

都市再生街区基本調査 Q&A

(平成16年5月版)

国土交通省 土地・水資源局 国土調査課

都市再生街区基本調査 Q&A

(平成16年5月版)

目次

1. 都市再生街区基本調査の背景等

- 問1-1 都市再生街区基本調査の創設の背景を教え下ください
- 問1-2 都市再生街区基本調査とは何ですか
- 問1-3 この調査は何に基づいて実施するのですか
- 問1-4 地籍調査との関係はどうなりますか
- 問1-5 この調査は誰が行うのですか。また、関係する者は誰ですか。

2. 調査対象地域等

- 問2-1 この調査の対象地域はどこですか
- 問2-2 平成16年度に調査着手する市区町をどのようにして決めたのですか
- 問2-3 地籍調査実施中の地区でもこの調査を実施するのですか。また、DID全域について今後の地籍調査の計画が立っており、今後5年程度の間自力で調査可能と考えているような場合でも街区基本調査を実施するのですか
- 問2-4 登記所に正式な地図が備え付けられている地域、土地区画整理事業等で作成し図面を地籍調査の成果と同等以上と認証した地域等でも実施するのですか
- 問2-5 区画整理事業等が実施中あるいは事業計画がある地区でも、この調査を行うのですか

3 調査実施

- 問3-1 調査の実施期間はどのくらいですか
- 問3-2 調査対象地域の住民等に対して調査の説明を行うのですか
- 問3-3 地域住民から質問や苦情があった場合、誰かどのように対応するのですか
- 問3-4 この調査で道路と民地の境界を決めるのですか
- 問3-5 調査の際、地域住民や道路管理者等の立会いは必要ですか
- 問3-6 調査として民地に立ち入ることはありますか

4. 街区基準点、街区点

問4-1 「街区基準点」とは何ですか

問4-2 街区基準点をどのように設置するのですか

問4-3 公共測量で基準点を既に整備している地域でも、この調査で街区基準点を新たに設置するのですか

問4-4 街区基準点の設置にあたって道路占用許可は必要ですか

問4-5 「街区点」とは何ですか

問4-6 街区点には新たに標識を設置するのですか

5. 公図の数値化

問5-1 公図の数値化とは、何をすることですか

問5-2 法務局等の有する公図には様々な精度のもがあると聞いていますが、すべて数値化するのですか

6. 調査成果の活用

問6-1 調査の成果物はどのようなものですか

問6-2 調査実施のメリットは何ですか

問6-3 調査の成果やデータは市区町や都道府県でも自由に使えますか

問6-4 今回の調査の成果やデータは誰が保管するのですか

問6-5 調査が終わったら市町村は後続の地籍調査を実施しなければならないのですか

問6-6 数値化された公図の管理・更新は、だれがどのようにして行うのですか

問6-7 この調査を実施した場合、地籍調査の方法は変わりますか

7. 地籍調査素図

問7-1 「地籍調査素図」とは何ですか、また、どのように作成されるのですか。

問7-2 地籍調査素図は、誰がどのように利用するのですか？

問7-3 数値化した公図を現況に合わせて変形した場合、登記所に備え付けられている公図も変更するのですか

問7-4 地籍調査素図作成後、登記所の正式地図化までに、どのような作業があるのですか

8.地方公共団体との関係

問8-1 都道府県の役割は何ですか

問8-2 市区町の役割は何ですか

問8-3 関係機関間の連絡調整体制はどのようになりますか

問8-4 当市(区町)では、地籍調査を実施しておらず、街区基本調査の対応部署もないのですが

9.他機関との関係

問9-1 国土地理院の役割は何ですか

問9-2 国土交通省 地方整備局の役割は何ですか

問9-3 法務省 法務局の役割はなんですか

都市再生街区基本調査 Q&A

(平成16年5月版)

