

街区境界調査の手引

令和3年11月30日

国土交通省 不動産・建設経済局

地籍整備課

目次

1	街区境界調査について	2
1.1.	都市部での地籍調査の課題	2
1.2.	通常の地籍調査と街区境界調査の違い	2
1.3.	第7次国土調査十箇年計画での位置づけ	3
1.4.	官民境界等先行調査と街区境界調査の違い	3
2	街区境界調査の工程管理及び検査内容	6
2.1.	工程分類	6
2.2.	各工程の概要	7
2.3.	復元測量	11
3	街区境界調査実施にあたっての留意事項	13
3.1.	街区境界調査で調査すべき筆界点について	13
3.2.	街区境界上の筆界点を確認できなかった場合の扱い	14
3.3.	障害物の除去（伐開等）について	14
4	よくある質問と対応方針	15
5	関連文書	19

1 街区境界調査について

1.1. 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。

1.2. 通常の地籍調査と街区境界調査の違い

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）に関する測量を行います。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先行的にその所有者及び地番を調査するとともに、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います。街区境界調査の成果が公表されれば、民間等がそれと整合した街区内の地積測量図等を作成することが可能となります。また、街区境界調査成果が一定程度蓄積することで、道路等の境界が明確になり、災害時のライフライン確保のための備え（事前防災）としても有効です。このように、毎筆の土地についての調査に先じて街区境界調査を進めることにより、都市部における地籍調査の効果の早期発現が期待されます（図1）。

街区境界調査における「街区」とは、法第21条の2第1項において、住居表示に関する法律（昭和37年法律第119号）第2条第1号で規定される「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」と規定されています。住居表示がなされていない地区などでは、「街区」の区切り方に迷う場合があるかもしれませんが、いわゆる長狭物により区画されている状況を鑑みながら、実施主体において1街区と判断していくこととなります。なお、街区内地地のうち、街区外土地と隣接していない筆は街区境界調査の対象外となりますが、そのような筆も街区面積の計算には含まれますのでご注意ください。

上記のとおり、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りますが、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進めることとなります。また、これ以外の調査の進め方についても、基本的には通常の地籍調査と同じです。

なお、街区境界調査後の地籍調査時に、街区境界調査の筆界点座標値を点検し公差の範囲内に収まっている場合は、一筆地測量の実施を省略し、その座標値を採用していただいで構いません。

