

地籍図変遷の概略とその特色

令和7年2月

沖縄県土地家屋調査士会

筆界研究委員 比嘉 定善

項 目

第2回業務研修会 2025/2/10

1 地 籍 図 変 遷 の 概 略

2 地 籍 図 の 特 色

(1) 琉球王国時代

(2) 沖縄県土地整理法に基づく測量成果

(3) 米軍占領下での所有権認定事業

(4) 土地調査法に基づく地籍調査図（法第14条第1項図面）

(5) 国土調査法に基づく地籍図（法第14条第1項図面）

(6) 位置境界明確化事業の地籍図（法第14条第1項図面）

(7) 登記所備付地図作成作業地籍図（法第14条第1項図面）

(8) その他の地籍図

①土地区画整理事業地籍図 ②土地改良事業等の確定図 ④第14条第4項地図

3 地 籍 調 査 事 業 工 程 管 理 及 び 検 査 規 程

1. 地 籍 図 等 変 遷 の 概 略

統治体制	西暦	年号	地 図 等	説 明
琉 球 王 国	1644年	正保3	悪鬼納島絵図帳	薩摩藩、島津光久により琉球に奉行等を派遣し調製
	1645年	正保4	宮古八重山両島絵図帳	〃
	1737年 1750年	元文 2-15	間切島針図	間切(今の市町村)ごとに1/3000縮尺の高精度で詳細。印部石(測量図根点)を各間切に200～300個を設置し3～5人編成の測量隊を組み測量
	1796年	嘉慶1	琉球国之図	「間切集成図」をさらに縮小編集して1枚の沖縄諸島図約12万分の1の縮尺で縦47.0cm、横85.3cmの紙に極彩色で描いている
			薩摩藩調製図	琉球国之図とほぼ同じに仕立てたものと思われる
	1838年	天保9	天保度琉球国絵図	薩摩藩、元禄度国絵図を諸国に改訂のために調査を要請し幕府勘邸所において調製
	1872年	明治5		明治政府は琉球国を廃止して琉球藩を設置
沖 縄 県	1879年	明治12		琉球藩が廃止され沖縄県が誕生「廃藩置県」 明治政府の「旧慣温存」の施策により <u>個人土地所有権は認められず</u>
	1898年	明治31		臨時沖縄県土地整理事務局が設置される
	1899年	明治32		沖縄県土地整理法(法律第59号)が制定、4月1日から施行される(所有権の確立へ向けて)
	1903年	明治36	和紙公図	約5年の歳月を経て公図・公簿を作成 <u>個人土地所有権の創設(本土は明治6年創設)</u>
	1944年	昭和19	和紙公図焼失	第二次世界大戦により 公図・公簿は先島を除き殆ど焼失
	1945年	昭和20		終戦、米国軍政府の招集による沖縄諮詢会発足
	1946年	昭和21		土地所有権関係資料蒐集に関する件が公布 <u>土地所有権認定事業が始まる</u>
	1950年	昭和25		沖縄群島政府発足
		昭和25		琉球列島米国軍政本部特別布告第36号「土地所有権証明」公布
	1951年	昭和26		沖縄群島政府中央土地事務所設置
		昭和26	和紙公図の再製(申告)	沖縄群島土地台帳条例第38号により <u>土地台帳附属地図作成</u>
	1958年	昭和33		土地調査法施行
	1963年	昭和38	土地調査法に基づく地籍図	地籍調査に本格的着手
	1972年	昭和47	国土調査法に基づく地籍図	本土復帰に伴い、国土調査法(昭和26年6月1日法律第180号)に基づく地籍調査は継続される。
	1977年	昭和52	明確化法に基づく地籍図	沖縄県の区域内における位置境界不明地域内の各筆の土地の位置境界の明確化等に関する特別措置法(法律第40号)制定公布
	1988年	昭和63	法務局による17条地図作製	法務局における法第17条地図作製モデル作業を北谷町で実施
	1997年	平成 9	法務局による17条地図作製	法務省民事局長通知に基づく計画的実施を那覇市宇栄原で開始
	2005年	平成17	法務局による14条地図作成	不動産登記法の改正により法第14条地図作成となる。(現在継続中)

地 籍 図 の 特 色

地籍図（14条1項地図）の作成方法は次の様に大別できる。

- ① TS、GNSS等の使用で筆界座標データが有る測量（測量成果）
 - ※ 復元基礎情報記録で筆界を直ちに現地に復元できる。
- ② 平板測量による図解法で筆界座標データが無い測量（図上読取）
 - ※ 測量に伴う誤差に加えて他の要素の誤差が含まれているため
相応の分析を行った上で、筆界を現地に復元する必要が有る。

