

中野市地籍調査事業の概要

～あなたの土地を再確認～

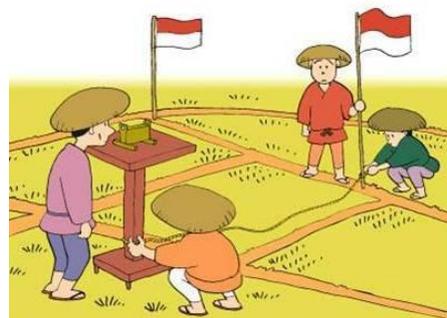
1. 地籍調査はなぜ必要か

人に戸籍があるように、土地にも戸籍（地番、地目、地積、形状、所有者）があります。これを「地籍」といい、法務局の登記簿及び公図に内容が記載されています。

地籍が、法務局の登記簿及び公図に記載されて初めて土地に関する様々な権利が保護されます。

ところが、現在の公図は明治初期の未熟な測量技術で作られたこともあり、必ずしも現地と公図が合致しておらず、土地の情報を正確に反映したものになっていません。

地籍調査事業とは、最新の測量技術により筆界に座標値（緯度・経度）を持たせ、土地の面積を測りだして地籍図と簿冊地籍簿を作り、法務局の登記簿及び公図を修正する事業です。



2. 地籍調査を行うとこんな効果があります

① 災害復旧に役立ちます。

地籍調査を行うと、災害の後でも元の位置が容易に確認できます。

② 土地に関わるトラブルの未然防止に役立ちます。

一筆ごとの土地境界が所有者の立ち会いのもとに確認され、その成果が記録・保存されるため、将来の境界紛争が未然に防止できます。また、土地取引や相続が円滑に行えるようになり、個人資産の保全及び地域の安心につながります。



③ 課税の適正化・公平化に役立ちます。

一筆ごとの正確な地目や面積が把握できるため、固定資産税の適正化・公平化を図ることができます。

④ 土地取引の円滑化に役立ちます。

地籍を明確にすることで、土地取引や開発事業の用地取得が円滑となり、土地の流動化や有効活用を推進するための基礎ができます。

⑤ 公共事業の効率化・コスト削減に役立ちます。

地籍調査を事前に行うことで、公共・民間事業の計画当初の調査・測量を省くことができ、早期の事業着工や経費の縮減が可能になります。





⑥ まち作りに役立ちます。

境界位置や面積が正確な地図ができるため、各種整備計画の図案作成が容易になり、きめ細やかな計画立案が可能となります。

3. 地籍調査の実施状況及び中野市の計画

この事業は、昭和26年6月に施行された国土調査法という法律に基づき、全国的に行われている事業です。

令和6年3月末で、全国の進捗率は53%、長野県は39%で、県内77市町村のうち60の市町村で完了もしくは調査中です。

近隣市町村では、長野市・須坂市・高山村・信濃町・飯綱町・木島平村・野沢温泉村・栄村が調査中です。

中野市では、全体面積112.18km²のうち、河川などの面積を除いた108.97km²が調査対象面積になります。現在は、中野市第7次国土調査事業十箇年計画（計画期間：令和2年度～11年度）に基づき、地籍調査を進めています。令和6年3月末での実績は、調査面積が2.48km²、進捗率が2.27%となっています。

4. 地籍調査の流れ

地籍調査は次のような流れで行われます。調査は事前準備から法務局へ地籍調査の成果（地籍図・地籍簿）の送付まで、概ね3年かかります。地元説明会や境界の確認は皆様に参加していただくことになります。

① 調査の事前準備(調査計画の作成)

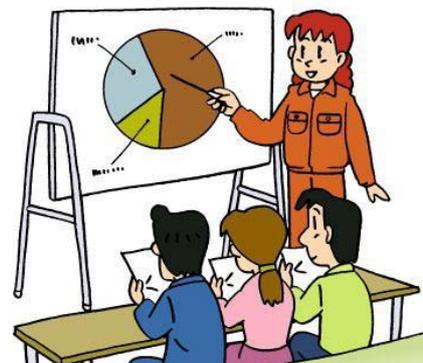
関係機関との連絡調整、過去の測量図などの資料収集、現地踏査を行い、調査を始める体制を作ります。

