

こくどちょうさ ちせきちょうさ
国土調査(地籍調査)のあらまし

みなさんの大切な財産である土地の所有権を
正しく守るため、地籍調査を行います。



れいわ ねん がつ にちかいていばん
令和4年4月1日改訂版

お ごおり し やく しょ
小 郡 市 役 所

としけんせつぶ としせいびか こくどちょうさかかり
都市建設部 都市整備課 国土調査係

〒838-0198 おごおりしおごおり ばんち
小郡市小郡255番地1

TEL (0942) 72-2111 (内線315) ないせん

もくじ —目次—

	ページ
1. 地籍調査とは	3
2. 地籍調査の実施について	4
3. 地籍調査のメリット	5
4. 土地所有者のみなさんへお願い	6～8
5. 地籍調査事業の進め方	9
6. 筆界未定について	10
7. 字図と地籍図の違い	11
8. 地籍調査で行える手続き	12
9. 用語一覧	13～14

さんこう 参考

- 小郡市のホームページ (<https://www.city.ogori.fukuoka.jp/>) にも掲載しております。「小郡市」「国土調査」で検索いただければ、閲覧できます。
- 国土調査(地籍調査)の成果の閲覧を申請される場合は、小郡市のホームページにて申請書の様式のダウンロードもできます。
- 地籍調査Webサイト (<http://www.chiseki.go.jp/index.html>) では、調査の詳細や、全国の調査状況などを閲覧できます。

ちせきちょうさ 1. 地籍調査とは

「地籍」とは、土地の所有者や地番、地目、面積、境界などを一筆ごとに整理した、「土地に関する記録」のことで、人に「戸籍」があるように、土地には「地籍」があります。「地籍調査」では、土地一筆ごとに、所有者や地番、地目に関する調査と、境界と面積を明確にする測量を行い、その結果を簿冊（地籍簿）および地図（地籍図）にまとめます。

小郡市では平成元年度から、みなさんの生活に密着した土地の境界や面積を明確にするため、国土調査法に基づく「地籍調査」を実施しています。

この調査は土地の国勢調査ともいべきもので、すべての土地（田・畑・宅地・道路・水路など）が対象となります。ただし、次の地域は除きます。

ちょうさじょがいちいき
調査除外地域

ほ	じょう	せい	び	ち	いき
三国が丘	美鈴が丘	希みが丘	美鈴の杜		
(但し、土地区画整理方式による組合施行区域のみ)					
お	ご	え	ま	と	ち
小郡	駅前	土地	区画	整理	区域
あ	さ	こう	く	ち	せ
味坂	校	区	（地籍調査済）		

※ みなさんの土地の現地立会調査は、平成2年度から立石校区・御原校区・三国校区・東野校区・大原校区・小郡校区の順で計画しています。ご協力をお願いいたします。

ちせきちょうさ　ただ　ちせきぼ　ちせきず
「地籍調査は正しい地籍簿や地籍図を
つく　ちょうさ
作るあなたのための調査です」

2. 地籍調査の実施について

(1). 地籍調査の目的

一筆ごとの土地の地番、地目、所有者、境界を調査し、測量をして、正しい面積を測定します。その後、地籍簿および地籍図を作成し、地籍の明確化を図ることを目的としています。

(2). 地籍調査の必要性

現在法務局にある土地登記簿や字図は、そのほとんどが地租改正に伴い明治初期に作成されたものです。字図は当時の未熟な測量技術で作成されているため、位置、形状、面積などが現地と合わないなど、地図としての役割を果たしていないものが多くあります。また同様に、登記簿に登録されている面積が正確でないこともあります。

この地籍調査までに時間がかかると、土地の境界の確定に必要な記憶（人証）や目印（物証）が失われ、調査が困難になってしまいます。

限られた土地を正確に把握し、高度に活用するためには、精度の高い正確な「地籍簿」「地籍図」を早急に整備する必要があります。

(3). 地籍調査の体制

- ・ 小郡市役所 国土調査係の職員
- ・ 市が委託する測量業者
- ・ 推進委員…各地区ごとに土地事情に詳しい方を推薦していただき、市長が委嘱します



ちせきちょうさ 3. 地籍調査のメリット

ちせきちょうさは、とちかんめんにあつてみなさんにりてんしぎょう
地籍調査は、土地に関するあらゆる面でみなさんに利点があります。また市行政の基礎資料としても利用できます。

