

# 地籍調査説明資料

## ◎地籍調査とは？【国土調査法第2条第5項】

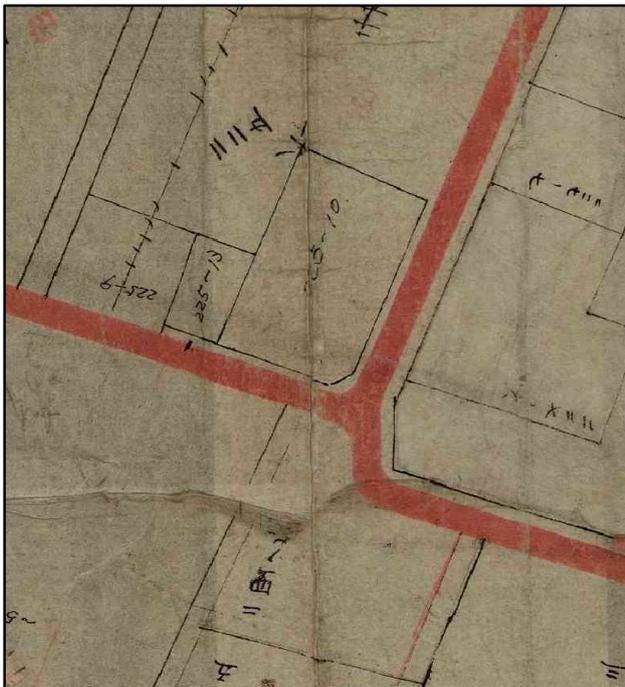
『地籍調査』とは、国土調査法という法律に基づく土地に関する調査で、土地取引等で必要な、不動産登記の資料を修正するための資料を作成する調査です。言い換えれば土地の実態調査で、土地に関する戸籍調査という性格を有しています。

具体的には、土地ごとに登記簿に記載された所有者、地番、地目の確認、ならびに境界の測量及び面積を測定し、その結果に基づいて地籍図（図面）と地籍簿（簿冊）を作成します。この『地籍調査』の成果によって、これまで登記所に備え付けられていた地図及び登記簿は修正されます。

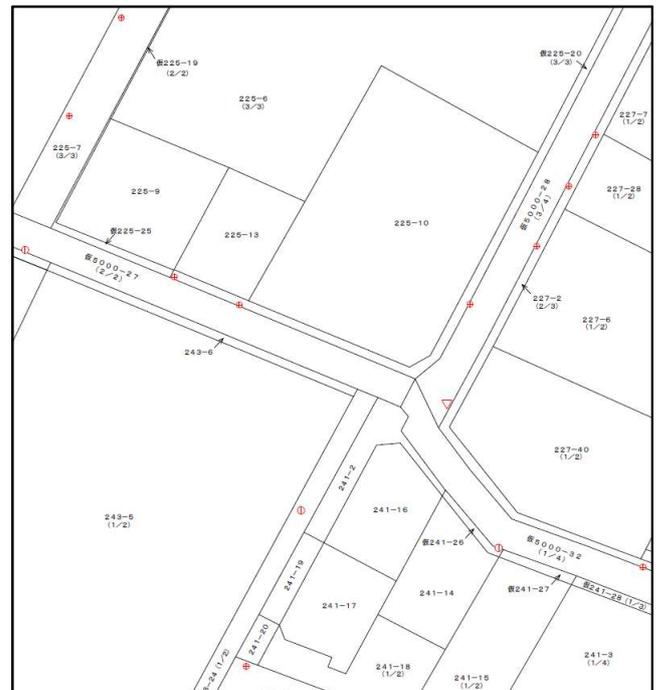
## ◎地籍調査の目的

土地の売買や相続等を行う場合、必ずその土地の『地籍』が必要となります。『地籍』とは、土地に関する所有者、地番、地目（宅地、畑、道路等の利用種別）等の記録のことで、土地の戸籍といった意味合いになります。このような『地籍』の情報は、登記所にある地図や登記簿に表されています。

