

# 地籍調査のあらまし



# 1. 地籍調査(国土調査事業)はなぜやるの？

人に戸籍があるように、土地にも「地籍」という戸籍があります。「地籍」とは一筆ごとの土地に関する記録のことで、登記所の土地登記簿に所有者、地番、地目、地積などが記録されており、その地図（公図）が備え付けられています。地籍が登記所の登記簿や公図に記載されて初めてその土地に関する様々な権利が保護されることとなります。このように土地登記簿や公図はとても大切なものなのです。

ところが、地籍調査を実施していない地域は、必ずしも土地の実態を正確に反映した登記内容となっていません。これは、現在の公図が明治初期に作られた地図をもとにしているものが多いこと、また、測量技術が現在のように精密でなかったことなどから、土地の境界や面積など不正確なものが少なくありません。

また、土地の位置や境界など、先祖代々言い継がれてきたものも多く、その間にあいまいになったり間違っただけの情報となっているものもあるようです。

そこで、地籍調査によって改めて調査、測量し、正確な記録を残す必要があるのです。

地籍調査は、最新の測量技術を使った精度の高い「地籍図」と、現状にあった正確な「地籍簿」によって、公図や土地登記簿を修正していく「土地に関する戸籍の調査」ともいえる事業です。

## ★あんなことも、こんなことも土地トラブル

- ▼自分の土地に家を建てようとしたら、隣の人の土地にはみ出し  
ていると言われた。
- ▼隣との境に塀を建てたいが、境界が分からなかった。
- ▼土地を買ったが、面積が違っていた。
- ▼公図と現地が合っていない。
- ▼お祖父さんが持っていた土地があるので現地へ行ったが、どこ  
か分からなかった。
- ▼洪水や地すべりによって、自分の土地の位置が分からなくなっ  
てしまった。



## 2. 地籍調査の沿革

- 第一期 大化の改新における<sup>ほんてんしゅうじゆ</sup>班田収授のための土地調査
- 第二期 天正文祿年間における<sup>たいこうけんち</sup>太閤検地
- 第三期 明治維新における<sup>ちそかいせい</sup>地租改正のための土地調査
- 第四期 現在、国土調査法(昭和26年制定)に基づいて実施されている地籍調査は、歴史的事業といえます。

### ●班田収授の法 646年(大化2年)

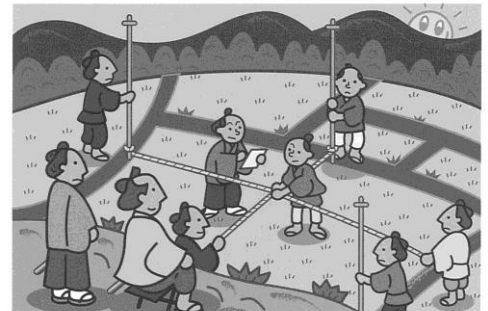
大化の改新で定められた「改新の詔」で導入された、唐(当時の中国)の均田制に習った制度です。口分田を割り当てるため戸籍を編成するとともに土地の図面(田図)も作成しています。



●班田収授の法の測量風景

### ●太閤検地 1582年(天正10年)~1598年(慶長3年)

「太閤検地」は統一的な方法によって全国規模で行われた日本で最初の土地調査です。封建的中央集権化を目指した豊臣秀吉が、その財源としての地租取り立てのために1582年から1598年まで全国で施行、六尺三寸竿、一反三百歩、田畑上・中・下・下々、四等級の石盛、京枡使用等の統一した基準を用いました。この検地によって石高制が確立し、封建領主の土地所有と小農民の土地保有とが全国的に確定しました。



●太閤検地の測量風景

### ●地租改正 1873年(明治6年)~1881年(明治14年)

誕生もない明治政府が、近代的中央集権国家としてそれまでの物納貢租の制度を、土地の価格を課税標準とした定額金納の地租に変更し、土地についても私有権を一応確立したのですが、調査が短期間、土地所有者等が測量し官吏が検査という方法、測量技術が未熟などの理由から、面積や形状が現地と整合しておらず、脱落地、重複地等が数多く存在していました。この地租改正でできた地図が現在の「公図(字限図)」の基本です。



