

地籍調査



航空写真出典：国土地理院ウェブサイト (<https://www.gsi.go.jp/tizu-kutyu.html>)

横浜市

環境創造局 地籍調査課

令和5年度版

目 次

1 地籍調査とは	1
2 地籍調査は誰がやるの？	1
3 地籍調査が行われていないと	2
4 地籍調査をしていれば	3
5 地籍調査の進め方	4～5
6 地籍調査でできること・できないこと	6
7 地籍調査よくある質問	7～8
8 横浜地方法務局 金沢出張所長 メッセージ	9



1 地籍調査とは

人に関する記録を「戸籍」というように、土地に関する記録は「地籍」と呼ばれます。

地籍調査とは、毎筆の土地について、その所有者、地番・地目の調査並びに境界及び地積に関する測量を行い、その結果を地図(地籍図)及び簿冊(地籍簿)に作成することをいいます。

地籍調査により作成された「地籍図」及び「地籍簿」は、その写しが登記所(法務局)へと送付され、登記所において地籍簿を基に登記簿が書き改められるとともに、地籍図が不動産登記法第14条の地図に更新されます。

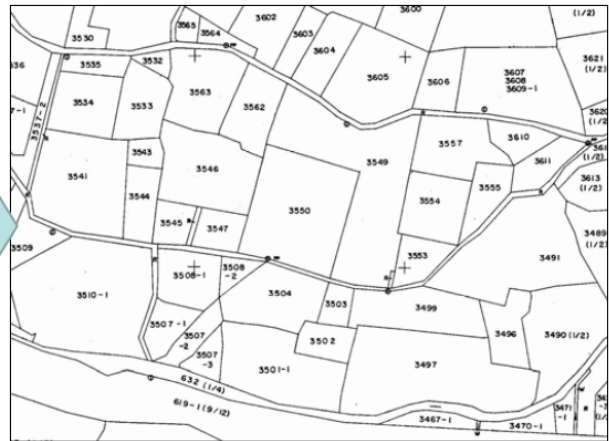
それらの成果は、個人や公的機関を問わず土地に関する行為の基礎データとしての利用が見込まれ、今後、それらがもたらす効果に大きな期待が寄せられています。

【地籍調査前】字限図(いわゆる公図)



- 地租改正に伴い、明治中頃に作成された図面
- 当時の測量技術に基づき作成されているため、正確性に欠けており、土地に関するトラブルの原因となる場合もある。

【地籍調査後】地籍図



- 一筆ごとの境界を、最新の測量技術をもって正確に測量し、作図したもの
- 土地の情報が正確に記録され、保存される



2 地籍調査は誰がやるの？

地籍調査は、国土調査法に基づき横浜市が実施します。関係する皆さまには、費用の負担はありません。地籍調査を推進するため、境界確認や事業に対する協力をお願いします。

3 地籍調査が行われていないと・・・

●土地取引が円滑にできない

土地を売買する際、隣地との境界確認に時間がかかったり、登記簿面積と実測面積が異なっていたりすると、トラブルの原因となる場合があります、土地取引が円滑にできないことがあります。



●相続した土地がわからない

相続を受けた土地の正確な位置や境界線がよくわからない、公図と現地が整合しない場合などには、隣接者との境界争いや係争になることがあります。



●公共事業が円滑に進まない

道路や河川などの公共事業を実施する際、現地と登記が一致していない場合には、計画、用地買収などに時間を要し、事業が円滑に進まないことがあります。



●災害復旧に時間がかかる

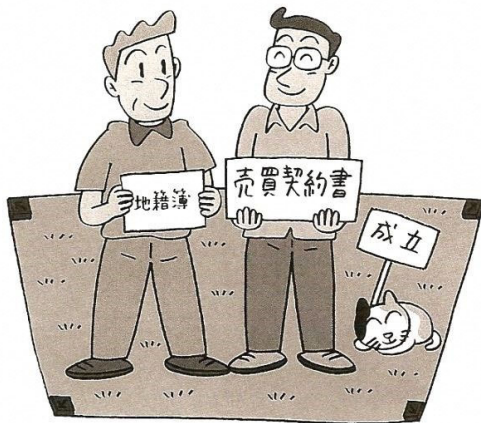
地震、土砂崩れ、水害などの災害により、元の土地の境界がわからない場合、境界確認や権利調整に時間を要し、なかなか復旧工事に着手できないことがあります。



