

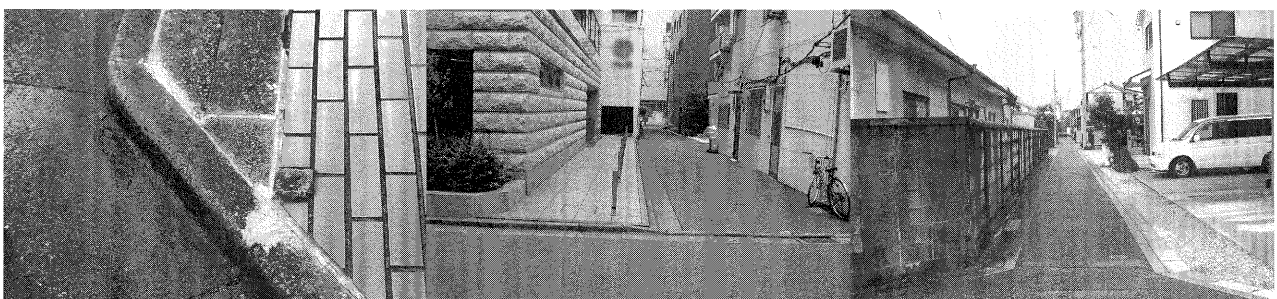
第2 専門家としてできること

自治体も新しい試みとして、狭隘道路の解消のための施策とか、通行しやすいための隅切り設置など細かな相談に乗ることや、既存の標識の数値管理やそのための基準点設置に取り組む姿勢が見て取れる。人も道具も未熟で測量機械も計算機もないころから世の中に貢献してきた道路でも、その位置の不確かさに悩む事例は余りに多いのであるが、専門家や精密機械をいくらかでも用意できる自治体はほとんどないのが現状といえる。

そこで、近年、全国の筆界に関する専門家であり過去の経緯も調査し得る専門家集団である「公共嘱託登記土地家屋調査士協会」に業務委託（単に測量をするのではなくて、境界を探す・求める業務）し、着々と成果をあげている自治体も増えている。これによれば、自治体の負担も軽い上に、過去の誤りを正す場合も過去の策に縛られることが少ないのが利点でもあろう（詳細は後掲第10章参照）。自治体の英断として高く評価したい。

また、筆界特定制度を用いた是正策も実行されている。筆者の扱った事案においても、対側地所有者の承諾を得るために、本来一直線であるべき区間に、折れ点を設けないと話合いにならない場合など、とにかく承諾書を入手したいので、一部後退して折れ線を構成することがあった。自治体がいずれかのときに修正・更正できればよいのであるが、それが困難なときには、筆界特定の申請をすることができる。あるいは、関係する土地所有者に筆界特定の申請をお願いすることもできるし、直接には隣接していなくても関係土地として意見を求められることも少なくない。このようなときに、場合によっては道路形態に明らかな誤りがあると指摘されることがある。そもそも道路界の立会いには隣接する人にしか申請権限がないため、この指摘が中地の所有者が街区の交点を求められなかった弊害の是正にもなり得るのである（詳細は後掲第11章第2参照）。

最初から完璧な陣容・布陣でスタートした制度は余りなく、全国で異なる習慣とまれなる情熱と工夫によって、土地の利用形態は維持・向上してきた。自然の摂理と人工の介入のバランスも考えねばならず、そこに第三者として専門家が、工学・光学・科学・数学などについて介入をすることになる。心して「境目」を探し、維持・安定と安心に役立ちたいと考えている。



第1

東京都の官民立会いにおける境界確定・確認申請に関する調査・測量実務について

1 はじめに

東京都は現在、特別区の23区、市町村部である多摩地区及び伊豆諸島、小笠原諸島などの島嶼部から構成されており、各地域によって成り立ちも異なり特性がある。

また、区部の中でも旧東京市15区とそれ以外の区部とでは、実施された地籍に関する事業内容も、①大正年間に実施された旧国有財産法に基づく公共用地境界測量、②関東大震災及び第二次大戦の戦災からの復興区画整理事業、③区部郊外の急速な宅地化による耕地整理、区画整理事業が施行された地域など多様である。

