

土地区画整理事業のための 換地情報システム  
(*Geo/Landjust Manager*)

画地測量設計株式会社

---

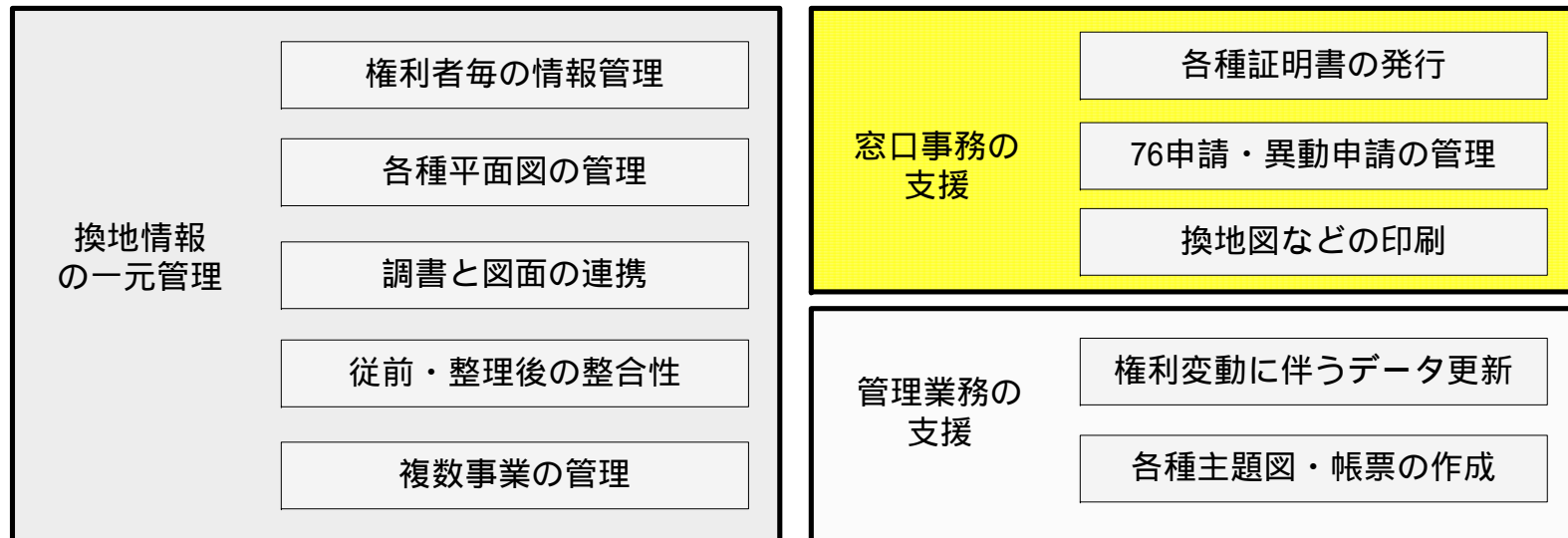
## 換地関連の情報管理における課題

土地区画整理事業は、一般に長期間に亘る事業となることから、情報管理における事業担当者の負担が大きく、地権者への適切な対応を難しくしていると言えます。

- ・権利者の異動、地権者の生活環境、経済状態などの変化に伴うデータの変更、更新への適切な対応が難しい
- ・担当者の異動に伴い、事業情報を正確かつ漏れなく継承することが難しい
- ・専門性の高い情報、かつ多岐に渡る情報の管理が必要となり、限られた人員で管理することが難しい
- ・換地、補償、設計、事業管理などの担当者間での情報共有、連携が難しい

## システムの主要な機能

本システムは、下記の機能を利用することにより迅速なデータ更新を行うことができ、最新の情報を用いた窓口事務や事業管理に活用することができます。



## システム導入により解決・改善できる業務

システム導入により、次のような効果が期待できます。

1. 権利者毎の情報確認、及び整理ができる
  - ・権利者毎の権利情報だけでなく、交渉記録や意向情報の確認、及び新たな登録が容易にできる。
2. 各種証明書の発行、及びその履歴管理ができる
  - ・仮換地証明、底地証明、保留地証明の発行が簡単にでき、発行履歴も管理できる。
3. 申請関連の情報管理ができる
  - ・76条申請や異動申請の受付時の確認、及び受付資料の管理ができる。
4. 権利変動などのデータ更新を直ぐに実施でき、最新のデータにて利用できる
  - ・権利者の異動登録、土地の分合筆などの異動処理ができ、最新情報として利活用できる。
5. 函面や帳票を用いた資料作成ができる
  - ・事業の進捗に伴って整備された情報を用いて、種々の資料作成に活用できる。

