土地マスタ整備ポリシー

土地マスタ　土地一筆ごとにその属する地番区域の名称、地番、区画（位置、形状）、ID＆その他属性情報を記録したデータベース

土地マスタテーブルは以下のような特徴を持つ。

1. **単層性**　種類や世代の概念はなく、１個のテーブルでのみ構成される。ただし商品配信やメンテナンス用に別途複製物が作成されたり、バックアップとして複数世代に渡るデータが保持されることはある。また地理的エリアによってテーブルを分けることは単層性を否定するものではない。
2. **動的**　可変性・連続性・更新性。取得した原典資料の内容（原典資料テーブル）に沿って、内容を変更（アップデート・現在化）可能である。

1. 土地マスタの初期整備

対象エリアについて、各種原典資料（https://www.jon.co.jp/about_jon_data/）をもとに初期整備を行う。留意点は次の通り。

（ア）**土地マスタは、対象エリアの土地の区画（位置、形状）および地番の付番状況（地番が付されていないことも含む）がシームレスに分かる**ものである。もともと、土地マスタは、対象エリアの登記されている土地（地番）の区画（位置、形状）の状況がシームレスに分かるものをコンセプトとしているが、登記されている土地の区画状況（相互の位置関係）は登記されていない土地（長狭物等）も併せて観察しなければ判然としないため、登記されていない土地のデータも含まれることが望ましい。登記されていない土地は国有林や役所敷地のほかは公共物たる長狭物（道路・水路）の敷地が多く含まれるため、その区画が明示されている原典資料（例えば特定図面）を用いることが重要である。例えば、特定図面において色が違っている場所、線により別区画となっている場所は、土地マスタにおいても別の区画として整備を進める。これにより、土地マスタを空間解析した際の精度が上昇する。

（イ）土地マスタにおいては、見た目や活用性能を向上するため、隣接する土地又はエリアにかかる接合不良等を合理的に解消することも許される（義務ではない）。接合不良等の解消では、データの変形や移動、省略などの処理が想定される。この処理に於いては原典資料に表れている有効な土地を消去しないことが原則だが、仮に誤って消去した場合でも、原典資料に沿って事後的に正しく復

活させればよい。その意味で、原典資料をあるがままの姿で保有、参照可能とすることが重要である。

（ウ）土地区画の現地整合性が高いが鮮度条件が低い原典資料データ（例：2019 年版行政ポリゴン）と、土地区画の現地整合性がやや低いが鮮度条件が高い原典資料データ（ギャップを含む G 空間データ）の両方がある場合、前者をベースに後者を用いて現在化（手動修正や幾何補正反映（座標変換、写像））することをもって初期整備とする手法もエリアによっては検討する。その際、土地区画の現地整合性が高いが鮮度条件が低い原典資料データに含まれている「地籍調査により合併消滅（閉鎖）した土地（非登記）」の区画や地番は、例えばそれが整理・消滅している G 空間データを原典資料として、土地マスタ上は消去してよい。

（エ）原典資料データのうち土地の区画（形状）はデータとして持っているが、現地に結び付く公共座標が取得されていない（すなわち任意座標しか取得されていない）もの（例：任意座標の G 空間データ、以下「任意座標データ」）については、公共座標を取得（ジオリファレンス処理）したうえで原典資料データとして原典資料テーブルに登録し、そのデータをもとにマスタ DB 部門において土地マスタにデータを登録する。なお、原典資料データとして画像データが存在し、その画像データの内容を忠実に再現した原典資料データとしての地番ポリゴンデータを作成できるエリアについては、前記任意座標データのジオリファレンス処理と地番ポリゴンデータ作成とのコストを比較して、効率的なほうの手法を選択して原典資料テーブルを作成する。

2. 土地マスタのメンテナンス

(1) 土地マスタの初期整備に用いた原典資料がデジタルデータ（例：G 空間データ）で得られる箇所については新旧デジタルデータの差異（※）を抽出の上、新デジタルデータ（つまり鮮度基準日の高いデータ）にかかる当該差異の範囲に当たる箇所を**既存データの該当範囲に向けて幾何補正反映**（座標変換、写像）したデータをメンテナンスに用いる。新旧デジタルデータで差異のない箇所は従前の状態を維持する。

