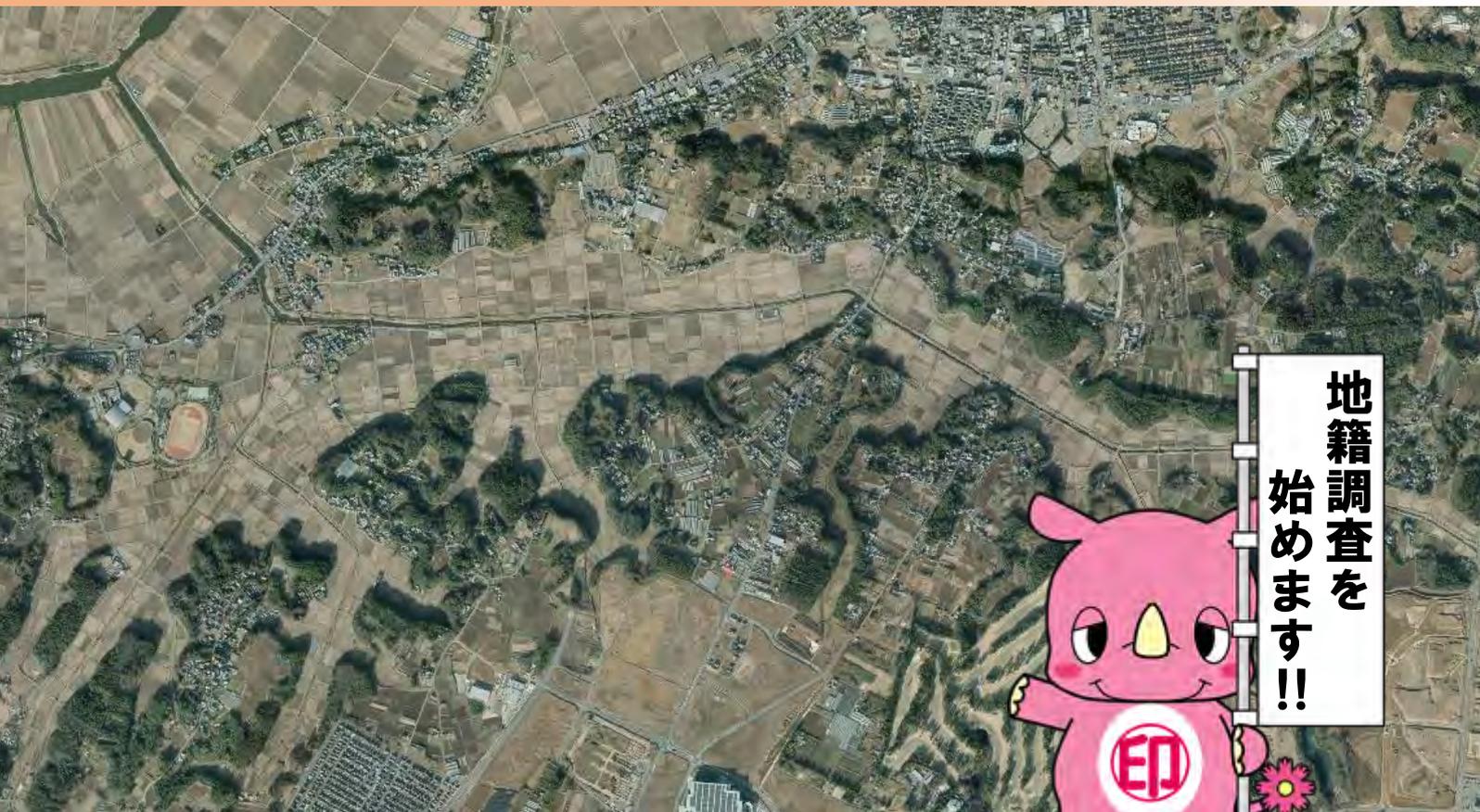


地籍調査の概要

あなたの土地を再確認し、
安心できる暮らしを実現します



地籍調査を
始めます!!



