

地籍調査説明資料



地籍調査説明資料

■ 目次

○地籍調査とは？	．．．．	1 ページ
○地籍調査の必要性	．．．．	2 ページ
○地籍調査の効果	．．．．	3 ページ
○地籍調査の流れ	．．．．	8 ページ
○土地所有者の皆さんへのお願い	．．．．	10 ページ
○県道・市道の基本的な考え方	．．．．	14 ページ
○農道・水路の幅員について	．．．．	15 ページ
○土地の分筆・合筆・地目変更について	．．．．	17 ページ
○境界が決定しない場合（筆界未定）	．．．．	21 ページ
○地籍調査でよくある質問	．．．．	23 ページ
○参考（国土交通省地籍調査webサイトの動画で 地籍調査の内容を確認できます。）	．．．．	30 ページ

地籍調査とは？

国土調査法(昭和26年6月1日法律第180号)に基づく国土調査の一つで、地籍を明確にすることを目的として市が実施する調査です。

地籍調査では、一筆ごとの土地について、所有者・地番・地目を調査し、位置・形・面積をより精密な方法で測量し、正しい地図(地籍図)と地籍簿を作成します。

地籍とは？

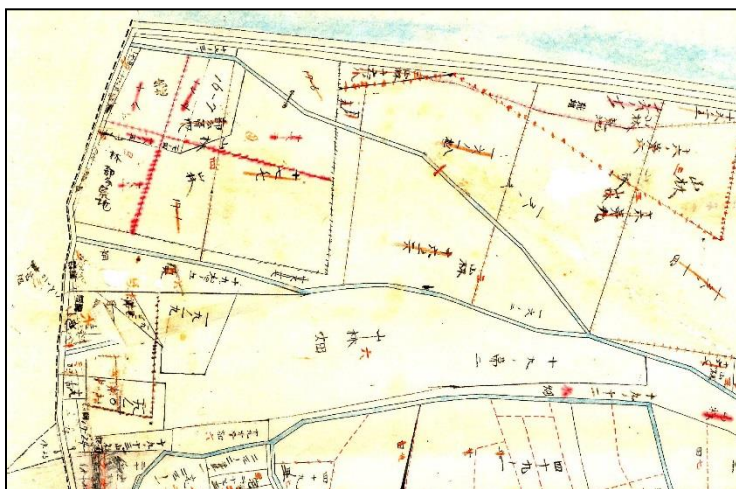
人にも戸籍があるように、土地に関する戸籍(地番、地目、面積、所有者)のことを地籍といいます。

地籍調査の必要性

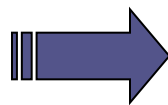
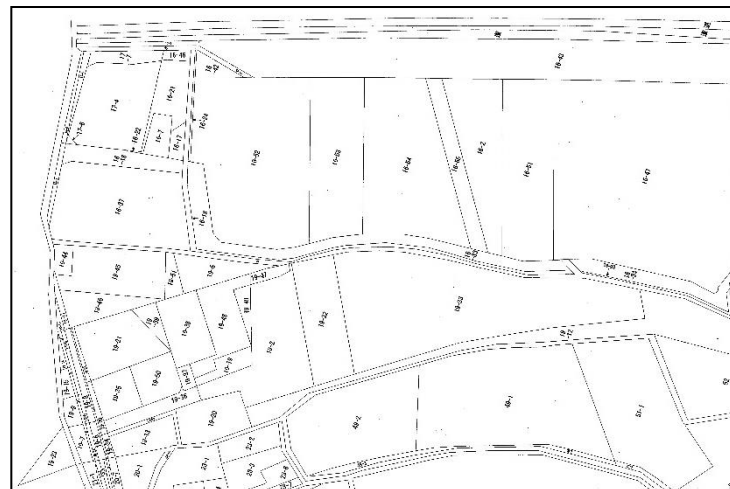
現在、法務局に備え付けられている地図(公図)は、いまだに明治時代の地租改正時に作られた地図(字限図)が基になっています。

公図が古いデータのため、現状と必ずしも一致しておらず、土地の面積や境界が不明確となっていることから、近代的な測量技術により、調査を実施し土地に関する基礎情報の整備を行うことにより、計画的な国土の開発や保全を図ります。

地籍調査前 公図(旧土地台帳附属図)



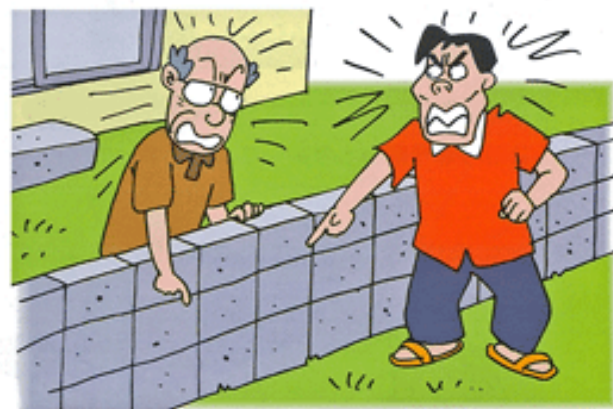
地籍調査後 地籍図



地籍調査の効果 1

○土地の境界をめぐるトラブルの防止

土地の境界などが不明確であると、様々なトラブルが発生しがちです。



地籍調査をしていると、次のようなトラブルを未然に防止することに役立ちます。

- ・土地を購入し、改めて測ったら登記簿の面積と違っていた。
- ・塀をつくり替えようとしたら、隣の土地所有者から「境界」が違うと言われた。
- ・相続を受けた土地の正確な位置がわからない。



