# 町田市
# 地籍調査のあらまし

# 地籍調査（一筆地調査）とは

## 人の記録は『戸籍』、土地の記録は『地籍』です

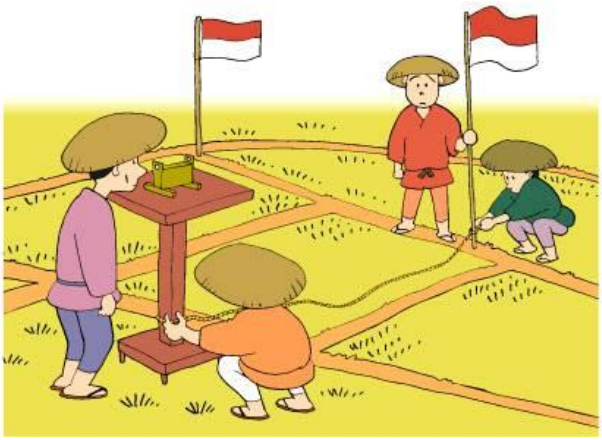
地籍調査とは、国土調査法に基づき一筆ごとの土地について、所有者・地番・地目・境界・面積等を正確に調査・測量し、その成果から地図および簿冊を作成することです。

作成した「地籍図」と「地籍簿」は、その写しを登記所に送付し、そこで地籍簿をもとに土地登記簿が書き改められ、地籍図が不動産登記法第１４条第１項の地図として備え付けられます。

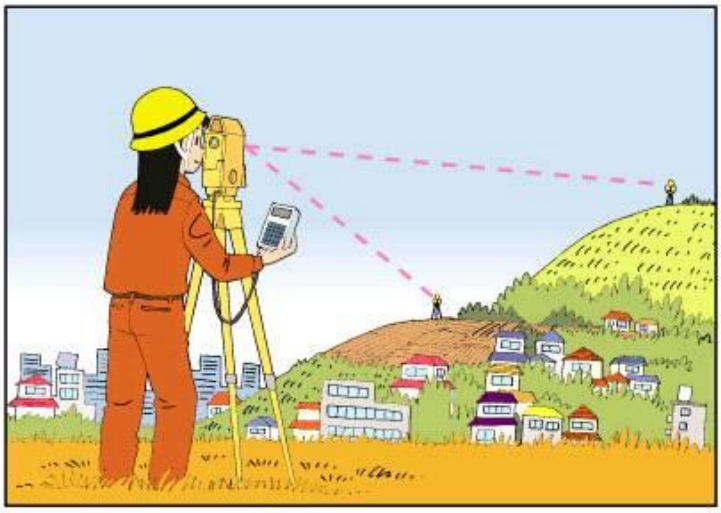
## 土地の正確な状況を調査します

現在、登記所に備え付けられている地図の約半数は、明治時代の地租改正の際に作られた字限図（あざぎりず）などをもとにしたもので、土地の境界や形状が現状と必ずしも一致するものではありません。

そこで、土地の状況を正確に把握するための地籍調査を行う必要があります。



## 最新の技術で調査します

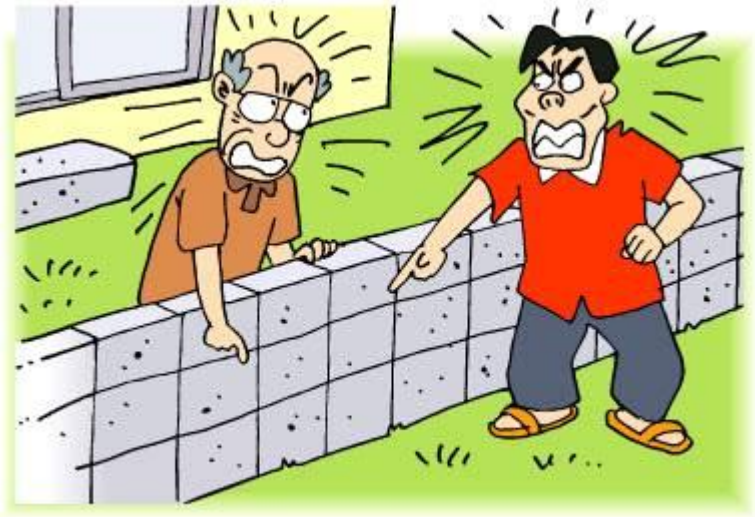


地籍調査で確認された個々の土地境界の位置が、最新の測量技術により、地球上の座標値と結びつけられ、成果が数値的に管理されることになるため、万一の災害の場合にも境界の迅速かつ正確な復元が可能となります。

