

国土調査のしおり



出典：地籍調査Webサイト (chiseki.go.jp/index.html)

真庭市役所 建設部まちづくり推進課
国土調査室

第1章 国土調査の概要

第1節 国土調査とは

国土調査の目的は4つの調査を総合的に行い、国土の自然的な実態を科学的に明らかにして国土をより高度に、かつ合理的に利用するための基礎調査です。

4つの調査とは、(1)基本調査(2)土地分類調査(3)水調査(4)地籍調査に分類されます。

これらの調査を総合して国土調査といいますが、このうち真庭市が実施している調査は『地籍調査』です。

第2節 地籍調査とは

地籍調査とは土地の戸籍調査というべきもので、一筆ごとの土地について、地番、地目、境界、登記簿に記載された所有者に関する調査確認を行い、境界に関する測量、面積測定後、その成果として、地図(地籍図)と帳簿(地籍簿)を作成する調査です。

第3節 地籍調査はなぜ必要か

今まで皆さんの土地のもとになっていた「土地台帳」や「字切図(切絵図)」は、明治の初めに地租を取り立てるための目的でできたもので、当時の測量技術の幼稚さと長い年月を経たため、現況の移り変わりによって、今では全くあてにならなくなり、大切な土地の「境界争い」の原因ともなっています。これでは現在のような土地利用の高度化の時代に即応せず、土地に関するあらゆる要請をみたすことができません。そのため、正しい測量によって土地の実態を一筆ごとに明らかにし、新しい地図と帳簿を作る必要があるのです。

第4節 地籍調査の効果

地籍調査の成果は、所有権の保護以外にも、次のような土地に関するあらゆる施策に利活用でき、皆様の暮らしにも役立つものとなります。

① 農林業の経営資料になります。

正確な地番・地目・面積が明らかになり、経営面積の把握ができ、収益や所要資材・労力あるいは協業等に役立ちます。

② 税金・その他の負担が公平になります。

地目・地積ともに正確な測定の結果、税金・水利費などの負担の公平化が図られます。

- ③ 分筆・合筆・地目変更ができます。
現況にあわせて地目を変えたり、分筆や合筆の希望があれば所有者に代わって市が登記を行いますので、登記費用が不要です。
- ④ 各種事業の時間と費用が節約できます。
公共土木事業・土地改良事業・農道新設事業等の計画が図上でできるので、事業を行うたびに、測量を繰り返さなくても正確な計画と施工が可能となり、時間と費用の節約になります。
- ⑤ 土地利用計画・農林業振興計画など市の開発計画が正確にでき、的確で効率的な計画施行ができます。
- ⑥ その他土地行政全般にわたって合理化を図ることができます。

第5節 地籍調査でできること

- ①地目変更 ②合筆 ③分筆
- ④氏名訂正（登記簿所有者を変えない範囲）（注1）（注2）
- ⑤住所訂正（注2） ⑥地積訂正 ⑦地番変更 ⑧新たな土地表示
- ⑨二重登記等による不存在、滅失地等の処理

（参考）

（注1）誤字や婚姻等による変更のみで、名義を変えること（所有権の移転）はできません。

（注2）氏名訂正・住所訂正について、その事項を証明する書類（戸籍謄本等）の提出が必要となります。

第6節 分筆・合筆について

分筆・合筆の希望のある場合は、担当職員にお伝えください。

※ 条件により分筆・合筆ができない場合がありますのでご注意ください。

- ① 分筆の条件（分筆しなければならない場合）
 - ア 一筆の土地の一部が別地目になっている場合。
 - イ 道路、水路等をはさんで一筆の土地がある場合。（メガネ地）
- ② 合筆の条件
 - ア 所有者が同一であること。（注3）
 - イ 現況地目が同じであること。（注4）
 - ウ 字が同じであること。
 - エ 合筆地番が地続きであること。
 - オ 抵当権設定登記その他の権利登記のないこと。（注5）
 - カ 地上権の設定がされていないこと。

(参考)

(注3) 共有地の場合、持分の登記がされており持分が違えば合筆できません。

(持分の記載のないものもできません。)

