

震災から復興への記録

土地家屋調査士の活動と地元復興への足跡



兵庫県土地家屋調査士会

19003784

神戸大学人社系図



00099012577

震災から復興への記録

〈土地家屋調査士の活動と地元復興への足跡〉

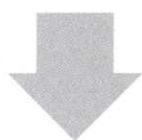
兵庫県土地家屋調査士会

三宮交通センタービル（神戸市中央区）

震災直後



5階部分圧壊



平成9年10月



三宮の玄関口装いも
あらたに

東門筋南入口（神戸市中央区）

震災直後



夜の社交場も
カタナシ



平成9年11月



復興し震災前の活気か
もどる

兵庫警察署 (神戸市兵庫区)

震災直後



1階部分が圧壊



平成9年8月



平成9年7月完成

トアロード大丸南側より明海ビル方面

震災直後



H.7.2.22
取り壊しの土砂が
道路をうめる



平成9年10月



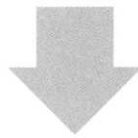
再建された明海ビルと
上海香港銀行ビル

灘区桜口町3丁目 八幡市場

震災直後



H.7.2.22
市場を含め一面
木っ端微塵



平成9年10月



民間再開発事業にて
ビル完成 道幅も広がる

大丸百貨店 (神戸市中央区)

震災直後



H.7.3.19
取り壊し工事進む



平成9年8月



神戸の顔もどる

そごう神戸店（神戸市中央区）

震災直後



H.7.4.6
取り壊し中



平成9年3月



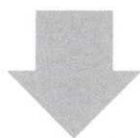
リニューアルされた
そごう神戸店
あまりにも有名な点景

JR六甲道駅 南口 (神戸市灘区)

震災直後



H.7.1.20
高架駅もベチャンコ、
右のビル（メイン六甲）
も窓が粉々



平成9年2月



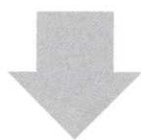
現在の様子
この駅の南側は被害が
ひどく人の行往は震災
前の半分以下になって
いる

神戸サウナ附近 (神戸市中央区)

震災直後



地盤軟弱地帯か？
両方のビルが傾いている



平成9年12月



装いも新たに再建された

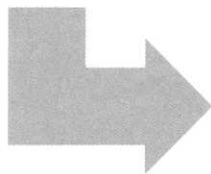
鷹取商店街（神戸市長田区）

震災直後



大火災

平成9年11月



復興進む

三宮センター街（神戸市中央区）

震災直後



H.7.1.20
アーケードの落ちた現場



平成9年2月



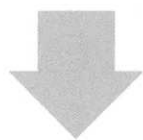
何となく震災の傷跡が
残っている

灘区備後町 4 丁目附近

震災直後



H.7.2.22
道路の形状なし



平成9年2月



市の再開発地域のため
買収土地のフェンスが
増えていく

生田神社山側附近（神戸市中央区）

震災直後



「萬壽殿」圧壊し倒壊寸前



平成9年10月



近隣も再建された

ダイエー本店と三神ビル（神戸市中央区）

震災直後



H.7.1.20
どちらも壊れた



平成9年9月



撤去跡

国道2号線（神戸市灘区）

震災直後



H.7.3.12
木造建物倒壊の
処理も進まず



平成9年10月



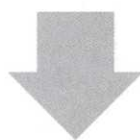
震災後道路復旧・整備
により道路拡副

北淡町野島江崎・緑の道しるべ北淡町江崎公園

震災直後



公園のタイル張りも
無残



平成9年11月



憩いの場も復旧

目 次

巻頭カラー（震災直後→現在）

ごあいさつ

発刊にあたって	会長	宮信宗弘	19
ごあいさつ	神戸地方法務局長	守屋憲人	20
随想	名誉会長	水田隆夫	21
震災後復興期の会長としての回想	名誉会長	室谷眞一	22

I. 震災直後の活動

1. 調査士会としての活動	23
2. 支部としての活動	31
3. 個人としての活動（座談会）	46
4. 法務局の被災状況	54
5. 被災会員と義援金	57
6. 全国からの激励	60

II. 復興への取り組み

1. 震災対策委員会	61
2. 市民相談	63
3. 地震による登記事務取り扱いの研究	79
4. 関係行政機関との協議	89
5. 建物滅失登記	91
6. その他の活動	107

III. 土地境界復元

1. 土地境界復元測量の基本的な考え方	121
2. 復元事例	125

IV. 被災分譲マンションの復旧・再建 ―再生の苦悩―

1. はじめに	161
2. 管理組合の機能	161
3. コンサルタントの介入	163
4. 半壊か全壊か？過分の費用をめぐって	163
5. 公費解体と合意形成	165
6. 建て替え（再建）決議	167
7. 被災分譲マンション再建の手法	169
8. 地上権方式によるマンションの再建	170
9. 再生のよろこび	178
10. おわりに	180

V. 地図混乱地区の解消

1. 家屋倒壊地区が「地図混乱地区」であったが、震災を契機に「集団和解方式」による地図訂正処理をした	181
2. 解消にむけての土地家屋調査士の対応	181
3. 地区の概要	183
4. 本地区の区画整理の事実関係について	186
5. 地元地権者の状況と対応	188
6. 計画・作業機関の対応	190
7. 本件地図作成作業における基本的な考え方	191
8. 資料収集と分析	196
9. 問題点の実態と処理	200
10. 換地型の処理について	201
11. 調印、印鑑証明書の添付について	202
12. 相続、住所変更等について	202
13. 現地立ち会い確認	203
14. 地震による境界変動について	203
15. 夢野地区関係者座談会	207

VI. 復興へ、そして今後への課題

1. 建物	217
2. 区分建物	220
3. 土地	222

VII. 復興へのあゆみ（日誌）

1. 復興へのあゆみ（日誌）	225
2. 鉄道復旧の記録	233

あとがき

おわりに	震災対策委員長	山田通哉	235
編集を終えて	震災記録集編集委員長	川上正嗣	235
編集後記	震災記録集編集副委員長	広川登也	236

発刊にあたって

会 長
宮 信 宗 弘



平成7年1月17日未明、突如として発生した阪神・淡路大震災は、震源地の北淡地域および阪神間都市部の近代的なビルや町並みを一瞬にして破壊し、未曾有の被害をもたらしました。

震度7以上といわれている激震は、有史以来初めての都市直下型地震ということもあって、震災関連を含めると6千人を超える尊い生命を奪い、30万人余のかたがたが不自由な避難生活を余儀なくされました。

この痛ましい大震災から3年を経過した今日、主要道路、港湾などの施設は順調な復興が進み、震災前の機能を回復しましたが、一方には、住宅の再建が思うに任せず仮設住宅で、また住み慣れた土地を離れて、遠隔地の避難先で過酷な生活を続けておられるかたがたも多くあり、このため復旧、復興はいまだその途上にあるのが現状であるとみております。

本書は、このような異常事態のもと自身の自宅、事務所の被災を顧みることなく、土地家屋調査士会の構成員として、本会の、支部の、あるいは個人として、復興に取り組んできた活動の記録であります。

このような大震災は、阪神・淡路地区だけでなく、震災直後より多くの専門家が指摘したように、わが国のいくつかの地域で起こりうる可能性、確率が高いことを思うとき、この震災から復興へ向けての土地家屋調査士としての活動を記録して後世に残すだけでなく、大震災特有の問題点からわれわれが学んだこと、失敗したこと、これを克服するために努めたこと、などなどを的確に分析、整理をして全国の会員に伝え、将来に役立てることが、大震災を身をもって経験した私たちに課せられた重要な使命であるとの認識のもと、発刊するものであります。

また、本書発刊にあたりまして、特段のご高配を賜りました神戸地方法務局ならびに各関係行政機関をはじめとして、編集にご尽力いただきました、編集委員長をはじめとする編集委員の皆様方、および貴重な時間を割いて、震災から今日までの記録をまとめ、資料として提出していただきました会員の方々に対しまして、深甚なる敬意と感謝を表するものであります。

最後になりましたが、阪神・淡路大震災の発生直後から多大のご支援、励ましをいただきました全国の多くの会員の皆様方に感謝申し上げますとともに、それらの取りまとめにご尽力頂きました連合会ならびに、近畿ブロック協議会に対しましても心から厚く御礼申し上げます。

復旧、復興は未だ道半ばであります、兵庫県土地家屋調査士会とその会員740名は、一致団結してこれに取り組んでまいります。

今後とも、ご指導、ご鞭撻を賜りますようお願い申しあげ、この震災記録集の発刊にあたってのご挨拶といたします。

ごあいさつ

神戸地方法務局長

守 屋 憲 人



この度の「阪神・淡路大震災記録集」の発刊、誠に御苦労さまでございました。

震災から3年の節目に当たる今日、兵庫県土地家屋調査士会の皆様方が、直接体験され処理された筆界の移動や境界の復元、被災分譲マンションの再建等、大震災特有の問題点に関して検証された本書は、必ずや貴重な資料として後世に引き継がれるものであると確信いたしております。

震災当時、私は福岡で勤務しており、直接震災を体験しなかったのですが、当局着任後に目を通した震災関係の記録や写真集は、当時の惨状を伝えるにはあまりにも生々しく、目を覆いたくなるようなものでありました。

土地家屋調査士の皆様におかれましても、多数の方が被災されたと仄聞しておりますが、自らの被災者としての立場を乗り越えられ、様々なかたちで復興に取り組んで来られましたのは、土地家屋調査士としての自覚と社会的使命を全うされたことにほかならず、ここに改めてお見舞と敬意を表する次第であります。

さて、震災関連の登記業務につきましては、登録免許税・手数料の一部無料化、地表面の水平移動と筆界の取扱いに関する通達等、様々な施策が講じられたところではありますが、とりわけ皆様方に御協力をいただいた被災住民のための登記相談所の開設は、地域住民の大きな心の支えとなりましたし、また、10万棟をはるかに越える建物の職権滅失登記のための現地調査につきましては、超過密なスケジュールのもと、昼夜を分かたず、年末・年始をも返上されて精力的に取り組んでいただいた結果、多大な成果を上げることができました。

冒頭にも申し上げましたとおり、皆様方が身をもって体験されたこれらの数限りない震災特有の貴重なノウハウが収録された本書は、「平成7年1月17日」という日を時代の経過と共に決して風化させることのない極めて意義のある記録として高く評価されるべきものであると確信いたします。

最後に、本書編纂に御尽力された宮信会長をはじめ、関係者の皆様方に敬意を表しますとともに、兵庫県土地家屋調査士会並びに会員の皆様方が、来たるべき21世紀に向けて更なる発展をされることを祈念いたしまして、私のあいさつとさせていただきます。

随 想

名誉会長

水 田 隆 夫



あの忌まわしい大震災から、早くも 1000 日を迎えた。被災者の多くが、忘れようとしながらも思い出し、聞いて欲しいと思っていなくても、尋ねられれば、また語り始めている。

当日、余震の間隔が長くなったと感じたときに最初に心配になったのが、本会事務局並びに会員の安否であった。先ずは、現状把握と、都心部へ行こうと家を出たが、電車・バスが不通で、道路は倒壊家屋が封鎖しており車も通れない。まさに、孤島に幽閉されたかの感じであった。

電話が不通で、役員との連絡も連合会への報告も出来ない。イラ、イラする長い一日が終ろうとした時、私の憂鬱をフッ飛ばすような電話が入った。それは、「西脇市で緊急対策役員会を開催したいので了解して欲しい。」と室谷副会長からのメッセージであった。その後、2回3回と対策会議を重ねて、被災会員の救済計画も立案され、救援活動も軌道に乗ってきたのは、2月も末であったように思う。

緊急対策役員会に出席した者の殆どが被災者で、事務所も家族も放置して駆けつけている。出席者の中には、被害状況を訴えて弱音を吐く者もあった。私は心を鬼にして言った「ここは、戦場である。そして、あなた方は指揮官である。指揮官が、そんな弱腰で、この危機が乗り切れると思うか。」と、今にして思えば、随分失礼な放言であったと反省している。

事務局の復活、法務局との連絡調整、行政相談の開始と、矢継ぎ早に要請される事ばかりで、目の回るような2月が過ぎたころ、自分の会長としての任期満了が接近していることに気づいた。

任期満了で退任することは決めていたが、この様な非常事態の中で役席を去ることが、はたして許されるのだろうか。悩みに悩んだ末に、8年間の役席を去ることにした。「復興に対する協力は、会長でなくても出来る。」と考えたからである。

いま、振り返って見るとき、後任の役職員と、会員各位の愛情と努力と協力。そして全国の会員各位の、心からのご支援等々があったればこそ、今日の兵庫会があると断言します。私は、これら総ての方々に對し、深甚の敬意と謝意を表明し、ご恩を終生忘却しないことを誓います。

現在、連合会では大規模災害対策基金の募集を行っております。治にいて乱を忘れず。の諺もあります。何時何処で、大災害が発生するかも分りません。その時の準備として援助基金を保有するのが目的であります。

私達兵庫会は、先般の大震災の際に全国の会員各位から大きな借りを受けております。宮信会長からの要請も出ておりますが、すこしでも借りをお返しするつもりで、会員各位のご理解とご協力をお願い致します。

この制度は、永久的に存続し随時募金を受け付ける事になっています。私達が頂戴した義援金が、どんな苦労と、ご理解の積み重ねで募金されたか、その一端を申し上げますと、当時近畿ブロックの副会長であった、山下源太郎先生が、義援金募集のため全国行脚をされました。後日、機会があって先生と一緒に、九州・四国・中国・中部の各会を同行路で回りましたが、ただ一人で、この難儀な行程をよくぞ回って下さったものと、驚嘆し感謝申し上げたことでした。いま、我々調査士制度の根幹にもかかわる重大な事案が山積しておりますが、今こそ大震災の恐怖と大災害から立ち上がった、不屈の兵庫魂を奮起して、恩愛を忘れず天与の使命を達成するために、一層の努力を傾注しようではありませんか。

震災後復興期の会長としての回想

名誉会長

室 谷 眞 一



この度、阪神・淡路大震災における復興、支援等の震災記録集が発刊される運びとなり、誠に喜ばしいことと思います。これも一重に宮信会長をはじめ震災対策委員会皆様のご努力の賜物であり、あらためて、敬意を表します。

平成7年1月17日から、もう千日以上が経過しました。その間、復興に向かって大勢の方たちが大変な労力を惜しみなく発揮され、私たちの大好きな神戸に戻ろうとしています。今、震災直後のことを思いますと、一瞬、悪夢が通り過ぎていったような感じがしますが、決してそうではなくて、私たちはその大災害に、時間をかけて今まで経験しなかった大きな犠牲を支払ったのです。そして、これからもなお一層の努力が必要だと思っています。

1月17日の大震災の日、私は大災害が起きているとは知る由もなく我が事務所に出勤したのですが、阪神間への電話は通じない、テレビを頼りに震災の悲惨なニュースを知ったのですが、本会会員の消息は掴むすべもありませんでした。

その時、私は総務担当副会長でした。水田会長へ連絡をとろうにも電話が通じません。村上厚生部長（現副会長）と片岡副会長（当時）から連絡があり「本会として何か対策を講じなくては…」とのこと。翌18日に会長にも連絡がとれ西脇市で参集可能な役員・支部長で緊急会議を開催しました。24日には同じく西脇市で支部長を含めて緊急役員会を開催し、対策委員会の設置、被災会員への見舞金、支援物資の支給等を決議し、すぐさま行動に移りました。

また、全国から多大の義援金やお見舞金を頂戴し、また連合会会長をはじめ他府県から多くの方々に本会へ駆けつけていただき本当にありがとうございました。

一般被災住民に対しましては、4月から特設登記相談業務を被災地の登記所7庁で開始し（本局のみ2月13日より）、9月には自由業団体の9団体で合同無料相談会を開催しました。

このように、調査士が奉仕活動を行い一般市民に「土地家屋調査士」の名を大いに高めました。私自身、「法の日」のPRの一環としてラジオ関西に出演し、調査士の生の声を電波にのせました。

平成7年は大変な年でしたが、8年に入っても相談業務に加え、公嘱協会の行う職権による建物滅失登記の調査があり、調査士としての名を高めました。会員諸氏には大いに労力を遣わしました。また、土地家屋調査士震災復興業務の「震災不動産表示登記報告会」を神戸市で開催し全国から多数の調査士に参加していただきました。

振り返ってみますと、大震災がもたらしたものの「復興と支援」そして、「ボランティア活動」。調査士は、世間の何分の一かのボランティア活動しかできませんでした。

なにかしら、会長の任期中は震災復興そのものであったような気がします。震災の被災には悲しく思い、友情には嬉しく、仕事はきつく、色々な思い出が一杯でございました。

今後、いつやってくるか分からない大災害に、少しでもこの貴重な経験を活かして欲しいと思います。

I .震災直後の活動

I. 震災直後の活動

1. 調査士会としての活動

(1) 地震発生の翌日の1月18日、本会事務局のある神戸市から、はるか離れた西脇市に参集可能な本会役員等が集まり、当面の緊急事態の対応を協議した。

○予定していた会議・行事は全て延期とする。

○会員の被害状況を至急把握する。

○理事会・支部長会の合同会議（緊急役員会議）を1月24日に開催する。

を決定し、翌1月19日に水田会長より「緊急連絡とお願い」の文書が連絡可能な本会理事・監事及び各支部長へ発せられた。

この書面には、電話やFAXが十分に通じないため、人力による伝達を依頼する一行があった。

(2) 緊急役員会議が1月24日西脇市で開催され、災害対策特別委員会を組織すると共に、次の事項について協議した。

○各支部ごとの被害状況報告。

○被災会員に対するお見舞について。

○被災会員に対する救援について。

○非調査士の実態調査の実施時期、及び年計表等の提出期限の延期について。

○延期した行事の今後の取扱いについて。

○会員全員に対する文書発送の要否。

○地震に伴う支出の取扱いについて。

災害対策委員会組織表

本部長 水田会長		
委員長 室谷副会長		
副委員長(淡路) 清水支部長会議長	副委員長 村上厚生部長	見舞金支払審議決定機関 会長 水田隆夫 副会長 室谷眞一 副会長 宮信宗弘 副会長 片岡國一 厚生部長 村上朝男 支部長会議長 清水 保
委員 藤原神戸支部長	厚生 竹内厚生部次長	
委員 浅田阪神支部長	広報 山本広報部長	
委員 川口尼崎支部長	広報 神吉広報部次長	
委員 宮島伊丹支部長	総務 山田総務部長	
委員 小林姫路支部長	総務 中西総務部次長	
委員 釜江加古川支部長	総務 上坪総務部次長	
委員 小田明石支部長	経理 田中経理部長	
委員 満田西播支部長	経理 梅田経理部次長	
委員 石田但馬支部長		
委員 田中東播支部長		
		事務局 野口局長 事務局 宇田次長

(3) 被災会員に対するお見舞と、当面の対応についての通知文書を会員へ発信した。内容は1月24日の災害対策特別委員会で協議決定した事項のほか、

○神戸地方法務局（本局）・東神戸出張所・西宮支局が、庁舎被災のため登記事務が停止する。

○神戸市の要請により、建物滅失登記等に関する無料電話相談の実施に伴い、相談員を派遣する。

○事務局が十分機能できないこと。

とりあえず、会員にお知らせするものであった。

尚、本会としては「兵庫県南部地震対策委員会」を設置すると共に、その「設置要綱」を定め、本会役員及び各支部長がその委員となり、被災地と被災会員の復興のためのスクラムを組んだ。

委員会は「総務係」と「救援係」とに分かれ、その職務を分掌した。

(4) その後、委員会で協議決定した事項等について、会長から会員や関係各方面へ相次いで、通知文書が発信された。主なものは次のような内容です。

①死亡会員及び事務所または自宅が使用不能（焼失または倒壊）となった会員に対し、共済規則の規定により、見舞金10万円を贈る。

（見舞金の給付）

規定以外の支出は総会の承認を要するため、共済規則の規定による

○事務所または自宅が全壊または半壊

1会員につき10万円……………対象者 98人

○事務所または自宅等の損傷

1会員につき3万円……………対象者130人 総額1370万円

共済規則の災害見舞金の支払限度額は10万円であるため、会則第53条による予算外支出を決議。

支給対象者の認定については、各支部長の認定に委ねることにした。

焼失又は全壊等のため預金通帳等を紛失し、現金の持ちあわせのない被災会員もいることから、

1月30日に対象者に支給した。

②被災会員に対する会費の減免措置。

（会費の減免措置）

地震により事務所又は自宅の建物の被害が甚大であり、会則第72条第1項の規定「災害等により、会費を納入することが困難な事由があるとき」に該当する会員は3月10日までに「会費の延納・減額・免除申請書」を支部長に提出する。受理をした支部長は、会員間の公平に特に留意し、意見を付して3月17日までに本会へ送付する。

又、連合会においても2月2日民事局第三課長に対し、会費減免の扱いについて照会。2月6日差し支えない旨の法務省の承認通知を受け、5月29日連合会費、自家共済会費、及び事務所変更等の登録手数料の全額免除の通知を発した。

3月22日の理事会において申し出のあった会員の内、入会が地震発生日以後である1人を除く21名の6ヶ月分の会費免除を承認した。

③日本土地家屋調査士会連合会会長あての、被災会員の明細（第1次調査結果）の報告。

④共済特別会計による貸付金制度の創設。

兵庫県南部地震対策委員会設置要綱

(目 的) 第1 平成7年1月17日発生の兵庫県南部地震（以下「地震」という。）による被災会員（以下「被災者」という。）に対し、救援その他所要の対策を講じるため、会則第44条の規定によりこの委員会を設置する。

(名 称) 第2 委員会は、兵庫県南部地震対策委員会と称する。

(任 務) 第3 委員会の任務は次のとおりとする。

1. 被災者の被害状況の調査に関すること。
2. 被災者に対する救援に関すること。
3. 被災者に対する見舞金の支給に関すること。
4. 被災者に対する義援金の募集および配分に関すること。
5. その他目的達成のため必要と認められる事項。

(構 成) 第4 委員の数は、30人以内とする。

(業務の分掌)

第5 委員会の任務を効率的に達成するため次の係を置く。

総務係・救援係

1. 総務係の分掌業務は次のとおりとする。

- (1) 委員会活動の総括および調整に関する事項。
- (2) 関係機関、友好団体等の連絡に関する事項。
- (3) 震災対策活動に要する経費に関する事項。
- (4) 被災者に対する義援金の募集に関する事項。
- (5) 記録および資料の保存に関する事項。
- (6) 地震による一般住民の被災者からの相談に関する事項。
- (7) 前各号および第3項に定める事項（救援係の分掌業務）以外の事項。

2. 救援係の分掌業務は次のとおりとする。

- (1) 被災者の被害状況の調査に関する事項。
- (2) 被災者に対する救援物資の調達および配分に関する事項。
- (3) 被災者に対する見舞金の支給に関する事項。
- (4) 被災者に対する義援金の配分に関する事項。

3. 係別の担当者は委員長が定める。

4. 委員長が必要と認めるときは、会長の承認を得て委員以外の会員に協力を求め、または補助組織を設けることができる。

(雑 則) 第6 委員会の管理運営について、この要綱に定める事項以外の事項については、特別委員会規則の定めるところによる。

附 則 この要綱は、平成7年1月24日から施行する。

兵庫県南部地震対策委員会名簿

本部長 水田会長

委員長 室谷副会長

副委員長 村上厚生部長

清水支部長会議長（淡路）

委員

（総務係）

宮信副会長・山田・田中・天野・山本・宮脇・上坪・神吉 各理事

（救援係）

片岡副会長・村上・中西・梅田・竹内 各理事

藤原（神戸）・浅田（阪神）・宮島（伊丹）・川口（尼崎）

小林（姫路）・釜江（加古川）・小田（明石）・満田（西播）

石田（但馬）・田中（東播） 各支部長

（５）会員への支援業務

大震災により一般市民と同様に、私たち土地家屋調査士の多くの会員が被害を受けました。

阪神・淡路地区においては、多くというより、全会員が大なり小なり何らかの被災を受けたものがあります。

- 事務所が焼失してしまい、トータルステーション・パソコンといった機器は勿論、一番大切なところの調査測量資料・データなど一切切が焼けてしまい、呆然としていた会員。
- 事務所のあったビルが圧壊し、ごく一部の資料しか取り出せなかった会員。
- 建物の倒壊危険により立ち入り禁止となった会員。
- 建物はほぼ無事であったが、トータルステーション・計算機などが落下により使用不能となった会員。
- 当初は使用可能と思っていた建物が、解体撤去せざるを得なくなり、事務所移転を余儀なくされた会員。
- 電気は通じたものの、水道やガスの復旧が遅れ、事務所機能維持に苦労した会員。
- 駐車場が圧壊し、自動車とその車内に置いていた測量機器が壊れてしまった会員。

この記録集をお読みになっておられる皆様方は、もしもこの様な状況におかれた場合には、どのようにお考えになり、また、どのように対処されるでしょうか。

「危機管理」という言葉が、あの湾岸戦争から、そして特にこの度の阪神・淡路大震災以降において、さかんに言われるようになりました。

まさしく、危機の状況におかれた私達土地家屋調査士はどのように考え、どのように対処して来たか、ということをご報告申し上げ、あってはなりません。今後において、もしも、そして万が一の場合におけるご参考になれば望外の幸せと思いつつ、心の奥底には努めて忘れ去ろうとしている記憶を呼び起こし、励まし合い、助け合った調査士仲間の行動をご報告致します。

①震災直後の情報収集と生活支援

被災直後から、「あの会員は、どうなったのだろうか」「彼の自宅は、事務所は無事なのか」「どこに避難しているのか、連絡方法は」「家族は、生活は、現在特に必要なものは」多くの気がありました。電話連絡は取れません。勿論FAXもだめです。高架橋の落下や路上への倒壊家屋、道路陥没などのため、通行困難を極めていました。自動車のトランクに自転車を積み、行ける所までは自動車で行き、次は自転車で、その次は徒歩でと、とにかくにもその地区に居るはずの会員を尋ね回りました。キーマンとなる会員（役員）を探し、その無事を喜び、家族の無事や被災状況などを確認した後、大変な時であるが、この付近の会員の状況と避難場所などの確認の依頼をしました。

連絡の取れた会員は、さらに手分けをして、自転車と徒歩により、短期間の内に全会員の安否と被災状況、避難場所、連絡方法などの情報収集を行いました。

倒れかかった自宅にいる会員。学校などに避難している会員を尋ねあい、励まし合い、当座に必要な物資などの希望を聞きました。そして、物資の入手後すぐに届けに行き、また次の要望を聞いて来る、といったことを繰り返しました。配布を受けた会員は自分だけで使用するのではなく、近所の一般被災者にも分けました。

物資調達には、全県下の会員のみならず、大阪から徳島から愛知からと、手担ぎで搬入して頂きました。被災地区以外の県下の会員には、家にある携帯コンロやガスボンベ、ポリタンクなどの供出をお願いしました。

わざわざ新品を買い求めてくれた会員も多くいました。

地元が売り切れになり、遠く他県まで買い出しに行ってくれたりもしました。

交通渋滞を避けるため、真夜中の搬入と配布もありました。

これらの生活必要物資と共に、被災会員が欲しがっているもの。

それは、「情報」でありました。

各会員は被災のため孤立化しており、自分の置かれている状況や友人知人の情報を、必要としていたのです。知り得た情報は、できる限り早急に伝達すべきものでありますから、ワープロとコピーによるものを手配りしました。

誰かが、誰かの事務所の位置や自宅を知っていました。

直接その場所に行き、自宅や事務所の張り紙により、避難場所、連絡先等の確認ができたのです。避難先を尋ねると、手を握り涙をながして喜び合いました。

②間借り事務所・共同事務所

生活のためにも、復興のためにも、私達土地家屋調査士の業務再開がとりあえずの急務でありました。

自己所有の事務所ビルが焼失したり、倒壊した会員もありました。

自宅兼事務所の倒壊もありました。

業務再開には、事務所が必要です。しかしながら、神戸市内中心部にある賃貸ビルの相当数が被害を受けていました。使えるビルが殆どないのです。

事務所が無事であった会員は、友人の会員に「とりあえず、僕のところにおいでよ。」と声を掛け合いました。そして、事務所内の一部を被災会員のためのスペースとして提供してくれました。

また、被災会員の当座の連絡先として、気安く引き受けてくれた会員も多くいました。

同じ倒壊ビルに入っていた、数名の会員同士で貸事務所を探し、とりあえず確保できた一室に肩を寄せ合い入居し、共同事務所的に設備を準備して、業務再開にこぎつけた会員もいました。一会員一台は持っていたが、壊れてしまった事務機器、測量機器。探し回ってようやく入手した機器や、少し古いけれど使用可能な機器を譲り合っただけの再開でした。

③計算機・測量機器の無料点検と貸し出しの依頼

自宅・事務所の倒壊と共に、当然のことながら、中に置いていた機器も壊れました。壊れてはいないが、落下などの影響により、点検を必要とする機器も多くありました。私達の業務には、トータルステーションや計算機は必要不可欠なものです。災害復旧と共に増加しつつあった境界復元の依頼に対処するためにも、測量機器の整備も急務でありました。しかしながら、多くの会員が測量機器の損壊を受けており、また、点検を必要としていました。トータルステーションをなくしたものは、たちまちに代替品が必要であり、無事であった機械類も、一応点検が必要です。これらの問題を解消するために、測量機器業者に、無料点検の依頼と、中古のトランシットや計算機の無料貸し出しの依頼をしました。各業者は快く引き受けてくれました。新品在庫もなく、緊急取り寄せもできない状況でありましたので、下取り在庫として保管されていたものなどを、点検整備して当座の対応処理のために支給してくれました。それどころか、被害の大きかった会員には、必要機器を携え直接訪問して、助けの手をさしのべてくれました。

④会員同士の助け合い

業者からだけではなく、調査士会員同士で測量機器の貸し借りもありました。事務所の共同化、スペースの提供だけではなく、依頼事件の対応ができない会員のために、業務支援にあたってくれた会員もいました。現場までの交通状況などにより、その付近の会員に連絡を取り、直接事件処理をしてもらったこともありました。復元測量に欠かすことのできない、過去の測量資料・データなどについては、依頼をすれば本当に心安く応じ合い、注意点や当時の状況、目標物などの情報までも提供し合いました。その状況が把握しにくい時などは、現場にきて説明するのみならず、測量作業を手伝ってくれたりもしました。また、同一場所やその付近での、資料調査の重複や、測量の簡素化のために、各自の調査測量した「町・丁目」を登録し、情報交換のネットワーク的な組織もできました。このネットワークは、各調査士が調査測量した場所を支部長に報告し、依頼を受けた会員は、目的地付近を調査した会員の氏名を支部長より教えてもらい、それから当該会員に連絡して資料提供の依頼をするものです。ほとんどの土地家屋調査士は、目的地部分だけではなく、街区全体を考えた調査測量を実行しており、依頼地がその街区内であれば、答えはすでに出されているのです。又、受託事件の法務局調査等について、特に交通不便な出張所などは、その地域の親しい会員に連絡し、調査代行をお願いしてFAXや郵便で協力しあいました。このように、会員同士による情報収集・交換、助け合い・支援により、復旧復興に立ち向かってい

ったのです。

(6) 事務局の状況

①地震直後の事務局の様子

このたびの阪神・淡路大地震により、通信、通勤交通機関の寸断、また道路の通行規制等による大渋滞のため通勤が困難となり、また電話が不通のため役員・職員がお互いに連絡をとることも、むずかしい状況でありました。

私は、1月19日午後、徒歩（鈴蘭台から）で事務局の様子を伺うため出向

いたところ、入居している建物を目にして、ホッとしましたが、エレベータは停止、非常階段はいたところに大きなクラックが見られ、特に5階・6階のエレベータホールの天井の梁に、相当の損傷が見られました。

事務局内部は、大勢の大男が手当たり次第ロッカーの内部、机、椅子、コンピュータ等を引き倒して、書類を投げつけ暴れまわったような状態であり、大きな金庫も所定の場所から相当移動しておりました。このように私1人の手には負えない姿となっておりました。

壁にはクラックが入り、天井の梁にも亀裂が入っておりました。電話回線と電気は無事でありましたが、水道・ガスはス

トップ。本会南側ビル（JR神戸駅側）屋上の給水タンクが、本会ビル7階（事務局の直下）に倒れかかっていました。

この様子を事務局長に連絡し、翌1月20日から出勤することとしました。



震災直後の事務局



②事務局の復旧作業

1月20日午前9時過ぎに、野口事務局長とともに出勤して、整理に努めました。翌1月21日、1日も早く事務局の機能を復旧するべく、水田会長（現名誉会長）をはじめ、有志の役員および会員により整理作業を行いました。ガス・水道の供給がストップとなっていたことにより、水田会長自らポリタンクで貴重な飲料水を非常階段により、8階まで担ぎ上げられた馬力には驚嘆と、会を思う温かいお心には頭の下がる思いをしました。このような会員有志のかたがたのご協力を得て、一応事務局としての体裁を整えることができました。

③事務局の復旧作業

○安否について

3名の女子職員のうち、2名については自宅の被災は別として、連絡がありましたが、あと1名は連絡がなく、安否について心配しておりました。梅田・浅田（陽）両会員がこの職員の住所へ出向いていただいたところ、自宅近隣は大被害を被っており、殆どの家屋が倒壊している状況にあり、直接安否を確かめることはできなかった。近隣の方の話しによれば、近くの避難所で姿を見かけたとの情報を得ることができ、まず一安心といったところでした。

○被災について

職員5名のうち、自宅の全壊1名、半壊1名であり、他の職員は幸運にも大きな被害を免れました。

○通勤について

地震直後から交通機関の不通のため、また被災による転居のため、通常のルートによる通勤は不可能な状態が相当期間にわたって余儀なくされました。

この状況は次のとおりでありました。

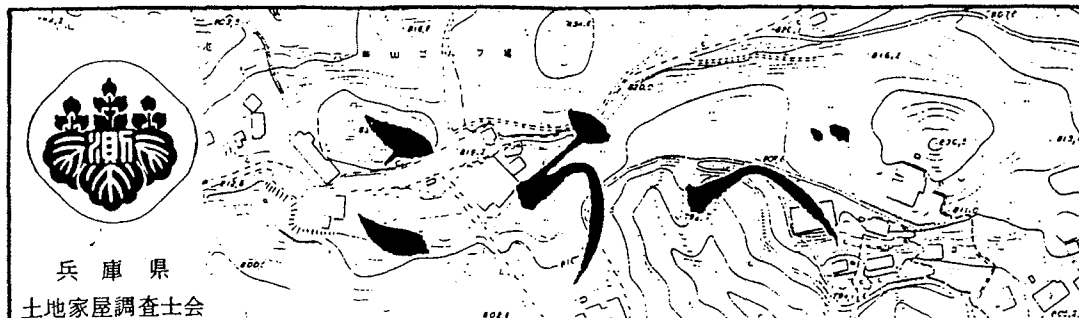
職員	通常（片道）	交通機関寸断による	期 間
A	60分	150分～180分	約3ヶ月
B	45分	90分～120分	約5ヶ月
C	50分	90分～120分	約3ヶ月
D	45分	50分～60分	約1ヶ月
E	30分	90分～120分	約1年

2. 支部としての活動

- (1) 各支部における被害状況の把握と、被災会員及びその家族の安否の確認や連絡先の確認は、各支部長や支部役員の方々の最大の努力によって次のように行われた。
- 被害状況は、通行可能な場所へは自動車を使い、通行が不可能な場所へは自転車又は徒歩にて現地に行き、被害状況確認を行い、支部員に支部報号外等で報告した。
 - 会員及びその家族の安否の確認は、電話が通じる会員には支部連絡網を使って確認し、電話が通じない会員については、会員の自宅またはその避難所へ行き安否の確認と今後の連絡方法の確認を行った。
- (2) 被害支部への応援は、各支部長・支部役員・支部会員がそれぞれに可能な方法を用いて、中には支援活動を行った本人が被害にあっているにもかかわらず多大な努力によって次のように行われた。
- 救援物資を手配可能な人で遠方（遠くは岡山県まで）へ物資を捜しに行き、ままならない交通状況の中、消防団のハッピーとヘルメットを利用したり、深夜から早朝にかけて被災支部への搬送を行った。
 - 支部においての救援物資の配布の方法は、支部内において救援物資のストックが可能な人の事務所または自宅を借りて、そこを救援物資配布の基地として被災会員に受け取りに来てもらったり、手配可能な会員が被災会員へ直接届けたりした。
 - 救援物資の他、甚大な被害を受けた会員には、支部より見舞金を支給した。
- (3) 臨時支部事務所の設置と情報集散拠点の確立
- 災害時にこそ、すみやかな情報収集と的確な対応が求められ、その集散の拠点が必要とされるものですが、拠点たるべき支部事務所は被災地の中心部にあったため、交通も通信手段も困難を極めるものであった。そこで、直近の隣接支部会員事務所を、臨時の支部事務所としてお願いし、情報集散の拠点とした。
- つぎに、被災地区内において行動可能で、連絡の取れる会員を前線基地的に指示し、担当エリアごとの情報収集並びに物資配布等の活動を行った。
- 各拠点からの情報を、臨時支部事務所に集中させ、そこからの的確な指示により対応した。
- (4) 支部報号外の発行
- 被災の中心である神戸支部は、救援物資の調達や配布に奔走する中で、収集した情報や至急に伝達が必要な事項を「緊急号外」として発行しました。印刷屋が倒壊したため、ワープロで作成したものをコピーした号外であり、又、発行といっても殆どのFAXが不通であるため、人力による配布を行ったものであります。
- 姫路支部においても、被災情報と共に救援体制などについての号外を発行しました。（一部抜粋）
- | | | |
|--------|-----------|--------|
| ・ 緊急号外 | 平成7年2月1日 | 神戸支部発行 |
| ・ 号 外 | 平成7年2月10日 | 姫路支部発行 |
| ・ 号 外 | 平成7年3月28日 | 神戸支部発行 |

緊急号外

平成7年2月1日 兵庫県土地家屋調査士会神戸支部報 号外(1)



1月17日未明

私達の大好きな神戸に、まさかの大地震。

「奥山敦子」会員が亡くなりました。

「津崎寅雄」会員、「津崎 浩」会員の事務所が全焼しました。

自宅倒壊、事務所使用不可能な会員が多数おられます。

神戸支部会員全員が何らかの被害を受けました。

電話連絡不能、道路・交通分断等により、支部の対応が遅れました。

申し訳ありません。

県下の各支部より多大なる応援をいただいております。

近隣支部の一部会員には、生活物資援助等について格別にご無理を申し上げます。

動ける支部会員、他支部会員の協力を得ることにより、

- 1, 支部会員の安否、被害状況、連絡先
- 2, 法務局からの連絡事項・要望事項
- 3, 神戸市道路管理課からの連絡事項
- 4, 近隣各市の取扱い・県土木関係について
- 5, 今後の支部事業の変更等について
- 6, 生活物資について

以上、調査・情報収集致しましたので、取り急ぎお知らせ致します。

今後の支部事業の変更等については、御理解をいただきたくお願い申し上げます。

編集発行 神戸支部

神戸市中央区海岸通2丁目2番3号 TEL078-331-5837

1. 支部会員の安否

奥山敦子会員が死亡

ご冥福をお祈り致します。

その他の会員は無事です。

被害状況・連絡先

1月26日調査時点で判明している被害の大きいと思われる
会員一覧表（なお、別紙にて、全会員再度回答して下さい）

会員氏名	状 況	連絡先・避難先
朝田吾郎	周囲の家屋は焼失しているが無事	会員名簿のとおり。電話不通
市川 茂	自宅半壊、使用不可能・事務所無事	事務所または・075-921-1720
井上龍博	事務所倒壊・使用不能	自宅
岩崎照正	事務所倒壊・使用不能	自宅
植松 實	事務所倒壊・自宅使用不能	841-7282(大原宅)
浦川 昭	事務所倒壊・使用不能・自宅半壊	自宅0798-74-1514
遠藤順治	事務所・自宅倒壊	0797-22-5048
大手信明	自宅兼事務所半壊・隣接家屋倒壊のため立入り困難	856-0990,030-71-77964
大野 保	事務所倒壊・使用不能	030-72-64168
奥山敦子	事務所・自宅倒壊	死亡
桂 八郎	事務所・自宅倒壊	671-1427,641-4474
桂 泰久	事務所倒壊	671-1427,641-4474
金本順治	自宅・事務所半壊使用不能	995-0907
河井豊三	自宅・事務所半壊使用不能	須磨区大手町6丁目3-16 731-8703
木下哲夫	自宅使用不可の調査待ち	0795-44-0202
木村龍海	事務所倒壊使用不能	881-7068,06-433-6735
工藤 明	事務所兼自宅半壊使用不能	753-6329
小池 薫	自宅兼事務所倒壊使用不能	0790-72-0570

平成7年2月1日 兵庫県土地家屋調査士会神戸支部報 号外(3)

会員氏名	状 況	連絡先・避難先
阪下裕一	事務所倒壊使用不能	自宅
阪田哲彦	事務所ビル使用不可の検査待ち	事務所, 自宅
阪田哲郎	事務所ビル使用不可の検査待ち	事務所, 自宅
阪田佳三	事務所ビル使用不可の検査待ち	事務所, 自宅
田中邦夫	自宅半壊	名簿のとおり
津崎寅雄	事務所全焼	自宅 583-2308
津崎 浩	事務所全焼	961-6535
寺西芳一	事務所半壊使用不能・自宅半壊	0727-81-0289
戸津川勝二郎	自宅倒壊	事務所
富田 寿	事務所兼自宅倒壊	811-0275
長井一昌	事務所倒壊使用不能	0798-70-2651
沼勇治郎	事務所倒壊使用不能	030-26-80938
橋本泰秀	事務所倒壊使用不能	自宅
原井秀和	事務所兼自宅半壊使用不能	575-2714
春名 昇	事務所半壊検査待ち・自宅半壊	西灘小学校
樋口幹典	自宅兼事務所半壊	事務所
平野文昭	事務所半壊使用不能	自宅
福本桂一	事務所倒壊小不能	741-4774, 732-8070
藤原忠夫	事務所倒壊使用不能	自宅 752-4210
藤原正敏	事務所半壊使用不能	994-0447(西村方)
前田定次郎	事務所兼自宅半壊使用不能	691-8912, 631-2518
松下秀雄	事務所兼自宅倒壊使用不能	871-3819(車谷方)
三木誠一	事務所兼自宅倒壊使用不能	蓮池小学校
水田雅巳	自宅半壊使用不能	371-4872, 578-0093
村上保正	事務所半壊使用不能	県スポーツセンター

平成7年2月1日 兵庫県土地家屋調査士会神戸支部報 号外 (4)

会員氏名	状 況	連絡先・避難先
森 為清	事務所半壊使用不能	自宅 732-2334
山田通哉	自宅倒壊使用不能	851-2828
横田 潤	事務所倒壊使用不能	自宅 811-0275
吉田 博	自宅倒壊使用不能	794-6888
高屋舗康夫	事務所・自宅半壊使用不能	331-5837
杉山陽一	自宅倒壊使用不能	271-9911
花岡健治	自宅兼事務所倒壊使用不能	神戸大学体育館
志水エリ子	事務所倒壊使用不能	843-2994

2, 法務局からの連絡・要望事項

・土地の分筆・地積更正等

筆界並びに引照点等に移動が考えられるので、慎重に取扱う。
 筆界に変動等がまったくない場合は、地震以降の再調査をなし
 変動のない旨、再調査した旨を調査書に記載する。
 地震以降の現況写真を添付してもらいたい。

・建物に関する登記

滅失登記について

罹災証明の取扱等について神戸市と協議中であるが
 区役所が近日中に実態調査を行い、倒壊家屋、焼失家屋につ
 いて、地方税法381条に基づき法務局あて報告する方法を
 考えている。

建物滅失登記の申請があれば、この報告と対照し処理する方法
 も考えているが決定ではない。

表示登記等について

地震以降について再調査をし、写真を新たに取り
再調査した旨、調査書に記載する。

3, 神戸市道路管理課からの連絡事項

土木局が入っていた「2号館」は、6階部分が倒壊し、現在立入り禁止となっている。

可能な限りの書類等を持ち出すつもりであるが、やむを得ない状況である。

担当者等は、救援体制にあり、本来の業務処理は不可能である。
また、事務をする部屋・机もない状況であるので、落ち着きさき
が決まるまで待つて欲しい。

なお、道路明示等に関して、現在下記の①から⑥に該当する事件
中の内容を調査のうえ別紙により報告をして下さい。

該当なき人も必ず報告して下さい。(FAXにてお願いします)

- ①決済がおりた旨の連絡が有、明示済書を取りに来ていないもの
- ②決済図書を提出しており、決済待ちであったもの
- ③決済について補完資料を求められていたもの
- ④申請済みであり、現地立会い完了のもの
- ⑤申請済みであるが、立会い未了のもの
- ⑥事前打合せ・資料提出等の案件

回答先	藤原支部長	FAX	331-5567
	樋口副支部長	FAX	691-5575

平成7年2月1日 兵庫県土地家屋調査士会神戸支部報 号外(6)

4, 近隣各市・県土木

尼崎市 申請書は受付可
現地各個所の状況調査中
立会い日時の再開は未定

西宮市 庁舎立入り禁止（土木管理課を含め6階以上）
仮室は本庁舎前の教育会館3階
申請書は受理するが、その他全く機能せず

芦屋市 機能せず

西宮土木事務所・神戸土木事務所
申請書受付は当分の間中止

5, 今後の支部事業の変更等

支部報新年号の発行中止 印刷屋倒壊・原稿不明
研修会・・・中止 印刷屋倒壊
研修の資料については原稿の複写が残っており
次年度にずれ込むが完成させます。

各同好開催・・・しばらくの間中止

支部総会・・・4月28日を予定していたが、会場の使用可否
の確認後、日時・場所を通知致します

6, 生活物資等について

・携帯ガスコンロ、ガスボンベ、ポリタンク、ウェットティッシュ
下着、靴下、軍手、生理用品等備蓄有 ご遠慮なく

連絡先	藤原光栄(331-5837), 樋口幹典(691-5475), 柏木哲夫(576-1801), 北山 尚(0797-32-7999)
-----	---

・測量機器（トランシット・光波距離計）等の点検及び調整について「株式会社 神戸精光」が、無料にて対応してくれるようです。相談してみてください。

連絡先 TEL 078-681-5789

(別 紙)

氏 名

・現在、神戸市道路管理課に申請中の事件（有・無）○印をつけ有の人は下記へ記載

（ 西宮市、芦屋市、各県土木関係もあれば、同様に記入して下さい。）

1 所 在

所有者

該当する進捗番号

2 所 在

所有者

該当する進捗番号

3 所 在

所有者

該当する進捗番号

4 所 在

所有者

該当する進捗番号

5 所 在

所有者

該当する進捗番号

・現在の状況及び連絡先等をお知らせ下さい。

事務所

自 宅

家 族

連絡先

※ 緊急事態に付、この回答はなるべく早く必ずFAXにて回答して下さい。

回答先 藤原支部長 FAX 331-5567

樋口副支部長 FAX 691-5575

兵庫県土地家屋調査士会
姫路支部報

《号外》
平成 7.2.10

発行人 小林 義 紀
TEL 0792-94-7501
編集人 男 武 孝 一
TEL 0792-88-7353

兵庫県南部地震対策委員会が設置される 共済規則による見舞金10万円支給開始

◎1月17日(火) 兵庫県南部地震発生【報道】

◎1月18日(水)

震災の翌日、西脇市において緊急役員会が招集され、被災会員の情報収集と救援対策についての第一回の検討会が持たれた。

(山本正広報部長・天野企画部長出席)

もちろん、震災直後に電話による協議がなされたことは、言うまでもない。【伝聞】

◎1月21日(土)

一部役員による本会事務局視察

この時点までに有志会員による支援物資搬入配布作業は開始していた。【伝聞】

◎1月23日(月)

本会事務局機能再開 【取材】

◎1月24日(火)

西脇市において緊急役員会が招集され、淡路支部・伊丹支部における被災会員の状況報告、ならびに神戸支部の情報収集経過報告がなされたほか、被害の少なかった各支部の報告がなされた。

当日『兵庫県南部地震対策委員会』(仮称)が設置され、本部長に水田会長、委員長に室谷副会長、以下理事・支部長により構成される委員会(会則44条)が活動を開始。引続き被災会員の状況調査を継続する一方、救援その他所要の対策につき協議。

同日、救援物資引渡。

同日より義援金募集開始。 【取材】

◎1月26日(木)

「被災会員に対するお見舞いと当面の対応について(通知)」(兵調発6年第228号)発送。

◎1月27日(金)

神戸市の要請に応じて、滅失登記等に関する無料の電話相談員派遣を開始。

土・日・祝日を含む当分の間、2名一組で担当「神戸市外国語大学同窓会館内」(午前10時～午後5時)。 【取材】

◎1月28日(土)

西脇市において『兵庫県南部地震対策委員会』が招集され、『同委員会設置要綱』が決定。神戸支部における状況報告、阪神支部・尼崎支部の情報収集経過報告がなされた。

同日、共済規則による見舞金支給に関する決定がなされた。

同日、救援物資引渡。 【取材】

◎1月31日(火)

被災会員に対する見舞金(第一次)を、被災地支部長を通じ支給開始。 【取材】

◎2月11日(土)

三田市において『兵庫県南部地震対策委員会』

開催予定 【伝聞】

以上、記者が取材・伝聞等により知り得た、本会におけるおもな動きをレポートしました。
(男武 記者)

救援レポート 救援物資に感謝《御礼》 引続きよろしく《お願い》

姫路支部有志会員（急遽連絡のついた会員）に、被災会員向けの救援物資をお願いしたところ、わざわざ市外まで買い出しに走って届けてくれた会員さんも…

というのも地震後の一時期、ガスボンベ・ガスコンロ・ポリタンク等の必需品が、姫路市内のスーパー・ホームセンター・個人商店から姿を消してしまったから。

品物がないから購入資金を届けてくれた会員さんも、衣装カゴいっぱい生活必需品を買い込んで届けてくれた会員さんもありました。

こうして、有志会員から寄せられた救援物資は、下記のとおり被災地支部長にお渡ししたことをご報告し、あわせて御礼申し上げます。

被災地支部役員さん等から『ありがとう。よろしくお伝えください』とのメッセージを聞いて帰っております。

これとは別に、ある姫路支部会員が龍野・新宮・香寺等を走り回って救援物資を買い求め、梅田会員（明石支部）経由で被災地に持ち込んだという情報を入手しております。

記者は感激しております。（男武 記者）

缶ビール500	11本
缶ジュース・コーヒー	27本
清酒パック1.8	1本
ミネラル水・ペット瓶	6本
ドリンク	20本
タオル	12本
ポリバケツ（大）	1個
ポリバケツ（小）	4個
ポリタンク20	1個
ポリタンク10	2個
まめポリタンク	2個
水汲みポンプ	1個
簡易雨カッパ	2着
トイレットペーパー	36巻
ウエット・ティッシュ	7本
ウエット・タオル	3個
ティッシュ箱	10個
生理用品（パック）	2袋
包帯	2個
カイロ（パック）	10袋
タイガーボット	1個
マホービン（水筒）	1個
傘	1本
軍手	1打
割箸	100本
乾電池	40個
整理BOX	2個

◎第1回救援物資（姫路支部有志）

1月24日（火）（男武扱い分）

カセット ポンベ	208本
カセット コンロ	4台
布団	1組
ほかほかカーペット	1式

◎第2回救援物資（姫路支部有志）

1月26日（木）（男武扱い分）

カセット ポンベ	270本
ポリタンク（水道水入り）	14本

◎第3回救援物資（姫路支部有志）

1月28日（土）（男武扱い分）

カセット ポンベ 213本
カセット コンロ 5台
ポリタンク 6個

◎備蓄救援物資（姫路支部有志）

現在預かり分（男武扱い分）

カセット ポンベ 41本
同上（連絡受け分） 5本
支援物資購入資金 32,000円
同上（連絡受け分） 32,000円

◎『人間ドック』予定どおり実施！

今年も『人間ドック』に、多数の申込をいただき、ありがとうございました。

日程は、予定どおりおこないますので申込された方は、当日の準備をお忘れなく。残る日程はつぎのとおりです。

平成7年2月18日 市民ドックA

2月21日 市民ドックB

2月25日 市民ドックA

〔厚生部〕

◎『健康診断』を個人で受けられた会員も、助成金の請求を！

『健康診断』『人間ドック』を個人で受診された会員は、その領収書をそえて厚生部までお申し出ください。

今年度は、好評で受診者多数につき、7,000円を限度として、助成金を給付いたします。

請求用紙は厚生部役員まで

〔厚生部〕

◎支部研修会（予告）

日程 3月16日（木）時間：後報

場所 後報

内容 公函訂正について
（テキスト作成中）

〔企画部〕

◎支部定時総会（予告）

日程 4月28日（金）時間：後報

場所 姫路商工会議所

〔総務部〕

◎特別会費の取扱について（お願い）

証票（調査書）は、1冊50枚綴りになっております。バラにして扱うと間違いを生じるもとにもなり、また事務処理も煩雑になります。

できるだけ、1冊づつ購入していただきますよう、お願いします。

〔役員会決議事項〕

取扱所は次の事務所です。

小林 義 紀 事務所

高松 晋 輔 事務所

酒 澤 勲 事務所

天 野 直 事務所

河 嶋 明 事務所（福岡）

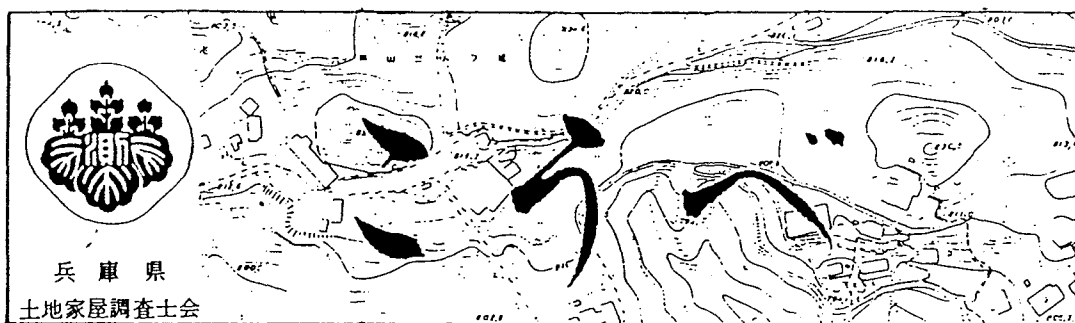
《編集後記》

神戸支部報（号外）読みましたよ。

皆んな手分けして、頑張っている様子が伝わってきます。

被災地の皆さん、頑張ってください。

〔姫路支部広報部〕



TO MEMBERS of 調査士会

From Koei Fujiwara
(manager of the KOBE brunch)

瓦礫となった街のどこからか「沈丁花」のあまい香りが。

倒れかかった家の庭先に、ぼんやりとした黄色の「れんぎょう」が。

いつの間にか春が来ています。

大衝撃のあの日から。寒かった。空腹。いろんなことがありますでした。

あらためて、亡くなられた会員、会員の父君・母君・ご親族のご冥福を慎しんでお祈り申し上げます。

無我夢中の日々の過ぎゆくのは早いですね。支部会員各位におかれましては、神戸っ子の明るさでもって、日夜ご尽力されていることと拝察いたします。

さて、私達神戸支部会員は忘れてはならない事があります。

被災当初からの生活物資、ガスボンベや下着等々について、近隣支部会員から、県下の会員から徳島から愛知からの善意におすがりし、物資調達をしてもらい配布できました事に、厚く厚く感謝すべきことを。

全国が注目しています。

地元がどう対処していくのか。

土地家屋調査士が必要とされています。

一般市民もその名を知り必要を感じています。全体的な考え方や個々の対応と問題が山積と思われませんが、培ってきた経験を生かし適切に対処していこうではありませんか。

少しばかりシャイだけど祭大好きの神戸人間各位は、早急に業務復興体制を整えられ、山と予想される事件処理にあたり、数カ月先には、全国への感謝と元気をアピールしましょう。

直後にリュックを背負い、見舞ってくれました徳島会に感謝の意をあらわすために、「神戸連」を組んで、阿波おどりに行きますか？

今、チャンス。ファイト。桜前線急速接近。

— おしらせ —

平成7年3月24日現在、この度の震災による法務省からの地積測量等に関する取扱いの見解が発表されておりません。

近日中に発表の予定ですので、改めてお知らせ致します。

編集発行 神戸支部

神戸市中央区海岸通2丁目2番3号 TEL078-331-5837

神戸市道路管理課との連絡協議会

平成6年度第3回連絡協議会

日 時 平成7年3月24日午後2時～4時半

場 所 神戸海員会館(第5会議室)

出席者 神戸市、法務局、本会、公嘱協会及び他
支部、本支部を含め総数38名

神戸市からの連絡事項

業務再開について

イ. 再開日 4月3日(月)

ロ. 業務場所 神戸市中央区浜辺通5丁目1-14
神戸商工貿易センタービル22F
TEL 078 - 272 - 5013

- ハ. 事件処理 ①5月の連休明けから現地調査になる見込(震災前の未決済分が100件程ある為)
- ②現地立会い済みの件は原則として再立会い
- ③住宅建築で特に急ぐ必要性のある敷地については、罹災証明書(全壊、半壊)を添付すれば優先的に立会い可能。
- ④申請時に添付する印鑑証明書について、1月17日時点で有効な印鑑証明書で受理されないまま有効期限が過ぎた分については協定書交付時に土地登記簿謄本(所有者確認の為)住民票(生存の有無確認の為)を添付することで当分の間その印鑑証明書は有効として受付ける。

以上、主な連絡事項を列記しましたが、その外色々な明示業務の復興を一日でも早める為の意見交換がありました。何分にも状況が状況だけに十分な対応策が整っておらず、早い時期に会の要望に対する回答を頂くことになっております。会員の皆様にはその都度、連絡致します。

建物滅失登記の対応について

震災により、焼失・倒壊した建物の滅失登記の取扱いについてのQ&Aは先日FAX連絡したとおりですが、注意すべき点や依頼者に説明を要する点があります。

1. 一般市民は、新聞に発表された、地方税法381条にもとづく申出により職権登記がされるものと思っています。
2. 法務局の窓口相談により、本人申請事件が増加しています。
3. 依頼を受け、申請準備をしていた会員は、最近依頼者から、役所が無料でしてくれるからと、事件依頼をことわれました。
4. 手数料について、通常料金を請求した後、苦情を言われたケースがあります。
5. 全壊証明書が発行されているからといっても滅失に該当するか注意すべきです。

(例) 建物は「く」の字形に折れ、屋根も落ち使用不能と判断できたが、10日ほど後には修復された場合がある。

(例) 2階建の1階部分が倒壊し平家建状態に見える。当然のこと全壊証明が発行されている。しかしながら、元の2階部分で生活している場合がある。

*判断に困る時は登記官と相談して下さい

*依頼者には、手数料のことや本人申請ができること等を説明し、注意して対応して下さい。



境界復元等の依頼に対する注意事項

とりあえずの対応として、仮設住宅等建築する為にということで隣地間で立会をし、仮杭を設置するにとどめて、ブロック塀等強固な建造物をする場合には、街区測量をした結果、全体としてズレがあるが我々にはどうすることもできないが、それでもよければ、測量の基点を明らかにし境界標を設置するという様な対応しかできないと思う最終的には官民境界をどうするかという結論を待つしかないと思います。

*更地にする前に境界の立会をするように伝えます。

*瓦礫の処分をするにしても、地面上に何か境界の目安になるものが、(例えば建物の基礎、側溝、擁壁石積み)残っている時点で於て立会をするよう伝えます。

Q: この度分筆したいので現況を実測したところ
法務局備付地積測量図と辺数が場所により5
~15cm相違するが分筆できるか。

A: 隣接所有者と現況により筆界確認し地積測量
図の訂正及び地積更正登記後分筆登記手続を
するのが望ましいと思うが法務局の回答がで
ていない。



支部総会のお知らせ

日 時 平成7年4月28日(金)
午後2時

場 所 私学会館(JR元町駅の北側)

懇親会 例年、支部総会のあとで懇親会を行っており、今年も何とか行なうべく会場を捜しております。
適当な会場をご存知の方は、支部までご連絡下さい。
現在、未定であります。

本会・支部の共済規程に基づく見舞金

この度の震災により神戸支部会員の多くが相当な被害を受けました。事務所や自宅に大きな被害を受けた会員に、本会及び支部より次のような災害見舞金をおくられました。
一日も早い復旧をお祈り致します。

*本会からの見舞金

事務所又は自宅に大きな被害を受けた会員
10万円……72名
建物の一部損傷や事務機器の損壊
3万円……83名

*支部からの見舞金

自己所有の事務所又は自宅に大きな被害を受けた会員
2万円……44名
借りている事務所又は自宅に大きな被害を受けた会員
1万円……28名

広 告

4月以降の窓口相談

相談場所	曜日	時間
神戸地方法務局		
本局 東神戸出張所 須磨出張所	月曜～金曜	10:00～16:00
区役所		
東灘区	水曜日	13:00～16:00
灘区	火曜日	
中央区	木曜日	
兵庫区	火曜日	
北区	火曜日	
長田区	水曜日	
須磨区	火曜日	
垂水区	水曜日	
西区	火曜日	
勤労会館 (市民相談室)	第1・3の 土曜・日曜	

上記のとおり法務局及び、各区役所の窓口で、登記相談を行なう事になりました。支部会員の皆様で、相談員をして頂ける方は、支部へご連絡下さい。皆様の御協力をお願い致します。

——— 訃 告 ———

- 平成6年12月17日 亀井 康裕会員の御母堂様が御逝去されました。
- 平成7年1月17日 奥山 敦子会員が逝去されました。
- 平成7年1月17日 前田 邦博会員の御尊父様が御逝去されました。
- 平成7年1月17日 原井 秀和会員の御母堂様が御逝去されました。
- 平成7年2月21日 夏木 康博会員の御母堂様が御逝去されました。
- 平成7年3月8日 神野 末男会員が逝去されました。
- 慎んでご冥福をお祈り致します。

編集後記

任期を終え、部員はそれぞれの役割をよく果たし、まとまりのある広報部会であり、広報活動ができたと思います。今後さらに会員皆様の協力を得てより一層充実した広報誌を発行する努力を続けたいと思います。

横田 明彦

任期中の2年間、多少なりとも神戸支部会員のみなさまのお役にたてたでしょうか。大手 信明 広報活動を通して仲間意識が深まり、境界立会等スムーズに行なえる様になり感謝しております。今後ともよろしく。

横田 潤

「新会員の皆様には、支部の世話役になる事になっています。」との事で役員を引き受けること早や2年、世話事はそこそこしか出来ないのに、会合のあとの飲みに行く事を秘かに期待して……会員170名中のごくわずかな人ですが、親しくおつき合い出来る様になった事、心より感謝致しております。今後益々支部が活発になる事を願っています。

北山 尚

本業と広報活動、共にバタバタとしあるいて2年が過ぎましたが、どの部活動にも言える事です。本業と部活動のバランスを取るのは、健康と酒量のバランスを取るよりも難しいです。私は時々二日酔いになりました。

佐野 和昭

冷夏、記録的小雨の酷暑、そして大地震。自然に対して人間は無力でした。様々な記事を通して2年間貴重な体験になりました。

西居 孝次

この度の震災では、会員の皆様にお見舞い申し上げます。

編集は原稿がなければ出来ません。会員の皆様の原稿を心よりお待ちしております。平田 正男 原稿がすべてそろい、発行寸断でこの大地震。任期中いろいろ勉強させていただきました。

三浦 健治

任期終了間際の大地震。身も心も急にあわただしくなっていました。予定していた通常の支部報が発行できなくなり、チョット残念な気持ちです。

広川 登也

支部報の愛読ありがとうございました。これからも益々皆様のお役に立つ誌面作りをめざして頑張ります。ご期待下さい。 広報部一同

3. 個人としての活動（座談会）

被災会員の中には、ほぼ復興がなされた人もありますが、未だ復興途中の人も数多く居ります。被災の中心地域である阪神間と淡路島の会員に参加して頂き、「土地家屋調査士として、また個人としての、震災直後の活動と今日に至るまでの復興」というテーマで座談会を行いました。

日 時／平成9年9月10日

会 場／神戸市産業振興センター

参加者／津崎寅雄・三木誠一・横田 潤

大手信明・藤原光栄・樋口幹典

（以上神戸支部）

梅田和雄（明石支部）

萩原憲治・清水 保・上田義民

（以上淡路支部）

川畑雅克・浅田昌之・森本芳弘

（以上阪神支部）

司 会／広川登也（編集副委員長）

オブザーバー／宮信宗弘会長・川上正嗣編集委員長・天野 直編集副委員長



司会 本日（平成9年9月10日）は、お忙しい中、座談会にご出席下さいまして誠にありがとうございます。私は、本日の座談会の司会進行役をさせて頂きます広報部の広川でございます。よろしくお願い致します。早速ですが、この座談会のテーマは、「土地家屋調査士としてまた個人として、みなさんの震災直後の活動、そしていま現在までの足跡と経験」という事で皆様の体験をお聞かせ頂きたいと思います。座談会に先立ち、宮信会長・川上震災記録集編集委員長に一言、ごあいさつをお願い致します。

宮信 皆様、本日はお忙しいところ、今回の座談会に出席していただきまして、ありがとうございます。この座談会が実りあるものになり、素晴らしい震災記録集ができあがることを願っております。



川上 震災後、来年1月17日をもちまして3年ということになります。すでに様々な冊子が発行されていますが、今回は震災報告ではなく、「復興の歩み」を記録しておくことが狙いであります。個人としての活動、エピソードを含め、みなさんの復興への歩みをお聞かせください。

司会 それでは、土地家屋調査士として地震発生から今日に至るまでのみなさんの復興の歩みを記録として残し、全国の土地家屋調査士の方の糧になるものになればと思います。では、自己紹介を兼ね、震災直後、みなさんの事務所、自宅がどのような状況であったかをお聞かせ願えますか。



津崎 私と三木さんは大正生まれで、土地家屋調査士の中でも一番年配ではないかと思われます。私の場合は事務所が焼けてしまいました。ですから、資財、機材はもちろんのこと、そこで生活しておりましたので家財道具も全て焼けてしまいました。幸いにも家族は危機一髪で助かりましたが、土地家屋調査士として、また生活をしていく上で最も大切なものを失い被害は大きかったですね。

三木 私の登録番号は54番でして、名簿を見るたびに100番以内の人はだんだん消えていき、本当に古株になってしまったと思っています。震災当時、家は娘夫婦、孫3人、私たち夫婦の7人が住んでおりました。家自体は築80有余年の古い平家で、壊れてもあたりまえでしたが、震災で全壊になりました。それも柱一本で屋根が落ちるのを支えていた状態です。地震直後は、学校に避難し、今は西代仮設住宅に住んでおります。来年（平成10年）の4月ごろには家も建つ予定です。



