

地籍調査のあらまし



京丹後市建設部管理課

令和元年7月

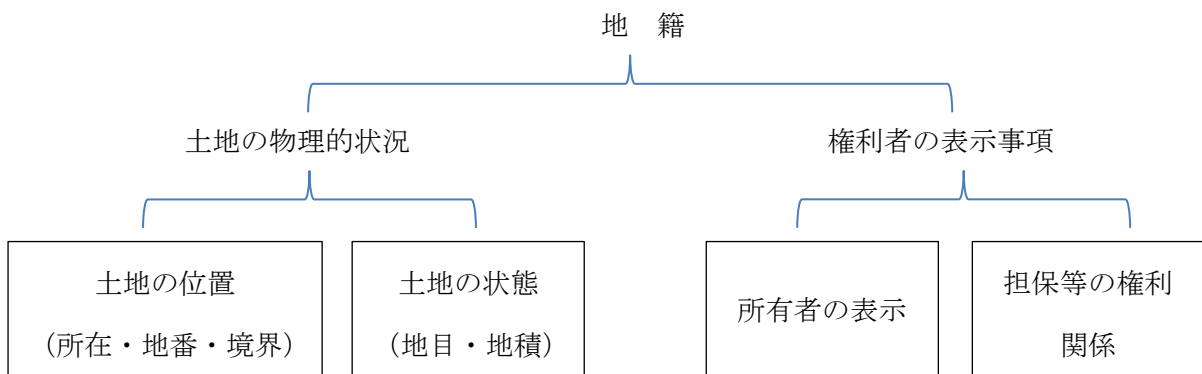
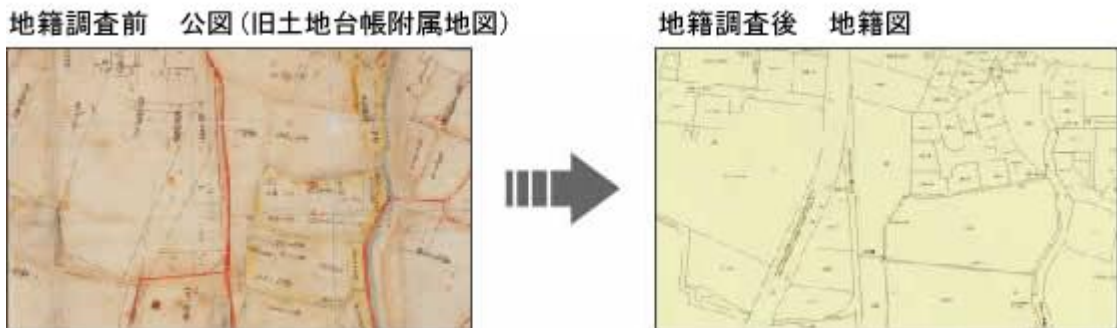
—目 次—

地籍調査とは	1
地籍調査の目的	1
調査の基本方針	2
地籍調査の流れ（手順）	
I 基準点測量	2
II 図根三角点測量	2
III 図根多角点測量	2
IV 一筆地調査	3
V 一筆地測量	7
VI 閲覧	7
VII 認証	7
VIII 登記簿・図面の書換え	7
調査時に持参及び提出していただくもの	9
提出書類の記載について	10
提出書類の考え方	11
提出書類の記載例	12
筆界未定について（用語説明）	19
調査例	20
参考資料	
境界杭の打ち方	21
境界の考え方	22
Q & A	23
提出様式	25
地籍調査の工程	31
用語集	32

地籍調査とは

「地籍」とは、それぞれの土地の所有者・地番・地目・境界・面積などを登録したもので、人に「戸籍」があるように土地には「地籍」があり、「土地に関する記録」のことです。地籍調査においては、一筆ごとの土地についてその実態を明らかにするため、所在・地番・地目及び境界の調査と登記簿に記載された所有者の表示事項に関する確認と境界の測量及び面積の測定を行い、調査の結果に基づき地図及び簿冊を作成します。

地籍調査により作成された「地籍簿」と「地籍図」は、その写しが登記所（法務局）に送付され、登記所において地籍簿をもとに登記簿が下記のように改められるほか、地籍図が不動産登記法第14条第1項の地図として備え付けられます。



地籍調査の目的

国土の自然的な実態を総合的に明らかにし、資産の保全と国土をより高度に合理的に利用するための基礎資料を整備するとともに**地籍の明確化**を図ることを目的としています。

広義の目的…国土の開発、資産の保全、高度利用のための基礎資料（都市開発・災害復旧など）

狭義の目的…地籍の明確化

調査の基本方針

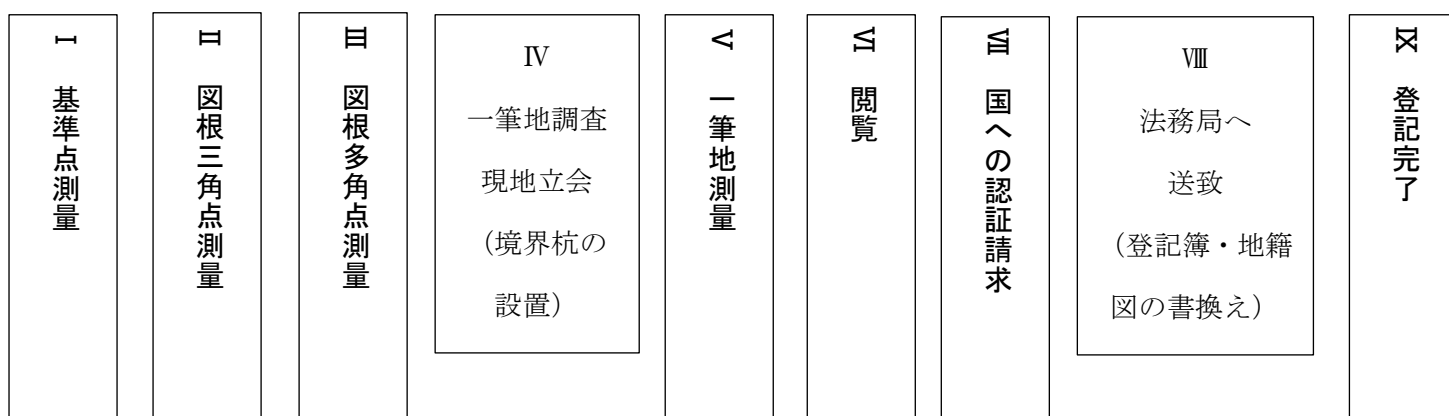
一筆地調査は法務局備え付けの登記簿・公図（字限図）に基づいて所有権、地番、地目及び境界を土地所有者双方等の立会いのもとに現地で調査することを原則とします。