(注4) 保安林については、保安林の種類が違えば合筆できません。

(注5) 先取特権、質権又は抵当権に関するものであって、その登記と登記原因その日付、登記の目的及び受付番号が同一であるもの同士は合筆できます。

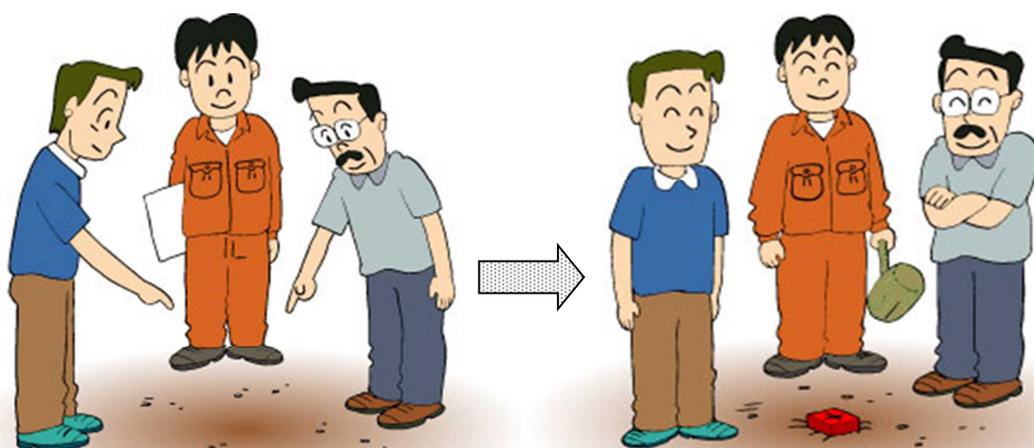
その他の権利関係等が設定されている場合は、登記の日付等が同一でも合筆はできません。

第2章 一筆地調査の進め方

一筆地調査とは、地権者（土地所有者、権利関係者等）の皆様にご立会いただき現地で土地の境界を調査することです。

一筆地調査をはじめ、地籍調査業務全般にわたり事業の円滑な推進をはかるため、国土調査専門員（以下「専門員」という）を調査区ごとに委嘱します。専門員は一筆地調査の立会及び作業補助を行います。一筆地調査は市職員と専門員により班編成をして行います。

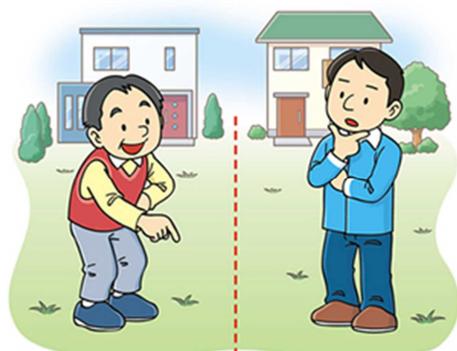
※字切図（切絵図）にある里道（赤線）・水路（青線）は、例え現況が残っていても用途廃止をしない限り、これを無くすことはできません。現況が残っていない場合は、資料等により現地に復元することになります



出典：地籍調査Webサイト (chiseki.go.jp/index.html)

第3章 一筆地調査をはじめまでの準備

第1節 調査対象土地の確認



出典：地籍調査Webサイト (chiseki.go.jp/index.html)

調査対象となった土地について登記簿から転記し個人別土地台帳（名寄）を作成します。この控書をお配りします。同様に調査図（法務局備付切絵図：注1）もお配りし、事前にご確認いただきます。

