

## 都市計画GISの実態と課題

## 都市計画基本図

測量法に基づき、公共測量成果として地理院に提出・縦覧

## 都市計画基礎調査

## 都市計画決定情報

都計法に基づき、公衆縦覧は義務

H11

都市計画GISカタログ

H12

都市計画GIS標準化ガイドライン

H14

行政手続オンライン化法

H17

都市計画GIS導入ガイダンス  
[都市計画情報のGML形式の標準化]

H30

都市計画基礎調査の利用・提供  
ガイドライン

R2

Project PLATEAU（3D都市モデルの整備・活用・オープンデータ化）  
[都市計画情報の活用、オープン化]

R3

デジタル社会形成基本法  
[デジタル社会の実現（ベース・レジストリの整備）]

R5

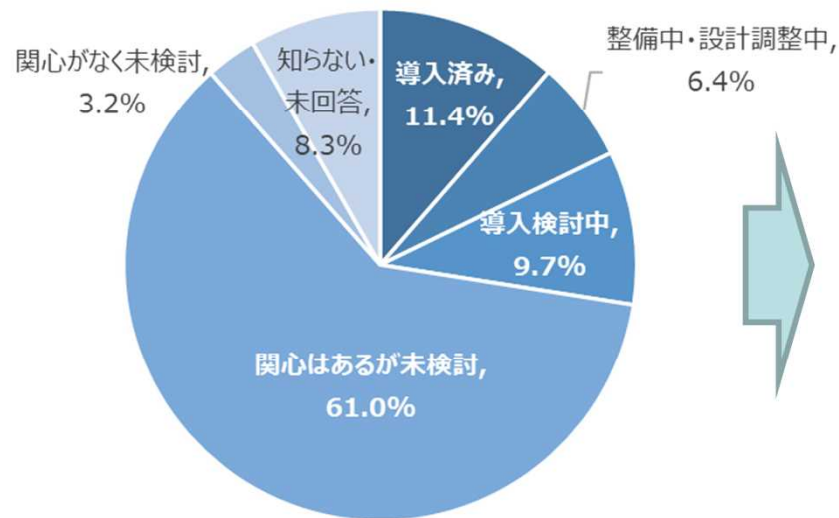
改正個人情報保護法施行  
（自治体の取扱が国のガイドラインに一律化）

項目	アンケート調査概要
期間	2021年10月26日～2021年11月12日
対象	47都道府県、1,394市区町村 (政令市 20+東京23区+それ以外の都市計画区域指定市町村1,351)
調査方法	Excel調査票による回答 (メール送付・回収)
回答	合計： <u>1,410/1,441 (回答率 97.8%)</u> 都道府県： 47/47 (回答率 100%) 市区町村： 1,363/1,394 (回答率 97.8%)
アンケート項目 (大項目)	<ol style="list-style-type: none"><li>1) 都市計画GIS導入ガイドンスの認知状況</li><li>2) 都市計画GISデータ (都市計画基礎調査、都市計画決定情報、都市計画基本図) の整備状況</li><li>3) 都市計画GISデータ活用状況</li><li>4) 都市計画GIS等の利用環境</li><li>5) 都市計画決定情報の運用状況</li><li>6) 課題・要望等</li></ol>

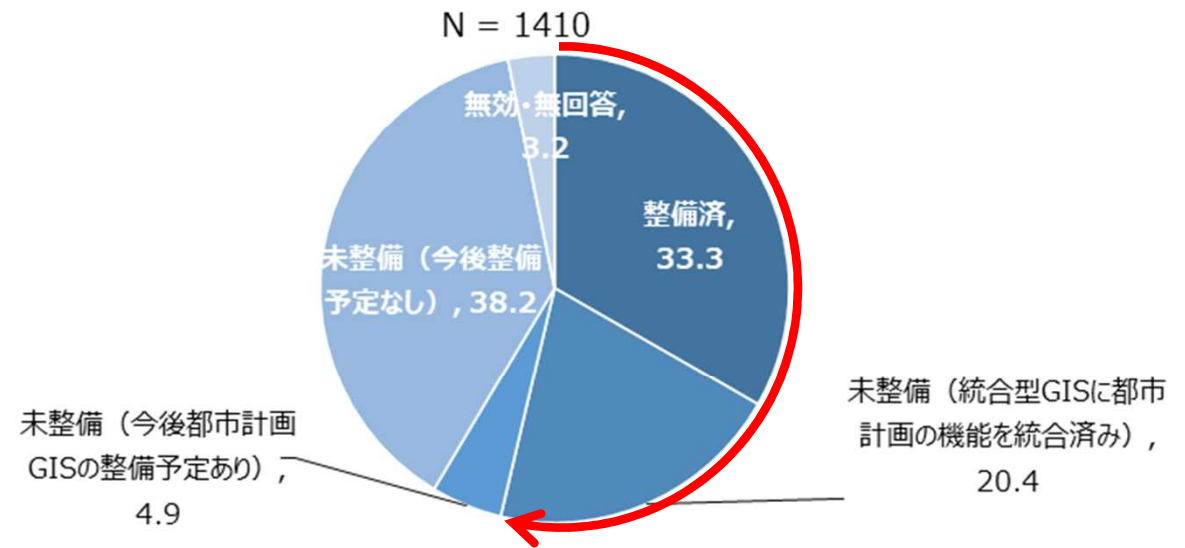
# 都市計画GISの整備状況

- ・地方公共団体における都市計画GISの導入状況は、H14（2002）年は約11%であったが、R3（2021）年には、約54%（統合型GIS含む）と、大きく普及が進んだ。
- ・特に、人口10万人以上の市では81%が導入済みであり、都市計画実務で活用されている。
- ・なお、小規模市町村では、都市計画の新規決定や変更を行うことが稀な場合も多く、定常的な都市計画実務がないため、都市計画GISの必要性も低い場合も多い。

設問4\_(1)\_1)都市計画GIS整備有無



H14都市局調査 (都市計画GIS導入ガイドンスより)



R3都市局調査

人口10万人以上の市に限ると、  
81% (266/328) が整備済み

# (参考)都市計画の決定・変更と職員数

- ・政令市・中核市を除く市町村では、2016～2020年度の5箇年で都市計画の決定・変更を行っていない市町村が約5～7割にのぼっている。(国交省都市局調べ、区域区分は除く)
- ・また、都市計画関連の職員がいない自治体も162市町村存在する。  
(都市計画関連の職員がいない自治体の割合 12.0% = 162/1,355(都市計画区域を有する市区町村、政令市除く))

## ◆都市計画の決定・変更状況：当該年度に1度でも都市計画決定又は変更をしたことがある自治体の割合(%)

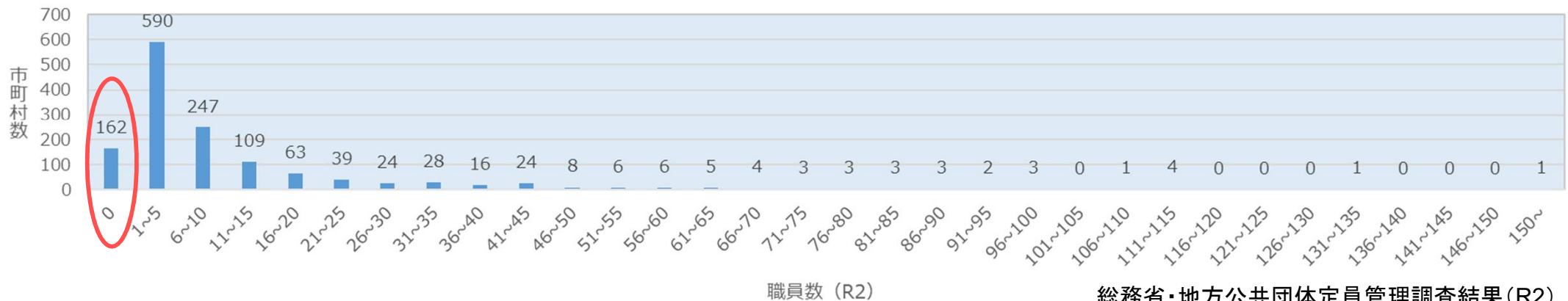
	区域区分			地域地区			うち用途地域			都市計画道路		
	R2	R1	5カ年	R2	R1	5カ年	R2	R1	5カ年	R2	R1	5カ年
都道府県	36.2%	37.5%	80.9%	12.8%	25.0%	63.8%	4.3%	5.0%	6.4%	66.0%	67.5%	95.7%
市町村	0.9%	1.2%	8.9%	20.3%	22.4%	47.5%	9.3%	13.4%	39.6%	7.2%	7.1%	31.4%
政令市	25.0%	10.5%	80.0%	85.0%	84.2%	100%	60.0%	57.9%	95.0%	60.0%	47.4%	95.0%
中核市	8.5%	8.0%	36.6%	68.3%	69.3%	100%	40.2%	44.0%	95.1%	32.9%	29.3%	76.8%

## ◆地方公共団体における都市計画職員数

市町村の都市計画職員数 (R2)

国交省都市局調べ

N=1,355

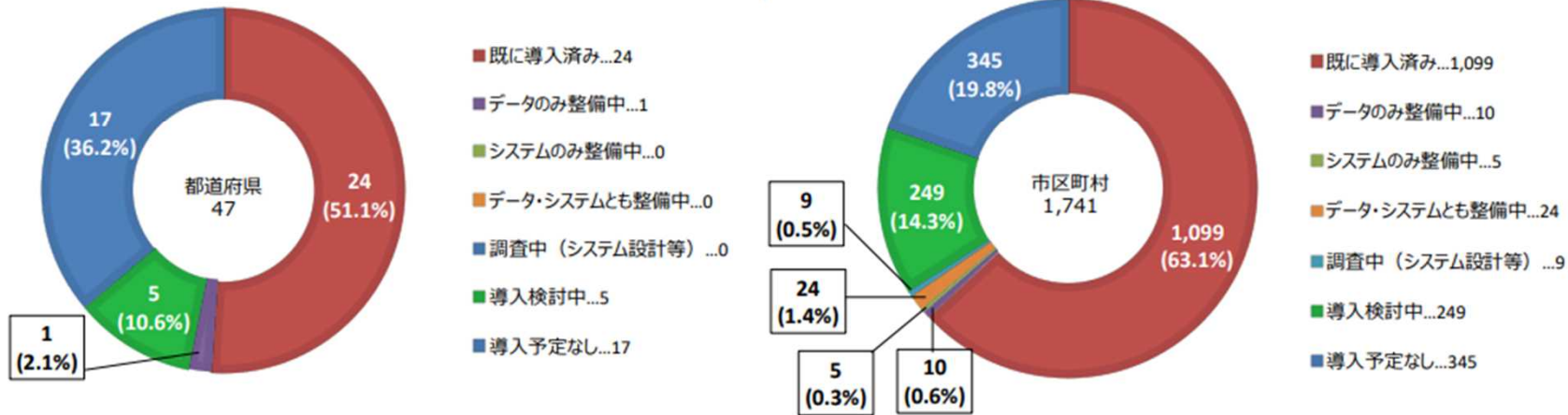


・多くの市町村（約6割）で統合型GISが導入され、統合型GISとして都市計画GISを運用している自治体が多い。

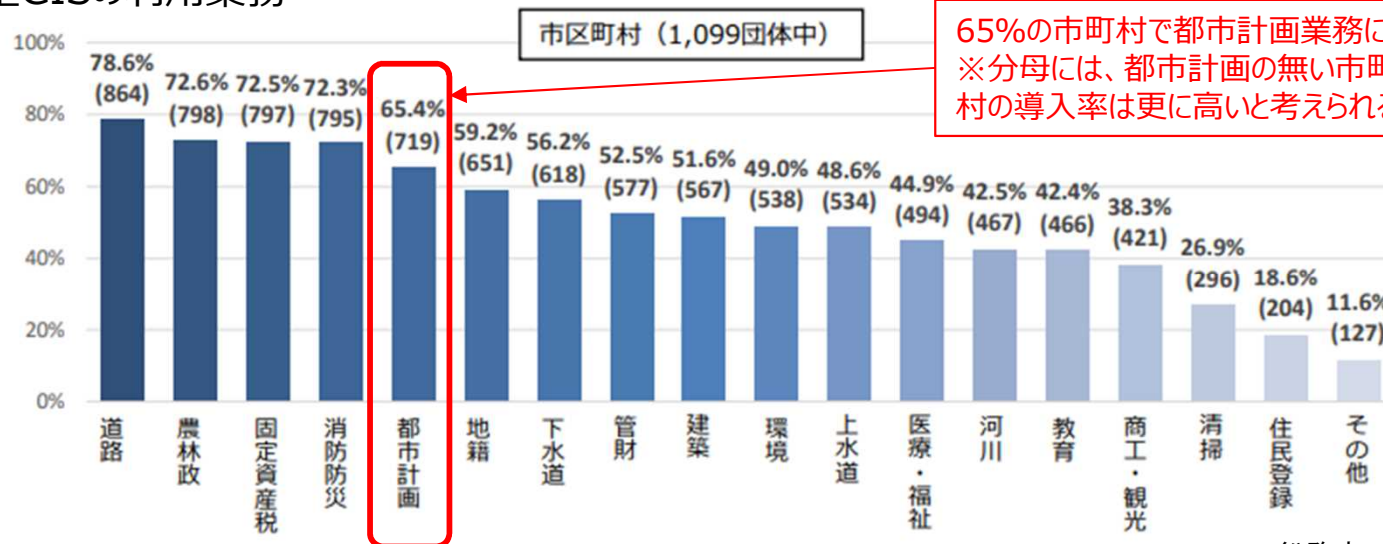
## ⑥ 統合型地理情報システム（GIS）の整備状況

### 1 統合型地理情報システムへの取組

都道府県では24団体（51.1%）、市区町村では1,099団体（63.1%）が既に導入している。



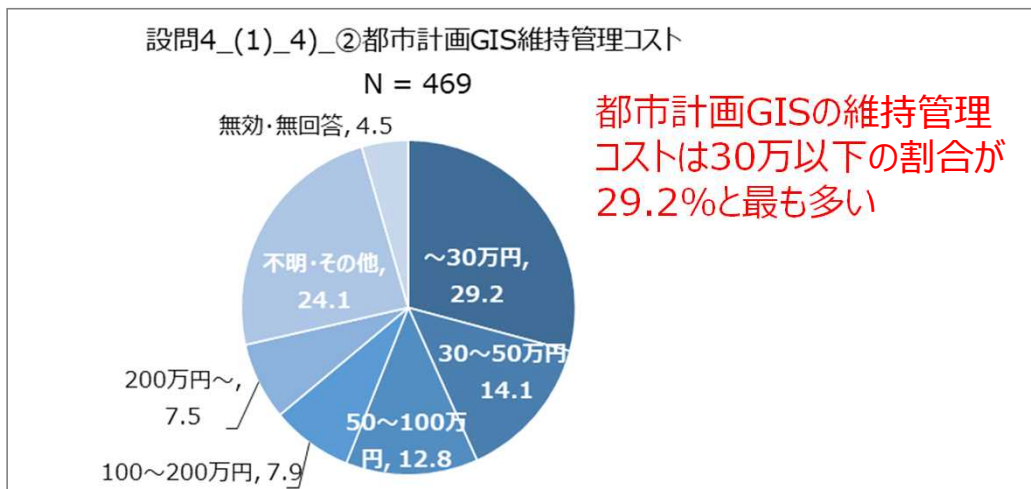
### ○ 統合型GISの利用業務



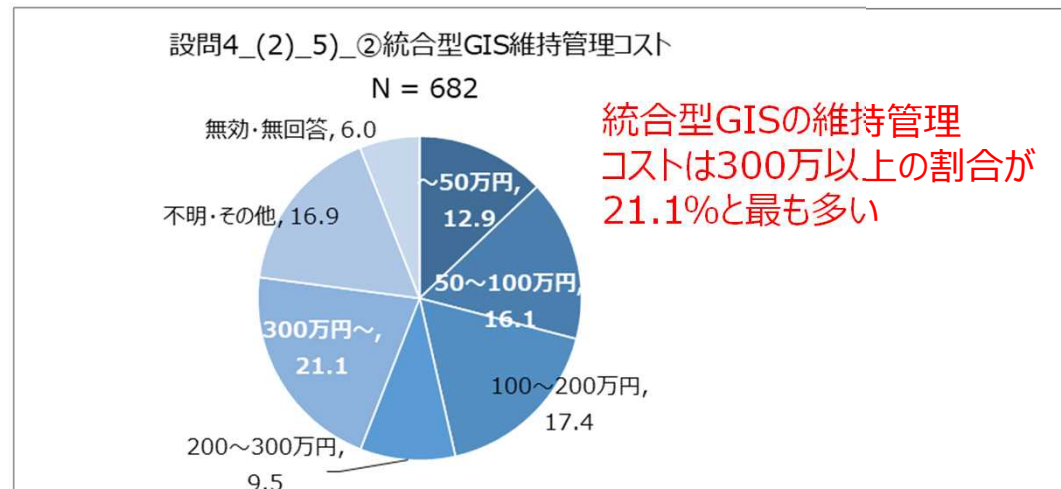
65%の市町村で都市計画業務に活用（都市計画GISとして導入）  
 ※分母には、都市計画の無い市町村を含むため、都市計画のある市町村の導入率は更に高いと考えられる

# 都市計画GISと統合型GISの維持管理コスト等

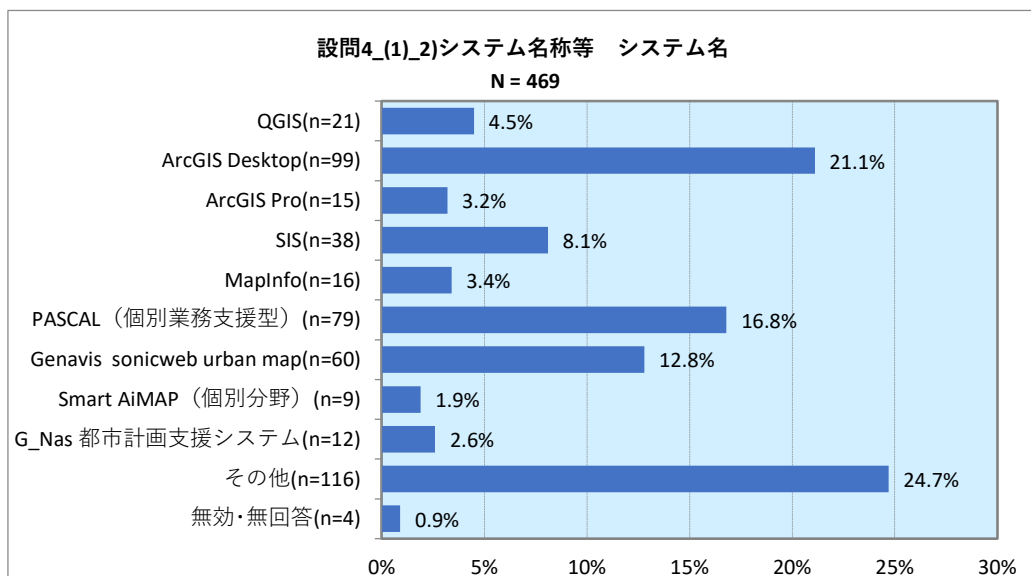
## (1)① 都市計画GISの維持管理コスト



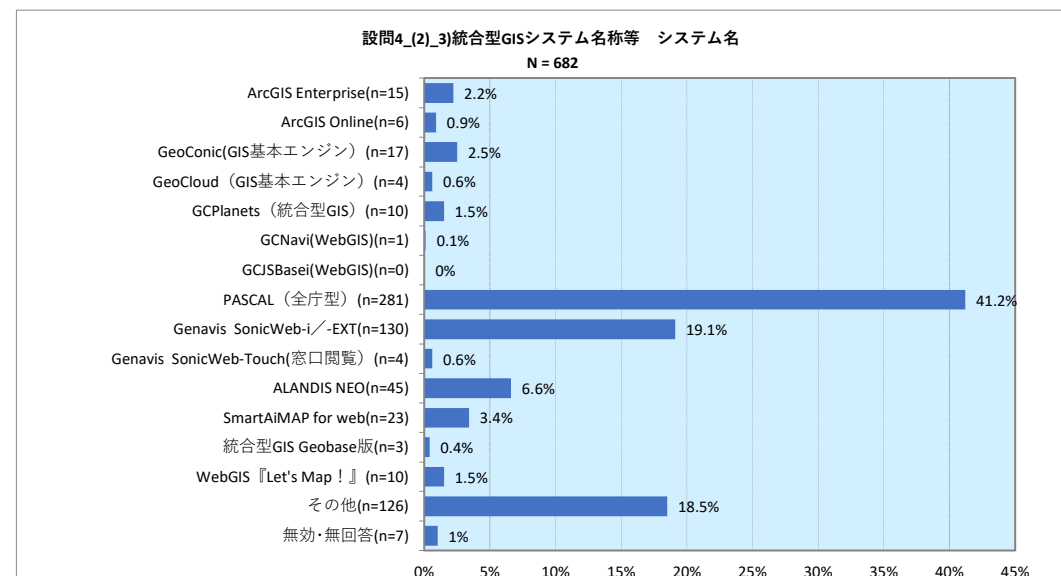
## (1)② 統合型GISの維持管理コスト



## (2)① 都市計画GISの導入システム名称



## (2)② 統合型GISの導入システム名称



# (参考) GISの用途区分(都市計画GISと統合型GISの分類)

- GISはその機能の特徴や用途によって、「①参照系GIS」と「②解析系GIS」に大別され、都市計画GISは機能に応じて両者に該当し、統合型GISは前者に含まれる。

## ①参照系GIS

- 統合型GISのように主に**閲覧機能(見る)**、**簡単な検索機能を搭載し、情報の共有・相互参照**することがメインのGIS
- 情報共有がメインのためブラウザ上で起動する**WebGIS**がメインであり、クライアントサーバーもしくはクラウドを活用

### 都市計画GIS (航測会社系)

#### 【スタンドアローン/部局内サーバー】

- 統合型GISベースで一部、都市計画業務に特化した機能が追加されている航測会社系の都市計画GIS
- 主な機能：図面・台帳管理機能、法規情報検索、簡易解析
- 製品例：PASCALforLGWAN都市計画、ALANDISなど

### 統合型GIS

#### 【庁内サーバー/LG-WAN ASP (クラウド)】

- 基本的には、閲覧機能が中心で簡易検索機能、情報の相互参照機能
- WebGIS
- PASCALforLGWAN,ALANDIS,Soicweb i-cloud
- ESRI ArcGIS Online 等

### (参考) 公開型GIS (インターネット)

- 外部向けの情報発信のためのWebGIS (インターネット回線)
- ESRI ArcGIS Online

## ②解析系GIS

- 図面の修正・更新、まちづくりの施策の検討のために、**高度な編集機能、分析機能**を搭載しているGIS
- 都市計画部局のなかでつかうデータを扱っていることが多く、ハイスペックなマシンが必要なため、使用者は限定してデスクトップ型GISがメイン

