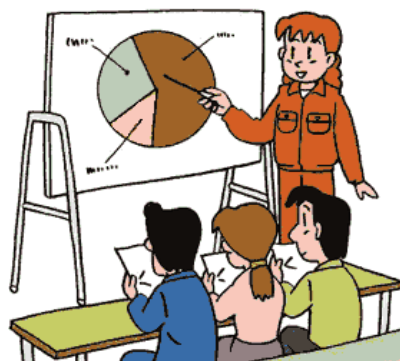


令和5年度地籍調査説明資料



下松市建設部
土木課地籍調査係



目次

1	地籍調査とは	P 1
2	令和 5 年度の地籍調査地区について	P 2
3	地籍調査の作業の進め方	P 5
4	地籍調査で行える手続	P 8
5	杭を打つ（印を付ける）前に	P 9
6	道路等の調査について	P 10
7	筆界未定について	P 11
8	委任状について	P 12
9	同封資料の説明	P 13
10	今後の予定等	P 14

1 地籍調査とは

(1) 地籍調査とは

地籍調査は、現代の正確な測量によって、新しい地図（地籍図）と帳簿（地籍簿）を作り、皆さんの土地の正しい位置、形状、地番、地目、面積を明らかにするための調査です。

現在、皆さんが所有している土地の情報は、法務局によって管理されています。法務局にある「分間図（ぶんけんず）」や「土地台帳」は、基本的に明治時代に作られたものですが、土地の区画や形質（地目）は、その後の社会変動により、日々変化しています。また、山口県の場合、山林（旧山地番）については公図がなく、境界紛争など、様々な問題が発生しているのが現状です。

地籍調査が行われると、上記の問題が解消され、個人の財産管理や土地取引、公的機関による災害復旧、用地買収、道路整備などを、今よりも容易に行えるようになります。

(2) 地籍調査の効果

- ◎ 境界、面積等が確定するので、境界紛争などのトラブルを未然に防ぐことができます。
- ◎ 土地の位置が地球上の座標値で記録されるので、万が一、土砂崩れなどの災害が起きても元の位置を容易に確認することができます。
- ◎ 登記所図面（公図）と現地の形状が一致するため、安心して土地取引ができるようになります。



