
諏訪市地籍調査事業基本計画

【令和 7 年度～令和 12 年度】

令和 8 年 3 月

諏訪市 建設部

目 次

I	基本計画の概要	1
1.	諏訪市地籍調査事業基本計画とは	1
2.	基本計画策定の背景	1
3.	計画の位置付け	1
4.	調査対象地域の選定	1
5.	計画期間	1
II	地籍調査の目的と背景	2
1.	地籍調査とは	2
2.	地籍調査の目的	2
3.	地籍調査の必要性	3
4.	地籍調査の緊急性	5
5.	地籍調査の効果	6
6.	全国の地籍調査の実施状況	8
7.	地域ごとの実施状況	8
8.	地籍調査の実施者と費用負担	9
III	地籍調査の作業とその手順	10
1.	地籍調査の流れ	10
2.	地籍調査の進め方	11
IV	計画の基本方針	14
1.	調査を必要とする理由	14
2.	調査地域及び調査面積	15
3.	単位計画区の設定	15
4.	地籍調査全体計画	16
5.	調査期間	17
6.	年度別事業計画及び実施工程（予定）	17
7.	精度及び縮尺の区分	19
8.	費用の総額の算出の基礎	23
9.	経費算出の内訳	23
10.	関係機関との調整	23
11.	実施組織の確立・関係課との協力体制の構築	24
12.	地元への趣旨の普及	25

I 基本計画の概要

1. 諏訪市地籍調査事業基本計画とは

本基本計画は、諏訪市において実施する地籍調査事業について、国の「第7次国土調査事業十箇年計画」の方針を踏まえ、合理的かつ効果的に推進するため、地籍の明確化状況を把握するとともに、今後の事業目的を明確にし、地籍調査事業の対象地域や取り組み方針等を定めた計画を策定するものです。

また、本市における地籍調査実施済み区域、国土調査法第19条第5項指定済み区域、土地区画整理事業及び土地改良事業等の実施状況を整理するとともに、調査を計画的・効率的に推進するため、概ねの調査対象地区やその調査手法等を示したものです。

2. 基本計画策定の背景

地籍調査は、昭和26年から行われており、その開始から70年が経過しています。諏訪市は地籍調査未着手となっており、登記資料の不正確さ、災害復旧・土地活用の遅れ等の深刻な課題があります。

事業化された国道20号諏訪バイパスの建設に伴う用地測量が今後控えており、早期実現に向けて円滑な用地買収や補償交渉が望まれます。

3. 計画の位置付け

本計画は、国土調査法及び国土調査促進特別措置法に基づき計画される国の「第7次国土調査事業十箇年計画」及び県の「長野県地籍調査計画（第7次）」の下位計画として位置づけます。

4. 調査対象地域の選定

本基本計画の対象区域は、諏訪バイパス着工予定地およびその隣接地の境界を優先的に確定させるため、一般国道20号諏訪バイパス（諏訪市上諏訪～下諏訪町区間2.5km）です。

5. 計画期間

本計画の計画期間は、令和7（2025）年度から令和12（2030）年度の6年間を計画期間とします。

ただし、今後の社会情勢の変化や地籍調査の進捗状況に応じて、各年度の調査地区並びに新たな調査手法の採用など、必要に応じ見直しすることがあります。

II 地籍調査の目的と背景

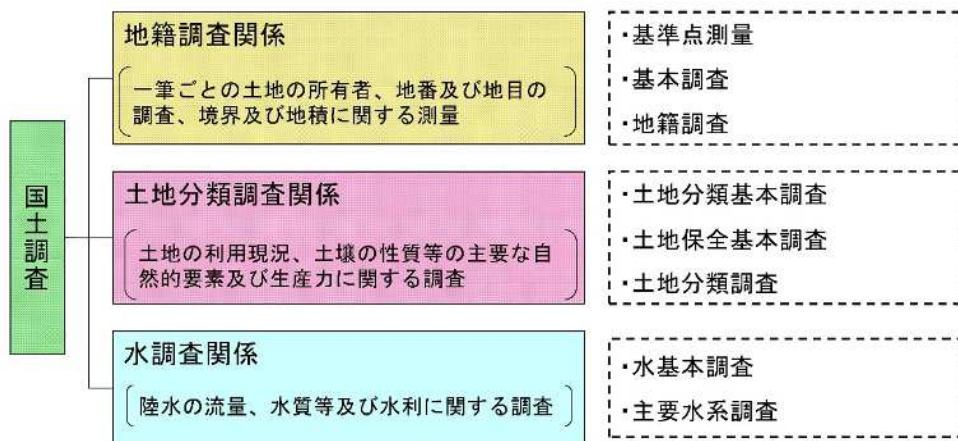
1. 地籍調査とは

地籍調査とは、一筆(※)ごとの土地について、所有者、地番、地目の調査並びに境界及び地積に関する測量を行い、その結果「地籍図」及び「地籍簿」を作成することをいいます。作成された「地籍図」及び「地籍簿」は、その写しが登記所に送付され、登記所において「地籍簿」をもとに土地登記簿が書き改められ、「地籍図」が不動産登記法第14条第1項の地図として備え付けられます。

「地籍」とは、いわば「土地に関する戸籍」のことです。各個人には固有の「戸籍」という情報があり、様々な行政場面で活用されているのと同様に、土地についても「地籍」の情報が行政の様々な場面で活用されています。

※土地の所有権等を公示するために、人為的に分けた区画のこと。土地は「筆」(ひつ)という単位でカウントされます。登記所では、一筆ごとに登記がなされ、土地取引等の単位となっています。

なお、地籍調査は、国土調査法に基づく「国土調査」の1つとして実施されています。



(出典：国土交通省)

2. 地籍調査の目的

我が国では、土地に関する記録は登記所において管理されていますが、土地の位置や形状等を示す情報として登記所に備え付けられている地図や図面は、その半分ほどが明治時代の地租改正時に作られた地図(公図)などをもとにしたものです。そのため登記所に備え付けられている地図や図面は、境界や形状などが現実とは異なっている場合が多くあり、また、登記簿に記載された土地の面積も、正確ではない場合があるのが実態です。

地籍調査が行われることにより、その成果は登記所にも送られ、登記簿の記載が修正され、地図が更新されることとなります。また、固定資産税算出の際の基礎情報となるなど、諏訪市における様々な行政事務の基礎資料として活用されます。

地籍調査前 公図（旧土地台帳付属地図）



地籍調査後 地籍図



（出典：国土交通省 地籍調査 Web サイト）

土地を売買したり、相続などに際して分筆（登記上1筆の土地を複数筆に分割すること）したり、公共用地に必要な部分を取得したりする場合、土地の正確な地籍（地番、地目、境界、面積、所有者）が必要となります。

