



# 私たちの財産を守る 地籍調査をすすめてみましょう

## 土地は限りある資源、みんなで活かし豊かな未来 土地基本法と地籍調査

平成元年12月、土地についての憲法ともいえるべき土地基本法が成立しました。土地基本法では、土地に関する施策の総合的かつ効率的な実施を図るため、国や地方公共団体は土地に関する調査を実施し、国民に情報を提供するように定めています。

地籍調査は、土地の所有及び利用に関する最も基礎的な調査であり、あらゆる土地政策の基礎となるものです。現在は、令和2年度に策定された第7次国土調査事業十箇年計画に基づき調査を行っています。

地籍調査の詳細について、お知りになりたい方は、「埼玉県企画財政部 土地水政策課」又は「市町村役場」の地籍調査担当係へおたずねください。

埼玉県の国土調査ホームページ

埼玉県の国土調査  クリック!



県 庁 土地水政策課 国土調査担当  
048 - 830 - 2186 (直通)  
市町村

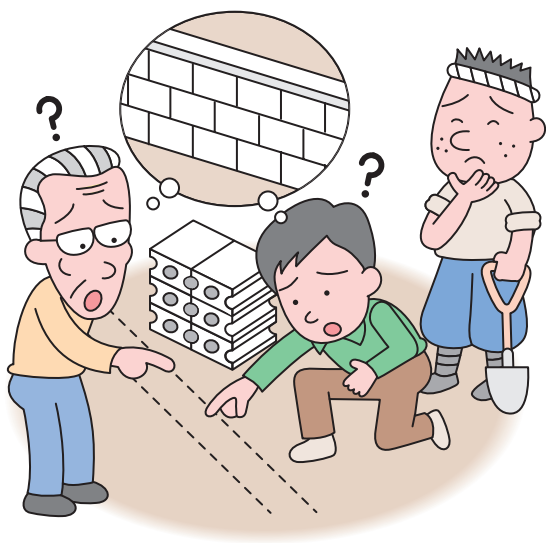


令和6年8月



# 1

## あなたの身近にありませんか。 こんな土地のトラブル。



- 隣が家を建てているが、どうも自分の土地にはみ出しているようだ。
- 自分の土地に家を建てようとしたら、隣の人から「人の土地にはみ出している」と言われた。
- 隣との境界に塀を立てようとしたら、境界がわからなかった。
- 土地を売ろうとしたら、地番がわからなかった。
- 土地を買って測ってみたら、登記簿と面積が違っていた。
- 相続した土地を見に現地に行ってみたが、どこなのかわからなかった。
- 台風による洪水や地滑りで自分の土地がどこかわからなくなってしまった。

地籍調査は、このような問題の予防と解決の手助けになります！

# 2

## 地籍調査とは、どんな調査ですか。

人に関する記録として「戸籍」があるように、土地に関する記録を「地籍」といいます。国土調査法という法律に基づいて、日本の国土を正確に、そしてめれなく記録するための土地の基礎調査が「地籍調査」です。

具体的には、市町村が中心になって一筆ごとの土地（一筆地）の所有者、地番、地目、境界、面積等を正確に調査し、測量を行い、その結果を地図（地籍図）及び簿冊（地籍簿）に取りまとめる作業を言います。

