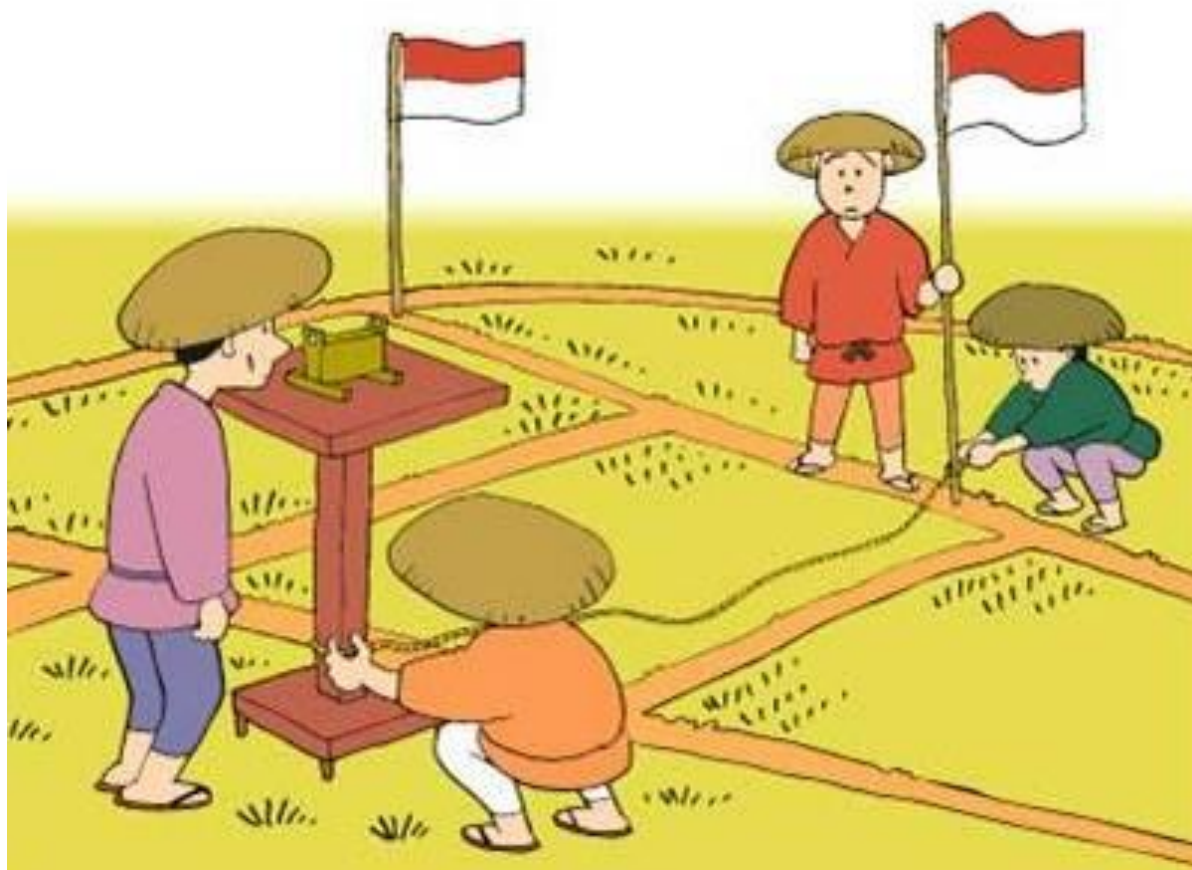


大川市国土（地籍）調査事業の説明



大 川 市
国 土 調 査 課

目 次

1. 地籍調査事業にご理解を	．．．．．	P 1
2. 地籍調査の流れ	．．．．．	P 2
3. 地籍調査の注意事項	．．．．．	P 4
4. 筆界未定について	．．．．．	P 7
5. お願い	．．．．．	P 8
6. 用語一覧	．．．．．	P 9

(令和7年4月改訂)

(問い合わせ先)
〒831-8601
福岡県大川市大字酒見256番地1
大川市 国土調査課
TEL 0944-85-5598
メール okwkokuchou@city.okawa.lg.jp

