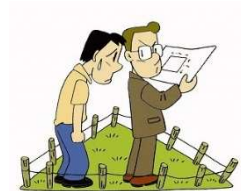


地籍調査について

こんなトラブルありませんか？

- ◆ 隣との境界に塀を建てようとしたら、境界がわからなかった。
- ◆ 土地を売ろうとしたら、地番がわからなかった。
- ◆ 土地を買ったら面積が違っていた。
- ◆ 相続した土地を見に現地に行ってみたがどこかわからなかった。
- ◆ 災害により、自分の土地の位置・境界がわからなくなった。



地籍調査は、このような問題の
予防と解決の手助けになります！！

1. 地籍調査とは？

人に関する記録として「戸籍」があるように、土地に関する記録を「地籍」といいます。

地籍調査とは、国土調査法に基づいて、皆さんの土地情報を記している「土地台帳」や「字図」を、一筆ごとの土地について正しい位置、境界、地番、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。

＜一筆地＞ 登記上の土地の単位のこと、人為的に区画された一個の土地

＜地籍図＞ 一筆ごとの境界を正確に測量し、作図したもの

＜地籍簿＞ 一筆ごとに所在、地番、地目、所有者、面積の調査結果を記載したもの

2. なぜ地籍調査が必要なのか？

現在の土地台帳・字図の多くは、明治の初めにつくられたもので、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ておらず**トラブルの原因**ともなっています。そこで、最新の測量技術と精密な調査をおこないその権利を保存する必要があります。



3. 地籍調査のメリット

《土地の権利関係の明確化》

境界及び面積の調査により、正確な地図ができるほか、境界の復元も可能となるため、将来の境界紛争を予防し、所有権が保護されます。さらに、土地の売買をおこなう場合にも、簡単にかつ合理的に交渉ができます。



《災害等の復旧・復興》

一筆ごとの境界が、地球上の座標値と結び付けられているため、災害等により地形が変形しても、元の境界を復元することが可能であり、復旧・復興作業を迅速におこなえます。

《分筆・合筆》

所有の土地については所有者の同意のもと、地目が別になっている等の条件を満たせば分筆ができます。

また、所有者・地目が同じで、抵当権などの設定が無いこと又は設定が同一であること等の条件を満たせば合筆ができます。ただし、名義人の変更はできません。



4. 費用負担について

地籍調査は市がおこないますので、原則としてみなさんの費用負担はありません。

地籍調査は市が主体となって実施します。事業費については、国が2分の1、県が4分の1、市が4分の1を負担しますので、土地所有者のみなさんの費用負担は原則ありません。



5. 作業手順について

1. 事業計画の策定・所有者説明会

事業計画の策定・関係機関との連絡調整を行うとともに、土地所有者への説明会を開催します。



2. 一筆地調査（現地立会）

一筆ごとの土地について、字図等をもとに現地と照らし合わせて土地所有者立会のもと、境界、地目、地番、所有者を確認します。



3. 地籍測量

地球上の位置を示す基準点と関連づけた測量をおこない、各筆ごとの面積等を測定します。



4. 成果の閲覧

一筆地調査及び地籍測量により作成した、地籍図と地籍簿の案を市が指定した場所で20日間閲覧に供します。



5. 認証請求

作成された地籍図・地籍簿に、誤りや限度以上の誤差がないことを証明するため、県知事の認証及び国の承認を受けます。



6. 法務局への成果の送付

認証後、法務局へ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が変更され、地籍図は地籍簿の附属地図として備え付けられます。

6. 地籍調査で土地所有者は何をするの？

◆ 現地調査の前にしていただくこと ◆

隣地の土地と自分の土地との境界に、既存の境界杭があれば事前に確認をお願いします。

土地が山林や原野などで雑草木が密集している場合は、境界線を中心に1 m幅くらい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おいて下さい。

◆ 現地調査（立会）の際にしていただくこと ◆

一筆ごとの土地について、境界、地番、地目、所有者等の現地立会をお願いします。隣接する土地の所有者と話し合ったうえで境界を決めていただきます。市の職員や測量会社の者が決めるわけではございません。

この調査をおこなう場合は、事前にお知らせいたしますので、関係者は必ず立会をお願いします。どうしても立会できない方、遠方に住まれている方は、【委任状】を提出することで、家族、親戚、友人に立会を委任することも可能です。その他に図面を送付し、図面上で境界を確認する【図面等調査】も実施しております。

※ 境界が決まらず、調査ができない場合【筆界未定地】という処理をすることになります。

◆ 現地調査の後にしていただくこと ◆

測量が終わると地籍図と地籍簿の案を作成し、みなさんにお知らせいたします。市が指定する場所で、案の閲覧を20日間おこないますので、必ず確認をお願いします。

⚠ 筆界未定地の場合に生じること ⚠

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る。
2. 相続、贈与、売買などで分筆する場合、非常に困難となる。合筆も同様。
3. 地籍調査後、当事者が法務局で解除申請手続きをされない限り、永久に解消できない。
また、これを解消する場合、地積測量図が必要となり、これらの手続きにかかる費用はすべて当事者の負担になる。 ※ 現在の一筆当たり単価は40万～50万ぐらい。