

横浜国際港都建設事業  
新綱島駅周辺地区土地区画整理事業

土地評価基準

平成 30 年 4 月

横 浜 市



# 目 次

## 第 1 章 総 則

第 1 条	目的	1
第 2 条	適用の範囲	1
第 3 条	用語の定義	1
第 4 条	評価の方法	2
第 5 条	土地利用区分	2

## 第 2 章 路線価算定

第 6 条	路線価を付す道路	2
第 7 条	路線価の付け方	2
第 8 条	路線価の算定	2
第 9 条	路線価の表示	3

## 第 3 章 画地評価

第 10 条	画地等の指数	3
第 11 条	画地指数の算定	3
第 12 条	普通地の計算	3
第 13 条	角地の計算	4
第 14 条	正背路線地の計算	4
第 15 条	三・四方路線地の計算	4
第 16 条	無道路地の計算	5
第 17 条	指数の修正	5
第 18 条	私道等の評価	6
第 19 条	私道等を含む画地の計算	6
第 20 条	大規模画地の評価	6
第 21 条	街区評価	6
第 22 条	画地の分割等	7

## 第 4 章 その他

第 23 条	画地等の評定価額	7
第 24 条	指数の単価	7
第 25 条	権利の価額	7
第 26 条	委任	7

附 則		7
-----	--	---

別 表		8
-----	--	---

## 第1章 総則

(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、横浜市が施行する横浜国際港都建設事業新綱島駅周辺地区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条 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：整理前各筆の指数及び比例率を求めることにより、整理前各筆に対する整理後の権利を設定する。
- ② 換地処分時：整理前各筆の価格並びにこれに対する権利価格及び換地価格を確定し、清算金、減価補償金を確定する。

(用語の定義)

第3条 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、賃借権その他の土地を使用しまたは収益することができる権利（自用地を含む。）の部分をいう。
- (2) 間口 画地の路線に接する部分をいう。
- (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いう。
- (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指数の大なるものを上位とし、同価の場合は大なる間口が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) 奥行逓減割合 画地の価格が奥行により逓減する割合をいう。
- (11) 大規模画地 当該地区で採用されている一般的な街区に納まらない程度の面積の画地で、一体的土地利用がなされているもの、又はそれが見込まれるものをいう。

(評価の方法)

第4条 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。

(土地利用区分)

第5条 路線価評価及び画地評価の算定に用いる土地利用区分は、土地利用現況及び土地利用計画により、商業地、住宅地に区分して行うものとする。

## 第2章 路線価算定

(路線価を付す道路)

第6条 路線価は原則として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。また、計画的に整備された市街地における歩行者専用通路については、必要に応じて付することができるものとする。

(路線価の付け方)

第7条 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、前項の規定に関わらず、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8条 路線価は別表1により算出するものとする。

(路線価の表示)

第9条 路線価は、地区また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10条 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11条 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12条から第16条の規定により算定するものとする。

- (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) 無道路地 路線に接していない画地

(普通地の計算)

第12条 普通地の計算は、その画地の接する路線価指数に奥行通減割合を乗じ第17条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13条 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。

$$\text{側方加算指数} = \text{側方路線価指数} \times \text{側方路線間口} \times \text{側方加算率}$$

側方加算率は、別表2-1に定めるところによるものとする。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 $1 / 1.5 \times \text{正面路線間口 (m)}$ 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(側方路線価指数/正面路線価指数)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14条 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。

$$\text{背面加算指数} = \text{背面路線価指数} \times \text{全奥行の修正奥行百分率} \times \text{背面加算率} \times \text{背面間口} \\ \times \text{奥行} \times (\text{背面路線価指数} / \text{正面路線価指数})^2$$

背面加算率は、別表2-2に定めるところによるものとする。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 $1 / 3.0 \times \text{奥行 (m)}$ 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15条 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13条第2項の側方加算指数、第14条第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12条第2項の規定を準用して算出するものとする。

2 第13条第3項を準用する。

(無道路地の計算)

第16条 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奥行通減割合を乗じ、第17条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12条第1項の規定を準用して算定するものとする。

(指数の修正)

第17条 画地の奥行に応じて、別表2-3の奥行通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。

別表2-4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。

別表2-5に規定する奥行長大修正係数を乗ずる。ただし、鉄道機構所有地には適用しない。

(3) 単独の三角地

三角地修正係数(0.9)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。ただし、鉄道機構所有地には適用しない。

(5) 角度修正の必要なもの。

奥行の両辺が平行またはこれに近いもので、路線との形成する角度が85°以下のものは、別表2-6に規定する不整形角度修正係数を乗ずる。ただし、鉄道機構所有地には適用しない。

