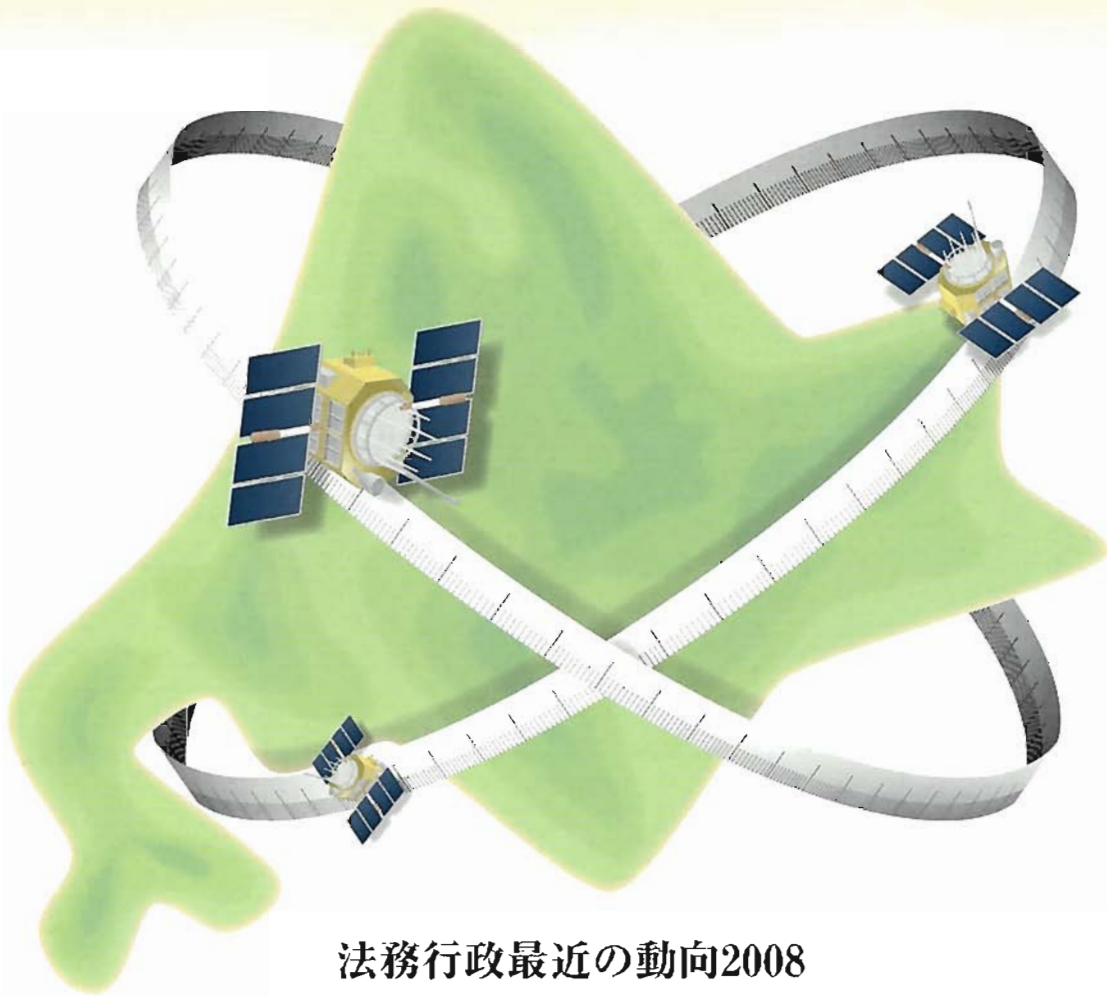


# 土地家屋調査士 さつぽろ

2008  
札幌調 No.225



## 法務行政最近の動向2008

札幌法務局長 佐藤 努

## 不動産の取得時効完成前の譲渡と登記について

北海道大学 松久 三四彦

## 土地境界紛争とADR手続き

弁護士 鈴木 一嗣

## ほっかいどう地図・境界シンポジウム2008



札幌土地家屋調査士会

札幌土地家屋調査士会

めざしたのは、「完全なリモートコントロール」。

# SRX

迅速、正確、ストレスフリー。  
トータルステーションの新しいフラッグシップ・SRX。



株式会社 ソキア販売 北海道営業所

北海道札幌市西区琴似二条7-2-32 サンシャイン琴似1F TEL 011-611-3441

# SOKKIA



土地家屋調査士  
さっぽろ

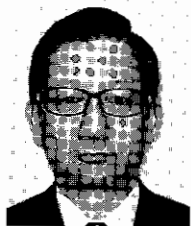
2008

札幌 No. 225

- 2 法務行政—最近の動向  
札幌法務局長 佐藤 努
- 4 オンライン申請と土地家屋調査士  
札幌土地家屋調査士会 副会長 西 俊行
- 5 マンガで判る 土地家屋調査士業務の一例
- 6 不動産の取得時効完成前の譲渡と登記について  
北海道大学 松久三四彦
- 10 土地境界紛争とADR手続き  
弁護士 鈴木 一嗣
- 12 趣味に生きる—Part 2—  
佐藤 春光
- 14 ほっかいどう地図・境界シンポジウム2008  
地籍情報の流通と地理空間情報  
日本土地家屋調査士会連合会研究所 副所長 藤木 政和
- 21 滋賀県土地家屋調査士会 上田 忠勝
- 24 都市部における地籍整備と街区基準点  
国土交通省土地・水資源局国土調査課 係長 荒川 豊
- 31 都市再生街区基本調査と土地活用促進調査  
国土交通省土地・水資源局国土調査課 主査 加川 亮
- 36 まわしをつけ感動する  
室野 和行
- 37 お気に入りの宿 くっちゃん温泉ホテルようてい
- 38 編集後記



イメージキャラクター



## 法務行政最近の動向2008

札幌法務局長

佐藤 努

札幌土地家屋調査士会及び会員の皆様には、日ごろ、不動産の表示に関する登記制度の適正かつ円滑な運営につきまして、御理解と御協力いただいておりますことに、厚く御礼申し上げます。

不動産登記制度は、明治19年に登記法が制定されてから120年余の歴史を有しますが、法務局（前進である司法事務局時代を含む。）としては、昭和22年に裁判所から分離されてから昨年で60年となり、人に喩えれば「還暦」という節目の年を迎えることができました。この間、登記制度の近代化と整備に積極的に取り組んできたところです。表示登記の前進は台帳制度にあったわけですが、分離後間もない昭和25年に、シャープ勧告に基づいて土地台帳、家屋台帳が法務局に移管され、それを契機として土地家屋調査士制度が創設されたことは、ご承知のとおりです。台帳移管後、登記簿のバインダー化作業を実施し、昭和35年の不動産登記法の改正により、台帳と登記簿の一元化などの様々な規定とともに、「表示に関する登記」の発展に欠かせない、地図整備の拠り所となる第17条（現行不動産登記法第14条）が盛り込まれました。昭和30年代の所得倍増計画あるいは40年代の日本列島改造に代表されるような高度経済成長時代、その間の日本の経済構造の変化に伴い、各種民事基本法令が制定・改正されましたが、法務局としてはその都度、適正で円滑な事務処理に努めてまいりました。その後、平成の時代に入ってから、債権譲渡・成年後見・動産譲渡登記制度が創設されたほか、高度情報化社会や社会経済情勢の変化に対応するため、平成16年には新しい不動産登記法（平成17年3月施行）が、また、平成17年には会社法（平成18年5月施行）が制定されました。さらに、平成17年の不動産登記法の改正により、筆界特定制度（平成18年1月施行）が創設されるとともに、土地家屋調査士法も改正され、法務大臣の認定を受けた土地家屋調査士は、一定の条件の下に民間紛争解決手続代理関係業務を取り扱うことが認められ、これにより土地家屋調査士の皆様の活躍の場が、さらに広がることとなりました。

一方この間、全国の膨大な登記簿の電子化作業にも取り組み、昭和63年から約20年の歳月を経て、本年3月に移行作業を完了することができました。当管内においては、商業法人登記については昨年5月

に、不動産登記については昨年11月に完了したところです。これにより全国的に登記情報提供及び交換システムの利用が、さらにはオンライン申請が可能となります。

ところで、登記所備付地図作成作業等の各種地図整備事業や、前述した筆界特定制度、オンライン申請などについて、その現状等を若干ご紹介したいと思います。

第1は、「登記所備付地図作成作業」についてであります。

平成15年6月に内閣の都市再生本部において「民活と各省連携による地籍整備の推進」が決定され、「都市再生の円滑な推進には、土地の境界、面積等の地籍を整備することが不可欠であることにかんがみ、国において、全国の都市部における登記所備付地図の整備事業を強力に推進する。」こととなりました。同方針に基づき、法務局では地図作成作業を積極的に推進しています。当局でも平成15年度以降（17年度を除く。）継続して地図作成作業に取り組んでおり、本年度は千歳市の千歳駅前地区（面積0.80㎢、筆数2,333筆）で実施しています。この地域は、JR千歳駅前の中心地でありながら、基本地図が昭和17年から22年に行われた土地区画整理図であるため、地図と現況が著しく相違し、土地の境界確定や道路整備等に支障を生じ、官公署及び地域住民から強い要望があった地域です。

第2は、「平成地籍整備」についてであります。

前述した「民活と各省連携による地籍整備の推進」の方針に基づき、国土交通省においては、平成16年度から18年度にかけて都市再生街区基本調査を実施し、「公図と現況のずれ」の状況について、公図の「精度の高い地域」から公図と現況が「極めて大きなずれのある地域」までの5段階に区分し、公表しています。公図と現況が大きく異なるいわゆる地図混乱地域については、公図の補正が極めて困難であるため、法務局としては登記所備付地図作成作業により対応することとしております。今後、実態調査を行うこととなりますので、御理解と御協力の程をよろしくお願いいたします。

第3は、「筆界特定制度」についてであります。

筆界特定制度が平成18年1月に施行されてから、

約2年が経過しました。本年3月末日までに、全国で延べ約6千件が申請されています。当管内では、札幌局19件、函館局45件、旭川局37件、釧路局4件の申請となっておりますが、標準処理期間である6月以内にほぼ順調に手続きを終了しております。筆界を巡る紛争の予防・早期解決手段として、筆界特定制度は国民の皆様から大変期待されている制度です。土地家屋調査士の皆様は、筆界調査委員あるいは申請代理人として制度の運営に積極的に関与されておられますが、今後も制度の発展ため、御理解と御協力をお願いいたします。

第4は、「地図情報システムの導入」についてであります。

地図情報システムは、登記情報システムと連動し、登記情報提供及び交換システム、さらにはオンライン申請システムにも接続するものであり、将来は、電子住宅地図と地図情報システムの地図データを活用した、新たなサービスも提供できるものと考えております。平成18年度から順次導入していますが、平成22年度までに全国のすべての登記所に導入する予定です。当管内においては、本年3月末日までに、当局及び函館・旭川・釧路地方法務局本局のほか5支局・5出張所に導入しています。

第5は、「オンライン申請」についてであります。

現在、全国の不動産登記申請については、ほぼオンライン申請が可能となっておりますが、その利用促進のため、本年1月から2年間の措置として登録免許税の軽減措置が設けられました。さらに、1月15日からは不動産登記令等の改正により、いわゆる特例方式により添付情報を書面で提出することが可能となっております。同日から3月31日までの全国のオンライン申請件数は約18万件となっており、平成18年度の実績が1,100件強であったことを考えれば、その効果が如実に数字に現れています。法務局としては、本年中に不動産登記についてのオンライン申請率を10%にすべく努力しているところですが、この目標に向かって当局が努力することは当然として、土地家屋調査士の皆様の御協力なくして実現できないことは明らかであります。資格者代理人として、オンライン申請の利用促進のために、積極的に取り組んでいただきますようお願いいたします。

法務局は、現在、各種地図整備事業に積極的に取り組んでいるところです。土地の位置及び筆界が制度的に明確に把握され、しかもそれが公示されているということが、土地登記制度の成り立つ基礎であり、その意味で、地図整備事業が重要な施策であることは論を俟たないところであります。地図整備に関する諸施策の実施及びその推進に当たっては、表

示に関する登記の専門家である土地家屋調査士の皆様の御理解と御協力が不可欠であります。法務局としても国民の皆様からの信頼と期待にこたえ得る登記行政を実現するため、鋭意努力していく所存ですので、札幌土地家屋調査士会及び会員の皆様の御支援と御協力を、改めてよろしくお願いいたします。

世界人権宣言60周年

育てよう 一人一人の人権意識

かかげのなご

かかげのなご

人権擁護委員制度創設60周年

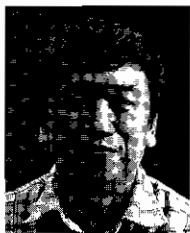
人権擁護委員はあなたの街の相談パートナーです。

いじめ、差別、虐待やセクハラ、配偶者やパートナーからの暴力、近隣からの騒音、その他人権にかかわる問題でお悩みがあれば、人権擁護委員または下記の番号まで。

子どもの人権110番(札幌市) TEL 0120-007-110

女性の権利ホットライン(全国共通) TEL 0570-070-810

法務省人権擁護部・全国人権擁護委員会



## オンライン申請と土地家屋調査士

札幌土地家屋調査士会 副会長

西 俊 行

総務省の通信利用動向調査によると、インターネットの利用者数は平成19年末で、8,811万人となっています。これは前年から57万人（0.7%）の微増で、いまやインターネットは、国民の生活の一部と言って良いでしょう。しかしその利用目的は、WEBの閲覧と電子メールが圧倒的多数を占め、国が行っている電子政府・電子自治体（オンライン申請等）の利用は3.6%にとどまっています。

国は電子政府を推進するため数々の方策をおこなってきました。そのひとつが、本年1月15日に行われた、不動産登記規則、不動産登記令の改正です。今までは、我々土地家屋調査士が不動産の表示に関する登記の申請をオンラインで行うためには、申請人となるお客様の、住民基本台帳カードが必要でした。しかし、このカードの普及は遅々として進まず、オンライン申請の足かせとなっていました。

今回の不動産登記規則、不動産登記令の改正により、お客様が住基カードを持っていなくてもオンライン申請することが可能になり、土地家屋調査士や司法書士がやる気になれば、すぐにでも行うことができるものになりました。さらに登録免許税の減額措置により、最高5000円の節税効果もあり、お客様に有利な状況となっています。実際に、1月15日以降申請件数は急激に増加し、最近では1日3000件～4000件の不動産登記オンライン申請が行われており、インターネットで毎日に確認することができます。この数字は法務省の今年度目標である、申請件数の10%には及びませんが、更なる改善等により、利便性を増していけば、目標達成も夢では無い数字といえます。我々土地家屋調査士も、不動産登記法の専門家として、オンライン申請を自分のものとして、お客様の様々な期待に応えていかなければなりません。実質的なオンライン申請は、本年1月に始まったばかりですので、オンライン申請をするための環境を整えた土地家屋調査士の数は、多くは無いのが現状ですが、今後増えていくものと思われます。しかし、最終目標である全申請件数の50%を達成するためには、まだまだ多くの問題点があります。法務省では段階的に法改正等を行って、オンライン申請を国民に身近なものとしていく方針です。使いやすいオンライン申請を実現するためには、実務に精通し実際にお客様に接している、土地家屋調

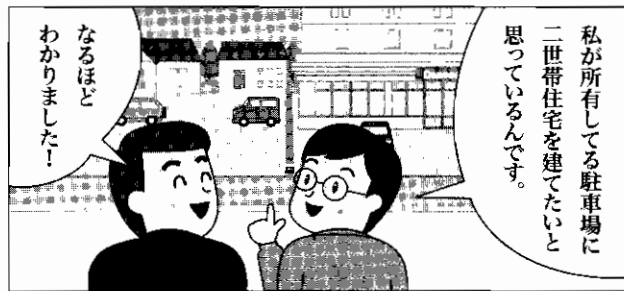
査士や司法書士等の資格者が、声を発し、改善策を提言していくことが必要です。

それでは、現状のオンライン申請は土地家屋調査士にとってどのような問題点があるのでしょうか。まず第一に、パソコンの環境設定の煩雑さがあります。オンライン申請を行うには、パソコンに多くのソフトウェアをインストールする必要があり、パソコンが不得手な方にとっての高いハードルとなっていました。しかし日本土地家屋調査士会連合会では、これを簡略化するプログラムを開発していますし、土地家屋調査士会でも各種研修を行って、この問題を解決するため努力しています。国も新OSへの対応等をすばやく行って欲しいと思います。次に、土地家屋調査士業務にとってのメリットが少ないという問題です。登録免許税の減額措置は、表示に関する登記には適用されませんし、登記申請書に添付する各種の書類は、紙で作成されるため、結局登記所に出向く必要があります。我々土地家屋調査士は、不動産登記規則第93条の不動産調査報告書を作成することができる唯一の資格者ですから、この報告書を最大限活用し、添付書類原本提出の省略を認める法改正を望んでいます。

最後に、お客様にお渡しする登記完了証等の成果品の質についてです。オンライン申請では、登記完了証を自らの事務所で印刷しお客様にお渡しします。これに法務局の印影が無いため、お客様によっては、不信感を持つ方もいらっしゃると思います。我々の業務である建物の表題登記申請は、多くのお客様にとって一生に一度の大事業で、できるだけ綺麗で立派なものをお渡ししたいという気持ちを持っています。この部分を改善していくことがオンライン申請普及の一助となるのではないのでしょうか。

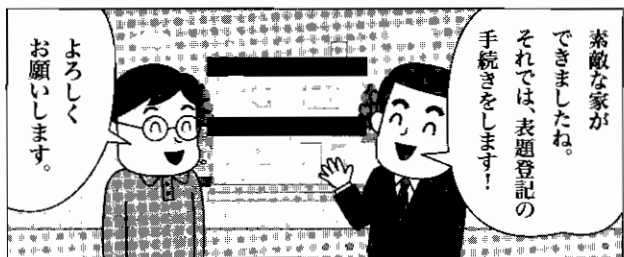
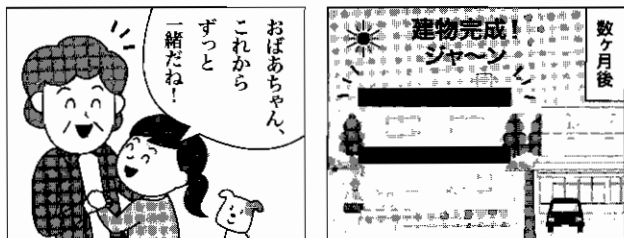
他にも、各種証明書類のデジタル化の遅れや、各登記所でのオンライン申請に関する対応の差等の問題はありますが、時代は確実に紙からデジタルに移っています。我々土地家屋調査士も、研鑽を積んで、時代に対応した業務を行い、お客様の期待に応えていくための努力を惜しんではいけないと考えています。

# マンガで判る 土地家屋調査士業務の一例

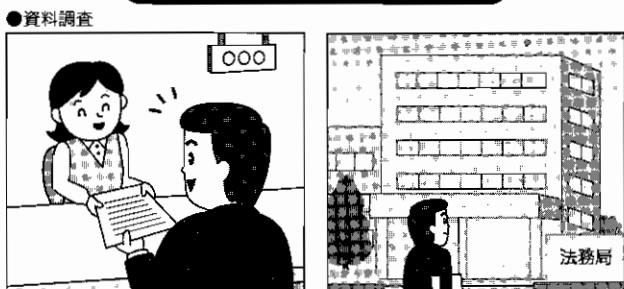


※札幌土地家屋調査士会のホームページより、お近くの土地家屋調査士を検索する事が出来ます。

1	2
3	4



## 建物表題登記の手続きの流れ



建物表題登記の後に、所有権保存登記をする必要がある場合もあります。



# 不動産の取得時効完成前の譲渡と登記について

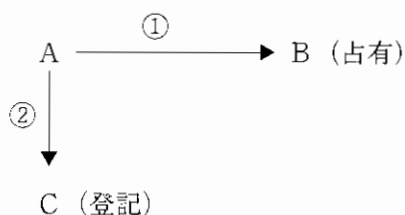
北海道大学大学院法学研究科 教授  
札幌土地家屋調査士会 学術顧問

松久三四彦

## 1 はじめに

取得時効は、他人の土地でも長く占有していると、自分の土地にすることができてしまう制度です。他人の物が自分の物になるのは、売買や交換など、所有権を取得する契約によるのが原則ですから、なぜそんなことが許されるのか、これは不道德な制度ではないかといった議論があるのももっともです。この取得時効について、判例と学説が鋭く対立し、学説にも様々な考えがあるのが、いわゆる「取得時効と登記」といわれている問題です。

典型的なのは、以下の図のように、Aが所有する不動産甲を二重譲渡し、第1譲受人Bが長く占有していたが、途中で第2譲受人が登記を経由したという事案です。



Bの占有は、Aとの取引（売買契約など）によらずに始まることもありますから、より広くは、A所有の不動産甲を長く占有した時効取得者Bと、Aから甲を譲り受けたCのいずれが甲の所有権を最終的に取得するかという問題です。判例は、Bの取得時効が完成する（民法158条以下で使われていますが、時効期間が満了することを「完成」といいます）前に甲がAからCに譲渡された場合には時効取得者Bが登記の有無に関係なく優先するが、取得時効が完成した後に譲渡された場合には譲受人Cと時効取得者の優劣はどちらが先に登記を備えるかによるとしています。では、実際にはどのような場合にこのような問題が生じるのでしょうか。

## 2 最高裁昭和46年11月5日民集25巻8号1087頁（以下、「昭和46年判決」という）

### (1) 事案

これは、取得時効完成前に譲渡された場合の法律関係を判示した重要判例です。やや複雑ですが、それだけに実際の紛争の様子が生き生きと伝わってくるかと思います。

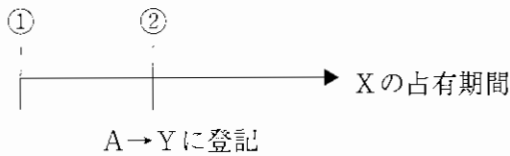
X（原告・反訴被告・被控訴人・上告人）は、昭和27年1月26日、Aから本件土地を地上建物と共に買い受け、同年2月6日引渡しを受け、以後これを占有してきました。地上建物の登記はA死亡後の昭和30年11月22日、中間省略によりXに移転したようですが、本件土地の登記は移転されませんでした。本件土地は、昭和33年12月17日、Aの相続人からBに譲渡され（同月27日に移転登記）、昭和34年6月頃、BからCへ代物弁済として所有権が譲渡され、同年6月9日、Y（被告・反訴原告・控訴人・被上告人）がCからこれを買受け、翌10日、中間省略によりBから直接Yに所有権移転登記がなされました。そこでXは、Aから本件土地の引渡しを受けた昭和27年2月6日から10年の経過により本件土地の所有権を時効取得したとして、Yに対し、本件土地がXの所有に属することの確認と、その所有権移転登記手続を求めて訴えを提起しました。他方、Yは、反訴を提起し、Xに対し、地上建物収去・本件土地明渡しと、賃料相当の損害金の支払いを求めました。