(1) とちけんりかんけいめいかくばいばいやくだ 土地の権利関係が明確になり売買などに役立ちます。

ちせきぼちせきずとちしよゆうけんかくじつほごせいかくと
地籍簿・地籍図によって土地の所有権が確実に保護できます。また、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ができます。

(2) さいがいふつきゅうじんそくかやくだ 災害復旧の迅速化に役立ちます。

じしんどしゃくずすいがいさいがいおきあつてしまつたばあいちとちきょうかい
地震、土砂崩れ、水害などの災害が起きてしまった場合、もとの土地の境界がわからないために復旧に時間がかかることがあります。地籍調査を実施していれば、個々の土地の境界点が地球上の座標値(X,Y)で表示されているため、比較的容易に境界を復元することができ、災害の後でも迅速な復旧ができます。

(3) ぜいきんたふたんこうへい 税金その他の負担が公平となります。

げんちちようさちもくけつていきんだいてきそくりようぎじゆつそくりようめん
現地調査により、地目を決定し、かつ近代的測量技術により測量して、面積の測定を行うため、正確な面積が算出されるので、税金その他の負担を公平にすることができます。

(4) のうりんぎょうけいえいしりよう 農林業などの経営資料となります。

めんせきちもくあきけいえいめんせきはあくしゆうえきしよようしざい
面積や地目が明らかになるため、経営面積の把握ができ、収益や所要資材および労力などの正確な計算が可能となります。

(5) こうきょうじぎょうよういすす 公共事業などが容易に進められます。

こうきょうどぼくとちかいりようじぎょうとしけいかくじぎょうおごおりし
公共土木・土地改良事業・都市計画事業など、小郡市のマスタープランが立案しやすくなり、事業の実施にあたり、正確な計画や施行が可能となります。

(6) とちとうきぼきさいじこうしゆうせい 土地登記簿の記載事項の修正ができます。

げんきようちもくめんせきへんこうぶんびつがっびつとうきじむしよゆう
現況にあわせて地目や面積の変更ができ、分筆・合筆などの登記事務を所有者に代わり行うことができます。

4. 土地所有者のみなさんへお願い

※地籍調査にあたり、具体的には次のことにご協力をお願いします。

(1) 地権者説明会に参加する

地元の公民館や市役所にて行われる地権者説明会にて、なぜ地籍調査を行うのか、どのように調査を進めるかなどをご説明いたします。調査の対象となる土地の場所や、調査の日程なども併せてご確認ください。

また地籍調査に関する疑問などがあれば、直接お尋ねください。

(2) 現地立会（一筆地調査）に向けて準備する

① 現地での調査（一筆地調査）に向けて、境界などの確認を行ってください。

土地の境界は、基本的に個人と個人で決めたものであるため、市役所などではわかりません。

まずは、境界を明示・測量した測量図などの図面の有無をご確認ください。

また境界の目印となる杭（木杭やコンクリート杭、プラスチック杭など）やプレート、樹木などをご確認ください。ほかに、境界にある石垣やコンクリートブロック壁などの所有者を確認することも有効です。

② 関係登記の整理を行ってください。

土地の売買、贈与、相続などはされているものの、法務局での所有権移転登記が済んでいない場合は、諸通知の関係など、調査の実施に支障となることもありますので、早めに所有権移転登記をしていただきますようお願いします。

現地での調査がスムーズに進むよう、事前の準備にご協力をお願いします。

(3) 現地立会（一筆地調査）に出席し、境界などを確認する

指定された日時に、所有する土地の現地で、隣接する土地の所有者の方と、境界などの確認を行います。事前にご確認いただいた境界がどこになるのか、調査の担当者へ教えてください。

もしはっきりと境界がわからない場合は、その場で隣接する土地の所有者の方と協議して決めていただくこととなります。時間がかかってしまう可能性があります。

りますので、事前に協議していただけるとスムーズです。

境界、地目、分合筆などを確認したあと、調査票に署名（または記名・押印）

していただくことで、一筆地調査が完了します。

※ 図面等調査をすることができます

図面等調査とは、遠方にお住まいなどの理由により、現地での立会が難しい場合に 行います。

隣接する土地の所有者の方と立会のうえ境界を教えてください、その内容を現地の写真や図面にて確認していただきます。（書類は郵送します）

もし境界を示す資料など（測量図など）をお持ちの場合は、事前に郵送などしていただければ、立会の際に市職員から隣接の方へご提示させていただきます。

(4). 土地への立ち入りについてご了承ください（測量など）

調査の期間中は、調査または測量のために、市職員、測量業者、地区推進委員がみなさんの土地に立ち入ることがあります。これは国土調査法第24条で許可されていますので、ご協力をお願いいたします。もし不審を抱かれた場合は、身分証の提示を求めてください。（土地立入証を携帯しています）

