

「奈良市街地地域地籍調査事業計画」による

地籍調査が始まります

(国土調査法に基づく地籍調査)



奈良市建設部土木管理課 地籍調査室

奈良市学園南三丁目1番5号 西部会館2F

TEL 0742-51-3003

FAX 0742-51-1881

メール chisekichosa@city.nara.lg.jp

令和2年8月

◎地籍調査とは

- ・ 人に関する記録に「戸籍」がありますが、「地籍」とは、いわば「土地に関する戸籍」です。
- ・ 「地籍調査」とは、国土調査法という法律に基づき、主に市町村が主体となって行う事業です。
- ・ 一筆ごとの土地の所有者、地目を調査し、境界の位置と面積を測量します。
- ・ 地籍調査の成果は登記所（法務局）へも送付され、登記簿が修正され、地図が更新されます。

◎地籍調査の必要性

土地に関する記録は登記所（法務局）において管理されていますが、備え付けられている地図や図面はその半分ほどが明治時代の地租改正時に作られた地図（公図）などをもとにしたものです。

そのため、境界や形状などが現実とは異なっている場合も多くあり、また、登記簿に記載された土地の面積も古い測量技術により作成されたもの等で、正確ではない場合があるのが実態です。そこで、現代の測量技術により、正確な地図を作る必要があります。

◎地籍調査のメリット

- ・ 土地境界をめぐるトラブルの未然防止
- ・ 土地の有効活用の促進（売買、貸借や建物の建築、開発等）
- ・ 災害復旧の迅速化、円滑化（土地の境界復元が容易に問題なくできる。）