公図と相違する土地が存在した場合は、現実の権利及び利用関係の変動に対応して登記簿及び公図を修正（分割及び合筆等）します。

また、立会をお願いする現地での確認調査は、土地の配列順に実施します。

地籍調査の流れ

全体



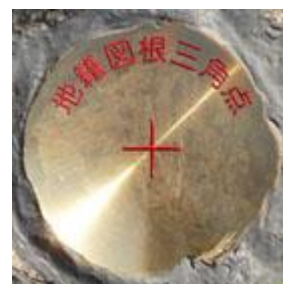
手順

I 基準点測量

国土地理院の三角点から調査区域に基準点（四等三角点）を設置します。この基準点は地球のどの位置にいるのかを測り、地図測量の基となるもので石柱が埋設されています。大変重要な基準点ですので破損したり動かしたりしないでください。

II 図根三角点測量（C工程）

基準点測量で設置した基準点から地図の幹となる三角点測量を行い、金属鋲またはコンクリート杭を設置します。この三角点は境界杭など復元するために大変重要な基準点ですので破損したり動かしたりしないでください。



III 図根多角点測量（D工程）

図根三角点測量で設置した三角点から地図の枝となる多角点を設置します。

この多角点は、調査区域を「囲むように」かつ「調査区域を網の目のように」設置し、この杭を基準にして土地境界を測量します。

杭の形は赤色7cm角プラスチック杭または金属鋏を設置し、いずれも地籍調査と刻印されており、境界杭の復元に役立つものです。

IV 一筆地調査（E工程）

一筆ごとの土地について、所有者の方と土地が隣接する土地所有者の方に立会いただき、所在・地番・地目及び境界の調査と登記簿に記載された所有者の表示事項を現地で確認します。

1 境界杭の設置

隣接する土地の所有者の方々の立会のもと、地元推進委員及び市の担当者が登記簿と公図（字限図）の写し（調査素図）をもとに現地と照らし合わせながら土地の境界の〈曲がり〉角ごとに境界を示す杭を設置します。

一筆地調査当日は必ず土地所有者またはその代理人の立会をお願いします。

またこの調査は、土地の配列順に行いますので、所有されている土地が連続しない場合にはお手数をおかけすることがありますのでご理解願います。

（1）決定した境界杭は抜いたり動かしたりしないでください。

地籍調査事業による境界確認で設置された杭は、現地確認の時に個々に番号を付けて測量を行い、筆界点として地籍図上の番号及び座標として永久に管理されます。また、国土調査法第31条第1項により故意に移転及びき損してはならないと明記されており、万が一故意に移転またはき損した場合は、法律違反となる可能性がありますのでご留意ください。

（2）地籍調査中に境界がわからない場合や、決まらなかった場合は〈筆界未定〉

（P19）という扱いになり、該当する土地の面積や地籍図が作成されません。

その結果、地籍調査完了後に分筆や合筆及び地目変更などの土地移動（売買を含む）が生じたときは、ご自分の費用で従来通り境界の決定、測量、登記の変更などを行っていただくこととなりますので、調査に際し円満に解決されることをお勧めします。

（3）登記名義人が亡くなられている土地については、各相続人でよくご相談いただき、後日トラブルが起きないように相続人全員あるいはその代表者によって必ず立会をお願いします。

- (4) 共有の土地（所有者死亡の物件含む）については、各共有者（相続人）でよくご相談いただき、後日トラブルが起きないように共有者全員あるいはその代表者によって必ず立会をお願いします。
- (5) 里道・水路・土地改良区土地及び国府市道などの官有地と隣接する土地については、関係官庁の職員と地区推進委員などを交え境界を明らかにしますので必ず立会をお願いします。
- (6) 山林、原野などで雑草木が茂っている境界線は、境界付近がよく見えるように事前に刈り払いをお願いします。

2 調査の種類

一筆地調査においては、境界を確定するほか次の調査を行います。

(1) 所有者の調査

登記簿に記載されている所有者の氏名・住所について誤りがないか調査します。誤りがある場合は住民票等を確認の上訂正します。

(2) 地目の調査

登記簿に記載されている地目と現況地目が異なる場合は現況地目に訂正します。ただし、農地の地目訂正には農業委員会との協議の上変更可能かどうかの判断を行います。

(3) 地番の調査

地番設置は登記官の独自の権限であるため、最終決定権は登記官にあります。そのため、分割や合筆等があった場合には所有者の同意を得て仮地番を設定することとしています。

※地籍調査で条件が整えば合筆・分筆ができます。[(4)合筆・分筆参照]