**一筆地** 登記上の土地の単位のこと、人為的に区画された一個の土地を一筆の土地といいます。

**地籍図** 一筆毎の境界を、近代的測量技術をもって正確に測量し作図したもので、土地の境界点の地球上の位置が明らかにされるため、災害等により地形が変わってもその境界を現地に復元することができます。

**地籍簿** 土地登記簿の表題部と同じ内容で、一筆毎の土地の所在、地番、地目、面積、所有者について調査確認をした結果を記載したものです。



# 3

## なぜ、地籍調査が必要なのか。

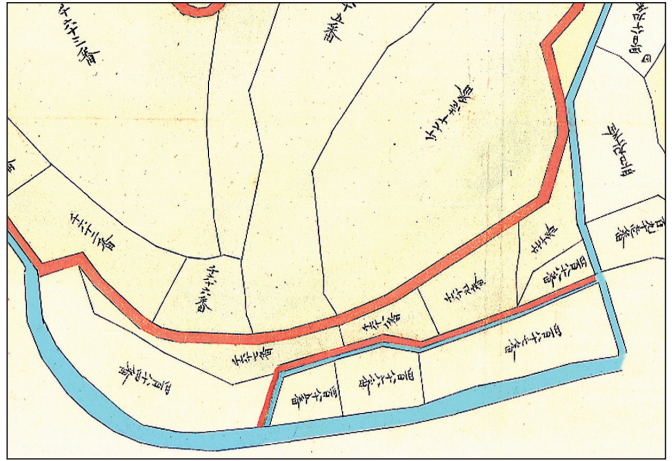
土地に関する基礎的な資料として、登記所に土地登記簿と、いわゆる公図が置かれています。

それらの多くは、明治の初めにつくられたものを元にしており、測量の精度が低く、実際の土地と異なっている場合があります、土地に関するトラブルの原因ともなっています。

そこで、最新の測量技術による地籍調査を行い、正確な地図を作る必要があります。



明治初期につくられた字限図（調査前）



### ※ 字限図

明治6年の地租改正条例の施行に伴い、明治初期から中期にかけて作成された野取絵図のとりえずを、その後、明治中期後半に更正した地押調査図じおしちょうさずのこと。

この地図は、当時の測量技術に基づいて作成されており、正確性には欠けているが、現在も登記事務上貴重な資料として活用されている。

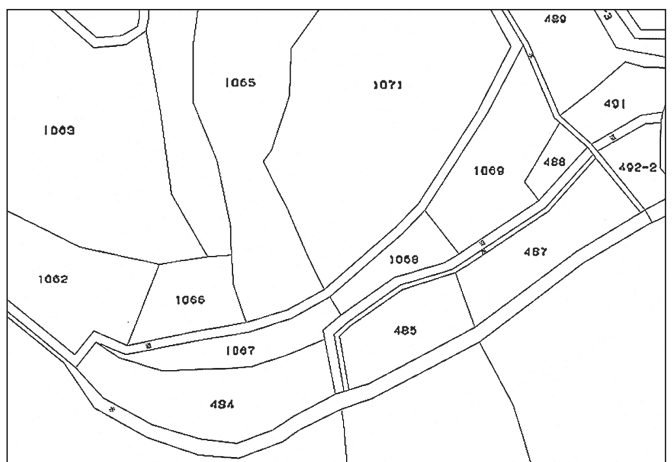


地籍調査は、現にある境界を既存の資料や所有者の立ち会いのもとに確認していく作業です。

立ち会わないと境界を決めることができず、「筆界未定」という処理がなされ、あとでトラブルが起きることがあります。



調査後の正確な地籍図（調査後）



# 4

## 地籍調査のメリットはなんですか。

- あなたの土地が正確に記録され、保存されます。
- 土地に関するトラブルを未然に防止します。
- 災害で現地が変化しても、あなたの土地の境界を再現できます。
- より良いまちづくりに役立ちます。

