

# 第5回 福岡広域都市計画事業 貝塚駅周辺土地区画整理審議会

日 時：令和5年2月1日（水）午後2時～

場 所：アクロス福岡 6階 601会議室

## 会 議 次 第

### 1 開 会

### 2 議 題

- ① 議案第3号 換地設計基準について（諮問）
- ② 土地評価基準について（報告）
- ③ 路線価について（報告）
- ④ 換地不交付について（報告）
- ⑤ 基準地積について（報告）

### 3 議事録署名委員の指名

**【配付資料】**

- (1) 議案書 . . . . . 資料①
- (2) 換地設計基準（案） . . . . . 資料②
- (3) 土地評価基準 . . . . . 資料③
- (4) 路線価について . . . . . 資料④
- (5) 換地不交付について . . . . . 資料⑤
- (6) 基準地積について . . . . . 資料⑥

第5回 福岡広域都市計画事業  
貝塚駅周辺土地地区画整理審議会

議 案 書

福岡市

SmartEAST 基盤整備課

議案第3号

令和5年2月1日

福岡広域都市計画事業  
貝塚駅周辺土地区画整理審議会  
会長 半田 孝之 様

福岡市長 高島 宗一郎  
(住宅都市局SmartEAST基盤整備課)

福岡広域都市計画事業貝塚駅周辺土地区画整理事業  
換地設計基準について（諮問）

福岡広域都市計画事業貝塚駅周辺土地区画整理事業換地設計基準を別添のとおり定めたいので、福岡市土地区画整理審議会規則第2条の規定により、貴会の意見を求めます。

福岡広域都市計画事業  
貝塚駅周辺土地区画整理事業

換地設計基準（案）

## 目次

第1章 目的	
第1条 目的	1
第2章 定義	
第2条 換地設計	1
第3条 画地	1
第3章 整理前の宅地	
第4条 整理前の画地	1
第5条 整理前の画地の地積	1
第4章 整理前の宅地と換地の対応	
第6条 整理前の宅地と換地の対応	1
第5章 換地設計の方法	
第7条 換地設計の方法	2
第6章 換地の標準（照応換地の定め方）	
第8条 換地の位置	2
第9条 換地の地積	2
第10条 換地の形状	2
第7章 法に定める特別な宅地に関する措置	
第11条 法第90条の規定に基づく措置	3
第12条 法第95条の規定に基づく措置	3
第8章 その他必要な事項	
第13条 その他必要な事項	3
附則	3

# 福岡広域都市計画事業 貝塚駅周辺土地区画整理事業 換地設計基準

## 第1章 目的

(目的)

第1条 この基準は、土地区画整理法（昭和29年法律第119号。以下「法」という。）第3条第4項の規定により福岡市が施行する福岡広域都市計画事業貝塚駅周辺土地区画整理事業の換地設計について必要な事項を定めることにより、適正に換地の設計を行うことを目的とする。

## 第2章 定義

(換地設計)

第2条 換地設計とは、法及び事業計画に定める公共施設と宅地の整備計画に適合するよう、この基準に基づき換地及び保留地の位置、地積、形状を定めることをいう。

(画地)

第3条 画地とは、整理前の宅地又は換地若しくは保留地をいい、整理前の宅地又は換地について使用し、又は収益することのできる権利が存する場合は、それらの権利で区分される整理前の宅地又は換地の部分をいう。

## 第3章 整理前の宅地

(整理前の画地)

第4条 換地設計は、事業計画決定の公告の日現在における整理前の画地の状況を対象として行うものとする。ただし、その後生じた画地の状況の変動については、換地設計全般へ影響しない範囲において換地設計上その状況を考慮する。

(整理前の画地の地積)

第5条 換地設計を行うための基準となる整理前の画地の地積及び所有権以外の権利の目的となっている整理前の画地の地積は、施行条例に基づいて定められた地積とする。

## 第4章 整理前の宅地と換地の対応

(整理前の宅地と換地の対応)

第6条 換地は、整理前の宅地一筆について1個を定めるものとする。ただし、整理前の宅地が画地によって区分されている場合は、画地の相隣関係を考慮して整理前の画地1個について整理後の画地1個を定めるものとする。

2 所有者を同じくする2以上の宅地のうち、地積が小であるため1個の換地を定めることが不相当と認められる宅地については、他の宅地に隣接又は合併して換地を定めることができるものとする。

3 所有者及び所有権以外の権利者を同じくする数筆の宅地が隣接し、それらの利用状況が一筆の宅地と同様であると認められる宅地については、それらの宅地を合わせて1個の換地を定めることができるものとする。

4 整理前の宅地の地積が著しく大であるため又はその他の理由により、1筆の宅地について1個の換地を定めることが困難又は不相当であると認められる宅地については、数個の換地を定めることができるものとする。

## 第5章 換地設計の方法

(換地設計の方法)

第7条 換地設計は、比例評価式換地設計法によるものとする。

2 前項において用いる画地の評価は、別に定める土地評価基準によるものとする。

## 第6章 換地の標準（照応換地の定め方）

(換地の位置)

第8条 換地及び使用収益権で区分された換地の部分の位置は、原則として整理前の画地の相隣関係及び土地利用を考慮して原位置付近に定めるものとする。

2 整理前の主要な道路に接していた画地は、当該道路に振替わるべき整理後の道路が存するときは、原則としてその道路に接する位置に整理後の画地を定めるものとする。

3 整理前の画地が法令の規定により許認可を必要とする用途に供せられているときは、法令の定める許認可の条件を勘案して、整理後の画地の位置を定めるものとする。

4 整理前の画地の原位置付近に特別な取扱いをする宅地の整理後の画地又は公園等の整理後の公共施設用地を定めたこと等により整理後の画地の位置を原位置付近に定めることができないときは、飛換地をして整理後の画地の位置を定めるものとする。

(換地の地積)

第9条 換地又は使用収益権で区分された換地の部分の地積は、次式により算出した地積を標準として定めるものとする。

$$E_i = \frac{A_i \cdot a_i \cdot (1 - d)^y}{e_i}$$

$A_i$  整理前の画地の地積

$a_i$  整理前の画地の㎡当たり指数

$E_i$  整理後の画地の地積

$e_i$  整理後の画地の㎡当たり指数

$d$  宅地の平均減歩率

$y$  宅地の宅地利用増進率

2 この基準において特別な定めをする画地、その他土地利用の継続のため特に必要があると認められる画地については、その利用状況を勘案して整理後の画地の地積を定めるものとする。

(換地の形状)

第10条 整理後の画地の形状は、長方形を標準として一辺以上が道路に接するように定めるものとする。

2 整理後の画地の間口長は、整理前の画地の利用状況及び整理後の画地の土地利用を勘案し、整理前の画地の間口長に比して著しく減じることのないように定めることを原則とする。

3 整理後の画地の側界線は、道路境界線又は裏界線に直角になるように定めることを原則とする。



## 第7章 法に定める特別な宅地に関する措置

(法第90条の規定に基づく措置)