(4) 合筆・分筆

A：合筆の条件（下記の条件が一つでも欠けると合筆できません）

- ①各筆の所有者が同一であること。
- ②各筆の現況地目が同一であること。
- ③各筆の小字が同一であること。
- ④各筆の他の権利が設定されていないこと。

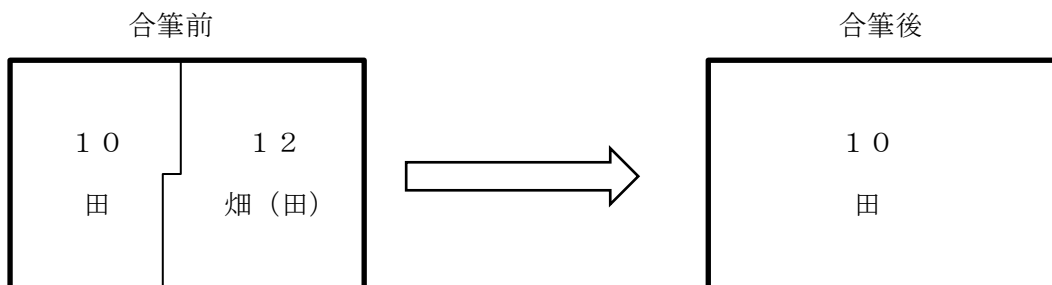
他の権利の例：抵当権（根抵当含む）、質権、地上権、賃借権、

要役地役権、永小作権、先取得権採石権またはこれらの仮登記、差押、

仮差押、仮処分破産権など

⑤土地所有者が同意していること。

※最も若い番号に合筆することになります。



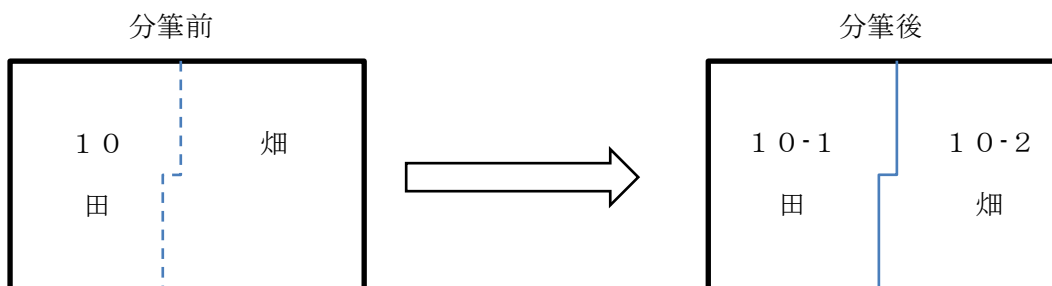
B：分筆の条件

①土地の利用または管理上、一筆の土地の一部が明らかに別の地目となっている場合。

②土地の一部に地役権が設定されていないこと。

※地役権：他人の土地の利便に供する権利。例：関電の送電線など。

③上記の条件に該当し、土地所有者の同意が得られた場合。



※調査該当地について売買、分筆など予定されている場合は、必ず事前に市役所建設部管理課にご相談ください。

(5) 新規登録地

未登記の土地がある場合は、その土地に仮地番を付しその土地の所有者、地目、原因などを調査します。

(6) 不存在地・滅失地

①不存在地

登記されているが、当初から存在しない土地で、二重登記などが該当します。

②滅失地

登記されているが、物理的に消滅した土地（海没等）

※いずれの場合でも所有者の承認が必要です。

(7) 現地確認不能地

①登記されているが、字限図や土地所有者の証言等によっても現地で確認することができない土地

②不存在地、滅失地の場合で所有者からの承認が得られない場合でも「現地確認不能地」として処理します。

(8) 筆界未定地（詳細はP 19のとおり）

①筆界の確定ができない場合（不立会・境界紛争等）

※調査完了（閲覧）後に筆界が確定しても、地籍調査事業で処理することはできません。（当事者負担で登記することになりますのでご注意ください）

(9) 現地調査及び測量にあたって

①事前に隣の地権者の方と土地の境界について確認しておいてください。

②境界上の障害物は、一時撤去をお願いします。また、雑草等で境界線がわからない場合は、事前に草刈り等をお願いします。

③測量や調査のために皆様の所有地に立ち入ることがありますので、ご了承ください。

④現地にある境界杭や標識などは、測量の基礎となるものですから絶対に動かさないでください。

⑤皆様の所有地に測量の基準となる杭、ピンを設置させていただく場合もありますので、ご了承ください。

(10) 地籍調査推進委員

調査区ごとに地籍調査事業の円滑な促進を図るため市長の委嘱により設置するものです。

推進委員は、法令等によって設置が義務付けられたものではありませんが、次のような役割を持っていただきます。

- 事業の啓蒙・・・・・・・・・・・・・随時
- 調査促進のための連絡・調整・・随時
- 荒廃地の草刈等
- 里道・水路等の調査及び土地の境界確認に関すること
- 一筆地調査境界確認時の立会（再立会含む）・・・・・・・・・・7月～11月（予定）
- 土地の境界紛争の円満解決に関する調整
- 天候不良による延期の連絡等（有線放送等で各地権者へ）
調査地域外は市役所から連絡
- 閲覧確認時の補助

V 一筆地測量（F・G工程）

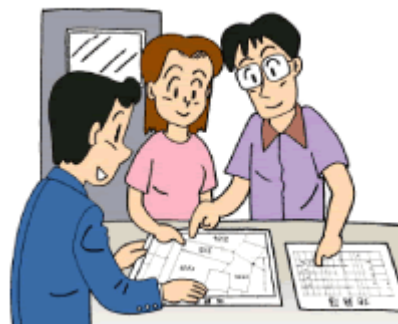
I～IVで求めた座標を基準として土地を一筆ごとに境界を測量します。

また、面積は筆界点の座標値を使用して算定します。



VI 閲覧（H工程）

測量の成果図面をもとに作成された地籍簿と地籍図は期間（20日間）を定めて閲覧していただきます。その際、氏名・地番や境界線の結びの間違い、杭の測量漏れがないかなどを土地所有者や代理人の皆様を確認していただきます。一筆地調査で確認していただいた境界は、法務局（登記所）に送付して永久に登録されることとなりますので、立ち会った時の思い違いや境界が正しく地図（地籍図）に記載されているかなどを確認していただく作業が必要となります。



さらに、地籍調査事業で行った成果に対して、異議申し立てがある場合は、その期間中（20日間）に申し出て協議を行うことができます。

閲覧会の案内については、立会・測量・図面作成等が完了後、市の方から地権者の皆様へ期間・場所等の案内文書を送付させていただきますので、ご出席いただきますようよろしくお願いいたします。ご欠席される場合は、同封の委任状を市担当課までご提出ください。

VII 認証

閲覧で確認していただいた結果や測量の精度等について国土交通省の検査を受けます。

VIII 登記簿・図面の書換え

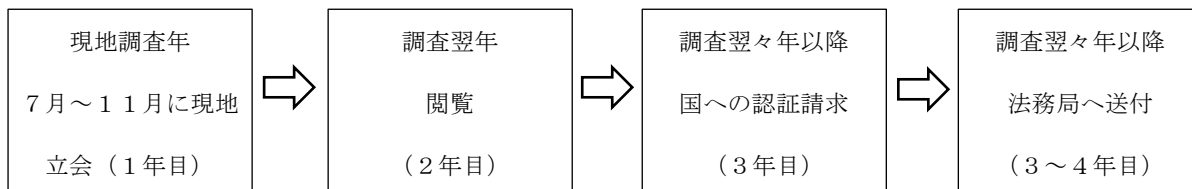
認証を受けた地籍簿と地籍図は法務局へ送付し土地登記簿が書き換えられます。



※登記の変更について

一筆地調査が終了して登記所（法務局）に地籍調査成果を送付するまで1年以上かかります。

この間に登記の変更（所有権移転・分筆・抵当権の設定など）をされる場合は、市役所建設部管理課までご連絡ください。



◎調査当日に持参していただくもの

1 当日に立会される方の印鑑（認印）

土地所有者ご本人または代理人・代表者の方の印鑑

◎立会当日もしくは当日までに提出いただくもの

2 委任状

土地所有者の方が、当日の立会に都合がつかない時に、代理人に委任される場合は委任された代理人の方が土地所有者からの委任状をご持参ください。

委任される代理人についての注意事項

- (1) 市長への委任はできません。
- (2) 隣接土地所有者への委任はできますが、直接の利害関係人であるため代理人側が一方的に有利となる場合がありますので注意が必要です。
- (3) 白紙の委任状は認められません。（必ず委任される方のお名前を記入いただきそのかたに当日の立会をお願いします。）
- (4) 地籍調査推進委員に委任は可能です。（推進委員は地区の役員及び地域内の土地の精通者で構成されているため、特に問題ありません）

