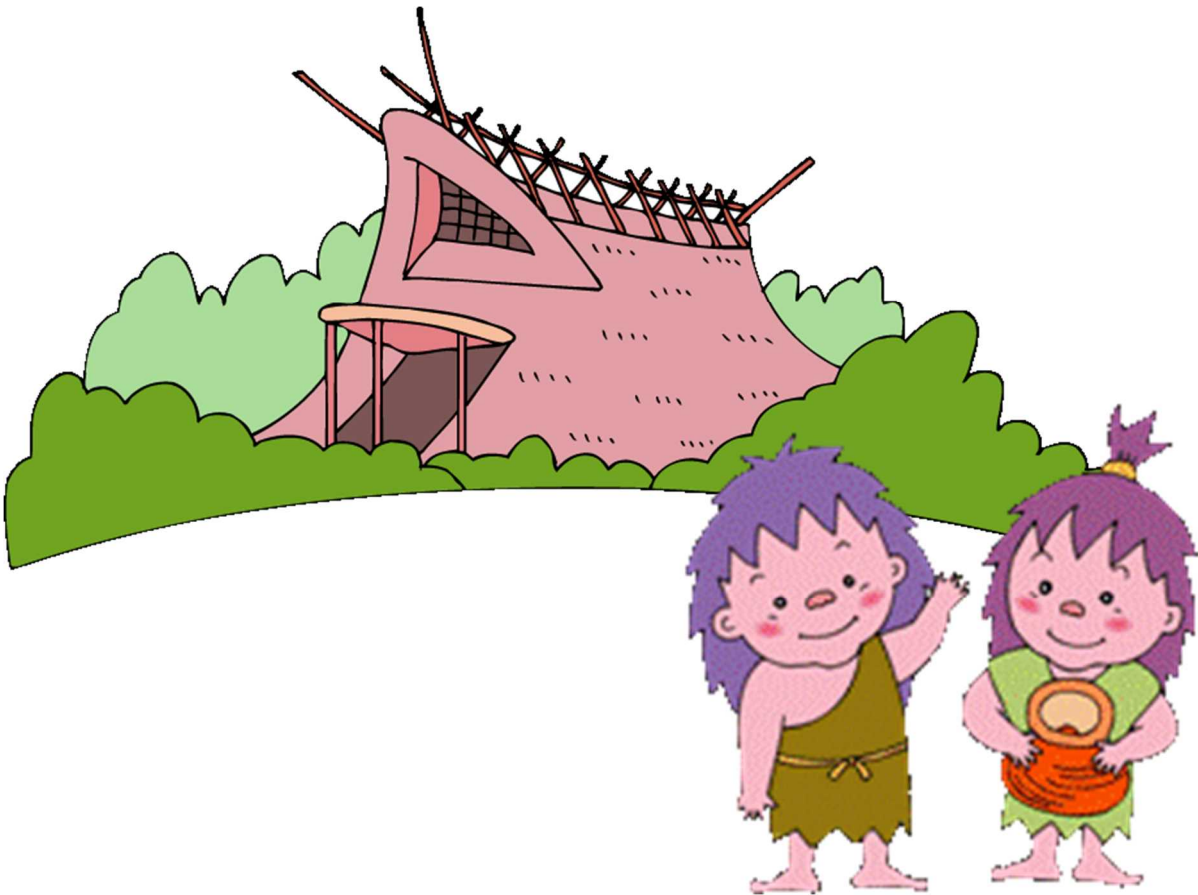




播磨町 地籍調査



地籍調査事業とは？

一筆ごとの土地について、その所有者、地番及び地目の調査並びに境界及び地積(面積)に関する測量を行い、その結果に基づき地図(地籍図)及び簿冊(地籍簿)を作成する事業です。



登記所に地図があるのに
どうして行うの？

登記所(播磨町は神戸地方法務局加古川市局)に備え付けられている地図(字限図)の多くは、明治時代の地租改正によって作られた地図をもとにしたもので、土地の境界や測量が不明確であったりするため、土地の実態を正確に把握することができません。これらの不備や欠陥を補正するために地籍調査を行い、位置、形、地番、地目、面積、境界を決めます。

