

くらしの質を高めるまちづくり

地籍で進める まちづくり



神 栖 市



目次

1. 地籍調査とは	1
2. 地籍調査の目的	2
3. 地籍調査の効果	3
4. 主な事業の進め方について	4
5. 地籍調査の流れ	5
① 計画・準備	
② 長狭物調査	
③ 一筆地調査	
④ 地籍測量	
⑤ 成果の閲覧	
⑥ 成果の認証と承認	
⑦ 法務局(登記所)へ送付	
6. 主な調査方法について	9
① 土地を分筆(分割)する	
② 土地を合筆(合併)する	
③ 土地を分筆・合筆する	
④ 地目や地番を変更する	
⑤ 住所変更や氏名変更をする	
⑥ 登記簿はあるが現地に土地がない	
⑦ 境界が決まらない(筆界未定)	
7. 境界標識の設置について	13

1. 地籍調査とは

地籍調査とは、「国土調査法」に基づいて行われる土地の基礎調査で、一筆ごとの土地の所有者、地番、地目を調査し、境界の位置と面積の測量を行い、その成果に基づいて地籍図及び地籍簿を作成するものです。

境界を後世に残そう！

私たちにも出生や家族関係などの生い立ちを記録した「戸籍」があるように、土地にも所有者、所在、面積などを記録した「地籍」があります。

調査によって、自分自身の土地が公の記録（地籍図、地籍簿）として保存され、後世に残すための調査が地籍調査なのです。



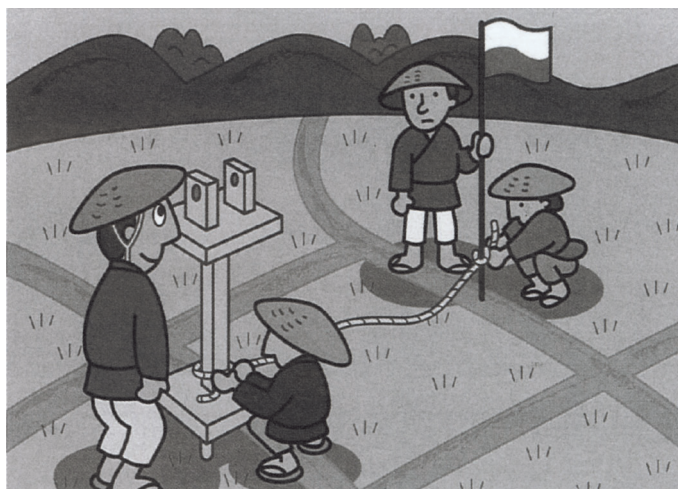
2. 地籍調査の目的

現在、法務局に備え付けられている地図は、土地に関する記録として全国的に広く利用されていますが、その多くはいまだに明治初期の地租改正時に作られた地図『公図』などをもとにしたものです。

その後、昭和後期には開発事業や土地改良事業等により、一部の地域では公図が修正されました。

しかし、公図の修正が行われていないところでは、測量方法や技術の進歩などにより、登記簿の記載内容は、当時の測量結果と著しく異なっているのが実態です。

これらの問題を解消するためには、全国统一された基準により、精密な調査と最新の測量技術を使って測量を行い、土地の正しい位置や地番、地目、地積（面積）等を明らかにする地籍調査が必要となります。（地籍の明確化）



ち そ かい せい
●地租改正の測量風景

➡ 公図から「地籍図」に

地籍調査で測量して作成された地図を「地籍図」といいます。
（地籍図は「不動産登記法第14条地図」とも呼ばれ、信頼性の高い地図として位置づけられ、法務局に備えつけられます。）

