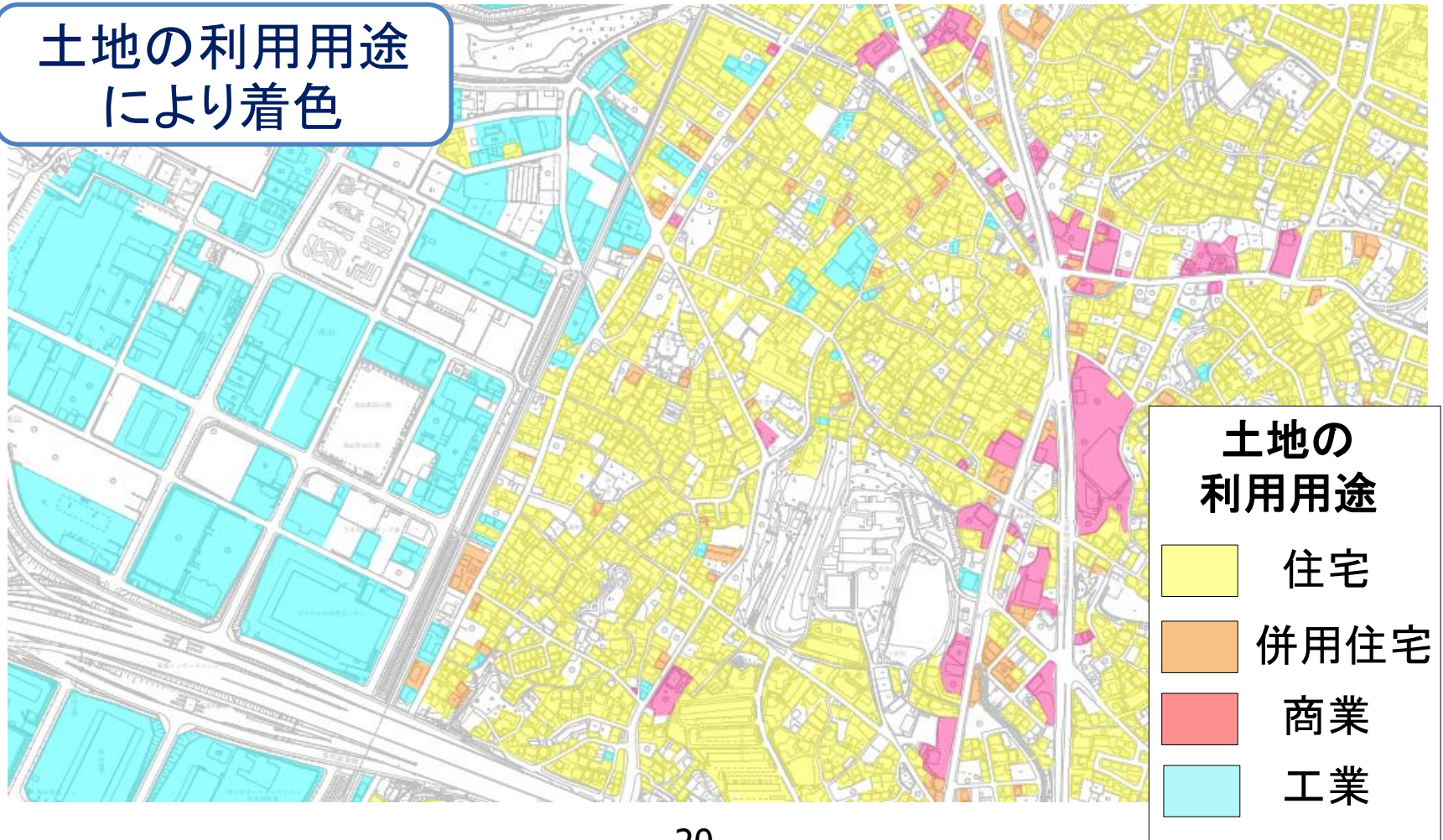


2. 用途地区の区分

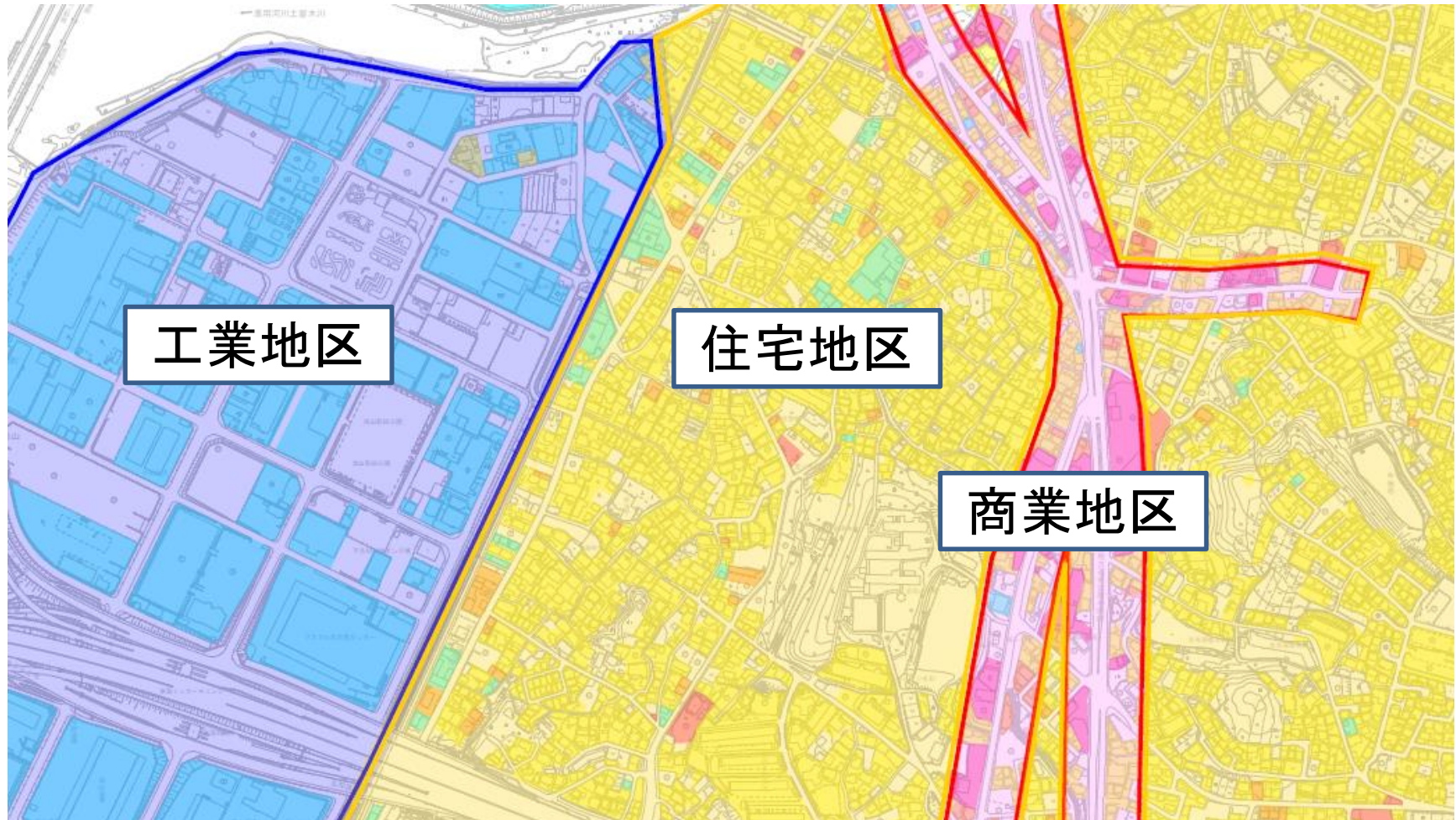
(2) 土地の利用状況におけるデータ活用(1/3)

土地の利用用途
