

国土調査 (地籍調査) のあらまし

皆さんの所有権を正しく守るため、地籍調査を行います。



平成29年5月1日改訂版

小 郡 市 役 所

都市建設部 建設管理課 国土調査係

〒838-0198 小郡市小郡255-1

TEL (0942) 72-2111 (内線312)

もくじ —目次—

	頁
1. <small>ちせきちょうさ</small> 地籍調査とは	1
2. <small>ちせきちょうさ</small> <small>じっし</small> 地籍調査の実施について	2
3. <small>ちせきちょうさ</small> 地籍調査のメリット	3
4. <small>と</small> <small>ちしゅうしゃ</small> 土地所有者のみなさんへ <small>ねが</small> お願い	4
5. <small>ちせきちょうさ</small> <small>じぎょう</small> <small>すす</small> <small>かた</small> 地籍調査事業の進め方	5
6. <small>ひっかいみてい</small> 筆界未定について	6
7. <small>あざず</small> <small>ちせきず</small> <small>ちが</small> 字図と地籍図の違い	7
8. <small>ちせきちょうさ</small> <small>おこな</small> <small>てつづ</small> 地籍調査で行える手続き	8
9. <small>ようごいちらん</small> 用語一覧	9～10

さんこう 参考

- おごおりし 小郡市のホームページにも けいさい 掲載しております。
- おごおりし 「小郡市」 こくどちょうさ 「国土調査」で けんさく 検索いただければ、えつらん 閲覧できます。
- こくどちょうさ 国土調査の せいか 成果を えつらんしんせい 閲覧申請される場合、ばあい 申請書様式 しんせいしよようしき のダウンロードもできます。

ちせきちょうさ 1. 地籍調査とは

「地籍」とは土地の所有者や地番、地目、面積、境界などを一筆ごとに整理したもので、人に「戸籍」があるように土地には「地籍」があり、「土地に関する記録」のことです。「地籍調査」では、土地一筆ごとに所有者や地番、地目に関する調査と、境界と面積を明確にする測量を行い、その結果を簿冊（地籍簿）及び地図（地籍図）にまとめます。

小郡市では平成元年度から、皆さんの生活に密着した土地の境界や面積を明確にするため、国土調査法に基づく「地籍調査」を実施しています。

この調査は土地の国勢調査ともいえるべきもので、すべての土地（田・畑・宅地・道路・水路など）が対象となります。ただし、次の地域は除きます。

ちょうさ じょがい ち いき
調査除外地域

ほ	じょう	せい	び	ち	いき
三国が丘	・美鈴が丘	・希みが丘	・美鈴の杜		
(但し、土地区画整理方式による組合施行区域のみ)					
お	ごおり	えき	まえ	と	ち
小郡	駅前	土地	区画	整理	区域
あじ	さか	こう	く	ち	せきちょうさ
味	坂	校	区	区	済

※ みなさんの土地の現地立会調査は、平成2年度から立石校区・御原校区・三国校区・東野校区・大原校区・小郡校区の順で計画していますので御協力の程お願いいたします。

ちせきちょうさ ただ ちせきぼ ちせきず
「地籍調査は正しい地籍簿や地籍図を
つく 作るあなたのための調査です」
ちょうさ

2. 地籍調査の実施について

(1). 地籍調査の目的

一筆ごとの土地の地番、地目、所有者、境界を調査し測量をして正しい面積を測定します。その後、地籍簿および地籍図を作成し、地籍の明確化を図ることを目的としています。

(2). 地籍調査の必要性

現在法務局にある土地登記簿や字図は地租改正に伴い明治初期に作成されたもので、当時の未熟な測量技術で作成されているため、位置、形状、面積などが、ほとんど現地と合わず、地図としての役割を果たしていないものが多くあります。

時間をかけすぎると、土地境界の確定に必要な記憶（人証）や目印（物証）が失われ、調査が困難になります。限られた土地を正確に把握し、高度に活用するためには精度の高い正確な「地籍簿」「地籍図」を早急に整備する必要があります。

