

地籍調査のあらまし



狭山市都市建設部建設総務課

目 次

1	地籍とは？地籍調査とは？	P. 1
2	なぜ地籍調査が必要なのか？	P. 1
3	地籍調査の効果	P. 2
4	地籍調査の流れ	P. 3～7
	地籍調査フローチャート	P. 3
	1 年目	
	(1) 長狭物の査定（公道、河川、用悪水路、行政界）	P. 4
	(2) 隣接地境界標の確認	P. 5
	(3) 現地調査・現地立会い	P. 5
	(4) 測 量	P. 6
	2 年目	
	(1) 閲 覧	P. 7
	(2) 認証・承認	P. 7
	3 年目	
	(1) 法務局への送付	P. 7
5	その他	P. 7
6	連絡先等	P. 8

このたび、皆さんの地域を対象に地籍調査を行うことになりました。この調査は、宅地、畑、田、山林等すべての土地について行われます。その成果は、さまざまな事業を実施するときの基礎資料となるほか、土地の所有権の保全においても大変重要なものとなります。

1 地籍とは？地籍調査とは？

私達に戸籍があるように、土地にも土地の戸籍があります。それが地籍です。

地籍調査とは、国土調査法という法律に基づいて行われ、精度の高い測量によって正確な地図（地籍図）と簿冊（地籍簿）を作り、皆さんの土地の正しい位置、形、地目、面積などを明らかにするための調査です。

狭山市では、昭和40年度から水富、柏原、奥富、堀兼、入曽、入間川地区と順次実施しております。

2 なぜ地籍調査が必要なのか？

土地の形態が、法務局（登記所）に備え付けの公図及び登記簿に記載されて、初めて土地に関する様々な権利が法的に保護されます。このように公図や登記簿はとても重要な書類です。

ところが、現在の公図は明治の地租改正当時につくられたもので、長い年月を経た今日では、大方の位置や形はわかりますが、現地と比較してみると面積や形が合わないといったケースがあります。また登記簿についても、同一の精度、同一の座標系で測量されていないため、実際の土地と記載されている事項が合わなくなってきました。例えば200㎡と登記簿に記載されているものが、実際は、205㎡であったり、また逆に少なかったりしています。

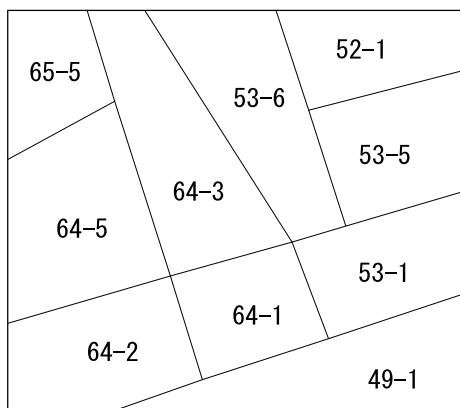
このように不完全な公図では、皆さんの大切な土地を守ることができないばかりでなく、紛争のおきる原因にもなります。

また災害などで境界標が消失したり、あるいは、土地の形が変わってしまうと、現在の公図では境界の位置が特定できず復元することが出来ません。以上の事から、この調査によって正しい地図と簿冊を作成しなければならないのです。

