

地籍調査のしおり



名張市 都市整備部 用地対策室

1. 地籍調査とは

『地籍』とは、文字通り『土地の戸籍』のことであり、その土地がどこにどれだけの面積があり、どのような形で、どのように使われているか、といったことを指します。

現在、この地籍に関する情報は法務局に登記簿や公図などとして備え付けられていますが、これらは明治時代の地租改正に伴う土地調査により作成されたもので、当時の測量技術に基づき行われており、土地の境界が不明確であったり、現況にそぐわない箇所が多く出てきています。

地籍調査とは、土地所有者の皆様方のご協力のもと、一筆ごとの土地について、土地境界をはじめとした土地情報について調査・確認し、現代の精密な測量技術により測量することで、地籍の明確化を図るために実施されるものです。

2. 地籍調査はこんなことに役立ちます

① 土地のトラブル防止に役立ちます . . .

土地の所在や境界が不明確なために、境界争いなどのトラブルに巻き込まれることがあります。地籍調査が行われると、そのようなトラブルの発生を未然に防止することができます。

② 土地取引の円滑化に役立ちます . . .

土地売買をする場合、境界が明確でないと、境界確認に時間がかかったり、登記簿と実測の面積が違うなどの問題が生じることがあります。地籍調査が行われていると、境界が明確となり、実測に基づいた面積が登記されているため、安心して土地の売買が行えます。

③ 公共事業が円滑に進められます . . .

道路の整備など、公共事業を実施する場合、事前計画や用地買収のための境界確認に時間がかかることがあります。地籍調査が行われていると土地の境界確認作業が簡単に行えるため、公共事業が円滑に進められます。

④ 災害復旧が円滑に進められます . . .

大規模な災害が発生した場合、元の土地の境界がわからなくなって復旧・復興に時間がかかることがあります。地籍調査が行われていると、万一の災害の際にも境界杭の位置の復元が行えるため、迅速な復旧に役立ちます。

⑤ 課税の適正化が図られます . . .

固定資産税は登記されている面積に基づき算出されているため、この登記面積が不正確だと課税に不公平が生じる場合があります。地籍調査が行われていると、実測に基づく正確な面積が登記され、適正な課税が行われるようになります。

※ 地籍調査に基づく固定資産税の課税の切り替えは、調査完了後ただちに行われるわけではありません。

3. 地籍調査の実施状況

我が国の地籍調査は昭和26年からスタートしました。現在の進捗率は、令和元年度末現在で全国平均が52%、三重県は10%となっています。

名張市では、平成15年度から地籍調査に着手しました。平成23年2月には計画的に地籍調査を推進するため、『**名張市地籍調査事業実施計画**』を策定しました。現在はこの計画に基づいて地籍調査を進めており、令和元年度末現在の本市における進捗率は17%となっています。

4. 地籍調査の進め方

名張市が実施する地籍調査は、一つの調査地区あたり概ね3年～4年をかけ、次のような流れで進めていきます。

① 地元説明会の開催

調査の実施に先立って、調査区域内の土地に関わる権利者の皆様へ、説明会を実施します。

② 一筆地調査（境界立会）

- 1) 官有地（道路・水路等）と民有地の境界を確認し、目安となる仮杭等を設置します。
- 2) 隣接土地所有者の方と相談いただき、境界に杭や目印などの設置をしてください。また、境界付近の刈り開きを行ってください。
- 3) 立会日を設定し、権利者の皆様へ通知します。
- 4) 一筆ごとの土地について現地確認を行い、地籍調査票にご署名・ご押印をいただきます。

③ 地籍測量（境界測量・面積測定）

一筆ごとの土地について、最新の測量技術によって地球上の経緯度と結び付けた正確な測量を行い、一筆ごとの土地の面積を計算します。

④ 成果の閲覧（20日間）

調査や測量の結果を取りまとめた成果（地籍図、地籍簿）を閲覧していただき、万が一誤り等があった場合に申し出ていただき、訂正を行います。

⑤ 法務局へ送付

県知事の認証を受けたのち、法務局へ成果を送付します。

5. 地籍調査でできること、できないこと

〔地籍調査でできること〕

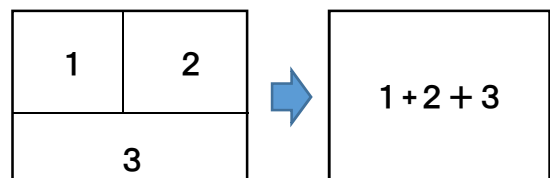
- 土地利用が異なる場合の分筆
- 土地利用が同じ場合の合筆（条件あり）
- 実際の土地利用に合わせた地目変更
- 実測した面積への地積更正
- 所有者の住所が異なる場合の住所変更
- 所有者の氏名が異なる場合の氏名変更

