

第Ⅱ章 事業の実務

Ⅱ－１ 地図整備測量の基準

地図整備測量は、作業規程、仕様書、及び作業要領に定めるもののほか、本要領に従って行うこと。

Ⅱ－２ 成果等の品質・形式

地図整備測量のデータ品質及び成果（書類・図面等）の形式は、設計図書及び作業要領、並びに「地図整備測量 空間データ 製品仕様書」に基づいて作成すること。

ただし、データ品質及び成果の形式に変更が生じる場合は、事前に担当職員の了解を得ること。

Ⅱ－３ 段階確認

測量の品質を確保するため、次の工程又は工種について、担当職員の立会い又は書面による段階確認を行うこと。

- ・ 基準点設置箇所の選点時
- ・ 基準点の埋設完了時
- ・ 是正案（原案）の策定時
- ・ 仮杭設置後の精度確認
- ・ 工期末における最終的な承諾状況確認

また、そのほかの工程又は工種については、仕様書第Ⅸ章 参考付表Ⅸ－３の段階確認一覧表を参考に、担当職員と協議のうえ決定すること。

Ⅱ－４ 土地所有者等の対応

- １ 土地所有者や居住者の立会いのもと、筆界の確認作業や物件等の調査を行う場合は、立会者が当該土地又は物件の財産管理について権利を有する者であることを確認したうえで行うこと。
- ２ 現地を確認できない遠隔地の土地所有者へ資料を送付する場合は、位置図や写真等を添え、現地の状況が分かりやすいよう配慮すること。

Ⅱ－５ 基準点測量

１ 基準点の選点

地図整備事業は完了まで数年間を要するため、基準点の設置場所は、長期間安定的に保全でき作業性のよい場所を選点すること。

２ １・２級基準点

２級以上の基準点を設置する場合の材料は、仕様書標準図集 図－３及び図－４に定める永久標識（札幌市基準点）を標準とする。

３ ３級基準点

３級基準点測量は、木杭又は金属鋲等の一時標識を設置して行うことを標準とするが、後続作業のため永久標識を設置する場合の材料は、仕様書標準図集 図８に定める札幌市基準点（３級）を標準とする。また、設置する場所は設計図書により指示し、現地での詳細な設置

位置については、担当職員と協議のうえ決定すること。

なお、設置した新点には一連番号を付すこととし、このうち永久標識については担当職員の指示する管理番号を付すこと。

4 4級基準点

4級基準点は、木杭又は金属鋲等の一時標識で設置することを標準とし、経路別の一連番号を付して整理すること。

また、用地測量を行う際にできる限り補助基準点を設置する必要があるが生じないよう、効率的な選点を心掛けるとともに、経路が複数になる場合は、他の経路と結ぶなど精度の安定化に努めること。