第11条 法第90条の規定に基づく土地所有者の申出又は同意があつた整理前の宅地については、換地を定めないのであるとする。

(法第95条の規定に基づく措置)

第12条 法第95条第1項〔位置、地積等に特別の考慮ができる換地〕に掲げる宅地で、換地を定める場合にその位置、地積等に特別の考慮をする必要があると認められる宅地については、その宅地の公共公益性、機能等を勘案して換地を定めることができるものとする。

2 次の各号に掲げる宅地で、法第95条第6項〔公共施設の用に供している宅地の換地不交付〕の規定に該当するものについては、換地を定めないのであるとする。

- 一 道路法（昭和27年法律第180号）に規定する道路の用に供している宅地
- 二 土地登記簿の地目欄に公共施設を表示した地目が記載されている宅地で現に公共の用に供しているもの
- 三 その他公衆の用に供している宅地で次に掲げるもの
  - (1) 道路の築造又は舗装等の工事を地方公共団体が施行したもの
  - (2) 建築基準法（昭和25年法律第201号）第42条第1項第5号に掲げる道路の指定を受けているもの
  - (3) 建築基準法第42条第2項又は第3項の規定により特定行政庁の指定を受けた道路とみなされているもの

## 第8章 その他必要な事項

(その他必要な事項)

第13条 この基準に定める事項のほか、換地設計に関し必要な事項は施行者が土地区画整理審議会の意見を聴いて別に定める。

(附則)

この基準は、令和〇〇年〇〇月〇〇日から施行する。

福岡広域都市計画事業  
貝塚駅周辺土地区画整理事業

土地評価基準

福 岡 市

## 目 次

第 1 章 総則	
第 1 目的	1
第 2 適用の範囲	1
第 3 用語の定義	1
第 4 評価方法	2
第 2 章 路線価算定	
第 1 路線価を付す道路	2
第 2 歩行者専用道路	2
第 3 路線価の付け方	2
第 4 路線価の算定	2
第 5 路線価の表示	2
第 3 章 画地評価	
第 1 画地等の指数	3
第 2 画地指数の算定	3
第 3 普通地の計算	3
第 4 角地の計算	4
第 5 正背路線地の計算	4
第 6 三・四方路線地の計算	4
第 7 袋地の計算	5
第 8 無道路地の計算	5
第 9 指数の修正	5
第 10 私道等の評価	6
第 11 私道等を含む画地の計算	6
第 12 街区評価	6
第 13 画地の分割等	6
第 4 章 その他	
第 1 画地等の評定価額	7
第 2 指数の単価	7
第 3 権利の価額	7
第 4 委任	7
附則	7
別表	8

# 土地評価基準

## 第1章 総則

### (目的)

第1 この基準は、土地区画整理法（昭和29年法律第119号。以下「法」という。）第3条第4項の規定により、福岡市が施行する福岡広域都市計画事業貝塚駅周辺土地区画整理事業の土地評価の実施の方法について定め、もって評価の適正と均衡を図ることを目的とする。

### (適用の範囲)

第2 この基準は、土地区画整理事業を施行する上で必要となる、次の各号の段階での土地評価に適用する。

- (1) 換地設計時：施行前後画地評価により従前の宅地に照応する換地の地積を算出する。
- (2) 換地処分時：施行前後画地評価、権利価額割合及び指数1個の価額を求めることにより、清算金を算出する。

### (用語の定義)

第3 この基準において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

#### (1) 画地

一筆の宅地において、地上権、永小作権、借地権その他土地を使用し又は収益することができる権利（自用地を含む）の部分を用いる。

#### (2) 間口

画地の路線に接する部分を用いる。

#### (3) 標準画地

路線に直角に接し、宅地の平均的利用状態においてその価値が最高とみなされる矩形地を用いる。

#### (4) 路線価

路線に標準画地が面していると想定した場合におけるこの標準画地の宅地としての利用価値であり、標準画地の1平方メートル当たりの価格を相対指数により表示する。

#### (5) 路線順位

画地の接する路線の路線価の大なるものを上位とし、同価の場合は大なる間口の接する路線を上位とする。

(6) 正面路線

2以上の路線に接する画地において、路線順位の1位のものをいう。

(7) 側方路線

角地及び三・四方路線地において、側方の間口が接する路線をいう。

(8) 背面路線

正背路線地及び三・四方路線地において、背面の間口が接する路線をいう。

(9) 分割線

画地の形状、利用状況により画地を部分に分割する線をいう。

(10) 奥行逡減割合

画地の価格が奥行により逡減する割合をいう。

(評価方法)

第4 画地の評価は、原則として第2章路線価算定及び第3章画地評価の規定により行うものとする。

## 第2章 路線価算定

### (路線価を付す道路)

第1 路線価は原則として、車道機能及び歩道機能を満たした幅員4m以上の道路に付設することとするが、宅地利用上これと同等の機能を有していると認められる道路についてはこの限りではない。

### (歩行者専用道路)

第2 計画的に整備された市街地における歩行者専用道路については、車道機能を満たし得る道路と一体に考え路線価を付設するものとする。

### (路線価の付け方)

第3 路線価は、1街区長ごとに付けることを原則とする。

2 宅地の状況が1街区長の間で相違すると認められたるとき、または路線の左右において異なるときは、前項の規定にかかわらず、1街区長を区分し、または路線の左右に異なる路線価を付けることができるものとする。

### (路線価の算定)

第4 別表1により算出するものとする。

### (路線価の表示)

第5 路線価は、地区又は工区における施行前の路線価の最大値を指数1,000

個として比較換算した指数（以下「路線価指数」という。）により表示するものとする。

### 第3章 画地評価

（画地等の指数）

第1 従前の宅地及び換地は、画地ごとに平方メートル当たり指数及び総指数を算出するものとする。

2 前項の場合、特別の必要があるときは、隣接する数個の画地を合わせて一個の画地とみなして総指数を算出し、その総指数に符合するように各画地の平方メートル当たり指数及び総指数を定めることができるものとする。

3 一筆の評定指数は、一筆内の各画地の総指数の合計をもって算定する。

（画地指数の算定）

第2 画地の平方メートル当たり指数及び総指数は、画地を次の各号に分類して、以下第3～第8の規定により算定する。

（1）普通地：1辺が路線に接している画地

（2）角地：2路線の交差する位置にあって、それらのいずれにも接している画地

（3）正背路線地：2路線にはさまれ、それらのいずれにも接している画地

（4）三・四方路線地：3以上の路線に囲まれ、それらのいずれにも接している画地

（5）袋地：路線に接する通路部分と、これに接続する宅地としての主体部分からなる画地

（6）無道路地：路線に接していない画地

（普通地の計算）

第3 普通地の計算は、その画地の接する路線価指数に奥行逓減割合を乗じ第9に規定するところにより必要な修正を行い、平方メートル当たり指数（小数以下四捨五入。以下同じ。）を算出し、その画地の地積に平方メートル当たり指数を乗じて総指数（小数以下四捨五入。以下同じ。）を算出するものとする。

