

公 嘱 協 会

2025
04号



全国公共嘱託登記土地家屋調査士協会連絡協議会

ご挨拶——協会制度制定40周年

昭和60年土地家屋調査士法の一部改正を受け、「土地家屋調査士は、その専門的能力を結合して官公署等の公共の利益となる事業を行う者の不動産の表示に関する登記に必要な調査若しくは測量又は、その登記の嘱託若しくは申請の適正かつ迅速な実施に寄与する」ことを目的として、法務省を主務官庁として全国の法務局または地方法務局ごとに、公共嘱託登記土地家屋調査士協会（以下、「協会」という。）が設立されました。また、協会相互の協力により、公共嘱託登記制度の調査研究と登記嘱託の拡充の推進、協会業務の改善と嘱託登記業務に関する損害保険制度を強化することにより、公共嘱託登記業務の充実と協会の発展に寄与することを目的として、全国公共嘱託登記土地家屋調査士協会連絡協議会（以下、「全公連」という。）が設立されました。

協会設立当初は、日本国有鉄道や郵政の民営化による清算事業団発注の膨大な嘱託登記を全国で同時に適正かつ迅速に処理したことは今でも忘れることができません。先人の協会役員の皆さまに改めて敬意と感謝を申し上げます。

平成20年公益法人制度改革関連三法が施行され、特例民法法人であった我々協会も公益法人移行への道を選択することとなり、公共の利益となる事業を積極的に行うこととなりました。

その後、国難ともいえる東日本大震災等多くの自然災害に、協会は地域の官公署と共に復興復旧に全力で対応してまいりました。

特に地図作成作業においては、不動産登記法（以下「法」という。）第14条第1項地図作成作業を全国で多くの協会が受託しています。さらに法第14条第2項および法第14条第5項の地図作成も多くの自治体から受託しています。

このように現在協会を取り巻く環境は大きく変化を遂げ、受託業務も嘱託登記処理から継続的な地図作成へ変わりつつあります。また、所有者不明土地に係る民事基本法制の見直しのより相



全国公共嘱託登記土地家屋調査士協会連絡協議会
会長 榊原 典夫

続登記の義務化、相続土地国庫帰属法の創設、所有者不明土地関連法等、民法の一部改正や関連した不動産登記法の一部改正、さらに、土地基本法の一部改正による土地所有者の責務の規定等、国民生活に直結する法改正や法整備がなされました。

これら国の施策は、土地家屋調査士業界にとって大きな追い風と言っても過言ではありません。協会は、嘱託登記手続の安心と安全を提供することで、公益目的法定事業や関連事業の拡大に向け努力し、実績と信頼を勝ち取り、官公署から選択されるよう日々の業務に当たらねばなりません。

そこで全公連は、協会の皆さまと共に協会設立時に立ち戻り、土地家屋調査士制度の発展・向上の一助となるように、公共嘱託登記制度の充実発展に向け土地家屋調査士業界団体が協働することを切に望んでおります。

令和5年10月24日には、兵庫県神戸市において日本土地家屋調査士会連合会（以下、「日調連」という。）主催、全国土地家屋調査士政治連盟（以下、「全調政連」という。）、全公連共催によるシンポジウムを開催し、国会議員と地方議員、そして地方自治体の関係者を対象に、狭あい道路解消に係る事業の重要性を広報することができました。

令和6年10月17日には引き続き日調連関東ブロック千葉会が担当会として千葉市において、多くの参加を得て開催することができました。

さらに協会は、全国で多くの地方自治体から官民境界確認補助業務（または官民代行業務）を受託しています。この事は、協会に対して社会が求める事業として正しく立法の実証を経て勝ち取った業務であるといえます。

このように、土地家屋調査士業界が活力ある業界として存続し発展するためには、同じ業種の中でそれぞれが切磋琢磨し、団体や組織としての研鑽が必要ではないでしょうか。そこで全公連は、日調連、全調政連と共に土地家屋調査士の地位の向上と生計の安定を目的とした事業を積極的に啓発するため三会連絡会議を継続的に行っております。これは、全国に中央の活動を発信することで、各単位会においても各地域で三会が協働することは、土地家屋調査士制度の充実発展に大きな影響が有ることを認識していただきたいとの考えからであります。

このような取り組みを加盟協会と共に、さらに前に進めてまいりたいと思います。

今後とも、協会が社会に必要な組織として官公署から選択され発展を遂げることができるよう願ってやみません。

CONTENTS

- 1 ご挨拶 ——協会制度制定40周年
全国公共嘱託登記土地家屋調査士協会連絡協議会会長 榊原 典夫
- 4 公共嘱託土地家屋調査士制度制定40年
法務省民事局長 竹内 努
- 5 公共嘱託登記土地家屋調査士協会制度制定40年にあたって
～共に新時代を拓きましょう～
日本土地家屋調査士会連合会会長 岡田 潤一郎
- 6 公共嘱託登記土地家屋調査士協会制度制定40年
全国土地家屋調査士政治連盟会長 椎名 勤
- 7 今後の地図作成作業について
日本土地家屋調査士会連合会顧問 参議院議員 豊田 俊郎
- 10 協会事業紹介
～公共嘱託登記に係る受託事業(法定事業)～
- 11 協会事業紹介
～私たち公共嘱託登記土地家屋調査士協会はあらゆるインフラ整備のお手伝いをしております～
- 13 協会事業紹介
～一筆地調査 工程管理支援システムの活用について～
沼津市役所 開発指導課 地籍調査係 副主任 岩本 真剛
- 14 災害協定と企業協定
福井コンピュータ株式会社/アイサンテクノロジー株式会社/株式会社ニコン・トリンプル/
ライカジオシステムズ株式会社/株式会社トプコンソキアポジショニングジャパン
- 17 公共嘱託登記土地家屋調査士協会のこれまでとこれから
弁護士 秋保 賢一
- 20 公嘱協会と官公庁との契約について価格競争以外に大切な課題
筑波大学教授 楠 茂樹



表紙の写真 「麻布台の日本経緯度原点」

日本経緯度原点は、我が国における経度と緯度を測定する基準となる点です。

明治25年に東京天文台の子午環（特殊な望遠鏡）の中心を日本経緯度原点と定めて、その経度、緯度および方位角を原点数値として決定しました。その後の関東地震で子午環が崩壊したため、日本経緯度原点の位置に金属標を設置しました。

平成13年の測量法改正により、測量の基準として世界測地系を採用しました。この改正に伴い、新たな原点数値が世界測地系に基づき決定されました。

その後、平成23年3月11日の東北地方太平洋沖地震による地殻変動に伴い、日本経緯度原点が東へ27センチメートル移動したため、原点数値が現在の値に改正されました。

公共嘱託土地家屋調査士 制度制定40年

法務省民事局長 竹内 努

公共嘱託土地家屋調査士協会制度制定40年、誠におめでとうございます。心よりお祝い申し上げます。

昨年は、1月に令和6年能登半島地震が発生し、その後も同地域も含めて台風や豪雨による被害が多発するなど、深刻な災害の多い年でした。被害を受けた方々に対し、心よりお見舞い申し上げます。

全国各地の公嘱協会におかれましては、公共嘱託土地家屋調査士協会制度の制定から今日に至るまで、それぞれ活発な活動を展開され、登記手続の円滑化に多大な貢献をしてくださいました。公共嘱託登記の業務に携わってこられた皆さまのご尽力に対し、改めて敬意と謝意を表する次第であります。

昨今、地震や台風など、毎年のように大規模な災害が発生する中、土地家屋調査士の皆さまにおかれては、防災・減災や復興支援活動に取り組んでいただいております。

法務省では、令和6年能登半島地震の発生後、被災地の早期回復に向けて、災害やその後の公費解体により滅失した建物の職権滅失登記に取り組んでまいりましたが、倒壊等建物の滅失調査については、専門的知見を有する土地家屋調査士の皆さまにご協力いただきました。そのご貢献に対し、改めて感謝を申し上げます。

また、防災に資するまちづくりの観点からも重要である法務局地図作成事業について、令和7年度を初年度とする新たな地図整備計画により実施することとなりました。

全国各地の公嘱協会におかれましては、新たな地図整備計画に基づく法務局地図作成事業について、今後とも変わらぬご協力をお願いいたします。

最後になりますが、土地家屋調査士の皆さまのさらなるご活躍を期待するとともに、公共嘱託土地家屋調査士協会制度がますます発展されますことを祈念しております。



公共嘱託登記土地家屋調査士協会 制度制定40年にあたって ～共に新時代を拓きましょう～

日本土地家屋調査士会連合会
会 長 岡田 潤一郎



公共嘱託登記土地家屋調査士協会（以下「公嘱協会」という。）の制度が制定されてから40年を迎えられ、誠におめでとうございます。

また、日頃から日本土地家屋調査士会連合会及び土地家屋調査士会の会務運営にご理解とご協力をいただくとともに、日常の公共嘱託登記及び関連業務の受託遂行を通じて、表示に関する登記制度の円滑な運用と土地家屋調査士制度の発展に寄与され、関係官公署に対して土地家屋調査士業務の社会的使命を発信されておりますことに心から感謝を申し上げます。

