

別府港における1957年埋立地の未登記土地について

安成 浩之¹・勇 俊英²

¹九州地方整備局 別府港湾・空港整備事務所 海岸課 (〒874-0919 大分県別府市石垣東10-3-15)

²九州地方整備局 別府港湾・空港整備事務所 (〒874-0919 大分県別府市石垣東10-3-15)

「1951年から別府港で埋立を行い、現在港湾管理者である大分県に管理委託をしている国有港湾施設があるが、新たに港湾整備を行うにあたって支障となる未登記の土地があることが判明した。該当地については約70年前の埋立のため関係資料が残っておらず、また、県有地も入り組んでいるため、埋立地の未登記の土地をどのように調整し、登記を行えるかを検討する。」

Key Words : 未登記, 埋立, 九州国土交通研究会

1. はじめに

別府港は、別府湾の湾奥に位置し、背後に我が国有数の温泉と豊かな風光を持つ、国際観光温泉文化都市別府の海の玄関口として、また、関西・四国方面と九州の東岸を結ぶ、物流・人流の拠点港として繁栄してきた。



図-1 当事務所管内の事業場所図

本港の整備は1870年、現在の北浜地区に築港が始まって以降順次整備が進められ、1911年に別府・阪神航路の開設、1920年に阪神航路専用栈橋の完成に

より港湾としての形を整えた。

戦後の観光ブームに伴い、石垣地区に新たな観光港の計画が策定され、1951年4月より運輸省の直轄工事として港湾整備に着手し、同年9月重要港湾の指定を受けた。

1957年に第2埠頭岸壁(水深-5.5m)1バースが完成し、以後、着々と施設整備がなされ、現在、第1埠頭、第2埠頭、第3埠頭並びに第4埠頭をはじめとする9バースが供用されている。また、1964年の九州横断道路の開通、1991年の大分自動車道(高速道路)の開通により、九州観光の拠点として位置づけられ、現在、1日7便の定期フェリーやクルーズ船の寄港等、年間約51万人の乗降客が利用している。



図-2 別府湾から望む全景



図-3 別府港(石垣地区)平面図

2. 管理委託について

港湾法では、直轄港湾工事によって生じた港湾施設（港湾の管理運営に必要な土地を含む）は港湾管理者（今回であれば大分県）に、譲渡（第五十三条）、貸付又は管理を委託（第五十四条）しなければならないと定められており、国が国有港湾施設を管理することは出来ない。

3. 別府港港湾計画の概要について

(1) 港湾計画とは

港湾法第3条の3の規定により定められており、港湾の開発、利用及び保全並びに港湾に隣接する地域の保全に関する政令で定める事項に関する計画で、重要港湾の港湾管理者には策定義務がある。

(2) 計画で定めるべき事項

- ・港湾の開発、利用及び保全並びに港湾に隣接する地域の保全の方針
- ・港湾の取扱貨物量、船舶乗降旅客数その他の能力に関する事項
- ・港湾の能力に応ずる水域施設、係留施設その他の港湾施設の規模及び配置に関する事項
- ・港湾の環境の整備及び保全に関する事項
- ・港湾の効率的な運営に関する事項
- ・その他港湾の開発、利用及び保全並びに港湾に隣接する地域の保全に関する重要事項

(3) 別府港港湾計画の一部変更

別府港のフェリー取扱貨物量は、東九州自動車道の全線開通や、トラックドライバー不足によるモーダルシフトの進展に伴い、近年では増加傾向である。

別府～大阪航路を運営している（株）フェリーさんふらわあは、船舶の老朽化と取扱貨物量の増大に併せて、大型新造船の就航を計画しており、現利用バースでは水深・延長・埠頭用地面積が不足している。

港湾管理者である大分県は、取扱貨物量の増加に伴う埠頭用地の面積不足や交通ターミナルの分散等の現状を踏まえ、ターミナルを集約して利便性を向上しつつ、民間の活力を導入して「にぎわい空間」の創出を図るなど、石垣地区の第1～3埠頭の一体的な再編検討を進めてきた。

