

国交省のオープンデータを活用した 「都市計画レポートβ版」で不動産調査を効率化

アットホーム株式会社 テクニカルディレクター
アットホームラボ株式会社 代表取締役社長 大武 義隆
おおたけ よしたか

アットホーム株式会社は、不動産業界における物件調査業務の大幅な効率化となる「都市計画レポート」をβ版として2024年7月17日にリリースしました。このサービスは、アットホーム加盟店向けに提供していた不動産調査 GIS サービス「不動産データプロ」に追加で実装しております。不動産会社をはじめ、金融機関や不動産投資会社、不動産鑑定事務所を主な対象とし、自治体が決定した都市計画情報を迅速かつ正確に提供することを目的としています。サービスの特徴は、国土交通省より公開されている都市計画決定 GIS データを活用して、不動産調査に必要な用途地域や都市計画区域など多種多様な情報をわかりやすくまとめたレポートを提供すると同時に、これらの情報をウェブ上で参照できる点にあります。

1. サービスの背景と目的

・デジタル空間マネジメントの必要性

近年、社会経済のデジタル化が急速に進展し、それに伴い土地・空間に関するデータの重要性が増しています。2024年6月一般社団法人土地総合研究所より公表された「土地・空間マネジメントのためのデジタルインフラの整備の進め方（論点整理）」では、日本の経済社会の生産性向上を支えるため、土地・空間に関わるデジタルインフラの整備として、GIS データや不動産 ID の活用、行政

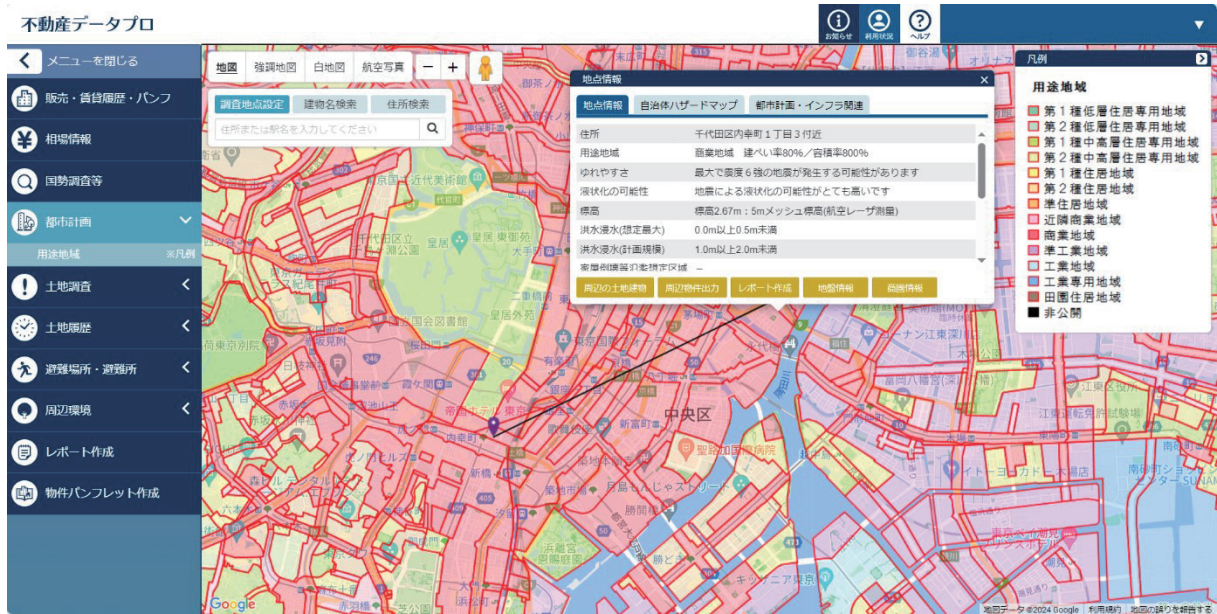
のデジタル化推進、法制度の整備、オープンデータ化、技術活用について議論されております。

