

地籍調査とは？

地籍調査とは、一筆（※注1）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、その結果を地図及び簿冊に作成するものです。

「地籍」とは、いわば「土地に関する戸籍」のことです。

平成の現代においても、登記所に備え付けられている地図の約半分は、明治時代の地租改正時に作られた地図（公図）をもとにしたものです。公図は、境界、形状などが現実とは違う場合や測量も不正確であったりする場合もあるのが実態です。

地籍調査により作成された「地籍簿」と「地籍図」は、その写しが登記所に送付され、登記所において地籍簿をもとに登記簿が書き改められるほか、地籍図が不動産登記法第14条の地図として備え付けられます。

地籍調査の成果によって不動産登記の精度が高まり、その後の土地取引の円滑化や行政の効率化に役立つことが期待されます。

※注1 土地の所有権等を公示するために、人為的に分けた区画のこと。登記所では、一筆ごとに登記がなされ、土地取引の単位となっています。

地籍調査前 公図（字限図）



地籍調査後 地籍図



地籍調査はなぜ必要なのですか？

現在、法務局に備え付けられている地図は、明治初期に作成されたもの（公図）が全国で約半数をしめており、国土の利用、整備開発、その他土地に関する様々な施策の基礎資料として利用するには不十分であり、早急に整備を図る必要があります。

事業費負

＊地籍調査事業においては、測量や登記費用などの地元・個人負担はありません。

＊境界確認で立ち会っていただくための日当や交通費などは個人の負担となります。

国庫負担額 (1/2) 50%	県負担額 (1/4) 25%	市負担 (1/4)	
		特別 交付税 20%	実質 負担 5%

地籍調査はこんな時に役立ちます

1. 土地のトラブル防止に役立ちます

土地の境界などが不明確であると、様々なトラブルが発生しがちです。地籍調査をしていると、次のようなトラブルの発生を未然に防止することに役立ちます。



①土地を購入し、改めて測ってみた
ら登記簿の面積と違ってました。



②塀をつくり替えようとしたら、隣の
土地の所有者から「境界が違う」と
言われた。



③相続を受けた土地の正確な位置
がわからなかった。

2. 土地取引の円滑化に役立ちます

地籍調査をしていないと、土地売買する場合に、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などの問題が生じることがあります。

地籍調査をしていると、正確な土地の状況が登記簿に反映されるので、登記の信頼性が高まり、安心して土地の売買や分筆ができます。



3. 公共事業の円滑化に役立ちます

道路、下水道の整備や、駅前再開発を実施する場合、事前の調査や測量に多大な時間と労力を費やすことがあります。地籍調査をしていると、境界確認作業が簡単にできるため、公共事業が円滑に進みます。



4. 災害の復旧に役立ちます

地震、火山噴火、土砂崩れ、水害などの災害が起きてしまった場合、元の土地の境界がわからないために復旧に時間がかかることがあります。地籍調査をしていると、個々の土地が地球上の座標値で表示されているため、万一の災害の後でも、迅速な復旧ができます。



地籍調査の作業手順

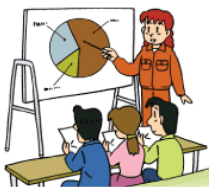
丹波市の地籍調査は、1 調査地区に対し、3 年間の工程で作業を進めていきます。

【前年度】市が、地元や関係機関との連絡、調整を行い、どの地域を調査するのかなどの計画をつくります。

【1 年目】

1. 事業計画・準備

- ・地籍調査推進委員の選出（推進委員会の開催）
- ・調査地区へ地籍調査の啓発、啓蒙（パソネット等）
- ・地元説明会開催（調査を行う土地所有者の方々に集まっていただき、調査の内容やその必要性について説明会を実施します。）



2. 一筆地調査

- ・地籍調査では、土地所有者の方々に自分の土地の範囲を明確にしてもらいます。公図などをもとに作成した資料を参考に、調査担当者が現地を訪ねます。そして、境界をはさんだ土地所有者の方々に、双方の合意の上で土地の境界を確認してもらい、土地の所有者、地番、地目なども合わせて調査します。
- ・このようにして確認された境界に、「杭」を打ちます。この杭は将来にわたって各筆ごとの土地の境界を示す大切な杭となります。地籍調査においては、この一筆地調査が大変重要となります。



【境界が決まらなかったときには】

- ・何らかの理由により土地の境界が決まらなかった場合は「筆界未定」（境界未確定）の処理となります。

筆界未定になると、新しく作る地籍図にその境界未確定部分の境界線が入りません。

境界が決まっていないので面積も測れず、調査前の字限図と登記簿の記載内容のまま調査が完了します。

なお、調査事業が一旦完了してしまうと事業とは直接関係がなくなります。もし後年、お互いで境界が決まったとしても、関係者同士で費用を出し合い、土地家屋調査士等に直接依頼していただき、地籍図の修正や登記簿の記載内容を修正していただくことになります。

3. 現地測量

- ・測量の基礎となる図根点を設置し、段階を踏んで各筆ごとの地球上の位置を決める測量を行います。



【2 年目】

4. 地積（面積）測定

- ・各筆ごとの位置が決まったら、その結果をもとに正確な地図（地籍図）を作り、面積を測ります。（測量業者に委託）

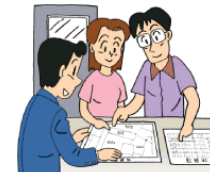


5. 地籍図、地籍簿（案）作成

- ・一筆地調査及び、地積（面積）測定の結果に基づき地籍簿（案）及び地籍図（案）を作成します。

6. 閲 覧

- ・作成された地籍図と地籍簿は、皆様方に閲覧していただき、確認を行います。閲覧期間は20日間です。
万が一、結果に誤り等があった場合には、申し出て下さい。ここで確認された地籍調査の結果が、最終的な地籍調査の成果となります。



【3 年目】

7. 認 証

- ・地籍簿と地籍図の成果を、国土交通省の承認及び県に認証を受けます。

8. 法務局に送付

- ・地籍調査の成果（地籍図と地籍簿）は、その写しが登記所に送付されます。登記所では、地籍簿をもとに登記簿を修正し、それまで登記所にあった地図の代わりに、地籍図を登記所備え付けの正式な地図とします。



地権者の皆様へのお願い

- * 事前に隣の地権者の方と土地の境界等について確かめておいてください。
- * 境界上の障害物は、一時撤去をお願いします。
また、雑草等が茂っている場合は事前に草刈をお願いします。
- * 測量や調査のために、皆様の所有地に立ち入ることがありますので、ご了承ください。
- * 現地にある境界杭や標識などは、測量の基礎となるものですから絶対に動かさないで下さい。
- * 皆様の所有地に測量の基準となる杭、ピンを設置させていただく場合がありますので、ご了承ください。