2 画地を2つ以上の部分に分割して計算する必要がある場合は、分割したそれぞれの部分の指数を前項に規定する方法に準じて算出し、各部分の指数の合計を計算で用いた面積の合計で除して得た値を平方メートル当た

り指数とし、総指数は、地積に平方メートル当たり指数を乗じて得た値とするものとする。

(角地の計算)

第4 角地の計算は、正面路線から普通地として計算した指数に側方加算指数を加算し、地積で除して、平方メートル当たり指数を求め、総指数は地積に平方メートル当たり指数を乗じて得た値とするものとする。

2 側方加算指数は次の計算によって算定する。

側方加算指数＝側方路線価指数×側方路線間口×側方加算率

側方加算率は別記表第7に定める。ただし、正面路線間口が15メートル未満のときは、側方加算率に $1/15 \times$ 正面路線間口(m)を乗じた値をもって側方加算率とする。

3 1項、2項の計算において(側方路線価/正面路線価)が0.8以上で、かつ、側方路線間口が正面路線間口より大なる場合は、側方路線を正面路線とし、正面路線を側方路線として1項、2項の計算をしなおし両者のうち評価指数の大なるものを用いるものとする。

(正背路線地の計算)

第5 正背路線地の計算は、正面路線から普通地として計算した指数に背面加算指数を加算し、地積で除して平方メートル当たり指数を求め、総指数は地積に平方メートル当たり指数を乗じて得た値とする。

2 背面加算指数は、次の計算によって算定する。

背面加算指数＝背面路線価×全奥行の修正奥行百分率×背面加算率×面積×(背面路線価/正面路線価)<sup>2</sup>

背面加算率は、別記表第8に定める。ただし、画地の奥行が30メートル未満のときは、背面加算率に $1/30 \times$ 奥行(メートル)を乗じた値をもって背面加算率とする。

(三・四方路線地の計算)

第6 三・四方路線地の計算は、正面路線から普通地として計算した指数に第4.2項の側方加算指数、第5.2項の背面加算指数をそれぞれ加算し、地積で除して平方メートル当たり指数を算出し、総指数は第3.1項の規定を準用して算定するものとする。

2 第4.3項を準用する。

(袋地の計算)

第7 袋地の計算は、通路部分とこれに連続する主体部分とに分けて、通路部分は普通地計算に準じ必要な修正を行い、主体部分については、その部分の図心までの距離による単独奥行逓減割合を乗じ、第9に規定する必要な修正を行い、平方メートル当たり指数及び総指数は、第3.1項の規定を準用して算出するものとする。

(無道路地の計算)

第8 無道路地の計算は、その画地が主として利用している路線の路線価指数に、その画地の図心までの距離による単独奥行逓減割合を乗じ、第9に規定する修正を行い、平方メートル当たり指数及び総指数は、第3.1項の規定を準用して算出するものとする。

(指数の修正)

第9 画地の奥行に応じて、別記表第9-1、9-2に定める奥行逓減割合により修正する。

2 画地または画地の部分が次の各号のいずれかに該当するときは、その画地または画地の部分の指数について次の各号に定める修正をするものとする。

(1) 間口が4メートル未満のもの

別記表第10に規定する間口狭小修正係数を乗ずる。

(2) 間口に比して奥行が3倍以上のもの

別記表第11に規定する奥行長大修正係数を乗ずる。

(3) 単独の三角地

三角地修正係数(0.90)を乗ずる。

(4) 分割計算による三角部分

三角部分修正係数(0.95)を乗ずる。

(5) 形状が不整形なもの

別記表第12に規定する不整形修正係数を乗ずる。

(6) 形状が袋状のもの

袋地修正係数(0.95)を乗ずる。

(7) 無道路地のもの

無道路地修正係数(0.90)を乗ずる。

(8) 高低差のある画地

盛土、切土加工により改良しなければならない画地及び換地指定により道路面と著しく高低差が生じた画地は、その高低差に応じて別記表第



13に規定する道路との高低差による修正係数を乗ずる。

(9) 南面の画地より低い画地

別記表第14に規定する南面の画地より低い画地の修正係数を乗ずる。

(10) 鉄道の用に供する土地

鉄道の用に供するものは、別記表第15に規定する鉄道用地修正率を乗ずる。

(11) 鉄道に沿接する土地

鉄道に沿接するものは、別記表第16に規定する鉄道沿線地修正率を乗ずる。

(私道等の評価)

第10 路線価を付した道路または私道の用に供している画地または画地の部分の平方メートル当たり指数は、第2の規定によらず次の各号により算出し、総指数は平方メートル当たり指数に地積を乗じて得た値とする。

(1) 路線価指数に0.1以下を乗ずるもの

固定資産税を免ぜられている部分。

(2) 路線価指数に0.3を乗ずるもの

固定資産税を納めている部分。

(私道等を含む画地の計算)

第11 画地の一部が路線価を付けた道路または私道のように供されているときは、当該部分とその他の部分とに分割し、当該部分は第10により、その他の部分は第2の規定を準用して、それぞれの部分の指数を算出し、平方メートル当たり指数及び総指数は、第3.1項の規定を準用して算定する。

(街区評価)

第12 宅地利用増進率は、街区評価により求めなければならない。これに必要な街区の評価は、換地の割込みを考慮して街区を2つ以上の部分に分割し、街区を囲む路線価指数を基準として、画地の評価の方法に準じて計算する。

(画地の分割等)

第13 換地設計決定後または仮換地指定後に画地の分割または合併があった場合の変動後の画地の総指数は、次の各号により定める。

- (1) 画地が分割された場合における分割後の画地の総指数は、分割後の各画地の総指数が分割前の画地の総指数に符合するように按分して定める。
- (2) 画地が合併した場合における合併後の画地の総指数は、合併前の各画地の総指数の合計した値とする。

#### 第4章 その他

(画地等の評定価額)

- 第1 画地の評定価額は、画地の総指数に指数の単価を乗じて得た価額とする。
- 2 各筆の評定価額は、一筆内の各画地の評定価額の合計とする。

(指数の単価)

- 第2 指数1個の単価は、工事概成時の標準的な宅地の価格を基準に、相続税財産評価基準、固定資産税評価額及び公示価格等の公的な土地評価を参酌して定めるものとする。

(権利の価額)

- 第3 従前の宅地及び換地に存する権利の価額は、当該権利の存する画地の総指数に標準的権利価額割合及び指数の単価を乗じて得た価額とするものとする。

(委任)