公図<地籍調査前>



地籍図<地籍調査後>



3. 地籍調査の効果

地籍調査を実施すると、土地の境界が明確化されるため、土地資産の保全・継承、土地の有効活用など様々な効果が創出されます。

土地の信頼性が向上 ～ 境界トラブルの未然防止に！～

(1) 境界紛争の未然防止

境界を明確化することで、正確な土地の状況が登記簿に反映されるため、所有権の保護や境界紛争等の未然防止にも役立ちます。

(2) 災害復旧の迅速化

地震や水害等の災害が発生した際も、境界の位置を正確かつ容易に復元できることから、復旧・復興の迅速化が図れます。

(3) 土地利用の円滑化

土地の分筆、合筆をはじめ、相続や土地取引（売買・賃貸など）が円滑に進みます。

(4) 課税の適正化

個々の面積が正確に測量され、課税の適正化に役立ちます。

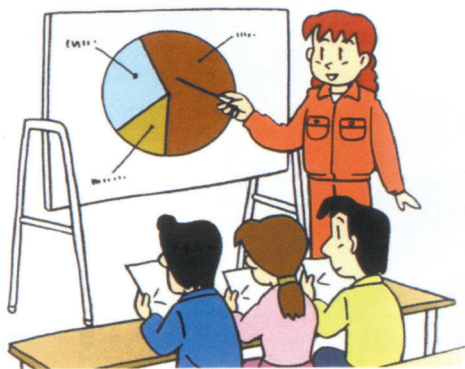
(5) 公共事業の効率化

各種公共事業の事前調査や測量にかかる時間が短縮され、事業の効率化が図られます。



4. 主な事業の進め方について

① 住民への説明会



調査に先立って、住民への説明会を実施します。

② 一筆地調査



土地所有者等の立会いにより、境界等の確認をします。

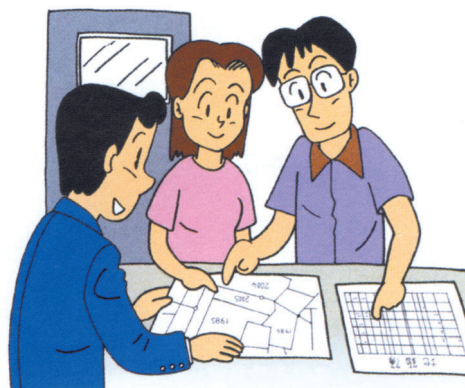


③ 地籍測量



地球上の座標値と結びつけた、一筆ごとの正確な測量を行います。

④ 成果の閲覧



地籍簿と地籍図の案を閲覧にかけ、誤り等訂正する機会を設けます。



⑤ 法務局（登記所）へ送付

登記所では、登記簿が書き改められ、地籍図が備え付けられます。

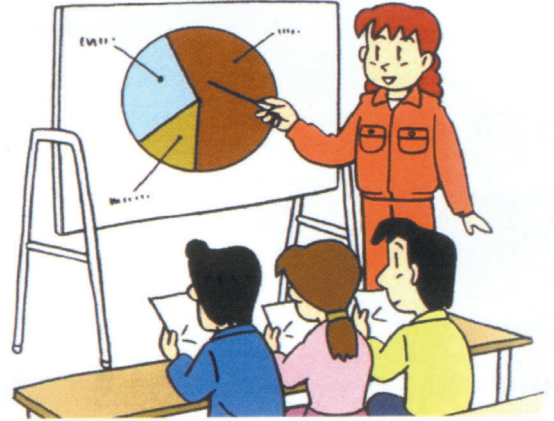


5. 地籍調査の流れ

1 計画・準備 -1年目/5~6月-

地区ごとに事業説明会を開催

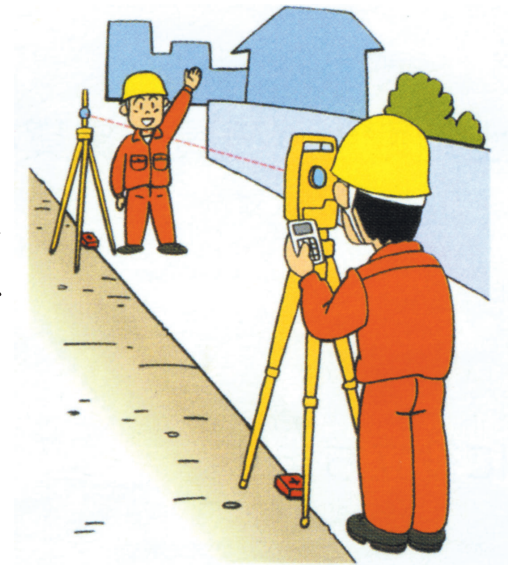
事業計画の策定、関係機関等との連絡調整を行い、地籍調査を円滑に進めていくための推進委員を選出します。選出後、調査地区ごとに地籍調査推進委員会を設置し、土地所有者を対象に事業説明会を開催します。