この中では、行政のデジタル化が社会システムデザインの一環として位置づけられ、国土交通省だけでなく、デジタル庁や法務省なども巻き込んだ大規模な取り組みが必要であることが強調されました。具体的には、官民の専門家が協議し、土地・空間をどうマネジメントしていくか、そのためのインフラをどう育てていくかという視点からの研究が進められています。

また行政の記録情報がデジタル化されることで、行政事務の効率化や高度化が図られるだけでなく、民間の事業活動にも役立つ価値あるデータとして再利用できる可能性が高まります。これにより、日本の経済社会の生産性向上の起爆剤となることが期待されています。

・都市計画情報の重要性と課題

アットホームが事業展開している不動産領域において、土地・空間情報の一部である都市計画情報は、不動産取引の中で極めて重要な要素となります。都市計画情報には、土地利用の規制や将来の開発計画、環境保護区域などが含まれ、これらは不動産の評価や投資判断に直接的な影響を与えるほか、不動産取引における重要事項説明にも必要となります。しかし、従来の方法では、これらの情報を個別の自治体や関連機関から収集する必



要がありました。また、情報の種類により担当する部署や課が異なるため、どの部署に問い合わせるべきかを把握することも一つの課題となっています。そのため、情報の入手には多大な時間と労力がかかっていました。

こうした背景を踏まえ、不動産業界における情報提供の革新を目指して「都市計画レポート」サービスを開発しました。本サービスは、宅建事業者が効率的に都市計画決定情報を取得できるようにするものです。

2. 現在提供中の不動産調査 GIS サービス「不動産データプロ」に新メニュー「都市計画レポート」をリリース

・不動産調査 GIS サービス「不動産データプロ」

「不動産データプロ」は、地図上で調査地点を選択するだけで、不動産調査が簡単に行える便利なサービスです。不動産物件の価格の根拠を示す相場情報やエリアの特性がわかる情報を提供しており、これらの情報は画面表示だけでなく、レポートとして出力できることが特徴の一つです。

「不動産データプロ」では、募集賃料や販売価格の相場情報、過去に流通されていた物件情報の履歴、地域の居住者属性（世帯数や年代別人口など）がわかる国勢調査の情報、液状化の可能性や

揺れやすさなど災害リスクが把握できるハザード情報、そして公共施設情報（学校、市役所など）や生活施設情報（コンビニ、銀行、病院など）など不動産調査に関わる情報を提供しています。

このサービスは、アットホーム加盟店の不動産会社を中心に2024年6月時点で約12,000店以上が利用しており、不動産物件の簡易調査、販売価格や賃貸アパートの賃料設定の参考、消費者に対する物件紹介時の説明資料、そして金融機関の方には融資審査のリスク判断としての用途が挙げられます。

・「都市計画レポート」

「不動産データプロ」に新たなメニューとして「都市計画レポート」を追加することで、物件調査の効率化を進めます。

このサービスは、国土交通省からオープンデータとして公開されている都市計画決定GISデータを活用し、不動産調査に必要な都市計画情報をまとめたレポートを出力するものです。また用途地域は画面上でも確認することができます。

レポートでは、都市計画区域の他にも用途地域、都市計画施設、土地区画整理事業、立地適正化計画その他法令に基づく制限など全22種の都市計画関連の情報を提供します。物件調査時において事前に都市計画情報を把握することで、不動産取