2019年2月



目次

- 地籍調査とは _____ 1
- なぜ、地籍調査が必要なの？ _____ 2～3
- 地籍調査を実施すると何に役立つの？ _____ 4～5
- 地籍調査の進め方 _____ 6～7
- 地籍調査で行える（修正できる）事項 _____ 8～9
- 地権者の皆さまへのお願い _____ 10～11
- 地籍調査Q & A _____ 12～13



■地籍調査とは

地籍調査とは、国土調査法に基づいて行われている調査の一つで、市町村が主体となって一筆^{※1}ごとの土地の所有者、地番、地目を調査して境界の位置と面積を測量する調査です。

「地籍」とは、いわば「土地に関する戸籍」のことです。

我が国では、土地に関する記録は登記所で管理されていますが、土地の位置や形状等を示す情報として登記所に備え付けられている地図や図面は、その半分ほどが明治時代の地租改正^{※2}時に作られた地図（公図）などをもとにしたものです。そのため、登記所に備え付けられている地図や図面は、境界や形状などが現実とは異なっている場合が多くあり、また、登記簿に記載された土地の面積も、正確ではない場合があるのが実態です。

地籍調査が行われることにより、その成果は登記所にも送られ、登記簿の記載が修正され、地図が更新されることとなります。また、固定資産税算出の際の基礎情報となるなど、市町村における様々な行政事務の基礎資料として活用されます。



明治時代に地租改正^{※2}で作成された地図



地籍調査で作成された地図

※1 「一筆」：土地の所有権等を公示するため、人為的に分けた区画。土地は「筆」（ひつ）という単位で数えます。登記所では、一筆ごとに登記がなされ、土地取引等の単位となっています。

※2 「地租改正」：明治政府は、地租改正条例等に基づき、地租の課税対象となる土地と所有者を正確に把握し、土地の価格を一定の基準で査定するための調査として、「地租改正事業」を行いました。府県庁（現在の都道府県）に提出された成果は、「地券台帳」と「地図」として備えられ、これが後の「登記簿」と「公図」のルーツとなります。



■なぜ、地籍調査が必要なの？

●土地取引がスムーズに進まない

土地を売買しようと、改めて測量してみた結果、隣地との境界確認に時間がかかったり、登記簿に記されている面積が異なっていたりすることで、土地取引がスムーズに進まないことがあります。



●土地をめぐるトラブルが発生する

例えば、塀を作り替えようとしたら、隣の土地所有者から「境界が違う」と苦情を言われるなど、土地境界をめぐるトラブルが発生することがあります。



●相続した土地の位置が分からない

土地を相続したが、正確な土地の位置や形状、面積、隣地との境界が分からないことで、土地の相続に時間を要したり、隣の土地所有者とのトラブルが発生したりすることがあります。



●公共事業が進まない

道路や河川、公園整備など公共事業を実施する際、登記簿に記されている情報と現地の測量結果が一致しないことがあると、用地の買収や設計等に時間を要し、公共事業が進まないことがあります。



●公共用地の適正な管理ができない

道路や公共施設など、市が所有・管理する公共用地の適正管理が求められる中、地籍調査が実施されていないと、境界が不明確であるために管理すべき範囲を正確に把握できず、適正な公共用地の管理ができません。また、境界確定の申請件数が多くなり、事務処理等で行政の負担増や住民にも資料作成のコストが嵩むなどの問題が発生します。



●まちづくりが進まない

開発事業のほか、道路・街路整備、マンション建設などの民間開発事業などでは、土地の境界確認等の作業が必要となります。しかし、都市部で地籍調査を実施していないと関係者が多数いることから、土地の境界確認完了まで長期間を要することがあり、まちづくりが進みません。



●災害復旧に時間がかかります

災害が発生した場合、道路や上下水道等のライフライン施設の復旧、住宅の再建等が急務となりますが、地籍調査を実施していないと、土地の境界確認から始める必要があります。災害復旧に着手する前に多くの時間と手間が必要となり、被災地の復旧・復興が遅れることがあります。





■ 地籍調査を実施すると何に役立つの？

地籍調査を実施することで、地籍調査の必要性でも述べたトラブル等の発生防止に繋がります。これらの事柄も含め、地籍調査を実施することで、以下に示したとおりの効果を得ることができます。