このような地籍は、登記所の登記記録（登記簿）と地図によって表されています。しかしながら、これらの記録は、いまだに明治初期の地租改正事業などの古い調査記録を基礎としたもの（いわゆる「公図」）が多く、土地の区画が必ずしも正確に表されていないことはよく知られています。

公図の中には、所有者自身による局地的な測量によるもので、経緯度との関連付けもなく、現地と大きく食い違いが生じているものもあります。なお、公図は、現在では電子化されていますが、精度は当時のままとなっています。

地籍調査が実施されず、このような状況が依然放置されている地域では、土地に関わる多くの行政活動や経済活動に支障を来しています

地籍調査とは、土地の最も基礎的な情報である地籍を明らかにし、その結果を記録することにより、このような状況を改善することを目的として実施するものです。

3. 地籍調査の必要性

現在、法務局に備え付けられている地図は、明治初期に作成されたもの（いわゆる公図）が約半数をしめており、国土の利用、整備開発、その他土地に関する様々な施策の基礎資料として利用するには不十分であり、早急に整備を図る必要があります。

地籍調査が行われた地域では、境界や面積など、土地の表示に関する登記の情報が正確なものに改められます。またその情報を基に、土地の境界を現地に復元することが可能となります。この結果、土地境界をめぐる紛争を未然に防止できるばかりではなく、これに伴って土地取引の円滑化や土地資産の保全を図ることができます。逆に、地籍調査が行われていない場合には、以下のようなトラブルが発生することがあります。

(1) 土地の境界が不明確であるため、土地取引等を行う際にリスクを抱えます

地籍調査が行われていない場合には、以下のようなトラブルが発生することがあります。



①土地を購入し、改めて測ってみたら登記簿の面積と違っていた。



②塀をつくり替えようとしたら、隣の土地の所有者から「境界が違う」と言われた。



③相続を受けた土地の正確な位置がわからなかった。

(出典：国土交通省 地籍調査 Web サイト)

(2) 都市再生への支障となります

地籍調査を実施していない場合には、特に市街地においては関係者が多数となることもあって、土地の境界確認完了までの期間が長期化する場合があります。

(3) 災害復旧の遅れの要因にもなります

災害によって土地の境界を示す杭が無くなったり、移動したりしてしまった場合には、立会い等により土地所有者等の確認を得るなど、災害復旧に着手する前に多くの時間と手間が必要となることから、被災地の復旧・復興が遅れる要因にもなります。

(4) 公共用地の適正管理への支障となります

諏訪市では、道路や各種公共施設等、自ら所有・管理する公共用地について適正に管理する必要があり、隣地の所有者等から求められれば境界の確認事務も行っています。しかし地籍調査を実施していない地域では、境界が不明確であるために、管理すべき範囲を正確に把握できないとか、境界確認申請の件数が多くその事務処理が煩雑である等の問題が行政側に発生します。また住民側にも、境界確認申請の資料作成のためにコストがかかる等の問題が生じます。

(5) 適切な森林管理等への支障となります

森林は、地球環境の保全、土砂災害の防止、水源のかん養などの多面的機能を有していますが、地籍調査を実施していない山村部では、境界が不明確であることも要因となって、必要な間伐等が行われない森林も一部には見られる状況となっています。

4.地籍調査の緊急性

(1) 人口減少・高齢化の進展等により、所有者不明土地問題が顕在化しており、人証が失われてしまう前に境界の明確化を急ぐ必要があります。



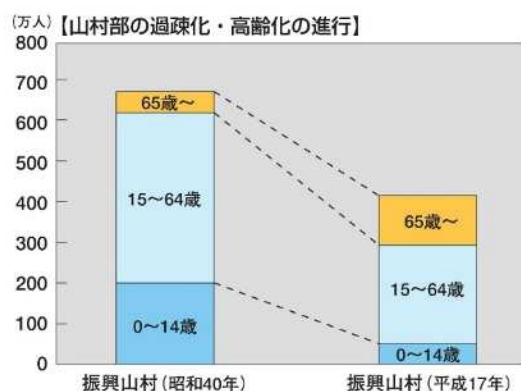
境界木に所有者の孫の名前を記して境界を明らかにしている例。定期的書き直さなければ消滅してしまう。



時間の経過により埋もれてしまった境界標(都市部での例)

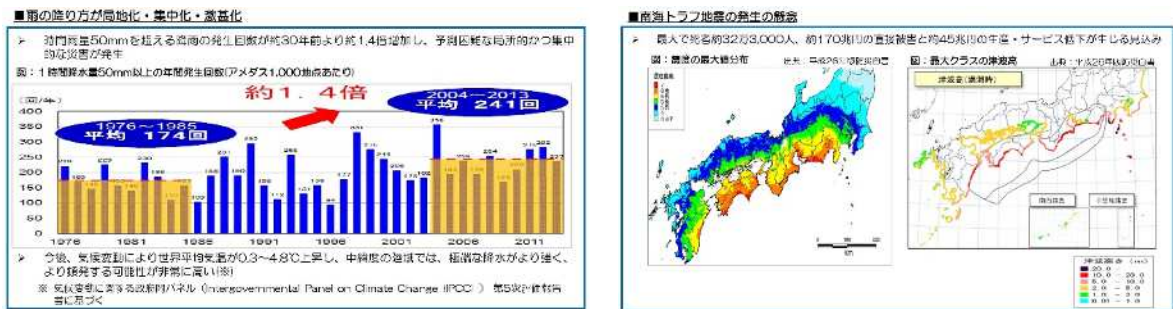
(出典：国土交通省 地籍調査 Web サイト)

人口減少や超高齢社会の到来に伴う土地利用ニーズの低下や地縁・血縁関係の希薄化等により、資産としての土地に関する国民の意識が低下するなど社会的状況が変化中、相続登記が数代にわたって行われていないこと等により、所有者不明土地に関わる問題が顕在化しています。こうした所有者不明土地が存在することで、地籍調査のみならず、公共事業の推進等の様々な場面において、所有者の探索等のため多大な時間・費用・労力を要し、円滑な事業の実施への支障となっています。



(出典：国土交通省 地籍調査 Web サイト)

(2) 大規模災害の発生に備え、円滑な防災・減災事業の実施や、迅速な復旧・創造的な復興につなげるための境界の明確化を急ぐ必要があります。



(出典：国土交通省 地籍調査 Web サイト)

災害から市民の生命・財産を守ることは、行政にとって最も重要な課題であることは言うまでもありませんが、万一災害が起きてしまった場合は、住民の安全の確保と迅速な復興が何よりも求められます。しかしながら、これまでの大規模災害において、被災地の土地の境界や権利関係がはっきりしないため復旧に支障を来したという例がいくつも報告されています。近年の気象の急激な変化や自然災害の頻発化・激甚化に備える観点から、特に被災想定地域等において、重要な防災対策である地籍調査の速やかな実施により、円滑な防災・減災事業の実施や、迅速な復旧・創造的な復興につなげることが求められます。