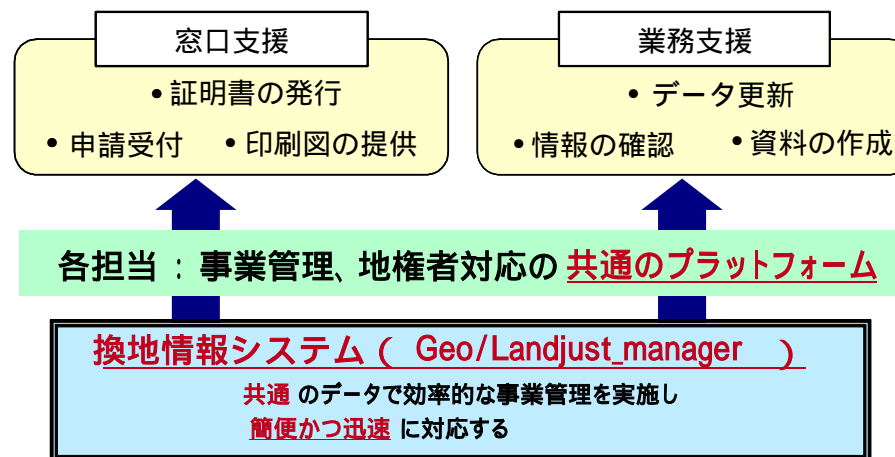
## システムの運用体制・形態

### 【運用形態】

庁内ネットワーク環境を活用できる場合は、サーバーを設置してC/S(クライアントサーバー)による運用ができる。

### 【運用形態】

ネットワーク管理者の了解が得られない場合は、スタンドアローンによる運用も可能。



## 運用上の特徴

- ・所定のデータ仕様にに基づきデータ整備が可能のため、誰でも簡単にデータ登録、更新ができる。
- ・交渉記録や各種申請などの情報を通常業務の中で自然に整備できる。
- ・権利変動などの簡単なデータ更新は、職員の方が直ぐに実施できる。
- ・仮換地の変更などの処理では、変更箇所のデータのみを入れ替え登録することにより更新できる。
- ・調書と図面の一体利用、図面を用いない利用のいずれの運用形態でも利用できる。

## システム構成

- ・DBソフト : InterBase Server 2009
- ・GISソフト: SIS Version 7.0(図面管理を行う場合)
- ・OS : Windows XP、Windows Server 2008、Windows 7

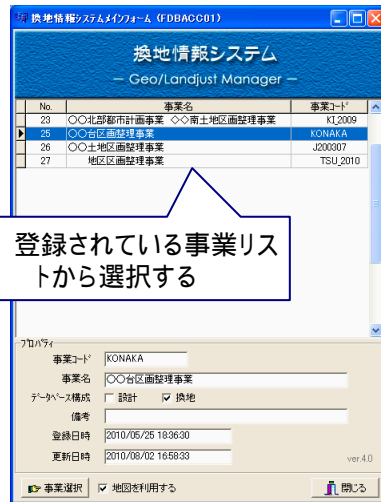
注) DB,GISソフトについては、ライセンス数に応じた同時利用となる

## 導入効果が期待できる事業・事業者

- ・複数の事業を実施している事業者
- ・数百人以上の権利者のいる事業、かつ事業完了まで数年以上を必要とする事業
- ・限られた職員にて事業管理を行っており、業務対応が十分に実施できていない事業
- ・換地業務の経験の少ない職員で取り組んでいる事業
- ・業務の効率化のためにデータの一元管理を目指して事業

