

2024/10/09



街区境界調査について

About block boundary survey





街区境界調査の概要

Overview of block boundary survey



街区境界調査の概要



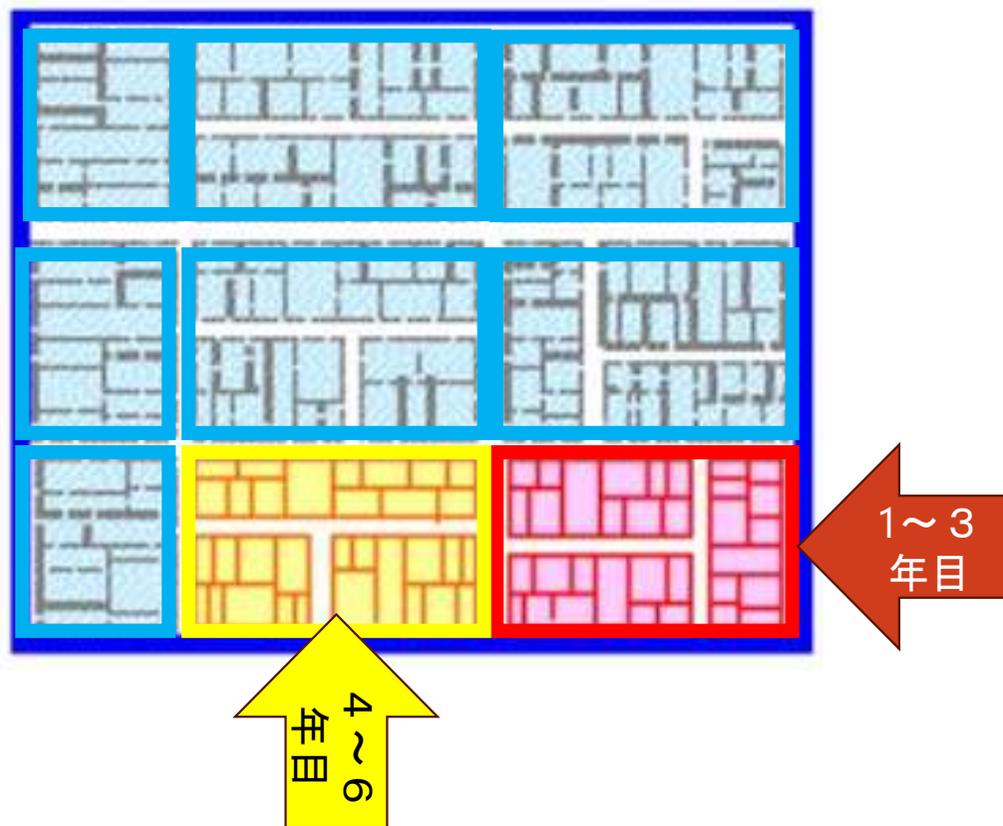
1. 街区境界調査とは？

- 都市部では、土地が細分化されており権利関係も複雑であるなどの事情により、地籍調査の実施において境界の確認等に多くの手間を要することも多く、その進捗が遅れているところです。
 - 一方、都市部では、道路や水路等に囲まれた街区単位に再開発やまちづくりが進められていることが多く、また、災害時には道路等のライフラインの早期復旧が特に重要となることから、道路等の公有地と私有地との境界（いわゆる官民境界）だけでも明らかになっていれば、災害からの迅速な復旧・復興、まちづくり等に役立つことが見込まれます。
 - このような背景から、令和2年に国土調査法及び関係法令が改正され、地籍調査の一部として行う官民境界の先行的な調査（街区境界調査）が位置付けられました。

街区境界調査（イメージ）



1-1. 通常の地籍調査（一筆地調査）



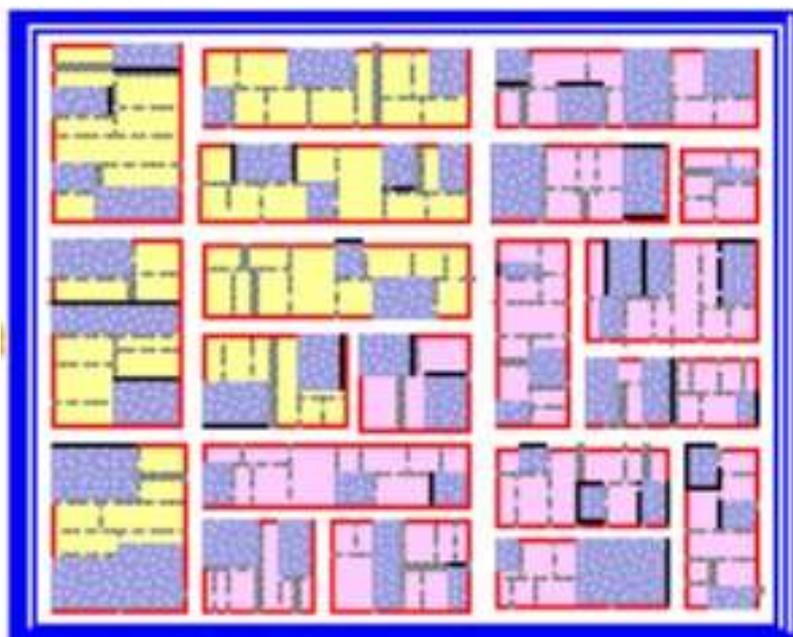
通常通り、地籍調査を順番に実施した場合。

- ・ 地域を複数に分割し、必要性の高い地区から地籍調査を通常通りに実施。
- ・ 地籍調査を実施することにより、官民境界と民有地間の境界を同時に調査・測量し、地籍図・地籍簿を作成。

街区境界調査（イメージ）



1－2. 官民境界を先行的に調査・測量（街区境界調査）



1. 地籍調査の一つの手法として、地域全体の官民境界を先行して調査・測量（左図の赤線□）

【土地所有者の立会を実施。境界も測量できる基準点を整備】

2. 成果について、国土調査法上の認証を行った上で公表。

【法令上の位置づけを明確化】※街区を形成する道路等の管理者とも更に連携

3. 民間が公表された街区境界調査の成果と整合した地積測量図を作成。

☆4. 地積測量図がある程度揃った時点で、民間境界を含めた効率的な地籍調査を実施。

調査内容及び調査方法



2. 通常の調査（一筆地調査）との比較

- 通常の地籍調査では、対象区域の全ての土地について、その所有者、地番及び地目の調査を行うとともに、境界及び地積（面積）に関する測量を実施。
 - 一方、街区境界調査では、街区を構成する土地のうち、道路や水路等と接する土地について、その所有者及び地番の調査を行う。また、その土地と道路や水路等とが接する部分の境界に関する測量を行う。
 - このように、通常の地籍調査と街区境界調査では、調査及び測量の対象範囲が異なる。
 - ただし、街区境界調査においても、土地の境界（筆界）の位置を明らかにする際には、土地の所有者等の協力を得ながら調査を行う。また、これ以外の調査の進め方についても、通常の地籍調査と基本的には同じである。

調査内容及び調査方法

		地籍調査	街区境界調査
調査	所有者	調査する	調査する
	地番	調査する	調査する
	地目	調査する	調査しない
測量	境界	全ての境界を測量する	街区境界のみ測量する
	地積	一筆ごとの地積を測量する	測量しない (街区面積のみ測定する)
所有者による立会い		あり	あり
地図・簿冊案の閲覧		あり 法第17条	あり (法第21条の2第3項)
知事等への送付		あり 法第18条	あり (法第21条の2第4項)
認証		あり 法第19条 第1項～第3項	あり (法第21条の2第5項、第6項)
成果の登記所送付		あり (所有者の氏名又は名称、住所、地目、地積について、登記記録に反映。地籍図を14条1項地図として備付け。) 法第20条	あり (所有者の氏名又は名称、住所について、登記記録に反映。) 法第21条の2 第7項、第8項
調査後の成果の閲覧		あり 法第21条	あり (法第21条の2第9項)
その他			街区境界調査成果に基づき後続の地籍調査を実施



情報提供：国土交通省「地籍調査Webサイト」

国土調査法（第17条）



（地図及び簿冊の閲覧）

第十七条 国土調査を行つた者は、第二条第二項若しくは第五項に規定する調査及び測量又は同条第三項若しくは第四項に規定する調査の結果に基づいて地図及び簿冊を作成した場合には、遅滞なく、その旨を公告し、当該国土調査を行つた者の事務所（地籍調査にあつては、当該地籍調査が行われた市町村の事務所）において、その公告の日から二十日間当該地図及び簿冊を一般の閲覧に供しなければならない。

2 前項の規定により一般の閲覧に供された地図及び簿冊に測量若しくは調査上の誤り又は政令で定める限度以上の誤差があると認める者は、同項の期間内に、当該国土調査を行つた者に対して、その旨を申し出ることができる。

3 前項の規定による申出があつた場合においては、当該国土調査を行つた者は、その申出に係る事実があると認めるときは、遅滞なく、当該地図及び簿冊を修正しなければならない。

国土調査法（第18条）



（地図及び簿冊の送付）

第十八条 前条第一項の規定により閲覧に供された地図及び簿冊について同項の閲覧期間内に同条第二項の規定による申出がない場合、同項の規定による申出があつた場合においてその申出に係る事実がないと認めた場合又は同条第三項の規定により修正を行つた場合においては、当該地図及び簿冊に係る国土調査を行つた者は、それぞれ、国の機関及び第五条第四項の規定による指定を受け又は第六条の三第二項の規定により定められた事業計画に基づいて国土調査を行う都道府県にあつては国土交通大臣に、第八条第一項の勧告に基づいて国土調査を行う者にあつては事業所管大臣に、その他の者にあつては都道府県知事に、遅滞なく、その地図及び簿冊を送付しなければならない。