横田 私は御影に住んでおりまして、自宅と事務所は別でした。鉄筋コンクリート造地下一階付3階建ての事務所があり、地震で地下のガレージがそのままストンとなくなりました。3階建てがそのままのっかる形になりました。不思議なことに機材関係、コンピュータなどは動かずに残ったままで、本当に運が良かったと思っています。地下に置いてあった車は当然ペチャンコでしたけど、私の車はたまたまゴルフに行くために自宅においていたので助かりました。自宅は無事でしたので、自宅の横に仮設事務所を建て活動をしています。今年（平成9年）10月ごろから事務所を建てる予定で現在がんばっています。

大手 灘区の方で事務所を自宅兼用で使っていましたが、多くの方と同じように震災で全壊しました。家族は全員無事でしたが、地震当日の1月17日が妻の出産予定日でした。通院していた産婦人科病院が無事だったので、そちらの先生から“水道も電気もないけど、なんとかするから来なさい”と助けていただきました。出産後も明石支部の梅田先生からいろいろと物資の面でも助けていただきまして、本当にみなさんの暖かい気持ちがよく分りました。

藤原 震災当時、私は神戸支部長をしておりまして、本当にたくさんの方々から多くの激励をいただきました。当時市内は通信不能でしたので、急遽梅田前総務部長の事務所を臨時事務所にさせていただき、そこで情報収集を行いました。岡山まで物資を購入しに行ってもらったこともあり、たくさんの思い出があります。



樋口 私も長田区に事務所・居宅があり、半壊の状態でありました。玄関の扉が開かず近所の方にこじ開けていただき、外に出ますと、木造家屋の大半が全壊、又道路に押し倒されており、薄暗い中、我が目を疑う状況でした。



梅田 震災直後まず私は家の壁にクラックが出来ていないかどうかを確かめ、そしてすぐに事務所に行きコンピュータに異常がないかどうかを確かめました。幸いにも西区でありましたので被害そのものは少なくてすみしました。その後、私の支部（明石支部）の会員の方々の安否を確かめました。会員の方々の被害が少ないことに安心したのですが、神戸の方々の状況はどうだろうとその後は神戸を走り回ったことを覚えています。

萩原 私は津名町志筑の埋立て地の方に事務所と自宅が一緒にあります。震災直後、埋立て地は、皆さん御存知のように液状化現象がひどくおこりました。道はガタガタで、水が吹き上げ、どろどろといった状況です。幸い私の家は基礎を大きくしていましたので、建物自体の被害は軽いものでした。ただ、事務所の物が壊れていないだろうか？大切にしている絵画が壁から落ちて損傷していないだろうかとかかなり動揺しました。私の家からは埋立て地に通じる橋がよく見えますが、当時ひどいところで30センチほど沈下しているように見えました。それと旧志筑の市街地の方では数名の方が亡くなっており、家屋は3分の2ほどが全壊・半壊でした。



清水 震源が淡路島ということでたくさんの方々から心配していただきました。私は、島の中央に位置する洲本なので、震源の北淡町から離れており、事務所の物が落ちる程度の被害ですみました。それから新聞などを見て、神戸の状況を知りびっくり。震災当時、支部長をしておりました私は、支部の皆様方の情報収集に奔走したのが記憶に残っています。



川畑 私の事務所・家はそう被害はなかったのですが、少し落ち着いてからバイクで近辺を回り、かなりひどい状況だと知りました。当時は阪神支部の方々をはじめ多くの方に助けていただき感謝しています。

浅田 震災当時は私も支部長（阪神支部）をやっていました。とにかく電話がすごくて、個人の相談と色々な命令系統があり、話し出したらきりがありません。

森本 上甲子園4丁目の2号線沿いに住んでおりまして、周辺の被害は軽微なものでしたが、翌日から2号線は人々がたくさん歩いていまして…。こんなときに調査士として役に立つのは何だろうかと考え、地図を1000枚近くコピーしました。そして2号線に展示、知り合いの家を捜すみなさんの役に立ててもらおうと思いました。とにかく場所を訪ねる人が多く、その場所が遠いと、私の事務所にあった自転車を貸し出しました。いまだに5台あったうちの2台が返ってきておりませんので、三宮辺りでねまわっているのかなと思っています。



上田 北淡町は震源地でもありまして、新聞等でも甚大な被害が報道されました。約50パーセントが実際に倒壊し、道路状況も悪く、一般市民は救出活動におおわらわでした。野島平林では高さ約2メートルの断層も発



見され、当時は右往左往、私自身、精神的に大きな打撃を受け、仕事も手につかない状況でした。その後、自衛隊も来て取り壊し費用は町負担となり、私の目から見れば、起こせば十分住めるような家でも、まるで流行みたいに取り壊されました。後で、家を起こした方がよかったという人も実際にいました。今は区画整理と呼ばれていますが、なかなか反対が多くて、進んでおりません。町の方も減歩率を下げる努力をしていますが、なかなかまとまらず大変な状況です。

司会 地震直後から今日に至るまでの復興活動の中で苦労したこと、心配していることを聞かせていただけますか。

津崎 調査士をはじめて40年、その蓄積したデータが一日でなくなってしまいました。が、それはお客様に渡している資料が残っていれば何とかあったのですが…。むしろ事務所が焼けてしまったことのショックで、半年は仕事が手につきませんでした。自宅に事務所を移し、息子と二人で業務を再開しましたが、便利が悪くて仕事になりません。元の事務所での再開はあきらめて売却しました。当初はメーカーから機材を借り、大阪方面の仕事もしました。事務所が落ち着いた8月頃からは、神戸市内の仕事も、急激に増えてきました。

藤原 私の場合は地震直後に自分自身が動ける状況でしたから、ありとあらゆるところに電話をかけて、安否の確認と物資の確保を行いました。そのとき、神戸支部には整理された連絡網があり、19日中にはおおむねの事が把握でき、本当に連絡網が役に立ちました。物資調達に関しては事務所が電話での通信が不能でしたから、明石の梅田事務所に臨時事務所を置かせてもらいました。そして生活に必要な物資は真夜中の時間帯を利用して神戸駅近くの倉庫に搬入しました。また業者に測量機器の無料貸出しをお願いするなど、様々な活動を行いました。

樋口 震災直後に大変感激した事。私の自宅近くまで火事が発生しており、近寄れない状況でしたが、そのような中で、当時の梅田経理部次長、姫路支部の浅田副支部長さんが、朝早く消防団のはつぴを着て、車の中で寝泊りしていました私を、大きな声で捜し、尋ねてきていただいたこと、又、その後いろんな方が尋ねてきていただいたこと、一生忘れません。

復興の活動としましては、5月より、神戸支部長を努めさせていただいたのですが、神戸外国語大学を始めとして、神戸市、各区役所等での相談相談での内容が、土地家屋調査士関係につきましては、神戸地区に関し、直接本人から私の方へ連絡があり、復元測量等につきましては、近くの支部会員の皆様に助けをいただき、処理をお願いしましたが、無料にての法務局調査や、現地立会いの件が多分にありました。測量費用についての苦情も沢山ありました。

清水 私のところ（淡路支部）の会員に関しては幸い被害が少なく、物資も四国から届きましたので不自由はしませんでした。だからこそ、神戸の被害の大きさをまのあたりにして驚きました。正直、私自身の被害が少なかったため、復興という意識は薄いと思います。

浅田 宝塚と西宮が阪神支部ですが、幹線道路・鉄道は西宮では壊滅状態。救援物資をいただいても車が使えないというのは大変でした。自転車を使いましたが思うほど荷物が運べません。そのような中でとにかく電話相談がすごい。というのは、法務局に行かれた方々がこちらの電話番号を覚えてもらうものですから、どんどんかかってくるのです。法務局も1週間は稼働しませんでしたから。個人的なことになりますが、震災直後、私は倒れてきたタンスで頭を怪我し、血だらけになり病院に行きました。でも、重傷患者が多く、この程度の傷では…と根気強く待ったこと。西脇での支部長会の際、朝5時に出発したら現地に早く着きすぎてしまいました。時間があまったものですから、西脇の健康ランドで震災後初めて風呂に入らせてもらいました。その後で、食事をしたとき、こんなにおいしい御飯が日本にあったのかと、今でも震災の思い出として強く残っています。これからまた大きな災害があったときは物資はもちろんですが、動きたくても動けない人が多いのですから、人的なサポートをもっと考えるべきだと思います。



三木 私は神戸生れの神戸育ち。生まれた年が関東大震災、そして阪神大震災を経験したのですが、震災までは神戸を自慢していたのがこんなことになって、どこに住んでも同じだなと痛感しました。仕事の方は年齢的にも開店休業のような状態です。

梅田 震災時、これは普通の事ではないと直感しました。何が必要かを考え、加古川、姫路、西播支部と連絡をとりながら組織づくりの大切さを痛感しました。

森本 緊急時ということについてですが…法務局は不動産を守るどころ、国全体で緊急時に備えるべきだと思います。個人の財産を守る体制をもっときちんとしておくべきです。私自身、測量データは命のつぎに大切なものです。火災の恐れがありましたから、データをワゴン車に積み込み、

緊急車両ということで、約2ヶ月間中学校のグラウンドに保管しました。今にして思えば土地家屋調査士としての使命感だったのでしょうか。家のことよりデータを大切に妻にしかれましたが、家は働けば買える、でも30年間のデータは取り返しがつかないという気持ちでした。

大手 一番悔しいと思ったことは、自分で動けないということです。妊婦と5歳、2歳の子供を抱えていましたから、まわりの状況をもっと確かめたいと思ってはどうにもならない。とにかく家族を守らなければなりません。仕事のことは頭になくて、まず病院のことでした。灘区でも南の方から被害がおおきくて、ちょうど私の所ぐらいから北側が比較的被害の少ない地域でした。実は当時、私の妹も妊婦でして、大阪方面の親戚から病院を用意したと連絡をいただいたのですが、やはり親もいる神戸を離れたくないと、全部断わりました。そして1月23日に私の妻が出産。その次の日に妹が出産。無事に生まれ今も元気です。ちょうど、そのころに藤原先生に来ていただいて何か必要な物はないか？と聞かれ、妻からおしめとか生理用品が欲しいといわれ、藤原先生にお願いして助けていただきました。



藤原 本当にあの時には困ったことを覚えています。男ではやはり分かりにくいことだし、家内に頼んだりもしました。まあ、とにかく、新しい命が誕生してくることはおめでたいこと。よろこんで捜しに行きました。

司会 土地家屋調査士としてもいろいろな体験をされたことと思いますが、その辺の話をお聞かせいただけますか。

横田 1ヶ月くらいは仕事の事を考えることはできませんでした。引き受けている仕事の現場も気になるのですが、そこに行くのも怖いんです。そのような中で、震災前に神戸市役所との立ち会いまで終了した仕事があったのですが、その土地の買主が大阪の業者だったんです。大阪方面は被害が少なかったものですから、こちらの事情も考えずに仕事を進めようとする態度には本当に腹が立ちました。そういったこともありましたが、その後は、境界のことなど仕事は次々に発生し、平成8年は休みもない状態でした。それも今になって落ち着いてきたかなと思います。



川畑 ライフラインが復旧し、次に何が大事かと言うことになれば、財産だという事になるんだと思います。私たちが扱う境界も一つの財産であって、倒壊した家屋をつぶしていくそのときに境界標がなくなってしまう、どの辺に塀があったのか分からなくなってしまう。その前に何とかしたい、と仕事が依頼され、現状を測り図面にしておくのです。この仕事はかなりあったのですが、その仕事を早急にするために43号線を走る権限がない。つまり、現場にすぐに行けず、行けばすでに解体された後ということもありました。要にこたえられず、本当に残念な思いをしました。個人的にも警察に43号線を通れるようにおねがいしにいったのですが、調査士って何？と突き返されました。財産を守る調査士がいるってことをもっと一般の人にアピールしたいです。法務局でも登記相談を引き

続き行っていますが、ほとんど1日に1～2件。本当はもっと無料相談を受けたい人がいるのではないかと思います、今の役員が宝塚市と西宮市の市長にかけ合ってくれ、市に無料相談の窓口を設けることになりました。つい先日、1回目を西宮で行なった時にはたくさんの人が訪れ、時間が足りない状況でした。法務局ももっとPRすべきだと思います。そして調査士の業務を一般の人に知ってもらい、財産を守るために緊急時に動ける許可が欲しいと思いました。

上田 震災前に契約していて境界を復元して欲しいという仕事があります。ところが断層が跨がっている場所については、境界がずれ、非常にむずかしい。未だに手を着けていないところもあります。

樋口 土地家屋調査士に頼めば、境界は簡単に復元できている方が多く、いろいろなプロセスを説明しましてもご理解していただけなくて、特に隣接ともめている方などは、“あんたらに頼んでも何もしてくれないのか”とおっしゃる方も多くいました。そのような中で一つ忘れられなのは、お盆前に相談窓口を通じ、ポートアイランドの仮設にいらっしゃる80歳近くの老夫婦なのですが、被災場所で隣家の方と境界の事でめめていて、「土地家屋調査士に頼みたいが、お金の余裕がない」ということを承知して引き受けた仕事であります。完了後、ご夫婦が太陽の照り付ける夏の暑いアスファルトの上で、私に土下座をされたことは今でも強く覚えています。



梅田 震災前から、十何年ハウスメーカーの仕事をやらせてもらっていますが、西宮で一件、地震前の平成6年11月に測量しましたが、石積みがくずれてしまいました。建物を建てる時には両隣りの所有者に立ち会って境界確認をしてくださいとお願ひしました。ところが、建てる方は1日でも早く建てたいとパッとやってしまう。それが法務局に提出されている図面と数センチ相違しているため、今でも解決しておりません。測量費用ももらえず困ったものです。

津崎 地震前に私が分筆して木杭で境界のポイントを設置していたのですが、地震後、杭がなくなるからとコンクリートの標石を入れてほしいと依頼がありました。それは確かにいいことだと、測量を行ない、境界石を設置したところ、隣接地の所有者がかなり激怒しまして…。内容証明を何度か送ってこれ、不快な思いをしたことがあります。結果的には、理解されましたが、本当に難しいものです。また、境界のことでなく、建築のことで相談に来る方も多いです。とにかく震災は土地家屋調査士という仕事の知名度を高め、私自身の職業意識も高めました。年金だけに頼らず、やる気なら死ぬまでできる土地家屋調査士という仕事を私は誇りに思っています。

司会 ありがとうございます。私達、兵庫県土地家屋調査士会の会員として、地域や被害の程度には、個人差があるようですが、それぞれに、地震により多くの体験をされた事がよく分かりました。日本は地震国でもあり、又、地震以外の天災がいつ、どこで発生するか分かりません。本日の座談会を編集しまして、兵庫県土地家屋調査士会発行の「震災復興の記録」誌に掲載する予定であります。全国の調査士の方々の今後の何かのお役に立てれば幸いです。本日は皆様、本当にありがとうございます。最後に、天野副委員長におわりの言葉をお願い致します。



天野 本日はお忙しいところご出席いただき、又貴重な体験を、お聞かせ頂き
ありがとうございました。皆様の体験を反映した記録集の編集に努力し
たいと思います。本日はありがとうございました。



4. 法務局の被災状況

この度の地震により、法務当局も例外ではなく、大きな被害を受けました。特に被害の大きかった神戸地方法務局の本局のある合同庁舎をはじめ、海辺に位置する西宮支局、そして神戸市東灘区の東神戸出張所について、地震直後の状態や復旧の様子を調べてみました。

(1) 本局

神戸地方法務局（本局）の被災状況について、現在西宮支局に勤務されている山脇統括登記官（震災当時本局会計課）と田廻登記官（震災当時総務課）のお二人に、震災直後の本局の様子等についてお聞きしました。

①震災当日の状況

平成7年1月17日、澤田局長以下7～8名の職員は、交通網が完全に絶たれた中を大変な思いをして出勤した。水道・電気・ガスは遮断され、懐中電灯だけを頼りに庁舎内の被災状況を調査した。

3階の局長室及び総務課、1階の訟務部門は使用できる状態ではなく、2階不動産登記部門内の書庫も被害が甚大であることが判明した。その他の課・部門においても同様で、すべてが手の付けられる状態ではなかった。当時は余震のおそれもあり、カメラで被災状況の一部を撮影するのがやっとという状態であった。

②業務開始に向けて

緊急対策会議を開き、備品等の整理、職員の通勤手段の確保、食料品の手配等、考えられるだけの対策を協議して実行に移していった。

コンピュータの停止、書庫の復旧、地下室の浸水等、様々な問題点を抱えながらの復旧作業であり、通常業務開始までの道程は非常に困難なものがあった。

平成7年1月30日、やっとの思いで通常業務を再開することができた。

③関係者の支援

神戸地方法務局（本局）が震災から約2週間という驚異的なスピードで業務を再開できたのは、当局職員の努力に加えて、大阪法務局管内の職員による海上からの物資運搬等の支援並びに管内土地家屋調査士・司法書士からの飲料水等の差し入れが、極めて大きなものであったと思える。

また、震災直後となれば、本来であれば混乱が生じて当然ともいえる不動産登記部門の業務を、これというトラブルもなく順調に処理することができたのは、土地家屋調査士会・司法書士会による登記相談業務のご支援の賜物であり、これらあらゆる方面で御協力をいただいた方々には、心から感謝している。

④振り返ってみて

ライフラインが途絶し、本局が多大な被害を被ったとき、いかにして支局・出張所との連絡網を確保するのか、いかにすれば業務を速やかに再開することができるのか……。今回の震災は、様々な教訓を我々に与えてくれた。

「災害は忘れた頃にやってくる」「備えあれば憂いなし」との格言のとおり、これら貴重な体験を次代に語り継ぎ、いつまた起こるとも限らない災害に対応し得る、災害対策マニュアルを作成することが、我々の使命であると考えている。

(2) 西宮支局

神戸地方法務局東神戸出張所の木元浩一所長（地震当時西宮支局第一統括登記官）に、被災当時の西宮支局の状況を語っていただきました。

質問 法務局の被災状況についてですが、実際に現場で経験された事のお話を、お伺いしたいのですが。

所長 私は長田区に居住していたので、地震直後、延焼の恐れがあったもので、近くの長田高校に避難しましたが、電話も不通で法務局との連絡も取れない5日間は大混乱で、ようやく連絡が取れたら、ひとまず最寄りの登記所に出勤するようにとの指示で、2日間は須磨出張所へ出勤し、そこから西宮支局や待機している職員との連絡がとれました。

全員無事にとの祈りも空しく、当支局協会職員1名が亡くなったとの情報。日頃よく頑張ってくれていた若い職員だっただけに、大きなショックを受けました。1月25日早朝、職員の車に同乗し裏六甲越えて4時間余りかけて支局へ。（西宮支局では震災直後、目の前の西宮大橋が倒壊する恐れがあるとのことで、一時、警察から退去勧告がなされたとの情報もあった）1月23日から27日までの間、法務大臣の命による登記事務停止期間となる。不幸中の幸いかコンピュータには大した被害はありませんでしたが、1、2階書庫のスチール書棚が全て大津波を受けたように倒れ、登記簿、帳簿類が散乱して目もあてられない状態でありました。当初出勤職員は約6割。簿冊、帳簿類の点検、整理作業とスチール書棚の撤去と設置作業を手分けして開始。大変苦勞するも、停止期間中に大阪管内の職員30名が2日間支援に来てくれたおかげで、作業が終了しました。

その後の残部整理作業では、一部の地元土地家屋調査士会、司法書士会の会員に登記簿整理を手伝ってもらいました。

当初、水道・電気・ガスも遮断され、その上交通網も各所で寸断されているという最悪の状況下で、地元土地家屋調査士会会員の皆さんがポリタンクで飲料水を大量に持参してもらうというご支援を受けました。会員全員の方々が被災されているにもかかわらず、支局のために物心ともに心強いご支援を頂いたことは、今後決して忘れられるものではありません。当時の責任者の一人として感謝の念でいっぱいでした。職員だけの力では事務再開にこぎ着けられたか、わからない厳しい状況でした。この貴重な体験を生かすと共に、今後の教訓にしたいと思っています。

質問 他の官庁、特に西宮市との連絡とか、協力関係についてはどうだったのですか。滅失登記に関して、緊急に滅失登記する必要のない人達まで、法務局に行くように指導したようですが。

所長 当初、情報等が錯綜、混乱している状況下で、質問にある登記の必要性の有無など関係なく、登記関係のあらゆる相談について対応していました。特に西宮市との連絡や協力関係については、お互いに被災者の事務処理作業に精一杯でありましたが、約一週間位で連絡、情報交換等協力関係ができました。中でも被災者からの相談の内、滅失関係も多数ありましたが、権利書（登記済証）や印鑑を紛失した不安感から、登記の不受理の申し出が多数あり、その対応が1ヶ月近く続きました。

なお、法務局においてもこの大震災を契機に、局務運営方針の中での重点施策の一つに「危機管理体制の確立」として取り上げられており、我々職員も非常時における情報の収集、連

絡の緊密化に、より一層取組みを重ね、この厳しかった経験を今後に生かしていきたいと思っています。

(3) 東神戸出張所

神戸地方法務局明石支局の藤浪眞三支局長（地震当時東神戸出張所長）および三田出張所堀利光登記専門職（地震当時東神戸出張所事務官）に、被災当時の東神戸出張所の状況を語っていただきました。

①建物内外の様子（震災直後）

建物自体の外部に目立った外傷は比較的少ないものですみました。当出張所は震災当時まだ築後2年であり、構造もしっかりとしたものだったことが幸いしたのかもしれませんが。あえて挙げれば、外壁にヒビが入った程度です。また建物本体以外では、門が壊れたことと、隣接地との間にあるコンクリートブロックの塀が倒れたことが比較的目立った被害です。

しかし、建物内部はひどいものでした。電気・水道・ガスは全て停止して、全く使用できません。書庫は棚が倒れ、めちゃくちゃでした。閉鎖登記簿、地積測量図等は地面に落ち、バインダーが外れているのもありましたが、登記用紙が散乱するまでには至っていませんでした。コンピュータ類も、ひっくりかえっているものが多く、データの欠損等が心配されました。

②登記事務の停止から復旧まで

1月17日 震災により、もちろん事務は停止せざるを得ない状況となりました。震災当日、辛うじて近くに住む1人の職員が登庁したものの、他の職員は交通機関が殆どマヒしており、とても登庁できるような状況ではありません。それどころか連絡すらとれない状態です。各職員・親族等の安否が気遣われます。

1月19日 ガス漏れ警報が出ていました。

1月23日 ようやくこの日、電気が復旧しました。しかしコンピュータは正常かどうかかわからず、不安です。

1月24日 ようやく職員全員が登庁できました。しかし交通機関はめちゃくちゃで、多くの職員は最寄りの駅から歩いて登庁している状態です。これから事務復旧に向けて本格的に取り組まなくてはなりません。一般の来庁者はありませんでしたが、問い合わせの電話は多数ありました。

1月25日 事務復旧に向けて、30人程度の応援態勢により復旧作業を開始しました。大阪法務局からも応援をしていただき、大変はかどりました。この日のうちに書庫はほぼ目途がたち、80%程度は整理できました。心配されたコンピュータもこの日のうちに回復しました。地震発生が午前5時46分と早朝であり、まだコンピュータが立ち上がっていなかったのが、不幸中の幸いとでも言うべきかCPUに損害はなかったようです。

1月27日 事務復旧作業完了。

1月30日 ようやく業務開始。しかし交通機関は、依然復旧には至っていなかったためか一般業務は少ないものでした。

この時点でまだ水道が復旧しておらず、近くの小学校にある給水車から水を補給しなければならず、1日2～3回・1回に4～5人程度で、ポリタンク片手に水を供給してもらいに行きました。

その後、やっと水道が復旧し、これで本当に業務が回復したと言えるでしょう。

5. 被災会員と義援金

(1) 義援金の配分基準と支給内容

① 決定した配分基準

兵庫県土地家屋調査士会に『震災対策委員会』、日本土地家屋調査士会連合会内に『災害対策本部』、近畿ブロック協議会内に『近畿ブロック災害対策本部』をそれぞれ設置し、被災会員の業務復旧に少しでも役立てれば……との願いから義援金を募ったところ、合計 8,900 万円余りもの義援金が集まりました。全国会員の皆様の励ましや温かさが、身にしみてなりません。この義援金の、被災会員に対する配分についてですが、その被災の程度に応じて、被災会員をAランク、Bランク、Cランクの3つのランクに分けて配分することになりました。

具体的には、(資料1)・(資料2)のようになります。

(資料1)

震災義援金の配分基準

段階区分	指数	判定基準
Aランク	65	自己が所有する事務所又は自宅が全焼、全壊又は半壊し使用が不可能なもの
Bランク	25	被災の程度はAランクと同様であるが当該家屋が借家のもの
Cランク	10	事務所又は自宅の損壊の程度がAランク又はBランクほど大きくないもの

(資料2)

震災義援金の支給基準

段階区分	指数	第1次支給金	第2次支給金	合計支給金
Aランク	65	$8,000 \times (\text{指数}) = 520,000$	$5,000 \times (\text{指数}) = 325,000$	845,000
Bランク	25	$8,000 \times (\text{指数}) = 200,000$	$5,000 \times (\text{指数}) = 125,000$	325,000
Cランク	10	$8,000 \times (\text{指数}) = 80,000$	$5,000 \times (\text{指数}) = 50,000$	130,000

※ 第1次支給額を 5000 万円と設定

(単位は円)

$50,000,000 / (\text{各ランク指数}) \times (\text{各ランク人数}) \text{ の合計} \div 8,000$

※ 第2次支給額を 3000 万円と設定

$30,000,000 / (\text{各ランク指数}) \times (\text{各ランク人数}) \text{ の合計} \div 5,000$

② 配分の明細

上記のように決定した配分基準に応じて、第一次・第二次の2回に分けて被災会員に義援金を交付しました。(資料3)又、参考の為に、義援金の収支決算書を掲載します。(資料4)

(資料3)

震災義援金の支給表

段階区分	第1次支給金	第2次支給金	合計支給金
Aランク	520,000 × 64(人) = 33,280,000	325,000 × 62(人) = 20,150,000	53,430,000
Bランク	200,000 × 32(人) = 6,400,000	125,000 × 30(人) = 3,750,000	10,150,000
Cランク	80,000 × 126(人) = 10,080,000	50,000 × 127(人) = 6,350,000	16,430,000
合計支給金	49,760,000	30,250,000	80,010,000

※ 被災者数と受給者数の差異は一部受給辞退による（第1次のみの辞退者あり）
 ※ 第1次と第2次の受給者数の差異は途中脱会、死亡による

(単位は円)

(資料4)

震災義援金の収支決算書

(平成7年10月20日現在)

収入の部

(単位は円)

区 分	金 額	摘 要
本会が直接受領	27,865,391	
近畿ブロック協議会からの受領	61,144,261	1次分 29,100,000 2次分 29,931,547 3次分 2,112,714
計	89,009,652	

支出の部

(単位は円)

区 分	金 額	摘 要
本会被災会員に配分	80,010,000	(資料3) のとおり
近畿ブロック協議会への共通経費	2,112,714	
保 留 金	6,886,938	本会の震災対策、近畿ブロック報告会等の経費として使用見込み
計	89,009,652	

※ 見舞金としての金額¥570,000は本会の収入に計上致しました（上記収入に含まず）

(2) 義援金の対象となった被災会員の明細

義援金の対象となった被災会員の、具体的な内訳を、(資料5)に掲載します。

(資料5)

震災における会員の被災状況

(平成7年10月末現在)

支 部 名	地震発生時 会 員 数	会員の死亡	会員家族の 死 亡	事務所・居宅の全壊		建物、設備 等の損壊
				自己所有	借 家	
神 戸	174	1	1	46	27	81
阪 神	55			7	4	18
伊 丹	48			3		11
尼 崎	50			5		8
姫 路	117					3
加 古 川	48					2
明 石	55					5
西 播	53		1			1
但 馬	52					
東 播	36					
淡 路	31			4		2
事 務 局					1	1
計	719	1	2	65	32	132

※ 建物の損壊は使用が不可能な程度

6. 全国からの激励

水田会長、宮信・山田両副会長より
被災状況の報告を受ける連合会の役員

(1) 御見舞来訪

日本土地家屋調査士会連合会（2月3日）

愛知県土地家屋調査士会（2月20日）

大阪土地家屋調査士会（2月24日）

京都土地家屋調査士会（4月3日）

佐賀県土地家屋調査士会（9月8日）

温かい激励、
ありがとうございました。



大阪会よりお見舞を



左より水田会長
三浦連合会会長
深見副会長

左より水田会長
大阪会井上会長
同和田厚生部長

(2) 全国の他会からの激励の手紙

北海道ブロック協議会
東北ブロック協議会
中国ブロック協議会
四国ブロック協議会

旭川土地家屋調査士会
札幌土地家屋調査士会
岩手県土地家屋調査士会
宮城県土地家屋調査士会
秋田県土地家屋調査士会
栃木県土地家屋調査士会
群馬県土地家屋調査士会

新潟県土地家屋調査士会
千葉県土地家屋調査士会
愛知県土地家屋調査士会
福井県土地家屋調査士会
香川県土地家屋調査士会
徳島県土地家屋調査士会
大分県土地家屋調査士会

Ⅱ.復興への取り組み

Ⅱ.復興への取り組み

1. 震災対策委員会

(1) 委員会の設置

平成7年8月4日理事会において、震災直後に設置した「兵庫県南部地震対策委員会」は、第2次義援金の配分により主たる任務を終了したので廃止し、新たに「兵庫県土地家屋調査士会震災対策委員会」を設置した。

委員は、会長、副会長、関係部長のほか被災地の支部長にて構成した。

第1回 委員会 平成7年8月25日

9月30日に開催する自由業団体連絡協議会の「合同無料相談会」及び来年2月開催予定の「土地家屋調査士業務報告会」等の活動について協議

第2回 委員会 平成7年10月17日

報告会の資料収集への対応。第2次義援金配分後に送金を受けた分の取り扱いについて

小委員会 平成7年10月21日、11月2日

報告会（近プロ）の資料提供者と協議、資料のとりまとめについて

第3回 委員会 平成8年1月9日

- ・報告会（近プロ）の準備
- ・法務局の特設登記相談に対する各支部への助成金の支給について（支給額は下記のとおり）

第4回 委員会 平成8年3月19日

- ・報告会（近プロ）の資料提供者（19名）に対する謝礼について
- ・報告会（兵庫大会）の開催について日時、場所、予算等について検討
- ・震災記録集の発行について

第5回 委員会 平成9年4月18日

報告会（兵庫大会）の小委員会を設置（以下報告会については別掲）

特設登記相談に対する支部助成金

相談員に対する日当は神戸地方法務局と公嘱協会の契約により各自へ協会より支払うこととなったが、震災対策員より協力支部に対し、助成金を支給した。相談従事者数に応じ又遠距離支部に対しては割増をし、下記のとおり支部に交付した。（平成9年8月分まで支給）

各支部への助成金

支部名	平成7年4月～12月		平成8年1月～3月		平成8年4月～10月		平成8年11月～平成9年2月		平成9年3月～8月		延従事者数
	従事者数	助成金	従事者数	助成金	従事者数	助成金	従事者数	助成金	従事者数	助成金	
神戸	410人	276,000円	107人	75,000円	263人	182,000円	133人	114,133円	89人	73,400円	1,002人
阪神	260人	186,000円	61人	47,000円	159人	120,000円	58人	59,533円	36人	41,600円	574人
伊丹	227人	174,000円	78人	60,000円	56人	65,000円	—	—	11人	23,267円	372人
尼崎	91人	92,000円	12人	19,000円	30人	46,000円	13人	25,933円	17人	30,200円	163人
姫路	59人	84,000円	29人	37,000円	67人	85,000円	—	—	—	—	155人
加古川	33人	54,000円	19人	24,000円	32人	48,000円	1人	15,133円	2人	4,534円	87人
明石	50人	66,000円	12人	19,000円	33人	48,000円	14人	26,533円	6人	10,267円	115人
但馬	20人	48,000円	10人	19,000円	6人	30,000円	—	—	—	—	36人
計	1,150人	980,000円	363人	300,000円	646人	624,000円	219人	241,265円	363人	183,268円	2,539人

兵庫県土地家屋調査士会震災対策委員会設置要綱

(目 的) 第1 阪神・淡路大震災に対する本会としての諸施策を円滑に実施するため、会則第44条の規定によりこの委員会を設置する。

(名 称) 第2 委員会は、兵庫県土地家屋調査士会震災対策委員会と称する。

(任 務) 第3 委員会の任務は次のとおりとする。

1. 震災による土地家屋調査士業務の相談に関すること。
2. 震災による国の施策に対する協力に関すること。
3. 震災による土地家屋調査士業務の取り扱いの研究に関すること。
4. 関係機関との連絡調整に関すること。
5. 震災に関する記録および資料の保存に関すること。
6. その他第1の目的達成に必要なこと。

(構 成) 第4 委員の数は15人以内とする。

(雑 則) 第5 委員会の運営について、この要綱に定める事項以外の事項については、特別委員会規則の定めるところによる。

附 則 1. この要綱は、平成7年8月4日から施行する。

2. 平成7年1月24日に設置した「兵庫県南部地震対策委員会設置要綱」は、この要綱の施行に伴い廃止する。

(2) 震災記録集小委員会

3月19日の震災対策委員会において記録集の発行を決定。

定時総会において承認され、小委員会を設置した。

第1回 小委員会 平成8年8月23日 タイトル、印刷業者の選定、タイムスケジュール、業務分担、目次等についての協議

第2回 小委員会 平成8年12月20日 作業工程、資料の検討

第3回 小委員会 平成9年1月14日 印刷業者と編集、工程等の協議

(3) 震災記録集編集委員会

第1回 平成9年8月5日

前年度の小委員会は役員の改選、会務多忙等により中断していたので、新メンバーにより、委員会を設置し、今後の進め方等を協議

第2回 平成9年8月21日

基本設計、目次、役割分担、見積書の検討

第3回 平成9年8月27日

目次の中、小項目について

第4回 平成9年8月29日

目次の確認、今後のスケジュールと作業の確認

震災記録集編集委員会構成員

職 名	氏 名	備 考
会 長	宮 信 宗 弘	
副 会 長	山 田 通 哉	震災対策委員長
〃	川 上 正 嗣	記録集編集委員長
〃	天 野 直	記録集編集副委員長
総 務 部 長	樋 口 幹 典	
企 画 部 長	藤 原 光 栄	
広 報 部 長	川 口 泰 彦	
広報部理事	広 川 登 也	記録集編集副委員長
神戸支部長	柏 木 哲 夫	
神戸支部広報部員	西 居 孝 次	
前広報部長	中 西 通 夫	

座談会（個人としての活動） 平成9年9月10日（神戸市産業振興センター）

内容は本記録集に別掲

第5回 平成9年9月17日

担当する項目の進捗状況、座談会の結果について。見積りの再チェック

小委員会 平成9年9月22日

境界復元の資料収集について

第6回 平成9年9月30日

担当項目の進捗状況、予算について

座談会 平成9年10月8日（神戸市立婦人会館）

境界復元測量の基本的な考え方、復興への障害と今後の課題についての座談会

夢野地区関係者座談会 平成9年10月15日（神戸市立総合福祉センター）

内容は本記録集に別掲

第7回 平成9年10月16日 原稿出稿、進捗状況確認

第8回 平成9年10月29日 原稿出稿、進捗状況確認

第9回 平成9年11月11日 原稿出稿、進捗状況確認

第10回 平成9年11月18日 原稿出稿、進捗状況確認

第11回 平成9年11月25日 原稿出稿、進捗状況確認

第12回 平成9年12月3日 原稿校正、内容検討

（第13回以降分については日誌に掲載）



復興する交通センタービル

2. 市民相談

（1）電話相談

場 所 神戸市西区学園東町9丁目

神戸市立外国語大学 同窓会館内

日 時 平成7年1月27日～同年2月28日（土・日祝日を含む毎日、33日間）

午前10時～午後5時

相談員 兵庫県土地家屋調査士会・兵庫県司法書士会・近畿税理士会・兵庫県社会保険労務士会

（各支部派遣相談員） 神戸支部15名・姫路支部19名・加古川支部10名・明石支

部9名・西播支部5名・東播支部6名・但馬支部1名・淡路支部1名

実施方法 電話（当初3本、2月初めより5本）による相談

- ・市職員が受付を行い、受付票に氏名、相談項目等を記入。専門相談員に手渡す。
- ・専門相談員は、該当項目を回答のうえ、回答済のチェックを行い、他の項目があれば、順次、他の専門相談員に回付する。
- ・即答できるものは、その場で明確に返答する。
- ・関連する相談内容で、即答できないものは、

└─ 最寄りの事務所で相談させる。（無料）
└─ 他の相談窓口の電話番号を紹介する。

神戸市・市民相談室が、被災市民を対象に開設した電話相談に震災の10日後の1月27日より会員を派遣した。

震災により研修会等の事業を中止した企画部が担当し、被災を受けていない県下西部地域の会員を中心に、土、日、祝日を含む毎日2名延66名が対応した。

交通規制により一般車両の通行ができないため、神戸市より(緊)許可証を受けた。有料道路も全て無料扱いであり、通常時より30分程度の遅れで現地に到着することができた。

許可証の原本は朱書きであるが、枚数が少なく、白黒のコピーを使用せざるを得なかった。

10時の開始より相談が殺到し、電話を切ると同時に次の電話が入る多忙さであった。相談者よりいつも話し中とのこと、又、別に開催されている相談所(弁護士会等)も通じないとのことであった。



相 談 受 付 票 (新・2月1日より使用)
担 当 ()

受付日時	月 日 () 午前・午後 時 分	
相談者氏名	男・女 神 戸 市 区	
相談内容	項 目	回 答
	土地・家屋	担 当 () 済
	税 務	担 当 () 済
	社会保険	担 当 () 済
	そ の 他	担 当 () 済

※相談への回答が終了すれば、済に○を入れ、他に回付すること

土地家屋調査士業務に関する相談は、少しずつ増えたが、当初は1日に5～6件程度であった。専門外ではあるが倒壊建物の公費解体、建物の診断、り災証明の発行、特に借地・借家に関する相談が相当多くあり、「相談回答マニュアル」を会員に配布し、又、新聞の切り抜き等の資料を会場に備え対応した。

2月26日施行の「り災都市借地借家臨時処理法」に関する質問も多くあり、2月10日、神戸検察庁で開催された説明会に土地家屋調査士会より20名が出席し、研修を受けた。

午後の電話の切れ目に相談員1人ずつ交代で昼食をとる。神戸外大は西の救援物資集配センターとして毎日1000名に近い学生を中心にしたボランティアが働いており、彼等と共に食事をする。食堂は無料であるが、イモごはん、イモのおつゆ等質素なものであったが、又、格別のうまさであった。



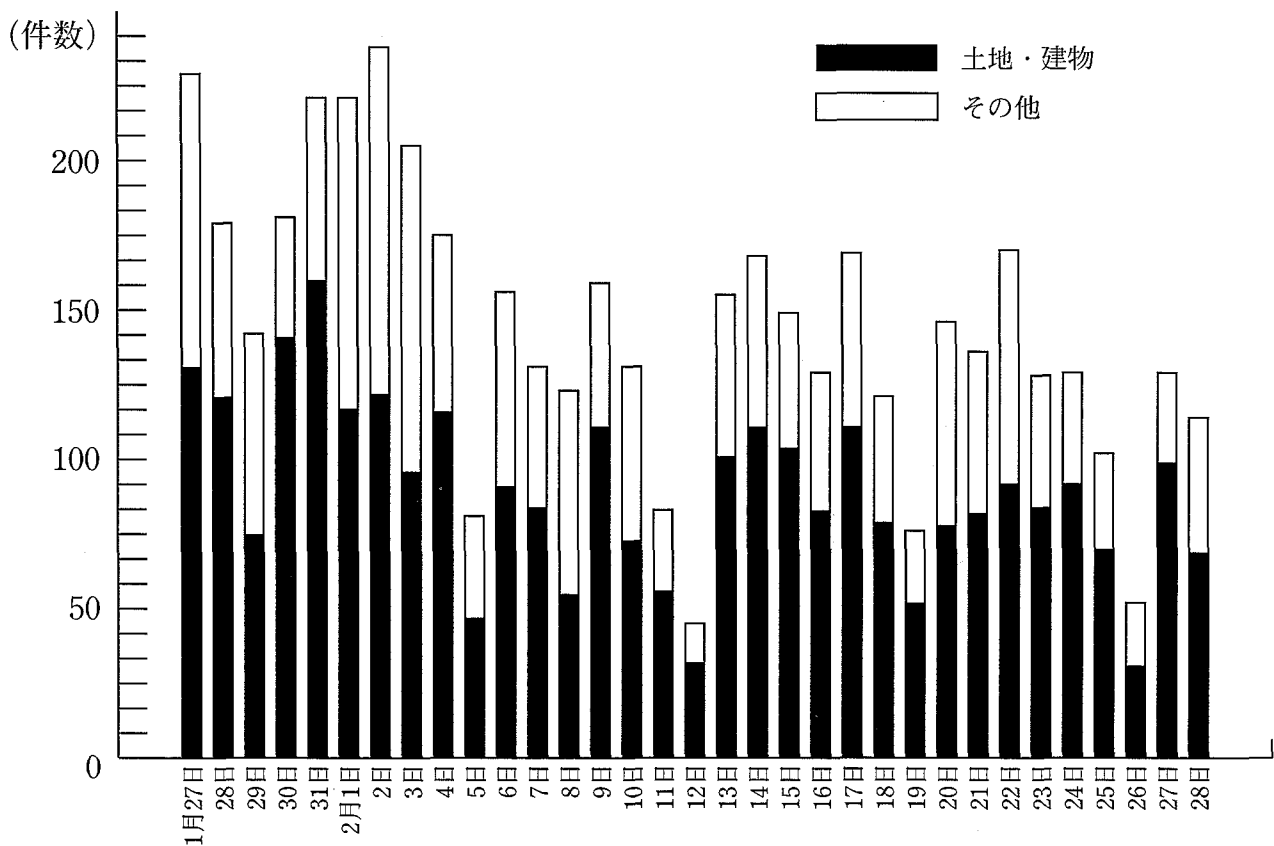
復興する神戸国際会館

相談件数

総件数 4,773 件（土地建物 2,966・税務 779・社会保険 257・その他 771）

内容 日付	土地・建物に 関する件	その他	総件数
1 / 27 金	131	98	229
28 土	121	58	179
29 日	75	67	142
30 月	141	40	181
31 火	160	61	221
2 / 1 水	117	104	221
2 木	122	116	238
3 金	96	109	205
4 土	116	59	175
5 日	47	34	81
6 月	91	65	156
7 火	84	47	131
8 水	55	68	123
9 木	111	48	159
10 金	73	58	131
11 土	56	27	83
12 日	32	13	45

内容 日付	土地・建物に 関する件	その他	総件数
2 / 13 月	101	54	155
14 火	111	57	168
15 水	104	45	149
16 木	83	46	129
17 金	111	58	169
18 土	79	42	121
19 日	52	24	76
20 月	78	68	146
21 火	82	54	136
22 水	92	78	170
23 木	84	44	128
24 金	92	37	129
25 土	70	32	102
26 日	31	21	52
27 月	99	30	129
28 火	69	45	114
合 計	2,966	1,807	4,773



倒壊家屋の処理

Q. 倒壊建物の撤去をしてほしいが…

A. 無償にて撤去します。区役所の窓口へ申込みして下さい。(電話申込みは不可)所有者及び借家の場合は貸主の承諾書を必要とする。急を要するものより着手する為、2～3ヶ月先になることがあります。詳細は各区役所対策本部へ問合せして下さい。又撤去の際、境界等が亡失しないように十分注意をして下さい。

Q. 撤去が2～3ヶ月先になる為、早々に自分で撤去したいが…

A. 費用の一部を行政が負担を検討中。契約書・領収証・写真等を保管しておいて下さい。

又法外な費用を要求する業者がありますので、標準単価を目安にして下さい。

建物の診断

Q. 建物が修理可能か、取壊させなければならないか、診断してほしいが…

A. 診断申込電話番号紹介。但し診断員が少なく時間がかかる模様。

り災証明書

Q. り災証明書を発行してもらえるか…

A. 各区役所の窓口で発行する。被災状況を記載した台帳により当分の間発行する予定。詳細については各区役所対策本部へ。

借地・借家

(借地)

Q. 借地上の自宅が倒壊した。建て替えはできるか…

A. 借地契約の残存期間内は再建できる。又残存期間10年未満の時は期間10年とする。

(借家)

Q. 借家が倒壊した。契約では解約時に2ヶ月分の家賃を敷金より引かれることになっているが…

A. 敷引は補修の為のものであり、補修できない状態にあり、全額返還を要求できる。

Q. 借家が半壊した。修理の完了するまで住めないが家賃は払わなければならないか…

A. 使用できない間の家賃支払は拒否できる。修理義務は家主にあり家主が修理に応じない時は借主が修理し、費用を請求できる。家主と十分協議し家賃の減額等円満解決するようにして下さい。

Q. アパートの一部が倒壊した。家主は建て替えをするので立ち退いてほしい旨要求があったが…

A. 臨時処理法により建替えた建物に優先的に入居する権利あり。

Q. 借家を取り毀すが、家主は建て替えをしないと言う。立ち退くしかないのか…

A. 臨時処理法により借家人が優先借地権を持つ。地主と協議し地代を支払い自分の建物を建てることのできる。

契 約

Q. 分譲マンションの購入契約をし、手付金及び業者手数料を支払った。全額支払い及び所有権移転登記は未了。入居はしていないが、マンションは半壊状態であり解約をしたいが、返金してもらえるか…

A. 震災による被害は当事者双方の責めに帰すべき事由であり、売主が修理すれば代金支払い義務を負う。契約書の内容をよく読み売主と協議して下さい。※弁護士に相談して下さい。

請負契約

Q. 建築中の建物が倒壊した。工事費の一部は支払済であるが、再建工事費はどうなるのか…

A. 一般には引き渡し前は請負人、引き渡し後は注文者の負担となるが、建築工事請負契約に天災その他不可抗力による損害の負担は特約により全額あるいは大部分を注文者の負担とする旨定めていることが多い。※弁護士に相談して下さい。

区分建物

Q. 分譲マンションが壊れた。修理の負担は…

A. 専有部分の修理費は各所有者の負担。共用部分は共有者全員の負担（管理規約による）

Q. 分譲マンションは使用できず、取り壊さなければならぬが建て替えはどうなるのか…

A. 復旧は区分所有者の4分の3以上の決議又建て替えは5分4以上の賛成があればできる。費用は専有部分の床面積割となる。また復修、建て替えに賛成しない区分所有者の権利は時価で買取る権利を有する。

土地の境界について

1. 広範囲にわたる建物倒壊及び焼失した地域に於いては、神戸市が都市計画、区画整理等により対応するようです。（区域決定済）個々の境界確認は困難であると考えます。建て替え等の制限と共に市の指導に従って下さい。
2. 隣地との境界確認については、隣地所有者と協議の上、土地家屋調査士に依頼して下さい。法務局の公図、測量図、確定図等を参考とし測量の上検討します。但し土地家屋調査士が一方的に決められるものではありません。あくまで双方の合意により決定します。
3. 建物の解体、ガレキの撤去等により、境界が不明になるおそれがあります。隣地所有者と協力し、境界標及び境界を示す構築物がなくならないように、又現況写真等により将来紛争が生じないよう十分対応してほしい。

建物滅失登記について

1. 手続時期については、特に急ぐものではない。現在法務局も被災を受け、迅速な事務処理は困難と思われる。
2. 固定資産税については、市税務課において把握し、非課税となる。
登記手続きの有無とは関係のないこと。
3. 課税は1月1日現在である為、来年度より非課税となる。但し年度内の課税については減免等の処置がとられるものと思う。
4. 市において一括手続きをするか。奥尻島においては公的機関が一括処理をしたそうである。
この度の地震については現在未定。
5. 焼失又は倒壊が判る「り災証明書」を必要とする。
6. 費用は、被災物件については通常の半額程度を考えている。
7. 地主よりの借地人名義建物の手続き依頼については、所有者の意志確認がない場合は手続きに応じられないこと。

(2) 法務局・特設登記相談

2月7日神戸地方法務局長の要請により、相談所を開設し、司法書士会と共に被災者の相談に対応した。

特設登記相談集計表（全体）

平成7年

神戸地方法務局調べ

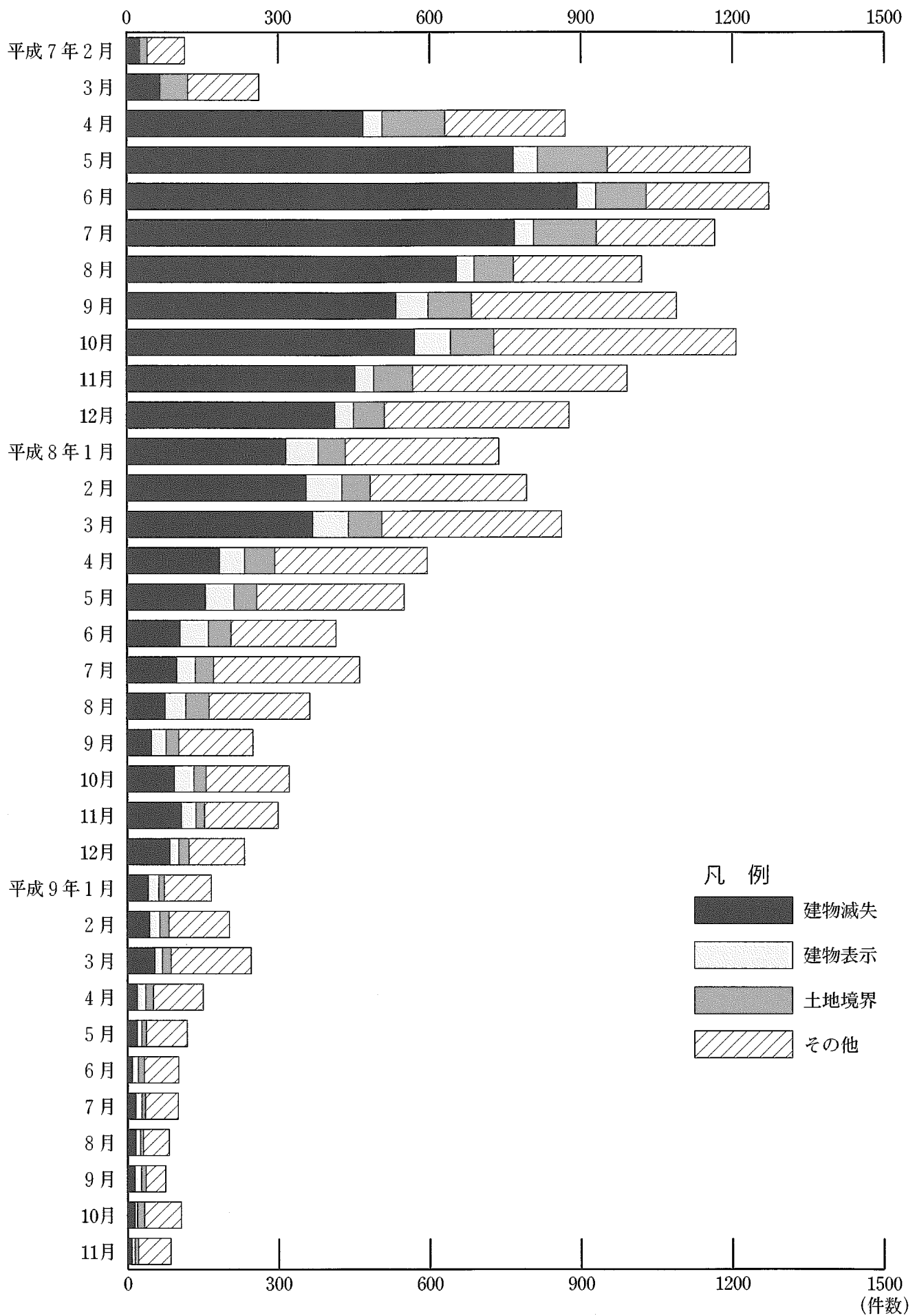
月別	相談者		相談の内容別（内容が複数の場合は個別に表示する）件数											
	司法書士 担当数	調査士 担当数	滅失	表示	境界	移転	権利証 の紛失	借地 借家	図面	抹消	商業	その他	計	備 考
2	55	41	26		15	18	8	19			16	13	115	本局のみ開設
3	110	122	66		55	43	14	31			16	37	262	〃
4	128	686	468	38	124	72	14	34	18	17	15	69	869	
5	207	933	766	48	138	112	15	25	12	28	12	79	1,235	
6	219	1,007	892	37	100	93	9	16	10	42	16	57	1,272	
7	223	885	768	38	124	89	2	7	7	49	10	71	1,165	尼崎廃止
8	214	811	653	35	78	107	6	16	11	43	10	61	1,020	
9	350	628	533	64	86	157	4	14	13	138	8	72	1,089	
10	413	673	570	71	86	192	7	18	14	152	10	87	1,207	
11	418	543	452	37	77	135	11	10	11	171	8	79	991	
12	332	486	412	37	61	105	1	10	9	173	10	58	876	
合計	2,669	6,815	5,606	405	944	1,123	91	200	105	813	131	683	10,101	

平成8年

1	285	420	315	64	54	93	8	8	13	105	3	74	737	
2	275	465	355	71	56	110	2	9	7	90	8	84	792	
3	331	481	368	71	66	125	8	6	11	87	16	103	861	伊丹廃止
4	236	323	183	50	60	92	10	3	8	84	17	88	595	
5	241	332	155	57	45	102	2	1	10	72	12	93	549	
6	183	206	105	56	45	77	2	1		44	10	74	414	
7	244	179	98	37	36	76	2		5	96	8	103	461	
8	159	165	75	41	46	81	1	1	6	39	9	63	362	
9	119	118	48	29	25	57		2	1	27	5	55	249	
10	148	156	93	39	24	56		2	3	32	3	69	321	本局、宝塚廃止
11	122	172	107	29	17	45			2	28	10	61	299	
12	107	132	84	18	20	36			1	38		35	232	
合計	2,450	3,149	1,986	562	494	950	35	33	67	742	101	902	5,872	
累計	5,119	9,964	7,592	967	1,438	2,073	126	233	172	1,555	232	1,585	15,973	

平成9年

1	79	78	41	21	11	36			3	24	4	26	166	
2	103	96	44	20	18	47	2		3	23	3	42	202	
3	148	109	54	15	17	58	1	1	5	29	11	54	245	須磨廃止
4	79	79	19	17	15	43		2		15	2	37	150	
5	58	50	19	9	9	32		1	1	15	1	31	118	
6	56	45	9	12	12	22			1	6		39	101	
7	57	43	16	12	7	25			1	19	3	17	100	
8	43	39	16	9	6	17		1		6	4	23	82	
9	23	90	14	13	9	13			1	4		21	75	
10	63	37	14	5	14	28				18		27	106	
11	58	29	8	6	7	21				11	2	30	85	西宮休止
12	東神戸出張所のみ継続中													
合計	767	695	254	139	125	342	3	5	15	170	30	347	1,430	
累計	5,886	10,659	7,846	1,106	1,563	2,415	129	238	187	1,725	262	1,932	17,403	



各庁別特設登記相談集計表

本局

平成7年

月別	相談者		相談の内容別（内容が複数の場合は個別に表示する）										件数	
	司法書士 担当数	調査士 担当数	滅失	表示	境界	移転	権利証 の紛失	借地 借家	図面	抹消	商業	その他	計	備 考
2	55	41	26		15	18	8	19			16	13	115	2/13開設
3	110	122	66		55	43	14	31			16	37	262	
4	112	135	63	15	57	45	10	24	6	11	15	18	264	
5	93	184	123	22	51	55	11	14	6	6	6	25	319	
6	85	182	157	11	38	37	4	8	4	12	6	10	287	
7	99	168	131	9	49	42	2	7	1	20	3	21	285	
8	72	159	143	7	24	37	4	8	2	10	2	23	260	
9	63	113	82	9	29	25	2	9	4	10	2	17	189	
10	92	132	107	19	27	46	1	9	7	25	3	17	261	
11	71	91	64	8	18	30	1	5	4	22	3	17	172	
12	72	80	65	7	12	23		5	4	32		18	166	
合計	924	1,407	1,027	107	375	401	57	139	38	148	72	216	2,580	

平成8年

1	61	62	38	6	20	21	4	5	3	20		17	134	
2	54	60	47	10	9	24		2	1	18		23	134	
3	77	83	62	14	17	35	1	3		15		27	174	
4	39	35	18	2	11	8				14	1	20	74	
5	40	26	17	10	2	22		1		7		12	71	
6	32	26	9	13	8	14				7	2	11	64	
7	13	10	4	9	6	5				1	1	2	28	
8	6	14	6	4	4	4			1	1		2	22	
9	12	4	1	3	3	3		1		2	1	5	19	
10	21	12	7	4	3	5				5		13	37	廃止
合計	355	332	209	75	83	141	5	12	5	90	5	132	757	
累計	1,274	1,739	1,236	182	458	198	406	151	43	238	77	348	3,337	

東神戸出張所

平成7年

月別	相談者		相談の内容別（内容が複数の場合は個別に表示する）											件数
	司法書士 担当数	調査士 担当数	滅失	表示	境界	移転	権利証 の紛失	借地 借家	図面	抹消	商業	その他	計	備 考
4		194	108	5	35	7		6	7	1		26	195	4/3(調)開設
5		158	101	12	42	11	2	1	5	1		12	187	
6		185	144	6	19	6		1	2	1		12	191	
7		168	111	14	33	5			5	1		6	175	
8	16	171	129	11	26	19		1	3	10		8	207	8/30(司)開設
9	170	146	116	18	23	42	1		6	88	1	39	334	
10	195	183	153	22	18	71	1	2		95	1	36	399	
11	210	150	116	14	24	62		4	3	119		33	375	
12	182	140	104	18	23	51	1	2	3	111		25	338	
合計	773	1,495	1,082	120	243	274	5	17	34	427	2	197	2,401	

平成8年

1	142	122	83	23	16	40	2	1	3	67		31	266	
2	144	137	86	26	29	57	2	5	1	47	2	32	287	
3	168	156	97	30	27	53	5	1	5	53	2	54	327	
4	120	104	57	15	20	46	4	1	3	39	3	43	231	
5	116	93	53	19	19	43			5	35		56	230	
6	95	62	24	21	13	32		1		26		48	165	
7	172	59	28	10	9	40	1		2	83		71	244	
8	108	61	24	15	16	59		1	3	34	1	52	205	
9	70	58	14	19	6	36		1		19		42	137	
10	86	57	21	17	10	36		2	1	23	1	36	147	
11	88	81	44	18	8	35				22	4	46	177	
12	75	55	33	9	9	24			1	31		33	140	
合計	1,216	1,045	564	222	182	501	14	13	24	479	13	544	2,556	
累計	1,989	2,540	1,646	342	425	775	19	30	58	906	15	741	4,957	

平成9年

1	57	43	16	17	5	21			2	22	1	22	106	
2	66	50	19	14	12	37			2	15	1	19	119	
3	76	51	21	10	6	37		1	3	20	1	34	133	
4	58	66	14	15	11	37				14		25	116	
5	49	36	8	8	6	26				13		24	85	
6	43	24	4	8	7	17				6		25	67	
7	40	34	10	12	5	22				14		11	74	
8	28	28	7	8	5	13				5	1	17	56	
9	18	35	8	11	8	11			1	4		16	59	
10	46	23	9	5	9	20				18		14	75	
11	41	19	5	4	3	21				9		20	62	
12														継続中
合計	522	409	121	112	77	262		1	8	140	4	227	952	
累計	2,511	2,949	1,767	454	502	1,037	19	31	66	1,046	19	968	5,909	

須磨出張所

平成7年

月別	相談者		相談の内容別（内容が複数の場合は個別に表示する） 件数											備考
	司法書士 担当数	調査士 担当数	減失	表示	境界	移転	権利証 の紛失	借地 借家	図面	抹消	商業	その他	計	
4		68	35	13	20			1	4			9	82	4/13開設
5		114	102	5	12							4	123	
6		136	127	4	6				1			3	141	
7		146	150	5	6				1			3	165	
8		147	136	2	4	1		1	6			1	151	
9		104	99	8	5	32		2		4		2	152	
10		119	103	14	11	34	1		1			9	173	
11		104	99	3	7	5	9					1	124	
12		62	58	4	5	3							70	
合計		1,000	909	58	76	75	10	4	13	4		32	1,181	

平成8年

1		81	53	15	1	8	1					3	81	
2		103	89	12	1	3				5		3	113	
3		85	83	9	1	5							98	
4		85	65	15	5	13				13		3	114	
5		39	30	14	2	15	1		1	7			70	
6		51	35	13	1	9				7		2	67	
7		46	29	11	5	13	1			3		4	66	
8		45	27	11	7								45	
9		24	18	4	2								24	
10		38	37	8								2	47	
11		42	42	6	1								49	
12		30	22	4	2							2	30	
合計		669	530	122	28	66	3		1	35		19	804	
累計		1,669	1,439	180	104	141	13	4	14	39		51	1,985	

平成9年

1		22	20	3	2								25	
2		16	15									1	16	
3		19	18		1								19	廃止
合計		57	53	3	3							1	60	
累計		1,726	1,492	183	107	141	13	4	14	39		52	2,045	

尼崎支局

平成7年

月別	相談者		相談の内容別（内容が複数の場合は個別に表示する） 件数											備考
	司法書士 担当数	調査士 担当数	減失	表示	境界	移転	権利証 の紛失	借地 借家	図面	抹消	商業	その他	計	
4		22	13	2	1	3						2	21	4/13開設
5		30	26									4	30	
6		29	19	5	4	5						1	34	
合計		81	58	7	5	8						7	85	廃止

西宮支局

平成7年

月別	相談者		相談の内容別（内容が複数の場合は個別に表示する）											件数
	司法書士 担当数	調査士 担当数	滅失	表示	境界	移転	権利証 の紛失	借地 借家	図面	抹消	商業	その他	計	備 考
4	16	179	170		8	15	4	2		3		10	212	4/13(調)開設
5	114	301	282	9	29	44	2	10	1	21	6	29	433	4/24(司)開設
6	134	292	276	9	24	45	5	6		29	10	29	433	
7	124	212	188	9	27	42				28	7	39	340	
8	126	173	89	9	19	50	2	6		22	8	26	231	
9	117	142	120	22	26	58	1	2	3	36	5	14	287	
10	126	144	115	13	30	41	4	7	6	32	6	23	277	
11	137	116	86	9	27	37	1	1	4	30	5	27	227	
12	78	122	96	8	21	28		3	2	30	10	9	207	
合計	972	1,681	1,422	88	211	360	19	37	16	231	57	206	2,647	

平成8年

1	82	91	71	19	17	24	1	2	7	18	3	23	185	
2	77	84	50	21	15	25		2	5	20	6	25	169	
3	77	83	62	14	17	35	1	3		15		27	174	
4	77	77	22	18	23	25	6	2	5	18	13	22	154	
5	85	63	26	14	21	22	1		4	23	12	25	148	
6	56	48	18	9	23	22	2			4	8	13	99	
7	59	51	24	7	16	18			3	9	7	26	110	
8	45	41	15	10	19	18	1		2	4	8	9	86	
9	37	22	7	3	12	18			1	6	4	8	59	
10	41	38	20	9	10	15			2	4	2	17	79	
11	34	39	21	5	8	10			2	6	6	15	73	
12	32	47	29	5	9	12				7			62	
合計	702	684	365	134	190	244	12	9	31	134	69	210	1,398	
累計	1,674	2,365	1,787	222	401	604	31	46	47	365	126	416	4,045	

平成9年

1	22	13	5	1	4	15			1	2	3	4	35	
2	37	30	10	6	6	10	2		1	8	2	22	67	
3	53	40	15	5	10	21	1		2	9	10	20	93	
4	21	13	5	2	4	6		2		1	2	12	34	
5	19	14	11	1	3	6		1	1	2	1	7	33	
6	13	21	5	4	5	5			1			14	34	
7	17	9	6		2	3			1	5	3	6	26	
8	15	11	9	1	1	4		1		1	3	6	26	
9	5	11	6	2	1	2						5	16	
10	17	14	5		5	8						13	31	
11	17	10	3	2	4					2	2	10	23	休止
合計	236	186	80	24	45	80	3	4	7	30	26	119	418	
累計	1,910	2,551	1,867	246	446	684	34	50	54	395	152	535	4,463	

伊丹支局

平成7年

月別	相談者		相談の内容別（内容が複数の場合は個別に表示する）										件数	
	司法書士 担当数	調査士 担当数	滅失	表示	境界	移転	権利証 の紛失	借地 借家	図面	抹消	商業	その他	計	備 考
4		47	42	2	1	2		1	1	2		2	53	4/13開設
5		61	58										58	
6		79	71	1	5			1	3			1	82	
7		87	92	1	1							2	96	
8		61	58	5	4					1		3	71	
9		55	57	1				1					59	
10		52	53	1									54	
11		43	48	3	1	1						1	54	
12		41	48									6	54	
合計		526	527	14	12	3		3	4	3		15	581	

平成8年

1		27	34										34	
2		42	48	1		1							50	
3		27	31									1	32	廃止
合計		96	13	1		1						1	116	
累計		622	640	15	12	4		3	4	3		16	697	

宝塚出張所

平成7年

月別	相談者		相談の内容別（内容が複数の場合は個別に表示する）										件数	
	司法書士 担当数	調査士 担当数	滅失	表示	境界	移転	権利証 の紛失	借地 借家	図面	抹消	商業	その他	計	備 考
4		41	37	1	2							2	42	4/13開設
5		85	74		4	2						5	85	
6		104	98	1	4							1	104	
7		104	96		8								104	
8		100	98	1	1								100	
9		68	59	6	3								68	
10		43	39	2								2	43	
11		39	39										39	
12		41	41										41	
合計		625	581	11	22	2						10	626	

平成8年

1		37	36	1									37	
2		39	35	1	2								39	
3		27	26	1								1	28	
4		22	21		1							1	22	
5		30	29		1								30	
6		19	19										19	
7		13	13										13	
8		4	3	1									4	
9		10	8		2								10	
10		11	8	1	1							1	11	廃止
合計		212	198	5	7							3	213	
累計		837	779	16	29	2						13	839	

(3) 神戸市役所・区役所

震災直後の神戸外大における電話相談は2月28日に終了し、震災から時間が経過するにつれ、より具体的な問題解決のアドバイスが必要となり、被災者の、より身近な各区役所ごとに面談による相談所が開設された。

各区役所に会員1名を派遣（神戸支部会員を中心に近隣支部会員も応援）し、司法書士会員と共に対応した。

相談件数は、借地・借家に関するものが相当多くあるが、境界・相隣関係の相談が約30%を占めた。

区役所ごとの開催日及び相談件数

区役所	3／31まで	4／1～6／30	平成8 7／1～3／31	延べ 相談日数	相談 総件数
東 灘	毎週 金曜日 午後１：００ ～ 午後４：００	木	第１・第３水	３３日	３１２件
灘		火	第１・第３火	３９日	２２８件
中 央		木と第３土・日	月・木	１８１日	５９８件
兵 庫		火	第１・第３火	３９日	３１０件
北	３８日			８１件	
長 田	毎週 水曜日 午後１：００ ～ 午後４：００	変更なし	第１・第３水	３８日	３８５件
須 磨		火	第１・第３火	３８日	２４２件
垂 水		変更なし	第１・第３水	３８日	１９２件
西		火	第１・第３火	３８日	８５件
(備考) 中央区役所は4／1～継続中 毎週月・木と第３日曜日				482日	2433件