第1審（京都地判昭和41・3・15）は、Xの時効取得を認め、Xの請求を認容し、Yの反訴請求を棄却しました。しかし、原審（大阪高判昭和42・1・26）は、「不動産を占有する第1の買主が時効取得による所有権を主張する場合の時効の起算点は、第2の買主が所有権移転登記をなした時と解すべきである」としました。その理由として、「第2の買主は第2の買主が所有権移転登記を経由したときから所有権取得を第1の買主に対抗することができ、第1の買主はそのときから実質的に所有権を喪失するのであるから、第1の買主も第2の買主も、ともに所有権移転登記を経由しない間は、不動産を占有する第1の買主は自己の物を占有するものであつて、取得時効の問題を生ずる余地がなく、したがつて、不動産を占有する第1の買主が時効取得による所有権を主張する場合の時効の起算点は、第2の買主が所有権移転登記をなした時と解すべきである」と述べています。結論として、Xの取得時効は完成していないとしてXの請求を棄却し、Yの反訴請求の一部（地上建物収去・本件土地明渡しと損害金の一部）を認容しました。

つまり、下図のように、①から②まではXは自己



が所有する土地を占有しているので、取得時効によって意味のある占有は、他人の土地の占有であり、それは②の時点以降の占有だといったわけです。



(2) 判旨 破棄差戻し。

「不動産の売買がなされた場合、特段の意思表示がないかぎり、不動産の所有権は当事者間においてはただちに買主に移転するが、その登記がなされない間は、登記の欠缺を主張するにつき正当の利益を有する第三者に対する関係においては、売主は所有権を失うものではなく、反面、買主も所有権を取得するものではない。当該不動産が売主から第2の買主に二重に売却され、第2の買主に対し所有権移転登記がなされたときは、第2の買主は登記の欠缺を主張するにつき正当の利益を有する第三者であることはいうまでもないことであるから、登記の時に第2の買主において完全に所有権を取得するわけであるが、その所有権は、売主から第2の買主に直接移転するのであり、売主から一旦第1の買主に移転し、第1の買主から第2の買主に移転するものではなく、第1の買主は当初から全く所有権を取得しなかったことになるのである。したがって、第1の買主がその買受後不動産の占有を取得し、その時から民法162条に定める時効期間を経過したときは、同法条により当該不動産を時効によって取得しうるものと解するのが相当である（最判昭和42年7月21日民集21巻6号1643頁参照）。

してみれば、Xの本件各土地に対する取得時効については、Xがこれを買受けその占有を取得した時から起算すべきものというべきであり、二重売買の問題のまだ起きていなかった当時に取得したXの本件各土地に対する占有は、特段の事情の認められない以上、所有の意思をもって、善意で始められたものと推定すべく、無過失であるかぎり、時効中断の事由がなければ、前記説示に照らし、Xは、その占有を始めた昭和27年2月6日から10年の経過をもって本件各土地の所有権を時効によって取得したものとわなければならない。（なお、時効完成当時の本件不動産の所有者であるYは物権変動の当事者であるから、XはYに対しその登記なくして本件不動産の時効取得を対抗することができることはいうまでもない）」

### 3 民法162条と177条

このような、いわゆる取得時効と登記の問題が生

ずるのは、民法が次のように規定しているからです。

162条1項：20年間、所有の意思をもって、平穩に、かつ、公然と他人の物を占有した者は、その所有権を取得する。

2項：10年間、所有の意思をもって、平穩に、かつ、公然と他人の物を占有した者は、その占有の開始の時に、善意であり、かつ、過失がなかったときは、その所有権を取得する。

177条：不動産に関する物権の得喪及び変更は、不動産登記法その他の登記に関する法律の定めるところに従いその登記をしなければ、第三者に対抗することができない。

つまり、登記は取得時効の要件とされていません（162条）ので、登記なしに時効取得することができます（これに対し、ドイツでは、登記はあるが所有権を取得していない占有者が時効取得するというのが原則です）。しかし、不動産の所有権の取得を第三者に対抗するには登記が必要だとされています（177条）。そこで、判例には、占有者は時効完成時（20年または10年間占有した時）に所有権を取得するから、時効完成後の譲受人との間では対抗問題になるというものがあります。しかし、所有権を取得するのは時効完成時ではなく時効を援用（145条は、「時効は、当事者が援用しなければ、裁判所がこれによって裁判をすることができない。」としています）した時である（そして、144条は「時効の効力は、その起算日にさかのぼる」としていますから、占有開始時にさかのぼる）と解されており、消滅時効の事案ですが、時効援用時に時効の効果が発生するという最高裁判決もあります。したがって、時効完成時に所有権を取得するからというよりも、時効完成後はいつでも時効を援用して登記も取得できる（前主からの移転を請求できる）から、時効完成後の譲受人に対しては登記なくして時効取得を対抗できないというのが判例の実質的な理由だと思われます。しかし、そうしますと、本件のXは本件土地の第1譲受人ですから、取得時効をもちだすまでもなく、当初から前主に登記の移転を請求できる立場にありますので、時効完成前の譲受人に対しては登記なくして時効取得を対抗できるということの説明がつかなくなります。

### 4 自己の物の時効取得

本件の争いは、不動産二重譲渡における、登記未経由のまま占有していたため時効取得を主張する第1買主Xと、登記を経由した第2買主Yの優劣です。Xは時効取得を主張していますが、第1買主としてすでに所有権を取得しているとき、民法162条

の「他人の物」の占有という要件を満たす時点、すなわち、第1買主の取得時効の起算点はいつかがまず問題になります。

もっとも素直な解釈は、先に紹介しました、「昭和46年判決」の原審判決のように、第1譲受人にとって「他人の物」となる第2買主の登記経由時が起算点になるとの考えです。しかし、最高裁としては、それでは、第1譲受人の取得時効の起算点は占有開始時であるとする従来の立場を維持することはできなくなります。そこで、「昭和46年判決」は、何とか原審判決の考えを否定し、起算点は第1買主の占有開始時であるという従来の最高裁の立場を踏襲するため、所有権は第2買主の登記時に売主から第2買主に直接移転するから、未登記の第1買主の占有は当初から「他人の物」の占有にあたるもの、意表をつく法的構成を、最高裁として初めて示したものです（さかのぼると、同旨の大審院判決〔大判昭和5・11・19評論20巻民法115頁〕があります）。

ところで、「昭和46年判決」が先例として引用する最判昭和42年7月21日民集21巻6号1643頁（以下では、「昭和42年判決」といいます）は、家屋の贈与を受けその所有権を取得したが登記を経由のまま占有を続けた者が、その家屋を競売によって買い受け登記を経由した者に対し取得時効を主張した事案で、「所有権に基づいて不動産を占有する者についても、民法162条の適用がある」としました。いわば、自己の物に対する取得時効を正面から認めただけです。これに対し、「昭和46年判決」は、「第2の買主に対し所有権移転登記がなされたときは、……第1の買主は当初から全く所有権を取得しなかったことになる」として、第1譲受人は占有の当初から「他人の物」の占有者であるとししました。いずれも第2小法廷の判決ですが、「昭和46年判決」では、「昭和42年判決」の裁判官は1人しか残っていません。「昭和42年判決」のように、自己の物に対する取得時効を正面から認めると、たとえば、長く占有している買主が、売主に対して時効取得を主張して、時効取得は取引によらない所有権の取得であるから代金は支払わないとの主張も許されることになりかねません。実際に、「昭和42年判決」を引用し、買主は売主に対する関係でも時効による所有権の取得を主張することができるとする判例（最判昭和44・12・18民集23巻12号2467頁。以下、「44年判決」といいます）があります。

この「44年判決」は、以下のようなものです。昭和20年、XはY所有の不動産を買い受けましたが、Yが登記を移転しないので、昭和35年、XはYに対し、残代金と引換えに所有権移転登記をするよう求めて訴えを提起しました。第1審は残代金14,005円との引換給付を命じました。原審では、Xは、さらに10年の時効取得の主張を追加し、他方、Yは、事

情変更の原則に基づく残代金の増額を主張しました。原審はYの主張を認め、Yの代金債権を増額し残代金50万円との引換給付を命じました。そこで、Xから、時効の主張が認められれば、事情変更の抗弁はその効力を発揮しえないから、まず、時効の主張について審理すべきであるとして上告しました。最高裁（「44年判決」）は、「昭和42年判決」を引用して上告を容れ、Xの敗訴部分を破棄して差戻したというものです。Xの時効の主張が認められるとどうなるのか、大変興味深いところですので、差戻し審でどうなったのか、調べました。Xの訴訟代理人を勤めた弁護士さんにお尋ねしましたところ、Yの控訴取下みなしで確定しており、Xの時効の主張が認められた場合の法律関係についての裁判所の判断が示されることはありませんでした。この「44年判決」には学説の批判が強く、「44年判決」自体、なにをいわんとするものか必ずしも明らかではないところもありますが、「46年判決」が、「44年判決」の依拠した「42年判決」とは異なる法的構成を示したことで、「44年判決」はいわば支柱をはずされた形になったといわれています。

## 5 私の考え

まず、自己の物でも時効取得できるかという点ですが、自己に所有権があることを立証できないために、表向きは他人の物について時効取得するということは認められます。これに反対する学説はありません。問題は、たとえばXに所有権があることにつき争いがないにもかかわらず、Xが時効取得を主張できるかです。裏返していいますと、相手方Yが、Xはもともと所有権を有していたのであるから時効取得を主張することはできないといえるかです。時効取得の効果は、所有権の取得であり、時効取得した所有権であっても第三者に対抗するには登記が必要である（177条）とすると、すでに所有権が帰属していることを認められている者に、重ねて時効取得を認める必要も実益もありません。のみならず、重ねて時効取得を認めて、たとえば、売買代金債務は消えるというような実益につなげた解釈は、売買契約の効力を理由なく否定するものであり不当だといえましょう。代金債務が時の経過の影響を受けるかは消滅時効の問題です。したがって、「42年判決」、及び、それに依拠した「44年判決」にも賛成できません。さらには、「46年判決」にも賛成できません。第1買主は、第2買主が登記を取得するまでは、自己の物を占有していたのであり、「46年判決」は、第1買主の占有開始時点を取得時効の起算点とするための強引な理由づけです。「46年判決」は、「登記の時に第2の買主において完全に所有権を取得するわけであるが、その所有権は、売主から第2の買主に直接移転するのであり、売主から一旦

第1の買主に移転し、第1の買主から第2の買主に移転するものではなく、第1の買主は当初から全く所有権を取得しなかったことになるのである」といいます。これは、第1買主Xは遡及的に他人物占有者になるというのですが、遡及的に他人物占有者になり占有開始時を起算点として時効取得しても、時効の効果は起算日にさかのぼりますから（民144条）、AからXとYへの二重譲渡と同じ構造は変わらず、したがって、Yが登記を経由した時点で時効取得したXの所有権はYの登記を経由した所有権に対抗されて消滅するというのが論理的です。

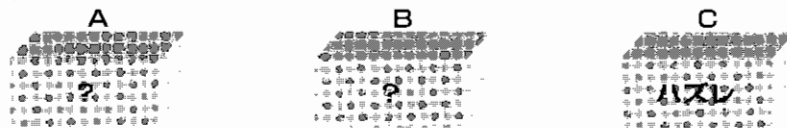
そもそも、第1買主は、売主に登記を請求できた訳ですから、第1買主と第2買主の優劣は177条により、つまり、登記で決着をつけるべきでしょう。Aからの第1買主Xは、Aからの第2買主Yが登記を取得した時から他人の物を占有していたことになり、この時点が第1買主Xの取得時効の起算点になると考えるのが、論理的であり、かつ、民法177条の趣旨にも合致すると考えます。

もっとも、Xが第1買主ではなく、Aとの取引なしに、たとえば、Aの無権代理人と売買契約を結んで占有していた場合には、占有開始時点から他人の物を占有していたことになり、占有開始時を起算点とする時効取得が認められます。しかし、

この場合にも、AからXへの時効取得による所有権移転と、AからYへの取引による所有権の移転のどちらを優先するかという、二重譲渡類似の場面ですので、やはり対抗問題として登記を経由したYを優先させるべきでしょう。法的な構成は、先にも述べましたが、Xは占有開始時を起算点とする時効で占有開始時にさかのぼって所有権を取得するが（民144条）、登記を経由したYに負けて、Yの登記の時点から、新たな取得時効が進行を開始するということになります。利益状況としても、XがAと有効な取引（売買契約）に基づいて占有していても、Yが登記を取得すると、その時が取得時効の起算点となるのですから（私見の立場）、Aと有効な取引（売買契約）なしに占有を開始した者の方が有利に扱われるのは均衡を失うと思います。以上が、古くからの難問といわれています「取得時効と登記」の問題に対する私の考えの骨子です。そして、あらためて、民法学の泰斗、我妻栄先生の物権法の有泉亨補訂版（1983年）を読み直して見ますと、すでに同様のことが述べられていることに気がきました。誰がいったか、「この太陽のもと、すでにすべては語られ、新しいものはない」との一節を思い浮かべ、会員の皆様のご健康を願いつつ筆を擱かせていただきます。

### 三者択一のパラドックス

A B Cの箱がある。出題者はこの中に当たりが一つだけで、それがどの箱なのかを知っている。回答者がAの箱を選ぶと、出題者は残ったB CのうちCの箱を開けてハズレであるのを見せたうえで、チェンジできることを告げる。



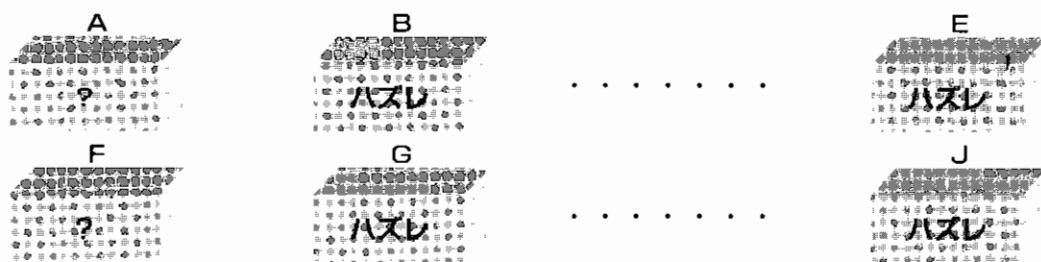
回答者はこう考えた。「これでAが当たる確率は1/3から1/2になった。Bにチェンジしてハズレだったら後悔するからこのままでいい」  
この選択は正しいだろうか？

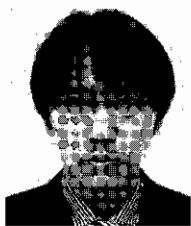
#### 《答え》

この場合、チェンジした方が当たる確率が高くなる。  
回答者が選択したAの当たる確率は1/3で、BかCの当たる確率は2/3。  
ここでCを消去すると、Bが2/3の確率をそのまま引き継ぐからである。つまり、Aの当たる確率が1/2になったという考えは誤りなのだ。

#### 《解説》

箱を10個に増やしてみたらどうなるか。AからJまでの箱のうち回答者がAを選び、出題者は例えばFを除く残りの箱全部を開けたとする。  
前述の通り出題者はどの箱が当たりかを知っているのだから、Fが当たりなら当然それを開けることはない。もちろんAが当たりの可能性もあるが、その確率は1/10である。それでも残りが2個だからといって1/2の確率になったといえるだろうか？





# 土地境界紛争とADR手続き

さっぽろ境界問題解決センター運営委員会 副委員長

弁護士 鈴木 一 嗣

## 1 はじめに

土地家屋調査士は、土地家屋調査士法の改正により、日本土地家屋調査士会連合会が実施する研修課程を修了し、認定を受けることにより、「土地の筆界が現地において明らかでないことを原因とする民事に関する紛争に係る民間紛争解決手続」において、弁護士と共同受任している事件に限り、代理人となることが認められています（土地家屋調査士法第3条2項）。

## 2 さっぽろ境界問題解決センター

札幌土地家屋調査士会では、平成17年9月より、土地境界問題に関する紛争解決手続として、「さっぽろ境界問題解決センター」の運営を開始しており、同センターは、平成19年1月24日、ADR機関として、法務大臣の指定を取得しています。同センターは、札幌弁護士会との連携の下、土地家屋調査士及び弁護士の相談員により、原則として、毎月第1、3水曜日の午後1時から午後5時まで、土地境界問題についての相談を行っています。

私は、現在、さっぽろ境界問題解決センター運営委員会の運営委員として、同センターの運営に関与しています。

## 3 境界（筆界）紛争の解決手段

### （1）境界確定訴訟・所有権確認訴訟

土地境界を巡る紛争を訴訟手続により解決する場合、境界確定訴訟と所有権確認訴訟という二つの訴訟類型が存在します。

境界確定訴訟とは、隣接する土地の境界に争いが存在する場合に、裁判所の判決で土地の境界を確定して紛争を解決する訴訟です。境界確定訴訟は、裁判所が後見的に介入して権利関係等を創り出す非訟事件的な性質を有するとされていますので、裁判所は、必ず土地の境界線を決定しなければならず、一般の訴訟事件と異なり、原告が主張する境界線について、証拠上根拠がないと判断される場合でも請求棄却の判決をすることができません。

所有権確認訴訟とは、土地の所有者が原告となり、係争土地部分の所有権を主張している者を被告として、当該係争地が原告の所有に属することの確認を求める訴訟です。原告は、所有権確認訴訟にお

いて、係争土地部分が自己の所有に属することの主張、立証責任を負うことになり、証拠上、係争土地部分の所有権の帰属の真偽が不明な場合には、原告が敗訴することになります。

このように境界確定訴訟と所有権確認訴訟は、性質を異にしており、隣接する土地との境界線が証拠上明確でない場合には、境界確定訴訟を利用することが考えられます。

### （2）筆界特定制度

筆界特定制度とは、法務局又は地方法務局の筆界特定登記官が、土地の所有権登記名義人等の申請に基づき、筆界特定書によって、土地の筆界の現地における位置についての判断を示すことにより、境界紛争の解決を図ろうとする行政型のADR制度です。

筆界特定手続においては、登記記録、地図又は地図に準ずる図面及び登記簿の附属書類の内容、対象土地及び関係土地の地形、地目、面積及び形状並びに工作物、囲障又は境界標の有無その他の状況及びこれらの設置の経緯その他の事情を総合的に考慮して、対象土地の筆界を特定すべきとされています（不動産登記法143条）。

筆界特定は、専門的知識及び経験を有する筆界調査委員の意見を踏まえて行うこととされており、経験者の専門的知見を活かした適正な判断を期待することができます。

しかし、筆界特定には、公の機関が示した判断としての証明力しかないため、筆界特定における判断と異なる境界確定訴訟の判決が確定したときは、当該筆界特定は、境界確定訴訟の確定判決と抵触する範囲においてその効力を失うとされており、境界確定訴訟が優先します（不動産登記法148条）。

### （3）土地家屋調査士法上のADR手続（以下「ADR手続き」という）

ADR手続きは、土地の筆界が現地において明らかでないことを原因とする民事に関する紛争を対象としており（土地家屋調査士法3条1項7号）、所有権そのものに関する紛争のみであることが明らかでない場合には、ADR手続きの対象とはなりません。

また、土地の境界（筆界）は、公的性質を有していますので、当事者の合意によって変更処分することはできません。

したがって、ADR手続きにおける最終的な解決方法としては、紛争当事者の話し合いにより、所有権の範囲を確定させる内容の和解を成立させることとなります。

#### (4) 境界（筆界）と所有権界の不一致

土地の境界とは、2個の土地を分断する観念的な線であり、不動産登記法は、1個の土地を1筆の土地と呼んでいます。土地の個数は筆数によって決まりますから、土地の境界とは、筆界を指すこととなります。そして、不動産登記法は、「筆界」を「表題登記がある一筆の土地とこれに隣接する他の土地との間において、当該一筆の土地が登記された時にその境を構成するものとされた二以上の点及びこれらを結ぶ直線をいう。」と定義しています（不動産登記法123条1号）。

これに対し、ある土地の所有権の範囲が所有権界となります。

境界（筆界）と所有権界は一致するのが理想ですが、様々な理由から境界（筆界）と所有権界には不一致が生じています。不一致が生じる主な理由としては、表示登記上の手続的、技術的な要因又は実体的な物権変動の発生等が挙げられます。

表示登記上の手続的、技術的な要因としては、①境界線（筆界線）が誕生した当初の測量技術が稚拙であったこと、②地券の発行が課税と直結したために正確な図面が作成されにくかったこと、③分筆の際に測量を必要とされなかった時期があったこと等が挙げられ、実体的な物権変動の発生については、④取得時効に関し、一筆の土地の一部にも物権の成立が認められること、⑤土地の一部を外形上区分することによって独立性を与えることができると解されていること等が挙げられます。

境界（筆界）と所有権界の不一致は、恒常的に発生しており、実際の紛争においては、境界（筆界）の発見が困難で曖昧さを残すことから、境界（筆界）の争いと所有権界の争いが区別の付かない形で顕在化することとなります。このように土地の境界（筆界）を巡る紛争においては、境界（筆界）の争いと所有権界の争いの区別が必ずしも明確ではないことを念頭に置いておく必要があります。

## 4 ADR手続きの将来

土地の境界（筆界）を巡る紛争の解決手段としては、従来の境界確定訴訟、所有権確認訴訟に加えて、筆界特定制度、ADR手続きが設けられており、多様な解決手段が用意されています。したがって、紛争当事者は、各手続の特質を踏まえた適切な解決手段を選択することが可能であるとともに必要となります。

そして、ADR手続きは、ADR法第3条の基本理念である「紛争の当事者の自主的な紛争解決の努

力を尊重しつつ、公正かつ適正に実施され、かつ、専門的な知見を反映して紛争の実情に即した迅速な解決を図るものでなければならない。」こととなります。ADR手続きは、低廉な費用により、気軽に利用でき、迅速な解決を図ることができる解決手段であることが期待されています。

しかし、ADR手続きにおける解決方法は、最終的には当事者の和解によらなければならないが、紛争当事者は、自己に有利な内容を主張する傾向が強く、自己に不利な内容を受け入れようとしないのが一般的です。

そこで、ADR手続きにおいて、当事者の和解が成立するためには、土地家屋調査士及び弁護士が専門的知見に基づき、紛争当事者に対して説得的な内容を有する和解提案を行うことが何よりも必要不可欠となります。今後、土地の境界（筆界）を巡る紛争の解決手段としてADR手続きが活用されるかどうかは、手続きに関与する土地家屋調査士及び弁護士が、連携に基づく専門的知見の活用により、紛争当事者に対し、説得的な和解提案をすることができるかどうかによる部分が大きいと思われます。

# 趣味に生きる

## — Part 2 —

札幌東部支部

佐藤春光

私はソバが好きで、街のあちこちでおソバを食べ歩いてはきました。どこもそれなりに美味しく食べてはきましたが、自分で作ってまで食べたいとは思いませんでした。また、ソバ好きの仲間がたくさんいますがソバを自分で打ってまで食べたいという人も周りにいませんでしたから、ただ食べ歩きをしてました。むかし、年末に見よう見まねでソバをこねましたが、ソバにはならず、今から考えると、水加減も知らず、時間がかかり、ボソボソのこね玉でソバになりませんでした。そんな自分流でソバ打ちをした時からいつかは打ってみたいと思うばかりでどうしたら会得できるかも知らないまま、ソバの種を畑に蒔いて（播種）しまったのだからどうしたものか？あるとき市の広報誌にソバ打ち教室が2カ月後に地区の集会所で開催されることを見つけ、早速応募した。募集人員は15名、料金は1,500円前払い、道具類は自分で用意することや服装はエプロンにかぶりものなどが条件であった。材料などは主催者が用意するものの道具としてコネ鉢、麵棒、包丁などですが、一般的には将来も続けて行く気持ちも定まってない状態なので、とりあえず100円ショップでコネ鉢の代用品をステンレスの洗面器、麵棒は園芸用の丸棒、包丁は普通の家庭用包丁を用意した。