地籍調査にご理解を

1. 地籍調査とは

地籍調査とは、土地の基本的調査です。土地一筆ごとに、地番・地目・境界の調査及び登記簿に記載された所有者の確認と併せて、境界の測量と面積の測定を行い、その結果を簿冊（地籍簿）及び地図（地籍図）として作成するものです。

これら地籍調査の成果品は、法務局において地籍簿をもとに土地登記簿が書き改められ字図に替え地籍図が備え付けられます。

2. 地籍調査の必要性

現在、法務局の土地登記簿や備え付けられている字図は、明治初期に作られたものを基礎に加除訂正してきたものです。

面積・形状・地目が現地と合わない場合があったり隣接する字との接合が困難であったり地図としての役割を十分に果たしていません。

このため、境界についての争いが多くなっています。これらの諸問題を無くすため土地を正確かつ高度に活用するため「地籍簿」及び精度が高い「地籍図」を整備する必要があります。

3. 地籍調査の利点

1) 土地権利関係が明確になります。

2) 土地登記簿の記載事項の修正ができます。

3) その他土地行政全般の基礎資料として活用でき、その合理化、効率化を図ることができます。

地籍調査の流れ

1. 事前のお知らせ

相続人含む土地の所有者（以下「所有者」という。）の方には、現地調査を実施する前に①調査地区、②調査の地番、調査のあらまし等を封書でお知らせしています。

※相続人の方で、既に家庭裁判所において相続放棄の手続きが完了し相続財産管理人が選任されている場合は、お手数ですがその旨申し出ください。以降、関係文書等は送付いたしません。

2. 現地調査

現地調査は、所有者、市職員、委託業者並びに地域の事情に詳しい「地元推進員」が調査する土地の現地に立会って行います。

1) 境界確認

- ＊ 地番ごとに、立会い日時を封書で通知します。その日程に従い、隣接する土地の所有者同士が現地において話合いの上、境界を確認します。（約半年間）
- ＊ 地番・地目や分筆・合筆の必要性を調査します。
- ＊ 境界確認後に1筆ごとの調査結果を記録する書類に署名していただきます。

※ 事前に所有者同士で境界を決めてあれば、立会いがスムーズに実施できます。

※ 現地での立会は、限られた期間内（約半年間）で計画的に順番を決めて日程を組んでいます。そのため原則、雨や雪の日でも実施をします。ただし、台風などで調査が行われるか分からない場合は、国土調査課にお問い合わせください。

※ 遠方その他の理由で立会いが困難な場合、または、ご連絡した日時にどうしても立会うことができない場合は、早めに国土調査課にご連絡ください。

2) 境界標の設置

境界標が設置されていない場合は、境界確認後、境界点に境界を示す杭や金属プレートなどの境界標を設置します。

※ 双方の所有者が合意に至らず、境界が確認できなかった場合は、境界標は設置できません。

※ 調査で確認したプラスチック杭、金属鋲、金属プレート、コンクリート杭などの境界標を抜いたり、移動したり手を加えないようにご注意ください。

3. 境界測量

現地調査の際に確認した境界標（境界杭等）を委託業者が1筆ごとの土地を測量します。

※住宅地の測量時に不在の場合でも、必要最小限の範囲で敷地内に入らせていただくことがありますので、ご了解ください。

4. 成果品の閲覧（現地調査の翌年）

現地調査及び境界測量に基づき作成した地籍簿（土地1筆ごとに調査前後の地番、地目、面積などを記載した帳簿）、地籍図（土地1筆ごと及び調査地区のすべての筆と道路・水路を表示した地図）を所有者に確認して頂きます。誤りがあれば、期間内に申し出てください。【閲覧及び申立期間：20日間】