公嘱協会の制度は昭和60年に創設されたところですが、以来40年にわたり土地家屋調査士たる専門能力を結合し、官公署からの期待に応えるという精神の下、活動を展開され今日に至っていると理解しております。この間、多くの公嘱協会役員の皆様をはじめ、諸先輩方には幾多の困難を乗り越えられたことと拝察いたしますが、組織の適正な運営はもとより、官公署からの信頼も大きなものとなっております。

さて、我が国では大規模な自然災害が頻繁に発生しており、令和6年は、元日の能登半島地震の発災から、輪島朝市地区の大火災を目の当たりにしました。また、能登地方では、9月20日からの大雨被害にも見舞われました。私たち土地家屋調査士は、従来の活動実績に捉われることなく、専門資格者としてできる復興支援を実行しなければなりません。このような

背景から能登地方において、市町村が実施する「建物の公費解体事業」における「建物性の認定」を地元の公嘱協会が中心となって活動いただいております。

近年、専門資格者の社会的評価は、社会貢献活動を抜きに語ることとはあり得ず、土地家屋調査士としての能力を活かした社会貢献事業は重要な事業だと訴えてきましたが、公嘱協会における活動は、継続発信してきた社会貢献活動の新たな扉を拓く展開だと理解しております。そして、平時から有事への備えを怠らないことが、人々の財産保全と不安解消のために特に重要であると言えます。

一方で、改正土地家屋調査士法の成立から6年目を迎えようとしている今、現在、日本土地家屋調査士会連合会では、次なる土地家屋調査士法の改正に向けた議論と行動を起こしています。土地家屋調査士法第64条（公嘱協会の業務）を公嘱協会が現在の社会的要請にも十分に応えられる条項とする必要性を発信することにより、国民生活の安定と向上に資する資格者団体としての意義が拡大し、社会との調和につながると考えているところです。

おわりに、公嘱協会が、次の10年、そしてその先の50年も官公署から信頼される組織として認知され続けるためにも、公嘱協会の制度の創設意義を含めた、歴史と情報を次世代と共有することにより、国民生活をつなぐ架け橋として活動をいただきますようお願いさせていただくとともに、ますますのご発展を祈念申し上げます。

公共嘱託登記土地家屋調査士協会 制度制定40年

全国土地家屋調査士政治連盟
会長 椎名 勤



公共嘱託登記土地家屋調査士協会制度制定40年
誠におめでとうございます。

公共嘱託登記土地家屋調査士協会は、昭和60年の
第102国会における土地家屋調査士法一部改正によ
り設立が認められ、以来多くの官公署から表示に関す
る登記申請事務の委託を受け、不動産に係る権利の
明確化に多大な貢献をされてまいりました。

設立当初は、登記申請書の作成や既存図面のト
レースによる地積測量図の作成など、本来の土地家
屋調査士業務とは言い難い業務の受託が多く、報酬
も1件当たり数千円とあまりにも安価で配分を拒否す
る社員も多く、やむを得ず役員が処理した事例も多々
ありました。

また、協会の収入が必要経費に満たなく、役員報酬
を全て協会に寄付し、運営を支えてきた時代もありま
した。

さらに、黎明期を担ってきた役員の方々は、発注
者との受託交渉や単価交渉にも労苦を費やし、今日
の発展の礎を築いてきたことに深く敬意を表する次第
であります。

今後の土地家屋調査士制度の課題は、人口減少に
伴った業務量の減少、報酬の低廉化、制度の担い手
の減少とされています。

令和元年の土地家屋調査士法一部改正において、
土地家屋調査士は、表示に関する登記業務の専門家
のみならず、筆界を明らかにする業務の専門家である
ことが明記され、その専門性をもって、不動産の権利

の明確化に寄与し、国民生活の安定と向上に資するこ
とが使命とされました。

土地に関する権利の明確化は、現地において所有
権界と筆界の関係が明らかにされなければなりません。

全国に網の目のように張り巡らされた道路、水路の
筆界と所有権界の関係は、筆界を明らかにする業務
の専門家集団・公嘱協会により適正、円滑に明らかに
されることがまさに国民生活の安定と向上に資するこ
とになります。

私たち政治連盟は、公嘱協会が道路、水路等の筆
界を明らかにする業務を誇りをもって受託できるよう
法的環境整備に努めます。

公嘱協会におかれましては、先人のご尽力に思いを
馳せ、既存業務処理の改善進歩に努めつつ、筆界を
明らかにする業務の適正・円滑な処理について研究、
研鑽を重ね、内外の信頼を勝ち取ることをご期待いた
します。

公嘱協会制度制定40年に対し、政治連盟は25周年
を迎えようとしています。

土地家屋調査士制度があって公嘱協会があり、土
地家屋調査士制度があって政治連盟が必要とされま
す。

節目の年を迎え、単位協会、単位政連を含めた両
者がしっかりと連携し、土地家屋調査士制度の課題
を克服したいと考えます。今後もよろしくお願いいたします。

今後の地図作成作業について

日本土地家屋調査士会連合会顧問
参議院議員 豊田 俊郎



はじめに

このたびは、『公嘱協会 第4号』が発刊されますことを心よりお慶び申し上げます。私の政治活動も本年をもって26年目を迎えました。これもひとえに、皆さまからのご支援の賜物と考えております。

これまでの地方行政・国政における政治活動の中で、私が特に力を入れてきた分野は、防災・減災です。

令和6年1月1日に発生した能登半島地震や、毎年のように発生している豪雨災害など、自然災害による深刻な被害が全国各地で頻発しています。災害大国・日本においては、防災・減災に力を入れ、国民の皆さ

まの安全・安心を確保することが何よりも重要であると考えています。

私は、長年、土地家屋調査士として活動してきましたので、全国の公嘱協会で行きわたる法務局地図作成事業が、防災の観点からいかに重要かを、よく理解しているつもりです。

そこで、本稿では、法務局地図作成事業について、これまでの経緯や令和7年度を初年度とする次期整備計画の取り組み状況を踏まえた上で、今後を展望したいと思います。

法務局地図作成事業

不動産登記法に表示に関する登記制度が導入されて、今年で65周年になります。表示に関する登記は、不動産の物理的状況（所在、地番、地積など）を明確に登記簿に公示するものであり、不動産取引の安全と円滑のための極めて重要な基盤となるものです。しかし、登記簿により土地の所在などが明らかにされたとしても、その土地が現地のどの位置に所在し、どのような形状、区画であるのかは、登記簿の表示のみでは明らかではありません。そこで、土地が所在する位置や形状を明らかにするものとして、地図制度があります。登記簿と地図とは、表示に関する登記において、車の両輪をなすものです。

登記所に備え付けられる図面には、不動産登記法第14条第1項の「地図」と同条第4項の「地図に準ず

る図面」とがありますが、「地図」（以下では、「登記所備付地図」と呼びます）は、精度が極めて高く、災害が発生しても土地の位置・区画を正確に再現することができるものであり、迅速な復旧・復興のために非常に重要なツールです。現在、登記所備付地図の整備率は全体の約59%に達しており、その主な給源は、地方公共団体等で行われる国土調査の結果として作成される地籍図、官民で作成される土地改良図等の土地所在図等、そして、法務局で作成される法務局地図です。

ここで法務局地図について詳しく見ますと、法務局では、昭和43年度に地図の作成を始めましたが、当初は小規模な取り組みにとどまっていた。その後、時代が下って、平成14年4月に都市再生特別措

置法が公布されます。そこでは、急速な情報化社会の進展に対応し、都市機能の高度化と都市の居住環境の向上を図るため、都市再生緊急整備地域における市街地の整備を促進することが求められました。そして、市街地の整備を促進するためには、土地の権利関係の調整が不可欠ですので、まず土地の物理的状況を現地で特定しなければなりません。都市部における登記所備付地図の整備状況は非常に遅れており、市街地の整備を阻害する要因の一つとなっていました。

