

地籍調査に関するよくある質問

▼Q1 地籍調査の進め方はどうなっていますか？

A. 作業の進め方は次のとおりです。

◆◆ 計画・事務 ◆◆

●事業計画・事務手続(A工程)

事業計画の策定・関係機関との連絡調整及び手続きなどを行います。

◆◆ 1年目 ◆◆

●準備(B工程)

地籍調査を始めるための準備を整え、推進委員会を設置し土地所有者に事業実施の周知をします。

●土地所有者説明会

調査対象区域の土地所有者を対象に地籍調査の内容や作業手順について、説明会を開催します。

●地籍図根三角測量(C工程)

国土地理院で設置する基準点を補うために地籍図根三角点を設置します。

●地籍図根多角測量(D工程)

一筆地測量をする基準点として地籍図根多角点を設置します。

●一筆地調査(E工程)

一筆ごとの土地について、土地の登記事項(登記簿)や公図等の資料に基づき、境界・所有者・地番・地目等の調査、確認を現地で土地所有者の立会いのもとに行います。

●細部図根測量(F I 工程)

一筆地測量をするために地籍図根多角点を補う細部図根点を設置します。

●一筆地測量(F II-1 工程)

一筆地調査により確認した境界を一筆ごとに測量します。

◆◆ 2年目 ◆◆

●原図作成(FⅡ-2工程)

測量結果をもとに地籍図原図を作成します。

●地積測定(G工程)

測量結果をもとに毎筆ごとの土地面積を計算または測定します。

●地籍図・地籍簿案作成(H工程)

調査結果をもとに地図(地籍図)及び簿冊(地籍簿)案を作成します。

●閲覧

閲覧期間を公告の日から20日間設け、土地所有者に地図及び簿冊(案)を確認していただき、調査結果に誤り等があると認められる場合は、この期間内であれば申し出により修正することができます。

●認証請求及び承認手続き

群馬県知事に市が法的事務手続きとなる認証請求申請を行い、その後、国の承認を受けます。

◆◆ 3年目 ◆◆

●法務局送付

地籍簿及び地籍図の写しを法務局(登記所)に送付し、地籍簿をもとに土地の登記事項(登記簿)が書き改められ、地籍図が不動産登記法第14条の地図として備え付けられます。

●事業完了

法務局(登記所)で登記事務処理が完了した後、土地所有者に「登記完了及び事業完了通知書」を送付し、本事業は完了となります。

▼Q2 市は地籍調査をどうして推進するのですか？

A. 地震等の災害により、地形が変形するような被害が発生すると、復旧するためには境界の確認が不可欠であり、阪神淡路大震災や東日本大震災の例からも必要性は明らかです。公有財産の管理についても、正確、公平、効率的で質の高いサービスの提供が可能となります。

また、課税についても、正確で公平な課税ができるなど、行政の効率化、費用負担の低減等の効果が期待されます。

▼Q3 地籍調査の効果はなんですか？

- A. 地籍調査を行うことにより、主に次のような効果があります。
- ・土地の境界が明確になり、皆様の土地が正確に記録され保存されます。
 - ・公図と現地が一致しますので、土地取引が円滑になります。
 - ・土地境界をめぐるトラブルの未然防止に役立ちます。
 - ・災害等での復旧で土地の境界を復元することができます。
 - ・土地の現況に即した税の適正化が図られます。
 - ・公共工事のコスト削減や円滑な実施に役立ちます。
 - ・まちづくりを計画する際に、基礎データとして利用されます。

▼Q4 一筆地調査(境界立会調査)日の天候が、雨や雪でも立ち会いは実施するのですか？

- A. 一筆地調査(境界立会調査)は、限られた期間の中で計画的に順次日程を組む必要がありますので、基本的に雨や雪の場合でも実施します。

ただし、荒天で実施が不可能と判断し中止にする必要がある場合は、当日の朝に事前提出いただいた「土地所有者連絡票」により、指定された連絡先へ電話し日程の変更をさせていただきます。

▼Q5 一筆地調査(境界立会調査)には、必ず出席しなければならないのですか？どうしても出席できない場合、どう対処すればいいのですか？

- A. 土地の境界については、基本的に隣接する土地所有者と立ち会の上決定します。立ち会が行われないと、隣接する土地にも影響を及ぼし境界を確認することができないので、都合を付けていただき必ず出席してください。どうしても土地所有者本人が出席できない場合は、委任状を作成し代理人(親族等)に立ち会いを依頼してください。

