市川市で実施する地籍調査事業について

1. はじめに …… 1
2. 地籍調査とは …… 2
3. 地籍調査を実施する効果 …… 3
4. 地籍調査のながれ …… 5
5. 地籍調査で行う登記処理 ……10
6. 筆界未定について ……12
7. みなさまへのお願い ……13

1.はじめに

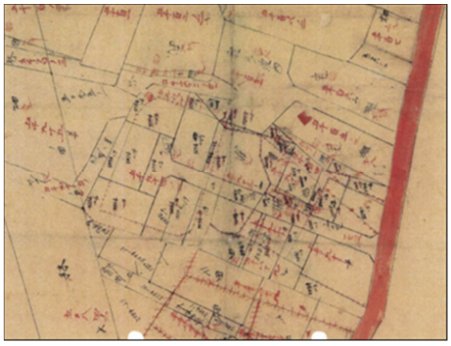
現在、土地の登記簿及び地図(公図)は、土地改良や区画整理等による整備済み区域を除き、ほとんどが明治時代の地租改正の際に作成されたものです。

そのため、土地の境界(筆界)が不明確である場合や、当時との測量技術の違いによる土地の実態を正確に把握することができない状況があり、境界争いの原因となっているものや、税制上の不公平などの問題が生じています。

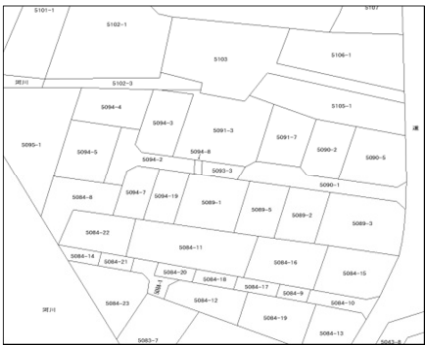
この調査は、みなさまの大切な財産を守ることで、土地取引の円滑化や土地資産の保全、公共事業・民間開発のコスト縮減、災害復旧の迅速化などに寄与するものです。

行政サービスの向上と地域経済活動の活性化を図るためにも、地籍調査は重要な事業です。

公図から地籍図へ



登記所にある公図の多くは、明治時代の地租改正によって作られたものです。



地籍調査により、境界の位置を正確に測量した地図が作成されます。

2. 地籍調査とは

地籍調査とは、市町村が主体となって、土地の境界（筆界）や面積を明確にするために国土調査法に基づいて実施される調査です。

一筆※1 ごとの土地の所有者、地番、地目、境界の位置を調査・測量し、その結果を地籍図及び地籍簿にまとめます。

作成した地籍図※2 及び地籍簿※3 は登記所に送付され、これまでの地図及び登記簿が更新されます。

※1 一筆とは、土地の所有権等を公示するために、人為的に分けた区画のことです。登記所では一筆ごとに登記がなされ、日常的な土地取引の単位となっています。

※2 地籍図とは、地籍調査の成果として作成される地図であり、地籍調査後に登記所に送付されて現在の公図（地図に準ずる図面）にかわり法務局備付地図となるものです。この地籍図には土地の面積や距離などは記載されていません。

※3 地籍簿とは、地籍調査で作成される一筆ごとの土地について、その所有者、地番、地目、地積を記載した簿冊であり、地籍調査後にその写しが登記所に送付され、これまでの土地登記簿に反映されます。

地籍図

地籍簿

地籍調査後の土地の表示

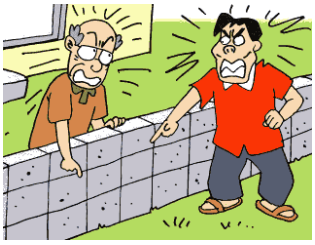
地目	地積 ㎡	所有者の住所 及び 氏名又は名称	原因 及び その日付	地図番号
宅地	94 29		年月日不詳地目変更 地積錯誤	G 11-3
	212 76		地積錯誤	G 11-3
	54 94	東京都豊島区池袋小谷1丁目10番2号 ランドステージ雑司が谷201号	平成18年4月9日住所移転 地積錯誤	G 11-3
			地積錯誤	G 11-3