### 都市計画GIS (航測会社系)

#### 【スタンドアローン/部局内サーバー】

- ベンダー系のGISをベースに、編集機能、解析機能を強化したGIS
- 主な機能：図面・台帳管理機能、法規情報検索、高度な解析機能
- 製品例：PASCAL Adv都市計画

### 都市計画GIS (ベンダー系)

#### 【スタンドアローン/部局内サーバー】

- ベンダーの汎用型GIS
- 主な機能：図面・台帳管理機能、高度な解析機能
- 製品例：ESRI ArcGIS Pro、SIS、QGIS等

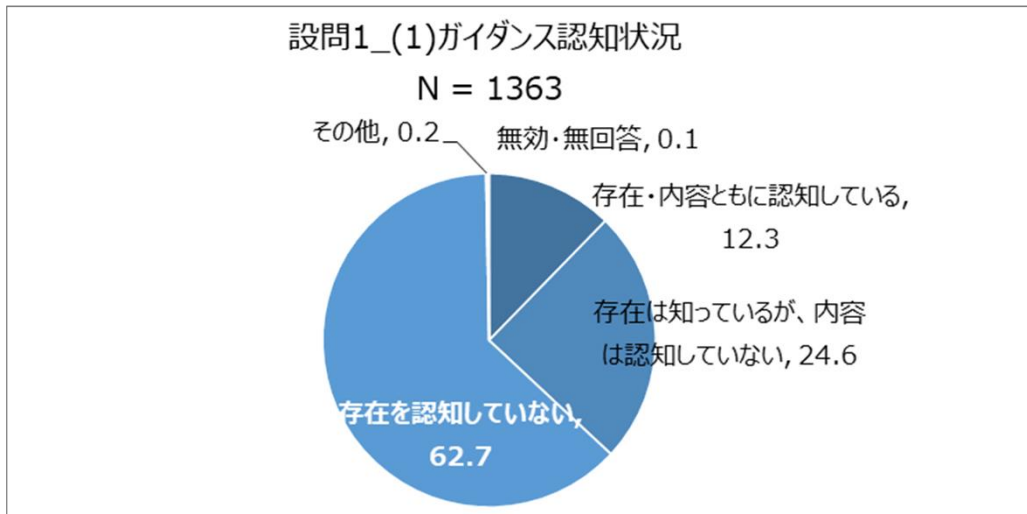


# H17ガイダンス・標準仕様案の認知度

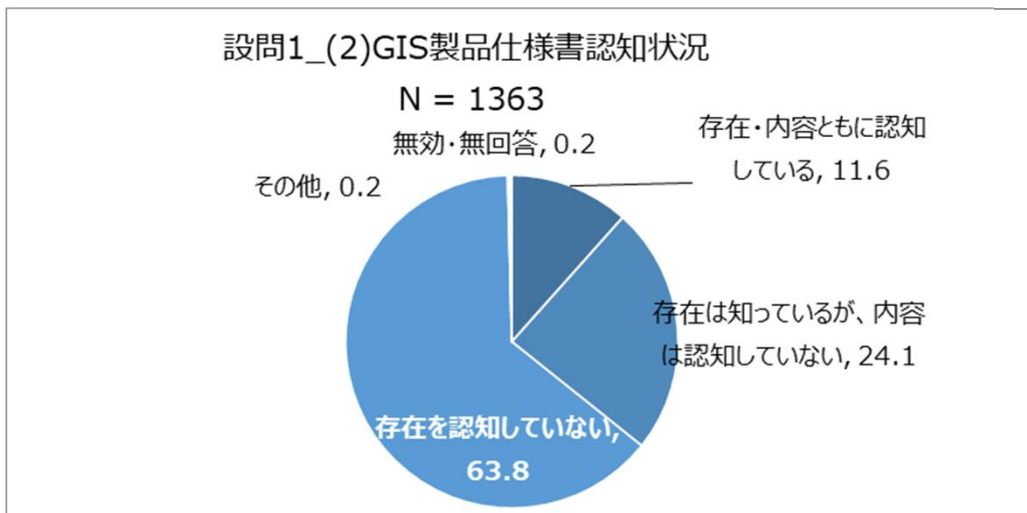
・H17年の都市計画GIS導入ガイダンス、都市計画GIS製品仕様書（案）の認知度は低く（内容も知っている市町村は1割程度）、活用も進んでいない（基本図、決定情報での活用率は1割に満たない）。

## (1) 「H17ガイダンス」の認知状況

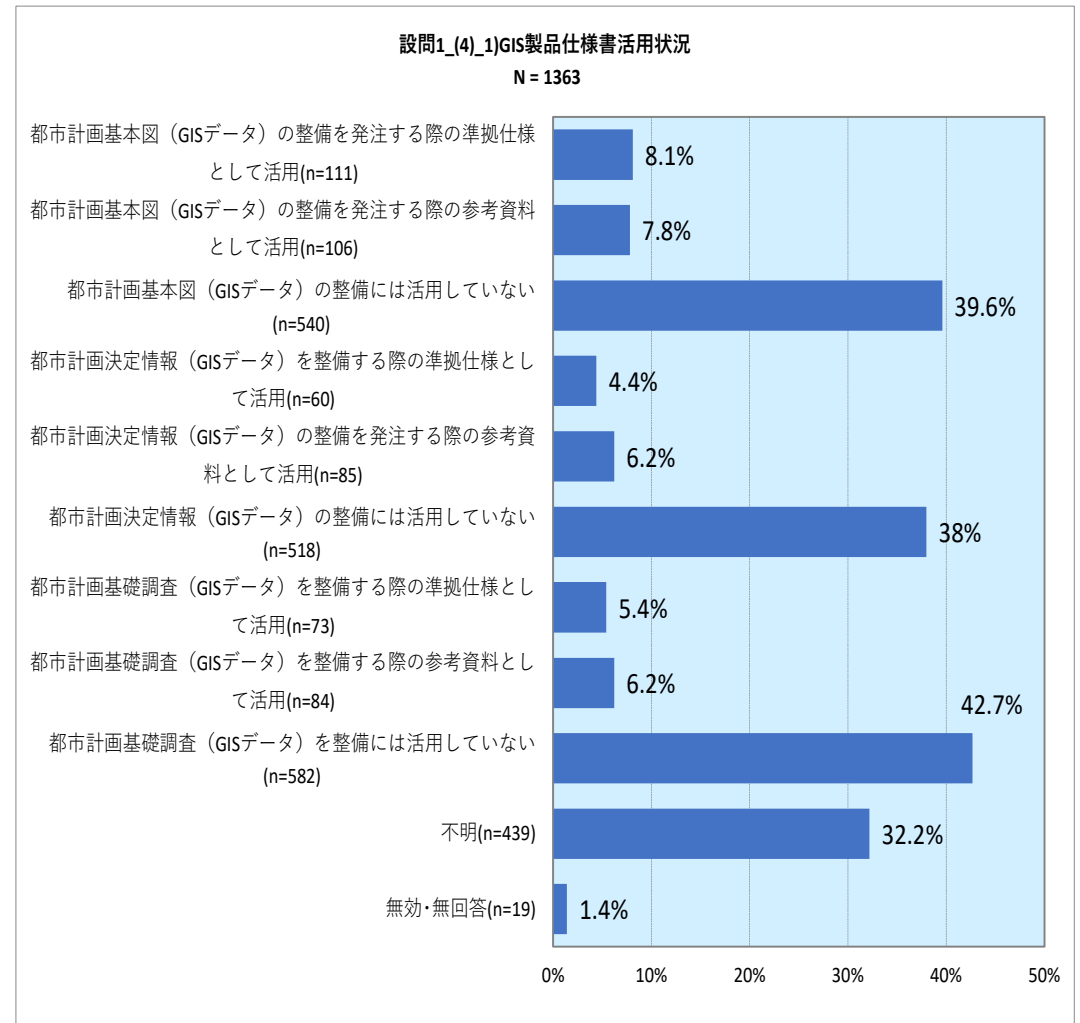
(市区町村：1363) ※単一回答



## (2) 「都市計画GIS製品仕様書（案）」の認知状況



## (3) 「都市計画GIS製品仕様書（案）」の活用状況

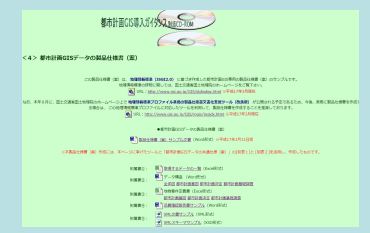


# (参考)H17ガイダンス・標準製品仕様案の概要

## H17ガイダンスの概要 (都市計画GIS導入ガイダンス)



## H17製品仕様書の概要 (都市計画GISデータ製品仕様書(案))



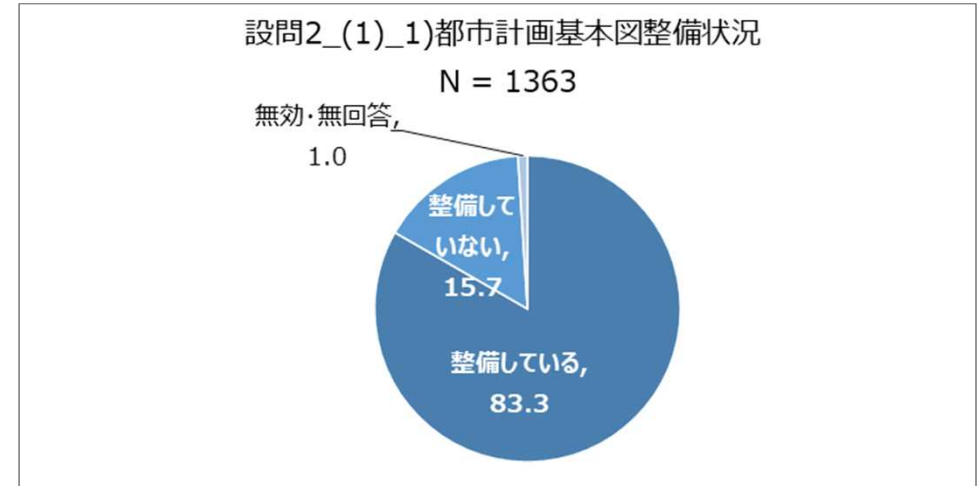
目的	地方公共団体における都市計画GISの普及を図り、高度な利活用を促進すること
位置付け (性格)	<p>国の都市計画GIS 導入に関する基本的考え方を示したもので、地方公共団体の都市計画行政の実務担当者を対象とした技術的助言</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶都市計画GIS導入に関する検討を行う際に参考となる技術的助言</li> <li>▶先進的な地方公共団体において蓄積された知恵や工夫を紹介</li> <li>▶各地方公共団体の事情や地域性を尊重し、地域の実情に合わせて検討及び判断できる参考書</li> </ul>
構成	<p>都市計画GIS導入に関する三部から構成</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶Ⅰ. 都市計画GISは、どのような場面で活用するのが望ましいか (目的と効果)</li> <li>▶Ⅱ. 都市計画GISの導入に際して、どのようなことに留意する必要があるか (留意事項)</li> <li>▶Ⅲ. 都市計画GISデータは、どのような仕様で作成すべきか (共通仕様)</li> </ul>

目的	地理情報標準 (JSGI2.0) に基づき作成した都市計画GIS専用の製品仕様書 (案) のサンプルを提供
位置付け (性格)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本製品仕様書 (案) は、「都市計画GIS 導入ガイダンス 別添CD-ROM」に格納されたツール (製品仕様書作成支援ツール、JMP2.0メタデータエディタ) を利用して作成している。</li> <li>・また、「都市計画GISデータの共通仕様 (案)」の[別表1：地物一覧]と[別表2：地物定義表]を活用し、作成している。</li> </ul>
構成	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「地理情報標準第2版－XII製品仕様書」に規定された「製品仕様書記載事項」及び「地理情報標準第2版－XII製品仕様書 附属書B 製品仕様書の例」を参考に再構成している。</li> </ul>

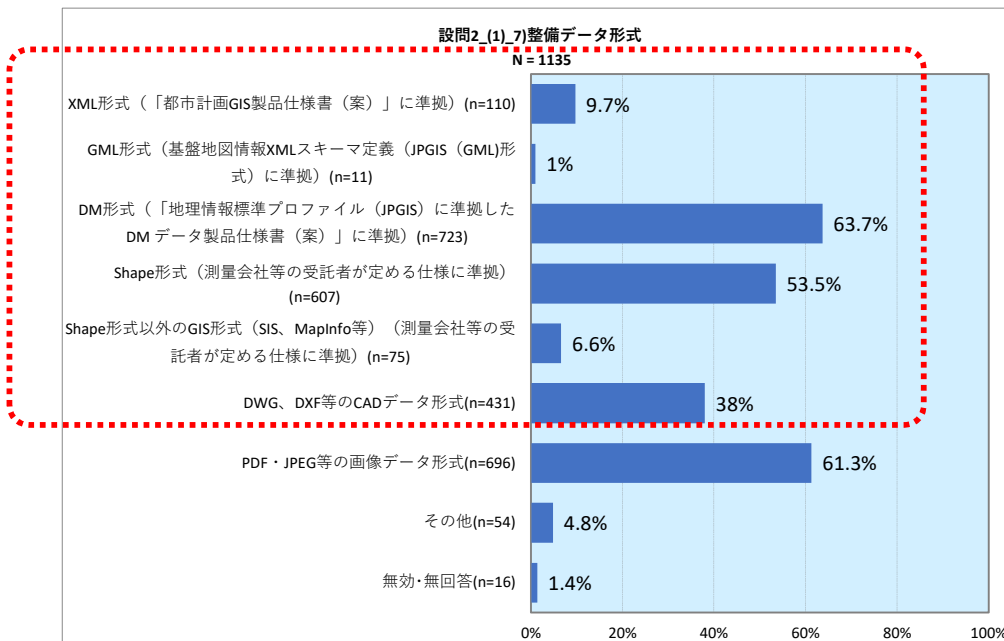
# 都市計画基本図のデジタル化・オープンデータ化

- 83.3%の市区町村において都市計画基本図を整備しており、半数以上でDM形式（63.7%）やShape形式（53.5%）をはじめ編集可能なファイルとして一定整備されている。
- あわせて、HPや紙媒体による公開等も一定進んでいることから、その先のデータ公開（オープンデータ化）に繋げていくことが今後の課題である。
- 現状では、Shape形式等の特定の製品フォーマットによりオープンデータ化している市区町村はごく一部にとどまっている（5.9%）。

## (1) 都市計画基本図の整備状況 (市区町村: 1363) ※単一回答

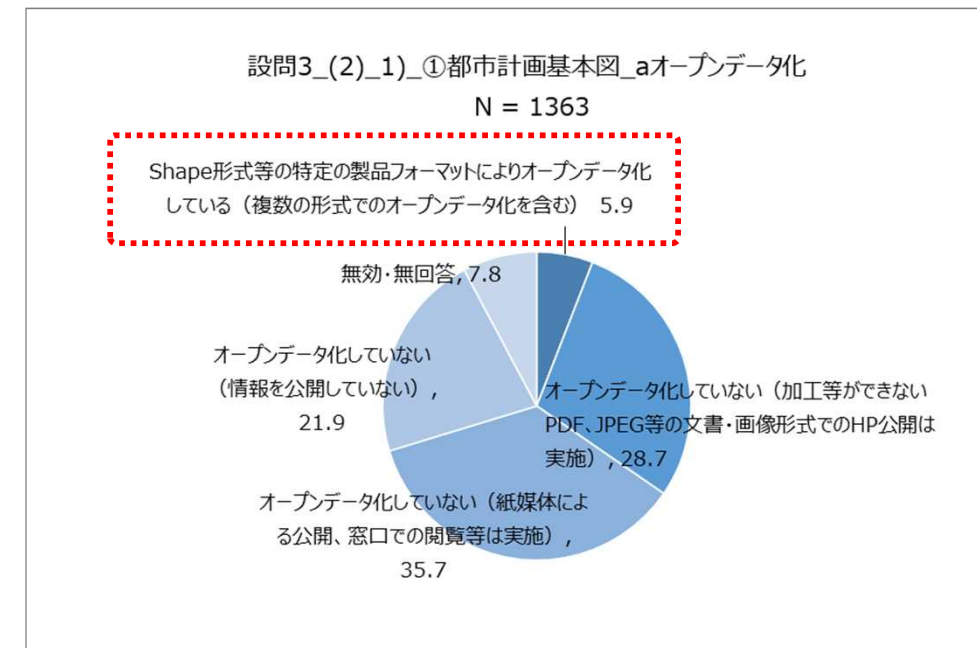


## (2) 整備データの形式 (市区町村: 1135) ※複数回答可



## (3) 現在のオープンデータ化の状況

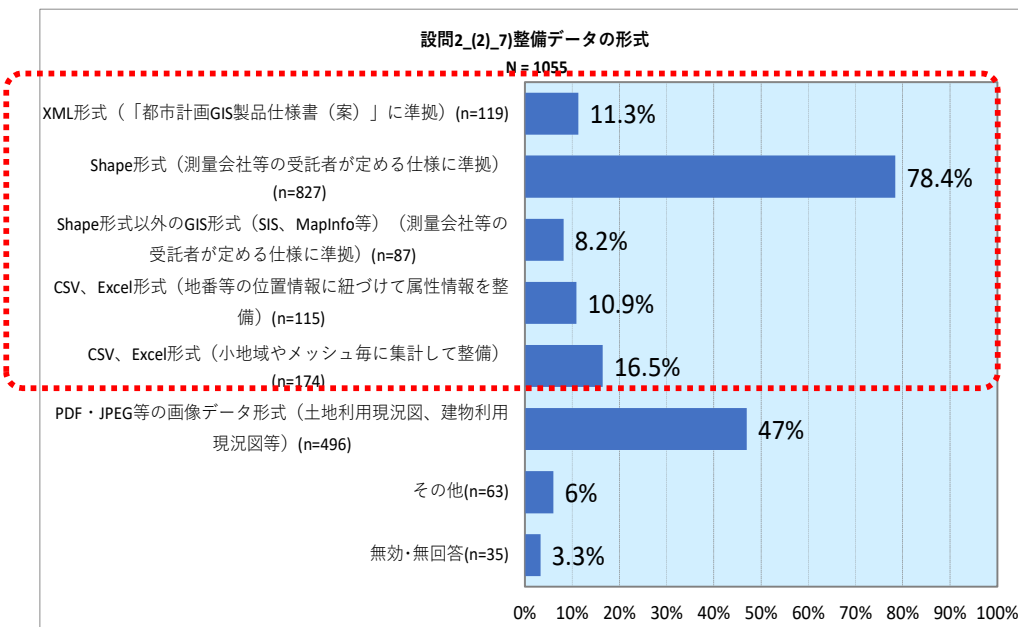
(市区町村: 1363) ※単一回答



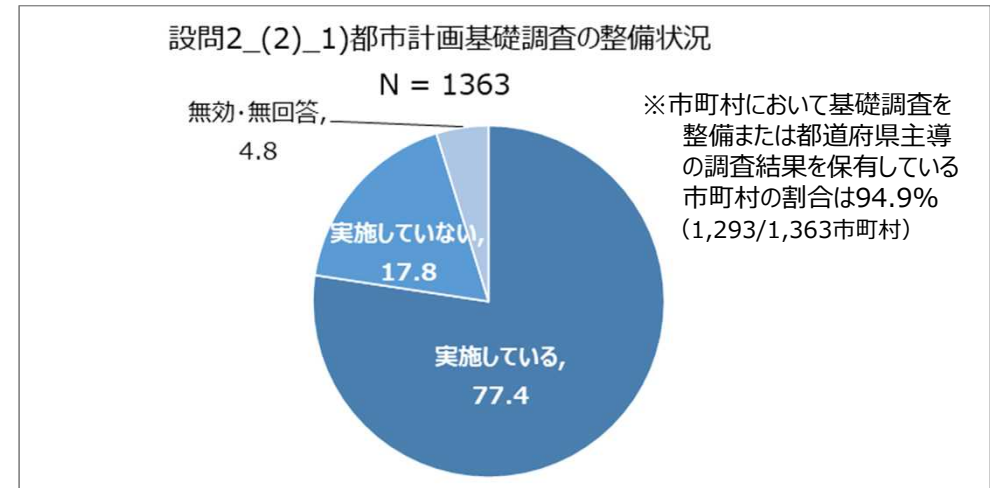
# 都市計画基礎調査のデジタル化・オープンデータ化

- 77.4%の市区町村において都市計画基礎調査（土地利用現況・建物利用現況）を整備しており、そのうち78.4%がShape形式をはじめ編集可能なファイルとして一定整備されている。
- あわせて、HPや紙媒体による公開等も低い割合ながら進んでいることから、その先のデータ公開（オープンデータ化）に繋げていくことが今後の課題である。
- 現状では、建物利用現況をオープンデータ化している市区町村はごく一部である（2.2%）。土地利用現況も同様の状況（2.6%）となっている。

