

KEIRIN



この事業は、競輪の補助金を受けて実施したものです。

資産評価のO A化に関する調査研究

(固定資産評価システムに関する調査研究・X)

平成9年3月

財団法人 資産評価システム研究センター

は し が き

財団法人 資産評価システム研究センターは、適切な地域政策の樹立に資するため、地域の資産の状況及びその評価の方法に関する調査研究等の事業を実施することを目的として設立されました。

当評価センターにおける調査研究は資産評価の基礎理論及び地方公共団体等における資産評価技法の両面にわたって、毎年度、学識経験者及び自治省並びに地方公共団体等の関係者をもって構成する資産評価システム、土地、家屋及び償却資産の各部門ごとの研究委員会において行われ、その結果は、会員である地方公共団体及び関係団体等に調査研究報告書として配布し、活用されているところがあります。

本年度の償却資産研究委員会の調査研究テーマは、(1)中小機械工業等における償却資産に関する調査研究 (2)資産評価のＯＡ化に関する調査研究の２項目であります。本報告書は、上記の(2)の調査研究に属するもので、固定資産評価等のシステム化について郡山市における土地評価システム及び白岡町における地域情報システムの事例の調査研究を行いました。

この程、その調査研究の成果をとりまとめ、ここに公表する運びとなりましたが、この機会に、熱心にご研究、ご審議をいただきました委員及び専門員並びに実地調査に当たり、種々ご協力賜りました地方公共団体の関係者に対し、心から感謝申し上げます。

なお、当評価センターは、今後とも、所期の目的にそって、事業内容の充実及び地方公共団体等に役立つ調査研究に努力をいたす所存でありますので、地方公共団体をはじめ関係団体の皆様のなお一層のご指導、ご支援をお願い申し上げます。

最後に、この調査研究事業は、日本自転車振興会から競輪収益の一部である機械工業振興資金による補助金の交付を受けて実施したものであり、改めて深く感謝の意を表するものであります。

平成 9 年 3 月

財団法人 資産評価システム研究センター

理事長 前 川 尚 美

研 究 組 織

償 却 資 産 研 究 委 員 会 委 員 名 簿

委員長	武 藤 三 雄	東京電力(株)顧問
委 員	林 克 己	(財)地方自治情報センター情報処理部長
//	堀 田 二 郎	(社)日本機械工業連合会業務第一部次長
//	矢 内 重 章	(社)日本ロボット工業会調査課長
//	片 山 善 博	自治省税務局固定資産税課長
//	須 貝 俊 司	自治省大臣官房情報管理室長
//	樋 山 裕	自治省税務局固定資産税課理事官
//	前 田 光 雄	(財)資産評価システム研究センター調査研究部長
専門員	平 井 敏 彦	(財)日本不動産研究所システム評価部システム評価 第二課長
//	鈴 木 功	自治省税務局資産評価室土地第一係長(兼)調査係長
//	稗 田 稔	自治省税務局資産評価室家屋第一係長(兼)家屋第二係長
//	田 中 隆 一	自治省税務局固定資産税課償却資産第一係長(兼)償却 資産第二係長
//	高 島 史 郎	自治省大臣官房情報管理室管理係長
//	太 田 正 雄	横浜市財政局主税部固定資産税課家屋償却資産係長
//	菊 地 政 孝	郡山市税務部資産税課長
//	田 口 嘉 章	埼玉県白岡町管理課電算係長
//	落 合 一 弘	(財)資産評価システム研究センター研究員

なお、須貝俊司委員は吉田哲委員が途中辞任されたことに伴い、その後任として委嘱された。

《目次》

郡山市の土地評価システム

はじめに	1
I. 業務概要	
業務概要	2
1. 業務の名称	2
2. 業務の目的	2
3. 業務の対象区域	2
4. 業務実施期間	2
5. 業務実施における基本的考え方	2
6. 業務項目別概要	2
II. 固定資産評価基礎資料の整備	
II-1. 資料の収集	3
II-2. 評価基礎資料の作成	3
III. 固定資産（土地）評価システム業務	
III-1. 用途地区・状況類似地域の設定	4
1. 用途地区区分	4
1-1 用途地区区分の考え方	4
1-2 固定資産用途地区区分基準	4
1-3 基準に基づく用途地区区分の実際	6
1-4 設定した用途地区区分	7
2. 状況類似地域設定	8
2-1 状況類似地域区分	8
2-2 状況類似地域設定状況	8
III-2. 標準宅地の選定	13
III-3. 路線の付設	13
1. 路線の付設の考え方	13
2. 路線の付設基準	13
3. 路線の番号体系	13
III-4. 地価形成要因の調査	14
1. 地価形成要因の調査内容	14
2. 地価形成要因調査の概念	14
2-1 不動産鑑定評価基準の考え方	14
2-2 固定資産土地評価システムへの対応（定義）	16
3. 地価形成要因の調査	17
III-5. 標準宅地の不動産鑑定評価	22
1. 不動産鑑定の評価導入の経緯	22
2. 標準宅地の不動産鑑定の評価	22
3. 不動産鑑定の評価を実施するに際して	22
III-6. 土地価格比率表の作成	23
1. 土地価格比率表の作成	23
2. 数理統計解析手法	23
3. 地価評価モデル式の作成	23
4. 土地価格比率表の作成	25
III-7. 路線価の算定	26
1. 時価の算定	26
1-1 路線価の算定の経緯	26
1-2 時価の算定の検証	26
2. 新路線価（評点数）の算定	26
IV. 調査結果帳票	
1. 郡山市土地価格比率表	27
・土地価格比率表1〔商業地〕	27
・土地価格比率表2〔住宅地〕	31
・土地価格比率表3〔工業地〕	36

「白岡町における地域情報システム」

－税務課資産税における課税の公平と適正化－

はじめに	40
I. 白岡町の概要	41
II. システム導入の経緯	41
III. システムの概要	42
1. システムの位置付け	42
2. システム化の範囲	42
3. システム化の目標	43
IV. 土地家屋管理図の概要	44
1. 作成期間及び成果	44
2. 土地家屋管理図の範囲	44
3. 種類及び作成手順	44
1) 地番図	44
2) 路線価図	45
3) 路線価縮小図	45
4) 土地利用図	45
5) 土地家屋図	45
6) 土地家屋調査図	47
7) 各種図面の仕様	47
V. 家屋所在調査の実施	47
1. 概要	47
2. 評価の流れと方法	47
3. 住宅用地の判定	48
4. 登記簿と課税台帳照合	48
5. 法務局公図と町公図照合	49
VI. システム構築の内容	50
1) 基図データ項目	50
2) 属性データの扱い	51
VII. 土地家屋管理図の管理と運用	53
1. 原図の管理	53
2. 維持管理	53
3. 土地家屋図の運用	54
VIII. 効果と問題点	54
1. 効果	54
2. 問題点	55
3. 航空写真と各種図面の活用	55
1) 航空写真	55
2) 地番図	56
3) 土地家屋図	56
4) その他	56
IX. 白岡町地図情報システムの概要	60
1. システム導入の方針	60
2. システムグループ	60
3. 開発方針	61
4. 体系図	63
5. システム内容	64
X. 図表資料	67
・総合行政情報システム体系図 別表1	67
・地域情報システムの段階的構築 別表2	68
・各種図面の仕様 別表3	69
・土地家屋管理図作成の流れ	70
・土地家屋縮小図	71
・土地所有者図	72
・公共下水道台帳 施設平面図	73
・図形情報と属性情報	74
・図形情報と属性情報のリンケージ	79

郡山市の土地評価システム

郡山市税務部資産税課長 菊 地 政 孝

はじめに

郡山市は東北地方の南部に位置し、東北自動車道、磐越自動車道が交差し、近隣に福島空港もあり、交通の要衝であり、人口32万人、面積731k㎡を有する商工業中心の地方拠点都市として、平成9年4月「中核市」に移行し、「水と緑がきらめく未来都市 郡山」を目指している。

宅地の基準地価格は、東北、北海道ブロックでは、札幌、仙台について高く、平成6年度の基準宅地は3,150千円(1㎡当り)で、平成9年度は、1,830千円である。地価は郡山駅周辺を頂点にピラミッド型を形成している。このためか駅周辺の土地所有者を中心に「固定資産税を軽減する郡山市民の会(会員50名)以下「市民の会」という。」が存し、平成3基準年度では、市民の会の有力メンバーが評価額を不服とし、審査委員会に審査を申出、全員が審査申出を棄却されると、その取消しを求め、訴えを提起、4年に亘る審理の結果、原告(納税者)敗訴となったが、1審判決を不服として控訴、現在仙台高裁で係争中である。平成6基準年度では、市民の会のメンバーを中心に土地について35人が審査の申出をし、審査申出を棄却された5人が福島地裁に訴えを提起した。

訴状の内容は

- ①賦課期日は平成6年1月1日であるのに、郡山市は平成5年1月1日時点の評価額算出の違法
- ②「7割」は単に自治省からの「通達」によっており租税法律主義に違反する
- ③さらに、固定資産評価審査委員会の審査手続きに違法がある

————— などとしている。

本市では、昭和63基準年度以降、土地については航空写真、地番図、道路台帳をベースとした「システム評価」を導入し、平成3基準年度では標準宅地の不動産鑑定士による評価を実施し、それを基に各路線価間の「格差率」を理論的に数値化した。

平成6基準年度では、システム評価、標準宅地の鑑定評価のほか、不動産鑑定士による全路線価の検証を行った。これにより固定資産評価審査委員会審査および取消訴訟においても、十分な対応が可能となった。

また市街化区域全域を路線価方式とし、その他の宅地評価地区を含め、標準宅地(1,000地点)の位置と評価額、全路線価(10,000本)を縦覧会場で公開した。公開図はビル密集地区は、1/1,250、その他の地区は1/2,500の図面に路線価、標準宅地の位置、価格を図示したものである。

本市では、平成8年度に課税明細書を発送した。明細書発送にむけて土地については、平成2年度から平成5年度までに法務局で60万筆の「1筆照合」を終了し、家屋については平成3年度から平成7年度までに17万棟の「毎戸調査」を終了した。

毎戸調査は職員4人と臨時職員4人の4班(1班2人)体制で実施したものである。平成8年度から第2次毎戸調査を実施し、職員2人と臨時職員2人の2班体制とした。

平成9基準年度に向けての作業としては、標準宅地と路線価の公開のほか、画地条件(蔭地割合補正)と住宅用地、非住宅用地の再検証と地目現況調査を実施し、さらに、その他の宅地評価地区での、より細分化された状況類似地区の設定がある。

地価下落に対し、固定資産税の負担はそれに比例しないため、固定資産税をめぐるとの状況は、極めて厳しい。

本稿では、固定資産評価基準に則り定めている当市の土地評価の理論値算定の方法を開示することにより、土地評価担当の方々の一助となれば幸甚である。

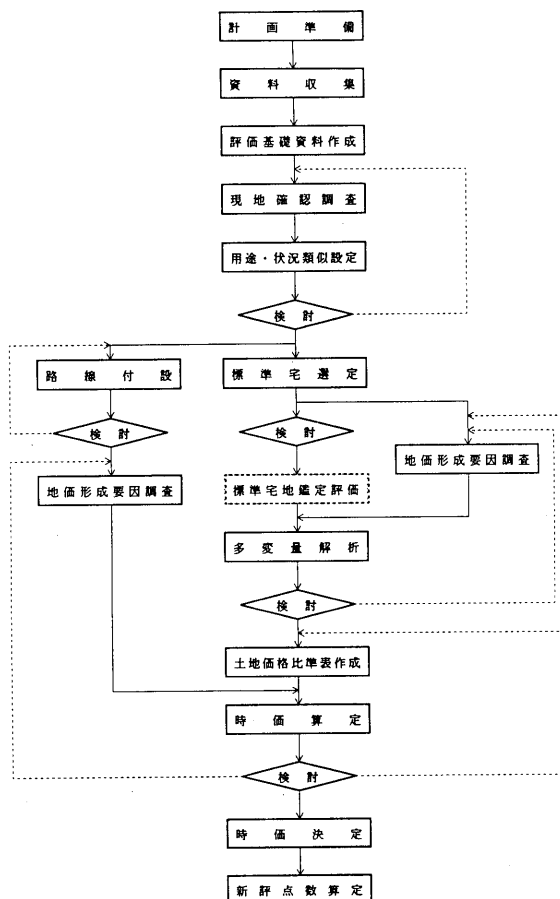
I. 業務概要

1. 業務の名称 郡山市固定資産基礎資料整備業務
2. 業務の目的 郡山市における固定資産税課税の均衡化、適正化を推進するために、地方税法（昭和25年法律第226号）第388条第1項に基づき、平成6年基準年度固定資産評価替え（以下「平成6年固定資産評価替え」と称する）における土地（宅地）に係る資料を作成することを目的とする。
3. 業務対象区域 郡山市全域 { 市街地宅地評価法適用区域：64.24km²
その他宅地評価法適用区域：666.81km²
4. 業務実施期間 自 1992年5月2日～ 至 1994年3月25日
5. 業務実施における基本的考え方 固定資産税における固定資産の評価と価格の決定にあたっては、「固定資産評価基準」によらなければならないとされている（地方税法第403条第1項）。また、平成6年固定資産評価替えにおいては、自治省より「宅地については地価公示価格の7割程度を目標に、評価の均衡化適正化を図る」との基本方針が各県を經由して示され、指導がなされたところである。
今回の固定資産評価替えにおいては、これらの基本方針指針を踏まえつつ、近年の地価動勢からみて評価額の大幅な上昇が予測されることから、「固定資産評価基準」や「不動産鑑定評価基準」等から改めて客観的な評価の考え方を整理してこれをシステム化しこれらをもってより適正な評価を行う為の基礎資料を作成するものとする。

6. 業務項目別概要

表1-1 業務概要一覧表

	業務項目	業務概要
1 基礎資料の整備	(1) 資料の収集	本業務を遂行するに必要な「価格に関する資料」及び「地価形成要因に関する資料」を収集する
	(2) 評価基礎資料の作成	用途地区区分、状況類似地域の設定及び地価形成要因の調査等をおこなうに際し不可欠なものであり、収集した諸資料に現地調査を併用し作成する
2 固定資産評価システム業務	(1) 用途地区・状況類似地域の設定	作成した評価基礎資料及び航空写真判読等により地域的な特性を把握し、現地確認を経て価格事情と地域的な地価形成要因が類似している地域を、固定資産評価基準に基づき地区区分する
	(2) 標準宅地の選定	状況類似地域ごとに、その地域を代表する街路に沿接した奥行、間口、形状等が標準的な面地を選定する
	(3) 路線の付設	路線の区分基準及び路線コードの付設基準を作成後、市街地宅地評価法適用区域内の街路に路線を付設する
	(4) 地価形成要因の調査	地価形成要因調査基準を作成後、街路、交通・接近、環境、行政的条件の要因諸事項について調査する
	(5) 標準宅地の不動産鑑定評価	全標準宅地について、価格時点である平成4年7月1日現在の不動産鑑定評価を実施する。 また、平成5年1月1日現在の価格も時点修正によって導き出す
	(6) 土地価格比率表の作成	多変量解析を用いて、価格と諸要因の整合性を保つ地価評価モデル式を作成し、その内容の吟味後、主要な街路からその他街路の価格を求めるための格差率表を作成する
	(7) 時価の算定	標準宅地の地価形成要因と、その他街路及び評価分割区域の地価形成要因を比較し、土地価格比率表より求めた比率較差を標準宅地価格に乘じて各々の時価を求め、その後、郡山市の指示に従い、平成6年基準年度の新評点数を算定する



II. 固定資産評価基礎資料の整備

II－１．資料の収集

固定資産土地評価システム導入にあたって収集する資料は、次の４つに大別される。

- ① 図面に関する資料 : 状況類似地域区分図、路線価図などの評価基図として用いる資料
- ② 地域要因に関する資料 : 用途・状況類似地域区分および地価形成要因調査などに用いる資料
- ③ 価格に関する資料 : 価格水準を把握する資料
- ④ 固定資産評価関係資料 : 前回評価替え実績との関連を確認する資料

以下に、それぞれの資料項目ごとに今回収集した資料名を列記する。

表II－１ 収集資料一覧表

資料項目	収 集 資 料
①図 面	・都市計画図 1 / 2,500 ・地形図 1 / 10,000, 1 / 25,000
②地 域 要 因	・市勢要覧 ・各種統計資料 ・地番図 ・家屋図 ・住宅明細地図 ・地域経済総覧 ・全国大型小売店総覧 ・都市計画年報 ・航空写真 ・都市計画基礎調査資料 ・道路管内図 ・道路台帳図 ・道路台帳認定路線網図 ・バス路線図及び時刻表 ・供給処理施設図（下水道、ガス） ・字限図
③価 格	・標準宅地不動産鑑定評価書 ・福島県地価ハンドブック
④固定資産評価	・状況類似地域区分図 ・路線価付設図 ・標準宅地一覧及び位置図 ・評点数一覧 ・各種コード表

II－２．評価基礎資料の作成

固定資産評価を行うにあたって、基本的な骨組みとなるのは用途・状況類似地域の設定である。

評価基礎資料は、これら地域区分の案を作成するにあたり重要な位置付けを持つとともに、標準宅地及び路線の地価形成要因抽出のための基図の性格も有する。

以下に、主要な評価基礎資料の種類とその内容、そして作成する目的を掲げる。

表II－２ 作成する評価基礎資料の種類と内容

種 類	内 容	作 成 の 目 的
① 宅地利用現況図	土地の利用状況を商業地・住宅地・工業地・農家集落等に区分し着色した図面	主に、宅地としての利用用途を把握する
② 商業施設現況図	商業施設の建物用途－現況の店舗を営業業種を中心に分類し着色した図面	商業地の性格、連たん性等を把握する
③ 供給処理施設図	下水道、都市ガスの供給処理区域・計画区域を区分し着色した図面	生活環境としての快適性を把握する
④ 土地条件図	土地の自然的性状と人工的な改変状況を分類区分して着色した図面	住宅地としての適性を把握する
⑤ 交通条件図	公共交通機関のネットワークを中心にとりまとめ表現した図面	通勤や買い回り商店街への交通の利便性を把握する

Ⅲ．固定資産（土地）評価システム業務

Ⅲ－１．用途地区・状況類似地域の設定

１．用途地区区分

１－１ 用途地区区分の考え方

用途地区区分については、「固定資産評価基準」にその区分及び各用途地区の定義が記されているが、若干、具体性に欠ける。しかし、用途地区の設定状況によっては各筆の評価に大きな格差が生ずる可能性があり、設定にあたっては慎重におこなう必要がある。

今回の用途地区区分については、固定資産評価は現況課税主義が原則であることから現況利用形態を最優先に考え、「それらの地区形成に関する地域的な地価形成要因がほぼ同等な地区（不動産鑑定評価基準にいう同一需給圏）を区分」し、用途的な位置付けをおこなうことで実施した。

１－２ 固定資産用途地区区分基準

以下に、考え方の基礎となる「固定資産評価基準」における地区区分基準の内容を整理して掲げる。

表Ⅲ－１ 固定資産用途地区区分基準

1 / 3

用 途 地 区		区 分 要 素
商 業 地 区	繁 華 街	大都市における伝統的又は新興的な盛り場をいう 1) 昼夜を問わず人の流れが絶えることのない集客性の高い地区 2) 映画館、マーケット、デパート等を中心とし、その他の娯楽場、大衆又は高級飲食店、喫茶店、食品店、ブティック、高級衣類販売店等を主とする業種が連たんしている地区 3) 高度商業地区より平均的に小さい規模の店舗が集中している地区 4) 価格水準から見て収益価格水準が相当に高い地区 5) 都市計画用途……商業地域（高度利用地区等）
	高度商業地区	都市を構成する核となる地区で停車場、大型デパート等を中心として高度に発達している商業地区をいう 1) 土地利用での建築物は、概ね5階以上であり、業務施設、映画館デパート、金融機関、その他テナントビル等を主とする商業ビルが連たんしている地区 2) 繁華街より平均的に大きい規模の店舗が集中している地区 3) 価格水準から見て収益価格水準が相当に高い地区 4) 駅前再開発等が進行中において、その開発構想計画での土地利用（建築物）規制が明確であり、価格水準においても高度商業地区と認定する場合は、他との評価バランスと進捗度を斟酌して適正に区分する 5) 都市計画用途……商業地域（高度利用地区等） 6) 容 積 率……400%以上
	普通商業地区	店舗が連たんしているが高度商業地区、繁華街には、該当しない地区をいう 1) 日常生活圏の中心地で、概して道路沿いに店舗が連たんし、各種の店舗が混在するが繁華街、高度商業地区よりも資本投下量が少ない店舗が連たんしている地区 2) 店舗の連たん度は70%以上程度 3) 都市計画用途……商 業 地 域 近隣商業地域 （住 居 地 域） （特別業務地区） } 現況土地利用状況による

用 途 地 区		区 分 要 素
住 宅 地 区	併用住宅地区	商業地区の周辺又は日常生活圏の地区中心等において住宅が混在するが、小売店程度の店舗又は事務所の多い地区をいう
		1) 店舗の連たん度は、概ね40%以上 2) 幹線道路沿い等であって、沿接する土地の利用状況が多様（宅地が多い場合等）であるが商業地としての潜在性が高く、併用住宅と認定する場合は、店舗の立地度合や価格水準等を斟酌して適正に区分する 3) 都市計画用途……商 業 地 域 近隣商業地域 住 居 地 域
	高級住宅地区	敷地が広大で、かつ平均的にみて、一般住宅よりも建築投資額が高い住宅の宅地が連続集中している地区 1) 画地規模が概ね 350㎡以上の住宅地が集中している地区 2) 地区環境の保全意識が高く（自治会等）、傾向として社会的階層の高い居住者が多い地区 3) 都市計画用途……第一種住居専用地域 第二種住居専用地域
	普通住宅地区	居住用家屋が連続する地区で高級住宅地区以外の地区 1) 都市計画用途……第一種、第二種住居専用地域 住 居 地 域 （近隣商業地域、準工業地域）

用 途 地 区		区 分 要 素
工 業 地 区	家内工業地区	主として家内工業者の居住する地区
		1) 敷地規模 300㎡程度までの家内工業を営む建物が集中している地区 2) 都市計画用途……特別工業地区 準工業地域 住 居 地 域
	中小工場地区	中小規模の工場が集中する地区 1) 敷地規模が 300㎡から 1,500㎡程度の工場が立地又は集中している地区 2) 都市計画用途……準工業地域 工業地域
	大工場地区	大規模な工場が立地している地区 1) 敷地規模が 3,000㎡以上の大工場が立地又は集中している地区 2) 都市計画用途……工業地域 工業専用地域
※村 落 地 区		その他宅地評価法を適用する地区で、農家及び漁家等の集落が連たんしている地区、または散在している地区 1) 敷地規模は、農家、漁家等によって異なる場合が多いが専用住宅以外で農林業従事者、漁業従事者が居住する地区 2) 都市計画用途……市街化調整区域 （都市計画区域外）

1－3 基準に基づく用途地区区分の実際

区分の実際は、大区分と中区分の２段階の工程を経て行われる。その詳細と内容を以下にとりまとめる。

表Ⅲ－２ 用途地区区分の業務上の区分基準

	区 分 項 目	内 容
--	---------	-----

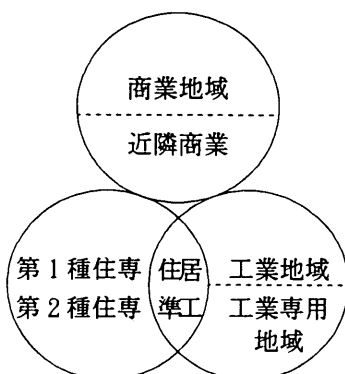
1 / 2

大 区 分	① 地 形 条 件	阿武隈川、逢瀬川、谷田川等による区分
	② 大規模線状構造物	東北自動車道、東北本線、磐越西線、磐越東線、東北新幹線による区分
	③ 社 会 的 条 件	都市計画法第７条の市街化区域界を区分界とする 又、同法第８条の用途地域界も区分の参考とする

2 / 2

中 区 分	① 街 路 条 件	道路等級を中心に、地域間幹線の要素が高い国道・主要地方道・県道、及び都市計画道路を確認し、用途地区区分の骨格とする
	② 交通・接近条件	駅勢圏の想定と共に、徒歩圏を想定する このとき、徒歩圏については80m／分を基準とし、概ね中心となる駅から1 km圏、2 km圏を設定し区分する
	③ 環 境 条 件	住宅系の地域は、まず第一に面整的な整備状況（土地区画整理事業等の進捗状況、敷地規模等）を把握すること。第二に住宅の分布状況、利用用途（一般住宅中心、共同住宅中心、混在型等）、市街地の熟成度、都市施設の整備状況等を参考として区分する。 商業系の地域は立地施設の種別（百貨店等大型店舗、業務施設、一般小売店、飲食店、サービス系等）及び専門化の状況、売場面積の規模、地域型か沿道型か、さらに繁華性の程度を判断して区分する。 工業系の地域は工場の種別、敷地規模、立地状況、他用途との混在度を考慮し区分する。

中 区 分	④ 行 政 的 条 件	都市計画法により指定された用途地域を商業系、住宅系、工業系に分類し、建築基準法による建物用途、建ぺい率、容積率を考慮して区分する。 下図は、行政的条件による区分イメージである。
-------------	-------------	---



図Ⅲ－１ 行政条件による区分イメージ

1 - 4 設定した用途地区区分

1 - 3 に基づき設定された用途地区とその概要は、次のとおりである。

表Ⅲ-3 設定された用途地区区分とその概要

設 用 途 地 区 区 分 〔記号〕	概 要
① 高度商業地区 〔SH〕	広域な商圈を持つ郡山駅前に設定する。店舗の立地率も100%で、百貨店をはじめ多くの専門店が立地する繁華性の非常に高い地域である。都市計画法上の用途地域は商業地域であり、容積率も600%の高度利用地区である。
② 普通商業地区 〔SL〕	郡山駅前の高度商業地区に隣接する商業地域に設定する。郡山駅を中心とした1km圏内に含まれ、繁華性の高い地域である。営業業種は一般小売店、飲食サービス店等が中心であり、店舗の立地率が90%を超える。都市計画法上の用途地域は商業地域であり、一分近隣商業地区が含まれる。
③ 併用住宅地区 〔RS〕	普通商業地区に準ずる地区であり、郡山駅前の高度商業地区、普通商業地区に隣接する商業地に設定する。営業業種は一般小売店、飲食サービス店、事務所等業務施設が中心であり、店舗立地密度も30%～60%程度で、繁華性にやや欠ける地区である。又、商業事務施設の立地がみられる国道、県道等の地域間幹線道路も商業的ポテンシャルを考慮し併用住宅地区とする。
④ 普通住宅地区 〔RL〕	市街化区域内で高度商業地区、普通商業地区、併用住宅地区、大工場地区、中小工場地区、観光地区以外は全て普通住宅地区として設定する。
⑤ 大工場地区 〔IL〕	郡山駅東側の保土ヶ谷化学、日本化学工業、日東紡績及び阿武隈川東側の日本たばこ産業等を大工場地区として設定する。敷地規模が概ね30,000㎡以上の一団となった工場地帯を設定の基準とする。都市計画法上の用途地域は工業地域、工業専用地域が該当する。
⑥ 中小工場地区 〔IM〕	上記大工場地区を除く工業専用地域、工業地域及び準工業地域等の指定地域で、工場立地密度の高い地区を中小工場として設定する。工場団地の計画予定地、単独若しくは小数工場で工場地区を形成している地区にも設定する。
⑦ 観光地区 〔SS〕	磐梯熱海地区について、宿泊施設の規模、年間利用者数（入湯客数）等を考慮して設定する。
⑧ 村落地区 〔RF〕	宅地の利用形態が農家集落である地域、又は一般住宅が混在していても建物密度の低い地域に設定する。市街化調整区域は、原則として村落地区として設定する。

2. 状況類似地域設定

2-1 状況類似地域区分

用途地区区分で中区分された後に、小区分をおこない状況類似地域を設定する。小区分は、現地の補足調査による現況利用形態を把握しながら、地域的な地価形成要因の差異を中心に区分することで設定される。考慮した地価形成要因は、次のとおり。