そこで、本章では主として現23区部につき、実施された事業内容、地域特性を例示した上で、東京都建設局、東京都下水道局、中央区、文京区、杉並区などを例示として境界確定・確認申請における調査・測量実務について述べることとする。

2 各地域の沿革

(1) 旧東京市15区

1878（明治11）年に麹町区、神田区、日本橋区、京橋区、芝区、麻布区、赤坂区、四谷区、牛込区、小石川区、本郷区、下谷区、浅草区、本所区、深川区の15区をもって東京市が成立した。大正年間に15区内のほぼ全域において旧国有財産法10条に基づく道路境界査定（公共用地境界測量）が実施され、公共用地査定実測図（一般査定図）（後掲資料5－③参照）が整備された。以下に一般査定図が備え付けられた背景を述べる。

当時、日本が第一次大戦を機に急速に工業立国へ転換していく中、東京市の人口も急速に膨張してきた。そこで政府は急激な都市化により危惧される、無秩序な開発を防ぐため、1919（大正8）年に都市計画法、市街地建築物法、道路法、1921（大正10）年に借地法、借家法等都市や住宅関連法を相次いで制定、施行した。

1920（大正9）年に内務大臣、外務大臣を歴任し、新たに東京市長となった後藤新平は、「東京市政刷新要綱」（いわゆる「八億円計画」）を発表し、新たな都市計画を目指した。後藤は内相時代の1917（大正6）年には自ら会長となる「都市研究会」を設立し、都市計画に関する様々な施策提言を行ってきており、そのときの同胞らをブレーンに固め、市政の刷新と政策立案に取り組み始めた。その一環として道路や河川の施設整備にも取り組んだ。

旧市街地建築物法7条では「道路幅の境界線をもって建築線とする」とされていたが、当時から往々にして道路と公図が乖離している状態が見受けられ、誤った現状の道路位置をもって建築申請がなされると道路管理上、都市計画上の不都合が生じるほか、道路境界線明示の不均衡による相隣関係の問題に発展する可能性もあった。そこで、道路境界を明示し、もって道路台帳を作成することでこれらの是正を図ることを目的として、東京市によって実施され、備え付けられたもの

がこの一般査定図であった。

しかし、備え付けられて間もない1923（大正12）年に大正大地震（関東大震災）が発生し、市街部及び下町の大部分が地震直後に発生した火災により焼失した。政府は国家の威信をかけてこの難局に立ち向かうべきものとして、前東京市長で新たに内務大臣に再就任した後藤新平を初代総裁として帝都復興院を立ち上げた。

後藤は、東京市長時代の1922（大正11）年には新たに設立された東京の都市計画を研究する（財）東京市政調査会の初代会長にも就任しており、会の同胞や、知己でもあったアメリカの政治学者でニューヨーク市政調査会のピアード博士の助言も受けながら、災害に強い近代都市化の創造を企図して大規模な帝都復興計画を立案した。後藤内相の示す復興計画は、①遷都はしない（※当時首都の惨状を目の当たりにして一部には遷都論もあった。）、②復興費に30億円、③欧米の都市計画の採用、④地主に対しては断固たる態度をとる、という大規模かつ強権的なものであったため、反対意見にさらされることとなる。反対者からは、「後藤の大風呂敷」とも揶揄され、当初の大規模な計画は、第一次大戦後の不況と地主層を背景とした復興院内の内部対立により、大幅に縮小されてしまった。地主層からの反発は、1925（大正14）年6月5日に復興局から発行された「区画整理の実施について市民諸君に告ぐ」という通知文からもうかがえ、当時、「反対運動を強めれば区画整理事業を廃止できるのではないか」といった様々な流言に、いかに政府が振り回されて、民心を収めることに苦慮していたかがよくわかる。

これは、地権者の間に確固たる権利意識が確立していた証でもあり、事業の推進に当たっても、各地区ごとに地主だけでなく借地人の中からも各半数ずつ選出された委員により構成される「土地区画整理委員会」を設立し、選任された委員による合議制を採用して自主性を尊重するように腐心していた。決して国をして事業を強権的に遂行し得たものではなかったのである。