- 第4 この評価基準に定めるものの他、土地評価に関し必要と認める事項は施行者が定める。

附 則

この基準は令和4年12月27日から施行する。

## 別表 1

路線価係数 = 街路係数 + 接近係数 + 宅地係数

### (1) 街路係数

街路係数は、宅地が接する道路のみによる利用価値・効用を表す係数で次の式により算出する。

$$\text{街路係数} = t \cdot F(W) + \Sigma X$$

t : 市街地の道路網における当該道路の交通上の性格、系統性及び連続性等、道路の等級を表わす指数で、別記表第1で与えられる。

F(W) : t 値を幅員に応じて修正する係数で道路幅員 (W) の関数として次の式により算出する。

$$F(W) = \frac{W}{W + 3}$$

$\Sigma X$  : 道路のスペース機能及び整備水準による宅地の利用価値・効用を表わす。

X : 道路の空間機能に基づく宅地の利用価値・効用及び道路の整備水準を表わす係数で、別記表第2で与えられる。

別記表第1 t の値

区分	t の値	摘 要
幹 線	1.0~2.0	都市間道路・都市間幹線
準 幹 線	1.5~2.5	地域幹線
区 画 幹 線	1.2~2.0	地区間幹線
区 画 道 路	1.0~1.5	一般区画道路
行 止 り 路 (回転可能)	0.8~1.0	〃
行 止 り 路 (回転不能)	0.5~0.8	〃
歩 行 者 専 用 道 路	0.3~0.65	

別記表第2 Xの値

項		目	Xの値
道路の空間機能に 基づくもの	(1) 歩道	$W \geq 6$	0.15～0.30
		$6 > W \geq 3.5$	0.10～0.20
		$3.5 > W \geq 1.5$	0.05～0.15
		$1.5 > W$	0.00～0.10
	(2) 道路修景 (植樹帯等)	良好	0.05～0.20
道路の整備水準・ 環境要因等	(1) 舗装	舗装なし	-0.05～-0.20
	(2) 縦断勾配 $\alpha$	$3\% < \alpha < 6\%$	0.00～-0.10
		$6\% \leq \alpha$	0.00～-0.20
	(3) 自動車騒音振動等	計画的な緩衝装置の講じられていない場合	-0.10～-0.50
その他			

(2) 接近係数

接近係数は、宅地が交通、文化、公共施設等の諸施設との相対的距離によって受ける受益又は受損価値を表わす係数で、次の式により算出する。

$$\text{接近係数} = \sum m \cdot F(s)$$

m：対象施設から受ける受益又は受損価値の大きさを表わす係数で、別記表第3で与えられる。

F(s)：m値を対象施設からの距離sに応じて逡減する係数で、次の式により算出する。

$$F(s) = \left( \frac{S-s}{S-R} \right)^n \quad (s \geq R)$$

$$F(s) = 1 \quad (s < R)$$

S：対象施設の影響距離限度（メートル）で、別記表第3で与えられる。

R：定位距離（mが逡減せず、等レベルに保たれる距離限度）（メートル）で、別記表第3で与えられる。

n：影響力の逡減する割合を表わす係数で、別記表第3で与えられる。

s：対象施設からその路線までの距離（メートル）

別記表第3 S、R、n、mの値

対象施設		S	R	n	m	備考	
受益施設	交通施設	鉄道駅	800	50	2	0.30～0.60	
		バス停留所	300	50	2	0.10～0.20	
	公園等	街区公園	300	50	2	0.10～0.30	
		近隣公園等	800	50	2	0.20～0.50	
		公園的な歩行者専用道路	300	50	2	0.05～0.20	
	学校	保育園・幼稚園	300	50	2	0.10	
		小学校・中学校	500	50	2	0.10～0.20	
	文化・厚生施設	公民館・図書館	800	50	2	0.10～0.20	
		病院	800	50	2	0.10	
	商業施設	近隣商店街 マケツト	500	50	2	0.30～0.80	

### (3) 宅地係数

宅地係数は、宅地の利用状況、文化性、安全性、環境等によってもたらされる価値を表わす係数で、次の式により算出する。

$$\text{宅地係数} = u \cdot F(P, Q) + \Sigma Y$$

u : 地域的条件、土地利用の用途、ロット割による建築密度、商業ポテンシャル及び市街地形成熟度との関係で定まる宅地の一般的利用性の基本的等級で、別記表第4で与えられる。

F(P, Q) : 公共施設の整備状況による宅地の有効利用性、防災性、安全性等により u 値を修正する係数で、次式により表わす。

$$F(P, Q) = 1 + \sqrt{\left[ \frac{P}{P_0} \right] \times \left[ \frac{Q}{Q_0} \right]}$$

P<sub>0</sub> : 基準公共用地率 (%) でその標準値は別記表第5で与えられる。

P : 対象地域の公共用地率 (%)

Q<sub>0</sub> : 基準道路長密度 (m/ha) でその標準値は別記表第5で与えられる。

Q : 対象地域の道路長密度 (m/ha)

Y : 供給処理施設の整備水準等の環境状況で付加又は減価される価値・効用を表わす係数で、別記表第6で与えられる。

別記表第4 u の値

区 分	u の値
整理前	1.0～1.4
整理後	1.4～1.6

別記表第5 P<sub>0</sub>及びQ<sub>0</sub>の値

	値	備 考
P <sub>0</sub> (%)	25	
Q <sub>0</sub> (m/ha)	250	

別記表第6 Yの値

項目	内 容	Yの値
供給処理施設	上水道・下水道	0.3～0.5
	下水道のみ整備	0.1～0.3
	上水道のみ整備	0.1～0.3
	その他（ガス施設）	0.1～0.2

別記表第7 側方加算率

	2路線の交差する角地	1路線の屈曲による角地
修正率	0.50	0.25

別記表第8 背面加算率

	2路線にはさまれた 正背路線地	1路線にはさまれた 正背路線地
修正率	0.075	0.040

別記表第 9 - 1 单独奥行百分率 (%)

奥行 (m)	修正率	奥行 (m)	修正率
1	103.3	51	92.6
2	103.0	52	92.4
3	102.8	53	92.3
4	102.6	54	92.1
5	102.4	55	91.9
6	102.2	56	91.7
7	101.8	57	91.5
8	101.6	58	91.4
9	101.4	59	91.2
10	101.2	60	91.0
11	101.0	61	90.8
12	100.7	62	90.7
13	100.5	63	90.5
14	100.3	64	90.3
15	100.1	65	90.0
16	99.9	66	89.9
17	99.7	67	89.7
18	99.5	68	89.5
19	99.2	69	89.4
20	98.9	70	89.2
21	98.7	71	89.0
22	98.5	72	88.9
23	98.3	73	88.7
24	98.1	74	88.5
25	97.9	75	88.4
26	97.7	76	88.2
27	97.5	77	88.0
28	97.3	78	87.9
29	97.1	79	87.7
30	96.9	80	87.5
31	96.7	81	87.4
32	96.5	82	87.1
33	96.3	83	87.0
34	96.0	84	86.8
35	95.8	85	86.7
36	95.6	86	86.5
37	95.4	87	86.4
38	95.2	88	86.2
39	95.0	89	86.0
40	94.8	90	85.9
41	94.6	91	85.7
42	94.4	92	85.6
43	94.2	93	85.4
44	94.0	94	85.3
45	93.8	95	85.2
46	93.7	96	85.0
47	93.5	97	84.9
48	93.3	98	84.7
49	93.0	99	84.6
50	92.8	100	84.4