表Ⅲ-4 状況類似地域区分の基準とした地価形成要因

地 価 形 成 要 因	内 容
① 街 路 条 件	・ 平均的な道路幅員 ・ 道路の等級（道路種別）
② 交通・接近条件	・ 最寄駅までの距離 ・ 主要幹線道路までの距離 ・ 公共公益施設までの距離 ※ なお、交通・接近条件による区分に際しては、土地価格比準表を想定し比準区分と比準率を考慮しながら、主要な施設（駅など地域における土地価格の最高地）に近づくにつれて、地域を細区分する
③ 環 境 条 件	・ 周辺の土地利用の状況 ・ 区画整理等の面的整備の状況 ・ 土地条件（地勢） ・ 建物の立地状況（建物密度） ・ 供給処理施設の整備の状況 ・ 平均的な画地規模 ・ 営業業種（普通商業地区、併用住宅地区）
④ 行 政 的 条 件	・ 都市計画法第8条（用途地域）
⑤ そ の 他 条 件	状況類似地域は、固定資産評価をおこなう上で基本となる地区区分であり、「同一状況類似地域内の価格差は概ね2割前後との基準」がある。上記①～④についても、価格条件を意識した上での区分をおこなっている。 村落地区は、次の配慮の基に区分した。市域内に点在する集落は必ず幹線道路で結ばれており、その幹線道路に接した宅地と幹線道路に直接接しない宅地の価格差に注意した。この問題解決のために、県内及び県外（東北地方）の数人の不動産鑑定士と協議した結果、「地域によって異なるが、その幹線道路の有する商業的ポテンシャルが比較的高く、今後、商業施設の立地が考えられる道路以外は、道路等級と道路幅員等の格差程度で価格差が生じているケースが多く、概ね2割以内の価格差で納まる」との結論に達したので、この考えを基礎に市街地周辺部の村落地区については状況類似地域区分をおこなう。

2-2 状況類似地域設定状況

最終的に設定した状況類似地域の総数は、984地区である。

これらの地区については、管理するために市全域を明確な目標物によって区分し、それぞれに地区区分番号を付設した。

地区別状況類似地域数及び用途地区の内訳は次表のとおりである。

表Ⅲ－５ 地区別用途・状況類似内訳

1 / 4

評価方法	地区 番号	用途地区別内訳		伏類数 合計	備 考
		用途地区	伏類数		
市街地宅地評価法 (753)	A	普通商業	0	15	
		併用住宅	2		
		普通住宅	9		
		大工場	0		
		中小工場	0		
		観光地区	4		
		村 落	0		
	B	普通商業	0	2	
		併用住宅	0		
		普通住宅	0		
		大工場	0		
		中小工場	2		
		村 落	0		
	C	普通商業	0	17	
		併用住宅	2		
		普通住宅	14		
		大工場	0		
		中小工場	1		
		村 落	0		
	D	普通商業	0	4	
		併用住宅	0		
		普通住宅	1		
		大工場	0		
		中小工場	3		
		村 落	0		
	E	普通商業	0	11	
		併用住宅	1		
		普通住宅	9		
		大工場	0		
		中小工場	1		
		村 落	0		
	F	普通商業	0	53	
		併用住宅	7		
		普通住宅	40		
		大工場	0		
		中小工場	6		
		村 落	0		
	G	普通商業	0	73	
		併用住宅	14		
		普通住宅	59		
		大工場	0		
		中小工場	0		
		村 落	0		
	H	普通商業	0	24	
		併用住宅	3		
		普通住宅	12		
		大工場	1		
		中小工場	8		
		村 落	0		

表Ⅲ－5 地区別用途・状況類似内訳

2 / 4

評価方法	地区 番号	用途地区別内訳	状況数 合計	備 考
		用途地区 状況数		
市街地宅地評価法	I	普通商業	0	65
		併用住宅	15	
		普通住宅	39	
		大工場	2	
		中小工場	9	
		村 落	0	
	J	高度商業	3	50
		普通商業	21	
		併用住宅	22	
		普通住宅	4	
		大工場	0	
		中小工場	0	
		村 落	0	
	K	普通商業	1	58
		併用住宅	19	
		普通住宅	35	
		大工場	0	
		中小工場	3	
		村 落	0	
	L	普通商業	0	54
		併用住宅	20	
		普通住宅	34	
		大工場	0	
		中小工場	0	
		村 落	0	
	M	普通商業	0	38
		併用住宅	7	
		普通住宅	31	
		大工場	0	
		中小工場	0	
		村 落	0	
	N	普通商業	0	64
		併用住宅	11	
		普通住宅	53	
		大工場	0	
		中小工場	0	
		村 落	0	
	O	普通商業	0	55
		併用住宅	18	
		普通住宅	37	
		大工場	0	
		中小工場	0	
		村 落	0	
	P	普通商業	0	88
		併用住宅	25	
		普通住宅	55	
		大工場	0	
		中小工場	8	
		村 落	0	

表Ⅲ－５ 地区別用途・状況類似内訳

3 / 4

評価方法	地区 番号	用途地区別内訳		状況数 合計	備 考
		用途地区	状況数		
市街地宅地評価法	Q	普通商業	0	48	
		併用住宅	4		
		普通住宅	40		
		大工場	0		
		中小工場	4		
		村 落	0		
	R	普通商業	0	26	
		併用住宅	4		
		普通住宅	16		
		大工場	3		
		中小工場	3		
		村 落	0		
	S	普通商業	0	1	
		併用住宅	0		
		普通住宅	1		
		大工場	0		
		中小工場	0		
		村 落	0		
	T	普通商業	0	7	
		併用住宅	0		
		普通住宅	7		
		大工場	0		
		中小工場	0		
		村 落	0		
その他宅地評価法 (231)	1	普通商業	0	34	
		併用住宅	0		
		普通住宅	0		
		大工場	0		
		中小工場	0		
		村 落	34		
	2	普通商業	0	25	
		併用住宅	0		
		普通住宅	0		
		大工場	0		
		中小工場	0		
		村 落	25		
	3	普通商業	0	28	
		併用住宅	0		
		普通住宅	0		
		大工場	0		
		中小工場	0		
		村 落	28		
	4	普通商業	0	25	
		併用住宅	0		
		普通住宅	0		
		大工場	0		
		中小工場	0		
		村 落	25		

表Ⅲ－５ 地区別用途・状況類似内訳

4 / 4

評価方法	地区 番号	用途地区別内訳		状況数 合計	備 考
		用途地区	状況数		
その他住宅評価法	5	普通商業	0	23	
		併用住宅	0		
		普通住宅	0		
		大工場	0		
		中小工場	0		
		村 落	23		
	6	普通商業	0	15	
		併用住宅	0		
		普通住宅	0		
		大工場	0		
		中小工場	0		
		村 落	15		
	7	普通商業	0	25	
		併用住宅	0		
		普通住宅	0		
		大工場	0		
		中小工場	0		
		村 落	25		
	8	普通商業	0	26	
		併用住宅	0		
		普通住宅	0		
		大工場	0		
		中小工場	0		
		村 落	26		
	9	普通商業	0	30	
		併用住宅	0		
		普通住宅	0		
		大工場	0		
		中小工場	0		
		村 落	30		

Ⅲ－２．標準宅地の選定

標準宅地は、状況類似地域を最も代表する地点として選定する必要がある。したがって、原則としては「当該状況類似地域内において、街路の状況等および価格事情が標準的で宅地評価の指標となる街路上に選定する」のが望ましく、状況類似地域間の均衡を図ることを意図して下記基準により標準宅地を選定する。

表Ⅲ－６ 標準宅地選定基準

地 区	標準宅地選定基準
① 村落地区以外 (主として市街地宅地評価 法適用区域)	・標準的な街路に沿接する ・状況類似地域の中心部に位置する ・宅地の利用状況が用途地区に適合する ・個別補正の比較的小さい標準的な画地
② 村落地区 (その他宅地評価適用 区域)	・標準的な街路に沿接する ・状況類似地域の中心部に位置する ・宅地の利用状況が用途地区に準ずる ・状況類似地域を代表する画地形態の土地

なお、地価公示の標準地、地価調査の基準地は全て用いることとし、今まで設定していた標準宅地についても、上記基準に合致する地点については極力用いることとする。

Ⅲ－３．路線の付設

１．路線の付設の考え方

路線の付設は、市街地宅地評価法を適用する地域における固定資産評価上の価格の最小単位を街路に求めるものであるから、適正な価格帯としての区切りをおこなない、これを１路線として付設するものである。

固定資産評価基準における路線の付設は、次のように規定されている。

主要な街路（に接する標準宅地）とその他の街路（に接する宅地）との間における街路の状況、公共施設等の接近の状況、家屋の疎密度、その他の宅地の利用上の便等の相違を総合的に考慮して付設する

こういったことから、路線付設は同一価格帯かつ類似の条件下でなければならず、路線の地価形成要因抽出のために行う路線の分割及び路線コードの付設には細心の注意が必要である。

なお、路線コードは最終的な各筆評価（画地計算）の基本単価に対応するものであり、路線の区切りを見直す場合は、路線価マスターを作成する上で従前価格との対応がとれていることが原則となる。

２．路線の付設基準

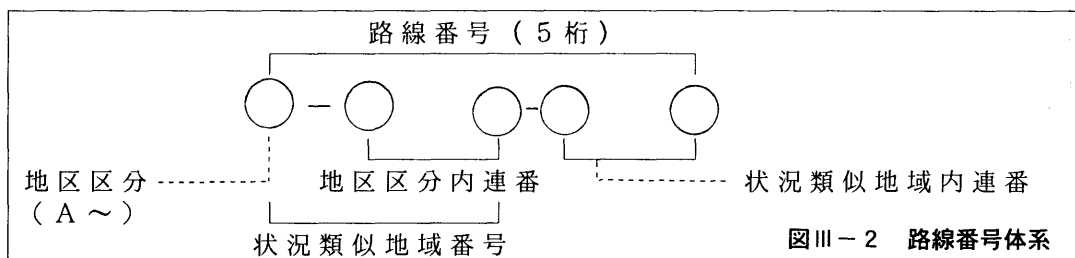
路線の付設にあたっては、次に掲げる基準によることを原則とする。

表Ⅲ－７ 路線付設の基準

- ① 状況類似地域ごとに路線を付設する。
- ② 従前の状況類似地域界及び従前の路線区分界で区分する。
- ③ 路線を交差させて付設しない。
- ④ 街区単位ごとに１本の路線とする。ただし、下記地価形成要因の状況によっては街区単位内での分割、または街区単位を越えての付設もあり得る。
ア 道路の幅員、歩道の有無
イ 道路種別（国道、県道、一般道、行止り道等）
ウ 街路の系統性、連続性
エ 供給処理施設の有無
オ 都市計画用途区分
カ その他地域特性により著しくその価格形成に影響があると思われる要因
- ⑤ 通り抜け出来ると行き止り道路は別路線とする。
- ⑥ 路線は、必要と思われるすべての遠路に付設する。
- ⑦ ミニ開発等の住宅地における行止り道路については、原則として３画地以上に接している道路を対象に付設する。
- ⑧ １道路の両側で固定資産評価上の用途地区及び都市計画法上の用途地域が異なり価格差が大きく生ずると考えられる場合は、１道路に対して２本の路線を付設する場合がある。

３．路線の番号体系

郡山市における路線の番号体系は次のとおりである。



III－４．地価形成要因の調査

１．地価形成要因の調査内容

地価形成要因調査は、土地評価システムを遂行する上で、土地の価格を説明するための客観的な裏付け資料を整備することであり、基本となるデータベースを構築するものである。

したがって、その精度はもとより、調査する地価形成要因の選択についても地域実情に応じて十分な考察を加えることが必要であり、結果として適正な価格を説明し得る要因でなければならない。

調査取得される要因情報は、土地評価システムにおいて、標準宅地の不動産鑑定評価結果の検証、土地価格比準表の作成及び地価公示価格ベースの路線価格を導くため等に用いるデータベースとなる。

２．地価形成要因調査の概念

不動産鑑定評価基準によると、土地の価格は「土地の効用、相対的稀少性及び不動産に対する有効需要の三者の相関関係によって生ずる経済価値を基礎にして成立する」ものであり、これらに影響を与え土地の価格に作用する諸要因を価格形成要因（地価形成要因）と呼び、土地の価格が多数の価格形成要因の相互作用の結果として成立しているものであるとされている。

固定資産土地評価システムにおいても、その基本的概念は不動産鑑定評価基準と同一とし、その概念に基づいてシステムは構成されている。

本節では、地価形成要因の調査に関する項目を中心に、不動産鑑定評価基準の考え方を基礎として、固定資産土地評価システムとの整合性及び同システムにおける定義について述べることにする。

２－１ 不動産鑑定評価基準の考え方

（１） 不動産の価格を形成する要因（価格形成要因）

不動産の価格を形成する要因とは、不動産の効用及び相対的稀少性並びに不動産に対する有効需要の三者に影響を与える要因をいう。

この価格形成要因は、同質的に影響する地域（不動産を構成する地域）の広さ（影響単位）により、「一般的要因」「地域要因」「個別的要因」に分けられる。

表III－８ 価格形成要因の定義と影響単位

価格形成要因	定 義	影 響 単 位
① 一般的要因	一般経済社会における不動産のあり方及びその価格水準に影響を与える要因	同一需給圏
② 地域要因	一般的要因の相関結合によって規模、構成の内容、機能等にわたる各地域の特性を形成し、その地域に属する不動産の価格の形成に全般的な影響を与える要因	土地の用途が同質と認められるまとまりのある地域 ※近隣地域 類似地域 用途的地域
③ 個別的要因	不動産の個別性を生じさせ、その価格を個別的に形成する要因	対象地（鑑定評価により価格を求める土地）、または、標準地（対象地の価格を評定する際に取引事例比較法等で対象地と比較する土地）等の一筆地

（２） 地域分析及び個別分析

地域分析及び個別分析は、対象不動産に係わる価格形成要因の作用を把握するための分析である。

次に、これらの内容等を整理して掲げる。

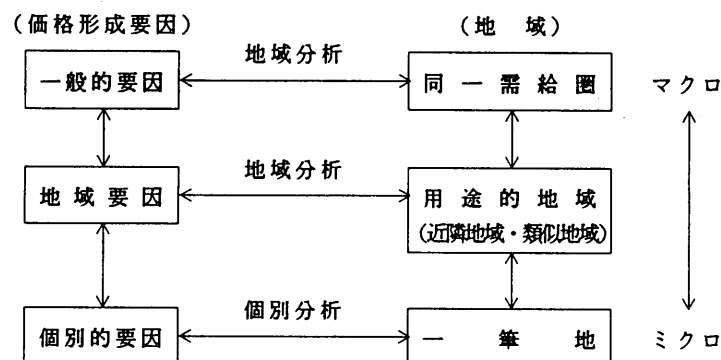
表Ⅲ－９ 不動産鑑定評価における分析項目と内容

分析項目	目 的	視 点
① 地域分析	対象不動産の属する地域を明らかにし、 地域の特性（標準的使用）を把握する	一般的要因 地域要因
② 個別分析	対象不動産の属する地域の特性（標準的 使用）を基に、対象不動産の最有効使用を 判定する	個別的要因

表Ⅲ－１０ 地域分析により区分される地域

地 域	定 義
① 近 隣 地 域	用途的観点（土地利用形態）から区分される用途的地域のうち対象不動産を含む地域
② 類 似 地 域	近隣地域と地域の特性が類似する特性を有する地域
③ 同一需給圏	対象不動産と代替関係が成立して、その価格の形成について相互に影響を及ぼすような関係にある他の不動産の存する圏域 具体的には、不動産の種類、性格及び規模によって次のような地域的範囲を有する 〔住宅地〕一般に、都心への通勤可能な地域の範囲に一致する傾向がある。ただし、地縁的選好性により地域的範囲が狭められる傾向がある 〔商業地〕一般に、商業背後地を基礎に成り立つ商業収益に一致する傾向がある 〔工業地〕一般に、原材料、製品等の輸送機関に関して代替性を有する地域の範囲に一致する傾向がある

（１）と（２）の関係を概念的に整理したものを次に掲げる。



図Ⅲ－３ 不動産鑑定概念図

2-2 固定資産土地評価システムへの対応（定義）

前節でみた不動産鑑定評価基準の考え方を踏まえ、固定資産土地評価システム（固定資産評価基準）における地価形成要因の用語を定義付けする。

① 同一需給圏

同一需給圏は、対象不動産と代替関係が成立して、その価格の形成について相互に影響を及ぼすような関係にある他の不動産の存する圏域である。

これは、言い換えれば、一つの土地価格比準表を適用する範囲であり、また取引価格の正常化補正に使用する時点修正率、標準化補正率（画地補正率）、デフレート補正率を一律に適用できる最大範囲と考えられる。

同一需給圏のイメージとしては、用途地区・状況類似地域の設定に際しておこなう大区分程度と考えられる。

② 地域要因

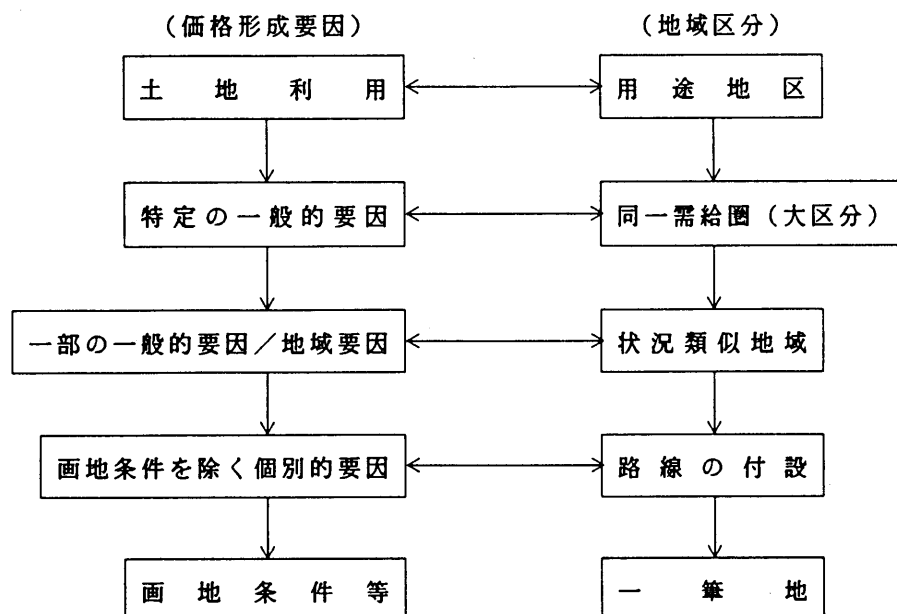
地域要因は、用途的地域に属する不動産の価格の形成に全般的な影響を与える要因であり、対象不動産の属する地域を明らかにし、地域の特性（標準的使用）を把握する要因である。そして、地域要因は地域分析の視点として用いられ、その結果、近隣地域等の用途的地域を区分する要因でもある。

これらは、市町村をほぼ同質の地域に区分する要因、すなわち状況類似地域を設定する際の視点としての要因であり、また、設定した状況類似地域ごとの比較（標準宅地価格、路線価格の算定）の視点、標準宅地の選定の際に主要な街路を選定する為の視点とも言い換えることができる。

③ 個別的要因

個別的要因は、不動産の個別性を生じさせ、その価格を個別的に形成する要因である。つまり、近隣地域（状況類似地域）内の各路線、または一筆地の比較の視点、路線の付設の為の視点といえることができる。

しかし、固定資産評価基準は、一筆地に係わる画地条件の比較は画地計算法の適用によりおこなっているため、不動産鑑定評価基準の個別的要因の考え方を適用するに際しては、画地条件に係わる要因を除くこととする。



図III-4 固定資産土地評価システム概念図

3. 地価形成要因の調査

地価形成要因の調査は、前述にて述べた定義にしたがい、地域要因と個別的要因に分類し、街路条件、交通・接近条件、環境条件、行政的条件の地価形成要因諸事項について調査するものである。

また、土地の価格を形成する要因は、土地の利用形態によって異なるため、商業地、住宅地、工業地の用途別に調査基準を作成し調査する。

以下に、調査基準の概要をまとめるとともに、宅地の用途別価格構造（調査内容）の詳細を代表例として掲げる。

表Ⅲ－11 地価形成要因調査における用途別概要

用途区分	調 査 基 準 概 要
① 商業地	商業地の立地条件としては、その地域を利用するにあたって利便性が高く、かつ人通りが多く収益性の高いことが優れているとされている。 したがって、商業地の価格を考える時には第1に収益性が問題となりこれに大きな影響を与える要因を総括すると、「背後地及び顧客の購買力」「繁華性の程度」が考えられ、具体的には「街路の整備状況」「駅への接近性」「営業業種」「店舗立地率」等の要因に代替される。
② 住宅地	住宅地の立地条件としては、通勤や買い物に便利で、居住環境の良い所が優れているとされている。すなわち、快適性や利便性が要求され、自然的、社会的環境が良好であるか、通勤に便利であるか等が地価形成要因となる。
③ 工業地	工業地は、輸送、動力、工業用水、労働力、地価を含めて製品の生産及び販売に関する採算性に係わる要因が重要な地価形成要因となる。

表Ⅲ－12 郡山市地価形成要因調査要綱

1 / 5

地価形成要因調査項目			商業		住宅		工業		調 査 内 容
条件	番号	調査要因名	地	個	地	個	地	個	
街 路 条 件	1	道路幅員		●		●		●	前面道路の幅員を0.1m単位で調査する (道路台帳図及び現地調査)
	2	歩道の有無		●		●		●	歩道の有無を調査する 1.両側あり 2.片側あり 3.なし (道路台帳図及び現地調査)
	3	歩道の状況		●		●		●	歩道の形態を調査する 1.マウンドアップ 2.ガードレール・駒止め等 3.なし (道路台帳図及び現地調査)
	4	舗装の状況		●		●		●	舗装の状況を調査する 1.舗装 2.未舗装 (道路台帳図及び現地調査)
	5	道路種別		●		●		●	道路の種別を調査する 1.国道 2.主要地方道・県道 3.都市計画道 4.市道(通り抜け) 5.市道(行き止り) 6.その他道(通り抜け) 7.その他道(行き止り) (道路台帳図及び道路管内図)

地価形成要因調査項目			商業		住宅		工業		調査内容
条件	番号	調査要因名	地	個	地	個	地	個	
交通・接近条件	9	最寄駅名	○		○		○		最寄駅を調査する 1. 郡山 2. 安積永盛 3. 日和田 4. 五百川 5. 舞木 6. 喜久田 7. 安子島 8. 磐梯熱海 (状況類似地域図)
	10	最寄駅までの距離		●		●		●	最寄駅までの実距離を1000mまでは10m単位、1000m以上は100m単位で調査する (距離条件図)
	11	郡山駅までの距離 (中心駅)	○		○		○		郡山駅までの実距離を10m単位、1000m以上は100m単位で調査する (距離条件図)
	12	主要幹線道路までの距離				●		●	主要幹線道路までの直線距離を10m単位で調査する 1000m以上は“9999”表示 (距離条件図、交通条件図)
	13	最寄バス停までの距離				●		●	最寄バス停までの直線距離を10m単位で調査する 1000m以上は“9999”表示 (距離条件図、交通条件図)
	14	最寄商店街までの距離				●		●	最寄商店街(状況類似地域単位)までの実距離を1000mまでは10m単位、1000m以上は100m単位で調査する (距離条件図、商業施設現況図)
	15	インターチェンジまでの距離						●	最寄インターチェンジまでの実距離を100m単位で調査する (距離条件図)

地価形成要因調査項目			商業		住宅		工業		調査内容
条件	番号	調査要因名	地	個	地	個	地	個	
環境条件	18	周辺の土地利用状況	○		○		○		周辺の土地利用状況を調査する 1. 専用店舗中心 2. 路線商業地 3. 併用店舗中心 4. 商住混在地 5. 宿泊施設中心 6. 戸建住宅中心 7. 中高層住宅中心 8. 農家集落中心 9. 家内工業中心 10. 工場中心 11. 農林地介在 (宅地利用現況図、商業施設現況図)
	19	地盤・地勢	○		○		○		地盤、地勢を調査する 1. 山地 2. 丘陵地 3. 崖・人工傾斜 4. 台地・段丘 5. 山麓堆積地 6. 自然堤防 7. 窪地・谷 8. 谷底平野・氾濫平野 9. 低地 10. 頻水地 11. 造成平坦地 12. 盛土・埋立地 13. 変形地 (土地条件図)
	20	下水道		●		●		●	公共下水道の整備状況を調査する 1. 整備済み 2. 未整備 (供給処理施設図)
	21	都市ガス		●		●		●	都市ガスの整備状況を調査する 1. 整備済み 2. 未整備 (供給処理施設図)
	22	商店街のタイプ	○						商店街のタイプを調査する 1. 駅前商業地(郡山駅のみ) 2. 路線商業地 3. 近隣商業地 (商業施設現況図、現地調査)

地価形成要因調査項目			商業		住宅		工業		調査内容
条件	番号	調査要因名	地	個	地	個	地	個	
環境条件	23	店舗構造	○						店舗の構造を調査する 1. 非木造中心 2. 木造・非木造混在 3. 木造中心 (現地調査)
	24	営業業種		●					主たる営業業種を調査する 1. 大型店・業務施設中心 2. 一般小売店中心 3. 飲食・サービス店中心 4. 遊戯・娯楽施設中心 5. その他施設 (商業施設現況図、 現地調査)
	25	店舗の連たん性		●					店舗密度を調査する 1. 80%以上 2. 60%以上80%未満 3. 40%以上60%未満 4. 20%以上40%未満 5. 20%未満 (商業施設現況図、 現地調査)
	26	繁華性の程度		●					繁華性の程度を調査する 1. 非常に優る 2. 優る 3. 普通 4. やや劣る 5. 劣る (現地調査中心)
	27	建物疎密度			○				建物の立地密度を調査する 1. 75%以上 2. 50%以上75%未満 3. 25%以上50%未満 4. 25%未満 (建物密度図)
	28	画地の配置状況			○				画地の配置状況(整然性)を調査する 1. 均衡 2. やや不均衡 3. 不均衡 (宅地利用現況図)
	29	その他住環境				●			居住環境の優劣を調査する 1. 優る 2. やや優る 3. 普通 4. やや劣る 5. 劣る (現地調査中心)

地価形成要因調査項目			商業		住宅		工業		調査内容
条件	番号	調査要因名	地	個	地	個	地	個	
環境条件	30	工場の形態					○		工場周辺の利用形態を調査する 1. 主に専用工場 2. 工場、住宅等混在 (宅地利用現況図)
	31	平均的な工場規模					○		工場としての平均的な画地規模を調査する 1. 1000㎡未満 2. 1000㎡以上3000㎡未満 3. 3000㎡以上10000㎡未満 4. 10000㎡以上30000㎡未満 5. 30000㎡以上 (宅地利用現況図)
	32	その他立地条件						●	工業地のその他の立地条件を調査する 1. 優る 2. やや優る 3. 普通 4. やや劣る 5. 劣る (現地調査中心)
行政的条件	34	都市計画法		●		●		●	都市計画法による規制内容を調査する 1. 商業地域 2. 近隣商業地域 3. 住居地域 4. 第2種住居専用地域 5. 第1種住居専用地域 6. 準工業地域 7. 工業地域 8. 工業専用地域 9. 市街化調整区域 10. 都市計画区域外 (都市計画図)
	35	容積率		●		●		●	容積率を調査する (都市計画図)
	36	防火地域		●		●		●	防火地域の指定状況を調査する 1. 防火地域 2. 準防火地域 3. 無指定 (都市計画図)

Ⅲ－５．標準宅地の不動産鑑定評価

１．不動産鑑定評価導入の経緯

固定資産評価基準によると「土地の評価は、売買実例価額から求める正常売買価格に基づいて適正な時価を評定する方法によるものであること」との表現があるだけで、価格評定の具体的手法については記されていない。

平成３年固定資産評価替えまでは、多くの自治体が数地点（数十地点）の鑑定評価とそれを基にした精通者価格（取引事例等を参考）で標準宅地の適正な時価を求めているのが現状である。

固定資産評価基準には「指示価額制度」がある。

指示平均価額は、評価基準と一体をなし、各市町村における評点一点当たりの価額を求める基礎となるものであるから、これによって各市町村間における土地の評価の均衡を確保するための役割を果たすものである。また、指示平均価額は、本来当該市町村に所在する各地目ごとの土地の平均価額として示されるものであるから、実質的には、当該市町村の地目別の土地の実際評価額の平均額が指示平均価額と同程度の額になることにより、市町村の評価の水準を示すとともに、各市町村間の評価の均衡を図る役割を持つものである。

