



## 家屋図異動更新作業基準

第1版 / 2017.7

第2版 / 2019.11

第3版 / 2021.6

第4版 / 2022.4

第5版 / 2024.4

第6版 / 2025.4

## 1. 概覧

---

### 1.1. 目的

相模原市における毎年の家屋の異動に対して、新增築家屋の位置・形状及び滅失家屋について、でき得る限り“現況に整合した”、現況評価の基図として作成し、家屋課税客体の調査精度の向上を図ることを目的とする。

### 1.2. 空間範囲

本基準で作成する空間データの空間範囲は、神奈川県相模原市全域とする。

### 1.3. 時間範囲

本基準で作成する空間データの時間範囲は以下の通りとする。

初期整備時点：平成 28 年 1 月 1 日（2016/1/1）

初期整備後の更新時点：毎年 1 月 1 日

### 1.4. 座標系

本基準で作成する空間データは、日本測地系 2011、平面直角座標系 IX 系を採用する。

## 2. 適用範囲

---

本基準の適用範囲は神奈川県相模原市における家屋図データに対して適用する。

### 3. データ定義

#### 3.1. データ定義

本基準で定義するデータは空間的形状によって次のとおり分類する。

自治体名 相模原市

データ形式 Shape 形式

ファイル名 kaoku\_poly.shp

フィーチャ ポリゴン

備考 家屋外形図

#### アイテム情報

項番	項目名(和名)	列名	データ型	長さ	説明
1	オブジェクトID	OBJECTID	int		
2	家屋棟番号	LINKKEY	nvarchar	40	必須
3	グループキー	GROUPKEY	nvarchar	50	
4	市区町村コード	SKSCD	nvarchar	10	
5	字コード	AZACD	nvarchar	20	
6	テキストコード	TXTCOD	nvarchar	20	
7	図式コード	GEOCD	nvarchar	10	必須 (※1)参照
8	コメント	COMENT	nvarchar	250	
9	作成日時	CRYMD	datetime		必須
10	更新日時	UPDATE DATE	datetime		
11	編集ユーザ	US RID	nvarchar	20	
12	削除フラグ	DFLG	small int		コード:1 削除
13	基資料コード	MSCD	small int		必須 (※2)参照

(※1)図式コード表(家屋外形図)

GEOCD	説明
4002	家屋外形
4008	高架下家屋
4009	地下家屋

(※2)基資料コード表

MSCD	説明
11	DMLレベル(レベル500)
12	DMLレベル(レベル1000)
13	DMLレベル(レベル2500)
19	DM(レベル不明)
21	航空写真(オルソ)
22	航空写真(簡易オルソ)
25	航空写真(アナログスキャン)
29	航空写真(その他)
31	既存家屋外形図
51	家屋調査票・家屋平面図
99	その他

## 家屋図異動更新作業基準

自治体名 相模原市

データ形式 Shape 形式

ファイル名 kaoku\_line.shp

フィーチャ ライン

備考 家屋棟番号

### アイテム情報

項番	項目名(和名)	列名	データ型	長さ	説明
1	オブジェクトID	OBJECTID	int		
2	家屋棟番号	LINKKEY	nvarchar	40	必須
3	グループキー	GROUPKEY	nvarchar	50	
4	市区町村コード	SKSCD	nvarchar	10	
5	字コード	AZACD	nvarchar	20	
6	テキストコード	TXTCD	nvarchar	20	
7	図式コード	GEOCD	nvarchar	10	必須 (※1)参照
8	コメント	COMENT	nvarchar	250	
9	作成日時	CRYMD	datetime		必須
10	更新日時	UPDATE DATE	datetime		
11	編集ユーザ	US RID	nvarchar	20	
12	削除フラグ	DFLG	small int		コード:1 削除

(※1)図式コード表(家屋棟番号)

GEOCD	説明
4100	家屋棟番号(代表)
4101	家屋棟番号(その他)
4800	高架下家屋(代表)
4801	高架下家屋(その他)
4900	地下家屋(代表)
4901	地下家屋(その他)

### 3.2.家屋記号

家屋記号	説明	家屋記号	説明
H	非課税家屋	Z (末尾 h)	不明家屋のうち、調査保留のもの
G	評価対象外家屋	M (末尾 h)	未評価疑義家屋のうち、調査保留のもの
C	工事中家屋		
Z	不明家屋		
M	未評価疑義家屋		

