
平川市
尾上地域地籍再調査事業
基本計画

(H27～H40)

平成25年7月策定
平成29年12月変更

平川市税務課地籍調査係

— 目 次 —

第1章	地籍調査とは	
1-1	地籍調査の目的	1
1-2	地籍調査の効果	2
	(1)土地境界をめぐるトラブル発生の未然防止	2
	(2)土地取引の円滑化	2
	(3)課税の適正化	2
	(4)災害復旧の迅速化	3
	(5)公共工事の円滑化	3
	(6)成果の利活用	3
1-3	地籍調査の実施状況	4
第2章	尾上地域における地籍再調査事業について	
2-1	背景と目的	5
2-2	基本計画の位置づけ	6
2-3	現状と課題	6
2-4	目標	6
第3章	計画の推進に向けて	
3-1	実施計画の策定	7
3-2	調査対象地区の選定	7
3-3	関連事業の積極的活用	7
3-4	地籍調査の進め方・作業手順	8
	(1)計画・準備	8
	(2)住民説明会の開催	8
	(3)一筆地調査	9
	(4)地籍測量	10
	(5)一筆地測量・地積測定	10
	(6)地籍図・地籍簿案の作成	10
	(7)閲覧・修正	11
	(8)認証・承認	11
	(9)法務局への送付	11
	(10)成果の利活用	11
	(11)地籍調査作業予定工程表	12
3-5	調査予定区域図	13
3-6	調査年度別予定筆数・面積・所有者数	14
参考資料		
1	地籍調査に関する想定問答集	16
2	用語解説	20
3	土地所有者へのお願い	22

第1章 地籍調査とは

1-1 地籍調査の目的

地籍調査とは、主に市町村が主体となって、土地における地籍を明確にするために、一筆ごとの土地の所有者、地番、地目を調査し、境界の位置確認や面積の測量を行い、地図（地籍図）および簿冊（地籍簿）を作成する調査です。

「地籍」とは、いわば「土地に関する戸籍」のことです。各個人には固有の「戸籍」という情報があり、様々な行政場面で活用されているのと同様に、土地についても「地籍」の情報が行政の様々な場面で活用されています。

土地に関する記録は市や登記所（法務局）において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（法務局）に備え付けられている地図や図面は、明治時代の地租改正時に作られた古い地図となっています。そのため、登記所（法務局）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（法務局）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、様々な行政事務の基礎資料として活用されます。

なお、地籍調査は、国土調査法に基づく「国土調査」の一つとして実施されています。



1-2 地籍調査の効果

地籍調査が実施され、土地に関する情報が整備されると次のような効果があります。

(1) 土地境界をめぐるトラブル発生の未然防止

土地の正確な位置が不明であったり、隣地との境界をめぐるトラブルが発生することがあります。



地籍調査をすることで、土地の境界や位置が明確になり、境界をめぐるトラブル等の発生を未然に防止することに役立ちます。

(2) 土地取引の円滑化

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、登記簿と実測の面積が異なることがあるため、境界確認に時間を要する等のトラブルが発生する場合があります。



地籍調査をすることで、登記所（法務局）の地図と現地での境界が一致するため、土地の売買等の土地取引の円滑化に役立ちます。

(3) 課税の適正化

土地登記簿の面積は、必ずしも実態を正確に反映していないことがあります。



地籍調査をすることで、面積がより明確になり、課税の適正化につながります。

(4) 災害復旧の迅速化

災害が発生すると土地の境界がわからなくなり、復旧等に時間がかかります。



地籍調査をすることで、境界杭の位置が地球上の座標値と結びつけられるため、災害が発生した場合、迅速な復旧に役立ちます。

(5) 公共工事の円滑化

公共工事を行う際に、事業計画の決定や用地の測量・買収等に時間がかかることがあります。



地籍調査をすることで、道路工事、下水道工事等の計画や用地の調査・測量等にかかる経費や時間が節約でき、公共事業の円滑化に役立ちます。

(6) 成果の利活用

地籍調査の成果は、土地の売買、土地トラブルの防止、災害時の復旧、各種行政運営等に利活用されます。



1-3 地籍調査の実施状況

表1は全国的に見た地籍調査の進捗率の状況です。

平成29年3月現在、全国の市町村の90%が地籍調査に着手し、うち29%の市町村が調査を完了しています。これらを含め、全国平均での地籍調査進捗率は52%となっています。

現在、多くの市町村で地籍調査は実施されていますが、その一方で、調査未着手の市町村は全体の10%となっています。また、過去に地籍調査を実施していたものの、現在は様々な理由から調査を休止している市町村が16%あり、全体の26%の市町村では、地籍調査が行われていない状況にあります。

図1は都道府県別にみた実施状況です。

全国の地籍調査の実施状況を見ると、地域間の進捗の差が大きくなっています。北海道、東北、中国、四国、九州の各地方では調査が比較的進んでいます。関東、中部、北陸、近畿の各地方では大幅に遅れています。青森県の進捗率は93%で、現在5市で未実施地区を調査しており、1市1町で再調査を実施中です。