2 令和5年度の地籍調査地区について

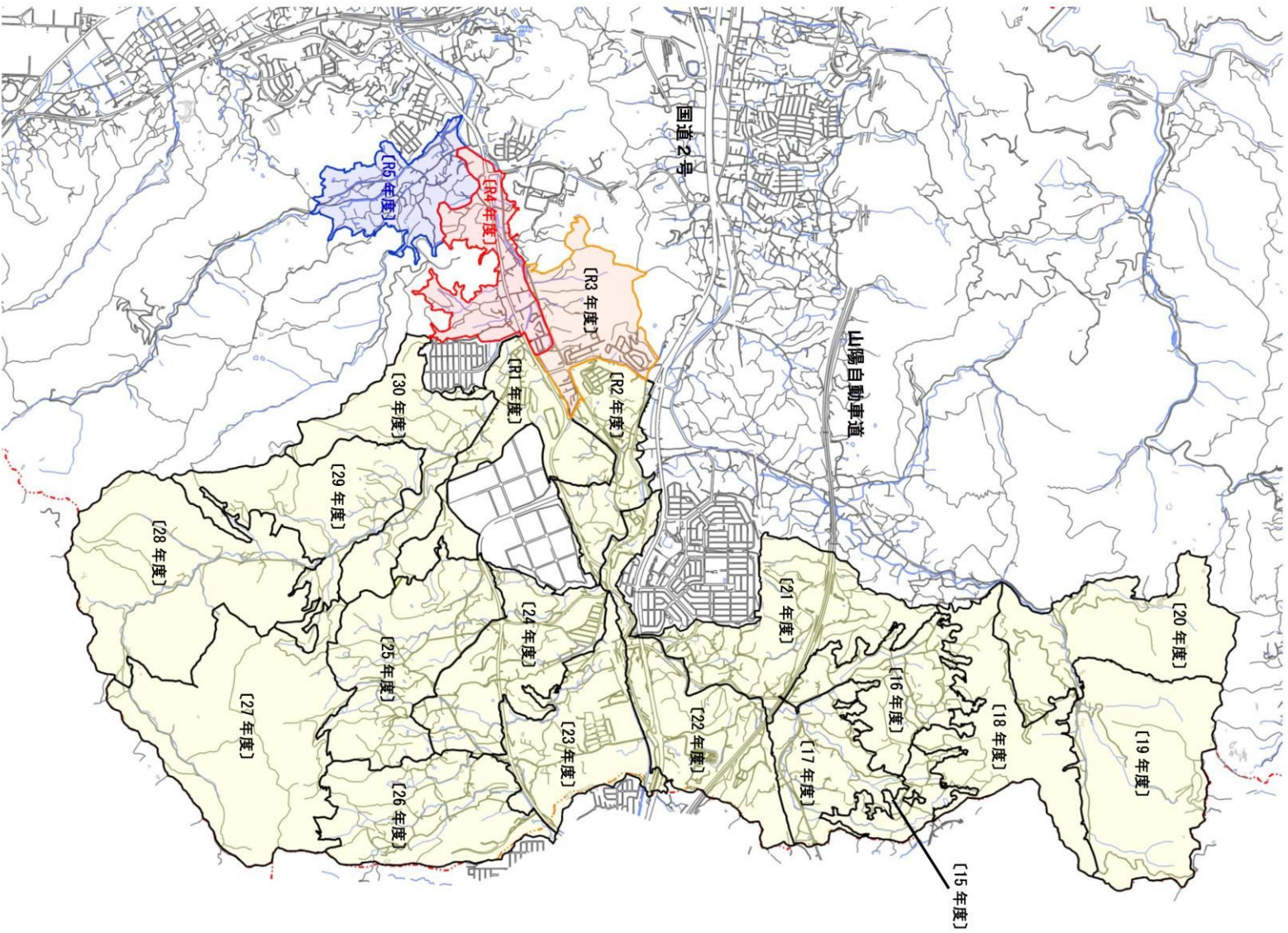
地籍調査の実施状況

[調査対象総面積: 82.55km²]

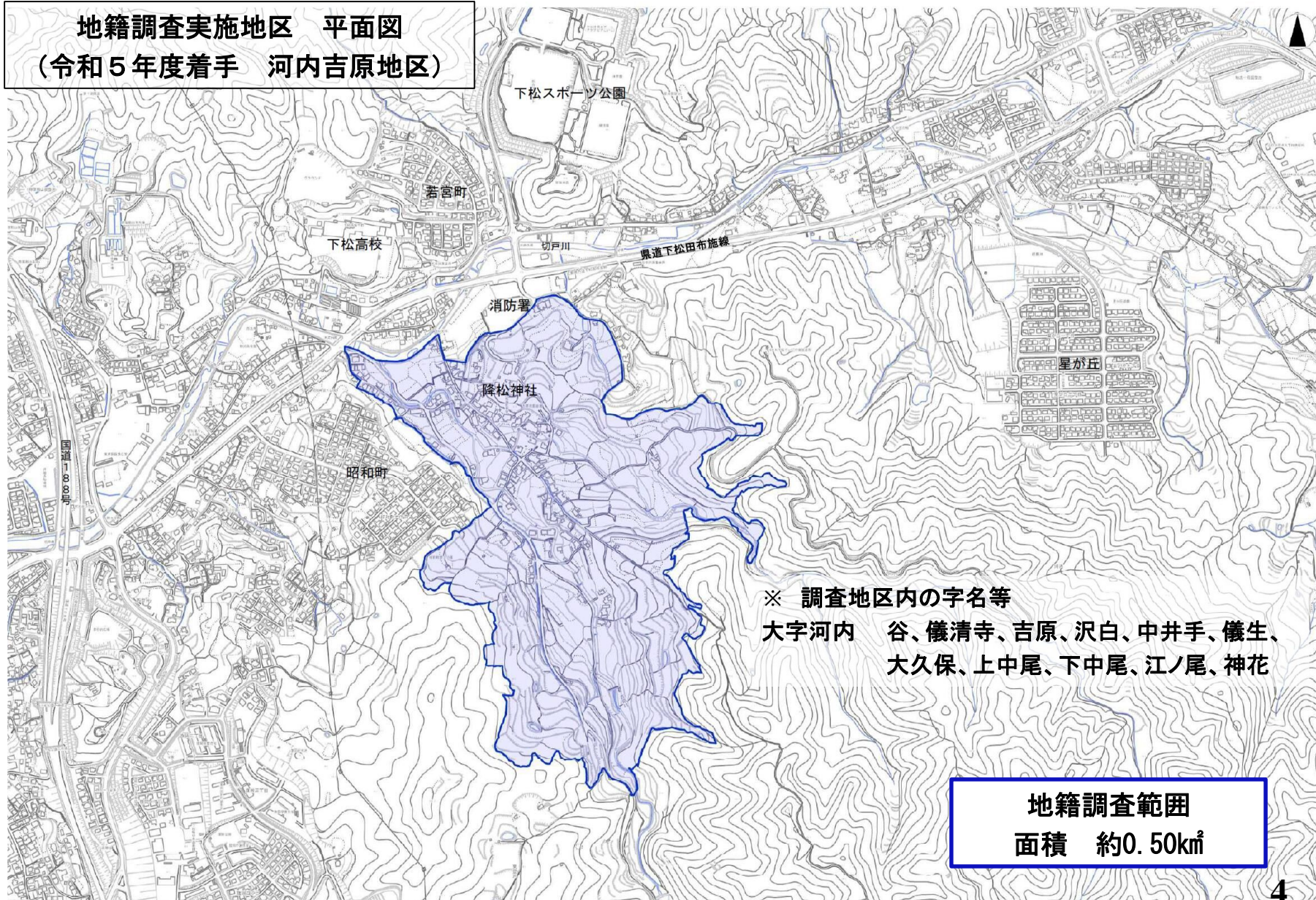
[令和5年6月末日現在]

