

地籍調査の実施について



実施主体：鹿児島市

○連絡・問い合わせ先 鹿児島市役所 建設局 道路部 道路管理課 地籍調査係
直通電話 (099) - 216 - 1430
代表電話 (099) - 224 - 1111 (内線) 3327・3328
【問い合わせ時間】 8:30~17:15 (土・日・祝日を除く)

1. 地籍調査とは

「人に戸籍があるように、土地には地籍があります」

登記所（法務局）には、土地や建物の所有者・地番・地目・面積などが記載された登記簿と一般に公図と呼ばれる図面が備え付けられています。

現在、登記所に備え付けられている図面には、明治時代の地租改正に伴う調査記録を基礎としているものが多く、土地の境界や形状が現実と違ったり、土地の面積も正確ではない場合があります。そこで、土地の実態を正確に把握するための「地籍調査」を行う必要があります。

地籍調査とは、国土調査法に基づき一筆ごとの土地の所有者、地番、地目の調査と境界および面積に関する測量を行い、その結果をもとに図面など（「地籍図」、「地籍簿」といいます。）を作成することで、土地における地籍の明確化を図ることを目的に実施される事業をいいます。

地籍調査で作成された「地籍図」および「地籍簿」は、その写しが登記所に送付され、登記所において「地籍簿」をもとに土地に関する登記簿が改められ、「地籍図」が不動産登記法第14条第1項の正式地図として備え付けられます。

2. 地籍調査の効果

地籍調査は、個々の土地を明確にし、境界紛争の未然防止など、みなさんの生活の中で様々なことに役立っていきます。

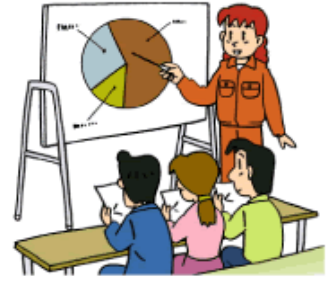
具体的には…

- ① 土地の境界を明確にすることにより、将来の境界紛争を未然に防止する効果があります。
- ② 正確な土地情報が登記簿に反映されることにより、安心して土地取引ができるため、経済活動全体の円滑化・活性化につながります。
- ③ 地震、噴火、土砂崩れ、水害などの災害が起きてしまった場合、地籍調査が行われていれば、元の位置を容易に確認することができ、復旧工事を円滑に進めることができます。
- ④ 道路整備などにおいても地籍調査が行われていれば、事前の調査や測量に多大な労力を費やすこともなく、容易に進めることができます。
- ⑤ 地籍調査を実施すると、面積が正確に測量されるため、課税の適正化に役立ちます。

3. 地籍調査の流れ

①地元説明会

調査地区の土地所有者のみなさんに調査の内容やその必要性についてご説明いたします。



②境界標識の設置および一筆地調査

地籍調査では、土地所有者のみなさんに自分の土地の範囲を明確にさせていただくことになります。

土地所有者のみなさんに境界の確認および標識（境界鉄など）の設置ならびに地番・地目の調査をお願いします。



③一筆地測量



一筆地調査で確認した境界の測量を行います。これにより各筆の位置が地球上の座標値で表示されます。

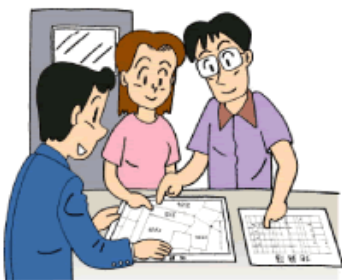
1年目は、ここまでを予定しています。

④地積測定および地籍簿（案）の作成

上記、②の一筆地調査および③の一筆地測量の結果をもとに、正確な図面（地籍図）を作成するとともに、一筆ごとの地積を測定し、地籍簿にまとめます。



⑤成果の確認（閲覧）



作成した地籍図と地籍簿は、調査地区の土地所有者のみなさんに閲覧していただき、確認を行います。

閲覧した内容に誤りなどがあった場合は、閲覧期間中（20日間の予定）に申し出て下さい。必要に応じて再調査を行うことになります。

ここで確認された内容が、最終的な地籍調査の成果となります。

2年目は、ここまでを予定しています。

⑥登記所（法務局）への送付

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が改められるとともに、それまでの図面の代わりに、地籍図が不動産登記法第14条第1項の正式地図として備え付けられます。



