

# 地籍調査事業について（土地所有者の皆さんへ）

## 説明会での説明内容

### 目 次

1. 地籍調査とは	1
2. 地籍調査をすることのメリット	2
3. 土地所有者の皆様にお願ひする作業	3
4. 委任状、代表者届など書類の提出について	5
5. 立ち会いに参加される方への注意事項について	6
6. 土地への立ち入り等について	7
7. 地籍調査により整理できること	8
8. 里道・水路について	9
9. 隣接地所有者の方へ	10
10. 筆界未定について	11
11. 法務局への備え付けと固定資産税の課税について	12
12. 個人情報の使用について	12
13. 市有地の払い下げについて	13

## 1. 地籍調査とは

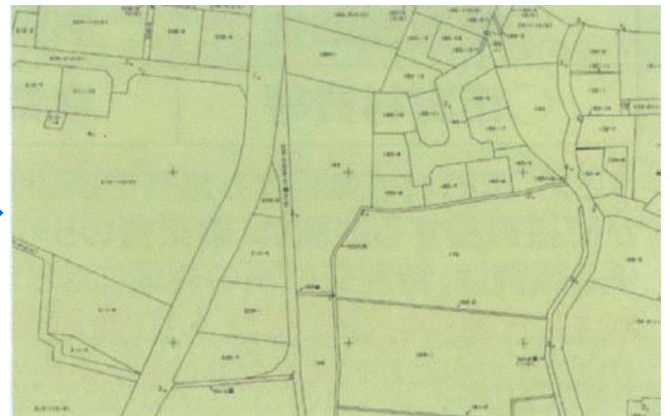
現在法務局に備え付けられている地図や土地登記簿は、明治時代に実施された地租改正の調査結果を基礎としたものが多く、当時の測量技術の未熟さなどから、位置や形状、面積等が現地と合わない場合があります。

このため、最新の測量技術と精密な調査によって、皆さんの大切な土地の情報を明確にする必要があるため、地籍調査を実施します。

地籍調査では一筆ごとの土地について、土地所有者等の立ち会いを得て、所有者、地番、地目、筆界を調査したうえで、測量を行い、その結果を「地籍簿」と「地籍図」に取りまとめます。この成果により、地籍調査後は現地で境界を復元できるようになります。



公図



地籍図（地籍調査後）

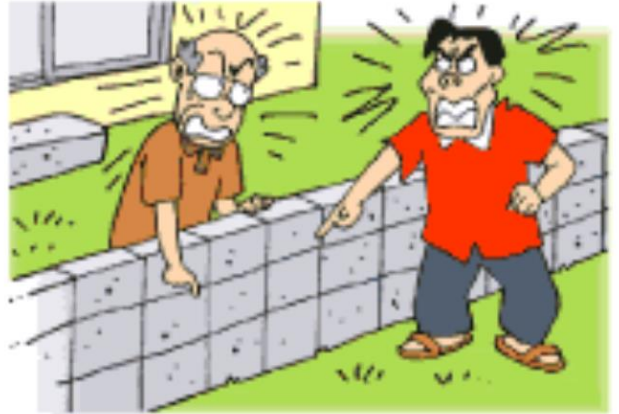
※測量や登記に要する土地所有者の皆様の費用負担はありませんが、一筆地調査のための交通費や宿泊費、また民地の刈り払いに要する費用は個人負担となりますのでご了承ください。

## 2. 地籍調査をすることのメリット

地籍調査を行うことで以下のメリットがあります。

- ・ 土地境界をめぐるトラブルの防止

土地の境界が不明確のままでは、隣人との間で境界争いが発生する場合があります、境界を明確にすることによりトラブルを未然に防止することができます。



- ・ 災害復旧の迅速化

地震、土砂崩れ、水害等の災害が起こり、土地の形状が変わってしまった場合でも、元の土地の境界に関する正確な記録があれば、境界を正確に復元することができますので、復旧活動に迅速に取りかかれます。