これを踏まえて、内閣に設置された都市再生本部において、平成15年6月、「民活と各省連携による地籍整備の推進」の方針が示され、「国において、全国の都市部における登記所備付地図の整備事業を強力に推進する」とこととされました。国の機関である法務局が、これまで以上に計画的かつ積極的に地図の作成を推進していくとともに、地方公共団体の行う地籍調査事業にも法務局が積極的に関与することによって、登記所備付地図の整備を重点的かつ緊急的に推進していく方針が示されたのです。

この方針によって新たな位置付けを得た法務局地

図作成事業は、全国の都市部の人口集中地区（DID：国勢調査において設定される人口密度が1ヘクタール当たり40人以上、人口5,000人以上の地域）であり、かつ、地図混乱地域（「地図に準ずる図面」と現況とに大きなずれがある地域）を対象として、計画的に推進されています。

直近の整備計画は、平成27年度から令和6年度までの10か年計画（第2次10か年計画、大都市型事業10か年計画、震災復興型事業計画）であり、全国実施型として合計200平方キロメートル、大都市型として合計30平方キロメートル、東日本大震災および平成28年熊本地震からの震災復興型として合計9平方キロメートルの地図が整備されてきたところです。

法務局地図作成事業は、全国各地で大きな成果を挙げています。道路整備が遅滞し、土地取引も停滞してきた地域で、地図が作成されたことによって用地買収が加速し、道路整備・開発工事が大きく進展した例は、枚挙にいとまがありません。法務局地図作成事業がもたらす経済効果は、かかった予算規模の約9倍に上るとの試算もあり、その意義は明白です。

次期地図整備計画の策定に向けた基本方針

法務局地図作成事業は、災害対策が特に重要な都市部における防災・減災の基本インフラを整備するものであり、私としても、次期地図整備計画を早期に準備することが重要であると考えていました。令和4年の通常国会でも、当時の古川禎久法務大臣に対し、先を見据えて、新たなビジョンを示すべきと提言し、「スピード感をもって準備を進める」との答弁を得たところです。

これを受けて、令和5年秋に有識者会議が立ち上げられ、全国公共嘱託土地家屋調査士協会連絡協議会の望月繁和副会長や日本土地家屋調査士会連合会の岡田潤一郎会長も参加されて、多角的に検討が進められました。令和6年1月には、有識者会議の提言が

公表され、これを踏まえて、法務省は、同年3月に「次期地図整備計画の策定に向けた基本方針」を策定しました。この基本方針では、3つの観点から整備計画が見直されています。

第1は、事業類型の見直しです。これまでの整備計画の類型に対しては、趣旨が不分明である、大都市主要部の地図整備が遅れが生じている、対象面積が小さいとそれだけで実施地区として選定されないといった指摘がありました。令和4年の通常国会での質問で私が取り上げたのも、まさにこの局所的な地図整備の必要性でした。

基本方針は、災害リスクやまちづくりに対応するという事業の意義を改めて確認した上で、人口集中地

区かつ地図混乱地域を対象とする10か年計画という枠組みを維持しつつ、①防災・まちづくり型（全国で実施）、②大都市特化型（大都市部で実施）、③被災地域復興型（被災地域で随時実施）に整理しています。対象面積が比較的小さい局所的な地域についても、必要に応じて局所混乱型として実施を検討することとするという、踏み込んだ方向性が示されました。

第2は、実施地区の選定の基準・プロセスの明確化です。これまでの法務局地図作成事業では、実施地区の選定基準が不明確であり、また、選定プロセスにおける地元公共団体の役割も不分明と指摘されました。基本方針では、防災・まちづくりという事業の意義を踏まえ、実施地区の選定における考慮要素を整理し、優先度の高い地区で優先して実施することとしています。例えば、南海トラフ地震等の災害に関する法定計画に含まれる地域や、都市開発等の都市の活性化につながる計画が存在する地区は、高い優先度が与えられることになります。また、地域の実情

を熟知する地方公共団体を選定プロセスに組み入れ、地方公共団体からの候補地区に関する要望書の提出を受けた上で、考慮要素に基づいて地区選定を行うこととされています。

第3は、最新技術の導入による作業の効率化の検討の推進です。ドローンやモバイルマッピングシステム（MMS）等の最新技術は、法務局地図作成事業の加速化に向けて、活用が期待されるものであり、私も、令和4年の通常国会における質問で取り上げていたところです。有識者会議での議論の結果、極めて高い精度が求められる法務局地図作成事業では、現時点で直ちに活用することができないとされましたが、基本方針では、将来を見据え、モデル実施地区を選定し、最新技術の活用方法を検討することとされています。

法務局においては、基本方針に基づき、令和7年3月までに、次期整備計画における実施地区や面積を決定し、対象となる地方公共団体に通知をすることとされています。

おわりに

「民活と各省連携による地籍整備の推進」の方針が示されてから、二十数年が経過しました。この間、着実に成果を積み上げてきた法務局地図作成事業は、我が国の最先端の地図整備の取り組みにおいて、確固たる地位を確立したといえるでしょう。そして、公嘱協会の皆さんの努力が法務局地図作成事業の今日の発展を支えてきたことに、疑いの余地はありません。

もっとも、全国的に見れば、登記所備付地図の整備率は今なお6割に届かず、法務局地図作成事業の対象地域における事業実施率も、道半ばであるといわざるを得ません。社会経済情勢の変化はますますスピードを上げていますし、また、大きな災害は登記所備付地図の全国的完備を待ってくれないでしょう。今一度、法務局地図作成事業の加速化に向けて、一層の拍車をかけなければなりません。

令和7年度は、次期整備計画の初年度に当たりま

す。国土交通省で並行して推進される国土調査事業十箇年計画も、同時に中間見直しが行われており、登記所備付地図の整備にとって、新たな展望が開けることになるでしょう。

我が国の未来のためにも、公嘱協会の皆さん、土地家屋調査士の皆さんが、一致団結して法務局地図作成事業を推進し、防災・減災の礎を築かれることが期待されます。私も、土地家屋調査士の資格を有する唯一の国会議員として、皆さんの後押しに全力を尽くしてまいります。



協会事業紹介

～公共嘱託登記に係る受託事業（法定事業）～

協会は、官公署等からの依頼を受けて、土地の分筆登記や建物の表題登記等の不動産の表示に関する登記について、必要な土地または家屋に関する調査または測量を行い、登記の嘱託手続きについて法務局に提出する書類または電磁的記録を作成し、登記嘱託手続きの代理業務を行います。具体的な業務処理の流れは、以下のとおりです。

業務処理の流れ

1

発注官公署との打ち合わせ

関係官公署からの依頼で打ち合わせ開始

2

事前調査

関係官公署および民有の資料図書等の調査・分析、基礎測量、復元測量

3

筆界確認

官民・民民界の境界立会協議・確定

4

測 量

地積測量、建物測量、分割測量等、境界標設置

5

書類の作成

地積測量図、不動産登記規則第93条報告書、計算製図、建物図面作成

6

登記申請

登記所に申請、登記完了証受領

7

成果品納入

納入図書等の最終検査、納品

※全公連加盟協会は万一の事故に備え、公共嘱託業務に関する損害賠償保険等に加入しています。

協会事業紹介

～私たち公共嘱託登記土地家屋調査士協会はあ

地図作成事業

地籍調査、
国土調査法第19条第5項等

砂防施設建設

官民境界等境界確定・
土地分筆登記等

自然災害の復旧事業

官民境界等境界確定・
現地復元・土地分筆登記等

文化・運動施設の整備

官民境界等境界確定・
分筆・地目変更登記等

公用財産の売却

官民境界等境界確定・
合筆・分筆登記等

河川改修

官民境界等境界確定・分筆・
地目変更登記等

地図混乱地域の解消

官民境界等境界確定・
地図訂正・地籍調査等

交通安全施設(歩道)の整備

官民境界等境界確定・分筆・地目変更登記等

らゆるインフラ整備のお手伝いをしております～

不要となった公共財産の処分

未登記建物の表題登記・取壊し建物の減失登記・敷地の境界確定・地積更正登記等

道路拡幅

官民境界等境界確定・表題登記等

公営墓地公園の整備

官民境界等境界確定・分筆・地目変更登記等

バイパス道路の新設

官民境界等境界確定・地図訂正・分筆登記等

OK Station

駅前広場の整備

官民境界等境界確定・分筆・地目変更登記等

地方行政庁の新築

建物表題登記・敷地の境界確定等

物流団地誘致のための埋め立て

土地表題登記等

協会事業紹介

～一筆地調査 工程管理支援システムの活用について～

沼津市役所 開発指導課 地籍調査係 副主任 岩本 真剛

私の所属する沼津市役所 都市計画部 開発指導課 地籍調査係では、その名のとおり地籍調査事業を実施しております。現在は、津波浸水想定区域における地籍調査事業を実施しており、大型災害時における復旧作業の迅速化等に資するため、とても重要な事業であると考えています。