登記簿の書き換え

表題部（土地の表示）		調製	平成１９年６月２０日	不動産番号	[redacted]
地図番号	Ｇ１１－３	筆界特定	余白		
所在	[redacted]			余白	
① 地番	②地目	③ 地積 ㎡		原因及びその日付〔登記の日付〕	
[redacted]番[redacted]	山林	９３		[redacted]番[redacted]から分筆 〔平成１年１１月１７日〕	
余白	余白	余白		平成１７年法務省令第１８号附則第３条第２項の規定により移記 平成１９年６月２０日	
余白	宅地	９４：２９		②年月日不詳地目変更、③錯誤 国土調査による成果 〔平成[redacted]年[redacted]月[redacted]日〕	

3. 地籍調査を実施する効果

■ 土地トラブルの防止に役立ちます

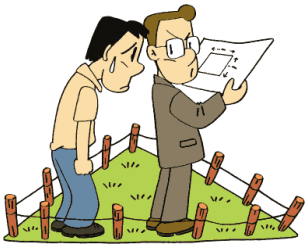


塀をつくり替えようとしたら、隣りの土地所有者から「境界が違う」と言われた。

土地を相続したが、正確な位置が分からない。

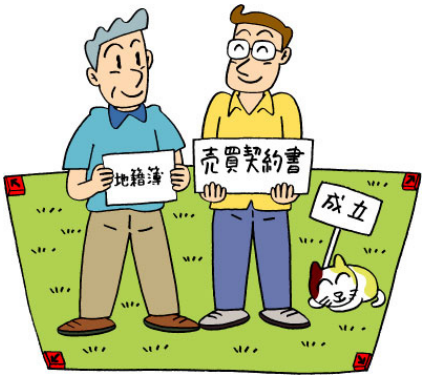
地籍調査で境界を明確にすることで、土地に関するトラブルを未然に防ぐとともに、大切な土地資産の保全を図ることができます。

■ 土地取引の円滑化に役立ちます



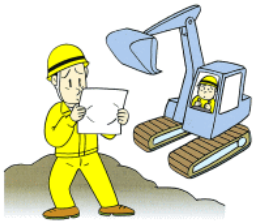
土地を購入して改めて測量したところ、土地登記簿の面積と違っていた。

土地取引をする際、隣接地との境界が明確でなかったり、登記簿面積と実測面積が異なっていると取引に時間がかかる原因となります。
地籍調査で境界を明確にすることで、正確な土地状況が登記簿に反映されるため、信頼性が向上し、土地取引を円滑にかつ安心して行うことができます。



