

大字名義土地の権利整理と用地取得について

渡部 瑠美¹

¹新潟国道事務所 用地第二課 (〒950-0912 新潟県新潟市中央区南笹口2丁目1番65号)。

当所施行の道路事業に必要な土地において、登記事項証明書を調査した結果、「大字〇〇」名義の土地が確認された。大字名義の土地は権利主体が不明確であり、契約相手方の特定や権利関係の整理が必要となるため、用地取得に多くの調整を要する。本件では、地元合意のもと自治体を介した権利整理を行うことで用地取得を実現した。本稿では、大字名義土地の歴史的背景を踏まえ、処理方針の検討経緯、関係者との調整及び処理結果について報告する。

キーワード 大字名義、ポツダム政令、自治体を介した権利整理

1. はじめに

用地取得においては、当該土地の所有者と売買契約を締結するため、所有者の住所・氏名などが記載されている登記事項証明書の確認は最初に行う基本的かつ重要な作業であり、適正な土地取得及び将来の権利関係トラブル防止のための基礎となるものである。登記事項証明書は、所有者の住所・氏名の他、不動産の所在、面積などの物理的情報とともに、担保権などの権利関係を公示する公的資料であり、用地取得の出発点として位置づけられる。

登記事項証明書の構成は、大きく①表題部、②権利部（甲区）、③権利部（乙区）の三つに分かれる。①表題部には、所在、地番、地目、地積といった不動産の客観的情報が記載され、対象物の特定に用いられる。②権利部甲区には所有権に関する事項が記載され、所有者の氏名・住所や取得原因が明らかになる。③乙区には抵当権や地役権などの所有権以外の権利が記録され、不動産に設定されている権利関係や利用上の制限等の内容が把握できる（図-1参照）。

しかしながら、登記事項証明書はあくまで「登記された情報」を示すものであり、必ずしも現実の権利関係と一致するものではない¹⁾。例えば相続未登記の場合には、登記名義人と実際の所有者が異なることがある。したがって、登記事項証明書は権利関係把握の出発点として重要であるものの、実務においては戸籍調査、関係者への聞き取り及び現地確認等を含めた総合的な判断が不可欠である。

このたび、当所施行の道路事業に必要な土地の登記事項証明書を調査したところ、表題部に「大字A」と記載されているのみで、所有権に関する権利部の記載がない土地が確認された（以下「本件」という）（図-2参照）。

① 表 題 部 (土地の表示)				調製	平成13年1月29日	不動産番号	
地図番号	[余白]	境界特定	[余白]				
所 在	[余白]					平成19年4月1日区制施行 平成19年8月28日登記	
① 地 番	② 地 目	③ 地 積	m ²	原因及びその日付〔登記の日付〕			
[余白]	田		102.4	[余白]			
[余白]	[余白]	[余白]	[余白]	管轄転属により登記 平成13年1月29日			
② 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	所有権移転	昭和57年8月30日 第7825号	原因 昭和57年5月1日相続 所有者 [余白] 順位1番の登記を移記				
	[余白]	[余白]	管轄転属により登記 平成13年1月29日				
③ 権 利 部 (乙 区) (所有権以外の権利に関する事項)							
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	抵当権設定	平成17年5月6日 第17606号	原因 平成8年3月21日金銭消費貸借平成17年4月27日設定 債権額 [余白] 利息 年 [余白] % 損害金 年 [余白] % (年365日割計算) 償還者 [余白] 抵当権者 新 潟 共同担保				

図-1 通常の登記事項証明書（全部事項証明書）

① 表 題 部 (土地の表示)				調製	平成13年1月29日	不動産番号	
地図番号	[余白]	境界特定	[余白]				
所 在	[余白]					平成19年4月1日区制施行 平成19年8月28日登記	
① 地 番	② 地 目	③ 地 積	m ²	原因及びその日付〔登記の日付〕			
919番	雑種地		132	[余白]			
[余白]	[余白]	[余白]	[余白]	管轄転属により登記 平成13年1月29日			
所 有 者	大字 [余白] A						