▶ 皆さまの暮らしに役立つこと ▶

○ 土地の境界をめぐるトラブルを未然に防止できます

一筆ごとの土地の境界を土地所有者が立ち会って確認し、その結果が数値データで記録・保存されるため、境界をめぐるトラブルが未然に防止できます。

また、土地取引や相続がスムーズになり、土地資産の保全や地域の安心につながります。

○ 登記手続きの簡素化や費用の縮減に繋がります

地籍調査の成果を現地復元することにより、登記手続きのための境界確認作業がスムーズに行われ、登記手続きに要する費用も大幅に削減される場合があります。

○ 土地の有効活用が推進されます

地籍が明確になることで、土地取引や開発事業の用地取得がスムーズになり、土地の流動化や有効活用が推進されます。

○ 災害復旧へ迅速に対応できます

個々の土地境界の位置が地球上の座標と結び付けられ、成果が数値的に管理されるため、万一の災害の場合にも境界を正確に復元できます。

市の業務に役立つこと

○ 各種公共事業の効率化やコストの縮減につながります

地籍調査の実施により、計画当初から取得すべき土地の正確な境界や面積を知ることができ、地籍の状況を踏まえて計画を立てることができます。

○ 公共施設を適正に管理できます

地籍調査の実施で公共施設の敷地境界が明らかになることで、道路台帳など各種公共施設の台帳の整理に役立ち、住民からの境界確定申請を迅速かつ効率的に対応することができるようになります。

○ 適正で公平な課税につながります

土地一筆ごとの正確な地目や面積、境界を記録することができるため、適正で公平な課税が可能になり、課税事務に必要な土地異動情報を正確かつ効率的に記録することができます。

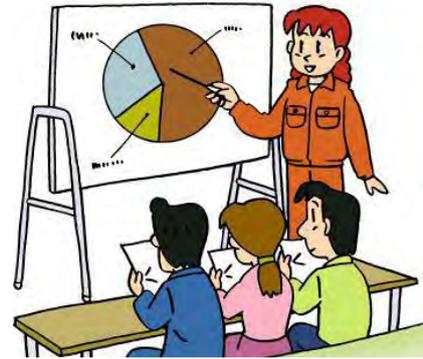




■ 地籍調査の進め方

① 地元説明会の開催

調査を実施する地域の土地所有者等に調査内容、必要性、調査日程、作業実施者等について、説明会を開催します。



② 境界の確認（一筆地調査）

土地所有者等の立ち会いで、一筆ごとに境界、地番、地目等を確認します。



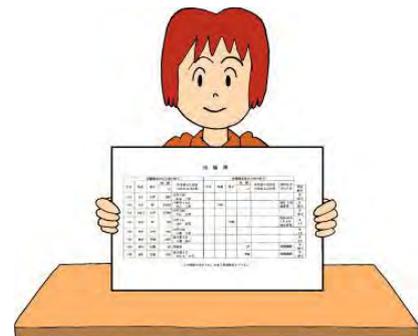
③ 境界の測量（地籍測量）

図根点（基準点）を設置して各筆の土地の境界（筆界）を測量し、結果を基に正確な地図（地籍図）の作成と面積等を計算します。



④ 地籍簿の作成

一筆地調査と地籍測量の結果をまとめ、地籍簿を作成します。



⑤ 結果の確認（閲覧）

作成された地籍図と地籍簿を土地所有者等に見てもらい、確認してもらいます。期間は20日間で、誤り等への申し出ができ、対応後、最終的な地籍調査の成果となります。



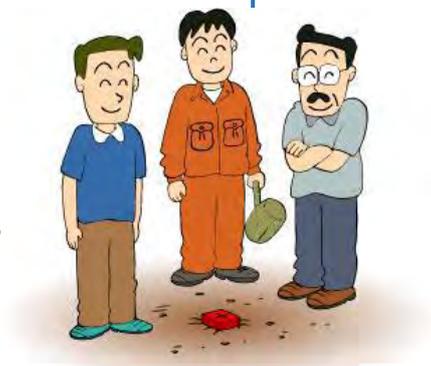
⑥ 登記所へ送付・活用開始

地籍図と地籍簿の写しが登記所に送られ、登記所で地籍簿をもとに登記簿が修正され、地籍図が登記所に備え付けられます。調査結果は、まちづくりの様々な分野で活用されます。