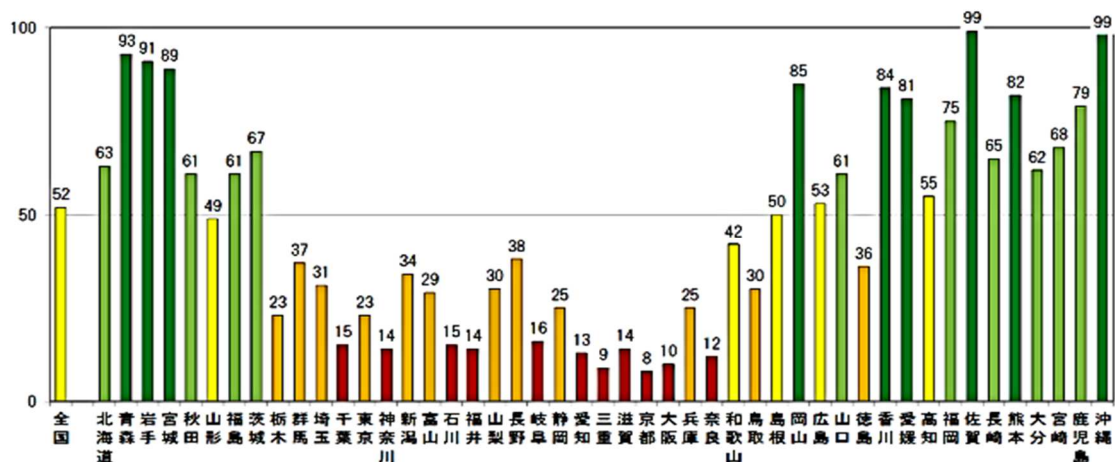
全国平均進捗率52%という数字は、先進各国と比較して非常に低い数字であり、効率的、効果的な国土利用を図る上で、なお一層の推進を図られる必要があります。

表1 地籍調査の実施状況及び進捗率（H29.3現在）

地籍調査を完了した市町村	504	29%
地籍調査を実施中の市町村	780	45%
地籍調査を休止している市町村	284	16%
地籍調査に未着手の市町村	173	10%
全国における進捗率		52%
合計	1,741	

国土交通省 地籍調査 WEB から引用

図1 都道府県ごとの実施状況（H29.3現在）



国土交通省 地籍調査 WEB から引用

第2章 尾上地域における地籍再調査事業について

2-1 背景と目的

本市における地籍調査は、平賀地域（旧平賀町）が昭和46年度から58年度までの13年間で96.46k㎡、尾上地域（旧尾上町）が昭和46年度から54年度までの9年間で16.92k㎡、碓ヶ関地域（旧碓ヶ関村）が昭和49年度から55年度までの7年間で26.69k㎡の調査を終えています。

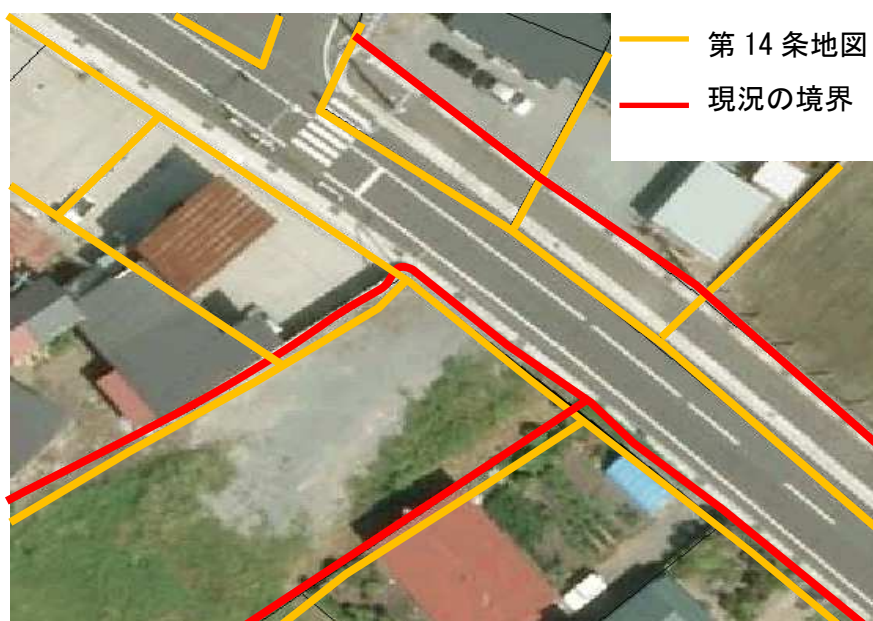
しかし、平成23年度県道金屋尾上線道路改良工事の実施に伴う現地測量の結果、登記所（法務局）に備えられた地図（14条地図）の座標と現況との著しい不整合（ずれ）が判明しました。これにより、事業の継続が困難となったため県に対して同事業の中断を申し入れるとともに、平成24年度には尾上地域において9か所の座標点を抽出して検証測量調査を実施しました。

検証測量調査においては、尾上地域全体に共通する不整合の方向、距離等に関する一貫性は認められませんでした。14条地図の座標と現況が著しくずれている場所が数多く存在し、最大で2.18mの不整合箇所が確認されました。また、比較的不整合の程度が小さい場所については、尾上地域全域にわたって存在していることが判明しました。

不整合の原因は、昭和40年代の測量方法によるもので、当時の平板（現場で直ちに図紙上に一定の縮尺で製図する測量方法）・間縄（田地測量用の縄）による計測、三斜法（土地の面積の計算方法）またはプランニメータ（平面上の閉曲線で囲まれた図形の面積を測る器械）による面積測定が、現在の測量精度と比較して相当低かったことが考えられています。

