

大阪市監査委員	森	伊 吹
同	森	恵 一
同	岡 田	妥 知
同	福 田	武 洋

住民監査請求について（通知）

令和 7 年 1 月 7 日付けであなたから提出された地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 242 条第 1 項の規定に基づく住民監査請求について、同条第 5 項の規定により監査を実施しましたので、次のとおり通知します。

記

第 1 請求の受付

本件請求の内容は住民監査請求書（以下「請求書」という。）等記載のとおりであり、事実証明書の内容は省略した。

1 請求の要旨及び理由

別冊（令和 7 年 1 月 7 日付け請求書、同日付け追加資料 1（概略及び追加説明書）、同月 23 日付け追加資料 2（概略及び追加説明書））のとおり

2 請求の受理

本件請求は、令和 5 年 10 月 12 日付大阪市教育センター不動産図面作成業務委託契約（以下「本件契約」という。）について、委託業務の一部が測量業者ではない公益社団法人大阪公共嘱託登記土地家屋調査士協会（以下「大阪公嘱協会」という。）により履行されており、当該部分に係る履行は無効であること、また、本件契約全体について大阪市公共測量作業規程等に則した履行がされていないこと等、契約の履行が不完全であるにもかかわらず、委託料全額の支払いがなされていることから大阪市に損害が生じているとしてなされたものと解され、地方自治法第 242 条の要件を満たしているものと認め、受理することとした。

第2 監査の実施

1 監査の対象事項等

(1) 対象事項

大阪市が締結した、本件契約に関し、違法・不当な点があるかについて、大阪市監査委員監査基準に準拠して住民監査請求監査を実施した。

(2) 対象所属

教育委員会事務局

2 監査の実施場所及び日程

(1) 実施場所

行政委員会事務局執務室等

(2) 実施日程

令和7年1月16日（木）から3月5日（水）まで

3 請求人の証拠の提出及び陳述

地方自治法第242条第7項の規定に基づき、請求人に対して、新たな証拠の提出及び陳述の機会を与えたところ、請求人から令和7年1月23日付けで概略及び追加説明書等の提出及び請求書の要旨を補足する陳述があった。その内容は、次のとおりである。

【今回の住民監査請求の概要について】

- ・ 今回、住民監査請求の対象とした業務は令和4年の請求で対象とした業務とは違うものの、請求内容の主な部分は同じである。要するに、土地家屋調査士法第3条第1項第1号が定める「表示登記に必要な調査測量」の中に「公共測量」が含まれていた場合、その業務を測量業の登録なしで出来るかどうかである。以前の大監39号による監査結果では、測量法第2条に「特別の定」というのがあり、その部分を捉えて、測量法ではなく土地家屋調査士法が適用されるということであったが、その後に測量法の所管庁である国土地理院の公文書が出てきた。そこには、土地家屋調査士が行う表示登記のための測量であっても、公共測量に該当する部分、要するに測量法の適用を受ける測量である場合は、測量業者としての登録が必要であると規定されていた。
- ・ また、私が土地家屋調査士法及び土地家屋調査士の監督官庁である法務省の民事局と、今回の業務を受注した大阪公嘱協会の所管庁である大阪法務局に対し、土地家屋調査士法第3条第1項第1号が定める土地家屋調査士が行う測量の中に「公共測量」が含まれていたとしても公共嘱託協会が受注し、実施することができるのか、そういうことを記した文書があるのかを尋ねたところ、両者とも、そういう文書はないという返事であった。
- ・ さらに、無登録で測量業を行った場合、1年以下の懲役もしくは100万円以下の罰金と定められているが、罰金刑に処せられると測量士、測量士補の登録は抹消される。かつ、土地家屋調査士法第5条だったと思うが、土地家屋調査士が測量法の規定によって登録の抹消を受けると、土地家屋調査士としての資格を失うと書かれている。教育委員会は、測

- 量法第2条の「特別の定」が土地家屋調査士法の第3条第1項第1号に適用されると説明しているが、そうであるならばこの法律自体が間違っていることになると思います。
- それから、教育委員会は「調査測量と規定されている、だから、これらは測量法の「特別な定」に該当し、優先される」と大監39号による監査で説明されている。しかしながら、土地区画整理法にしても森林法にしても、全て国もしくは地方公共団体が事業に関わるものであるが、調査測量という条文があり、それぞれにつき作業規程がある。その作業規程では、全て「測量法第34条第1項の規定に基づいて」と書いてあるので、教育委員会の言うように、調査測量という文言があれば測量法に優先するというならば、先程挙げた法律は、すべて測量法に優先するということになる。では、その作業規程において、何故、測量法の規定に従うということになるのか。教育委員会の説明が正しいければ、相反する規定ではないかと思う。
 - 次に、「公共測量」とはどういうものかについて説明する。測量法第5条に「公共測量」という項目があるが、第一義的には、国もしくは地方公共団体が、その測量費用を負担して行う測量は全て「公共測量」に該当するということである。ただし、同条の冒頭部分に規定されているように、政令、この場合、測量法施行令があるが、その施行令第1条第1項の第1号から第5号に除外される場合が規定されている。その中に、「三角点と公共基準点を2点以上使用しない場合」と書かれている。ということは、逆に言うと、これらの点を2点以上使用すれば全て「公共測量」に該当するという意味になる。例えば、第1号から第3号、建物に関する測量とか、横断測量等、これらが要は除外される測量である。今回の測量で言うと、第4号のロ、「路線の長さが6キロメートル未満」と書かれている。「かつ、基本測量又は公共測量によって設けられた三角点、図根点又は多角点を2点以上使用しない」と書かれている。要は、2点以上使用すれば全て公共測量に該当するということである。ここは詳しく国土地理院に説明していただいた。例えば、第4号の冒頭に、「前各号に掲げるものを除くほか」とある。だから、第1号に「建物に関する測量」と書かれているが、これも「前号に掲げるものを除く」と書かれている。よって、例えば第1号の「建物に関する測量」についても、公共基準点を2点以上使用すれば「公共測量」になるという意味と考えて下さいという回答をいただいている。
 - それから、今回とはあまり関係ないが、第5号は高度の精度を要しないものであるが、ここも「前各号に掲げるものを除くほか」と書かれていることから、この第5号も、原則は「公共測量」ではないものの、公共基準点を使用すれば「公共測量」になるということである。だから結局、第1条というのは全て公共基準点を2点以上すれば除外されないということであり、測量法第5条の「公共測量」に該当するという風に、国土地理院から説明は受けている。だから、今回は明らかに「公共測量」に該当している。測量法第1条の第2項に、「この同一の計画内における三角測量、多角測量、水準測量、現況測量等のうちの一つでも公共測量に該当するときは、それに同一の計画内にある他の測量は、すべて公共測量と見なす」と書かれていると思う。要は、このうちの一つでも公共測量に該当したら他の測量はすべて公共測量になるという意味である。だから、今回私が指摘した測量、すなわち、①から⑦については全て公共測量に該当する。
 - ところが、この契約相手方である大阪公嘱協会は測量業者ではない。だから、この①から⑦について受託ができないはずである。その他の「文案を要する調査」等は、測量法に

何も規定されていないので、全く問題はないと思う。要は公共測量に該当する測量は受託できないということである。これを無登録の者がすると、測量法によれば1年以下の懲役もしくは100万円以下の罰金とされている。これを測量士、測量士補が行うと、罰金刑以上となるので登録は抹消になる。土地家屋調査士法にも書いてあるが、測量法と建築士法によって登録の抹消を受けると、土地家屋調査士自体の資格を有しないことになる。だから、土地家屋調査士法が優先されるということとはあり得ないと思う。

- また、教育委員会では、国土地理院に電話をして説明を求めたようであり、その回答書というものを私は情報公開請求により頂いたが、そこには、教育委員会が説明しているように、「特別法」とか「優先」とか、そういうことは一切何も書かれていない。私は国土地理院から文書で説明書をいただいたが、そこには、要は、測量法は測量士のことしか規定しておらず、土地家屋調査士法は土地家屋調査士のことしか規定していないから、それぞれの法律に従って測量調査を行ってくださいとしか書かれていない。よって、土地家屋調査士は測量法に規定されている測量を行うのであれば、当然、測量法の適用を受けるということが書かれていると思う。教育委員会の解釈、言っていることの意味が分からない。
- かつ、大監 39 号により結果が示された住民監査請求で、教育委員会は、公共測量はできません、行っていませんと言っている。公共測量を行っていないのは良いが、では、その特別の定めによる土地家屋調査士ができる測量とは一体何のことであろうか。測量法で規定しているのは、第4条の「基本測量」、これは国が行う測量のことである。第5条が「公共測量」というもので、国もしくは地方公共団体が行う測量である。それから、第6条が、第4条と第5条以外の測量のことであり、民間が行うものである。教育委員会は、第5条の測量はできませんと言っているが、そうならば何条の測量ができるのか、説明になっていない。そうすると、第6条の測量は民間が行う測量のことであるから今回とは関係のない測量であり、残るのは第4条の測量しかない。
- それから、本請求書の「B」で一番肝心なことではないかと思っているが、公共基準点の使用承認申請書を提出されていない。例えば、測量業者は勿論であるが、土地家屋調査士であっても、建築士であっても、公共基準点を使用したら、必ずその使用承認申請を提出しなければならないことになっている。何故かと言うと、それらの基準点が使えるのかどうなのかが誰も分からないからである。と言うのは、公共基準点は、設置した後に工事で動いたりだとか、アスファルトの上にあるので横に大きい、重量のある車両等が通れば動いたりすることがある。だから、必ず使用承認申請をしなければならないことになっている。また、使用承認申請をしたら、測量の後、その結果がどうであったかという報告書も出すようになっている。これも無断で使用すると罰金刑になる。だから、これだけをとっても、土地家屋調査士の資格が無くなるわけである。ところが、教育委員会はこういうことを一切していない。これは大監 39 号により結果が示された住民監査請求の時にも、私は、こういう書類が出されていないとたくさん説明したと思う。例えば、平均図や選点図がない、観測図がないといったことである。今回も同じように、こういうものが無いということを指摘しているが、それを基にして現況調査報告書を作成し、その現況調査報告書を基にして、この場合であれば、建設局の公共基準点を使っているのであるから、そこに許可を求めなければならないのにそういうことは一切していない。このことは、測量業者がどうかとか、土地家屋調査士がどうかとか、そういう問題ではないと思う。勿論、建設

局のホームページを見ても書いていない。けれども、一切そういうことをしていないということである。当然、教育委員会は権能者である。同じ大阪市の中でのこととはいえ、建設局は道路部分、それから教育委員会はここということで、境界確定するにしても、同じく大阪市が所有者であるという中ではしなくて良いということではない。要は、教育委員会は権能者であるとしてこういう測量をしているわけだから、当然、公共基準点の使用承認もしなければならないと思う。

- それからもう一つ、一番肝心なことを述べる。私は、この業務の仕様書、それから作業規程は何かというような情報公開請求を行ったところ、教育委員会から、今回の仕様書はこれ、契約書はこれ、作業規程はここに書いてあるとおりのような回答の公開決定通知書をいただいた。それに基づいて、私は、そこに書かれている作業規程の中で、例えば平均図が無いとか、点検測量を行っていないということ、大監 39 号により結果が示された住民監査請求の中で、説明したと思う。ところが、教育委員会は、それらは測量業者が行うことであって、土地家屋調査士には求めないというように聞き取り調査で答えられている。それならば、私が情報公開請求により、土地家屋調査士が行った測量の作業規程は何かと求めたことに基づいて公開決定をされたが、その公開決定をしたこと自体が嘘の公文書であったのかということになると思う。私は、何も測量業者が行った測量の作業規程を求めているわけではない。何故なら、実際、測量業者が行っていないからである。土地家屋調査士が行った測量の作業規程は何かと情報公開請求を行い、それに基づいて、教育委員会は、土地家屋調査士が行った測量の作業規程はこれであると回答があった。だからその中を見ると、あれがない、これがない、これもやっていない、こういう手続きも行われていないということになった。当然、元々、その作業規程とか仕様書を見て、大阪公嘱協会は見積書を提出しているわけである。ところが、それに対して、一切減額はされていないということは、明らかに違法な支出になるのではないと思う。
- それから、土地家屋調査士が行った公共測量に該当する測量のことであるが、要は、無登録業者が行っていることになるため、公共測量の実施申請ができない。この実施申請は、普通であれば、国土地理院に対し、この測量は公共測量で実施しますということを申請する。そうすると、最終的には公共測量であることを国土地理院の方で認証してくれるわけである。そして、その成果自体は国土地理院にずっと残っていくわけである。事業者は勿論そうであるが、例えば、表示登記のための調査測量であっても、認証を受けていないと今後それを使えない。だから、登記規則の第 77 条だったと思うが、そこには、要は、三角測量や公共測量の測量成果に基づいた成果を作成しなさいと書かれている。そもそも、公共測量でありながらそれを公共測量ができない者が行ったときに、要は、公共測量としての意義が無くなってしまう。

なお、陳述時の質疑応答において、次のことを確認した。

(請求人からみた本件契約の目的について)

- 本件契約は、教育センター跡地の面積を求めること、道路との境界を確認することを目的としたものだと思う。
- 土地家屋調査士法第 3 条第 1 項第 1 号には、「登記に必要な」と書かれている。元々、これは、登記を行うかもしれませんよという意味合いではないかと思う。実際、測量をし

てみたら、登記は必要なかったということではないかと思う。

(公共測量への該当性について)

- ・ (道路や河川等の大規模な公共工事を行う際の測量だけではなく) 本件のような事例も公共測量には該当する。
- ・ 「不動産登記を目的とした地積測量図の作成及びそのための基準点測量を含む用地測量業務及び登記申請手続の業務が一括で発注される場合、測量業を登録している測量業者、測量業を登録していない土地家屋調査士、いずれもが請け負うことができますか。」という質問に対する国土地理院の回答を見ていただきたい。「一括発注する場合においても、不動産登記を目的とした地積測量図の作成部分を除き、測量法5条に」、この5条というのは公共測量のことであるが、「該当することとなる測量を行う場合は、測量業者でなければなりません」との回答である。要は、例えば、どんな測量であっても、その測量費用を誰が出しているのか、それから、公共基準点を使っているのかいないのか、それによって公共測量かどうかというのが決まるということである。
- ・ 公共測量という測量自体は無い。あるのは、例えば、基準点測量、現況測量、用地測量ということである。例えば、基準点測量を行ったが、それは公共測量に該当するか否か、というのが公共測量という意味である。だから、公共測量という測量の種類自体は無い。要は、行った測量が法の適用を受ける測量かという、法的位置付けの話である。だから、土地家屋調査士が行ったから、建築士が行ったから、また、土木施工管理士が行ったからという理由で「公共測量ではない」という意味ではない。

(本件契約の相手方(委託先)について)

- ・ 私は大阪府の仕事をすることがあるが、測量業者が行う仕事と土地家屋調査士が行う仕事は純粋に分けられている。したがって、今回の契約についても両方に委託すべきであったということである。
- ・ 本来、土地家屋調査士が測量業の登録をする必要はないはずである。測量業の登録もしている土地家屋調査士が具体的にどれ程の割合存在するのかは知らないが、登録をしているとすれば、それは、公共測量に該当する測量をしなければならないと認識しているからではないかと思う。
- ・ 公共測量を測量業者が行った後に土地家屋調査士が関わることは問題ない。大監 39 号により結果が示された住民監査請求でも私はそのように説明したと思う。ところが、近畿地方整備局、すなわち、国土交通省が出している「表示登記(積算基準)」というものがあり、それに対する仕様書の中に、用地測量業務を行わずにこの業務が記載されている。そこで、これはどういう意味かと近畿地方整備局に尋ねたところ、必ず、用地測量業務を行った後に土地家屋調査士に業務を行わせるので問題はないとの回答であった。その用地測量というのは、勿論、測量業者が行う測量のことである。要は、教育委員会は、面倒だからとか、そういう意味ではないとは思いますが、通常は、例えば基準点測量を行った、それから用地測量を行った、それに基づいて土地家屋調査士が地積更正をする、分筆登記をするという流れになる。ここで、分筆登記をしようと思うと、その時点で、分筆点というのが出来てくる。ということは、測量業者が測量をしたときには分筆点自体は現地には無

いということである。ところが、登記には分筆点が必要であるから、それは土地家屋調査士が行っても良いのではないかと私は思っている。だから、要は、国土地理院が書いているのは、地積測量図の作成以外は土地家屋調査士の資格だけではできないということである。このことは、提出した事実証明書に全部そうということが書かれていると思う。

- ・ さらに、私の質問に対しての国土地理院の回答には、土地家屋調査士法と測量法には同一の事項について異なる定めはなく、よって、優先劣後の関係は無いので、それぞれの法律に従って測量してくださいということが書かれている。多分、このことは、土地家屋調査士も薄々は知っていると思う。ただ、これを言い出すと土地家屋調査士としての仕事の量がすごく少なくなってくる。だから、今までは、なあなあで仕事をしてきたわけである。ただ、なあなあで仕事をしつつも、それ相応の精度があるならば多分誰も何も言わないと思う。ところが、作業規程に決められているように、順序も踏まず、点検測量も行わず、精度確認も行わず、X、Yで答えの座標値は出た、だからこれで登記ができたなら問題ないではないか、という考え方が、要は、教育委員会の考え方なのである。では、そのX、Yが出ているというところ、規程どおりに行っていないのだけれども、仰っているような精度は持っているのか、どのようにそれを確認したのか、ということである。そういうこと何もしていないということである。
- ・ このようなことが、財務会計上の違法な支出に該当するのではないかと思っている。だから、私は、教育委員会が提示した作業規程に基づき、あれが無い、これが無い、この測量がされていないと言っている。これに対して、教育委員会は、それは測量業者が行うことであって土地家屋調査士には求めていると言っている。そうであるならば、教育委員会が提示した作業規程は虚偽の公文書か、ということになるのではないかとと思う。

(委託代金の返還を求めている点について)

- ・ 委託代金の返還については契約相手方である大阪公嘱協会が大阪市に返還すべきである。

(監督官庁への違反事項の通報を求めている点について)

- ・ 私からはまだ通報していない。このような違反事項があるということを大阪法務局に問い合わせはしているが、それならばその旨通報を出して欲しいと言われている。今後、公益通報をするつもりである。
- ・ 私は、土地家屋調査士法第3条第1項第1号に定める登記に必要な調査測量の中に、公共測量が含まれていた場合でも、公共嘱託登記土地家屋調査士協会及び土地家屋調査士が調査測量出来るのであれば、その根拠となる資料を提出するように求めたが、法務省民事局及び大阪法務局の回答は、そういう資料は無い、つまりは、根拠が無いということであった。一方で、国土地理院の方は、はっきりと、表示登記のための測量であっても、土地家屋調査士の資格だけでは公共測量に該当する測量はできないと書いている。このことを、教育委員会が知っているかどうかは知らないが、多分、大阪公嘱協会は知っているのではないかと。ただ、そのことを教育委員会に伝えると契約が締結できなくなるので、伝えていないだけなのではないかと思う。

(再度、住民監査請求されるに至った経緯について)

- ・ 大監 39 号により結果が示された住民監査請求のときは、こうした国土地理院の回答文書があることを知らなかった。この住民監査請求の結果の通知文書が公開される 1 週間程前に、偶然、このような公文書があることを知った次第である。この国土地理院の公文書を見れば一目瞭然である。
- ・ この公文書について、1 枚目と 2 枚目の字体（フォント）が違っていたので疑問に思い、同じような内容の質問を再度行ったところ、この公文書と同じような回答であったので、元々の国土地理院の回答が本物であると初めて確信した。
- ・ 土地家屋調査士法の規定自体が優先されるのであれば、土地家屋調査士が測量業に登録しないまま公共測量を行った場合に土地家屋調査士の資格を取り消されるということはある得ないのではないか。

(本件契約による成果物の作成・提出の有無について)

- ・ 本件契約では、公共測量に該当すると私が主張している業務に対して、公共測量を行う場合のルールに従って作成しなければならない成果物が作成されていないが、そもそも、その公共測量に該当する部分は、今の公共嘱託登記土地家屋調査士協会では受託できない。
- ・ また、本件契約による業務を土地家屋調査士が受託して行うことに問題はないと仮定したとしても、成果物は作成、提出されていない。本日追加で提出した「登記基準点測量作業マニュアル」の表には、こういう作業が全て必要ということが書かれている。他にも、土地家屋調査士会が作成した作業規程が 4 つか 5 つ程あるが、それらに書かれていることが一切できていない。少なくとも公共基準点の使用承認に関して言えば、そもそも、その公共基準点が使えるのかどうかについては、その公共基準点の管理者しか分かっていない。故に、使用承認申請を行い、測量した結果、問題が無かったのか、問題が有るのであればそのことを報告してください、ということが全部決められている。これは、後の人のことを考えれば、こういう仕事をする人のエチケットではないかと思うが、そういったことを一切行っていない。
- ・ 最終的には、仕様書に書かれている成果品を納めれば良いのではないかと思うが、作業マニュアルどおりには成果品は提出されていない。また、内訳明細書には「その他項目にないもの」という項目があり、48 万円程計上されているが、教育委員会によれば「作業数量チェックリスト」がその成果品であるとのことである。しかし、これは作業でも何でもなく当然受託者が自主的にチェックするための書類であるにもかかわらず、このチェックリスト 1 枚を作成するのに 20 万円もかかるなど、どう考えてもおかしいと思う。

(他の機関等への確認状況について)

- ・ 今回の件に関して、私から公共嘱託登記土地家屋調査士協会には一切問い合わせをしていない。それは私がすべきことではなくて、教育委員会がすべきことと認識している。

(その他)

- ・ 私は、大監 39 号により結果が通知された住民監査請求の前後だと思うが、教育委員会には、測量法という法律に違反しているのではないかということを内容証明郵便で送っている。その 1 か月後に、この測量は公共測量ではなく、測量法第 6 条に定める「基本測量

及び公共測量以外の測量」であるとの回答が返ってきた。私は、これに対し、測量法第6条は民間が行う測量であることを散々言ったのだが、大監 39 号により結果が通知された住民監査請求の結果には、私が間違いを受け入れなかったということが書かれていたと思う。そこで、私に「間違い」ということを誰が言ったのか、そういうことが記載された文書があるのか、情報公開請求をしたところ、そういうものは無いとのことであった。私自身も間違っていたなどということを一回も聞いたことがない。聞いていないのに、私が拒否することなどできない。「市民の声」制度でも何度も申し上げているが、教育委員会からは一切返事がない。結局、私が拒否したのではなく、教育委員会が自分で間違っていたことを認めていないわけで、全く反対のことを教育委員会は説明しているのである。

4 監査対象所属の陳述（45 ページ以降に詳述）

令和 7 年 2 月 6 日に、監査委員が、次の職員より陳述を聴取した。

- ・ 教育次長ほか教育委員会事務局職員

5 監査対象所属に対する調査（48 ページ以降に詳述）

行政委員会事務局職員が、教育委員会事務局職員に対して、次のとおり調査を行った。

- ・ 令和 7 年 1 月 22 日、同年 2 月 4 日、同月 14 日、同月 25 日に質問を実施。

6 関係人調査（80 ページ以降に詳述）

行政委員会事務局職員が、次のとおり関係人調査を行った

- ・ 大阪市において、同市が所有する不動産の測量業務等を実施している建設局を関係人（関係所属）とし、建設局職員に対して、令和 7 年 1 月 24 日に質問を実施。
- ・ 大阪府下の官公署等から土地家屋調査士業務を受託している大阪公嘱協会を関係人とし、令和 7 年 2 月 7 日に質問による調査を実施。

第3 監査の結果

1 本件請求に係る事実関係

（1）関係法令等

ア 測量法

（ア）測量法の規定

測量法の各条文について、「【逐条解説】測量法」（測量法研究所／編著、2005 年）には、次のとおり記載されている（以下、抜粋）。

（※以下に引用する測量法第 5 条、第 6 条、第 33 条、第 44 条の各規定内容は、現行条文の規定内容と一部異なっている。現行条文の規定は、巻末の「関係法令等」のとおり。）

○概要

測量法は、土地の測量に関する基本的な法律であり、主に基礎的国土の実態把握のため、広域的な土地の測量を対象としている。なお、水域（海域）の測量に関して

は、水路業務法が、また、地籍調査に係る測量や、高度の精度を必要としない不動産の登記に係る局地的な土地の測量等に関しては、国土調査法や土地家屋調査士法等が、別途それらを規定している。

○逐条解説

(目的)

第一条 この法律は、国若しくは公共団体が費用の全部若しくは一部を負担し、若しくは補助して実施する土地の測量又はこれらの測量の結果を利用する土地の測量について、その実施の基準及び実施に必要な権能を定め、測量の重複を除き、並びに測量の正確さを確保するとともに、測量業を営む者の登録の実施、業務の規制等により、測量業の適正な運営とその健全な発達を図り、もって各種測量の調整及び測量制度の改善発達に資することを目的とする。

【趣旨、解説】

・測量法制定の目的について、①測量の正確さを確保し、その精度の向上を図ること、②測量の成果を広く利用させることによって、測量の重複を除くことが測量法の制定趣旨である。つまり、国民の生活に重要な影響を持つ測量については、その技術的な基準を統一し、同一の原点から位置や高さを測ることが必要になってくる。そうすることではじめて目的の一つである各種の測量の正確さを確保し、その精度が向上し、国民が利用しやすい測量成果が得られるということになるのである。

また、もう一つの目的である測量の重複の排除について考えると、既存の測量成果を利用しないで、もう一度初めから測量を行うということが測量法制定前は非常に多かった。このような事態は、測量経費の非常な乱費であるばかりでなく、測量成果の蓄積を阻害し、いつになっても国土の実態の精密な把握を不可能にするものである。

測量法は、このような事態を改善し、国民の文化的な財産である測量成果を十分に活用し、測量の重複を排除して無駄な測量が行われることのないようにすることを最も大きな目的の一つとしている。

(他の法律との関係)

第二条 土地の測量は、他の法律に特別の定めがある場合を除いて、この法律の定めるところによる。

【趣旨、解説】

・本条は、測量法が土地の測量についての基本法となるものであり、他の法律に特別の定めがある場合は、当該法律によるものとするのである。

「他の法律に特別の定めがある場合」とは、都市計画法・自然公園法・河川法・土地収用法など、測量に関するものでは国土調査法などがある。

(測量)

第三条 この法律において「測量」とは、土地の測量をいい、地図の調製及び測量用写真の撮影を含むものとする。

【趣旨、解説】

・測量法における「測量」とは土地の測量をいうとしているが、これは陸部の測量を指すものである。この陸部とは、水域に対する概念である。測量法が対象とする測量は、土地の測量であると規定している背景には、測量法が海域についての測量を対象としていないことが背景にあると考えられる。

(基本測量)

第四条 この法律において「基本測量」とは、すべての測量の基礎となる測量で、国土地理院の行うものをいう。

【趣旨、解説】

・基本測量とは、①「すべての測量の基礎となる測量」であること、②「国土地理院の行うもの」の二つの要件を満たすものであると定義している。

測量法が対象とする測量は、「土地の測量」と規定し、さらに土地の測量であつても、実施される測量の種類を、「基本測量（法第4条）」、「公共測量（法第5条）」並びに「基本測量及び公共測量以外の測量（法第6条）」の3種類に定めて規定し、土地を対象として実施される測量の基準を定め、実施される測量を体系化することにより、測量の重複の排除、正確性の確保という目的を達成しようとする制度となっている。

基本測量はこうした体系化された測量制度の中でも、最も基本となる測量であり、かつ、すべての測量の基礎となる測量を国土地理院が実施するものを基本測量と規定しているものである。

(公共測量)

第五条 この法律において「公共測量」とは、基本測量以外の測量のうち、小道路若しくは建物のため等の局地的測量又は高度の精度を必要としない測量で政令で定めるものを除き、測量に要する費用の全部若しくは一部を国又は公共団体が負担し、若しくは補助して実施するものをいう。

【趣旨、解説】

・測量法では、基本測量以外のうち、①小道路若しくは建物のため等の局地的測量又は高度の精度を必要としない測量で政令で定めるものを除き、②測量に要する費用の全部若しくは一部を国又は公共団体が負担し、若しくは補助して実施するもの、との要件を満たすものが公共測量と定義されている。

・また、公共測量は、その測量が実施される経費を国又は公共団体が負担若しくは補助するものであり、測量を実施する者のみをもって判断するものではないことに留意する必要がある。測量法で公共測量を定義し各種の規定を定めているのは、正確で効率的な測量の確保を図ろうとすることによるものである。

(基本測量及び公共測量以外の測量)

第六条 この法律において「基本測量及び公共測量以外の測量」とは、基本測量又は公共測量の測量成果を使用して実施する基本測量及び公共測量以外の測量（小道路若しくは建物のため等の局地的測量又は高度の精度を必要としない測量で政令で定

めるものを除く。)をいう。

【趣旨、解説】

・「基本測量及び公共測量以外の測量」とは、基本測量及び公共測量以外の全ての測量をいうものではなく、基本測量及び公共測量以外の測量のうちで、一定要件を満たす測量を「基本測量及び公共測量以外の測量」と測量法では規定している。

その要件とは、①～③の要件をすべて満たすものをいう。

①基本測量又は公共測量の測量成果を使用するものであること

②基本測量及び公共測量以外の測量であること（国若しくは公共団体が費用の全部若しくは一部を負担し、若しくは補助して実施する測量ではないこと）

③公共測量と同規模、同精度であること

・測量法は、本来、「国若しくは公共団体が費用の全部若しくは一部を負担し、若しくは補助して実施」される土地の測量を対象に規定されたものであるが、こうした公的資金以外の私金により実施される測量についても規定することとしている理由は、施行令第1条に規定する以上の規模で実施され、基本測量又は公共測量の測量成果を使用することにより高い精度で実施される測量であるものは、その測量成果の利用については公共性も高いと考えられることから、実施される測量の状況を把握することとしているものと解される。

（測量業）

第十条の二 この法律において「測量業」とは、基本測量、公共測量又は基本測量及び公共測量以外の測量を請け負う営業をいう。

【趣旨、解説】

・測量業を営む者は、法第55条以降に規定されている「測量業者」としての登録等の手続きをすることによって、基本測量、公共測量又は基本測量及び公共測量以外の測量を請け負う営業を行うことができることとなる。したがって、測量を営業としている場合であっても、基本測量、公共測量又は基本測量及び公共測量以外の測量を請け負う営業を行わない場合は、法に基づく測量業者としての登録は不要となる。

（公共測量の基準）

第三十二条 公共測量は、基本測量又は公共測量の測量成果に基いて実施しなければならない。

【趣旨、解説】

・基本測量の測量成果は、全国にわたり利用できる状態におかれており、既存の公共測量の測量成果の写しは、国土地理院に保管され、利用できる体制がとられている。つまり、これらの測量成果に基づいて公共測量の計画がなされ、実施されることで、測量基準の統一はおのずから確保され、測量の実施上生ずる誤差もこれらの測量成果を利用することによって整正されやすく、その精度も確保される。

（作業規程）

第三十三条 測量計画機関は、公共測量を実施しようとする場合においては、あらかじめ

め当該測量に関し観測機械の種類、観測法、計算法等を規定した作業規程を定めて、国土交通大臣の承認を得なければならない。これを変更しようとする場合も同様とする。

2 公共測量は、前項の作業規程に基づいて実施しなければならない。

【趣旨、解説】

・本条は、測量の正確さを確保するためには、当該測量に適した観測機器の種類、観測方法、計算法等について、あらかじめ国土交通大臣の承認を得た測量作業規程に基づいて実施しなければならない旨を規定したものであり、この法律における技術的規定の骨幹をなすものである。測量技術者の熟練度の差異を補い、かつ、他の一面では、精度の確保を図るため、作業規程は、適正な作業方法を主体として、定められなければならないのである。

・作業規程は、その作業に真に必要な方法を取り得るよう測量計画期間が作成するものである。様式はどのようにするか、どの程度の精度を確保するか、その精度を確保するためにはどのような方法によるべきか等作業規程の規範例として、法第34条に「国土交通大臣は、作業規程の準則を定めることができる」と規定されている。

(作業規程の準則)

第三十四条 国土交通大臣は、作業規程の準則を定めることができる。

【趣旨、解説】

・本条は、測量計画機関が公共測量作業規程を定めるにあたり、国土交通大臣は、作業規程の準則を定めることができると規定するものである。

・本条は、作業規程が、その作業に真に必要な方法を取り得るよう測量計画機関が作成するものである。その作業規程の規範例として、国土交通大臣は、作業規程の準則を定めることができるとしている。

※なお、大阪市においては、ホームページに以下のとおり記載されている。

・「大阪市公共測量作業規程」について

「公共測量」に該当する測量を行う場合、その測量の方法・観測機械の種類・精度等、測量法第33条第1項に定められた測量作業規程を作成し、その規程に基づき作業を実施する必要があります。

作業規程名称：大阪市公共測量作業規程

最終承認番号：国国地第130号

承認年月日：平成20年6月9日

・測量作業規程の内容

本市における公共測量作業規程は、国土交通省国土地理院が定める公共測量作業規程の準則を一部読み替えして、使用しております。

(測量成果の使用)

第四十四条 公共測量の測量成果を使用して測量を実施しようとする者は、測量計画機関の長がその測量成果が当該測量に関して適切なものであるか否かを確認するために

当該測量成果を作成した測量計画機関の長の承認を得なければならない。

- 2 前項の場合においては、測量成果に、使用した公共測量の測量成果を明示しなければならない。
- 3 公共測量の測量成果を直接又は間接に使用して刊行物を出そうとする者は、刊行物にその旨を明示しなければならない。

【趣旨、解説】

- ・本条は、公共測量の測量成果を使用して測量を実施しようとする場合及び刊行物に使用しようとする場合に必要となる手続き等を規定するものである。
- ・公共測量の測量成果については、一般の利用に供するにあたっては、その利用の秩序を確保し、適切公平な利用を図らなければならない。公共測量の測量成果が、他の公共測量の基礎ともなり、測量の正確さを確保することが必要である。

(測量士及び測量士補)

- 第四十八条 技術者として基本測量又は公共測量に従事する者は、第四十九条の規定に従い登録された測量士又は測量士補でなければならない。
- 2 測量士は、測量に関する計画を作製し、又は実施する。
 - 3 測量士補は、測量士の作製した計画に従い測量に従事する。

【趣旨、解説】

- ・優秀な技術者であって初めて測量の正確さを確保し、ひいてはその重複を排除することも、その他の測量法の完全な運用も期待できる。そこで、本条では測量技術者に関する制度として、測量士及び測量士補について規定するものである。
- ・「技術者」とは、測量の精度を確保するために必要な測量に関する計画又は技術的作業に従事する者をいうものであり、これは測量士又は測量士補が行わなければならないと解されるが、測量上必要な作業であっても技術を必要としない作業に従事する者は、測量士又は測量士補である必要はないと解されるのである。
- ・また、法第6条に規定する基本測量及び公共測量以外の測量、施行令第1条に規定する局地的測量又は高度の精度を必要としない測量（例えば、横断面測量、建物に関する測量、個人の宅地の測量等）の場合であれば、これに従事する技術者も測量士又は測量士補である必要はない（注：不動産の表示に関する登記に必要な土地又は家屋に関する調査又は測量は土地家屋調査士の業務とされている（土地家屋調査士法第3条））。

○測量法上という土地の測量の種類

(※「【逐条解説】測量法」より引用。なお、表を横書きに変更。)

測量の種類	法の適用	実施主体	費用の負担	測量の規模・精度
基本測量 (第4条)	受ける (測量の基準は法 第11条)	国土地理院	国（国土地理 院）	すべての測量の基 礎となる広域的か つ高精度な測量

公共測量 (第5条)	受ける (測定の基準は法 第11条)	主として国 又は公共団 体	国又は公共団 体の費用負担 (補助) あり	広域的かつ高精度 な測定
基本測定及 び公共測定 以外の測定 (第6条)	受ける(必ずしも 測定の基準は法第 11条による必要な し)	国及び公共 団体以外の 者	国又は公共団 体の費用負担 (補助) なし	広域的かつ高精度 な測定
その他の測 定	受けない(測定の 基準は法第11条に よる必要なし)	主として国 及び公共団 体以外の者	特段の決めは ない	局地的測定又は低 精度な測定(注)

○測定に関する各法律の適用区分

(※「【逐条解説】測定法」より引用。なお、表を横書きに変更。)

区分	目的	規模	法律	行政機関
土地に関する 測定	基礎的国土の実態 把握	広域的 測定	測定法	国土交通省 国土地理院
	地籍の明確化	中域的 測定	国土調査法	国土交通省 土地・水資源局国 土調査課
	登記内容の明確化	局地的 測定 (注)	土地家屋調査士法	法務省 民事局民事第二課
水域に関する 測定	海空交通安全の確 保	海洋	水路業務法	国土交通省 海上保安庁海洋情 報部

(注)：『測定』（浅香 豊／著、1994年）には、次のとおり記載されている。

「調査士の測定としておもなものは、境界点および境界線の設定、地積の測定、分筆測定等、それにとまなう地積測定図、土地所在図、地形図、平面図、分筆図等の作成である。このように狭小で小範囲な測定をおこなうのであるから基本測定のような高度の理論、高い精度、精密な測定はあまり要求されない。」

