

※**地籍調査** = 「**一筆ごとに土地の戸籍を調査**」することです。

一筆とは …

- ・土地登記簿で、一つの土地を指す単位を「筆」といいます。
- ・一つの土地を「一筆」といいます。
- ・その境界を「筆界」といいます。
- ・この質問と回答（Q&A）では「筆界」を「境界」として説明しています。

「地籍調査への質問と回答（Q&A）」

■項目

1	地籍調査の目的	・・・P 2
2	地籍調査の効果	・・・P 2
3	地籍調査の方法	・・・P 2
4	地籍調査の費用（自己負担）	・・・P 3
5	地権者説明会	・・・P 3
6	一筆地調査（境界立会）	・・・P 3～6
7	調査結果の閲覧（確認）	・・・P 6～7
8	相続人の代表者を選任（「代表相続人選任通知書・代表相続人選任承諾書」）等	・・・P 7～9
9	地区推進委員会（豊岡市地籍調査事業地区推進委員会）	・・・P 9
10	地籍調査期間中の登記異動	・・・P 9
11	境界杭等の管理	・・・P 9～10
12	権利証（権利書、登記済権利証、登記済証、登記識別情報）	・・・P 10
13	所有権等	・・・P 10
14	地目変更	・・・P 11
15	税金	・・・P 11
16	その他	・・・P 11～13
17	スマート地籍調査（リモートセンシング技術を活用した地籍調査）	・・・P 13～14

1 地籍調査の目的

Q1 なぜ地籍調査を行うのですか？

A1 法務局に備え付けられた地図（公図・字限図）は、古くて境界や形状が実際と異なる場合があります。また、土地登記簿の面積も正確ではないことがあります。

地籍調査は、土地に関する正確な情報を得るため、国土調査法に基づいて、市などが土地の所有者・地番・地目を調べ、境界の位置・面積を測量する調査です。

法務局は、地籍調査の成果（地籍簿・地籍図）を基に登記と地図を更新します。

2 地籍調査の効果

Q2 地籍調査が行われると、どのような効果がありますか？

A2 地籍調査では、土地の所有者が誰なのか、境界がどこなのかなどを調査します。

これには、次のような効果があります。

(1) 土地の境界をめぐるトラブルの防止

家を建てたり塀を作ったりするとき、土地の正確な境界が分かっているので、トラブルを避けることができます。

(2) 土地取引の円滑化

土地を売るとき、土地の正確な位置や面積が分かっているので、買い手との契約が円滑に進みます。

(3) 公共事業の効率化

住んでいる地域で新しい道路が計画されるとき、土地の所有者や位置が特定できるので、計画が効率的に進みます。

(4) 災害復旧の迅速化

万一、地震、土砂崩れ、水害などの災害が発生したとき、被災した土地の所有者や位置が特定できるので、復旧や支援が迅速に進み、被災者の生活再建に役立ちます。

3 地籍調査の方法

Q3 どのように地籍調査を行うのですか？

A3 地籍調査は、調査区域ごとに概ね3年がかりで行います。

4年目以降に法務局が登記簿等を更新します。

1年目：一筆地調査（法務局調査、所有者調査等）

2年目：地権者説明会

一筆地調査（境界立会）

一筆地調査（境界測量）

3年目：地籍簿(案)・地籍図(案)の作成

調査結果の閲覧（確認）

国県の認証、承認

4年目以降

法務局へ成果（地籍簿・地籍図）の写しを送付

法務局が登記・地図を更新

4 地籍調査の費用（自己負担）

Q4 地籍調査の費用で自己負担はありますか？

A4 自己負担はありません。地籍調査は、国県市が負担する事業です。
ただし、境界立会に来ていただく交通費等は自己負担となります。

5 地権者説明会

Q5 地権者説明会の案内通知が届いたのですが、どうすればいいですか？

A5 調査区域と調査区域隣接の土地所有者や権利者に案内を送付しています。地籍調査事業や今後の予定について説明等を行いますので、出来るだけ参加してください。

6 一筆地調査（境界立会）

Q6 - 1 一筆地調査で、土地所有者等の境界立会はなぜ必要ですか？

A6 - 1 その土地に関する情報を一番にお持ちの土地所有者等に立ち会っていただき、隣接する土地所有者双方によって同意される境界を確認、調査するためです。境界を確認するための地図や資料が十分に整備されていない現状では、境界立会は欠くことができません。