この調査結果を受けて、現状のままでは今後の開発等に影響が生ずることから、庁内において協議を重ねた結果、早期に問題解決に向け対策を講ずる必要があると判断し、尾上地域の地籍再調査を実施することに決定しました。

以上のことを踏まえ、尾上地域における地籍再調査事業の計画的な推進を目的としてこの基本計画を策定します。



2-2 基本計画の位置づけ

この基本計画は、尾上地域を対象とした地籍調査事業推進のための中長期的な方針を定め、地籍調査事業の今後の方向性を明らかにするものです。

2-3 現状と課題

平成 23 年度県道金屋尾上線道路改良工事の実施に伴う現地測量の結果、14 条地図の座標と現況の不整合が確認されたことにより、金田小学校周辺における県道改良事業が中断されています。

この状況を解決するため、測量精度の高い 14 条地図の整備が急務であることから、平成 27 年度より尾上地域において、地籍再調査を実施しております。

平成 28 年 11 月で金田小学校周辺の再調査後の登記は完了しており、中断されていた県道改良工事は平成 30 年度から再開する予定となっております。

尾上地域においては、公共事業等の円滑化および隣接地との境界トラブルの未然防止等の観点から、本計画に基づき地籍再調査を実施してまいります。

本事業は国土調査法の規定により「任意調査」とされ、国、県の負担金および補助金等の財政支援制度の対象外であることから、財源は全て市単独費となります。

なお、平賀地域および碓ヶ関地域の地籍再調査については、両地域ともこれまでの公共事業等が支障なく実施されているなど、14 条地図の座標と現況との著しい不整合は確認されておりませんが、検証測量調査の必要性も含め将来的な検討課題とします。

2-4 目標

地籍調査は本来、完了までに極めて長期間を要する事業です。

地籍調査実施に伴う効果等を考慮して、少しでも完了までの期間を短縮するためには、作業効率の向上により、計画的に事業を進めることが必要です。

そこで、計画的な地籍調査の実施に向けて、地籍調査の開始年度を平成 27 年度とした年次的な実施計画を策定します。

この実施計画に基づき、実際の地籍調査を進め、最終的には 13 カ年で尾上地域の地籍調査を完了することを目標とします。

また、地籍調査により得られた成果を土地利用関連計画へフィードバックすることで、本市の計画的な土地利用の一助とすることをめざします。

第3章 計画の推進に向けて

3-1 実施計画の策定

効率的な調査の実施のためには、この基本計画に基づいて、年次のかつ詳細な実施計画を年度ごとに作成する必要があります。

実施計画は、国土調査法第6条(※)により県に届け出するための実施計画および作業規程とし、その様式については国土調査事業事務取扱要領第30で定めるものとします。

- ※ 市町村又は土地改良区等は、基本調査の成果に基づいて、国土調査として第二条第一項第三号の調査を行おうとする場合においては、その実施に関する計画を作成して、これを都道府県知事に届け出なければならない。
- 2 市町村又は土地改良区等は、第三条第二項の作業規程の準則に基づいて、前項の規定による届出をした計画に係る調査の作業規程を作成して、これを都道府県知事に届け出なければならない。

3-2 調査対象地区の選定

土地は、地域住民の諸活動にとって不可欠の基盤であり、その価値は主として人口及び経済活動に密接に関係しています。そのため、土地の売買や宅地の開発を円滑に進める必要があります。

調査対象地区の選定にあたっては、都市計画法に基づく市街化区域及び市街化調整区域の既存集落を対象地区として選定し、原則として隣接した地区を連続的に実施していきます。

3-3 関連事業の積極的活用

事業期間の短縮と費用の軽減を図るため、並行的に複数の調査地区において調査を実施することで事業効率の向上を目指します。

また、国土調査法第19条第5項(※)の指定を受けることが可能なものについては、積極的に指定を受けるよう要請し、間接的な地籍整備成果も積極的に活用していきます。

- ※ 国土調査以外の測量及び調査を行った者が当該調査の結果作成された地図及び簿冊について政令で定める手続により国土調査の成果としての認証を申請した場合においては、国土交通大臣又は事業所管大臣は、これらの地図及び簿冊が第二項の規定により認証を受けた国土調査の成果と同等以上の精度又は正確さを有すると認めるときは、これらを同項の規定によって認証された国土調査の成果と同一の効果があるものとして指定することができる。

3-4 地籍調査の進め方・作業手順

地籍調査は、ひとつの調査対象地区を概ね2年を1サイクルとして実施します。事業の進め方および作業手順は、概ね次のとおりです。

(1) 計画・準備（1年目：4月～6月）

どこの地区で地籍調査を実施するのかなどの計画を立て、登記所（法務局）の登記簿謄本および公図や字限図等を基に、調査対象地区内の土地について、所在、地番、地目、所有者情報等を調査し、一筆地調査用の調査図素図を作成します。

