

地番図異動更新作業基準

令和5年4月1日(第5版)

相模原市財政局資産税課

1. 概覧

1.1. 目的

相模原市における毎年の土地の異動に対して、土地の各筆の筆界形状を、でき得る限り“現況に整合した”形状に編集し、固定資産調査並びに評価に必要な数値地番図を作成することを目的とする。

1.2. 空間範囲

本基準で作成する数値地番図データの空間範囲は、神奈川県相模原市全域とする。

1.3. 時間範囲

本基準で作成する数値地番図データの時間範囲は特に定めない。

1.4. 座標系

本基準で作成する数値地番図データは、JGD2000、平面直角座標系IX系を採用する。

2. 適用範囲

本基準の適用範囲は神奈川県相模原市における数値地番図データ作成に対して適用する。

3. データ定義

3.1. データ定義

本基準で定義するデータは空間的形狀によって次のとおり分類する。

3.1.1. 確定地番編集図データファイル

地物名称	地物定義	データ種別	主題属性
固定資産境界	固定資産筆領域を構成する線	線	線種
			精度区分 (= 基資料区分)
固定資産筆	固定資産筆領域を構成する領域	面	所在地番
			表示文字列
			所在コード
			本番
			枝番
			枝 1
			枝 2
			枝 3
			画地番号
			重複フラグ
固定資産地番	固定資産筆領域内に位置する、一筆の土地ごとに登記所が付す番号	点	所在地番
			表示文字列
			所在コード
			本番
			枝番
			枝 1
			枝 2
			枝 3
			不一致
			精度区分 (= 基資料区分)
画地線	2 筆以上で構成される画地を囲む線	線	

3.1.2. 地番編集図データファイル（評価分割削除）

地物名称	地物定義	データ 種別	主題属性
固定資産境界	固定資産筆領域を構成する線	線	線種
			精度区分（＝基資料区分）
固定資産筆	固定資産筆領域を構成する領域	面	所在地番
			表示文字列
			所在コード
			本番
			枝番
			枝 1
			枝 2
			枝 3
			重複フラグ
固定資産地番	固定資産筆領域内に位置する、一筆の土地ごとに登記所が付す番号	点	所在地番
			表示文字列
			所在コード
			本番
			枝番
			枝 1
			枝 2
			枝 3
			不一致
			精度区分（＝基資料区分）

3.2.基資料区分

異動更新により入力する筆は、下記の通り基資料を管理する。

3.2.1.地番図基資料区分について

➤ 地積測量図_公共測量座標

異動筆は地積測量図の座標値から展開した位置・形状・傾き通りに修正する。

隣接筆との接合のズレは許容値をおおよそ 20 cm以内とする。

また、公共測量座標と同等の位置情報を有する座標値の場合も、展開した位置・形状・傾き通りに修正し「地積測量図_公共測量座標」として扱う。ただし、展開した位置が航空写真等と著しく合わない場合は「地積測量図_任意座標」として扱う。

➤ 地積測量図_任意座標

異動筆は地積測量図の座標値より形状を展開し、形状はそのままとし、位置・傾きを基準となる筆に合わせて修正する。隣接筆との接合のズレは許容値をおおよそ 20 cm以内とする。

➤ 測量図地番

地番図の数値化された過程により、基図となる基資料がさまざまであるため、測量図を基に作成した地番を測量図地番と呼ぶ。精度としては任意座標以下の精度しかない。

➤ 公図

土地登記済通知書の図面どおりに計測する。土地使用図修正(旧マイラー修正。以下同じ。)に含まれる指示(地図訂正、評価分割(一部取り))は市の提供する図面、または最新の航空写真で位置合わせを行い修正する。

3.2.2.基資料区分の優先順位

図形編集を行う際は、原則として異動筆および隣接筆の基資料区分の優先順位を確認した上

優先度	基資料区分
高 ↑ 低	地積測量図_公共測量座標
	地積測量図_任意座標
	測量図地番
	公図

で、優先順位の高い筆界を基準とする。基資料区分による優先順位は下表の通りとする。(編集例は「4.4.異動修正作業例」を参照)