により着色



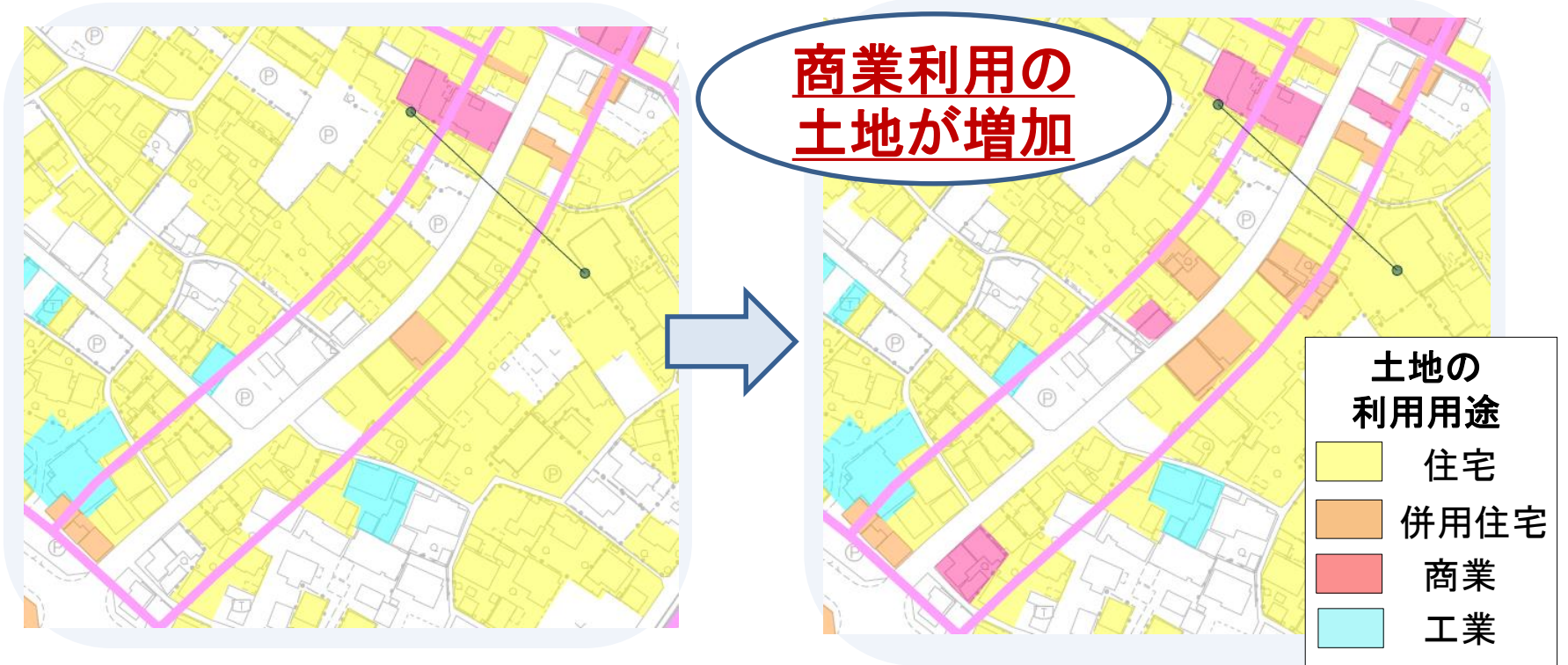
2. 用途地区の区分

(2) 土地の利用状況におけるデータ活用(2/3)



2. 用途地区の区分

(2) 土地の利用状況におけるデータ活用(3/3)