地籍調査の効果 2

○土地取引の円滑化

土地を売買する場合に、隣地との境界確認に時間がかかったり、登記簿と実測の面積が異なるなどの問題が生じることがあります。

地籍調査をしていると、法務局の地図と土地の現状が一致し、土地の売買や、分合筆などの円滑化に役立ちます。



地籍調査の効果 3

○災害復旧の迅速化

地震、土砂崩れ、水害などの災害が起きてしまった場合、元の土地の境界がわからないために災害復旧に時間がかかることがあります。

地籍調査をしていると、境界の杭の位置は、地球上の座標値と結びつけられているため、万一の災害の後でも、迅速な復旧に役立ちます。



地籍調査の効果 4

○課税の適正化

土地の正確な地目の調査、面積の測定が行われるため、税金等の負担の公平化に役立ちます。



地籍調査の効果 5

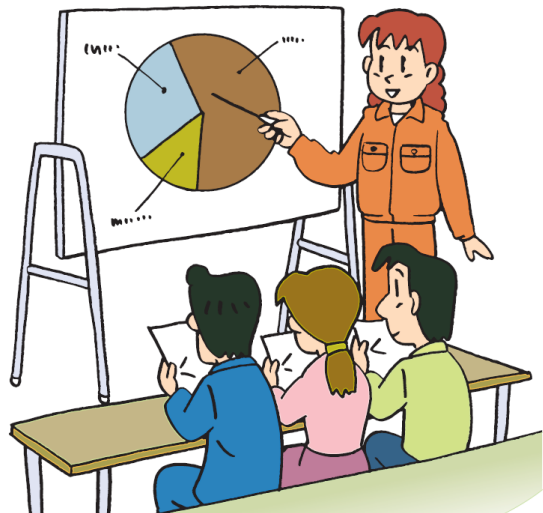
○公共事業の円滑化

道路、公園、下水道の整備などを実施する場合、事前の調査や測量に多大な時間と労力、費用がかかります。

地籍調査をしていると、境界確認作業が簡単に行えるため、公共事業の円滑化に役立ちます。



地籍調査の流れ



①住民への説明会

調査に先立って、住民への説明会を実施します。



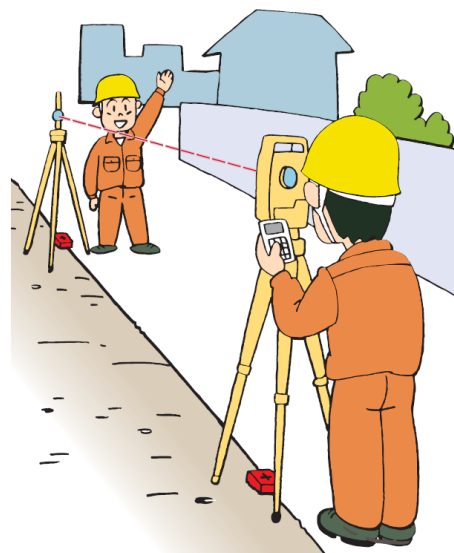
②私有地以外の土地の調査

一筆地調査の前に国有・県有・市有等の河川や道路と民有地の境界等を調査・確認します。

この調査は、関係機関の立会いのもと行いますが、皆さんの立会いは必要ありません。

③私有地の調査(一筆地調査)

公図などの資料をもとに、隣接する土地所有者と立会いをしていただき、両者合意の上で確認した境界に杭等を設置します。



④一筆地測量

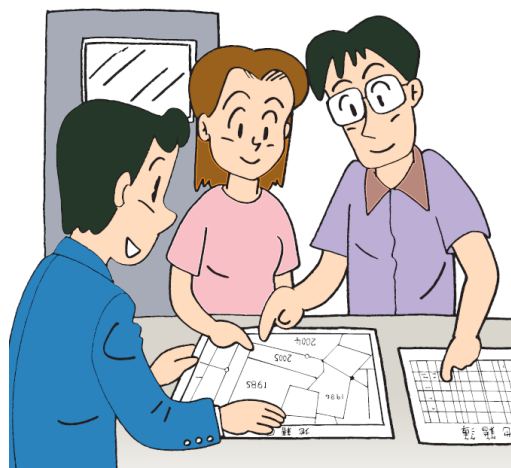
立会い時に確認した境界を測量します。

測量時には、皆さんの立会いは必要ありません。

地籍調査の流れ



- ⑤地籍図と地籍簿の案
の作成・面積の測定
測量結果をもとに正確な地図
を作成し、面積を測定します。
併せて、地籍簿を作成します。



- ⑥閲覧
地籍図と地籍簿の案ができあ
がると、20日間の閲覧期間を
設け、皆さんに確認していただ
きます。
万が一、調査の結果に誤り等
があった場合には、閲覧期間内
に申し出ることができ、必要に応
じて修正が行われます。



- ⑦認証
閲覧期間終了後、地籍図と
地籍簿の案を県に提出し、県知
事の認証を受けることになりま
す。
⑧法務局への送付
県知事の認証を受けると、そ
の写しを法務局へ送付し、法務
局にある登記簿が書き改められ、
地籍図が備え付けられます。

