

国土調査法による

# 地籍調査のあらまし

## 公図の例 (地籍調査前)

明治時代初期の地租改正によって作成された地図  
(法務局に備え付けられていました)



## 地籍図の例 (地籍調査後)

国土調査法による地籍調査を実施した地域の地図  
(新たに法務局に備え付けられます)



※写真と図はイメージです。



南部町

# もくじ

地籍調査の概要	1
地籍調査の必要性	1
地籍調査の効果	1
地籍調査の流れ	2
地籍調査の進め方	3
その他	4
各種境界の参考基準	6

## 地籍調査の概要

南部町では、「国土調査法」に基づいて、平成5年度から地籍調査事業を行っています。

私たちにも戸籍があるように土地にも土地の戸籍、つまり、**地番・\*地目・面積・所有者**があり、これを「**地籍**」といいます。

この地籍調査とは、法務局に登録されている地図（\*公図）と土地登記簿に基づいて、それぞれの**土地の所有者・地番・地目・境界を確認し、それらの土地を測量し、より明確な地図（地籍図）と簿冊（地籍簿）を作成**することです。

※地目は、土地の用途のことで、田・畑・宅地・山林・原野・公衆用道路などに区分されます。

※公図とは、法務局に備え付けられている旧土地台帳付属地図のことで、現在は、土地の位置を決定するための参考にされています。

## 地籍調査の必要性

現在、私たちが利用している大部分の地図・土地登記簿は、測量技術が未熟な明治初期に作られたもので、また、十分な管理がなされていなかったため、正確性に欠け、適正な土地利用の妨げとなっています。

