

地籍調査について

- | | |
|----------------------|----|
| 1. 地籍調査とは？ | -1 |
| 2. 地籍調査が行われていないと… | -1 |
| 3. もし地籍調査が行われていれば… | -2 |
| 4. 境界確認の重要性 | -3 |
| 5. 地籍調査の作業手順 | -5 |
| 6. 地籍調査の流れ | -7 |
| 7. 境界杭について | -8 |
| 8. 地籍調査でできること・できないこと | -9 |

地籍調査とは？

主に市町村が主体となって、一筆ごとの土地について、所有者、地番、地目を調査し、境界の位置と面積を測量する調査です。

地籍調査により作成された「地籍図」及び「地籍簿」の写しを、法務局へ送付、登記が完了することで、地図及び登記簿が更新されます。

地籍調査の成果は、個人の土地取引から公的機関による地域の整備に至るまで、土地に関する多くの場面での基礎資料となります。

○地籍とは…

個々の土地の現況を示す基礎的情報（所有者、地番、地目、面積…）であり、「土地の戸籍」ともいわれています。

地籍調査が行われていないと…

ところで、みなさんは登記所の図面を見たことがありますか？

地籍調査がまだ入っていない地域では、登記所に備え付けられている土地の位置を示す図面は、必ずしも正確なものではありません。これは、登記所に備え付けられている図面の大半を、明治時代に作成された旧土地台帳附属地図（公図）が占めているからです。この図面は、明治期の測量技術に基づいて作成されており、正確性に欠け、実際の土地とくい違っている場合が多々あり、土地に関するトラブルの原因にもなっています。

○相続した土地がわからない

相続を受けた土地の正確な位置や境界線がよくわからない。

公図と現地が一致せず、隣接者と境界争いが発生する場合があります。

○土地取引が円滑にできない

土地売買時に、隣地との境界確認に時間がかかったり、登記簿面積と実測面積が異なったりするなど、トラブルの原因となることもあります。

○公共事業が円滑に進まない

道路・河川などの公共事業を行う際に、現地と登記が一致していないと、計画・用地買収に時間がかかり、事業が停滞することがあります。

○災害復旧に時間がかかる

災害により、元の土地の境界がわからなくなった際に、境界確認に時間がかかり、なかなか復旧作業に着手できない場合があります。

もし地籍調査が行われていれば…

○土地トラブルの防止、土地取引や利活用の円滑化に役立ちます

地籍調査を実施していると、土地の境界線が明確となり、境界紛争などのトラブル防止に役立ちます。また、正確な土地の状況が把握できるため、土地取引の円滑化や利活用の推進にもつながります。



○災害時の早期復旧に役立ちます

災害が起きてしまった場合でも、地籍調査実施地域では、土地境界が明確となっているので、元の位置へ容易に復元することが可能となり、迅速に復旧作業を進めることができます。



○まちづくりに役立ちます

地籍調査の成果を利用することで、公共事業の計画の作成等が容易となり、行政の効率化にもつながります。



境界確認の重要性

- 新しい分譲地や区画整理事業実施地であれば、境界に問題があることはほぼないと思われます。しかし、明治時代等の境界が今日まで存続している場合、現存している「公図」と現況が異なっている場合があります。
- このように、公図と現況が違うような土地については、当初から公図に不備があったか、あるいは、所有者間で利用しやすいように、登記を行わずに境界を修正し利用した結果、現在のような境界となったと考えられます。
筆界は登記をせず勝手に移動させてしまうと、当事者間では問題はありませんが、公図と違った境界が存在することとなり、放置しておけば、代替わりする将来、トラブルの原因となります。
- 筆界は登記しなければ移動させることはできません。自らの筆界を越え、越境部分の所有権を得るためには、登記申請が必要です。そのためには、分割（地籍調査で可能）のうえ、相手方から所有権を移転する必要があります。この場合、自費による所有権の移転登記申請が必要です。
- 通常時には、公図と現況との不一致の問題は表面化しにくいですが、土地売買や測量等のため、隣接地との境界確認の必要が生じた場合には、問題が表面化し、トラブルの原因ともなります。
- こうした問題は、将来お互いに解決しておかなければならない問題と認識し、地籍調査を機に、双方の話し合いにより円満に解決しておくことが望ましいと思われます。