5. 地籍調査の効果

効果1 土地境界をめぐるトラブルの未然防止

一筆ごとの土地の境界が土地所有者等の立会いのもとに確認され、その結果が数値データにより記録・保存されるため、将来の境界紛争が未然に防止されます。

土地取引や相続が円滑にできるようになり、個人資産の保全及び地域の安心につながります。

効果2 登記手続の簡素化・費用縮減

地籍調査の成果を現地復元することにより、登記手続のための境界確認作業がスムーズに行われます。

登記手続に要する費用も大幅に縮減される場合があります。

効果3 土地の有効活用の促進

地籍が明確化されることにより、土地取引や開発事業の用地取得が円滑となり、土地の流動化や有効利用を推進するための基礎ができます。

効果4 建築物の敷地に係る規制の適用の明確化

土地一筆ごとの境界を明確にした大縮尺の地図（市街地で1／500程度）が作成されるため、建築物の敷地等に係る規制の適用を明確化することができます。

これにより、都市計画制限に係る相談や建築確認等の事務もスムーズに行うことが可能となります。

効果5 各種公共事業の効率化・コスト削減

地籍調査を事前に行っていれば、計画当初から取得すべき土地の正確な境界や面積を知ることができ、地籍の状況を踏まえた計画立案がなされます。

既に土地所有者等により確認された境界を現地復元することにより、円滑な用地取得が行われ、各種事業の円滑な推進に寄与します。

効果6 共物管理の適正化

地籍調査を行うことにより、公共物の敷地の境界が明らかとなり、道路台帳など各種公共物の台帳整備に役立ちます。

境界確認申請への効率的な対応が可能となります。

官民境界を明らかにすることにより、住民負担の軽減が図られます。

効果7 災害復旧の迅速化

個々の土地境界の位置が地球上の座標値と結びつけられ、成果が数値的に管理されることとなるため、万一の災害の場合にも境界を正確に復元することができ、復旧活動に迅速にとりかかることが可能となります。

効果8 課税の適正化・公平化

土地一筆ごとの正確な地目や面積が把握されるため、課税の適正化・公平化を図ることができます。

成果を数値的に管理することにより、課税事務に必要な土地異動情報を正確かつ効率的に把握できるようになります。

効果9 GISによる多方面での利活用

数値データによる大縮尺の地図（市街地で1／500程度）が作成されるため、GIS構築のベースマップとして利用できます。

一筆ごとの地籍情報について、位置を基準とする様々な属性情報と結びつけて利用することができます。

6. 全国の地籍調査の実施状況

地籍調査は、昭和26年から行われており、その開始から70年が経過しています。令和6年度末時点における地籍調査の進捗率は53%、優先実施地域（※）に限定すると81%となっています。地帯別にみると、都市部(DID：人口集中地区)及び山村部(林地)で地籍調査の進捗が遅れており、特にこれらの地帯において、より早急な調査の実施が必要です。

(※) 優先実施地域とは、土地区画整理事業等の実施により地籍が一定程度明らかになっている地域及び大規模な国・公有地等の土地取引が行われる可能性が低い地域（防災対策、社会資本整備等のために調査の優先度が高い地域を除く。）を、地籍調査対象地域から除いた地域である。

【地籍調査対象地域全体】

	対象面積 (km ²)	令和6年度実施面積 (km ²)	令和6年度までの実績面積 (km ²)	令和6年度末時点の進捗率 (%)	
DID(人口集中地区)	12,673	22	3,436	27	
DID以外	宅地	19,453	26	10,125	52
	農用地	77,690	119	55,166	71
	林地	178,150	456	83,517	47
合計	287,966	623	152,244	53	

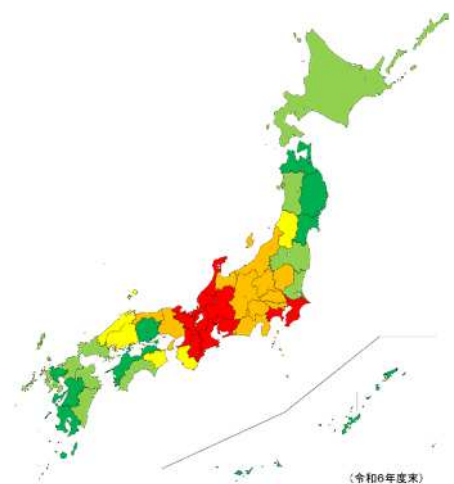
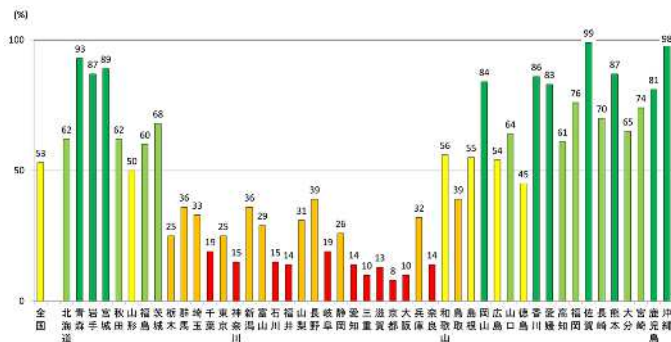
【優先実施地域】

	対象面積 (km ²)	令和6年度実施面積 (km ²)	令和6年度までの実績面積 (km ²)	令和6年度末時点の進捗率 (%)	
DID(人口集中地区)	9,895	22	3,436	35	
DID以外	宅地	13,517	26	10,125	75
	農用地	61,410	119	55,166	90
	林地	103,872	456	83,517	80
合計	188,694	623	152,244	81	

※数値はいずれも、令和6年度末時点。(令和7年6月調べ)

7. 地域ごとの実施状況

全国の地籍調査の実施状況は、地域間の進捗の差が大きくなっています。北海道、東北、九州の各地方では調査が比較的進んでいますが、関東、中部、北陸、近畿の各地方では大幅に遅れている府県があります。