また、関係機関等との連絡や調整を行い、調査の実施体制を整備します。



(2) 住民説明会の開催（1年目：6月）

調査対象地区の土地所有者の方々を対象に説明会を実施し、調査の内容や方法についての説明を行い、疑問や不明な点などの質問にお答えします。



(3) 一筆地調査（1年目：7月～11月）

一筆地調査（現地調査）に先行して、県、市道・水路・里道等の官民境界線を確認します。

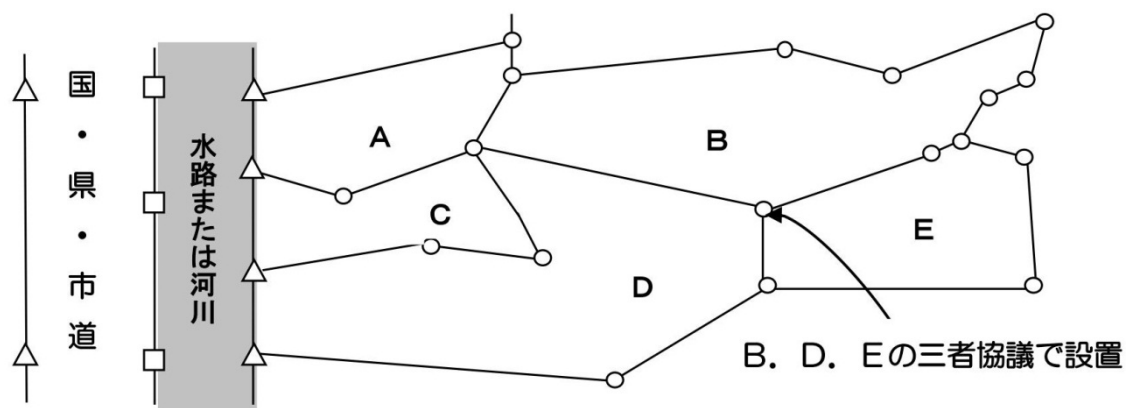
調査は、土地の地番配列順序に従って行い、一地番ごとに、その所有者と隣接所有者とが現地立会いのもと、筆界を確認し境界杭を設置します。また、地番毎に地目等の利用状況を調査します。

所有者が立会えない場合は、必ず委任状による代理人の立会いが必要です。

境界紛争等により筆界確認が得られない場合は、「筆界未定」の処理を行います。後日、登記簿の表題部を変更する必要がある場合は自己負担となります。



一般的な境界確認方法については次のとおりです。



○印の境界杭は、各所有者が隣接所有者とよく話し合っ決定した場所に設置します。

△印の境界杭は、隣接地所有者、市または県の管理者及び関係者（水利代表等）が協議し、合意に達した位置に設置します。

□印の境界杭は、市ならびに県の管理者と関係者（水利代表等）が協議し、合意に達した位置に設置します。

(4) 地籍測量 (1年目：9月～11月)

一つ一つの土地についての測量を行うための基準となる点を設置します。



(5) 一筆地測量・地積測定 (1年目：11月～1月)

一筆地調査で確認した境界について測量し、一つ一つの土地の面積を測定します。測量が完了すれば、各筆界点には復元可能な世界測地系座標値が与えられます。



(6) 地籍図・地籍簿案の作成 (1年目：1月～2月)

一筆地調査や地積測定の結果を基に、地籍図および地籍簿案を作成します。

<地籍簿案のイメージ図>

地籍調査前の土地の表示					地籍調査後の土地の表示						
字名	地番	地目	地積 ㎡	所有者の住所及び氏名又は名称	字名	地番	地目	地積 ㎡	所有者の住所及び氏名又は名称	原因及びその日付	地図番号
三丁目	1-1	宅地	158,77	■■■■三丁目2番18号				159,18	■■■■三丁目2番18号	地籍簿案	L15-2-1 L15-2-2
三丁目	1-2	宅地	136,92	■■■■■■■■■■一丁目25番7号				168,82	■■■■■■■■■■一丁目14番6号	年月日不詳住所変更 1-5を台番 地籍簿案	L15-2-1

(7) 閲覧・修正（1年目：2月～4月）

作成した地籍図および地籍簿案を土地所有者等に20日間閲覧していただき、誤りがないかを確認してもらいます。もし内容に誤り等があれば、申し出により再調査（修正）を行います。