## (2) 整備データの形式 (市区町村：1055) ※複数回答可

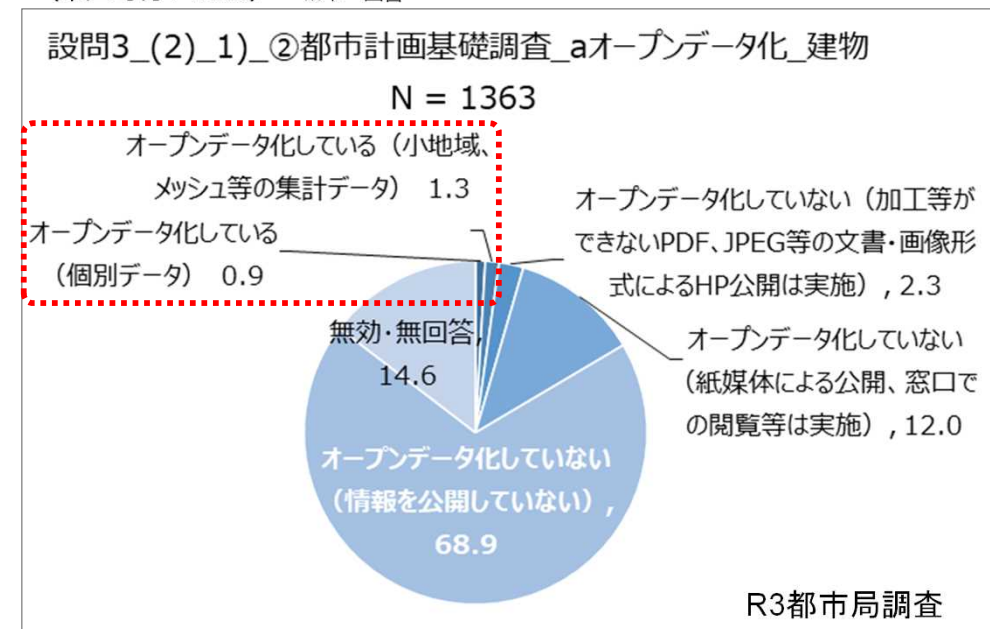


## (1) 都市計画基礎調査の整備状況 (市区町村：1363) ※単一回答



## (3) 現在のオープンデータ化の状況（建物）

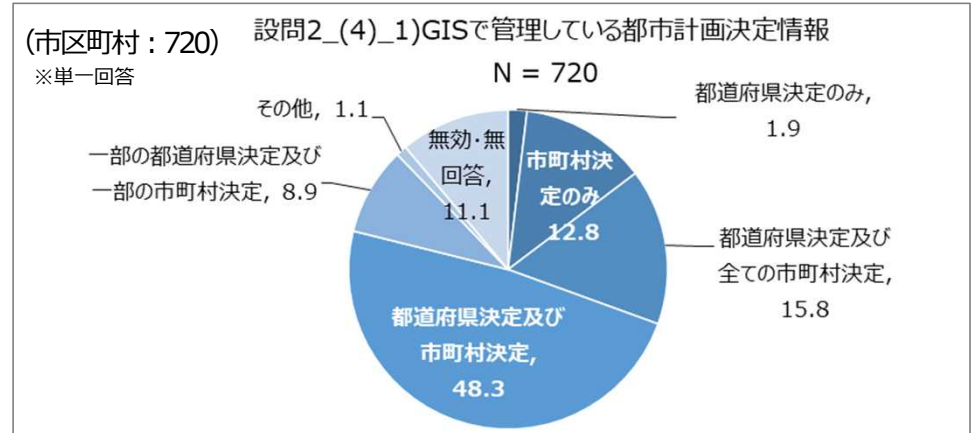
(市区町村：1363) ※単一回答



# 都市計画決定情報のデジタル化・オープンデータ化

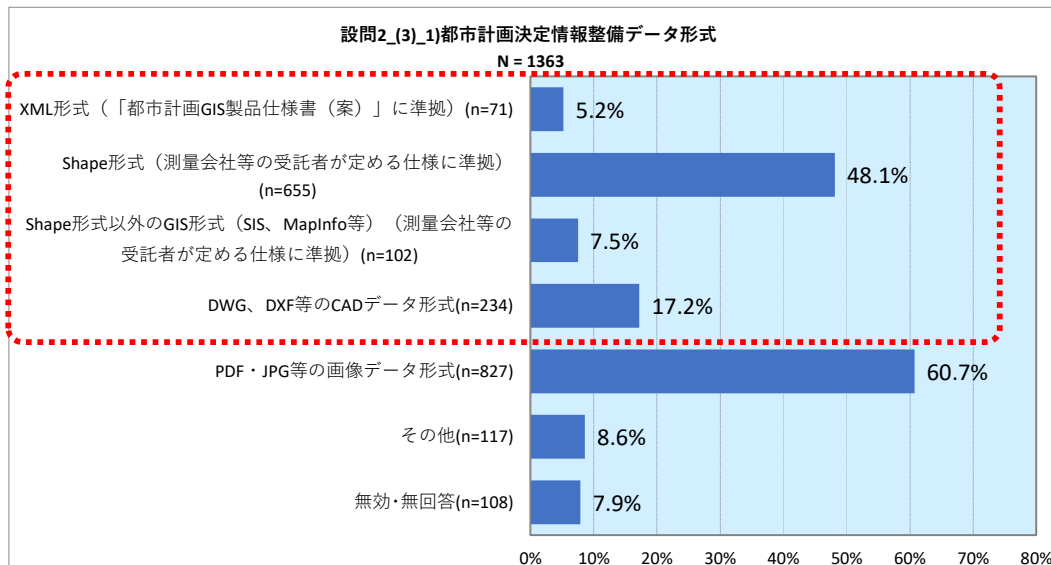
- 52.8% (720/1363) の市区町村において都市計画決定情報 (総括図・計画図) をGISで整備・管理していると回答。48.1%の市区町村がShape形式をはじめ編集可能なファイルとしてデータ整備している。
- ただし、都市計画決定情報は全て公開することが法律上求められているものの、HP公開(WebGIS等)やオープンデータは参考図書としての位置づけで公開されており、法定図書での公開とはなっていない。
- オープンデータ化している市区町村はごく一部である (1.5%) 。

## (1) GISで整備・管理している都市計画決定情報に関する 決定権者別の情報整備・管理

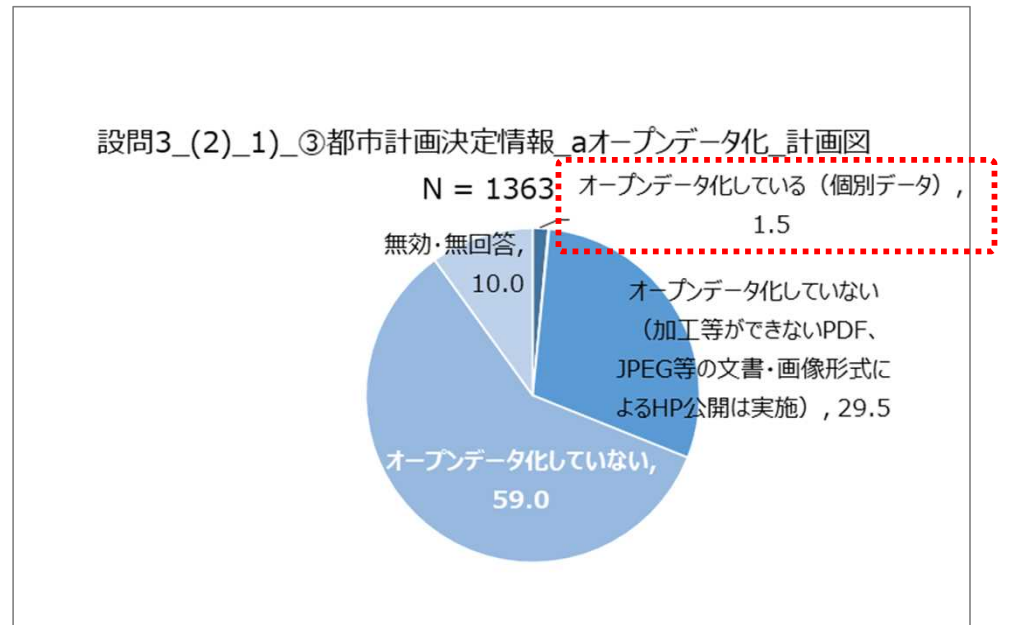


## (2) 整備データの形式

(市区町村: 1363) ※複数回答可



## (3) 現在のオープンデータ化の状況 (市区町村: 1363) ※単一回答

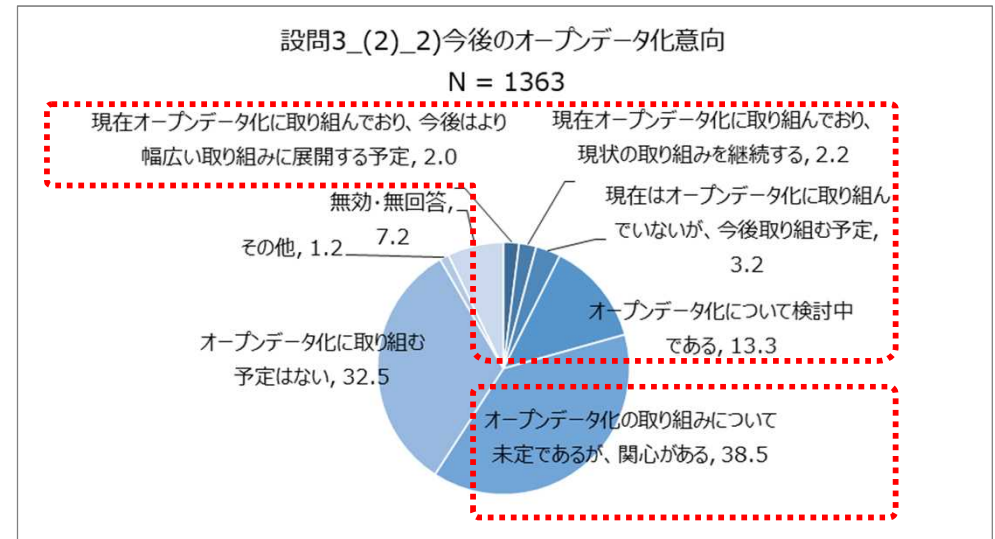


# 今後のオープンデータ化の意向と課題

## (1) 今後のオープンデータ化の意向

- 「現在取り組んでいる」および「今後取り組む予定、現在検討中」までを合わせると、全体の20.7%となっており、必ずしも取組や具体的な検討が進んでいない状況が窺える。
- 他方、「取組みについて関心がある」は38.5%にのぼっており、これら市区町村を後押しすることで、オープンデータ化の裾野拡大や進展が期待できる。

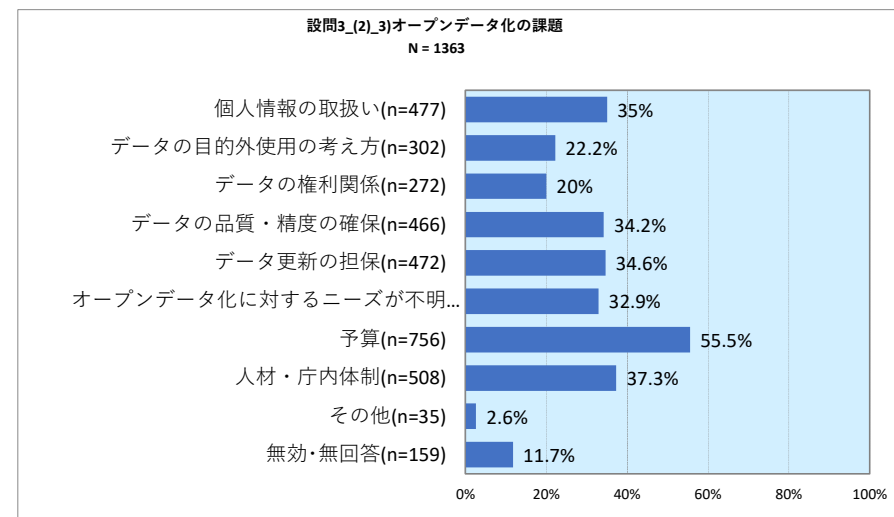
(市区町村：1363) ※単一回答



## (2) オープンデータ化の課題

- 「予算」が55.5%で最も多く、次いで「人材・庁内体制」が37.3%となっている。
- また、「個人情報の取り扱い」の35.0%、「データ更新の担保」の34.6%、「データの品質・精度の確保」の34.2%などオープンデータの整備・更新に対する課題意識が高い。

(市区町村：1363) ※複数回答

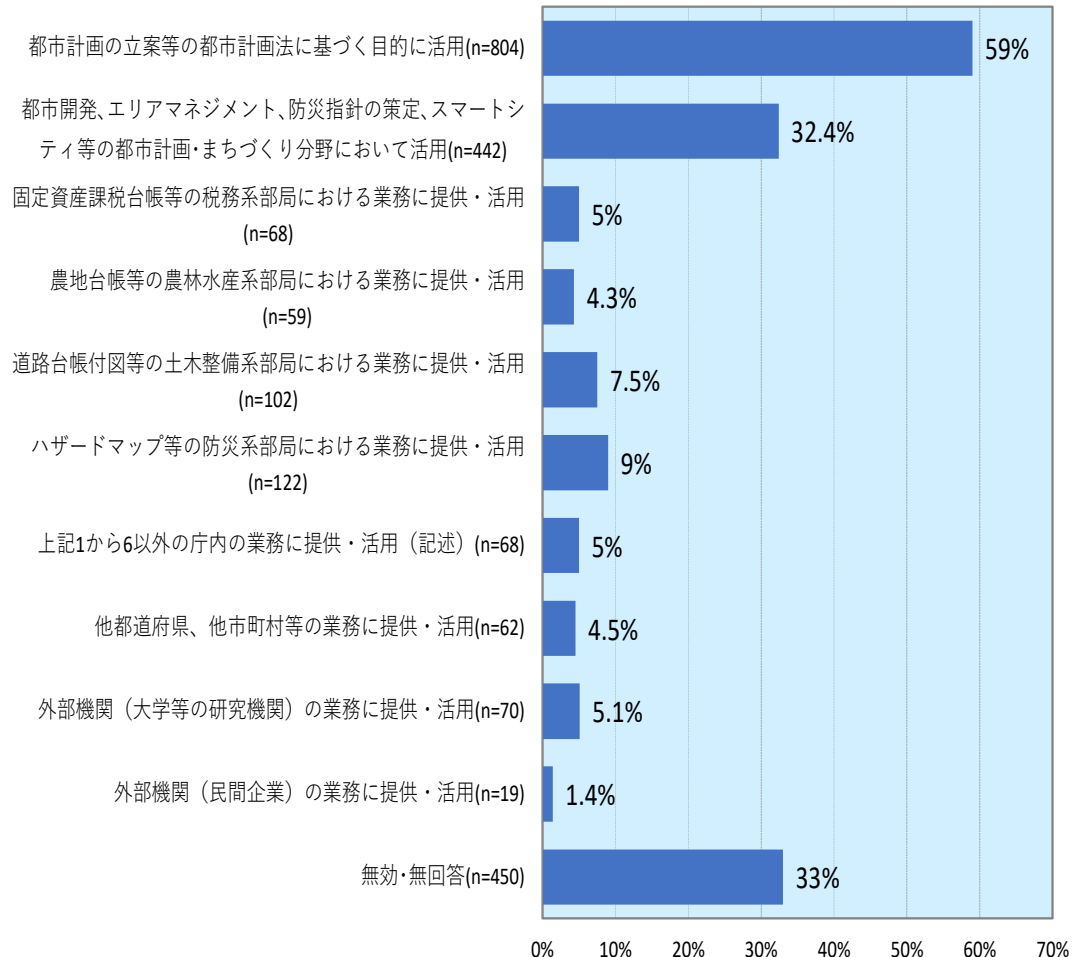


# 都市計画GISの利活用状況

- ・多くの市町村で都市計画GIS（都市計画情報データ）を、都市計画以外の行政分野で活用
- ・特に、まちづくり分野・防災分野での活用が多い

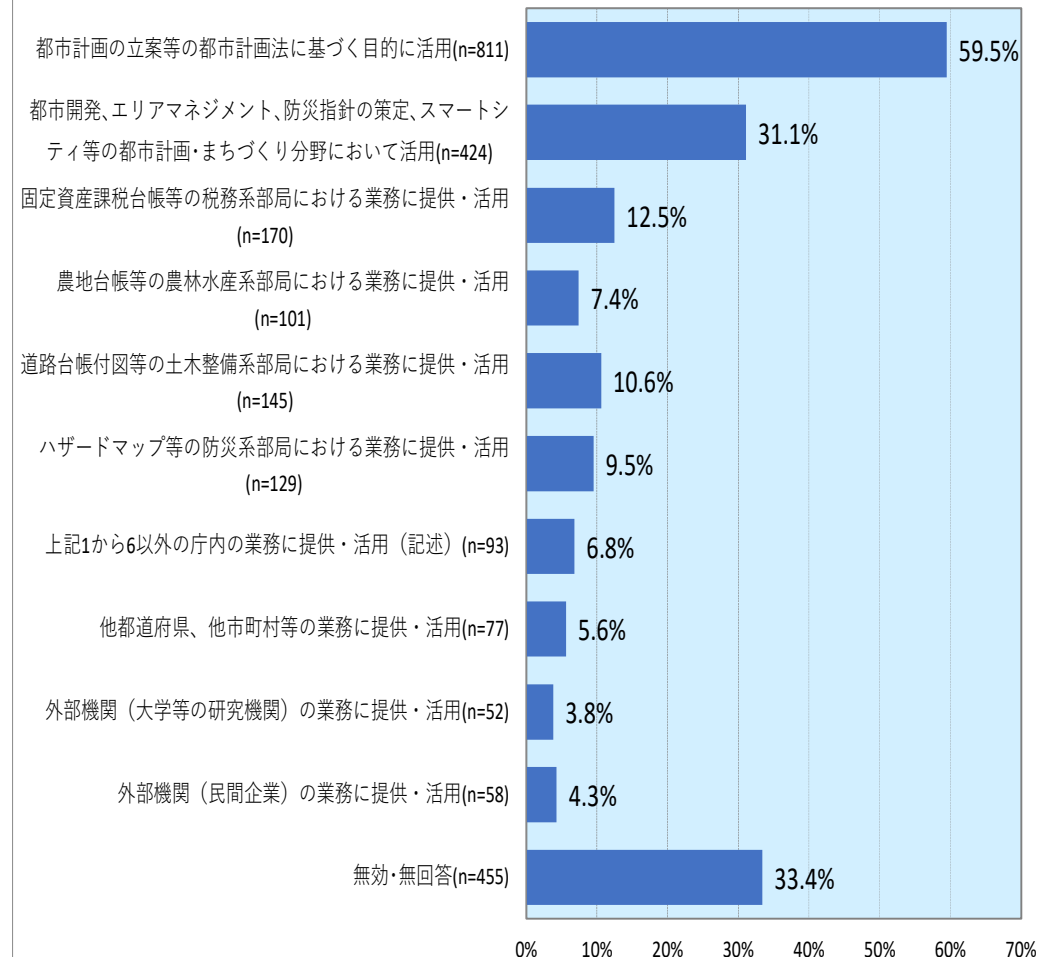
設問3\_(1)\_2)都市計画基礎調査（GIS）の活用状況

N = 1363



設問3\_(1)\_3)都市計画決定情報（GIS）の活用状況

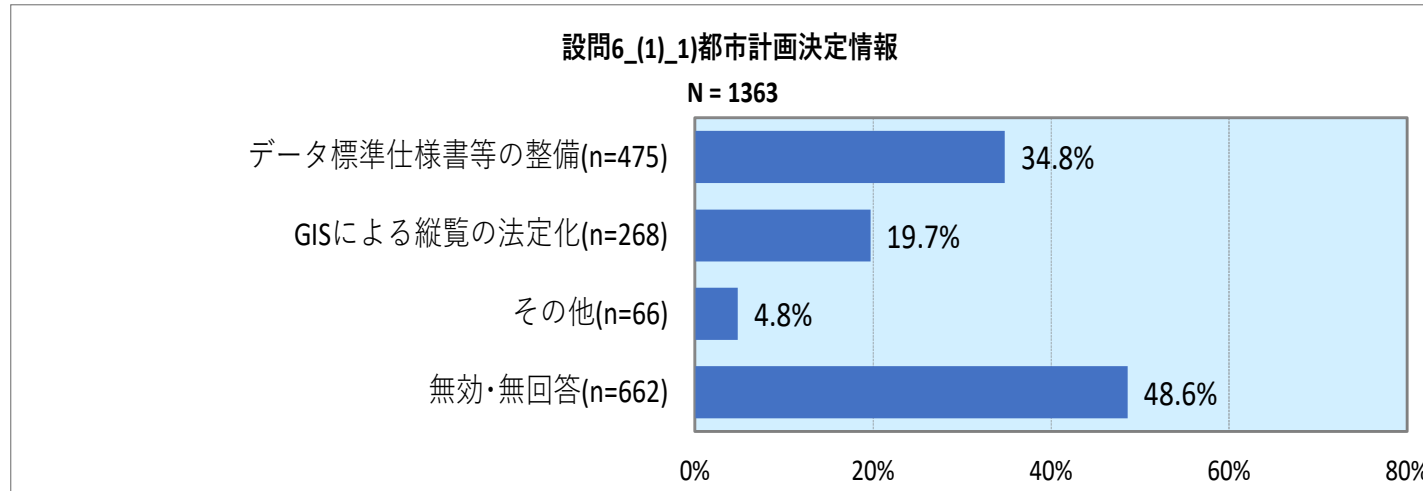
N = 1363



# 都市計画GISに関する市町村ニーズ

## (1) GISデータの整備・運用に関するニーズ【都市計画決定情報】

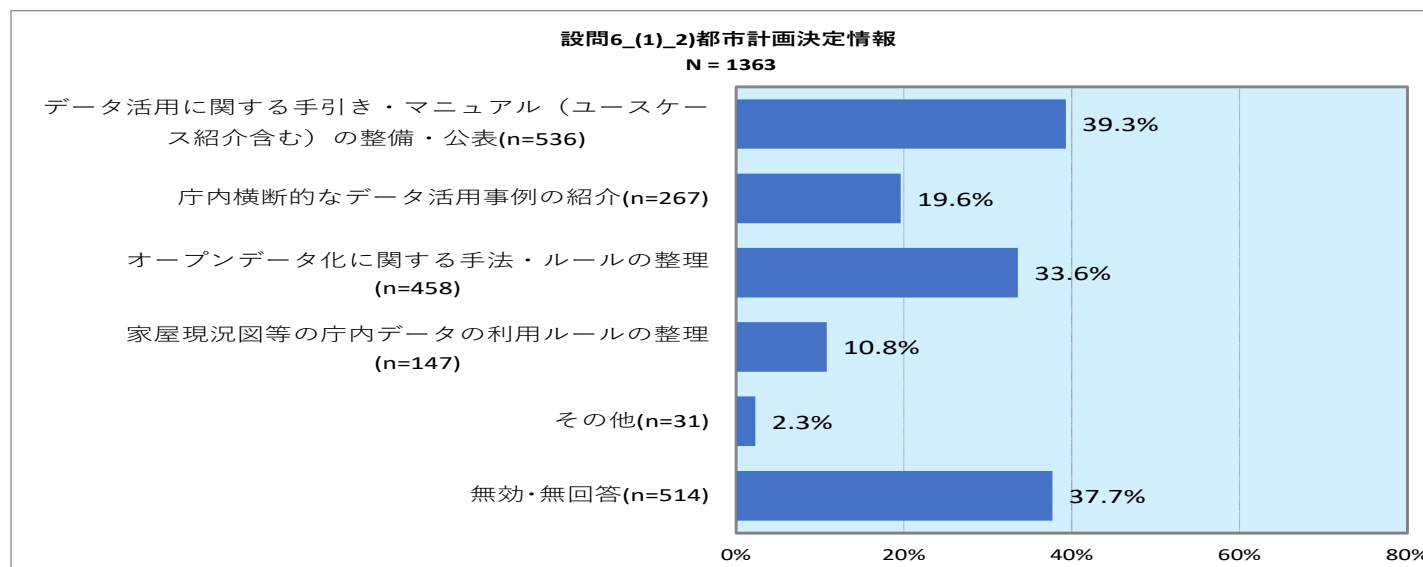
(市区町村：1363) ※複数回答可



標準仕様書等の整備に関するニーズが高い

## (2) GISデータ活用等に関するニーズ【都市計画決定情報】

(市区町村：1363) ※複数回答可



手引き・マニュアル、オープンデータ化の手法の整理に関するニーズが高い



# 都市計画GISの実態と課題(まとめ)

## 自治体における都市計画GISの実態

### (1) データ整備に関する実態

#### 【データ形式：XML】

#### ・低いXML形式によるデータ整備率

- これまでは都市計画分野での内部利用が中心だったためXML形式による整備のモチベーションが低い。  
(別途準拠規定あり)