これまで、地籍調査事業を実施する中で、業務を効率的に行うためにいくつかの課題を感じていました。

まず1つ目は、**地権者との筆界確認を実施するE-2 工程の管理**について、地権者および所有地が記載された一覧表に立会日を入力していくアナログな方法で管理をしており、立会が完了した箇所を確認するのに、一覧表と地図を照らし合わせる必要がありました。

2つ目に、**筆界確認標の設置写真**について、必要の際に担当する土地家屋調査士に連絡して、データを送付してもらう必要があり、スピード感に欠けていました。

もともと、**一筆地調査 工程管理支援システム**にて、立会の進捗が管理できることは知っていましたが、庁内におけるPCの性能や環境が制約となり、あまり利用されていないのが実態でした。

そこで、静岡県公共嘱託登記土地家屋調査士協会さまにご相談したところ、当市と同協会の間で締結している「協働提案事業に関する協定」に基づき、専用PCをお貸しいただけるとのことでした。これはぜひお



願いしたいと伝え、昨年度の立会業務が実施されるまでに一筆地調査 工程管理支援システムの専用端末をお借りすることができました。

この端末をお借りしたことで、工程管理支援システムの使用頻度は格段に増え、特に良いと思ったこと

は、**①筆毎に過去の境界確定資料がアップロードされる。②リアルタイムで立会状況がわかる。③閲覧工程の効率アップ**の3点があげられます。

①については、筆毎に過去の官民境界査定資料や測量図がアップロードされており、立会の前の確認作業が容易となりました。

②については、境界立会の進捗管理は、リアルタイムで地図上の筆ごとに立会の状況に応じてわかりやすく着色されていき、一目で進捗がわかるようになっていました。また、立会を終えた箇所については、筆界確認標を設置した写真がアップロードされるため、筆界点についても確認したいときにすぐに確認できます。これらの機能を活かし、不立会者情報の把握が容易になり、不立会者への対応についても、筆界案の説明資料に使用する写真をすぐにダウンロードできるため、効率的に行えるようになり、業務の改善が図られています。



③については、境界立会特に地権者の方に測量成果を閲覧していただくH工程において筆界点の位置を写真ですぐに見ていただくことができるため、効率が格段にあがり、今まで1件10分程度も要したものが、3分程度に改善されています。

このように、立会前の調査から閲覧まで全ての工程において作業効率が向上していることを実感しています。さらに令和7年度は、筆界点を地図上で選択し、写真帳を作成する機能が追加されると聞いており、今後さらに事業効率の向上が図られていくのではないかと期待しています。このような取り組みにより、早期の事業完了がされることを願っており、私自身も全力で取り組んでいきたいと考えています。

災害協定と企業協定

激甚災害時における当協議会の対応としては、当協議会加盟の全ての協会との「災害時における支援協力に関する協定書」を平成23年8月1日に締結しており、大規模災害により被害が生じた時に、加盟協会が相互に協力し、被災地の復旧に努めることとなっております。



また、平成28年度から各企業の皆さまの賛同のもと、災害時において加盟協会が復興支援を迅速に遂行することができるよう「激甚災害時における協力に関する協定」を締結しております。

企業名	災害協定締結日	締結内容
アイサンテクノロジー株式会社 福井コンピュータ株式会社	平成28年6月7日	業務処理に必要な土木測量系CADソフトウェア等を無償貸与
株式会社ニコン・トリンブル	平成29年6月6日	GNSSソフトウェアの無償貸与、GNSS技術講習会の開催、GNSS機材の運用
ライカジオシステムズ株式会社	平成29年8月1日	開発および販売するGNSS等の測量機器、分析機器に関するアプリケーションソフトの貸与
株式会社トプコン ソキア ポジショニングジャパン	平成30年1月29日	

当協議会に加盟する協会は、上記2種類の協定を活用し、一日も早い復旧・復興業務を進める官公署等からの要請に速やかに対応するため、全国一丸となって復興支援ができる体制を構築しております。



アイサンテクノロジーの災害復興への取り組み

アイサンテクノロジー株式会社 代表取締役社長 加藤 淳

2024年は1月1日に発生した令和六年能登半島地震を皮切りに、各地で地震・台風・豪雨などによる大きな被害が立て続けに発生し、改めて我々の過ごす日本が災害大国であることを否応なしに感じさせられる1年となりました。

被災された皆さまには、心よりお見舞い申し上げます。

アイサンテクノロジー株式会社では、そのような激甚災害に対する取り組みとして、全国公共嘱託登記土地家屋調査士協会連絡協議会と「激甚災害時における協力に関する協定」を締結しております。

そのため激甚災害の発生後に協会および協会会員の行う復旧・復興関係事業にあたり、弊社製品「Wingneo® INFINITY」等の土木測量系CADソフトウェアのライセンスを必要数、無償で貸与いたします。

地震・風水害による被害を受けた地域の測量作業にて、弊社製品が必要となった際は、本制度をぜひご活用いただき、被災地域の復旧・復興にお役立ていただきたく存じます。

また、それ以外でも、弊社ホームページでは、「企業情報＞災害復興への取り組み」の項目にて災害対策ポリシー窓口

を設置し、お客さまが被災された場合や災害復旧の緊急業務において、システムが不足し業務に支障が出るような場合に速やかにサポートする体制を常時整えております。

災害復旧支援に向けた、弊社ソフトウェア製品の部品（HASPキー、メディア）、パソコン、外業向け端末機器、トータルステーション等をご用意し、お客さまの被害状況把握を行った上で最大限支援させていただき所存でございます。

加えて、同ページでは平成二十八年熊本地震および令和六年能登半島地震に際し、復旧測量等に関して技術的支援を行う立場として、公共測量の実施から地積測量図の作成に関わる基準点の復旧、国土地理院の対応状況、注意すべき点および今後の見通し等、弊社グループが知り得た技術情報を随時ご案内しております。

復旧・復興事業に携わられる方には、これらの情報・資料についても上述の協力事項やサポート体制とあわせて活用いただき、その一助となれば幸いです。

被災地の皆さまが一日も早く普段の生活に戻れますよう、この場をお借りして改めて心よりお祈り申し上げます。

激甚災害時における協力に関する支援内容のご紹介

福井コンピュータ株式会社

福井コンピュータでは、国内で発生する地震や風水害、その他の激甚災害に対して、全国公共嘱託登記土地家屋調査士協会連絡協議会に加盟する協会が行う復旧・復興関連事業に速やかに協力するため、平成28年度より「激甚災害時における協力に関する協定」を締結しています。

今回は、福井コンピュータが支援可能な内容と、支援に効果を発揮するソフトウェアの一部をご紹介します。

【ご支援内容】

●弊社ソフトウェアの無償貸与

全国公共嘱託登記土地家屋調査士協会（全公連）加盟の協会からの依頼に対し、全公連が窓口となり、業務処理に必要な土木測量系CADソフトウェア等を無償で貸与いたします。

【ソフトウェアのご紹介】

●測量CADシステム「TREND-ONE / Mercury-ONE」

（トレンドワン／マーキュリーワン）



昨今、多発する自然災害の現場復旧において、安全性や効率性が高い3次元測量が一般化しており、測量から設計フェーズにおける3次元化のさらなる拡大が予想されます。

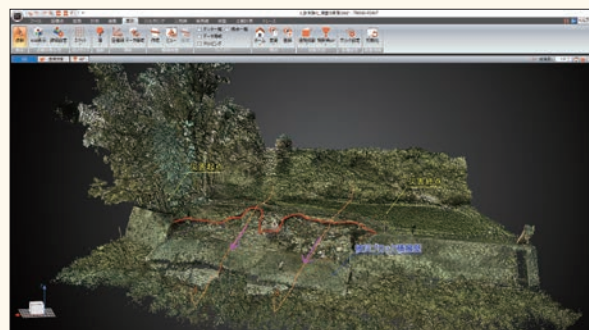
その一方で、従来の手法による観測や計算作業も多く、これらの効率化が生産性向上において欠かせない要素となって

います。「TREND-ONE / Mercury-ONE」は、測量・土地家屋調査士業界で過半数のシェアを誇る製品であり、業務効率化や生産性向上に大いに貢献できるものと考えています。