土地所有者の皆さんへのお願い①

○土地への立入り等について

調査期間中、事前調査、現地調査、測量等のため土地への立入りが必要となりますので、次の事項についてご了承をお願いします。

- ◎地籍調査のため市職員、市から委託された業者、地籍調査推進委員(土地立入証を携帯)が土地に立ち入ること。
- ◎測量の基準となる標石や杭等を設置すること。



測量基準点

土地所有者の皆さんへのお願い②

○一筆地調査への立会いについて

一筆地調査の際は、現地での立会いをお願いします。

立会いには、所有者本人、相続人、共有者又は本人等から委任を受けた代理人が参加してください。

なお、調査日や時間は、事前に文書・電話等で調整させていただきます。

また、当日は調査票に署名いただきます。

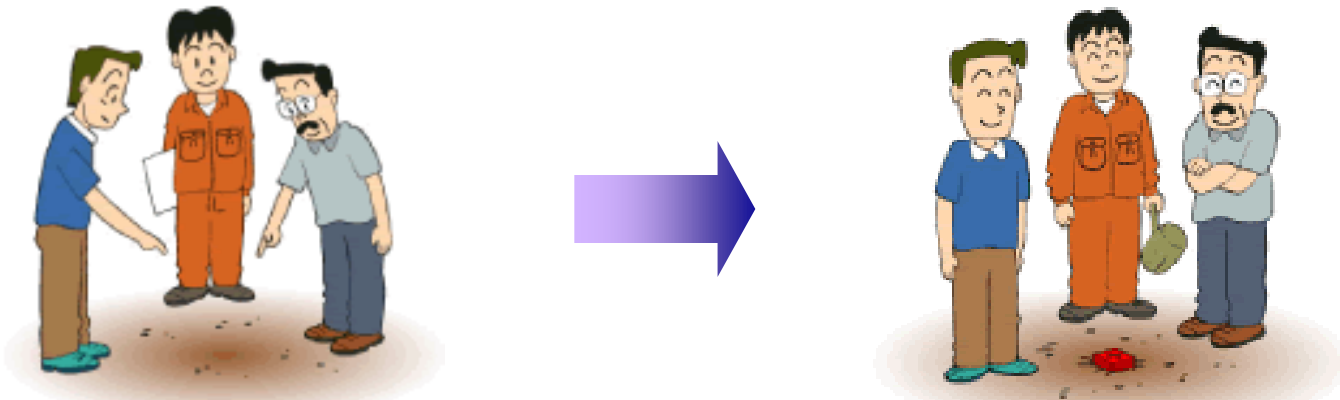
なお、署名にゴム印を使用の場合は、印鑑(スタンプ印不可)をご持参ください。

土地所有者の皆さんへのお願い③

○境界杭等の設置について

一筆地調査の際は、隣接する土地所有者との合意の上で、境界杭等を設置します。（設置後は隣接する土地所有者共有物扱いとなり、損壊等があっても、市が再度設置することはいたしません。）

この場合、市職員や測量業者等、第三者が境界を決めることはできません。あくまで、公図などの客観的な資料に基づいて、隣接する土地所有者双方が確認したところが境界となりますのでご注意ください。



土地所有者の皆さんへのお願い④

○閲覧について

地籍図や地籍簿の案は、必ず閲覧し、確認してください。
閲覧期間や閲覧場所は、文書でご案内します。

土地所有者の皆さんへのお願い⑤

○現地立会い・閲覧の委任について

現地立会いや閲覧には、代理人が参加できますが、

◎必ず、委任状が必要です。

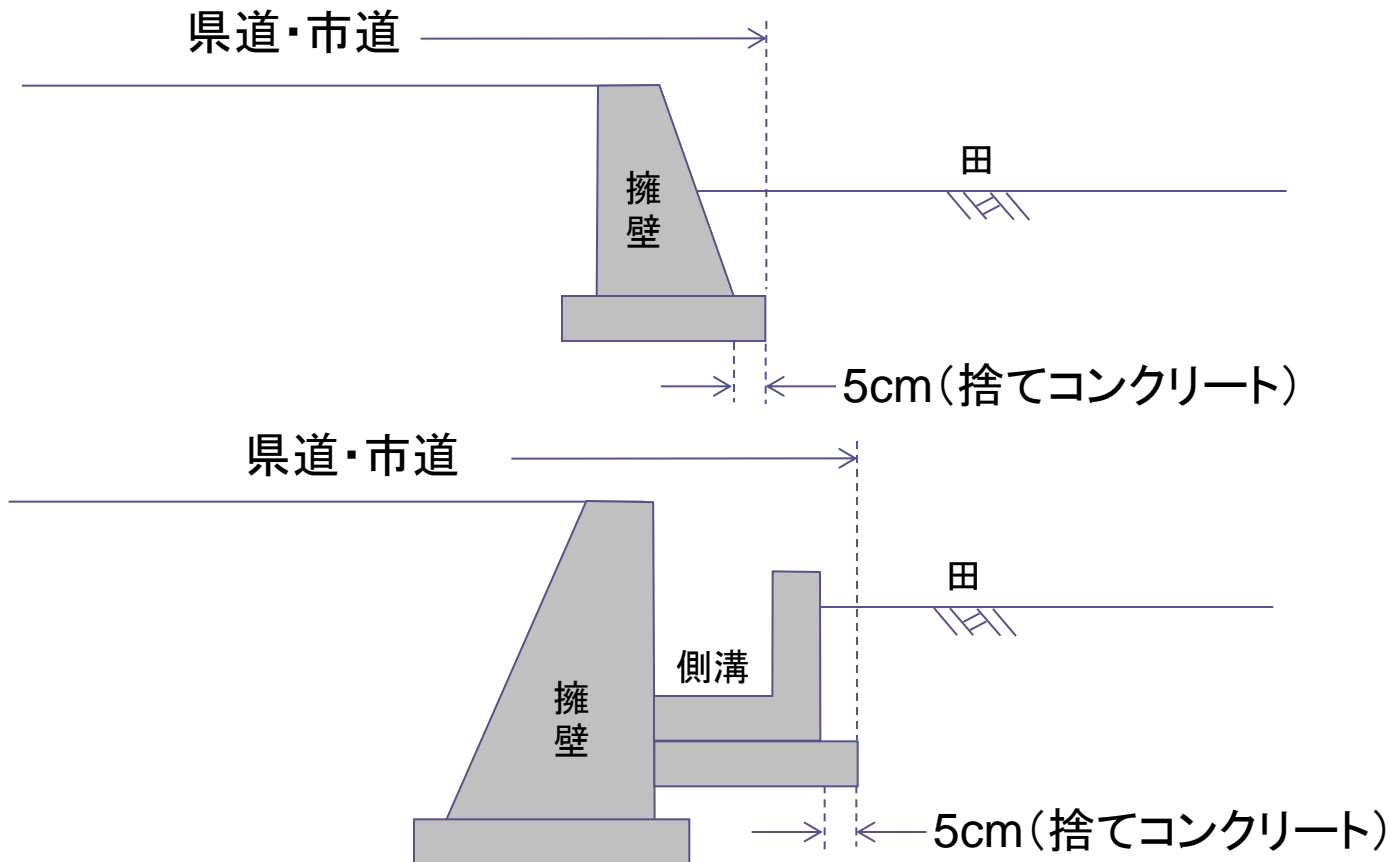
◎相続人や共有者の中から代表者が参加する場合は、
相続人や共有者全員から代表者への委任状が
必要です。