Ⅱ－6 用地測量

1 資料収集及び現地踏査における留意点

受託者は、土地の登記及び測量に関する資料を収集する過程で、各土地の筆界が地図上に記載された経緯を把握し、地図混乱が生じた原因について調査すること。

また、現地における境界杭の有無や関係者の証言により、筆界に絡む物件等の所有者について調査すること。

2 公図における問題点の確認

公図等を転写して連続図を作成する過程の中で、筆界の整合性について点検し、重複や空白等の問題が判明した場合は、その概要を整理しておくこと。

よって、転写連続図は担当職員から提供する地番図データ（SIMA等）をそのまま使用して作成してはならない。

3 補助基準点の設置

道路以外の民有地に、やむを得ず補助基準点を設置する必要がある場合は、土地所有者又は管理者の了解を得てから設置すること。

また、当該基準点が土地の管理上支障となる場合は、測量作業の完了後速やかに撤去すること。

4 筆界の立会確認

現地の境界杭を探索して土地所有者の境界認識を調査する作業は、どちらか一方のみの証言に偏ることなく、関係する土地所有者全員の意見を聞いたうえで実施すること。

また、確認作業の進捗や折衝の状況について次の資料にまとめること。

(1) 土地所有者名簿兼現地立会一覧表（様式1号）

業務の進捗に応じて関係者と接触した日付を追記して管理すること。

(2) 折衝記録簿（様式5号）

土地所有者又は代理人等と折衝した結果、特筆すべき事項がある場合は、折衝記録簿の「測量時における折衝記録」欄に記録し、担当職員に報告すること。

また、調査測量のみの場合は、関係する土地所有者全員の意向について、折衝記録簿（作業要領 様式42）に記録すること。

5 基準線の設定

対象地域の地図を作成するために骨格となる基準線は、作業要領に従って定めるものとし、

次の点に留意して基準線設定図（全体図）（様式６号）を作成すること。

また、対象地域が広域となり、全体図では細部が不明瞭な場合は、基準線設定図（詳細図）（様式７号）により分割して作成することができる。

- (1) 地図整備測量の結果、やむを得ず既定の基準線を変更する必要がある場合は、担当職員に報告し、担当職員とともに各関係機関と協議のうえ決定する。
- (2) 土地連絡図に描かれている査定線、又は現在の行政区画、親地番界、民有地同士が接する筆界線等を基準線とすることは、街区単位での調整作業を制限し、問題が隣接街区に波及するおそれがあるので、できる限り避けること。

6 現況測量

現況測量は、仕様書及び作業要領に従って観測することを標準とするが、地図混乱地域においては、筆界付近の土地利用状況と占有期間、及び物件と筆界の位置関係が非常に重要であることから、筆界上にある地物については、次の点に留意して詳細に観測すること。

ただし、物件の越境量については、是正案に基づく登記が完了した時に成立するものであることに留意すること。

また、やむを得ず宅地内に立ち入ることができない場合は、担当職員の承認を得て敷地の外からノンプリズム測定を行うか、担当職員が提供する航空写真のデータをもとに描画することができる。

- (1) 是正案に基づく筆界に対して障害となる（越境する）物件の詳細な形状と寸法。
- (2) 前記(1)の筆界にかかる物件の所有者の確認。
- (3) 当該物件が設置されてから現在までの占有期間についての調査。
- (4) 当該物件に関係する者の意向。

7 面積計算

面積計算は座標法により行うものとし、決定した基準線に基づいて街区計算及び各筆計算を経て求積した結果を、次の各様式にまとめること。

- (1) 街区一覧図（様式８号）
- (2) 街区図（様式９号）
- (3) 各筆図（様式１０号）
- (4) 面積計算書（様式１１号）

8 参考資料図の作成

- (1) 参考資料図（様式１２号）は、土地の占有状態と是正案の内容を比較して、土地所有者に説明する資料であることから、次の点について正確に記載すること。

- ・土地の所在及び地番
- ・公図の地積と辺長
- ・是正案に基づく地積と辺長、及び公図との差
- ・筆界点及び、既設境界杭の符号
- ・札幌市道路境界標（ダクタイル）を設置する場合の予定箇所
- ・筆界点と既設境界杭の離れ（寸法）と拡大図
- ・建物、塀、擁壁等現況地物の形状
- ・その他、様式７号に定める事項

- (2) 各筆の参考資料図は、250 分の 1 の縮尺で描画することを標準とし、様式 12 号のとおり作成すること。ただし、業務打合せ等の資料として全体図を 1 枚の用紙に出力する場合は、任意の縮尺で出力することができる。
- (3) 当該地及び当該地の隣接地が指定道路である場合は、図中に指定道路幅員を明示し、様式 12 号付属に従って、指定道路に関する書込みを付記すること。