(6) 形状が不整形なもの。

不整形修正係数(1.00~0.90)を乗ずる。

(7) 形状が袋状のもの。

袋地修正係数(0.95)を乗ずる。

(8) 無道路地のもの

無道路地修正係数(0.90)を乗ずる。

(9) 地下鉄トンネル上の画地

地下鉄トンネルにより宅地に利用制限が生じる部分に土地利用制限修正係数(0.7)を乗ずる。

(10) 道路に接する方向(宅地の方向)

画地が道路に面する方向により、別表2-7に規定する宅地の方向修正係数を乗ずる。

(私道等の評価)

第18条 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11条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ものとする。

(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19条 画地の一部が路線価を付けた道路または私道の用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18条により、その他の部分は第11条の規定を準用して、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12条第1項の規定を準用して定めるものとする。

(大規模画地の評価)

第20条 大規模な画地の評価は、第11条から第19条までの規定によらず、主に利用する数路線の平均路線価指数(画地辺長と路線価指数の加重平均)を用い、画地の利用目的、規模、形状等を考慮し、大規模画地修正係数(0.90~1.00)を乗じ、また地下鉄トンネルにより宅地に利用制限が生じる部分においては第17条第2項第9号を適用し定めることができるものとする。

(街区評価)

第21条 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、換地の割り込みを考慮して街区を必要に応じて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ものとする。

(画地の分割等)

第22条 仮換地指定後、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ことができるものとする。

(1) 画地が分割された場合における分割後の総指数は、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23条 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ものとする。

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24条 指数1個の単価は、工事概成時の、標準的な宅地の適正な価格（即ち、標準価格）を基準として定める。

(権利の価額)

第25条 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別に定める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。

(委任)

第26条 この評価基準に規定するものの他、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、平成30年4月5日から施行する。

## 別表 1

路線価 = 街路係数 + 接近係数 + 宅地係数

### (1) 街路係数

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

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

$t \cdot F(W)$  ……街路の交通機能による宅地の利用価値・効用を表わす。

$\sum X$  ……………街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。

$t$  : 市街地の街路網における当該街路の交通上の性格、系統性及び連続性等街路の等級を表す指数で別表 1-1 で与えられる。

$F(W)$  :  $t$  値を幅員に応じて修正する係数で街路幅員の関数として以下の式で表わすものとする。

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

$X$  : 街路の空間機能に基づく宅地の利用価値・効用及び街路の整備水準を表わす係数で別表 1-2 で与えられる。

別表 1-1 t の値

道路区分	商業地	住宅地	摘 要
幹線道路	2.5~4.0	1.0~2.0	都市間道路 都市間幹線
準幹線道路	1.5~3.0	1.5~2.5	地域幹線
区画幹線道路	1.2~2.0	1.2~2.0	地区間幹線
区画道路	1.0~1.5	1.0~1.5	一般区画道路
行止り路	0.5~0.8	0.5~0.8	
歩行者専用道路	0.5~2.0	0.5~1.5	広場

別表 1-2 X の値

項 目		商業地	住宅地
歩 道	$W \geq 6$	0.2~0.5	0.15~0.3
	$6 > W \geq 3.5$	0.1~0.25	0.1~0.2
	$3.5 > W \geq 1.5$	0.05~0.2	0.05~0.15
	$1.5 > W$	0~0.1	0~0.1
街路修景	良好な植樹帯等	0.1~0.2	0.05~0.2
舗 装	舗 装 な し	-0.1~-0.3	-0.05~-0.2

## (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、別表 1-3 で与えられる。

$F(s)$  :  $m$  値を対象施設からの距離  $s$  に応じて逓減する係数で次式により算出する。

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

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

$S$  : 対象施設の影響距離限度 (メートル) で別表 1-3 で与えられる。

$R$  : 定位距離 ( $m$  が逓減せず、等レベルに保たれる距離限度) (メートル) で別表 1-3 で与えられる。

$n$  : 影響力の逓減する割合を表わす係数で別表 1-3 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)

別表1-3 S、R、n、mの値

対 象	施 設	S	R	n	m		備 考
					商 業 地	住 宅 地	
交 通 施 設	鉄道駅 バス停留所	800	50	2	0.5~1.0 0.1~0.2	0.3~0.6 0.1~0.2	
		300	50	2			
公 園 等	近隣公園	800	50	2	0.2~0.3	0.2~0.5	
学 校	幼稚園 小学校	300	50	2	0.1 0.1~0.2	0.1 0.2~0.3	
		500	50	2			
文化・厚生施設	公民館・図書館	800	50	2	0.1~0.2	0.1~0.2	
官 公 署 等	郵便局・銀行	500	50	2	0.1	0.1	
商 業 施 設	マーケット	500	50	2	-	0.3~0.8	