2 ちょうきょうぶつちょうさ 長狭物調査 -1年目/6~8月-

道路・水路等の境界を事前調査

長狭物（道路、水路、河川等）の境界について、関係管理者の立会いにより仮の境界杭（黄色）、鋸、金属プレートを設置していきます。



調査後

調査終了後、道路・水路等と隣接する土地所有者の方へ終了の通知を送付します。

境界杭の色と目的（杭の目じるし）

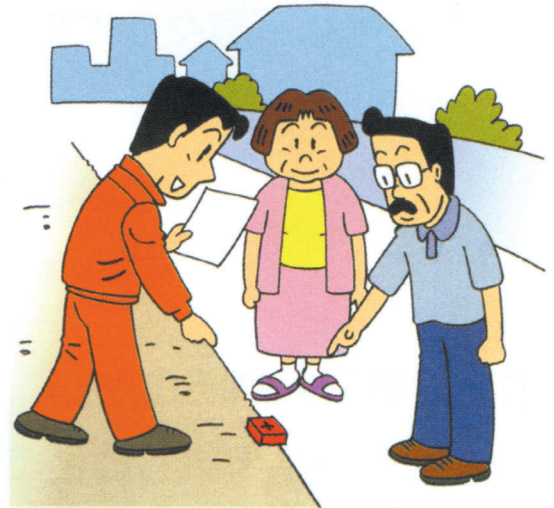
- ▶ 黄色の杭 ⇒ 道路・水路等の境界（長狭物杭）
- ▶ 赤色の杭 ⇒ 土地所有者間の境界（民地間境界杭）
- ▶ 青色の杭 ⇒ 測量を行うための基準点（図根点杭）



3 いっぴつ ちちょうさ
一筆地調査 -1年目 / 10~11月-

境界を決めるのは土地所有者の皆様

一筆ごとの土地について、土地所有者などの立会いにより、地番、地目、境界の調査・確認を行い、境界杭（赤色）、鋏、金属プレートを設置します。



調査後

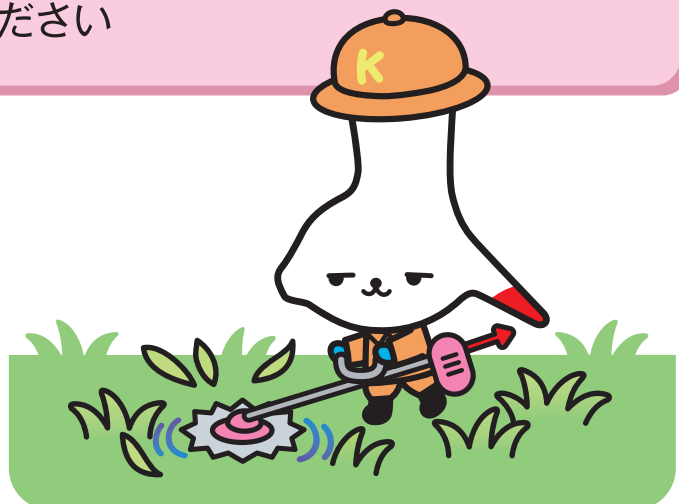
土地所有者に「地籍調査票（現地調査等用）」の確認と署名をお願いします

この調査では、隣接する土地所有者双方の立会いによる土地境界の確認が最も重要です。

立会いには、本人又は代理の方が必ず出席してください。

■お願い■

- ・ 隣接土地所有者と共に境界や杭の確認をあらかじめ行ってください
- ・ 境界や杭の確認ができるよう、草刈等を行ってください
- ・ 一度設置した杭や鋏は勝手に抜いたり、移動させないでください
- ・ 調査区域内の土地で変更登記等の異動申請を行う場合は、市の地籍調査担当までお知らせください



4 地籍測量 - 1年目 / 12~3月 -

境界確認後に図根点を設置し、測量を実施

一筆地調査で筆ごとの境界点を確認したあと、図根点杭（青色）、コンクリート柵、真鍮鋳、鋳等を設置し、一筆ごとに面積を測量します。

この測量は、全国で統一された基準で測量し、土地の正確な位置が地球上の経緯度と関連付けられ、公共座標値として表示されます。



■お願い■

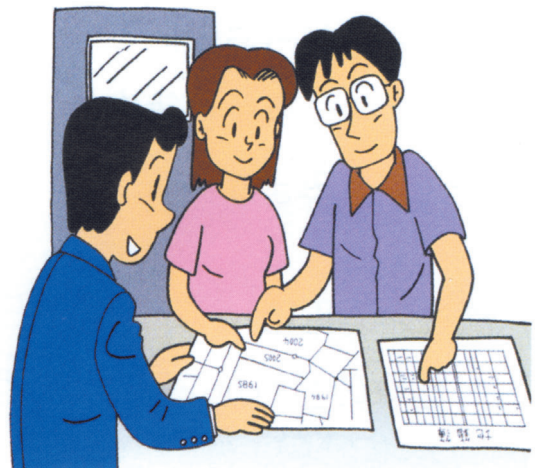
- ・ 基準杭を皆さまの土地に設置させていただく場合があります
 - ・ 地籍調査期間中は皆さまの所有する土地に立ち入る場合があります
- ※調査に従事する者は、身分を示す証明書を必ず携帯しています