K農園の蒔いたソバは10日前後でもやしが発芽した（スプラウト）。ついでに近くの伝書鳩とたまに雉がスプラウトをついばみに来て賑わいを見せた。この発芽したスプラウトは、後日、摘んでサラダにして食したら大変美味で栄養価も高く、血圧降下の「ルチン」が豊富に含まれているとのことである。そもそも「ソバ」は世界中で広く栽培されていますが、「ソバ」は冷涼な気候でも良く育ち、育成期間は約100日間ぐらいと他の穀物に比べてきわめて短く、砂地や荒地など土壌も殆ど選ばないことから、様々な土地で栽培されてるようです。植物としての「ソバ」は、タデ科ソバ属の一年草で、普通種と韃靼種に大別され早生の夏ソバと晩生の秋ソバに区別しています。いずれも栽培ソバ（野生のソバと区別する意味で）の起源地はどこなのかというと、起源地はこれまで東アジアの北部ではないかと言われてきましたが、近年の細胞遺伝子学の研究により中国南部の雲南省地域だということが分かってきました。



それを裏付けるかのように中国では、南北朝時代（西暦550年ごろ）の華北の農業技術書に、ソバの耕作と収穫時期の記述があるほか、701年ごろに書かれた『補養方』にもソバの項目があるようです。

ソバの語源？というところ、物の角を表す「稜」と、山のがけが切り立った険しい所を表す「岨」の二つの漢字に由来すると言われます。ソバのみが三角形で三つの稜（三角錐）を持っていて、岨のような所によく育成していたところから来ているのでしょうか。日本では、ソバという漢字の蕎麦がいつ頃から使われていたかは明らかではありませんが延喜18年（西暦918年）に発行された『本草和名』に「曾波牟岐」という記述が既に残されているそうです。ソバがタデ科の植物で、本当は麦でないのに「むぎ」がつくのは、貝原益軒著の『日本釈名』が元禄13年（西暦1698年）という「赤穂浪士」が吉良上野介邸に討ち入りする前に蕎麦を食した1年前にあたる。そこでその本によると「蕎麦むぎという意、まことの麦にあらず、麦につぎてよき味也、民の食として麦につげり」とあるように、ソバの実を麦に例えたところから「蕎麦」という漢字に麦という字が付いたということです。現在蕎麦のつなぎに小麦粉が使われていますが、昔から麦と蕎麦とは文字どうり切っても切れない関係だったようです。ソバが何時ごろ日本に渡来したかは年代が定かではありませんが、日本へは中国大陸から朝鮮半島を経て伝えられたと言われております。遺跡から発掘されたソバの実から時代を考証すると、縄文時代には既にソバは栽培されていたようで、約三千年前と推定され、米より一千年近く

も早く日本に根付いていたこととなります。北海道でも天塩郡豊富町の堅穴遺跡などでもソバが確認されています。文献として残されている最も古い記録としては『続日本紀』巻九の中で、元正天皇が養老六年（西暦722年）に発した詔には、飢餓に備えてソバを蓄えよと奨励したとあるので、このころ既にソバが存在し、農民がソバの栽培方法を知っていたということとなります。このことから、ソバの栽培の歴史は五世紀の中頃までに遡ることができるだろうと言われています。

### 【江戸時代に広まったそば】

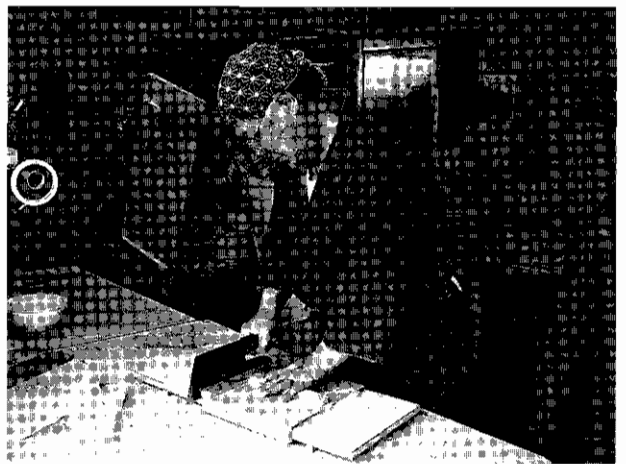
日本人の食事は江戸初期まで1日2食で、いくら習慣とはいえ次ぎの食事までお腹が減るので、その間食として米以外の蕎麦を食べたのではないかとされています。この間食が後々の昼食という習慣につながって行きました。このころのソバの食べ方は、「そばがき」、「そばもち」、「そばせんべい」などもっぱらソバ粉を練ったものや、ソバ飯などが好んで食べられていたと江戸時代の『料理花船集』に載っています。もともと関西方面で発達したそばの食べ方は、ソバを粒のまま食べるか、そばがき等で食べていたようですそこでソバ粉を練ってソバ玉にして、細麺に切って食べる『蕎麦切り』が普及してきました。この『蕎麦切り』が江戸時代初期に創作され、神話の国「出雲蕎麦」、大阪の「砂場」は江戸蕎麦の源流となったところです。

その後、蕎麦は徳川家康とともに三河から江戸に渡ってきて益々隆盛になったと言われています。

この蕎麦切りの発祥地として、甲州の天目山（山梨県大和村）と信州国本山宿（長野県塩尻）の二つの説が有力ですが、蕎麦切りという文字が記述されている文献の古さからいけば、信州の方が甲州より40年ほど先だったのではないかとされており、蕎麦切りはこの辺りから全国に広まったことは間違いなさそうです。このそば切りが江戸では享保年間（1716～1735年、八代将軍吉宗のころ）に大流行し、ついにはうどん店よりそば店のほうが多くなって今に至っています。江戸で文化文政の頃には現代の居酒屋的な性格を持ち、そば屋でお酒を飲んだり、そば屋ならではの酒肴を出す店もあり、大繁盛したとのこと。そば前と言って蕎麦を食べる前に、玉子焼きとか一品料理を食べたり、お酒を飲んだりして、蕎麦を楽しんでいました。今のように余程蕎麦通の人でなければ、単に盛り蕎麦やてんぷら蕎麦を頼んでオーダーストップなんてことがなく、時間もゆうちょうなものでした。

さて、そば打ち教室ですが、コネ鉢の代わりにステンレスの洗面器や階段の手すり棒を代用品に、エプロン姿の頭にかぶり物をして見知らぬご老人と共にそば打ち初体験したのですが、そば粉やその他

の道具類は主催者側で用意した物を使い、そばをこね回し、そば玉から丸くのして、のし棒を使って今度は四角にのし、たたんでそば包丁で切る、これだけの作業だが、一度には覚えきれない各工程の「技」があるように見え先生の腕前には感嘆したものであった。残念なことには、このそば打ち教室は継続性がなく一回きりなことでそば打ちした蕎麦を茹でて食べることができないこと、つゆやかえしの研修がないことである。（それなら子どもの粘土遊びと同じじゃないか？）それでも、聞いてきたこと、見てきたことを早速Kの自宅で試し打ちをした。何回やっても粘土細工のような蕎麦でたべれない。あの蕎麦名店で味わう細くて長い蕎麦が出来なくて、何度もソバを投げた。





# 地籍情報の流通と地理空間情報

日本土地家屋調査士会連合会 研究所 副所長  
常任理事

藤木 政和

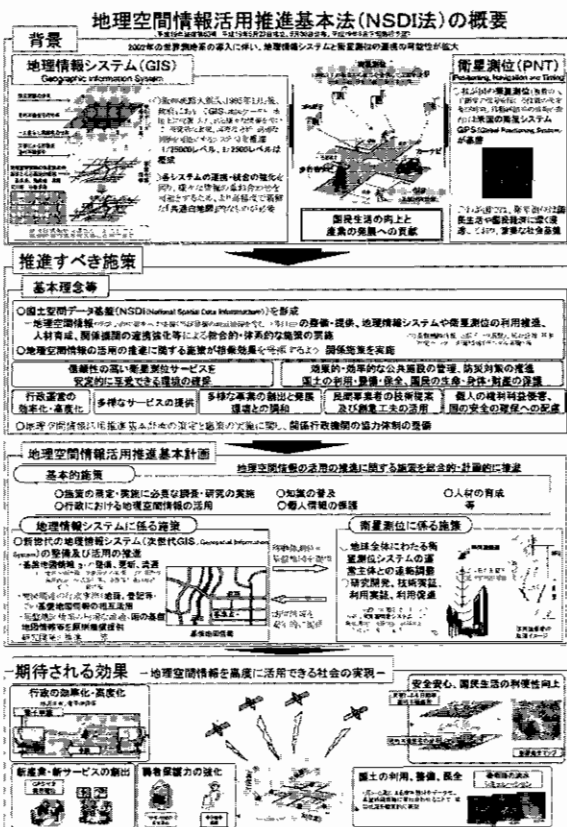
地籍と言いますと日本では地籍地図あるいは国土調査の地籍ということになっているかと思えます。ところが様々な事情がありまして、世界各国の視点から見ると、地籍というのは確かに地図を作るといふ事業のことも指すでしょうが、通常は俗に言う土地の戸籍と言いますか、そういうものをきちんと登録管理している、そういうことを指す言葉、日本語では「地籍」しかないわけですが、もう少し広い意味で「地籍情報の流通」という言葉を使わせていただきます。

地理空間情報というのはずっと昔から学問としてあるわけですが、最近になって新しい意味合いというのが出てきました。これは空間情報と言いますが、基本法のところで十分述べられるGISを中心にした概念から、というような考えでこういう題をつけさせていただきました。

今は、国交省の政省令で具体的な法令も出ていますし、最近でもそれに裏付けた地図と言いますか、

基本法に基づいたいろんな動きがありますので、とりあえずは最初に背景とか、あるいはここに載っている要素について振り返ってみたいと思っています。それから私達の専門分野である表示に関する登記がこちら辺でどういうふう位置付けられてくるのかということに話を持って行きたいと思っています。

基本法という形で議員立法によって法律化されたのは今年の5月なのでありますけれども、実は、現在の地理空間情報というものについての準備というには、相当の努力、エネルギーが注ぎ込まれてきました。日本では、1995年、マイクロソフトのOSに象徴されるような形で非常に安価で簡単手軽に高度なGISのソフトが動く、その辺から注目されてきたわけですが、歴史によりますと、ずっとそれは先に遡ることになります。地理学というのは元々、それほど最近にできたものではありませんので地理史とかいろんな学問で伝統がありまして、その中の空間解析という部分が今のGISという新しい時代の形になってきたということです。



## 地理空間情報1

1. 地理空間データ
2. 情報流通
3. モデリング

まず、GISというものです。ここで最近地理空間情報といわれて、そういう歴史はあるわけですがそれを地理空間情報というふうには、情報という形になるとそこでいったい何が前面に出て意識されているかというようなこと、そういう観点から見ますとこの1、2、3の三つはちょっと聞き慣れないかもしれませんが、このような三つの要素を中心にして考えてみると、ああなるほど、ということが解ります。地理空間というデータを処理することについて



は、コンピュータシステムが非常に発達してきました、皆さんかなり理解しやすいかなと思いますが、もう一つの側面というのがあります、それは情報を流通させるという側面です。私達実務家にとってはデータを処理して登記申請をしたり、あるいは市の住民サービスをしたりしますが、ここの情報流通というところでどういう仕組みになっているのか、というところが非常に解りづらい。で、解りづらいために、今まで執っていた事務がなぜこんなふうに変わらなければいけないのかという理解がなかなか進まないというようなことがあろうかと思ひます。

それと三つ目、モデリングという言い方をします。これは地図の成り立ち、あるいは空間情報の成り立ちということと言ひますと、例えば地図というのは一つの外界を写しているわけですが、図化しているわけですが、実は情報流通ということを中心にして置いているいろいろな情報技術がこの中に詰まっている。

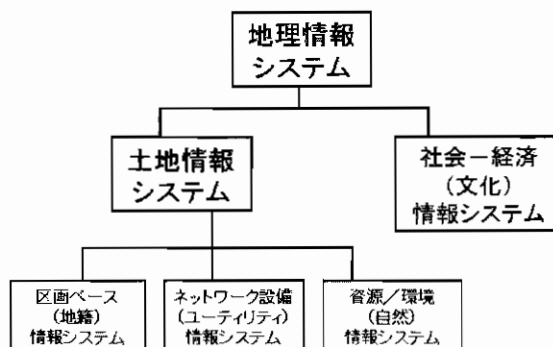
それともう一つ、実は先ほど来言っていますように地籍情報というものの考え方なのですが、これは昔から言われているように登記と地籍という言い方、これは日本では馴染みがあるかもしれませんが、英語に直してみると非常に解りやすいかなというところがあって、ちょっとだけ注意を喚起するために書かせていただきました。レジスター (register) とキャダスター (cadastre) という言い方です。キャダスターという日本ではやはり地籍情報ではなくて地籍の地図のことを指します。registerとcadastreというのはそれぞれの国でそれぞれの事情によっていろいろな歴史を持っていて、得意分野というのがあります。英語圏というのは特に権利の意識が強かったというところでregister、大陸圏というのは国家が比較的強大になっているために税金を取るための仕組みと言ひますか、そういうものが発達して、財産管理のところまで来たということで、大陸圏ではcadastreが発達して来ていると。

二番目にマップ (map) と書いてあります。mapというのは実はcadastre、大陸圏で発達したもので、やはり国家が税金を取るために大掛かりな事業をするということです。ドイツ、フランス、いろいろな所で地図というものは非常に発達していました。英語圏域については権利の帳簿と言ひますかそういうものを、いろいろ仕組みを作って発達させました。今から10年くらい前には地籍と言ひますと、地籍にはこういう種類がありますよというような書き方をされています。税地籍とか法地籍とか多目的地籍です。つい最近になって、世界的にはこれをグッドプラクティス (good practice) とかベストプラクティス (best practice) という言い方で呼ばれるようになっています。

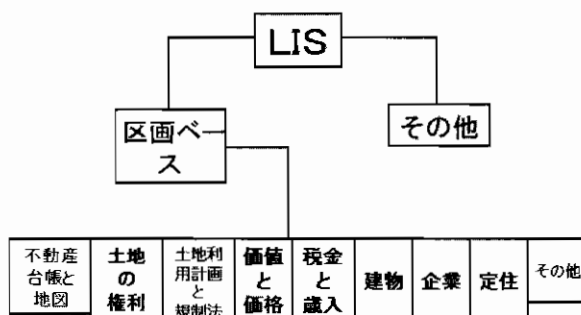
例えば1980年代と言ひますと、まだGISがそれ

ほど十分に発達していないこの頃も地理情報システムというのがあります、議論されたことがあります。制度というような広い意味で捉えていただいて結構かと思うのですけれども、この並びです。

地理情報システムの階層 (出典:Williamson 1986)



土地情報システムの諸要素



ここにLISと書いてありますが、この下の方に土地情報システムと書いてある、この土地情報システムというのは今で言う地籍、今日本で作っておられる地籍の事業をそのままマップにして地図ができたならそれを使い回して、それをいろいろなものを使う、そういう土地情報システムです。

アメリカのクリントン大統領 (今のクリントン候補の旦那さんですけれども) が大統領になった時に

**NSDI [National Spatial Data Infrastructure]**

米国・クリントン政権における1994年のNSDI計画と情報スーパーハイウェイ政策

日本の国家空間データ基盤

関係省庁連絡会議における長期計画の策定

基盤形成期 (1996年~1998年)

普及期 (1999年~2001年)

GISアクションプログラム2002-2005

地理空間情報活用促進基本法 (2007年)

地理空間情報活用推進基本計画 (2007年~2011年)

情報スーパーハイウェイ政策というのと同時にGISというのを広めたということです。

NSDIというのは英語にするとナショナル・スペーシャル・データ・インフラストラクチャ(National Spatial Data Infrastructure)ですけれども、社会的国家的な施策として基盤を形成するというような形で行われました。これを早速取り入れたのが日本です。省庁間連絡会議が課長級から始まっている準備されたということです。e-Japan政策と非常に絡みが出てきて、国策としても前面に出てくるという流れがあると思います。そういう準備があって初めて2007年に地理空間情報活用推進基本法が出てきたということです。データの流通という仕組みはいろいろな仕組みがありますが、皆さんもチラホラ耳にされるかと思いますが、地理情報の標準化という言い方です、スタンダード化(standardization)と言いますか、そういうものはこれも最近になって聞かれた方も多いかもありませんが、いかに効率良くお互いのデータを交換し合うかというような仕組みが一つ努力されてきました。

地理情報の標準化の歩み

SDTS(アメリカ)  
1980年に国家標準局(National Bureau of Standards)とUSGS(US Geological Survey)の合意に基づき検討開始  
1992年にFIPS PUB 173として運用標準となる。

DIGEST(NATO)  
1993年にDGMWG(Digital Geographic Information Working Group)が検討開始、1995年にはEdition 1.2aが公表されている。

国又は国際機関	標準化団体	標準名
米国	数値地図データ標準タスクフォース(DCDSTS)	空間データ交換規格(SDTS)
英国	国家交換フォーマット(NTF)作業部会	国家交換フォーマット(NTF)
北大西洋条約機構	数値地理情報作業部会(DGIWG)	数値地理情報交換規格(DIGEST)
オーストラリア	オーストラリア工業標準局小委員会IT/A/2	AS 2482-1988
ドイツ	ドイツ連邦地図測量書協会(AdV)	共通データベースインタフェース(EDBS)

代表的なものはアメリカのSDTSがありますが、こういったものがいろいろあって、1994年にフランスの提案でそういうものを整理しようという動きが出てきました。

最初はワーキンググループ5ぐらいまでが立ち上がっているものを決めました。その中で日本では、品質の管理という辺りを受け持たれました。これがWG6、7、8、9といったところで、今現在検討されているか再検討の進行中だと思います。最近では国際測量者連盟、略してFIGというのがありますが、それが地籍に関する標準化というのをTC211に提案しまして5月1日にそれが検討されるというようなところに来ています。

今のは組織でしたが、これをもう少し内容からして理解しやすいような形で書かせていただいたのがこれです。データ交換の仕組みを作らなくてはならない。これではシステムというか部署が増えれば増

ISO/TC211

1994年にフランスの提案によって、国際標準化機構の中に設立された専門委員会。  
既存の地理情報規格の統一を目指し、以下の目的をもつ

- 地理情報の理解と利用の増進
- 地理情報の利用価値、利用機会、統合、および共有の増進
- 数値地理情報、関連機器およびソフトウェアの効果的かつ経済的な利用の促進
- 地球環境および人道主義的な問題への統一的なアプローチへの貢献

ワーキンググループ

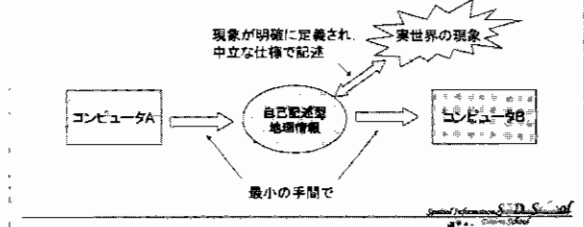
- WG1: 骨格と参照モデル  
標準全体の構成(参照モデル)を検討し、用語の統一や標準に基づく仕様や製品の適合性試験のルールなどを定める。
- WG2: 地理空間モデルと操作  
実世界の現象を抽象化したモデル(地物)の定義の仕方、地物の空間特性や時間特性の記述の仕方を定める。
- WG3: 地理空間データ管理  
地理空間データの説明、品質表示、関係などの記述法を定める。
- WG4: 地理空間データサービス  
地理空間データの交換の仕方を定める。
- WG5: プロファイルと既存標準  
既存の標準との整合性を検討し、目的別の仕様の作成法を定める。
- WG6: 画像  
地理情報としての画像やクリッドデータなどや、センサー情報の交換の仕方を定める。
- WG7: 情報社会  
技術者の能力認定、分野別の仕様(プロファイル)などの仕方を定める。
- WG8: 位置情報サービス  
ナビゲーションや追跡のための規格を定める。
- WG9: 情報管理  
空間データ仕様のあり方、空間データの登録などについて定める。

えるほどデータのやり取りというのは二者の流通のところでも幾らでも増えていく。やがては多分ストップしてしまうだろう。何か工夫しなくてはいけないということは容易に想像がつくかと思いますが、それをどういうふうにしたらいいかということで、下のような関係に焼き直そうというようなことが行われました。

1.1.3 なにを

■ 例えばSDTSの場合

- 互換性のないコンピュータ同士でも、情報の意味を保存しつつ、最小限の手間で地理データの交換ができる
- 実世界で生起する現象と地理データの関係付けが明確に定義され、十分に説明できる
- 利用者が望む対象について、その情報と対象物間の関係がこの仕様に実装できる
- データの仕様及び品質の記述をデータ自身が含む自己記述型のデータを交換する。

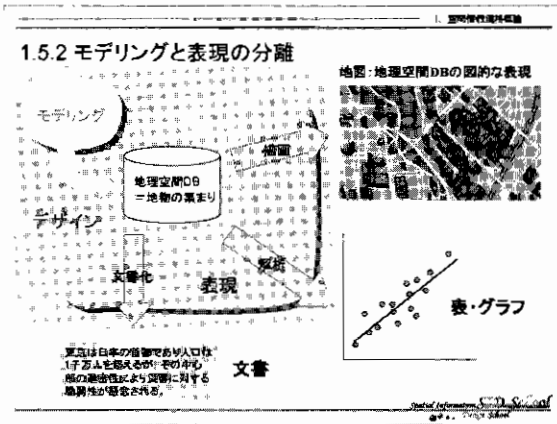


GISA 太田守聖氏の資料から引用

コンピュータからコンピュータに最小の手間で、ということです。こういうことができるのも、自己記述型というようなことです。

それともう一つ、標準化の場合、今は流通の形の効率化の問題でしたけれども、もう一つは先ほど来モデリングという言い方をしましたが、こういう自

己記述型の地理情報、あるいは自己完結するという  
かいち自分「私は何ですよ」というようなもの  
をいつもやり取りするということを想定します  
と、自ら自分の記述を持っているわけです。



GISA 太田守重氏の資料から引用

もう少しモデリングという世界の話に焦点を合わせ  
てみますと、私もそうなのですが、地図とい  
うのは、例えば紙地図は紙を見ます。それをスキ  
ャナーで読み込むとデジタルデータにはなりますけ  
れども、それもほとんど紙と同じように扱えるよう  
にコンピュータの中でツールを作ります。図柄イコ  
ールデータベースみたいな、そういう感覚で動ける  
わけです。XMLとかそういう世界が出て来ると、  
ここに書いてあるような形、図柄と言いますか、そ  
れとデータベースは全く違うのだということを理解  
しておくということが非常に重要なことです。

地図というのは中にいろんなデータがあります  
し、「解析」とか「文書化」です。文書化して表す  
というふうに理解した方が扱いやすいというよう  
なことも出てまいります。