※その他の家屋記号について

家屋記号	説明
F	藤野地域
K	相模湖地域
R	城山地域
T	津久井地域
共	マンションの共同棟

## 家屋図異動更新作業基準

### 3.3 提供データ

#### 【提供データ】

資料種類	作業内容	備考	家屋外形図（ポリゴン）			家屋棟番号（ライン）		
			新規	修正	削除	新規	修正	削除
家屋図外形図	基データ	資産税課にて家屋図に修正等行ったもの						
航空写真（オルソ前）	参考資料	家屋図作成の参考資料（仮納品の航空写真）	●	●	●	－	－	－
航空写真データ	参考資料	家屋図作成の参考資料（本納品の航空写真）	●	●	●	－	－	－
月次	図形・属性データ修正	基本情報、平面図、画像資料、座標データを基に建物の家屋図を作成するもの	●	－	－	●	－	－
更正分	図形・属性データ修正	基本情報、平面図、画像資料、座標データを基に建物の家屋図を作成するもの	●	－	－	●	－	－
家屋図修正依頼票	図形・属性データ修正	紙の依頼票により家屋図への各種変更を行うもの	●	●	●	●	●	●
区分登記一覧表	棟番号等修正	区分家屋について、家屋図上表示する代表管理番号、その他管理番号を指定するための一覧	－	－	－	●	●	●
減失リスト	課税客体減失処理	既存棟番号の削除を指示するリスト	－	－	●	－	－	●
土地現調減失ポイント（G）	課税客体以外減失処理	Gの削除を指示するリスト	－	－	●	－	－	●
過年度物件調査リスト	MZの属性データ修正	既存のM・Zに対して削除・変更を指示する	－	●	●	－	●	●
経年異動判読結果（Z）	過年度の図形・属性データ修正	既存のZ（経年）に対して削除・変更を指示する	－	●	●	－	●	●
経年異動調査システム	図形・属性データ修正	Gの作成、G・Hの削除	●	－	●	●	－	●

※各提供資料の中に、同一棟が重複されて記載される場合あり。

## 4. 作業スケジュールについて

### 4.1. 作業スケジュール

家屋図異動更新作業に係るスケジュール（予定）												
提供時期及び内容	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月
データ提供時期				☆ データ提供①		☆ ②	☆ ③	☆ ④	☆ ⑤ ⑥	☆ ⑦		
月次・更正データ				● 月次1.2回目 7.9.12月更正	● 月次3回目 2月更正	● 月次4回目	↑ 月次6回目	● 月次5回目		● 5月更正		
家屋図修正依頼票				● 1回目	● 2回目	● 3回目		● 4回目	● 5回目			
航空写真				● 前年分				● 当年分				
過年度物件調査リスト				● 1回目	● 2回目	● 3回目		● 4回目	● 5回目			
土地現調減失ポイント					● 1回目		● 2回目					
経年異動調査データ					● 経年調査データ			● 経年判読データ				
区分登記一覧表								● 登記一覧				
減失リスト				● 1回目				● 2回目	● 3回目			

## 5. 異動更新作業について

### 5.1. 異動更新の注意事項

相模原市の異動更新のタイミングは当該年度内の修正のため、最新の航空写真が存在しない。このため、家屋形状を計測しても正しい場所に配置できないことが多い。計測した家屋外形図は家屋所在地に一旦配置し、最新の航空写真を受領後、写真を参照して家屋外形図の配置を調整する流れとなる。

### 5.2. 家屋外形図（家屋外形）

家屋外形図は、座標データが存在する家屋については、自動で計測された図形を優先して活用する。なお、計測された家屋外形図が現況と大きく異なる場合は、写真に合わせて修正を行う。計測した家屋外形図は航空写真を参照に配置するが、写真の倒れこみを考慮し、配置を調整する。

（※1）

座標データが無い家屋は、平面図や航空写真を参照し、屋根形状で家屋外形図を計測する

（※2）。

家屋外形が木や他の建物などで隠れて判断できない場合についても、平面図の配置状況を参考に計測する。

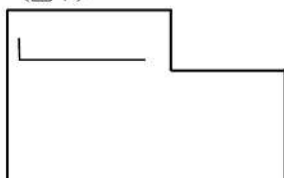
※1 計測は原則的に、航空写真を正として行う。筆界に納めるような位置調整は不要とする。

