

地籍調査って何だろう？

地籍調査は国土調査法に基づき行われます。所有者の立会のうえで一筆ごとの土地の所在、地番、地目、所有者、筆界等を調査し、最新の測量技術を用いて一筆ごとに測量を行った結果を地図及び簿冊に取りまとめる作業が地籍調査です。

なぜ地籍調査が必要なの？

土地に関する基礎的な資料として、法務局に「公図」が置かれていますが、これらの多くは、明治時代の地租改正によって作られたもので、測量の精度が低く、その後の分合筆や地目変更、所有権の異動等が必ずしも十分に反映されたものではありません。また、公図は「絵図」であり、基準点に基づく座標を持っておらず、災害等で現地が変動した場合、公図から現地復元を行うことはほとんど不可能です。そのため、最新の測量技術を用いて地籍調査を行い、正確な地図を作る必要があります。

地籍調査はこんなことに役立ちます

●土地境界をめぐるトラブルの防止や財産の保護

土地の境界が不明確であると、住民間や官民間において、境界紛争等のトラブルが発生しがちです。地籍調査を実施することで、このようなトラブルを未然に防ぎ、土地という財産を守ることに繋がります。



●災害復旧の迅速化

それぞれの土地が座標に関連づけて測量されるため、地震や土砂崩れ等の災害で現地が変動しても、土地の境界復元が容易に行われ、災害復旧が円滑に行われます。

●各種公共事業の効率化

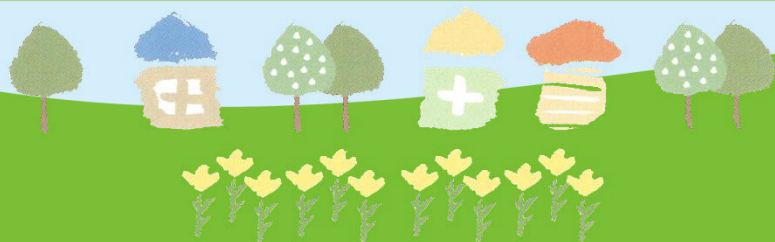
地籍調査の成果は、各種公共事業の計画、設計、用地買収、維持管理等の各段階の円滑な実施に大きく寄与します。例えば、新たな道路を建設する場合にも、境界が不明確なために事業がなかなか進まないといった状況に陥ることなく実施できます。

●土地に対する課税の適正化

地籍調査を実施すると面積が正確に測量されるため、固定資産税の課税の適正化に役立ちます。法務局への登記が完了した翌年度の課税から、地籍調査の成果が反映されるようになります。

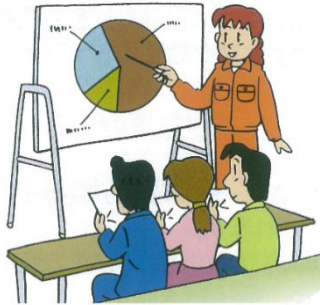
土地所有者の費用と負担は？

地籍調査は市が行いますので、土地所有者の皆さんの費用負担はありません。ただし、地籍調査は皆さんの財産である土地を明確にするため行われることから、立会にかかる交通費や、雑木等の刈り払いにかかる費用は自己負担となります。



地籍調査はこうに進めます

① 住民への説明会



調査対象地域、隣接地の土地所有者の皆さんに地籍調査の内容や作業手順についてご説明します。

② 一筆地調査(現地調査)



一筆ごとの土地について、公図等の資料により、関係者立会のもと、所有者、地番、地目、境界等の調査・確認をします。

③ 地籍測量



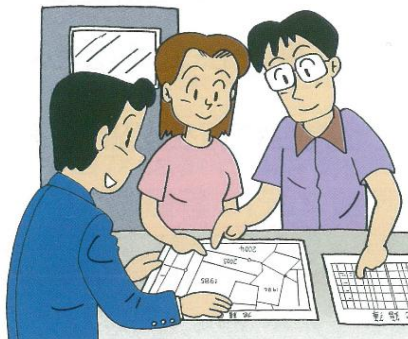
一筆地調査で確認した境界杭等を基に測量し、一筆地ごとに各筆の位置が座標で表示されます。測量が終了するまで杭は抜かないでください。また、市が杭を再設置することはできません。

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。

⑤ 成果の閲覧・確認



地籍簿と地籍図の案を閲覧にかけ、誤り等を訂正する機会を設けます。

⑥ 登記所への送付



国の承認及び県の認証を受けたのち、法務局へ送付されます。法務局の登記簿が書き改められ、地籍図が備え付けられます。

現地調査の前にお願ひしたいこと



現地調査日までに一筆ごとの境界について、隣地の土地所有者と立会・合意のうえで、境界上の曲がり角や交点全てに境界杭を打つか、ペンキ等で印をしておいてください。既設の境界石等がある場合は、事前に隣接する土地所有者と立会のうえ、調査当日に確認できるようにしておいてください。

雑木・雑草が密生していると境界の確認や測量ができませんので、境界杭等の周り及び境界線上を幅1m程度、双方で刈り払いをし、境界線を明らかにしていただきますようお願いいたします。

Q. 一筆地調査には、必ず行かねばならないのですか？

一筆地調査が行われないと、その土地だけではなく、隣接の土地も「筆界未定」となります。調査後、筆界未定となった土地の境界は、所有者の間で境界を確認した後、自己負担で測量し、法務局への申請をすることとなり、大変な手間と費用がかかります。こうしたことにならないよう、調査には参加していただきますようお願いいたします。ご都合がつかない場合には、委任状のご提出をお願いいたします。