●地租改正の測量風景

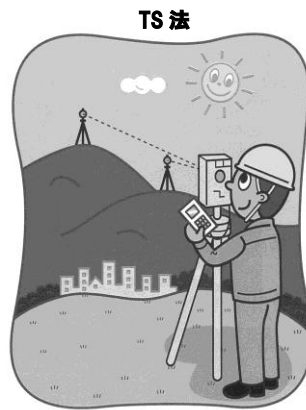
### ●地籍調査の開始 1951年(昭和26年)以降

第2次世界大戦後の疲弊した日本経済を再建するためには、国土資源の高度利用が不可欠なものとなりました。しかし、昭和期に入ってから、現状を正確に表した地図などの整備が遅れていたことから、まず、国土の実態を正確に把握することが強く求められました。現在の地籍調査は、このような背景から昭和26年に制定された「国土調査法」に基づいて行われています。

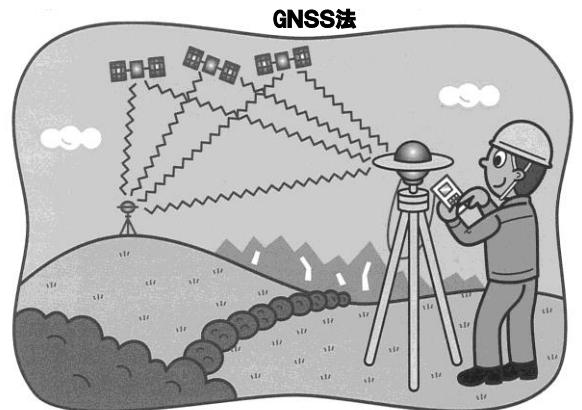
本格的な地籍調査開始10年後の昭和37年には、「国土促進特別措置法」が制定され、これに基づく「国土調査事業十箇年計画」により地籍調査が強力に推進されることになりました。現在は「第7次国土調査事業十箇年計画」に基づいて、地籍調査が推進されています。

### ●人工衛星とコンピュータを駆使したこれからの地籍調査

最近の地籍調査は、コンピュータ等の電子技術を利用して、角度と距離を同時に測定するトータルステーション(TS)、また、GNSS(Global Navigation Satellite System)と呼ばれる人工衛星からの電波を受信して位置を決定する宇宙技術を利用した測量方法が用いられています。このような先端技術により、効率的で精度の高い測量が可能になりました。



TS法



GNSS法

### 3. 地籍調査をするとどうなるの？

地籍調査とは、一筆ごとの土地について、その所有者、地番及び地目の調査並びに境界（筆界）及び地積に関する測量を行い、その結果を簿冊及び地図に作成することを言います。

地籍調査によって作成された「地籍簿」と「地籍図」の写しが登記所に送付され、地籍簿をもとに土地登記簿が書き改められ、地籍図が不動産登記法第14条地図として備え付けられます。

地籍調査の成果は、個人の土地取引から、公共事業やまちづくりなどの地域整備まで、およそ土地に関するあらゆる行為のための基礎資料となり、様々な分野で利活用されることとなります。

公図の例(地籍調査前)



地籍図の例(地籍調査後)



# ★こんなことに役立つ地籍調査

最新の測量技術によって作成される地籍調査の成果は、精度の高い正確な地籍図や地籍簿として、土地所有者の権利関係を保護する不動産登記制度に反映されるとともに、その土地に関する情報を管理していきますので、土地に関する一番の基礎資料として様々な面で役立ちます。

災害の復旧に役立ちます



個々の土地が地球上の座標値で表示されるので、元の位置を容易に復元することができる。

公共事業の円滑化に役立ちます



各種公共事業の計画・設計・用地買収・完成後の維持管理など円滑に実施できる。

まちづくりに役立ちます



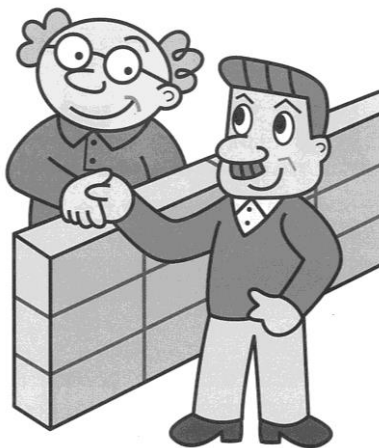
各種整備計画の図案作成が容易になり、きめ細かな計画立案が可能になる。

課税の適正化に役立ちます



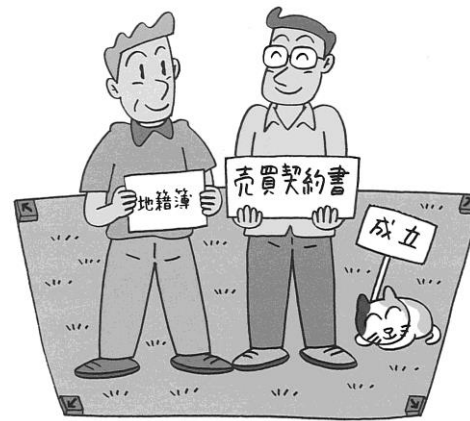
必ずしも実態を正確に反映していない現在の土地面積が正確に測量されるため、適正な課税となる。