現在、土地に関する記録として広く利用されている登記所の地図を『公図』といいます。



《旧公図》



《地籍図（地籍調査実施後）》

この『公図』は、その多くが明治時代の地租改正時に作られた地図(旧公図)などを基に作られ、その後大きな見直しをされることなく、現在まで利用されています。そのため、現在の『公図』は、現地への復元性に乏しく、また、境界の位置、土地の形状などにかんがりの歪みを含むことが確認されています。また、多くの土地の登記簿について、面積などの情報が正確に記録されていないこともあります。

また、近年、東日本大震災や阪神・淡路大震災などの経験から、地震等の大規模災害への対策が急がれています。これまで、地震や土砂崩れ、水害等の大規模災害において、被災地の土地の境界に関する正確な記録がないために、復旧に支障をきたしたという例がいくつも報告されています。復旧を迅速に行うには、土地の権利関係を明確にした現地復元性のある地図を整備することが必要です。

『地籍調査』は、このような状況を改善するため、土地の最も基礎的な情報である『地籍』を明らかにし、また、公共測量の成果である『座標』を用いて境界の測量を行うことにより、各土地の正確な位置と面積を測り出し、復元性が高く、土地の形状に歪みのない地図を作成することを目的として実施するものです。また、土地一筆ごとの正確な地目や面積が把握されるため、固定資産税の課税の適正化・公平化を図ることができます。

※調査の結果、これまでの登記簿上の面積(公簿面積)が増減する可能性があります。

## ◎『座標』とは？

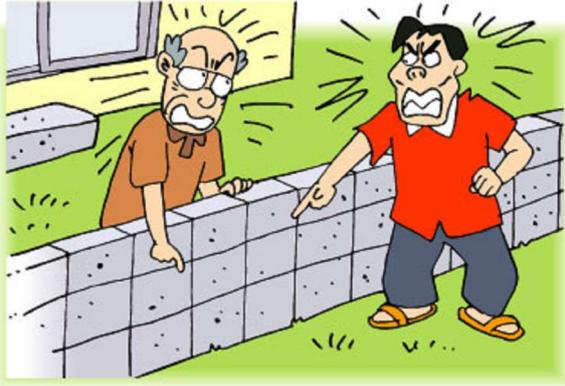
『地籍調査』に用いられる『座標』とは、地球上のある地点の位置を示す際に用いられる『緯度・経度』に関連した位置情報のことです。『地籍調査』では地球上の『座標』と結びつけた、一筆ごとの正確な測量を行います。

このようにして取得された『座標』により、現地の境界標が失われたり移動したりした場合でも、境界点の位置を特定することが可能となります。

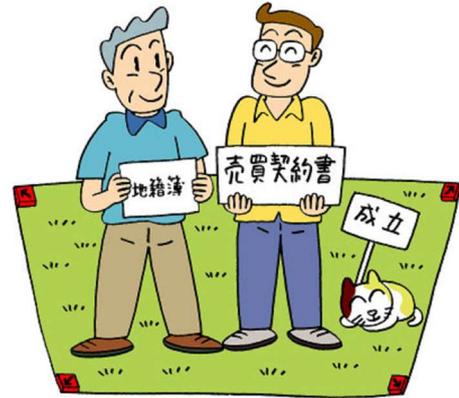
## ◎地籍調査はこんなことに役立ちます

『地籍調査』の成果(地籍図・地籍簿)に基づいて、これまで登記所に備え付けられていた地図及び登記簿は修正され、以降の登記行政に反映されることとなります。その結果、以下のような効果が期待できます。