地籍調査を行った地域の地籍図と地籍簿はその写しが登記所に送付され、地籍簿をもとに土地の登記簿が書き改められ、地籍図が不動産登記法の地図として備え付けられていますので、正確な地図、境界、面積を確認することができるようになります。

地籍調査の効果

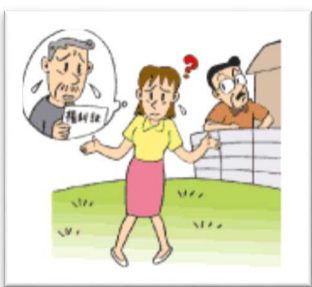
1.土地に関するトラブル防止に役立ちます。



塀を作りかえようとしたら、隣の土地の所有者から境界が違うと言われた。



土地を購入し、改めて測ってみたら、登記簿の面積と違っていた。



相続を受けた土地の正確な位置がわからなかった。

地籍調査が行われていけば、トラブルを未然に防ぐことができるね。



2.土地取引の円滑化に役立ちます。



地籍調査をしていないと、土地売買をする場合に、隣地との境界確認に時間がかかったり、登記簿と実測の面積が異なるなどの問題が生じることがあります。地籍調査をしていると、正確な土地の状況が登記簿に反映されるので、登記の信頼性が高まり、安心して土地の売買や分筆等ができます。

3.災害の復旧に役立ちます。



地震、水害な等の災害が発生した場合、地籍調査が行われていれば個々の座標が地球上の座標値で表示されているため、元の位置を容易に確認することができますので、復旧事業を円滑に進めることができます。

4.公共事業の円滑化やまちづくりに役立ちます。



地籍調査の成果は、各種公共事業の計画、設計、用地買収、完成後の維持管理の各段階の円滑な実施に寄与します。例えば、道路等の整備をする場合、事前の調査や測量に多大な時間と労力を費やすことがあります。地籍調査をしていると、境界確認作業が簡単にできるため、公共事業が円滑に進みます。

地籍調査の成果を基礎データとして利用することで、きめ細やかな街づくり計画の立案が可能となります。各種計画図等の作成が容易になるとともに住民の皆さんにもわかりやすいきめ細やかな計画立案が可能になります。



5.課税の適正化に役立ちます。

土地の所有に対する固定資産税の課税は、正確でない登記簿や公図のデータを参考にしているため、正確な土地の実態が反映されず、本来払うべき額を払っていなかったり、逆に払いすぎていたりする場合があるなど、不公平な取扱いになっている場合があります。地籍調査を実施すると、土地一筆ごとの正確な地目や面積が把握されるため、課税の適正化・公平化を図ることができます。

地籍調査にかかる費用

地籍調査にかかる費用は、国・県及び町でそれぞれ負担します。このため、住民のみなさまに負担していただく費用は生じません。(国が1/2、県が1/4、町が1/4負担することになります。)ただし現地立会や閲覧のためにかかる旅費などは個人負担となります。

地籍調査の実施実施(予定)区域

- ・平成22年度～平成26年度:新島、東新島
 - ・平成27年度～平成29年度:野添城1丁目から3丁目
 - ・平成30年度～令和2年度:土山駅前地区
 - ・令和3年度～令和4年度:北古田1丁目から2丁目
 - ・令和5年度～令和8年度:大中1丁目から4丁目
- 以後、未実施区域を順次実施させていただきます。



境界確認には多くの費用が必要になるから助かるね。

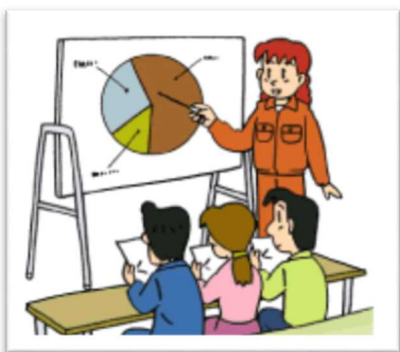
地籍調査の進め方

1.地籍調査の実施計画をつくります



調査を実施する町が、関係機関との連絡や調整を行い、いつ、どの地域を調査するのかなどの計画をつくります。

2.住民への地元説明会を行います



調査を行う地域の住民の方々に集まっていただき、調査の内容やその必要性について、説明会を実施します。

3.境界の確認をします(一筆地調査)



