

国土調査（地籍調査）のあらまし



大 川 市
国 土 調 査 課

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、その結果を地図（地籍図）及び簿冊（地籍簿）として作成するものです。

これら地籍調査の成果品は、県の認証及び国の承認を受け、法務局において字図に替え地籍図が備え付けられ、地籍簿をもとに土地登記簿が書き改められます。

2. 地籍調査の必要性

現在、法務局に備え付けられている字図や土地登記簿は、明治初期に作られたものを基におよそ150年のあいだ加除訂正してきたもので、実際の土地の形状や面積、地目が異なる場合が多く不便になっています。また、土地の位置や境界が不明確のため、地図としての役割を十分に果たしていません。

このため、①境界をめぐるトラブル、②土地売買や開発時の負担、③公共事業の遅延、④災害復旧の遅れなどが生じています。これらの問題等の防止、解決を図るためには、精度が高く、境界を正確に復元できる「地籍図」を整備する必要があります。

3. 地籍調査のメリット

調査は、皆さまに次のようなメリットがあります。

- 1) 土地の境界、位置や面積が明確になります。
- 2) 境界点は座標値で管理されるため、境界標（杭等）が無くなっても境界を復元することができます。

万一、災害等で境界が分からなくなっても、境界を復元することができるため迅速な復旧が可能となります。

- 3) 座標値を使い境界を復元することができるため、土地の売買や開発等の際の境界確認や測量は原則不要となります。
- 4) 調査の際、現況に合わせて分筆・合筆することができます。また、所有者の登記上の住所と現住所が異なる場合や婚姻等で姓が変わっている場合は、登記簿の住所及び名前を変更することができます。

地籍調査の流れ

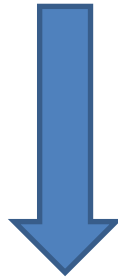
地籍調査は概ね下記要領で行い、調査開始後2年間で終了します。

【開始前年度】（事前通知）（P2）



【1年目】

1. 地権者説明会（P3）
2. 現地調査（P3）
3. 境界測量（P4）



【2年目】

4. 成果品の閲覧（P4）
5. 調査結果の認証、承認（P4）
6. 土地登記簿の修正及び地籍図の備え付け（P4）

【開始前年度】

（事前通知）

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年度に①調査地区、②調査の概要等をご連絡いたします。

※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。

【1年目】

1. 地権者説明会

現地調査前に、地籍調査の具体的な内容について説明を行います。

※説明会は、調査地区内の施設等で開催する予定です。地籍調査の主旨・内容等をご理解いただくためにも、説明会には是非ご参加ください。

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ち会って行います。

1) 境界確認

地番ごとに、立会いいただく日時を連絡します。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。

併せて、地目や分筆・合筆の必要性を調査します。

※事前に所有者同士で話し合いのうえ境界をだしていただければ、立会いがスムーズに実施できます。ご協力ください。

※現地での立会は、限られた期間内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。

※現地調査の結果、1筆地の一部の利用状況（地目）が異なる場合は分筆を、隣接する複数の土地の利用状況（地目）、所有者が同一の場合は合筆することが可能な場合があります。詳細は、「地籍調査の注意事項」を参照ください。

2) 境界標の設置

1筆ごとに、境界確認後、所有者立会いの上、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。

※設置したプラスチック杭、金属鋸、金属プレート、コンクリート杭などの境界標は、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。
※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、境界標は設置しません。

3) 調査結果の確認

1筆ごとに、現地調査終了後、調査結果を記録した書類を所有者に確認いただき、その場で署名・押印をいただきます。**【当日は、印鑑を必ずご持参下さい。】**

3. 境界測量

現地調査の際に設置した境界標（境界杭等）をもとに、委託業者が土地1筆ごとに測量を行います。

※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。

【2年目】

4. 成果品の閲覧

現地調査及び境界測量に基づき作成した地籍図（土地1筆ごと及び調査地区のすべての筆と道路・水路を表示した測量図）、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）を当該所有者に確認いただき、疑義、誤記等があった場合は、申し出いただきます。**【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・内容や地籍図、地籍簿の精度等について、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

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、地籍図（測量図）が字図に替わり備え付けられます。

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、基本的に字図が作成された際の境界のことですが、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。

※登記を目的と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、立会いいただかないと隣接者の方々に多大な迷惑をかけることとなりますので、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。この場合も当日立会いに来られる共有者又は他の相続人の方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、当日立会いが困難なときは早めにご連絡ください。

