

データ活用トライアルの報告について

令和4年3月2日

内閣府 地方創生推進事務局

データ活用トライアルの実施状況と方向性①

モニタリングすべき指標		代替となるデータ	評価したい観点	トライアル対象	今後の課題
1	オフィス・ホテル・商業施設・住宅の建替・整備量	<ul style="list-style-type: none"> ・建築確認申請 ・都市計画基礎調査 建物利用状況（※更新頻度低） ・大規模小売店舗立地法届出面積（※小売業のみ） ・固定資産課税台帳（※活用困難） ・GIS情報提供者のデータ 	都市再生の進捗・気運醸成	行政記録情報	建築確認申請のデータとりまとめについて自治体ごとに差がある。複合用途の把握困難。

トライアル手法・方向性

- 各自治体に提出されている建築確認申請（建築基準法第6条第1項又は第6条の2第1項）を集計し、用途ごとの今後の建築動向が見える化出来るかを検証する。
- ただし、建築申請は主要用途での集計となるため、複合施設における用途区分ごとの集計は不可。また、竣工予定は着工予定日で判断するが、検査済証が出た竣工済み物件でないと時期がずれる可能性あり。
- なお、トライアルにて集計する対象物件は、建築申請のあった全新設物件とし、指標として適当と思われる対象物件の延床面積もあわせて検証したい。

確認申請・用途区分（建築基準法用途区分）の対象は別表の通り。

住居系 : 08010～08060
 事務所 : 08470
 商業系 : 08438～08460
 ホテル等 : 08400
 その他 : 上記以外

- 都市計画法第6条に基づき5年に1度実施される都市計画基礎調査の「建物利用現況」等のGISデータを活用し、建築物のストックにどのような変化があったか等を検証する。
- また、建物の属性情報をもとに、指定地域内における建物の耐震・耐火性能の割合やその推移の把握を行う。

3

建築確認申請内容のデータ取得結果について

【建築確認申請状況（2020年度申請分）による建築物の新規フローの把握について】

【自治体別申請件数】

(竣工予定年) ■ 2020年 ■ 2021年 ■ 2022年 ■ 2023年以降

自治体	2020年	2021年	2022年	2023年以降
札幌市 (22件)	6	9	5	2
豊島区 (11件)	1	7	2	1
広島市 (17件)	4	8	4	1

【自治体別申請延床面積】

(竣工予定年) ■ 2020年 ■ 2021年 ■ 2022年 ■ 2023年以降

自治体	2020年	2021年	2022年	2023年以降
札幌市	230	17,739	19,251	81,411
豊島区	292	1,748	2,602	33,630
広島市	6,364	5,698	38,924	2,428

○ 申請件数ベースで見ると、申請時点から2年以内の竣工案件が多い一方で、延床面積ベースで見ると数年後の竣工案件の方が大きいことが分かる。
 ○ 今後の先行きとして予定されている大規模案件ボリュームを把握するにあたっては、定期的なデータ収集が望ましいと考えられる。

【用途別申請】

(札幌市) (件) N=22

(豊島区) (件) N=11

(広島市) (件) N=17

(延床面積) (m2)

用途	延床面積 (m2)
事務所	11,430
商業	566
宿泊	20,019
住宅	85,617
その他	998

用途	延床面積 (m2)
事務所	
商業	
宿泊	
ホテル	
住宅	4,530
その他	33,630

用途	延床面積 (m2)
事務所	36,367
商業	1,333
宿泊	5,844
住宅	8,638
その他	1,233

○ 用途別の申請割合だけでなく、延床面積を把握することで、今後の都市の方向性を把握しやすくなると考えられる。

【規模別申請件数】

(札幌市) (件) (13/22)

規模	事務所	商業	ホテル	住宅	その他
1,000m2以下	1	5	2	5	
1,001~5,000m2	2	1	1		
5,001~10,000m2	1	1			
10,001~30,000m2	1	1			
30,001m2以上	1				

(豊島区) (件) (9/11)

規模	事務所	商業	ホテル	住宅	その他
1,000m2以下				9	
1,001~5,000m2				1	
5,001~10,000m2					
10,001~30,000m2					
30,001m2以上					1

(広島市) (件) (9/17)

規模	事務所	商業	ホテル	住宅	その他
1,000m2以下	1	5	2	1	
1,001~5,000m2	2	3	1		
5,001~10,000m2			1		
10,001~30,000m2					
30,001m2以上					1

