

# 地籍調査とは？

## 地籍調査とは？

地籍調査は、土地分類調査、水調査と並び、国土調査法に基づく「国土調査」の一つであり、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ものです。

「地籍」とは、いわば「土地に関する戸籍」のことです。

我が国において、土地に関する記録として広く利用されている登記所に備え付けられている地図は、その半分ほどが、いまだに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。公図は、境界、形状などが現実とは違う場合があり、また、登記簿に記載された土地の面積も、正確ではない場合もあるのが実態です。

地籍調査が行われると、その成果は登記所に送られ、登記所において、これまでの登記簿、地図が更新されることとなります。更新された登記簿、地図は、その後の土地取引の円滑化や行政の効率化に役立つことが期待されています。

\*一筆： 土地の所有権等の公示のために人為的に分けた区画のことです。土地登記は一筆ごとになされ、土地取引の単位となります。



## 地籍調査の進め方

### ① 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、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 住民の皆様へ地元説明会を開催します

調査を行う地域の住民の皆様にご集まっていただき、調査の内容やその必要性について、説明会を実施します。

### ③ 境界の確認をします（一筆地調査）

地籍調査では、土地所有者の方々に自分の土地の範囲を明確にさせていただきます。公図などをもとに作成した資料を参考に、調査担当者が現地を訪ねます。

そして、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いただきます。

また、土地の所有者、地番、地目など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ごとの土地の境界（筆界）を示す大切な杭となります。

※地籍調査においては、この一筆地調査が大変重要となります。

### 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を設置し、段階を踏んで各筆ごとの地球上の位置を決める測量を行います。

各筆ごとの位置が決まったら、その結果をもとに正確な地図（地籍図）を作り、面積を測ります。

### 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、土地所有者の方々に閲覧していただき、確認を行います。

閲覧場所は市町村役場で、期間は20日間です。

万が一、結果に誤り等があった場合には、申し出て下さい。

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 地籍調査の成果を登記所へ送付します

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。

## 地籍調査をしているとこんなことに役立ちます

### ① 土地トラブル防止に役立ちます

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の発生を未然に防止することに役立ちます。



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 土地取引の円滑化に役立ちます

地籍調査をしていないと、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、正確な土地の状況が登記簿に反映されるので、登記の信頼性が高まり、安心して土地の売買や分筆ができます。

### ③ 街づくりに役立ちます

地籍調査の成果を基礎データとして利用することで、きめ細やかな街づくり計画の立案が可能となります。

### ④ 公共事業の円滑化に役立ちます

道路、下水道の整備や、駅前再開発を実施する場合、事前の調査や測量に多大な時間と労力を費やすことがあります。

地籍調査をしていると、境界確認作業が簡単にできるため、公共事業が円滑に進みます。

### ⑤ 災害の復旧に役立ちます

地震、火山噴火、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、個々の土地が地球上の座標値で表示されているため、万一の災害の後でも、迅速な復旧ができます。

## 測量基準杭の保護にご協力を！

皆さんの土地が国土のどの部分に位置しているのか明確になるよう測量され、地籍図に記載されますが、その測量の基になっているのが測量基準杭（地籍図根点）です。

この測量基準杭（地籍図根点）は、町が地籍調査事業として設置した、又設置していくものです。

災害などで境界が不明になった時などは、この杭を基にして測量することによって正しく復元できます。その測量基準杭（地籍図根点）がなくなると、土地を分筆したり、復元を行うなどの測量が必要になった時に、大変な労力、時間と経費が必要となります。

建設工事やその他開発行為等で測量基準杭（地籍図根点）の移転が必要な場合は、事前に役場地籍調査課へご連絡ください。

### 図根三角点



### 図根多角点