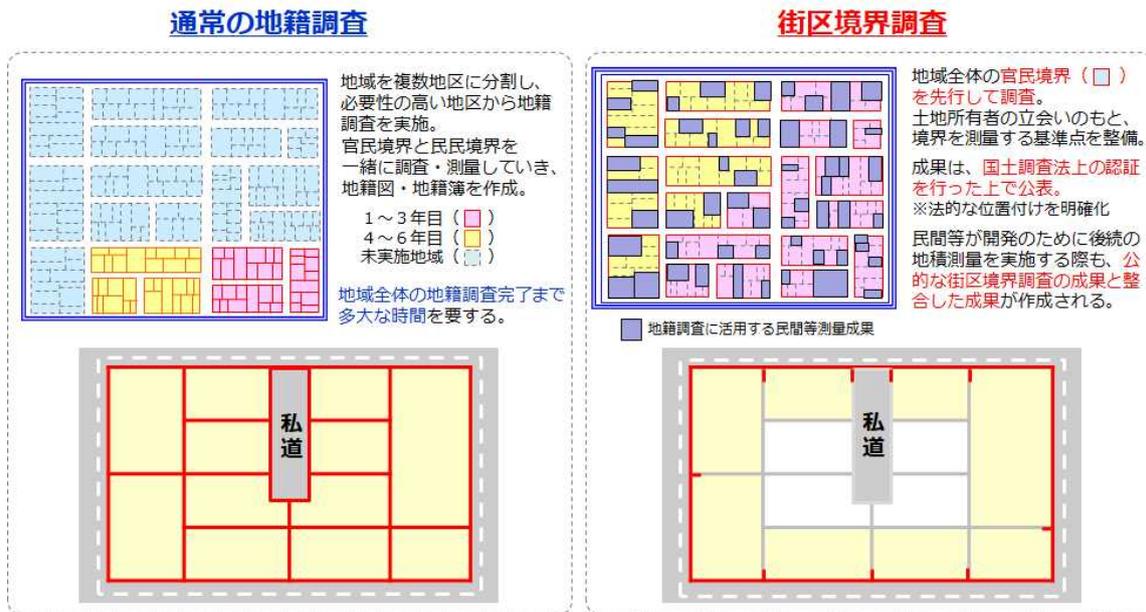


図 1. 通常地籍調査と街区境界調査の違い (イメージ)

1.3. 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。

1.4. 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いました(先行調査における筆界点の調査の詳細は「3. 街区境界調査実施にあたっての留意事項」で説明します。)。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。（図 2）

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。（図 3）

○国土調査法（昭和26年法律第180号）（抄）

（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。【定義等】

2 （略）

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。【図簿案の閲覧】

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。【送付】

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。【認証の請求】

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。【認証】

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。【成果の写しの登記所への送付】

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。【変更・更正の登記】

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。【成果の写しの閲覧】

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。【公表等の努力義務】

図 2. 法上における街区境界調査の関係条文（赤字：補足情報）

		地籍調査	街区境界調査	旧官民境界等先行調査
調査	所有者	調査する	調査する	調査する
	地番	調査する	調査する	調査する
	地目	調査する	調査しない	調査しない
測量	境界	全ての境界を測量	街区境界のみ測量	官民境界のみ測量
	地積	一筆毎の面積を測定	街区面積のみ測定	街区面積のみ測定
所有者の立会い		あり	あり	あり
地図・簿冊案の閲覧		あり（国調法第17条）	あり（国調法第21条の2第3項）	なし
知事等への送付		あり（国調法第18条）	あり（国調法第21条の2第4項）	なし
認証		あり（国調法第19条第1～3項）	あり（国調法第21条の2第5, 6項）	なし
成果の登記所送付		あり (所有者の氏名又は名称、住所、地目、地積を登記記録に反映。地籍図を14条1項地図として登記所へ備付け。) (国調法第20条)	あり (所有者の氏名又は名称、住所を登記記録に反映) (国調法第21条の2第7, 8項)	なし
調査後の成果閲覧		あり（国調法第21条）	あり（国調法第21条の2第9項）	なし
その他			得られた成果に基づき 後続の地籍調査を実施	後続の地籍調査の 基礎資料として活用

図 3. 通常の地籍調査、街区境界調査及び先行調査における違い

2 街区境界調査の工程管理及び検査内容

2.1. 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。通常の地籍調査と名称が異なるのは、次の 4 つの工程となります。

- F II - 1 (一筆地測量) → GF II - 1 (街区境界測量)
 F II - 2 (地籍図原図の作成) → GF II - 2 (街区境界調査図原図の作成)
 G (地積測定) → GG (街区面積測定)
 H (地籍図及び地籍簿の整理) → GH (街区境界調査図及び街区境界調査簿の作成)

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
GF II - 1	街区境界測量
GF II - 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

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	0.02	0.6	0.01	0.01
	E 2	0.07	0.6	0.04	0.03
F	F I	0.20	0.6	0.12	0.08
	F II -1	0.27	0.6	0.16	0.11
	F II -2	0.03	0.6	0.02	0.01
G		0.11	0.6	0.07	0.04
H	H 1	0.03	0.6	0.02	0.01
	H 2	0.03	0.6	0.02	0.01
	H 3	0.03	0.6	0.02	0.01
合計		1.00		0.69	0.31

