地籍調査のしおり

豊かな未来をめざして

千葉県 芝山町

目　次

1. 芝山町の現状及び地籍調査の必要性
2. 地籍調査とは?
3. 地籍調査は、こんなことに役立ちます
4. 地籍調査をしていないと、こんな心配があります
5. 地籍調査全体の流れ
6. 調査の方法
7. 地籍調査で行える登記手続き
8. みなさんにお願いすること
9. 地籍調査に対する支援

① 芝山町の現状及び地籍調査の必要性

芝山町は成田空港を背景に公共事業による地域整備・民間による開発行為が急激に進む中、個人の生活様式にも変化がみられ旧来の農業中心の生活から変わりつつあり、自己所有地の管理が行き届かない状況が多く見られます。また、所有地の相続・継承についても言い伝えによるものが多く、時を経ることにより、あいまいな状況となり多くの土地トラブルを引き起こす要因となることも少なくありません。

現在土地のデータとして使用している地図（公図）は明治時代の初期に作成されたもので、土地の境界が不明確であったり、当時の測量技術が幼稚であったため実際の土地に比べて位置や形状が違ったり、縮尺が不明であったりするため、隣接する土地どうしが合わなかったりすることもあり、土地の実態を正確に把握することが出来ず土地データとしては不十分なものと考えられます。なお、これらの土地データを個人で修正する事は大変な負担となり所有地の有効活用・保全が大きく阻害されます。

このような状況を改善するためには、土地の実態を正確に把握し、現地復元能力のある地図を整備する地籍調査を実施する必要があります。なお、地籍調査を円滑に進めるには皆様のご協力が不可欠ですので、本事業に対して皆様のご理解とご協力を賜りたくお願い申し上げます。

② 地籍調査とは?

■ 地籍とは、※一筆ごとの土地に関する記録です。

我が国における土地に関する記録の約半分は、明治時代の地租改正によって作られた地図(公図)をもとにしたもので、土地の境界が不明確であったり、測量も不正確であったりするため、土地の実態を正確に把握することができません。

限りある国土の有効活用・保全のためには、土地の実態を正確に把握する地籍調査を実施する必要があります。

地籍調査とは、一筆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ことをいいます。

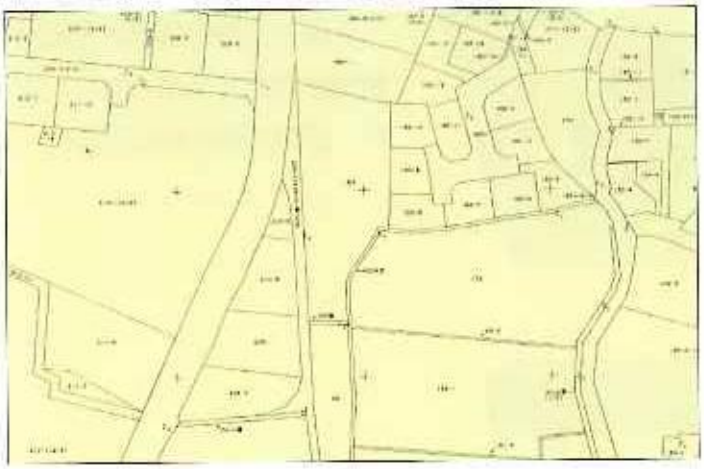
地籍調査により作成された「地籍簿」と「地籍図」は、その写しが登記所に送付され、登記所において地籍簿をもとに登記簿が書き改められ、地籍図が不動産登記法第14条の地図として備え付けられます。

地籍調査の成果は、個人の土地取引から公的機関による地域の整備まで、およそ土地に関するあらゆる行為のための基礎データとなるものです。

※一筆とは、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です。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。

公図の例（地籍調査前）

地籍図の例（地籍調査後）



地籍調査に関係する主な法律等

- ●国土調査法（昭和26年6月1日　法律第180号）
- ●国土調査法施行令（昭和27年3月31日　政令第59号）
- ●国土調査促進特別措置法（昭和37年5月19日　法律第143号）
- ●国土調査促進特別措置法施行令（昭和45年9月16日　政令第261号）
- ●国土調査事業十箇年計画（平成22年5月25日　閣議決定）
- ●地籍調査作業規程準則（昭和32年10月24日　総理府令第71号）

③ 地籍調査は、こんなことに役立ちます

土地にかかるトラブルの未然防止に役立ちます

土地の境界が不明確であると、住民間や官民間において境界紛争等様々なトラブルが発生しがちです。

地籍調査の実施は、このようなトラブルを未然に防ぐことにつながります。

土地取引の円滑化に役立ちます

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するとともに、安心して土地取引ができるため、経済活動全体の円滑化・活性化につながります。