- ・ 各種公共事業の効率化

道路や水道など公共事業の際に地籍調査の成果が活用されることから、境界確認がスムーズになります。

- ・ 土地に対する課税の適正化・公平化

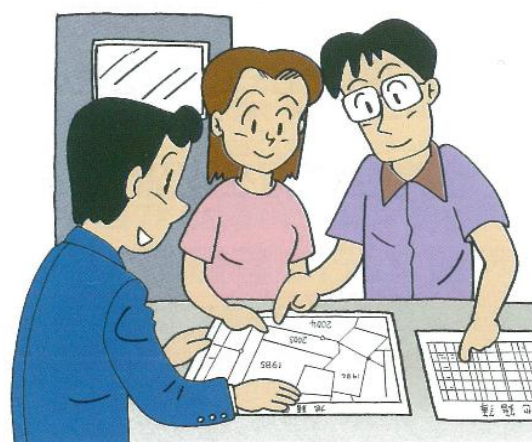
土地一筆ごとの正確な地目や面積が把握されるため、課税の適正化・公平化を図ることとなります。

### 3. 土地所有者の皆様にお願する作業

初めに一筆地調査（境界確認）を行い、その後測量を行います。

来年度にはその成果の「地籍簿」と「地籍図」の案を作成し、閲覧を行います。

土地所有者の皆さんには、一筆地調査の立ち会い（委任を含む）や閲覧で記載内容が間違っていないか確認の作業をお願いします。



※一筆地調査日や集合場所のご案内は事前に郵送します。

なお、台風など悪天候により急きょ中止の際にご連絡する場合がありますので、事前に連絡先記入表の提出をお願いします。

※土地境界を確認するのは土地所有者ご自身です。市や委託業者が境界を決めることはありません。

なお、一筆地調査は委託業者が進行し、市の職員は同行しません。

※一筆地調査前に長狭物（国道・県道・市道・河川・堤防）の調査を先行して行います。長狭物の管理者と立ち会いをして仮杭を打ちますが、隣接の土地所有者の意向を確

認してから境界は確定しますので、この段階ではあくまで仮杭であることをご了承ください。

※長狭物の調査後に調査区域外の隣接地所有の方をお呼びして、調査範囲の外周を確認して仮杭を打ちます。

※一筆地調査前に隣の所有者同士で境界を確認しておいていただくと調査がスムーズに進みます。隣の方と境界の確認ができる場合のみで構いませんので、境界杭を調査日までに設置してください。境界杭は公民館等で保管してもらっています。

※できる方だけで構いませんので、境界の見通しがきくように境界付近のご自身の土地の草木や雑木の刈り払いをお願いします。

※一筆地調査が終わっても測量が終了するまでは、境界杭を絶対に動かさないでください。また、地籍調査終了後に杭が無くなった場合、再設置はできませんので大切に管理してください。

※頭が赤い杭や矢印のついた金属プレートが境界となります。青い杭や金属鋏は測量のための基準杭となります。どちらも大切にしてください。



#### 4. 委任状、代表者届など書類の提出について

立ち会いを欠席される方は委任状の提出をお願いします。

また、相続人の代表者、共有者の代表者の方は代表者届の提出をお願いします。

※自己所有の土地を立ち会いなどすべてご自身でされる方は、提出の必要はありません。

※地元の方に地籍調査のご協力をいただくため推進委員会を組織しています。推進委員は調査の際に同行し、境界について助言をいただいたり、立ち会いに来ることができない方から委任を受けて代理人として立ち会いをする等のご協力をいただきます。

※相続人代表者届及び共有者代表届は土地の境界がわかる方や管理している方が適しています。なお、代表者届は地籍調査事業を行う上での代表者であり、所有権等には関係ありません。