#### 【データ定義：データ項目・コードリスト等】

#### ・製品仕様書に準拠したコード定義・項目等が統一化されていない。 (製品仕様書の認知度・利用状況が低調)

- これまでは内部利用が中心でオープンデータ化のニーズが低かったため、統一化のモチベーションが低い。

### (2) データ活用に関する実態

#### ・クラウドサービスによる統合型GISの利用が普及

- 庁内利用は都市計画GISから統合型GISが主流化。スタンドアロンのQGISの利用も増加
- 国内スタートアップ、国外企業等多様な主体がGIS分野に参入

#### ・高度なGIS解析・シミュレーション技術の発展 (GISベンダーヒアリングより)

- 多様な空間データや外部データを組み合わせた高度な分析技術が発展。
- 3D都市モデルやBIM/CAD等との組合せ分析が可能に

#### ・空間情報の多様な分野での活用が促進 (R3都市局調査、民間ヒアリングより)

- 従来のGIS利用のみならず、様々なサービスで利用

### (3) H17ガイダンスの実態

#### ・ガイダンスの低い認知度と低調な活用状況

## 現行ガイダンスの問題点

### (1) データ整備に関する問題点

#### 【データ形式：XMLに関する問題点】

- ・現行標準 (GML) はソフト対応にハードルがあるXML形式を共通仕様として採用している
  - XMLのデータ構造・タグを独自に定義しているため、ソフト側が対応するためのコスト高
  - 分野横断的な利用が可能な仕様になっていない (XMLは拡張性や他分野対応が困難)

#### 【データ定義：データ項目・コードリストに関する問題点】

- ・広域での解析、都市分析やオープンデータ化のニーズの高まりへの対応が不十分

### (2) データ活用に関する問題点

#### ・統合型GISに対応した仕様となっていない

- 互換性・拡張性の低いGML形式は統合型GIS利用には不向き
- 現行標準 (XML) はQGIS等のOSSで読み込むにはハードル高

#### ・高度なGIS解析の対応コストが高いため、高度分析や多様な形式へのコンバートに不向き

- 現行標準 (XML) は3D都市モデルやBIMとの互換性がない

#### ・多様な分野での活用を想定していない

- 現行標準 (XML) はソフト側の対応コストが高いため、ウェブアプリでの利用や多様な形式へのコンバートに不向き

### (3) H17ガイダンスの問題点

#### ・導入フェーズから利活用フェーズ (オープンデータ化を含む) の潮流を捉えた内容更新が対応されていない

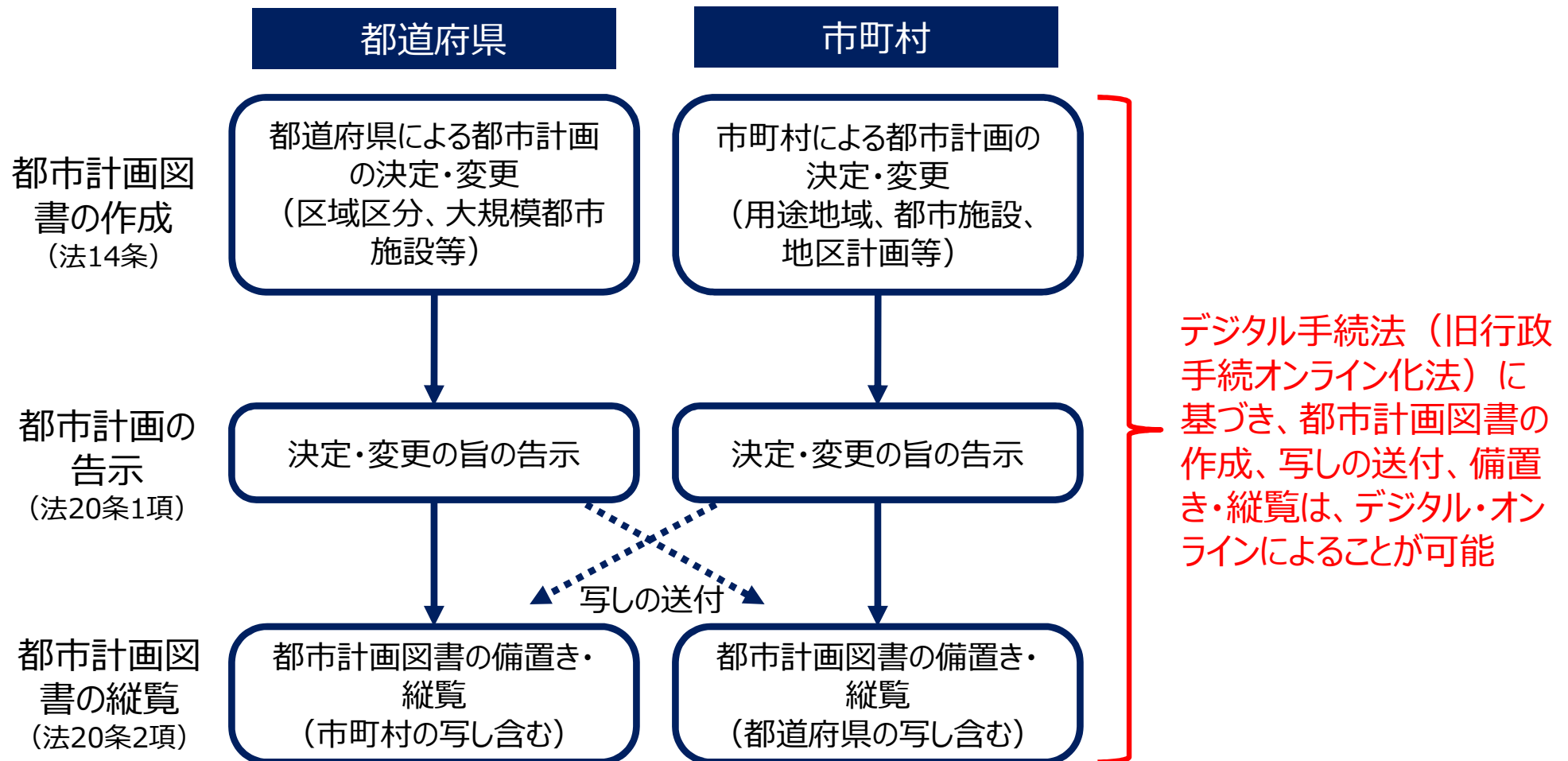
- 都市計画行政事務以外の幅広い活用やデータ流通性を意識した内容に時点更新が必要
- 庁内利用のためのソフトウェアやクラウドサービスに関する解説が不足
- 3D都市モデルとの連携に関する知見が不足

#### ・個人情報保護法等の最新の法令に準拠したオープンデータ化の考え方に対応していない

# 法定図書の手続きやGIS表示、都市計画データの活用に関する 実態と課題

# 都市計画の手続き

- 都市計画は、同じ都市計画であっても、都市計画の内容に応じ、決定権者（都道府県or市町村）が、それぞれ都市計画図書を作成し、決定・変更し、縦覧。
- 縦覧に当たっては、都道府県・市町村で写しを送付し、写しも含めて、備置き・縦覧することが必要。
- 作成、写しの送付、備置き・縦覧ともに、都市計画法上は特段の規定はないが、デジタル手続法に基づき、デジタル（GIS等）・オンライン（インターネット等）によることが可能。



# 都市計画と都市計画図書

- 都市計画は、一つの都市計画に、用途地域や都市施設等の様々な都市計画事項が定められ、都市計画事項ごとに決定される。
- また、都市計画は、都市計画図書で表示することとされ、「計画書」と位置区域を示す「計画図」、「総括図」で構成され（いわゆる14条図書）、「計画書」と「計画図」は都市計画決定事項ごとに作成される。
- そのため、一つの都市計画に、複数の計画書・計画図が存在。また都市計画決定権者が作成するため、作成者も複数存在。**大都市の都市計画の場合、1,000を超える計画図が存在。**

## 都市計画区域の指定

### 都市計画

- 区域区分
- 地域地区
  - 用途地域
  - 特別用途地域
  - 高度地区
  - ...
- 都市施設
  - 道路
  - 駅前広場
  - 公園
  - ...
- 市街地開発事業
  - 土地区画整理事業
  - ...
- 地区計画
- ...

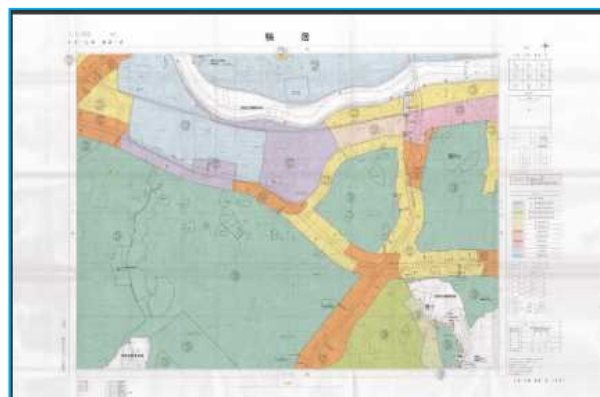
都市計画に、左記を定めることができる

それぞれの都市計画決定事項ごとに都市計画図書（計画書、計画図、総括図）を作成  
例えば、都市計画道路の場合は、総括図は他の都市施設と一体で、計画書は道路全体で、計画図は路線ごと・図郭単位に作成される場合が多い

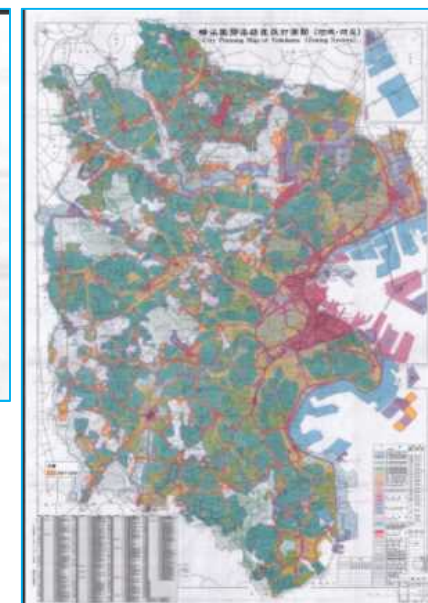
計画書

種別	種別記号	種別名称	用途地域	都市施設	市街地開発事業	地区計画	備考
第一種住居地域	第1種住居	第一種住居地域	第一種住居	第一種住居	第一種住居	第一種住居	
第二種住居地域	第2種住居	第二種住居地域	第二種住居	第二種住居	第二種住居	第二種住居	
第三種住居地域	第3種住居	第三種住居地域	第三種住居	第三種住居	第三種住居	第三種住居	
第四種住居地域	第4種住居	第四種住居地域	第四種住居	第四種住居	第四種住居	第四種住居	
第五種住居地域	第5種住居	第五種住居地域	第五種住居	第五種住居	第五種住居	第五種住居	
第六種住居地域	第6種住居	第六種住居地域	第六種住居	第六種住居	第六種住居	第六種住居	
第七種住居地域	第7種住居	第七種住居地域	第七種住居	第七種住居	第七種住居	第七種住居	
第八種住居地域	第8種住居	第八種住居地域	第八種住居	第八種住居	第八種住居	第八種住居	
第九種住居地域	第9種住居	第九種住居地域	第九種住居	第九種住居	第九種住居	第九種住居	
第十種住居地域	第10種住居	第十種住居地域	第十種住居	第十種住居	第十種住居	第十種住居	
第一種商業地域	第1種商業	第一種商業地域	第一種商業	第一種商業	第一種商業	第一種商業	
第二種商業地域	第2種商業	第二種商業地域	第二種商業	第二種商業	第二種商業	第二種商業	
第三種商業地域	第3種商業	第三種商業地域	第三種商業	第三種商業	第三種商業	第三種商業	
第四種商業地域	第4種商業	第四種商業地域	第四種商業	第四種商業	第四種商業	第四種商業	
第五種商業地域	第5種商業	第五種商業地域	第五種商業	第五種商業	第五種商業	第五種商業	
第六種商業地域	第6種商業	第六種商業地域	第六種商業	第六種商業	第六種商業	第六種商業	
第七種商業地域	第7種商業	第七種商業地域	第七種商業	第七種商業	第七種商業	第七種商業	
第八種商業地域	第8種商業	第八種商業地域	第八種商業	第八種商業	第八種商業	第八種商業	
第九種商業地域	第9種商業	第九種商業地域	第九種商業	第九種商業	第九種商業	第九種商業	
第十種商業地域	第10種商業	第十種商業地域	第十種商業	第十種商業	第十種商業	第十種商業	
第一種工業地域	第1種工業	第一種工業地域	第一種工業	第一種工業	第一種工業	第一種工業	
第二種工業地域	第2種工業	第二種工業地域	第二種工業	第二種工業	第二種工業	第二種工業	
第三種工業地域	第3種工業	第三種工業地域	第三種工業	第三種工業	第三種工業	第三種工業	
第四種工業地域	第4種工業	第四種工業地域	第四種工業	第四種工業	第四種工業	第四種工業	
第五種工業地域	第5種工業	第五種工業地域	第五種工業	第五種工業	第五種工業	第五種工業	
第六種工業地域	第6種工業	第六種工業地域	第六種工業	第六種工業	第六種工業	第六種工業	
第七種工業地域	第7種工業	第七種工業地域	第七種工業	第七種工業	第七種工業	第七種工業	
第八種工業地域	第8種工業	第八種工業地域	第八種工業	第八種工業	第八種工業	第八種工業	
第九種工業地域	第9種工業	第九種工業地域	第九種工業	第九種工業	第九種工業	第九種工業	
第十種工業地域	第10種工業	第十種工業地域	第十種工業	第十種工業	第十種工業	第十種工業	

計画図



総括図



※土地に関し権利を有する者が、自己の権利に係る区域に含まれるかどうかを容易に判断することができるモノでなければならず、2500分の1以上の縮尺の平面図とする

# 都市計画図書の作成範囲

- ・総括図、計画図、計画書のうち、総括図は一部の都市計画についてのみ2万5千分の1以上の地形図で、計画図は2500分の1以上の平面図で表示することとされている（施行規則9条）
- ・一般的にGISで管理されているのは、総括図と計画図

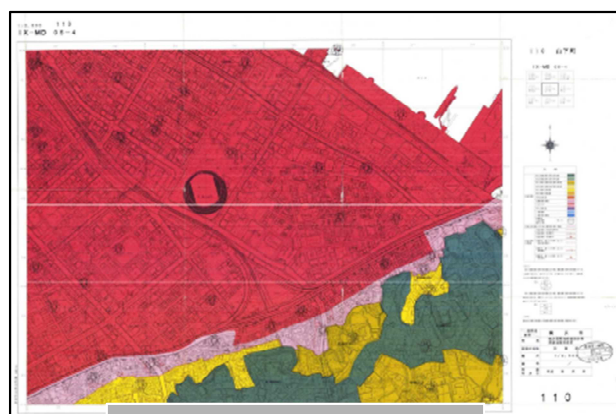
都市計画の種類		総括図	計画図	計画書	
		25000分の1以上の縮尺の地形図におおむねの区域・位置 ①:一葉の図面に表示 ②:できる限り一葉の図面に表示(施行規則9条)	2500分の1以上の平面図(施行規則9条)	法令の規定により定めるべき事項、都市計画を定めた理由を附記(施行規則9条)	
都市計画区域			×		
準都市計画区域			×		
都市計画の内容	都市計画区域の整備、開発及び保全の方針	×			
	区域区分	①	※	※	
	都市再開発方針等	都市再開発の方針	×	※	※
		住宅市街地の開発整備の方針	×		
		拠点業務市街地の開発整備の方針	×		
		防災街区整備方針	×	※	※
	地域地区	県決定①	※	※	
	促進区域		※	※	
	遊休土地転換利用促進地区	×	※	※	
	被災市街地復興推進地域	×	※	※	
	都市施設	県決定②	※ (立体都計の場合は、平面図並びに立面図及び断面図のうち必要なもの)	※	
	市街地開発事業	県決定②	※	※	
	市街地開発事業等予定区域	県決定②	※	※	
	市街地開発事業等予定区域に係る市街地開発事業又は都市施設	×			
	地区計画等		※	※	

※印:区域の表示について、土地に関する権利を有する者が、自己の権利に係る土地が当該区域に含まれるか容易に判断することができるものでなくてはならない(法14条2項)

- 計画図は、都市計画決定事項ごとに、2500分の1の縮尺で作成。用途地域等広範囲にわたる場合は、複数葉の図郭に分かれる。（2500分の1の場合は、一般的にA0版（119x84cm）で1図郭＝横2.0x縦1.5km程度）
- 2500分の1の地形図（都市計画基本図）上に、地形地物等に従い、都市計画決定事項の区域境界を表示。**地形図（都市計画基本図）は、概ね5～10年程度で作成しており、決定時期等によって、地形図が異なる。**

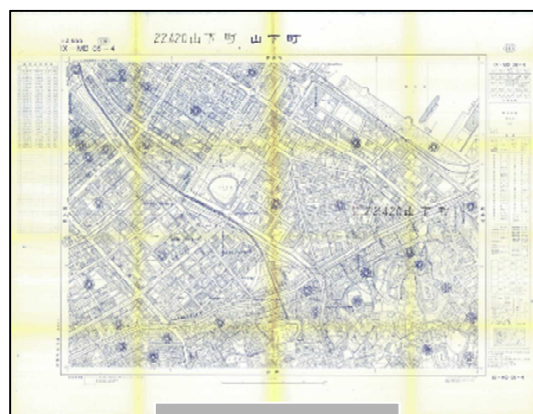
同じエリア（図郭）であっても、都市計画決定事項ごとに計画図が存在。**都市計画決定時期によって、ベースとなる地形図も異なる。**

用途地域



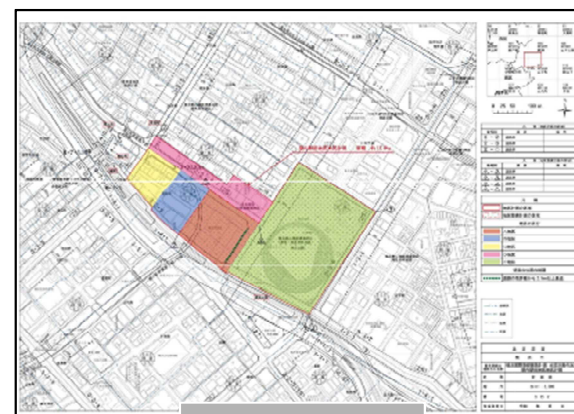
H8年決定（変更）

都市施設（都市公園）



S49年決定

地区計画



R3年決定

都市計画区域の広さ等に応じて、複数図郭の計画図が存在。一部変更している場合は、変更した区域が属する図郭のみ変更されている。  
例：横浜市の場合は用途地域で約190図郭に分かれる

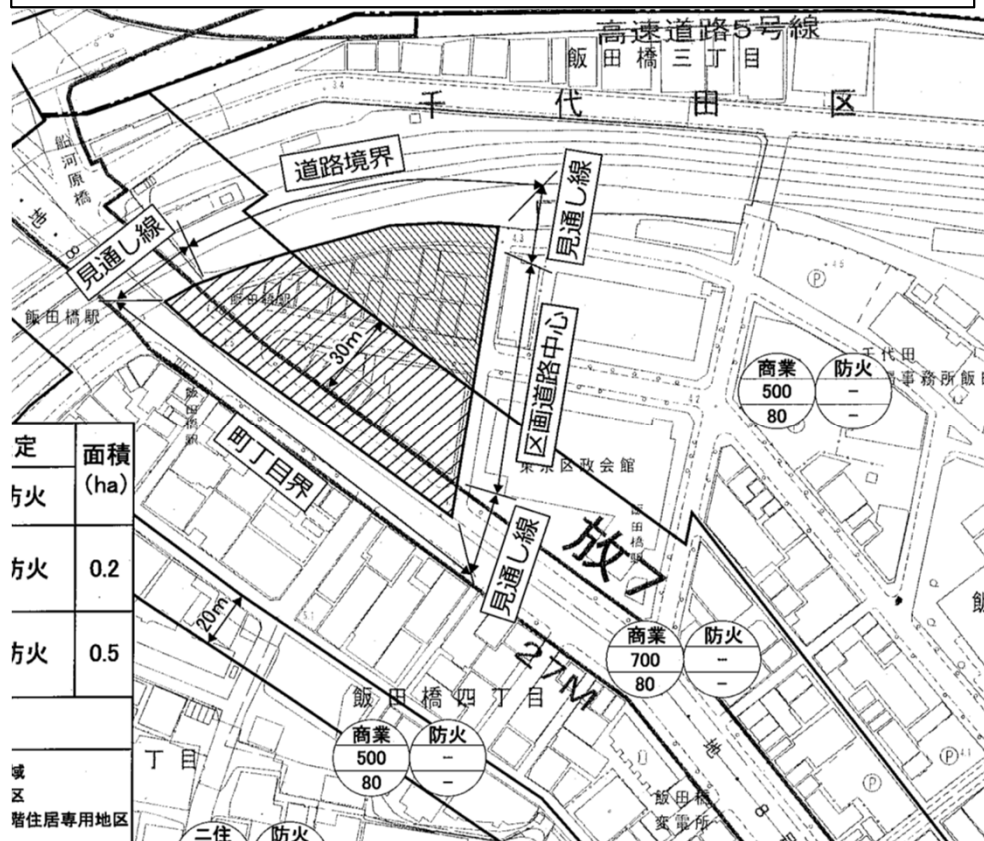
# 都市計画図書における区域境界の表示方法

○都市計画法14条2項において、一部の都市計画※について、計画図及び計画書において、**土地に関し権利を有する者が、自己の権利に係る土地が、当該区域に含まれるかどうか容易に判断することができるものでなければならない**とされている。