9 用地境界仮杭の設置

- (1) 是正案に基づいて仮杭を設置する場合は、土地所有者が是正案の内容について理解し、現地作業の了解が得られてから設置すること。
- (2) 用地境界仮杭は、是正案の位置について木杭等簡易なもので明示することを標準とするが、現地の状況から土地所有者の承諾が得られない場合は、是正案の変更もあり得るので、仮杭を移設又は撤去することとなっても設置痕が残らないよう注意すること。
- (3) 塀等の構造物上が筆界点となる場合は、コンクリートマーカークやシールなど、構造物を傷めない材料で目印を付けること。
- (4) 新たな筆界点に仮杭を設置しても、承諾書を取交わして土地の登記が完了するまでの間、関係者の境界認識は依然として既設境界標であるので、筆界にかかる物件の取扱いについては充分注意すること。

10 承諾書類の取交し

- (1) 是正案の内容と新たな筆界点の位置について承諾の意思が確認された場合は、土地所有者に土地境界承諾願（様式 13 号）を発行し、土地境界承諾書（様式 14 号）とともに次の書類を取得すること。
 - ・ 登記申請に関する委任状（土地地積更正及び地積測量図訂正）（様式 15 又は 16 号）
 - ・ 筆界上に越境物がある場合は、関係者全員の意向を踏まえた確認書（様式 17 号）
- (2) 土地境界承諾願及び土地境界承諾書に添付する図面は、土地の登記に使用する地積測量図（面積計算書）（様式 11 号）と同じものを使用すること。
- (3) 承諾書類の受領日を土地所有者名簿兼現地立会一覧表（様式 1 号）に記録すること。
- (4) 印鑑を持たない者（捺印できない者）と書類を取交わす場合は、様式中へ氏名等の記名を避け、本人の自署又は本人の委任による代理人の代筆により署名を得ること。
- (5) 土地所有者から提出された承諾書類を受取る際は、受領書（様式 19 号）に必要事項を記入し、半券を当該土地所有者へ渡すこと。
- (6) 下記により承諾が得られない、又は承諾書類を提出できない状況が判明した場合は、担当職員に報告のうえ土地所有者名簿兼現地立会一覧表（様式 1 号）の備考欄又は折衝記録簿（様式 5 号）に記載することとし、今後の対応について指示を受けること。

また、確認（承諾）が得られても、それまでの折衝経緯を記録する必要があると判断した場合、又は担当職員の指示がある場合も同様とする。

- ・ 筆界の是正案について承諾が得られない土地。
- ・ 本人の居所が不明で親族等の関係者も分からない土地。
- ・ 本人が制限行為能力者で、後見人等の指定がない場合。
- ・ 本人の死亡又は法人が消滅しており、承継人が定まっていない土地。
- ・ その他、筆界の確定が困難な土地。

- (7) 事業範囲の隣接地など登記申請を伴わないが境界の確認が必要となる土地については、当該土地所有者に境界確認のお願い（作業要領 様式 29）を発行し、境界確認書（作業要領 様式 30）を取得すること。

11 図面成果の編集

本市が委託する測量業務に共通する図面成果の様式及びファイル形式は、仕様書及び作業要領に従って作成すること。

ただし、地図整備事業固有の図面成果は、次の点に留意して作成することとし、これらの図面を基に一覧図等各種図面を作成する場合は、基図の地図情報レベルを継承する。

(1) 共通成果

- ① 公図等転写連続図・・・・・・・・・・地図情報レベル 500 : 図郭任意
- ② 平面図・・・・・・・・・・地図情報レベル 500 : 図郭任意
- ③ 精査図・・・・・・・・・・地図情報レベル 500 : 図郭任意

(2) 地図整備事業成果

- ① 明細図（別途、登記業務で作成）・・地図情報レベル 500 : 図郭 登記所の指示による。
- ② 参考資料図・・・・・・・・・・地図情報レベル 250 : 各筆毎
- ③ 画地調整図・・・・・・・・・・地図情報レベル 500 : 図郭任意

Ⅱ－7 是正案の策定

1 是正案の策定要素

是正案は受託者のうち土地家屋調査士が策定することとし、その際は対象地域に適合した最も合理的な是正案とする必要があるため、公図に見られる図形的要素を基本として、次表の要素について多面的に検討すること。