国土調査法（第19条 1～3項）



（国土調査の成果の認証）

第十九条 国土調査を行つた者は、前条の規定により送付した地図及び簿冊（以下「国土調査の成果」という。）について、それぞれ、国の機関及び第五条第四項の規定による指定を受け又は第六条の三第二項の規定により定められた事業計画に基づいて国土調査を行う都道府県にあつては国土交通大臣に、第八条第一項の勧告に基づいて国土調査を行う者にあつては事業所管大臣に、その他の者にあつては都道府県知事に、政令で定める手続により、その認証を請求することができる。

2 国土交通大臣、事業所管大臣又は都道府県知事は、前項の規定による請求を受けた場合においては、当該請求に係る国土調査の成果の審査の結果に基づいて、その国土調査の成果に測量若しくは調査上の誤り又は政令で定める限度以上の誤差がある場合を除くほか、その国土調査の成果を認証しなければならない。

3 事業所管大臣又は都道府県知事は、前項の規定により国土調査の成果を認証する場合においては、政令で定める手続により、あらかじめ、それぞれ国土交通大臣又は国土交通大臣等の承認を得なければならない。

国土調査法（第20条）



（国土調査の成果の写しの送付等）

第二十条 **国土交通大臣、事業所管大臣又は都道府県知事は**、前条第二項の規定により国土調査の成果を認証した場合又は同条第五項の規定により指定をした場合においては、地籍調査にあつては当該調査に係る土地の登記の事務をつかさどる登記所に、その他の国土調査にあつては政令で定める台帳を備える者に、それぞれ当該国土調査の成果の写しを送付しなければならない。

2 登記所又は前項の台帳を備える者は、政令で定めるところにより、同項の規定により送付された国土調査の成果の写しに基づいて、土地の表示に関する登記及び所有権の登記名義人の氏名若しくは名称若しくは住所についての変更の登記若しくは更正の登記をし、又は同項の台帳の記載を改めなければならない。

3 前項の場合において、地籍調査が第三十二条の規定により行われたときは、登記所は、その国土調査の成果の写しに基づいて分筆又は合筆の登記をしなければならない。

※第三十二条 （分筆又は合併があつたものとして行う地籍調査）



国土調査法（第21条）

（国土調査の成果の保管）

第二十一条 国土交通大臣、事業所管大臣又は都道府県知事は、第十九条第二項の規定により国土調査の成果を認証した場合においては、その国土調査の成果の写しを、それぞれ当該都道府県知事又は市町村長に、送付しなければならない。

2 都道府県知事又は市町村長は、前項の規定により送付された国土調査の成果の写しを保管し、一般の閲覧に供しなければならない。

国土調査法（第21条の2 ①）



（街区境界調査成果に係る特例）

第二十一条の二 第五条第四項若しくは第六条第三項の規定による指定を受け、又は第六条の三第二項の規定により定められた事業計画に基づいて地籍調査を行う地方公共団体又は土地改良区等は、当該地籍調査を効率的に行うため必要があると認めるときは、一の街区（住居表示に関する法律（昭和三十七年法律第百十九号）第二条第一号に規定する街区をいう。以下この項において同じ。）内にその全部又は一部が所在する一筆又は二筆以上の土地（当該街区外にその全部が所在する土地（以下この項において「街区外土地」という。）に隣接する土地に限る。）について、その所有者及び地番の調査並びに当該一筆又は二筆以上の土地と街区外土地との境界に関する測量のみを先行して行い、その結果に基づいて地図及び簿冊を作成することができる。

2 前項の地図及び簿冊の様式は、政令で定める。

3 地方公共団体又は土地改良区等は、第一項の規定に基づき地図及び簿冊を作成したときは、遅滞なく、その旨を公告し、同項の調査及び測量が行われた市町村の事務所において、その公告の日から二十日間当該地図及び簿冊を一般の閲覧に供しなければならない。

4 第十七条第二項及び第三項並びに第十八条の規定は、前項の規定により閲覧に供された地図及び簿冊について準用する。

5 地方公共団体又は土地改良区等は、前項において準用する第十八条の規定により送付した地図及び簿冊（以下「街区境界調査成果」という。）について、都道府県にあつては国土交通大臣に、その他の者にあつては都道府県知事に、政令で定める手続により、その認証を請求することができる。

国土調査法（第21条の2 ②）



6 第十九条第二項から第四項までの規定は、前項の認証の請求があつた場合について準用する。この場合において、これらの規定中「国土調査の成果」とあるのは、「街区境界調査成果」と読み替えるものとする。

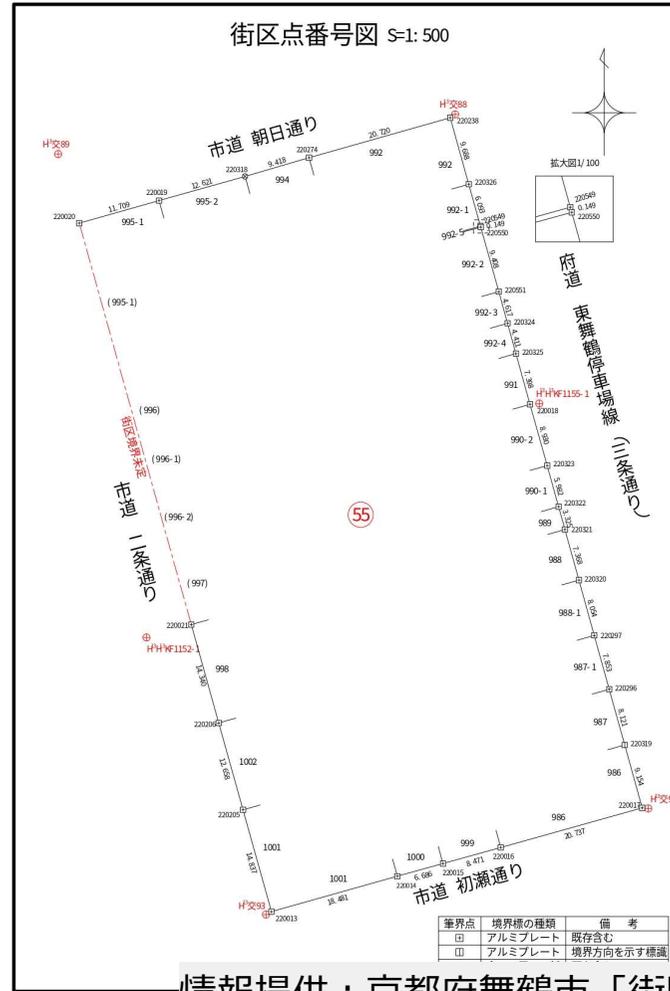
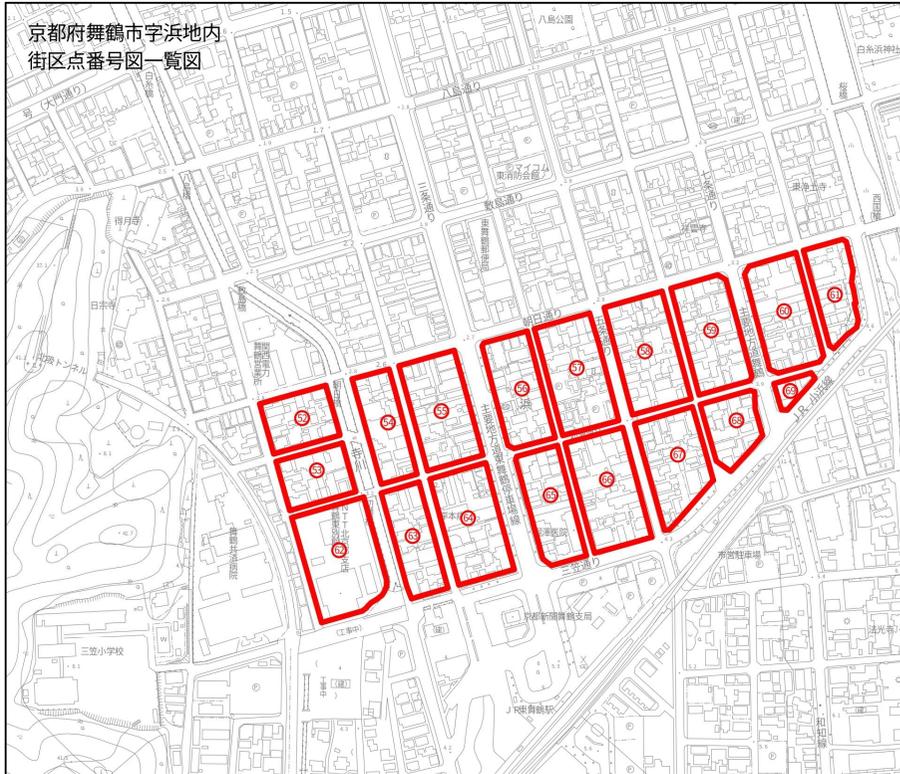
7 国土交通大臣又は都道府県知事は、前項において準用する第十九条第二項の規定により街区境界調査成果を認証した場合においては、当該街区境界調査成果に係る土地の登記の事務をつかさどる登記所に、当該街区境界調査成果の写しを送付しなければならない。

8 登記所は、政令で定めるところにより、前項の規定により送付された街区境界調査成果の写しに基づいて、表題部所有者（不動産登記法（平成十六年法律第百二十三号）第二条第十号に規定する表題部所有者をいう。）又は所有権の登記名義人の氏名若しくは名称又は住所についての変更の登記又は更正の登記をしなければならない。

9 前条の規定は、第六項において準用する第十九条第二項の規定により街区境界調査成果が認証された場合について準用する。この場合において、前条中「国土調査の成果」とあるのは、「街区境界調査成果」と読み替えるものとする。