土地にかかるトラブルの未然防止に役立ちます



土地の境界が不明確であると、境界紛争等様々なトラブルが発生しがちですが、未然に防ぐことにつながる。

土地取引の円滑化に役立ちます



正確な土地の状況が登記簿に反映され、登記制度の信頼性が向上し、安心して土地取引ができる。

## 4. 地籍調査全体の流れ

### 1) 地籍調査の基本方針

国土調査法に基づく「地籍調査」の基本方針は、土地に関する権利関係や境界を新たに創設するものではなく、既存の土地登記簿等に基づいて、それぞれの土地を現地において調査確認し、間違いがあればその地籍を修正するものです。

2) 地籍調査はおおむね次のような手順で進められます。

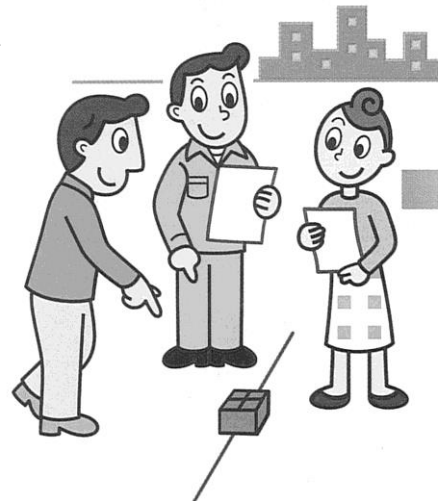
#### ① 地元説明会

調査に先立って、地元説明会を開催しながら関係地権者のご協力を求め、地籍調査を始める体制を作ります。



#### ② 一筆地調査(現地調査)

一筆ごとの土地について、土地所有者等の立会により、所有者、地番、地目、境界の確認を行います。



#### ③ 地籍細部測量

段階を踏んで、一筆ごとに正確な測量を行います。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。



#### ⑤ 登記所に送付

「地籍簿」と「地籍図」の写しが登記所に送られます。登記所では土地登記簿が書き改められ、地籍図が備え付けられます。



#### ④ 成果の閲覧

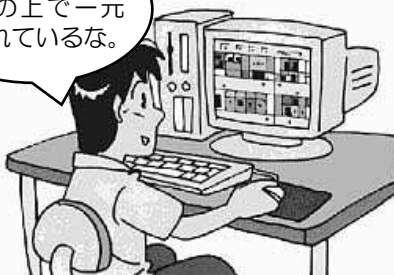
一筆地調査と地籍細部測量により作成した「地籍簿」と「地籍図」の案を土地所有者等に確認していただき、誤りを訂正する機会を設けます。



#### ⑥ 成果の利活用

調査結果は、まちづくり、公共事業、税務、災害復旧など、土地に関する様々な分野で利活用されます。

なるほど、情報が  
地図の上で一元  
化されているな。





## 5. 皆様と進める地籍調査

地籍調査は市が事業主体となって行いますが、実施にあたっては地域住民の皆様のご理解とご協力が必要です。事業計画区域内の土地所有者の皆様には、「地元説明会への出席」「一筆地調査（現地調査）の立ち会い」「閲覧（調査結果の確認）」などを行っていただきます。

### ①一筆地調査（現地調査）

現地において、土地所有者立ち会いのもと一筆ごとの土地について所有者、地番、地目、及び境界を調査確認いたします。これを一筆地調査といいます。

この調査は、登記所にある登記簿と公図をもとに調査図を作り、土地所有者立ち会いのうえで現地と照合しながら、境界を確認していくものです。

一筆地調査は、地籍簿及び地籍図作成の基礎であり、地籍調査の核となる大切な調査ですので、皆様には事前に境界を確認していただく等、調査が円滑に進みますようご協力をお願いいたします。

