

# 地籍調査の概要



共和町

## 〈目 次〉

1	地籍調査の必要性	1
2	地籍調査における効果	2
3	地籍調査の流れ	3
4	地籍調査の費用負担	4
5	筆界未定地について	5
6	地籍調査でできること	6
7	地籍調査でできないこと	6
8	土地所有者の皆さんへのお願い	7

一筆ごとの土地情報を正確に把握し、土地に関するトラブルの防止や効率の良い土地利用を図るため、共和町では、平成28年度より国土調査法に基づき地籍調査事業を実施します。

## 1 地籍調査の必要性

人に戸籍があるように、土地の戸籍（所有者・地番・地目・面積）のことを「地籍」といいます。

土地は、人が生活や生産活動を行うために最も重要なことであり、現地と登記所地図、登記簿が合致していなければなりません。自分の土地を明確にしておくことは、所有者がしておかなければならないことですが、多額な費用と労力を必要とし、個人ではなかなかできません。

地籍調査とは、主に町が主体となり一筆ごとの土地の所有者、地番、地目、面積などを確定させる調査です。

現在、共和町の土地に関する記録は、大正8年に作られた「土地連絡図」などが基本となり登記されています。

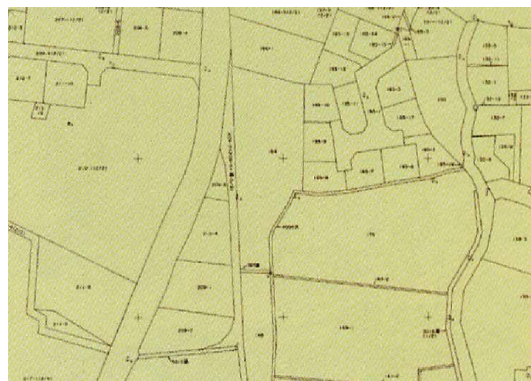
地籍調査を実施していない市町村は、このような古い地図を基本図として土地の売買や公共事業の用地買収、固定資産の課税などが行われていますが、測量精度が低く記録が正確でないものが多いことから、土地に関する様々なトラブルの原因になっています。

そこで、地籍調査の成果である地籍図及び地籍簿を作成し、個人や行政の財産を明らかにさせるとともに、適正な税務行政や円滑な公共事業の実施など、土地行政の効率化のために役立てることは大変重要であり、本町においても地籍調査を実施することが必要であると考えています。

地籍調査前 公図（旧土地台帳附属地図）



地籍調査後 地籍図



## 2 地籍調査における効果

### • 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するとともに安心して土地取引ができるようになります。



### • 土地に関するトラブルの未然防止

隣の土地との境界が明確になり、境界杭の位置も記録として残るので、以後のトラブルを防止することにつながります。



### • 災害復旧の迅速化

地震、土砂崩れ、水害等大きな災害が起きた場合でも、元の土地境界が容易に確認できるため、復旧が迅速に進みます。



## ・課税の適正化

土地一筆ごとの地目や面積が正確に把握できるため、固定資産税の適正化、公平化を図ることができます。



## 3 地籍調査の流れ

地籍調査は主に町が主体となり、1調査区域につき約3～4年をかけて調査を行います。

### ①住民説明会の実施

地籍調査を行う地域の土地所有者の方を対象とし、調査の概要や必要性、調査方法などについての説明会を行います。



### ②一筆地調査（現地立会）

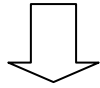
土地所有者の方に直接現地を確認していただき、境界の確認を行います。そして、確認していただいた境界に杭を打ち、境界を示します。