5 成果の閲覧 - 2年目 / 1~2月 -

閲覧で自らの土地を再確認

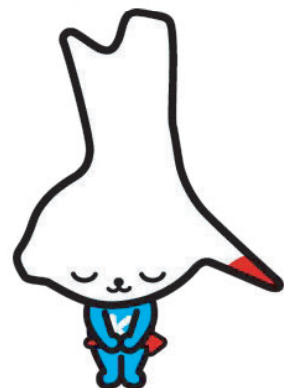
一筆地調査と地籍測量が終わると、その成果をもとに地籍図（案）と地籍簿（案）を作成し、20日間の閲覧にかけます。万が一、誤り等訂正があったときは閲覧期間内に申出してください。

閲覧期間を過ぎると、この成果を承認されたものとして処理しますので、期間中に必ず閲覧してください。



■お願い■

- ・ 期間内に会場にお越しただいての閲覧もしくは郵送での書類提出をお願いします
- ・ 地籍調査では登記簿面積と調査面積が異なることがあります



6 成果の認証と承認 -3年目/4~6月-

地籍図・地籍簿が公の証明に

皆さまに確認していただいた地籍調査結果の地籍図、地籍簿を地籍調査の成果として取りまとめた後、県知事の認証及び国の承認を受けます。

7 法務局（登記所）へ送付 -3年目/10~3月-

登記簿の記載内容を修正

認証と承認を受けた後、地籍図と地籍簿の写しを法務局（登記所）へ送付します。

法務局では、送付された成果の写しに基づいて、土地登記簿（地番・地目・地積）の記載内容を修正し、地籍図は不動産登記法14条地図として備え付けられます。



調査後

登記事務が完了したら、登記事務完了通知を送付します。

◆◆◆ 権利証等の発行はありません ◆◆◆

地籍調査後は、法務局で地番・地目・地積の土地登記簿の記載内容を修正しますが、新たな権利証等の発行はありません。

地籍調査は、地番や面積などを確認し、登記簿の記載内容の修正を行うもので、所有権の登記には直接関係しないため、権利証や、登記識別情報の発行はありません。

6. 主な調査方法について

地籍調査では、土地所有者双方で境界を確認する一筆地調査とともに、土地の現況にあわせて、次のような登記手続きを行います。

1 土地を分筆(分割)する



分筆とは、一筆の土地の地目が異なる場合、二筆以上に分けることです。

■ 分筆の条件

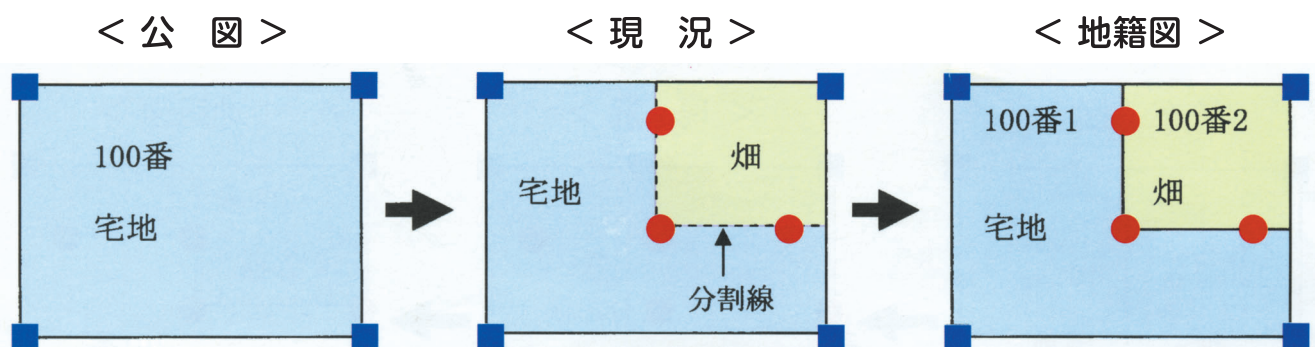
- (1) 土地の一部の用途が別地目となっていること
(同地目での分筆は不可)
- (2) 土地の一部が溝、垣根、柵、塀等で区分され、土地の利用または管理上、分割することが適当であること

