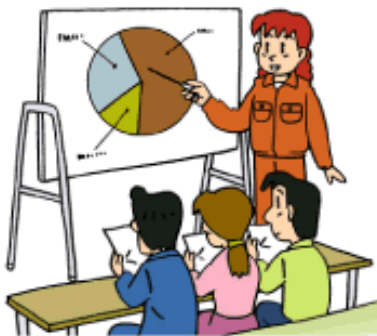


地籍調査について

～事業概要パンフレット～



矢板市

目 次

地籍調査とは	1
矢板市の地籍調査事業	2
地籍調査のメリット	3
「筆界」と「所有権界」	4
作業の概要	5
所有者、委託業者、市の共同作業	
委託業者の作業	
市の作業	
地籍調査でできること	7
地籍調査でできないこと	8
境界が決まらない場合(筆界未定) ...	9
「筆界未定」による弊害	
使用する杭について	11
調査にあたってのお願い	12
地籍調査に関する FAQ(よくあるご質問)	14

地籍調査とは

法務局にある公図(地図)の多くは、明治時代の測量技術で作製されたものが基礎となり、現在に引き継がれています。

地籍調査では、この公図を基本に、一筆ごとの土地について土地所有者(以下所有者)立会いのもと、改めて境界を確認し、現代の測量技術で境界が復元可能な地図(地籍図)を作製します。

また、宅地や畑などの「地目」と「地積(面積)」を現在の状況に改め、最終的に法務局の公図と登記簿を書き換えて完了となります。

イメージとしては、公図の形を現地に当てはめ、復元可能な地図を作る作業と考えていただくと分かりやすいかもしれません。



矢板市の地籍調査事業

地籍調査事業は、国土調査法が制定された昭和26年11月から全国で実施され、栃木県では、昭和38年度に旧黒磯市で調査が開始されました。

矢板市では、全体面積170.46km²のうち、145.80km²を調査対象面積(地籍調査や土地改良、区画整理等を含む)としており、地籍調査では、調査を開始した昭和58年度から令和7年度までに約28.5km²を実施しました。

測量方法は、地上数値法(TS(トータルステーション)やGNSS(衛星測位システム))を使用して測量する精度の高い測量方法)を採用し、境界杭や基準杭の情報を「座標値」で管理・保存しているため、境界の復元が容易になっています。

現在までの実施状況については

矢板市ウェブサイト 『矢板市における地籍調査の実績』

<https://www.city.yaita.tochigi.jp/soshiki/chisekiseibi/chisekichousajisseki.html>

でご確認いただけます。

地籍調査のメリット

一筆ごとに土地の実態を正確に表すため、土地に関する行為の基礎資料として利用することができます。

○土地に関する表示が明確になります。

土地の境界・位置・形状がはっきりし、地番・地目・地積が明確になります。

境界争いを未然に防ぐことができます。

○土地の調査や測量に要する費用や時間を節約できます。

事業に係る費用は国・県・市が負担し、個人負担はありません。
(現地立会の際の交通費等は除きます。)

境界が明確となり、土地取引も安心して行えます。

住宅の建築や、公共事業を行う際も計画が立てやすく、工期の短縮が図れます。

○災害等が発生しても土地の境界を復元できます。

境界の復元が容易になり、災害等で境界杭などがなくなっても、元の位置に復元でき、復旧事業を円滑に進めることができます。



○税負担等の公平化が図られます。

「筆界」と「所有権界」

～地籍調査事業では「筆界」を確認します～

単に「境界」といっても、その意味を明確にするうえで、「筆界」と「所有権界」に区別されます。

「筆界」は、登記所(法務局)に備え付けられている公図において、その土地の範囲を定めた境界線であり、各種登記申請をしない限り、所有者同士の合意で変更されることはありません。

これに対し、「所有権界」は、所有者同士の合意のみによって所有権の範囲を定めた境界線であり、容易に変更が可能です。但し、各種登記申請をしない限り、公図に反映されることはありませんので「筆界」にはなりません。