しかし、この制度があるにしても現実的には各市町村間の評価の均衡は必ずしも図られているとはいえない。

また、昭和後期に端を発した地価高騰の波、さらにバブル経済の崩壊という社会現象の中で、適正な時価を求めることが非常に困難となってきた。

これらの問題を解決し、適正な課税を実現するために、「平成６年評価替えの基本方針」が中央固定資産評価審議会で了承され、具体的な手法が明示されたところである。

２．標準宅地の不動産鑑定評価

標準宅地の不動産鑑定評価は、不動産鑑定士または不動産鑑定士補の有資格者によって、固定資産評価の基本となる均衡のとれた適正な課税に資することを十分理解した上で、不動産鑑定評価基準に基づき実施される。

不動産鑑定評価は、地価公示価格（地価調査価格）の公示価格を基におこなわれる。その鑑定時点は、固定資産評価の価格時点となる「平成４年７月１日時点」であり、不動産鑑定結果は、「不動産鑑定評価書」としてとりまとめられる。

なお、平成６年固定資産評価替えにおいては、いわゆるバブル経済の崩壊により地価の下落傾向が顕著に現れてきたため、「平成５年１月１日時点の地価公示価格を基礎とした半年間の時点修正率を導く再鑑定の追加作業をおこなう」旨の通達が自治省よりだされた。

これによって平成６年固定資産評価替えに係わる不動産鑑定評価においては、

- 価格が下落している標準宅地は、下落した価格を

- 価格が下落していない標準宅地は、当初の不動産鑑定結果を採用して、標準宅地の最終的な不動産鑑定評価額が決定された。

３．不動産鑑定評価を実施するに際して

不動産鑑定評価は、その手法から地点間同士の絶対的比較によって価格を求めるが、固定資産評価の場合は路線価等の均衡を重要視するので、相対的比較の面的評価であると言い換えることができる。

この地点評価と面的評価では必ず無理と矛盾が生ずるものであるが、それらを適切に整合させ適正な価格を導かねばならない。そのためには、用途地区・状況類似地域の圏域と主要な標準宅地、その他標準宅地の圏域の整合を図っておく必要がある。

Ⅲ－６．土地価格比準表の作成

１．土地価格比準表の作成

土地価格比準表とは、標準宅地（主要前面街路）の不動産鑑定評価額から同一状況類似地域内のその他街路の価格算定を目的として、個別的要因に主眼を置いて作成する格差率表である。

土地評価システムの特徴は「固定資産評価基準を順守し、用途地区の設定から路線価格の算定（一筆地の画地計算）までの一連の業務遂行にあたり、主観を極力排除し、できる限りの客観的な裏付け資料から均衡かつ適正な価格を導くことにある」が、土地価格比準表の作成は、それらの一連の業務の集大成ともいえる成果をつくり出す最も重要な業務であると言い換えることができる。この工程では、数理統計分析手法を駆使する。

２．数理統計分析手法

地価評価モデル式を作成するにあたっては、数理統計分析手法のうち、主として「数量化理論第Ⅰ類」を使用する。

３．地価評価モデル式の作成

地価評価モデル式は、数量化理論第Ⅰ類により求める。

モデル式作成にあたっては、数理統計分析手法を用いながらもその注意点及び分析結果の確認方法に基づき、商業地、住宅地、工業地に区分して実施した。

表Ⅲ－１３ 商業地の分析結果

ITEM (変数名)	CATEGORY (カテゴリー名称)	COEFFICIENT (係数)	DEVIATION FROM WEIGHTED MEAN (加重平均からの偏差)	WEIGHTED MEAN (加重平均)	RANGE (レンジ)
道路幅員	1. 4m未満	0.456582D+C7	-230417		
	2. 4～6	0.469783D+C7	98402.6		
	3. 6～8	0.486903D+C7	72789.0		
	4. 8～12	0.474076D+C7	55472.6		
	5. 12～22	0.482807D+C7	31833.1		
	6. 22m以上	0.483273D+C7	36491.0		
				0.479624D+07	30320.6
道路等級	1. 国道	0.000000D+00	121384		
	2. 県道	-70609.4	50774.1		
	3. 都市計画道	23726.3	35864.6		
	4. 一般道	-24594.8	12456.4		
				-121384	48321.1
最寄駅 までの距離	1. 100m未満	0.000000D+00	0.346623D+07		
	2. 100～200	0.241468D+C7	0.105155D+07		
	3. 200～400	0.310523D+C7	36099.7		
	4. 400～600	0.329911D+C7	16711.6		
	5. 600～800	0.382460D+C7	-35837.2		
	6. 800～1000	0.353433D+C7	-68103.2		
	7. 1000～1200	0.378920D+C7	-32297.2		
	8. 1200～1600	0.378651D+C7	-32027.8		
	9. 1600～2000	0.392441D+C7	-45818.0		
	10. 2000～2500	0.415056D+C7	-68433.6		
	11. 2500m以上	0.409415D+C7	-92792.0		
				-0.346623D+07	0.415056D+07
周辺の 土地利用	1. 専用店舗中心	0.000000D+00	3779.28		
	2. 路線商業地	3572.93	7352.21		
	3. 店舗併用住宅	51080.4	54859.6		
	4. 専用・併用混在	-44409.0	-44031.0		
				-3779.28	49517.0
営業業種	1. 大型店・業務施設	0.000000D+00	47678.1		
	2. 一般小売店	-67897.5	-20219.4		
	3. 飲食・サービス店	-63325.7	-15647.6		
	4. その他	-36211.8	11466.4		
				-47678.1	67897.5
都市計画法	1. 商業地域	0.000000D+00	3353.94		
	2. その他	12484.1	9130.17		
				-3353.94	12484.1
MULTIPLE CORRELATION COEFFICIENT			=	0.9536	
(重相関係数)					
CONTRIBUTION RATIO			=	0.9094	
(寄与率)					

表Ⅲ－14 住宅地・工業地の分析結果

ITEM (変数名)	CATEGORY (カテゴリー名称)	COEFFIC ENT (係数)	DEVIATION FROM WEIGHTED MEAN (加重平均からの偏差)	WEIGHTED MEAN (加重平均)	RANGE (レンジ)
道路幅員	1. 3m未満 2. 3～4 3. 4～6 4. 6～7 5. 7～8 6. 8～10 7. 10m以上	145286 149035 149909 152748 155155 152875 140134	-4324.70 -575.908 298.379 3137.53 5544.17 3264.51 -9476.36		
歩道	1. 有り 2. なし	0.000000D+00 -1254.03	1188.82 -65.2094	149611	15020.5
最寄駅	1. 郡山 2. 安積水盛 3. 日和田 4. 五百川 5. 舞木 6. 喜久田 7. 安子島	0.000000D+00 1906.04 -7368.24 -13367.0 -7335.60 2107.96 -9629.86	-116.908 1788.13 -7486.15 -13483.9 -7452.51 1991.06 -9746.77	-1188.82	12540.3
最寄駅 までの距離	1. 400m未満 2. 400～600 3. 600～800 4. 800～1000 5. 1000～1600 6. 1600～2000 7. 2000～2500 8. 2500～3000 9. 3000～3500 10. 3500～4000 11. 4000～5000 12. 5000～6000 13. 6000m以上	0.000000D+00 -1052.36 3484.42 -95.9435 -1364.85 3190.65 1981.83 1450.24 -4182.22 -3440.96 -5541.79 -10940.1 -6577.61	1888.06 835.699 5372.48 1792.11 523.208 5078.70 2086.24 3338.30 -2294.16 -1552.90 -3653.74 -9052.01 -4689.55	116.908	15475.0
郡山駅 までの距離	1. 1000m未満 2. 1000～1500 3. 1500～2000 4. 2000～2500 5. 2500～3000 6. 3000～3500 7. 3500～4000 8. 4000～4500 9. 4500～5000 10. 5000～5500 11. 5500～6000 12. 6000～6500 13. 6500～7000 14. 7000～8000 15. 8000m以上	0.000000D+00 -13895.6 -26505.3 -25678.7 -28571.3 -22093.9 -23846.8 -25643.6 -28579.0 -29390.4 -29471.7 -30488.0 -35256.4 -38098.8 -45514.2	26960.9 13065.3 45560.9 12821.2 -1610.44 4866.92 3114.03 1317.22 -1618.09 -24295.1 -2510.86 -35271.0 -8295.55 -11138.0 -18553.3	-1888.06	14424.5
最寄店舗 までの距離	1. 100m未満 2. 100～200 3. 200～300 4. 300～400 5. 400～600 6. 600～1000 7. 1000～1600 8. 1600～2000 9. 2000～2500 10. 2500～3000 11. 3000m以上	0.000000D+00 -1261.37 -3201.69 -5332.52 -7048.39 -7128.81 -9653.96 -7321.16 -8616.18 -11266.6 -7745.62	5537.17 42758.0 2335.49 20465.6 -1512.22 -1591.64 -4116.79 -1783.99 -3079.01 -5729.40 -2208.45	-5537.17	11266.6
最寄幹線道路 までの距離	1. 200m未満 2. 200～400 3. 400～600 4. 600～800 5. 800m以上	0.000000D+00 45281.6 -18505.0 -3246.35 -4538.00	9566.45 1409.46 -893.853 -2289.71 -3581.35	-956.645	4990.81
下水道	1. 整備済み 2. 未整備	0.000000D+00 -12931.6	9802.15 -3129.45	-9802.15	12931.6
都市ガス	1. 整備済み 2. 未整備	0.000000D+00 -3955.39	2215.02 -1740.37	-2215.02	3955.39
周辺の 土地利用	1. 戸建住宅 2. 中高層住宅 3. 農家集落 4. 家内工場 5. 工場中心 6. 農林地介在	0.000000D+00 -4013.05 -7361.21 -5478.60 -3924.83 390.733	330.999 -3682.05 -4051.22 -5147.61 -3593.83 721.733	-330.999	5869.34
地勢	1. 台地 2. 丘陵地 3. 自然堤防 4. 微高地 5. 低地 6. 造成地 7. 盛土地 8. 谷	0.000000D+00 -15518.0 -2243.33 -18575.3 -21360.9 -14258.0 -14151.5 -14657.0	10370.6 -5148.40 -12062.7 -8204.66 -10990.3 -3887.39 -3780.88 -4286.38	-10370.6	22433.3
建物密度	1. 75%以上 2. 50～75% 3. 25～50% 4. 25%未満	0.000000D+00 -1188.19 -3266.56 -4234.41	2065.75 876.558 -1200.80 -2168.66	-2065.75	4234.41
配置	1. 均衡 2. やや均衡 3. 不均衡	0.000000D+00 -11021.2 -11749.6	9092.83 -1928.38 -2656.82	-9092.83	11749.6
都市計画法	1. 商業・近商 2. 住居地域 3. 2種住専 4. 1種住専 5. 準工業地域 6. 工業・工専	0.000000D+00 -14877.5 -14544.6 -13508.5 -14604.6 -17397.5	14195.0 -6824.35 -3496.08 686.490 -409.577 -3202.50	-14195.0	17397.5

MULTIPLE CORRELATION COEFFICIENT = 0.9056
(重相関係数)
CONTRIBUTION RATIO = 0.8201
(寄与率)

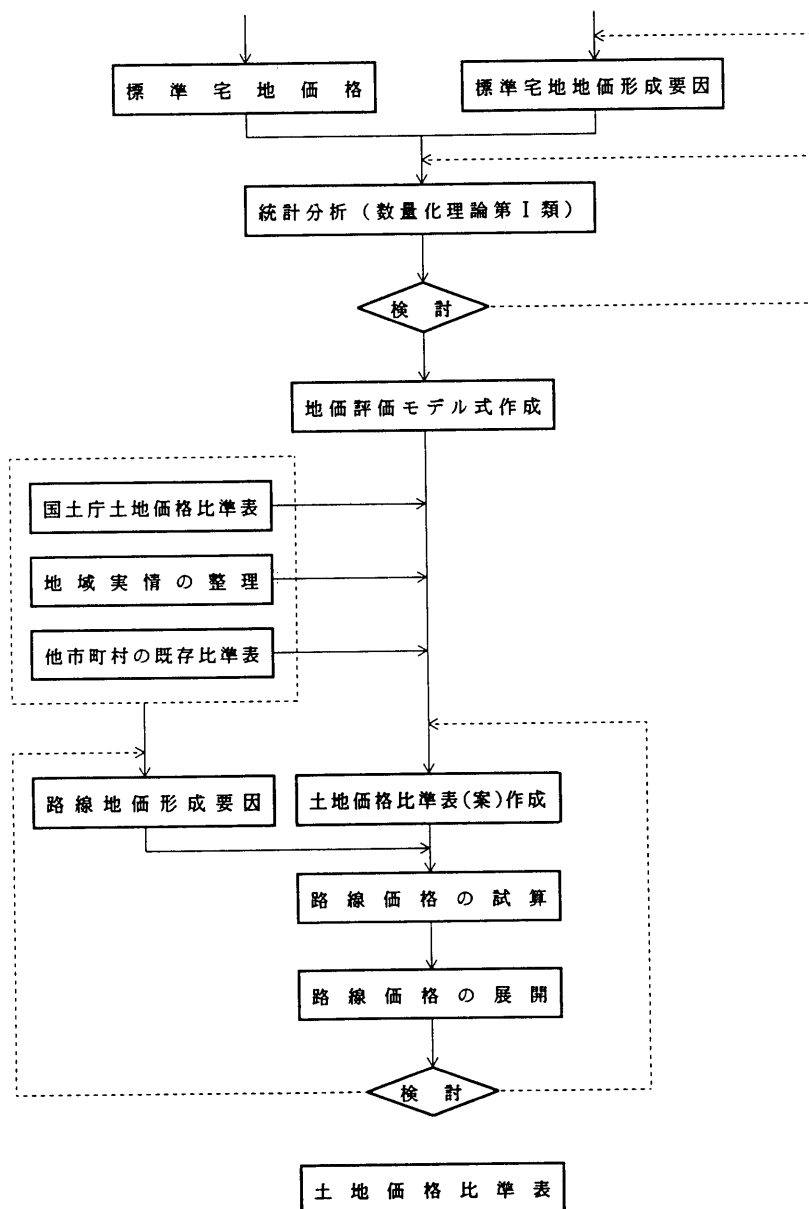
4. 土地価格比準表の作成

土地価格比準表は、標準宅地価格からその他街路の路線価格（評価分割地区の価格）を求めるための格差率表であり、標準宅地の前面街路の地価形成要因の条件を100として、その他街路の地価形成要因の条件の相違を各カテゴリー区分ごとに比較できるようにした一覧表である。

土地価格比準表は、統計分析により求められた地価評価モデル式を基に作成するが、サンプル（標準宅地）数不足等の制約により満足な結果が得られない、または得られたにしても価格に対して影響力の強い地域要因が中心のモデル式になる傾向がある。

したがって、土地価格比準表の作成にあたっては、求められたモデル式を参考にして不動産鑑定士及び土地評価技術者が地域実情を加味して、土地価格比準表の「案」の作成から路線価を試算することを、価格バランスが保てる精度になるまで繰り返しおこなうことが必要とされている。適正な価格バランスが保たれた路線価が算出された時点で、土地価格比準表が確定する。

作業の具体的な流れを次に、確定した土地価格比準表をⅤ章「調査結果帳票」に掲載する。



図Ⅲ－5 土地価格比準表作成フローチャート

Ⅲ－７．路線価の算定

１．時価の算定

標準宅地の不動産鑑定評価が地価公示価格の水準で求められているので、最終路線価（㎡当り評点数）を求める前に地価公示価格の水準での時価を算定し、価格バランスの調整を図る。

１－１ 路線価格の算定

路線価格は、標準宅地の前面街路（主要な街路）の地価形成要因と、その他街路の地価形成要因を比較して、土地価格比準表から適応する格差率係数を導き出し、その合計格差率を標準宅地価格に乘じることにより求める。

計算式

$$\text{路線価格} = \frac{\text{主要街路の価格}}{\text{（標準宅地価格）}} \times \left(\frac{A}{100} \right) \times \left(\frac{B}{100} \right) \times \left(\frac{C}{100} \right) \times \left(\frac{D}{100} \right)$$

A: 街路条件の格差（100+街路条件内格差の総和）

B: 交通・接近条件の格差（100+交通・接近条件内格差の総和）

C: 環境条件の格差（100+環境条件内格差の総和）

D: 行政的条件の格差（100+行政的条件内格差の総和）

１－２ 時価の算定結果の検証

上記計算式を用いて時価を算定した後、算定結果を図面に展開し価格バランスの検証をおこなう。

価格バランスの検証にあたっては、価格の歪みが生じ易い状況類似地域界、用途地区界及び土地価格比準表適用区域界付近を重点的におこない、また、同一状況類似地域内のバランスも同時に検証する。

検証結果によっては、土地価格比準表の内容変更だけにとどまらず、路線の地価形成要因の追加、修正を行い再度価格を試算する。それを繰り返すことによって、均衡の図れた時価路線価格を導く。

２．新路線価（評点数）の算定

調整を図った時価路線価格を基に郡山市の指示に従い新路線価（評点数）案を作成する。

最終的には、郡山市において相続税評価額との対比を実施し平成６年固定資産評価替え用新路線価（評点数）が決定された。

IV. 調査結果帳票

1. 郡山市土地価格比準表

土地価格比準表－1 〔商業地〕

A. 街路条件

表－1 道路幅員

路 線 標準宅地		4m未満	4m以上 6m未満	6m以上 8m未満	8m以上 12m未満	12m以上 16m未満	16m以上 20m未満	20m以上 24m未満	24m以上
		1	2	3	4	5	6	7	8
1	4m未満	0.0	4.0	7.0	8.0	9.0	11.0	14.0	16.0
2	4m以上6m未満	-4.0	0.0	2.0	3.0	4.0	6.0	9.0	11.0
3	6m以上8m未満	-6.0	-2.0	0.0	1.0	2.0	4.0	7.0	9.0
4	8m以上12m未満	-7.0	-3.0	-1.0	0.0	1.0	3.0	6.0	8.0
5	12m以上16m未満	-8.0	-4.0	-2.0	-1.0	0.0	2.0	5.0	7.0
6	16m以上20m未満	-10.0	-6.0	-4.0	-3.0	-2.0	0.0	3.0	5.0
7	20m以上24m未満	-12.0	-9.0	-7.0	-6.0	-5.0	-3.0	0.0	2.0
8	24m以上	-14.0	-10.0	-8.0	-7.0	-7.0	-5.0	-2.0	0.0

表－2 歩道の有無

路 線 標準宅地		歩道有り	歩道有り	無 し
		1	2	3
1	歩道有り	0.0	0.0	-2.0
2	歩道有り	0.0	0.0	-2.0
3	なし	2.0	2.0	0.0

表－3 歩道状況

路 線 標準宅地		マウンド アップ	ガードレール・ 駒止等	無 し
		1	2	3
1	マウンドアップ	0.0	-2.0	-3.0
2	ガードレール・駒止等	2.0	0.0	-1.0
3	無し	3.0	1.0	0.0

表－4 道路等級

路 線 標準宅地		国 道	地方主要道 ・県道	都市計画 道路	市 道 (通抜け)	市 道 (行止り)	その他 (通抜け)	その他 (行止り)
		1	2	3	4	5	6	7
1	国 道	0.0	0.0	0.0	-3.0	-7.0	-5.0	-9.0
2	主要地方道・県道	0.0	0.0	0.0	-3.0	-7.0	-5.0	-9.0
3	都市計画道路	0.0	0.0	0.0	-3.0	-7.0	-5.0	-9.0
4	市 道 (通抜け)	3.0	3.0	3.0	0.0	-4.0	-2.0	-6.0
5	市 道 (行止り)	7.0	7.0	7.0	4.0	0.0	2.0	-2.0
6	その他 (通抜け)	5.0	5.0	5.0	2.0	-2.0	0.0	-4.0
7	その他 (行止り)	10.0	10.0	10.0	6.0	2.0	4.0	0.0

B. 交通・接近条件

表－５ 最寄駅

標準宅地	路線	郡山	安積永盛	日和田	五百川	舞木	喜久田	安子島	磐梯熱海
		1	2	3	4	5	6	7	8
1	郡山	0.0	-5.0	-10.0	-10.0	-10.0	-10.0	-10.0	-10.0
2	安積永盛	5.0	0.0	-5.0	-5.0	-5.0	-5.0	-5.0	-5.0
3	日和田	11.0	6.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
4	五百川	11.0	6.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
5	舞木	11.0	6.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
6	喜久田	11.0	6.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
7	安子島	11.0	6.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
8	磐梯熱海	11.0	6.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

表－６ 最寄駅迄の距離

標準宅地	路線	200m未満	200～400m	400m以上
		1	2	3
1	200m未満	0.0	-2.0	-3.0
2	200～400m	2.0	0.0	-1.0
3	400m以上	3.0	1.0	0.0

表－７ 郡山駅までの距離

標準宅地	路線	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
1	50m未満	0.0	-2.0	-5.0	-7.0	-10.0	-12.0	-14.0	-17.0	-18.0	-20.0	-22.0	-23.0	-24.0	-25.0	-26.0	-26.0	-27.0	-28.0
2	50～100m	2.0	0.0	-2.0	-5.0	-7.0	-10.0	-12.0	-15.0	-16.0	-18.0	-20.0	-21.0	-22.0	-23.0	-24.0	-25.0	-25.0	-26.0
3	100～200m	5.0	3.0	0.0	-3.0	-5.0	-8.0	-10.0	-13.0	-14.0	-16.0	-18.0	-19.0	-20.0	-21.0	-22.0	-23.0	-24.0	-24.0
4	200～300m	8.0	5.0	3.0	0.0	-3.0	-5.0	-8.0	-10.0	-12.0	-14.0	-16.0	-17.0	-18.0	-19.0	-20.0	-21.0	-22.0	-22.0
5	300～400m	11.0	8.0	5.0	3.0	0.0	-3.0	-5.0	-8.0	-10.0	-12.0	-13.0	-15.0	-16.0	-17.0	-18.0	-19.0	-19.0	-20.0
6	400～500m	14.0	11.0	8.0	5.0	3.0	0.0	-3.0	-5.0	-7.0	-9.0	-11.0	-13.0	-14.0	-15.0	-15.0	-16.0	-17.0	-18.0
7	500～600m	17.0	14.0	11.0	8.0	6.0	3.0	0.0	-3.0	-5.0	-7.0	-8.0	-10.0	-11.0	-12.0	-13.0	-14.0	-15.0	-16.0
8	600～800m	20.0	17.0	14.0	12.0	9.0	6.0	3.0	0.0	-2.0	-4.0	-6.0	-8.0	-9.0	-10.0	-11.0	-12.0	-13.0	-13.0
9	800～1000m	23.0	20.0	17.0	14.0	11.0	8.0	5.0	2.0	0.0	-2.0	-4.0	-6.0	-7.0	-8.0	-9.0	-10.0	-11.0	-12.0
10	1000～1200m	25.0	22.0	19.0	16.0	13.0	10.0	7.0	4.0	2.0	0.0	-2.0	-4.0	-5.0	-6.0	-7.0	-8.0	-9.0	-10.0
11	1200～1400m	28.0	24.0	21.0	18.0	15.0	12.0	9.0	6.0	4.0	2.0	0.0	-2.0	-3.0	-4.0	-5.0	-6.0	-7.0	-8.0
12	1400～1600m	30.0	27.0	24.0	21.0	18.0	15.0	11.0	8.0	6.0	4.0	2.0	0.0	-1.0	-2.0	-3.0	-4.0	-5.0	-6.0
13	1600～2000m	32.0	28.0	25.0	22.0	19.0	16.0	13.0	9.0	7.0	5.0	3.0	1.0	0.0	-1.0	-2.0	-3.0	-4.0	-5.0
14	2000～2500m	33.0	30.0	27.0	23.0	20.0	17.0	14.0	11.0	9.0	6.0	4.0	2.0	1.0	0.0	-1.0	-2.0	-3.0	-4.0
15	2500～3000m	34.0	31.0	28.0	25.0	22.0	18.0	15.0	12.0	10.0	8.0	5.0	3.0	2.0	1.0	0.0	-1.0	-2.0	-3.0
16	3000～3500m	36.0	33.0	29.0	26.0	23.0	20.0	16.0	13.0	11.0	9.0	7.0	4.0	3.0	2.0	1.0	0.0	-1.0	-2.0
17	3500～4000m	37.0	34.0	31.0	27.0	24.0	21.0	18.0	14.0	12.0	10.0	8.0	5.0	4.0	3.0	2.0	1.0	0.0	-1.0
18	4000m以上	39.0	36.0	32.0	29.0	26.0	22.0	19.0	16.0	13.0	11.0	9.0	7.0	5.0	4.0	3.0	2.0	1.0	0.0

C. 環境条件

表－8 周辺の土地利用

路 線 標準宅地		専用店 舗中心	路線商 業地	併用店 舗中心	商・住 混在地	宿泊施 設中心	戸建住 宅中心	中高層 住宅中 心	農家集 落中心	家内工 業中心	工場 中心	農林地 中心
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	専用店舗中心	0.0	-9.0	-14.0	-18.0	-21.0	-23.0	-26.0	-29.0	-31.0	-31.0	-35.0
2	路線商業地	10.0	0.0	-5.0	-10.0	-13.0	-15.0	-19.0	-22.0	-24.0	-24.0	-29.0
3	併用店舗中心	16.0	5.0	0.0	-5.0	-8.0	-11.0	-14.0	-18.0	-20.0	-20.0	-25.0
4	商・住混在地	23.0	11.0	6.0	0.0	-3.0	-6.0	-9.0	-13.0	-15.0	-15.0	-21.0
5	宿泊施設中心	26.0	15.0	9.0	3.0	0.0	-3.0	-7.0	-11.0	-13.0	-13.0	-18.0
6	戸建住宅中心	30.0	18.0	12.0	6.0	3.0	0.0	-4.0	-8.0	-10.0	-10.0	-16.0
7	中高層住宅中心	35.0	23.0	17.0	10.0	7.0	4.0	0.0	-4.0	-6.0	-6.0	-13.0
8	農家集落中心	41.0	28.0	22.0	15.0	12.0	9.0	4.0	0.0	-2.0	-2.0	-9.0
9	家内工業中心	44.0	31.0	24.0	18.0	14.0	11.0	7.0	2.0	0.0	0.0	-7.0
10	工場中心	44.0	31.0	24.0	18.0	14.0	11.0	7.0	2.0	0.0	0.0	-7.0
11	農林地介在	55.0	40.0	33.0	26.0	23.0	19.0	14.0	10.0	7.0	7.0	0.0

表－9 下水道

路 線 標準宅地		公共下水 道完備	未 整 備
		1	2
1	公共下水道完備	0.0	-3.0
2	未整備	3.0	0.0

表－10 都市ガス

路 線 標準宅地		都市ガス 完備	未 整 備
		1	2
1	都市ガス完備	0.0	-1.0
2	未整備	1.0	0.0

表－11 店舗構造

路 線 標準宅地		非木造 中心	木造・非 木造混在	木造中心
		1	2	3
1	非木造中心	0.0	-3.0	-5.0
2	木造・非木造混在	3.0	0.0	-2.0
3	木造中心	5.0	2.0	0.0

表－12 営業業種

路 線 標準宅地		大型店・ 業務施設 中心	一般小売 店中心	飲食・サ ービス店 中心	遊戯・娛 楽施設中 心	その他商 業施設
		1	2	3	4	5
1	大型店・業務施設中心	0.0	-9.0	-11.0	-13.0	-14.0
2	一般小売店中心	10.0	0.0	-2.0	-4.0	-5.0
3	飲食・サービス店中心	12.0	2.0	0.0	-2.0	-3.0
4	遊戯・娯楽施設中心	15.0	4.0	2.0	0.0	-1.0
5	その他商業施設	16.0	5.0	3.0	1.0	0.0

表－13 店舗の連たん性

路 線 標準宅地		80%以上	60%以上 80%未満	40%以上 60%未満	20%以上 40%未満	20%未満
		1	2	3	4	5
1	80%以上	0.0	-3.0	-5.0	-7.0	-10.0
2	60%以上80%未満	3.0	0.0	-2.0	-4.0	-7.0
3	40%以上60%未満	5.0	2.0	0.0	-2.0	-5.0
4	20%以上40%未満	7.0	4.0	2.0	0.0	-3.0
5	20%未満	11.0	7.0	5.0	3.0	0.0

