



地籍調査



「境界に杭を残して、悔いを残さず」

～皆様のご理解・ご協力をお願いいたします～



(地籍調査実施中の萩市大井地域)

萩 市

1 地籍調査とは

この調査は土地の戸籍調査ともいえるもので、国土調査法に基づき、一筆ごとの土地の境界を確認し、正しい位置、地番、地目、面積等を明確にする調査です。法務局ではこの成果に基づき土地登記簿を変更し、地籍図を不動産登記法第14条地図として備え付けます。

明治の初めにできたもので、当時の測量技術の未熟さで境界や面積は不正確なものが多い。また長い年月を経ているために、現状と必ずしも一致しません。

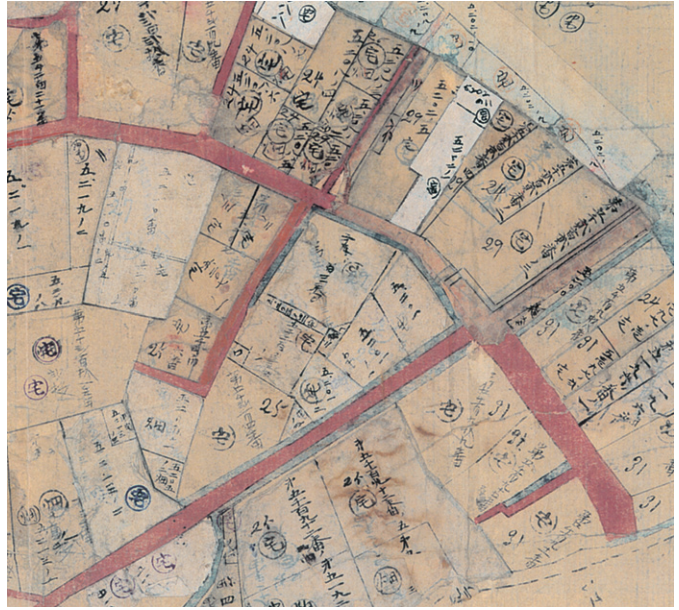


光波や人工衛星からの電波を利用した最新の測量技術で、精度の高い図面になります。また地球上のどの位置にあるかが座標値で表示されるため、境界がわからなくなっても復元ができます。

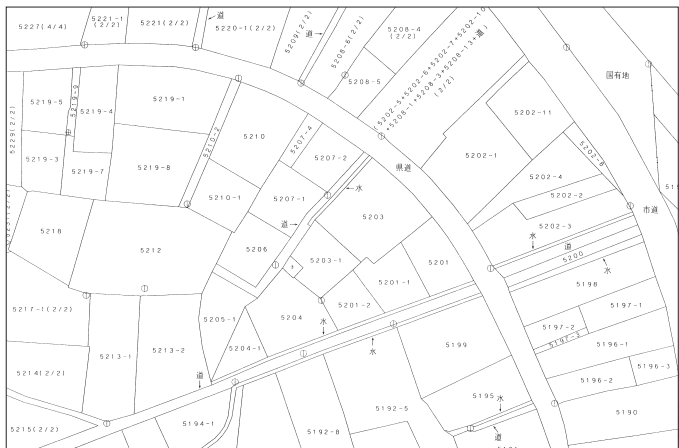
地籍調査に関する主な法律等

- 国土調査法（昭和26年6月1日 法律第180号）
- 国土調査法施行令（昭和27年3月31日 政令第59号）
- 国土調査促進特別措置法（昭和37年5月19日 法律第143号）
- 国土調査促進特別措置法施行令（昭和45年9月16日 政令第261号）
- 第7次国土調査事業十箇年計画（令和2年5月26日 閣議決定）
- 地籍調査作業規程準則（昭和32年10月24日 総理府令第71号）

