

地籍調査における筆界未定の発生防止に係る申し入れへの対応について

(1) 申し入れ

議 議 第 4 4 6 号
令和 7 年 3 月 13 日

長崎市長 鈴木 史 朗 様

長崎市議会議長 岩 永 敏 博

建設水道委員長 山 本 信 幸

地籍調査における筆界未定の発生防止に係る申し入れについて

令和 7 年 2 月定例会建設水道委員会における第14号議案「令和 7 年度長崎市一般会計予算」の第 8 款土木費第 1 項土木管理費の中の地籍調査費の審査において、これまでに地籍調査が完了した39地区のうち、筆界未定が調査筆数の約11%に上ることが判明いたしました。

地籍調査は、一筆ごとの土地の所有者、地番等を調査し、境界の位置と面積を測量することで、土地取引の円滑化や災害発生時の早期の復旧・復興、社会資本整備・まちづくりの効率化にもつながる重要な調査であり、人口集中地区や公共事業が予定されている場所を優先的に行っています。

市町村が主体となり調査・測量を行う地籍調査は、市民の生命・財産を守るための重要な取組の一つであることから、市においては、昨年 6 月に国において新たに創設された「土地境界みなし確認制度」の活用も含め、筆界未定の発生防止に取組むとともに、地籍調査の進捗を図るよう、次の事項について強く申し入れいたします。

- 1 地籍調査の実施に当たっては、市から関係地権者に対し、地籍調査の結果が筆界未定となった場合には、自己所有地のみならず、隣接地を含めて、土地の管理や土地取引等に大きな支障を及ぼすことを周知するなど、地籍調査への協力依頼を徹底すること。
- 2 一筆地調査等業務委託において、市から受託業者に対し、筆界未定の発生防止に努めるよう指導するとともに、業務遂行にあたっては、市も監督者として体制の強化を図り、関係地権者への協力要請等に積極的に関与すること。
- 3 地籍調査の実施に当たっては、国の新制度の活用も含め、あらゆる手段を用いることで、筆界未定の発生防止に最大限努めること。
- 4 地籍調査の有効性とその意義をあらゆる方法で広く市民への周知啓発を徹底すること。

(2) 対応状況

申入れ事項	対 応 状 況
1 筆界未定となった場合には、隣接地を含めて、土地取引等に大きな支障を及ぼすことを周知すること。	○ホームページに新たなページを作成 新たに「筆界未定のデメリット」のページを創設（実施済み） ○現地立会不協力者及び隣接地権者への協力要請の強化 隣接地権者への聞き取りや現地立会不協力者宅への訪問などの十分な期間の確保（実施予定）
2 市から受託業者に対し、筆界未定の発生防止に努めるよう指導するとともに、市も積極的に関与すること。	○事業者との申入れ内容の共有 事業者説明会を開催、申入れ文書を提示、内容を共有し、連携して筆界未定の発生防止に取り組むことを確認（実施済み） ○現地立会不協力者情報共有と個別対策協議の年内実施 年内に市と受託業者とで現地立会不協力者の情報を共有、土地ごとに個別対策協議を実施（実施予定）
3 国の新制度の活用も含め、あらゆる手段を用い、筆界未定の発生防止に最大限努めること。	○個別対策協議に基づく受託業者と連携した取組の実施 年内に実施した土地ごとの個別対策協議に基づき、国の新制度の活用など筆界未定の発生防止策を実施（実施予定）
4 地籍調査の有効性とその意義を広く市民への周知啓発を徹底すること。	○ホームページに新たなページを作成 新たに「地籍調査の有効性とメリット」のページを創設（実施済み）

(参考1) ホームページに新たなページを作成(筆界未定のデメリット)

現在地 [トップページ](#) > [組織でさがす](#) > まちづくり部 > [都市計画課](#) > 筆界未定のデメリット

筆界未定のデメリット

ページID : 0057756 更新日 : 2025年6月4日更新

土地所有者が一筆地調査に立ち会わない場合や現地を確認していただけない場合、また立ち会っても最終的に境界が決まらない場合は、「筆界未定」という処理をします。

立会不協力による「筆界未定」は、その土地のみでなく、隣接する全ての土地が「筆界未定」の処理となってしまいます。

さらに、地籍調査の結果として地籍図は境界線のない状態となり、登記簿の表題部には「国調筆界未定」と記載されます。

筆界未定のデメリット

- (1) 相続、贈与、売買などで分筆したいと思っても、分筆できません。
- (2) 合筆ができません。
- (3) 地目変更ができません。
- (4) 地積更正ができません。
- (5) 土地を売買する場合や、抵当権等を設定する場合にも障害となります。
- (6) 宅地の場合は、家を建てる時に建築確認ができない場合や、融資を受けられない場合があります。
- (7) 年数が経過すると、相続等で土地の権利者が多くなり、全員の同意を得ることが困難になる場合があります。