○ 規模別申請件数を見ると1,000m2以下の案件が多く、集計対象を工夫することで作業量を削減できるのではないかと考えられる。

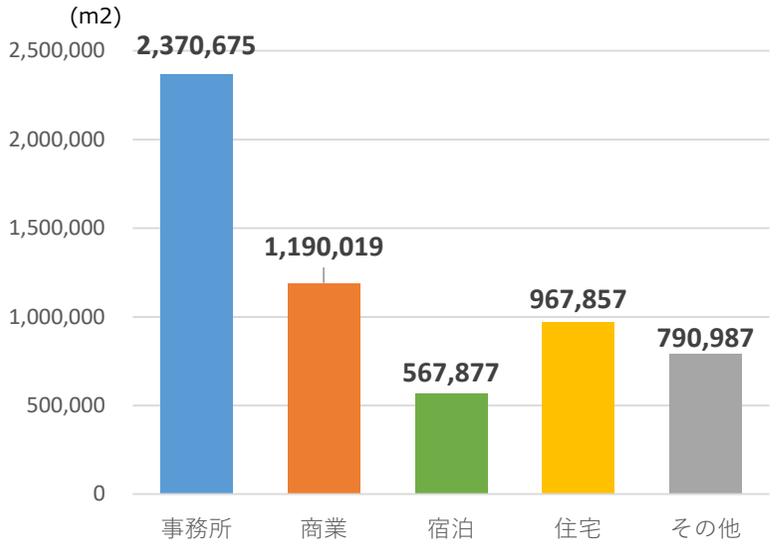
【トライアル実施に関する各自治体の所感】

- 着工年月日や完了年月日等、システム上一括で検索できない部分があるため、概要書等を一件ずつ確認する必要があり、データ整理作業としての手間や負担感はある。
一方で、作業量については、対象となる申請件数のボリューム次第であるため、データ整理・取得の必要性が高いと判断できれば、今後も継続して対応することは可能。（札幌市）
- 既存のデータベースは町丁目で整理されているが、緊急整備地域内の案件の抽出は、最終的には住宅地図との照合が必要となり相応の手間がかかる。ただし、実際に算出すると当初の想定より申請件数は少なく、新築以外の増改築や用途変更を含めてもボリューム感としては限定的で少ない印象。既成市街地であるため、建替えや再開発を前提とした新築案件に限定すると、プロジェクトが限られていると思われる。
一方、東京都においては、10,000㎡を越える物件は東京都の扱いとなり、今回も東京都からデータ提供を受けている。都内全ての緊急整備地域において同様の集計を行う場合、東京都の作業量が相当に大きくなる。
また、実際の床の使い方に合わせた用途のボリュームを算出するには、建物内の用途別に床面積を集計することが適切だと思われるが、手作業での確認が必要であり、現状では実施困難。※トライアルでは、「建物用途」を代表用途に限定し、全ての床面積を同一用途として集計（豊島区）
- 駅周辺の建替えや再開発に関係する申請もあり、例年より申請数は多いかもしれないが、緊急整備地域の広さを考えると、想定より少ないという印象を受けた。
データを取得する意味としては、マクロの供給件数を把握することよりも、用途別の供給量を見て今後の都市再生の方向性の検討材料とするようなことが考えられる。
一方で、既存のデータベースからの抽出の際には、緊急整備地域のエリアを町丁目単位で設定していないため、データベース上の地番と住宅地図を突き合わせて緊急整備地域内かどうかを確認する手作業が発生した。
また、既存のデータベースは建築確認関係の部署において手作業でシステムに入力しており、多くの作業が発生している状況にあると聞いているので、全国で継続的に取り組んでいくとすればデータの取得方法の自動化、省力化に向けた配慮が重要になると思う。（広島市）

