

# 地籍調査の葉



平成25年 4月 1日

宇佐市 経済部 耕地課

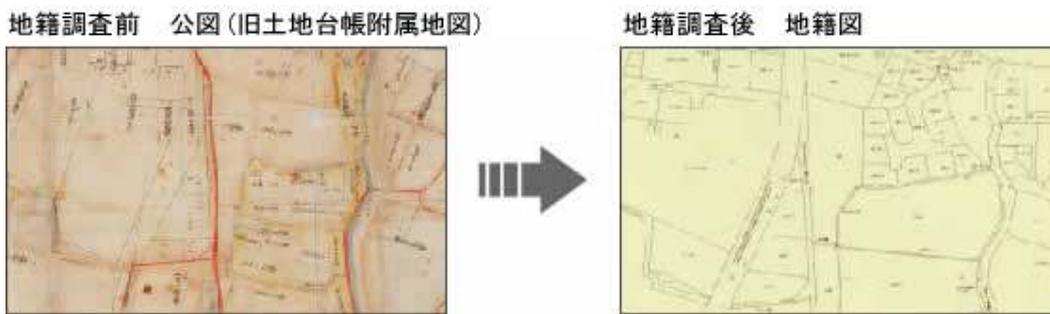
## 1. 地籍調査はなぜやるの？

地籍調査とは、一筆ごとの土地についてその所有者、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」とは、いわば「土地に関する戸籍」のことです。

土地に関する記録は登記所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に備え付けられている地図や図面は、その大半が明治時代の地租改正時に作られた地図(公図)などをもとにしたもので、当時の測量技術が現在のように精密でなかったことなどから、土地の境界や面積などが正確ではない場合があるのが実態です。

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るのです。

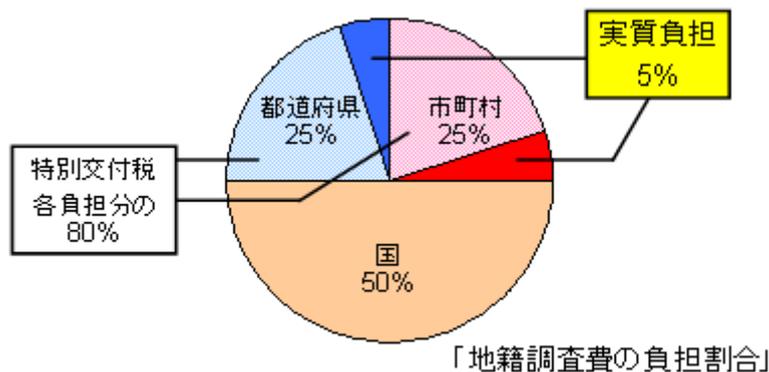
地籍調査の成果によって不動産登記の精度が高まり、その後の土地取引の円滑化や行政の効率化に役立つことが期待されます。



## 2. 地籍調査の費用負担について

地籍調査にかかる費用は、国が1/2(50%)、県が1/4(25%)、市が1/4(25%)を負担します。また、県負担分及び市負担分には特別交付税の措置がありますので、実質的な市の負担は5/100(5%)になります。

このように地籍調査に要する費用は国、県、市が負担しますので土地所有者の方に負担いただくことはありません。



### 3. 地籍調査の沿革

昭和 26 年に国土調査法が策定されて地籍調査が実施されるまで、日本では近代的な地籍測量が統一的行われたことはありませんでしたが、広義の地籍調査である地籍測量の歴史は古く、7世紀の大化の改新における班田収授法に基づく調査です。

主要な調査は以下のとおりです。

第一期	大化の改新における <b>班田収授</b> のための土地調査	646 年
第二期	天正禄年間における <b>太閤検地</b>	1582 年～1598 年
第三期	明治維新における <b>地租改正</b> のための土地調査	1873 年～1881 年
第四期	現在、国土調査法に基づき <b>地籍調査</b> を実施中	1951 年～