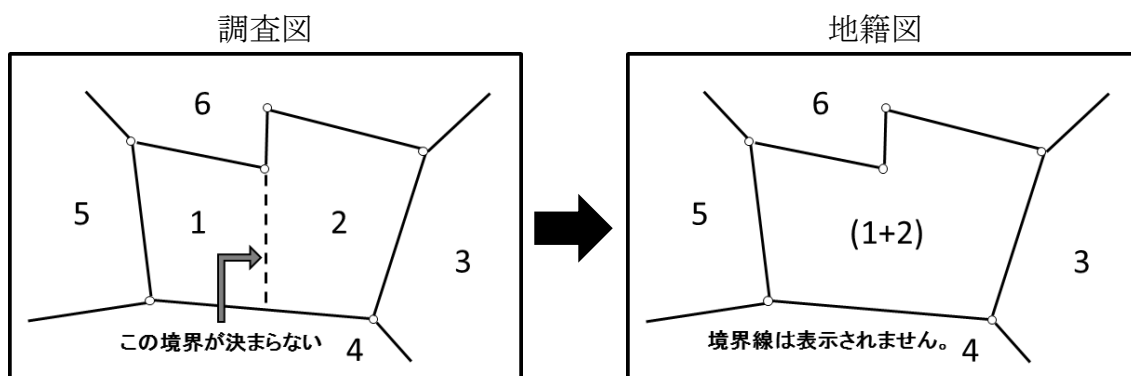
筆界未定について

土地所有者が一筆地調査に立ち会っていただけない場合や、立会をしても最終的に境界が決まらない場合は、「筆界未定」となります。

筆界未定となった場合、下記のような弊害が生じます。

- ① 明確な土地の引き渡しができないため、土地の売買等取引が困難となります。
- ② 隣地との境界が決まっていないため、土地の確認ができなくなり、担保の価値が評価できず、抵当権等の設定が困難となります。

筆界未定となった土地は、地籍図上、以下のように筆界未定となった地番が(1+2)と表示がなされます。(例：1番と2番の土地の境界が決まらなかった場合)



【筆界未定となった場合の地籍図の表示】

※ 地籍調査終了後に境界が決まっても、測量や登記申請は全て個人負担となり、多額の費用が掛かることが予想されます。

土地所有者は筆界未定とならないように、境界を確定することをお願いします。

※ 地籍調査で最も重要なことは、土地所有者の協力を得た筆界の確認作業です。地籍調査を成功させるためにも、必ず現地立会に協力いただきますようお願いいたします。

地籍調査の作業手順

地籍調査は、一筆地調査から法務局送付までを、下記の3年間の計画で作業を進めていきます。

○ 1 年 目

1. 一筆地調査

- ① 土地所有者を対象とした、事業説明会を開催します。
- ② 各筆の筆界を確認し、合意を得た境界線に境界杭を設置します。
 - ・ 現地調査は、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をお願いします。
 - ・ ひと地番ごとに、所有者及び隣接所有者の現地立会のもと、筆界を確認し境界杭を設置します。
 - ・ 境界紛争等により筆界確認が得られない（筆界が決まらない）場合は、筆界未定の処理を行います。
 - ・ 地籍調査の成果として筆界未定地として登記された土地の筆界を確定しようとした場合、土地所有者の自己負担で筆界を確定させたのち、自費での測量や登記申請を行うことになるため、多額の費用負担が生じることが予想されます。

※ 地籍調査内で筆界が確認できるよう、所有者間で協議をしておいてください。

2. 測 量

- ① 全国にある国家基準点（電子基準点及び一等三角点～四等三角点）と地籍調査のための新たに設置された四等三角点をもとに最新の電子測量機器で測量する三角測量を行います。
- ② 現地に境界を測量するために必要とされる黄色の合成樹脂杭または、金属標（境界とは無関係の杭）を打ち、測量する多角測量を行います。
- ③ 新たに設置した黄色の合成樹脂杭または、金属標を基準として測量する（細部）境界測量を行います。

※ 上記の測量に使用する杭等は土地所有者の境界測量、復元測量には必要不可欠な基準杭となりますので、むやみに抜いたり移動したりしないで下さい。

○ 2 年 目

3. 地積測定

測量成果に基づき、ひと地番ごとに面積を計算します。

4. 地籍簿（案）及び地籍図（案）作成

一筆地調査ならびに地積測量の成果に基づき、地籍簿（案）及び地籍図（案）を作成します。

5. 閲 覧

作成した地籍簿及び地籍図の案を、土地所有者のみなさまに閲覧していただきます。閲覧の実施時に通知を送付、市役所や公民館などで 20 日間実施されます。閲覧の内容に同意であれば調査票に署名押印していただきます。誤り等があった場合は、誤り訂正を申し出ることができます。