注1 法務局備付切絵図とは、現地調査を行う際に基となる図面です。

第2節 境界の確認

土地所有者は一筆地調査開始以前に「自分の土地はここまで」という境界を決めておいて下さい。境界の決定は必ず隣接地関係者の立会のうえ決めてください。

一方的境界決定は後々紛争のもとにもなりますので必ず両者了解のもとに決めてください。なお専門員及び市職員には個人の境界を決定する権限はありません。

※ なるべく円満な解決により筆界を決めてください。

万一、筆界が決まらない場合は「筆界未定」として処理することとなり該当する筆の調査及び測量はできません。

調査後において筆界が確認できた場合は、個人で測量し登記していただくこととなりますので、今回の調査に際し円満に解決されるようおすすめします。

第3節 境界への杭の設置

境界が確定したら一筆ごとの境界（注2）に竹杭を打って下さい。竹杭は市がコミュニティ若しくは集会所に置かせていただきます。

なお、境界線が明瞭になるように曲りには竹杭を打って下さい。また、極端に曲っているところでは、方向がわかるような表示をしてください。

※閲覧の確認が終わるまでは、抜いたり動かしたりしないようお願いします。

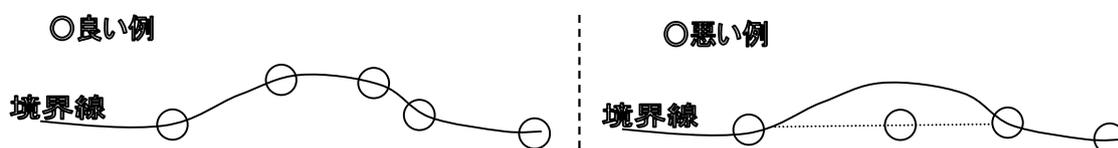
