

■ 国土調査について

国土調査は、国土調査法（昭和 26 年法律第 180 号）、国土調査促進特別措置法（昭和 37 年法律第 143 号）等に基づき実施され、国土の実態を科学的かつ総合的に調査することにより、国土を高度にかつ合理的に利用するための基礎データを整備するとともに、あわせて地籍の明確化を図ることを目的としています。

国土調査は、地籍調査、土地分類調査及び水調査の 3 つの調査から構成され、地籍調査は市町村が実施主体となり、他は県が実施主体となります。

■ 地籍調査について

● 地籍調査の必要性

人に戸籍があるように、土地にも「地籍」というものがあります。「地籍」とは一筆ごとの土地に関する記録のことで、登記所の土地登記簿に所有者、地番、地目、地積などが記録され、その地図（公図）が備え付けられています。地籍が登記所の登記簿や公図に記載されて初めて、その土地に関する様々な権利が保護されます。

土地登記簿や公図はとても大切なものですが、登記所に備え付けられている公図の多くは、明治時代の地租改正によって作られたものを元にしている、当時の測量に対する考え方や技術の幼稚さなどから、土地の実態を正確に把握することが出来にくい状態になっています。地籍調査を実施していない地域は、必ずしも土地の実態を正確に反映した登記内容となっておりません。

また、土地の位置や境界などは、先祖代々言い継がれてきたものが多く、その間に曖昧になり間違った情報となっているものがあります。そこで、地籍調査によって改めて調査、測量し、正確な記録を残す必要があります。

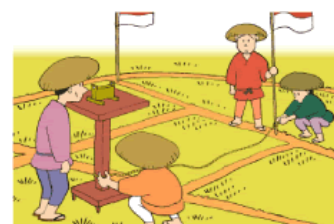
地籍調査は、最新の測量技術を使った精度の高い「地籍図」と、現状にあった正確な「地籍簿」によって、公図や土地登記簿を修正していく事業です。

● 地籍調査の成果

地籍調査とは、一筆ごとの土地について、その所有者、地番及び地目の調査並びに境界及び地積に関する測量を行い、その結果を簿冊及び地図に作成することを言います。

地籍調査によって作成された「地籍簿」と「地籍図」の写しが登記所に送付され、地籍簿をもと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 条地図として備え付けられます。

地籍調査の成果は、個人の土地取引から、公共事業やまちづくりなどの地域整



備まで、およそ土地に関するあらゆる行為のための基礎資料となり、様々な分野で利活用されることとなります。

● 地籍調査はこんなことに役立ちます

最新の測量技術によって作成される地籍調査の成果は、精度の高い正確な地籍図や地籍簿として、土地所有者の権利関係を保護する不動産登記制度に反映されるとともに、その土地に関する情報を管理していきますので、土地に関する一番の基礎資料として様々な面で役立ちます。

・ 災害復旧に役立ちます

個々の土地が地球上の座標値で表示されるので、元の位置を容易に復元することができます。

・ 土地に関わ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、境界紛争等様々なトラブルが発生しがちですが、未然に防ぐことにつながります。

・ 土地取引の円滑化に役立ちます

正確な土地の状況が登記簿に反映され、登記制度の信頼性が向上し、安心して土地取引ができるようになります。

・ まちづくりに役立ちます

各種整備計画の図案作成が容易になり、きめ細かな計画立案が可能になります。

・ 公共事業の円滑化に役立ちます

各種公共事業の計画・設計・用地買収・完成後の維持管理など円滑に実施できるようになります。

・ 課税の適正化に役立ちます

必ずしも実態を正確に反映していない現在の土地面積が正確に測量されるため、適正な課税となります。

● 地籍調査全体の流れ

○ 地籍調査の基本方針

国土調査法に基づく「地籍調査」の基本方針は、土地に関する境界を新たに創設するものではなく、既存の土地登記簿等に基づいて、それぞれの土地を現地において調査確認し、間違いがあればその地籍を修正するものです。