(イ) 公共測定の手引

公共測定について、国土地理院のホームページに掲載の「公共測定の手引」には、次のとおり記載されている（以下、抜粋）。

A 公共測定とは

「公共測定」は、測定法により規定されています。

公共事業を行う上で、測定は必要不可欠なものです。公共用地取得・管理のためには測定が必要です。道路新設・河川改修等の各種計画、工事施工及びその後の管理のためには、地図や図面を作らなければなりません。

このように、国又は公共団体（以下「測量計画機関」という。）は、常に公共事業に伴う測量・法定図書に必要な地図の作成等の業務を実施しています。これらの業務を「公共測量」といい、測量によって得られる結果を「公共測量成果」といいます。

B 正確かつ効率的に公共測量を行うには

公共測量は、公的な資金で測量を行うため、無駄なく効率的に実施する必要があります。得られる公共測量成果は、その後の公共事業の基礎となります。そのため目的にあった正確さの確保が必要です。また、その成果は別の目的で行われる公共測量の基準となるほか、さまざまな用途に利活用されます。

測量法は、測量計画機関が測量を正確かつ円滑に行うことを目的とした法律です。そのため、公共測量実施に際し各種手続が規定されています。主な手続は、以下のとおり。

・作業規程の承認申請

公共測量を行うには、測量の標準的な作業方法を定め、規格を統一し、必要な精度を確保するための「作業規程」を作成し、国土交通大臣の承認を受ける必要があります。作業規程に基づき測量を実施することで、規格の統一及び正確さの確保された測量成果を得ることができます。

・実施計画書の提出と技術的助言

測量を実施する際は、測量の目的や地域、期間、精度、方法などを記入した「公共測量実施計画書」を国土地理院に提出します。国土地理院は個々の測量目的に応じた最適な測量が行えるよう技術的助言を行います。

・測量成果の提出と審査

測量作業終了後は、測量成果の取りまとめを行い、測量成果の写しを国土地理院に提出します。国土地理院は、測量成果の精度が作業規程及び実施計画書に定められた精度に適合するか審査を行い、その結果を通知します。これにより、精度が確認され後続作業に安心して使用できる公共測量成果となります。

測量法には公共測量のほかに、国土地理院が行う「基本測量」と、民間が行う「基本測量及び公共測量以外の測量」が規定されています。「基本測量及び公共測量以外の測量」は、民間が行う高精度な測量です。測量を実施する際は、国土地理院経由で国土交通大臣に届出書を提出することになっています。このように、高精度で一定規模以上の測量の情報が全て国土地理院に集約される仕組みとなっています。測量法に規定されている各種手続を行うことにより、公共測量の「規格の統一」、「正確さの確保」、「測量の重複の排除」、「測量成果の有効活用」が図られます。

C 「公共測量」から除外される測量（測量法施行令第1条）

局地的測量又は高度の精度を必要としない測量（測量法に基づく手続（届出）が不要となる測量）として、以下のとおり記載がある。

1. 建物に関する測量
2. 1/100万未満の小縮尺の地図を調製する測量
3. 横断面測量（測量地域が限られた小範囲の道路、河川等の横断面について、距離、高低差、水深等を測定し、その横断面図を描く測量）
路線測量における横断測量は公共測量です。
4. 以下2つの条件を両方とも満たす測量
 - ①測量の中で基準点（電子基準点を含む。）を全く使用しない、又は1点しか使用しない。
 - ②測量の規模や実施範囲などが限定的である
（ ）内は北海道の場合を示します。
7km²（10km²）未満の三角、地形、平面測量
6km（10km）未満の多角測量
10km（10km）未満の水準測量
5. 以下よりも精度の低い測量
三角測量：三角形の角の閉合差が90秒又は辺長の較差がその辺長の1/2000
多角測量：座標の閉合比が1/1000
水準測量：閉合差が $5\text{cm}\sqrt{S}$ （Sは路線長で単位はkm）
地形測量又は平面測量：図上における平面位置の誤差が2mm

（注）1について

基準点を2点以上使用する土地の測量や大規模な団地（7km²（北海道にあっては10km²）以上）などの測量は建物に関する測量に含みません。

（注）3について

路線測量等において国家座標に基づき実施される横断測量は公共測量に該当します。

（注）4と5について

既に実施された公共測量に追加し、又は修正するために行われる測量は公共測量に該当します。

（例 地図修正、地図編集など）

また、起工測量でも公共測量に該当する場合があります。

D 公共測量成果の利活用

公共測量は、基本測量又は公共測量の測量成果に基づいて実施します。公共測量成果は後続の事業に利用されることから、その作成に当たっては正確さの確保された測量成果を基に測量を実施する必要があります。

測量の実施に際し使用する公共測量成果は、測量計画機関自らが作成したもののほか、他の測量計画機関が作成した公共測量成果を利用することもできます。

既成の測量成果を利用すると、測量の重複を省くことができ、測量期間の短縮、コスト縮減等のメリットがあります。

・例1 基準点の利用

公共測量により設置した基準点（以下「公共基準点」という。）の多くは、既設の公共基準点を基に測量されています。また、公共基準点は、民間測量や不動産登記に伴う測量にも数多く利用されています。

※なお、大阪市においては、大阪市公共基準点の維持管理及び取り扱いに関して必要な事項を定め適正な運用を図ることを目的として、次の要綱等を定めている。

①大阪市公共基準点管理要綱（抜粋）

（使用）

第5条 公共基準点を使用する者は、あらかじめ大阪市公共基準点使用承認申請書を測量明示課へ提出しなければならない。

2 測量明示課は前項の承認をしたときは、大阪市公共基準点使用承認書を交付するものとする。

3-4 略

②大阪市公共基準点管理保全要綱施行細則（抜粋）

（使用）

第4条 要綱第5条の規定による使用承認は、「大阪市公共基準点使用承認申請書」（様式-2）により測量明示課へ申請し、承認を受けるものとする。

2-5 略

（ウ）測量に関する用語について

用語	定義、意味等
基準点	測量の基礎となる点で、その位置が、標石などで明確に表示されており、測地座標値（緯度・経度、標高、X・Y・Z座標等）が与えられた点。三角点、水準点、電子基準点など。
基本基準点	基本測量によって設置された基準点。すべての測量の基礎となる基準点。
公共基準点	公共測量によって設置された基準点。
街区基準点	都市再生街区基本調査において、街区点を測量する際の基準となった測量標識。国家基準点を基礎として測量され、約500mの間隔で設置された街区三角点と、約200mの間隔で設置された街区多角点の総称である。地積測量のほか、公共測量や土地の分筆の際など各種測量の基準としても利用可能である。
三角点	水平方向の位置の基準となる基準点。三角点は、測量当初、三角測量により位置が求められたことから、呼称されているが、現在は、GPS測量、三辺測量で位置が求められている。
水準点	垂直方向の位置の基準となる基準点。水準測量により高さ（標高）が精度良く求められている。
基本測量	国土地理院の行う測量で、国内の全ての測量の基礎となるもの（測量法第4条）
公共測量	測量に要する費用の全部若しくは一部を国又は公共団体が負担若しくは補助して実施する測量（測量法第5条）。 ただし、小道路や建物のため等の局地的測量又は高度の精度を必要としない測量で測量法施行令第1条に定められている測量は除外される。
三角測量	三角形の内角と既知辺1辺により三角関数を用いて三角形の2辺の距離を求め、既知点の座標及び距離と角度から観測点までの水平位置を求める測量。

水準測量	2点間の標高の差を求める測量。概ね2km間隔で全国の主要道沿いに置かれた水準点等で構成される水準網にそって実施し、主に数十m間隔での標高の正確な比較を繰り返すことによって隣接点間の標高の差を測量する測量事業。
基準点測量	既知点に基づき、新点である基準点の位置を求める測量作業。既設の基準点の改測作業を基準点測量に含めることもある。公共測量の作業規程の準則では、基準点測量は、狭義の基準点測量と水準測量に区分するとしており、基準点測量の中に水準測量を含めないこともある。
多角測量 (トラバース測量)	基準点測量等で使用される測量方法の1つ。単独または複数の既知点から出発し、測点間の直接距離測量と角観測により測点を順次つないで座標を決定する。路線図形の形状により、単路線方式、開放多角方式、結合多角方式、閉合多角方式に分かれる。一般に観測数は三角測量に比べて少なく済み、レーザー測距による直接距離測量が行われるようになってからは、三角測量に代わって広く用いられる。
応用測量	基準点測量、水準測量、地形測量等の基本的な測量の要素技術を組み合わせ、これらを応用して行う測量の総称。具体的には、道路新設・改良、河川改修、都市計画、港湾整備、圃場整備等のために行われる測量が相当し、社会基盤整備に伴って実施されることが多い。公共測量の作業規程の準則には、路線測量、河川測量、用地測量などの区分で規定されている。
用地測量	土地及び境界の調査を通じ、公共事業の用地取得に必要な資料や図面を作成する一連の測量作業の総称。河川、道路、ダム、公園等の新設、改修、拡幅、廃止等に当たり、用地取得を行うためには、測量区域の管轄法務局等で調査した土地に関する資料に基づき、筆ごとにそれぞれの境界点を明確にする必要がある。これらの資料をもとに境界測量を行い、その面積を算出するとともに用地取得に関する必要な資料及び図面を作成する。境界設定や地積測定に際しては、土地所有者の私権と公共の便益との調整を求められることもあり、測量技術とともに不動産登記に関する知識・経験や高い立場に立った判断力が必要とされる。
路線測量	道路、鉄道、河川等のほか、上下水道、灌漑、排水等の水路及び通信線、電力線等の線状建築物を計画、検討するための調査並びにその計画された路線を現地に設置し、工事を行うための測量の総称。このうち道路や鉄道の路線測量は必要とする精度も高く、路線の線形も高度なので、特に道路や鉄道を対象としたものを指すことも多い。
河川測量	河川流域の地形・地物の位置・形状などを測量し、平面図・縦断面図・横断面図などを作成する作業。河川の改修計画や維持・管理等に必要な資料を得るために実施する測量の総称であり、公共測量の作業規程の準則に基づき測量計画機関が作成する作業規程等に従って実施される。
現況測量	現況測量は、施行地区とその周辺部の地形、地物を細部測量（平板測量）により綿密に調査、測定し、総合現況図の作成を目的として行う。現況測量において、それぞれの宅地、田、畑などの地盤高、等高線の測定は、簡易水準測量により実施する。
小縮尺図	可能な限り内容を要約し、広い範囲を一度に描示することのできるようにした縮尺の地図。主に1/100,000より小さい縮尺の地図を指す。1/200,000地勢図や1/5,000,000「日本とその周辺」などが小縮尺の例である。

※以下の書籍等より引用（一部抜粋して記載）

- ・【逐条解説】測量法（測量法研究所／編著、2005 年）
- ・測量用語辞典（測量用語辞典編集委員会／編、2011 年）
- ・土地区画整理の確定測量（都市整備研究会／編、1995 年）

イ 土地家屋調査士法

土地家屋調査士法の各条文について、「土地家屋調査士の業務と制度 第2版」（村田博史／監修 日本土地家屋調査士会連合会研究所／編、2010年）には、次のとおり記載されている（以下、抜粋。なお、土地家屋調査士を「調査士」と略する。）

（ア）総則

○概要

戦後、不動産を対象とした国税を地方税とする税制改革がなされたことに伴い、土地台帳・家屋台帳の事務が法務省（登記所）に引き継がれることになった。

不動産の客観的状況を正確に把握するという事務は、登記所にとってはまったく初めての事務であり、台帳登録に必要な土地・家屋の測量・調査には相当程度の専門的知識と技能を必要とするため、台帳事務が登記所に移管されたのを機会に、土地台帳・家屋台帳への正確な登録を実現することを意図して、私人の依頼を受けて土地と家屋に関する調査・測量および申告手続を行うことを業とする調査士の制度が法務省の監督下に設けられることとなった。

○内容等

（業務）

第三条 調査士は、他人の依頼を受けて、次に掲げる事務を行うことを業とする。

【趣旨、内容】

・本条は、調査士が職務として行うことができる業務について具体的に定めた規定であり、他の隣接業種との職務分担を明確にするための規定である。調査士制度は、昭和25年に、不動産登記の基礎となる土地台帳・家屋台帳としての正確な登録を実現することが意図されて、土地と建物に関する調査・測量および登録申告手続を行う専門的職能者の必要性から制定された「調査士法」制定により始まった。

不動産登記法の制度の中で、不動産の表示に関する登記手続の円滑な実施に資し、不動産に係る国民の権利の明確化に寄与するのが調査士の業務である。

こうした業務は、依頼者からの依頼に基づいて行うものであるが、同時に公法上の地籍に基づいて存在している土地の筆界を明らかにすることや、実際に存在している建物の現況を、一般市民および公的機関に属する不動産について公正な立場において明確にすることが要求される。そうした意味から、調査士の業務は単に依頼者のためだけでなく公共的役割をも担うものと考えられることができる。

①不動産の表示に関する登記について必要な土地または家屋に関する調査または測量（1項1号）

・この業務は、調査士の基本的業務である。すなわち、不動産の表示に関する登記は、通常不動産の権利者が申請権利者であり、申請義務者であるが、この登記はその目的不動産の現況を明らかにして、権利の客体となる1個の独立した不動産として特定して公示する役割を果たす。したがって、この業務は当該土地や家屋について必要な調査（土地の筆界および所有権界の確認、不動産の所有権の客体あるいは区分建物としての条件を満たす建物か否かの認定）を行い、または必要な測量（地積の測量や床面積の算定とその成果図の作成）をした結果を前提として行うことができるものであり、そうした調査や測量は専門的知識を必要とする。このような専門職としての能力を国家資格保有者として唯一認められているのが調査士である。

②不動産の表示に関する登記の申請手続またはこれに関する審査請求の手続についての代理（1項2号）

・不動産の表示に関する登記は、原則として、不動産の権利者本人が申請できることになっているが、そのためには適正に調査、測量して作成された事項と情報の提供が義務付けられており、こうした事項や情報を集めるには専門的な判断や知識を要することになる。したがって、そうした業務に従事する専門家として、調査士に代理の権限を認めている。

他方、不動産の表示に関する登記については、調査士のみがたずさわるだけでなく、権利者本人や嘱託による申請も可能である。この登記申請に対して、申請者等の依頼を受けて審査請求を代理することも認められており、この規定によって従来から調査士が行ってきた審査請求の手続について専門業務として明確にされた。

③不動産の表示に関する登記の申請手続またはこれに関する審査請求の手続について法務局または地方法務局に提出し、または提供する書類または電磁的記録の作成（1項3号）

・登記の事務は、法務局または地方法務局において行われ、登記官が登記簿に登記事項を記録することによって行われる。したがって、その事務が適正に行われるためには、正確な登記情報が電磁的記録として作成されなければならない。不動産の表示に関する登記の業務に従事する調査士においても、表示に関する登記に必要な情報について電磁的記録を作成して、申請を行うことが求められることになる。

④筆界特定の手続の代理、および法務局または地方法務局への提出し、提供する書類および電磁的記録の作成、ならびに1号から3号までに掲げる事務およびこの事務についての相談（1項4、5、6号）

・不動産登記法は、平成16年の改正において筆界特定という新しい制度を設けた。この制度は、一筆の土地およびこれに隣接する土地について筆界の現地における位置を特定するための制度で、これについての事務は法務局または地方法務局がつかさどるのであるが、これに伴い、従来から筆界を現地において特定する仕事に従事していた調査士にその手続の代理及び必要な情報の作成、提供（書類の作成、提出）および申請者からの相談にあたる事務を調査士の業務として加えた。

⑤土地の筆界が現地において明らかでないことに基づく民事紛争について、民間紛争解決手続（裁判外紛争解決手続（ADR））において、紛争解決業務を行う団体としての業務の代理および相談（1項7、8号）

・従来、調査士が直接民事紛争の解決を業として行うことは、認められてこなかった。しかし、筆界特定のための情報を明らかにする上で隣接する土地の間で利害が対立する民事紛争事案が生じることは避けられないことであり、こうした相談内容を弁護士に依頼した場合においても、筆界を明確にする作業は調査士の調査・測量によらなければならない、これも紛争解決を遅滞させることにつながる。

そこで、平成17年の改正において一定の厳格な要件を備えた団体を構成して、この団体が行う裁判外紛争解決手続に調査士が依頼者の代理や相談にあたることを認めたものである。

※なお、土地家屋調査士法第3条に関連して、以下の先例がある。（「土地家屋調査士六法 令和6年版」（東京法経学院編集部／編、2023年）より引用）

①土地家屋調査士が、不動産の表示に関する登記に必要な調査測量の依頼を受けた土地につき、隣接地または道路・水路等公共用地との境界が不明のため、所有者の委託に基づいて、関係者の立ち合いのもとに境界確認のための測量をなすことおよび確認された境界点に標識等の設置をなすことは、土地家屋調査士法第2条（現行第3条）に定める業務行為に属する。（昭和53・3・20民事三第1677号依命回答）

②測量士が業として他人（官公署、個人を問わない）の依頼を受けて、不動産の表示に関する登記につき必要な土地又は家屋に関する調査、測量をすること及び地積測量図等を作製することは、法第19条1項（現行第68条第1項）に抵触する。（昭和57・9・27民事三第6010号民事局長回答）。

③土地の筆界を明らかにする業務には、「土地の所有者等の依頼を受けて、土地の筆界に関する資料の収集その他の調査を行い、土地の筆界を明らかにする業務のうち、登記の申請を伴わない」ものも、当該業務に含まれる。（令和3・4・30民事二第763号依命通知）

※上記③の先例に関して、後記の監査対象所属の陳述時（令和7年2月6日）に、教育委員会事務局より「民事月報2021年6月 76巻6号」（法曹会、2021年）に掲載の「通達・回答（司法書士・土地家屋調査士）土地家屋調査士の業務について（解説 斉藤）（令和3.4.30民ニ763通知）」の提出があり、当該通知について、以下のとおり解説されている（以下、抜粋）。

○照会の趣旨

登記の申請を伴わない土地の筆界を明らかにする業務については、これまでも土地家屋調査士及び土地家屋調査士法人が行うことができるものと解されていたところ、法文上必ずしも明確ではないとの指摘もあった。他方で、令和2年8月1日に土地家屋調査士法の一部を改正する法律が施行され、土地家屋調査士及び土地家屋調査士法人の専門家としての使命を明らかにする規定が創設された（土地

家屋調査士法第1条)。そして、この使命規定においては、土地家屋調査士は「土地の筆界を明らかにする業務の専門家」であることが明らかにされたが、ここに上記の業務も含まれるのかが問題とされたものである。

○検討

平成17年の土地家屋調査士法の一部改正により、筆界特定の手続についての代理業務等や、境界問題に関する裁判外紛争解決手続について代理権が付与されるなど、土地家屋調査士制度を取り巻く状況の大きな変化に伴い、土地家屋調査士が実際に取り扱っている業務の内容は拡大している。そこで、不動産の表示に関する登記に加えて土地の筆界を明らかにする業務の専門家として、より広い分野において、国民の権利の明確化に寄与し、国民生活の安定と向上に資する活動を行う使命を負っていることを土地家屋調査士法の第1条で宣明することが適切であると考えられ、当該使命規定が設けられた。

これらの経緯を踏まえると、登記の申請を伴わない土地の筆界を明らかにする業務については、これまでも土地家屋調査士及び土地家屋調査士法人が行うことができるとの解釈の下で、専門性を有する職能として、これらの者が取り扱ってきたものであり、上記使命規定もそのことを文理どおり示していると考えられる。

○結論

以上から、本件回答がされたものと考えられる。なお、本件回答により、土地家屋調査士法第3条の定める土地家屋調査士の（専属）業務の範囲が拡大されるものではないと考えられる。

(資格)

第四条 次の各号のいずれかに該当する者は、調査士となる資格を有する。

- 一 土地家屋調査士試験に合格した者
- 二 法務局又は地方法務局において不動産の表示に関する登記の事務に従事した期間が通算して十年以上になる者であつて、法務大臣が前条第一項第一号から第六号までに規定する業務を行うのに必要な知識及び技能を有すると認めたもの

【趣旨、内容】

・法68条は、3条1項1号から5号までに掲げる事務またはこれらの事務に関する同項6号に掲げる事務を行うには、原則として、調査士会に入会している調査士または調査士法人でなければならない、と規定し、法64条2項は公共嘱託登記土地家屋調査士協会が官公署等の依頼を受けて法3条1項1号から3号までに掲げる事務およびこれらの事務に関する同項6号に掲げる事務を調査士会に入会している調査士または調査士法人でない者に取り扱わせてはならない旨規定する。

実際に調査士として業務にたずさわるには法8条に定める名簿に登録されることを要する。この登録をするためには、法務局または地方法務局の管轄内の調査士会に所属していなければならない。

○測量士・測量士補との職域

調査士法はもともと測量士・測量士補の資格を有する者にもその業務を行うことを

認めていた。しかし、台帳登録制度が不動産の表示に関する登記制度に改められたことに伴って測量士や測量士補などの資格を有するだけでは調査士の業務を行う資格として認められないことになった。

調査士も測量士・測量士補もともに不動産に関する測量を行うことを業務内容に含むが、調査士の場合は不動産に関する表示の登記をするのに必要な土地・建物の調査・測量であって、不動産の表示に関する登記と関係のない調査・測量はその業務の中には含まれていなかった。したがって、たとえば、もっぱら裁判資料作成のために不動産を調査、測量することや測量士あるいは測量士補の業務に属する基本測量などはできないことになる（測量法4条・5条）。

他方、同じ測量であっても不動産の表示に関する登記のための測量や図面の作成は測量士や測量士補の資格においてはすることができない。

また、調査士が不動産の表示に関する登記のために必要な調査・測量を行うことを依頼された場合、その土地が道路や水路など公共用地との筆界を明らかにして、筆界の確認をするのに必要な測量を行い、また確認された筆界点に標識等の設置を行うこと、あるいは公共の建物について表示のために申請書類を作成することは、調査士の重要な業務である。

ただ、官公署等が行う嘱託登記に関して、昭和60年の法改正により公共嘱託登記土地家屋調査士協会が設立された。この協会が設立されたことによって、一般の調査士がかかる業務を行えないということを意味するわけではなく、従来どおり調査士が官公署の業務を受けることは問題ない。

(イ) 土地家屋調査士法人

○概要

従来、複数の調査士の共同事務所であっても、それは、自然人たる調査士の個人事務所の集合体にすぎなかった。そのため、調査士個人の病気や事故等により、依頼者からの受任事務が中断されるほか、受任契約の当事者（主体）が不明確であるなどの指摘がなされていた。一方、調査士に対し利用者のニーズが複雑・多様化するのに伴い、調査士に対する継続かつ安定的なサービスが求められていた。

複数の事務所が法人化することの利点として、

- ・業務の共同化により、業務の分業化・専門化が行われ、利用者の複雑・多様なニーズに応えることが可能となり、
 - ・調査士個人に病気・事故等があっても、他の法人社員である調査士が交替することによって、受任事務を継続することができ、利用者に対し安定的なサービスを提供することができること、
- などが挙げられる。

○内容等

(設立)

第二十六条 調査士は、この章の定めるところにより、土地家屋調査士法人（調査士の業務を行うことを目的として、調査士が共同して設立した法人をいう。以下

「調査士法人」という。)を設立することができる。

(※現行条文の規定については、巻末の「関係法令等」のとおり。)

【趣旨、内容】

- ・本条は、調査士が調査士法人を設立することができる旨を定めた規定であり、平成14年改正法により新設されたものである。
- ・調査士法人とは、調査士の業務を行うことを目的として、調査士が共同して設立した法人である。したがって、調査士法人は、法第3条1項1号から6号までに規定するところの、自然人たる調査士が行う業務（本来的業務）を行うことを目的として設立しなければならない。そのほか、調査士法人は、定款で定めるところにより法令等に基づきすべての調査士が行うことができるものとして法務省令で定める業務（附帯業務）の全部または一部および「民間紛争解決手続代理関係業務」（法3条1項7号および8号）を行うことができる。

（ウ）公共嘱託登記土地家屋調査士協会

○概要

かつて、官公署等が、その事業に関して登記所に嘱託・申請する登記は、官公署等の担当者による書類の作成のほか、個々の調査士に直接請け負わせていた。しかし、官公署等の嘱託登記は、公共の利益となる大規模事業に伴って行われるため、専門的知識・技能を有する調査士が組織的に処理するほうが望ましかった。

その結果、昭和60年の法改正により、公益社団法人としての法人格を有する「公共嘱託登記土地家屋調査士協会」（以下「協会」という）の制度が創設され、調査士は協会の社員となった。

○協会の意義

協会は、官公署等が、公共の利益となる事業に関して行う不動産の表示に関する登記に必要な調査・測量またはその登記の嘱託・申請の適正かつ迅速な実施に寄与することを目的とする一般社団法人である。

公共事業に関して登記所に嘱託・申請する登記は、公共嘱託登記といわれ、地方公共団体等が行う用地買収等の大規模事業に伴って行われるため、大量の登記の嘱託・申請の事件が、登記所に一時的に集中的に生じる。そこで、大量かつ一時的に発生する公共嘱託登記を適正かつ迅速に実施するために協会は必要であり、また、そのために調査士法人制度も創設された。

○協会の設立

- ・協会の設立主体は、調査士と調査士法人である。
- ・協会の目的は、社員である調査士および調査士法人が、「その専門的能力を結合して官庁、公署その他政令で定める公共の利益となる事業を行う者による不動産の表示に関する登記に必要な調査若しくは測量又はその登記の嘱託若しくは申請の適正かつ迅速な実施に寄与すること」である。
- ・協会は「一般社団法人」であり、法人格を有するから、発注者である官公署等に対

する関係で、法人たる受託者として契約主体となる。

○協会の業務 (業務)

第六十四条 協会は、第六十三条第一項に規定する目的を達成するため、官公署等の依頼を受けて、第三条第一項第一号から第三号までに掲げる事務（同項第二号及び第三号に掲げる事務にあつては、同項第一号に掲げる調査又は測量を必要とする申請手続に関するものに限る。）及びこれらの事務に関する同項第六号に掲げる事務を行うことをその業務とする。

2 協会は、その業務に係る前項に規定する事務を、調査士会に入会している調査士又は調査士法人でない者に取り扱わせてはならない。

【趣旨、内容】

- ・本条は、協会の業務について定めた規定である。協会は、法63条1項に規定する目的を達成するため、官公署等の依頼を受けて、法3条1項1号から3号までに掲げる事務（同項2号・3号に掲げる事務については、同項1号に掲げる調査・測量を必要とする申請手続に関するものに限る）、およびこれらの事務に関する法3条1項6号に掲げる事務を行うことをその業務とする。協会は、調査士の業務（法3条）につき、限定された範囲で、適正かつ迅速に行うことを目的として設立されたものだからである。なお、協会は、その業務の範囲を超えて、本条1項に規定する事務を行うことを業とすることが禁止されている。

- ・協会の制度は、公共嘱託登記を組織的に受託することによって、大量の登記事件を適正かつ迅速に処理することを可能とする点に意義がある。したがって、「公署」とは、地方公共団体の諸機関のほか、公共の利益となる事業等に伴って大量の不動産の表示に関する登記を嘱託する公の機関を指すと解される。「政令で定める公共の利益となる事業を行う者」とは、官庁または公署以外の者で、公共の利益となる事業等に伴って大量の不動産の表示に関する登記を嘱託する者をいう。

- ・協会の業務に係る調査士の業務の事務を取り扱うことができるのは、調査士会の会員である調査士または調査士法人に限られることになる。

協会は、官公署等から公共嘱託登記事件を受託したときは、その事件の性質、規模、不動産の所在地等を考慮して、その事件の処理に必要な事務（嘱託書の作成等）を取り扱う調査士または調査士法人を決定し、その者にその事務を委託する。実際は、協会の目的に賛同し、その業務の遂行に協力するために、協会の社員である調査士または調査士法人に委託されることになる。調査士または調査士法人は、協会から委託を受けると、協会の業務方針に従い、その指示を受け、嘱託書や申請書等を作成し、その他必要な事務を取り扱うことになる。

協会は、発注の官公署等から報酬を受けると、協会から委託を受けて必要な事務を取り扱った調査士または調査士法人に対し、その事務処理について報酬を支払う。

○その他

当事者の申請による登記につき、本人申請・代理人申請のいずれを行うかが当事者

の自由であるのと同様、官公署が自ら申請（嘱託）を行うか、土地家屋調査士（司法書士）を通じて申請（嘱託）するかも、また官公署の自由といわなければならない。

昭和60年の土地家屋調査士法改正により、官公署からの受託の受け皿につき、公共嘱託登記土地家屋調査士協会の制度を創設した。しかしながら、第1に、不動産登記法の建前からすれば、上記のように、官公署が自ら嘱託登記をすることは排除されない。第2に、調査士個人が嘱託登記を受託することに関しても、禁止規定が設置されているわけではない。第3に、昭和60年改正法における公嘱協会の各都道府県1個制に関して、平成18年の公益法人改革において、一般社団法人たる公嘱協会の新規設立を制限する規定等は新設されず、このことは、調査士自身が、平成18年調査士法改正の際に、各都道府県1個制撤廃の結論を事実上容認したことである。その結果、一般法人法施行後、平成21年4月末の時点では、全国で6つ（島根県1、広島県4、神奈川県1）の一般社団法人たる公嘱協会が設立されるに至っている。

①個人調査士等との「棲み分け」について

昭和60年改正法が、嘱託登記のすべてを公嘱協会に受託させる趣旨でないことは、国会でも確認されているため、公嘱協会は、従来自前で嘱託登記を行ってきた官公署に対して「公益性」を理由に公嘱協会への委託を強制することはできない。

また、個人調査士に関しては、既得権益につき一定の保護が認められるべきとされ、法務省は、「公嘱法人は、これまで個人で受託されていなかった公共嘱託登記事件の受注の拡大を目指すものであって、資格者個人がその努力によって獲得している発注先を奪うものではない」との回答書を提出し、その結果、公嘱協会は、個人調査士の単独受託に向かない大量事件ならびに複雑困難事件を担当するという形で、個人調査士との間の「棲み分け」が図られることとなった。

上記のように、昭和60年改正の際には、公嘱協会は、個人調査士が有していた既得権を侵害すべきではないとされ、個人調査士が受託できない大量事件・複雑困難事件の側をもっぱら扱うものとされた。

また、平成14年法改正は、規制改革の一環として、事務所の法人化を認めた。多数の調査士を擁する土地家屋調査士法人にあっては、個人調査士では手に負えなかった大量事件・複雑困難事件の処理能力を有するものと考えられる。

②随意契約について

土地家屋調査士が強く主張した、公嘱協会の法務局又は地方法務局の管轄区域1個制は随意契約との関係でも、重要な意味を持っていた。すなわち、競争入札の原則に対して、随意契約が例外的に認められるための要件は、「その（契約の）性質又は目的が競争入札に適しないもの」（地方自治法施行令167条の2第1項2号）であるが、昭和60年法改正の立法過程において、公嘱協会の法務局又は地方法務局の管轄区域1個制の立法化を拒絶した法務省側は、国会での強い要求に対しても、結局、随意契約によるべきとの言質を与えることはしなかった。

※なお、この点について、「土地家屋調査士法（改訂版）」（須賀井 寛／著、1996年）には次のとおり記載されている。

- ・（公共嘱託登記土地家屋調査士）協会は、営利を目的とする法人ではない。社員は協会の業務執行機関ではなく、協会に対して忠実義務を負うものではないから、協会の社員は、いわゆる競業避止義務を負わず、自ら個人として公共嘱託登記事件を受注することを妨げられないということになる。

（エ）雑則

（非調査士等の取締り）

第六十八条 調査士会に入会している調査士又は調査士法人でない者（協会を除く。）は、第三条第一項第一号から第五号までに掲げる事務（同項第二号及び第三号に掲げる事務にあつては、同項第一号に掲げる調査又は測量を必要とする申請手続に関するものに限る。）又はこれらの事務に関する同項第六号に掲げる事務を行うことを業とすることができない。（以下略）

- 2 協会は、その業務の範囲を超えて、第六十四条第一項に規定する事務を行うことを業とすることができない。
- 3 調査士でない者は、土地家屋調査士又はこれに紛らわしい名称を用いてはならない。
- 4 調査士法人でない者は、土地家屋調査士法人又はこれに紛らわしい名称を用いてはならない。
- 5 協会でない者は、公共嘱託登記土地家屋調査士協会又はこれに紛らわしい名称を用いてはならない。

【趣旨、内容】

・本条は、調査士でない者および調査士法人でない者（非調査士等）が法3条1項1号から5号までに掲げる事務およびこれらの事務に関する相談（法3条1項6号）の事務を取り扱うことを禁止するとともに、類似の名称を用いることを禁止して、その者が調査士の事務を行うことができる有資格者であるかどうかを国民が判断できるようにすることを定めた規定である。

・本条では、非調査士として、調査士会に入会している調査士または調査士法人でない者と規定している。これに該当するのは、①調査士の資格を有していない者、②資格は有しているが土地家屋調査士名簿に登録されていない者、③土地家屋調査士名簿に登録されているが土地家屋調査士会に入会していない者、のいずれかである。

これは、調査士の行う業務が公益性を有していることから、無資格者による業務の実施を排除しなければならないと考えられるからである。

（オ）その他

○業務報酬等について

平成15年改正土地家屋調査士法の内容として、これまで土地家屋調査士会の会則には土地家屋調査士の業務報酬の基準に関する規定が置かれ、会則別表によって表わされる報酬の基準額については法務大臣の許可を必要としていた。土地家屋調査士が業務の対象とする不動産の表示に関する登記の多くは国民に申請の義務を課している登記事項であり、手続にかかる費用（土地家屋調査士報酬）は必要とするすべての国民

にとってできるだけ負担の軽いものであることが必要であるとして、公共料金に準ずるものであると考えられたことから、土地家屋調査士報酬の基準額については法務大臣の許可を必要とする会則記載事項とされたものである。

このことは、それまで統一報酬・規制的報酬の側面を強く有するが故に、依頼者の負担を軽減する（高額な報酬を求めない）側面と、調査士事務所の経営の安定に大きく寄与してきた。また、公共嘱託登記土地家屋調査士協会が官公署等から受託する際の報酬の目安にもなってきた。

このような目的と歴史を有する土地家屋調査士報酬についても、自由競争の導入が妥当であるとした規制改革の考え方にに基づき改正された調査士法により、報酬の基準に関する規定は法務大臣の許可を必要とする調査士会会則の記載事項から削除され、法務大臣の許可事項ではなくなった。

法務大臣の許可事項でなくなったことによりそれまでの公定価格側面を有していた土地家屋調査士報酬は自由競争の報酬となった。その後の経済不況に伴う受託環境の悪化、公共調達の適正化指針に基づく公共嘱託登記関連業務における競争入札制度の導入とあいまって官需・民需ともに土地家屋調査士の報酬が低額化する懸念及びそのことによる業務への影響が懸念されるに至っている。

（２）大阪市における取扱い

ア 管財事務の手引き

市有財産の売払い等について、契約管財局管財部発行の「管財事務の手引き 第３版」には、以下のとおり記載されている（以下、抜粋）。

（ア）売払市有不動産の事前調査等

- ・市有不動産の売払いに際しては、次の各項目に留意して事前調査を行い、売払いが可能な状態にする（以下「商品化」という。）こと。
- ・商品化に当たっては、「売却チェックシート」及び「物件調書」を作成すること。
- ・「物件調書」は、不動産取引における重要事項説明となるため、事前調査は正確に行うこと。

A 測量及び境界確定

- ・法務局において公図及び隣接地の登記事項要約書又は登記事項証明書を交付申請し、所有者を確認すること。
- ・測量の上、隣接地と境界確定協議書を取り交わすこと。
- ・道路については、道路区域・市有地境界明示を建設局総務部測量明示課（以下「測量明示課」という。）へ依頼すること。
- ・隣接地が道路を除く市有地の場合は、財産所管局と筆界確認書を取り交わすこと。
- ・境界確定について、物件によっては相当の期間を要することがあるため、商品化に遅延を生じないように、できる限り早期に測量明示課等と事前に協議を行い、必要な場合は測量依頼を提出する等、早期着手に努めること。
- ・測量時には必ず立会い、越境の可能性があるもの（空中越境を含む）や売却予定地に残存する工作物等を事前に測量明示課に伝え、できる限り概要図に反映す

るよう依頼すること。

- ・参考資料として、住宅地図、現地写真等を添付して測量明示課等へ依頼すること。

- ・境界確定は売却予定地の地積を確定させるために必要な作業であり、原則全ての隣接地と境界確定協議書を取り交わす必要がある。ただし、現地復元性のある図面（地積測量図、換地確定図、境界確定協議書など）がある場合は、隣地所有者との筆界の確認は不要とするが、境界標の設置の際に隣地所有者の立会い及び署名又は押印（実印かどうかを問わない）を徴取すること。

- ・その他、必要に応じて契約管財局管財部管財課売却グループ（以下「売却グループ」という。）と協議を行うこと。

- ・現地復元性のある図面等がない場合などに境界確定の交渉を十数回以上行っており、交渉を始めてから1年以上経過している等、今後も進展が見込まれない場合は、筆界特定制度の活用や公益社団法人大阪公共嘱託登記土地家屋調査士協会の活用を検討すること。