■ 地租改制時の公図（字限図）



■ 地籍調査後（地籍図）



2 地籍調査はこんなことの解決に役立ちます

土地がわからない

土地の正確な位置がよくわからなかったり、隣接地との境界争いになることがあります。

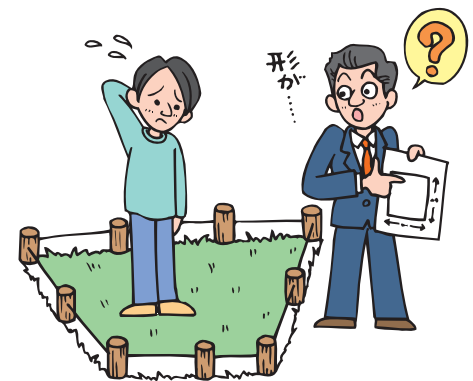
地籍調査をしていると、土地の境界をめぐるトラブルの発生を未然に防止することに役立ちます。



土地取引が円滑にできない

土地を売買する場合に、隣接地との境界確認に時間がかかったり、登記簿と実測の面積が異なるなど、トラブルの原因となることがあります。

地籍調査をしていると、法務局の地図と土地の現状が一致し、土地の売買や、分合筆などの円滑化に役立ちます。



災害復旧に時間がかかる

万一の災害の後、土地の境界がわからないため復旧に時間がかかることがあります。

地籍調査をしていると、境界の杭の位置は地球上の座標値と結びつけられているため、万一の災害の後でも迅速な復旧に役立ちます。



公共事業がなかなか進まない

事業計画の決定や用地買収に時間がかかることがあります。

地籍調査をしていると、土地の境界確認作業が簡単にできるため、道路、下水道などの整備の円滑化に役立ちます。



3 地籍調査の進め方 (調査地区毎に毎年順番に実施されます)

1 基準点測量 1年目(夏から秋にかけて)

基準点の測量とは、その地点が地球上のどこに位置するかを測り、地図を作る骨組みとなるもので、地籍調査のもとになる大切な測量です。道路や皆さんの土地にプラスチック杭や金属鉄等を埋めていきますが、今後の測量の基になるので、抜いたり、動かさないよう注意してください。(この杭は、境界を表すものではありません。)

2 一筆地調査 1年目(秋から冬にかけて)

この調査は、土地登記簿と公図をもとに、皆さんの立会のもとに現地と照らし合わせ、境界を確認して杭を打ち、地目等を調査します。この調査を行う場合はあらかじめお知らせしますので、関係者は必ず立会してください。この調査の際に、分筆や合筆ができます。(一定の条件が必要です。)

3 一筆地測量 1年目の(冬) もしくは 2年目(夏から秋にかけて)

一筆地調査が終わると、測量業者が皆さんの土地を細かく測量し、地図を作りますので、杭を抜いたり動かしたりしないよう注意してください。

4 閲 覧 2年目(冬)

測量の結果、地籍図と地籍簿が出来上がります。その後、市役所等で^{えつらん}閲覧に供します。必ず、閲覧に来られて、誤りがないか確認してください。疑問な点があれば閲覧期間(20日間)内に調査担当者に申し出てください。

5 認 証 3年目(冬)

閲覧が終わった地籍図と地籍簿を県知事に送付し、認証を請求します。県知事は国土交通大臣の承認を受けて、認証し、結果を県報で公告します。

6 法務局送付 3年目(冬)

認証後、法務局に成果の写しを送付します。法務局では、この成果に基づいて土地登記簿の記載を変更し、地籍図はそのまま、不動産登記法第14条地図として、備え付けられます。