また、諸事情（遠方に居住等）により、現地での確認が困難な場合は隣接者の見解や公図等の客観的資料を基に作成した筆界案により、郵送での境界確認を行うことも可能です。



一筆地調査の立ち会い日については、改めて市から皆様にご通知いたしますので、指定された集合場所、時間に必ずお集り下さい。

皆様には境界確認作業までしていただきますが（午前の予定）、その後、市職員並びに測量業者が皆様の所有する土地に立ち入らせていただき、確認された境界に杭等を入れて行きますので、ご承知ください。（午後の予定）

また、一日の境界確認作業量は限られますので、調査地区内に土地を複数お持ちの方、道路、水路の相対に接する土地をお持ちの方など、土地の形状・位置によっては何回か立ち会いに出いただくこととなりますが、ご理解ご協力をお願いいたします。

なお、登記名義人（土地所有者）が都合により立ち会えない場合は、委任状の提出により代理人を選任することができます。

### ★委任状について

①登記名義人以外の方が立ち会う場合は、家族であっても委任状が必要になります。

【例①】登記名義人が都合により立ち会えない場合で、妻や子が代理で立ち会う場合は、登記名義人の委任状が必要となります。

②登記名義人が死亡している場合で、一人しかいない相続人が立ち会う場合は、委任状は必要ありません。相続人が複数いる場合は、全員で立ち会っていただくか、代表者の方が立ち会う場合は、他の相続人全員の委任状が必要となります。

【例②】登記名義人が死亡、妻、長男、長女がいる場合で、長男が代表で立ち会う場合は、妻と長女の委任状が必要となります。

## ②地籍細部測量（一筆地測量）

国土地理院が設置した基本三角点及び基準点等を基にして、一筆地調査において確認された筆界杭の位置を、平面直角座標面上で求めるための測量です。一筆ごと正確に測量し（測量業者に委託）、公共座標を使って正確な地籍図を作ります。



## ③成果の閲覧

地籍細部測量が終わりますと、地籍図案(測量図面)と地籍簿案の閲覧を行い、誤りを訂正する機会を設けます。

閲覧では地番や地目のほか、土地の形状や、分筆・合筆等が希望どおり測量されているか確認していただくとともに、一筆ごとの面積が測定されます。

閲覧が終わりますと、一筆地調査の結果とともに地籍簿に整理され、測量した図面は地籍図として完成します。

なお、地籍簿の面積については、調査前の登記簿面積と調査後の面積は、必ずといっていいほど増減します。その原因が、測量時の単純なミスや、地籍図作成時の結線ミスによるもの以外、訂正は認められないこととなります。

以前測量した時と境界が全く同じだったとしても、過去の測量技術、面積測定技術との誤差は必ずです。皆様が隣接の土地所有者と立ち会いのうえで決めた杭を基準にして測量していますのでご了承願います。