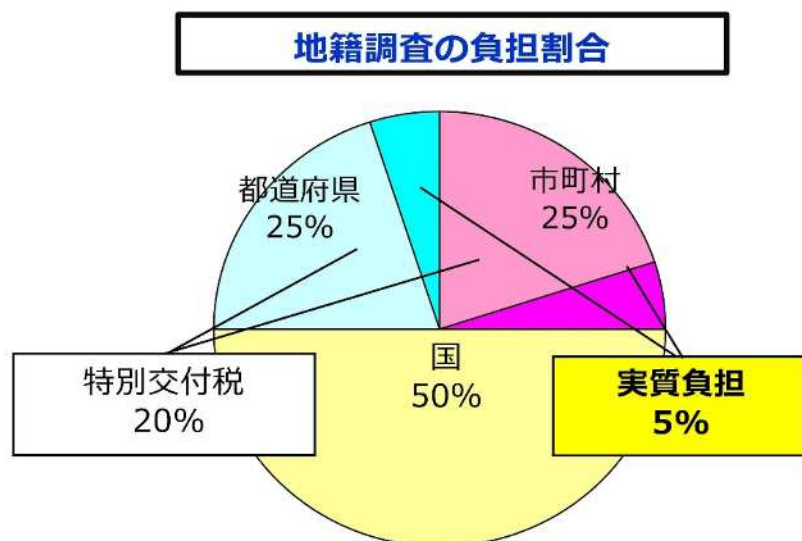
(出典：国土交通省 地籍調査 Web サイト)

8.地籍調査の実施者と費用負担

地籍調査は自治事務として、市町村等の地方公共団体が中心となって実施されています。

市町村が実施する場合、その調査に必要な経費の1/2は国が補助しており、また残りの経費の1/2(全体の1/4)は都道府県が補助しています。さらに、市町村や都道府県が負担する経費については、80%が特別交付税措置の対象となっていることから、実質的には市町村は5%の負担で地籍調査事業を実施することが可能です。

このように、事業に要する経費は市町村、都道府県、国が負担しており、地元住民の方に個別に負担を求めることはありません。



(出典) 国土調査法第9条の2

(出典：国土交通省)

さらに、個人のかたが土地を測量しようとした場合、多額の経費が必要となりますが、地籍調査によれば個人の負担なく測量が実施され、地籍調査の実施後は、原則として同じ土地に対して測量を行うための費用は必要ではなくなります(分筆など、新たに測量すべき対象が発生した場合はその箇所について経費負担は必要です)。

Ⅲ 地籍調査の作業とその手順

1. 地籍調査の流れ

地籍調査は諏訪市が実施主体となって行います。調査は、諏訪市の職員が直接実施する場合と、作業を民間会社等へ委託する場合がありますが、いずれの場合でも、一般的には以下のような流れで行われています。

(1) 市町村において地籍調査の実施計画をつくります

諏訪市が、関係機関との連絡や調整を行い、また住民等からの要望も踏まえ、いつ、どの地域を調査するのかなどの計画をつくります。



(2) 調査実施地域の住民の方への地元説明会を行います

地籍調査を行う地域の住民の方々に公民館等に集まっていただき、地籍調査の内容やその必要性、調査の日程、作業実施者等について、説明会を実施します。



(3) 土地の境界の確認をします(一筆地調査)

地籍調査では、境界をはさんだ土地所有者の方々に、双方の合意の上で土地の境界を確認してもらいます。土地所有者など関係者の方々に現地に来ていただき、登記所にある公図等を基に作成した資料を参考に、自分の土地の範囲を確認してもらいます。また、土地の所有者、地番、地目(土地利用の現況)等も合わせて調査します。



このようにして確認された境界に、「杭」を打ちます。この杭は将来にわたって各筆の土地の境界(筆界/ひっかい)を示す大切な杭となります。



(4) 確認していただいた境界の測量をします(地籍測量)

測量の基礎となる図根点(基準点)を設置し、各筆の土地の境界(筆界)の測量を行います。また、その結果を基に正確な地図(地籍図)を作るとともに、各筆の面積を計算で求めます。



(5) 地籍簿をつくります

一筆地調査と地籍測量の結果をまとめ、地籍簿を作成します。



(6) 地籍調査の結果を確認していただきます(閲覧)

作成された地籍図と地籍簿は、住民の方々に閲覧していただき、確認を行います。閲覧は諏訪市役所で行われ、期間は20日間です。

万が一、調査の結果に誤り等があった場合には、申し出ることができ、必要に応じて修正が行われます。ここで確認された地籍調査の結果が、最終的な地籍調査の成果となります。



(7) 地籍調査の成果が登記所へ送付されます

地籍調査の成果(地籍図と地籍簿)は、その写しが登記所に送付されます。登記所では、地籍簿をもとに登記簿を修正し、それまで登記所にあった地図の代わりに、地籍図を登記所備え付けの正式な地図とします。

以後、登記所では、地籍調査の成果を不動産登記の資料として活用します。



2.地籍調査の進め方

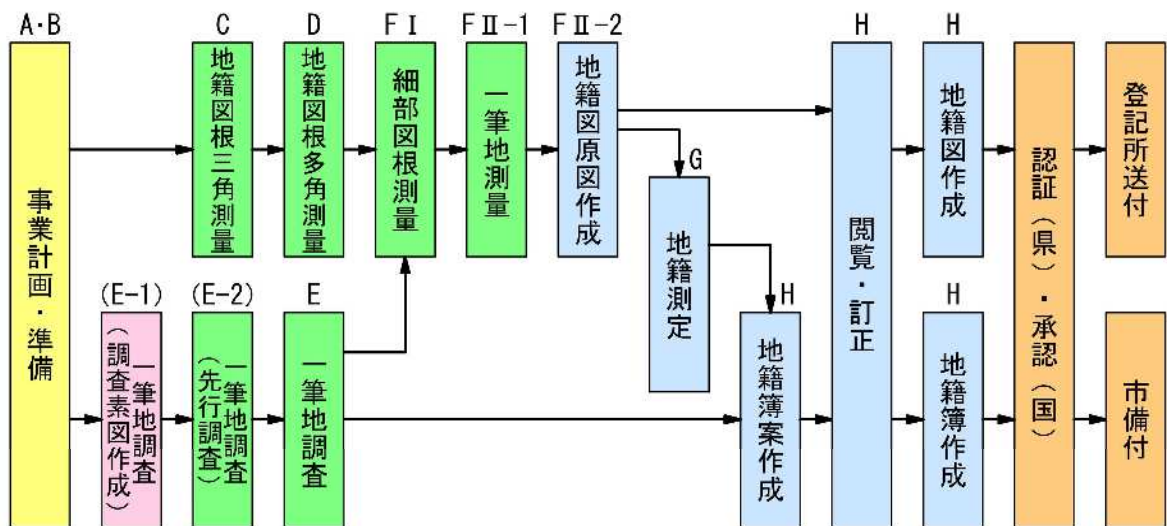
地籍調査に当たっては、調査地域、精度及び縮尺区分、作業方法、予算等、様々な要素を適切に考慮して事業を進めていく必要があります。そのためには、まず地籍調査を実施する地域に関する情報を収集し、それらを分析して適用する地籍調査の方法、精度区分、必要とする期間、予算、協力を必要とする関係組織等について検討します。