○ 地籍調査の手順

地籍調査は、おおむね次のような手順で進められます。

① 地元説明会

調査に先立って、地元説明会を開催しながら関係地権者のご協力を求め、地籍調査を始める体制を作ります。

② 境界への杭打ち

土地の境界に杭を打っていただきます。必ず隣接地権者同士の立会・同意のもとに杭を設置してください。

③ 一筆地調査（現地調査）

一筆ごとの土地について、土地所有者等の立会により所有者、地番、地目、境界の確認を行います。

④ 地籍細部測量

段階を踏んで、一筆ごとに正確な測量を行います。これにより各筆の位置が地球上の座標値で表示されます。

⑤ 成果の閲覧

一筆地調査と地籍細部測量により作成した「地籍簿」と「地籍図」の案を土地所有者等に確認していただき、誤りを訂正する機会を設けます。

⑥ 登記所に送付

「地籍簿」と「地籍図」の写しが登記所に送られます。登記所では土地登記簿が書き改められ、地籍図が備え付けられます。

⑦ 成果の利活用

調査結果は、まちづくり、公共事業、税務、災害復旧など、土地に関する様々な分野で利活用されます。

● 具体的な進め方

地籍調査は市が事業主体となって行いますが、実施にあたっては地域住民の皆様のご理解とご協力が必要です。事業計画区域内の土地所有者の皆様には、「地元説明会への出席」「境界への杭打ち」「一筆地調査（現地調査）の立ち会い」「閲覧（調査結果の確認）」などを行っていただきます。

① 境界への杭打ち

一筆毎の土地の境界を隣接地権者と確認して、境界に杭を打っていただきま

す。個人の土地に関する事情は、通常土地所有者等が最もよく承知しているため、あくまでも地権者同士で決めていただきます。

境界への杭打ちは、打っていただいた杭の確認作業を行う一筆地調査と共に、大変重要な作業です。現地で立ち会いながら、隣接地権者とよく相談のうえ、一筆ごとの土地の主要な地点（境界点や曲がり角）にお互い納得のうえで杭を打ってください。

② 一筆地調査（現地調査）

現地において、土地所有者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、及び境界を調査確認いたします。これを一筆地調査といいます。

この調査は、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、皆様に打っていただいた杭を確認していくものです。

一筆地調査は、地籍簿及び地籍図作成の基礎であり、地籍調査の核となる大切な調査ですので、皆様には一筆地調査開始前に必ず境界を確認していただき、調査が円滑に進みますようご協力をお願いいたします。

一筆地調査の立ち会い日については、改めて市から皆様にご通知いたしますので、指定された集合場所、時間に必ずお集りください。一日の境界確認作業量は限られます。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立ち会いに出ていただくこととなりますが、ご理解とご協力をお願いいたします。

なお、登記名義人（土地所有者）が都合により調査日に立ち会えない場合は、委任状の提出により代理人を選任することができます。



③ 地籍細部測量（一筆地測量）

国土地理院が設置した基本三角点及び基準点を基にして、一筆地調査において確認された筆界杭の位置を、平面直角座標面上で求めるための測量です。一筆ごと正確に測量し（測量業者に委託）、公共座標を使って正確な地籍図を作ります。これにより、皆様に打っていただいた杭1本1本の位置が、地球上の経緯度に関連付けられますので、皆様の土地が地球上のどこにあるのか捜しだすことができます。

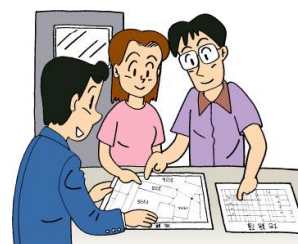


④ 成果の閲覧

地籍細部測量が終わりますと、地籍図案（測量図面）と地籍簿案の閲覧を行

い、誤りを訂正する機会を設けます。閲覧では地番や地目のほか、土地の形状や、分筆・合筆等が希望どおり測量されているか確認していただくとともに、一筆ごとの面積が測定されます。