### 地理空間情報2

#### 衛星測位(PNT)

#### 地理情報システム(GIS)

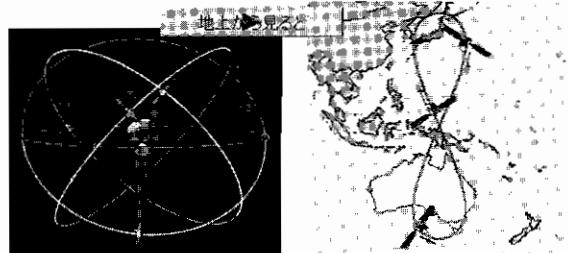
先ほど来の要素でさらに便利になったと言いま  
すとGISの流通機能以外に衛星測位というの  
があります。

衛星測位で特に身近になったものはやっぱりRT  
K。リアルタイムでいろんな座標と言いま  
すか位置情報が得られるということで、これが注  
目されている

るわけです。RTKというの実はトータルステ  
ーションなどに比べるとなかなか使いづらいところ  
もあります。最低限四つは衛星が見えてないと駄  
目だというのはよく言われることですが、実はも  
う少し衛星が見えてないといけないということ  
です。

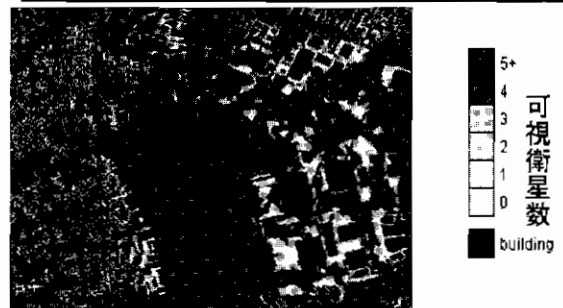
#### 準天頂衛星の軌道

- 3基の放送、通信、測位の機能を持つ衛星を静止衛星と同じ高度に打ち上げる。さらに軌道傾斜角をつけることで衛星は図のように8の字を描いて24時間周期で周回する。
- そのため、常に1基の衛星が天頂近くに存在する。



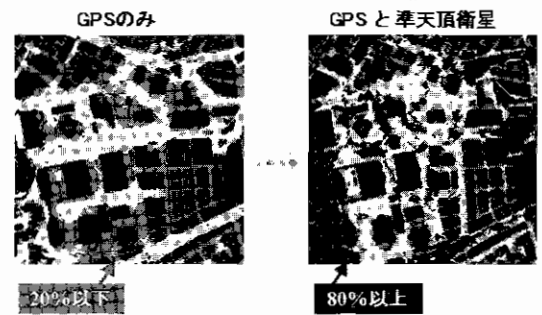
東京大学・空間情報科学研究センター柴崎教授 資料から引用

#### 地上から直接見ることのできる衛星の数(GPSと準天頂衛星)



新宿高層ビル街における可視衛星数の分布(準天頂衛星の打ち上げ後) 東京大学・空間情報科学研究センター柴崎教授 資料から引用

#### 準天頂衛星により測位可能な時間帯は大幅に長くなる



上の地図は1日のうち測位可能な時間がどのくらい変化するかを示している。

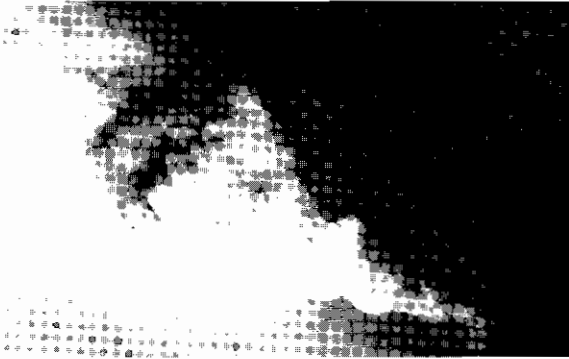
東京大学・空間情報科学研究センター柴崎教授 資料から引用

GPSのみだと20%以下しか見えないというか  
んな部分の広がりがあるのですが、それが準天頂衛  
星まで来るとこれだけだと、さらに一杯くれば全  
部見えるということはないのでしょうか。

測量もそうですけれども、通常の自動車の管理  
技術などの場面を考えても影が少ないということ  
は非常に正確な管理ができるということで、非常  
に期待されているものです。準天頂衛星もさるこ  
とがな

ら、ガリレオとかは必ず判りますので、こういう時代が来たのかなということでもちょっとだけご紹介しました。

米国 カリフォルニア州における山火事(2007年)の画像



これは、実際にアメリカではこんなふうに市民生活の中で浸透していて、ほとんどリアルタイムでしょう。どこで火事が起こっているかということが逐次知らされて地図に表示されるという、もう少し行きますとこんな感じです。中でいろんなカメラがありますが、こういうものにはいろんな情報を貼っていますということ、燃えていますとか、こういうことがあります。こんな時代がもうすでに来ているということです。

この時代に一番の問題はやはり流通の問題ということがあって、それぞれの持ち場で我々が何をしたらいいかということが非常に重要かと思えます。この「逆911」というのは、市役所のサービスだそうです。先ほどのカリフォルニアの火事があった時に、登録しておく今燃えるからということ電話で知らせてくれるというものです。

空間基本法、今ここにこういう形で我々は立っているということです。これからの課題も挙がっていきまして、知識の普及とか人材の育成とかそういうことにかけていく必要があるだろうということがこの一枚に書いてあります。

基本計画の中で課題というのは四つありますが、標準化構想というのがこれからの課題です。専門家が標準化構想というものを作るわけですが、理解しておくことによっていろんな動きが効率的にできるだろうということです。

私どもは登記をやっているということがあります。オンライン申請に伴う地図の電磁的記録の本則化ということがありました。地積測量図の扱いというのがありますが実測ではきちんと出来ているものが、登記所の地図と合わないというような時にどんな処理がなされたか、ということです。一生懸命現地で地積測量図を作ったとしても、一般的な地図にならないということがありまして、しかもその地積測量図が地図に依拠して反映されるということがあ



地理空間情報活用促進基本法(2007年)

現状の課題(地理空間情報活用推進基本計画案)

- (1) 地理空間情報の整備・提供・流通の促進
- (2) 地理空間情報の重ね合わせと基礎地図情報の整備・更新・提供
- (3) 衛星測位にかかる研究開発・技術実証・利用実証の推進
- (4) 産学官の連携の強化

標準化構想

地理情報システム(GIS)の活用

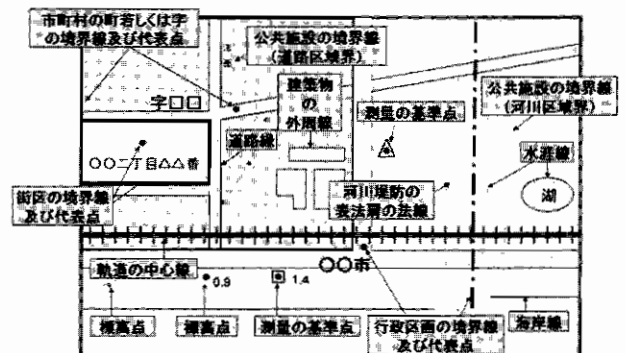
衛星測位の活用

産学官の連携

りますから、なおかつ地図にならないということがありました。で、こういうものが改正されているということ。

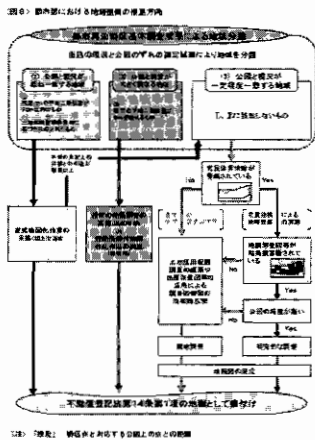
それから筆界特定。これは地籍情報と何の関係があるのかというふうにお考えになるかもわかりませんが、実は地図の一本一本の線の中に持っている意味です。筆界情報を空間情報として見ますと非常に重要なことかと思えます。1995年省庁間連絡会議などでGISはどんなデータを扱うかという項目がありましたが、その項目の中にはっきりと筆界線、筆界点というのがあったのです。

基盤地図情報項目の表示イメージ



これは一応項目が決まっただけですが、イメージ

化するとこんな感じですよ。行く行くは公図のデジタル化ということがあったと思うのですが、地図を作る一つの方針が決められました。



ここに三つのエリアというのがあります。一つは1番の概ね一致している地域と3番の現況が一定程度一致する地域。これについてはそのままデジタル化しているんな地図を作っていく。2番目の真っ赤な所だけは実測以外にはないだろうという扱いになっていました。

街区基本調査成果素図というものを作成しようということが検討されています。特徴的なのは先ほどとも言いましたように地積測量図を参照しながら地図

国土交通省

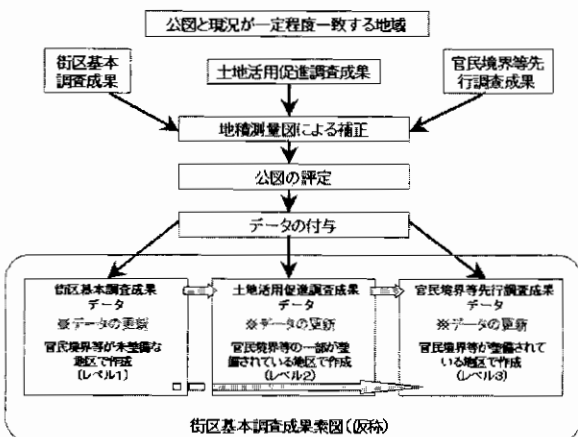
平成19年度GISを利用した街区基本調査成果素図作成手法の検討調査検討委員会(全3回)

都市再生街区基本調査の成果素図が最終的に基盤地図情報の要素になると思われる。

官民の各関連団体へのアンケート調査に基づく素図の項目その他の仕様についての検討。

街区基本調査成果による公図のデジタル化作業、地積測量図による補正。

街区レベル・地番レベルの位置参照情報の付与。



を作っていくという手法を取っている。現地で直接当たらずに地積測量図による補正ということが特徴的なことだと思います。それともう一つは、街区レベル、地番レベルの位置参照点というものをこの素図の上で生成させていくということが特徴的なことだと思います。

このような形で、二番目真ん中の所に地積測量図の補正というのがあり、そこで公図の評定というのがあるそれぞれデータの付与があります。その地図にはレベル1からレベル3までであるということで、官民境界の数と言うか質と言うか、そういうものでレベル1からレベル3まで分けてあるという性質のもので。こういう地図が今出来てきつつあるということです。

成果素図が基盤地図情報になるための要件

地籍フォーマット2000からXMLへ

- 地図情報システムの稼働率の向上
- 地積測量情報と不動産調査報告書

データ更新が効率的かつ経済的に行われる環境の整備

- 人材の育成
- 新たな省庁間の連携構築
- 官の役割・民の役割
- FIGからISO/TC211への地籍情報標準化の提言

民の立場からの取り組み

都市再生街区基準点の利用場面における連携体制

- 都市再生街区基準点使用承認届出
- 三者協議会(法務局・自治体・調査士会)の構築

登記申請による地籍情報更新の効率的運用

- DID地区以外の基準点の利活用
- 資料センターの構築
- 筆界情報の正規化

私達、登記作業の現場で非常に重要なことですが、地積測量図と不動産調査報告書について、現場がこの二つをきちんと管理してそれぞれがやり取りできるそういう流通の場を充実させることによって非常に効率的なものになっていくということですがこの地図の上で行われるといいなということを書かせていただきました。

この基盤地図情報を作る時には各方面、市町村から各公的団体からいろんな所からアンケートを取って、どのような情報を載せたらいいかということを知っています。私達土地家屋調査士という立場から言うと、そこで要望されたのは筆界情報だけでしたが、そういうことではなくて調査の場合には筆界情報の周りがあるもの、いろんなものが重要なことになってきますから、その辺の位置関係、参照関係というものがきちんとできることによって、この基盤地図情報と言いますか成果素図というものが基盤

地図情報になっていくという、今こういう段階に来ているのではないか。ただし残念なことに14条地図になるかどうかということは明らかではありません。

地理情報標準プロファイル(JPGIS)  
[Japan Profile for Geographic Information Standards]

4. 基盤地図情報が適合すべき規格
- 基盤地図情報を提供しようとする場合の適合すべき規格は、以下のとおりとしています。
- ◆地理情報の設計に共通して使用する基本的な部品
    - JIS X7107(空間スキーマ)…点・線・面・曲面・曲面などの表現方法を規定
    - JIS X7108(属性スキーマ)…併用開始日などの表現方法を規定
    - JIS X7111(座標による空間参照)…座標による空間参照の記述についての概念スキーマを規定
  - ◆地理情報の設計に係わる規格
    - ISO 13103(概念スキーマ言語)…応用スキーマを記述する言語を規定
    - ISO 19109(応用スキーマのための規則)…地理情報の設計図の描き方を規定
    - ISO 19110(地物のカタログ化)…地物を定義した地物カタログの作成方法を規定
    - ISO 19123(観測の誤り及び開散のためのスキーマ)…グリッドデータの設計
  - ◆地理情報の空間参照に係わる規格
    - JIS X7111(座標による空間参照)…参照座標系の定義法
    - JIS X7112(地理座標系による空間参照)…地理座標系(住所)による空間参照の作成方法
  - ◆地理情報の品質に係わる規格
    - JIS X7113(品質原理)…論理一貫性等、データの品質を定量的に測るための尺度を定義
  - ◆地理情報の内容に係わる規格
    - JIS X7115(メタデータ)…メタデータ(地物データの検索に用いる索引情報)の記述法 全ての地物に位置精度情報が付与されることで、必要なレベルの基盤地図情報を抽出して利用できる。
  - ◆地理情報の共有に係わる規格
    - ISO 19113(符号化)…地理情報を物理的に記述するための言語を規定 基盤地図情報の提供用データを作成する際、XML(ISO19118付属書A)の代わりにGML(ISO19136)を使用してデータを記述してもよい。
  - ◆地理情報の作成に必要な要求に係わる規格
    - ISO 19131(データ製品仕動)…地理情報の製品仕様書に記述すべき事項を規定

地理情報標準というのがあります。これはJPGIS、こういうものが地積測量図のXMLの中にはすでに盛り込まれているというようなことがあります。法務局の地理情報システムはすでに準備を整えているということでここに書かせていただきました。

では一体こういう共通の地図が出来つつあり、それを目指して、登記所の地図そのものになるということは今のところ確定していませんが、多分要素としては共通のもので、いろんな所で、例えば登記所の地図をこの基盤地図上に載せられるということは考えられますから、どのような形でそれを使っていたらいいのか、場面場面というのがいろいろあるかと思えます。登記所の登記記録をいかに正確に表していくかということは現場の調査に関わっているということですから、その場面場面を考えてみると、まずデータの作成とかデータの品質はこの辺の場面に関わってくるだろうと。これは登記官よりもむしろ土地家屋調査士が非常に大きな役割を果たすのかと思えます。

ここで民間の役割と言いますか、具体的な現場の調査を登記所の記録に反映するときの品質管理の点で非常に問題になってくるというところで、三番目のプロセスよりプロダクトの重視ということが言われています。例えば基準点測量ということの一つを考えてみますと、基準点測量というのは厳格なプロセスを守っています。プロセスを守っている帳票、そういうものを指し示しさえすればその成果は問わないという、あるいは当然それなりの品質を保っているだろうということを想定して使い出すということがありますが、そうではなく単に座標だけ欲しいという世界も相手にしなくてははいけないということがあると、データの形を変えていかなくてははいけないということがあるかと思えます。この三番目の下、

1.5 何が変わるか(パラダイムシフト)?

- 1.5.1 図化からモデリングへの転換
- 1.5.2 モデリングと表現の分離
- 1.5.3 プロセスよりプロダクトを重視

GISA 太田守重氏の資料から引用

1.5.3 プロセスよりプロダクトを重視

- これまで: 間接的な品質判定(プロセス重視)
  - 仕様で指定された材料や方法を使えば、一定の品質が確保できる。

- これから: 直接的な品質判定と製品説明(プロダクト重視)
  - 仕様や方法よりも、出来上がった製品の説明(メタデータ)や品質評価結果をみて、使用目的に合致しているかを判断する。

GISA 太田守重氏の資料から引用

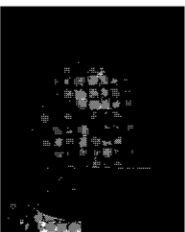
この工程というのはメタデータと品質評価報告があるということです。

ちょっとだけ過去に触れてみたいのですが、不動産調査報告書というのは一昨年か去年にかけてきちんと93条の形が出来ました。以前の不動産調査報告書と今の調査報告書、その落差というのがかなりあったと見えていろんな問題を提起したということがあります。不動産調査報告書はあまりにも書きにくいとかそういうことで議論されたということがありますが、もう少し深く検討してみると、いろんな情報が書けるわけです。地積測量図と報告書の関係というのをちょっと考えてみますと、地積測量図には筆界情報があるということになります。報告書にも筆界情報があるということになります。ということは制度的にもう少し深くこの二つを考えてみる必要があるかなと。具体的な現場の状況、そういうものを地積測量図の筆界線で、具体的な立会いの状況とか、これは事実だったのかどうかとか、そういうことをきちんと書ける情報というのは不動産調査報告書以外には今のところないのではないかと。ということから言うと、実質上の書証情報であるという位置付けもできるかというように考えられます。

こういういろんな考えというのも先ほど来のこの考え方なのです。空間情報は電子図化というところ

でモデリングという世界を徹底的に追求していくと、いろいろなもの、地積測量図と不動産調査報告書を相対化できるといいますか。相対化するからと言って地積測量図をなくそうということではありません。どちらの方が有利、どちらの方が効率的なのか、どういうふうにしたら一番効率的に作り込みできるのかということを考えてみる必要がある。あるいは流通の形で考えてみると、最後に書いてあるようなこういう機能を持たせることも可能なのではないかというようなことがあります、これからも不動産調査報告書については新しい時代にマッチした形を鋭意考えていかななくてはいけないと思います。

単に地理空間基本法ができたからこれから便利な世界になるのだよ、ではなくて、いろんな世界が変わってくる。つまり高度情報化社会ではそれなりの持っている意味が違う。先ほどの基盤地図情報も誰がどこを担うのかまだ明確ではありませんが、もちろん基礎的なところは国交省の方が作るのでしょうか、そこに参画してくるいろいろなものはまだはっきりしていません。先ほども言いましたように14条地図とその関係はどうなるのかとか、民間の方がどのように反映したのものにして関わってくるのか、そういうことははっきりはしませんが、ただ最近の動きの中では今までになかったいろんな工夫がなされています。私の知っている単位会の方でそういう工夫を試みたらどうかという提言があります。これを紹介して、新しい地理空間情報基本法の世界で、持ち場持ち場で努力している一つの例示として紹介したいと思います。

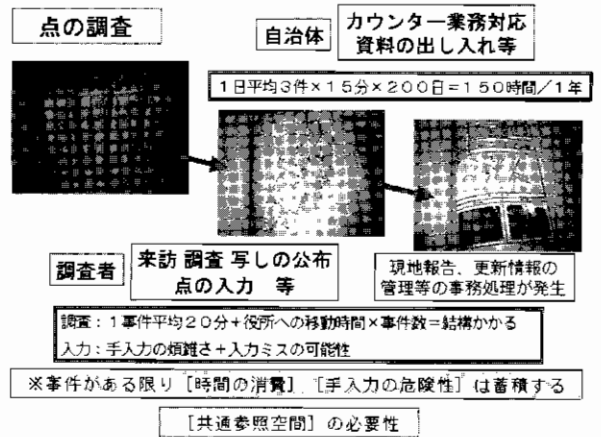


滋賀県土地家屋調査士会

### 上田 忠勝

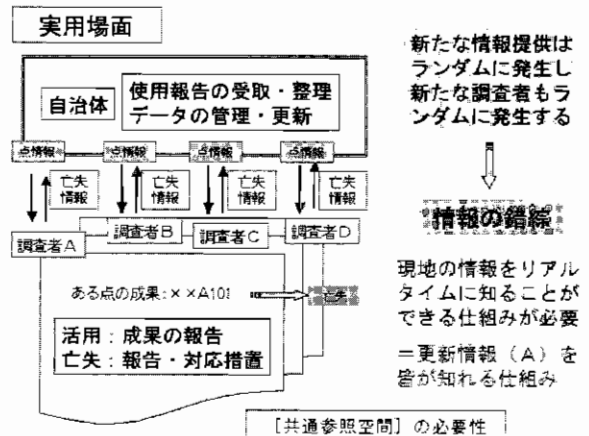
今日は滋賀県土地家屋調査士会が、地籍情報の流通ということでどのような取り組みをしているのかということ、その中でLPMSという情報の管理システムの紹介をいたします。

これから我々土地家屋調査士が実務をやっていく中で都市再生街区基準点の活用ということが言われていると思います。街区基準点の利用場面を皆さんに思い浮かべていただきながら、日常業務がこれからこういう情報を共有していく場面の中で、どのように変わっていくのかを考えて行きたいと思っております。



(図1)

国土交通省から街区基準点の利用に関する作業上の留意点ということではいろいろな項目が出ています。その中で一つ測量計画機関、移管を受けた市町村に使用承認申請を行いなさいという形で指導が来ております。例えばここに来ておられる何百人かの土地家屋調査士さんが、一つの点の情報に対してどんどんそのような申請であるとか調査をかけていくという場面が出て来ます。



(図2)

何らかの共通参照空間、皆で共有できるような空間です。具体的にはインターネットの中にこういう空間を作れないかということで、滋賀県調査士会でいろんなことをやっています。後もう一つ、実際に現地に行って、その時にもし街区基準点がなくなっていたり破損していたりしたら報告の義務があります。こういう形で情報が、リアルタイムに現場では動いているので、こういったことを観点として持っておかないと非常に煩雑化します(図2)。

リアルタイムにデータを更新できる仕組み、こういう点が増えましたよというようなことが分かるような仕組みがあった方が、現場の情報の共有化が非常に進むのではないのでしょうか。これが都市再生街区基準点に関わらず今の我々の実務の中でも非常に問題になるところです。例えば自治体におきましても下水道事業、河川事業、道路事業、区画整理事業、

### 都市再生街区基準点の利用に関する作業上の留意点

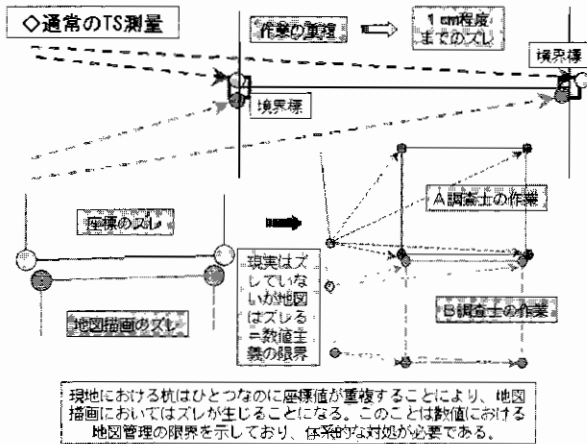
1. 測量計画機関への使用承認申請を行うこと  
 ※それぞれの作業者がランダムに申請？

→ 手続きの煩雑化を招く

#### 解決策【提案】

- ①調査士会と計画機関との包括的な事務取扱
- ②調査士会による利用者の管理
- ③利用者による届出管理システムの運用

といった所で作られた点同士はなかなか共有できない状況にある、といった問題点があるのではないのでしょうか。



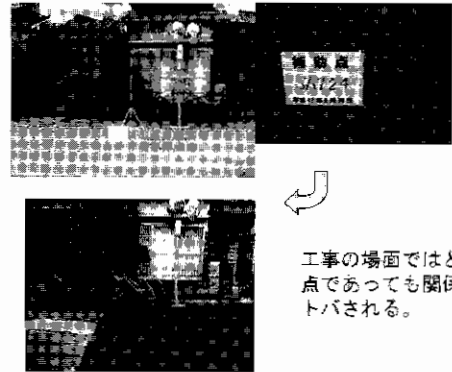
(図3)