3. 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

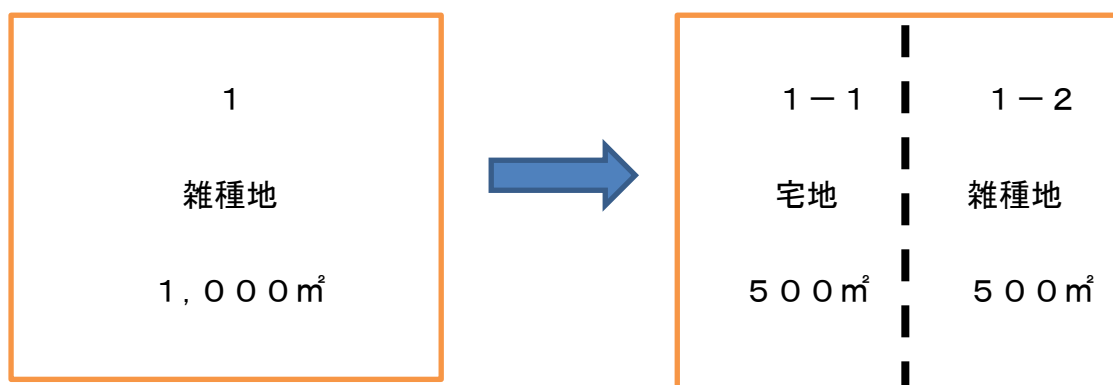
登記地目と現況が異なっている場合は、現況に合わせて地目を変更します。

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図及び地籍簿を作成します。

- 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)

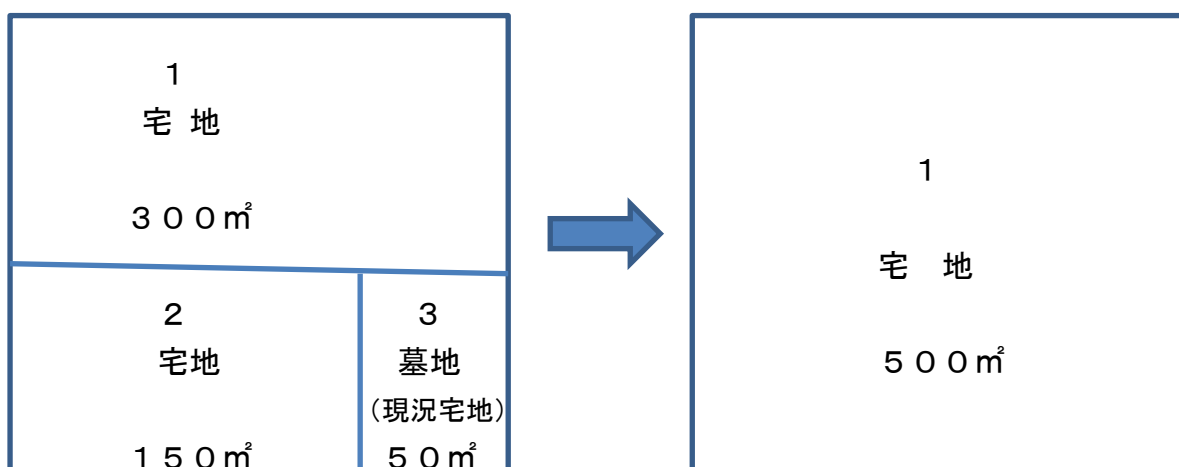


3) 合筆として調査する場合

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

- 合筆しようとする土地の登記名義人及び現況地目が同じであること
- 合筆しようとする土地が接続し、かつ字が同じであること
- 合筆しようとする土地の一方に所有権以外（抵当権等）の登記がないこと
双方に所有権以外（抵当権等）の登記がある場合は同一の内容であること

(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ので、該当する土地の所有者の方は早めにご検討ください。
※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

- 1) 地籍調査では、所有権の移転登記はできません。
- 2) 土地の売買等により所有権が変わっている場合は、各自で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

現地調査で設置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、個人境界については黄色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) 地籍図に筆界を図示することができないため、法務局に備え付けられる地図には筆界未定となった「地番+地番」が、登記簿には「筆界未定」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、分筆することができません。
- 3) 一方の土地が筆界を確認できていても、一方の土地が筆界未定であれば合筆することができません。上記(例)の「1番地と2番地」及び「3番地と4番地」
- 4) 筆界未定となった土地が農地である場合は、筆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

現地調査や測量等が必要な場合は、所有者（占有者）の方にお断りしないで市職員や委託業者が土地に立ち入ることがあります。

また、調査の準備の為、現地調査前に基準杭や復元杭を設置することがあります。あらかじめご了承ください。

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。

（令和2年4月改定）

（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