そのため、筆界と所有権界は一致しないこともあります。

このような場合、地籍調査ではあくまでも「筆界」(公図)に沿って境界を確認することになります。

→ 16 ページ(質問5、6)もご参照ください

筆界と所有権界が一致しない例

- a もともとの筆界では使い難く、所有者同士の合意のみで使いやすいように土地の形状を変更し、各種登記申請をしていない場合。
- b 公図に記載のある道水路(公有地)を、払下げ等の手続きなく、いつからか個人等が占用している場合。

作業の概要

1. 所有者、委託業者、市の共同作業

説明会の開催

事業概要やスケジュールの説明、並びに疑問、質問にお答えし、地籍調査事業についてご理解、ご協力を求めます。

一筆地の調査(現地立会)

土地の境界を決めるもので、地籍調査で最も重要な作業であり、所有者の皆様には、現地立会のご協力をいただきます。

おおむね次の順番で進めていきます。

①国・県・市所有の土地(以下公有地)と個人所有の土地(以下民有地)の境界確認

公有地(道路・水路等)と民有地との境界を確認します。

②民有地と民有地の境界確認

民有地一筆ごとの境界を確認します。

現地立会の際は、一筆ごとの

「地籍調査票」に署名をいただきます。



地籍図と地籍簿の閲覧

一筆ごとに測量した結果を地籍図(地図)と地籍簿(調査前、調査後の地番・地目・面積・所有者を記載した簿冊)にまとめ、20日間の閲覧を行います。閲覧期間は事前に皆様へ通知します。

この地籍図・地籍簿をもとに法務局の「公図」と「登記簿」を書き換えますので、必ず閲覧していただき、確認してください。

2. 委託業者の作業

市から委託を受けた測量業者が、調査期間中、次の測量を行うため、皆様の土地に立ち入ることがあります。

委託業者は、矢板市発行の土地立入証を携行しています。

地籍図根測量

国土地理院が設置した基準点(三角点)をもとに、境界測量を行うための基準点(図根点)を設置します。

基準点は、境界測量をはじめ境界を復元するときの基準となる大変重要なものです。

地籍細部測量(境界の測量)