3 相続人代表選任届

土地所有者の方が故人となっておられる場合に、相続人の内1名が立会をされる場合に必要です。

4 共有代表選任届

土地を共有されておられる場合で、共有者の内1名が立会をされる場合に必要です。

5 実所有者調書

売買などをされていて、所有権移転登記が完了していない場合に提出していただく書類です。（市役所では、登記簿に記載されていない事項についての把握が非常に困難なため、皆様のご協力をお願いします。）

注）地籍調査では所有権移転の手続きはできませんのでご注意ください。

※2～5の書類は当日持参か立会日までに建設部管理課へ提出してください。

※詳細はP10、P11をご覧ください。

提出書類の記載について

「委任状」

一筆地調査（現地調査）においては、地権者の方に現地立会をお願いしていますが、地権者の方が遠方であるとか仕事等で当日の都合がつかず、地権者本人が立会できない場合には、第三者の方を代理人として委任することができます。地籍調査に関する権限を委任される方は委任状を提出してください。（登記名義人ではない家族の方の場合でも委任状が必要です。）

また、登記名義人が死亡されている場合と、共有名義の土地で第三者の方を代理人として委任される場合は、「提出の考え方」（P 1 1 参照）を参考に提出願います。

「相続人代表者選任届」

登記名義人が死亡されており、相続登記が未了で、土地の現況調査に相続人全員で立会できない場合は、相続人の中から代表の方を選任いただき「相続人代表者選任届」を提出してください。

後日、相続人の間でトラブルが生じることのないよう代表者の選任にあたっては十分お話し合いください。

※相続人全員で立会される場合は、提出いただく必要はありません。

「共有代表者選任届」

共有名義の土地の現地調査に共有者全員で立会できない場合は、共有者の中から代表の方を選任いただき「共有代表者選任届」をご提出ください。後日、共有者の間で問題が生じることのないよう代表者の選任にあたっては十分話し合いをお願いします。