(4) 自由業団体連絡協議会（震災復興支援・専門家団体による無料合同相談会）

被災者の抱える問題は複雑多岐にわたり、一専門家だけでなく、複数の専門家が合同して対応するため、自由業団体連絡協議会に所属する土地家屋調査士会、司法書士会、弁護士会、公認会計士協会、税理士会、不動産鑑定士協会、行政書士会、建築士事務所協会、社会保険労務士会の9団体による無料合同相談会を開催しました。

記者会見、テレビ放映とマスコミにも大きく取り上げられ、市民からの問合せや予約電話も多く、当日は待ちかねた相談者が早くから来場され、時間を30分繰り上げ開始されました。

受付にて相談内容を分析し、必要な専門家数名が用意した各ブースに分かれ相談に応じました。

1つの問題を全ての専門家が適切に回答し相談者より好評を得ました。又、相談員も他の業種の回答を聞くことができ勉強になりました。

- 第1回 平成7年9月30日(土) 神戸市勤労会館
相談員 162名(内 土地家屋調査士11名)
相談件数 175件(内 土地家屋調査士に関する件32件)
- 第2回 平成8年11月30日(土) 神戸市勤労会館
相談員 99名(内 土地家屋調査士15名)
相談件数 156件(内 土地家屋調査士に関する件15件)
- 第3回 平成9年11月29日(土) 兵庫県司法書士会館
相談員 53名(内 土地家屋調査士7名)
相談件数 100件(内 土地家屋調査士に関する件13件)



新聞記事の転載あり 省略

神戸新聞(平成7年9月30日)

(5) 兵庫県司法書士会・市民講演会

司法書士震災復興支援本部・兵庫県司法書士会の主催する市民講演会と法律相談に協賛し、各会場に講師1名、土地家屋調査士相談員2名を派遣しました。

司法書士会の講演会は神戸市の中央部での開催であったため、被災地各地をまわる巡回講演会を開催することとし、6ヶ所にて開催、相談会を併設しました。

開催日までにチラシを付近住民、仮設住宅に自ら配布。少人数の参加者でありましたが、雰囲気やを和らげるため、落語家の桂あやの（伊丹会場）桂小国（西宮会場）の司会で地域に密着したユニークな講演会でありました。

又、土地の境界に関する質問、相談も多くあり、講演会終了後も時間を延長して対応しました。

講演会に先立って配布したチラシ

大震災復興支援 市民講演会と法律相談

司法書士による

平成28年 8月3日(土)

●会場 伊丹市立総合教育センター
伊丹市千僧1丁目1番地
☎(0727)80-2480

◆講演会
PM.1:00~PM.3:30迄

●テーマ『借地・借家』
●講師 司法書士

●テーマ『震災と土地の境界』
●講師 土地家屋調査士

司会とトーク/桂あやめ

◆無料相談会
AM.11:00~PM.4:00迄
●相談員 司法書士・土地家屋調査士

■主催 司法書士震災復興支援本部 兵庫県司法書士会

■協賛 兵庫県司法書士会伊丹支部 兵庫県土地家屋調査士会伊丹支部

○相談会 午前11時から午後4時まで

司法書士、土地家屋調査士（協賛地元支部より2名）による面談相談

○講演会 午後1時から午後3時30分まで

テーマ 借地・借家 講師 司法書士 A

テーマ 震災と土地の境界 講師 土地家屋調査士 B

開催日	会場	総相談件数	内境界に関するもの
平成28年8月3日(土)	伊丹市立総合教育センター	10件	4件
8月24日(土)	西宮市立春風公民館	43件	7件
9月7日(土)	明石商工会議所	48件	11件
10月19日(土)	神戸市・西区民センター	16件	2件
11月16日(土)	コープこうべ生活文化センター（東灘区）	26件	14件
12月14日(土)	神戸市立大黒地域福祉センター(須磨区板宿)	33件	8件

相談件数には司法書士関係分を含む

(6) その他の相談

①西宮商工会議所

平成27年2月1日～15日まで（12日を除く14日間）

午前10時30分～午後3時まで

相談件数 150件

西宮市の要請により、西宮21世紀協会・土地家屋調査士・司法書士・弁護士・税理士・行政書士・建築士・公認会計士・医師・歯科医師・宅建取引主任者による総合面談相談を実施

②兵庫行政監察事務所

行政監察事務所の要請により各会場に土地家屋調査士会員 1 名を派遣しました。

平成 7 年度	平成 7 年 5 月 24 日	フレンテ西宮（JR西宮駅南）
	6 月 6 日・7 日	芦屋市役所
	7 月 18 日	西宮市民会館
	9 月 27 日	兵庫県住宅供給公社芦屋浜管理事務所
	9 月 28 日	ラモール芦屋
平成 8 年度	平成 8 年 5 月 23 日	西宮市役所
	7 月 23 日	兵庫県西宮総合住宅相談所・西宮復興住宅メッセ
	10 月 3 日	西宮市職員会館
	11 月 8 日	芦屋市役所
	11 月 26 日	神戸市長田区役所
平成 9 年度	平成 9 年 2 月 18 日	西宮市民会館
	6 月 17 日	西宮市民会館
	10 月 15 日	神戸市勤労会館
	10 月 28 日	西宮市役所

③大丸神戸店

平成 8 年 1 月 17 日～23 日までの 7 日間

神戸市主催「防災を考える日」のキャンペーンの一環として、土地家屋調査士・司法書士・弁護士・税理士による相談会を実施

④西宮市・市民生活相談

平成 9 年 9 月から毎月第 1・第 3 木曜日

登記・境界相談を開設、土地家屋調査士会員 1 名を派遣しました。

3. 地震による登記事務取り扱いの研究

大震災により、私達の日常業務であります登記事務についても思いもよらなかったことが数多く発生しました。土地の登記に関しては、境界不動の考え方により対処してきたものが、一転せざるを得なくなっただけです。

さまざまな情報が飛び交い、さまざまな考え方が各所で論じられ、まさに混乱状態にありました。

- ・ 三角点の移動、基準点の移動、図根点の移動
- ・ 境界標識の移動
- ・ 地崩れによる移動
- ・ 地滑り

これらを起因として発生する登記実務の対処方法について議論されたことは、

- ・ 法17条地図はどのように取り扱うのか
- ・ 地積測量図の取り扱いは
- ・ 分筆や地積更正などの登記に対する今後の事務手続きはどのように考え、どのように対処するのか、などでありましたが、それよりも、一番大事なこと、そして、一番最初に決めるべきことは、境界についての基本的な考え方と対処方法はどうするのか？でありました。

(1) 震災直後からの様々な問題提起

(平成7年2月頃から3月にかけて、登記官や土地家屋調査士から提起された事項)

- Q. 区画整理完了地区においては、公共座標による表示がされている事により、震災後に測量されたデータと対比すると、15cmから28cmズレていることになるから、15cmから28cmの細長い分筆を繰り返し、交換等の処理が必要ではないか。
- Q. 法17条地図が震災後の新座標で測量した結果と異なる場合、法17条地図の取り扱いをいかにするか。(神戸市は区画整理完了地域について地震後の再測量はしない方針である)
- Q. 法17条地図のある地区で、震災後の新座標で測量した分筆登記が提出された場合、地図訂正を要することになるのか。
- Q. 震災前に調査測量し、地震後において残存している境界標をチェックした結果、許容誤差範囲内であった場合、その地積測量図を添付して分筆登記が可能か。
- Q. 区画整理実施区域内で換地処分登記未了の土地の分筆登記に、事業者の経由印がとれない場合に分筆は認められないか。
- Q. 公共座標値による既提出地積測量図、または法17条地図がある場合、地震後測量した土地の形状辺長は許容誤差範囲内であるが、各点の座標値が異なっている地積測量図で分筆は可能か。
- Q. 埋め立て地において、地震により公有水面上にせり出した部分の取り扱いについて。
- Q. 三角点、公共基準点等の移動の確認方法。
- Q. 境界が移動した土地(地番)の把握方法。
- Q. 地震前に作成された境界協定書、筆界確認書等の取り扱いをどのようにするか。
- Q. 筆界が移動したと思われる場合で、構造物が筆界を越え隣地上に移動している場合どのように取り扱うか。

また、筆界の移動について、構造物の所有者にどのようにして納得させるか。

- Q. 地震前に地積更正された既提出測量図のある土地の隣接地について、地積更正等が申請された場合、境界が移動したと思われる時は、地震後に新たに作成された筆界確認書等の添付を求めるべきと考えるが。
- Q. 地震前に測量された土地について、地震後に地積更正等が申請された場合、筆界が移動していると思われる土地については、境界標識等の表示が変わるので受理すべきでないとするが。
- Q. 法17条地区に指定された地区で、地震後に測量された測量図を添付して分筆等が申請された場合、筆界確認書の添付を求めるべきとするが。
- Q. 地震で境界線が動いたが、辺長は全く変動はない。——土地がねじれた。
- Q. 地積更正された土地であるので、隣地と再度立会うことなく、分筆は可能か。
- Q. 既提出の地積測量図がある土地について、地震後の筆界確認書等を添付し、地積測量図訂正と地積更正は可能か。(辺長、引照点に変動がある)
- Q. 任意座標による既提出の地積測量図のある土地の再分筆の場合の取扱いは、従前どおりで良いのか。
- Q. 辺長の記載のある残地の分筆で、境界標の移動がある。前に分筆した時に三角点から計測し、公共座標値データもあるが、三角点も動いていると聞いており、その動いた距離の発表を待って三角点から再計測するには時間がかかりすぎて取り引きに間に合わない。当該土地の周囲は市に移管した道路ばかりで、従前の境界標間の距離を確保して(既提出の地積測量図と合致させる)境界標を入れ直すことに市の道路管理課が同意すれば、分筆可能か。
- Q. 地震前に道路明示・筆界確認・立会いを行っていた場合で分筆や地積更正登記のため再検測・調査した結果
1. 全ての境界標間の距離・引照点の距離等に変動がない場合
 - A. 1筆の土地のみを再調査して、受理して良いか。
 - B. 公共の長狭物で囲まれた区域を再調査しなければならないか。
 2. 全ての境界標間の距離が公差の範囲内である場合
 - A. 公差といえるか。
 - B. 公差といえないなら、再度の立会い、筆界確認等が必要か。必要ならば現況での立会いと筆界確認で良いのか。
 3. 一部の境界標間の距離等が公差の範囲内で、一部が公差外である場合。
 - A. 公差内の箇所は再度の立会い等が不要か否か。
 - B. 公差外の箇所は、現況での再度の立会い等で良いのか。良いとした場合、隣地に既提出の地積測量図がある場合、不動産表示登記取扱基準第13の2の印判を押す処理をして良いのか。
また、当該地に既提出の地積測量図がある場合は、地積測量図訂正、地積更正登記は可能か。
 4. 全ての境界標間の距離等が公差の範囲外である場合
上記3のBと同じ。
 5. 地震前の調査資料で現地復元ができる場合。(変動があつて)
 - A. 変動した境界標を移動させることについて、隣接地の所有者の承諾が得られない場合はどうするのか。
 6. 地震前の調査資料で現地復元ができない場合。
 - A. 現況での再度の立会い等で良いか。

- Q. 法17条地図備え付け地域において、三角点、図根点の変動が考えられ、座標値の修正を必要とするが、座標値データを基に境界の確認ができると考えてよいのか。
- Q. 地殻変動にともなう境界も変動したと考えて良いのか。
- Q. 既提出の地積測量図の閲覧禁止は考えられないか。

上記のように、登記官も土地家屋調査士もさまざまな疑問をもったのであります。

(2) 情報の収集

私達、土地家屋調査士はこの事態において、緊急に現地情報収集と分析の必要性を感じ、被災地区内の会員に対し下記の内容の「緊急依頼」の通知を出し、移動の実例情報、現地における状況や震災前後の対比データの作成、各自が考える対処方法などについて情報収集を行いました。机上での議論を戦わすのも大切でしょうが、様々に変化している状況を的確に把握し、それにより、対応策を模索するのが先決であります。

①緊急依頼の内容

この度の震災により、私達の業務にも様々な問題が発生しています。

土地の境界点移動、形状変動、基準点のズレ、倒壊家屋密集地区の境界復元、道路との境界、その他関連する登記処理について。

これら問題点や疑問点、処理方法の考え方等について、具体的事例を提示し、それにより、本会、神戸地方法務局、近畿ブロック協議会、大阪管区、連合会、法務省、関係官庁と協議するとともに、私達の考え方や要望を提出したいと考えます。

②下記のような事例についての情報収集（図面、観測結果、現況写真、解決方法、解決案等）を被災地区の全員に依頼した

- ・土地にひび割れが入り広がったように見える
- ・境界点、引照点の移動、立会確認済みの境界点の不明
- ・道路陥没により官民境界線が不明
- ・宅地形状の歪み
- ・任意基準点に移動がみられた
- ・街区の歪み
- ・公共基準点の使用の可否
- ・地震前に境界確定測量を完了していたが、地震後のチェック測量の結果差異がなかった

③建物の登記について

- ・建物表示登記
- ・建物滅失登記
- ・区分建物に関する登記

についての問題点は

④土地分筆登記等について

- ・筆界確認書・立会証明書の取り扱いについて
- ・道路・水路等の公共用地については現時点では明示できないが、その代替処置は考えられないか

などについて依頼したところ、わずか一週間の間に現地写真や対比データや、解決案を持った30数例の資料が集まりました。

これを整理し、その後の平成7年2月27日の近畿ブロック協議会対策会議や3月2日に開催された神戸地方法務局との連絡協議会に対処いたしました。

境界問題に対し、私達土地家屋調査士は調査士なりの解答を持っていたものですが、それでも境界に対する公式な見解発表を待ち望んでいました。

それにもまして、各市の道路管理者等の公共用地境界に係わる担当者は、境界の考え方と登記実務の取り扱いについて、基本的な公式発表を待っていたのです。

それではなければ街路復旧工事にも着手できない状況にありました。

(3) 神戸地方法務局照会と法務省回答

様々な意見交換がなされた後、平成7年3月20日付けで、神戸地方法務局は、法務省に対し「兵庫県南部地震による土地の水平地殻変動と登記の取り扱い」について照会をし、同年3月29日付けで回答がなされました。

「照会」

地震による地殻の変動に伴い広範囲にわたって地表面が水平移動した場合には、土地の筆界も相対的に移動したものととして取り扱う。

なお、局地的な地表面の土砂の移動（崖崩れ等）の場合には、土地の筆界は移動しないものとして取り扱う。

「回答」

本月20日付け不第133号をもって照会のあった標記の件については、貴見のとおりと考えます。

(4) 水平地殻変動と筆界の考え方

①基本的な考え方と取り扱い

「筆界は、移動しなかったものとして取り扱う」

平成5年の北海道南西沖地震（奥尻島）のときも、今般の阪神淡路大震災についても、法務省は地殻（各土地が乗っている広範囲なプレート全体）の変動とともにその地上の土地の筆界も相対して変動したとすることにより、全域的にみると、各土地の筆界は、何等の移動・変動もなかったものとして取り扱う。との回答をしました。

この照会が提出されるまでは、種々の混乱がありました。

各土地がのっている大きな地殻全体が水平移動したものと考えることにより、各土地の筆界もそれとともに移動したものとすれば、各土地の筆界は移動していないことになる。という結論に到るまでには、相当な協議と時間が必要でありました。

一部には境界不動説にかたまり、現在でも疑問に思っている方もおられます。

②多くの方が持たれた一番の疑問点

震災直後から、三角点の移動がさかんに報道され、その結果、数値データを持っている法17条地図や地積測量図の取り扱いについて疑問が投げかけられました。

震災前から設置されており、その時点でのデータを持っている現地残存の公共基準点を震災後に

観測すると、当然のことながら、震災前の公共基準点データと震災後の基準点データは異なっています。

震災後の基準点データのみを取り上げ、震災前の区画整理時の公共座標データにより境界復元をすると、すべての境界がズレたことになります。

あたりまえのことです。

対比データの数値にこだわり、震災前後の基準点データと境界点データを同時に一緒に考えたために発生する問題であり、明らかな地殻変動後に測量された別のものであるという発想に至るまでに時間を要したのです。

法17条地図作製や、数値データを持った地積測量図に使用された「図根点」や「基準点」も境界点と相対的に移動しているのです。このように考えることにより、境界も移動しなかったものと考えることができるのであります。

現地に残存している基準点と境界点との位置関係は、震災前後にかかわらず局地的にみれば、同一であり何ら問題はないのにもかかわらず、数値のみを対比したためにおきる問題であります。

数値は数値にすぎないのですから、固定観念にとらわれずに、元のデータを置き換えるとか重ね合わせといった発想がなぜできないのかと思いました。

発想の転換が必要だったのです。

(5) 神戸地方法務局発表による登記の取り扱いに関するQ & A

法務省回答を受け、ただちに次のとおりの「Q & A」が発表されました。

「兵庫県南部地震による土地の水平地殻変動と登記の取り扱いに関するQ & A」

Q 1. 地表面の移動によって土地の区画の形状が変化を生じている場合はどのように対処すべきか。

- A. (1) 土地の区画の形状が変化を生じている場合には、関係所有者間で筆界の調整を図る必要がある。
- (2) 土地の区画の形状の変化は、登記所備付けの法17条地図又は地積測量図による地震前の区画の形状（筆界点座標値等を含む）と、地震後の区画の形状（関係土地所有者等によって確認されたもの）の測量の結果との比較により判断する。
- (3) 関係土地所有者間での筆界の調整は、実質的には合理的な合意を尊重するものであって、通常の取り扱いと変わるところはない。なお、区画の形状の変化に伴い地積に変更が生じている時は、地積変更の登記を要する。

Q 2. 地表面の移動・土地の区画の形状の変化が地図の誤差の限度内である場合はどうか。

- A. 地表面の移動・土地の区画の形状の変化が地図の誤差の限度内である場合には、変動がないものとして取り扱う。

Q 3. 分筆・地積更正等の登記を地震前の測量の成果に基づき申請する場合は、どのようにすべきか。

- A. 地震前の測量の成果に基づく地積測量図を添付する場合には、地表面の移動ないし区画の形状の変化の程度を調査測量した結果についての具体的状況を調査書（資料、写真等添付）により登記官に説明することになる。

Q 4. 再測量の結果、誤差の限度内である場合、地震前に作製された筆界確認書、立会証明書及び公共

用地協定書の取り扱いはどうか。

A. いずれも有効であるが、再立会することが望ましい。

Q 5. 分筆・地積更正等の登記を地震後の測量の成果に基づき申請する場合はどうか。

A. 申請書に添付された地積測量図が関係土地所有者間での調整に基づき作製されたものである場合には、通常のとおり取り扱いと同様である。なお、この場合においては、可能な限度で座標値の記載及び座標法による求積をすることが望ましい。

Q 6. 地積変更の登記を申請する場合、事務取扱基準第13による既提出の地積測量図の変更の申出は必要か。

A. 必要なし。地積更正登記の場合も同様と考える。

Q 7. 地積変更登記における原因日付はいつか。

A. ③平成7年1月17日変更とする。

Q 8. 国土調査の成果に基づく登記等の申請、嘱託する場合はどうか。

A. 国土調査の成果に基づく登記、土地改良法又は土地地区画整理法の換地処分に基づく登記についても、分筆・地積更正等の登記申請の取り扱いと同様である。

Q 9. 地図等の取り扱いはどうなるのか。

A. 地震前に備えられた地図、地図に準ずる図面及び地積測量図のうち『座標値が表示されているものについては、地震により変動が生じている可能性があるので、留意されたい』旨を関係庁の事務室（閲覧席）に掲出する予定である。

関係者は、法務省回答である境界に対する基本的な考え方を待ち望んでいたのですが、それにもまして、境界についての具体的対処方法ならびに地震後の登記実務についての上記の「Q&A」回答集を望んでいたのであります。

「境界は移動しなかったものとする」という大前提によるものの、その場所その場所で様々な変動がみられ、多くの関係者が持っていた、これら境界問題の対処方法と今後の登記実務についての不安感を解消してくれるものでありました。

そして、登記実務においての基本的な約束事が明確にされています。

地震後における再調査と確認、そして報告が義務付けられ、誤差の限度内等の条件、それらにより対処していくという方針が明確にされました。

（6）境界の移動と対応

境界を表すものとして

境界標識——石杭、コンクリート杭、金属標識などの永久標識のほかに、石積み、コンクリート擁壁、ブロック塀、板塀、溝、私道線、道路街区線などがあります。

これら境界標識や境界の目安となる構造物に様々な変動がみられました。

詳細な移動の実例や対処方法については、別項の「復元の事例」に報告されますが、

①道路街区的にみると

- ・道路街区線がへし折れたもの
- ・たわんだもの
- ・街区全体が振じれたもの
- ・道路が圧縮している状況にあるもの

②傾斜地形の所において

- ・広がっている土地
- ・圧縮されている土地
- ・石積みやコンクリート擁壁がそのまま移動している状況にある土地
- ・土砂くずれ等により、境界の目安が不明となっている土地

③軟弱地質箇所（泥田であった所、川筋、池の埋立、海の埋立）

- ・泥田であった所　建物などの構造物の重量等の関係により不均衡な変動がみられる
- ・川筋　川が狭ばまり、川方向に変動がみられる
- ・池の埋立　箇所によりやや不均衡な変動があり、水抜きがあった方向に変動がみられる
- ・海の埋立　海岸線方向に変動がみられる

などがあり、これら境界の変動地域は家屋倒壊などの被災地区と共通しています。

そのほかにも、家屋倒壊地区ではなく、見た感じでは何らの変動が見られないが、再測量すると、各境界点がわずかずつ移動していた等の事例も多くありました。

このように多種多様にわたる境界の移動・変動については、局地的に様々な事例があり、その場所その地区において、上記の「Q & A」により対処されてきたものであります。

つまり、基本的には、境界は不動であるから「元に戻す」

しかしながら、現状と所有者間の調整ができるのなら

- ・分筆による交換や金銭による解決
- ・現状是認の方法

つぎに、地積測量図や以前の測量資料と対比するとわずかな差異がみられるが、合意による新たな境界確認を行なう。

そのほかにも、一筆だけをみると、その形状と地積には大きな差異はないが、それを連続させると、以前は直線であった道路街区線と比較すると現状は撓んだ状態になり、その結果、各一筆の土地を元の境界に戻すものとする、構造物や建物の一部撤去が必要となるため、その経済的損失は莫大なものである。また、分筆と交換の手法を取るとすると、数100筆の分筆を行い、所有権移転手続きを行う必要と登録免許税、不動産取得税などの費用負担の問題も発生するものであります。

境界の確認と特定ができなければ、その底地の権原確認ができないことにより、道路復旧工事にも着手できませんし、各土地の復旧もできません。

このような事例においては、関係者——土地所有者、道路管理者等が一同に会し、各民有地の境界調整と基本的約束事（道路幅員4m以上確保）を交わし、「集団和解による現状是認」により対応し、各一筆の土地について「地積変更登記」の申請を行ないます。

「Q & A」のQ1のA（3）に記載されている「実質的には合理的な合意を尊重する」によるものであります。

(7) 登記実務の取り扱い

①法17条地図の取り扱い

直後は閉鎖し、閲覧禁止等の提案もありましたが、通常どおりに取り扱われています。しかしながら図枠線に公共座標値が表記されているものについては、現在ではその値が異なっていることにより、将来の数値地図管理システム等に対する数値の取り扱いの研究が必要と思われます。

②既提出の地積測量図の取り扱い

既提出の地積測量図についても、閲覧禁止等の提案がなされたこともありましたが、これらの地積測量図には作製年月日が記載されているものであるから、その時点での成果と考えれば問題はないことにより、通常どおりの取り扱いがされています。

③震災前に行われた境界確認書（立会証明書・筆界確認書）の取り扱いは有効であるが、許容誤差を越える差異があれば、新たな境界確認書面を作製する。（再度の立会確認と確定測量が必要）

④分筆登記・地積更正登記の取り扱い

・震災前の成果による申請の場合

上記の境界確認書面の取り扱いと同様、震災後の立会確認と再測量を必要とし、その結果、差異がなければ、その旨を調査書に報告記載することにより登記処理がされる。

・震災後の成果による場合

通常どおりの取り扱いがされている。座標による求積が求められている。

⑤地積変更登記について

「地積変更登記」と言う言葉は、ほとんどの土地家屋調査士も登記官も知りませんでした。

「そんな登記はあるのか、実際に処理された事例はあるのか、」でした。

○震災前に、地積更正登記が処理された土地や分筆土地について、震災後に境界確認を行い、その測量成果によると登記面積とに差異が認められる土地。

○集団により合理的な合意確認がなされた境界点を測量した成果によると、震災前になされた分筆面積と各筆の地積に差異がみられた様な場合。

このような場合には、元々の登記時点では正しい地積であったものが、地震を起因として地積に変更が生じた、との考え方により、「地積変更登記」が処理されます。

もちろんの事ですが、震災後の筆界確認書を必要とします。

そして、その原因日付は、「③平成7年1月17日 変更」とします。

⑥建物滅失登記について

登記事務が再開された平成7年2月頃より、建物滅失登記の依頼や相談が急増しました。

法務省による職権滅失登記が開始されるまでに、相当数の申請（代理申請、本人申請）がなされました。震災直後から区役所において、「り災証明書」が交付され、全壊、半壊などの記載がされていました。その後、公費による解体が進められて行くのですが、解体撤去された所から建物滅失登記の依頼があり、それに対処していかなければならないのですが、問題点がありました。

○当初の問題点（一部の登記官の意見として）

- ・り災証明書だけでは滅失登記処理はできない
- ・実際の解体業者の証明書（印鑑証明書添付）を要求する
- ・住所変更証明書の添付を必要とする

といった通常どおりの取り扱いの要求による問題点でありました。

しかしながら、公費による解体業者からの証明書の入手は不可能に近く、印鑑証明書や住所変更証明書の入手については、当時の混乱を極めた状況からすると相当に無理なものでありました。これらの要求は、被災者の負担となるばかりか、膨大な数の滅失登記処理が予想されることなどから、法務局との登記事務連絡協議会において

- ・り災証明書と現地の写真を添付する
- ・住所変更証明書の添付は省略できるものとして、その代わりに、登記簿記載住所と現住所等を併記する

などの緊急時における対応処理について協議し、その後、職権滅失登記がなされるまで対応してきました。

○建物滅失登記の原因日付

法務省による職権滅失登記では「平成7年1月17日震災」とされ

それまでの各申請では、「平成7年1月17日倒壊」または、「平成7年1月17日焼失」とされました。

(8) 登記実務について、震災以降に感じた事

①公共基準点使用の必要性

- ・各境界点の位置特定のため、そして境界復元のため
- ・数値地図管理には不可欠な条件である
- ・GISに対応していくためにも不可欠な条件である
- ・土地の位置情報（市町村○町○丁目）検索機能を持たせ、その他の付随情報の基礎となる地図の作製のため
- ・災害等の場合にも、ポジショニングの確認が即座に可能となる

②引照点の大切さ

- ・境界点の現地での特定のためには一番わかりやすく、一般市民も理解しやすい
- ・境界標識等の移動の対比についても、チェックしやすい
- ・引照点の条件と測量方法について、注意を払うべきこと

強固なもの。例えば下水の幹線にあるマンホール（地震でも壊れなかった）

測量方法は、できるだけ直角交にする（角度が浅いと誤差が大きくなる）

③法17条地図について

- ・法17条地図だけでは現地に行けない
- ・法17条地図だけでは説得力のある、正確な境界復元はできない（図根点の亡失・辺長の記載がない）

今後は、全国的に展開されている法17条地図作製作業や地図整備について、その方法の見直しを行い、現在の時代が要求している、「GIS」に対応していくための考え方の整理と、発想の転換が必要な時期にあると思います。

地図の取り扱いについては、位置の情報とリンクした見出し的地図（インデックスマップ）でよいと思います。コンピュータ検索ができればよいのですから、精度にこだわることは不必要であります。

最近の国民のニーズとして要望されてきている、地図情報と登記情報のリンクを早急に完成させるためには、法17条地図にこだわりつづける考え方を変え、たとえば1/1000の現況図や住宅地地図に重なるような見出し的地番図を整備していく方が現実的であり、利用方法についても多目的に拡大できると思います。

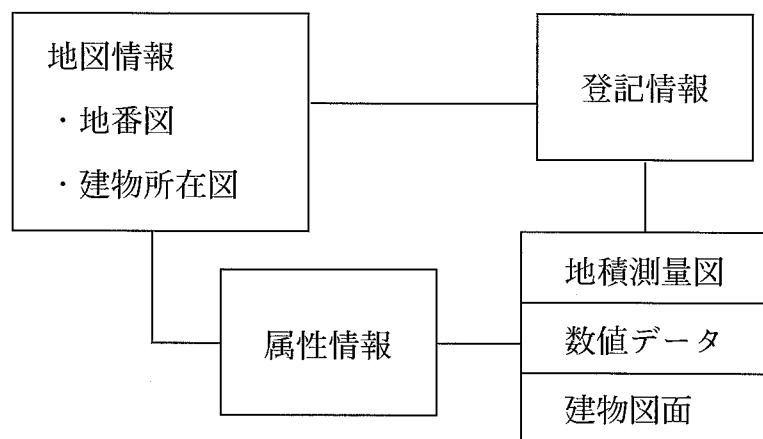
そして、境界点に関する情報は、インデックスマップの属性情報として、正確な測量資料や数値データをリンクさせておけばよいのです。

全国の土地を、数値データをもった正確な地図で表示しようとすれば何十年かかれば完成できるのでしょうか。

それよりも、検索機能を持った程度のインデックスマップを作製し、地図情報あるいは登記情報を検索すれば、その目的地には、正確な測量図または境界点の数値データがあるかないか。

あれば属性情報として検索できる、といった考え方をとれば短期間に、全国の登記情報と地図情報の整備が実現できるものと思います。

そして、地図情報の整理と構築、属性情報としての測量資料とデータの整理については、現地を知り、多くの測量情報を持ち、分析能力のある、私達、土地家屋調査士が対応すべきものと考えます。



4. 関係行政機関との協議

(1) 県・各市の対応調査と協議

業務に不可欠な、道路・水路などの公共用地境界協定の事務をしている、兵庫県神戸土木事務所、西宮土木事務所、神戸市道路管理課、西宮市土木調査課、芦屋市、などにおいては、庁舎の被害も大きく、また、市民救援と災害復旧が最優先であり、官民境界協定どころではありませんでした。神戸市役所においては、市民のライフラインに直結するところの、土木局や水道局、下水局、住宅局、都市計画局などが入っていた3号館の6階部分が圧壊し、立ち入り禁止でありました。西宮市においても同様に立ち入り禁止となっていました。

各担当者は、救援と応急復旧におわれ、24時間体制により現場や区役所窓口に派遣されていました。このような状況下では、やっと会えた担当者の無事を喜び、お互いの疲れをねぎらうぐらいでした。

それでも、土地取り引きのため、緊急に明示済証の発行が必要な依頼者もあります。継続中の取り扱い、そしてなによりも、混乱終息後の方針について協議しておかなければなりません。まずは担当者を探しだし、現在の状況と今後の見通しについて話し合うことでした。

①道路課はどこに、事務は可能か

神戸市も西宮市も芦屋市も庁舎が被害を受け、とりあえずの待機場所として、地下駐車場の事務所、図書館の一室、遠く離れた下水処理施設の一室などに、わずかな担当者が待機していました。当座は、事務どころではありませんでした。

②書類は無事か、継続中事件の把握と代理人等への連絡

担当者は、立ち入り禁止となっている庁舎に入り、受付帳や、公印、緊急に必要な決裁図書などを取り出してくれました。

神戸市においては、打ち合せの結果、震災までの申請実態や処理実態（決裁図書を提出した事件、現地立会が行われた事件）を把握しておくために、代理人等に連絡して回答をもらって欲しい旨の依頼を受けました。

調査士会として、県下および大阪会にも連絡し、関係会員からの報告による道路明示申請の実態報告をし、神戸市保管の受付台帳との比較確認をしました。

(2) 官民境界協定事務の取り扱い

・既明示の取り扱い

前述の登記の取り扱いの「地積測量図」の取り扱いと同様、明示日付けを考慮に入れ、再調査により変動がなければ有効とし、変動がみられれば再度の申請を行ない確認する。再申請により以前の既明示は破棄する。

・震災前に現地立ち会い分の取り扱い（決裁に回っていない分）

再度の現地立ち会いを行なうか、代理人において現地再調査の結果に変動がみられない旨の報告書（現況写真等の添付）により判断する。

・決裁中の分

売買などにより、緊急を要する分については決裁。

その他については、再度現地確認後において決裁。

(3) 震災直後からの状況

平成7年3月末までは、官民境界協定業務ができない状況にあった。

- ・担当者は、救援業務や相談業務に派遣されていた
- ・事務フロアがなかった

その後、3月中旬頃より西宮市では仮設庁舎に、神戸市では貿易センタービル内に事務フロアが確保され、そして、倒壊庁舎内の関係書類の運び出し、整理の後、業務が再開されたのは平成7年4月5日になりました。

(4) 境界に対する考え方

- ①震災直後から、道路等の境界については、道路法によるもの、道路台帳によるもの、区画整理からの引き継ぎによるもの等について、どう対処していくのかの議論がなされました。

当初の担当者の意見

- ・道路台帳により、あくまで道路線を確認する
- ・区画整理データによりの確に復元する
- ・建物などの構造物に影響があっても考慮しない
- ・民有地に及ぼす影響などは考慮に入れない
- ・直線であった道路は、元の直線に戻す

などの主張もありました。

そして、私達土地家屋調査士と同様に、法務省の境界に関する見解発表を待っていたのです。

- ②「境界に移動はなかったものとして取り扱う」

この回答だけにより、あくまで道路台帳図などの資料による復元点を境界と主張し、対処してきた市もありました。

しかしながら、様々な変動に対応していくためには、前述の法務局の「Q & A」に記載されている関係者間の調整、合理的な合意により対処していかなければならない場合があり、神戸市においては、関係者に及ぼす経済的負担などを考慮に入れ、全員による集団和解により、現況是認の処理をしたところもあります。

区画整理完了地区においては、区画整理データにより、現地の状況を考慮に入れた街区点復元を行ない、これにより街区道路の復旧工事が施工されましたが、これらの道路線を一方的に主張するものではなく、民有地の条件（距離や面積）などにより調整する取り扱いを行ないました。

また、ごく最近の区画整理完了地区においては、震災後において再度の確定測量が行われ、換地処分がなされております各民有地の調整をも考えた街区測量が実施されました。

一部の市においては、調整や合理的合意については考慮に入れず、あくまで境界不動と元に戻す考え方を取り、台帳図などの資料に基づき対処してきたが、収拾が付かなくなっているところもあり、道路台帳図の閉鎖を考えているところも有ります。

5. 建物滅失登記



神戸市灘区桜口町

震災による兵庫県全体の建物被害は、兵庫県災害対策本部発表（平成8年3月31日現在）によれば全壊92,877棟、半壊179,202棟及び全焼7,456棟となっており、極めて多くの建物に壊滅的な打撃を与えました。倒壊家屋等のガレキは震災後の救助・救援活動の妨げとなり、また緊急車両や生活物資運搬車両の通行を阻害し阪神間・神戸地区の都市機能を著しくマヒさせたため、国はガレキ等の災害廃棄物処理を公費で負担することを決定しました。この公費解体の特例措置により、建物の取り壊し、土地の整地が短期間のうちに集中的に行われたために、既登記建物についての膨大な数の建物滅失登記処理の必要性が出てきました。滅失登記は本人、又はその代理を受けた我々土地家屋調査士が申請を行うことが原則ではあるが、震災という不測の事態に直面した被災者に対し、また新たな経済負担を強いることになるため、国は北海道南西沖地震による奥尻島において対応したと同様に、登記官の職権による建物滅失登記を行うことを決定した。今回震災記録集を編集するにあたって、この職権滅失登記を中心に、我々土地家屋調査士が対処してきた建物滅失登記について報告致します。

（1）代理人（土地家屋調査士）による申請

震災という異常事態とはいえ、当初は通常の代理申請として然るべき書類を添付して建物滅失登記申請を行ないました。建物滅失証明書としては「り災証明書」（原本還付）を添付したが、自治体によっては紛失による再発行を行なわなかったことから、義援金受給にも必要となる「り災証明書」原本を被災者から預からなければならず、非常に神経を使いました。また建物取り壊しの現況を証明するために申請建物所在地（更地）の現況写真も添付しました。

登記簿上の住所と相違する場合は住所変更証明書、相続が発生している場合はその証明書、また建物の一部倒壊の場合で、後日業者により解体したときは当該解体業者の印鑑証明書添付の滅失証明書が必要とされました。しかし法務当局も特殊事情を勘案し、また後述の本人申請の滅失登

記の手順が浸透するにつれ、調査書にその旨を詳細に記載することにより、添付困難な書類についてはかなり省略できるようになりました。

また、登記費用については被災者の実情に応じて、通常の報酬額の一部減免を各調査士が独自の判断で行っていたようであります。

後述の、国（法務局）による建物の職権滅失登記実施の可能性が平成7年2月にはマスコミにより報道され、また、8月には神戸地方法務局により実施が正式発表されたので、建物滅失の依頼者には職権登記の完了を出来るだけ待つように指導しました。従って、登記申請を急ぐ場合にのみ代理申請を行っており、代理申請件数自体はそう多くはなかったようであります。

（2）本人申請による滅失登記

①登記特設相談所の開設

登記申請に、不慣れな被災者に対し正確な登記手順を要求するのは困難であるため、窓口の混乱を避けることと、行政サービスの一環として、まず神戸地方法務局（本局）において登記特設相談所が開設されました。引き続き須磨、東神戸、西宮、伊丹、尼崎の各支局、出張所において順次開設されました。相談所では、我々土地家屋調査士が表示に関する登記の相談を、また司法書士が権利に関する登記の相談を行ないました。

②相談所における滅失登記申請書作成の手順

建物の倒壊・焼失については相談所に備え付けられた滅失登記の申請書式と『地震により倒壊・焼失した建物の滅失登記の取り扱い応答集』を相談者に説明し、建物滅失登記申請書の作成（本人が記載）を指導しました。

その手順は、まず本人持参の「り災証明書」により建物の被災状況を確認し、本人よりその建物の現状を聞き取った上で、ブルーマップ（住宅地図）上で建物の所在地を特定しました。その際付近の公図、建物図面、地積測量図等を参考にして当該建物を特定した上で、相談者に当該建物の謄本（全部事項証明書）を取ってもらい、それにより申請書の建物の表示欄、所有者欄を記載するよう指導しました。

ただ「り災証明書」記載の所在は住居表示が大半であり、地番とは一致しておらず、また建物自体の記載が無いために、当然家屋番号の記載も無く、建物の特定には物件を取り違えないよう細心の注意が必要でありました。

添付書類は滅失証明書として「り災証明書」（原本還付）と住宅地図。（該当場所を赤でマーク）登記簿上の住所と現住所が異なる場合は、申請人欄に両方を併記させることにより、住所変更証明書の添付を省略することができました。また相続が発生している場合は、相続人と被相続人を併記させることにより、相続証明書の添付も省略することができました。

登記原因及び日付は、「平成7年1月17日倒壊」「平成7年1月〇日焼失」「平成7年1月17日一部倒壊・平成〇年〇月〇日取毀」など、実態に合わせて対応しました。

また、被災者の負担を軽減するため、いたずらに添付書面を求めないよう法務当局から指示がありました。

③現地調査

基本的には登記官が現地調査を行ない処理しますが、事件処理が短期間に集中したこともあり、公嘱協会社員（土地家屋調査士）が委託を受け、現地調査を行ない建物所在地の現状写真を添付

(資料1)

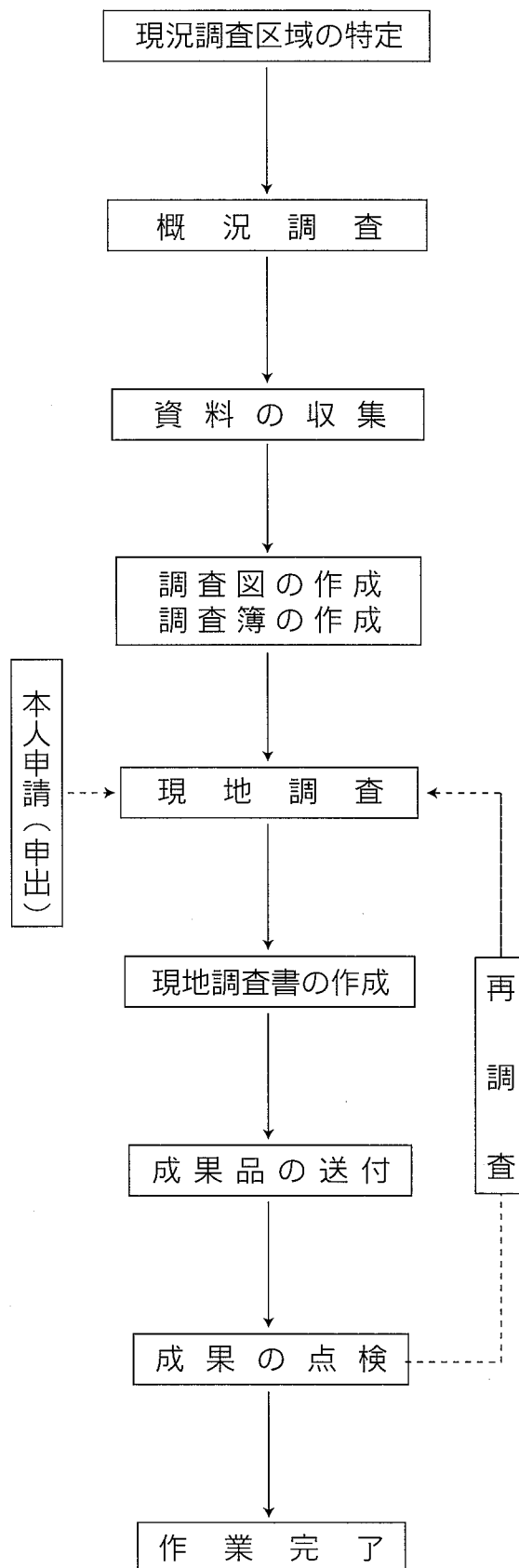
減失建物調査等集計表

平成9年2月10日現在

登 記 所 名	市 区 町 名	調査戸数
神戸地方法務局	神 戸 市 中 央 区	5,338
	〃 兵 庫 区	7,312
	〃 灘 区	9,585
	計	22,235
北出張所	神 戸 市 北 区	244
須磨出張所	神 戸 市 須 磨 区	6,804
	〃 長 田 区	16,889
	〃 垂 水 区	1,485
	計	25,178
東神戸出張所	神 戸 市 東 灘 区	11,007
	芦 屋 市	5,550
	計	16,557
西宮支局	西 宮 市	15,886
宝塚出張所	宝 塚 市	3,785
伊丹支局	伊 丹 市	2,035
	川 西 市	1,762
	計	3,797
尼崎支局	尼 崎 市	2,551
明石支局	明 石 市	1,828
	神 戸 市 西 区	427
	計	2,255
洲本支局	洲 本 市	369
	津 名 郡 五 色 町	934
	三 原 郡 緑 町	85
	計	1,388
津名出張所	津 名 郡 一 宮 町	2,465
	〃 津 名 町	1,503
	〃 北 淡 町	2,511
	〃 東 浦 町	1,078
	〃 淡 路 町	467
	計	8,024
三原出張所	三 原 郡 三 原 町	373
	〃 西 淡 町	334
	〃 南 淡 町	141
	計	848
総 計		102,748

(資料2)

職権減失登記作業の流れ



のうえ、調査書を作成して法務局に現地の状況を報告しました。登記官はそれを受け、報告書等を十分に確認のうえ建物滅失登記処理を実行しました。

現地調査においては、申請書の写し、住宅地図の写し（申請建物に赤でマーク）、公図、土地の謄本（全部事項証明書）を参照して建物所在地の特定を行ないましたが、本人が未登記建物と勘違いしていた事例や、まだ取り壊されずに建物が現存していた事例もあり、本人に確認のうえ取り下げになったものもあるようです。この場合本人確認のため、申請書のスミに申請者の電話番号を記載するように指示があったので、この点については便利でありました。

（３）職権滅失登記

平成９年２月10日現在の滅失建物調査等の集計は（資料１）のとおりです。

①作業の流れ （資料２）参照

○建物概況調査

担当地区内の全ての建物の調査を行ない、滅失登記すべきものに「滅失相当」、建物が現存し滅失登記には該当しないものに「滅失不相当」、滅失かどうか判断に迷うものに「滅失認定困難」の三グループに分けてブルーマップに着色して報告。

○資料の収集

・建物登記簿（登記簿リスト）

ブックレス庁ではバックアップセンターにてプリントアウトして配布

ブック庁では各担当者が法務局でコピー

・字限図 地図混乱地域以外は後述の調査図として使用

・建物図面 各階平面図 法務局にてコピーのうえ、配布

建物図面の位置、形状により建物を特定するのに極めて有効であったが、倒壊建物は老朽建物が多く、図面の備え付けられていないものが多かった。

・課税台帳図面 市役所から法務局を通じて借用、又は出向いて閲覧した。

建物の形状が概略記載されているものもあり、建物の特定に便利であった。

・地番参考図 市役所保管図面に地番が記載されているため、補足資料として閲覧をした。

・公費解体家屋一覧表 区役所より配布

解体申し込み後、事情により取り止めたため実際には存在している建物もあった。

同一所有者の異なる建物との錯誤や、未登記建物との錯誤も相当数あった。

建物の所在を住居表示番号で記載された区域もあり、登記簿上の地番との照合に相当な時間を要した。

○調査図の作成

公図等に家屋番号、所有者の住所・氏名を記入（滅失建物の位置、家屋番号、所有者を表示したもの）

○調査簿の作成

概況調査の結果が「滅失相当」「滅失認定困難」の建物につき地番順に一覧表にして記載

○現地調査

上記資料に基づく現地の調査（写真撮影、聞き取り調査等）

(資料3)

現 地 調 査 書

整理番号	注1	庁名
建物の表示 注2	市 区 町 通 丁目 番地 家屋番号 番	
所有者 住所・氏名	注3	
第三者の権利の登記	☐ 無 ☐ 有 抵当権・その他 () 共同担保 無・有 (共同目録 () 第 号) 注4	
調査図番号		
現地調査	☐ 当初 ☐ 再調査 平成 年 月 日 ()	
	調査担当者 土地家屋調査士	
	調査資料 ☐ 住宅地図 ☐ 建物図面・各階平面図 ☐ 課税資料 ☐ その他 ()	
	調査結果	
	☐ 滅失相当 (現況等) ☐ 更地 ☐ 主要部分(屋根・梁等)がない。 ☐ その他 ()	
	☐ 滅失認定困難 (現況等) ☐ 建物傾斜, ☐ 内部焼失, 鉄骨・外壁残存し修復可能 ☐ その他 ()	
	☐ 滅失不相当 (現況等) ☐ 現に建物として利用 ☐ 修復予定 ☐ 附属建物有り ☐ その他 ()	
	現況写真(別紙) 平成 年 月 日撮影	
	滅失の原因等特記事項 注5	
	立会人(質問者) ☐ 有 ☐ 無 注6 有の場合, 資格・氏名 ()	
調査書作成 平成 年 月 日		
特記事項	注7	
上記のとおり相違ない。 兵庫県公共嘱託登記土地家屋調査士協会 業務管理責任者 ㊞		

原本はB列4判の様式とする。

※ 点検欄 確認済・再調査

概況調査・資料収集後、被災建物ごとに記載する。

各事項の□には、✓を入れる。

- 注1 地番区域ごとに1番から起番とする。
注2 区分建物の場合は、家屋番号の後に区分である旨を記載し
特記事項欄にマンション名及び専有部分の個数を記入する。
注3 登記簿上の住所氏名を記載する。
注4 共同目的物件の場合はその不動産の表示を記載する。

- 注5 建物所有者から特に滅失原因について申出があった
場合に記入する。
注6 資格は、近隣住民・町内会長等を記載する。
注7 上記以外で特に必要な事項があれば記載する。
共担目録が多数の場合本欄に記入する。

○現地調査書の作成（資料3）

調査年月日、調査結果、写真撮影年月日、滅失の原因、立会人の有無など記載
（登記簿より所在、所有者等必要事項を記載したもので、右半分に現況写真を貼る）

○調査図、調査簿、現地調査書の提出

○再調査の必要なものにつき後日、再調査した結果の現地調査書を再度作成して報告

○各資料を全て法務局に返還

各登記所経由で滅失登記総括班に届けられた成果品は、点検調査の上「平成7年1月17日震災」
として一括滅失登記処理がなされました。

②職権滅失作業における問題点

○滅失登記回復について

遺憾なことではありますが、回復登記に至った件数が全処理数の0.4%生じました。ただこの数は不動産登記法第62条による通知書が送られて反応した数であり、現実には20数%が宛先不明、転居先不明で返送されているとの事であり、潜在的な滅失回復該当建物がまだ相当数あるものと予想されます。

この内訳としては、調査結果の記載ミスという単純な間違いが1割弱含まれており、再点検などの、より慎重な作業に努めることにより、避けられただけに大きな反省材料であります。また附属建物のみ残存している場合など、一部残存建物を滅失処理させてしまったものが同数程度発生しています。

震災後の修復建物を新築建物と誤認したものが、4割弱を占めてしまいました。また、所在地番の誤認により、全く別の建物を滅失と報告してしまったのが残りの4割強もあり、不名誉ながら第1位にランクされてしまいました。この2点については、所有者への確認が確実にとれていればかなり避けられたのではないかと思います。

○建物所在図の不備

建物位置の特定に欠かせないものであるが、法務局への備え付けがあまりにも少なく、住宅地図や、市役所保管の固定資産課税台帳図面などを利用せざるを得なかった。できるだけ早急に整備してもらいたいものであります。

○一部残存建物の処理

残存建物の用途性、使用価値など建物として認定できるかどうか総合的な判断が要求されましたが、建築基準法上の再築の法的規制などの問題があり、「滅失相当」と判断される建物について一方的に滅失処理を行なうことを極力避けました。所有者の意思が確認できない場合は、取りあえず「滅失認定困難」の扱いをして後日の再調査時まで判断を保留しました。この「滅失認定困難」と判断した建物は、数ヶ月後の再調査時においても取り壊されていなかったものが多く、最終的に「滅失不相当」の取り扱いで報告した例が多かったように思われます。公費による解体の順番待ちもかなり見受けられましたが、自然倒壊の可能性の低いもの、幹線道路に面していない建物などは、解体の順番が後回しにされたようで、地区によっては多くの建物が結果的に職権滅失されずに残ってしまいました。

また都市近郊農家では大きな敷地の中に、数多くの建物（附属建物、未登記建物）が建てられており、それらの特定が極めて困難でありました。担保設定の必要の無い場合は、表示登記すらされておらず、また古い建物が順次再築、改築された場合は、所有者ですら登記上の物件と



西宮市段上町

の照合が困難な場合が多かったようであります。建物新築の場合の建物表示登記、増改築の場合の建物表示変更登記などの登記申請の必要性をもっとPRしなければならないと痛感しました。

○住居表示と地番・家屋番号との関連

建物所在地番の認識が所有者に薄く、住居表示しか判らず建物の所在位置の特定が困難でありました。住居表示については行政上の利便さゆえ否定はできませんが、土地の地番という意味も一般市民にPRしなければならないのではないかと思います。まして家屋番号については、大半の人にとって馴染みのないものであり、建物を売買する際に権利書を手にして初めて目にするという人も多いようであります。

○土地の分筆・合筆や町名変更後の建物所在の記載について

建物登記簿における所在の変更まではなされておらず、所在地番の確認に長時間を費やしました。これも職権等で定期的に整備できないものか考えさせられました。

○所有者の転居・所有者の死亡について

所有者の住所移転に伴い、大半の人はその登記をしておらず転居先が登記簿上では判らないため、本人の調査及び確認が困難でありました。差押の登記がなければ、固定資産税の納付がされていると推定され、納付書の送付先から判断できたように思います。法62条の通知も市役所との連携がスムーズであれば、本来の権利者に届いていると予想され、残念に思えてなりません。また、相続人や管理者の所在が不明の場合についても、比較的容易に確認がとれたのではないかと思います。今日問題になっている縦割行政の欠点が露呈したが、震災という非常事態に際し、官々協力が円滑に行われておれば幾つかの問題点は、解決できたのではないのでしょうか。

○すでに取り壊されている建物の登記簿の残存

地域によっては道路拡張などで取り壊された建物が、滅失登記がされず、登記簿上残っているという例が結構見受けられました。今回の職権滅失処理についても、当初は登記簿の整理とい

う意味もあったようですが、本来の震災による滅失建物の戸数の膨大さと時間的な制約もあり、ほとんど処理されなかったようであります。個人が建物を建て替えても、そのままにしている事例が数多くありましたが、都市部では官有になった後の滅失登記未了が多かった。定期的に建物登記簿の整理をすることも必要でないかと考えます。これについても固定資産税課と法務局との連携が取れるようであれば、未処理物件が定期的に整理され、効率良く処理できたのではないかと思います。

○登記原因の一律性

膨大な量の登記事件の一括処理という理由から、職権滅失登記の登記原因、及び日付は「平成7年1月17日震災」に統一されました。火災保険請求に関連して、この原因等につき所有者からクレームをつけられたことがありましたが、本人の申し出と公的機関の証明により登記原因の更正もあったようです。

○都市計画による立ち退き予定建物

都市計画による立ち退きについては、建物の買い取り補償の問題もあり、取り壊すのが決定しているにもかかわらず、建物を補修している例もあり複雑な心境でありました。また、職権滅失建物の取り消しを強く要求した所有者もいたようであり、法務局も対応に苦慮されたようです。

○本人確認について

「滅失相当」と判断した建物については、所有者本人にできるだけ確認する努力をしました。特に新築と疑わしき場合は本人に確認を行わないと、修復建物との誤認の恐れがありました。しかしながら、被害の大きな地区は更地ばかりで、転居（避難）先が不明であることが多く、連絡をとることに苦労をしました。また、昼間は子供と老人ばかりで、建物についての質問に答えられないことが多く、夜間に所有者が帰宅した頃を見計らって訪問しなければならないことも幾度となくありました。都市部は近年、下町の人情・風情が希薄になっており、隣人との面識が薄く転居先などについての近隣住民の情報があてにならず、所有者の確認に長時間を要した地区もかなりありました。住宅地図に記載されている名前は居住者であり、借家の場合は建物所有者の住所は登記簿記載事項から判断しなければならず、転居や相続があった事例などでは所有者本人確認に時間を要しました。

この本人確認は、今回の滅失調査においてキーポイントとなっており、本人が不在の場合でも出来るだけメモ等を置き、本人確認の努力をしたところについてはミスが少なかったようであります。

（４）敷地権付区分建物滅失登記について

敷地権付区分建物については、当初滅失登記のプログラムができておらず、法務当局が急遽対応して苦労されたと聞いております。ここでその手順について報告します。

敷地権の表示のある区分建物の滅失登記に伴う敷地に関する登記手続については、不動産登記法第93条の16及び昭和58年11月10日付民三第6400号民事局長通達第6（建物の表示の変更の登記 その二 敷地権の表示登記を抹消する場合）、第11（区分建物の滅失の登記）に示されております。

分譲マンションなど敷地権の表示を登記した建物（専有部分）は滅失すると、その専有部分と一体化していた敷地権たる権利は敷地権でない権利となり、以後はその権利に関する物件変動は、

専有部分登記用紙によって公示することはできなくなります。そこで、専有部分の滅失の登記をした場合には、敷地権であった権利が敷地権でない権利となったことによる建物の表示の変更の登記と同様の手続きを要するとされました。（不登法93条の2、93条の16）

すなわち、

- ①敷地権であった権利の目的である、土地の登記用紙になされた敷地権たる旨の登記を抹消する（不登法93条の16第1項）（資料4）
 - ②その土地の登記用紙中、相当区事項欄に建物の登記簿に基づき敷地権でなくなった権利、及びその権利者を表示する。（不登法93条の16第2項）（資料4）
たとえば、所有権のときは甲区事項欄に「所有権登記 共有者 何某 外何名」と記載し、共同人名票に共有者の住所・氏名及び持分を記載することを要する。
 - ③所有権に関する登記及び担保権の登記のように、その土地の権利に関する登記の現に効力を有する登記を、滅失した建物の専有部分の登記簿に基づき、その土地の登記用紙中相当区事項欄に転写する。（不登法93条の16第3項）（資料5）
- 以上はブック庁での手続きである。

ブックレス庁では、次の理由により若干その手続きが異なり、不登法93条の17に規定する処理（敷地権でなかったことによる敷地権の表示の登記を抹消した場合にする登記の処理）に準じた処理が行われました。（資料6）

不登法93条の16はブック庁を念頭に置き、登記の手続きの簡素化、効率化の観点から必要最小限の事項を登記・転写すべきとされています。その結果、区分建物の滅失による敷地権の抹消、権利及び権利者の表示をなした後における持分所有権の得喪の関連付け、持分担保権に対応する持分所有権の特定、登記済証書の確認等において閉鎖登記簿を確認しなければならないなど、公示上望ましくないところがあります。また、コンピュータ処理では、不登法93条の16等による処理では、正しい持分処理ができない場合があります。ブックレス庁では、コンピュータ処理により登記事項の転写はかなり容易にできるので、閉鎖登記簿を確認する等の問題、煩雑さを解消するためにも、敷地権の抹消により各区分建物から一体後の登記事項をすべて転写することとするのが望ましいと考えられます。

具体的な処理

①土地登記簿の登記事項

敷地権の表示のある区分建物が滅失した場合、当該区分建物登記事項を敷地であった土地登記簿に転写するには、当該区分建物の滅失登記をするときの「現に効力を有する登記事項」を転写するものとする。

ここでいう「現に効力を有する登記事項」とは、所有権以外の権利に関する登記がされている場合は、その登記がなされた時における所有権登記から以後のすべての登記事項をいう。

たとえば、甲が所有権の登記名義人のときに抵当権者乙のために抵当権を設定し、その後に丙、丁と順次所有権移転登記がなされている場合は、丁の所有権登記及び乙の抵当権設定登記のみではなく、甲及び丙の所有権登記も含まれる。ただし、抹消登記及び抹消された登記は除くものとする。

②ブックレス庁における処理の概要

滅失登記総括班では、ブックレス庁における敷地権付区分建物の滅失登記の処理がなされ、その処理の概要は次のとおりである。

○コンピュータにより自動的に、区分建物の各専有部分の「現に効力を有する登記事項」を抽出し、敷地の土地登記簿仮記憶ファイルを作成する。

その仮記憶ファイルの内容を印刷したものを「土地抽出リスト」という。

○「土地抽出リスト」に修正等を加えて「記入用原稿」を作成する。

○「記入用原稿」に基づき、土地登記簿に記載すべき登記事項を作成する。

○土地登記簿への記入処理 上記で作成した登記事項の記入処理（仮記録ファイルへの登録）をする。

○一括校合

記入処理された土地等に対して一括して校合を行う。（資料7）

土地登記簿への記入処理時において、既に入力されている所有権登記名義人等の住所・氏名が外字（コンピュータに入っている文字以外の文字）である場合において、わずかな文字中の点ひとつでコンピュータが他人と判断するため、1棟の建物の全部が滅失した場合であっても共有者の数や持分の合計が1とならなかったり、数個の専有部分が滅失した場合には、一筆の土地の中に所有権と敷地権が混在することとなったり、多種多様の処理に担当登記官も随分苦勞されたようであります。

問題点

①ブック庁、ブックレス庁いずれも、滅失した建物の専有部分の登記簿に基づき、所有権、それ以外の権利に関する登記として「現に効力を有する登記事項」を、敷地権であった権利の目的である土地登記用紙中相当区事項欄に転写が必要となるのであるが、転写すべき登記事項を抽出した「記入用原稿」作成と、その「記入用原稿」を登記入力端末機を使用して登記簿に記載、あるいは登記記録に記載入力するのには、多大な時間と労力が必要であり、（資料7）の下図のような場合には、建物の滅失登記に共同担保目録が必要となった。専有部分の建物個数が多くなれば、それに比例して時間も労力も増加することになり、このような実態を知らない申請人において、一般の建物滅失登記処理と同様に判断し、滅失登記完了を急ぐようにとせかされる場面もありました。

②今回の区分建物の滅失登記については、登記官の職権による区分建物滅失登記は可能としても、所有者の意思が確認できない状態での滅失登記は種々の問題を残すおそれが生じるとのことで、職権による滅失作業では、現地調査の結果、区分建物全壊で「滅失相当」ということであっても、即滅失登記することなく、区分所有者からの一棟の建物全部の滅失登記申請を待って所有者の意思が確認できた後に滅失処理する方法がとられました。また、棟割長屋形式（5戸一棟である）区分建物についても、4戸は壊れているが、1戸でも残っている場合には、現地調査においても滅失相当とはせず、よって登記官の職権による区分建物滅失登記処理はされませんでした。

③登記簿がコンピュータ化されてまだその日は浅く、まして敷地権付区分建物の滅失登記がこんなに早く申請される状況になるとは誰も予想さえしなかった。

それ故に、敷地権付区分建物の滅失登記に関するコンピュータ・プログラムは全く作成されておらず、今回の震災による建物一括滅失作業のため、急遽作成された状況のもとでの処理が行われ

たのが実状でありました。

このように、ブックレス庁における全壊あるいは解体された敷地権付区分建物は50数棟を数え、その滅失登記処理に相当な時間と労力を費やされました。

(5) 職権滅失処理後の感想

敷地権の記載のない区分建物で、全ての区分建物が滅失しているものについては、通常の職権滅失登記がなされたが、部分的に建物が残った場合は、一括処理という手順上の問題から、職権滅失登記処理がなされず、多くの課題を残しています。今回の震災では被害の大きかった棟割長屋の多くが該当し、結果的に職権滅失されなかったために、本人申請など被災者の負担を強いることになってしまったのは残念であります。

また、今回の職権滅失処理については、新聞等のマスメディアを使って一般市民への周知努力はされていましたが、不動産登記法第62条の事後の通知ではなく事前の通知が欲しかったとの意見もありました。法務当局においても各自治会単位で職権滅失登記の説明に巡回することも一時検討されましたが、自治会の数の多さに比べて職員数が圧倒的に少なく、また震災により自治会が機能していない等、止むなく断念されたと聞いています。時間的制約と予算上の問題もあったと思われますが、事前通知という選択肢もあったのではないかと考えています。

法62条の通知を受けた所有者から、滅失登記の意味、所有者死亡の場合の手続きなどについて5%程問い合わせがあったそうであります。

非常時においては法務局と市町村との連携により、一般市民に滅失登記の作業がどのように行われるか理解を得る方法、また所有者の転居先住所の把握、連絡、広報活動等についての行政の枠を超えた協力体制が必要であると痛感しました。

今回の職権滅失処理について、当局に電話でのお礼や、封書・ハガキによる礼状が数多く届いているとのことであり、今回の滅失登記処理に携わった土地家屋調査士として、当時の困難な作業を回想しながら、被災者の皆さんに少しはお役に立てたかとホッと胸をなでおろしています。

最後になりましたが、ご多忙中にもかかわらず、我々の本誌編集の趣旨をご理解いただき取材にご協力をいただきました滅失登記担当登記官に厚くお礼申し上げます。

敷地権の全部が敷地権でなくなつた場合で所有権が敷地権のとき

(土地の甲区)

式	参	四	五
所有権移転 (事項省略)	所有権敷地権 建物の表示 何市何町何丁目何番地 一棟の建物番号何番 昭和何年何月何日登記 印	参番登記抹消 敷地権表示変更登記により昭和何年何月何日登記 印	共有者 何郡市区何町村大字何字何何番地 何 某 外何名 四番登記により昭和何年何月何日登記 印

(注) 共同人名票に共有者の住所、氏名及び持分を記載することを要する。

敷地権が消滅したことにより敷地権の表示の登記を抹消した場合にする登記

(乙区)

式	参	四
地上権設定 (事項省略) 宅番地上権敷地権 建物の表示 何市何町何番地 一棟の建物番号 何番 昭和何年何月何日登記 印	宅番地上権抹消 昭和何年何月何日受付 第何号 原因 昭和何年何月何日放棄 (又は解除) 印	式番登記抹消 敷地権表示変更登記により昭和何年何月何日登記 印

(注) 1 敷地権であつた権利及び権利者の表示並びに専有部分にされた登記の転写をすることを要しない。
2 賃借権が敷地権の場合も同様である。

転写すべき登記が数個ある場合

(土地の乙区)

参	
(省略)	何某持分抵当権設定 昭和何年何月何日受付 第何号 原因 昭和何年何月何日 金銭消費貸借 同日設定 債権額 金何万円 利息 年何% 損害金 年何% 債務者 何郡市区何町村大字何字何何番 地 何 某 抵当権者 何郡市区何町村大字何字何何 番地 株式会社 何 銀行 共同担保 目録(め)第何号 不動産登記法第九十三条ノ十六第三項の 規定により家屋番号乙町何番宅から昭和 何年何月何日転写 ㊦

何

何	
	何某持分抵当権設定 昭和何年何月何日受付 第何号 原因 昭和何年何月何日 金銭消費貸借 同日設定 債権額 金何万円 利息 年何% 損害金 年何% 債務者 何郡市区何町村大字何字何何番 地 何 某 抵当権者 何郡市区何町村大字何字何何 番地 株式会社 何 銀行 共同担保 目録(め)第何号 不動産登記法第九十三条ノ十六第三項の 規定により家屋番号乙町何番何から昭和 何年何月何日転写 ㊦

(注) 専有部分ごとにまとめて転写事項を記載することができる。

(資料6)

兵庫県神戸市東灘区本山〇町〇丁目 〇 - 1

閉鎖事項証明書 (土地)

【 表 題 部 】 (土 地 の 表 示)			調製 平成5年10月21日	地図番号	余白
【所 在】	神戸市東灘区本山〇町〇丁目		余白		
【① 地 番】	【② 地 目】	【 ③ 地 積 】 m ²	【原 因 及 び そ の 日 付】	【 登 記 の 日 付 】	
17番	宅地	2408.92	余白	余白	
〇番	余白	余白	①変更	昭和46年10月13日	
余白	余白	6383.86	③17番を合筆	昭和60年1月30日	
余白	余白	6403.25	③錯誤	昭和60年5月28日	
〇番1	余白	5964.50	昭和61年2月14日一部地目変更 ①③〇番1、〇番2に分筆	昭和61年2月17日	
余白	余白	余白	余白	昭和63年法務省令第37号附 則第2条第2項の規定により移 記 平成5年10月21日	
余白	余白	余白	不動産登記法第76条第1項の規定に より移記	平成8年6月27日 同日閉鎖	