B 登記関係

- ・測量の結果等を踏まえ、合筆、分筆及び地積更正等が必要となった場合は、早期に測量明示課及び売却予定地の管轄法務局と調整し、売却依頼前に登記を完了させること。

- ・建物登記についても調査し、売却予定地と関係のない建物登記が残っている場合は、速やかに滅失登記の手続を行うこと。

C 道路への支障の有無等

- ・接面道路の状況（建築基準法上のどの道路に該当するのか・道路後退の必要の有無）を、計画調整局建築指導部で確認すること。

- ・認定道路については、売却に際して道路等への支障の有無等を、「照会書」により建設局総務部管財課あて照会し、回答を得た上で売却事務手続依頼書に添付すること。

- ・道路構造物が売却予定地へ入り込んでいる場合や、売却予定地やその構造物等が道路区域へ入り込んでいる場合など、売却に際して支障があることが判明した場合は、その対応や協議先について、建設局の各関係課と調整を行うこと。

- ・支障照会についての回答は、現地での実地調査が必要となり、概ね2か月程度要する。さらに、支障があるとされた場合の支障解消には非常に長い時間を要するため、商品化に遅延を生じさせないように、できる限り早期に照会を行うとともに、協議等の事務着手を行うこと。

(イ) 売却事務手続

A 事前協議

売却依頼に先立ち、物件の概要や商品化の進捗状況について売却グループと事前に協議を行うこと。

B 売却依頼

売却依頼及び事前協議の際には、事前調査結果に係る資料（地図・登記関係資

料・各様式による照会回答・図面等）を必ず添付すること。

- ・売却チェックシート

記載例や説明の記載内容について確認しながら、上記の事前調査の内容及び結果を記載し完成させること。

- ・物件調書

項目説明・記載例を参考に、事前調査の結果から、現況や瑕疵（残置物・越境・土壌汚染・地下埋設物等）の説明を記載すること。

- ・概要図

物件調書に付随する資料であるため、土地の状況（境界点の位置、境界線、越境物、残置物（ネットフェンス・門扉・ブロック塀・集水桝等））のわかる概要図の作成を測量明示課等、売却予定地の測量担当者へ依頼すること。

イ 不動産の表示登記にかかる調査・測量の業務委託について

後記の関係人調査において、建設局（測量明示課）より、平成23年3月22日付け契第3392号 契約管財局長通知「不動産の表示に関する登記について必要な調査・測量等を行うときの業務委託契約の発注について（通知）」の資料提出があった。その主な内容は、以下のとおりである（以下、抜粋）。

1 実施内容

土地家屋調査士法第3条第1項に定める業務（以下「調査・測量等」という。）を行うにあたっては、次に掲げる事項に留意すること。

（1）嘱託による登記の場合における調査・測量等

②調査・測量等を行うにあたり、土地家屋調査士、土地家屋調査士法人又は公共嘱託登記土地家屋調査士協会に委託したときは、登記所に提出する地積測量図等の作成者は、実際に調査・測量した土地家屋調査士とする。

なお、入札参加有資格者が複数存在するときは、地方自治法及び大阪市契約規則に基づき入札又は比較見積を実施すること。

（2）外部委託による登記申請の場合における調査・測量等

調査・測量等及び登記申請は、土地家屋調査士、土地家屋調査士法人又は公共嘱託登記土地家屋調査士協会に一括して委託する。登記所に提出する地積測量図等の作成者は、土地家屋調査士となる。

2 実施時期

通知日

（3）契約事務について

ア 地方自治法の規定

（ア）地方自治法第234条について

地方自治法第234条は、普通地方公共団体が締結する契約の方法、契約の相手方の決定の方法、入札保証金の帰属、契約確定の時期等について規定している。

普通地方公共団体の行う契約事務の執行は、公正をもって第一義として、機会均

等の理念に最も適合し、かつ経済性を確保するという観点から、一般競争入札を原則とし、指名競争入札、随意契約又はせり売りは、政令で定める場合に該当するときに限り、これによることができるとされている。

- ・一般競争入札

一般競争入札とは、不特定多数の参加を求め、入札の方法によって競争を行わせ、そのうち、普通地方公共団体に最も有利な価格で申込みをした者を契約の相手方とする契約方法をいう。

- ・指名競争入札

指名競争入札とは、普通地方公共団体が資力、能力、信用その他について適当であると認める特定多数の競争加入者を選んで入札の方法によって競争をさせ、その中から相手方を決定し、その者と契約を締結する方法をいう。

- ・随意契約

随意契約とは、競争の方法によらないで、普通地方公共団体が任意に特定の相手方を選択して締結する契約方法をいう。

随意契約によることができる場合は、地方自治法施行令第167条の2に規定された要件に該当する場合に限ることとされている。

- ・せり売り

せり売りは、買受者が口頭（挙動）をもって価格の競争をするものであり、動産の売払いで当該契約の性質がせり売りに適している契約について認められる。

イ 地方自治法施行令の規定

（ア）地方自治法施行令第167条の2について

地方自治法施行令第167条の2第1項は「地方自治法第234条第2項の規定により随意契約によることができる場合は、次に掲げる場合とする」として、随意契約を行うことができる第1～9号の9つの類型を定めている。

- ・第1号：売買、貸借、請負その他の契約でその予定価格（貸借の契約にあつては、予定貸借料の年額又は総額）が普通地方公共団体の規則で定める額を超えないものをするとき
- ・第2号：不動産の買入れ又は借入れ、普通地方公共団体が必要とする物品の製造、修理、加工又は納入に使用させるため必要な物品の売払いその他の契約でその性質又は目的が競争入札に適しないものをするとき
- ・第3号―第4号 略
- ・第5号：緊急の必要により競争入札に付することができないとき
- ・第6号：競争入札に付することが不利と認められるとき
- ・第7号：時価に比して著しく有利な価格で契約を締結することができる見込みのあるとき
- ・第8号：競争入札に付し入札者がいないとき、又は再度の入札に付し落札者がいないとき
- ・第9号：落札者が契約を締結しないとき

ウ 大阪市随意契約ガイドライン（平成28年6月）

本ガイドラインは、大阪市が発注する公共工事や物品調達・委託業務などの契約を締結するにあたって、契約方式の例外である、随意契約の方法によることができるかどうか判断する際の参考として契約管財局が作成したものである（以下、抜粋して記載）。

（ア）施行令第167条の2第1項第2号

本ガイドラインによれば、「不動産の買入れ又は借入れ、普通地方公共団体が必要とする物品の製造、修理、加工又は納入に使用させるため必要な物品の売払いその他の契約でその性質又は目的が競争入札に適しないものをするとき」として、次のとおり例示されている。

- ・ 特殊な技術、機器又は設備等を必要とする工事で、特定の者と契約を締結しなければ契約の目的を達することができないとき
- ・ 施工上の経験、知識を特に必要とするとき、又は現場の状況等に精通した者に施工させる必要があるとき
- ・ 契約の目的物が特定の者でなければ納入することができないものであるとき
- ・ 特殊の性質を有するため若しくは特別の目的があるため物品の買入れ先が特定されているとき又は特殊の技術を必要とするとき
- ・ 試験のため工作及び製造をさせ、又は物件の買入れをするとき
- ・ 外国で契約を締結するとき

また同号についての大阪市の基本的な考え方として、次のとおり記載されている。

「随意契約の公正性・経済性確保並びに恣意性の排除はもとより、（中略）学者の意見や懸念あるいは最判昭62・3・20以後の下級審の違法判決がでていながら、随意契約に対する市民目線が非常に厳しい状況にあることや訴訟リスク等を勘案すると、当該最高裁判例にある契約担当者の裁量の範囲は緩やかに解釈するのではなく、むしろ厳格に解すべきものと考え、随意契約（いわゆる2号随契）の適用を検討するにあたっては慎重な立場をとる必要がある。」

（イ）施行令第167条の2第1項第5号

本ガイドラインによれば、「緊急の必要により競争入札に付することができないとき」について、次のとおり記載されている。

- ・ 「緊急の必要」とは、災害等の客観的な事実により、競争入札による契約手続きをとることで、時期を失い、あるいは、契約の目的を達成することができなくなり、市民生活に支障をきたす、市民の生命、身体、財産その他の利益に大きな影響を及ぼすおそれがある、又は経済的にも甚だしく不利益を被ることが明らかである場合のことをいう。
- ・ 単に、早急に事務手続きをとらなかったことにより契約すべき日時が切迫したため、競争入札を行う時間的余裕がなくなった場合などは該当しない。

エ 大阪市契約事務審査会運用指針（令和5年5月8日施行）

本運用指針は、随意契約のチェック機能が確実に働くよう、各区・各局等全所属にお

ける再発防止に向けた対応策・改善策の取組みの一環として、審査会の根拠規定の明確化を図り、事務取扱いの風化を防止するため、全市版の「大阪市契約事務審査会運用指針」として契約管財局が策定したものであり、本運用指針にしたがって、審査会の適切な運用を図ることとされており、次のとおり記載されている（以下、抜粋）。

（ア）契約事務審査会設置の趣旨

契約事務審査会（以下「審査会」という。）は、随意契約をはじめとする各所属の調達契約に関する事項について、公正性、公平性、競争性の観点から、客観的な立場から調査審議を行い、契約事務の適正な執行を確保することを趣旨とし、大阪市の局長等が設置するものである。

（イ）本指針について

地方自治法第234条第2項では、随意契約は「政令で定める場合に該当するときに限り」行うことができるとされており、本市が調達に関する手続を行う際には、原則は一般競争入札であり、随意契約はあくまでも例外的な方法であることに十分留意する必要がある。

そのため、本指針は、特に随意契約を中心に審査することを想定し、審査会の標準的な取扱いを定めている。本市全体の標準的な取扱いを定めたものであるため、審査会設置の趣旨に照らし、合理的に説明できる範囲において、所属ごとに要綱例示案と異なる取扱いを定めることも可能である。

一見すると同じように見える事案であっても、背景には様々な事情が存在していることも多々ある。また、一般的な事例における対応が、そのまま全てどの事例においても妥当するというものでもない。そのため、単に他の所属の判断にならうというのではなく、主体的に考え、判断することによって、不適正な事務処理が発生することを未然に防ぐということも重要である。

（ウ）所掌事務

A 個別の契約に関するもの

次の事項について、入札や契約の事務手続を行う前に調査審議を行うこととする。各所属においては、適正な審議が行えるよう「契約事務審査会審議事項チェックリスト」を用いて、事業担当と契約事務審査会の庶務を行う担当において事前確認を行うこととする。なお、事後に審議を行ったとしても、不適正な事務処理の未然防止につながらないことから、事前の調査審議を徹底すること。

- （A）契約の必要性及び契約方法に関すること
- （B）競争入札を行う場合の競争参加資格に関すること
- （C）指名競争入札に付そうとする場合における事業者指名に関すること
- （D）随意契約を行う場合における契約相手方の選定に関すること

・「大阪市随意契約ガイドライン」を参考に、地方自治法施行令第167条の2第1項各号に定める随意契約理由があり、十分に説明されているか（客観性を有し、対外的にもきちんと説得力をもった内容であるのか）を審議する。

・比較見積を行う場合は、見積を徴する業者の選定が恣意的（特定の業者が常

に参加していないかなど) になっていないかについて確認すること。

- ・ 随意契約理由の客観性を確保するため、その根拠となる資料等により、業者選定に恣意性の無いことを確認すること（随意契約はあくまでも例外的な手段であり、地方自治法施行令で定められた場合にのみ採用できるということに留意する必要がある）。

- ・ 過去に特名随意契約を行った実績がある案件を発注する場合であっても、その後新たに他者が履行できる余地が生じている可能性もあるため（法令改正や技術革新、新規の特許など）、そのことも念頭において審議・検討すること。

- ・ 地方自治法施行令第167 条の2 第1 項各号に定める随意契約理由別の審議における留意点は、次のとおり。

①第2号【性質または目的が競争入札に適さないもの】

原則は一般競争入札であり、随意契約はあくまでも例外的な方法であることから、客観的な資料をもとに運用においても慎重な立場から審議すること。

②第5号【緊急の必要がある場合】

単なる事務手続の遅れは、本号による随意契約の理由とはならない。その点に十分に留意し、真に緊急の必要が認められるかどうかを調査審議すること。また、特名随意契約による場合は、比較見積を実施する時間的余裕がないかについても確認すること。

(エ) 会議

A 審議したものとみなすことができる契約及び事項

審査会運営の効率化の観点から、次の契約及び事項については、審査会で必要な審議をしたものとみなしてもよい。

(A) 審査会において、あらかじめ同種案件の競争参加資格や契約相手方の選定方法及び選定理由を包括的に調査、審議した契約

- ・ 契約方法や業者選定方法、及びその理由についての包括的な審議（以下「包括審議」という。）を行った契約については、個々の契約について、審議したものとみなしてもよい。ただし、少なくとも年1回、あらかじめ包括審議を行った場合に限る。

- ・ 包括審議を行う際には、前年度の審議内容をそのまま踏襲するのではなく、契約状況を十分に検証し、新たに他者が履行できる余地が生じていないかなどについても検討すること。（前年度同様にとか、例年どおりという理由のみでは、審議としては不十分である。）

- ・ 包括審議にあたっては、審議したものとみなす範囲をいたずらに拡大することで、審査会そのものが形骸化するおそれがあることから、対象となる契約の種別や事項を具体的かつ明確にしておく必要がある。（「等」や「など」、「原則」、「基本」という文言を多用された規定・決定では、対象が野放図に拡大する恐れがある。）

- ・ 特に、緊急時の対応を包括審議する場合については、どのような状態や状況が緊急にあたるのかといった、緊急性の基準を明確に定めておくこと。

- ・随意契約理由が生じることが事前に想定できないような契約は、包括審議にはなじまないため、個々の案件ごとに調査審議を行うべきである。
- ・包括審議の対象として想定される例は、次のとおり。
- ①あらかじめ審査会で定めた方法で業者選定を行う比較見積による随意契約（発注種目ごとの業者リストを作成し、そのリストからの選定方法も定めたものなど）
- ②あらかじめ審査会で定めた条件で行う公募型比較見積による随意契約
- ③メーカー独自の技術により設計・製作した機器・設備で、設計・製作した会社以外では技術面の対応が不可能であり、かつ修繕後の性能・作動状態等を保証することができないため、設計・製作したメーカーにさせる修繕契約
- ④車両の定検整備中に判明した不具合の修繕を、当該定検整備の受注業者にさせる修繕契約
- ⑤あらかじめ貸主から履行业者を指定されている建物や設備の修繕契約
- ⑥あらかじめ会場側から履行业者を指定されている会場設備の操作等業務
- ⑦あらかじめ対象となる状況や状態を明確にし、業者選定ルールを定めた施設や機器の緊急修繕契約
- ⑧あらかじめ対象となる状況や状態を明確にし、業者選定ルールを定めた緊急時の医療用、防疫用の薬品・資機材の買入契約及び防疫に関する業務委託契約
- ⑨リース契約等の共同調達で、他所属の指示に基づき締結する契約
- ⑩「大阪市契約規則第6条に規定する市長が定める入札に参加しようとする者に必要な資格」（平成22年10月29日告示）に規定される資格、法律等で定められた必要な資格及び官公需の資格のみを競争参加資格とする場合の、一般競争入札（事後審査型制限付一般競争入札を含む。）の競争参加資格の決定

オ 教育委員会事務局における契約事務審査会

（ア）設置要綱

大阪市契約事務審査会運用指針に基づき、教育委員会事務局は「教育委員会事務局契約事務審査会設置要綱」を制定している。主な規定は以下のとおり。

○ 教育委員会事務局契約事務審査会設置要綱（抜粋（別表一部略））

（趣旨）

第1条 大阪市契約規則第3条第2項から第5項の規定により教育長に委任された契約について、随意契約の適正化をはじめとして契約事務の適正な執行を確保するため、契約事務審査会（以下「審査会」という。）を設置する。

（所掌事務）

第2条 審査会の所掌事務は次の各項のとおりとする。

2 別表1に掲げる契約における、次の各号に関する調査・審議

- （1）契約の必要性及び契約方法に関すること
- （2）競争入札を行う場合の競争参加資格に関すること
- （3）指名競争入札に付そうとする場合における事業者指名に関すること

- (4) 随意契約を行う場合における契約相手方の選定に関する事
- (5) - (8) 略

- 3 入札・契約事務の規定に関する事項
- 4 別表2に掲げる事項の検証及び改善策の検討
- 5 その他審査会の会長が必要と認める事項
(組織)

第3条 審査会は、会長、常任委員及び委員で組織する。

2 会長は、総務部総務課長をもって充てる。

3-5 略

6 常任委員は、次に掲げる者をもって充てる。

- (1) 総務部総務課長代理 (契約事務担当)
- (2) 学校運営支援センター事務管理担当課長
- (3) 総務部技術管理担当課長
- (4) 中央図書館総務担当課長
- (5) 総合教育センター管理担当課長

7 所管する業務との関連において出席を求めることができる委員は次に掲げる者をもって充てる。

- (1) 契約請求依頼担当課長
- (2) 契約請求依頼担当が属する部の庶務担当課長又は課長代理

第4条 略

(会議)

第5条 審査会は、会長が招集する。

2-3 略

4 緊急やむを得ない事情があり、会議を開催できないと会長が認める場合には、前3項の規定にかかわらず、書類の回議をもって会議に代える。

5 審査会は、別表3に掲げる契約及び事項について、審議したものとみなす。

第6条-第8条 略

別表1-2 略

別表3

審査会において、あらかじめ同種案件の競争参加資格や契約相手方の選定方法及び選定理由を包括的に調査、審議した契約
教育長が締結する契約に関する他の会議（業者資格審査委員会、業者選定会議など）において、すでに調査、審議が行われた契約
競争参加資格として、契約管財局が定める共通競争参加資格のみを適用する契約
企画競争を実施した場合の、契約相手方の選定に関する事（ただし、学識経験者の意見を聴取する選定会議の結果に基づき契約相手方を選定する場合に限る。）
特定少額契約（校園長専決案件に限る）

(イ) 包括審議について

A 経過

平成31年3月27日付け第104回教育委員会事務局契約事務審査会にて、包括審議事項に関して、以下のとおり取り扱うことが承認された（以下、抜粋）。

・「教育委員会事務局契約事務審査会 包括審議事項」として、教育委員会事務局契約事務審査会設置要綱第5条第5項別表3に基づき、あらかじめ同種案件の競争参加資格や相手方の選定方法及び選定理由を包括的に調査、審議した契約を次の通り定めるとし、その一つとして、「その他、毎年定例的に同一の契約相手方もしくは手法で契約しているもの」という条項が規定された。

B 令和5年度契約分について

本件契約が締結された令和5年度における教育委員会事務局包括審議事項の改正内容について、令和5年3月28日付け第194回教育委員会事務局契約事務審査会において審議され、以下のとおり取り扱うことが承認された（以下、抜粋）。

(A) 改正理由

契約事務調査の指摘により、要綱及び包括審議事項の一部を改正する

(B) 改正内容

・包括審議事項の審議したものとみなす契約について、適切に審議するため、包括的に審議したものとする契約については、該当する具体的な案件等を別添に追加し、過去審議済みの定例的な契約については、必要性や契約方法、随意契約理由等の項目を追加。

(C) 改正後の包括審議事項

○教育委員会事務局における契約事務審査会包括審議の審査について

教育委員会事務局契約事務審査会設置要綱第5条第5項別表3に基づき、あらかじめ同種案件の競争参加資格や相手方の選定方法及び選定理由を包括的に調査、審議する契約は次のとおりとする。

1 対象となる契約

(1) — (10) 略

(11) 別添10に定める過去に審議済の案件（毎年定例的に同一の契約相手方もしくは手法で契約しているもの）

2 運用開始日

平成31年4月1日（平成30年4月1日付「教育委員会事務局等における随意契約の包括審議について」に基づく取扱を廃止）

別添10：令和5年度契約予定の過去審議済案件（毎年定例的に同一の契約相手方と契約する案件）※全142件のうち本件契約に関連するNo.16のみを抜粋して記載。

No.	所管	契約 予定 日	契約名	契約予定 相手方	業務内容 (概要)	予定金額 (税込)	根 拠 法 令	随意契約 理由 (概要)	契約 種 類
16	施設整備課 生涯学習部 中央図書館	随 時	不動産 登記測 量業務 委託	公益社団法人 大阪公共嘱託 登記土地家屋 調査士協会	財産管理にか かる測量、登 記申請その他 必要業務	※施設規 模による	2 号	(注)記載 のとおり	委 託

(注)：官公署による不動産の適正・迅速な登記に寄与することを目的として、公益社団法人公共嘱託登記土地家屋調査士協会が設立された。官公署からの嘱託登記を受託できる唯一の公益法人であるため。

(D) 契約事務審査会での審議結果

同日の議事要旨によれば、本件についての審議概要は以下のとおり。

【審議概要】

教育委員会事務局契約事務審査会設置要綱の改正内容及び教育委員会事務局包括審議事項の改正内容について、原案どおり承認。

C 令和6年度契約分について

令和6年度契約分についても、令和6年3月22日付け第208回教育委員会事務局契約事務審査会において審議され、「不動産登記測量業務委託」に関しては、上記別添10と同様の内容にて承認された。

(4) 大阪市教育センター不動産図面作成業務委託にかかる業務委託契約書

令和5年10月12日付けで、大阪市教育委員会教育長と、大阪公嘱協会理事長との間で本件契約が締結されている。

ア 大阪市教育センター不動産図面作成業務委託仕様書の内容（抜粋）

I 業務概要

- 1 業務名称 大阪市教育センター不動産図面作成業務委託
- 2 履行場所 大阪市教育センター 大阪市港区弁天1-1-6
- 3 履行期限 令和6年2月29日
- 4 業務内容
 - (1) 大阪市教育センターが所管する用地について、筆界確認、復元、境界点確認を行い、道路照会図、概要図を作成する業務
 - (2) 大阪市教育センターが所管する用地と国道43号の道路敷地境界明示図を作成する業務

(3) (1) 及び (2) に係る資料調査、現地調査、測量業務、立合等の業務

5 対象不動産概要

(1) 不動産名称 大阪市教育センター

(2) 土地

ア 所在地

(ア) 大阪市港区弁天一丁目 1 番 1 (イ) 大阪市港区弁天一丁目 1 番 2

イ 地積

(ア) 2 1 4 0. 0 6 m² (イ) 2 4 6. 5 3 m²

ウ 地目

(ア) 宅地 (イ) 宅地

エ 所有権持ち分割合

(ア) 大阪市 1 5 7, 2 7 4 / 2 1 6, 1 5 4

共有者 5 8, 8 8 0 / 2 1 6, 1 5 4

(イ) 大阪市 9, 7 8 8 / 2 4, 6 4 7

共有者 1 4, 8 5 9 / 2 4, 6 4 7

※共有者：大阪市高速電気軌道株式会社

6 成果品

受注者が提出する成果品は、以下に定める書類とする。

(1) 道路照会図

(2) 概要図

(3) 道路敷地境界明示図

(4) その他監督職員が指示した書面等

(5) 業務内容が追加された場合のそれに伴う成果品については、別途監督職員が指示を行う。

(6) その他の付属書類等の様式は、あらかじめ受注者が発注者に対して提出し確認を得た様式（日本土地家屋調査士会連合会様式等）にて納品することとする。

イ 随意契約理由

本件契約は、契約相手方と特名随意契約により締結されている。以下、教育委員会事務局より提出のあった随意契約理由書の内容を記載する（以下、抜粋）。

○随意契約理由書の内容

1 案件名称 大阪市教育センター不動産図面作成業務委託

2 契約相手方 公益社団法人大阪公共嘱託登記土地家屋調査士協会

3 随意契約理由

（※本業務は、大阪市教育センターの売却に向け、図面作成を行うものである。

本来、大阪市有地の測量及び図面作成は建設局測量明示課で行われるが、本センターの土地が大阪市高速電気軌道株式会社との共有であるため測量ができないとの判断になり、業務委託により行う。）

本業務は、大阪市教育センターにおける用地図面の作成について委託するものである。

官公署（国又は国の行政機関、地方公共団体等）による登記申請は、一般の登記申請とは区別して、「公共嘱託登記」と呼ばれており、公共嘱託登記事件は、その性質上、大量・集中的に発生することが想定され、その手続における精確性・迅速性いかんは、関係者はもとより国民や地域住民が望む公共事業の成果の速やかな安定性・確実性に少なからず影響を及ぼすものである。

このような公共嘱託登記の円滑な運営に寄与する目的で専門的知識、技能を有する土地家屋調査士及び土地家屋調査士法人の能力を結集・活用するために設けられたのが、公共嘱託登記土地家屋調査士協会の制度であり、昭和 60 年土地家屋調査士法の一部改正を受け、公共嘱託登記土地家屋調査士協会が、法務省を主務官庁として、全国の法務局又は地方法務局ごとに設立された。

大阪公共嘱託登記土地家屋調査士協会は、大阪府内にある唯一の公益社団法人の公共嘱託登記土地家屋調査士協会であり、入会している土地家屋調査士は 177 名、法人は 8 法人（令和 5 年 4 月現在）におよび、発注者の要請に迅速かつ確実に履行することが可能である唯一の団体である。

以上のことから、上記法人に随意契約するものである。

※なお、大阪市ホームページに掲載の「随意契約理由」には上記※部分の記載もあり。

（参考）

（土地家屋調査士の報酬について）

- ・かつて「統一報酬額表」があったが、平成 13 年に公正取引委員会からの独占禁止法上の指摘により撤廃された。現在、報酬額の算定は各事務所の資格者個人の責任において各自報酬額を事務所に掲示することとなっている。（報酬の自由化）
- ・一方、土地家屋調査士会は、土地家屋調査士法に基づき、調査士会会則に「調査士の報酬額の基準に関する規程」を定めている。
- ・公嘱協会が各官公署と契約する際の報酬額は、調査士会が示す報酬基準の約 80% で、中央用地対策連絡協議会が定めた報酬額と同一の額である。

（教育委員会における契約について）

- ・同協会の見積に基づき、調査、立会、測量その他の項目について「一式」の積算で契約している。（別途、各項目の単価表あり。）
- ・業務完了後、それぞれの履行実績に基づき総額を確定させ、契約変更を行っている。

4 根拠法令

地方自治法施行令第 167 条の 2 第 1 項第 2 号（その性質又は目的が競争入札に適しないものをするとき）に該当

※なお、大阪市ホームページの公表資料には、「G 2」（法令等の規定により履行できる者が特定される物品又は業務）と記載あり。

5 その他

本件は、令和5年9月20日付け第201回教育委員会事務局契約事務審査会で審議されており、同日の議事要旨によれば、本件についての審議概要は以下のとおり。

【審議概要】

随契理由について、本契約と直接関係のない記載は削除するよう委員指摘があったため、差し替えを行い、随契理由、仕様書、予定価格について、原案どおり承認。

(5) 参考判例

登記測量業務等の委託契約が、随意契約により締結されたことについて争われた判例の内容は以下のとおりである。

- ・平成16年5月14日大阪高等裁判所判決（控訴審）

平成15年（行コ）第35号 損害賠償請求控訴事件、同附帯控訴事件

ア 概要

京都府が土地家屋調査士、司法書士及び測量業者の各団体との間で、随意契約の方法により、公共事業用地取得のための登記、測量業務等を包括的に委託する業務委託契約を締結して公金を支出したことが違法であるとして、京都府の住民らが、被告知事らに対し損害賠償を求めて提訴した事案において、平成7年度各支出に係る監査請求の期間徒過については「正当な理由」があるとは言えないとして訴えを却下し、平成8年度各支出について、公嘱2協会との一括委託方式による契約をすることに裁量権逸脱ないし濫用の違法はないが、測量業者の任意団体であるA団体に対する一括委託方式を採用した上で随意契約の方法で本件各委託契約を締結し、公金を支出したことは著しく合理性を欠き違法であるとして、この違法行為を阻止しなかった被告には指揮監督上の義務違反があるとして、請求を一部認容した事例。

イ 第一審判決の概要

（平成15年3月27日京都地方裁判所判決 平成9年（行ウ）第24号損害賠償請求事件）

本件住民訴訟において、本件各委託契約は、予定される複数の将来の事業について委託内容も定まらない段階で、包括的に委託するものである上、各同業者毎のいわば官製の談合を容認する内容となっている等、そもそも、地方財政法4条1項、改正前の地方自治法2条14項、234条が禁じている内容、形態の支出を伴う契約であり、知事等の裁量権の範囲を著しく逸脱し、財務会計法規上違法であるとして、知事の賠償責任を認めた事例。

ウ 控訴審判決の内容（判決文を一部抜粋）

- ・普通地方公共団体が、司法書士、土地家屋調査士及び測量業者（以下、併せて「司法書士等」ということがある。）との間で、登記測量業務等に係る委託契約を締結するに当たって、具体的な契約内容をどのようにすべきかについて定めた法令は存在しない。

したがって、具体的な契約内容については、登記測量業務等を委託する普通地方公共団体の長又はその権限の委任を受けた者（以下、併せて「契約担当者」ということがある。）の裁量に委ねられており、その判断が著しく合理性を欠き、裁量権の範囲を逸脱し又は裁量権を濫用するものであると認められる場合にのみ、当該委託契約の締結が違法となるものと解するのが相当である。

- ・登記測量業務等を、具体的、個別的な業務等が生じるごとに、実施場所や実施時期を分けて個別的に委託する方式（以下「個別委託方式」ということがある。）を採用した場合は、本件3団体に加入していない司法書士等も委託を受けることができるものと考えられるから、府は、一般競争入札の方法か、少なくとも指名競争入札の方法により、相手方となる司法書士等を選定して、委託契約を締結することが可能である。けだし、府においても、現在は予定価格が250万円を超える登記測量業務等については、指名競争入札の方法により委託契約が締結されているし、他の普通地方公共団体においても、指名競争入札の方法により司法書士等に対し登記測量業務等を委託することは広く行われている。
- ・このように、登記測量業務等に係る委託契約を締結するに当たって、個別委託方式を採用すれば、競争入札の方法により委託契約を締結することが可能であるが、一括委託方式を採用すれば、契約締結の方法は、事実上、随意契約に限定されるという関係にある。
- ・府においても、平成5年度以前は、指名競争入札の方法により登記測量業務等の委託契約が締結されていたし、現在も予定価格が250万円を超える登記測量業務等については、指名競争入札の方法により委託契約が締結されていること、他の普通地方公共団体においても、指名競争入札の方法により司法書士等に対し登記測量業務等を委託することは広く行われていることが認められることからすれば、府が本件3団体との間で、それぞれ各別に委託契約を締結することについて、何らかの支障があるとは認められない。
- ・官公署等が、公共の利益となる大規模な事業を行う場合には、これに伴って、大量の登記測量業務等が一時期に集中して生じることがある。官公署等が、上記の大量の登記測量業務等を自ら行うことは不可能であり、専門資格者である司法書士又は土地家屋調査士を関与させる必要がある。しかし、一人の司法書士や土地家屋調査士が、上記の大量の登記測量業務等処理することはできないから、多数の司法書士や土地家屋調査士が組織的に処理に当たることによって、適正かつ迅速な登記測量業務等の実施が可能になる。
- ・このような観点から、司法書士法は、司法書士は、その専門的能力を結合して、官公署等による不動産の権利に関する登記の嘱託又は申請の適正かつ迅速な実施に寄与することを目的として、公共嘱託登記司法書士協会と称する社団法人を設立することができ（17条の6第1項）、公共嘱託登記司法書士協会は、上記目的を達成するため、官公署等の嘱託を受けて、不動産の権利に関する登記につき登記手続等の事務を行う（17条の7第1項）ものとされている。また、土地家屋調査士法も、土地家屋調査士は、同様に、公共嘱託登記土地家屋調査士協会と称する社団法人を設立することができることなどを定めている（17条の6第1項等。以下、公共嘱託登記司法書

士協会及び公共嘱託登記土地家屋調査士協会を、併せて「公嘱2協会」という。))。

- ・公嘱2協会は、官公署等から公共嘱託登記事件を受託した場合は、その事件の性質、規模、不動産の所在地等を考慮して、その事件の処理に必要な事務を取り扱う司法書士又は土地家屋調査士を選定し、その者にその事務を委託する。
- ・公嘱2協会の設立の趣旨は、大量の登記測量業務等を適正かつ迅速に実施することにあることからすれば、官公署等が、公嘱2協会に対し、大量の登記測量業務等を一括して委託することは、上記趣旨に適った合理的な方法であるというべきであるから、普通地方公共団体が、公嘱2協会に対し、登記測量業務等を委託するに当たって、一定の範囲及び期間内に行われる登記測量業務等を一括して委託する契約を締結することは、司法書士法及び土地家屋調査士法の趣旨に照らして、是認することができると解される。これに加えて、京都府以外にも多数の普通地方公共団体が、登記測量業務等を公嘱2協会に一括委託していることが認められる。
したがって、契約担当者が、本件2団体に対して登記測量業務等を委託することを前提にして、一括委託方式を採用した判断に合理性がないということはできず、一括委託方式を採用したことは裁量権の逸脱ないし濫用に当たらない。
- ・確かに、一括委託方式を採用した場合は、前記のとおり、本件2団体と本件2団体に加入していない司法書士及び土地家屋調査士との間、さらには本件2団体に加入している司法書士及び土地家屋調査士相互間において競争原理は働かないことになる。しかし、このことは、司法書士法及び土地家屋調査士法が当然に予定したことであるから、このことをもって、本件2団体に対する一括委託がいわば丸投げであるとか、官製の談合であって違法であるということは相当ではない。
- ・また、京都地方法務局の管轄区域内に事務所を有する司法書士又は土地家屋調査士のうち、司法書士協会に加入している司法書士の割合は約4割であり、調査士協会に加入している土地家屋調査士の割合は約6割であるが、本件2団体は、いずれも、正当な理由がなければ司法書士又は土地家屋調査士の加入を拒むことができないのであるから、本件2団体に対し登記測量業務等を一括委託することは、未加入者を公共嘱託登記測量業務等から排除することにはつながらず、これをもって本件2団体に対する一括委託を違法とすることもできない。
- ・さらに、本件2団体が個別の業務を担当する司法書士や土地家屋調査士を選定するため、本件2団体内において、上記選定を担当する者が不公平な選定を行うおそれがあることは否定できないが、このことは、前記のとおり法務大臣による監督等の手段により是正すべき問題であって、これをもって本件2団体に対する一括委託が違法になるというものではない。

エ 顛末

上記控訴審判決に対しては、原告・被告の双方が上告したが、平成17年3月25日に和解が成立した。その内容は次のようなものである（他の和解条項は省略）。

①乙及び丙は、公共土木事業用地の取得に伴う登記、測量及び調査等の業務（以下、「登記測量業務」という）について、業者団体に対し一括して包括的な委託をしていたことが地方自治法や地方財政法等に違反しているとの疑念を抱かれてもやむを得ない状

況にあったことについて遺憾の意を表明する。

②丙は、登記測量業務の委託について、業者団体に対し一括して包括的に委託する方式を廃止し、今後は一般又は指名競争入札の方法によることとする（但し、法令により入札以外の方法が認められる場合を除く）。

※「甲」は原告、「乙」は前京都府知事、「丙」は現職の京都府知事

※「＜紀要論文＞公共嘱託登記司法書士協会の課題と展望」（七戸克彦、2006 年）より引用。

2 監査対象所属の陳述

令和7年2月6日に、監査委員が、教育次長ほか教育委員会事務局職員から事情聴取した。その主な内容は、次のとおりである。

（総括的な見解について）

- ・ 本件は、弁天町にある大阪市教育センターの移転にあたり、教育委員会が、土地の商品化に向けた境界確定を目的として、公益社団法人大阪公共嘱託登記土地家屋調査士協会と令和5年度に締結した業務委託契約に関して、提起された住民監査請求であると認識している。
- ・ 令和5年度当時、弁天町にある大阪市教育センターの令和6年4月の天王寺区への移転を控え、土地の売却等に向けた商品化に、早期に着手する必要があるあった。
- ・ 商品化にあたっては、大阪市管財事務の手引きに基づき、土地の境界確定のための調査・測量を実施する必要があるため、教育委員会から大阪市建設局測量明示課に対し、その実施を依頼したところ、教育センターのように民間が共有している財産の場合、その業務を民間事業者へ委託する取扱いとなっているとして、大阪市直営での調査・測量の実施を断られたことから、民間事業者への業務委託が必要となった。
- ・ 教育センターでは、土地の調査・測量に係る業務委託のノウハウがなかったことから、実績がある教育委員会の施設整備課や、建設局の測量明示課に相談し、同種の事案の仕様書に必要な加筆等を行い、本件の委託仕様書を作成したものである。
- ・ 委託した業務内容は、教育センターの売却のための不動産の事前調査を行う上で必要となる図面作成業務であり、大きく分けると、（1）当該土地に関する筆界確認、復元、境界点確認を行い、「道路照会図」、「概要図」を作成する業務、（2）当該土地と国道43号線の「道路敷地境界明示図」の作成業務、（3）これらにかかる資料調査、現地調査、測量業務、立会等の業務となっている。
- ・ また、業務の履行において必要となる申請手続き等については、受託先が行うべきものとして仕様書の法令順守の規定に含まれているものとして、あえて受託先での履行を確認するための資料提出は求めている。
- ・ 随意契約を行った経過に関して、委託先の選定においては、令和5年度内に、売却に向けた商品化を完了させる必要があるあったことから、迅速かつ確実に、境界確定のための土地の調査・測量等を履行することが可能である唯一の団体として、官公署による不動産の適正・迅速な登記に寄与することを目的として設立され、他の部局での実績も豊富な公共嘱託登記土地家屋調査士協会への随意契約を行った。なお、本件については局内の契約事務