※「TREND-ONE」と「Mercury-ONE」は、取扱い販売店によって名称が異なりますが、同等製品です。

●3D点群処理システム「TREND-POINT」

（トレンドポイント）



3Dレーザースキャナーやドローン等で取得した膨大な点群データを快適に扱い、豊富なフィルタリング機能により点群データの加工や断面作成、メッシュ土量計算が可能なシステムです。トレース機能により、点群上での現地観測をイメージしながら線や点の入力が行え、形状や色による自動抽出も可能です。効率よく平面図化を進めることができ、さらに「TREND-ONE」と連携させることで、図化と同時に成果作成も可能となります。また、災害査定などで活用できるようにポール形式の距離表示を行ったり任意の箇所での横断面を作成する事も可能です。

上記の対応により、激甚化する災害に対して企業としての社会的責任を果たすとともに、協会の皆さまの一助となるよう取り組んでまいります。

激甚災害時における協力体制について

株式会社ニコン・トリンプル ジオスペース事業部マーケティング部 東日本営業統括課マネージャー 長谷川 寛之

国内の地震、風水害その他の激甚災害が発生した場合において、弊社は、企業の社会的責任を果たすべく、全国公共嘱託登記土地家屋調査士協会連絡協議会ならびに、加盟する協会と協力体制を構築し、復旧・復興関係事業等に向けて、速やかな対応を図っていく所存です。また、激甚災害の発生に備えた、GNSS運用に関する協会への啓発活動につきましても、弊社はご協力させていただきます。

具体的な協力内容につきましては、下記のとおりとなります。

① GNSSソフトウェアの運用等

激甚災害時において、弊社が開発し、販売するGNSS関連ソフトウェアの貸与要請があった場合には、必要かつ相当な数量を決定の上、無償貸与させていただきます。

貸与期間は、貸与開始から6カ月とさせていただきます。ただし、期間満了の30日前までに延長の申請があった場合には、両社協議のうえ、決めさせていただきます。

② GNSS技術講習会の開催等

全国公共嘱託登記土地家屋調査士協会連絡協議会に加盟する協会が、激甚災害の発生に備えて復旧・復興関係事業等で必要となるGNSSに関する技術講習会等を企画開催する場合には、弊社は弊社のパートナー企業と連携を図り、開催運営の実施協力を行います。内容としては、座学講習ならびにGNSS実機による実技講習などを行います。

③ GNSS機材の運用等

激甚災害時において、弊社製のGNSS機材を保有する全国公共嘱託登記土地家屋調査士協会連絡協議会に加盟する協会、およびその協会員等が、復旧・復興関係事業等での使用を目的として、保有機材の修理対応ならびに機材の追加導入・期間貸出を希望される場合、弊社は弊社パートナー企業の協力を得て、当協定の趣旨に基づき、誠意をもって、その対応に当たらせていただきます。

能登半島激甚災害時におけるライカジオシステムズ(株)の取り組み

能登半島の地震災害により被災された方々に、心よりお見舞い申し上げます。

被災地の1日も早い復興と安全のため、測量器メーカーとして新技術を活用したソリューションにより、地域社会に貢献してまいります。

【支援の内容】

DISTO110の無償提供 150台

- ・地震後の被災地の狭い場所やアクセスが難しい場所でも活用可能、簡易な測定ツールであるDISTO110を無償提供。
- ・被害の程度を迅速に記録し、効率的な復旧作業や再計画をサポートします。



【協力の内容】

復興に向けての新技術、新ソリューションのご紹介

- ・スマート型距離計 (DISTO X6 P2P Package) による建物被害判定の効率化と安全確保
- ・復興プロセスの効率化を目指した新技術の展開
- ・3次元データを活用した地域のアーカイブ化

DISTO X6 P2P Package

専用アダプタ (DST360-X) と一緒に利用すれば3次元情報を取得・保存できるレーザー距離計で、任意の2点間距離(高低差や奥行があってもOK)を移動せずに計測可能です。

大型タッチパネル (IPSディスプレイ採用) で屋内外のコンストラクトのある環境下でも見やすく鮮明です。



BLK360G2 イメージング3Dレーザースキャナー

超軽量、高品質を保ちながらクラス最高速度の高速スキャンで現場をキャプチャし、VISテクノロジーにより、現場でスキャンしたデータを自動的に合成することでワークフローを高速化し、データセットを確実に完成させることができます。



AP20 Auto Pole

簡単に使用できる AP20 Auto Pole は、働き方に改革をもたらす強力な3つのスマート機能(傾き補正・自動高さ検知、ターゲットID)で、現場での作業時間とオフィスでの面倒な後処理での修正を軽減します。

AP20 AutoPoleを使用することで、作業ミスを減らし、信頼性と生産性を高め、手戻りや遅延を最小限にします。



ライカジオシステムズ(株)は、民間の技術を最大限に活用し災害地の復興を支えます。

そして新技術を活用したソリューションにより、1日も早い「まちのにぎわい」を取り戻したいと考えております。

災害復旧支援の取り組み

株式会社トプコン ソキア ポジショニングジャパン

株式会社トプコンでは、被災地域のお客さまの復旧支援に全面的に取り組めます。被災した機器類の修理・点検をはじめさまざまな業務の支援を行うサポート体制を整えております。

ご相談やサポートが必要な際は以下の連絡先までご連絡をお願い申し上げます。

【測量機器に関するお問い合わせ】

■トプコン測量機器コールセンター

Tel:0120-54-1199 受付時間 9:00~17:00 (株式会社トプコンソキアポジショニングジャパン営業日)

■ソキアブランド測量機器コールセンター

Tel:0120-78-4100 受付時間 9:00~17:00 (株式会社トプコンソキアポジショニングジャパン営業日)

【サポート対応機種一例】

モータードライブトータルステーション
GT-1200/600・iX-1200/600シリーズ



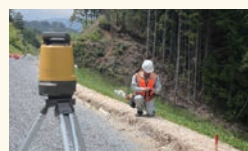
GNSS受信機
HiPerCRシリーズ



GNSS受信機GRX-3
シリーズ



3Dレーザースキャナ
GLS-2200シリーズ



レイアウト
ナビゲーター
LN-150
『杭ナビ』



トータルステーション
レーザースキャナGTL-1200

3Dレーザースキャナ
ESN-100



公共嘱託登記土地家屋調査士 協会のこれまでとこれから

弁護士 秋保 賢一



公共嘱託登記土地家屋調査士協会制度40年当職の雑感

昭和60年第102国会においていわゆる公共嘱託登記についてその適切かつ迅速な実施に寄与することを目的として公共嘱託登記土地家屋調査士協会制度が創設され、令和7年度は、制度創設40周年になります。

当職は、岐阜県公共嘱託登記土地家屋調査士協会の顧問弁護士を既に30年近く務めておりますが、同協会の顧問に就任した当時、用地測量をめぐる業際問題が議論されていて意見を求められたことがありましたし、地籍調査業務の全部受託・一部受託問題も議論されていました。公益社団法人を選択すべきかどうかという問題もありました。また、そもそも公共嘱託業務

は競争入札になじむのかという重要課題があり、当職も社員の皆さまと一緒に議論を重ねたこともありました。

率直に言って調査士会と公嘱協会との間に温度差があることもあったと思いますが、公嘱協会は、その都度、さまざまな問題に社員一丸となって非常に真摯に取り組み、熟考を重ねて対応をしてきたと思います。誰かが言った言葉ですが、徹底的に考えに考えて悩んで悩んだ末に出した結論は「常に」正しいという話を聞いたことがあります。過去を振り返ってみて結論として何か間違った選択をしたとか、大きな考え違いをしていたということはなかったのではないかと思います。

公共嘱託登記土地家屋調査士協会の業務の広がり

上記のとおり、過去にさまざまな懸案事項があった一方で公嘱協会の業務はどんどん多様化し、拡大してきました。これは、1つには官公署等との間で基本的な信頼関係が形成されてきたからだと思います。

もともと公嘱協会制度の背景には、大量のかつ複雑な嘱託登記事務を官公署等の職員だけでまかなうことが事実上、不可能になっていたという立法事実があったわけですが、公共嘱託登記業務は、何よりも「適正」になされる必要があり、高い「品質」こそが求められてきたと思います。それに公嘱協会が誠実に応えてきたことにより官公署等から高い信頼を得ることになり、今日の嘱託業務の広がりには寄与していると考えます。

例えば、法施行令において「法第63条第1項の政令で定める公共の利益となる事業を行う者」の範囲が増えていますし、昨今の大規模災害の発生といわゆる国

土強靱化の要請の中で多くの公嘱協会が地元自治体と防災協定を提携しております。また、災害対応との文脈で狹隘道路解消に向けて大きな役割を果たすことが期待されています。