【 甲 区 】 (所 有 権 に 関 す る 事 項)				
【順位番号】	【登 記 の 目 的】	【受付年月日・受付番号】	【 原 因 】	【 権 利 者 そ の 他 の 事 項 】
1	所有権敷地権	余白	余白	建物の表示 神戸市東灘区本山〇町〇丁目 〇番地 1

* 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

整理番号 D25237 (1/1)

1/19

兵庫県神戸市東灘区本山〇町〇丁目 〇 - 1

閉鎖事項証明書 (土地)

【順位番号】	【登 記 の 目 的】	【受付年月日・受付番号】	【 原 因 】	【 権 利 者 そ の 他 の 事 項 】
1 付記3号	1番登記更正	余白	余白	建物の表示 神戸市東灘区本山〇町〇丁目 〇番地1 一棟の建物番号 マンション家屋番号 本山 町八丁目 番1の219、本山 町 丁 目 番1の220、本山 町 丁目 番1の 318、本山 町 丁目 番1の319、本山 町 丁目 番1の320、本山 町 丁目 番1の418、本山 町 丁目 番1の41 9、本山 町 丁目 番1の420、本山 町 丁目 番1の518、本山 町 丁目 番 1の519、本山 町 丁目 番1の520、 本山 町 丁目 番1の618、本山 町 丁 目 番1の619、本山 町 丁目 番1の 620、本山 町 丁目 番1の718、本山 町 丁目 番1の719、本山 町 丁目 番1の720、本山 町 丁目 番1の81 8、本山 町 丁目 番1の819 建物滅失登記により平成8年4月18日登記 平成8年5月28日神戸地方務局長の更正許可 平成8年5月28日受付 第〇〇〇号により登記 登記の目的 〇〇享二、〇〇文雄、〇〇充、〇〇信 二、〇〇司、〇〇正仁、〇〇京子、〇〇良和、 俊男、〇〇二郎、〇〇和博、〇〇慶一、〇〇薫、 〇〇康夫、〇〇美智子、〇〇令子、〇〇裕也、 善彦、株式会社〇〇、〇〇敏久を除く共有持 分全部敷地権 建物の表示 神戸市東灘区本山〇町〇丁目 〇番 地1 一棟の建物番号 マンション家屋番号

* 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

整理番号 D25237 (1/1)

3/19

(資料6)

兵庫県神戸市東灘区本山〇町〇丁目 〇 - 1

閉鎖事項証明書 (土地)

【順位番号】	【登 記 の 目 的】	【受付年月日・受付番号】	【原 因】	【権 利 者 そ の 他 の 事 項】
				本山 町 丁目 番1の219、本山 町 丁目 番1の220、本山 町 丁目 番1の318、本山 町 丁目 番1の319、本山 町 丁目 番1の320、本山 町 丁目 番1の418、本山 町 丁目 番1の419、本山 町 丁目 番1の420、本山 町 丁目 番1の518、本山 町 丁目 番1の519、本山 町 丁目 番1の520、本山 町 丁目 番1の618、本山 町 丁目 番1の619、本山 町 丁目 番1の620、本山 町 丁目 番1の718、本山 町 丁目 番1の719、本山 町 丁目 番1の720、本山 町 丁目 番1の818、本山 町 丁目 番1の819 建物滅失登記により平成8年4月18日登記 平成8年6月6日神戸地方支務局長の更正許可 平成8年6月6日受付 第 〇 〇 〇 号により登記
	余 白	余 白	余 白	昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項の規定により移記 平成5年10月21日
2	所有権一部移転	昭和61年4月18日 第 〇 〇 〇 号	昭和61年3月19日売買	共有者 神戸市東灘区本山南町〇丁目〇番〇 - 〇 〇 号 持分1194414分の6180 〇 〇 享 二 不動産登記法第93条ノ16第3項の規定により家 屋番号本山〇町〇丁目 〇 番1の219から平成 8年4月18日転写

* 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

整理番号 D25237 (1 / 1) 4 / 19

兵庫県神戸市東灘区本山〇町〇丁目 〇 - 1

閉鎖事項証明書 (土地)

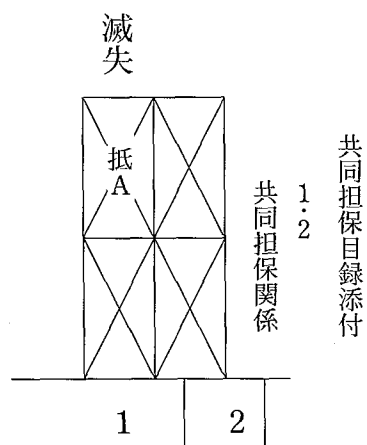
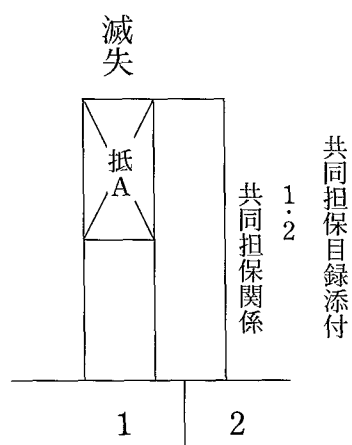
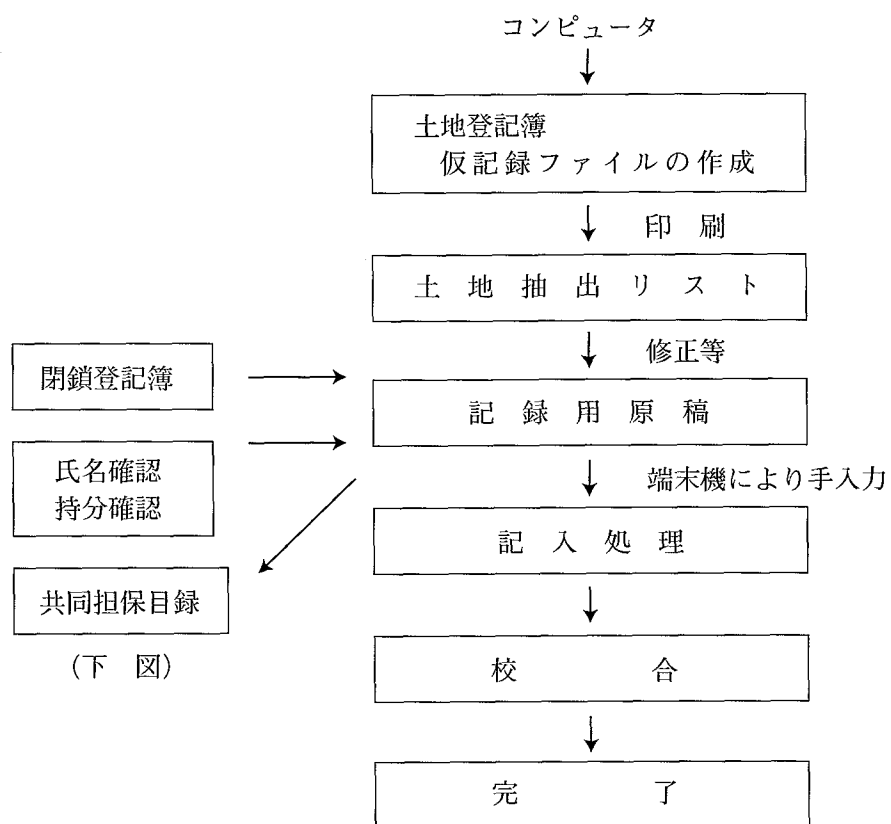
【順位番号】	【登 記 の 目 的】	【受付年月日・受付番号】	【原 因】	【権 利 者 そ の 他 の 事 項】
				8年4月18日転写
2	〇〇享二分持分抵当権設定	昭和61年4月18日 第 〇 〇 〇 号	昭和60年9月30日住宅ローン保証保険契約に基づく求償債権昭和61年4月18日設定	債権額 金 〇〇〇万円 損害金 年14・6% 債務者 神戸市東灘区本山〇町〇丁目〇番〇 - 〇 〇 号 〇 〇 享 二 抵当権者 東京都千代田区神田駿河台三丁目9番地 大正海上火災保険株式会社 不動産登記法第93条ノ16第3項の規定により家 屋番号本山〇町〇丁目 〇 番1の219から平成 8年4月18日転写
3	〇〇文雄持分抵当権設定	昭和61年4月18日 第 〇 〇 〇 号	昭和61年4月18日金銭消費貸借同日設定	債権額 金 〇〇〇万円 利息 年5・50%但し昭和71年4月18日から 年7・20% 損害金 年14・5% (年365日日割計算) 債務者 神戸市東灘区本山〇町〇丁目〇番〇 - 〇 〇 号 〇 〇 文 雄 抵当権者 東京都文京区後楽一丁目4番10号 住 宅 金 融 公 庫 (取扱店 株式会社太陽神戸銀行甲南支店) 不動産登記法第93条ノ16第3項の規定により家 屋番号本山〇町〇丁目 〇 番1の220から平成 8年4月18日転写
4	〇〇充持分抵当権設定	平成5年5月25日 第 〇 〇 〇 号	平成5年5月25日金銭消費貸借同日設定	債権額 金 〇〇〇万円 利息 金 〇〇〇万円については年4・30%但し平 成15年5月25日から年4・80% 金 〇〇〇万円については年4・90% (但し

* 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

整理番号 D25237 (1 / 1) 10 / 19

(資料7)

ブックレス庁における処理の概要



6. その他の活動

(1) 震災地不動産表示登記報告会（平成8年2月23日）

①近畿ブロック協議会主催

近畿ブロック協議会の阪神淡路大震災復興対策委員会の研究部門を担当した同協議会・拡大企画部会の提案により、平成7年8月18日開催の委員会は、平成8年2月に神戸市において報告会を開催し、併せて業務報告書を発行することを決定しました。

この決定を受け9月8日部会を開催し、報告会の運営、報告書の内容について協議しました。又、被災地域の会員に登記事例の提供を依頼することを決定しました。



○10月12日（兵庫会事務局）

報告会の名称を決定。講演内容、講演者、及び予算について協議。会議終了後、井上近プロ会長・浅田京都会長・室谷兵庫会長と共に、筆界の移動した現地視察を行いました。

○11月10日（兵庫会事務局）

報告書の編集委員7名を決定。印刷業者、販売価格、座談会の開催、事例の整理等について協議。

○11月16日（第1回編集委員会・兵庫会事務局）

編集の基本方針・印刷業者の選定、各項目の担当者等について協議。

○12月8日（編集委員会、拡大企画部会・大阪会事務局）

報告会のタイムスケジュール、予算、会場運営等について協議。

○12月12日（座談会・兵庫会事務局）

“震災復興と調査士の役割”をテーマに座談会を開催。

○12月27日（編集委員会、兵庫会事務局）

ページ数の割り付け、座談会原稿の校正等。

○平成8年1月12日（拡大企画部会・大阪会事務局）

報告会出席申込状況（土地家屋調査士203名、官公署164名）

資料集の予約状況、直前の準備等について。

○1月22日（編集委員会・大阪会事務局）

校正、表紙の体裁等。

○1月29日（編集委員会・兵庫会事務局）

資料集の編集。

○2月5日（報告会準備会・兵庫会事務局）

会場設営・受付等運営全般について、関係役員18名が出席し、打合せ。

編集委員

団体名	役職	氏名
奈良会	企画部会長	福永宗雄
大阪会	副会長	松岡直武
	広報部長	森本恒夫
	広報部理事	藤原静雄
兵庫会	企画部長	天野直
	姫路支部長 (前広報部長)	山本正
	神戸支部 副支部長	柏木哲夫

拡大企画部会

団体名	役 職	氏 名	和歌山会	企画部長	山田 耕 造
奈良会	企画部会長	福永 宗 雄	大阪会	副 会 長	松岡 直 武
大阪会	企画部長	西田 寛	兵庫会	副 会 長	山田 通 哉
京 都 会	企画部長	井本 勝 美	大阪会	第 9 支部長	平良 明 徳
兵庫会	企画部長	天野 直	兵庫会	神戸支部長	樋口 幹 典
奈良会	企画部長	山本 喜 一	兵庫会	阪神支部長	矢野 恒 男
滋賀会	企画部長	柴崎 優	兵庫会	神戸副支部長	柏木 哲 夫

○2月8日（編集会議及び拡大企画、総務部会・大阪会事務局）

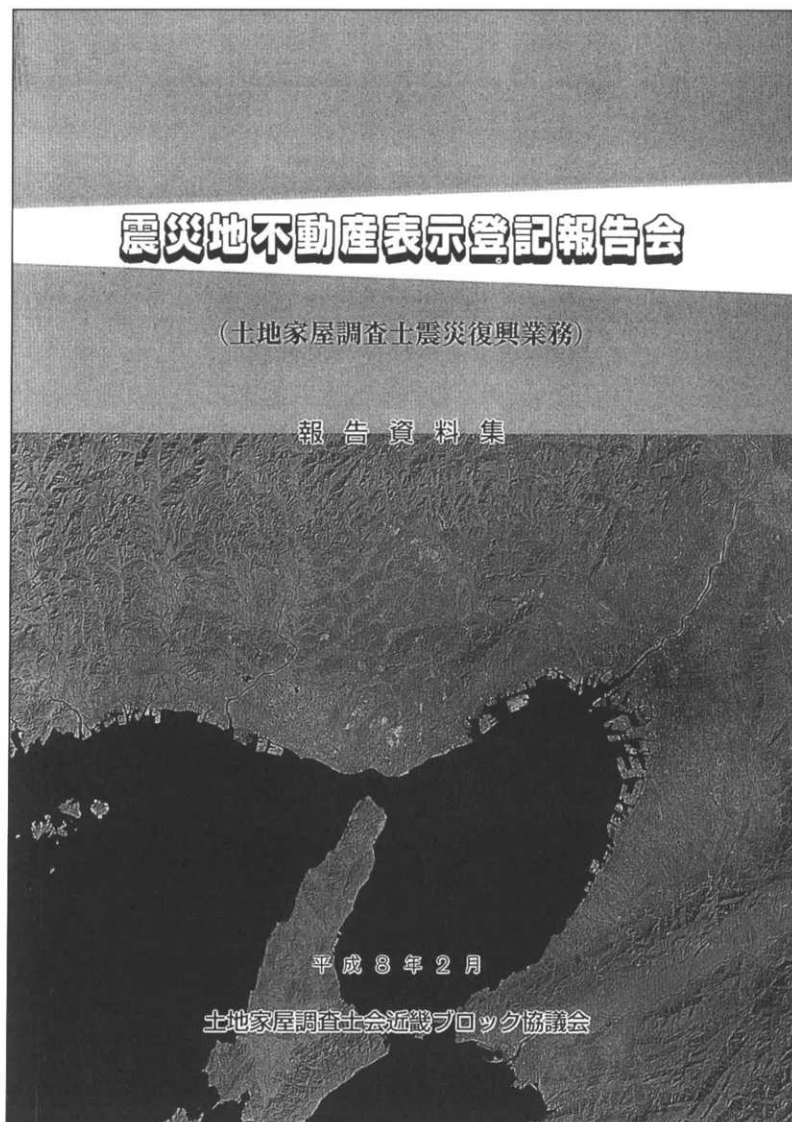
資料集の最終編集。報告会運営のまとめ。

○2月12日（兵庫会事務局）

兵庫会の担当役割決定。

○2月15日（近プロ震災対策委員会・大阪会事務局）

準備運営のまとめ。



○2月20日（兵庫会事務局）

兵庫会としての報告会最終確認、打合せ。

以上、平成7年9月8日より5ヶ月半に及ぶ報告会の準備、報告集の編集を終え、平成8年2月23日（金）の当日をむかえました。担当者は、午前10時に集合し各々の担当を準備。12時頃より全国から続々と来場者がつめかけ、定刻午後1時に開会しました。会場に収容できない出席者は、ロビーや別室に設置したモニターテレビにより聴講。又、テレビ局等の報道取材もあり、盛況に終了しました。近プロ協議会のスローガン“近畿は1つ”のとおり近畿ブロックの構成会が一丸となったイベントでありました。

震災復興業務報告会出席者

法務省関係からの出席者

機関名	出席者数	出席者役職・氏名
法務省 民事局	2	第三課長 寺田逸郎 第三課不動産 第二係長 山口和秀
大 阪 法務局	5	局 長 下村浩蔵 民事行政部長 向 英洋 同 総務課長 川口秀憲 同 首席登記官 山村光司 同 表示登記専門官 西田廣巳
神戸地 方法務 局	3	局 長 澤田成雄 総務課長 川上輝司 統括登記官 龍見康務
小 計	10	

関係機関からの出席者

機 関 名	出席者数
国土地理院近畿地方測量部	2
近畿地方建設局	14
近畿財務局	12
日本国有鉄道精算事業団近畿支社	1
本州四国連絡橋公団垂水工事事務所	1
住宅・都市整備公団（神戸）	5
住宅・都市整備公団関西支社	7
兵庫県土木部用地課	2
大阪府・生活文化部消防防災課	1
大阪府・土木事務所 明示係・用地課	11
大阪市 建設局管理部測量明示課・下水道局	8
兵庫県土地開発公社 用地部	4
神戸市 理財局管財課・主税部固定資産税課	6
神戸市 都市計画局区画整理部	14
神戸市土地開発公社 公共用地課	1
神戸市区役所 市税課	15
箕面市役所 総務部税務課	2
豊中市役所 土木部 他	7
池田市役所 総務部課税課・都市環境部環境防災課	3
高槻市役所 総務部	1
吹田市役所 財務部資産税課	1
西宮市役所 財政局税務部資産税課	6
西宮市役所 土木調査課	8
伊丹市役所 財政部資産税課	2
明石市役所 総務部 他	8
芦屋市役所 生活文化課	10
川西市 土木部土地対策室	10
大阪府測量設計業協会	9
兵庫県測量設計業協会	5
奈良県測量設計業協会	1
大阪公共嘱託登記土地家屋調査士協会	4
兵庫県公共嘱託登記土地家屋調査士協会	9
京都公共嘱託登記土地家屋調査士協会	5
奈良県公共嘱託登記土地家屋調査士協会	3
滋賀県公共嘱託登記土地家屋調査士協会	4
和歌山県公共嘱託登記土地家屋調査士協会	4
測量業者	12
小 計	218

近プロ以外各単会からの出席者

会 名	出席者数	出席者役職・氏名
日調連	15	会 長 水上 要蔵 理 事 本多 栄 副会長 小寺 守 理 事 川井 正敏 副会長 青野 正昭 理 事 南城 正剛 常任理事 長田 孝士 理 事 石島 靖之 常任理事 中友 洋介 理 事 菊地 勇 常任理事 山下源太郎 理 事 国島 宏治 常任理事 青木 勲 会 員 森木 泰雄 常任理事 山中 康義
東京会	13	会 長 待野 貞雄 ほか
神奈川会	9	
千葉会	1	
茨城会	1	会 長 島田 操
栃木会	2	会 長 小栗 敏昭 ほか
群馬会	1	会 長 井上孝三郎
静岡会	6	会 長 大橋 勝 ほか
長野会	3	会 長 太田 正人 ほか
新潟会	1	会 長 山岸 栄吉
愛知会	6	会 長 大原 長英 ほか
三重会	3	会 長 岡本 暁光 ほか
岐阜会	6	
福井会	2	
石川会	3	会 長 稲村 八紘 ほか
富山会	1	会 長 高嶋 稔
広島会	2	
山口会	14	会 長 乗川 良介 ほか
岡山会	4	
鳥取会	5	
島根会	4	会 長 末次 延義 ほか
福岡会	2	会 長 伊藤 文王 ほか
佐賀会	1	会 長 内田善三郎
長崎会	1	
大分会	2	会 長 幸 浩司 ほか
熊本会	1	会 長 田辺 弘義
鹿児島会	13	
宮崎会	1	会 長 野田喜久至
沖縄会	1	
山形会	1	
札幌会	1	会 長 吹田 待一
函館会	3	会 長 斉藤 重則 ほか
旭川会	1	会 長 山内 和夫
香川会	6	会 長 中村 隆 ほか
徳島会	17	会 長 菅沼 真澄 ほか
高知会	1	
愛媛会	6	会 長 池川 利行 ほか
小 計	160	

近プロ各会出席者

会 名	出席者数	出席者役職・氏名
大 阪 会	10	会 長 井上 寅雄 ほか
京 都 会	20	会 長 浅田 詔夫 ほか
兵 庫 会	40	会 長 室谷 眞一 ほか
奈 良 会	19	会 長 松下 宏 ほか
滋 賀 会	13	会 長 林 日出樹 ほか
和 歌 山 会	9	会 長 辻井 徹 ほか
小 計	111	

出席者 合計

法務省関係	10名
関係機関	218名
近プロ以外各単会	160名
近プロ各会	111名
合 計	499名

②兵庫県土地家屋調査士会主催（平成8年7月2日）

2月23日に開催した近畿ブロック協議会主催による報告会は、会場収容人員をはるかに超える申込が全国から寄せられたため、本会及び近プロ各会の会員の出席をご遠慮願ったところであります。

3月19日の震災対策委員会において兵庫大会の開催を決定し、山田副会長を担当責任者とし、総務・経理・企画部及び神戸・阪神両支部長による小委員会により開催の準備を進めることとしました。

5月1日 日程、講師、担当、経費について協議。

5月20日 開催通知を発送。（別掲）

5月28日 タイムスケジュール、VTRの使用について。

6月11日 プログラムの作成、当日の運営分担について。

6月14日 近プロ単位会へ開催通知を発送。

6月20日 会場係員と設営・VTRの使用等についての打合せ。各担当部署においての準備。

7月2日 会場は2月23日の報告会と同じ神戸市産業振興センターに於て、前回のVTR等も駆使して開催されました。

出席者 神戸支部74名、阪神支部17名、伊丹支部18名、尼崎支部23名、姫路支部24名、加古川支部18名、明石支部18名、西播支部11名、但馬支部14名、東播支部7名、淡路支部5名

大阪会25名、京都会9名、奈良会7名、滋賀会8名、和歌山会8名



兵調発8年第80号

平成8年5月20日

会 員 各 位

兵庫県土地家屋調査士会

会 長 室 谷 眞 一



震災地不動産表示登記報告会（兵庫大会）の開催について（通知）

平成8年2月23日に近畿ブロック協議会の主催により開催された震災に関する報告会は、全国土地家屋調査士会会員のなかで本会の会員が最も関係が深く、したがって、全会員に参加をお願いしたかったのでありますが、さきにお知らせしましたとおり、他会の会員および関係団体等からの参加申込者が当初の予想をはるかに超えたため、遺憾ながら本会の会員には参加をご遠慮願ったところであります。

しかしながら、本会としては、全会員にあらためて報告会の内容をお聞きいただく機会を作ることがぜひとも必要であると考えましたので、平成8年度の事業として左記により開催することとしました。

報告会の内容につきましては、前回の報告会の内容をできるだけ忠実に再現すべきとの意見がある反面、前回の報告会の内容は、資料集として既に全会員に配付済であるから、忠実な再現では新鮮味に欠け魅力に乏しいとの意見があります。

これら両者の意見を勘案し、今回の報告会では、外部講師の一部についてはビデオを使用することとするが、法務局および公嘱協会の分については、直接講演をお願いするほか、本会の役員が担当した分については、さきの報告会では時間の制約で説明を省略した部分について、さらに詳細な報告をする等して、前回よりいっそう充実した有意義な報告会とするよう現在準備を進めているところであります。

つきましては、以上の趣旨をご了解いただき、ぜひとも一人でも多くの会員がご出席くださるようお願いいたします。

なお、近プロの各会から、万一当日の会場に座席の余裕がある場合は、会員が出席したい旨の要望がありますため、本会会員の出席者数を把握いたしたいので、出欠のいかんにかかわらず、同封のはがきによりきたる6月10日までに必ずご回答くださるようあわせてお願いいたします。

記

1. 日 時 平成8年7月2日（火） 午後1時から午後5時まで

2. 場 所 神戸市中央区東川崎町1丁目8-4
神戸市産業振興センター3階ホール
(別紙図面ご参照ください。)

3. 目的および内容

阪神・淡路大震災がわれわれ土地家屋調査士の業務にあたえた影響およびその対応等について検証するとともに、あわせて震災に関連し発生した具体的な事例についても検討を加えることにより、今回の震災による貴重な体験を意義あらしめようとするものである。

4. 資料集持参のお願い

さきにお送りしました「震災地不動産表示登記報告会報告資料集」
(近畿ブロック協議会発行)をご持参ください。

(2) 阪神・淡路まちづくり支援機構

大阪・神戸両弁護士会より、平成7年9月28日近畿ブロック協議会に対し、関連の学会、関連の各職能団体の協力により、被災地の復興街づくりのための支援機構を設置しようという要請がありました。近ブロ正副会長会議において参加が決定され、本会も近ブロの一員として参画することとし、平成8年7月30日参加に伴う経費、参加者の募集方法等について協議し、山田副会長及び公共事業部が担当することとしました。

8月8日、大阪会と今後の対応等について情報、意見交換等を行い、全会員に対し、参加募集すると共に設立総会準備会に出席しました。

平成8年9月4日設立総会が構成団体、協力団体、行政機関の多数の出席のもと盛大に開催されました。機構は代表委員、運営委員会（近ブロ井上会長、平成9年6月25日より宮信兵庫会長）事務局委員会（山田副会長）により構成し、本会より61名の会員が登録専門家として参加しています。

主たる活動は、各地区まちづくり協議会等の住民団体の集会所、仮設住宅のふれあいセンター等へ出向いての巡回相談会の実施。相談会及び機構に直接、市民からまちづくりの相談や支援申込を受け、事務局委員会で審査の上、受理した事案に構成団体会員で専門家を編成し派遣する。派遣された会員は他の専門家と共にまちづくりを支援しています。

又、平成8年12月14日、支援機構附属研究会を発足させ、まちづくりに係わる研究活動にも取り組んでいます。

(構成団体)

神戸弁護士会、大阪弁護士会、近畿税理士会、
土地家屋調査士会近畿ブロック協議会、
(社)日本不動産鑑定協会近畿会、
近畿建築士会協議会、近畿司法書士会連合会、
建築士事務所協会近畿ブロック協議会、
(社)日本建築家協会近畿支部

(協力団体)

(社)日本建築学会近畿支部、
都市住宅学会関西支部、
日本土地法学会

本会会員の支援機構への参加者 (9月4日現在)

支 部 名	人 数	支 部 名	人 数
神 戸	27	明 石	4
阪 神	5	但 馬	1
伊 丹	7	東 播	1
尼 崎	6	淡 路	1
姫 路	7		
加 古 川	2	合 計	61

阪神・淡路まちづくり 支援機構運営要綱

第1章 総則

(名称)

第1条 この組織は、阪神・淡路まちづくり支援機構（以下「機構」という。）と称する。

(事務所)

第2条 機構は、事務所を神戸市中央区橘通1ー4ー3神戸弁護士会館内に置く。

2 機構は、運営委員会の議決を経て、支所事務所を必要な地に置くことができる。

当面の支所は大阪弁護士会館（大阪市北区西天満2ー1ー2）とハートネットワークセンター（神戸市中央区花隈町9ー11ラフォーレ花隈）の2箇所とする。

(目的)

第3条 機構は、阪神大震災の被災住民の主として都市計画区域以外の地域復興、まちづくりについて、複数の各種専門家が協力してこれを支援するとともに、まちづくり、住宅建設についての制度研究・提言をおこない、もって被災地域の復興と発展に寄与することを目的とする。

(業務)

第4条 機構は、前条の目的を達成するために、次の業務を行う。

- (1) 阪神・淡路大震災の被災地域のまちづくりに関する情報及び各種専門家人材名簿の収集活動
- (2) 阪神・淡路大震災の被災地域のまちづくりに関する情報提供活動
- (3) 阪神・淡路大震災の被災地域のまちづくりに関する各種専門家の派遣活動
- (4) まちづくり及び住宅建設についての制度研究・提言活動
- (5) その他機構の目的達成に必要な事業

第2章 会員

(会員)

第5条 機構の会員は次の2種とする。

(1) 正会員

機構の目的に賛同する専門家である個人又は専門家を組織する団体

(2) 賛助会員

機構の目的に賛同し、これを資金援助する個人又は団体

(会費)

第6条 団体正会員は運営委員会で定める負担金を、賛助会員は運営委員会で定める賛助金をもって会費とし、個人正会員の会費は年3000円とする。

(入会)

第7条 会員になろうとする者は、入会申込書を運営委員会に提出し、その承認を得なければならない。

(退会・除名・除籍)

第8条 会員が退会しようとするときは、運営委員会に届け出る。

2 会員が死亡し、又は解散したときは、退会したものみなす。

3 会員が機構の目的に反する行為をとり、または秩序を乱したときは、運営委員会は当該会員を除名することができる。

4 会員が会費を支払わないときは、運営委員会は当該会員を除籍することができる。

第3章 役員

(種類及び定数)

第9条 機構に、次の役員を置く。

(1) 代表委員 2人

(2) 運営委員 10人以上20人以内

(選任等)

第10条 代表委員、運営委員は総会において選任する。

(職務)

第11条 代表委員は、機構を代表する。

2 運営委員は運営委員会を構成し、この機構の業務その他の方針を議決する。

3 団体連絡調整担当運営委員は、機構のスポークスマンとして、会員、専門家の連絡調整にあたる。

4 事務局委員会担当運営委員は、事務局長として事務局委員会を主催し、この機構の業務を執行する。

(任期)

第12条 役員の任期は2年とし、再任を妨げない。

第4章 会議

(種別)

第13条 この機構の会議は、総会、運営委員会及び事務局委員会の3種とする。

(構成)

第14条 総会は会員をもって構成する。

2 運営委員会は代表委員、運営委員をもって構成する。

3 事務局委員会は事務局長、事務局次長、事務局委員、団体連絡調整担当運営委員をもって構成する。

(権能)

第15条 総会は、業務計画の決定、業務報告の承認、その他この機構の運営に関する重要な事項の決定をおこなう。

2 運営委員会は、機構の業務に関する重要な事項を議決し、事務局委員会の業務執行を指揮監督する。

(開催)

第16条 通常総会は、毎年1回開催する。

2 運営委員会は、代表委員が必要と認めたとき又は運営委員の3分の1以上から会議の目的たる事項を示して請求があったとき開催する。

3 事務局委員会は随時事務局長が開催する。

(招集)

第17条 総会、運営委員会は代表委員が招集する。

2 代表委員は、前条第2項後段に該当する場合には、その日から14日以内に会議を招集しなければならない。

(議長)

第18条 総会の議長は、代表委員または出席者の中から選任された者がこれにあたる。

2 運営委員会の議長は、代表委員または代表委員が指名した運営委員がこれにあたる。

(議決)

第19条 総会の議事は、この要綱で別に定めるもののほか、出席者の過半数をもって決し、可否同数の時は、議長の決するところによる。

2 運営委員会の議事は、出席委員の過半数をもって決する。

第5章 資産及び会計

(財産の管理)

第20条 機構の財産は、運営委員会の定める方法で事務局長が管理する。

(会計年度)

第21条 機構の会計年度は、毎年9月1日に始まり翌年8月31日に終わる。

事務局長は毎年の資産と会計の報告を運営委員会宛提出しなければならない。

第6章 事務局委員会

(職員等)

第22条 事務局委員会は所要の職員を置くことができる。

2 事務局次長、事務局委員及び職員は、事務局長が任免する。

3 事務局委員会の組織及び運営に関し必要な事項は、運営委員会の議決を経て、事務局長が別に定める。

第7章 補 則

(委任)

第23条 この要綱に定めるもののほか、機構の運営に関し必要な事項は、運営委員会の議決を経て、事務局委員長が別に定める。

付 則

1 この要綱は、機構の設立の日から施行する。

まちづくり支援機構事業運営規程

(目的)

第1条 阪神・淡路まちづくり支援機構（以下「機構」という。）が、阪神・淡路まちづくり支援機構設置運営要綱（以下「要綱」という。）3条の目的にもとづき、同4条の事業を実施するために必要な事項を定める。

(専門家名簿の作成)

第2条 団体連絡調整担当運営委員は、事務局長と協力して、本機構の事業実施に必要な専門家名簿を整備する。

(名簿掲載専門家)

第3条 団体連絡調整担当運営委員は、名簿に掲載する専門家につき、機構からの要請があれば被災者の地域復興、まちづくり活動に派遣されることを同意する旨の意志を確認する。

2 団体連絡調整担当運営委員は、名簿記載専門家と、前項の活動の内容について十分協議しなければならない。

(主事務所、支所事務所と事務局委員会との連携)

第4条 事務局長並びに事務局次長は、要綱2条の事務所から、被災者の地域復興、まちづくりに関する相談や情報を収集する。

(事務局委員)

第5条 団体正会員からは少なくとも1名の事務局委員を選任することとし、当該事務局委員は、機構と出身団体間の連絡調整にあたる。

(事務局委員会の専門家派遣要請等)

第6条 事務局長は、月1回定例の事務局委員会

を開く他、必要に応じ事務局委員会を開き、収集された情報を検討し、必要であると認めたときは、名簿掲載専門家を派遣することを決定し、その旨を当該専門家に要請する。

なお、定例事務局委員会は、開催を不要する場合、当該月について開催しないことができる。

2 前項により派遣する専門家の、派遣期間、派遣の程度については、団体連絡調整担当運営委員と事務局長が当該専門家の意見を聞いて決定する。

(出張相談)

第7条 機構は、要請がある時又は必要と認めた時に、被災地の相応の施設に相談員を派遣し、出張相談を行う。

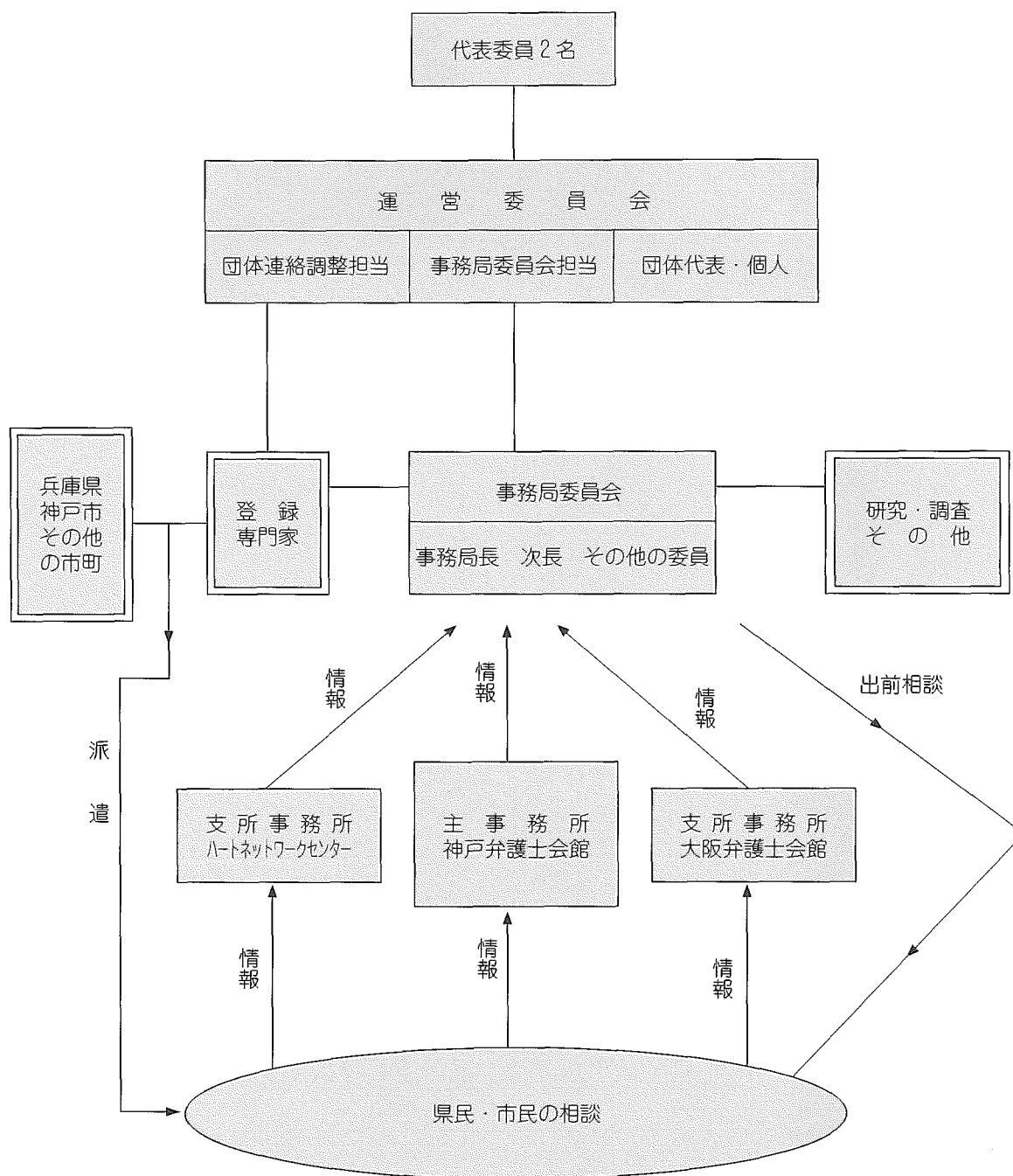
(派遣費用)

第8条 機構が、前条により派遣する専門家を決めたときは、事務局長は、「法律扶助協会」、「ひょうご都市（まち）づくりセンター」、「こうべまちづくりセンター」などと連絡を取り、申込者においてそれらの機関の定める手続を踏むことにより、それらの機関から派遣費用が支弁されるよう申込者、当該専門家と協力して対応する。

(補則)

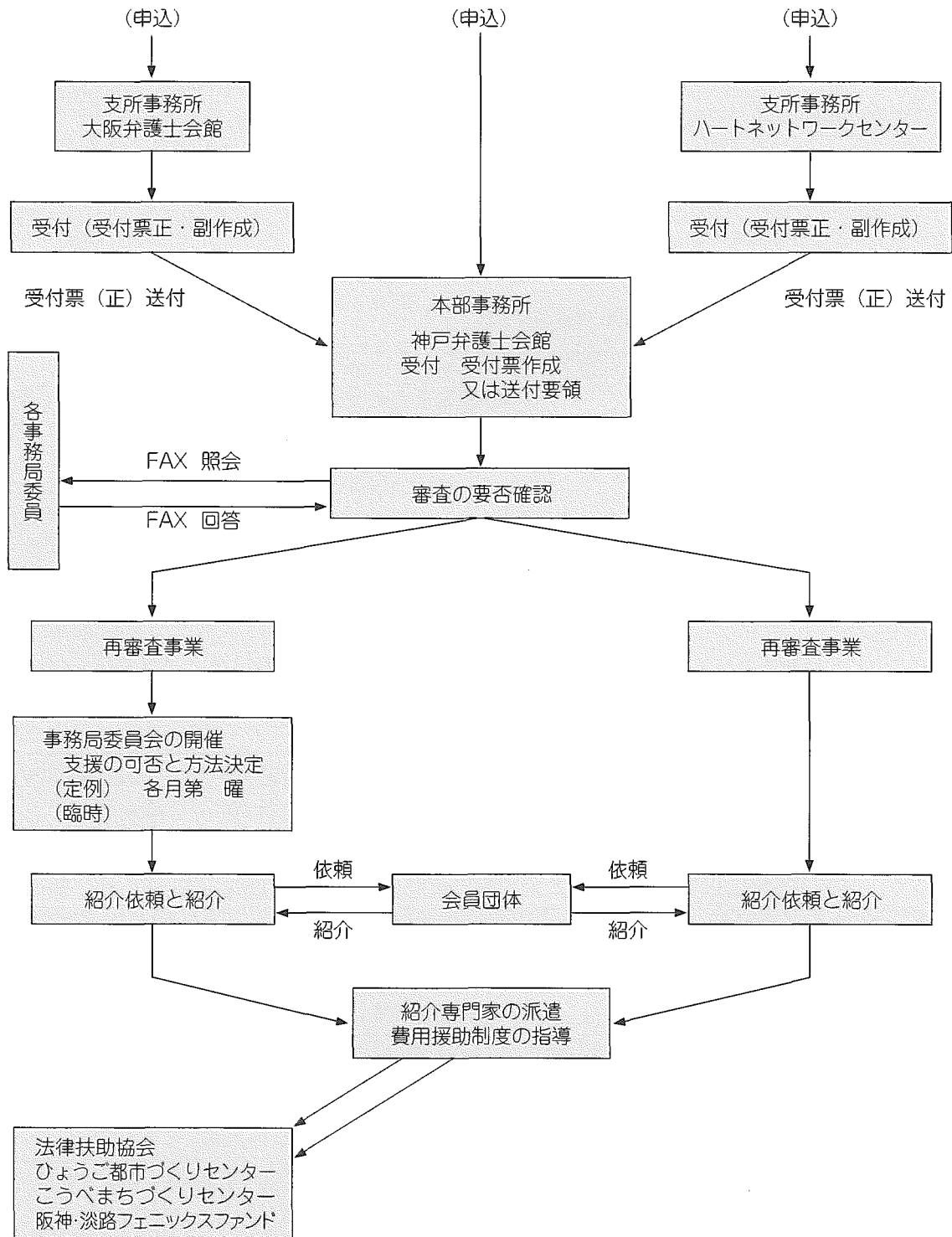
第9条 この規程に定めるもののほか、まちづくり支援業務の運営に関し必要な事項は、運営委員会の議決を経て、事務局長が別に定める。

阪神・淡路まちづくり支援機構組織図



チャート阪神まちづくり支援機構手続の流れ

(申込みから派遣まで)



平成8年度の活動

①運営委員会 基本的な意志決定機関として平成8年度中に4回開催。

②事務局委員会 個別申込事案の審査、事案への専門家派遣等支援機構の要として活動。

平成8年度中に13回開催。

③受付事案件数（平成9年8月末現在）

・個別受理事案 25件 ・巡回相談会受理案件 20件 ・相談のみ 93件
 ・取下 11件 ・不受理 60件 ・その他 12件

の合計221件

④個別受理案件

個別申込により受理し、専門家の派遣を行ったのは25件であるが、

特徴は、第一に共同建て替えに対する権利調整

第二に環境問題、街区整備立案

第三にマンションの建て替え事案 等であります。

尚、土地家屋調査士の関与する事案は以下のとおり

受付番号	申 込 者	派遣専門家	概 要	経 過
42	A氏他 申込事案 (尼崎市)	全職権	住宅改良事業等の事業予定地 (震災前から)でのまちづくり プランへの支援	まちづくり協議会内での意見調 整が必要、中止扱いとしている
50	B氏他 申込事案 (西宮)	建築士 土地家屋調査士 司法書士	西宮市の地盤が広域的に数10セ ンチメートル移動、兵庫県南部 地震による土地の地盤変動と登 記の取り扱いに関する法務省通 達に関し広範囲にわたって地表 面が移動したものとして土地境 界も移動したと扱うか、局地的 な地表面の土地移動として土地 の境界は移動しなかったものと して扱うかについて画定必要	移動後の境界を新たな境界とす ることについて対象地区住民の 合意とりつけ協議、西宮市は全 員の同意のとりつけを前提に対 応 住民間の約7割強の同意とりつ けにこぎつけ、現在も対応中で ある
67	C氏他 申込事案 (長田区)	弁護士 土地家屋調査士	私道(4m未満幅員)をはさん だ両側7軒の住民間で道路幅員 4mを確保するため境界確定協 議への支援	アドバイスの結果、14軒の境界 について合意が成立、但し境界 確保のための測量は以前に当該 地域の測量実績ある機構外の測 量士が受託
70	D氏他 申込事案 (灘区)	コンサル以外の 全職権	土地区画整理事業地区内におい て、仮換地指定後本格的な建築 をするに際して増加すると思わ れる権利調整の問題に、アドバ イスを継続的に求めたい	土地区画整理事業の進行に対応 して体制が整ったら改めて要請 することとなって、経過待ちの 状況にある
125	E氏他 申込事案 (須磨区)	弁護士 土地家屋調査士 建築士	地区内境界構造物、例えば(溝 等)の損壊等による境界問題等 が種々存在する中で街路整備等 を図りたい	後記174事案と併合、なお相談 会は別途実施
159	F氏他 申込事案 (長田区)	司法書士 土地家屋調査士 税理士	湊川町1、2丁目における共同住 宅建設事業について名義変更、 相続、設計等について相談	事業化進行中
174	G氏自治連合会 申込事案 (須磨区)	全職権	須磨区内2ヶ所で境界損壊の復 元、街路整備、排水路整備等の 街区整備の支援を得たい	

受付番号	申 込 者	派遣専門家	概 要	経 過
206	H氏他 申込事案 (長田区)	弁護士 土地家屋調査士 建築士 不動産鑑定士 司法書士	土地区画整理地区での共同再建 へ向けて支援を得たい	
209	I氏他 申込事案	弁護士 土地家屋調査士 司法書士 税理士	グループホーム建築計画をもっ ているが、相続、税務等の相談 をしたい	

⑤巡回相談会

平成8年度は、6回にわたって延20の会場で開催。

各会場に構成団体から職種ごとに7～8名の専門家が参加し、まちづくりに関する多面的、総合的な相談に応じている。

- | | | |
|-----|------------|---|
| 第1回 | 平成8年11月17日 | ・長田区千歳1、2丁目まちづくり協議会
・御屋敷通1丁目まちづくり協議会 |
| 第2回 | 平成9年1月15日 | ・藤原台第2ふれあいセンター
・北神戸第1ふれあいセンター
・旭が丘ふれあいセンター
・岩岡第2ふれあいセンター |
| 第3回 | 平成9年2月16日 | ・神若ふれあいセンター
・西宮市香栢園森具地区まちづくり協議会
・ひよどり台ふれあいセンター
・荒田公園ふれあいセンター
・西宮市川添町ふれあいセンター
・鷹取東復興まちづくり協議会
・しあわせの村ふれあいセンター |
| 第4回 | 平成9年4月20日 | ・芦屋市高浜町南ふれあいセンター |
| 第5回 | 平成9年5月25日 | ・港島仮設第5住宅ふれあいセンター
・月見山自治会会館
・琵琶町復興住民協議会
・真野地区復興まちづくり事務所
・六甲アイランド南ふれあいセンター |
| 第6回 | 平成9年7月13日 | ・西神ひまわりふれあいセンター |

平成9年9月11日神戸弁護士会館において定例総会が開催され、現在も事務局委員会、運営委員会を開催し、又、巡回相談も数回開催し活動を続けています。

Ⅲ.土地境界復元

Ⅲ．土地境界復元

1．土地境界復元測量の基本的な考え方

兵庫県南部地震による土地の水平地殻変動と登記の取り扱いについて

地震による地殻の変動に伴い広範囲にわたって地表面が水平移動した場合には、土地の筆界も相対的に移動したものとして取り扱う。

なお、局部的な地表面の土砂の移動（崖崩れ等）の場合には、土地の筆界は移動しないものとして取り扱う。

平成7年3月29日法務省民三第2589号（回答）

（1）水平地殻変動と筆界の考え方等についての解説

①地殻の変動と地表面の移動について

土地の筆界は、地表面において特定される（境界標識等により明らかにされている）ものであるところ、地震等により地殻が変動すると、それに伴って地表面も移動するので、土地の筆界もその地表面の移動とともに相対的に移動したものとして取り扱うこととするのである。ここで地殻の変動によることを問題としているのは、それが絶対的な条件だということではなく、地殻の変動があれば地表面のまとまった移動が生ずることが想定されるのであって、その場合には、筆界の移動を認めることができるからである。したがって、地表面の移動が地殻の変動と程度において一致しない場合であっても、地殻の変動に伴うものであるときは、地表面の移動とともに筆界も移動したものとして取り扱うのである。今回の場合、地表面の移動の程度は一樣ではないと考えられるが、建設省国土地理院の緊急測量成果による三角点の変動とおおむね同程度のものである場合は、地殻の変動によるものとして取り扱うこととする。

（注）地殻とは、マントル外側の地球の最外層をなす岩石層で、陸域では地表から数10kmの層であり、地殻変動とは、この地殻の内部の物質の移動などによって起こる地殻の上下左右に揺り動かされる現象をいう。一般的には、火山活動、地震現象、造山運動、造陸運動等として現れる。

②広範囲について

建設省国土地理院による阪神間の一・二等三角点の緊急測量の結果によれば、この度の地震においても、相当広範囲に設置されている三角点についてほぼ一定方向への水平移動が確認されており、土地がまとまって広範囲に移動しているものと認めることができる。

③地表面の水平移動について

地表面の水平移動としては、水平方向に移動する場合と垂直方向に移動する場合とが考えられるが、地積（各筆の土地の面積）の定め方については、水平投影面積により、平方メートルを単位として定めることとされており（不動産登記法施行令第4条）、土地の筆界も、地表面上の境界を水平移動のみを問題としているのである。

④局所的な地表面の土砂の移動（崖崩れ等）について

崖崩れ等の地表面の土砂の移動、すなわち、地殻変動によらない地表面の土砂の移動の場合は、通常、局所的に発生する現象であり人為的な復元が可能であると考えられることから、土地の筆界への影響はないものとして取り扱う。今回の地震においても、地震の影響として崖崩れが生じたものもあるが、地殻の変動に伴う程度のものでなければ、筆界への影響は①の「地表面の移動」とは切り離してとらえるべきである。なお、地殻変動によらない地表面の土砂の移動は、建設省国土地理院の緊急測量成果による三角点の変動と別個のものと考えられるものをいい、周辺土地の地表面の移動などをも参考として、総合的に判断することとなる。

⑤地図または地積測量図の誤差の限度内について

地図の精度は、できるだけ高いものが望ましいが、実現が可能なものでなければならない。そこで、測量機器の性能等を勘案し、土地の利用状況等に応じた精度区分を定めている（不動産登記事務取扱手続準則 2 5 条 4 項）

なお、地積測量図の誤差の限度については、当該土地についての地図の誤差と同一の限度とされており、当該土地についての地図が存しない場合には、準則 2 5 条 4 項の基準によるものとされている。このように、地図または地積測量図は、作成当初から、一定限度内の誤差が認められている。この度の地表面の移動・土地の区画の形状の変化が地図等の有する誤差の範囲内である場合には、変動がないものとして取り扱う。

（注）地図の誤差の限度（準則 2 5 条 4 項）

●市街地及びその周辺地域

国土調査法施行令別表第 5 に掲げる精度区分甲二まで

（例：筆界点の位置誤差の限度＝平均二乗誤差 7 cm、公差 2 0 cm）

●村落・農耕地域及びその周辺地域

同精度区分乙二まで（同平均二乗誤差 2 5 cm、公差 7 5 cm）

●山林・原野地域及びその周辺地域

同精度区分乙三まで（同平均二乗誤差 1 0 0 cm、公差 3 0 0 cm）

⑥地表面の移動等の確認について

地表面の移動または土地の区画の形状の変化の程度は、地震前の区画の形状と地震後の区画の形状の比較により確認することとなるが、そのためには、登記所備え付けの地図または地積測量図の調査及び地震後の土地の測量が必要であること。

（2）境界復元測量に於ける注意点

①資料収集

- 依頼地が一筆だけでも、附近の関連データを収集する。
- 公道等で囲まれた街区全体を考慮にいたした資料収集を行う。
- 区画整理地区は、基準点データ、街区データが必要。

- 現地の状況によっては、附近の数街区のデータ。
- 震災前後の空中写真。
- 道路等公共用地について、市の地震後の管理、対策に関する情報。

②資料の分析

- 測量方法、精度、……平板測量か。トランシット（数値測量）か。
- 座標求積か、三斜求積か。
- 境界標識や引照点等の記載はされているか。
- 測量年月日による当時の取り扱い、考え方、処理方法、境界点の考え方と取り方。石積の根か。ブロック塀の中心か。家と家との中心か。私道との関係は。長屋形式の分筆か。

③地震の影響を事前に調査

- どの方向にズレたのか、ズレはないものとして処理してもよいか。
- 道路線形、幅員等は。
以下については、特に土地のズレ等が多く見られるところから注意を要する。
- 傾斜地、附近に川があるか。
- 元々の利用状況は……溜池だったのか、谷筋を埋めたのか。扇状地形・湿地帯・海岸の埋立。

④残存点・構造物の確認

境界標識、ブロック塀、石積、建物の基礎等の境界の目印となるものの状況確認時には思い込みに注意すること。……客観的に観測する。

⑤区画整理地域の街区工事施行の特性を知っておく

確定測量時の精度と誤差配分や補正と実際の街区施行について。



⑥座標変換に注意する

いきなりに、ヘルマート変換をすると、ネジレやズレを生じる。どの点を基点とすることが、もっとも最適か。現地のバランスがよいか。基点とする点を模索する。

⑦様々な角度から検討してみる

- 登記簿面積との対比
- 測量資料との対比
- 残存点、構造物との対比
- 街区対角線とのチェック
- 対側街区線との関係
- 隣接土地とのバランスは
- 附近に地割れなどはないか



(3) 作業手順の例

復元の依頼→資料収集・解析→現地事前調査→仮測量（街区、残存点等）→
計算と復元プラン模索→現地仮境界点設置→関係者立会い
承諾されたら→現地確定の境界標識設置→調印
不承諾なら→話し合い→調整プラン提案→解決案模索

2. 復元事例

(1) 区画整理データによる境界復元

①受託箇所（図1）

神戸市兵庫区下沢通〇丁目4番2 宅地 1210.55 m²

②被災状況

現地の被災状況は、北側の幹線道路は比較的損傷は少ないが、今回調査地4番2の北側境界から南側道路境界にかけては、17cm～48cm南側への移動がありました。（図2、図3）

上記の大きな移動箇所は、元々の現況が池だった所を盛土して整地された土地のためと思われます。震災後の移動量は次の通りでありました。

測点	震 災 前		移 動 量		
	X	Y	△X (m)	△Y (m)	△r (m)
33	-147258.5870	75926.5016	-0.46	+0.15	0.48
34	-147241.5570	75947.1142	-0.29	+0.07	0.18
46	-147206.8346	75918.6430	-0.30	+0.09	0.31
57	-147223.5971	75897.6043	-0.12	+0.13	0.17
1	-147179.0472	75932.6127			不明
2	-147178.2051	75924.7499			〃
B	-147248.7434	75838.2635	+0.03	+0.01	0.03
C	-147267.4473	75858.6329	+0.015	+0.005	0.016
D	-147295.5755	75881.8574	-0.015	±0	0.015
3	-147224.4757	75967.7886	-0.005	-0.004	0.006
4	-147221.4752	75968.0796	-0.009	-0.009	0.013

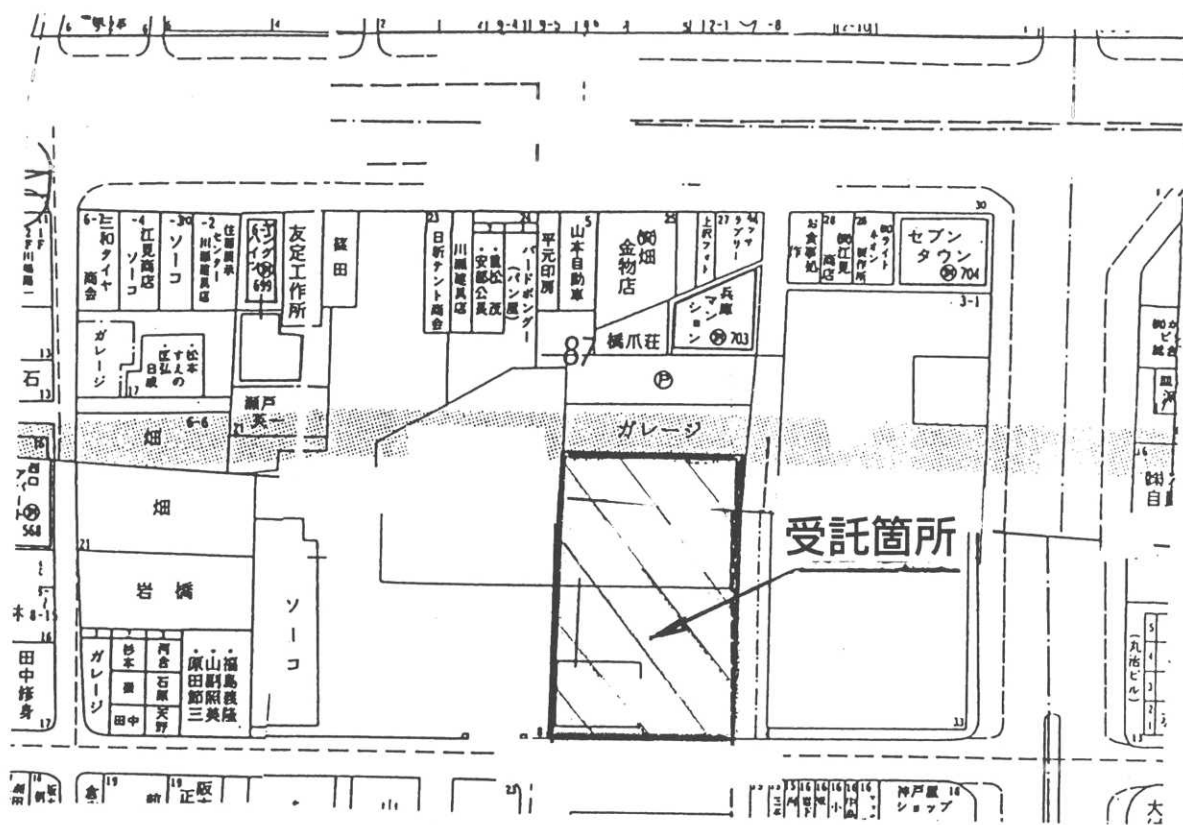
*震災後の移動した境界標は座標化していない。

*移動量の△x、△yは、街区線に対しての値である。

③処理要領

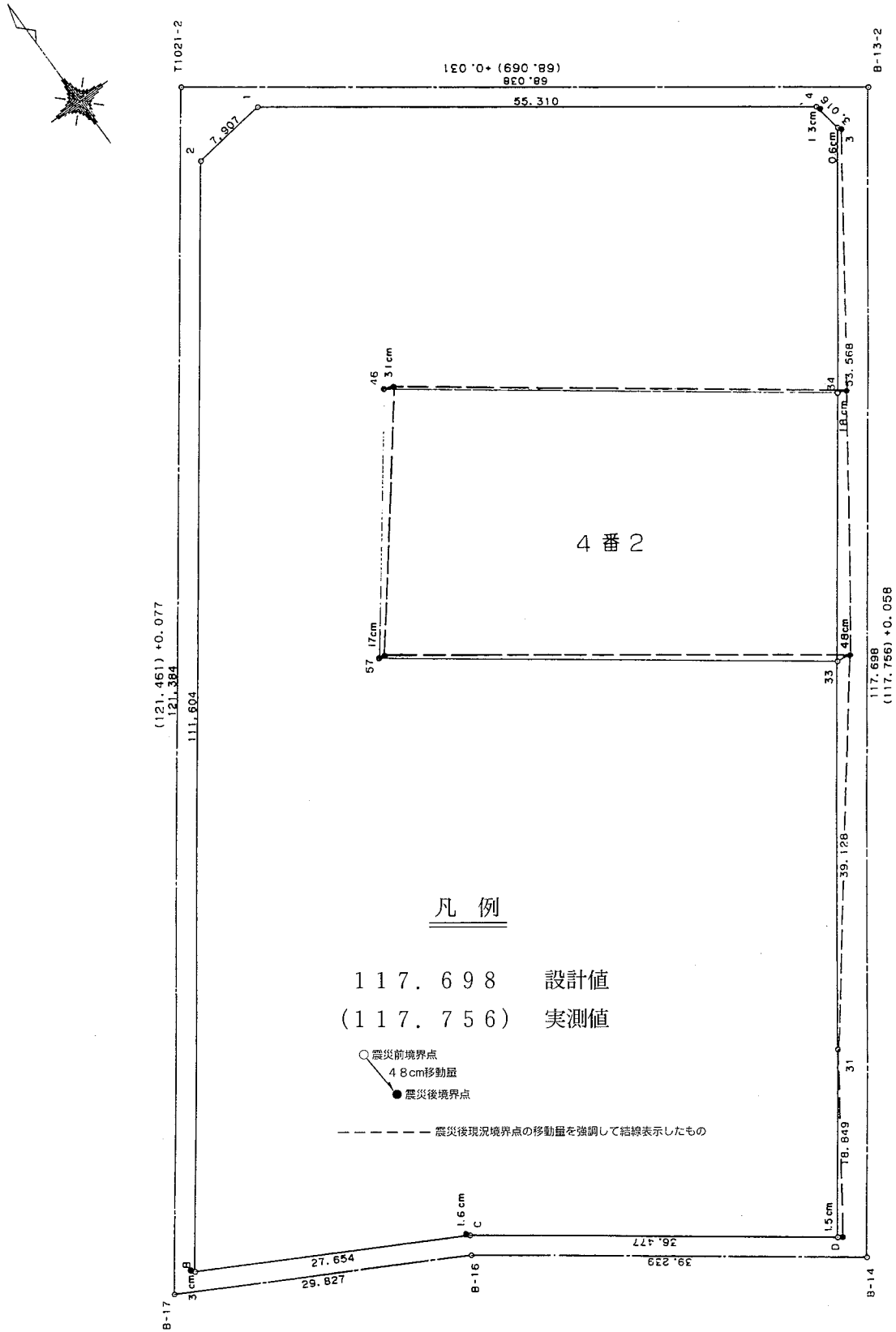
- 本作業は、震災前に目的の4番2の隣接土地との民々境界協定作業はほぼ完了していたが、震災のため境界杭が移動したので正しい位置に復元するよう、土地所有者からの依頼を受けました。
- 現地は土地区画整理完了地であるので、神戸市都市計画局測量事務所で、基準点、街区点の座標値を閲覧しました。
- 区画整理の基準点等をチェックした結果（図2、図3）のと通りの差異が認められた。
- その結果をふまえて、測量事務所の兵庫区担当職員と打合せをし、東西、南北共、距離が延びているので、按分比例で現地に境界を復元するよう指示を受けました。
- 現地に復元した境界点を関係土地所有者と立会し、同意を得たうえで、永久標識を埋設し筆界確認書を取り交わして本作業は完了しました。

位置図 (図 1)

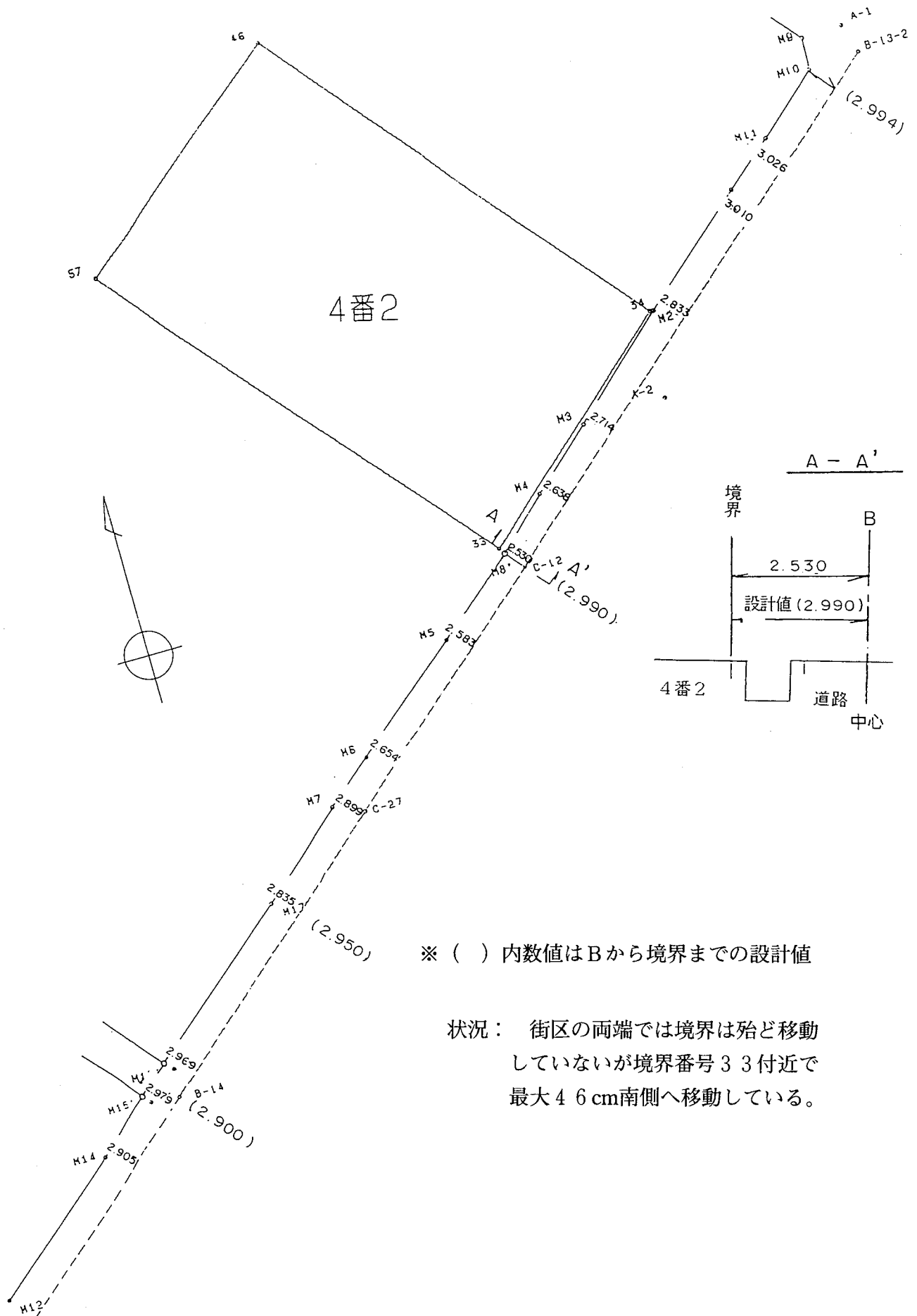


境界点NO. 3 3 附近

震災前後比較図 (図2)



側溝移動図 (図3)



(2) 既存データ・地積測量図による境界復元

①受託箇所 西宮市A町47番50ほか

当該地並びに隣接地は西向きの傾斜地を造成し分譲された土地であります。当該地は、当職が平成元年12月1日分筆登記申請した土地であり、分筆時には既存の境界標があり、隣接所有者の立ち会いにより境界に異議のないことを確認し、立会証明書を添付して分筆登記を完了しました。

②被災状況

平成9年4月当該地所有者から震災により境界杭が亡失したので、復元して欲しいとの依頼を受け、現況把握のため測量に出向きました。当該地は以前より空地であり、北側の建物は取り壊され空地となっています。東側隣接の47番12との間に存していたコンクリート擁壁が新しくなっている以外は、平成元年当時とあまり変わっていないように見受けられました。確認測量をするために既設のトラバー点を探しましたが、道路（私道）上に設置していたため舗装工事により亡失していました。境界点は、別紙比較図（図4）のとおりNO①③⑤には金属標、NO②にはコンクリート杭、NO④にはプラスチック杭があり、これらの境界標を測量し、従前の測量データに基き容易に復元できるものと思えました。今回の測量データと震災前の測量データを比較してみると、別紙比較図（図4）のとおり見た目とは違い大幅な移動がみられました。

