

【研究ノート3】

アメリカ合衆国における土地関連情報の公開とGISについて ーカリフォルニア州オンタリオ市、GISソフト会社でのヒアリング結果ー

北本 政行

1. はじめに

平成9年3月に、国土庁からの受託調査の一環としてアメリカ合衆国カリフォルニア州オンタリオ市、及びGISソフトを開発している会社を訪問する機会を得たので、以下そこでのヒアリング結果について報告する。

2. ヒアリングの目的

今回のヒアリングでは、アメリカ合衆国における土地関連情報、特に価格に関する情報の公開並びにその活用状況、プライバシー問題との関係について調べるとともに、地方公共団体におけるGIS（地理情報システム）の活用状況について調べることを目的とした。

3. ヒアリング結果

(1) 不動産取引価格、評価額の公開について

① 公開の現状について

- 取引価格 (actual selling price) の公開・非公開は、アメリカ合衆国内でも州、郡 (county) によって異なる。訪問したオンタリオ市の担当者によれば、同市の情報については同市が属するサン・バーナーディノ (San Bernardino) 郡の査定官事務所 (assessor's office)、登記所 (recorder's office) に行けば誰でも見ることができるとのことであった。
- 評価額 (assessed value) については、国内では一般的に郡の査定官事務所で開催されており、自らが所有する不動産はもとより他者が所有する不動産のものも知ることができる。そしてその州、郡の税法についての知識があれば、評価額から実際の取引価格を概ね計算することができるそうである。
- また、郡の査定官事務所を訪ねなくとも、評価額を含む土地関連データについては、DataQuick、Transamerica、Experian (旧 TRW-REDI Property Data) などの民間会社が査定官事務所や登記所で収集し、データベースの形で販売しており、それを利用することも可能である。
- データに対するニーズがあるのであれば公的機関が提供を行えば良さそうなものであるが、このように民間会社が行っているのは、i) 公的機関が公的データを公表して利益を得ることはできない、ii) 民間会社は郡が独自のシステムで保存して

いるデータを統一的なフォーマットでデータ提供している、iii) 民間会社の方がより広いマーケットを持っており安価に提供できる、の3点を公的機関が行っていない理由として挙げていた。

○ちなみにオンタリオ市も上記のような民間会社の顧客であり、評価額を含む土地関連データを Transamerica 社から購入し、GIS に組み入れて一般市民に提供している（取引価格は GIS には組み入れられていない）。

② 評価額（取引価格）の利用、効果について

○評価額が一般に公開されていることによって、住民は自らが所有する不動産が他者の不動産と比較して適正に評価されているかどうかを知ることができる。これは住民にとってプラスであることは言うまでもないが、同時に市役所の職員にとっても納税者の税額に対する不満、不平感を抑えることに大いに役立ち、オンタリオ市担当者はこのメリットを強調していた。

○また、民間の会社でも、不動産業者がこれから市場に出そうとしている物件の価格決定に使われるほか、金融機関の担保価値の判断、一般小売業者のマーケティング（評価額によって販売ターゲットを絞るなど）などに使用されている。このことは、むしろ消費者の利得につながる。

○さらに、全ての評価額を公開することは税務担当職員等が特定の者に利益をもたらすことを防ぐことにもなり、これも住民が公開を求める一因となっている。

③ プライバシーの問題について

○アメリカ合衆国では、そもそも公的機関が所有する情報は一般に公開するのが大原則であり、これは情報公開法（Freedom of Information Act）に基づく、理念のようなものである。

○他方で、情報公開に対するプライバシーの論争は、評価額（取引価格）に限らず、各地で頻繁に起こっている。

○しかし、評価額についてみれば②で述べたように、税負担の公平性や行政の透明性を確保したり、さらには産業界、消費者に利得をもたらすように、公的機関の情報公開は公共の利益につながるものであり、一般にこのような公共の利益は個人のプライバシー問題に優る傾向にある。逆に公的機関が情報を隠匿すると訴えられることがある。

○ただし、犯罪に結びつく可能性があるプライバシー関連データは慎重に扱われており、このため GIS においても不動産の所有者の本名、住所は公開していない場合が多い。

○オンタリオ市の GIS に含まれている、ある区画の土地についてのデータをプリントしたものを（参考）に付す。前述したように土地の評価額が組み込まれていることが分かるが（Assessed Land など）、一般市民に提供する場合には、不動産所有者のプライバシー、安全を守る観点から氏名、住所は隠されている。しかし、

