

地籍調査について



宇 部 市

1 地籍調査の必要性和目的

皆さんが所有されている土地の所在は、はっきりしていますか。土地の境界がはっきりしていないために問題が起きたことはありませんか。また、農道をつけた土地や、建物等のある土地が、登記簿では田や畑のままになっていませんか。私たち一人ひとりの記録として戸籍があるように、土地に関する記録として地籍があります。ところが、地籍の記録は明確になっていないのが実情です。

現在の土地登記簿や公図は、明治の初めの地租改正により作られたものであるため、当時の測量技術の未熟さや、作成後長い年月を経ていることにより、現況と異なる場合があります。このことが大切な土地の境界争いの原因ともなっています。

地籍調査は、所有者間での境界確認に基づき、現在の測量技術でその土地を測量して、所在、境界、地番、地目及び面積を明確にし、簿冊(地籍簿)と正しい地図(地籍図)を作る重要な調査です。

自分の土地(財産)をはっきりさせておくことは、本来所有者自身でしなければならないことですが、多くの費用と労力を要するため、所有者個人ですることは大変困難です。そこで、国土調査法に基づき、国・県・市の費用で地籍調査を実施しますので、皆さんの協力をお願いします。

2 地籍調査の成果と活用方法

地籍調査の成果(地籍簿、地籍図)は、いろいろな面に利活用することができます。その例を挙げますと次のとおりです。

- 1 住民間や官民間の土地に係るトラブルを防止することができます。
- 2 災害等で境界の杭が不明になっても、正確に復元することができます。
- 3 正確な土地登記簿や公図に基づく課税が可能となり、不公平課税を是正することができます。
- 4 各種公共事業の計画策定、用地買収等を円滑に行い、事業を計画的に推進することができます。
- 5 土地取引を円滑に行うことができます。

3 地籍調査の作業手順

1 基準点測量と地籍測量

地籍調査の測量は基準点測量と地籍測量により行われます。この測量は皆さんの所有されている土地が地球上のどこに位置するかを測量し、地籍図を作るための骨組となるものです。このとき、道路や皆さんの土地に永久杭(プラスチック杭や金属鋲)を打ちます。これは今後の測量の基となる大切な物なので、抜いたり動かしたりしないよう十分注意してください。

なお、これらの永久杭は境界を表すものではありません。

2 一筆地調査

一筆の土地について、土地の所在、境界、地番、地目等を調べることを一筆地調査といいます。

- (1) この調査では、法務局に備え付けてある土地登記簿、公図、地積測量図等を参考にして、土地所有者等の立会のもとに境界杭を確認します。日程は予め土地所有者等へお知らせします。
- (2) 不立会等により境界の確認ができない場合は、筆界未定として処理することになり、お互いに不利益を被ることになります。
- (3) 山林等の調査において現地が分からない場合は、現地確認不能として処理することになり、作成する地籍図には反映されません。ただし、登記簿は現状のまま備え付けられます。
- (4) 一定の条件を満たせば、必要に応じて分筆や合筆ができます。

3 閲覧の実施

面積の測定が終り、簿冊と地図ができ上がると、皆さんにお知らせして20日間の閲覧に供します。必ず目を通して、自分の土地について調査及び測量に間違いがないか確かめてください。もし間違いがあれば、すぐに市に申し出てください。後日、申し出の内容について調査を行い、調査等に誤りがあると認められる場合には修正作業を行います。

