

令和 7 年度 南房総市地籍調査事業 特記仕様書

第 1 章 業務の概要

(調査区域及び作業工程種別)

第 1 条 本業務における調査区域及び作業工程種別は、次のとおりとする。

(1) 北朝夷 7 地区 (千倉町北朝夷の一部)

計画区面積	0.09 km ²
縮 尺	1/500
筆 数	調査前 582 筆、調査後 378 筆
精 度	甲 3
地形要件	平坦地、市街 I、不整形
作業工程	F II-2、G、H (地籍図複図作成)

(2) 北朝夷 8 地区 (千倉町北朝夷の一部)

計画区面積	0.14 km ²
縮 尺	1/500
筆 数	調査前 376 筆、調査後 281 筆
精 度	甲 3
地形要件	平坦地、市街 I、不整形
作業工程	F II-2、G、H (地籍図複図作成)

(3) 千倉町北朝夷及び千倉町南朝夷の各一部地区 (平坦)

計画区面積	0.31 km ²
縮 尺	1/500
筆 数	調査前 1464 筆、調査後 1151 筆
精 度	甲 3
地形要件	平坦地、市街 I、不整形
作業工程	C、F I、F II-1

(4) 千倉町北朝夷及び千倉町南朝夷の各一部地区 (中傾斜)

計画区面積	0.60 km ²
縮 尺	1/500
筆 数	調査前 1425 筆、調査後 1177 筆
精 度	甲 3
地形要件	中傾斜地、山 II、不整形
作業工程	C、F I、F II-1

(5) 千倉町平館及び千倉町忽戸の各一部地区

計画区面積	0.59 km ²
縮 尺	1/500
筆 数	調査前 2662 筆、調査後 2129 筆
精 度	甲 3
地形要件	平坦地、市街 I、不整形

作業工程 E 2

(6) 千倉町川口、千倉町平磯及び千倉町千田の各一部地区

計画区面積 0.83 km²

縮 尺 1/500

筆 数 調査前 2923 筆、調査後 2338 筆

精 度 甲 3

地形要件 平坦地、農Ⅱ、不整形

作業工程 E 1

(業務内容)

第2条 本業務における作業内容は、次のとおりとする。

(1) 工程別作業内容

工程	作業内容
C (地籍図根三角測量)	作業の準備 選点及び標識の設置 観測及び測定 計算 点検測量 取りまとめ 成果検定 受託法人検査
E 1 (調査図素図等作成)	作業の準備 作業進行予定表の作成 単位区域界の調査 調査図素図等の作成
E 2 (現地調査)	現地調査等の通知 現地調査等 取りまとめ 受託法人検査
F I (細部図根測量)	作業の準備 選点及び標識の設置 観測及び測定 計算 点検測量 取りまとめ 成果検定 受託法人検査
F Ⅱ-1 (一筆地測量)	作業の準備 観測及び測定 計算及び筆界点の点検

	成果検定 受託法人検査
F II-2 (原図の作成)	地籍図原図・一覧図の作成 受託法人検査
G (地積測定)	作業の準備 地積測定、計算及び点検 取りまとめ 受託法人検査
地籍図複製	地籍図複図の作成

第2章 C工程（地籍図根三角測量）

（地籍図根三角測量）

第3条 本工程は、次の各号に掲げる事項を考慮の上実施するものとし、平均図については、委託者の承諾を得るものとする。

- （1）使用する与点は電子基準点のみとし、GNSS法で設置するものとする。
- （2）GNSS法による場合は、与点等を結ぶ最外周線により構成される区域内とするよう努めることを標準とする。ただし、地形の状況等により外周路線に属する隣接与点を結ぶ直線の区域外に新点を配置する場合及び単路線を形成する場合は、新点から最も近い与点までの距離を隣接する与点間の距離より短くするよう努めるものとする。
- （3）地籍図根三角点は、後続の測量を行うのに便利であり、かつ、標識の保存が確実である位置に選定するものとする。
- （4）地籍図根三角点は、地籍図根三角測量を行う区域に平均的に配置するように選定するものとする。
- （5）標石の規格は、角柱（10cm×10cm×70cm）又はこれと同等以上のものとし、中心標示には十字の刻印の入った金属標を用いるものとする。また、標石の保護をするための舂等を設置すること。ただし、埋石不可能な場所は金属標（φ75×90mm）埋め込み方式とし、この場合は委託者の承諾を得ること。なお、アスファルト舗装上への選点は原則として避けるものとする。
- （6）観測の方法等については、作業規程に基づき実施するものとする。

第3章 E1工程（調査図素図等作成）

（作業の準備）

第4条 受託法人は、一筆地調査の円滑な推進を図るため、次の各号を考慮の上作業するものとする。

- （1）計画にあたっては、単位区域の概略を現地にて調査し、事情の把握に努めること。
- （2）一筆地調査について、作業量や班編成を考慮して作業進行予定表を作成すること。