委任状は、調査日（閲覧の場合は、閲覧日）にご持
参ください。

県道・市道との境界の基本的な考え方

○県道・市道との境界について

- ・道路の側部に擁壁や側溝等のコンクリート構造物がある場合⇒原則「捨てコンクリート」5cmを確保します。



農道・水路の幅員について

○ 農道

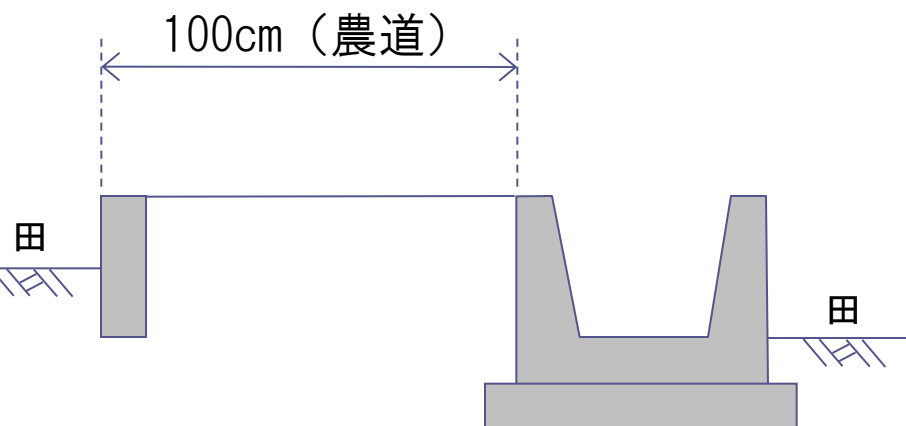
・100cmに満たない場合 ⇒ 最低100cmを確保します。

○ 水路

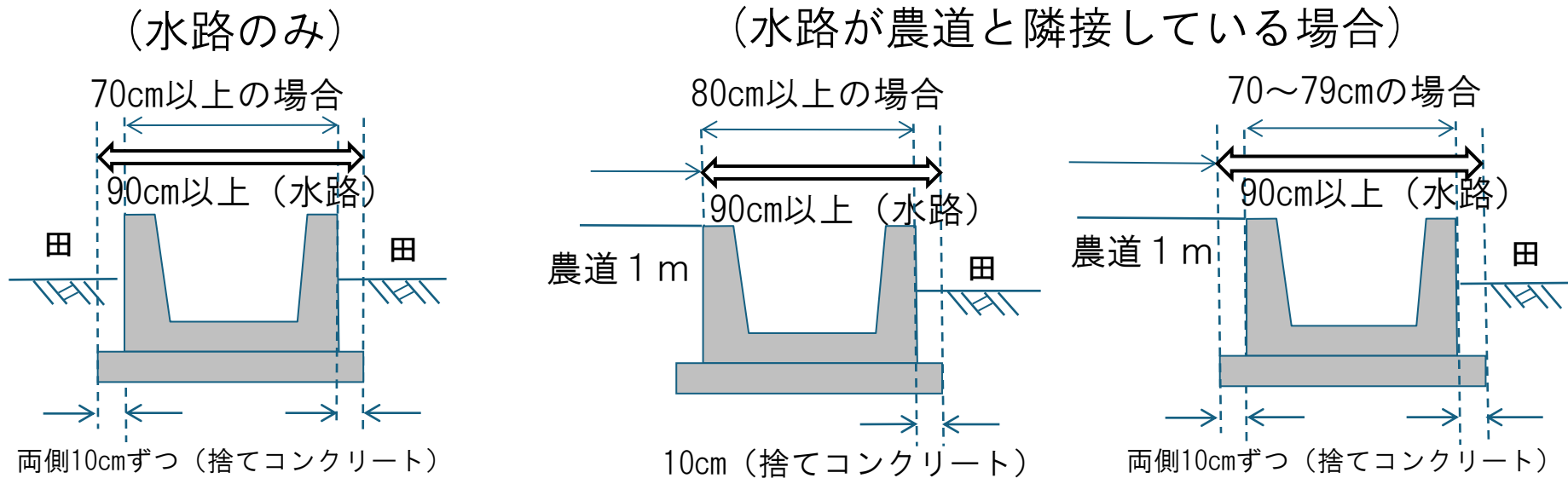
・90cmに満たない場合 ⇒ 最低90cmを確保します。

・90cm以上ある場合 ⇒ 捨てコンクリート10cmを確保します。

※一般的な事例を以下に示します。ただし、現地状況に応じて様々なケースが発生するため、個別に調整、判断する場合があります。

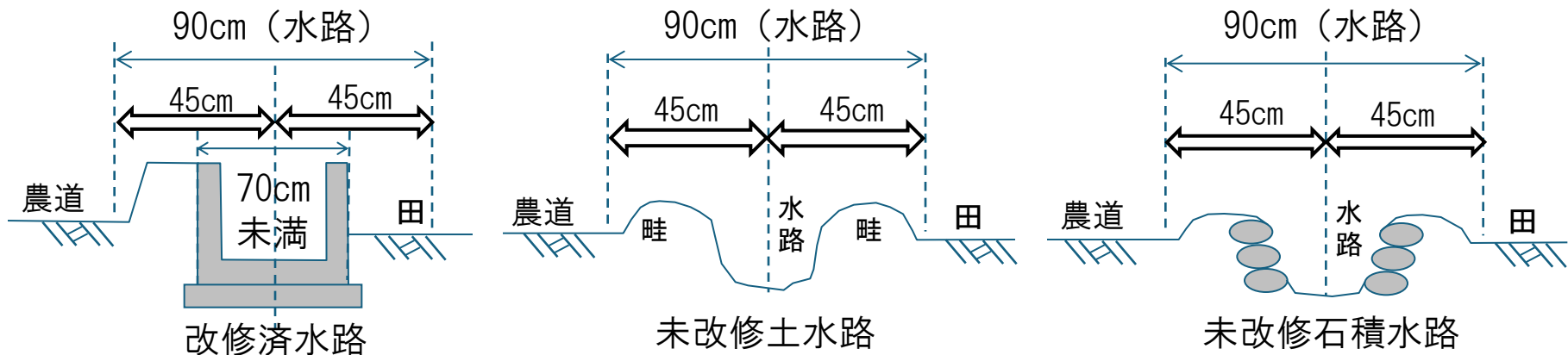