Q6 - 2 最近、隣地所有者と境界を確認して測量をしましたが、調査や境界立会は必要ですか？

A6 - 2 必要です。地籍調査では区域全体を調査し、その成果によって法務局の地図が更新されます。最近測量をされていても、土地の地番・境界・地目・所有者等の確認や境界立会は必要です。

測量された資料等があればご提供していただきたいので、事前にご相談ください。

Q6 - 3 境界立会当日に何をすればいいのかわかりません。どうすればいいですか？

A6 - 3 境界立会当日、隣接する土地所有者双方で境界を確認していただきます。

当日、市委託業者が地図（公図・字限図）や地積測量図等の図面を参考資料としてお持ちします。境界の場所はどこか、既存の杭等をお聞きしながら境界立会を進めます。境界立会后、書類に署名をいただき終了となります。（法人で代表者以外の方のときは、署名等について別途ご案内します。）

なお、事前に境界を確認するために地図を入手したい場合は、法務局にて申請をすれば地図（公図・字限図）等を有料で取得できます。

Q6 - 4 地籍調査で、民地と民地の境界はどのように確認するのですか？分からなければ、市で境界を決めてくれますか？

A6 - 4 地籍調査は、隣接する土地所有者双方で確認していただいた境界を測量し、調査します。市が境界を決めることはありません。

なお、民地と官地（国県市が管理する道路や河川等）の境界は、現存する道路境界標や復元点等に基づいて、境界を確認していただきます。

Q 6 - 5 里道・水路との境界立会は、どのようにするのですか？

A 6 - 5 民地と里道・水路（いわゆる赤線・青線）の境界は、市建設課と協議しながら調査を行い、原則、地図（公図・字限図）の位置関係と合致するように境界を確認していきます。

また、過去に県市で行った立会記録があれば、参考にします。

なお、里道・水路は幅も確認する必要があり、里道・水路を挟んだ両側の土地所有者の境界立会が必要となります。

Q 6 - 6 境界立会当日、雨でも境界立会をするのですか？

A 6 - 6 雨天でもします。ただし、台風等で実施が困難な場合は、延期する旨を電話等で連絡します。

Q 6 - 7 どうすれば境界立会がスムーズに進みますか？

A 6 - 7 隣地所有者と事前に境界の確認をしたり、草刈りなど境界の見通しがつくようにしていただければ、境界立会がスムーズに進みます。

Q 6 - 8 隣地所有者と境界を確認していたら、お互いの境界の認識とは違う場所に杭がありました。どうすればいいですか？

A 6 - 8 正体不明の杭については、境界立会のとしまで抜かないでおいってください。公的な資料(法務局の地積測量図等)があれば、資料を基に境界立会のとときに確認します。

Q 6 - 9 謎の杭が存在しています。この杭はどうすればいいですか？

A 6 - 9 境界立会のとときに、まず境界の杭か別の杭か確認しますので、正体不明の謎の杭は抜かないでおいってください。

Q 6 - 10 地籍調査の境界立会は、必ず行かないといけませんか？行かないと何か不利益がありますか？

A 6 - 10 境界立会は、境界を確認する大切なことですので、必ず出席してください。既に境界杭が入っている場合でも境界立会に出席をお願いします。

境界立会をしていただかないとその土地だけでなく、隣接する土地も「筆界未定地」となります。地籍調査後に「筆界未定地」を解消するには、自己負担で境界立会や測量、登記の手続きをすることになり、大変な手間と費用がかかってしまいます。