(8) 認証・承認（2年目：6月～10月）

地籍簿と地籍図を国土調査法に基づき県へ認証請求し、国の承認を受けます。

(9) 法務局への送付（2年目：11月）

地籍調査の成果（地籍図・地籍簿）の写しを登記所（法務局）へ送付します。

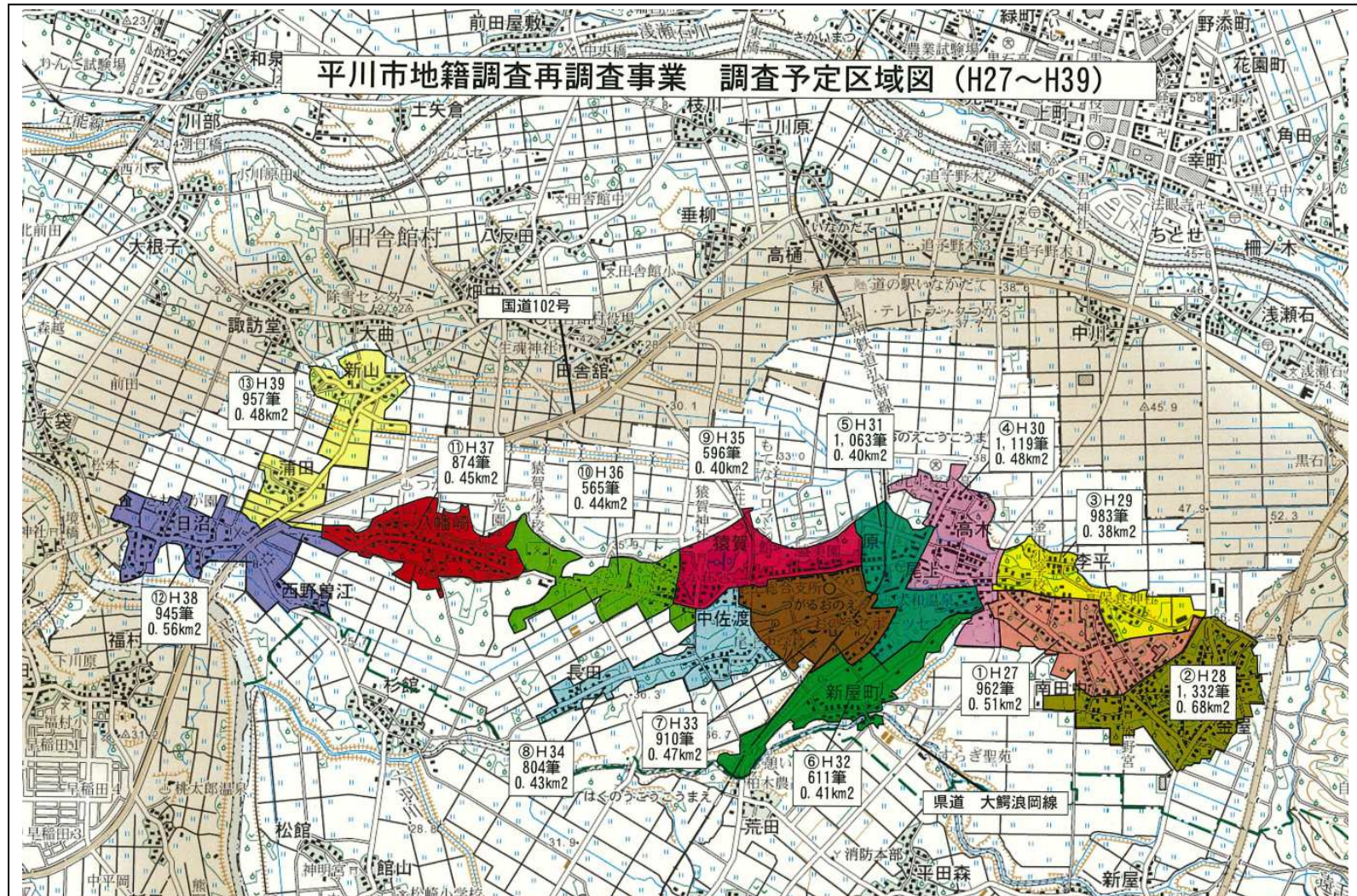
登記所（法務局）では、送付された成果をもとに土地登記簿や地図が改められ、地図は、不動産登記法14条第1項地図（「以下、14条地図という。」）として備え付けられます。



(10) 成果の利活用

地籍調査の成果は、土地の売買、土地トラブルの防止、災害時の復旧、各種行政運営等に利活用されます。

3-5 調査予定区域図



3-6 調査年度別予定筆数・面積・所有者数

調査年度	字名	筆数	面積 (km ²)	所有者数
H27	南田中 (村内の一部、北原の一部、西原の一部、北林元の一部、東林元の一部) 高木 (原富の一部)	962	0.51	366
H28	金屋 (上松元の一部、中松元、下松元の一部、西松元の一部、上早稲田の一部、中早稲田の一部、下早稲田の一部) 南田中 (村内の一部、北原の一部、東林元の一部、中村井の一部)	1,332	0.68	492
H29	南田中 (北原の一部) 李平 (上安原、下安原の一部、東豊田の一部、西豊田の一部、南豊田の一部、東和田の一部) 高木 (原富の一部)	983	0.38	248
H30	南田中 (北林元の一部) 李平 (下安原の一部、西和田の一部) 高木 (原富の一部、原田の一部、松元の一部) 尾上 (栄松の一部) 新屋町 (北鶉野の一部) 原 (北原の一部)	1,119	0.48	400
H31	高木 (原富の一部) 尾上 (栄松の一部) 新屋町 (松下の一部、松久の一部) 原 (大野、上原) 中佐渡 (南田の一部)	1,063	0.40	456
H32	新屋町 (村元の一部、道ノ下の一部、田川の一部、松下の一部、松久の一部、上沢田の一部、下沢田の一部、北鶉野の一部、松居の一部) 中佐渡 (前田の一部、上石田の一部)	611	0.41	191
H33	尾上 (栄松の一部) 新屋町 (松下の一部、松久の一部、上沢田の一部) 猿賀 (南田、南野の一部、) 中佐渡 (南田の一部)	910	0.47	387
H34	猿賀 (石林の一部、南野の一部、遠林、平塚の一部) 中佐渡 (南田の一部、村元の一部、前田の一部、鎌田の一部、石田の一部) 長田 (野田の一部、元村の一部、沼田の一部)	804	0.43	262

H35	猿賀（浅井の一部、石林の一部、池上の一部）	596	0.40	226
H36	猿賀（平塚の一部、明堂の一部、下野の一部） 八幡崎（高原の一部）	565	0.44	171
H37	猿賀（明堂の一部） 八幡崎（高原の一部、本林の一部、松枝の一部、宮本の一部、高野の一部、宮田の一部、松橋の一部） 日沼（富田の一部）	874	0.45	244
H38	西野曾江（川崎の一部、広田の一部） 日沼（高田の一部、李田の一部、樋田の一部、一本柳の一部、塚越の一部、富田の一部、富岳の一部、下川原の一部）	945	0.56	258
H39	蒲田（一本松の一部、玉田の一部、三原の一部、豊田の一部、元宮の一部） 新山（松橋の一部、早稲田の一部、岡部の一部、村元の一部、柳田の一部）	957	0.48	229
計		11,721	6.09	3,930