● 現況水路幅が70cm以上の場合の例 (注)水路として確保する幅員



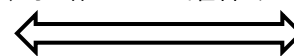
● 現況水路幅が70cm未済の場合の例 (注)水路として確保する幅員

- 水路の中心が動いていない場合は、水路の中心から45cmずつ確保します。

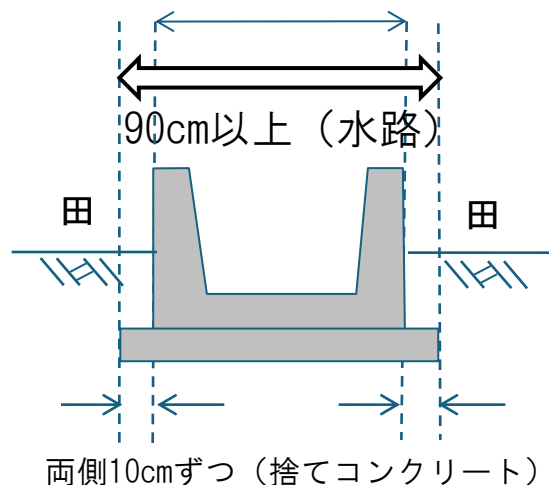


●現況水路幅が90cm以上の場合の例

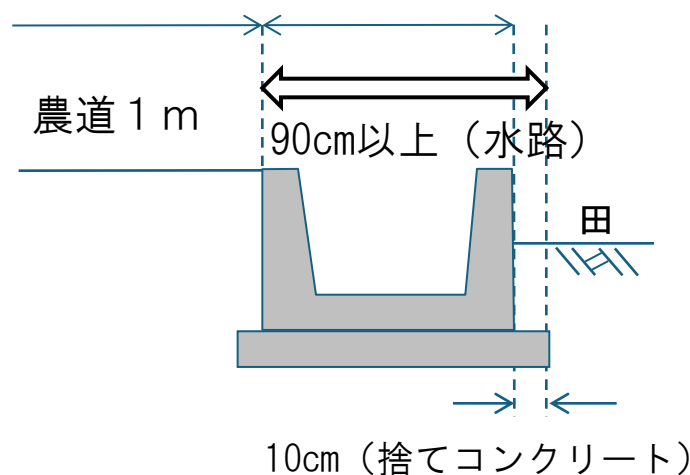
(注)水路として確保する幅員



(水路のみ場合)



(水路が農道と隣接している場合)



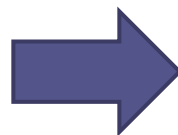
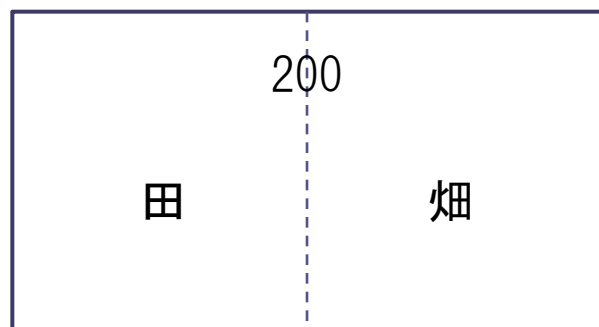
土地の分筆・合筆・地目変更について