その他に官民境界確認補助事業や地方分権一括法による譲与後の里道・水路等の表題登記業務も重要だと考えております。

公嘱協会のいわば本業ともいえるべき不動産登記法第14条第1項地図作成作業や国土調査法19条2項・第19条5項による地図整備事業への関与等以外に公嘱協会の業務は明らかに拡大方向にあります。

これは上記のように公嘱協会が、これまで誠実に業務を遂行してきたことの賜物ですし、全公連や各公嘱協会の皆さま方による官公署等への積極的な働きかけや広報等のいわゆる業務「開発」の結果であると思います。

昨今の法改正等と土地家屋調査士業務

いわゆる所有者不明土地問題および空き家問題という社会経済情勢を背景として、土地基本法の一部改正による土地所有者の責務、民法の一部改正による調査・測量のための隣地使用权、共有制度の見直し、所有者不明土地（建物）管理制度の創設、相続登記の義務化、相続土地国庫帰属制度の創設、空き家対策特別措置法の制定と改正など、矢継ぎ早に重大な法改正が行われています。

また、法改正ではありませんが、「表示に関する登記における筆界確認情報の取扱いに関する指針」や財務省「旧法定外公共物に関する境界確定事務取扱要領」の改正も実務的な影響があると考えます。

これらの法改正等が、土地家屋調査士業務に大きな影響を与えることは明らかであり、その結果が公共嘱託業務にも影響を与えることになると思います。

これらの法改正等を大きな流れとして捉えると諸手続の合理化、円滑化、強いて誤解を恐れずに言えば、簡略化の方向に向かっているようにみえます。これは所有者不明土地問題や空き家問題が、不動産の有効活用や不動産取引の重大な障害になっているという社会経済事情を背景にしていると思われます。

民法改正による調査・測量のための隣地使用权（民法209条1項2号）の活用により特に隣地使用者が所在不明等の場合には、通知を後回しにして直ちに調査・測量することができることになりすし（同条3項ただし書き）、共有制度の見直しにより仮に境界立会が所有権に影響を与えるものであるとしても多くの場合は「（その形状又は効用に著しい変更を伴わないもの）」（民法252条1項 いわゆる軽微変更）に当たるので持分の過半数の同意があればいいことになります（同法251条1項、252条1項）。法務省民事局長通達（R5.3.28民二533号）では、分筆や合筆等については、この軽微変更に当たるとの前提のもと持分の過半数の同意があればできることになっています。これらもすべて共有者の中に所在不明等の者がいる場合の手続きの停滞を回避するための措置です。

これに加えて法務省の「表示に関する登記における

筆界確認情報の取扱いに関する指針」においても共有者のうちの一部の者が外部的に認識可能な状況で占有している場合はその者から登記確認情報の提供で足りる等、かなり基準が緩やかになりましたし、財務省の「旧法定外公共物に関する境界確定事務取扱要領」においても筆界の確認を目的とする場合は、共有者（共同相続人）の中に所在不明な者がいても協議は成立する（ただし、所有権界の確定の効力はない。）とされたので、これまでほとんどの自治体で申請地については共有者全員・共同相続人全員の立会い承諾が求められていた取扱いが変わっていく可能性もあります。

そして所有者不明土地（建物）管理制度は、文字どおり所有者不明土地（建物）問題にストレートに直結する制度ですが、これまで境界立会を求めようとしたところ隣地が所有者不明土地であった場合には、対応に苦慮することが多く、相続財産清算人や不在者財産管理人では予納金も高く、手間暇もかかっておおげさですし、筆界特定も時間がかかる可能性があるなどの問題がありましたが、この制度の創設によって重要な選択肢が1つ加わることになりました。

この制度は、全公連だよりも書かせていただいたとおり、境界立会のためだけに所有者不明土地管理人を選任する場合は、土地家屋調査士が最適任であり、既に各地で実例が出ています。

相続土地国庫帰属制度においても境界不明確地の「境界」とは所有権界を指しているといわれていることもあって、土地家屋調査士の業務の範囲内なのかという疑問もあったところ、土地家屋調査士としては、筆界を探索するに当たって所有権界についても調査はしなければならないはずであるという理屈（筆界「兼」所有権界論）によってクリアできると考えられています。

このように今回の一連の法改正等は、土地家屋調査士業務には、大きな影響を与えることになります。それもマイナスの影響ではなく、より業務を円滑に遂行し得る方向に、つまりプラスの影響を与えることになると思います。

最近の法改正と公嘱協会

上記のとおり、最近の一連の法改正等は、土地家屋調査士業務にプラスの方向での大きな影響を及ぼすことになると思いますが、当然のことながら公嘱協会の社員たる土地家屋調査士としても嘱託業務を遂行するに当たって大きな影響を受けることになります。

隣地所有者が所在不明ならばとりあえず通知を後回しにして調査・測量ができますし、官民境界に接する民地が共有地や共同相続地であった場合も表示登記申請のためであるならば、代表者の立会い承諾で足りるか、少なくとも持分の過半数の同意・承諾があれば手続きを進めることができます。法14条地図作成や地籍調査の関係でも同様に考えていいはずです（ただし、所在が分かっている限り通知はしなければなりません。）

また、隣地が所有者不明土地の場合、少なくとも境界確認が目的であれば、土地家屋調査士を所有者不明土地管理人に選任してもらうことにより費用も時間も節約できることになると思われます。

もとより冒頭にも申し上げたとおり、公嘱協会としては、「迅速」よりも「品質」の確保を優先すべきではありますが、明らかに仕事はやりやすくなるはずですので、今回の法改正等は歓迎すべきであると思います。

なお、個人的には、各自治体の官民境界確定事務取扱要領（いまだに申請地については共有者全員・相続

人全員という取扱いを厳格に守っているところが少ない）を今回の民法改正や財務省の要領の改正を踏まえて改めてもらう必要があると考えています。そのためには、調査士会と公嘱協会が自治体に働きかけていくことが必要ではないかと思われます。

最後に今回の一連の法改正等について、土地家屋調査士業務を通じてという形ではなく、ストレートに公嘱協会の業務拡大につながるものがないか考えてみましたが、官公署は、所有者不明土地（建物）管理人の選任申立をすることができるので、その際に管理人として地元公嘱協会を管理人候補者として挙げてもらうことができないか考えているところです。

法64条、63条および3条1項1号ないし3号の定める業務に入るかどうかですが、公共工事や買収のために境界立会確認をする場合でも表示登記のための調査・測量として位置づけることが可能かと思ひますし、土地家屋調査士の場合と同様に建物の滅失登記まで視野に入れるのであれば、所有者不明建物の管理人にもなれるのではないのでしょうか。また、所有者不明土地管理人が自然人でなければならないという記述も見つかりませんでした。そもそも公嘱協会が管理人になるべき実務的なニーズがあるかどうかですが、ニーズがあるならば検討してもいいかもしれません。

最後に

公共嘱託登記土地家屋調査士協会は、バブル景気もその崩壊も経験しておりますし、小泉首相の聖域なき行政改革や「官から民へ」も何とか乗り切り、業務単価の切り下げにも堪え、全公連に加盟している協会数（東京を除いて）も当初から減ることもなく今日に至っています。

これは、冒頭で申し上げたとおり、全公連と各公嘱協会の不断の努力の結果であって、もしも公嘱協会がいわゆる業務「開発」を怠り、技術・知識を切磋琢磨することもなく、時代に対応することもなく漫然と旧態依然とした体制・態勢のままであったならば、今日の状況

は維持できなかったかもしれません。

今回の一連の法改正等は、明らかに土地家屋調査士にとっては追い風であると思ひますし、それは同時に公嘱協会にとっても同じはずです。もしかしたら今回の法改正等の中から公嘱協会の新たな業務を「開発」できるかもしれません。

もちろん日調連や各土地家屋調査士会と歩調を合わせていく必要はありますが、常に何か新しいものを見つけていこうという姿勢が、これからも公嘱協会にとって大事なことはないかと思っています。

公嘱協会のますますのご発展を祈念しております。

公嘱協会と官公庁との契約について 価格競争以外に大切な課題

筑波大学教授 楠 茂樹



「安かろう、悪かろう」という言葉は誰でも理解できるし、一般論としては誰でもそう認識している。注文住宅でも建売住宅でも、多少高くなっても定評あるハウスメーカーに注文する顧客は多い。

確かに安さに飛びつく顧客もいるにはいる。今から20年ほど前に、ある新興のデベロッパーが分譲マンションの開発および販売を行っていたが、他の業者と比べて突出して安いことで有名だった。その低コスト体質は一時期称賛されたが、やがて構造計算書偽造問題が発覚し、その構造計算を行った建築士とともに世間を騒がせた。