(3). 地籍調査の体制

この調査は、小郡市役所国土調査担当職員と各地区ごとに、土地事情に詳しい方を「推進委員」に推薦していただき、市長が委嘱していろいろなお世話を願うこととなりますので、御協力の程よろしくお願ひします。



ちせきちょうさ 3. 地籍調査のメリット

地籍調査は土地に関するあらゆる面で皆さんに利点があり市行政の基礎資料としても利用できます。具体的には次のとおりです。

(1) 土地の権利関係が明確になり売買等に役立ちます。

地籍簿・地籍図によって土地の所有権が確実に保護できます。また、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。

(2) 災害復旧の迅速化に役立ちます。

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。地籍調査を実施していると、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。

(3) 税金その他の負担が公平となります。

現地調査により地目を決定し、かつ近代的測量技術により測量して、面積の測定を行うため、正確な面積が算出されるので、税金その他の負担を公平にすることができます。

(4) 農林業等の経営資料となります。

面積や地目が明らかになるため、経営面積の把握ができ、収益や所要資材及び労力等の正確な計算が可能となります。

(5) 公共事業等が容易に進められます。

公共土木・土地改良事業・都市計画事業など小郡市のマスタープランが立案しやすく、事業の実施にあたり、正確な計画や施行が可能となります。

(6) 土地登記簿の記載事項の修正ができます。

現況にあわせて地目や面積の変更ができ、分筆・合筆等の登記事務を所有者に代わり行うことができます。

4. 土地所有者のみなさんへお願い

(1). 立入調査、測量について

調査の期間中、調査または測量のために市職員、測量業者、地区推進委員がみなさんの土地に立ち入ることがありますが、これは国土調査法第24条で許可されていますので、了解を願うとともに御協力方併せてお願いいたします。

(2). 地籍調査標の保存について

① 測量基準点の標識は地籍図を正確につくるために重要なものです。みなさんの所有地の横、道路、水路の横等に「コンクリート杭、プラスチック杭、金属鎮」等を打ちます。重要な標識ですから境界標と間違えて抜いたり、動かしたりしないようお願いいたします。

② 各人が立会のうえで設置された境界標は、一筆地測量のときに測量点として使用します。また、この境界標は測量が終わっても必要ですので、大切に保存していただきますようお願いいたします。尚、長期保存のため、国土調査の伴う一連の作業が完了したあと、関係する地権者で打ち込まれてもかまいません。

③ 地籍調査で確定した①、②の境界標は勝手に動かしたり、除去した場合は法律により罰せられることがありますから、御注意下さいますようお願いいたします。

(3). 登記関係について

土地の売買、贈与、相続などはされているが、所有権移転登記が済んでいない場合は、諸通知の関係など、調査の実施に支障となりますので、早めに所有権移転登記をしていただきますようお願いいたします。

(4). 農業者年金について

農業者年金を受給、もしくは2～3年以内で受給を考えられている方は国土調査担当までお知らせ下さい。

この事業はみなさんの協力なくてはできません



5. 地籍調査事業の進め方

	土地所有者	市	委託業者	国
準備	※地区で行う。 推進委員の選出	(A, B) 事業計画・準備 ※ 調査範囲を決める。 (調査実施地区)	地籍図根点測定 (C) (図根三角測量)	基準点測量 (三角点増設) ※ 基準点等(三角点等)及び図根点は、地図を作る時及び境界標が不明になった時に復元する重要な点です。
1年目(現場)	<p>推進委員会設置</p> <p>地権者説明会 ※ 国土調査の概要や当該年の調査日程などを説明します。</p> <p>境界標の確認 ※ 細部測量は一筆地調査後、委託業者が測量します。</p> <p>(E) 一筆地調査 ※ 隣接者と立会のうえ、境界標を設置します。地目・地番及び所有者等の確認後、書類に署名・捺印していただきます。</p>	<p>(国土調査係員による事前調査)</p> <p>道路水路等の仮境界標設置 (国土調査係員による事前調査)</p>	(D) (図根多角測量)	このような点を多数設置いたしますので、設置のご協力及び保護をお願いします。
2年目(閲覧)	<p>仮閲覧 ※省略することが多い</p> <p>※ 境界標に誤りがないか確認する(境界標もれ・境界標の結び・分筆もれ・合筆もれなど)</p> <p>本閲覧</p> <p>※ 月日は市で指定し、公示する。 (期間は20日間) ※ 全地権者が閲覧、誤り等の申出はこの期間内をお願いします。 ※ 確認後、書類に署名・捺印していただきます。</p>	<p>地籍簿(案)作成</p> <p>地籍簿(案)作成</p> <p>本閲覧事務</p> <p>(H) 地籍図・地籍簿</p> <p>認証事務</p>	<p>(F) 細部測量 ※ 一筆ごとに測量する。</p> <p>地籍図原図</p> <p>(G) 面積測定</p> <p>地籍図(案)</p> <p>県</p>	
3年目(登記)			<p>認証</p> <p>※ 地籍図、地籍簿が法律に決められた内容かどうか検査する。</p>	<p>(国土交通大臣)</p> <p>承認</p> <p>登記</p> <p>※ 公図改正 ※ 登記簿訂正</p>