やむを得ず動かされる場合は、必ず事前に連絡をいただくようお願いします。

（注2）合筆希望の場合は、一筆として境界に竹杭を打って下さい。

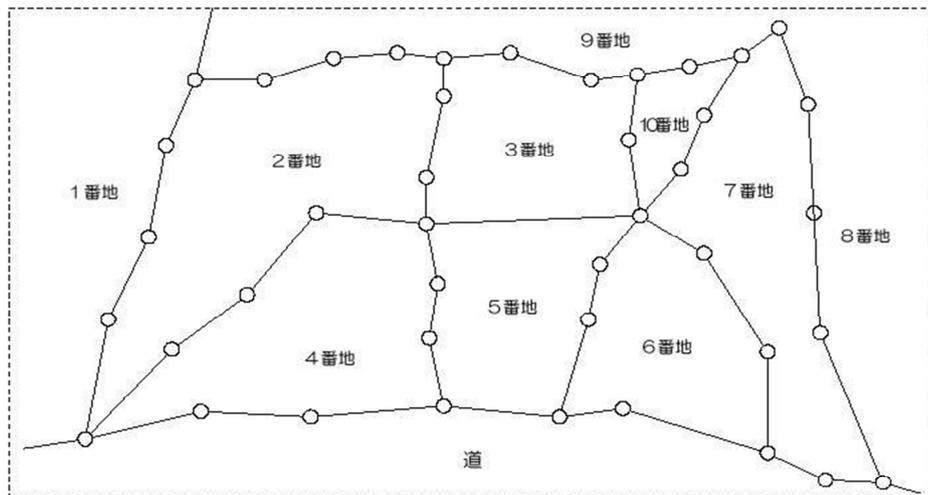
※ 竹杭の打ち方例（下記図面の○印は筆界点）

※ 境界の曲りには、必ず竹杭を打って下さい。

曲がりを持たない場合、悪い例のように点線部分が筆界線となってしまいます。



※2 境界線の方向を表示する竹杭の打ち方の全体図（下記図例の○印は筆界点）



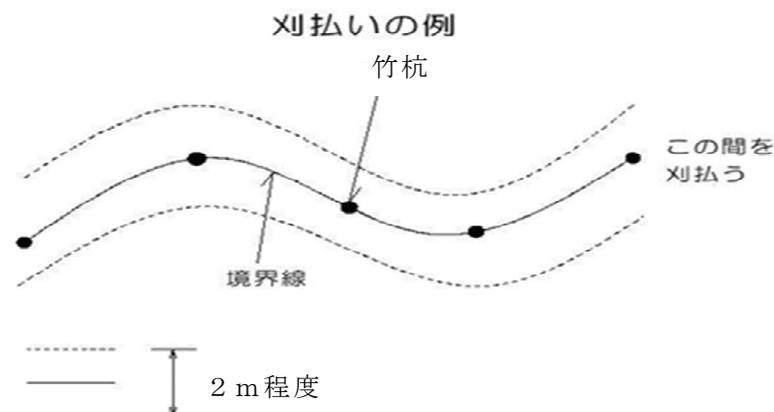
○印に竹杭を設置してください。

第4節 境界の刈払い

山林や原野等の境界で雑草木が茂っていると境界の確認や測量ができませんので、境界がよく見通せるように境界線に沿って雑草木の刈払いをしておいてください。

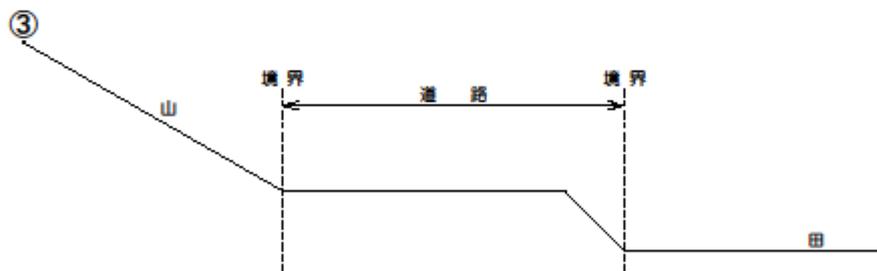
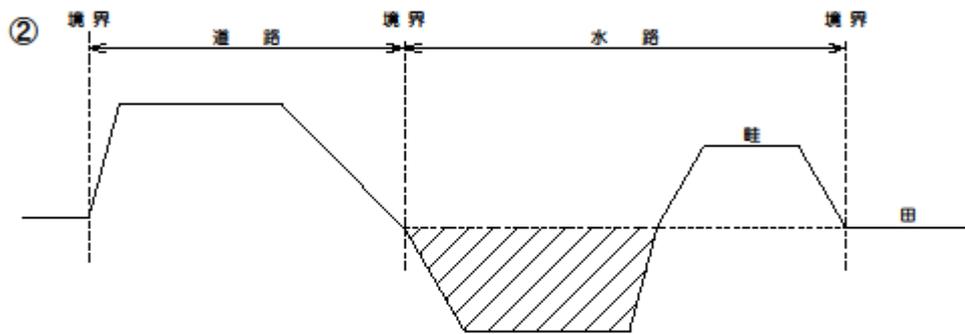
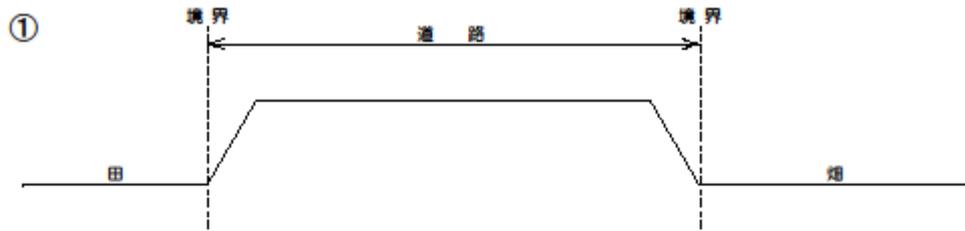
刈払いは双方の境界を中心に2 m程度を刈払い、竹杭や境界石がはっきり見通せるように厳重にお願いします。