※2 計測の際に、参考とした資料によって、家屋外形図の「基資料コード」を変更する。

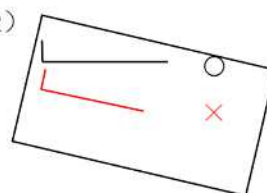
### 5.3. 家屋棟番号（代表・その他）

家屋棟番号は、原則、表示始点を家屋外形図内に納めるように入力する。位置は家屋外形図の左上より、家屋外形図の傾きに関係なく、水平に入力する。

（図1）



（図2）



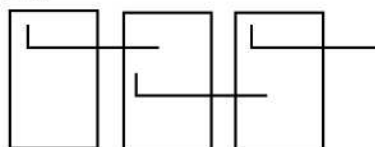
・家屋外形に傾きがあっても原則水平表示とする。

狭小家屋、または家屋が密集して、家屋棟番号が重なる場合は、表示始点を家屋外形図内に入れることを原則とし、段違いに配置する。

（図3）



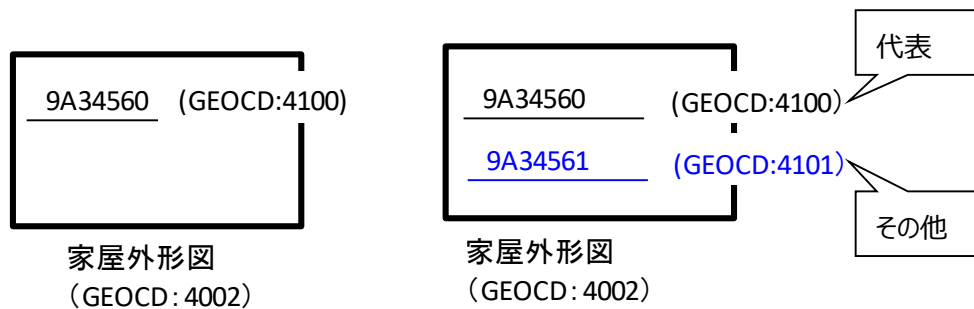
（図4）



## 家屋図異動更新作業基準

家屋棟番号が複数存在する場合は、家屋外形図内に家屋棟番号を列記し、家屋棟番号（その他）を付与する。

原則、家屋棟番号（その他）は家屋棟番号（代表）の下側に計測する。

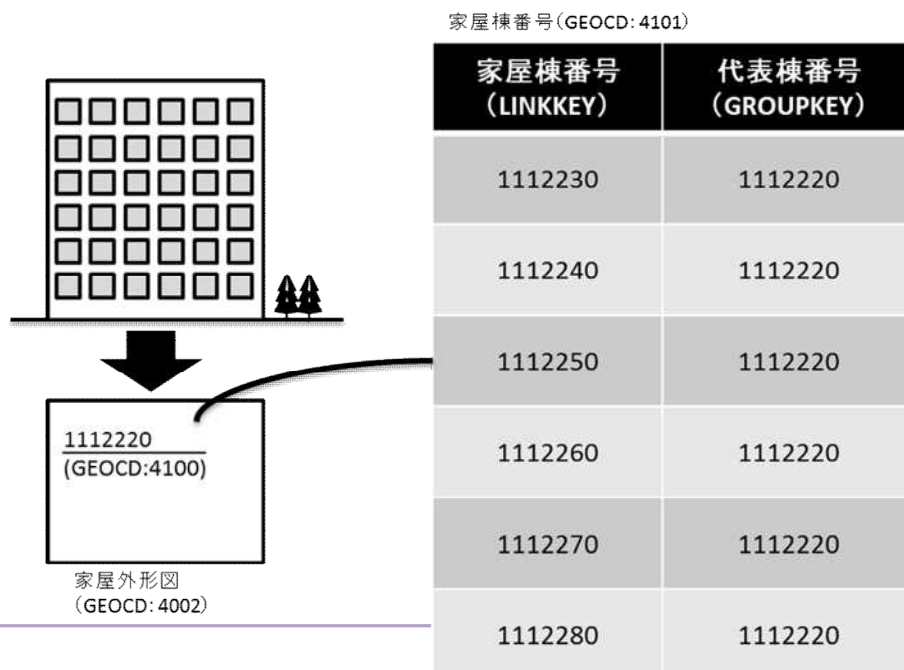


家屋棟番号（代表）の LINKKEY と GROUPKEY は、同じ家屋棟番号を入力し、家屋棟番号（その他）は、家屋外形図や代表の家屋棟番号との関連付けを行うため、GROUPKEY に家屋棟番号（代表）と同じ家屋棟番号を入力する。

なお、マンション等で、その他の家屋棟番号が多数存在し、家屋外形図内に全ての家屋棟番号が表記できない場合は、別途市が作成したリスト（建物区分登記一覧など）を基に代表棟番号を計測する。