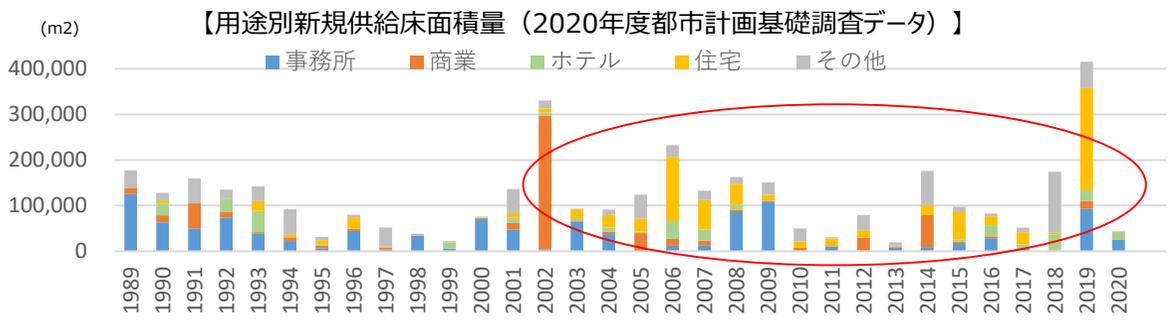
都市計画基礎調査データ（札幌市）の活用について

【既存建物ストックの量的評価について】

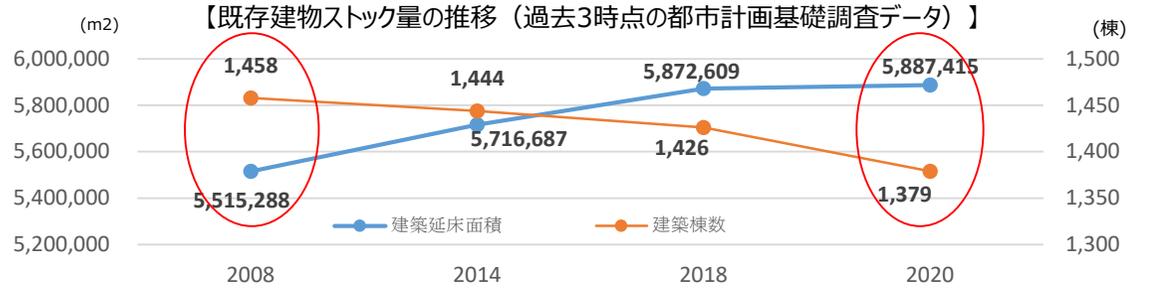
【用途別ストック量（2020年度都市計画基礎調査データ）】



○現在の既存ストックの用途別ボリュームを見ることで、エリア内の都市機能の特性や状況が把握できる。



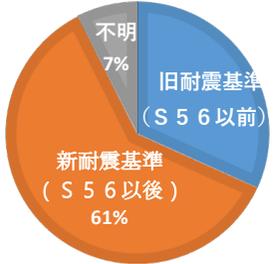
○新規フローについては、2009年頃まで事務所の割合が高かったが、2003年以降、住宅（マンション）の建設により都心居住が進んでいることが想定される。



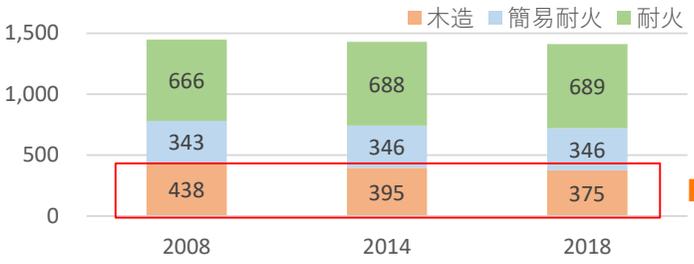
○建築延床面積が増加し、建築棟数が減少していることから、土地の集約化、大街区化が進んでいると想定される。