③処理要領と問題点

- 今回の測量データに間違いがあるのではと心配になり再測しました。
- 再測量の結果、測量データに間違いは無いとの結論に達しましたが、どこにこれだけの差異の出る原因があるのかは、さほど現状が変わっていないようであったため、隣接の居住者に聞き取り調査をすることにしました。
- 震災後約2年が経過し、道路等も復旧工事が完了していましたが、聞き取り調査の結果、当該西側道路部分47番50、47番17の土地は、震災直後東側から押し出された形でかなり盛り上がっていた状況であったことを聞きました。
- 東側隣接の47番11、47番12は、既提出の地積測量図が存する土地であり、両筆及びその東側を見ても現況においては地割れ、盛り上がり等もなく、聞き取り調査の結果においても大きな影響は無かった事がわかりましたので、現地に残る境界標並びにブロック塀等現況の構造物を実測し、既提出の地積測量図と比較検討してみることにしました。
(結果) 当該地までの辺長は、公差の範囲を超えているが、境界標は各所有者の立ち会いにより埋設されたものであり、又ブロック塀の造り替えはできないとの隣接所有者の申し出があり、立ち会いにより別紙筆界確認図（図6）の現況点NO②③⑥にて確定しました。
- 西側隣接地には、昭和48年当時の地積測量図が備付されており、又隣接の居住者への聞き取り調査により、震災の影響があったと聞きましたので、一団の土地の西側道路まで測量することにしました。
(結果) 測量の結果、別紙比較図（図5）のとおり現況区画線と地積測量図に大きな差異も見られず、私道の対側である50番2～50番5の所有者は現況区画線にて異存なく、道路幅員については、分筆時の巾4メートルが確保できれば問題はない旨、当該地所有者と47番17、47番18の各所有者の確認が得られました。しかし辺長においては、前回分筆測量の値とは差異が生じている旨を説明し、筆界確認図現況点NO⑧⑨⑩にて確定しました。
- 南側隣接47番3との間には、平成元年12月1日分筆当時のままのブロック塀が存していますが、

震災後のことでもあり隣接土地所有者は他の土地家屋調査士に測量依頼をするとのことでありました。

(結果) 隣接所有者依頼の土地家屋調査士と測量データの交換をし、お互いに検討することができたことにより、震災で大きく収縮した原因と結果を両所有者に説明することで、心配を与えることなく確認ができ、筆界確認図の現況点NO ⑥ ⑦ ⑧ にて確定することができました。

- 北側隣接については、構造物等は一切存しないが、既存のコンクリート杭が東端に、既存の金属標が西端（平成元年12月1日分筆時は石杭であったが舗装工事の際に市が金属標に入替えたものであり、関係者は了解済み）に存しており、又北側隣接土地も既に土地家屋調査士へ測量依頼をされ測量中でありました。

(結果) 上記と同じく隣接土地所有者依頼の土地家屋調査士と測量データの交換と検討ができたこと。既存のコンクリート杭並びに金属標が存していることもあり、震災により大きく収縮した土地であるにもかかわらず、双方の合意を得られたことで筆界確認図現況点NO ① ⑩ ② の直線にて確定しました。

- 平成元年の分筆は、47番51を分筆し、47番4は残地処理したものであります。筆界確認図NO ④ の既存点を基に両筆を復元し所有者の了解を得ましたが、処理としては、両筆を合筆し震災による地積変更登記を又、47番50については地積に変更はないが、辺長が既提出地積測量図と相違するために地積測量図の訂正申出を神戸地方法務局西宮支局に提出しました。

当該地
⇒

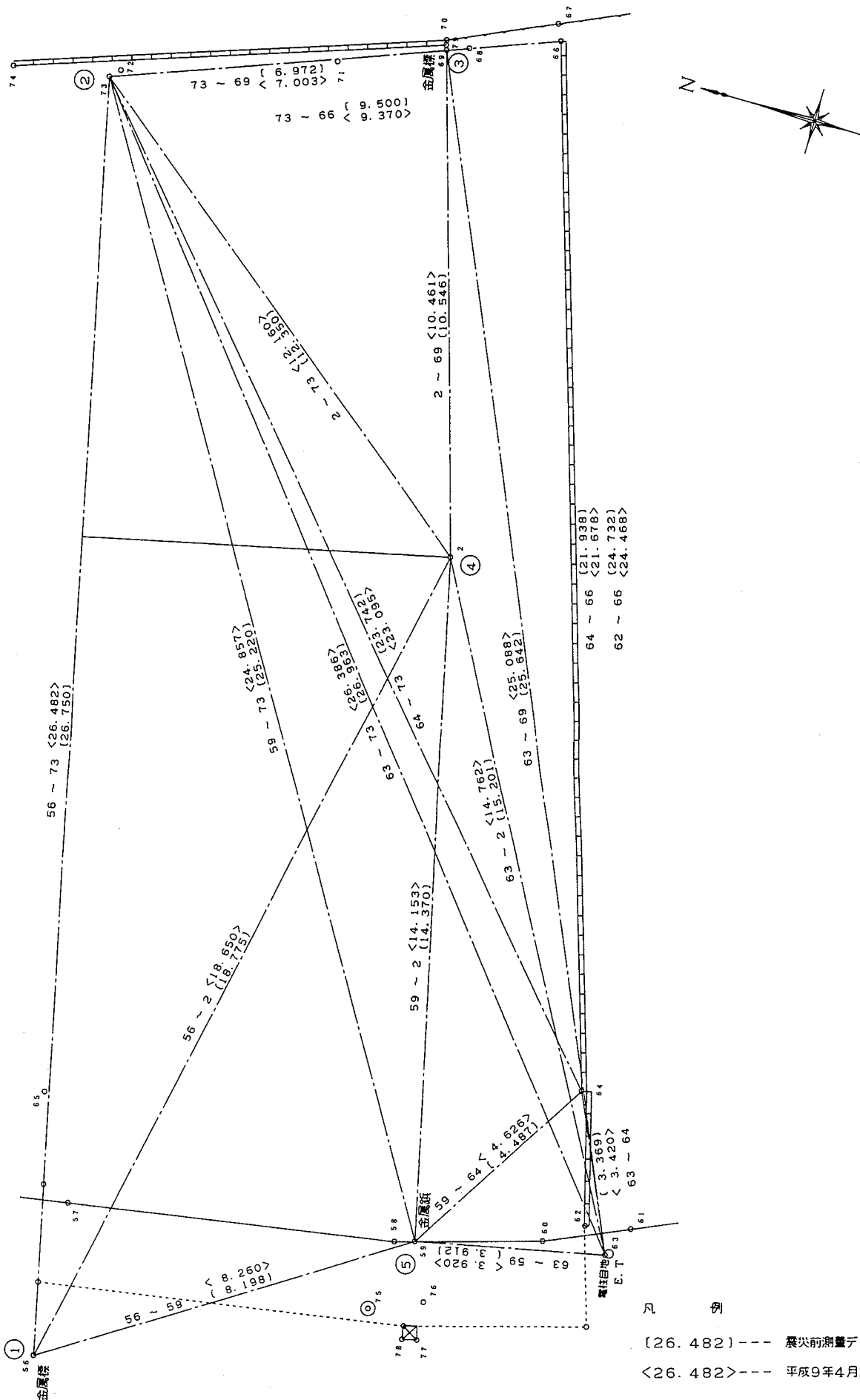


北西より撮影

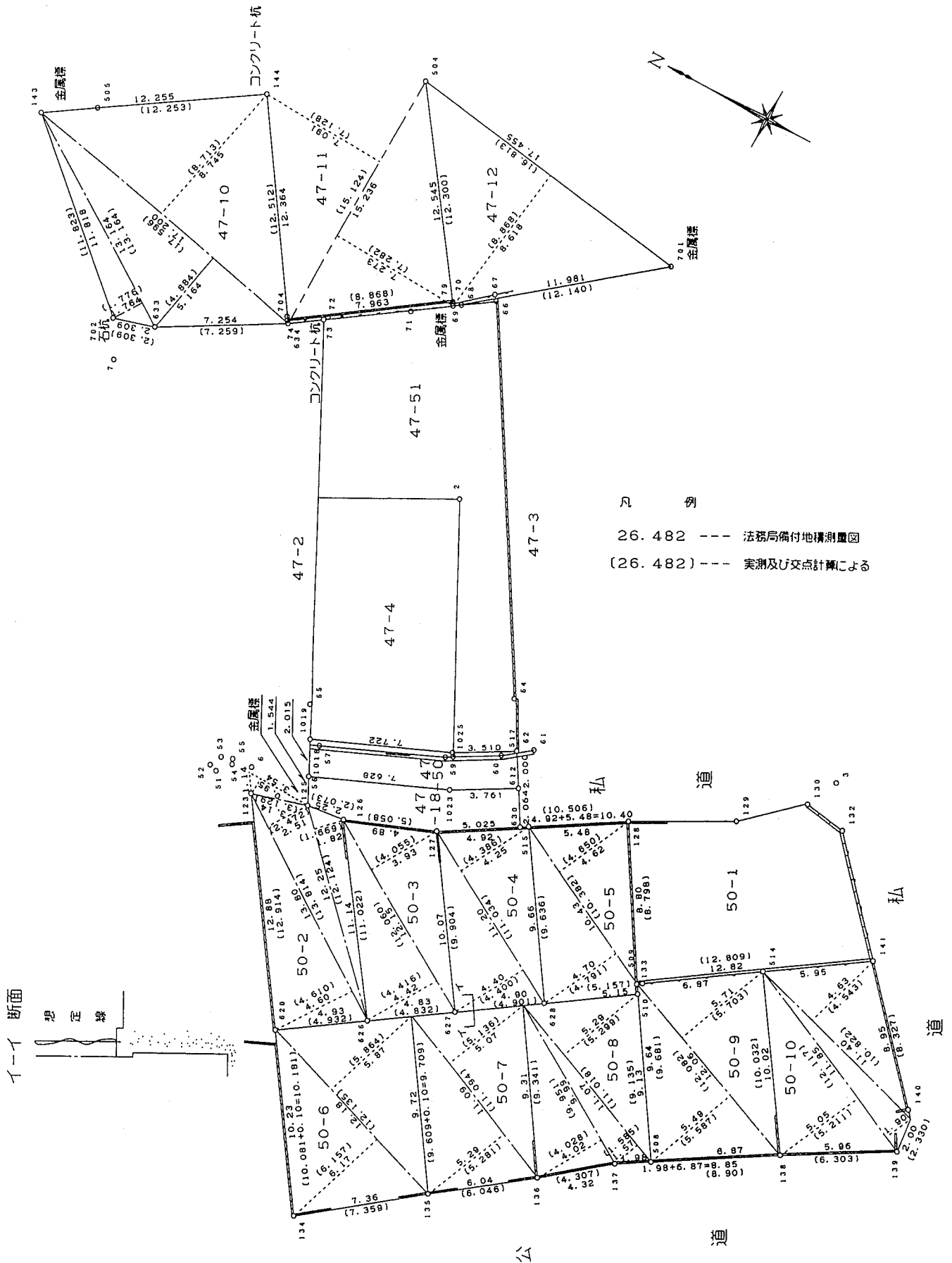
④処理後の感想

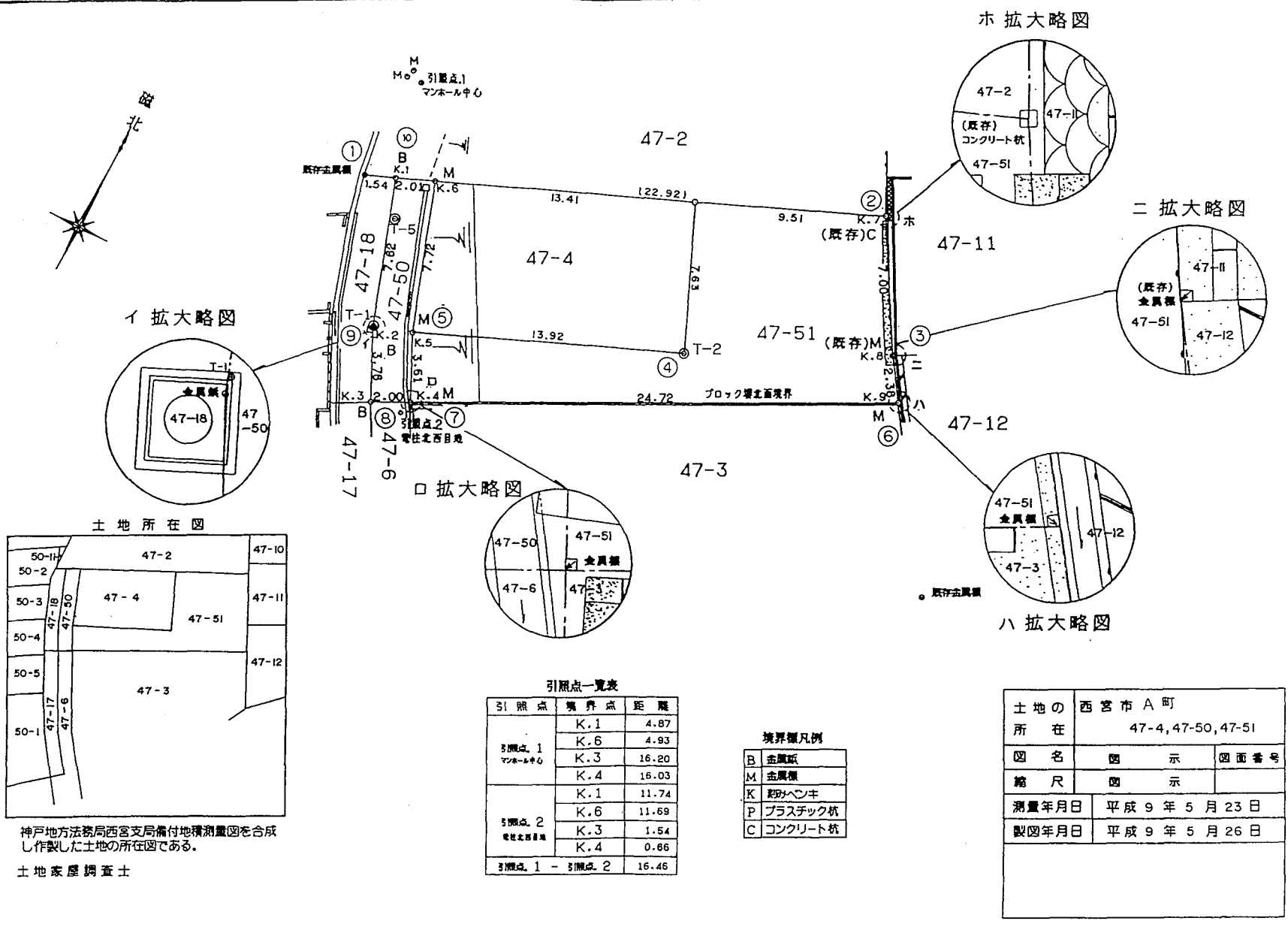
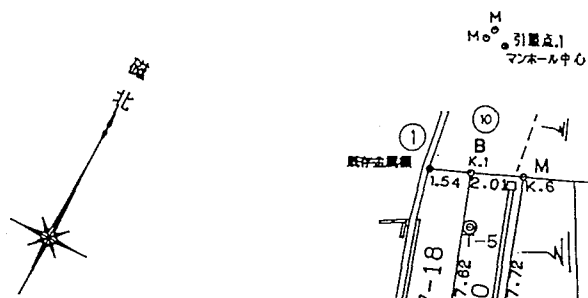
非常時にあって、今回の業務処理で感じたことは、隣接地を測量した両土地家屋調査士と処理方針が合致したこと、道路復旧工事の際にも工事のみという考えではなく、震災後に存していた位置に土地所有者の了解のもと、境界標が復元してあったこと。（時には、勝手に入れ替えよけいな混乱を招く場合が多いのですが）私道の対側地は直接の隣接ではないにも関わらず当方の作業の主旨を理解し協力いただけたこと等、各々の作業従事者が非常事態において工事、測量、建築等自己の作業さえできればとの判断ではなく、境界線の特定、認識という面で協力体制をとられていたこと。そして何より土地所有者に各作業の理解を得られることの大切さを改めて感じさせられました。非常事態の中で対応をスムーズに行うためには関係諸官庁、関係諸業種との協力体制をとり、一般市民に各作業の理解を得られるような努力が必要であると、今になって感じている次第です。

比較図 (図 4)

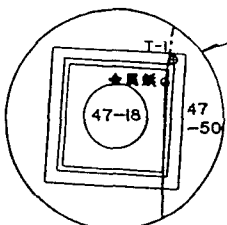


比較図 (図5)

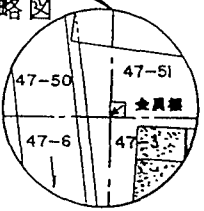




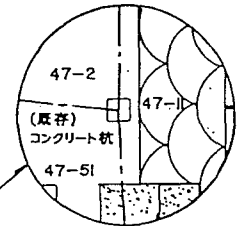
イ 拡大略図



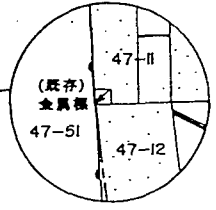
ロ 拡大略図



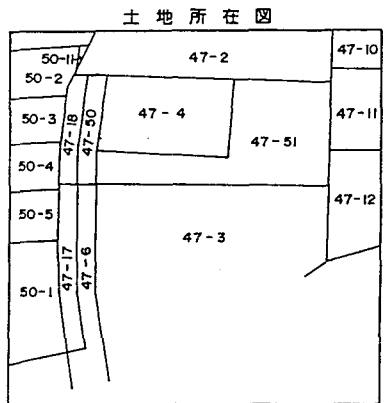
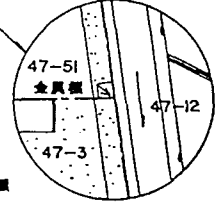
ホ 拡大略図



ニ 拡大略図



ハ 拡大略図



神戸地方法務局西宮支局備付地積測量図を合成し作製した土地の所在図である。

土地家屋調査士

引照点一覧表

引照点	境界点	距離
引照点 1 マンホール中心	K.1	4.87
	K.6	4.93
	K.3	16.20
	K.4	16.03
引照点 2 電柱北西目地	K.1	11.74
	K.6	11.69
	K.3	1.54
	K.4	0.66
引照点 1 - 引照点 2		16.46

境界線凡例

B	金属板
M	金属板
K	鉄板ペンキ
P	プラスチック杭
C	コンクリート杭

土地の所在	西宮市 A 町 47-4, 47-50, 47-51	
図名	図示	図面番号
縮尺	図示	
測量年月日	平成 9 年 5 月 23 日	
製図年月日	平成 9 年 5 月 26 日	

登記申請書

登記の目的 土地 地積変更 登記

添付書類

申請書副本 地積測量図
筆界確認書 調査書

代理権限証書

記入 地図	付受	付受
		平成 年 月 日
整理 図面	査調	第 号
合校	調査図	
知通	記入	

平成 年 月 日 申請 神戸地方法務局 西宮 支局

申請人 神戸市 B 町 丙 株式会社

代理人 神戸市兵庫区

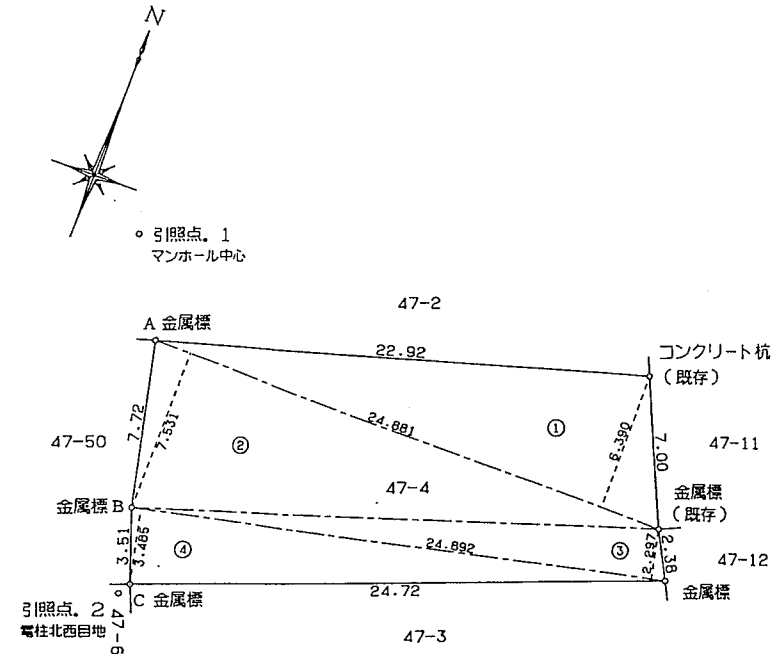
土地の表示							所在	
					四七番四	① 地番	西宮市 A 町	
					山林	② 地目		
					式四番	③ 地積		
				式四五				
				④ 平成七年正月七日 変更		登記原因及びその日付		

土地家屋調査士

土地所在図
地積測量図

地番	47- 4
土地の所在	西宮市 A 町

地積測量図 (図 7)



三斜求積表

地番	NO	底辺	高さ	倍面積	地積
47- 4	1	24.881 ×	6.390 =	158.989590	
	2	24.881 ×	7.531 =	187.378811	
	3	24.892 ×	2.297 =	57.176924	
	4	24.892 ×	3.485 =	86.748620	
		合計		490.293945	
		面積		245.1469725 m'	245.14 m'

引照点一覧表

引照点	境界点	距離
引照点. 1	A	4.93
マンホール中心	B	12.52
	C	16.03
引照点. 2	A	11.69
電柱北西目地	B	3.97
	C	0.66
引照点. 1	引照点. 2	16.46

作製者

神戸市兵庫区
土地調査士



平成 9 年 6 月 5 日作製

申請人

丙 株式会社
代表取締役 丁

縮尺

1/250

兵庫県西宮市A町47-4

全部事項証明書 (土地)

【 表 題 部 】 (土 地 の 表 示)			調製 平成4年2月20日	地図番号	余白
【所 在】	西宮市A町		余白		
【① 地 番】	【②地 目】	【 ③ 地 積 】 m'	【原 因 及 び そ の 日 付】	【 登 記 の 日 付 】	
47番4	山林	287	47番2から分筆	昭和34年10月31日	
余白	余白	264	③47番4、47番18に分筆	昭和48年10月25日	
余白	余白	241	昭和37年8月20日一部地目変更 ③47番4、47番50に分筆	平成1年12月1日	
余白	余白	97	③47番4、47番51に分筆	平成2年11月16日	
余白	余白	余白	余白	昭和63年法務省令第37号附 則第2条第2項の規定により移 記 平成4年2月20日	
余白	余白	241	③47番51を合筆	平成9年6月25日	
余白	余白	245	③平成7年1月17日変更	平成9年6月25日	

【 甲 区 】 (所 有 権 に 関 す る 事 項)				
【順位番号】	【登 記 の 目 的】	【受付年月日・受付番号】	【 原 因 】	【 権 利 者 そ の 他 の 事 項 】
1	所有権移転	平成1年12月11日 第12345号	平成1年12月11日売買	所有者 神戸市B町 丙株式会社 順位5番の登記を移記

* 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

整理番号 D36433 (1/1) 1/4

(3) マンション敷地の地積変更登記

①受託箇所 芦屋市〇〇町

平成2年11月30日に地積更正登記され、平成2年12月3日敷地権が設定された土地であります。

②被災状況

当該地は宮川の東に位置し、芦屋浜を埋立るまでは防潮堤のすぐ北で、海にもっとも近い土地に平成2年11月13日地下1階付5階建57戸の共同住宅が建設されました。東側は共同住宅で、残る三方は市道に囲まれた土地であります。当該地は芦屋市の中でも被害が甚大で、道路はカマボコ型に盛り上がり、車が通行不能で、街渠が蛇行し道路と敷地が区別しにくい状況でありました。

③処理要領

法務省見解の地震による地殻の変動に伴い広範囲にわたって地表面が水平移動した場合に該当すると判断し、芦屋市道路課と協議し、道路の復旧工事の完了を待って、それに基づき道路の再境界明示を申請しました。実測の結果、既提出地積測量図と地積が相違するので、平成7年1月17日変更を登記原因とする地積の変更登記と、それに伴う区分建物表示変更登記（敷地地積変更）を申請し円満解決しました。

④問題点

道路境界明示は所有者全員の印鑑証明書の添付を義務づけられており、被災により遠隔地に転居した人もあり、全員の押印に大変な労力を要しました。登記申請は区分建物の所有者の一人から申請が出来ましたが、道路境界明示は所有者全員の申請であります。このように再明示申請の場合は総会の決議によって代表者（理事長）よりの申請にならないものかと思っています。

⑤反省点

依頼を受けて約1年近くの日時を要し、理事長を始め関係者から催促を受けましたが、時間のかかった原因の一つに所有者の住所が登記簿と相違しているため、その沿革の調査・取得であり、その取得方法を再考する余地があったのではないかと考えています。



地番	
----	--

土地所在図
地積測量図

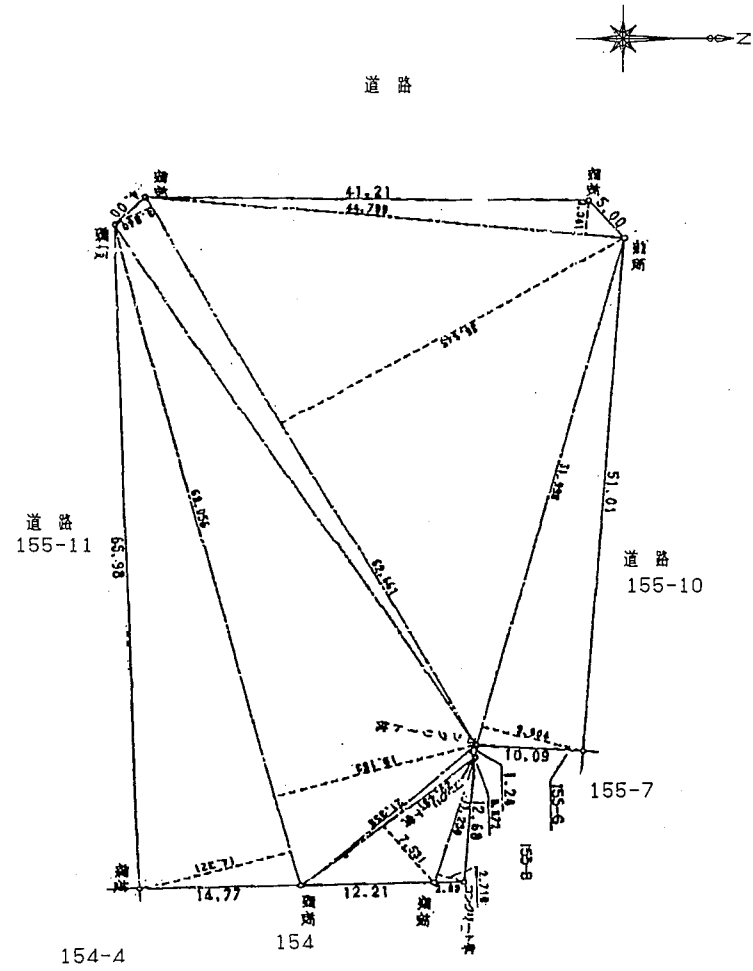
土地の所在	芦屋市 町
-------	-------

変更前

三斜求積表

地番	A		
符号	底辺	高さ	積
1	44.799	3.341	149.673459
2	62.661	36.645	2296.212345
3	62.661	3.840	240.618240
4	68.056	19.153	1303.476568
5	68.056	14.321	974.629976
6	21.355	0.872	18.621560
7	20.491	7.531	154.317721
8	13.230	2.710	35.853300
9	51.998	9.904	514.988192
		合計	5688.391361
		面積	2844.1956805
		地積	2844.19 m ²

実測面積 2844.19 m²



作製者	土地家屋調査士	(平成 2 年 月 日作製)
-----	---------	----------------

申請人	1/500
-----	-------

地 番

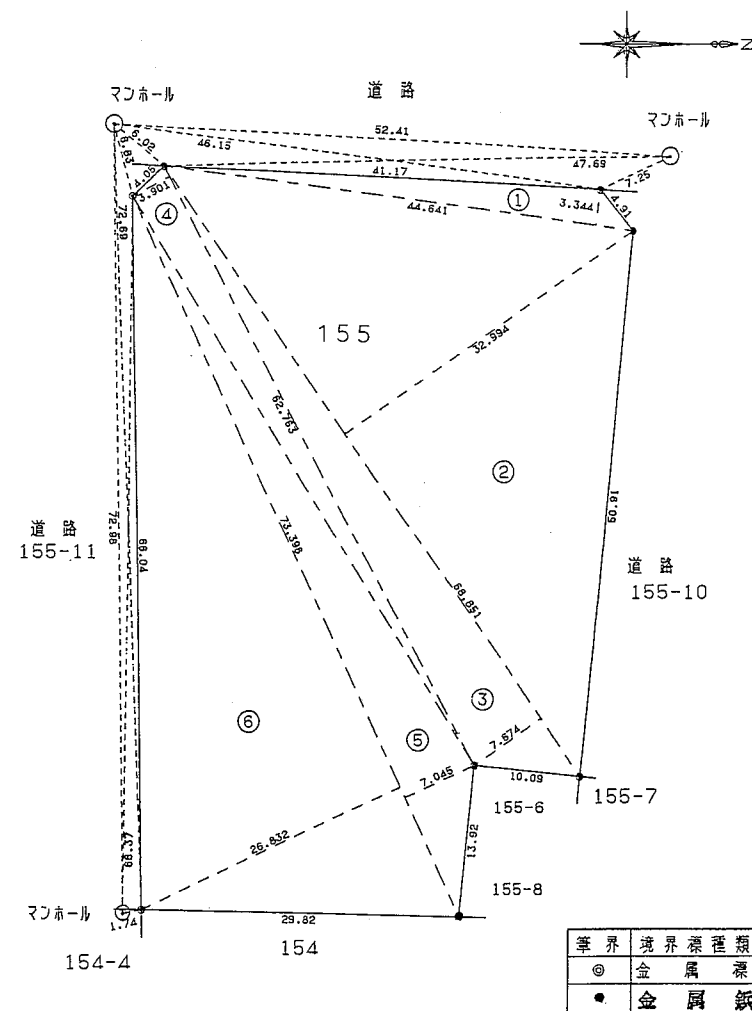
土 地 所 在 図
地 積 測 量 図

土地の所在

芦 屋 市 町

変 更 後

三 斜 求 積 表					
地 番	NO	底 辺	高 さ	倍 面 積	地 積
155	1	44.641 X	3.344 =	149.279504	
	2	68.851 X	32.994 =	2271.669894	
	3	68.851 X	7.674 =	528.362574	
	4	62.763 X	3.901 =	244.838463	
	5	73.396 X	7.045 =	517.074820	
	6	73.396 X	26.832 =	1969.361472	
合 計				5680.586727	
面 積				2840.2933635 m ²	2840.29 m ²

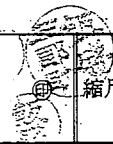


作 製 者

土地家屋調査士

(平成 9 年 3 月 24 日作製)

申 請 人



縮尺

1/

500

(4) 分譲予定地において、再度の合筆と新たな分筆登記

①受託箇所 西宮市苦楽園

②被災状況

当該地は六甲山系の傾斜地で、大阪湾を見下ろせるひな壇状の造成地であります。今回の地震直前の平成6年8月20日都市計画法による完了告示があり、地積更正・分筆登記のうえ、道路・公園等の公共用地は西宮市に帰属された、20数区画（1区画300㎡～440㎡）の高級分譲予定地であります。震災により道路擁壁（高さ6m）が南側に平均20cm移動し、全体にわたり地表面の移動が見られました。

③処理要領

宅地は4街区に分かれており、先ず街区ごとに合筆登記をしたうえ、街区ごとに地積更正・分筆登記を行いました。道路・公園・防火水槽については、西宮市の各課で囑託による地積更正登記で処理しました。尚、外周隣接地については筆界確認書を取り直し、道路境界明示を省略し、全て同時申請にて平成8年4月5日処理済となりました。



④問題点

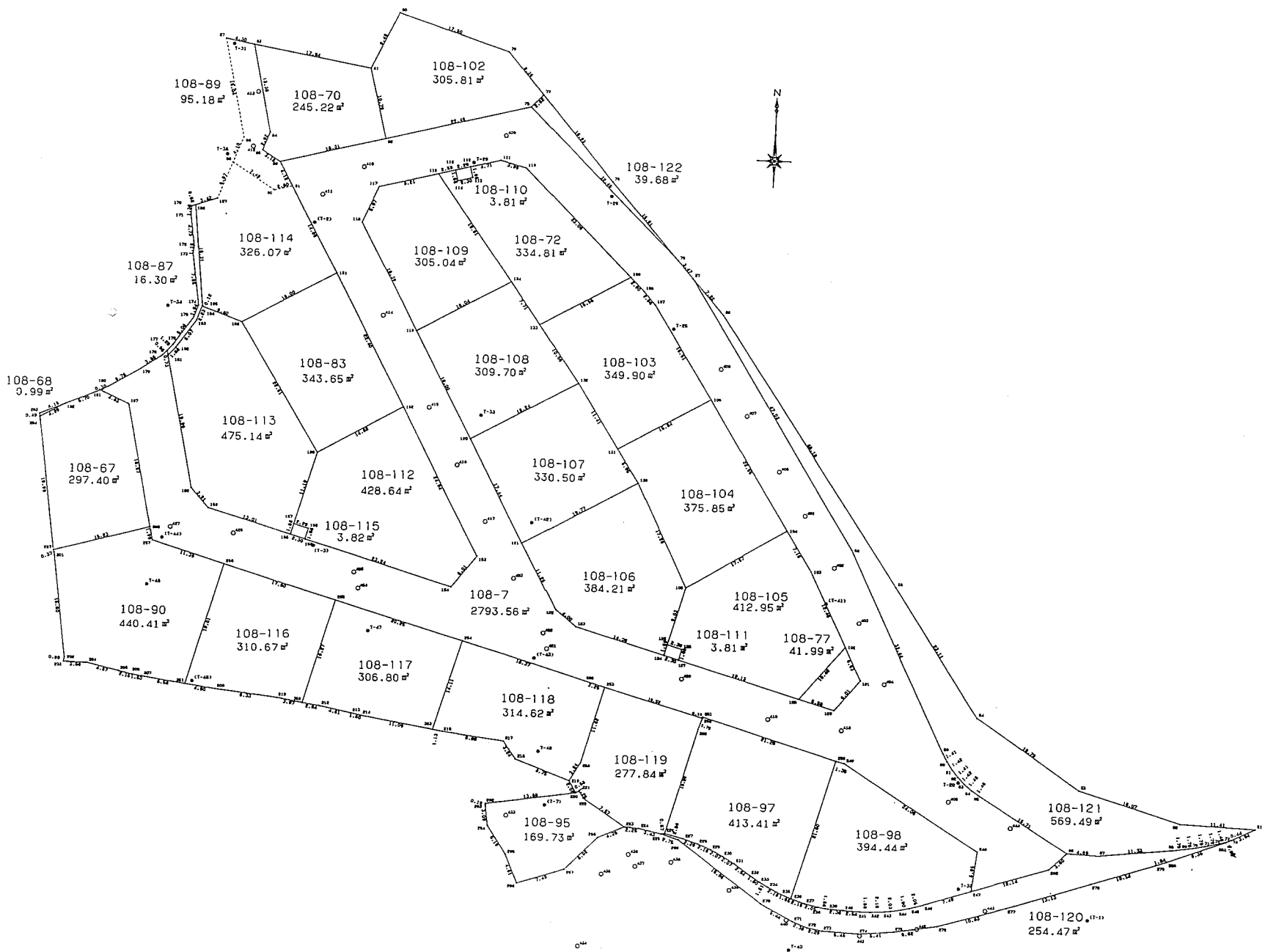
平成6年11月25日分筆登記された土地を再合・分筆したため、閉鎖地番が使用出来ず、合筆前の首位の地番以外はすべて地番に変更が生じ複雑となったこと。その上色々な印刷物（広告等）の変更が生じた点と、道路台帳が備え付けられていたがその変更により新旧が生じた等、わずか数ヵ月の間に変更登記をした関係による書類の紛らわしさがあり、平成8年4月5日の登記の日付により新旧が分かれており、その日付が大切である。

⑤反省点

道路等公共施設用地が西宮市に帰属されていたので各街区単位の変更となり、関係書類の新旧が生じましたが、市に帰属前の状態に戻し、全て合筆登記のうえ分筆登記をして再帰属という方法は取れなかったのかと思います。そうすれば、合筆前の首位の地番のみ使用するような紛らしさが解消できたのではないかと思います。



變更後



(5) 既存データ・地積測量図による境界復元

—ため池を埋め立てた分譲地の境界復元—

①受託箇所 神戸市長田区上池田〇丁目

②被災状況

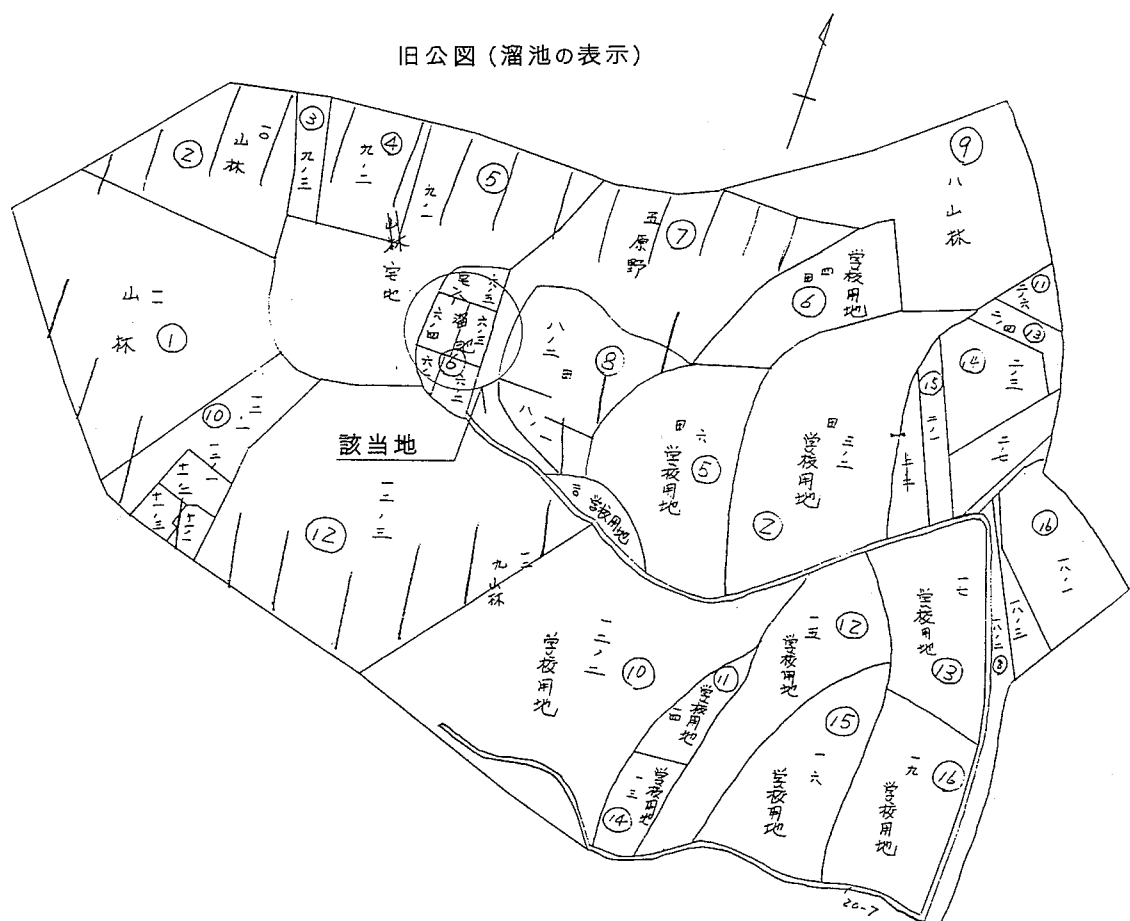
当該地は長田区高取山麓の丘陵地に位置する住宅地区であります。旧公図（図12）からも判るように元は溜池であったところを埋立てた住宅地で、局地的なズレが生じた箇所であります。

③処理要領と問題点及び隣接の主張

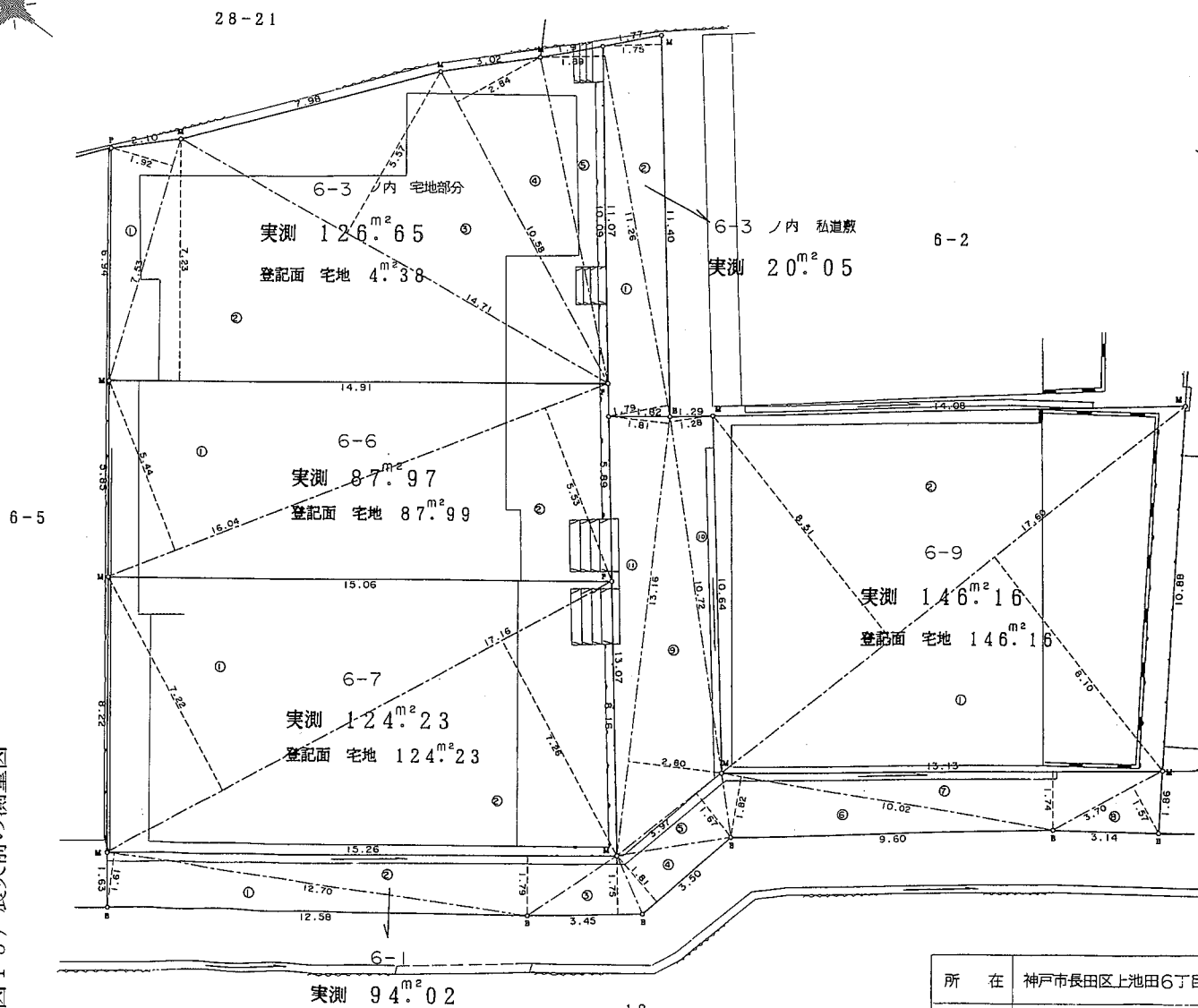
依頼地6-6は平成2年12月に実測（図13）し、借地別に分筆、居住者に売却した土地の1筆であります。震災により、建物が倒壊し、新しく建物を建てるため境界復元の依頼を受けました。当時、6-5との境界線上には高さ4m程のコンクリート擁壁がありました。震災後、補強するため、基礎部分1m程を残し作り直した。しかし、震災で擁壁はくの字に変形し当該地へ入り込む形となり、震災前のデータにより境界復元しました。そして、6-5の所有者に立会確認を求めたところ「擁壁は動いていない、擁壁一杯が境界である」との主張で不調に終わりました。（図14）6-6の所有者には擁壁が越境した面積と宅地の有効面積に分けて、実測図（図15）を作成し交付しました。隣地6-5所有者には再三説明しましたが「擁壁は動いていない、くの字に曲がっているのは当初の測量が間違っている」の一点張りで当方も大変苦慮しました。

④反省点

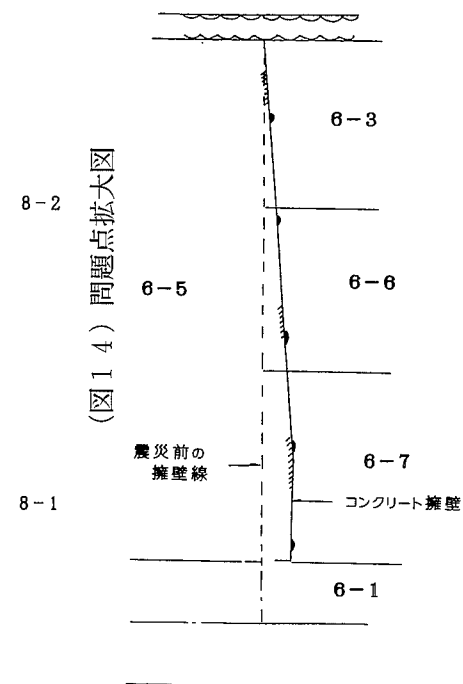
本件に関し測量当時の写真をとっておくべきだったと反省しています。私達土地家屋調査士業務の予防方法として、調査測量時の根拠資料の一つに写真の活用が以前から提言されているところではありますが、業務においては、現地の境界標の近影や遠景を写真に撮り、記録として保管しておくべきと思います。

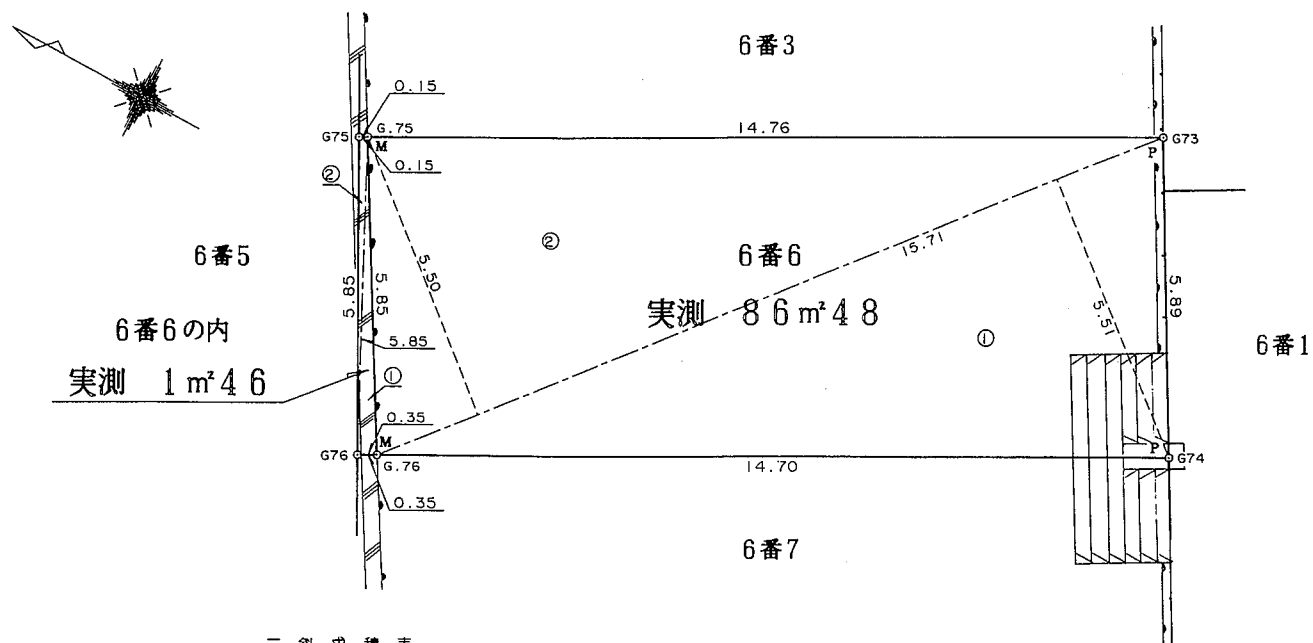


(図13) 震災前の測量図



(図14) 問題点拡大図





三斜求積表

地番 NO.	底辺	高さ	倍面積
1	15.71	5.51	86.5621
2	15.71	5.50	86.4050
		倍面積	172.9671
		面積	86.48355
		地積	86.48 m²

地番 NO.	底辺	高さ	倍面積
1	5.85	0.35	2.0475
2	5.85	0.15	0.8775
		倍面積	2.9250
		面積	1.46250
		地積	1.46 m²

境界標の種類

M	金属標
P	プラスチック杭

所在	神戸市長田区上池田 丁目 番		
名称	境界測量図		
作製	平成7年10月	縮尺	1:100
作製者			

(6) 現況構造物の移動による境界問題

①受託箇所 西宮市〇〇山町

- この地区は、約20年前に、溜池を造成された土地であります。
- 昭和55年に分譲され、分筆登記をし、法務局に地積測量図が備付けられている。
- 宅地分譲され、道路部分を西宮市へ帰属し、西宮市が（道路台帳図17）管理していました。
- 震災後、西宮市が他の道路を基準にして当該地域に以前の境界ポイントを復元したところ、一部で数10cmのズレが確認されました。

②西宮市の見解と対応

- 西宮市役所の備付け道路台帳を基に震災後、広範囲にわたり測量確認したところ、当該地域に於いては、現況の構造物と大きい所で約50cmのズレがある事がわかった。そのため、官民境界の取り扱いについては、法務省民三第2589号による「局所的な地表面の土砂の移動（崖崩れ等）の場合には、土地の境界は移動しないものとする。」という考え方にに基づき現地に境界杭を復元すること。
- 今後の構造物の取り扱いについては、別紙現況平面図（図18）及詳細図（図16）の公有地が民有地に入り込んでいる部分は、直ちに地権者に返し公有地内に道路を設けたい。又、民有地が公有地に入り込んでい部分は、今すぐ撤去の必要はないが将来に建替えの際には区画通りに建築すること。

③住民の対応

- 『今般の地震は、広域の住宅過密都市下で発生した為、市が行おうとしている筆界の決め方をすると、あらゆる所で紛争が発生し、ひいては官民共に復旧作業に多大な影響を及ぼすばかりか、関係者に多大の経済的負担をかける事になるので、現況構造物を維持した形で官民境界線としてほしい。』という要望書を西宮市長あてに提出しました。（平成8年7月）

④西宮市の決断

- 住民のほとんどが、現況構造物での境界線を望んでいるならば、西宮市もその方向で進める。
- この様な事は、例外的手段になるので、利害関係者全員の同意を必要とする。
- 官民境界線については、西宮市で立会後に市の境界標を設置し、測量・図面の作成をし、その図面に利害関係者全員の捺印をもらいたい。（実印・印鑑証明書付）
- 法務局にその確定した図面と座標値を備え付けること。

⑤土地家屋調査士として

- この地域の現状と市の境界線の対応について住民に説明をし、今後、起こりうる問題点等を充分理解してもらい進めていく。
- 市の資料では、周囲の道路しか境界のズレを確認しておらず、民々の境界線については調査していないため、地区内の各宅地について、境界のズレがどういう動きをしているのかが分からない。そのため、全体を測量し、以前の地積測量図との違いを検討する。
- そのデータに基づいて、どの様な解決方向が良いのか検討し、自治会・西宮市・法務局と調整を図りつつ進めていく。

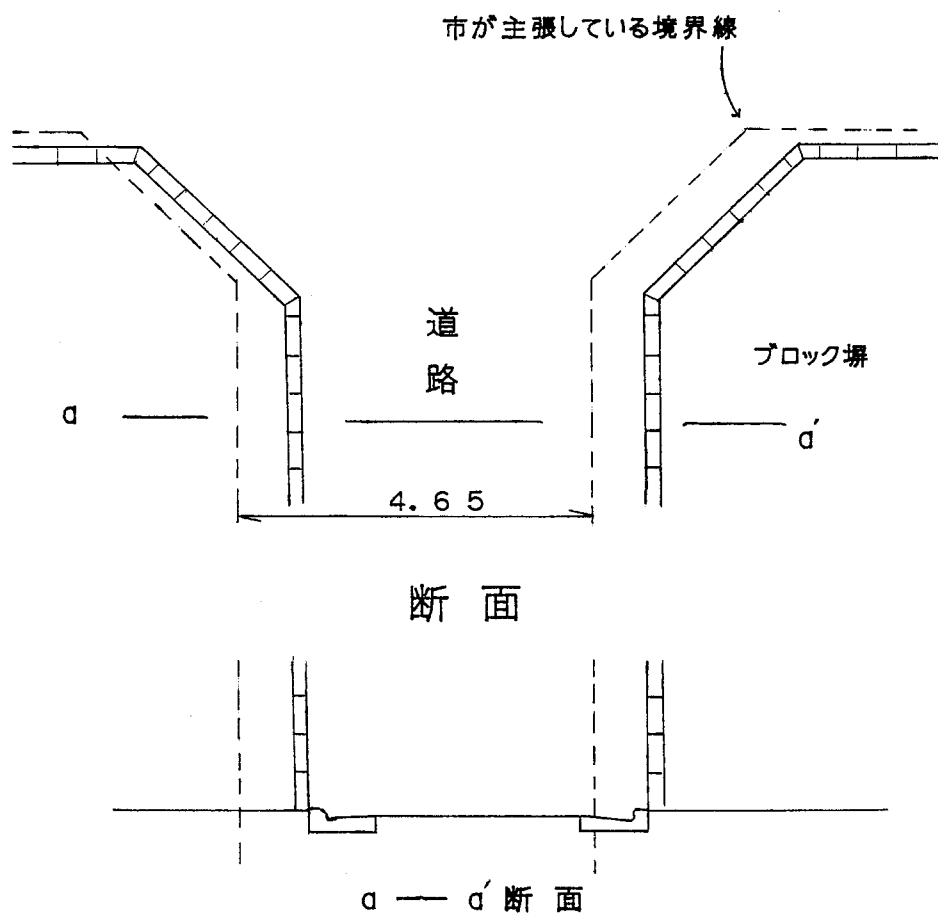
⑥今後の進め方

- 現況構造物により官民境界線が決定し、それに基づいて官民境界協定をどの様に進めていくか西宮市と協議する。

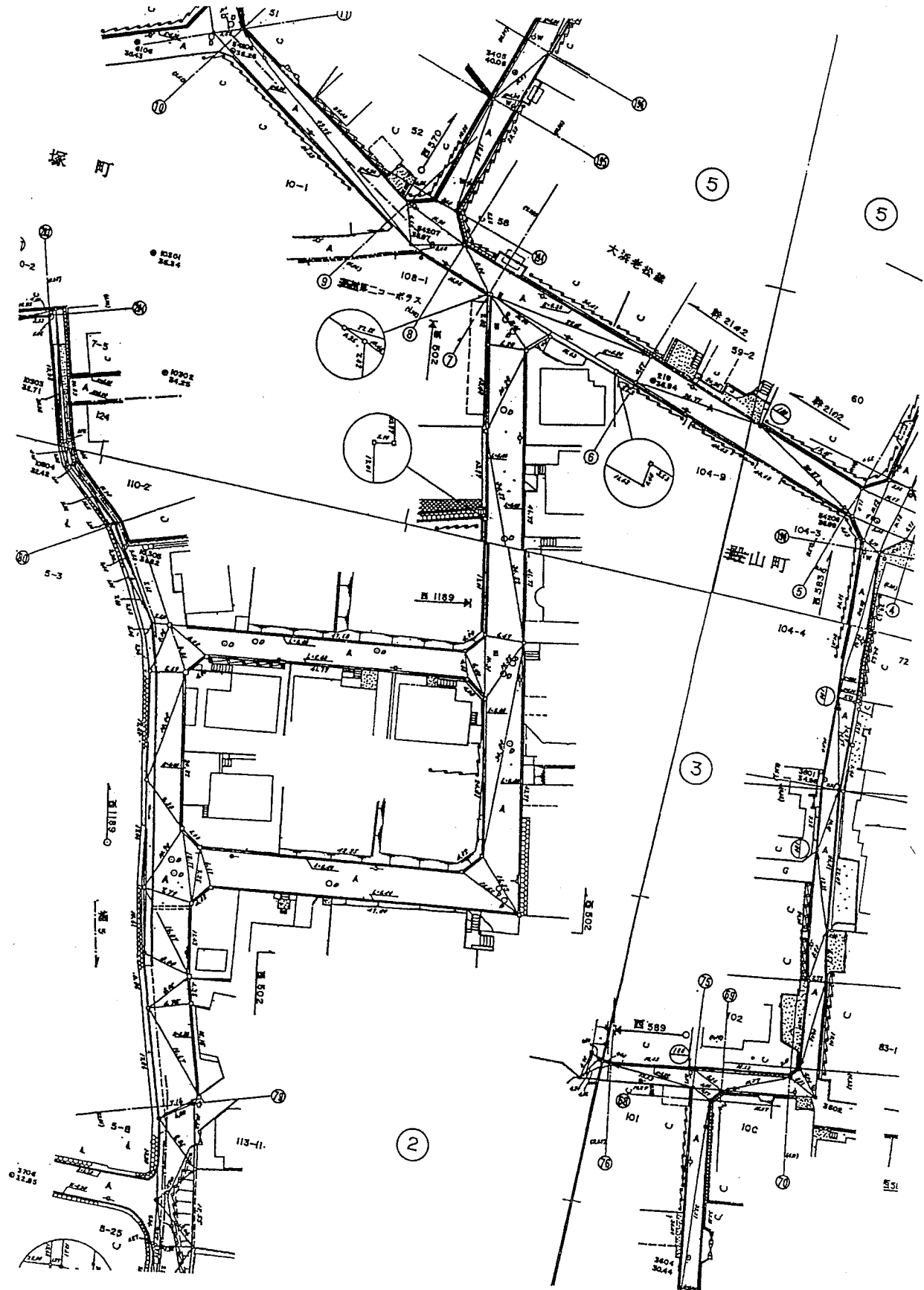
- 民々境界線については、確定測量を望まない人も何名かいるので、確定測量までを希望する人の説明会を行い、民々の現況構造物の変動を説明、できるだけ今後役に立つ様な形での境界確定を進言する。
- 民々の境界点を確定した場合、実測面積と登記面積とに違いがでる事を説明し理解を得る。又、精算方法については、税務上の問題点も考慮しながら進めていく。
- 現地に於いて境界点を説明したうえで、合意による最終的な境界標を設置する。又、それに基づいて確定測量をする。
- 法務局へは西宮市が確定した道路協定図と基準点並びに、道路境界点の座標値（国家座標）が備え付けられることになり、筆界確認書（印鑑証明書付）を添付して地積更正登記を申請する予定である。

(図16)

詳細図



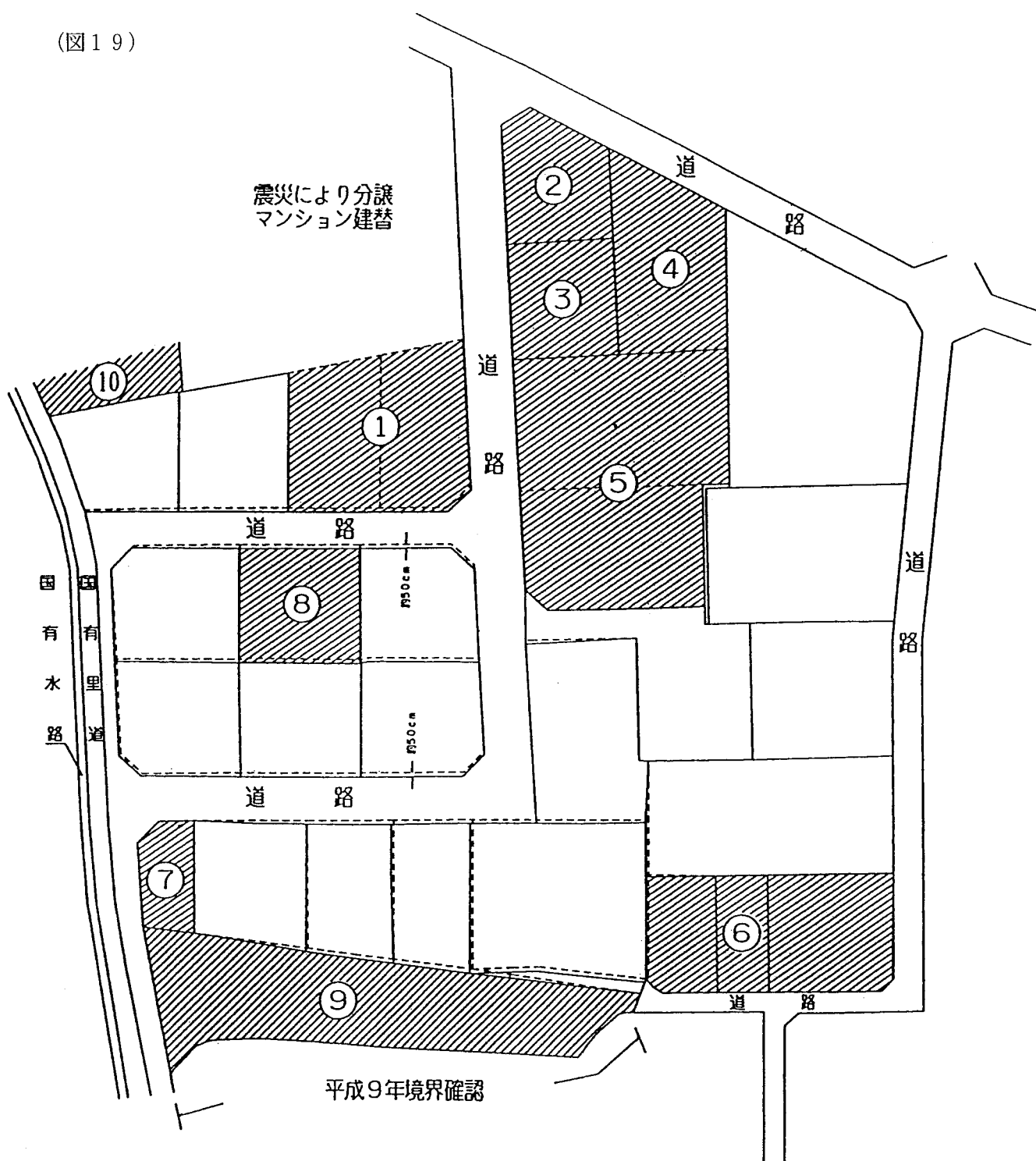
道路台帳 (図17)



境界確定を進めていく上での問題箇所

区画 番号	問 題 点	対 応
①	集会にも一度も出席せず、境界問題に対しても無関心。	西宮市土木調査課より個別に説明し、官民境界線についての同意を得た。
②	震災後に購入した為、境界線が判からない。	集会への出席を呼び掛け、この地域の現状を説明し、今後行う作業についての同意を得た。
③	最終的に満足した形にならないと思うので、今回は同意できない。	集会で西宮市土木調査課より説明し、官民境界線についての同意を得た。
④	私の所は動いていないから、今回一緒に確定する必要があるないので、同意できない。	西宮市土木調査課より個別に説明をし、官民境界線についての同意を得た。
⑤	構造物が動いた事により、境界線で隣地と裁判になっている。	双方の弁護士と西宮市が話し合い、協議中である。
⑥	震災後に確定をして3筆に分筆、その内の1筆を売却したが、売却した土地の境界線に現況構造物とのズレがある。	新、旧所有者に集会に出席してもらい、西宮市土木調査課から官民境界線についての説明があり同意を得た。尚、民々境界線については、隣地との話し合いで決定する事で合意。
⑦	震災後に確定測量をして購入。尚、民々境界線については越境している構造物について覚え書を交わしている。	民々の現況構造物が越境しないように境界線を決め、購入面積も確保し、費用負担もかけない状態にする。現在協議中である。
⑧	震災による境界問題の途中で第三者に売却。	「敷地境界調査報告書」、「現況平面図」を作り、現地に於いて、売主、買主、仲介業者にこの地区の境界の状況を説明し、買主に今後の境界確定への全面的協力と応分の費用負担の了承を得た。
⑨	平成2年に確定測量した土地であるが、現況構造物により境界線を決めた場合、約30㎡面積が少なくなる。	南側境界線については、平成9年に境界確定をして境界標設置、北側境界線については、北側道路より分筆寸法を確保したところ、約30㎡面積が少なくなるので、減少した土地については金銭精算をするという事で現在協議中。
⑩	自分の土地も構造物が動いているようなので同意できない。	北側の数筆の現況測量をし、購入時の図面との比較をしたが、ほとんどズレがなく、隣地同意について現在協議中である。

(图 19)



 問題箇所

—— 現況構造物を基にした境界線

----- 震災前の道路台帳を基にした境界線

境界問題の経過

年 月 日	内 容
平成 8 年 7 月	〔西宮市土木調査課による官民境界点の明示〕 ・西宮市土木調査課によって、道路台帳に基づく、境界点のペイント及び木杭が設置された。
平成 8 年10月30日	〔自治会との打合せ〕…出席者10名 ・現在までの経過報告を聞き、今後の対応について打合せ。
平成 8 年11月 7 日	〔西宮市土木調査課との打合せ〕 ・担当者から現在までの経過を聞き、今後の対応の仕方について打合せ。
平成 8 年11月26日	〔自治会との打合せ〕…出席者12名 ・「境界問題について」という説明書を作り、内容について説明。
平成 9 年 2 月 2 日	〔第 1 回説明会〕…出席者18名 ・概要説明、現在の状況説明。（説明会出席者が現状構造物での境界確定を望んでいる事を確認。）
平成 9 年 3 月14日	〔西宮市土木調査課との打合せ〕 ・説明会の報告をし、現状構造物での官民境界協定に協力をお願いし了承を得る。
平成 9 年 4 月 2 日	〔西宮市土木調査課による（仮）官民境界点の明示〕 ・明示された仮点を測量、現況平面図として作成。
平成 9 年 4 月29日	〔第 2 回説明会〕…出席者18名 ・西宮市が示した（仮）官民境界点での同意。 ・境界確定をしていくうえでの応分の費用負担をしていただく事の上承。 （参加者の中に数名賛同できない方がおられた。）
平成 9 年 6 月23日	〔西宮市土木調査課との打合せ〕 ・自治会から呼び掛けても出席しない人、説明しても理解を得られない人には市の方からも説明をする。
平成 9 年 7 月27日	〔第 3 回説明会〕…出席者16名 ・西宮市土木調査課から官民境界線について現状構造物での境界確定の説明があり出席者全員賛同した。（但し、出席をしていない人には市が個別に説明し承諾を得た。）
平成 9 年 9 月20日	〔西宮市土木調査課による官民境界点の明示〕 ・現地に於いて官民境界標を設置し、各所有者と確認。

