

# 地籍調査について

- 1.地籍調査とは
- 2.地籍調査の効果
- 3.地籍調査の流れ
- 4.土地所有者にご協力をお願いすること
- 6.使用する標識について
- 5.筆界未定について
- 6.地籍調査でできること
- 7.地籍調査でできないこと

# 1. 地籍調査とは

## ・地籍とは

「地籍」とは一筆ごとの所有者、地番、地目、面積など土地に関する記録のことであり、登記所(法務局)の土地登記簿に記録され、地図(公図)が備え付けられています。

## ・地籍調査とは

国土調査法に基づき、主に市町村が主体となって、一筆ごとの土地の所有者・地番・地目の確認及び境界の位置や面積の測量を行い、地図や簿冊を作成することです。

## ・地籍調査の必要性

現在、法務局に備え付けられている地図(公図)の多くは、明治時代の地租改正時に作成された地図が基になっています。そのため、土地の境界や形状などが不明確であり、土地登記簿に記載されている面積や地目についても、正確でない場合もあるのが実態です。よって、近代的な測量技術により、調査を行い、その結果に基づき公図や土地登記簿を修正していく必要があります。

地籍調査により作成された「地籍簿」と「地籍図」の写しはその成果が法務局に送付され、法務局において地籍簿を元に土地登記簿が書き改められ、地籍図が不動産登記法第14条の地図として公図に替わるものとして備え付けられます。

## 2. 地籍調査の効果

### 土地にかかるトラブルの未然防止に役立ちます

土地の境界が不明確であると、住民間や官民間において境界紛争などの様々なトラブルが発生しがちです。



地籍調査が完了していると、境界をめぐるトラブルの発生を未然に防止することにつながります。



### 土地取引の円滑化に役立ちます

土地を売買する際に、隣地との境界確認に時間がかかったり、登記簿上の面積と実測面積が異なるなど、トラブルの原因となることがあります。



地籍調査が完了していると、正確な土地の状況が地図及び登記簿に反映され、登記制度への信頼性が向上するとともに、安心して土地取引ができるため、経済活動全体の円滑化・活性化につながります。



## 公共事業の円滑化に役立ちます

道路、河川、土地改良、都市計画等の事業計画の策定や設計、用地買収に多大な時間を要することがあります。



地籍調査が完了していると、土地の所有の実態、境界が明確なため、各種公共事業を円滑に実施することにつながります。



## 災害の復旧に役立ちます

地震、土砂崩れ、水害等の災害が発生した場合土地の境界がわからないために復旧に時間がかかることがあります。



地籍調査が完了していると、境界点は地球上の座標値で表示されているため、元の位置を確認することができ、迅速な復旧につながります。



## 課税の適正化に役立ちます

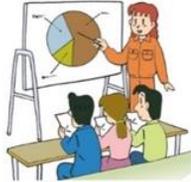
固定資産税の課税は原則として土地登記簿に登記されている地積で課税しますが、必ずしも実態を正確に反映していない場合があります。



地籍調査を実施すると、面積が正確に測量されるため、課税の適正化につながります。

### 3. 地籍調査の流れ

地籍調査は一筆地調査から法務局送付までを3年間の計画で進めていきます。

1 年 目	①説明会 	調査に先立ち、土地所有者の皆様へ説明会を開催します。
	②一筆地調査 	一筆ごとの土地について、公図などの資料により、関係者立会のもと、所有者・地番・地目・境界の調査を行います。
	③一筆地測量 	測量の基礎となる基準点(図根点)を設置し、一筆ごとの正確な測量を行います。
2 年 目	④地積測定 地籍図、地籍簿の作成	測量結果をもとに地積を測定し、地籍図と地籍簿の案を作成します。
	⑤閲覧 	作成した地籍簿と地籍図の案を土地所有者に閲覧していただき、誤り等を訂正する機会を設けます。
3 年 目	⑥認証、登記所(法務局)送付 	国の承認、県の認証を受け、地籍図と地籍簿の写しを登記所に送付します。土地登記簿が書き改められ、地籍図が備え付けられます。

