

# 地籍調査で進める 安心・安全なまちづくり



## 日南町の 地籍調査について

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ねばなりません。

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年度から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37%（令和4年3月末現在）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、みなさんのご理解とご協力をお願いいたします。

## 地籍調査の目的

土地を売買したり、相続などに際して分筆（登記上1筆の土地を複数筆に分割すること）したり、公共用地に必要な部分を取得したりする場合、土地の正確な地籍地番、地目、境界、面積、所有者が必要となります。

このような地籍は、登記所の登記記録（登記簿）と公図によってあらわされています。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表されているものではありません。また、公図の中には、所有者自身による局地的な測量によるもので緯度・経度との関連付けもなく、現地と大きな食い違いが生じているものもあります。

地籍調査が実施されず、このような状況が依然放置されている地域では、土地に関わる多くの行政活動や経済活動に支障をきたしています。例えば、  
・隣地との境界争いになる  
・公共事業の進行の妨げとなる  
・災害等の復旧に時間がかかる  
など、地籍調査をしないことさまざまなトラブルが起ることがあります。

地籍調査はこれらの問題を解消するため、1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。

## 地籍調査の進め方

【1年目】説明会・現地調査  
調査に先立って説明会を実施し、現地において長狭物（道路、河川、鉄道線路等の細くて長い敷地を持つもの）、個人の1筆地の境界を確認します。

【2年目】測量  
境界確認を行った1筆地の正確な測量を行います。

【3年目】地籍図・地籍簿の作成  
測量の結果に基づいて面積を測定し、土地所有者の確認（仮閲覧・閲覧）を経たうえで地籍図と地籍簿を作成します。

【4・5年目】認証 法務局への送付  
地籍調査の成果について国・県へ認証請求を行い、県の認証と国の承認後、成果を法務局へ送付し事業完了となります。



測量の様子

## 航測法による地籍調査

近年の測量技術の発展に伴い、高精度な空中写真や航空レーザ測量データ等の「リモートセンシングデータ」が活用できるようになりました。日南町でも近年、この技術を用いた地籍調査を行っています。現在はこの方式も「航測法」という地籍調査の方法として採用されています。

航測法によって地籍調査を行う場合、日南町では「地上法（従来の現地調査による方法）」による地籍調査にかかっていた年数を1年短縮して実施できます。地上法では2年かかっていた現地調査・現地測量に代わる工程を、航測法では1年で済ませることができ、最短4年で完了することが可能です。

また、航測法では基本的に杭を打ちながらの現地確認を行う必要がありませんので、山間部の急傾斜での滑落・転落による事故や、野生動物による被害等、調査に伴う事故を未然に防ぐことも可能です。

ただし、航測法による地籍調査を行うためにはいろいろな条件があり、航測法では実施できない場合もあります。日南町全体で効率的に地籍調査を進めるためにも、みなさんのご理解とご協力をお願いいたします。



## 地籍調査のよくある質問



**Q** 調査前と調査後で面積が変わっているが、間違いではないか？  
**A** 地籍調査を行うと、ほとんどの場合面積が変わります。

**Q** 現在使われている精度の高い方法で測量を行うことにより、実態に沿った正確な面積が算出されますので、調査前と比べると差が出ますが間違いではありません。  
また、これによって、登記完了の翌年度からの固定資産税が増える（減る）ことがあります。

**Q** 先代、先々代と古い名義の土地が残っている。地籍調査のときに名義変更をしてもらえるか？  
**A** 地籍調査では基本的に名義変更をすることはできません。

ただし、ご自分の土地に隣接する現況の地目が同じ土地について合筆を行う際は、隣接する土地の所有者が自分の先代の方である場合に限り、所有者に代わって町が名義変更の登記を行うことができます。

**Q** 隣同士で境界の確認ができなかった時はどうなるの？  
**A** 「筆界未定」となります。

**Q** 「筆界未定」となる場合や、調査結果にご了承いただけない場合は、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や、やむを得ず「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。

**Q** 先日現地調査で杭を打った箇所が間違っている。自分で打ち直してもいいか？  
**A** 無断で打ち直さず、必ず役場や調査業者に連絡してください。

**Q** 現地調査で作成した杭の位置を記載した図面を修正する必要がありますので、ご自分で打ち直すことのないようお願いいたします。

**Q** 調査費用の個人負担はあるの？  
**A** 測量や登記手続きなど、調査にかかる土地所有者の費用負担はありません。

**Q** 地籍調査事業は国・県からの補助金および町の負担により行います。

【問合せ】役場建設課 82-11113