<https://www.city.nagasaki.lg.jp/page/57756.html>

1/2

(8) 地籍調査完了後に再度、境界を決める場合は、所有者の間で境界を決定し、自分たちの費用で測量し、法務局に地図と地積の修正を申請しなければなりません。

その場合、大変な手間と相当の費用を個人負担しなければなりません。

このように地籍調査の結果、「筆界未定」となった土地は、所有者の権利は残りますが、動かしにくい土地となってしまいます。

「筆界未定」となった場合に影響を受けるのは、立会いに協力しなかった土地所有者本人ばかりでなく、巻き込まれて筆界未定となった隣接する土地の所有者の方も同様です。隣接地権者に多大な迷惑をかけることにつながります。

このようなことにならないよう、地籍調査の趣旨を十分ご理解のうえ、調査には必ず皆さまのご協力をお願いします。

このページに関するお問い合わせ先

[まちづくり部](#) [都市計画課](#) 地籍調査係

〒850-8685 長崎県長崎市魚の町4-1 (18階)

Tel : 095-829-1167

<https://www.city.nagasaki.lg.jp/page/57756.html>

2/2

申入れ事項	対 応 状 況
1 筆界未定となった場合には、隣接地を含めて、土地取引等に大きな支障を及ぼすことを周知すること。	○ホームページに新たなページを作成 新たに「筆界未定のデメリット」のページを創設（実施済み） ○現地立会不協力者及び隣接地権者への協力要請の強化 隣接地権者への聞き取りや現地立会不協力者宅への訪問などの十分な期間の確保（実施予定）
2 市から受託業者に対し、筆界未定の発生防止に努めるよう指導するとともに、市も積極的に関与すること。	○事業者との申入れ内容の共有 事業者説明会を開催、申入れ文書を提示、内容を共有し、連携して筆界未定の発生防止に取り組むことを確認（実施済み） ○現地立会不協力者情報共有と個別対策協議の年内実施 年内に市と受託業者とで現地立会不協力者の情報を共有、土地ごとに個別対策協議を実施（実施予定）
3 国の新制度の活用も含め、あらゆる手段を用い、筆界未定の発生防止に最大限努めること。	○個別対策協議に基づく受託業者と連携した取組の実施 年内に実施した土地ごとの個別対策協議に基づき、国の新制度の活用など筆界未定の発生防止策を実施（実施予定）
4 地籍調査の有効性とその意義を広く市民への周知啓発を徹底すること。	○ホームページに新たなページを作成 新たに「地籍調査の有効性とメリット」のページを創設（実施済み）