※閲覧の日程、場所等につきましては、事前に所有者等の皆さんにお知らせします。

5. 調査結果の認証、承認

地籍調査の実施方法・内容や地籍簿、地籍図の精度等について、県の認証及び国の承認検査を受けます。

6. 土地登記簿の修正及び地籍図の備え付け（現地調査の翌翌年以降）

地籍調査成果品（地籍簿・地籍図）を法務局に送付して地籍簿をもとに土地登記簿が書き改められ、地籍図が備え付けられます。

登記簿の表示事項が変更しても、新しく権利書の発行は、しませんので、現在の権利書を大切に保管してください。

地籍調査上の注意事項

1. 境界の確認方法について

「隣地との境界を決めるのは、所有者の皆さんです。」

地籍調査で確認する境界とは、字図が作成された際の境界（筆界）のことです。

字図では正確な境界を確認することが難しいため、所有者の立会のもと境界を確認いたします。

※ 法務局に地積測量図など境界が確認できる客観的な資料が存在する場合は、その資料をもとに調査を行います。

※ 登記していない場合でも、所有者同士が話合いのうえ境界を確認し実測図等を作成していることが有ります。境界が確認できる実測図等をお持ちの方は、境界立会前までに申し出ください。

2. 境界確認の立会いについて

「立会いは、あなたの財産を守る大切な日です。」

あなたの土地の立会日時を通知しますので、必ず現地に来て立会ってください。

当日、立会い頂かないと隣接者の方々に多大な迷惑をかけることになりますので、やむを得ず立会いできない場合は、委任されるか、必ずご連絡ください。

1) 遠方その他の理由で当日立会いが困難な場合は、代理人に委任ください。その場合は、境界の位置を確認でき決定権がある方に必ず委任ください。

2) 共有者又は相続人（複数）の場合は、代表して立会っていただければ結構です。立会い当日に来られない共有者又は相続人の方は、代表者に委任してください。

※委任状は、現地調査の立会通知に同封しますので、必要事項を記載し、記名・押印のうえ、代理人又は代表者にお渡しください。

※委任できる方がいない場合や、当日立会が困難なときは早めにご連絡ください。

3. 地目変更及び分筆・合筆について

次のような場合は、地目変更及び分筆・合筆として調査します。

1) 登記地目を変更する場合

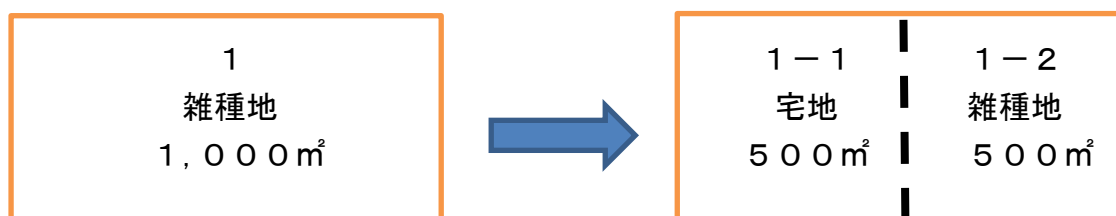
登記地目と現況が異なっている場合は、現況に合わせて地目を変更します。

2) 分筆として調査する場合

下記のいずれかに該当し、所有者の同意が得られる場合は、分筆されているものとして地籍簿及び地籍図を作成します。

- ・登記地目と土地の一部の地目（利用状況）が異なる場合
- ・土地の利用又は管理上分筆することが適当である場合

(例)