それは、今の測量の座標図で同じ点を測るけれどもAさんとBさんの中でこれを図化すると、こういう絵が描けることになっていきます(図3)。しかし地図では、ずれてしまうわけです。ところが現実に測量した現場というのは、ずれるわけではありません。同じ杭を測っているわけです。コンピュータにこれをどういうふうに管理させるのか、ということがこれからの我々の課題なのではないかということが一つの疑問点です。

数値主義から参照主義へ、ということで、点に対する属性情報、つまり座標値が違うのだけれども同じ点のことを表しているのだというようなデータの作り込みが必要なのではないかと思えます。そういった形で属性データを管理していった信頼できるデータベースを作っていくこと。こういったことが先ほど来説明された地理空間情報の活用ということに繋がっていくのかなと思えます。

現地点の亡失調査というのを滋賀県土地家屋調査士会でさせていただきました(表1)。栗東市の位置参照点実証実験事業というのが平成14年から15年にございまして、栗東市内に約1800の点を作り、V

### 都市再生街区基準点の亡失例(1) 街区補助点



工事の場面ではどんな点であっても関係なくトバされる。

(図4)

#### 栗東市位置参照点亡失調査結果 (H152~4設置 H1810~12調査)

項目	点数	割合	備考
総調査点数	1854		
現地存在	1492	80.5%	
亡失数	209	11.3%	※亡失率11.3%
不明点	153	8.3%	

亡失点と現況の評価	
アスファルト打設	6.63%
永久標識	4.26%

#### 大津市瀬田地区街区基準点亡失調査 (H16設置 H201~2調査)

項目	点数	割合	備考
総調査数	465		
現地存在	418	89.9%	
亡失数	45	9.7%	※亡失率9.7%
不明数	2	0.4%	

亡失点と現況の評価	
アスファルト打設	7.31%
永久標識	2.97%

結論:土地利用が多い箇所については、設置時期に関係なく亡失率が高くなるので、定期検証が必要

日常業務において最も利用する集団による管理【報告】

(表1)

RSで測量してそれをインターネットで管理しようという実験です。1800点を測量したのですが、それが三年間でどれくらい無くなっているのかということを実地1800点で調査しました。後は大津市が滋賀県の中で一番街区基準点の設置が早かったのですが、それが平成16年5月頃、約三年ちょっとの間でどれくらい無くなっているのかということで約450点調査して、いくつか事例をお見せします。

もう一つ実験をしたのが、エリア側の違いです。事業のエリアの違い。データが生産されたエリアと

地名	A (参照点)		B (参照点)		C (参照点)		各点に対する座標値の差異(m)					
	X座標	Y座標	X座標	Y座標	X座標	Y座標	ΔX	ΔY	ΔX	ΔY	ΔX	ΔY
K1	-11420048	1484121	-11420054	1484129	-11420072	1484120	0028	-0008	0028	-0008	-0028	-0008
K2	-11420110	1484011	-11420110	1484011	-11420114	1484015	0002	-0003	0002	-0003	-0002	-0003
K3	-11420202	1483726	-11420205	1483728	-11420203	1483729	0004	-0002	0003	-0001	-0001	-0001
K4	-11420402	1483172	-11420407	1483159	-11420407	1483155	0005	-0017	0005	-0017	-0010	-0016
K5	-11420405	1483208	-11420405	1483212	-11420404	1483205	0001	-0004	0004	-0004	-0004	-0005
K6	-11420300	1483214	-11420308	1483228	-11420307	1483240	0008	-0004	0008	-0004	-0003	-0003
K7	-11420304	1483205	-11420304	1483202	-11420304	1483205	0000	-0003	0000	-0003	-0003	-0003
							MAX	0002	0004	0006	0009	0009
							MIN	0000	0007	0008	0007	0000

(表2)



いうものをこれからは意識しなければならないという事例をお見せしたいと思います（表2）。

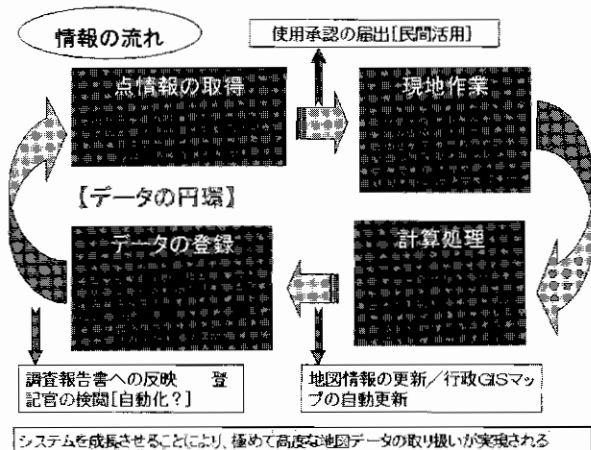
位置座標というものはその事業における処理がされているということで、必ずしも普遍的に扱うというのは非常に難しいことになるのではないかと。要するに位置座標値をそのまま信用し尽くすというよりも、むしろエリアの違いを作業に反映していくというような考え方を持ってやっていかなければ、残された成果を次の作業者が非常に扱いにくいという状況が生まれて来るのではないかと考えています。

これを一つLPMSという藤木さんの作られたシステムでどういったことができるかを説明させていただきたいと思います。

LPMS、先ほど言うておりましたが数値管理ではなく点名管理ということで点に属性情報をつける、座標も一つの属性データだという考え方をしますと、先ほどのデータの中でもAという点の中に区画整理での成果の座標値と街区基準点から測ったデータの座標値という二つの座標値を属性情報として残すことができるという、仕掛けになっています。またインターネットで情報公開できる、管理できるというようなことも考えております。共通のシステムを使うことによって事務手続きの効率化、データの品質管理、品質保証、作業の高品質化ということ

が期待できるのではないのでしょうか。そして不動産調査報告書とデータの連携によって次世代の地籍情報流通モデルをこういうところで構築していけばどうか、こういったことに滋賀会としては取り組んでいます（図5）。

滋賀県調査士会は法務局・自治体との連携強化ということで三者協議会（DID地区を持っている全ての市町村と法務局とで三者協定を結びまして、市役所が公共事業で作った基準点も全部調査士会のこのシステムで管理して行こう）という協定を結ぶことで今協議中です。またこういうシステムを調査士同士で一緒にやっていこうと兵庫会、富山会、和歌山会と連絡協議会を作ってやろうかということで動いています。以上、滋賀県調査士会からの報告でした。



(図5)

### 滋賀県土地家屋調査士会の取り組み

#### ◇法務局・自治体との連携強化

三者協議会の検討

#### ◇調査士間の連携強化

地籍情報活用推進連絡協議会の検討

兵庫会・富山会と協議中

#### ◎LPMSの試行運用 [平成20年3月から]



# 都市部における地籍整備と街区基準点

国土交通省土地・水資源局国土調査課 係長

荒川 豊

昨年、国土審議会の下に地籍調査促進検討小委員会というものが設けられ、その中で都市部における促進策というものを実際に行っています。そのような内容も踏まえながら説明します。

まず現状ということで地籍調査とはどういったものなのか、実際実施状況はどのようにになっているのか、現在行われている第5次十箇年計画の推移、後は地籍調査が進まない理由に関して実際に現状のところをまず把握しておきたいと思えます。

地籍調査というものは、下記(表1)のとおりです。

**地籍調査** 国土交通省

- ・ 市町村等が実施する土地の境界に関する調査
- ・ 一筆ごとの土地について、その所有者、地番及び地目を調査し、境界及び面積に関する測量を行い、その結果を地籍図及び地籍簿に取りまとめること
- ・ 地籍図及び地籍簿は、20日間の閲覧と都道府県の認証を経て、登記所へ送付

**登記所**

地籍簿に基づき登記記録を修正  
地籍図を不動産登記法第14条第1項の地図として備付け

(表1)

実施主体に関して、全国的に見てもほとんどのところで市町村が実施しています。一部東京の離島や沖縄といった所では県が行っている例もあるがほとんど九割方が市町村で行われているという状況であります。

地籍調査の費用負担に関しては国が二分の一、都道府県が四分の一、市町村が四分の一、という負担割合になっています。市町村と都道府県の負担分については80%が特別交付税という形で戻ってくるので実質的な負担は都道府県と市町村に関しましては5%というような形であります。このように地籍調査に関しては全く所有者に費用負担がない形で土地の境界を決められるということであり、所有者にとって非常に有利な制度という形です。ただ地籍調査に関しては実際土地トラブルの防止をするといったことに加えて、災害復旧の迅速化などの効果が、まだなかなか実際進んでいないということで実施状況を(表2)にまとめました。

全体の所での調査対象面積286,200km<sup>2</sup>とは全国の面積から国有林と公有水面などを抜いた面積となっていますが、そのうち実際平成18年度末の実績で135,639km<sup>2</sup>、進捗率にして47%となっています。

平成17年度末より1,504km<sup>2</sup>増加ということではありますが、昨年17年度末も進捗率としては47%でありました。大体最近の傾向では2年で1%増えているというような状況になっているので、恐らく平成19年度末の実績は48%になっているのではないかと予測します。一年間で1,500km<sup>2</sup>の地籍調査が行われているわけですがこの面積を広いと見るか狭いと見るかということもありますが、1,500km<sup>2</sup>というのは大体ハワイのオアフ島くらいの大きさで、北海道というと北方領土の国後島が大体1,500km<sup>2</sup>くらいの大き

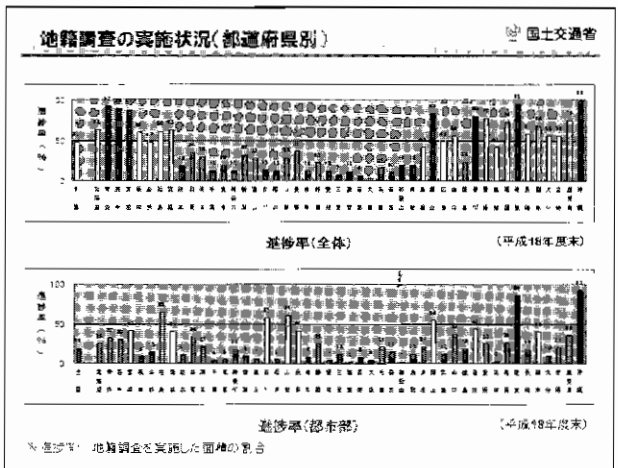
**地籍調査の実施状況** 国土交通省

17年度末より増加の傾向

	調査対象地域 km <sup>2</sup>	18年度末実績 km <sup>2</sup>	進捗率 %
全 体	286,200	135,639	47
D I D (人口集中地区)	12,255	2,388	19
宅 地	17,793	8,826	50
農 地	72,058	50,224	70
林 地	184,094	74,202	40

・対象面積は、国土全面積から国有林及び湖沼等の公有水面を除いた面積。  
・宅地・農地・林地については、DID以外の地域を分類したもの。

(表2)

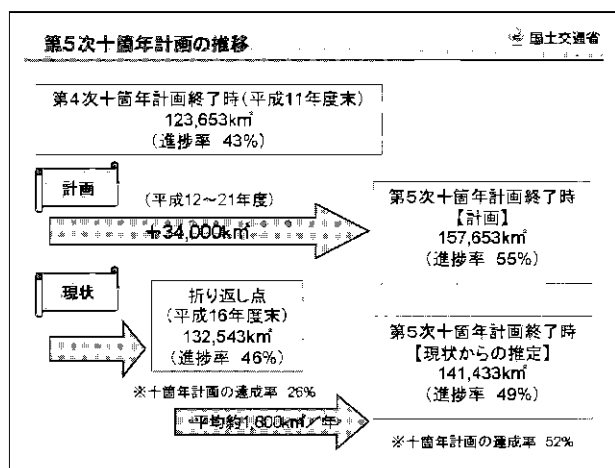


(表3)

さになっていいます。全国で一年間にそれくらいの面積は進んで行っている状況であります、このDID、人口集中地区と呼ばれる所、その1km当たり4,000人いる街区が隣接して5,000人以上になっているような地域を人口集中地区と言うのですが、いわゆる都市部という所では19%ということでもかなり進捗が遅れている状況であります。林地も全体の47%に比べると40%ということでも遅れている状況にありますけれども、やはり都市部の遅れが非常に目立っているという状況であります。

上記(表3)は地籍調査の実施状況(都道府県別)について表にまとめたものでありますが、全国的に見ても、やはり三大都市圏といわれる所が赤くなって、かなり低い数字になっていいますが、北海道については全体の進捗率では63%と全国平均よりは上回っている状況であります。ただ都市部に関しては25%という形でやはり都市部の全国平均よりは高いが平均より少し低くなっているという状況です。こちら表の形にはなっていませんが、進捗率は地籍調査を実施した面積の割合というふうになっているのですが、着手率というものがあって、実際にどの程度市町村が地籍調査に着手しているのかという数字があり、こちらが全国平均で81%ということになっています。ただ着手率というのは一度でも着手すれば着手率に入るので、着手した後いろいろな事情があって現在は地籍調査をやっていない、休止中という市町村もあって、そちらを引いた数字になると全国平均では62%という数字になっています。北海道は着手率90%と非常に高い数字になっています。ただ実際の実施率、休止中の市町村を抜いた数になると37%ということで、休止になっている市町村が平成19年度当初で95市町村あって、現在北海道に関して一度は着手したのですが休止になっている所が多いという状況です。

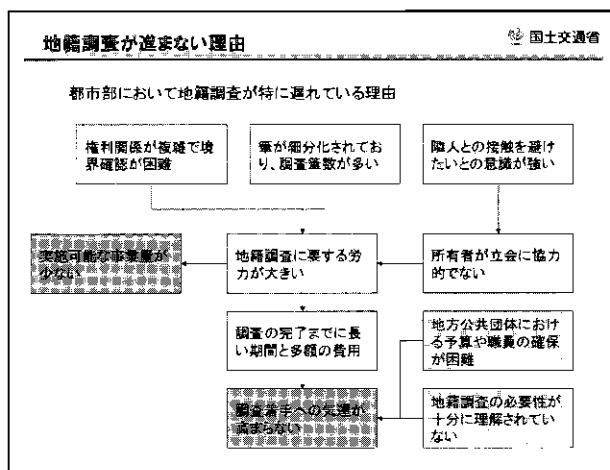
国土調査課としては現在休止中の市町村に是非いろいろな働きかけをして地籍調査を実施して欲しいと思っています。



(表4)

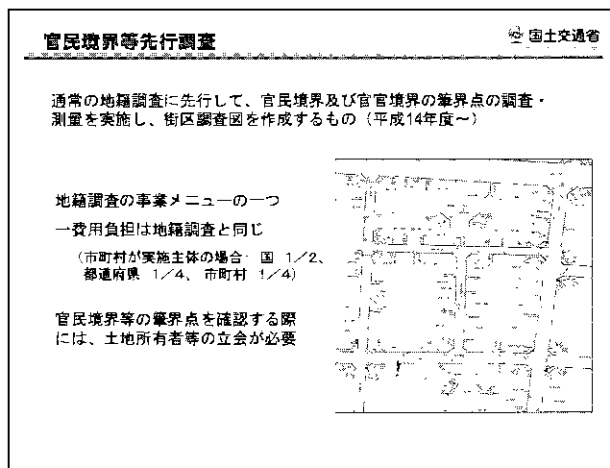
次に第5次十箇年計画の推移というところでありますが、これもなかなか現在地籍調査が進んでいないということもあり、急に進まなくなったという訳ではなくて昔から進んでいないという状況です。昭和26年に国土調査法ができて、それ以来なかなか進んでいないということで、国土調査促進特別措置法という法律を作り十箇年計画でやっていくという形で進めているわけですが、それでもなかなか進んでいないという現状です。

実際に地籍調査が都市部において特に遅れている理由は(表5参照)、実際にも東京のかなり混み入ったところの公図なんかを見ますと公図一枚当たり三百筆から四百筆くらいあるといったようなこともあり、そういった所では地籍調査に要する労力が非常に大きくなっていくということです。



(表5)

まず、官民境界等先行調査というものでありますが、地籍調査に関しては一筆一筆の土地に関して調査し測量するというお話をしたが、これは通常地籍調査に先行して官民境界と官官境界の筆界点の調査測量を実施するというものです。このような街区調査図(表6)を作成するのです。



(表6)

この表は平成14年度から実施しているものですが、その図のとおり街区の外枠の部分だけの表示

で、中の部分に関しましては真っ白になっています。すなわち民境界の部分は決められていない状況ですが、少なくとも官民の部分の線を決める際にはきちっと所有者の方に立会いをしていただいているということで官民の部分が終わらせて民の部分を実施すれば調査が完成するという、ちょうどその地籍調査の途中段階の成果というようなイメージを持っていただければよいと思います。こういった形で都市部においては民までやっていくと非常に時間がかかり先ほどの都市部で進まないという理由に時間を要するという部分のデメリットを解消するために、まず外枠だけでもやっていって、そのメリットを感じていただく、そう意味での官民境界等先行調査という一つのメニューがあります。実際この官民境界等先行調査に関しましては北海道でも平成14年度に行われていて、稚内市、羽幌町、小清水町といった所で実施されています。全国的には平成19年度では29市区、7㎢行われており、多い所では東京、神奈川、大阪といった所で重点的に行われているという調査になっています。

**都市再生街区基本調査** 国土交通省

都市再生本部会合（平成15年6月）での総理指示を踏まえ、  
全国のD1Dのうち地籍調査が未了の地域（約10,100km<sup>2</sup>）において、  
国が地籍整備に必要な基礎的データを収集・整備（平成16～18年度）

- 高密度に街区基準点を設置(約20万点)
- 街区点を調査・測量(約230万点)
- 法務局の公園を数値化
- 公園と現況の重ね合わせ

※街区点：街区の角の位置を示す点で、公園や道路に対応すると考えられるもの

(表7)

続いて都市再生街区基本調査であります。そもそもこの都市再生街区基本調査というものが行われるようになったきっかけというのが都市再生本部会合での相令指示というものです。ここで各省庁が連携して地籍を整備するということでの指示があり、国交省としては都市再生街区基本調査というものを創設したという形になっています。元々都市再生街区基本調査を創設した頃の考え方としては単に図面を重ね合わせるだけでなく、街区点のところ、きちんと街区基準点ならこの辺りだろうというのを測っています。

公図の方も数値化してやることにより、この二つを上手く近づけるようにして変換すれば一気に地図が出来上がるのではないかとということも少し考えられていたようです。ただ実際にそれをやると、精度の高い公図であればいいのですが、精度の低いものでは本来真直ぐな線が途中で曲がってしまったりと

か、なかなか上手く変換できないということもあって一気に進めるのは難しいということで今回は重ね合わせをするというところで留まっています。

街区基本調査成果を使って実際にどのような活用が可能かということ（表8）のとおりです。

**都市再生街区基本調査の成果の活用** 国土交通省

都市再生街区基本調査により街区基準点の整備や街区点の調査などを行っており、以下のような活用が可能

- 市区町が実施する地籍調査作業の一部を軽減
- 精度の高い地積測量図が登記所に蓄積されることになり、地籍調査を効率化
- 極めて精度の高い公園について、街区点の測量成果を活用することにより、不動産登記法第14条第1項の地図として備付け
- 公園と現況のずれをインターネット上で公表し、住民の地籍調査への意識を喚起

(表8)

**都市再生街区基本調査(土地活用促進調査)** 国土交通省

都市再生街区基本調査の成果を活用して、街区外周の位置に関する基礎的データを収集・整備（平成19年度～）

国が実施する基本調査  
→費用は国が全額負担  
→土地所有者等の立会いを求めるものではない  
平成19年度は53市区町で実施

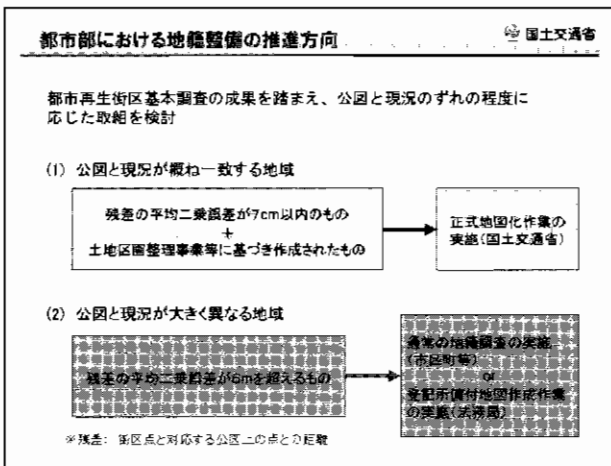
(表9)

都市再生街区基本調査については三年間で実施したところなのですが、その後継調査として、都市再生街区基本調査（土地活用促進調査）という調査を国で実施します。こちらについての費用は国が全額負担しています。この表の右側にイメージ図があり、四隅にある黒丸が街区基本調査の時に測った街区点になります。ただそれだけでは十分でないような込み入った地域に関しては、さらに細かく街区外周の屈曲点を調査測量していくということで、この赤い点をさらに細かく押さえていくというのがこの土地活用促進調査になります。

先ほどの官民境界等先行調査と同じような形で街区の外周を調査していくものだというように認識していただければと思います。ただ先ほどの官民境界等先行調査では所有者の立会いが必要であったが、こちらの調査では立会いをしない一歩手前のところまで国でやり、さらにその後この成果を使って市町村が立会いの部分だけをやります。

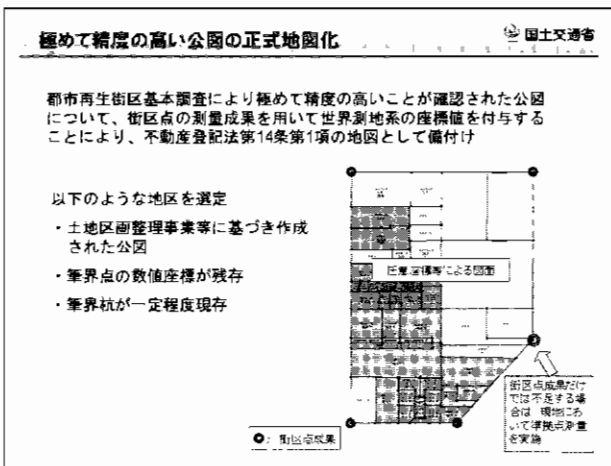
官民境界等先行調査と同じ地籍調査の一部の成果が出来上がるというようなことになります。こういった形で国としても、都市部はなかなか実施するのが大変だろうということで、少しでも市町村の地籍調査に対する負荷を下げるという意味で、このように国が国費で全額負担する形で調査のメニューを作っているところです。

このように都市部において様々な施策、官民境界等先行調査、都市再生基本調査、土地活用調査という形で施策していますが、今後どのような形で、その成果を使って都市部における地籍整備を促進していくのか大きくこの三つの地域に分けて考えていく必要があるのではないかと考えています。先ず一つが、公図と現況が概ね一致する地域、続いて公図と現況が大きく異なる地域、公図と現況が一定程度一致する地域、この三つに分けて考えてみます（表10）。