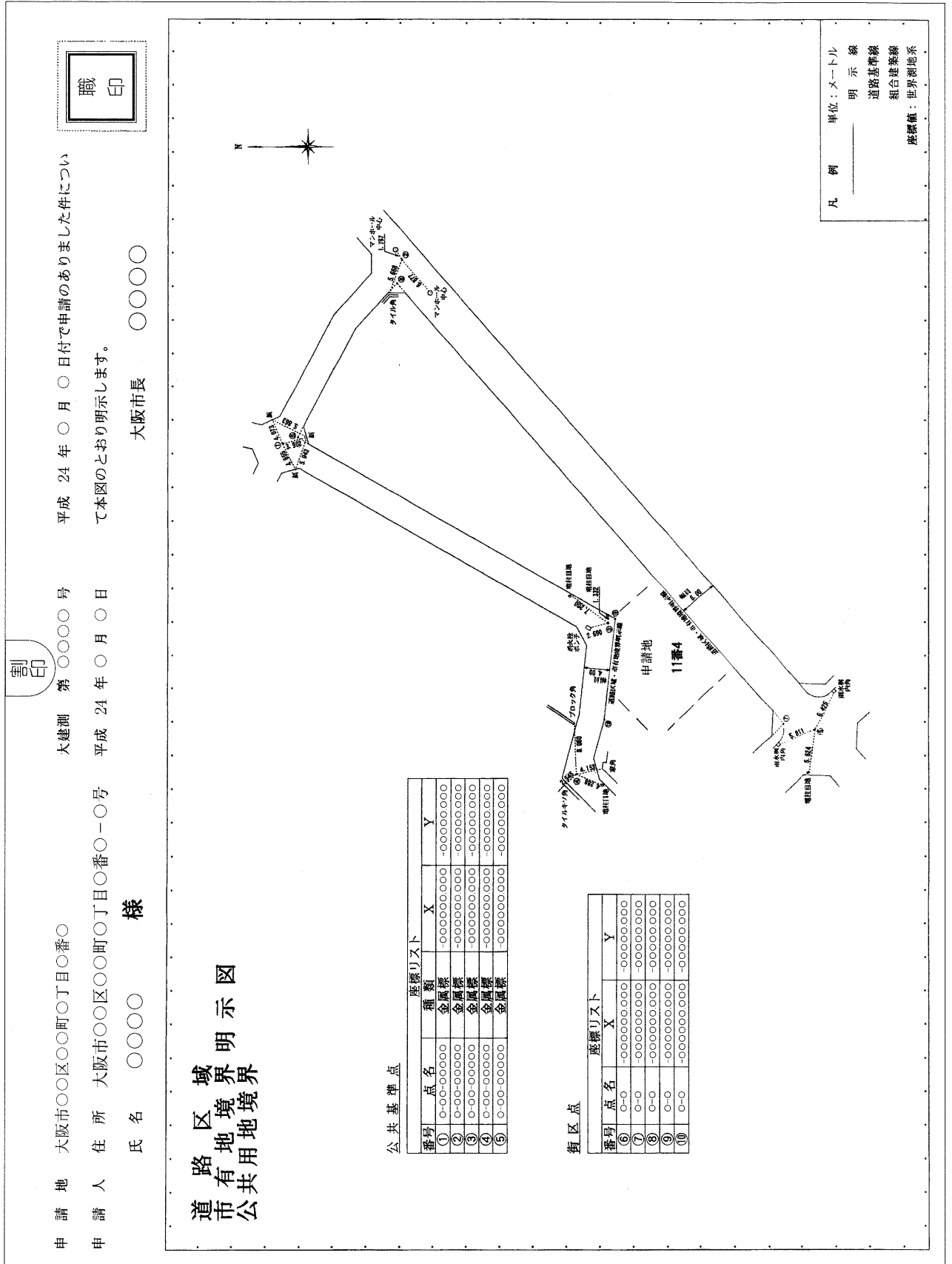
ただし、一方では当時東京市民の大半を占めていた借家人は委員会の協議には参加できなかったこともあり、区画整理後には元の場所に戻れなかった者も多く、これを境に肩寄せ合って暮らす江戸情緒を残した路地裏、長屋の街並も一掃されてしまった。

このように、難航した区画整理事業も1930（昭和5）年には一応計画地全域において完了し、都市公園、学校、病院などの医療施設などの近代的都市機能と併せ、多くの都市計画道路、細部道路も整備された。この復興事業として実施された区画整理事業の成果として作成されたのが、震災復興区画整理図である。

