

～あなたの土地と未来を守る～

浦安市

地籍調査



浦安市

浦安市地籍調査事業の必要性

本市では、液状化現象によって、土地が不規則な方向に移動してしまい、土地の境界が不明確となっています。この状況のままだと、土地の売買や相続、家屋の建て替えの際に土地をめぐる問題が生じてしまうことが予想されます。

土地の境界は、本来であれば、土地所有者ご自身で隣接する土地所有者と話し合っ明確にしていく必要があります。しかし、本市では、液状化現象が広範囲に及んだため、土地所有者同士での解決が困難となることが予想されました。そこで、本市では、道路境界のみならず、民有地と民有地の境界も明確にすることができる「地籍調査」という手法を用いて、皆様のお手伝いをさせていただくことにしました。



《境界復元案の作成について》

浦安市地籍調査事業では、土地登記簿などの客観的な資料を用いて法務局(登記所)と協議し、「境界復元案」を作成します。境界復元案は、以下の方針に沿って作成します。

戸建地区における浦安市地籍調査事業の基本方針(抜粋)

- ①民有地の土地登記簿上の面積が減らないように、境界復元案を作成します。
- ②従前の建築要件を確保できるよう、境界復元案を作成します。

※皆様の所有地の面積や、建築要件等の確保を行った結果、境界復元案の境界位置が現地の構造物と一致しない場合があります。しかし、境界復元案は地域全体で面積確保等を行っていることから、個人のご意見は反映させられませんので、予めご了承ください。

浦安市地籍調査事業の流れ

地籍予備調査(3年間)

1年目

境界復元案の作成

地籍予備調査の1年目の作業では、まず調査地区全体の現況測量を実施します。現況測量の結果と法務局(登記所)に備え付けられている土地登記簿などの客観的な資料を用いて**境界復元案を作成**します。



2年目～
3年目

境界復元案への意向確認

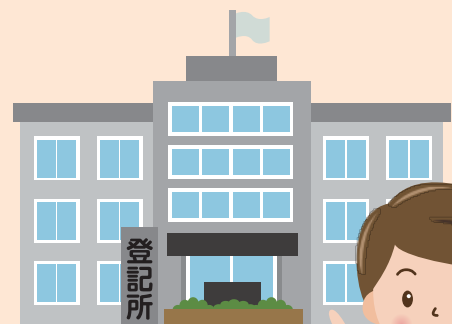
1年目に作成した境界復元案の境界点を現地にペイントで表示し、土地所有者と現地で立会を行い、**境界復元案への意向確認(同意・不同意)を実施**します。

**全ての土地所有者から同意が得られた区画について、
地籍本調査に移行します。**



地籍本調査(1年間)

地籍予備調査終了後、全ての土地所有者から同意が得られた区画について、国土調査法という法律に基づいた地籍本調査へ移行します。地籍本調査では地籍予備調査の際に確認した境界の位置等を再確認していただく必要があります。そして、この地籍本調査の結果が**土地登記簿へ反映**されます。



地籍調査用語集

あ行

- **液状化現象** (えきじょうかげんしょう)
地震が発生した際に、地盤が液体状になる現象をいいます。



か行

- **境界復元案** (きょうかいふくげんあん)
浦安市が法務局(登記所)と協議しながら作成する境界の案です。
- **区画** (くかく)
本市の地籍調査事業では、公道で囲まれた範囲のことを指します。
- **建築要件** (けんちくようけん)
建築基準法における建物を建てる際の条件等を指します。
- **現況測量** (げんきょうそくりょう)
現時点での面積や辺長を確認するための測量のことです。

た行

- **地籍** (ちせき)
一筆ごとの土地に関する記録のことです。
- **地籍本調査** (ちせきほんちょうさ)
国土調査法に基づき、一筆ごとの土地についての所有者、地番、地目及び境界を調査する事業です。
- **地籍予備調査** (ちせきよびちょうさ)
地籍本調査を実施する前に、境界復元案への土地所有者の意向を確認するための調査です。
- **土地登記簿** (とちとうきぼ)
登記所に備え付けられたもので、土地の表示(地番、地目、地積など)に所有権等が記載された帳簿のことです。

は行

- **筆** (ひつ・ふで)
土地を数える単位で、1筆、2筆…と数えます。
- **法務局(登記所)** (ほうむきょく(とうきしょ))
土地などの登記事務をつかさどる国の行政機関です。

あなたの

土地・権利をしっかりと守れる!