D. 行政的条件

表－14 都市計画法

路 線 標準宅地		商業 地域	近隣商 業地域	住居 地域	第2種 住居専 用地域	第1種 住居専 用地域	準工業 地域	工業 地域	工業専 用地域	市街化 調整区 域	都市計 画区域 外
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	商業地域	0.0	-10.0	-16.0	-18.0	-18.0	-16.0	-23.0	-28.0	-34.0	-39.0
2	近隣商業地域	11.0	0.0	-7.0	-9.0	-9.0	-7.0	-15.0	-20.0	-27.0	-32.0
3	住居地域	20.0	8.0	0.0	-2.0	-2.0	0.0	-8.0	-14.0	-22.0	-26.0
4	第2種住居専用地域	22.0	10.0	2.0	0.0	0.0	2.0	-6.0	-12.0	-20.0	-25.0
5	第1種住居専用地域	22.0	10.0	2.0	0.0	0.0	2.0	-6.0	-12.0	-20.0	-25.0
6	準工業地域	20.0	8.0	0.0	-2.0	-2.0	0.0	-8.0	-14.0	-22.0	-26.0
7	工業地域	30.0	17.0	9.0	6.0	6.0	9.0	0.0	-6.0	-15.0	-20.0
8	工業専用地域	39.0	25.0	16.0	14.0	14.0	16.0	7.0	0.0	-9.0	-15.0
9	市街化調整区域	53.0	38.0	28.0	25.0	25.0	28.0	18.0	10.0	0.0	-6.0
10	都市計画区域外	63.0	47.0	36.0	33.0	33.0	36.0	25.0	17.0	7.0	0.0

表－15 容 積 率

路 線 標準宅地		60%	80%	100%	200%	300%	400%	600%	800% 以上
		1	2	3	4	5	6	7	8
1	60%	0.0	0.0	0.0	0.0	1.0	2.0	6.0	10.0
2	80%	0.0	0.0	0.0	0.0	1.0	2.0	6.0	10.0
3	100%	0.0	0.0	0.0	0.0	1.0	2.0	6.0	10.0
4	200%	0.0	0.0	0.0	0.0	1.0	2.0	6.0	10.0
5	300%	-1.0	-1.0	-1.0	-1.0	0.0	1.0	5.0	9.0
6	400%	-2.0	-2.0	-2.0	-2.0	-1.0	0.0	4.0	8.0
7	600%	-6.0	-6.0	-6.0	-6.0	-5.0	-4.0	0.0	4.0
8	800%以上	-9.0	-9.0	-9.0	-9.0	-8.0	-7.0	-4.0	0.0

土地価格比準表－ 2 〔住宅地〕

A. 街路条件

表－ 16 道路幅員

路 線 標準宅地		2 m未満	2 m以上 3 m未満	3 m以上 4 m未満	4 m以上 5 m未満	5 m以上 6 m未満	6 m以上 8 m未満	8 m以上 10 m未満	10 m以上 12 m未満	12 m以上
		1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	2 m未満	0.0	2.0	3.0	5.0	6.0	9.0	11.0	13.0	15.0
2	2 m以上 3 m未満	-2.0	0.0	1.0	3.0	4.0	6.0	8.0	10.0	13.0
3	3 m以上 4 m未満	-3.0	-1.0	0.0	2.0	3.0	5.0	7.0	9.0	11.0
4	4 m以上 5 m未満	-5.0	-3.0	-2.0	0.0	1.0	3.0	5.0	7.0	9.0
5	5 m以上 6 m未満	-6.0	-4.0	-3.0	-1.0	0.0	2.0	4.0	6.0	8.0
6	6 m以上 8 m未満	-8.0	-6.0	-5.0	-3.0	-2.0	0.0	2.0	4.0	6.0
7	8 m以上 10 m未満	-10.0	-8.0	-7.0	-5.0	-4.0	-2.0	0.0	2.0	4.0
8	10 m以上 12 m未満	-11.0	-9.0	-8.0	-7.0	-6.0	-4.0	-2.0	0.0	2.0
9	12 m以上	-13.0	-11.0	-10.0	-8.0	-7.0	-6.0	-4.0	-2.0	0.0

表－ 17 歩道の有無

路 線 標準宅地		歩道有り	歩道有り	無 し
		1	2	3
1	歩道有り	0.0	0.0	-1.0
2	歩道有り	0.0	0.0	-1.0
3	なし	1.0	1.0	0.0

表－ 18 道路等級

路 線 標準宅地		国 道	地方主要道 ・ 県道	都市計画 道路	市 道 (通抜け)	市 道 (行止り)	その他 (通抜け)	その他 (行止り)
		1	2	3	4	5	6	7
1	国 道	0.0	0.0	0.0	-2.0	-6.0	-4.0	-8.0
2	主要地方道・県道	0.0	0.0	0.0	-2.0	-6.0	-4.0	-8.0
3	都市計画道路	0.0	0.0	0.0	-2.0	-6.0	-4.0	-8.0
4	市 道(通抜け)	2.0	2.0	2.0	0.0	-4.0	-2.0	-6.0
5	市 道(行止り)	6.0	6.0	6.0	4.0	0.0	2.0	-2.0
6	その他(通抜け)	4.0	4.0	4.0	2.0	-2.0	0.0	-4.0
7	その他(行止り)	9.0	9.0	9.0	6.0	2.0	4.0	0.0

B. 交通・接近条件

表－19 最寄駅

路 線 標準宅地		郡 山	安積永盛	日 和 田	五 百 川	舞 木	喜 久 田	安 子 島	磐梯熱海
		1	2	3	4	5	6	7	8
1	郡山	0.0	-5.0	-10.0	-10.0	-10.0	-10.0	-10.0	-10.0
2	安積永盛	5.0	0.0	-5.0	-5.0	-5.0	-5.0	-5.0	-5.0
3	日和田	11.0	6.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
4	五百川	11.0	6.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
5	舞木	11.0	6.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
6	喜久田	11.0	6.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
7	安子島	11.0	6.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
8	磐梯熱海	11.0	6.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

表－20 最寄駅迄の距離

路 線 標準宅地		100m 未満	100～ 200m	200～ 400m	400～ 600m	600～ 800m	800～ 1200m	1200～ 1600m	1600～ 2000m	2000～ 2500m	2500～ 3000m	3000m 以上
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	100m未満	0.0	-2.0	-4.0	-6.0	-7.0	-9.0	-11.0	-12.0	-13.0	-15.0	-17.0
2	100～200m	2.0	0.0	-2.0	-4.0	-6.0	-8.0	-9.0	-10.0	-11.0	-13.0	-15.0
3	200～400m	4.0	2.0	0.0	-2.0	-4.0	-6.0	-8.0	-9.0	-10.0	-12.0	-13.0
4	400～600m	6.0	4.0	2.0	0.0	-2.0	-4.0	-6.0	-7.0	-8.0	-10.0	-12.0
5	600～800m	8.0	6.0	4.0	2.0	0.0	-2.0	-4.0	-5.0	-6.0	-8.0	-10.0
6	800～1200m	10.0	8.0	6.0	4.0	2.0	0.0	-2.0	-3.0	-4.0	-6.0	-8.0
7	1200～1600m	13.0	10.0	8.0	6.0	4.0	2.0	0.0	-1.0	-2.0	-4.0	-6.0
8	1600～2000m	14.0	12.0	9.0	7.0	5.0	3.0	1.0	0.0	-1.0	-3.0	-5.0
9	2000～2500m	15.0	13.0	11.0	9.0	6.0	4.0	2.0	1.0	0.0	-2.0	-4.0
10	2500～3000m	17.0	15.0	13.0	11.0	9.0	7.0	4.0	3.0	2.0	0.0	-2.0
11	3000m以上	20.0	18.0	16.0	13.0	11.0	9.0	7.0	6.0	4.0	2.0	0.0

表－21 郡山駅までの距離

路 線 標準宅地		200m 未満	200～ 400m	400～ 600m	600～ 800m	800～ 1000m	1000～ 1500m	1500～ 2000m	2000～ 3000m	3000～ 4000m	4000～ 5000m	5000～ 6000m	6000m 以上
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	200m未満	0.0	-2.0	-4.0	-5.0	-7.0	-9.0	-11.0	-13.0	-14.0	-15.0	-16.0	-18.0
2	200～400m	2.0	0.0	-2.0	-4.0	-5.0	-7.0	-9.0	-11.0	-13.0	-14.0	-15.0	-16.0
3	400～600m	4.0	2.0	0.0	-2.0	-4.0	-6.0	-7.0	-9.0	-11.0	-12.0	-13.0	-15.0
4	600～800m	6.0	4.0	2.0	0.0	-2.0	-4.0	-6.0	-8.0	-9.0	-10.0	-11.0	-13.0
5	800～1000m	8.0	6.0	4.0	2.0	0.0	-2.0	-4.0	-6.0	-8.0	-9.0	-10.0	-12.0
6	1000～1500m	10.0	8.0	6.0	4.0	2.0	0.0	-2.0	-4.0	-6.0	-7.0	-8.0	-10.0
7	1500～2000m	12.0	10.0	8.0	6.0	4.0	2.0	0.0	-2.0	-4.0	-5.0	-6.0	-8.0
8	2000～3000m	14.0	12.0	10.0	8.0	6.0	4.0	2.0	0.0	-2.0	-3.0	-4.0	-6.0
9	3000～4000m	17.0	15.0	13.0	10.0	8.0	6.0	4.0	2.0	0.0	-1.0	-2.0	-4.0
10	4000～5000m	18.0	16.0	14.0	12.0	9.0	7.0	5.0	3.0	1.0	0.0	-1.0	-3.0
11	5000～6000m	19.0	17.0	15.0	13.0	11.0	9.0	6.0	4.0	2.0	1.0	0.0	-2.0
12	6000m以上	22.0	20.0	17.0	15.0	13.0	11.0	9.0	7.0	4.0	3.0	2.0	0.0

表－22 主要幹線道路迄の距離

路 線 標準宅地		100m 未満	100～ 200m	200～ 400m	400m 以上
		1	2	3	4
1	100m未満	0.0	-1.0	-2.0	-3.0
2	100～200m	1.0	0.0	-2.0	-2.0
3	200～400m	2.0	1.0	0.0	-1.0
4	400m以上	3.0	2.0	1.0	0.0

表－23 最寄商店街迄の距離

路 線 標準宅地		100m 未満	100～ 200m	200～ 400m	400～ 800m	800～ 1500m	1500m 以上
		1	2	3	4	5	6
1	100m未満	0.0	-1.0	-2.0	-3.0	-4.0	-5.0
2	100～200m	1.0	0.0	-1.0	-2.0	-3.0	-4.0
3	200～400m	2.0	1.0	0.0	-1.0	-2.0	-3.0
4	400～800m	3.0	2.0	1.0	0.0	-1.0	-2.0
5	800～1500m	4.0	3.0	2.0	1.0	0.0	-1.0
6	1500m以上	5.0	4.0	3.0	2.0	1.0	0.0

C. 環境条件

表－24 周辺の土地利用

路 線 標準宅地		専用店 舗中心	路線商 業地	併用店 舗中心	商・住 混在地	宿泊施 設中心	戸建住 宅中心	中高層 住宅中	農家集 落中心	家内工 業中心	工場 中心	農林地 中心
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	専用店舗中心	0.0	-9.0	-14.0	-18.0	-21.0	-23.0	-26.0	-29.0	-31.0	-31.0	-35.0
2	路線商業地	10.0	0.0	-5.0	-10.0	-13.0	-15.0	-19.0	-22.0	-24.0	-24.0	-29.0
3	併用店舗中心	16.0	5.0	0.0	-5.0	-8.0	-11.0	-14.0	-18.0	-20.0	-20.0	-25.0
4	商・住混在地	23.0	11.0	6.0	0.0	-3.0	-6.0	-9.0	-13.0	-15.0	-15.0	-21.0
5	宿泊施設中心	26.0	15.0	9.0	3.0	0.0	-3.0	-7.0	-11.0	-13.0	-13.0	-18.0
6	戸建住宅中心	30.0	18.0	12.0	6.0	3.0	0.0	-4.0	-8.0	-10.0	-10.0	-16.0
7	中高層住宅中心	35.0	23.0	17.0	10.0	7.0	4.0	0.0	-4.0	-6.0	-6.0	-13.0
8	農家集落中心	41.0	28.0	22.0	15.0	12.0	9.0	4.0	0.0	-2.0	-2.0	-9.0
9	家内工業中心	44.0	31.0	24.0	18.0	14.0	11.0	7.0	2.0	0.0	0.0	-7.0
10	工場中心	44.0	31.0	24.0	18.0	14.0	11.0	7.0	2.0	0.0	0.0	-7.0
11	農林地介在	55.0	40.0	33.0	26.0	23.0	19.0	14.0	10.0	7.0	7.0	0.0

表－25 地盤・地勢

路 線 標準宅地		台地・ 段丘	造成平 坦地	谷底平 野・氾 濫平野	盛土・ 埋立地	低 地	自然 堤防	変形地	山麓堆 積地	丘陵地	窪地・ 谷	山 地	崖・人 工斜面	頻水地
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	台地・段丘	0.0	-4.0	-6.0	-6.0	-10.0	-12.0	-12.0	-14.0	-16.0	-18.0	-21.0	-21.0	-21.0
2	造成平坦地	4.0	0.0	-2.0	-2.0	-6.0	-8.0	-8.0	-10.0	-13.0	-15.0	-18.0	-18.0	-18.0
3	谷底平野・氾濫平野	6.0	2.0	0.0	0.0	-4.0	-6.0	-6.0	-9.0	-11.0	-13.0	-16.0	-16.0	-16.0
4	盛土・埋立地	6.0	2.0	0.0	0.0	-4.0	-6.0	-6.0	-9.0	-11.0	-13.0	-16.0	-16.0	-16.0
5	低地	11.0	7.0	4.0	4.0	0.0	-2.0	-2.0	-4.0	-7.0	-9.0	-12.0	-12.0	-12.0
6	自然堤防	14.0	9.0	7.0	7.0	2.0	0.0	0.0	-2.0	-5.0	-7.0	-10.0	-10.0	-10.0
7	変形地	14.0	9.0	7.0	7.0	2.0	0.0	0.0	-2.0	-5.0	-7.0	-10.0	-10.0	-10.0
8	山麓堆積地	16.0	12.0	9.0	9.0	5.0	2.0	2.0	0.0	-2.0	-5.0	-8.0	-8.0	-8.0
9	丘陵地	19.0	14.0	12.0	12.0	7.0	5.0	5.0	2.0	0.0	-2.0	-6.0	-6.0	-6.0
10	窪地・谷	22.0	17.0	15.0	15.0	10.0	7.0	7.0	5.0	2.0	0.0	-4.0	-4.0	-4.0
11	山地	27.0	22.0	19.0	19.0	14.0	11.0	11.0	9.0	6.0	4.0	0.0	0.0	0.0
12	崖・人工斜面	27.0	22.0	19.0	19.0	14.0	11.0	11.0	9.0	6.0	4.0	0.0	0.0	0.0
13	頻水地	27.0	22.0	19.0	19.0	14.0	11.0	11.0	9.0	6.0	4.0	0.0	0.0	0.0

表－26 下水道

路 線 標準宅地		公共下水道完備	未整備
		1	2
1	公共下水道完備	0.0	-3.0
2	未整備	3.0	0.0

表－27 都市ガス

路 線 標準宅地		都市ガス完備	未整備
		1	2
1	都市ガス完備	0.0	-1.0
2	未整備	1.0	0.0

表－28 建物密度

路 線 標準宅地		75%以上	50%以上 75%未満	25%以上 50%未満	25%未満
		1	2	3	4
1	70%以上	0.0	-2.0	-3.0	-4.0
2	50%～75%未満	2.0	0.0	-1.0	-2.0
3	25%～50%未満	3.0	1.0	0.0	-1.0
4	25%未満	4.0	2.0	1.0	0.0

表－29 画地の配置状況

路 線 標準宅地		均 衡	やや 不均衡	不均衡
		1	2	3
1	均衡	0.0	-2.0	-4.0
2	やや不均衡	2.0	0.0	-2.0
3	不均衡	4.0	2.0	0.0

D. 行政的条件

表－30 都市計画法

路 線 標準宅地		商業 地域	近隣商 業地域	住居 地域	第2種 住居専 用地域	第1種 住居専 用地域	準工業 地域	工業 地域	工業専 用地域	市街化 調整区 域	都市計 画区域 外
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	商業地域	0.0	-10.0	-16.0	-18.0	-18.0	-16.0	-23.0	-28.0	-34.0	-39.0
2	近隣商業地域	11.0	0.0	-7.0	-9.0	-9.0	-7.0	-15.0	-20.0	-27.0	-32.0
3	住居地域	20.0	8.0	0.0	-2.0	-2.0	0.0	-8.0	-14.0	-22.0	-26.0
4	第2種住居専用地域	22.0	10.0	2.0	0.0	0.0	2.0	-6.0	-12.0	-20.0	-25.0
5	第1種住居専用地域	22.0	10.0	2.0	0.0	0.0	2.0	-6.0	-12.0	-20.0	-25.0
6	準工業地域	20.0	8.0	0.0	-2.0	-2.0	0.0	-8.0	-14.0	-22.0	-26.0
7	工業地域	30.0	17.0	9.0	6.0	6.0	9.0	0.0	-6.0	-15.0	-20.0
8	工業専用地域	39.0	25.0	16.0	14.0	14.0	16.0	7.0	0.0	-9.0	-15.0
9	市街化調整区域	53.0	38.0	28.0	25.0	25.0	28.0	18.0	10.0	0.0	-6.0
10	都市計画区域外	63.0	47.0	36.0	33.0	33.0	36.0	25.0	17.0	7.0	0.0

土地価格比準表－3 〔工業地〕

A. 街路条件

表－31 道路幅員

路 線 標準宅地		4 m未満	4 m以上 6 m未満	6 m以上 8 m未満	8 m以上 12 m未満	12 m以上 16 m未満	16 m以上
		1	2	3	4	5	6
1	4 m未満	0.0	2.0	4.0	6.0	8.0	9.0
2	4 m以上 6 m未満	-2.0	0.0	2.0	4.0	6.0	7.0
3	6 m以上 8 m未満	-4.0	-2.0	0.0	2.0	4.0	5.0
4	8 m以上 12 m未満	-6.0	-4.0	-2.0	0.0	2.0	3.0
5	12 m以上 16 m未満	-8.0	-6.0	-4.0	-2.0	0.0	1.0
6	16 m以上	-9.0	-7.0	-5.0	-3.0	-1.0	0.0

表－32 歩道の有無

路 線 標準宅地		歩道有り	歩道有り	無 し
		1	2	3
1	歩道有り	0.0	0.0	-1.0
2	歩道有り	0.0	0.0	-1.0
3	なし	1.0	1.0	0.0

表－33 道路等級

路 線 標準宅地		国 道	地方主要道 ・県道	都市計画 道路	市 道 (通抜け)	市 道 (行止り)	その他 (通抜け)	その他 (行止り)
		1	2	3	4	5	6	7
1	国 道	0.0	-1.0	0.0	-3.0	-7.0	-6.0	-9.0
2	主要地方道・県道	1.0	0.0	1.0	-2.0	-6.0	-5.0	-8.0
3	都市計画道路	0.0	-1.0	0.0	-3.0	-7.0	-6.0	-9.0
4	市 道 (通抜け)	3.0	2.0	3.0	0.0	-4.0	-3.0	-6.0
5	市 道 (行止り)	7.0	6.0	7.0	4.0	0.0	1.0	-2.0
6	その他 (通抜け)	6.0	5.0	6.0	3.0	-1.0	0.0	-3.0
7	その他 (行止り)	10.0	9.0	10.0	6.0	2.0	3.0	0.0

B. 交通・接近条件

表－34 最寄駅

路線 標準宅地	郡山	安積永盛	日和田	五百川	舞木	喜久田	安子島	磐梯熱海
	1	2	3	4	5	6	7	8
1 郡山	0.0	-5.0	-10.0	-10.0	-10.0	-10.0	-10.0	-10.0
2 安積永盛	5.0	0.0	-5.0	-5.0	-5.0	-5.0	-5.0	-5.0
3 日和田	11.0	6.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
4 五百川	11.0	6.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
5 舞木	11.0	6.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
6 喜久田	11.0	6.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
7 安子島	11.0	6.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
8 磐梯熱海	11.0	6.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

表－35 郡山駅までの距離

路線 標準宅地	100m未満	100～200m	200～400m	400～800m	800～1500m	1500m以上
	1	2	3	4	5	6
1 100m未満	0.0	-1.0	-3.0	-4.0	-5.0	-6.0
2 100～200m	1.0	0.0	-2.0	-3.0	-4.0	-5.0
3 200～400m	3.0	2.0	0.0	-1.0	-2.0	-3.0
4 400～800m	4.0	3.0	1.0	0.0	-1.0	-2.0
5 800～1500m	5.0	4.0	2.0	1.0	0.0	-1.0
6 1500m以上	6.0	5.0	3.0	2.0	1.0	0.0

表－36 主要幹線道路迄の距離

路線 標準宅地	200m未満	200～400m	400m以上
	1	2	3
1 200m未満	0.0	-2.0	-4.0
2 200～400m	2.0	0.0	-2.0
3 400m以上	4.0	2.0	0.0

表－37 I・C 迄の距離

路線 標準宅地	500m未満	500～1000m	1000～2000m	2000～3000m	3000～4000m	4000～5000m	5000～6000m	6000m以上
	1	2	3	4	5	6	7	8
1 500m未満	0.0	-1.0	-2.0	-3.0	-4.0	-5.0	-6.0	-8.0
2 500～1000m	1.0	0.0	-1.0	-2.0	-3.0	-4.0	-5.0	-7.0
3 1000～2000m	2.0	1.0	0.0	-1.0	-2.0	-3.0	-4.0	-6.0
4 2000～3000m	3.0	2.0	1.0	0.0	-1.0	-2.0	-3.0	-5.0
5 3000～4000m	4.0	3.0	2.0	1.0	0.0	-1.0	-2.0	-4.0
6 4000～5000m	5.0	4.0	3.0	2.0	1.0	0.0	-1.0	-3.0
7 5000～6000m	6.0	5.0	4.0	3.0	2.0	1.0	0.0	-2.0
8 6000m以上	8.0	7.0	6.0	5.0	4.0	3.0	2.0	0.0

C. 環境条件

表-38 周辺の土地利用

路 線 標準宅地		専用店 舗中心	路線商 業地	併用店 舗中心	商・住 混在地	宿泊施 設中心	戸建住 宅中心	中高層 住宅中 心	農家集 落中心	家内工 業中心	工場 中心	農林地 中心
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	専用店舗中心	0.0	-9.0	-14.0	-18.0	-21.0	-23.0	-26.0	-29.0	-31.0	-31.0	-35.0
2	路線商業地	10.0	0.0	-5.0	-10.0	-13.0	-15.0	-19.0	-22.0	-24.0	-24.0	-29.0
3	併用店舗中心	16.0	5.0	0.0	-5.0	-8.0	-11.0	-14.0	-18.0	-20.0	-20.0	-25.0
4	商・住混在地	23.0	11.0	6.0	0.0	-3.0	-6.0	-9.0	-13.0	-15.0	-15.0	-21.0
5	宿泊施設中心	26.0	15.0	9.0	3.0	0.0	-3.0	-7.0	-11.0	-13.0	-13.0	-18.0
6	戸建住宅中心	30.0	18.0	12.0	6.0	3.0	0.0	-4.0	-8.0	-10.0	-10.0	-16.0
7	中高層住宅中心	35.0	23.0	17.0	10.0	7.0	4.0	0.0	-4.0	-6.0	-6.0	-13.0
8	農家集落中心	41.0	28.0	22.0	15.0	12.0	9.0	4.0	0.0	-2.0	-2.0	-9.0
9	家内工業中心	44.0	31.0	24.0	18.0	14.0	11.0	7.0	2.0	0.0	0.0	-7.0
10	工場中心	44.0	31.0	24.0	18.0	14.0	11.0	7.0	2.0	0.0	0.0	-7.0
11	農林地介在	55.0	40.0	33.0	26.0	23.0	19.0	14.0	10.0	7.0	7.0	0.0

表-39 下 水 道

路 線 標準宅地		公共下水 道完備	未 整 備
		1	2
1	公共下水道完備	0.0	-3.0
2	未整備	3.0	0.0

表-40 都市ガス

路 線 標準宅地		都市ガス 完備	未 整 備
		1	2
1	都市ガス完備	0.0	-1.0
2	未整備	1.0	0.0

表-41 平坦な工業規模

路 線 標準宅地		1000㎡ 未満	1000～ 3000㎡	3000㎡～ 1ha	1ha～ 3ha	3ha以上
		1	2	3	4	5
1	1000㎡未満	0.0	-0.0	-5.0	-10.0	-14.0
2	1000～3000㎡	0.0	0.0	-5.0	-10.0	-14.0
3	3000㎡～1ha	5.0	5.0	0.0	-5.0	-10.0
4	1ha～3ha	11.0	11.0	5.0	0.0	-5.0
5	3ha以上	17.0	17.0	11.0	6.0	0.0

表-42 工場の形態

路 線 標準宅地		主に専用 工場	工場・住 宅等混在
		1	2
1	主に専用工場	0.0	5.0
2	工場・住宅等混在	-5.0	0.0

D. 行政的条件

表－43 都市計画法

路 線 標準宅地		商業 地域	近隣商 業地域	住居 地域	第2種 住居専 用地域	第1種 住居専 用地域	準工業 地域	工業 地域	工業専 用地域	市街化 調整区 域	都市計 画区域 外
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	商業地域	0.0	-10.0	-16.0	-18.0	-18.0	-16.0	-23.0	-28.0	-34.0	-39.0
2	近隣商業地域	11.0	0.0	-7.0	-9.0	-9.0	-7.0	-15.0	-20.0	-27.0	-32.0
3	住居地域	20.0	8.0	0.0	-2.0	-2.0	0.0	-8.0	-14.0	-22.0	-26.0
4	第2種住居専用地域	22.0	10.0	2.0	0.0	0.0	2.0	-6.0	-12.0	-20.0	-25.0
5	第1種住居専用地域	22.0	10.0	2.0	0.0	0.0	2.0	-6.0	-12.0	-20.0	-25.0
6	準工業地域	20.0	8.0	0.0	-2.0	-2.0	0.0	-8.0	-14.0	-22.0	-26.0
7	工業地域	30.0	17.0	9.0	6.0	6.0	9.0	0.0	-6.0	-15.0	-20.0
8	工業専用地域	39.0	25.0	16.0	14.0	14.0	16.0	7.0	0.0	-9.0	-15.0
9	市街化調整区域	53.0	38.0	28.0	25.0	25.0	28.0	18.0	10.0	0.0	-6.0
10	都市計画区域外	63.0	47.0	36.0	33.0	33.0	36.0	25.0	17.0	7.0	0.0

白岡町における地域情報システム

－税務課資産税における課税の公平と適正化－

白岡町管理課電算係長 田 口 嘉 章

はじめに

最近における都市行政支援では、土地利用、都市計画、都市施設管理などの都市空間にかかわる情報を活用した地理情報システム（GIS）への展開が期待されてきています。

自治体での利用範囲は、多数の業務にまたがり、その作業量は多種少量です。このため、利用する部署がそれぞれの情報を共同利用しなければGISの効果は期待できなくなります。さらに、情報の共同利用によってデータの有効活用に止まらず、各課の重複した作業が整理されるため、効率的な情報管理が可能となります。一般的にGISの導入は費用がかかるといわれていますが、情報の共同利用と同時に重複作業の整理ができれば、決して高価ではないと考えられます。

行政事務を推進するにあたっての目的として、正確性、安全性、利便性等が求められ、大局的にはもちろんのこと、局地的な部分に対する住民ニーズに応えることがあげられます。そして、住民ニーズに応えるためには、きめ細かな施策と同時に、対象を広範囲とする必要が生じてきます。

当町では「住民ニーズ」こそ行政の柱と考えて、「土地」に関する業務の中にGIS技術を最大限に活用し、総合行政情報システムに位置付けた『白岡町地図情報システム』の構築を進めてきました。将来的な全庁的活用を前提にしているため、基となる情報には正確性を重要視して作成しています。土地情報に関しては町所有の図面全般と法務局との全件照合を行うとともに、家屋情報での町内全域を対象とした一斉調査を実施しながら、土地情報のデータ整備を行い、道路台帳をベースにした土地家屋管理図を作成しました。なお、この管理図では委託処理によりカラー及び白黒図面の出力を可能としています。

