

かながわの 地籍調査



神奈川県地籍調査普及啓発キャラクター チセツキー

かながわの
地籍調査



発行元 神奈川県国土調査推進協議会

<https://www.pref.kanagawa.jp/osirase/0702/landsurvey/>

事務局 神奈川県県土整備局都市部技術管理課

Tel. 045-210-6108 (直通)

Fax. 045-210-8881

※QR コードという名称は、株式会社デンソーウェーブの登録商標です。

令和7年3月発行

神奈川県国土調査推進協議会 編

1 地籍調査とは？

① 地籍って
なんだろう？

人に関する記録として「戸籍」があるように、土地に関する記録に「地籍」があります。地籍には「所有者、地番、地目、境界、面積」が記録されます。

② 地籍調査が
なぜ必要
なのですか？

実は現在法務局が管理している公図や登記簿の多くは、明治政府が地租改正を行ったとき、土地所有者たちの手による測量結果を基本としたものが多く、長い年月を経た今日では登記簿記載の面積と実際の面積が異なっている状況となっています。

当時は現在のような精密な機械や専門家も少ないため、土地の形状を表した公図や皆さんの土地の記録である登記簿に書かれた面積は、必ずしも正確なものを反映しているわけではなく、もちろん統一的な基準をもとにデジタルデータで作成されたわけではありません。境界についても、樹木など自然物を目安に当事者間で大まかに認識しているだけの例も見られます。また、世代交代や人口移動によって昔のことを詳しく知っている人も少なくなってきました。

このような公図や不完全な登記簿では、皆さんの大切な土地を守ることが出来ないばかりでなく、紛争の原因にもつながり、また災害などで境界杭がなくなったり土地の形が変わってしまったりすると復元することができません。

したがって、皆さんの大切な土地を守るためにもコンピュータ等の電子技術による測量成果を用いた地籍調査によって、精度の高い地図や登記簿を作成する必要があります。

地籍調査とは、国土調査法という法律に基づいて行われ、正しい測量方法によって新しく地図や簿冊を作り、皆さんの土地の正しい位置や形、地目、面積などを明らかにするための調査です。

地籍が法務局に備え付けの地図や登記簿に記載されて、土地に関するいろいろな権利が法的に保護されていきます。



登記簿（地籍情報）

目次

- 1 地籍調査とは？・・・P 2
- 2 地籍調査の歴史・・・P 8
- 3 地籍調査の流れ・・・P 10
- 4 地籍調査Q & A・・・P 13
- 5 地籍調査をめぐる最近の状況・・・P 15
- 6 神奈川県の実施状況・・・P 17

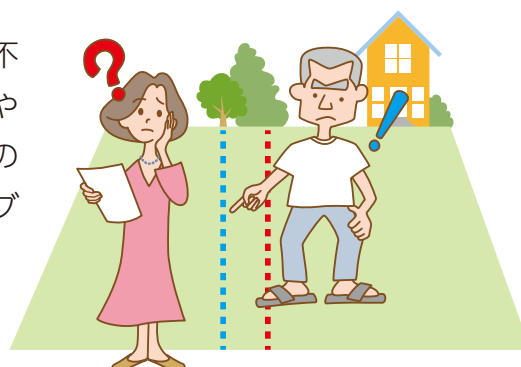
3 地籍調査の効果について

地籍調査を実施すると次のような効果があります。

効果1 土地境界をめぐるトラブルを未然に防止できます

よくある問題点

地籍調査を実施しておらず、土地の境界等が不明確なままの地域では、しばしば土地の売買や相続などをきっかけに、隣接の土地所有者との間で争いが発生するなど、土地をめぐるトラブルに巻き込まれる場合があります。



地籍調査を実施すると

メリット1

一筆ごと※の土地の境界が、土地所有者の立会いのもとに確認され、その結果が座標値として記録・保存されるため、将来の土地境界をめぐるトラブルが未然に防止されます。

メリット2

土地取引や相続が円滑にできるようになり、個人資産の保全及び地域の安心につながります。

※土地の所有権を公示するため、人為的に分けた区画のこと

効果2 災害の復旧に役立ちます

よくある問題点

地籍調査未実施区域において、地震、津波、土砂崩れ、水害等の災害が起こり、土地の形状が変わってしまった場合、元の土地の境界に関する現地確認ができないため、復旧計画作成や、換地計画に時間を要し、結果的に復旧が遅れることがあります。



地籍調査を実施すると

メリット1

個々の土地の境界の位置は、座標値で管理されるので、万一の災害の場合でも、正確に境界を復元することが出来ます。これにより、迅速に復旧活動に取り掛かることが可能になります。