地籍調査は、諏訪市が事業主体となり実施します。

諏訪市が直接実施する作業(直営)と外部委託により実施する作業で取り進め、作業については、「地籍調査作業規程準則」等を準用する「諏訪市地籍調査作業規程」に基づいて実施します。

(1) 実施工程

「実施工程」とは、国土調査法に基づいて諏訪市が行う地籍調査(一筆ごとの土地の所有者、地番、地目、境界の確認・測量)を、円滑かつ効率的に完了させるための「作業の具体的な手順・スケジュール(タイムライン)」のことです。



各作業の概要は次のとおりです。

・ (A工程) 事業計画

全体事業計画や年度計画の策定、関係機関との調整及び国土調査法に規定される手続などを行います。

・ (B工程) 準備

諏訪市の体制を整備し、調査対象地域の関係者等に対して説明会や広報活動などを通じて調査実施の周知を図り、実施の際の協力が得られるよう準備を行います。

・ (C工程) 地籍図根三角測量

電子基準点等を基準として、測量の骨組みとなる「地籍図根三角点」を設置・測量します。

・ (D工程) 地籍図根多角測量

細部測量の基礎とするために基準点及び地籍図根三角点等をもとにし、地籍図根多角点を設置し、その位置を測量します。

・ (E工程) 一筆地調査

一筆ごとの土地について登記簿及び公図等をもとに、所有者、国、県、市町村の公共物管理者及びその他施設管理者の立ち会いのもと所有者、所在、地番、地目及び筆界の確認を行い、それぞれの筆界に杭や鉾などを入れます。

・（F工程）地籍細部測量、一筆地測量、地籍図原図作成

所有者に確認してもらった土地の筆界を、地籍細部図根点等をもとに一筆ごとの測量を行い、地籍図原図を作成します。作業工程としては、地籍細部図根点等を設置するF 1工程、一筆ごとの測量を行うF II - 1工程、測量成果をもとに地籍図原図を作成するF II - 2工程に分類されます。

・（G工程）地積測定

細部測量により算出された筆界点の座標値及び作成された地籍図原図をもとに、一筆ごとの地積を計算します。

・（H工程）閲覧

地籍図原図、地籍簿案は諏訪市役所などで20日間の閲覧に供されます。もし、誤りなどがあれば申し出により再調査し訂正されます。これらの手続きが終わると地籍図、地籍簿の認証を県に対して請求します。

・（H工程）地籍図、地籍簿作成

調査の結果に基づき、地籍簿案を作成します。

土地登記簿の修正を希望する方は、必要書類を添えて申し出てください。

・成果の認証

地籍調査の成果として地籍図及び地籍簿が出来上がると、実施主体は地籍図と地籍簿を都道府県知事に送付し、認証を請求します。知事は、成果の内容の正確さを確認し、認証すべきものであると認めるときは、認証に先だって国土交通大臣に認証の承認を求めます。大臣の承認を受け、知事は国土調査の成果を認証し、この旨を実施主体に通知するとともに公告します。

認証後、これらの成果の写しが登記所に送付され、地籍簿に基づいて登記簿の記載の修正が行われます。送付された地籍図の写しは、それまで登記所にあった公図の代わりに不動産登記法第14条第1項に規定する正式な地図として登記所に備え付けられます。

以後、登記所では、地籍調査の成果を不動産登記の資料として活用します。

IV 計画の基本方針

1. 調査を必要とする理由

今後、事業化された国道 20 号諏訪バイパスの建設に伴う用地測量が控えているが、該当区域は地籍調査未実施のため、旧公図のままとなっています。

公共事業の早期完成のためには、事業用地の円滑かつ早期の取得が必須です。しかし、事業用地に係る土地の筆界確定が出来ないために用地測量が未完了、用地取得困難という事態が発生すると円滑な用地取得を阻害するリスクとなります。一方、公共事業に先行して地方公共団体等による地籍調査が実施されると、用地測量に係る労力の軽減及び期間の短縮に効果が発揮され、事業用地の円滑かつ早期の取得に資するものとなります。

国土交通省において、平成 16 年度から 18 年度にかけ都市再生街区基本調査を実施した結果、公図と現況のずれが「大きなずれのある地域」（ずれが 1m 以上 10m 未満）となっており、用地交渉に時間とコストの負担が予想されます。

地籍調査を行うことにより、円滑な用地取得が行われ、各種事業の円滑な推進に寄与します。



公図と現況のずれ	
精度の高い地域	ずれが10cm未満
小さなずれのある地域	ずれが10cm以上30cm未満
ずれのある地域	ずれが30cm以上1m未満
大きなずれのある地域	ずれが1m以上10m未満
極めて大きなずれのある地域	ずれが10m以上

(出典：国土交通省)

境界確定の迅速化：諏訪バイパス建設に伴う用地買収や補償交渉を円滑に進めるため、事前に地籍調査を行い、土地の境界や面積を確定させておく必要があります。

2. 調査地域及び調査面積

諏訪市が国や都道府県の定める「国土調査事業十箇年計画」に基づき、優先実施地域（都市部、防災対策が必要な地域、森林保全等）を選定します。

原則として諏訪市の区域をその地域とするものとします。

(1) 調査地域

本基本計画の対象区域は、諏訪バイパス着工予定地およびその隣接地の境界を優先的に確定させるため、一般国道 20 号諏訪バイパス（諏訪市上諏訪～下諏訪町区間の約 2.5km）の沿線とします。

(2) 調査面積

本基本計画の調査面積は、地籍調査全体計画に示す範囲 0.31K m²とします。

3. 単位計画区の設定

地籍調査の単位計画区（単位区域）は、地籍調査作業規程準則に基づき、一筆地調査、地籍測量、地籍図・簿作成などの作業を効率的に行うため、諏訪市が計画的に設定する調査区域です。

調査区域を分割して単位区域を設定します。

地番区域（字界）や行政区界、号線並びに道路や河川等の長狭物の境界を基本に、調査面積・総筆数・地権者数等を考慮し区域単位で設定され、必要に応じて複数に分割されます。

本計画の単位区域は、上諏訪 1～4 区の 4 箇所を設定する。

単位区域名	計画面積 (K m ²)	地帯別調査面積				計画総 筆数 (筆)	各筆の面積 の中央値 (m ²)
		DID 地区 (K m ²)	宅地 (K m ²)	農地 (K m ²)	林地 (K m ²)		
上諏訪 1 区	0.09	0.01	0.02	0.05	0.01	409	70
上諏訪 2 区	0.07	—	—	0.01	0.06	83	208
上諏訪 3 区	0.08	—	—	0.01	0.07	133	142
上諏訪 4 区	0.07	—	—	0.02	0.05	160	160
計	0.31	0.01	0.02	0.09	0.19	785	