土地調査法、国土調査法及び明確化法に基づく沖縄県の地籍図（14条1項地図）の大半は平板測量による図解法で作成されている。

琉球王国時代

1737年～1750年に間切（現在の市町村）ごとに、印部石（測量図根点）各間切に200～300個を設置し3～5人編成の測量隊を組んで詳細な竿入れ（測量）がなされ1/3000縮尺で当時としては比較的に精度の高い間切図が作成されています。当時の印部石が歴史的な遺物として十数点現存しており興味深い処です。

土地の個人的所有権は認められておらず筆界認識は存在しません。

沖縄県土地整理法に基づく測量成果

1899年（明治32年）から沖縄県土地整理法に基づいて、5年の歳月を経て1903年（明治36年）に和紙公図・公簿が作成され、原始筆界の創設で、個人の土地所有権が確立した。

（本土では明治6年の地租改正で確立している）

当時の和紙公図の精度は如何様なものだったのか？

終戦後、占領米軍は「土地関係記録の収集及び保存」を各地区隊長に命じたが、1944年（昭和19年）の第二次世界大戦において、奄美大島、宮古、八重山の三郡島と久米島の一部を除いてその記録は殆ど焼失していた。

米軍は戦禍で失われた土地の公図や公簿を回復するため「土地所有権認定事業」を積極的に進めた。　？　？　？

米軍占領下での所有権認定事業（1）

戦禍により、地籍を証明する公図・公簿が消失したばかりでなく、苛烈を極めた戦争行為等によって土地の原形が破壊され、形質の変更を余儀なくされたため、各筆の位置境界が不明となる混乱の中、占領米軍政府は1946年（昭和21年）琉球列島米軍海軍政本部指令第121号「土地所有権関係資料蒐集に関する件」を發布し、他県に例をみない土地所有権認定事業を始めた。それは、各字に、土地所有権に関して調査する全ての権限を与えられた10名の土地所有権調査委員が市町村長によって任命され、私有地の所有者は、隣接の土地所有者二人の保証人の連署をもって土地所有権申請書をこの委員会に提出し、同委員会は、これに基づいて調査測量を行い、地図を作成し、市町村長に報告するものであった。その後、諸々の手続きを経て、土地所有者は1951年（昭和26年）に証明書の発行を受けた。

米軍占領下での所有権認定事業（2）

それらの一筆調査図をつなぎ合わせ編集し土地台帳付属地図が作成され、所有権認定事業は約4年間で完了した。

しかし、①地形の変容、②測量器具の不完全、③測量技術者不足でにわか仕込みの測量従事者による調査、④死亡・行方不明・海外からの未帰還、米軍基地の立入禁止、⑤拙速な調査期間などの理由により、土地所有権認定事業の成果である地図・公簿は不完全なものとなり、とくに地図には座標値がないため土地の境界を現地において復元し得る能力がそなわっていない粗末なものであった。そのため筆界を確定させ分筆登記する時は大幅な地図訂正・地積更正が必須となった。地図の訂正方法は土地台帳附属地図（公図）に実測した地図を重ね合わせて破線もしくは朱線で挿入するという方法での対処である。

米軍占領下での所有権認定事業 (3)

平板測量の継ぎ合わせで出来た図面ですから訂正することによって益々公図は煩雑になり判読するのが至難なものになった。早急に新たな地籍図の作製をしなければならなかった。

所有権認定事業の土地台帳附属地図・公簿類は、不完全ではあったが、土地調査法に基づく調査の際に、調査図素図作成に活用された。

その調査図素図、一筆地調査図は、筆界点を探索する場合に有効な資料となる場合がある。

土地調査法に基づく地籍調査図 (1)

1958年（昭和33年）国土調査法を母体とした沖繩独自の土地調査法が施行され、1963年（昭和38年）から地籍調査を本格的に着手し1971年（昭和46年）までの8年間に対象面積（1787.37 k m²）の70.6%（1261.30 k m²）の調査を完了している。

拙速な調査測量によるその成果の殆どは公差内の精度を保有しているとして認証を受けて不動産登記法第14条第1項地図として法務局に備え付けられている。当時の地籍調査図は、図根三角点や図根多角点まではトランシットと鋼巻尺を使用して行われ、一筆地の測量においては図根多角点を基点に使用しながら、平板測量により、規定の縮尺で、一筆地の形状を測定して作成する方法（図解法）である。ただし、以下のような特色がある。