①土地に関わるトラブルの未然防止に役立ちます。



②土地取引の円滑化に役立ちます。



③迅速な災害の復旧に役立ちます。

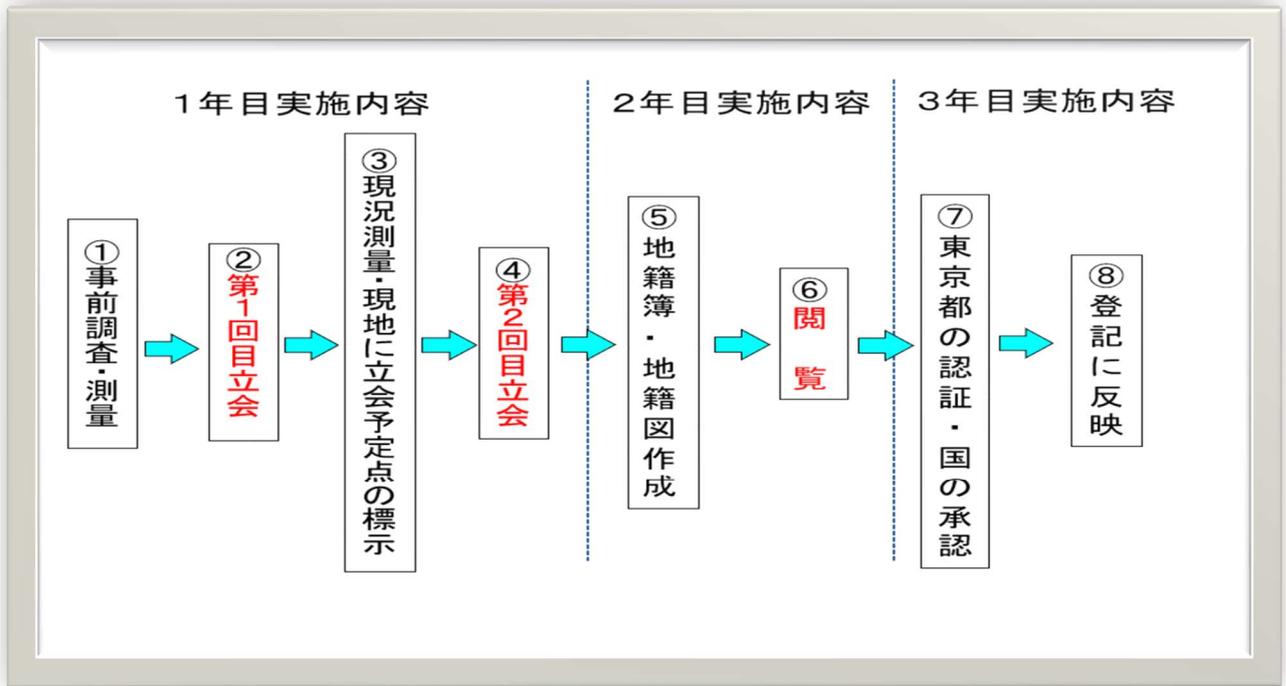


④まちづくりのための基礎資料として役立ちます。



## ◎地籍調査の流れ

地籍調査は、1つの調査区域について概ね3年かけて実施します。以下の図は、地籍調査の大まかな流れを示したものです。



特に『第1回目立会』、『第2回目立会』、『閲覧』については、土地所有者の方々の積極的なご参加、また『測量作業』についてのご理解とご協力をお願いします。

### 第1回目立会（1年目）

後続の測量作業のための資料及び情報収集を目的として実施します。事前調査では、『登記簿記載内容の確認』、『所有されている土地境界図等の資料提供』、『認識されている境界位置に関する情報提供』をお願いします。



### 測量作業（1年目）

『地籍調査』では、全ての土地を測り出し、土地の境界を推測する測量を行います。そのため、現地において、皆様の敷地内に立ち入って測量を行う必要が出てきます。立ち入る必要がある場合には、事前に連絡を差し上げますので、ご理解とご協力をお願いします。



## 第2回目立会（1年目）

第1回目立会及び現地での測量作業の結果を基に、推定される境界の位置を確認していただき、署名を頂くこととなりますので、原則ご参加いただくようお願いします。ただし、立会が困難な場合は委任状や図面と写真による確認も可能です。