1.都市再生街区基本調査の背景等

問1-1 都市再生街区基本調査の創設の背景を教えてください

答

地籍調査は、土地の境界を明確にし、土地取引の適正化等に資するとともに、公共事業などを円滑に進めるためにも、早期に取り組むことが必要です。

しかし、調査には多くの労力と時間がかかり、特に都市部では土地の権利関係が複雑なため調査が遅れています。(進捗率: 全国45% 都市部18% (平成14年度末))。

このような都市部の地籍整備の状況を改善し、都市開発事業や公共事業の円滑化・迅速化及び安心できる土地取引の基盤づくりを進めていくことが都市再生を推進する上できわめて重要です。

また、平成15年6月の都市再生本部会合において、全国の都市部における地籍整備を推進するため、関係省庁が協力して推進するよう指示がありました。

これらを踏まえて、全国の都市部における地籍整備の推進を図ることを目的として、地籍調査のための基礎的調査を実施する「都市再生街区基本調査」が創設されました。

問1-2 都市再生街区基本調査とは何ですか

答

現況測量結果図と公図の重ね合わせ図を作成するとともに、これらに必要なデータ等をデータベース化する調査です。

調査は、大きく4つの工程から構成されます。

まず、「街区の官民境界等に関する資料の収集と現地踏査」を行います。これにより、調査対象となる街区の状況を把握します。

次に、「街区基準点整備・街区点測量」を行います。すなわち、街区基準点となる位置に標識を設置し、これをもとに街区点の測量等を行い、これにより現況測量結果図を作成します。

一方、「公図の数値化」を行います。これは、登記所に備え付けの公図についてデジタル化されているものはこれを入手するとともに、紙ベース(アナログ)のものについても入手し数値化するものです。

最後に、「データベース化」をします。これは、現況測量結果図と公図の重ね合わせ図を作成し両図の整合性を確認するとともに、現況測量結果図、数値化された公図等をデータベースとするシステムを構築するものです。

問1-3 この調査は何に基づいて実施するのですか

答

国土調査法第2条第1項第1号の国の機関が行う基本調査として実施します。

なお、街区基本調査として行う測量については、測量法第5条に定める公共測量となります。

問1-4 地籍調査との関係はどうなりますか

答

街区基本調査は、地籍調査のための基礎的調査です。地籍調査そのものではありません。地籍調査は、国土調査法第2条第1項第3号等に基づき、地方公共団体等が、毎筆の土地について境界等に関する測量等を行うものです。

一方、街区基本調査は、国が、道路等により区画された街区について官民境界等となる街区点を測量するなどして現況測量結果図を作成、数値化された公図と重ね合わせてその整合性を確認するも

のです。

問1-5 この調査は誰が行うのですか、また、関係する者は誰ですか、

答

調査実施主体は、国(国土交通省 土地・水資源局)です。

また、街区基本調査に係る者としては、

・街区基本調査に必要な基礎的資料を有し、また、街区基本調査に必要な道路占用協議等を行うこととなる市区町、都道府県、国土交通省地方整備局(北海道、沖縄にあってはそれぞれ北海道開発局、内閣府沖縄総合事務局)等

・公図を有する法務省、法務局等

・国土交通省 土地・水資源局から調査の委託を受けて作業等を行う実行機関

・街区基準点の整備等を行う国土地理院

などが挙げられます。

2.調査対象地域等

問2-1 この調査の対象地域はどこですか

答

全国のDID(人口集中地区、平成12年国勢調査に基づく地区とする)のうち、地籍調査が未了の地域が調査対象となります。

平成16年4月1日現在、調査対象となる地域を有する市区町村は、786市区町となっています。

問2-2 平成16年度に調査着手する市区町をどのようにして決めたのですか

答

街区基本調査の趣旨に鑑み、次に該当する市区町から着手することとしています。

・都市再生緊急整備地域、防災再開発促進地区、又は都市再開発方針の二号地区及び二項地区を含む市区町

・早期に着手が見込まれる未整備幹線街路の存する市区町

・地籍調査着手済み(休止中を含む)市区町等

問2-3 地籍調査実施中の地区でもこの調査を実施するのですか、また、DID全域について今後の地籍調査の計画が立っており、今後5年程度の間自力で調査可能と考えているような場合でも街区基本調査を実施するのですか