閲覧が終わりますと、一筆地調査の結果とともに地籍簿に整理され、測量した図面は地籍図として完成します。



なお、地籍簿の面積については、調査前の登記簿面積と調査後の面積は、必ずといっていいほど増減します。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、訂正は認められないことになります。以前測量した時と境界が全く同じだったとしても、過去の測量技術との誤差は必ず出てきます。皆様が隣接の土地所有者と立ち会いのうえで決めた杭を基準にして測量していますのでご了承ください。

■ 地籍調査で行える登記手続き

地籍調査において、土地の現況に合わせ、以下のような修正ができます。

① 分筆（分割）

分筆とは、一筆の土地を二筆以上に分けることで、所有者の同意が必要です。地目境に杭を打ち、分割があったものとして調査します。分筆となる条件は次のとおりです。

- ・ 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

② 合筆（合併）

合筆とは、隣接する二筆以上の土地を一つの地番にすることで、所有者の同意が必要です。合筆は基本的に若い地番になりますが、宅地の場合は住所地番に合筆します。合筆となる条件は次のとおりです。

- ・ 同一字内で接続し、所有者、地目が同じであること
- ・ 抵当権などの所有権以外の権利の設定が無いこと、または設定が同一であること

③ 地目変更

地目はそれぞれの土地の現況、利用目的に重点をおいて、土地全体としての主たる用途により決定しますが、登記簿上の地目と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をします。(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。)

④ 地番変更

地番(枝番)が、一イ、一口等の数字以外の記号で表示されている場合は、一1、一2等の数字に変更します。

⑤ 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、登記の地積を修正します。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必ず出てきます。登記面積の増減は必ず起こることとなり、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となります。

皆様が隣接する地権者と立ち会いのうえで、決めていただいた杭をもとに測量した結果ですのでご了承ください。

⑥ 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〕
- ・ 抵当権の解除等、所有権以外の権利に関する登記

■ 筆界未定(ひっかいみでい) ※ 不立会や境界が確認できない場合

土地所有者が一筆地調査に立ち会わない場合や現地を確認していただけない場合、立ち会っても最終的に境界が決まらない場合は、所有者・地番・地目・境界の確認ができないということで、「筆界未定」という処理をします。

「筆界未定」は、関係するその土地のみでなく、隣接するすべての土地が「筆界未定」の処理となってしまいます。

そして、地籍調査の結果として、地籍図は境界線のない白い状態となり、登記簿の表題部には「国調筆界未定」と記載されます。

● 「筆界未定」が及ぼす影響

地籍調査の結果、「筆界未定」となった土地は、所有者の権利は残りますが、原則として

- ・ 分筆、合筆ができない
 - ・ 地積更正ができない
 - ・ 地目変更ができない
 - ・ 売買や抵当権の設定などが非常に難しくなる
- など、事実上動かせない土地となってしまいます。地籍調査終了後に境界が決まっても、測量や登記事務は個人負担となり、多額の費用がかかることとなります。

地籍調査では、「筆界未定」の土地が何筆あるのか調査するのも事業の目的の一つであり、調査結果としての実績になります。

しかし、その結果困るのはその土地所有者本人と、隣接する土地所有者の皆様となります。このようなことにならないように、隣同士よく話し合っけて境界を決めていただきますよう皆様のご協力をお願いいたします。

■ 国土調査事業へのお願い

現在の「公図」が百年以上使われてきたように、地籍調査の成果は、今後、永久的に使われることとなります。皆様の大切な財産を守り、安心して次の世代に残すことができるように、境界への杭打ち・一筆地調査・成果の閲覧には必ずご参加をお願いします。

立会日はもとより、事前・事後調査や測量のために、市職員・測量業者等が皆様の土地に許可無く立ち入らせていただくことがありますので、調査の主旨をご理解いただきご協力をお願いします。

■ 問い合わせ先

ここに記載している内容は一般的なものであり、個々の事例によっては記載内容と異なる場合がありますので、詳しいことは下記までお問い合わせください。

◎ 本庁農山漁村整備課国土調査係 電話 24-2111 (内線 230・235~238)