立会いで設置した境界杭を測量し、境界の復元ができるように「座標値」で記録し、市が管理します。



3. 市の作業

認証と登記

閲覧終了後は、事業の成果について県の認証、国の承認を受け、その後、地籍図と地籍簿を法務局に送付します。

法務局から登記完了通知が来た際は、矢板市ウェブサイトにてお知らせします。

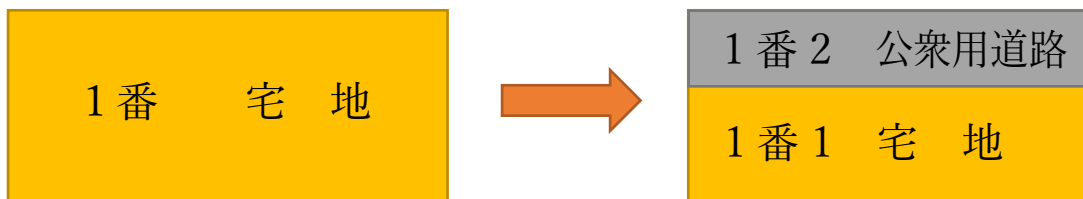


地籍調査でできること

土地の分筆

一筆の土地が、2つ以上の異なる地目(用途)になっている場合や、同じ地目でも柵や塀で区画されている場合、二筆以上に分けること(分筆)ができます。

例) 登記簿の地目は「宅地」の一筆であるが、
現況は「宅地」と「公衆用道路」になっている場合

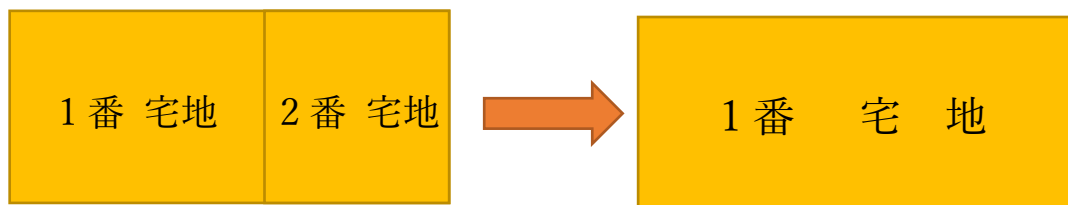


土地の合筆

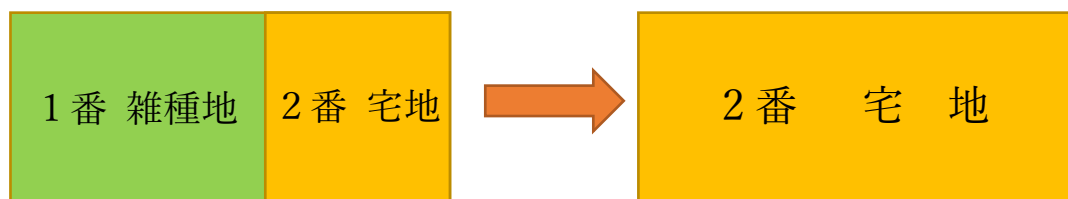
連続した二筆以上の土地で、字、所有者、現況地目が全て同じ場合、土地を一筆にすること(合筆)ができます。

ただし、所有権以外の権利(抵当権、地役権、賃借権など)が設定されている場合は、原則できません。

例) 登記簿の地目が「宅地」の二筆を、一体で使用している場合



例) 登記簿の地目が「宅地」と「雑種地」の二筆を、宅地として一体で使用している場合



地目の変更

登記簿と現況の地目が異なる場合、現況の地目にあわせて登記簿の地目を変更します。

農地から他の地目、他の地目から農地に変更する場合は、農地法などに抵触しないよう、農業委員会等と協議のうえ変更します。協議は市が一括して行います。

なお、一般家庭の家庭菜園などは宅地扱いとなります。

地籍調査でできないこと

所有者の変更(所有権移転登記)

実際は売買や交換等しているのに所有者を変更登記していない場合や、相続が未登記の場合の所有者変更はできません。

所有者ご自身での所有権移転登記は、地籍調査中であっても可能です。

権利関係の変更

所有権以外の抵当権、地上権、地役権等の設定や抹消はできません。

公図にはあるが現地にはない道路・水路等の抹消

公図にある道路・水路等は、払下げなど正式な手続きがされていない限り残っているものと解釈し、公図上から抹消することはできません。

このような場合でも、基本的に公図に基づいて現地調査を行います。

境界が決まらない場合 (筆界未定)

立会いを実施しても境界が決まらない場合は「筆界未定」となり、地籍図(地図)上に境界線は入らず、「○番地+○番地+…」のような表示になります。

登記簿では、地番、地目、地積の変更は行わず、「○番地との筆界未定」と記載されます。

【地籍図の表示例】

200	201	202
(203+204+205+206 +207+208)		
209	210	211

「筆界未定」による弊害

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、分筆・合筆・地目変更・地積更正などの土地の異動や、売買や抵当権の設定（銀行等からの融資）などが非常に難しくなり、「事実上動かさない土地」となってしまいます。

