

地籍調査のあらましと

お願い

あなたの大切な土地を守るために



高 松 市

- 地籍調査は、私たちの土地を守るために、正しい地籍簿や地籍図を作ります。

## §1 地籍調査とは

昭和26年に制定された国土調査法（昭和26年法律第180号）に基づく国土の基礎調査で、全国的に実施されている大切な調査です。

みなさん一人一人にはっきりとした戸籍があるように、土地にも一筆ごとに土地の戸籍ともいえる地籍があります。一筆ごとについて、登記所（法務局）備え付けの地図に準ずる図面（いわゆる更正図、旧土地台帳付属地図、又は公図）、土地登記簿等を基に、その所有者、地番及び地目の調査並びに筆界を調査し、地積に関する測量を行い、その結果を地図（地籍図）と簿冊（地籍簿）に作成することをいいます。

## §2 なぜ地籍調査を

現存する地籍の多くは、明治時代初期に行われた地租改正に伴って作成されたものです。土地の筆界が不明確であったり、測量も不正確であったりするため、現在の土地の区画、形状とは著しく異なったものでした。このために、国土の開発及び保全並びにその利用の高度化に資するとともに、併せて地籍の明確化を図るため、国土の実態を科学的かつ総合的に調査することを目的とし昭和26年に国土調査法が制定されました。

### §3 地籍調査の方法

#### 地籍調査のながれ

①説明会 ⇒ ②基準点測量（測量業者） ⇒ ③一筆地調査（現地調査）  
⇒ ④細部測量（測量業者） ⇒ ⑤原図作成、地籍簿（案）作成  
⇒ ⑥仮閲覧（スミ入れする前の原図と地籍簿（案））⇒⑦本閲覧（原図、地籍簿（案））  
⇒ ⑧国、県の認証 ⇒ ⑨法務局へ送付（地籍図、地籍簿）

#### 1 基準点測量

基準点測量とは、その地点が地球上のどこに位置するかを測って地図を作る骨組みとなるもので、地籍調査の基となる大切な測量です。基準点には金属釘やプラスチック杭などを設置していきます。今後の測量の基となりますからこれを抜いたり、その場所を動かしたりしないようにしてください。基準点の杭などは、できるだけ公の道路、水路などに設置するようにしていますが、地形や場所によってはやむを得ずみなさんの土地に設置させていただく場合があります。また、山林などに基準杭などを設置した場合には測量に際して草木を刈り払うことがありますので、あらかじめ御了承をお願いします。

（なお、この基準杭などは土地の筆界を示すものではありません。）

#### 2 一筆地調査

この調査は、登記所（法務局）にある「公図」や「土地登記簿」の写しを、みなさんの立会のもと現地と照らし合わせながら一筆ごとの土地について、筆界、地番、地目と所有者を正確に調査して確認するものです。土地の筆界確認は、道路敷、水路敷等公共の施設から行い、続いて私有地の筆界確認を行います。調査

立会日は事前に御案内いたしますので必ず立会をお願いします。

### 3 細部測量

一筆地調査が終わりますと、市の委託した業者が調査図に基づいて一筆ごとの測量をします。これを細部測量といいます。この測量は、基準点を基に精度の高い測量技術により、一筆ごとの土地について正確に測量し、図面化します。この地図を地籍図といいます。

もし、災害等により土地の筆界が不明になった場合、この地籍図及び測量成果簿により、以前のように筆界を復元することができます。

### 4 測量結果の閲覧（仮閲覧、本閲覧）

調査や測量が終わって、地籍調査の成果である「地籍図」（原図）と「地籍簿」（案）を作成します。そして、これらが間違いなく処理されているかどうかを所有者自身で確認していただくために、閲覧という期間を設けています。閲覧は仮閲覧（約10日間）と本閲覧（約20日間）の2回に分けて、それぞれの総合センターか支所又はコミュニティセンター等において行います。事前に御案内をしますので、必ず確認に来てください。