※共有者全員で立会される場合には、提出いただく必要はありません。

「実所有者調書」

売買や交換または贈与等により実質の所有者は代わっているが、登記未了の土地につきましては、実際の所有者の方を「実所有者調書」により報告をお願いします。

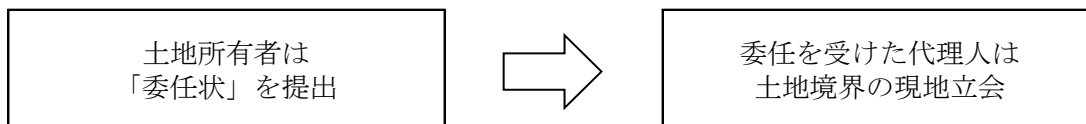
現地調査時には、実所有者の方に立会いただくことになります。

※上記書類は立会当日持参か立会日までに建設部管理課へ提出してください。

提出書類の考え方

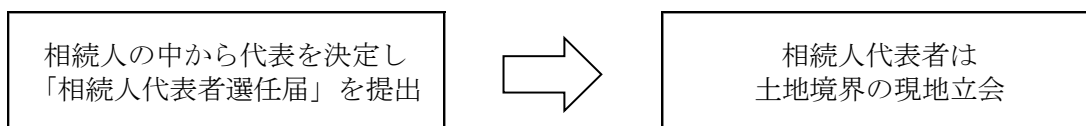
A 土地所有者が存命の場合

- 1 土地所有者自身が現地立会をされる場合は提出いただく書類はありません。
- 2 土地所有者が何らかの理由により、親族または第三者に立会を委任される場合。

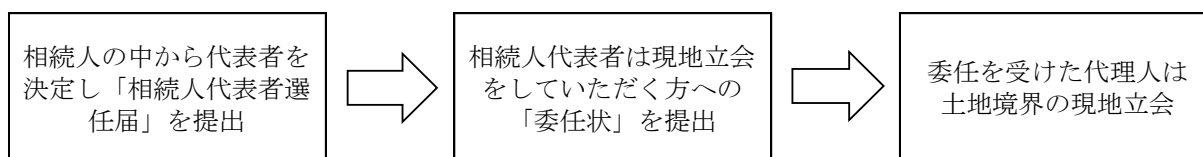


B 土地所有者が故人で相続手続きをしていない場合

- 1 相続人全員が現地立会される場合は提出いただく書類はありません。
- 2 相続人の代表が現地立会される場合。

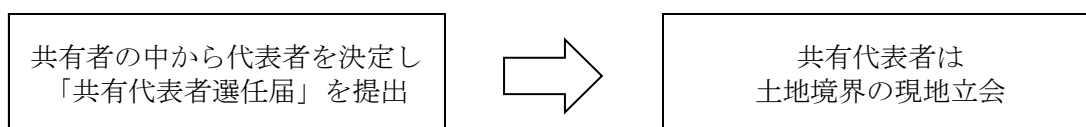


- 3 相続人全員が何らかの理由により、親族または第三者に立会を委任される場合。

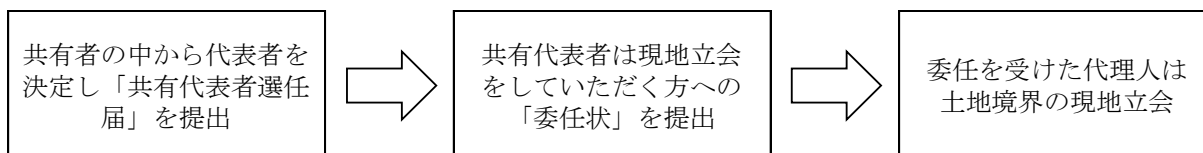


C 土地所有者が複数の場合

- 1 共有の土地で共有者全員が立会をされる場合は提出していただく書類はありません。
- 2 共有の土地で共有者の代表が立会される場合。



- 3 共有の土地で共有者全員が何らかの理由により、親族または第三者に立会を委任される場合。



D 土地の所有者が実際と異なる場合

登記簿上の土地所有者が売買などされ、実際の所有者と異なる場合は、「実所有者調書」を提出してください。また、仮登記の状態の土地も同様です。

委任状

（代理人）

住所 京丹後市〇〇〇△△番地△

氏名 地籍 二郎

TEL △△-△△△△

上記の者を代理人と定め、下記の権限を委任する。

当日立会う方

委 任 事 項

私が所有する下記の土地について

大字	小字	地番	地目	地積 (㎡)		備考
〇〇町〇〇	××	△△-△	田	△△	△	

国土調査法に基づき、京丹後市が実施する地籍調査事業に関する次の件を委任します。

※委任する項目に必ずチェックしてください

現地立会の件

分割、合併、一部合併、滅失不存在、地番変更について同意（承認）をする件

該当箇所に必ずレ点をつけてください。

令和△△年△△月△△日

（委任者）

〒△△△-△△△△

住所 京丹後市〇〇〇△△番地△

氏名 京丹後 太郎

TEL △△-△△△△

ご本人

（土地所有者）

※調査立会当日に提出いただくか、事前に建設部管理課まで提出願います。

委任状

（代理人）

住所（空欄）

氏名 〇〇地区地籍調査推進委員

TEL（空欄）

上記の者を代理人と定め、下記の権限を委任する。

地籍調査推進委員については、P9「委任される代理人についての注意事項」をご参照ください。

委 任 事 項

私が所有する下記の土地について

大字	小字	地番	地目	地積（㎡）		備考
〇〇町〇〇	××	△△-△	田	△△	△	

国土調査法に基づき、京丹後市が実施する地籍調査事業に関する次の件を委任します。

※委任する項目に必ずチェックしてください

- 現地立会の件
 分割、合併、一部合併、滅失不存在、地番変更について同意（承認）をする件

該当箇所に必ずレ点をつけてください。

令和△△年△△月△△日

（委任者）

〒△△△-△△△△

住所 京丹後市〇〇〇△△番地△

氏名 京丹後 太郎 印

TEL △△-△△△△

ご本人
（土地所有者）

※調査立会当日に提出いただくか、事前に建設部管理課まで提出願います。

委任状

（代理人）

住所 京丹後市〇〇〇△△番地△

氏名 地籍 二郎

Tel. △△-△△△△

上記の者を代理人と定め、下記の権限を委任する。

当日立会う方

委任事項

私が所有する下記の土地について

大字	小字	地番	地目	地積 (㎡)		備考
〇〇町〇〇	××	△△-△	田	△△	△	

国土調査法に基づき、京丹後市が実施する地籍調査事業に関する次の件を委任します。

※委任する項目に必ずチェックしてください

地籍図の閲覧・押印に関する件

該当箇所には必ずレ点をつけてください。

令和△△年△△月△△日

（委任者）

〒△△△-△△△△

住所 京丹後市〇〇〇△△番地△

氏名 京丹後 太郎

Tel. △△-△△△△

ご本人

（土地所有者）

※調査立会当日に提出いただくか、事前に建設部管理課まで提出願います。

委任状

（代理人）

住所（空欄）

氏名 ○○地区地籍調査推進委員

TEL（空欄）

上記の者を代理人と定め、下記の権限を委任する。

地籍調査推進委員については、P9「委任される代理人についての注意事項」をご参照ください。

委 任 事 項

私が所有する下記の土地について

大字	小字	地番	地目	地積（㎡）		備考
○○町○○	××	△△-△	田	△△	△	

国土調査法に基づき、京丹後市が実施する地籍調査事業に関する次の件を委任します。

※委任する項目に必ずチェックしてください

地籍図の閲覧・押印に関する件

該当箇所必ずレ点をつけてください。

令和△△年△△月△△日

（委任者）

〒△△△-△△△△

住所 京丹後市○○○△△番地△

氏名 京丹後 太郎

印

TEL △△-△△△△

ご本人
（土地所有者）

※調査立会当日に提出いただくか、事前に建設部管理課まで提出願います。

相続人代表者選任届（記入例）

被相続人

氏名 京丹後 一郎

（土地の表示）

大字	小字	地番	地目	地積（㎡）		備考
〇〇町〇〇	××	△△-△	田	△△	△	

令和△△年度着手、京丹後市〇〇町〇〇調査区域の地籍調査事業における一筆地調査の境界立会及び事務連絡等について、上記記載の土地の相続人代表者として選任されましたので届け出します。

京丹後市長 様

令和△△年△△月△△日

（相続人代表者）

〒△△△-△△△△

住所 京丹後市〇〇△△番地△

氏名 京丹後 花子 ㊞

連絡先 Tel. △△△△-△△-△△△△

相続人代表者
（当日立会う方）

※調査立会当日に提出いただくか、事前に建設部管理課まで提出願います。

共有代表者選任届（記入例）

登記名義人

共有名義人

氏 名 京丹後 花子 外 △ 名

（土地の表示）

大字	小字	地番	地目	地積（㎡）		備考
〇〇町〇〇	××	△△-△	田	△△	△	

令和△△年度着手、京丹後市〇〇町〇〇調査区域の地籍調査事業における一筆地調査の境界立会及び事務連絡等について、上記記載の土地の共有人代表者として選任されましたので届け出します。

京丹後市長 様

令和△△年△△月△△日

（共有人代表者）

〒△△△-△△△△

住所 京丹後市〇〇△△番地△

氏名 京丹後 太郎 ⑩

連絡先 Tel. △△△△-△△-△△△△

共有人代表者
（当日立会う方）

※調査立会当日に提出いただくか、事前に建設部管理課まで提出願います。

実所有者調書（記入例）

（土地の表示）

大字	小字	地番	実所有者	
			住所	氏名
〇〇町〇〇	××	△△一△	〇〇市〇〇△△番地△	地籍一郎

令和△△年度地籍調査事業の調査区内において、上記のとおり土地の所有権が移っておりますので通知します。

なお、今後の調査に関する事項については、実所有者の方に通知願います。

京丹後市長 様

令和△△年△△月△△日

（前所有者）

住所 京丹後市〇〇△△番地△

氏名 京丹後 太郎

印

登記名義人

※調査立会当日に提出いただくか、事前に建設部管理課まで提出願います。

筆界未定について【用語説明】

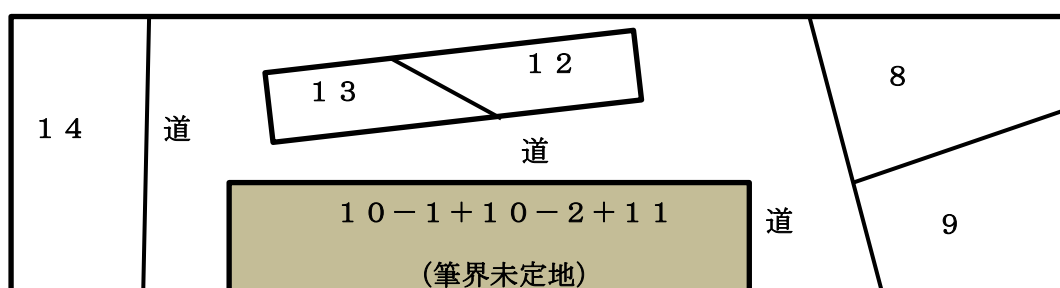
地籍調査において、紛争等によって境界が確認できない場合は止むを得ず「筆界未定」として処理します。これは一部の紛争地等の境界が確定しなければ、調査区全域の地籍調査が完了しないので「境界紛争地」以外の土地の調査も終了しないといった不合理が生じます。