さらに、地籍調査完了後に境界を決める場合、立会いや測量・登記事務等、これらに掛かる費用はすべて当事者負担となりますので、予めご了承ください。

「筆界未定」とした場合、現在関係する所有者のみならず、その土地を受け継ぐ次の世代にも影響を及ぼします。

所有者同士はもちろんのこと、将来を見据え、ご家族の方ともよく話し合い、境界確認をしていただきますようお願いいたします。



使用する杭について

境界杭

境界杭を設置する場合は、**赤色のプラスチック杭**または**金属標**などの永久杭を使用します。

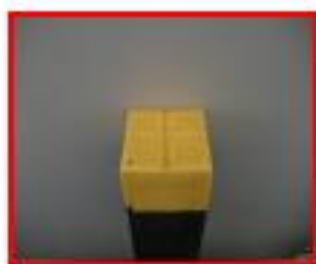
なお、プラスチック杭、金属標は市で用意いたします。



基準杭

基準杭は、境界ではなく、皆様が決めた境界杭を測量するための杭で、**黄色のプラスチック杭**または**鍍金**などの永久杭を使用します。

境界杭が抜けたり、無くなったりした場合、この基準杭を使用して復元を行います。



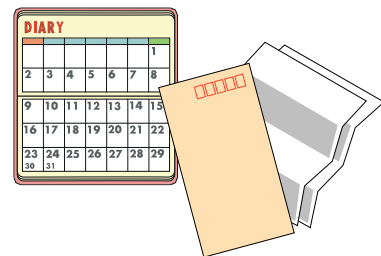
※境界杭・基準杭は大切にしましょう！！

調査にあたってのお願い

調査の日程

調査対象地区の地権者のみなさまには、現地立会の日時・集合場所等を事前に通知します。

調査を円滑に行うため**市で日程表を作成し、立会日を指定**させていただきます。立会日に都合がつかない時は、早めに都市整備課地籍調査室までご連絡ください。



立会い者

必ず所有者本人または相続権のある方が立ち会ってください。

どうしても都合がつかない場合や、遠方にお住まいで立会いに行けない場合は、委任状提出のうえ、代理人による立会いをお願いします。

→ 14 ページ(質問1)もご参照ください

立会い当日必要なもの

- ・境界確認の参考となる資料
（地積測量図、境界協定図等）
- ・（代理人が立ち会う場合）委任状

立会い当日の天候

原則、雨天でも行いますが、台風等でやむをえず延期する場合があります。

実施の有無については、矢板市都市整備課地籍調査室（電話0287-43-3062）までお問い合わせください。



地籍調査に関する FAQ

(よくあるご質問)

質問1 都合がつかない、遠方に住んでいる、または移動が困難などの理由で立会いに行けない場合は？

答 原則、所有者本人(亡くなっている場合は相続権のある方)以外の方が立会う場合は委任状が必要になります。

家族や親戚、知人等のほか、矢板市に立会いを委任することも可能です。委任状について詳しくは、調査対象地区の地権者あての通知に記載いたします。

地積測量図等があり、それに即した境界杭などが現地にある場合は、現地立会に代えて郵送等によるやり取りも可能ですので、ご相談ください。

質問2 立会日に欠席したら？

答 後日改めて立会いをお願いします。

立会日に隣接所有者のみ出席された場合は、先に隣接所有者に境界確認していただく場合もありますのでご了承ください。

その際に、目印としての境界杭を設置することがありますが、両者の同意がない限り、境界として決定することはありません。

都合がつかない場合は、お早めに都市整備課地籍調査室(電話0287-43-3062)へご連絡ください。

質問3 登記簿面積は確保できるのか？

答 **所有者同意のもと設置した境界杭**を測量するため、現在の登記簿面積を確保できるとは限りません。多少なりとも増減するものとお考えください。測量した面積が今後の公の面積となり、登記が完了した翌年から固定資産税等の課税面積に反映されます。

面積の増減を理由とする異議申立は受け付けませんので、ご了承ください。

面積が増減する理由は、主に次のような場合が考えられます。

- ・旧測量法(三斜法)による誤差
- ・元々登記面積より多い(少ない)面積の土地を分筆した際に、残地計算で求めた面積で登記している
- ・当時(明治の頃)計測した登記面積のまま