答

DIDのうち地籍調査が未了の地域については、地籍調査が計画中、実施中であっても、街区基本調査を実施します。

ただし、地籍調査が実施中の場合にあっては、地籍調査の測量等と街区基本調査の測量等との実施調整を図る必要が生じる場合があると考えられます。

問2-4 登記所に正式な地図が備え付けられている地域、土地区画整理事業等で作成した図面を地籍調査の成果と同等以上と認証した地域等でも実施するのですか

答

国土調査法第19条第5項の指定に係る地域は、地籍調査終了地域として扱いますので、街区基本調査の対象とはなりません。

また、街区基本調査として17条地図等の整備状況について把握しますが、登記所に正式な地図が備え付けられていることが明らかになった段階で、それ以降の街区基本調査は実施しません。

問2-5 土地区画整理事業等が実施中あるいは事業計画がある地区でも、この調査を行うのですか

答

DIDのうち地籍調査が未了の地域については、土地区画整理事業等が計画中実施中であっても、街

区基本調査を実施します。

ただし、土地区画整理事業等の工事が実施中の場合等にあつては、土地区画整理事業等の施行と街区基本調査の測量等との実施の調整を図る必要が生じる場合があると考えられます。

3.調査実施

問3-1 調査の実施期間はどのくらいですか

答

都市再生街区基本調査の全体の実施期間は、平成16年度から18年度までの3カ年を予定しています。調査対象となる市区町ごとでは、それぞれ1～2年間で調査を実施します。

問3-2 調査対象地域の住民等に対して調査の説明を行うのですか

答

市区町から地域住民への広報を行うよう、実行機関及び国土地理院が市区町に要請します。広報する内容は、街区基本調査の趣旨、内容、調査開始時期、調査を実施する実行機関等であり、広報の手法については実行機関及び国土地理院が市区町と調整いたします。

問3-3 地域住民から質問や苦情があった場合、誰がどのように対応するのですか

答

基本的に、実行機関(街区基本調査のうち測量等については一部、国土地理院)が、質問への回答や苦情への対応を致します。

問3-4 この調査で道路との民地の境界を決めるのですか

答

街区基本調査においては、道路と民地の境界を確定するということはありません。なお、街区基本調査においては街区点の設定・測量等を行います。この「街区点」は、主には公図と重ね合わせる際に必要となる点であり、既存の資料や標識等をもとに街区の角(官民境界等と考えられる位置)として設定されるものです。

問3-5 調査の際、地域住民や道路管理者等の立会いは必要ですか

答

地域住民の立会が必要となることは想定していません。市区町又は道路管理者等については、既存の標識や官民境界の確認のために、実行機関又は国土地理院の現地踏査・現地確認への協力を要請する場合があります。

問3-6 調査として民地に立ち入ることはありますか

答

街区基本調査に必要な現地踏査や測量については、原則として、民地側に立ち入りをせずに行うものとします。ただし、やむを得ず立ち入りの必要が生じたときにはあらかじめ民地側占有者に通知します。なお、あらかじめ通知することが困難である場合にはこの限りではありません。

また、測量を行う者は身分証明書を携帯することとしています。

4.街区基準点、街区点

問4-1 「街区」とは何ですか

答

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された土地をいいます。

街区基本調査においては、最終成果として、現況測量結果図と公図を重ね合わせることから、調査作業上は、1枚の公図に含まれる、角の点が原則4点以上とれる土地の範囲となります。

問4-2 「街区基準点」とは何ですか

答

街区の各角の近傍に設置される点であって、街区点の座標の測量その他街区内の土地の測量の基準となるものをいいます。

すなわち、街区基本調査において街区点を測量する際の基準となるとともに、街区基本調査後においては公共工事や分筆の際の測量など各種測量の基準として活用できます。

問4-3 街区基準点をどのように設置するのですか

答

国土地理院が、街区基準点となるべき位置に標識を設置し測量します。街区基準点は約200mに1点の密度(1平方キロメートルあたり約25点)で整備することを想定しています。