3. 地籍調査を実施する効果

■ 公共測量の円滑化に役立ちます



道路や河川、下水道や公園の整備などを実施する際に、現地と公図・登記簿が一致していない場合には、事前の調査や測量に多大な労力と費用を費やす必要があります。

地籍調査を実施すると、境界の確認が容易にできるため、事業計画から完成までに要する時間が大幅に短縮され、事業を円滑に進めることができます。

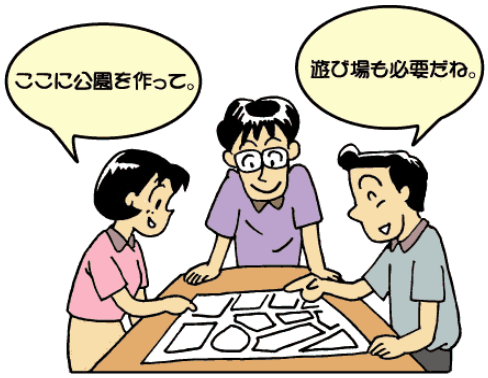
■ 災害復旧の迅速化に役立ちます

なかなか復旧工事に着手できず、インフラの整備が進まない。

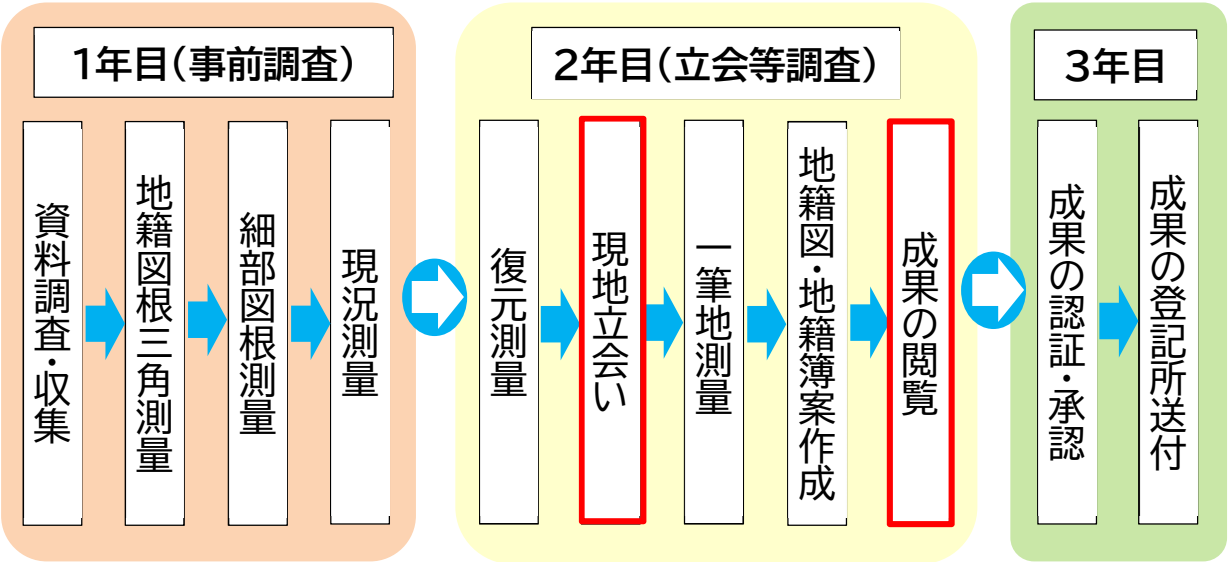
地震、洪水、土砂崩れ等の災害が発生した場合、元の境界がわからいなために境界確認や権利調査に時間を要する恐れがあります。地籍調査を実施すると、境界の位置が座標で管理できるため、復旧復興に迅速に対応できます。

■ よりよいまちづくりに役立ちます

地籍調査を実施すると、土地の状況を正確に把握できるので、きめ細かい計画の策定が可能になります。
また、この成果を基礎データとして利用することにより、さまざまなコスト削減に寄与することが期待できます。



4. 地籍調査のながれ

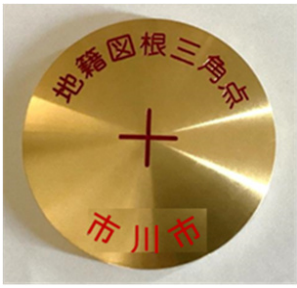


市川市では、一つの調査区域について概ね3年をかけて実施していきます。
土地所有者のみなさまには、上図の「現地立会い」と「成果の閲覧」にご協力をいただきます。

■ 資料調査・収集　～1年目（事前調査）～

調査区域内の土地登記簿と公図等を調査し、対象となる土地及び土地所有者等を整理します。
また、今後の立会い等調査にむけて、関係機関との調整や境界確定図・地積測量図等の境界に関する既存資料の収集・整理を行います。

■ 地籍図根三角測量　～1年目（事前調査）～



調査区域内に、国土地理院が管理する電子基準点に基づき、GNSS（GPS）測量により高い精度で基準点（地籍図根三角点）を新設します。
地籍図根三角点は、地籍調査以外にも様々な測量の基礎となるものですので、大切に保管する必要があります。

■ 細部図根測量　～1年目（事前調査）～

地籍図根三角点やこれと同等以上の基準点を基礎として、調査区域内により細かい基準点（細部図根点）を新設する作業です。
細部図根点は、地籍図根三角点とともに地籍調査終了後も様々な測量において活用されます。

4. 地籍調査のながれ

■ 現況測量　～1年目（事前調査）～

立会い等調査に先立ち、事前に現地の既存境界杭や境界の参考となるブロック塀などの工作物を調査・測量し、現況境界測量図を作成します。
なお、現地での調査・測量において、宅地等における所有地内への立入りが必要な場合は、お声がけしたうえで作業を行います。

■ 復元測量　～2 年目（立会い等調査）～

現況境界測量図にもとづき、境界確定図・地積測量図等の境界に関する資料との整合性を確認し、現地立会い作業を円滑に進めるための準備を行います。

① 現況境界測量図と土地境界に関する資料を対比して、寸法や面積などの差異を確認します。
② ①において差異が許容範囲を超過する箇所については、関係機関との協議を行います。
③ ②における協議結果をふまえ、机上にて境界の調整を行い、境界復元図を作成します。
④ 筆界復元図に基づいて、必要に応じて調整した境界の位置を現地に明示します。