2024/07/25 14:16:30 7/146

都市計画REPORT

都市計画に関する情報のまとめ

対象地点 流山市おおたかの森西1丁目付近

都市計画に関する情報のまとめ

- 1 区域・区分 ...P1
 - 都市計画区域 市街化区域
- 2 用途地域 ...P2
 - 商業地域 建ぺい率50%/容積率400%
- 3 地域・地区・街区 ...P3~14
 - 1 特別用途地区
 - 2 商業地区
 - 3 商業利用地区
 - 4 防火地域
 - 5 準防火地域
 - 6 風防地区
 - 7 地区計画
 - 8 都市再生特別地区
 - 9 商業台地誘導地区
 - 10 特別管理準用途地区
 - 11 特別用途制限地域
 - 12 特定防災街区整備地区
 - 13 特許用途誘導地区
- 4 新市計画施設(運路、広場、公園・公庫・緑地・農圃) ...P15
 - 01 運路 調査地点から南西方向に距離70mに都市計画道路があります。
 - 02 施設 調査地点から東方向に距離156mに都市計画広場があります。
- 5 土地区画整理事業 ...P16
 - 土地区画整理事業
- 6 その他 法令に基づく制限 ...P17~19
 - 1 歴史的風土保存区域、歴史的風土特別保存地区
 - 2 緑化地域
 - 03 立地適正化計画 立地適正化計画区域のうち、都市機能誘導区域

(注意事項)
1. 都市計画区域または商業利用地区の区域に指定されていない区域です。なお、都市計画区域は存在するが、詳細図面にて指定されていない区域です。
2. 用途地域は、都市計画区域または商業利用地区の区域に指定されている区域に限ります。用途地域は、都市計画区域または商業利用地区の区域に指定されていない区域には適用されません。
3. 都市計画区域または商業利用地区の区域に指定されている区域は、用途地域として指定されている場合があります。用途地域は、都市計画区域または商業利用地区の区域に指定されていない区域には適用されません。
4. 都市計画区域または商業利用地区の区域に指定されている区域は、用途地域として指定されている場合があります。用途地域は、都市計画区域または商業利用地区の区域に指定されていない区域には適用されません。
5. 都市計画区域または商業利用地区の区域に指定されている区域は、用途地域として指定されている場合があります。用途地域は、都市計画区域または商業利用地区の区域に指定されていない区域には適用されません。
6. 都市計画区域または商業利用地区の区域に指定されている区域は、用途地域として指定されている場合があります。用途地域は、都市計画区域または商業利用地区の区域に指定されていない区域には適用されません。

作成日： 2024/07/25

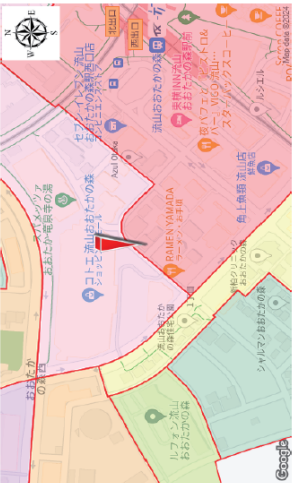
レポート提供 アトホーム株式会社

レポート提供

アトホーム株式会社

2 用途地域

用途地域の結果を示します。



用途地域の結果を示します。

商業地域 建ぺい率50%/容積率400%

商業地域とは

主として商業その他の業務の利便を増進するための銀行、旅館、飲食店、百貨店などが集まる地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。(都市計画法 第14条)

商業地域とは

主として商業その他の業務の利便を増進するための銀行、旅館、飲食店、百貨店などが集まる地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。(都市計画法 第14条)

商業地域とは

主として商業その他の業務の利便を増進するための銀行、旅館、飲食店、百貨店などが集まる地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。(都市計画法 第14条)

商業地域とは

主として商業その他の業務の利便を増進するための銀行、旅館、飲食店、百貨店などが集まる地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。(都市計画法 第14条)

商業地域とは

主として商業その他の業務の利便を増進するための銀行、旅館、飲食店、百貨店などが集まる地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。(都市計画法 第14条)

商業地域とは

主として商業その他の業務の利便を増進するための銀行、旅館、飲食店、百貨店などが集まる地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。(都市計画法 第14条)

商業地域とは

主として商業その他の業務の利便を増進するための銀行、旅館、飲食店、百貨店などが集まる地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。(都市計画法 第14条)

商業地域とは

主として商業その他の業務の利便を増進するための銀行、旅館、飲食店、百貨店などが集まる地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。(都市計画法 第14条)

商業地域とは

主として商業その他の業務の利便を増進するための銀行、旅館、飲食店、百貨店などが集まる地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。(都市計画法 第14条)