効果3 登記手続きの簡素化や経費削減につながります

よくある問題点

右図のように、1つの土地を分筆する場合、隣接地との境界確認を実施した上で、法務局に分筆登記の申請を行う必要があります。そのため、土地所有者がみずから隣接の土地所有者に現地立会いを求め、互いの境界を確認し、測量しなければなりません。地籍調査を行っておらず境界が不明確な場合、様々な資料を精査して境界の位置を推定する調査に時間と多くの費用を要したり、隣接の土地所有者の同意が得られず、登記手続きに支障が生じたりする場合があります。

	145	144
145-3	144	142
道		



	145	144
145-3	144-1	144-2
道		

地籍調査を実施すると

メリット1

地籍調査の成果は座標値で管理するため、現地に復元することが可能です。境界確認が済んでいるため、登記手続きがスムーズに行われます。

メリット2

登記手続きに要する費用も大幅に削減される場合があります。

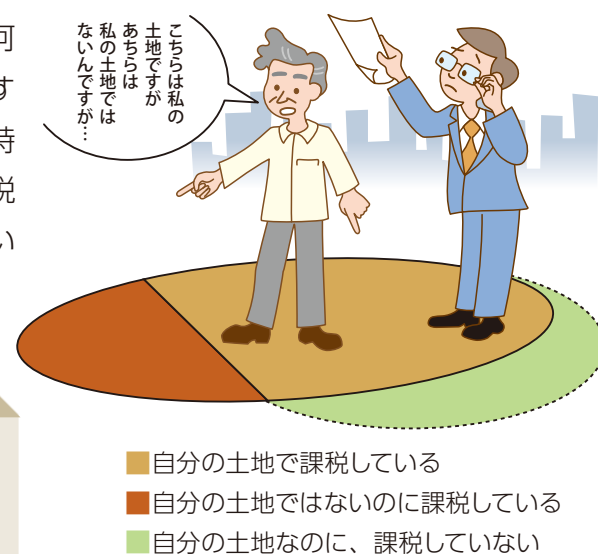
メリット3

土地の境界や面積が明確化されることにより、土地取引や開発事業の用地取得が円滑になり、土地の流動化や有効活用を推進できます。

効果4 | 課税の適正化・公平性につながります

よくある
問題点

税務行政においては、公平負担の原則が何よりも求められますが、土地所有者に対する課税である固定資産税の多くは、明治時代につくられた公図や登記簿をもとに課税されているため、必ずしも実態と合っているわけではありません。



メリット1

正しい面積、利用実態により課税されるようになります。

地籍調査を
実施すると

効果5 | 公共事業の推進に役立ちます

よくある
問題点

道路の拡幅や下水道の整備など、公共施設の整備を行ったり、防災のために密集市街地の整備を行ったりする場合は、正確な地籍と精度の高い地図が必要になります。地籍調査が行われていないと、事業を行うたびに現地で土地所有者の立会いを求め、実測作業を行うため、類似の作業を何度も行う無駄が生じるほか、事業採択後に現地調査を行った結果、土地の境界について同意が得られず、事業の進捗そのものに支障が生じる場合もあります。



メリット1

地籍調査を事前に行っていれば、計画当初から取得すべき公共用地の土地の正確な境界や面積を知ることができ、より精度の高い計画立案ができます。

メリット2

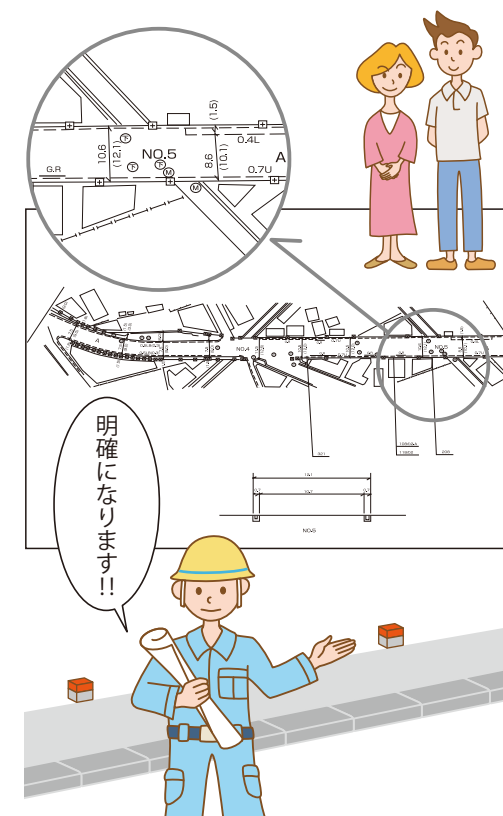
既に土地所有者より確認された境界を現地復元することにより、円滑な用地取得が行われ、各種事業の円滑な推進に寄与します。