4 土地所有者又は管理者に 調査当日までにやっておいていただくこと

●ご自分の土地の所在・境界の確認

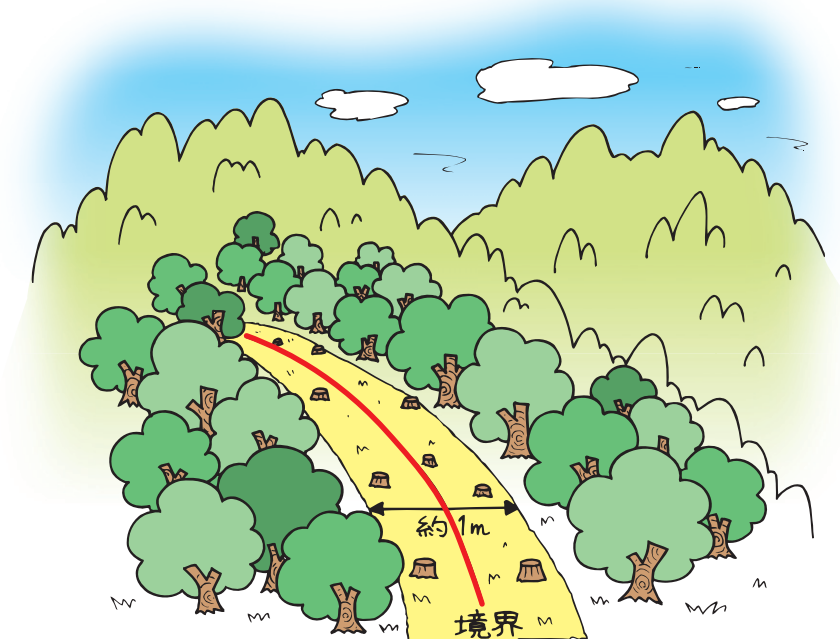
該当する、あなたの土地の一覧表等を送付します。ご自分の土地が、どこにあるか確認しておきましょう。また、事前に隣接地の所有者の方と相談して、境界を確認して事前に杭、または、竹、枝等により目印をつけておいてください。(確認ができていないと、調査がスムーズに行えません。杭は公民館等に保管してありますので、ご利用ください。)