10 都道府県知事又は市町村長は、前項において準用する前条第一項の規定により街区境界調査成果の写しの送付を受けた場合には、地籍調査以外の測量及び調査において街区境界調査成果に係る情報の活用が図られるよう、当該情報をインターネットの利用その他の適切な方法により公表することその他必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

調査結果の活用



街区境界点成果簿 世界測地系 測地成果(2011)

点名	座標系 VI	精度区分 甲2	放射法	適用
220001		X座標 (m)	Y座標 (m)	放射法
220002		-58478.107	-55089.490	放射法
220003		-58548.344	-55069.775	放射法
220004		-58549.224	-55069.536	放射法
220005		-58443.715	-54966.700	放射法
220006		-58558.771	-55066.840	放射法
220007		-58564.002	-55065.376	放射法
220008		-58569.124	-55063.939	放射法
220009		-58574.611	-55062.391	放射法
220010		-58578.176	-55075.294	放射法
220011		-58584.336	-55097.537	放射法
220012		-58504.579	-55082.067	放射法
220013		-58522.652	-55076.999	放射法
220014		-58572.901	-55055.382	放射法
220015		-58567.935	-55037.580	放射法
220016		-58566.153	-55031.135	放射法
220017		-58563.897	-55022.969	放射法
220018		-58558.338	-55002.990	放射法
220019		-58501.724	-55018.838	放射法
220020		-58473.129	-55071.262	放射法
220021		-58476.296	-55082.535	放射法
220022		-58532.626	-55066.707	放射法
220023		-58481.452	-55101.353	放射法
220024		-58573.437	-54930.450	放射法
220025		-58563.161	-54933.351	放射法
220026		-58547.097	-54937.887	放射法
220027		-58550.460	-54949.795	放射法
220028		-58550.721	-54950.754	放射法
220029		-58552.659	-54957.580	放射法
220030		-58482.681	-54891.831	放射法

情報提供：京都府舞鶴市「街区境界成果の公表について」



街区境界調査の具体例

Specific example of block boundary survey



街区境界調査について



1. 街区（がいく）とは？

- 街区:市街地を構成する単位で、街路などによって区画され共通の空間特性を帯びる一団の区域をいう。都市計画、景観計画、市街地再開発計画などにおいて空間の特性等を把握する上での基本単位とされることが多い。

不動産評価や不動産開発においても、個別の土地や建物だけでなく、周辺の空間特性、社会的環境などを十分に把握・評価することが重要であるが、街区はその際の基本的な単位となる。

なお、住居表示において街区方式を採用する場合には、街区は「市町村内の町又は字の名称並びに当該町又は字の区域を道路、鉄道若しくは軌道の線路その他の恒久的な施設又は河川、水路等によって区画した場合におけるその区画された地域」（住居表示に関する法律）と定義され、たとえば〇〇町A丁目B番C号とするときのB番が街区符号である。また、街区符号で示されたほとんどの区域については、その位置座標がデータベース（街区レベル位置参照情報）で提供され、GISで空間的な分析ができるようになっている。ただし、街区符号で示された区域と現実の街区とが一致するとは限らない。

街区 (GIS)





街区境界調査について

2. 境界とは？

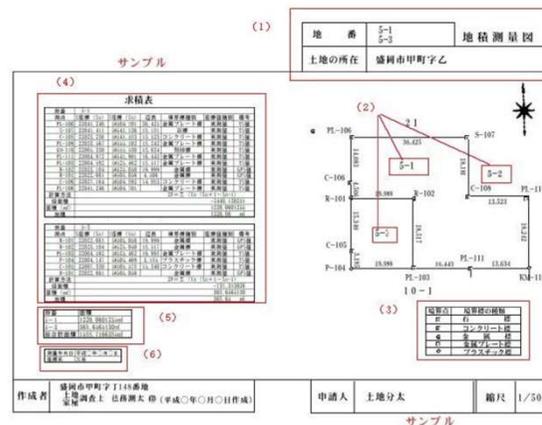
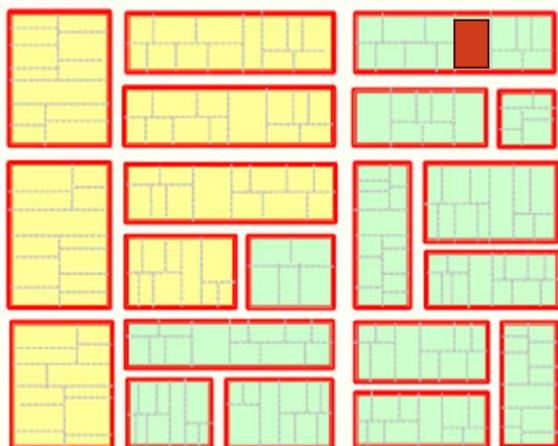
- 土地の境い目で登記により公示されているものを「筆界」といい、筆界も含め土地の境い目全般を「境界」と言う。従って、この2つの意味は異なる。
- 筆界＝登記により公示されている土地の境い目を表す。（「登記された境界」とは、不動産登記法制定前の、明治時代の地租改正条例制定時の原始筆界から登記簿が出来る以前の分筆のことまでも含む。）
- 境界＝土地の境い目全般を表す。
- つまり、「筆界は登記された境界（公法上の境界）」
- 境界は「筆界」を意味するだけでなく、「所有権界」を意味する場合があります。

都市部での地籍調査の課題



都市部では、土地が細分化され、権利関係も複雑であるなどの事情により、地籍調査の実施において境界の確認等に多くの手間を要することが多く、その進捗が遅れているところです。一方、都市部におけるまちづくりや再開発は道路や水路等の長狭物に囲まれた街区を単位に進められていることが多く、また、災害時の応急活動には道路等のライフラインの早期復旧が特に重要となることから、道路等で囲まれた境界（街区境界）だけでも明らかになっていれば、まちづくりや災害からの迅速な復旧・復興等に役立つことが見込まれます。さらに、民間が街区境界調査の成果と整合した地積測量図を作成することによる情報の蓄積が期待されます。このような背景から、令和2年に国土調査法（昭和26年法律第180号。以下「法」という。）及び関係法令が改正され、地籍調査を効率的に行うために必要があると認められる場合に先行的に実施できる調査として、街区境界調査が法第21条の2に位置づけられました。