その結果、2017年3月末には「九州東の玄関口としての拠点化戦略」を策定し、別府港を人の流れの基幹拠点と位置づけて、2017年度より埠頭再編に係る調査・検討を進め、2018年度に港湾計画一部変更を行ったものであり海面を一部埋立てて、埠頭用地とする計画が含まれている。

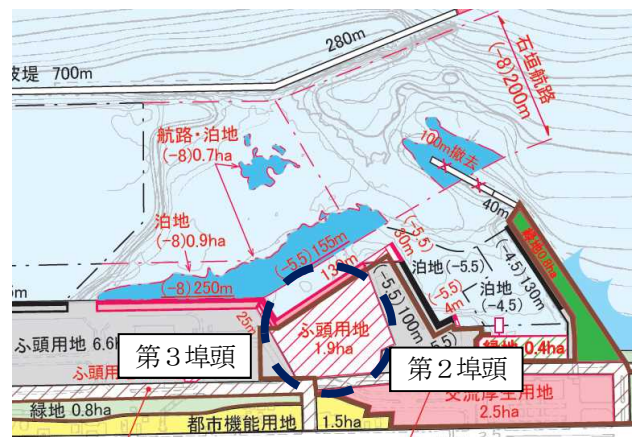


図-4 別府港港湾計画図（2020.4.1現在）

4. 別府港第2埠頭の経緯と整備にあたっての問題点について

1957年に岸壁が完成し、その後、国と県が追加で埋立をし1980年頃に現在の形となっている。

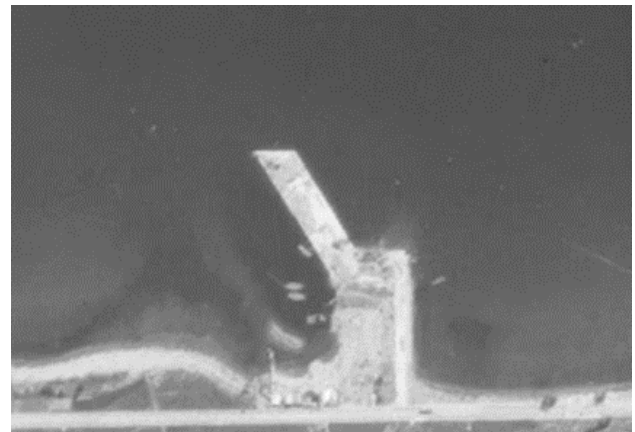


図-5 1956年の別府港第2埠頭の航空写真¹⁾



図-6 1982年の別府港第2埠頭の航空写真¹⁾



図-7 2016年の別府港第2埠頭の航空写真¹⁾

港湾計画の一部変更に伴い、第2埠頭と第3埠頭の間を埋め立てる計画（図-4 埠頭用地1.9haの箇所）が策定されたため、周辺字図の確認をしたところ、別府港第2埠頭の土地名義について、未登記となっていることがわかった。また、調査を進めていく段階で、一部において埋立未申請箇所があることが判明した。

埋立を行うにあたっては、埋立申請提出前に第2埠頭の土地の登記を完了しないと埋立申請手続きが出来ない、かつ、未登記の土地には建物登記が行えない等といった制約があるので建物を建てることも困難となるなど、未登記土地の解消を早急に対応すべき必要がある。