図-2 本事例の登記事項証明書（全部事項証明書）

2. 大字名義の土地の歴史的背景について

大字名義の土地は、登記名義人が「大字〇〇」などの地名として記載される特殊な不動産であり、その成立と存続は、近代土地制度の形成と戦後期の改革の影響を受けているとされる²⁾。

まず、大字名義の土地の起源は、明治期の地租改正にある。地租改正により土地の私的所有が原則とされたが、山林や水路等の入会地については、従来どおり集落などの村落共同体による利用が続けられた。しかし当時の法律制度では、村落共同体は法人格を持たず独立した権利主体とは認められていなかったため、これらの土地は便宜的に「大字〇〇」名義等の形態により登記・登録された³⁾。

それが戦後になり、日本の民主化政策の一環として、「昭和20年勅令第542号ポツダム宣言受諾に伴い発する命令に関する件に基づく町内会部落会又はその連合会等に関する解散、就職禁止その他の行為の制限に関する政令」（昭和22年政令第15号。ポツダム政令という）（以下「ポツダム政令」という）により、旧来の村落共同体的な財産関係の見直しが図られた（図-3参照）。これに関連して村落共同体が有する財産についても整理が進められたが、これらの措置は必ずしも登記制度の全面的な見直しを伴うものではなかったため、大字名義のまま残存する土地が多数生じた⁴⁾。

ポツダム政令 第2条

この政令施行の際現に町内会又はその連合会に属する財産は、その構成員の多数を以て議決することにより、遅滞なくこれを処分しなければならない。但し、その処分については、規約又は契約に特別の定のあるものは、その定に従って処分しなければならない。

前項に規定する財産でこの政令施行後二箇月以内に同項の規定により処分されないものは、その期間満了の日において当該町内会部落会又はその連合会の区域の属する市町村に帰属するものとする。

図-3 ポツダム政令（昭和22年政令第15号）

このような歴史的経緯から、本事例の土地についても、地租改正以降、未整理のまま現在に至っていたものと考えられる。

3. 大字名義の土地の処理にあたり

(1) 土地利用形態の類型

大字名義の土地の処理を検討するにあたっては、法令上、その取扱いに関する明確な基準が定められているわけではない。しかし、用地取得実務や自治体における大字名義土地の処理事例を参考とすると、「利用実態と

の整合」「公共性の有無」「管理主体の明確化」の観点から現況を把握することが重要であると考えられる。

そこで本稿では、大字名義の土地の利用実態を次の三つの類型に整理して処理方針を考察する。

第一に、不特定多数が利用する公共的な土地である。生活道路や水路などが該当する。

第二に、地域住民に限定された共同利用型の土地である。集会所敷地や入会山林などが該当する。

第三に、特定の者による個別利用型の土地である。例えば、宅地の一部として利用されている土地や、特定の個人が継続して占有している土地などが該当する。

以上のように、大字名義の土地の処理にあたっては、まず利用実態を把握したうえで、公共性や管理主体を踏まえながら、適切な権利整理の方法を検討することが重要である。

(2) 処理方法の検討

第一の公共利用型の土地については、自治体へ移転し公有化することでその後の維持管理責任が明確化され、将来的な安全管理が確実に担保されることになる。

第二の共同利用型の土地については、地方自治法第260条の2に基づく認可地縁団体制度がある（図-4参照）。同制度は平成3年の地方自治法改正により創設されたものであり、自治会や町内会など一定の地縁に基づいて形成された団体が市町村長の認可を受けることで、団体名義による不動産登記を可能とする制度である。同制度は、村落共同体に法人格を付与し、不動産を団体名義で所有することを可能とした制度である⁴⁾。一方、地域の実情によっては認可地縁団体制度の活用が困難な場合もあり、ポツダム政令に基づく権利整理の要件を満たす場合には、一旦自治体名義に整理したうえで、最終的な権利者へ移転する方法も採られた事例もみられる。

第三の個別利用型の土地については、この場合には、当該利用者へ所有権を帰属させることが合理的である。具体的には、時効取得や合意に基づく所有権移転などにより、現況と権利関係を一致させることが望ましい。