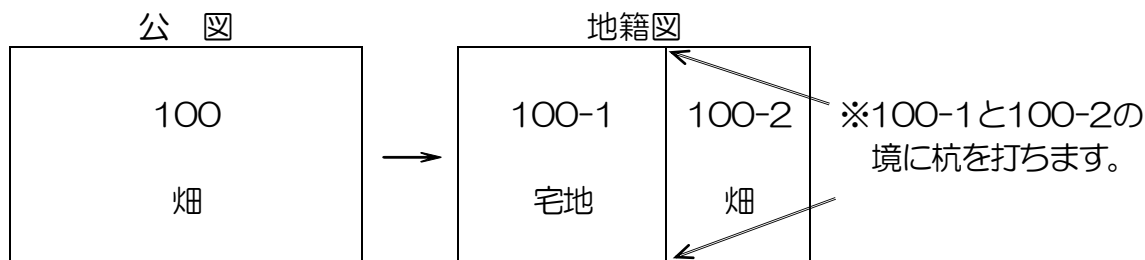
## 6. 地籍調査で行える登記手続き

地籍調査において、土地の現況に合わせ、以下のような修正ができます。

### ①分筆(分割)

分筆とは、一筆の土地を二筆以上に分けることで所有者の同意が必要です。地目境に杭を打ち、分割があったものとして調査します。分筆となる条件は次のとおりです。

- ・一筆の土地の一部が別地目になっている場合

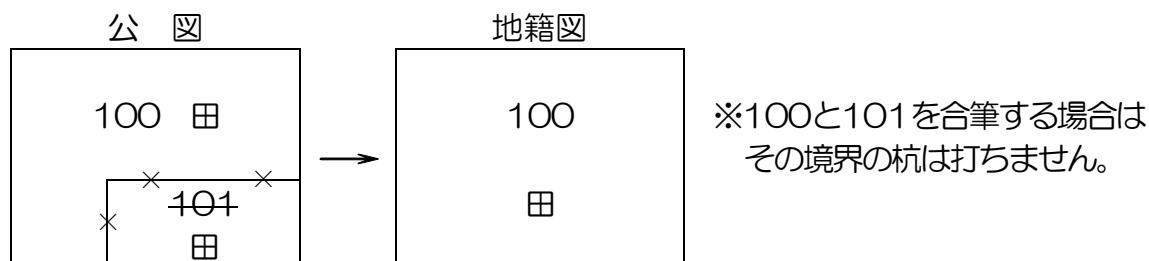




## ②合筆(合併)

合筆とは、隣接する二筆以上の土地を一つの地番にすることで、所有者の同意が必要です。合筆は基本的に若い地番になりますが、宅地の場合は住所地番に合筆できます。合筆となる条件は次のとおりです。

- ・同一字内で接続し、所有者、地目が同じであること
- ・抵当権などの所有権以外の権利の設定が無いこと、または設定が同一であること



## ③地目変更

地目はそれぞれの土地の現況、利用目的に重点をおいて、土地全体としての主たる用途により決定しますが、登記簿上の地目と異なる場合は登記簿を修正します。

ただし、登記地目が農地(田畑等)で、現況が農地以外の場合の地目変更は、農地法との関係もありますので、農業委員会に照会し、その回答により処理をします。(原状回復命令または農地法による手続きが必要な場合があります。)

## ④地番変更

地番(枝番)が、一イ、一ロ等の数字以外の記号で表示されている場合は、一1、一2等の数字に変更します。(所有者の同意が必要)

## ⑤地積更正

今回の地籍調査による実測面積と、登記面積が相違している場合は、登記の地積を修正します。

### 《注意》国土調査事業で次の登記手続きはできません。

#### ▲所有権移転登記〔相続、交換、売買など〕

【例】・何代か前の祖先名義を自分名義に書き替えることはできません。また、「以前隣の家と土地を交換(又は売買)したが登記をしていないので書き替えて欲しい」という要望にもお答えできません。司法書士にご相談ください。