3.3.異動区分

土地の異動区分には主に以下のような種類がある。

① 分筆

一筆の土地を複数の筆に分割する。登記済通知書には座標値が記載された地積測量図および公図が添付しており、座標求積表を基に筆界を作成する。分筆に伴い、周辺地番の修正が必要な場合は、基資料区分の優先順位を考慮して周辺地番も修正する。修正には測量図のみでなく、公図も参照して隣接筆との接合を行う。

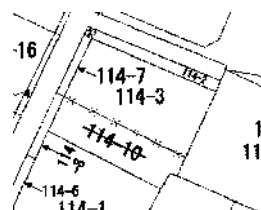
測 地 系	任 意 座 標 系
測 量 年 月 日	平 成 27 年 4 月 11 日

引照点座標リスト

点名	X座標	Y座標
T12-1	-44959.395	-50150.557
T12	-44969.492	-50139.597
T23	-44994.738	-50103.329

② 合筆

複数筆の土地を合わせて一筆の土地に修正する。登記済通知書には公図および地形図に境界線を削除する指示が記載されている。図形の修正は境界を削除するのみであり、周辺の筆については指示がなければ動かさない。



③ 地積更正

登記記録の土地の面積と実際の面積が異なる場合に実測面積に更正する。分筆同様、地積測量図を基に筆界を作成する。異動に伴い、周辺地番の修正が必要な場合は、基資料区分の優先順位を考慮して周辺地番も修正する。

④ 評価分割(一部取り)

指示に従い、添付図面および写真図を基に評価分割線を作成する。

⑤ 表題登記

表題登記がない土地を新たに作成するもの。分筆と同様、地積測量図を基に筆界を作成し、周辺地番の修正が必要な場合は、基資料区分の優先順位を考慮して周辺地番も修正する。

⑥ 滅失登記

登記を抹消するもの。添付資料の通り筆および地番を削除する。周辺の筆については指示がなければ動かさない。

⑦ 地図訂正

訂正前後の公図が添付され、指示どおりに筆界線または地番を修正する。基資料区分は主に公図となる。

⑧ 所在地番変更

地番の表示を変更する。

4. 異動更新作業について

4.1.異動更新の注意事項

異動更新において、現状の地番図の基資料区分と異動後の基資料区分によって修正方法はさまざまである。ここでは、原則として注意しなければいけない事項を記載する。

- 対象地番以外は原則修正を行わない。修正を行う場合は最小限とする。
- 基資料区分の優先度の高い筆を基準に修正を行う。
- 編集により公共測量座標地番の位置を動かした場合は、基資料区分を任意座標地番に下げる。
- 編集により任意座標地番の形状を変更した場合は基資料区分を公図に下げる。
- 基資料区分が同じ筆を編集する場合は、より時点の新しい地番(異動対象地番)を基準に編集する。
- 航空写真を参照とする場合の基準は道路縁石等の地に沿うものとする。
- 任意座標の測量図を地番図にはめ込む場合は、基本的には道路縁の筆界を基準とする。