(5). 標識（杭や鋌など）の保存をお願いします

① 測量基準点の標識（黄色）は、測量のために必要な杭などです。（境界を示す杭などではありません）

みなさんの所有地の横、道路、水路の横などに「コンクリート杭、プラスチック杭、金属鋌」などを打ちます。重要な標識ですが、測量に必要なものであり、境界標ではありません。間違えて抜いたり、動かしたりしないようお願いいたします。

※「地籍図根三角点」や「細部図根」と表示されています



② 境界標（赤色）は、各人が立会のうで設置された杭などであり、土地の境界を示すものです。一筆地測量のときに測量点として使用します。

この境界標は測量が終わっても必要ですので、大切に保存していただきますようお願いいたします。なお調査後は個人で管理していただくこととなり、消失などした場合に市が復元することはできません。（復元に必要な座標データの一提供はすることができますので、ご相談ください）

長期保存のため、地籍調査に伴う一連の作業が完了したあと、関係する地権者で杭を深く打ち込まれてもかまいません。

※ 地籍調査で確定した①、②の境界標は、勝手に動かしたり、除去した場合は法律により罰せられることがあります。ご注意ください。

(6). 調査の結果を確認する（仮閲覧・本閲覧）

一筆地調査と測量のあと、地籍調査の結果を確認する期間が「仮閲覧・本閲覧」です。この期間中に、最寄りの公民館や市役所にて、調査結果の図面と内容を確認してください。

もし、土地の形が違うなどの図面の誤り、また地目や住所が違うなどの内容の誤りがあった場合には、この期間中に「誤り等申出書」を提出することで、修正の申出をすることができます。しかしこの閲覧期間が終了すると、修正の申出ができなくなるため注意が必要です。必ず確認を行ってください。

※遠方にお住いの場合などは、書類などを郵送して確認することもできます。事前にご相談ください。

この事業はみなさんの協力なくしてはできません

(7). そのほか

※農業者年金について

農業者年金を受給、もしくは2～3年以内で受給を考えられている方は、市職員までお知らせください。



5. 地籍調査事業の進め方

	土地所有者	市	委託業者	国
準備	※地区で行う。 推進委員の選出	(A,B) 事業計画・準備 ※ 調査範囲を決める。 (調査実施地区)	地籍図根点測定 (C)(図根三角測量)	基準点測量 (三角点増設) ※ 基準点等(三角点等)及び図根点は、地図を作る時及び境界標が不明になった時に復元する重要な点です。
1年目(現場)	推進委員会設置 地権者説明会 ※ 地積調査の概要や当該年の調査日程などを説明します。 境界標の確認 ※ 細部測量は一筆地調査後、委託業者が測量します。 (E) 一筆地調査 ※ 隣接する土地の所有者と立会のうえ、境界標を設置します。地目・地番及び所有者などの確認後、書類に署名などしていただきます。	(国土調査係員による事前調査) 道路水路等の仮境界標設置 (国土調査係員による事前調査)	(D)(図根多角測量) (F) 細部測量 ※ 一筆ごとに測量する。	このような点を多数設置いたしますので、設置のご協力及び保護をお願いします。
2年目(閲覧)	仮閲覧 ※省略することが多い ※ 境界標に誤りがなければ確認する(境界標もれ・境界標の結び) ・分筆もれ ・合筆もれなど 本閲覧 ※ 日時は市で指定し、公示する。 (期間は20日間) ※ 土地所有者が閲覧。 誤り等の申出はこの期間内をお願いします。 ※ 確認後、書類に署名などをさせていただきます。	地籍簿(案)作成 地籍簿(案)作成 本閲覧事務 (H) 地籍図・地籍簿 認証事務	地籍図原因図 (G) 面積測定 地籍図(案) 県	(国土交通大臣) 承認 登記 ※ 公図改正 ※ 登記簿訂正
3年目(登記)			※ 地籍図、地籍簿が法律に決められた内容かどうか検査する。	