現況が土地登記簿や公図と食い違っている場合は、一定の条件内で地籍調査の際、土地の分筆・合筆・地目変更をすることができます。

希望する場合は、現地調査の際、調査員にご相談ください。

○分筆する場合

例：同一地番内で現況の地目が異なっている場合



※登記は一筆であるが、
現況は地目が分かれている。

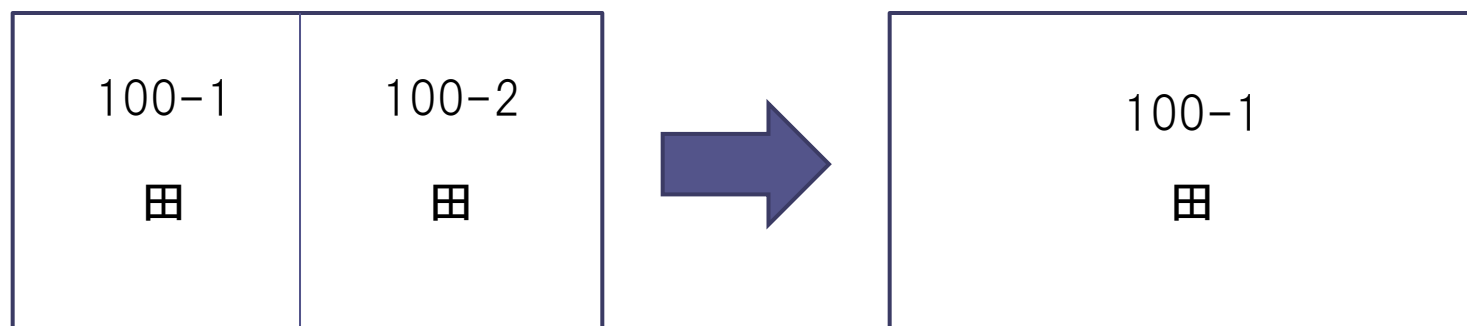
※現況の地目に合わせて分筆

○合筆する場合

土地登記簿では地番が異なるが、現況は一筆になっている場合で次の条件に合致しているときは合筆できます。

◎合筆しようとする土地の所有者及び地目等が同一であること。

◎同一地番区域内において接続していること。



※所有権以外の権利が設定されている場合は、合筆できない場合があります。

○地目変更について

土地登記簿に記載された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。

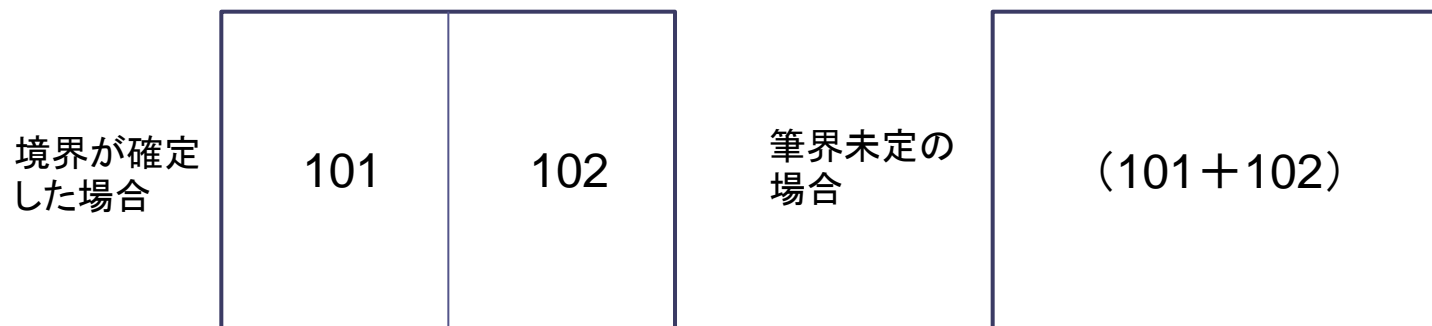
ただし、農地(田、畑)に関する地目変更については、農地法により農業委員会の意見に基づいて処理します。

境界が決定しない場合（筆界未定）

○境界が確認できなかった場合の処理

一筆地調査期間内において、隣接する土地所有者の主張が食い違い、境界を確認できなかった場合や土地所有者等の立会いが得られなかった場合は、「筆界未定」として処理します。

筆界未定地については、地籍図に次のように表示されます。



○筆界未定になると・・・

- ①土地売買や抵当権設定の際に取引先の承諾が必要になります。
- ②相続・贈与・売買などの場合に分筆できません。
- ③合筆ができません。
- ④農地転用が困難になります。
- ⑤筆界未定の解除は当事者による法務局への申請手続きが必要になります。その場合、地積測量図等が必要となりますが、諸費用はすべて当事者の負担となります。

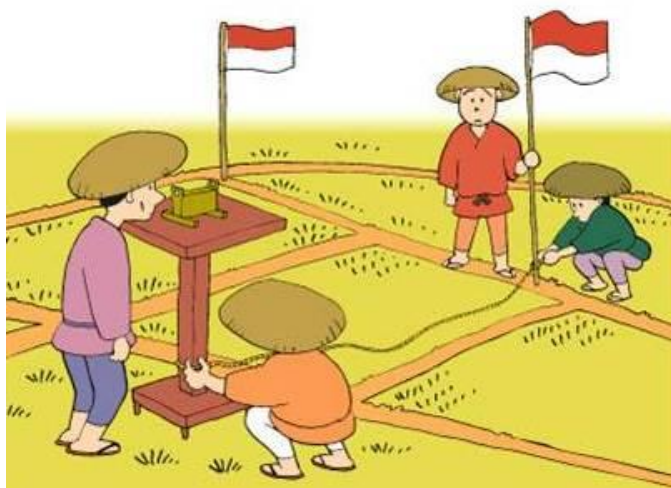


地籍調査でよくある質問①

問：登記面積と測量後の面積が違うのはなぜですか？

↓

答：法務局の登記面積は明治時代の地租改正事業の測量結果が反映されており、現代の測量技術とは格段の差があります。面積の違いは当時の測量技術との差ということになります。



明治時代の地租改正



現代の測量技術

地籍調査でよくある質問②-1

問：地籍調査の結果は、固定資産税に影響しますか？

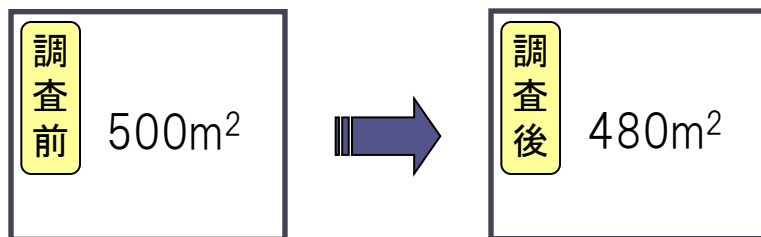


【土地の分合筆・地目変更等がある場合】

答：固定資産税の土地の評価に用いる地積は、原則として土地登記簿に記載されている地積によります。従いまして、地籍調査により土地の面積が増減した場合は、増減後の面積により課税されることとなります。