審査会における承認手続き等を経ている。

- ・ 請求人が主張する見解と教育委員会の見解の相違点について、すべての解釈等の前提となる「土地家屋調査士法」と「測量法」の適用の解釈に違いがある。
- ・ 請求人は、本件測量業務が、測量法第5条に規定される「公共測量」に該当することから、測量士以外は受託できないと主張している。
- ・ 教育委員会としては、過去における公共嘱託登記土地家屋調査士協会への確認内容や、大阪市の他部署でも同種の業務において、公共嘱託登記土地家屋調査士協会への業務委託が行われていたことを踏まえ、本件業務内容が土地家屋調査士法第3条に該当する業務であり、測量法は適用されないとの認識のもと、本件業務委託を行ったものである。
- ・ なお、土地家屋調査士法と測量法の適用関係に関しては、教育委員会施設整備課より公共嘱託登記土地家屋調査士協会へ相談し、令和5年11月30日に意見をいただいている。その回答では、「土地家屋調査士法第3条第1項第1号の定めは、測量法の特別法に該当するから、土地家屋調査士が表示登記に必要な測量を行う場合、測量法の公共測量に関する規定は適用されないと考える。」と示されており、教育委員会の認識と一致するものと考えている。
- ・ また、今回、教育委員会から改めて公共嘱託登記土地家屋調査士協会に対して照会したところ、以前、日本土地家屋調査士会連合会が照会した令和3年4月30日付けの法務省の回答において、土地の境界を明らかにする業務のうち、登記の申請を伴わないものについても、土地家屋調査士及び土地家屋調査士法人が行うことができる旨回答がなされていることが判明した。

このことから、本件業務委託も正に登記の申請を伴わない筆界を明らかにする業務であるため、この法務省の見解が適用されるものと考えているところである。

- ・ 以上より、教育委員会としては、本件業務委託は法令違反ではないと考えている。

(過去の住民監査請求を受けての対応について)

- ・ 令和4年度の大阪市立高校の大阪府への移管の際に提起された住民監査請求の結果については認識している。
- ・ その前回の監査での付言等による指摘を踏まえ、仕様書の内容変更を行っており、それ以降の仕様書については、その訂正を行ったもので対応している。教育センターでは、土地の調査・測量に係る業務委託に関するノウハウがあまりなかったため、当局の施設整備課や建設局の測量明示課に相談して、内容変更済みの仕様書をベースとして、さらに内容を今回の仕様合うように加筆修正等している。

(本件についての公共嘱託登記土地家屋調査士協会とのやりとりについて)

- ・ 本件の住民監査請求が提出されたということは公共嘱託登記土地家屋調査士協会にも話をしており、契約締結時の考え方等について、確認中のところではある。
- ・ 今回の測量は測量法に基づく測量ではないため、公共嘱託登記土地家屋調査士協会に対し、基準点の問題について事前に何かを相談したことはない。

(本件契約の締結に至る経過について)

- ・ 元々、教育センターがあった弁天町駅周辺の活性化に向けて、港区において「弁天町まちづくりビジョン」という計画があり、本件土地の所在する辺り一帯について、早期の活用に向けた検討がなされていた。計画範囲の土地には、当時、当局が所管する教育センターが存在していたため、教育センターとしての活用廃止に伴い、併せて早期の活用に向けた検討を進めなければならないという状況があり、今回の業務を発注した。
- ・ 当初は令和5年度内での本件土地の売却を目指して動いていたが、この間、関係所属である契約管財局や、港区役所、当局の間で活用方法につき検討を重ねる中で活用方針に若干の動きがあり、今、現在においては、まだ売却入札の手続きは実施していない。

(随意契約した理由について)

- ・ 令和6年4月に教育センターが移転することになっていたことから、その土地を速やかに処分しなければならないということになった。その事前準備として、境界確定等の作業を急ぐ必要があった。同年1月頃には、市会の方でも、教育センターの跡地を活用した再開発に関し、速やかに着手すべきといった議論もあったことから、我々としては、今、準備できることは進めておかななければならないという認識であった。このような経過から、実績のある協会に対して特名随意契約で本件契約を締結した。
- ・ 契約手法に関しては、仮定の話にはなるが、今回のケースでも急ぎという事情がなければ、金額に応じて入札するという方法もあるし、公募型の比較見積りをしたり、数社から見積りを取ったりした上で委託先を選定するという方法もあろうかと思う。そういった状況を踏まえ、どういった形で契約するのかについては、まずは、事業の担当課から契約担当に相談をした上で、随意契約の理由があるかどうかを契約事務審査会に諮るのか、もしくは、相見積りを取って委託先を選定するのか、入札を行って委託先を選定するのかは、その都度の判断になると思う。
- ・ 今回の契約業務に関して、必ずしも公共嘱託登記土地家屋調査士協会にしか委託できないということではない。個々の土地家屋調査士に委託することも可能であると認識している。ただし、入札等による競争を導入することでどれ程価格が下がるのかについては、これまで、同様の業務委託について、教育委員会では入札を行ったことがないので分からない。
- ・ 公共嘱託登記土地家屋調査士協会自体が公共のための業務を専門的に担う目的で設立されたものであるから、協会にはその業務を迅速にかつ円滑に行うためのノウハウも有していると考ええる。今回の業務を効率的に進め、権利関係を早めに確定することで、市民の財産の確定という公の目的にも繋がるものと思う。このため、これまでも、公共嘱託登記土地家屋調査士協会が委託先として選ばれてきていると認識している。もっとも、競争原理を取り入れた方が良いとのご意見を賜るのであれば、その検討は必要と認識している。
- ・ 本件に関して、いつまでに売却しなければならないといった、何か公的な、確定した期間が定められていたということではないが、3月末までに方向性を決めたいという思いはあった。ただ、事業を進める上での機運というものもあるし、早く進めなければならないという前提がある中で、実績があるところに委託したいという思いがあり、随意契約を行った。
- ・ この点、この協会には、過去、当局が所管で進めていた、市立高校の府への移管の際の

業務、このときは 20 数校にのぼる大量の高校の敷地に係る境界の確定と登記を令和 4 年度の移管時まで速やかに行っていただく必要があったが、この業務を随意契約により受託していただいたという実績、経緯があった。

- ・ 大阪市において、随意契約を締結する際には局内での契約事務審査会に諮る必要がある。特名随意契約の場合にどのような手続が必要かは再度確認したい。

(測量法上の「公共測量」との関係について)

- ・ 請求人が主張されているのは、測量法の規定の中での「公共測量」の考え方を委託における成果品等に求めるものとなっている。我々が今回委託した業務での測量は、土地家屋調査士法に基づく測量であるから、測量法に基づく「公共測量」としての成果品等が必要であるという概念は観念しえない。
- ・ 請求人は、公共基準点を 2 点以上使用する測量であれば「公共測量」になる、測量法が適用されると主張されているようである。我々としても、測量である以上、公共基準点を使用する可能性があるという認識があったことは否定しないが、今回委託した業務は筆界の確認であるから、測量法の適用を受けないという認識である。公共基準点を 2 点以上使用することで直ちに測量法の適用を受けることにはならないと解釈している。
- ・ この点については、今回の住民監査請求が為された後、公共嘱託登記土地家屋調査士協会の見解を確認したが、土地家屋調査士が行う測量は土地家屋調査士法に基づいて行っているとの見解であった。
- ・ なお、公共基準点を使用するための手続は、受注者である公共嘱託登記土地家屋調査士協会の方でとられるものと認識していたため、特にこの点について協会に対して、事前の確認等はしていなかった。本住民監査請求が出てきたことを契機に取扱いを確認したところ、使用の承認を得ているとのことであった。
- ・ 請求人は、測量法に基づく文書の提出がないといった主張もされているが、そもそも、測量法の適用はないと解釈していることから、今回の契約でそのような文書の提出を求めるような想定はしていなかった。

(法務省、大阪法務局の見解の確認の有無について)

- ・ 土地家屋調査士が土地家屋調査士法第 3 条第 1 項第 1 号に基づいて行う測量と「公共測量」との関係等について、公共嘱託登記土地家屋調査士協会から法務省或いは法務局に問い合わせをしたか否かについては、確認していない。

(その他本件契約に基づく業務について)

- ・ 今後、本件に関して、法務局に登録申請をすることを想定しても、今回の契約に基づき、公共嘱託登記土地家屋調査士協会に作成頂いた図面等を以て申請を行うことは可能であると認識している。

3 監査対象所属に対する調査

行政委員会事務局職員が、教育委員会事務局職員に対して調査を行った内容は、次のとおりである。

(1) 教育委員会事務局に対する、文書による質問及び回答内容について

行政委員会事務局職員が、教育委員会事務局職員に対して、令和7年1月22日、同年2月4日、同月14日、同月25日に実施した調査（質問）、及びそれに対する教育委員会事務局の回答内容のうち、主なものは次のとおりである。

なお、以下の「質問及び回答内容」の項番は、引用の関係上、行政委員会事務局からの質問の発出時の番号をそのまま転記したものである。

ア 本件契約について

No.	質問及び回答内容	
1	質 問	本件住民監査請求の対象である「大阪市教育センター不動産図面作成業務委託」契約に関して、本件契約の目的、及び業務内容の詳細について、お教えてください。また、業務内容の対象となるのは、もと教育センター跡地の「土地」のみでしょうか、それとも家屋（教育センターの建物自体）も対象となっているのでしょうか。
	回 答	契約管財局策定の「管財事務の手引き」（P.35）では、「市有不動産の売払いに際しては事前調査を行い、売払いが可能な状態にすること」とされており、それを「商品化」と定義づけています。当時、契約管財局からは「商品化」に伴う必要な事務は進めておくよう指示があり、局内においても「商品化」に向けた必要な事務を進めるよう指示があったことから、「管財事務の手引き」に基づき、必要な事前調査等を行うこととなりました。その中で、不足する資料のうち、委託せざるを得ない事項について業務委託することとしました。委託内容と業務内容については次のとおりです。 目的：契約管財局の「管財事務の手引き」（P.35～）に基づき、教育センター売却のための不動産の事前調査を行う上で必要となる図面作成業務。 ①教育センターの土地に関する筆界確認、復元、境界点確認を行い、「道路照会図」、「概要図」を作成する業務 ②市道ではない国道43号との境界を明らかにしておく必要があったことから、国土交通省近畿地方整備局長（提出先：大阪国道事務所）に対して行う道路敷地境界申請書に添付する「道路敷地境界明示図」の作成業務 ③①②に係る資料調査、現地調査、測量業務、立ち合い等の業務 これら業務内容の対象は「土地」のみとなります。
24	質 問	質問（1）に関連して、本件不動産の商品化に関して、「当時、契約管財局からは「商品化」に伴う必要な事務は進めておくよう指示があり、局内においても「商品化」に向けた必要な事務を進めるよう指示があった」と回答いただきました。この回答内容について、 ①契約管財局からは、いつ、誰から、どのような指示があったのか、具体的にお教えてください。 ②局内においては、いつ、誰から、どのような指示があったのか、具体的にお教えてください。
	回 答	指示という表現に誤りがありましたので、質問（1）の回答を修正いたします。 ①②について、教育委員会事務局内においては、令和6年度に売却を目指すため、令和4年3月の局内会議にて、令和5年度中に準備を進めることを決定し、令和5年8月に港区役所、契約管財局、教育委員会事務局の関係局において、「大阪市教育センターの跡地活用について」打ち合わせを行い合意をしました。 打ち合わせの後、教育委員会事務局において建物の現況調査、アスベスト調査の実施、市場ニー

		ズ調査の区への予算配付について、予算流用により当年度に実施することが可能かどうか、検討することとしました。 なお、売却手続きに向けた事務手続きとして、当該業務以外にも令和5年12月にアスベスト含有調査、令和6年2月にニーズ調査を委託し、実施しました。
25	質問	質問（1）に関連して、「管財事務の手引き」に基づき、必要な事前調査等を行うこととなりました。」と回答いただきました。この必要な事前調査等とはどのような調査のことでしょうか。
	回答	契約管財局策定の「管財事務の手引き」（P.34～）において、第1 売払市有不動産の事前調査等として、記載されているものは以下のとおりです。 1 土地の経過、2 測量及び境界確定、3 登記関係、4 残置物及び越境の除去、5 下水道等の配管状況、6 道路への支障の有無等、7 土壌汚染、8 埋蔵文化財、9 地下埋設物、10建物・工作物等の解体・撤去、11PCB、12その他の調査項目、（活断層など）13地元及び区長との調整 などとなります。
51	質問	本件契約に至った経緯等について、時系列でお示しください。（教育センターの移転決定から、本件契約の締結・履行、今後の予定など）
	回答	R4.2月移転に伴う条例改正「大阪市教育センター条例の一部を改正する条例」が可決され、教育委員会事務局内においては、令和6年度に売却を目指すため、令和4年3月の局内会議にて、令和5年度中に準備を進めることを決定し、令和5年8月に港区役所、契約管財局、教育委員会事務局の関係局において、「大阪市教育センターの跡地活用について」打ち合わせを行い合意しました。 その後、「大阪市教育センターの跡地活用について」打ち合わせを行い、打ち合わせの後、建物の現況調査、アスベスト調査の実施、市場ニーズ調査の区への予算配付について、予算流用により今年度実施が可能かどうか、教育委員会事務局において検討することとしたところです。 売却に向けた事務手続きとして、当該業務以外にも12月にアスベスト含有調査、2月にニーズ調査を委託しているところです。 今回のマーケットサウンディングの結果については、令和7年2月下旬頃公表予定です。 その後、関係局、特別職と検討を進めてまいります。
2	質問	本件契約について、提出済みの決裁文書等には、概要として「本業務は、大阪市教育センターの商品化にあたり用地図面作成を行うものである。」と記載されています。この内容については、どういう意味なのでしょう。 「商品化」や「用地図面作成」が、それぞれどういった内容を指すのかを含めてお教えてください。
	回答	契約管財局策定の「管財事務の手引き」（P.35）では、「市有不動産の売払いに際しては事前調査を行い、売払いが可能な状態にすること」とされており、それを「商品化」と定義づけています。「管財事務の手引き」（P.36）「2 測量及び境界確定」のとおり調査を行う必要があります。売払入札において必要な物件調書に添付する概要図及び「管財事務の手引き」に基づく「照会書」（様式6）に添付する必要がある道路照会図、唯一市道ではない東側の国道43号との境界を明らかにしておく必要があったことから、国土交通省近畿地方整備局長（提出先：大阪国道事務所）に対して行う道路敷地境界申請書に添付する道路敷地境界明示図を作成する必要性が生じたものです。
26	質問	質問（2）に関連して、回答いただいた内容からすると、本件契約は、本件不動産を売払いするた

	問	めの入札事務にあたり、必要な資料等を準備することが目的であったということでしょうか。
	回答	お見込みのとおりです。売却手続きを進めるため、職員が対応できる事務は職員が進め、当該業務委託の他、委託が必要となるアスベスト含有調査、民間へのニーズ調査についても売却に向けた入札事務に必要な資料を準備する目的で委託しました。
3	質問	事実証明書に添付の「大阪市教育センター不動産図面作成業務委託仕様書」のうち、「Ⅰ 業務概要、4 業務内容」について ①道路照会図、概要図とは、どういったものでしょうか、何を指すのでしょうか。 ②道路敷地境界明示図とは、どういったものでしょうか、何を指すのでしょうか。
	回答	①道路照会図：「管財事務の手引き」P.40に基づき、道路等への支障の有無等を「照会書」（様式6）により建設局総務部管財課あてに照会する際に必要となる添付資料 ②概要図：「管財事務の手引き」P.45に基づき、売却入札の際に必要な「物件調書」に添付する資料 ③道路敷地境界図：「管財事務の手引き」P.36「2 測量及び境界確定」では、「測量の上、隣接地と境界確定協議書を取り交わすこと。」とされており、唯一市道ではなかった東側の国道43号との境界を明らかにしておく必要があったことから、国土交通省近畿地方整備局長（提出先：大阪国道事務所）に対して行う道路敷地境界申請書に添付する資料
27	質問	①道路照会図については、道路等への支障の有無等を建設局総務部管財課あてに照会する際に必要となる資料、とのことですが、大阪市内部（建設局）あてに照会するための資料にもかかわらず、業務委託を行って作成しなければならない資料ということでしょうか。 ②「道路等への支障の有無等」とは、どのようなことを意味しているのでしょうか。
	回答	①お見込みのとおりです。本市のみが管理する市有地の測量については基本的には建設局総務部測量明示課で行いますが、当該土地は大阪メトロ（民間企業）との共有となっており、民地を含む場合は民間事業者へ委託し、作成された道路照会図を建設局へ提出する取り扱いとなっている旨、当時建設局から回答がありました。 ②売却予定地において、道路肩石や電線などの工作物・道路構造物の越境等の有無を確認するものです。 - 道路構造物が売却予定地へ入り込んでいる場合や、売却予定地やその構造物等が道路区域へ入り込んでいる場合など、売却に際して支障があることが判明した場合は、その対応や協議先について、建設局の各関係課と調整を行うこと。 - 支障照会についての回答は、現地での実地調査が必要となり、概ね2か月程度要する。さらに、支障があるとされた場合の支障解消には非常に長い時間を要するため、売却手続きに遅延を生じさせないように、できる限り早期に照会を行うとともに、協議等の事務着手を行うこと。
28	質問	①「道路照会図」について、当該照会図を添付の上、建設局総務部管財課あてに、いつ照会を行い、どのような結果だったのでしょうか。具体的にお教えてください。 ②売却入札の際に必要な「物件調書」に添付する「概要図」ですが、本件不動産にかかる、売却入札手続は、いつ実施されたのでしょうか。まだ実施されていない場合は、いつ実施されるのでしょうか。今後のスケジュール感をお教えてください。 ③「道路敷地境界図」について、当該境界図を添付の上、国土交通省近畿地方整備局長あてに、道路敷地境界申請書をいつ提出されたのでしょうか。また、その結果として、近畿地方整備局と

		は、境界確定協議書を既に取り交わされたのでしょうか。
	回 答	①「道路照会図」を添付した照会書は、建設局総務部管財課あてに令和6年3月5日付けで照会し、令和6年6月5日に、売却予定地に接する道路上の支障等の現況と対応方法に関する回答がありました。 ②結論から申し上げますと、現時点では売却入札の手続きは実施しておりません。 業務委託を行った当初は、教育センターを含めた近隣廃止等施設のポテンシャルを生かしたまちづくりを推進するため、港区においては、鉄道事業者や商業施設の運営事業者及び本市まちづくり部局などによる弁天町駅周辺まちづくりビジョン検討会を立ち上げ、令和6年4月に策定されることとなるビジョンの検討が進んでおり、状況から、教育センターにおいても令和6年4月の移転後、直ちに跡地の有効活用を図ることを目的に、早急に売却にかかる手続きを完了させる必要がありました。 しかしながら、その後、建物貸付のニーズ等がでてきたことから、特別職との調整によりマーケットサウンディングを実施しており、様々な活用ケースについて検討を行うこととなりました。そのため、現状売却入札手続きには至っていません。 マーケットサウンディングの結果について令和7年2月下旬頃公表予定です。 その後、関係局、特別職と検討を進めてまいります。 ③道路敷地境界申請書は令和5年10月26日に提出し、近畿地方整備局長からは令和6年1月12日付けで道路敷地境界明示書をいただいています。
62	質 問	質問(28)に関連して、「業務委託を行った当初は、(中略)教育センターにおいても令和6年4月の移転後、直ちに跡地の有効活用を図ることを目的に、早急に売却にかかる手続きを完了させる必要がありました。しかしながら、その後、建物貸付のニーズ等がでてきたことから、(中略)様々な活用ケースについて検討を行うこととなりました。そのため、現状売却入札手続きには至っていません。」とご回答いただきました。当初の早急に売却予定の方針が、具体的にいつ、方針転換されたのでしょうか。建物貸付のニーズ等がでてきた、とのことですが、具体的には、いつ、こういった内容のニーズがでてきたのでしょうか。
	回 答	令和5年8月18日に高橋副市長、9月4日に山本副市長へ説明を行い、「弁天町駅周辺まちづくりビジョン」に教育センターの跡地活用についても位置付け、様々な活用ケースについて検討を行うことになりました。 令和6年2月のニーズ調査では、建物貸付(リノベーションして活用)に関心ありと3者から回答がありました。そのうちの1者は専門学校として活用したいとの回答でした。
29	質 問	事実証明書に添付の「大阪市教育センター不動産図面作成業務委託仕様書」のうち、「I 業務概要、6 成果品」のうち ①「(4) その他監督職員が指示した書面等」とは、何を指すのでしょうか。指示した書面等の有無と、当該書面等が存在する場合には書面等の内容を具体的にお教えください。 ②「(5) 業務内容が追加された場合のそれに伴う成果品については、別途監督職員が指示を行う。」とありますが、本件契約において、業務内容は追加されたのでしょうか。またそれに伴い、監督職員が指示した成果品等があったのでしょうか。存在する場合には、具体的にお教えください。 ③「(6) その他の付属書類等の様式は、あらかじめ受注者が発注者に対して提出し確認を得た

		様式（日本土地家屋調査士会連合会様式等）にて納品することとする。」とありますが、その他の付属書類等とは何の書類を指すのでしょうか。
	回答	①その他監督職員が指示した内容で必要に応じて提出するものであり、今回の業務委託においては特に該当するものはございません。 ②国道４３号との道路境界明示申請にあたり、受付窓口である国道事務所より「区画整理図」「基準点写真集」「道路境界明示点写真集」「引照点写真集」「道路区域明示図・土地境界確定協議書（奥書付き）」「公図合成図」「基準点網図」を添付資料として追加提出するよう指示がありました。そのため各資料の作成を行っていただきました。 ③大阪国道事務所との手続き上で必要となったものを「その他の付属書類等」としています。具体的には②の提出書類となっています。
63	質問	質問(29)に関して、本件契約の仕様書上の成果品（６）の「その他の付属書類等」につき、「具体的には②の提出書類」、すなわち、成果品(5)に係る書類を指す旨のご回答をいただきました。上記回答は、成果品（５）と成果品（６）とは同一のもの（書類）を指しており、成果品(6)として独自の成果品はないという意味でしょうか。それとも②の提出書類以外にも、別途(6)の成果品が存在するのでしょうか。
	回答	仕様書「成果品６（６）」は、様式の定めのない資料が必要な場合を想定した規定であり、（１）から（５）とは異なる成果品を示す規定ではありません。 そのため、成果品(6)としての成果品はありません。
5	質問	事実証明書に添付の「大阪市教育センター不動産図面作成業務委託仕様書」のうち、「Ⅱ 一般共通事項、7 基本的処理方針」の記載内容について、「測量法（昭和24年法律第188号）、大阪市公共測量作業規程、大阪市3・4級公共基準点測量作業要綱、その他関係法令、規定、規則等に準拠するものとする」とあります。上記記載内容の意味するところについて、具体的にお教えください。また、この文言を仕様書に記載している理由、意図についてお教えください。
	回答	基本的処理の方針を示している。 測量法の規定が適用されることを示しているものではない。 この点、大監第39号令和4年12月23日において以下のとおり示されているところであり、所属として異論はない。 第3監査の結果 4 判断 （１）測量法の適用について 測量法は、測量に関する一般法であり、特別法の定めがある場合はそちらが優先することを定めているところ、土地家屋調査士法第3条第1項は その 特別法の定めである と認められる。したがって、不動産の表示に関する登記について必要な土地に関する測量については、土地家屋調査士法の適用があり、その限りで測量法の規定の適用はない。 （略） よって、本件契約による測量業務が、国土交通大臣の定める作業規程の準則に違反するとの指摘は、その適用の前提を欠き、あたらないと考える。
30	質問	質問（５）に関連して、「基本的処理の方針を示している。測量法の規定が適用されることを示しているものではない。」と回答いただきました。この回答内容について、 ①「基本的処理の方針」とは、どのような意味でしょうか。

		②「測量法の規定が適用されることを示しているものではない。」との回答は、「測量法、大阪市公共測量作業規程、大阪市3・4級公共基準点測量作業要綱に準拠するものとする」という仕様書の記載と矛盾しないのでしょうか。「適用される」ものではないにもかかわらず、敢えて仕様書上に「測量法…に準拠する」という文言を記載されたのは何故でしょうか。
	回答	①大監39号の報告書において、「監査対象所属は、多数の施設を所管しており、今後とも不動産登記測量業務を委託する必要性が生じる可能性が高いと思われることから、速やかに、同業務について、真に受注者に履行を求めなければならない事項を整理し、その内容をもって現在の不動産登記測量業務委託仕様書や測量業務特記仕様書を改正等されたい。」との指摘を受けました。 そこで、教育委員会事務局では、「不動産登記測量業務委託仕様書と測量業務特記仕様書を分けて記載していたが、測量業務特記仕様書を不動産登記測量業務委託仕様書の中に入れ込むことで、土地家屋調査士法や不動産登記法の下、必要であれば測量士法を参照する」という趣旨で改正を行いました。 ②不動産登記測量業務について、測量法に縛られるものではなく、必要な範囲で測量法を参照等してもらおうとの認識のもと、大監39号の報告書を受け、記載を変更しましたが、誤解を招くことがないよう、今後更に改善を検討いたします。
6	質問	提出済みの決裁文書等によれば、本件契約については、特名随意契約により契約をしておられます。随意契約理由書には、大量・集中的に発生する「公共嘱託登記」手続について、精確、迅速に対応するために、公共嘱託登記土地家屋調査士協会と随意契約する旨が記載されています。一方で、「大阪市教育センター不動産図面作成業務委託仕様書」の「I 業務概要、4 業務内容」欄に記載されている本件契約の業務内容には、公共嘱託登記に関する事項が含まれていないように思われますが、両者はどのように関係しているのでしょうか。
	回答	当該業務には「筆界確認」を含んでおり、土地家屋調査士が行う業務として認識しております。
31	質問	質問（6）に関連して、同質問の趣旨は、本件業務委託契約に係る随意契約理由に関して、「随意契約理由書」には「精確・迅速な公共嘱託登記の必要性」ということが記載されているにもかかわらず、委託業務の内容としては登記に関わる内容が記載されていないことの趣旨・整合性をお尋ねしたものです。この点について改めて貴局のお考えをお教えてください。
	回答	・教育委員会としては、本件業務委託の内容は、すべて土地家屋調査士法第3条第1項第1号「不動産の表示に関する登記について必要な土地又は家屋に関する調査又は測量」に該当するものと考えており、この点令和7年2月13日に公嘱協会に対して確認しております。 ・このため、本件随意契約理由においても同様の認識で「登記」の文言を記載しております。
32	質問	質問（6）に関連して、「当該業務には「筆界確認」を含んでおり、土地家屋調査士が行う業務として認識しております。」と回答いただきました。 ①上記の「筆界確認」の業務は、随意契約理由書に記載の業務のうち、どの記載部分に該当するのでしょうか。 ②土地家屋調査士が行う業務は、土地家屋調査士法第3条第1項各号に規定されています。当該業務は具体的に何号に該当するとお考えでしょうか。 ③また、本件契約の成果品のうち、道路照会図、概要図、道路敷地境界図のいずれを作成するにあたり、筆界確認の手続が必要であったのかをお教えてください。

		④本件委託業務には、筆界確認以外の業務も含まれていますが、これらの業務に関しても、土地家屋調査士に行わせることとした理由についてもお教えください。
	回答	①②④について、結果的に登記には至っていないものの、教育委員会としては、本件業務委託の内容は、すべて土地家屋調査士法第3条第1項第1号「不動産の表示に関する登記について必要な土地又は家屋に関する調査又は測量」に該当するものと考えており、この点令和7年2月13日に公嘱協会に対して確認しております。 ③筆界確認をしなければ、各図面の作成はできないことから、筆界確認は必要であると認識しているところです。 道路照会図は、筆界確認をすることで現況道路肩石と筆界線のズレの数値がわかり、概要図については筆界確認をすることで現況構造物と筆界線の位置関係の数値がわかり、道路敷地境界（明示）図について筆界確認することで公共用地との筆界線が明らかになるため、各図面を作成するにあたり、筆界確認の手続きが必要でした。
33	質問	本件契約は、地方自治法施行令第167条の2第1項第2号に該当するとして、特名随意契約により、大阪公共嘱託協会と契約締結されていますが、「筆界確認」の業務について、測量士等には実施できず、土地家屋調査士にしか行うことができない理由について、詳しくお教えください。また、その理由の法的根拠についても、あわせてお教えください。
	回答	結果的に登記には至っていないものの、教育委員会としては、本件業務委託の内容は、すべて土地家屋調査士法第3条第1項第1号「不動産の表示に関する登記について必要な土地又は家屋に関する調査又は測量」に該当するものと考えており、この点令和7年2月13日に公嘱協会に対して確認しております。
7	質問	本件契約について、特名随意契約により、大阪公共嘱託登記土地家屋調査士協会と契約された理由について、改めて詳しくお教えください。なお、 ①請求人が主張する測量士ではなく、なぜ土地家屋調査士に委託されたのか、 ②土地家屋調査士が受託可能であったとして、個人で開業している土地家屋調査士ではなく、公共嘱託登記土地家屋調査士協会に委託されたのか、の2つの観点を含めてお教えください。
	回答	①（6）と同様に、本件契約は土地家屋調査士が行う業務として認識しております。 ②早急に「商品化」に係る事前調査手続きを完了させる必要があったことから、「公共嘱託登記」手続について、精確、迅速に対応するため
34	質問	本件契約では、個人調査士や調査士法人ではなく、大阪公共嘱託協会と随意契約されています。筆界確認が土地家屋調査士にしかできない業務であったとして、「筆界確認」の事務自体は、個人の土地家屋調査士や土地家屋調査士法人でも実施可能ということでしょうか。それとも、「筆界確認」の事務自体が、大阪公共嘱託協会にしか実施できないということでしょうか。
	回答	本件業務委託自体は、大阪公共嘱託協会にしか実施できない業務であるということではなく、個人の土地家屋調査士や土地調査士法人でも実施できる業務と認識しています。 しかしながら、本件については早急な売却にむけた業務実施が必要であったため、個人の土地家屋調査士や土地家屋調査士法人も含む競争入札による業者選定ではなく、官公署による不動産の表示に関する登記に必要な調査・測量等の迅速な実施に寄与することを目的に設立され、当局において実績があった大阪公共嘱託登記土地家屋調査士協会と特名随意契約を行いました。
35	質問	質問（7）に関連して、「早急に「商品化」に係る事前調査手続きを完了させる必要があったこと

	問	から、「公共嘱託登記」手続について、精確、迅速に対応するため」と回答いただきました。 「早急に」事前調査手続きを完了させる必要があったとのことですが、本件不動産の売却等、商品化をいつ実施された（される予定）でしょうか。本件不動産を含めてマーケット・サウンディングも実施されていますが、本件不動産の商品化の具体的なスケジュール感をお教えてください。
	回答	（２８）②と同様です。 結論から申し上げますと、現時点では売却入札の手続きは実施しておりません。 業務委託を行った当初は、教育センターを含めた近隣廃止等施設のポテンシャルを生かしたまちづくりを推進するため、港区においては、鉄道事業者や商業施設の運営事業者及び本市まちづくり部局などによる弁天町駅周辺まちづくりビジョン検討会を立ち上げ、令和６年４月に策定されることとなるビジョンの検討が進んでおり、令和６年４月の移転後、直ちに跡地の有効活用を図ることを目的に、早急に売却に係る事前調査手続きを完了させる必要がありました。 その後、建物貸付のニーズ等がでてきたことから、特別職との調整によりマーケットサウンディングを実施し、様々な活用ケースについて検討を行うこととなりました。そのため、売却入札手続きには至っていません。 マーケットサウンディングの結果について令和７年２月下旬頃公表予定です。 その後、関係局、特別職と検討を進めてまいります。
36	質問	質問（７）に関連して、「早急に「商品化」に係る事前調査手続きを完了させる必要があったことから、「公共嘱託登記」手続について、精確、迅速に対応するため」と回答いただきました。 「早急に」「迅速に」事前調査手続きを完了させる必要があったとのことですが、 ①委託先を選定するにあたり競争入札を実施していたのでは入札等の事務に一定期間を要するため、早急にできないという意味でしょうか。 ②それとも、個人調査士や調査士法人と比較して、大阪公共嘱託協会が実施する方が、精確、迅速に対応できるという意味でしょうか。個人調査士等と比較して、成果品の品質がよく、納期までの期間が短縮できるという意味でしょうか。本件契約書等によれば、本件契約は、契約日：R5. 10. 12、本業務の実施期限：R6. 2. 29ですが、この約４ヶ月半という契約期間は、通常、個人調査士等が実施する場合と比較して、どの程度、履行期間が短縮されているのでしょうか。通常であれば、本件作業にどの程度の期間を要するのでしょうか。
	回答	お示しいただいている①②両方の理由により、公嘱協会と随意契約を行いました。 「筆界確認」の事務自体は、個人の土地家屋調査士や土地調査士法人でも実施できる業務との認識です。 しかしながら、本件については早急な売却にむけた業務実施が必要であったため、個人の土地家屋調査士や土地家屋調査士法人も含む競争入札による業者選定ではなく、官公署による不動産の表示に関する登記に必要な調査・測量等の迅速な実施に寄与することを目的に設立され、当局において実績があった大阪公共嘱託登記土地家屋調査士協会と特名随意契約を行いました。 また、個人調査士等が実施する場合と公嘱協会が実施する場合の履行期間の差についてですが、当局では個人調査士へ依頼した実績がないため、わかりかねます。
37	質問	本件契約は、大阪公共嘱託協会に委託されていますが、実際、本件委託業務には、何名の土地家屋調査士が従事されたのでしょうか。住民監査請求書や事実証明書には土地家屋調査士１名の記載はありますが、他にも従事された調査士がいるのでしょうか。

	回 答	土地家屋調査士1名が従事しました。
38	質 問	本件契約の随意契約理由書には、（参考）資料として、土地家屋調査士法第63条及び64条が掲載されています。本件業務が同法第64条第1項の定める公共嘱託協会の業務に該当するとお考えの根拠についてご説明ください。
	回 答	本業務は、第64条第1項にある、第3条第1項第1号に該当するため、第64条第1項に記載されている「官公署等の依頼を受けて、第三条第一項第一号から第三号までに掲げる事務」に該当すると考えています。 参考：土地家屋調査士法（業務） 第六十四条 協会は、第六十三条第一項に規定する目的を達成するため、官公署等の依頼を受けて、第三条第一項第一号から第三号までに掲げる事務（同項第二号及び第三号に掲げる事務にあつては、同項第一号に掲げる調査又は測量を必要とする申請手続に関するものに限る。）及びこれらの事務に関する同項第六号に掲げる事務を行うことをその業務とする。 （略）
9	質 問	本件契約については、大阪市HPに「教育委員会事務局業務委託随意契約結果」として掲載されています。本件契約のあった、令和5年10月分の「随意契約結果（業務委託）」の一覧表では、「随意契約理由（随意契約理由番号）」として、本件契約（No.3）は「G2」と記載されています。一方、本件契約と同じく大阪公共嘱託登記土地家屋調査士協会に委託されている、No.5、6では、「G3」と記載されています。契約相手方は、同じ「大阪公共嘱託登記土地家屋調査士協会」ですが、随意契約理由が異なっているのはなぜでしょうか。 （参考）大阪市随意契約ガイドラインより抜粋 G2：法令等の規定により履行できる者が特定される物品又は業務 G3：測量、設計、設備・機器等の補修（修繕）・修理・保守管理、又は各種調査・分析等において、特殊の技術、手法又は機械器具を用いる必要があるため、当該業務の履行が可能な業者が特定される業務
		G3は特許権を有するなど、独自の技術に該当する業務委託と考えており、今回についてはG2として回答しました。
39	質 問	質問（9）に関連して、随意契約理由（随意契約理由番号）について、「G3は特許権を有するなど、独自の技術に該当する業務委託と考えており、今回についてはG2として回答しました。」と回答いただきました。 ①G2は「法令等の規定により履行できる者が特定される物品又は業務」ですが、本件契約における「法令等の規定」とは、具体的にどの法律等を指すのでしょうか。どのような法令等の、どのような規定により、本件業務の履行が、大阪公共嘱託協会に限定されるのでしょうか。該当する法令等と条文等を具体的にお教えください。 ②No.5の「不動産登記測量業務委託（桜宮高等学校）」とNo.6の「不動産登記測量業務委託（十三小学校、十三中学校）」の業務委託では、どのような独自の技術（特許権を有するなど）に該当する業務が実施されたのでしょうか。 また、その業務は、本件契約では実施されていないということでしょうか。