地籍調査を
実施すると

効果6 | 公共物管理の適正化につながります

よくある
問題点

道路、河川などの公共財産は、管理者によって適正に管理しなければならず、管理行為の一つとして道路台帳、河川台帳などの台帳作成が必要です。しかし、台帳作成には多くの費用がかかることから、いまだ整備が十分とは言えません。さらに、法定外公共物（道水路など）について、その存在すら不明確なものが少なくない状態です。公共物の敷地境界が明らかにされていないと、住民からの境界確認申請にその都度対応しなければならず、効率的な行政とはいえません。さらに、住民にとっては、官有地との境界確認は手続きに時間がかかるとの認識が強く、また、申請のために多くの調査・測量費用がかかってしまうなど、多くの負担を強いている場合があります。

地籍調査を
実施すると

メリット1

公共物の敷地の境界が明らかとなり、道路台帳など各種公共物の台帳整備に役立ちます。

メリット2

境界確認申請への効率的な対応が可能になります。

メリット3

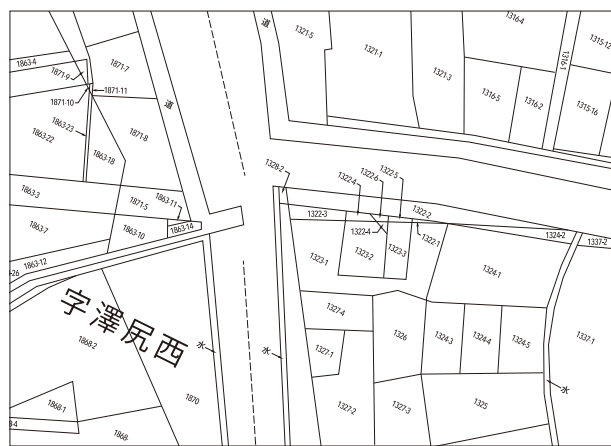
官民境界を明らかにすることにより、土地所有者等の負担軽減が図られます。



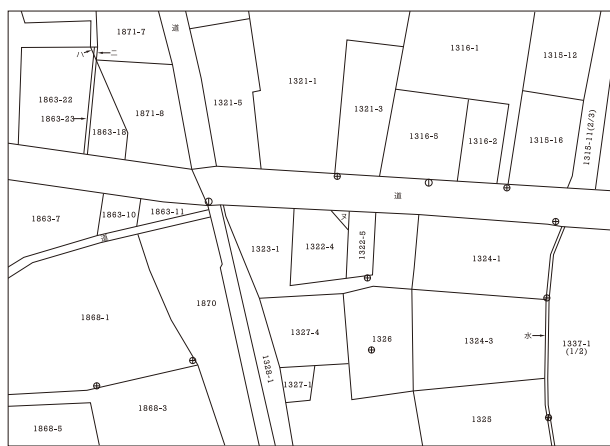
4 地籍調査の
成果について

地籍調査を実施すると以下のような成果となります。

成果1 | 公図の更新▶土地の形状が正確に反映されます



地籍調査前の公図



地籍調査後の地図(地籍図)

成果2 | 筆ごとの面積計算書が作成されます

面積計算書の例

座標面積計算書					
筆界点	X	Y	辺長	方向角	備考
1 25467	-72345.721	-63343.376	9.309	82-19-15	
2 25547	-72346.477	-63334.152	9.947	151-02-16	
3 25586	-72353.134	-63329.459	9.709	267-09-04	
4 25044	-72353.435	-63329.154	6.759	358-09-49	
5 25145	-72352.887	-63326.181	1.039	268-03-32	
6 25146	-72352.888	-63340.220	2.270	262-12-07	
7 25027	-72353.196	-63342.489	7.930	353-04-00	
面積計算式					
$A = 1/2 \sum X_n(Y_{n+1} - Y_{n-1})$					
筆界点	2 A	186.436788	土地の所在		
筆界点	A	93.0183943	土地の所有者		
地籍	93.018	93.018	図面	1/500	