地積測量図の見本



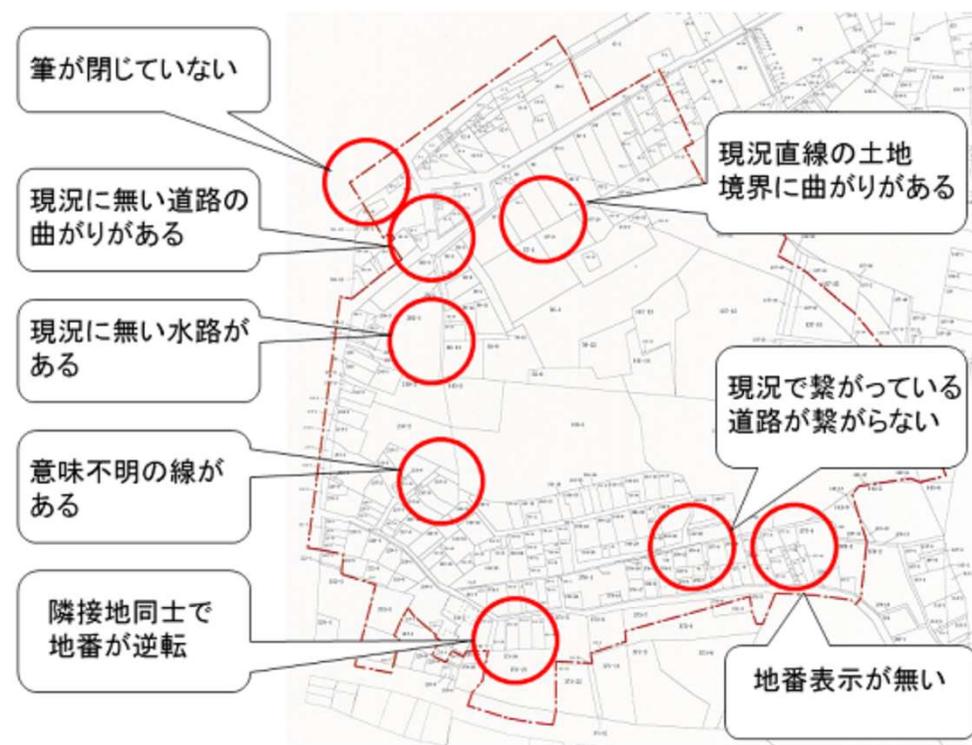
都市部での地籍調査の課題（六本木ヒルズの開発事例）①



・六本木ヒルズは昭和61年の地元への呼びかけ開始から、17年後の平成15年に完成を迎えた。その間、土地の境界確定作業に4年を要した。

・都市部における土地の問題は所有者不明より境界不明にある。それは地籍調査が進んでいないことによる。

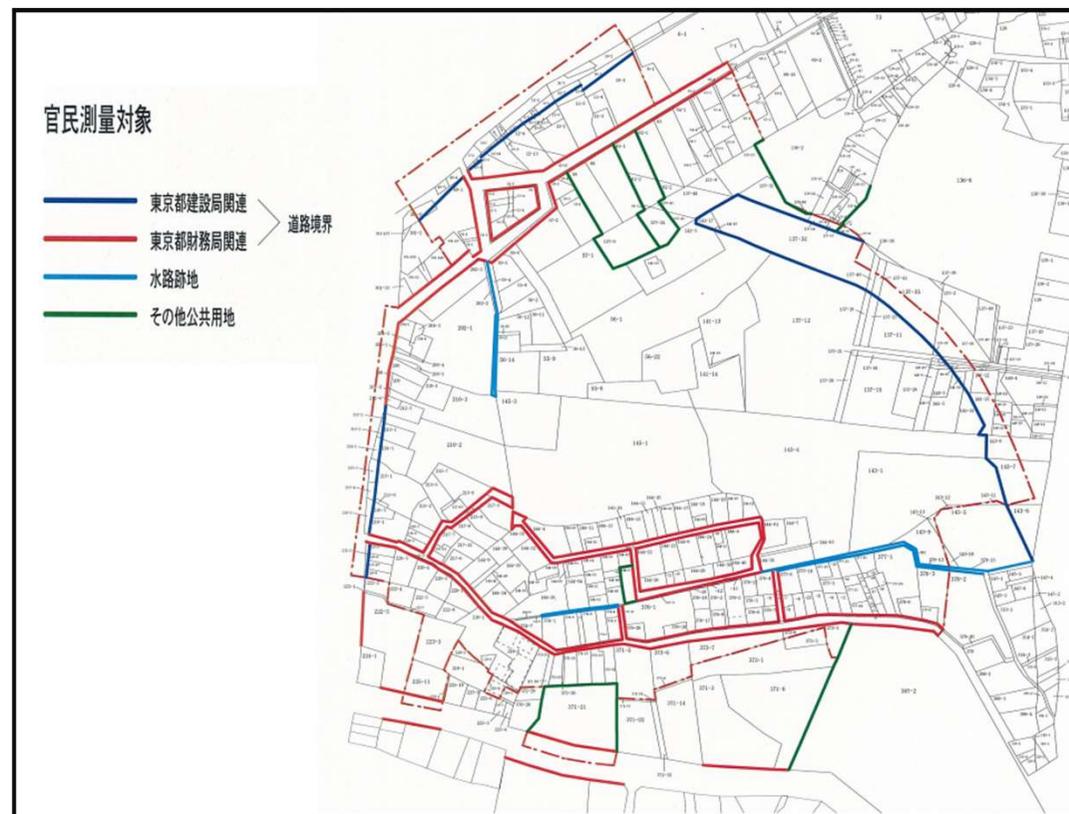
・再開発事業の場合、土地調書、物件調書を作成し、それに基づいて権利変換の手続きを行う。土地調書作成のためには実測測量図の作成が不可欠である。地籍調査がなされていない土地の状況を調べるには、まず、公図と住宅地図や現地の状況を突き合わせるところから始めなければならない。公図は法務局で管理されている戦前の土地台帳付属地図で、中には明治時代の地租改正時に描かれたものがベースになっているものもある。長期にわたって手書きで転写が繰り返されてきたこともあり、現地の寸法を正確に反映しているとは限らない。六本木ヒルズの対象エリアの土地は公図6枚にまたがっており、それらを貼り合わせて現況の住宅地図と比較すると、いろいろな問題が浮かび上がってきた。公図上に現況にはない道路の曲がりや水路があったり、意味不明の線があったり、現況ではつながっている道路が公図上ではつながっていなかったり、中には隣同士で地番が逆転している例まであった。



都市部での地籍調査の課題（六本木ヒルズの開発事例）②



- ・ 開発前の土地、建物などの財産の状況をきちんと調べて、すべての土地の所有者から土地境界の確認をとる必要がある。
- ・ 民々同士の隣接地の境界確定は、さまざまな思惑と 생각이重なり、簡単には進まない。
- ・ 一方、道路や公園等の公共用地と民間私有地の境界確定、つまり官民境界確定も必要で、それにも多くの時間を要する。六本木ヒルズ開発の際の境界画定作業4年のうち、官民境界確定には3年を費やした。
- ・ 民間からの申請方式であり、協議先の官庁は大蔵省（当時）関東財務局、東京都財務局、東京都建設局、東京都管財担当課、港区道路担当課、港区管財担当課等多岐にわたる。
- ・ 役所への申請から確定まで数カ月時間を要した。



都市部での地籍調査の課題（六本木ヒルズの開発事例）③



- ・ これらの問題を解決していくにあたり、有効なのは、もちろん**地籍調査を進めることである。**
- ・ 地籍調査がなされていなければ、土地の測量、民々あるいは官民の立ち会い、官庁への申請、境界確定などに要するコストは再開発事業を実施する民間側が負担しなければならない。
- ・ 六本木ヒルズの場合、境界確定におよそ2億円かかった。
- ・ 地籍調査が完了していれば、こうしたコストをかけずにすむ。新設道路設計等の公共施設設計の協議も早く開始できるし、何より権利者の資産評価を正確な数字に基づいて計算することができる。



情報提供：東京財団政策研究所「地籍調査と境界不明問題――六本木ヒルズの開発事例から」²³

第7次国土調査十箇年計画での位置づけ



- ・地籍調査の円滑かつ迅速な実施を図るため、国土調査促進特別措置法（昭和37年法律第143号）第3条に基づき、令和2年度を初年度とする第7次国土調査事業十箇年計画（以下、「第7次十箇年計画」という。）が、令和2年5月26日に閣議決定されました。
- ・第7次十箇年計画では、新たな調査手続の活用や地域特性に応じた効率的な調査手法の導入を促進すること等により、令和11年度までに全国で15,000km²の調査面積を実施することを目標として設定しています。
- ・この目標の実現に向けた効率的な調査手法の一つとして、都市部における事前防災やまちづくりの観点から、道路等と民地との境界（官民境界）を先行的に調査し、法第19条第2項の認証を得て公表する街区境界調査が位置づけられています。

官民境界等先行調査と街区境界調査の違い



- ・これまで都市部においては、都市再生地籍調査事業の一つとして、官民境界等先行調査（以下「先行調査」という。）が実施されてきました。
- ・先行調査は、「都市再生地籍調査事業実施要領」の制定について」（平成14年4月1日付け国土国第638号国土交通省土地・水資源局国土調査課長通知）に従い、官民及び官官境界の一部又は全部の筆界点の調査及び測量を実施するものですが、調査対象とする筆界点は任意であり、民境界については原則として調査及び測量対象ではなく、必要と認められる場合に実施可能とされてきました。
- ・また、得られた成果（作成した地籍境界調査票、調査図素図等）についても、後続の地籍調査事業が実施されるまでの間適切に保管するものとされ、あくまでも先行調査を実施した市区町村等の内部資料という扱いでしかありませんでした。
- ・それに対し、街区境界調査は、地籍調査を効率的に行うために必要があると認められる場合に先行的に実施できる調査であり（法第21条の2第1項）、法第21条の2第5項において成果の認証を請求できるものとされ、認証の請求を受けた成果は法第21条の2第6項において読み替えて準用する法第19条第2項に基づき認証がされるなど、法的な位置づけが明確になりました。
- ・また、認証された成果（街区境界調査図及び街区境界調査簿）は、法第21条の2第7項に基づき、当該街区境界調査に係る土地の登記の事務をつかさどる登記所へその写しが送付され、登記簿（表題部所有者又は所有権の登記名義人の氏名若しくは名称又は住所等）の変更又は更正に利用されることとなります。
- ・このように、先行調査と街区境界調査では、その法的な位置づけに加え、成果の扱いが大きく異なることが特徴です。



街区境界調査の工程管理及び検査内容

Process management and inspection contents of block boundary survey



工程分類



・「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）の別表3で定義される街区境界調査の工程分類は表1の通りです。

表 1. 街区境界調査事業の工程分類

工程分類番号頭字	工程分類名称備考
GA	地籍調査事業計画・事務手続
GB	地籍調査事業準備
GC	地籍図根三角測量
GD	地籍図根多角測量
GE	一筆地調査
GFI	細部図根測量
GFII-1	街区境界測量
GFII-2	街区境界調査図原図の作成
GG	街区面積測定
GH	街区境界調査図及び街区境界調査簿の作成

工程分類



・また、街区境界調査を実施した場合の、法第6条の4に基づく事業計画等に使用する地籍調査の換算面積率は、表2の通りです。

表 2. 街区境界調査換算面積率

工 程	地籍調査 換算面積率	街区 係数	街区境界調査 換算面積率	(後続調査換算 面積率)
C	0.05	(1)	0.05	0.00
D	0.16	(1)	0.16	0.00
E	E 1	0.6	0.01	0.01
	E 2	0.6	0.04	0.03
F	F I	0.6	0.12	0.08
	F II-1	0.6	0.16	0.11
	F II-2	0.6	0.02	0.01
G	0.11	0.6	0.07	0.04
H	H 1	0.6	0.02	0.01
	H 2	0.6	0.02	0.01
	H 3	0.6	0.02	0.01
合計	1.00		0.69	0.31

各工程の概要



●G A工程（地籍調査事業計画・事務手続）

・通常の地籍調査のA工程と同様、街区境界調査の全体計画を作成した上、関係機関との調整を行う必要があります。法第5条から第7条及び関連法令等に規定される事業計画の策定・公表や、国土調査の実施の公示手続を行います。

●G B工程（街区調査事業準備）



・G A工程による計画・事務手続を完了した後、G B工程では地籍調査のB工程と同様の準備手続を行う必要があります。

・実施組織として「地籍調査室」等を設置の上、専任職員を確保し、研修等を行うとともに、地籍調査作業規程準則（昭和32年総理府令第71号。以下「準則」という。）第7条に基づく作業班の編成などを行います。地籍調査費負担金交付要綱（昭和33年11月24日付け経企士第130号経済企画事務次官依命通達）等に基づく補助金申請や、外注を行う場合の外注先の選定も本工程において行うこととなります。これらの準備を経て、準則第2条に基づき、地元説明会の実施や市町村広報、パンフレットの配布等により、街区境界調査の意義、作業の内容等を一般に周知させ、その実施について土地の所有者その他の者の協力を得るよう、趣旨の普及に努めることとされています。