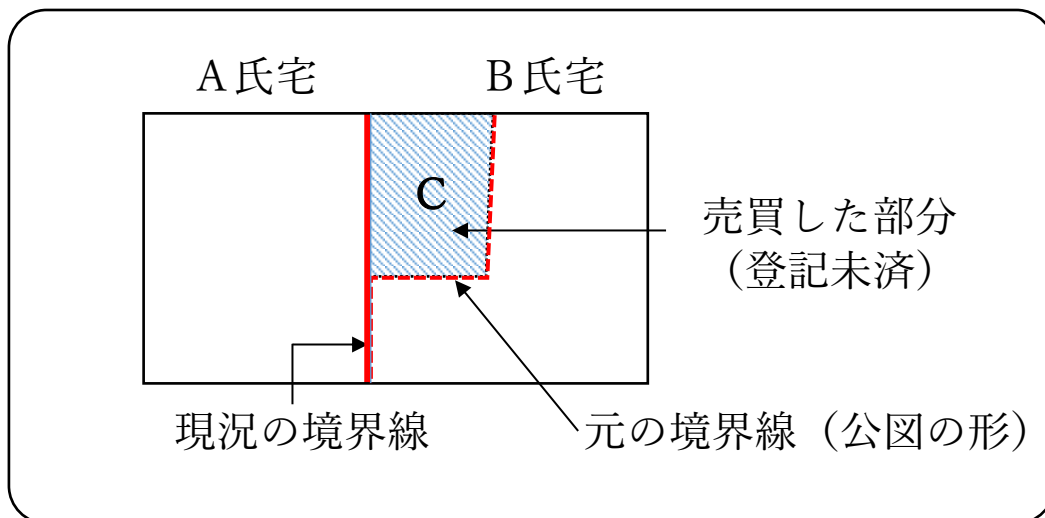
質問4 登記簿はあるが、公図に地番が無く、現地も確認できない土地はどうなる？

答 基本的に現地を確認できない土地は、「**現地確認不能**」として処理します。

この場合、登記簿は残りますが、地籍図に地番は表示されません。位置が特定できた場合は、地籍図に地番を表示します。

反対に、公図に地番があっても登記簿がない土地については、基本的に国有地として取り扱います。

質問5 下記の図のように個人間で売買し、登記をしていない土地はどうなるのか？



答 A氏からB氏へ売却されている、Cの土地が分筆・所有権移転登記未済である場合は、地籍調査では、A氏の土地として取り扱い、Cの土地を分筆して地番を付けることまでしかできません。法務局の登記完了後にA氏からB氏への所有権移転登記を行っていただくこととなります。

質問6 現況は無いが、公図に存在する公有地(道路・水路等)の取扱いは？

答 公図にある道路・水路等が現地に見あたらない場合、払下げ等をしていない限り、基本的に公図に基づいて現地に復元します。

すでに建物や塀等がその土地に建っている場合もありますが、すぐに撤去する必要はなく、法務局の登記完了後に必要に応じて個々に払下げ等の手続きを行ってください。

(8ページに関連項目)

質問7 隣接者が不立会の場合や、何度か立会いをしても境界について両者の同意が得られない場合は？

答 土地の境界が決められないため、地籍図上は「A番地+B番地+道路」のような表示となり、登記簿には「○番地との筆界未定」と記載されるのみで、地番、地目、面積等の修正は行いません。

なお、地籍調査終了後に境界を決める場合、市では関与いたしません。当事者間で協議・手続等を行い、測量や登記手続等に係る費用は全て当事者負担となります。

(9ページに関連項目)

質問8 境界杭を間違っ抜いてしまった、または紛失してしまった場合は？

答 境界杭は、後世に安心して土地を引き継ぐためのものです。紛失してしまった場合の復元は、個人負担となりますので、大切に取り扱いってください。

草刈りなど作業の邪魔になるようであれば、隣接所有者了解のもと、深く打ち込むのも一つの方法です。

質問9 土地の権利証はどうなる？

答 法務局にある登記簿は書き換えますが、皆さんの土地の権利証は書き換えることができません。そのため、閲覧の際にお渡しする「地籍調査結果閲覧表」を権利証と一緒に大切に保管してください。

ご理解、ご協力を
お願いいたします!



ご質問、ご不明な点はお問い合わせください。

〒329-2192

矢板市本町5番4号

矢板市役所 都市整備課 地籍調査室

電話 0287-43-3062

Fax 0287-43-9790

メール chiseki@city.yaita.tochigi.jp

イラスト出典：地籍調査 Web サイト（国土交通省）