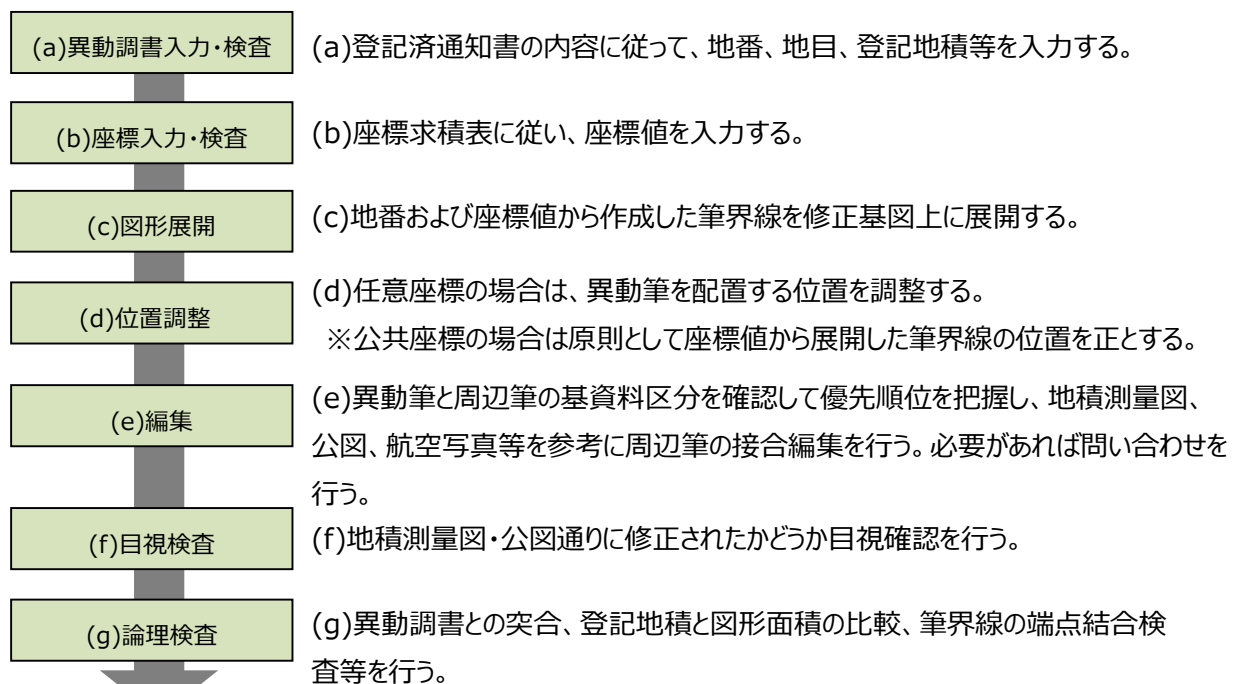
※地番図が現況と合っていない時は、現況を参考に標定する場合もある

※近隣に公共測量座標の筆があればその筆を基準にする場合もある

4.2.異動更新作業フロー及び作業内容

ここでは 3.3.各異動区分における作業内容について記載する。

① 分筆



(h)完了

② 合筆

(a)異動調書入力・検査

(a)登記済通知書の内容に従って、地番、地目、登記地積等を入力する。

(b)筆界線・地番削除

(b)公図を参考に地番と筆界線を削除する。
※原則として削除のみでその他の修正は行わない。

(c)目視検査

(c)公図通りに修正されたかどうか目視確認を行う。

(d)論理検査

(d)異動調書との突合、筆界線の端点結合等の検査を行う。

(e)完了

③ 地積更正

分筆と同様

④ 評価分割(一部取り)

(a)異動調書入力・検査

(a)資料の内容に従って、地番、地目、地積等を入力する。

(b)分割線・分割地番入力

(b)指示と航空写真を参考に分割線および分割地番を入力し、必要があれば問い合わせを行う。※座標値の資料がある場合は分筆の場合と同様に座標値入力→図形展開→編集を行う。