2.2. 各工程の概要

表 1 で示した各工程で実施する内容及び留意事項等を以下に記します。なお、詳細な内容については、「地籍調査事業（街区境界調査）工程管理及び検査規程細則」（令和 3 年 6 月 9 日付け国不籍第 143 号国土交通省不動産・建設経済局地籍整備課長通知）をご確認ください。

●GA工程（地籍調査事業計画・事務手続）

通常的地籍調査の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。

●GB工程（街区調査事業準備）

GA工程による計画・事務手続を完了した後、GB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。

●GC工程（地籍図根三角測量）・GD工程（地籍図根多角測量）・GFI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FI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、GC工程、GD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FI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 km²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

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、G F I 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。

【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。

● G E 工程（一筆地調査）

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。

【現地調査等で行わない調査等】

街区境界調査では、以下の調査等を行いません。

- (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

【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(詳細は「3 街区境界調査実施にあたっての留意事項」で説明します)。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となります。

●GFⅡ-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】

GFⅡ-13 工程で、抽出された筆界点に関係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。

●GFⅡ-2 工程(街区境界調査図原図の作成)

作業と工程管理、検査は通常的地籍調査と同様に行います。

【街区境界未定の扱いについて】

街区境界未定となった筆界点については、境界標の座標を確認できないため、通常的地籍調査時の処理と同様、筆界点番号は付与せず、図上に記載する必要もありません。

【辺長検査について】

GFⅡ-24、25 工程で、抽出された筆界点から関係する辺の全てにおいて辺長検査を行います。これも GFⅡ-13 工程と同様に、あくまでも調査を実施した隣の筆界点との辺を検査すれ

ばよく、街区の角から角までのような長大な辺で検査する必要はありません。

●GG工程（街区面積測定）

通常的地籍調査の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（詳細は後述の「3 街区境界調査実施にあたっての留意事項」において説明します。）。

【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。

●GH工程（街区境界調査図及び街区境界調査簿の作成）

通常的地籍調査のH工程（地籍図及び地籍簿の作成）と同様の工程を進めることとなりますが、以下の点に留意する必要があります。

【街区境界調査図の作成について】

街区境界調査では、街区境界調査成果の一つとして「街区境界調査図」を作成することとされています。国土調査法施行規則（平成22年国土交通省令第50号）第2条第1号に定める別記様式第一（※地籍図と同一様式）により、国土調査法施行令（昭和27年政令第59号。以下、「令」という。）第2条、準則第40条、第41条及び第6章や、運用基準第6章の規定等のほか、「街区境界調査図及び街区境界調査簿作成要領について」（令和3年3月31日付け国不籍第582号国土交通省不動産・建設経済局地籍整備課長通知。以下、「街区境界調査図簿作成要領」という。）に基づき作成することとなります。作成した街区境界調査図は、成果としての認証後、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を送付する必要があります。

【街区境界調査簿の作成について】

街区境界調査では、もう一つの成果として、「街区境界調査簿」を作成することとされています（図4）。国土調査法施行規則第2条第5号に定める別記様式第五により、令第2条、準則第6章や運用基準第6章の規定等のほか、街区境界調査図簿作成要領に基づき作成することとなります。街区外土地である長狭物内の土地や、街区外土地と接していない街区内土地は街区境界調査票の作成対象外であり、街区境界調査簿にも記載されません。作成した街区境界調査簿は、成果としての認証後、街区境界調査図とともに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を送付する必要があります。

【閲覧について】

街区境界調査成果の案として街区境界調査図原図及び街区境界調査簿案を閲覧対象とするほかは、通常的地籍調査と同様、法第21条の2第3項及び第4項の規定において読み替えて準用する法第17条の規定により、20日間の閲覧手続を行います。法第17条第2項の規定に基づき、誤り等がある旨を申し出る者があった場合は、国土調査事業事務取扱要領（昭和47年5月1日付け経企土第28号経済企画庁総合開発局長通達）第8及び第9の規定に基づき処理を行うこと