地籍調査では、土地所有者の方々に自分の土地の範囲を明確にしてもらいます。公図などをもとに作成した資料を参考に、調査担当者が現地を訪ねます。そして、境界をはさんだ土地所有者の方々に双方の合意の上で土地の境界を確認していただきます。また、土地の所有者、地番、地目なども合わせて調査します。

このようにして確認された境界に「境界プレート」を設置します。この境界プレートは将来にわたり、筆ごとの土地の境界(筆界/ひっかい)を示す大切な印となります。境界プレートを設置することができない場合は、杭や鋸、ペンキを使用します。

※個々の土地の境界は役場が決めることはできません。土地の所有者のみなさまは必ず事前に境界を確認しておいてください。

4.確認していただいた境界の測量をします(地籍測量)



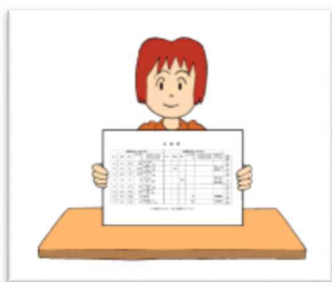
測量の基礎となる基準点を設置し、段階を踏んで筆ごとの地球上の位置を決める測量を行います。筆ごとの位置が決まったら、その結果をもとに面積を測ります。

5.地籍図と地籍簿をつくります



一筆地調査と地籍測量の結果をまとめ、地籍図と地籍簿を作成します。

6.地籍調査の結果を確認していただきます(閲覧)



作成された地籍図と地籍簿は、一般の方々に閲覧していただき、確認を行います。閲覧場所は町役場で、期間は20日間です。万が一、結果に誤り等があった場合には、申し出て下さい。ここで確認された地籍調査の結果が、最終的な地籍調査の成果となります。

7.地籍調査の成果を登記所へ送付します



地籍調査の成果(地籍図と地籍簿)は、その写しが登記所に送付されます。登記所では、地籍簿をもとに登記簿を修正し、それまで登記所にあった地図の代わりに、地籍図を登記所備え付けの正式な地図とします。以後、登記所では、地籍調査の成果を不動産登記の資料として活用します。

参考(土地に関する調査の歴史)

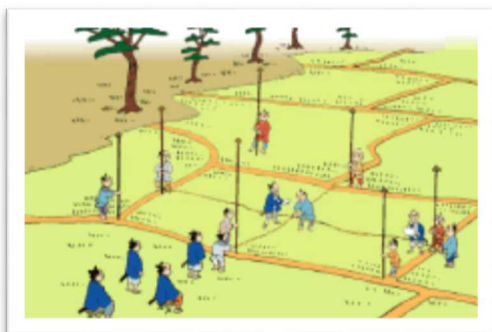
班田収授の法(大化の改新)

班田収授の法は、大化の改新(645年)で定められた「改新の詔(みことのり)」(645年)において導入された、唐(当時の中国)の均田制にならった制度です。(日本書紀より)
その内容は以下のとおりです。



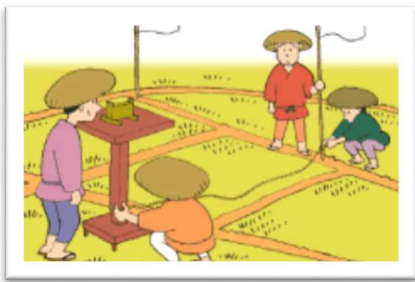
- 6年ごとに人民の戸籍・計帳(税を徴収するための台帳)をつくりました。
- 土地を全て国有とし、田を班(わか)って口分田として人民に分け与えました。(売買は禁止で、本人が死亡すると国に返納されました)
- 分け与えられる田の大きさは、6歳以上の男子で2反(約23a)、女子はその2/3です。この班田収授の法で田を分ける時に、「田図(でんず)」という地図が作られました。

太閤検地



戦国時代の武将である豊臣秀吉(とよとみひでよし)(1536~1598年)は農民の田畑について、一筆(いっぴつ)ごとに広さを測り、土地の石高(こくだか)などを定める「太閤検地」を行いました。これが統一的な方法によって全国規模で行われた日本で最初の土地調査です。その後の江戸幕府の時代においても、太閤検地と同じ要領で土地の調査が行われていました。