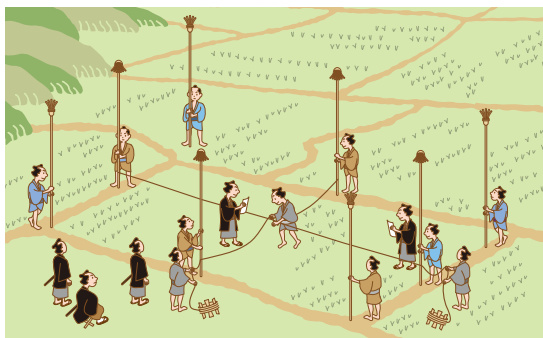
2 地籍調査の歴史

日本の土地調査

1
幕末まで

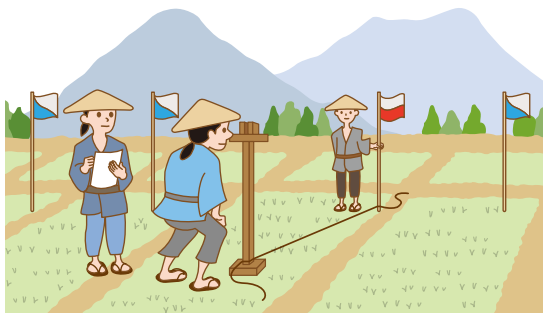


班田収授法



太閤検地

2
明治時代



地租改正

日本の土地調査の歴史は、班田収授法が起源です。これは、645年の大化の改新によって定められた「改新の詔（みことのり）」で導入された、中国の唐で実施された均田制度になったもので、土地はすべて国有地とし、田を分けるときに田図（でんず）が作られました。

それから、中世までの土地調査は全国的に統一されたものは行われず、時の支配者の支配が及ぶ範囲に限られ、測量の基準もまちまちでした。

その後、豊臣秀吉が統一政権のもとで、屋敷地・田畑について、一筆ごとの面積、収穫高などを定める「太閤検地」（1582～）を実施しました。これが、日本で初めて統一的方法によって全国規模で実施された土地調査です。

このとき、従来不統一であった間竿を6尺3寸に統一。1反を300歩とし、屋敷地、田、畑に区別した地目の調査を行いました。そして、江戸時代も太閤検地と同じ要領で土地の調査を行いました。

明治時代になると、近代国家建設のために国家財政の確立が急務となり、貨幣経済を導入するために、1873年（明治6年）に「地租改正」が実施されました。地租改正は

1. 地券を発行して土地所有者を確定
2. 土地所有者に納税義務を課す
3. 課税の基準を収穫高から、地価に改める
4. 課税を物納から金納にする

この時に作成された、改租図、字限図（字切図）、一村限図（全村図）等と呼ばれる図面は、土地所有者自身によって短期間で作成されたことや、当時の測量技術が未熟であったことから、面積や形状が必ずしも現地と整合しておらず、脱落している土地や、重複している土地があるなどの問題も生じました。

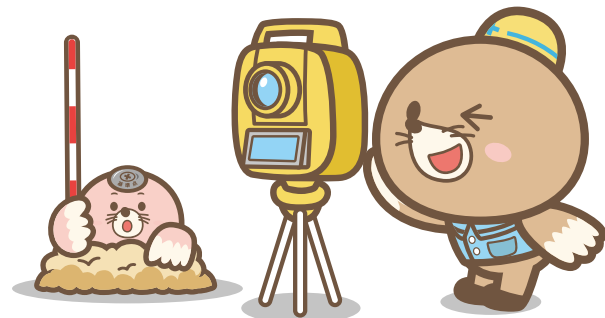
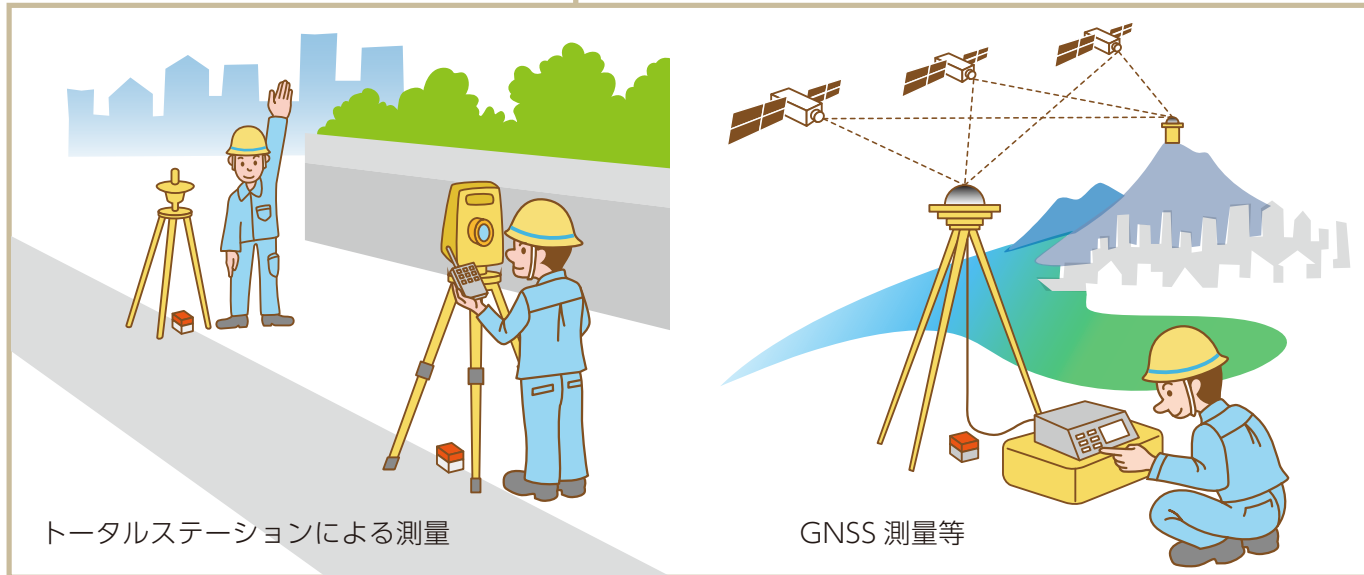
しかし、この地租改正で作成された図面をもとに作成された「公図」が現在も大部分を占めており、行政・民間ともに使用せざるを得ない状況です。これが、現在の測量技術で測量を行う地籍調査が必要な最大の理由です。

