

令和7年度から
精華町



「地籍調査事業」を始めます

精華町では、皆さまの貴重な財産である「土地」の情報を正確に把握し、土地トラブルの防止や土地利用の促進、災害からの早期復旧や公共事業の円滑化などを図るため、「精華町地籍調査事業基本方針」および「精華町地籍調査事業実施計画」を定め、国土調査法に基づく地籍調査を2025(令和7)年度より実施します。

「地籍調査」ってなに？

地籍調査の「地籍」とは「土地の戸籍」のことです。各個人に「戸籍」という情報があるように、各土地ごとの所在や面積、所有者などの情報が「地籍」です。
この地籍について土地一筆ごとの所在地や形、地目、面積、所有者などを調査・確認し、精密な測量を行い、地籍の明確化を図るために実施される調査が「地籍調査」です。

なぜ「地籍調査」をするの？

土地に関する記録は、法務局の「公図」と「登記簿」により管理されていますが、これらの多くが明治初期のもので、当時の測量技術などの問題もあり、土地の形状や境界などが現実と異なっている場合が多く、また、登記簿に記載されている土地の面積も正確でない場合があるのが実態です。
地籍調査は、土地の基礎的な情報である地籍を明確にし、それぞれの土地の保全を図ることを目的として実施される調査です。



地籍調査にはこんな メリットや効果 があります

効果① 自己負担なしに地籍が明確に

個人の費用負担なしに公費で地籍が明確になります。
※ただし、現地立ち会いに要する経費(旅費や休業補償など)は、個人負担となります。

効果② 土地境界をめぐるトラブルの未然防止

一筆ごとの土地の境界が土地所有者等の立会いのもとに確認され、その結果が数値データにより記録・保存されるため、将来の境界紛争が未然に防止できます。

効果③ 所有土地の安心と有効活用

地籍の明確化により、相続時での安心や土地取引等が円滑となり、土地の有効利用が図れます。

効果④ 災害復旧の迅速化

万一の災害の場合にも土地境界を正確に復元できるので、道路等の復旧活動が迅速に行え、個人所有地の所在等も明確に復元できます。

効果⑤ 登記手続きの簡素化・費用削減

地籍調査の成果を使用することにより、登記手続きが円滑に行え、費用の縮減にもつながります。

効果⑥ 課税の適正化・公平化

各土地の正確な面積等が把握できるため、課税の適正化や公平化が図られます。

効果⑦ 公共物管理の適正化

公共物の敷地境界が明確になり、管理の保全や各種施設管理台帳に役立ちます。

こーんなに





地籍調査の主な流れは、このようになります

① 土地の事前調査

- 対象区域内にある全ての土地関係権利者等の調査を行います。
- 対象区域内の事前現地調査を行います。

② 説明会の開催

- ① で調査した土地関係権利者等の方々に調査の進め方などの説明を行います。
「お願い」可能な限りご出席をお願いします。

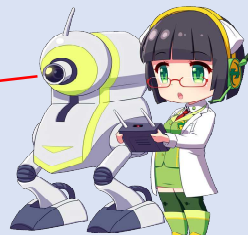
関係者説明会



③ 一筆地調査（現地立ち会い）

- 土地関係権利者等の方々と現地にて筆界等の確認を行います。
「お願い」必ずご出席をお願いします。

近未来の「測量」？



④ 地籍測量

- ③ で設置した杭等をもとに、一筆ごとの土地を測量します。

⑤ 地籍図と地籍簿の作成

- ④ の測量結果に基づき「地籍図」と「地籍簿」を作成します。

⑥ 調査結果（成果）の閲覧

- ⑤ で作成した「地籍図」と「地籍簿」の成果を土地関係権利者等の方々に閲覧・確認していただきます。
「お願い」必ず閲覧いただき確認をお願いします。

⑦ 調査結果（成果）の認証

- ⑥ で確認いただいた「地籍図」と「地籍簿」の成果が適正であることを京都府知事に認証していただきます。

⑧ 調査結果（成果）を法務局へ送付

- ⑦ の認証後、調査結果（地籍図と地籍簿）の成果を法務局へ送付します。
- 法務局において、「地籍簿」をもとに「土地登記簿」が修正され、これまでの「公図」が「地籍図」にかわり、備え付けられます。

地籍調査で行える手続き

（１）地目変更

- 登記簿地目と現況地目が異なっていた場合、現況に合わせて地目を変更します。
- 地目変更を行うにあたり、土地所有者により手続きが必要とする場合があります。
（例）登記簿地目が農地で現況が宅地の場合、農業委員会に転用申請を行っていただきます。

（２）分筆（一筆の土地を二筆以上に分割すること）

- 土地の一部の地目が異なる場合や土地の利用または管理上分筆することが適当である場合に、土地所有者の同意を得られた場合に分筆ができます。

（３）合筆（隣接する二筆以上の土地を一つの地番にすること）

- 合筆しようとする土地の登記名義人及び地目が同一で、同じ字（あざ）内で接続し、かつ、所有権以外（抵当権等）の登記がない場合に、土地所有者の同意を得られた場合に合筆ができます。



地籍調査で行えない手続き

（１）所有権移転登記

- 相続、交換、売買などによる所有権移転登記はできません。
（例）① 祖先名義の土地を自分名義に書き換えることはできません。
② 「隣接土地と土地を交換（または売買）していたが登記はしていないので書き換えてほしい。」といった要望には対応できません。

（２）抵当権の解除等、所有権以外の権利に関する登記

- 抵当権の解除や付替えなどの所有権以外の権利に関する登記はできません。
（例）① 「ローンの返済が終了しているので抵当権を解除してほしい。」といった要望には対応できません。

『筆界未定』について

地籍調査において、境界（筆界）が確認できなかった土地については、国土調査法の規定により『筆界未定』として取り扱われます。

筆界未定となる主な事例

- ① 一方または双方の所有者の立ち会いが得られない場合。
- ② 所有者同士の話し合いの結果、合意に至らず、筆界を確認できなかった場合。

筆界未定となった場合に生じる登記等の制約など

筆界未定になった場合、次のような事象が生じます。

- ① 筆界未定地は、法務局の登記簿には「筆界未定」と記載され、地図には「地番＋地番」と表記されます。
- ② 筆界未定地は、土地を売買する場合や抵当権などを設定しようとする場合、相手方の承諾が必要となります。
- ③ 筆界未定地は、相続、売買などで分筆したいと思っても分筆できません。また、同様に、多筆数の合筆もできません。
- ④ 筆界未定地が、農地である場合、筆界を決定しなければ「農地転用」が難しくなります。
- ⑤ 当該地区の地籍調査が完了した後に筆界を確定しようとする場合は、所有者同士で筆界を確認したうえ、図面等を作成し、法務局に申請します。その場合の費用等は、**すべて所有者の負担**となります。

地籍
よ
協調
おろ
力査
願し
のに
いく
程
し
ま
す。