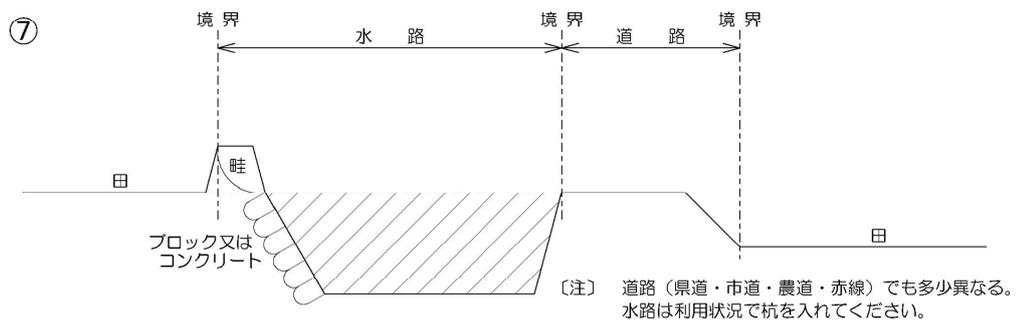
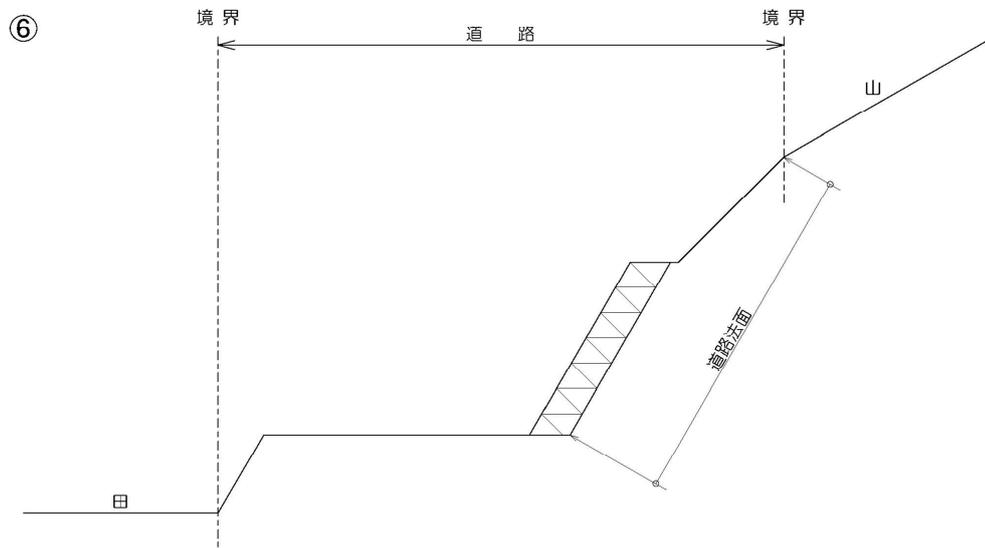
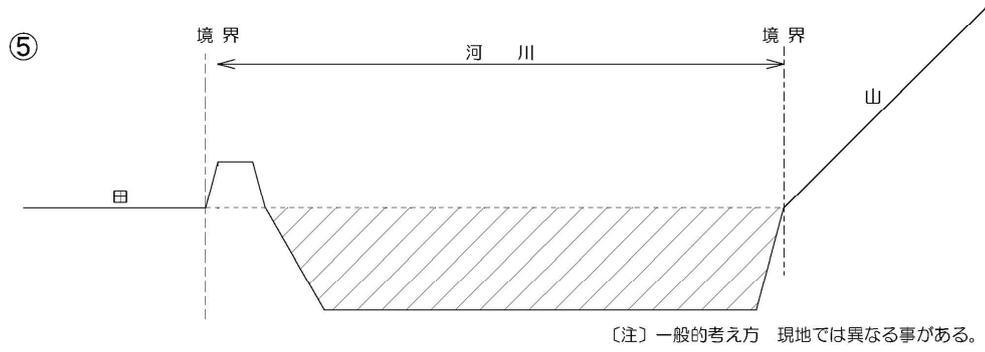
刈払いが不完全なときは調査の誤りの原因ともなりますし、刈払いが未了のときは測量ができず「筆界未定地」という取り扱いになります。そうすると地籍図、地籍簿とも筆界未定地となり将来、相続や売買の際に大変困る場合がありますので刈払いは必ず行ってください。



※現地調査をスムーズに行うためにも、調査日までに必ず双方で刈払いをお願いします。

道路・水路・河川等境界例





第4章 閲覧について

土地所有者の方には閲覧のご案内をさせていただきます。

閲覧につきましては、誤りがないか確認をする大切な作業ですから必ず閲覧をしていただきますようお願いいたします。（閲覧会場に来場が困難な場合等にご相談ください。）

閲覧には印鑑が必要ですので必ずご持参ください。

※ 閲覧の後、国・県の検査を受け法務局へ送付し、登記完了となります。

第5章 その他（お願い）

- ① 境界杭や多角点（※）はこの事業の重要な杭ですから抜いたり移動したりしないでください。
- ② 双方の立会で境界が決定できない場合は筆界特定制度を利用してもらう等、なるべく円満な解決により境界を決めてください。
- ③ この調査でできた成果を法務局へ送付するまでには2年以上かかります。所有者において調査中に分筆・合筆・所有権移転・抵当権設定等の登記を行う必要が生じた場合は、必ず当係までご連絡ください。万一連絡なく登記されると、再度調査を行わなければならないので十分ご注意ください。
- ④ 現地調査期間には測量業者も立入り、三角点と多角点を埋設させていただきます。これは測量の基本となるもので、永久に保存されなければなりません。