これを避けるために「地籍調査作業規程準則」でこの「筆界未定」の処理が定められています。

「筆界未定」として処理した場合、次のような問題が生じることになりますので、当事者及び推進委員でご協力いただき境界を確定するようお勧めします。

- (1) 「筆界未定地」は境界紛争等の土地で、境界の測定ができないため、下記の地籍図のように[10-1+10-2+11]と関係地番を記載するのみで、各筆の区画線は表示されません。
- (2) 「筆界未定地」になると、地籍調査では分筆、合筆及び地目変更並びに地積更正等の手続きができません。
- (3) 「筆界未定地」になると、地籍調査終了後において当事者が筆界未定の解除手続きをしない限り、永久に「境界紛争地」ということになり、今後次のような大きな損失をもたらします。
 - ① 「筆界未定地」はその土地の一部を売買する場合や抵当権を設定しようとする場合は、隣接土地所有者の承諾が必要になります。
 - ② 相続、贈与、売買などで分筆登記したいと思っても「筆界未定地」は分筆が非常に困難となります。
 - ③ 合筆登記が困難になります。
 - ④ 「筆界未定地」が農地である場合は、農地転用が難しくなります。
 - ⑤ 「筆界未定地」を地籍調査後において境界線を決めようとする場合には、隣接所有者の承諾が必要となります。
 - ⑥ 「筆界未定地」は、当事者が法務局へ申請手続きをされないと解除することができません。手続きには地積測量図が必要ですが、これら作成等にかかる諸費用はすべて当事者の負担となり、国土調査法に基づく測量精度が求められるため、多額の費用が必要となります。

[筆界未定地]のある地籍図



調査例

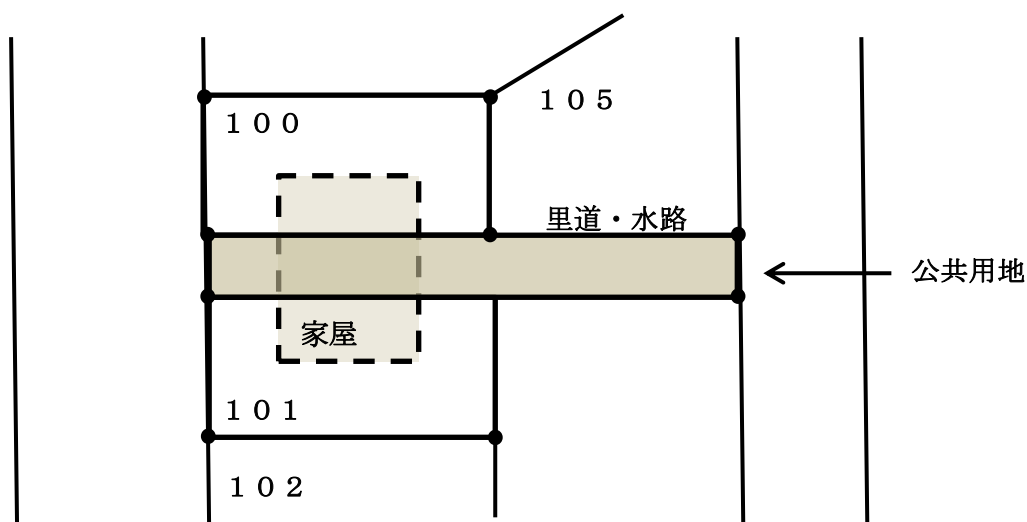
(例1) 宅地とされている一筆地の一部が農地として利用されている場合は、宅地の一部(家庭菜園)として、また駐車場・進入路等で宅地と一体となって利用されているものと認められる場合には、宅地として調査することになります。

(例2) 登記簿上農地である土地が農地から農地以外の地目の土地になっている場合は、農地法に基づく手続きがなされているか否かを農業委員会に照会し、その結果転用が認められた場合のみ新たな地目として調査します。

(例3) 農地に温室に類したガラス張りのハウス(コンクリート基礎・鉄骨造)が建てられており、ハウス内で野菜が栽培されている場合において、その施設内の敷地を直接耕作する方法により作物栽培がおこなわれているときは、用水の利用の有無により、「田」・「畑」の区分をして地目を定めます。

(例4) 隣接する数筆の土地が同一所有者である場合において、その区域内にある法定外公共物(里道・水路)がその所有者によって無断で付け替えられているときの調査は、法定外公共物が本来の形態と機能を有せず、公共財産としての機能を果たしていない場合でも、用途廃止手続きを経て払い下げを受けていない以上は公共用地です。

したがって、法定外公共物は独立した土地として、公図に基づき地籍図上に表示しなければなりません。



【参考資料】

○ 一筆地調査の種類と境界杭の打ち方

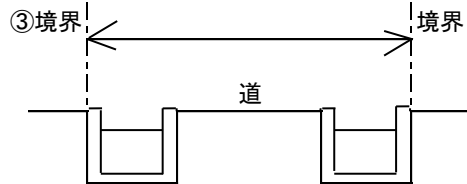
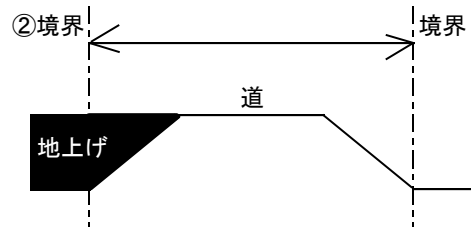
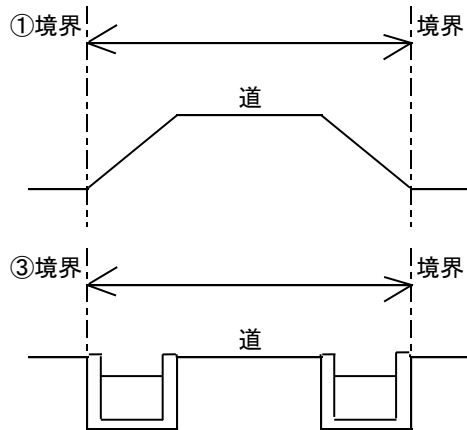
異動事項		調査前	調査後
1	土地の現況に異動がない場合		
2	分割して調査する場合		
3	合併して調査する場合（所有者申し出）		
4	合併して調査する場合（現況地目）		
5	一部分割・一部合併の場合（現況地目）		
6	筆界未定の場合		