記憶では、都心からそう遠くない場所に100平米のマンションが3000万円台という、不動産業界では不可能に近い「価格破壊」だった。建築士が行った構造計算書の偽装を、行政も民間指定確認検査機関も見抜けなかった。「お墨付き」を受けたデベロッパーは、偽装された計算を前提にした格安モデルを本格展開し、被害が拡大することになった。このマンションの購入者は騙されたと憤った。メディアはこぞって、デベロッパーと建築士、そしてそれを見逃したモニタリング機関を批判した。

破格の安さの裏側には何かあるということ、このケースはよく教えてくれる。「安かろう、悪かろう」という当然の帰結を、である。そして「安さ」が強調されるときに、その他の条件、特に品質面への意識がどこかに飛んでしまいがちだということ、である。

もちろん「安かろう、よかろう」の物件もあるだろう。買い手に対して売り手は「安さ」と「よさ」を競っている。その両方が実現できれば競争上非常に有利な立場に立てるし、業者はそれを常に目指しているのだから、この両方が同時に成り立つ場面を否定することは

できない。

しかし、重要なのは「安かろう」の場合に、それが「よかろう」なのか「悪かろう」なのかを見分ける必要があるということである。

公共調達の世界も同様である。公金を用いるのだから、その目的を最もよく実現する買い物をするべきだし、それが法の要請である。価格に見合った価値の追求（バリュー・フォー・マネー）という考え方は当然の出発点だ。

同じ品質のものならば価格の安いものを、同じ価格ならばより品質をいいものを、という発想は誰も否定しない。しかし現実世界では、価格の安さに引きずられてしまう。それは何故か。

それは法の原則が価格だけの競争となっているからである。地方自治法234条3項は「普通地方公共団体は、一般競争入札又は指名競争入札……に付する場合においては、政令の定めるところにより、契約の目的に応じ、予定価格の制限の範囲内で最高又は最低の価格をもって申込みをした者を契約の相手方とするものとする。」と定めている。

調達の場合は、「最低の価格」の業者を落札者とすることになる。その後、「普通地方公共団体の支出の原因となる契約については、政令の定めるところにより、予定価格の制限の範囲内の価格をもって申込みをした者のうち最低の価格をもって申込みをした者以外の者を契約の相手方とすることができる。」という但し書きが続くのであるが、こちらは例外規定なので、公共機関である地方自治体はその利用に躊躇する。

必要があれば積極的に用いればよいのではないか、というのが通常の民間の発想であるが、官の場合はそうはいかない。その点については国も同様であるし、

おそらく国の方がその傾向が強いといえよう。

そういった傾向の背景は何か。それは、行政は常に法に基づいているという遵法意識だろう。しかし、そういうのなら、すぐに次の反応がくるだろう。法が例外規定を設けているのであるのだから、例外規定を用いてもそれもまた遵法ではないか、と。とするならば、問題の根本は例外規定を用いることへの抵抗感はどこからくるのか、ということになる。

発注機関ごとの諸事情はあるだろう。あくまでも一般的な傾向として筆者が見出している共通の事情は、「例外規定を用いると説明責任が重くなるから」というものだ。原則に従っていれば、「それが原則ですから」で済むが、例外を用いれば「なぜ例外を用いるのか」について問われることになる。堂々と答えればよいのだが、それを嫌がるのである。その典型が随意契約だ。

しかし過去、それも平成の前半、さらに遡って昭和の時期を振り返ってみれば、どのような公共調達分野を見ても実務上、一般競争入札を原則として用いる発注機関は珍しかった。指名競争入札が当たり前だったし、随意契約も通常運転として用いられてきた。しかし、1990年前後の日米構造問題協議あたりから環境が変化した。90年代に立て続けに生じた公共工事がらみのスキャンダルは、公共事業、公共調達に対する不信感を一気に高めた。2000年代に入っても状況は悪化した。

2005年ごろには大規模自治体を中心に一定規模以上の公共工事の入札では一般競争入札を徹底する方針を打ち出し始めた。指名競争入札とともに、随意契約もまた敬遠された。癒着の象徴として悪性視されたといった方が正確かもしれない。

悪性視された随意契約でも躊躇なく利用されてきた手法がある。それは少額随意契約である。なぜ躊躇がなかったかという、法令上、(少額という)形式が整えば、それ自体が随意契約理由になるからだ。言い換えれば、説明責任はそれで尽きるのである。

だから躊躇がないのである。面倒な説明を回避しようとする行政のマインドにうまく入り込んだ形だ。しかし少額随意契約は多くの問題を孕んでいる。

意図的な分割による少額化は競争入札を恣意的に回避するある種の不正である。そしてその少額随意契約を恣意的に特定の業者に集中させればそれもまた不正である。さらには少額随意契約でも見積り合わせが求められる場面が多く、一部自治体ではある業者が他の業者の見積書を持参するケースが頻発したと聞く。これではまともな競争とはいえず、見積り合わせの意味がない。

競争入札は法令上の原則である。その中でも一般競争入札は指名競争入札との比較では原則的な扱いを受けている。だから多くの発注機関は一般競争入札の利用をもって説明責任を果たしたと考えているようだ。競争の手続きに委ねた以上、その結果は発注機関にはコントロールできないのだから、不正も癒着もないといたいのだ。

しかし、二つの点で留意が必要である。

第一に、随意契約が妥当し競争入札が妥当しない場合は競争入札を用いるべきではない。典型的に随意契約が妥当する場面はある。組織的、機動的な対応が可能な、経験豊かで定評のある公嘱協会が受注してきた案件はまさにそうだろう。

公嘱業務には競争入札になじまないものが多い。そのようなケースであるにも拘らず、そして発注機関がそれを認識しているのにも拘らず競争入札を強行するのであれば、それはもはや「不正」として扱わなければならない。もちろんそれは裁量に委ねられているが、少なくとも品質が重要な要素である発注案件について価格だけで勝負させるようなタイプの発注は論外である。そしてこのことは冒頭の問題に行き着くことになる。発注機関は「安かろう悪かろう」の発想に疎いのである。

それは何故か。一つのあり得る理由は、発注機関は、会計法や地方自治法が品質の競争を例外として扱っているから、「競争＝価格」という固定観念が生まれてしまったということだ。

確かに価格だけの競争、それも誰でも参入できる一般競争入札に馴染むものもある。馴染まないものは指名競争入札や随意契約で対処してきた。指名競争入札においては経験豊かな定評ある業者だけを事前

に絞り込むことができる。いわゆる特命随意契約ならば、そもそも競争させないで決められる。そうして価格以外の要素を見ないで済ませてきたのである。

そして一般競争入札が採用される場合、「誰が受注しても品質上問題がない」という前提が置かれてしまった。つまり指名競争入札の延長線上で考えてしまったのである。

随意契約から一般競争入札への移行もそうだ。随意契約が批判され、一般競争入札を求める世論が高まると、品質重視の発想になりにくい。競争入札には総合評価落札方式もあるが、経験がないし手間もかかる。安くねば税金の無駄遣い排除という有権者へのアピールにもなる。そうやって品質への声は黙殺される。極端な言い方をすれば、政治と行政（とメディア）の共犯だ。

第二に、競争入札を採用したからといって、それだけで公共契約が正当化されるというのは幻想だ。コロナ禍が一番ひどかった2020年、中小企業庁は中小企業支援のための持続化給付金を交付する事業を始めましたが、その事務作業を民間への業務委託の形で進めようとした。契約までの時間がほとんどなかった状態だったが随意契約が選択されずに一般競争入札が採用された。

事前のヒアリングに招かれた業者のみの応札になった、公告期間が極端に短かった、何百億にも上る契約金額の多くが再委託の形で他の業者に渡った、といった問題が発覚し、この契約をめぐる国会で紛糾した。そこで当時の首相が以下のように答えたのである。

「一般競争入札のプロセスを経た」

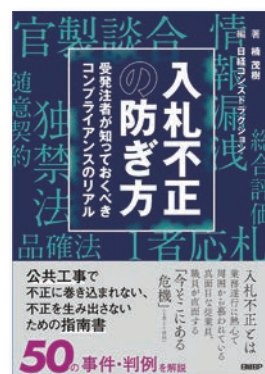
「事業目的に照らし、ルールに則ったプロセスを経て決定された」

そのような言い方はミスリーディングである。問題は、一般競争入札のプロセスが公正だったか否かであり、一般競争入札だから公正なのではない。前者は、正しくは「公正なルールに基づく一般競争入札を公正なプロセスで実施した（から問題ない）」というべきだ。また、後者についても、正しくは「ルールの趣旨を踏まえ公正に設定された手法に基づき、公正なプロセスを経て決定された」であるべきだ。