地籍図と地籍簿は、土地所有者の皆さんに確認していただいた後に、市町村などに保管され、その写しは登記所に送付されます。

登記所では、地籍簿の写しをもとに土地登記簿を修正し、地籍図の写しは登記所備えつけ地図として登記事務に活用されます。

このようにして、地籍調査の結果は登記に反映されますので、土地の表示や権利の明確化に役立ち、境界紛争の防止などに貢献できます。

また、測量によって個々の土地が地球上の座標値で表示されるため、災害等で現地が変化しても元の位置を確認することができます。

さらに、地籍調査を行えば「どこまでが誰の土地か」が明確になりますので、各種公共工事の計画策定や用地買収の円滑化に役立ちます。

所有の土地については、地籍調査の際、所有者の同意のもとに分筆することや、一定の条件をみたせば合筆することができます。

ただし、名義人の変更については、所有者個人で行っていただくことになります。

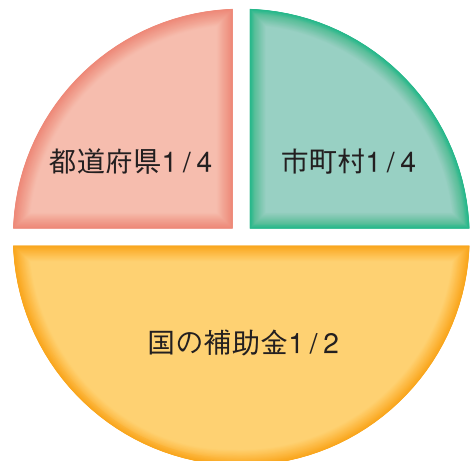
# 5

## 地籍調査の費用負担はありますか。

地籍調査は市町村が行いますので、原則として土地所有者の皆さんの費用負担はありません。

地籍調査は市町村が実施主体となって実施します。事業費については、国が1/2、県が1/4、市町村が1/4を負担しますので、土地所有者の皆さんの費用負担は原則ありません。（私有地の境界杭について、費用を負担していただく場合があります。）

さらに、県や市町村の負担分については、国からの特別交付税の交付対象となるため、それぞれの実質負担は、更に少なくなります。



## 6

# 地籍調査で土地所有者は何をしますか。

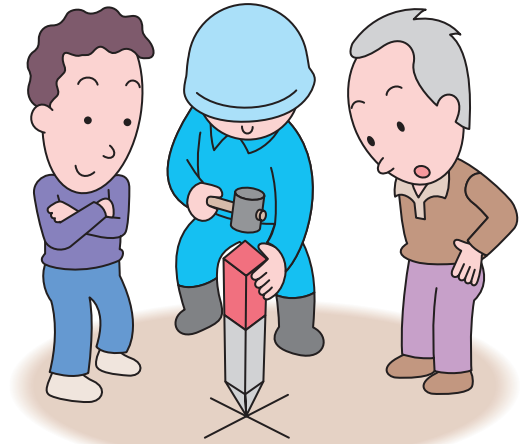
## ■ 現地調査の前にしていただくこと

隣接の土地と自分の土地との境界を明確に知ることが大切です。そのために、既設の境界杭等があれば事前に確認をしておいてください。

境界杭などの目印がない場合は、隣接の土地所有者とよく話し合いをされ、合意の上で、土地の境界の主要な地点に杭を埋設するようにしてください。

もし、その土地が、山林や原野などで、雑草木が密集している場合は、境界線を中心に1m位の幅で事前に伐採して見通しをよくし、人が自由に通れて、杭打ちや測量ができるようにしておいてください。

境界を確認し  
杭を事前に打っておいてね。



## ■ 現地調査の際にしていただくこと

市町村の職員や測量会社の者が、一筆ごとの土地について所有者、地番、地目、境界等の現地調査を行いますので、その際立ち会いをお願いします。

立ち会いをしていただかないと、境界の確認ができず、「筆界未定」という処理となり後々トラブルが起きることもありますので、必ず立ち会うようにしてください。 ※「筆界未定」については次ページ参照

なお、市町村では、地籍調査が円滑かつ適正に行えるよう、実施地域内の方の中から地籍調査推進委員を委嘱し、土地所有者の意思の疎通や現地調査の立ち会い等重要な役割を果たしていただいています。

必ず立ち会ってね。

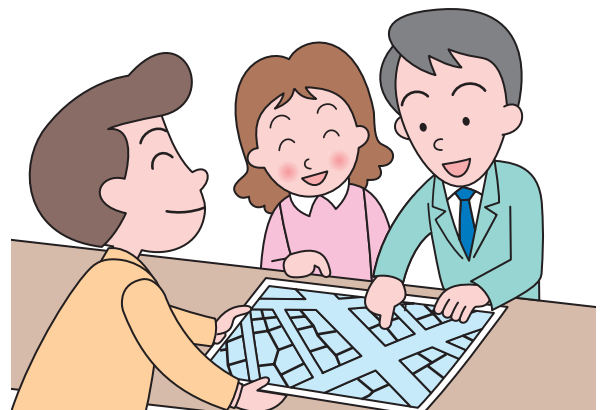


## ■ 現地調査の後にしていただくこと

測量が終わると、地籍図と地籍簿の案を作成します。案ができあがったら皆さんにその旨をお知らせしますので、市町村が指定する場所で、期間内（20日間）に閲覧をしてください。