① 平板測量による簡易的な細部図根点の設置による精度の低下。

土地調査法に基づく地籍調査図 (2)

- ② 測量ロープによる測距誤差。(山林・原野・荒廢地・傾斜地では状況の厳しさからくる粗雑な測距により誤差が大きくなる傾向にあった)
- ③ 当時の技術者不足、技術力不足、にわか仕込みの測量従事者による調査、拙速な調査期間。などの短所がある測量図面である。
- ①～③の要素を考え合わせたとえで、その地籍図を評価した場合に、その精度は、規定の精度区分どおりだと評価して良いものか少なくとも疑問が残る。実際に、その作業に従事したことのある諸先達から経験談を拝聴したら、今では到底考えられない測量方法が用いられる場面があったとの事であった。更に、その精度に疑問が膨らむ次第である。精度に疑問がある地籍図とはいえ境界確認資料として重要である事に変わりはなく、慎重に注意を払いながら活用するほかないが過大評価は禁物である。

国土調査法に基づく地籍図 (1)

1972年（昭和47年）本土復帰に伴い、沖縄独自の土地調査法による地籍調査は終了するが、その成果は国土調査法による地籍調査とみなす措置がとられ、1974年（昭和47年）から国土調査法に基づく地籍調査が継続され、2022年（令和4年）までの48年間に対象面積（1787.37 k m²）の28.0%（501.20 k m²）の調査を完了している。その成果の殆どは不動産登記法第14条1項地図として法務局に備え付けられている。

平板測量による図解法方式で作成された地籍図は、本土復帰前の調査測量図とほぼ同様の制作過程で行われたが、経験値が上がったぶんだけ正確性、信頼性は多少上がったと推測できる。しかし、その精度に対する疑問は払拭できず復帰前の調査測量図と同様な取扱いにならざるを得ない。それに対し、平成14年から一部地域（那覇市首里、八重山石垣、武富の一部）で行われたTS測量による数値法での測量成果図面は、精度の高い世界

国土調査法に基づく地籍図（2）

界測地系の境界座標データが存在し、境界復元能力は図解法地籍図と比べて各段に上昇しており信頼できる重要な境界確定資料である。

位置境界明確化事業の地籍図 (1)

位置境界明確化事業とは、沖縄県の区域内において、太平洋戦争による破壊又はアメリカ合衆国軍隊の行為によって、土地の形質が変更され、又は土地登記簿及び地図が滅失したことにより、広範囲にわたって位置境界が不明確な土地が発生したことから、その位置境界不明地域内の各筆の土地の位置境界の明確化のために特別立法された「沖縄県の区域内における位置境界不明地域内の各筆の土地の位置境界の明確化等に関する特別措置法」(昭和52年5月18日法律第40号)に基づく調査事業である。

なお、位置境界不明地域は、政令で定めるところにより、駐留軍用地等については防衛大臣が、駐留軍用地以外については内閣総理大臣が指定したもので、その面積は、防衛大臣(沖縄防衛局) 116.82k m²、内閣総理大臣(沖縄総合事務局) 24.59k m² 4,558ブロック 51,455筆) となっている。指定面積に対する認証面積の比率は令和7年1月現在、沖縄防衛局 ?%、

位置境界明確化事業の地籍図（2）

沖縄総合事務局 99.75%であり、その成果は法第14条第1項地図として法務局に備え付けられている。

この調査は、地籍調査法に準じて行うもので、現地に杭打ちを行い、これを確認し、合意のうえ地図、簿冊を作成する方法でなされ、調査の成果である地図、簿冊は、所有者の合意契約を得て、国土調査法第19条第5項による地籍調査の成果と同等である旨の指定を受けて地籍の整備を図るものである。したがって、一つのブロックに属する関係土地所有者の全員の合意が前提となる。

測量方式は原則的に平板測量による図解法図面であるが、昭和56年以降に実施された、那覇市牧志、壺屋、三原、寄宮、松尾、安里、樋川の各一部は、TS測量による数値法での測量方式で実施された。関係土地所有者の全員の合意が前提となる以外は地籍調査に準じている。

