

～地籍を進めるまちづくり～

鳥取県日南町



日南町地籍調査事業について

土地は私たちが生活や生産活動を行う上で非常に重要なもので、次の世代にしっかりと引き継いでいかなければなりません。

このため日南町では、土地の実態を正確に調査し地籍を明確にするため、平成10年度より地籍調査事業を実施しています。

「人」の記録である戸籍に対して「土地」の戸籍とも言える地籍は、災害復旧の迅速化、まちづくり、固定資産税や不動産登記行政の基礎データとなる重要なものですが、日南町の進捗率は35%(R3.3末現在)と、町全体の地籍調査の完了には長い年月が必要になります。

事業を計画的に進めていくためにも、みなさまのご理解とご協力をお願いします。



地籍調査とは

土地に関する公的な資料として利用されているのは、登記所に備えつけられている登記簿と公図です。しかしその多くは明治時代の地租改正によって作成された記録をもとに、今日に至るまで加除修正が加えられてきたもので、必ずしも土地の実態が正確に反映されていません。

これでは現在のように土地利用が高度化した時代には合わず、土地に関するトラブルの原因になる場合もあります。

地籍調査はこれらの問題を解消するため、一筆ごとの土地の実態をあらためて調査・測量し、正確な土地面積の測定や精度の高い復元性のある地図を作成することを目的としています。

- 国土調査法に基づく「国土調査」の中の1つの調査
- 一筆ごとの土地についてその所有者・地番・地目を調査
- 境界の確認・測量・面積の測定
- 現況にあった正確な地図（地籍図）及び台帳（地籍簿）を作成
- 県の認証、国の承認後法務局へ送付

※地籍図・地籍簿は写しを法務局に送付、町でも管理し土地行政などいろいろな方面に活用

【地籍図】

- 土地の一筆ごとの境界を最新機器による測量技術で正確に測量したもの
- 土地の形状や位置を座標値で正確に記録、保存される
- 境界が不明になっても座標値から復元が可能

【地籍簿】

- 一筆ごとの土地の所在、地番、地目、面積、所有者について調査結果を記録したもの

地籍図

- 字限図は地租改正に伴い、明治中頃に作成された図面
 - ⇒ 正確性にかける・トラブルの原因
- 地籍図は、一筆ごとの境界を最新の測量技術をもって測量して作図
 - ⇒ 登記所備付地図

字限図（いわゆる公図）



地籍図



地籍簿

- 調査結果を基に、所有者、地番、地目、面積等を記載
- 登記所は地籍簿に基づき登記記録内容を変更（土地の表示に関する登記及び所有権の登記名義人の氏名もしくは名称もしくは住所についての変更の登記もしくは更正の登記をし、又は台帳の記載を改める。）法第20条第2項

地籍簿（例）

地籍調査前の土地の表示					地籍調査後の土地の表示						
筆番	地番	地目	面積㎡	所有権の所有及び 占有又は賃借	筆番	地番	地目	面積㎡	所有権の所有及び 占有又は賃借	登記簿上の地目	登記 簿
001	002-0	田	114	001 001 001 001 001 001 001 001				001		田	001
002	002-4	田	78	002 002 002 002 002 002 002 002		004	004	74		田	004
					005	002-10	田	408		田	005
					006	002-11	田	813		田	006
003	002-8	田	901	003 003 003 003 003 003 003 003				120		田	003
004	002-7	田	20207	004 004 004 004 004 004 004 004				20207		田	004
005	002-9	田	901	005 005 005 005 005 005 005 005		008	008	828	005 005 005 005	田	005