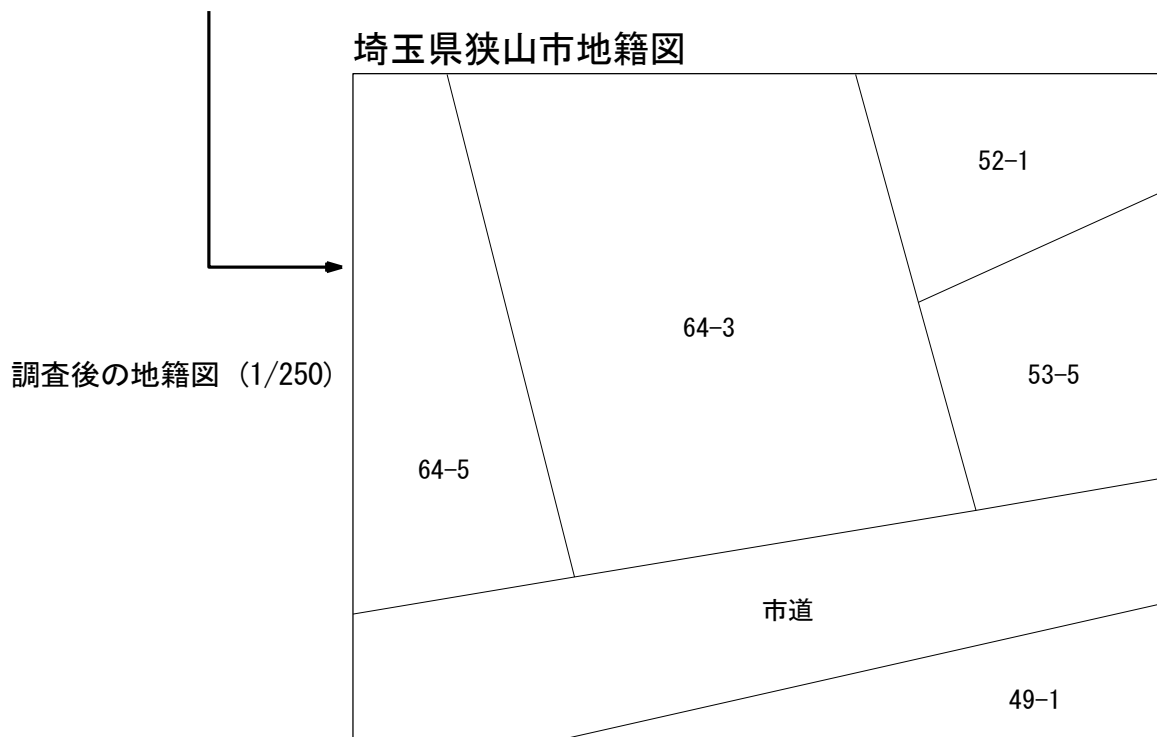
3 地籍調査の効果

地籍調査によって期待される効果は次のとおりです。

- ① 土地に関するトラブルを未然に防ぎます。
- ② 土地の情報が正確に記録されます。
- ③ 万一の災害により土地の形状が変更された場合でも、基準点を基に境界標の復元が可能になります。
- ④ 公共事業、土地改良、宅地開発等の基礎資料となります。