3 国土調査法の制定

第2次世界大戦の敗戦によって崩壊した日本経済の再建を図るために、狭く限られた国土をいかに活用するかが大きな課題でした。

そこで、1951年(昭和26年)5月に国土調査法が成立し、6月1日に施行され、地籍調査を始め、土地分類調査や水調査など、国土の様々な調査が推進されていきます。1963年(昭和38年)5月には、国土調査を計画的に推進するため、第1次国土調査事業十箇年計画を策定。現在、第7次十箇年計画が進行中です。

近年は測量技術の発展が著しく、コンピュータ等の電子技術を利用した、角度と距離を同時に測定するトータルステーション測量機のほか、GPS (Global Positioning System) など、人工衛星からの電波を受信して位置を決定する宇宙技術を利用した測量方法 (GNSS 測量) も活用され、さらなる精度の向上と作業の簡素化が図られています。



3 地籍調査の流れ

地籍調査が実施されると以下の形で皆さんがかかわっていきます

① 地籍調査の実施計画の作成

地籍調査を実施しようとする市町村が、神奈川県など関係機関と連絡や調整を行い、いつ、どの地域を調査するのかなどの計画を作成します。



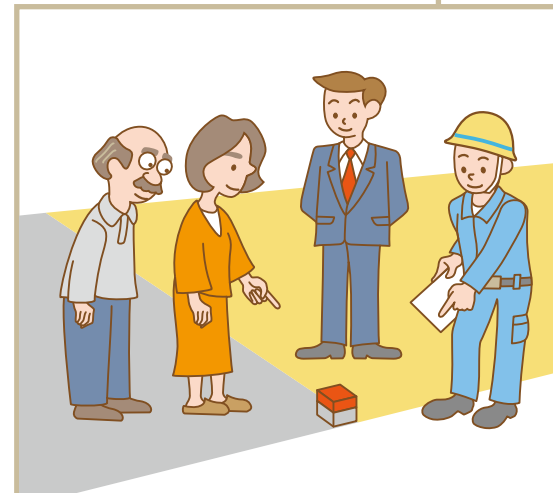
② 土地所有者への説明会を開催

調査地域について
土地所有者に対する
説明会を開催します。



③ 立会い (境界・現地確認) の実施

境界をはさんだ土地所有者の方々に、双方の合意の上で土地の境界杭を確認してもらい、所定の用紙に住所の記入及び署名又は記名押印をいただきます。また、土地所有者、地番、地目なども合わせて



地籍調査票

[illegible]

4 測量の実施

立会いで確認した境界杭を、基準点を基に測量します。これは、将来にわたって各筆の土地の境界を示す大切な杭となります。また、この杭の位置は座標値で記録され、地籍調査の成果として役所（役場）で保管され、閲覧・交付が可能となります。

※
現況測量・
復元測量
とは

都市部においては、調査の前に現況測量・復元測量を行う場合があります。個々の土地について、事前に現地の境界杭・塀などの位置を調査・測量し、現地立会いの基礎資料を作成します。これと、登記簿、地積測量図及び土地所有者の手持ち図面等を総合的に比較検討することにより、境界の確認位置の正確性を高めます。