■ 現地立会い　～2 年目（立会い等調査）～

土地所有者のみなさまと現地にて登記情報の確認や土地の現況調査、及び土地境界の確認作業等を行います。

① 登記情報の確認

登記簿に記載されている所在・地番・地目・所有者等情報について、誤りや異動が無いか確認をいたします。

② 土地の現況調査

土地の現況（利用状況）を確認いたします。
現況が登記上の地目と違いがある場合には、土地の利用目的に合わせて適切な地目を決定します。

4. 地籍調査のながれ

③ 土地境界の確認

隣接土地との境界について土地所有者のみなさまにご案内いただき、境界の位置を確認していきます。
その際、復元測量にて明示した境界がある場合には、その明示した経緯等についてご説明いたします。

④ 番号札の設置

境界の位置の確認作業において、確認できた境界標や構造物等の境界点に、整理番号の明示札（番号札）を貼りつけます。
現地に境界標が無い場合は、樹脂製のプラスチック杭や金属標等を使用して現地に設置したうえで番号札を貼りつけます。
なお、確認した境界点にコンクリート杭等の永久標識の設置を希望される場合は、設置費用をご負担いただくことになります。

⑤ 地籍調査票の署名

現地立会いが終わりましたら、調査員が調査結果を記録した「地籍調査票」を用意しますので、内容を確認の上、必要箇所に署名をいただきます。
なお、当日確認ができなかった内容があった場合や隣接土地所有者間で境界の同意に至らなかった場合など、後日の対応が必要な時は、今後のスケジュール等の調整をさせていただきます。

記載例 1：合筆の場合

地籍調査票　（現地調査等用）

調査図番号	○○				
所有者等確認	確認日 令和 6年 ○月 ○日		所有者等の住所及び氏名 住所 ○○市 ○○○ ○○○-○ 氏名 ○○ ○○		
地籍調査前の土地の表示			地籍調査後の土地の表示		
所在・地番	松戸市○○○ ○○○－1		仮地番		
地目・地積	地目 ○○	地積 ○○ ㎡	地目		
所有者 住所	松戸市○○○ ○○○番地○○				
所有者 氏名又は名称	○○ ○○				
登記関係表示事項	所有権 有・無	その他の登記			

異動事項（同意・承認事項）	異動事項
□ に分割	□ 年 月 日不詳 地目変更
□ から分割	□ 年 月 日不詳 一部地目変更
☑ ○○○－2 を合併	□ 年 月 日 所在変更
□ に合併	□ 年 月 日 住所変更（訂正）
□ 番の一部を合併	□ 年 月 日 氏名変更（訂正）
□ 番に一部合併	□ 年 月 日
□ 番と地番変更（訂正）	表題登記をする土地
□ 不詳（一部）滅失	□ を と訂正
□ 不存在	□ 番との筆界未定
所有者意見：上記のとおり分割・(合併)・一部合併・地番変更（訂正）・滅失・不存在について同意（承認）をする。 令和 6年 ○月 ○日 土地所有者（代理人） ○○ ○○	□現地確認不能 □

［ 摘 要 ］

記載例 2：地目変更の場合

地籍調査票　（現地調査等用）

調査図番号	○○				
所有者等確認	確認日 令和 6年 ○月 ○日		所有者等の住所及び氏名 住所 ○○市 ○○○ ○○○-○ 氏名 ○○ ○○		
地籍調査前の土地の表示			地籍調査後の土地の表示		
所在・地番	松戸市○○○ ○○○－1		仮地番		
地目・地積	地目 山林	地積 ○○ ㎡	地目 宅地		
所有者 住所	松戸市○○○ ○○○番地○○				
所有者 氏名又は名称	○○ ○○				
登記関係表示事項	所有権 有・無	その他の登記			

異動事項（同意・承認事項）	異動事項
□ に分割	☑ 令和 5年 1月10日~~不詳~~ 地目変更
□ から分割	□ 年 月 日不詳 一部地目変更
□ を合併	□ 年 月 日 所在変更
□ に合併	□ 年 月 日 住所変更（訂正）
□ 番の一部を合併	□ 年 月 日 氏名変更（訂正）
□ 番に一部合併	□ 年 月 日
□ 番と地番変更（訂正）	表題登記をする土地
□ 不詳（一部）滅失	□ を と訂正
□ 不存在	□ 番との筆界未定
所有者意見：上記のとおり分割・合併・一部合併・地番変更（訂正）・滅失・不存在について同意（承認）をする。 土地所有者（代理人）	□現地確認不能 □