- (3) 一筆地調査において必要となる関係各機関には、関係資料の収集や一筆地調査の協力を求めるために、あらかじめ打合せを設けて綿密に確認すること。

この際、必要書類が生じた場合には、受託法人にて書類を作成し、委託者の確認を求めるものとする。

(調査図素図等の作成)

第5条 受託法人は、作業区域内の地籍調査票、調査図素図及び調査図一覧図を作成するにあたり、次の各号を考慮の上作業するものとする。

- (1) 地籍調査票は、法務局の土地登記簿を基として、地籍調査票作成要領（令和3年3月31日付け国不籍第579号）に基づき、毎筆の土地について作成するものとする。
- (2) 調査図素図等の基図は、登記所地図とする。
- (3) 分筆登記等により地積測量図が登記所に備え付けられている場合は、調査図素図に(測)と標記し、土地登記簿を照合して抵当権等の権利が付いている場合は、△を標記すること。また、農業振興地域等の規制がある場合は、□を標記すること。
- (4) 調査対象地区に隣接する土地についても調査図素図上に標記すること。また、隣接する土地が判明しがたい場合は、範囲を広げて標記すること。
- (5) 調査図素図と土地登記簿とを照合し、相違点が発生した場合は閉鎖した旧公図等を確認し、その内容を取りまとめて一覧表を作成すること。
- (6) 調査図一覧図は、調査図素図の接合関係を示す図面で、次の事項を表示して作成するものとする。
 - ア 名称
 - イ 調査図素図の番号
 - ウ 単位区域の隣接する地番区域の名称
 - エ 作成年月日及び作成者・点検者の氏名
- (7) 地籍調査票を作成するためのデータは、委託者のコンピュータ（地籍情報管理支援システム）に入力すること。なお、調査対象地区に隣接する土地についても入力すること。ただし、地籍調査実施済地区については対象外とする。

第4章 E2工程（現地調査）

(現地調査等の通知)

第6条 現地調査の通知は受託法人の主導により行うものとし、次の各号を考慮の上作業するものとする。

- (1) 現地調査の日程については、筆数・面積等を十分に考慮し、日割り及び作業班体制を決定すること。
- (2) 土地の所有者その他の利害関係人及びこれらの者の代理人（以下「所有者等」という。）に現地立会依頼通知をすること。また、所有者等が死亡している場合は、相続関係人全員又は相続関係人等を代表する者に行うものとする。
- (3) 所有者等の所在が明らかでない場合の処理については委託者と協議すること。

- (4) 現地調査における立会依頼通知文等は、受託法人が作成し委託者の承諾を得るものとする。
- (5) 現地立会依頼は、必要書類を添えて立会日の1ヶ月前までに所有者等に通知するものとする。なお、通知する際は委託者に報告すること。
- (6) 所有者等が図面等調査を希望した場合は、受託法人が関係資料を作成し所有者等に送付するものとする。
- (7) 現地立会依頼通知を受けた所有者等と連絡を取ることができない場合は、受託法人が再度立会依頼通知をすること。それでも所有者等の意思表示がない場合は、図面等調査を実施する旨を通知するものとする。
- (8) 所有者等への現地立会依頼通知、所有者等が図面等調査を希望した場合の資料送付及び、所有者等と連絡が取れない場合の通知等の費用は受託法人が負担するものとする。

(現地調査等)

- 第7条 現地調査は、調査図素図等に基づいて、おおむね土地の配列の順序に従い、毎筆の土地について、その所有者、地番、地目及び筆界の調査を行うものとする。
- 2 各筆の立会いについては、所有者等の立会いが確実となるよう努め、書類に不備のないように注意すること。
- 3 準則第30条第2項及び第3項を実施する場合は、事前に委託者と打ち合わせを行うこと。
- 4 所有者等の所在が明らかでないため、準則第23条第2項の規定による立会いを求めることができない場合においては、準則第30条第4項及び第5項の規定に基づき関係行政機関と協議の上、当該土地の調査を実施することができるものとする。
- 5 不立会箇所については、図面、隣接土地所有者等の意見等を参考に仮杭を設置し、その写真（近景及び遠景）を撮影して筆ごとに取りまとめること。
- 6 「不存在地」や長狭物以外の「現地確認不能地」、「筆界未定地」等の処理については、委託者と協議し行うものとする。
- 7 地目変更が必要な筆については、現況写真を撮影すること。
- 8 現地調査の期間中は、原則として作業の進捗状況を随時委託者に報告するものとする。
- 9 土地所有者等の現地立会者に対する傷害保険に加入すること。(筆界表示杭の設置)