着手年度	実施地区	調査対象面積(km ²)	調査面積累計(km ²)	進捗率(%)	備考
15～27年度	大字切山地区・来巻周辺地区	11.22	11.22	13.6	完了
28年度	河内(字成川)周辺地区	1.48	12.70	15.4	完了
29年度	河内(字笠松)周辺地区	0.86	13.56	16.4	完了
30年度	河内(字黒杭、字小野)周辺地区	0.77	14.33	17.4	完了
令和元年度	河内(字岡ノ原)周辺地区及び葉山二丁目の各一部	0.63	14.96	18.1	完了
2年度	河内(字久保市)周辺地区及び大字山田の各一部	0.49	15.45	18.7	完了
3年度	河内(字幸が丘)周辺地区及び大字山田の各一部	0.54	15.99	19.4	実施中
4年度	河内(字南出合)周辺地区	0.49	16.48	20.0	実施中
5年度	河内(字吉原)周辺地区	0.50	16.98	20.6	実施中

地籍調査実施・計画状況図



地籍調査実施地区 平面図
(令和5年度着手 河内吉原地区)



※ 調査地区内の字名等
大字河内 谷、儀清寺、吉原、沢白、中井手、儀生、
大久保、上中尾、下中尾、江ノ尾、神花

地籍調査範囲
面積 約0.50km²

3 地籍調査の作業の進め方

(1) 基準点測量【業者が実施します】

基準点測量では、地図（地籍図）を作る骨組となる点（基準点）を設置、測量します。
基準点には、プラスチック杭（黄色）や標を設置します。

この杭を基準に、皆さんの土地を測量しますので、杭や標を抜いたり動かしたりしないよう、ご協力をお願いします。

【基準点に設置される杭や標の例】



※ これらの杭や標は、土地の境界を示すものではありません。

※ 測量における見通しの確保のため、市で枝等の伐採をする場合があります。あらかじめご了承ください。また、調査区域内に、伐採してほしくない樹木等あれば、市地籍調査係までご連絡ください。



(2) 現地調査（一筆地調査） 【土地所有者の立会いが必要です】

土地所有者の皆さんと現地で立ち会って、土地台帳や分間図の写し等を現地と照合しながら土地の境界を確認します。

現地調査の日までに、隣接者と協議の上、所有されている土地の境界の曲り角に、頭部が赤色のプラスチック杭（杭は、同封の『杭置場の場所』を参照の上、必要な分だけお取りください。）を打っておいていただくと、当日の調査がスムーズに行えます。コンクリート等の杭が打てない所は、赤色ペン等（杭置場には、赤色ペンを置いています。）で印をしていただければ、現地調査の時に、印に合わせて境界標等を設置します。



境界杭【赤色のプラスチック杭】



境界標【アルミナンバープレート】



なお、調査地区の外周等、皆さんの土地に、業者が仮杭の設置を行う場合があります。予めご了承ください。

現地調査当日は、一度集合していただき、全体で調査の流れ等を説明いたします。調査日、集合場所等については、改めてご連絡します。

(3) 境界測量、面積の計算（地積測量）【業者が実施します】

現地調査が終了後、境界測量を行います。

(4) 調査や測量結果の閲覧【資料を送付します】

測量が終わり、地図（地籍図）と帳簿（地籍簿）の案が完成したら、20日間の閲覧期間を設けます。必ず目を通していただき、自分の土地に間違いがないかを確認してください。