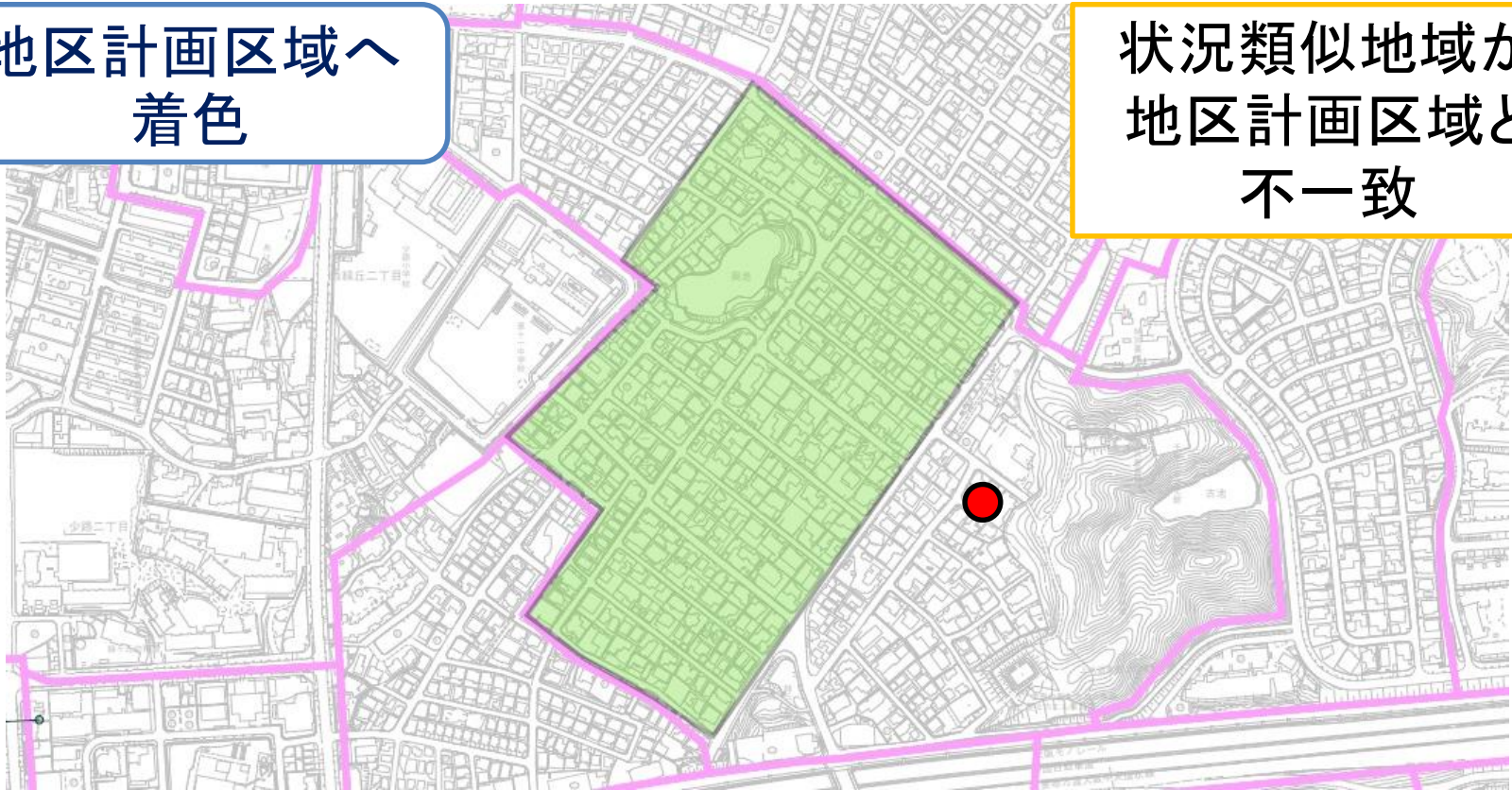
- ✓ 経年変化による固定用途の見直し検証
- ✓ 固定用途と標準宅地が同一用途であるか検証 など

3. 状況類似地域の区分

(2) 地区計画区域データを用いた規制の検証(1/2)

地区計画区域へ
着色

状況類似地域が
地区計画区域と
不一致



✓ 状況類似地域区分が地区計画区域と一致しているか

3. 状況類似地域の区分

(2) 地区計画区域データを用いた規制の検証(2/2)