検討要素	調整の要点
公図の尊重	原始筆界の復元
	分筆過程の検証
公証	登記所に登記されている情報
	登記の目的や測量精度による権利保護の優先度
	過去の測量成果や境界証明等の記録
人証	所有者及び関係者の証言
物証	境界杭等の埋設状況
	塀や擁壁等、所有権界を意味する物件の位置関係
その他の権利	土地の占有期間と境界認識の確認
	占有物件の所有権と占有期間の調査
	地上権又は地役権者に対する配慮
	担保物件となっている場合、債権者への配慮
法令関係	建築基準法における接道距離及び幅員の確保
	その他の法令又は条例に基づく基準

2 是正案の組立て

本事業で作成した測量成果は、登記の完了又は未完に関らず、長期間に渡り対象地域の基準として様々な測量に使用されることとなる。

よって、是正案の組立てに当っては土地家屋調査士や登記所の意見を取り入れ、個々の土地の機能が最大限発揮できるよう留意して策定すること。

ただし、次の条件に該当し公共性が極めて高い公有地については、登記の内容を最大限確保するよう調整すること。

- ・ 用地確定測量の実績があり、隣接者との境界確認に基づく登記がある。
- ・ 公共の利用に供され、形状を変更することによってそれまでの公益性が阻害される。

3 道路等の取扱い

(1) 認定道路の場合

事業区域に含まれる認定道路の筆界を確定する際に、やむを得ない特別な事情により延長や幅員等の調整が必要となる場合は、変更計算書等の説明資料を作成して、担当職員とともに道路管理者（道路認定課）と協議し、了解を得てから是正案を決定すること。

(2) 建築基準法第 42 条に該当する私道路の場合

指定道路又は現存道路となっている私道については、届出のある幅員を確保するよう努めることとするが、やむを得ない特別な事情により筆界の調整を要する場合は、担当職員とともに都）道路確認担当課と協議し、了解を得てから是正案を決定すること。

ただし、道路部分が分割された一筆となっていない場合は、地図整備事業による幅員変更はできない。

(3) 路地状通路の場合

路地状の通路で認定道路等に接道している「旗竿地」など、接道距離（建築線）に余裕がない土地については、将来的にも再建築が可能となるよう配慮すること。

ただし、もともと公図の辺長が法令の基準に満たない場合は、この限りでない。

4 占有状況への配慮

地図混乱地域において公図の形状を現地に復元した場合、現況と筆界は一致しないことから、土地の占有状況に基づく所有権争いが生じることのないよう、次の点に留意のうえ是正案を検討すること。

(1) 軽微な地図混乱による占有状況

お互いの境界認識と現地の占有状態が概ね一致し、公図の形状とも概ね一致している場合は、公図に基づく筆界を基本として占有状況を改善する是正案を標準とする。

(2) 重度の地図混乱による占有状況

お互いの境界認識と現地の占有状態が異なり、公図の形状ともかい離している場合は、周囲の土地に不利益が生じない範囲で当事者の意向を調査し、担当職員と協議の上、将来的に占有状況を改善する方法を示唆した内容の是正案を策定する。

(3) 未確定の市有地

本市が土地所有者と同等の立場で所有し、筆界について確定及び登記した実績が無く、既設の境界杭等をもって異論なく管理してきた市有地については、周囲の土地とともに公平な調整の対象とする。

Ⅱ－８ 筆界上の越境物の取扱い

確定予定の筆界上に構造物等の越境物がある場合は、将来的に正しい筆界に合わせるなど、当該物件の取扱いについて関係者の合意形成を促し、次のとおり関係者全員の意向を踏まえた確認書を準備すること。