※ 土地マスタと新デジタルデータとの差異ではない点に注意する必要がある。行政文書たるデジタルデータには瑕疵が存在し、土地マスタはその瑕疵が修正された独自データになっているため、土地マスタと新デジタルデータとの差異を抽出してしまうと、旧デジタルデータに存在していた瑕疵まで抽出され、復元されてしまうこととなる。

(2) (1)が困難な箇所については理論上、登記変化マスタ（不動産登記受付帳を主な原典資料とするデータベース）に記録された分合筆情報をもとに更新箇所を特定し、新たに取得した原典資料（例：任意座標データ）をもとに手作業による更新を施す。ただし、**小規模な分合筆のタイムリーメンテは必須とせず、土地区画整理や大規模な分合筆などの一定規模以上の面的な地形変化を優先**して

差し支えない。

(3) メンテナンスが問題となるのは初期整備が完了したエリア箇所についてであり、基礎となる地形が既に与えられている点に注意する必要がある。すなわち、**「初期整備」その他従前整備の段階で地籍調査や測量成果等現地整合性（現地復元性）の高い原典資料をもとに土地マスタの位置形状が整備されている（つまり現地整合性の高いポリゴンとなっている）場合、最新鮮度資料として従前の資料よりも現地整合性の劣る資料を入手したときには、当該最新鮮度資料によってメンテナンスすべきは既存データの土地区画形状を前提としたうえでの分合筆と地番の変化であり、仮に分合筆が無いとした場合の土地区画そのものの修正は含まれない。また、最新鮮度資料として従前の資料よりも現地整合性の高い資料（従前整備の成果を否定するより信頼性の高い原典資料）を入手したときには、従前から分合筆等区画形状の変化がない箇所も含め全体的に地形を修正すべきことは言うまでもない。**

(4) **土地マスタの整備成果は、これを否定するより信頼性の高い原典資料が得られるまでの間は、半永久的にデータ事業に供される（データの半永久性）**。これらの成果が検査等による指摘を契機として事後的に修正されることはデータ事業の通常の営みであり、データの半永久性に反するものではない。

3. 商品サービス事業における配慮

土地マスタの整備に伴い、土地マスタを用いた商品サービス事業において一定の配慮が必要である。具体的には、原典資料の品質に限度がある関係上、土地マスタは背景に必ずしも整合しない可能性がある旨の注意喚起のための規約改定やシステム改修を行う必要がある。以下その案の一例である。

(1) 規約改定　現状、位置については次善点を明記しているが、形状についても、「当グループの保有する原典資料によっては明確な形状を認識しえないデータの活用性を高めるため、便宜上、手作業や自動成形による概形データを用いることがある」旨、従って、「配信される形状データは、公法上の境界たる筆界、所有権界、占有権界などであることを保証するものではありません。また、背景に表示された地物とは整合しない場合もあります。」を明記する。

(2) システム改修　土地マスタには一筆ごと（集合地番の場合もあるので厳密には土地 1 区画ごと）に原典資料の種別（**土地一筆に対して複数の原典資料が登録されうる。**）や作業精度によるランク属性が付与されるものとし、当該ランク属性を読み取った結果、当該筆の位置形状の取り扱いにつき注意を要する場合には、ユーザに注意喚起のモーダルや、普通とは異なる地図的表現物が表示される仕組みに改修する。

3. 土地マスタの動的性格と顧客満足度の向上

土地マスタは動的テーブルであり局所的更新を可能とする。例えば、WEB プロダクトユーザが公図や地積測量図を取得した場合、当該地番の土地を最小範囲とする一定の地理的範囲について、当該公図や地積測量図に基づいて、土地マスタの区域形状および地番が更新され、速やかに商品反映される仕組みが可能である。顧客や営業等から指摘があった場合に、適切な原典資料に基づき、当該指摘箇所の土地マスタの区域形状および地番が更新され、速やかに商品反映される体制も可能となる。