さらに、一筆の土地に複数の利用形態が混在する場合には、分筆によってそれぞれの用途に応じた処理を行うことが有効である。

地方自治法第260条の2

町又は字の区域その他市町村の一定の区域に住所を有する者の地縁に基づいて形成された団体は、地域的な共同活動のための不動産又は不動産に関する権利等を保有するための市町村長の認可を受けたときは、その規約に定める目的の範囲内において、権利を有し、義務を負う。

図-4 平成3年地方自治法改正時の地方自治法260条の2

4. 大字Aの土地の現況について

大字Aの土地の現況を確認したところ、不特定多数が利用する道路や水路等の公共施設ではなく、また特定の個人が排他的に利用している状況も認められなかった。

当該土地は現況として空地の状態となっており、地元区長への聞き取りによれば、現在は特定の用途には供されていないものの、地域住民が年に数回の除草作業を共同で実施するなど、継続的に維持管理が行われているとのことであった。

このことから、本件は地域共同利用型の土地に近いものと考えられる（参考図-5・写真-1）。

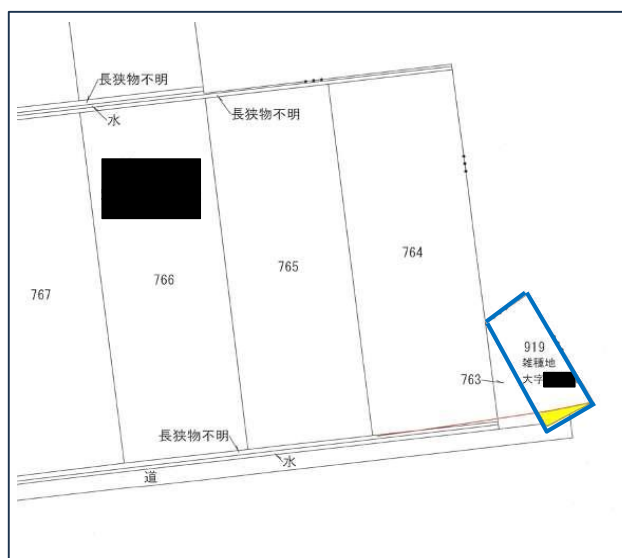
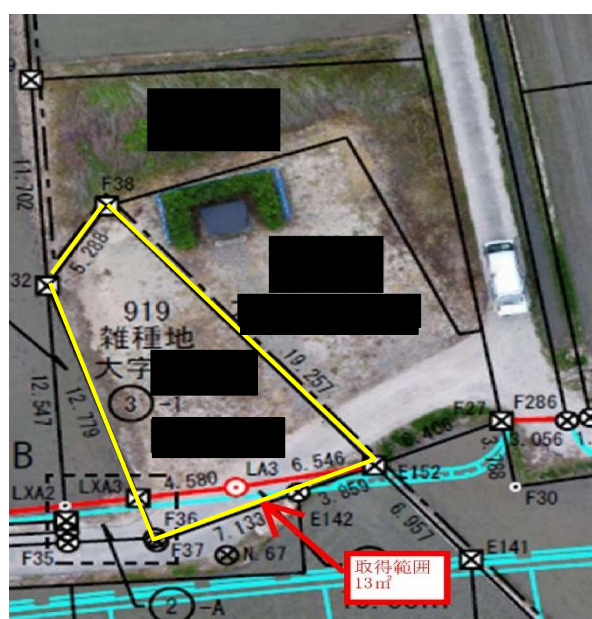


図-5 本事例の公図

写真-1 本事例の現況



5. 大字Aの土地の処理方針について

そこで、処理方針の検討にあたっては、まず本件土地の利用実態及び管理状況を踏まえ、適切な権利主体の整理方法について検討を行った。

本件土地は、地域住民により維持管理されてきた経緯を有するものの、集会所敷地や共有林のような明確な共同利用財産ではなく、現況は空地であり特定の利用目的も認められなかった。このため、本件は共同利用型の土地としての側面を有しつつも、利用実態としては個別利用型の土地に近い性格を有するものと考えられた。このような状況を踏まえ、まず認可地縁団体制度の活用可能性について、地元集落及び自治体を交えて検討を行った。認可地縁団体制度は、大字名義土地の権利主体を明確化するための有効な制度であることから、本件についても選択肢の一つとして整理を進めた。