第8条 筆界表示杭は土地所有者等の協力を求めて設置することとし、筆界杭及び杭番号プレートは、委託者の指示する物を使用すること。

(調査図の作成)

第9条 調査図素図の表示が現地調査の結果と相違しているときは、当該表示事項を記録するとともに、次の各号に該当する場合には、調査図素図に必要な事項を記録して調査図を作成すること。

- (1) 分割があったものとして調査する場合
- (2) 合併（一部合併を含む）があったものとして調査する場合
- (3) 新規登録地を発見した場合
- (4) 滅失（一部滅失を含む）した土地、または不存在地があった場合

- (5) 地番を変更する場合
 - (6) 地目を変更する場合
 - (7) 現地確認不能地にする場合
 - (8) 筆界未定地にする場合
- 2 筆界点番号標を設置したときは、その都度、調査図素図又はそれに代わる図面等の該当する箇所にその番号を記録すること。

(地籍調査票の整理)

第10条 現地調査の立会いの経緯を記録するため、確認を行った所有者等に対して地籍調査票に住所の記入及び署名又は記名押印を求めるものとする。

- 2 地籍調査において同意（承認）を得ることとされている次の各号に該当する場合には、当該同意（承認）をした所有者等に署名又は記名押印を求め、地籍調査票に必要な事項を記録し整理すること。なお、代理人が立会いをした場合は、土地所有者との続柄を摘要欄に記載するものとする。

- (1) 分割があったものとして調査する場合
 - (2) 合併（一部合併を含む）があったものとして調査する場合
 - (3) 新規登録地を発見した場合
 - (4) 滅失（一部滅失を含む）した土地、または不存在地があった場合
 - (5) 地番を変更する場合
- 3 前項による立会い後、再度現地立会いを行うことになった場合は、再立会いの際に所有者等に再度署名又は記名押印を求め、立会い時の経緯を記録すること。
- 4 現地調査を終えたときは、地番区域毎にその都度地番（枝番号を含む）の順序に編綴すること。

(地籍調査作業日誌及び打合せ記録簿等の作成)

第11条 土地または、調査日ごとに作業日誌を作成し、問題等があれば記録すること。

- 2 現地調査に関する協議、打合せ事項等はすべて記録する。
- 3 準則第30条第2項及び第3項を実施した場合は、その経緯を地籍調査票に記録するとともに図面等調査実施者名簿を作成すること。
- 4 所有者等の所在が明らかであるが筆界の確認が得られなかった場合は、地籍調査票に調査経緯等を記録するとともに不協力地調書に取りまとめること。
- 5 所有者等の所在が明らかなでない場合は、所在不明所有者等調書に取りまとめること。
- 6 不調等により筆界未定となった場合は、主たる筆と影響を受ける筆を記載した一覧表及び詳細図面を作成すること。

(留意事項)

第12条 本工程において、前条までに定める内容以外に留意する事項は、次の各号のとおりとする。

- (1) 登記所地図等、地籍調査の諸資料を基に十分な調査の上、作業計画を立案すること。

- (2) 土地改良地区及び大規模な公共事業等に伴う用地調査が実施された地区については、十分な資料調査の上、作業計画を立案すること。
- (3) 本工程の実施地区及び隣接地において、地積測量図、丈量図及び境界明示等の既存資料の有無を確認した上、内容を十分精査し整合性をもたせること。
- (3) 本工程の実施地区の成果の閲覧（国土調査法第 17 条）を実施した際に、土地所有者等に対して立会状況等の説明が必要となった場合は、現地立会を把握した現場担当者が出席すること。

第 5 章 F I 工程（細部図根測量）

（細部図根測量）

第 1 3 条 本工程は、次の各号に掲げる事項を考慮の上実施するものとする。

- (1) 細部図根測量は、多角測量法を原則とするが、見通し障害等によりやむを得ない場合には、トータルステーションを用いた放射法によることができる。
- (2) アスファルト舗装上への選点は、原則として避けるものとする。
- (3) 細部図根測量の結果に基づき細部図根点網図を作成する。
- (3) 観測の方法等については、作業規程に基づき実施するものとする。

第 6 章 F II-1 工程（一筆地測量）

（一筆地測量）

第 1 4 条 本工程は、次の各号に掲げる事項を考慮の上実施するものとする。

- (1) 一筆地測量は、細部図根点等の点を基準とし、放射法・多角測量法・交点計算法及び単点観測法のいずれかにより実施するものとする。
- (2) 観測の方法等については、作業規程に基づき実施するものとする。