## 地籍調査の効果

### 【土地所有者にとって】

#### 土地にかかるトラブルを防ぎます

◇相続した土地が分からない…、隣接との境界がよくわからない…、といったトラブルを防ぎます。

#### 登記や測量などの費用の負担がありません。

◇地籍調査にかかる、個人の経費負担はありません。

※ただし、土地の名義変更など、地籍調査で出来ない手続きは、個人が法務局で行ってください。

### 【町にとって】

#### まちづくりに役立ちます

◇あらゆる公共工事の円滑化に役立つだけでなく、各種整備計画の策定も容易になります。

#### 地域の防災性の向上

◇災害後の復元が迅速に行えるようになります。防災計画、災害復旧計画にも活用できます。

#### 課税の適正化に役立ちます

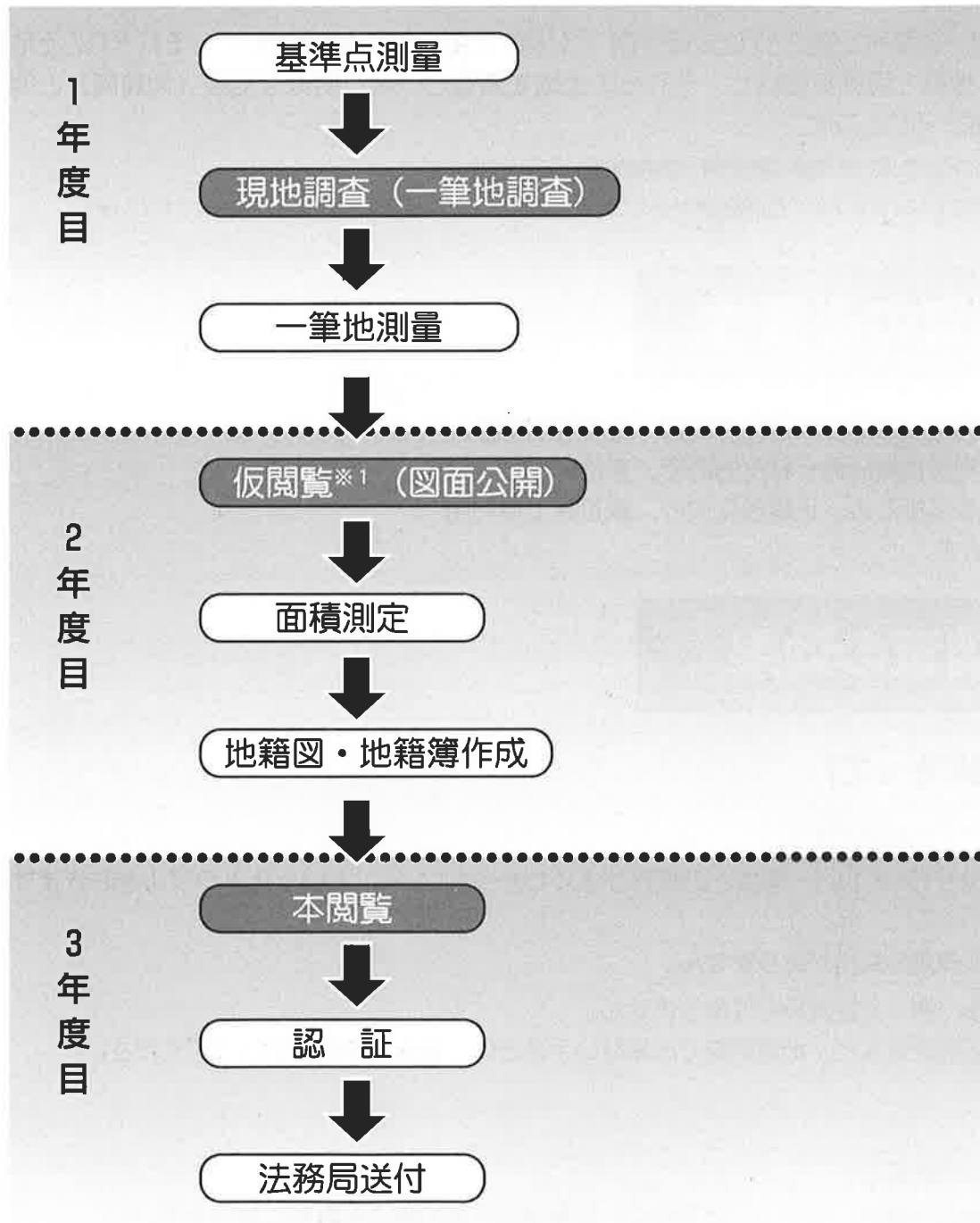
◇固定資産税の課税の適正化、公平化に役立ちます。



# 地籍調査の流れ

地籍調査は、3年間にわたって実施します。

◇ 南部町においては、おおむね次の順序で進めています。 ◇



※ **仮閲覧** の部分が皆さんに直接関わっていただく作業になります。

## ★地区の地籍調査推進委員会にご協力下さい。

境界立会を計画的に進めるため、地籍調査推進委員を調査地区で選出していただきます。推進委員は調査を円滑に進めるため、個人の土地境界立会を推進し、境界紛争が起きた場合には助言や仲裁を行うなど地籍調査室とのパイプ役としてご協力いただくこととなります。

# 地籍調査の進め方

## 現地調査（一筆地調査）

一筆ごとの土地について、境界や現況を確認します。

事前に文書で日時を通知し、担当者が現地調査に行きますので、状況のよくわかる方が**必ず立会**をしてください。

※一筆とは、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で、不動産登記制度においては、一筆ごとに登記がなされ、土地取引の単位となっています。



### ◇分筆

一筆の土地の一部の地目が異なるか、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。

### ◇合筆

隣接する土地で、字・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、所有者以外の権利（抵当権等）が設定されている場合は出来ないこともあります。

### ◇地目変更

登記簿の地目と現地の地目が異なる場合は、地目を変更することができます。ただし、農地に関するものは関係機関（農業委員会等）と協議します。

### ◇基準点測量

境界を測量するための骨格となる基準点（青色の杭）を業者が設置し、測量します。今後の測量に大切な基準杭なので抜いたり移動しないでください。

### ◇一筆地測量

一筆ごとの各境界（筆界点）を測量し面積を計算します。

### 《お願い》

●事前に、隣接土地所有者と立会などをしていただき、境界となる場所に杭を打ってください。杭の打てないところは、スプレー等で表示してください。

※赤色の杭やスプレー等を、事前に各地区の公民館や集会所等に配付します。

●立会をして打った杭は、隣接土地所有者の了解なしに抜いたり、動かしたりしないでください。杭が無くなっていて測量できないことがあります。

●杭を打った付近には、物を置かないでください。また、山林原野などで雑木・竹木等が密生しているところは、境界に沿って1メートル幅に刈払いをしてください。

●調査を進める上で、皆さんの土地への立ち入りが必要ですので、ご了承ください。

●杭を残して『悔い』を残さず●

## 仮閲覧（図面公開）※1

現地調査で確認した境界杭をもとに、一筆ごとに測量し図面を作成します。この図面の形と、地目、分合筆などを確認していただきます。

仮閲覧では、**面積は出ていませんので、誤りや訂正がある場合は、必ず申し出てください。**これ以後になると修正出来なくなる場合があります。

※1 実施しない調査区もあります。

## 本 閲 覧

20日間の期間を設け、最終的な成果（地籍図・地籍簿）に誤りがないかどうかを皆さんに確認していただきます。誤りがある場合には、閲覧期間中に申し出ただけであれば、再調査のうえ訂正します。

この段階で面積が出ますが、これは、皆さんと隣接土地所有者との立会のもとに打たれた杭の地点を測量した結果ですので、**面積の増減による異議申し立てはご遠慮願います。**