#### ▲抵当権の解除等、所有権以外の権利に関する登記

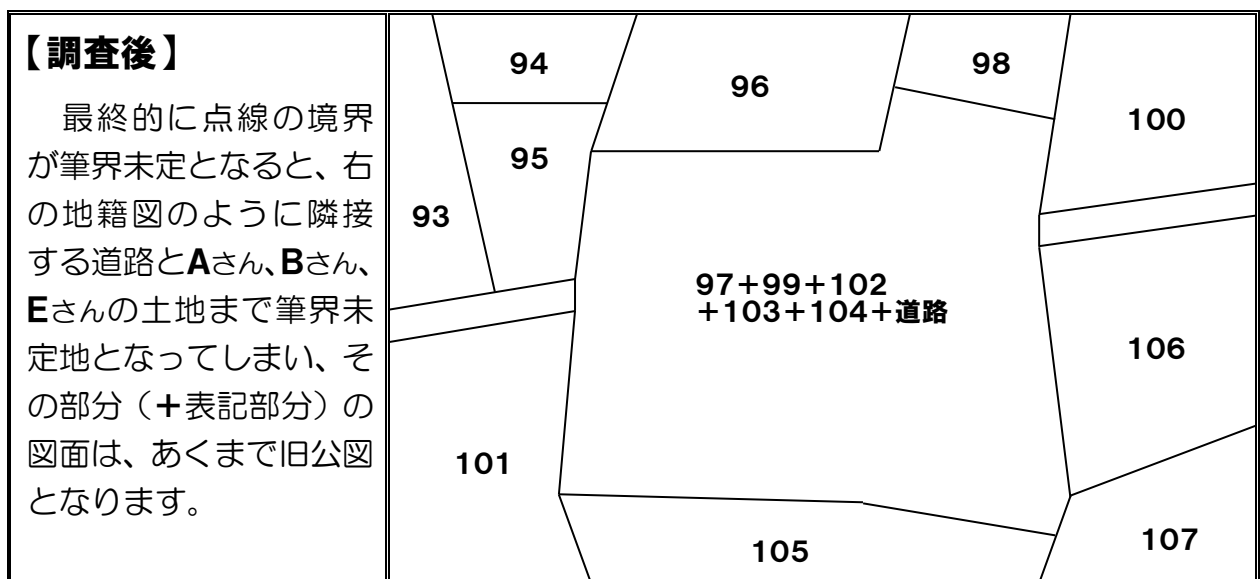
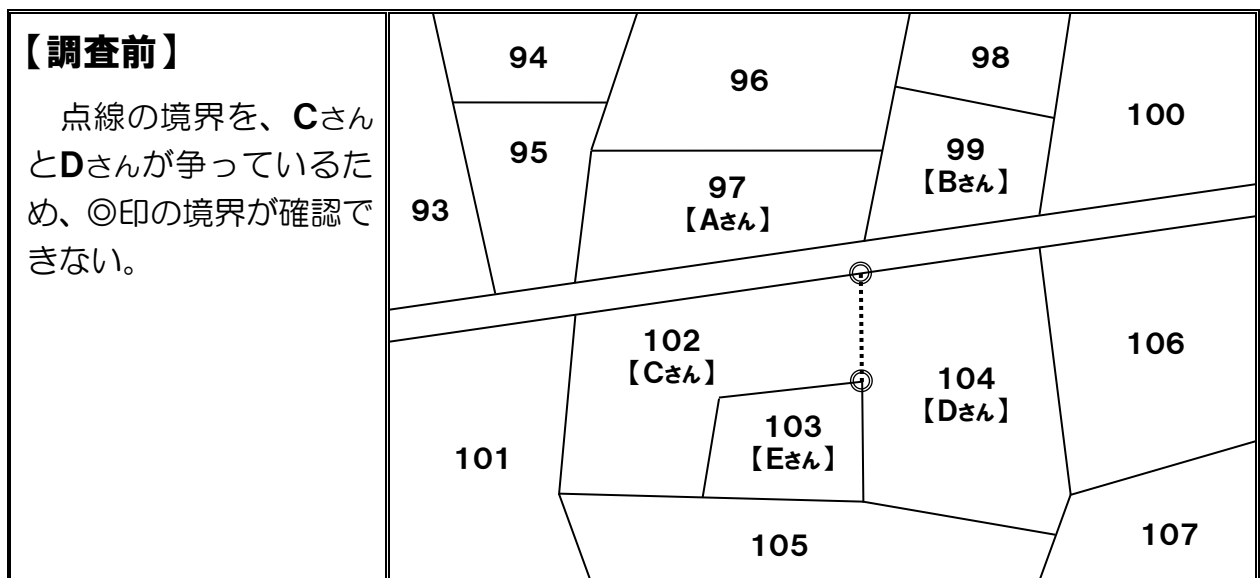
【例】・「返済が終了しているので抵当権を解除して欲しい」という要望にはお答えできません。抵当権者にご相談ください。

## 7. 不立会い及び境界が確認できない場合<sup>ひっかいみでい</sup>(筆界未定)

土地所有者が一筆地調査に立ち会わない場合や現地を確認していただけない場合、また立ち会っても最終的に境界が決まらない場合は、所有者・地番・地目・境界の確認ができなかったということで、「筆界未定」という処理をします。

「筆界未定」は、関係するその土地のみでなく、隣接するすべての土地が「筆界未定」の処理となってしまいます。そして、地籍調査の結果として、地籍図は境界線のない白い状態となり、登記簿の表題部には「国調筆界未定」と記載されます。

### ○筆界未定地の一例



## ※「筆界未定」が及ぼす影響

地籍調査の結果、「筆界未定」となった土地は、所有者の権利は残りますが、原則として

▲分筆・合筆ができない ▲地積更正ができない

▲地目変更ができない ▲売買や抵当権の設定などが非常に難しくなる

など、事実上動かせない土地となってしまいます。

また、地籍調査終了後に境界が決まっても、測量や登記事務は個人負担となり、多額の費用がかかることとなります。

地籍調査では、「筆界未定」の土地が何筆あるのか調査するのも事業の目的の一つであり、調査結果としての実績であると言われていています。しかし、その結果困るのはその土地所有者本人と、隣接する土地所有者の皆様なのです。このようなことにならないよう隣同士よく話し合っ<sup>て</sup>筆界を決めていただきますよう皆様のご協力をお願いいたします。