その後、自治体との協議及び過去の処理事例の確認を行ったところ、大字名義土地についてポツダム政令に基づく整理が行われた事例が存在することが確認された。また、本件についても利用実態、管理経緯及び地元関係者の合意状況等を踏まえた結果、当該手法による整理が可能であるとの見解が示された（図-6参照）。

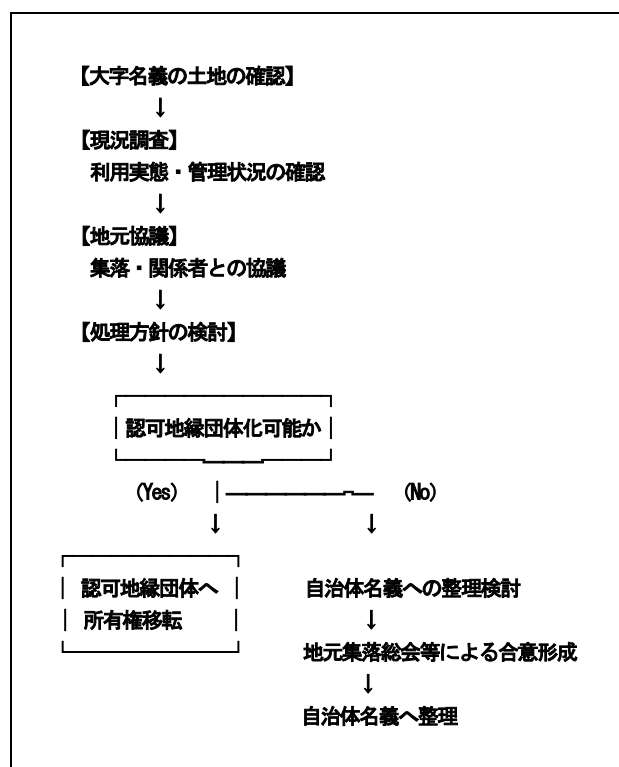


図-6 大字名義土地の処理方針検討フロー

さらに、管轄法務局等との協議を重ねながら処理方法を整理した結果、本件はポツダム政令に基づく権利整理の対象として取り扱うことが可能と判断された。このため、本件については自治体協力のもと、一旦自治体名

義として整理したうえで事業用地として取得する方針を採用した。

以上により、本件については、ポツダム政令に基づく権利整理を行ったうえで、用地取得を進めることとした。

6. 地元集落との調整について

大字Aの土地の処理にあたっては、関係者間の十分な調整と合意形成が不可欠であった。そのため、地元住民、自治体との間で、段階的かつ継続的な協議を実施した。まず、地元住民との調整においては、当該土地が従来より集落共有の財産として取り扱われてきた経緯を踏まえ、集落を中心とした説明および協議を行った。具体的には、大字名義の土地の法的問題点や、現状のままでは用地取得が進まない状況について説明するとともに、自治体名義に整理した上で事業に供する必要性を丁寧に説明した。その上で、土地の帰属および処理方針について集落総会等での議決を経て、集落としての総意が形成された。また、自治体及び国との協議窓口を明確にするため代表者を選任し、同意書を取りまとめることで、本件処理に対する集落の総意を確認した（図-7 参照）。

令和7年度 自治会臨時総会（書面議決）議事録（抄本）

1 臨時総会（書面議決）の日時及び場所 ※書面議決の集計を行った日時及び場所
令和7年12月11日（木）18時30分開会
場所 公民館（ ）

2 会員総数及び会務構成員
会員総数 14名
役員 4名
書面表決者 10名

3 臨時総会に付した議案
大字 財産の処分について
賛成 14人 反対 0人 可決
(1) 処分すべき財産の表示
所 在 の一部
地 目 雑種地
地 積 13㎡
(2) 処分すべき相手方の住所氏名
新潟市中央区南笹口2丁目1番6号
北陸地方整備局新潟国道事務所長 大谷 江二
(3) 処分の態様
有償
(4) 契約の内容
売買