※4年目に固定資産税に反映

(地籍調査の成果が影響する場合の主な要因は地積の増減。地目については、毎年課税担当部署が判断する。)

ひっかい み てい 6. 筆界未定について

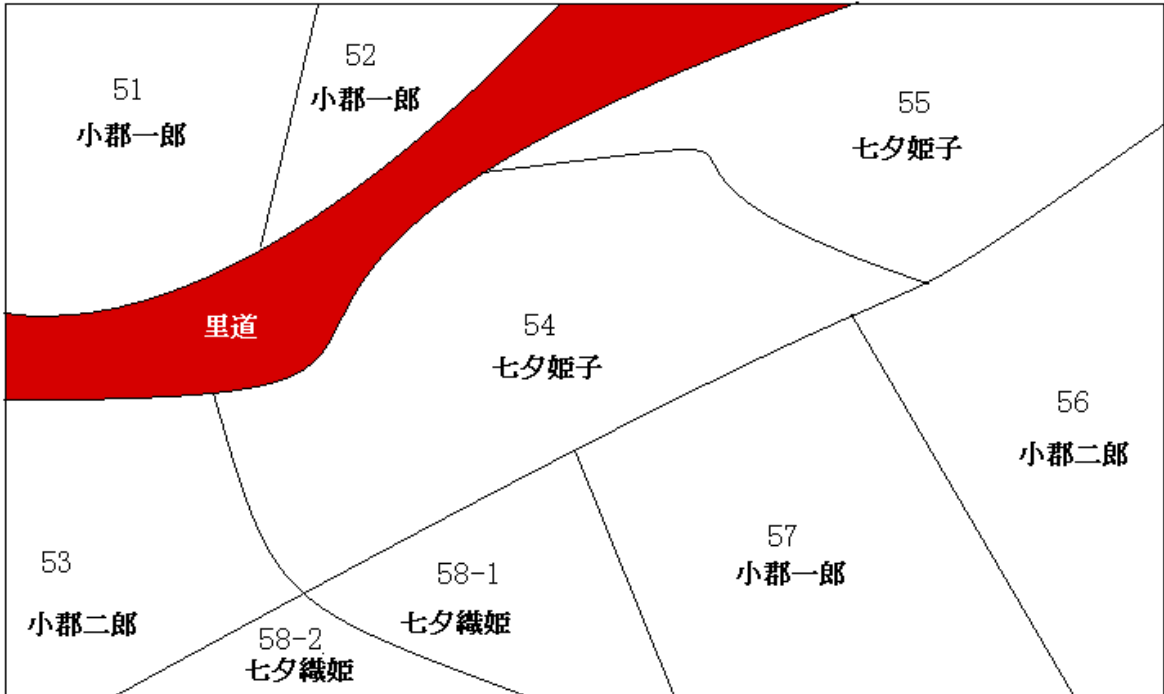
土地所有者が立ち会に参加されない場合や現地が確認できない場合、立ち会っても最終的に境界が決まらず、境界の位置が確定しないときは、「筆界未定」という処理を行います。地籍調査では、境界を明らかにすることが最も重要なことです。もしもこれができない場合は調査も測量もできず、地籍図も作成できません。

