

地籍調査で進める まちづくり

豊かな未来をめざして



大分県宇佐市

1 地籍調査とは？

この調査は、土地の戸籍調査ともいべきもので、今まで皆さんの土地のもとになっていた「土地台帳」や「字図」をこの調査によって、一筆ごとの土地について、正しい位置、境界、番地、地目、所有者、面積等を明確にし、新しい地図（地籍図）と台帳（地籍簿）を作る重要な調査です。

2 なぜ、地籍調査が必要か？

現在の土地台帳、字図は、明治の初めにできたものであり、当時の測量技術の未熟さと、長い年月を経ていることにより、現況と必ずしも一致しないため、あらゆる土地の一筆ごとの境界を最新の測量技術と精密な調査によって皆さんの大変な財産を明確にし、その権利を保護できるものにしなければなりません。

3 地籍調査で土地所有者は何をするのか？

- まず、隣接の土地と自分の土地との境界を明確に知ることが大切です。
- 次に、隣接の土地所有者とよく相談されて、自分の土地の境界に「自分の土地はここまでだ」ということを示す杭を打っていただきます（杭の打ち方は、⑥に説明してあります）。
- もし、その土地が、山林や原野などで、雑草木の密集している場合は、境界線を中心に1メートル幅ぐらい早目に伐採して、見通しをよくし、人が自由に通れて、杭打ちや測量ができるようにしてください。
- また、杭打ちと同時に、市から渡します一筆地調査標札をその土地のよく目のつく所に木や竹に付けて立ててください（売買や譲渡などで権利移転の登記が済んでないものは早目に手続を済ませておいてください）。

4 地籍調査をすれば、こういう問題が解決できます。

- 隣が家を建てているが、どうも自分の土地にはみ出しているようだ。
- 自分の土地に家を建てようとしたら、隣の人から「人の土地にはみ出している。」と言われた。
- 隣との境界に塀を建てようしたら、境界が分からなかった。
- 土地を売ろうしたら、番地が分からなかった。
- 土地を買ったたら、面積が違っていた。
- おじいさんが持っていた土地があるので、現地に行って見たら、どこか分からなくなってしまった。
- 台風による洪水で自分の土地がどこか分からなくなってしまった。
- 地震や地すべりで土地の位置が変わってしまった。

5 地籍調査の作業手順

1. まず、基準点の測量から始めます。

基準点の測量とは、その地点が地球上のどこに位置するのかを測って地図を作る骨組みとなるものであり、地籍調査の元になる大切な測量です。道路や皆さんの土地にコンクリート杭やプラスチック杭を埋めていきますが、今後の測量の元になりますから、これを抜いたり、動かしたりしないよう、お互いに注意してください（この杭は、境界を表すものではありません）。



基準点測量

2. 次に、一筆ごとの土地について、その境界、地番、地目、所有者などの調査を行います。これを一筆地調査といいます。

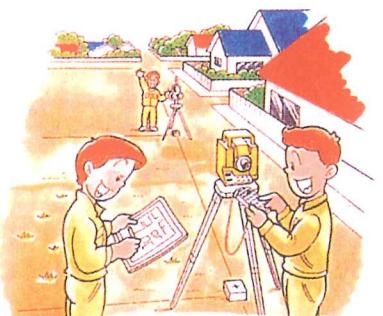
この調査では、土地登記簿と字図を皆さん立会のもとに現地と照らし合わせ、打ってある杭を調査確認していきます。この調査を行う場合はあらかじめお知らせいたしますから、関係者は、印鑑を持参のうえ、必ず立会をしてください。この調査の際に、必要に応じて分筆や合筆ができます（一定の条件が必要です）。また、地目も現況により調査します。



一筆地調査

3. それから、土地の一筆ごとに境界と面積を正しく測量します。

一筆地調査が終わりますと、測量技師が皆さんの土地に立っている杭をもとに、一つ一つ細かく測量し、地図を作りますので、くいを抜いたり、動かしたりしないよう注意しましょう。



地籍調査

4. 調査や測量の結果は皆さんに見てもらいます。

測量が終わって、地籍図と地籍簿ができあがりますと、皆さんにお知らせして、20日間、市で閲覧に供しますので、必ず一度は目を通して、自分の土地について間違いないかどうか、確かめてください。もし、間違いがあれば、すぐに係員に申し出てください。



閲覧

5. 次に、県知事に成果の認証請求を行います。

これらの手続きが終了しますと、地籍図と地籍簿を県知事に送付して、認証を請求します。県知事は、認証に先立ち、国土府長官の承認を受けて初めて認証し、この旨を認証申請した市に通知するとともに、県報などで公告します。