(表10)

(1) 公図と現況が概ね一致する地域ということなのですが、これが先ずどのような地域なのかということでは、残差の平均二乗誤差が7cm以内のもの、残差というのは先ほどの都市街区基本調査の成果、街区点と公図上の距離の誤差の部分の差、その部分を、どの程度公図と現況のずれに差がある

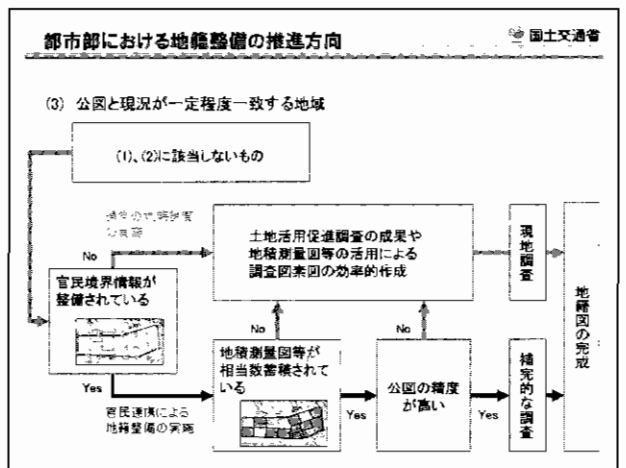


(表11)

のか、という部分を表すものです。これが7cm以内ということであるから地籍調査の精度で言うと甲2の精度に入ってくるもので、かつ土地区画整理事業等に基づき作成されたもの、この土地区画整理事業等に基づくという要件を入れている主旨は、区画整理事業のように筆界を創設するような事業で作られたような図面であるという地域。すなわち残差7cm以内で筆界が創設されるような事業で作られた図面がある地域に関しては、正式地図化作業というものを国土交通省で実施しようということで、こちらは今年度実施しているところです。

続いて(2) 公図と現況が大きく異なる地域で、この公図と現況のずれの残差が6mを越えるような地域、そういった地域になると街区基本調査の成果を使って簡単に効率的に地籍調査をやったりするのは難しいだろうということがありますので、これまでどおりの地籍調査を実施したり、法務局で実施している登記所備付地図作成作業で対応することを考えています。

正式地図化作業の実施について都市再生街区基本調査の成果を使い14条1項地図としての備付を行う作業になるが、(表11)の右の絵のような任意座標で作成した図面をきちんと基準点に基づいた世界測地系の座標の図面に変換して、それを登記所に送付し14条1項地図として備え付けるという事業になっています。

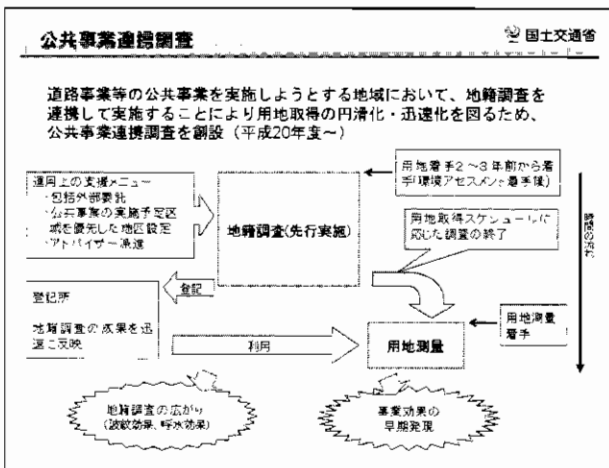


(表12)

続いて(3) 公図と現況が一定程度一致する地域について(表10)の(1)、(2)に該当しないものということで、以前推計したところによると大体9割方がこのエリアに入ってくるだろうと考えています。そうするとこのエリアをどのように考えていくのかというのが都市部における地籍整備の推進について最も重要なところになるのであるが、これまで国で講じてきた形の措置としてあるよう、まず官民境界情報が整理されているかどうかということ所で振り分ける必要があるのではないかと考えています。官民境界情報とはここでいっている官民境界等

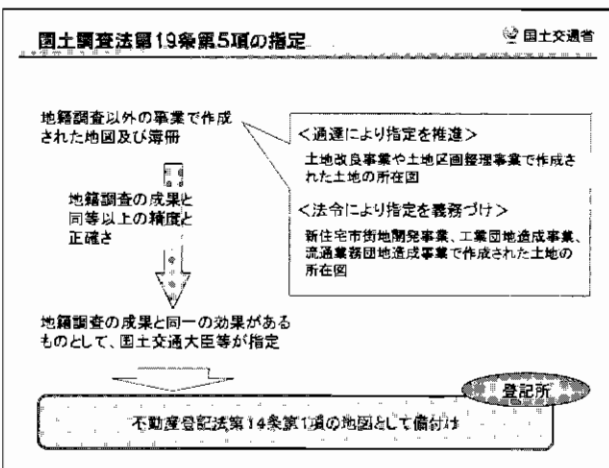
先行調査でその官民境界に関しては立会いまで済ませて、確認して有るか無いかといったところで、無い場合には、通常の地籍調査の手法を取らざるを得ません。ただそうはいつでも土地活用促進調査の成果とか精度の高い地積測量図なんかを活用して効率的に地積測量図素図を作成して、それに基づいて現地調査、筆界の確認をすることによって、スムーズに地籍図の完成に繋げていくという流れが一つあります。公図の精度がある程度いいということであれば、そこを上手く嵌め込むことによって、地積測量図が出ていない地域の部分だけを補完的に調査するということが地籍図の完成ができるのではないかと、これを今後技術的な部分も含めて検証していく必要があります。

続いて、今までは都市部に限定した形での促進方を説明したが、地籍調査に関してはさらに全体的に様々な促進方策があり、そのような部分を含めて今後促進策を考えていきたいという部分を掲げさせていただきます。まず一つ目が公共事業との連携ということになります(表13)。



(表13)

公共事業に関しては地籍調査が実施されていると当然用地買収なんかも非常に楽になり、やはり地籍調査の重要性が懸念されます。国土交通次官通達で

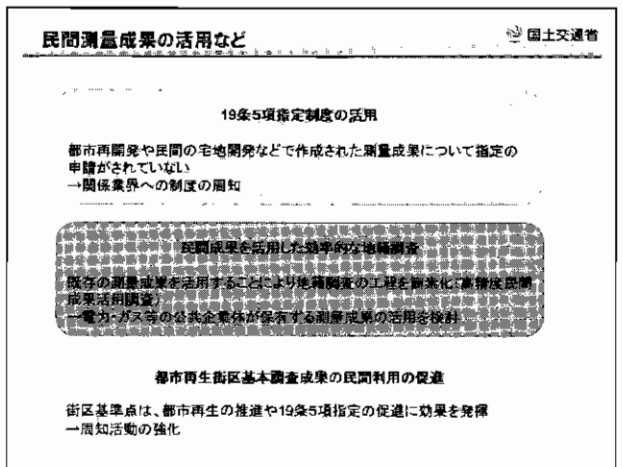


(表14)

も公共事業執行において地籍調査を連携して上手く進めて行くことによって期間を短縮してコストを縮減する努めになっています。地籍測量の成果が用地測量に使われることによって、地籍調査の効果がすぐに発現されるという部分や、地籍調査の成果を幅広く地籍の部分や登記所だけではなく公共事業の部門に関しても地籍調査の成果が使えることによって公共事業部門からも地籍調査を応援してもらう、そうしたことによって予算が厳しい折にも財政部門に対する働きかけができるといったことが、波紋効果というか呼び水効果といったことを考えているところであります。

続いて民間測量成果の活用といった部分もこれから非常に重要になってくるのですけれども、国土調査法19条5項の指定(表14)というのがあります。これは地籍調査以外の事業の成果についても地籍調査と同等の精度と正確さがある場合には、国土交通大臣が指定をして登記所で不動産登記法14条1項の地図として備え付けるということになります。

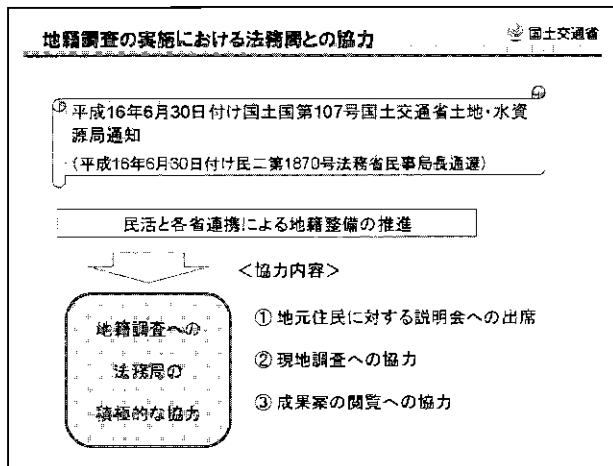
これが国土調査法第19条5項の指定というものです。土地改良なり土地区画整理に関しては通達での義務付けという形になっていて、新住宅市街地開発や工業団地造成事業、こちらは首都圏と近畿圏とあるが、後は流通業務団地造成事業といったものに関しては法令の方で義務付けられています。そのような形で民間の測量成果(表15)に関しても地籍調査の成果と同等に扱われるという流れがありますので、地籍整備の促進といったところで国も都道府県も市町村も予算が厳しい中、民間の成果を上手く使って進めたいところです。



(表15)

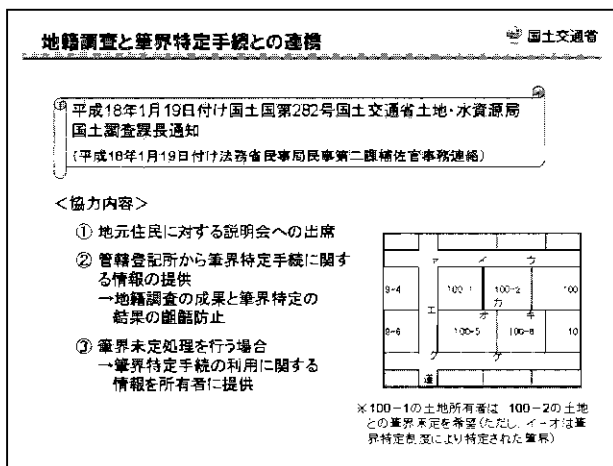
続いて連携については、国土交通省と法務省がしっかりと連携(表16)して行かなければならないということで、平成16年に土地・水資源局長と法務省の民事局長から通知通達という形で出ています。

その中で実際に地籍調査に法務局が積極的に協力していくという形で、地元住民に対する説明会の中で不動産登記法に関する説明や質問への対応や、現



(表16)

地調査への協力ということで登記所にある資料といったものを使って実際の土地所有者に対する説明や質問に対応していただくことや、地籍調査の成果を閲覧して住民の方から異議の申し出があった場合に、筆界の確認に関する部分に関して質問等があれば法務局の職員にも知識を活かして対応していただくような形で法務局にも地籍調査に積極的に協力体制を、平成16年度以降取っています。こちらは原則対象地域がD I Dということになっていますが、体制が取れる所でその市町村から要望がある場合にはそれ以外の地域でも認めて構わないということになっているので都市部でない所でも協力を受けている部分もあります。

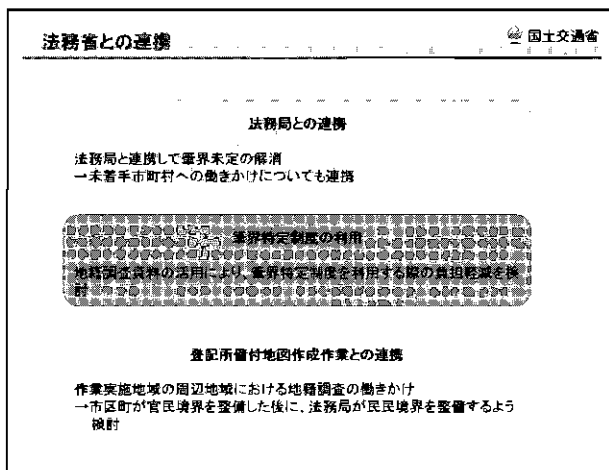


(表17)

筆界特定に関しても連携するという事で国土調査課長通知と民事二課補佐官事務連絡という形で通知が出ています。これに関しては住民に対する説明会への出席ということで、筆界特定制度に関する説明をする部分や、登記所から筆界特定手続きに関する情報の提供を市町村が受けて、地籍調査の成果と筆界特定の結果が齟齬しないようにするという事です。また地籍調査を実施していく中で筆界未定になってしまった、境界が決まらなかったという場合でも、筆界特定手続に関した情報を所有者に提供す

ると、その後地籍調査で使った測量の成果なども使用することにより費用も軽減できるもので、そういうところも提供するというようなことになっています。

(表17) ②について100-1の所有者が100-2の土地とのイーオの箇所に関して筆界未定にしたいという話が地籍調査をやっている時に言われたという事例として、このイーオに関してはその前に筆界特定制度で筆界特定がされているものであった場合に、どのような処理をすればよいのかということになります。この通知で言っている齟齬を防止するというのはイーオという線以外の所に線を引くのがだめだというような主旨だと考えれば、100-1プラス100-2という形でイーオの線を消してしまっても構わないかなということにもなるが、そもそも地籍調査というものが筆界を明確化するという目的のものであるから、筆界特定が土地の所有者の立会いを求めて筆界を確認するということの方が元々ある筆界を探し出すということでもありますので、すでに筆界特定制度の中でイーオという筆界が探し出されているにも拘らずそこを反映しない形で地籍調査の成果とするということは筆界特定の結果と齟齬しているということになりますので、100-1の所有者から筆界未定の話が出て来たとしてもイーオという形の筆界特定の結果を使って地籍図を作るとすることで差し支えないという形で考えています。このように筆界特定と齟齬しない形で法務省と連携しています(表18)。



(表18)

実際はそのようなことで現在は平成16年の通知で法務局と連携して筆界未定の解消に努めているところではありますが、さらに未着手の市町村に対しての働きかけについても今後連携して行かなければならないと考えています。法務局からも14条地図というものが非常に重要なのだということで、着手に踏み出せない市町村には道と一緒に働きかけることも考えています。また筆界特定制度については、前述のとおり筆界特定制度というのは結局土地

の所有者から費用を負担して申請する必要があるの  
 で、その負担軽減を地籍調査の成果を活用すること  
 で図っていく必要があるのではないかと今後検討し  
 ていく必要があると考えています。それから登記所  
 備付地図作成作業との連携については実際に都市部  
 において官民境界を推進していく中で、市区町は官  
 民境界を推進する係、民民境界の部分を法務局が推  
 進する係というような住み分けが出来ればさらに効  
 率的に都市部における地籍整備が推進されるのでは  
 ないかということを含め、今後、考えていく必要があるの  
 ではないかと思えます。

**地籍調査の推進に向けた環境の整備** 国土交通省

新規着手市区町村等への支援

地籍調査に精通したアドバイザーの派遣  
 一 地籍調査の経験者に加え、土地家屋調査士などの専門家を活用

一筆地籍調査の促進に向けた取組

立会手続の弾力化(筆界案送付制度)の活用  
 マニュアルの整備、市区町村等への周知

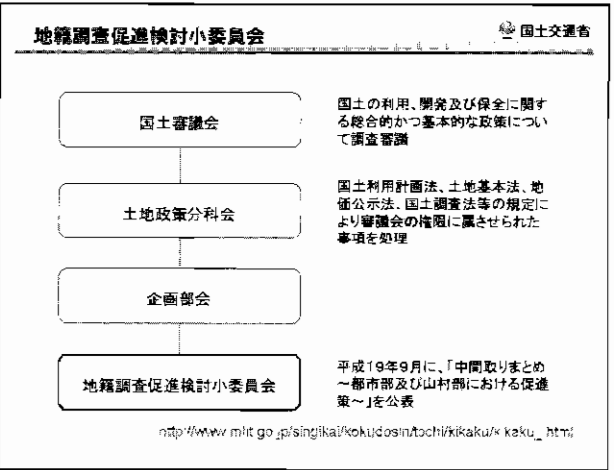
広報の充実

地籍調査の推進には、地方公共団体と国民の理解と協力が不可欠  
 一 地籍調査の内容や進捗状況をよりわかりやすい形で示す方を検討

(表19)

今までは新規着手市区町村への支援(表19)とい  
 うことを地籍調査に精通したアドバイザーとして地  
 籍調査の経験者が多かったが、特に都市部において  
 権利関係が複雑な部分に関しては、登記所備付地図  
 作成作業という中で経験を踏まれている土地家屋調  
 査士といった専門家の力が大いに必要です。

また、一筆地籍調査の促進に向けた取組というこ  
 とで、第5次十箇年計画策定の時に立会い手続の弾力  
 化ということで、立会いをしなくても客観的資料に  
 基づいて筆界案を送れば、それに基づいて筆界確認  
 ができるというような制度がありますが、現在は使  
 われていない現状にありますので、そのマニュアル



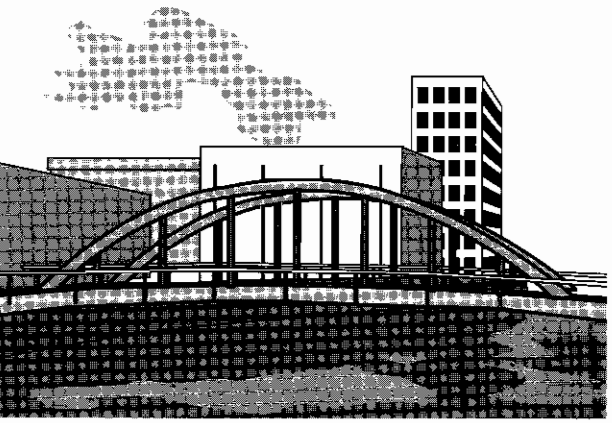
(表20)

整備やさらなる周知といった取組をしていきたいと  
 考えています。

後は広報の充実ということで、住民の方々になか  
 なかまだ理解を得ていない部分もありますので、住  
 民の方々に地籍調査が必要だとの認識を得ること  
 により、なかなか着手しない市町村でも住民の方が求  
 めているなら着手するのではないかと考えていま  
 す。

最後に、この説明した内容は国土審議会の下に地  
 籍調査促進検討小委員会というものが設けられてお  
 り、平成19年9月に中間取りまとめとして「都市部  
 及び山村部における促進策」というものを公表して  
 います。その中の都市部の促進策と全体的な部分で  
 の今後の環境整備といったところの説明ですが、山  
 村部分についてもURL(表20下段)に掲載  
 していますので、ご確認いただきたければと思いま  
 す。

(あらかわ ゆたか)

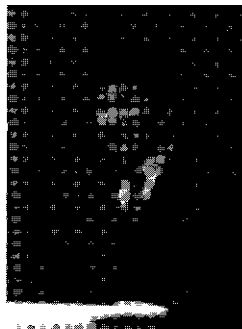




# 都市再生街区基本調査と土地活用促進調査

国土交通省土地・水資源局国土調査課 主査

加川 亮

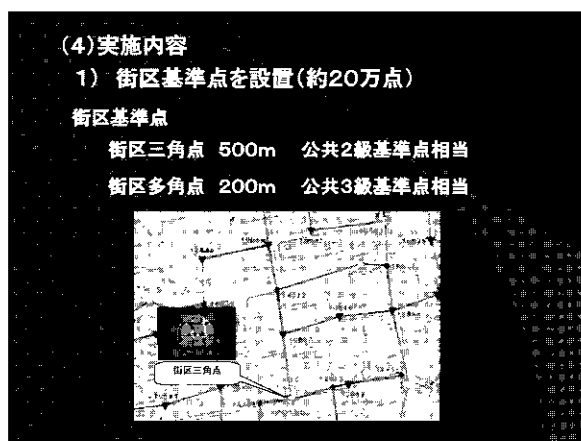


本日のテーマは、四つあります。まず一つ目は都市再生街区基本調査、二つ目は北海道の都市再生街区基本調査、三つ目が街区基準点等の成果使用について、そして最後に土地活用促進調査について紹介いたします。

都市再生街区基本調査の概要について、目的は都市の地籍整備を推進するための基礎的情報の整備ということが言えると思います。都市再生街区基本調査というのは皆様方から十分に理解され、大きな成果をもたらしました。実は都市再生に関わる活用については都市再生街区基本調査を実施する前にも、いろいろ国ではやってまいりました。ただ、なかなか皆様方の注目を浴びるという事業までにはならなかったのかもしれませんが、時代の流れとともにスピードが要求されるようになってきて、例えば土地の移動に関してもなるべく有効に素早く土地の売買ができるように、ということは経済効果的にも有益であるというようなことが皆様方に理解されるようになって、この都市再生街区基本調査が成功を収めたのだらうと思っています。二つ目ですが、都市再生街区基本調査の対象となった所は地籍調査未了の人口集中地域という、いわゆるD I D地域を対象としておりました。総務省で発表しているD I Dの総面積は約12,000km<sup>2</sup>ですが、この中から地籍調査を実施している地域、そしてまた19条5項等で14条地図が備わっている地域を除いた9,000km<sup>2</sup>が都市再生街区基本調査の対象となった地域になっております。そしてこの調査を実施した市町村数は721市町村です。ちょうどこの時期に平成の大合併というものがありまして、今の市町村数とカウントを比較すると若干の相違があるのですが、この721というのは平成18年4月1日現在の数としてカウントしてあります。そして実施した時期なのですが、平成16年の4月から平成18年の3月までということで調査を実施しております。

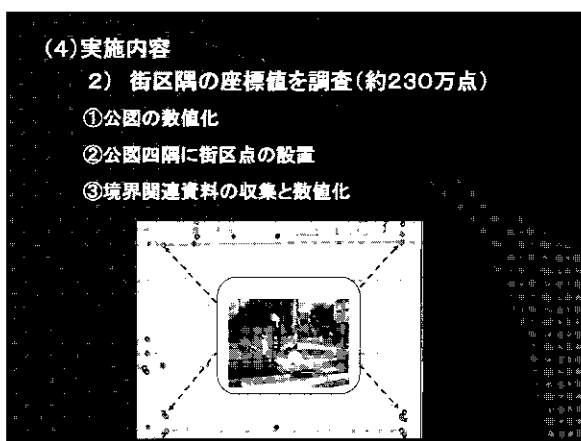
続きましてこの調査の実施内容ですが、街区基準点というのを設置しました。この総数は約20万点となっております。街区基準点というのは一つの総称であります。それが何と何の総称であるかと申しますと、一つは街区三角点。この街区三角点というのは概ね500mピッチで設置されております。いわゆる皆さんが通常利用される公共基準点があると思う

のですが、街区三角点と公共2級基準点は同等程度というふうにしております。そしてもう一つ、街区多角点というのがあります。



これについてはスパン、点と点の間隔が約200m程度になっておりますが、これについては公共3級程度に相当ということで整合化されております。この街区三角点、それから街区多角点、この二つの総称として街区基準点と呼んでおります。今現れてきたのが街区三角点、街区多角点を作った時の、いわゆる測量で言う網図ということになります。このように街区三角点というのは都市部の中にたくさん設置されていて、全国的に見ると約20万点設置されております。この調査は元々、公図それから現況のずれを確認するというのが大きな目的だったわけですが、調査するために街区の隅の座標値というのをどのくらい調査したかということ、その総数は約230万点です。