▼Q6 遠隔地に居住しており、調査地周辺に委任できる親族等がおらず、調査日当日に都合が付かず出席できない場合、どうすればいいですか？

- A. 事前に農政部農村整備課へ必ず連絡していただき、その後の対応を協議します。調査日当日は、調査地の状況が判然と区画されており、境界を確認するに足る客観的な資料(図面、恒久的地物、既存境界標など)または、隣接の土地所有者や現地精通者の証言等を聴取し、調査地の位置、形状、周辺地との関係が矛盾なく確認される場合、総合的に判断し杭がない筆界点には「仮杭」を打設しますので、後日、現地で境界杭を確認していただき、来庁または電話連絡をしてもらうこととなります。

▼Q7 境界立会調査（一筆地調査）で隣接する土地所有者と境界の意見が異なり、境界確認できなかった時はどうなるのですか？

- A. その場合、「筆界未定」という事務処理をすることになります。
筆界未定となると、法務局（登記所）へ送付する地籍図には境界（筆界）線が表示されず、土地の登記事項（登記簿）にも「筆界未定」である旨が記載され、分・合筆などの登記申請に制限を受けることになります。
このため、その土地を相続、贈与、売買などをするのに境界を確定する必要がある場合には、土地所有者が筆界未定を解消するため、多額の費用を全額負担することになります。
このような機会はもうありません。後世に残す大切な財産ですので、お互いに歩み寄り境界問題を円満に解決することをお願いします。

▼Q8 地籍調査が完了したら、設置した境界杭などは抜いてしまってもよいのですか？

- A. 地籍調査により設置された杭などについては、法律で保全が義務付けられており、故意に破損や移動させると、法律により罰せられる場合があります。
また、個人の方が杭などを撤去された場合、土地の売買や分筆登記、建築確認申請の時など、必要な時に直ぐ使えなくなり不便が生じるだけでなく、その杭などを復元する費用は、個人の全額負担となりますので境界杭の保全にご協力をお願いします。

▼Q9 境界杭が亡失してしまった場合、市で再設置してくれますか？

- A. 一筆地調査（境界立会調査）後の境界杭の管理は、土地所有者や管理人が行うこととなります。何らかの原因で亡失しても市で再設置することはありません。
土地の売買や分筆、建築確認申請などで境界杭の確認や復元する必要が生じた場合、その亡失した境界杭を復元する費用は、個人の全額負担となり、自ら測量会社などに依頼して再設置してもらうこととなります。
日頃から定期的に境界杭の確認をしていただき、保全にご協力をお願いします。

▼Q10 閲覧には行かなくてもよいのですか？

- A. 一筆地調査（境界立会調査）の結果に基づいて、地図及び簿冊（案）を市有施設などにおいて、公告の日から 20 日間の期間を設け土地所有者に閲覧していただきます。詳細の日程が決まりましたら通知します。
この閲覧時に測量若しくは調査上の誤り又は政令で定める限度以上の誤差があると認める場合に限り、閲覧期間内でのみ申し出ができることとなります。
大切な財産の調査結果を確認するためのものですので、必ず閲覧にお越しく下さい。どうしても土地所有者が閲覧できない場合は、委任状を作成し代理人（親族等）に閲覧を依頼してください。

▼Q11 一筆地調査(境界立会調査)完了後に土地を購入したが、市で再立会 いをしてくれるのですか？

A. 市では、一筆地調査(境界立会調査)完了後の土地の売買などによる再立会いは行いませんので、市から成果資料を取り寄せ前土地所有者と境界の位置を確認してください。

▼Q12 地籍調査で地積(面積)が増減した場合、固定資産税の課税に反映されるのですか？

A. 地籍調査を行うと調査前の土地の登記事項(登記簿)面積に対して、調査結果の面積(地積)が変動することは常です。

市で法的事務手続きを行い、調査結果の成果(地籍図及び地籍簿)を法務局へ送付し、土地の登記事項が書き改められると翌年1月1日の登記事項に基づき、固定資産税の課税額算定に反映されることになります。

▼Q13 地籍調査の成果を活用したい場合、どこに交付や証明の申請をする のですか？

A. 地籍調査成果(基準点・筆界図・地積測定計算簿など)を活用したい場合は、次の手順で申請をお願いします。

なお、申請時に必要となるものは、成果コピー代です。

①土地の登記事項(登記簿)や公図などで申請する土地の「町名と地番」を確認してください。

②申請地が地籍調査対象地であるか、事前に「農政部農村整備課(市役所北館3階)」へ電話で確認してください。

③対象地が登記完了地区の成果を申請する場合

・農村整備課窓口に来庁し、申請書類に必要事項を記入していただき成果や証明書を受領してください。

③対象地が調査継続中で未登記地区の成果を申請する場合

・申請時に隣接地の土地所有者の同意書添付が必要となるので、事前に農村整備課窓口で添付書類などの協議後に必要書類を準備してから再来庁し、交付や証明を受ける。

・土地所有者以外の代理人が申請する場合は、委任状の添付が必要になる。