

令和 8 年度 小鹿野町地籍調査事業

特記仕様書（2 項委託）

小鹿野町役場 建設課

第1章 業務の概要

(調査区域及び数量)

第1条 本業務における業務概要は、次のとおりとする。

- (1) 実施区域 下小鹿野6 (地区コード 20261136501) 【一般】 2項委託
- (2) 調査面積 0.16 km²
- (3) 調査前筆数 430 筆
調査後筆数 261 筆
- (4) 一筆平均面積
調査前 372 m²
調査後 613 m²
- (5) 精度 甲3
- (6) 縮尺 1/500
- (7) 傾斜条件 緩傾斜地
- (8) 視通条件 農Ⅱ
- (9) 筆の形状 不整形
- (10) 実施工程 C工程、E工程
- (11) 区域図 別紙のとおり

(業務内容)

第2条 本業務における作業内容は、次のとおり。

- (1) 地籍測量工程 (C工程)

| 地籍調査の工程 | 工程小分類 (作業内容) |
|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 地籍図根三角測量 (C工程) | 作業の準備 (C1) 選点 (C2) 標識の設置 (C3) 観測及び測定 (C4) 計算 (C5) 点検測量 (C6) 取りまとめ (C7) 成果検定 (C8) 受託法人検査 (C9) |

上記作業の実施について、隣接する地区に地籍調査完了地区や用地測量実施地区がある場合は、既存測量成果を十分精査して、次工程が円滑に実施できるように必要な措置を講ずる。

(2) 一筆地調査工程（E工程）

| 地籍調査の工程 | 作業内容 |
|-------------|-------------------------------------------------------|
| 一筆地調査（E1工程） | 作業の準備（E1） └関係者名簿の調整 └事業説明会の開催通知 └関係者説明会の出席 |
| | 作業進行予定表の作成（E2） └現地調査計画立案 |
| | 単位区域界の調査（E3） |
| | 調査図素図等の作成（E4） └調査図一覧図の作成 └調査図素図の作成 └地籍調査票の作成 |
| | 関係機関等との調整・協議 |
| | |
| 一筆地調査（E2工程） | 現地調査の通知（E5） └立会い通知の作成及び発送 └住所不明所有者等の処理 |
| | 市町村の境界の調査（E6） |
| | 現地調査等（E7） └所有者、地番、地目、筆界の調査 └調査図等の作成 |
| | 点検整理・とりまとめ（E8） |
| | 受託法人検査（E9） |
| | |

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、監督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法による場合の新点は、多角網の与点となる地籍図根三角点等を結ぶ最外周線より構成される区域内に選定するよう努めるものとする。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) 標石は、角柱（10cm×10cm×70cm）又はこれと同等以上のものとする（プラスチックの場合は、9cm×9cm×70cm も可）。材質は、プラスチック（難燃性であり J I S 規格のものを標準とする）鉄筋入りコンクリート又は石とし、空洞のものは除く。ただし、標石の埋設が不可能な場所は金属標（Φ75×90mm 以上）とし、この場合は委託者の承諾を得ること。又、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、地籍調査作業規程準則及び同運用基準に準拠し実施するものとする。

第3章 E工程（一筆地調査）

（計画、準備）

第4条 委託者は本業務の調査対象地区の以下の必要資料について入手するために法務局所管登記所に対し、申請を行うものとする。

- (1) 登記事項要約書（必要に応じて全部事項証明書）
 - (2) 公図（閉鎖公図含む）
 - (3) 要約書CSVデータ
 - (4) 地図XMLデータ
 - (5) 地積測量図
 - (6) その他
- 2 受託者は、不在者利害関係人の調査において、委託者が行う調査に協力し、助言等を求められた際は速やかに対応することとする。また、関係各所に同行を求められた際は応じることとする。

（説明会）

第5条 説明会は、集合形式ではなく、所定の会場において住民が個別に相談を行う「オープンハウス形式」により実施する。

- 2 委託者は、地籍調査の概要や一筆地調査の進め方について、個別の相談対応や資料展示等を通じて周知を行う。
- 3 受託者は、オープンハウス開催に必要な資料（パネル、図面、説明資料等）の作成及び会場設営の補助を行うとともに、主任技術者は当該期間中会場において技術的な説明及び相談対応を行うものとする。
- 4 オープンハウスの開催日時・会場については、事前に受託者と委託者が協議を行い、決定すること。