地区計画区域へ
着色

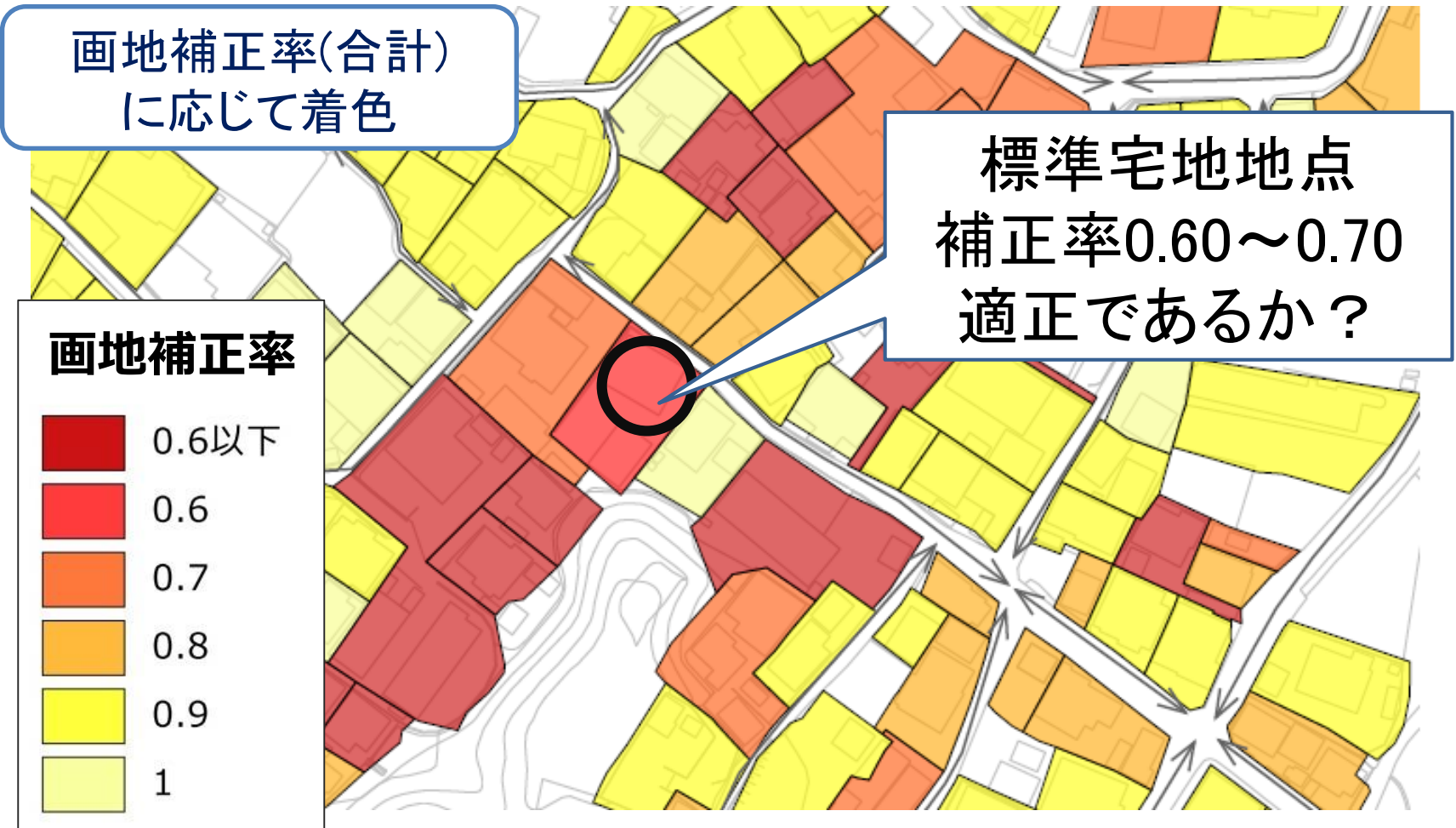
〇〇地区計画
建蔽率: 30%
容積率: 50%

標準宅地
建蔽率: 60%
容積率: 200%

- ✓ 規制の確認。大きな相違があれば、
状類・標宅・路線などいずれかで考慮が必要

4. 主要な街路及び標準宅地の選定

(2) 画地の補正率データを用いた検証(1/2)



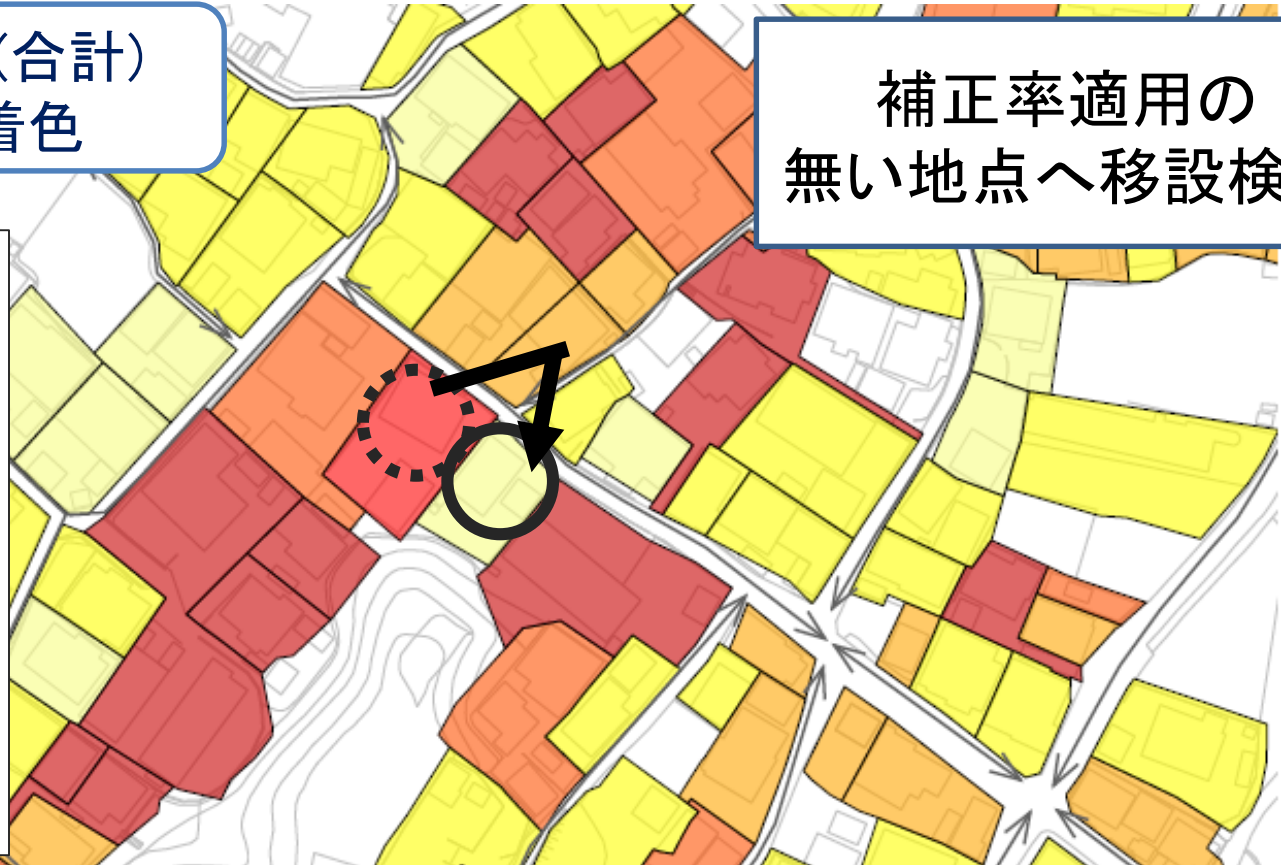
4. 主要な街路及び標準宅地の選定

(2) 画地の補正率データを用いた検証(2/2)