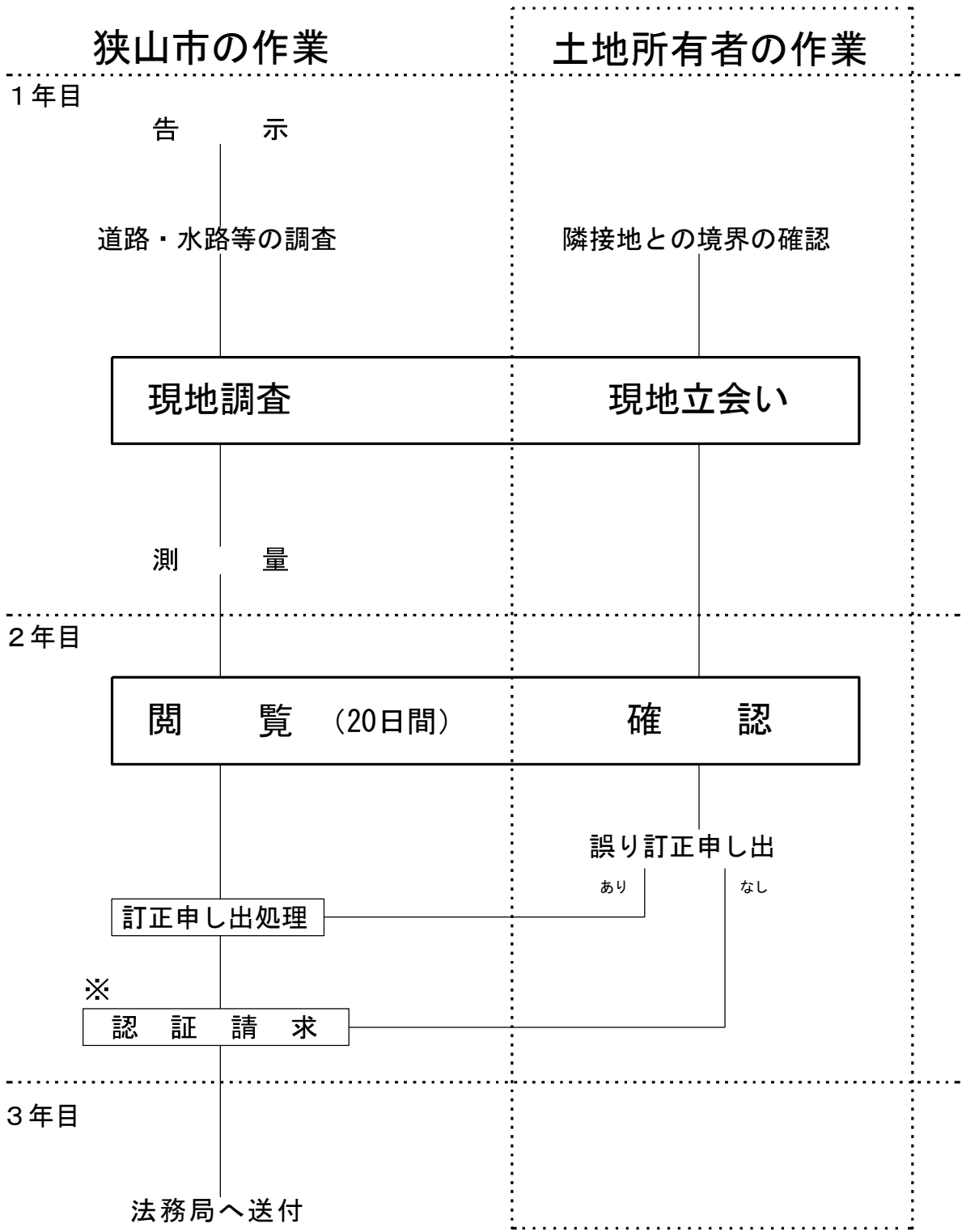
調査前の公図 (1/500)



調査後の地籍図 (1/250)