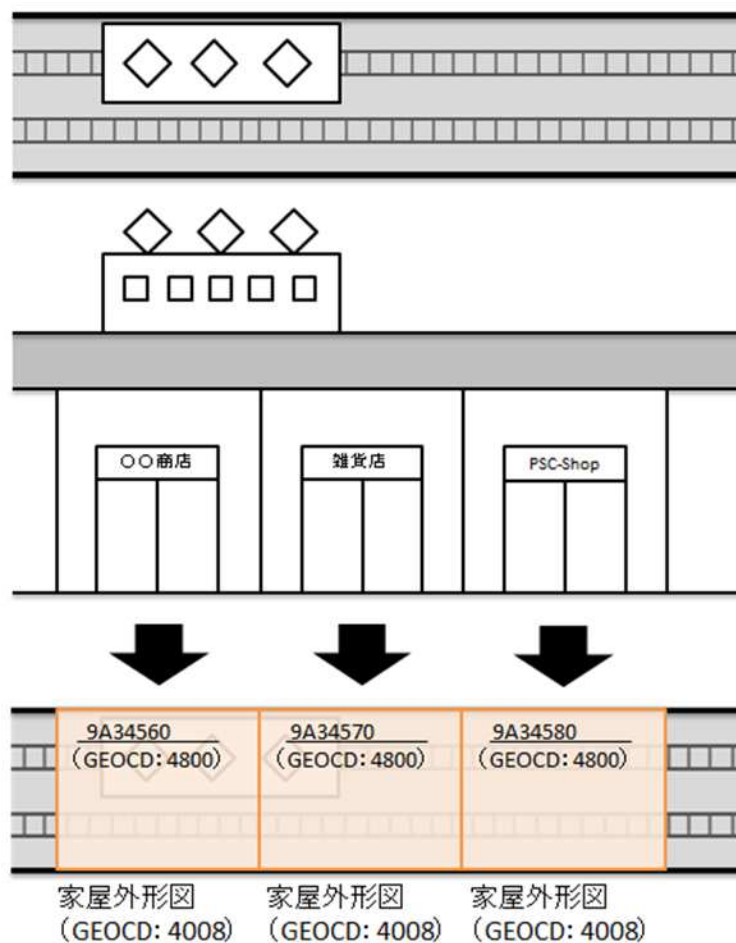
※家屋棟番号（その他）を入力する数の限度については市と調整する。

※1 棟評価していたものを区分した場合、旧棟番号は滅失リストに存在するため削除するが、家屋外形図は削除しない。



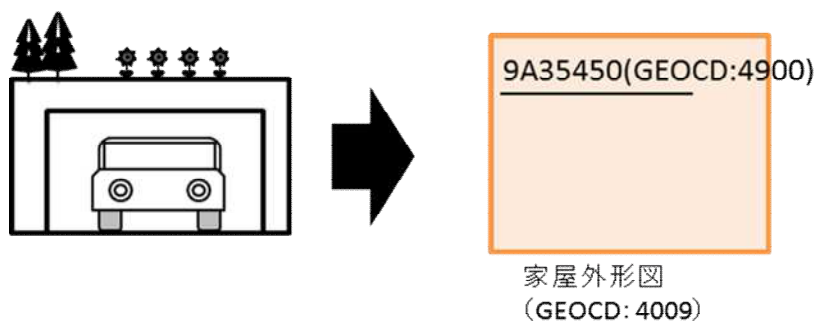
#### 5.4.高架下家屋（代表・その他）

高架下家屋は、家屋外形が航空写真上からは認識できないが、基資料から家屋外形図を作成する。



#### 5.5.地下家屋（代表・その他）

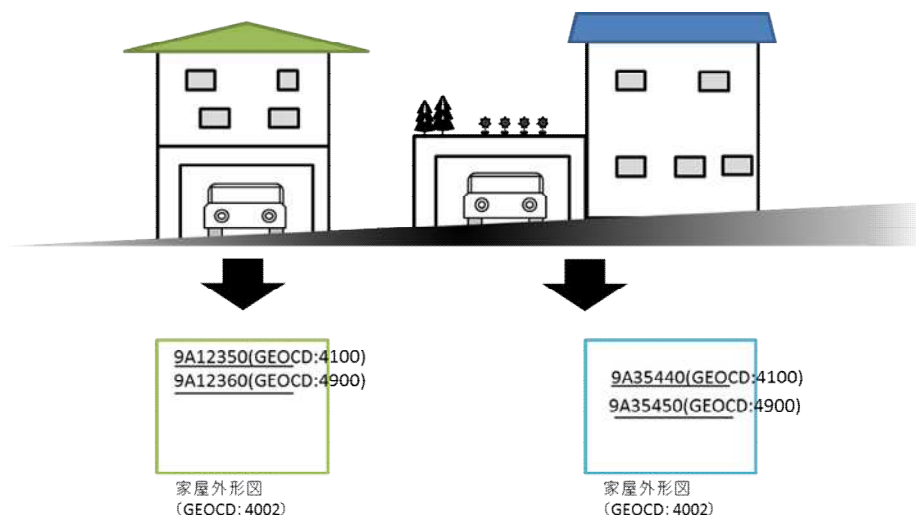
地下家屋が単独で存在する場合は、基資料から家屋外形図を作成する。





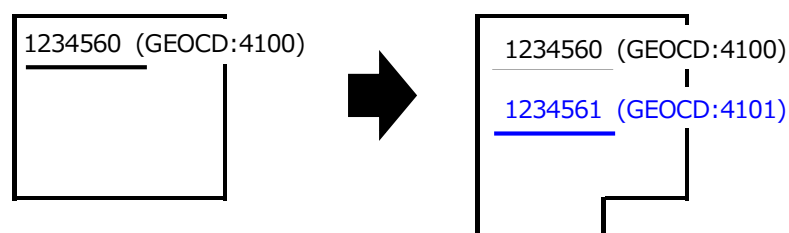
## 家屋図異動更新作業基準

地下家屋と利用が一体となる母屋が存在する場合は、地下家屋の家屋外形図は作成せず、母屋の家屋外形図内に「地下家屋（代表）」を計測する。この場合に限っては、「地下家屋（代表）」であっても、家屋棟番号（代表）の家屋棟番号を GROUPKEY に入力する。



### 5.6.増改築

既存の建物が増改築により形状が変更される場合、棟割線を入力せず、増改築後の形状に修正し、家屋棟番号の指示がある場合、「家屋棟番号（その他）」として追加する。



### 5.7.滅失家屋

#### 【滅失リスト】

市から提供された滅失棟番号リストを基に家屋の滅失処理を行う。滅失事由により、家屋外形図は削除せず、家屋棟番号のみ削除する指示もある。

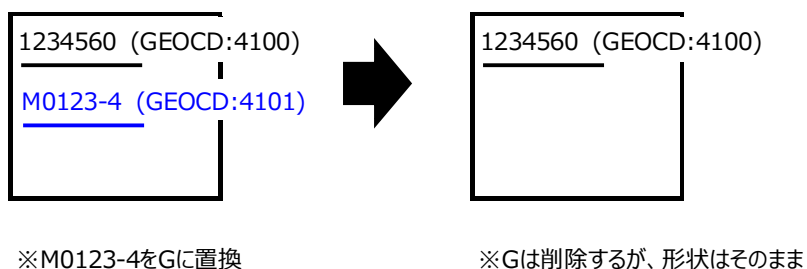
