

地籍調査とは

地籍調査とは、主に市町村が主体となって、一筆（※）ごとの土地の所有者、地番、地目を調査し、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、様々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」の情報が行政の様々な場面で活用されています。

我が国では、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登記所に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）など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、登記簿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になります。

なお、地籍調査は、国土調査法に基づく「国土調査」の1つとして実施されています。

地籍調査前 公図（旧土地台帳附属地図）



地籍調査後 地籍図



※ 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。

地籍調査はだれが実施するの？

地籍調査は自治事務として、市町村等の地方公共団体が中心となって実施されています。事業に要する経費は市町村、都道府県、国が負担しており、地元住民の方に個別に負担を求めることはありません。

地籍調査の流れ

地籍調査は主に市町村等が実施主体となって行われています。調査は、市町村等の職員が直接実施する場合と、作業を民間会社等へ委託する場合がありますが、いずれの場合でも、一般的には以下のような流れで行われています。

①市町村において地籍調査の実施計画をつくります

調査を実施しようとする市町村が、関係機関との連絡や調整を行い、また住民等からの要望も踏まえ、いつ、どの地域を調査するのかなどの計画をつくります。



②調査実施地域の住民の方への地元説明会を行います

地籍調査を行う地域の住民の方々に公民館等に集まっていたり、地籍調査の内容やその必要性、調査の日程、作業実施者等について、説明会を実施します。



③土地の境界の確認をします（一筆地調査）

地籍調査では、境界をはさんだ土地所有者の方々に、双方の合意の上で土地の境界を確認してもらいます。土地所有者など関係者の方々に現地に来ていただき、登記所にある公図等を基に作成した資料を参考に、自分の土地の範囲を確認してもらいます。また、土地の所有者、地番、地目（土地利用の現況）等も合わせて調査します。

このようにして確認された境界に、「杭」を打ちます。この杭は将来にわたって各筆の土地の境界（筆界／ひっかい）を示す大切な杭となります。



④確認していただいた境界の測量をします（地籍測量）

測量の基礎となる図根点（基準点）を設置し、各筆の土地の境界（筆界）の測量を行います。また、その結果を基に正確な地図（地籍図）を作るとともに、各筆の面積を計算で求めます。



⑤地籍簿をつくります

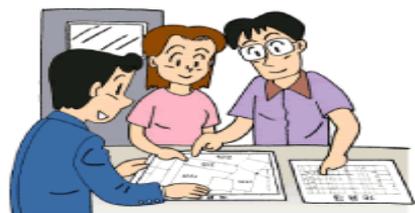
一筆地調査と地籍測量の結果をまとめ、地籍簿を作成します。



⑥地籍調査の結果を確認していただきます（閲覧）

作成された地籍図と地籍簿は、住民の方々に閲覧していただき、確認を行います。通常閲覧は市町村役場で行われており、期間は20日間です。

万が一、調査の結果に誤り等があった場合には、申し出ることができ、必要に応じて修正が行われます。ここで確認された地籍調査の結果が、最終的な地籍調査の成果となります。



⑦地籍調査の成果が登記所へ送付されます

地籍調査の成果（地籍図と地籍簿）は、その写しが登記所に送付されます。登記所では、地籍簿をもとに登記簿を修正し、それまで登記所にあった地図の代わりに、地籍図を登記所備え付けの正式な地図とします。

以後、登記所では、地籍調査の成果を不動産登記の資料として活用します。



問い合わせ先

安芸市 建設課 地籍調査係

〒784-8501

高知県安芸市矢ノ丸一丁目4番40号

TEL 0887-35-1014

地籍調査をしないと困ったことに

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。またその情報を基に、土地の境界を現地に復元することが可能となります。この結果、土地境界をめぐる紛争を未然に防止できるばかりではなく、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。

①土地の境界が不明確であるため、土地取引等を行う際にリスクを抱えます。

地籍調査を実施していない地域では、土地の境界が不明確であるため、土地を取引したり担保権を設定したりする際に、境界の調査に多大な時間と費用を要します。またその際必要となる経費は、土地所有者が自己負担する必要があります。さらに境界が明確にならない場合には、取引等を行うことさえできない場合もあります。