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。

具体的な作業内容等については、「効率的手法導入推進基本調査作業規程準則」（平成 2 年 8 月 31 日総理府令第 42 号）第 48 条から第 52 条、「効率的手法導入推進基本調査作業規程準則運用基準」（平成 25 年 8 月 26 日国土籍第 171-1 号）第 2 節第 6 款及び「効率的手法導入推進基本調査工程管理及び検査規程」（平成 25 年 3 月 29 日国土籍第 679 号）で規定された復元測量に係る項目を参考としてください。現地立会の際に必要と判断される場合には、効率的手法導入推進基本調査で作成されるような図表類の準備や現況測量の実施等も検討してください（図 5）。

なお、効率的手法導入推進基本調査や都市部官民境界基本調査時に復元測量を実施した地区での進め方については、別途、地籍整備課に問合せください。

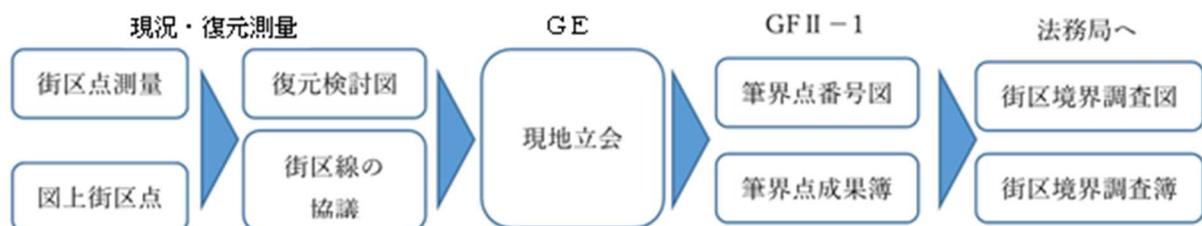


図 5. 復元測量の作業工程イメージ

3 街区境界調査実施にあたっての留意事項

3.1. 街区境界調査で調査すべき筆界点について

従前の先行調査では、「都市再生地籍調査事業実施要領」（平成14年4月1日付け国土国第635号国土交通省土地・水資源局長通知）第三（1）に基づき、官民境界上の筆界点の調査及び測量について、官民及び官官境界においては一部又は全部を実施するもの、民民境界においては必要と認められる場合に実施するものとそれぞれ規定されており、調査及び測量の対象とする筆界点の選定は実施主体の判断に委ねられていました。

街区境界調査は、準則第3条第2項第1号において、「国土調査法第21条の2第1項に規定する一筆又は二筆以上の土地（以下「街区内土地」という。）の所有者及び地番並びに街区内土地と同項に規定する街区外土地との境界（以下「街区境界」という。）の調査」と規定されています。つまり、法令上、街区外土地と隣接している街区内土地について、一筆ごとに街区外土地との境界をそれぞれ確認していき、当該街区を囲む全ての境界を接続したものが街区境界となるものであり、街区境界上の民民の筆界点を含む全ての筆界点が調査対象となります（図6）。図6の北側の街区境界の例で説明すると、先行調査の場合は、筆界点A、B、C、Dのうち、どの筆界点を調査するかは、調査実施者の任意であり、その成果が必ずしも上記で定義される街区境界と一致するわけではありませんでした。他方、街区境界調査では、前述したように、街区外土地と隣接している街区内土地（2-2の筆は街区に接しないため、当該筆を除く8筆）について、街区外土地（道及び水）との境界を確認していき、当該街区を囲む全ての境界を接続した街区境界を調査するものです。すなわち、図6の北側の街区境界の場合は、筆界点A、B、C、D全てが調査対象となります。この場合、仮に筆界点B及びCが確認できない場合は、北側の街区境界については街区境界未定となります。また、筆界点Bは確認されたものの筆界点Cは確認されない場合は、筆界点AからBまでは筆界線を表示でき、筆界点BからDまでは街区境界未定の表示をすることとなります。従前の先行調査時に官民及び官官境界の一部の筆界点のみを調査していた実施主体、或いは街区境界上の民民境界の筆界点の調査をしていなかった実施主体においては、作業内容が変わりますので注意が必要です。