●は杭設置箇所

【参考】

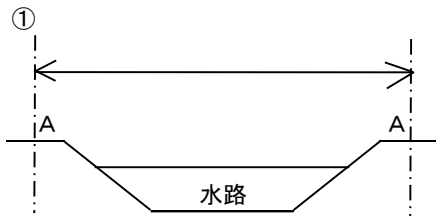
○境界の考え方

【道路との境界】

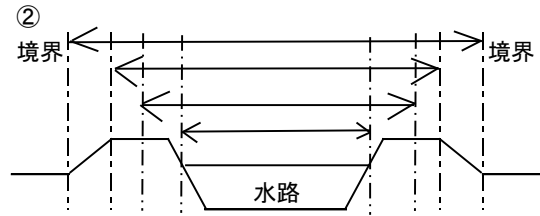


U字側溝の民地寄り側壁の民地面が境界となります。

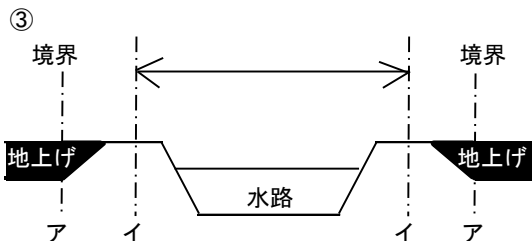
【水路との境界】



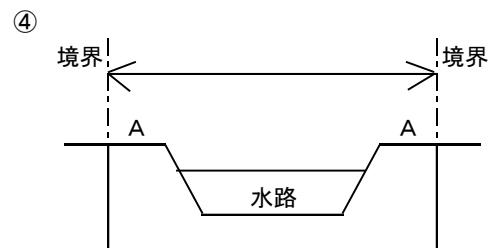
Aは水路の泥揚げ場であり、水路に含まれます。



圃場整備された地区により相違があります。

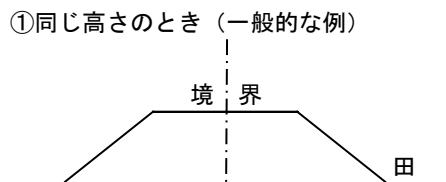


地上げされている土地の境界はアが境界であり、イは境界ではありません。

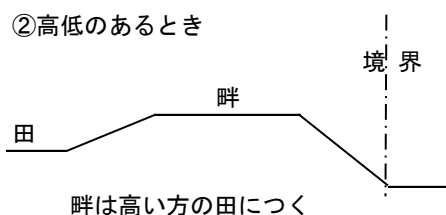
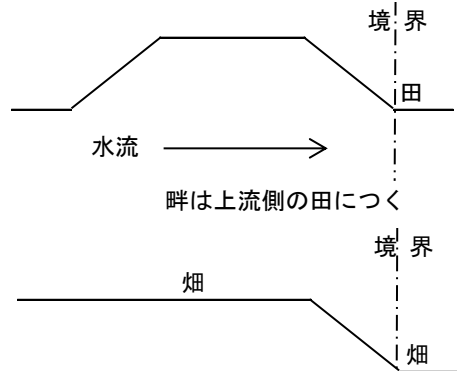


水路側壁は水路の存在上不可欠なため水路に付属します。

【民地と民地の境界】



又は



のりは高い方の畑につく

境界杭の打ち方については、上記が原則的なものですが、これらの取扱いと異なることが立証されることや、別の習慣があるときは、隣接所有者及び地元推進委員さんと十分話し合い、境界を打つようにします。

地籍調査 Q & A

Q 1 地籍調査とはどのようなものですか？

- A 一筆ごとの土地について、所在・地番・地目・境界や地積（面積）などの土地の状況を土地所有者の立会のもとで調査し、その結果を地図や簿冊にまとめていく事業です。この調査は一度しか行いませんので、調査結果は法務局（登記所）に記録され、永久に管理されます。

Q 2 なぜ調査を実施するのですか？

- A 地籍調査は土地の境界などの状況を明確にすることで、資産保全と国土をより高度に合理的に利用するための基礎資料を整備していくことを目的としています。また、土地の取引や開発、災害復旧等に役立てていくことにしています。

Q 3 どのような人が対象になるのですか？

- A 今回調査を実施する区域内に土地を所有されている全ての方が対象になります。

Q 4 調査の時、隣接する山、あるいは隣接する区域外に土地がある場合は立会に行かなければならないのですか？

- A 隣接の方も印鑑をご持参の上、現地立会には必ずお越してください。ただし、調査済みの隣接土地は境界が確定していますので、再度の立会は必要ありません。

Q 5 土地の売買は済んでいるんですが、所有権移転登記がまだ済んでいません。その場合の立会はどのようなになるのですか？（条件付き仮登記も含む）

- A 登記簿に記載されている所有者の方から実所有者調書を提出していただき、現在土地を所有されている方に現地立会をお願いします。

Q 6 いつ立ち会えばよいのですか？

- A 立ち会っていただく日を記載した「現地調査立会日程表」でご確認ください。立会日は平日に設定しております。お忙しいところ申し訳ありませんがご協力いただきますようお願いいたします。

Q 7 当日の立会はどうすればいいのですか？

- A 「現地調査立会日程表」及び立会の依頼文書で日時等を確認いただき、当日の調査予定の所有されている土地（場所）にお集まりください。

立会当日は必ず印鑑（認印）をご持参ください。

調査日は雨天決行といたしますが、台風等で実施が困難な場合は、推進委員さんと協議の上、延期することがあります。その際には、推進委員さんを通じて有線放送等でご連絡をいたします。なお、調査区域外の土地所有者の方へは市担当課から連絡をさせていただきます。

Q 8 境界はだれが、どのように決めるのですか？

- A 隣接する土地の持ち主同士が現地で確認し、双方が合意した場所が境界となります。事前に確認しておいていただくと、当日の作業をスムーズに進めることができます。
- また、境界付近に物を置かれている場合は、境界確認と境界杭設置作業のためのスペースを空けていただきますようお願いします。

Q 9 当日本人が立会できないときはどうしたらいいのですか？

- A 遠方にお住まいの方や当日都合により土地所有者が立ち合えない場合は、委任状を提出していただくことで代理人の立会が可能となります。
- 土地所有者がお亡くなりになっている方や土地を共有されている方で全員が出席できない場合も書類の提出が必要です。
- 推進委員さんに委任していただくことも可能ですのでご相談ください。
- 委任される場合は、事前に本人と隣接者、代理人で境界を確認いただければ代理人の方に安心して立ち会っていただけますのでお願いします。
- 詳しくは P9～10 をご覧ください。

Q 10 一筆地調査に立合わないとうなるのですか？

- A 土地の境界が決まりませんので筆界未定となります。(P 19 参照) その土地に隣接する方にも迷惑がかかることとなりますので、必ず立会をしていただきますようお願いします。

Q 11 閲覧はどのようなものですか？

- A 一筆地調査で確認していただいた境界は、法務局（登記所）に送付して永久に登録されることとなりますので、立ち会った時の思い違いや境界が正しく地図（地籍図）に記載されているかなどを確認していただく作業が必要となります。この確認していただく作業が『閲覧』で合計 20 日間行われ、国へ調査の認証を行う前の最終確認をしていただきます。