画地補正率(合計)
に応じて着色

補正率適用の
無い地点へ移設検討

画地補正率



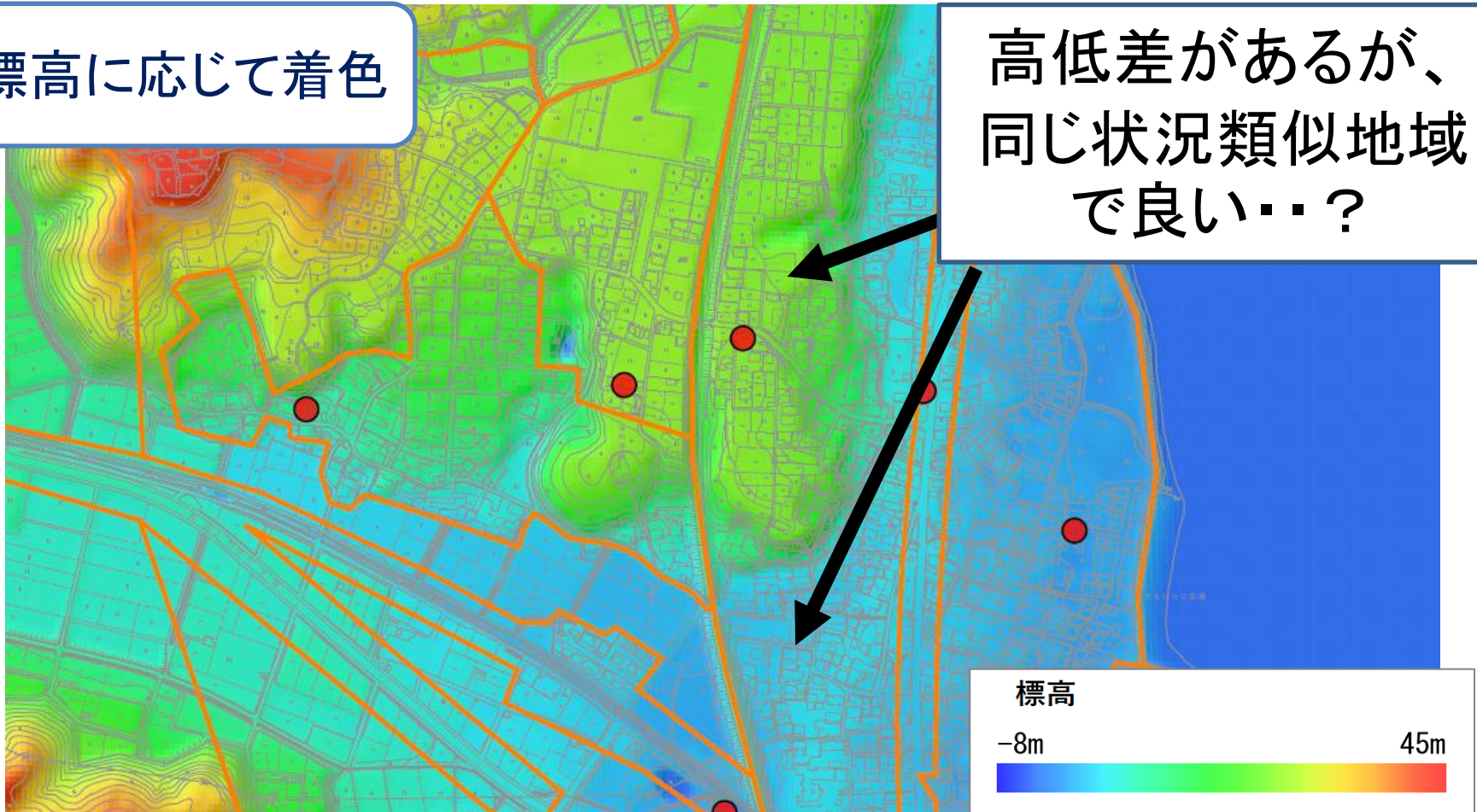
✓ 画地の補正率に応じて移設を検討

5. 状況類似地域及び主要な街路の見直し

(1) 標高データを活用した検証(1/3)

標高に応じて着色

高低差があるが、
同じ状況類似地域
で良い・・・？



5. 状況類似地域及び主要な街路の見直し

(1) 標高データを活用した検証(2/3)