一般競争入札が採用されたから適正なのではない。適正に一般競争入札が用いられたか、が問われるのである。その適正さについては常に説明責任が求められる。発注機関は、どのような形態の契約方式であっても説明責任が伴う。だとするならば、理由がある以上、随意契約を選択し十分な説明責任を果たしたかどうか。少なくとも地方自治体については、昭和62年の最高裁判決がこれをサポートしてくれるはずである。

最後に、2024年11月に拙著『入札不正の防ぎ方』を日経BP社から上梓した。本稿に関連して、「安さ」をめぐる諸問題も扱っているので、ぜひご一読いただきたい。

『入札不正の防ぎ方 受注者が知っておくべきコンプライアンスのリアル』（日経BP）



公 嘱 協 会

発行者 会長 榊原 典夫

発行所 全国公共嘱託登記土地家屋調査士協会連絡協議会

〒112-0013 文京区音羽1-15-15シティ音羽2階205号

電話：(03)5976-6761 FAX：(03)5976-6762

URL：http://www.zenkoren.jp E-mail: zenkoren@sepia.ocn.ne.jp

制 作：株式会社キングダイ

全公連に加盟する 公共嘱託登記土地家屋調査士協会 所在一覧

	協会名	協会事務所所在地	電話番号	設立年月日	社員数
関東ブロック	■ 神奈川県	〒220-0003 横浜市西区楠町18	(045)316-0455	昭和61. 1.29	165
	■ 埼玉県	〒330-0063 さいたま市浦和区高砂二丁目3番4号201	(048)824-6038	昭和61. 1.7	219
	■ 千葉県	〒260-0024 千葉市中央区中央港一丁目23番25号	(043)204-2525	昭和61. 1.28	223
	■ 茨城県	〒319-0312 水戸市大足町1078番地の1	(029)259-7402	昭和61. 2.18	89
	■ 栃木県	〒320-0071 宇都宮市野沢町3-3 大塚商事ビル 1F	(028)678-9990	昭和61. 1.23	78
	■ 群馬県	〒379-2141 前橋市鶴光路町19番地2 群馬土地家屋調査士会館内	(027)289-9822	昭和61. 2.10	142
	■ 静岡県	〒422-8006 静岡市駿河区曲金六丁目16番10号 静岡県土地家屋調査士会館 2階	(054)203-6833	昭和61. 1.13	327
	■ 山梨県	〒400-0043 甲府市国母八丁目13番30号	(055)228-1515	昭和61. 1.14	116
	■ 長野県	〒380-0872 長野市大字南長野妻科399番地2 長野県土地家屋調査士会館 4階	(026)232-3301	昭和61. 1.4	203
	■ 新潟県	〒950-0084 新潟市中央区明石二丁目2番20号 明石ビル101号	(025)378-5601	昭和60.12.16	118
近畿ブロック	■ 大阪府	〒540-0036 大阪市中央区船越町一丁目3番6号 フレックス大手前	(06)6942-9251	昭和61. 1.28	172
	■ 京都府	〒604-0984 京都市中京区竹屋町通富小路東入魚屋町439番地 京都土地家屋調査士会館 3階	(075)222-2155	昭和61. 1.29	158
	■ 兵庫県	〒650-0011 神戸市中央区下山手通五丁目7番6号	(078)371-4630	昭和60. 11.5	221
	■ 奈良県	〒630-8357 奈良市杉ヶ町47番地3	(0742)25-0122	昭和61. 1.11	94
	■ 滋賀県	〒520-0051 大津市梅林二丁目1番28号 アクティ大津 3F	(077)525-8869	昭和61. 1.29	145
	■ 和歌山県	〒640-8144 和歌山市四番丁7番地	(073)425-2907	昭和61. 1.17	120
中部ブロック	■ 愛知県	〒460-0007 名古屋市中区新栄二丁目2番1号 イノフィス 6階	(052)212-7536	昭和61. 1.23	394
	■ 三重県	〒514-0035 津市西丸之内21番19号 丸の内ジャスティス 2階	(059)226-0863	昭和61. 1.6	161
	■ 岐阜県	〒500-8115 岐阜市田端町1番地の12	(058)248-1895	昭和61. 2.13	219
	■ 福井県	〒918-8112 福井市下馬二丁目314番地	(0776)33-2731	昭和61. 1.14	30
	■ 石川県	〒921-8013 金沢市新神田三丁目9番28号	(076)291-0408	昭和61. 2.12	118
	■ 富山県	〒930-0018 富山市千歳町1丁目6番18号 河口ビル 2階	(076)433-9922	昭和61. 2.12	107
中国ブロック	■ 広島県	〒732-0057 広島市東区二葉の里一丁目2番44-301号	(082)568-2424	昭和60.12.20	143
	■ 山口県	〒753-0042 山口市惣太夫町2番2号 山口県土地家屋調査士会館 2階	(083)923-5115	昭和61. 1.14	100
	■ 岡山県	〒700-0807 岡山市北区南方二丁目1番6号 岡山県土地家屋調査士会館 1階	(086)223-8967	昭和60.12.21	153
	■ 鳥取県	〒680-0022 鳥取市西町一丁目314番地1	(0857)24-9977	昭和60.12.19	48
	■ 島根県	〒690-0843 松江市末次本町91番地2	(0852)27-8570	昭和61. 2.12	63
九州ブロック	■ 福岡県	〒810-0073 福岡市中央区舞鶴三丁目3番13号	(092)715-2065	昭和60.12.20	294
	■ 佐賀県	〒840-0041 佐賀市城内二丁目11番10-1号	(0952)23-4131	昭和61. 1.30	45
	■ 長崎県	〒850-0033 長崎市万才町6番34号 第5森谷ビル303号室	(095)824-0398	昭和61. 1.21	81
	■ 大分県	〒870-0045 大分市城崎町二丁目3番10号 司調会館 1階	(097)534-6336	昭和60.12.27	83
	■ 熊本県	〒862-0970 熊本市中央区渡鹿三丁目14番21号 熊本県調査士会館 3階	(096)372-5366	昭和61. 1.23	176
	■ 鹿児島県	〒890-0055 鹿児島市上荒田町10番24号	(099)256-0336	昭和61. 1.28	177
	■ 宮崎県	〒880-0803 宮崎市旭二丁目2番2号 土地家屋調査士会館 2階	(0985)22-8885	昭和61. 2.10	121
	■ 沖縄県	〒900-0021 那覇市泉崎二丁目1番地4 大建ハーバービューマンション301	(098)854-1532	昭和61. 1.31	90
東北ブロック	■ 宮城県	〒980-0802 仙台市青葉区二日町18番3号	(022)263-0388	昭和61. 1.17	149
	■ 福島県	〒960-8107 福島市浜田町4番16号	(024)525-1055	昭和60.12.12	139
	■ 山形県	〒990-0041 山形市緑町一丁目4番35号	(023)625-4976	昭和61. 1.31	70
	■ 岩手県	〒020-0816 盛岡市中野一丁目20番33号	(019)625-3200	昭和61. 1.13	111
	■ 秋田県	〒010-0951 秋田市山王六丁目1番13号 山王プレスビル 4階	(018)867-2188	昭和60.12.19	85
	■ 青森県	〒030-0821 青森市勝田一丁目1番15号 青森県土地家屋調査士会館内	(017)777-3060	昭和61. 1.13	50
北海道ブロック	■ 札幌市	〒064-0804 札幌市中央区南4条西六丁目8番地 晴ればれビル 8階	(011)232-5040	昭和60.12.12	95
	■ 函館市	〒040-0033 函館市千歳町21番13号 桐朋会館 3階	(0138)26-5883	昭和60.12.13	15
	■ 旭川市	〒070-0032 旭川市2条通十七丁目465番地1	(0166)23-5066	昭和60.12.16	34
	■ 釧路市	〒085-0833 釧路市宮本一丁目2番4号	(0154)44-7772	昭和60.12.23	33
四国ブロック	■ 香川県	〒760-0033 高松市丸の内9番29号	(087)823-8882	昭和60.12.28	118
	■ 徳島県	〒770-0823 徳島市出来島本町二丁目42番地5	(088)623-7275	昭和60. 12.7	91
	■ 高知県	〒780-0928 高知市越前町二丁目7番11号	(088)823-8988	昭和60. 12.5	86
	■ 愛媛県	〒790-0062 松山市南江戸一丁目4番14号	(089)935-8933	昭和61. 1.24	175

■ 公益社団法人 ■ 一般社団法人

無断転載、無断複製を禁止します。(社員数は令和7年1月1日現在)