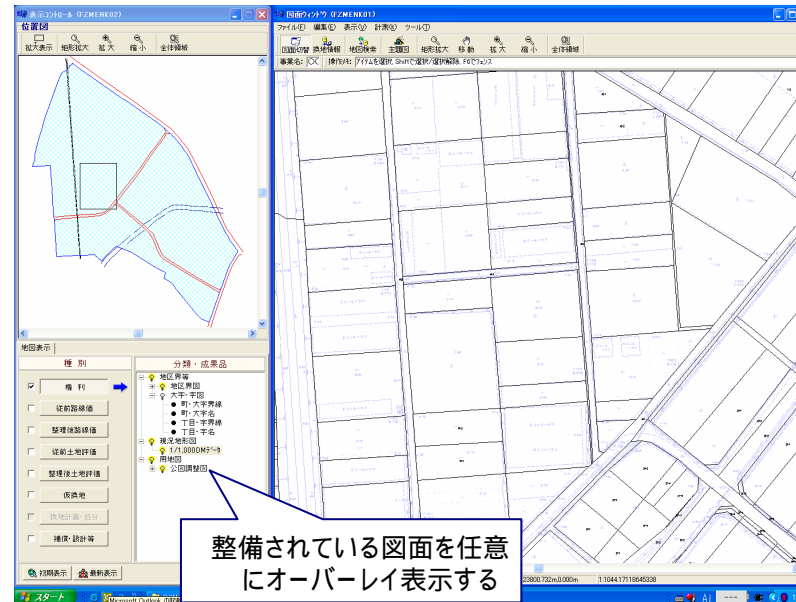
# システム利用イメージ(調書・図面)

## メインメニュー



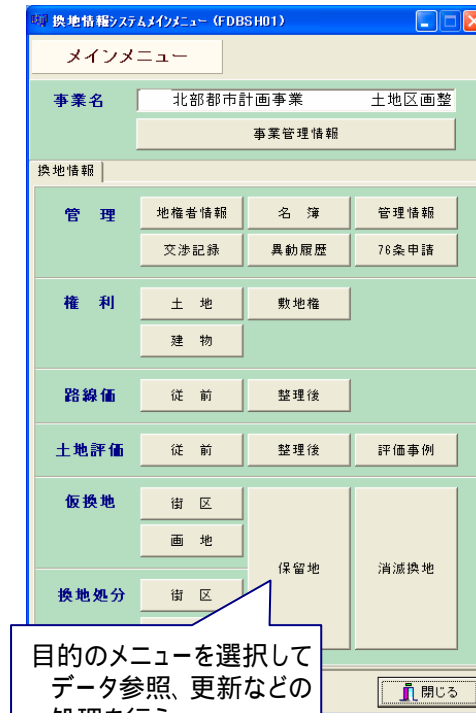
事業毎に情報管理する構成となっています。

事業毎にパスワードを設定して利用します。



事業の進捗に応じて整備されている図面データを表示し、印刷や関連する調書情報の確認などが簡単にできます。

図面データは、座標系を統一して登録することになり、所定のデータ仕様に基づいて作成します。



目的のメニューを選択してデータ参照、更新などの処理を行う

事業の進捗段階毎にデータを利用できる構成となっています。

# 各種証明書の発行

証明書の記載条件を指定する

区画番号	種別	面積 (㎡)	換地率	面積 (㎡)
764-1	宅地	198.34	1	198.34
764-2	宅地	198.34	1	198.34
	以下空白			

対象の画地についての仮換地証明書

底地証明書のプレビュー

仮換地証明書、底地証明書、保留地予定証明書の発行について、条件を指定して出力できます。(証明書様式の変更は可能)

# 交渉記録、76申請などの管理

権利者毎の交渉記録リスト

76申請された建物配置図面の参照

異動履歴リストによる権利変動の管理

交渉記録毎のPDF等による情報管理が行えます。76申請では申請図面も登録して管理することを薦めます。

## 権利者情報の参照、及び調書と図面の利用

**権利者情報詳細 (FDBCKN02)**

【土地者情報】  
 所有者番号: 13 所有者名: 岡田 俊彦

【従前 (自動設定)】  
 筆数: 0 登記地積: 364 評定指数: 276663  
 基本地積地積: 37728 権利指数: 0

【戻換地 (自動設定)】  
 筆数: 1 換地面積: 22782 登記減歩率: 0.37  
 権利指数: 0 換地指数: 232149 基準減歩率: 0.4  
 換地差算指数: 0 過不足指数: 2 控除減歩率: 0  
 戻換差算指数: 0 過不足地積: 0