しかし、復興した僅か20年後の1945（昭和20）年、東京市街地は米軍の焼夷弾攻撃により再び焦土と化すこととなる。東京大空襲である。これにより木造密集地帯であった下町を中心に市中ごとく焼け野原となってしまった。

戦後、国庫の支出を得て、当時のGHQ司令部からも「まるで戦勝国並みの予算立てである」と揶揄される大規模な復興計画が東京市によって立てられたが、いわゆるドッジラインによる経済安定化政策により、計画の再検討がなされ、当初第1次案から第3次案まで計41地区にわたった計画は、縮小に次ぐ縮小の結果、主に主要駅周辺を中心として区内14区の36地区で実施されるにとどまった。

資料6-② 【道路区域・市有地境界明示図】（平成24年頃）



資料6—⑤【境界明示申請書】

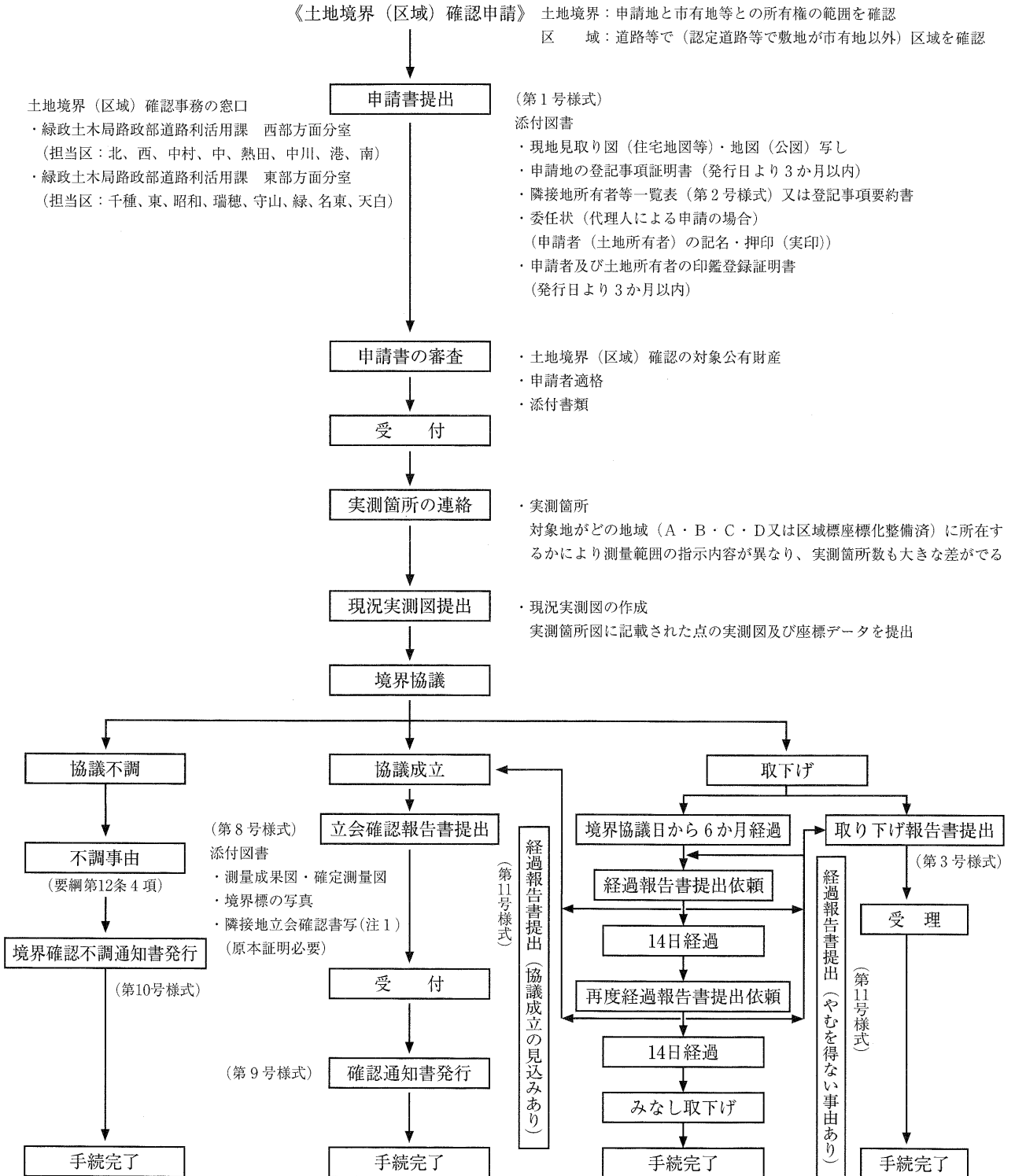
(様式 1-A) 表面

| | | | | | | |
|--|------|----------|---------|-----------|-----|---|
| 受付審査 | 担当区分 | 受付番号 | | | | |
| 係長 | 受付 | □ 測量明示課 | 第 | 号 | 大建測 | 第 |
| | | □ 管理課 | 平成 | 年 | 月 | 日 |
| | | | | | 平成 | 年 |
| | | | | | 月 | 日 |
| <input type="checkbox"/> 道路区域 <input type="checkbox"/> 市有地境界明示申請書 <input type="checkbox"/> 公共用地境界 | | | | | | |
| 平成 年 月 日 | | | | | | |
| 大阪市長 様 | | | | | | |
| 申請人住所 氏名 (印) (電話 - -) | | | | | | |
| 土地所有者住所 氏名 (印) (電話 - -) | | | | | | |
| 次の土地について、必要書類を添えて申請します。 | | | | | | |