（説明会の通知）

第6条 受託者は、説明会（オープンハウス形式）の開催を通知するために、土地の所有

者その他の利害関係人への開催目的、日時等を記載した開催通知書及び出席者名簿を作成するものとする。

- 2 委託者は開催通知を開始日の2週間前までに発送するものとする。なお、開催通知書を封入する封筒については、委託者が準備したものを使用するものとする。
- 3 開催通知書の発送先は、土地所有者その他の利害関係人及び共同土地所有者全員、所有者が死亡の場合は相続人全員とする。なお、相続人が多数に及ぶ場合や住所不明者については委託者と協議するものとする。

(土地所有者等の調査)

第7条 受託者は、一筆地調査を行うにあたり、土地の所有者が死亡または住所不明等により説明会への案内及び現地調査の通知ができない場合は、関係者（所有者の委任状受任者、法定相続人、土地の管理者等に代わって境界の立会い等を行う人）の特定方法について委託者と協議するものとする。

なお、関係者の特定は、協議の結果に基づき委託者が行うものとする。

- 2 前項で特定した関係者に対しては土地所有者と同等の案内、通知を行うものとする。但し、地籍調査票、閲覧等土地の所有者が自署する欄においては、所有者との関係を明記させるものとする。
- 3 受託者は説明会通知までに不明地番報告書を作成し提出するものとする。

(単位区域界の調査)

第8条 受託者は一筆地調査を行うにあたり、あらかじめ調査範囲について現地で確認するものとする。

調査結果は単位区域界調査結果一覧表にとりまとめるものとする。

(調査図素図、地籍調査票等の作成)

第9条 受託者は、第4条により得た資料を基に調査図素図及び所有者名簿等を作成するものとする。

- 2 法務局備え付けの公図と登記事項要約書に不一致等の問題点があった場合は、一覧表を作成し委託者に提出するとともに原因等を調査するものとする。
- 3 調査図素図等を用いて調査図一覧図を作成するものとする。

(地積測量図の写し)

第10条 受託者は、地積測量図について、復元業務及び一筆地調査、既存筆界点の調査を明確にするため、以下の区分に従い取りまとめるものとする。

- (1) 地積測量図作成の測量が平板測量等で、求積が図上三斜法で行われている。
- (2) 地積測量図作成の測量が数値測量法であり、求積が図上三斜法で行われている。
- (3) 地積測量図作成の測量が局地座標による数値観測法であり、求積が座標法で行われている。

- (4) 地積測量図作成の測量が日本測地系による数値測量法であり、求積が座標法で行われている。
- (5) 地積測量図作成の測量が世界測地系による数値測量法であり、求積が座標法で行われている。
- (6) 地積測量図作成の測量が東北地方太平洋沖地震後の数値測量法であり、求積が座標法で行われている。
- (7) 地積測量図作成の測量が東北地方太平洋沖地震による座標補正が行われ、求積が座標法で行われている。

(現地調査の通知)

第 11 条 現地調査の通知は、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) 土地所有者等への立会い通知については、原則として所有者、共有者全員及びその他利害関係者に通知するものとする。また所有者が死亡の場合は相続人全員に行うこと。なお、相続人が多数に及ぶ場合や住所不明者については委託者と協議すること。
- (3) 住所不明者についての処理は委託者と協議すること。
- (4) 現地調査における立会い通知文は、受託者が作成し、委託者の承諾を得ること。
- (5) 立会通知文は、必要書類を添えて立会日の 2 週間前までに立会通知発送に係る関係書類を委託者の指定する郵送用封筒に入れて提出すること。
- (6) 土地所有者等への発送は委託者が行うものとする。

(現地調査)

第 12 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 現地調査における各筆の筆界の確認は、地籍調査における最も重要な作業の一つであり、調査を円滑かつ効率的に実施するよう努めること。
- 3 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の所在が明らかでないため、地籍調査作業規程準則第 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で、かつ、筆界を明らかにする客観的な資料が存在する場合においては、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。
- 4 「筆界未定」や長狭物以外の「現地確認不能」等の処理については、委託者と協議し行うものとする。なお、必要に応じて現況写真を撮影すること。
- 5 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。
- 6 筆界杭及び杭番号プレートは、委託者の指示するものを使用すること。
- 7 本業務における一筆地立会いは、原則として受託者が主体となって実施するものとする。ただし、道路、水路等の長狭物との境界については、委託者（又は当該財産管理者）

が立会いを行うものとする。

- 8 前項以外の私有地間等の境界調査において、受託者は土地所有者等の立会いのもと、責任を持って筆界の確認及び記録を行うものとする。調査結果に疑義が生じた場合や、立会いが困難な事案が発生した場合は、速やかに委託者へ報告し、その指示を仰ぐものとする。