また、平成3年度には、これらの図面を税務課内で管理するために図面検索システムを開発して、EWS（注）によって図面データを画面表示とA3サイズのハードコピー出力が可能となりました。さらに、平成4年度には、用紙サイズの制約、波状となる斜線表示の解消と全庁的な活用を図るため、A1サイズまで出力できる静電プロッタを導入することでシステムの充実を図ってきました。

さらに、土地家屋管理図の整備がなされたことにより、平成6年度には家屋評価システムを導入して、年々増加する家屋評価に関する事務の軽減を図っています。当初は単体での稼働でしたが、平成8年度からはホストコンピュータとの連携を図ることによって、課税事務との一体化したシステムとして稼働しています。

このように当町の地図情報システムの開発に関しては、電算業務の自己導入以前（平成4年1月）から始まっており、開発当時の状況及び今後の地図情報システムへの展開を紹介いたします。

（注）EWS＝技術者や研究開発者向けの専用の複合端末機

I. 白岡町の概要

白岡町は、平成9年1月現在で人口44,759人（世帯数：13,735世帯）、埼玉県の一部（大宮駅からJR宇都宮線で4駅目）に位置しており、東西9.8km、南北5.97kmと細長い地形で、総面積は24.88km²と小さな町です。標高は9～15mと平坦な地形であるため、固定資産情報をデータ化していく場合の情報量が少なく、そのため全庁的な地図情報に向けての条件に恵まれたものと思われます。

当町が首都圏40km圏に位置することから、近年では民間デベロッパーによる宅地開発・マンション建設等が進み、人口も増加の一途をたどり、東京（今後は大宮副都心も考慮した）のベッドタウンとしての性格もより強くなってきています。

電算処理に関しては、平成4年に自己導入したことに伴い、基幹業務に関してはほぼシステム化が完成しており、現在は個別システムの開発導入を実施しています。

II. システム導入の経緯

白岡町では、家屋の現況調査に関しては、昭和38年の町内の全棟調査に始まり、その後は建築確認申請書、登記済通知書、巡回調査等により課税客体の把握に努めてきました。

また、土地の現況調査に関しては、昭和59年に航空写真を導入して以来毎年実施してきたため、正確な課税客体の把握及び現況地目の認定等で効率的な運用を図り、状況把握はほぼ完了していました。

しかし、核家族化・持家志向の高まり等により、新築・増築家屋が年々増加し、さらに昭和63年以降は民間業者による宅地開発が進み、家屋が続々と建築されるようになりました。このため、家屋評価事務が大幅に増加したことから限られた人員では思うにまかせず、特に未登記家屋や滅失漏れ家屋の把握が困難になってきました。

資産税業務としては課税客体を正確に把握していることが前提であり、公平な課税を進めていくためにも土地家屋図の整備が急務となってきました。しかし、図面を手作業で整備していたのでは図面利用の範囲が限定されてしまい、毎年の更新費用節減の面でもあまり効果が期待できませんでした。また、将来的には全庁的な地図情報としての図面管理を考え合わせた結果、路線情報及び土地・家屋の位置、形状等を数値化することにより、資産税情報をデータとして電算管理を実施することになりました。電算管理による土地家屋管理図の構成は、道路台帳からの道路線形データ（1/500）を基礎として、路線や土地の情報は、位置・形状・地目・地積等を、家屋情報は、位置・形状・用途等を数値化し、図形情報と属性情報を階層別にデータとして持たせて管理したものです。

このように、当初から全庁的な地図情報システム化への取り組みをしてきたため、地図情報に最も必要な町内全域の土地及び家屋等の基礎データの調査・整備が完了しました。これによって、全庁的な展開への条件が整い、道路台帳をベースにした縮尺1/500

（道路線形データ）の精度で作成したデータが税務課以外でも活用できるように情報を付加して地図情報システムへの基礎が完了しました。

Ⅲ．システムの概要

1. システムの位置付け

当町の従来のコンピュータ処理の利用形態としては、帳票管理が主体的に行われてきました。しかし、最近の利用状況をみると、従来の物量的生産から質的生产に変化してきています。これは、コンピュータ処理技術の進歩もあるが、当町の長期にわたるコンピュータ利用によりかなりの基礎データが構築されてきており、種々の加工生産が容易になってきていることがあげられます。

業務の中で最も多くコンピュータを活用している作業としては、事務作業の処理があげられます。しかし、日常業務でみると、帳票と図面（絵）を組み合わせで管理されているものが多くあるため、事務計算のみの使用では物足りなさを感じてきました。

そこで当町では、将来的なコンピュータ処理に関しては、帳票と図面を一体化した運用が望ましいと判断し、統合型の総合行政情報システムを目指して開発に着手しました。

当町でイメージしている統合型の総合行政情報システムの体系図は、別表１のとおりです。

2. システム化の範囲

データは大きく分けて、帳票と図面関係に分けられ、このデータを最小単位で捕らえた項目でみると、膨大な数にのぼり、各課において様々な使い方がされています。しかし、その基本となるデータは１つであり、そのデータが各部門間を結ぶ重要な要素となっています。したがって、今後の展開としては次のような

① 「共通データ」…全庁的な利用を図るためのデータ

② 「個別データ」…各部門単位での利用にとどまるデータ

の２つに分類されます。最初は「共通データ」から順次整備していきながら、各課を庁内LANにより結合していくことが、窓口業務や施設管理業務等における事務の省力化に大きな効果が期待できることとなります。地域情報システムを構築する個別システムの開発は、地図情報システムの利用に関する調査結果に基づき、基本情報である固定資産管理データの整備と同時に、各課がそれぞれ持つ個別情報及び住民情報システムとの有機的結合を考慮して、別表２に示すように段階的に導入し、効率的な運用を図りたいと考えています。

そのために、従来は税務課を中心として地図情報を構築して各課で利用してきましたが、平成８年度から、地図情報として利用されられる関係各課のメンバー構成により、「地図情報部会」を設けて、今後の庁内LANを前提にした地図情報の在り方の検討を始めています。現在は地図情報の展開も視野に入れて、庁内LANの再構築も終

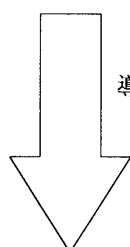
了しており、地図情報部会の検討結果をベースにして、早期に全庁的な展開を予定しています。

3. システム化の目標

固定資産税の賦課に関しては、常に正確かつ公平な対応が求められています。

また、同時に日常業務の効率化及び事務処理の軽減によって、住民サービスの向上を図ることも求められています。

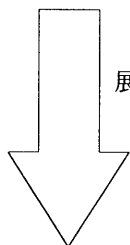
さらに、固定資産に係る情報の共有化を図ることによって、他部門においても高度利用を図り、各種業務を支援していくことも今後の利用方法として考えられているところです。



導入期…昭和63年から平成2年（土地家屋管理図整備期）

全庁的な利用を前提にしたシステム化

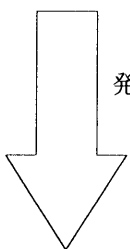
- ①道路台帳データを全庁的なベースとして活用…既にデータ化
- ②土地・家屋ともに全件照合…法務局及び現地調査
- ③第1次的に固定資産税における情報のデータ化…土地家屋管理図の作成



展開期…平成3年から平成7年

システムの全庁的な利用を展開

- ①道路台帳データのメンテナンス…建設課で対応
- ②土地家屋図データのメンテナンス…税務課で対応
- ③土地家屋図の全庁的な利用…下水道課・都市計画課等での図面活用
- ④地図情報部会の設置…将来の具体的な全庁的な利用を検討



発展期…平成8年から平成11年

全庁的な地図情報システムの利用

- ①地図情報部会での具体的な検討…関係課の利用を前提にプランニング

- ②税務情報と全庁的利用情報との切り分け…データ更新時期の検討他
- ③地図情報利用端末機の設置…地図情報を利用する課への設置
- ④システム開発…C／S方式での対応
- ⑤個別システムの開発…都市計画支援システム等で課ごとに対応
- ⑥政策支援システムの実現…地図情報システムを活用した政策支援

IV. 土地家屋管理図の概要

1. 作成期間及び成果

平成元年9月から平成3年12月まで

評価棟数 … 3, 019棟

評価床面積 … 65, 354. 11㎡

滅失家屋棟数… 1, 509棟

滅失床面積 … 40, 115. 51㎡

2. 土地家屋管理図の範囲

町内全域を道路台帳と同じ縦300m、横400mのメッシュに区切り、作成した。土地・家屋・路線価関係全般が同一メッシュ（全271枚）で作成した。

3. 種類及び作成手順

各種図面の作成は、筆線等の精度を高める必要から次の方法により行っている。

1) 地番図

公図が現況と異なるケースが多いため、公図上に家屋の形状を図化した場合、他人の土地に建っている状態が出るなど不都合が多いため、航空写真図・法務局公図・土地登記簿・都市計画図を参考にして、道路台帳作成の際のデータを基に現況に近い図面を作成している。

（地番面は、各種図面の基礎となるものであり、図面の出力はしていない。）

*作成手順

①道路図化

道路台帳整備地区については、道路台帳作成のデータを基に道路を図化した。

また、道路台帳未整備地区については、航空写真公図調整編纂図及び都市計画図により道路図化した。（道路台帳…奥行き10Mは実測地データ）

②土地登記簿・公図照合

土地登記簿と公図を登記所において照合し、登記簿はあるが公図にない土地、公図にはあるが登記簿がない土地等登記と公図の不一致を解明した。

③下図

土地利用図等各種図面の基（地番・筆界線）となる重要な図面であるので、入手できるあらゆる資料（住宅団地等の確定測量図・登記申請書に添付する分筆測量図等）を探して参考とし、絵図等も利用して作成した。

④検査

航空写真判読地目と課税地目が異なる土地を現地調査で確認したが、その際下図の地番・筆線等の検査も併せて実施した。

2) 路線価図

道路台帳作成時のデータを編集することにより路線形状を「赤」で描き、路線番号・路線価・路線起終点・路線価地域界及び基準地・標準地の情報を記入し、家屋形状及び地番を重ねて作成した。

また、この地番図には画地及び標準地等も併せて表示した。

（路線価図は画地認定及び補正の計算にも用いるが、図面の出力は評価替え時のみとした。また、今後の路線価の公開にはこの図面を使用する予定である。）

3) 路線価縮小図

路線価を1／2000に縮小編集したものに状況類似地区を加えた図面で、路線価を価格帯（黄色から赤色まで5000円刻み）で色分けし、用途区域・状況類似区界・標準地価格及び状況類似価格を表示した。（評価替え時に使用する。）
*色を表示することによって、路線価の状況が一目で判断できる。

4) 土地利用図

地番図に現況地目を記入し、住宅用地・田・畑・山林・駐車場・私道・非住宅用地・非課税用地等を色分けして、視覚的に利用状況が判断できる図面とした。

また、都市計画税が課税される地域と課税されない地域の区分や用途区域等も表示した。

（土地利用図は、土地家屋図の基礎となるものであり、図面は出力しない。）

5) 土地家屋図

道路台帳作成時のデータを編集し、土地利用図に家屋の位置・形状・構造・階数・物件番号・建築年を記入し、専用住宅・共同住宅・併用住宅等の利用状況を色分けして作成した。（専用住宅＝水色、事務所＝赤色等）

（土地家屋図は、住宅用地や現況地目の認定及び課税漏れ家屋の把握等に使用。）

*作成手順

①家屋一棟台帳

この図面は、家屋評価の際にその家屋の所在・間取り・面積等を記載したもので、家屋一棟台帳に物件番号を付し、家屋を特定した。

②家屋図化

①の家屋一棟台帳を地番図の下図に航空写真（カラー縮尺1／1000），家屋課税台帳等を参考にあてはめ、物件番号・構造等を記入し、図化した。図化できない家屋は、滅失等が考えられるため現地調査の対象とした。

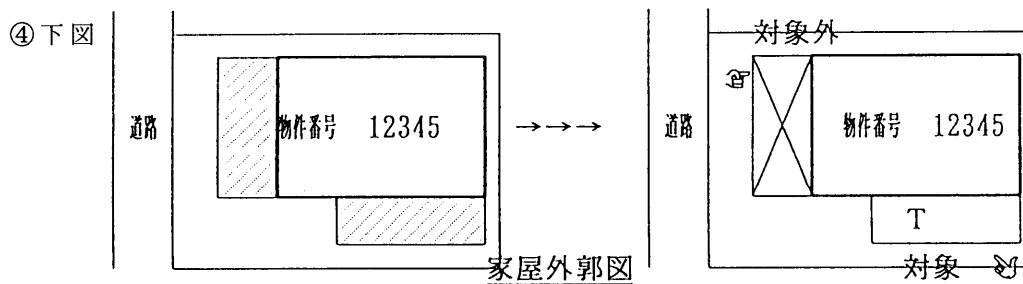
③簡易現地調査

調査順に整理した①の家屋一棟台帳と②の家屋図化図面を持参して、家屋外郭図と家屋一棟台帳の空白部分が何であることを調査した。

この空白部分が調査対象家屋であれば、家屋図化図面に「T」と表示して緑鉛筆で略図の位置・形状を記録し、調査対象外の家屋（屋根のみの車庫等）は

 印を表示することにより、航空写真と照合の際に、判断できるようにした。毎年のチェック時には  印は見なくてもすむようにしている。

また、この調査に基づく町の家屋評価事務の正確性を期するため、この下図による「T」表示家屋の全戸調査を実施することにした。さらに、調査時には滅失家屋と思われる家屋及び建築中家屋も同時に調査した。



⑤各種調書等

ア) 土地不一致リスト

- ・登記地目と課税台帳地目が異なる場合、処理結果を記載した調書
- ・登記簿所有者と課税台帳所有者が異なる場合の処理結果を記載した調書
- ・登記簿・課税台帳及び公図に不一致が生じた場合に記載した調書

公図上は一筆だが、登記簿及び課税台帳が二筆になっている場合は、どこで筆が分かれるのか不明なため  印で図面に表示した。

イ) 家屋不一致リスト

家屋所在調査済地区については、大字・図面番号ごとに所在番号・物件番号・理由及び処理方法を記載した調書

6角型印  …所在不明家屋

5角型印  …家屋形状は分かるが、台帳に登録されていない家屋（未調査含む。）及び航空写真の家屋形状が合わない家屋

⑥完成図

町が調査対象家屋等の調査（家屋調査等）を完了した後、その内容を記載して家屋利用状況と土地利用状況の色分けをして図化した。

都市計画税の課税・非課税地区の地域や用途地区等も図化した。
（専用住宅＝住宅用地等の把握）

⑦土地家屋縮小図…後日「土地家屋調査図」に名称変更

土地家屋図から利用状況の色分けを除いた図面

6）土地家屋調査図

土地家屋図から利用状況の色分けを除いた図面（白黒）で、家屋調査時の現況調査等に用いる。

7）各種図面の仕様

別表3（P69）のとおりである。

V．家屋所在調査の実施

1．概要

棟数…平成元年度・2年度及び3年度の所在調査棟数は約20,000棟、その内新たに評価対象とされたものは3,196棟であった。

方法…2人一組での評価班を2班編成して、全町を行政区単位で順次実施した。

2．評価の流れと方法

土地家屋下図…業務仕様に従って作成する図面で、地番・筆線・家屋の位置形状・T表示等が記載され、完成が一步手前の状態



調査対象家屋把握…航空写真で、家屋の経年変化を判読する場合、課税漏れ家屋を評価するかどうかを判断するため、家屋と判断できる建物をすべて図化した。（老朽建物・簡易建物等）

1)評価の正確性

すべての建物を図化しており、すべての家屋について現地調査を行うことで評価の正確性を期した。

2)評価の公平

すべての家屋を多人数で一斉に評価しなければならないため、「家屋所在地調査事務取扱要領」を作成し、職員間の評価の統一を図った。また、付属屋や簡易付属屋については、比準評価方式を採用した。



家屋評価のお願い…約20,000棟の家屋を2ケ年で評価するには、調査期日や対象地区を事前に住民に連絡することが効率的と考え、実施した。この文書は、現地調査する一週間前に送付したが、思ったよりも話題となり、現地で調査を行っている時に「私の家はいつ調査に来るのか？」等の質問もあり、その効果は大きかった。

＊理解と協力

調査対象家屋の所有者への事前連絡及び当日の明確な説明により所有者の不信感を軽減し、調査をスムーズに進めるためにも該当者の現在の課税状況が分かるようにした。これは同時に平成9年度の課税明細書の送付に前もって対処することでもあり、所有者の課税に対する信頼感の醸成になっていると考えている。

＊当町では平成6年度から課税明細書を送付している。



現地調査（評価）…家屋所在調査の文書を送付した順に、土地家屋下図と家屋一棟台帳及び名寄帳を持参して、家屋の配置・滅失の確認等2人一組で約150棟／1週間程度で調査を実施した。



評価計算…現地調査に基づく評価計算はできるだけ次の調査地域に入る前までに完了するように努めた。

（物件内容を忘れない・計算がたまらないように注意した。）

古い家屋はできるだけ比準評価で対応した。



家屋調査票の作成…家屋の評価内容をすべて登載した調査票で、家屋の賦課に関する総合的資料として、電算入力に使用した。

棟数…3,019棟、面積…65,354.11㎡



賦課（課税）…納税通知書の発送

3. 住宅用地の判定

土地家屋下図に記載されている家屋の利用状況と土地評価調書兼異動連絡票の画地を比較して机上調査を行い、不明箇所は現地調査の対象とした。

住宅用地の特例が施行された当時、この土地家屋図があればかなりの効果が上げられたと思われる。

4. 登記簿と課税台帳照合

平成元年6月から4ヶ月間で委託により登記簿の閲覧を行い、土地及び家屋の課

税に必要な情報（地積・地目・家屋番号・登記床面積・所有者等）を所在地番順に電算出力したリストと全件照合した。

法務局からの登記通知書の漏れや、誤記載、課税台帳への転記誤り、非課税物件の実態等の不一致などで登記内容と異なるケースも多く、このことは、日頃から法務局との連絡を密にして、年間の異動内容を課税前により正確に照合すること等が必要であることをあらためて感じた。

5. 法務局公図と町公図照合

地番図作成上必要となった法務局の公図と当町の公図との照合を、平成元年6月から4ヶ月間委託により実施した。

また、町の耕地整理・土地改良の際の図面、旧字絵図等参考となるものはすべて照合することによりデータの充実を図った。その結果、最終的には現状で考えられる内容はほとんど網羅して地番図は作成されたものと認識している。

Ⅵ. システム構築の内容

1) 基図データ項目（詳細は別表3）

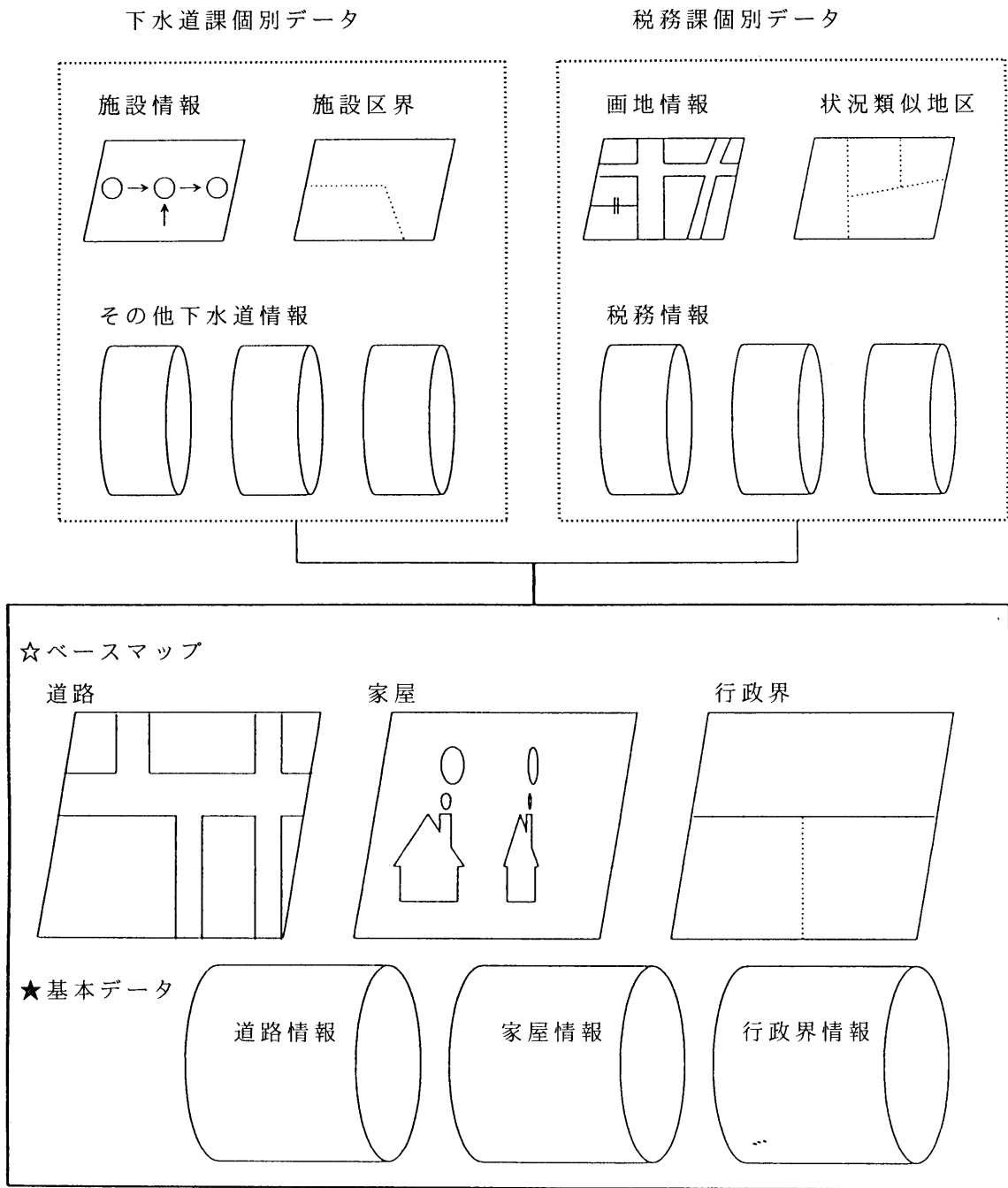
図面種類 記載事項	地 番 図	土地利用図	土地家屋図
筆形状	●	●	●
市町界及び名称	●	●	●
丁、大字、字界	●	●	●
丁、大字、字名	●	●	●
公共施設等名称	●	●	●
主要道路、水路名称	●	●	●
土地地番	●	●	●
土地地積		●	
土地地目（現況、台帳）		●	
路線形状		●	●
家屋位置形状		●	●
家屋構造種類			●
家屋階層			●
家屋建築年次			●
縮尺 基準日 図郭 道路台帳図に準拠	1 / 5 0 0 の精度で任意に拡大、縮小が可能 毎年1月1日現在 隣接図郭の接合を可能		

2) 属性データの扱い

地図情報システムは、地形や各施設形状などの図形データと図形の持つ属性データから成り立っています。

属性データは、各種の図面に対応して、データが数値により管理されているので、必要に応じて図面に表示することができます。

なお、この属性データは、各課が共通で利用できる基本データと、各課がそれぞれに利用していく個別データとに分かれて管理されています。



図面精度の比較表

台帳・図面等に関する関連法規

名 称	目的・内容	関 係 法 規	図面種類・縮尺、表示内容
固 定 資 産 税	固定資産(土地・家屋)の状況及び価格を明らかにするために作成	地方税法第341, 380, 381条	地積図、土地使用図、家屋見取り図等 策定義務、詳細は当該地方公共団体で定める
道 路 台 帳	道路の建設、改築、修繕といった整備や管理に使用	道路法第28条、同法施行規則第4条の2	平面図1/1000以上、立体的区域の場合は横断規定図・縦断図が必要 * 道路区域・幅員・勾配・路面種類等表示
公 共 下 水 道 台 帳	公共下水道の設置、改築、修繕といった整備・管理に使用	下水道法第23条、下水の処理開始の公示事項等に関する省令第3条	一般図1/50,000以上、 施設平面図1/500(1/600) * 排水区域の境界線、主要な管渠等、管渠の位置・形状、マンホール、下水の流れの方向等表示
水道事業関連図面等	水道事業の経営・変更の許可を国から得るために提出する申請書に添付しなければならない図面	水道法第7, 10条 同法施行規則第3条	給水区域図、水道施設の位置図、水源及び浄水場周辺の概況を示す図、水道施設の平面・立面・断面・構造図、導水管渠、送水管・配水管の位置を示す平・断面図
都 市 計 画 の 図 書	都市施設整備や開発事業などの都市計画の内容を表示したもの	都市計画法第14条 同法施行規則第9条	総括図1/25,000以上、計画図1/2,500以上 * 都市計画の概ねの区域、土地に関し権利を有するものが自己の権利に係る土地が都市計画の区域に含まれるかの判断を容易にできるものを表示

* 「地図を活用した行政情報システムの構築手法に関する調査研究」
(平成7年3月…(財)地方自治情報センター)より

Ⅶ. 土地家屋管理図の管理と運用

1. 原図の管理

①データ修正時期

毎年3月納品（8月、11月、12月、1月、2月にデータ更新）

②データ修正方法（データ更新）

◎地番・筆

登記申請書により地番図を修正し、土地利用図、土地家屋図を修正する。

◎現況地目

町で現況地目調査時に使用し、修正した土地家屋調査図を基に修正する。

◎家屋

家屋調査時に使用して、修正された土地家屋下図と登記済通知書を基に修正する。

2. 維持管理

①機器構成（抜粋）

◎ハードウェア

本体	F M G - 1 6 0	180MB	富士通
磁気ディスク	F 9 7 5 7 H D 6 1 A	670MB	富士通
磁気テープ	9 7 4 7 C T 2		富士通
レーザーP	F 9 6 8 2 C 1 A	A4	富士通
レーザープロッタ	D - S C A N	A1.A2.A3	セイコー電子工業

◎D B 内容

地図情報のデジタル化	すべてベクター情報	委託処理
デジタル化の方法	デジタイザー	
デジタル化の面積	全町100%	
地図情報のメイン縮尺	500分の1	全部271枚
地図情報の更新時期	年1回バッチ処理	委託処理
図面出力	リアルタイム対応	内部のみ／委託年1回

◎ソフトウェア関連費用

図面検索システム	20,548千円(平成3年実績)
土地家屋管理図作成業務	56,341千円(平成元年実績)
土地家屋管理図更新常務	33,990千円(平成7年実績)

◎機器関連費用

図面検索システム使用料	1,424千円(平成7年実績)
WSリース料	1,449千円(平成7年実績)
レーザープロッタリース料	3,665千円(平成7年実績)

3. 土地家屋図の運用

①土 地

地目認定は1月1日時点の現況を認定するため、航空写真を撮影して1月中に机上調査をした上で2月から現地調査を行う。

②家 屋

土地家屋調査時に建築確認申請書・建物登記済通知書・巡回調査で把握する予定の家屋の位置を落として、現地調査の際にこの調査図に家屋の利用、形状等を加除修正する。（事前に記入しておき現地での作業を減らしている。）

③製本図面

各種製本図面については、路線価図は3年間、その他の図面は1年間使用する。

また、地番・筆線修正は、現況地目の調査時期にあわせて地番図修正時期に委託して処理する。

VIII. 効果と問題点

1. 効 果

① データを項目別に階層区分して登録したことにより、各種データをリンクさせることができ、税務課のみならず全庁的に基礎資料としての活用が可能となった。

② 道路台帳作成のデータを基に路線形状を描き、その中で地番を区割りし、家屋の形状・位置を図化したので、精度の高い現況に近いものとなった。

③ 台帳地目、現況地目など目的に応じた図面の出力が可能となった。

＊現在下水道課をはじめ複数の課が利用している。

④ 画地、現況地目及び住宅用地認定等がカラー出力されるため、宅地以外の土地に家屋が建っている場合等で容易に視覚でとらえることができた。

⑤ 課税資料の一致が図れた。（各種図面・台帳）

⑥ 1／500，1／1000，1／2000と縮小拡大が任意で作成できる。

⑦ 路線価の価格帯による色分け等、評価替え作業の効率化が図れる。

＊価格帯で色が変わるため、全体的な路線価が把握できる。また、平成9年度の公開時にはそのまま公開する予定です。

- ⑧ 図面をデータとして保管できるため、痛みを気にすることなく使用できる。
また、従来のように縮尺の違う公図を張り合わせることも要せず使用できる。

2. 問題点

- ①導入には多額の費用がかかる。
- ②導入にあたっては、通常業務以外に処理しなければならず、職員の負担が増加する。
- ③図面での納品物は、必要なときは大きな図面を広げなければならない。
- ④人事異動が早いため、初期の設計思想やシステムの在り方等で統一した考えが維持しにくい。このことは、全庁的な利用には直接影響する恐れがある。
- ⑤土地改良・区画整理等でデータ量が年々増加している。
- ⑥税務業務での土地家屋管理図はパイロットシステムの考え、今後は庁内LANを利用した全庁的なシステムに発展させていく必要がある。
- ⑦税務課以外の利用では最新の情報が必要なため、データ更新時期が違ってくる。
- ⑧全庁的なシステム構築に向け、業務面・財政面で調整が必要である。