また、誤り等があればこの期間に申し出てください。

(5) 調査結果を法務局へ送付【市が実施します】

閲覧後、国の承認を得て、調査結果を法務局へ送付することで、登記内容が変更され、終了となります。

※ 調査によって登記簿の表題部（所在・地番・地目・地積）は変更されますが、新しく登記識別情報（いわゆる権利証）は発行されません。現在の権利証（又は登記識別情報）は大切に保存しておいてください。

4 地籍調査で行える手続

土地の分筆・合筆を希望される方は、現地調査の時に申し出てください。

(1) 分筆

一筆の土地の一部が地目を異にするか、管理上はっきりした区分けがある場合には、二筆以上に分けることができます。

(2) 合筆（条件が合った場合）

隣接する土地で、字・地目・所有者（名義・住所）が同一である場合は、複数の筆を一筆にまとめることができます。ただし、所有権以外の権利が設定されている場合などの理由によりできないこともあります。

(3) 地目の変更

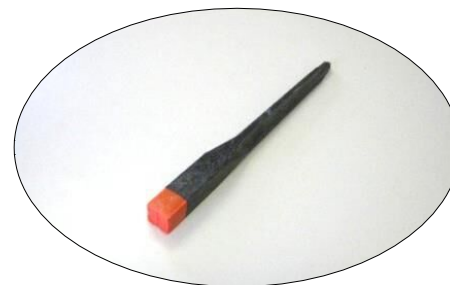
登記簿の地目と現地の状況が異なり、農地法など他の法律に抵触しない場合は、地目を現況の地目に変更します。

※地籍調査では、売買や相続等による所有権移転（名義の変更）及び抵当権抹消等の登記手続はできません。

5 杭を打つ（印を付ける）前に

（1）他の方が所有される土地との境界に杭を打つ際は、必ず双方立会いの上、協議してから杭打ちを行ってください。

（2）杭は、調査地区内にある杭置場から、頭部が赤色のプラスチック杭を使用してください。



（3）コンクリート等の杭が打てない場所が境界のときは、赤色ペン等で印を付けてください。現地調査の際に、印に従って境界標等を設置します。

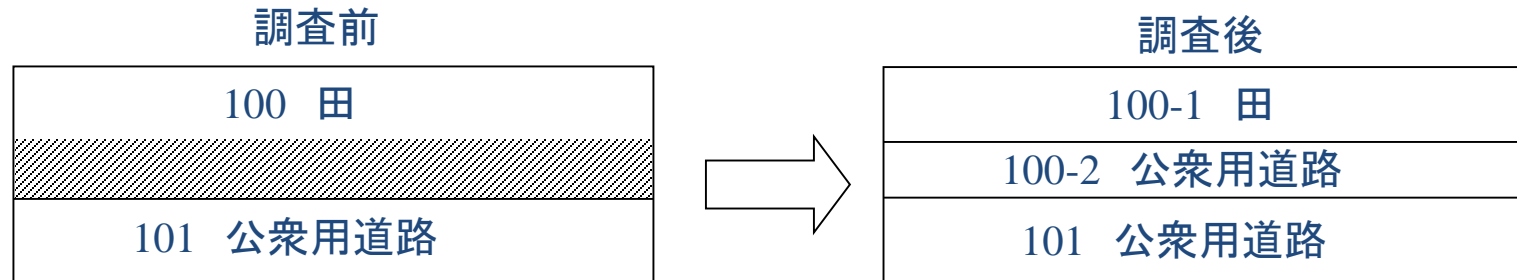
（4）杭の設置場所が判り難い場合は、ビニールテープ等で目印をつけておいてください。

（5）皆さんの土地の全部が道路・河川などの中にある場合は、杭を打つ必要はありません。

6 道路等の調査について

- (1) 道路拡幅等のため、皆さんの土地の一部が道路などに入っている場合、入り込んでいる部分も調査します。つまり、現在使用されている部分と道路に入り込んでいる部分を分筆する作業を行います。

例) 地番100の  部分の現況が道路になっている場合



- (2) 里道（赤線）・水路（青線）は、公共財産であり、地元住民の方々が共有で使用できるものです。公図のある場所については、その位置・幅で確認していきます。
山のように公図がない場所については、現況が道路又は水路になっている場所を里道・水路として確認します。