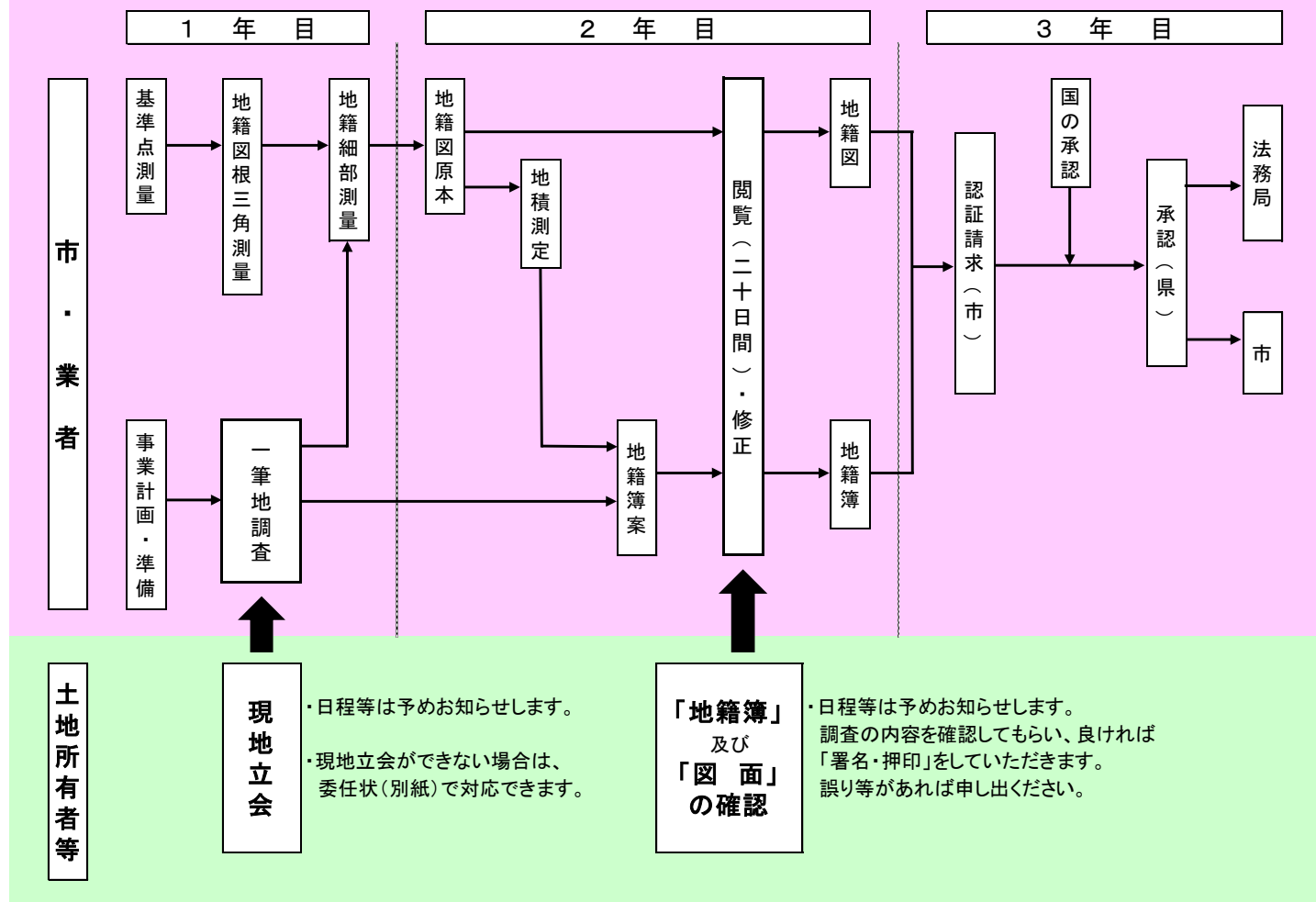
4 成果の認証請求手続き

閲覧終了後は地籍簿と地籍図を県知事に送付し、成果の認証を請求します。県知事は国土交通大臣の承認を受けて認証し、この旨を市に通知するとともに県報で公告します。

5 法務局への成果の写しの送付

認証後、法務局に成果の写しを送付します。法務局では、この成果に基づいて土地登記簿の記載が変更され、地籍図は現在の公図に代えて登記簿の附属地図として備え付けられます。

地籍調査業務の流れ



4 地籍調査での土地所有者の役割

- 1 一筆地調査前までに、可能でしたら隣接土地所有者等と協議・立会のうえ、境界に仮杭を打ってください。杭については、市がプラスチック杭を提供します。なお、既存の杭がある場合は新たに打つ必要はありませんが、隣接土地所有者等と確認しておいてください。
- 2 山林や原野等で、雑木、雑草が密生している場合は、調査、測量等に支障をきたしますので、境界を中心に1メートル幅程度を刈り払い、境界を明らかにしてください。
- 3 一筆地調査では、法務局に備え付けてある土地登記簿、公図、地積測量図等を参考にして、土地所有者等の立会のもとに、皆さんの打った杭を現地と照らし合わせながら確認します。
- 4 売買や譲渡をしたのに登記の済んでいない土地については、速やかに登記手続きをしてください。