3. 航空写真と各種図面の活用

航空写真及び各種図面は、税務課以外でも様々な業務の活用が期待できる。

1) 航空写真

- ①建設工事・道路建設工事の計画、ルートの決定への利用
- ②農地の状況で早期把握が期待できる。
- ③宅地開発指導の際に、現地の状況が写真で把握できる。
- ④航空写真の保存により当町の変貌を知ることができ、歴史的資料となる。
*航空写真は毎年撮影しており、差し替えた写真は図書館に回して保管している。
- ⑤都市計画の基本構想策定の資料となる。
- ⑥国庫補助事業の申請時に、添付資料として利用できる。

2) 地番図

- ①建設工事の際に、土地の地番や隣接する土地の地番を把握できる。
- ②個人名義として残っている町道認定道路敷の位置確認に参考となる。
- ③財産台帳の整備、町有地管理に有効である。
- ④通学路情報を載せることにより、道路工事等での安全対策に利用できる。
- ⑤他課の実施する工事情報等を相互利用により効率的な運用が期待できる。

3) 土地家屋図

- ①下水道台帳の作成時に家屋の形状・配置等の把握が容易である。
- ②道路拡幅等、土地の移転補償の事前調査の際の家屋の形状・配置の把握が容易である。
- ③無確認建設物の把握が容易である。
- ④家屋の形状・用途（色分け）・構造・建築年が記入されているため、家屋の分布状況が把握でき、防犯・防災対策に利用できる。
- ⑤水道配管図の配水管埋設位置、仕切り弁の位置等も正確に図面化できる。
- ⑥水道配管口径により消火栓の位置も正確に図面化できる。
- ⑦各世帯の給水管の状況（口径・埋設位置等）を正確に図面化でき、戸番図としての利用が容易である。
- ⑧水道配管付設工事等の設計平面図用に利用できる。

4) その他

情報の持ち方により、全庁的な地域情報メディアとしての利用が容易である。今後は各課の持つ情報を効率的な取組みによって、全庁的な地域情報メディアとして利用拡大を図る。各課業務での利用価値（参考資料）を踏まえての効果的な運用支援をできるよう職員への周知を図っていく必要がある。

＊参考（地図情報システム利用に関する調査結果）

＊H 6 年度実施分

所 属 課	業 務 内 容	現 状 の 問 題 点	利 用 の 効 果
管 理 課	行政界部分図	隣接市町との境界確認図の 検索に時間がかかる。	効率的かつ的確に処理できる。
	公有財産管理	町有地の地目別色分け、財産区分・賃貸区分の管理が大変である。	台帳のデータによりの確な把握が容易である。
	町有地占用物件管理	公共用地内の占用物件位置・数量等が不明確である。	物件管理が容易となる。 占用料の基礎資料となる。
土 地 区 画 整 理 課	公園平面図 公園求積図	公園台帳での管理であり、 図面の加除・修正が大変	図面をデータ管理のため、 加除・修正が容易である。
	区画整理推進用 現況図	土地所有者の照合が大変である。	図面上で対象者確認が容易である。
建 設 課	道路台帳管理	マイラー修正が大変である。 業者が違くと縮尺が合わない。	データの正確性が向上して 建築確認申請時に道路関連の指導が容易である。
	水路台帳管理	水路台帳と道路台帳との一元管理ができない。	一元管理により検索も容易となる。
教育委員会	学区・通学路	通学区・通学路を町白図に 転記し、管理している。	通学路情報を工事担当課が 把握でき、安全管理の面で 事前対応が容易である。
	埋蔵文化財管理	該当地域を図面で管理している。	開発行為等で検索可能となるため、指導が容易である
消 防 本 部	水利台帳	消火栓・防火水槽の情報を 記憶に頼っている。	情報として管理するため、 災害時の対応が容易である

所 属 課	業 務 内 容	現 状 の 問 題 点	利 用 の 効 果
消 防 本 部	危険物施設管理	施設状況が把握しにくい。	情報として管理するため、災害時の対応が容易である。
	L P G 関係管理	災害時の情報が把握しにくい。	情報として管理するため、災害時の対応が容易である。
	建物用途別管理	建物情報を記憶に頼る場合が多く、毎年増加に対応しきれない。	情報として管理するため、災害時の対応が容易である。
	住宅防火診断	災害時の情報が把握しにくい。	情報として管理するため、災害時の対応が容易である。
生活環境課	空地の雑草	苦情対象地の周辺状況が把握しにくい。	苦情対象地は毎年同じで、状況把握が容易である。
	指定緑地等管理	指定緑地の位置及び面積の特定に時間がかかる。	図面上で対象の把握が容易である。
	公害施設管理	公害施設の位置が不明確	図面上で対象の把握が容易である。
総 務 課	防犯灯配置図	設置地番と位置図が別管理のため特定に時間がかかる。	属性データをもつことにより、管理が容易である。
	行政区・区域図	手処理の管理のため、境界が不明確である。	1 / 5 0 0 の図面で明確な管理ができる。
	選挙投票区管理	ポスター掲示場は選挙ごとに作成している。	掲示場の管理、投票区増設の際に基礎資料となる。
	指定避難場所	避難場所区域の図面が不明確である。	図面管理が可能であり、避難場所の見直し等に活用できる。

所 属 課	業 務 内 容	現 状 の 問 題 点	利 用 の 効 果
総 務 課	屋外放送施設管理	手処理で管理している。	情報として管理でき占有物データの検索も対応できる。
	町掲示板管理	設置場所地番及び所有者の検索に時間がかかる。	情報として管理でき、所有者の履歴管理も対応できる。
都市計画課	用途地域図	手作業で色分けしている。	照会に対して都市計画決定図書でなく画面对応できる。
	土地家屋図	対象物件の履歴は税務課で照合している。	税務課への照会に変わり、画面で対応できる。
	都市計画道路図	筆形状と計画路線しか表示していないので活用範囲が限定される。	情報量を増やすことにより事業化の推進資料としての活用が期待できる。
	開発指導確認	開発行為の際は、関係課の窓口に戻ってもらい、それぞれで確認してもらう。	各課情報が画面上で確認することができ、窓口対応が効率的になる。
下 水 道 課	下水管理図	委託処理のため費用と時間がかかり、必要ないものも出力され、見にくい。	必要な区域が的確に出力でき、無駄がなくなる。
	施設平面図	全体計画路線はマイラーで管理している。	必要な区域が的確に出力でき、無駄がなくなる。
	下水道管理台帳	手作業のため正確性に向け、作成に時間がかかる。	住民情報との連携により、人口・面積等の集計が容易
	受益者負担金管理	公図の写しに手作業のため正確性に向け、検索に時間かかる。	必要な区域が的確に出力でき、無駄がなくなる。

Ⅸ. 白岡町地図情報システムの概要

1. システム導入の方針

- ①個別システムから全庁システムへの発展
- ②日常業務からのシステム化
- ③ネットワークの利用と処理の分散
- ④情報の共有化による業務支援
- ⑤情報の体系化によるデータ整備

2. システムグループ

第1グループ … 大量のデータを必要とする基幹システム

- ①固定資産管理システム…地番図・路線価図・土地利用図
土地家屋図・土地家屋調査図
- ②道路管理システム …道路台帳・道路占用物件管理図
- ③上水道管理システム …配水施設平面図・配水施設台帳
- ④下水道管理システム …下水道管理台帳・下水道施設平面図

第2グループ … 第1グループ以外で大量のデータを必要とするシステム

- ①土地利用管理システム…土地利用図・土地家屋図
- ②都市計画管理システム…用途地区図・都市計画道路図
- ③農用地管理システム …農振農用地管理図・農地転用管理図
- ④河川管理システム …水路台帳・水路占用物件管理図
- ⑤消防指令管理システム…水利台帳管理・建物用途別管理・防火対象管理・危険
物施設管理・L P G 関係管理
- ⑥消防予防台帳管理システム…住宅防火診断・毒劇物関係管理

第3グループ … 少量のデータを必要とするシステム

- ①区画整理管理システム…区画整理推進現況図・現況公図重ね図
- ②公有財産管理システム…行政界管理・土地家屋公有財産管理・町占有物件管理
- ③公園緑地管理システム…公園平面図・公園求積図
- ④社会福祉システム …福祉管理

第4グループ … 説明的要素として必要とするシステム

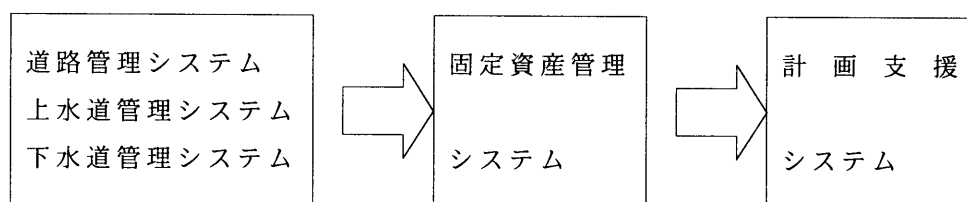
- ①国土利用計画システム…計画管理
- ②環境管理支援システム…空地雑草対象地管理・指定緑地管理・公害施設管理・
交通安全施設管理・防犯灯水銀灯管理・町揭示板設置
管理

- ③都市計画支援システム…用途地区管理・都市計画道路図
- ④文化財管理システム …文化財保護地域管理
- ⑤防災計画支援システム…指定避難場所管理・屋外放送施設管理

3. 開発方針

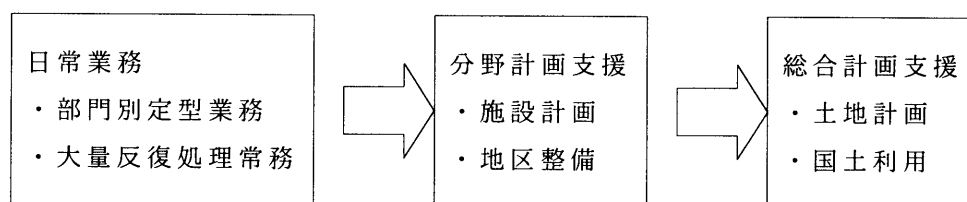
①個別システムから全庁システムへの発展

地図情報システムでは、支援を受ける行政事務が数多くあるため、第1グループから順次連携を図りながら開発し、最終的には総合的システムへと発展させていく。



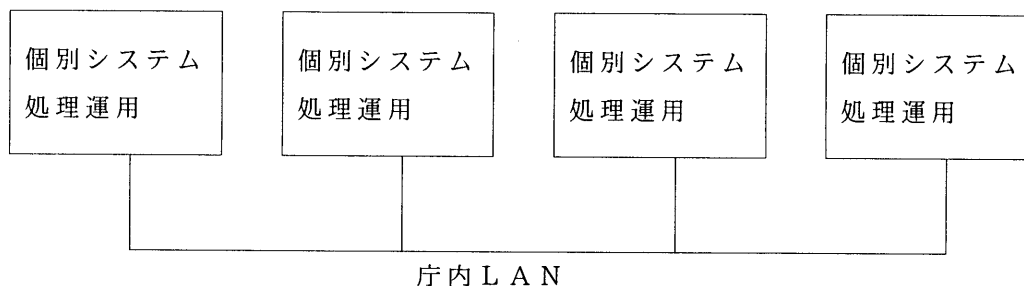
②日常業務からのシステム化

業務の軽減・効率化を図るための日常業務から優先して開発していく。そして、日常業務システムの運用をしながら、行政の高度化を目指した計画支援システムへと展開していく。



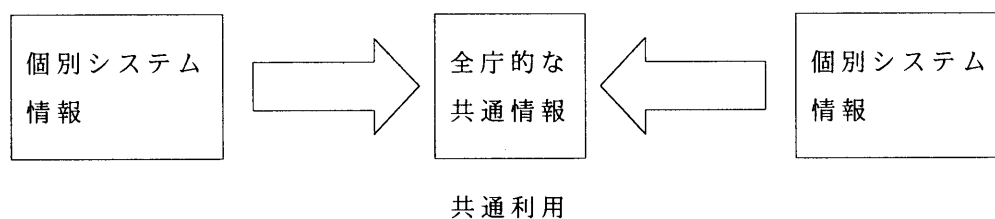
③ネットワークの利用と処理の分散

データの管理と処理運用はそれぞれの個別システムの中で対応し、庁内LANによるネットワーク活用を図っていく。



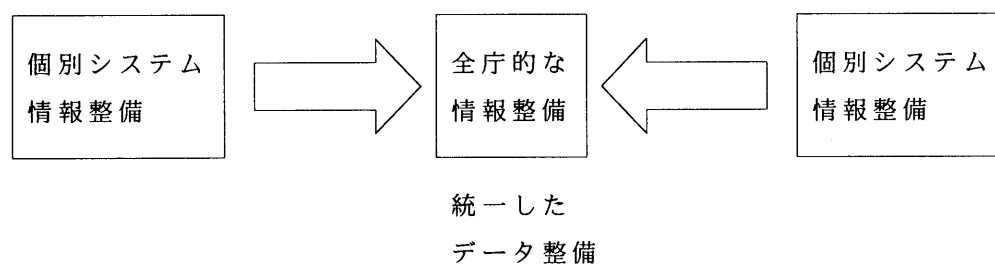
④情報の共有化による業務支援

個別システムでの情報管理運用を推進し、それぞれの持つデータの効果的な連携を図り、情報の共有化による全庁的なシステム運用に対応していく。



⑤情報の体系化によるデータ整備

情報を体系化することで、個別システムの統一したデータ整備を図っていく。



☆参考

庁内LAN状況

平成4年度：新庁舎完成

全館OAフロア

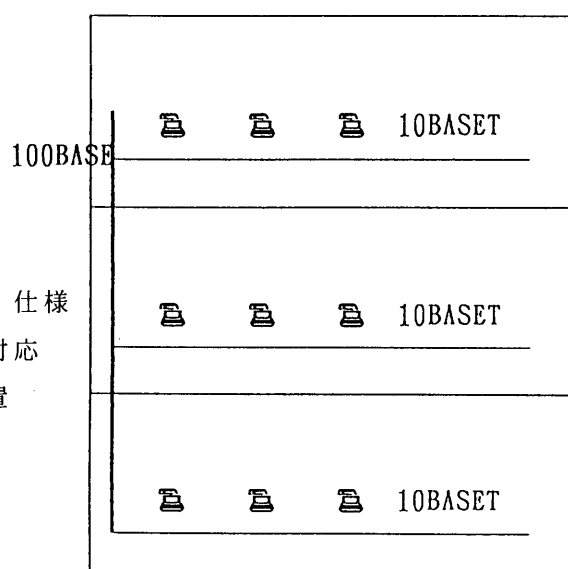
庁内LAN設置

平成8年度：LAN再構築

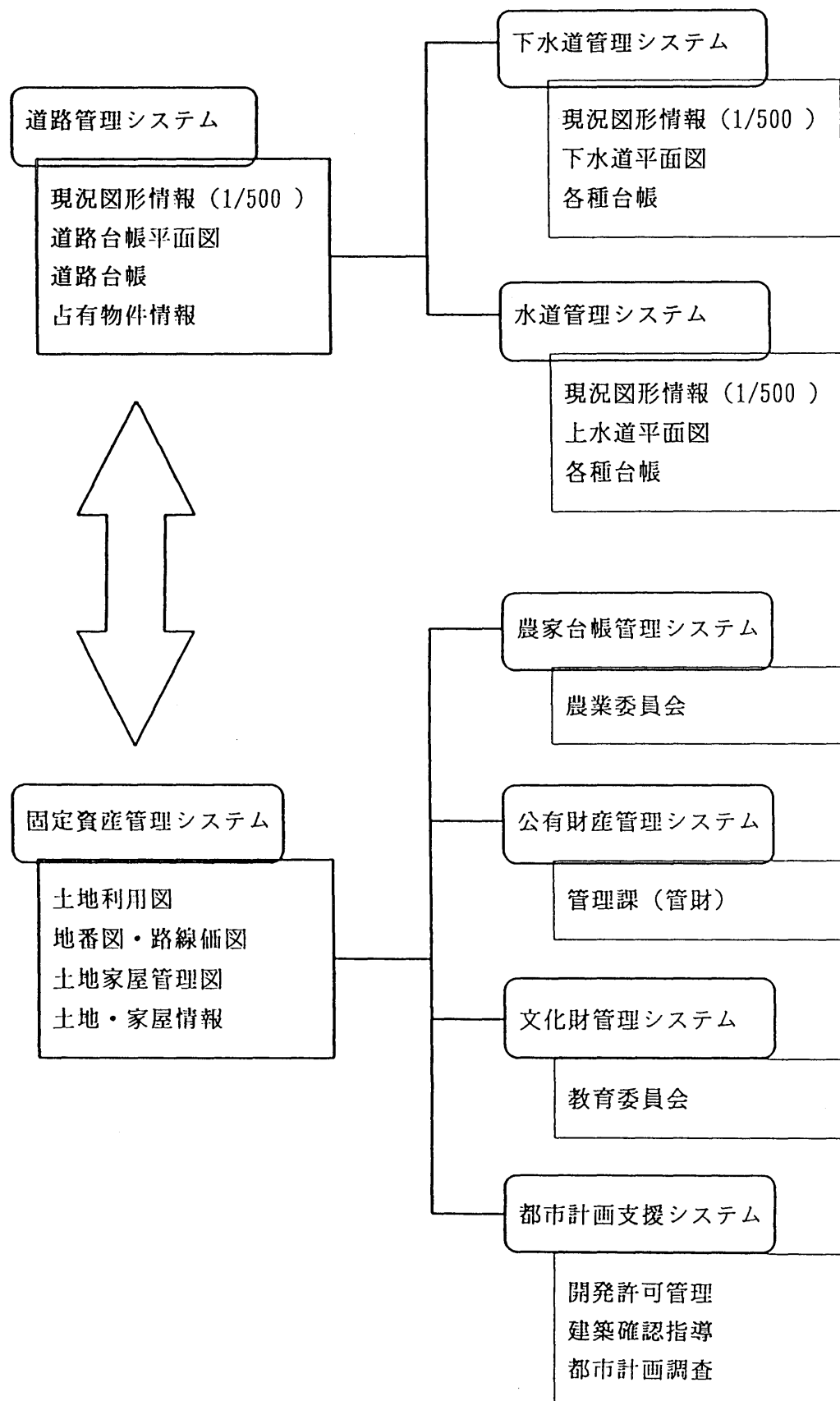
基幹部分100BASE仕様

将来的なATM対応

全課にHUB配置



4. 体系図



5. システム内容

①道路管理システム [建設課]

- 道路台帳の整備 …年度末での整備状況をデータ化し、全庁的な地図情報システムの元図面として利用（新路線は随時整備中）
査定方式での整備であり、正確性が高い
＊道路幅員、道路形状、工事内容等
- 水路台帳の整備 …道路台帳と一元管理して整備（平成8～9年で整備完了）
＊水路幅員、水路形状、工事内容等
- 道路占有物件の整備 …道路内の占有物件をデータ化による整備（現在稼働中）
＊占有物件名称、占有期間、相手先等

②下水道管理システム [下水道課]

- 下水道台帳の整備 …住民情報との連携を図り、許可区域内情報の事務処理が効率化される（共用開始区域単位で整備完了）
＊共用開始区域情報
- 下水道平面図の整備 …下水道工事完了区域内の情報のデータ化（随時整備中）
- 下水道管理図の整備 …汚水・雨水情報のデータ化
- 受益者負担金の管理 …受益区域を色分けして管理することにより検索が容易となる

③水道管理システム [水道課]

- 水道台帳の整備 …住民情報との連携を図り、許可区域内情報の事務処理が効率化される（平成12年整備完了予定）
- 水道平面図の整備 …水道配水管・給水管等の情報のデータ化
＊水道の属性情報を有効利用が可能

④固定資産管理システム [税務課資産税]

- 地番図 …道路台帳データを基に図化し、土地登記簿情報を合わせた各種図面の基礎となる情報
- 路線価図 …路線形状を朱書して、路線価情報を表示
- 土地利用図 …地番図に用途別に色分けした地目を表示
- 土地家屋管理図 …土地利用図に家屋情報を重図して、土地と家屋を色分けして視覚的に表示

なお、課税対象外の物件(屋根のみ等)を  印で表示することで航空写真による照合作業を軽減した。

⑤農家台帳管理システム [産業課・農業委員会]

- 農家台帳の管理 …農地転用の申請を入力して管理する。
住民情報・税務情報との連携機能により、効果的な運用が可能である。（整備済）

農地除外・農転指導…窓口での転用相談に、地図情報として管理（農振農用地域）し、対応する。

都市計画課における開発要件との密接な関係があり、相互に活用可能である。

⑥公有財産管理システム [管理課]

公有財産の管理 …町有地及び借受地情報をデータ化して、地図上に反映させて的確な管理を図る。

町有地占有物件管理…公共用地内の占有物件（N T T，東京電力）等の管理を効率化する。また、新規・廃止等の処理で迅速な対応が可能となる。

行政界管理 …隣接市町との行政界立会い、確認等で正確・迅速な対応が可能である。

⑦文化財管理システム [教育委員会]

埋蔵文化財管理 …対象地域の情報管理により、開発時の相談対応及び地域の情報等を取組み業務支援が得られる。

⑧都市計画支援システム [都市計画課]

開発受付管理 …開発許可申請、建築許可申請に必要な情報提供を行う。
都市計画法第53条受付管理

建築確認受付管理 …建築確認申請に必要な情報提供を行う。

都市計画調査 …都市計画基礎調査対応の資料作成
各種都市計画決定に要する資料の作成

＊＊都市計画関連データ＊＊

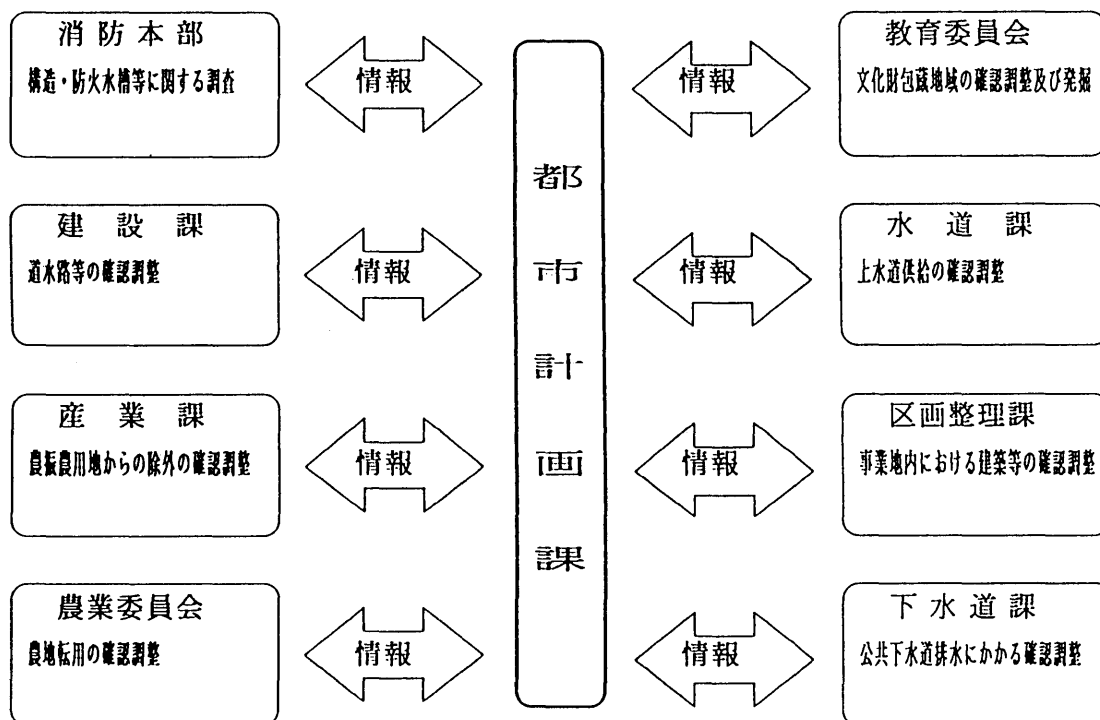
市街化区域・市街化調整区域情報、用途地域情報（建ぺい率、容積率）、都市計画法第53条区域情報（都市計画道路等）、国土法情報（監視区域）、地区計画区域情報、防火地域・準防火地域情報、50戸連たん情報、対象戸数情報（指定範囲内戸数）、既存住宅団地情報、旧住宅団地情報、高圧線下情報、河川保全区域情報、建築基準法第22条区域情報、県景観条例に係る大規模基準適用区域

＊＊他課関連データ＊＊

農振農用地域情報、農地転用情報、文化財包蔵地情報、道路幅員情報、水路情報、区画整理区域情報、森林計画情報、下水道情報、農業投資区域情報、集落排水事業情報、合併浄化槽補助金対象区域情報、国土利用関係情報等