	回 答	①本案件の業務委託につきましては、その一連の業務内容や当該施設状況等から鑑みて、公嘱協会のみが唯一受注できる団体であると考えていました。 公嘱協会とは、土地家屋調査士法第63条のとおり「その専門的能力を結合して官公署等による不動産の表示に関する登記に必要な調査若しくは測量又はその登記の嘱託若しくは申請の適正かつ迅速な実施に寄与することを目的」に設立され、公嘱協会は同法第64条のとおり官公署の依頼を受けて第3条第1項第1号に掲げる事務を行うことができる、大阪府内唯一の公益社団法人です。 そのため、随意契約結果における、本案件が該当する随意契約理由番号を、G2と公表しておりましたが、今回改めて契約管財局に確認したところ、法令等の規定により契約相手方が定まる案件ではないため、G3が妥当であったと考えます。 ②過去（N0.5、N0.6）業務委託について、当局としては、登記も含めた専門的知識や技能を必要とし、その対応が可能である者は土地家屋調査士免許を持つ者と考えています。また、大量にある業務を精確、迅速に対応できるのは公嘱協会であると認識しており、公嘱協会と随意契約を行っています。 また、本件業務委託と過去業務委託について、大量の業務であるという部分では違いがあるものの、土地家屋調査士のみが行うことができる専門的な知識や技能を必要とし、精確かつ迅速に対応すべき業務であるという点では同じです。過去業務委託で使用された土地家屋調査士の専門知識や技能が必要とされる業務が本件業務委託でも行われています。
10	質 問	事実証明書に添付の本件契約の仕様書や、随意契約理由書等によれば、もと教育センターの跡地については、大阪市高速電気軌道株式会社（大阪メトロ）との共有物件（共有名義）になっているとのことですが、本件契約に関して、大阪メトロはどのように関係しているのでしょうか。 大阪メトロとの共有名義ですが、調査・測量の事務は全て大阪市が行うのでしょうか。その場合、本件契約の委託費用について、大阪メトロとはどのような取り決め（費用負担の按分等）がなされ、どういう棲み分けになっているのでしょうか。それとも、大阪メトロは、本件契約とは別途、同様の調査、測量業務を実施されているのでしょうか。もしくは、そもそも本件契約の成果品等は、本件不動産のうち、大阪市持分にのみ影響するものなのでしょうか。
	回 答	本件契約については、教育センターの土地全体の境界を確定しておくために必要な図面の作成ですが、本件契約は、本市が教育センターにおける本市持ち分を売却するために必要な手続きのため本市の事業として業務委託したものであり、大阪メトロにはメトロ持ち分を売却する意思はないことから、大阪メトロと共同して実施する必要はなく、本契約において大阪メトロが費用を負担する必要はないと考えます。
40	質 問	質問（10）に関連して、「本件契約は、本市が教育センターにおける本市持ち分を売却するために必要な手続きのため本市の事業として業務委託したものであり、大阪メトロにはメトロ持ち分を売却する意思はない」と回答いただきました。不動産の売買に関して、共有者間の関係等の個別の事情にもよりますが、通常、共有持分のみを売却するケースというのはあまりないものかと思われます（共有持分のみを購入する買い手がいらない）。本件については、具体の売却先等が決まっているということでしょうか。共有者の大阪メトロが購入される予定なのでしょうか。
	回 答	本件については、ご質問をいただいているような具体の売却先等が決まっているものではありません。

		もと教育センターの活用については売却を含め様々な手法が検討されているところであり、区分所有建物のように大阪市所有の建物と土地持分のみを売却することの検討の一つとして実施したものです。
50	質 問	本件契約に係る業務委託内容や随意契約理由等について、 ①契約事務を所管する契約管財局に対して、協議や相談等を行われたのでしょうか。行われた場合はどのような内容であったのかをお教えてください。 ②また、教育委員会事務局内では、どのような協議や相談等を行われたのでしょうか。
	回 答	①本案件につきましては、大阪市契約規則第3条第2項から第5項の規定により、教育長に委任された契約となりますので、適正な執行を確保するため、当局の契約事務審査会において、随意契約を行う場合における契約相手方の選定に関し審議しております。 あくまで、当該案件が随意契約であるかは当局で審議を経て実施するため、資料はございません。 なお、本市契約管財局に対しては、参考までに本市建設局において類似案件を随意契約で実施している情報は聞き取りましたが、現状建設局においては、公嘱協会と随意契約しているとのことです。（建設局において、以前は入札で実施していた時期もあるようですが、膨大な業務量であるため受注者がおらず、業者聞き取りに等により、公嘱協会は、官公署の登記を目的として、設立されている団体であるため、建設局においては、公嘱協会と随意契約しているという情報です。） ②業務委託に関して総合教育センターが行った各所との相談等は次のとおりです。 →施設整備課：業務委託する際書類一式と公嘱協会の理事の名刺をもらう。随契の可否については調達グループに確認するよう教えてもらう。公嘱協会の理事へ教育センターに案件があることを紹介してもらう。 →調達グループ：相談の結果、財産管理にかかる測量、登記申請、その他必要な業務は公嘱協会の特名契約できると知り、包括審議事項であることを教えてもらう（その後、登記を含まないことから個別審議となった。）。
66	質 問	質問（50）に関連して、「②業務委託に関して総合教育センターが行った各所との相談等は次のとおりです。（中略） →調達グループ：相談の結果、財産管理にかかる測量、登記申請、その他必要な業務は公嘱協会の特名契約できると知り、包括審議事項であることを教えてもらう（その後、登記を含まないことから個別審議となった。）。」とご回答いただきました。 一方、これまでの提出資料等のうち、「教育委員会事務局契約事務審査会設置要綱」の第5条第5項には「審査会は、別表3に掲げる契約及び事項について、審議したものとみなす。」と規定しており、別表3の一項目として「審査会において、あらかじめ同種案件の競争参加資格や契約相手方の選定方法及び選定理由を包括的に調査、審議した契約」とあります。 ①「包括審議事項」とのことですが、教育委員会事務局においては「財産管理にかかる測量、登記申請、その他必要な業務」に関しては、全て一律に、大阪公嘱協会と特名随意契約にて契約締結できる取扱いになっているのでしょうか。 ②「財産管理にかかる測量、登記申請、その他必要な業務は公嘱協会の特名契約できると知り、包括審議事項であることを教えてもらう」とありますが、貴局の契約事務審査会において、財産管理にかかる測量、登記申請、その他必要な業務について、どのように包括的に調査、審議さ

		れ、大阪公嘱協会と特名随意契約できる取扱いと決まったのでしょうか。教えてください。
	回 答	①一律ではありません。本件のように包括的に審議しているとみなさない案件は個別審議しております。 ②平成31年度に不動産登記測量業務委託を審議しており、令和2・3年度以降は別添資料のように、毎年定例的に同一の契約相手方もしくは手法で契約しているものは包括審議したものとみなしていました。 令和4年度以降は包括審議事項とする案件を具体的にリスト化し、そのリストで審議したのものについては審議したものとしてみなして、契約を行っています。 包括的に審議したとする、リストに掲載されている過去審議済案件（毎年定例的に同一の契約相手方と契約する案件）につきましては、その業務内容や契約相手方、随意契約理由等から当該案件が包括審議事項該当案件か判断しております。 そのため、本案件につきましては、業務内容や毎年定例的に実施している案件でないため、改めて契約事務審査会に付議し、審議しております。
67	質 問	質問(50)に関連して、「（その後、登記を含まないことから個別審議となった。）。」と回答いただきましたが、 ①審議対象契約において、登記業務が含まれるのか否かによって、包括審議事項案件なのか、そうでないのか（個別審議案件なのか）を判断されているということでしょうか。包括審議事項となる「財産管理にかかる測量、登記申請、その他必要な業務」とは具体的に、どのような業務内容、範囲の契約を対象とされているのでしょうか。 ②本件契約の業務内容には「登記業務」は含まれない、と回答いただきましたが、その場合であっても、大阪公嘱協会と特名随意契約ができることを、R5.9.20の契約事務審査会において、どのように個別審議されたのでしょうか。
	回 答	①上記質問（66）②のとおり判断しております。 包括審議事項となるかは、過去審議済の仕様書に記載されている業務内容と同様の業務内容かどうかを確認して判断しております。 ②以前提出している契約事務審査会資料のとおり、当該案件が履行出来る唯一の相手方として、随意契約を行う場合における契約相手方の選定に関し、その業務内容や随意契約理由等について審議しております。
80	質 問	質問（66）に関連して、①「一律ではありません。本件のように包括的に審議しているとみなさない案件は個別審議しております。」とご回答いただきました。一方で、質問（60）において、過去5年間分の不動産登記測量業務委託に関する契約事務審査会の資料一式をご提出いただきましたが、当該資料の中に、個別審議された資料は含まれていませんでした（本件契約は除く）。本件契約以外に、個別審議された不動産登記測量業務委託の案件はあるのでしょうか。
	回 答	公嘱協会との業務委託契約において、過去5年間で本案件以外で直近で個別審議を行った案件はありませんが、H31年度に2件、個別審議しております。 （R3年10月以降は契約事務審査会資料として仕様書を添付して審査しております。） それ以降の公嘱協会との不動産登記業務を含む業務委託契約については包括審議を行っています。
52	質	本件契約の締結並びに業務委託の実施、履行に際して、委託先である公共嘱託協会とは、どのよ

	問	うな協議等を行われたのでしょうか。
	回答	契約を行うには仕様書の作成及び予定価格の設定等が必要となることから、施設整備課から公嘱協会を紹介された後、当該協会の理事と業務内容（道路照会図・概要図を作成する際の手順、本市が提供できる既存図面の確認など）について話をし見積を令和5年7月上旬に依頼しました。 その後、国道43号の道路境界明示図の作成も必要となったことから、公嘱協会理事に対して、境界明示図の作成と立ち合いをお願いした場合の見積も令和5年7月下旬にお願いしました。 また、履行期間を確認し、当該作業については5ヶ月程度必要との回答を得ました。 契約後、業務委託の履行に際して行った公嘱協会（業務責任者含む）との協議記録等については、すでに提出しております打合せ記録のとおりです。
54	質問	本件契約については、特名随意契約により、大阪公共嘱託協会と契約締結されていますが、本件契約金額については、どのように決定されたのでしょうか。
	回答	公嘱協会から提出された見積書により決定しました。
55	質問	契約管財局作成の「契約事務の手引」や「比較見積ガイドライン」等によれば、随意契約による場合においても、2名以上の者から見積書を徴収し、価格等を比較検討する、いわゆる「比較見積」を行うことを原則とする、とされています。 ①本件契約にあたり、大阪公共嘱託協会以外から見積書を徴収されたのでしょうか。 ②徴収されていない場合、事実証明書資料33以降に添付のある明細（見積書）の各種金額、積算の妥当性を、誰がどのように判断されたのでしょうか。公共嘱託協会が実施する調査、測量業務等については、報酬基準のようなものが法で規定されているのでしょうか。もしくは、一般の個人調査士又は調査士法人が実施する場合よりも、安価な金額である等のルールがあるのでしょうか。徴収されなかった理由をお教えてください。
	回答	①「比較見積」とは契約相手方を決定するための手法であり、本契約は、その性質又は目的により特定の者と契約する場合に認められる「特名随意契約」であることから、本件委託契約において比較見積は行っておりません。 ②契約相手方が特定される「特名随意契約」の場合は複数の見積もりは取らないものと認識しており、公嘱協会から提出された見積書の金額が妥当なものであると考え予定価格として設定しております。 また、契約の締結においては、当局計理グループ及び調達グループを含め教育次長までの契約伺いによる決裁を経て契約を行いました。 報酬基準のようなものが法で規定されているとの質問ですが、公嘱協会に限らず、土地家屋調査士の業務の積算基準は国土交通省の各地方整備局において「公共嘱託登記（土地家屋調査士）業務積算基準」を定めています。公嘱協会の報酬額は国土交通省が公表する設計業務委託等技術者単価及び公共嘱託登記（土地家屋調査士）業務積算基準を参考に定めているとのことでした。当センターでは実績が無いため、公嘱協会と一般の調査士及び調査士法人との価格比較は行っておりわかりかねます。
56	質問	本件契約の随意契約理由書には（土地家屋調査士の報酬について）が掲載されています。 ①（土地家屋調査士の報酬について）における記載内容は、現在も有効（変更等されていない）のでしょうか。

	②「土地家屋調査士会は、土地家屋調査士法に基づき、調査士会会則に「調査士の報酬額の基準に関する規程」を定めている。」と記載があります。上記「調査士の報酬額の基準に関する規程」とはどのようなものでしょうか。 ③「公嘱協会が各官公署と契約する際の報酬額は、調査士会が示す報酬基準の約80%で、中央用地対策連絡協議会が定めた報酬額と同一の額である。」との記載があります。中央用地対策連絡協議会とは、いかなる組織なのでしょう。また、「公嘱協会が各官公署と契約する際の報酬額が、中央用地対策連絡協議会が定めた報酬額と同一の額である」とはいかなる意味でしょうか。当該記載を随意契約理由書に掲載されている趣旨、意味合いについて、詳しく教えてください。
回答	あらためて令和7年2月10日に公嘱協会に確認いたしました。 ①③について、「中央用地連絡協議会が定めた報酬額と同一の額である」ということはなく、「現在調査士の報酬額の基準に関する規定はありません。」とのことでした。また、「中央用地対策連絡協議会が定めた報酬額については不明」とのことです。 なお、土地家屋調査士が所属する事務所等のHPを検索したところ、土地家屋調査士の報酬について(目安)が掲載されていることが多く、基準はある程度定められていると考えられます。しかしながら、土地や依頼者の状況によって額が変動するとのことで、あくまで目安が示されているのみとなります。 ②について、過去には法務大臣から認可を受けた報酬額に関する基準がありましたが、現在は撤廃されています。 調査士会会則第100条において【事務所の見やすい場所に、会員の業務に関する報酬額の算定の方法その他の報酬の基準を掲示するなどして、明示しなければならない】とありますが、各土地家屋調査士は報酬額を自由に設定できます。 ③について中央用地連絡協議会とは、昭和37年『公共用地の取得に伴う損失補償基準要綱』が閣議決定されることに伴い、同要綱の統一的な運用等を図るための連絡・調整を目的として、中央省庁、公団・公社等の関係機関により、発足し、公共用地の取得に関する事務を所掌する行政機関、公社、公益企業等の中央機関における連絡・調整のほか下部組織に対する指導を行う組織です。
57 質問	本件契約の随意契約理由書には（土地家屋調査士の報酬について）が掲載されています。 ①「現在、報酬額の算定は各事務所の資格者個人の責任において各自報酬額を事務所に掲示することとなっている。（報酬の自由化）」と記載がありますが、報酬額の自由化と、調査士会が定める「調査士の報酬額の基準に関する規程」とは、どのような関係にあるのでしょうか。報酬の自由化としながらも、調査士会が報酬基準を定めているということでしょうか。 ②「公嘱協会が各官公署と契約する際の報酬額は、調査士会が示す報酬基準の約80%」との記載がありますが、公嘱協会が受託する方が、個人調査士に委託するよりも、必ず安価で契約できるという意味合いでしょうか。調査士会が示す報酬基準の約80%と、「報酬額の算定は各事務所の資格者個人の責任において各自報酬額を事務所に掲示することとなっている。（報酬の自由化）」とは、どのような関係にあるのでしょうか。
	回答 ①令和7年2月10日に公嘱協会へ確認を行ったところ、「現在調査士の報酬額の基準に関する規定はありません。」とのことでした。 記載を変更すべきところ、反映できていませんでした。今後修正いたします。

		②また、上記と同様に令和 7 年 2 月 10 日に公嘱協会へ確認したところ、「中央用地連絡協議会が定めた報酬額と同一の額である」ということはないとのことでした。 なお、公嘱協会の報酬額は国土交通省が公表する設計業務委託等技術者単価及び公共嘱託登記（土地家屋調査士）業務積算基準を参考に定めているとのことでした。
	質 問	質問（55）に関連して、①「公嘱協会に限らず、土地家屋調査士の業務の積算基準は国土交通省の各地方整備局において「公共嘱託登記（土地家屋調査士）業務積算基準」を定めています。」と回答いただきました。上記「公共嘱託登記（土地家屋調査士）業務積算基準」とはどのようなものでしょうか。 ②「公嘱協会の報酬額は国土交通省が公表する設計業務委託等技術者単価及び公共嘱託登記（土地家屋調査士）業務積算基準を参考に定めている」と回答いただきました。「国土交通省が公表する設計業務委託等技術者単価」、「公共嘱託登記（土地家屋調査士）業務積算基準」について、それぞれどのようなものでしょうか。また、公嘱協会の報酬額について、具体的な内容・金額等を把握されている場合は、その内容等をお教えてください。
68	回 答	①「1 適用範囲」のとおり、公共事業に係る表示に関する公共嘱託登記を委託する場合に適用される国の基準です。国の基準ですので「公共嘱託登記（土地家屋調査士）業務積算基準」に示されている業務は、土地家屋調査士法に基づく土地家屋調査士が行う業務であると考えます。 なお、業務委託の発注において、各自治体で独自の積算基準を持たない場合などは国の積算基準を参考にすることが多く、例えば、大阪府ホームページで大阪府都市整備部が公表している「令和 6 年度 建設工事積算基準」にも含まれていることを確認しました。 ②「設計業務委託等技術者単価」とは、国土交通省が発注する設計業務委託等（設計・測量・地質等）の積算に用いる全国一律の単価であり、各自治体で設計業務委託等を発注する場合にも用いられる単価です。「公共嘱託登記（土地家屋調査士）業務積算基準」のとおり、土地家屋調査士の業務に係る費用を積算する場合には、「測量主任技師」の単価を使用し、「公共嘱託登記（土地家屋調査士）業務積算基準」にある各業務の歩掛を乗じて算出します。 なお、質問（55）で回答しましたとおり、公嘱協会では、国土交通省が公表する設計業務委託等技術者単価及び公共嘱託登記（土地家屋調査士）業務積算基準を参考に報酬額を定めているとのことでした。本市においてその報酬額の内容及び金額等については把握しておりません。
58	質 問	本件契約において、不動産の表示登記の申請は行っていないとのことですが、本件契約の成果品である、道路照会図、概要図、道路敷地境界図等の書類について、 ①これらの書類は、本件不動産の表示登記の申請の際に必要な添付資料なのでしょうか。 ②その場合、既に法務局へ提出されたのでしょうか。それとも、今後法務局へ提出されるということでしょうか。提出済みの場合は、いつ提出されたのか、未提出の場合は、提出予定の時期をお教えてください。
	回 答	①まず、道路照会図、概要図、道路敷地境界図等の作成を含めた本件業務委託の内容は、すべて土地家屋調査士法第 3 条第 1 項第 1 号「不動産の表示に関する登記について必要な土地又は家屋に関する調査又は測量」に該当するものと考えており、この点令和 7 年 2 月 13 日に公嘱協会に対して確認しております。 また、ご質問いただきました、表示登記の申請の際に必要な書類であるかにつきましては、不動産の表示登記の申請に際して提出が必要な書類ではないとの回答を得ております。

		②上記のため提出していません。 参考 ●道路照会図：「管財事務の手引き」P. 40に基づき、道路等への支障の有無等を「照会書」（様式6）により建設局総務部管財課あてに照会する際に必要となる添付資料 ●概要図：「管財事務の手引き」P. 45に基づき、売却入札の際に必要な「物件調書」に添付する資料 ●道路敷地境界図：「管財事務の手引き」P. 36「2 測量及び境界確定」では、「測量の上、隣接地と境界確定協議書を取り交わすこと。」とされており、唯一市道ではなかった東側の国道43号との境界を明らかにしておく必要があったことから、国土交通省近畿地方整備局長（提出先：大阪国道事務所）に対して行う道路敷地境界申請書に添付する資料
	質問	これまでの提出資料（概要図、道路照会図）等によれば、本件物件が隣接する四方のうち、三方は「大阪市認定道路」であり、一方のみが「一般国道」となっています。また、これまでの質問に対しても「唯一市道ではなかった東側の国道43号との境界を明らかにしておく必要があった」と回答いただきました。本件業務内容において、筆界確認や境界点確認等を実施されたのは、上記の「一般国道」との境界に関してのみ実施されたということでしょうか。大阪市以外の隣地所有者は、大阪国道事務所（近畿地方整備局長）のみということでしょうか。
69	回答	「管財事務の手引き」P. 36「2 測量及び境界確定」では、「測量の上、隣接地と境界確定協議書を取り交わすこと。」とされていることから、国道43号との境界確定を行いました。 また、その他三方の「大阪市認定道路」については、令和2年度に大阪メトロが行った本市（道路管理者である建設局）との境界確定（質問74の「道路区域明示図・土地境界確定協議図」）以降異動が無かったことから、本契約において三方の「大阪市認定道路」との境界確定は行っていないと回答させていただきます。 筆界確認については、成果品である道路照会図、概要図、道路敷地境界図の作成において筆界確認が必要であったことは質問（32）で回答しているとおりであり、『「一般国道」の境界に関してのみ実施された』ということではありません。 なお、大阪市以外の隣地所有者は、国道43号を所有する国のみです。
81	質問	質問（69）に関連して、「本契約において三方の「大阪市認定道路」との境界確定は行っていないと回答させていただきます。」また、「筆界確認については、成果品である道路照会図、概要図、道路敷地境界図の作成において筆界確認が必要であったことは質問（32）で回答しているとおりであり、『「一般国道」の境界に関してのみ実施された』ということではありません。」とご回答いただきました。 上記回答内容は、「境界確定」は一般国道と接する東側部分についてのみ実施したが、筆界確認は、本件土地の四方全てにおいて実施した」という趣旨、意味合いでしょうか。その場合、「境界確定」と「筆界確認」とはそれぞれどういった作業になるのでしょうか。その違いを詳しく教えてください。
	回答	大阪市以外の隣地所有者は、国道43号を所有する国のみでしたので、「管財事務の手引き」P. 36「2 測量及び境界確定」に基づき、センター東側の国道43号との境界確定を行いました。 質問（69）にて回答しました「境界確定」とは、本市から近畿地方整備局長あてに「道路敷地境界明示申請書」を提出し、近畿地方整備局長からの「道路敷地境界明示書」によって確定するものです。

		本契約では、国道43号との境界確定（道路敷地境界明示申請書）に必要な「道路敷地境界明示図」の作成を委託し、申請は本市職員が行いました。 「筆界確認」の作業については、質問（32）の回答のとおり、各図面を作成するうえで必要な手続きですが、そもそも「筆界確認」とは、質問（68）で提出させていただいた積算基準のとおり、その作業内容は立会同行・視界点確認・引照点確認・多角測量・復元測量・画地調整のことを指します。 上記のうち本件業務委託では、東側の国道43号に関して多角測量や復元測量等を実施して調査し、国道43号以外の「大阪市認定道路」に関しては、過去に大阪メトロが本市と行った際に調査した測量成果を元に調査しております。 なお、本件業務委託では、本件土地の四方全てにおいて筆界確認を行ったと言えると、令和7年2月27日に公嘱協会から回答を得ています。
70	質問	これまでの提出資料等のうち、 ①「業務責任者通知書」とは、どういった書類になるのでしょうか。 ②「主務従事者通知書」とは、どういった書類になるのでしょうか。 ③上記両通知書には、同一の土地家屋調査士が記載されていますが、業務責任者と主務従事者とは、どう違うのでしょうか。
	回答	①「業務責任者通知書」とは、業務委託契約書第19条の規定に基づき受注者が定めた業務責任者について発注者に通知する文書です。 ②「主務従事者通知書」とは、主に当該業務に従事する職員について発注者に通知する文書です。 ③業務責任者とは、業務委託契約書第19条の規定に基づき受注者が定める者で、この契約の履行に関し業務の管理及び統轄を行うほか、この契約に基づく受注者の一切の権限を行使することができる者であり、発注者から業務に関する指示を直接受ける者です。主務従事者とは、当該業務に従事する者であり履行体制の確認の一環として本市が仕様書において定めて求めています。
71	質問	これまでの提出資料等のうち、①打合せ記録に添付のある、令和5年10月17日の打合せ資料に、本件契約に従事した土地家屋調査士より、「地積測量図写し取得依頼書」が提出された旨の記載があります。当該「地積測量図写し取得依頼書」とはどのような書類になるのでしょうか。提出の趣旨や意味合いも含めてお教えてください。
	回答	地積測量図の写しを法務局から取得するよう本市に依頼された文書です。 質問（1）の回答のとおり、委託せざるを得ない事項について業務委託することとしたため、法務局への各種地図の交付申請は本市職員で行っており、受注者から「地積測量図写し取得依頼書」の提出を受けました。
72	質問	これまでの提出資料等のうち、 ①「公図合成図」とは、どういった書類になるのでしょうか。 また、大阪法務局北主張所発行の ②「街区基本調査成果図」とは、どういった書類になるのでしょうか。 ③「地積測量図」とは、どういった書類になるのでしょうか。 それぞれの資料等の趣旨、意味合い等をお教えてください。
	回答	次のとおり令和7年2月18日に公嘱協会に確認しております。

	答	①公図合成図とは、数枚に分かれた公図を一枚に集約（合成）したものととなります。 ②街区基本調査成果図とは、平成16～18年度にかけて都市部の地籍調査を推進するための基礎的データを整備するために、国が実施した調査の成果図面となります。 （今回提出した公図や公図合成図の種類欄の記載として「街区基本調査成果図」とあり、公図の種類を示したものと思われます。） ③地積測量図とは、一筆の土地の地積に関する測量の結果を明らかにする図面であって、法務省令で定めるところにより作成されるもので土地地積更正登記、分筆登記申請時に添付し登記完了後に法務局に備え付けられるものとなります。
73	質問	これまでの提出資料等のうち、 ①「業務着手通知書」とは、こういった書類になるのでしょうか。どういう趣旨で提出してもらっているのでしょうか。 ②本件契約の契約締結日は「令和5年10月12日」であり、業務着手通知書によれば、着手年月日は「令和5年10月17日」となっています。 ③一方、「公図合成図」に記載の調査日は、「令和5年10月6日、18日」となっており、また、大阪法務局北出張所より取得された「街区基本調査成果図」や「地積測量図」には、その発行日が「令和5年10月6日」となっているものが含まれています。 土地家屋調査士法第3条によれば、「調査士は、他人の依頼を受けて、次に掲げる事務を行うことを業とする」と規定されていますが、本件契約締結以前（業務着手以前）に、委託業者が調査・測量業務等を既に開始されていたということでしょうか。打合せ記録では、令和5年10月17日以降の記録が記載されていますが、それより以前の段階で公嘱協会（調査士）へ業務を依頼されていたのでしょうか。上記②③の日付の関係も含めてご説明ください。
	回答	①仕様書「Ⅱ一般共通事項 4」のとおり、受注者が業務に着手した旨を監督職員に対し通知をする書面です。業務委託契約書第44条第1項第1号において、「正当な理由なくこの契約の全部又は一部を履行しないとき。」には、「相当の期間を定めてその履行の催告をし、その期間内に履行がないときは、この契約を解除することができる」という規定があることから、本契約にかかる履行確認の一環として当該書面を提出していただいています。 ②③「公図合成図」に記載の調査日は、本市が大阪法務局北出張所から交付を受けた公図の交付年月日です。 道路敷地境界明示書に添付する必要があることは認識していたことから、公嘱協会との契約に先立って令和5年10月6日に本市職員で取得し、契約後の打合せにおいて不足分があったことから、令和5年10月18日追加で取得したものです。 本件契約締結以前（業務着手以前）に委託業者が調査・測量業務等を既に開始したり、令和5年10月17日以前の段階で公嘱協会（調査士）へ本市が業務を依頼したものではありません。
82	質問	質問（73）に関連して、「公図合成図」に記載の調査日は、本市が大阪法務局北出張所から交付を受けた公図の交付年月日です。道路敷地境界明示書に添付する必要があることは認識していたことから、公嘱協会との契約に先立って令和5年10月6日に本市職員で取得し、契約後の打合せにおいて不足分があったことから、令和5年10月18日追加で取得したものです。」とご回答いただきました。 ①令和5年10月6日付、及び10月18日付の大阪法務局北出張所発行の地積測量図等の書類につい

		ては、全て大阪市職員が交付申請し、取得されたということでしょうか。令和5年10月12日付けで本件委託契約を締結されていますが、本件契約の履行にあたって、大阪市職員が、関係書類の取得等を担っておられたのでしょうか。 ②公図合成図の「調査日」欄には、何の日付を記載するものなのでしょうか。「作成者」欄に記載のある土地家屋調査士が調査を実施された日付ではないのでしょうか。
	回答	①ご認識のとおりです。 本市の土地についての図面等、法務局から取得すべきものは本市職員が取得し、業務委託先の公嘱協会へ提供しています。 質問（1）（71）の回答のとおり、委託せざるを得ない事項についてのみ業務委託することとしたため、法務局への各種地図の交付申請は本市職員で行っています。 ②質問（72）①の回答のとおり、公図合成図とは数枚に分かれた公図を一枚に集約（合成）したものととなります。 令和7年2月26日に竹中土地家屋調査士に確認したところ、公図合成図の調査日は、基礎となる各公図の発行日を記載するものであるとのことでした。 そのため、本件委託契約の成果品である公図合成図の「調査日」欄は、交付年月日である令和5年10月6日と令和5年10月18日となっています。
	質問	これまでの提出資料等のうち、「道路区域明示図・土地境界確定協議図」について、 ①当該資料はどういった資料でしょうか。当該資料の趣旨、意味合い等をお教えてください。 ②当該資料上段には、「大建測第1828号 令和2年12月16日」の日付が記載されています。 ③一方で、当該資料中段には「令和5年12月14日」として本件業務責任者の土地家屋調査士の氏名等が記載されています。本件書類における、②③の日付は何を意味するのでしょうか。また、両日付の関係について、それぞれご説明ください。
74	回答	①「道路区域明示図・土地境界確定協議図」は、道路敷地境界明示申請の添付資料となります。今回においては、令和2年度に大阪メトロが行った本市認定道路との境界線を示す図（大建測第1828号 令和2年12月16日のもの）を用いて、道路敷地境界明示書に添付される道路敷地（一般国道43号）境界明示図における境界点が変わっていないことを土地家屋調査士が証明している文書（令和5年12月14日）として本件業務責任者の土地家屋調査士の氏名等が記載しているものとなります。 ②「道路区域明示図・土地境界確定協議図」は大阪メトロが令和2年6月29日に本市（道路管理者である建設局）に対して申請し、本市が回答したのが「大建測第1828号 令和2年12月16日」になります。 ③令和5年12月7日の現地立会において、大阪国道事務所より、その写しに調査士の奥書及び職員の捺印が必要であるとの指摘を受け作成したものです。（すでに提出している打合せ記録のとおり）そのため「令和5年12月14日」とは、調査士が奥書をし捺印した日です。
75	質問	事実証明書の資料「a1～a4」の納品時の内訳明細に関して、事実証明書「a1」の上段、調査業務のうち、「民有地境界立会（A）」～「公共用地境界立会（C）現況測量あり」までの8項目の各欄について、金額欄は「0」となっており、実績は計上されていません。本件契約の業務内容の履行にあたり、境界立会等は実施されていないのでしょうか。
	回答	境界立会は実施しており、関連業務のうち「その他項目にないもの」の備考欄のとおり、実績を

	答	計上しています。
	質 問	事実証明書「a2」の下段、関連業務のうち、「その他項目にないもの」として「485,520円」が計上されており、「備考」欄には「各種図面作成、断面測量、立会等」と記載されています。 ①上記「その他項目にないもの」とは具体的にどういった作業、成果品を意味するのでしょうか。その内訳についてお教えてください。なお、備考欄に記載の「立会等」とは、どのような立会作業を意味するのでしょうか。「a1」の上段、調査業務のうち、「民有地境界立会（A）」～「公共用地境界立会（C）現況測量あり」までの8項目とは、別の立会をされたのでしょうか。 ②当該内容の履行をどのように確認されたのでしょうか。委託料の支出にあたり、検査の段階で実施内容の詳細等をどのように把握されていたのでしょうか。 ③「その他項目にないもの」として「485,520円」が一括計上されていますが、当該金額の積算の妥当性等をどのように確認されたのでしょうか。
76	回 答	①その他項目にないものとしては、道路敷地境界明示図及び同意書の作成、5か所の断面測量、立会、公図合成図作成、基準点網図作成、概要図作成、道路照会図作成となり、「道路敷地境界明示図及び同意書」「公図合成図」「基準点網図作」「概要図」「道路照会図」が成果品となっています。 また、道路敷地境界明示に必要な同意書を作成するにあたり必要な立会を行いました。 令和7年2月18日に竹中土地家屋調査士に確認したところ、今回のような国道との道路敷地境界申請にかかる立会は「公共用地境界立会」で計上するが、申請手続きまで一括して実施する場合に計上するもので、今回の業務では道路敷地境界明示にかかる申請手続きは委託内容に入っており（本市職員が実施）、申請手続きまで一括して実施する場合の項目である「公共用地境界立会」には該当しないことから、「その他項目にないもの」に計上しているとのことでした。 ②当該内容の履行確認としては、質問（42）のとおり、令和5年12月7日に教育センター、大阪市高速電気株式会社、国土交通省近畿地方整備局大阪国道事務所及び公嘱協会が立会いをしております。 立会いが確認できる書類としては、すでに提出している打合せ記録となります。 ①の各種図面等に関しては納品物を検査しております。 ③契約時の内訳明細では作業工数は7日でした。①の作業工数として1.5日追加となり8.5日となる旨の説明を受け、内容を確認して妥当であるものと考えました。また、契約変更の締結においては、当局計理グループ及び調達グループを含め総務課長までの契約変更伺いによる決裁を経て契約を行っています。

イ 本件請求内容について

No.	質問及び回答内容	
11	質 問	本件請求書1頁において、請求人は、「変更後明細書①から⑦は測量法第5条の公共測量に該当し、公共測量に該当する調査、測量は測量業者のみしか受託、実施できない」旨主張されています。上記主張に対しての対象所属としての見解をお教えてください。
	回 答	1（6）と同様であり、土地家屋調査士が行う業務として適切であると認識しております。
41	質 問	質問（11）に関連して、「1（6）と同様であり、土地家屋調査士が行う業務として適切であると認識しております。」と回答いただきましたが、当該回答内容は、どういう意味でしょうか。

		本件契約の一部に「公共測量」に該当する業務が含まれているか否かという点と、「筆界確認」を含んでいるため土地家屋調査士が行う業務として適切であるという点が、どのように関係しているのでしょうか。質問（11）について、対象所属としての見解をお教えてください。
	回答	前回（11）の回答は、質問に対する回答として不十分であったため、下記のとおり訂正させていただきます。 ・教育委員会としては、本件業務委託の内容は、すべて土地家屋調査士法第3条第1項第1号「不動産の表示に関する登記について必要な土地又は家屋に関する調査又は測量」に該当するものと考えており、この点令和7年2月13日に公嘱協会に対して確認しております。 ・この点について、令和3年4月30日付の法務省の回答において、「土地の筆界を明らかにする業務のうち、登記の申請を伴わないもの」について、「土地家屋調査士及び土地家屋調査士法人が行うことができる」旨、回答がなされています。 本件業務委託も、登記の申請を伴わない筆界を明らかにする業務であることから、法務省の見解が適用されるものと考えています。（別添資料 法務省） ・また、過去に教育委員会 施設整備課より公嘱協会へ相談したところ、令和5年11月30日に「土地家屋調査士法第3条第1項第1号の定めは、測量法の特別法に該当するから、土地家屋調査士が表示登記に必要な測量を行う場合、測量法の公共測量に関する規定は適用されないと考える。」と意見されています。 ・以上より、請求人の主張する「公共測量」の概念は、測量法上のものであることから、そもそも調査士法に基づく本件業務委託には適用されないものと考えております。
12	質問	本件契約を履行するにあたり、請求人の主張するように、本件契約内容の中に、一部「公共測量」に該当する内容が含まれるのか等について、国土地理院等に問い合わせをされた事実がありますか。問い合わせをされた場合は、いつ、誰あてに、どのような内容を問い合わせし、それに対してどういった回答があったのかについて、詳しく教えてください。
	回答	1（6）と同様であるため、本業務委託を履行するにあたり、「公共測量」について国土地理院等に問い合わせしておりません。
13	質問	高等学校の不動産登記測量業務委託に関する、令和4年度の住民監査請求案件の監査結果（R4.12.23付大監第39号）において、契約書の規定どおりではない履行となっている点が多く見られても、本件契約と同じ契約相手方である、大阪公共嘱託登記土地家屋調査士協会との間で、暗黙の合意、慣行が成立していた等として、その範囲の履行があることをもって委託料の支払いを行ってきたことが判明し、監査委員より勧告がなされたところです。 本件請求書1頁において、本件契約においても、請求人は「種々の成果品、手続きが作成、納品、実施されていない」旨を主張されていますが、ご見解をお教えてください。対象所属においては、本件契約書等に規定された、手続等を適切に経た上で、成果品等は全て納品され、それらの履行確認を行った上で、委託代金を適切に支出されておられるのでしょうか。
	回答	本業務委託は、仕様書に記載のとおり（1）大阪市教育センターが所管する用地について、筆界確認、復元、境界点確認を行い、道路照会図、概要図を作成する業務、（2）大阪市教育センターが所管する用地と国道43号の道路敷地境界明示図を作成する業務、（3）（1）及び（2）に係る資料調査、現地調査、測量業務、立合等の業務である。 道路照会図等の図面及び境界確定をさせるための立会い等を行っているため、仕様書に記載内容