5 筆界未定の取り扱い

- 1 「筆界未定」となる場合
 - (1) 土地の境界について双方の主張が異なり、境界の確認ができない場合
 - (2) 隣接土地所有者等の立会が得られない場合
- 2 土地所有者が被る不利益
 - (1) 筆界未定の土地に抵当権等の権利を設定する場合は、利害関係人の承認が必要となります。
 - (2) 筆界未定の土地は、分筆・合筆登記ができません。
 - (3) 今回の調査では筆界未定の土地の外周のみの調査となり、筆ごとの形や面積は明らかにできません。
- 3 筆界未定の土地の筆界未定解除申請

調査終了後に境界が決定した場合、法務局への筆界未定解除申請手続きは土地所有者がすることになります。申請に必要な測量、地積測量図等の作成、登記費用等は全て土地所有者の負担となります。

6 地籍調査の除外区域

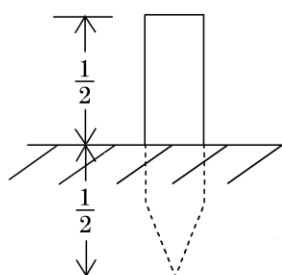
土地改良事業(ほ場整備等)、土地区画整理事業及び民間による宅地開発等の確定測量成果が一定の基準以上の精度と正確さを有している区域は、地籍調査の対象外です。

7 境界杭の打ち方

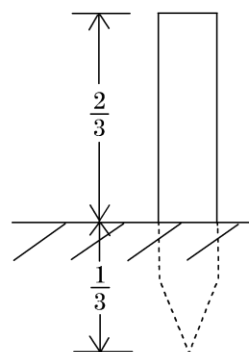
- 1 隣接土地所有者と協議・立会のうえ、よく話しあって杭を打つ。
- 2 境界杭の周囲の雑草は、刈り取っておく。
- 3 境界の折れ曲がったところに、もれなく杭を打つ。
- 4 杭を打つことができない場合には、ペンキなどで印をつける。
- 5 山林や原野に打った杭は、その先端に目印(テープなど)をつけておく。

境界杭の打ち方の例

(平坦地の場合)

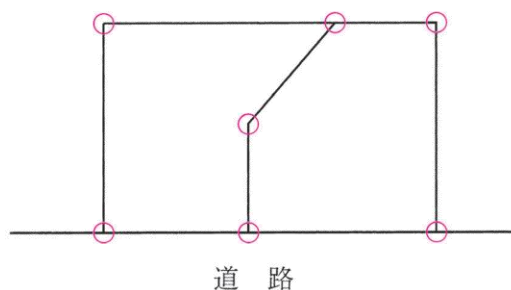


(山林等の場合)

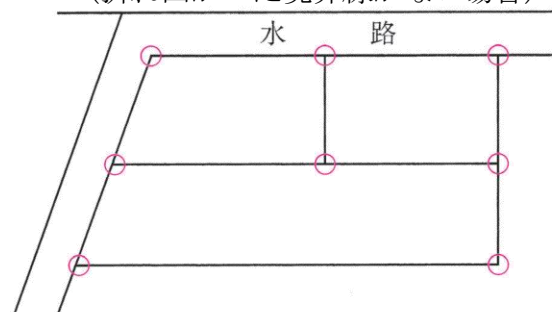


境界杭の設置場所の例

(折れ曲った境界線がある場合)

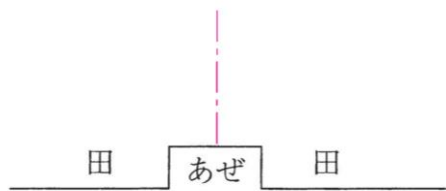


(折れ曲がった境界線がない場合)