見通しの悪い時は木の枝を多少切らせていただくことがありますのであらかじめご了承ください。

また、立木の伐採をお願いする場合がありますので併せてお願いします。

※ 三角点・多角点は測量業者により、皆様に連絡なく境界には関係ない場所に埋設されます。

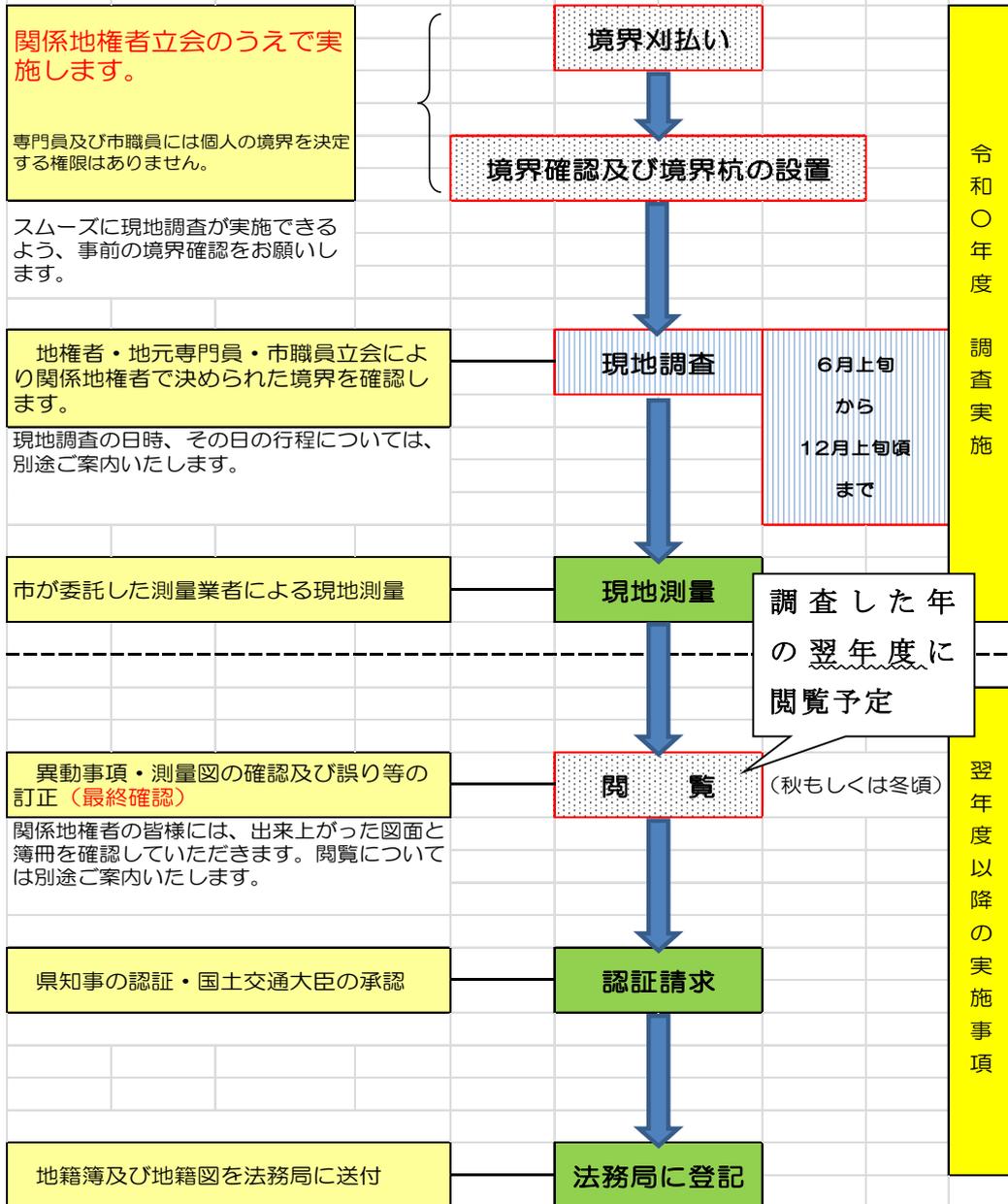
また境界杭は、測量終了後においても検査のために必要ですから、絶対に動かさないように注意してください。