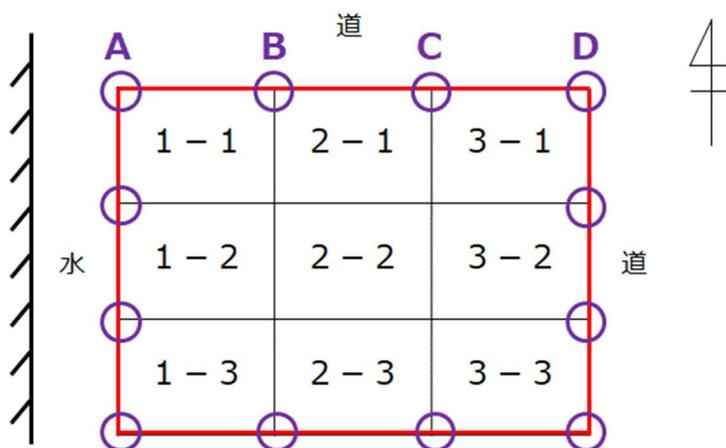


図6. 街区境界調査で確認する筆界点の場所（○部分）

「土地基本法等の一部を改正する法律等の施行に伴う地籍調査に関する事務の取扱い等について」（令和2年9月29日付け国不籍第196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、袋地は調査対象外とされています。街区を形成する長狭物については有地番地か白地かを問いませんが、街区の形状については様々なケースが考えられますので、各街区の実際の状況を鑑みて街区境界調査の対象範囲を判断する必要があります。また、街区を形成する長狭物内に民有地が存在する、長狭物内に民有地が存在し街区境界にその土地が接しているなど、現地の状況に応じて様々な場合が存在するため、判断に迷う場合には都道府県を通じて早めに地籍整備課までお問い合わせ下さい。

3.2. 街区境界上の筆界点を確認できなかった場合の扱い

3.1で述べた通り、街区境界調査においては、街区境界上の民民を含む筆界点の確認が必要となりますが、土地所有者等の意見を踏まえても筆界点の確認ができない場合も想定されます。その際には、準則第30条第5項の規定に基づき、該当する街区境界を街区境界未定として処理することになります。例えば、街区境界上にある民民の筆界点の確認ができなかった場合は、当該部分について「街区境界未定」となり、調査図素図にその旨を朱書きすることになります。

なお、やむを得ず街区境界未定とした場合でも、調査の過程で得られた情報については、散逸や無駄をなくし成果が有効に活用されるような管理をお願いします。例えば、街区境界沿いの民民境界等を示す既設の筆界標示杭を土地所有者等の立会い等で確認・測量したり、或いは街区境界となる街区の折れ点を通る位置まで確認が取れたような場合には、街区境界調査後に実施する地籍調査における一筆地調査の根拠資料としたり、民間等の境界確認や測量に活用できるよう、調査結果を街区境界調査票の備考欄や調査図に記載するなどした上で、内部資料として別途保管し、ホームページへの掲載や証明を行ったり、といった活用が考えられます。

街区面積についても、街区境界上の筆界点の一部確認できないような場合には、（GG工程の工程管理や検査について）面積を求めることができる街区のみ対応してください。街区面積が求められない場合、街区境界調査簿の「街区面積」の欄には、街区境界調査図簿作成要領に基づき、「街区境界未定」と記載します。結果的に抽出するための数量が確保できない場合は、重複して点検、検査を行うこともやむを得ません。全ての街区の面積を求めることができない場合は、GG工程を該当なしとして処理し、街区境界調査工程検査成績総括表の備考欄にその旨を記載してください。

