

地番図（地籍図 OR 地番現況図）があれば 3D 都市モデルと登記が リンクするかも知れないのでマンション建替や空家対策に使えるかも知れない

課題

- ・ Q7: 地番現況図と他データとを組み合わせたユースケースを検討する
- ・ Q8: 3D 都市モデルに地番を付与する

概要

地番現況図を活用すると、3D 都市モデルの個別の建物立体の地番が分かる。登記表題部と合わせると、確度が上がり、かつ、建物立体と登記表題部とがリンクする。

生成したデータは、マンション建替の特例容積率の設定にかかる景観変化の予想や、空家調査用に対象建物の属性情報を簡便に取得できる AR アプリ等に活用できる。

手法 (Q7, Q8)

地籍図や地番現況図のポリゴンデータ（以下「地番ポリゴン」とする）があるをします。建物立体モデルを平面投影したポリゴン（以下「建物ポリゴン」とする）は容易に作成できるので、建物ポリゴンとインタセクトする地番ポリゴンを見つけることで、建物ポリゴンの地番の推測が可能と考えます。地番が分かれば、建物立体モデルと登記情報とがリンクします。

また、地番の推測の際に、登記情報に建物の名前もあるので、建物立体モデルの建物名と合致するかをチェックすることで、確度を上げることができると考えます。

考えられる注意点を次に挙げます。

1. 建物名の表記ゆれ対策が必要
2. 筆をまたぐ建物（不動産登記事務取扱手続準則 88 条 2 項で、表題部はコンマ区切りのよう）のデータ構造
3. マンションの建物名変更（現に見たことがある）で、建物立体の属性と表題部との不整合発生のおそれ（積極的に名前変更が発見できると考えるのもあり）

利用シーン (Q7)

- ・ 建物立体→登記のリンクが確実になるので、建築年月日が得られます。そうすると、老朽化対策が必要な建物のマップなどができるかも知れません。
 - マンションの建替の特例で容積率を増やせる場合に、特例容積率によって町の風景がどう変わるかを掴めて、町づくりの一助になるかも知れません。
- ・ 現況調査において、3D 建物を表示する AR アプリを使って、カメラに映った空家と思われる現実の建物を指定すると、即座に地番をキーに各種情報を知ることができるアプリが出来そうです。
 - たとえば、空家対策として、空家とおぼしき建物の登記上の所有者までは得られます。それで済まないのが空家なのだと思いますが、空家対策の一助になるかも知れません。