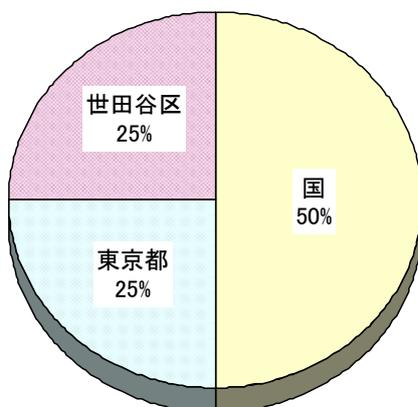
## 閲覧（2年目）

この工程は、第2回目立会の結果を基に作成する、調査の成果物（地籍図（図面）、地籍簿（簿冊））を、閲覧（確認）していただく工程です。この閲覧の期間は、20日間設けます。ここで確認された内容が、『地籍調査』の最終的な成果となります。



## ◎地籍調査の費用負担【国土調査法第9条の二】

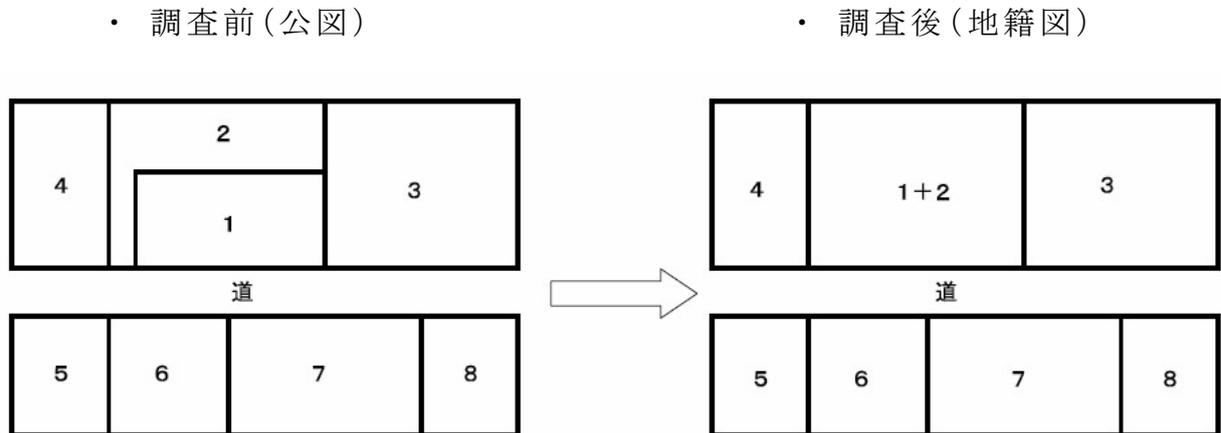
土地所有者が調査費用を直接負担することはありません。ただし、立会い等に参加していただく交通費については、個人負担となりますのでご了承ください。



## ◎「筆界未定」について

土地所有者の筆界の承諾が得られなかった場合には、筆界未定の処理がされ、承諾が得られなかった隣地との境界線は地図に表示されません。

例えば、下図のように、調査前の 1 と 2 の土地の間で筆界未定になりますと、調査後の地籍図には筆界線が表示されず、1+2 の表示になります。また、登記簿に筆界未定と記載されます。