別記表第9-2 修正奥行百分率 (%)

奥行 (m)	修正率	奥行 (m)	修正率
1	91.9	66	96.3
2	93.4	67	96.2
3	94.8	68	96.1
4	95.9	69	96.0
5	97.0	70	95.9
6	97.9	71	95.8
7	98.7	72	95.7
8	99.2	73	95.6
9	99.7	74	95.5
10	100.0	75	95.4
11	100.0	76	95.3
12	100.0	77	95.2
13	100.0	78	95.1
14	100.0	79	95.0
15	100.0	80	94.9
16	100.0	81	94.9
17	100.0	82	94.8
18	100.0	83	94.7
19	100.0	84	94.6
20	100.0	85	94.5
21	100.0	86	94.4
22	100.0	87	94.3
23	100.0	88	94.2
24	100.0	89	94.1
25	100.0	90	94.0
26	100.0	91	93.9
27	100.0	92	93.8
28	100.0	93	93.7
29	100.0	94	93.7
30	100.0	95	93.6
31	99.9	96	93.5
32	99.8	97	93.4
33	99.7	98	93.3
34	99.6	99	93.2
35	99.5	100	93.1
36	99.4	101	93.0
37	99.3	102	92.9
38	99.1	103	92.9
39	99.0	104	92.8
40	98.9	105	92.7
41	98.8	106	92.6
42	98.7	107	92.5
43	98.6	108	92.4
44	98.5	109	92.3
45	98.4	110	92.3
46	98.3	111	92.2
47	98.2	112	92.1
48	98.1	113	92.0
49	98.0	114	91.9
50	97.9	115	91.8
51	97.8	116	91.7
52	97.7	117	91.7
53	97.6	118	91.6
54	97.5	119	91.5
55	97.4	120	91.4
56	97.3	121	91.3
57	97.2	122	91.3
58	97.1	123	91.2
59	97.0	124	91.1
60	96.9	125	91.0
61	96.8	126	90.9
62	96.7	127	90.8
63	96.6	128	90.8
64	96.5	129	90.7
65	96.4	130	90.6

奥行(m)	修正率	奥行(m)	修正率
131	90.5	191	86.3
132	90.4	192	86.2
133	90.4	193	86.2
134	90.3	194	86.1
135	90.2	195	86.1
136	90.1	196	86.0
137	90.1	197	85.9
138	90.0	198	85.9
139	89.9	199	85.8
140	89.8	200	85.8
141	89.8	201	85.7
142	89.7	202	85.6
143	89.6	203	85.6
144	89.5	204	85.5
145	89.5	205	85.5
146	89.4	206	85.4
147	89.3	207	85.4
148	89.2	208	85.3
149	89.2	209	85.2
150	89.1	210	85.2
151	89.0	211	85.1
152	88.9	212	85.1
153	88.9	213	85.0
154	88.8	214	85.0
155	88.7	215	84.9
156	88.6	216	84.9
157	88.6	217	84.8
158	88.5	218	84.8
159	88.4	219	84.7
160	88.4	220	84.6
161	88.3	221	84.6
162	88.2	222	84.5
163	88.1	223	84.5
164	88.1	224	84.4
165	88.0	225	84.4
166	87.9	226	84.3
167	87.9	227	84.3
168	87.8	228	84.2
169	87.7	229	84.2
170	87.7	230	84.1
171	87.6	231	84.1
172	87.5	232	84.0
173	87.5	233	84.0
174	87.4	234	83.9
175	87.3	235	83.9
176	87.3	236	83.8
177	87.2	237	83.8
178	87.1	238	83.7
179	87.1	239	83.7
180	87.0	240	83.6
181	86.9	241	83.6
182	86.9	242	83.5
183	86.8	243	83.5
184	86.7	244	83.5
185	86.7	245	83.4
186	86.6	246	83.4
187	86.6	247	83.3
188	86.5	248	83.3
189	86.4	249	83.2
190	86.4	250	83.2

(注) 1 単独奥行百分率表(別記表第9-1)は、普通地の袋地部分及び無道路地の指数を算定する場合に用いる。なお、奥行は主として利用している路線より画地の図心までの距離とする。

2 修正奥行百分率表(別記表第9-2)は、普通地、角地、正背路線地及び三・四方路線地の指数の算定に用いる。

別記表第 1 0 間口狭小修正係数

間口長さ	2m 未満	2.0m 以上 2.5m 未満	2.5m 以上 3.0m 未満	3.0m 以上 3.5m 未満	3.5m 以上 4.0m 未満	4.0m 以上
修正率	0.80	0.84	0.88	0.92	0.96	1.00

別記表第 1 1 奥行長大修正係数

奥行 間口	3.0 以上 4.0 未満	4.0 以上 5.0 未満	5.0 以上 6.0 未満	6.0 以上 7.0 未満	7.0 以上 8.0 未満	8.0 以上 9.0 未満	9.0 以上
修正率	0.99	0.98	0.97	0.96	0.94	0.92	0.90

別記表第 1 2 不整形修正係数

不整形比	5% 未満	10% 未満	15% 未満	20% 未満
修正率	1.000	0.990	0.980	0.970
不整形比	25% 未満	30% 未満	35% 未満	40% 未満
修正率	0.960	0.950	0.940	0.930
不整形比	45% 未満	50% 未満	50% 以上	
修正率	0.920	0.910	0.900	

別記表第 1 3 道路との高低差による修正係数

高低差	2.0m 未 満	2.0m 以上 4.0m 未 満	4.0m 以上 6.0m 未 満	6.0m 以上 8.0m 未 満	8.0m 以上 10.0m 未 満	10m 以上
道路面より 高い場合の 修正率	1.00	0.98	0.94	0.88	0.80	0.70
道路面より 低い場合の 修正率	0.95	0.90	0.82	0.72	0.60	-

別記表第 1 4 南面の画地より低い画地の修正係数

高低差	0.5m 以上 1.0m 未満	1.0m 以上 2.0m 未満	2.0m 以上 4.0m 未満	4.0m 以上 6.0m 未満	4.0m 以上
修正率	0.99	0.97	0.95	0.92	0.88

別記表第 1 5 鉄道用地修正率

鉄道用地修正率
0.333

別記表第 1 6 鉄道沿線地修正率

鉄道沿線地修正率
0.95
但し、現に運行されている軌道の敷地(以下「軌道敷」という。)との境界からの距離が 20 メートル(軌道敷と画地の間に公共施設がある場合は、当該公共施設の距離を含む。)までの部分に適用する。