標高の3D表示＋航空写真

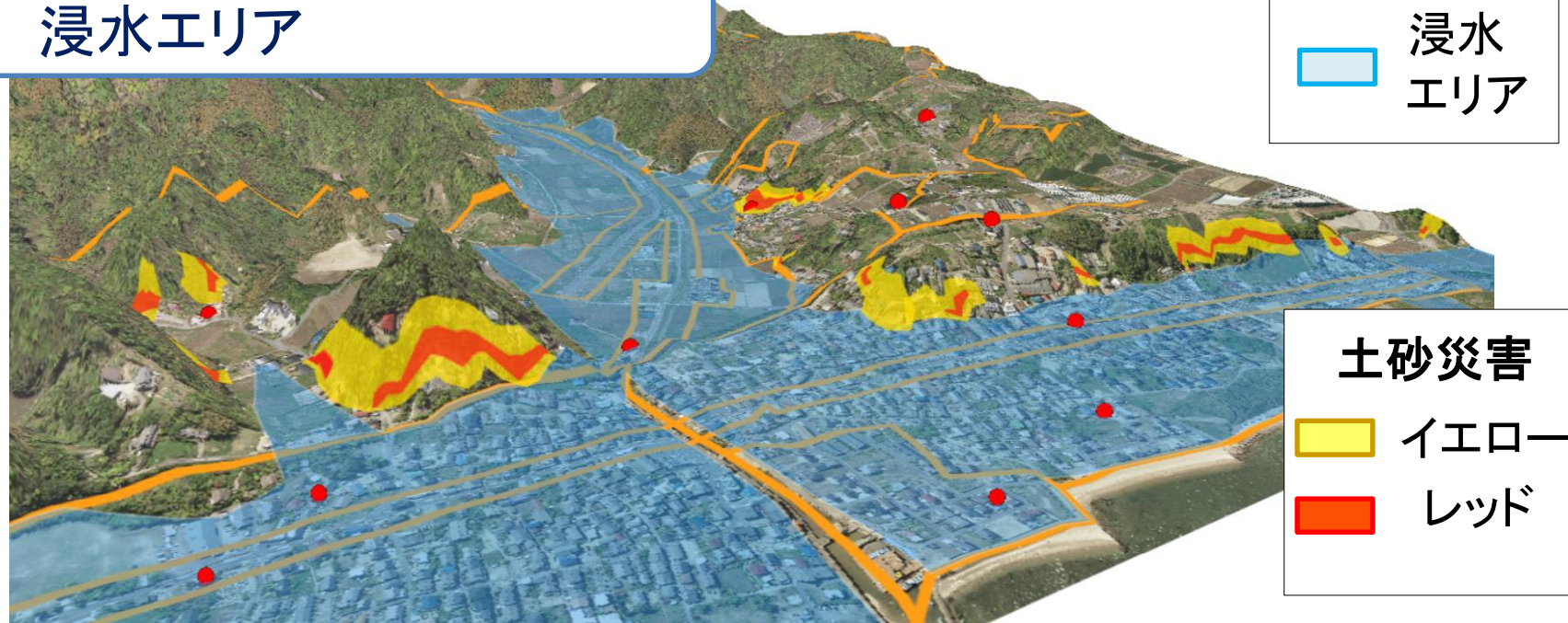


- ✓ 状況類似地域が地勢による地域要因を考慮できているか
- ✓ 主要な街路の要因(傾斜等)は標準的であるか

5. 状況類似地域及び主要な街路の見直し

(1) 標高データを活用した検証(3/3)