【既存建物ストックの質的評価について】

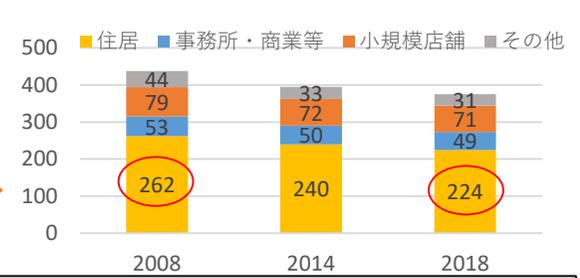
新・旧耐震基準建築棟数の割合（2020年度）



耐火建築物等の推移



木造建築物の内訳推移



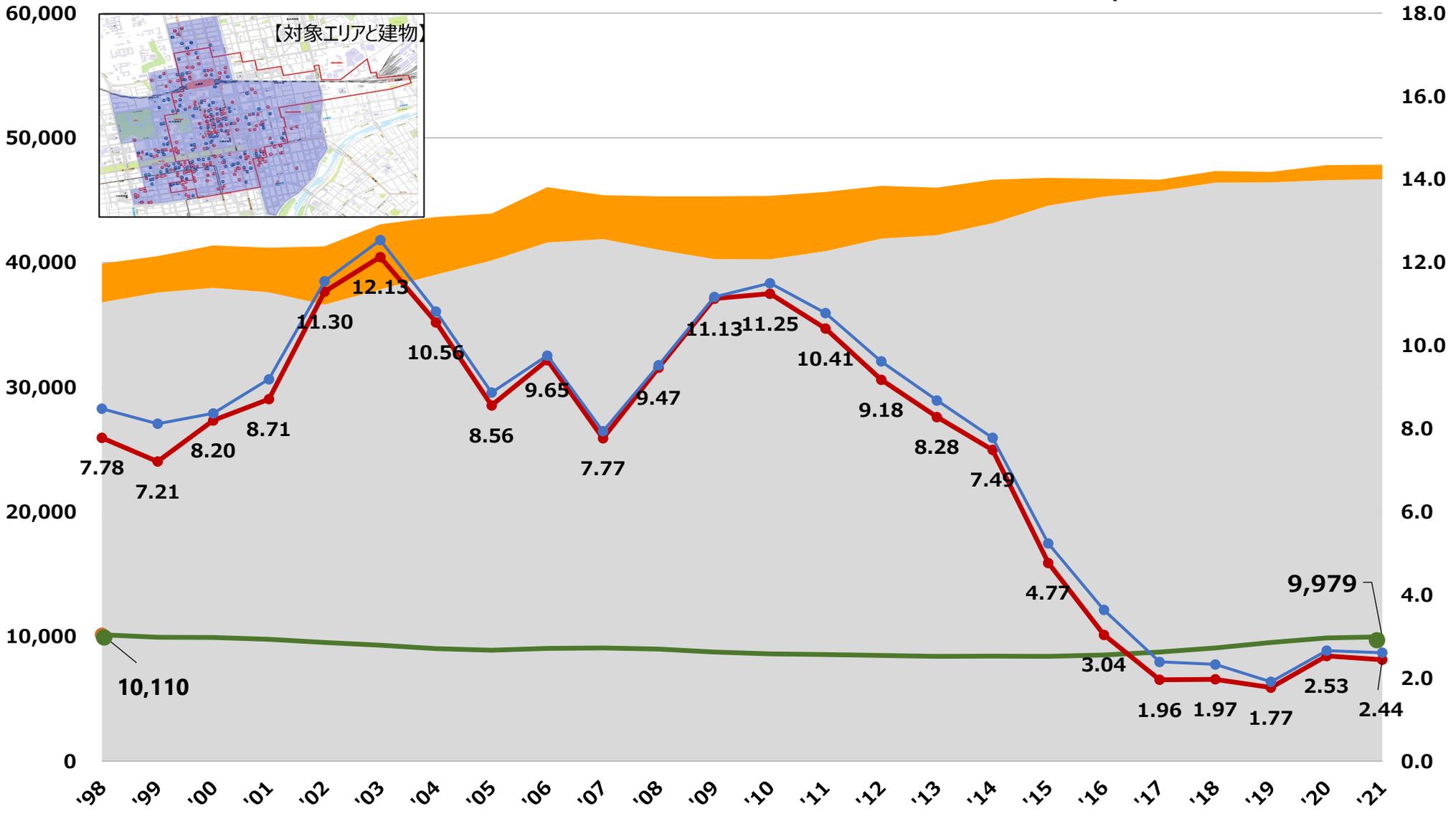
○エリア内の防災（耐震・耐火）に関する進捗状況や現況を把握することが出来る。たとえば木造建築物の内訳として住宅棟数が減少していることも把握できる。

(面積単位：十坪)