なお、隣接者の氏名等がわからない時は、市役所の地籍調査担当までお尋ねください。



●境界の刈開き

樹木や雑草により見通しの悪いところは、隣接地の所有者の方と相談して、調査、測量が出来るよう、可能な限り境界を刈開きしておいてください。



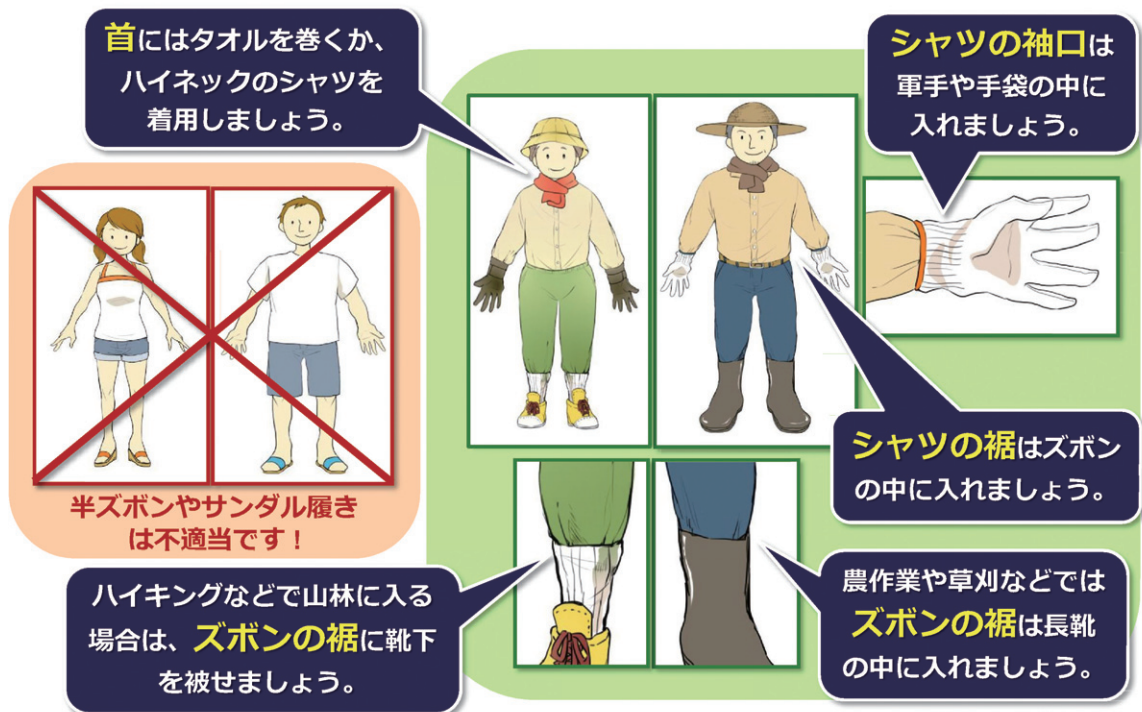
話し合いで決まった境界線

野外では、腕・足・首など、肌の露出を少なくしましょう!

■ マダニ等から身を守る服装とは

特にマダニの活動が盛んな春から秋にかけては、マダニに咬まれる危険性が高まります。

草むらや藪など、マダニが多く生息する場所に入る場合には、長袖・長ズボン（シャツの裾はズボンの中に、ズボンの裾は靴下や長靴の中に入れる、または登山用スパッツを着用する）、足を完全に覆う靴（サンダル等は避ける）、帽子、手袋を着用し、首にタオルを巻く等、肌の露出を少なくすることが大事です。



■ マダニにかまれた場合

マダニ類の多くは、ヒトや動物に取り付くと、皮膚にしっかりと口器を突き刺し、吸血しますが、咬まれたことに気がつかない場合も多いと言われています。

吸血中のマダニに気が付いた際、無理に引き抜こうとするとマダニの一部が皮膚内に残って化膿したり、マダニの体液を逆流させてしまったりするおそれがあるので、医療機関（皮膚科）で処置をしてもらってください。

また、マダニに咬まれた後、数週間程度は体調の変化に注意をし、発熱等の症状が認められた場合は医療機関で診察を受けて下さい。（※萩市では立会者への行事参加者の傷害危険担保保険に加入します。立会時に限って、ケガ等により治療が必要であれば、直ちに申し出て下さい。）

5 調査当日（一筆地調査）

一筆ごとの土地について、所有者及び関係人の立会のもとに、境界、地目などを調査します。

■ 調査日は、1ヶ月前に市役所より郵便にてお知らせします。なお、調査は原則として平日に行いますので、調査日に所有者本人が立会できないときは、委任状等を提出してください。必要事項にご記入後、委任された代理人が、必ず当日ご持参ください。

①委任状（当日、代理人に立ち会ってもらう場合）

委 任 状

令和 年 月 日

萩市長 あて

土地所有者等

住 所 _____

氏 名 _____ 印

連絡先 _____

私は、下記の者を代理人と定め、次の土地の地籍調査事業に関して下記の権限について委任します。

代理人（当日現地調査に立会う人）

住 所 _____

氏 名 _____

連絡先 _____

関 柄 _____

委任する土地： 全筆 または 一部の筆
一部の筆を委任する場合は、地番を記入すること。

萩市大井 番地	萩市大井 番地
萩市大井 番地	萩市大井 番地
萩市大井 番地	萩市大井 番地
萩市大井 番地	萩市大井 番地
萩市大井 番地	萩市大井 番地

委任事項
立会時の境界杭の設置確認、分筆、合筆、地番変更、滅失、不存在等の同意並びに承認

②一筆地調査図面等調査依頼書
（代理人がないため委任状が出せない場合）

一筆地調査図面等調査依頼書

令和 年 月 日

萩市長 宛

申請者

住 所 _____

氏 名 _____

電話番号 _____

私は、居住地が遠隔地であるなど諸事情により立会いができず、代理人もいないことから、調査には、出席できません。そのため、隣接者が境界として確認された図及び写真を送付願います。