参 考

J R 高架下評価	0.8
都市高速高架下	0.5

第5回貝塚駅周辺土地区画整理  
審議会

基準地積について

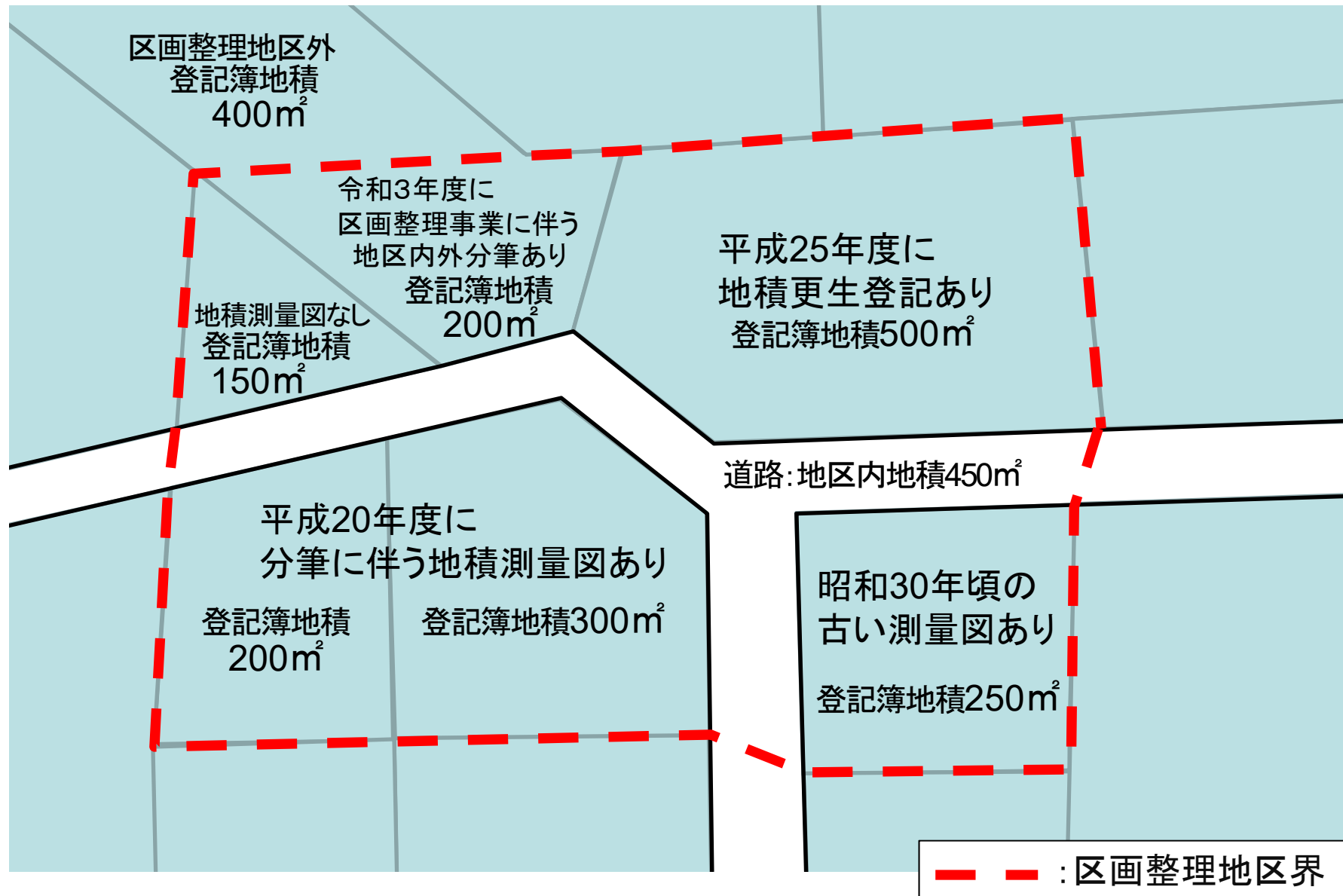
令和5年2月1日

# 基準地積とは

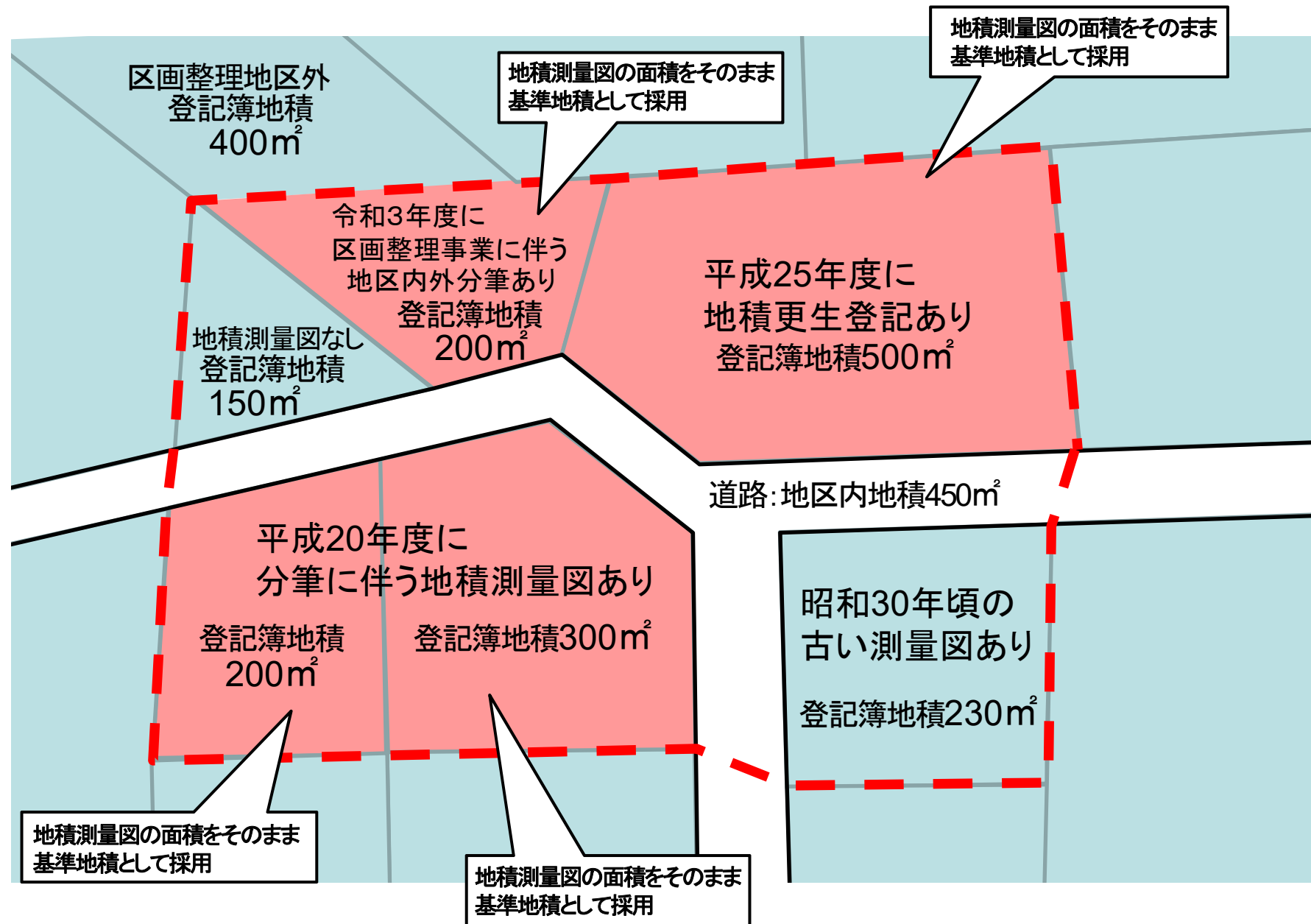
区画整理の換地設計を行う際に使用する地積を**基準地積**といいます。

- 過去に実測(座標管理)を行い地積更生している土地  
地積測量図に記載されている面積を基準地積とする。
- 事業計画決定の公告の日から60日以内に地積更生の申し出があった土地  
申し出のあった測量図の面積を基準地積とする。
- 登記はされていないが過去に公共事業で実測を行った土地  
座標管理されている図面があれば基準地積として採用。
- 法務局に地積測量図の登録が無い、もしくは座標管理された地積測量図の  
登録が無い土地  
必要な範囲内で求積した面積と、当該部の基準地積の合計面積に差が生じる場合は、基準地積が定まっていない各筆にて按分して地積更生したものを基準地積とする。