なお、閲覧時に土地の筆界などに誤りがある場合は、訂正の申出ができます。ただし、閲覧の期間内に限られます。

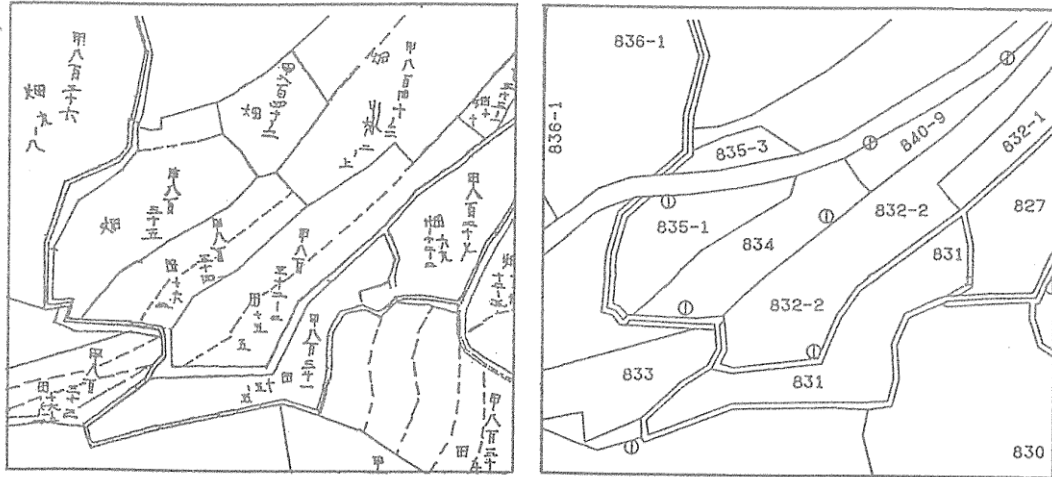
### 5 地籍簿と地籍図

閲覧期間が終了しますと、これらの地籍図原図や地籍簿（案）は、国及び県の認証を受け、地籍調査の成果として、登記所（法務局）に送付され、地籍図は今までの更正図に代わって備え付けられ、登記簿の表示は、地籍簿の内容に改めら

れます。

字限図（地籍調査前）

地籍図（地籍調査後）



#### §4 一筆地調査が始まるまでの準備（調査の日までに）

##### 1 調査日の確認

あなたの土地の調査日は、立会通知書によって必ず確認をお願いします。

##### ◎ 筆界確認時のお願い

(1) 隣接の土地所有者が分からない場合は、それぞれの総合センターか支所までお尋ねください。

(2) 共有の土地について

土地が共有の場合には、「○○○○外○名」（例：高松太郎外3名）と記載してあります。筆界については、共有者氏名表で利害関係者を確認の上、連絡を取り合い、できるだけ全員で隣接の土地所有者と協議してください。

また、共有者のうち代表される方が立会される場合、ほかの共有者の方は、代表される方へ委任状の提出をお願いします。

(3) 未相続の土地について

所有者が亡くなられて、相続の登記が済んでいない土地については、原則、相続権利者全員に連絡をとることとしています。相続権利者のうち代表者の方が立会される場合は、誓約書（誓約書は、巻末にあります。）を提出してください。

## 2 筆界又は筆界杭の設置

調査日が確認できましたら、調査日の前日までに隣接の土地所有者とよく協議して筆界杭を入れてください。筆界がコンクリートブロック又は石杭等の場合は、赤ペンキ等で表示してください。一方的に自分だけの判断で筆界を決めることなく、必ず両者合意のもとに筆界杭を入れてください。

なお、筆界杭等はそれぞれの総合センターか支所で用意していますので、お使いください。

### ◎ 杭の打ち方と打つ位置について

- (1) 筆界杭は、抜けないように十分に打ち込んでください。
- (2) 筆界杭を打つ場所は、慣習又は諸条件によって異なりますが、基準として畦畔の法下（のりした）をもって定めます。
- (3) 筆界が交差している所、曲がっている所等は必ず打ってください。
- (4) 筆界がコンクリート、又はブロック等の場合は、赤ペンキ等で表示をしてください。筆界に石やコンクリート杭が設置されている場合も、赤ペンキ等で表示をしてください。
- (5) 山林、原野、空地等で雑木の密生している場合は、筆界に沿っておおよそ2メートル幅位に刈払いし、杭と杭とが見渡せるようにしてください。
- (6) 里道（赤線）、水路（青線）、その他公共用地等との筆界については、公有

