

2 地籍調査事業

(1) 地籍調査とは

地籍調査は土地に関する戸籍調査ともいうべき基礎調査である。

その内容は、一筆ごとの土地について、所有者、地番、地目、境界の確認と調査を行い、あわせて境界の測量及び面積の測定を行うことにより、その調査成果である「地籍図」及び「地籍簿」を作成する作業である。

地籍図は、あらゆる土地の一筆ごとの境界について近代的測量技術をもって正確に測量し、調査区域の状況により1/250から1/5,000までの縮尺で作成される図面である。

地籍調査では基準点に基づいた測量を実施することにより、地籍図上の一筆ごとの土地が地球上のどこにあるのか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、この地図によりその境界を現地に復元する能力を有するものである。

地籍簿は、土地登記簿謄本の表題部と同じ内容で一筆ごとの土地の所在、地番、地目、面積、所有者を調査確認した結果を記載したものである。

この地籍図及び地籍簿は、その写しが管轄の登記所に送付され、そこで登記簿の記載が改められることとなる。このことにより、現地と登記所に備え付けられた地図及び登記簿が一致し、安心して土地を管理することが可能となる。

(2) 地籍調査の必要性

農地の区画を整理して農家の生産性を高めたり、宅地の区画を整理して居住環境を整備したり、道路を敷設、拡張して国民の社会生活を向上し、あるいは経済活動を円滑にしたり、河川を改修して災害を防止したりといった、これらの施策遂行のためには、必ず正確な地籍が必要となり、現地、登記簿、地図との整合性が不可欠である。

しかし、現在まで地籍調査を実施していない地区の多くは、旧土地台帳を引き継いだ不動産登記による土地登記簿謄本をいまだに利用している。このような土地登記簿謄本は、明治時代に作られた土地台帳を基礎として、これに加除訂正を加えたもので、不完全な箇所が多く、特に地図は、近代的な測量によるものではないため、地図としての役割を果たし得ないような精度の低いものが多い。

一方、今日の人口の都市集中に伴う過密、過疎等の社会経済上の変動、大規模な土地の区画形質の変更を伴う事業の実施等により、従来地域社会も変化してきている。

そして、このような地域社会の変化に伴い、従来土地の境界として相互に承認されてきた自然物等が壊されたり、境界に関する記憶が失われたりしてきており、このまま手をこまねいていれば、さらに多くの手間と時間や経費を費やさなければ、正しい境界を測量することができなくなるおそれがあることから、早急に地籍調査を行う必要がある。

(3) 地籍調査の手順

地籍調査事業は、一筆ごとに土地の状況を確認、調査する一筆地調査と境界等を測る地籍測量の2本の柱で成り立っている。この事業の推進にあたり、実施区域内における関係者の理解と協力が重要となるので、実施市町村等は地籍調査事業の趣旨について、十分な説明をする必要がある。

地籍調査は、一般的に以下の手順で進められる。

① 【計画・準備】 (A・B工程)

事業実施主体は最初に事業計画を策定し、総理府令により定められた地籍調査作業規程準則に基づき、作業規程を作成するなど必要な準備手続きを行う。

国土調査法上、事業実施主体となりうるのは、都道府県、市町村、土地改良区等であるが、北海道では市町村が事業実施主体となる場合が一般的である。

② 【基準点測量】

国土交通省国土地理院は、基本三角点(一～三等三角点)を基礎として、地籍調査の測量作業を円滑に実施するために必要な基準点(四等三角点)を設置している。

計画・準備と並行して、北海道は事業実施主体から事業計画区域に必要な基準点設置要望を聴き取り、一括して国土交通省国土地理院(北海道地方測量部)に要望、協議を行い、国土交通省国土地理院はこれを受けて、全額国費負担により基準点を設置する。

③ 【地籍図根三角測量】 (C工程)

後続の地籍図根多角測量及び細部図根測量の与点として、地籍図根三角点を設置する作業。

④ 【地籍図根多角測量】 (D工程)

後続の地籍図根多角測量及び一筆地測量の与点として、地籍図根多角点を設置する作業。

⑤ 【細部図根測量】 (F I工程)

一筆地測量を行う上で地籍図根多角点等では基礎となる点が不足する場合、または、単点観測法とTS法を併用して一筆地測量を行うに当たり近隣に与点となる基準点がない場合、及び単点観測法における一筆地測量において周辺既知点との整合を図る場合に、新たに細部図根点を設置する必要がある場合に行う測量。