(c)目視検査

(c)資料通りに修正されたかどうか目視確認を行う。

(d)論理検査

(d)異動調書との突合、筆界線の端点結合等の検査を行う。

(e)完了

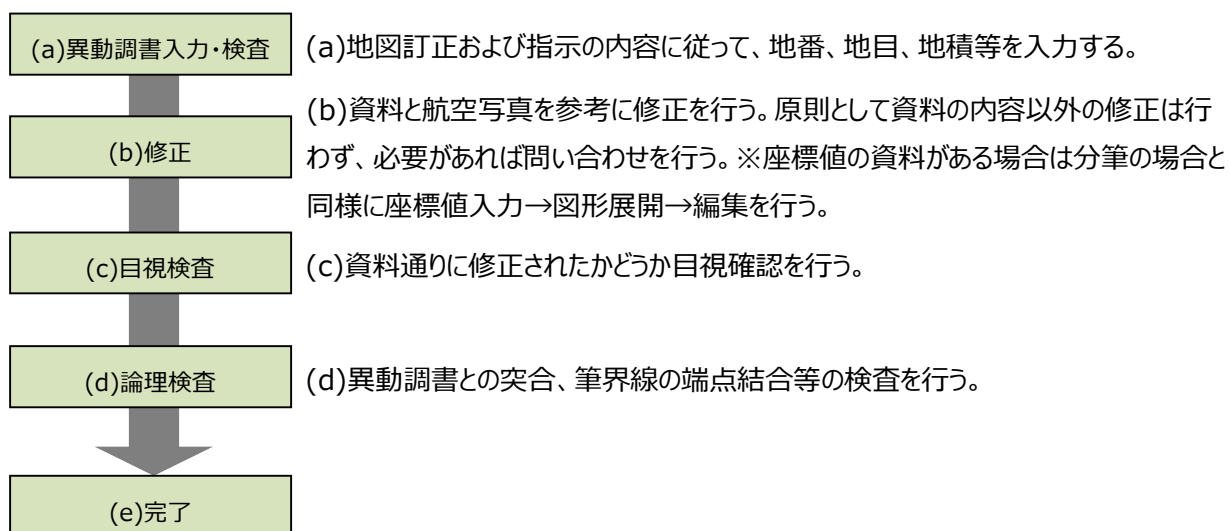
⑤ 表題登記

分筆と同様

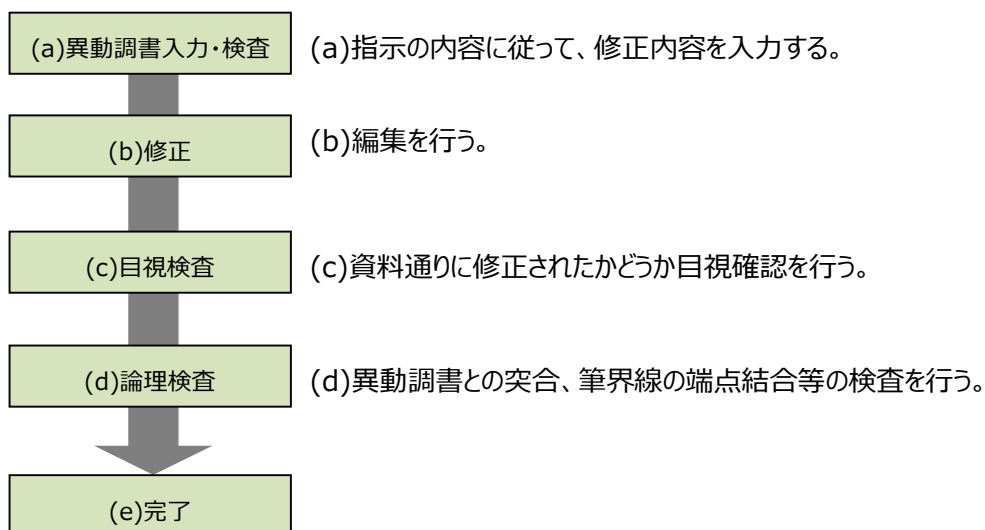
⑥ 滅失登記

合筆と同様

⑦ 地図訂正(地番編集図修正依頼票含む)



⑧ 所在地番変更(地番編集図修正依頼票含む)



4.3.異動更新における問い合わせについて

異動更新では、原則として公図の形成(形状ではなく位置や隣接との接合)を遵守する必要がある。このため、異動対象周辺の筆については、接合を行う以外極力動かさず、現状維持が基本である。よって、異動対象周辺の筆への影響が大きい場合又は地番の接合が一致しない場合等、少しでも不明箇所があれば文書（電子データ可）にて問い合わせを行う。なお、問い合わせは基本的に「報告」形式とし、修正案を提示する。