各工程の概要



- G C 工程（地籍図根三角測量） ・ G D 工程（地籍図根多角測量） ・ G F I 工程（細部図根測量）

- ・ 通常的地籍調査の C 工程（地籍図根三角測量）、 D 工程（地籍図根多角測量）及び F I 工程（細部図根測量）と同様の作業を行うこととなります。

- ・ 但し、街区基準点がある場合にはそれらを積極的に使用し、 G C 工程、 G D 工程を実施済みとして後続の工程に進んでいただいで構いません。

- ・ なお、街区境界調査後に実施する地籍調査の際に、本工程で設置した図根点を使用することになりますので、保存に適した場所に設置することを心がける必要があります。

- ・ なお、上記の通り後続の地籍調査における地籍測量では、街区境界調査で設置した細部図根点等はそのまま使用しますが、時間の経過により現地で滅失している場合や、街区の内側の筆界点を測量するために細部図根点等が新たに必要になった場合には、改めて C 工程、 D 工程及び F I 工程を実施することになります。

- ・ これらに係る費用についても国庫補助金等の対象になります。

細部図根点の配置について



・通常的地籍測量を実施する場合、細部図根点等の配置については地籍調査作業規程準則運用基準（平成14年3月14日付け国土国第590号国土交通省土地・水資源局長通知。以下、「運用基準」という。）別表第16に1㎏当たりの標準点数が示されていますが、街区境界調査においては、最終的に座標値を求める筆界点は街区境界上にある点のみとなりますので、同表に記載のある標準点数によらず、筆界点の数や位置等に応じて必要な基準点を配置してください。また、その場合は、可能な限り放射点の細部図根点が少なくなるよう、現場状況を考慮して選点するようにお願いします。

街区補助点について



・街区補助点については、運用基準第19条の3第3項の規定により、GFI工程以降の測量工程の与点として使用することができます。

●街区基準点とは？

・都市部における地籍調査を推進するため、平成18年から国土交通省が全国のDID（人口集中地域）を対象に実施した「都市再生街区基本調査」により設置された測量の基準点です。街区基準点は、地籍調査の測量だけでなく、公共工事や土地分筆等の測量の基準としても活用されています。街区基準点には、街区三角点（約500m間隔）、街区多角点（約200m間隔）があります。このほかに、街区基準点を補完するための節点、補助点があります。街区基準点を使用して測量された土地は、後の境界標復元が容易になり、災害時にも迅速に復旧することが可能となります。



街区基準点は世界測地系の座標をもった測量用標識であり、この基点から目標物を測定することで地球上における正確な位置を知ることができます。

また、座標を求めた時の測量方法により、街区三角点や街区多角点ともいいます。

道路構造物等への金属標の設置について



・街区境界調査を含む地籍調査で使用する標識（地籍図根三角点、地籍図根多角点及び航測図根点）の規格は運用基準別表第2で定められていますが、市街地等において表土の露出部分がなくコンクリート杭等の設置が困難な場合には、標識の規格の特例として金属標の利用が認められています。そのため、街区境界調査時にコンクリート杭等の設置が困難な場合には、亡失の恐れが少ない道路構造物等への金属標の設置についても検討してください。なお、その際には、道路管理者等との協議を忘れずに行うよう注意してください。



情報提供：Youtube「境界標の設置風景」：司法書士法人リーガル・フェイス

GE工程（一筆地調査）①



- ・地籍調査のE工程（一筆地調査）と同様の作業を行うこととなりますが、以下の点に留意する必要があります。



【調査図素図の作成について】

準則第16条では調査図素図の作成について規定されていますが、街区境界調査における調査図素図の作成方法について、通常的地籍調査と差異はありません。準則第16条においては、調査を行おうとする単位区域を適当に区分し、その区分した部分ごとに調査図素図を作成するものとされていることから、**調査図素図に記載する地番や地目は、調査対象の筆のみならず、単位区域内の筆全体を対象として表示することになります。**また、街区境界調査では地目の調査は行いませんが、準則第16条第1項の規定に基づき、調査図素図には登記簿上の地目を表示する必要があります。なお、境界付近の筆が細かく分かれており、一見して調査対象範囲が分かりにくい場合などには、調査対象である街区内の土地を明確にするため、街区境界となる筆界の線の太さを変えるなど、同規定の範囲内で表示を分かりやすく工夫してもかまいません。

【市町村の境界の調査について】

街区境界調査においては、市町村の境界の調査で調査する境界のうち、街区境界と一致する市町村の境界についてのみ、準則第22条の規定に従い調査を行うこととなります。なお、市町村の境界を形成する筆界点が街区境界にある場合は、その筆界点も確認することとなります。



GE工程（一筆地調査）②



街区境界調査では、以下の調査等を行いません。

変更・更生の登記はできる！！

- (1) 地目の調査（法第21条の2第1項）
- (2) 分割があったものとしての調査(準則第24条)
- (3) 合併があったものとしての調査(準則第25条)
- (4) 一部合併があったものとしての調査(準則第26条)
- (5) 代位登記の申請(準則第27条)
- (6) 地番が明らかでない場合等の処理(準則第31条)
- (7) 分割があったものとして調査する場合の処理(準則第32条)
- (8) 合併があったものとして調査する場合の処理(準則第33条)
- (9) 新たに土地の表題登記をすべき土地を発見した場合の処理(準則第34条)
- (10) 滅失した土地等がある場合の処理(準則第35条)
- (11) 地番の変更を必要とし又は適当とする場合の処理(準則第36条)
※ (2)～(11)について、準則第36条の2の規定に基づく

GE工程（一筆地調査）③



- ・【街区境界調査票の作成について】

「街区境界調査票作成要領について（通知）」（令和3年3月31日付け国不籍第583号国土交通省不動産・建設経済局地籍整備課長通知）に基づき作成します。

- ・【現地調査において確認する筆界点について】

街区境界調査は、地籍調査を効率的に行うために必要があると認められる場合に先行的に実施できる調査であることから、街区境界を構成する筆について、街区境界に面した筆界点を確認する必要があります。なお、筆界表示杭については、準則第21条第1項で規定されているとおり、実施主体において必要であると認める場合に設置することとなります。

- ・【図面等調査及び土地所有者等の所在が明らかでない場合の調査について】

街区境界調査においても、準則第23条の2（筆界案の確認については準則第30条第2項）、第30条第3項及び同条第4項に基づく調査は適用することが可能です。この場合、作成すべき筆界案は、一筆の土地の全ての筆界を表示したものではなく、街区境界調査において調査すべき筆界を表示したものとなります。

G F II - 1 工程（街区境界測量）

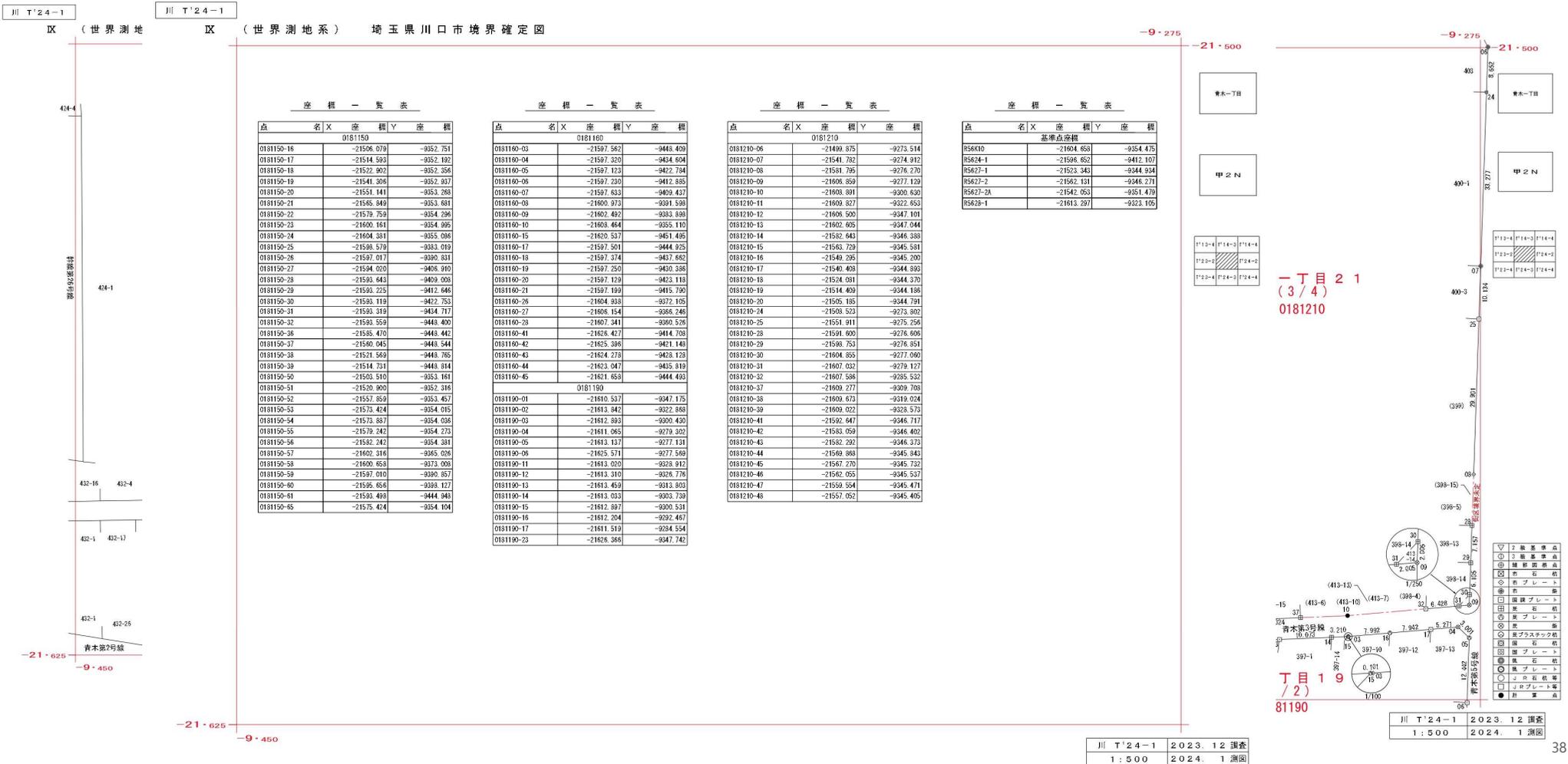


- ・測量作業や工程管理、検査は通常的地籍調査と同様に行います。

【辺長点検について】

G F II - 13 工程で、抽出された筆界点に関する辺の全てにおいて辺長点検を行います。但し、あくまでも調査を実施した隣の筆界点との辺を点検すればよく、街区の角から角までのような長大な辺で点検する必要はありません。