4 地籍調査をしていけば・・・

●土地トラブルの防止、土地取引や利活用の円滑化に役立ちます

地籍調査を実施すると、土地の境界線が明確となり、境界紛争などのトラブル防止に役立ちます。また、正確な土地の状況が把握できるため、土地取引の円滑化や利活用の推進にもつながります。



●災害時の早期復旧に役立ちます

地震、土砂崩れ、水害などの災害が起きてしまった場合、地籍調査が行われていると、個々の土地境界が世界測地系の座標値で表示されているので、元の位置へ容易に復元することが可能となり、迅速かつ正確に復旧作業を進めることができます。



●まちづくりや質の高い行政サービスの提供に役立ちます

地籍調査のデータを利用することにより、道路、公園などの各種計画図の作成が容易となり、住民の皆さまにもわかりやすいきめ細かな計画立案が可能となります。

GIS(地図情報システム)サービスの基盤情報となり、官民境界や公有地の管理など、質の高い住民サービスの提供が可能となるとともに、行政の省力化や効率化にもつながります。



5 地籍調査の進め方

(皆さまの敷地に作業で入る場合には、必ず事前に書面等で通知します。)

① 事業説明会の開催

事業の目的及び事業実施方法について、調査区域内に土地をお持ちの皆さまに説明します。

感染症対策として、事業資料を郵送し、説明に代えさせていただきます

② 測量の基準となる点(図根点)の設置

測量の基準となる点(図根点)を調査区域内に設置し、測量します。図根点の設置にあたっては、皆さまの敷地に入り、杭や鉄鋌を設置させていただく場合がありますので、御協力をお願いいたします。

③ 現況測量

個々の土地について、事前に現地の境界杭・塀などの位置を調査し、「⑤境界の調査(現地立会)」の参考図面を作成します。

④ 公図及び地積測量図より境界復元

公図及び地積測量図より現地の境界を復元します。私有地の境界も復元しますので、皆さまがお留守の場合であっても敷地内に入らせていただき、目印(黄色ペンキ等)をつける場合がありますので、ご協力をお願いします。

⑤ 境界の調査(現地立会)

基本的に個別に立会を行います。

個々の土地について、土地所有者・関係者の皆さまの立ち会いにより、地番、地目、所有者、境界の調査を行います。(調査は、法務局備付の登記簿と公図に基づいて行います。境界については、地積測量図等の資料を参考として調査します。)

- 現地調査の立会日については、郵送で立会通知を送付しますので、指定の日時にお集まりください。(指定の日時に立ち会えない場合は、お早めにご連絡ください。)
- ご自分の土地について、法務局備付以外の測量図等の図面をお持ちの方は、参考資料とさせていただきますので、立ち会いの際にご持参ください。
- 複数の土地をお持ちの方や、お持ちの土地の形状・位置によっては、複数回の立ち会いをお願いする場合があります。
- 土地所有者ご本人が立ち会えない場合は、委任状の提出により代理人を選任することができます。(委任状は、立会通知に同封します。)
- 境界の確認を行った箇所に杭などが設置されていない場合は、測量のための仮設杭や鋌などを設置させていただきます場合があります。
- 土地の現況により、土地の分割や合併があったものとして調査することが可能です。

⑥ 境界の測量

境界の調査(現地立会)で確認した結果に基づき、個々の土地について、改めて正確な測量を行います。測量を行う際は、土地所有者の方には立ち会いを求めずに進めます。(測量のための敷地の立ち入りについては、事前にご連絡いたします。)



⑦ 調査結果の閲覧

一連の調査により作成した図面(地籍図)と簿冊(地籍簿)を、土地所有者・関係者の皆さまに確認していただきます。

- 調査の結果に誤りがあった場合は、閲覧期間中に申し出てください。
- 訂正の申し出があった場合は、改めて調査を行います。
- 土地所有者以外の方も閲覧できます。
- 売買等の際には、地籍調査実施区域であることをお伝えください。

⑧ 法務局へ送付

神奈川県認証と国の承認を受けた後、「地籍図」と「地籍簿」の写しを、法務局(登記所)に送付します。法務局では土地登記簿が書き改められ、正確な地図が備え付けられます。