［ 摘 要 ］

4. 地籍調査のながれ

■ 一筆地測量　～2 年目（立会い等調査）～

現地立会いにより境界が確認できた土地を対象に、境界の位置を測量して、土地の面積の算出作業までを行います。

① 一筆地測量
細部図根点等を基礎として境界点を観測して座標計算を行います。

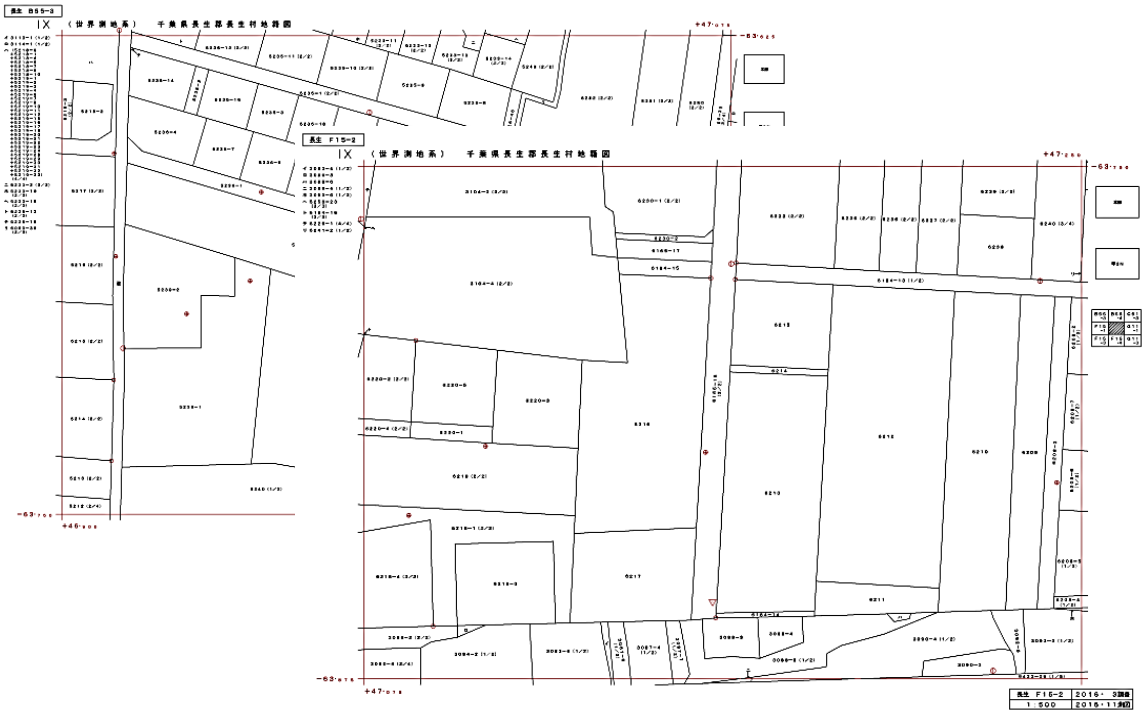
② 地積測定
一筆地測量により求めた境界点座標をもとに、それぞれの土地の実測面積の算出を行います。

■ 地籍図・地籍簿案の作成　～2 年目（立会い等調査）～

これまでの調査記録および測量結果に基づいて、地籍図案及び地籍簿案を作成します。

① 地籍図案の作成
調査区域内のすべての土地の境界線を表示した実測図を作成します。
この実測図（地籍図案）は、閲覧を経て地籍調査の成果となり、最終的に登記所に送付されることになります。

（地籍図案の例）



4. 地籍調査のながれ

② 地籍簿案の作成

現地立会いの記録と一筆地測量の結果を整理し、現在の登記情報との対応表を作成します。この対応表（地籍簿案）は、地籍調査の成果となり、最終的に登記所に送付されることになります。