G F II - 2 工程 (街区境界調査図原図の作成)



GG工程（街区面積測定）



・通常の地籍調査のG工程（地積測定）と同様の工程を進めることとなりますが、筆界点が確定しなかった街区については面積を計算する必要はありません。

【街区境界未定の扱いについて】

調査地区内に、街区境界未定のために面積の計算が出来なかった街区があった場合、工程管理の記録簿には、面積測定ができた数量を所定の欄に、面積測定ができなかった数量を備考欄に、それぞれ記載してください。

現況測量・復元測量①



・街区境界調査では、現地に境界標が存在しない等の事情がある場合には、必要に応じ、現地復元性を有する地積測量図その他の筆界に関する情報に基づき、その筆界の位置を現地に復元すること（復元測量）ができるとされています（運用基準第15条の2第4項）。この項目は、令和3年3月30日の運用基準改正により新設されたものです。その他の筆界に関する情報には、法第23条第3項、法第23条の5及び法第32条の3の規定により提供を求めた情報も含まれます。復元測量は、地積測量図その他の筆界に関する情報に記載された筆界点或いは引照点等の座標について、地震補正等の維持管理がされており、かつ現地と整合しているかを検討した上で実施します。また、復元測量で用いる筆界点の座標値は、以下のいずれかの方法で得るものとします。

①地積測量図等の客観的資料に記載された筆界点の座標値が日本測地系2011（JGD2011）に基づく座標の場合は、その座標値を用いる。

②地積測量図等の客観的資料に記載された筆界点の座標値が、旧日本測地系又は日本測地系2000（JGD2000）の座標値の場合には、国土地理院が提供するパラメータ等を用いて、日本測地系2011（JGD2011）に座標変換の上、地殻変動補正等の座標補正を行った座標値を用いる。

③地積測量図等の客観的資料に記載された座標値が任意座標の場合（図上読定で求めた任意座標を含む。）は、標識等が現地に存在する既存の筆界点、分筆測量で設置した引照点等の座標値を用いて、座標変換（ヘルマート変換等）や交点計算等により、日本測地系2011（JGD2011）に座標変換を行った座標値を用いる。

参考：日本の測地系

日本においては、ローカル測地系である日本測地系が明治時代から 2002 年 3 月まで採用されていましたが、測量法の改正により 2002 年 4 月から世界測地系である日本測地系 2000 に移行しました。

日本測地系 2000 では、準拠楕円体として GRS 80（Geodetic Reference System 1980：測地基準系1980）、地心直交座標系として ITRF 1994（International Terrestrial Reference Frame：国際地球基準座標系）を採用しています。その後、2011 年の東日本大震災による地殻変動にともない、2011 年 10 月に日本測地系 2011 に移行しました。

これら日本で採用されてきた測地系以外でよく使用される測地系として WGS 84があります。WGS 84は、米国で採用されている世界測地系でGPS の運用に使用されています。ここまで紹介した測地系をまとめたのが以下の表です。

測地系	別称	準拠楕円体	座標系
日本測地系	<ul style="list-style-type: none">旧日本測地系東京測地系	Bessel 1841	日本独自に設定
日本測地系 2000	<ul style="list-style-type: none">世界測地系JGD 2000	GRS 1980	地心直交座標系 (ITRF 1994)
日本測地系 2011	<ul style="list-style-type: none">世界測地系JGD 2011	GRS 1980	地心直交座標系 (西日本と北海道：ITRF 1994 東日本と北陸：ITRF 2008)
WGS 84	<ul style="list-style-type: none">世界測地系WGS 1984	WGS 84	地心直交座標系 (WGS 84)

情報提供：ESRIジャパン「GIS基礎解説」



現況測量・復元測量②

・復元した筆界については、準則第21条の規定に従い、必要があると認める場合は筆界標示杭を設置してください。ただし、現地に境界標が存在し、地積測量図との寸法誤差が令別表第4における公差の範囲内の場合には、既存の境界標を使用することも可能です。この場合、測量し座標を付与する位置は、当該境界標の位置となります。また、隣接する所有者同士の境界認識位置が異なるなど、現地調査時に境界標の位置に問題があることが判明した場合には、必要性を考慮した上で正しい位置に設置し直してください。街区境界調査を民間事業者等に外注する際には、業務内容に復元測量を含めることも可能です。その場合には、業務仕様書に復元測量の実施を明記するなどにより業務契約上の位置づけを明確にするとともに、当該作業の経費を適切に計上してください。この場合、復元測量に係る経費についても国庫補助金等の対象となります。

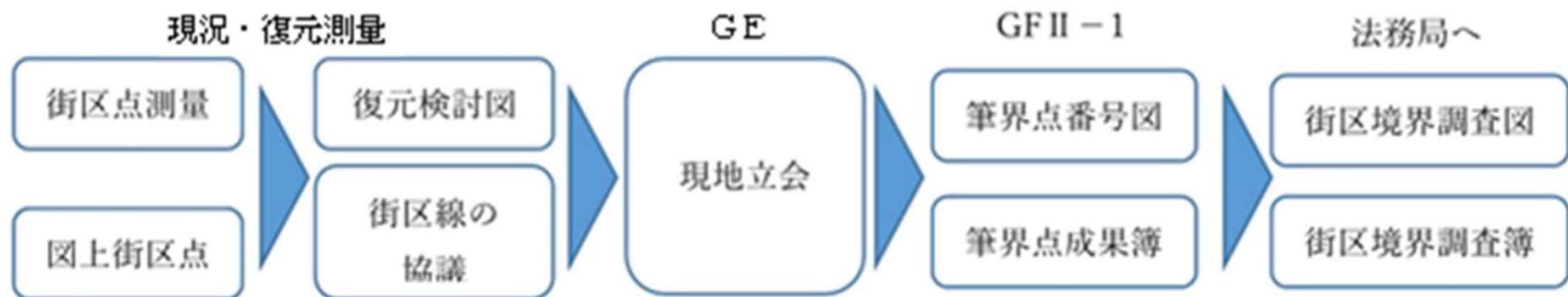


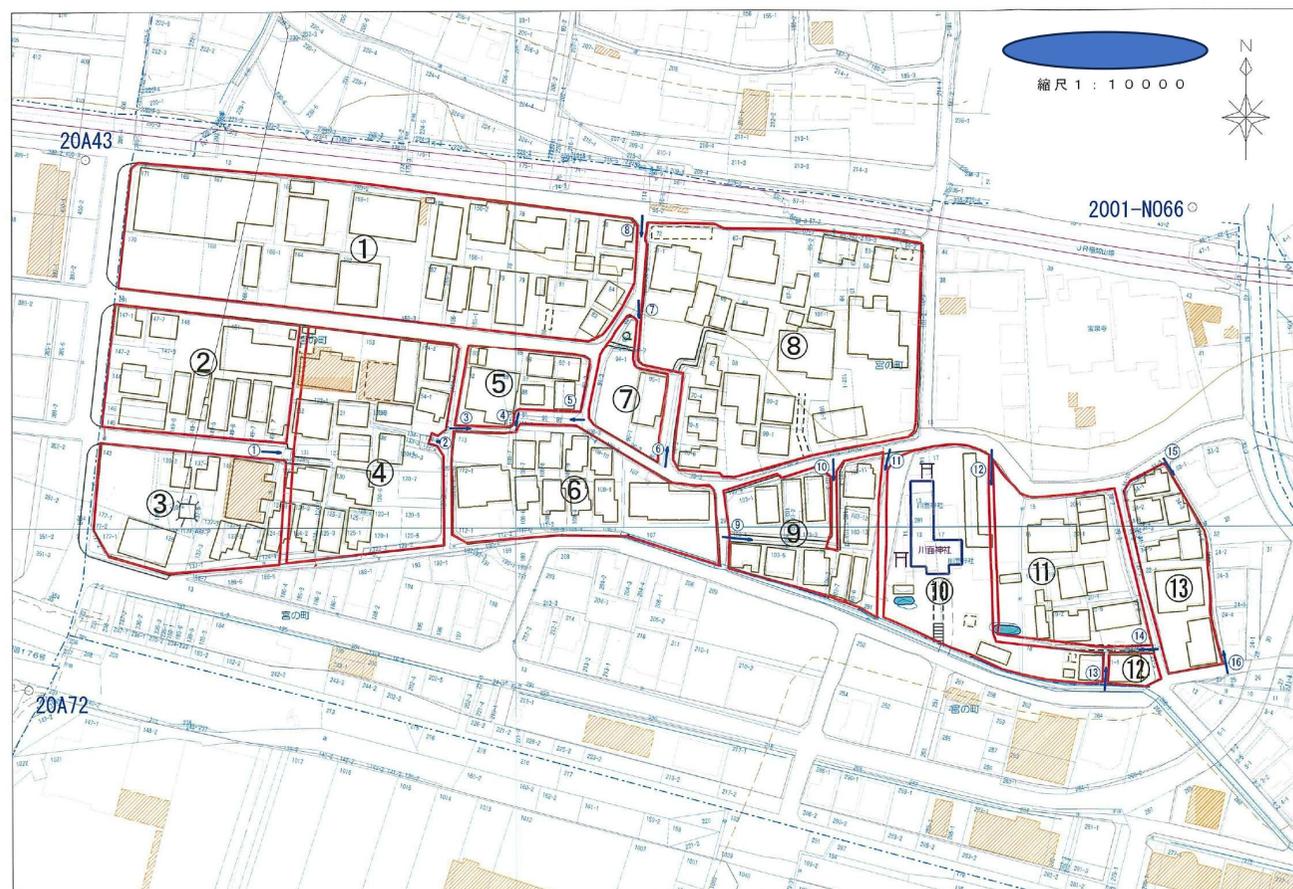
図 5. 復元測量の作業工程イメージ

参考事例

Question

① 街区境界調査における街区設定について、街区割りは官地の道路で分けるだけでなく、極端に幅の狭い水路、公図には存在するが現存しない水路等によっても街区を分ける必要がありますか？

