

平成26年1月6日

調査・測量実施要領と地積測量図

土地家屋調査士 菅野 貫 司

第1 縮尺係数について

1 球面距離（測定値）と平面距離（補正值最大 1.0001、最小 0.9999）との違い

50 ㎡四方の土地	最大 50.005	最小 49.995
測定面積 2500 ㎡	登記簿地積 2500.50 ㎡	登記簿地積 2499.50 ㎡
	地積差 + 0.50 ㎡	地積差 - 0.50 ㎡
公差 甲 1 2.31 ㎡	OK	OK

以上より、測定値と平面距離の誤差はわずかであり、かつ地積も公差を超えないから、測定面積を地積として公示することは表示登記に支障がなく、公共座標値と見なして差し支えない。

縮尺補正をすることは、人為的に準拋楕円体面上の距離や面積にすることであるから、5mmとはいえ、生活者の市民の感覚では、通常の測量誤差に加えて、それだけ測量誤差が大きくなる、といえよう。

2 しかるに、地図作成業務では、なぜ縮尺補正やmm単位の辺長を強制しなければならないのか

地図1枚 (1 / 500)

30000 ㎡	30003 ㎡	29997 ㎡
	地積差 + 3.00 ㎡	地積差 - 3.00 ㎡

理由1 縮尺補正を考慮しなければ、他の誤差が全く生じないとしても、3.00 ㎡の誤差は確定している。地図をできるだけ、地図上算定面積に過不足なく完成する（検査に耐えうる）ためには、あらかじめわかっている定誤差を消去しておくの方が合理性がある。

理由2 縮尺係数1に近い区域では、縮尺補正を強制する必要がない。しかし地図作成作業は、全国一律の作業マニュアルでなければならない。

理由3 地図は基本的な公示資料であり、かつ境界標の保存を義務づけていない。将来地図の適正活用を促すためには、測量技術的理論（平面直角座標値、距離、地積）に忠実にかつ公共測量作業規定用地測量と同一の許容制限により統一化をはかることが望まし

い。国土交通省の事業における平成 24 年度以降に作成される用地実測図は、登記所地図として備え付けられる道が開けた。(平成 24 年 4 月 4 日法務省民事第 2 課長通知)

しかし、広い範囲の土地の地籍の確定を目的とする地図作成業務、あるいは用地測量と、一筆地ごとに地図より詳細情報を提供する地積測量図作成業務は、作業方法に本質的相違がある。

まず、人々の生活と密着した現実情報を提供する必要がある。「人間の活動が現実空間で営まれるものであることに気づくならば、座標値という抽象概念で構成される観念空間に境界が存在すると考えることはおそろしく良識に欠ける。」(土地家屋調査士会報 NO.661P1 山野目章夫)

可能であれば、仮想平面より、現実平面の境界標とその測量数値の情報提供の方が、人々の暮らしに役立つことは疑いがない。

数値を重視して処理せざるを得ない地図、用地実測図について、現実空間に加工し直す作業が土地家屋調査士である、ともいえよう。

第 2 「平地規定」及び「公差規定」

1 「平地規定」について

筆界点間距離の検測(「要領」第 51 条)の較差の許容制限は、要領第 56 条の許容制限を準用されている。

① 当の 56 条は「位置が特定されている境界標の埋設作業」に適用される条文であり、

② 51 条には、筆界点間点検精度管理表があり、許容制限は、地域区分に基づく精度区分(公差規定)である。

以上より、要領は、第 47 条(筆界点測量)の筆界点間距離検測については、「公差規定」を原則としている。

以上より、公嘱作業マニュアルは「要領」に適合しない。

2 「公差規定」について

国土調査法施行令別表第 5 (公差規定)について、この表の誤差は、工作の精度であって、測量の精度は 1 桁上になるように努めなければならない。(要領「第 26 条」精度区分運用 3)。

第 26 条運用 2 によると、精度区分甲 2 の区域で、筆界点間距離 10 以上の許容制限は、測定精度は 7.1 mm になる。56 条の「平地規定」におおむね適合する。

「第 26 条」を根拠規定にすると、平地規定を採用した公嘱作業マニュアルは「要領」におおむね適合する。

3 測定の精度の厳格適用

表示登記は、「公差規定」が業務処理適正の判断基準であり、なかでも地域区分、精度区分の認定が重要である。地域区分による「公差規定」は、地図訂正、地積測量図の訂正、

地籍更正登記の適正処理の判断基準となるばかりではない。報酬請求にも深く関わる。

「一般に測量の精度の高さは、それにかかる費用の高さに比例する。経済活動の鈍い山間地等に必要以上の経費を投じて測量を行ったとしても、経済効果を考えた場合、必ずしも賢い手法とはいえないのでこのような地域区分を設けてているのである。」(条解不動産登記法 P259、七戸克彦)

(1) 筆界点間距離 10 ㎝に対する許容制限について、

甲 2 の区域について、「平地規定」はおおむね適合する。

工作の精度 = 71 mm

測定の精度 = 7 mm

「平地規定」 = 5 mm

甲 3 の区域に対しては、「平地規定は適合しない」

工作の精度 = 143 mm

測定の精度 = 14 mm

「平地規定」 = 5 mm

(2) 筆界点間距離 20 ㎝に対する許容制限について、

甲 2 の区域について、「平地規定」は適合する。

工作の精度 = 85 mm

測定の精度 = 8 mm

「平地規定」 = 10 mm

甲 3 の区域に対しては、「平地規定は適合しない」

工作の精度 = 169 mm

測定の精度 = 17 mm

「平地規定」 = 10 mm

以上より、「平地規定」10 mmを甲 3 の区域に適用することは、工作の精度の 1 桁上 (10 倍)、17 mmも超えてしまうから、正しい処置とはいえない。

委託者に余計な負担をかけることになる。(第 26 条運用 2))

そうすると、筆界点間距離に対する許容制限について、「要領」に適合しかつ地域区分にも適合する方法として、「平地規定」を採用することは適当ではない。

公差規定の精度区分を基準に、要領 26 条を根拠規定として、その測定精度 (10 倍) とすることの方が適当である。

4 地積測量図作成の「要領」及び不動産登記法適合性

「要領」の作成に指導的役割を果たした福永宗男氏は、「要領」の運用及び解説について

て、「会独自でいろいろ検討して決めていただいてもかまいません。ただ、できることなら、緩くすることは考えないでいただきたい」と述べている

そこで、「工作の精度の10倍につとめる」という26条運用3について、これを「測量の精度は、1桁上、つまり地域区分甲2の区域は、甲1の測量精度で、甲3の区域は甲2の測量精度で作成する」というように、実際の地域区分の1ランク上に定めることは、地積測量図作成の高精度化の一つの方法であり、「要領」の適正活用であり、「緩くしたことにはならない」、と考えるがいかがであろうか。

たとえば、地域区分甲2の区域で、1ランク上の精度区分甲1に適合する精度管理表、たとえば、筆界点間点検精度管理表許容制限を甲1として、その公差規定に適合することを検証して、納品した地積測量図について、公嘱協会として、納品を拒否できるであろうか。

拒否できない、と考える。

なぜなら、それは、会則規定の「要領」が求める測量精度より高精度の地積測量図であり、「要領」に適合し、かつ、土地家屋調査士法及び不動産登記法にも、もちろん適合し、何ら違背するもの（不良品）ではないからである。