※ 閲覧は、所有者が誤り訂正を申し出ることができる最後の機会です。必ず閲覧し、ご確認ください。

6. 認 証

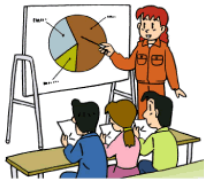






測量成果及び調査内容について県から検査を受け、国土調査法に基づき国から認証を受けます。

○ 3 年 目

7. 法務局へ送付

認証を受けた後、地籍簿と地籍図を法務局へ送付、その成果が登記されることで、地図や登記簿の内容が更新されます。

地籍調査の流れ

1 年 目	<p>① 説明会の開催</p> <p>調査に先立ち、関係住民への説明会を開催します。</p>	
	<p>② 一筆地調査</p> <p>一筆ごとの土地について、公図を基に、関係者に立会を求め、境界等を確認調査します。</p>	
	<p>③ 一筆地測量</p> <p>測量の基礎となる図根点（基準点）を設置し、各筆の土地の境界（筆界）の測量を行います。</p>	
2 年 目	<p>④ 地積測定、地籍図・地籍簿作成</p> <p>地積測量の結果を基に正確な地図（地籍図）を作り、各筆の面積を求め、地籍簿にまとめます。</p>	
	<p>⑤ 閲覧</p> <p>作成した地籍図と地籍簿の案を所有者に閲覧してもらい、誤り等があれば、訂正を行います。</p>	
	<p>⑥ 認証</p> <p>国及び県から測量成果と調査内容の審査をしてもらいます。</p>	
3 年 目	<p>⑦ 登記所（法務局）へ送付</p> <p>地籍調査の成果に基づき、登記簿が書き改められ、地籍図が備え付けられます。</p>	

境界杭について

1. 境界杭は、一筆地測量の基礎となります。関係する土地所有者相互で確認した後は、原則として打ち替えることはできませんので、よく話し合ったうえで設置するようにしてください。
2. 境界杭を新たに設置する場合は、必ず隣接所有者との立会と確認が必要です。一方の所有者の主張のみで、境界杭は設置いたしません。

【土地所有者さまへのお願い】

- ① 境界が確認できるよう、障害物の除去や草刈等をお願いいたします。一筆地測量時には、境界杭間の見通しを確保することが必要です。
- ② 一筆地調査を円滑に進めるため、境界に関する測量図等の資料をお持ちの方は、調査の当日に御持参いただき、隣接土地所有者さまとの境界確認の参考としてください。



地籍調査でできること・できないこと

- **分 筆**（一筆の土地を複数地番に分割すること）

一筆の土地が複数の目的で利用され、管理上明確に地形、地物（畦畔・水路・堀など）で区切られている場合、所有者の同意を得て分筆することができます。

ただし、一筆の土地の一部に地役権が設定されている場合は、分筆できません。

- **合 筆**（複数地番の土地を1つの地番に合併すること）

次の条件を満たしている場合、所有者の同意を得て合筆することができます。

 - ・ 隣接する土地（複数でも）で、所有権、小字名が同じであること。
 - ・ 合筆する筆間が、公図上の赤道又は、水路で分断されていないこと。
 - ・ 抵当権、その他の権利設定がないこと。抵当権有りとしの土地は合筆できません。

例外として、抵当権が設定されていても、合筆しようとしているすべての土地の担保権の登記と登記原因・日付・登記の目的及び受付番号が同一であれば、合筆することができます。ただし、仮登記、仮差押のある場合は、各土地が同じ内容でも合筆できません。

- **地 目 変 更**（土地の利用状況により 23 種類に分類）

登記と現況地目が違う場合、現地の利用状況に応じた地目に変更することができます。ただし、農地から農地以外への変更などは地籍調査ではできない場合があります。

- **所 有 権 移 転**（権利に関する登記）

所有権等の権利（交換・売買・生前贈与・相続登記など）に関する事項については、原則、地籍調査で対処することはできません。

- **法定外公共物（赤道・水路）の調査**

公図に表示された赤道や水路は、たとえ現況確認ができない場合でも、地籍図上に表示しなければなりません。公図上に表示されている法定外公共物との境界が決まらない場合は、筆界未定となります。