| 申請位置 大阪市 区 町通 丁目 番 | | | | | | |
| 申請理由 : _____ | | | | | | |
| 連絡先 担当者 電話 () FAX () | | | | | | |
| 添付書類 : 1 住宅地図・広域図 2 印鑑登録証明書または印鑑証明書(道路区域明示申請のみの場合は不要) ※2 3 不動産登記法第14条地図又はこれに準ずる地図(公図) 4 土地の登記事項証明書又は登記簿謄本 ※1 5 土地所有権調査書(申請地及び隣接対側地)又は要約書 6 申請地、隣接地、対側地の地積測量図 7 その他大阪市長が必要と認める書類(住民票、相続関係書類、委任状等) (現地立会・図上明示後に承諾書) | | | | | | |
| ※1 法人の場合は、代表者事項証明書を添付 ※2 印鑑登録証明書または印鑑証明書・登記事項証明書等は、発行後3ヶ月以内のものとする | | | | | | |
| 注)申請者は、太線枠内のみ記入してください。 | | | | | | |
| 証明書 受領欄 | 受領日 | 平成 年 月 日 | 受 付 | 建設局測量明示課 | | |
| | | | 領収書 No. | No. _____ | | |
| | 氏 名 | | 領収金額 | ¥ _____ 円 | | |
| | | | 領収日 | 平成 年 月 日 | | |

資料7-①【名古屋市における土地境界（区域）確認申請事務フローチャート】

土地境界（区域）確認申請事務フローチャート

申請者（申請理由：分筆測量、境界確認、地積確認、塀の施工等理由を具体的に記入）

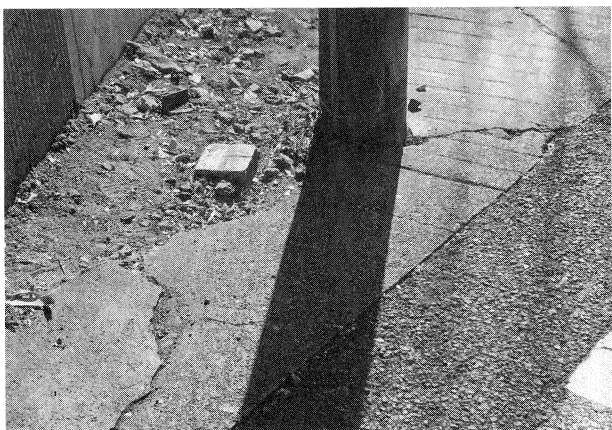


（注1）
 隣接地等との立会いを代表者等と行った場合、代表者等への委任状を添付するか、立会委任状況確認書（第7号様式）にて委任状況を申し立てる

資料11-⑨ 【狭隘道路が活かされている事例】



(A)



(B)



(C)



(D)