また、現地調査等のために依頼する土地へ立ち入ること、地籍調査のため標識を設置することに同意します。設置した標識を移動、撤去する場合も事前に連絡します。

調査依頼をする地番を記入してください。※該当地番を全てご記入ください。

地 番	地 目	所有者	備 考

③共有地代表者 届出書（共有名義の土地の場合）

共有地代表者 届出書

別紙の土地について私は、共有地代表者 として、国土調査法に基づき萩市が実施する地籍調査における下記の権限を有することを報告します。

※権限を有する事項にチェックしてください。

（権限に制限がない場合は下記項目のみチェックしてください）

地籍調査事業に関する一切の件（下記事項を含む）

（権限が部分的な場合は下記のうち該当する事項のみチェックしてください）

現地立会の件

分割、合併、一部合併、滅失・不存在、地番変更について同意（承認）する件

閲覧に関する件

④相続人代表者 届出書（土地所有者が死亡している場合）

相続人代表者 届出書

別紙の土地について私は、相続人代表者 として、国土調査法に基づき萩市が実施する地籍調査における下記の権限を有することを報告します。

※権限を有する事項にチェックしてください。

（権限に制限がない場合は下記項目のみチェックしてください）

地籍調査事業に関する一切の件（下記事項を含む）

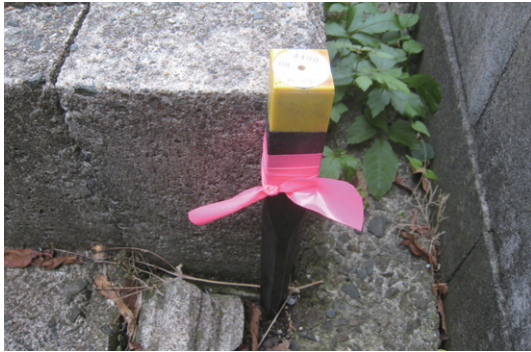
（権限が部分的な場合は下記のうち該当する事項のみチェックしてください）

現地立会の件

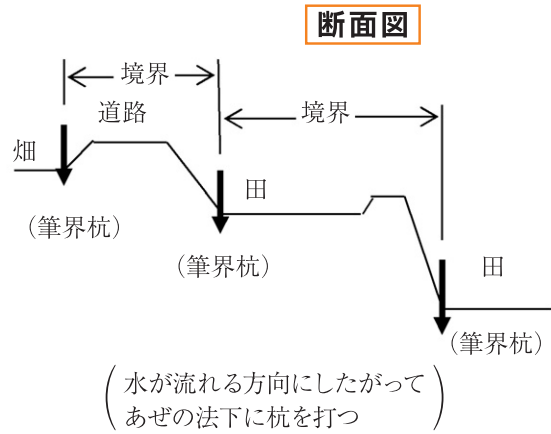
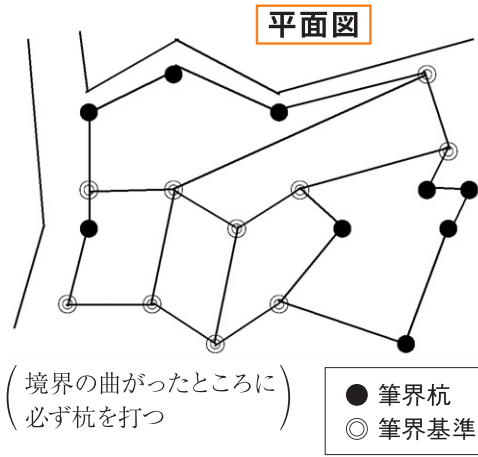
分割、合併、一部合併、滅失・不存在、地番変更について同意（承認）する件