(参考2) 事業者との申入れ内容の共有（地籍調査事業事務打ち合わせ会の開催）

長崎市都市計画課
令和7年4月18日

令和7年度地籍調査事業事務打合せ会 次第

1 都市計画課地籍調査係の体制について

地籍調査係長 中村（勇）
主任 下川
専門官 中村（毅）
技師 山口（弘）
主事 石崎
ほか 会計年度任用職員3名

2 令和7年度地籍調査事業予定地区及び工程について（資料1）

3 一筆地調査における留意点について（資料2）

4 筆界未定の発生防止に向けて（資料3）

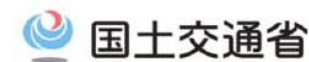
5 質疑応答

6 その他

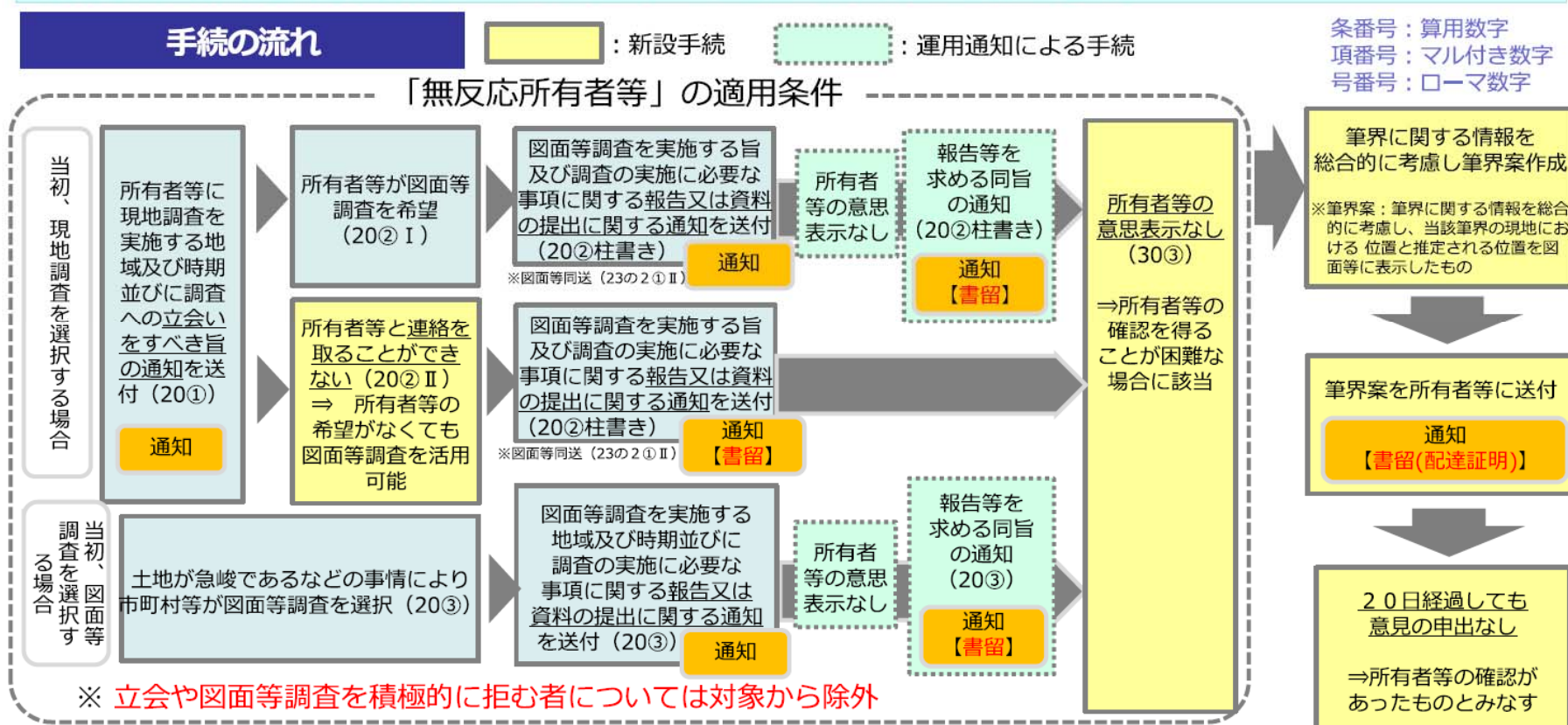
申入れ事項	対 応 状 況
1 筆界未定となった場合には、隣接地を含めて、土地取引等に大きな支障を及ぼすことを周知すること。	○ホームページに新たなページを作成 新たに「筆界未定のデメリット」のページを創設（実施済み） ○現地立会不協力者及び隣接地権者への協力要請の強化 隣接地権者への聞き取りや現地立会不協力者宅への訪問などの十分な期間の確保（実施予定）
2 市から受託業者に対し、筆界未定の発生防止に努めるよう指導するとともに、市も積極的に関与すること。	○事業者との申入れ内容の共有 事業者説明会を開催、申入れ文書を提示、内容を共有し、連携して筆界未定の発生防止に取り組むことを確認（実施済み） ○現地立会不協力者情報共有と個別対策協議の年内実施 年内に市と受託業者とで現地立会不協力者の情報を共有、土地ごとに個別対策協議を実施（実施予定）
3 国の新制度の活用も含め、あらゆる手段を用い、筆界未定の発生防止に最大限努めること。	○個別対策協議に基づく受託業者と連携した取組の実施 年内に実施した土地ごとの個別対策協議に基づき、国の新制度の活用など筆界未定の発生防止策を実施（実施予定）
4 地籍調査の有効性とその意義を広く市民への周知啓発を徹底すること。	○ホームページに新たなページを作成 新たに「地籍調査の有効性とメリット」のページを創設（実施済み）