6 地籍調査でできること・できないこと

文章中の凡例

○：できること ●：できないこと △：条件により

(1)分 筆(一地番の土地を複数の地番に分割すること)

- 一筆の土地が複数の目的で利用され、管理上明確に地形、地物(畦畔・水路・塀など)で区切られている場合、所有者の同意を得て分筆することができます。
- 所有権以外の権利に関する登記がある場合でも分筆することができます。
- ただし、その一部に地役権が設定されていると分筆することができません。

(2)合 筆(複数地番の土地を1つの地番に合併すること)

- 次の条件を満たす場合、土地を合筆することができます。
 - ・ 隣接する土地(数筆でも)で、所有権、町名が同じであること。
 - ・ 合筆する筆間が、公図上の里道又は、水路で分断されていないこと。
 - ・ 抵当権、その他の権利設定が無いこと。抵当権が有る筆と無い筆の合筆できません。例外として抵当権設定がされていても、それらの担保権の登記と登記原因・日付・登記の目的及び受付番号が同一であるものは合筆することができます。
- 仮登記、仮差押のある場合は、各筆が同じ内容でも合筆できません。
- 同一町内の隣接地で、相互の筆界が確認できない場合、又はそれらの面積が著しく狭小な場合などは、所有者の同意を得て合筆することができます。

(3)地 目 変 更(土地の利用状況により、田・畑→宅地)

- 登記と現況地目が違う場合、現地の利用状況に応じた地目に変更することができます。
- △ 農地から農地以外への変更などは、農業委員会へ照会し、協議を行いますので地籍調査では変更できない場合があります。
(農地を農地以外に転用する場合、市街化調整区域は「農地法第4条申請・許可」、市街化区域内は「農地転用の届出」などが必要です。)

(4)所 有 権 移 転(権利に関する登記)

- 所有権などの権利(交換・売買・生前贈与・相続登記など)に関する事項については、地籍調査で対処することはできません。

(5)法定外公共物(里路・水路)の調査

- 公図に表示された里道や水路は、例え機能が廃止され現況確認ができない場合でも、用途廃止と払下げ手続きを経なければ自己所有とすることはできません。公図に表示されている法定外公共物の存在が、拒否されると「筆界未定」となります。

7 地籍調査よくある質問

問1 所有者の費用負担が必要ですか。

答1 地籍調査は横浜市が国・県の補助を受けて実施する事業で、調査費用の個人負担はありません。ただし、立会い時の交通費などは個人負担となります。

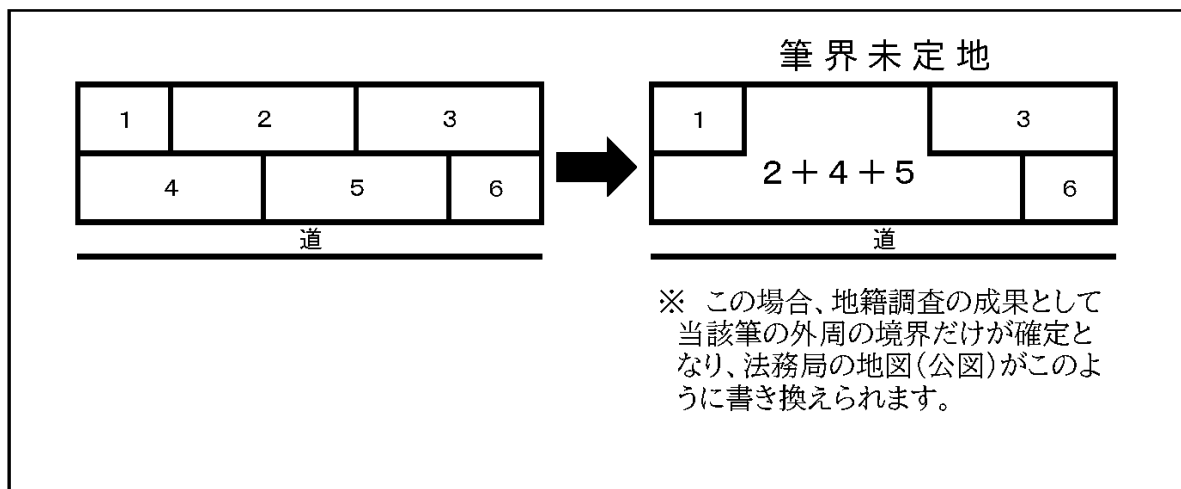
問2 土地所有者が立会できません。

答2 ご本人が立ち会えない場合は、委任状の提出により代理人を選任することができます。(委任状の用紙は、立会通知に同封します)