5 成果の閲覧

調査の成果を図面や簿冊にまとめ、20日間一般の閲覧に供します。調査上の誤り等があれば、この期間内に申し出ることが出来ます。なお、閲覧期間内に申し出がない場合、事務手続きについては、進行します。

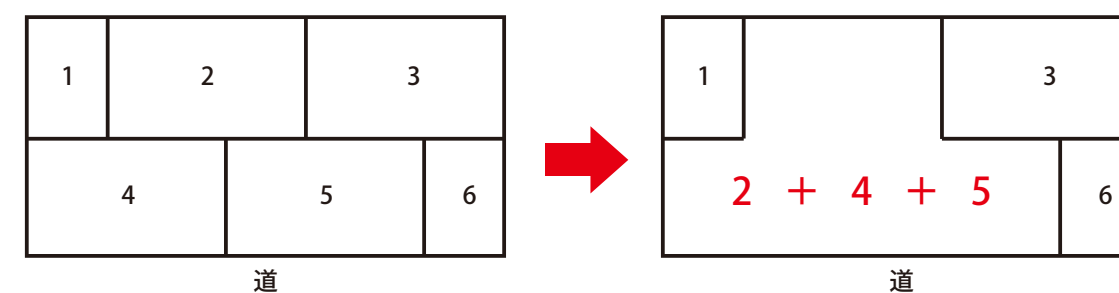
6 成果の認証及び
地図や登記簿の
修正

神奈川県に成果を送付し、測量成果等に誤りがないか審査され、認証及び国の承認を受けます。その成果を元にして法務局が公図や登記簿などを更新し、全国的に統一された正確な資料として整備され、成果が一般に利用できるようになります。

※
筆界未定に
ついて

土地所有者間の合意が得られず、隣地との境界が確認出来ない場合や調査結果にご了承頂けない場合は、土地所有者・地番・地目・境界の確認ができなかったということで、やむをえず「筆界未定」として調査を終了します。

「筆界未定」となると、その土地のみでなく、隣接する土地も含めて「筆界未定」となってしまい、地籍図（法務局に送付する地図）は境界線がなく、誰の土地がどの位置にあり、どのくらいの範囲にあるのか分からない状態となります。また、土地面積の変更等の登記簿上の処理もなされず、現在（調査前）のまま登記簿が残されることになります。



地籍調査後に境界線を確定したい場合は、土地所有者の間で境界を決定、測量し、法務局へ地図訂正と地積更正を申請することで「筆界未定」を解消することができます。しかし、そのためには隣接の土地所有者へ境界立会依頼やその日程調整、専門家へ調査・測量の委託、登記手数料といった経費を個人で負担する必要があるため、大変な手間と費用がかかることになります。

「筆界未定」も地籍調査事業の成果の一つです。

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」を望まない隣接の土地所有者がおられるのもまた事実です。地籍調査で示された境界や境界案に問題がないようでしたら、調査結果にご同意くださいますようお願いいたします。

Q1 地籍調査の費用は
誰が負担するのですか？

A 国、県、市町村で負担します。
土地所有者の負担はありません。

Q2 立会いにおける交通費や
立会い経費はでますか？

A 地籍調査は皆さんの財産である土地を明確
にするため行われることから、交通費や立
会い経費を支給する制度はなく、個人負担
となります。

Q3 調査の日に
都合がつかない場合や、
共有地であって共有名義人の
都合がつかない場合は、
どうしたらよいでしょうか？

A 役所（役場）へご連絡を頂き、再度日程調
整をします。土地所有者本人が立会うこと
が出来ない場合は、代理人による立ち会い
も可能です。また、現地立会いに代えて図
面等による確認ができる場合もありますの
で、希望される場合は役所（役場）にご相
談ください。

Q4 共有名義の土地について、代
表者のみで立ち会うことは可
能でしょうか。また、同居の
家族に代わって立ち会う場合
も委任状は必要でしょうか。

A 共有名義の土地を代表者のみで立ち会う場
合、共有者全員（立ち会わない方）の委任
状が必要です。また、代理人が同居の家族
である場合も委任状が必要です。

Q5 隣接の土地所有者が
不在地主の場合の立会い連絡は
どうするのですか？

A 役所（役場）において現住所の確認を行い、
隣接の土地所有者に連絡します。

Q6 境界はどのようにして
確認するのですか？

A 隣接の土地所有者と公図等をもとに現地で
立会いの上確認します。役所（役場）は確
認された境界を測量します。

Q7 役所（役場）の人は
立会いますか？

A 原則、立会います。ただし、地籍調査の実
施方法にはいくつかの種類があり、各市町
村が実情にあわせて方法を選択しています。
この中には調査の大部分を業者へ委託する
方法もあり、この場合、委託業者のみで立
会いを行うことがあります。