※ 4年目に固定資産税に反映 (国土調査の成果が影響する場合の主な要因は地積の増減、地目については10頁参照)

6. 筆界未定について

土地所有者が立会に参加されない場合や現地を確認できない場合、立ち会っても最終的に境界が決まらず、境界の位置が確定しないときは、「筆界未定」という処理を行います。地籍調査では、境界を明らかにすることが最も重要なことです。もしもこれが出来ない場合は調査も測量もできず、地籍図も作成できません。

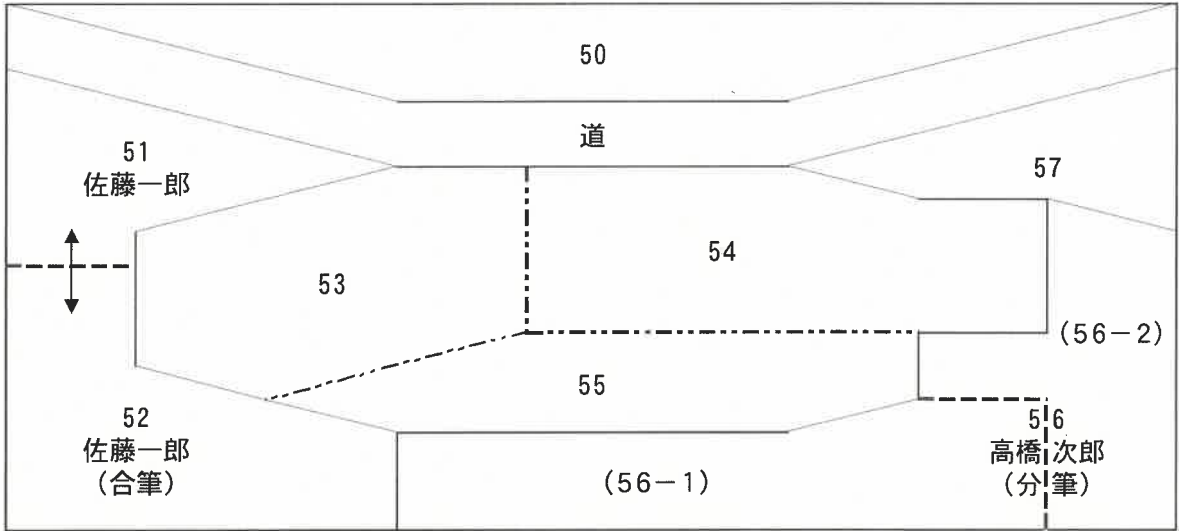
筆界未定になりますと次のような取扱いがされます。

- (1) 境界杭が打てないため、測量が行えず、正確な土地情報を登記することができません。地目変更や地積更正もできません。
- (2) 筆界未定地は、土地を売買する場合や抵当権などを設定しようとする場合には、隣接土地所有者の承諾が必要となります。
- (3) 筆界未定地は相続、贈与、売買で分筆したいと思っても分筆できません。
- (4) 合筆しようと思っても、合筆できません。
- (5) 筆界未定地が農地である場合、境界が決定しなければ農地転用（宅地などにすること）が難しくなります。
- (6) 地籍調査終了後、筆界未定地について境界を決めようとする場合は、個人で申請しなければなりません。その場合、相当多額の費用を自己負担で、測量や登記事務をしなければならないこととなります。
- (7) 筆界未定地は境界紛争の土地で、境界の測量ができないため、地籍図に筆界未定としての表示（次ページの図で表すと53+54+55等の表示）をします。