（地籍簿案の例）

地籍調査前の表示　　地籍調査後の表示

地籍調査前の土地の表示						地籍調査後の土地の表示							
字名	地番	地目	地積 ㎡		所有者の住所及び氏名又は名称	字名	地番	地目	地積 ㎡		所有者の住所及び氏名又は名称	原因及びその日付	地図番号
[illegible]	3001	宅地	223	30	東京都○○区○○二丁目19番12号 ◇◇　◇◇				225	06		地積錯誤	B55-4 F15-2
[illegible]	3002	田	301		市川市○○ 9990番地 ◇◇◇　◇				498			3106-2を合筆	B55-3 B55-4
[illegible]	3103-1	山林	120		市川市○○ 5249番地 ◇　◇◇◇				149			地積錯誤	B55-4
[illegible]	3103-2	山林	23		市川市○○ 5249番地 ◇　◇◇◇			宅地				年月日不詳地目変更 3105に合筆	
[illegible]	3105	宅地	150	19	市川市○○ 5249番地 ◇　◇◇◇				175	12		3103-2を合筆	B54-4
[illegible]	3107	畑	644		市川市○○ 3223番地 ◇◇　◇				644			異動なし	B55-4 F15-2
[illegible]	3109	畑	209		市川市○○ 6325番地 □□　◇◇	[illegible]	3109-1	畑	198		市川市○○ 6325番地 □□　◇◇	3109-2に分割	B55-4 F15-2
						[illegible]	3109-2	公衆用道路	13		市川市○○ 6325番地 □□　◇◇	年月日不詳地目変更 3109から分割	F15-2

■ 成果の閲覧　～2 年目（立会い等調査）～

作成した「地籍図案」と「地籍簿案」を土地所有者のみなさまに確認していただきます。その際、万一誤りがある場合には申し出ていただき、誤り箇所の修正をいたします。

なお、閲覧期間は土曜日曜を含めて 20 日間となっておりますので、ご案内が届きましたら、ご都合の良い日時に閲覧会場（指定場所）にて確認をお願いします。

■ 登記所送付　～3 年目～

閲覧を終えた地籍図と地籍簿（以下、「成果」）は登記所に送付され、この成果が登記記録に反映されます。

① 県の認証、国の承認

成果は認証者（千葉県）の検査を受けた後、国（国土交通省）の承認を得て認証されます。

② 登記所への送付

認証を受けた成果を登記所へ送付し、「地籍簿」に基づき登記記録が修正され、「地籍図」は正式な地図として備え付けられます。

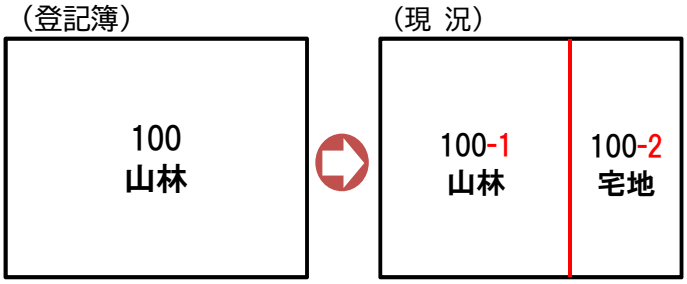
5. 地籍調査で行う登記処理

■ 地目変更

地目は、それぞれの土地の現況や利用目的に重点をおいて、土地全体としての主たる用途により決定します。
その際、登記簿上の地目と利用状況が異なる場合は、利用状況に合わせて地目を修正するよう処理します。
但し、登記地目が農地(田・畑等)で、利用状況が農地以外の場合は、農地転用の手続きが必要となりますので、農業委員会に照会し、その回答により処理することになります。

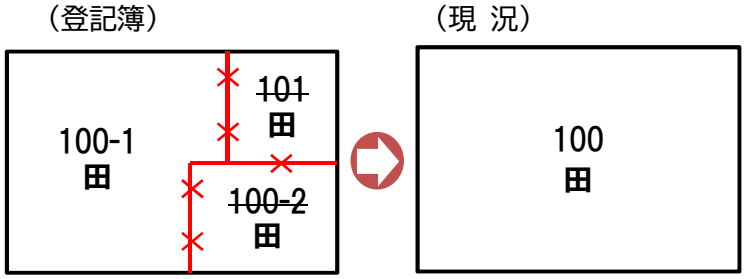
■ 分筆(分割)

分筆とは、一筆の土地を二つ以上に分けることで、次の条件に当てはまる場合に行います。
なお、この処理については、土地所有者の同意が必要になります。
① 一筆の土地の一部が別地目になっている場合
② 土地の利用または管理上、分割することが適当と認められる場合



■ 合筆(合併)