## 4. 土地所有者にご協力をお願いすること

地籍調査は市が主体となって行いますが、実施にあたっては土地所有者の皆様のご理解とご協力が必要です。皆様には、「一筆地調査(現地調査)の立会」、「成果の閲覧(調査結果の確認)」などを行っていただきます。

### ○一筆地調査

- ・ 現地において、土地所有者の立ち会いのもと一筆ごとの土地について所有者、地番、地目及び境界を確認します。
- ・ 登記所にある登記簿と公図をもとに調査図を作り、土地所有者立ち会いのうえで現地と照合しながら、筆界を確認していきます。
- ・ 以前に測量されている土地でも、確認のため立会が必要となります。
- ・ 調査地区内に土地を複数お持ちの方、土地の形状・位置によっては何回かに分けて立ち会っていただくこととなりますが、ご理解とご協力をお願いします。
- ・ 境界が決まらない場合は、筆界未定の処理を行います。

### ★筆界杭の設置について

土地所有者、隣接地所有者、市の担当者、委託業者により、登記簿と公図の写し(調査図素図)を現地と照らし合わせながら筆界杭を設置します。筆界杭は抜いたり動かしたりしないでください。設置された杭は座標で永久的に管理されます。この杭がなくなり将来杭を復元する必要性が生じた時には、原因者にその費用負担が発生することになりますのでご注意ください。

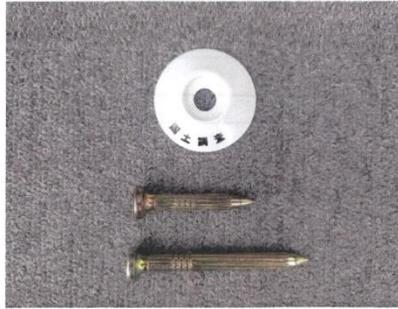
### ○成果の閲覧

作成した地籍簿案と地籍図案は期間(20日間)を定めて土地所有者や代理人の皆様にご覧していただきます。その際、氏名・地番や筆界線などを確認していただき、誤りがあった場合は再度、調査・測量を行い修正します。