(市町村の境界の調査)

第 13 条 市町村境界の調査時期の調整については委託者と協議し決定することとし、現地調査等の実施にあたっては、関係市町村の職員及び境界に接する土地の所有者、その他利害関係人又はこれらの代理人（以下、「所有者等」という。）の立会いを求め、それらの者の同意を得て、分岐点、屈曲点、その他必要な地点に境界標を設置し、市町村の境界を調査するものとする。

- 2 土地の勾配が急であること、その他の事情により、当該関係職員及び所有者等の立会いを求める事が適当でないと認める場合において、他の方法により当該境界を調査できるときは、この限りではない。

(筆界杭等設置)

第 14 条 筆界杭は土地所有者又はその代理人が設置することを原則とする。

- 2 前項により設置された筆界杭のうち、周辺の土地の特定に有効なものを選定し、委託者が指定した筆界基準杭を設置すること。この際、既存の境界杭を筆界基準杭として使用することを妨げないものとする。

(調査図作成)

第 15 条 調査図素図の表示が一筆地調査の結果と相違しているときは、当該表示事項を訂正及び修正または記録するとともに、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
- 2 筆界点番号標を設置したときは、その番号及び地番を記録した図面を作成すること。

(地籍調査票整理)

第 16 条 一筆地調査の立会いの経緯を記録するため、地籍調査票に土地所有者、又はその代理人に署名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）をした土地所有者又はその代理人若しくはその相続人に住所の記入及

び署名又は記名を求め、地籍調査票に必要な事項を記録し整理する。

- (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、再立会いを行う箇所については、再立会いの際に土地所有者又はその代理人に再度署名を求め、立会い時の経緯を記録すること。
- 4 地番区域ごとに一筆地調査を終えたときは、その都度地番（枝番号を含む）の順序に編綴すること。

（地籍調査作業等の日誌及び作業打合せ簿等の作成）

- 第 17 条 受託者は、土地又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 一筆地調査に関して、協議、打合せ事項等はすべて記録すること。
- 3 筆界の確認が得られない土地及び事情により土地所有者等の立会いができない土地については、調査経緯等を記録すること。

（留意事項）

- 第 18 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) 法務局備え付け地図等、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。
 - (2) 一筆地調査前において、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) 本業務の実施地区及び隣接地において、地積測量図、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。

第 4 章 成 果 品

（成果品）

- 第 19 条 各作業で納入する成果品は、次のとおりとする。

- (1) 測量工程

| 地籍調査の工程 | 記録及び成果 |
|----------------|---------------------------------------------------------|
| 地籍図根三角測量（C 工程） | ・ 位置図 ・ 主要機器とプログラム検定表 ・ 基準点等成果簿写 ・ 地籍図根三角點選点手簿 |

| | |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | <ul style="list-style-type: none"> ・地籍図根三角點選点図 ・設置状況写真 ・地籍図根三角点平均図 ・地籍図根三角点観測図 ・G N S S 観測計画表 ・G N S S 観測記録簿 ・地籍図根三角測量基線解析図 ・G N S S 観測手簿 ・G N S S 観測記簿 ・基線ベクトルの重複辺の点検計算 ・電子基準点間の閉合差の点検計算 ・実用網平均計算 三次元網平均計算 ・点検測量 ・地籍図根三角点網図 ・地籍図根三角点成果簿 ・地籍図根三角測量精度管理表 |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

(2) 一筆地調査工程（E 工程）

| 地籍調査の工程 | 記録及び成果 |
|------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 調査図素図等作成（E 1 工程） | <ul style="list-style-type: none"> ・調査図素図及び調査図 ・調査図一覧図 ・地籍調査票綴 ・法務局備付地図写し（地積測量図含む） ・登記事項要約書写し ・単位区域界調査結果一覧 |
| 現地調査（E 2 工程） | <ul style="list-style-type: none"> ・作業日誌 ・立会通知等関係書類 ・立会処理簿 ・所有者リスト ・地番リスト ・調査図及び地籍調査票 ・その他、委託者が指示するもの |

(3) その他

| 地籍調査の工程 | 記録及び成果 |
|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 工程管理記録 | <ul style="list-style-type: none"> ・地籍調査工程検査成績表 ・工程管理及び検査記録表 ・その他、委託者が指示するもの |

(成果の電磁的記録)

第 20 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 受託者は、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) 発注者名

(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)

(作業区分)

第 21 条 2 項委託方式における作業工程と委託者、受託者の作業区分は別表を参考に、協議して実施するものとする。

(疑義)