※区域区分、地域地区、都市施設、市街地開発事業、地区計画等

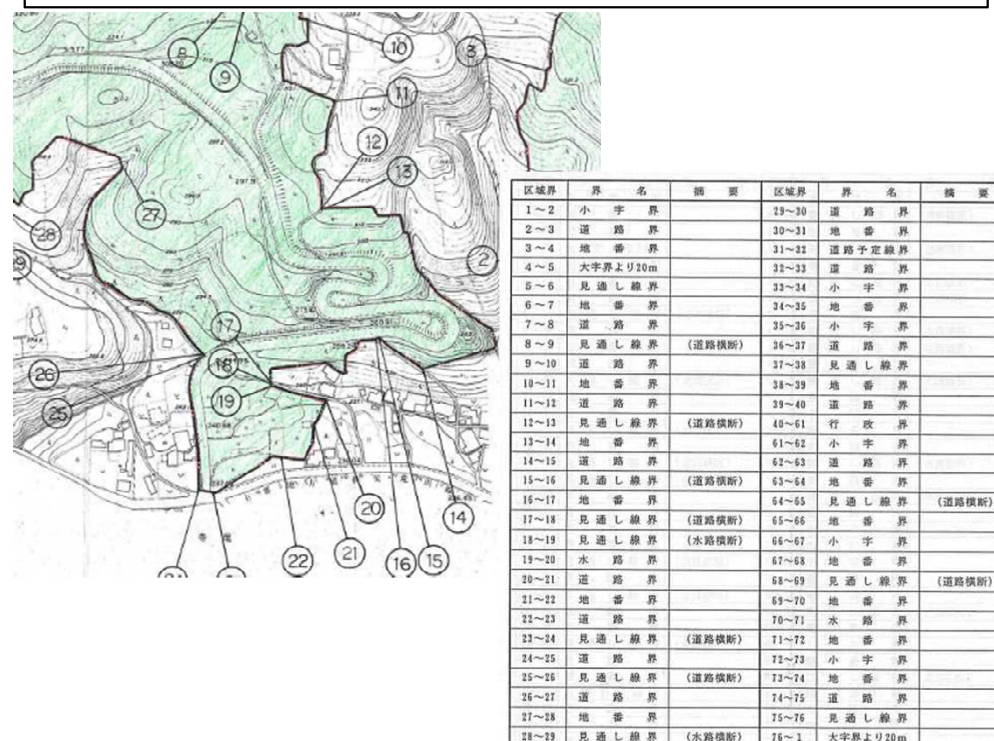
○計画図及び計画書における区域の境界の表示方法については、自治体により様々（計画図に線により表示する場合や、計画図に文句指定（地番界、道路境界等）する場合など）。**GIS化する場合は、座標で表せない文句指定の場合の取扱い等、留意が必要。**

境界を計画図において、文句で指定している例  
（東京都市計画の用途地域（東京都決定））



2500分の1の地形図上に、境界線とともに、文言で指定（道路境界、町丁目界、見通し線等）※図面は、審議会の都市計画案の資料

境界を計画図において、文句で指定している例  
（秩父都市計画の公園（埼玉県決定））



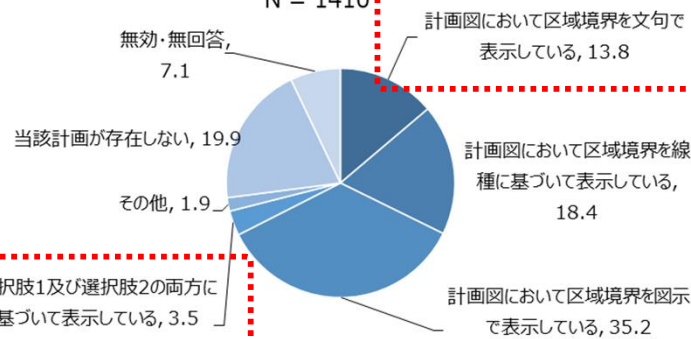
3000分の1の地形図上に、境界線とともに、各境界線の定義を表形式で文言で指定（道路界、地番界、見通し線等）※図は、計画図の一部抜粋  
更に、市では、参考図書として、公図調整図にも境界を図示し、参考図書も縦覧対象に

# 都市計画図書における区域境界の表示方法

○都市計画図書をGIS化する場合には、座標で表せない文句指定の場合の取扱い等、留意が必要であるが、現状として、**区域区分や地域地区、地区計画では、区域境界を文句で表示している割合が一定の割合（約15～20%）を占めている。**  
 （区域区分：17.3%、地域地区：21.0%、地区計画：14.9%）

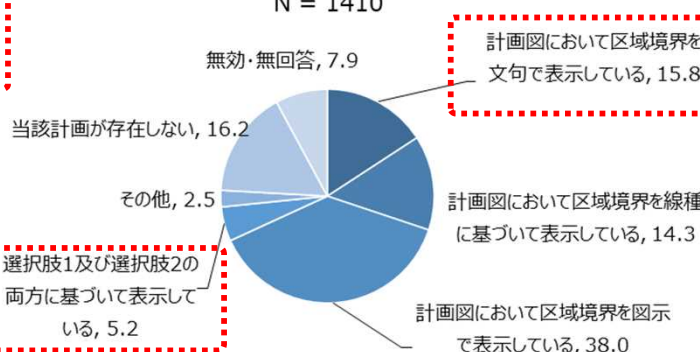
設問5\_(1)区域境界表示\_区域区分

N = 1410



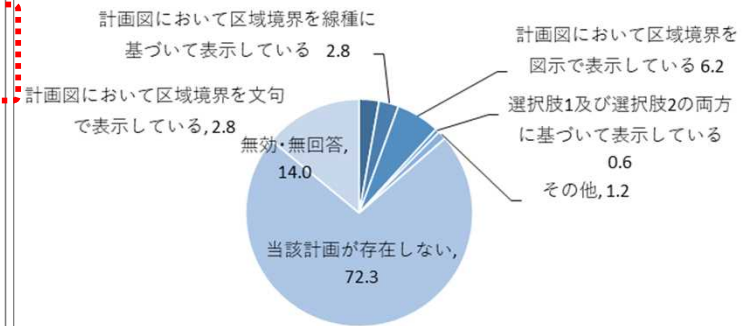
設問5\_(1)区域境界表示\_地域地区

N = 1410



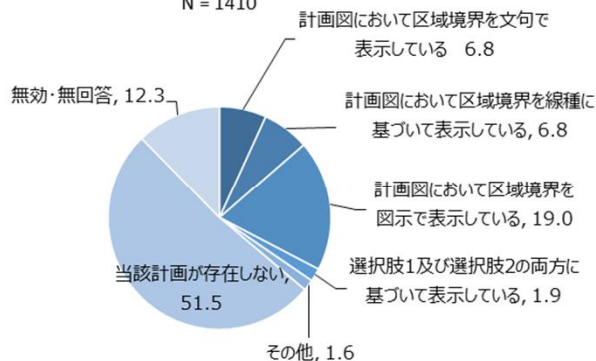
設問5\_(1)区域境界表示\_促進区域

N = 1410



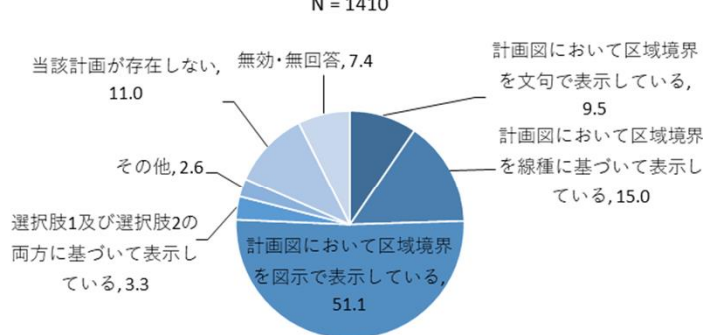
設問5\_(1)区域境界表示\_市街地開発事業/市街地開発事業等予定区域

N = 1410



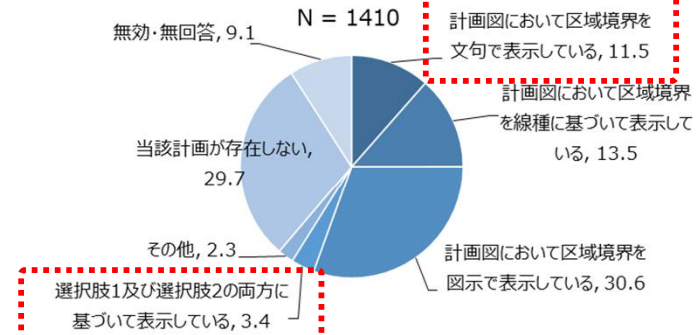
設問5\_(1)区域境界表示\_都市施設

N = 1410



設問5\_(1)区域境界表示\_地区計画

N = 1410





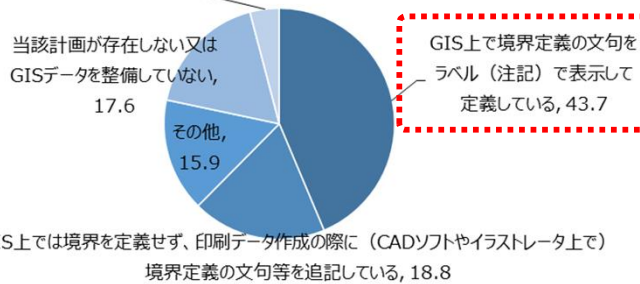
# 都市計画図書における境界定義の表現方法

○前頁の区域境界を文句で表示している場合、GIS上での境界定義の取り扱いに関して、GIS上で境界定義の文句をラベル（注記）で表示して定義している割合が約30～45%を占めており、**都市計画図書のデータ標準化（CityGML形式）としてラベル（注記）を対象とする場合には留意が必要である。**

（区域区分：43.7%、地域地区：43.6%、促進区域：30.6%、市街地開発事業等：30.1%、都市施設：34.8%、地区計画：32.9%）

設問5\_(2)境界定義\_区域区分

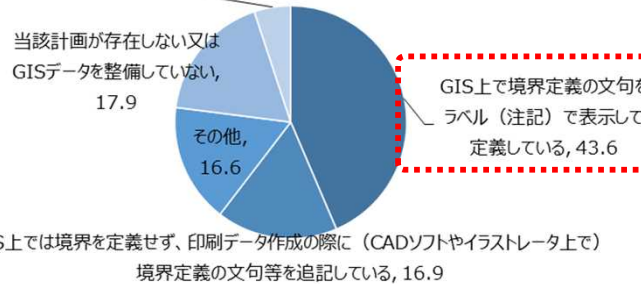
無効・無回答, 4.1 N = 245



GIS上で境界定義の文句をラベル（注記）で表示して定義している, 43.7

設問5\_(2)境界定義\_地域地区

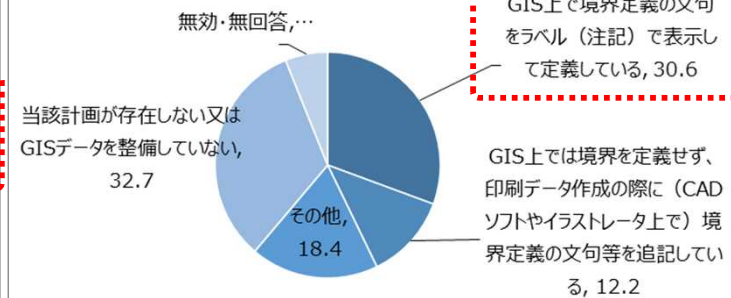
無効・無回答, 5.1 N = 296



GIS上で境界定義の文句をラベル（注記）で表示して定義している, 43.6

設問5\_(2)境界定義\_促進区域

N = 49

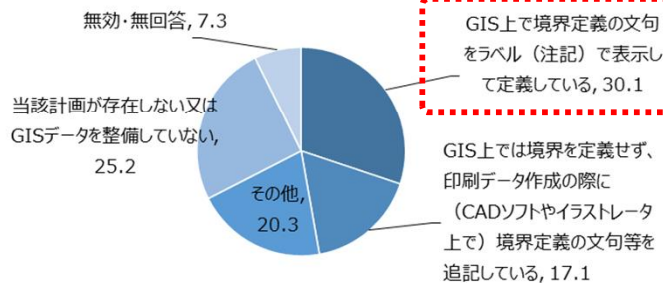


GIS上で境界定義の文句をラベル（注記）で表示して定義している, 30.6

GIS上では境界を定義せず、印刷データ作成の際に（CADソフトやイラストレータ上で）境界定義の文句等を追記している, 12.2

設問5\_(2)境界定義\_市街地開発事業/市街地開発事業等予定区域

N = 123

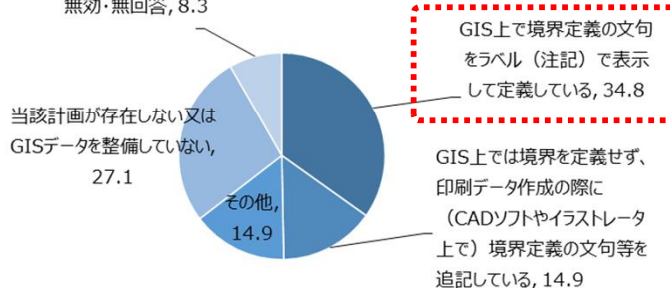


GIS上で境界定義の文句をラベル（注記）で表示して定義している, 30.1

GIS上では境界を定義せず、印刷データ作成の際に（CADソフトやイラストレータ上で）境界定義の文句等を追記している, 17.1

設問5\_(2)境界定義\_都市施設

N = 181

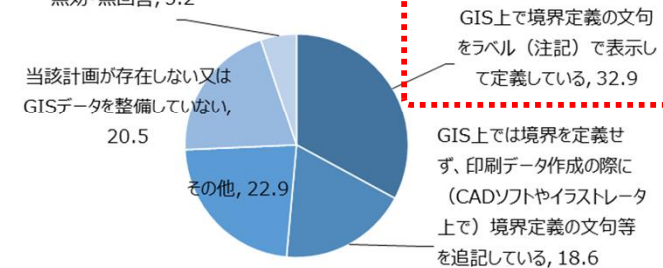


GIS上で境界定義の文句をラベル（注記）で表示して定義している, 34.8

GIS上では境界を定義せず、印刷データ作成の際に（CADソフトやイラストレータ上で）境界定義の文句等を追記している, 14.9

設問5\_(2)境界定義\_地区計画

N = 210



GIS上で境界定義の文句をラベル（注記）で表示して定義している, 32.9

GIS上では境界を定義せず、印刷データ作成の際に（CADソフトやイラストレータ上で）境界定義の文句等を追記している, 18.6

# 都市計画決定線の位置確認(線引き作業)

- ・計画図は、2500分の1の縮尺で作成される場合が多く、その場合、実際の都市計画の境界線等に位置誤差が生じる場合がある。
- ・53条許可や建築確認にあたっては、通常、100分の1～250分の1の平面図で、建物の位置・配置等を確認。
- ・不動産登記においても、市街地は250分の1の平面図で筆界等の敷地の位置を表示（14条地図（登記所備付地図））。
- ・敷地内に都市計画の区域境界線（都市計画決定線）に係る場合等、計画図よりも小縮尺の図面で確認が必要な場合もあるため、多くの地方公共団体において、都市計画決定線の位置確認作業を実施している。

## 都市計画の計画図

一般的に、  
縮尺：**2500分の1**の平面図に、0.4mmの太さ（2500分の1縮尺だと、幅1m）で境界線を表示

## 建築確認等

都市計画法53条許可申請や、建築確認申請では、一般的に、  
縮尺：**100分の1～250分の1**の配置図に、建物の位置・配置や都市計画の境界線等を表示

都市計画の境界が、敷地内部に係る場合など、  
2500分の1の計画図では、判別が難しい場合等が存在



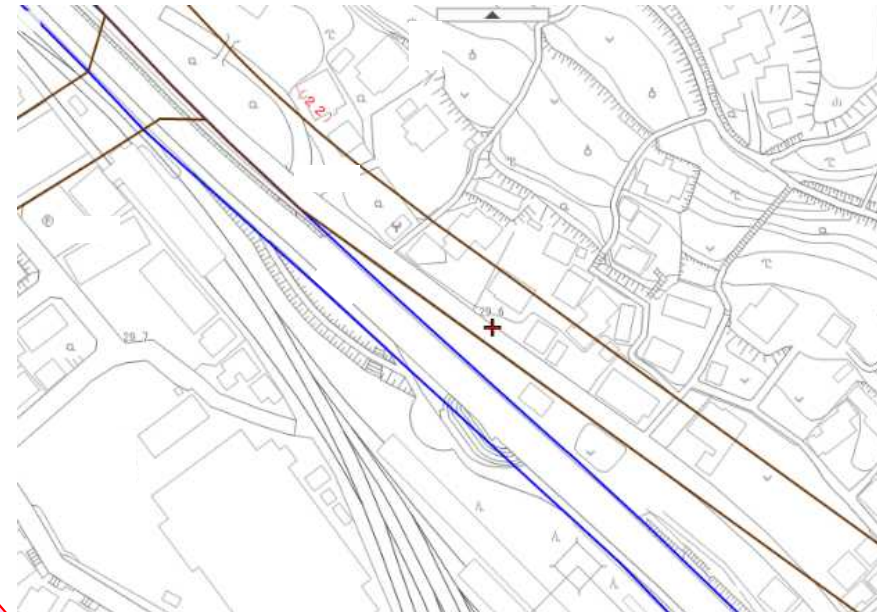
↓  
多くの地方公共団体の都市計画課において、申請者の申請により、  
計画図より大縮尺の平面図（100分の1等）に、都市計画の境界線（決定線）を引く作業を実施。建築確認申請等に活用。

# 計画図と都市計画GISのずれ

- 都市計画GISを整備している地方公共団体においては、**計画図の都市計画決定線等を最新の都市計画基本図上にトレースし、管理している。**
- 基図となる地形図（都市計画基本図）の作成時期が違ふことから、目印となる地形地物の変化、地殻変動、測量誤差等により、**計画図の位置を都市計画GISに精緻に表示することが困難な場合もある**（特に、GISで整備されていない（位置座標のない）年代の古い計画図ほど困難）。
- なお、都市計画変更があれば、**その都度、最新の都市計画基本図を基図に、計画図も変更**されることが多い



S50年代の都市計画決定（都市計画道路）の計画図（抜粋）

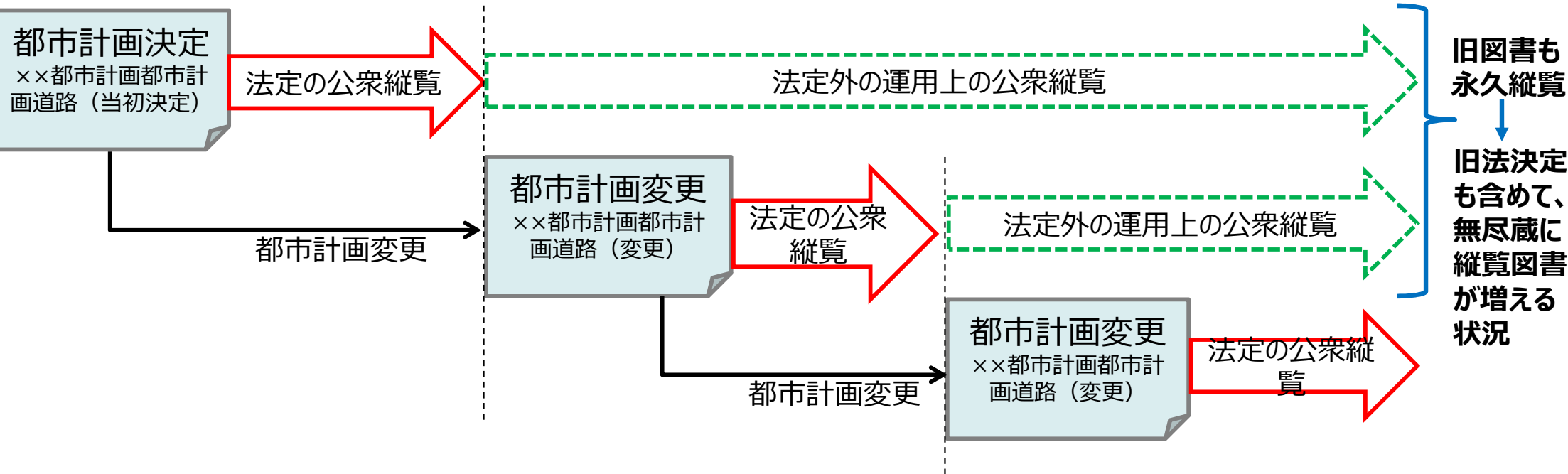


同じ区域の都市計画GIS上の表示

ベースとなる基図（地形図）の地形地物（河川位置、建物等）が変化

# 法定図書の永久縦覧

- ・都市計画を決定又は変更した場合は、都道府県及び市町村は、**都市計画図書（又はその写し）を、公衆の縦覧に供する必要**（法20条）
- ・多くの自治体では、都市計画課の書庫に保管し、閲覧の申請があった場合に、都市計画課の窓口で個別に対応
- ・**都市計画の変更があった場合は、当該都市計画の旧決定の都市計画図書（旧図書）は縦覧する必要はない**
- ・一方で、多くの自治体で、既存不適格建築物の建築当時の適法性確認等のため、**運用上、旧図書も縦覧できる**ようにしており、都市計画課書庫や公文書館等で保管（都市計画図書の永久縦覧）



【都市計画法21条2項】都道府県知事及び市町村長は、国土交通省令で定めるところにより、前項の図書又はその写しを当該都道府県又は市町村の事務所に備え置いて一般の閲覧に供する方法その他の適切な方法により公衆の縦覧に供しなければならない。

【都市計画法の運用Q&A】《公衆の縦覧に供する期間》

Q：都市計画を決定又は変更した場合、都市計画の図書を公衆の縦覧に供する必要がある期間は、どの程度か。

A：当該都市計画が定められている期間中は、縦覧に供する必要がある。

# 不動産登記における地図(14条地図)

- ・不動産登記においては、法務局が土地の位置、区域を示すため、不動産登記法に基づき、地図（登記所備付地図、14条地図）を作成
- ・登記所備付地図が整備されていない場合は、公図が法務局に備付け
- ・一部の自治体の一部の計画図では、**区域境界の根拠として筆界を根拠**としており、計画図の参考図として、登記所備付地図や公図上に区域境界を標示している場合もある
- ・今後、法務省では**14条地図をオープンデータ化**する予定



登記所備付地図（14条地図）

筆界点に公共座標値を有するなど精度の高いもの  
 市街地部では、250分の1又は500分の1の縮尺で作成  
 国土調査法に基づく地籍調査（主に地方自治体の実施）により作成された地図や、土地区画整理事業等に基づき作成された土地の所在図、法務局が作成した地図により作成  
 （全国で50%強、都市部（DID）で20%強程度の整備率）



地図に準ずる図面（公図）

主に明治時代に租税徴収の目的で作成された図面のことを言い、不動産登記法第14条1項地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして法務局に備え付けられている図面