どうしても都合がつかない場合は、早めに、市委託業者（地権者説明会資料に記載）に連絡してください。

Q6 - 11 境界立会予定日に都合がつかいません。どうすればいいですか？

A6 - 11 市委託業者（地権者説明会資料に記載）に連絡してください。可能な限り日程調整等をお願いします。

また、土地所有者が立ち会えない場合には、代理人への委任も可能です。

代理人が「委任状」（様式1）を境界立会時に提出してください。

※①：「委任状」（様式1）と記入例は、市ホームページからダウンロードしていただくか、市（地籍調査課）からお渡しできます。

「豊岡市ホームページ > 申請書のダウンロード > 土地・住宅に関する申請書 > 地籍調査に関する申請書等」からPDFファイルのダウンロードが可能です。

※②：「委任状」（様式1）は、記入例を参考に必要事項をご記入のうえ、代理人（出席者）に渡してください。

Q6 - 12 境界立会に行けない場合は、どうすればいいですか？

A6 - 12

(1) 土地所有者が出席できないとき

土地所有者の委任状があれば、代理人による境界立会ができます。

代理人がご家族の方であっても、委任状は必要です。

代理人が「委任状」（様式1）を境界立会時に提出してください。

※「委任状」（様式1）については、A6 - 11の※①、※②を参照ください。

(2) 土地共有者が出席できないとき

出席できない土地共有者の委任状があれば、代理人による境界立会ができます。他の共有者への委任も可能です。

ご夫婦で土地を共有されていて、夫のみ立ち会われる場合は妻から（妻のみ立ち会われる場合は夫から）の委任状の提出が必要です。

代理人が「委任状」（様式1）を境界立会時に提出してください。

※「委任状」（様式1）については、A6 - 11の※①、※②を参照ください。

(3) 土地所有者が亡くなっているとき

（A8 - 1に記載している）お知らせいただいた代表相続人に出席していただきます。

代表相続人が出席できない場合は、代表相続人の委任状があれば、代理人による境界立会ができます。

代理人が「委任状」（様式1）を境界立会時に提出してください。

※「委任状」（様式1）については、A6 - 11の※①、※②を参照ください。

※土地所有者の調査時期により、相続の発生を把握できていない場合があります。

Q6 - 13 相続した土地がどこにあるのかも分からないのに、境界立会に行く必要がありますか？

A6 - 13 出席いただき、隣接する土地との境界を確認していただく必要があります。

なお、境界立会の権限を、地元区の役員や土地の精通者から組織していただく地区推進委員会に委任していただくことも可能です。

委任される場合は、「委任状」（様式1）を境界立会日までに提出してください。

※「委任状」（様式1）については、A6 - 11の※①、※②を参照ください。

Q 6 - 14 土地がどこにあるのか分からない場合は、どうなりますか？

A 6 - 14 登記された土地で地図（公図・字限図）に表示があれば、周囲の位置関係から推定し、確認していただきます。

しかし、現地でその位置が確認できない土地は、「現地確認不能」として処理をします。登記簿は閉鎖されずに残りますが、地図には地番が表示されません。

Q 6 - 15 遠方に住んでいますが、境界立会にかかる交通費や立会経費は出るのでしょうか？

A 6 - 15 地籍調査では、交通費や立会経費の支給はありませんので、該当経費は自己負担となります。

Q 6 - 16 境界立会で隣地所有者が一方向的に境界を主張されました。この場合どうなりますか？

A 6 - 16 土地の境界は、隣接する土地所有者双方で確認していただきます。

意見の相違等により境界が確認できない場合は、隣接する土地も含めて「**筆界未定**」として処理することになります。

「**筆界未定**」となった土地を『**筆界未定地**』と呼び、地籍図には集合画地（筆ごとの境界線は入らず、一つの区画に複数地番を記載する形式）として表示され、正確な面積も分かりません。