3年目で調査完了の予定です。

4. 地籍調査にかかる費用の負担

地籍調査に必要な経費については、市が負担いたしますので、土地所有者のみなさんに費用はかかりません。

ただし、現地での立ち会いや閲覧会場までの交通費などは自己負担となります。

5. 地籍調査でできること

①分筆

分筆の条件

下記のいずれかに該当し、土地所有者の方の同意が得られた場合

- 土地の一部の地目が異なる場合
- 土地の一部が異なる地番区域にある場合
- 土地の一部が溝、垣、柵、塀等で区画されている場合など、土地の管理上分割することが適当と認められる場合
(一筆の土地の一部について地役権が設定されている場合を除く。)

②合筆

合筆の条件

下記の全ての条件に該当し、土地所有者の方の同意が得られた場合

- 合筆しようとする土地の所有者及び地目が同じであること
- 同一の地番区域内で、字を同じくして接続（隣接）していること
- 筆界が現地で確認できない場合、またはその面積が著しく狭小な場合

※ただし、いずれかの土地に抵当権等の所有権以外の登記がされている場合などは合筆できません。(抵当権があっても、登記原因、その日付、登記の目的及び受付番号が同一の場合は、合筆することができます。)

③地目変更

登記簿の地目と現況地目が異なっている場合

ただし、農地法などの他の法律の規定により変更できない場合があります。

6. 土地を所有されているみなさんをお願いすること

(1) みなさんの所有される土地への立ち入りについて

地籍調査では、測量や現地調査などのために、みなさんの所有される土地へ立ち入ることになります。

土地へ立ち入る際には、腕章をつけた調査員（身分証明書携帯）が土地所有者などに声をかけをしますのでご協力をお願いします。（身分証明書は求めに応じて提示いたします。）

(2) 境界確認（一筆地調査）のための現地立ち会いについて

現地立ち会いでは、境界等の確認のため、土地所有者の方ご本人に立会をお願いいたします。個別に立ち会いの日時などを通知しますが、どうしても都合がつかない場合は、通知書に記載された問い合わせ先までご連絡ください。

また、土地所有者が立ち会いできない場合は、代理人による立ち会いをお願いします。その場合は、土地所有者からの委任状が必要となります。

なお、関係者の立ち会いによる境界の確認ができない場合は、地籍図に境界線を入れることができない「筆界未定」になることもありますので、ご協力をお願いします。

※ 「筆界未定」となった場合は、法務局備付の地図（地籍図）に境界線が表示されず、以降の分筆や合筆、地目の変更等の行為が制限されることがあります。地籍調査後に境界が確認されても、地図訂正などの登記手続きは各個人で行わなければなりません。

(3) 境界標識の設置

上記（2）の一筆地調査については、立ち会いの日までに隣接土地所有者と境界点の確認をお願いします。境界標識として金属鉋などを市で準備しますが永続的なものではありませんので、コンクリート杭などの永続的な境界標識を設置される場合は、その費用は土地所有者の負担となります。

(4) 作成した地籍図・地籍簿の閲覧

閲覧の会場および期間などについては、調査地区の土地所有者のみなさんに改めて通知いたします。確認された地籍図・地籍簿の内容に誤りなどがあった場合には必ず閲覧期間中に申し出てください。

(5) その他

土地の境界が見やすくなるように境界周辺の雑木・雑草等の除去、植木鉢やプランターの移動などのご協力をお願いします。