○印……………杭を打つところ

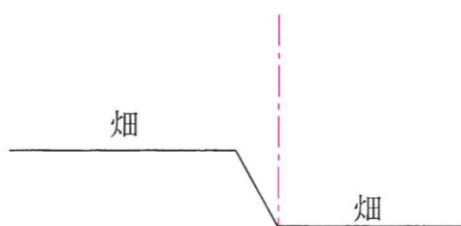
8 境界の一般的な決め方



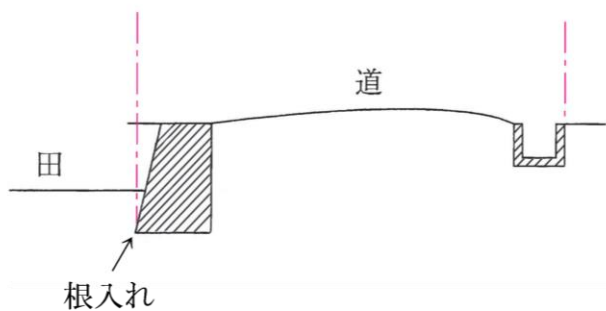
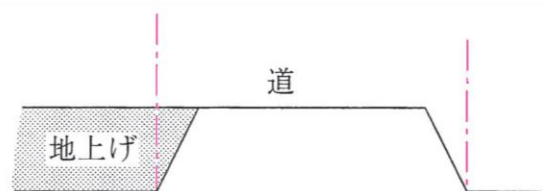
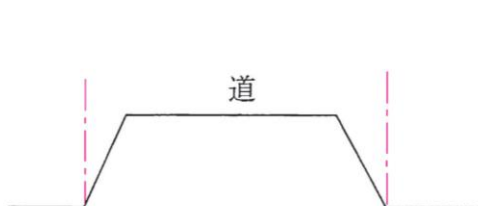
同じ高さのとき
あぜの真中が境界となる。