道路全景写真



現況は震災前とほとんど変わっていないが、西宮市が道路台帳を基に以前の境界点を復元すると宅地内に50cmぐらい入ったり、道路内に50cmぐらい出たりする。

西宮市が道路台帳を基に復元した点



上側の境界線は石積の中に15cmぐらい入り、右側の境界線は道路側に40cmぐらい出る。



道路内に50cmぐらい出る。

(7) 地滑り地区の集団和解による筆界の復元

①受託箇所 西宮市

②被災の状況

- 当該地は、平坦な住宅街における局所的なズレの現象で、十数筆（各筆単位に占有形態が成立する）の範囲において、各筆の中央附近より、ほぼ直角な方向へ約70cmの地滑り移動が生じている。（図20）
- 各土地は、別図に示すように、ブロック塀で区画されたものであるが、同図に示す通り、かつての直線のブロック塀は、その途中で分断・湾曲して、直線の形状を失っており、更には各地上の建物も地滑り地盤上にあったため移動している。
- この例で特異なのは、盛り土・傾斜地でのよく目にした地滑りと異なり、平地でありながら幅15m程がゴソッと行った感覚で70cmも滑っていることである。道路側から見れば、周辺の他の土地と何ら変わりのない見慣れた地震被害状況であるが、一步、中に踏み込むと、ブロック塀が途中でプツリと縁が断たれ、とてもかつて一体であったとは思わせない目を疑う状況で、それが十数筆の宅地にわたっている。
- 当該地は、（図21）のC部分であり、A部分（溜池）が、再々テレビ報道もされる大液状化現象を起こし、それが原因してB部分がA部分の側に引き込まれる地滑りを生み出す。ここ迄は、ありがちな現象であるが、本例は、更にB部分に生じた地下空隙を直角方向にあるC部分（当該地）がB部分に流れ込み、埋める連鎖作用が生じたため発生した地滑りである。

③処理要領

- 業務は、前記の一団の中程の一筆からの依頼により始まり、現地踏査し、地滑りの現象範囲を把握する。
- 前項の範囲の法務局資料・西宮市道水路台帳資料等の資料収集調査の実施。
（当該地は、全て既提出地積測量図等の資料がある）
- 現象範囲内の現況及びそれらを含む街区の外郭（官民境界）の調査測量の実施と現象及びその原因の整理。
- 前項の結果を踏まえ、再画定の方法を次のように組み立てる。
 - ・地滑り現象であり、基本的には全てを元の位置に復元する
 - ・問題点は、地滑り現象をもつ一団の各筆が共通して抱えるもので、依頼地一筆でなく、この一団を取り扱い、総体的な画定とする（個々毎に、さまざまな起点と方針を持ち、個別に展開することは、相互間の結果に土地重複・空隙を生じ得るため）
 - ・業務を短期・円滑に完了させるため、一団の各土地の地権者の会合を招集し、現状説明、再画定の意義とその方法、発生が予測できる問題点とその処理方法及び業務遂行上必要な事項を協議し、全員による合意書を作成のうえ、着手する
（合意の事項は、次の内容として箇条書きにする）
 - a. 筆界再画定の作業方法に関する事項
 - b. 筆界再画定作業に採用する資料に関する事項
 - c. 採用する資料のもつ誤差の処理方法は、按分割付とする事項
 - d. 作業展開の起点の設定に関する事項
 - e. 資料とする既提出地積測量図は、辺長と地積を表すが、資料として採用するのは辺長のみとし、地積にはこだわらないとする事項

- f. 再画定される筆界は、仮の位置として現地に表示し、且つ一団を図面として表わし（新旧両辺長及び区画の新旧を表した図）集会において全員の承認を受け、筆界確認書を作成する事項
- g. 再画定される区画の地積は、前項の筆界確認書作成完了まで公表しないとする事項
- h. 前各項により再画定される筆界が、地震後にある占有状況を犯すことを妨げないとする事項
- i. 合意書にない事態発生に対する対処方法に関する事項
- j. 合意書の作成後、いかなる事情にあっても、途中での合意解約を禁止する事項及びそれに対する罰則規定に関する事項

○合意書に基づく業務処理をする。

④合意書各項の主旨

○b・c項について

この例のように既提出地積測量図等の筆界資料が整う中での再画定業務は、資料に対する誤差はつきもので、その誤差の処理を巡り、利害が衝突し紛糾し、業務遂行上、大きな障害となるものである。本例においてもそれは、当然発生が予測でき、資料の作成時期とその背景において、採用する資料が万全でなく、誤差を伴ったものと説明し、その処理方法まで取り決め、予防を講じることとした。

○d項について

筆界確定業務において、起点を何処に定めるかは、業務の行く末を大きく左右するもので、説得力のある位置である事は当然である。その起点までも変動した震災後の筆界再画定におけるそれは、なおさら重要となり、果ては、土地家屋調査士としての質・責任も問われるもので、担当調査士の独断とするには荷が重すぎ、又そうすべきではないと常々考える。よって本例では、事前調査の結果を踏まえ、慎重な選点（西宮市と協議した街区官民界標及び当該街区内で震災後、協議成立した民有界標の各位置）の上、関係者に提示し、説明の上、全員の了承を取り決定することとした。

○e項について

資料とする既提出地積測量図には、地積と辺長の2つのこだわりをもたらすが、本例では、個々の土地が同時期の分筆によるものであり、それ等は、周囲の辺長を以って区画され、地積はその結果に対するものととらえ、再画定に当たっては、資料の内、辺長のみ採用し、地積は考慮しない方針とした。このような事案において、地権者は、辺長と地積の両方を追い求めるものであるが、c項で述べたように、資料にある誤差や地震により地表面が歪んでいることが原因し、地積・辺長の両立はありえない。そこで、地積・辺長の両立させながらの筆界調整は、その過程において混乱と対立を招くもので、その收拾への無益な労力を発生させない為、地権者の了承のもと、この方針とした。

○g項について

e項の定め主旨・目的は、再画定の業務過程において、提示する区画が、必ずしも公簿地積との均衡を保ったものでない為、辺長の振り合いに満足はしても、地積に不満を示す者による業務攪乱を予防するところにある。本例では、この主旨・目的を全員に説明し、結果地積に異議を唱えない了承を得て、項目化し、f項の終了と同時に各者へ地積測量図を交付し、報告す

ることとした。

○ h 項について

70 cm の地滑り現象であり、当然再画定される筆界は、現状の建物・塀等の占有状況を損なったものとなる事を事前の了承事項とした上、その事態の処置は、当事者間で協議し、それぞれにおいて別途書面化することとした。これは、一般的な筆界確定業務にも通じるもので、確定に導く筆界とそれにより発生する問題をそれはそれ、これはこれと区別して扱う日常業務のやり方をここでも通した。

⑤震災区域にある現象と業務の取り組み方について

○震災区域にある筆界移動を、わかりやすく長方形（四直角の土地）の土地を例にとると、地震後、四辺辺長が全く損なっておらず、一見無傷と錯覚しても、4つの内角はそれぞれ直角を損なっている。これは後に述べるが、地表面変動が、ねじれを伴っているからである。これまでを完全なる元の長方形に戻そうとすると、周辺へ波及する新たな問題が連鎖的に発生し、ここでも収拾策を失ってしまい、この例では現状を良しとしなければならない。つまり、阪神大震災のもたらした現象は、かつての経験や知識では、はかりきれない複雑な出来事が広範囲に発生した訳で、ここでの筆界再画定は、誰の手をもってしても、100点満点は望めない事を知らねばならない。あちらを立てれば、こちら立たずである。それを踏まえて、本例では着手の前に、発生の予測しきれない限りの問題を提起し、協議を経て各地権者の妥協を入れた、その処理法を明文化した合意書を作成していたので、それを盾としながら、業務を遂行することができた。とりわけ効力を発してくれたのは、e・g及びhの合意項で、途中にあった特殊意見も、それにより合理的な解決へ導くことができた。

⑥地表面の地震影響について

○ここに述べる内容に学問的な裏打ちはないが、地震は震源地を中心として地下数10 kmの厚みを持って動く現象のことであろう。それが、地下深い所では大きな土圧の為、均一な動きなのであるが、地表近くでは、その土圧も弱くなり、地震動圧力は動きやすい場を捜しながら既断層・新たな断層などに圧力を逃がし、不均一な震動となる。更にこれが、地表面となると土圧の抵抗はなくなり、自由に動ける為、地震圧力は地表面状況において、最も動きやすい所に作用する。地震後の測量実務において、誰もが体験した事に、一宅地内における各筆界点の変異量や、その方向が一定せず異なっていた現象があるが、これはまさしく、地表面附近の地震圧力が、附近の総体的状況の中、抵抗の少ない箇所へ不均一に働いた結果と思われる。地表面にある抵抗に、地中深く根入のある大型の建物・堤防などが考えられるが、それらは地表にある地震圧力を妨害し、それに突き当たった圧力の許容範囲は受け止め、吸収してしまい、それ以上の場合は、その自重が地震圧力を増幅させ、附近の動きやすい（抵抗の少ない）箇所へ更に大きな力となって次の逃げ場を捜す。これを繰り返すことにより、筆界変異量や、その方向が異なって現れたものとする。

○この筆界変動は、沼・池・水路・河川の附近、又それらの跡地・盛り土地盤などで見られた現象とは、因を別とするものと区別される。

○筆界は、地表に設けられたものであり、その地表面では、地下での震動条件と異なり、様々な要素が絡み合い、こういった独自・独特の動きが生じていることをこの地震により学習した。

⑦提言

○阪神・淡路大震災において、構造物の倒壊・破損の状況は、空想の域も超えるすさまじいものであり、又その量もすさまじかったが、やがてそれらの光景が日常化するため、徐々にありふれたものとなり、取り扱う業務も特別視しなくなったものである。ここに至り、非常に残念に思うことは、取り扱った業務の中に筆界変移の特異なもの、又その原因を生んだり、示した興味深いものが数多くあったが、残ったものは業務過程を示す紙記録・紙資料ばかりで、一目で状況がわかり、実際に発生したことを証明し、何よりも説得力がある写真記録が上記のマヒした感覚が災いしたのか、殆んど残っていないことである。

ここで、喉元を過ぎてからの反省を込めた提言であるが、自己の取り扱い事件の状況記録・将来又どこかでこの事態発生時の対処資料・業界人としての記録保存等々のため、写真記録を残すことである。

○西宮における震災復興は、芦屋・神戸のそれと異なり、大阪等東方面からの復興部隊（殆んどが民間業者）が、西宮以西への交通事情の悪さから大挙集中したため、家屋・門・塀の撤去が早期に完了した。

そこで我々に問題となって現れてきたのは、地震直後にあった状況の消滅である。又、筆界再画定の業務は膨大で、順次の処理より術がない為、遅れて着手する業務において、徐々に問題となって現れてきた事に、地震現象の風化がある。現場に入り、石垣・擁壁・塀等の亀裂、破断等の状況は、筆界確定をする上での大きな資料であり、地震の直後に目にしたそれらの状況は、真新しく一目で地震によるものである事がわかったが、3～4ヶ月も経つと風雨・ほこりにさらされ、それが地震によるものか、それ以前のものかわからなくなり業務展開を左右した。

まれに個々の被害者が直後の写真記録を残しているものは、大きな資料として威力を発揮している。

ここで提言であるが、こう言った被害の発生折、やはり写真の力は偉大で、我々業界まかせとせず、被害者の側において、災害発生初期の写真記録を残しておくことへの呼びかけである。

○冒頭に集団和解の経験例を述べたが、この業務で最も負担を強いられるのが、終盤での筆界位置の調整である。地権者の出す要求には辺長・地積・占有状況等の確保にあり、資料の精度的問題・地表面の歪みの問題等を抱える中、パズルを押し込む理屈は通じず、むなしく不均衡が生じ、長い筆界調整が始まる。これも前に述べたように、採用する資料の質分析と解釈のあり方、方針の決め方で、その負担もある程度軽減する。

ここで提言であるが、各地権者の持つ要求の全てを、公平に満たす結実はないと言う前提をたて、その要求も一つないしそれに附則を設ける程度に絞り込み、例示した合意書のように明文化することが事案によっては必要かと考える。それにより、混乱を引き起こす幾つかの芽を摘み取ることができる。

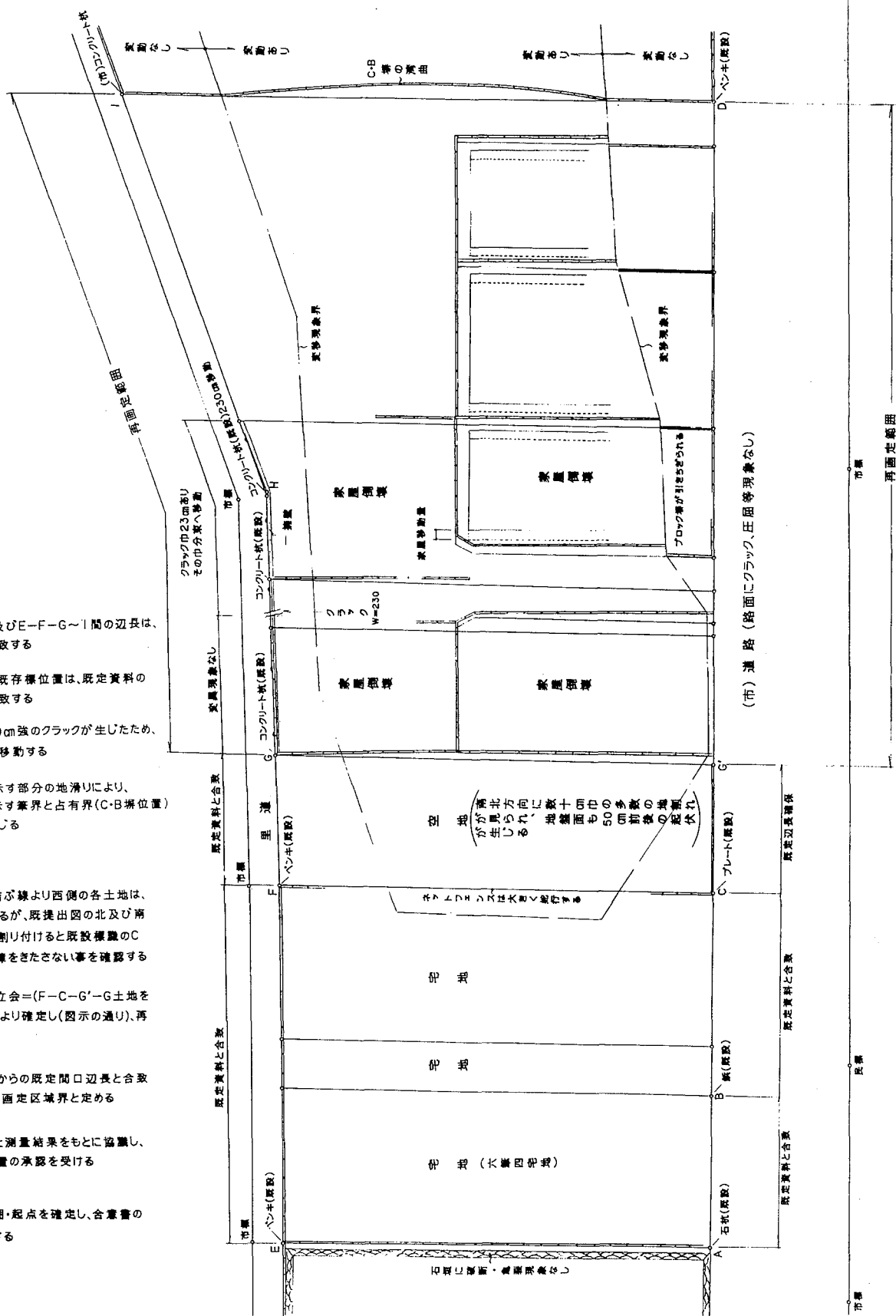
(図20)

現象

- 官民界 ○A-B-C~D及びE-F-G~I間の辺長は、既定資料に合致する
- 民有界 ○A~G及びI各既存標位置は、既定資料の間口辺長と合致する
- HIは、擁壁に20cm強のクラックが生じたため、図右側方向に移動する
- 線に示す部分の地滑りにより、
——線で示す界界と占有界(C-B標位置)の不一致が生じる

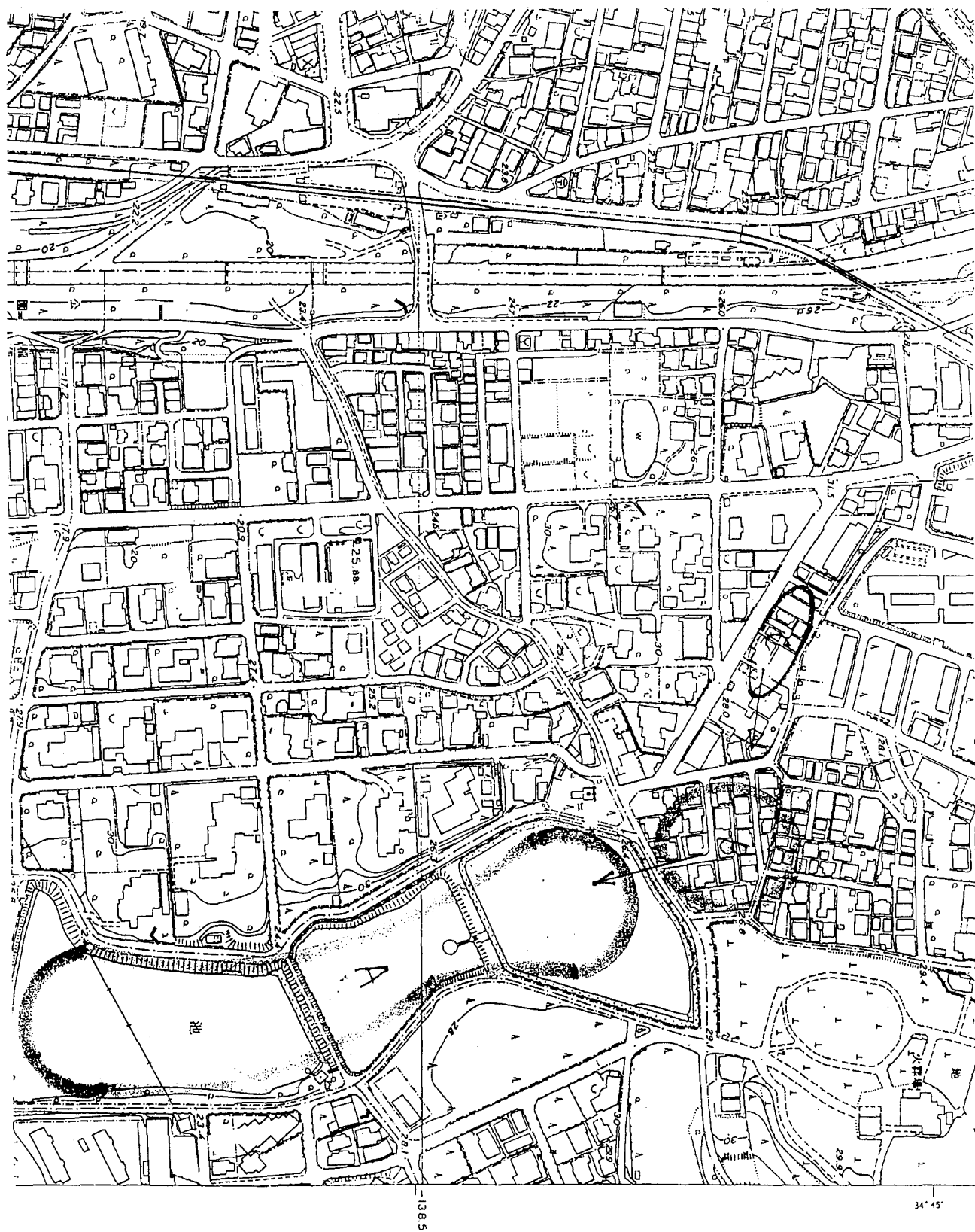
再画定方法

1. 当図の範囲内、C-Fを結ぶ線より西側の各土地は、地表面に、被害の現象はあるが、既提出図の北及び南の間口辺長をA及びEより割り付けると既定標識のC及びFに合致し、今後に支障をきたさない事を確認する
2. 1にある状況よりG-G'を立会=(F-C-G'-G土地を管理中の調査士と立会)により確定し(図示の通り)、再画定区域と定める
3. D及びIについても、A及びEからの既定間口辺長と合致するため、D-Iを直線とし、再画定区域と定める
4. 官民界は、西宮市担当課と測量結果をもとに協議し、既存標A~G及びIの各位置の承認を受ける
5. 上記各項を経て、作業範囲・起点を確定し、合意書の定めに従った作業を展開する



本図は、作業野帳(スケッチ)に追記したもので、各土地地権者への配慮のため
具体的地番・辺長等の読み取りはできないものである

(图 2 1)



IV.被災分譲マンションの再建

— 再生の苦悩 —

Ⅳ. 被災分譲マンションの復旧・再建 ー再生の苦悩ー

1. はじめに

都市直下型の阪神・淡路大地震。自然のすさまじい破壊力は想像を絶するものであり、一瞬のうちに近代的都市機能がマヒし、平和な町は廃墟と化しました。

この大地震は、6000人を越える尊い人命を奪い、12万余棟の建物が倒壊・焼失しました。自然災害とはいえ有史以来未曾有の大惨事であったといえましょう。木造住宅に比較して、耐震性が高いはずの分譲マンションも、かろうじて倒壊を免れたものの、壁、柱のせん断破壊などによって、200余棟が大きな被害をうけました。震災から二年半を過ぎ、補修あるいは補強を加えて復旧した被災分譲マンションが約50棟、「建替え・再建」の工事が進む被災分譲マンションが約100棟、しかし住民合意に至らず、解体もできずに廃墟となっている被災分譲マンションが20棟近くもあるのです。建替え、再建が進まない被災分譲マンションの『立ち往生』の要因について考えてみたいと思います。

2. 管理組合の機能

都市における分譲マンションは、初期の仮住まい的な感覚から、安住できる生活空間へと変転し、都市の『ついのすみか』は、もはやマンションしかないところまで深く溶けこみつゝあった。

分譲マンションは、異なる権利が入り交じり、多くの人たちが集まって所有している集合住宅である。法律では、「区分所有者は全員で管理組合を結成し、建物並びにその敷地および附属施設の管理を行う」とされている。（区分所有法3条）また、管理規約により理事長、理事、監事といった役員で理事会を構成し、管理組合はマンション住民の良好な住環境を維持するため、諸般にわたって管理運営にあたることになっている。



倒壊は免れたが壊滅的被害を受けた

一般的には管理会社との間で管理委託契約を締結し、建物の維持・管理、金銭管理、議事録・区分所有者名簿の保存等を管理会社に任せている。主体性が欠如した管理組合が、異常事態のなかでコミュニティー組織としての機能を発揮できたのだろうか。区分所有者にあっては「隣はなにをする人ぞ」といった感覚の住環境に慣らされており、区分所有建物という共有物が運命共同体であり、その権利形態は複雑なものであるといった認識に欠けていたのではなかろうか。

20～30戸の比較的小規模の分譲マンション管理組合の方針決定が早かったと聞いている。これらの管理組合は、建物の維持管理はもとより住環境の整備、近隣地域住民との友好にも配慮し、既にマンション住民のコミュニティーが醸成され、自主的かつ合理的に運営されていたことによるものであることを如実に示した。余震の恐怖はおさまったが、ライフライン停止による混乱状態が発生した異常な状況のなか、管理組合役員は、住民の安否と避難先の確認、ライフライン確保と建物

被災状況の把握、さらに住民集会に向けての準備を開始しなければならなかった。何をすべきかのマニュアルも無く手探り状態でのスタートとなったが、委託管理か自主管理かによって復旧への取り組みに差異があったと思える。『立ち往生』の要因にもなったのではなかろうか。

(1) マンション 住民の掌握

ライフラインが停止したため住民は避難し霧散した。日ごろ近所とお付き合いが少なかったこともあり、避難所で初めて同じ被災マンションの住民であることを知った人もあった。管理組合に連絡網（勤務先を含め）を整備し保管されていたか。保管されていたとしても、あのような状況下で活用できなかったかもしれないが何らかの機能を果たしたはずだ。避難連絡先が早期に確認できた被災分譲マンションが、比較的早期に復興への対策と方針を決定している。

(2) 被災調査と適切な情報

マンション住民の最大の関心は建物の被災程度である。自治体が行った目視による応急危険度判定による赤紙や、黄紙によつて右往左往してしまった住民に、専門家による調査結果の被災程度の情報が発信できたか。復興方針への合意形成を見つめた正確で公平な情報の収集と発信がなにより大切だ。

(3) 専門家の能力

学者、弁護士、建築士、コンサルなどそれぞれの専門家が管理組合理事会へのアドバイスにどっと押し寄せた。補修による復旧をすすめたり、建替えしか方法がない、とその意見はマチマチだった。理事会の意見も分かれたであろうが、彼ら専門家の能力を引き出し集約して活用することができたか。反対に彼らの意見が住民の混乱を招いたのではないか。混乱を招くような専門家の立ち入りは許されるものではない。

(4) 衡平性

マンション住民には、さまざまな事情があり利害が対立することもある。補修であれ建替えであれ多額の費用を要しその負担は大きい。専門家の判定、工事内容、見積額、工期、負担額等できるだけ詳細な情報を得て総合的に判断し、最終的な意志決定を行うことになる。したがって、明確で価値のある正確な情報を、その根拠も示しながら、全住民に発信されなければならない。しかも、その情報の衡平性が担保されていることが基本である。流言飛語に惑わされると合意形成がますます困難になる。事業を進めるうえで情報の衡平性ととも、手続きにおいても衡平性を保つことを認識しなければならない。このあたりにも『立ち往生』の要因が潜んでいるのではなかろうか。

管理組合の理事あるいはマンション住民に、分譲マンション管理のエキスパートがおられたとは思えないが、被災後、数日のうちに全住民の把握と被害の程度を調査し、住民を招集して復旧方針を決めた被災分譲マンションがあったが、このような迅速な対応を可能にしたのは、災害前からの自主管理により管理



エキスパンション・ジョイントの部分で離脱している

組合本来の機能を有し、住民のコミュニティが醸成されていた分譲マンションであった。マンションライフを住民お互いが意識し、共有物と共同生活維持の基本が確立されていたに相違ない。管理組合の機能は、委託管理か自主管理かによって異なり、機能の優劣は、分譲マンションの資産価値をも左右するのではなかろうか。被災分譲マンションの管理組合も理事会も組合員であるマンション住民も、この大震災で貴重な経験と教訓を得た。この経験は、今後、自主管理の重要性和機能の向上を認識する起点となると確信するとともに、全国数多くあるマンション管理組合の実体と機能を早急に検証すべきであることを示唆したものといえる。

3. コンサルタントの介入

管理組合もマンション住民も「補修にあるいは建替えにどう取り組めばいいのか」スタートに迷った。取り組み方は千差万別だった。不時の災害の復旧・復興に対処するためのマニュアルがなかった。また、適切な指導ができる公的機関もなかった。管理会社もノウハウの蓄積がなく、理事会あるいは住民へのアドバイスができず機能しなかった。理事会は住民に協力者を求め、再建プロジェクトチームを設置するなどして陣容を整え、手探りながら復旧に取り組んできた。

震災直後から、全国から多くのボランティアが被災地にかけつけ、行政面の不足を支援した。ボランティアの活動は、不安と傷心に震える被災者の心をケアするとともに、復興に立ち上がる勇気を与えたと確信する。彼らは、セミナーを開催して、被災分譲マンションの復興への取り組みの手法と課題をアドバイスした。自治体は、弁護士、建築士、大学教授など、各分野の専門家にボランティアを依頼し、この人たちがコンサルタントとして被災分譲マンションの理事会に参画した。『立ち往生』していた住民も、彼らのアドバイスを期待して歓迎した。コンサルタントの仕事始めは、住民の意識調査であった。彼らは、住民に対して、補修するにも建替えるにも、どれほど多くの高いハードルを越えなければならぬかを説いた。公的支援の内容も詳細に説明した。



しかし、なぜ補修が可能なのか、なぜ建替えなければならないのかを、技術面で、コスト面で、具体的

連棟の向こう側のマンションが左に傾いたため、エキスパンション・ジョイント部分で通路がずれてしまっている

な根拠を示して説明し、住民に議論させる場を設けたコンサルは少なかった。つまり合意形成のための議論が不可欠という事への踏み込みが足りなかったのではなかろうか。当初、ボランティアとして参画されたと思うが、その後に、コンサル契約の内容と締結、費用負担責任などが不明瞭なこともあって、住民が不信感を持ち、方針決定に至らぬまま去っていったコンサルも多かった。震災という非常事態で顕在化したのが、複雑な権利形態を内包している集合住宅特有の問題解決のためには、ボランティアに依存するのみでなく、法の整備とともに、公的機関の強力な指導体制を整備することが急務である。

4. 半壊か全壊か？ 過分の費用をめぐって

自治体の要請をうけて、震災の直後から建築士などの専門家による建物被災程度の日視調査が行われ、建物に貼られた色紙で、緑が一部損壊、黄が半壊、赤を全壊（立入禁止）とする判定がなされた。この



廊下が崩落してなくなっている

判定は、のちの義援金支給、雑損控除による所得税の軽減、免税措置等の基準にもなったが、倒壊あるいは崩壊して補修では復旧が不可能となった建物は別として、コンクリートが剥落して鉄筋が剥き出しになったり、支柱が坐屈して建物が傾き、あるいは、ライフラインの復旧に多額の費用を要することになったマンション住民（区分所有者）は、目視調査の判定にかかわらず、直感的に建替え以外に復旧はできないと判断し、これが世論となり、理事会も大勢の意見に従い、解体して建替える方針を決定した。

一方、目視判定で方針を決定するのは早計であり、損傷程度の詳細な調査と、補修と建替えの費用負担の比較、既存の債務処理の困難性など、十分に検討したうえ方針を決定すべきとの意見が出され、理事会も具体的な説明に戸惑ったため、半壊か全壊か、補修か建替えかをめぐって意見の対立が生じ、建物のみでなく住民の人間関係に大きな亀裂が入った。

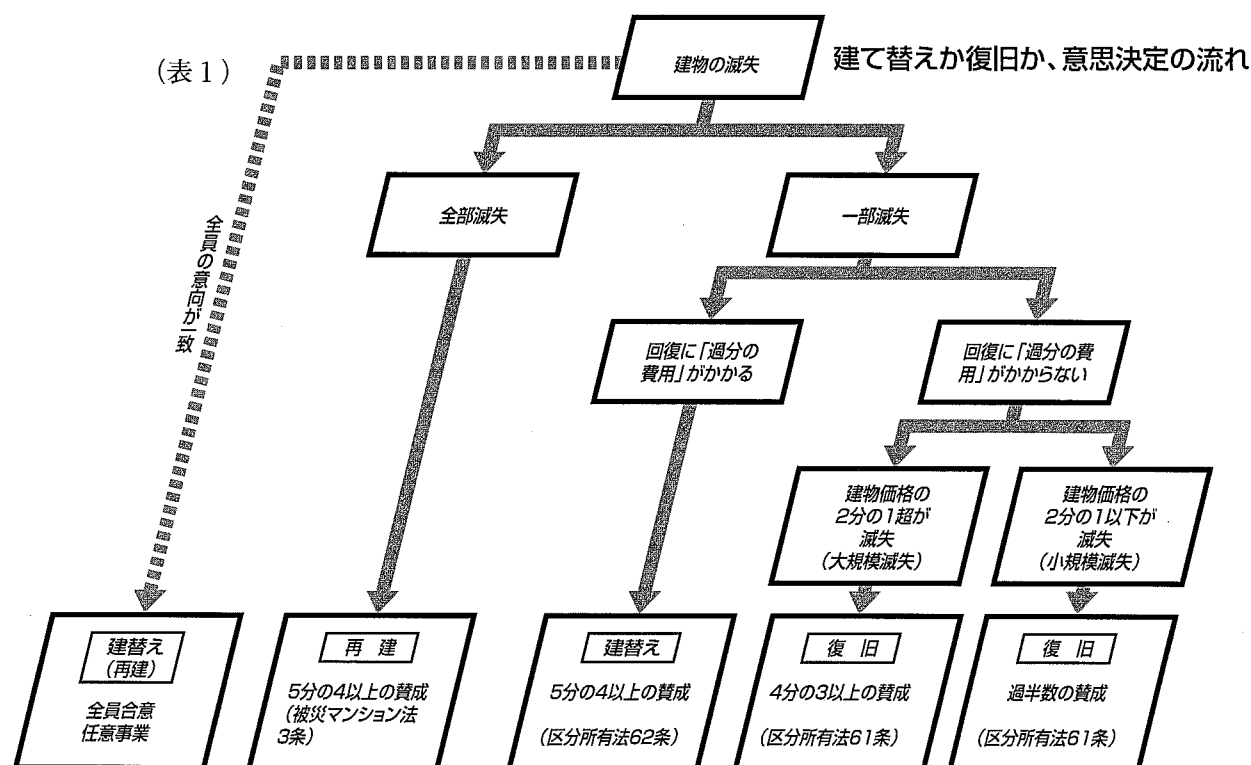
すでにこの時期、マンションの公費解体があちこちで始まっており、解体申し込み期限（2月末日）が迫り、理事会としても方針決定を迫られていた状況にはあった。当初、平成8年3月末日を期限としていたが、補修か建替えかをめぐって紛糾が続くマンションが多くあるため、期限を1年延長し、更に1年間延長して平成10年3月末日が公費解体の期限となっている。

マンション法（建物の区分所有等に関する法律）は、もともと所有の権利関係を登記上明確にすることを目的に制定されたものである。同法は、補修で済むような極めて小規模な被害の場合は、通常の管理行為や二分の一以上の決議で復旧できる。建物の一部が滅失した場合は、①小規模復旧（二分の一以上の決議）、②大規模復旧（四分の三以上の決議）、③建替え（五分の四以上の決議）に分けてその手続きを定めているが、この一部滅失が建物価格の二分の一以下かそれを越えるのかの判定をめぐって意見が分かれた。

法律は、「老朽、損傷、一部の滅失その他の事由により、建物の価格その他の事情に照らし、建物がその効用を維持し、又は回復するのに過分の費用を要するに至ったときは、集会において、区分所有者及び議決権の五分の四以上の多数決で建物を取り壊し、かつ、建物の敷地に新たに主たる使用目的を同一とする建物を建築する旨の決議（以下『建替え決議』という。）をすることができる」（法62条1項）と定めているが、建物の取り壊し処分、建替えについては、ア、老朽、損傷、一部の滅失その他の事由、イ、効用の維持、回復に過分の費用を要する、といった『客観的要件』と、『五分の四以上の決議』の二要件を満たさねばならず、ことに過分の費用という『客観的要件』のもとでの決議を絶対必要条件としている。マンション法は、補修、建替えについて多数決制が採用されたものの、過分の費用の判断基準を明確に定義づけた条文は無い。全壊（全部滅失と判定）したマンションの復興をヘッジするため、被災マンション法（被災区分建物の再建等に関する特別措置法）を制定し施行されたが、マンション法と同様に法の限界を露呈した。

行政は過分の判断について、「維持回復費用が建物の現在の価格、利用価値に照らして、相当の範囲内にとどまっている限り復旧すべきであるが、その相当の範囲内を越えたときは過分である。過分の費用

をどうするかは、建物全体について考えるべきで、建物の効用に対する価値への期待は、第一に区分所有者が判断すべきもの」と定義している。しかし、『損傷の程度』と『過分の費用』について、個人的条件が異なる区分所有者の判断が多岐多様にわたるのは当然であって、意見の調整に、長い時間と労力を費やし、その軋轢に苦悩しているのが被災分譲マンションの理事会の現実の姿なのである。（表1）



注) 被害が小さい場合は区分所有法17、18条の「共有物の管理・変更」で決議できるが、ここでは省略した
 注) 回復に「過分の費用がかからない」としても、建て替えを選択することは可能だ。ただし、特別多数決は使えず
 区分所有者の全員合意が必要になる。

(蘇る11棟のマンション／i äBP社より)

5. 公費解体と合意形成

自治体が行った震災直後の建物の応急危険度判定が、被災分譲マンションの住民に建替えなければ危険という意識を生んだ。公費負担による解体期限がこれに拍車をかけた。被災者には、解体をタダでしてくれることが生活支援と映ったが、本当の目的は、大量に出た「ごみの処理対策」だったと思われる。期限に迫られ、考える暇もなく、一生の『すみか』が解体されていった。早急にごみを処理することで復興に弾みをつけようとしたのかも知れないが、当初に解体期限を2年と決めていたとしたら、補修と補強で復旧できた被災分譲マンションもあっただろうし、解体はしたものの費用や建築制限といった障害に直面し再建できずに『立ち往生』しているマンションも少なかったに違いない。解体する前にもう少しやるべきことがあったはずである。解体期限を1年内と決め、しかも全員合意かつ抵（根）当権の全部抹消を条件とした行政施策は、解体を要しない資源、資産を瓦礫にしてしまった。悔いと疑問が残る。分譲マンションは複数の権利者の共有物であり、区分所有権という権利で、建物の一部を自己の専有部分として所有しているにすぎず、土地は区分所有者全員が共有する、いわば特殊なすまいなのである。

共有物の変更・処分は権利者全員の合意によらなければ許されず（民法251条、256条）、常に合意形成を維持することが求められている。全員合意を了しない被災分譲マンションの公費解体を受け入れていない自治体の対応が、共有物の変更・処分の困難さを如実に示している。合意形成ができなければ解体どころか補修もできない。

被災分譲マンションには、年齢、収入、債務内容などを異にする権利者（区分所有者）が混在し、補修・建替えの費用捻出の条件、住まいに対する考え方の違いなどによって意見が分かれるのは当然である。

- ・補修して住めるのであれば解体する必要はない。
- ・補修して本当に安心して住めるのか。
- ・住宅ローンの一括返済ができない。建築資金調達の目途がない。
- ・補修では資産価値が大幅に減少して売りたいとしても買い手がない。

管理組合の当初の取り組みの手違いや、行政の無能力が指摘されているが、合意形成が難しい第一の要因は、言葉は悪いが『カネ』ではなかろうか。補修と言えども年金生活者には大きな負担となり、年齢的に資金の新規調達の目途が立たない住民もいるのだ。

第二に既存不適格の問題がある。建築後に都市計画法あるいは建築基準法が改正されたために、被災前の住戸数を確保することができず、建替えても元の分譲マンションに戻れない区分所有者が出てくる。自治体は総合設計制度導入による緩和策を打ち出して救済を図ろうとしているが、この制度を取り入れてもなお法的な適格が得られないため、苦渋している被災マンションがある。

第三に抵（根）当権の問題がある。住民集会で公費による解体と建替えを決議しても、解体は全員合意が前提であり、建替えるには、現在設定されている全ての抵（根）当権を抹消（残債務を一括返済）するか、抵（根）当権者の抹消承諾を得なければならない。暴言ではあるが、仮に、抵（根）当権者の債権は債務者の共有持分の土地の価格の範囲内でしか請求できない立法措置、あるいは、残債務を放棄させるか公的機関が買取るといった行政指導があれば、合意形成も少しは容易になるであろう。

このほかにも、合意形成を困難にしている要因は多くある。マンションの被害程度の判定の難しさ、補修内容の曖昧さと見積のバラツキ、鑑定評価の正当性の判断、同一敷地内複数棟の被害程度の違いによる費用負担をめぐる意見対立などがあり、これらが『立ち往生』の要因となっている。

経済力、資産価値観、余生の人生観がそれぞれに相違する権利者（区分所有者）が混在しているマンションは補修にしる建替えにしる合意形成は容易なものではない。平成10年3月23日。方針決定の期限まで残された日は少ない。



中間階が圧壊した

6. 建て替え（再建）決議

兵庫県は、震災から一カ月少し過ぎた2月24日に、定期借地権による被災分譲マンションの建替え支援制度の導入を明らかにした。被災マンションの土地を住宅供給公社が買い取り、被災者は同公社に50年を期限に土地を借りて地代を支払うが、土地の売却代金で建物の再建資金を確保しようという建築手法である。同時期、兵庫県住宅供給公社（以下県公社と記す）に住宅復興対策部が設置され、被災分譲マンション管理組合の相談窓口となり、再建事業に積極的な支援を行ってきた。再建決議に至るまでの県公社の役割と、区分所有者（管理組合）・コンサル・建設業者それぞれの役割を示すフローチャートをもても、被災分譲マンションの建替えが、いかに困難で大事業であるかを知ることができる。（表2）



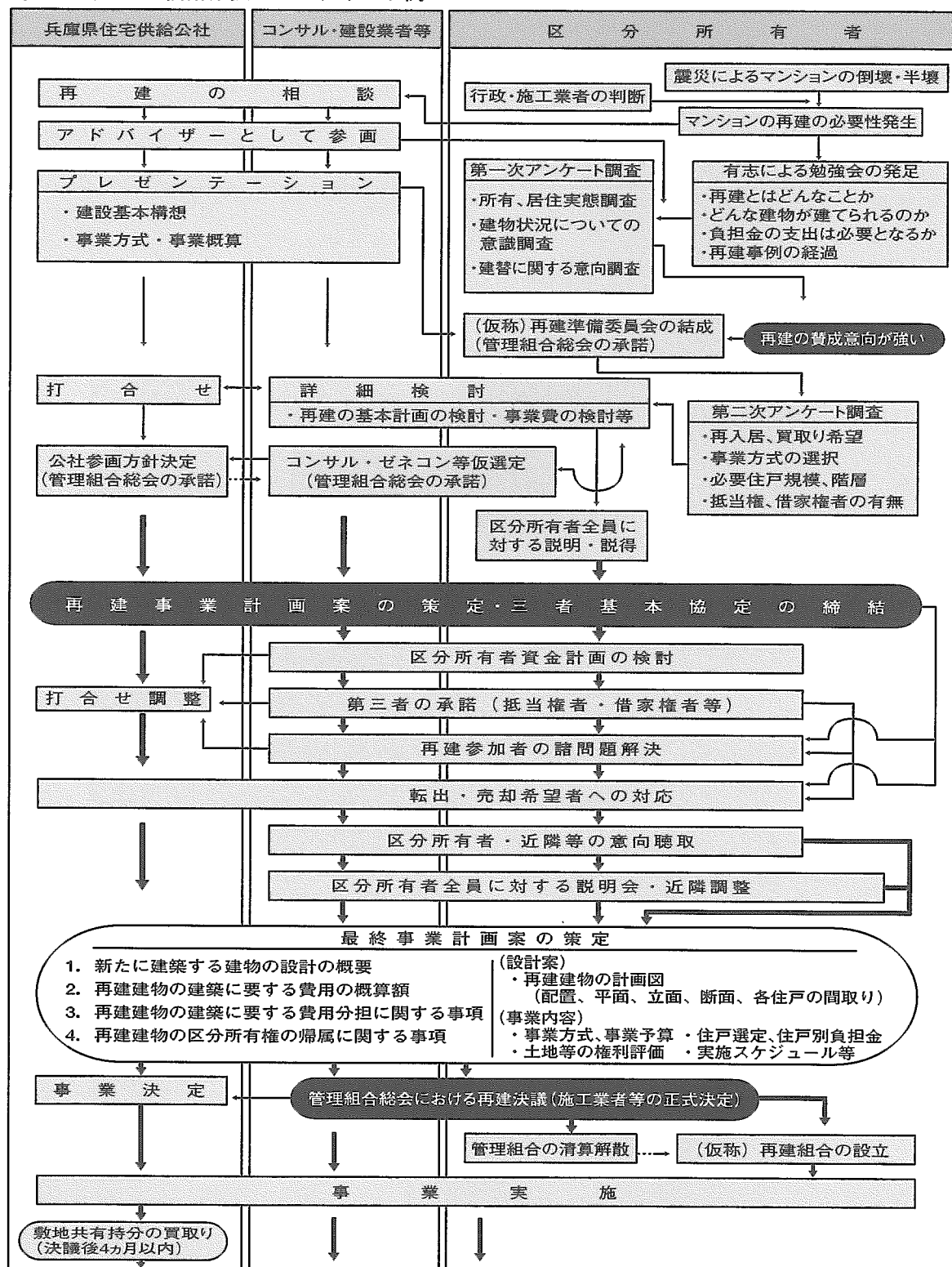
地盤沈下で通路に段差ができた



外部階段が崩壊した

(表2)

再建決議までの役割分担フローチャート例



(注) このフローチャートは一般的な例です。

(被災マンション再建事業のあらまし、兵庫県住宅供給公社)より

公社の役割

- *原則として、転出を希望する方の土地所有権持分を買い取ります(買い取り価格は不動産鑑定士による時価とします)
- *容積率に余裕があり、保留床が生じる場合、原則として1戸分でも買い取ります
- *事業コストの低減をはかるため、有料建築物等整備事業といった補助制度の導入、事務手続きをお手伝いします
- *事業コストの低減、低利な融資に向けて住宅金融公庫との調整をお手伝いします
- *建設工事等は公社が発注し、設計・工事監理は設計事務所が行い、これを公社が総合的に監理します
- *工事については、公社の基準で検査を行います

7. 被災分譲マンション再建の手法

被災分譲マンションの再建は、区分所有者の集会で、補修か建替えかの決議（大規模滅失はマンション法の適用を受けた建替決議となる。倒壊・焼失等による全部滅失は被災マンション法が適用され再建決議となる。いずれも全区分所有者の議決権の5分の4以上の賛成議決を要す）によって決定する。

損傷の程度が比較的軽微で、補修補強工事による復旧方針を決定して、既に復興したマンションがある。



1階のピロティ部分が圧壊してなくなってしまった

また、損傷が大きく、補修・補強には過分の費用を要すると判断して建替えを決議し、解体して再建工事中のマンションもある。補修にしても建替えにしても、数多くの困難な問題を区分所有者全員の努力で一つ一つ解決してきた結果、復興あるいは復興しようとしているマンションである。

補修によって復興したマンション、あるいは、デベロッパーに依存せず自主再建によって再建したマンションを別にして、建替決議（または再建決議）が成立した被災分譲マンションの建替えの事業手法について記してみたい。（法律は建替えと再建を区別しているが、被災マンションは区分所有者の集会決議によって管理組合を解散させ、再建組合を設立して事業に取り組んでおり、決議の態様にとらわれず再建と記す）

（1）自主再建方式

再建組合が自ら発注者となってマンションを建設する方式である。戸数が少なく、しかも、ローンなどの残債務（抵（根）当権者）が少ないマンション、更には、いささか強引とも思われる組合長（理事長）のリーダーシップと、何よりも区分所有者のまとまりのあるマンションで採用が可能である。

自主再建であっても、実務面でディベロッパー、施工会社、コンサルなどの事業協力者の支援は不可欠である。

（2）全部譲渡方式

ディベロッパーが土地共有者からその持分（所有権）の全部を買取り、その上でマンションを建築し、竣工後は元の区分建物所有者に土地持分と区分建物を優先的に再分譲する方式。

（3）定期借地権方式

ディベロッパーが土地共有者からその持分（所有権）の全部を買取り、その上でマンションを建築し、竣工後は元の区分建物所有者に、定期借地権付の区分建物を分譲する方式。

（4）土地信託方式

ディベロッパーが土地共有者から土地信託を受け、その内容にしたがってマンションを建築する方式。

（5）地上権方式

ディベロッパーが共有土地に対し、一時的に地上権を設定し、その上でディベロッパーが事業主

となってマンションを建築（建築事業の代行）し、竣工後は元の区分建物所有者に区分建物を再分譲した上で地上権を抹消する方式。

県公社が事業代行者として参画し、再建（再建工事中を含む）されたマンションの殆どは全部譲渡方式を採用している。（宝塚ロジュマン・西宮レジデンス・芦屋くすのき・深江見附・本山センチュリー等）また、地上権方式によっても再建されている。（リファイン宝塚A棟・同B棟・グリーンウェル宝塚・芦屋サニーヒル東館・同西館・阪神深江駅前等）全部譲渡方式の場合は、区分建物の表示登記と同時に敷地権が登記され一体化するが、地上権方式の場合は県公社の地上権が抹消されるまで、土地共有持分所有権を敷地権とした一体化の登記はできないことになる。（表3）

8. 地上権方式によるマンションの再建

地上権方式によって被災分譲マンションを再建する手法は、住宅ローンの繰上げ一括返済、あるいは個人事業主などが事業資金の借入などで設定されている抵（根）当権の抹消ができないため、再建に参加できない区分所有者を救済しようという目的で採用された手法である。

建物滅失登記により建物登記簿が閉鎖され、建物登記簿に表示の敷地権を持分割合として土地の所有権（共有持分）が土地登記簿の甲区（共同人名票）に、その土地持分に、既存の担保権が登記官の職権で移記されるが、敷地の共有持分割合と再建後に取得する区分建物（専有部分の床面積の割合による区分所有権）の割合を衡平にするための土地共有持分一部移転、あるいは県公社による不参加者の土地共有持分買取りによる持分全部所有権移転の登記のほか、地上権設定の登記など、建築工事着工までに敷地持分に対する権利関係の調整を計らなければならない。この権利関係を調整するための登記は司法書士の業務になるが、かなり複雑で手数料がかかる。しかし、地上権方式を再建手法として採用する場合は回避することのできない手続きなのである。（表5）（表6）



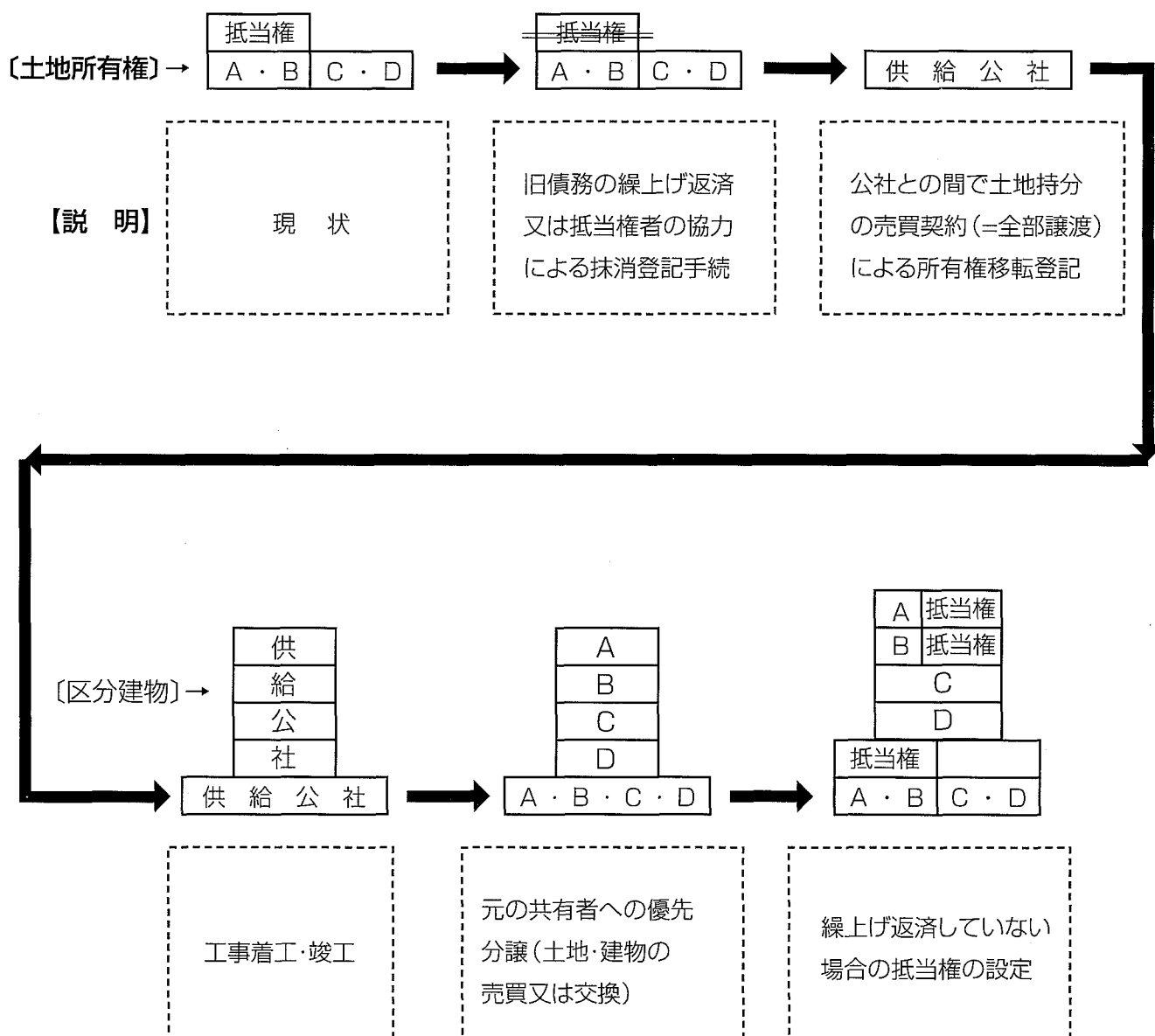
1階の駐車場が圧壊した

(表 3)

【マンション再建手法の図式例】

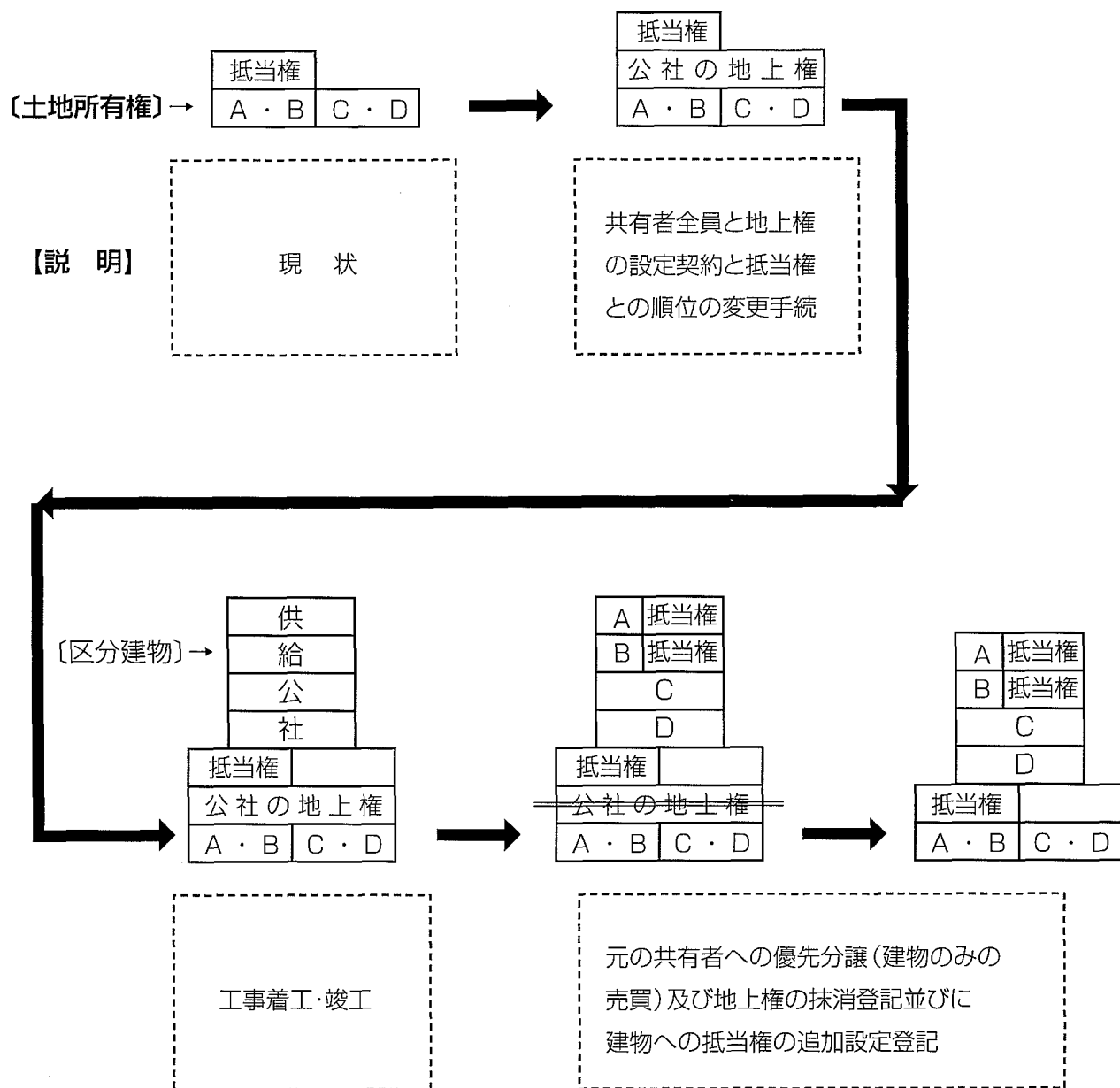
その1. 全部譲渡方式(等価交換方式)

兵庫県住宅供給公社(以下、公社)が土地共有者からその持分(所有権)の全部を買取り、その上でマンションを建築し、竣工後は元の所有者に土地持分と区分建物を優先的に再分譲する方式。



その2. 地上権方式

公社が共有土地に対し、一時的に地上権(=土地全体を建物建築のために利用するための権利)を設定し、その上で公社が事業主となってマンションを建築(建築事業の代行)し、竣工後は元の所有者に区分建物を再分譲し、地上権を抹消する方式。



※地上権方式の場合は、再建計画全体の保全のため、地上権以外に仮登記手続を要する。

※新築建物取得のための抵当権設定登記は、上記図式の中には入っていない。

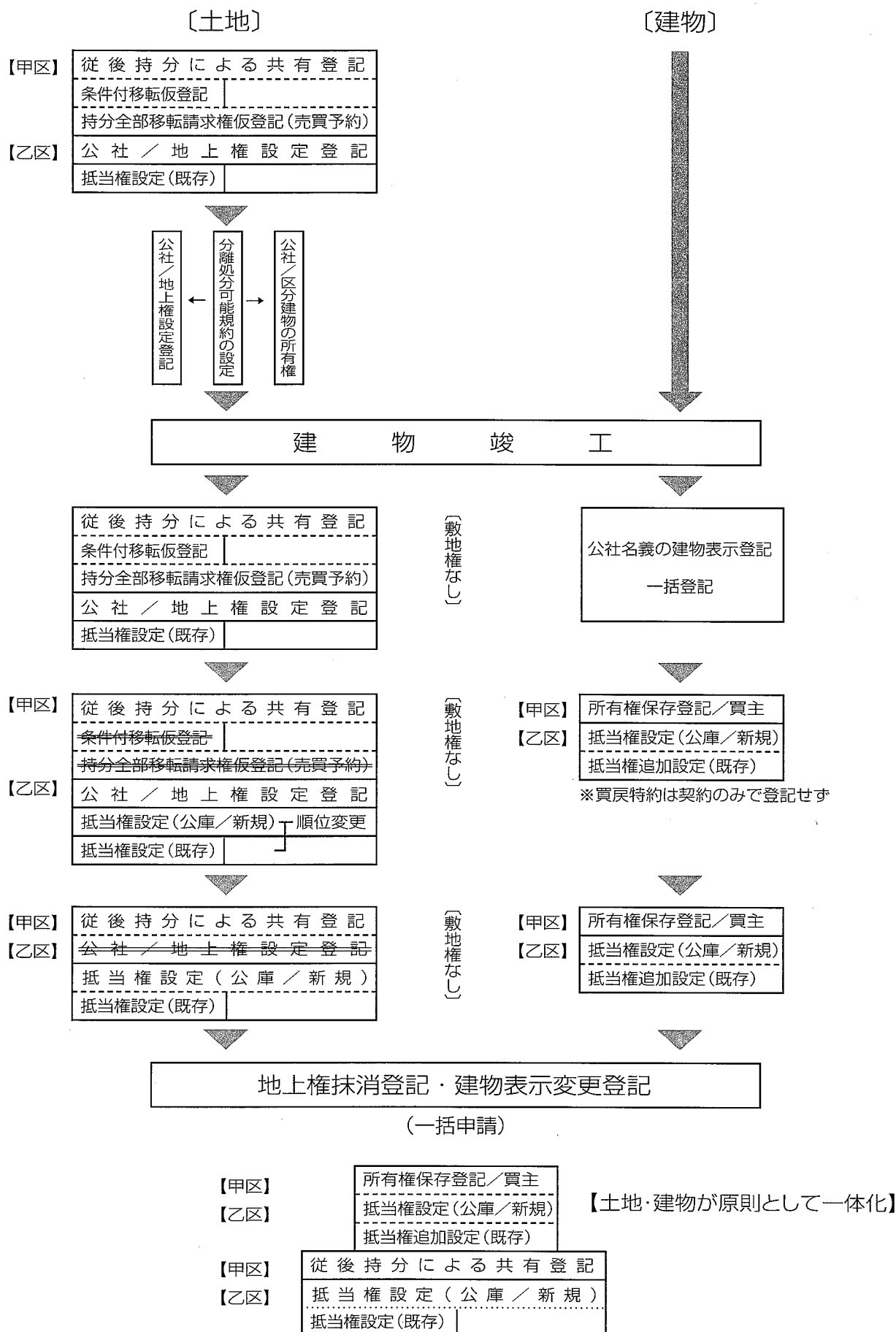
(表 4)

全部譲渡方式と地上権方式によるメリット・デメリット

参画方式		公社	地 権 者	金 融 機 関	事 業 推 進 上
全部譲渡方式	メリット	○保全是完璧	○転出者には順次売買代金の支払いが可能	○全部弁済されれば問題なし ○一部繰上げ返済され、顧客管理が実質上軽減される	○土地所有者が公社のみになるので手続が簡略化される
	デメリット	○用地費が必要	○原則としてのローンの繰上げ返済の必要がある ○他の共有者の抵当権抹消のために住民による基金が必要な場合あり ○事業者は根抵当権を抹消しなければならず金融機関との継続的取引が中断する可能性がある ○土地持分について二度の売買契約が必要 ○新築時に土地持分買取りに関する登録免許税が必要 ○土地共有持分が無くなるので心理的に不安がある	○全額の弁済を受けずに抵当権を抹消した場合、工事期間中の保全が事実上不可能 ○入居予定を条件で一時抹消に応じても転出されると保全が事実上不可能	○全ての抵当権が抹消されることが必要であることに対し、全額弁済なくしての抵当権の抹消に対する金融機関の了解が得にくい ○オーバーローンでも公社が代行者の場合、応じる金融機関が増加しつつある
地上権方式	メリット	○用地費が不要	○ローンの繰上げ返済が不要 ○新築時に土地に対する登録免許税が不要又は軽減される ○土地所有持分はなくなるので心理的安定感がある ○事業者は根抵当権を設定することで金融機関との継続的取引が可能	○担保権は抹消後、即時復活するので工事期間中の保全が可能	○金融機関の了解を得やすいので早期の着工が可能
	デメリット	○土地共有者のトラブルに対処する必要がある	○書類を一時的且つ一括して揃える必要がある ○地上権の設定契約、売買予約等の複雑な契約を締結する必要がある ○一時的に地上権付建物となる ○着工時に登記費用が必要(全部譲渡の場合は新築時) ○転出者への支払いが遅くなる	○担保権に優先する地上権が存在 ○全部譲渡のように部分的にせよ繰上げ返済がされない(問題先送り) ○竣工までの顧客管理が必要	○登記手続き量が増える ○土地共有者、抵当権者に対する地上権方式の説明が必要 ○権利関係が複雑化する

(表5)

【地上権方式による再建手法の図式例】



(表6) 敷地共有持分の権利関係の調整と登記の流れ (例)
【従前と従後で土地持分が変動する場合】

1. 建物滅失登記
建物：登記簿の閉鎖
土地：甲区に共有持分登記(共同人名票のみ)及び乙区に持分に対する抵当権設定登記の記入(法務局の職権)
2. 土地共有持分に対する抵当権・根抵当権等の所有権を阻害する権利の抹消依頼・調整
金融機関への条件提示：不参加者以外の共有者
 - ①土地に対して[5][6][7]の後順位に改めて同一内容・同一順位による設定登記をすること
 - ②建物新築時において土地の順位と同一の追加担保権設定の念書の提出
 借入がある不参加者 ①融資残金の返済
3. 住宅金融公庫・金融機関等の了解＝公庫・公社・共有者・民間金融機関との覚書の締結
4. 必要書類及び登記費用の授受
5. 全ての抵当権・根抵当権等の所有権を阻害する土地共有持分に対する権利の抹消登記
義務者：共有者全員
権利者：各共有者(土地共有持分へ担保権の設定されている者)
6. 住宅供給公社を権利者とする地上権設定登記
義務者：共有者全員
権利者：住宅供給公社
7. 保留床・不参加床に相当する土地共有持分の一部譲渡・全部譲渡による移転登記
(住宅供給公社への売買契約)
義務者：共有者全員(持分の減少をする共有者)
保留床：共有者○○○○持分一部移転
不参加床：共有者○○○○持分全部移転
権利者：住宅供給公社
8. 住宅供給公社から、土地共有持分が増加する共有者への一部譲渡による移転登記
(住宅供給公社への売買契約)
義務者：住宅供給公社 住宅供給公社持分一部移転
権利者：共有持分の増加する共有者
9. [4]において抹消した抵当権・根抵当権等の内、不参加床を除く持分について同一内容・同一順位による再設定登記
10. 住宅供給公社を権利者とする停止条件持分全部移転仮登記(条件：債務不履行)
義務者：担保権のある共有者
権利者：住宅供給公社
11. 住宅供給公社を権利者とする持分全部移転仮登記(持分全部移転請求権仮登記)
義務者：共有者全員
権利者：住宅供給公社

法務局へ一括申請

12. 現在の権利状況（★：後日抹消すべき登記）

【甲区】

- ☆ 従後の共有持分に相当する所有権登記（含、公社保留床持分）
- ★ 停止条件付持分全部移転仮登記（再度担保設定した共有者のみ）
- ★ 持分全部移転請求権（売買予約）仮登記