② 地元説明会の開催

調査区の住民の方々に調査の内容や、その方法などについて説明を行います。

③ 基準点測量

測量の基準となる「永久標識」を設置します。



④ 境界の確認

土地所有者等の立会いにより、境界等の確認を行います。



⑤ 地籍測量

測量では高性能な機械を使い、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。



⑥ 地籍測定・地籍図作成

各筆の筆界点をもとに、正確な地図を作り、面積を測定します。

⑦ 閲覧

地籍図原図や地籍簿案を土地所有者等に関覧していただき、調査結果に誤りがあれば修正します。



⑧ 地籍図・地籍簿の承認・認証

閲覧の手続きが終了した地籍図原図や地籍簿案は地籍調査の成果として地籍図と地籍簿になります。

市役所から長野県へ地籍図と地籍簿へ送致して、国の承認を得て県知事が認証することになります。

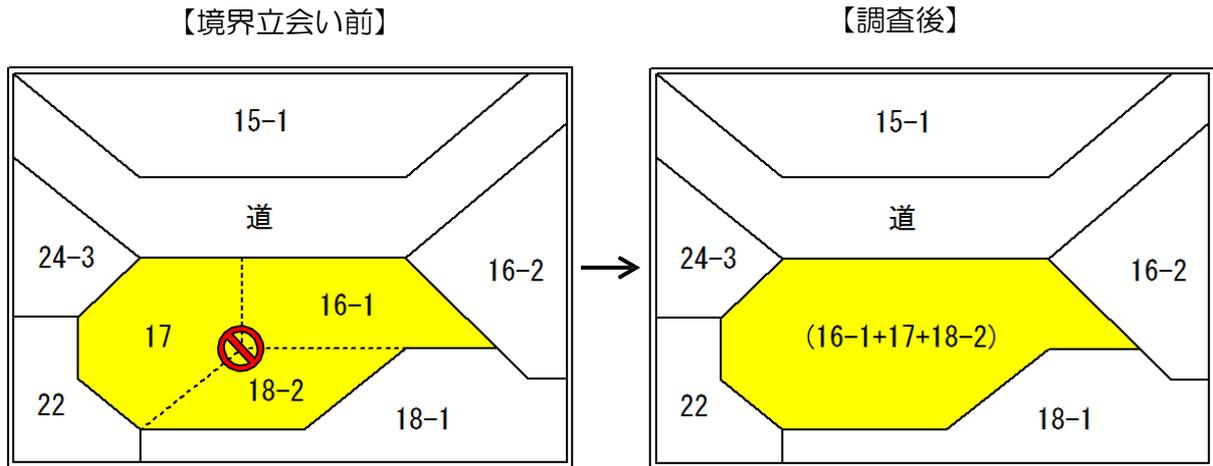
⑨ 地籍図・地籍簿の法務局へ送付

県知事の認証を受けた地籍図と地籍簿の写しを法務局へ送付します。法務局では市から送付された地籍図と地籍簿を基に、公図と登記簿を修正します。



5. 境界が確定しないと「筆界未定」になります

土地所有者が立ち会いに参加されない場合や現地を確認できない場合、立ち会っても最終的に境界が決まらない場合など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。「筆界未定」は、関係するその土地のみでなく、隣接するすべての土地が「筆界未定」として処理されます。さらに、地籍調査の成果として、地籍図は境界線のない状態で作成され、登記簿の表題部には「国調筆界未定」と記載されます。



⊘ の個所に境界杭が打てなかったため、点線の境界が未確定となった。

この3筆は、地籍図に境界のない「筆界未定地」として表示される。

地籍調査の成果により法務局で「筆界未定地」と登記された場合、所有権移転、抵当権設定は条件付きでできますが、土地の分筆、合筆、地目変更、農地転用などができなくなる可能性があります。

この「筆界未定地」を解消するには、隣接土地所有者と境界立会いを行って、地積を測量し、法務局へ地図訂正と地籍更正を申請することで「筆界未定地」を解消することができます。しかし、それには、隣接土地所有者へ境界立会いの依頼、専門家へ調査や測量の依頼や登記手数料などの費用を個人で負担することになりますので、大変な手間と費用がかかることになります。

「筆界未定地」を出さないために、調査の趣旨をご理解いただき、境界を必ず決めていただくよう、ご協力お願いいたします。

6. 地籍調査事業を行うにあたり

市では、「住民の資産の保全」を目的として地籍調査事業を実施します。

これを機会にぜひ境界を再確認してください。調査を行うにあたり、あらかじめ境界の見当をつけておいていただくと境界立会い日当日、スムーズに調査が行えます。

境界が確定しない場合の「筆界未定地」も地籍調査事業の成果のひとつです。これを選択されることに関して何ら問題はありませんが、筆界未定を望まない隣接土地所有者様がおられるのもまた事実です。

もし、境界確定によるもめごとが起きそうであれば、もう一度冷静になって「歩み寄り」をお考えください。また、地籍図原図と地籍簿案の閲覧終了までは再立会いも可能です。もし、立ち合った境界に異議がありましたらご相談ください。

【お問い合わせ先】
 中野市役所 建設水道部 都市建設課 国土調査係
 電話 0269-22-2111(内線 265)