『**筆界未定地**』となると、個別地番で、地積更正、分筆、合筆、地目変更等の登記をしようとしても困難になります。

また、地籍調査が終了した後、『**筆界未定地**』の境界が決まっても、市で再度地籍調査を行うことはできません。関係土地所有者で測量業者や土地家屋調査士などに境界立会・測量・登記などを依頼していただくことになり、その費用はすべて自己負担となります。

7 調査結果の閲覧（確認）

Q 7 - 1 調査結果の閲覧について、お知らせが届きました。どうすればいいですか？

A 7 - 1 調査結果の閲覧は、地籍調査で作成した地籍簿(案)と地籍図(案)を、土地所有者等に確認していただくものです。

閲覧期間を 20 日間設けますので、都合のいい日に、指定場所にお越しください。

万一、誤りがあれば、期間内に限り申し出を行うことができ、必要に応じて修正ができます。最終確認の場となりますので、出席をお願いします。

Q 7 - 2 指定の閲覧期間中に都合がつかせません。代理人でも大丈夫でしょうか？

A 7 - 2 代理の方でも出席できます。

その場合は、代理人が「委任状」（様式 1）を調査結果の閲覧時に提出してください。

※「委任状」（様式 1）については、A 6 - 11 の※①、※②を参照ください。

Q7 - 3 調査結果の閲覧をしたところ、登記簿の面積と大きく違いましたがなぜですか？

A7 - 3 地籍調査前の登記簿に記載されている面積（地積）は、明治時代に調査されたものが多く、精度の低い測量方法により算出されていたことから、正確ではありません。地籍調査により、現在の技術で再測量することから、調査前後で面積は違ってきます。

境界を新たに決めたのではなく、既存の境界を境界立会で確認いただき、正確に測量した結果ですので、数字上の増減はあっても、物理的な土地の目減りや拡がりはありません。

Q7 - 4 地籍調査の結果、登記簿の面積と異なってしまった場合、面積の調整をしてもらえますか？

A7 - 4 境界立会で確認していただいた境界を測量した結果ですので、登記簿の面積と異なっても面積の調整は行いません。

Q7 - 5 地籍調査を行うと登記簿の面積と比べて、増えたり減ったりすることはありますか？

A7 - 5 測量精度の違いや誤差等から、ほとんどの場合、地籍調査前の登記簿の面積と比べて増減します。

しかしながら、境界を新たに決めたのではなく、既存の境界を境界立会で確認いただき、正確に測量した結果ですので、数字上の増減はあっても、物理的な土地の目減りや拡がりはありません。

Q7 - 6 地籍調査の結果書類を紛失した場合、また手に入れることはできますか？

A7 - 6 市（地籍調査課）に申請していただければ、有料となりますが交付します。

※市ホームページにて「地籍調査の成果の証明・閲覧」と検索し、確認してください。

※交付できる範囲は、法務局登記更新後の調査区域となります。

8 相続人の代表者を選任（「代表相続人選任通知書・代表相続人選任承諾書」）等

Q8 - 1 なぜ、私のところに「代表相続人選任通知書」（様式4）が郵送されてきたのですか？

A8 - 1 相続人の中から、任意の方に送付しています。

他の相続人の方でも大丈夫ですので、地籍調査について市からの連絡窓口となる方で、地権者説明会、境界立会、調査結果の閲覧等に出席していただける方を、相続人の中から選んでお知らせいただくものです。