公共事業の円滑化に役立ちます

地籍調査の成果は、各種公共事業の計画、設計、用地買収、完成後の維持管理の各段階の円滑な実施に、大いに寄与します。

例えば、土地区画整理事業を実施する場合、事前の調査や測量に多大な労力を費やすことが多いものです。しかし、地籍調査が行われていれば、土地所有の実態が明らかなため、換地も容易に進めることができます。

また、道路を舗装する時にも、官民境界が不明確なために事業がなかなか進まないといった状況に陥ることなく実施でき、道路台帳も容易に作成することができます。

災害の復旧に役立ちます

地震、火山噴火、土砂崩れ、水害等の災害が起きてしまった場合、地籍調査が行われていれば、個々の土地が地球上の座標値で表示されているため、元の位置を容易に確認することができ、復旧事業を円滑に進めることができます。

まちづくりに役立ちます

市町村の整備計画（まちづくりプラン・まちおこし計画等）を立案する際に、地籍調査の成果を基礎データとして利用することにより、各種計画図等の作成が容易になるとともに、住民の皆さんにも分かりやすいきめ細かな計画立案が可能となります。

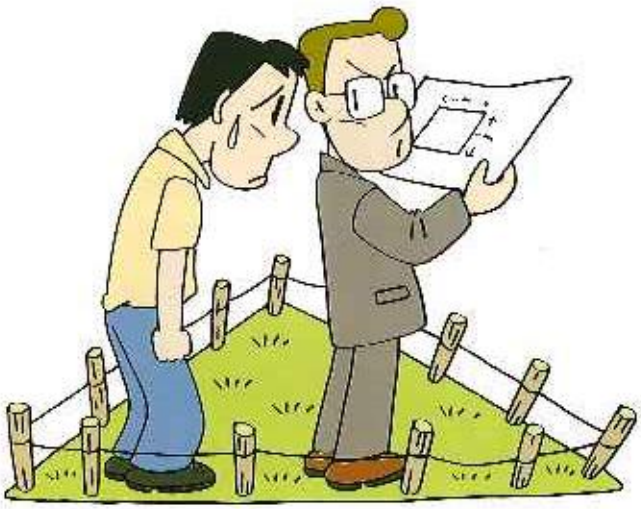
課税の適正化に役立ちます

地籍調査未実施の地域においては、固定資産税の課税が、必ずしも実態を正確に反映しているとはいえない登記簿や公図に基づいて行われている場合があります。地籍調査を実施すると、面積が正確に測量されるため、課税の適正化に役立ちます。

④ 地籍調査をしていないと、こんな心配があります

土地取引が円滑にできない

土地を売買する際、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ているとトラブルの原因となり、土地取引が円滑にできないことがあります。



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がよくわからなかったり、隣地との境界争いになることがあります。

公共事業が進まない

道路、河川、土地改良、都市計画等の公共事業を実施する際、現地と登記の内容が一致していない場合があるので、計画策定、設計、用地買収のための各種調整に時間を要し、事業の進行の妨げになることがあります。

災害等の復旧に時間がかかる

地震、火山噴火、土砂崩れ、水害等の災害が起きてしまった場合、災害前の土地の境界が確認できない場合があり、早期に復旧をしようとしても、境界確認及び権利調整に時間を費やし、なかなか復旧工事にかかれない場合があります。

⑤ 地籍調査全体の流れ

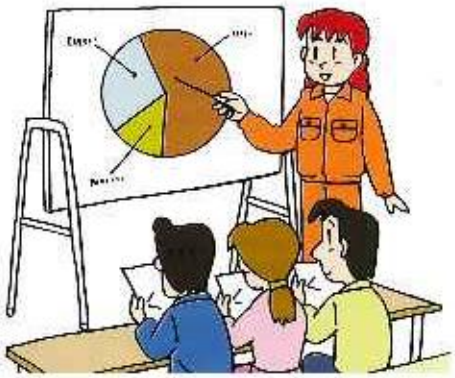
1 地籍調査の基本方針

国土調査法に基づく「地籍調査」の基本方針は、土地に関する権利関係や境界を新たに創設するものではなく、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 地籍調査はおおむね次のような手順で進められます。

