

タイトル：使用収益開始と境界杭

著者：井村龍一

発表年：2006年

団体/大会名：社内論文発表会

【概要】

区画整理測量では、土地境界の位置を示す境界杭がある。境界杭の材質は、主に木杭・石杭・金属があり、設置する時期は、大きく分けて次の2つである。

- ・土地使用収益開始の際に石杭/金属標を設置する
- ・出来形確認測量において石杭/金属標を設置する

土地区画整理事業測量作業規定では、設置の段階を明確には義務付けてはおらず、現状としては施行者の指示により選択された手法を用いた作業が進められている。今後、何を基準にして手法を選択すればよいのかを検討した。

【内容】

◆境界杭の目的・材料

＜工事や仮換地位置を占める場合に使用＞

木杭：各種工事や補償調査、仮換地位置を示す場合に使用

刻み：木杭と同様な扱いで、木杭が設置できない場合に使用

鋸：木杭と同様な扱いで、アスファルトなど木杭が設置できない場合に使用

＜仮換地や換地処分における土地境界の位置、公共施設管理位置を示す場合に使用＞

石杭：主に使用される材料

金属標：ブロックや擁壁などにより石杭が設置できない場所に用いられる

◆使用収益開始における境界杭設置

施行地区の事例を挙げ、特に使用収益開始における境界杭の引継ぎの流れを取り上げることにする。

	特徴	メリット	デメリット
事例A	木杭で使用収益を開始するケース 石杭は出来形確認測量の成果に基づいて設置する。	・木杭で土地使用収益開始すること で、仮換地指定が仮であることを明確にする。 ・出来形確認測量の成果に基づいて石杭/金属標を設置するので、短期間で地区全体に杭設置することができる。	・杭設置後に移動や破損の可能性が高い。 ・保留地公売の際、木杭を境界として販売することができる。
事例B-1	石杭を使用収益開始時に設置するケース 出来形確認測量の際、石杭の亡失、成果との確認が必要になる。	・保留地公売を石杭で販売できる。 ・石杭は土地境界を示す素材として一般に浸透している。	・建物や構造物が建てられた際、石杭が破損/亡失する可能性がある。
事例B-2	原則として石杭による使用収益開始を進めるが、状況に応じて木杭で使用収益を開始し、その後石杭に入れ替えたり、出来形確認測量時に石杭に入れ替えたりするケース	地権者の土地使用形態に合わせて石杭が設置できる。	木杭と石杭が混在するため、引き渡し状態の管理や地権者の要望把握が必要になる。

◆使用収益開始後における開発行為との関係

近年、分筆登記が認められるようになり、使用収益開始を受けた土地の使用状況が変化することが多くなった。地権者側はハウスメーカーなどへ依頼し、換地先の土地を開発行為により分譲住宅の建設などを行うケースが増えてきた。

開発申請を受け付ける行政側は、土地区画整理地区内であっても位置指定道路を含んだ開発については、境界には石杭の設置が必要と考えるところもあり、使用収益開始から石杭を設置している地区については大きな問題はないが、開発業者が独自に境界杭を設置してしまうケースもあり材料の統一が図れないのが現状である。

◆使用収益開始後における境界杭の移動

使用収益開始後に建物を建てる際に管理が行き届かず、境界杭が移動してしまうことがある。この状況には出来形確認測量で精査することで対応しているが、多くの地区では出来形確認測量を行わないため、境界杭の状況が管理できていない。

◆まとめ

様々な地区の整備状況を目にし、近年進む開発行為・土地所有者や公共管理者への配慮などを考えると、使用収益開始に合わせて石杭・金属標を設置することが望ましいと思える。

また、石杭埋設は原則とするものの、状況に応じて木杭での引き渡しを行うなど、換地状況にあった使用収益開始が適切だと思われる。