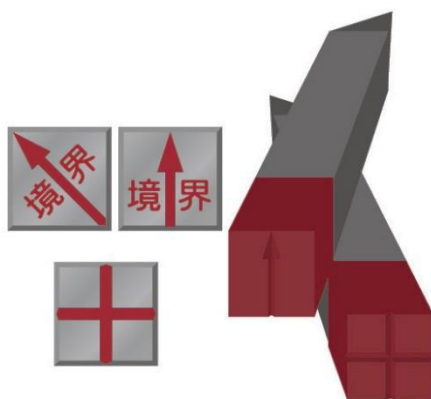


地籍調査のしおり



1. 地籍調査とは

『地籍』とは、文字通り『土地の戸籍』のことであり、その土地がどこにどれだけの面積があり、どのような形で、どのように使われているか、といったことを指します。

現在、この地籍に関する情報は法務局に登記簿や公図などとして備え付けられていますが、これらは明治時代の地租改正に伴う土地調査により作成されたもので、当時の測量技術に基づき行われているため、土地の境界が不明確、現況にそぐわないといった箇所が多く出てきています。

地籍調査とは、土地所有者の皆様方のご協力のもと、一筆ごとの土地について、土地境界をはじめとした土地情報について調査・確認し、現代の精密な測量技術により測量することで、地籍の明確化を図るために実施されるものです。

2. 地籍調査はこんなことに役立ちます

① 土地のトラブル防止に役立ちます . . .

土地の所在や境界が不明確なために、境界争いなどのトラブルに巻き込まれることがあります。地籍調査が行われると、そのようなトラブルの発生を未然に防止することができます。

② 土地取引の円滑化に役立ちます . . .

土地売買をする場合、境界が明確でないと境界確認に時間がかかる、登記簿と実測面積が異なるといった問題が生じることがあります。地籍調査が行われていると、境界が明確となり、実測に基づいた面積が登記されているため、安心して土地の売買が行えます。

③ 公共事業が円滑に進められます . . .

道路の整備など公共事業を実施する場合、事前計画や用地買収のための境界確認に時間がかかることがあります。地籍調査が行われていると土地の境界確認作業が簡単に行えるため、公共事業が円滑に進められます。

④ 災害復旧が円滑に進められます . . .

大規模な災害が発生した場合、元の土地の境界がわからなくなって復旧・復興に時間がかかることがあります。地籍調査が行われていると、万一の災害の際にも境界位置の復元が行えるため、迅速な復旧に役立ちます。

⑤ 課税の適正化が図られます . . .

固定資産税は登記されている面積に基づき算出されているため、この登記面積が不正確だと課税に不公平が生じる場合があります。地籍調査が行われていると、実測に基づく正確な面積が登記され、適正な課税が行われるようになります。

3. 地籍調査の進め方

四日市市が実施する地籍調査は、一つの調査地区あたり概ね3年をかけ、次のような流れで進めていきます。（※印のあるものについては、土地所有者の皆様にもお願いする内容です）

【1年目】

① 資料収集

土地の境界に関する資料や、登記簿、公図等を収集し、調査を行うための準備をします。

【2年目】

② 地元説明会の開催 ※

一筆地調査（境界立会）の実施に先立って、調査区域内の土地に関わる権利者の皆様へ、説明会を実施します。

③ 一筆地調査（境界立会） ※

- (1) 官有地（道路・水路等）と民有地の境界を確認し、目安となる仮杭等を設置します。
- (2) 立会日を設定し、権利者の皆様へ通知します。
- (3) 一筆ごとの土地について現地確認を行い、地籍調査票に署名をいただきます。

④ 一筆地測量（境界・面積測量）

一筆ごとの土地について、最新の測量技術を用いた正確な測量を行い、一筆ごとの土地の面積を計算します。

【3年目】

⑤ 成果の閲覧（20日間） ※

調査や測量の結果を取りまとめた成果（地籍図、地籍簿）を閲覧していただき、万が一誤り等があった場合に申し出ていただき、訂正を行います。

⑥ 法務局へ送付

県知事の認証を受けたのち、法務局へ成果を送付します。

4. 地籍調査でできること、できないこと

【地籍調査でできること】

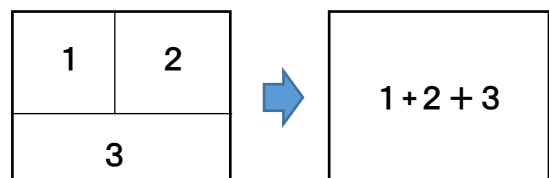
- 土地利用が異なる場合の分筆
- 土地利用が同じ場合の合筆（条件あり）
- 実際の土地利用に合わせた地目変更
- 実測した面積への地積更正
- 所有者の住所が異なる場合の住所変更
- 所有者の氏名が異なる場合の氏名変更

【地籍調査でできないこと】

- 登記名義人が亡くなっている場合の相続手続き
- 土地の所有権の移転手続き及び抵当権等の所有権以外の権利の抹消手続き
- 登記地目が農地の場合、農地以外への地目変更（農地法による許可を受けている場合を除く）

5. 境界が決まらなかった場合

隣接の土地所有者との間で、境界の位置に相違があり、境界が決まらなかった場合は『**筆界未定**』として、右の図のような処理がされます。この場合、土地取引や利用に大きな支障が生じます。



〔地籍調査に関するお問い合わせ先〕

〒510-8601

三重県四日市市諏訪町1番5号

四日市市 都市整備部 用地課（四日市市役所庁舎6階）

Tel 059-354-8217（直通） Fax 059-354-8302

Mail youchi@city.yokkaichi.mie.jp