02

引のリスクを低減し、業務効率化を図ることができます。

今までのサービスでも自治体のホームページで公開している都市計画情報ページへのリンク導線はありましたが、今回のメニュー追加により情報集約と視認性を高めることで利用者からは“より物件調査にかかる時間が短縮できた”や“消費者の方に説明しやすくなった”など高評価の声をいただいております。

また利用者の増加に伴い、システムに対する要望も多く寄せられています。特に注目すべき点として、都市計画道路、河川法、文化財保護法に関する情報の追加が求められています。これらの情報は、不動産取引における重要事項説明に必要不可欠なものです。さらに、重要事項説明に必要な情報が一箇所に集約されていれば、非常に便利になるでしょう。最終的な目標は本サービスから得られる情報をそのまま重要事項説明に活用できるようにすることです。これにより、利用者の業務効率が大幅に向上することが期待されます。

3. 今後の取り組み

・デジタル空間インフラとの連携

アットホーム株式会社の取り組みは、デジタル空間マネジメントとも深く関係しています。

「都市計画レポート」サービスも、国土交通省の都市計画決定 GIS データを活用し、最新の都市計画情報を宅建事業者提供するものです。これからの情報を拡充していくことで、不動産取引の円滑化と透明性の向上を図り、業界全体の発展に寄与します。

さらに、デジタルインフラとして整備された情報を活用することで、社会課題の解決や行政の業務効率化に繋がります。本サービスの提供を通じて、不動産に関わる方々に新たな価値を提供してまいります。

・今後の期待と展望

アットホーム株式会社は、「都市計画レポート」サービスの提供を通じて、不動産業界における情報提供の革新を目指しておりますが、さらにその

取り組みを深化させ、積極的にオープンデータの有効活用を進めていきたいと考えております。

デジタル空間マネジメントとして今後考えられるのは、デジタル技術のさらなる活用とデータの統合です。AI 技術や国産衛星を活用したデータの提供など、技術の進展がデータ基盤の拡充に大きく寄与することが期待されています。具体的には、AI を活用して都市計画情報の解析や予測を行い、より高度な情報提供が見込まれます。例えば、将来の都市開発計画のシミュレーションや、環境影響評価の自動化などが可能になります。また、準天頂衛星システムや他の国産衛星から取得したデータを活用し、詳細かつリアルタイムな地理空間情報が提供されます。これにより、災害対策やインフラ管理における精度が向上し、不動産取引におけるリスク管理が強化されます。

次に、データの整備とオープンデータ化が重要な課題となりますが、公的 GIS データのオープンデータ化と利用制限である商用利用を可能とすることは、その活用の幅を大きく広げることができます。これにより、民間企業の活用が促進され、消費者を含む多様な利用者の利便性が向上します。オープンデータ化された GIS データは広域横断的に容易に比較できるようになり、他のデータセットと組み合わせることで新たな価値が創出されます。このような相乗効果により、GIS データの利用の裾野が広がり、社会全体にとって有益な革新的なサービスや解決策が生まれる可能性が高まります。

さらに、行政との連携強化も不可欠で、データ基盤の整備には重要な役割を果たします。国と地方公共団体が協力してデジタルデータの標準仕様を策定し、統一的なデータ整備を進めることが必要です。これにより、異なる自治体間でのデータの一貫性が確保され、情報の利用が容易になります。また、デジタル技術の進展に合わせて、現行の規制を見直し、デジタルデータの公開や利用に関する障壁を取り除くことで民間事業者の利活用につながっていきます。

アットホーム株式会社は、これからもデジタル

技術の進展を活かし、不動産調査における情報提供の革新を続けてまいります。「都市計画レポート」サービスを通じて、宅建事業者がより正確な情報に基づいた意思決定を行えるようサポートし、不動産業界全体の発展に貢献することを目指します。また、消費者へも正確な情報を提供することで、信頼性の高い不動産取引を実現し、安心して取引を行っていただける環境を整えてまいります。