閲覧に関する件

■ 皆さんの立会のもとで、一筆ごとに境界に杭を打っていきます。ここで決定された杭は、移動させたり、抜かないで、大切に保存されますようお願いいたします。調査後に誤りが判明した場合は、隣接者と合意の上で、測量までに再調査の依頼をしてください。



境界の一般的な考え方(慣例)



■ 土地の分筆・合筆などを希望される場合は、調査担当者にご相談ください。

	該当する事例 (一定の条件)	注意点
分筆 (土地の分割)	一筆の土地の一部が異なる地目になっていたり、はっきり形態上の区分けがあるときは、二筆以上に分けることができます。	所有者同意の上で分筆します。
合筆 (土地の合併)	隣接する土地で地目、所有者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、いくつかの法的な条件があります。)	所有者同意の上で合筆します。
地目変更	登記簿の地目と現地の地目が異なり、農地法などにふれない場合は、地目を変更できます。	調査担当者で、現況に合わせて地目変更する場合があります。

その他に、地番変更などがあります。

(注意)

- 所有権移転登記(相続、交換、売買など)や抵当権の解除、所有権以外の権利に関する登記手続きはできません。

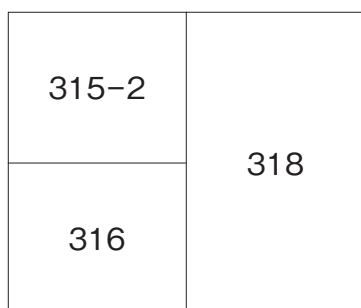
6 みなさんにお願ひ

●筆界未定について

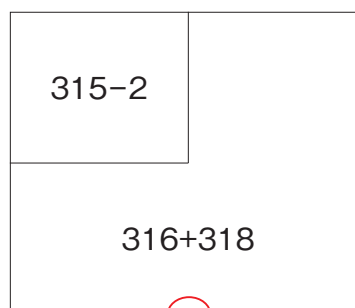
次のような場合は、筆界未定として処理することになります。

- ① 隣接する土地との境界がきまらないとき
- ② 境界が刈開きされず、調査や測量ができないとき
- ③ 所有者または代理人が立会しないとき

(注意) 筆界未定となると下図のように隣接地との境界が地籍図に表示されません。また、大きな損失をもたらしますので、トラブルがあれば事前に隣接所有者と話し、調査前までに解決しておきましょう。



境界の定まった地籍図



筆界未定の地籍図

決まらない筆界点

●公共用地との境界について

鉄道、道路、里道、水路などの公共用地については、事前の準備が難しいため、一筆地調査の当日に、隣接の所有者に確認していただく場合が多くなります。あらかじめご了承ください。また、里道（赤線）、水路（青線）については、隣接の所有者の同意を得た上で、原則として公図のとおり境界を確認して杭を打たせていただきます。

●赤色の杭と金属鋏について



測量に使う杭と鋏で、境界を表すものではありません。無断で個人の所有地に設定していただく場合がありますので、ご協力をお願いします。設置後、どうしても邪魔になる場合は、移動又は撤去をしますので、ご連絡ください。

7 地籍調査Q & A

Q 1 民地と民地の境界確定は、市が決めるのですか？

A 1 地籍調査は、隣接する土地所有者同士が示された境界を確認するものであり、市が決めることはありません。そのため、あらかじめ関係者で話し合い境界を決めておく必要があります。また、立会いには、調査票に署名又は捺印をいただくため認印（シャチハタは不可）を持参してください。その他、現地の境界を確認できる資料等をお持ちでしたら事前に提供ください。

Q 2 土地所有者に調査費用の負担はありますか？

A 2 地籍調査は、国、県からの補助金等で実施します。そのため、測量や登記手続きなどの調査に係る費用の負担はありません。ただし、境界立会いや閲覧に係る交通費等は、個人負担となります。