5. 調査期間

調査期間は、「実務作業（測量等）にかかる日数」に「法定の閲覧・公告期間」を加え、地域の難易度を加味した上で、自治体の年度ごとの予算枠に合わせて決定されます。

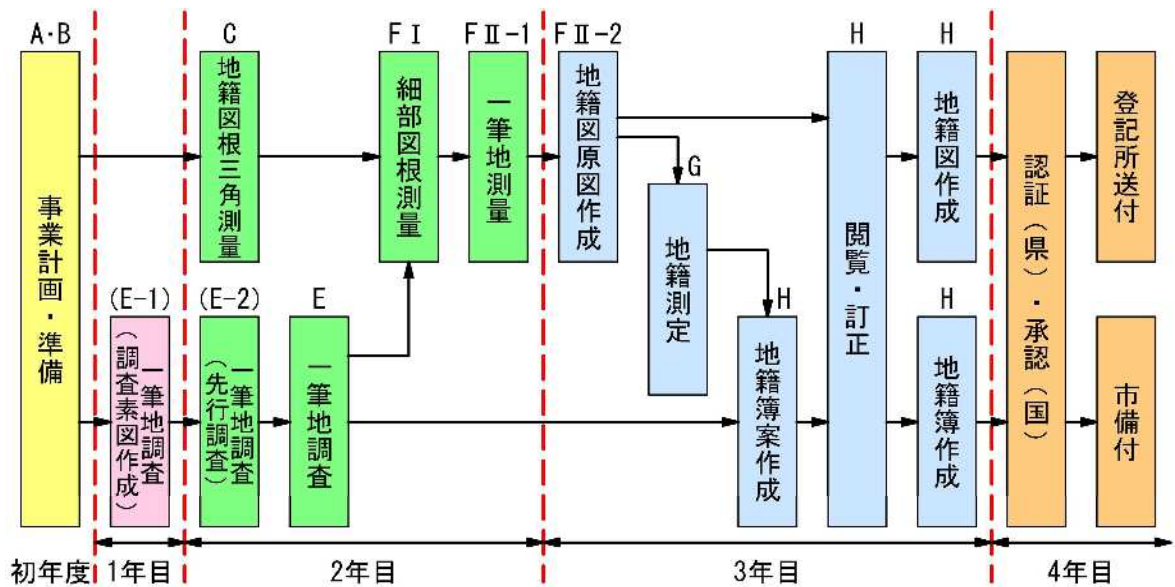
本計画の計画期間は、国や長野県による予算配分の状況を考慮し、基本的に1区域を3年間で実施、2年ごとに重複することとし、令和7（2025）年度から令和12（2030）年度の6年間で計画期間とします。

ただし、今後の社会情勢の変化や地籍調査の進捗状況に応じて、各年度の調査地区並びに新たな調査手法の採用など、必要に応じ見直しすることがあります。

6. 年度別事業計画及び実施工程（予定）

工程	工程分類	工程分類内容
A 工程	地籍調査事業計画・事業手続き	全体計画の作成、関係機関との調整、事業計画の策定・公表、実施計画の作成、国土調査指定・実施の公示等
B 工程	地籍調査事業準備	実施組織の確立、補助申請、推進委員会の設置、趣旨の普及等
C 工程	地籍図根三角測量	作業準備、選点、標識の設置、観測及び測定、計算、取りまとめ、検査
E 工程	一筆地調査	現地調査の通知、標識等の設置、現地調査(立会い)、取りまとめ、検査
(E-1 工程)	一筆地調査 (調査素図作成)	土地境界確定図等の資料収集、土地登記簿調査、調査図素図等の作成
(E-2 工程)	一筆地調査 (先行調査)	長狭物調査、既知の境界の復元測量、境界復元図面作成等
F I 工程	細部図根測量	選点、標識の設置、観測及び測定、計算、細部図根展配置図等の作成、検査
F II - 1 工程	一筆地測量	筆界点の観測及び測定、計算及び筆界点の点検
F II - 2 工程	地籍図原図作成	地籍図原図の作成、地籍図一覧図の作成
G 工程	地籍測定	測定及び検査、取りまとめ
H 工程	地籍図及び地籍簿の作成	地籍調査票作成、地籍図原図の整理、地籍簿案の作成、検査、閲覧・訂正、認証申請関係書類整理

(地籍調査事業工程管理及び検査規程・地籍調査事業工程管理及び検査規程細則より)



(地籍調査事業工程管理及び検査規程・地籍調査事業工程管理及び検査規程細則より)

実施スケジュールは、以下のとおりとします。

なお、各計画地区における詳細なスケジュールについては、当該計画地区の開始年度に改めて設定し、対象となる土地所有者、利害関係人、地域住民等へ周知します。

単位区域		実施予定年度																				
単位区域名	計画面積 (km ²)	R7年度	令和8年度				令和9年度				令和10年度				令和11年度				令和12年度			
上諏訪1区	0.09	E1	C	D	E2	F I	F II-1	F II-2	G	H												
上諏訪2区	0.07						E1	C	D	E2	F I	F II-1	F II-2	G	H							
上諏訪3区	0.08										E1	C	D	E2	F I	F II-1	F II-2	G	H			
上諏訪4区	0.07													E1	C	D	E2	F I	F II-1	F II-2	G	H
計	0.31																					

※準則第42条の規定に基づきD工程（地籍図根多角測量）省略

（電子基準点に整合のとれた地籍図根三角点を使用し、細部図根測量を実施）

7.精度及び縮尺の区分

地籍調査の事業計画において、どの精度区分と縮尺を採用するかは、地籍調査作業規程準則第11条及び同運用基準第5条において定められた下記の区分に基づき決定します。

(1) 精度区分

精度区分	適用区域
甲1	大都市の市街地区域
甲2	中都市の市街地区域
甲3	上記以外の市街地及び村落並びに整形された農用地区域
乙1	農用地及びその周辺の区域
乙2	山林及び原野（乙三に掲げる区域を除く。）並びにその周辺の区域
乙3	山林及び原野のうち特段の開発が見込まれない区域

(地籍調査作業規程準則運用基準 第5条第1項)

(2) 縮尺区分

縮尺区分	土地利用状況による適用
1/250 又は 1/500	主として宅地が占める地域及びその周辺の地域
1/500、1/1,000 又は 1/2,500	主として田、畑又は塩田が占める地域及びその周辺の地域
1/1,000、1/2,500 又は 1/5,000	主として山林、牧場又は原野が占める地域及びその周辺の地域

(国土調査法施行令 第2条第1項第9号)

縮尺区分	調査を実施する単位区域ごとの各筆の面積の中央値
1/250	250 m ² 未満の場合
1/500	250 m ² 以上 1,000 m ² の場合
1/1,000	1,000 m ² 以上 4,000 m ² 未満の場合
1/2,500	4,000 m ² 以上 25,000 m ² 未満の場合
1/5,000	25,000 m ² 以上の場合