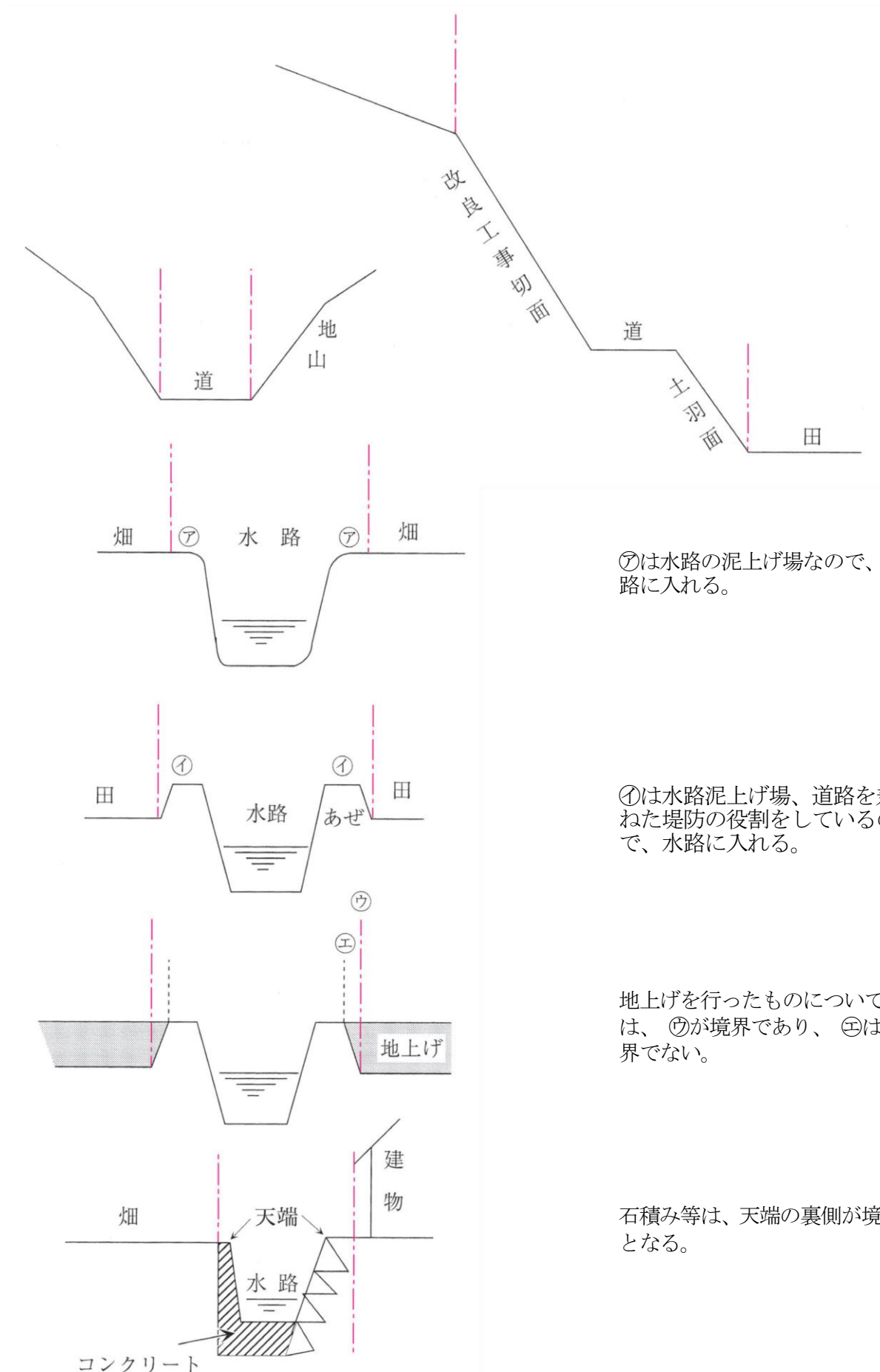
高低のあるとき
あぜは高いほうの田につく。



高低のあるとき
のりは高いほうの畑につく。



コンクリート構造物があるとき
コンクリート民地寄り側壁の根
入れが境界となる。



㉗は水路の泥上げ場なので、水路に入れる。

㉑は水路泥上げ場、道路を兼ねた堤防の役割をしているので、水路に入れる。

地上げを行ったものについては、㉕が境界であり、㉔は境界でない。

石積み等は、天端の裏側が境界となる。

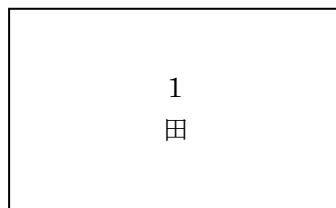
9 分筆・合筆の取り扱い

1 分筆する場合

分筆とは、土地登記簿と公図上で一筆となっている土地を二筆以上に分割することで、次のような場合です。

(1) 現況地目が一部違う場合

田の一筆地として登記されている土地の一部が畑として利用されている例



(2) 一筆の土地が分割利用されている場合

道路が新設され、土地の利用上は畑と道路に分割されている例



* 分筆の条件

次に掲げる場合のいずれかに該当し、かつ、土地所有者の同意が得られること

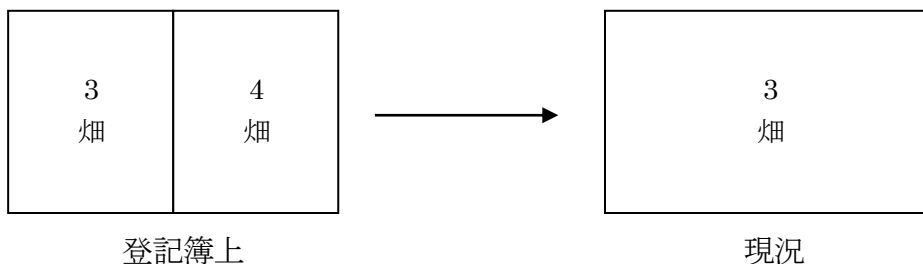
- (ア) 登記簿上一筆となっている土地の一部が別地目となっている場合
- (イ) 土地の利用または管理上分割することが適当であると認められる場合
- (ウ) 土地の一部が異なる地番区域（字等）になっている場合