1 地元説明会

調査に先立って、地元説明会を開催しながら関係地権者のご協力を求め、地籍調査を始める体制を作ります。



2-1 官民界・民々界杭打ち

道水路等の幅杭打ち、及び個人同士の境に杭を打っていただきます

2-2 一筆地調査（現地調査）

一筆ごとの土地について、土地所有者等の立会により、所有者、地番、地目、境界の確認を行います。

3 地籍細部測量

段階を踏んで、一筆ごとに正確な測量を行います。これにより各筆の位置が地球上の座標値で表示されます。

4 成果の閲覧

一筆地調査と地籍細部測量により作成した「地籍簿」と「地籍図」の案を土地所有者等に確認していただき、誤りを訂正する機会を設けます。

5 登記所に送付

「地籍簿」と「地籍図」の写しが登記所に送られます。登記所では土地登記簿が書き改められ、地籍図が備え付けられます。

6 成果の利活用

調査結果は、まちづくり、公共事業、税務、災害復旧など、土地に関する様々な分野で利活用されます。

⑥ 調査の方法

1 一筆毎の土地境界確認と境界杭の設置

皆さんが所有する一筆毎の土地境界について、隣接する土地所有者の立会いをお願いし、確認しながら境の曲がり角ごとに境界杭を埋設します。

2 二筆の土地を一筆（合筆）にして調査する場合

隣接する土地で、地目・所有者が同一である場合、一筆にしたいとの希望があった時は合筆できます。しかし、隣接していても片方の土地登記名義人が亡父、または亡祖父であったり、一方に原因が異なる抵当権などが設定されている場合は合筆することが出来ません。

3 一筆の土地を二筆に分ける（分筆）調査をする場合

一筆の土地の中で地目が同一でない場合や、同じであっても一筆の土地が溝や垣根などの構造物で区切られている場合、または一筆が非常に大きくて土地管理上区別する必要がある場合には、一筆の土地を二筆以上に分けて調査します。

4 地目を変更する場合

土地登記簿に記載されている地目と、現況の地目が異なる場合は、すべて現況に合った地目に訂正します。

5 隣接土地との境界が決まらない時の調査

隣接する土地との境界について、現地測量が終了するまでに決まらない場合は、筆界未定として調査することになり、新しくできる地籍図には、境界線を入れる事が出来ないため、その部分が空白となってしまいます。

以上のように、境界未定となってしまった場合は、両方の土地について将来的にも分筆等が大変困難になるほか、仮に調査後境界が決定したとしても、それに係る費用は全て個人負担で測量して戴き、法務局へ登記することとなりますので、調査に当たっては未解決の境界について、お互いに譲り合って円満に解決していただきたいと思います。

6 自己所有地の境界を調べることの出来ない時の調査

一筆の土地が河川に隣接していて、洪水などにより現在は川の中にあったり、河原になっていたり、または堤防の下になっているため、自分の土地が存在することが判っていてもその境が不明の時は、現地確認不能として調査します。しかし、登記簿上の権利は保存されます。

7 土地登記簿又は公図にあっても現地に無い土地の調査

土地登記簿や公図に表示があっても、一筆の土地が現地には無い場合は、土地所有者に確認して了解を得た上で、不存在として調査し新しい地籍図に記載しない事になります。

8 公図にも土地登記簿にも無い土地の調査

公図、登記簿いずれにも記載されていないが、長い間耕作または所有している土地については、その土地が明らかに現在の耕作者、または所有者の土地である事が証明できる場合は、新規登記地として新しい地籍図に記載し、新地番を付け登記簿を作成します。しかし、所有権に関する証明が不可能な場合は国有地となります。

9 国、県、町、河川敷等の調査

国有地の場合には国土交通省や財務省、県道は千葉県成田土木事務所、赤道・水路・町道は町役場など、関係機関の職員の立会いにより調査します。

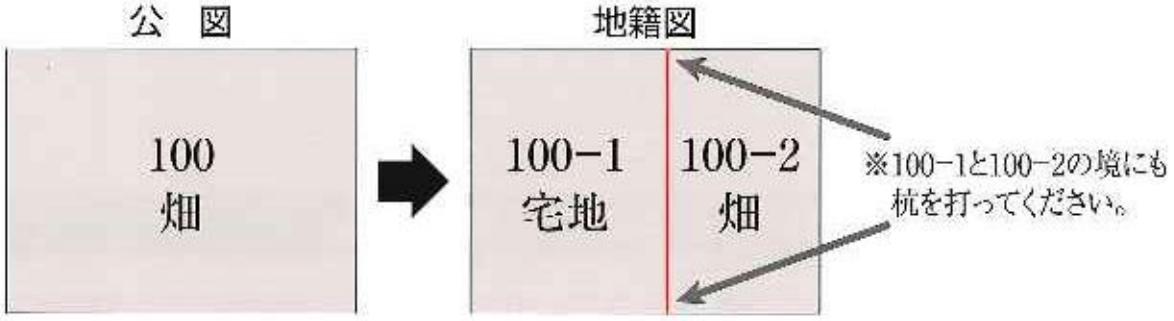
⑦ 地籍調査で行える登記手続き

地籍調査において、土地の現況に合わせ、以下のような修正ができます。

1 分筆（分割）

分筆とは、一筆の土地を二筆以上に分けることで所有者の同意が必要です。地目境に杭を打ち、分割があったものとして調査します。分筆となる条件は次のとおりです。

- **一筆の土地の一部が別地目になっている場合**
- **土地の利用または管理上、分割することが適当と認められる場合**



2 合筆（合併）

合筆とは、隣接する二筆以上の土地を一つの地番にすることで、所有者の同意が必要です。合筆は基本的に若い地番になりますが、宅地の場合は住所地番に合筆します。合筆となる条件は次のとおりです。