4 地籍調査の流れ

地籍調査のフローチャート

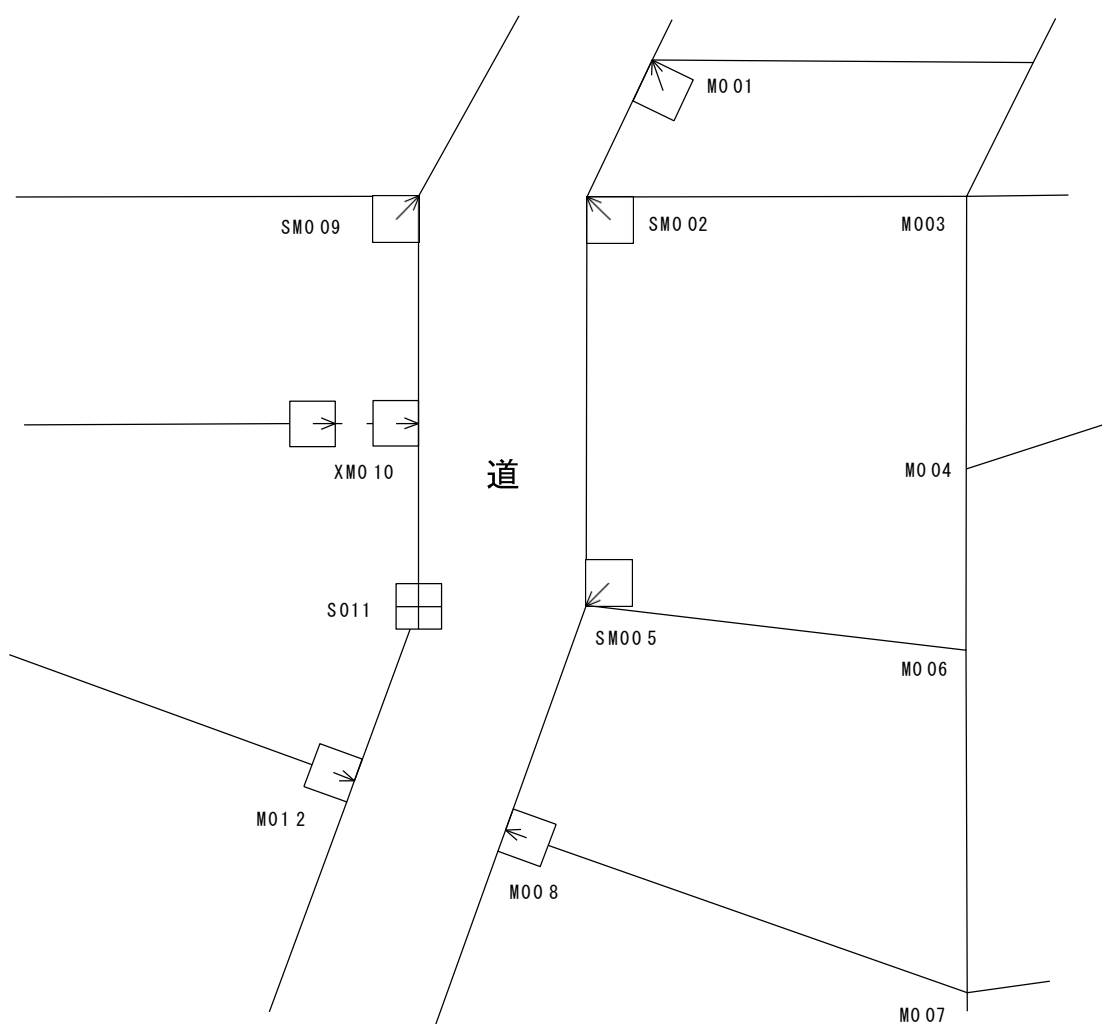


※認証・・・所定の認定機関が地籍調査の成果について測量若しくは調査上の誤りまたは政令で定める限度以上の誤差がないことを公に証明するもの。

(1) 公道、河川、用悪水路、行政界の調査

公道、河川、用悪水路、行政界の調査は、国、県及び市のそれぞれの管理者が、現況、公図、測量図、その他参考資料に基づき、境界を確認いたします。

道路の曲点は、図－1のように、S000、SM000とし、測量図面に記入し確認作業を進めます。



図－1

(2) 隣接地境界標の確認

現地立会いまでに、個人境界用コンクリート標柱、境界プレート等を、確認していただきます。その時に現況、公図、測量図、その他参考資料等をもとに、必ず隣接の土地所有者と確認していただき、一人で境界標を埋設したり、既存の境界標を一人で動かすことは、絶対にしないでください。既に、境界標が設置されているものについては、再度、確認してみてください。

尚、市は個人境界の決定については一切関知できません。

お願い

境界標のない場合は、標識（目印）を設置してください。調査の進行上、境界が見えないと大変な時間を要し調査が困難となりますので調査立会い日までに、境界標の設置状況を確認し、構造物の下、もしくは、土砂の下にある場合は、掘り出して境界が見える状態にしてください。

(3) 現地調査・現地立会い

地籍調査のなかで最も重要で、みなさんのご協力が必要なところであります。予め設定いたしました日時に、直接現地で所有者と立会い、境界標を確認します。立会いをしていただかないと、正しい土地の形が測量できません。