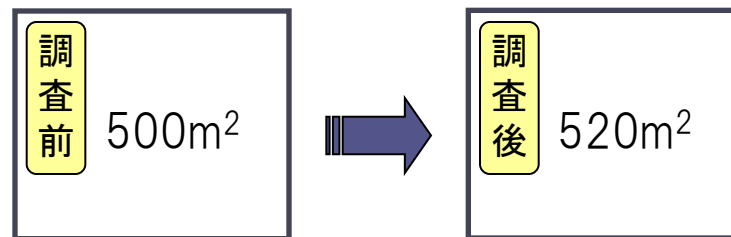
(詳細は税務課 土地担当へ 24-8858)

面積が減少した場合



登記された翌年から
480m²が課税対象となる。

面積が増加した場合



登記された翌年から
520m²が課税対象となる。

地籍調査でよくある質問②-2

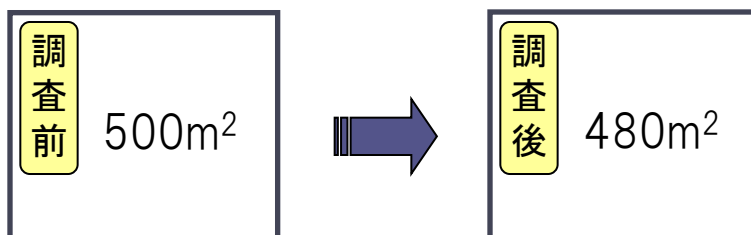
【土地の分合筆・地目変更等がない場合】

答：基本的には地籍調査により土地の面積が増減した場合は、増減後の面積により固定資産税が課税されることとなります。

しかしながら、地籍調査は、長い年月を要しますので、実施した地域と実施していない地域の住民の負担の公平性の観点から、**土地の分合筆・地目変更等がない場合**に限り、面積が減った場合は、地籍調査の結果が登記された翌年の課税から反映することとし、面積が増えた場合は、島しょ部以外の地域の地籍調査の結果が登記された翌年の課税から反映することとしています。

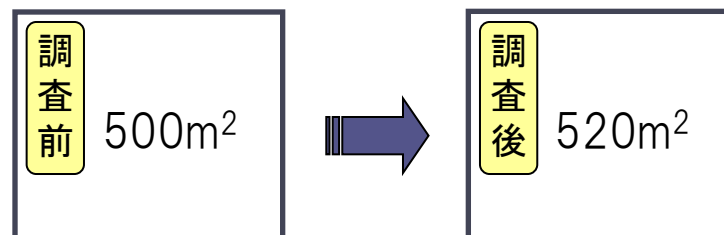
(詳細は税務課 土地担当へ 24-8858)

面積が減少した場合



登記された翌年から
480m²が課税対象となる。

面積が増加した場合



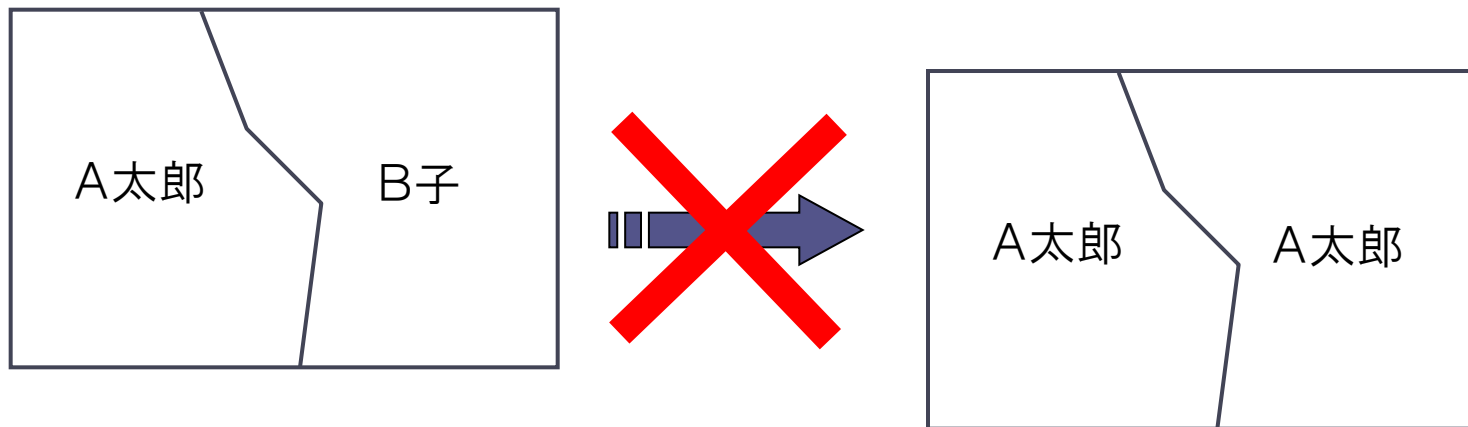
登記された翌年も
500m²が課税対象となる。
(島しょ部以外の地域の地籍調査完了年まで)