7 筆界未定について

境界が確認できない場合は、やむを得ず「**筆界未定**」として処理されます。

◎ 筆界未定とは？

隣り合う土地の所有者同士での話し合いがつかず、（相続人不存在で話し合いができない場合も含む。）境界が確認できない場合などは、測量ができないので『筆界未定』として処理をすることとなります。地籍図は、筆界未定地を合わせた表記となります。

◎ 筆界未定は不利益です！

境界が分からないので1つ1つの土地の形や面積が明らかにできません。

境界が不明のままだと、宅地として家を建てるときに銀行から融資が受けられない場合や、土地の売買ができない場合もあります。また、農地（田・畑）である場合は、農地転用（宅地等にする）が難しくなります。

なお、筆界が確定するまで分筆・合筆ができなくなります。

◎ 調査確定後に筆界未定を解消するには？

地籍調査確定後に筆界未定を解消する手続を行う必要があります、その手続きは、市では行えません。つまり、測量や図面等の作成にかかる**多額の費用を土地所有者が負担すること**となります。さらには、**隣接する土地の所有者全員の承諾（印鑑証明書付）が必要**となることがあります。

8 委任状について

現地調査は、原則として土地の所有者(登記名義人)の立会が必要です。共有名義の土地は、共有者全員が対象になります。ただし、遠方在住や傷病等により、立会ができない場合は、代理人を選定することができます。

なお、相続登記がなされていない土地(登記名義人が死亡している)は、相続人の代表者として1人の方に本資料を送付しています。他の相続人が立ち会われる場合は、市地籍調査係までご連絡ください。

(1) 委任状の提出

現地調査の当日に立会ができない方は、委任状(今回の資料に同封)を提出することで、代理人による立会ができます。委任状の様式は、市地籍調査係の窓口での受け取りや、市ホームページからもダウンロードすることができます。

※ 同一世帯の方(夫婦・親子など)でも**委任状が必要**となります。

※ 地籍調査推進員へ委任することもできます。(p.10参照)

(2) 委任状の提出が難しい場合

現地調査の当日は、隣地の方等と仮杭を設置し、その図面の確認により現地立会に代える、図面等調査も可能です。図面等調査を希望される場合は、可能な範囲で現地の状況が分かる資料(地積測量図等)をご提供いただくと調査がスムーズに行えます。

※ **現地での立会が原則**ですので、ご都合がつく方は、可能な限り現地での立会をお願いします。

9 同封資料の説明

(1) 一筆地(調査前)一覧表

- ・ 地番が4桁(1～9999番)までのものを旧耕地番といい、公図(分間図)があります。地番が5桁(10001～)のものを旧山地番といい、公図がありません。

旧山地番について、以前は山123番というように表記していましたが、耕地番の123番と区別しづらい等の理由から、登記所によって山耕地番解消がなされたことで、現在は、山123番を10123番と表記しています。

- ・ 備考欄に**隣接地番**と書いてあるものについては、本年度の調査区域ではありませんが、調査区域の土地と隣接している部分の境界を明らかにする必要がある土地のことです。
- ・ ここに記載されている住所・氏名は登記申請時のものであり、現在の住所・氏名とは異なる場合もあります。

(2) 公図(分間図)

- ・ 公図は、字ごとの地図です。山口県においては山林の公図が存在しないため、旧耕地番を所有の方にのみ配布しております。

10 今後の予定等

(1) 今後の予定

時 期	内 容	説 明
令和5年8月 ～現地調査日まで	現地調査準備 (杭打ち、草刈りなど)	隣接者と協議の上、杭打ちを行ってください。 土地の境界が分かるよう草刈り、枝切りを行ってください。
9月～12月	現地調査 (一筆地調査)	地権者立会いのもと、土地の境界を確認します。
12月～令和6年3月	測 量	現地調査で決めた境界を基に測量します。 ※委託業者((株)上智)が行います。
令和6年未定	閱 覧	地籍図と地籍簿の案に誤りがないか、20日間の 閲覧期間に確認してください。
令和7年予定	登記完了	地籍調査の成果が登記簿に反映されます。※

※固定資産税への反映は、登記完了後、最初の1月1日を基準日とする年度から行われます。

(2) 地籍調査の（一部）委託について

令和5年度の地籍調査は、実施主体である下松市から実行機関である株式会社上智山口支店に業務を委託しています。

(3) 連絡先

実施主体	下松市建設部土木課地籍調査係（市役所2階④窓口）
住 所	下松市大手町三丁目3番3号
電話番号	0833-45-1842 080-2891-3515
実行機関	<small>じょうち</small> 株式会社 上智 山口支店
住 所	下松市新川三丁目4番1号
電話番号	0833-41-9133