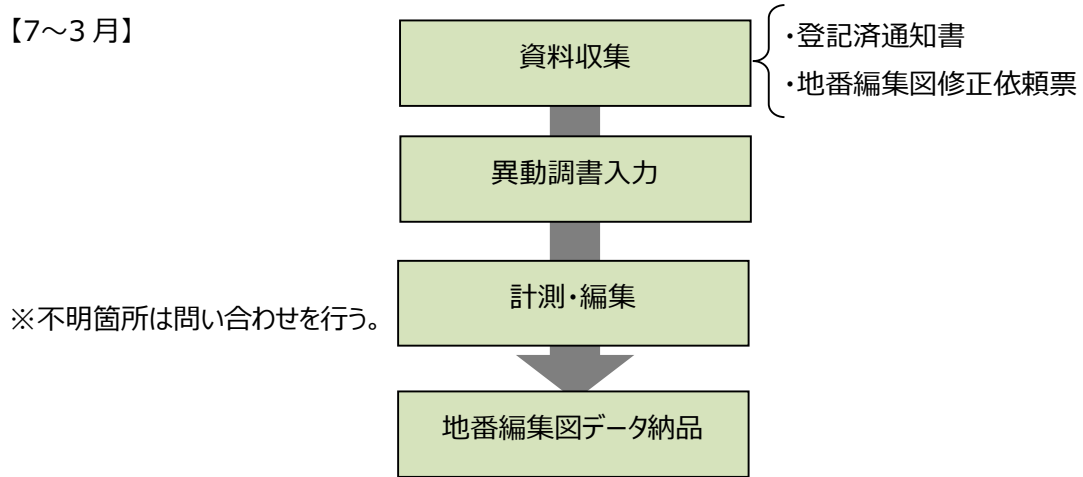
4.4.異動更新における固定資産路線の編集について

地番図異動更新により地番図を現況に整合させると、図形計測時の背景とした基資料の縮尺及び精度の違いにより、固定資産路線の図形と地番図が整合しない場合がある。この場合、地番図に合わせて路線図形を修正しないよう注意する必要がある。路線図形を修正する場合は必ず問い合わせを行い、承認を得てから行うものとする。

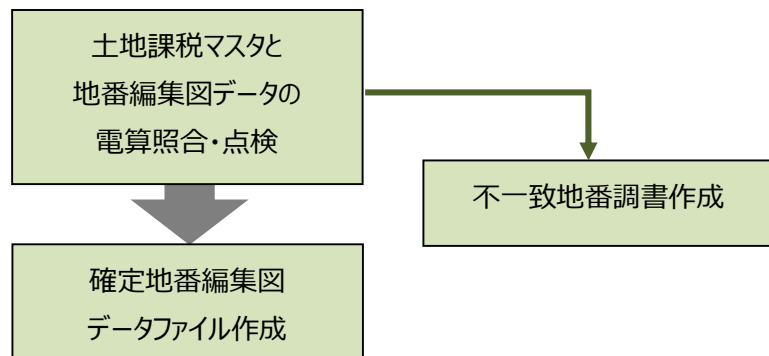
5. 作業スケジュール

5.1.業務全体フロー

【7～3月】



【4月】



【7~3月】

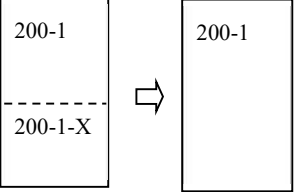
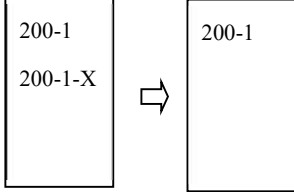
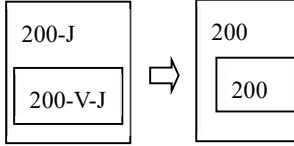
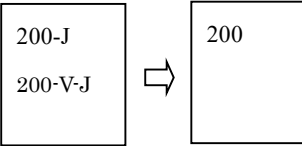
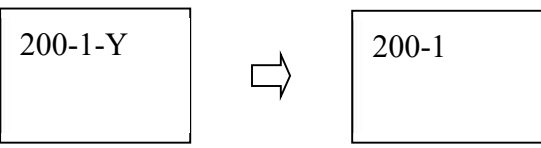
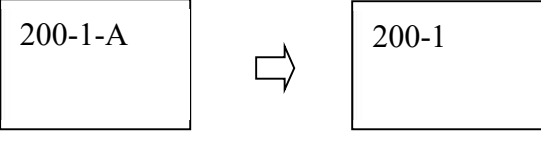
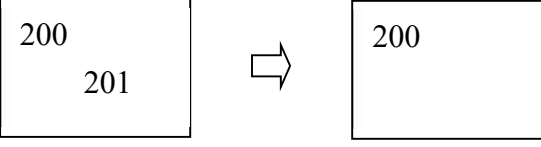
【4～6月】

11

6. 地番図(評価分割地番削除)の作成

6.1.評価分割情報処理方法

➤ 一部課税等表示記号別の地番図 ⇒ 地番図(評価分割地番削除)へ編集方法

記号	名称	分割線があるもの	分割線がないもの
-X	一部雑種地		
-Z	一部宅地		
-V	一部非課税地		
-N	一部農地		
-W	その他の地目		
-L	一部非住宅用地		
-S	一部生産緑地		
-M	一部特別緑地保全地区 又は砂防指定地内山林		
-J	一の地番に複数の地目、 地積が存在する土地		
-Y	二重登記		
-A -B	同一大字に同じ地番が 存在する土地		
未定 地番	筆界未定地番 評価分割線未定地番		