地租改正(明治時代)



地租改正とは、明治政府が行った土地制度の改革で、地券(ちけん)を発行して土地の所有者を確定し、これに納税義務を課し、課税の基準を従来の収穫量から地価に改め、物納から金納に移行するというものでした。その際に作成された改組図(かいそず)、字限図(あざきりず)、団子絵図(だんごえず)等と呼ばれる図面は、短期間で作成されたこと、素人の土地所有者等が測量を行い官吏(かんり)が検査していたこと、当時の測量技術が未熟であったことから面積や形状が必ずしも現地と整合しておらず、地域に

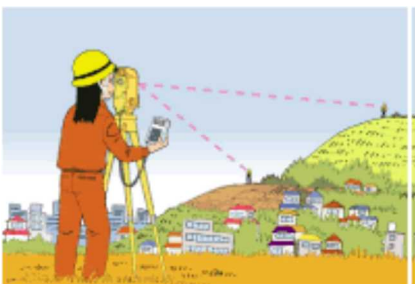
よっては脱落地、重複地等があるといった問題も生じていました。この地租改正で作成された図面が、いわゆる「公図」(地図に準ずる図面)の大部分をしめています。

地籍調査の開始(昭和26年以降)

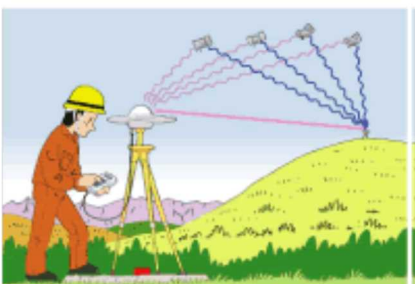


第2次世界大戦により疲弊(ひへい)した日本を再建するために、国土資源の高度利用が不可欠でした。しかし、その前提となる国土に関する基礎資料が整備されていなかったことから、まず国土の実態を正確に把握することが強く求められました。現在の地籍調査は、このような背景の下に昭和26年に制定された「国土調査法」に基づいて行われています。さらに、昭和37年には国土調査促進特別措置法が制定され、これに基づく「国土調査事業十箇年計画」により地籍調査が強力に推進されることとなりました。令和2年度からは、第7次国土調査事業十箇年計画に基づき、地籍調査が実施されています。

現代の地籍調査



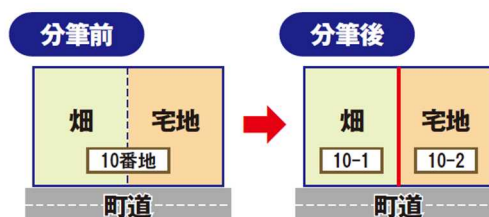
現代の地籍調査は、コンピュータ等の電子技術を利用した、角度と距離を同時に測定するトータルステーションのほか、GNSS(Global Navigation Satellite System)と呼ばれる衛星測位システムを利用し、人口衛星からの電波を受信して位置を決定する宇宙技術を利用した測量方法で行われています。これらにより、効率的で精度の高い測量ができるようになりました。



地籍調査でできること

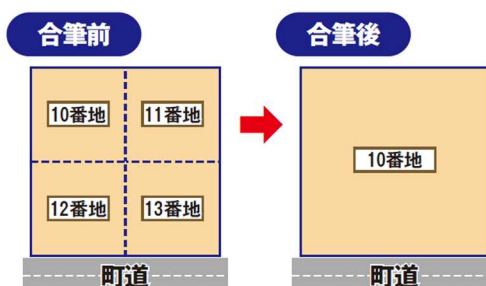
○分筆

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



○合筆

隣接する土地(数筆でも)で、字・現況地目・所有者(名義・住所)が同一である場合は、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(抵当権)が設定されている場合はできないこともあります。



○地目変更

登記簿の地目と現況地目が異なっている場合には、現況の地目に変更できます。ただし、農地法[※]などの他の法律に抵触する場合はできません。

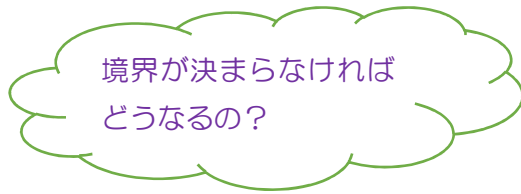
※農地から農地以外へ地目変更を希望される場合は、予め農地転用の許可又は届出を行っておく必要があります。