この手順として最初に紙ベースの公図を数値化し



ております。いわゆるラスベク変換を実施しておりました。次には公図の隅に符合すると思われる現地の街区点を設置しております。そして実際に測量を行って、現地の街区点の座標を求め出しております。この街区点の成果を求めた親となるのが最初に説明をしました街区基準点になっております。そして公図、街区基準点の実測だけではなくて、境界に関連する各種の資料収集、そしてそれらの数値化も同時に行っております。このような資料の数値化と現地での測量を実施しました。

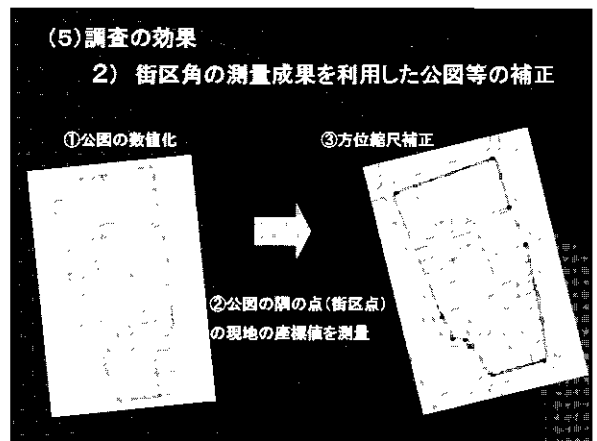
この測量の結果、公図と現況の重ね合わせ、いわゆる「ずれ」の図を作成しました。その総面積は街区基本調査の実施面積と符合しますが約9,000km<sup>2</sup>になります。ここで皆さんに紹介させていただきたいのは、大きく現況と異なる公図です。下側に見える図と上側に見える赤い線、実はもし公図と現況の実測値が同じであれば、これらの線は全て重なり合うわけですが、実際に公図の精度に不安があればあるほど実測の赤い線との差の開きが大きくなってしまいます。つまり公図の数値化、現地の実測、これを行うことによって公図と現況のずれを明確化したのが、この調査の大きな成果と思っております。



この調査の効果として最初に挙げられるのは、街区基準点の整備になると思います。元々公図と現況のずれを明確にするためには何らかの正確な測量が必要となりますが、その基準となる街区基準点は全国のD I D地区に約20万点設置したわけですが、大変高密度に設置しました。ですから街区基準点はただ単に公図と現況のずれを示すだけのものとして設置した訳ではなく、設置後について色々な測量にも使用できるということが言えます。測量の点だからと言って測量だけにしか使わないということではなくて、位置という一つの情報ソースとしてこの街区基準点の成果を利用できます。街区基準点というのは永久標識ですから、継続的な利用が可能となっております。札幌の街でも街区基本調査が行われますが、500mおきに街区三角点というのが設置してありますし、街区多角点については200mくら

いの間隔で設置されております。たまには足元を見ながら札幌の街の散策をしてください。

調査の効果の二つ目として、街区角の測量成果を利用した公図等の補正という作業も行っております。公図の数値化という手順からなるわけですが、従来ある紙のベース、この公図をベクター化、即ち数値化したということになるわけですが、この数値化した公図、これを公図の隅、街区点を現地の座標値、公図と符合する現地の座標値を測量します。そして測量した結果、回転という補正、そして縮尺の補正、二つの種類の補正をして、公図を正しい形の地図に直す作業も可能になります。もちろん大きく公図と現況がずれている場合につきましては、このような補正は出来かねますが、公図の精度が良い場合には実際の測量の成果を利用して正しい地図に変換、変更、修正することが可能となっております。



調査の効果の三つ目として言えることは、基礎的資料の収集ということが言えます。この基礎的資料はどのようなものがあるかということ、地籍情報に関わる多種多様の資料のことを指しているわけですが、実はこれまでどこに何の資料があるというのは分かっていたのですが、その資料を一括にまとめることはなかなかされておりました。ですから一箇所に必要な地図が集まるといことは今後の調査の上でも大きな利用価値があると思います。

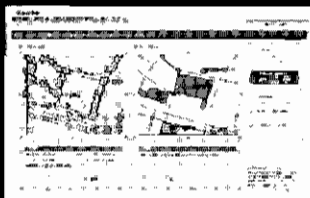
測量調査、公図の現況については、公図と現況の重ね合せ図ということのをホームページで公開しております。これにつきましては全国、現在の市町村数となっておりますが、650市区町の公図と現況のずれを公開しております。この結果を大雑把に言いますと、650市区町の公開分のうち、公図の5割以上が1m以上のずれがあったことが確認されました。公図と現況のずれについては2月29日に第四次公開ということで、650市区町が今ホームページ上で確認されているわけですが、皆様方の関心をたくさん受けております。29日のアクセスヒット数が156,000くらいと思われます。そのくらい皆さんから注目を浴びたわけですが、実際に公図といわれているもの

**(5)調査の効果****3)基礎的資料の取得**

地籍調査着手のための基礎資料として利用

**4)公園と現況の重ね合わせ図(HPで公開)**

全国の約650市区町の公園と現況のずれを公開  
5割以上が1m以上のずれ



URL: [http://www.land.mlit.go.jp/kenzui\\_zure](http://www.land.mlit.go.jp/kenzui_zure)

が、その半分以上が現況と1m以上のずれがあることにショックを受けた方も多く思っております。機会があれば公園と現況のずれについて、国土交通省のホームページにアクセスしていただきたいと思っております。

道内の都市再生街区基本調査はどのようになっているかを紹介させていただきます。期間は平成16年度から18年度まで実施しました。作業のボリュームは平成18年度が一番多かったようです。地域においては38市区町になっておりまして、その総面積は約570km<sup>2</sup>となっています。ここで使った公園の枚数は約16,000枚となっています。

青い丸は今後街区基本調査で設置した街区基準点を受け入れてくれる市区町。街区基本調査で設置した街区基準点を受け入れるかどうかについて今協議中の所を黄色、そして受け入れをなかなかしていただけない状況にある市区町をオレンジでプロットしてあります。道内については38のほぼ全域にわたって街区基本調査が実施されたと言えます。

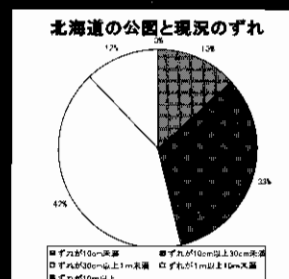
道内の公園と現況のずれをまとめたのが、右上の表になっております。

全国的に見ると5割以上が1m以上の公園のずれが確認されたことになっていますが、こと北海道に限ってみれば、ずれが10cm未満の所が13%程度、10cmから30cm未満の所が33%、30cm以上1m未満が42%、そして、大きなずれが1m以上10m未満が12%という割合を示しております。全国的な傾向から比べると北海道の公園は大変いい精度で出来ているというのがこれから理解できます。

今日ご参加されている皆様方は、街区基準点のユーザーの方々がたくさんいらっしゃると思っておりますが、今後街区基準点の成果についてどのように利用していくのか、利用可能なのか、ということについて説明させていただきます。街区基準点の成果の使用についてということです。先ほども出て来ましたが、街区基準点は今年度まで当課で管理しております。そして来年度以降市区町に移管をお願いして、移管を承諾して下さった市区町については従来どおり利用が可能ということになります。そし

**3)道内の公園と現況のずれの程度**

全国的に見て『公園と現況のずれ』の程度は低い



て当課でやっていた測量計画機関が、移管を承諾して下さりました市区町が測量計画機関ということになっております。つまり、測量の成果の管理等を市区町で行っていただくということです。

**3. 街区基準点等の成果使用について****(1)街区基準点等の移管****1)移管同意の市区町**

従来どおりの利用が可能。ただし、測量計画機関は市区町となる。

**2)移管未同意の市区町****①街区基準点:使用停止****②節点及び補助点:廃止**

一方この街区基準点を、移管はなかなか難しいと判断された市区町もあります。そのような市区町に設置されてある街区基準点はどのような取扱になるかと申しますと、街区基準点については使用の停止となります。そして節点、補助点、いわゆる仮設点については廃止という処置を取らせていただきます。この移管について、つまり市区町に移管をお願いするのは今年度一杯となっております。

先ほど説明いたしました街区基準点の成果は、次のような形になります。まず、測量計画機関、測量成果の管理は市区町に行っていただくこととなります。それで市区町は街区基準点の維持管理を行っていただくわけですが、この維持管理の中身は測量成果・記録の閲覧、複写、謄抄本交付、そして申請者による複製承認があって、測量標、成果の使用承認の責任者という位置付けに変わります。一方国土地理院ではどのような役割をするかと申しますと、測量成果、それから記録の写しの閲覧、謄本または抄本の交付をするような手筈となっております。そして法務局においては測量成果、記録の写しの閲覧が可能となっております。従来とは若干形が変わってくることでご承知おきくださればと思っております。

**(2)平成20年度以降の街区基準点成果**

測量計画機関：市区町 街区基準点の維持管理 測量成果・記録の 閲覧・複写・謄抄 本交付・申請者による複製承認 測量標・成果の使用承認	国土地理院 測量成果・記録の 写しの閲覧及び謄 本又は抄本の交付
	法務局 測量成果・記録の 写しの閲覧

仮設点はどうなるかということですが、移管を同意された市区町に仮設点は従来どおり公共4級基準点相当として使用は可能です。ただし成果に異常が確認された点にはメンテナンスを予定しておりませんので、成果異常が判断された時点においてその点は廃止という処置になります。そしてまた当初から移管に同意をしてくださらなかった市区町に設置されている仮設点は、来年度4月1日の時点で廃止という処置を取らせていただきます。成果の閲覧等につきましては、各法務局、地方法務局での閲覧は引き続き実施されます。ただし国土地理院は謄抄本交付及び閲覧はしないこととなりますから従来とは違いますので、利用の際にはご注意くださいと思っております。

仮設点の使用の方法ですが、どのような方法で手続をとるかということですが、まず国土交通省のホームページから設置時の測量成果を確認していただきます。この際ホームページに掲載されるのはあくまでも座標の成果になっております。ですから網図、点の記の掲載はホームページにはなされてはおりません。各々節点のホームページ、そして補助点のホームページ、これを新しく開設して皆さんに確認していただくことを最初にしていただきます。次に現地に行ってその仮設点、即ち節点や補助点がきちんと存在しているか否かということを確認していただくようになります。現地での確認を終え、現存して

**(3)仮設点(節点及び補助点)の取り扱い**

移管同意市区町に設置された仮設点は従来どおり公共4級基準点相当として使用可能。ただし、成果に異常が確認された点は廃止

移管未同意市区町に設置された仮設点は廃止

各法務局及び地方法務局での閲覧は引き続き実施されるが、国土地理院は謄抄本交付及び閲覧はしない。

いるということの後に測量計画機関、つまり市区町への成果の交付、使用承認等の申請という手続になります。

**(4)仮設点の使用法**

- ①国土交通省ホームページから設置時の測量成果( )を確認  
 節点HP <http://setten-seika.jp> (仮アドレス:新年度変更)  
 補助点HP <http://hojoten-eika.jp> (仮アドレス:新年度変更)
- ②現地で仮設点の存在を確認
- ③測量計画機関への成果交付、使用承認等の申請


道内で移管の了承を得られなかった市区町、現在協議中の所も道内にはいくつかあります。今現在協議中の処置を取っている市町村については4月1日以降、使用の可能性もあるし、また使用ができない可能性もあるということになりますので、ご注意ください。

そして新たに仮設点については携帯電話による検索ツールということで、今開発をしております。どのような開発かと申しますと、GPS機能付きの携帯電話を利用した情報の提供サービスになっているのですが、現地において節点、それから補助点のいわゆる仮設点の現存確認に利用していただくということを目的にしている、平成20年度からの運用に向けて開発中であります。GPS携帯を使って現地の座標を求めます。そしてその現地の座標に最も即した約5点の仮設点の座標が携帯を経由して表示されるというシステムです。もちろんGPS携帯電話の精度も物によっては200mとか300mくらいの誤差がありますから、使用に際しては十分注意をいただきたいのですが、現在の位置と、それから仮設点の座標を比較して最も近い候補点を電話で検索できるというツールを開発している最中です。この携帯電話の情報については、もちろん無料ということになるのですが、通信料については利用するユーザーの皆

**(6)携帯電話による節点及び補助点検索ツール**

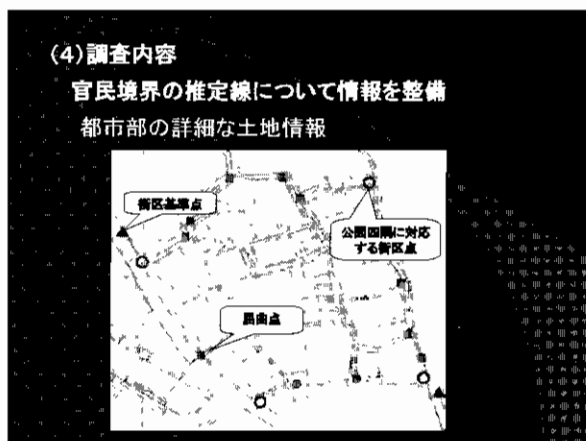
GPS機能つき携帯電話を使用する無料情報サービスの開発  
 現地で節点・補助点の現存確認に利用

平成20年度から運用開始に向けて検討中



さんがご負担いただくことになっているので、ご注意ください。

土地活用促進調査の概要に入ります。この目的は詳細な都市部の土地情報の整備になるのですが、この地域においては街区基準点というよりもその中にあるもっと絞った地域、つまり集中した市街地や中心市街地という所が対象になっています。今年度から平成21年度までの三カ年にわたって予定されています。これについては先ほど荒川係長からも説明がありましたが、官民境界の推定線、つまり立会いのない所、立会いのない状態で都市部の詳細な情報を蓄積していくという調査になっております。集中市街地や中心市街地の地籍測量については土地活用による成果の利用ということで今後展開していく予定になっていますが、それについては官民境界の推定線について基礎的な情報、つまり推定線を土地活用促進調査できちんと明確にするということで、情報を整備していきます。



次のステップとして市区町による地権者の立会い等により確認することによって、事業着手が大変容易になって土地活用が十分に期待されます。最終的な密集市街地の地籍測量は街区の外周が正確に土地活用によって定められた推定線、そして次のステップの市区町による地権者の立会いで確定されることによって内側の民境界については、時間はかかるかもしれませんが、徐々に正確なものが蓄積されていくというストーリーを考えております。このようにして密集市街地、そして中心市街地における地籍測量の進め方、新たな手法が土地活用の本来の目的になるわけです。

終わりに地籍測量の推進を目的として都市再生街区基本調査というものが実施されました。この作業調査によって現況と公図のずれが明確になりました。それと同時にある意味副産物的なものですが全国のD I D地区に均等に、そしてまた高密度に街区基準点が設置されています。街区基準点はいろいろな利用価値があると思います。つまり位置の情報として街区基準点が利用できると思うのですが、そもそも地籍測量というのは位置情報の宝庫ということ

が言えます。ですから地籍測量が進むことによって多種多様な位置の情報が蓄積されることが期待されており、そしてまたその位置情報を共有することで新たな事業の展開が可能になると考えられます。今日のテーマにもありますが、昔の地図は紙ベースのものということで、それ単体で存在していました。これからの地図は情報の宝庫という位置付けで利用していく方向にあるかと思います。その中で一番重要になってくるのは位置情報ということですが、街区基準点を利用して、さらなる情報の蓄積等をして行きたいと考えております。そしてまた位置情報の宝庫である地籍測量の推進のため今後とも皆様のご協力をよろしくお願いいたします。



## —まわしをつけ感動する—

苦小牧支部

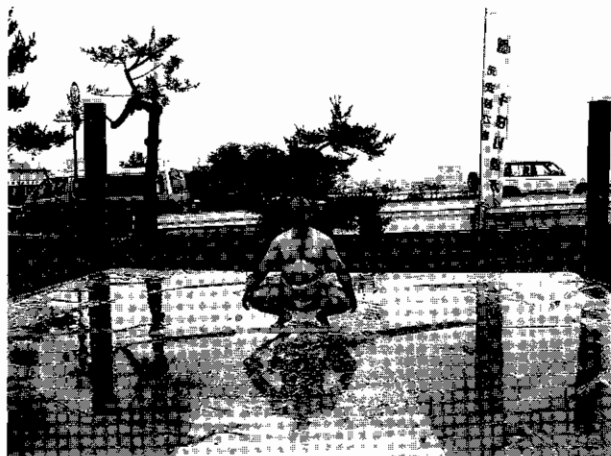
室野 和行

私は、小学生のとき以来、土俵で相撲をとったことは、ありません。

昨年8月4日苦小牧市みなと祭り行事の一つで苦小牧港まつりわんぱく相撲大会にてまわしをつけて相撲をとることができました。生まれて初めてまわしをつけさせてもらい背筋がピンとなり、なんともすばらしい感動を覚えました。

道場の杉山親方のまわしを借り準備運動を約3時間かけ入念にしました。ケガをしては、なにもなりません。杉山親方の息子（中学2年生）を相手に選びました。すばらしいバネのある子で稽古を見て気に入りました。3番勝負したわけで気持ちは、力士になっていました。塩をまき力の限りとらしてもらいました。結果は2勝1敗でありましたが、今年とると負けることでしょう。

相撲は、すばらしいものです。感動することの少ない年齢になりましたが感動の1日でした。稽古が終わると土俵上で酒のまわし飲み、その後会館にてチャンコをいただき多分合わせて酒を1升ほど頂いた事と思います。仲間に担がれ帰宅、翌日妻に大いにしかられました。後日聞きますと会館で酔いつぶれ担いで家に届けてくれたとのことで仲間に感謝、感謝でありました。



58歳の感動と失敗のひとこまを話させていただきました。その後杉山親方の紹介でまわしを12,000円で買い求めました。長さは、7mのすばらしいまわしです。

2ヶ月ほどあばら骨が痛かったので多分ひびが入っていたことと思います。杉山親方に聞くと同じところには二度とひびは、入らないとのことで自然に治りました。



## 「はにかみ王子」

日本男子ゴルフ界に昨年「はにかみ王子」ブームを巻き起こした「石川遼」低迷を続ける男子ゴルフ界の救世主がこの度ついにプロ転向（16才3ヶ月）鳴り物入りなんてそんなかわいいもんじゃない！ヨネックス10億円（5年）、パナソニック1億円（5年）、コカコーラ1億円（5年）、ロッテ1億円その他トヨタ、スワンズ、ANA、全国信金協会、なんとと総額25億円（推定ですけど）。ちなみにサラリーマンの生涯賃金は、高卒2億8000万円、大卒3億1000万円、フリーター？1億円。なんですかねもう王様でしょ。

プロとして競技を続けるには、「ハングリー」な部分って重要でしょう（求めるものは、金だけではないでしょうけど）スタート時点ですでに満たされてしまって大丈夫？これは、老婆心というよりも単なるやっかみですが…ミッシェル・ウィーヤタッド・フジカワの顔が浮かんでくるのは私だけでは、ないと思いますよ。

そして注目のプロ第1戦は、全英オープン予選（シドニー）通過ラインに1打及ばず予選落ち、プロ第2戦となったパールオープン（ハワイ）で10位入賞、賞金\$2,420（26万円）をゲット。王子様のコメントは、「そんなにもらえるんですか!？」あれっ高校生だ。

## お気に入りの宿

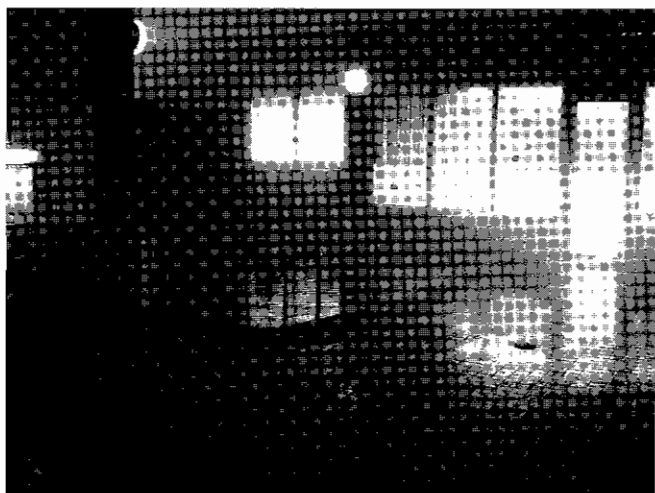
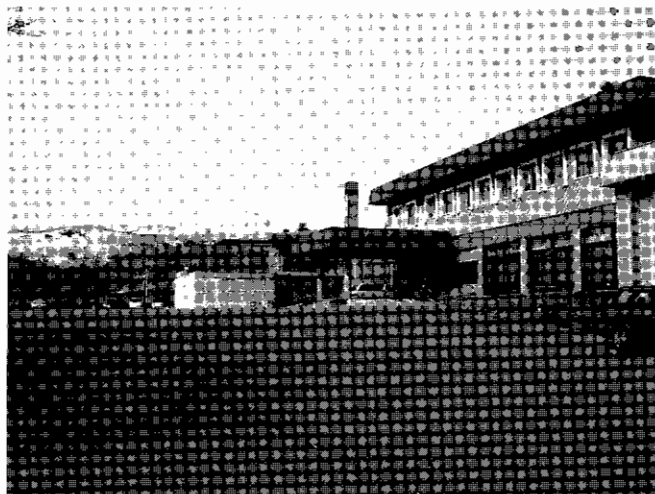
## くっちゃん温泉ホテルようてい

虻田郡倶知安町字旭69番

今回ご紹介する温泉は、JR倶知安駅より徒歩10分「羊蹄山が見わたせる天然温泉で、充実したくつろぎの時間。ホテルようてい」です。大ホール250名、大広間60名、洋室3室、和洋室7室、和室7室のホテルで結婚式や宴会などもOKです。

なんといってもここの売りは、『源泉掛け流しの天然温泉』泉質は、炭酸水素塩塩化物泉。日本は、

火山活動が活発で高温の源泉が多い事や成分のもとになる有機物を含んだ土壌が少ない事が影響して天然の炭酸泉が非常に少ないのだそうです。欧州では、病気の治療に使われるそうです。その温泉につきながら（もちろん露天風呂）羊蹄山・ニセコアンヌプリを眺める、癒されますよ。ぜひ一度お試しあれ。日帰り入浴は、大人700円です。



## 編集後記

今年で7回目となりました「ほっかいどう地図・境界シンポジウム2008」は、多方面の方々の参加を頂き盛況のうちに終える事が出来ました。詳しくは、本号に掲載していますのでご覧ください。こういったイベント取材も広報の大きな仕事ですが広報活動のなかでもその評価の難しい「広告」について少し述べさせて頂きたいと思っています。

伝統的に産業広告（消費広告に対してこう呼ばせていただきます。）は、マーケティング（売り込み技術）機能としては、有効ではないとされています。不特定多数の消費者を相手にする事を想定して構成されている「消費広告」の手法は、産業広告には適さないという事です。性能的に他社とあまり変わらない製品でもきれいな言葉や有名タレントの力で買う気にさせるのが「広告」であるという事。実際に目や耳にする「広告」のほとんどは、消費広告ですがこれは、直接効果（広告による売り上げアップ）のみを強調しています。

### 産業広告による間接効果

広告により会員の営業活動の支援として会員が交渉を行う場の条件を事前に出来るだけ有利になるよう整えることが出来ると思います。

「オープンザドア効果」例えば知名度の高い企業（トヨタ、日産、ソニー等）の営業訪問であれば心理的な抵抗は低いですが、聞いた事のない企業の営業訪問であれば心理的な抵抗は、きわめて高いのです。土地家屋調査士が知名度の高い資格とは、言い難いですから・・・

「問い合わせ効果」広告を広く行う事で問い合わせを発生させることが出来ます。問い合わせた方は、顧客となる可能性が高く、訪問もし易くなります。

「コンセンサス効果」依頼者が組織や団体の場合に本来会わなければならない最終意思決定者が窓口とならない時があります。意思決定に関与する全ての人のコンセンサスを取ることは、恐ろしく困難です。広告が広く不特定多数に行き渡ることを考えれば特定しにくい人々のコンセンサスを構築する効果があります。

広告による直接効果は、あまり望めなくともこういった間接効果は、十分に期待できるものであり会員の活動を支援する事も広報活動の目的です。

編集委員長 森田和夫

発行 平成20年 6月30日

発行責任者 上山<sup>1</sup>和夫

発行所 札幌土地家屋調査士会

編集 広報部

札幌市中央区南4条西6丁目 晴ればれビル 8階

TEL 011-271-4593 FAX 011-222-4379

印刷所 新日本法規出版株式会社

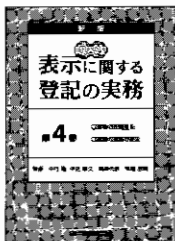
<http://www.saccho.com>

発行部数 2,000部



# 新版 Q&A 表示に関する登記の実務 (全5巻)

中村隆・中込敏久 監修 荒堀穂穂 編集代表



最新刊!