＋土砂災害(特別)警戒区域
浸水エリア

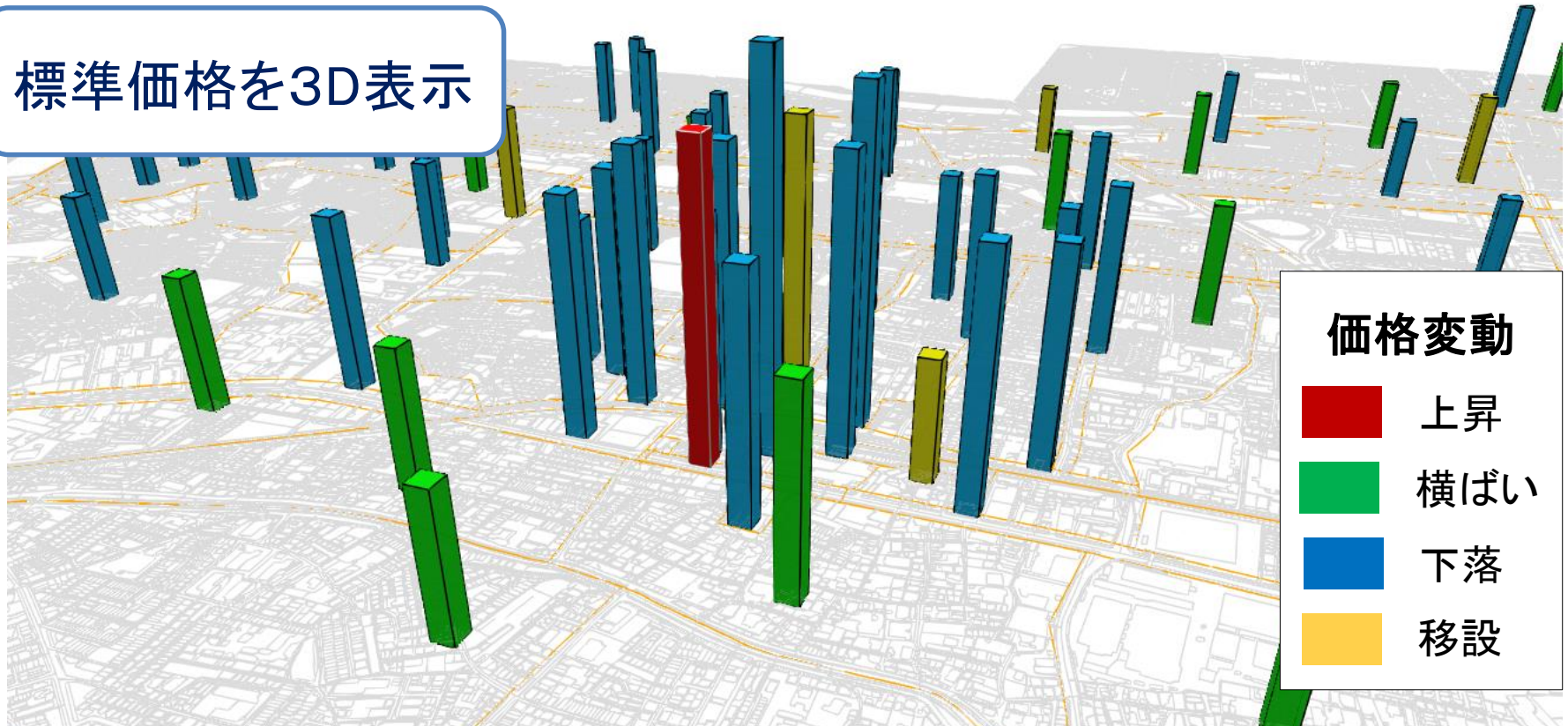


✓ 3D表示では、縦軸に情報(標高)が表示できるため、別の情報の追加が可能。

6. 標準宅地の適正な時価の評定・主要な街路の算定

(2) 標準宅地の価格を可視化した価格の検証(1/2)

標準価格を3D表示



✓ 地価分布構造の視覚的な把握・検証が可能

6. 標準宅地の適正な時価の評定・主要な街路の算定


(2) 標準宅地の価格を可視化した価格の検証(2/2)