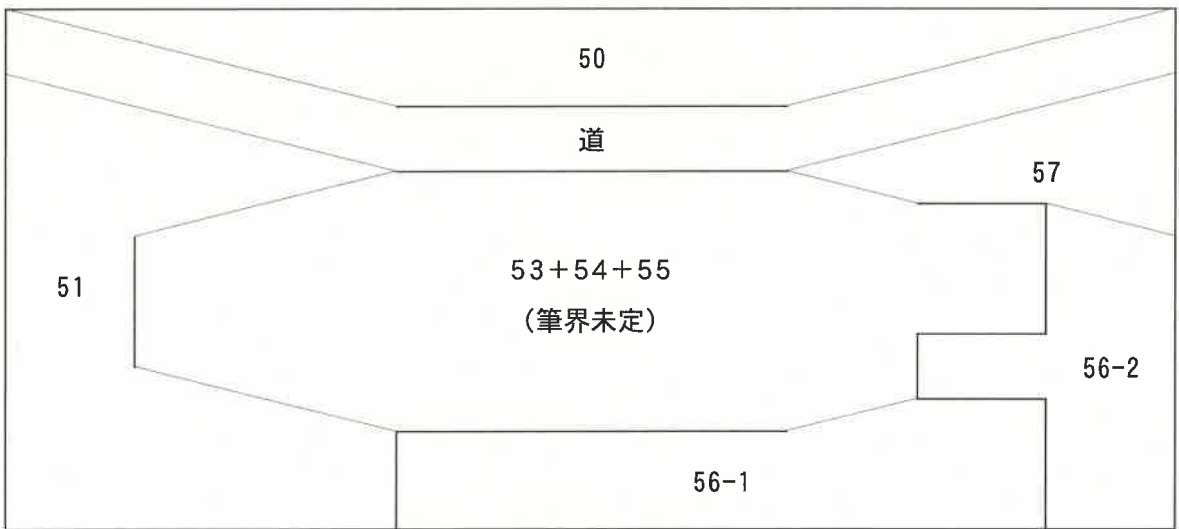
※ 筆界未定地になりますと以上のような大きな損失をもたらしますので、このようなことがないように御協力をお願いします。

あざず ちせきず ちが
7. 字図と地籍図の違い

ちようさまえ あざず
調査前(字図)



ちようさご ちせきず
調査後(地籍図)



あざず ちせきず
 字図と地籍図と
 では、正確さが
 ぜんぜんちが
 全然違うよ!

ち せきちょう さ おこな てつづ 8. 地籍調査で行える手続き

(1). 地目変更があったものとして調査ができる場合

- ① 登記簿(台帳)地目と現地地目が異なっている場合には、現況にあわせて地目を変更します。
- ② 登記簿(台帳)地目が農地(田・畑)で現況が農地以外(宅地など)になっている場合は、農業委員会との協議が必要です。

(2). 分筆があったものとしての調査ができる場合

- ① 土地の一部の地目が異なる場合
- ② 土地の一部について地番区域(大字・字)が異なる場合
- ③ 土地の利用又は管理上分割することが適当であると認められる場合
- ④ 上記のいずれかに該当し、土地所有者の同意が得られた場合

(3). 合筆があったものとしての調査ができる場合

- ① 合筆しようとする土地の登記名義人及び地目等が同一である場合
 - ② 合筆しようとする土地の大字、字名が同じであり接続している場合
 - ③ いずれの土地にも所有権の登記がある場合
 - ④ 境界を現地で確認できない場合、またはそれらの全部もしくは一部の面積が著しく狭小な場合
 - ⑤ 上記のいずれにも該当し、土地所有者の同意が得られた場合
- ただし、いずれかの土地に所有権の登記以外の権利に関する登記(抵当権など)がある場合は合筆できません。