立会い時には、調査票の所有者、地番、地目等の記載内容と所有者の希望事項を確認して調査票の回収をいたします。そして境界標に番号をつけて測量の準備をします。

立会い日時の通知、『調査票』および小冊子『調査立会いについて』が、後日送付されます。記入方法等は『調査立会いについて』をご覧ください。

みなさまの大切な財産の保全のため、現地調査、現地立会いへのご協力をお願いいたします。

一筆地調査時点に境界が表現されていない場合、筆界未定になる可能性があります。尚、調査後に未調査の境界標を発見した場合は、市職員まで連絡してください。

所有者の希望事項

地籍調査では、登記簿の記載事項と現況に相違のある場合、登記簿を現況に修正することが目的ですので、土地所有者の同意により以下の条件を満たせば分合筆、地目変更を行います。

○分筆（土地の分割）

- ・土地の一部が地目を異にする場合
- ・土地の管理上分割することが適当と認められる場合

○合筆（土地の合併）

- ・土地の所有者（住所・氏名）及び地目が同一である場合
- ・二つの土地が隣接している場合
- ・所有権以外の権利の設定がない場合※

※合筆しようとする土地に抵当権、先取特権、質権があっても登記の受付年月日、受付番号、登記の目的、登記原因等すべて同一の場合を除く

- ・既登記

以上のいずれの条件をも兼ね備えている場合

○地目変更

- ・登記簿の地目と現況地目が異なる場合

○住所変更および更正

- ・現住所と登記簿上の記載住所が異なる場合

(4) 測 量

基準点測量が完了すると、市から委託された測量業者が境界を測量します。測量は、トータルステーション（測量機器）を使用して境界標の観測をしますので、測量された境界はすべてX座標Y座標で表される公共座標により、位置が記録されます。この境界標を抜いたり倒したりしないよう注意してください。

また、測量が正確に行われるよう、境界線上にある障害物等の除去のご協力をお願いいたします。

おことわり

地籍調査は、境界を確定し、それを測量後に面積が算出されます。従って面積を確保してから、境界を決定することはできません。

2年目

(1) 閲 覧

測量が完了し、土地の面積が算出されて、地籍図原図、地籍簿案が作成された時点で、国土調査法に基づく閲覧（20日間告示）を行います。土地所有者として最後の確認となりますので必ず閲覧期間に確認してください。

尚、閲覧期間後の異議申し立てはできません。

(2) 認証・承認

地籍調査の結果について、法律の基準を満たしているか認証を国に請求します。審査後に国は、地籍調査の成果を承認します。

3年目

(1) 法務局への送付

認証された地籍図と地籍簿を法務局へ送付します。このことにより地図が新しくなり登記簿の内容が改まります。

以上で、地籍調査事業は完了します。

5 その他

(1) 筆界未定

民有地は隣接土地所有者合意の上、境界を確認します。しかし、どうしても境界を確認できない場合は、測量ができないために筆界未定として処理されて登記されます。

したがって、境界が確認されるまで、その土地は、分筆、合筆、地積更正が困難となります。尚、地籍調査終了後に境界が決定しても当事者負担により測量し、登記申請をするようになりますので、必ずお互いが協力して境界を確認してください。

(2) 登記内容の異動について

お手元に登記完了通知が届くまでに、登記簿の所有権移転、分筆、合筆、地目変更等内容の変更を所有者個人で行った場合は、市役所までご連絡ください。

登記完了予定：令和9年度冬頃

(3) 境界の交点計算

明らかに境界線上になければいけない境界標が直線上にない場合は、交点計算を行い計算上できた点（P4図－1：XMO10）を境界とします。

6 連絡先等

- ・ 立会い及び測量についての問合せは委託業者へ
- ・ 事業全体についての問合せは狭山市役所へ

狭山市入間川 1 丁目 2 3 番 5 号

狭山市 都市建設部 建設総務課 境界調査担当

Tel 04-2953-1111（内線 2114）

終わりに

皆さんが所有地を管理するうえで、境界紛争や土地のトラブルのない
安心して快適な社会生活を送るためにも、この事業への深いご理解とご協
力をお願いします。