※②境界の確認（一筆地調査）追加説明

一筆地調査で確認された境界には、「杭」を打ちます。
この杭は、将来にわたって各筆の土地の境界（筆界／ひっかい）を示す大切な杭となります。





■ 地籍調査で行える（修正できる）事項

○ 分筆

1つの土地（一筆の土地）について、2つ（二筆の土地）以上の複数の土地に分割することです。また、分筆するには、所有者の同意が必要であり、かつ、以下の条件を満たした場に限ります。

- 一筆の土地の一部が別地目になっている場合
- 土地の利用または管理上、分割することが適当と認められる場合

○ 合筆

隣接する2つ以上の土地（二筆以上の土地）を1つの地番（一筆の土地）にすることです。また、合筆するには、所有者の同意が必要であり、かつ、以下の条件を満たした場合に限ります。

- 同一字内で隣接していて、所有者や地目が同じであること
- 抵当権などの所有権以外の権利設定がないこと、又は設定が同じであること

○ 地目の変更

地目は、土地の状況や利用目的等に応じて、土地全体としての主たる用途により決定します。また、現況の土地利用と登記簿の地目が異なる場合は、登記簿を修正します。

ただし、登記地目が農地（田畑等）で、現況が農地以外の場合の地目変更は、農地法との関係もありますので、農業委員会に照会し、その回答により処理します。（照会の回答により、原状回復命令または農地法による手続きが必要な場合があります。）

○ 地番の変更

地番（枝番）が「-イ」「-ロ」などの数字以外のカタカナ等で表示されている場合は、枝番を「-1」「-2」などの数字に変更します。

○ 地積更正

今回の地籍調査による実測面積と、登記面積が相違している場合は、登記面積を修正します。以前測量したときと境界が同じ場合でも、過去の測量技術との誤差はでてきます。よって実測面積の訂正は、その原因が測量時の単純なミスや、地籍図作成時の結線ミスによるもの以外は認められないことになります。

皆さまが隣接する土地所有者と立ち会いのうえで決めていただいた杭を測量した結果ですので、ご了承願います。

【注意】 次の登記手続きはできません。

◇所有権移転登記（相続、交換、売買など）

（例）・何代か前の祖先名義を自分名義に書き換えることはできません。

- ・「以前隣の家と土地を交換（又は売買）したが登記をしていないので書き換えたい」という要望にはお応えできません。

◇抵当権の解除等、所有権以外の権利に関する登記

（例）・「返済が終了しているので抵当権を解除して欲しい」という要望にはお応えできません。



■ 地権者の皆さまへのお願い

○ 地元説明会への参加

地籍調査を行う地区で実施する調査内容や必要性、調査の日程、作業実施者等の説明会へ、対象地区の土地所有者や隣接する土地所有者に出席していただき、地籍調査へのご理解とご協力をお願いをいたします。

○ 境界立ち会い

土地所有者と隣接する土地所有者が、現地での立ち会いにより双方合意の上で土地の境界を確認してもらいます。土地所有者とともに関係者の方々にも現地に来て頂き、登記所にある公図等の資料を参考に、ご自分の土地の範囲を確認してもらいます。

こうして、皆さまで確認された境界に杭を打ちます。将来的に問題等が発生しないよう、事前に隣接する土地所有者と相談しておいてください。

○ 皆さまの土地への立ち入り

現地立ち会い日はもとより、事前・事後調査や測量実施の際に、市職員や測量業者などが皆さまの土地に立ち入らせて頂くことがあります。なお、市発注業務の測量業者は市が発行する「土地立ち入り証」を携行し、地籍調査の従事者であることが一目で分かるように腕章を着用します。

また、山林など見通しの悪いところでは、雑木・草などの刈り払いや枝払いをすることがありますので、あわせてご了承ください。

○ 杭の保存

境界杭は皆さまにとって重要な杭です。また、測量で埋設した基準杭も、今後境界杭の復旧測量などが行われるときに必要になりますので、大切に保存されますようお願いいたします。