# 5. 使用する標識について

## 1. 測量基準点標識

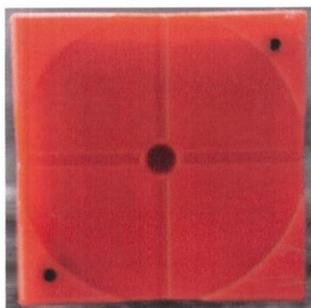
### 1) 金属標識



### 2) プラスチック杭標識



## 2. 筆界(境界)標識

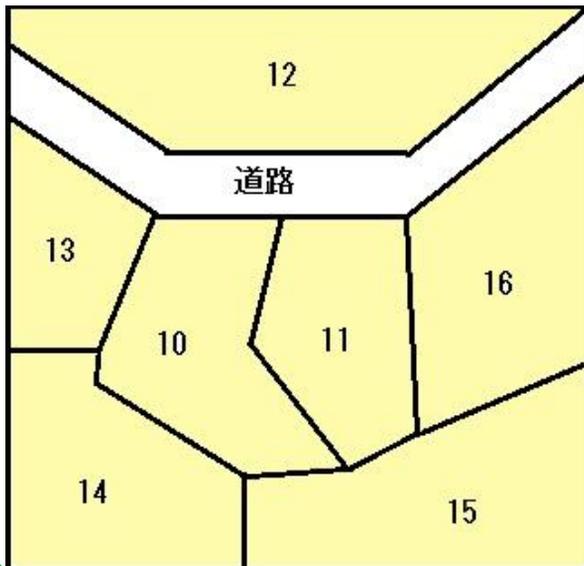


## 6. 筆界未定について

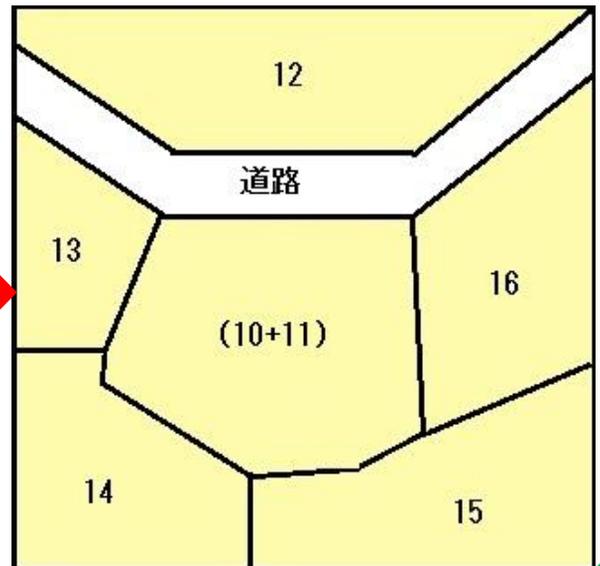
境界が決まらなかった場合、「**筆界未定**」となります。

地籍調査では境界杭の設置が最も重要な作業であり、もしこれができないと調査も測量もできず、地籍図の作成ができなくなります。隣地との境界が決まらないときは「筆界未定」となり、地籍図は下記のようになります。

例えば10番と11番の境界が  
決まらなかった場合  
調査前(公図)



地籍図に「筆界未定」を表す  
「(10+11)」と表示します  
調査後(地籍図)



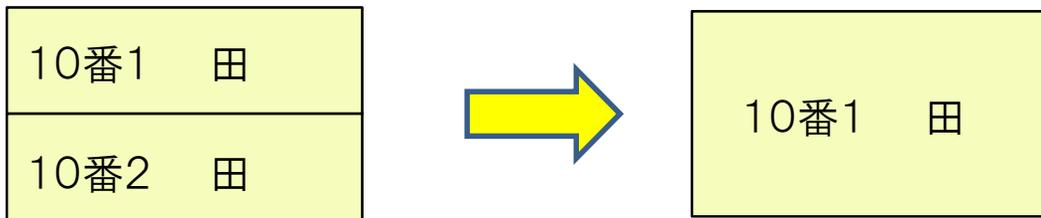
### 筆界未定地となった場合

- ・土地の売買や抵当権等を設定する場合、非常に困難となる
- ・相続、贈与、売買等で分筆する場合、分筆が非常に困難となる
- ・合筆や農地転用が困難となる
- ・筆界未定地を解除する場合、個人で測量費等に多額の費用が必要となる

## 7. 地籍調査でできること

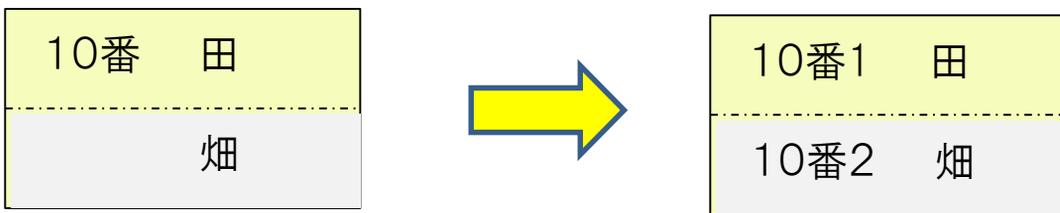
### 合筆

隣接する土地(数筆でも)で、字、現況地目、所有者(名義・住所)が同一である場合は一筆にまとめることができます。ただし、所有権以外の権利(抵当権等)が設定されている場合はできないこともあります。



### 分筆

一筆の土地の中に地目が異なった部分がある、または管理上ははっきりとした区分けがある場合には、二筆以上に分けることができます。



### 地目変更

登記簿の地目と現況地目が異なっている場合は、現況地目に変更できます。ただし、農地法等の他の法律に抵触する場合はできません。

### 住所・氏名訂正

土地取得時と現在の住所が異なる場合に訂正することができます。(転居等)  
登録されている氏名に誤りがある場合に訂正することができます。(婚姻等)

## 8. 地籍調査でできないこと

### 所有権に関すること

所有権の移転(交換、相続、贈与登記等)に関することはできません。

### 里道・水路の削除

里道(赤線)、水路(青線)はたとえ現況に里道及び水路が残っていないくても、これを無くすことはできません。