ひっかい み てい つぎ とりあつか
筆界未定になりますと次のような取扱いがされます。

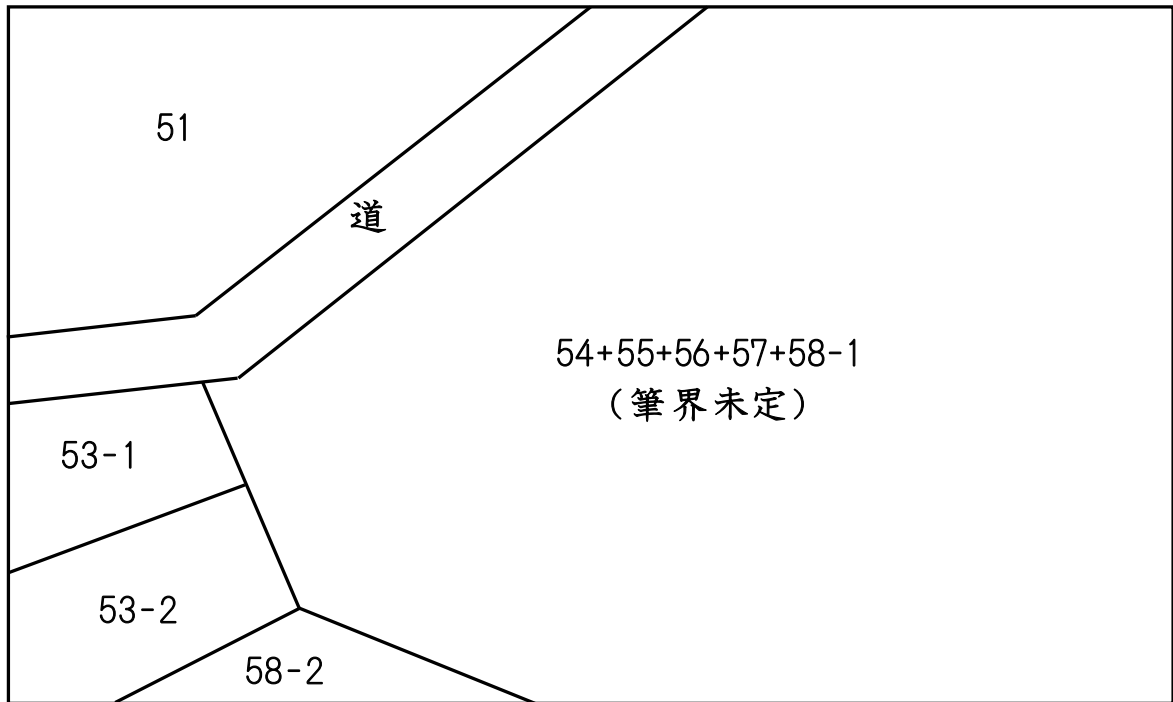
- (1) 境界杭が打てないため、測量が行えず、正確な土地情報を登記することができません。地目変更や地積更正もできません。
 - (2) 筆界未定地は、土地を売買する場合や抵当権などを設定しようとする場合には、隣接土地所有者の承諾が必要となります。
 - (3) 筆界未定地は相続、贈与、売買で分筆したいと思っても分筆できません。
 - (4) 筆界未定地は合筆をしようと思っても、合筆できません。
 - (5) 筆界未定地が農地である場合、境界が決定しなければ、農地転用（宅地などにすること）が難しくなります。
 - (6) 地籍調査終了後、筆界未定地について境界を決めようとする場合は、所有者個人で手続きしなければなりません。その場合、相当多額の費用を自己負担し、測量や登記事務をしなければならぬことになります。
 - (7) 筆界未定地は境界紛争の土地となり、境界の測量ができないため、地籍図に筆界未定としての表示（次ページの図で表すと「54+55+56+57+58-1」のような表示）をします。
- ※ 筆界未定地になりますと、土地所有者に不利益をもたらしてしまいます。そうならないように、ご協力をお願いします。

あざず ちせきず ちが
7. 字図と地籍図の違い

ちょうさまえ あざず
調査前 (字図)



ちょうさご ちせきず
調査後 (地籍図)



- (1) 51番と52番を合筆して51番に
- (2) 53番を53-1と53-2に分筆
- (3) 54番、55番、56番、57番、58-1は境界が決まらなかったため筆界未定

8. 地籍調査で 行 える 手 続 き

(1). 地目変更があったものとして調査ができる場合

登記簿(台帳)地目と現地地目が異なっている場合に、現況にあわせて地目を変更します。

※ 登記簿(台帳)地目が農地(田・畑)で現況が農地以外(宅地など)になっている場合は、農業委員会との協議や手続きが必要です。

(2). 分筆があったものとしての調査ができる場合

下記のいずれかに該当し、土地所有者の同意が得られた場合に、分筆があったものとして手続きします。

- ① 土地の一部の地目が異なるとき
- ② 土地の一部について、地番区域(大字・字)が異なるとき
- ③ 土地の利用または管理上、分割することが適当であると認められるとき

(3). 合筆があったものとしての調査ができる場合

下記のいずれにも該当し、土地所有者の同意が得られた場合に、合筆があったものとして手続きします。

- ① 合筆しようとする土地の登記名義人および地目などが同一であること
- ② 合筆しようとする土地の大字、字名が同じであり接続・隣接していること
- ③ 合筆しようとする土地の所有権登記が同一の状態であること
- ④ 境界を現地で確認できない場合、またはそれらの全部もしくは一部の面積が著しく狭小な場合