留意点

- (1) 土地所有者の同意が必要
- (2) 地役権設定等の登記がされている場合は除く

※地役権（ちえきけん）とは、自分の土地にとって都合がいいように他人の土地を利用することができる権利

(例：100番の宅地を宅地と畑に分割する場合)



■ 既設杭 ● 新プラスチック杭

2 土地を合筆(合併)する

合筆とは、隣り合う二筆以上の土地を一筆の土地にすることです。基本的に若い地番に合筆します。

合筆の条件

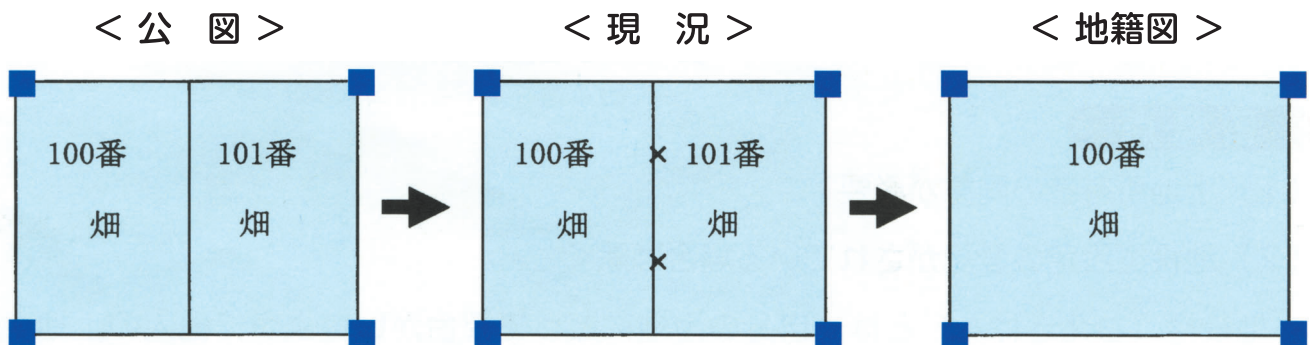
- (1) 土地の現況地目が同じであること
- (2) 大字、小字が同じで、土地が接合していること
- (3) 土地所有者の住所、氏名等が同じであること



留意点

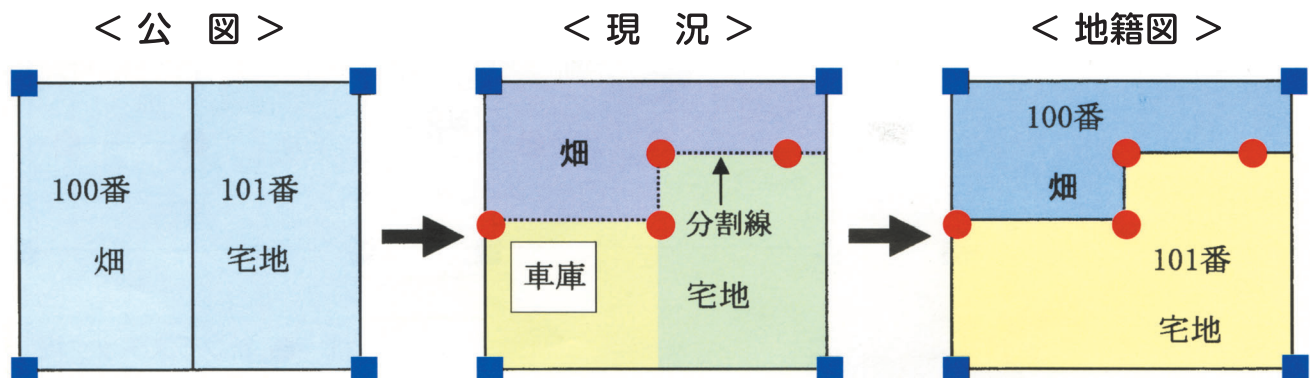
- (1) 土地所有者の同意が必要
- (2) 所有権以外の権利（抵当権等）が設定されている場合は、できないことがある

(例：100番と101番の土地を合筆する場合)



3 土地を分筆・合筆する

一定の条件を満たしていれば分筆・合筆することができます。



4 地目や地番を変更する

地目とは、土地の主たる用途による分類のことで、現況や利用目的に応じて一筆ごとに区分されます。また、登記地目と現況が異なる場合は、原則として現況の地目に変更し、登記簿の地目を修正します。