### 4. 地籍調査の現状

宇佐市における地籍調査は、平成2年院内町北山から始まり20年余りの歳月が経過しており、調査済面積、進捗率は以下のとおりです。

平成 25 年 4 月 1 日現在

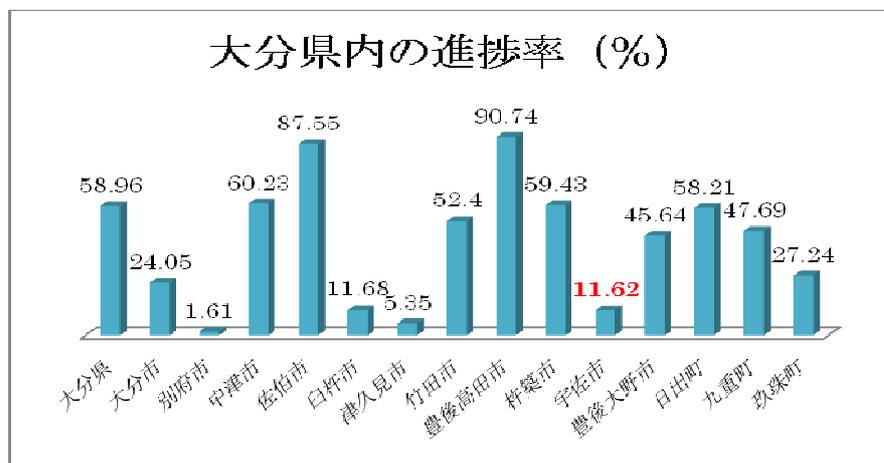
市内実績 (単位:km<sup>2</sup>,%)

	全体面積	除外面積	調査対象面積	調査済面積	進捗率
旧宇佐市	178.33	8.09	170.24	6.51	3.82
旧安心院町	147.17	8.62	138.55	8.70	6.28
旧院内町	113.62	8.19	105.43	34.08	32.32
全体	439.12	24.90	414.22	49.29	11.90

大分県内における地籍調査の現状は、すでに日田市、由布市、国東市、姫島村が事業完了しており豊後高田市、佐伯市は完了間近な状況です。宇佐市においては11.90%と未だ先の見えない状況ではありますが、土地所有者の皆様のご理解とご協力を賜りまして一日も速い事業完了を目指していきます。

県内実績

平成24年4月1日現在



## 5. 地籍調査はこんな時に役立ちます

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ますので、土地に関する基礎資料として様々なことに役立ちます。

### 災害の復旧



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

### 公共事業の円滑



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。

### まちづくり



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る。

### 課税の適正化



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、適正な課税となる。

### 土地取引の円滑化



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。

### 土地トラブルの未然防



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するが、未然に防止できる。

## 6. 地籍調査の流れ

### 1) 地籍調査の基本方針

国土調査法に基づく「地籍調査」の基本的な考え方は、土地に関する権利関係や境界を新たに創設するのではなく、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。

### 2) 地籍調査の作業手順

宇佐市の地籍調査は、1調査地区に対して3年間の工程で作業を進めていきます。調査は原則民間の測量会社に委託し実施していきます。

#### ① 地元説明会の開催

地籍調査を行う地域住民の方々に公民館等に集まっていただき、地籍調査の内容やその必要性、調査の日程、作業実施者等について説明会を実施します。



#### ② 一筆地調査(現地調査)

地籍調査では、境界をはさんだ土地所有者の方々に、双方合意の上で土地の境界を確認してもらいます。土地所有者など関係者の方々に現地に来ていただき、登記所にある公図等を基に作成した資料(調査図素図)を参考に、自分の土地の範囲を確認してもらいます。また、土地の所有者、地番、地目(土地利用状況)等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の土地の境界(筆界)を示す大切な杭となります。



### ③ 地籍細部測量

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。これにより、各筆の位置が地球上の座標値で表示されるようになります。



### ④ 地積測定

地籍細部測量の一筆地測量に基づき、筆ごとに地積の測定、計算を行います。

### ⑤ 成果の閲覧

一筆地調査と地籍細部測量により作成された「地籍図」と「地籍簿」の案を土地所有者等に確認していただきます。通常閲覧期間は 20 日間、誤りを訂正する機会を設けます。



### ⑥ 登記所に送付

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。以後登記所では、地籍調査の成果を不動産登記の資料として活用します。



## 7. 地籍調査の注意事項

- ① 地籍調査では所有権の移転登記はできません。
- ② 現地立合いに参加しなかったり、委任状の提出がなかった場合筆界未定になることがあります。
- ③ 地籍調査後、標識等の効用を害した場合法律で罰せられますので確認した杭は大切にしてください。