6.2.シェープファイル

シェープファイルの処理方法について

- ・記号を含む筆に対して、「6.1.評価分割情報処理方法」に従い、(地番図)→(地番図(評価分割地番削除))へ図形処理する。

①固定資産境界(線)

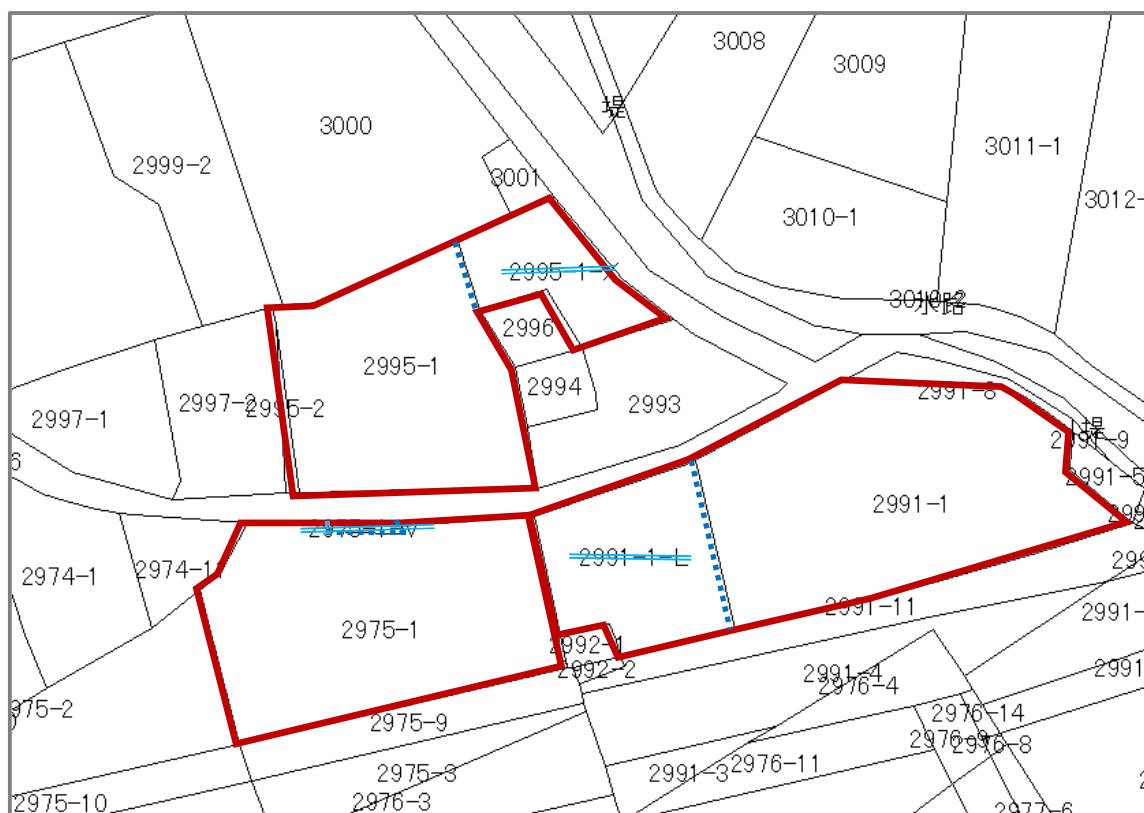
- ・ 評価分割線を削除
- ・ 納品時の地区分け：市全域

②固定資産筆(面)

- ・ 評価分割筆を統合
- ・ 納品時の地区分け：南区、中央区、緑区

③固定資産地番(点)