第 7 章 F II-2 工程（原図作成）

（原図作成等）

- 第 1 5 条 本工程は、地籍図作成要領（令和 3 年 3 月 2 日国不籍第 489 号国土交通省不動産・建設経済局地籍整備課長通知）を遵守し、作成する原図の規格に適合した自動製図機（インクジェットプロッタ等）を用い #300 以上のポリエステルベースにて作成するものとする。
- 2 当該地区の成果の閲覧（国土津調査法第 17 条）を実施した際に、原図の修正があった場合はこれを行うものとする。

第 8 章 G 工程（地積測定）

（地積測定）

第 1 6 条 本工程は、現地座標法により面積を求めるものとし、単位区域の面積と単位区域を構成する各筆の面積の合計が等しくなるかどうか点検するものとする。

第 9 章 地籍図複図の作成

(地籍図複図の作成)

第17条 地籍図複図の作成については、次の事項に留意し実施するものとする。

- (1) 地籍図複図は地籍図と同一縮尺であり、ひずみがなく、かつ鮮明であること。
- (2) 地籍図複図に使用する用紙は、ポリエステルベース#300 以上で2部作成するものとする。
- (3) 複図作成に使用する機器は十分な点検を行い、精度の保持に留意すること。
- (4) 作業期間中は、地籍図原図の取り扱いに十分注意し、汚染損傷等しないよう慎重に取り扱うこと。

(工程管理)

第18条 工程管理は、受託監督者が「地籍調査事業工程管理・検査規定」及び同細則に基づき実施するものとする。

(受託者検査)

第19条 受託法人検査は、受託検査者が、「地籍調査事業工程管理・検査規定」及び同細則に基づき実施するものとする。

第10章 成果品

(成果品)

第20条 各作業工程で納入する成果品は、次のとおりとする。

(1) 作業工程別成果品

工程	記録及び成果	摘要
C (地籍図根三角測量)	1) 基準点等成果簿写し 2) 地籍図根三角點選点手簿 3) 地籍図根三角點選点図 4) 地籍図根三角測量観測計算書簿 5) 地籍図根三角点網図 6) 地籍図根三角点成果簿 7) 精度管理表 8) 測量標の設置状況写真	
E 1 (調査図素図等作成)	1) 調査図素図及び一覧図 2) 地籍調査票 3) 土地所有者一覧 4) 土地登記簿一覧 5) 調査資料綴り 6) その他、委託者が指示するもの	E 1 のみ実施時
E 2 (現地調査)	1) 調査図及び一覧図 2) 地籍調査票綴り 3) 一筆地調査完了報告書 4) 地権者一覧表	

	5) 異動事項一覧表 6) 地目変更に係る現況写真 7) 仮杭設置に係る状況写真 8) 図面等調査実施者名簿 9) 不協力地調書 10) 所在不明所有者調書 11) 不存在地等調書 12) 筆界未定地一覧表 13) その他、委託者が指示するもの	
F I (細部図根測量)	1) 細部多角点選点図 2) 細部多角点平均図 3) 細部多角点観測図 4) 細部図根測量観測計算諸簿 5) 細部図根点網図 6) 細部図根点成果簿 7) 細部図根測量精度管理表 8) 細部多角本点の設置状況写真	電磁的記録のみ
F II-1 (一筆地測量)	1) 一筆地測量観測計算諸簿 2) 筆界点成果簿 3) 一筆地測量精度管理表	
F II-2 工程 (原図の作成)	1) 地籍図一覧図 2) 地籍図原図 3) 筆界点番号図	
G (地積測定)	1) 地積測定観測計算諸簿 2) 地積測定成果簿 3) 筆界点座標値等の電磁的記録 4) 精度管理表	
地籍図複製	地籍図複図	2 部

(2) その他

工程	成果の種類	摘要
工程管理記録	1) 地籍調査工程検査成績表 2) 工程管理及び検査記録表 3) 地籍測量総括表 4) 測量成果検定証明書 5) その他、委託者が指示するもの	

(成果の電磁的記録)

第21条 成果の電子納品については、「地籍調査成果電子納品要領」及び「地籍調査成果電子納品に関する事前協議ガイドライン」に従い納品するものとする。

なお、地籍調査成果電子納品要領に定める電磁的データ内容については、委託者と協議を行うものとする。

2 受託法人は、成果品とする電子媒体のウイルスチェックを行い、電子媒体に次の項目をラベルとして記載するものとする。

① 業務名称及び記録内容

② 作成年月日

③ 委託者名

④ 何枚目／総枚数

⑤ ウイルスチェックに関する情報

(ウイルス対策ソフト名／ウイルス定義年月日／チェック年月日)

第 1 1 章 そ の 他

(疑義)

第 2 2 条 本業務の実施にあたっては、本仕様書に明示なき事項、その他疑義のある場合は、委託者と受託法人が協議のうえ決定し、受託法人は、その指示に従うものとする。