地権者説明会までに提出してください。

※土地所有者調査の時期によっては、相続の発生を把握できていない場合があります。

※公共事業（災害復旧等含む）のため、国県市の担当者に地籍調査の情報を提供する場合があります。

Q8 - 2 簡単に代表相続人を決められないのですがどうすればいいですか？

A8 - 2 法務局に申請する相続登記に関係するものではありません。

地籍調査について市からの連絡窓口となる方で、地権者説明会、境界立会、調査結果の閲覧等に参加していただける方を、相続人の中から選んで届けていただくものです。

地権者説明会までに提出してください。

Q8 - 3 相続等では、通常、相続人全ての実印が必要ではないですか？

A8 - 3 地籍調査では、土地の境界を確認していただくだけで、権利関係は変わりません。

代表の方の確認と署名で調査を進めます。

境界立会の結果、現況にあった地目や面積に変更となりますが、相続登記や名義変更はご自身で別途法務局に申請していただく必要があります。

Q8 - 4 数代前の先祖の名前が、なぜ登記に残っているのかわかりません。どうしたらいいですか？

A8 - 4

【道路内土地の場合】

今となっては原因不明ですが、買収や寄付をいただく際に亡くなっていて、登記名義を変えることができないまま道路内に残っている可能性があります。

道路であれば、恐らく固定資産税は課税されていないと思いますが、寄付をしていただけるのであれば、道路管理者（市建設課、県担当課）と相談していただくことになります。

ただし、相続登記をしていただかないと市や県に名義変更ができないため、寄付をお受けできない場合もあります。

【墓地の場合】

墓地で固定資産税が課税されておらず、相続登記の際に対象から漏れて残ってしまった可能性があります。相続登記をお願いします。

※2024年4月1日から相続登記が義務化されています。

(1) 不動産を相続した人は、その所有権の取得を知った日から3年以内に、相続登記をしなければなりません。

(2) 遺産分割の協議によって不動産を相続した人は、遺産分割の協議が成立した日から3年以内に、相続登記をしなければなりません。

(3) (1)(2)で相続登記をしない正当な理由がない場合には10万円以下の過料の適用対象となります。

(4) 2024年4月1日より前に相続した不動産で、相続登記されていないものは、2027年3月31日までに相続登記をしていただく必要があります。

(5) 相続人申告登記という制度も新設されています。(相続登記はできませんが、義務を履行したものとみなされる簡易な方法)

この機会に、是非、相続登記をお考えください。詳しくは法務局にご相談ください。

Q8 - 5 通知が届き、相続権があることを知りました。相続放棄をしたいのですが、今から3ヵ月以内に裁判所の手続きをしないといけないのですか？(民法915条)

A8 - 5 相続放棄は、原則、相続の開始を知った日から3ヵ月以内に手続きをする必要があります。

ご検討される場合は、早急に、家庭裁判所にご相談ください。

また、相続放棄をされたときは、市（地籍調査課）までご連絡をお願いします。

9 地区推進委員会（豊岡市地籍調査事業地区推進委員会）

Q9 地区推進委員会は、どのような役割をするのですか？

A9 行政区毎に、区の役員や土地の精通者などが委員となり組織していただきます。

地籍調査の趣旨の普及・啓発、土地所有者との連絡調整、必要な場合の草刈り、土地所有者から境界立会の委任を受けていただくなどのご協力をいただきます。

また、境界立会や調査結果の閲覧時に補助的な役割を担っていただきます。

10 地籍調査期間中の登記異動

Q10 地籍調査の期間中、法務局に分筆や合筆、売買による登記申請をしたいが、どうしたらいいですか？

A10 地籍調査による法務局の登記更新完了までの期間中も、ご自身で不動産登記法による登記申請はできますが、地籍調査の成果（地籍簿、地籍図）と食い違いが発生します。特に、地籍調査とは別の座標値で分筆登記をされると地籍図と一致せず、修正ができません。

このため、法務局に次の登記申請をされる場合は、土地の所在及び地番を確認のうえ、必ず事前に市（地籍調査課）までご相談ください。

■分筆、合筆、地目変更、更正などの登記申請をする場合

■売買や相続などによる所有権の変更、抵当権の設定などの登記申請をする場合

※地籍調査の成果によって法務局の登記が更新された際には、市広報や市ホームページでお知らせします。

※市ホームページで「地籍調査証明・閲覧ができる区域の一覧表」と検索いただければ、調査区域（小字別）毎の境界立会後の状況（立会年度、国県認証日、登記済通知日（登記完了日）、広報日、証明・閲覧の可否）がわかりますので参考にしてください。