# 基準地積の考え方

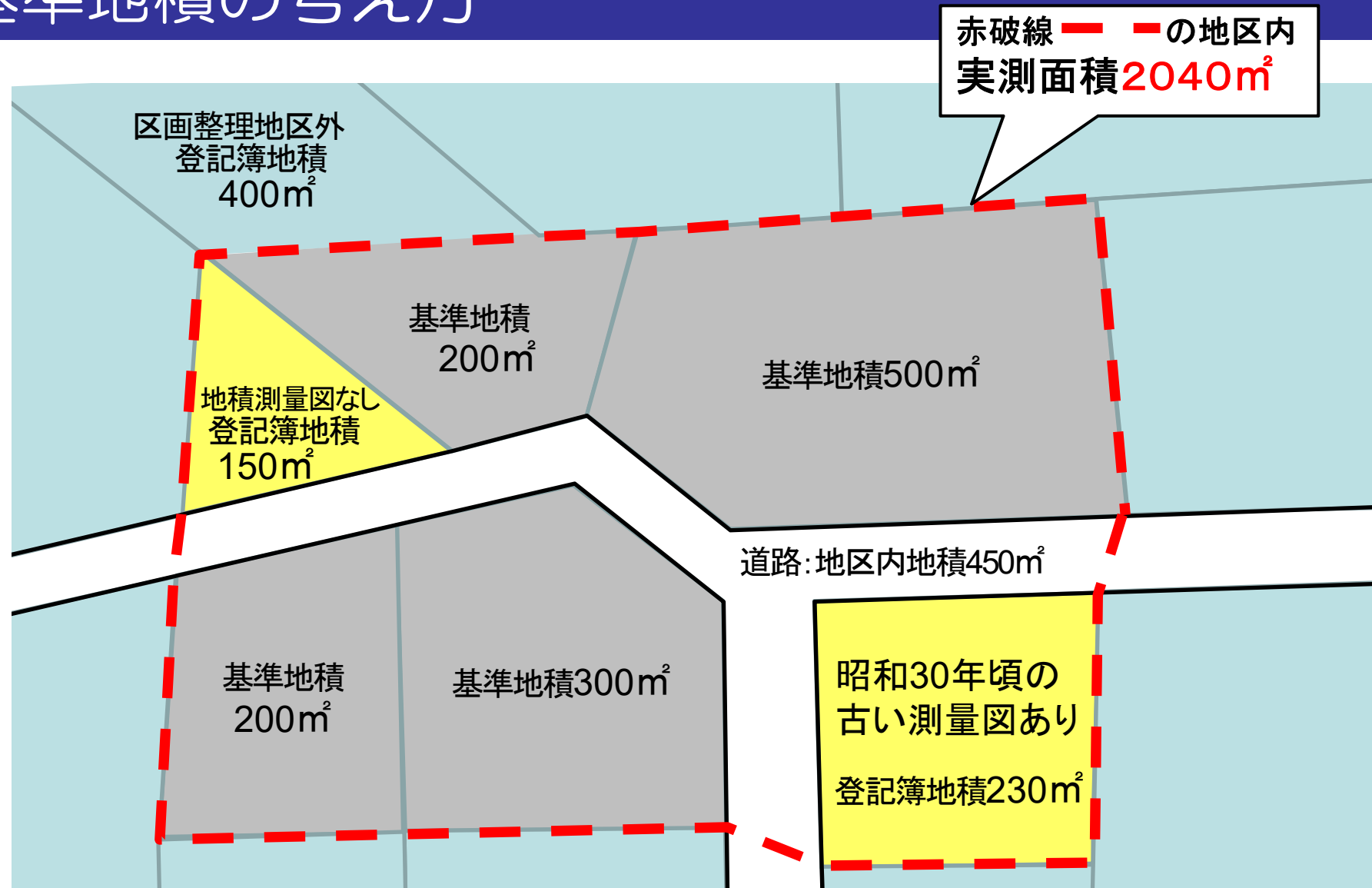


# 基準地積の考え方





# 基準地積の考え方



※区画整理地区内の基準地積と登記簿地積の合計面積 = 2030m<sup>2</sup>

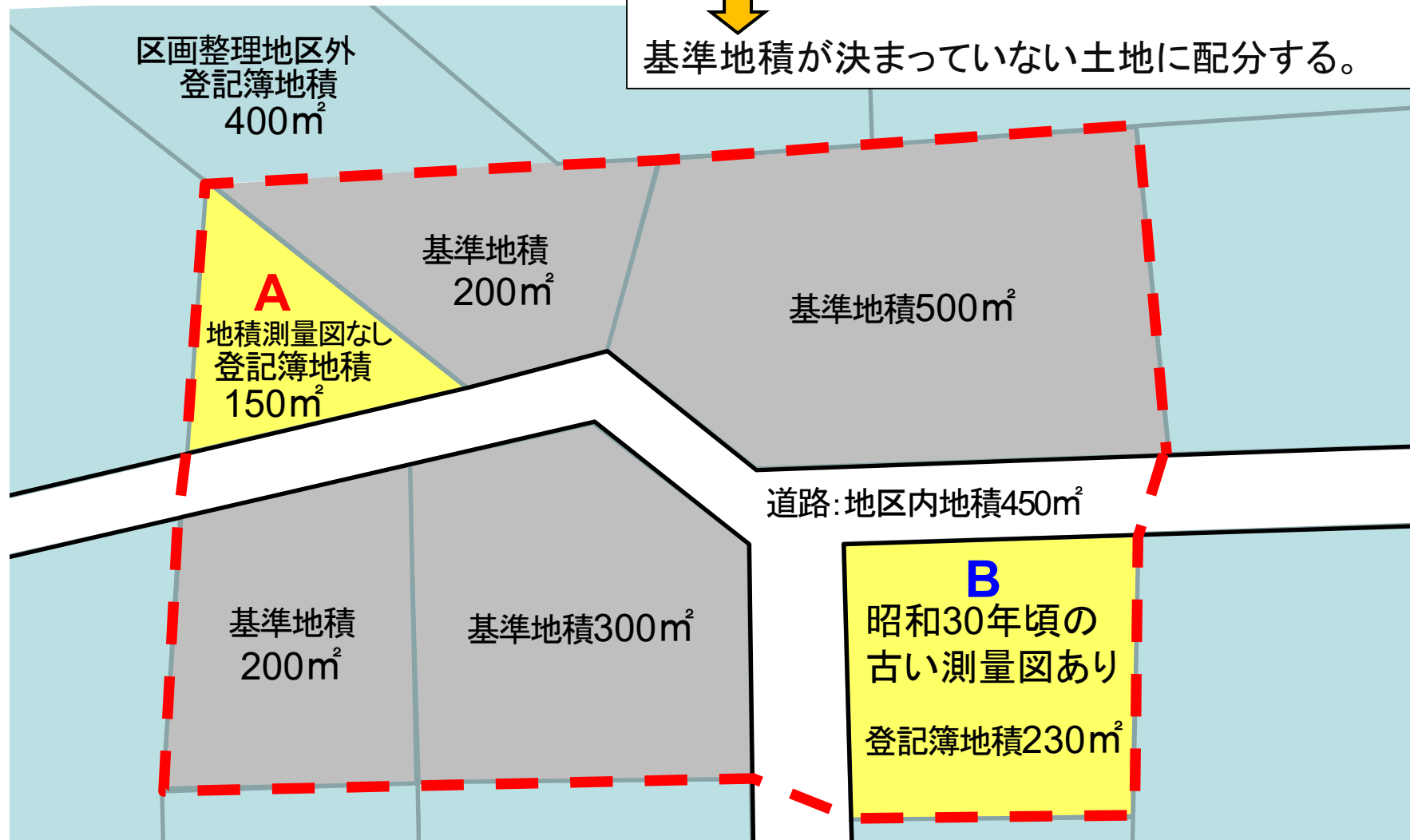
※実測面積と基準地積+登記簿地積の差 = 10m<sup>2</sup> (測量増)

# 基準地積の考え方

測量増分  $10\text{m}^2$



基準地積が決まっていない土地に配分する。