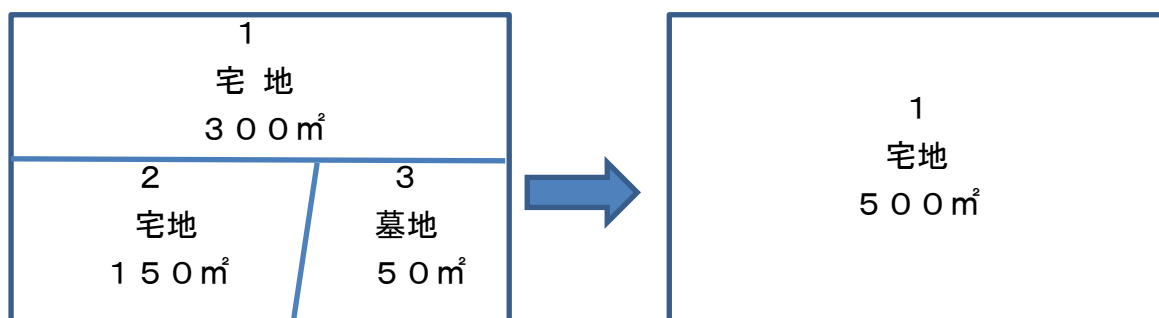


3) 合筆として調査する場合

下記のすべてに該当し、所有者の同意が得られた場合は、合筆されているものとして地籍簿及び地籍図を作成します。

- ・合筆する土地の登記名義人及び現況地目が同じであること
- ・合筆する土地の字が同じであり接続していること
- ・合筆する土地の双方の権利関係（抵当権等）が同じであること

(例)



※分筆又は合筆として調査する土地がある場合は、現地調査の際に分筆・合筆の意向を確認します。

※分筆又は合筆として調査する土地が農地である場合は、転用等を受けていただくなど、手続きが必要な場合があります。

4. 登記関係について

地籍調査では、所有権の移転登記はできません。土地の売買等により登記をしていないものについては、所有権移転登記を行ってください。

※地籍調査中に所有権移転・所有権以外の権利（抵当権など）の設定や分筆・合筆を行う場合は、必ずご連絡ください。

5. 境界標（境界杭等）の保存について

現地調査で確定した杭や金属プレートは、動かしたり、抜いたりしないで下さい。

なお、官民境界については赤色杭、個人境界については黄色杭の境界標を使用いたします。

6. 禁止事項について

標識等（測量及び境界の標石、杭、標札等）を勝手に移転したり、取り去ったり、き損した場合や、土地への立ち入りや地籍調査の実施を妨害した場合などは、国土調査法に基づき処罰されることがあります。

筆界未定について

地籍調査において、筆界が確認できなかった土地については、国土調査法の規定により「筆界未定」として取り扱われます。

1. 筆界未定となる主な事例

- 1) 一方又は双方の所有者の立会いが得られない場合
- 2) 所有者同士の話合いの結果、合意に至らないため、筆界を確認することができなかった場合

2. 筆界未定となった場合の登記等の制約など

- 1) 法務局の登記簿には「筆界未定」記載され、地籍図に筆界を図示することができないため、備え付けられる地図には筆界未定となった「地番＋地番」と表記されます。

(例) 大字〇〇2番地と3番地の間の筆界が確認できなかった場合
「地籍図の表示」

1	2 + 3	4
---	-------	---

- 2) 筆界未定となった土地は、土地を売買する場合や抵当権等を設定しようとする場合、相手方の承諾が必要なときがあります。
- 3) 筆界未定となった土地は、相続、売買等で分筆したいと思っても分筆することができません。
- 4) 筆界未定となった土地が農地である場合は、境界が確定していなければ宅地等に農地転用することが難しくなります。
- 5) 当該地区の地籍調査が完了した後に筆界を確定しようとする場合は、所有者同士で筆界を確認したうえ図面等を作成して法務局に申請します。その場合の費用等は、**すべて所有者の負担**となります。

お 願 い

1. 草・木等の伐採について

境界付近に草木が密生していると、境界の確認や測量に支障がありますので、境界立会が近づいたら土地所有者の方で伐採してください。

2. 土地への立ち入りおよび基準杭等の設置について

この調査を実施するにあたり、現地調査、測量のために市職員、推進員及び測量業者が無断で皆さんの土地に立ち入り、調査をしたり基準杭や復元杭を設置したり、雑木の枝を一部落としたりする場合がありますので、お許してください。

3. 土地所有者と家屋の所有者（使用者）が異なる場合について

本調査に関する連絡や通知は、土地の所有者以外に行うことはありません。

もし、土地の所有者と家屋の所有者又は使用者等が異なっている場合は、土地の所有者の方は現地調査の通知を受け取ったときは、速やかに家屋の所有者又は使用者等に地籍調査が行われる旨ご連絡ください。

