

大切な土地財産を守るために

国土調査法による

地籍調査のあらまし



鳥取砂丘

鳥 取 市

あなたは、 自分の土地財産をご存知ですか

- ◆ その土地はどこにありますか……………**字、地番**
- ◆ 宅地・田・畑それとも山林ですか……………**地目**
- ◆ 広さはどのくらいありますか……………**面積**
- ◆ その土地は誰の名義になっていますか……………**土地所有者**
- ◆ その土地は隣の土地や道路などの境は……………**境界**
はっきりしていますか



このたびあなたの地域を対象に地籍調査を行うことになりました。

この調査は、土地全般に渡り、宅地・田・畑・山林・道路などすべての土地について一筆ごとに行われ、その結果はいろいろな事業に利用されるほか、あなたの財産である**大切な土地を守る調査**です。



ここに地籍調査事業のあらましについて、ご説明いたしますので**ご理解とご協力**をお願いします。（この調査は5年に一度行われる国勢調査とは異なります）

地籍調査とはどんなものか

私たちに戸籍があるように土地にも土地の戸籍、つまり、**地番・地目・面積・所有者**があり、これが「**地籍**」です。

この調査は、昭和 26 年に制定された「**国土調査法**」という法律に基づいて全国各地で実施されており、一筆ごとの土地について現地踏査と測量を行い、新しく**地図（地籍図）**と**簿冊（地籍簿）**を作成し、土地の**位置・形・地目・面積**などを明らかにするための調査で、鳥取市では昭和 32 年より気高町から事業着手しています。

この事業に要する経費は、国・県・市で負担し**個人の負担はありません**。

地籍調査はなぜ必要なのでしょう

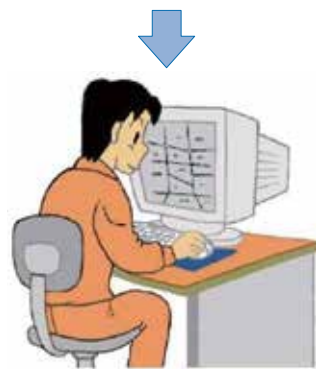
土地に関する記録の資料として、現在皆様が利用されている登記簿や切絵図などは明治の初めに作成されたものです。その後の土地の異動などで実際には現況との相違や食い違いが随所にみられるため、その役割を十分果していないのが実情です。また面積などについても台帳面積と実測面積に差異がみられるように、正確さを欠いているため、不便・不都合が多く、適正な土地利用の支障となっています。このため国土調査法に基づき全国的に統一された基準による精密な調査と最新の科学的な測量方法による測量を行い、正確な面積の測定および精度の高い地図の作成など時代の要請にあった正確な地籍に整備して土地に関するあらゆる施策の基礎資料として利用いただくことが地籍調査の目的です。

地籍調査の作業のながれ



③地籍測量

地球上の座標値と結びつけた、一筆ごとの正確な測量を行います。



④地積測定・地籍図等作成
各筆の筆界点をもとに、正確な
地図を作り、面積を測定します。

現地調査の方法と手順は

現地調査にはいる前に準備として、まず法務局備付の公図の写と登記簿から調べた一筆ごとの内容を記入した調査票を作ります。また現地調査が正しく円滑に行われるように地域の皆様の中から**地籍調査推進員を数人程度選出**していただきます。

[illegible]

地籍調査は、土地所有者などの権利関係に影響を与えることとなるため、とりわけ正確な調査が必要です。このため土地所有者である皆様のご理解とご協力をお願いします。

皆様へのお願い

(1) 現地調査のときの立会

正確な調査を行うため、関係所有者に境界等の確認をしていただきますので現地調査のときは、必ず立会をしてください。

(立会の日程表は、別途配布
します。)



(立会風景)

(2) 境界杭の設置

境界杭は、土地の位置と
範囲を公に表示するものですから正確を期し、事後のトラブルの防止のため隣地所有者と充分協議のうえ確認していただきます。

(3) 境界杭等の準備

境界を示す杭等は全額公費で賄いますので、**個人負担はありません。**

地籍調査のまえに

- (1) すでに地中に境界を示す古杭・石垣等がある場合は、調査前に隣接地所有者と立会のうえ掘り出しておいてください。
- (2) 山林・原野など見通しの悪いところは、測量が不可能なため幅 1 メートル程度双方で刈払っておいてください。

※売買・相続などで登記手続の済んでいない場合は、早目に手続をしておいてください。また従来からの境界の定まらない土地や境界不明の土地については、関係者で田満に解決しておいてください。

地籍調査の進め方

(1) 一筆地調査

一筆ごとの土地について、境界や現況を確認するための現地調査をします。



(境界確認)

- ◆ **分 筆** —— 一筆の土地の一部が地目を異にするか、管理上はっきりした区分けがある場合には、二筆以上に分けることができます。
- ◆ **合 筆** —— 隣接する土地で、字・地目・所有者（名義・住所）が同一である場合は、一筆にまとめることができます。ただし、所有権以外の権利（抵当権、仮登記等）が設定されている場合はできないこともあります。
- ◆ **地目変更** —— 登記簿の地目と現地の地目が異なり、農地法など他の法律に抵触しない場合は、地目を変更することができます。
- ◆ **住所変更（可）** 現登記名義人の方が、ご存命の場合のみ
- ◆ **所有権移転（否）**