⑥ 【一筆地調査】 (E工程)

調査図素図等作成業務として、登記所備え付けの土地連絡整理図等の公図や地積測量図、市町村が保管する旧土地台帳附属地図等を複写し、土地登記記録をもとにして、毎筆ごとに地目、所有者名などの所要の事項を記載し素図を作成する作業。

その後、現地調査等として、調査図素図に基づき、概ねの土地の配列順序に従い、毎筆(街区境界を構成しない筆は除く)の土地について、その所有者、地番、地目、筆界を土地所有者等の立会のもと調査確認する作業。

実施方法については、実施主体の職員が直接実施する場合と、緊急性や調査条件の難易度などから外部に委託して実施する場合がある。

※ 【復元測量】（R工程）

北海道では、他都府県と異なり、開拓時代の拓殖事業の一環として、未開地の払下げによる土地処分により錯綜、紛糾した土地の境界を明確にする目的で、明治29年（1896年）から昭和40年（1965年）まで、土地連絡調査により三角点や図根点等の位置、境界線の長さ及び地目、道路敷地等については名称、幅員、官庁用地の名称が記載された「土地連絡図」を作成して、北海道の基本地図として登記所に常備しており、14条地図（公図）に準ずる図面とされている。

また、開拓時代から号線道路（300間ごとの区割り）で土地が区切られており、号線が交差する中心には座標の石が埋設されている。「土地連絡図」をその座標の石に照らし合わせ、土地所有者の立会のもとで位置の整合性を確認する「復元測量」の作業工程が、一筆地調査の測量に係る「標札等の設置」作業の一部として認められている。

⑦ 【一筆地測量】（FⅡ-1工程）

一筆地調査により確認された筆界を細部図根点等から測量、若しくはネットワーク型RTK法による単点観測により座標付けを行う作業。

⑧ 【地籍図原図の作成】（FⅡ-2工程）

一筆地調査及び地籍測量から得られたデータを用いて地籍図作成要領（街区境界調査図作成要領）に基づき、編集・製図を行い、地図の形にする作業。

⑨ 【地積測定】（G工程）

一筆ごとの土地（街区境界調査は街区面積のみ）について、水平面に投影した地積を求める作業。

⑩ 【地籍図、地籍簿の作成】（H工程）

地籍図（街区境界調査原図）案及び地籍簿（街区境界調査簿）案を作成後、法第17条の規定により、その旨を公告し、公告の日から20日間、一般の閲覧に供する。その間、誤り等があれば修正する。

地籍図は、土地の境界線を記した地図としては最高精度のものであり、一筆の大きさ、形状とともに、図郭線によって平面直角座標系に準拠した位置が示されるため、筆界の復元性が非常に高いものである。