4 臨時総会の要旨
上記の臨時総会に付した議案について、過半数の賛成をもって可決した。
上記は、令和7年12月11日開催の臨時総会（書面議決）議事録（抄本）であることを証明する。

令和7年12月21日 議 長
議事録署名人
議事録署名人
議事録署名人

図-7 自治会同意書

次に、自治体との調整においては、先行事例を踏まえ、本件の位置づけ及び処理方法を整理した。管轄法務局を交えて自治体が所有権を取得することの妥当性や、受け入れ後の管理区分、さらに国への売却手続に至るまでの

流れについて、十分な協議を実施した。また、登記手続に必要な書類構成や同意の範囲についても、実務上支障が生じないよう事前に整理を行った。

具体的には、①国と自治体で土地売買契約を締結、②国が取得する範囲を分筆登記、③国が取得する範囲を自治体名義で保存登記、④国が取得する範囲を自治体名義から国名義に所有権移転登記という流れとなる（図-8参照）。

これら一連の調整を通じて、関係者間の認識の共有と信頼関係の構築が図られたことが、本件の処理を円滑に進める上で大きな要因となった。特に、大字名義土地のような歴史的背景を有する土地の処理においては、形式的な法的手法のみならず、地域の理解と合意を基礎とした実務的対応が不可欠であることが改めて確認できた。

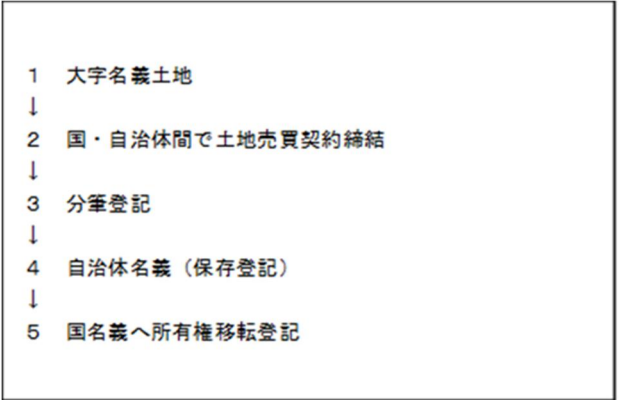


図-8 大字Aの権利整理及び登記手続の流れ

7. 自治体を介した権利整理と用地取得

本件については、6章で述べた手続により、対象地の権利整理及び国への所有権移転登記を完了した。これにより、大字名義のままでは実施することが困難であった土地売買契約及び登記手続を適切に行うことが可能となった（図-9参照）。本件の特徴は、大字名義の土地について、利用実態や管理経緯を踏まえた検討を行った結果、ポツダム政令に基づく権利整理を実施し、一旦自治体名義として整理したうえで国へ所有権を移転するという手法を採用した点にある。この手法により、権利主体が明確でない大字名義土地であっても、登記簿上の権利関係を整理したうえで、一般的な用地取得手続により取得することが可能となった。

また、本件では地元集落、自治体及び関係機関との協議を重ねながら処理方針を整理したことにより、権利整理から登記手続に至るまでを円滑に進めることができた。特に、大字名義土地のように歴史的な経緯を有し、権利主体の整理が課題となる土地については、関係者間で処理方針を共有しながら進めることが重要であり、本件においてもそのことが円滑な事業実施につながった。

以上のように、本件では自治体の協力のもと権利整理

を行うことで、大字名義土地が抱える権利関係上の課題を解消し、道路事業に必要な用地取得を実現することができた。

表 題 部 (土地の表示)		調製 (金 百)	不動産番号
地図番号 (金 百)	筆界特定 (金 百)		
所 在 (金 百)			
① 地 番	② 地 目	③ 地 積 m ²	原因及びその日付(登記の日付)
919番2	雑種地	13	919番から分筆 (令和8年2月18日)
所 有 者 人 字 A			