Q8 地籍調査以前と登記面積が
異なる場合は、
どうするのですか？

A 地籍調査で決定された面積が登記簿に反映
されます。

Q9 近年に隣接の土地所有者と
境界を確認して測量をしたが、
調査は必要ですか？

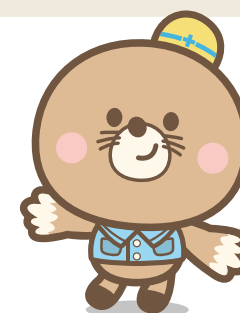
A 本調査は、公図全体を作りかえることが目
的であるため、近年に測量を行っていても
必要です。

Q10 隣接の土地所有者と
境界（民と民・官と民）が
確認できない場合は、
どうするのですか？

A 筆界未定地として処理し、法務局に送付し
ます。筆界未定地として処理された土地に
対する登記申請は制限され、所有権移転、
抵当権設定等の申請は受理されますが、分
合筆等の申請については、未定部分の境界
を明らかにした後でなければ受理されない
取り扱いとなります。

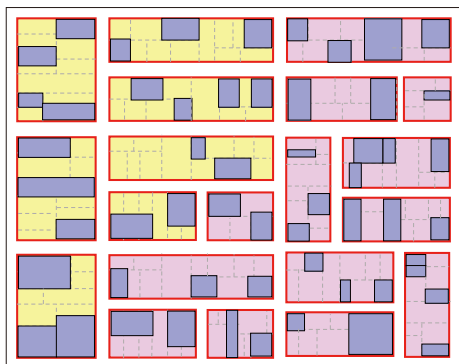
Q11 筆界未定地を解消するには
どうすればいいのですか？

A 地籍調査は法務局への成果の送付が終了し
た時点で事業が完了します。筆界未定地と
して登記された土地は、土地所有者の費用
によって地図訂正（境界確定・測量）の登
記申請を実施していただくことになります。



5 地籍調査をめぐる最近の状況

1 街区境界調査

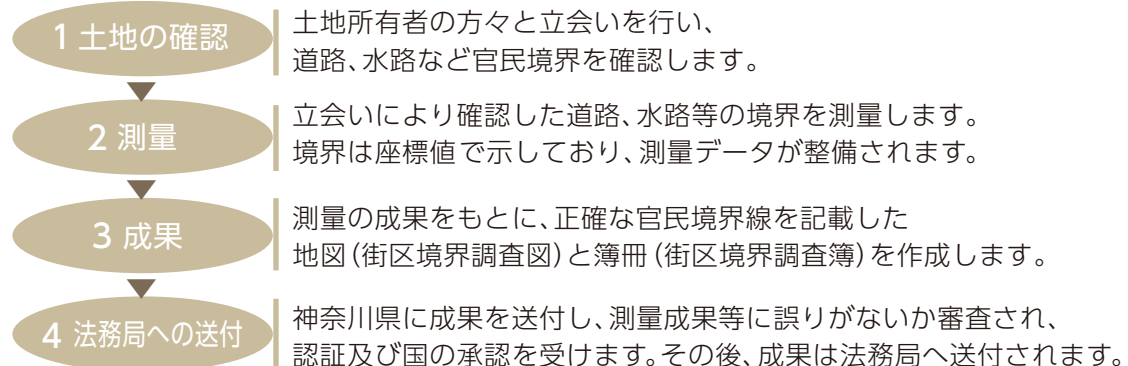


街区境界のイメージ図
※地域全体の官民境界(赤線)を調査

通常の地籍調査は、皆さんの土地の一筆一筆の細部まで調査が必要になるので、費用と時間がかかります。残念ながら都市部では土地の数や所有者の数が多いことなどから、必ずしも進んでいないのが現状です。