4. 現地までの旅費等の経費について

本調査に要する経費の負担はありませんが、所有者の方が境界立会等のために、居住地等から現地に赴くために要する旅費等は、個人の負担となります。

あらかじめご了承ください。

6. 用語一覧

・字図（あざず）

明治初期に作成された小字ごとの地図。当時の測量技術からみて正確さに欠くとされているが現在も登記事務上、貴重な資料として活用され、地籍調査事業についても同様である。（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国、県、市の公共用地との境界のこと。

・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。なお合筆するには条件がある。

- （1）．所有者、地目（登記も現地も）が同じ土地同士であること。
- （2）．字が同じで、公図上でも現地でも隣接している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）．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）

土地が現在どのように利用されているかを見た地目のこと。なお、登記簿に記載されている地目は、登記地目（台帳地目）という。

・公図（こうず）

登記された土地の地番や位置、形状などを表示するもの。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。（字図も含む）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。

・地積更正（ちせきこうせい）

登記簿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のこと。地籍調査で測量した面積（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）、およ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）

土地一筆ごとに所在地、地番、地目、地積および所有者の住所、氏名などを記載し作成された簿冊のこと。地籍調査の成果品として作られる。

- ・地目（ちもく）

地目とは、土地の用途による分類のこと。土地の現況や利用目的に応じて一筆ごとに区分する。地籍調査での地目分類は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）なお、地籍調査の成果として登記は現況に合わせた地目に更正する。

- ・筆界（ひっかい）

法務局に登記されている土地の地番と地番の境のこと。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。なお、筆というのは土地を数える単位のこと。

- ・分筆（ぶんぴつ）

１筆の土地を数筆にわけること。分筆の登記がなされると、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。（５３番という土地を分筆する場合、５３－１、５３－２というように枝番号が付く。）

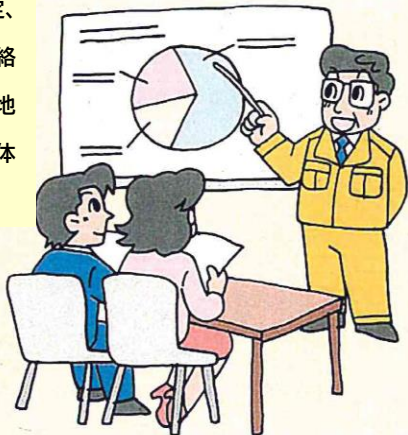
地籍調査の進め方

地籍調査は計画・準備を行った後、土地所有者等の協力を得て土地の境界を確認する調査と確認された境界を測量する作業を行います。

まとめられた成果は一般に閲覧された後、認証等の手続きを行い登記所へ送付されます。

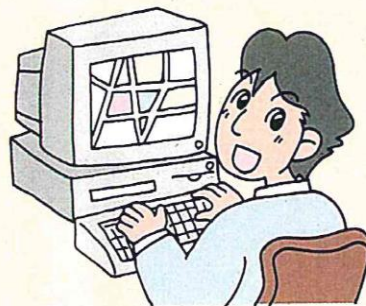
計画・準備

事前計画の策定、関係機関との連絡調整などを行い、地籍調査を始める体制を作ります。



成果の利活用

調査成果を都市計画、農林政策、税務など土地に関係する行政分野で活用します。近年は、コンピュータによる管理や利活用が進められています。また地理情報システム (GIS) の基図としても大きな力を発揮します。



一筆地調査

一筆ごとの土地について、公図等の資料により調査をした後、関係者立ち会いのもとに、所有者、地番、地目、境界の調査を実施します。



登記所送付

地籍簿と地籍図の写しを登記所に送付します。これにより、登記所において登記簿が書き改められるとともに、不動産登記法第14条の地図として備え付けられます。



地籍測量

図根点を設置し、段階を踏んで測量を行い、各筆ごとの面積を測定します。これにより各筆の位置が地球上の座標値で表示されることとなります。



成果の閲覧、検査・認証

一筆地調査、地籍測量により作成した地籍簿と地籍図の案は、一般に閲覧された後、国の承認を得た上で県知事が認証します。