位置境界明確化事業の地籍図（3）

実際の活用においては、数値法による測量方式で作成された地籍図以外のものは、国土調査法に基づく地籍図（図解法）と同様な取扱いを行っている。

登記所備付地図作成事業による地籍図

全国の法務局で、D I Dかつ地図混乱地域での土地の位置・区画（筆界）を明確にするため、精度の高い地図を作成する事業を計画的に実施するものである。その実績は、「公益社団法人沖縄県公共嘱託登記土地家屋調査士協会」を実施事業者として、平成9年度を皮切りに令和4年5月までに5.053 k m²（19,744筆）を97.63%の高い平均確定率で完了している。

法務局は「地籍調査と法務局地図作成事業は作業工程が非常に似ていますが、法務局には地図作成の専門的ノウハウがあります。法務局の作業手順を参考にしながら連携して地籍調査を実施すれば、地籍調査が進めやすくなります。」と絶対的自信を持って広報しています。

土地家屋調査士は、この精度の高い地図に全幅の信頼をよせて筆界の確認資料とする事ができる。

その他の地籍図

① 土地区画整理事業による地籍図（法第14条第1項地図または所在図）

特色 区画整理事業の出来形測量による確定図は図根点及び街区点、画地点の座標値が明確である。その座標値関係資料が入手できれば筆界確認に悩むことは少ない。本来、その筆界関係資料は認証時に法務局に提出されているのだが、残念ながら、法務局側は、閲覧対象ではないとして倉庫のどこかに埋もれたままで閲覧不可である。

実施者が資料を保管し閲覧可能な体制にあれば問題はないが、事業完了とともにその貴重なデータの行方が不明となる場合が少なからずある。座標値関係資料が入手出来なければ区画整理事業確定図が

【測量成果図面】から【図上読取図面】に価値を下げる事になる。

土地家屋調査士会では、可能な限り、事業者と調整の上、当会での保管・閲覧が可能となるように努めている。

その他の地籍図

② 土地改良事業等の確定図（法第14条第1項地図）

特色 区画整理事業確定図とはほぼ同様であるが、沖縄県では座標関係資料の入手は非常に困難をきたす。図上読取図面としての取扱いが殆どである。

③ 不動産登記法第14条第4項地図

特色 認証まで至らなかった成果図であり、筆界確認資料としては精度が落ちる地籍図のため、周辺の現況調査測量成果、その他の筆界関係資料を勘案して筆界確認を実施する。

地籍調査事業工程管理及び検査規程

(平成14年3月14日付け国土国第591号国土交通省土地・水資源局長通知)

FⅡ工程（一筆地測量）

工程小分類番号	工程小分類名称	準則等の適用	工程管理及び検査の要目	備考
FⅡ1	一筆地測量 作業の準備	準則7、37、70条	作業体制及び作業工程の適切性	*1
FⅡ2	観測及び測定	準則68、70～72条	1%以上の観測簿点検 放射法における距離測定観測簿の全数点検 単点観測法における整合性の確認のための比較計算の全数点検	*2
FⅡ3	計算及び筆界点の点検	準則70～72条	精度管理表の全数点検 1%以上の辺長点検 単点観測法における整合処理の適切性の点検	*3
FⅡ4	原図の作成		原図の仕上がりの全数点検	
FⅡ5	実施者検査	準則6、74、75条	1%以上の照合点検 精度管理表の全数検査 1%以上の辺長検査 成果品の出来映え全数検査 工程管理の記録の全数検査	
FⅡ6	認証者検査		精度管理表の全数検査 0.5%以上の辺長検査 成果品の出来映え全数検査 工程管理の記録及び実施者検査の記録の全数検査	

*1 T S 法により放射法を実施した場合に適用

*2 単点観測法により実施した場合に適用

*3 ネットワーク型R T K 法により単点観測法を実施し、かつ、水平位置の整合処理を実施した場合に適用

地籍図について提言すること

G空間情報センターから取得した法務局備付地図の座標値は検証の一資料にすぎません。ゆえに、その座標を復元し短略的に筆界確定することは出来ません。

地籍調査成果の図上読取地籍図を過信せず、測地系変更に伴う図根点座標値のずれを含め、各種資料の分析・検証、及び、現地状況との整合性、人証等を考慮した総合的評価をすることは必須です。

地図の座標値のみを過信し測量した場合は、後に隣接・近接する土地の境界測量の分析・検証結果とに整合性のない状況が発生し筆界確定が非常に困難になる可能性が高くなる。このような調査不足に起因する不整合は、専門家である調査士として避けなければならない。

終わりに

筆界復元基礎情報は、令和4年4月14日付け法務省民二課

536号依命通知

『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』
の5ページから地籍図、地積測量図等の解説が掲載されていますので、是非、
確認してください。