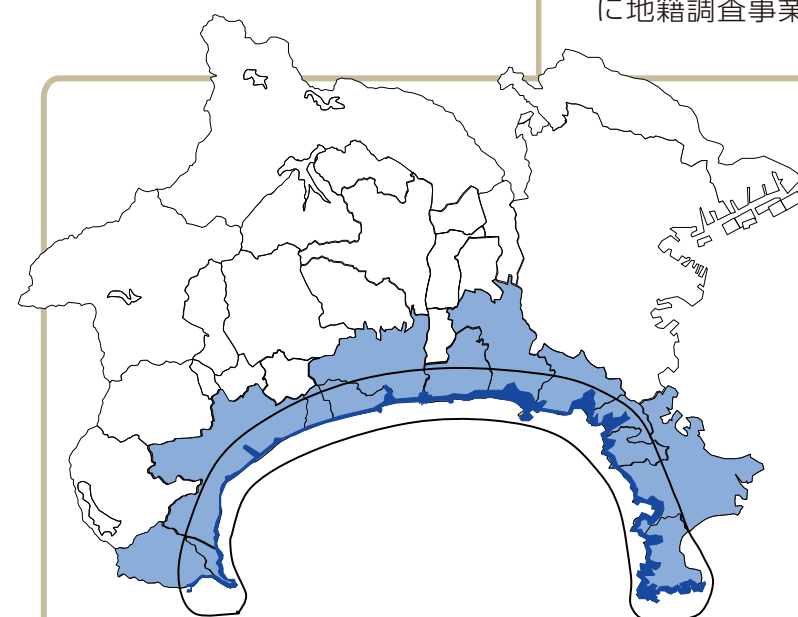
そこで、官民境界（官地と民地の境界）等を先行して調査し、台帳などの整備に役立てる作業も合わせて進められています。官民境界が明らかになることで、災害発生時に官民境界の復元が速やかに行うことができ、道路やライフラインの復旧などを迅速に行うことができます。また、土地に関する測量作業や登記手続きの簡素化や費用縮減に繋がります。

※街区境界調査の流れ



2 緊急重点地域地籍調査事業

東日本大震災以後、復旧・復興に寄与する地籍調査の役割が大変大きくなっています。そのため神奈川県では、大規模地震発生時に津波による浸水が想定される相模湾沿岸の都市部を「緊急重点地域」と位置づけて、平成24年度より集中的に地籍調査事業を実施しています。



- 相模湾沿岸13市町
横須賀市、平塚市、鎌倉市、藤沢市、小田原市、茅ヶ崎市、逗子市、三浦市、葉山町、大磯町、二宮町、真鶴町、湯河原町
- 県の「津波浸水予測図」の浸水域
緊急重点地域の進捗率 39.2%
(令和6年4月1日時点)

3 国土調査法 19条5項指定

国土調査法では、土地に関するさまざまな測量・調査の成果について、その精度・正確さが地籍調査と同等以上の場合に、当該成果を国土交通大臣等が指定することにより地籍調査の成果と同様に取り扱うことができることとしており、これを「19条5項指定」と呼んでいます。

例えば、宅地開発など土地の区画形質の変更を伴う事業を行った場合に、その結果作成した地図（確定測量図）等について、19条5項指定を受けることができます。

1 測量の信頼性が高まります

19条5項指定により、測量の基準や測量上の誤差の限度等について一定の条件を満たしていることが確認されるため、当該測量・調査が極めて正確であることが公証され、信頼性が高まります。正確な地図を作成することにより、近隣との境界争い等が未然に防止され、将来土地の売買等を行う場合も円滑に行うことができます。

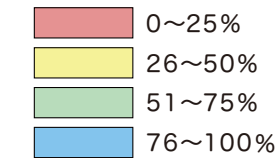
2 法務局の正式地図となります

区画整理や宅地開発等に伴う土地の異動について登記を行う場合に、国から法務局に指定書が送付され、法務局の正式地図（不動産登記法14条1項の地図）として備え付けられます。これにより、測量成果である図面が公的に管理され、成果の散逸がなくなります。

※法務局の正式地図とは？

土地一筆ごとの位置や形状は、法務局の公図に表されています。しかしながら、公図の中には、明治時代の測量成果をそのまま引き継いだものも多く残っています。法務局では、現代的な測量に基づき土地の正確な位置・形状を表したものを「正式地図（不動産登記法14条1項の地図）」とし、それ以外のものは「地図に準ずる図面」として扱っています。19条5項指定を受けることで、確定測量図等が正式地図として扱われることになります。

神奈川県地籍調査担当部局一覧 (令和7年4月1日時点)



※DIDとは、人口集中地区(Densely Inhabited District)の略語。国勢調査において設定される人口密度が1ha当たり40人以上、かつ人口5,000人以上の地域で、実質的な都市地域を表す。

※進捗率は令和6年4月1日時点

最新の担当部局はこちらのQRコードから確認できます。

URL: <https://www.pref.kanagawa.jp/osirase/0702/landsurvey/inquiry/>