普通の個人の場合、生涯に土地取引等を行う回数は限られており、またこのような「土地の境界が不明確であることによるリスク」が十分認識されていないこと等の理由から、多くの場合、土地の境界が不明確であることによるリスクは潜在的なものにとどまっています。しかしながら、これらの問題が顕在化した場合には、土地をめぐるトラブルに巻き込まれ、円滑な土地取引の支障となるなど、大きな問題を抱えることとなります。



①土地を購入し、改めて測ってみたら登記簿の面積と違っていた。



②塀をつくり替えようとしたら、隣の土地の所有者から「境界が違う」と言われた。



③相続を受けた土地の正確な位置がわからなかった。

②都市再生への支障となります

土地区画整理事業や市街地再開発事業のような面的な開発事業、道路・街路整備、マンション建設などの民間開発事業など、様々な形でまちづくりを進めていく上で、土地の境界確認の作業が必要となります。しかし、地籍調査を実施していない場合には、特に都市部においては関係者が多数となることもあって、土地の境界確認完了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多額の費用等を、事業を実施する者自身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ります。



③災害復旧の遅れの要因にもなります

災害が発生した場合、道路の復旧、上下水道等ライフライン施設の復旧、住宅の再建等が急務となりますが、地籍調査を実施していない地域では、災害復旧にあたり、まず土地の境界の確認から始める必要があります。災害によって土地の境界を示す杭が無くなったり、移動したりしてしまった場合には、立会い等により土地所有者等の確認を得るなど、災害復旧に着手する前に多くの時間と手間が必要となることから、被災地の復旧・復興が遅れる要因にもなります。



④公共用地の適正管理への支障となります

市町村等では、道路や各種公共施設等、自ら所有・管理する公共用地について適正に管理する必要があり、隣地の所有者等から求められれば境界の確認事務も行っています。

しかし地籍調査を実施していない地域では、境界が不明確であるために、管理すべき範囲を正確に把握できないとか、境界確認申請の件数が多くその事務処理が煩雑である等の問題が行政側に発生します。

また住民側にも、境界確認申請の資料作成のためにコストがかかる等の問題が生じます。

このような問題は、地方分権一括法により法定外公共物(※)が市町村に譲与されたこともあり、市町村等にとって、より深刻な課題となっています。



※ 法定外公共物とは、道路法、河川法等の適用又は準用を受けない公共物をいい、代表的なものとして「里道」「水路」があります。

⑤課税の公平性の課題が生じます

土地の所有者に対して課税されている固定資産税は、原則として登記簿に記載されている地積(面積)に基づいて課税されています。そのため、地籍調査を実施していない地域では、必ずしも正確ではない情報に基づき課税されている場合もあり、課税の公平性の確保が課題となっています。



⑥適切な森林管理等への支障となります

森林は、地球環境の保全、土砂災害の防止、水源のかん養などの多面的機能を有していますが、地籍調査を実施していない山村部では、境界が不明確であることも要因となって、必要な間伐等が行われない森林も一部には見られる状況となっています。

筆界未定について

境界が確認できない場合は、調査や測量ができませんので、国土調査法によりやむを得ず「筆界未定」として処理します。

「筆界未定」として処理いたしますと、法務局備付の地籍図に「筆界未定」として表示され、土地登記簿にも「国土調査により筆界未定」である旨が記載されます。

「筆界未定」になると、地籍調査では分筆・合筆及び地目変更並びに地積更正ができません。

なお、「筆界未定地」になりますと、次のような不利益をもたらします。

1. 筆界未定地の解消は、不動産登記規則第16条に基づき、土地所有者等の当事者間でその全てを実施することになります。また、その解消に要する、**測量及び登記等の費用**など、その一切を筆界未定地を構成する**当事者間が負担**するという不利益を生ずることになります。

2. 筆界未定の土地については、筆界未定が解消しない限り、「地目変更」、「地積更正」、「分・合筆」等の表示に関する登記申請は原則として登記所で受理されません。

3. 筆界未定地になると、「抵当権の設定」に金融機関が応じてくれなくなることがあります。既に抵当権を設定されている場合、今後、抵当権を設定する可能性のある方は、予め抵当権の設定について金融機関に確認してください。