問4-4 公共測量で基準点を既に整備している地域でも、この調査で街区基準点を新たに設置するのですか

答

既存の公共基準点が、街区基本調査に、より整備しようとしている街区基準点と同様の密度等で整備されている場合には、新たに街区基準点の整備はしません。既存の公共基準点の設置点数が少ない等の場合には必要な街区基準点の整備をします。

問4-5 街区基準点の設置にあたって道路占用許可は必要ですか

答

街区基準点は、その標識の多くが道路区域内に整備されることを想定しています。このため、道路法第35条等に基づき国と道路管理者との道路占有協議が必要となります。

問4-6 「街区点」とはなんですか

答

街区基本調査において、街区の角位置(当該角の位置に隣接する点を一部含む)を示す点をいいます。街区点は、次のとおり設定します。まず、街区に、既存の境界標等測量標識が存在し、その正確さ・精度が十分なものと認められる場合にはこれを街区点とします。

これ以外の場合(境界標等が存在しない又は存在しても不正確である等の場合)であって、建造物等の地物の形状により街区の角が確認できる場合には、当該角を街区点とします。

境界標も地物等もない場合には、道路台帳平面図等を参考に、街区の角としてもっとも確からしい位置を図上計測してこれを街区点とします。

問4-7 街区点には新たに標識を設置するのですか

答

街区点としては 新たな標識は設置しません。

5.公図の数値化

問5-1 公図の数値化とは、何をすることですか

答

登記所に備え付けの公図のうち紙ベース(アナログ)の公図をスキャナー等で取り込み、デジタル処理ができるようにすることです。

街区基本調査では、街区基準点・街区点がプロットされた現況測量結果図と公図とを重ね合わせることとなりますが、この重ね合わせの作業をデジタル処理(言い換えればディスプレイで確認しながら作業するためパソコン等で処理)し、また必要な座標や重ね合わせ図等を検索可能とするため、原則として調査対象地域の全ての公図を数値化する必要があります。

このため、既に数値化されている公図についてはこれを入力し、数値化されていないアナログの公図については、街区基本調査の一環等として数値化を行うものです。

問5-2 法務局等の有する公図には様々な精度のものがあると聞いていますが、すべて数値化するのですか

答

原則とし調査対象地域の全ての公図を数値化します。アナログ公図しかない地域において、同一街区について複数の公図が存在する場合には、最も確からしい公図を選定する地図整備作業を経て、当該公図を数値化します。

ただし、公図の地図整備作業時等において、土地の形状を示していない公図等しか存在しない場合においては、この限りではありません。

6.調査成果の活用

問6-1 調査の成果物はどのようなものですか

答

道路台帳平面図等をもとに作成した基図に街区基準点・街区点等をプロットした現況測量結果図と公図との重ね合わせ図が最終的な成果物となります。

また、この重ね合わせ図及び重ね合わせ図に付随するデータをデータベースとする、検索システムを構築します。

街区基本調査は、このように現地測量した街区と公図を重ね合わせて面図の整合性を確認するところまでであり、例えば街区内の各筆の民境界線等を明らかにしようとするものではありません。街区内の境界線等の整合などを調整するのは、街区基本調査後の「地籍調査素図」の作成作業となります。

問6-2 調査実施のメリットは何ですか

答

次のようなメリットが挙げられます。

公図と現地との整合性がわかり、今後の地籍調査推進のきっかけとなります。

街区の位置を示す座標値等のデータには、道路境界の情報も含まれることから、今後の道路の整備、維持管理等において、調査・測量等の事務が省略・縮減することができます。

高密度に街区基準点が配置されるため、今後の公共事業や都市開発事業の測量作業が省力化されます。

世界測地系に基づく街区基準点・街区点が整備等されることにより、これらを活用して公共事業や民間事業における測量が行われると、これに関する登記所の地図の位置情報を含め、統一された座標系で表わされることとなります。