## 8. その他の事項

### ◎現地確認不能の土地

既登記の土地で、公図にその表示があるにもかかわらず、現地においてその位置関係さえ確認できない土地、またその土地全部が、道路、河川、堤防などの長狭物内の場合は、「現地確認不能」として処理をします。

「現地確認不能」の場合、これまでの登記簿は閉鎖されずに残りますが、地籍図には地番が表示されません。

### ◎不存在の土地

「不存在」とは、現地には当初から存在していないのに、誤って登記されている土地のことで、二重登記や土地改良閉鎖もれ等がこれに該当します。

## 9. お願い事項

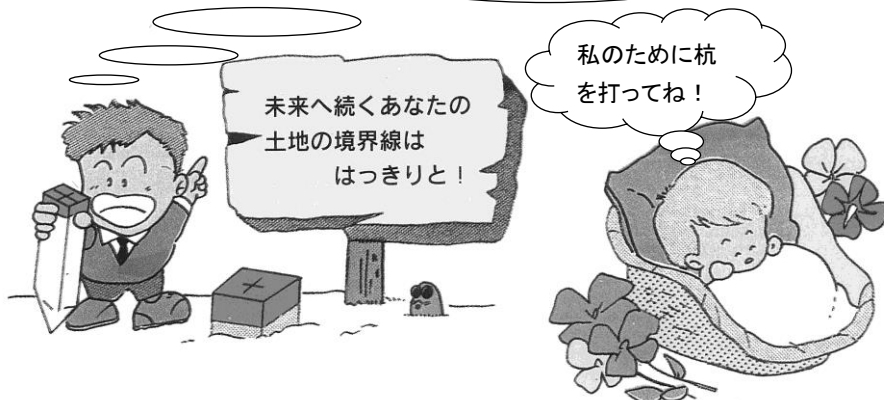
★現在の「公図」が百年以上使われてきたように、地籍調査の成果は、今後、永久的に使われることとなります。皆様の大切な財産を守り、安心して次の世代に残すことができますよう《一筆地調査》《成果の閲覧》には必ず参加してください。

★立会日はもとより、事前・事後調査や測量のために、市職員・測量業者等が皆様の土地に許可無く立ち入らせていただきますが、主旨をご理解いただきご協力をお願いします。

★この調査の期間中に、土地の移動等の登記をされたい方、また、された方は、お手数ですが必ず国土調査係までご連絡ください。

★この冊子に記載しました事例内容は一般的なものであり、個々の事例によっては記載内容と異なる場合がありますので、詳しいことについては係までお尋ねください。

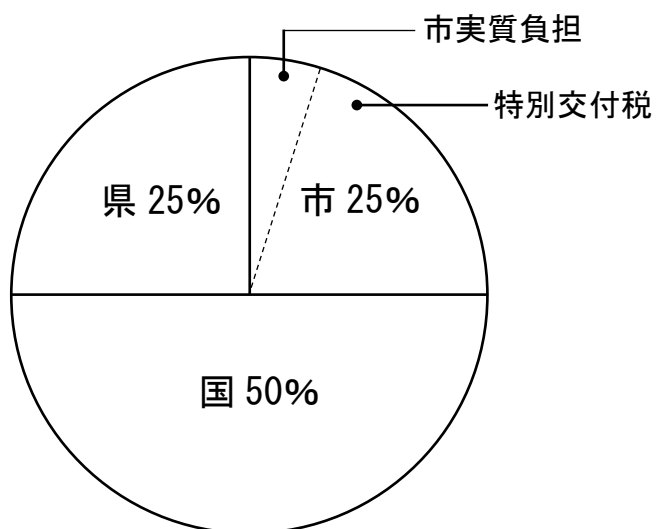
土地の境界に“永久杭”を打ちましょう  
～杭を残して、悔いを残さず～



## ★費用の負担区分はこうなっています

調査にかかる費用は、国が1/2(50%)、県が1/4(25%)負担しますので、市の負担区分は1/4(25%)となります。

市負担分には特別交付税の措置があり、実質的な市の負担は更に低いものとなります。  
なお、調査にかかる住民(土地所有者)の費用は無料です。



※地籍調査についてのご不明な点は、下記までお気軽にお問い合わせください。

千曲市役所 経済部農林課 国土調査係  
TEL 026-273-1111 内線 3272  
FAX 026-273-1921  
〒387-8511 長野県千曲市杭瀬下二丁目1番地