・不動産の種類にかかわらず、**不動産番号(13桁)と特定コード(4桁)で構成される17桁の番号**を不動産IDとして使用。

※特定コード4桁は、不動産番号だけでは対象不動産を特定できない場合に一定のルールに基づき付すこととし、それ以外の場合には「0000」とする。

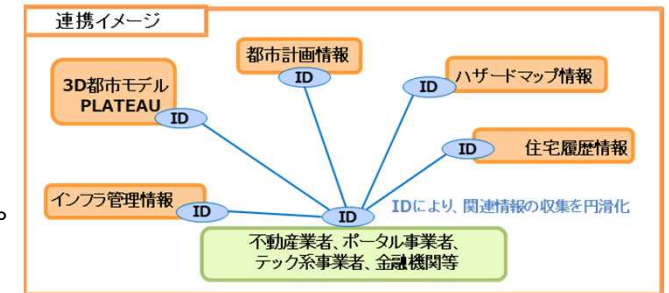
・このうち、**区分所有建物**の**建物全体**は、対応する不動産番号が存在しないため、その**建物が建つ土地の不動産番号13桁**をIDとして使用し、更に**特定コードに「建物」であることを表す符号を付す**こととする。

・新築未登記の場合など、表題部登記前のものに関しては、不動産IDのルールは設けないこととする。

・また、**不動産番号(13桁)部分のみでも情報連携のキーとして利用可能な構成**とする。

・不動産IDそのものには位置座標がないため、**位置座標(空間情報)とどう連携させるかが課題**である。

・今後の不動産取引の生産性や消費者利便の向上の観点から、**利用ニーズが高い国・自治体の保有するデータベース等と不動産IDの連携が期待される(右図参照)**。



	IDを付す単位		使用する 不動産番号の対象	IDのルール	
土地	筆ごと		土地	①	不動産番号(13桁)-0000(4桁)
建物(戸建て)	建物全体		建物	②	不動産番号(13桁)-0000(4桁)
非区分建物	〔商業用〕フロアごと		建物	③	不動産番号(13桁)-階層コード(2桁)・階数(2桁)
	〔居住用〕部屋ごと			④	不動産番号(13桁)-部屋番号(4桁)
	建物全体			⑤	不動産番号(13桁)-0000(4桁)
区分所有建物	〔商業用〕	専有部分ごと	専有部分	⑥	不動産番号(13桁)-0000(4桁)
		フロアごと		⑦	不動産番号(13桁)-階層コード(2桁)・階数(2桁)
	〔居住用〕	部屋ごと	専有部分(=1部屋の場合)	⑧	不動産番号(13桁)-0000(4桁) ※一般的な分譲マンションの各部屋はこの類型に該当
			専有部分(=複数部屋の場合)	⑨	不動産番号(13桁)-部屋番号(4桁)
	建物全体		建物が建つ土地	⑩	不動産番号(13桁)-建物を表す符号(4桁)

# 都市計画情報と多様なデータ連携

- 都市計画情報以外にも、都市空間に関する様々な空間データ、IDデータが存在
- 都市計画情報の効率的な整備とともに、各種データをどう連携させ、相乗効果を生み出すかが課題**
- 都市計画情報が、各種データを連携させるハブとなりうるのではないか**

## その他の都市空間データ（代表例）

固定資産課税台帳データ  
〔建物利用関連〕

登記所備付地図(14条地図)等データ  
〔土地利用関連〕

道路台帳データ  
〔道路関連〕

不動産ID

データ連携による相乗効果の創出が課題  
(データ整備の効率化・高度化、データの利活用推進等)

## 都市計画情報（2D）

都市計画基本図

都市計画基礎調査  
(位置図、調書)

都市計画決定情報

不動産ID

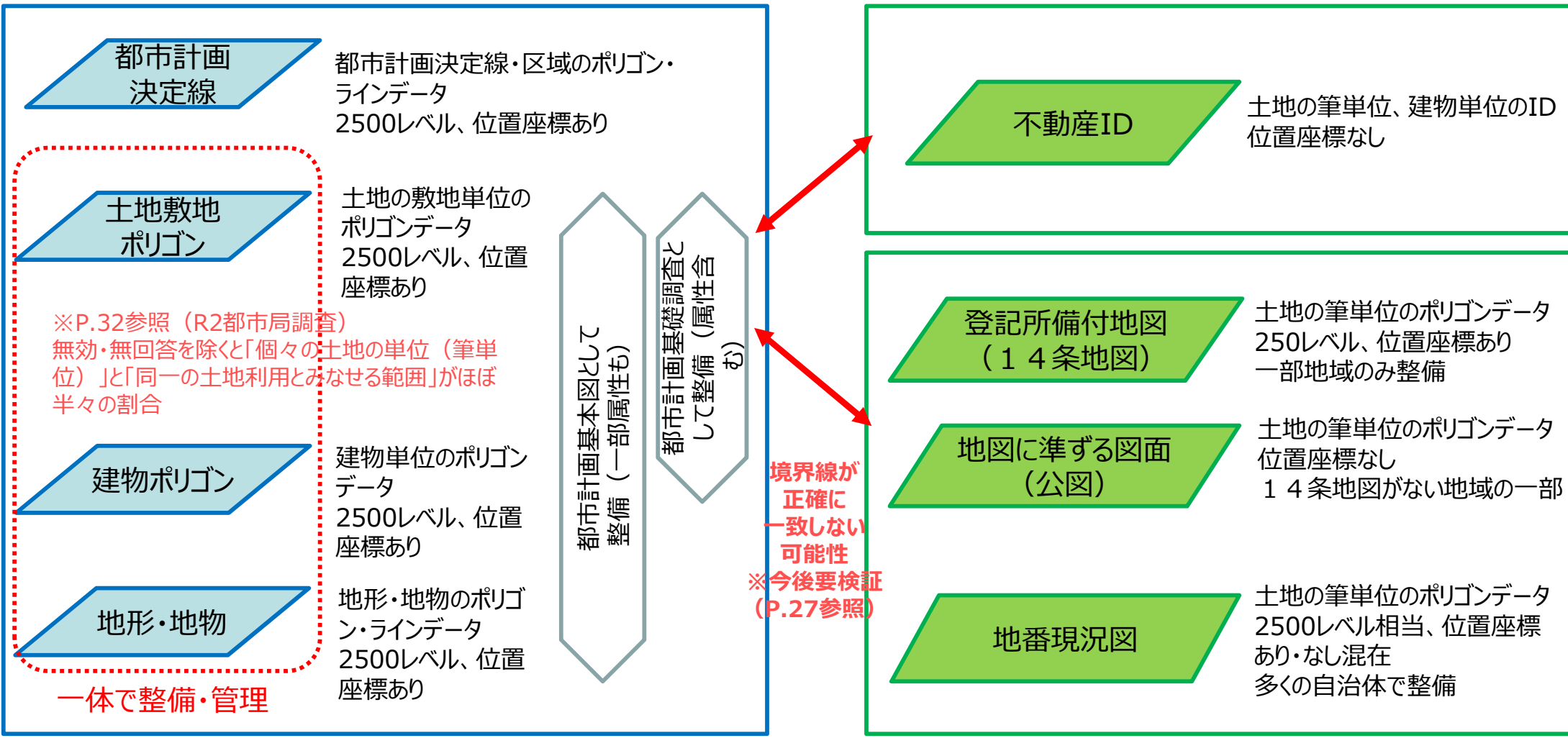
2D・3D連携

3D都市モデル（Project PLATEAU）

不動産ID

# 都市計画情報と多様なデータ連携

- 都市計画情報以外にも、都市空間に関する様々な空間データ、IDデータが存在
- 都市計画情報の効率的な整備とともに、各種データをどう連携させ、相乗効果を生み出すかが課題**
- 都市計画情報が、各種データを連携させるハブとなるのではないか**





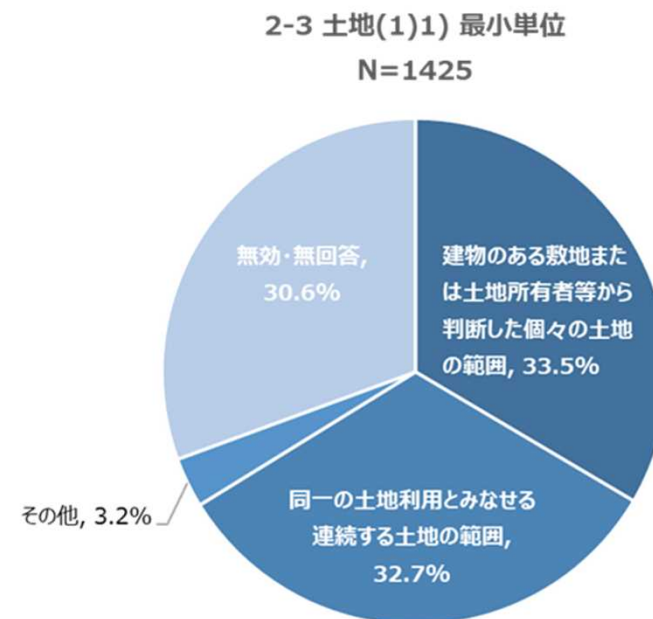
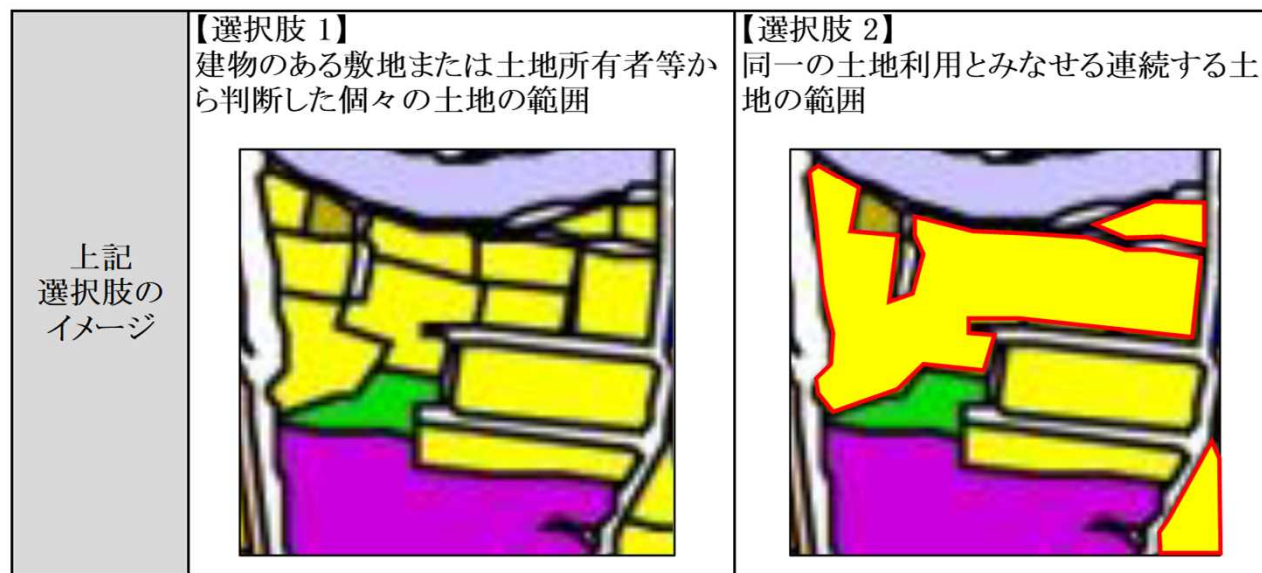
○都市計画基礎調査における土地利用現況調査では、土地利用現況として調査している範囲の最小単位としては、「個々の土地の単位（筆単位）」を最小単位としている自治体と、「同一の土地利用とみなせる連続する範囲」を最小単位としている自治体がとほぼ半々の割合となっている。

1) 土地利用の現況として調査している範囲の最小単位は次のうちどれですか。

【選択肢】

1. 建物のある敷地または土地所有者等から判断した個々の土地の範囲
2. 同一の土地利用とみなせる連続する土地の範囲
3. その他（記述回答）

(R2都市局調査)



無効・無回答を除くと「個々の土地の単位（筆単位）」と「同一の土地利用とみなせる範囲」がほぼ半々の割合

- 土地利用の範囲（境界）の判定方法について、都市計画基本図に基づいて実施している自治体が40.5%、その他の資料を用いて判定している自治体が26.6%となっている。
- その他の資料としては、固定資産台帳（48.5%）、住宅地図等（35.9%）、現地確認（34.3%）、航空写真（27.7%）が多く用いられている。

2) 上記、土地利用の範囲を定める場合、その境目の判定はどのように行っていますか。

【選択肢】

1. 都市計画基本図の建物、垣、塀の位置を参考に領域の境目を判定
2. 上記「1」以外の資料をもとに領域の境目を判定

3) 上記設問2)で「2」と回答の地方公共団体のみお答え下さい。

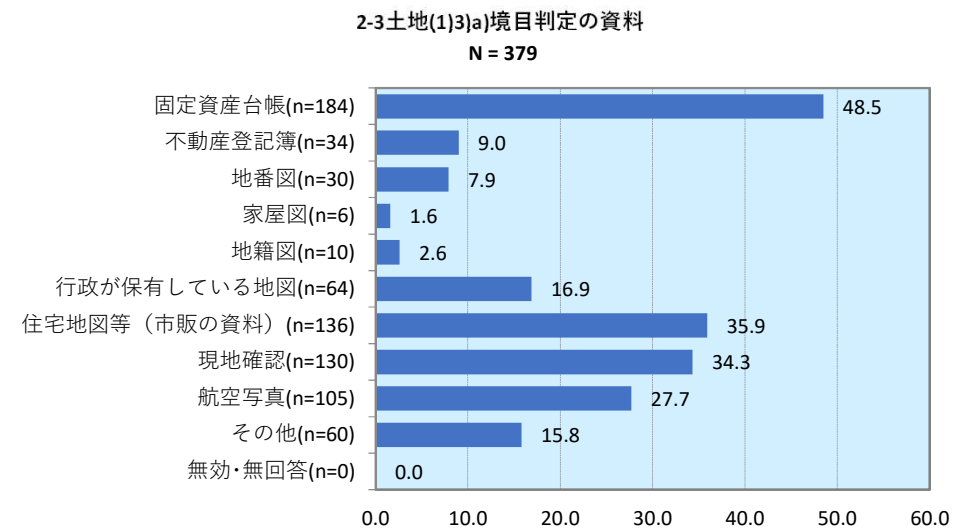
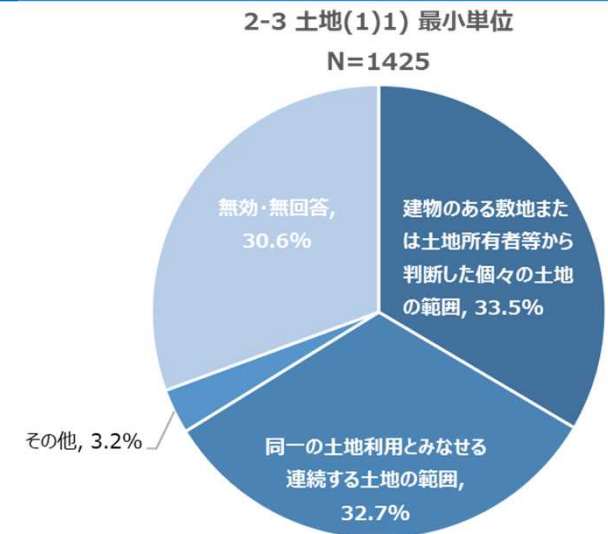
a) 「2」を回答した場合、どのような資料をもとに領域の境目を判定していますか。

【選択肢】

1. 固定資産課税台帳
2. 不動産登記簿
3. 行政が保有している地図(資料名:記述回答、部局名:記述回答)
4. 住宅地図等(市販の資料) (資料名:記述回答)
5. 現地確認
6. その他 (記述回答)

※複数回答可

b) 上記設問a)で複数回答した場合、どのようにして作業しているかをご回答下さい。



## ◆土地利用現況（H28、東京都）と地番地図（筆界、NTT空間情報）の重ね合わせ例

- 今回の利用データでは、個別データベースにおける土地の基本単位は大きく相違しており、定義自体がなされていないなど、通常の「敷地」単位のデータベースの構築や分析は困難。

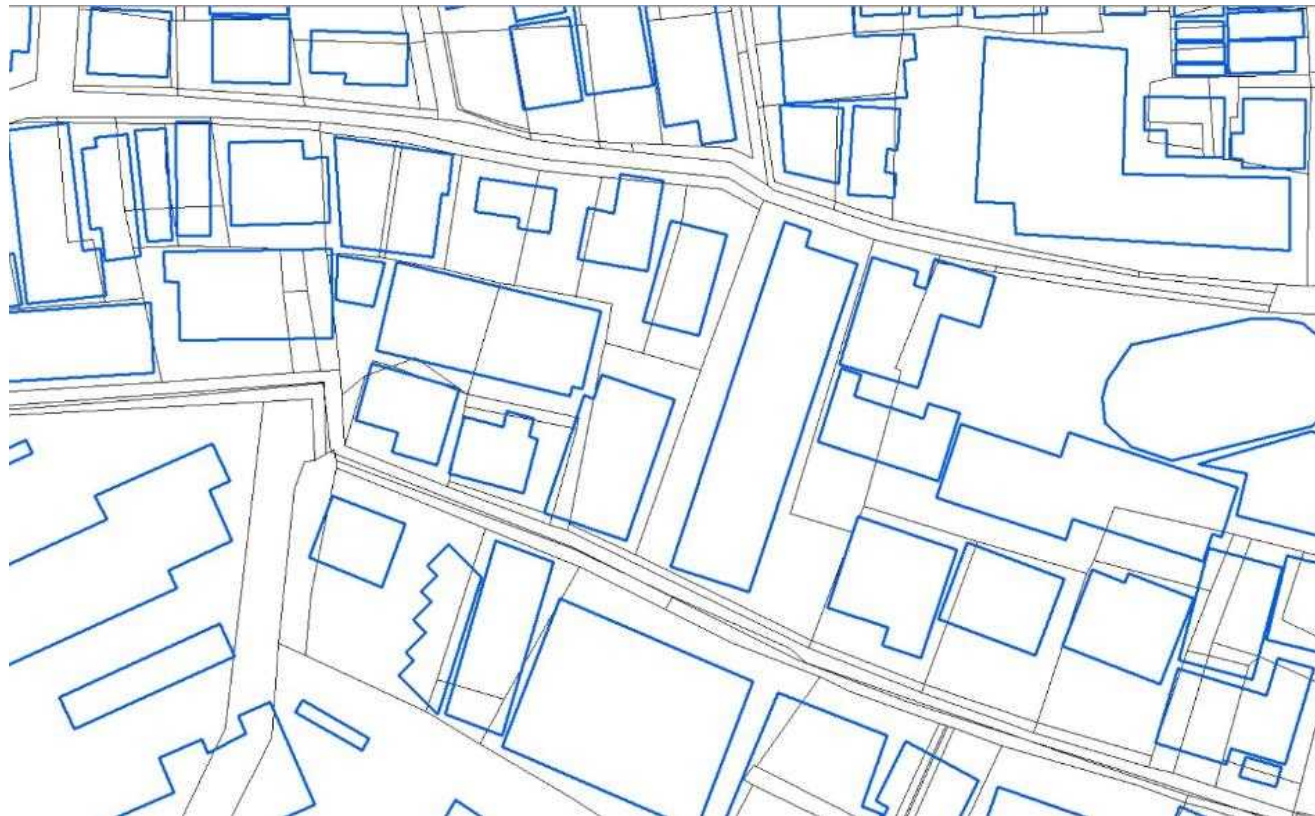
	NTT空間情報 「GEOSPACE地番地図」	東京都 都市計画地理情報 システムデータ	ゼンリン 「建物ポイントデータ」	ゼンリン 「住宅地図データ」
土地の単位	「筆界」	「土地利用境界」	—	—



土地の基本単位：筆界（赤）と土地利用境界（青）

## ◆建物利用現況（H28、東京都）と地番地図（筆界、NTT空間情報）の重ね合わせ例

土地と建物の関係を分析する観点から、建物と筆界を重ね合わせた際、筆界を跨る建物が多くみられる。



「筆界（グレイ）」と「建物ポリゴン（青）」の重ね合わせ

## 農地の区画情報(筆ポリゴン)について

### 筆ポリゴンとは

- ◆ GIS(地理情報システム)ソフトウェア等において利用可能な農地の区画情報であり、農林水産省統計部が標本調査として実施する耕地面積調査等の母集団情報として整備したものを基とするデータです。



### 筆ポリゴンの作成方法・その特徴等

- ◆ 筆ポリゴンは、衛星画像等の空中写真データをGISのマップ上に表示し、目視で判読した筆ごとの形状に沿って手作業で作成しております。
- ◆ 筆ポリゴンの作成に当たっては、現地測量や現地確認を行っておらず、各種の台帳との突合等も行っておりません。このため、現況の農地、お手元の台帳等の状況とは一致しない場合があります。
- ◆ 筆ポリゴンは、大まかな農地の位置関係を示すものであり、土地の権利関係等を示すものではありません。

### 筆ポリゴンの利用

- ◆ 筆ポリゴンは、農林水産省WEBページにオープンデータとして公開しており、誰でも自由にご利用いただけます。なお、ご利用に当たっては、「筆ポリゴンの利用規約」を必ずご確認ください。

農地区画情報(筆ポリゴン)のデータ提供・利用: <https://www.maff.go.jp/j/tokei/porigon/index.html>

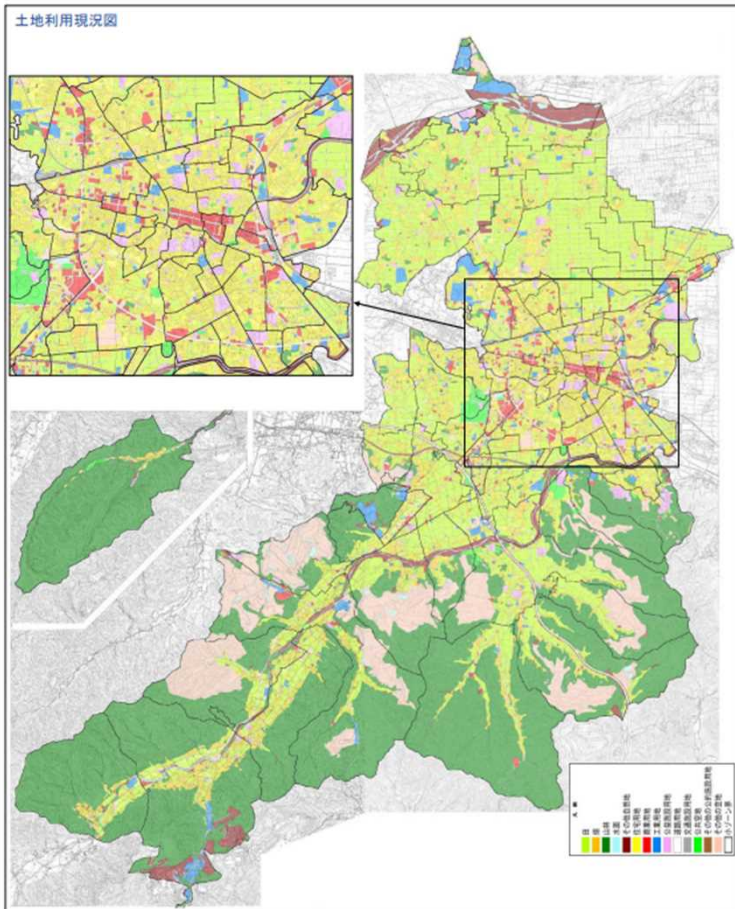
P.37の土地利用現況における  
「同一の土地利用とみなせる連続する  
範囲」に近い考え方  
※「個々の土地の単位(筆単位)」の  
考え方とは異なる

