

地籍調査でよくある質問

問1 地籍調査ってなに？

(回答) 国土調査法に基づく土地に関する調査で、市が一筆ごとの土地の「所有者」、「地番」、「地目」を調査するとともに、境界の位置及び面積を測量し、「地籍図」「地籍簿」にまとめる作業です。

問2 なぜ地籍調査が必要なのか？

(回答) 現在、法務局に備え付けられている登記簿や地図の多くが、明治時代の地租改正の時に作成されたものを基礎としており、土地の位置や形状が現状と異なることが多くみられます。都市部においては、土地の面積が一定程度明確化されているものの、古い測量技術に基づくため、境界点の座標値が管理されていないことがあります。また、登記簿に記載されている情報が更新されず、現在の利用状態や所有者の住所が古いままとなっていることがあります。

そのため、土地の売買などを行う際に支障となる場合や、災害発生時に迅速な復旧が行えない場合があります。こういった状況を改善するために、地籍調査を行います。

問3 私の土地の地籍調査は申請をすれば行ってくれますか？

(回答) 地籍調査は、一定の地区を一度に調査する必要があることから、千葉市が策定する地籍調査の事業計画に基づき進めておりますので、個人の皆様からの申請は受け付けておりません。

問4 地籍調査はどの地区から進めているのですか？

(回答) 本市においては、被災後の早期復旧の観点から、東日本大震災において、土地形状の変化などの被害が起きた地区について、本市の「第一次実施計画」(令和5年度から令和7年度までの3年間)に定めるとともに、国の「第7次国土調査事業十箇年計画」期間満了の令和11年度までに、美浜区内の土地形状の変化などの被害が起きた地区全域(※[地籍調査予定箇所図を参照](#))の調査完了を目指しております。

問5 地籍調査期間はどの程度かかるのですか？

(回答) 本市の地籍調査は一つの調査地区について、概ね3年かけて実施します。

1年目の事前調査は、土地に関する既存資料の調査と現況測量等を行います。

2年目の立会等調査は、土地所有者様との現地立会を行い、境界を確認していただきます。確認していただいた境界の位置を測量し「地籍図原図」や測量した面積と現地立会で確認した地目などを取りまとめて、「地籍簿案」を作成します。その後、20日間の閲覧にかけ、土地所有者等の皆様に誤りがないかを確認して頂きます。閲覧された方の申し出により、誤りの事実を市が確認した場合は修正をします。

3年目には、地籍調査の成果を国や県に検査を受けた後、法務局に送付します。この一連の作業が終わりますと、その地区の地籍調査が完了したことになります。

その後、法務局において地籍簿に基づき、登記簿が書き換えられ、公図にかわり地籍図が備え付けられ、登記事務に反映されることとなります。

なお、作業の進捗具合によって実施期間が延びることがあります。

問 6 地籍調査費用の負担はありますか？

(回答) 地籍調査は行政が行う事業ですので、測量等に関する費用につきまして、土地所有者様の負担はありません。ただし、現地立会い時の交通費などにつきましては、個人負担となります。

問 7 現地立会いに出席できない場合はどうなるのか？

① 土地所有者が欠席の場合

(回答) 土地所有者様でなくても、所有者様の委任状があれば代理人の立会いが可能です。立会通知書に同封した委任状に必要事項をご記入の上、ご持参いただき、立会いをお願いいたします。

② 現地立会い日に土地所有者及び代理人等が欠席の場合

(回答) 現地立会い者がいない場合は、境界の確定ができないことから、再度日程を調整し、後日現地立会いしていただくこととなります。

③ 土地所有者が死亡している場合

(回答) 法務局の登記簿に記載されている土地所有者様が亡くなられている場合は、相続人の現地立会いにより確定いたします。

相続登記がされていない場合は、法定相続人全員、又は代表者による現地立会いが必要となります。代表者による立会いの場合は、法定相続人からの委任状が必要となります。

なお、土地所有者様が亡くなられている場合は、予め市にご連絡ください。

問 8 現地立会いは隣接の土地所有者と一緒にいきますか、又現地立会いはどの程度時間がかかりますか？

(回答) 本市の地籍調査では、原則、各土地所有者様と個別に現地立会いを行いますので、隣接土地所有者の方と一緒に現地立会をすることはありません。また、土地の広さや形状によって変わりますが、1つの土地について概ね 20 分程度を目安としてお考えください。

問 9 地籍調査で隣接する土地との境界が確定しなかった場合はどうなるのか？

(回答) 隣接土地所有者間の境界紛争や現地不立会いなど、境界の確認が得られなかった場合にはやむを得ず「筆界未定」の処理をすることとなります。「筆界未定」として処理した土地に関する法務局の取扱いは、所有権移転、抵当権設定等の権利に関する登記申請については受理されますが、分合筆や地積更正については受理されなくなるなど、不利益や不都合が生じることとなります。

問 10 地籍調査は土地に関するトラブルを解決してくれる事業と聞きましたが？

(回答) 地籍調査は、将来の土地をめぐるトラブルの防止や解決に役立つことがありますが、現時点で、紛争している土地の解決をする事業ではありません。

問 11 地籍調査期間中に登記事項の変更（名義人変更等）をしたいが可能か？

(回答) 地籍調査期間中に不動産登記法による登記事項の変更の申請をされても差し支えありませんが、調査期間中に名義人変更、分合筆などの土地の異動に係る登記申請をされる場合は、恐れ入りますが手続きをされる前に市役所路政課までご連絡ください。