〔地籍調査でできないこと〕

- 登記名義人が亡くなっている場合の相続手続き
- 土地の所有権の移転手続き及び抵当権等の所有権以外の権利の抹消手続き
- 登記地目が農地の場合の、農地以外への地目変更（農地法による許可を受けている場合を除く）

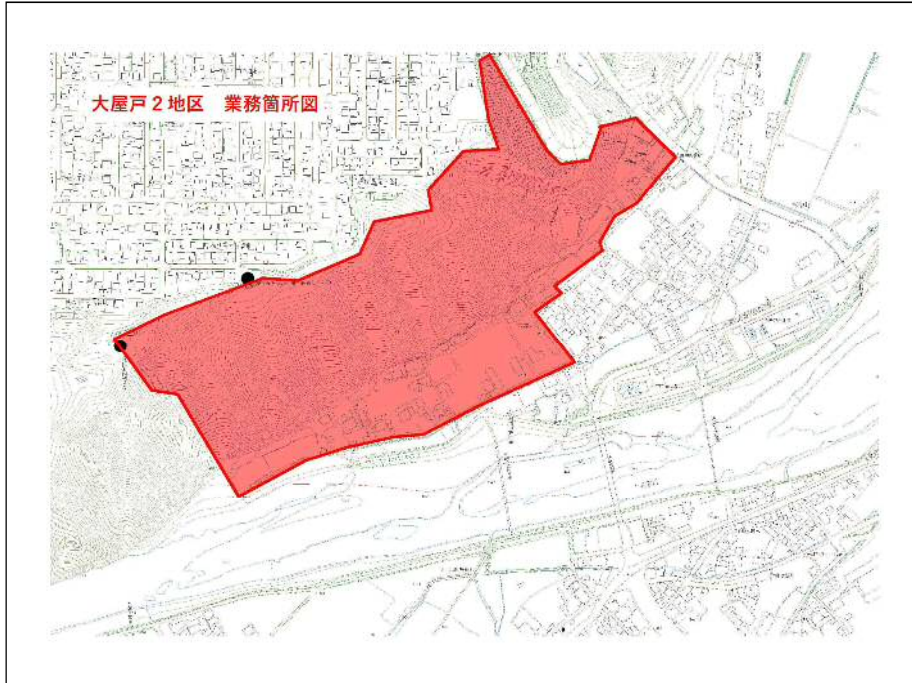
6. 境界が決まらなかった場合

隣接の土地所有者との間で、境界の位置に相違があり、境界が決まらなかった場合は『**筆界未定**』として、右の図のような処理がされます。この場合、土地取引や利用に大きな支障が生じます。



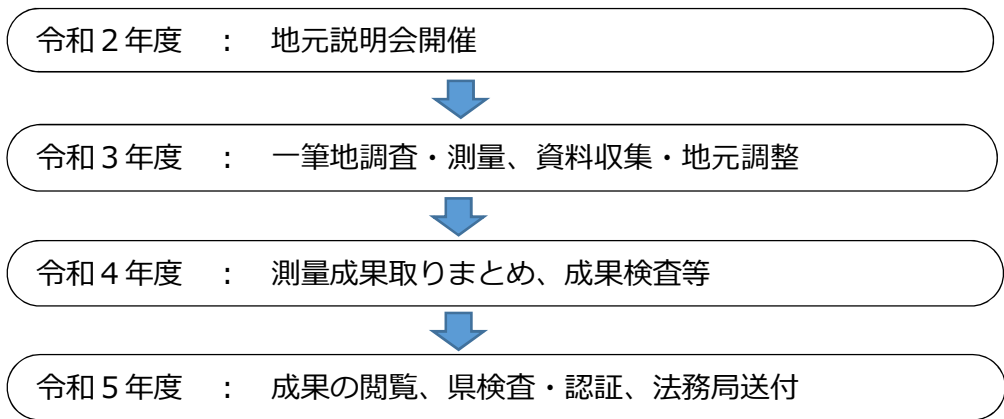
7. 大屋戸2地区の地籍調査 概要

① 調査区域



大屋戸2地区地籍調査事業 調査面積 18ha (上図 灰色部分)

② 事業スケジュール 概要



※ この事業スケジュールはあくまで目安であり、各工程の進捗状況により前後する場合があります。

〔地籍調査に関するお問い合わせ先〕

〒518-0492

三重県名張市鴻之台1番町1番地

名張市 都市整備部 用地対策室 (市役所4階)

Tel 0595-63-7952 (直通)

Fax 0595-63-4677