# 地籍調査の効果

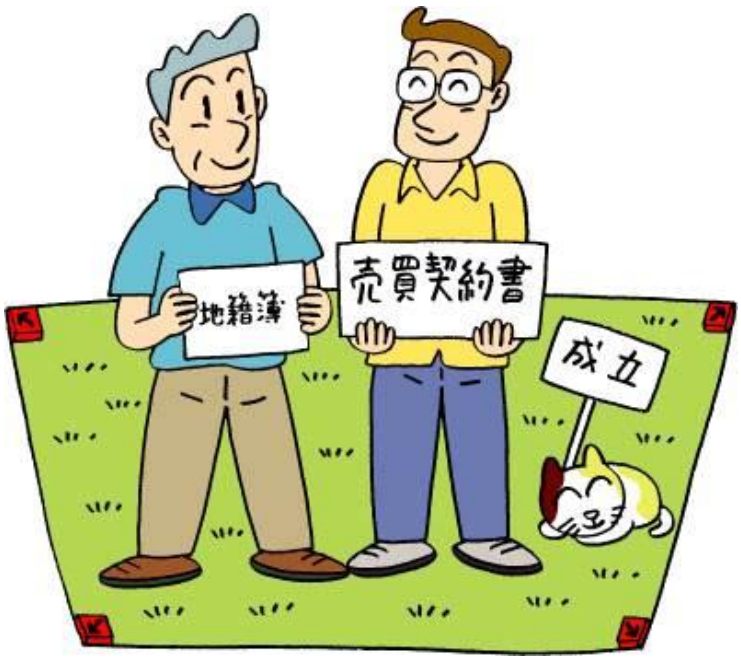
## 土地トラブル防止

土地境界が明確化されるため、土地にまつわる様々なトラブルを未然に防ぐことができます。



## 土地取引の円滑化

土地の正確な状況が登記簿に反映されるため、円滑な土地取引ができます。



## 街づくり

地籍調査の成果を基礎データとして利用することで、きめ細かな街づくり計画の立案が可能となります。

## 公共事業の円滑化

道路整備・下水道整備といった各種公共事業を行うにあたって、計画段階から用地取得、完成後の維持管理までの円滑な推進ができます。

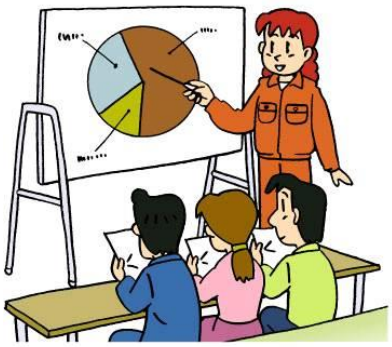
## 災害復旧

地震・土砂崩れ・水害等の災害が起きてしまった場合、個々の土地が地球上の座標値で表示されているため、正確な境界の復元および迅速な復旧事業が可能となります。

# 地籍調査事業実施の流れ

## 地元説明会

調査に先立って、地籍調査の概要等を説明します。



## 一筆地調査

土地所有者等の立会のもと、境界等の確認をします。

☆個々の土地の境界を確認できるのは『土地所有者』の皆様だけです。

土地は皆様の大切な財産ですので、市が境界を決めることはできません。

そこで・・・

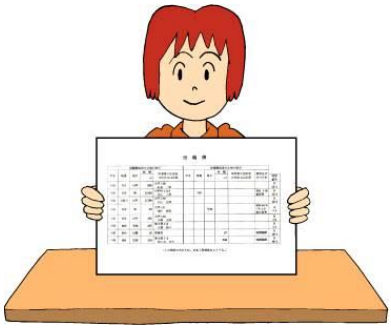
☆『土地所有者及び隣接土地所有者』の皆様は、事前に境界を確認しておいていただきますと立会が円滑に進みます。