② F I 工程について、送付した図の通り街区基準点が設置されているが、D 工程実施済みとして扱って良いか？ C、D 省略の F I 工程とするべきか？





まとめ及び質疑応答

Summary and Q&A



Q1

Q1.首都圏（1都3県）では、街区境界調査を実施する市区町村が急速に増えていますが、要因としてどのようなことが考えられますか。

A1.都市部において、仮に一筆地調査を行った際に下図のように所有者不明土地が存在した場合、隣接を含む7筆が筆界未定地となる。仮にもう1筆所有者不明土地が存在すればその場所によっては全域筆界未定地となる。地価も高く、利害関係も複雑で、所有者の意識も高い都市部において一筆地調査に拘ることは現実的に難しい。高齢化・相続の義務化・災害復興の緊急性などを考慮すると、下記の「地籍調査の効果」9項目すべてに拘るよりも「5. 各種公共事業の効率化・コスト削減、6. 公共物管理の適正化、7. 災害復旧の迅速化」の急を要するいくつかの効果に目的を絞るのも効果的ではないかと思われる。

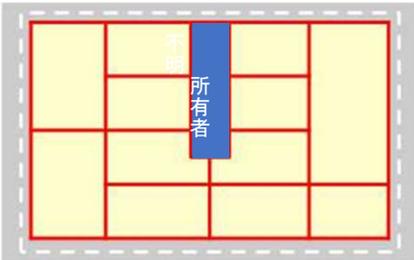
地籍調査の効果

1. 土地境界をめぐるトラブルの未然防止
2. 登記手続きの簡素化・費用縮減
3. 土地の有効活用の促進
4. 建築物の敷地に係る規制の適用の明確化
5. 各種公共事業の効率化・コスト削減
6. 公共物管理の適正化
7. 災害復旧の迅速化
8. 課税の適正化・公平化
9. GISによる多方面での利活用

※国土交通省「地籍調査はなぜ必要か」より

先行して街区境界調査を行う利点

1. 公共物によって囲まれた街区の正確な面積が作成できる。
(再開発事業等で従前土地面積を確定する場合や、災害復興で民有地を区画整理する場合に面積按分等で土地面積を振り分ける等)
2. 災害復旧時に、公共施設の位置を復元できること。
(災害復旧過程における区画再編のための道路拡幅等の用地買収事業にも着手しやすくなる。)
3. 所有者不明土地（空き家等含む）問題の解決の契機となる。
(行政として所有者不明土地を把握する絶好の機会となる。公権力を使える。)



Q2

Q2.国土交通省の効果事例集を見ますと、街区境界調査（旧官民境界等先行調査）については「行政事務効率化、GISとの連携関連」の事例に偏っています。「防災対策」や「まちづくり」等に活用が期待されることがありましたらご教示願います。

A2.A1と一部重複。行政として「街区境界調査」を行う目的やビジョンの明確化が必要であり、良し悪しは別として「道路台帳整備を目的」「基準点管理を目的」「駅前等の再開発を目的」等を目的としている市町村は多数ある。災害から国民の生命・財産を守ることは、行政にとって最重要課題であるのは間違いないが、過去の大規模災害において、被災地の土地の境界や権利関係がはっきりしないため、復興に支障を来した事例は枚挙にいとまがない。「南海トラフ地震」で震度6強が想定される地域や河川の浸水想定区域等復旧事業の早期化のために優先的に「街区境界調査」を行う必要があるのではないのでしょうか。（道路台帳あり⇔なしであればなしを優先して調査実施等、他部署とも連携が必要）

地籍調査の効果

1. 土地境界をめぐるトラブルの未然防止
2. 登記手続きの簡素化・費用縮減
3. 土地の有効活用の促進
4. 建築物の敷地に係る規制の適用の明確化
5. 各種公共事業の効率化・コスト削減
6. 公共物管理の適正化
7. 災害復旧の迅速化
8. 課税の適正化・公平化
9. GISによる多方面での利活用

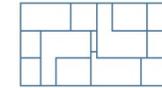
※国土交通省「地籍調査はなぜ必要か」より

先行して街区境界調査を行う利点

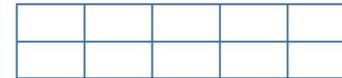
1. 公共物によって囲まれた街区の正確な面積が作成できる。
（再開発事業等で従前土地面積を確定する場合や、災害復興で民有地を区画整理する場合に面積按分等で土地面積を振り分ける等）
2. 災害復旧時に、公共施設の位置を復元できること。
（災害復旧過程における区画再編のための道路拡幅等の用地買収事業にも着手しやすくなる。）
3. 所有者不明土地（空き家等含む）問題の解決の契機となる。
（行政として所有者不明土地を把握する絶好の機会となる）

Q3.Q4

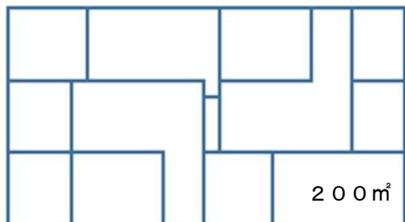
Q3.街区境界調査は、地籍調査を効率的に行うために必要があると認める場合に先行的に実施できる調査（法第21条の2第1項）、とされていますが、街区境界調査に適している、区画や地形、及び所有者等の条件がありましたらご教示願います。（例）旗竿地など入り組んだ区画が多い



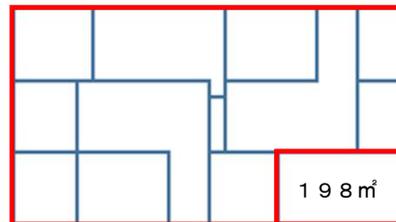
Q4.街区境界調査に適していない（通常の調査の方が良い）、区画や地形、及び所有者等の条件がありましたらご教示願います（例）宅地造成された住宅地



A3.A4.本来であれば通常の地籍調査を行うのが理想であるが、都市部では土地の細分化や権利関係の複雑化から境界の確認に多くの手間を要することが多く、代替案として「街区境界調査」を実施するのではないか？その考えからいくと、調査区域の適・不適の考え方はあまり好ましくないように思われる。先ほど述べたように「道路台帳平面図」が作成されており、「境界確定協議」が完了していれば資料として「道路台帳平面図」をもとに現地の測量・調査を行うことができるため「街区境界調査」はやりやすいといえるし、「宅地造成された住宅地」で「最低敷地面積の制限」がされている場合、「街区境界調査」で作成した街区境界が原因で後のトラブルを招く可能性は想定される。



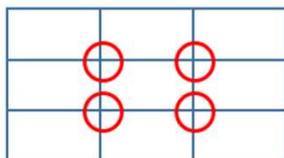
※制限100㎡の場合



※街区境界を先に決めたため、民民界を決めた際に面積が減少し、分割できなくなる。

Q5

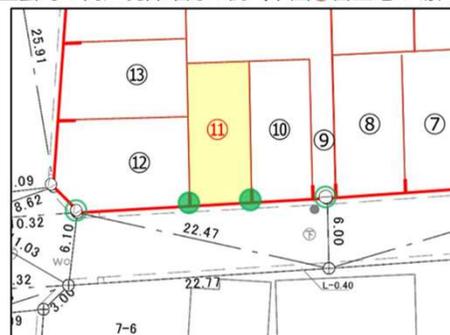
Q5. 「街区境界に面した筆界点は、街区の内側にある民地の筆界点（下図の赤丸）もある程度確認しなければ決められない」といった意見があります。実施中の市町は、実際のところ、どのように調査を進めているのでしょうか。



A5.A3.A4と一部重複。それ以外にも「調査範囲に国道や県道等が接している場合、境界確認のために道路管理者から道路の対向側を含めた境界確定協議を求められる場合があるが、街区境界調査でもそこまでの作業が必要となるのか。」等の問題も考えられる。公式の回答としては「**街区境界調査において調査すべき対象は街区を構成する街区境界となりますので、道路の対向側については街区境界調査の内容に含まれません。**」となっているが、現実的には通常の一筆地調査でも道路の対向側も事前に調査・測量をしておくことは一般的に行われているし、先ほど述べた理由からもわかるように街区面積とその街区に含まれる民地の面積を把握しておくのは必要ではないかと思われる。U