(参考3) 国の新制度（土地境界のみなし確認制度）

現地調査等の通知に無反応な所有者等がいる場合の手続



土地所有者等の所在が明らかであるにも関わらず、**現地調査等の通知を複数回行っても反応がない場合、筆界案の送付後20日間を経過しても意見等の申出がない場合には、当該所有者等から筆界案の確認を得たものとみなして調査可能**（地籍調査作業規程準則30条3項、20条2項）



※通知の方法は、配達日や配達した旨を残す趣旨から、一部通知において書留等の方法を採用することを想定（令和6年6月28日付け地籍整備課長通知第307号）

※無反応所有者等に加え、所在不明所有者等がいる場合には、通常の所在が判明した所有者等の確認を経た場合同様、上記手続でみなし確認を得た筆界案を作成した旨を公告し、20日以上経過しても意見の申し出がなければ調査を進めることが可能（30④）

申入れ事項	対 応 状 況
1 筆界未定となった場合には、隣接地を含めて、土地取引等に大きな支障を及ぼすことを周知すること。	○ホームページに新たなページを作成 新たに「筆界未定のデメリット」のページを創設（実施済み） ○現地立会不協力者及び隣接地権者への協力要請の強化 隣接地権者への聞き取りや現地立会不協力者宅への訪問などの十分な期間の確保（実施予定）
2 市から受託業者に対し、筆界未定の発生防止に努めるよう指導するとともに、市も積極的に関与すること。	○事業者との申入れ内容の共有 事業者説明会を開催、申入れ文書を提示、内容を共有し、連携して筆界未定の発生防止に取り組むことを確認（実施済み） ○現地立会不協力者情報共有と個別対策協議の年内実施 年内に市と受託業者とで現地立会不協力者の情報を共有、土地ごとに個別対策協議を実施（実施予定）
3 国の新制度の活用も含め、あらゆる手段を用い、筆界未定の発生防止に最大限努めること。	○個別対策協議に基づく受託業者と連携した取組の実施 年内に実施した土地ごとの個別対策協議に基づき、国の新制度の活用など筆界未定の発生防止策を実施（実施予定）
4 地籍調査の有効性とその意義を広く市民への周知啓発を徹底すること。	○ホームページに新たなページを作成 新たに「地籍調査の有効性とメリット」のページを創設（実施済み）

(参考4) ホームページに新たなページを作成(地籍調査の必要性和メリット)

現在地 [トップページ](#) > [組織でさがす](#) > [まちづくり部](#) > [都市計画課](#) > 地籍調査の必要性和メリット

地籍調査の必要性和メリット

ページID: 0057763 更新日: 2025年6月4日更新

地籍調査の必要性

地籍調査は、土地に関する戸籍調査ともいべき基礎的な調査です。

私たちは、土地に関する記録として、登記所において管理されている土地登記簿や地図などを利用しますが、これらの半分ほどは、明治初期に行われた地租改正時に作られたものを基にしたものです。

当時作成された字図(公図)は、国民自身による局地的な測量によるもので近代的な測量によるものとはえず、見取図的性格のもので、このため、境界や形状、面積などが現実とは異なっている場合も多く、土地をめぐる各種の行政施策を計画したり、実施したりするに当たって、このような地籍の不備、不正確さが問題となります。

地籍調査は、これらの問題を是正する事業です。

地籍調査前(字図)



地籍調査後(地籍図)



地籍調査のメリット(効果)

- ・土地取引が円滑に進みます

地籍調査をしていると登記所の地図と土地の現状が一致し、土地の売買等の円滑化に役立ちます。

- ・土地の境界がはっきりします

<https://www.city.nagasaki.lg.jp/page/57763.html>

1/2

地籍調査をしていると土地の境界をめぐるトラブルの発生を、未然に防止することに役立ちます。

- ・災害復旧に時間がかかりません

地籍調査をしていると境界復元が可能となり、万一の災害の後でも迅速な復旧に役立ちます。

- ・公共事業が進みます

地籍調査をしていると土地の境界確認作業が簡単にできるため、きめ細かな街づくり計画の立案が可能となります。

関連情報

[わたしの街の地籍調査](#) (外部リンク)

<https://www.youtube.com/watch?v=Ar1E3MD-Xvw> <外部リンク>

このページに関するお問い合わせ先

[まちづくり部](#) [都市計画課](#) 地籍調査係

〒850-8685 長崎県長崎市魚の町4-1 (18階)

Tel: 095-829-1167

<https://www.city.nagasaki.lg.jp/page/57763.html>

2/2