## 5. 立ち会いに参加される方への注意事項について

立ち会いに参加される方は

- ・ヘルメット・帽子
- ・長袖（明るい色の服装）
- ・長靴
- ・水分補給

等をご準備ください。（ヘルメットはお持ちの方だけで構いません。）

また、調査員がハチ毒吸引器を常時携帯しています。ハチ等に対するアレルギーがある方は事前にお知らせください。

市が一筆地調査に参加される方を対象に傷害保険に加入しています。以下の内容が補償対象となりますので、けがや事故等が発生した場合には市への連絡をお願いします。

- ・けがや熱中症等による通院・入院
- ・ハチ、マムシ等による被害
- ・立ち会い往復時における事故
- ・地籍調査のための対人・対物賠償

※保険は、治療費等が全額対象となるものではありません。

## 6. 土地への立ち入り等について

地籍調査の実施期間中に現地調査や測量等のために、市職員や推進委員及び委託業者が土地に立ち入ることや雑木の刈り払いなどを行うことがありますのでご了承ください。

なお、刈り払いをしてほしくない木等がありましたら、事前に委託業者にご連絡ください。





## 7. 地籍調査により整理できること

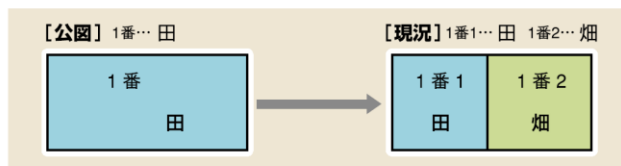
地籍調査でできる事項は、地目変更、分筆、合筆、住所の変更、地番変更、面積の変更などです。分筆、合筆は条件によりできない場合がありますので、下記をご確認ください。変更を希望する場合は立ち会いの際に申し出てください。

**1 分筆**・・・分筆とは、土地登記簿、公図上で一筆になっている土地を二筆以上に分けることです。

### 分筆の条件

- 一筆の土地の現況が二つ以上の地目になっている場合。
- 土地の一部が違う地番区域(字等)にある場合。
- 一筆の土地が道路・水路等で区画されていて、管理上分離することが適当と認められる場合。  
(土地の一部に地役権が設定されているときは分筆できません。)
- 上記のいずれかに該当し、かつ、土地所有者の同意が得られた場合。

(例) 登記地目は「田」の一筆であるが、現況は「田」と「畑」になっている場合



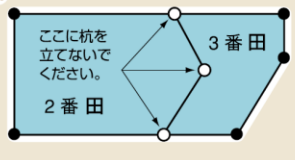
**2 合筆**・・・合筆とは、土地登記簿、公図上で数筆になっている土地を合わせて一筆にすることです。

### 合筆の条件

合筆する場合は、その土地の境界杭を打つ必要はありません。

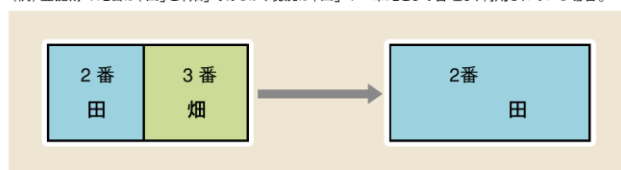
- 土地所有者及び地目が同じであること。
- 同一地番区域であり接続(隣接)していること。
- 所有権以外の権利(抵当権等)がない場合。  
抵当権等があっても、その受付年月日、受付番号、登記の目的、登記原因が全て同一である場合は合筆できます。
- 筆界が現地を確認できない場合、または面積が著しく狭小な場合。

例



これらの条件を全て満たし、土地所有者の同意が得られた場合で合筆禁止事項に抵触しないこと。

(例) 登記簿の地目は「田」と「畑」であるが、現況は「田」の一筆地として管理し、利用されている場合。



※分筆は、土地の一部の地目が異なる場合や、溝、垣、塀等で明らかに土地が分割されている場合に土地所有者の同意を得て行います。同様に、合筆も地権者の同意を得て行います。

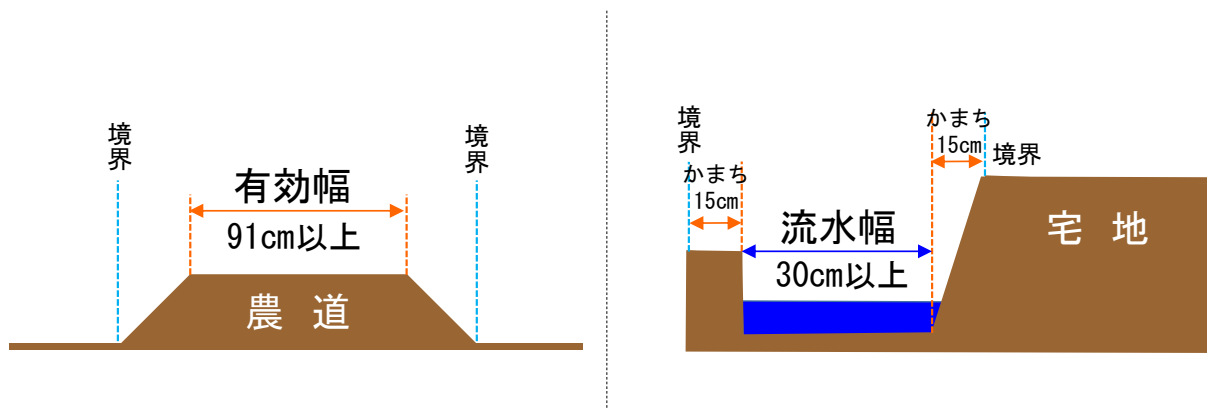
なお、地籍調査で所有権移転登記(相続登記を含む)はできませんのでご了承ください。