第 22 条 本業務の実施にあたっては、本仕様書に明示のない事項、その他疑義のある場合は、委託者と受託者が協議のうえ決定し、受託者はその指示に従うものとする。

別表

○主体となり実施 △補助

| 工程 | 工程小分類 | 工程小分類名称 | 作業の概要 | 委託者 | 受託者 | | |
|------|-------|------------|----------------------------------------------------------------------------------|-----|-------|-------|-----|
| | | | | | 主任技術者 | 工程管理者 | 検査者 |
| C 工程 | C1 | 作業の準備 | 資料収集、作業計画、関係機関との調整・打合せ等 | △ | ○ | ○ | — |
| | C2 | 選点 | 選点、網構成の確認 | — | ○ | ○ | — |
| | C3 | 標識の設置 | 標識の設置（設置状況写真） | — | ○ | ○ | — |
| | C4 | 観測及び測定 | 観測簿の作成 | — | ○ | ○ | — |
| | C5 | 計算 | 計算（精度管理表の作成） | — | ○ | ○ | — |
| | C6 | 点検測量 | 実施確認（工程管理者 30%立会） | — | ○ | ○ | — |
| | C7 | 取りまとめ | 精度管理表、網図等の整理 | — | ○ | ○ | — |
| | C8 | 受託法人検査 | ・検定証明書及び検定の記録書の確認 ・精度管理表の全数検査 ・成果品の出来映え検査 ・工程管理記録の全数検査 | — | △ | — | ○ |
| | C9 | 委託者検査 | ・検定証明書及び検定の記録書の確認 ・点検測量の精度管理表全数検査 ・成果品の出来映え検査 ・工程管理の記録及び受託法人検査記録の全数検査 | ○ | △ | — | — |
| | C10 | 認証者検査 | ・検定証明書及び検定の記録書の確認 ・精度管理表の全数検査 ・成果品の出来映え検査 ・工程管理の記録、受託法人検査及び委託者検査記録の全数検査 | △ | △ | — | — |
| E 工程 | E1 | 作業の準備 | 作業体制の適切性、関係土地所有者への浸透度の確認 | △ | ○ | ○ | — |
| | E2 | 作業進行予定表の作成 | 作業工程（作業進行予定表）適切性の確認 | — | ○ | ○ | — |
| | E3 | 単位区域界の調査 | 単位区域界（調査区域）の確認 | — | ○ | ○ | — |
| | E4 | 調査図素図作成 | 5%以上の照合点検 | — | ○ | ○ | — |
| | E5 | 現地調査の通知 | ・現地調査日程計画 ・境界標の設置 | — | ○ | ○ | — |
| | E6 | 市町村界の調査 | ・境界調査の通知 ・境界標の設置 ・隣接市町村の同意の確認 | △ | ○ | ○ | — |

○主体となり実施 △補助

| 工程 | 工程小分類 | 工程小分類名称 | 作業の概要 | 委託者 | 受託者 | | |
|------|-------|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-------|-------|-----|
| | | | | | 主任技術者 | 工程管理者 | 検査者 |
| E 工程 | E7 | 現地調査等 | <ul style="list-style-type: none"> ・所有者・地番・地目の調査 ・筆界表示杭の設置 ・私有地間の境界調査（受託者主導） ・地籍調査票への記入又は押印 ・調査図等の整理 ・不調箇所等問題整理 ・一筆地調査報告書作成 ・未定箇所資料整理 ・作業日誌の作成 | — | ○ | ○ | — |
| | | | ・道路等長狭物との境界立会い | △ | ○ | ○ | — |
| | E8 | 取りまとめ | 点検・整理 | — | ○ | ○ | — |
| | E9 | 受託法人検査 | <ul style="list-style-type: none"> ・1%以上の照合点検 ・地籍調査票の署名又は押印の全数検査 ・地目変更された筆の現地調査 ・工程管理の記録の全数検査 ・成果品の出来映え検査 | — | △ | — | ○ |
| | E10 | 委託者検査 | <ul style="list-style-type: none"> ・0.5%以上の照合点検 ・地籍調査票の署名又は押印の全数検査 ・地目変更された筆の現地検査 ・工程管理の記録及び受託法人検査記録の全数検査 ・成果品の出来映え検査 | ○ | △ | — | — |
| | E11 | 認証者検査 | <ul style="list-style-type: none"> ・1%以上の照合点検 ・地籍調査票の署名又は押印の全数検査 ・地目変更された筆の現地検査 ・工程管理の記録、受託法人検査及び委託者検査記録の全数検査 ・成果品の出来映え検査 | △ | △ | — | — |