### ③地籍測量

②の結果をもとに、一筆ごとの境界、面積を測量し、地籍図を作成します。なお、測量では高性能な機器を用いて正確なデータを取得します。

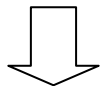




#### ④ 閲覧

作成した地籍簿と地籍図を閲覧していただき、誤り等がないか確認していただきます。なお、閲覧期間は20日間です。

万が一調査の結果に誤り等があった場合には申し出ることができ、必要に応じて修正を行います。ここで確認された地籍調査の結果が最終的な成果となります。



#### ⑤ 登記データの更新・成果の利活用

閲覧が終わった成果を登記所（法務局）へ送付します。これにより登記簿が書き改められ、不動産登記法の地図として備え付けられます。

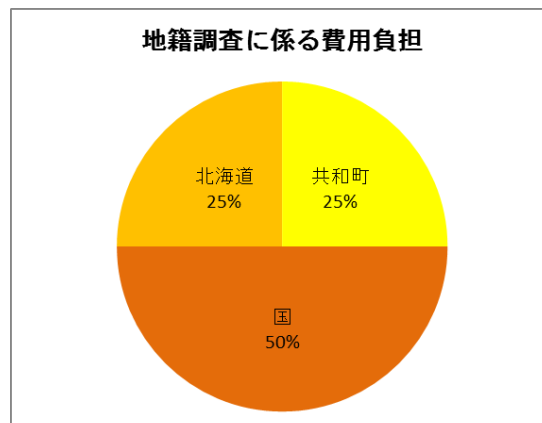
以後、法務局では地籍調査の成果を不動産登記の資料として利活用します。



## 4 地籍調査の費用負担

費用については補助対象事業のうち、国が50%、道が25%補助しており、残りの25%を町が負担することとなります。

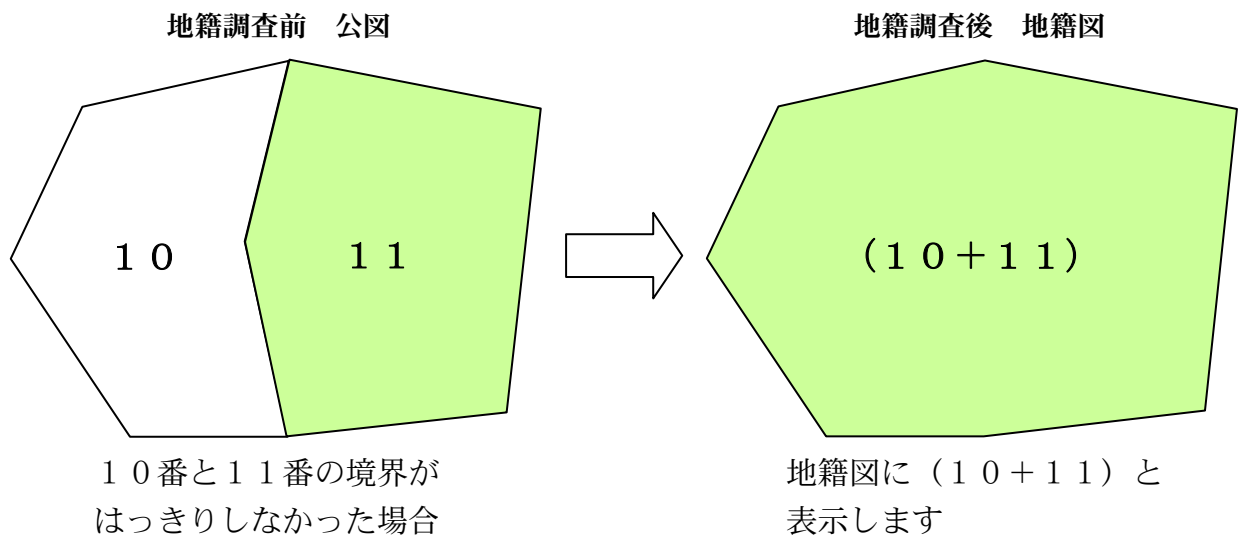
土地所有者の皆さんについては、調査に関する自己負担はありません。ただし、土地所有者の方から境界杭（コンクリート杭等）の設置要望がある場合は別途費用がかかります。また、現地立会や閲覧のための交通費等は個々に負担していただきますようお願いいたします。



## 5 筆界未定地について

### 「筆界未定地」とは？

筆界未定地（ひっかいみていち）とは、「地籍調査」が行われた際に、境界（筆界）を確認できなかったため、筆界が未定のまま処理されてしまった土地のことです。筆界を確認できない理由としては、所有者間に紛争があったり、数筆の土地を一区画で利用されていたり、現地調査を行った際に土地所有者に立ち会ってもらえなかった場合等があります。