		が履行されていることを確認し、委託代金を支出している。
42	質問	質問（13）に関連して、「道路照会図等の図面及び境界確定をさせるための立会い等を行っているため、仕様書に記載内容が履行されていることを確認し」とあります。具体的に、いつ、誰が、どのように履行されている確認されたのかをお教えてください。
	回答	令和5年12月7日に教育センター、大阪市高速電気株式会社、国土交通省近畿地方整備局大阪国道事務所及び公嘱協会が立会いをしております。
14	質問	本件請求書1頁において、請求人は、「変更後明細書⑦の現況測量は多角測量に含まれる測量であるにもかかわらず多角測量、現況測量と二度計上している」旨主張されています。この主張に対しての対象所属としての見解をお教えてください。
	回答	現況測量は多角測量に含まれる測量ではなく、別々に実施しており、多角測量に関する成果品として観測手簿、計算書等があり、現況測量に関する成果品として境界確定図が納品されています。
	質問	質問（14）に関連して、「現況測量は多角測量に含まれる測量ではなく、別々に実施しており、多角測量に関する成果品として観測手簿、計算書等があり、現況測量に関する成果品として境界確定図が納品されています。」と回答いただきました。 ①「現況測量」、「多角測量」とは、それぞれどういった内容の測量を指すのでしょうか。 ②「多角測量に関する成果品として観測手簿、計算書等があり、現況測量に関する成果品として境界確定図が納品されています」とのことですが、これらの成果品は、「大阪市教育センター不動産図面作成業務委託仕様書」の「I 業務概要、6 成果品」に記載の書類のうち、どれに該当するのでしょうか。それとも契約書等で別途提出を求めている成果品なのでしょうか。
43	回答	公嘱より令和7年2月7日に電話にて確認しました。 ①現況測量：現況の地物、構造物等を測量して図面化するもの。 多角測量：筆界点位置の特定等のために行う基礎となる測量で後に実施される各種測量作業の骨格となる測量 ②成果品である道路照会図、概要図、道路敷地境界明示図を作成するためには多角測量及び現況測量を行う必要があり、これらの成果品を作成するためのプロセスである多角測量及び現況測量を行った際に作成した資料として、観測手簿、計算書等、及び境界確定図が納品されています。 なお、当局としましては、発注者が求める成果品に関連する資料が併せて納品されることは一般的なことと認識しております。
64	質問	質問(43)において、「成果品である道路照会図、概要図、道路敷地境界明示図を作成するためには多角測量及び現況測量を行う必要があり、これらの成果品を作成するためのプロセスである多角測量及び現況測量を行った際に作成した資料として、観測手簿、計算書等、及び境界確定図が納品されています」とご回答いただきました。この回答内容について、 ①「観測手簿」、「計算書」、「境界面定図」は成果品そのものではなく、付随的な資料という意味合いなのでしょうか。 ②これらの書類は、本件仕様書上の成果品「(6) その他の付属書類等」には該当しないのでしょうか。
	回答	①お見込みのとおりです。 ②仕様書「成果品6（6）」は、様式の定めのない資料が必要な場合を想定した規定であり、

		(1) から (5) とは異なる成果品を示す規定ではありません。
15	質問	本件請求書 1 頁において、請求人は、「変更後明細書②の多角測量で公共基準点を使用するに際し必要な承認手続きを得ていない」旨主張されています。この主張に対しての対象所属としての見解をお教えてください。
	回答	大阪土地家屋調査士会が大阪府内の公共基準点を使用するにあたり、毎年府下市町村と包括的使用承認契約を締結し、公共基準点を使用していることを確認している。
44	質問	質問 (15) に関連して、「大阪土地家屋調査士会が大阪府内の公共基準点を使用するにあたり、毎年府下市町村と包括的使用承認契約を締結し、公共基準点を使用していることを確認している。」と回答いただきました。 ①「確認している」とありますが、いつ、誰に確認されているのでしょうか。 ②「公共基準点を使用していることを確認している。」とのことですが、本件契約の履行にあたり、大阪公共嘱託協会が公共基準点を使用しているのは、事実でしょうか。また、公共基準点をいくつ（何点）使用されたのでしょうか。 ③請求人は「多角測量で公共基準点を使用するに際し必要な承認手続きを得ていない」と主張していますが、この承認手続きは、どのような目的で締結されているのでしょうか。不動産の表示に関する登記のための測量をするにあたり、土地家屋調査士が公共基準点を使用する場合においても、必要な手続ということでしょうか。また、その上で、包括的使用承認契約という必要な手続を行っているという趣旨、意味合いでしょうか。 ④大阪土地家屋調査士会が毎年府下市町村と包括的使用承認契約を締結しているとのことですが、当該使用承認契約とは、どのような契約内容なのでしょうか。なお、大阪市においては、教育委員会事務局が契約締結しているのでしょうか。異なる場合は、契約締結している担当部署をお教えてください。
	回答	業務の履行において必要となる申請手続き等については、受託先が行うべきものとして、仕様書の法令順守の規定に含まれるものとして、あえて受託先での履行を確認するための資料提出は求めているところではあります。 ①業務委託の段階では確認していません、今般の請求を受けて 1 月 24 日に公嘱協会へ出張し、打ち合わせの場で直接確認したところです。 ②公共基準点は 4 点使用しています。 ③公共基準点使用承認手続きは、市町村が管理する公共基準点の保全等を目的としている。土地家屋調査士が公共基準点を使用する場合においても使用承認手続きが必要であり、土地家屋調査士が地積測量図作成のための測量を使用目的として市町村と使用承認契約（包括）を締結している。 ④大阪市公共基準点使用包括承認書を提供します。 教育委員会事務局においては公共基準点を使用することはありませんので締結しておりません。また、所管は建設局総務部測量明示課と思われます。
65	質問	質問 (44) において、「土地家屋調査士が公共基準点を使用する場合においても使用承認手続きが必要」である旨ご回答をいただきました。一方、これまでの質問では、土地家屋調査士が土地家屋調査士法に基づいて行う測量には、測量法は適用されない旨のご見解をいただいています。 ①上記「公共基準点」という概念は、測量法上のものなのでしょうか。それとも土地家屋調査士

		法上においても、「公共基準点」という概念があるのでしょうか。 ②また、「土地家屋調査士が公共基準点を使用する場合においても使用承認手続きが必要」であるとのことですが、どのような法令等に規定されているのでしょうか。
	回答	次のとおり公嘱協会へ令和7年2月17日に確認しております。 ①平成18年7月14日付国土国第115号文書にて国土交通省土地・水資源局国土調査課長から法務省民事局民事第二課長へ都市再生街区基本調査による街区基準点及び街区点補助点測量成果に係る情報の提供があり、それを受けて、平成18年8月15日付法務省民二第1794号文書にて法務省民事局民事第二課長から法務局民事行政部長及び地方法務局長へ都市再生街区基本調査による街区基準点の活用について通知がなされています。 それによると、分筆の登記等の申請に当たっては、街区基準点の成果に基づいて調査及び測量を実施することとされ、街区基準点に基づかない地積測量図が作成されている場合には、基本三角点等に基づく測量ができない特段の事情がある場合（不動産登記規則第77条第1項第7号）に該当しないものとして当該分筆の登記等の申請を却下することとして差し支えないものとされています。 すなわち、土地家屋調査士が行う測量（地積測量図作成及び筆界を明確にする業務）においても街区基準点（公共基準点）を使用しなければならないこととなっており公共基準点を活用することとなっています。 本業務は土地家屋調査士法に基づいて行われたものですが、必要な範囲で測量法を参照等するようになっており、「公共基準点」については測量法を必要な範囲で参照しております。 ②使用承認手続きについては、市町村が公共基準点の保全等を目的として使用条件等を定めているものであり、土地家屋調査士法において具体的な法令の定めはありません。
79	質問	質問（65）に関連して、 ①「土地家屋調査士が行う測量（地積測量図作成及び筆界を明確にする業務）においても街区基準点（公共基準点）を使用しなければならないこととなっており公共基準点を活用することとなっています。」とご回答いただきました。「街区基準点」と「公共基準点」とは同一のものなのでしょうか。 ②「本業務は土地家屋調査士法に基づいて行われたものですが、必要な範囲で測量法を参照等するようになっており、『公共基準点』については測量法を必要な範囲で参照しております。」とご回答いただきました。「参照等するようになっており」とは、何を以て定まっているのでしょうか。また、「参照等」とは、「参考に確認する」という趣旨と理解して良いのでしょうか。 ③「使用承認手続きについては、市町村が公共基準点の保全等を目的として使用条件等を定めているものであり、土地家屋調査士法において具体的な法令の定めはありません。」とご回答いただきました。「市町村が公共基準点の保全等を目的として使用条件等を定めているもの」とありますが、大阪市においては、どのような規定、ルール等により使用条件等を定めているのでしょうか。土地家屋調査士法上は具体的な法令の定めはないとのことですが、「大阪市公共基準点使用包括承認書」（質問44関連）は、こういった規定、ルールに基づき、大阪市と大阪土地家屋調査士会との間で交わされた書面なのでしょうか。
	回答	①令和7年2月26日に公嘱協会に確認したところ、街区基準点は公共基準点の1つとのことでした。

		また、建設局へは令和7年2月27日に以下のとおり確認しております。 「街区基準点」とは、国土交通省が都市再生街区基本調査により、人口集中地区（DID）に設置した基準点であり、平成19年に国土交通省から本市へ移管を受けている。 「公共基準点」とは地方公共団体等が公共測量により設置した基準点などとなり、本市では、道路を適切に維持管理するために設置している。公共基準点設置のために使用した街区基準点は、街区基準点＝公共基準点である。 ②令和7年2月26日に公嘱協会に確認したところ、日本土地家屋調査士会連合会制定の調査・測量実施要領及び大阪土地家屋調査士会制定の調査・測量実施要領（作業マニュアル）等により測量法を参照しているということで、参照とは参考に確認するというレベルであると回答を得ています。 ③建設局へは令和7年2月27日に以下のとおり確認しております。 測量法第44条により規定、ルールを定めている。 本市における公共基準点の使用承認に関する手続きについては「大阪市公共基準点管理保全要綱」及び「同要綱施行細則」に基き建設局総務部測量明示課にて行っている。 そのため、大阪土地家屋調査士会からの申請に対して本市が承認するという形式であり、例えば契約書を取り交わすといったことは行っていない。本市HPに要綱と要綱施行細則について掲載している。
16	質問	本件請求書1頁において、請求人は、「変更後明細書②から⑤及び⑦については道路敷上の作業ですが使用許可を得ていない」旨主張されています。この主張に対しての対象所属としての見解をお教えてください。
	回答	一般に、不動産登記のための測量作業を土地家屋調査士が行う測量としては、交通の妨げになることなく、短時間の作業の場合は、道路使用許可申請をしていないと確認しているが、そもそも当該手続は本市が本件契約において求める成果品ではない。
45	質問	質問（16）に関連して、「一般に、不動産登記のための測量作業を土地家屋調査士が行う測量としては、交通の妨げになることなく、短時間の作業の場合は、道路使用許可申請をしていないと確認しているが、そもそも当該手続は本市が本件契約において求める成果品ではない。」と回答いただきました。 ①「確認している」とありますが、いつ、誰に確認されているのでしょうか。②「そもそも当該手続は本市が本件契約において求める成果品ではない。」とのことですが、これは、道路使用許可申請は、大阪市ではなく、大阪公共嘱託協会が別途、独自に申請すべきものという意味合いでしょうか。
	回答	業務の履行において必要となる申請手続き等については、受託先が行うべきものとして、仕様書の法令順守の規定に含まれるものとして、あえて受託先での履行を確認するための資料提出は求めているところでは。 ①業務委託の段階では確認していません、今般の請求を受けて1月24日に公嘱協会に確認したところです。 ②お見込みのとおり、道路使用許可申請は大阪市ではなく、大阪公共嘱託協会が警察署に行うものです。業務の履行において必要となる申請手続き等は受託先が行うべきものと認識しています。

17	質 問	高等学校の不動産登記測量業務委託に関する、令和4年度の住民監査請求（R4.12.23付大監第39号）の監査において、測量法と土地家屋調査士法の関係について、対象所属からは、土地家屋調査士法が測量法第2条における特別法にあたる旨ご回答いただいたところです。今回、事実証明書（a16、a17）において、国土地理院からの回答文書と思われる資料において、「土地家屋調査士法第3条第1項第1号は、測量法第2条に規定する「他の法律に特別の定めがある場合」には該当しないと考えられます」といった記載があります。対象所属におかれては、現在も、土地家屋調査士法が、測量法の特別法に該当するという認識でしょうか。
	回 答	大監第39号令和 第3監査の結果 4 判断において、「測量法は、測量に関する一般法であり、特別法の定めがある場合はそちらが優先することを定めているところ、土地家屋調査士法第3条第1項はその特別法の定めであると認められる。したがって、不動産の表示に関する登記について必要な土地に関する測量については、土地家屋調査士法の適用があり、その限りで測量法の規定の適用はない。」とされており、また、今回、事実証明書（a16、a17）でも特別法を否定しているものではないと思われるので、現在も令和4年時の認識と相違ありません。
46	質 問	質問（17）に関連して、「今回、事実証明書（a16、a17）でも特別法を否定しているものではないと思われるので、現在も令和4年時の認識と相違ありません。」と回答いただきました。他方、事実証明書（a17）の質問No.2の回答には「測量法及び土地家屋調査士法の規定は、同一の事項について異なる定めをしている部分はなく、従って、相互に優先又は劣後の関係に立つものではないと解されます」と記載されています。当該記載内容に対する見解をお教えてください。
	回 答	教育委員会としては、法令の適用関係を判断する立場にはありませんが、次のとおり、測量法は適用されないものと考えています。 ・教育委員会としては、本件業務委託の内容は、すべて土地家屋調査士法第3条第1項第1号「不動産の表示に関する登記について必要な土地又は家屋に関する調査又は測量」に該当するものと考えており、この点令和7年2月13日に公嘱協会に対して確認しております。 ・この点について、令和3年4月30日付の法務省の回答において、「土地の筆界を明らかにする業務のうち、登記の申請を伴わないもの」について、「土地家屋調査士及び土地家屋調査士法人が行うことができる」旨、回答がなされています。 本件業務委託も、登記の申請を伴わない筆界を明らかにする業務であることから、法務省の見解が適用されるものと考えています。（別添資料 法務省） ・また、過去に教育委員会 施設整備課より公嘱協会へ相談したところ、令和5年11月30日に「土地家屋調査士法第3条第1項第1号の定めは、測量法の特別法に該当するから、土地家屋調査士が表示登記に必要な測量を行う場合、測量法の公共測量に関する規定は適用されないと考える。」と意見されています。
53	質 問	本件請求書5頁において、請求人は、「基準点測量、地形測量、応用測量（用地測量、路線測量、河川測量等）等の測量が公共団体の費用で公共基準点等を2点以上（使用）すれば「公共測量」となり、測量法の適用を受ける測量となる」旨の主張をされています。この主張に対しての対象所属としての見解をお教えてください。
	回 答	請求人は本件委託業務を測量法に基づく行為であると主張されているため、記載いただいた主張を行っていますが、当局としては、公嘱協会へ照会し、「筆界確認」は土地家屋調査士法第3条第1項第1号の「不動産の表示に関する登記について必要な土地又は家屋に関する調査又は測

		量」に含まれる」という回答を得ており、当局も同様の認識であるため、本件委託業務は測量法ではなく土地家屋調査士法の下に行われる業務であると考えています。
--	--	---

ウ その他

No.	質問及び回答内容	
18	質問	本件住民監査請求の請求人の主張内容全般について、どのようにお考えでしょうか。総括的なご意見、ご見解をお教えてください。
	回答	本件契約は、1（6）の見解に基づいて契約したもので、土地家屋調査士が行う業務として適切であると考えていることから、本件契約は適切な「契約の締結」であり、また支出についても相手方の履行の対価として適切な「公金の支出」であると認識しております。
19	質問	高等学校の不動産登記測量業務委託に関する、令和4年度の住民監査請求案件の監査結果（R4.12.23付大監第39号）において、以下のとおり、留意すべき点等について付言しています。 「監査対象所属は、多数の施設を所管しており、今後とも不動産登記測量業務を委託する必要性が生じる可能性が高いと思われることから、速やかに、同業務について、真に受注者に履行を求めなければならない事項を整理し、その内容をもって現在の不動産登記測量業務委託仕様書や測量業務特記仕様書を改正等されたい。」
	回答	上記監査結果の付言を受け、その後、対象所属においてどのような整理、検討等を行った上で、上記各仕様書等について、どのように改正等を実施されたのをお教えてください。また、改正等を行われていない場合には、その理由等についてもあわせてお教えてください。
47	質問	質問（19）に関連して、「『真に受注者に履行を求めなければならない事項を整理』するため、土地家屋調査士法では必要とも解釈できる文言について、不要であることが明らかになる趣旨で別添のとおり改正を行っている。」と回答いただきました。本件委託業務が土地家屋調査士法に則った業務であるならば、土地家屋調査士法では必要と解釈できる事項については、むしろ必要であることを明らかにすべきではないでしょうか。上記記載の趣旨を改めてご説明ください。
	回答	誤解のある記載になっていたため、下記のとおり修正いたします。 本件委託業務は測量法に則った測量業務ではなく、土地家屋調査士法に則った不動産登記測量業務であることから、「真に受注者に履行を求めなければならない事項を整理」するため、土地家屋調査士法では不要であるとされるものについて、測量法に則った測量業務では無いことを強調する目的で、不要であることを明らかにするという改正を別添のとおり行いました。 誤解を招くことがないよう、今後、必要であることを明らかにするよう、改正を検討いたします。
77	質問	高等学校の不動産登記測量業務委託に関する、令和4年度の住民監査請求案件の監査結果（R4.12.23付大監第39号）において、以下の点に関しても、留意すべき点として付言しています。 「本件契約の履行の監督等について、（中略）本来であれば、例えば基準点測量（多角測量）の前に、どこに何か所基準点（多角点）を設定する必要があるか受注者と協議し、受注者の説明の可否を判断して承認するといった対応が望まれる。この点については、人的資源の問題もあり、

		監査対象所属一局で対応できることではない。しかしながら、本市には、こういった専門性の高い業務を担当する部署もあるので、監査対象所属にあつては、こういった業務委託の監督、検査に当たって、その専門的な知見を有する部署のサポートを受けることができる全市的な仕組みが構築できないかなど、関係部署に対し、今回の監査結果を共有し、働きかけられたい。」 上記監査結果の付言を受け、その後、対象所属においてどのような整理、検討等を行った上で、どのように関係部署に対し、監査結果を共有し、働きかけを実施されたのかについて、お教えてください。また、働きかけ等を行われていない場合には、その理由等についてもあわせてお教えてください。なお、働きかけを実施されている場合は、当該関係部署名についてもお教えてください。
	回答	基本的にどのような作業が必要になるのかについては、公嘱協会の受任者と共有したうえ、業務を行ってもらっていますが、当局においては専門知識や技術を持ち合わせておりません。 そのような専門的な知見等を有する部局にあつては、全市からの測量等の依頼が集中することから、大量であり、迅速、精確に行う必要のある学校施設にかかる業務については、出来るだけ民間への業務委託をするよう、建設局から電話で依頼を受けています。 このようなことから、当局としては上記のとおり依頼を受けたため、質問事項にある公嘱協会が示す業務の必要性等にかかる確認について、建設局へ依頼を行っておりません。 なお、仮に、建設局において、当局の公嘱協会への業務委託内容の是非の確認を受託してもらえる状況であるならば、当初から建設局がその業務を行うことが可能であることとなり、公嘱協会への委託はせずともよい状況であると想定されます。
20	質問	もと教育センターの跡地に関して、R6.11.22付の報道発表資料等によれば、港区役所とともに、「もと大阪市教育センター」において、今後の本用地活用の公募条件設定にかかる検討の参考とするため、マーケット・サウンディング（市場調査）を実施するとあり、その前提条件として、土地貸付又は建物貸付のいずれかを想定し提案することと、記載があります。このマーケット・サウンディングと本件契約とは、何かしら関係があるのでしょうか。その事実経過等についてお教えてください。
	回答	港区役所及び教育委員会事務局では、「もと大阪市教育センター」において、事業者視点からの本用地に対する現実的な活用ニーズや可能性を把握して、今後の本用地活用の公募条件設定にかかる検討の参考とするため、マーケット・サウンディング（市場調査）を実施しています。 本件契約と直接の関係はありませんが、いずれも商品化に向けたものとなります。
48	質問	質問（20）に関連して、「事業者視点からの本用地に対する現実的な活用ニーズや可能性を把握して、今後の本用地活用の公募条件設定にかかる検討の参考とするため、マーケット・サウンディング（市場調査）を実施しています。」と回答いただきました。本件不動産に関して今後のスケジュール感をお教えてください。
	回答	マーケットサウンディングの結果について令和7年2月下旬頃公表予定です。 その後、関係局、特別職と検討を進めてまいります。
21	質問	本件契約のように地方自治体が行う調査、測量等について、大阪市以外の他の自治体ではどのように実施されているのかについて、ご存知の場合はお教えてください。 （参考例） ・自治体職員が、直接調査、測量している。 ・業務委託している場合、委託先について

		①本件契約と同様に、各地の公共嘱託登記土地家屋調査士協会 ②上記①も含めた土地家屋調査士全般 ③測量士 ④土地家屋調査士と測量士の両方 など
	回答	大阪市総合教育センターへの移転に伴い、大阪市教育センターの商品化に必要なものとして、本業務委託を行いました。総合教育センターで定期的に行っている業務ではないため、他の自治体での実施状況については把握しておりません。
	質問	質問（21）に関連して、「総合教育センターで定期的に行っている業務ではないため、他の自治体での実施状況については把握しておりません。」と回答いただきました。教育委員会事務局全体としては、他にも大阪公共嘱託協会と契約されている案件がありますが、所属として、他の自治体での実施状況を把握しておられないという意味合いでしょうか。
49	回答	他都市状況について、この間調査を行った結果を記載させていただきます。 ・大阪府では、土地調査等業務として、調査士による表題登記といった「申請手続き業務」を含まない業務を複数発注していることがわかりました。 ・大阪公共嘱託登記土地家屋調査士協会へ、大阪府下の自治体での契約について確認したところ、以下のとおりでした。 →本市と同様の契約を結んでいる自治体の方が多いが、一般競争入札をしているところや、案件により分けている自治体もある。 →公嘱として、一般競争入札には参加していない。 →入札の際の価格については、公嘱が定める業務報酬額にかかわらず、入札する者の自由である。 ・令和5年度の随意契約結果を公表している市町村を確認したところ、枚方市は本市と同様の随意契約を公嘱としていることを確認しました。 ・神戸市・京都市・札幌市のHPで公表されているR6年度の随意契約結果を確認する限り、京都市・札幌市は基本的に公嘱へ委託しているようです。神戸市は公嘱と特名随契している案件と土地家屋調査士個人と特名随意契約している案件の2通りありました。そのため、神戸市へ直接問い合わせましたところ、調査士個人と特名随意契約している案件は、初年度は調査士複数名から見積を徴取し最も安価なものを契約していたものであり、当該案件が調査等が長引いたため引き続き委託するために特名随意契約としたとのこと。神戸市の公嘱と特名随契を行うかの判断は、案件規模が大きく1人では対応できない場合は公嘱と特名随意契約、1人でも対応できる案件の場合は比較見積を行って安価な金額を提示した調査士と契約しているとのこと。 ・横浜と名古屋は、HPに地方自治法施行令第167条の2第1項第2号に該当する契約結果を掲載する規則になっておらず、確認できていません。 （参考まで、本市の入札参加資格を確認したところ、承認種目が土地家屋調査の業者は28件のみであり、年間多くある委託業務に公嘱協会以外の28件に入札を依頼しても、不調になる可能性が高く、その分委託契約までに時間がかかるため、多くの土地家屋調査士が登録されており、官公庁での案件に迅速に対応できる公嘱協会に委託することが多い。）
22	質問	もと教育センターの跡地に関して、本件契約以外にも、別途、「大阪公共嘱託登記土地家屋調査士協会」に業務委託している事実がありますか。（例えば、表示登記の申請業務を別途、委託契

		約しているなど)
	回 答	本市においては、本件契約以外に、もと教育センターに関して「大阪公共嘱託登記土地家屋調査士協会」へ業務委託しているものはありません。
	質 問	本件契約以外にも、教育委員会事務局では、不動産にかかる登記測量業務を業務委託されている案件がありますが、そうしたケースは、全て公共嘱託協会へ委託されているのでしょうか。
59	回 答	はい、そのとおりです。 当局の他の業務委託においても登記を含む測量業務については、大量測量や迅速な測量等公嘱協会に依頼すべき理由があるため、公嘱協会に依頼を行っています。
60	質 問	教育委員会事務局において、過去5年間（R2年度～R6年度）で、不動産登記測量業務等についての業務委託契約のうち、契約相手方の選定にあたり、 ①競争入札を実施した案件 ②随意契約を行った案件 ③②の随意契約を行った案件のうち、本件契約と同様、大阪公共嘱託協会と契約締結した案件について、上記①～③のそれぞれの件数をお教えてください。
	回 答	①0件 ②30件（R2年度6件、R3年度6件、R4年度4件、R5年度4件、R6年度10件） ③30件
	質 問	不動産登記測量業務委託にかかる「道路使用許可」については、貴所属への令和5年度監査委員監査（令和5年12月14日付け報告監5の第22号）において指摘を行い、令和6年3月29日付けで措置済みである旨の報告をいただきました。この監査報告書は、本件契約の履行期間中での報告ではありますが、不動産登記測量業務委託にかかる「道路使用許可」の取扱いについて、措置状況の内容も含めて、改めて貴所属としての認識、取扱い等を具体的にお教えてください。
83	回 答	令和5年度監査委員監査（令和5年12月14日付け報告監5の第22号）において、「受注者の安全管理に不備が見られる」とし、「道路上での業務実施において、道路使用許可を受けずに業務が実施されていた。」と監査課から指摘を受けました。 委託業務に係る安全管理については受注者が管理することとしているため、当局が受注者に対して指示を行うことはしておりません。 一般的に土地家屋調査士が行う測量作業においては、交通の妨げとなることが極めて短時間であることから、受託者が道路使用許可申請をしていないと認識していますが、契約上、業務を遂行するにあたり、労働安全衛生法その他関係法令の規定を守り、業務を履行しなければならないとしており、業務遂行上必要であれば道路使用許可について適切に申請するように受注者へ伝えています。 質問（16）（45）でも回答しているとおり、本件契約についても道路使用許可の申請については、仕様書に記載の法令順守の規定により必要に応じて受託先が行うべきものと考えており、履行期間中において受託者が実際にどのような申請等を経ているかについては把握しておりません。
78	質 問	これまでの質問表の回答内容や、関係所属陳述（2/6実施）での説明内容等につき、各内容の補足、追加、訂正等、改めてご説明される内容がございましたら、ご回答ください。
	回 答	新たに追加する事項はございませんが、本件業務委託について、改めて整理いたしましたので、別紙のとおり添付させていただきます。

	(※別紙記載内容) 今回の事案について、教育委員会としては次のとおり考えています。 ・ 本件は、教育センターの土地の売却に向けた手続きに着手するなかで、本市の他部署でも同種の業務において公嘱協会への業務委託が行われていたことを参考にし、同協会への業務委託を行ったものです。 ・ 委託先の選定においては、令和5年度内に、売却に向けた可能な限り手続きを進める必要があったことから、迅速かつ確実に、境界確定のための土地の調査・測量等を履行することが可能である唯一の団体として、官公署による不動産の適正・迅速な登記に寄与することを目的として設立され、他の部局での実績も豊富な公嘱協会へ随意契約を行いました。 ・ 教育委員会としては、本件業務委託の内容は、すべて土地家屋調査士法第3条第1項第1号「不動産の表示に関する登記について必要な土地又は家屋に関する調査又は測量」に該当するものと考えており、令和7年2月13日に公嘱協会に対して確認しております。 ・ この点、令和3年4月30日付の法務省の回答において、本件業務委託のような「土地の筆界を明らかにする業務のうち、登記の申請を伴わないもの」についても、「土地家屋調査士及び土地家屋調査士法人が行うことができる」旨、回答がなされています。 ・ また、過去に教育委員会 施設整備課より公嘱協会へ相談したところ、令和5年11月30日に「土地家屋調査士法第3条第1項第1号の定めは、測量法の特別法に該当するから、土地家屋調査士が表示登記に必要な測量を行う場合、測量法の公共測量に関する規定は適用されないと考える。」と意見されています。 ・ 以上より、請求人の主張する「公共測量」の概念は、測量法上のものであることから、そもそも調査士法に基づく本件業務委託には適用されないものと考えております。 ・ なお今後、教育委員会事務局において、同種の委託仕様書の記載において疑義の生じないよう、改めて内容の精査を行うとともに、個々の業務委託の内容を確認のうえ、その内容にふさわしい契約方式を局内において都度検討するよう努めてまいります。 ※特名随意契約と随意契約の違いについて 地方公共団体が競争の方法によらないで、任意に特定の者を選定して、その者と契約を締結する方法を随意契約といい、そのうち比較見積を行わず、相手方が特定される案件を特名随意契約と呼んでいる認識です。 (参考) ○随意契約によることができる要件 地方公共団体の契約は一般競争入札によることが原則とされているが、地方自治法施行令（第167条の2）では、下記の要件に該当する場合に限り、随意契約を締結することが可能とされています。 ① 予定価格が少額の場合 ② 性質又は目的が競争入札に適しない場合 ③ 障害者支援施設等から物品等の購入等を行う場合 ④ 新商品として生産される物品を買い入れる場合又は新役務の提供を受ける場合 ⑤ 緊急の必要により競争入札に付することができない場合
--	---

	⑥競争入札に付することが不利と認める場合 ⑦時価に比し著しく有利な価格で契約締結できる場合 ⑧競争入札に付し入札がないとき、又は再度の入札に付し落札者がいない場合 ⑨落札者が契約を締結しない場合 ※関係所属陳述内容の訂正 関係所属陳述での陳述内容について、その後調査において、当時の発言に修正の必要がありますので、下記のとおり修正させていただきます。 (その他本件契約に基づく業務について) 今後、本件に関して、法務局に登録申請をすることを想定しても、今回の契約に基づき、公共嘱託登記土地家屋調査士協会に作成頂いた図面等は提出が必要な書類ではないものの、すべて土地家屋調査士法第3条第1項第1号「不動産の表示に関する登記について必要な土地又は家屋に関する調査又は測量」に該当するものと認識している。
--	--

4 関係人に対する調査

(1) 建設局あて

行政委員会事務局職員が、大阪市において、同市が所有する不動産の測量業務等を実施している建設局職員に対し、本件契約に関連しての調査、測量業務に関する事項等について、令和7年1月24日に質問による調査を行った。主なものは次のとおりである。

ア 本件契約について

No.	質問及び回答内容	
1	質問	建設局（測量明示課）においては、大阪市が所有する不動産の測量業務等を実施されているとのことですが、測量業務を行う際には、どのような法律、規定、ルールに基づき、業務を行っているのでしょうか（例、測量法、土地家屋調査士法など）。また、建設局（測量明示課）で実施されている測量業務等では、請求書に記載のある、「公共測量」や「不動産の表示に関する登記について必要な調査、測量」というものも、実施されているのでしょうか。
	回答	測量に関する主な法令としては測量法、不動産登記法に基づき業務を実施しています。そのうち測量業務の一部を外部委託にて実施しており、業務目的により以下のとおり実施しています。 - 道路用地の管理に伴う道路区域線整備のための測量として、測量法に基づく「公共測量」を実施しています。（確定測量担当） - 市有地の管理に伴う不動産登記のための測量として、不動産登記法及び土地家屋調査士法に基づく「不動産の表示に関する登記について必要な調査、測量」を実施しています。（市有地担当）
2	質問	大阪市において測量等を実施するにあたり、建設局（測量明示課）で直接実施されている案件と、本件契約のように、外部へ業務委託している案件とがありますが、両者の間にはどのような違い（棲み分け）があるのでしょうか。 ①どのような場合、業務内容であれば、建設局職員で直接実施し、 ②どのような場合、業務内容であれば、建設局では実施せず、外部へ業務委託するという取扱い、ルールとなっているのでしょうか。

	回 答	(1)の業務のうち、市有地の管理に伴う測量として測量明示課（市有地担当）が所管局から依頼を受けるルールは以下のとおりです。 １．対象市有地面積が概ね10,000㎡以下 ２．土地境界確定に伴う隣接土地所有者が極端に多くないこと ３．地図（公図）混乱地域でないこと 上記以外の場合、所管局自ら業務委託を発注するようにお願いしています。
3	質 問	本件契約の随意契約理由書によれば、本件土地が大阪市高速電気軌道株式会社（大阪メトロ）との共有名義になっているため、建設局（測量明示課）では測量することができなかったため、業務委託を行った旨の記載があります。 ①上記記載内容については事実でしょうか。もと教育センター跡地の測量業務等について、教育委員会事務局と、どのようなやり取りがあったのか、事実経過等をお教えてください。 ②事実であった場合、対象不動産が共有名義になっている場合に、建設局では測量できない理由とその根拠を教えてください。なお、共有名義であれば当該不動産に対して大阪市も権利を有していると思われていますが、なぜ実施できないのかという観点も含めて理由等をお教えてください。
	回 答	①事実です。本件土地売却にあたり道路照会図や概要図が必要であるので、測量明示課に依頼すれば作成してもらえるかという相談がありましたが、民地と共有名義の場合は依頼を受けることはできないとお伝えしました。 ②大阪市事務分掌規則では、市有不動産の測量に関することと定められており、民の名義（権利）を含む土地の測量は行っておりません。
4	質 問	事実証明書等の資料によれば、本件契約は、「大阪公共嘱託登記土地家屋調査士協会」との間で締結されています。本件仕様書「大阪市教育センター不動産図面作成業務委託仕様書」の業務内容等に照らして、法的に本件契約に基づく測量業務を実施できる資格を有するのは、 ①土地家屋調査士 ②測量士 のいずれになるのでしょうか。もしくは①②の両方とも実施できる業務内容なのでしょうか。その理由も含めてお教えてください。
	回 答	（１）回答にあるように、不動産に係る境界確定及び登記のための測量業務であれば①、①以外であれば②と考えます。
5	質 問	本件契約にあたり、その業務内容や仕様書の内容、契約先等について、教育委員会事務局から何かしら相談等を受けられたことはありましたか。受けられたことがあった場合は、相談内容や回答内容等をお教えてください。また、その際に提供された資料等があればお教えてください。
	回 答	(3)のとおりです。 求めにより、「道路照会図」及び「概要図」の参考見本を提供しました。
6	質 問	本件契約における仕様書「大阪市教育センター不動産図面作成業務委託仕様書」（資料20～25）について、「Ⅰ業務概要」や「Ⅱ一般共通事項等」にかかる記載内容は、本件業務内容に対して過不足なく適正な内容となっているのでしょうか。仮に適正な内容となっていない場合、こういった点に過不足、不備等があるのか、その理由もあわせてお教えてください。
	回 答	一般的な内容について書かれていると思いますが、過不足については分かりかねます。

イ 測量の制度について

No.	質問及び回答内容	
7	質問	いわゆる測量を行う専門家として、測量士と土地家屋調査士という資格がありますが、それぞれどのような違いがあるのでしょうか。 ①測量士は行うことができるが、土地家屋調査士にはできない業務、 ②逆に、土地家屋調査士は行うことができるが、測量士にはできない業務 など、二つの専門家の区分、役割分担等について、お教えてください。
	回答	①測量法に基づく測量で、国や地方公共団体等が行う基本測量や公共測量を請け負って行います。登記関係の業務はできません。 ②不動産登記法及び土地家屋調査士法に基づく測量で、不動産の表示に関する登記のための測量を行います。基本測量や公共測量はできません。 以上、①、②の通り、考えております。
8	質問	土地家屋調査士法第3条には、土地家屋調査士の業務が定められており、その第1項第1号には、「不動産の表示に関する登記について必要な土地又は家屋に関する調査又は測量」と規定されています。上記の「不動産の表示に関する登記について必要な調査又は測量」とは、どのような内容、どの範囲までの調査、測量を指すのでしょうか。 ※表示に関する登記を実際に行う必要があるのか、測量の時点で登記を行う想定があれば足りるのか、さらには、登記を行う想定すらなくとも客観的にみて登記を行うとしたら必要になる測量であれば足りるのか、といった観点も含めて、お教えてください。
	回答	契約管財局発出、平成23年3月22日付 契第3392号「不動産の表示に関する登記について必要な調査・測量等を行うときの業務委託契約の発注について（通知）」より 「調査・測量等を行うにあたり、土地家屋調査士、土地家屋調査士法人又は公共嘱託登記土地家屋調査士協会に委託したときは、登記所に提出する地積測量図等の作成者は、実際に調査・測量した土地家屋調査士とする。」となっております。
9	質問	本件請求書（1頁）に記載されている、①多角測量、②現況測量という文言について、それぞれどういった測量のことを意味するのか。その概要等についてお教えてください。また、①②の両測量が、どういった関係性にあるのかをお教えてください。 ※例えば現況測量は、多角測量の一種である（多角測量に包含される等）。 なお、①②の測量は、測量士、土地家屋調査士ともに実施可能なものか、それともどちらか片方しか実施できないものかについてもお教えてください。
	回答	①多角測量 すでに設置された基準点（既知点）に基づいて、必要な新点（多角点）の座標を求めていく測量。後に実施される各種測量の骨格となるものです。 ②現況測量 現況の構造物等を観測し図化する測量。 ①で求めた新点（多角点）に測量機器を設置し②の作業を行う。②は①に含まれるかは、各業務の仕様書における定義によります。 測量作業自体は①②どちらも実施可能ですが、測量士は測量法に基づく公共測量について、土地家屋調査士は不動産登記法及び土地家屋調査士法に基づく測量業務について実施可能と考えま