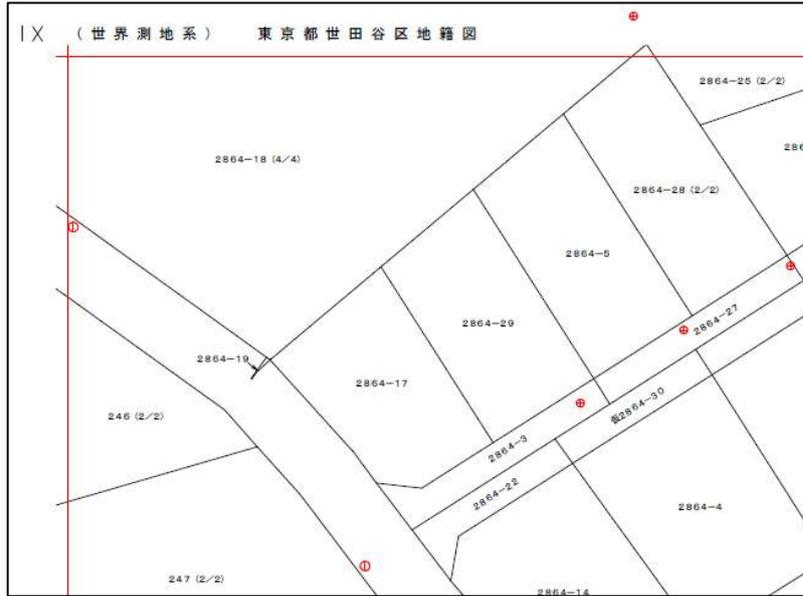


今回の地図作成作業後に筆界未定地を解消するには、筆界未定地となった境界について隣接地の所有者等と筆界確認をした上で、土地の測量等を行い、地図訂正・地積更正等の登記申請を行う必要があります。

なお、それらの手続に必要な経費は自己負担となります。

◎最終成果

地籍図



地籍簿

地籍調査前の土地の表示				地籍調査後の土地の表示						
字名	地番	地目	地積 ㎡	所有者の住所及び 氏名又は名称	字名	地番	地目	地積 ㎡	所有者の住所及び 氏名又は名称	原因及びその日付
〇〇△丁目	〇〇-×	宅地	4109	世田谷区〇〇△丁目◇番 ▲号 〇〇〇〇						〇-×に合筆
〇〇△丁目	〇〇-×	宅地	54327	世田谷区〇〇△丁目◇番 ▲号 〇〇〇〇				61103		〇-×、〇-▲を合筆
〇〇△丁目	〇〇-×	宅地	12582	大阪府××市■〇〇△ 丁目▲番◇号 〇〇〇〇					世田谷区〇〇×丁目◇番 ■号	平成〇〇年〇月〇日住所移転
〇〇△丁目	〇〇-×	畑	228	世田谷区〇〇△丁目◇番 ▲号 〇〇〇〇			宅地	23618		年月日不詳地目変更 地積錯誤 〇-×を合筆

一筆座  
標面積  
計算書

一筆座標面積計算書 (世界測地系: 新区画)

大字 世田谷 字 四丁目 00-0 番地  
旧地目 (宅地) → 地目 (宅地)

一筆略図 (2015年 〇月)

NO	地籍図番号	登録NO	点名	X [m]	Y [m]	距離 [m]	方向角 [° ' "]
1	V31-3-1	379	0910739	-39480.486	-15629.525	9.346	180-18-23
2		377	0910741	-39489.832	-15629.575	8.755	268-42-38
3		374	0910742	-39490.029	-15638.328	9.194	354-31-59
4		375	0910740	-39480.876	-15639.204	9.686	87-41-33
1		379	0910739	-39480.486	-15629.525		

面積= 85.3646075㎡  
坪数= 25.827938坪

この図面は、世田谷区が実施した地籍調査の  
成果(平成〇〇年〇〇月〇〇日付認証)と相  
違わないことを証明する。

平成 年 月 日  
世田谷区長 保坂展人

区長  
公印

一筆座標面積計算書の例です

現地調査では区の職員・測量業者は腕章と土地立入証を携帯して作業を行います。



\* 下記の URL または QR コードより世田谷区ホームページ内の「地籍調査について」にアクセスすると地籍調査の情報が閲覧できます。

URL: <https://www.city.setagaya.lg.jp/02009/4634.html>



問合せ先

世田谷区役所 道路・交通計画部 道路管理課 道路台帳担当

担当者

TEL03-6432-7932・7930

FAX03-6432-7990