### 「筆界未定地」になった場合の土地への影響

地籍調査の結果、筆界未定となった土地は原則として

- 分筆・合筆ができない
- 地積更正ができない
- 地目変更ができない
- 売買や抵当権の設定などが非常に難しくなる

など、事実上動かせない土地となってしまいます。

### 「筆界未定地」の解消方法

その調査区域の地籍調査が終了すると、成果が法務局に送付されます。その後に境界を確定させる場合は、隣接所有者間で協力して登記手続きをしなければなりません。

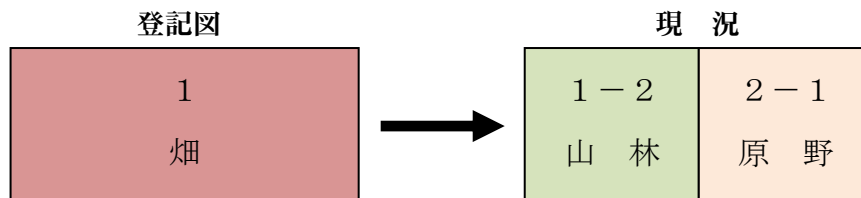
また、その際にかかる費用は全て自己負担となりますので、この調査の趣旨を十分理解していただき、境界は必ず決めていただくことが必要です。

## 6 地籍調査でできること

地籍調査では土地に関する以下の事柄について、条件が整えば修正できます。

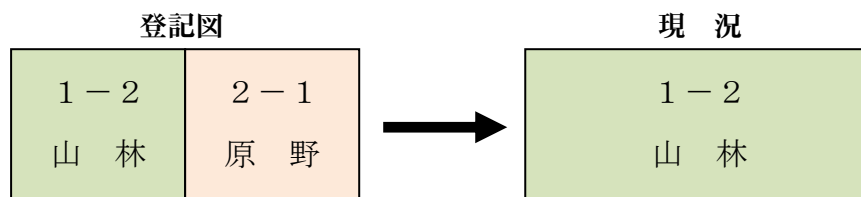
### ・分筆（ぶんびつ）

一筆の土地の一部が地目を異にするか、管理上はっきりした区分けがあり、農地法など他の法律に抵触しない場合には、二筆以上に分筆することができます。



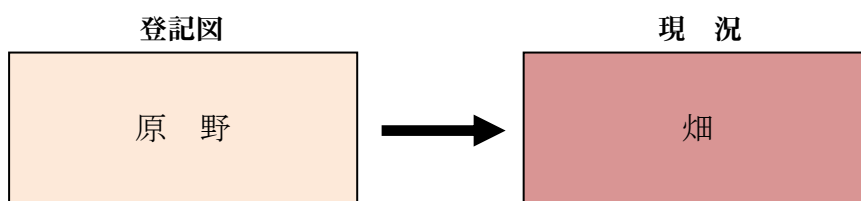
### ・合筆（がっびつ）

隣接する土地で、字、地目、所有者（名義、住所）が同一であり、農地法など他の法律に抵触しない場合は、一筆にまとめることができます。ただし、所有権以外の権利が設定されている場合はできないこともあります。



### ・地目変更（ちもくへんこう）

土地登記簿の地目と現地の地目が異なり、農地法など他の法律に抵触しない場合は、地目を変更することができます。



## 7 地籍調査でできないこと

地籍調査では、所有権の移転（交換、相続登記など）に関することはできません。

贈与や売買等で所有権が変更されているのに、所有権移転登記されていない場合や登記簿上の所有者がすでに亡くなっているような場合は、早めに手続きを済ませていただくようお願いします。



## 8 土地所有者の皆さんへのお願い

### ○土地登記関係の処理について

現地調査の通知等については登記簿上の所有者の方に連絡しますので、売買や贈与などで所有者が代わっている場合は、早めに手続きをお願いします。登記簿上の所有者と異なる場合は連絡が遅れる場合があり、地籍調査に支障がでますのでご協力よろしくお願いします。

### ○町職員、測量業者などの土地への立ち入りについて

事前にご連絡いたしますが、地籍調査では作業の性質上皆さんの土地へ立ち入ることがありますのでご了承ください。

### ○杭の保存について

境界杭は皆さんにとって大切な杭であり、また、地籍測量で設置した基準杭についても、今後において新たな測量や皆さんの境界復元の際に必要になりますので、できる限り長く保存されますようお願いいたします。

### ○現地立会・閲覧について

地籍調査は、土地所有者である皆さんの確認・同意・承認がなければ次の作業に進むことができません。現地立会や閲覧の際は予めご案内しますので、必ず印鑑を持参の上出席されますようお願いいたします。

出席できない場合は、信頼のできる方を代理人として選任することもできます。案内文書に委任状を同封しますので、事前又は当日に提出してください。

また、日程の都合が悪い場合については、お手数ですが早めにご連絡くださいますようお願いいたします。



調査の趣旨を十分ご理解のうえ

ご協力よろしく申し上げます



共和町役場 環境整備課 地籍調査係

TEL 73-2011 (内線 253)

FAX 73-2249