

地籍調査の概要



鈴鹿市

目次

- ◆ はじめに・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1 ページ
- ◆ 地籍調査とは・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2 ページ
- ◆ 地籍調査未実施の場合の心配ごと・・・・・・・・ 3～4 ページ
- ◆ こんなことに役立つ地籍調査・・・・・・・・ 5～6 ページ
- ◆ 地籍調査により境界が確認できない場合・・・・ 7～8 ページ
- ◆ 地籍調査の進め方・・・・・・・・・・・・・・・・ 9～10 ページ
- ◆ 地籍調査における注意点・・・・・・・・・・・・ 11 ページ
- ◆ 地籍調査にかかる経費・・・・・・・・・・・・ 12 ページ
- ◆ 地籍調査の成果の交付・・・・・・・・・・・・ 12 ページ

はじめに

鈴鹿市では、国土調査法に基づき、市民の皆様の大切な土地（財産）を守るため、土地の実態を正確に把握し、地籍の明確化を図ることを目的とした地籍調査事業に取り組んでおります。

現在、登記所（法務局）に備え付けられている地図が不正確で、その精度があまりよくないこともあり、これに伴い境界紛争や、地図混乱を原因とした公共事業の遅延などの弊害が発生しております。また、最近造成された住宅団地でも、測量の基準が変更されたことに伴って、造成当時の測量成果をそのまま使用することができないという問題も、新たに発生しております。

一方、危機管理の側面では、本市が「南海トラフ地震津波避難対策特別強化地域」に指定され、有事の際の災害復旧の迅速化など、防災上の観点からも地籍調査の必要性が高まってきております。

こうした背景を踏まえ、地籍調査事業推進の必要性は本市においても年々高まって来ていることから、本市における経済活動や中心市街地の活性化、あるいは市民の方の土地活用の利便性や各種公共事業の計画、用地買収等の円滑な実施のため、地籍調査事業の計画的な推進を図っております。

今後とも地籍調査事業に市民の皆様のご理解とご協力をお願いいたします。

地籍調査とは

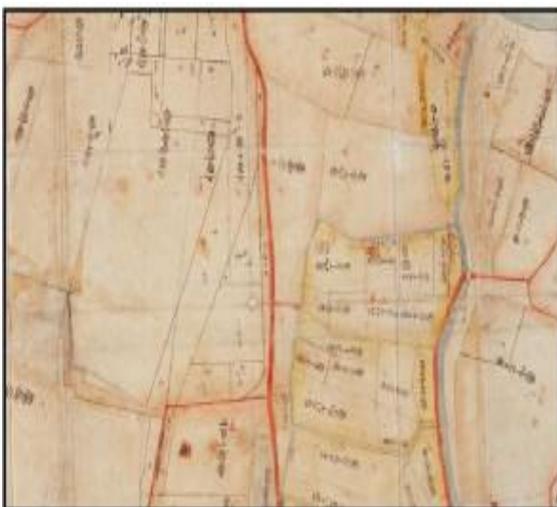
地籍とは、一筆ごとの土地に関する記録です

地籍調査とは、「国土調査法」に基づいて行われる「国土調査」の1つで、一筆^(※)ごとの土地の所有者・地番・地目を確認し、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。各個人には固有の「戸籍」という情報があり、さまざまな行政場面で活用されているのと同様に、土地についても「地籍」の情報が行政のさまざまな場面で活用されています。

現在、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備え付けられている地図や図面は、その半分ほどが明治時代の地租改正時に作られた地図（公図）等をもとにしたものです。そのため登記所に備え付けられている地図や図面は、境界や形状などが現実とは異なっている場合が多くあり、また、登記所に記載された土地の面積も、正確ではない場合があるのが実態です。

地籍調査が行われることにより、その成果は登記所にも送られ、登記簿の記載が修正され、地図が更新されることとなります。また、固定資産税算出の際の基礎情報となるなど、様々な行政事務の基礎資料として活用されます。

※ 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。土地は「筆」（ひつ）という単位でカウントされます。登記所では一筆ごとに登記がなされ、土地取引等の単位となっています。