9. 用語一覧

・字図（あざず）

明治初期に作成されたもので、当時の未熟な測量技術で測っているため、正確さに欠ける。作成されて年月が経っているので、現在の状況とは異なる場所もある。（法務局に備え付けてある公図の5割近くを占めている。）

・官民境界（かんみんきょうかい）

官民境界とは、個人の土地と道路や水路などの市の公共用地との境界を決める必要がある場合に、関係者が現地で立ち会い、境界を決めるのが目的。この時の図面があれば、国土調査の大事な資料となる。

・合筆（がっぴつ）

隣り合う2筆以上の土地を一つの地番にすること。基本的に若い地番へ合筆するが、宅地の場合は住所地番に合筆する。合筆するには条件がある。

- (1) 字が同じ土地同士であること。
- (2) 所有者が同じ土地同士であること。
- (3) 所有権登記されている土地同士、またはされていない土地同士であること。
- (4) 公図においても、現地においても隣接している土地同士であること。
- (5) 登記も現地も同じ地目の土地同士であること。
- (6) 抵当権、所有権以外の権利の登記がないこと。

・現況地目（げんきょうちもく）

登記簿に記載されている地目を登記地目（台帳地目）というが、登記簿上の地目ではなく、現在の使われ方を見た地目を現況地目という。

・公図（こうず）

公図は、登記された土地の地番や位置、形状などを表示するものであるが、明治初期の地租改正事業で作られたもので、かなり不正確なものとなっている。それにかわって各市町村が地籍調査などをもとに精度の高い地図（地籍図）を作成している。しかしその完成には時間がかかるため、その間は公図が使われている。

・セットバック

土地に接する道路の幅員が4m満たないときに、道路の中心から2m後退して建物を建築することをいう。セットバックした部分は道路とみなされ、その部分に建物を建築することができない。建築基準法では建物の敷地は幅員4m以上の道路

に接している必要があり、その要件を満たさないと、建築は認められない。現在ある4m未満の道は特定行政庁の指定したものを建築基準法上の道路とみなす処置(みなし道路)がとられている。

・地積更正(ちせきこうせい)

登記記録に誤って記録されている土地の面積を、正しい面積に直す登記を地積更正という。地籍調査の実測面積と登記面積が異なる場合、実測面積へ更正する。

・地籍図(ちせきず)

地籍図は国土調査法に基づき、各筆の土地についての境界(筆界)及び、地番などを明らかにした地図。明治初年に全国的に作成された字図は、地図としての正確さに欠けるため、1951年に施行された国土調査法に基づき、国土交通省によって、精度の高い地籍図の作成が進められている。

・地籍簿(ちせきぼ)

地籍調査の成果品で、各筆別に所在地、地番、地目、地積及び所有者の住所、氏名などを記載し作成された簿冊をいう。

・地目(ちもく)

地目とは、土地の用途による分類のことをいい、土地の現況や利用目的に応じて一筆ごとに区分する。地籍調査上の地目分類は23種類。

(田、畑、宅地、学校用地、鉄道用地、塩田、鉱泉地、池沼、山林、牧場、原野、墓地、境内地、運河用地、用悪水路、ため池、堤、水道用地、井溝、保安林、公衆用道路、公園、雑種地)

国土調査の成果として現況に合わせた地目に更正するが、課税地目として課税部署が別途判断する。この課税地目によって固定資産税は算出される。

・筆界(ひっかい)

法務局に登録されている地番と地番の境のことで、個人の意志で勝手に変更できない。法的には個々の土地を区画する公法上の区分をされている線をいう。筆というのは、土地を数える単位のこと。

・分筆(ぶんびつ)

1筆の土地を分けて数筆とすること。分筆登記がなされると分筆された土地には新たな地番がつけられ、独立した土地として登記される。(56番という土地を分筆する場合、56-1、56-2というように枝番号が付く。)