ただし、一時的な利用地や遊休地、農地法や都市計画法の許可を得ないで転用している場合は、登記簿の地目とします。

留意点

登記地目は農地で、現況が農地以外に利用している場合、農業委員会等と協議し、対応します。

原状回復命令や農地法による所定の手続き（農地転用・農業振興地域からの除外）が必要な場合があります。

5 住所変更や氏名変更をする

住所変更の場合

登記簿の住所と現住所の相違により、住所を変更する場合には「住民票」または「戸籍の附票」（異動の分かるもの）等の提出をお願いします。

氏名変更の場合

登記簿氏名と現在の氏名の相違により、氏名を変更する場合には「戸籍抄本」の提出をお願いします。

※法人の所在地、社名を変更する場合は「登記事項証明書」が必要です

6 登記簿はあるが現地に土地がない

地籍調査において、最初から土地が存在していない、あるいは二重登記の場合は「抹消」することができます。ただし、所有権以外の権利がある場合や、所有者の承諾が得られないときなどは「現地確認不能地」として処理します。

<例> 最初から土地が存在しない ⇒ 登記簿を作成するときの誤り

二重登記 ⇒ 一筆の土地に二筆以上の地番が存在

7 境界が決まらない(筆界未定)

調査期間内に隣接者との境界が決まらない場合は、「筆界未定」となります。その土地は図面の作成や面積の測量がされません。公図と差し替えられる地籍図は下記のような表示になります。

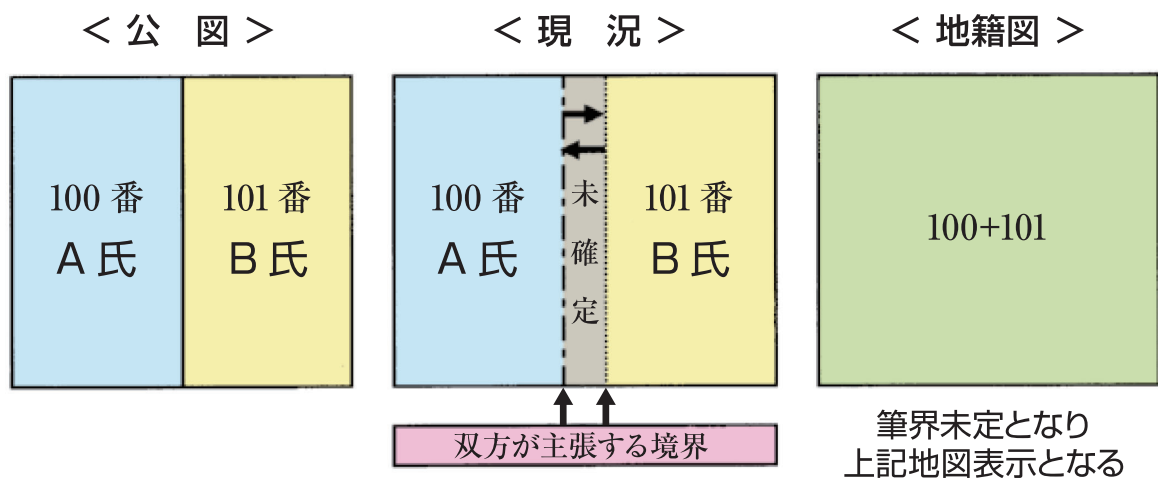
登記簿の記載事項は従前のままとなり、筆界未定の記載が追加されます。

地籍調査終了後に境界が決まっても、市が再度調査をすることは出来ません。期間内に筆界を確定することで、所有者の現地測量の費用や法務局の手続きなどがなくなります。

➡ 筆界未定の場合

- ・分筆、合筆、地目変更、面積更正ができない
- ・売買や抵当権の設定などが難しくなる

など、不都合が生じる土地となり、後々の境界トラブルの火種や、土地取引などに多くの手間と費用を要する場合があります。事前によく話し合しましょう。



➡ 筆界未定を解消する場合

- ・隣接地権者と協力して、当事者同士で境界を決定、測量し、法務局へ地図訂正と地積更正等の登記手続をする
- ・筆界特定制度や裁判による境界確定訴訟を利用して、筆界未定を解消する
※手続や費用は、個人での負担となります。詳しくは法務局へご相談ください。