(2) 基準点測量

境界を測量するための骨格となる基準点などの測量

（今後の測量に大切な基準杭なので抜いたり移動しないで下さい。）



(基準点)

(3) 一筆地測量

基準点などにに基づき一筆ごとの各境界（筆界点）を測量し面積を計算します。



(測量風景)

成果の認証と送付

最後に国の認証を受けたあと成果品は法務局に送付され地籍図は新しい公図となり、また登記簿は調査の結果により書き改められます。
これにより地籍調査本来の目的を達成したことになります。

調査前の公図



調査後の公図(地籍図)



調査前の公図と
地籍図とは
正確さが
全然違いますよ。



筆界未定(調査後)



※なお新しく権利書の発行はありませんから、**現在の権利書**を大切に保管して下さい。

◆地籍調査で土地の明確化を図りましょう

調査の効果と利用

地籍調査は、こんなことに役立ちます

①公共事業等の円滑化に役立ちます

地籍調査の成果は、各種公共事業の計画、設計、用地買収、完成後の維持管理等円滑化に大いに寄与します。

②災害の復旧に役立ちます

地震、火山噴火、土砂崩れ、水害等の災害が起きてしまった場合、地籍調査が終わっていれば個々の土地が地球上の座標で表示されているため、元の位置を容易に復元することが出来、復旧事業を円滑に進めることができます。

③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するとともに、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。

④まちづくりに役立ちます

国、県、市役所の整備計画を立案する際に、地籍調査の成果を基礎データとして利用することができ、各種計画図等の作成が容易になるとともに、住民の皆さんに分かりやすく、きめ細かな計画立案が可能になります。

⑤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、住民間や、官民間において境界紛争等様々なトラブルが発生しがちです。地籍調査はこのようなトラブルを未然に防ぐことにつながります。

⑥課税の適正化に役立ちます

地籍調査が完了していない地域の土地に課税されている固定資産税は、登記簿や公図に基づいて算定している場合があります。地籍調査を実施することにより、土地の面積が正確に測量されるため、地権者への公平で適正な課税に役立ちます。

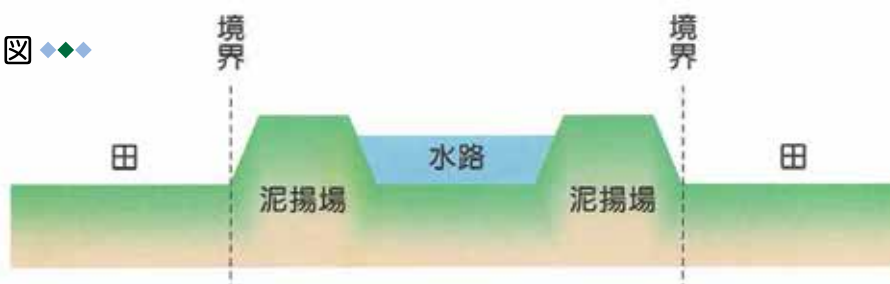
「国土交通省 地籍で進めるまちづくり」より

各種境界の参考基準

[illegible]

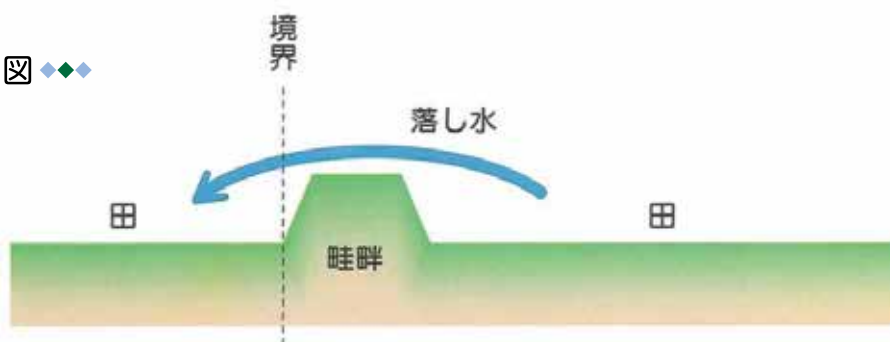
- ① かんがい用水路と農地との境界は、両側に泥揚地がある場合は、泥揚地ののり尻を境界とするのが通例です（第1図）。

◆◆第1図◆◆

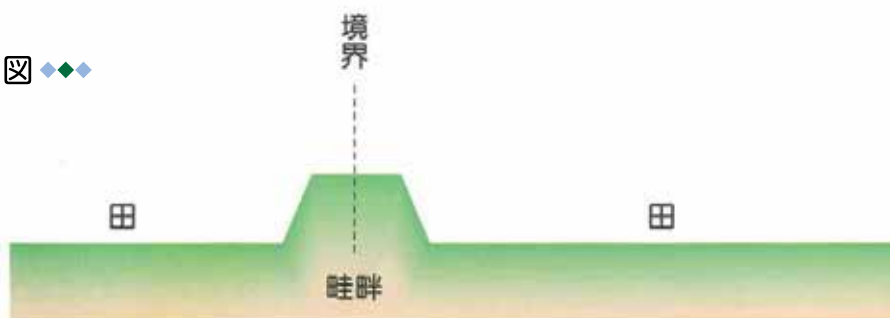


- ② 高低差のない農地間にある畦畔は、落水水の関係ある場合は、落水水を落す田の所属とし（第2図）、その他の場合には畦畔の中央を境界とするのが通例です（第3図）。