【換地処分 (自動設定)】  
 筆数: 1 換地面積: 0 登記減歩率: 1  
 権利指数: 0 換地指数: 232149 基準減歩率: 0.4  
 換地差算指数: 0 過不足指数: 2 控除減歩率: 0  
 戻換差算指数: 0 過不足地積: 0

【編集 (自動)】  
 土地情報

権利者毎の情報を集約して参照

**メインメニュー (FDBCKN01)**

土地

土地一覧リスト | 詳細情報 | 検索 | 分筆・合筆 | 【分筆処理】

土地の分筆を行う

【合筆処理】  
 土地の合筆を行う

【図形の登録】  
 図形の登録を行う  
 分・合筆において新たに登録された土地に対して図形を登録します。

従前地の調書と図面を関連付けて情報参照

**図面 (FDBCKN03)**

図面一覧リスト | 詳細情報 | 検索 | 結合/分筆 | 【結合処理】

図面の結合を行う

【分筆処理】  
 図面の分筆を行う

【図形の登録】  
 図形の登録を行う  
 分・合筆において新たに登録された土地に対して図形を登録します。

従前地と換地の位置関係の参照

調書と図面が一元化されているため情報の参照、利用が容易であり、種々の業務に役立てられます。

## データ更新メニュー

**土地 (FDBKNR01)**

土地

土地一覧リスト | 詳細情報 | 検索 | 分筆・合筆 | 【分筆処理】

土地の分筆を行う

【合筆処理】  
 土地の合筆を行う

【図形の登録】  
 図形の登録を行う  
 分・合筆において新たに登録された土地に対して図形を登録します。

従前地の分筆・合筆メニュー

**戻換地 - 西地 (FDBKNG01)**

戻換地一覧リスト | 詳細情報 | 検索 | 組み合わせ編集

【Step 1】  
 戻換地組み合わせの削除  
 戻換地組み合わせを削除します。

【Step 2】  
 評価データの確認  
 整理後評価データを確認します。  
 整理後評価データが正しい旨を通知して登録し、評価データの更新を行います。

【Step 3】  
 街区の追加および編集  
 街区データを確認します。  
 必要に応じて街区データの追加・編集を行います。

【Step 4】  
 戻換地組み合わせの登録  
 戻換地組み合わせデータを登録します。

【Step 5】  
 戻換地情報の更新  
 戻換地組み合わせデータの登録後、戻換地情報の更新を行います。  
 更新後、戻換地組み合わせ情報から戻換地情報を更新します。

【Step 6】  
 図形  
 戻換地図形を登録します。

戻換地の変更のためのデータ更新メニュー

## 主題図作成

**主題図作成メニュー (FTHMEK01)**

主題図作成メニュー

▼下記の項目から主題図を選択します。

◆権利に関する主題図  
 公共用地編入回 | その他権利回  
 地役権明細回 | 基準地積決定区分  
 土地所在回

◆路線価 (従前・整理後) に関する主題図  
 路線価係数回 | 路線価係数回

◆土地評価 (従前・整理後) に関する主題図  
 各筆評価回 | 評価ランク回

◆戻換地に関する主題図  
 戻換地回 | 戻換地率回  
 保留地回 | 街区単位指数回

◆換地差算に関する主題図  
 換地回 | 清算金分布回  
 減歩率分布回

◆管理 (従前・整理後) に関する主題図  
 管理区分回

目的の主題図メニューから作成

**図面 (FDBCKN03)**

図面一覧リスト | 詳細情報 | 検索 | 結合/分筆 | 【結合処理】

図面の結合を行う

【分筆処理】  
 図面の分筆を行う

【図形の登録】  
 図形の登録を行う  
 分・合筆において新たに登録された土地に対して図形を登録します。

戻換地図の例

メニューに従って処理すると簡単にデータ更新できます。

業務用途に応じてファイル名を指定して格納できます。