財産等の管理を行う関係課職員等と協議しながら、黄色の杭等を打ちます。

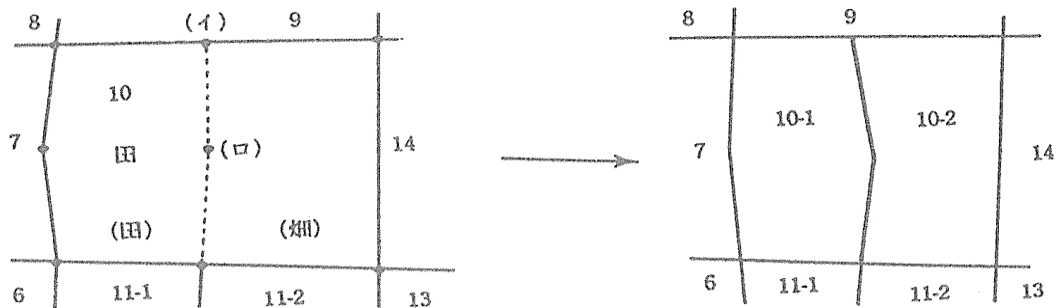
- (7) 調査当日までに筆界が確定できなかった場合、お互いの筆界が未定として取り扱われ、今後の諸手続き時に不都合（売買、相続時の隣接者との筆界確定時に費用負担が発生する等）が生じる場合があります。

## ◎ 土地の分筆、合筆

### (1) 分筆する場合

地目が異なるなど、一つの土地を二つ以上に分ける（分筆）場合、分筆するところに杭を打つ必要があります。ただし、次の条件が必要です。

- ・土地の一部が別地目となっていること。
- ・土地の利用上（管理上）分筆することが、適当であると認められる場合。
- ・上記いずれかに該当し、土地所有者の同意が得られた場合。

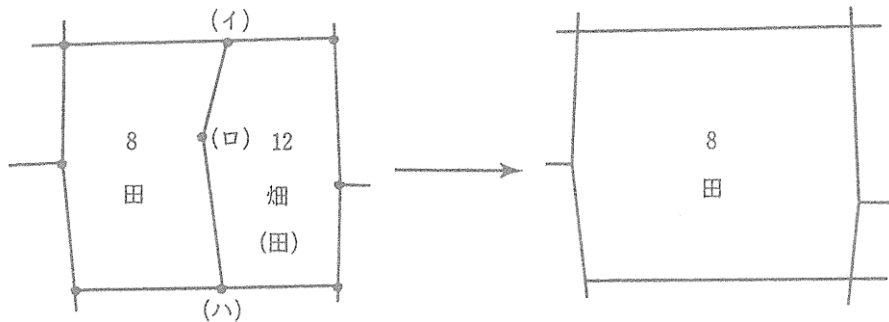


### (2) 合筆する場合

隣接する土地を一つの土地にする（合筆）場合は、それぞれの土地の筆界の杭は必要ありません。ただし、次の条件がすべて必要です。

- ・合筆しようとする土地の所有者及び地目が同一であること。
- ・同一地番区域内において接続していること。
- ・筆界確認不能又は、面積が狭小な場合

- ・所有権登記以外の権利登記等に相違点がない場合



◎ 現地において協議を行う土地

(1) 市有地

公図にある赤線（里道）、青線（水路）の最低幅が、当時の管理者である香川県高松土木事務所との協議により決められております。現況がこれ以下の場合もあろうかと思われませんが、最低幅員が決まっていますので、御理解のほどよろしく申し上げます。

(2) 私有地

「公図」「土地登記簿」に地番があるにもかかわらず、土地がない場合の処理は「不存在地」となります。

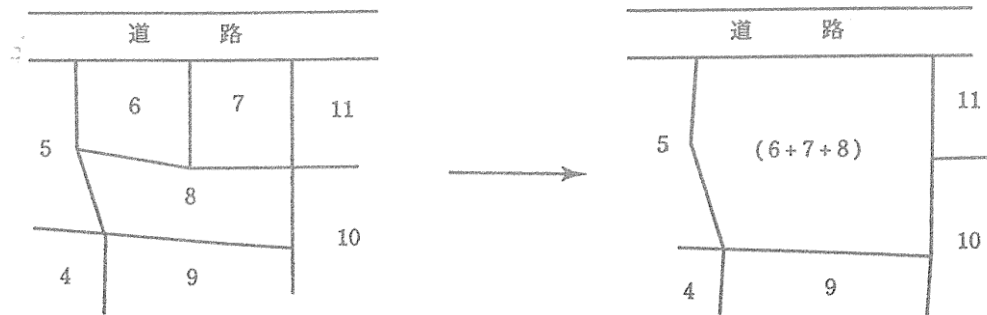
※「不存在地」とは、最初から存在しない土地が誤って登記されている場合は、土地所有者の承認を得て不存在地として、土地の登記が閉鎖されます。