## 8. 里道・水路について

公図に「道」と表示されている里道の幅員については、現況や地元での取り決めの幅としますが、最低幅（有効幅）は91cm（3尺）となります。

公図に「水」と表示されている水路の幅員についても、現況や地元での取り決めの幅としますが、最低幅は流水幅が30cm（1尺）で、かまち15cmの確保についてもご協力ください。

なお、現地に、里道・水路がなくなっても公図に表示があれば、公図に基づき里道・水路を地籍図でも確保することとなります。



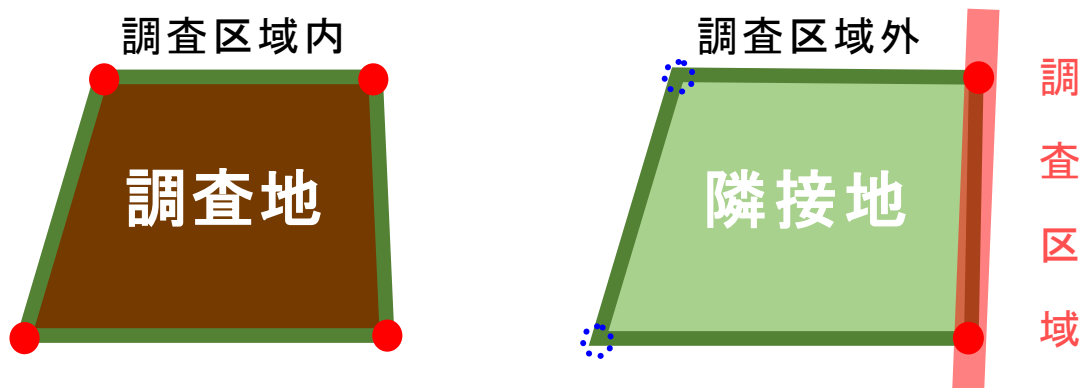
※現地で機能していない里道、水路（宅地や田畑等の中にある里道、水路等）は条件により隣接土地所有者への払い下げが可能ですので、希望される方は現地調査の際にお申出ください。払い下げの手続きは建設課へお問い合わせください。

※市道として利用しており登記が終わっていない土地（未登記）については、「南国市」への名義変更の手続き（寄附）をお願いしています。寄附していただける場合は登記完了後に、建設課へお問い合わせください。

※市道以外の道路・水路に関する寄附の手続きについては、個別に建設課にお問い合わせください。

## 9. 隣接地所有者の方へ

調査地区内の土地については境界全ての測量を行います。調査区に隣接する土地については、調査区域に接する境界のみの確認となり、今回の調査ではその他の境界は調査しませんのでご了承ください。