11 境界杭等の管理

Q11 - 1 地籍調査で設置した杭等が、草刈や車の出入りで邪魔になる場合、撤去してもいいですか？

A11 - 1 杭等は、測量の基準点や境界点として設置しています。測量をして面積（地積）がわかるだけでなく、境界の座標値を取得し、市で管理します。調査結果の閲覧が終了するまでは撤去せずに残してください。

Q11 - 2 地籍調査が終了した土地の境界杭や境界鉄が無くなってしまい、隣接する土地との境界が分からなくなったので再度設置してくれますか？

A11 - 2 地籍調査が終了した土地について、市で境界杭等の再度の設置は行いません。

市（地籍調査課）において座標や図面は有料で交付します。必要に応じて、ご自身で測量業者に依頼して復元（設置）をしていただくこととなります。復元費用は自己負担となりますので、境界杭や境界鉄は大切に保存、管理してください。

12 権利証（権利書、登記済権利証、登記済証、登記識別情報）

Q12 地籍調査後の権利証はどうなりますか？

A12 権利証は、所有権を取得した登記が完了したことを証明する証書で、法務局から交付されるものです。

地籍調査による登記の更新では、法務局から権利証の交付はありませんので、お手持ちの権利証は大切に保管してください。

地籍調査は、合筆や分筆等を行う場合もありますが、地番や面積を確認して修正する等、表示登記の更正のみを行いますので、所有権の登記には直接関係しないことから、新たな権利証の交付はされません。

地籍調査の登記が完了すると、現在お持ちの権利証の内容と登記簿の表示内容が合わなくなりますが、今後の所有権移転登記等の支障となることはありません。（今お持ちの権利証は、大切に保管を続けてください。）

なお、調査結果の閲覧時に、法務局に送付する地籍簿の内容を個人別に名寄せした「地籍調査結果閲覧表」の写し及び「一筆図形」をお渡しします。地籍調査結果閲覧表をご覧になれば、調査前後の異動（地目変更、地積更正、分合筆等）の経緯がわかります。

地籍調査結果閲覧表の写しを権利証と合わせて大切に保管してください。

13 所有権等

Q13 - 1 地籍調査で土地の名義を変更してもらえますか？

A13 - 1 地籍調査によって権利に係る所有権移転（相続、交換、売買等）や抵当権抹消等はできません。ご自身で所有権移転登記等を行ってください。

地籍調査で変更できる登記項目は、登記事項の表題部（土地の表示）に係る「地番（分筆・合筆）」、「地目（用途が異なる）」、「地積（面積が異なる）」、ならびに甲区欄に記載されている登記名義人の「住所（現住所と異なる）、氏名（婚姻での姓変更等）」です。

Q13 - 2 地籍調査の結果、個人名義の土地が、拡幅された道路の一部に含まれていると判明したのですがどうなりますか？

A13 - 2 地籍調査では、所有権の移転登記ができません。

ただし、現況に合った分筆や合筆等を行えますので、道路となる部分を分筆する場合があります。

14 地目変更

Q14 登記地目が農地（田、畑等）になっていますが、現況は農地以外（宅地、雑種地、山林等）として利用している場合はどうなりますか？

A14 地籍調査では、地目の調査も行っており、現況に応じた地目に変更します。

ただし、農地の場合は、農地法の制限によって農地以外の地目に変更できないこともあります。農業委員会に照会し、農地法の許可を得ているか、また、地目の変更が可能かどうか、協議し決定することになります。

15 税金

Q15 地籍調査の結果、土地の面積が登記簿よりも少なくなった場合、固定資産税は還付されますか？

A15 登記が変更されるまでは従前の登記が有効となりますので、遡って固定資産税が還付されることはありません。逆に、面積が大きくなった場合でも、固定資産税が遡って追加徴収されることはありません。