# 都市計画基礎調査と都市計画

- 都市計画の決定・変更にあたっては、都市計画基礎調査の結果に基づかなければならないとされている（法第13条、21条）
- 特に、都市計画基礎調査のうち土地利用現況や建物利用現況は、区域区分や用途地域、地区計画等の土地建物に係る規制の根拠となる重要な調査
- 多くの自治体で、土地利用現況や建物利用現況に係る調査結果を公表し、広く都市計画に活用

## 土地利用現況・建物利用現況に係る調査結果を公表している事例

【公表自治体数】  
 土地利用現況：260団体  
 建物利用現況：233団体（R3都市局調べ）

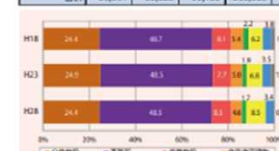


### 2-3. 建物用途の現況

用途別建築面積の構成比は、事務所が約49%と最も多く、次いで公共施設が約24%となっており、ともに平成18年からほぼ横ばいで推移しています。用途別延べ床面積の構成比も同様の傾向がみられ、事務所が約58%と最も多く、次いで公共施設が約19%となっています。商業施設の用途別建築面積及び延べ床面積の割合はそれぞれ横ばいまたは微減で推移し、住商併用建物はともに減少しています。また、住宅系の用途では、戸建住宅は建築面積及び延べ床面積ともに減少する一方、集合住宅はともに増加しています。

単位：100㎡

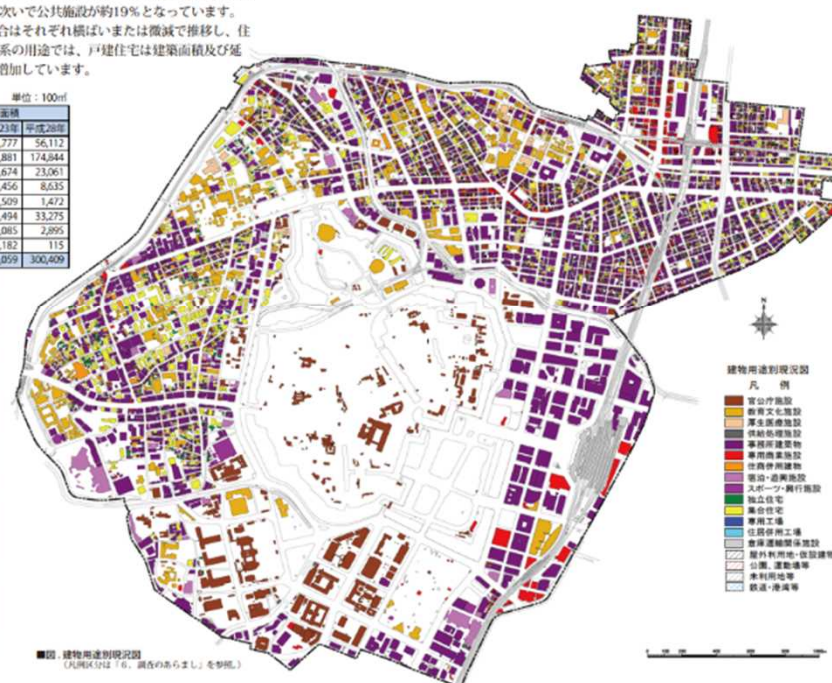
	建築面積			延べ床面積		
	平成18年	平成23年	平成28年	平成18年	平成23年	平成28年
公共施設	8,153	8,129	8,102	57,326	61,777	56,112
事務所	16,244	15,816	16,079	164,917	171,881	174,844
商業施設	2,716	2,527	2,809	24,142	23,674	23,061
住商併用建物	1,792	1,644	1,523	10,134	9,456	8,635
戸建住宅	719	604	578	1,765	1,509	1,472
集合住宅	2,072	2,230	2,834	21,154	24,494	33,275
工業施設	1,274	1,149	1,140	3,369	3,085	2,895
その他	390	522	90	856	4,182	115
合計	33,361	32,622	33,155	283,663	300,059	300,409



■図1 用途別建築面積構成比の推移  
 (平成18年度～平成28年度の土地利用現況調査結果の比較)



■図2 用途別延べ床面積構成比の推移  
 (平成18年度～平成28年度の土地利用現況調査結果の比較)  
 ※宅内での建物を除く



↑建物利用を建物単位で用途・構造・階数ごとに色分けして公表（千代田区）

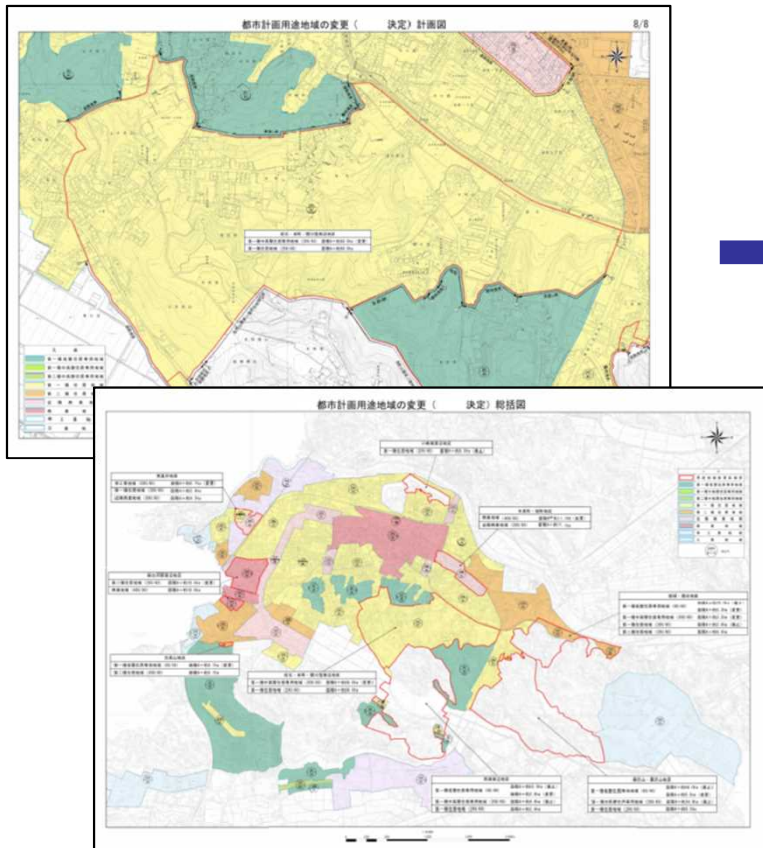
↑土地利用を敷地単位で用途ごとに色分けして公表（栃木県栃木市）

# 都市計画決定における都市計画基礎調査結果の公表例

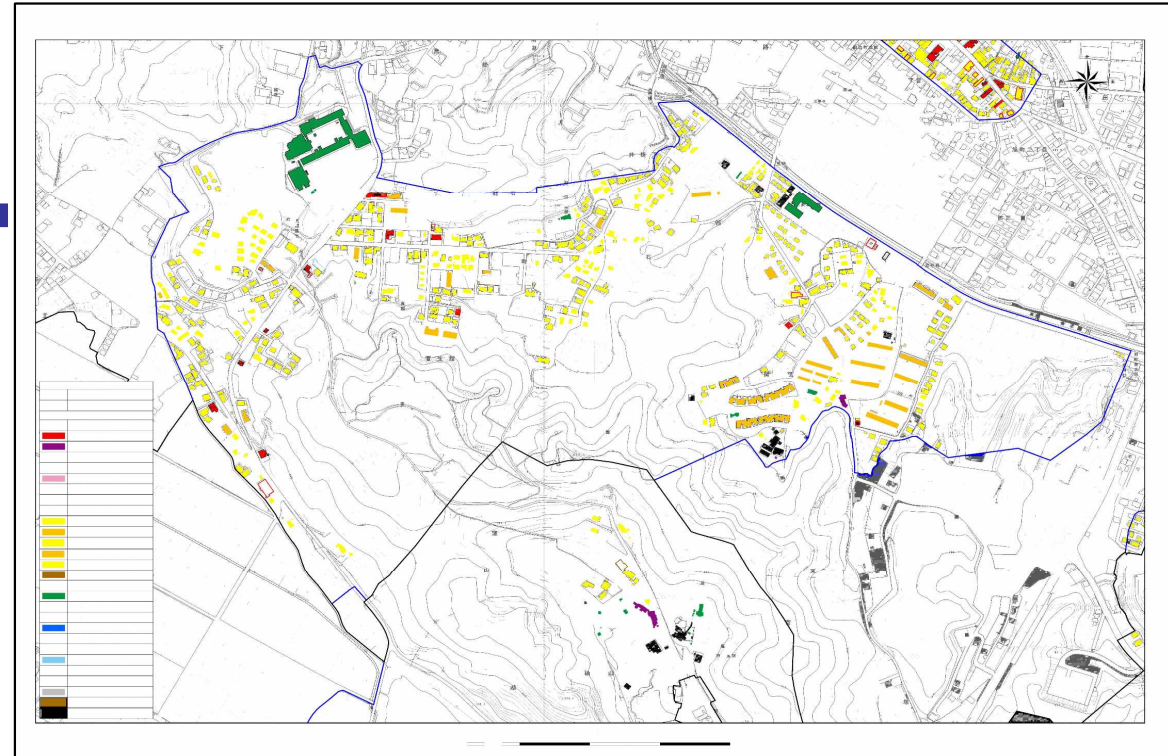
- 福島県では、市町村に対して、都市計画案及び都市計画の公衆縦覧にあたって、縦覧の対象とする図書（法定図書：計画書、総括図、計画図）以外の図書で、当該都市計画の必要性、妥当性等を判断する資料として、都市計画の図書に参考図を添付するよう規定（県手引きにて）。
- 参考図として、都市計画基礎調査の結果に基づく、建物用途別現況図（建物ごとの用途、階数、面積）、土地利用現況図等を公衆縦覧している

## 具体の都市計画の縦覧例

都市計画図書（計画書、計画図、総括図）



参考図：建物用途別現況図（都市計画基礎調査の結果に基づき、2500分の1の地形図に、建物ごとに、用途、階数、面積に応じて色分けで表示）

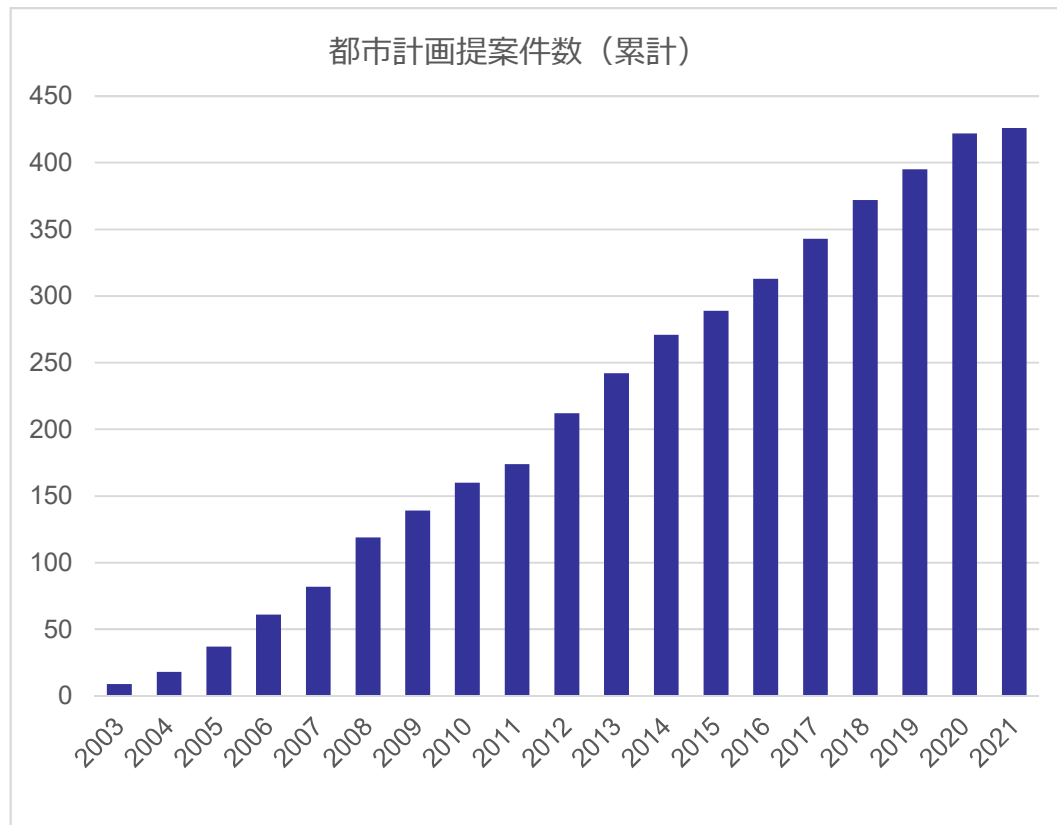


→多くの地方公共団体では、都市計画の決定根拠となる都市計画基礎調査の結果を公表

# 都市計画提案制度

- 平成14年の都市計画法改正（H15.1施行）により、土地所有者やまちづくり団体等の民間による都市計画の提案制度が創設（法21条の2）
- 都市計画の提案にあたっては、都市計画基準（法13条）等に適合するものであることとされており（法21条の2第3項）、都市計画基準として都市計画基礎調査の結果に基づくことが必要
- 都市計画の提案制度は、一定程度活用されており、都市計画の提案にあたっては、都市計画基礎調査の結果は、当然に公表されるべきもの

都市計画の提案制度は、制度創設以来これまでに400件を超える活用



## 都市計画の提案制度の概要

### 【提案できる主体】

- ・当該土地の所有権又は建物所有者等
- ・まちづくり NPO 法人、一般社団法人若しくは一般財団法人その他の営利を目的としない法人、まちづくりを目的とする団体等

### 【提案に必要な主な条件】

- ・提案対象が0.5ha 以上の一団の土地の区域であること
- ・都市計画基準に適合すること  
（都市計画基礎調査の結果に基づくこと等）
- ・提案対象の土地の区域の土地所有者の3分の2以上の同意があること



# 都市計画基礎調査の都市計画への活用例

○例えば、用途地域の場合は、用途地域ごとに建築物の用途制限・容積率・斜線制限等が異なっており、土地利用現況や建物利用現況調査の結果が、用途地域の決定・変更の重要な判断材料となる

用途地域内の建築物の用途制限		第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	田園住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	用途地域の指定のない区域※	備考
○：建てられる用途 ×：原則として建てられない用途 ①、②、③、④、▲、△、■：面積、階数などの制限あり																
住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿、兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○	非住宅部分の用途制限あり
店舗等	店舗等の床面積が150㎡以下のもの	×	①	②	③	○	○	○	①	○	○	○	○	④	○	①：日用品販売店、食堂、喫茶店、理髪店及び建具屋等のサービス業用店舗のみ。2階以下。 ②：①に加えて、物品販売店舗、飲食店、損保代理店・銀行の支店・宅地建物取引業者等のサービス業用店舗のみ。2階以下。 ③：2階以下。 ④：物品販売店舗、飲食店を除く。 ■：農産物直売所、農家レストラン等のみ。2階以下。
	店舗等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	×	×	②	③	○	○	○	■	○	○	○	○	④	○	
	店舗等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	×	×	×	③	○	○	○	×	○	○	○	○	④	○	
	店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○	④	○	
	店舗等の床面積が3,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	○	○	×	○	○	○	○	④	○	
事務所	1,500㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	▲：2階以下
	事務所等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	○	○	×	○	○	○	○	○	○	
ホテル、旅館		×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	×	×	○	▲：3,000㎡以下
風俗施設	ボーリング場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場等	×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	○	×	○	▲：3,000㎡以下
	カラオケボックス等	×	×	×	×	×	▲	▲	×	○	○	○	▲	▲	▲	▲：10,000㎡以下
	麻雀屋、パチンコ屋、勝馬投票券発売所、場外車券場等	×	×	×	×	×	▲	▲	×	○	○	○	▲	×	▲	▲：10,000㎡以下
	劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等	×	×	×	×	×	×	△	×	○	○	○	×	×	▲	▲：客席10,000㎡以下 △客席200㎡未満
キャバレー、料理店、個室付浴場等		×	×	×	×	×	×	×	×	○	▲	×	×	○	▲：個室付浴場等を除く	
設・共 校・学 施	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	○	
	病院、大学、高等専門学校、専修学校等	×	×	○	○	○	○	○	×	○	○	○	×	×	○	
	神社、寺院、教会、公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
工場・倉庫等	倉庫業倉庫	×	×	×	×	×	×	○	×	○	○	○	○	○	○	①：2階以下かつ1,500㎡以下 ②：3,000㎡以下 ■：農産物及び農業の生産資材を貯蔵するものに限る。 作業場の床面積 ①：50㎡以下、②：150㎡以下 ■：農産物を生産、集荷、処理及び貯蔵するものに限る。 ※著しい騒音を生ずるものを除く。
	自家用倉庫	×	×	×	①	②	○	○	■	○	○	○	○	○	○	
	危険性及環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場	×	×	×	×	①	①	①	■	②	②	○	○	○	○	
	危険性及環境を悪化させるおそれが少ない工場	×	×	×	×	×	×	×	×	②	②	○	○	○	○	
	危険性及環境を悪化させるおそれがやや多い工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	
	危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	
自動車修理工場		×	×	×	×	①	①	②	×	③	③	○	○	○	○	作業場の床面積 ①：50㎡以下、②：150㎡以下、③：300㎡以下 原動機の制限あり

注 本表は建築基準法別表第2の概要であり、全ての制限について掲載したものではない  
 ※ 都市計画法第七条第一項に規定する市街化調整区域を除く。

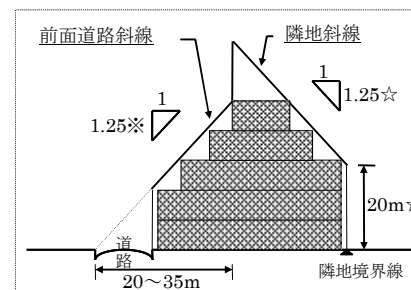
## 容積率・建蔽率

用途地域	第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	田園住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	用途地域の指定のない区域
容積率 (%)	50 60 80 100 150 200		100 150 200 300 400 500		50 60 80 100 150 200	100 150 200 300 400 500		50 60 80 100 150 200	100 150 200 300 400 500	200 300 400 500 600 700 800 900 1,000 1,100 1,200 1,300	100 150 200 300 400 500	100 150 200 300 400	50 80 100 200 300 400	
建蔽率 (%)		30 40 50 60			50 60 80		30 40 50 60	60 80	80	80	50 60 80	50 60	30 40 50 60 70	※

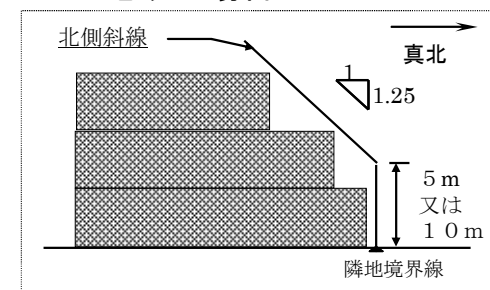
※ 特定行政庁が都市計画審議会の議を経て定める

## 斜線制限

● 住居系用途地域の場合



● 住居専用地域・田園住居地域の場合



規制内容	用途地域	制限数値
前面道路斜線 (法56条①一)	住居系用途地域	適用距離 20、25、30、35m 斜線勾配 1.25
	商業系用途地域	適用距離 20、25、30、35、40、45、50m 斜線勾配 1.5
	工業系用途地域	適用距離 20、25、30、35m 斜線勾配 1.5
	用途地域の指定のない区域	適用距離 20、25、30、35m 斜線勾配 1.25、1.5
隣地斜線 (法56条①二)	低層・田園住居地域以外の住居系用途地域	立ち上げ高さ 20m 斜線勾配 1.25
	商業・工業系用途地域	立ち上げ高さ 31m 斜線勾配 2.5
北側斜線 (法56条①三)	低層住居専用地域・田園住居地域	立ち上げ高さ 5m 斜線勾配 1.25
	中高層住居専用地域	立ち上げ高さ 10m 斜線勾配 1.25

## (1) 法定図書の手続き・GIS表示

(法定図書の手続き)

・デジタル手続法（旧行政手続オンライン化法）に基づき、都市計画図書の作成、写しの送付、備置き・縦覧は、デジタル・オンラインによることが可能。

⇒手続き上の課題として、参考図書としてHP(WebGIS)等での公開は行っているものの、法定図書での公開(法定図書のオンライン縦覧)には至っていない。

(法定図書のGIS表示)

・都市計画図書のGIS化には、座標で表せない文句指定の場合の取扱い等、留意が必要。

・計画図と都市計画GISのずれとして、基図となる地形図(都市計画基本図)の作成時期が異なることで、様々な要因により、**計画図の位置を都市計画GISに精緻に表示することが困難な場合あり。**

・多くの自治体で、既存不適格建築物の建築当時の適法性確認等のため、**運用上、旧図書も縦覧**できるようにしており、都市計画課書庫や公文書館等で保管している現状あり。

⇒都市計画図書の永久縦覧への対応が必要

## (2) 都市計画データの活用・オープンデータ化

・都市計画情報の効率的な整備とともに、**各種データをどう連携させ、相乗効果を生み出すかが課題**である。都市計画情報が、**各種データを連携させるハブ**となりうるのではないか。

・都市計画の決定・変更にあたっては、都市計画基礎調査の結果に基づかなければならないとされている

⇒都市計画の提案制度は、一定程度活用されており、都市計画の提案にあっても、**都市計画基礎調査の結果は、当然に公表（オープンデータ化）されるべきもの**

⇒例えば、用途地域の場合は、用途地域ごとに建築物の用途制限・容積率・斜線制限等が異なっており、土地利用現況や建物利用現況調査の結果が、用途地域の決定・変更の重要な判断材料となる

法定図書のGIS表示や都市計画GISの活用に関する実態と課題  
＜参考資料＞

## 都市計画図書の動き

### 旧都市計画法

旧都市計画法においては、表示方法（計画図、計画書）、都市計画の決定事項について、定めなし。

- S8:「都市計画標準」（次官通達）  
→都市計画の表示方法について規定
- S38:「都市計画の表示様式」  
→都市計画標準を補完する手引きとして、表示方法を、文句と図面の併用表示に統一化、表示事項の整理統合