### 《注意》

○平成元年以降実施の圃場整備地区等は、ある程度、精度の高い図面が出来ていますので、これらの圃場整備図面等を用いて図面を作成します。

## 成果の認証と送付

最後に国の認証を受けたあと、成果品は法務局に送付され、地籍図は新しい公図となり、登記簿は書き改められます。

## そ の 他

### 境界の決まらない土地

ひっかい み てい ち  
**（筆界未定地）は…**

地籍調査では、境界杭の設置が最も重要な作業であり、これが出来ないと調査も測量も出来ず、地域の皆さんや隣の土地所有者に迷惑をかけるだけでなく、図面（地籍図）も出来ません。

隣地との境界がどうしても決まらないときは、「ひっかい み てい筆界未定」となります。

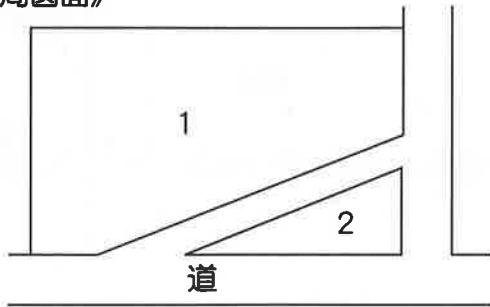
事業完了後に境界が決定した場合は、皆さん個人の費用で測量し、法務局に登記申請していただくことになり、大変な手間と費用がかかります。

法務局図面		
C所有 4	A所有 1 B所有 2	C所有 3
現 況		
A所有地1番とB所有地2番の境界紛争（未決定）		
地籍図		
4	1 + 2	3

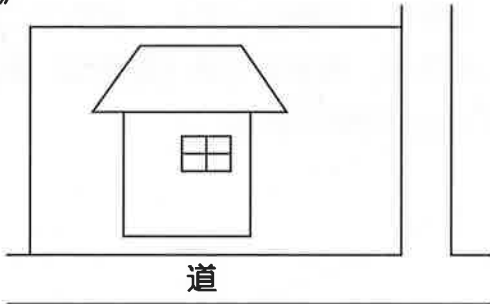
**道路・水路などの公共用地を取り込んでいる土地は・・・**

例1) 1, 2番地の土地の所有者A氏が、これらの土地の間にある道路を取り込んで家を建てている場合

《法務局図面》



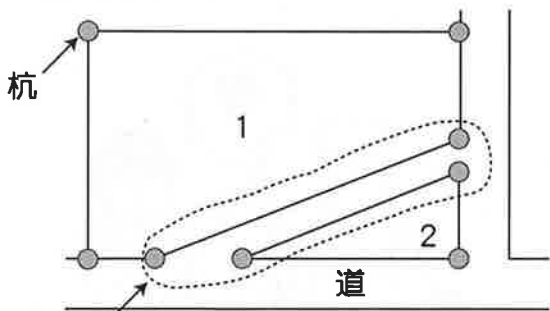
《現況》



《今回できる図面》

図面上に表示されている道路・水路は、家の中を通過しても国の土地となるので、法務局図面の道路幅通りに作図します。

そして、A氏の所有地の面積もこの部分を除いて計算します。

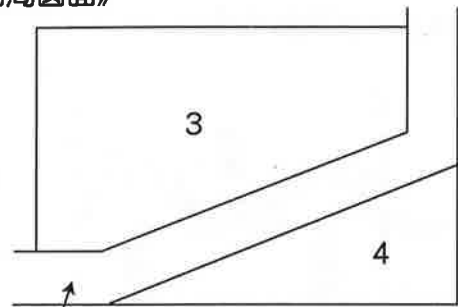


ここにも杭を打ってください。

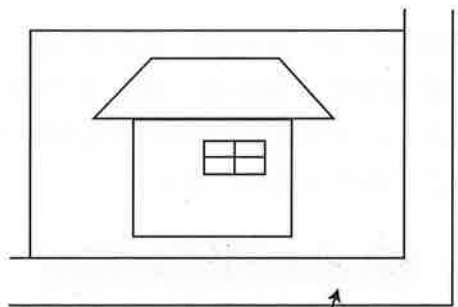
これによりこの道路部分の面積が確定しますので、登記完了後に売り払い申請ができます。