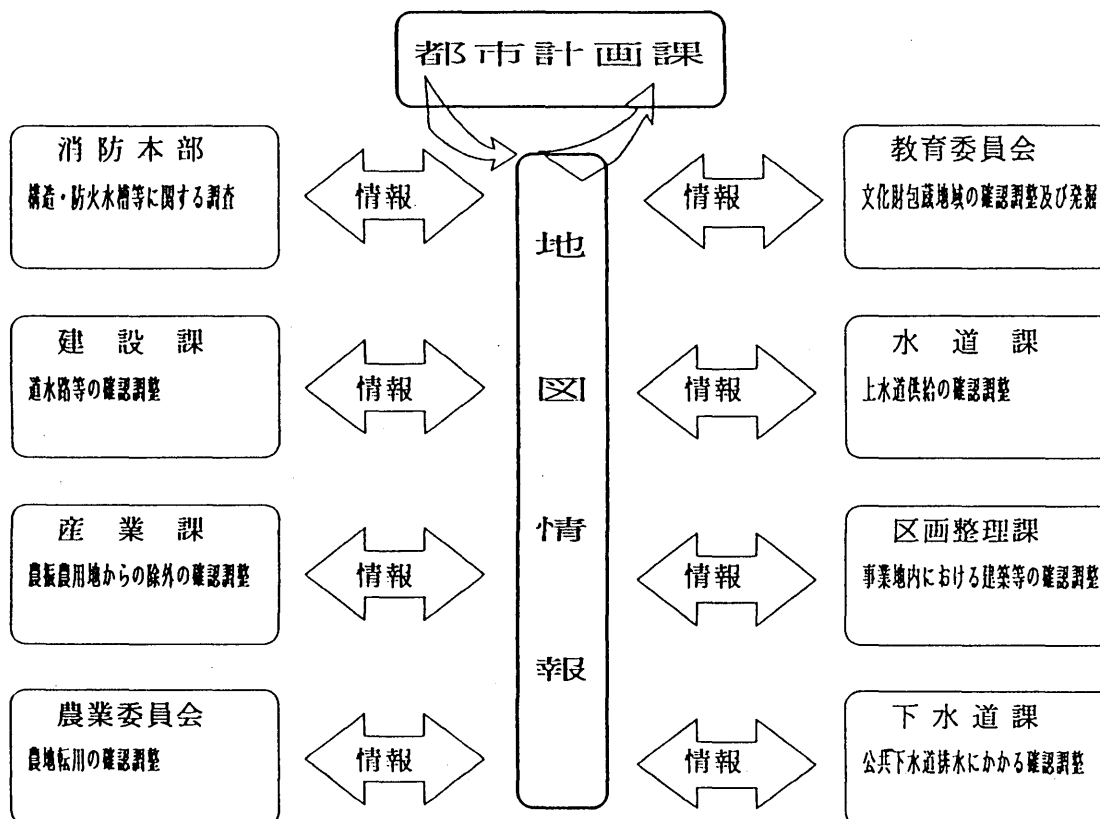
* 現行業務

開発関係は、各課それぞれの窓口で対応している。



* 今後の業務

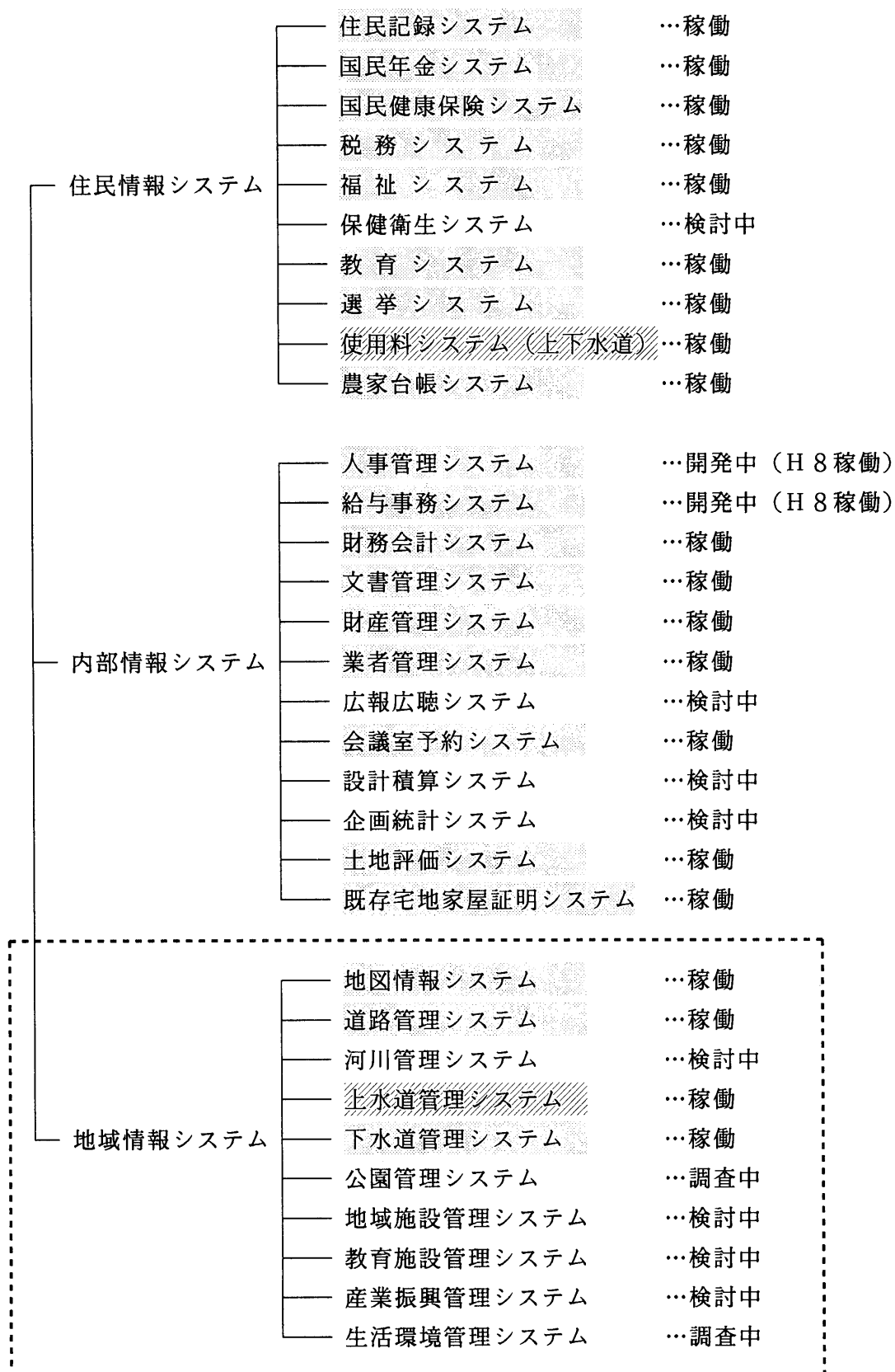
開発関係は、都市計画課窓口で地図情報システムから確認・指導ができる。



X. 図表資料

総合行政情報システム体系図

別表 1



は、自己処理により既に稼働しているシステム及び開発中のシステム
 は、委託処理で稼働しているシステム

地域情報システムの段階的構築

別表 2

処理段階	システム化の内容・担当課・整備状況	状態
第1段階	① 固定資産管理システム（税務課・システム化完了）	稼働中
	② 道路管理システム（建設課・占有物件データ完了）	稼働中
	③ 上水道管理システム（水道課・データ整備中）	
	④ 下水道管理システム（下水道課・開始地区データ完了）	
第2段階	① 土地利用管理システム（都市計画課）	
	② 都市計画管理システム（都市計画課）	
	③ 農地管理システム（産業課・システム化完了）	稼働中
	④ 河川管理システム（建設課・データ整備中）	
	⑤ 消防指令管制システム（消防本部）	
	⑥ 消防予防台帳管理システム（消防本部）	
第3段階	① 区画整理事業管理システム（区画整理課）	
	② 公有財産管理システム（管理課・システム化完了）	稼働中
	③ 公園管理システム（区画整理課・データ整備中）	
	④ 社会福祉システム（福祉課）	
	⑤ 開発指導システム（都市計画課）	
第4段階	① 国土利用計画管理システム（都市計画課）	
	② 環境管理システム（生活環境課）	
	③ 都市計画支援システム（都市計画課）	
	④ 防災計画支援システム（総務課）	

各種図面の仕様

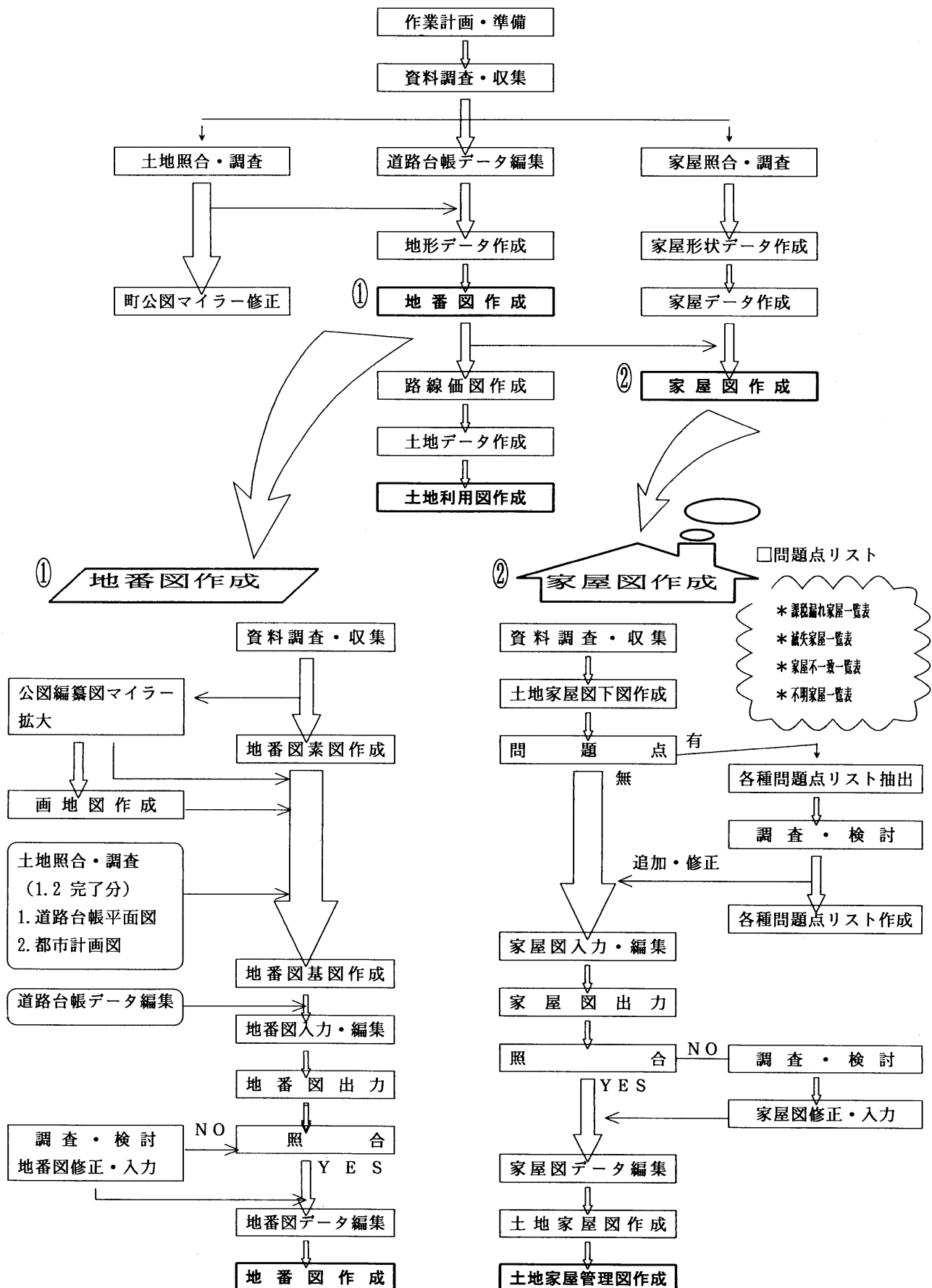
別表3

白黒は○ カラーは◎

平成2年1月1日現在

	地番図	路線価図	路線価縮小図	土地利用図	土地家屋図	土地家屋縮小図
筆形状	○ 黒	○ 黒	○ 黒	◎ 赤	◎ 赤	○ 黒
市町界及び名称	○ 黒	○ 黒	○ 黒	◎ 青	◎ 青	○ 黒
丁・大字・字界	○ 黒	○ 黒	○ 黒	◎ 青	◎ 青	○ 黒
丁・大字・字名	○ 黒	○ 黒	○ 黒	○ 黒	○ 黒	○ 黒
公共施設等名称	○ 黒	○ 黒	○ 黒	○ 黒	○ 黒	○ 黒
主要道路・水路名称	○ 黒	○ 黒	○ 黒	○ 黒	○ 黒	○ 黒
地番	○ 黒	○ 黒	○ 黒	○ 黒	◎ 赤	○ 黒
路線形状	◎ 赤	◎ 赤	○ 黒	○ 黒	○ 黒	◎ 赤
路線番号		◎ 緑	○ 黒			
路線の起終点		◎ 緑	◎ 価格帯で色分け			
路線価		◎ 赤	◎ 価格帯で色分け			
路線価年度		◎ 赤	◎ 赤			
基準地番号(1ヶ所)		◎ 青	◎ 赤			
標準地番号(94ヶ所)		◎ (63ヶ所) 青	◎ 赤			
基準地・標準地価格		◎ 青	◎ 赤			
路線価地域界		◎ 青	◎ 青	◎ 赤		
状況類似地域界		◎ 青	◎ 青	◎ 赤		
状況類似地価格						
用途地区界		◎ 青	◎ 青	◎ 赤		
用途地区名		◎ 青	◎ 青	◎ 赤		
画地認定(Ⅱ表示)		○ 黒			◎ 赤	○ 黒
家屋形状		○ 黒		○ 黒	○ 黒	○ 黒
地積				○ 黒		
地目(台帳・現況)				○ 敷 黒		
用途区分(土地)				◎ 利用区分で色分け	◎ 利用区分で色分け	
用途区分(家屋)					◎ 利用区分で色分け	
物件番号					○ 黒	○ 黒
家屋構造種別					○ 黒	○ 黒
階層					○ 黒	○ 黒
建築年次					○ 黒	○ 黒
家屋調査対象						◎ 赤
家屋所在不明					◎ 利用区分で色分け	○ 黒
土地筆数	72,724	約 27,000	72,724	72,724	72,724	72,724
年間分合筆数		約 1,500	約 3,000	約 3,000	約 3,000	約 3,000
家屋棟数		約 9,000			16,734	16,734
年間新增築数		約 400			約 600	約 600
路線数		2,374	2,374			
状況類似地域数			89			
縮尺	1/500	1/500	1/2000	1/1000	1/500	1/1000
図面規格cm	80×60	80×60	80×60	40×30	80×60	40×30
図郭外周辺表示cm	7.0	7.0	0	3.5	7.0	3.5
作成面積 K㎡	24.88	7.13	24.88	24.88	24.88	24.88
作成区域	全町	市街化地域	全町	全町	全町	全町
出力区域	無	市街化地域	全町	無	家屋所在地	全町
出力年度	無	評価替えの年のみ	評価替えの年・前年	無	毎年	毎年
出力枚数	無	84	25	271	232	271

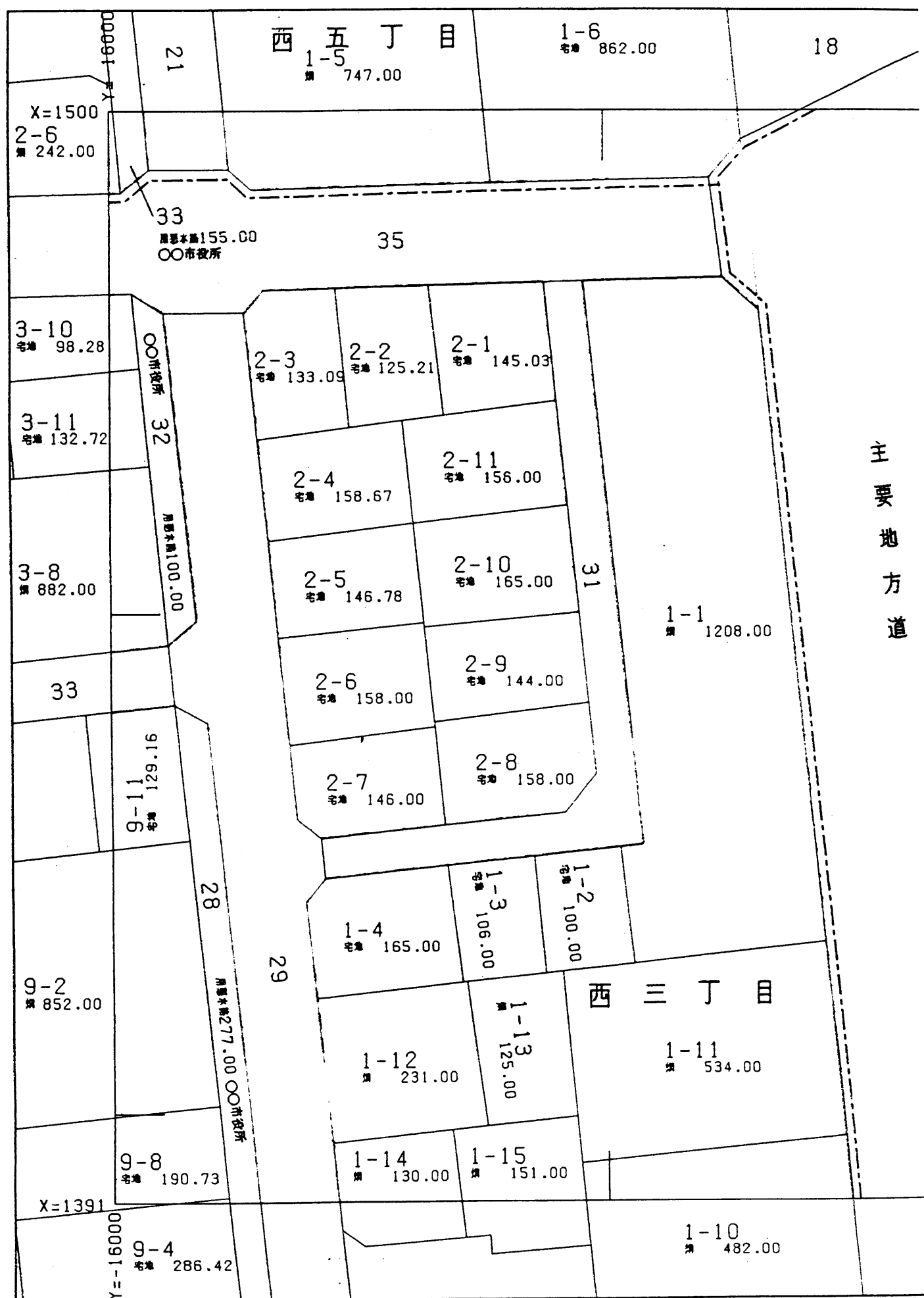
土地家屋管理図作成の流れ

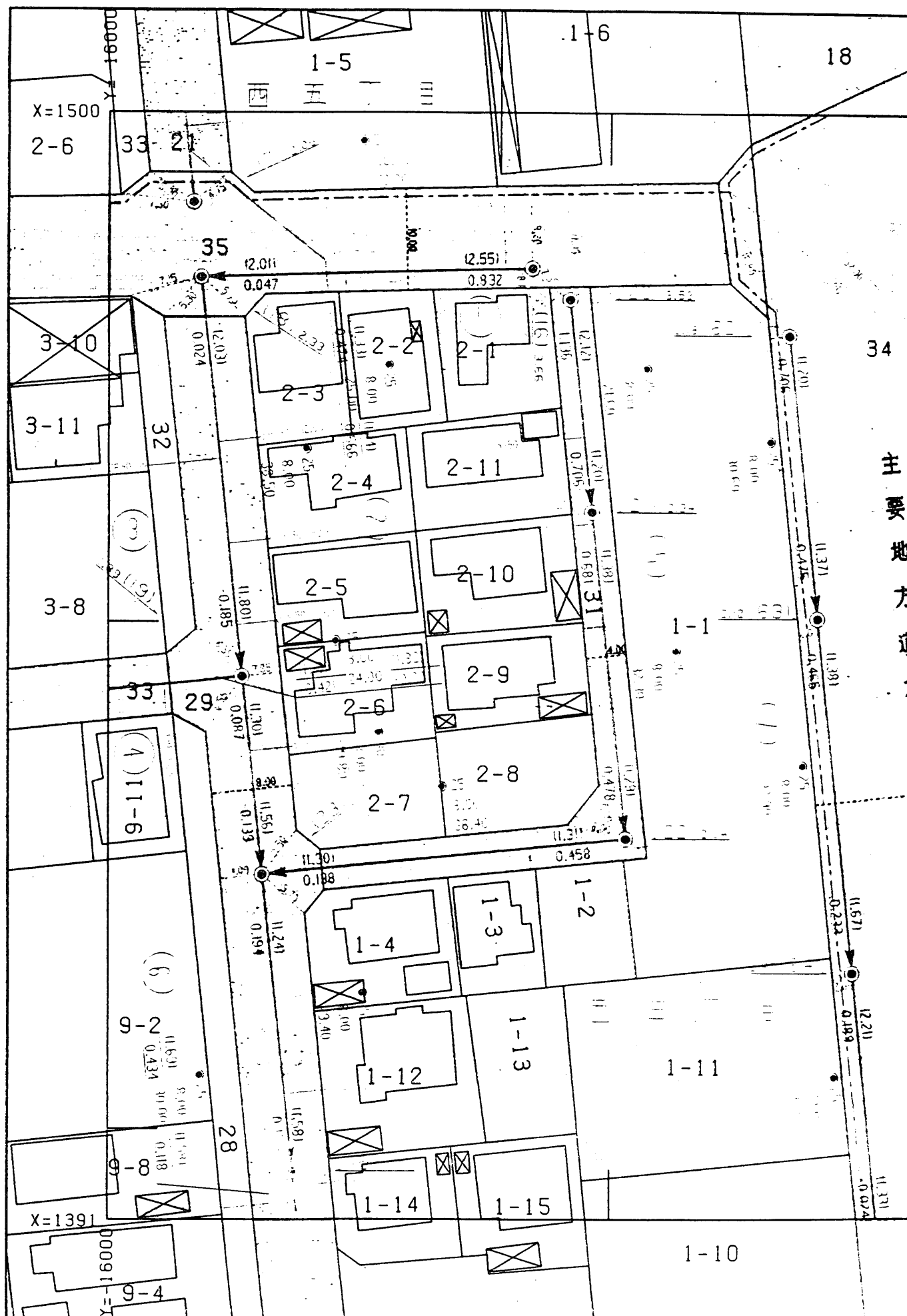


186

土地家屋縮小図

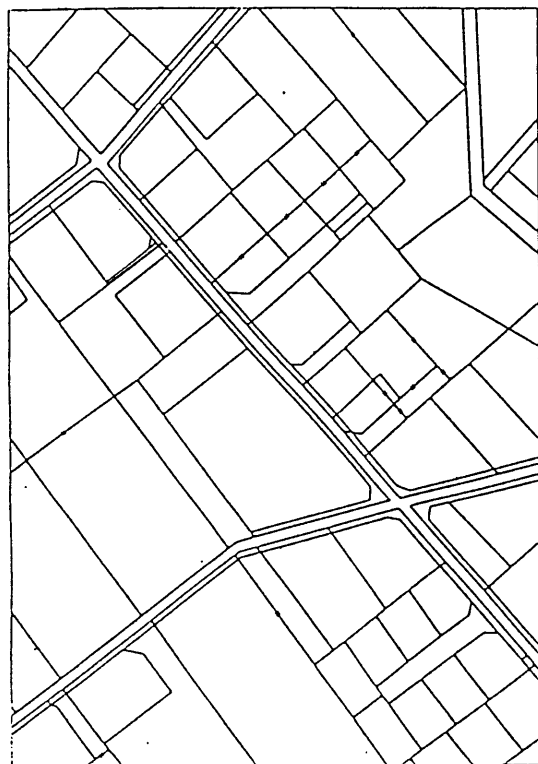




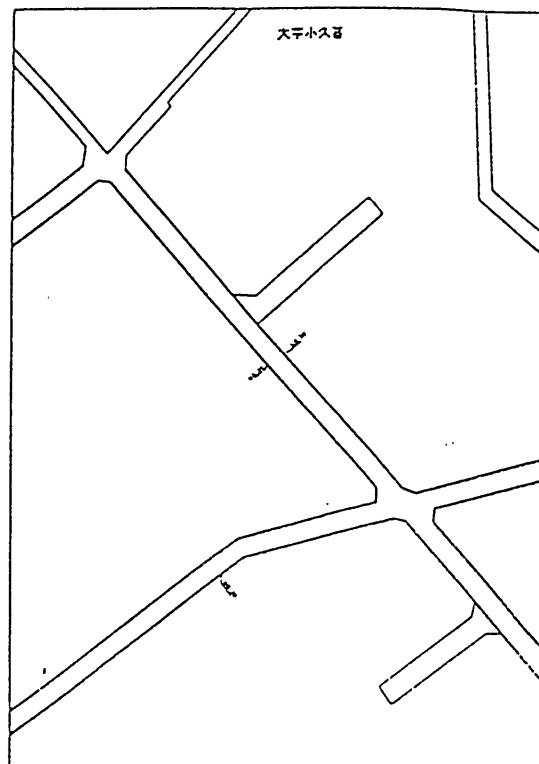


1. 図形情報と属性情報

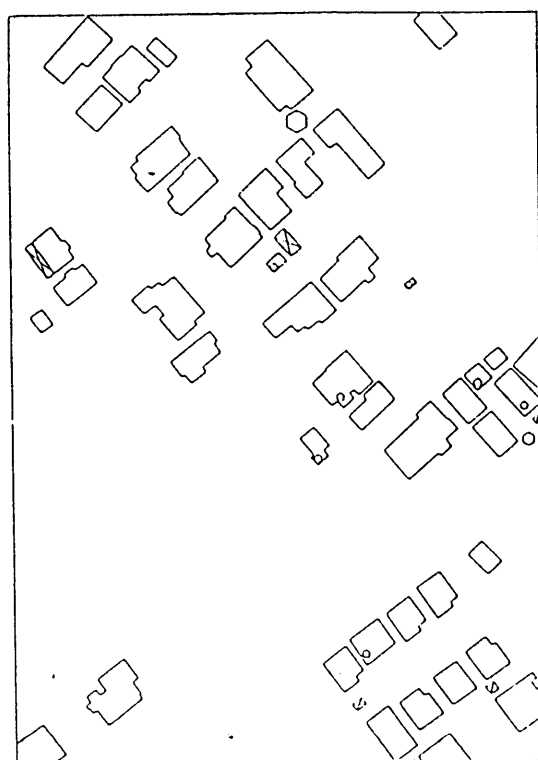
① 図形情報



(1)



(2)



(3)

◎地理情報システム◎

図形情報 …… 地形や各施設形状など

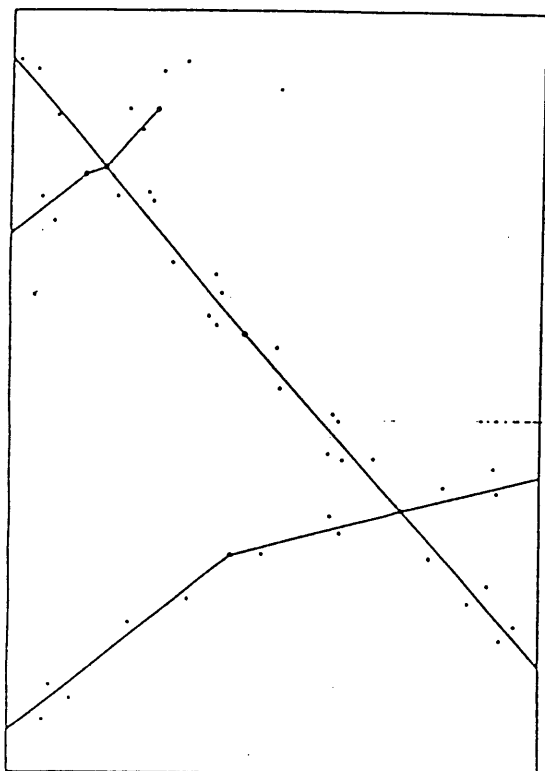
属性情報 …… 図形に付加される各種情報

(1) 土地(筆)・画地形状

(2) 道路形状

(3) 家屋形状

※これらの形状は管理する部門は1つですが、利用する部門が広いため共通図形データとして作成されます。



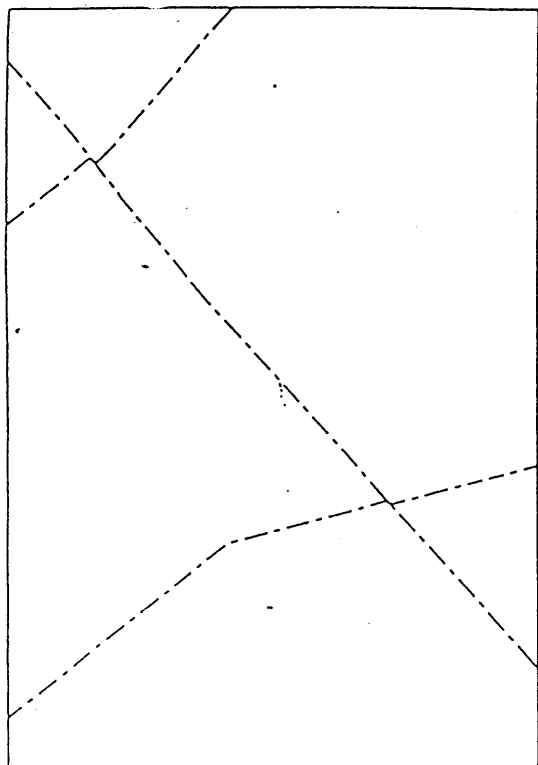
(4)

(4) 下水道施設

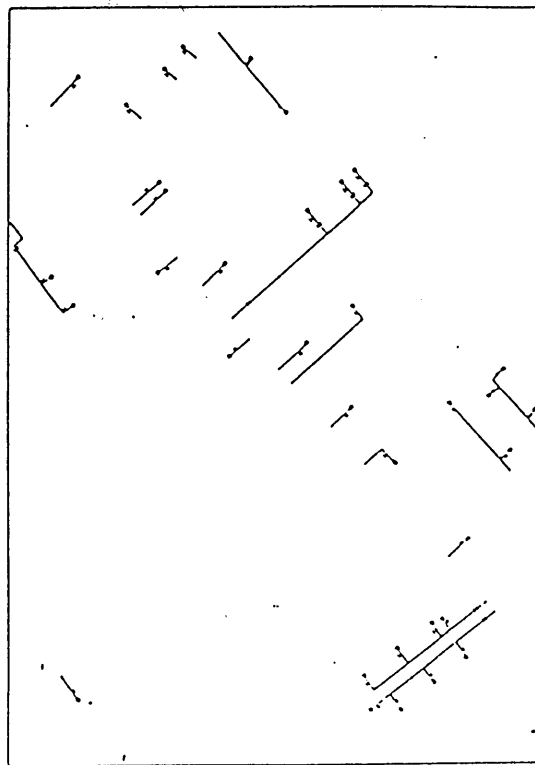
(5) 上水道施設 (配水施設)

