

令和7年11月28日

船橋市の事例について

千葉県船橋市

船橋市の概要

位 置: 東京都心部から20km圏、
県庁所在都市の千葉市から20km

市 域: 85.62km²

人 口: 650, 959人(令和7年9月1日現在)

土地利用: 沿岸部に東京湾、内陸部には工業地、商業地、
住宅地、農地が広がっている

筆 数: 356, 108筆(令和7年度概要調書)

棟 数: 154, 199棟(")

標準地数: 945地点(令和6年度)

路線本数: 16, 953本(")

1. GISシステム導入時の課題や工夫等①

①導入までに検討したこと

平成26年、〇〇市で固定資産税の課税誤りが判明し、新聞報道等でも大きく取り上げられた。

これを受け、平成26年9月16日付け総務省自治税務局資産税課長より「固定資産税の課税事務に対する納税者の信頼確保について」技術的助言がなされ、本市においても課税誤りに関する調査を実施したが、評価資料のほとんどが紙ベースの資料であったことから対象物件の抽出に膨大な手間と時間を要した。

また、土地の地図情報は法務局の複製品を地籍図として業者に委託し作成していたが、当該地籍図修正のための職人が高齢化し、数年で現行の体制が維持できなることから、GISシステムを導入し地図データの管理を維持していくことを検討し始めた。

1. GISシステム導入時の課題や工夫等②

②予算の確保について

平成29年度に導入に向けて市役所内(市長・副市長等)にてプレゼンを行ったところ、市長より導入に関して前向きな評価を得たことから、平成30年度の予算確保に向けて財政当局と折衝を始めた。

しかし、本市ではすでに都市計画用GISが稼働しており、別途、固定資産税用GISを整備する事への理解を得ることが難しく、喫緊の課題でもなく、固定資産評価の精度向上等を目的とするものであり、税収増や人員削減に直接繫がらないことなどを理由に予算化は実現しなかった。

その後、毎年度、修正を加えながら予算要求を行っていたところ、令和5年度予算から9年度までの5年間の債務負担行為として予算化されることとなった。

1. GISシステム導入時の課題や工夫等③

③導入までに苦労したこと

プロポーザル方式の採用に伴い、複数の候補業者との調整に時間と労力を費やした。また、各社提案のレベル感に極端な差異が生じないようにした。

④使用にあたっての研修体制等

全体研修会及びGIS担当者向けの研修会を年1～2回開催。

⑤システムの更新の有無

地番図は繁忙期には週1回更新し、それ以外は月1回更新。

⑥その他

現在、整備中(一部機能利用可)であり、ベンダーと月1回の定例会及び各機能の検討については個別協議というかたちで隨時行っている。

2. 活用しているレイヤー①

都市計画用GIS

府内 WebGIS 情報	<ul style="list-style-type: none">・都市計画図・建築概要書・宅地開発・土砂災害警戒区域・急傾斜地・道路台帳・都市計画道路予定地・下水道管網図・ハザードマップ
--------------------	---

固定資産GIS

資産税 情報	<ul style="list-style-type: none">・航空写真・路線価図・標準地鑑定評価書・状況類似区分
法務局 登記 情報	<ul style="list-style-type: none">・土地登記事項要約書・家屋 " "・公図・測量図
固定資産 税システム 課税 情報	<ul style="list-style-type: none">・宛名情報・土地評価情報・家屋評価情報・画地情報・課税情報・軽減(減免・非課税)情報

その他

	<ul style="list-style-type: none">・ガス管網図・高圧線図
--	--



2. 活用しているレイヤー②

○更新頻度、更新方法等

- ・地番図: 繁忙期は週1回、それ以外は月1更新でベンダーにて更新
- ・写真: 航空写真(年1回、1月1日前後)
- ・地形図: 都市計画基本図は5年に1回更新なのでそれに合わせている
- ・住宅地図: 年1回更新
- ・台帳情報: 年1回更新
- ・公的評価地点: 年1回更新
- ・法規制関係: 隨時
- ・評価替え関係: 標準宅地の場所や鑑定評価書を添付
- ・家屋関係: 隨時
- ・その他: 路線価試算や画地計算機能を搭載

3. 現地調査手法(土地評価のため)