合筆とは、隣接する二筆以上の土地を一つの土地にすることで、次の条件に当てはまる場合に行います。
なお、この処理には、土地所有者の同意が必要になります。
① 同一字内の土地で接続していること
② 土地所有者が同じであること
③ 現況地目が同じであること
④ 所有権以外の権利(抵当権、質権等)の設定が無いこと
ただし、所有権以外の権利の登記受付番号等が同一の場合は例外的に合筆が可能です。



5. 地籍調査で行う登記処理

■ 地積更正

地籍測量の結果、実測面積と登記面積に相違がある場合は、登記面積は実測面積に修正します。

■ 氏名変更(更正)

登記されている氏名に誤りがある場合、または婚姻等で変更が生じている場合に、証明書類(戸籍謄本や住民票の写し等)を確認のうえ、変更(更正)処理を行います。

■ 住所変更(更正)

登記されている住所に誤りがある場合、または転居等で現住所に変更が生じている場合に、証明書類(住民票の写しや戸籍の附票等)を確認のうえ、変更(更正)処理を行います。

(登記処理の例)

地目変更

表 題 部 (土地の表示)		調製	余 白	不動産番号	
地図番号		筆界特定	余 白		
所 在	市川市			余 白	
① 地 番	② 地 目	③ 地 積 ㎡		原因及びその日付〔登記の日付〕	
番	山林	120		余 白	
余 白	畑	余 白		②平成 年 月 22日地目変更 国土調査による成果 〔令和 年 月 日〕	

地積更正

表 題 部 (土地の表示)		調製	余 白	不動産番号	
地図番号		筆界特定	余 白		
所 在	市川市			余 白	
① 地 番	② 地 目	③ 地 積 ㎡		原因及びその日付〔登記の日付〕	
番	畑	120		余 白	
余 白	余 白	136		③錯誤 国土調査による成果 〔令和 年 月 日〕	

分筆(分割)

表 題 部 (土地の表示)		調製	余 白	不動産番号	
地図番号		筆界特定	余 白		
所 在	市川市			余 白	
① 地 番	② 地 目	③ 地 積 ㎡		原因及びその日付〔登記の日付〕	
9100 番	畑	462		余 白	
9100 番 1	余 白	381		③ 9100 番 1、9100 番 2に分筆 国土調査による成果 〔令和 6 年 月 日〕	

合筆(合併)

表 題 部 (土地の表示)		調製	余 白	不動産番号	
地図番号		筆界特定	余 白		
所 在	市川市			余 白	
① 地 番	② 地 目	③ 地 積 ㎡		原因及びその日付〔登記の日付〕	
9100 番	畑	462		余 白	
余 白	余 白	681		③ 9098 番 1、9099 番 3を合筆 国土調査による成果 〔令和 6 年 月 日〕	

6. 筆界未定について

現地立会いにおいて、土地の境界の位置が確認できない場合、これに関係する土地を「筆界未定地」として処理します。

1）筆界未定になる主な要因

① 隣接土地所有者と境界の位置の認識に相違があり、合意に至らない場合
② 土地所有者が境界の確認行為に応じない場合
③ 土地所有者の連絡先が不明で立会うことができない場合

2）筆界未定地の登記処理

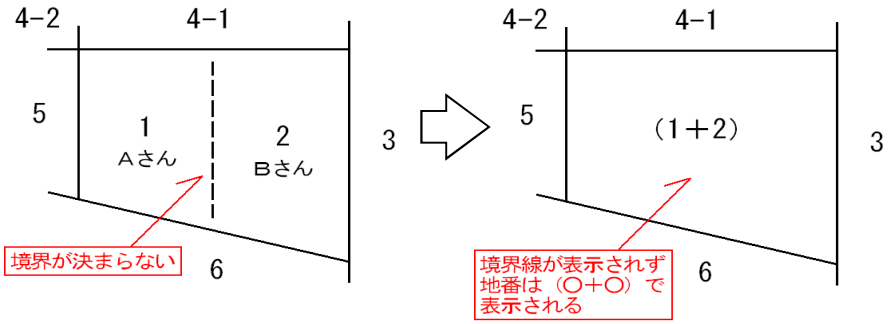
筆界未定として処理した土地（筆界未定地）については、新しい地図が作成されないため、現在の公図（地図に準ずる図面）及び土地登記簿がそのまま保存されます。
なお、閲覧後に土地所有者間で境界に合意しても、地籍調査事業では処理することができなくなります。