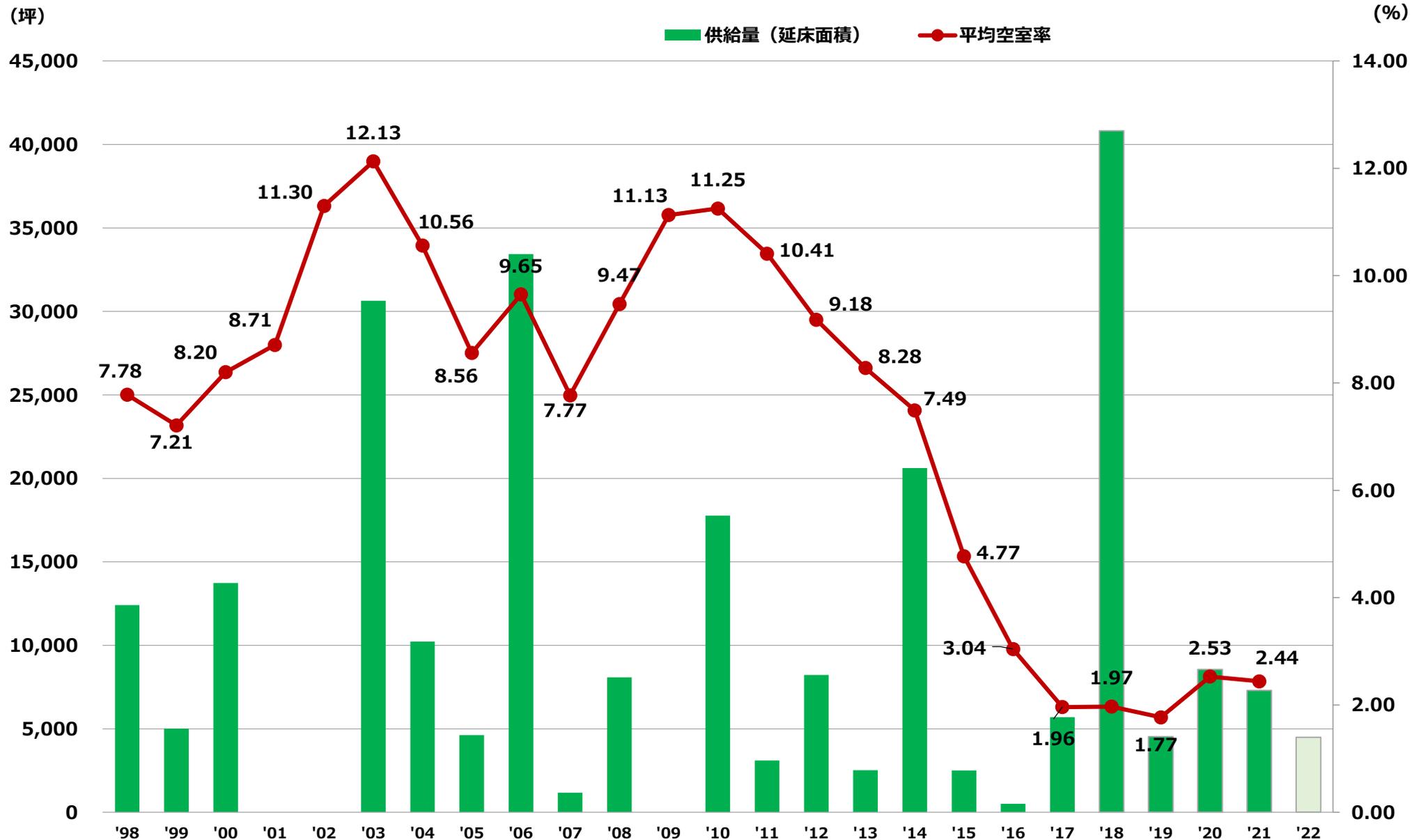
(%)

(賃料単位：円/坪)

■ 入居面積 ■ 空室面積 ■ 平均賃料 ● 平均空室率 ● 平均空室率(札幌ビジネス地区平均)



(三鬼商事株式会社から受領したデータをもとに一部