## 第4巻

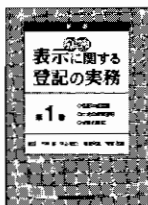
- 建物の表題登記
- 建物の増築の登記

建物の表示に関する登記編スタート!

●A5判 ●308頁 ●定価4,725円(本体4,500円) ●ISBN978-4-8178-3795-0 ●平成20年5月刊

商品番号: 49084  
随号: 表実4

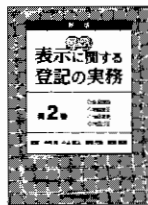
好評既刊本



## 第1巻

登記手続総論・  
土地の表題登記・  
分筆の登記

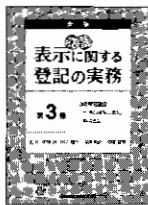
●A5判 ●560頁 ●定価4,935円(本体4,700円) ●商品番号: 49081  
●ISBN978-4-8178-3756-1 ●平成19年1月刊 ●随号: 表実1



## 第2巻

合筆登記・地積更正・  
地目変更・地図訂正

●A5判 ●662頁 ●定価5,040円(本体4,800円) ●商品番号: 49082  
●ISBN978-4-8178-3769-7 ●平成19年5月刊 ●随号: 表実2



## 第3巻

地積測量図・  
土地の滅失の登記・  
特殊登記

●A5判 ●500頁 ●定価4,725円(本体4,500円) ●商品番号: 49083  
●ISBN978-4-8178-3787-5 ●平成19年1月刊 ●随号: 表実3

### 土地編完結!

1・2・3巻を読めば土地の表示に関する  
登記がすべてわかる!

「設問」「解答」「解説」の3段階でわかりやすく説明!  
各法務局・地方法務局・土地家屋調査士の現場から寄せられた、不動産登記に関する基本的な問題、表示に関する登記の実務上の取扱いに関する問題、民法等の実体法に関する理論的な問題点のほか、改正不動産登記法の取扱い等を設問として掲げ、これらの設問に対する解答と、その理由を根拠条文、先例及び判例等と関連づけて簡潔に解説。  
解説は登記実務のエキスパートによる執筆。初任者の方でも理解しやすい内容。法務局職員、司法書士の実務家はもちろん、資格試験受験者まで幅広くご利用いただけます。

## 第5巻

建物合体・合併～分棟・区分建物・  
滅失の登記・建物の図面関係

平成20年11月  
刊行予定です!!

Q&A 表示に関する登記の実務



特別編 筆界特定制度  
一問一答と事例解説

筆界特定実務研究会 編著

商品番号: 49086  
随号: 表実特

●A6判 ●672頁 ●定価5,880円(本体5,500円) ●ISBN978-4-8178-3778-3 ●平成20年1月刊

第1章・フローチャート編では、筆界特定申請の事前相談から、事案の聞き取り、申請の受付、事件終了までのプロセスを、明解な流れ作業図と詳しい解説で提示。  
第2章・Q&A編では、166問からなる設問とその回答で、筆界特定制度の概要や手続を進める上での疑問点などを具体的に解説。  
第3章・事例解説編では、精選された20の事例を掲げ、ケースごとに事案の概要とその争点、当事者の主張、資料の読み解き方と論点の整理、さらに論理的かつ合理的な結論を提示。

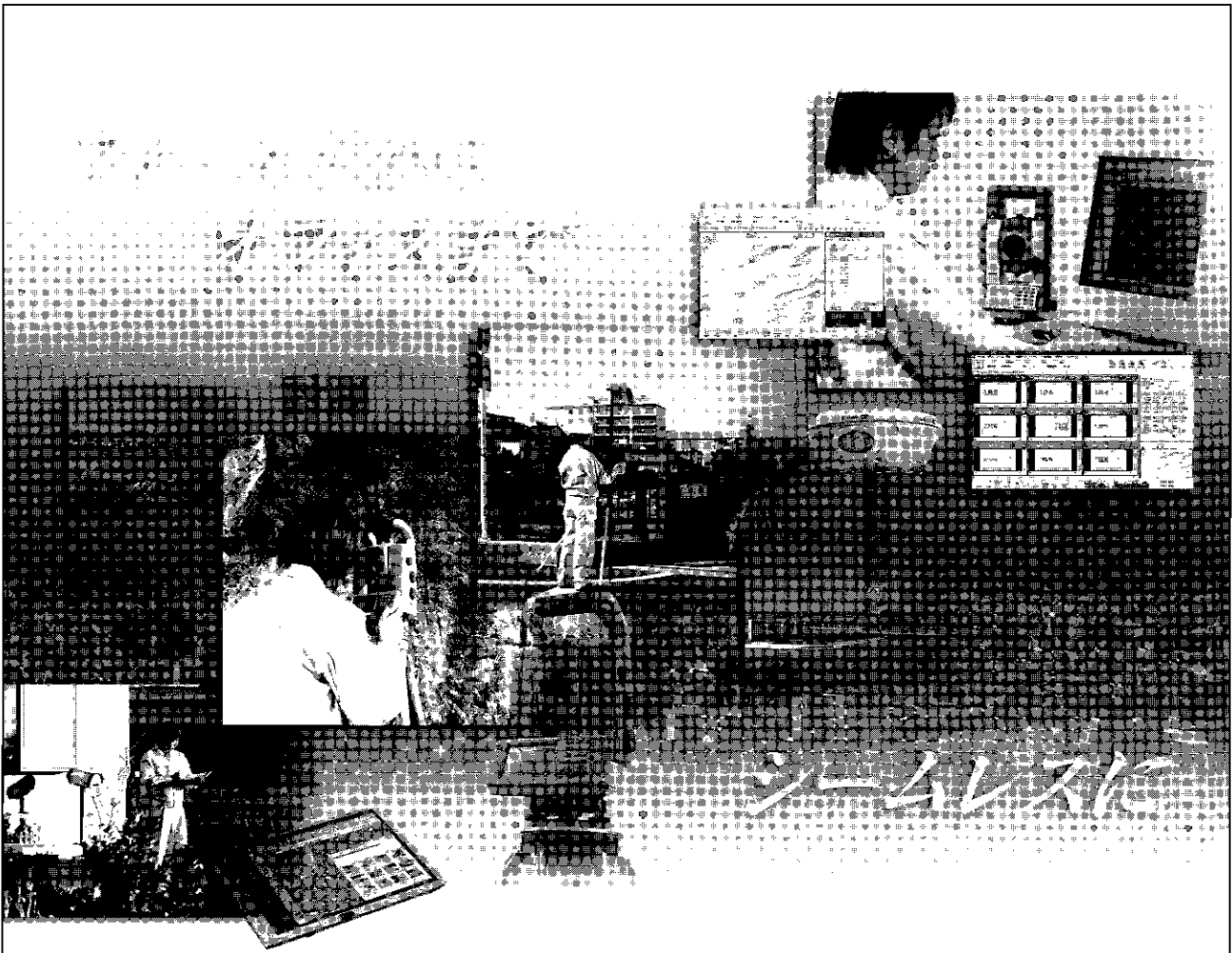
お問い合わせ・  
ご注文はこちら

「家族」から発想する、いつくむ世紀へ

日本加除出版

〒171-8516 東京都豊島区南長崎3丁目16番6号

営業部 TEL(03)3953-5642 FAX(03)3953-2061 <http://www.kajo.co.jp/>



シームレスに

## 現場観測から電子納品までのトータルな作業を より快適に、より確実に。

測量作業における包括的な効率アップを目指すならTrimble。  
貴社に最適なソリューションをお届けします。

計画・踏査から現地計測、計算、電子納品まで。  
Trimbleの製品群は、測量のあらゆるシーンをシームレスに(=継ぎ目なく)  
つなぎ、これまでにない作業の効率性と信頼性のアップを実現します。

シームレスな  
流れを実現  
できる製品  
ラインナップ

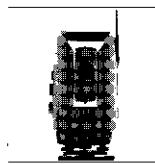
簡単

安心

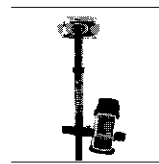
スピード  
アップ

信頼

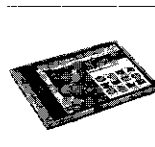
作業効率  
UP!!



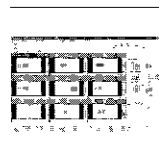
レーザータリメーション  
Trimble® S6



GPS受信機  
Trimble® 5600VRS



ソフトウェアナビゲーション  
GUIDER V NT



電子納品システム  
TOWISE

<お問い合わせ>

株式会社 旭川システムサービス  
旭川市7条通19丁目左8号 電話 0166-33-3900

株式会社 アンナカ 北海道販売  
札幌市東区北8条東8丁目2-1 電話 011-733-3577



株式会社 ニコン・トリムブル  
<http://www.nikon-trimble.co.jp>

(サーベイ営業部)  
144-0035 東京都大田区南蒲田2-16-2 テクノポート三井生命ビル  
電話03-5710-2596

ホームページが  
リニューアルしました。

URL <http://www.si-kk.co.jp>

しるし一点と点を・道と道を繋ぐ、人のくらしに欠く事の出来ない存在

## 取扱商品

- ・境界石標各種  
一般境界標から土現・支庁・市町村他

- ・木杭各種  
軽く割れにくい木材を選定しております。

- ・プラスチック杭  
徹底した軽量化。  
使いやすさと耐久性を両立



強度アップしたカーブルコン登場！！

- ・軽量コンクリート  
開発局の仕様で大活躍！




- ・鋼管ポール  
用途に合わせて様々な製品を  
ご用意しております。

- ・その他測量資材各種



測量用製品専門メーカー

 株式会社白石工業

本社・工場

〒003-0029

札幌市白石区平和通15丁目北8-20

TEL 011-861-2173 FAX 011-861-2229

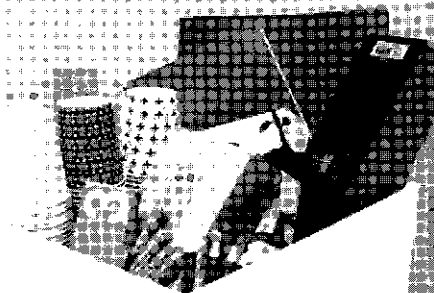
Email: [wabmaster@si-kk.co.jp](mailto:wabmaster@si-kk.co.jp)

営業所：旭川・函館・道東・北見



# 明日来るから アスクル 確かめてみませんか?

トータル  
約39,300  
アイテム



オフィス用品からインテリアまで  
アスクルの商品

約39,300のアイテムで  
オフィスをトータルにサポートします!!

- |   |   |   |  |   |
|---|---|---|--|---|
| <p><b>1 簡単に注文</b><br/>インターネットまたは<br/>FAXで簡単、便利。</p> | <p><b>2 当日お届け<sup>(※)</sup></b><br/>当日、又は翌日お届け。<br/>配達日指定も可能。</p> | <p><b>3 送料無料</b><br/>1,900円(税込)以上<br/>送料無料。</p> | <p><b>4 返品OK!</b><br/>365日以内なら<br/>返品OK!</p> | <p><b>5 便利な支払い</b><br/>お支払は、<br/>まとめて月1回。</p> |
|---|---|---|--|---|

(※)一部の地域、商品・サービスを除きます。

カタログ  
無料配布中

FAX送信先

0126-22-5370

会社名 (店舗名または個人名)	
御住所	
電話番号	
FAX番号	

株式会社 **文明堂**



**ASKUL AGENT**  
アスクルエージェント

〒068-0029 岩見沢市9条西1丁目1-3

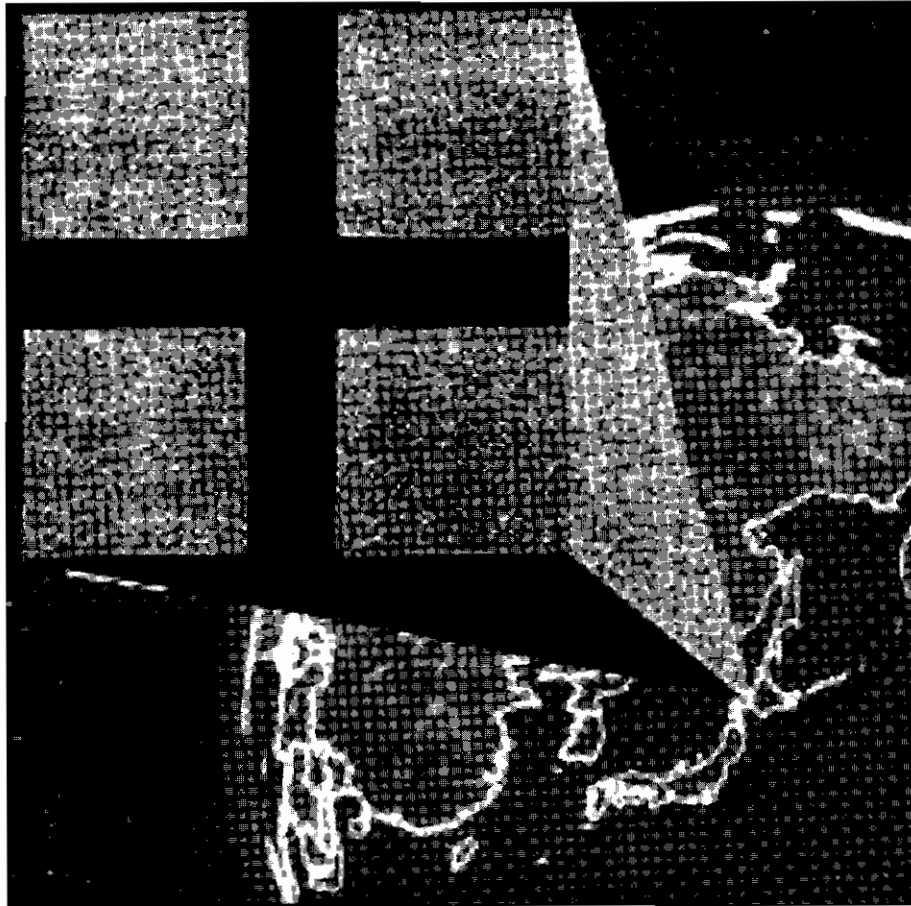
TEL 0126-22-4333 FAX 0126-22-5370

[http://www.bunmeidoh.com/Affiliate/askul\\_top.html](http://www.bunmeidoh.com/Affiliate/askul_top.html)

当社はアスクル加盟販売店です。

# 応援します！ 公共事業の円滑な推進

協会は、公共嘱託登記を受託処理できる唯一の公益法人です。



**私たち公嘱協会は、境界確認のプロ集団  
として社会に貢献しております。**

社団法人

公共嘱託登記手続は専門家へ



**札幌公共嘱託登記土地家屋調査士協会**

〒064-0804 札幌市中央区南4条西6丁目8番地 晴ばれビル8F

TEL(011) 232-5040

FAX(011) 232-5044

e-mail:satu@koushoku.jp URL:http://www.koushoku.jp/

近時の法改正や実務の動きを踏まえた最新の内容！

**Q&A**

## 表示登記実務 マニュアル

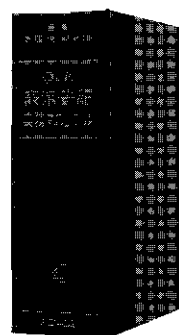
**すいせん** 日本土地家屋調査士会連合会

**編集** 表示登記制度実務研究会

代表 西本 孔昭 (日本土地家屋調査士会連合会名誉会長)

- 実際の相談事例をもとに実務上起こりやすい諸問題について、図面・書式例を掲げながら、Q&A形式により詳しく、わかりやすく解説しています。
- オンライン申請手続、地図整備、筆界特定制度、ADRなど、変革期にある不動産の表示登記制度をめぐる今日的な問題を数多く取り上げています。

加除式・B5判・全1巻・ケース付・総頁1,204頁  
定価11,550円(本体11,000円) 送料590円



**事例式**

適切・迅速な紛争解決の実務指針！

## 境界・私道トラブル 解決の手引

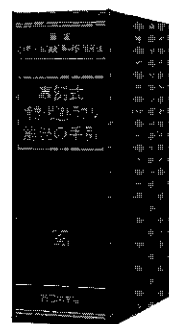
**編集** 境界・私道紛争事例研究会

(代表) 山崎 司平 (弁護士)

- 境界・私道をめぐるトラブル事例を幅広く取り上げ、詳しく解説！
- 紛争の法的な問題点を明らかにしながら、具体的な対応策・解決方法をアドバイス！

加除式・B5判・全1巻・ケース付・総頁906頁  
定価11,025円(本体10,500円) 送料590円

■加除式書籍は、今後発行の追録(代金別途)と併せてのご購入となります。



**新日本法規出版**

札幌支社

☎060-8516 札幌市中央区北1条西7丁目5番

**0120-089-339** 受付時間 8:30~17:00 (土・日・祝日を除く)

**ホームページ** <http://www.sn-hoki.co.jp>

**E-mail** [eigy@sn-hoki.co.jp](mailto:eigy@sn-hoki.co.jp)

## 日本土地家屋調査士会連合会 共済会各種保険取扱

- 職業賠償責任保険
- 団体所得補償保険
- 団体傷害疾病保険
- 測量機器総合保険
- 集団扱自動車保険

損害保険代理店 **有限会社 桐栄サービス**

〒101-0061 東京都千代田区三崎町1-2-10 土地家屋調査士会館6階  
TEL:03-5282-5166 FAX:03-5282-5166



**調査士業務の機能を向上し、  
 圧倒的にスピードUPさせます!**

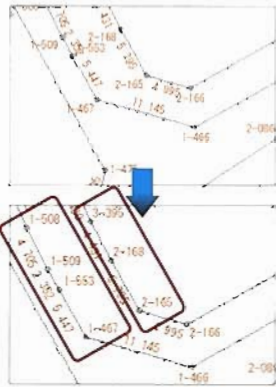
Windows Vista™対応

**文字自動編集とアシスト**

文字の重なりや引出し線の編集が、驚くほど簡単になりました!

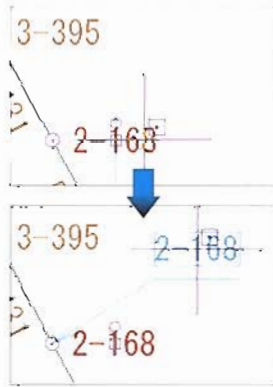
**文字の重なり編集**

文字の重なりを自動で移動修正します。  
 状況に応じて引出し線が表示されます。



**引出線の編集**

離れに合わせてフレキシブルな引出線  
 へ自動配置されます。



**インターフェイスの改善と操作性の向上**

大量の手簿整理・複雑形状の地番登録などが効率よく行えます!

**手簿の確認**

器械点・点検路線を常に一覧表示し、  
 切り替えと確認を簡単に!  
 (電子野帳接続、基準点測量)



**地番の登録**

隣接地番の構成点を自動取得!

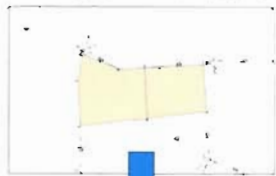


**「不動産調査報告書入力システム」との連携**

「BLUETREND V」の各種情報から「不動産調査報告書入力システム」へデータ連携が行えるようになりました!

**座標値・観測情報の連携**

- ・トラバース計算の器械点等の座標値
- ・トラバース放射データなどの観測情報



テキスト化して調査報告書  
 日調連様式データ書込み



**素図も楽々取込み**

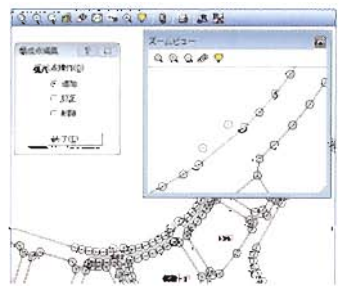
調査案図として、図面を「拡張メタファイル(EMF)」形式で出力



不動産調査報告書入力システム  
 (日調連提供)



**ズームビュー**



広範囲と拡大画面が同時に見れ、  
 拡大縮小の手間を省きます!

**宅地割りシミュレーション機能強化**



道路移動時に  
 区画も延長!  
 CADでの面積調整も  
 自由自在!

その他にも様々な機能UPを実現しています! 詳しくは下記ホームページにてご確認ください。



**自動追尾・自動視準・自動対回・長距離ノンプリ搭載。  
全てを兼ね備えたハイエンドモデル新登場！！**



**ノンプリ測距 2000m**

**自動視準機能**

**自動対回機能**

**高速自動追尾**

**All-round**

- 高速自動追尾機能を利用し、効率的なワンマン観測が可能
- 自動視準機能を利用し、快適な観測を実現
- 自動視準モードにより、スピーディな対回観測を実現
- 超ロングレンジノンプリズム測距2,000m

自動追尾バルスータルステーション

**GPT-9000A** シリーズ

**完全ケーブルレスでVRS・RTK作業が可能！！**  
**パケット通信により低コストで安定した高速通信を実現。**



- 通信モジュール内蔵一体型
- 固定局・移動局完全スッキリ装備
- ケーブルレス・オールインワン受信機

Bluetoothチップ

Bluetooth

通信モジュール

受信機

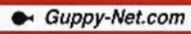
アンテナ

バッテリー

**スッキリ装備**

GNSS(GPS/GLONASS)受信機

**GR-2100N** シリーズ

トプコン測量機器 情報提供サイト  <http://www.guppy-net.com>

株式会社 岩崎

〒060-0034 札幌市中央区北4条東2-1  
 TEL(011)252-2000 FAX(011)252-2009

**岩崎ホームページ**

<http://www.iwasakinet.co.jp>

旭川(0166)48-1125

釧路(0154)23-7488

函館(0138)23-8301

北見(0157)24-2831

苫小牧(0144)74-8171

網走(0152)43-3530

室蘭(0143)43-6288

帯広(0155)34-0005

稚内(0162)32-2608

留萌(0164)43-8338

小樽(0134)27-5571

株式会社 トプコン販売 札幌営業所

〒060-0034 札幌市中央区北4条東2-1

TEL(011)252-2611 FAX(011)252-2614