Q 3 地籍調査地元説明会の案内が届きましたが、該当する地区に覚えがありません。出席しなければいけないのですか？

A 3 対象土地の登記名義人が死亡されている場合は、戸籍等を調査し親族の方にご案内を差し上げる場合があります。ご不明な点等がございましたら、送付しました調査担当者（0838-25-9790）へ、お問い合わせください。

Q 4 既に土地所有者が死亡している場合や共有名義の土地の場合はどうなりますか？

A 4 相続人代表者届出書や共有地代表者届出書を提出いただき、相続人や共有地代表者の立会いをお願いすることとなります。

Q 5 筆界未定地になるとどのような損失がありますか？

A 5

- ・相続、贈与、売買などで分筆する場合、分筆が困難になる。
- ・合筆や農地転用が困難になる。
- ・土地の売買や抵当権などを設定する場合、相手方の承諾が必要になる。

その後の登記申請等に制限を受けるほか、個人で費用を負担して境界確認、測量、登記等を行うこととなります。

Q6 一筆地調査にどうしても出席できない場合、どうすればいいのですか？

A6 どうしても土地所有者本人が出席できない場合は、指定の委任状に代理人(親族等)に立ち会いを依頼してください。(ご家族が代理人でも委任状は必要です。)

Q7 土地の境界トラブルがすでに起こっている場合、地籍調査で解決してもらえるのでしょうか？

A7 地籍調査事業は、トラブルを解決するものではありません。一筆地測量までに話し合われることをお勧めします。万が一、境界が決まらなければ筆界未定となります。

Q8 当日の調査日が雨天でも立ち会いは実施するのですか？

A8 一筆地調査は、限られた期間の中で計画的に順次日程を組む必要がありますので、基本的に雨の場合でも実施します。ただし、荒天で実施が不可能と判断し中止にする場合は、当日の朝に土地所有者の連絡先へ電話し、日程の変更をさせていただきます。連絡が無ければ必ず現地に集合願います。

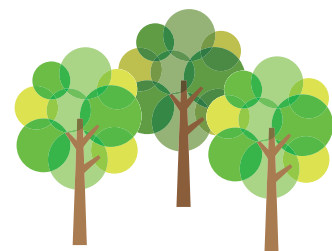
Q9 調査の結果を確認することはできますか？

A9 一筆地調査の結果に基づいて、測量図及び簿冊(案)を出張所や市役所において、土地所有者等に閲覧(最終確認)していただきます。詳細の日程(20日間)が決まりましたら市から通知します。どうしても土地所有者が閲覧できない場合は、現地調査同様に委任状を作成し代理人(親族等)に閲覧を依頼してください。

この閲覧期間中に調査内容に誤り等があると認められる場合に限り、訂正の申し出ができることとなります。その後の訂正は地籍調査では行われません。

Q10 地籍調査の杭が抜けてしまった時は打ち直してもらえるのですか？

A10 原則として一度打った杭の復元はしません。個人で専門業者に依頼して復元する事になりますので、杭は抜かないでください。



おねがい

地籍調査は、皆さんの財産を守る大事な調査です。土地所有者（管理者）の方々の協力がなければ正しい調査はできませんので、ご理解とご協力をお願いいたします。

特に当日、何の連絡もなく立会いされないと境界の確認ができず、隣接者に大変迷惑をかけることとなりますので、ご注意をお願いします。

また、調査担当者等が、調査のため、お断わりなしに皆さんの所有地へ立入る場合がありますので、あらかじめご了承ください。

●調査終了後の登記権利書について

地籍調査終了後には法務局の登記簿は書換えられますが、皆様がお持ちの登記権利証書は、そのまま有効ですので引き続き大切に保管してください。

お問い合わせ

〒758-8555 萩市大字江向510番地
萩市土木建築部都市政策課土地対策係

TEL 0838-25-3131 (内線255、407)
0838-25-9790 (直通)

立会当日の緊急連絡先

090-9737-5340

萩市役所案内図



庁舎マップ