なお、第2埠頭の後に作られた第1埠頭、第3埠頭、第4埠頭については登記済の土地である。



図-8 2016年の別府港第2埠頭の航空写真¹⁾に国(赤)、県(黄)が整備した未登記箇所を着色

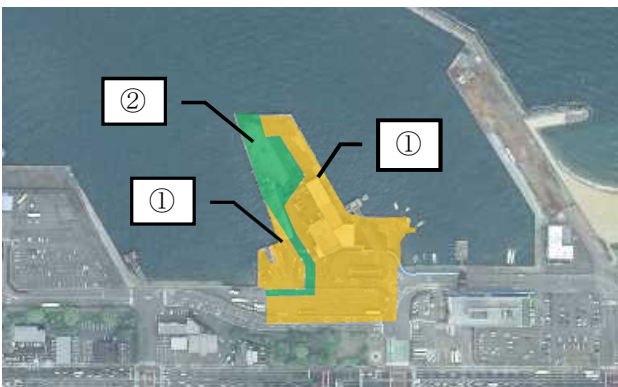


図-9 2016年の別府港第2埠頭の航空写真¹⁾に未登記土地を着色。そのうち埋立申請済みは橙、埋立未申請箇所は緑に着色

5. 未登記を解決するための対応策について

(1) 登記に必要な書類

未登記の土地を登記するために必要な書類は一般的に登記申請書、土地実施調査書、地積測量図、埋立申請書であるが、今回一部において埋立申請を行っていない箇所について法務局に相談したところ不詳の土地として登記を行えば、埋立関係書類は不要で港湾区域内の土地として国土交通省名義にすることが可能であるということも判明した。

表題部 (土地の表示)		調製	完成	不動産番号
地図番号	境界特定			32000100
所在	大分市大字			
①地番	②地目	③地積	㎡	原因及びその日付(登記の日付)
番	雑種地			不詳 (平成20年10月6日)
所有者	国土交通省			
権利部 (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	権利者その他の事項	
1	所有権保存	平成20年10月8日 第 号	所有者 国土交通省	

図-10 大分市内にある国有地の全部事項証明書

(2) 登記申請者の対応について

図-8に示す着色毎に当時、国と大分県が整備を行った。

国有港湾施設において国は直接管理を行うことが出来ないため、管理委託を別府港港湾管理者である大分県と契約しているが、第2埠頭については国有港湾施設の底地の登記完了せずに管理委託契約を結んでいる。

今回、そのことが判明したので、国が速やかにその不備を解消すること、大分県の整備箇所に対しても大分県に土地の登記を指導することになる。

(3) 測量(地積測量図作成)の対応について

国と大分県がそれぞれ測量業務を発注するより、どちらかが測量業務を発注し、完成した図面を相手に提供したり、受託業務として発注者を1つにまとめることにより迅速な登記申請対応ができ、かつ費用の削減になると考えられる。

また、別々に測量を行うことで、申請時期のばらつきが生じ、その結果、後に提出した者の登記申請書の書面に不備が出たり(地積測量図の隣接地の記載の有無や立会確認者等)、その対策として先に提出する者の登記処理を待ってから測量を行うと上記の問題が解消される代わりに大幅に時間がかかることとなり、計画に遅れが出る恐れがあるため、迅速な対応が取れるよう大分県と連携

を取っていく必要がある。

(4) 立会確認にの対応について

第2埠頭周辺の土地所有者については国または大分県の土地のため境界立会時の境界の相違などの問題はない。

6. 結論として

今回の第2埠頭の未登記土地については、国と大分県において埋立申請を行っていたが一部分において埋立申請を行っていない箇所が判明した。

埋立未申請済み（図-9 ①）については、従来の埋立竣工後の手続きと同じように、「登記申請書類の作成・提出」、「地積測量図」、「埋立関係書類」が必要になる。

なお、埋立申請を行っていない箇所（図-9 ②）については本来、埋立関係書類も必要であるが、不詳の土地として登記することで不要になる。

また、国が整備した箇所は国で申請し、大分県が整備したところは大分県で提出するように指導し、登記を終わらせて港湾計画どおりに第2埠頭と第3埠頭間の埋立を問題なく行えるようにする。

7. おわりに

本来であれば、国有港湾施設を港湾管理者に管理委託する際は、土地の登記を行い、管理委託することは国の行政として当然のことであるが、当時は何らかの事情があり、やむを得ず未登記のまま大分県へ管理委託を行ったと推測される。

今後はこのようなことがないように、また同じような土地の登記をしてない状態で、港湾管理者に管理委託をしていた場合の参考事例になれば幸いと思う。

参考文献

- 1) 出典：国土地理院ウェブサイト 地図・空中写真閲覧サービス (<https://mapps.gsi.go.jp>)