參考資料

1 地籍調査に関する想定問答集

No.	質問	回答
1	土地に関するトラブルを解決してくれる事業なの？	<p>地籍調査を簡単に説明すると、登記によってすでに決まっている土地の境界をあらかじめ隣接土地所有者同士で確認して、境界点に杭を埋設し、それぞれの土地の面積を正確に測量することです。そしてその測量結果をもって、登記所（法務局）に備え付けられている土地登記簿や地籍図を現状に合わせて正確に更新します。これにより、隣地との境界がはっきりしたり、土地のトラブルの解消・防止に役立つことはありますが、あくまで土地の境界の確認が主な作業になります。つまり、市役所で新たに境界を決めることはありませんし、土地にかかわるトラブルを直接解決したりはできません。</p>
2	地籍調査住民説明会には、必ず出席しなければいけないの？	<p>地籍調査を開始するにあたり土地所有者の皆様に詳しく事業の説明をするために開催されるものです。この説明会には必ずしも出席していただく必要はありませんが、地籍調査を進めていくうえで、土地所有者の皆様のご理解とご協力が最も重要であるので、できる限り出席をお願いします。</p>
3	地籍調査にかかる費用は？	<p>市が実施主体となって調査を行いますので、土地所有者には、調査に係る費用の負担はありません。</p> <p>ただし、現地の立会いに係る交通費などの経費は支給されません。地籍調査は皆様のご財産である土地を明確にするために行われることから個人負担となりますのでご了承ください。</p>
4	登記簿の面積と調査後の面積が変わってしまった場合、調整してもらえるの？	<p>境界の確定については、あくまでも土地所有者同士で確認していただき、決定した境界を市役所が確認して測量を行います。その結果が登記簿面積と異なっても、面積の調整は行いません。つまり、土地の境界は隣接者同士の同意により決定します。調査後の面積と現在の登記簿の面積に差があっても、登記簿の面積に合わせて境界の位置を調整することはありません。</p>

5	現地の立会いには、必ず行かなければいけないの？	土地の境界については、市役所の担当職員ではなく、土地所有者同士で決めていただく必要があるため、立会いには必ず来ていただくようお願いします。
6	都合が悪くどうしても立会いに行けない場合、どうすればいいの？	どうしても立会いに行けない場合には、代理人の方に立会いをしていただくようお願いいたします。（注：代理人の場合は、委任状を提出ください。） 隣接者との都合が合えば、日を改めて調査することも可能です。
7	委任状は家族の者が立ち会う場合も必要か？	地権者本人以外は代理人となりますので委任状が必要です。
8	立会いは半日かかるようだが、他人の土地の立会いに同行するの？自分の土地を確認する時に自宅へ声をかけてもらうようにできないか？	すべてに同行する必要はありません。調査する土地の近くにお住まいの方であれば可能です。
9	土地の境界がわからないので、市で境界を確定してもらえないの？	個人所有の土地について、市が境界を確定することはできません。
10	近年、隣接者と境界の確認をして測量したが、調査は必要？	本調査は、地図全体を作りかえることが目的であるため、近年に測量を行なっても必要です。
11	地籍調査にかかる期間は？	2 ヶ年で1 地区の調査を実施する計画です。
12	立会い等により境界が定まらない場合は、どうなるの？	境界が確認しない場合は、筆界未定となります。 地籍調査では、境界を明らかにすることがもっとも重要なことです。もし、これが出来ませんと調査も測量も出来ず、地籍図も作成できません。 隣接地との境界が、どうしても決まらないときは『筆界未定地』という扱いになり、事業完了後、所有者の間で境界を決定し、自分たちの費用で測量し、法務局に地図と地積の修正を申請することになり、大変な手間と経費がかかることとなります。 また、『筆界未定地』は、土地の分筆や合筆、抵当権設定や土地売買などができなくなります。

13	境界が決まらなかった場合、後で関係者が測量・登記等の費用を実費で負担するとのことだが費用はどのくらいかかるか？ また、費用は本人が払うのか？	地籍調査は登記所への成果の送付が終了した時点で事業が完了します。「筆界未定地」として登記された土地は、土地所有者の費用によって地図訂正（境界確定・測量）の登記申請を実施していただくことになります。費用は案件にもよりますので土地家屋調査士に確認されたほうが確実です。
14	筆界未定のまま調査区域の事業が終了した場合、以後の境界確認に要する費用等は一切本人負担となるとのことだが、事業が継続中であれば改めて費用負担せず境界確認は可能か？	事業の段階からいえば、その調査地区の1年目の閲覧（2～3月頃）の前までということになります。
15	調査に使用する測量のための基準点はどのように設置しているのか。	鋸またはプラスチック杭を路肩や構造物に設置していきます。
16	災害復旧が容易（早く）にできるとの説明だが、どのような方法か？	それぞれの基準点の座標データがあるため、境界点の座標を復元できますので、可能となります。
17	閲覧には、必ず行かなければいけないの？	閲覧は、測量結果や地籍調査結果に誤り等がないかを確認していただく重要なものです。また、閲覧時に測量成果や地籍調査の結果をお渡ししますので、閲覧には必ず来ていただくようお願いいたします。
18	地籍調査で土地の名義を変更してもらいたいのですが？	地籍調査では、所有権移転等の名義を変えることはできません。（土地売買や相続、贈与等による名義の変更はできません。）
19	合筆や分筆ができると聞きましたが？	分合筆については、いくつか条件がありますが、調査の結果すべての条件を満たしており、そのような処理をするに相当であると判断できる場合は、希望により分合筆の処理ができます。
20	登記の手続きは、自分でしなければいけないの？	地籍調査で作成した地籍図及び地籍簿を法務局へ送付することで、地図や登記簿が改められます。個人で登記申請をしていただく必要はありません。
21	調査の結果面積が少なくなったら、固定資産税は遡って返還できるか？	調査の後が正しい面積となり課税されます。面積が増えた場合でも遡って税を徴収することはありません。逆に、面積が少なくなっても固定資産税は遡って返還されません。