3.3. 障害物の除去（伐開等）について

地籍調査の実施に当たって必要がある場合には、あらかじめ所有者又は占有者の承諾を得て、地籍調査に従事する者に、調査の障害となる植物又は垣、柵等を伐除させることができることとなっています（法第26条）。街区境界調査においても、現場の状況等により伐除作業が必要な場合にはご活用ください。なお、民間事業者等に外注して実施する場合には、必要に応じて別途見積りを取得するなど、当該作業の経費を適切に計上するようにしてください。

4 よくある質問と対応方針

これまでに寄せられた街区境界調査に係る問合せとその対応方針を掲載します。街区境界調査を進める中でご不明な点が出た際には、都道府県と相談・協議した上で、必要に応じて都道府県を通し地籍整備課までお問い合わせ下さい。

Q 1

街区境界調査では街区境界上の民民の筆界点の確認まで行った成果を求めているが、後続の地籍調査で民民の筆界点を確認するため、民有地の街区境界上の筆界点のみ先行して確認することを必須とすることは不合理ではないか。街区の角の境界点の確認され、官民境界（街区の角の境界を結んだ直線）の確認できたにも関わらず、その官民境界上に存在する民民の筆界点の確認できなかったために街区境界未定となってしまう事例が多発することが懸念される。

A 1

街区境界調査の後続の地籍調査がどのタイミングで実施されるかにもよりますが、例えば万が一災害が発生した場合でも、街区境界上の筆界点の位置が確認されていればその成果を基に道路を復元することができ、復旧活動に迅速にとりかかることが可能となります。一方で、諸々の事情から街区境界調査で民民の筆界点の確認が困難な場合も十分に想定されますので、その場合は該当部分を「街区境界未定」として処理するようお願いいたします。その中でも、一部の所有者等から筆界の確認が得られた場合には、街区境界調査票の備考欄や調査図に記載するなどした上、その結果が散逸しないよう内部資料として保管するなどし、後続の地籍調査等で有効活用できるような管理をお願いいたします。

Q 2

街区境界上の民民の筆界点を確認するに当たって、参考となる街区内の民地にある杭や構造物等を調査・測量する必要はないのか。

A 2

街区境界調査で調査するのは、あくまで街区境界を構成する筆界点となります。ただし、調査の過程においてご質問にあるような民地内の杭や構造物等を確認したり、街区境界上の民民の筆界点をそれらの情報を用いた交点計算で求める等の協議を関係者で行ったりした場合は、それらの結果が散逸しないよう内部資料として別途保管するなど、後続の地籍調査等で有効活用できるような管理をお願いいたします。

Q 3

街区境界調査成果のうち「街区境界調査図」は、登記所に送付後どのように活用されるのか。街区境界上の筆界点について確認未了の筆が多く発生する可能性があり、そのような地図を送付された場合に登記所で対応してもらえるのか心配がある。

A 3

不動産登記法上の取扱いとなりますが、街区境界調査図の写しについては、不動産登記法第 14

条第1項の地図又は同条第4項の地図に準ずる図面として登記所に備え付ける取扱いとはなっていないため、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することとされています（参考：「土地基本法等の一部を改正する法律等に施行に伴う地籍調査に関する事務の取扱い等について」（令和2年9月29日付け国不籍第196号国土交通省不動産・建設経済局地籍整備課長通知））。

なお、活用という観点においては、地籍調査の成果と同様、街区境界調査成果を保管する市町村長等は、当該成果を一般の閲覧に供するとともに（法第21条の2第9項において読み替えて準用する第21条）、民間事業者が実施する測量等、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等の措置を講ずるよう努めるものとされています（法第21条の2第10項）。

Q 4

地籍調査の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。

A 4

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。

Q 5

街区は長狭物によって区画された土地と理解されるが、この長狭物は私道やいわゆる敷民道路は含まず所有権が官にある土地として管理されているもののみと理解してよいか。その場合、鉄道敷や軌道敷は民地となるため街区を区切る長狭物とはならないと理解してよいか。