なお、原則として滅失棟番号リストに記載されている棟番号を元に家屋図形を削除するが、滅失指示がある家屋について、写真確認により家屋が存在し、変化がないと判断できる場合は、問い合わせ対象とする。滅失指示家屋が存在しない場合は、所在地番を確認のうえ、別途報告を行う。

### 5.8.未評価家屋（家屋記号）の更新

家屋記号が付与されている家屋（非課税や疑義家屋、記号 M、Z）を更新する（新規課税または課税対象外とする）場合、家屋外形図の修正は行わず、家屋棟番号のみ更新を行う。

なお、以下の例の場合は、別途問い合わせを行う。

- 振り替え後の棟番号が既に存在する場合
  - 再確認のうえ、既存家屋の棟番号を修正
- 非代表の M、Z（未評価疑義家屋）が G（評価対象外）に変わる場合
  - 再確認のうえ、G に置換せず、非代表の棟番号（kaoku\_line）のみ削除



### 5.9.家屋図修正依頼票

同時期に受領した資料の中では、最優先で更新作業を実施する。

### 5.10.課税システムの変更に伴う留意事項について

令和 8 年 1 月より現行の課税システムが変更されることに伴い、以下の点に留意して必要な対応をとること。

- ア 本作業基準の「家屋棟番号」とは現行課税システムの「管理番号」を指すが、新規課税システムでは「物件番号」という別番号に置き換わるため、データの桁数等が変更になる点に留意すること。
- イ 令和 8 年 1 月以降は、提供データのレイアウトやデータ形式が変更となる可能性があるため、詳細なデータ提供時期等については、受注者と協議の上、決定すること。
- ウ 市から提供された新旧対照リストを基に、市内全域の家屋外形図内の「家屋棟番号」を、「管理番号」から「物件番号」へ置き換えること。

### 5.11.問い合わせについて

相模原市の家屋異動更新にあたり、不明箇所がある場合は問い合わせを行う。なお、**問い合わせは基本的に「報告」形式とし、修正案を提示する。**