すべての境界を確認します。

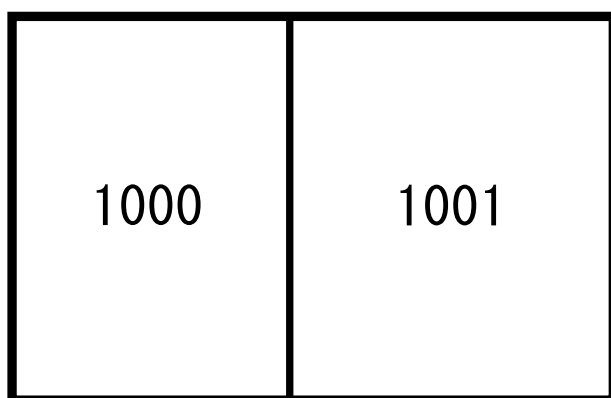
調査区域に接する境界のみ確認します。

## 10. 筆界未定について

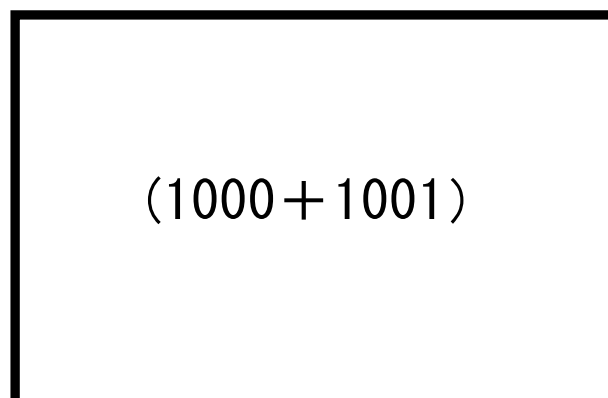
境界は土地の所有者同士が決めることから、双方が合意しない場合や不立会（不明所有者を含む）など、境界が確認できない場合は調査や測量ができませんので、「筆界未定地」の処理となります。

筆界未定となると法務局に備え付けになる地籍図や土地登記簿にも「筆界未定地」としての表示となり、分筆や合筆、農地転用が難しくなるなどの影響があります。隣接地にも影響を及ぼすため、筆界未定による影響を考えた上で判断してください。

また、調査以降に「筆界未定地」を解除し境界を決める場合の諸費用は当事者の負担となります。（市では「筆界未定地」を解除する手続きはできません。）



境界が決まった場合の表示例



筆界未定の場合の表示例

## 1 1. 法務局への備え付けと固定資産税の課税について

2年目に調査の成果を作成し、その翌年以降に県の認証及び国の承認手続きと法務局の手続きを行いますので、法務局に備え付けになるのは一筆地調査を実施した年から約3年後を予定しています。

また、固定資産税は法務局の登記を基に課税していますので、地籍調査により面積の変更のある場合は、法務局に備え付けになった翌年の課税から反映されます。

## 1 2. 個人情報の使用について

地籍調査を進めるため、個人情報（住所、氏名、電話番号、所有地の内容等）を必要としますが、個人情報は地籍調査事業の目的以外には一切使用いたしませんので、ご承諾くださいますようお願いいたします。

### 13. 市有地の払い下げについて

海岸近くの南国市の土地については、占有者が希望する場合に地籍調査で占有界の立ち会い、分筆、測量までを行います。市では占有者がどなたかわからない状態ですので、占有地を市から買いたい（払い下げを受けたい）と希望される方は、事前に申し出ていただくようお願いします。（地籍調査後に分筆することは難しいです。）

調査時期が近づきましたら立会日を地元での回覧文書にてお知らせします。

#### 【調査の流れ】

#### ① 占有者を対象に現地立ち会いで占有界を確認

【例】南国市名義の1000番という1つの土地があるとします。



地番 1000 の市有地を Aさん、Bさん、Cさんがそれぞれ占有しているとして

#### ② 占有界を分筆・測量

 地番：1000-1 地目：宅地 土地所有者：南国市 地積：200.00m <sup>2</sup>	 地番：1000-2 地目：墓地 土地所有者：南国市 地積：150m <sup>2</sup>	 地番：1000-3 地目：墓地 土地所有者：南国市 地積：110m <sup>2</sup>	 地番：1000-4 地目：宅地 土地所有者：南国市 地積：250.00m <sup>2</sup>
--	---	---	--

地籍調査完了時には、Aさん、Bさん、Cさんの占有界が分筆され、新しい地番や地目ができます。ただし、地籍調査では、土地の名義変更ができませんので、所有者は「南国市」のままです。

#### ③ 法務局に備え付け後、払い下げの手続きや名義変更を行う（財政課）

#### 【払い下げを行う対象】

市有地における倉庫や宅地、畑（農家のみ）、納骨堂や整備されている墓地等（墓石のみの場合は払い下げの対象としない）