明治時代の地図（字切図）



地籍図

地籍調査未実施の場合の心配ごと

地籍調査が行われた地域では、境界や面積など、土地の表示に関する登記の情報が正確なものに改められます。また、その情報をもとに、土地の境界を現地に復元することが可能となります。

その結果、土地境界をめぐる紛争を未然に防止できるばかりでなく、これに伴って土地取引の円滑化や土地資産の保全を図ることができます。

逆に、地籍調査が行われていない場合には、以下のようなトラブルが発生することがあります。

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。



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、また、登記簿上の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。

公共事業が進まない

道路、河川、土地改良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、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、境界確認等に時間を費やし、なかなか復旧工事にかかれな場合があります。



まちづくりの計画が立てられない

地籍調査を実施していないと、土地の境界確定までの期間が長期化する場合があります。また、土地の境界確認に要する費用等を事業を実施する者が負担せざるを得ないことから、土地利用やまちづくりを阻害する要因となる場合があります。



こんなことに役立つ地籍調査

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

地籍調査の実施により、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、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、道路を舗装する場合、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ます。



災害の復旧に役立ちます

地震、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、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

市の整備計画（まちづくりプラン等）を立案する際に、地籍調査の成果を利用することにより、各種計画等の作成が容易になるとともに、住民の皆様にもわかりやすい、きめ細や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

固定資産税の課税は、原則として土地登記簿より課税しますが、必ずしも実態を正確に反映しているとは言えない場合もあります。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。