標高情報も高密度に整備されるため、水害等の予測や防災対策に活用できます。

高密度に街区基準点が配置されるため、地震災害等における迅速な復旧に役立ちます。

問6-3 調査の成果やデータは市区町や都道府県でも自由に使えますか

答

利用可能です。

街区基本調査において整備された街区のデータについては、国が地図及びデータに編集等を行い、速やかに対象市区町、都道府県、関係する国機関等にこれを送付するよう努めます。

問6-4 今回の調査の成果やデータは誰が保管するのですか

答

街区基本調査の成果物であるデータベース活用システムについては、国土地理院が管理することを想定しています。

問6-5 調査が終わったら市町村は後続の地籍調査を実施しなければならないのですか

答

街区基本調査の実施完了をもって、直接に地方公共団体に地籍調査実施の義務が発生するものではありません。

しかしながら、街区基本調査の成果物である現況測量結果図と公図の重ね合わせ図の活用により、次の段階の作業として、地籍調査素図の作成、さらには当該地籍調査素図をもとにした地籍調査の実施が念頭に置かれていることなどから、街区基本調査後、早期に地籍調査を実施する必要があると考えています。

(地籍調査素図に関する質疑応答については、「7 地籍調査素図」を参照)

問6-6 数値化された公図の管理・更新は、だれがどのようにして行うのですか

答

数値化された公図の管理・更新は、法務省法務局の各登記所が行います。街区基本調査により、数値化された公図のデータは、街区基本調査の成果物として法務省を通して登記所に送付されるとともに、当該成果図が登記所に備え付けられることになるので、同データは登記所の地図管理システムに登録されます。以後の公図の更新については、この地図管理システム上で行うこととなります。

なお、地図管理システムが導入されていない登記所においても、数値化された公図等の管理・更新を行うことが必要です。

問6-7 この調査を実施した場合、地籍調査の方法は変わりますか

答

地籍調査に必要な従前の手続き・作業のうち、街区基本調査として実施する街区基準点の整備や、現況と公図との整合性の確認等について省力化できることとなります。

また、道路等関係部局や法務局・登記所と連携することにより、街区基本調査により得られた資料やデータ等を活用して、地籍調査を行うことができます。したがって、都市再生街区基本調査に基づく地籍調査に早期に取り組んでいただきたいと思います。

7.地籍調査素図

問7-1 「地籍調査素図」とは何ですか、また、どのように作成されるのですか、

答

街区基本調査の成果である重ね合わせ図をもとに、地積測量図等街区内の個別筆の境界情報を活用しながら公図を補正したものと、現況図(街区内の個別筆の利用状況のわかる建物現況図など)を重ね合わせた図をいいます。

すなわち、街区基本調査による重ね合わせ図において現況測量結果図と公図が、

・概ね一致する場合には、現況図、地積測量図等をさらに重ね合わせるなどして、公図に必要な補正をし、これらを地籍測量素図として

・一定程度一致する場合には、現況測量結果図の街区点と公図の角を一致させ、さらに街区内の現況図、地積測量図等と公図の官民・民民境界が整合するよう公図を補正し、これらを地籍調査素図として

それぞれ作成します。

この地籍調査素図は、一連の作業で活用した街区基本調査の現況測量成果図や、現況図、地積測量図等と重ね合わせることであり、いわば、地籍調査の一筆地調査時の立会予定線を示した図となり得るものです。

問7-2 地籍調査素図は、誰が作成し、どのように利用するのですか、

答

地籍調査素図は、街区基本調査の成果をもとに、地方公共団体が作成します。作成作業の実施にあたっては、法務局等が保有するデータ等を収集する必要があることから、その方法や地方公共団体・