地籍調査でよくある質問③

問：名義変更はできますか？



答：地籍調査では、名義の変更はできません。個人で名義変更(所有権移転、保存登記)をしていただくこととなります。

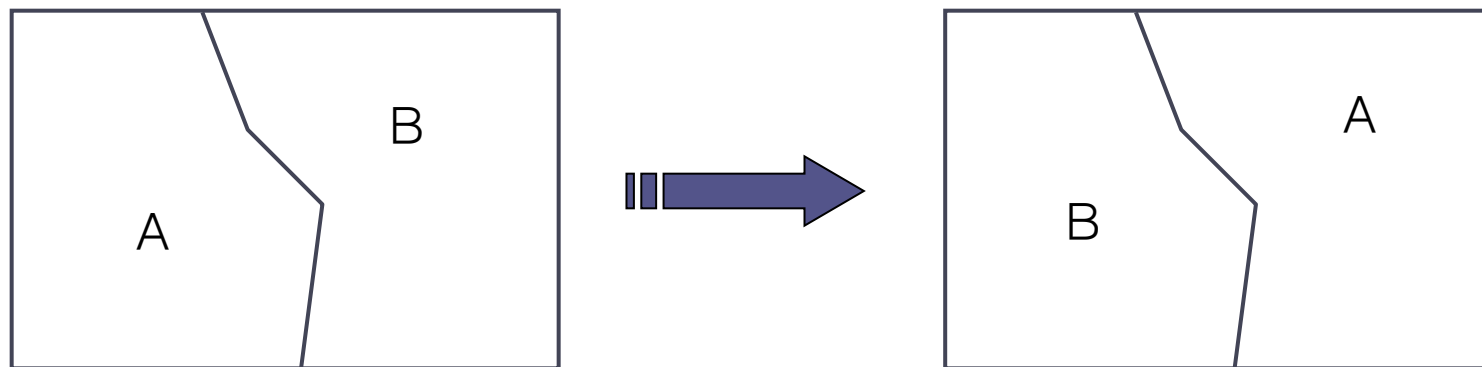


地籍調査でよくある質問④

問：公図と現地ではAとBの土地の地番が逆になっています。



答：公図と現地とが一致するとは限りませんが、なぜそうなったかを調べる必要があります。調査の結果、地籍調査で修正することも可能ですが、法務局の確認がとれなければなりません。



AとBの土地が逆

調査の上修正することが可能

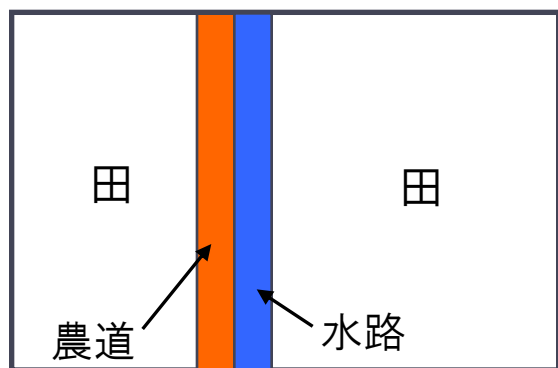
地籍調査でよくある質問⑤

問：公図には里道や水路がありますが、現地にはありません。地籍調査で里道や水路を消すことはできますか？

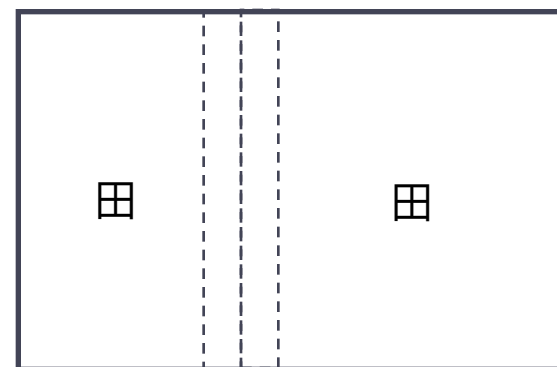
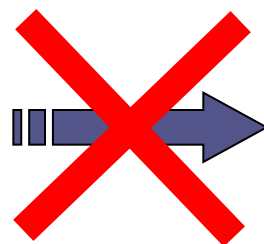
↓

答：公図にある以上、元々その場所に里道や水路がなかったことが証明できる資料がない限り、消すことはできません。

里道や水路は存在するものとして、表示させていただくことになります。



公図には農道水路があるが現地にはない。



農道・水路を消すことはできない！

地籍調査でよくある質問⑥

問：現況地目は「田」ですが、ゆくゆくは家を建てるので地目を宅地にしたい。

↓

答：地目については所有者の意思とは関係なく現況で判断することとなります。後々家を建てる予定であっても、現況が田であれば地目も田となります。

また、農地（田、畑）に関する地目変更については、農地法により農業委員会の許可等が必要となります。

■地籍調査に関する罰則(国土調査法)

- 測量の標識等に移転、又はき損その他の行為により、標識等の効用を害した者は、2年以下の懲役又は100万円以下の罰金に処する。(法第35条)
- 次の各号のいずれかに該当する者は、30万円以下の罰金に処する。(法第37条)
 - (1)地籍調査の実施を妨げた者
 - (2)報告又は資料の提出を求められた場合において、報告又は資料の提出をせず、又は虚偽の記載をした報告をし、若しくは虚偽の資料の提出をした者
 - (3)地籍調査のための立入りを拒み、又は妨げた者
 - (4)立会い又は出頭を拒んだ者
 - (5)地籍調査のための土地の使用の一時制限に違反し、又は土地、工作物若しくは樹木の一時使用を拒み、若しくは妨げた者
 - (6)地籍調査のための試験材料の採取収集を拒み、又は妨げた者

■国土交通省地籍調査webサイト

左記のアクセスQRコードにより動画で地籍調査の内容を確認できます。(令和7年7月現在)



memo





お問い合わせ先

丸亀市 産業生活部 農林水産課 地籍調査担当

〒763-8501

香川県丸亀市大手町二丁目4番21号

TEL (0877) 24-8865

FAX (0877) 24-8863

E-mail chiseki-t@city.marugame.lg.jp