標準価格を3D表示

周辺より
価格が低い・・・？

1地点のみ
価格が上昇・・・？

価格変動

	上昇
	横ばい
	下落
	移設

✓ 2つの要素を合わせて可視化し効率的な検証

7. その他の街路の算定

(2) 住宅地図データを活用し、現況変化の把握

一方通行標識
を表示

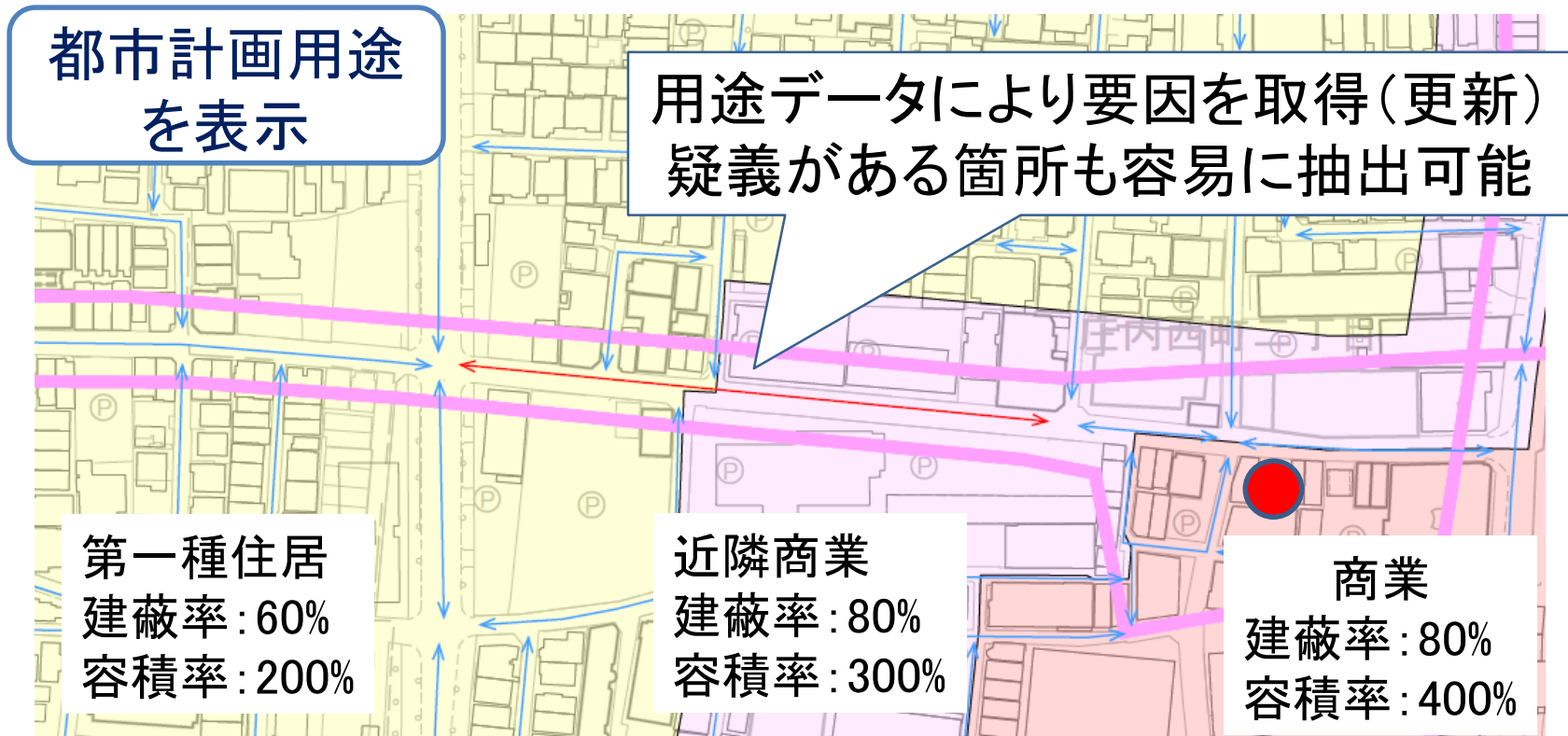
新たに追加されている
可能性が高い



- ✓ 現況に変化があると思われる箇所の抽出
- ✓ 現況と路線要因が一致しているか

7. その他の街路の算定

(3) 都市計画データを用いた路線要因の取得と規制の検証

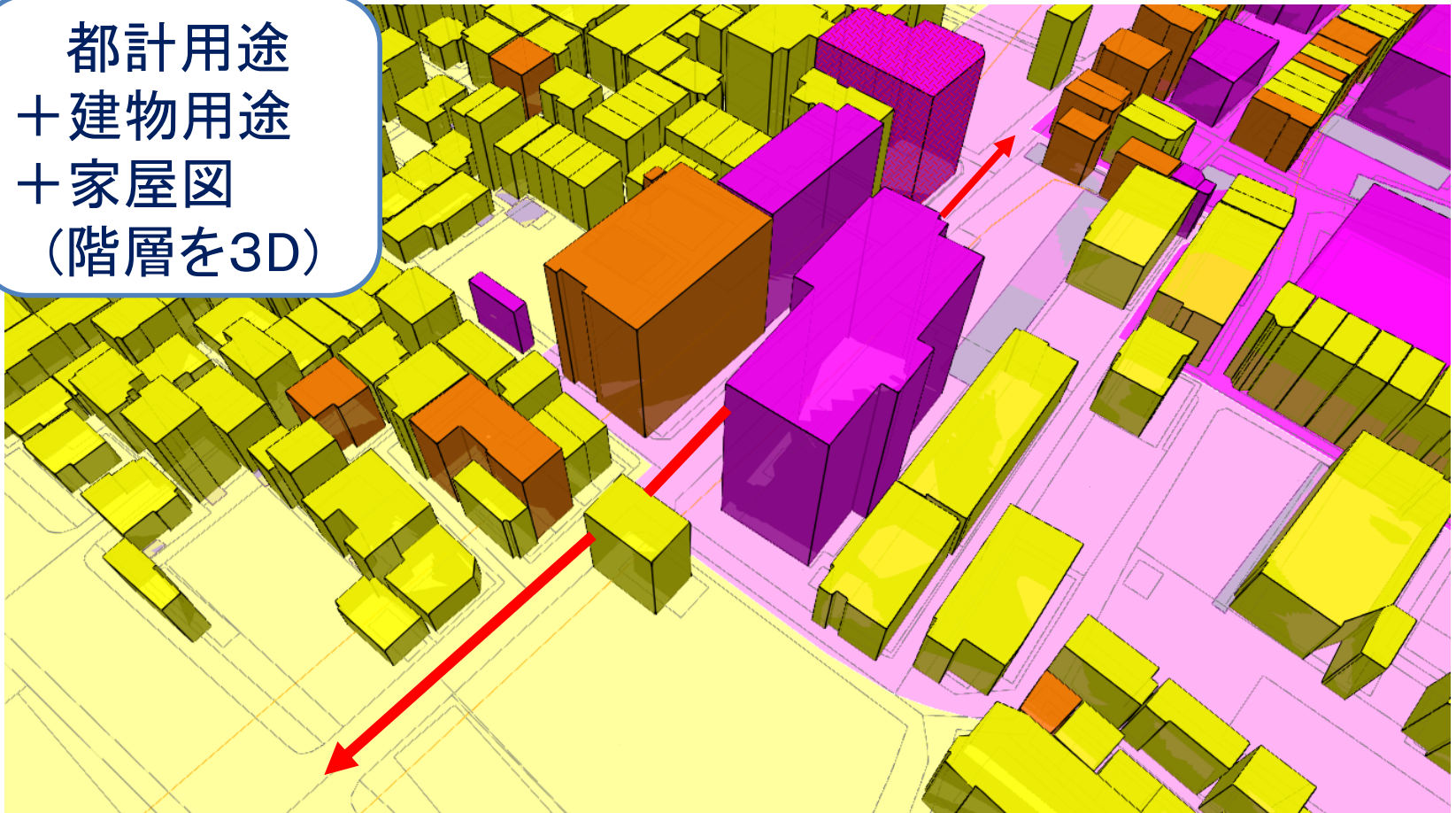


- ✓ 路線の採用要因の取得・更新
- ✓ 路線要因の整合性が図れているか

7. その他の街路の算定

(4) 複数のデータを活用した検証

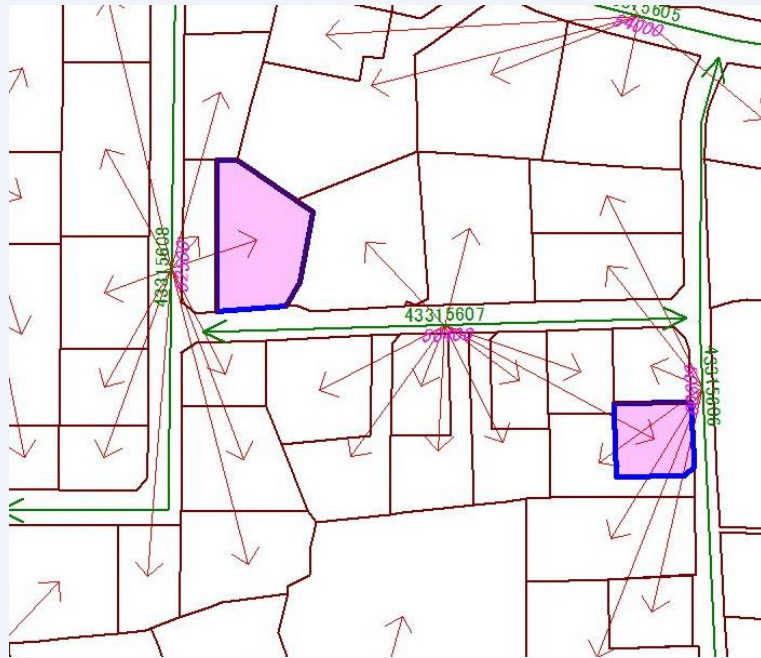
都計用途
+ 建物用途
+ 家屋図
(階層を3D)



8. その他評価替え業務に係るデータを活用した検証例

○ 課税ミスの削減

<正面路線の検証>



<住宅用地特例の検証>