担当者によれば、他のソースからこれらを調べることは可能であり、同市役所のポジションはどちらかと言えば安全サイドに立っているとのことであった。

(2) オンタリオ市における GIS 等について

○オンタリオ市は、ロサンゼルス市の東約 60km に位置する人口約 15 万人、面積約 100k m²の都市である。

① オンタリオ市における GIS

○アメリカ合衆国では GIS を活用している市町村は多いが、中でもオンタリオ市は全庁的な GIS システムを取り入れている先進的な市で、1987 年に図面作成の自動化を主目的として GIS の導入をスタートした。

○現在では、GIS データは 285 のレイヤで構成され、各種境界データ、地質データ、地理データ、交通・街路データ、センサスデータ、公共施設データ、消防・災害関連データなどが含まれている。

○データソースは様々であるが、(1) ①で述べたように、土地関連の GIS データについては、市は郡が所有する情報を民間会社 (Transamerica 社) から買い取り住民に提供していることになる。このように民間会社を通してのは、公的機関のスリム化、民間活力の活用の発想であり、事実、市が郡から直接データを取得すると経費が高くつくとともに、磁気媒体なので取り扱いが困難だそうである。

② 体制と活用

○オンタリオ市では 5 人のスタッフからなる GIS セクションがコアとなり、警察、消防、財務、計画、再開発、建築、公共施設などおよそ地図を使うようなセクションには GIS のネットワークが張りめぐらされ、活用されている。

○オンタリオ市における最大の土地問題は「市の中心部に位置する空港周辺の土地利用」だそうであるが、この問題についても、飛行機の離発着に伴う騒音発生区域などを GIS データに組み入れ、土地利用計画の策定等に活用しているそうである。

○また、GIS の住民にとってのメリットとしては、市役所での情報窓口の一本化があげられる。すなわち、住民は 1 カ所の窓口に行けば市役所のあらゆる部局に関する情報を検索することが可能な仕組みになっている。さらに、住民は市立図書館にあるコンピュータでこの GIS データを自由に閲覧することができるほか、インターネットを通じて自宅で見ることできる。

③ アメリカ合衆国における GIS 整備の 1 つの課題

○既述したようにアメリカ合衆国では多くの市で GIS の導入が進められているが、現状では導入するシステムがそれぞれの市の自主性に任されており、隣接市町村が互いの GIS を結合する、郡、州単位で統合するといったことは困難で、これ

は今後大きな課題となるだろうとのことであった。

4. おわりに

ヒアリングを通じての感想であるが、アメリカ合衆国では公的機関が得た情報は、いかなるものであれ「原則として公開する」のが大前提という点が、我が国とはスタート地点から異なるように感じた。アメリカ合衆国は、個人のプライバシーを守るという意識はもちろん高いが、それ以上に行政の透明化、公平性（フェアネス）、公共の利益の確保に対する関心が高いのであろう。

また、オンタリオ市で郡のデータを民間会社から購入し活用している点についてであるが、これは我が国では考えつかない仕組みであり、その是非はともかくアメリカ合衆国では行政分野においても合理的なものの考え方が徹底されていることに大いに感嘆した。

なお、このレポートは、限定されたヒアリングの結果であり、タイトルにあるようなアメリカ合衆国における全貌を正確に把握するには更なる調査を要することについてはご容赦いただきたい。また、本稿で用いた日本語訳が通例のものと異なる場合についてもご容赦願いたい。

最後に、ヒアリングに応じていただいたオンタリオ市、ESRI 社、並びに今回の調査に関し大変お世話になった国土庁、その他関係機関にこの場をお借りして改めて感謝する次第である。

（きたもと まさゆき）
土地総合研究所主任研究員

(参考)

Property Profile

03/17/97

APN: 10830110

Site Address: 1315 AMADOR AVE

Owner Name: [REDACTED]

Owner/Mailing Address: [REDACTED]
[REDACTED]

Tenant Phone:

Home Owner Exemption Status:

Legal Description: TRACT NO 4985 LOT 13

Census Tract: 001302

Census Block: 303

Quick Reference: 1B

Landuse: SINGLE FAMILY

Condo: No

Redevelopment Area:

Pressure Zone: 13TH

Zoning: R1

Total Dwelling Units: 1

Building Square Footage: 960

Year Built: 1956

Acreage: 0.141

Bedrooms\Baths:

Assessed Land: \$ 34680

Assessed Structure: \$ 64446

Assessed Other: \$ 0

Assessed Total: \$ 99126

注) オンタリオ市からいただいたシートには Owner Name, Owner/Mailing Address も印刷されていたが、一般市民に提供する際にはこれらは隠匿するということであったので、筆者が黒く塗りつぶした。