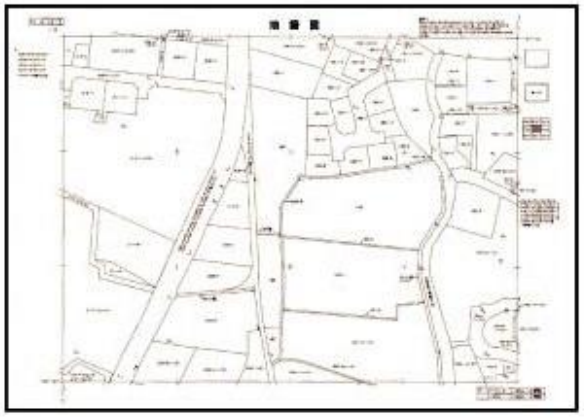
## 地籍測量

一筆ごとの正確な測量を行います。これにより、個々の土地境界の位置が地球上の座標値で表示されることとなります。

## 地積測定・地籍図等作成

測量の結果をもとに正確な地図を作り、面積を測ります。また、調査結果をまとめ、地籍簿を作ります。





## 閲覧

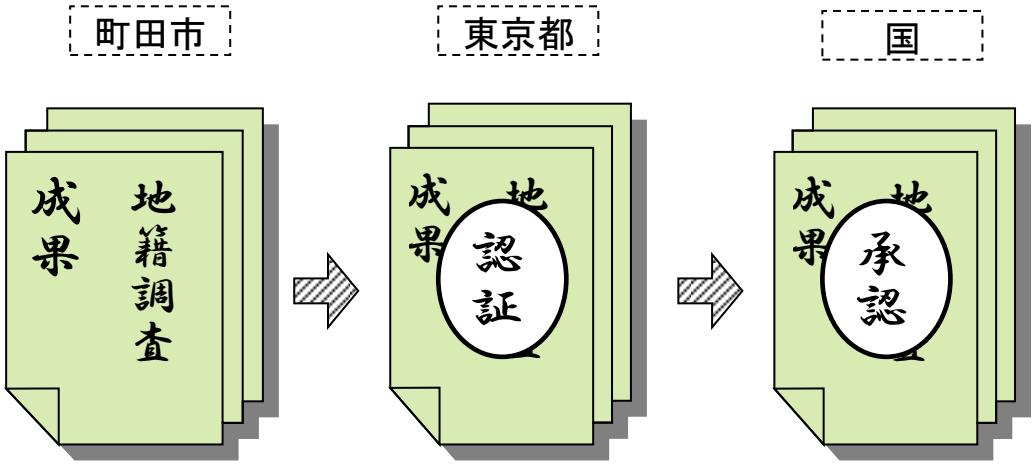
作成した地籍図・地籍簿を土地所有者の皆様に確認していただきます。

☆閲覧期間は２０日間です。

ここで確認された結果に誤りや疑問がある場合には、すぐに担当者に申し出てください。

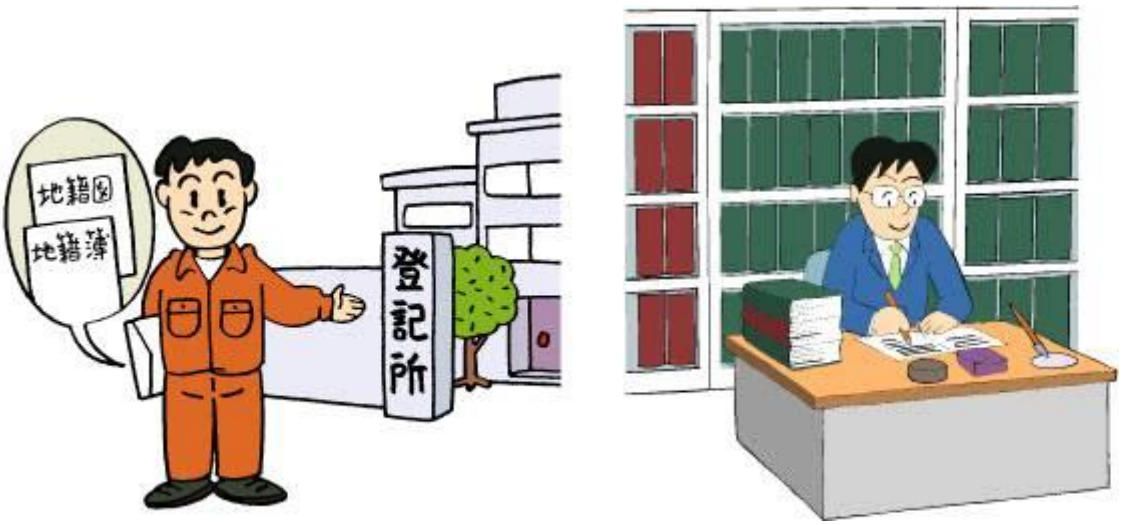
## 成果の認証・承認

閲覧終了後、これらの成果について都知事の認証および国土交通大臣の承認を受けます。