例2) 3, 4番地の土地の所有者B氏が、これらの土地の間にある水路を取り込んで家を建てて、家の周りにそれにかわる水路を作っている場合

《法務局図面》

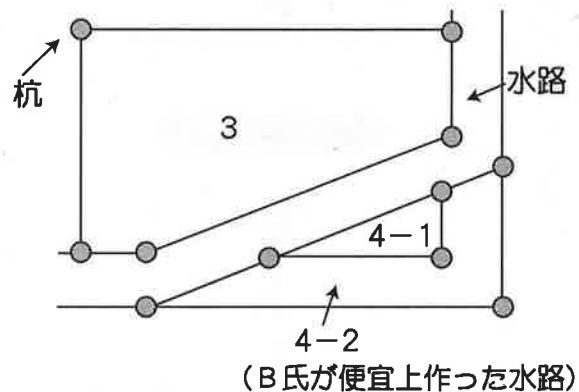


《現況》



《今回できる図面》

例1)と同様に法務局図面の水路幅通り作図します。そして、B氏の所有地の面積もこの水路部分を除いて計算します。



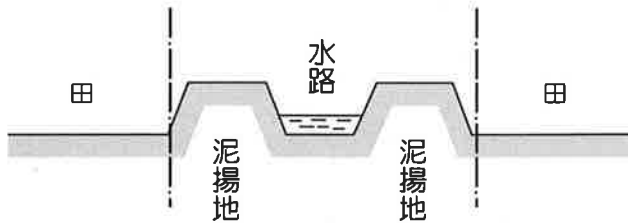
《機能交換》

B氏が便宜上作った水路を4から分筆しておくことで、登記完了後、建物の中を通過している水路部分と4-2を交換する申請ができます。

# 各種境界の参考基準

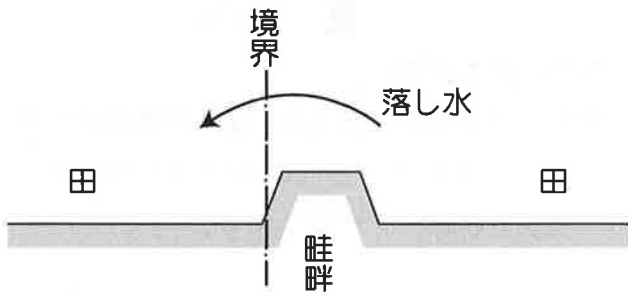
## 農地、畔の境界

- ① かんがい用水路と農地の境界は、両側に泥揚地がある場合は、泥揚地ののり尻を境界とするのが通例である。

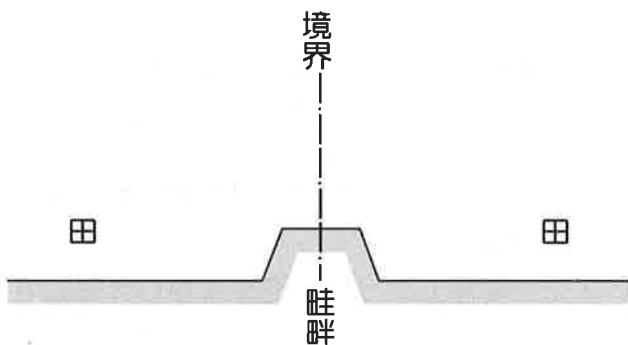


- ② 高低差のない農地間にある畦畔は、落水の関係がある場合は、落水を落す田の所属とし、その他の場合には畦畔の中央を境界とするのが通例である。

### 落水水の関係ある場合



### その他の場合

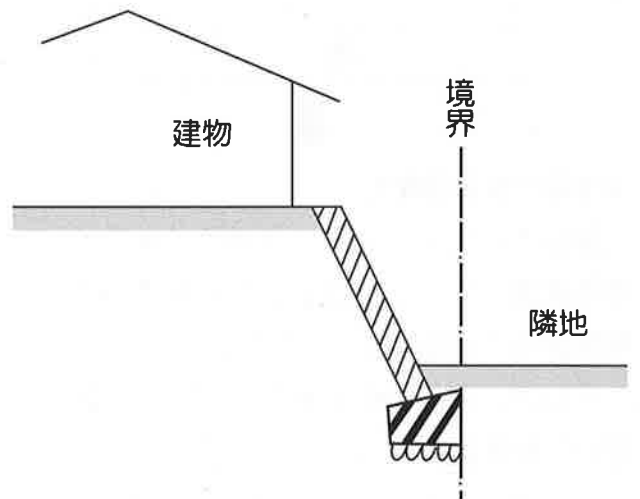


## 宅地の境界

- ① 建物の反対側が空地で、明確な境界がない場合は、軒先の先端を境界とする例がある。



- ② 擁壁により隣地と界し、擁壁下に溝がない場合は、擁壁の下端（基礎面）を境界とするのが通例である。







## 地籍調査のお問い合わせは

〒683-0201 鳥取県西伯郡南部町天萬558  
南部町役場建設課地籍調査室  
（南部町農業者トレーニングセンター内 事務室）  
TEL 0859-64-3784 FAX 0859-64-3788  
E-mail kensetsu@town.nanbu.tottori.jp

## 土地の登記に関することは

〒683-0845  
鳥取県米子市旗ヶ崎2-10-12  
鳥取地方法務局米子支局 登記部門  
TEL 0859-22-6176