(6) " (給水施設)

※これらは各部門が管理し、運用や更新も
その部署毎におこなわれます。

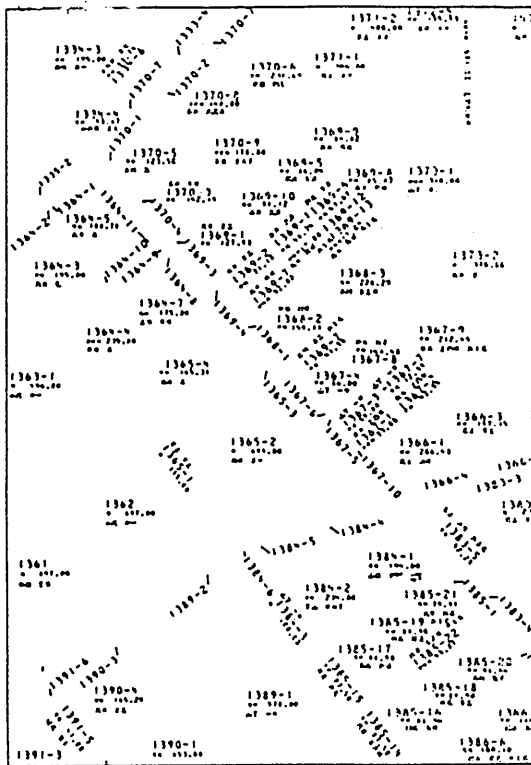


(5)



(6)

② 属性情報



* 属性情報 — 各図形に対応

データは数値などで管理されており、必要に応じて画面等に表示させる事ができる。

(7) 筆情報

(地番・現況地目・所有者等)

(8) 道路境界情報(道路台帳)

(9) 路線価情報

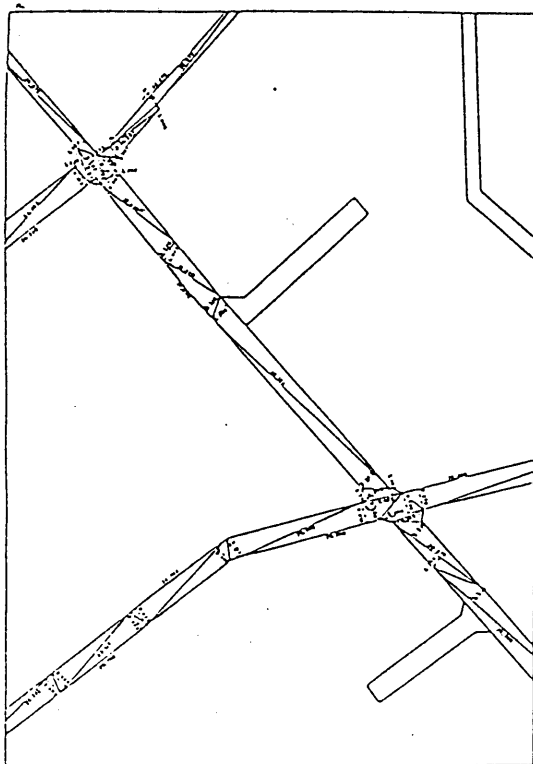
(10) 家屋情報

(11) 家屋所有者名

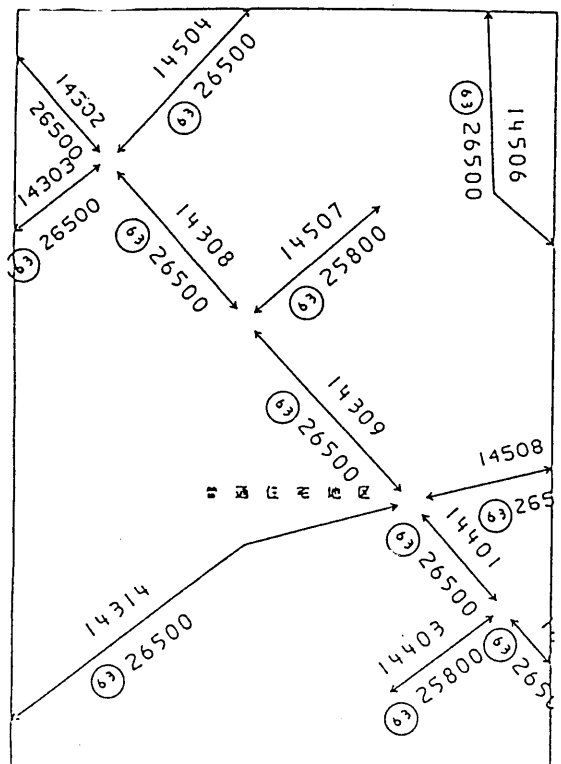
※筆情報は各筆に対応し、道路境界情報は、各路線に対応している。

(7)

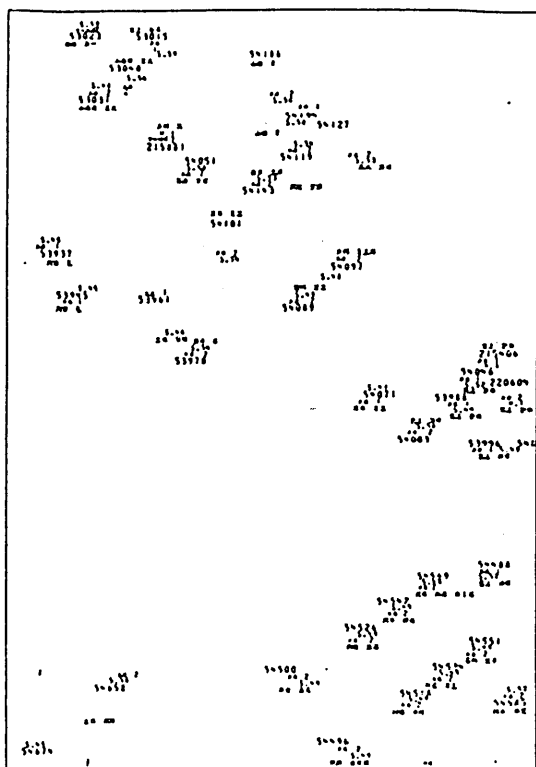
※家屋情報のように物件番号・所有者等の情報を表示させたり、必要に応じて所有者のみを表示することもできる。



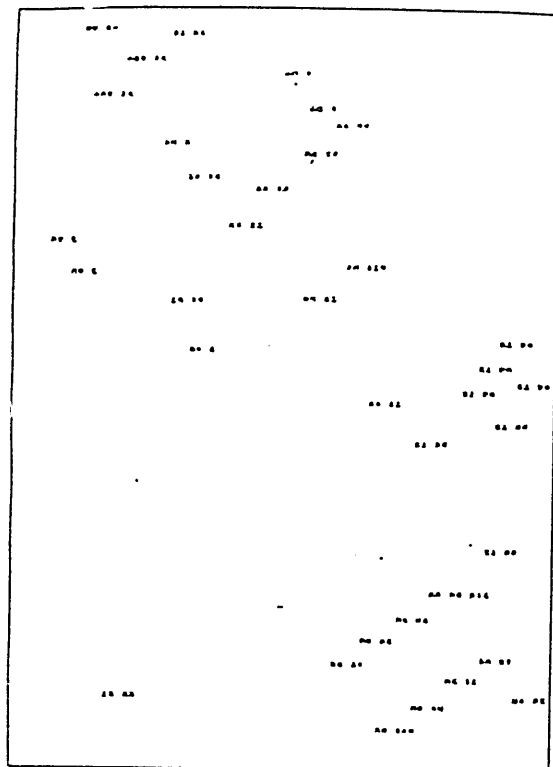
(8)



(9)

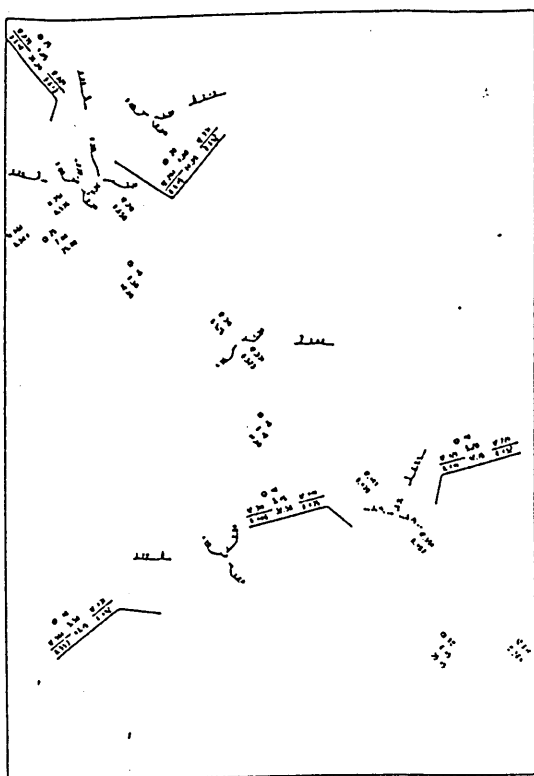


(1 0)

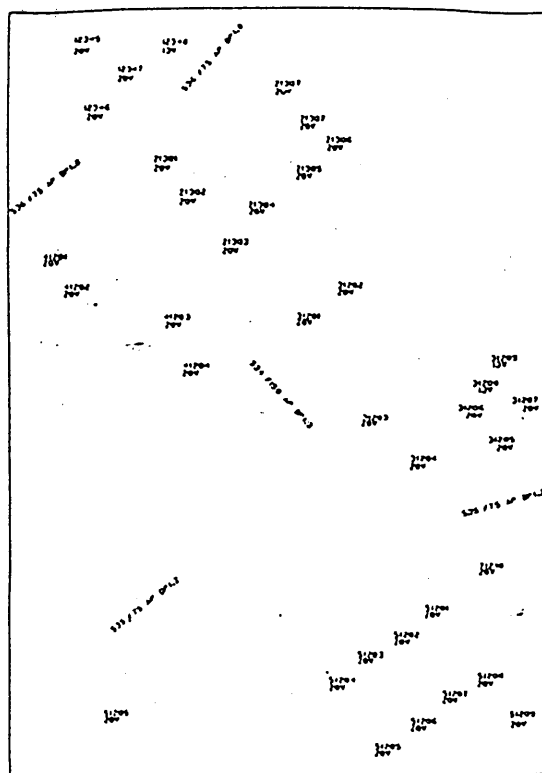


(1 1)

*これらの属性情報はすべて共通図形データに対応しているもので、共通属性データとして一元管理されている。



(12)



(13)

(12) 下水道情報（人孔情報・管渠情報・樹情報など）

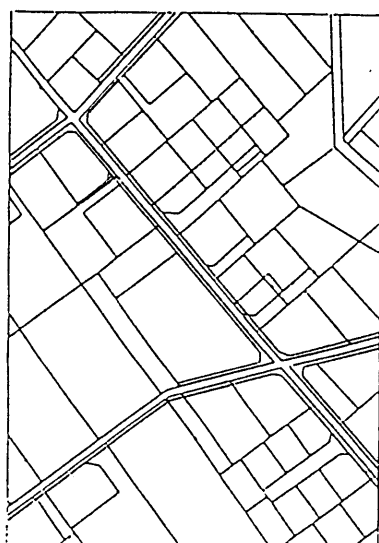
(13) 上水道情報（配水管情報・給水管情報など）

* これらの属性情報はすべて共通図形データに対して、それぞれの施設データに対応しているため、一元管理される必要はなく、それぞれの部門で管理されます。

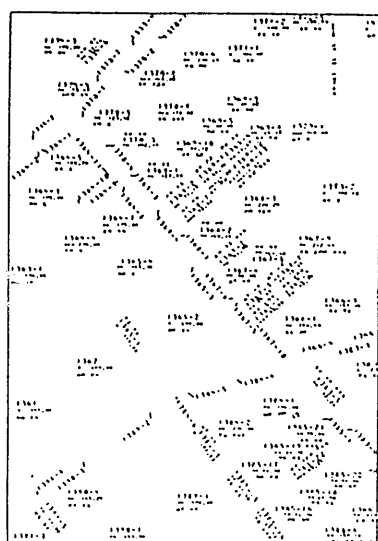
2. 図形情報と属性情報のリンケージ

◎地理情報は図形情報と属性情報の双方が不可欠。

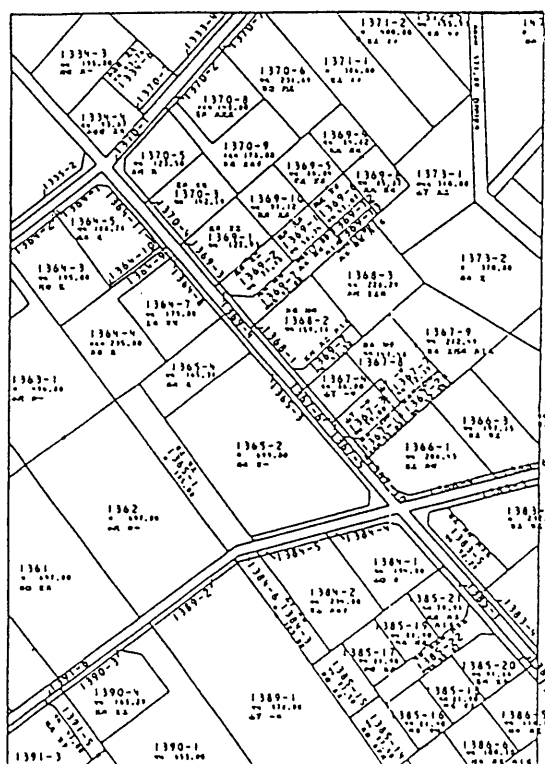
- ・図形情報だけでは地形図のみしか表現できない。
- ・属性情報だけでは帳票しか作成できない。



(1)



(7)



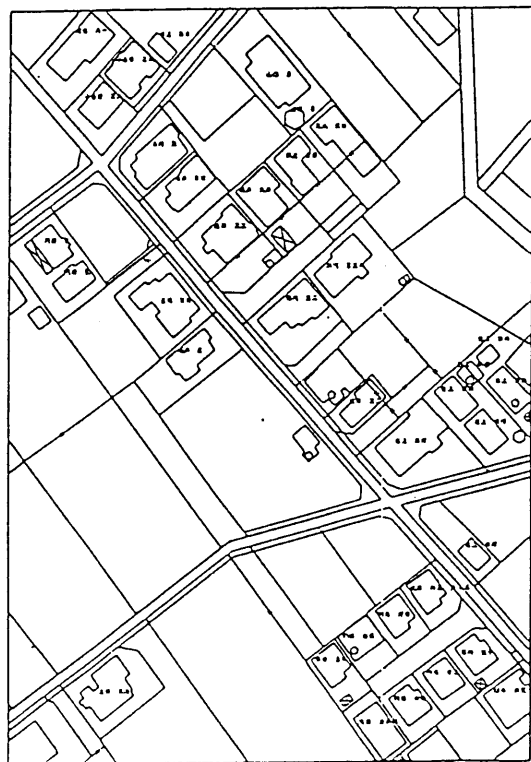
(1) + (7)

例えば、筆形状と筆情報をリンクさせると
地番図を作成することができる

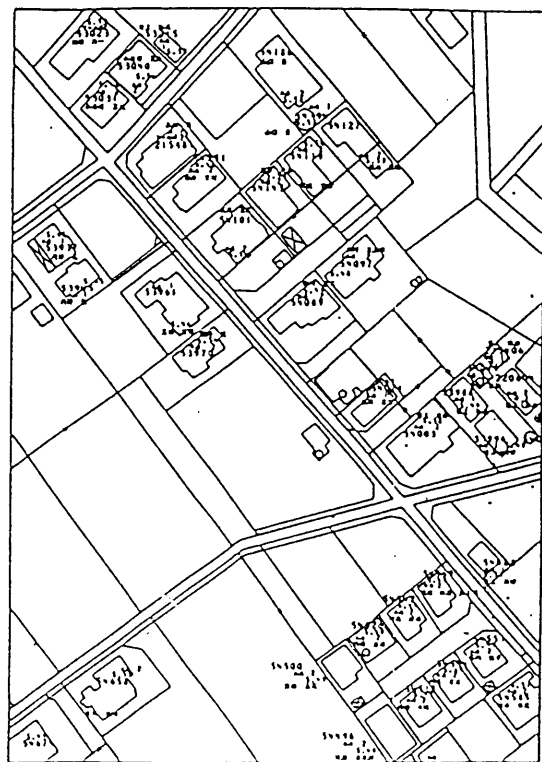
・必要な情報を、共通データであれば自由に組み合わせてることができる。



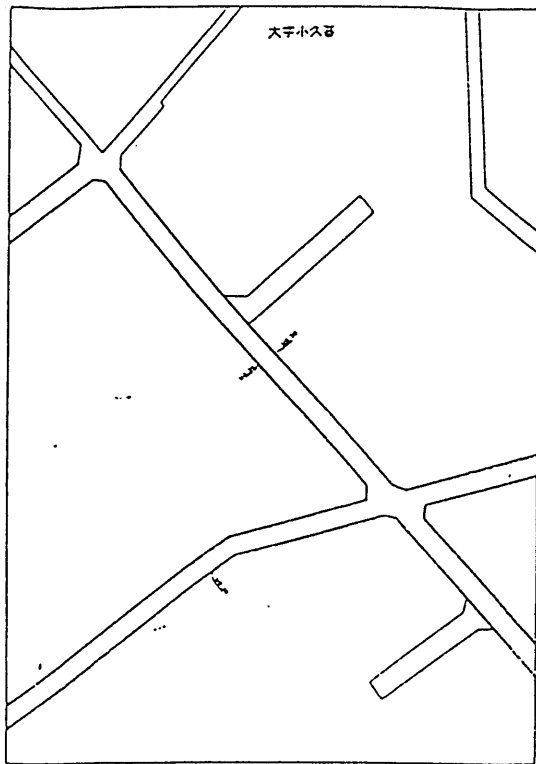
(1) + (3)



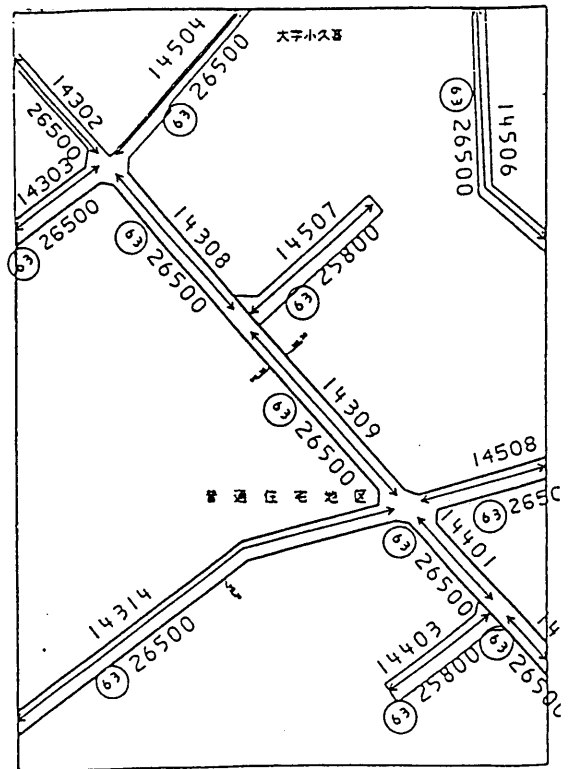
(1) + (3) + (11)



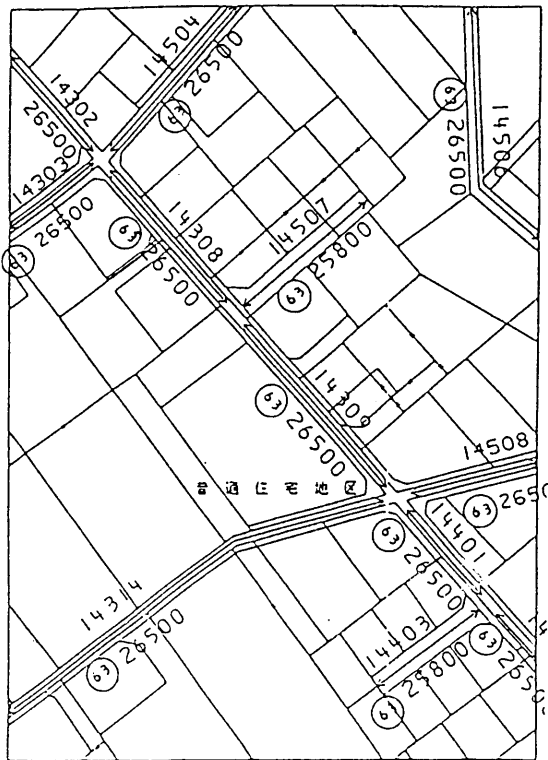
(1) + (3) + (10)



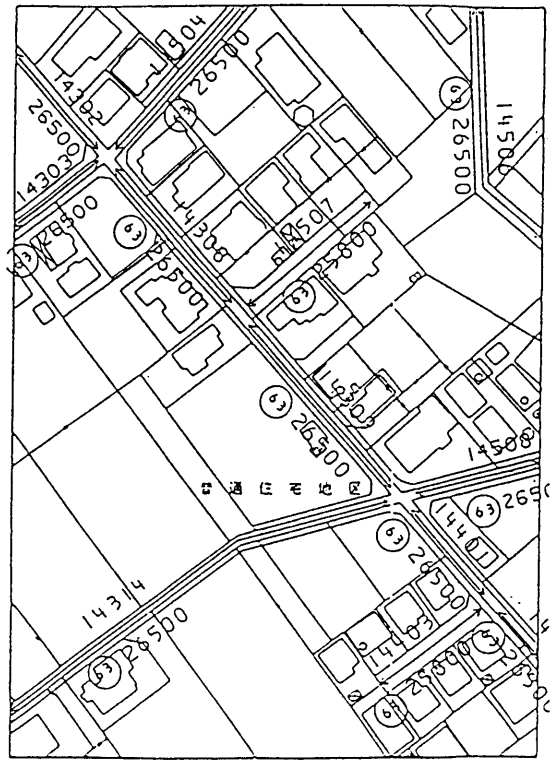
(2)



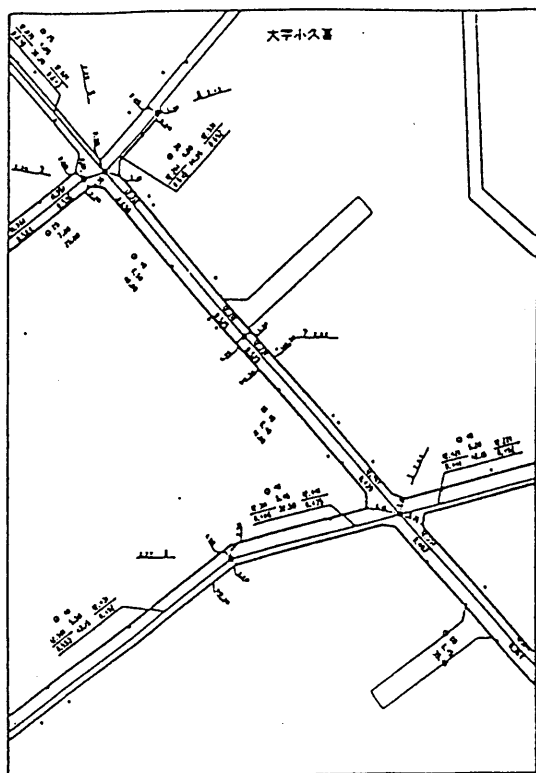
(2) + (9)



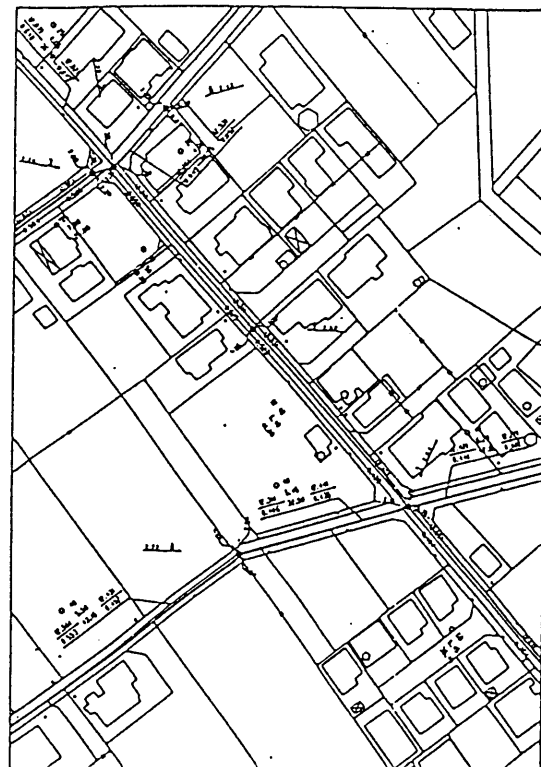
(2) + (9) + (1)



(2) + (9) + (1) + (3)



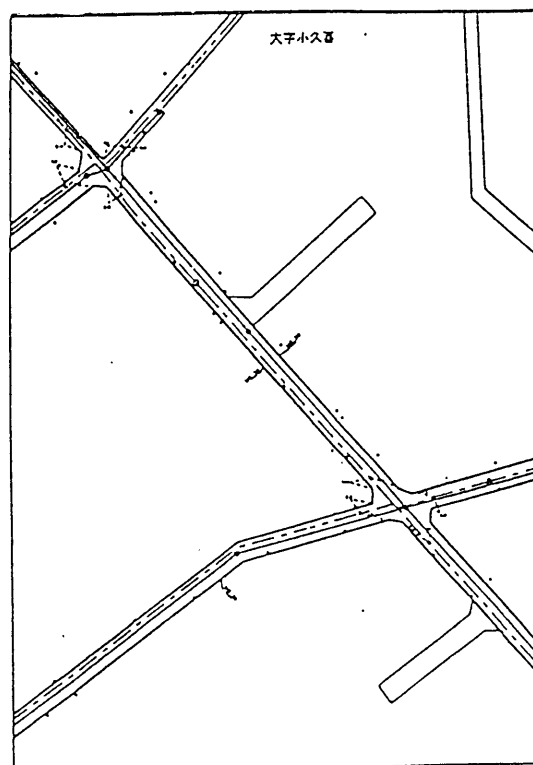
(2) + (4) + (12)



(1) + (3) + (4) + (12)

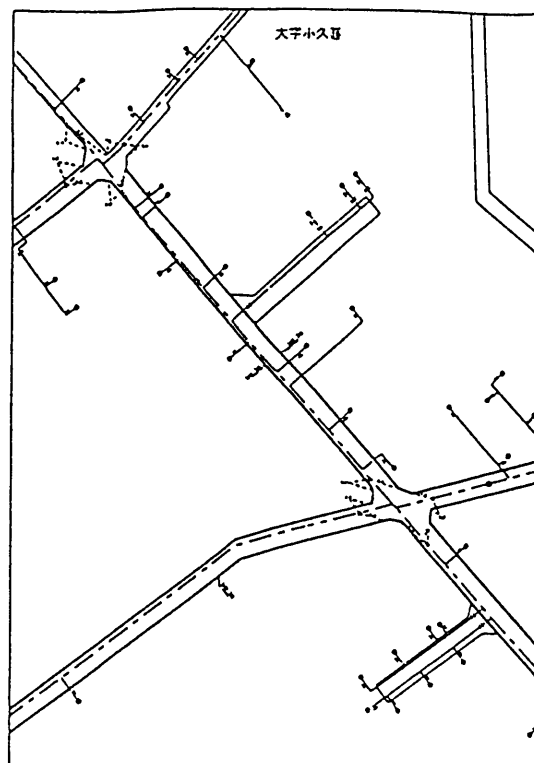
- さらにこれらの支援システム間でのデータ互換があれば、いろいろな事ができます。

例えば、下水道施設と上水道施設のデータを用いて地下埋設図を作成することができます。

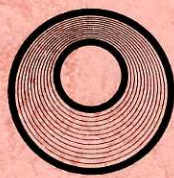


(2) + (4) + (5) + (14)

共通図形情報＋共通属性情報と
施設図形情報＋施設属性情報を
加える事により作成されます。



— 83 —



(財)資産評価システム研究センター