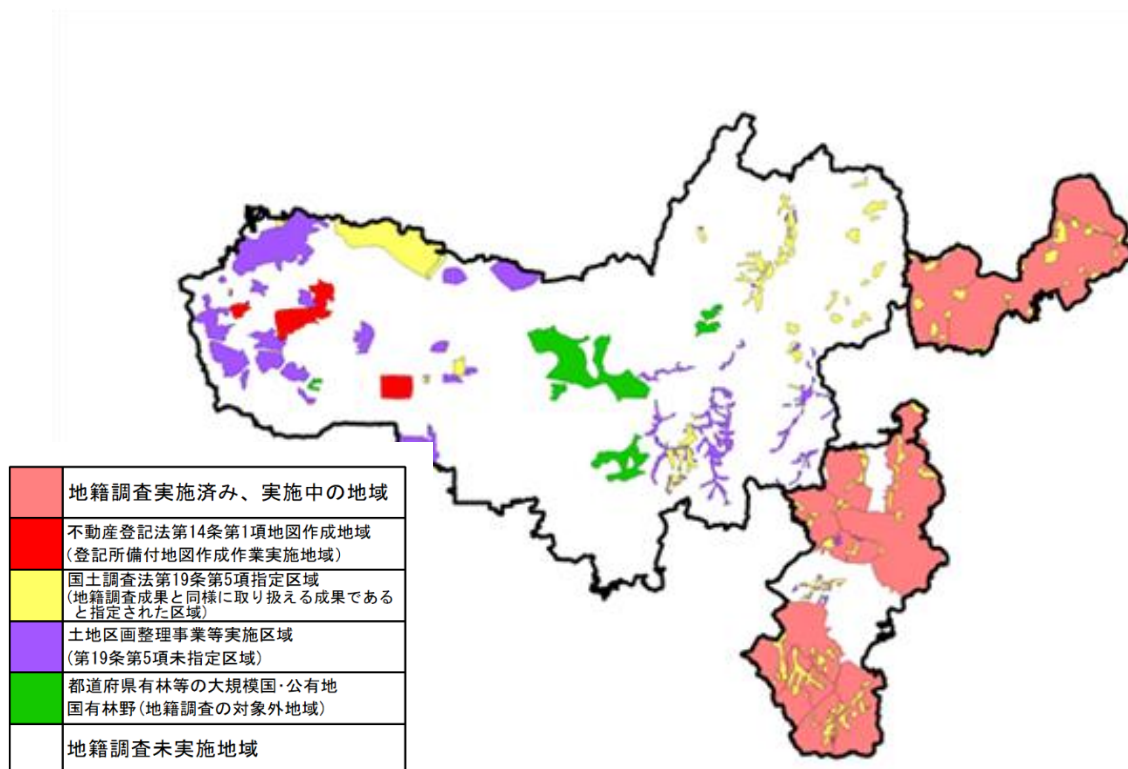
◎地籍調査にかかる費用の負担

費用は国（国土交通省）・都道府県・市町村が負担しており、土地を所有しておられる方に個別に負担を求めることはありません。

◎奈良市での地籍調査の進捗状況

- ・国土調査法に基づく「地籍調査」の他に、法務局が作成する不動産登記法（第14条第1項）に基づいて作成する「14条地図」といわれるものがあります。また、土地区画整理事業等により「地籍調査と同等のもの」と認められたもの（国土調査法第19条5項）もあります。これらを含めても、奈良市全体での面積ベースでの進捗率は平成30年度末時点で24%であり、全国平均の52%を大きく下回っています。
- ・また、奈良市の中で、月ヶ瀬地域が100%、都祁地域が71%完了しているのに対して、旧奈良市エリアについては6%と進捗が遅れています。

（※なお、上記の進捗率6%は「14条地図及び地籍調査と同等のもの」と認められたもの」であり、国土調査法に基づく「地籍調査」については旧奈良市エリアではこれまで行われていません。）



* 出典：国土交通省地籍調査 web サイト

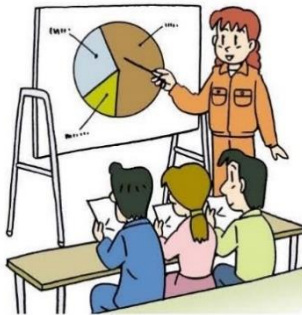
◎奈良市街地地域地籍調査事業計画

進捗が遅れている市街地での地籍調査を進めるため、国の第7次国土調査事業十箇年計画に併せ、『奈良市街地地域地籍調査事業計画（計画期間：令和2年度～令和11年度）』を令和2年3月に策定しました。

◎地籍調査の進め方について

① 住民への説明会

調査に先立って、土地所有者等への説明会を実施します。



② 一筆地調査

土地所有者等の立会いにより、境界等を確認します。



③ 地籍測量

地球上の座標と結びつけた一筆ごとの正確な測量を行います。



④ 地積測定・地籍図等作成

測量した結果をもとに、面積を測定し、正確な地籍図等の案を作成します。



⑤ 成果の閲覧・確認

地籍簿と地籍図の案を閲覧にかけ、誤り等を訂正する機会を設けます。



⑥ 登記所への送付

登記所では、登記簿が書き改められ、地籍図が地図として備え付けられます。



* 出典：国土交通省地籍調査 web サイト

地籍調査Q & A

問1：現地調査の立会日はいつですか？

答1：立会日の1か月以上前に立会通知を送付します。

問2：立会は必ず行かなければいけませんか？

答2：土地の境界確認は土地所有者間において現地で行いますので、ご出席をお願いします。なお、遠方にお住まい等で立会への出席が難しい方は、別途方法を検討します。

問3：立会当日に都合がつかない場合はどうすれば良いのでしょうか？

答3：代理の方（要委任状※同居の家族でも必要）の立会をお願いします。

問4：立会における交通費や立会経費は出ますか？

答4：地籍調査は皆さんの財産である土地を明確にするために、法に基づいて行われることから交通費や立会経費を支給する制度はなく、個人負担となります。ただし、測量など調査に必要となる経費は、国、奈良県、奈良市が負担します。

問5：境界はどのようにして決めるのですか？

答5：隣接する土地所有者と公図、地積測量図、筆界確認書などを参考に現地で立会いをして決めていただきます。

問6：境界が決まらなかった場合はどうなりますか？

答6：土地の境界が決められませんので、「筆界未定」となります。もし、「筆界未定」で調査を終了した場合は、その状態のままでは分筆・合筆・地積更正・地目変更登記はできません。（※ 所有権移転の登記申請はできます。）

問7：地籍調査で土地の名義を変更できますか？

答7：地籍調査では土地の名義を変えることはできません。

問8：登記簿の面積と調査後の面積が変わった場合、調整を行ったりするのですか？

答8：地籍調査は、土地所有者の皆さんが境界立会をして定めた境界を確認し、測量するものです。よって面積が増減しても登記簿の面積と整合させるような調整はできません。

奈良市街地地域地籍調査事業計画等、詳しくは奈良市ホームページをご覧ください。

検索方法：【トップページ】⇒【組織で探す】⇒【(建設部)土木管理課 地籍調査室】

※【組織で探す】はトップページの左下の方にあります。