◆◆第2図◆◆

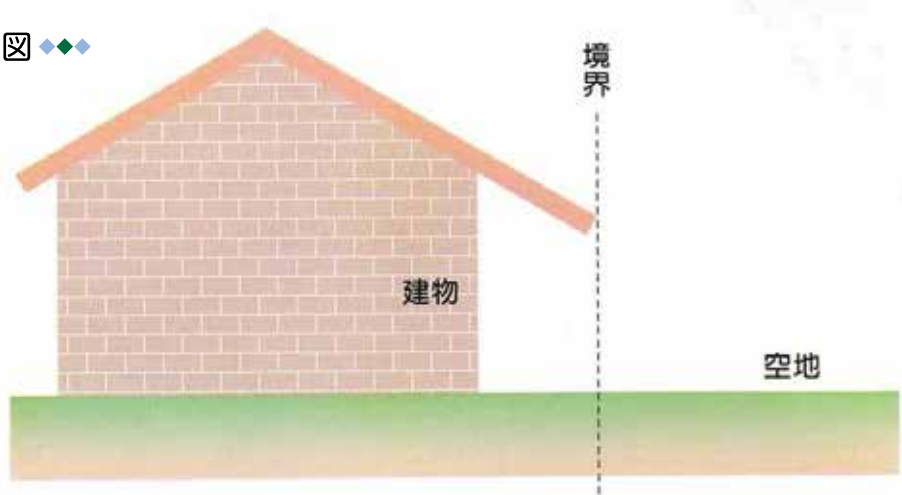


◆◆第3図◆◆



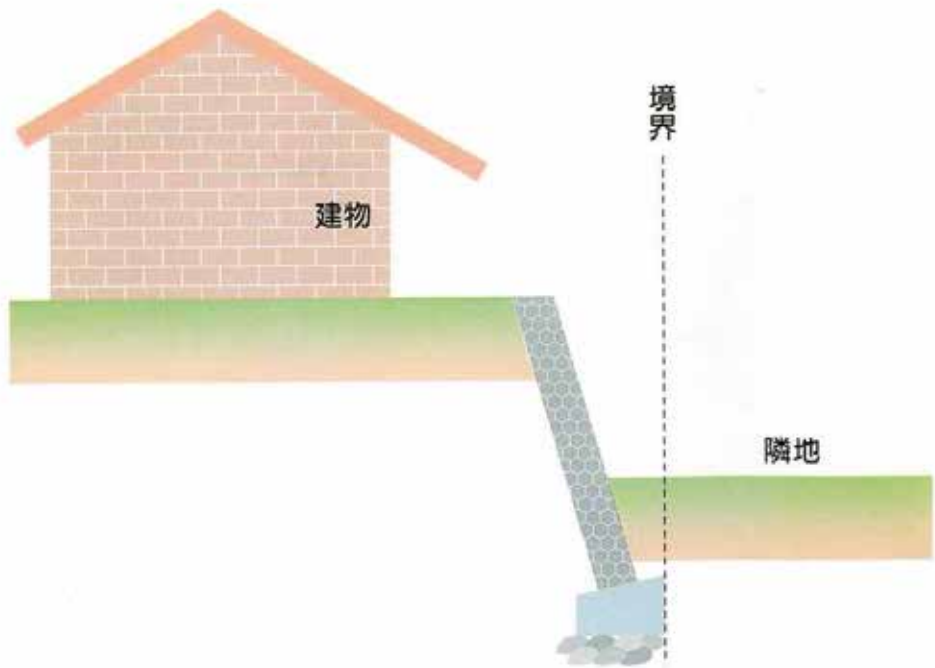
- ① 建物の反対側が空地で、明確な境界がない場合は、軒先の先端を境界とする例があります（第4図）。

◆◆第4図◆◆



- ② 擁壁により隣地と界し、擁壁下に溝がない場合は、擁壁の下端（基礎面）を境界とするのが通例です（第5図）。

◆◆第5図◆◆



Handwriting practice lines consisting of 24 horizontal dotted lines.

国土調査法による
地籍調査のあらまし



平成11年10月	第2回発行
平成13年2月	第3回発行
平成16年2月	第4回発行
平成19年3月	第5回発行
令和4年6月	第6回発行
令和5年8月	第7回発行
令和6年10月	第8回発行



鳥取市総務部財産経営課

鳥取市の名所



お問い合わせ

〒680-8571

鳥取市幸町 71 番地

鳥取市総務部

財産経営課 地籍調査係

直通 (0857) 30-8133

内線 7163

FAX (0857) 20-3948