◎ 筆界未定地

今回の調査で、当事者間の筆界紛争、物的証拠不足等何らかの事情により、筆界が確定できなかった場合は、「筆界未定」という扱いになります。

筆界未定の処理を受けた土地は、所有権の移転、抵当権設定等の権利に関する登

記申請は受理されますが、地目変更、分筆、合筆、地積更正に関する登記申請はできません。また筆界が、地籍調査後確定しても地籍調査では、測量、登記はできませんので、登記等の諸費用は全て関係者の負担となります。調査期間中に、隣接者と十分に協議し筆界を確定するようお願いします。



## §5 一筆地調査を始めてからは（調査当日は…）

### ◎ 調査日には、必ず立会をお願いします。

調査当日は、現地で土地所有者（登記名義人）の立会のもと、市職員が筆界を確認します。この作業は、地籍調査事業の中でも最も重要な作業となりますので必ず立会してください。

調査開始時間は、「立会通知書」に記載しておりますので、よく確認の上、立会してください。

また、雨天の場合は、「立会通知書」記載の連絡先までお問い合わせください。

なお、調査は順次行いますが、土地の状態が悪く、杭等の設置に時間がかかる場合や、筆界の確認作業が遅れることがありますので、あらかじめ御了承ください。

**市職員には、個人間の土地の筆界を確定する権限はありません。**

◎ 調査日に立会ができない場合

所有者が調査日当日に都合や遠方在住のため、どうしても立会ができない場合で、所有者以外の方が立会される場合は、委任状をもって代理人とすることができますので、必ず委任状の提出をお願いします。(委任状は、巻末にあります。)

◎ 委任状について

委任状を提出する場合は、次の事柄に注意してください。

- (1) 受任者1人につき1枚ずつ、提出してください。土地によって受任者が異なる場合は、それぞれ提出してください。
- (2) 委任状には、委任者の実印と印鑑証明書が必要ですが、市内在住の方に限り無料交付ができますので、地籍調査担当まで御連絡ください。
- (3) 委任状は、調査日の前日までにそれぞれの総合センターか支所に提出するか、調査日に職員に渡してください。
- (4) 委任者、受任者の欄の氏名は、それぞれ自筆をお願いします。
- (5) 委任状が不足する場合は、それぞれの総合センターか支所までご連絡ください。

◎ 土地の地目は、現況主義

調査のとき、「地目」の認定は、現況の地目で行います。(例：登記簿は、「田」であっても現地に建物があれば「宅地」となります。)

◎ 地籍調査に御協力を

この調査の実施を妨げ、又は違反行為をした者については、国土調査法第6章罰則の第35条から第38条までの規定により処罰される場合がありますので、お互いに注意してください。

**皆様の財産を守る大切な調査です。御協力をお願いします。**

# 委 任 状

(宛先) 高松市長

受任者 (代理人)

住 所

氏 名

私は、上記の者を代理人と定め下記の手続きを委任します。

## 記

- ・ 地籍調査事業に関する筆界確認
- ・ 地籍調査事業に関する筆界杭の設置
- ・ 地籍調査事業に伴う地図、簿冊の閲覧及び同意事項

ただし、令和 年度地籍調査地区に係る土地について

令和 年 月 日

委任者 (登記名義人)

住 所

氏 名

Ⓔ

(※実印での押印をお願いします。)

# 高松市地籍調査事業に関する

## 誓 約 書

本事業の調査対象地のうちで、私が管理する土地については、登記名義人が既に死亡しているが、相続権者全員の委任を受けるのは困難でありますので、本事業に関する一切の権限を代行し、貴職には御迷惑をかけないことを誓約します。

### 記

字	地番	地目	地積(面積)	登記名義人

令和 年 月 日

(宛先) 高松市長

誓 約 者

住 所

氏 名

Ⓜ

地籍調査についてのお問い合わせは

〒761-8571 高松市番町一丁目8番15号

高松市役所

創造都市推進局産業経済部土地改良課地籍調査室

電話 (087) 839-2436

〒761-1795 高松市香川町川東上1865番地13

高松市香川総合センター

創造都市推進局産業経済部土地改良課地籍調査室

電話 (087) 879-0742