遠隔等の理由で立会が難しい場合は、市からお送りする筆界案で確認していただくこともできます。

問3 隣接者の居所不明や、立ち会い拒否の場合はどうなるのですか。

答3 所有者もしくは代理人が立ち会わない場合や所有者同士で境界を承諾されない場合など、境界が確認できない土地は「筆界未定」となります。筆界未定の土地は、分筆や合筆が行えないなど、登記手続きに制限がかかり、土地の売買や抵当権の設定などで問題が生じる場合があります。



問4 実測図や境界杭がない場合、境界確認はどのようにするのですか。

答4 横浜市が地積測量図、閉鎖登記簿、土地台帳等を収集し、法務局公図と現地の整合等を現地調査までに調査します。一筆地調査時に関係者の皆様の立会いのもと皆様が納得できる筆界を探します。

問5 複数地番の一体的利用や、一地番地の複数目的利用の場合はどうなりますか。

答5 複数筆の同一目的利用は、所有者の同意を得て合筆調査が出来ます。一地番地の複数目的利用の場合も複数地番に分筆することが可能です。ただし、一定の要件がありますので、市にご相談ください。

問6 登記地目と現況地目が違う場合はどうなるのですか。

答6 現地で利用状況を調査し、所有者の同意を得て利用状況に合致した地目に変更します。

問7 未相続地を、地籍調査で相続人名義に変更することはできますか。

答7 地籍調査は、地積、地目、所在等の表示登記(登記簿の「表題部」部分)に関する調査のため、相続等の権利に関する変更は出来ません。なお、未相続の土地は全ての相続人に境界の調査(立会)をしていただく必要がありますので、土地の名義人が亡くなっている場合には市に御連絡をお願いします。

問8 過去に測量済みの土地でも、地籍調査に協力しなければならないのですか。

答8 地籍調査により、調査区域全体で測量を行い、全ての境界点について座標を付与するために、皆様のお持ちの土地全てについて測量をしますので、御協力をお願いします。

問9 近年に購入した分譲地ですが、調査の結果面積が増減することはありますか。

答9 多くの地積測量図はcm単位の表示ですが、地籍調査はmmまで測定します。したがって、ごく最近測量されている場合であっても、登記簿の面積と調査後面積が若干変わる場合があります。

問 10 地籍調査で境界が決まらなかった場合、境界不明や紛争を解決するには、どのような方法がありますか。

- 答 10① ADR法＝裁判外紛争解決手続きと呼ばれる調停に似た制度で、土地家屋調査士会等が窓口となり相談を行っています。
- ② 筆界特定制度＝対象地を管轄する法務局への申請により、筆界特定登記官が筆界の現地における位置を特定します。
- ③ 境界確定訴訟＝裁判による解決となります。

問 11 調査後面積が増減すれば、固定資産税に反映されるのですか。

答 11 地籍調査の成果が法務局へ送付され、登記簿が改められます。

固定資産税は、課税される年の1月1日(賦課期日)の登記事項に基づき課税されています。(詳細は金沢区税務課にお問い合わせください)

～横浜地方法務局 金沢出張所長 メッセージ～

日頃より法務局行政に御協力いただき、感謝申し上げます。

この度、横浜市より実施されます地籍調査は、法務局がその成果の送付を受けることにより、公簿である法務局の地図（公図）及び土地登記簿（登記記録）を一度に改める重要な作業となります。

今後、地籍調査の成果を公簿へ反映させるには、法務局の登記手続きに時間をいただくこととなりますが、御理解、御協力をよろしく申し上げます。

横浜地方法務局金沢出張所長 関 重昭

横浜市 環境創造局 総務部 地籍調査課

〒231-0005 横浜市中区本町6丁目 50 番地の 10

電話:045-671-2618 FAX:045-662-3630

E-mail:ks-chiseki@city.yokohama.jp

令和5年度版