- **同一字内で接続し、所有者、地目が同じであること**
- **抵当権などの所有権以外の権利の設定が無いこと、または設定が同一であること**

3 地目変更

地目はそれぞれの土地の現況、利用目的に重点をおいて、土地全体としての主たる用途により決定しますが、登記簿上の地目と異なる場合は登記簿を修正します。

ただし、登記地目が農地（田畑等）で、現況が農地以外の場合の地目変更は、農地法との関係もありますので、農業委員会に照会し、その回答により処理をします。（原状回復命令または農地法による手続きが必要な場合があります。）

4 地番変更

地番（枝番）が、－イ、－ロ等の数字以外の記号で表示されている場合は、－1、－2等の数字に変更します。

5 地積更正

今回の地籍調査による実測面積と、登記面積が相違している場合は、登記の地積を修正します。以前測量したときと境界が同じ場合でも、過去の測量技術との誤差は必ずでます。登記面積の増減は必ず起こることとなり、よって実測面積の訂正は、その原因が測量時の単純なミスや、地籍図作成時の結線ミスによるもの以外は認められないことになります。

皆様が隣接する地権者と立ち会いのうえで決めていただいた杭を測量した結果ですので、ご了承願います。

【注意】 次の登記手続きはできません。

▲ 所有権移転登記（相続、交換、売買など）

〈例〉・何代か前の祖先名義を自分名義に書き替えることはできません。
・「以前隣の家と土地を交換（又は売買）したが登記をしていないので書き替えて欲しい」という要望にはお答えできません。

▲ 抵当権の解除等、所有権以外の権利に関する登記

〈例〉・「返済が終了しているので抵当権を解除して欲しい」という要望にはお答えできません。

⑧ 皆さんにお願いすること

町職員、測量業者などの土地立ち入りについて

地籍調査では、作業の性質上皆様の土地に立ち入ることがありますので、あらかじめご了承ください。特に、市街地など家屋周辺に立ち入る場合は、ひと声お掛けして立ち入るようにしますので、よろしくお願いいたします。

なお、町発注業務の測量業者は町が発行する「土地立入証」を携行し、地籍調査の従事者であることが一目でわかるような腕章を着用します。

また、山林など見通しの悪いところでは、雑木・草などの刈り払いや枝払いをすることがありますので、あわせてご了承ください。

杭の保存について

境界杭は皆様にとって重要な杭ですし、測量で埋設した基準杭も、今後境界杭の復旧測量などが行われるときに必要になってくる杭ですので、大切に保存されますようお願いいたします。

現地立会、閲覧は必ずご出席ください

地籍調査は、土地所有者である皆様の確認・同意・承認がなければ次の作業に進むことはできません。立会・閲覧のときには、あらかじめご案内しますので、必ず印鑑持参のうえ出席くださいますようお願いいたします。

当日、立会がないと境界の確認ができず、隣地に大変迷惑をかけることになりますので、特にご注意を願います。

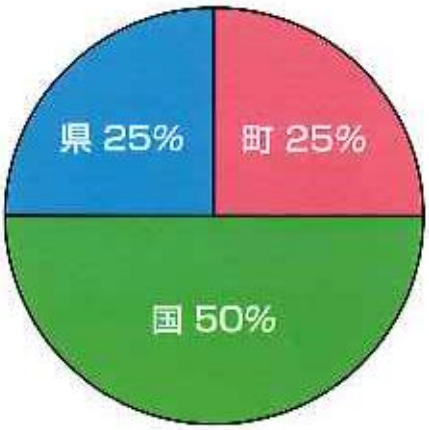
登記関係の処理はお早めに

地籍調査は、土地の表示部分についての調査ですので、所有権を移転することなどについてはできません。

贈与や売買などで所有者が代わっているのに、登記されていない場合や登記簿上の所有者が既に亡くなっているような場合は、お早めに手続を済ませていただくようお願いいたします。調査の際の連絡は、登記簿上の所有者に連絡しますので、実際と違っている場合、連絡が遅れるなどの支障が出てまいります。

⑨ 地籍調査に対する支援

費用の負担区分

調査にかかる費用は、国が1/2（50%）、県が1/4（25%）負担しますので、町の負担区分は1/4（25%）となります。

調査にかかる住民（土地所有者）の費用は無料です。