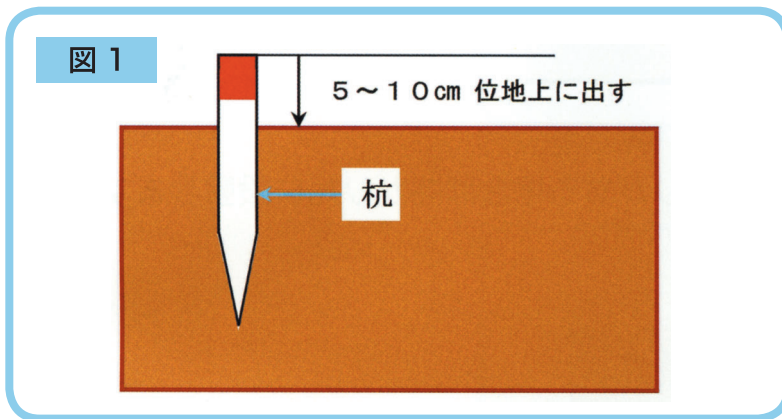
7. 境界標識の設置について

地籍調査事業の中で、重要で欠かせないものが境界杭の設置作業（杭打ち等）です。調査中に既存杭があるときは、その杭を調査に使用することもあります。

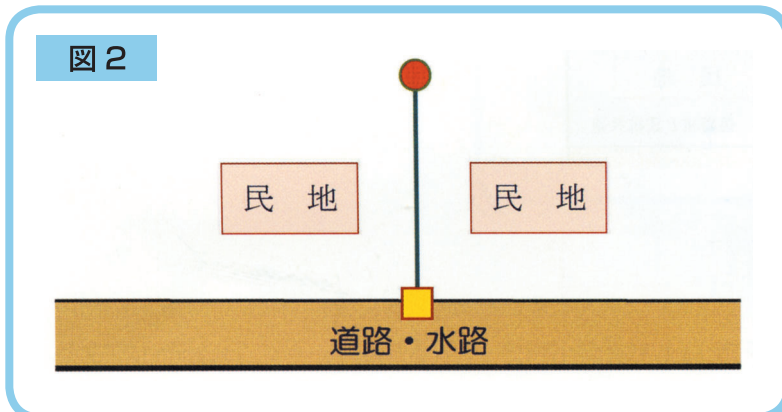
杭を抜いたり、移動しないでください。

※刑法第262条の2「境界損壊」により罰せられる場合があります

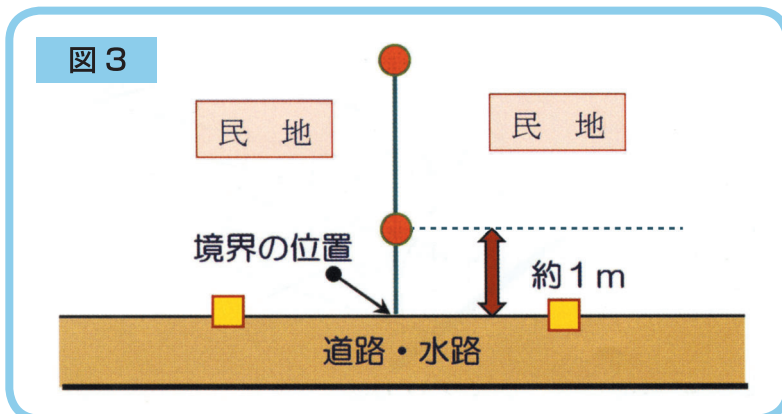
▼ 杭は5～10cm位地上に出るように設置します。



▼ 道路等の杭が民地との境界を兼ねるときは、新たに杭は設置しません。

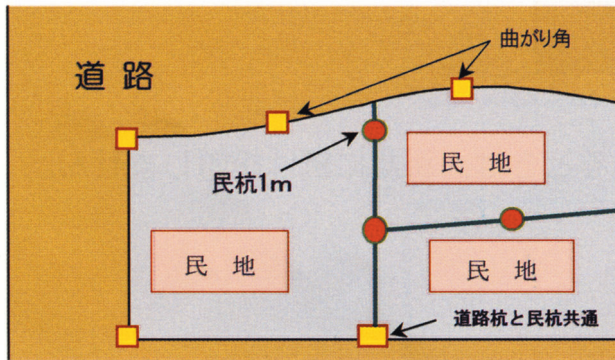


▼ 道路等の杭が民地との境界を兼ねないとき境界から1m程度、民地内に杭を設置します。



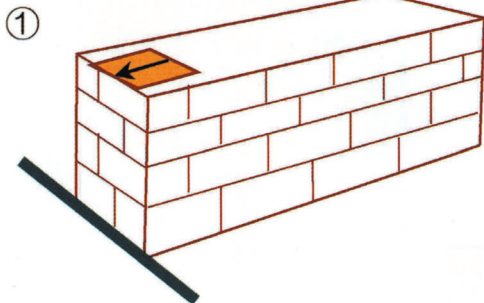
▼ 杭は、直線の場合は両端に、曲がりがある場合は曲がり角に設置します。

図 4

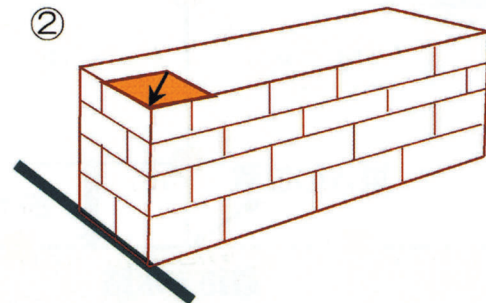


■ ブロック塀等で、杭が設置できない場合には、下記の①、②のように金属プレートで標示します。

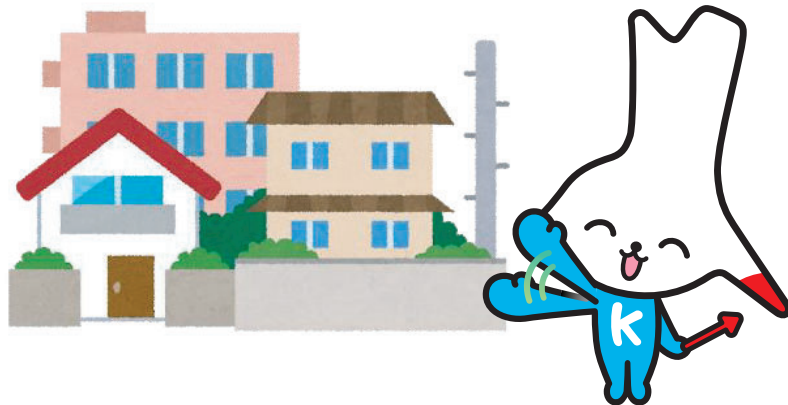
境界が塀の中心である場合
(金属プレートを塀の中心に貼ります)



境界が塀の側面である場合
(金属プレートを塀の側面角に貼ります)



確かな境界線 豊かなまちづくり



地籍調査の主な用語解説

●国土調査と国土調査法

国土調査は、国土の実態を総合的に調査して、国土をより高度にかつ合理的に利用するための基礎資料を整備するための調査で、大きく分けて、国・県の行う土地分類調査、水調査と市町村の行う地籍調査の3つに区分されます。この調査を整備するための法律が国土調査法です。