(地籍調査作業規程準則運用基準 第5条第2項)

調査を実施する単位区域ごとの各筆の面積の中央値による区分は、調査区域内に面積の小さい筆が多くあり、地区の実情に合わないため考慮しない。

本計画の計画区域において採用する精度及び縮尺の区分は、以下のとおりとします。

- ・上諏訪1区 甲3、1/500

大・中都市以外の市街地及び村落並びに整形された農用地区域のため、甲3を適用します。

主として田、畑又は塩田が占める地域及びその周辺の地域のため、1/500を適用します。

- ・上諏訪2～4区 乙1、1/500

農用地及びその周辺の区域のため、乙1を適用します。主として田、畑又は塩田が占める地域及びその周辺の地域のため、1/500を適用します。

(3) 地籍測量の方式

地籍調査の事業計画において、どの地籍測量の方式を採用するかは、土地の利用状況、現地の地形、そして「所有者の境界把握状況」などを総合的に判断して決定されます。

地籍調査における地籍測量の方式には、地上法、航測法、併用法の3種類があります。地上法は、従来の地上測量を用いて地籍測量を行う方式です。航測法は、空中写真測量又は航空レーザ測量の成果を筆界の調査及び筆界点の測量に使用する方式です。併用法は、単位区域内に国土調査法施行令別表第4に定める精度区分甲1、甲2又は甲3が適用される区域が存在する場合や、地形、植生、その他の現地の状況等により航測法による地籍測量の実施が困難である場合等に、地上法と航測法を併用して地籍測量を実施する方式です。収集した土地に関する情報の分析結果により、適切な地籍測量の方式を検討します。

測量方式	測量内容	適用される区域
地上法	従来の地上測量を用いて地籍測量を行う方式	すべての精度区分
航測法	空中写真測量又は航空レーザ測量の成果を筆界の調査及び筆界点の測量に使用する方式 リモセンデータを活用した地籍測量の手法	乙1、乙2又は乙3
併用法	地形、植生、その他の現地状況等により、航測法による地籍測量の実施が困難である場合に、地上法と航測法を併用して地籍測量を実施する方式	一の単位区域内に甲1、甲2又は甲3が存在

(地籍調査作業規程準則 第37条)

本計画の計画区域において採用する測量方式は、以下のとおりとします。

・上諏訪1区 地区の大半が宅地及び田、畑を占めており精度区分甲3を適用するため、地上法を採用します。

・上諏訪2～4区 地区の大半が森林を占めているが、今後の諏訪バイパス建設に伴う用地測量を前提とした単位計画区の設定をしており、後続の作業に高い精度の測量成果が必要なため地上法を採用します。

(4) 事業費積算に係わるその他項目

① 傾斜区分

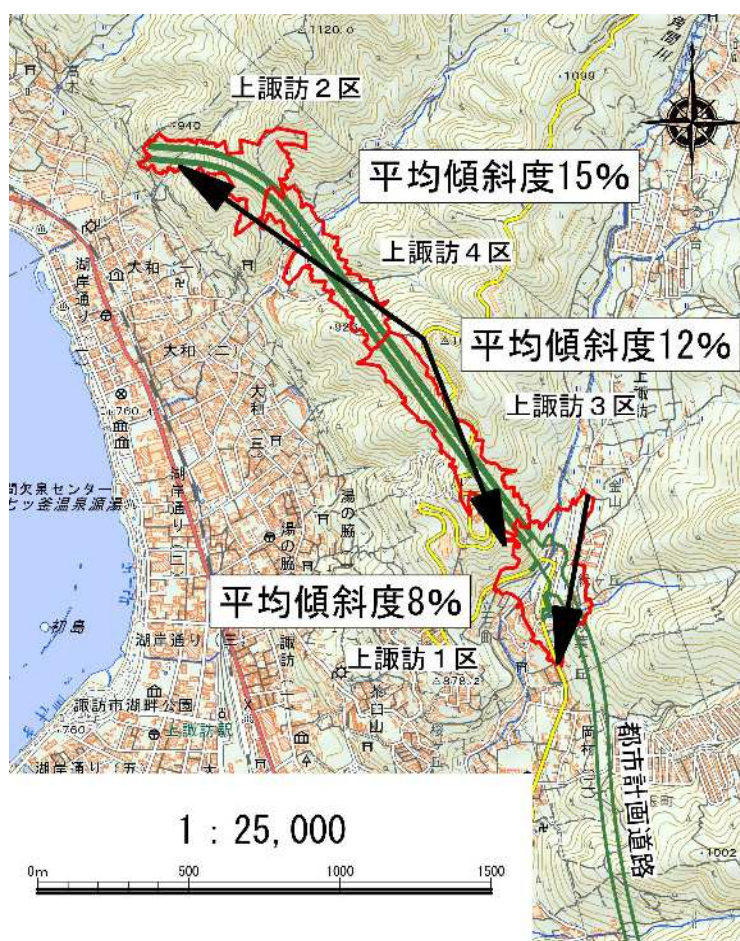
傾斜区分の判定は、5万分の1地形図またはそれ以上の大縮尺地形図上における平均傾斜度で判断します。計画区の平均傾斜度に基づいて以下の6段階程度に区分されます。

傾斜区分	平均傾斜度
平坦地	0度以上3度未満
緩傾斜地	3度以上9度未満
中傾斜地	9度以上20度未満
急傾斜地(1)	20度以上28度未満
急傾斜地(2)	28度以上35度未満
急峻地	35度以上

(地籍調査事業費積算基準書 表1-13)

本計画の計画区域において採用する傾斜区分は、以下のとおりとします。

- ・上諏訪1区 地区 平均傾斜度が8度のため、緩傾斜地を適用します。
- ・上諏訪2～4区 平均傾斜度が12～15度のため、中傾斜地を適用します。



② 視通障害区分

視通障害区分とは、測量時に障害物（樹木や建物など）がどの程度視界を遮るかによって地域を分類したものです。

視通障害区分	説明
農Ⅰ	農地等で見通しが容易な地域
農Ⅱ	農Ⅰに比し宅地樹木その他見通しの障害となるものが30%前後混在する地域
山Ⅱ	山Ⅰと農Ⅱの中間で樹木等見通しの障害となるものが70%前後混在する地域
山Ⅰ	樹木、その他見通しの障害となるものが覆い茂っている地域
市街Ⅰ	市街地、村落地域：家屋密度40%前後
市街Ⅱ	市街地、村落地域のうち、一筆平均面積が狭小で、かつ、筆界点又は筆界線付近に家屋、ブロック塀等が著しく密集している地域：家屋密度60%前後
大市街Ⅰ	DIDで特に密集度の高い地域：家屋密度80%前後
大市街Ⅱ	DIDで特に密集度の高い地域：家屋密度90%前後