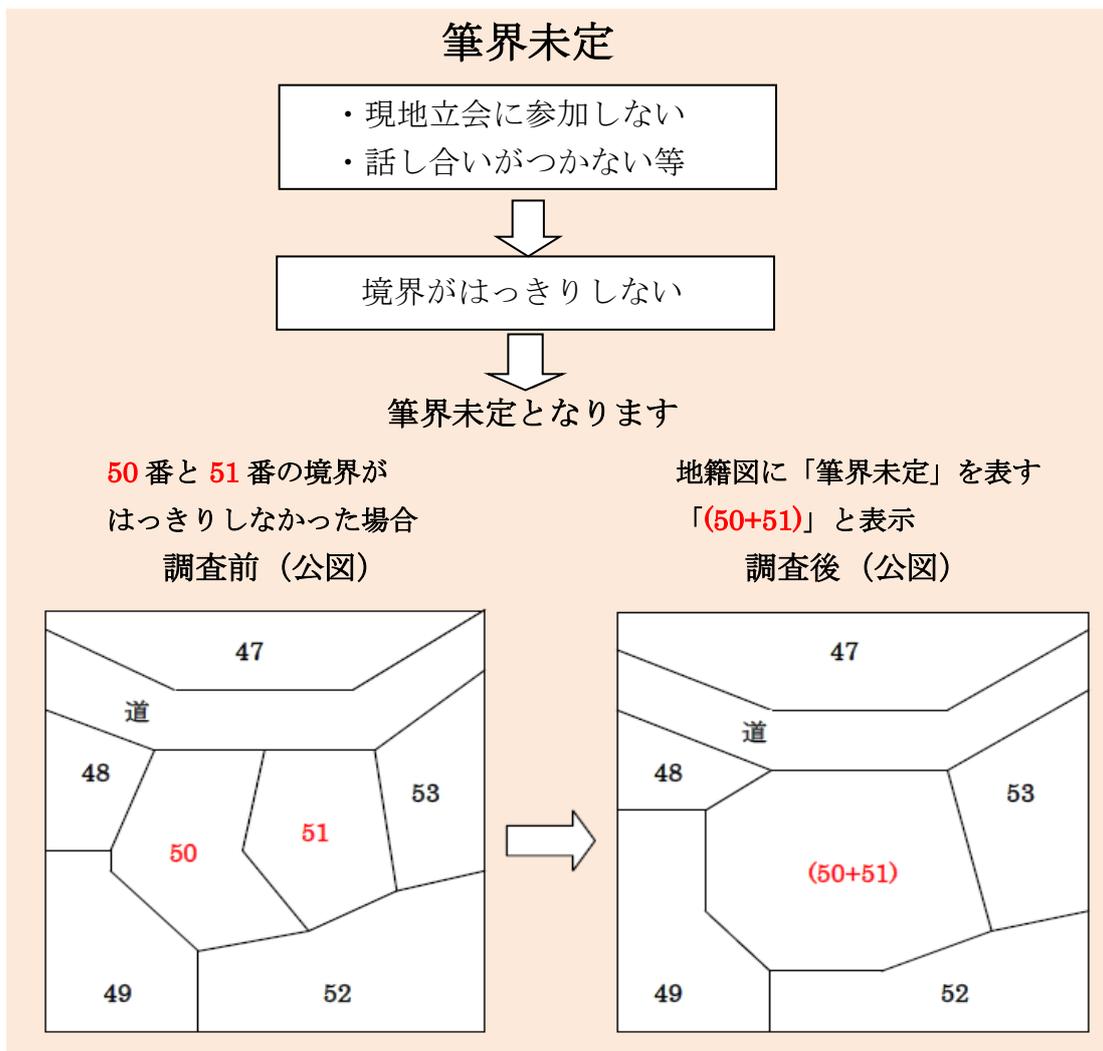


地籍調査により境界が確認できない場合

なんらかの理由により、境界が決まらなかった場合は

『筆界未定』となります

地籍調査では、境界杭の設置が最も重要な作業であり、もしこれができないと、調査も測量もできず、地域の皆様や隣の所有者に迷惑をかけるだけでなく、地籍図も作れないこととなります。隣地との境界がどうしても決まらないときは、『筆界未定』ということになり、事業完了後は所有者の間で境界を決定した後、皆様の費用で測量し、登記所へ地図と地籍の訂正を申請することになり、大変な手間と費用がかかります。



筆界未定地となった場合

筆界未定地になると次のような損失をもたらします

- ・土地の売買や抵当権等を設定する場合、非常に困難となる。
- ・相続・贈与・売買等で分筆する場合、分筆が非常に困難となる。
- ・合筆や農地転用が困難となる。
- ・地積更正及び地目変更を行うことができない
- ・筆界未定地を解除する場合、測量費等に多額の費用が必要となる。

筆界未定となった土地は、所有者の権利は残りますが、相続、贈与、売買、分筆等を行う場合、非常に困難な土地となってしまいます。

筆界未定地を解消するには

筆界未定は所有者の間で境界を決定、測量し、登記所へ地図訂正と地積更正を申請することで解消することができます。しかし、そのためには隣接土地所有者へ境界立会依頼や日程の調整を行ったり、専門家への調査や測量の委託、登記手数料といった経費を個人で負担する必要があるため、大変な手間と費用がかかることとなります。

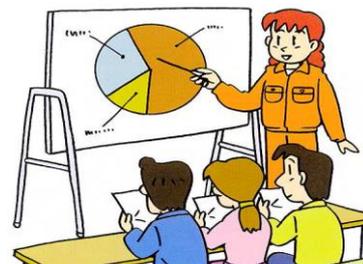
この調査の趣旨を十分ご理解のうえ、境界の確認にご協力くださいますようお願いいたします。



地籍調査の進め方

1 準備

事業計画の策定、関係機関との連絡調整、住民の皆様への説明会などを行います。



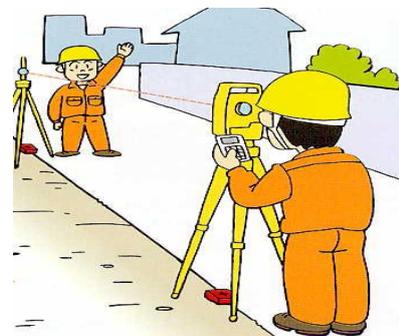
2 一筆地調査

一筆ごとの土地について、公図などの資料により調査した後、関係者立ち会いのもとに、所有者・地番・地目・境界の調査を行います。



3 地籍測量

測量の基礎となる基準点（図根点）を設置し、各筆の土地の境界（筆界）の測量を行い、面積を計算します。



4 地籍簿・地籍図の作成

一筆地調査と地籍測量の結果をまとめ、地籍簿・地籍図を作成します。



5 成果の閲覧

地籍簿と地籍図の案を閲覧していただき、誤り等を訂正する機会を設けます。



6 登記所へ送付

地籍図と地籍簿の写しを登記所へ送付します。これにより、登記所において土地登記簿が書き改められるとともに、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。