A 5

街区境界調査において街区を構成する長狭物には官有・民有の区別はありませんので、長狭物の状況に加え、後続の地籍調査等への効果や費用等を考慮の上、実施主体において街区境界調査の対象範囲を判断するようお願いします。

Q 6

住居表示が実施された街区を分割する長狭物がある場合、住居表示によらず当該街区を長狭物で分割して街区境界調査を行ってもよいか。また、長狭物が拡幅され管理区域が変わった場合は、住居表示が実施された時の長狭物の境界ではなく、街区境界調査を実施するときの長狭物境界を街区境界として調査してよいか。

A 6

住居表示に関する法律第2条第1号の規定による街区の定義に則っていれば、その見解の取扱いとして差し支えありません。

Q 7

街区境界調査成果の波及効果を上げるため、街区内にいる官地の袋地状道路との境界を街区境界調査として行うことは可能か。

A 7

「土地基本法等の一部を改正する法律等の施行に伴う地籍調査に関する事務の取扱い等について（令和2年9月29日付け国不籍第196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、袋地については基本的に街区境界調査の対象外となりますが、街区の形状については様々なケースが想定されますので、各街区の実際の状況を鑑みて判断する必要があると考えます。

Q 8

従前の先行調査において用いられる地籍境界調査票では、街区を区切る長狭物管理者の押印をする欄をもって長狭物管理者が境界を確認したことを認識できた。一方、街区境界調査票には長狭物管理者の確認を示す欄がないが、どのように対応すればよいか。

A 8

街区境界調査では調査対象の筆（街区内地）について街区境界調査票を作成し、記録することとなります。実施主体として長狭物管理者が確認したことを記録する必要がある場合には、街区境界調査票の摘要欄に必要事項として整理・記録する等の対応が考えられます。

Q 9

街区境界調査の成果は公表し有効活用を図ることとされているが、街区境界調査で得られる街区境界上の筆界点の成果は、後続の地籍調査や民間による登記等により成果が修正されることはあり得ると考えてよいか。また、公表された街区境界調査の成果を入手した者が誤って確定したものと理解しトラブルとなった場合にはどのように対処すればよいか。

A 9

ご認識の通り、後続の地籍調査等の結果、街区境界調査成果の誤り等の発見を含め修正されることはあり得ると考えます。また、街区境界調査成果を公表する際に、同調査の制度的な位置づけや取扱いの注意事項（後続の地籍調査に先行して調査・測量を行うものであること等）を明記すること等により、誤解が生じないように周知・説明することが重要と考えます。

Q 10

従前の先行調査、通常的地籍調査及び街区境界調査成果について、登記所における各成果の扱いの違いにはどのようなものがあるのか。

A 10

従前の先行調査では、成果を管轄登記所へ送付していませんでした。一方、通常的地籍調査及び街区境界調査について、成果はそれぞれ以下のように扱われます。

【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。

Q 1 1

街区境界上の民民の筆界点が確認できない場合には「街区境界未定」として処理するとのことだが、仮に民民の筆界点が確認できなくても、民有地の所有者双方が街区境界の確認までできれば、必ずしも「街区境界未定」として処理する必要はないのではないか。

A 1 1

3.1で記載した通り、街区境界は、街区外土地と隣接している街区内土地について一筆ごとに街区外土地との境界をそれぞれ確認していき、当該街区を囲む全ての境界を接続したものとなります。従って、民有地の所有者双方で民民の筆界点が確認できなかった場合は、そもそも街区境界を確認するという行為自体が出来ないこととなりますので、街区境界調査の成果としては「街区境界未定」として処理していただくこととなります。なお、所有者等との確認事項については、後続の地籍調査等で有効活用できるように、街区境界調査票の備考欄に記載するなどの対応をお願いします。