○道路・水路

公図にある里道(赤線)・水路(青線)は、現況が残っていても用途廃止をしない限り、これを無くすことはできません。現況が残っていない場合は、資料や近隣の状態を確認し幅員を決定します。

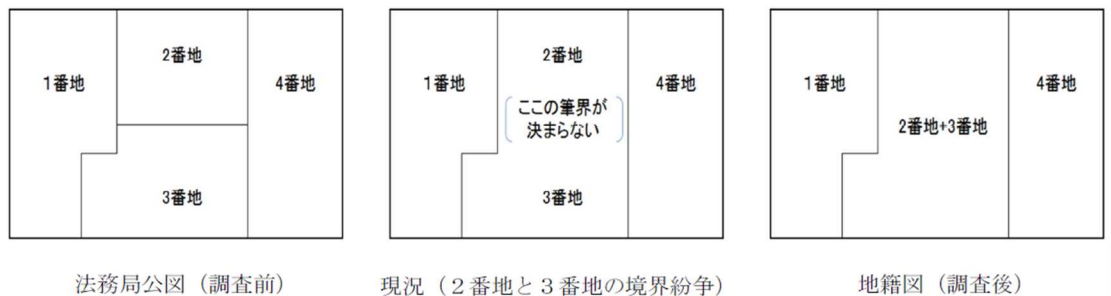
地籍調査でできないこと

所有権の移転(相続登記等)に関することはできません。



「筆界未定」について

地権者が一筆地調査に立ち会わない場合や現地確認をしていただけない場合、また、立ち会っても最終的に筆界を確認することができない場合は「筆界未定」という処理をします。その場合は、原則隣接するすべての土地が「筆界未定」として、地籍図には筆界を表示しない状態になります。また、登記簿の表題部には「国調筆界未定」と記載されます。



筆界未定となった場合のデメリット

- ① 地籍図は境界線が記入されず、登記簿の表題部には「国調筆界未定」と記載されます。
- ② 分筆及び合筆、地目変更ができなくなります。
- ③ 家を建てる時の建築確認ができなかったり、住宅ローンなど融資を受けられない場合があります。
- ④ 年数が経過すると、相続等で土地の権利者が多くなり、全員の同意を得るために多大な時間がかかる場合があります。

※地籍調査終了後に境界確定が必要になった時は、土地所有者の間で境界を決定した後、個人の費用で測量を行っていただき、登記所へ土地登記簿と地図の訂正を申請していただくことになります。



筆界未定になるとデメリットが多く、注意しないと大変だね。

実施地区内の土地所有者の皆さまへお願いするのは、 【 説明会 ・ 一筆地調査 ・ 確認 】の3点です。

●地籍調査前に行われる説明会への出席(※実施予定:例年8月下旬)

調査を行う地域の土地所有者の皆さまに集まっていただき、調査の内容やその必要性について説明会を実施します。

●一筆地調査(現地調査)の立会い(※実施予定:例年10月中旬から11月中旬)

土地の境界は土地所有者の皆さまが決めますので、役場が境界を決めることはできません。一筆地調査は、土地の境界を既存の資料や所有者の立会いによって確認していく作業であり、立会が不可欠です。土地の所有者が立ち会わないと、境界が確認できずに「筆界未定地」という処理になり、後でトラブルが起きる場合もあります。

●調査結果の確認(※実施予定:例年調査翌年度の11月頃)

測量結果の確認も大切です。作成された地籍図と地籍簿の内容に誤りがないか必ず目を通し確認することが必要です。確認していただく閲覧期間は20日間です。万が一結果に誤り等があった場合には、申し出てください。

このように、地籍を正確に調査するためには、
土地所有者の皆さまのご協力が最も必要となります。

お問い合わせ

〒675-0182

加古郡播磨町東本荘1丁目5番30号

播磨町 都市計画課 建築土地利用係 地籍調査担当

Tel (079)435-0355(代表)

(079)435-2366(直通)

Fax (079)435-0592