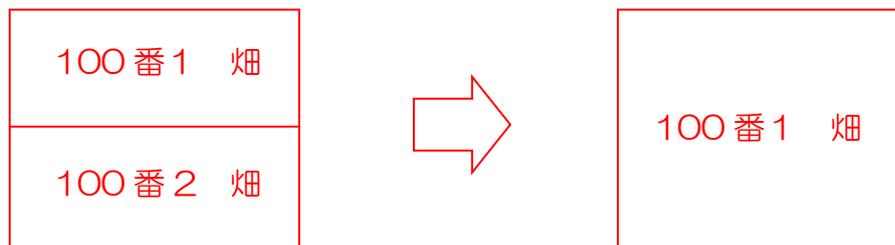
※市民の皆様にご参加いただくのは、1. 説明会・2. 一筆地調査・5. 成果の閲覧となっております。

地籍調査における注意点

【地籍調査でできること】

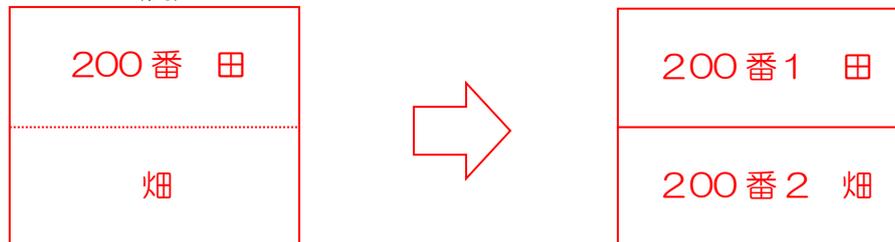
【合筆】隣接する土地（数筆でも）で、字・現況地目・所有者（名義・住所）が同一である場合は、一筆にまとめることができます。ただし、所有権以外の権利（抵当権等）が設定されている場合はできないこともあります。

（例）



【分筆】一筆の土地の中に地目が異なった部分があるか、管理上ははっきりした区分けがある場合には、二筆以上に分けることができます。

（例）



【地目変更】登記簿の地目と現況地目が異なっている場合は、現況の地目に変更できます。ただし、農地法などの他の法律に抵触する場合はできません。

【地籍調査でできないこと】

【所有権】所有権の移転（交換、相続登記等）に関することはできません。

【道路・水路】公図にある里道（赤線）、水路（青線）は、例え現況が残っていても用途廃止をしないかぎり、これをなくすことはできません。現況が残っていない場合は、近隣の状態を確認し幅員を決定します。

地籍調査にかかる経費

地籍調査に必要な経費の住民負担はありません。

土地所有者の皆様には、各自土地の現地調査に立ち会って、境界を確認していただきます。

調査経費の負担割合

負担区分	国		県			市		
	国庫負担金	負担金	左記の内訳		負担金	左記の内訳		
			特 別 交付税	純 負 担 金		特 別 交付税	純 負 担 金	
負担割合	1 / 2	1 / 4	4 / 20	1 / 20	1 / 4	4 / 20	1 / 20	

地籍調査の成果の交付

地籍調査事業における登記完了後の成果につきましては、土木総務課 地籍調査グループにて、成果の写しを下記の手数料にて証明発行いたしております。

成果の名称	手数料の金額	
	計算単位	金額
一筆地積測量図交付	1筆につき	500円
地籍集成図交付	1枚につき	500円
地番別座標一覧表	1枚につき	500円

なお、登記完了後の分合筆等の変更につきましては反映しておりませんので、法務局にてご確認ください。

お問い合わせ先

鈴鹿市 土木総務課 地籍調査グループ

〒513-8701

鈴鹿市神戸一丁目 18 番 18 号

TEL 059-382-1100 (代表)

059-382-9021 (直通)

FAX 059-382-7612

E-Mail dobokusomu@city.suzuka.lg.jp

このパンフレットは国土交通省 地籍調査webサイトより引用し作成しました。