登記簿の記載例：「国調筆界未定地」と表示

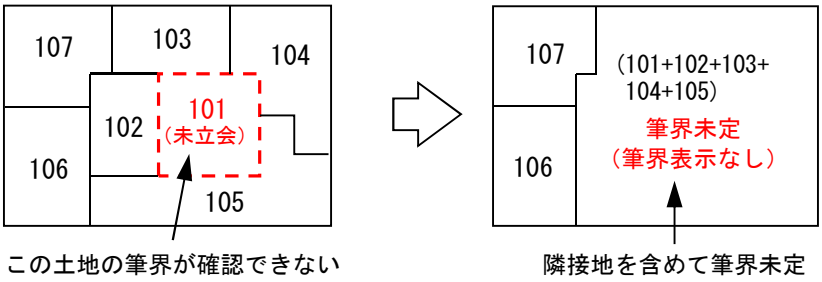
表 題 部 （土地の表示）		調製		不動産番号	
地図番号	国調筆界未定	筆界特定	余 白		
所 在				余 白	
① 地 番	② 地 目	③ 地 積 ㎡		原因及びその日付〔登記の日付〕	
番	宅地	207	86	余 白	
余 白	余 白	余 白		平成17年法務省令第18号附則第3条2項の規定により移記 平成17年6月23日	

3）筆界未定の例

① 1 番の土地と 2 番の土地 の筆界が確認できなかった場合



② 101 番の土地所有者の立会いができなかった場合



7. みなさまへのお願い

1）現地立入りについて

地籍調査の期間中は、みなさまと行う現地立会いのほか、調査や測量で調査員がみなさまの土地に立ち入ることがありますので、予めご了承ください。

① 宅地等への立入り調査については、期間を定めて事前にご案内をお送りいたします。

② ご案内は、土地所有者の方々にお送りします。

③ 借地借家人の方には案内が届かない場合がありますので、貸主の方は一言ご連絡をお願いします。

④ 調査員は、市川市で発行する「調査員証明書」を携帯しています。

⑤ 調査員は、「地籍調査」と記した緑色のベストを着用しています。

2）現地立会いの出席について

地籍調査では、調査結果について土地所有者のみなさまの確認がなければ次の作業に進むことはできません。

現地立会いの日程については、2週間前までにお手元に届くようご案内いたしますので、現地立会いにはご出席くださるようお願いいたします。

※日程の調整や代理人の出席などについては、今後のご案内の中にて説明いたします。

3）成果の閲覧について

調査結果がまとまりましたら、成果（地籍図案・地籍簿案）の閲覧を行います。

この閲覧は、地籍調査において重要な手続きの一つになります。ご自身の土地の正確な情報を把握するため、閲覧期間中に成果を確認いただきますようお願いします。

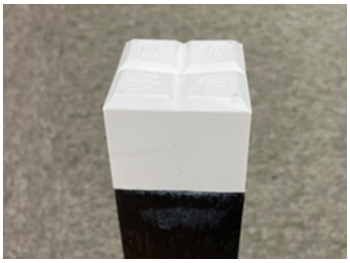
4）杭等の保存について

地籍調査で設置する基準点及び境界点の杭等（プラスチック杭や金属標）は、地籍調査後も様々な測量に使用される大切なものです。

抜いたり動かしたりしないようお願いします。

なお、設置に支障がある場合には、現地にて調査員にご相談ください。

基準点杭の例



（プラスチック杭）

（金属鋲）

境界点杭の例

（プラスチック杭）

（金属標）

7. みなさまへのお願い

5）調査期間中の登記処理について

地籍調査は、この期間中に発生する登記申請を制限するものではありません。ただし、調査に関係する通知やご案内等を送付する際に、転居等による住所の変更や売買等による土地所有者の変更があった場合、正しくお送りすることができなくなることが予想されますので、変更等が生じた場合には下記までご連絡をお願いいたします。

（お問合せ先）

市川市 道路交通部 道路管理課

電話 047-712-6344

市川市　地籍調査 HP

https://www.city.ichikawa.lg.jp/roa02/0000466619.html

地籍調査関係リンク

・国土交通省地籍調査 Web サイト
http://www.chiseki.go.jp/index.html

・千葉県の国土調査
https://www.pref.chiba.lg.jp/youchi/chiseki/kokudochousa.html