閲覧の際は、地籍図と地籍簿の案の内容について、誤りがないか、必ず目を通して確認をしてください。

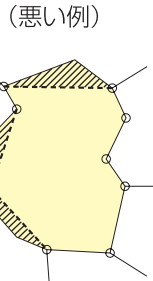
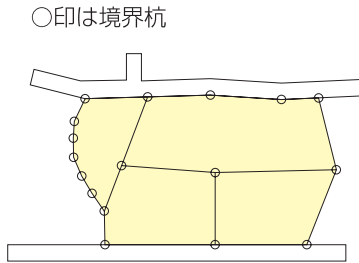
閲覧してね。



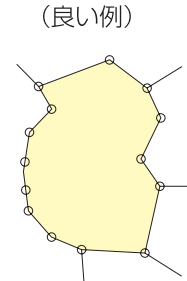
# 7

## 境界杭はどのように打つのですか。

### ■ 一般的な境界杭の打ち方



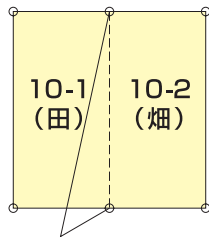
杭を基準に測量を行うため、斜線を除く点線で囲んだ図面・面積となってしまいます。



曲がっている所には、必ず杭を打ちます。

### ■ 分筆、合筆による境界杭の打ち方

10番(田)を10-1(田)、10-2(畑)に分割(分筆)する場合

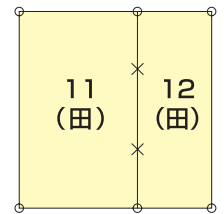


分割する所に杭を打ちます。

11番と12番を合併(合筆)する場合

次の場合に、合併(合筆)することができます。

- ・所有者が同一人物であること。
- ・地目が同じであること。
- ・字が同じであること。
- ・抵当権などの設定のないもの。



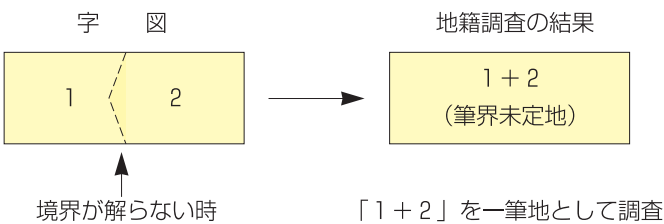
### ■ 筆界未定地について

今回の調査で隣接する土地との境界が決まらなかったり、境界付近の草木等が伐採されず、調査や測量ができない場合は、「筆界未定地」という処理をすることになります。

筆界未定地になりますと、次のようなデメリットが生じますので、隣接土地所有者及び地籍調査推進委員の方ともよく話し合って、調査前までにぜひ解決しておいてください。

#### ※ 筆界未定となった場合のデメリット

- (1) 相続、贈与、売買などで分筆が必要な場合でも、分筆が非常に困難となります。
- (2) 他の筆との合筆が困難となります。
- (3) 地籍調査後においては、当事者が法務局へ地図訂正の手続きを行わない限り、「筆界未定地」は解消できません。また、当事者が地図訂正をする場合には、地積測量図が必要となり、これらの測量や手続きにかかる費用はすべて当事者の負担となります。



# 8

## 埼玉県における地籍調査事業の概要

昭和26年に国土調査法が制定され、埼玉県ではその翌年度から事業に着手し、令和5年度末までに、44市町村において実施（完了9、休止14）され、その着手率は70%です。また調査進度は、令和5年度末で県全体面積3,798km<sup>2</sup>のうち国有林等を除外した調査対象面積3,520km<sup>2</sup>に対して、1,149km<sup>2</sup>を完了し進捗率は33%です。