内閣府地方創生推進事務局にて加工)



(三鬼商事株式会社から受領したデータをもとに一部内閣府地方創生推進事務局にて加工)

(面積単位：十坪)

(%)

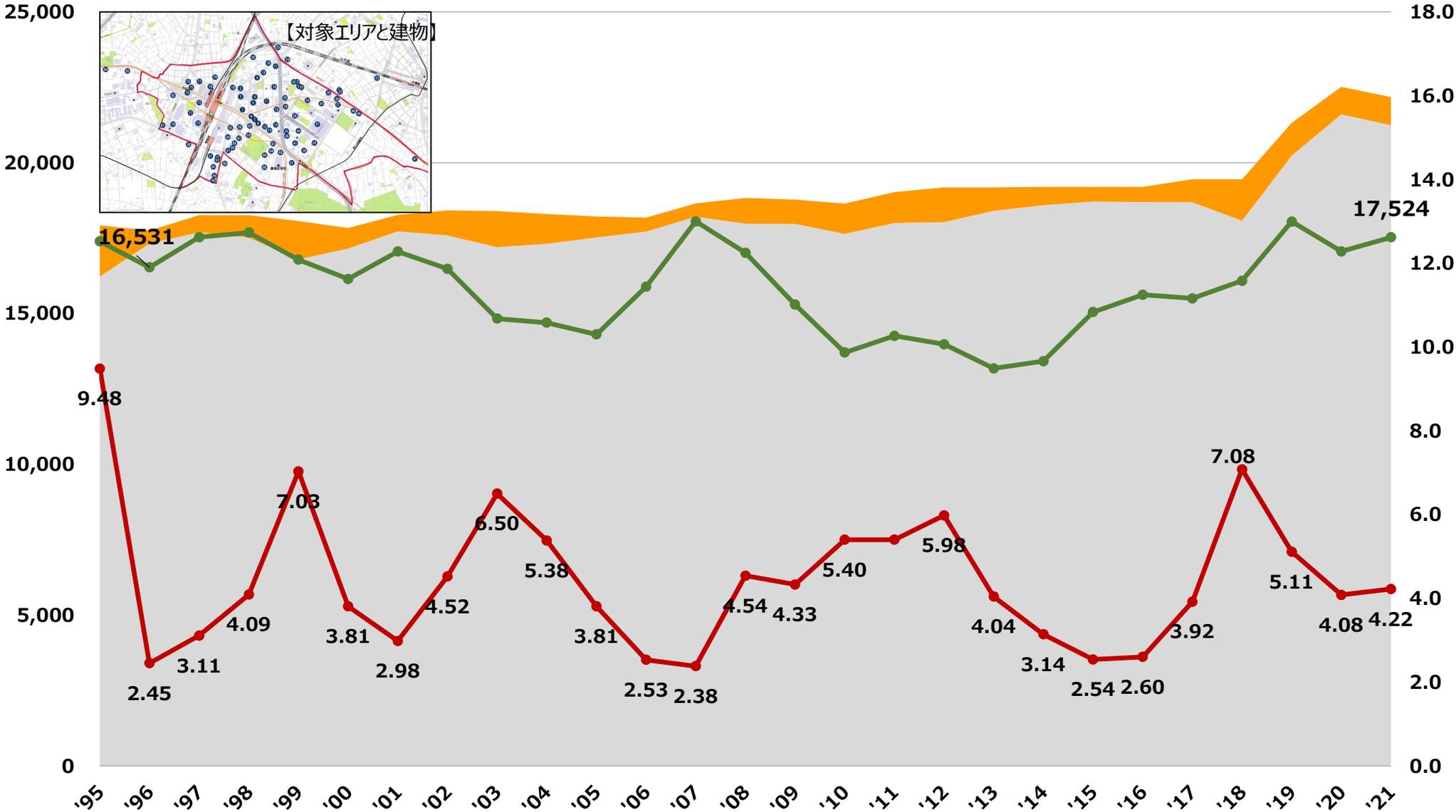
(賃料単位：円/坪)