## 登記所送付

地籍図・地籍簿の写しを登記所に送付します。これにより登記簿が書き改められるとともに、不動産登記法第１４条第１項の地図が備え付けられます。



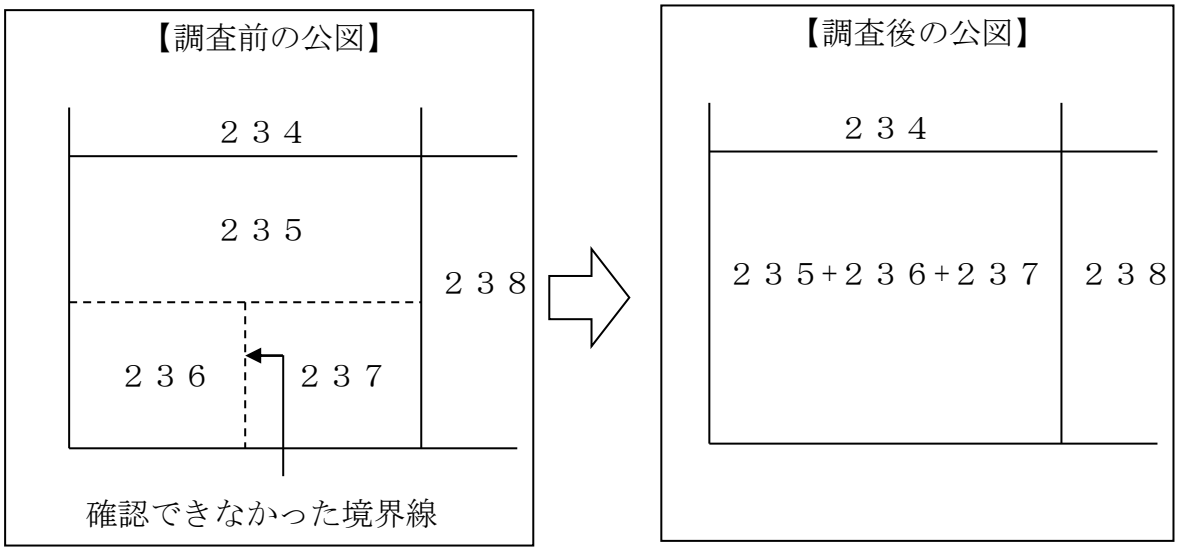
# よくあるご質問

## ［事業全般について］

Ｑ．１　隣同士で境界（筆界）の確認ができなかった時はどうなりますか。

Ａ．１　「筆界未定」となります。「筆界未定」の土地は白紙の地図のまま登記所に送付しますので、新しい公図に空白ができてしまいます。
調査終了後、たとえ話し合いがついたとしても、公図の修正や測量・登記関係の費用はすべて自己負担となります。

《例》




Ｑ．２　立会をせずに、今までと同じ内容で登記してほしい。

Ａ．２　国土調査法の規定により、所有者ならびに隣接所有者の土地境界の確認が必要です。もし立会ができなければ「筆界未定」の土地となり、新しい公図は「Ａ．１《例》」のように空白ができてしまいます。

