億円を計上し、「都市再生街区基本調査」を開始。人口の65%が集中する全国の都市部約1万平方㌔を対象に、3年がかりで官民境界となる街区を調査し、基礎データを整備する計画だ。