■ 入居面積

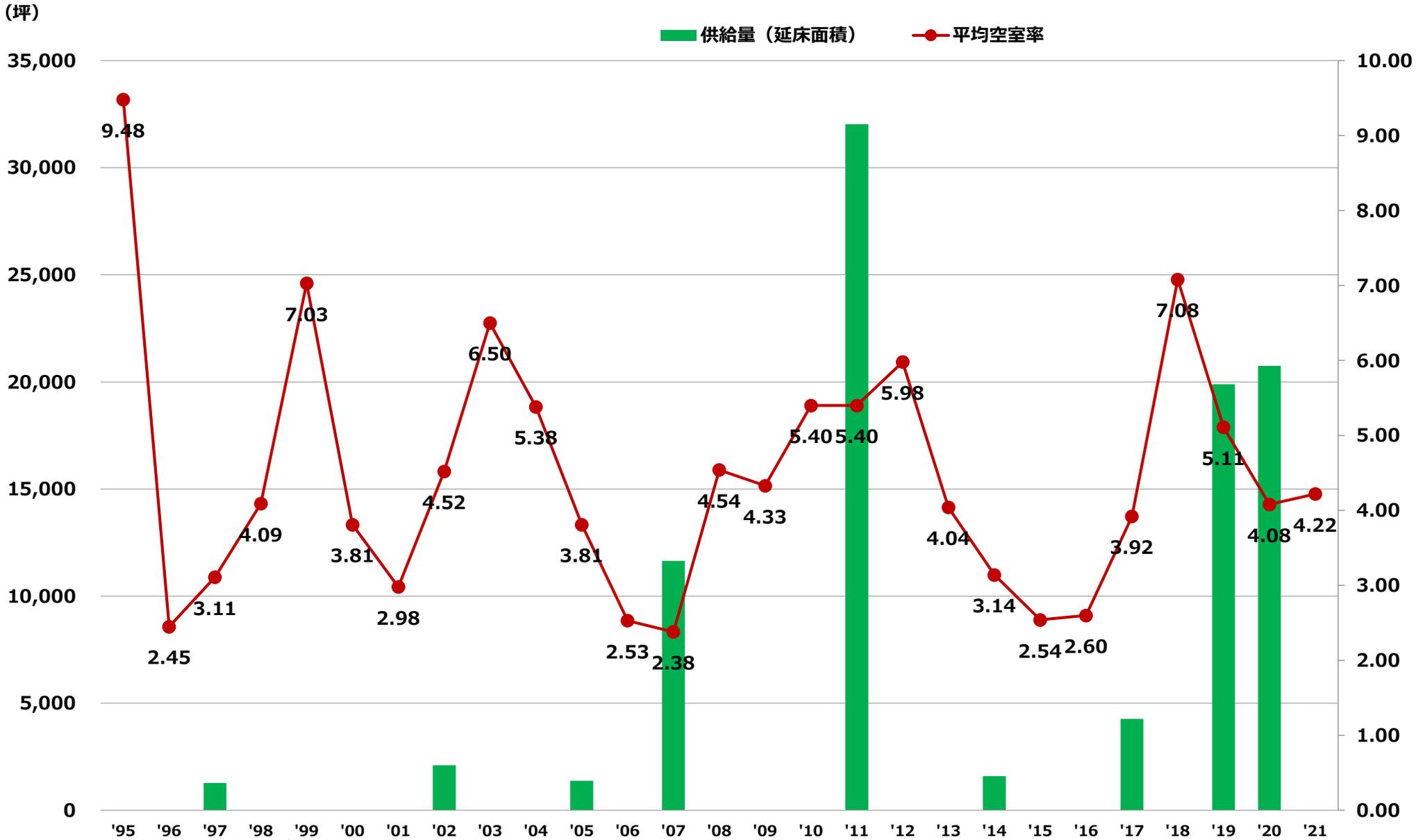
■ 空室面積

● 平均賃料

● 平均空室率



(三鬼商事株式会社から受領したデータをもとに一部内閣府地方創生推進事務局にて加工)

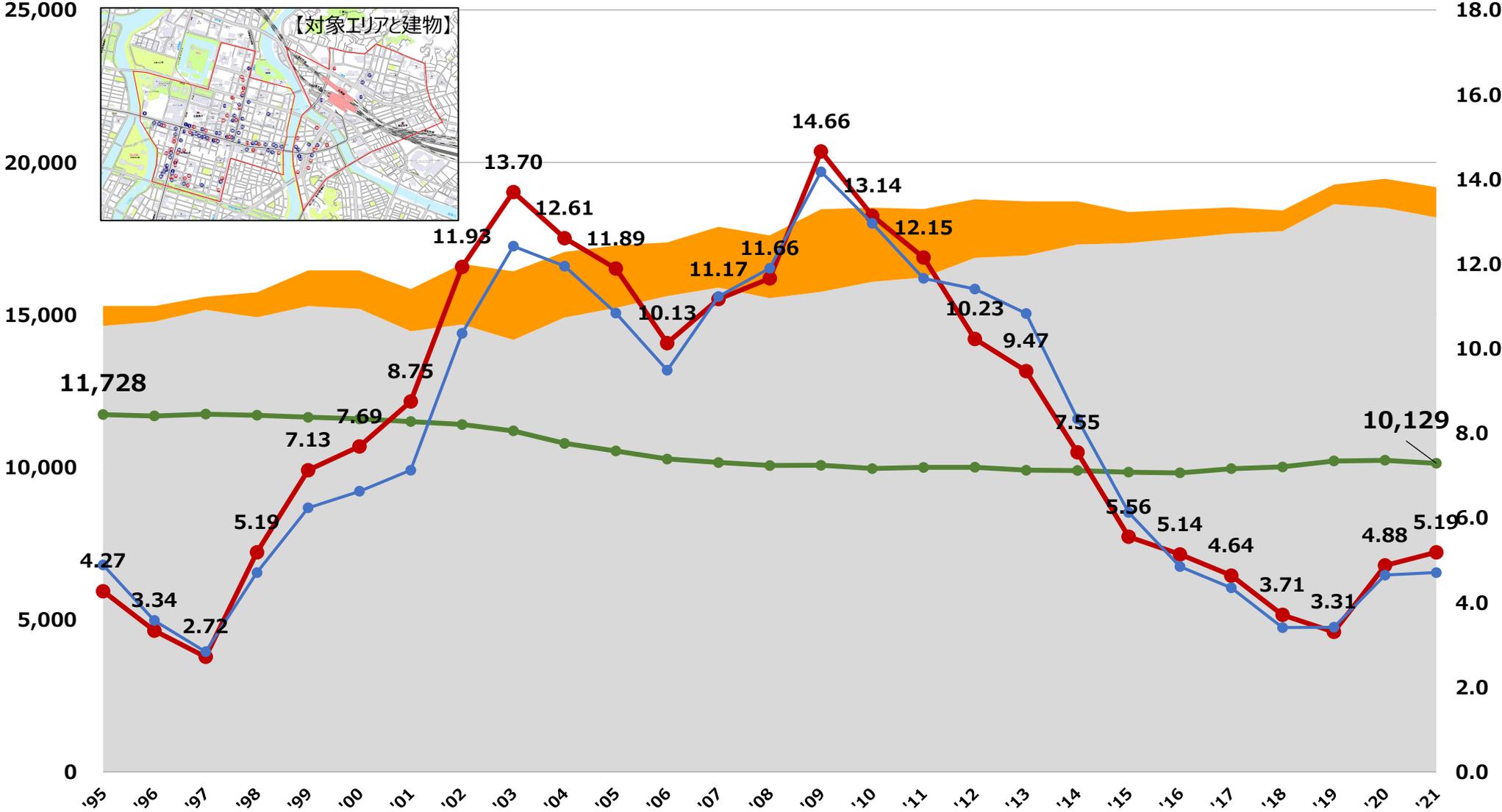


(面積単位：十坪)