		す。
	質 問	事実証明書添付の本件契約の仕様書「大阪市教育センター不動産図面作成業務委託仕様書」の「Ⅱ 一般共通事項 7 基本的処理方針」に記載のあります、 ①大阪市公共測量作業規程 ②大阪市3・4級公共基準点測量作業要綱 とは、それぞれどういった内容のものか、どういう作業（測量）を行う場合に、適用される規程、ルールなのでしょう。そして、本件契約に基づく業務で言えば、具体的にどの部分に対して上記①②が適用されるのでしょうか。
10	回 答	① 大阪市公共測量作業規程について 「公共測量」に該当する測量を行う場合、その測量の方法・観測機械の種類・精度等、測量法第33条第1項に定められた測量作業規程を作成し、その規程に基づき作業を実施する必要があります。 本市が定める大阪市公共測量作業規程は、国土交通省国土地理院が定める公共測量作業規程の準則を一部読み替えして、使用しております。 ②大阪市3・4級基準点測量における作業方法等を定め、その規格を統一するとともに、必要な精度を確保することを目的とする。 本件契約においては、業務内容に公共測量や3・4級基準点測量が含まれているという意味ではなく、測量の方法・観測機械の種類・精度等の一般事項を参考にするように記載しているものと解します。

ウ 本件請求書の内容について

No.	質問及び回答内容	
	質 問	本件請求書（2頁）には、以下の記載があります。 「調査士法に規定の表示登記に必要な調査、測量であっても公共測量に該当する調査、測量は測量法に規定された測量業登録者以外は受託、実施できませんし測量法の規定に従わなければなりません」 上記記載内容に対するご見解をお教えてください。土地家屋調査士が行う、不動産の表示に関する登記について必要な土地又は家屋に関する調査又は測量（土地家屋調査士法第3条第1項）の中にも、公共測量に該当する調査、測量というものが存在するのでしょうか。
11	回 答	これまで表示に関する登記のための業務委託は、(8)の回答にもある契約管財局の通知や令和4年住民監査請求について（報告）にあるように、「法務省が管轄する土地家屋調査士は、土地家屋調査士法により不動産登記に必要な土地の測量が認められており、測量法に基づく測量業者に関する登録も必要としていない。土地家屋調査士法が測量法第2条における特別法にあたり、土地家屋調査士は、法務省所管の不動産登記法等の関連制度、法務局の取扱いに則って、不動産登記に係る測量を実施しているものである。」とされており土地家屋調査士等に発注していると考えます。
12	質 問	本件請求書（1頁）には、以下の記載があります。 「変更後明細書①から⑦は測量法第5条の公共測量に該当し、公共測量に該当する調査、測量は測量業者のみしか受託、実施できない」 上記記載内容に対するご見解をお教えてください。変更後明細書①から⑦に記載の各種調査業務、

		測量業務は、本件契約において公共測量という位置づけになるのでしょうか。
	回答	(11)のとおり
13	質問	日常、大阪市の不動産について測量業務等を実施されている観点から、本件請求書の記載内容全般に関して、請求人の主張内容の中で疑義や不明な点などありましたら、お教えてください。
	回答	本件請求内容の法解釈は弁護士の判断に、多角測量等の定義は監督官庁の判断によるものと考えます。

エ その他

No.	質問及び回答内容	
14	質問	建設局において大阪市が測量業務等を外部委託する場合の仕様書の標準例、ひな型、記載例といったものを作成し、建設局から他所属へ提示、通知されているのでしょうか。特に、大阪公共嘱託登記土地家屋調査士協会への業務委託を想定して作成されている標準例等があるのでしょうか。
	回答	当課は、本市各部局における測量業務等の外部委託を統括しているわけではないため、通知等はしておりません。 過年度の実績・内容等について、他所属から要望があれば情報提供する場合があります。
15	質問	建設局においては、必要な測量作業等は全て職員で直接実施されているのでしょうか。それとも、外部委託されている案件もあるのでしょうか。外部委託されている場合は、どういった場合、案件、内容の際に、外部委託されているのでしょうか。また、その基準やルールがあれば、あわせてお教えてください。 また、外部委託される場合には、以下のいずれに委託されているのでしょうか。その理由も含めてお教えてください。 ①本件契約と同様に、公共嘱託登記土地家屋調査士協会 ②上記①も含めた土地家屋調査士全般 ③測量士 ④土地家屋調査士と測量士の両方 など
	回答	目的によって直接職員で実施する場合と外部委託する場合があります。 外部委託する場合、回答内容(1)1.については③に、(1)2.については②に発注しています。
16	質問	本件契約のように地方自治体が行う調査、測量等について、大阪市以外の他の自治体ではどのように実施されているのかについて、ご存知の場合はお教えてください。 (参考例) ・自治体職員が、直接調査、測量している。 ・業務委託している場合、委託先について ①本件契約と同様に、各地の公共嘱託登記土地家屋調査士協会 ②上記①も含めた土地家屋調査士全般 ③測量士 ④土地家屋調査士と測量士の両方 など
	回答	他の自治体の状況については把握しておりませんが、大阪公共嘱託登記土地家屋調査士協会へ官公庁からの受注状況をヒアリングした結果、令和5年度において314件の受注があったとのことでした。ただし、詳しい作業内容はわかりません。

（２）公益社団法人大阪公共嘱託登記土地家屋調査士協会あて

行政委員会事務局職員が、大阪府下の官公署等から土地家屋調査士業務を受託している大阪公嘱協会に対し、同協会の概要、土地家屋調査士の業務、本件契約について、令和 7 年 2 月 7 日に質問による調査を行った。主なものは次のとおりである。

ア 公嘱協会について

No.	質問及び回答内容	
1	質 問	公益社団法人大阪公共嘱託登記土地家屋調査士協会について、 ①貴協会はどういった組織で、どのような業務を行っておられるのでしょうか。組織の目的や業務内容等について教えてください。 ②現在、貴協会にはどの位の社員（個人調査士、調査士法人）が在籍しておられるのでしょうか。また、大阪府下の個人調査士、調査士法人は、全て貴協会へ入会されるのでしょうか。現在、どの位の割合の個人調査士、調査士法人が貴協会に加入しておられるのでしょうか。
	回 答	①【定款より】 目的：社員である土地家屋調査士または土地家屋調査士法人の専門的能力を結合し、官公署等による不動産の表示に関する登記に必要な調査もしくは測量又はその登記の嘱託もしくは申請の適正かつ迅速な実施に寄与することにより、公共の利益となる事業の成果の速やかな安定を図り、登記に関する手続の円滑な実施に資し、もって不動産に係る国民の権利の明確化に寄与すること。を目的としています。 事業：不動産の表示に関する登記について必要な土地又は家屋に関する調査又は測量、申請手続又はこれに関する審査請求についての代理。前述の登記又は審査請求の手続について提出または提供する書類、電磁的記録等の作成。以上の事柄についての相談等を業務としています。 ②社員調査士 1 6 2 名＋社員調査士法人の社員である調査士登録者 2 0 名（大阪府の調査士登録者 9 1 8 名のうち約 2 0 %）。 社員調査士法人 1 0 法人（大阪府の調査士法人 5 4 法人のうち約 1 9 %）が在籍しています。 ※府下に主たる事務所が存する従たる事務所の個数を除く （令和 7 年 1 月 3 1 日現在）
2	質 問	土地家屋調査士法第 63 条には、「～次に掲げる内容の定款の定めがあるものに限り、設立することができる」と規定されています。貴協会の定款について教えてください。
	回 答	> 土地家屋調査士法第六十三条に従い、定款の 3 条に設立目的を規定しています。また、 > 一 社員は、その主たる事務所の所在地を管轄する法務局又は地方法務局の管轄区域内に事務所を有する調査士又は調査士法人でなければならないものとする。 > 二 前号に規定する調査士又は調査士法人が社員になろうとするときは、正当な理由がなければ、これを拒むことができないものとする。については、 ⇒定款第 5 条 本協会の社員は、大阪法務局の管轄区域内に事務所を有する調査士又は調査士法人であって、次条の規定により社員となった者で構成する。 第 6 条 本協会の社員になろうとする者は、社員総会において別に定める入会及び退会に関する規則に定めるところにより、入会手続を行うものとする。 2 入会は、入会及び退会に関する規則に定める基準により、理事会においてその可否を決定

	し、これを本人に通知する。ただし理事会は、社員になろうとする者を正当な理由がなければ、これを拒むことができない。と規定しています。 ※入会拒否条項については右項参照 ←削除 ＞三 理事の員数の過半数は、社員（社員である調査士法人の社員を含む。）でなければならないものとする。については、 ⇒定款第19条第4項 理事の員数の過半数は、社員でなければならない。と規定しています。 （※上記「右項」記載内容） 公嘱協会入会及び退会に関する規則（抄） （入会拒否に関する条項） 第4条 入会申込者が、土地家屋調査士法第42条第2号同条第3号または同法第43条第1項第2号又は第3号、同条第2項第2号の処分を受け、その期間中であるときは入会を拒否するものとする。 土地家屋調査士法 第四十二条 調査士がこの法律又はこの法律に基づく命令に違反したときは、法務大臣は、当該調査士に対し、次に掲げる処分をすることができる。 二 二年以内の業務の停止 三 業務の禁止 第四十三条 調査士法人がこの法律又はこの法律に基づく命令に違反したときは、法務大臣は、当該調査士法人に対し、次に掲げる処分をすることができる。 一 戒告 二 二年以内の業務の全部又は一部の停止 三 解散 2 前項の規定による処分の手続に付された調査士法人は、清算が終了した後においても、この章の規定の適用については、当該手続が終了するまで、なお存続するものとみなす。 ※土地家屋調査士法第42条・第43条は令和元年改正（令和2年施行）により改正されており、当協会の入会及び退会に関する規則に規定された従前の土地家屋調査士法第43条第2項（処分権者を法務局長とした土地家屋調査士法人の従たる事務所に関する懲戒規定）は現存しない。
--	--

イ 測量等の制度について

No.	質問及び回答内容	
3	質問	いわゆる測量を行う専門家として、測量士と土地家屋調査士という資格がありますが、それぞれどのような違いがあるのでしょうか。 ①測量士は行うことができるが、土地家屋調査士にはできない業務、 ②逆に、土地家屋調査士は行うことができるが、測量士にはできない業務 など、二つの専門家の区分、役割分担等について、お教えてください。
	回答	土地家屋調査士は法務省管轄の登録であり、不動産登記法や、民法、土地家屋調査士法などに基づき、「不動産の表示登記に必要な測量」を行えます。一方、測量士は国土交通省管轄の登録であり、公共、民間問わず測量全般を行えます。 ①測量法に規定する測量業者以外は、公共測

		量を請け負うことができない。 ②「調査士は他人の依頼を受けて、不動産の表示に関する登記につき必要な土地又は家屋に関する調査、測量、申請手続又は審査請求の手続をすることを業とする。としています。
4	質 問	土地家屋調査士法第3条第1項各号において、土地家屋調査士の業務がそれぞれ規定されています。同法第1号には、「不動産の表示に関する登記について必要な～調査又は測量」と規定されていますが、必要な調査・測量とはどういう意味でしょうか。必要な範囲とはどこまでを指すのでしょうか。その理由（根拠等）についても、あわせて教えてください。 ※実際に登記を行う必要があるのか、測量時点で登記を行う想定があれば足りるのか、登記を行う想定がなくとも客観的にみて登記を行う場合に必要となる測量であれば足りるのか、といった観点も含めて、教えてください。
	回 答	調査士の行う測量は調査士法第3条に調査、測量及び登記申請手続は一連の業務として位置づけられており、土地の筆界を明らかにする業務の専門家として不動産に関する権利の明確化に寄与し、国民の財産を守る登記を前提としていますので、土地の筆界に関する業務については土地家屋調査士が行うものと考えます。（令和3年4月30日法務省民二第762号（回答）参照） なお、「大阪市教育センター不動産図面作成業務委託」は登記申請を伴わない業務ですが、土地の筆界に関する資料の収集その他の調査を行い、土地の筆界を明らかにする業務ですので、土地家屋調査士が行うことに何ら問題ないと考えます。
5	質 問	本件業務委託契約を締結、履行されるにあたり、教育委員会事務局とはどのような協議、相談、打合せ等をされたのでしょうか。
	回 答	令和2年に、交通局民営化に伴う用地整理業務において本件地の地積更正登記を本件業務担当者が実施しており、その後分筆登記がなされ分筆地の登記名義が、国土交通省になり、今回その筆界につき現地において境界標識が亡失しているような状態であったため、分筆線に沿った筆界点の復元及び両者による筆界の確認、並びに書面（公共用地境界確定協議書）の作成が必要となりました。 そのため、現地状況に詳しい本件業務担当者に業務を依頼したとのことです。
6	質 問	本件契約の仕様書によれば、業務内容は、 「（1）大阪市教育センターが所管する用地について、筆界確認、復元、境界点確認を行い、道路照会図、概要図を作成する業務 （2）大阪市教育センターが所管する用地と国道43号の道路敷地境界明示図を作成する業務 （3）（1）及び（2）に係る資料調査、現地調査、測量業務、立合等の業務」とあります。 一方、土地家屋調査士法第3条第1項各号には、土地家屋調査士の業務が規定されています。 貴協会としては、本件契約に基づく業務を、土地家屋調査士法第3条第1項各号のうち、何号に該当する業務として受託されたのでしょうか。その理由（根拠等）についても教えてください。
	回 答	第3条第1項 一 不動産の表示に関する登記について必要な土地又は家屋に関する調査又は測量。に該当 本件は登記申請を伴わない業務ですが、令和3年4月30日法務省民二第762号（回答）より、土地の所有者等の依頼を受けて、土地の筆界に関する資料の収集その他の調査を行い、土地の筆界を明らかにする業務のうち登記申請を伴わないものも土地家屋調査士の業務であるとされているので、当協会が本件業務を受託することに何ら問題ないと考えます。

7	質 問	本件業務委託の履行にあたり、実際業務に何人の土地家屋調査士の方が従事されたのでしょうか。本件契約に従事された土地家屋調査士の人数等をお教えてください。
	回 答	土地家屋調査士1名が業務に従事しました。
8	質 問	土地家屋調査士法第3条第1項第1号から第3号、及び第6号については、同法第64条第1項により、公共嘱託登記土地家屋調査士協会の業務としても規定されています。官公署等から、同法第3条第1項第1号から第3号、及び第6号の業務を受託できるのは、公共嘱託登記土地家屋調査士協会のみなのでしょうか。個人調査士や調査士法人においても受託可能なのでしょうか。
	回 答	可能です。
9	質 問	本件契約の業務委託料について、別紙（内訳明細）の「単価」等はどのように決まっているのでしょうか。 ①土地家屋調査士が行う調査・測量について法令等により報酬額が規定されているのでしょうか。 ②それとも貴協会として、標準報酬額のようなものを策定されておられるのでしょうか。
	回 答	① 土地家屋調査士法改正前（平成15年8月1日施行）は、旧土地家屋調査士法に「調査士の報酬の基準に関する規定」が設けられており、正当な法務大臣の認可報酬額であることから、土地家屋調査士はこの報酬額により積算し請求していた。 土地家屋調査士法改正後は、「調査士の報酬の基準に関する規定」が削除されたことから、報酬に関する運用は各土地家屋調査士個人が独自の報酬積算によることとなっています。 ② 土地家屋調査士法改正前は、上記の法務大臣認可報酬額を参考に、「公共嘱託登記土地家屋調査士協会業務報酬額運用基準」（以下「運用基準」という。）を定め運用していた。報酬額は土地家屋調査士個人の報酬額の概ね80%であった。 土地家屋調査士法改正後、法務大臣の認可報酬額がなくなったことから、運用基準を改訂することとしたが、業務処理のサイクルタイム自体に大きな変更がないことから、従来どおり日本土地家屋調査士会連合会が示している統計平均値に基づいて標準的作業歩掛を設定し、基本日額については毎年、国土交通省が公表する設計業務委託等技術者単価を参考に定めることとした。 なお、当協会が作成した標準的作業歩掛は、国土交通省近畿地方整備局のホームページで公表されている「公共嘱託登記（土地家屋調査士）業務積算基準」と概ね同一です。

ウ 請求人の主張について

No.	質問及び回答内容	
10	質 問	請求人は、本件請求書において、以下のとおり主張されています。 「変更後明細書①から⑦は測量法第5条の公共測量に該当し、公共測量に該当する調査、測量は測量業者のみしか受託、実施できない」 本件業務委託内容を履行するにあたり、上記主張のとおり、「公共測量」を実施されたのでしょうか。本件契約において実施された測量は、測量法に規定の、「基本測量（第4条）」、「公共測量（第5条）」、「基本測量及び公共測量以外の測量（第6条）」のいずれかに該当するものなのでしょうか。それとも、これら以外の測量になるのでしょうか。土地家屋調査士が行う調査、測量の中においても、測量法第5条の「公共測量」という位置づけになるのでしょうか。上記主張に対する貴協会としてのご見解、及びその理由（根拠）等をお教えてください。

	回 答	測量法に基づく各測量（4条、5条、6条）を行うには、1名以上の測量士を設置し、測量業者として国土交通省の登録を受ける必要がある。しかし、法務省が管轄する土地家屋調査士は、土地家屋調査士法により不動産の表示に関する登記に必要な土地の測量が認められており、測量法に基づく測量業者に関する登録も必要としていない。なお、「大阪市教育センター不動産図面作成業務委託」は登記申請を伴わない業務ですが、土地の筆界に関する資料の収集その他の調査を行い、土地の筆界を明らかにする業務ですので、土地家屋調査士が行うことに何ら問題ないと考えます。
11	質 問	土地家屋調査士の行う測量と「公共測量」との関係性について、例えば、ある「測量」について、その「測量」単体の態様だけを客観的にみれば測量法第5条にいう「公共測量」に該当すると解されるものであったとして、 ①この場合、その「測量」単体だけを切り出して、測量法に基づく「公共測量」と解することはできるのでしょうか。 ②それとも、その「測量」が土地家屋調査士法第3条第1項第1号にいう「不動産の表示に関する登記について必要」な測量であるのならば、土地家屋調査士法が適用され、土地家屋調査士が担うことのできる業務と言えるのでしょうか。 ③また、この場合、土地家屋調査士が現にその「測量」を行うに際しては、測量法の規定に拘束されることはないのでしょうか。 上記に対する貴協会としてのご見解、及びその理由（根拠）等をそれぞれお教えてください。
	回 答	本件の業務は筆界を明確にするための業務であるため、土地家屋調査士法第3条第1項第1号にいう「不動産の表示に関する登記について必要な測量」であるので、土地家屋調査士法が適用され、土地家屋調査士が担う業務であります。よって、測量法の規定には拘束される事はないと考えます。
	質 問	請求人は、本件請求書において、以下のとおり主張されています。 「変更後明細書②の多角測量で本業務仕様書に準拠するように規定された大阪市公共測量作業規程に規定されています種々の成果品、手続きが作成、納品、実施されていない。」 本件業務委託内容の履行にあたり、大阪市公共測量作業規程に準拠されたのでしょうか。また、そもそも当該作業規程に基づき実施する、もしくは作業規程に準拠する必要があったのでしょうか。上記主張に対する貴協会としてのご見解、及びその理由（根拠）等をお教えてください。
12	回 答	前回の住民監査請求の質疑応答の際に貴市より、『本件契約の測量業務特記仕様書は、本仕様書に記載のない事項について、「測量・地質調査及び設計等業務委託仕様書」及び「大阪市公共測量作業規程」（以下総称して「作業規程等」という。）の記載の内容に準拠することを定めているところ、「準拠」とは一定幅のある概念であり、どの程度これらの規定に厳密に拘束されるのかは一義的に明確ではないため、どの程度作業規程等に従った履行が必要となるかは双方協議により決するとしても、本件契約に違反するものではない。 よって、本件契約は、業務委託契約書（成果物型）本文並びに不動産登記測量業務委託仕様書及び測量業務特記仕様書に定めのある事項については契約書の定めに沿った履行が求められるが、作業規程等にどの程度従った履行が必要かは双方の協議により決することができるものであると考えます。』と以前に大阪市より回答を頂いており、当協会もそのように認識しています。ただし、「準拠」→「参考」に改善の必要があると考えます。

13	質 問	請求人は、本件請求書において、以下のとおり主張されています。 「変更後明細書⑦の現況測量は多角測量に含まれる測量であるにもかかわらず多角測量、現況測量と二度計上している。」 本件業務委託の履行にあたり実施された調査・測量において現況測量及び多角測量を実施されたのでしょうか。また、現況測量は多角測量に含まれる測量なのでしょうか。請求人は、本件契約の委託料に関し、多角測量と現況測量の項目についてその費用を二重計上している旨主張されていますが、上記主張に対する貴協会としてのご見解及びその理由（根拠）等をお教えてください。
	回 答	多角測量とは、筆界点の位置の特定のために行う基礎測量であり、後から実施される筆界の確認に必要な細部現況測量の骨格となる測量ですので現況測量は含まれておりません。現況測量とは、筆界点の位置を明らかにするため、地形・地物を細部にわたって図化することを目的とする測量であり、本件業務においては、多角測量、現況測量とも実施しています。よって、本件契約の委託料に関しては、多角測量と現況測量とはそれぞれ別に計上してありますが、二重計上にはあたりません。
14	質 問	請求人は、本件請求書において、以下のとおり主張されています。 「変更後明細書②の多角測量で公共基準点を使用するに際し必要な承認手続きを得ていない。」 本件業務委託の履行にあたり、実際に公共基準点を使用されたのでしょうか。使用された場合は、いくつ（何点）使用されたのでしょうか。また、それに伴い承認手続きを行われたのでしょうか。そもそも、土地家屋調査士が土地家屋調査士法第3条第1項各号に定める業務を行うにあたり、公共基準点を使用するものなのでしょうか。また、使用する場合であっても、承認手続きを行う必要があるのでしょうか。使用する場合の取扱い等は、法令等に規定されているのでしょうか。上記主張に対する貴協会としてのご見解、及びその理由（根拠）等をお教えてください。
	回 答	本件業務においては、公共基準点を4点使用、使用承認については大阪市長から大阪土地家屋調査士会会長宛てに、大阪市公共基準点使用包括承認書を得ていますので問題はありません。
15	質 問	請求人は、本件請求書において、以下のとおり主張されています。 「「公共測量」という測量の種類はありません。基準点測量、地形測量、応用測量（用地測量、路線測量、河川測量等）等の測量が公共団体の費用で公共基準点等を2点以上（使用）すれば「公共測量」となり測量法の適用を受ける測量となる、という意味です。要するに「公共測量」とは実施した測量の法的位置づけの測量のことです。」、「調査士が表示登記に必要な測量であろうと、（中略）一定の条件で測量を行えば測量法第5条（公共測量）若しくは同法第6条（基本測量及び公共測量以外の測量）に該当する、ということです。」 上記のとおり、各測量において、公共団体の費用で公共基準点等を2点以上使用すれば「公共測量」となり、測量法の適用を受ける測量となる旨主張されていますが、 ①本件業務委託の履行にあたり実施された測量において、公共基準点を2点以上使用されていた場合には、「公共測量」となるのでしょうか。 ②土地家屋調査士が行う調査、測量の中においても、測量法第5条の「公共測量」という位置づけになるのでしょうか。 ③土地家屋調査士法第3条第1項各号に基づく測量であっても、公共基準点を2点以上使用することは許されないといった制約があるのでしょうか。それとも、測量法は適用されないのでしょうか。上記主張に対する貴協会としてのご見解、及びその理由（根拠）等をお教えてください。

	回答	平成18年7月14日付国土国第115号文書にて国土交通省土地・水資源局国土調査課長から法務省民事局民事第二課長へ都市再生街区基本調査による街区基準点及び街区点補助点測量成果に係る情報の提供があり、それを受けて、平成18年8月15日付法務省民二第1794号文書にて法務省民事局民事第二課長から法務局民事行政部長及び地方法務局長へ都市再生街区基本調査による街区基準点の活用について通知がなされています。 それによると、分筆の登記等の申請に当たっては、街区基準点の成果に基づいて調査及び測量を実施することとされ、街区基準点に基づかない地積測量図が作成されている場合には、基本三角点等に基づく測量ができない特段の事情がある場合（不動産登記規則第77条第1項第7号）に該当しないものとして当該分筆の登記等の申請を却下することとして差し支えないものとされています。 すなわち、土地家屋調査士が行う測量は公共測量に含まれないと考えられます。 なお、「大阪市教育センター不動産図面作成業務委託」は登記申請を伴わない業務ですが、土地の筆界に関する資料の収集その他の調査を行い、土地の筆界を明らかにする業務ですので、土地家屋調査士が行うことに何ら問題ないと考えます。
16	質問	請求人は、本件請求書において、以下のとおり主張されています。 「変更後明細書②から⑤及び⑦については道路敷上の作業ですが使用許可を得ていない。」 本件業務委託の履行にあたり、道路敷上での作業を行われたのでしょうか。また、そもそも道路使用許可は必要だったのでしょうか。仮に、必要であった場合、現に許可は得ておられるのでしょうか。上記主張に対する貴協会としてのご見解、及びその理由（根拠）等をお教えてください。
	回答	一般に、不動産登記のための測量作業を土地家屋調査士が行う測量としては、交通の妨げになることなく、短時間の作業の場合は、道路使用許可申請をしていないと確認しており、当該手続は本件契約において求める成果物ではない。と考えています。また、所轄の警察署等への確認までは行っていないが、道路使用については交通の妨害となる又は交通に危険を生じさせるおそれの行為は基本的に禁止され、道路において工事・作業・祭礼行事を行う場合や工作物を設置する場合などに使用許可を行うこととされているため、土地家屋調査士が測量作業を行う際においても、交通の妨げや危険を生じさせることがないように配慮しながら行っています。

エ その他

No.	質問及び回答内容	
17	質問	大阪府下の他市町村の業務委託契約も受託されているかと思いますが、本件契約のように地方自治体が行う調査、測量等について、他の自治体ではどのように実施されているのかについて、お教えてください。 （参考例） ①貴協会（土地家屋調査士）のみに業務委託している ②貴協会（土地家屋調査士）と測量士の両方に業務委託している など
	回答	市町村から発注される全ての業務を把握しているわけでありませんので不明です。

5 判断

以上のような事実関係の確認、監査対象所属の説明、同所属に対する調査及び関係人調査等に基づき、本件請求について次のように判断した。

本件請求における請求人の主張の概要は、以下のとおりである。

大阪市（教育委員会事務局）は、令和5年10月12日、大阪公嘱協会との間で、本件契約を締結し、大阪公嘱協会により、同契約に基づく調査及び測量が実施された。

しかしながら、本件契約に基づく業務（以下「本件業務」という。）のうち一部は、測量法第5条の定める「公共測量」に該当するため、当該業務は同法の規定に基づき測量業の登録を行った測量業者のみしか受託できない。故に、大阪公嘱協会が当該業務を含めて受託したことは違法である。また、大阪公嘱協会は、本件契約に係る仕様書上、「準拠する」ことが明示された「大阪市公共測量作業規程」等に従った、必要な成果品の作成、提出をなしておらず、また、業務の履行にあたって必要となる公共基準点の使用承認等の手続を得ていない。さらに、契約金額の積算において、「多角測量」に含まれる「現況測量」の費用が、「多角測量」に要する費用と二重に計上されており、適切な契約金額となっていない。

以上のことにもかかわらず、本件契約に基づく契約金額（委託料）の全額が大阪公嘱協会に支払われている。

そこで、本件業務のうち、「公共測量」に該当する部分について大阪公嘱協会による契約の履行が無効であることの確認を求めるとともに、その無効を理由に、当該業務について大阪市から大阪公嘱協会に対して支払済みの委託料相当額につき、同市が大阪公嘱協会に対して返還を求める等の措置を請求する。

以上の概要からすれば、請求人は、本件契約に基づく委託料の全額の支出を、違法又は不当な財務会計上の行為であると主張するものと解される。

その根拠として請求人の主張する違法又は不当事由は、

- ① 契約の当事者（相手方）に係るもの（大阪公嘱協会に対して委託したこと）
- ② 契約の履行に係るもの（大阪市公共測量作業規程に従って業務を履行していないこと）
- ③ 契約金額に係るもの（一部二重に費用が計上されていること）

に大別できるものと解される。

そこで、以下、上記項目（①から③）毎に、違法・不当事由の有無について検討した。

（１）契約の当事者（相手方）について

ア 公嘱協会による受託の可否について

請求人は、本件業務の一部が測量法第5条の定める「公共測量」に該当し、同法上、測量業の登録を受けた測量業者でしか業務を行うことができず、土地家屋調査士、また、大阪公嘱協会を含む公共嘱託登記土地家屋調査士協会（以下「公嘱協会」という。）が担うことはできないと主張している。

この点、土地家屋調査士が担うことのできる業務の内容は、土地家屋調査士法第3条

第1項各号が定めている。そして、同各号のうち、第1号から第3号まで、及びこれらの業務に関する第6号に該当する業務について、同法第64条第1項の規定により、公嘱協会が担うことのできる業務として定められている。

そこで、本件業務が、土地家屋調査士法第64条第1項に規定される業務と言えるのか、検討した。

(ア) 土地家屋調査士法第3条第1項第1号への該当性

前記のとおり、土地家屋調査士法第64条第1項の定める業務に該当する前提として、当該業務が、同法第3条各号のうち、第1号から第3号、また、これらに係る第6号に該当する必要があるところ、本件契約の当事者である大阪市と大阪公嘱協会は、本件業務は同法第3条第1項第1号に該当すると主張している。

そこで、同号への該当性について、以下、検討した。

土地家屋調査士法第3条第1項第1号は「不動産の表示に関する登記について必要な土地又は家屋に関する調査又は測量」と定めている。これに対し、本件契約における仕様書記載の具体的な契約内容に照らせば、本件契約はあくまで筆界の確認や図面の作成を目的とするものであり、不動産の表示に関する登記の申請までは業務として含まれていないことから、登記の申請を伴わない業務を以て、同号に該当する業務といえるのが問題となる。

この点、日本土地家屋調査士会連合会からの照会に対して令和3年4月30日付にて回答がなされた、土地家屋調査士法を管轄する法務省の見解（法務省民二第762号）によれば、同法第1条の趣旨、目的からは、現に登記の申請を伴わない、土地の筆界を明らかにする業務も、土地家屋調査士の業務と解することができるとされている。

この取扱いからすれば、土地家屋調査士の具体的な業務の内容について定める土地家屋調査士法第3条第1項第1号も、その文言上は「不動産の表示に関する登記について必要な土地又は家屋に関する調査又は測量」とあるものの、これは現に登記を申請することを要件として求める趣旨ではないと解される。

よって、登記の申請は伴わないものの、土地の筆界を明らかにする業務についても、将来的な登記の申請に資するものとして、同号の業務に含まれているものと解するのが、法務省による上記回答とも矛盾せず、相当であると解される。

この点、本監査対象所属の説明によれば、本件契約の目的は、その対象土地につき、将来的な売却等も見据えた上で、その筆界を明らかにするための図面の作成を内容とするものであるとのことである。

したがって、本件業務を、将来的な登記の申請にも資する、筆界を明らかにする業務と解することも不合理とは言えない。

以上のことから、本件業務は、土地家屋調査士法第3条第1項第1号に該当する業務であると解される。

(イ) 土地家屋調査士法第 64 条第 1 項への該当性

前掲のとおり、本件業務は、土地家屋調査士法第 3 条第 1 項第 1 号に該当する業務であると解されることから、同法第 64 条第 1 項の規定により、公嘱協会、すなわち、大阪公嘱協会が本件業務を担うことは可能であると解される。

(ウ) 測量法の適用について

請求人は、本件業務が土地家屋調査士法第 3 条第 1 項第 1 号に該当するものであったとしても、当該業務のうちの「測量」の過程において、その態様や手法が測量法第 5 条の定める「公共測量」に該当するのであれば、当該「測量」業務については、測量法が適用され、土地家屋調査士が担うことはできない旨を主張するものと解される。

この点、本監査で確認した関係法令の条文解釈等に係る書籍や、大阪公嘱協会に対する調査等によれば、土地家屋調査士法は、「土地家屋調査士が行う」測量業務に、測量法は、「測量士が行う」測量業務に、それぞれ別途適用され、重複して適用されることはないものとする解釈で概ね一致していることが認められる。請求人が指摘する、測量法を管轄する国土交通省（国土地理院）の見解においても、「測量法と土地家屋調査士法の関係について、両者の規定には同一の事項について異なる定めをしている部分はなく」などとあり、上記の解釈とは矛盾しないと解される。

また、測量法の解釈において、同法の適用を受ける測量は「広域的かつ高精度な測量」であるとされており、「登記内容の明確化」を目的とする測量は「局地的測量」として、土地家屋調査士法が適用される測量であると分類されている（「【逐条解説】測量法」（測量法研究所／編著、2005 年））。

さらに、土地家屋調査士法を管轄する法務省からは、測量士が業として他人（官公署、個人を問わない）の依頼を受けて、不動産の表示に関する登記につき必要な土地又は家屋に関する調査、測量をすること及び地籍測量図等を作製することは、土地家屋調査士法第 19 条第 1 項（現行第 68 条第 1 項）に抵触する旨の見解が示されている（昭和 57 年 9 月 27 日付け法務省民事 3 第 6010 号法務省民事局長回答）。

実際にも、土地家屋調査士法第 3 条第 1 項第 1 号が土地家屋調査士の業務として規定する業務の一部に、法的に土地家屋調査士が担うことのできない業務（例えば、測量士しか担うことのできない業務）が含まれるとすれば、土地家屋調査士が担う業務の内容を定めた同号の意義が失われるものと解され、このような解釈を同法が想定しているとも言い難い。

よって、請求人の主張はあたらない。

(エ) 小括

以上のことから、本件業務を大阪公嘱協会が受託することは可能であり、その点について、違法又は不当というべき点は見当たらない。

イ 公嘱協会との随意契約締結の適否について

本件契約は特名随意契約の方式で締結されている。

この点に関して、請求人からは具体的な主張はされていないものの、契約の相手方に係る事項に関連して、本監査対象所属から提出された本件契約に係る「随意契約理由書」の記載を確認したところ、本件業務について、単に「図面の作成」であるとしながらも、唐突に、公共嘱託登記の必要性について言及している等、業務内容と随意契約理由との間に乖離がみられた。

また、土地家屋調査士法の規定及び大阪公嘱協会に対する調査の結果等によれば、登記の申請が業務の内容に含まれることを前提にしても、官公署が公共嘱託登記の手続を委託する場合の委託先として、公嘱協会に限られるものではなく、個々の土地家屋調査士、土地家屋調査士法人であっても委託を受けることは可能であることが認められる。

以上のことから、本監査では、本件契約が適切な契約事務に基づいて締結されたものであるかについても、検討することにした。

(ア) 随意契約の理由について

A 「随意契約理由書」の記載内容について

本監査対象所属は、本件契約を特名随意契約により締結した理由について、①本件業務は、土地家屋調査士法第3条第1項第1号に該当する業務であり、直接登記の申請を伴う業務ではないものの登記を申請するにあたっては必要となる筆界を明らかにするための業務であること、②もと大阪市教育センターを早急に売却するため、迅速に本件業務を実施する必要があったこと、③協会は、官公署による不動産の表示に関する登記に必要な調査・測量等の迅速な実施に寄与することを目的として、官公署から業務の委託を受けることのできる団体として設立されたものであったこと等の事情を挙げ、地方自治法施行令第167条の2第1項第2号に該当する随意契約理由があると説明している。

その当否に関しては後述するが、仮に、上記理由が妥当であるとしても、本監査対象所属より提出のあった、「随意契約理由書」（「3 随意契約理由」）上の記載では、本件業務の内容として「大阪市教育センターにおける用地図面の作成について委託するもの」とされているのみであり、登記の申請に関して何ら触れられていない。にもかかわらず、唐突に、「官公署（国又は国の行政機関、地方公共団体等）による登記申請は、一般の登記申請とは区別して、『公共嘱託登記』と呼ばれており」と、公共嘱託登記の説明が記載され、以て、大阪公嘱協会と随意契約を締結するに至った旨が記載されているに留まることから、業務の内容と随意契約の理由が整合していないように見受けられた。

この点について、本監査対象所属に説明を求めたところ、本件業務は、土地家屋調査士法第3条第1項第1号に該当する業務と位置付けているため、登記の申請に関わるものであることを念頭に、将来的な公共嘱託登記の必要性を踏まえて、大阪公嘱協会との随意契約の必要性を記載したもののようであるが、少なくとも、「随意契約理由書」に記載されている随意契約の理由からは、そのような趣旨は

読み取れず、委託業務の内容と公共嘱託登記との関係性が不明であると言わざるを得ない。

また、同「随意契約理由書」中の「3 随意契約理由」、「（土地家屋調査士の報酬について）」欄には、「現在、報酬額の算定は各事務所の資格者個人の責任において各自報酬額を事務所に掲示することとなっている。（報酬の自由化）」とある一方で、「土地家屋調査士会は、土地家屋調査士法に基づき、調査士会会則に『調査士の報酬額の基準に関する規程』を定めている。」とあり、一見、矛盾する内容が並記されていた。

この点について、本監査対象所属に説明を求めたところ、現在、「調査士の報酬額の基準に関する規程」は存在しないため、上記は、誤った記載であったとのことであった。

地方自治法は、普通地方公共団体の行う契約事務の執行に関し、機会均等の理念に最も適合し、かつ経済性を確保し得るという観点を踏まえ、一般競争入札による相手方の選定を原則とし、随意契約はあくまで例外的な場合（地方自治法施行令第167条の2で定める場合）に限り許容されるものとしている。