【乙区】

- ★ 地上権設定（第1順位）
- ☆ 再度設定した抵当権・根抵当権

13. 工事着工

14. 建物竣工

15. 公正証書による規約設定

- ☆ 地上権との分離処分可能規約
- ☆ 規約共用部分＋保留床敷地権割合

16. 建物表示登記（公社名義：一括登記）

17. 所有権移転（＝鍵引渡し）

18. 建物：所有権保存登記（※買戻特約は契約のみで登記せず）

19. 土地：持分全部移転（売買予約）仮登記の抹消

20. 土地・建物に対する新築資金融資のための抵当権設定登記

- ☆ 土地に既存の担保権がある場合は「順位変更」（対：住宅金融公庫）
- ☆ 土地に既存の担保権がある場合は「停止条件付持分全部移転仮登記」の抹消
- ☆ 土地に既存の担保権がある場合は「追加設定登記」（対：建物）

《順次 各専有部分の上記登記申請》

《最終専有部分の所有権保存登記＋抵当権設定・順位変更登記の完了（除、保留床部分）》

21. 地上権抹消登記 _____
22. 区分建物表示変更登記（敷地権表示） _____
- （土地・建物の一体化）一括申請

権利関係調整のための説明

(1) 抵当権・根抵当権等の抹消登記

当該マンションが再建に地上権方式を採用する場合、その地上権を設定する前に、抵当権・根抵当権等の担保権が登記されている場合、万一、債務不履行などでその担保権が実行され、強制競売にかかる場合、地上権の登記を抹消しなければならなくなる。地上権が抹消されると工事を中止せざるをえない場合があり、予め、すべての担保権を抹消する必要がある。

ただし、地上権の設定後、直ちにその担保権の設定登記をしないので、金融機関はその了解をしてくれやすくなる。

(2) 地上権設定登記

公社が土地を借りて、その土地の上に公社の建物を建築するための法律上の利用権の登記です。

ただし、あくまでマンションを再建するために公社が借りる権利であり、権利金や地代は支払われない。

(3) 住宅供給公社への一部譲渡 (①) ・全部譲渡 (②)

① 再建参加者で、従前より従後の土地持分の割合が減少する場合は、その差にあたる持分を一部公社へ売却し、その移転登記をする。

② 転出希望者は、その持分を公社へ売却することができるので、売買契約を締結した後、その持分全部を公社へ移転するための登記をする。

(4) 住宅供給公社から共有者への持分一部譲渡

再建参加者で、従前より従後の土地持分の割合が増加する場合は、その差にあたる持分を一部公社から購入することになるのでその移転登記をする。

(5) 抹消した抵当権・根抵当権等の再度設定登記

(1) で抹消した担保権を再び設定することにより、建築工事期間中の金融機関の担保権を保全する反面、繰上げ返済や一括返済をする必要がない。

(6) 停止条件付持分全部移転仮登記

現在、担保権をつけている人が、新しい建物を購入できるまでの間に、万一、そのローンについて債務不履行などがおこった場合は、公社がその人の土地持分を買取り、土地代金を金融機関などへ代わりに弁済して問題の解決処理を速やかにする。そのため、万一の場合に備えて担保権がある人の持分を買い取る権利を「仮り」に登記します。

(7) 持分全部移転請求権 (売買予約) 仮登記 (共有者全員)

新しい建物が竣工し、公社が再建参加者に建物の買取りを求めたときに、万一、相続が発生し、相続人が特定できなかったり、行方不明になったり、資金繰りがつかず、いつまでも放置される場合があると、公社の地上権が抹消できなくなる。すると、他の共有者にも公社の地上権の負担がついてまわる場合があるし、公社もいつまでもその区分建物を処理できなくなるので、その場合は、公社が土地持分を買取り、問題の解決処理を速やかにする。また、原則として再建は、現在の共有者が一致団結して行う事業なので、部外の第三者が参入することを防ぐ意味もある。

そのために万一の場合に備えて、共有者全員の持分に対して公社がその持分を買い取る権利を「仮り」に登記する。

9. 再生のよろこび

秋晴れの平成9年10月18日、兵庫県住宅供給公社を事業代行者として、地上権方式という事業手法を最初に採用した再建マンションの竣工祝賀式にお招きをいただき出席した。

『リファイン宝塚』銀色の銘板がエントランス入り口に眩しく輝いている。「よかった。よかった。おめでとう。」「お互いによく頑張ったね。ありがとう。」「役員さんご苦労さまでした。ありがとう。」もとのすみかを取り戻したマンション住民と、関係者のあちこちでの会話に喜びが溢れていた。

川畑裕一再建組合理事長の挨拶のあと、テープカットと、くす玉が割られセレモニーも最高潮に達し、参会者から歓喜の拍手が鳴り響いた。つづいて、県公社の北村信二郎理事長、正司泰一郎宝塚市長、国会、県会、市会の議員さんの挨拶があったが、異口同音に、幾多の苦難を乗り越え再建にこぎつけられたマンション住民と関係者の努力に対しての賛辞と、あの日から2年9カ月を経て再生した『リファイン宝塚』住民への祝福の言葉であった。

『リファイン宝塚』再建の軌跡

平成7年1月17日 阪神・淡路大地震発生

1月29日 第1回災害対策臨時総会。災害復旧プロジェクトチーム発足

2月2日 第1回臨時理事会

2月23日 長谷工コーポレーションによる構造体損傷度調査で「大破」の判定

2月26日 第2回臨時総会。建物解体を賛成多数で可決

3月19日 第3回臨時総会。再建方針を決議（4月末～5月末 理事会による業者ヒヤリング）

5月28日 第4回臨時総会開催

6月21日 理事会開催。設計・施工者を鴻池組JV三和建設に決定

7月2日 第5回臨時総会。鴻池組JV三和建設から事業案を説明
（兵庫県住宅供給公社へ鴻池組JV三和建設が交渉）

7月30日 第6回臨時総会。再建建物への住民の要望についてアンケートを実施

8月7日 総合設計制度の公開空地の扱いなどについて兵庫県知事に陳情書提出

10月1日 再建総会。再建決議。再建組合発足

10月1ヶ月 住戸再配置の抽選会実施

10月28日 住戸プラン打ち合わせ集会

11月12日 第1回再建組合総会。兵庫県住宅供給公社との契約など手続きの説明

11月中旬 建物解体工事始まる

11月26日 抵当権の取り扱いで住宅金融公庫など関係金融機関に陳情

12月23日 第2回再建組合総会。兵庫県住宅供給公社との契約を説明

平成8年1月21日 第3回再建組合総会。地上権方式による事業手法を説明

2月25日 第4回再建組合総会。登記手続きと費用、公庫利用を説明・申請

4月23日 区分建物滅失登記申請

4月29日 地鎮祭。第5回再建組合総会。兵庫県住宅供給公社と売買予約契約書締結

7月吉日 再建工事着工

平成9年9月16日 行政庁の工事検査完了

10月8日 区分建物表示登記完了

平成9年10月18日 『リファイン宝塚』竣工式。住戸鍵渡し

10月19日 新築マンションへの入居開始

『リファイン宝塚』。名称を新たにして被災分譲マンションが再生し誕生した。リファインハイツ宝塚花屋敷再建組合理事長として、震災から今日まで、内にあっては住民の意思統一に、外にあっては事業協力を得るための折衝に心血を傾注された、川畑裕一理事長の竣工式で述べられたご挨拶をご紹介します、被災分譲マンション再生のよろこびとしたい。

『それでは竣工式に先立ち、一言ご挨拶をさせていただきます。

皆さん、このプレートをご覧ください。これは再建組合の理事、藤川さんのデザインです。

「リファイン宝塚」新しいマンション名です。

「リファイン」その名の通り、再び、すばらしいマンションがここに再建されました。

1995年1月17日あの震災から2年9ヶ月、山あり谷あり、長いようで短かった2年9ヶ月、ひび割れたマンションの前で、寒さに震えながら、呆然として、悲壮感に覆われたあの日。震災の凄さを誇示するかのように無残な姿のマンションが1年後に取り壊され、跡形もなくなってしまいました。それから、再建のための工事が進み、基礎が出来、一段一段積み上がっていくのを見ながら、少しずつ少しずつ元気が出て、希望が湧き、楽しみが日に日に増し、完成日まで指折り数え、やっと、1997年10月18日、今日、再建組合として最後の仕事となった竣工式を執り行うことができました。これもひとえに、ご来賓の方々を始め、三和建設、鴻池組、特別共同企業体の皆様方、それに数えきれないほど多くの方々のお陰と心から感謝し、改めて、高いところからではありますが、厚くお礼申し上げます。また、周辺住民の皆様には、解体から建設工事中の長い間にわたり、騒音、粉塵等で大変ご迷惑をおかけしたことを心からお詫び致します。



竣工 川畑裕一再建組合理事長（右から3人目）
北村信二郎、兵庫県住宅供給公社理事長
（右から2人目）

さて、これまでの再建事業に取り込み、工事の進む中で私が一番感じたことは、マンションは共同住宅だということです。当り前のようですが、一つ一つのことを総会で一つ一つ決めていく。

皆さんの団結無しには再建は出来なかったと思います。従いまして、皆さんが公平に、皆さんが平等になるよう、細心の注意を払いながら進めて参りました。また、皆さん一人一人個人的にはいろいろ不平不満があったか

と思いますが、言葉に出さず協力してくださいました。その結果、こんなに早く、こんなに立派なマンションが完成したのだと思います。

これから管理組合に引継ぎ、これから先、何年も共同生活を続けていくのですから、この2年9ヶ月の再建に向かって進んだ時と同じ気持ちで皆さん一緒に生活して行きたいと思います。最後にな

りましたが、再建組合理事一同、行き届かない点が、多々あったかと思いますが、この場をお借りしてお詫びするとともに、ご勘弁いただきたいと思います。以上、簡単ではありますが挨拶に代えさせて頂きます。ありがとうございます。』



再建 “リファイン宝塚” 全景

10. おわりに

地上権方式という事業方式を採用して見事に竣工した再建マンション『リファイン宝塚』。小職は土地家屋調査士として、この被災分譲マンションの滅失登記と表示登記・表示変更（敷地権表示）登記をお手伝いさせていただいた。公私混同しますが、私自身も、いまだに立ち往生している被災分譲マンションの住民の一人である。分譲マンションは一戸建の個人住宅と異なり、その再生には『区分所有者全員の合意』が絶対的条件となる。『抵当権の抹消』も容易なものではない。再建されて、もとのすみかに戻るには『資金調達』が必要であり、戻れたとしても『ダブルローン』による苦しみが待ち構えている。

分譲マンションは全国で270万戸を数え、建替えを要する老朽マンションが約2万戸はあるといわれている。

「葬式（解体）や再生の手続きがないまま」（日本マンション学会東京事務局長の吉田康弁護士）の現状に、法曹界などから『集合住宅管理法』の制定を求める声が上がっている。阪神・淡路大震災によって「不幸な試金石」となった分譲マンションであるが、同時に老朽化したマンションの建替え事業に取り組むために多くの教訓を与えた。

平成7年7月18日読売新聞に掲載された、長谷川徳之輔・明海大教授の「欠けていた共同体意識」（談話）を転載紹介する。

『集合住宅は運営や管理ひとつとっても、共同体意識が必要欠くべからざるものだが、「隣はなにをする人ぞ」という状態のままやってきてしまった。いつかは、大規模な補修をしたり、老朽化に対応しなければならないのに、その管理や手続きなどは、みんなで知らないふりを決め込み、転売することによって、次につけを回す「パパ抜きゲーム」をしてきたといっている。

震災は、そうした問題点を一斉に明るみに出し、しかも、つけ回しができなくなってしまった。そうした視点から考えれば、住民合意ができるのを待って原状回復するというだけでは、復興は進まない。自治体や公団が、再建や補修に耐えられない人たちの区分所有権、土地を買い上げる仕組みを作るなど、被災者が選択できる幅を広げる施策が必要だ。財源には利率4%程度、20年償還の特別公債を発行して充てたらいい。既存不適格マンションの救済にしても、容積率を単体ではなく、地域単位やほかのマンションの余剰容積率を融通するといった「面」で考えると、か、「マンション換地」をしてもいいのではないかと。都市の「ついのすみか」は、もはやマンションしかない。これから、全国で次々と老朽マンションの建替え問題がでてくる。震災を機に、都市の住宅政策の中に位置づけ、マンション管理が市場として成り立つ仕組みなどを積極的につくっていくべきだと思う。』

最後に、拙稿をまとめるために、田中祥雄司法書士、川畑裕一理事長、鴻池組、三和建設ほか多くの方々のご指導と資料の提供をいただいた。記して深甚なる謝意を表しあとかぎとしたい。

V. 地図混乱地区の解消

V. 地図混乱地区の解消

1. 家屋倒壊地区が「地図混乱地区」であったが、震災を契機に「集団和解方式」による地図訂正処理をした

神戸市兵庫区湊川町10丁目・菊水町10丁目地区は、400戸あまりの家屋倒壊があった地区であります。

再建に向かった地権者ですが、この地区は「地図混乱区域」に指定された地区であるがため、住宅再建等の資金融資が受けられない事を知ったのです。

困窮した地権者は、法務局や神戸市に嘆願し、解消に向け立ち上がりました。

戦前に街区工事も完了して、換地先の利用が開始されたが、第2次世界大戦による混乱等により、換地処分の登記手続きがなされないまま、法律改正等の影響を受け組合解散により処分手続き不可能となり、その結果、現地専有状態と登記実体とが異なるところの、いわゆる、「地図混乱地区」となったのである。

2. 解消にむけての土地家屋調査士の対応

本件地区については、昭和55年頃より兵庫県土地家屋調査士会神戸支部において資料収集や実態調査を開始していた地区であり、神戸地方法務局、神戸市、土地家屋調査士会神戸支部の三者による研究会が作られた。

昭和58年には、法務局により、基準点設置作業が行われた。

以後、毎年度に三者による研究会が継続されたが、一般地権者の反応は薄く、解消に向けての作業着手にまでには至らなかった。

平成6年12月に開催された研究会では、モデル地区を選定し実施に向かう決議がなされたことにより、たまたま、この湊川町10丁目・菊水町10丁目地区を選び、実施計画や資料分析・費用についての準備作業が開始されていたものである。

その直後の平成7年1月17日の大震災であり、この震災により地元地権者は地図混乱の実態に気が付いたものである。

(1) 作業経過概要

平成7年8月3日	神戸地方法務局、神戸市、土地家屋調査士会神戸支部の研究会
平成7年11月11日	基準点設置作業開始
平成7年11月26日	現場作業事務所設置
平成7年12月10日	地元説明会－神戸地方法務局、神戸市、土地家屋調査士会神戸支部
平成7年12月14日	道路街区先行立会い開始
平成8年1月10日	民有地立会い開始
平成8年1月20日	測量作業開始
平成8年3月15日	立会い、測量作業完了
平成8年4月25日	調印作業開始－印鑑証明書、変更証明書提出
平成8年6月10日	神戸地方法務局に地図訂正申出

平成8年8月9日 地図訂正完了

対照筆数一約400筆 地権者数一約800名 総面積8.5ヘクタール

(2) 土地家屋調査士チーム編成

基準点設置チーム 神戸市1級基準点3点を利用した基準点網の作成

選点——埋設——観測——計算——成果作成

現地立会いチーム 平成8年1月以降の毎土日曜日に現地立会い

街区に分け、1街区に10名程度の土地家屋調査士

測量チーム 現地立会いしたものが同行

但馬支部、姫路支部、大阪会の土地家屋調査士も応援測量

異議調整チーム クレームがあれば即刻対応

相談チーム 毎週土曜日、日曜日には必ず、5～6名の土地家屋調査士が常駐して、
一般相談にも対応

調印対応チーム 実印、印鑑証明書、変更証明書等の確認、並びに調印指導

戦前から混乱 区画整理 すっきり

兵庫区湊川、菊水町10丁目

土地家屋調査士がやっと解消する湊川・菊水10目地区。周囲では震災復興の工事が続く。神戸市兵庫区



登記変更なく半世紀

神戸の市街地にある土地約三十五万平方メートルが、戦前の区画整理の後、五十年間にわたって登記変更が行われず、「山林」「畑」といった地目が残っている。

た。変更に必要な「全員の合意」が難しかったのが原因で、この間、融資や土地売買のトラブルが相次いだり、郵便物の誤配が続いたり。阪神大震災で大きな被害を受けた住民は「このままでは復興の障害にもなる」と協議、ようやく現状に沿って改める作業が進み始めた。

この土地は、神戸市兵庫区、特に大きかったのが、改正前の湊川町から熊野町、鶴岡町にかけての十二丁目にまたがり、「夢野土地地区整理組合」が、関東大震災の年の一九三三年に設立された。当時は山林や畑、沼が広がり、二九一四年に道路建設や住宅の移転を終えた。しかし、戦争から戦後の混乱期を経て、登記変更が行われないまま推移し、組合も区画整理法の改正によって六〇年に解散した。地区は徐々に宅地化が進み、いまは住宅がびっしり建っているが、法務局に現状を反映した公図がなく、分筆ができないうえ、担保にすることが難しかった。約七十戸が同じ地番になっているケースもあり、郵便の誤配も続いた。

郵便は誤配 担保にも支障 震災機に地権者合意

市や法務局などが是正を何度か検討したが、費用負担や地権者全員の同意という条件がネックになった。区域内で、震災の被害が

丁目西部自治会では四百十戸中、八割が全壊した。住宅、擁壁修理のための融資や土地の売却が登記の不備で進展しないケースが続出、「今回こそ直さなければ」の声が噴き出した。

住民は「湊川十丁目復興協議会」(山平幸男会長)を設立。避難先のほか、地権者が故人の場合はその相続人を探し、測量への立ち会いや新たにつくる公図への同意を求めた。

不安もあったが、全員の了承を得ることができ、今月九日、神戸地方方法務局で「公図の変更」が認められた。今後、個々の土地ごとに分筆登記などが行われる。

作業に加わっている兵庫県土地家屋調査士会神戸支部などによると、市街地の土地で、これだけ広範囲に混乱が続いていたのは全国的にも異例という。

山平会長は「何でこんなハンデを負わなければいけないのか疑問があった。境界や相続の権利が入り乱れて大変だったが、住民の盛り上がりや市の協力で長年の懸案が解決した。住居表示も改まるので地権者以外にも喜んでもらえると思う」と話している。

3. 地区の概要

(1) 位置関係と区域の概要

本件地区は、J R 神戸駅より西方向に約 2 km、J R 兵庫駅より北方向に約 1.5 km 附近に位置し、兵庫区の北西端で長田区との区界に位置する。

つぎに、町・丁目等の界については、

北側は、湊川町 9 丁目、菊水町 9 丁目と接し、町・丁目界線には在来の公道が存在している。一部、鶴越町と接するが、その町界を明確にするものは現地にはないものの、神戸市所有地である 39 番台の各土地（地積更正後の分筆地）の地積測量図により判断できるものである。

東側から南東側にかけては、兵庫区会下山町 2 丁目、3 丁目（神戸市の会下山公園敷地）と接し、その間には在来の里道が存在している。

南側から南西側は会下山町 3 丁目 2 1 4 - 2 7 1（マンション敷地—地積更正登記完了土地）から神戸市水道局用地を経て、長田区重池町 2 丁目と接するが、区界となるところには、神戸市水道局用地内を除き、石積やコンクリート杭、石杭、神戸市マークの金属標等により確認できるものである。

西側から北西側にかけては、長田区房王寺町 7 丁目と接するが、この区界線に添い細長く 39 番台の分筆地があり、境界標も埋設されていることより確認できる。

以上のとおり、地区内外線を明確に確認できるとともに、問題点等は一切認められない。

(2) 地区の特性—官有地と民有地

本件地区は、広範囲にわたり神戸市所有地のほか官有地が存在するといった特性をもっている。

地区を中央附近で東西に分けると、西側は、神戸市水道用地、住宅用地、のほか、39 番台の各土地は、元の「鶴越墓地」の跡地であり神戸市所有地である。

また、地区の北東端附近には、大蔵省所管の土地もあり、面積的にみると、官有地の占める割合は 50% を越えるものと思われる特性がある。

(3) 地区の経過と土地利用状況等の変遷

明治から大正にかけては、本地区は「夢野村 字 上南谷、下南谷、平松、上頓田、下頓田、頓田山」といった字名であったが、大正 7 年に町名地番変更が行われ現在の町名地番に変更されている。

当時の利用状況は、一部の山林と田、畑、溜池に点在する農耕地として利用されていた。明治 26 年に、現在の 39 番台の土地ならびに隣接する鶴越町の一部を神戸市が買上げ、広大な墓地として整地し一般市民の墓地として昭和 43 年頃まで利用されていた。

大正 6 年には、現在の住宅局用地附近（湊川町 10 丁目 28、菊水町 10 丁目 40 外）を買上げ、肺結核療養所敷地として利用し、最近は、公園、住宅、公共施設の用地として利用されている。

大正 15 年には、水道用地（21-3、23-6、26 外）が買上げられている。残りの民有地についてであるが、明治 26 年からの墓地開発に関連し、それまでは田畑として利用されていた土地の内、墓地に到る道沿い（現在でも通称—葬連道）には、石材店などが営業をはじめ、それに伴う住宅も建築されていったものと思われる。

大正末期から神戸有馬電気鉄道株式会社（現在の神戸電鉄）による鉄道工事も開始され昭和 2 年

標準点網図
(夢野地区)



座標一覧表

測点名	X 座標	Y 座標
NO.11	-146339.703	75749.750
T-17	-146445.854	75698.142
NO.20	-146484.765	75623.809
NO.12	-146331.058	75698.864
NO.21	-146460.132	75550.858
NO.10	-146351.207	75783.568
T101	-146363.646	75777.949
NO129	-146368.304	75768.318
NO128	-146369.667	75742.962
T102	-146367.481	75725.733
T-18	-146423.644	75664.551
T106	-146403.378	75671.352
T105	-146416.645	75701.987
T104	-146392.233	75712.054
T103	-146378.458	75720.501
T107	-146375.652	75677.921
T108	-146364.197	75686.778
T109	-146372.189	75703.824
T110	-146361.940	75710.552
NO40	-146410.074	75644.178
T111	-146411.483	75620.991
T112	-146414.835	75596.894
T113	-146417.533	75575.928
T114	-146420.092	75554.484
NO121	-146423.828	75541.577
T118	-146333.797	75676.388
T117	-146335.439	75660.428
NO13	-146338.253	75635.801
T-12	-146342.172	75614.699
NO14	-146350.677	75585.365
T121	-146346.422	75568.666
T122	-146350.854	75546.727
T-6	-146385.552	75520.445
T123	-146344.444	75535.522
T124	-146376.577	75549.299
T125	-146399.478	75551.935
T127	-146365.987	75570.723
T126	-146396.866	75573.398
T128	-146365.413	75590.908
NO123	-146385.059	75593.289
T119	-146355.890	75614.309
T120	-146390.256	75618.336
T115	-146386.303	75640.667
T116	-146360.054	75640.771

頃からは、鉄道用地買収が行われている。

つぎに、大正から昭和にかけて、全国的に、「耕地整理」「区画整理」が施行された時期があるが、本地区においても同時期（大正12年から昭和16年）に区画整理が行われ、民有地のほぼ全土地について換地により、住宅地として利用形態の変更が行われ、現在の状況となったものである。

（４）地区内の過去の分筆等 処理状況

①法務局、一般所有者、土地家屋調査士においても、昭和42年に申出がなされるまでは、上記のとおり的事实関係を把握しておらず、地図訂正処理をしないまま、昭和26年頃以降より昭和42年頃までの間に、多数の土地が分筆され、所有権移転も行われてきたのである。

②一元化以降においても、上記土地の再分筆の登記処理がされていると共に、湊川町10丁目23-1より23-64から23-69までの分筆登記がなされており、法務局に地積測量図が備付けられている。

菊水町10丁目30番台の土地についても分筆処理がなされ、地積測量図が備付けられている。

③また、区画整理区域外の土地であるが、区域内外線上に所在する湊川町10丁目2番の土地（民有地）は昭和49年に地積更正登記の処理がされており、昭和51年には3番の土地、昭和61年には43番のそれぞれの官有地の土地が登記処理されている。

④2番の土地ならびに3番の土地は、周囲を旧里道で囲まれた土地であり、公図とも合致している。しかしながら、43番の土地は旧公図との所在関係が一部において不一致であるが、現地占有状況とは、所在位置、境界点ともに合致している。

⑤つぎに、区画整理区域外である、神戸市所有地の内湊川町10丁目28番からの分筆地は、長田区重池町2丁目との線上にある。
旧公図とも一致しており、なんら問題はない。

⑥元々は全域が、墓地であった菊水町10丁目39番附近の土地は、周囲の土地を合筆、分筆を繰り返したのち、昭和48年12月15日付けで地積更正登記、その後さらに分筆を行い、現在の状態になった。

その他、菊水町10丁目37番、42番、43番の分筆測量図も備付けられている。

これらの土地は、すべて神戸市所有地からの分筆地であり、所在位置確認、境界確認について一切問題はない。

この様に本件地区内は、多くの土地が、分筆等の処理をされており、法務局保管の「申告書」添付の測量図や備付けの地積測量図を合成するだけでも、面積割合からすると70%ぐらいの地図を作成することができるものである。

4. 本地区の区画整理の事実関係について

(1) 夢野土地区画整理について

本地区は、附近の「鴨越町、熊野町4丁目、5丁目、小山町、清水町ほか」とともに組合施行による区画整理が施行された事実がある。

この区画整理の概要ならびに経緯は、つぎのとおりである。

組合の名称 夢野土地区画整理組合

①大正12年6月20日 組合設立認可

②昭和4年9月以前 換地計画

③昭和4年9月9日（届出）工事着手

④昭和12年頃 仮換地指定

⑤昭和15年頃 街路工事完了

⑥昭和16年1月13日 市道認定（寄付行為）

第2次世界大戦——戦中、戦後の大混乱

⑦昭和30年4月1日 土地区画整理法施行

（旧認可の区画整理は、昭和35年3月31日までに完了すべき制限が付加）

⑧昭和31年9月1日 地方自治法改正に伴う土地区画整理法の改正

（区画整理事業に対する監督指導権を指定都市の長に移譲）

⑨昭和31年9月26日 監督指導権の移動協議

監督官公庁の所管換え（兵庫県→神戸市）

⑩昭和33年5月14日 旧組合の終束措置について建設省通達

⑪昭和33年8月9日 組合役員との協議

⑫昭和34年12月10日 旧組合の終束措置の取扱い要領について建設省通達

⑬昭和35年3月22日 終束措置の善処方を県知事に申し入れ

⑭昭和35年3月31日 組合消滅

（土地区画整理法施行法第3条第2項の規定により組合継続のための法的措置を持たないまま法定解散）

つまり、地区内の土地の内、官有地を除いた民有地（湊川町10丁目2番、38番を除く）について区画整理が施行され、街区工事も完了し、換地先の利用が開始されたが、第2次世界大戦による混乱等により、換地処分の登記手続きがなされないまま、法律改正等の影響を受け、組合解散の処置により処分手続きをすることが不可能となったものであり、その結果、現地占有状況と登記実体（法務局備付け地図、登記面積、地目）とが異なるところの、いわゆる、「地図混乱地区」となったのである。

(2) 夢野土地区画整理施行地区の処理についての対応

①法改正により、監督官庁となった神戸市は、混乱回避について種々の方策検討を重ね、昭和41年に、本件地区を含む、夢野区画整理地区全域について立会い測量をなし、新たな地図を作成、面積確定により、昭和42年3月30日に地方税法第381条第7項による登記更正申出をしたが、当時の法適用、

解釈、「土地区画整理事業による土地の変動であるから土地区画整理に関する法律により解決すべきである」との理由や、同意者の状況、申出土地と登記処理（分筆処理を省略し、いきなり占有状態による地番登記）等の疑義により、法務局においては処理されなかったものである。しかしながら、固定資産税については、この時の地積、占有状態（地方税法第381条）により課税している。

- ②昭和55年頃より兵庫県土地家屋調査士会神戸支部において実態調査の必要性、解決策の研究等について当時の支部長の向井康晴氏を中心に活動を開始し、神戸地方法務局、神戸市、兵庫県土地家屋調査士会神戸支部の三者による「夢野土地区画整理施行地区等解決策研究委員会」が発足した。また、支部長の向井康晴氏は、法務局長の命を受け、資料収集・分析を行い、昭和57年に実態報告をしている。

つぎに法務局は、地図混乱区域解消を目的とした基準点設置を命じ、夢野地区全域に公共座標による基準点を設置した。

すなわち、神戸地方法務局においても、神戸市においても解決に対応・苦慮しており、また、兵庫県土地家屋調査士会神戸支部は、向井氏を中心に、資料収集・分析を行い当時考えられる種々の準備を完了していたのである。

- ③しかしながら、当時、地元で開催した説明会では、各地権者の反応はうすく、全地権者からの理解が得られない状況と判断できた。

神戸地方法務局、神戸市、兵庫県土地家屋調査士会神戸支部による「夢野土地区画整理施行地区等解決策研究委員会」も会議を重ねた結果、

『地図混乱地域の解消方法として』

- 新規に事業を施行することの可否

組合施行、神戸市の施行、事業引き継ぎ等については、いずれも不可能である。

- 最終的に「集団和解方式」による以外に見出せない。

したがって、「集団和解方式」による地図作成作業を行い申出するとの結論を得た。

- ④歴代支部長が引きつぎ、研究会を重ね、平成6年12月の研究会では、具体的な作業計画、費用等の検討のため、同方式によるモデル地区を選び、計画書作成後に研究会を開催し、近々の作業着手に向かおうとの結論を得ていたのである。

第一候補として区域内外線に在来の長狭物が所在し、公共用地に囲まれたところの、本地区（湊川町10丁目・菊水町10丁目）を考え、準備作業を開始していたものであった。

5. 地元地権者の状況と対応

(1) 地元における各地権者の認識

地元の各所有者は、地図混乱の実態を認識することがないどころか、大半の所有者は、自分所有の土地は、確実に登記され問題はないと認識していた。

共有関係にある所有者も同じであった。

これらの認識は、つぎのような理由によるものである。

①総合的には

各所有者は、昭和41年の神戸市による測量図（地方税法第381条）をもっている。

この地積により固定資産税が課税されている。

測量図記入の地番、課税の地番と権利書の地番とは同じであるとともに、昭和41年にあだけの立会い、測量、同意調印をしたから、当然に地図等は備え付けられているものと思っていた。

②湊川町10丁目38番台の土地所有者

大蔵省からの払い下げ地であり、当時の測量図もあり、一部にはその後、法務局で分筆登記もされ、地積測量図も備え付け済みである。

したがって、自分たちの土地（38番台）については、地図混乱ではなく、分筆登記処理ができる筈であると共に、現実に登記処理されているので問題はない。

③菊水町10丁目30番台

昭和41年の測量図があるとともに、上記と同じく一部には分筆登記がなされ、法務局に地積測量図が備え付け済みである。

④湊川町10丁目23-19から-63

分筆申告書添付の測量図と昭和41年の神戸市の測量図を保管しており、また、課税面積と登記簿地積がほぼ一致していること等より、問題はないと認識。

⑤湊川町10丁目23-64から-69

法務局に地積測量図があるとともに、昭和41年の測量図により問題はないとの認識。

⑥共有関係の所有者

各占有状態の実測図と権利書に添付されている公正証書により、単独所有になっているものと思っていた。

このように、地元の各地権者における、地図混乱の実態の認識はないに等しいものであった。

ただ、一部の所有者においては、売買せざるを得ないのに分筆どころか地図混乱がゆえに地目変更登記処理もされないのでは、持分による移転も不可能であること等から、この実態の認識を持ち、解決を切望していた所有者もある。

住居表示についても、地図実態が不明確なため実施できないのであるが、郵便物誤配等が多くみられ、住居表示実施に対する要望はもっていた。

(2) 地元が認識した契機と理由

上述のとおり、各地権者においては、地図混乱の実態の認識もなく、日常生活には住居表示実施の要望以外、さほど是正の必要性も感じていなかったものである。

ところが、先般の平成7年1月17日におきた「阪神淡路大地震」により、本件地区においても広範囲にわたり、家屋倒壊、石積みの崩れ等の大被害を受けたことにより、再建築や借地権の買取・売却の必要にせまられたが、分筆登記ができない。したがって、銀行からの融資も受けられないという実態であることを認識したのである。

家屋を新築したいが融資をしてくれない。

上・下水道、ガス管の敷設や道路復旧に着手したいが、底地の権原は、といった問題が吹き上がり、これらの問題解決のためには、地図の是正、備え付けが必要であるとの認識を持つようになったのである。

(3) 地震以降の地元の対応

- ①困窮した各地権者は、神戸市、兵庫区役所、法務局等に出向き、実態の把握と処理についての嘆願をなしたのである。

各役所等からの紹介により、問い合わせ等が毎日のようにあった。

- ②地元世話役により、この地図混乱の実態と是正方法について、地元で説明をしてほしいとの申出があり、数度にわたり説明会を開催し、

- なぜ分筆登記等ができないのか
- どうすれば可能となるのか
- 実行するためには、何が必要か等の説明を繰り返し行う
- 地元の各地権者全員の協力がなければならない
- 地元で連絡協議会をつくること
- 避難者等の調査を地元で手分けして行い、確実な連絡確認をすることの依頼

- ③これを受けた地元は、復興協議会の設立、役員選出をし、手分けして連絡先の確認と協力要請に走った。また、神戸市に対しても協力要請の嘆願書を提出した。

神戸市区画整理課、兵庫区役所まちづくり推進課、地元、兵庫県土地家屋調査士会神戸支部による解決に向けての作業確認、計画等の会議を繰り返し開催し、震災復興のためにも短期間での処理を検討した。

- ④平成7年12月10日には、神戸地方法務局、神戸市、兵庫県土地家屋調査士会神戸支部合同の地元説明会を開催した。

地元の各地権者は、震災を契機に、地図混乱解消を願い、早期の実現とその後の分筆等を切望するようになったのである。



左より
神戸市区画整理課 筑田、松本係長、
地元世話役 山本、
神戸市兵庫区役所 中山課長、
神戸市地方法務局 前川首席、
地元 山平会長

6. 計画・作業機関の対応

(1) 夢野土地区画整理施行地区等解決策研究委員会

- ①この委員会は、前述のとおり昭和56年度において、神戸地方法務局、神戸市、兵庫県土地家屋調査士会神戸支部の三者により、夢野土地区画整理施行地区の地図混乱解消にむけて、設立されたものである。

地元の嘆願もあり、急遽、平成7年8月3日に研究会を開催し、震災による家屋倒壊等の被害が大きい湊川町10丁目地区をモデル地区として、集団和解方式による地図訂正申出の検討を行う確認をした。

その後、種々の準備作業を開始するとともに、

- ②平成7年8月6日 倒壊の激しい、湊川町10丁目の現地において、約80名ほどの地権者と説明協議

8月13日 小規模（10名～20名）

8月20日 小規模（10名～20名）

8月27日 小規模 と日曜日ごとに開催

地元の対応、認識、要望等の調査も兼ねた説明会をくり返し開催した。

その結果、地元の要望も有り、また、地図作成上からしても、菊水町10丁目地区も同時に処理することに方針を変更。

- ③平成7年9月3日

湊川町10丁目、菊水町10丁目地区の地権者が集会所に集まり、実態説明、協力要請、質疑応答をした。

地元の地権者との折衝により、金融機関からの融資等の必要も有り、地元は、地図混乱解消を強く要望しているとともに、全面協力を得られることなどからして、実現可能の確信を持った。

また、神戸市側においても独自に調査を行い、実現の可能性、費用負担等の検討を重ね、震災の災害復旧の観点からしても、是非にも必要との結論に達し、着手にふみきったのである。

- ④平成7年11月24日

神戸地方法務局、神戸市、兵庫県土地家屋調査士会神戸支部の三者による研究会を開催し、作業着手にあたり、後述のとおりの基本方針、対象地区、区域、処理手法、今後の予定等について確認協議した。

(2) 神戸市

神戸市においては、都市計画局区画整理部区画整理課が窓口となり、全神戸市の機関がバックアップ体制をとるための連絡・手配をなし、関係各部局（道路管理、水道局、公園、その他）に至急の立会い確認ならびに関係図書の提供とその後の迅速な事務処理等の依頼をした。

また、地区内の官有地（大蔵省、兵庫県）についても、全面協力の依頼を出し、その後の調整にあたり、一般地権者との対応や金融機関等との対応・説明にもあたった。

(3) 兵庫県土地家屋調査士会神戸支部の対応

前述のとおり、夢野地区に関しては、昭和55年当時の向井支部長が実態調査に立ち上がり、支部長を中心に支部役員が手分けし、資料収集、分析、解決方法の研究等について研究委員会を開催し、歴代支部長が引き継ぎを受け対処してきたものである。

また、支部には夢野地区に関する委員会があり、現樋口支部長ならびに支部役員と協議するとともに、現公嘱協会・向井理事長の了解をも得て、本件地区の地図作成等については、兵庫県土地家屋調査士会神戸支部が対応することとし、

委 員 長 藤原光栄
副 委 員 長 上坪正義、横田明彦、柏木哲夫
基準点設置 松下五男、藤原亮一
立 ち 会 い 樋口支部長以下、支部役員、のチーム編成をした。

資料収集・分析については、当時の向井支部長ならびに支部役員を中心とした委員会時代に、ほとんど完了していた。

また、本件地区については、平成6年12月に開催された、神戸地方法務局、神戸市、兵庫県土地家屋調査士会神戸支部の三者による会議により、モデル地区として考えていた地区であり、登記データ、資料整理、補足資料の収集・分析を開始していたのである。

これにより、本件の作業着手等が比較的速やかに対応できたのである。



左より
地元世話人 山本、
土地家屋調査士 藤原委員長、
地元 平副会長、
地元 山平会長、
地元 藤原副会長

7. 本件地図作成作業における基本的な考え方

(1) 基本方針と全般的処理について

- ①夢野地区についての考え方であるが、前述のとおり、この地区は昭和16年頃には街区工事が完了し宅地化された換地先の土地の利用が開始された。以降55年にわたり、安定した占有状態が継続

されてきており、区画も明確であると共に、その所在位置関係に異議を申立てるものは皆無であると思われることからして、集団和解による申出が可能と解した。

- ②本件地図訂正は、先般の「阪神淡路大震災」により甚大なる被害を受けた本地区の一日でも早い復興のためにも、必要不可欠なものである。

困窮している被災者を救援するためにも、融資や売買といった経済活性化のためにも、地図作成、地図備え付け、その後の登記処理が必要とされているのである。

そのためには、可及的速やかな処理と、被災者である各地権者の負担をできる限り軽減する必要がある。

したがって、元々、区画整理外の土地で法務局において地積更正登記、分筆登記の処理がなされ、地積測量図が備え付け済みであり、現地確認においても位置の特定、境界確認ができる土地については、集団和解方式によるまでもなく、すでに所在位置ならびに境界ともに確定しているものと解し同意書、印鑑証明書等は省略した。

- ③抵当権者及び仮登記権利者等の利害関係人の合意についてであるが、本件作業開始とともに当該関係人と面談、電話等により本地区の実態を説明するとともに、解消のための協力を依頼したところ、銀行等の担当者や各利害関係人においては全員が、この地図混乱の実態を以前から認識しており、逆に、一日でも早い解消を望んでいるとの全面協力の申出を受けた。

しかしながら、本件処理についての時間的制約、所有者の負担軽減や、利害関係者からは、一切の異議故障がないと判断されることにより、承諾書等については省略するものとした。

- ④なお、本件地図訂正完了後に継続して申請される、各土地の地積更正登記（ほとんどの土地が地積減少）ならびに共有物分割を目的とした分筆登記には、第三者権利の承諾が必要であるが、本件作業開始とともに各関係者（抵当権者等）に連絡を取り、地図訂正の主旨説明をなし、同意の確認とその後の処理についての必要事項、手続きを説明し、協力要請をした。

なお、各権利者・関係者にはすでに了解済みである。

- ⑤つぎに、旧の「里道、水路」ならびに、いわゆる「白地」等の国有無番地についてであるが、これらは、在来の旧里道の拡幅や、新設の公共用地に包括されたものと解し、公図と一致する在来の里道は云うに及ばず、昭和16年に認定を受けた新設の道路・水路については神戸市建設局道路部管理課の同意承諾を得た。

国有無番地等に関し、本地区内には一切不存在であり、現占有状態による地図訂正に対する同意については、大蔵省近畿財務局神戸財務事務所より承諾を得た。

- ⑥本地区内には、事実上の字界、町・丁目界を変更することとされた土地はないが、本件地図訂正完了後ならびに関連する分筆登記完了後において、所在する街区と住居表示実施の観点から、一部の土地については町名・地番変更されるべしであり、平成8年9月からの神戸市議会に議案上程される予定である。

（2）地図訂正の範囲について

通常の地図訂正については、その範囲を特定するために、所謂、長狭物（里道、水路）や公共用地（公園、学校）等の位置が明確に特定されており、変更等の余地のない区域が対象とされるものである。

本件については当初、地元では、倒壊率の高い湊川町10丁目地区のみを先行するようにとの要望があったが、街区形状的にみると湊川町10丁目の一部が菊水町10丁目の街区に入り込んでおり、また、公道等で分断することができなく、直接隣接関係にある土地もあり、一括処理せざるを得ないと判断した。

この様に、両町を包括することにより、

1. 長狭物

北側から東側―南側と湊川町9丁目との間の公道、会下山町2丁目、3丁目にある「会下山公園」とその間の在来の里道

2. 公共用地

会下山公園、水道用地、神戸市所有管理地

3. 区・区界

長田区重池町2丁目、房王寺町7丁目と界を接するが、これらには、法務局に地積測量図が備え付けであると共に、現地においても明確な境界標識・石積み等から確認することができる。

4. 町・丁目界

南端で界を接する、会下山町3丁目との界は、法務局において、地積更正登記が処理されており、備え付けの地積測量図と現地が合致していることにより、所在位置ならびに境界についての特定がなされているものと解することができる。

つぎに、鶴越町との界についても同様に、地積更正登記処理された地積測量図が法務局に備え付けられており、この測量図は現地と合致することにより、位置の特定がなされているものと判断する。

つまり、湊川町10丁目と菊水町10丁目を一体と考えると、その周囲は、ほぼ完璧に所在の特定ができることにより、一括処理とした。

(3) 調査対象土地

区画整理施行地区における、特有の問題点

1. 飛出し土地
2. 飛込み土地
3. 所在不明土地
4. 重複土地

等の調査確認のためにも、地区内の全筆を対象とし、周辺土地の一部も調査確認対象とした。

(4) 立ち会い確認と同意について

①立ち会い確認と同意を省略できると考える土地

基本的には、

- 区画整理地区外と判断出来る土地で、法務局に地積測量図が備え付けである土地
- 神戸市所有地（大半が地区外）からの分筆地
- 地積更正登記がなされた土地、及びその分筆地

元々の地図混乱の原因は区画整理施行にあるのだから、直接隣接関係に有る土地は必要と考えるが、区画整理施行地区とは離れた土地で、しかも地積測量図のある土地については、確認済みの土地と解することができ、不必要と考える。

特に、地積更正登記が処理されている土地は、当然のことながら、担当登記官が現地調査を実行しているものであると判断できること、ならびに本件処理に際し、各土地の現地確認を実行したが、いずれの土地も、所在位置、境界が一致していることからして省略できるものと解した。

菊水町10丁目37番台の分筆地と39番台の分筆地については、後記のとおり、元々が神戸市所有地であり、境界標識も設置され安定した所有状況にあることからしても一切問題点はなく、確認ならびに同意については、全く不必要と考える。

本件に関しては、除外も考えたが、全域の地図、地図整備の観点からして、地積測量図の合成による地図作成とした。

なお、39番台の各土地については、現地には境界標識が設置されており、検測を実施したところ、震災による移動等も認められず、法務局備え付けの地積測量図と現地とが合致するものであることが判明した。

②地権者の協力が得られなくても地図処理ができると考えていた土地

湊川町10丁目38番台の土地

この38番台の各土地が所在する地区は、先般の地震による家屋倒壊等の被害をほとんど受けなかった地区であり、また地権者においては、地図混乱の認識や解消に向けての協力の必要性を理解してもらえなかった。

これらの土地は、区画整理外の土地で、昭和23年より全地について大蔵省所管（物納）の土地であり、大蔵省により昭和26年頃から、借地の状況に応じ分筆し売払われた土地である。

大蔵省による各分筆申告書添付測量図ならびにその後において登記処理され、法務局に備え付けである分筆測量図、地積更正の測量図と現地は一致していることや、最近、法務局で実施されている「地図整備作業」の手法・考え方からしても、位置確認と地図作成は可能であると判断し、一部に非協力者があっても地図訂正処理はできるものと考えていた。

しかしながら、地元の積極的な対応と努力により、同意が必要と考える対象土地の全筆について、幸いにして、100%の同意を得ることができた。

(5) 作業方法・手法

①本件作業については、震災復興のためにも迅速な対応処理が必要であることや、費用負担等の諸条件を鑑み、法17条地図作成は行わないこととし、準ずる地図としてとりあえず備え付けられることを第一義となし、その後、全筆について地積更正登記が完了した街区の地図について順次、法17条に指定されれば望外の幸いとの考え方により作業を進めた。

②法17条地図に指定されるためには、各土地の確定測量が必要とされるため、厳密な意味での確定測量を実施すれば一部の者から境界に関する異議があった場合、境界に問題がなく、迅速な地図訂正を待っている他の関係者にまで影響を及ぼすことになるので、まずは所在位置関係を明確にする地図を作成し、それに位置についての同意をもらい、地積更正、分筆の必要な地権者は別途対応するとの基本方針を定めた。

しかしながら、所在位置確認のみならず、境界確認も兼ねた立会いを行い、異議の調整等を繰り返し、最終的には境界点に関しても全員の同意を得るに至っている。

- ③基準点測量については、費用と時間との関係により、国土地理院等への届け等は省略したものの、法17条地図作成要領による作業をなし、基準点設置、法務局設置基準点の残存状況と使用の不可の調査をなし、神戸市1級基準点（No.88422、No.88415、No.88419）を使用した基準点測量をした。これらの使用基準点は、震災後に新たに設置、測量された点である。

昭和57年に法務局により設置された基準点は、逸失したものもあり、また、今般の地震による地殻変動の影響も考え、前データは破棄し、明確な残存点について測量し基準点網の一部として利用した。

（6）位置確認と境界確認

基本的には、所有者確認をし、所有者どうしの立会い確認と指示により位置と境界点を確認した。

位置の確認については、いうまでもなく即座に全員が了承した。

境界点については、各自が保管している測量図や現況の構造物等を考慮した立会い確認と調整を行った。

なお、ごく一部（官有地である43、51、3-1、3-2、神戸電鉄用地、38-20、公園用地）を除き、境界標識が設置されている土地はほとんどなかった。また、地震により全域にわたり家屋倒壊した街区（湊川町10丁目23番台全域と13番から21番4）や、道路線形がへしおれた状態の街区（湊川町10丁目13、18、19A附近）については、事前に仮測量をなし、復元調整計算により現地に仮点を明示し、これによる確認調整をなし全員了解により確定したところもある。家屋や塀といった構造物が残存しているところは、長屋形式の家屋があるところは別として、10cmから20cmぐらいの間でのトラブルがあったが、調整に努めた結果、5月末にはほぼ全員の了承を得るに至った。



(7) 公共用地との境界確認

地図作成作業においても、各筆の境界確定においても、一番のキーポイントとなるのは、道路街区の確定である。

また、大きな公共用地との境界が確認できれば、街区と街区の特定と確定ができるのである。

本件においては、民有地の立会いに先行して、平成7年12月14日から神戸市道路管理課、中部土木事務所、区画整理課と合同の道路街区の立会い確認をなし、つぎに、水道局用地、公園緑地課、住宅局、民生局、理財局と順次、それぞれの所管土地について位置と境界確認の立会いを行い、保管の測量資料の提供も受けた。

道路線について、明確な街区については、緑色のペンキにより明示し、地震の影響を受けたと判断できる箇所については、復元調整後に確定した箇所もある。

8. 資料収集と分析

(1) 収集した資料

①神戸地方法務局において

登記簿、旧土地台帳、地積測量図、申告書の写し

神戸市北部耕地整理組合第1工区確定図の写し

(湊川町3丁目から9丁目、菊水町5丁目から9丁目他)

昭和42年申出の写し(地方税法第381条7項に基づく)

②神戸市において

区画整理課 夢野地区の整理前後対照図、確定図の写し

道路管理課 地図、道路明示等の参考資料、認定路線の確認

住宅局 菊水住宅用地現況測量図

水道局 会下山配水場平面図、会下山配水場丈量図、境界点座標

③兵庫区役所において

固定資産税課保管の地番参考図

課税台帳リスト

④民間より

神戸電鉄株式会社所有の路線測量図、境界座標値

各地権者が保管している測量図、参考資料

⑤兵庫県土地家屋調査士会神戸支部会員より

支部会員全員に通知を出し、本地区内における過去の測量資料、参考資料の提供を受けた。

これらの測量図は、大半が借地分割測量図であり、これにより持分移転がされている。

現地の占有状態が明確になるものである。

⑥その他の資料

本地区内の裁判の有無の調査等のため、

本地区内の裁判資料、解説……判例時報641号

夢野土地区画整理施行地区内の仮換地指定処分の効力

同地区の事実関係、関係土地の事実関係が判る。

土地利用状況の変遷と区域内外線等の全体把握のため昭和21年以降の航空写真

(2) 資料の分析

①登記簿より

登記簿の地目欄をみると、「田」「畑」「溜池」「山林」といった地目が表記されているが、本地区内はほとんどが宅地化された民有地であり、農地、山林等は一切存在せず、地目変更登記の必要がある。

地目変更については、昭和49年の調査時（この時から建物の登記は処理されるようになった）や昭和57年の実態報告時に法務局と兵庫県土地家屋調査士会神戸支部の打合せにより処理されるようになったと思っていたが、現実には、ほとんど処理されていない。

つぎに、かなりの土地が共有関係になっており、湊川町10丁目23-1などは、80数名の共有となっているが、これらの土地に共通することは、昭和43年以降の持分移転であり、この事は、分筆登記ができないため、持分移転登記による代替処理を余儀なくされていたことを窺い知ることができる。

菊水町10丁目39番は区画整理地区外の土地であるが、地積更正登記がされ多数に分筆されている。

②旧土地台帳より

旧土地台帳により、以前の地名が「上南谷、下南谷、上頓田、下頓田、平松」等であったことは前述のとおりであるが、さらに沿革欄をみると、

「大正12年12月28日」耕地整理認可と記載されている。

この事実から、本件地区が、区画整理施行地区であったことが判明した。

なお、順次調査するにつれ、これが記載がなされていない土地が有ることも判明した。

つまり、この記載の有無により、区画整理区域内外土地に分けることが出来るのである。

また、台帳の地番をみていくと、3番、4番、5番等の土地が表示されていないことが判るが、これらの土地は、台帳登録制度発足当初より国有地であったことに起因する。

つぎに、台帳により一元化前の分筆の状況が判明するのである。

特に、昭和25年頃以降の分筆について着目したい。

昭和25年頃には、戦後の混乱もほぼ治り、住居の必要性、経済復興からも土地の売買、登記処理が可能となった時期であるからである。

注 意

この地図は

- (1) 土地の区画に関する沿革を記録した貴重な資料ですから丁寧に取扱い下さい。
- (2) 不動産登記法第17条の規定による地図ではありませんので、土地の位置、範囲、形状等が現地と符合しないものもあります。

神戸地方法務局

濟州府志

用能積瘡善所敷也

長田村重池界

非 備 付 図 面

一部地図混乱地域が
あります

非 備 付 図 面

一部地図混乱地域が
あります

菊水町十丁目

意

この地図は

- (1) 土地の区画に関する沿革を記録した貴重な資料ですから丁寧に取り扱いして下さい。
- (2) 不動産登記法第17条の規定による地図ではありませんので、土地の位置、範囲、形状等が現地と符合しないものもあります。

神戸地方方法務局

30~ 分筆記(9)

資料公函(口)

9. 問題点の実態と処理

(1) 本地区は、区画整理施行地区であるから、区画整理特有の問題点が考えられる。

①飛出し土地

本地区内ならびに周辺地区の登記簿、旧土地台帳等を精査したが該当する土地はなかった。

②飛込み土地

湊川町9丁目23番、24番の土地が地区内に所在する。

法務局備え付けの湊川町9丁目の公図には左下隅に表記されているが現地は、湊川町10丁目1番台の土地が所在する街区にある。

この土地は、現在は安定した占有状態であり問題点はないが、以前（昭和41年頃）には、附近に所在する1番4（後述するが本件作業開始までは不明地であった）との関連や組合消滅に関連した仮換地無効の裁判がなされたが、昭和46年に大阪高等裁判所により確定判決がなされ、現在の位置に換地が行われたことが確定している。その他には、該当する土地はない。

③所在不明土地

○湊川町10丁目1番4

この土地は、前述の湊川町9丁目23番、24番の土地の裁判記録に記述されているが、本来は、1番5の土地との合筆型換地であるのに、1番4だけが大阪府に物納されたことから実態のない土地となったもので、長年にわたり非課税の土地であった。

今般の作業に際し、本来の合筆型換地にもどすべきと考え、

1番4の所有者 元山 清 1番5の所有者 和田種一

の両名と調整協議をなし1番4の土地については真正な登記名義の回復により和田種一が取得した。

○湊川町10丁目54番2

夢野土地区画整理組合の名義であるが、同組合は消滅しており、また、道路に編入されたと判断せざるを得ないことから、兵庫区役所より不存在の更正申出を行い処理した。

○菊水町10丁目1番6

この土地は、旧土地台帳には表示されていない。

また、現地には1番6 山林 36㎡共有者 谷口一重、平松大蔵、山平亀治郎に対応する土地はどこにもない。

旧土地台帳により所有者からみた該当土地をさがしてみると

台帳には

1-1（下頓田445-3）平松徳三郎

30-1（頓田山1-1）谷口一重、平松大蔵、山平亀治郎

頓田山1-1は、明治30年2月23日1-4、1-5、1-6に分筆

その後大正7年の町名地番変更により

頓田山1-3 は菊水町10丁目39に変更

頓田山1-4・頓田山1-5・頓田山1-6 は菊水町10丁目38に変更

（当初の地積は11歩……36㎡）

これが面積的にも、所有者とも共通項があり、なんらかの事情により町名変更時または、台帳

制度と登記の一元化時に重複地番となったのではないかと推定する。

何れにしても、非課税であり所在確認は不可能であり、相続人（19名）から不存在による抹消登記の申請をすることとし、相続人全員の承諾を得られたことにより、土地表示抹消登記を申請し処理した。

調査開始時に所在不明であった土地は、上記3筆の土地であり、それ以外については、全筆の所在確認ができた。

（2）重複土地

本地区内には、重複地番や、他の土地と重複している土地は一切存在しなかったが、区域内外線に隣接する「会下山町3丁目214番272」の土地が、本地区内の湊川町10丁目23番15と25番3の土地に重複していることが判明した。

会下山町3丁目214番272の土地は、昭和46年に214番1から分筆されたものである。

この分筆形状は、湊川町10丁目23番15と25番3の土地の形状と一致していることや、本件地図訂正の区域内外線確認の基点となるべき、神戸市水道局、会下山ライオンズマンション敷地からの確認測量をなしたところ重複していることが判明した。

登記名義人である「岡崎真一郎」の相続人「岡崎 彬」氏と面談したところ以前から、重複していることは認識していたとのことであった。

元々、岡崎氏は、会下山町3丁目附近一帯（現在の会下山公園）を所有していた。また、本件地区を含み附近一帯が区画整理された事実を認識しており、当該分筆地が23番15、25番3の土地と重複していることは知っていた。またこれらの23-15、25-3の土地は、区画整理により他の所から換地されてきたものであることも判っていた。

ただ、分筆に際し、当時の地図等から、このような分筆をせざるを得ないとして分筆したものである。

しかしながら、固定資産税も非課税であり、当初からの認識もあるので、不存在による抹消登記については了承するとのことで理解を戴き、土地表示抹消登記申請をなした。

前述のとおり、本件地区内には4件の問題点が判明したが、それぞれに対応処理にあたり、一切問題点等はないものと判断できる。

10. 換地型の処理について

本地区内の換地の状況についてであるが、整理前後対照図をみると、ほとんどの土地が従前地附近にあり、いわゆる現地換地が行われたものと推定されるが、一部の土地については、2筆の土地を合せた合筆型換地や、新設の道路等との関係や換地先の関係により、分筆型換地が行われたものがある。

（1）合筆型換地

湊川町9丁目23番、24番

湊川町10丁目1番4、1番5

(2) 分筆型換地

湊川町10丁目19番、23番1、46番等であるが、23番1は、3区画に分れている。

これらの、合筆型換地・分筆型換地の土地については、本件作業開始と同時に、各関係所有者に処理について必要である旨を説明し、了解を得ているものであり、合筆、分筆等の登記処理についての準備もほぼ完了しており、本件地図訂正完了後、直ちに申請し登記処理する予定である。

また、23-1については、分筆型換地であるのみならず、86名の共有地となっており、占有状態に応じた分筆、共有物分割の登記が必要である。

19番、23番1、46番のほか共有関係にある土地については、本件地図訂正作業と平行して関係者集会を繰り返し、銀行等の承諾書の取寄せや、必要図書の準備に入った。

1 1 . 調印、印鑑証明書の添付について

本件における地図訂正同意については、先述のとおり、必要と判断した対象土地に関する同意は、一部において相続人代表のものや、共有者代表（いずれも現地管理責任者）もあるが一応100%の同意を得ることができた。

他の相続関係者や共有関係者からは、所在位置ならびに本件地図訂正申出に関し、一切の異議はないと判断することができ、全く問題はない。

また、湊川町10丁目22番の土地は、「会下山サンシャイン」という分譲マンション敷地であり36名の共有となっているが、同マンションの本年度の代表世話人である「角谷保典」氏のみ同意であるが、これは本件に関し、同意調印のみならず境界立会い、地図訂正申出負担金を自治会の積立金から提供する等により、管理組合（法人化はされていない）の集会がなされ、その決議によるものであり、代表者の調印で一切問題点はないものと解する。

相続人代表による調印であるが、これらは全員が現地居住しており、税金の支払等の維持管理を行っているものであり、責任を持って対処するとのことや、他の相続人から異議故障が出るとは考えられなく、処理上の問題点はないものと解した。

1 2 . 相続、住所変更等について

地図訂正の同意調印等に、各関係者には、相続の必要性や登記簿上の住所との相違が有る場合は、極力、相続登記や住所変更登記を先行して処理されるよう依頼し、また、登記を必要と考える方は、変更証明の添付を依頼した。

一部の所有者においては、相続登記や住所変更登記処理をされた方、手続き中の所有者もあるが、避難中であり遠方等や日常業務のため取寄せに苦勞されている方が多数あり、やむなく神戸市担当者、土地家屋調査士が手分けし補完したが、相続関係が一部しか判らないものもあり、いわゆる相続登記をするには不完全なものほか、住所変更証明については、戸籍等の保存期間経過により沿革が繋がらないものもあるが、いずれにしても同意調印をなした者は、本人に相違なきことを確認済みであり、また、異議故障を申立てる者は皆無であると判断できる。

また、地図訂正完了に引き続き約80%以上の土地について、地積更正登記、分筆登記の要望があり、そ

の時には必然的に処理されます。

なお、更正登記等の希望者は、湊川町10丁目38番台の土地（大蔵省払下げ地）の一部を除き、ほぼ全筆が申請される予定である。

13. 現地立ち会い確認

一部前述しており重複するが、本件に関する現地立会い確認については、平成7年12月14日からの道路境界、兵庫県所有地、大蔵省所管の土地、神戸市所管の公園、水道、住宅等について現地立会い確認を行い、引き続き民有地については、平成8年1月14日から毎土曜日、日曜日に街区ごとの立会い確認をなした。

所在位置確認については関係者全員が即座に了承したが、境界点については昭和41年の測量図の距離を主張され、調整に手間取った土地も有るが、5月末には、全員が了解するに至った。

境界標識について、道路との界は、復旧工事のため現在はペンキによる表示であるが、工事完了後に神戸市により再設置される予定である。

民々界については、当初、ペンキによる表示であったが、順次、金属標識に設置換えの作業を行っている。

14. 地震による境界変動について

菊水町10丁目地区と、湊川町10丁目38番台の地区を除き、本件の同意が必要と考えた湊川町10丁目地区全域にわたり地震による境界変動が見られた。

法務局には境界を対比できる測量資料はないのであるが、前述のとおり本地区には相当数の測量資料があり、これらの測量資料や空中写真による対比により道路街区線の変動、石積、ブロック塀等の移動を確認することができた。

湊川町10丁目地区は、神戸市水道局用地の26番地附近を最高位置として北東方向に傾斜しているのであるが、元の地目、たとえば兵庫県所有地（21-1、23-16）附近は溜池であったことや、堀割形状の神戸電鉄用地等も影響を及ぼし、地滑り的に移動・変動がみられた。

倒壊を免れた家屋がそのまま、約70cm移動していたり、道路線が中央附近で約80cmたわんだ状態になっているところもあった。（湊川町10丁目18、19、20附近）

移動がなかったと考えられる会下山公園、水道局用地、全体的な地区のバランス等を基点にして、測量資料による復元を行い、道路街区管理者の土木事務所や各所有者との調整を繰り返し全員が了解し、現在では、擁壁等の復旧工事も開始され境界紛争等の問題は一切発生していない。

成果図 (全体図)

市 区	神戸市兵庫区	金下山町3丁目 瀬川町10丁目 堀水町10丁目	番 号	縮 尺	精 度 分	座 標 系 番 号 又 は 記 号	作 製 年 月 日	平成8年7月31日
--------	--------	-------------------------------	--------	--------	-------------	---	-----------------------	-----------



地 番 区 域	神戸市兵庫区 湊川町10丁目 菊水町10丁目	番 号	7	縮 尺		精 度 区 分		座 標 系 番 号 記 号		作 製 年 月 日	平成8年7月31日
------------	---------------------------	-----	---	-----	--	------------	--	------------------	--	--------------	-----------

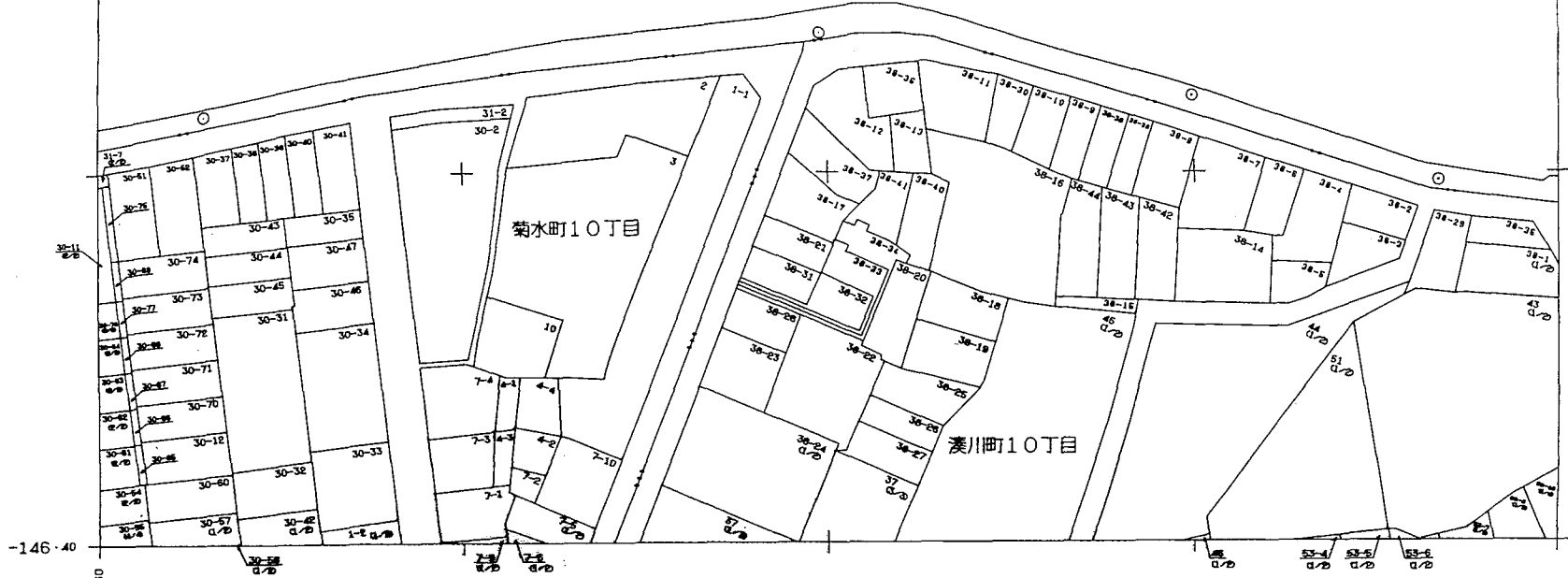
+75.80

-146.25

成果図

図 面 見 出			
6 1 2	7	8	
11 1 2	12	13	

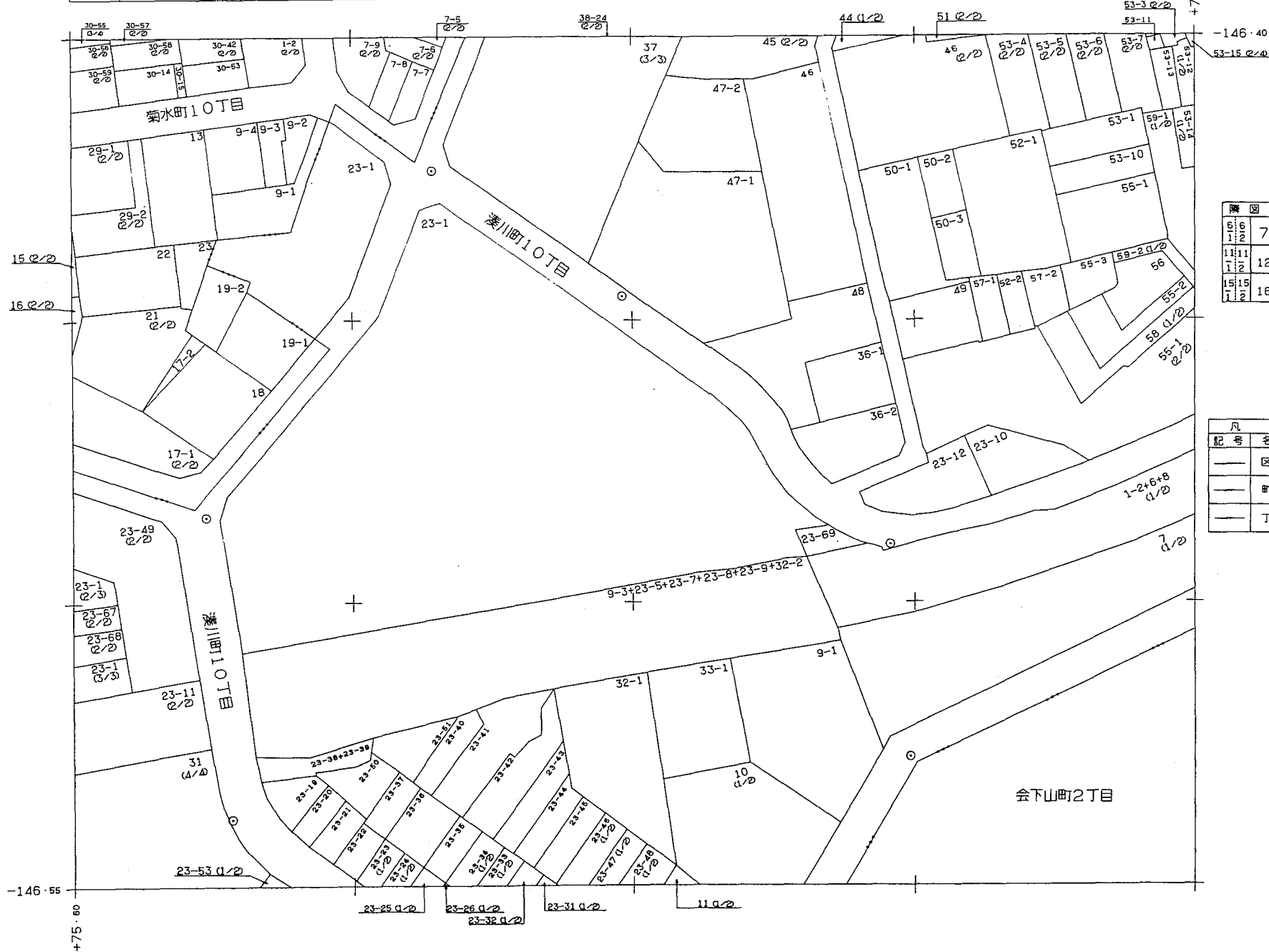
凡 例	
記 号	名 称
—	区 界
—	町 界
—	丁目 界



-146.40

+75.80

地区	番 号	地 区	精 度	座 標 系	作 製	年 月 日
神戸市兵庫区	12	湊川町10丁目 湊水町10丁目		座標系 又は記号	平成8年7月31日	



成果図

隣 図 見 出			
6	6	7	8
1	2		
11	11	12	13
1	2		
15	15	16	
1	2		

凡 例	
記号	名 称
—	区 界
—	町 界
—	丁目界

15. 夢野地区（湊川町10丁目・菊水町10丁目地区）関係者座談会

震災を契機として、永年に渉る懸案であった地図混乱区域の一部解消が、地元地権者の相当な熱意と、神戸市の全面的なバックアップ体制、そして、作業に携わった土地家屋調査士仲間の献身的努力により、完成されたものであります。