### (3) 宅地係数

宅地係数は、宅地の利用状況、文化性、安全性、自然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。

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

$u \cdot F (P \cdot Q)$  ……土地利用や公共施設の整備水準などにより面的に形成される宅地の利用価値・効用を表わす。

$\Sigma Y$  ……………文化・厚生上の整備水準による宅地の利用価値・効用を表わす。

$u$  : 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、別表 1-4 で与えられる。

$F (P \cdot Q)$  : 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。

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

$P_0$  : 基準公共用地率 (%) でその標準値は別表 1-5 で与えられる。

$P$  : 対象地域の公共用地率 (%)

$Q_0$  : 基準道路長密度 (m/ha) でその標準値は別表 1-5 で与えられる。

$Q$  : 対象地域の道路長密度 (m/ha)

$\Sigma Y$  : 供給処理施設の整備状況等、宅地利用に直接的に影響する物理条件によって付加された価値・効用を表わす係数で別表 1-6 で与えられる。

別表 1-4

u の値

区分	商業ポテンシャル	商業地形成の熟度			備考
		高	中	低	
商業地	高	2.5~3.0	2.3~2.5	2.0~2.3	
	中	2.0~2.3	1.8~2.0	1.5~1.8	
	低	1.5~1.8	1.2~1.5	1.0~1.2	

区分	ロット割の程度	市街地形成の熟度			備考
		高	中	低	
住宅地	大	1.8~2.0	1.4~1.6	1.0~1.2	
	中	1.8~2.0	1.4~1.6	0.8~1.0	
	小	1.6~1.8	1.2~1.4	0.8~1.0	

別表 1-5 P<sub>o</sub> 及び Q<sub>o</sub> の値

	商業地・住宅地	備考
P <sub>o</sub> (%)	25	
Q <sub>o</sub> (m/ha)	250	

別表 1-6 Y の値

項目	内容	
供給処理施設	下水道・上水道整備	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
	ガス管整備	0.1~0.2

**別表 2-1 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
商 業 地	1.0	0.50
住 宅 地	0.5	0.25

**別表 2-2 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
商 業 地	0.150	0.075
住 宅 地	0.075	0.040

別表 2-3 (1) 単独奥行百分率 (%)

奥行 (m)	商業地	住宅地	奥行 (m)	商業地	住宅地
1	111.3	107.2	51	59.8	77.5
2	108.8	106.1	52	59.6	77.4
3	106.4	104.9	53	59.5	77.4
4	104.1	103.8	54	59.4	77.3
5	101.8	102.7	55	59.3	77.2
6	99.6	101.5	56	59.2	77.1
7	97.5	100.4	57	59.0	77.1
8	95.4	99.3	58	58.9	77.0
9	93.4	98.3	59	58.9	76.9
10	91.4	97.2	60	58.8	76.9
11	89.5	96.1	61	58.7	76.8
12	87.7	95.1	62	58.6	76.8
13	86.0	94.1	63	58.5	76.7
14	84.3	93.1	64	58.4	76.7
15	82.7	92.1	65	58.4	76.6
16	81.1	91.1	66	58.3	76.6
17	79.6	90.1	67	58.2	76.5
18	78.2	89.1	68	58.2	76.5
19	76.8	88.1	69	58.1	76.5
20	75.5	87.2	70	58.1	76.4
21	74.3	86.3	71	58.0	76.4
22	73.1	85.5	72	57.9	76.4
23	72.0	84.8	73	57.9	76.3
24	71.0	84.2	74	57.8	76.3
25	70.0	83.6	75	57.8	76.3
26	69.1	83.0	76	57.8	76.2
27	68.3	82.6	77	57.7	76.2
28	67.5	82.1	78	57.7	76.2
29	66.8	81.7	79	57.6	76.1
30	66.1	81.4	80	57.6	76.1
31	65.5	81.0	81	57.6	76.1
32	65.0	80.7	82	57.5	76.1
33	64.5	80.4	83	57.5	76.0
34	64.0	80.1	84	57.4	76.0
35	63.6	79.9	85	57.4	76.0
36	63.2	79.7	86	57.4	76.0
37	62.9	79.5	87	57.4	76.0
38	62.5	79.3	88	57.3	75.9
39	62.2	79.1	89	57.3	75.9
40	61.9	78.9	90	57.3	75.9
41	61.7	78.7	91	57.2	75.9
42	61.4	78.6	92	57.2	75.9
43	61.2	78.4	93	57.2	75.8
44	61.0	78.3	94	57.2	75.8
45	60.8	78.2	95	57.1	75.8
46	60.6	78.0	96	57.1	75.8
47	60.4	77.9	97	57.1	75.8
48	60.2	77.8	98	57.1	75.8
49	60.1	77.7	99	57.1	75.7
50	59.9	77.6	100	57.0	75.7