出典：地籍調査Webサイト (chiseki.go.jp/index.html)

国土調査事業にかかる作業のながれ

- …主に地権者が関与する工程
- …主に市が関与する工程
- …地権者・市・専門員で行う作業



関係地権者立会のうえで実施します。

専門員及び市職員には個人の境界を決定する権限はありません。

スムーズに現地調査が実施できるよう、事前の境界確認をお願いします。

地権者・地元専門員・市職員立会により関係地権者で決められた境界を確認します。

現地調査の日時、その日の行程については、別途ご案内いたします。

市が委託した測量業者による現地測量

異動事項・測量図の確認及び誤り等の訂正（最終確認）

関係地権者の皆様には、出来上がった図面と簿冊を確認していただきます。閲覧については別途ご案内いたします。

県知事の認証・国土交通大臣の承認

地籍簿及び地籍図を法務局に送付

令和〇年度 調査実施

6月上旬から
12月上旬頃まで

調査した年の翌年度に
閲覧予定

翌年度以降の実施事項

（おおむね再来年の秋頃までに登記完了予定）

※上記のように事業の開始から終了まで2年以上の期間がかかることになります。
期間中に個別に登記をする場合には必ず担当までご連絡ください。

※登記の完了は、事業の進捗状況や法務局の混雑状況等により遅れる場合もあります。
ご了承ください。

※筆界未定について

地籍調査において、筆界が確認できない場合、一筆地調査に立会されない場合や双方の境界線の意見が違う場合等はやむを得ず「筆界未定」として処理します。

この処理は、「調査区全部の筆界が決定しなければ地籍調査が終了しない」ということでは、地籍調査はいつ終わるかわかりません。したがって、これを避けるため「地籍調査作業規程準則」で、この筆界未定の処理が定められているものです。

筆界未定として処理した場合の今後の問題について具体的に説明しますと、次のとおりです。

- ① 筆界未定地は境界紛争又は立会相手がいない土地で、境界の測定ができないため、地籍図に筆界未定として表示（例えば、50+51 の表示）をします。
- ② 筆界未定地になると、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。
- ③ 筆界未定地になると、地籍調査終了後において当事者が筆界未定の解除手続きをされない限り、永久に「筆界未定地」ということになり、今後次のような大きな損害をもたらします。

ア 土地を売買する場合や抵当権等を設定しようとする場合は、相手方の承諾が必要です。

イ 売買等で分筆しようとしても、分筆が非常に困難になります。

ウ 合筆しようとしても合筆が困難になります。

エ 農地である場合は、農地転用が困難になります。

オ 地籍調査後において境界線を決めようとする場合には、隣接土地所有者の承諾が必要になります。

カ 筆界未定地の解除をする場合は、当事者が法務局（登記所）へ申請手続きをしないと解除することができません。

この場合、地積測量図等が必要になり、これらの諸費用はすべて当事者の負担となり、相当多額の費用が必要になります。



《作成日：R2》

※筆界特定制度について

意見の違い等で隣地との筆界が定まらない場合、法務局の専門官による調査のうえ、もともとの筆界を明らかにする制度があります。

ただし、費用は申請者の負担となります。

詳しくは、最寄の法務局にお尋ねください。

岡山地方法務局 津山支局

〒708-0052

岡山県津山市田町 64

電話番号：【0868】 22-9155

不明な点等は、下記へお問い合わせください。

真庭市役所 建設部 まちづくり推進課

国土調査室（本庁舎2階）

電話番号：(0867)42-1028

F A X：(0867)42-1988