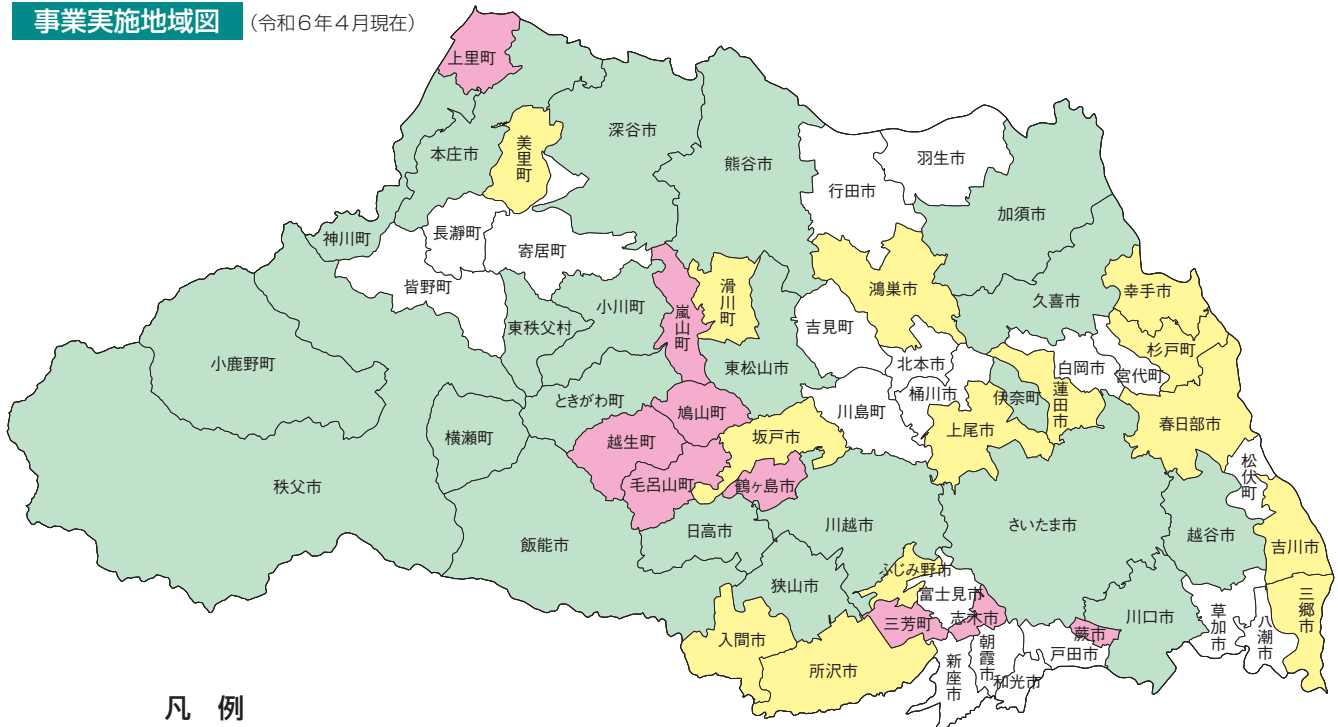
なお、令和6年度は、21市町村で事業を実施して

います。

全国的には、1,741市町村の93%が地籍調査にとりかかっており、このうち、818市町村が現在調査中であり、その進捗率は53%です。

埼玉県の進捗は、都市部の多い関東地方の中では茨城県、群馬県について3番目ですが、全国的にみると30番目となっております。本県の地籍調査に皆様のご協力をお願いします。

事業実施地域図 (令和6年4月現在)



### 凡例

- 完了市町村
- 休止市町村
- 継続市町村
- 未着手市町村

フランス、イギリスなどヨーロッパ諸国では、19世紀に、お隣の韓国でもすでに完了しています。