このことから、随意契約の理由は、地方自治法施行令第167条の2に該当する場合であることを具体的に明示すべきであると考えられるところ、本件契約に係る「随意契約理由書」には契約に基づく業務内容との関連性が十分に示されておらず、かつ、事実と異なる内容が含まれているものであって、少なくとも、理由の記載として不十分と言わざるを得ない。

また、契約管財局が定める「大阪市契約事務審査会運用指針（令和5年5月8日施行）」によれば、同審査会において「随意契約を行う場合における契約相手方の選定に関すること」を審議する場合においては、「その根拠となる資料等により、業者選定に恣意性の無いことを確認すること」とされている。

本件契約に関しては、そのような資料等は契約事務審査会に別途提出されていなかった。

B 随意契約理由の適否について

本監査対象所属が説明する、本件契約の随意契約理由については、前項の冒頭で述べたとおりである。

以下、その適否について、検討した。

登記測量業務等の委託に関し、地方公共団体から公嘱協会等への一括委託の適法性が争われた事例において、裁判所は、公嘱協会設立の趣旨を「大量の登記測量業務等を適正かつ迅速に実施することにある」と指摘した上で、「官公署等が協会に対して大量の登記測量業務等を一括して委託することは、上記趣旨に適った合理的な方法」と判断しており（大阪高等裁判所平成16年5月14日判決。

なお、上告審は和解で終結。）、「『大量』の業務の委託である」という要素を一定重視しているようにも解される。

また、本監査で確認した関係法令の条文解釈等に関する書籍によれば、公嘱協会の設立趣旨として、「公嘱協会は、個人調査士の単独受託に向かない大量事件・複雑困難事件を担当するという形で、個人調査士との間の『棲み分け』が図られることとなった。」旨記載されている。

さらに、本監査対象所属も、前項で指摘した「随意契約理由書」において、「公共嘱託登記事件は、その性質上、大量・集中的に発生することが想定され」とし、「このような公共嘱託登記の円滑な運営に寄与する目的で専門的知識、技能を有する土地家屋調査士及び土地家屋調査士法人の能力を結集・活用するために設けられたのが、公共嘱託登記土地家屋調査士協会の制度」であると自ら記載しているところであり、「大量・集中的に発生する」公共嘱託登記を円滑に実施できるという面に、公嘱協会への業務委託の利点が見出されているように解される。

しかしながら、本監査対象所属の説明や同所属からの提出資料によれば、本件契約の対象となっている土地は、隣接する2筆の土地のみであるから、「大量・集中的」に登記の申請が必要になるような状況は認められないし、当該土地全体として複雑な形状をしているわけでもない。また、その周囲は公道であり、うち1辺のみが国道であって、その他3辺は大阪市認定道路であることから、周囲との境界の確認を巡る交渉や調整等が、取り立てて難航すると見込まれる要素も見出せない。

また、本件業務の進捗に関して、本監査対象所属は、「令和6年度に売却を目指すため、令和4年3月の局内会議にて、令和5年度中に準備を進めることを決定」と説明している。このことは、言い換えれば、令和4年4月以降、少なくとも2年間にわたる、売却に向けた準備期間が確保されていたことを示しているように窺える。

よって、本件契約を締結するにあたり、土地の筆界を明らかにするための図面の作成に、どれほどの「迅速」性が求められていたというのか、疑義が残る。

さらに、本監査対象所属の説明によれば、同所属において、本件業務を大阪公嘱協会に委託することで、具体的にどの程度、履行期間を短縮できるのか、迅速に対応できるのかについて把握している訳ではなかったこと、同所属の説明及び大阪公嘱協会に対する調査結果によれば、本件業務は、実際にも1名の土地家屋調査士が実働することでまかなえていたことが認められることから、敢えて、公嘱協会による迅速な対応が求められる状況であったのかについても疑義が残る。

以上のことから、本件契約を、「その性質又は目的が競争入札に適しない」（地方自治法施行令第167条の2第1項第2号）契約であるとして、特名随意契約により締結したことについては、適切な契約事務であったとは言えない。

(イ) 契約締結にあたっての手續について

前項のとおり、本件契約の随意契約理由の適否について検討する中で、本監査対象所属内における随意契約の締結にあたっての事務手續についても確認を行った。

本項では、この点について述べる。

A 契約事務審査会での随意契約締結に係る取扱いについて

本件契約の締結に係る事務の過程を調査する中で、本監査対象所属で開催される契約事務審査会の運営のルール、審議事項の取扱いを確認したところ、本件契約の締結に係る審議がなされた時点での取扱いにおいて、「不動産登記測量業務委託」、すなわち、「財産管理にかかる測量、登記申請その他必要業務」を内容とする業務委託契約については、毎年、定例的に同一の契約相手方（大阪公嘱協会）と契約を締結する案件として、「包括審議事項」とし、個別の契約案件毎には審議を行わない事項として取り扱われていることが判明した。

そして、その取扱いの理由としては、「官公署による不動産の適正・迅速な登記に寄与することを目的として、公嘱協会が設立されたものであり、官公署からの嘱託登記を受託できる唯一の公益法人である」とのことが示されていた。

但し、本件契約については、その業務において、土地家屋調査士法第3条第1項第1号に該当する業務ではあるものの、業務内容としては登記の申請が含まれていないことから、「包括審議事項」としてではなく、個別の審議事項として取り扱われたとのことであった。

B 「包括審議事項」としての取扱いについて

「不動産登記測量業務委託」の「包括審議事項」としての取扱いに関し、地方自治法が、普通地方公共団体の締結する契約について、随意契約による場合をあくまで例外的な場合と位置付けている趣旨に鑑みれば、何を以て、「毎年、定例的に同一の契約相手方と契約を締結すること」が相当な契約と位置付けるかについては、慎重に検討、判断をすべきと思料する。

この点、前掲のとおり、土地家屋調査士法上、官公署が行う登記申請の委託先として、公嘱協会が位置付けられているところではあるが、法的にも、委託先が同協会に限定されているわけではなく、個々の土地家屋調査士や土地家屋調査士法人が官公署の業務を受託することも否定されてはいない。また、大阪市での取扱いにおいても、土地家屋調査士法第3条第1項の業務の委託先として、公嘱協会のみならず、個々の土地家屋調査士、土地家屋調査士法人も想定されており、

「入札参加有資格者が複数存在するときは、地方自治法及び大阪市契約規則に基づき入札又は比較見積を実施すること」ともされている（平成23年3月22日付契第3392号契約管財局長通知「不動産の表示に関する登記について必要な調査・測量等を行うときの業務委託契約の発注について（通知）」）。

さらに、公嘱協会の設立の趣旨については、前掲のとおり、「大量の登記測量

業務等を適正かつ迅速に実施すること」と解される（前掲、大阪高等裁判所平成16年5月14日判決）。

確かに、官公署が行うべき登記申請については、一般的に大規模で大量の処理を要する事例が多いため、土地家屋調査士法上に公嘱協会という団体の存在が規定されたとも考えられる。しかしながら、あらゆる「公共嘱託登記」に関わる事案について「大量」の事務処理が必要になるとは限らない。

すなわち、「登記測量業務」といってもその態様は事案毎に様々であって、その業務が、「大量の登記測量業務等を適正かつ迅速に実施する」必要のある業務にあたるか否かについては、一律の基準によっては判断し難く、個別の案件毎に、具体的に業務内容を精査の上で判断すべき事項ではないかと解される。

よって、本監査対象所属のように、契約事務審査会における随意契約の締結に係る審議事項に関し、「不動産登記測量業務委託」という契約を一括りとして「包括審議事項」と位置付け、個別事案の態様を勘案せず、具体的な業務内容（仕様）も決まっていない段階で一律に公嘱協会との随意契約を許容する取扱いについては、契約事務審査会として審議すべき事項が審議されていない事案が既に生じている、また、今後も生じるおそれがある。

なお、本監査対象所属の説明によれば、前掲のとおり、本件契約は、「不動産登記測量業務委託」に係る業務の委託ではあるものの、その業務内容に登記の申請が含まれていないことから、「包括審議事項」とは扱わず、個別案件としての審議がされたとのことである。

しかしながら、個別案件として審議されたはずであるにもかかわらず、登記の申請が含まれない業務において何故大阪公嘱協会への委託が必要であるのか、また、本件が大量の登記測量業務であると言えるのかという点等、大阪公嘱協会との随意契約の理由について、根拠となる資料等もなく、具体的に審議された形跡は認められなかった。

以上のように、本件契約においては、契約事務審査会において個別案件として取り扱われたにもかかわらず、本来審議すべき事項が審議されないまま、契約の締結に至っているものと言わざるを得ない。

（ウ）小括

前掲のとおり、土地家屋調査士法は、官公署による公共嘱託登記の委託先として、公嘱協会を規定している以上、大阪公嘱協会を相手方として本件契約を締結したことについて、違法であるとは言えない。

しかしながら、本監査対象所属の説明する随意契約の理由には不十分な点が見受けられるとともに、本来随意契約の理由を十分に審議すべき本監査対象所属の契約事務審査会によるチェックが適切に機能していなかったことが認められた。

(2) 契約の履行について

請求人は、本件契約に係る仕様書上、契約の履行について測量法、また、「大阪市公共測量作業規程」に「準拠」する旨が記載されていることを根拠に、本件契約において、同作業規程に拠れば作成、提出が求められる各種成果品（具体的には、請求書 19 頁「a」－4」から同「a」－11」に掲げられている。）が作成、提出されていないこと、また、本件契約の履行にあたって、公共基準点使用の承認、また、道路使用許可を得ていないことを主張している。

これらの主張は、本件契約の委託先である大阪公嘱協会が、契約の内容に基づく履行をしていないこと、すなわち、契約の不履行を主張するものと解されるところ、成果品の作成、提出の有無に係る主張は契約の履行に関わる事項と解することができるが、公共基準点の使用承認や道路使用許可を得ているか否かは、契約の履行に無関係ではないものの、あくまで契約の履行に付随する事項と思料されることから、以下、両者を分けて、請求人の主張の当否につき、検討した。

ア 成果品の作成及び提出の有無について

(ア) 請求人の主張について

前掲のとおり、測量法は測量士が実施する測量業務に適用されるものであり、土地家屋調査士がその業務として実施する測量業務には適用されないものと解される。

また、請求人が指摘する「大阪市公共測量作業規程」の適用対象等に関して、大阪市において市有不動産に係る測量を実施している建設局に対し、質問による確認を行ったところ、「『公共測量』に該当する測量を行う場合において、その測量の方法・観測機械の種類・精度等、測量法第 33 条第 1 項に定められた測量作業規程を作成し、その規程に基づき作業を実施する必要」があるとのことであった。すなわち、「大阪市公共測量作業規程」も、あくまで、測量法に基づく公共測量を実施する場合に適用されるものと解される。

この点、本件契約に基づく測量は、土地家屋調査士が土地家屋調査士法に基づいて実施する測量であることから、そもそも、測量法並びに「大阪市公共測量作業規程」の適用はないと解される。

もともと、本件契約に係る仕様書には、請求人も指摘するとおり、測量法や「大阪市公共測量作業規程」に「準拠」する旨が記載されていることから、一見、測量法や「大阪市公共測量作業規程」の規定に従って測量を実施する契約を締結しているようにも解される。

しかしながら、この「準拠」との表現の趣旨について、本件契約の当事者である本監査対象所屬及び大阪公嘱協会に確認を行ったところ、本監査対象所屬としては、「『適用』を意味するものではなく、必要に応じて参照する程度の意味合いである」とのことであり、大阪公嘱協会としても、「『準拠』は『参考』という表記に改善の余地がある」とのことであった。

よって、両者において、少なくとも、本件契約の履行を測量法及び「大阪市公共

測量作業規程」の規定に従って行うとの合意が為されたものとは認められない。

したがって、本件契約における成果品の作成、提出の過不足については、本件契約の定めに則して判断すべきであり、「大阪市公共測量作業規程」を前提として、成果品の作成、提出が不足していることを指摘する請求人の主張は、その前提を欠くものと言うべきである。

(イ) 契約に従った成果品作成及び提出の有無

上記のとおり、請求人の主張は前提を欠くものであるが、本件契約の内容に照らした成果品の提出、作成の有無についても、本監査対象所属からの提出資料を基に確認を行った。

本件契約に係る仕様書には、本件契約の履行において、作成、提出すべき成果品が明記されている。その品目と、各品目に係る本監査対象所属の説明は以下のとおりであった。

項番	品目（仕様書記載）	本監査対象所属の説明
①	道路照会図	道路等への支障の有無等を「照会書」により建設局総務部管財課あてに照会する際に必要となる添付資料
②	概要図	売却入札の際に必要な「物件調書」に添付する資料
③	道路敷地境界明示図	国土交通省近畿地方整備局長（窓口：国道事務所）に対して行う道路敷地境界明示申請書に添付する資料
④	その他監督職員が指示した書面等	※今回の業務委託においては特に該当するものは無
⑤	業務内容が追加された場合のそれに伴う成果品については、別途監督職員が指示を行う。	道路敷地境界明示申請にあたり、国道事務所より追加提出の指示のあった資料（「区画整理図」「基準点写真集」「道路境界明示点写真集」「引照点写真集」「道路区域明示図・土地境界確定協議書（奥書付き）」「公図合成図」「基準点網図」）
⑥	その他の付属書類等の様式は、あらかじめ受注者が発注者に対して提出し確認を得た様式（日本土地家屋調査士会連合会様式等）にて納品することとする。	※上記⑤の各資料と共通

以上を踏まえ、本監査対象所属から成果品一式として提出のあった資料を照合したところ、本監査の限りでは、特に成果品としての資料に不足が生じていたり、その内容が不十分と解されるような成果品は見受けられなかった。

また、本件契約に係る仕様書上、以下の様式が定められている。

項番	項目
様式第1号	業務責任者通知書
様式第2号	主務従事者通知書
様式第3号	業務着手通知書
様式第4号	業務工程表
様式第5号	業務完了通知書

上記各様式についても、本監査対象所属から提出のあった資料を照合したところ、各様式に該当する書面は全て提出されており、その内容にも、特段疑義が認められるようなものは見受けられなかった。

(ウ) 小括

以上のことから、本件契約の履行として、作成、提出が求められる成果品については、指定のある様式も含めて全て作成、提出されており、この点からの契約の不履行は特段見受けられなかった。

もっとも、前掲のとおり、本件契約に係る仕様書には、測量法並びに「大阪市公共測量作業規程」に「準拠」する旨の記載がある。「準拠」は「適用」とまでは言えないと解されるものの、上記記載からは、本件契約に基づく測量について、測量法上の「公共測量」の手順や手続に則って作業を行うこと、ひいては、本件契約に基づいて行う「測量」も同法上の「公共測量」の規定が適用されることが合意されているかのような誤解を招く表現と言わざるを得ない。

イ 契約の履行に付随する行政手続について

請求人は、本件契約に基づく測量を行うにあたって公共基準点が使用されているにもかかわらず、その基準点の管理者から、使用に係る承認が得られていないこと、また、測量を行うに際し、道路を使用しているにもかかわらず、道路使用の許可が得られていないことを主張している。

この点、本件契約の履行にあたり、受託者が関係法令に従って業務を行う旨は、本件契約上も定められているものの、実際に公共基準点を使用して測量を行うか否か、また、道路を使用して測量を行うか（道路の使用許可を得て測量を行うか）否かについては、一義的には、受託者が業務を行う際の必要性に応じて適切に対応すべきことであると解

される。

したがって、公共基準点の使用の承認を得ていないこと、道路使用の許可を得ていないことのみを以て本件契約の履行に瑕疵があるとまでは言えず、本件契約の締結や委託料の支出といった財務会計上の行為自体の違法・不当性を摘示するものではない。

以上のことから、上記請求人の主張について、財務会計上の行為の違法・不当性を対象とする住民監査請求において、監査の対象になるものではない。

ただし、他方で、上記事項は、本件契約の履行に付随する、関連のある事項ではあることから、請求人の各主張の当否について、検討を行った。

(ア) 公共基準点の使用承認について

本監査対象所属及び大阪公嘱協会に対して確認を行ったところ、土地家屋調査士が土地家屋調査士法に基づく測量を行う場合であっても、公共基準点を使用する場合には、その管理者より使用の承認を得る必要があるとのことであった。

また、両者の説明によれば、本件契約に基づいて行った測量では公共基準点を4点使用しているところ、大阪土地家屋調査士会として、大阪市より、公共基準点を包括的に使用する承認を得ているとのことであった。

この点、本監査対象所属からは、大阪市公共基準点管理保全要綱等に基づく令和5年3月8日付け「大阪市公共基準点使用包括承認書」が提出され、その内容からは、大阪市内の公共基準点の管理者である大阪市より、大阪土地家屋調査士会あて、大阪市内における地積測量図作成のための測量を目的とした「公共基準点」の使用が承認（期間：令和5年度）されていることが認められた。また、その有効性について特段の疑義は認められなかった。

したがって、本件業務としての測量で公共基準点が使用された点については、管理者の承認を得た上での使用であることが認められる以上、公共基準点の使用承認を得ていないとする請求人の主張は当たらず、その他、特段の違法・不当事由は認められなかった。

(イ) 道路使用許可について

本監査対象所属及び大阪公嘱協会に対して確認を行ったところ、一般に、不動産登記のための測量作業を土地家屋調査士が行う場合において、交通の妨げになることなく、短時間の作業となる場合は、道路使用許可の申請はしていないとのことであった。

また、大阪公嘱協会としては、土地家屋調査士が測量作業を行う際において、交通の妨げや危険を生じさせることがないように配慮しながら行っているとのことであった。

この点、前掲のとおり、本件契約に基づいて測量を行う場合の道路使用許可に関しては、一義的には、現に業務を履行する受託者である大阪公嘱協会において、適切に

対応すべきことと解される。

よって、道路使用許可の有無が、大阪市に納品された図面等その他の成果品に係る瑕疵の有無に直接影響を及ぼすものではないと解される。

したがって、請求人の主張を前提にしても、本件契約の履行に瑕疵があるとまでは解されない。

(3) 契約金額について（費目の二重計上の有無）

請求人は、本件契約における契約金額、すなわち委託料の金額の積算に関して、「現況測量」と「多角測量」に要した費用が計上されているところ、「現況測量」は「多角測量」に含まれる測量であるにもかかわらず、両者が二重に計上されており、当該部分において委託料が二重に支出されていることを主張している。

上記主張は、本件契約における契約金額が違法又は不当に高額であることを主張するものと解される。

以下、請求人の主張の当否につき、検討した。

請求人の主張する「現況測量」と「多角測量」の関係性について、本監査対象所属及び大阪公嘱協会に対する調査を行ったところ、「現況測量」とは、現況の地物、構造物等を測量して図面化するものであり、「多角測量」とは、筆界点位置の特定等のために行う基礎となる測量で後に実施される各種測量作業の骨格となる測量であるとのことであった。

また、同様の事項について、大阪市において測量を行っている建設局にも確認を行ったところ、「多角測量」で求めた新点（多角点）に測量機器を設置し、「現況測量」の作業を行うものであるが、「現況測量」が「多角測量」に含まれるかは、各業務の仕様書における定義によるとのことであった。

この点、本件契約における仕様書上は、「現況測量」について「地形、地物の全てを細部にわたって図化するために行う測量」と定義されているのみであり、この定義は、その文言上、前掲のとおり、本監査対象所属及び大阪公嘱協会が示した定義と概ね同義と解される。よって、本件契約においても、基本的には、「多角測量」が根幹となる測量であり、「現況測量」は「多角測量」の結果を基にして別途実施されるものであるとの位置付けであることが考えられる。

したがって、本監査の限りでは、本件契約において、「多角測量」と「現況測量」とが、必ずしも包含関係にあるとは見出せない。

なお、請求人も引用する、本件契約に係る契約金額の明細によれば、「多角測量」は「調査業務」の内容として、「現況測量」は「関連業務」の内容として、それぞれ、異なる業務過程の中に位置付けられていることから、それぞれ、別々に実施されているものと解される。仮に、「多角測量」と「現況測量」とが測量の概念上、包含関係にあるものであったとしても、それぞれ異なる業務過程の中で、必要に応じて実施されたのであれば、

別途費用を計上することが、直ちに不適切な二重計上になるとは言えないと解される。また、その必要性を疑わせるような事情も、本監査の限りでは見当たらなかった。

以上のことから、請求人の主張はあたらず、本件契約における契約金額が違法又は不当に高額であるとは言えない。

(4) 結論

以上のとおり、請求人が主張するところの、本件契約に係る①契約の当事者、②契約の履行、③契約金額に係る事項について、それぞれ、違法であるというまでの事由は見当たらないことから、本件契約に基づく委託料の支出についても、違法であるとは言えない。

よって、本件契約に基づく履行の一部が違法であり、無効であることを前提にして、支払済みの委託料の返還等を求める本件請求には理由がないものと判断した。

6 付言

前掲のとおり、本件請求には理由がないものと判断した。

他方、本監査の過程において、本件契約の締結に係る契約事務等に関する課題が認められたため、本監査対象所属に対して、今後の契約事務を進めるにあたって留意すべき点を意見として述べる。

(1) 公嘱協会との随意契約の締結について

ア 随意契約の理由について

本監査でも指摘したとおり、本件契約において、本監査対象所属の説明する随意契約の理由は不十分であると言わざるを得ない。

一般競争入札による契約相手方の選定を原則とし、随意契約を例外的な場合と定める地方自治法の趣旨にも則り、個々の委託業務の内容に照らして、何故、その相手方でなければならないかについて、十分に説明責任を果たせるよう、理由を検討・整理するとともに、その理由を過不足なく「随意契約理由書」に記載しておくべきである。

特に、本件契約と同様、公嘱協会への業務委託にあたっては、公共嘱託登記について法令上委託先が同協会に限られているわけではないこと、同協会の設立に関して、個人の土地家屋調査士による単独での受託に向かない、大量事件・複雑困難事件を担うという趣旨があったということに十分に留意して随意契約の適否を検討すべきである。

また、契約事務審査会での審議に際しては、その随意契約理由書の記載事項に係る根拠となる資料等も添付した上で、十分に審議を行い、事後、その適否に疑義が生じないように措置しておくべきである。

イ 契約事務審査会における審議について

本監査でも指摘したとおり、本件契約の締結に関しては、本監査対象所属の契約事務審査会によるチェックが適切に機能していなかったと言わざるを得ない。

この点、契約管財局作成の「大阪市契約事務審査会運用指針」によれば、「過去に特名随意契約を行った実績がある案件を発注する場合であっても、その後新たに他者が履

行できる余地が生じている可能性もあるため（法令改正や技術革新、新規の特許など）、そのことも念頭において審議・検討すること。」とある。

よって、契約事務審査会での審議事項のうち、「包括審議事項」とされている項目については、今一度その位置付けが妥当であるのかを検討すべきである。

なお、本件契約は、個別案件として審議されたものであるにもかかわらず、随意契約の理由が十分に審議された形跡が認められなかった。これには、「地方公共団体から登記又はそれに関連する測量業務を委託する案件は、委託先が公嘱協会に限られる。」という曖昧な認識が、本監査対象所属において共有されていたことも想定される。

よって、個別の審議がなされる案件についても、個々の契約内容やその他当該契約に関わる具体的な事情を踏まえた審議を行うことに留意すべきである。

（２）仕様書の記載について

本監査でも指摘したとおり、本件契約に係る仕様書には、土地家屋調査士が行う測量であるにもかかわらず、測量法や、「大阪市公共測量作業規程」に「準拠」との記載が為されていたことから、同法や同規程が適用される測量が行われているとの誤解を招いたとも思料される。

よって、当該契約が拠るべき法令を定めるにあたっては、他の類似案件での仕様書等の記載を安易に引用することなく、個々の契約内容やその他当該契約に関わる具体的な事情に則して、真に当該契約の履行に適用すべき法令を精査し、その結果を正確に記載すべきである。

【参考文献】

- 『【逐条解説】測量法』 測量法研究会／編著 株式会社大成出版社 2005. 8
- 『測量』 浅香 豊／著 税務経理協会 1994. 4 p. 1-7
- 国土交通省国土地理院ホームページ：公共測量
<https://www.gsi.go.jp/KOUKYOU/index.html> (2025. 3. 5 確認)
※「公共測量の手引」が公開されている。
- 『測量用語辞典』 測量用語辞典編集委員会／編 東洋書店 2011. 7
- 『土地区画整理の確定測量』 都市整備研究会／編 理工図書 1995. 5 p. 11-18
- 『土地家屋調査士の業務と制度 第2版』 村田博史／監修 日本土地家屋調査士会連合会
研究所／編 株式会社三省堂 2010. 1
- 『土地家屋調査士六法 令和 6 年版』 東京法経学院編集部／編 東京法経学院 2023. 12
p. 868-889
- 『民事月報 2021 年 6 月 76 巻 6 号』 法曹会 2021
p. 91-95「通達・回答 (司法書士・土地家屋調査士) 土地家屋調査士の業務について(解説
斉藤)(令和 3. 4. 30 民ニ 763 通知)」
- 『土地家屋調査士法(改訂版)』 須賀井 寛／著 東京法経学院出版 1996. 6
- 『判例タイムズ 2003 年 12 月 1 日 54 巻 27 号:1131 号』 判例タイムズ社 2003
「2 行政、地方自治法」 p. 117-130
- 九州大学学術情報リポジトリ(QIR)
七戸克彦 「＜紀要論文＞公共嘱託登記司法書士協会の課題と展望」
『法政研究』 72 巻 3 号(九州大学法政学会 2006. 1)
<https://hdl.handle.net/2324/7594> (2025. 3. 5 確認)

【関係法令等】

1 測量法（昭和 24 年法律第 188 号）【抜粋】

（目的）

第 1 条 この法律は、国若しくは公共団体が費用の全部若しくは一部を負担し、若しくは補助して実施する土地の測量又はこれらの測量の結果を利用する土地の測量について、その実施の基準及び実施に必要な権能を定め、測量の重複を除き、並びに測量の正確さを確保するとともに、測量業を営む者の登録の実施、業務の規制等により、測量業の適正な運営とその健全な発達を図り、もって各種測量の調整及び測量制度の改善発達に資することを目的とする。

（他の法律との関係）

第 2 条 土地の測量は、他の法律に特別の定がある場合を除いて、この法律の定めるところによる。

（測量）

第 3 条 この法律において「測量」とは、土地の測量をいい、地図の調製及び測量用写真の撮影を含むものとする。

（基本測量）

第 4 条 この法律において「基本測量」とは、すべての測量の基礎となる測量で、国土地理院の行うものをいう。

（公共測量）

第 5 条 この法律において「公共測量」とは、基本測量以外の測量で次に掲げるものをいい、建物に関する測量その他の局地的測量又は小縮尺図の調製その他の高度の精度を必要としない測量で政令で定めるものを除く。

- 一 その実施に要する費用の全部又は一部を国又は公共団体が負担し、又は補助して実施する測量
- 二 基本測量又は前号の測量の測量成果を使用して次に掲げる事業のために実施する測量で国土交通大臣が指定するもの
 - イ 行政庁の許可、認可その他の処分を受けて行われる事業
 - ロ その実施に要する費用の全部又は一部について国又は公共団体の負担又は補助、貸付けその他の助成を受けて行われる事業

（基本測量及び公共測量以外の測量）

第 6 条 この法律において「基本測量及び公共測量以外の測量」とは、基本測量又は公共測量の測量成果を使用して実施する基本測量及び公共測量以外の測量(建物に関する測量その他の局地的測量又は小縮尺図の調製その他の高度の精度を必要としない測量で政令で定めるものを除く。)をいう。

（測量業）

第 10 条の 2 この法律において「測量業」とは、基本測量、公共測量又は基本測量及び公共測量以外の測量を請け負う営業をいう。

（公共測量の基準）

第 32 条 公共測量は、基本測量又は公共測量の測量成果に基いて実施しなければならない。

（作業規程）

第 33 条 測量計画機関は、公共測量を実施しようとするときは、当該公共測量に関し観測機械の種類、観測法、計算法その他国土交通省令で定める事項を定めた作業規程を定め、あらかじめ、国土交通大臣の承認を得なければならない。これを変更しようとするときも、同様とする。

2 公共測量は、前項の承認を得た作業規程に基づいて実施しなければならない。

（作業規程の準則）

第 34 条 国土交通大臣は、作業規程の準則を定めることができる。

（測量成果の使用）

第 44 条 公共測量の測量成果を使用して測量を実施しようとする者は、あらかじめ、当該測量成果を得た測量計画機関の承認を得

なければならない。

2 測量計画機関は、前項の承認の申請があつた場合において、次の各号のいずれにも該当しないと認めるときは、その承認をしなければならない。

- 一 申請手続が法令に違反していること。
- 二 当該測量成果を使用することが測量の正確さを確保する上で適切でないこと。

3 第一項の承認を得て測量を実施した者は、その実施により得られた測量成果に公共測量の測量成果を使用した旨を明示しなければならない。

4 公共測量の測量成果を使用して刊行物を刊行し、又は当該刊行物の内容である情報について電磁的方法であつて国土交通省令で定めるものにより不特定多数の者が提供を受けることができる状態に置く措置をとろうとする者は、当該刊行物にその旨を明示しなければならない。

(測量士及び測量士補)

第 48 条 技術者として基本測量又は公共測量に従事する者は、第四十九条の規定に従い登録された測量士又は測量士補でなければならない。

2 測量士は、測量に関する計画を作製し、又は実施する。

3 測量士補は、測量士の作製した計画に従い測量に従事する。

(測量士及び測量士補の登録)

第 49 条 次条又は第五十一条の規定により測量士又は測量士補となる資格を有する者は、測量士又は測量士補になろうとする場合においては、国土地理院の長に対してその資格を証する書類を添えて、測量士名簿又は測量士補名簿に登録の申請をしなければならない。

2 略

(測量業者の登録及び登録の有効期間)

第 55 条 測量業を営もうとする者は、この法律の定めるところにより、測量業者としての登録を受けなければならない。

2-4 略

(無登録営業の禁止)

第 55 条の 14 第五十五条の五第一項の規定による登録を受けない者は、測量業を営むことができない。

2 土地家屋調査士法（昭和 25 年法律第 228 号）【抜粋】

(業務)

第 3 条 調査士は、他人の依頼を受けて、次に掲げる事務を行うことを業とする。

- 一 不動産の表示に関する登記について必要な土地又は家屋に関する調査又は測量
- 二 不動産の表示に関する登記の申請手続又はこれに関する審査請求の手続についての代理
- 三 不動産の表示に関する登記の申請手続又はこれに関する審査請求の手続について法務局又は地方法務局に提出し、又は提供する書類又は電磁的記録（電子的方式、磁気的方式その他の知覚によつては認識することができない方式で作られる記録であつて、電子計算機による情報処理の用に供されるものをいう。第五号において同じ。）の作成
- 四 筆界特定の手続（不動産登記法第六章第二節の規定による筆界特定の手続又は筆界特定の申請の却下に関する審査請求の手続をいう。次号において同じ。）についての代理
- 五 筆界特定の手続について法務局又は地方法務局に提出し、又は提供する書類又は電磁的記録の作成
- 六 前各号に掲げる事務についての相談
- 七 土地の筆界が現地において明らかでないことを原因とする民事に関する紛争に係る民間紛争解決手続（民間事業者が、紛争の当事者が和解をすることができる民事上の紛争について、紛争の当事者双方からの依頼を受け、当該紛争の当事者との間の

契約に基づき、和解の仲介を行う裁判外紛争解決手続（訴訟手続によらずに民事上の紛争の解決をしようとする紛争の当事者のため、公正な第三者が関与して、その解決を図る手続をいう。）をいう。）であつて当該紛争の解決の業務を公正かつ適確に行うことができると認められる団体として法務大臣が指定するものが行うものについての代理

八 前号に掲げる事務についての相談

2-5 略

（資格）

第4条 次の各号のいずれかに該当する者は、調査士となる資格を有する。

一 土地家屋調査士試験に合格した者

二 法務局又は地方法務局において不動産の表示に関する登記の事務に従事した期間が通算して十年以上になる者であつて、法務大臣が前条第一項第一号から第六号までに規定する業務を行うのに必要な知識及び技能を有すると認めたもの

（土地家屋調査士名簿の登録）

第8条 調査士となる資格を有する者が調査士となるには、日本土地家屋調査士会連合会（以下「調査士会連合会」という。）に備える土地家屋調査士名簿に、氏名、生年月日、事務所の所在地、所属する土地家屋調査士会その他法務省令で定める事項の登録を受けなければならない。

2 土地家屋調査士名簿の登録は、調査士会連合会が行う。

（設立）

第26条 調査士は、この章の定めるところにより、土地家屋調査士法人（調査士の業務を行うことを目的として、調査士が設立した法人をいう。以下「調査士法人」という。）を設立することができる。

（設立及び組織）

第63条 その名称中に公共嘱託登記土地家屋調査士協会という文字を使用する一般社団法人は、社員である調査士及び調査士法人がその専門的能力を結合して官庁、公署その他政令で定める公共の利益となる事業を行う者（以下「官公署等」という。）による不動産の表示に関する登記に必要な調査若しくは測量又はその登記の嘱託若しくは申請の適正かつ迅速な実施に寄与することを目的とし、かつ、次に掲げる内容の定款の定めがあるものに限り、設立することができる。

一 社員は、その主たる事務所の所在地を管轄する法務局又は地方法務局の管轄区域内に事務所を有する調査士又は調査士法人でなければならないものとする。

二 前号に規定する調査士又は調査士法人が社員になろうとするときは、正当な理由がなければ、これを拒むことができないものとする。

三 理事の員数の過半数は、社員（社員である調査士法人の社員を含む。）でなければならないものとする。

2 略

（業務）

第64条 協会は、第六十三条第一項に規定する目的を達成するため、官公署等の依頼を受けて、第三条第一項第一号から第三号までに掲げる事務（同項第二号及び第三号に掲げる事務にあつては、同項第一号に掲げる調査又は測量を必要とする申請手続に関するものに限る。）及びこれらの事務に関する同項第六号に掲げる事務を行うことをその業務とする。

2 協会は、その業務に係る前項に規定する事務を、調査士会に入会している調査士又は調査士法人でない者に取り扱わせてはならない。

（非調査士等の取締り）

第68条 調査士会に入会している調査士又は調査士法人でない者（協会を除く。）は、第三条第一項第一号から第五号までに掲げる事務（同項第二号及び第三号に掲げる事務にあつては、同項第一号に掲げる調査又は測量を必要とする申請手続に関するものに限る。）又はこれらの事務に関する同項第六号に掲げる事務を行うことを業とすることができない。ただし、弁護士、弁護士

法人若しくは弁護士・外国法事務弁護士共同法人が同項第二号から第五号までに掲げる事務（同項第二号及び第三号に掲げる事務にあつては、同項第一号に掲げる調査又は測量を必要とする申請手続に関する審査請求の手続に関するものに限る。）若しくはこれらの事務に関する同項第六号に掲げる事務を行う場合又は司法書士法第三条第二項に規定する司法書士若しくは同項に規定する簡裁訴訟代理等関係業務を行うことを目的とする司法書士法人が第三条第一項第四号若しくは第五号に掲げる事務（同法第三条第一項第八号に規定する筆界特定の手続に係るものに限る。）若しくはこれらの事務に関する第三条第一項第六号に掲げる事務を行う場合は、この限りでない。

- 2 協会は、その業務の範囲を超えて、第六十四条第一項に規定する事務を行うことを業とすることができない。
- 3 調査士でない者は、土地家屋調査士又はこれに紛らわしい名称を用いてはならない。
- 4 調査士法人でない者は、土地家屋調査士法人又はこれに紛らわしい名称を用いてはならない。
- 5 協会でない者は、公共嘱託登記土地家屋調査士協会又はこれに紛らわしい名称を用いてはならない。

3 地方自治法（昭和 22 年法律 67 号）【抜粋】

（契約の締結）

第 234 条 売買、貸借、請負その他の契約は、一般競争入札、指名競争入札、随意契約又はせり売りの方法により締結するものとする。

- 2 前項の指名競争入札、随意契約又はせり売りは、政令で定める場合に該当するときに限り、これによることができる。

3－6 略

4 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）【抜粋】

（随意契約）

第 167 条の 2 地方自治法第二百三十四条第二項の規定により随意契約によることができる場合は、次に掲げる場合とする。

- 一 売買、貸借、請負その他の契約でその予定価格（貸借の契約にあつては、予定貸貸借料の年額又は総額）が別表第五上欄に掲げる契約の種類に応じ同表下欄に定める額の範囲内において普通地方公共団体の規則で定める額を超えないものをするとき。
 - 二 不動産の買入れ又は借入れ、普通地方公共団体が必要とする物品の製造、修理、加工又は納入に使用させるため必要な物品の売払いその他の契約でその性質又は目的が競争入札に適しないものをするとき。
- 三－四 略
- 五 緊急の必要により競争入札に付することができないとき。
 - 六 競争入札に付することが不利と認められるとき。
 - 七 時価に比して著しく有利な価格で契約を締結することができる見込みのあるとき。
 - 八 競争入札に付し入札者がいないとき、又は再度の入札に付し落札者がいないとき。
 - 九 落札者が契約を締結しないとき。

2－4 略