5. 関連文書

- 国土調査法（昭和 26 年法律第 180 号）（最終改正：令和 2 年法律第 12 号）
- 国土調査法施行令（昭和 27 年政令第 59 号）（最終改正：令和 2 年政令第 183 号）
- 国土調査法施行規則（平成 22 年国土交通省令第 50 号）（最終改正：令和 2 年国土交通省令第 79 号）
- 国土調査促進特別措置法（昭和 37 年法律第 143 号）（最終改正：令和 2 年法律第 12 号）
- 住居表示に関する法律（昭和 37 年法律第 119 号）（最終改正：平成 26 年法律第 42 号）
- 国土調査事業事務取扱要領（昭和 47 年 5 月 1 日付け経企土第 28 号経済企画庁総合開発局長通達）
- 地籍調査作業規程準則（昭和 32 年総理府令第 71 号）（最終改正：令和 2 年国土交通省令第 79 号）
- 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）（最終改正：令和 3 年 3 月 30 日国不籍第 555 号）
- ※地籍調査（街区境界調査を含む）全般の作業工程、作業内容等の詳細を規定。
- 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）（最終改正：令和 3 年 3 月 31 日国不籍第 578 号）
- ※街区境界調査を含む地籍調査事業における工程分類等について規定。
- 地籍調査事業（街区境界調査）工程管理及び検査規程細則（令和 3 年 6 月 9 日付け国不籍第 143 号国土交通省不動産・建設経済局地籍整備課長通知）
- ※街区境界調査における工程管理及び検査の実施方法等について規定。
- 街区境界調査票作成要領について（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）
- ※街区境界調査における所有者等の立会等による境界確認状況等の記録内容及び様式を規定。
- 街区境界調査図及び街区境界調査簿作成要領について（令和 3 年 3 月 31 日付け国不籍第 582 号国土交通省不動産・建設経済局地籍整備課長通知）
- ※街区境界調査の成果である地図及び簿冊の作成方法について規定。
- 街区境界調査成果の認証の請求又は認証の承認申請に係る書類の作成要領について（令和 3 年 6 月 9 日付け国不籍第 144 号国土交通省不動産・建設経済局地籍整備課長通知）
- ※街区境界調査成果の認証申請に係る書類等を規定。
- 街区境界調査等の実施にあたっての留意事項について（令和 3 年 6 月 9 日付け国土交通省不動産・建設経済局地籍整備課企画専門官事務連絡）
- 土地基本法等の一部を改正する法律等の施行に伴う地籍調査に関する事務の取扱い等について（令和 2 年 9 月 29 日付け国不籍第 196 号国土交通省不動産・建設経済局地籍整備課長通知）
- 地籍調査費負担金交付要綱（昭和 33 年 11 月 24 日付け経企土第 130 号経済企画事務次官依命通達）（最終改正：令和 2 年 9 月 10 日国不籍第 171 号）
- 「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 635 号国土交通省土地・水資源局長通知）（最終改正：平成 25 年 3 月 29 日国土籍第 726 号）
- 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）（最終改正：令和 2 年政令第 183 号）
- 不動産登記規則（平成 17 年法務省令第 18 号）（最終改正：令和 3 年法務省令第 14 号）

効率的手法導入推進基本調査作業規程準則（平成 2 年 8 月 31 日総理府令第 42 号）（最終改正：令和 2 年国土交通省令第 79 号）

効率的手法導入推進基本調査作業規程準則運用基準（平成 25 年 8 月 26 日国土籍第 171-1 号国土交通省土地・建設産業局地籍整備課長了）（最終改正：令和 3 年 4 月 14 日国不籍第 12 号）

効率的手法導入推進基本調査工程管理及び検査規程（平成 25 年 3 月 29 日国土籍第 679 号国土交通省土地・建設産業局地籍整備課長了）（最終改正：令和 3 年 5 月 6 日国不籍第 13 号）