### 新都市計画法

**新法において、都市計画の決定事項を明文化するとともに、都市計画の表示方法として、総括図、計画図、計画書を規定。**

- S47:「都市計画の手続」（建設省監修、都市計画協会発行）  
→都市計画図書の表示方法等について、標準様式等を規定以降、法改正等に合わせ、随時改訂  
最新版は、平成13年「新都市計画の手続 改訂版」
- H14:行政手続オンライン化法（現 デジタル手続法）成立  
→都市計画図書の作成、縦覧がデジタル・オンラインで可能に

### 都市計画GISの動き

- H11:都市計画GISカタログ
- H12:都市計画GIS標準化ガイドライン（案）
- H17:都市計画GIS導入ガイダンス（都市計画課長通知）  
→都市計画基本図や決定情報に係る標準仕様（案）を規定

# (参考)都市計画法

都市計画法	都市計画法施行令	都市計画法施行規則
<p>(都市計画の図書)</p> <p>第十四条 都市計画は、国土交通省令で定めるところにより、総括図、計画図及び計画書によつて表示するものとする。</p> <p>2 計画図及び計画書における区域区分の表示又は次に掲げる区域の表示は、土地に関し権利を有する者が、自己の権利に係る土地が区域区分により区分される市街化区域若しくは市街化調整区域のいずれの区域に含まれるか又は次に掲げる区域に含まれるかどうかを容易に判断することができるものでなければならない。</p> <p>一～十四 (略)</p> <p>3 第十一条第三項の規定により都市計画施設の区域について都市施設を整備する立体的な範囲が定められている場合においては、計画図及び計画書における当該立体的な範囲の表示は、当該区域内において建築物の建築をしようとする者が、当該建築が、当該立体的な範囲外において行われるかどうか、同項後段の規定により当該立体的な範囲からの離隔距離の最小限度が定められているときは当該立体的な範囲から最小限度の離隔距離を確保しているかどうかを容易に判断することができるものでなければならない。</p> <p>(都市計画の告示等)</p> <p>第二十条 都道府県又は市町村は、都市計画を決定したときは、その旨を告示し、かつ、都道府県にあつては関係市町村長に、市町村にあつては都道府県知事に、第十四条第一項に規定する図書の写しを送付しなければならない。</p> <p>2 都道府県知事及び市町村長は、国土交通省令で定めるところにより、前項の図書又はその写しを当該都道府県又は市町村の事務所に備え置いて一般の閲覧に供する方法その他の適切な方法により公衆の縦覧に供しなければならない。</p> <p>3 都市計画は、第一項の規定による告示があつた日から、その効力を生ずる。</p>		<p>(都市計画の図書)</p> <p>第九条 法第十四条第一項の総括図は、次の各号に掲げる都市計画について、それぞれ当該各号に定める事項を表示した縮尺二万五千分の一以上の地形図とするものとする。この場合において、法第十五条第一項第二号及び第四号に掲げる都市計画並びに同項第五号に掲げる地域地区に関する都市計画は、一葉の図面に表示するものとし、同項第五号に掲げる都市施設に関する都市計画並びに同項第六号及び第七号に掲げる都市計画は、できる限り一葉の図面に表示するものとする。</p> <p>一 区域区分に関する都市計画 おおむねの区域</p> <p>二～七 (略)</p> <p>2 法第十四条第一項の計画図は、縮尺二千五百分の一以上の平面図（法第十一条第三項の規定に基づき都市施設を整備する立体的な範囲を都市計画に定める場合にあつては、平面図並びに立面図及び断面図のうち必要なもの）とするものとする。</p> <p>3 法第十四条第一項の計画書には、法及び令の規定により都市計画に定めるべき事項のほか、当該都市計画を定めた理由を附記するものとする。</p> <p>(都市計画の図書の縦覧についての公告)</p> <p>第十二条 都道府県知事又は市町村長は、都市計画を決定し、若しくは変更した旨の告示をしたとき又は法第二十条第一項（法第二十一条第二項において準用する場合を含む。）の規定により図書の送付を受けたときは、直ちに、法第十四条第一項の図書又はその写しを公衆の縦覧に供するとともに、縦覧場所を公報その他所定の手段により公告しなければならない。</p>

## 都市計画運用指針（抜粋）

### III-2 6.情報提供の促進

都市計画の図書として作成されている**総括図、計画図、計画書**について、可能な限り、常に住民が容易に閲覧・入手が可能な状態にしておくことが望ましい。この場合、地域の実情に応じて、**都市計画情報の整備(地理空間情報としてのデジタル化を含む。)**、都市計画図書の管理の充実、都市計画情報センターの設置等の措置をとることが望ましい。

#### IV-2-1 II) D.1.用途地域

##### (3)用途地域の区域等の設定に関する基本的考え方

- 1) 用途地域の種類ごとの区域及び用途地域の区域内の制限内容により区分される区域(以下「用途地域の区域等」という。)は、各用途地域の趣旨に応じた相当の規模を有し、かつ、隣接する用途地域の種類ごとの区域等の間において土地利用の極度な差異を生じないように定めることが望ましい。
- 2) また、**用途地域の区域等の境界は、原則として、道路、鉄道その他の施設、河川、海岸、がけその他の地形、地物等土地の範囲を明示するのに適当なものにより定めることが望ましい。**
- 3) なお、幹線道路の沿道等に用途地域を路線的に定めるに当たっては、**道路の境界等からの距離をもって定める場合は境界の特定に支障のないようにすることとし、地域の状況等に応じて、街区を単位とすることや地形、地物等を区域の境界とすることが適当な場合はこれによる**ことが望ましい

#### IV-2-1 II) G. 2.地区計画の対象となる区域

##### (1)地区計画の区域の形状、規模等について

地区計画の区域の境界、法第12条の5第8項の規定に基づき地区計画の区域の一部について地区整備計画を定めない場合における地区整備計画の区域の境界及び地区整備計画において区域を区分して建築物等に関する事項を定める場合における**区分の境界は、原則として道路その他の施設、河川その他の地形、地物等土地の範囲を明示する**のに適当なものにより定めることが望ましく、これにより難しい場合には、土地所有の状況、土地利用の現状及び将来の見通し、用途地域の指定状況、地区計画において定めることとなる道路等の施設の配置等を勘案して、敷地境界線等によりできる限り整形となるように定めることが望ましい。

# (参考)都市計画決定線の位置確認の事例

- 多くの市町村において、都市計画決定線（用途地域、都市計画施設等）の位置確認手続きを実施
- 敷地が、複数の用途地域にまたがる場合や都市計画施設境界を含む場合における建築確認や53条許可の事前手続きとして必要

## 横浜市 都市計画施設の区域内における建築許可等に関する取扱要綱

### 第3章 都市計画決定線の位置確認

#### (都市計画決定線の位置確認の手続)

第10条 都市計画決定線の位置確認を受けようとする者は、都市計画課長に都市計画決定線の位置確認依頼書(第5号様式)に必要事項を記載し提出するものとする。

2 前項の都市計画決定線の位置確認依頼書には、位置図と公共施設の管理図などに敷地位置を明示した図面又は敷地形状と寸法が明示された図面等を添付し、位置確認の申請を行うものとする。

3 都市計画課長は、都市計画決定線の位置確認を行う際には、都市計画図(2,500分の1)から転写するため、図面の精度による誤差幅(以下「余裕幅」という。)を明示するものとする。

4 余裕幅は、1メートルとする。ただし、次の各号のいずれかに該当する区域については、余裕幅は設定しないものとする。

(1)都市計画施設の整備に着手している事業地で用地測量図が完成している区域

(2)「概成道路における都市計画法第53条第1項の許可に関する運用基準」で対象区間としたもので、かつ道路台帳区域線図等により都市計画決定線と敷地の関係を明確化できる区域

5 都市計画道路において、現道が都市計画道路に含まれる区域のうち、第1号に該当するものにあつては前項の数値を「50センチメートル」とし、第1号及び第2号に該当するものにあつては同項の数値を「25センチメートル」とする。ただし、都市計画道路が曲線区間であれば「50センチメートル」とする。

(1)片寄せ又は振り分け区間

(2)道路台帳区域線図等により都市計画決定線と敷地の関係を明確化できる区域

6 都市計画施設区域内の法第55条指定区域による土地の買取り地等、事業計画経過等を総合的に判断して、明らかに支障がないと認められる場合は第4項及び前項の数値を減ずることができるものとする。

#### (余裕幅内の建築物の指導)

第11条 都市計画課長は、第3条第1項の許可基準に適合しない建築物は、原則として余裕幅の外に建築するよう指導するものとする。

#### (事業者等の責務)

第12条 都市計画施設の事業者又は事業予定者は、都市計画施設の事業実施前に、都市計画決定線の位置確認(第6号様式)により、都市計画課長に線形指導を受けなければならない。

2 都市計画施設の事業者は、都市計画事業等の完了後に、完了報告書(第7号様式)を都市計画課長に提出しなければならない。

<https://www.city.yokohama.lg.jp/business/bunyabetsu/kenchiku/toshikeikaku/seigen/sidou.html#02>



# (参考)デジタル手続法

情報通信技術を活用した行政の推進等に関する法律（平成14年法律第151号）	政令	国土交通省の所管する法令に係る情報通信技術を活用した行政の推進等に関する法律施行規則
<p>(定義)            第三条 この法律において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。</p> <p>五 書面等 書面、書類、文書、謄本、抄本、正本、副本、複本その他文字、図形その他の人の知覚によって認識することができる情報が記載された紙その他の有体物をいう。</p> <p>十 縦覧等 法令の規定に基づき行政機関等が書面等又は電磁的記録に記録されている事項を縦覧又は閲覧に供すること（裁判手続等において行うものを除く。）をいう。</p> <p>十一 作成等 法令の規定に基づき行政機関等が書面等又は電磁的記録を作成し、又は保存すること（裁判手続等において行うものを除く。）をいう。</p> <p>(電磁的記録による縦覧等)            第八条 縦覧等のうち当該縦覧等に関する他の法令の規定において書面等により行うことが規定されているもの（申請等に基づくものを除く。）については、当該法令の規定にかかわらず、主務省令で定めるところにより、当該書面等に係る電磁的記録に記録されている事項又は当該事項を記載した書類により行うことができる。</p> <p>2 前項の電磁的記録に記録されている事項又は書類により行われた縦覧等については、当該縦覧等に関する他の法令の規定により書面等により行われたものとみなして、当該法令その他の当該縦覧等に関する法令の規定を適用する。</p> <p>(電磁的記録による作成等)            第九条 作成等のうち当該作成等に関する他の法令の規定において書面等により行うことが規定されているものについては、当該法令の規定にかかわらず、主務省令で定めるところにより、当該書面等に係る電磁的記録により行うことができる。</p> <p>2 前項の電磁的記録により行われた作成等については、当該作成等に関する他の法令の規定により書面等により行われたものとみなして、当該法令その他の当該作成等に関する法令の規定を適用する。</p> <p>3 作成等のうち当該作成等に関する他の法令の規定において署名等を行うことが規定されているものを第一項の電磁的記録により行う場合には、当該署名等については、当該法令の規定にかかわらず、氏名又は名称を明らかにする措置であって主務省令で定めるものをもって代えることができる。</p>		<p>(電磁的記録による縦覧等)            第十一条 行政機関等が、法第八条第一項の規定により電磁的記録に記録されている事項又は当該事項を記載した書類により縦覧等を行う場合においては、当該事項をインターネットを利用して表示する方法、行政機関等の事務所に備え置く電子計算機の映像面に表示する方法又は電磁的記録に記録された事項を記載した書類を備え置く方法により縦覧等を行うものとする。</p> <p>(電磁的記録による作成等)            第十二条 行政機関等が、法第九条第一項の規定により電磁的記録により作成等を行う場合においては、当該事項を行政機関等の使用に係る電子計算機に備えられたファイルに記録する方法又は磁気ディスク（これに準ずる方法により一定の事項を確実に記録しておくことができる物を含む。）をもって調製する方法により作成等を行うものとする。</p>

# (参考)地理空間情報活用推進基本法

地理空間情報活用推進基本法（平成十九年法律第六十三号）	地理空間情報活用推進基本法第二 条第三項の基盤地図情報に係る項 目及び基盤地図情報が満たすべき基 準に関する省令	地理空間情報活用推進基本法第十六条第 一項の規定に基づく地理空間情報活用推進基 本法第二条第三項の基盤地図情報の整備に 係る技術上の基準
<p>(定義)</p> <p>第二条 この法律において「地理空間情報」とは、第一号の情報又は同号及び第二号の情報からなる情報をいう。</p> <p>一 空間上の特定の地点又は区域の位置を示す情報（当該情報に係る時点に関する情報を含む。以下「位置情報」という。）</p> <p>二 前号の情報に関連付けられた情報</p> <p>2 この法律において「地理情報システム」とは、地理空間情報の地理的な把握又は分析を可能とするため、電磁的方式により記録された地理空間情報を電子計算機を使用して電子地図（電磁的方式により記録された地図をいう。以下同じ。）上で一体的に処理する情報システムをいう。</p> <p>3 この法律において「<b>基盤地図情報</b>」とは、地理空間情報のうち、電子地図上における地理空間情報の位置を定めるための基準となる測定の基準点、海岸線、公共施設の境界線、行政区画その他の<b>国土交通省令で定めるものの位置情報（国土交通省令で定める基準に適合するものに限る。）</b>であって電磁的方式により記録されたものをいう。</p> <p>(基盤地図情報の整備等)</p> <p>第十六条 国は、基盤地図情報の共用を推進することにより地理情報システムの普及を図るため、<b>基盤地図情報の整備に係る技術上の基準を定めるものとする。</b></p> <p>2 国及び地方公共団体は、前項の目的を達成するため、同項の技術上の基準に適合した基盤地図情報の整備及び適時の更新その他の必要な施策を講ずるものとする。（地図関連業務における基盤地図情報の相互活用）</p> <p>第十七条 国及び地方公共団体は、都市計画、公共施設の管理、農地、森林等の管理、地籍調査、不動産登記、税務、統計その他のその遂行に地図の利用が必要な行政の各分野における事務又は事業を実施するため地図を作成する場合には、当該地図の対象となる区域について既に整備された基盤地図情報の相互の活用に努めるものとする。</p> <p>(基盤地図情報等の円滑な流通等)</p> <p>第十八条 国及び地方公共団体は、基盤地図情報等が社会全体において利用されることが地理空間情報の高度な活用に資することにかんがみ、基盤地図情報の積極的な提供、統計情報、測量に係る画像情報等の電磁的方式による整備及びその提供その他の地理空間情報の円滑な流通に必要な施策を講ずるものとする。</p> <p>2 国は、その保有する基盤地図情報等を原則としてインターネットを利用して無償で提供するものとする。</p> <p>3 国は、前二項に定めるもののほか、国民、事業者等による地理空間情報の活用を促進するため、技術的助言、情報の提供その他の必要な施策を講ずるものとする。</p>	<p>第一条 地理空間情報活用推進基本（以下「法」という。）第二条第三項の国土交通省令で定める基盤地図情報に係る項目及びその内容は、次の表に掲げるとおりとする。</p> <p>表（略）</p> <p>第二条 法第二条第三項の<b>国土交通省令で定める基準</b>は、その位置情報が次のいずれにも該当するものであることとする。</p> <p>一 次に掲げるいずれかの測定の成果であること。</p> <p>イ 測量法第四条に規定する基本測量</p> <p>ロ 測量法第五条に規定する公共測量（その成果について、同法第四十一条第二項の規定により国土地理院の長が十分な精度を有すると認めたものに限る。）</p> <p>ハ 水路業務法（昭和二十五年法律第百二号）第九条第一項に規定する政令で定める測定の基準に従って行われた水路測量</p> <p>二 次に掲げる精度を有する測定の成果であること。</p> <p>イ 平面位置の誤差が、都市計画区域（都市計画法（昭和四十三年法律第百号）第四条第二項に規定する都市計画区域をいう。以下この号において同じ。）内にあっては二・五メートル以内、都市計画区域外にあっては二十五メートル以内であること。</p> <p>ロ 高さの誤差が、都市計画区域内にあっては一・〇メートル以内、都市計画区域外にあっては五・〇メートル以内であること。</p>	<p>(基盤地図情報が適合すべき規格)</p> <p>第六条 基盤地図情報を提供しようとする場合の適合すべき規格は、次の各号に掲げるものとする。</p> <p>一 日本産業規格 X 七-〇七（地理情報—空間スキーマ）</p> <p>二 日本産業規格 X 七-〇八（地理情報—時間スキーマ）</p> <p>三 日本産業規格 X 七-〇九（地理情報—応用スキーマのための規則）</p> <p>四 日本産業規格 X 七-一〇（地理情報—地物カタログ化法）</p> <p>五 日本産業規格 X 七-一一（地理情報—座標による空間参照）</p> <p>六 日本産業規格 X 七-一二（地理情報—地理識別子による空間参照）</p> <p>七 日本産業規格 X 七-一三（地理情報—品質原理）</p> <p>八 日本産業規格 X 七-一五（地理情報—メタデータ）</p> <p>九 日本産業規格 X 七-二三（地理情報—被覆の幾何及び関数のためのスキーマ）</p> <p>十 日本産業規格 X 七-三一（地理情報—データ製品仕様）</p> <p>十一 日本産業規格 X 七-三六（地理情報—地理マーク付け言語）</p> <p>十二 国際標準化機構（技術仕様書）一九-〇三（地理情報—概念スキーマ言語）</p> <p>十三 国際標準化機構一九-一八（二〇-一）（地理情報—符号化）</p> <p>2 前項第八号の規格に基づきメタデータを作成する場合は、位置精度その他の品質の検査結果を記述するものとする。</p>

# (参考)不動産登記法(登記所備付地図)

## 不動産登記法における地図の位置付け

○不動産登記法において、登記所備付地図（14条地図）は、市街地地域の場合、縮尺250分の1又は500分の1で、位置誤差（平均二乗誤差）は、7cm以内とされている

### 不動産登記法 (地図等)

**第十四条** 登記所には、地図及び建物所在図を備え付けるものとする。

- 2 前項の地図は、一筆又は二筆以上の土地ごとに作成し、各土地の区画を明確にし、地番を表示するものとする。
- 3 第一項の建物所在図は、一個又は二個以上の建物ごとに作成し、各建物の位置及び家屋番号を表示するものとする。
- 4 第一項の規定にかかわらず、登記所には、同項の規定により地図が備え付けられるまでの間、これに代えて、地図に準ずる図面を備え付けることができる。
- 5 前項の地図に準ずる図面は、一筆又は二筆以上の土地ごとに土地の位置、形状及び地番を表示するものとする。
- 6 第一項の地図及び建物所在図並びに第四項の地図に準ずる図面は、電磁的記録に記録することができる。

### (法務省令への委任)

**第十五条** この章に定めるもののほか、登記簿及び登記記録並びに地図、建物所在図及び地図に準ずる図面の記録方法その他の登記の事務に関し必要な事項は、法務省令で定める。

### 不動産登記規則 (地図)

- 第十条** 地図は、地番区域又はその適宜の一部ごとに、正確な測量及び調査の成果に基づき作成するものとする。ただし、地番区域の全部又は一部とこれに接続する区域を一体として地図を作成することを相当とする特段の事由がある場合には、当該接続する区域を含めて地図を作成することができる。
- 2 地図の縮尺は、次の各号に掲げる地域にあっては、当該各号に定める縮尺によるものとする。ただし、土地の状況その他の事情により、当該縮尺によることが適当でない場合は、この限りでない。
    - 一 市街地地域（主に宅地が占める地域及びその周辺の地域をいう。以下同じ。） 二百五十分の一又は五百分の一
    - 二 村落・農耕地域（主に田、畑又は塩田が占める地域及びその周辺の地域をいう。以下同じ。） 五分の一又は千分の一
    - 三 山林・原野地域（主に山林、牧場又は原野が占める地域及びその周辺の地域をいう。以下同じ。） 千分の一又は二千五百分の一
  - 3 地図を作成するための測量は、測量法（昭和二十四年法律第百八十八号）第二章の規定による基本測量の成果である三角点及び電子基準点、国土調査法（昭和二十六年法律第百八十号）第十九条第二項の規定により認証され、若しくは同条第五項の規定により指定された基準点又はこれらと同等以上の精度を有すると認められる基準点（以下「基本三角点等」と総称する。）を基礎として行うものとする。
  - 4 地図を作成するための一筆地測量及び地積測定における誤差の限度は、次によるものとする。
    - 一 市街地地域については、国土調査法施行令（昭和三十七年政令第五十九号）別表第四に掲げる精度区分（以下「精度区分」という。）甲二まで
    - 二 村落・農耕地域については、精度区分乙一まで
    - 三 山林・原野地域については、精度区分乙三まで

## 国土調査法施行令

### 別表第四 一筆地測量及び地積測定誤差の限度（第十五条関係）

精度区分	筆界点の位置誤差		筆界点間の図上距離又は計算距離と直接測定による距離との差異の公差	地積測定の公差
	平均二乗誤差	公差		
甲一	2cm	6cm	$0.020m + 0.003\sqrt{Sm + \alpha}$ mm	$(0.025 + 0.003^4\sqrt{F})\sqrt{Fm^2}$
甲二	7cm	20cm	$0.04m + 0.01\sqrt{Sm + \alpha}$ mm	$(0.05 + 0.01^4\sqrt{F})\sqrt{Fm^2}$
甲三	15cm	45cm	$0.08m + 0.02\sqrt{Sm + \alpha}$ mm	$(0.10 + 0.02^4\sqrt{F})\sqrt{Fm^2}$
乙一	25cm	75cm	$0.13m + 0.04\sqrt{Sm + \alpha}$ mm	$(0.10 + 0.04^4\sqrt{F})\sqrt{Fm^2}$
乙二	50cm	150cm	$0.25m + 0.07\sqrt{Sm + \alpha}$ mm	$(0.25 + 0.07^4\sqrt{F})\sqrt{Fm^2}$
乙三	100cm	300cm	$0.50m + 0.14\sqrt{Sm + \alpha}$ mm	$(0.50 + 0.14^4\sqrt{F})\sqrt{Fm^2}$

### 備考

- 一 精度区分とは、誤差の限度の区分をいい、その適用の基準は、国土交通大臣が定める。
- 二 筆界点の位置誤差とは、当該筆界点のこれを決定した与点に対する位置誤差をいう。
- 三 Sは、筆界点間の距離をメートル単位で示した数とする。
- 四  $\alpha$ は、図解法を用いる場合において、図解作業の級が、A級であるときは0・二に、その他であるときは0・三に当該地籍図の縮尺の分母の数を乗じて得た数とする。図解作業のA級とは、図解法による与点のプロットの誤差が0・一ミリメートル以内である級をいう。
- 五 Fは、一筆地の地積を平方メートル単位で示した数とする。
- 六 mはメートル、cmはセンチメートル、mmはミリメートル、m2は平方メートルの略字とする。