22	地籍調査後は何かすることがあるの？	特にありません。登記が完了しましたら通知します。
23	地籍調査でできること、できないことは？	<p><<地籍調査でできること>></p> <p>(1)合筆があったものとしての調査 所有者および現況地目が同じ場合、合筆できます。ただし、次のような場合は合筆できません。</p> <p>①一方に抵当権等が設定されている土地 ②現況地目の違う土地の合筆 ③売買や交換で土地を取得していても、名義変更されていない土地との合筆</p> <p>(2)分筆があったものとしての調査 土地の一部の地目が異なっている場合等に分筆できます。</p> <p><<地籍調査でできないこと>> 地籍調査の目的以外の調査はできません。</p> <p>(1)土地の表示関係以外の調査)</p> <p>①名義変更 ②抵当権等権利に関する登記（抵当権、地上権、地役権などの設定及び抹消） ※所有権欄に記載されている所有者の住所・氏名の誤りは訂正できます。</p>
24	調査が終わったら、設置された杭などは抜いてしまってもいいの？	<p>地籍調査により設置された杭などについては、法律（国土調査法）で保全が義務付けられています。杭などを破損したり、移動させると法律により罰せられます。</p> <p>国土調査法（標識等の保全）</p> <p><u>第三十一条</u> 何人も移転、き損その他の行為により、標識等の効用を害してはならない。</p> <p>2前条第二項の規定による通知を受けた市町村長は、当該通知に係る標識等について滅失、破損その他異状があることを発見した場合には、遅滞なく、その旨を当該標識等を設置した者に通知するよう努めなければならない。</p> <p><u>第三十五条</u> <u>第三十一条第一項の規定</u>に違反した者は、二年以下の懲役又は百万円以下の罰金に処する。</p>

2 用語解説

<p>こうず 公図</p>	<p>公図は、登記簿にある土地の所在を表す地図で、地番と筆界（地番ごとの土地の境界）が描かれています。法務局で閲覧することができ、土地の所在を知る重要な役割を果たしています。</p> <p>しかしながら、公図は基本的に「絵」であるため正確性に乏しく、土地の位置関係や大体の形は分かっても、現地と公図がぴったりと一致することはほとんどなく、また境界が不明確であるなどいろいろな問題点を抱えています。</p>
<p>ふどうさんとうきほう 不動産登記法</p> <p>だい14じょうだい1こうちず 第14条第1項地図</p>	<p>「登記所には、地図及び建物所在図を備え付けるものとする。」と定めているが、これは、登記簿だけでは土地の区画や位置が明確ではないので、登記簿を補完して各筆の土地の区画及び地番を明確にするための地図の作成を法務局に求めたものです。</p> <p>この「第14条第1項地図」は、自然災害があったときでも宅地造成など人工的な区画形質の変更があった時でも、この地図があれば、現地で境界が復元できるだけの「現地復元性」を有しています。</p>
<p>とうきぼ 登記簿</p>	<p>登記簿は、法務局に備え付けられており、土地の地番、地目、面積、所有者などが記載されています。また、土地の異動状況が現在まで続けて記録されている、いわば、「土地の履歴書」といえます。第三者に対して、自分がその土地の所有者であると主張（対抗）するためには、所有権の登記をする必要があります。</p>
<p>いっぴつち 一筆地</p>	<p>一筆の土地についての所有者、地番、地目及び境界のことです。</p>
<p>ひつかい 筆界</p>	<p>私的に占有している所有権界とは違い、人為的に区分された一筆の土地と隣接する他の土地の境・区分を特定する「公法上の境界」を指します。</p>
<p>みんみんきょうかい 民民境界</p>	<p>個人と個人の境界のことです。</p>
<p>かんみんきょうかい 官民境界</p>	<p>公有地と私有地の境界のことです。</p>
<p>ちようきょうぶつ 長狭物</p>	<p>法定内公共物及び法定外公共物を問わない道路（市道・赤道）や水路（一般河川・青線）のことを指します。</p>
<p>ちせきず 地籍図</p>	<p>地籍調査により作成された図面のことで、土地の筆界、地番等が表示されており、測量するために設置した地籍図根多角点や三角点も表示されています。</p>