- ・ 評価分割地番を削除
- ・ 未定地番を削除
- ・ 納品時の地区分け：市全域



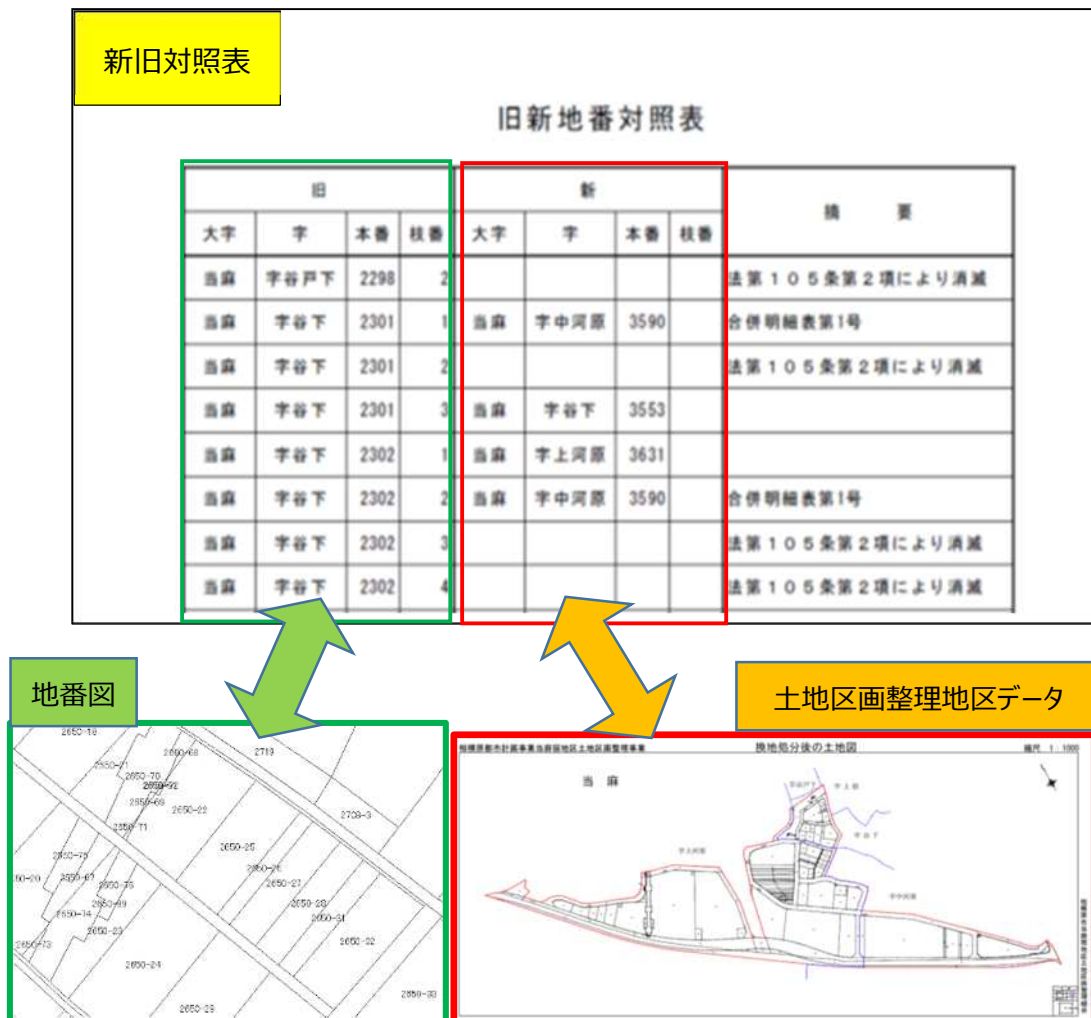
7. 土地区画整理事業区域等の大規模修正区域のみ修正する暫定版地番図の作成

翌年1月1日時点よりも前に暫定版地番図を作成する案件例

- ・ 土地区画整理事業区域
- ・ 不動産登記法第14条第1項地図作成区域
- ・ 地籍調査実施区域
- ・ その他、国土調査法第19条第5項指定区域等

7.1. 暫定版地番図作成方法

- 地番図への土地区画整理区域データ(xml形式、又はsima形式)のはめ込み
- ・ 新旧対照表、土地区画整理事業区域データ、地番図の3点照合を行う。
それぞれの不一致となる地番が存在しないか確認。



- ・ 旧地番を削除し、土地区画整理区域データをはめ込む。隣接筆との接合に関しては、3.2.2.の基資料区分の優先順位を考慮して修正する。