別表 2-3 (2) 修正奥行百分率 (%)

奥行 (m)	商業地	住宅地	奥行 (m)	商業地	住宅地
1	85.0	95.0	51	83.9	88.9
2	91.3	96.1	52	83.3	88.6
3	94.3	96.9	53	82.7	88.4
4	96.0	97.6	54	82.2	88.2
5	97.1	98.2	55	81.7	88.0
6	97.9	98.6	56	81.2	87.8
7	98.5	99.1	57	80.7	87.6
8	98.9	99.4	58	80.2	87.4
9	99.3	99.7	59	79.8	87.2
10	99.6	100.0	60	79.3	87.0
11	99.8	100.0	61	78.9	86.8
12	100.0	100.0	62	78.5	86.6
13	100.0	100.0	63	78.1	86.5
14	100.0	100.0	64	77.7	86.3
15	100.0	100.0	65	77.3	86.1
16	100.0	100.0	66	77.0	86.0
17	100.0	100.0	67	76.6	85.8
18	100.0	100.0	68	76.3	85.7
19	100.0	100.0	69	76.0	85.5
20	100.0	100.0	70	75.7	85.4
21	100.0	100.0	71	75.3	85.2
22	100.0	100.0	72	75.1	85.1
23	100.0	100.0	73	74.8	85.0
24	100.0	99.5	74	74.5	84.9
25	100.0	98.9	75	74.2	84.7
26	100.0	98.4	76	73.9	84.6
27	100.0	97.9	77	73.7	84.5
28	100.0	97.4	78	73.4	84.4
29	100.0	96.9	79	73.2	84.3
30	100.0	96.4	80	73.0	84.2
31	100.0	95.9	81	72.7	84.0
32	99.0	95.4	82	72.5	83.9
33	98.0	95.0	83	72.3	83.8
34	97.0	94.5	84	72.1	83.7
35	96.1	94.1	85	71.9	83.6
36	95.2	93.7	86	71.7	83.5
37	94.3	93.3	87	71.5	83.5
38	93.4	92.9	88	71.3	83.4
39	92.5	92.5	89	71.1	83.3
40	91.7	92.1	90	70.9	83.2
41	90.9	91.8	91	70.7	83.1
42	90.1	91.4	92	70.5	83.0
43	89.3	91.1	93	70.4	82.9
44	88.5	90.8	94	70.2	82.9
45	87.8	90.5	95	70.0	82.8
46	87.1	90.2	96	69.9	82.7
47	86.4	89.9	97	69.7	82.6
48	85.7	89.6	98	69.6	82.5
49	85.1	89.4	99	69.4	82.5
50	84.5	89.1	100	69.3	82.4

- (注) 1. 単独奥行百分率表 (別表 2-3 (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。
2. 修正奥行百分率表 (別表 2-3 (2)) は、袋地を除く普通地、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。
3. 画地の奥行にメートル未満の端数があるときはメートル以下を四捨五入する。

**別表 2-4 間口狭小修正係数**

間口長	2.0m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
商業地	0.85	0.88	0.91	0.94	0.97	1.00
住宅地	0.80	0.84	0.88	0.92	0.96	1.00

**別表 2-5 奥行長大修正係数**

$\left(\frac{\text{奥行}}{\text{間口}}\right)$	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

**別表 2-6 不整形角度修正係数**

角 度	20° 以下	25°	30°	35°	40°	45°	50°
修正率	0.70	0.76	0.80	0.83	0.86	0.88	0.90
角 度	55°	60°	65°	70°	75°	80°	85°
修正率	0.92	0.935	0.950	0.965	0.975	0.985	0.995

- 注) 1. 画地と正面路線との交角が 85° 以下で平方四辺形に近い画地の計算に用いる。  
 2. 画地の奥行方向の両辺と正面路線とのそれぞれの交角の差が 10° 未満の場合に用いる。  
 3. 計算に使用する角地は、間口の midpoint と画地の図心を結ぶ線が正面路線となす角とする。

**別表 2-7 宅地の方向修正係数**

道路に接する 方向	修正係数	摘 要
北	1.00	
西	1.01	
東	1.02	
南	1.03	