※ いずれかの土地に所有権の登記以外の権利に関する登記(抵当権など)がある場合は合筆できません。

※ 市街化調整区域内の宅地の分合筆や地目変更については、都市計画課などとも協議を行います。既存宅地などに影響がある場合は、ご希望に添えないこともあります。

ようごいちらん 9. 用語一覧

・字図（あざず）

明治初期に作成された小字ごとの地図。当時の未熟な測量技術で測っているため、正確さに欠ける。作成されて年月が経っているので、現在の状況とは異なる場所もある。（法務局に備え付けてある公図の5割近くを占めている。）

・官民境界（かんみんきょうかい）

官民境界とは、個人の土地と、道路や水路などの市の公共用地との境界のこと。既に関係者が現地で立ち会いのうえ境界を決めている場合は、このときの図面などがあれば国土調査の大事な資料となる。

・合筆（がっぴつ）

隣り合う2筆以上の土地を一つの地番にすること。基本的に若い地番へ合筆するが、宅地の場合は住所地番に合筆する。なお合筆するには条件がある。

- (1). 所有者、地目（登記も現地も）が同じ土地同士であること。
- (2). 字が同じで、公図上でも現地でも隣接している土地同士であること。
- (3). 所有権登記されている土地同士、またはされていない土地同士であること。
- (4). 抵当権、所有権以外の権利の登記がないこと。

・現況地目（げんきょうちもく）

土地が現在どのように利用されているかを見た地目のこと。なお、登記簿に記載されている地目は、登記地目（台帳地目）という。

・公図（こうず）

登記された土地の地番や位置、形状などを表示するもの。明治初期の地租改正事業で作られたもので、かなり不正確なものとなっている。それにかわって各市町村が地籍調査などをもとに精度の高い地図（地籍図）を作成している。しかしその完成には時間がかかるため、その間は公図が使われている。

・セットバック

土地（敷地）に接する道路の幅員が建築基準法などで決められた広さに満たないときに、現在の道路との境界から後退すること。また後退して間隔をあけたうえで、建物を建築することをいう。セットバックした部分は道路とみなされ、その部分に建物を建築することができない。建築基準法では基本的に建物の敷地は幅員4m以上の道路に接している必要があり、その要件を満たさないと、建築は認めら

れない。なお現在ある4m未満の道は、特定行政庁の指定したものを建築基準法上の道路とみなす処置（みなし道路）がとられている。

・地積更正（ちせきこうせい）

登記簿に誤って記録されている土地の面積を、正しい面積に直す登記のこと。地籍調査で測量した面積（実測面積）と登記面積が異なる場合、実測面積へ更正する。

・地籍図（ちせきず）

地籍図は国土調査法に基づき、各筆の土地についての境界（筆界）、および地番などを明らかにした地図。明治初年に全国的に作成された字図は、地図としての正確さに欠けるため、1951年に施行された国土調査法に基づき、国土交通省によって、精度の高い地籍図の作成が進められている。

・地籍簿（ちせきぼ）

土地一筆ごとに所在地、地番、地目、地積および所有者の住所、氏名などを記載し作成された簿冊のこと。地籍調査の成果品として作られる。

・地目（ちもく）

地目とは、土地の用途による分類のこと。土地の現況や利用目的に応じて一筆ごとに区分する。地籍調査での地目分類は23種類。
（田、畑、宅地、学校用地、鉄道用地、塩田、鉱泉地、池沼、山林、牧場、原野、墓地、境内地、運河用地、用悪水路、ため池、堤、水道用地、井溝、保安林、公衆用道路、公園、雑種地）

なお、地籍調査の成果として登記は現況に合わせた地目に更正するが、課税地目は課税部署が別途判断する。この課税地目によって固定資産税は算出される。

・筆界（ひっかい）

法務局に登記されている土地の地番と地番の境のこと。法的には個々の土地を区画する公法上の区分をされている線をいう。なお、筆というのは土地を数える単位のこと。

・分筆（ぶんぴつ）

1筆の土地を数筆にわけること。分筆の登記がなされると、分筆された土地には新たな地番がつけられ、独立した土地として登記される。（53番という土地を分筆する場合、53-1、53-2というように枝番号が付く。）