2 合筆する場合

合筆とは、土地登記簿と公図上で数筆となっている土地を合わせ一筆にすることで、次のような場合です。

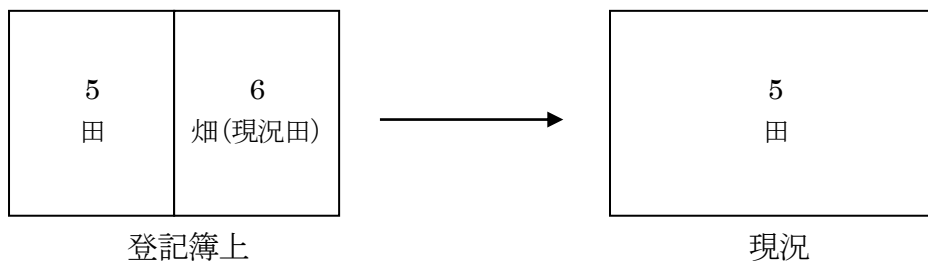
(1) 地目が同じ場合

所有者が同じで、隣接する二筆の畑として登記されているが、一つの畑として利用されている例



(2) 現況地目が同じ場合

所有者が同じで、田と畑として別々に登記されているが、一つの田として利用されている例



* 合筆の条件

次に掲げる場合の全てに該当し、かつ、土地所有者の同意が得られること

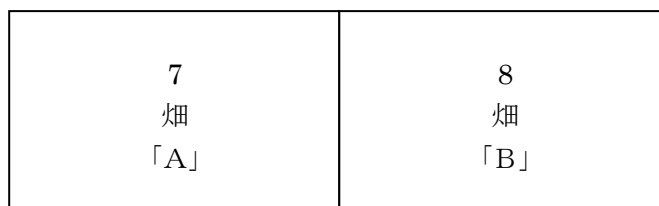
- (ア) いずれの土地も所有者および現況地目が同じである場合
- (イ) いずれの土地も同一地番区域内(小字)において隣接している場合
- (ウ) いずれの土地にも所有権の登記以外の権利に関する異なった登記がない場合

3 合筆できない場合

土地の現況が一筆でも、上記の条件を満たしていなければ合筆することができません。

(1) 所有者が違う場合

一つの畑として利用されているが、「A」が所有する畑と「B」が所有する畑が隣接している例



(2) 一方の土地が未登記の場合

所有者と地目が同じだが、一方の土地が未登記の例

9 山林 (登記済)	10 (現況山林) (未登記)
------------------	-----------------------

(3) 現況地目が違う場合

所有者が同じで、隣接する二筆の畑として登記されているが、一方の土地が宅地として利用されている例

11 畑 (現況宅地)	12 畑
----------------	---------

(4) 所有権以外の権利が設定されている場合

所有者が同じで、隣接する二筆の宅地として登記されているが、一方の土地に抵当権が設定されている例

13 宅地 (抵当権設定)	14 宅地 (抵当権なし)
---------------------	---------------------

4 地目の調査

地籍調査は現況に基づいて調査するものです。従って、登記地目が現況と違っていれば、現況に合わせて変更することになります。

登記地目が農地の場合は、農地法との関連がありますので、農業委員会と連絡を取りながら処理することになります。

5 地番の調査

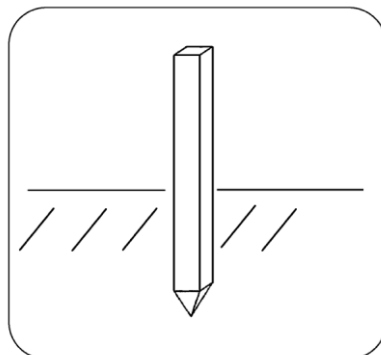
同一の調査区域内で地番が重複している場合は、土地の地番の配列関係、形、土地登記簿に記載された所有者や面積等により、いずれが誤りであるかを確認、誤りと認められる土地に仮地番をつけ調査します。

この調査は皆さんの協力がなくてはできません

地籍調査は皆さんの土地についての大事な調査ですから、皆さんの協力なくしては、正しい調査ができません。調査が速やかに行われますよう協力をお願いします。

また、これから測量のために、市の職員や測量業者が皆さんの土地に立ち入ることになりますのでよろしくお願いします。不明な点がありましたら地籍調査課へお問い合わせください。

杭を残して悔いを残さず！



問い合わせ先

宇部市 土木建設部 地籍調査課

〒757 - 0292 宇部市大字船木字野田442番地11 宇部市楠総合センター内

TEL (0836) 69-0025 FAX (0836) 67-0830

E-mail: tiseki@city.ube.yamaguchi.jp