復元検討図（素図）の作成が大切

立会時の街区境界確認の例（下図⑪番土地の場合）



街区境界調査での境界確認は、皆様の所有地と道路等との境界のみになります。

左図の⑪番土地の場合、○で示した道路境界点とお隣との境界を示す●の民地境界点を確認していただきます。



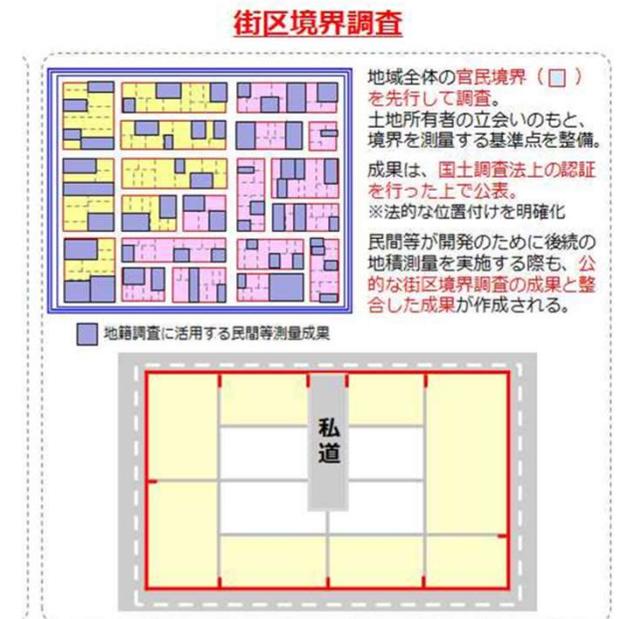
Q6

Q6.後続工程は、街区境界調査後どのくらいの期間を空けて着手するのが良いのでしょうか。

A6. 「街区境界調査」を行い、民間が公的な街区境界成果と整合した成果「一筆地調査に活用する民間測量成果（地積測量図等）」が揃うのを待つのであればそれなりの時間が必要と言える。但し、せっかく整備した基準点等を簡単に亡失することのないように「基準点管理規定」等を作成し、基準点等の保存に努めるのが望ましいのではないかな。

参考：門真市 WebGIS地域マップ情報（公共基準点）

https://webgis.alandis.jp/kadoma27/webgis/menu/menu_main00.html



Q7

Q7. 「地図混乱」といわれる地域においても、街区境界調査は実施可能でしょうか。

Q7. 公図混乱地域における**地図訂正**には個人だけでは多額の費用がかかるため、解消の方法として、現実的には次の3つが考えられます。

①法務局による14条地図作成作業による是正方法（法務局が実施）

②**国土調査法に基づく地籍調査による是正方法（市町村が実施）**

③利害関係者全員の合意に基づく地図訂正（集団和解方式）による方法（民間が実施）

・地図混乱地域は公図と現地が乖離しており、地図訂正が必要となります。通常的地籍調査は可能ではありますが、街区境界調査を行うことは難しいと言えます。

Q8

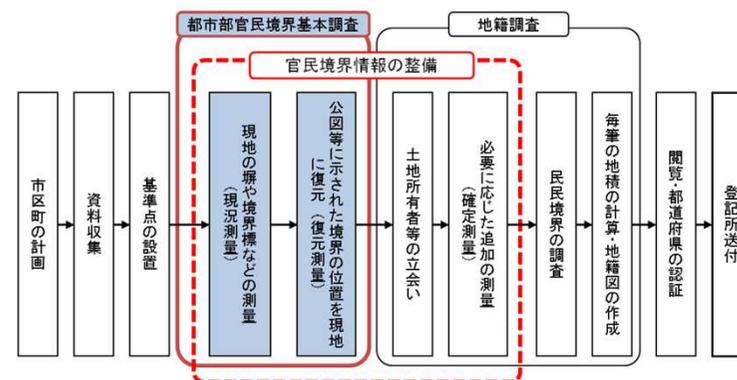
Q8.街区境界調査は「都市部の調査」とされています。平成20年代に都市部官民境界基本調査が行われた、農地と宅地が混在するような農村地域は、街区境界調査を実施できるのでしょうか

A8. 実施可能です。

「都市部官民境界調査」とは平成22年度から国が経費を全額負担して、官民境界に関する基礎的な情報整備として、必要な測量作業を実施して、図面等にまとめた調査です。市街地を対象として以下の作業を実施しています。

- 現地の塀や境界標、マンホールや電柱といった官民境界に関する現況を測量し、地図に表示します。(現況測量)
- 登記所に備え付けられている公図や、地積測量図、道路台帳附図等が示す官民境界を地図に表示します。また必要に応じて地図が示す境界の位置を現地に復元(鋸やペンキ等でその位置を表示)します。(復元測量)

これらの測量成果については調査実施地区の市町村に送付されています。



都市部官民境界基本調査は、その成果を将来の地籍調査で活用することで、市町村等は測量等に必要経費や労力を削減することが可能であり、地籍調査を実施する上での負担の軽減や地籍調査の促進が図られます。

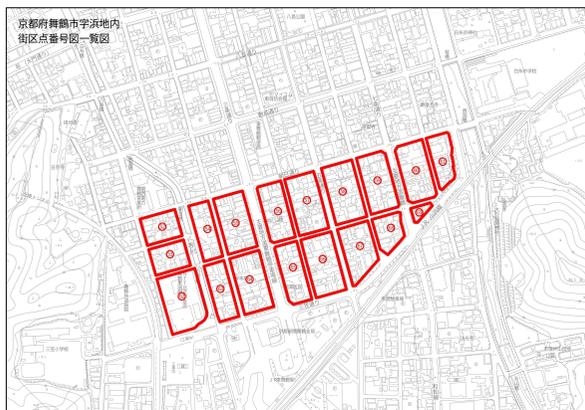
Q9

Q9.民間事業者等が実施する測量等に活用するため、調査の成果はホームページ等で公開するように努めること、となっていますが、先行して実施している市区町村では、活用されているのでしょうか。事例があるならばご紹介願います。

A9.市町村事例

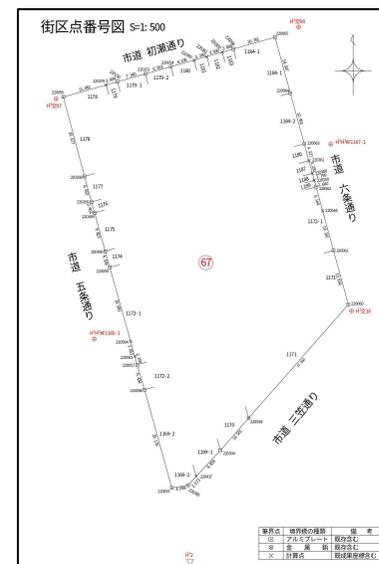
①埼玉県川口市 <https://www.city.kawaguchi.lg.jp/soshiki/01120/020/kawaguchishichisekityousagiyou/seikakoukai/41348.html>

②京都府舞鶴市 <https://www.city.maizuru.kyoto.jp/kurashi/0000012251.html>



街区境界点成果簿 世界測地系 測地成果(2011)

点名	精度区分	X座標 (m)	Y座標 (m)	測法
220001		-58478.107	-55089.490	放射法
220002		-58548.344	-55069.775	放射法
220003		-58549.224	-55069.536	放射法
220004		-58483.715	-55066.700	放射法
220005		-58588.771	-55066.840	放射法
220006		-58564.002	-55065.376	放射法
220007		-58569.124	-55063.939	放射法
220008		-58574.611	-55062.291	放射法
220009		-58578.176	-55075.294	放射法
220010		-58584.338	-55097.537	放射法
220011		-58584.579	-55062.867	放射法
220012		-58523.652	-55076.999	放射法
220013		-58573.901	-55025.382	放射法
220014		-58567.935	-55037.980	放射法
220015		-58566.153	-55031.135	放射法
220016		-58563.897	-55022.969	放射法
220017		-58558.338	-55002.990	放射法
220018		-58501.724	-55018.838	放射法
220019		-58471.179	-55071.263	放射法
220020		-58476.296	-55082.535	放射法
220021		-58532.626	-55066.707	放射法
220022		-58481.452	-55011.253	放射法
220023		-58573.437	-54930.450	放射法
220024		-58563.161	-54933.251	放射法
220025		-58547.097	-54947.887	放射法
220026		-58550.460	-54948.795	放射法
220027		-58550.721	-54953.754	放射法
220028		-58552.690	-54957.000	放射法
220029		-58482.681	-54931.031	放射法



Q10

Q10.街区境界調査を実施した後に、道路拡幅事業が行われた場合、街区線が変わることから成果の公開停止等の措置を取るのでしょうか。また、区画整理事業が行われた、街区境界調査の成果は活用できないものとなるのでしょうか。

A10.最初の問いについて、街区境界調査が終わって、認証後登記所に送付されると、効力が発生しますので、その後の筆の異動や分割及び合併等あれば、それは一筆地測量(地積測量図)の取り扱いなので公開停止の措置は不要と思われます。

「区画整理事業が行われた街区境界調査の成果は・・・」とありますが、一般的には区画整理事業は19条5項の指定を受けているので、街区境界調査はやらないと思います。また、法認可を受けていないのであれば、成果は活用できますが「参考」程度で考えたほうが良いかもしれません。

Q11

Q11. 認証後に誤りが判明した場合、地籍調査と同様に処理をするのでしょうか。

A11. 同様に処理を行います。

【法務局における各成果の取り扱い】

【地籍簿及び街区境界調査簿】

成果の写しの送付を受けた管轄登記所において、それぞれ、国土調査法による不動産登記に関する政令（昭和32年政令第130号）第1条又は第2条に基づき、登記官が処理を行います。

【地籍図及び街区境界調査図】

成果の写しの送付を受けた管轄登記所において、地籍図については不動産登記規則（平成17年法務省令第18号）第10条第5項の規定に基づき、地図として備え付けられます。一方、街区境界調査図については同様の規定がないため、送付を受けた管轄登記所では、街区境界調査簿の写しとともに適宜保管されることとなります。

ご清聴、ありがとうございました。

Thank you for listening

荒木 昭博

AKIHIRO ARAKI

 : 090-4712-6181

 : chiseki@g-rsk.com