※ 当該公図や地積測量図の内容、指摘内容を確認した結果、土地マスタの更新が不要または不可能と判断された場合を除くことは言うまでもない。

4. 土地マスタ整備の計画柔軟性

土地マスタの整備を全国一斉に進める必要はない。既存の仕組みや体制を温存しつつ、市場性や作業難度、メンテナンス仕様等を考慮に入れつつ、出来るところから進めたのでよい。

5. 土地マスタのメリット

(1) 説明コストの低減（顧客における検討速度、人材育成速度の向上）
(2) 配信用データを参照する仕組みの簡素化、軽量化、迅速化
(3) 表現物のシームレス性の実現
(4) 整備の迅速化＝整備面積の拡大加速
(5) 地番秘匿商品の実現
(6) 活用の連続性の実現（一筆単位で ID 管理。位置形状を永続保持。）
(7) 他のデータとの連携性の向上（上記 6.の帰結）
(8) メンテナンス性能の向上（メンテナンス目標の明確化）
(9) 原典資料概念の区分化、原典資料の秘匿化
(10)原典資料加工コストの削減

(11)行政デジタル原典に含まれる瑕疵の非継承

(12)土地区画整理や大規模な分合筆などに特化したメンテナンスの可能化

6. 土地マスタのエリアカバーの考え方

(1) ある市区町村又はある地番区域について、国有林野（国有林野の管理経営に関する法律２条)、河川および河川管理施設（河川法３条)、湖沼、基地および駐屯地、道路（道路法２条)、都市公園（都市公園法２条)、自然公園（自然公園法２条１号)、その他の国有財産（国有財産法３条参照。ただし普通財産を除く。）が認められる場合、これらの箇所（以下「**国有林野等**」と呼ぶ。）**の地形（位置、形状）の整備においては、当該国有林野等が２以上の市区町村又は地番区域にまたがって存在する場合は、当該国有林野等の領域を当該市区町村界又は当該地番区域界によって区分（インターセクト）した領域をもって一筆の土地として取り扱うものとし、当該国有林野等が１個の地番区域内のみに存在する場合は、当該国有林野等の領域をもって一筆の土地として取り扱うものとする**（経企土第 96 号第２第３および国有地が払い下げられる際の不動産登記法上の取り扱いを考慮した帰結)。

(2) 国有林野等は地番がそもそも存在しないか、存在しても仮地番等の扱いにより、当局の登記システムに連系しないことも予想されるため、国有林野等について諸々の原典資料上読み取れない場合は土地マスタにおける地番の整備目標から除外して差し支えない。この帰結として、**国有林野等については、地番が現に整備されていなくとも、地形（位置・形状）が整備されていれば、土地マスタのエリアカバーの計算上、当該国有林野等をカバーするとする**。なお、ある箇所がある公的資料又はある公的データによれば国有林野等に該当するとされていても、一部が民間に払い下げられて宅地化されるなどし、土地一筆ごとの区画および地番の整備が通常通り可能な箇所については、地番の整備目標としてよい。

(3) ある市区町村又はある地番区域について、区画整理や再開発等の事業実施が認められる場合、事業前の土地状況を整備しても活用される見込みはなく、当局の登記システムにも連系しなくなるため、当該時点における当該箇所のデータ整備を見合わせ、当該事業が完了し、原典資料が出そろった段階で改めてデータ整備に着手するのが合理的である。そのため、**区画整理や再開発等の事業実施が認められる箇所については、当該箇所のデータが整備されていなくとも、その周辺のデータが整備されていれば、土地マスタのエリアカバーの計算上、当該箇所をカバーするとする**。

7. その他属性情報の整備

(1) （地目）土地の地目は、登記地目と課税地目が異なることがあることが常態化しているという実情に鑑み、建物マスタの「種類」とは異なり、土地マスタにおいても、それぞれ異なるカラムに記録する。

(2) （地積）土地の面積（地積）については、登記地積と課税地積に加え、演算面積（いわゆる読取面積）のカラムも設け、それぞれ別に記録することとする。

以　　上