ただし、当該物件の所有者等が除却を前提としている場合は、担当職員と協議のうえ判断すること。

なお、越境物の突出量（距離）を算出するための基準は、地図整備事業で確定しようとする筆界線又は筆界点とする。

１ 公有地に対する越境物

道路等の公有地に対して越境物を確認した場合は、公有地の管理者と当該越境物の所有者間による合意に基づいて確認書（様式１７号）を取り交わすこととなるので、担当職員に報告のうえ資料を作成すること。ただし、支障物件として取り扱うかは、当該公有地の管理者が判断する。

２ 民有地間の越境物

民有地間の越境物を確認した場合は、当該物件の所有者及び当事者双方の意見を聴取して、当該物件の取扱いについて多大な経済的負担が生じないよう合意形成に努めることとし、所有者等の要請がある場合は当事者間で取交わす確認書（様式１８号）を作成することとする。

また、確認書を取り交わした土地について、担当職員に報告すること。

Ⅱ－９ 確定不能地の取扱い

１ 事業の中止

地図整備事業区域内に次の事項に該当する土地が残り、周囲の土地への影響が避けられない場合は、筆界の調整作業による影響が及ぶ範囲を想定し、担当職員と協議のうえ仮杭設置や立会確認等、筆界を確定的に取り扱う作業を中止することとする。

- (1) 筆界の是正案について承諾が得られず、周囲の土地に不利益が残る土地。
- (2) 筆界の位置及び形状等について紛争がある土地。
- (3) 筆界と占有界に大きな差異が見られ、当事者間の話し合いで解決が見込めない土地。
- (4) 不承諾者等が点在又は連続し、承諾者のみの登記を申請することによって問題が生じるおそれがある場合。
- (5) 登記の申請によって隣接者又は公有地に回復し難い不利益が生じることとなる場合。
- (6) その他、筆界を確定することが困難で、影響範囲を特定できない土地。

２ 訂正未済の処理

業務の完了を控え、所轄登記所に画地調整の結果と承諾状況を報告し、次年度以降の登記申請が可能な範囲について協議することとする。

ただし、申請予定範囲内に承諾が得られない土地がある場合は、次の点について登記所が認めた場合に限り「訂正未済」とし、当該地を残して登記を申請することができる。

- (1) 当該地の辺長・地積・既設境界杭の位置誤差が公差内に収まり現況に変動がない。
- (2) 当該地の辺長又は地積に変動が生じても、既設境界杭や塀等の構造物で関係者の境界認識が一致しており、隣接地に不利益が生じない。

3 折衝記録の作成

業務完了時までには承諾が得られず、担当職員との協議により確定不能と判断した場合は、それまでの折衝状況について不承諾・書類不備等の理由書（様式20号）に記録することとし、他の土地の承諾書類とともに提出すること。

Ⅱ－１０ 境界杭の設置

1 市有地に設置する境界杭

地図整備事業の一環で本市が所管する土地に、次の境界杭（永久標）を設置する場合は、仕様書及び作業要領に従って設置することとし、作業完了後、埋設箇所図を作成して提出すること。

(1) 道路境界標（通称：ダクタイル標）

設計図書により指示する道路境界点及びその他市道の管理上必要な箇所に埋設する。

(2) 道路以外の市有地に埋設する境界杭

設計図書の指示に従って、土地の属性に適合した規格の境界杭を埋設する。

2 民有地に埋設する境界杭

市有地に接していない民々間の筆界点に関する埋設の依頼は、土地所有者の任意であるので、費用等は土地所有者の負担とする。

Ⅱ－１１ 既設境界杭の取扱い

新たな境界杭を設置する際に、既設境界杭を撤去する必要がある場合は、当該境界杭の関係者全員の了解を得てから撤去すること。

また、作業の支障にならない場合であっても、既設境界杭を残置することによって予想されるトラブルを説明し、できる限り撤去すること。

ただし、既設境界杭は筆界が確定するまでの占有界（所有権界）を示すものでもあるので、安易に撤去することなく、現地の占有状況や関係者の意向に配慮して判断すること。