本当にできるのだろうか、との不安感を持ちつつも、作業実行チームの説明を信じて日夜の行動を共にしてきた地元の世話人の方々。土曜日も日曜日も関係なく絶えず現場につめ、そして全庁並びに関係官公庁に対して走り回り、協力要請と調整をしてきた神戸市チーム。小雪の舞う中の現場立会、寒い時の確定測量作業、異議調整、説明等々に携わった土地家屋調査士チーム。関係者全員が「何とかしなくては」との危機感を持ち、「絶対にやろう」「絶対できるんだ」との信念により、実現されたのであります。このように、関係者は連帯感と仲間意識を持ち、共に苦勞をしてきたのであります。これらの貴重な体験による、苦勞話、思い出、反省などを語り合い、記録として残しておきたくて座談会を開催しました。

日 時 平成9年10月15日 午後3時

場 所 神戸市立婦人会館

出席者

神戸市 都市計画局区画整理部 部長 細井様、課長 樋口様、主幹 松本様、
係長 田村様、担当 筑田様

地 元 湊菊10丁目復興協議会 会長 山平様、副会長 平様、藤原様、世話人 井沢様、
山本様、新免様、森田様

土地家屋調査士会

樋口幹典、上坪正義、梅田和雄、藤原亮一、松下五男、横田明彦、藤原光栄



司会 本日のこの会の趣旨説明とご挨拶をさせていただきます。この座談会の趣旨は先般ご通知しましたように、平成7年1月17日の大震災以降、私どもの日常業務である、不動産に関する問題点があらゆる面で勃発しました。そして皆さんの地区が地図混乱地区であるということで、再建資金の融資が付かないことなどにより、解消について、震災直後から神戸市に嘆願されていたわけですが、皆が立ち上がりその難問が無事解決へと進んできたわけです。今日は、そこに至るまでのご尽力、ご苦労話などを記録として残しておいて、今後また同じ問題に取り組まなければならない全国の方々の参考となればと、記録集を作成したいと思います。皆さんの忌憚なきご意見をいただければと思いますのでよろしくお願いします。では、まず、神戸市より区画整理部長の細井さんよりご挨拶をお願いします。

細井部長 皆さん、未だにいろいろ

なご苦労をなさっているのではないかと思います。私は実はこの仕事のとっかかりのとき、実行役となる方々に、震災後の職務の多さと、以前に手がけたときの難しさを説き、「これは難しいぞ」と言いました。ところが、彼等が地元の役員と話し合い、「今をおいてこれをやる



ときがない」と強い意思を表しました。協議会をつくるということにおいても、地権者全員の協力、強固な地元組織づくり、しかも仮設住宅におられる方が多い中、すべての方に連絡が取れるような組織網をつくるという厳しい条件をすべてクリアしてきたのです。だからこそ、全力でやろうということになりました。約800名の権利者の方々から印鑑をもらい、まさに地元の方々が一致団結して、全員がこの仕事にタッチして頂きました。平成7年11月16日に協議会を結成し、平成8年6月10日に地図訂正申出と、わずか半年たらずで測量も含めすべてを揃えたわけです。短期間でこれだけの仕事をしましたよ、と私が法務局へ乗り込ませてもらったわけですが、あのときのうれしさは今でもはっきりと覚えています。法務局の方も良く理解を示してくれまして、本当であれば、末広がりの意味も込め平成8年8月8日にといったのですが、1日おくれまして平成8年8月9日に承認していただきました。今後、このような仕事を私どもが、引き続いて北地区でもやらねばならないのですが、地図の混乱を訂正すること以外にも街をつくるということは、本当に、地元の方々が主導で動いていただき、そのときに行政がお手伝いをするという形が必要です。この形は、これからますます増えていくのではなかろうかと思っています。基幹的な道路、交通網が整備されている現在、これからは地元が、自分の家の前の道路、または、小さな公園をうまく造っていき、上手に使って管理していくことが大切ではないかと考えています。今回のことに関しましては、地元の方々から100%力を頂戴し、土地家屋調査士の方々から80%の力を、そして私どもが20%の力を出し、全部合わせて200%の仕事ができたと思っています。本当にありがとうございました。

司会 あたたかいお言葉をいただきまして、ありがとうございました。ひきつづきまして、地元復興協議会で本当に御尽力していただきました、山平会長にご挨拶をお願いします。

山平会長 ご面識のある方ばかりなので、ざっくばらんに挨拶をさせていただきます。このたびの地図訂正並びに地図作製につきまして、神戸市の区画整理部長様並びに関係者の方々に心から協力していただいたと同時に、調査士会の方々の力があつたからこそできたと非常に喜んでいます。私としましては自分のことをしたようなもので皆さんからお誉めの言葉をいただくようなことはありませんが、非常に難しい仕事であったことは認識しております。今なお分筆が十分にできていない所があり、今後とも皆さんのお力をお借りしまして、最後まで有終の美を飾りたいと思います。本当にありがとうございました。



司会 今回の件で一番苦勞されたのではないかとされる当時の担当係長であります松本主幹からもお言葉を頂戴したいのですが。

松本主幹 今までの経験から言いますと、夢野のような方々ばかりでしたら様々な事業も、もっと進むのにと痛感しています。例えば、再開発はなかなか難しい事業でして、個々の宅地が共有化されビル化するというので、かなりの問題等もあります。そのような中で震災復興として仕上げていかなければいけません。まあ、思い起こせば、この夢野地区の仕事もまさに震災復興の仕事ではなかったかと思っています。地震で庁舎も倒れ、所在がハーバーランドになり、十分な資料もなしに手探りの中で震災復興の区画整理をしなくてはならない状況でした。仕事の中の一つが夢野のことであり、私の知り合いの中山さんが兵庫区のまちづくり推進課の課長をしておりまして、彼からも何とかできないかと話を聞いておりました。私共としましては、区画整理や部の立て直しで頭がいっぱいなわけです。彼とは昔からの付き合いでしたが、こういう事情だからと当時は半信半疑な気持ちでいました。しかし、兵庫区の方で地元の方々とお話をさせていただいたときに、地元の方々がすごくまとまっているなど感じました。これは最終的に、部長に決めて頂こうということになりました。すると、部長のGOサインが出ましたので、私共、神戸市も震災で人手もなく、どこまでできるだろうと思いつながらも、担当の係と二人で参加することになりました。当時の感想としまして、一番心配だったのは、説明会をさせて頂いた時の参加人数です。参加人数が200名くらいでして、残り400名くらいの方の関心がなかった場合に、どのようにしていけばよいのだろうか。神戸市だけで地図訂正ができるのか。それとも道路だけきめて終わりなのか、と懸念もしていました。そうした中で現場事務所もでき、私共も相談という形で、お手伝いをさせて頂きました。そして地図訂正が完了されたのですが、その後、まだ分筆ができていないところがあるということを、今日聞きまして、私の方が十分でなかったのではと反省しております。また、8月にあの地図訂正が完了したときは、うれしく思いました。これで私の震災復興業務も終わりかなと思っていましたら、異動になりまして今なお六甲で引き続きやっております。その節は本当にありがとうございました。

司会 この事業は運と根気と人とのつながりが必要と言えませんが、本当に松本現主幹の人のつながりには助けられました。では、立ち上がりについてお聞きしたいと思っています。樋口前支部長いかがでしょうか。

樋口 震災後、直接ではなかったのですが、支部会員の方を通じて“この地区なんとかならないか”と相談がありました。夢野地区は、神戸支部の歴代役員がいろんな資料調査をし、神戸市及び法務局並びに区役所等との連絡会を持つなど支部として対応しておりましたが、震災を機に一気に具体化したのも藤原元支部長さんが事情に詳しく、又、早速地元の方と行動された事が要因だったと思います。

山平会長 住居表示の問題がありましたからね。これは、地権者でなくてもみんなが問題にするところですから、私も取り組もうと思いました。ただ、住居表示をするというのは、地図を訂正しなければいけないということが頭になく、初めはよくわからない状況でした。兵庫区役所の方に住居表示の件を陳情しても、まず地図の訂正というのが区の回答です。当時、藤原さんが資料を集めているのを私も知り、これは前から考えているのだな、それなら私もがんばってやろう。そのために、協議会をつくろうというのがそもそもの始まりです。「本当にできるのだろうか」との不安もありましたが、発足したら6ヶ月くらいでできると聞いたものですから、そんな短時間でできるんなら、お互いがんばってやろうということでした。

司会 どのように準備を進めたのですか。

山平会長 まず市や法務局に対する要望書を集めました。ただこれはある程度集まった時点で、すでに市にも応援していただき、事も着々進んでいましたので実際には出しませんでした。ですから、準備としては、どの規模でスタートするかです。湊川町10丁目、菊水町10丁目の自治会からの構成からいいますと、私が湊川町10丁目の西部自治会長、元々、湊川町10丁目は全体的にみても大きな町でして、おおよそ東部が200、西部が400の合わせて約600世帯の町です。そこに菊水町10丁目の方々に加わっていただき、この仕事をやっていこうとなったわけです。

司会 母子寮が事務所になったそうですね。

山平会長 震災で家屋400所帯のうち、8割が全壊、残りも半壊という状況でした。どこかにみんなが集まる場所がないと事が進みませんから、当時、母子寮があいていたので、事務所にしたわけです。ただ、集まる人数が多くて表に出ている状態でした。みんな復興の資金のことが心配だったのだと思います。そういう意味では、震災前は住居表示、震災後は融資に関心が移っていったといえます。

司会 お互いの連絡網はどのようにしたのですか。

山平会長 アンケートを回収するというやり方です。近所の人が知り合いを通じたり、郵送で連絡を取り合ったりしました。あの時は地元に戻りたいという人が大部分でしたからね。

司会 作業実行に先立ち、基準点設置作業をして頂いた、松下さん、藤原（亮）さんはどのような感想をお持ちでしょうか。

松下 私たちはお手伝いをさせていただいただけです。支部事業としては、先ほども地元の会長の方からお話がありましたように実際にできるかなという思いでした。土地家屋調査士としてこういう作業をするというのがわかれば良かったのですが、中味がまったくわからないのに、作業だけは急げという感じでしたね。実際、地図を作るのに、どのような測量をしたら良いのか、全員に行き渡っていなかったのは反省点だと思います。このことを活かして、次回にその準備作業ができればと考えています。

藤原（亮） 私も測量の方を少しだけさせていただきました。覚えていることは現場に行くのに交通渋滞がひどく、とても時間がかかったこと、そして測量点を作っても、その横から工事を取ってしまうということがあって、本当に苦労しました。そのような中でも、権利者の熱意は十分に感じましたし、この事業は予想以上に早く進行したと思っています。また、少ししか携わりませんでしたが、やったのだという感触はあります。

司会 過去の記録を見ますと、本件に関する神戸市との打ち合わせを平成7年8月3日にハーバーランドセンタービルで開催していますが、これがきっかけになったのでは。

細井部長 東灘区でこれと良く似た事業で新聞にも報道された、集団による境界復元をやり遂げた経験のある藤原さんがやるということもありましたね。また、抵当権が設定できない、家を建てるときには隣とのトラブルになる。家が建ち出すと測量ができなくなる。地元が団結している今しかないというものですから、これはうまくいくかもしれないというのがありました。法務局の体制というのは集団和解方式で、全体が協力しているところは地図訂正できますというのです。これは30人、50人というブロックで考えてもいいのであって、2～3人の反対がいるというブロックは置いておいて、できるところからやっていく判断がありました。本当のことをいえば、もう少し職務をさいてでもやらなければいけなかったかもしれません。今言えることは、自分の財産を自分で擁護するためには、ゆずりあいも必要だと思うのです。区画整理、再開発という行政処分のない仕事でしたから、地元の方々の自主的な動きこそが大切であり、後は神戸市が時間的にフォローできるかどうかだと思います。今回は地元に関心の方が多く、それをコーディネートする調査士の方もおられ、私も本当に気持ちのいい仕事をさせてもらいました。

司会 平成6年12月6日の準備会議は過去の失敗、提案の悪さなどあって、とても冷ややかなものでしたよね。そのような状況からよくここまでこれたと思うのですが。

松本主幹 土地が確定していなくても、建物があれば住居表示は可能だろうと思っていました。でも実際は地図を直さないとすべてが直らない、このことが確認になり、出発点であったと思います。

司会 実際に地元の組織をつくり、活動されたときのご苦労をお聞かせください。

新免 震災前は西部自治会の会計をしていました。私と森田さんの家も全壊で、7ヶ月ほど家から離れていましたが、山平会長が毎日学園都市から足しげく通っていると聞きまして、それだったら私たちもお手伝いしようというのが始まりです。お手伝いといっても、お茶汲みや電話番で精一杯。藤原さんをはじめ調査士会の方々にやさしくしていただき、その上、“おねえさん”と声をかけていただき（笑）楽しい思い出がたくさんあります。

井沢 住居表示の件では私も区役所に陳情に行きました。しかし、住民全員の印鑑がなければできないといわれまして…。そして、地震があり、家を再建するために土地を担保に銀行から融資を受けようとしたのですが、担保にはできないといわれ、愕然としました。藤原先生に地図訂正ができていないからだとお聞きし、それなら私も微力ながら、協力させてもらおうと思いました。権利者のみなさんが私と同じ気持ちであれば良いのです



が、「一部の方は地図もあるのに今さらなぜ」、費用のことも含め、それらのことをお互いに理解していくことが一番の苦労ではなかったかと思います。昨年の12月1日には住居表示もでき、番号札を玄関にはっているのを見ると、努力の成果がここにあるんだなと思っています。

司会 山本さんは地権者であり、不動産業もなさっているわけですが、今回の件につきまして、どのように思われたのですか。

山本 地図混乱地域がなぜ解消できないのか、私自身もずっと疑問に思っていました。分筆できない土地であっても、私たちは固定資産税をはらっているわけですから、この仕事は役所主導でやるのが当たり前じゃないかと思っていました。法務局に足を運んだこともありますが、結局は自分達がまず団結しなければいけないということがわかりました。藤原さんには地図訂正ができることを聞いていましたし、震災で私もやるなら今しかないと判断しました。そこで、私は復興協議会を作るお手伝いをしたわけです。まあ、藤原さんにうまく乗せられたとも言えますかね（笑）。確かに短期間でできたとは思いますが、測量において班編成をもっと考えていれば、よりスピーディーにできたのではないかと考えています。分筆により、売買も行われるようになりましたが、まだ、分筆ができていない所がありますから、一日も早く分筆が完了することを願っています。

司会 この事業は地元と行政の両輪による成果だったといえますね。

樋口課長 私は平成6年に区画整理課長に着任したのですが、引継ぎ事項としてずっと以前から、このことがあったわけです。勉強会にも出席しましたが、これは全員がその気にならないとしかたがないというのが正直な感想でした。そんなときに兵庫県公共嘱託登記土地家屋調査士協会の大ベテランである向井さんに“役所が何もしないから、この状況だ”とすごくしかられまして、もっと勉強してみようという気になりました。そして、良かったことは、市長がこの問題をよく知っておられ、やろうとバック

アップしてくれたことです。また区画整理事業として進めなかったことで、市内部として柔軟に対応できたと思います。費用に関しては自らの財産を守るという意味で地元負担は避けられないという考えがありました。もちろん、共通の経費は市で持つ必要があります。今回の地区の場合、全体の4分の1くらいは神戸市有地ですから、神戸市住宅局、神戸市水道局という地主がそれぞれの負担を地元の方と同じようにできました。各局で予算配慮もでき、基礎的援助と地主援助ができたのですから、市もスタートが切りやすかったのです。もちろん、地元の熱意があったからこそなのです。地元の方と話し合うたびに、事業が信頼されていることも感じました。

司会 12月10日に法務局と市と私たちが福祉センターで話し合ったこともありましたね。

筑田 夢野の問題は、昔から都市計画の懸案事項でして、研究会を法務局や調査士会といっしょにつくり、解決策をずっと考えて参りました。私も前任者から引き継ぐときに、この問題はとても難しいと聞かされていました。それが地震の直前にはブロックごとにやろうということになり、湊川と菊水が候補に上がったわけです。地震後これが急に盛り上がり、気が付けば始まっていましたね。今回は人間関係、人脈が重要なポイントになり成功したと私は思っています。現場を経験したことがない私が現場での熱意に動かされ、自分も負けられないと皆さんに引っ張ってもらいました。もともと私は事務屋ですから、測量の専門用語なんかはチンプンカンプン。本当にいろいろと教えてもらい、良い勉強になりました。

松本主幹 私自身もこの仕事で現場事務所に行くのが楽しくて、事務所がなくなることは本当にさみしいかぎりでした。

司会 地元地権者の説得役、なだめ役として活躍された梅田さんのご感想は。

梅田 私にとってここは、昭和22年に疎開先から戻り、翌年、鶴越小学校に入学した思い出深い所でした。それで、今回の事業に参画させてもらったようなものです。この事業で一番苦労したことといえば、地図訂正しなくても、そのまま住めるじゃないかという方々を説得することでした。まあ、この方々が同じ土俵にあってくれた時点でこの事業は9分9厘できたようなものでした。

司会 会長と話したら、上坪さんとの飲み代がかなり入用であったとかお聞きしましたが（笑）。

上坪 正直いいますと、アルコールがあったから、燃料切れをおこさなかったんですよ（笑）。こういう大規模な仕事は初めてでしたが、範囲を縮めていくと普段の業務と同じことがいえます。数が多いのですから、チンタラやっていたらダメ、地権者の方にプレッシャーをかける必要がありました。途中の話しにもありましたが、地図訂正、つまり地図を私たちが簡単に考えすぎていたのかもしれません。説明してもピンとこないのは当たり前です。今考えればもっと土地家屋調査士の人数がいればよかったと思っています。

樋口 神戸支部会員約180名にお手伝いをお願いしたところ、20名の方に参画していただきました。

もう少し多くの方に携わっていただけたらと思いましたが、当時の私達事務所の状況を考えれば、この人数でも本当にありがたいものでした。

横田 11月26日に現場事務所ができましたが、藤原さんたちは11月10日からすでに、基準点測量をはじめていました。そして、夢野委員会のメンバーを結成したのが11月末でしたね。土・日曜日も関係なく、みんなが手分けして事務所につめ、但馬の石田先生、姫路の浅田先生にも助けてもらい、本当にみんなよくやったなと思っています。

司会 一部地区にかなりの反対者がいましたよね。

松本主幹 話せばわかってもらえます。そう信じていました。

司会 今後に向けて、皆さんの意見はどうでしょうか。

山平会長 地域によってケースは違うでしょうが、この事業は誰かについていっただけというものはありません。地元の人間が動かなければいけないのです。

松本主幹 信頼関係で成り立つ仕事です。しかし、今回の件でも当初、同意については80%～90%の同意でも良いと言っていたのに、最後は100%でないとだめ、また、抵当権者の同意確認についても不要との当初の見解が実際に申出すると必要だ。という具合に信頼関係を壊すようなことになりましたね。

樋口課長 実際、それで遅れましたしね。

細井部長 人事異動で担当が変わり、人が変わると、前の約束が通らなくなるのが役所なんだと思いました。日本の縦割り社会、行政の悪いところですよ。

筑田 神戸市ももっと地図訂正について勉強しなければいけないと思います。

梅田 今後、この事業をする時には、これにかかりきりになれるチームを作ることが必要です。

藤原 事務所の形態も考える必要があります。

司会 長時間にわたり、貴重なお話や今後に向けての提案等をお聞かせ頂きありがとうございました。今回は地震の影響もあり、各自は自分のことを捨ててでもやれました。震災が落ち着いた今、そして今後はどうなるかわかりません。

しかしながら、貴重な体験をしました私達は、これを糧にして未来に向かって行きたいものと思います。本日は、どうもありがとうございました。

地元が危機感を持ち、地元と神戸市に全面協力体制ができたことと、関係した土地家屋調査士が燃えたことにより短期間に処理できたものと思います。



あじさい賞

兵庫県土地家屋調査士会 様
神戸支部

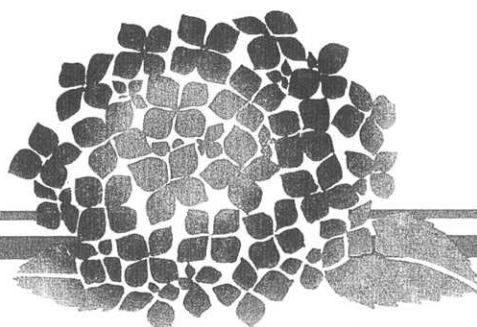
貢献 社会事業活動

あなたは長年にわたり社会を明るくし
市民のしあわせな暮らしのためにつく
され 市政の発展に寄与されました
よってこれをたたえます

平成 8 年 11 月 11 日

神戸市長

笹山幸彦



VI.復興へ、そして今後への課題

Ⅵ. 復興へ、そして今後への課題

阪神・淡路大震災による未曾有の大災害は、高速道路の倒壊から40万棟に及ぶといわれる建物の被害や、通信、交通の寸断、電気、水道、ガスなどライフラインの使用不能等、それまでの安らぎとともに得られていた平穏生活が、一瞬にしての消滅であり、正に、都市機能の崩壊をみたものでありました。

直後から、被災状況等の情報収集と分析処理など管理の拙さ、被災地区への支援体制の遅れや不手際がみられたものでありました。そして、この震災を契機に、都市機能についての「危機管理」が議論されたほか、様々な分野において諸問題が勃発したのであります。

茫然自失の状態からわずかな期間に立ち上がり、前向きにそして明るく復旧・復興に向かう一般市民も、バックアップする県・市においても復興へのいろいろな障害を実感し、今後への多くの課題を認識したものでありました。

全国からのあたたかい支援を受けつつ、経済活動が再開された街々には、数々の問題と障害が立ちはだかり、復興への行く手を阻んだのです。

分譲マンション再建の問題、建築基準法による建築制限——私道などの幅員や狭小宅地、圍繞地の問題、高齢化社会における再建資金難の問題、震災復興の区画整理などがあります。

さて、制度発足以来50年を迎えようとしている私達土地家屋調査士業務においても、今日まで一度も経験したことのない事態に遭遇しました。それまでは、境界は移動しないものとして対応してきたものであり、数値法による測量をして、その成果による地図を作製しておけば境界問題はなくなるものと考えていました。しかしながら、その数値自体が一瞬にして無価値的になり、取り扱いに混乱をみたものであります。また、一度にこれだけ多くの家屋が壊れるとは、そして、頑丈な鉄筋コンクリート造の分譲マンションが倒壊するとは思いませんでした。

このように私達の日常業務であり、復興のためには必要不可欠である土地の境界問題にも、不動産の表示に関する登記についても、この度の大震災は、様々な問題点を投げかけたのであります。

これらの諸問題に対し、土地家屋調査士として如何に係わり、どのような支援ができたか、そして、どのような事が障害であると感じたかなどのほか、今後への課題について、本誌の各項に報告されており重複する部分もありますが、私達が土煙の中からの作業体験を通じ、考え探ったことを整理検討してみたいと思います。

1. 建物

法務省による職権滅失登記調査に参加した体験からしますと、未登記建物や滅失登記未了の建物が数多くみられたことであります。

被災マップや解体リストによると、全壊であり解体撤去された建物は、実際には未登記であり、登記されている建物は数十年も前に取り壊されていた。また、登記簿記載の地番によると、この地番は区画整理前の町・丁目・字の時の表示であり、現在では道路となっている所に存在していたことになる建物などが、想像以上に残存放置されたままになっていました。

つぎに、不動産登記法第17条には、「登記所ニ地図及ビ建物所在図ヲ備フ」となっていますが、この

建物所在図については、被災地区のごくわずかな地域（最近の区画整理完了地区）を除き、ほぼ全域にわたり備え付けられていないのが現状であります。

滅失登記作業においても、主たる建物は倒壊したが、登記対象にならないような附属建物が残存しているために処理されなかった建物や、長屋形式（棟割区分建物）の建物で、その内の1戸が残存しているために、一棟の建物に属するその他の解体家屋については、職権滅失登記処理がされなかった場合などもありました。さらには、滅失の判断基準についての問題もありました。

屋根も壁もないが、柱のみが数本残っている状況を建物といえるのでしょうか。

飴のように焼けただれた鉄骨のみが残存する状況を不動産としての建物と判断できるのでしょうか。

借地権や抵当権に関する問題のほか、建築基準法からくる問題などからすると、やむを得ないかとも思われますが、外気分断性と利用状況について明確な判断が求められている建物表示登記理論と矛盾が生じることになります。

本項では、これらの建物に関する疑問点や問題点を述べたいと思います。

（1）未登記建物

不動産登記法第93条には「建物ヲ新築シタルトキハ所有者ハ1ヶ月内ニ建物ノ表示ノ登記ヲ申請スルコトヲ要ス」とされていますが、現実には、相当数の建物の表示登記がされていないのが実状であります。

一般市民は、「融資を受けるために、やむを得ず表示登記をするのだ。」というように理解しているように思われます。このような傾向は、特に農村地区において顕著であります。

したがって、融資を必要としない所有者で都市部における比較的大きな居宅や近郊地区の農家などに未登記建物が多くみられました。

（2）滅失登記未処理建物

不動産登記法第93条の11には「建物ガ滅失シタルトキハ表題部ニ記載シタル所有者又ハ所有権ノ登記名義人ハ1ヶ月内ニ建物ノ滅失ノ登記ヲ申請スルコトヲ要ス」とされていますが、これについても上記の未登記建物と同様に放置されているのが実状であります。

未登記建物の底地には以前の既登記建物の滅失登記申請がなされないまま放置されているケースが多くみられました。

また、区画整理施行地区においては、従前地上の建物の滅失登記処理が数多く放置されており、特に、コンピュータ化されたブックレス庁では、事故簿とされているケースもありました。

現在では使用されていない旧の町・丁目・字と地番のまま放置されているため、コンピュータ化ができないのであります。

これらは区画整理施行者のミスとも考えられますが、不動産登記法という法律により義務付けられながら、新築による表示登記や取り壊しによる滅失登記について、一般市民においては、登記の必要性の認識がないに等しかったものと考えられます。

しかしながら、この震災により被災地区においては、多くの一般市民に登記の必要性の認識が深まったものと思います。

登記の義務と必要について、国民に認識を持たせるためにはどのように対処すべきでしょうか。

(3) 滅失の判断基準

新築などの建物表示登記については、構造のほか、外気分断性と利用形態からの判断による、種類、構造と床面積算定についての取り扱いが明確にされています。しかしながら、滅失については明確な判断基準がされていません。

逆説的に考えれば、屋根もなく、床もなく、外気分断性や利用状況の確認ができないものを不動産としての建物として取り扱えるのでしょうか。

そのほかにも、実際に取り壊され何も無い状況の建物滅失登記を申請する場合において、当該建物に抵当権が設定されているようなときには、抵当権者の同意確認を求められることがあります、滅失の事実には相違ないことからすると不必要な事だと思われます。

このように、比較的軽んじられてきた建物滅失に関する判断基準や取り扱いについて、研究し明確にすべきものと考えます。

(4) 申請書

登記相談窓口において、本人申請による滅失登記の相談業務などのときに、一番困ったことは、一般市民が縦書きの書式と「壹、弍、参」などの多角文字の使用に不慣れであったことです。普段は、縦書きの書式と多角文字に慣れている私達も、いざ自分で手書きをしてみると、窮屈さを感じるものでした。ブックス庁のコンピュータによる全部事項証明書などは、横書きであり、アラビア数字が使用されています。

全国的に展開されている登記のコンピュータ化や、情報としての登記との考え方への対処として、申請書の形式や必要情報の記載方法について、考え直すべき時期がきているものと思われます。

(5) 建物所在図

上述のとおり、登記所には「建物所在図」を備え付けなければならないのですが、ほとんどの地区において備え付けられていないのが実状であります。

法務省による職権滅失登記の現地調査においては、建物所在図が無いために、物件の特定に相当な労苦をはらったものでした。

文字情報だけの登記だけでは、その物件の位置や形状についての確認をすることができず、片手落ちな情報であると考えられ、建物所在情報と登記情報が一体化されてこそ完成された登記情報と考えるものであります。

最近になり注目されてきた、GISのためや登記情報のコンピュータ検索に対応するためにも、建物所在図の整備が必要であります。そうでないと、昭和54年の不動産登記法施行細則の改正により、建物表示登記等の申請時に添付する建物図面は500分の1の縮尺によるものと定められたことが無意味となるのではないのでしょうか。

それとも、建物所在図の備え付けのこだわりを捨て、土地の地図情報の考え方により、地図情報に建物情報も書き込んだ一枚のインデックスマップにより検索機能を持たせ、属性情報として、建物図面と各階平面図をリンクさせた構築方法の方が、手間がかからないものと思われたりもします。

(6) 建物倒壊地区

余談ですが、建物の倒壊については、その構造上から来るものもありますが、倒壊集中地区を分析してみると、それらの地域には共通するものがあります。

約60年前の昭和13年に発生した阪神大水害の被災地区と同一地区であります。

これらの地区は、川に沿った地区や、元々の川や池が埋め立てられた地区でありました。

大水と土石流は、付け替えられた河川は勿論氾濫させ、そして、元々の川があった市街地にも流れ込み大きな被害をもたらしたのであります。

阪神間・神戸地区は六甲山から発する多くの河川があり、山から出た河川は砂が堆積した扇状地形を形成し、所々には沼状の湿地帯や、海際の湿地帯を形成しました。

たとえば、石屋川、芦屋川、夙川などに沿った地域は顕著でありますし、六甲道周辺も同じであります。神戸市役所やそごう百貨店などは、旧の生田川沿いにあり、大丸百貨店のすぐ西側には、鯉川が暗渠となって流れています。

他にも、神戸市内の学校用地は、元々が地元の財産区所有であった溜池が埋め立てられた所が多く、各所で大きな被害を受けたのです。

このように自然災害は共通するものがあります。

2. 区分建物

壊れるとは考えられなかった分譲マンションが倒壊したことは、再建や法律の問題のほか、登記手続きなど多くの問題を提起しました。

(1) 区分建物の滅失

区分建物の滅失の問題点については、前記の「Ⅱ. 5」にその詳細が報告され重複しますが、「敷地権付き区分建物」の滅失登記処理マニュアルが作成されていなかったことや、コンピュータの対応ソフトが完成されていなかったなどの問題が露見したのであります。

現在のコンピュータ時代において、ブック庁での従来からの手作業による方が、ブックレス庁の処理よりも簡単であり、早くに処理されたのであります。

地震がなくても、いつかは老朽化のため取り壊さなければならないのですから、当然のこととして、プログラムされているものと思っていました。

(2) 棟割長屋

棟割長屋などの縦割り区分建物については、立体的階層区分所有による権利登記の輻輳化を避ける目的により施行された法律の主旨からすると若干の相違点を感じるものであります。

この度の職権滅失の際には、全戸が滅失されておれば処理されましたが、一戸でも残存すれば処理されず、通常を表示変更登記の申請によらなければなりませんでした。

これらの縦割り区分建物の底地は分筆されている場合が多く、それぞれが単独所有をしており、また、構造上からしても単独に切り離すことは比較的容易なことからして、それぞれを独立家屋的に登記してもよいのではないかと考え、土地との利用関係からみても、敷地権にこだわる必要はないもの

と思います。

そうすれば、新築時の表示登記申請に際し、分離処分可能規約も不必要となり、申請人の経済負担の軽減もはかれるものであります。

(3) マンションの建て替え

①多数決制

震災によって損傷あるいは倒壊したマンションに拘わらず、老朽化したマンションの復旧・建て替えは、「建物の区分所有等に関する法律」（以下マンション法と記す）により進められることになるが、昭和58年の大改正で、建て替えなどの規定の制定と多数決制の採用が図られたが、権利関係が複雑で、それぞれに異なった事情を持つ多数の区分所有者の合意による建て替えという大事業は、震災前の実績が僅かに30余棟にすぎず、これらのマンションは、いずれも容積率に余裕があり、建て替え前よりも大きな建物を建て、増床部分の売却などによって、建築費等の事業資金を調達し、建て替え前の区分所有者は大きな費用負担を要しないところの、いわゆる、等価交換方式による建て替え事業の成功例であった。したがって、建て替えという大事業において必然的に生じてくる区分所有者間の利害調整という課題が顕著化しておらず、現行マンション法で建て替え事業に対応できるか否かの実証的検討がなされていなかった。区分所有建物が全部滅失した場合は区分所有権が消滅し、更地となった敷地の共有あるいは準共有だけが残し、区分建物の再建には、民法第251条の定めにより、敷地共有者等全員の合意が必要であるとされてきた。しかし、今回のような大規模災害時にこの要件を満たすのは、実際にはほとんど不可能であることから、「被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法」（以下被災マンション法と記す）が施行されたが、同法も現行マンション法に準じた多数決制が採用されている。

②建て替えの要件

マンション法62条1項は「老朽、損傷、一部の滅失その他の事由により、建物の価格その他の事情に照らし、建物がその効用を維持し、又は回復するのに過分の費用を要するに至ったとき」は、区分所有者および議決権の各5分の4以上の多数決で建て替えができる、とされている。つまり、過分の費用という客観的要件と、5分の4という手続き的要件を充足しなければ建て替えることができない。

客観的要件について、立案担当者は「この要件がどのような場合に満たされるかを具体的にあてはめて説明することは極めて困難ですが、要するに、その建物を維持すること自体が客観的に、かつ、全体的にみて不合理となった場合を指すのですから、社会通念により自ずからその判断が可能と思われます。そして、建物にどの程度の効用を期待するかは、相対的な価値判断の問題であり、まず、第一次的に区分所有者が判断すべきものですから、区分所有者の大多数がこの要件を満たすものと判断したということは、それ自体十分に尊重すべきものと思われます。すなわち、その判断が不合理であるといえない限り、その決議を有効と認めてよいのではないかと思います。」

（法務省民事局参事官室編新しいマンション法）と解説されているように、必ずしも明確ではなく、被災マンション住民が、5分の4という手続き的要件よりも、過分の費用という客観的要件が充足するか否かをめぐって紛糾したのは当然であり、マンション法の明文規定の不備が露呈した。

建て替えという大事業に対応できる法の整備が課題の一つであると考ええる。

③建て替え事業の障害

法の不備が指摘されるが、建て替え事業を困難にしている最大の要因は資金である。再建後のマンションに戻るにも資金調達の目処が立たず、事業に参加できない被災者が多くいる。

資金面の支援は被災マンションの住民に限らず、他の災害被災者にも共通する。大震災までの災害被災者に対する資金面の支援との関係から、公的機関による支援に限界があるかもしれないが、今までの枠組みを踏襲するのではなく、今後、広く国民全般にかかわる問題として、この阪神・淡路大震災を契機に、その基本的枠組みを改変しなければならないのではないか。国は金融機関の不良債権処理に、6,700億円を越える血税を使って処理機構を発足させたのであるから、被災者にたいする資金支援についても、適切な基準に基づき公的機関の関与による支援機構の発足と、そのシステムを早急に構築すべきである。併せて、マンションの建て替え事業は、非専門家集団である区分所有者だけで対応することは極めて困難であり、法律、金融、建築、行政などの専門家集団による支援機構を発足させることも必要であり、全国民的視野にもとづき、国の責任でそのシステムを作ることこそ急務である。

3. 土地

絶対に動かないものであるから「不動産」であり、その境界についても永久に移動しないという基本的概念により取り扱われてきたものが、自然界の大エネルギーにより移動してしまったのです。

まさに、天動説から地動説ぐらいの驚愕すべき事が実際に起こり、人々は対応への混乱をみたものでありました。

震災後における復旧・復興には、まず最初に、土地の境界確認作業が必要でありました。境界、すなわち土地の範囲や権原の確認ができなければ、道路復旧工事やライフラインなどの復旧も各建物の再建工事にも着手できないのであります。ズレたままのブロック塀を目印に、建築工事を行ったために、建物が他人地に越境状態になってしまったものや、震災による倒壊は免れたものの、建物ごと地滑り的に移動したために越境状態になり、やむなくジャッキアップをし曳行移転により境界内に戻したケースもありました。境界復元の事例や登記に関する事項については、前記の「Ⅱ. 3」や「Ⅲ」の項目に報告されているとおりであります。様々なケースがあり、復元の根拠とすべき資料収集や資料の分析と取り扱いなどの対応に苦労してきたものであります。境界復元についての障害となったものに、市などが保管している測量資料が公開されなかったこともありました。そして、一番の問題点は、関係土地所有者が了解するか、ということであります。また、震災直後の地権者の対応と現在の対応では、少し違ってきているように思えます。

直後からの特設登記相談においても、市民相談窓口においても境界に関する相談が圧倒的でしたが、あれから3年近く立ち、今も引き続いて開催されている所での相談案件についても境界に関する件が大半をしめています。しかしながら、同じ境界に関する相談でも、震災直後と現在とでは内容が異なっているのです。お互いが被災者であり、何とかしなくては。との意識に満たされていた震災直後の人心と復興が進んだ現在とでは異なりがみられ、それまでは紛争とならなかったようなわずかな差異（3cmぐらい）で調停事件になっているものもあります。

このように大問題が提起され、その後の様々な問題や変化に対し、土地家屋調査士として対応し感じたことを次のようにまとめてみました。

(1) 境界に対する一般市民の認識

平穏無事であった震災前の状況においては、土地売買などのための境界確認など、必要にせまられたから行う、というものであり、普段は自己所有地の境界について明確な認識は持たれていなかったと思われます。「ブロック塀の中心ぐらいかな」とか、「どこかその辺に境界杭があったような気がするが。」のような程度の認識でありました。しかしながら、今般の震災により、三角点の移動や境界の変動について、テレビ・新聞などにさかんに報道されたことにより、明らかに変動がみられる地区はもちろんのこと、何らの変動もない地区においても、動いているのではないだろうか？減少していないか？そしてそもそも、自分の土地の境界は何処なのか？等々の認識を持つようになったのであります。

同時に、明確な目印である境界標識の大切さを意識するようになりました。

(2) 境界標識と引照点

引照点データを持った測量図による境界復元は、一般市民においては理解しやすく説得力のある対応ができたのであります。万一の亡失に備え、依頼者や関係者とともに新設境界標識と引照点からの距離等の確認を行いますと、安心感と信頼感を持たれるものでした。

(3) 官公庁保管資料の開示

一部の市においては、過去の区画整理データなどの測量資料が提供されませんでした。しかしながら、その市は、公共用地との境界復元などには、保管されている資料により、そして、「境界の移動はないものとして取り扱う」という法務省回答だけによる一方的な対応をしたこともありました。これなどは片手落ちな取り扱いであるばかりでなく、復興に必要な境界復元作業に遅滞をきたしたのであります。責任についての考え方もありますが、緊急時であり、また、これらの資料は税金により作成されたことからすると公開すべきものであったと思います。提供資料の取り扱いについて、注意を払い対処すれば問題とはならないのです。

これらの役所に眠っている大切な測量資料については、緊急時のみならず、日常においても貴重な参考資料となり得るものですから、収集と整理につとめ公開されるべきもののなのです。それよりも、私達土地家屋調査士が保管しておく方がよりベターと考えます。

(4) 資料の取り扱い

収集した資料には様々なものがあります。境界に関する情報（引照点、詳細図）が多いものや、精度の良いと思われるもの、悪いと思われるもの、などがありますが、良ければ良いなりにスムーズな対応ができ、悪ければ悪いなりの対応をすればよいのですし、少なくともなんらかの参考になります。関与する土地家屋調査士自身が、分析と対応能力の研鑽に努めておくべきだと思います。

(5) 境界復元の業務内容

境界復元の業務内容は言うまでもなく、資料収集・分析から始まり、現地仮測量、復元プラン作成、現地仮境界設置、関係者立会、調整、確定境界設置、調印と進行するものでありますが、一番重要であり、一番気を使うことは、立会時における関係者へ復元の根拠についての説明であります。

双方に合意がみられなければ、調整案の提案なども致しました。

場合によれば、調停的立場を強いられることもありました。

「私が専門家としての境界に関するルールであり、私の設定した境界は正しいのだから、すべて従って下さい」とは言えませんでした。

やはり、当事者間の合理的合意に至るまでの努力と忍耐が必要でありました。

(6) 境界紛争と鑑定

震災後において、私達土地家屋調査士が関与し、そして相当な努力はらった境界復元こそは、境界紛争の予防であり、境界鑑定も備えたものであったと思います。街区全体の集団での境界復元においても、一筆一筆の個々の場合にも同じでありました。

それでも、隣接者間の感情のもつれや、特有の思いこみにより、わずかな所で紛争になり調停事件へと移行されたケースも多くみられました。このような場合において、関係した土地家屋調査士が境界復元の根拠や考え方について報告がなされていれば、比較的短期間に調停完了となったものでありました。

これらにより、境界に関する専門家集団である私達土地家屋調査士により境界鑑定の制度化の必要性を感じたものであります。

被災地区において、土地家屋調査士は必要とされ、感謝されることが多くありました。

(7) 情報としての考え方

登記は不動産に関する情報であります。地図は位置関係の情報です。測量図は境界と面積の情報が表されています。公共座標の数値データは位置と点の情報をもたらせてくれます。

このように、すべてが情報なのだと考えれば、今まではそれぞれがバラバラに取り扱われてきたと思います。これまでの考え方は、「最初に権利の登記があり、つぎに、表示の登記」であったと思います。つまり権利が大切で、その権利の目的を特定するために表示登記があり、それから地図や測量図というように、登記から見て、土地などの特定をしようとしていたと思います。したがって、現地から見ていないため、それぞれの情報がリンクされにくいものであります。ところが、このたびの大震災により、現地から見た情報の集散が必要とされてきたのであります。さて、情報の集散の拠点を何処に置くかとなりますと、やはり地図情報の構築が一番だと思います。とりあえず、基本的な地図情報（精度にこだわらない地番図でもよい）を構築し、それに属性情報として、登記、測量図、数値データなどをリンクさせておけば、避難情報などのほか多目的利用が可能と考えます。

いろいろなことを一時に体験し、無我夢中になり復興への手助けとなればと頑張ってきた土地家屋調査士仲間であります。

思いつくままのご報告ではありますが、今後への参考になれば幸いに存じます。

VII.復興へのあゆみ(日誌)

1.復興へのあゆみ（日誌）

年 月 日	兵 庫 会 関 係	連合会・近プロ・他会関係
7. 1. 17	兵庫県南部地震発生	
1. 18	本部・支部役員緊急会議 於：西脇市「つばきや」	
1. 19	室谷副会長事務所において事務局職員1名 が出勤し、一部事務処理開始	
1. 20	事務局再開、職員2名出勤	連合会長より各会会長宛 「義援金」協力依頼
1. 21	水田会長外7名事務局出勤 被災事務局整理、当面の問題協議	
1. 24	本部・支部役員による合同会議 「救助活動・義援金募集」について協議 於：西脇市「つばきや」 神戸市市長室の山本広報相談部長来訪 「相談員派遣協力要請」を受ける	
1. 26	会長から会員にお見舞、並びに当面の対応 について通知	
1. 27	神戸市開設の相談事業所への相談員派遣開始	
1. 28	第1回地震対策委員会 「兵庫県南部地震対策委員会設置要綱」決定 於：西脇市民会館	
1. 30	連合会へ会員の被災状況報告 共済規則の規定による見舞金の給付	連合会震災対策本部設置
2. 1	兵庫県公嘱協会理事長他、お見舞来会	連合会長より各会会長宛 ボランティア活動について通知
2. 2		連合会が民事局第三課長に被災者 に対する会費の減免扱いについて 照会
2. 3		連合会長他、お見舞来会
2. 6		民事局第三課長より連合会へ2日 付照会の分、差し支えない旨法務 省の承認通知
2. 7	神戸地方法務局より特設登記相談所開設に ついて協力要請	連合会、法務省からの通知を受け 災害復旧における境界標保存につ いて各会員に通知
2. 8		近プロ正副会長会議
2. 10	法務省民事局主催の「り災土地借地借家臨 時処理法」の説明会出席 於：神戸地方検察庁	

年 月 日	兵 庫 会 関 係	連 合 会 ・ 近 プ ロ ・ 他 会 関 係
7. 2. 11	第 2 回地震対策委員会 「見舞金・義援金」について 於：三田市民会館	
2. 13	神戸地方法務局の特設登記相談所へ会員派遣開始	
2. 15	被災会員に対する会費免除の通知	
2. 17		連合会長より各会会長宛 支援活動について通知
2. 18	境界変動事例や基準点移動情報の収集と分析 今後の業務取り扱いについての対策会議	
2. 20		近プロ震災対策委員会 愛知会お見舞来会
2. 24		大阪会お見舞来会
2. 27		近プロ震災対策委員会
2. 28	神戸市開設の相談所への会員派遣終了	
3. 2	法務局と地震に伴う表示登記上の諸問題協議	
3. 3	神戸市区役所相談開始	
3. 9		近プロ震災対策委員会
3. 14	神戸市、区役所ごとの相談所開設に伴う会員派遣の協力要請 第 3 回地震対策委員会 「見舞金・義援金の基準等決定」	
3. 15		近プロ震災対策委員会
3. 17		連合会長より各会会長宛 第 2 次義援金募集依頼
3. 20	法務局と被災建物の登記取り扱い等、実行体制について協議 被災会員に見舞金・義援金の通知発送	
3. 27	法務局特設登記相談所開設について会長より関係支部長に協力要請	近プロ震災対策委員会
3. 28	8 年度第 1 期分会費免除決定承認通知	
3. 31	義援金配分（第 1 次）	
4. 3	法務局特設登記相談業務の契約を公嘱協会により締結	京都会お見舞来会
4. 5	連合会、各会に第 1 次義援金のお礼状発送	
4. 12		近プロ震災対策委員会
4. 18	法務省民事局の見解が示され、本局と協議 「地震による土地の水平地殻変動と登記の取り扱いQ&A」を会員に通知	

年 月 日	兵 庫 会 関 係	連合会・近プロ・他会関係
7. 4. 20	政府の阪神・淡路復興事業本部主催の説明会に出席 於：兵庫県中央労働センター	
5. 1	震災に関連する登記簿謄抄本等の交付手数料の免除措置を会員に通知	
5. 25	法務局特設登記相談業務の廃止方要望が、被災地支部長よりあり、法務局長宛要望書提出	
5. 26	定時総会（第 5 5 回） 水田会長から室谷会長に交代	
5. 29		連合会、被災会に対する連合会費等の減免についての通知
6. 3		連合会長来会 職権減失登記に関する協議
6. 9	法務局特設登記相談業務を縮小して継続するについて協力要請あり 関係支部に通知	
6. 26	法務局特設登記相談会場の整備、職権減失登記早期実施などについて法務局長宛要望書提出	
6. 28	政府の阪神・淡路復興事業本部担当官が現地視察のため来神。震災対策の実施の状況、問題点などを報告、意見交換	
7. 11		近プロ震災対策委員会
7. 18	法務局特設登記相談の報酬額の取り扱いについて会員に通知	
7. 24	第 4 回地震対策委員会「第 2 次義援金配分決定」	
7. 27		愛知会お見舞来会
7. 31	義援金配分（第 2 次）	
8. 4	地震対策委員会の任務終了し、「兵庫県土地家屋調査士会震災対策委員会」発足、「同委員会設置要綱」決定	
8. 9	各会に第 2 次義援金のお礼状発送	
8. 11	法務局長より被災建物の減失登記の協力依頼	
8. 18		近プロ震災対策委員会
8. 21		自由業団体連絡協議会
8. 25	第 1 回震災対策委員会 今後の対策、活動等について協議	
9. 8		佐賀会お見舞来会 近プロ拡大企画部会

年 月 日	兵 庫 会 関 係	連 合 会 ・ 近 プ ロ ・ 他 会 関 係
7. 9. 20	震災対策委員長より会員に対し、震災に関する資料提供依頼	
9. 27	法務局特設登記相談業務の継続実施決定、関係支部長に協力通知	
9. 30		自由業団体連絡協議会主催の合同無料相談会 於：神戸市勤労会館
10. 12		近プロ拡大企画部会
10. 17	第2回震災対策委員会 「第2次義援金配分後の報告」など	近プロ地震対策委員会
11. 10		近プロ拡大企画部会
11. 16		近プロ震災地不動産表示登記報告会準備の会議
12. 8		近プロ震災地不動産表示登記報告会準備の会議
12. 12		近プロ震災地不動産表示登記報告会準備の会議
12. 16・17		近プロ震災対策委員会
12. 27		近プロ震災地不動産表示登記報告会準備の会議
8. 1. 9	第3回震災対策委員会 登記相談に関する支部協力への経費助成等	
1. 12		近プロ報告会（拡大企画部会）
1. 22		同上（同上）
1. 17~23	大丸神戸店開催の震災相談コーナーへ相談員派遣	
1. 29		近プロ震災地不動産表示登記報告会準備の会議
2. 5		近プロ震災地不動産表示登記報告会準備の会議
2. 7	相談事業の支部助成金交付	
2. 8		近プロ震災地不動産表示登記報告会準備の会議
2. 15		近プロ震災対策委員会
2. 20		近プロ震災地不動産表示登記報告会準備の会議
2. 23		近プロ主催による「震災地不動産表示登記報告会」 於：神戸市産業振興センター

年 月 日	兵 庫 会 関 係	連合会・近プロ・他会関係
8. 3. 19	第4回震災対策委員会 「会員に対する報告会開催」など	阪神・淡路まちづくり支援機構設立総会
3. 22	法務局長より特設登記相談業務の9年度継続実施につき協力依頼	
4. 18	第5回震災対策委員会 「震災報告会」の小委員会設置	
5. 1	震災対策小委員会 「震災報告会」の開催準備など	
5. 20	「震災報告会」の開催通知発送	
5. 28	震災対策小委員会	
6. 11	震災対策小委員会 「震災報告会」の準備運営など	
6. 14	近プロあて震災報告会開催案内発送	
6. 20	震災対策小委員会	
7. 2	「震災地不動産表示登記報告会兵庫大会」 開催 於：神戸市産業振興センター	
8. 8	大阪会と阪神・淡路まちづくり支援機構について打ち合わせ	
8. 23	第6回震災対策委員会 震災記録編集小委員会設置	
9. 4		阪神・淡路まちづくり支援機構設立総会
9. 17		阪神・淡路まちづくり支援機構事務局委員会
9. 24		阪神・淡路まちづくり支援機構事務局委員会
9. 25		阪神・淡路まちづくり支援機構事務局委員会
10. 22		阪神・淡路まちづくり支援機構事務局委員会
10. 30		阪神・淡路まちづくり支援機構巡回相談打合わせ会
11. 15		阪神・淡路まちづくり支援機構事務局委員会
11. 17		阪神・淡路まちづくり支援機構巡回相談
11. 28		阪神・淡路まちづくり支援機構巡回相談準備会

年 月 日	兵 庫 会 関 係	連合会・近プロ・他会関係
8. 11. 30		自由業団体連絡協議会主催の合同 無料相談会 於：神戸市勤労会館
12. 19		阪神・淡路まちづくり支援機構事 務局委員会
12. 20	震災記録集編集小委員会	
9. 1. 7		阪神・淡路まちづくり支援機構巡 回相談部会
1. 14	震災記録集編集小委員会	
1. 15		阪神・淡路まちづくり支援機構巡 回相談
1. 28		阪神・淡路まちづくり支援機構事 務局委員会
2. 5		阪神・淡路まちづくり支援機構巡 回相談部会
2. 16		阪神・淡路まちづくり支援機構巡 回相談
3. 5		阪神・淡路まちづくり支援機構事 務局委員会
4. 20		阪神・淡路まちづくり支援機構巡 回相談
5. 23	定時総会開催（第56回） 室谷会長から宮信会長に交代	
5. 25		阪神・淡路まちづくり支援機構巡 回相談
5. 29	新役員に震災記録集編集委員委嘱	
6. 17	兵庫行政監察事務所の「震災復興特別相談」	
7. 2		阪神・淡路まちづくり支援機構事 務局委員会
7. 13		阪神・淡路まちづくり支援機構巡 回相談
7. 19		阪神・淡路まちづくり支援機構支 援活動の打合わせ会
7. 24	震災記録集編集委員以外の会員に協力依頼	
8. 5	第1回震災記録集編集委員会	
8. 8		阪神・淡路まちづくり支援機構事 務局委員会
8. 21	第2回震災記録集編集委員会	
8. 27	第3回震災記録集編集委員会	

年 月 日	兵 庫 会 関 係	連合会・近プロ・他会関係
9. 8. 29	第4回震災記録集編集委員会	
9. 4	震災記録集編集小委員会	
9. 8	震災記録集編集小委員会	
9. 10	震災記録集編集小委員会（座談会） 於：神戸市産業振興センター	
9. 11		阪神・淡路まちづくり支援機構事務局委員会
9. 12		阪神・淡路まちづくり支援機構相談会
9. 16		阪神・淡路まちづくり支援機構相談会
9. 17	第5回震災記録集編集委員会	
9. 18		阪神・淡路まちづくり支援機構相談会
9. 19		阪神・淡路まちづくり支援機構相談会
9. 22	震災記録集編集小委員会（座談会）	
9. 24	震災記録集編集小委員会	
9. 29	震災記録集編集小委員会	
9. 30	第6回震災記録集編集委員会	
10. 3	自由業団体連絡協議会主催合同無料相談会 打合わせ	
10. 8	震災記録集編集小委員会	
10. 15	震災記録集編集小委員会（座談会） 於：神戸市立総合福祉センター 兵庫行政監察事務所の「震災復興特別相談」	
10. 16	第7回震災記録集編集委員会	
10. 28	兵庫行政監察事務所の「震災復興特別相談」	
10. 29	第8回震災記録集編集委員会	
10. 30		阪神・淡路まちづくり支援機構事務局委員会
11. 4	自由業団体連絡協議会主催合同無料相談会 於：兵庫県司法書士会館	
11. 11	第9回震災記録集編集委員会	
11. 18	第10回震災記録集編集委員会	
11. 25	第11回震災記録集編集委員会	
11. 29	自由業団体連絡協議会主催合同無料相談会	
12. 3	第12回震災記録集編集委員会	

年 月 日	兵 庫 会 関 係	連合会・近プロ・他会関係
9. 12. 4		阪神・淡路まちづくり支援機構事務局委員会
12. 9	第13回震災記録集編集委員会	
12. 12	第14回震災記録集編集委員会	
12. 13	第15回震災記録集編集委員会	
12. 14	第16回震災記録集編集委員会	
12. 16	第17回震災記録集編集委員会	
12. 18	第18回震災記録集編集委員会	
12. 19	第19回震災記録集編集委員会	
12. 20	第20回震災記録集編集委員会	
12. 22	第21回震災記録集編集委員会	
12. 23	第22回震災記録集編集委員会	
12. 24	第23回震災記録集編集委員会	
12. 25	第24回震災記録集編集委員会	
12. 28	第25回震災記録集編集委員会	

2.鉄道復旧の記録

事業者名	線 名	区 間	営業Km	開 通 日 時	
JR西日本	山陽新幹線	新大阪～姫路	91.7	4月8日	始発
	東海道線	大阪～尼崎	7.7	1月18日	始発
	〃	尼崎～甲子園口	5.2	1月19日	始発
	〃	甲子園口～芦屋	6.3	1月25日	始発
	〃	芦屋～住吉	4.5	2月8日	始発
	〃	住吉～灘	4.5	4月1日	始発
	〃	灘～神戸	4.9	2月20日	始発
	山陽線	神戸～須磨	7.3	1月30日	始発
	〃	須磨～西明石	15.5	1月23日	始発
	〃	西明石～姫路	32.0	1月18日	7：50
	〃	姫路～上郡	34.8	1月17日	21：15
	山陽線（和田岬線）	兵庫～和田岬	2.7	2月15日	始発
	福知山線	尼崎～塚口	2.5	1月18日	始発
	〃	塚口～宝塚	15.3	1月21日	始発
	〃	宝塚～広野	21.9	1月19日	14：49

事業者名	線 名	区 間	営業Km	開 通 日 時	
阪急電鉄	神戸線	梅田～西宮北口	15.6	1月18日	5：15
	〃	西宮北口～夙川	2.7	6月12日	始発
	〃	夙川～岡本	5.1	4月7日	始発
	〃	岡本～御影	2.2	6月1日	始発
	〃	御影～王子公園	3.6	2月13日	始発
	〃	王子公園～三宮	3.1	3月13日	始発
	伊丹線	塚口～新伊丹	2.2	1月21日	始発
	〃	新伊丹～伊丹（仮駅）	0.5	3月11日	始発
	今津線	今津～西宮北口	1.6	1月23日	17：04
	〃	西宮北口～門戸厄神	1.3	1月23日	6：30
	〃	門戸厄神～仁川	1.9	2月5日	始発
	〃	仁川～宝塚	4.5	1月30日	始発
	甲陽線	夙川～甲陽園	2.2	3月1日	始発
	宝塚線	梅田～池田	15.9	1月17日	19：20
	〃	池田～雲雀丘花屋敷	2.3	1月18日	始発
	〃	雲雀丘花屋敷～宝塚	6.4	1月19日	始発

事業者名	線 名	区 間	営業Km	開 通 日 時	
阪神電気鉄道	本 線	梅田～甲子園	14.4	1月18日	始発
	〃	甲子園～青木	8.5	1月26日	始発
	〃	青木～御影	2.5	2月11日	始発
	〃	御影～西灘	3.1	6月26日	始発
	〃	西灘～岩屋	0.6	3月1日	始発
	〃	岩屋～三宮	2.4	2月20日	始発
	〃	三宮～元町	0.9	2月1日	始発
	西大阪線	西九条～尼崎	6.3	1月18日	17：30
	武庫川線	武庫川～武庫川団地前	1.7	1月26日	始発

事業者名	線 名	区 間	営業Km	開 通 日 時
神戸市交通局	西神延伸線	西神中央～名谷	9.4	1月18日 15:33
	西神線	名谷～板宿	4.5	1月18日 15:33
	〃	板宿～新長田	1.2	2月16日 始発
	山手線	新長田～新神戸	7.6	2月16日 始発

事業者名	線 名	区 間	営業Km	開 通 日 時
神戸新交通	ポートアイランド線	三宮～中公園	2.8	7月31日 始発
	〃	中公園～北埠頭	2.7	5月22日 始発
	〃	北埠頭～中公園	0.9	6月5日 始発
	六甲アイランド線	住吉～魚崎	1.2	8月23日 始発
	〃	魚崎～アイランド北口	2.3	7月20日 始発
	〃	アイランド北口～マリノパーク	1.0	5月12日 始発

事業者名	線 名	区 間	営業Km	開 通 日 時
神戸電鉄	有馬線	湊川～長田	1.9	6月22日 始発
	〃	長田～鈴蘭台	5.6	2月7日 始発
	〃	鈴蘭台～有馬口	12.5	1月19日 15:18
	〃	有馬口～有馬温泉	2.5	3月31日 始発
	三田線	有馬口～三田	12.0	1月19日 15:10
	公園都市線	横山～フラワータウン	2.3	1月19日 15:13
	粟生線	鈴蘭台～粟生	29.2	1月19日 15:07

事業者名	線 名	区 間	営業Km	開 通 日 時
神戸高速鉄道	東西線	西代～高速長田	0.9	6月18日 始発
	〃	高速長田～新開地	2.0	8月13日 始発
	〃	新開地～花隈	1.5	2月6日 始発
	〃	花隈～三宮（阪急）	1.3	6月1日 始発
	〃	高速神戸～元町（阪神）	1.5	2月1日 始発
	南北線	湊川～新開地	0.4	6月22日 始発

事業者名	線 名	区 間	営業Km	開 通 日 時
山陽電気鉄道	本 線	西代～板宿	1.0	6月18日 始発
	〃	板宿～東須磨	0.8	3月24日 始発
	〃	東須磨～須磨寺	1.5	2月21日 始発
	〃	須磨寺～山陽須磨	0.4	4月9日 始発
	〃	山陽須磨～須磨浦公園	1.4	4月18日 始発
	〃	須磨浦公園～滝の茶屋	2.7	6月16日 始発
	〃	滝の茶屋～霞ヶ丘	2.9	1月30日 18:00
	〃	霞ヶ丘～山陽明石	5.0	1月27日 17:15
	〃	山陽明石～山陽姫路	39.0	1月18日 18:30
	網干線	飾磨～山陽網干	8.5	1月18日 18:30

事業者名	線 名	区 間	営業Km	開 通 日 時
北神急行電鉄	北神線	新神戸～谷上	7.5	1月18日 始発

おわりに

あのすさまじい激震から丸3年、神戸の街も少しずつ美しくなりつつありますが、日本という国はなにかにつけ熱しやすく、冷めやすく、マスコミなども本気で阪神淡路大震災のことなど取り上げなくなつたように思います。

その中で、我々兵庫県土地家屋調査士会会員はあの混乱の中、一体なにをやったのか、なにがやれたのか、実体験を後世に残す義務があると考え、一冊の記録としてまとめることにしました。

個々の事例については、本文のとおりであります。編集に当って委員の皆様方は連日にわたり仕上げに追われ、資金不足のため、ボランティア同然の作業となり、まったく申し訳なく、心から敬意とお礼を申し上げたいと思います。本当にありがとうございました。

震災対策委員長
山田通哉

編集を終えて

平成7年1月17日、突如発生した阪神淡路大震災、それから3年が経過しようとしています。いま私達土地家屋調査士会は、土地家屋調査士としての立場から震災の報告ではなく、まだ半ばではありますが復興に至る経過を、我々の仲間や、全国からご支援いただきました皆様方に対して、復興のご報告と将来なにかのお役に立てれば、と担当者一丸となってこの冊子の編集に取り組みました。この冊子の編集にあたりましては、神戸地方法務局・神戸市の職員の方々並びに、被災地区の住民の皆様や、当会被災地会員の方々には非常に多忙な中にもかかわらず、資料の収集にご協力をいただきましたことを、厚くお礼申し上げます。

こんにち、まだ解決に至っていない事例もたくさん残っているとは思いますが、できるだけ多くの資料収集に努めました。

この編集にあたりましては、平成8年8月23日編集小委員会を設置しましたが、会務の都合もあり、平成9年5月本会役員改選が行われ、新役員による編集委員会が再編成されました。平成9年8月第1回の委員会を皮切りに、小委員会を編成し、座談会を含めて委員会及び小委員会を平成9年12月末までに25回を重ね、ようやく冊子の発刊にこぎつけることができました。各委員会のメンバーの方々には業務多忙であり、しかも資料収集の期間が短い編集作業にもかかわらず、ご協力下さいましたことを深く感謝いたしております。

最後に、この記録集は土地家屋調査士として、復興に貢献できたことの一部であろうかとは思いますが、後世への記録として本棚の片隅に置いていただければ嬉しく思います。

震災記録集 編集委員長
川上正嗣

編集後記

いろいろな思いを残した地震でした。

ほんの30秒程度の出来事が、多くの人の幸福を壊しました。生活も、財産も、中には家族や自分自身の人生までもが奪われました。「生きていること」を喜びあった事が、昨日のようでありながら、振り返ってみると3年も前の事になってしまいました。

この間、被災地の土地家屋調査士として、体験した事や、悩んだり困ったりした事、又、地域の復興に少しなりとも係われた経験は、今となれば大きな財産であります。

そして、この度の「震災記録集」の編集・発刊を通じ、温かい励ましや、多大な支援を頂いた全国の土地家屋調査士の皆様に、改めて感謝の気持ちが甦ります。

最後に大震災からの復興が、記憶の中から風化されないように念ずるものであります。

震災記録集 編集副委員長
広川登也

記録集編集委員会

統括責任者

宮 信 宗 弘

震災対策委員長

山 田 通 哉

編集委員長

川 上 正 嗣

副委員長

天 野 直

〃

広 川 登 也

委 員

樋 口 幹 典

〃

藤 原 光 栄

〃

川 口 泰 彦

〃

中 西 通 夫

〃

柏 木 哲 夫

〃

西 居 孝 次

編集並びに資料提供に御協力いただいた会員

安崎 義清 赤松 正 泉山 関次 井上 新次

植田 豊 上山 秀雄 内川 誠 梅田 和雄

江本 敏彦 大手 信明 河口 清 川畑 雅克

木村 健一 佐藤 均 末富 裕司 林 輝

平田 正男 藤原 章三 藤原 亮一 前田 哲也

松下 五男 松原 洋一 水田 良樹 森本 芳弘

由利 和夫 横田 潤 (50音順 敬称略)

震災から復興への記録

〈土地家屋調査士の活動と地元復興への足跡〉

平成10年1月17日 発行

編集・発行 兵庫県土地家屋調査士会
神戸市中央区多聞通3丁目3番7号（コウベセンタービル8階）
TEL(078)341-8180 FAX(078)341-8115

印 刷 神戸新聞アドエージェンシー
神戸市中央区御幸通5丁目2番15号（大同ビル）
TEL(078)232-1261 FAX(078)251-5534