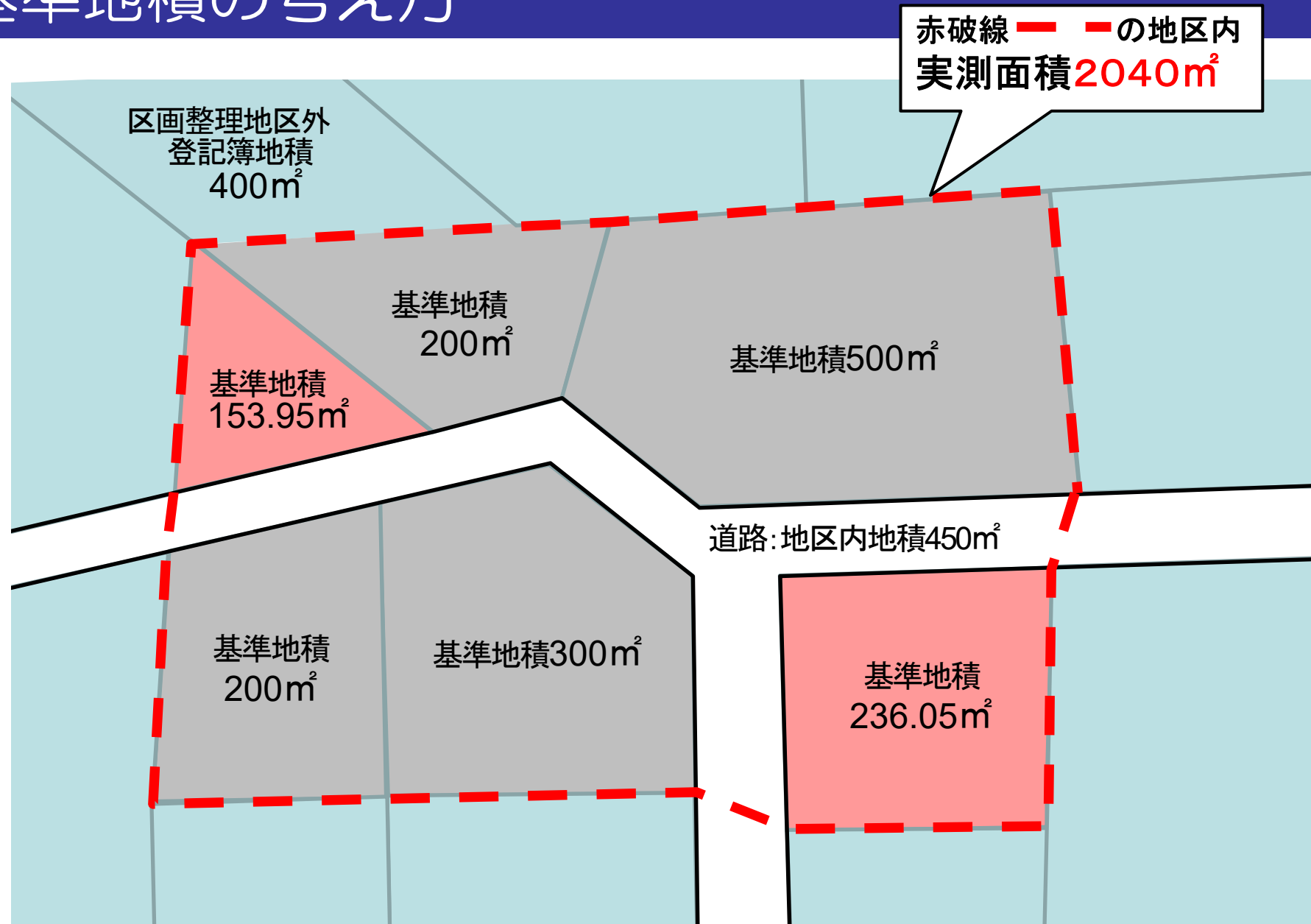


未実測の土地の縄伸び率:  $100\% + 10\text{m}^2 \div (150\text{m}^2 + 230\text{m}^2) = 1.026316$

【Aの基準地積】  $150\text{m}^2 \times 1.026316 = 153.95\text{m}^2$

【Bの基準地積】  $230\text{m}^2 \times 1.026316 = 236.05\text{m}^2$

# 基準地積の考え方



# 按分による地積更生

貝塚駅周辺地区 按分区域図