地籍調査の効果

地籍調査の成果は土地のあらゆる施策の基礎資料として利用可能

①災害の復旧

災害時にも境界を正確に復元、復旧活動の迅速化

②土地に関するトラブルの未然防止

境界紛争の未然防止、土地取引や相続の円滑化、個人資産の保全、地域の安心

③課税の適正化・公平化

一筆ごとの正確な地目・面積の把握、固定資産税の適正化・公平化

④土地取引の円滑化

土地取引や開発事業の用地取得の円滑化

⑤公共事業の効率化・コスト縮減

公共事業の測量経費と時間の節約、正確な計画施工

⑥まちづくりに役立つ

正確な地図が出来るため、各種整備計画の図案作成が容易になり、きめ細やかな計画立案が可能

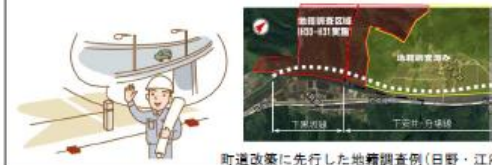
不明な土地境界によるリスク・国民不安の解消

- 土地取引や抵当権設定の円滑化による土地の有効活用
- 土地にかかるトラブルを未然に防止



社会資本整備の円滑化

- 事業用地取得の円滑化
- 用地リスクが少ない事業計画の策定が可能



事前防災対策の推進 災害復旧・復興の迅速化

- 災害が多発している中、防災対策の推進が必要
- ライフラインの復旧・復興の迅速化



民間都市開発の推進

- 都市部では権利関係が複雑、境界調査が長期化
- 地籍調査が実施済であれば、関係者が合意しやすく、民間都市開発が円滑に実施

課税の適正化

- 地積(面積)に基づき課税される固定資産税の適正化



調査の手順

※一つの地区に着目した基本的な調査の手順

【1年目】 事前調査

土地の所有者や相続人の所在調査

【2年目】 説明会・現地調査

説明会を実施し現地において長狭物、個人の一筆地の境界確認

【3年目】 測 量

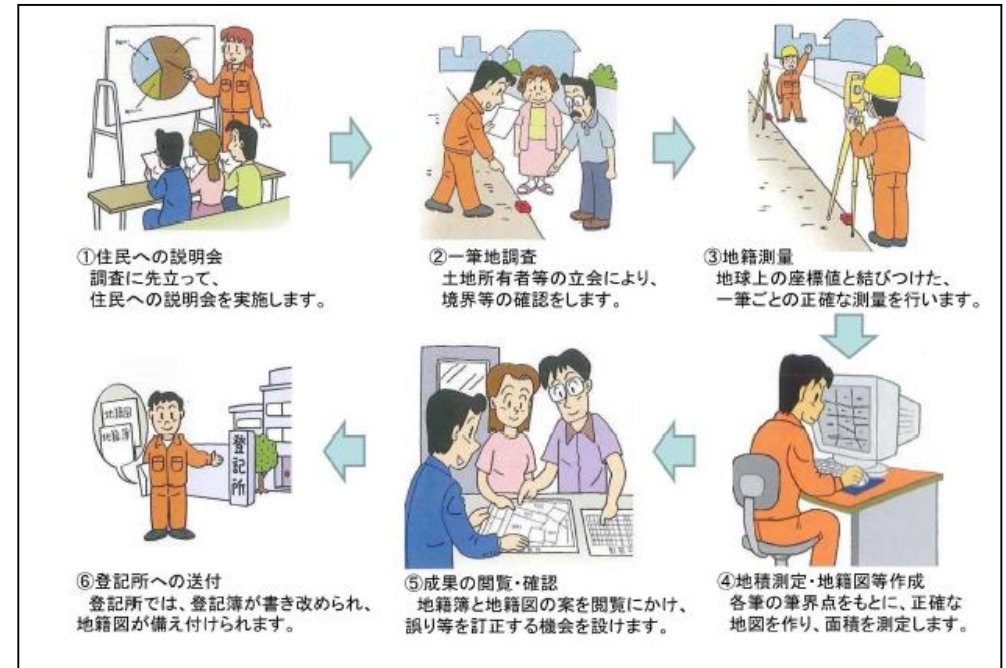
境界確認を行なった一筆地の測量を実施

【4年目】 地籍図・地籍簿の作成

測量した結果に基づき面積を測定し、土地所有者の確認（仮閲覧・閲覧）を得て地籍図と地籍簿を作成

【5年目】 認証・法務局送付

地籍調査の成果について国・県へ認証請求を行い、審査後県の認証、国の承認後、成果を法務局へ送付し事業完了



※リモートセンシング技術を用いた地籍調査では、現地調査、測量の部分が効率化されます

筆界未定

筆界未定(ひっかいみてい)とは

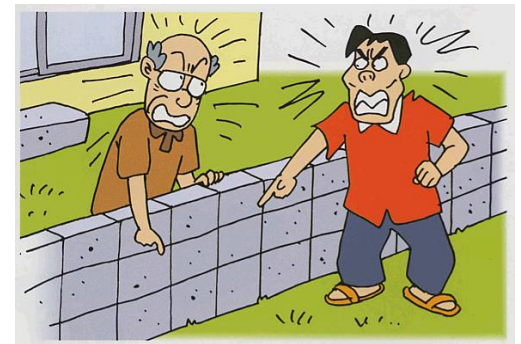
土地所有者が調査に立ち会っていただけない等、隣地との境界が決まらない場合や、調査結果にご了承頂けない場合は、土地所有者・地番・地目・境界の確認ができなかったということで、やむをえず「筆界未定」として調査を終了します。