○紙図面

①調査に当たっての準備方法

地籍図を印刷し、ブルーマップ等にて現地把握及びルートの確認

②用意するもの

地籍図、ブルーマップ等

③調査記録の方法

地籍図(調査用紙図面)に記載

④資料紛失防止対策

特になし

※タブレットは使用していない

4. AIの活用の有無

活用していない

5. 業者委託の有無

- ・委託内容

状況類似地域(区)の検討、標準宅地選定、路線価付設業務等

- ・委託のメリット

コンサルタントの視点や意見を挟むことで適正な課税につながる

- ・委託のデメリット

費用

6. その他技術活用の有無

- ・今後導入を検討している技術等

タブレット、AI検索等

7. 検討課題①

○職員不足の観点

・技術導入で効率化等に繋がった点

現場調査の準備にかかる作業が大幅に短縮された。

・技術導入後もマンパワー不足と感じる点

人工が不足すると、職員一人当たりに対する問い合わせ件数が多くなるため、それをフォローできるような専門的な知識を持った職員（人工）の確保が必要。

○経験不足の観点等

現在、整備中のため不明なところはあるが、窓口等での納税者からの問い合わせについては、資料の準備等が効率化されスムーズになった。

評価の基礎知識の習得は、主にOJTや月一回の係内研修（コンサル研修を含む）により行っている。

○デジタル技術導入後の状況

・技術導入により、かえって職員の負担が増加した点

GIS担当の作業の増加。

効率化（人工減）に伴う職員1人当たりの担当地区の増加。

7. 検討課題②

○審査申し出を受けた場合の対応状況・方針

- ・納税者から審査申出を受けた場合に、課税庁においてデジタル技術をどのように活用しているか、または活用の可能性

審査申出に対して課税庁が作成する弁明書においては、一定以上の業務スキルが必要であり、当該業務スキルの維持・継承等については、本市の監査からも指摘されているところである。

現在、デジタル技術は活用していないが、活用の可能性として、AI判例システムで過去の事例を検索し、審査申出内容と該当事例を掛け合わせた文書作成をAIが代替して行うことやAIによるわかりやすい弁明書等の作成(文言の言い換えや表現の要約など)などわかりやすい弁明書の作成などを想定。

8. 要望

○現在の業務で改善したい点、効率化したい点等

①タブレットの導入

現地までのルート案内、タブレットに評価入力すればシステムと同期する機能が望ましい。

②航空写真業務

異動判読箇所のAIによる判別

また、その判読箇所をGISの進捗管理で把握できる。

③地籍図の窓口業務

窓口にモニターを置き、市民等が任意に検索して出力するシステムへの改善。

④問い合わせの対応

AI検索システム等で事例や判例を効率的に検索し、問い合わせに対応する時間を短縮。

まとめ

○土地評価におけるデジタル技術の活用について

【変わるもの】

- ・煩雑なアナログ的作業から効率的なデジタル的作業へ
- ・データの取り扱い方法
- ・業務の習熟度に依らない入力(評価)の統一性の確保
- ・属人的業務の減少
- ・人工の減少→委託経費の増大

【変わらないもの】

- ・説明責任を果たすための知識の習得
- ・評価要領等のマニュアル作成と管理(バージョンアップなど)
- ・現地調査
- ・評価額の決定

＜参考＞今後の効率的業務への展望等①

1. ドローン+AIによる自動測量・地形判読システム

ドローンで最新の高精度航空写真を撮影、AIが自動で地形・利用区分・境界・建物を判別。自動的に地目判定・地積測定・変化地検知まで対応。

2. 土地評価AIアシスタント

過去の評価データ、地価、取引事例、登記情報などを学習したAIが、用途地域や課税地目、前面道路の状況などを加味して、補正率や比準価格まで自動計算、担当者は確認・調整のみ。

3. 拡張現実(AR)現地調査プラットフォーム

ストリートビュー やドローン映像をVR化し、現地調査時、スマートグラスをかけると、目の前の土地の過去の評価額、地目、接道状況、周辺の地価が重ねて表示される。調査員が現地に行かなくても360度自由に見渡して調査でき、メモも音声入力できる。

＜参考＞今後の効率的業務への展望等②

4. 地価変動シミュレーションAI

「この道路が拡幅したら？」「この地域に大学が来たら？」と条件を入力すると、周辺の地価や補正率に与える影響を自動シミュレーション。

5. 固定資産評価クラウド統合システム

法務局・都市計画課・道路管理課・公図・評価台帳などの情報を一括統合。すべてが時系列で一元管理され、土地評価に必要な全情報がワンクリックで取得可能に。

6. 衛星画像×AIで無申告・未評価地検出

最新の衛星データと過去の評価マップをAIが比較して、「地目変更されたのに申告されていない土地」や「新たに造成された未評価地」を自動抽出。

＜参考＞今後の効率的業務への展望等③

7. AIによる評点自動判定システム

宅地比準や農地・山林の倍率方式で必要な評点数値(接道状況・形状・傾斜・画地条件など)を、画像解析+地図データ+AIにより瞬時に算出。

8. スマホ一括調査アプリ

地目判定・写真撮影・評価台帳との照合・GPS情報などを、スマホ1台で一括処理。調査員は現場でデータ入力と同時に即時送信。

9. 地価×SNS解析AI

X(旧Twitter)やInstagram、Googleマップのレビュー情報などをAIが解析して、エリアの注目度・話題性を定量化。地価の上昇・下降の兆候を先取りして評価に活用。