Ｑ．３　調査費用の負担はありますか。

Ａ．３　この事業は国・都からの補助金および市の費用により行いますので、土地所有者の費用負担は一切ありません。

Ｑ．４　調査を行うと土地の面積が減る（増える）ことはありますか。

Ａ．４　測量精度の違いや誤差等から、多くの場合現在の登記面積より増減します。しかしながら本調査は新たな境界を決めるのではなく、立会で確認した既存の境界の位置を測量しなおすだけなので、数字上の増減はあっても、土地の物理的な目減りや拡がりはありません。

Ｑ．５　調査により面積の増減があった場合は固定資産税にも反映されますか。
Ａ．５　境界の確認ができた場合には、調査面積で登記されますので、登記簿が書き改められた後は調査面積での課税となります。

Ｑ．６　境界を確認する事業でなぜ建物や塀等の測量まで行うのですか。
Ａ．６　土地の状況を把握するために現況測量を実施しています。建物や塀等の構造物のほか既存の境界標を測量し、それぞれの位置や形、道路の線形等を重ね合わせた資料を事前に作成することで、立会を円滑に行うことができます。現況測量は立会の前年度に実施します。

Ｑ．７　塀などの構造物が公道等にせり出している、または道路構造物等が民地に食い込んでいる場合は、すぐに工事をするのですか。
Ａ．７　今回の調査はあくまで境界の確認であり、すぐに構造物の撤去を求めたり、道路等の工事を行うことはありません。ただし、道路等の改修工事を行う際には、それぞれが今回確認した境界線に沿って施工することになります。

Ｑ．８　登記上の地目が現況と合っていないのですが。
Ａ．８　農地法上の問題が無い範囲で、現況に合った地目へ修正いたします。地籍調査事業として行う作業ですので、土地所有者の費用負担はありません。

Ｑ．９　分筆したいのですが。
Ａ．９　現況で土地の一部の地目が異なる場合や、土地の一部が溝・垣・塀等により区画されている場合には、土地所有者の承諾を得て分筆を行うことができます。地籍調査事業として行える作業ですので、土地所有者の費用負担はありません。

Ｑ．10　合筆したいのですが。
Ａ．10　隣り合っている土地の地目・所有者が同じ場合には、土地所有者の承諾を得て合筆を行うことができます。地籍調査事業として行える作業ですので、土

地所有者の費用負担はありません。ただし、合筆については他にも条件がありますので、詳しくは個別にお尋ねください。

Ｑ．11　調査した面積は登記前に確認できますか。
Ａ．11　立会の翌年度に、「成果の閲覧」を２０日間実施しますので、その際にご確認ください。日時・場所が決まりましたらご案内いたします。

## ［立会について］

Ｑ．１　所要時間はどのくらいですか。
Ａ．１　立会は隣り合う土地所有者同士で境界(筆界)を確認していただきますので、事前の話し合い・確認ができていれば 20 分～30 分で終わります。

Ｑ．２　立会に必要な物はありますか。
Ａ．２　立会終了後に調査票にご署名、合意書にご署名・ご捺印を頂きますので、ご印鑑（認印は可。シャチハタ等は不可）をお持ちください。その他、現地の図面等、境界を確認できる資料等がございましたら、参考にさせて頂くこともありますので併せてお持ちください。

Ｑ．３　立会日や時間の都合が悪いのですが。
Ａ．３　お手数ですが早めに市役所までご連絡願います。日程を調整いたします。

Ｑ．４　代理人による立会はできますか。
Ａ．４　委任状をご用意いただければ可能です。記入用紙は立会通知書に同封いたします。

Ｑ．５　土地所有者（登記名義人）は既に亡くなっていますが。
Ａ．５　相続人による立会をお願いいたします。相続人が複数おられる場合は、原則全員の立会が必要です。

Ｑ．６　立会当日、雨や雪でも立会を実施しますか。
Ａ．６　原則は実施します。ただし、荒天の場合は順延することもあります。

「杭を残して悔いを残さず」

～皆さんのご理解・ご協力をお願いいたします～

お問い合わせは…

町田市役所　道路部道路管理課

電話０４２－７２４－１１５５（直通）