「筆界未定」になると、その土地のみでなく、隣接する土地も含めて「筆界未定」となってしまう、地籍図（法務局に送付する地図）には境界線がなく、誰の土地がどの位置にあり、どのくらいの範囲なのかわからない状態となります。

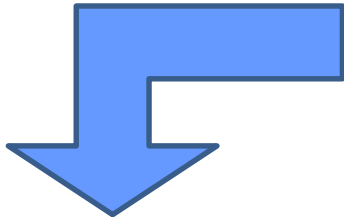
また、登記簿の表題部には「国調筆界未定」と記載され、土地面積の変更等の処理もなされず、現在（調査前）のまま登記簿が残されることとなります。

地籍調査事業終了後は、所有者間で境界の決定、測量、法務局へ地図訂正と地積更正を申請することで、筆界未定を解消することができます。

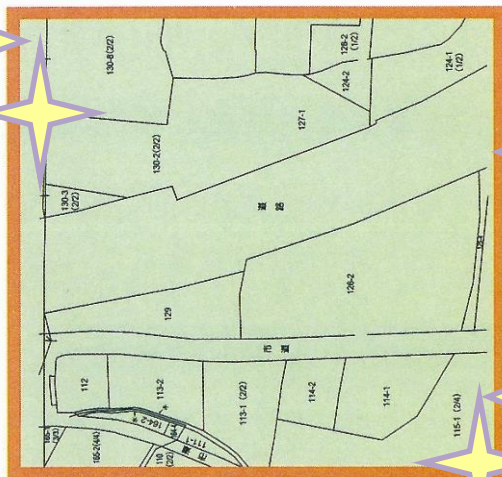
しかし、そのためには隣接土地所有者へ境界立会の依頼や日程調整、専門家へ調査や測量委託、登記手数料といった経費を個人で負担する必要があり、大変な手間と費用がかかることとなります。



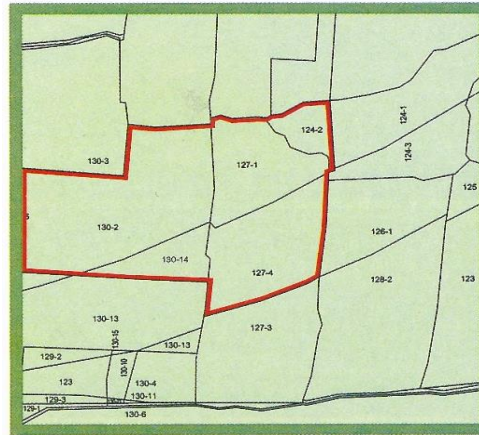
筆界未定となった場合の図面



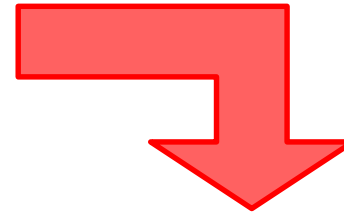
境界が決まった場合



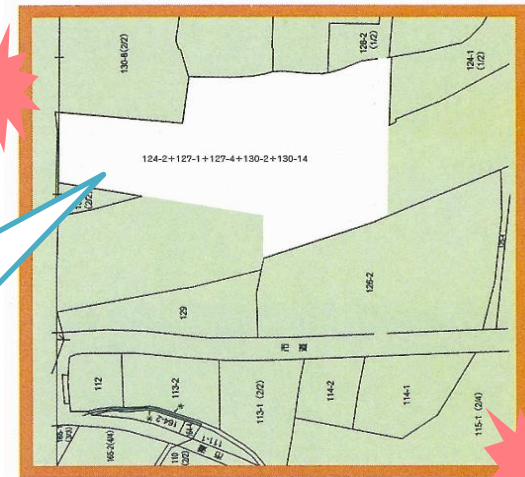
調査後図面



調査前図面



筆界未定となった場合



調査後図面

筆界の測量ができていないため、境界線が記入されず、その部分だけ調査前の公図のままとなります

日南町建設課

〒689-5292 鳥取県日野郡日南町霞800番地

TEL 0859-82-1113 FAX 0859-82-1478