

1. 地籍調査とは

地籍調査とは、一筆ごとの土地について、その特徴実態を明らかにするため、所在、地番、地目および境界の調査と登記簿に記載された所有者に関する確認と、境界の測量および面積の測定を行い、調査の結果を地図および簿冊に作成することをいい、いわば土地に関する戸籍調査ともいふべき基礎的な調査である。

境界の測量によって作成された地図を地籍図といい、あらゆる土地の一筆ごとの境界を、近代的測量技術をもって、正確に測量して、縮尺 $1/250$ 、 $1/500$ 、 $1/1000$ 、 $1/2500$ および $1/5000$ のいずれかの縮尺の地籍図を作成するものであり、基準点に基づき測量が実施される結果、その地籍図上の一筆ごとの土地の境界点の地球上に占める位置が明らかにされるので、災害その他の理由により、現地における土地の境界が不明になってもこの地籍図により、その境界を現地に復元することができるものである。一筆ごとの土地の所在、地番、地目、面積および所有者について行った調査・測量の結果を記載したものを地籍簿といい、その様式は土地登記簿の表題部と同じ内容である。

2. なぜ地籍調査は必要か

我が国の現存地籍の多くは、明治年間に全国的に行われた地租改正事業に伴う土地調査の成果を改良制度化したもので、国情の進展の即応した改革が行われないまま今日まで推移してきたため、土地行政の円滑化を図るためには、それらに内包する不備欠陥を早急に補正する必要が生じてきた。この必要性を充足させるため昭和26年6月1日に国土調査法が制定されるにいたった。

限りある国土において、高度の経済活動を維持しつつ健康で文化的な生活環境をつくりあげてゆくために、これからの国土の開発・保全は、土地に関する実態を科学的、総合的に調査した情報に基づくことが重要である。地籍調査は、これらの必要性に基づき、いわば土地に関する権利面、税制面、利用面からの要求に対応する基本的な調査として実施されるものである。

3. 地籍調査の作業とその手順

地籍調査では、まず、一筆ごとの土地について所在、地番、地目と所有者を調査するとともに、土地の境界を所有者立会いのうえで確認し、それぞれの境界に杭を打つ。なお、この杭は、数筆に一本の割合でコンクリート杭など永続性のあるものを設置することとしており、これを登記のうえで土地を特定するための重要な杭（筆界基準杭）として活用することになっている。（一筆地調査）

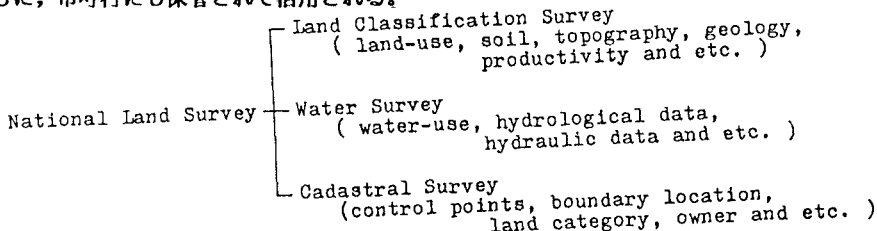
日本全国に設けられた一等から三等までの国家三角点と、地籍調査のために国によって特別に設ける四等三角点をもとにして、土地の境界を精密に測量する。（地籍測量）その結果できあがった地図が地籍図原図（縮尺 $1/250 \sim 1/5000$ ）である。

また一筆地調査の結果と面積の測定結果をとりまとめて地籍簿案を作る。これは、登記所にある土地登記簿と同じ内容のものである。

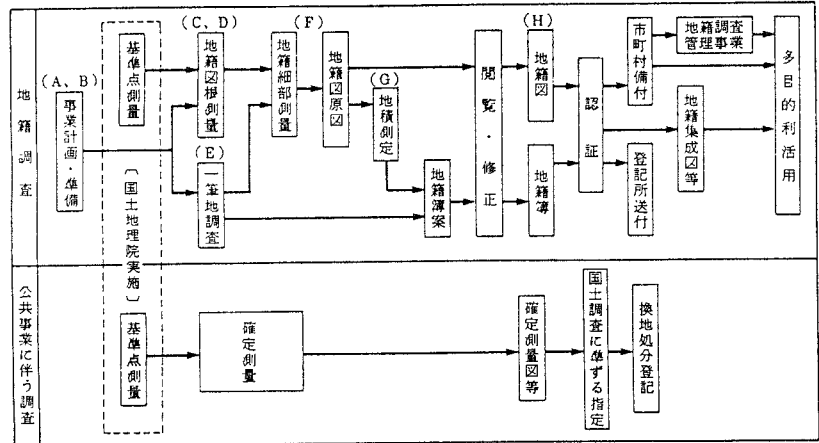
これらの地籍図原図と地籍簿案を、20日間一般の閲覧に供し、誤り等の申し出があれば再調査して、より正確なものとするにより、地籍図及び地籍簿となる。

地籍図と地籍簿はその後の経年的な変化の修正等をして、地籍修正図（地域内を $1/2500 \sim 1/5000$ の同一縮尺の地図として編集）、土地利用所有図等を作成するほか、マイクロコンピュータによる地籍情報管理システムを導入するなどにより、一層の利活用をはかることとしている。

地籍図と地籍簿は、都道府県知事または主務大臣の認証をうけたのち、その写しは登記所に送付されるとともに、市町村にも保管されて活用される。



以上の手順を図示すれば次のとおりである。



4. 事業主体・調査経費

地籍調査は、市町村が代表的な事業主体であるが、そのほか都道府県や土地改良区等も事業主体としてこの事業を実施することができる。

調査経費の負担区分は下表の通りである。

区 分	国庫補助金	都 道 府 県		市 町 村	
		純負担分	特別交付税交付額	純負担分	特別交付税交付額
負担割合	$\frac{5.5}{10} \left(\frac{16.5}{30} \right)$	$\frac{1}{30}$	$\frac{5.75}{30}$	$\frac{1}{30}$	$\frac{5.75}{30}$

5. 成果の活用

※特別交付税には特別加算を含む

地籍調査の成果は、土地に関するあらゆる施策の基礎資料として利用できるばかりでなく、近隣関係の改善その他の効果はおよそ無限である。

具体的な効果の主なものをあげれば次のとおりである。

- (1) 測量の費用と時間の節約ができ、正確な計画が可能となる。
- (2) 農林業等の経営合理化のための資料が得られる。
- (3) 土地の権利関係が明確になる。
- (4) 公租・公課等の負担の公平化ができる。
- (5) 登記簿の記載事項の修正整理ができる。
- (6) その他、土地行政全般の合理化、効率化を図ることができる。

以上地籍測量に伴う地籍調査の概要を説明したが、尚日本における地籍測量の実情と問題点について具体的に説明し、将来の地籍測量のありかたについて私見を述べてみたいと考えている。

6. 参考文献

- (1) 国土庁土地局国土調査課編：国土調査関係法令集，全国国土調査協会発行，昭和62年4月1日改訂
- (2) 同上：地籍調査のしおり，全国国土調査協会編集，昭和62年度版
- (3) FIG86 Pro. : Cadastral Survey in Japan, Yaguchi
- (4) 杉本：地籍測量の理論と実際，全国国土調査協会発行，昭和53年7月15日