なお、固定資産税は、1月1日時点の状況が4月以降の課税に反映されます。

16 その他

Q16 - 1 地籍調査で、土地所有者は何をすればいいのですか？

A16 - 1 基本的には、次の3点について、ご協力をお願いします。

- (1) 地権者説明会への出席
- (2) 一筆地調査（境界立会）への出席
- (3) 調査結果の閲覧（確認）への出席

なお、いずれの場合も事前にご案内します。

Q16 - 2 地籍調査による登記手続きは自分でしなければならないのでしょうか？

A16 - 2 市が地籍調査の成果（地籍簿・地籍図）の写しを法務局に送付すれば、法務局が登記や地図を更新します。

ただし、相続登記や名義人変更、抵当権抹消等の権利に関する登記は、地籍調査ではできませんので、ご自身で法務局に登記申請をしてください。

Q16 - 3 地籍調査の成果（地籍簿・地籍図）の写しが法務局に送付されると、登記はどのように更新されるのですか？

A16 - 3 法務局は、地籍調査の成果に基づき、登記事項の表題部（土地の表示）の所在、地番、地目、地積ならびに甲区欄に記載されている登記名義人の住所等を書き改め、“原因及びその日付”欄に「国土調査による成果」と記載して登記の更新を行います。

Q16 - 4 所有している土地が複数あるのですが、地籍調査が終了した土地なのかわかりません。確認する方法はありますか？

A16 - 4 地籍調査が行われた土地は、法務局の登記事項証明書に「国土調査による成果」と記載されますので、有料ですが取得いただければ確認できます。

また、市ホームページで「地籍調査証明・閲覧ができる区域の一覧表」と検索いただければ、調査区域毎（小字別）ですが、境界立会後の状況（立会年度、国県認証日、登記済通知日、広報日、証明・閲覧の可否）を記載していますので参考にしてください。

Q16 - 5 土地の取引を行うので、境界立会が終わった自分の土地を早く登記してもらえないですか？

A16 - 5 法務局による登記の更新は、調査区域ごと一括して行われますので、特定の土地だけを先に登記することができません。

出来るだけ避けていただきたいのですが、地籍調査開始から法務局の登記更新が完了するまでの期間中も、ご自身で法務局に登記申請をすることができます。ただし、地籍調査の成果（地籍簿、地籍図）と食い違いが発生しますので、法務局に登記申請をされる場合は、土地の所在及び地番を確認のうえ、必ず事前に市（地籍調査課）までご相談ください。

Q16 - 6 土地所有者について知りたいのですが、市（地籍調査課）で教えてもらえますか？

A16 - 6 市（地籍調査課）ではお教えできません。法務局から地図や登記事項証明書（または登記事項要約書）を取得して確認してください。

※例外として、公共事業（災害復旧等含む）のため、国県市の担当者に地籍調査の情報を提供する場合があります。

Q16 - 7 私の土地について、申請すれば地籍調査をしてもらえますか？

A16 - 7 地籍調査は、申請によって行うものではありません。県（国）と緻密な調整を行って実施計画をたて、調査区域ごとに調査を進めていきます。

Q16 - 8 私の地域に地籍調査の順番が回ってくるまで、長い期間がかかると聞きました。境界を次の世代に分かるようにしておくため、何か良い方法がありますか？

A16 - 8 民法第 223 条に「土地の所有者は、隣地の所有者と共同の費用で、境界標を設けることができる。」との規定があります。

隣地所有者の承諾を得て、共同で境界標識（プラスチック杭等）を設置し、写真や図面などお互いに分かるように記録しておくのも一つの方法です。

また、写真や図面だけでは分かりにくい場合もありますので、次の世代の方と現地で写真や図面を示して境界の共通認識を持っていただくこともより良い方法かと思います。

Q16-9 地籍調査は、土地に関するトラブルを解決してくれると聞きましたが、どのように解決してもらえるのですか？

A16-9 地籍調査は、隣接する土地所有者双方で確認した土地の境界を測量します。この成果により、法務局の登記や地図が更新されますので、将来的に隣接する土地との境界が明確になり、土地をめぐるトラブルの未然防止に役立ちます。