※境界標のき損や移動等を行った場合には、法律で罰せられる場合があります。

○ 成果の閲覧

土地所有者と隣接する土地所有者の皆さまには、作成した地籍図案（測量図面）と地籍簿案を閲覧し、確認して頂きます。通常、閲覧は市役所で行い、閲覧期間は20日間になります。この期間に閲覧していただき、結果に誤りや疑問がある場合は、市担当者に申し出て頂きます。こうした閲覧を経て最終的な地籍調査の成果となります。





■地籍調査Q & A

Q1 地籍調査で民地と民地の境界確定は、市が決めるのですか。

A1 地籍調査は、あくまでも隣接する土地所有者同士で決めた境界を確認し調査を行うものであり、市が民地と民地の境界確定を決定することはできません。そのため、あらかじめ関係者で協議して境界を決めておく必要があります。

Q2 登記簿の面積と地籍調査後の面積が違っている場合は、どうなりますか。

A2 地籍調査は、土地所有者の皆さまが境界立ち会いを行って決定した境界を測量します。そのため、面積が異なっていたとしても、地籍調査の結果に疑義がなければ、そのまま登記簿に記載します。

Q3 土地所有者による調査費用の負担はありますか。

A3 地籍調査事業は、国、県からの補助金及び、市の費用で実施します。そのため、測量や登記手続きなどの調査に係る費用について、土地所有者は無料です。ただし、境界立ち会いや地籍図等の閲覧に係る交通費等は、個人の負担となります。

Q4 調査の際、面積に変更があった場合に固定資産税は変わりますか。

A4 境界の確認ができた場合には、調査面積で登記を行いますので登記簿が書き改められた後、調査面積での課税となります。

Q5 境界立ち会いは、必ず行かなければならないのですか。

A5 境界立ち会いが行われない場合は、その土地が「筆界未定」として扱われ、土地は白紙のまま登記所に送付され、新しい地図に空白ができてしまいます。そうになると、その後の登記申請等に制限を受けるほか、調査終了後に「筆界未定」の土地境界が決まったとしても、既に市で調査を行うことができないため、個人で費用を負担して境界確認、測量、登記等を行うこととなります。

Q6 筆界未定地になると、どのような損失がありますか。

A6 例えば、次のようなことが挙げられます。

- 筆界未定地を解除する場合、測量費などに多額の個人費用が必要になる。
- 相続、贈与、売買などで分筆する場合、分筆が非常に困難になる。
- 合筆や農地転用が困難になる。
- 土地の売買や抵当権などを設定する場合、相手方の承諾が必要になる。

Q7 代理人による立ち会いはできますか。

A7 どうしても境界立ち会い日の都合が悪い場合は、委任状を提出していただくことで代理人が立ち会いすることができます。（家族が代理人でも委任状は必要です）

Q8 境界立ち会いの所要時間や必要なものはありますか。

A8 隣接する土地の所有者同士で境界を確認するため、事前の話し合いや確認が行われていれば、数分で終わることもありますが、事前確認状況や所有する土地の状況において変わってきます。また、立ち会い終了後には調査票に署名、捺印を頂くため、印鑑（認印可※シャチハタ等は不可）を持参してください。そのほか、現地の図面など境界を確認できる資料等をお持ちでしたら、ご持参ください。

Q9 既に土地所有者が死亡している場合はどうなりますか。

A9 相続人の立ち会いや確認をお願いすることになります。また、相続人が複数いらっしゃる場合は、原則、全員の立ち会いが必要になります。代理人による立ち会いは、代理人への委任状を提出してください。

Q10 近年に隣地者と境界を確認して測量しましたが、地籍調査は必要ですか。

A10 地籍調査は、地図全体を作り変えることが目的なため、近年に測量を行っていても地籍調査は必要となります。

ひと まち 自然 笑顔が輝くいんざい



地籍調査へのご理解とご協力を
よろしくお願いいたします

【お問い合わせ】

印西市 都市建設部 都市計画課

〒270-1396

千葉県印西市大森 2364-2

Tel : 0476-33-4709 Fax : 0476-42-0028

Email : tokeika@city.inzai.chiba.jp