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	令和8年3月11日 第6710号	所有者 市 代位者 国土交通省 代位原因 令和8年2月5日売買の所有権移転 登記請求権
2	所有権移転	令和8年3月11日 第6711号	原因 令和8年2月5日売買 所有者 国土交通省

図-9 所有権移転登記後の登記事項証明書（全部事項証明書）

8. 考察およびまとめ

本稿では、道路事業での用地取得において、大字名義の土地の処理についての事例を紹介した。

大字名義の土地の処理にあたっては、通常の用地取得とは異なり、歴史的背景に起因する権利関係の不明確性を内包していたため、実務上多くの困難を伴った。

特に苦勞した点として第一に挙げられるのは、権利主体の不在に起因する合意形成の難しさである。大字名義の土地は法的な所有者が存在しないため、形式的に全員の同意を取得することが不可能であり、どの範囲をもって「関係者」とみなすかの判断に慎重を要した。そのため、自治会を中心とした地元組織を基盤とし、総会議決や代表者の意思表示により合理的な合意形成を図る必要があった。

第二に、地元住民の理解を得る過程である。当該土地は長年にわたり村落共同体財産として認識されてきたため、権利整理や事業用地としての取得に対して心理的な抵抗感が生じる可能性があった。このため、処理の必要性や手続の内容について丁寧に説明を重ね、地域住民の納得を得ることに相当の時間と労力を要した。また、集落総会等を通じて関係者の意思確認を行い、処理方針に対する理解と協力を得ることが重要な調整事項となった。

第三に、手続面として、登記処理の整理が挙げられる。本件について、認可地縁団体制度の活用可能性も含めて検討を行ったが、最終的にはポツダム政令に基づく権利整理が可能であることが確認されたため、自治体を介した手法を採用することとなった。このため、大字名義から直接国へ移転するのではなく、一旦自治体名義として整理したうえで国へ移転するという段階的な登記手続を

行う必要があった。

一方で、本件が円滑に実施できた要因として、次の三点が挙げられる。

第一に、地元自治体において類似の大字名義土地を処理した実績があったことである。これにより、大字名義土地を整理するための手続や必要書類について事前に整理することができ、関係者間で処理方法を共有しながら協議を進めることが可能となった。

第二に、地元集落との協議を重ねたことである。特に、集落総会で処理方針を説明し、代表者を選任したうえで同意書を取りまとめたことにより、集落としての意思を明確にすることができた。このことが、その後の自治体との協議や登記手続を円滑に進める上で大きな役割を果たした。

第三に、自治体を介在させる方法を採用したことである。これにより、大字名義土地という権利主体が不明確な土地であっても、通常の土地売買契約及び所有権移転登記の手続により国が用地を取得することが可能となった。

以上のように、本件は、大字名義の土地という複雑な土地を対象としながらも、「地元合意」「自治体の関与」「適切な権利整理手法の選択」を組み合わせることで、実務的に適切な解決を図った事例であり、今後同様な案件においても有用な指針となるものである。

一方で、本件の処理は、地元自治体において過去の処理実績があったことが大きな前提となっており、同様の対応が全国一律に可能であるとは限らない。また、大字名義の土地が残存している地域では、地元組織の弱体化や高齢化により、今後さらに合意形成が困難となることが予想される。

近年は所有者不明土地対策に関する法整備が進められているものの、大字名義土地の処理については依然として個別対応に依存する部分が大きい。そのため、認可地縁団体制度や所有者不明土地制度との連携を図りながら、より統一的かつ実務的な処理手法を整備していくことが今後の課題である。

謝辞：本論文の作成にあたり、ご指導ご鞭撻いただいた関係者の皆様に深く御礼申し上げます。

参考文献

- 1) 法務省民事局監修：不動産登記実務の手引き
- 2) 地方自治制度研究会編：地方自治関係事例判例集（第13次改訂版）
- 3) 新井克美：公図と境界
- 4) 総務省：認可地縁団体制度の概要（地方自治法第260条の2）