（地籍調査事業費積算基準書 表1-18）

本計画の計画区域において採用する視通障害区分は、以下のとおりとします。

- ・上諏訪1区 地区の3割が宅地のため、農Ⅱを適用します。
- ・上諏訪2～4区 7～8割を山林が占めており、山Ⅱを適用します。

③ 筆の形状

一筆の形状による区分
整形地
不整形地

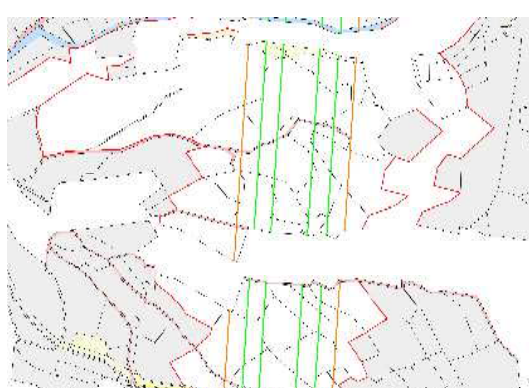
（地籍調査事業費積算基準書 表1-20）

本計画の計画区域において採用する一筆の形状による区分は、以下のとおりとします。

上諏訪1区



上諏訪2～4区



- ・上諏訪1～4区すべて不整形地を適用する。

8.費用の総額の算出の基礎

本計画の計画区域において適用する精度及び縮尺区分、地籍測量の方式等は、以下のとおりとします。

単位区域名	精度の区分	縮尺の区分	傾斜区分	視通障害区分	一筆平均面積(m ²)	筆の形状	測量の方式
上諏訪1区	甲3	1/500	緩傾斜地	農Ⅱ	232	不整形地	地上法
上諏訪2区	乙1	1/500	中傾斜地	山Ⅱ	867	不整形地	地上法
上諏訪3区	乙1	1/500	中傾斜地	山Ⅱ	654	不整形地	地上法
上諏訪4区	乙1	1/500	中傾斜地	山Ⅱ	444	不整形地	地上法

9.経費算出の内訳

前項の面積、地帯別単価をもとに、現時点での地籍調査計画区域全体の概算事業費を算定した結果は、次表のとおりです。

単位区域名	概算事業費(円)	市負担事業費(円)	備考
上諏訪1区	¥18,829,000	¥4,707,250	
上諏訪2区	¥10,343,000	¥2,585,750	
上諏訪3区	¥11,499,000	¥2,874,750	
上諏訪4区	¥11,952,000	¥2,988,000	
計	¥52,623,000	¥13,155,750	

※令和7年度単価で算定

※単位区域ごとに単年度で実施した場合の算定です。実際は複数年で実施するため経費が増加します。

10.関係機関との調整

地籍調査は事業着手から調査終了後、登記が完了するまでの間、所有者不明探索、公図と現況との相違、他の土地整備事業成果との接合調整等、様々な専門的問題の解決が必要であるため関係機関と連携をとりつつ促進します。

(1) 庁内他部局との調整

地籍調査は地区の調査が完了し、法務局に成果が備え付けられるまでにある程度の期間（4～5年程度）を要するため、調査地区を検討する際には、地籍調査予定地区において、換地を伴う事業や道路の拡幅・付け替え、その他民間開発等と期間がバッティングしないかを確認します。

(2) 管轄登記所及び公物管理者との調整

法務局が実施する地図作成事業（※）予定区域と、地籍調査実施予定地区が重複していないかを確認します。併せて、調査区域内の公物管理者へ対し、実施予定区域内で直近に用地測量や事業実施予定がないかを確認します。

※都市部における人口集中地区（DID）の地図混乱地域を対象に法務局が実施している事業。地籍調査と同様に、筆界を調査・測量し、成果は登記所へ備え付けられます。

○法務局との連携強化

地籍調査事業は境界立会い、公図や登記簿の修正手続き等に係る高度で専門的な知識と経験が必要とされ、法務局と密接な関係であることから、随時法務局からの助言や指導を仰ぎながら進めていきます。

登記官に対し協力を求めるに当たっては、地籍調査事業及びこれに伴う登記事務の適正・円滑な処理を図ることを趣旨として、「地籍調査の実施における法務局との連携について」に基づいて行うものとされています。本通知により、「地元住民に対する説明会への出席」、「現地調査及び図面等調査への協力」、「筆界特定の申請に当たって必要な協力」等について定められ、適正に運用することとされました。

このことを受け、諏訪市においても地籍調査事業における定例的な打ち合わせの開催や成果の送付事務効率化への協力依頼などに加え、地図混乱地域の地籍調査を実施する場合における説明会・現地調査などについても全面的に協力を仰ぎ、円滑な調査の実施を実現していくことが重要です。

(3) 地元協力体制の確保

実施区域に関係する自治会長や関係機関等に地籍調査の趣旨の普及、啓発等の協力を要請し、地籍調査事業の円滑な推進を図ります。

11.実施組織の確立・関係課との協力体制の構築

(1) 実施組織のネットワーク構築・職員の計画的研修

地籍調査で発生する困りごとは、他の市町村も経験していることが多いため、近隣市町村担当者との横のつながりは重要です。

地籍調査は関連法令が多岐にわたり、測量や不動産登記、戸籍等に関する基礎知識が必要であるため、国土交通省や全国国土調査協会の主催する研修に参加し、知識の習得に努めます。

(2) 関係課との協力体制の構築

公共用地の管理課と地籍調査の担当課が異なる場合は、事前に調査スケジュールや、立会日等を調整する必要があります。

地籍調査後には、地籍調査の成果によって登記地積が実測面積に変更されることにより、固定資産税も変動するため諏訪市内部の処理を円滑にするために、固定資産税担当課と登記が完了する予定日などの情報を共有することが望ましい。

※固定資産税の課税を変更するタイミングについては、明確に規定されていないため、諏訪市の個別判断による。

12. 地元への趣旨の普及

(1) 住民啓蒙活動

地籍調査事業の趣旨を市民に広めるため、市広報誌、ホームページ等を活用した普及啓発活動を進めます。また市で作成する、地権者説明会資料等を活用し、調査の実施について土地所有者等の協力が得られるように努めます。

(2) 地元説明会

単位区域毎に適宜説明会を開催しながら周知を図り、円滑な事業の推進に努めます。

地元説明会の実施タイミングについては、以下が想定される。（どのタイミングで行うかは市判断による）

- ・ B 工程で実施（地籍調査事業工程管理及び検査規程細則 7（2））
- ・ E1 工程で実施（地籍調査積算基準書）

地元説明会では、地籍調査事業の概要のほかに下記の内容等を説明する。

- ・ 立会から登記の更新までのスケジュールについて
- ・ 固定資産税の取り扱いについて
- ・ 筆界の確認方法について