Q 12 無断転用されている農地の地目認定はどうなるのですか？

- A 無断転用されている農地は、農業委員会に照会してその指導・指示で地目の認定を行います。場合によっては認定できない場合もあります。

Q 13 土地の売買や分筆を予定している場合どうなるのですか？

- A 売買・分筆はできます。
- 売買、分筆などを予定されている場合は、事前に建設部管理課にご相談もしくは、地籍調査疑問点申出書により内容を記載いただき、提出をお願いします。
- また、閲覧以降は、地籍調査事業で修正ができません。その場合所有者の方の負担で測量していただくこととなりますのでご注意願います。

委任状

(代理人)

住所 _____

氏名 _____

TEL _____

上記の者を代理人と定め、下記の権限を委任する。

委 任 事 項

私が所有する下記の土地について

大字	小字	地番	地目	地積 (㎡)	備考

国土調査法に基づき、京丹後市が実施する地籍調査事業に関する次の件を委任します。

※委任する項目に必ずチェックしてください

- 現地立会の件
- 分割、合併、一部合併、滅失不存在、地番変更について同意（承認）をする件

令和 年 月 日

(委任者)

〒

住所 _____

氏名 _____ 印 TEL _____

※調査立会当日に提出いただくか、事前に建設部管理課まで提出願います。

委任状

(代理人)

住所 _____

氏名 _____

TEL _____

上記の者を代理人と定め、下記の権限を委任する。

委 任 事 項

私が所有する下記の土地について

大字	小字	地番	地目	地積 (㎡)	備考

国土調査法に基づき、京丹後市が実施する地籍調査事業に関する次の件を委任します。

※委任する項目に必ずチェックしてください

地籍図の閲覧・押印に関する件

令和 年 月 日

(委任者)

〒

住所 _____

氏名 _____ (印)

TEL _____

※調査立会当日に提出いただくか、事前に建設部管理課まで提出願います。

相続人代表者選任届

被相続人

氏名 _____

(土地の表示)

大字	小字	地番	地目	地積 (㎡)	備考

令和 年度着手、京丹後市 町 調査区域の地籍調査事業における一筆地調査の境界立会及び事務連絡等について、上記記載の土地の相続人代表者として選任されたので届け出します。

京丹後市長 様

令和 年 月 日

(相続人代表者)

〒

住所 _____

氏名 _____ (印)

連絡先 TEL _____

※調査立会当日に提出いただくか、事前に建設部管理課まで提出願います。

共有代表者選任届

共有名義人

氏 名 _____ 外 名 _____

(土地の表示)

大字	小字	地番	地目	地積 (㎡)		備考

令和 ____ 年度着手、京丹後市 ____ 町 ____ 調査区域の地籍調査事業における一筆地調査の境界立会及び事務連絡等について、上記記載の土地の共有人代表者として選任されましたので届け出します。

京丹後市長 様

令和 ____ 年 ____ 月 ____ 日

(共有人代表者)

〒

住所 _____

氏名 _____ (印)

連絡先 TEL _____

※調査立会当日に提出いただくか、事前に建設部管理課まで提出願います。

実所有者調書

(土地の表示)

大字	小字	地番	実所有者	
			住所	氏名

令和 年度地籍調査事業の調査区内において、上記のとおり土地の所有権が移っておりますので通知します。

なお、今後の調査に関する事項については、実所有者の方に通知願います。

京丹後市長 様

令和 年 月 日

(前所有者)

住所 _____

氏名 _____ (印)

※調査立会当日に提出いただくか、事前に建設部管理課まで提出願います。

地籍調査疑問点申出書

自治会名 ()

令和 年 月 日

申出者	住所			
	氏名		電話番号	
調査図番号	小字	地番	所有者	疑問点
箇所図				

※調査立会当日までに建設部管理課まで提出願います。

地籍調査の工程分類

工程	工程分類名称	業 務 内 容
A・B	事業計画・準備	事業着手のための準備、事業計画の策定・告示、作業班編成、推進委員会の設置など
四等三角点の設置 (設置者：国土地理院)		一等三角点（点間距離約4.5km）、二等（約8km）、三等（約4km）、四等（約1km） 調査区域における全ての測定の基準となる位置を確定する測定です。
C	地籍図根三角測量	所定の密度（粗い）で配置された地籍図根点を設置し、その位置を基本三角点・四等三角点を基礎として測定する作業。
D	地籍図根多角測量	所定の密度（中程度）で配置された地籍図根多角点を設置し、その位置を地籍図根三角点等を基礎として測定する作業。
E	一筆地調査	土地利用の現況を把握するため、現地において関係土地所有者立会のもと、筆毎に所有者・地番・地目及び境界を調査するもので、地籍簿を作成するための基礎となる調査。
F	地籍細部測量	地籍図根多角点等を基礎として各筆の筆界を測定し、地籍図原図を作成する作業。
G	地籍測定	土地の面積を計算する作業。
H	地籍図・地籍簿の 作成	一筆地調査及び地籍測定の結果に基づき、地籍簿案を作成し、この地籍簿案及び一筆地測量により作成される地籍図案を作成する作業。

用語集

永小作権

小作料（耕作地の賃料）を支払って、他人の土地で耕作や牧畜をする権利。

質権

物件の所有者から当該不動産の引き渡しを受けて、これを使用・収益できる権利。しかし、この権利は債権の利息を原則として請求できないため、ほとんど使用されず、抵当権・根抵当権が使用されている。

先取特権

債権者が複数いる場合に、債務者から他の債権者より先に弁済を受けることのできる権利。不動産の保存に要した費用や不動産の工事代金、不動産の売買代金を保全するために、特別に認められた権利。

地上権

工作物・竹木を所有するために、他人の土地を借りる権利。賃借権とよく似ているが、地上権の場合は無料で借りることもできる。また、賃借権とは異なり、貸主の承諾を得ないで地上権を他に譲渡することができる（賃借権の場合は譲渡転貸特約がある場合を除き、貸主の承諾を得ないで他人に賃借権を譲渡すると解約理由になる）。なお、地下鉄の線路・トンネルを通す場合に、地上権が設定されることがある。

賃借権

賃料を支払って土地や建物を借りる権利。通常の賃貸借契約では、登記される例はあまりない。

地役権

自分の土地を利用するために、他人の土地を利用することができる権利。自分の土地への通行のため、あるいは電力会社の高圧線を通過させるために設定される例が多くある。

要役地

第三者の土地に地役権を設定することにより便益を受けている土地のこと。

※他人の利用のために地役権を設定された土地は「承役地」という。

承役地において設定される地役権は範囲を指定して設定されるため、合筆できる。

要役地は範囲が設定されるものではなく、また、合筆が認められると承役地側に不利益を与えるため合筆は認められていない。

採石権

他人の土地内で砂利・岩石を採取できる権利。



京丹後市 建設部 管理課

〒629-3101 京都府京丹後市網野町網野 353 番地の 1

TEL 0772-69-0510

FAX 0772-72-5421

Email kanri@city.kyotango.lg.jp