●公図（こうず）

公図は、現在の法務局に備え付けられている大半の土地台帳の図面のことで、明治時代初頭から地租徴収等を背景に作成され、「野絵取図」「改租図」「談合図」「地押（じおし）調査図」「更正図」「歩間図（ぶけんず）」「字限図（あざきりず）」等の様々な図面を総称する俗称として使われています。

また、精度や内容もまちまちで「見取り図」や「参考図」程度の一時的な図面といった位置付けで、正確性に欠けているところがあるが、現在も登記事務上の資料として活用されています。

●不動産登記法第14条地図

地籍調査事業、土地改良事業、土地区画整理事業の成果として作成された地図で、境界を現地に復元できる地図として公図に代わって法務局に備え付けられます。

この地図は、公共基準点を基点として境界を測量するもので、必ず筆界点1点ごとの座標値と共に管理され、災害等により土地の位置や区画が不明確になっても境界を復元することが可能となります。

●一筆地測量（いっぴつちそくりょう）

一筆地調査で確認した各筆の境界杭を基準点に基づいて数値測量を行い、その結果を地籍図にまとめます。

●座標値（ざひょうち）

測量において、現地との関連付けのため組まれた碁盤の目の縦軸（X軸）、横軸（Y軸）の数値のことです。

●地積測定（ちせきそくてい）

一筆地測量により求めた筆界点の座標値を基に、1筆毎の土地の面積を測定計算します。

●地籍図（ちせきず）

地籍調査で作成された土地の境界線や地番が記載された高精度の地図のことで、法務局に備え付けられ「不動産登記法第14条地図」となります。

●地籍簿（ちせきぼ）

地籍調査によって作成された一筆ごとの土地の記録をまとめたもので、所有者、地番、地目、面積などが記載されており、土地の正確な情報を把握するために用いられます。法務局に送付され、土地登記簿の記載が更新されます。



カミスココくん © 神栖市

お問い合わせ

神栖市役所 地籍調査課

TEL: 0299 (90) 1156
(90) 1160