ぶんびつ 分筆	一筆の土地を、二筆以上の土地に分割することです。
がっびつ 合筆	二筆以上の土地を、一筆に合併することです。
ちせきちようさひよう 地籍調査票	「地籍調査票作成要領」に基づいて作成され、一筆の土地につき一枚の用紙に登記簿の記録を反映させたものです。 立ち会った方の署名・押印が必要となります。
ちせきさくご 地積錯誤	測量によって面積の誤差が出た場合に、地籍簿や名寄帳等の「原因及びその日付」欄に記載する処理内容です。
げんちかくにんふのうち 現地確認不能地	登記簿にも公図にも記載されているが、現地でその土地の位置関係や存在する場所すら確認できない場合、あるいは「不所在地」としての所有者の承認が得られない場合に「現地確認不能地」として調査します。 (例) 河川の水面下の土地
ふそんざいち 不所在地	登記簿には記載されているが、公図に表示がなく現地にも土地が存在しない場合があります。何らかの理由により誤って登記されていると考えられますが、この場合、所有者の承認が得られれば「不所在地」として調査し、承認が得られないときは「現地確認不能地」として調査します。 (例) 二重登記、誤登記
めっしつ 滅失	河川の氾濫等により、その土地自体が流失してしまっている場合の処理で所有者の同意が必要です。
しんち 新地	不所在地とは逆に、現地に土地があるのに登記簿が存在しない場合があります。この場合、「新地」として未登記の原因や所有者等を十分調査します。
ひつかいみていち 筆界未定地	地籍調査の実施期間中に境界確認ができなかった次の場合は、やむを得ず「筆界未定地」として処理します。 ・お互いに主張する境界の位置が異なるため、境界が決まらないとき。 ・所有者（代理人）の立会ができず、境界が確認できないとき。 「境界未定地」となった場合 筆界未定となった土地は、新しい地図（地籍図）には[1+2+3]のように関連地番が記載されるのみで、各筆の境界線は表示されません。このような状態は土地の売買や分筆、合筆等を行うときに不都合となります。 もし、地籍調査完了後に境界が決まり筆界未定の解消をされる場合、そのための測量等の費用はすべて当事者でご負担いただくこととなります。 筆界未定地は将来の境界紛争の原因にもなりますので、この調査の機会に円満に解決されることをお奨めします。

3 土地所有者へのお願い

1. 現地の確認や測量のため、市職員や委託業者が現地に立ち入ることがありますので、ご理解とご協力をお願いします。
2. 境界等の事前確認
立会い当日、初めて土地の位置や境界の確認をされる場合、その確認に時間を要し調査の進行上、皆様方にご迷惑をお掛けする場合がありますので、あらかじめ所有者の皆様にて境界等の確認をお願いいたします。
 - ① 民民境界（個人と個人の境界）
土地所有者が協力し合い境界を確認し、杭（目印）を打っていただきます。杭を打つ箇所は、隣接地との境界および自分の土地でも筆または地目が違う境界に打ちます。境界の確認および杭打ちは、必ず所有者（または代理人）の立会いが必要です。
 - ② 官民境界（公有地と私有地の境界）
 - (1) 市において日程調整を行い、隣接地所有者に立会い等の依頼をします。
 - (2) 市職員等と隣接地所有者が協力し、境界の確認、杭打ちを行います。
3. 立会い終了後、署名と捺印をいただく書類がありますので、認印をご持参ください。また、2年目の閲覧では、地籍調査の結果に誤りがないかを確認していただき、問題がなければ同意の署名と捺印をお願いします。立会いや閲覧は、大変重要な工程ですので必ず出席していただくようお願いします。
4. 地籍調査実施地区で土地の異動を行う場合には、地籍調査係までご連絡くださるようお願いいたします。
5. 地籍調査は、土地所有者や関係者のご協力があつてこそ円滑に進めることができますので、皆様のご理解とご協力をお願いします。
6. みなさんに協力をお願いするのは、「立会い」と、「閲覧」のふたつです。作業内容をよくご理解いただき、問題がなければ同意の署名と捺印をお願いします。

立会い（一筆地調査）7～11月

個々の土地について、土地所有者・関係者のみなさんの立会いにより、次の現地調査を行います。

〈現地調査で確認すること〉

- ① 土地の境界の位置（境界杭の位置）
- ② 地番、地目および所有者の確認
- ③ 分筆、合筆などの希望の有無

地目は、土地の現況（主たる用途）により調査します。

田	農耕地で水をたたえて耕作する土地
畑	農耕地で水をたたえないで耕作する土地
宅地	建物の敷地のほか、庭園、業務を行うのに必要な空き地や通路、農用地内の永久的設備と認められる小屋のある敷地
山林	耕作の方法によらないで、竹木の生育する土地
原野	耕作の方法によらないで、雑草、灌木類の生育する土地
墓地	人の遺骸や遺骨を埋める土地
用悪水路	かんがい用または悪水排せつ用の水路
堤	防水のために築造した堤防。堤防として独立して存在するもの
保安林	森林法に基づき農林水産大臣が保安林として指定した土地
公衆用道路	一般の交通の用に供する道路
ため池	かんがい用の用水貯溜池
雑種地	上記のいずれにも該当しない土地 個人専用道路（宅地に含めるものを除く。）や鉄塔、変電所の敷地
その他	池沼、公園、学校用地など

閲覧（一筆地調査後の2～3月のうち20日間）

現地調査と測量により作成した簿冊（地籍簿案）と地図（地籍図案）を、土地所有者・関係者のみなさんに確認していただきます。

所有者が財産権を主張できる最後の機会ですので必ず閲覧ください。

担当課：平川市企画財政部税務課地籍調査係