6. そして、法務局に成果を送付します。

認証後、法務局に成果の写しを送付します。法務局では、この成果に基づいて土地登記簿の記載を変更し、地籍図は、そのまま登記簿の附属地図として備え付けられます。

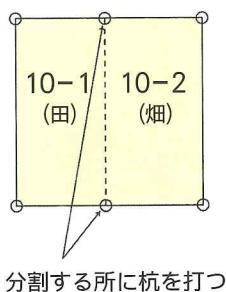
6

一筆地調査標札及び境界杭の設置方法

●分割(分筆)、合併(合筆)による境界杭の打ち方

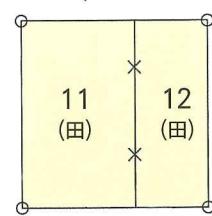
10番(田)を、10-1(田)、

10-2(畠)に分割する場合



分割する所に杭を打つ

11番と12番を合併する場合



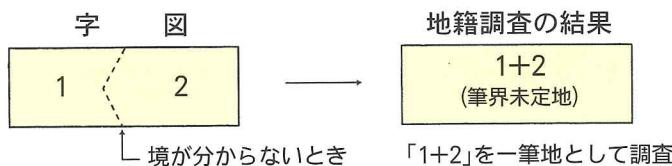
合併できるのは

- ・所有地が同一人であること。
- ・現況地目が同じであること。
- ・字が同じであること。
- ・抵当権などの設置のないもの。

●筆界未定地について

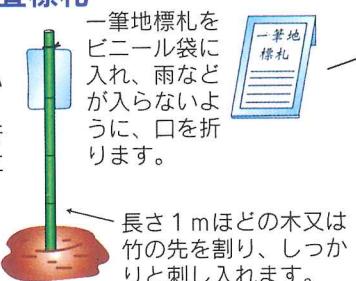
この調査で隣接する土地との境界が決まらなかったり、境界のやぶ等が伐採されず、調査や測量ができない場合は、筆界未定地という処理をするようになります。筆界未定地となりますと、次のような大きな損失をもたらしますので、隣接土地所有者、地区推進委員さんなどともよく話し合って、調査前までに是非解決しておいてください。

- (1)土地の一部を売買する場合や、抵当権等を設定する場合、相手方の承諾が必要になります。
- (2)相続、贈与、売買などで分筆する場合でも、分筆が非常に困難となります。
- (3)合筆しようとする場合でも、合筆が困難となります。
- (4)地籍調査後において、当事者が法務局で解除申請手続きをされない限り、永久に「筆界未定地」ということになり、また、解除する場合、地籍測量図が必要となり、これらの諸費用は、すべて当事者の負担となり、相当額の費用がかかります。



●一筆地調査標札

標札が落ちないよう先を結び、よく分かる場所にしっかりと立てましょう。

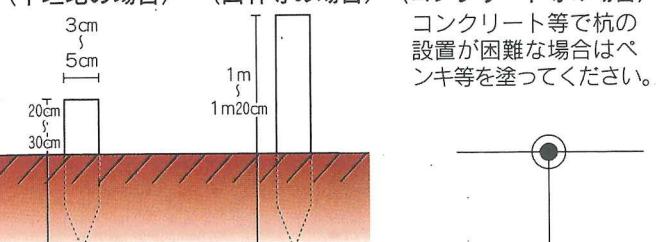


●境界杭

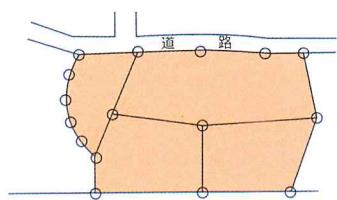
(平坦地の場合)

(山林等の場合)

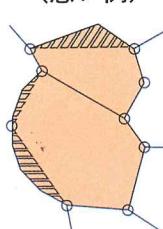
(コンクリート等の場合)



●一般的な境界杭の打ち方

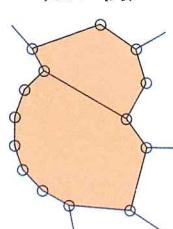


(悪い例)



斜面の部分は表れないで点線のような図面になる。

(よい例)



曲っている所は、必ず杭を打つ。

○印は境界線

●測量の費用と時間の節約ができ、正確な施工が可能となります。

建物の建築などの計画が図上でできますので、事業実施の都度、測量を繰り返す必要がありません。また、精度の高い地図により正確な計画と施工が可能となります。

さらに、土地の売買を行う場合にも、図上で簡単かつ合理的に売買の交渉ができます。

●土地の権利関係が明確になります。

境界及び面積の調査により、正確な地図ができるほか、地籍図の境界復元能力により、将来の境界紛争予防の手段が得られ、所有権が保護されることになります。

●公租・公課の負担の公平化を図ることができます。

土地の正確な地目の調査、面積測定が行われる結果、税金、水利費などの負担の公平化を図ることができます。

●分筆・合筆ができます。

持分の土地については、所有者の要望により地籍調査を機会に分筆を行うことができます。ただし、名義人の変更は個人で行っていただきます。

また、所有者及び地目が同じであれば、合筆も可能です。

●結果を利用していただくのは調査後2年からです。

調査を実施した後、業者による測量、面積測定、さらに、県、国への報告作業などがありますので、登記所への成果の送付は調査翌年度となります。したがって、市民の皆さんには、登記所が正式に受領した後からその結果を利用できることになります。



土地基本法と地籍調査

平成元年12月に土地についての憲法ともいるべき土地基本法が成立しました。土地基本法では、土地に関する施策の総合的かつ効率的な実施を図るため、国や地方公共団体は、土地に関する調査を実施し、国民に情報を提供するよう定めています。

地籍調査は、土地の所有及び利用に関する最も基礎的な調査であり、あらゆる土地政策の基礎となるものです。

このため、平成12年度から、第5次国土調査事業十箇年計画をスタートさせるとともに、新たに都市部地籍調査促進事業を導入し、全国的に地籍調査の強力な推進を図っています。