紛争中の土地の問題を直接解決できるものではありません。

Q16-10 境界不明や紛争を解決するには、どのような方法がありますか？

A16-10 境界不明や紛争を解決する方法には、次のようなものがあります。

- (1) 境界確定訴訟：裁判による解決となり、時間と費用がかかります。
- (2) 筆界特定制度：法務局への申請により、筆界特定登記官が筆界を特定しますが費用がかかります。詳しくは、法務局へお問い合わせください。
- (3) 裁判外紛争解決手続（ADR）：民事上の紛争を、当事者と利害関係のない公正中立な第三者が、当事者双方の言い分を聴きながら柔軟な和解解決を図るもので、一般に調停、あっせんと呼ばれています。各都道府県の土地家屋調査士会等が窓口となり相談を行っています。詳しくは、「境界問題相談センターひょうご」等へお問い合わせください。

17 スマート地籍調査（リモートセンシング技術を活用した地籍調査）

Q17-1 スマート地籍調査とは何ですか？

A17-1 山林部での地籍調査にあたって、航空レーザ測量など最新の測量技術を活用することで、机上で精密に地形や植生を確認でき、境界の推定が可能となりました。推定した『筆界案』を基に集会所などでの机上立会が可能となる新しい手法です。

この新しい手法を採用することで、土地所有者は現地での境界立会の手間を省くことができ、熱中症や滑落、ハチ・ヘビ・マダニ・ヤマビル等有害生物の危険から守られます。

スマート地籍調査では、「地図（公図・字限図）」や「地積測量図」、「航空写真」、「現地調査の結果」、「現地精通者の証言」等に加えて、航空レーザ測量から得た「微地形表現図（地形の表面形状を示す図）」や「林相識別図（樹木の種類を示す図）」等を参考に境界を推定し、図面による『筆界案』を作成します。その『筆界案』を基に集会所などで図面やパソコンを用いて机上立会を行い、境界の確認・同意をいただくものです。

Q17-2 今まで現地に杭を設置したのに、スマート地籍調査では何故設置しないのですか？

A17-2 最新の測量技術を活用することで、極力現地に行かず、集会所などで図面やパソコンを用いて境界の確認ができるようになりました。現地での境界立会をしなため、杭は設置しません。

ただし、調査区域の外周については、現地で境界立会を行って杭を設置します。

なお、机上で確認いただいた境界は、座標で管理しますので、自己負担となりますが測量業者に依頼していただければ、現地に境界を復元（設置）することは可能です。

Q17-3 境界にしている木や岩などは測量して貰えるのですか？

A17-3 航空写真や林相識別図を利用し、境界となる木や岩を出来る限り筆界案に反映します。しかし、それでも判別不能な場合は、現地調査や現地で境界立会を行います。境界となる木や岩などの情報があれば、地元説明会后、出来るだけ早く教えてください。

Q17-4 既に境界杭が設置してある場合の取り扱いはどうなりますか？

A17-4 境界杭が設置されている場合は、現地調査のうえ、筆界案に反映します。既設杭など境界の目印になる情報や測量図等の資料があれば、地元説明会后、出来るだけ早く提供をお願いします。

Q17-5 現地に行かないと境界が分からない。

A17-5 写真や資料でも確認ができない場合は、現地調査や現地で境界立会を行います。

Q17-6 親から大雑把な位置しか聞いていない土地を相続した。地籍調査を機会に自分の土地を把握したいので、現地を案内して貰えないですか？

A17-6 市（地籍調査課）や市委託業者が、現地に行って境界を案内することはありません。調査区域の外周部を除いて、木や岩など現地で指し示していただける境界となる目印が無ければ、現地には行きません。