(賃料単位：円/坪)

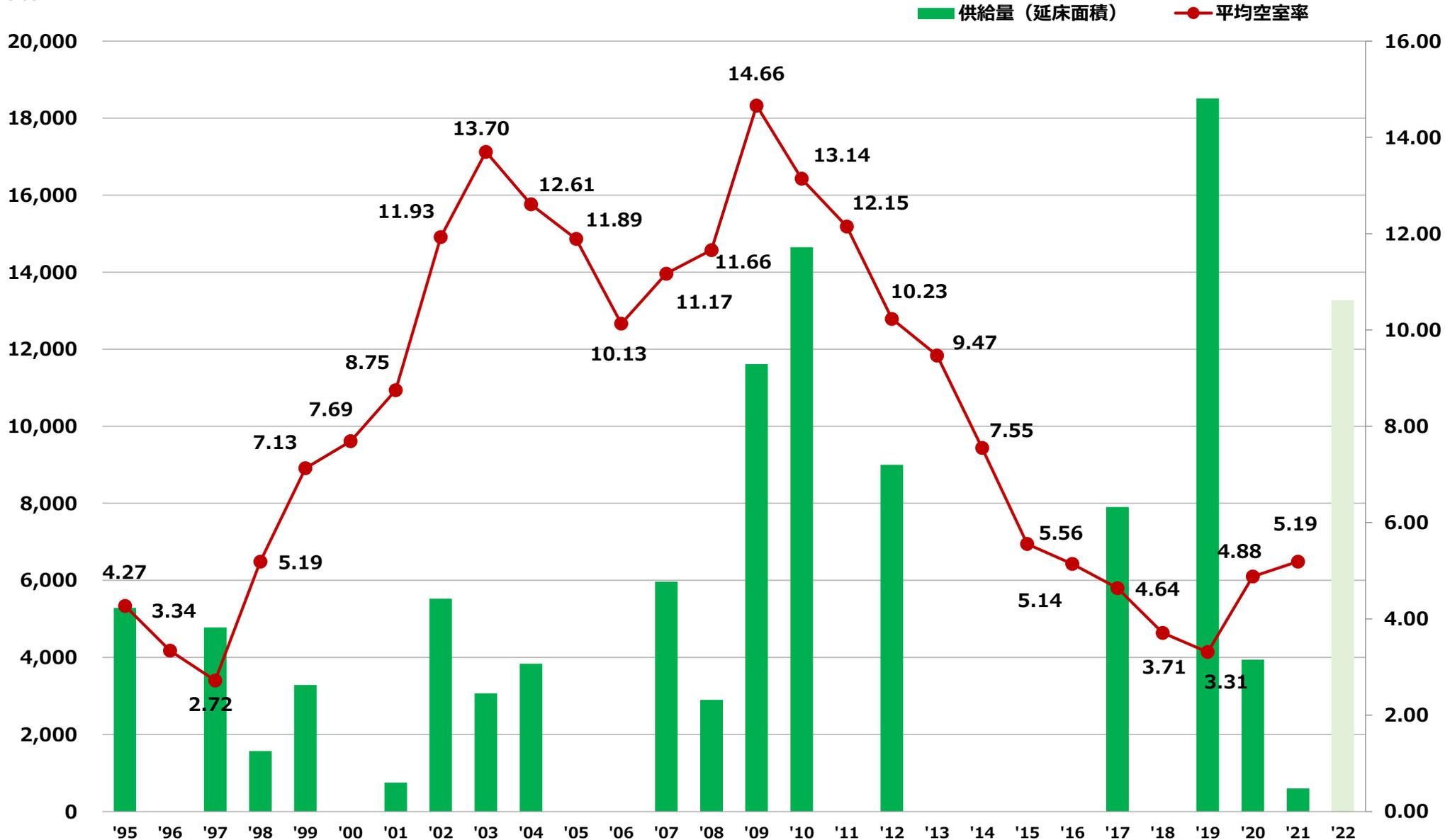
(%)

■ 入居面積 ■ 空室面積 ● 平均賃料 ● 平均空室率 ● 平均空室率(広島ビジネス地区平均)



(三鬼商事株式会社から受領したデータをもとに一部内閣府地方創生推進事務局にて加工)

(坪)



(三鬼商事株式会社から受領したデータをもとに一部内閣府地方創生推進事務局にて加工)