地籍簿には、土地の表示について、地籍調査前及び調査後の地番、地目、面積、所有者及び異動の事由等が記載される。

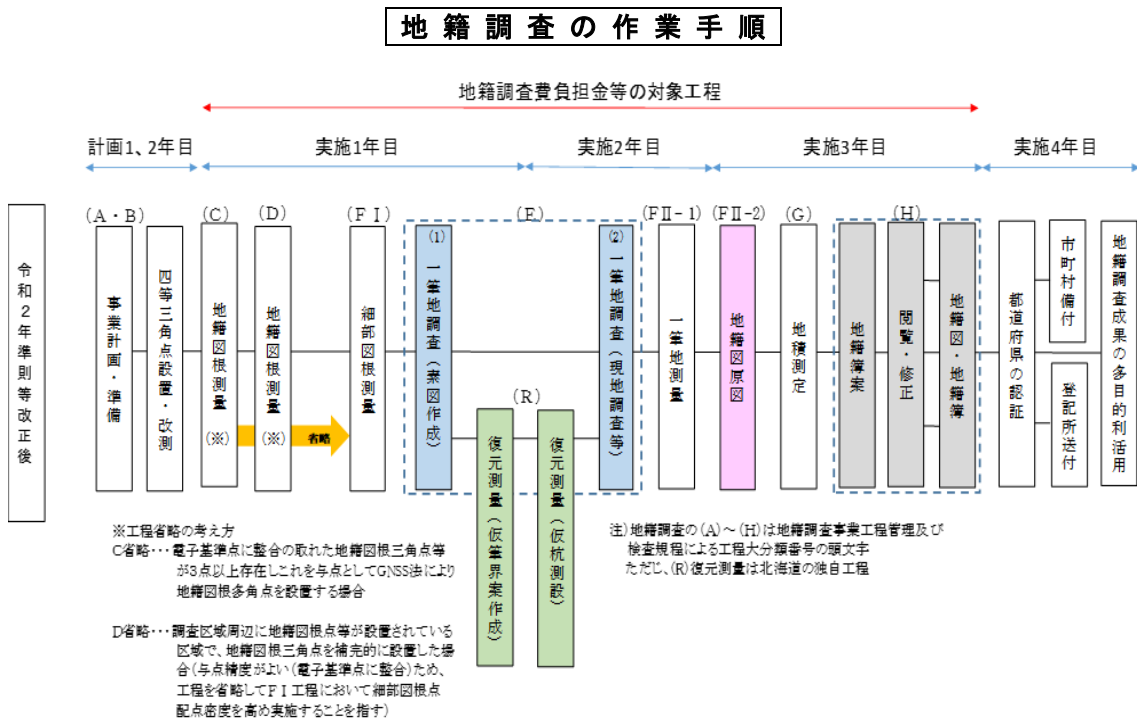
⑪ 【成果の認証】

地籍調査の結果、その成果に測量若しくは調査上の誤りや定められた限度以上の誤差が無い場合は、その成果は地籍図（街区境界調査図）及び地籍簿（街区境界調査簿）となり、事業実施主体の市町村は3ヶ月以内に北海道知事に対して認証請求を行う。

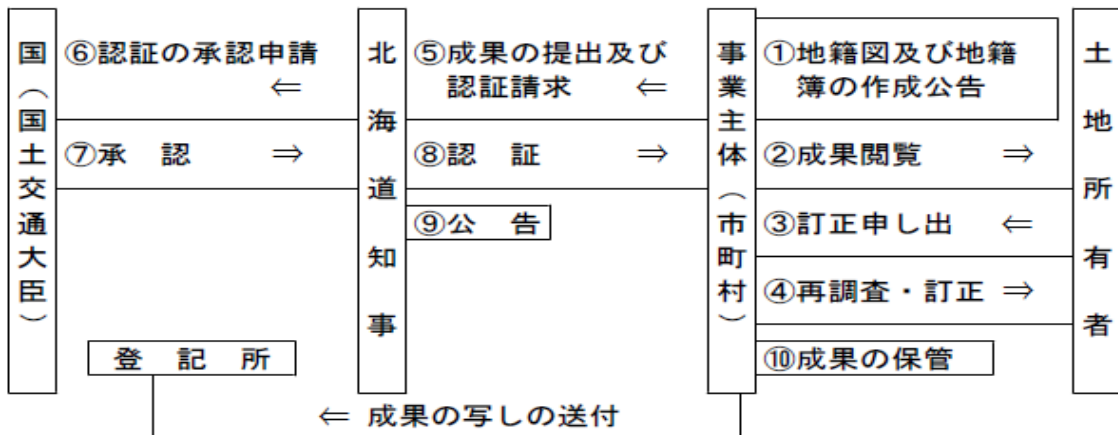
北海道知事は成果の内容の正確さを確認し、認証すべきものであると認める時は、事前に国土交通大臣に承認申請をし、承認通知を受けて、この成果を認証し、申請した市町村に通知するとともに、成果の写しを関係法務局へ送付する。また、認証したことを公告する。

⑫ [登記所への送付]

認証された成果の写しは、登記所に送付される。地籍図は、従来の公図に代わり、不動産登記法第14条による地図として備え付けられ、また、この地籍簿によって登記簿の登記事項が変更される。



認証手続きのフローチャート



⑬ **【国土調査法第19条第5項の指定】**

地籍調査以外の調査・測量であっても、公共事業に付随した確定測量（土地改良事業の確定測量、土地区画整理等の確定測量等）が実施された場合、これらの成果を国土調査の成果と同等のものと認める制度がある。すなわち、これらの調査・測量が行われる際に、公共座標値を持つ基準点に結びつけられて測量が行われ、地籍調査の成果と同等以上の精度・正確性を持つ成果が作成されていると認められる場合に、国土調査法第19条第5項の規定により、地籍調査と同等の効果があるものとして指定することができる。

国土調査法第19条第5項の指定を行うことにより、類似の調査・測量を同一の地域で重複して行うことを防止し、地籍調査と並行して総合的に地籍の明確化に資することができる。国土地理院では、国土調査法第19条第5項の指定を推進するために、確定測量に必要な基準点を設置している。