法務局等との連携方策等について、国土交通省と法務省とが協力して検討を行うこととしております。

地方公共団体は、この地籍調査素図を地籍調査の一筆地調査時の立会予定線として活用することができます。

問7-3 数値化した公図を現況に合わせて変形した場合、登記所に備え付けられている公図も変更するのですか。

答

地籍調査素図には、公図を補正したものの情報が含まれることとなりますが、この地籍調査素図は、登記所にも送付され、新たに当該素図を登記所に備え付けることを想定しており、その方法等については現在検討中です。

問7-4 地籍調査素図作成後、登記所の正式地図図化までには、どのような作業があるのですか

答

地籍調査素図は、その後の地籍調査に活用されることを想定しており、地籍調査の実施にあたっては、法務局の協力を得ながら進めていくことを今後検討することとしております。

地籍調査においては、一筆地調査が実施できないなど境界確認が難しいこともあることから、地籍調査等を円滑に進めて登記所の正式地図図化等の推進するため、土地の境界を迅速に確定する新たな境界確定制度の導入について、法務省において現在検討が進められています。

8,地方公共団体との関係

問8-1 都道府県の役割は何ですか

答

街区基本調査の実施については、調査対象市区町における対応部署との連絡調整、都道府県連絡調整会議の設置、開催等にあたっての協力等(以上、地籍調査担当部局)、都道府県道の道路台帳付図等の提供、街区基準点整備のための道路占用の協議(以上、道路担当部局)などが必要となります。

このため、これらについて都道府県の協力をいただきたいと思います。

問8-2 市区町の役割は何ですか

答

街区基本調査の実施については、市区町の有する基礎的資料(道路台帳付図、土地境界図、公共基準点の配置図、都市計画図など)の提供、市区町道の街区基準点整備のための道路占用の協議、現地踏査への協力、地域住民等への調査実施の広報などが必要となります。

このため、これらについて市区町の協力をいただきたいと思います。

問8-3 関係機関間の連絡調整体制はどのようになりますか

答

都道府県レベルにおける街区基本調査に関する情報共有・連携強化及びフォローアップ等を図るため、「都道府県連絡調整会議」を都道府県ごとに設置いたします。また、調査における円滑な実施体制の確保を図るため、「市区町打合せ」を調査対象市区町ごとに設置します。

なお、市区町の対応部署をはじめ、各機関の関係部局の担当者を明確にして、連絡調整を蜜にしていくことが重要です。

問8-4 この調査による市区町や都道府県の財政的負担はどれくらいですか

答

街区基本調査は国の調査ですので、明示的な財政負担はありません。しかし、街区基本調査の実施には、基礎的資料の提供等について市区町や都道府県の協力が必要となります。

問8-5 当市(区町)では、地籍調査を実施しておらず、街区基本調査の対応部署もないのですが、

答

街区基本調査では、基礎的資料の収集や公共基準点の配置状況などを把握しますが、これらの作業は地域の状況に精通している市区町の協力が不可欠です。また、街区基本調査は地籍調査1の基礎となるデータ等を整備しようとするものです。

このため、調査対象市区町にあつては、都道府県地籍調査担当部局とも調整を図りながら、街区基本調査の対応部署を決めていただきたいと考えております。

9.他機関との関係

問9-1 国土地理院の役割は何ですか

答

街区基本調査において、街区基準点の整備、三大都市圏以外の地域における街区点の測量等を実施します。

問9-2 国土交通省 地方整備局等の役割は何ですか

答

街区基本調査の実施にあつては、国道の道路台帳付図等の提供、街区基準点整備のための道路占用の協議などが必要となります。

このため、これらについて国土交通省地方整備局(北海道、沖縄にあつては、それぞれ北海道開発局、内閣府沖縄総合事務局)の協力が必要です。

問9-3 法務省 法務局の役割は何ですか

答

街区基本調査における「公図の数値化」に必要な公図を提供いただきます。既に数値化されているデータについてはこれを提供いただきますが、数値化されていない紙ベースの公図については、同一地域で複数の公図が存在する場合の地図整備作業を経て適切な公図を選定し、提供いただくこととなります。

また、公図の数値化にあたり疑義が生じたときにはその照会への対応等が必要となります。