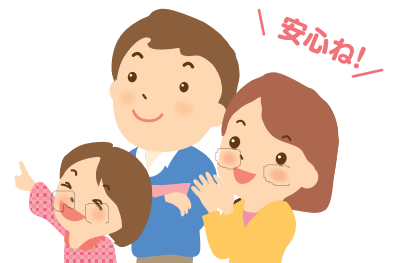


地籍調査事業のメリット

メリット1 土地境界をめぐる紛争の未然防止

土地の境界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、隣人との間で境界争いが発生するなど、土地境界をめぐる紛争に巻き込まれる場合があります。その結果、住民関係の悪化を招いたり、長期にわたる裁判での解決を余儀なくされたりする場合があります。

これらの問題に対して、地籍本調査を行うことにより、一筆ごとの土地の境界が明確になるため、将来の境界紛争が未然に防止されます。それ以外にも、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るといったメリットがあります。



メリット2 土地所有者の将来の負担や費用を大幅軽減

売買や相続などで境界を明確にしなければならなくなった場合、測量費用や専門家への報酬、隣接する土地所有者への説明・同意など、さまざまな労力や金銭的な負担が土地所有者に発生します。地籍本調査では、このような労力や費用のほか、登記にかかる費用も市の事業として実施するため、将来発生する負担を大幅に減らすことができます。

メリット3 災害復旧の迅速化

地震、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正確な記録がないために、復旧が遅れるという場合があります。地籍本調査を行うことによって、個々の土地境界の位置が地球上の詳細な位置情報(座標値)と結びつけられるため、災害等で境界が不明確となったとしても正確に復元をすることができ、復旧活動に迅速にとりかかることが可能となります。



よくあるご質問

Q 震災の後に土地を購入したので、私の土地の測量は不要では？

A 本市の地籍調査は、液状化現象が生じた地域全体で行う事業です。境界復元案は、地域全体を測量して作成するものですので、特定の土地だけ測量しないということはありません。ご協力をお願いいたします。

Q 立会は隣接の土地所有者と一緒にいきますか？

A 本市の地籍調査では、各土地所有者と個別に立会を行います。

Q 土地所有者が死亡している場合、だれが立ち会いますか？

A 土地所有者が死亡している場合には、全ての法定相続人が立ち会う必要があります。なお、法定相続人の調査につきましては市で行います。相続に関してご事情がある場合には、浦安市地籍調査課までご相談ください。

Q 測量中は、土地所有者が立ち会う必要がありますか？

A 測量に関して土地に立ち入る必要がある場合、土地所有者からの承諾をいただければ、測量時にお立ち会いいただく必要はありません。

Q 地籍予備調査で全ての土地所有者から同意が得られなかった区画はどうなりますか？ 不利益になるのではないのでしょうか？

A 地籍予備調査で全ての土地所有者から同意が得られなかった区画は、地籍本調査へ移行しません。地籍本調査を実施しない場合には現在の登記状態が継続されるため、土地所有者への不利益はないと考えています。今後、境界を決める必要がある場合には、ご自身の費用負担にて専門家に依頼するなど、通常の境界確認をしていただくこととなります。

浦安市では、地籍調査事業に関する動画を公開しています。ぜひご覧ください！

URL

<http://www.youtube.com/watch?v=nWFjQJiNmca>

※QRコード®は株式会社デンソーウェーブの登録商標です



都市整備部地籍調査課

〒279-8501 浦安市猫実一丁目1番1号

電話：047-712-6584(直通) Fax：047-352-7996

Mail：chiseki@city.urayasu.lg.jp