

本調査研究は、(財)日本船舶振興会  
の補助金を受けて実施したものです

# 土地評価に関する調査研究

—標準宅地の鑑定評価価格及び売買実例価額の調査並  
びに用途地区別の土地価格の格差に関する調査研究—

平成 6 年 3 月

財団  
法人 資産評価システム研究センター

# は し が き

財団法人 資産評価システム研究センターは、適切な地域政策の樹立に資するため、地域の資産の状況及びその評価の方法に関する調査研究等の事業を実施することを目的として設立されました。

当評価センターにおける調査研究は、資産評価の基礎理論及び地方公共団体等における資産評価技法の両面にわたって、毎年度、学識経験者及び自治省並びに地方公共団体等の関係者をもって構成する資産評価システム、土地、家屋及び償却資産の各部門ごとの研究委員会において行われ、その成果は、会員である地方公共団体及び関係団体等に調査研究報告書として配布し、活用されているところであります。

本年度の土地研究委員会の調査研究テーマは、(1)農地・山林の土地価格の形成要因等に関する調査研究、(2)標準宅地の鑑定評価価格及び売買実例価額の調査並びに用途地区別の土地価格の格差に関する調査研究の2項目であります。本報告書は、上記(2)の調査研究に属するもので、現行の固定資産評価基準及び他の土地関連の評価基準等における用途地区の考え方を整理し、さらに今回の標準宅地の鑑定評価結果をもとに用途地区と価格形成要因との関係を分析し、用途地区を区分するにあたっての考え方について調査研究を行いました。

この程、その調査研究の成果をとりまとめ、ここに公表する運びとなりました。この機会に、熱心にご研究ご審議をいただきました委員及び専門員並びに実地調査に当たり種々ご協力を賜りました地方公共団体の関係者各位に対し、心から感謝申し上げます。

なお、当評価センターは、今後とも、所期の目的にそって、事業内容の充実及び地方公共団体等に役立つ調査研究に努力をいたす所存でありますので、地方公共団体をはじめ関係団体の皆様のなご一層のご指導、ご援助をお願い申し上げます。

最後に、この調査研究事業は、(財)日本船舶振興会の補助金の交付を受けて実施したものであり、改めて深く感謝の意を表すものであります。

平成6年3月

財団法人 資産評価システム研究センター  
理事長 渡 辺 功

# 研究組織

## 土地研究委員会委員名簿

委員長	宇田川 璋 仁	明海大学教授（経済学部）
委員	古 田 精 司	慶応義塾大学教授（経済学部）
”	田 中 一 行	成蹊大学教授（経済学部）
”	米 原 淳七郎	追手門学院大学教授（経済学部）
”	田 中 啓 一	日本大学教授（経済学部）
”	木 脇 義 博	(財)日本不動産研究所理事管理部長
”	中 島 康 典	(財)日本不動産研究所理事システム開発部長
”	風 間 四 郎	(財)健康・体力づくり事業財団
”	鎌 田 嘉 彦	東京都主税局資産税部長
”	尾 澤 詳 憲	横浜市企画財政局主税部長
”	時 谷 一 誠	市原市財務部資産税課長
”	根 岸 英 雄	秩父市総務部課税課長
”	滝 野 欣 弥	自治省税務局府県税課長
”	板 倉 敏 和	自治省税務局固定資産税課長
”	宮 田 勝 美	自治省税務局資産評価室長
”	北 谷 富士雄	自治省税務局固定資産税課固定資産鑑定官
”	逸 見 幸 司	(財)資産評価システム研究センター調査研究部長
専門員	岡 淳 二	(財)日本不動産研究所システム開発部 システム開発第二課長
”	白 井 勇	東京都主税局資産税部固定資産評価課長
”	石 田 敏 剛	横浜市企画財政局主税部固定資産税課長
”	安 崎 隆	市原市財務部資産税課主査
”	森 前 光 弘	秩父市総務部課税課主査
”	西 藤 公 司	自治省税務局資産評価室課長補佐
”	薄 井 達 雄	自治省税務局資産評価室土地第一係長 (兼) 調査係長
”	谷 口 均	自治省税務局資産評価室土地第二係長
”	落 合 一 弘	(財)資産評価システム研究センター研究員

なお、鎌田嘉彦委員、板倉敏和委員及び逸見幸司委員は、それぞれ本城邦夫委員、堤 新二郎委員及び甲斐俊一委員が途中辞任されたことに伴い、その後任として委嘱された。

## 目 次

I. 調査研究の目的	1
II. 調査事項	2
III. 調査結果	3
1. 不動産の特徴	3
(1) 不動産の地域性	3
(2) 不動産の価格を形成する要因	4
2. 用途地区の区分	8
(1) 用途地区	8
(2) 用途地区の区分	11
3. 都市計画と用途地区	29
(1) 用途地域と用途地区	29
(2) 用途地域区分の改正	30
4. まとめ	33
参考資料	35

## I. 調査研究の目的

平成6年度の評価替えにおいては、土地基本法の趣旨等を踏まえ、地価公示価格の7割程度を目標に宅地の評価の均衡化・適正化を推進することとし、地価公示価格並びに都道府県地価調査価格に加えて、不動産鑑定士等による標準宅地の鑑定評価が実施され、宅地の評価の均衡化・適正化が図られた。

また、平成9年度の評価替えにおいては、全路線の公開も予定されており、標準宅地（主要な街路）からその他の街路に価格を展開するなかにおいても評価の適正化・均衡化がますます要請されて行くことになる。

固定資産評価基準では「その他の街路について付設する路線価は、近傍の主要な街路の路線価を基礎とし、主要な街路の沿接する標準宅地とその他の街路に沿接する宅地との間における街路の状況、公共施設等の接近の状況、家屋の疎密度その他の宅地の利用上の便等の相違を総合的に考慮して付設するものとする。」とされ、主要な街路とその他の街路の関係を区分する用途地区、状況類似地域の区分は、一連の評価業務のなかで、その精度を左右する重要な役割を担っているといえる。

そこで、本調査では、現行の固定資産評価基準並びに他の土地関連の評価基準等における用途地区の考え方を整理し、さらに今回の標準宅地の鑑定評価結果をもとに用途地区と価格形成要因との関係を分析し、用途地区を区分するにあたっての考え方について調査研究を行った。

## II. 調査事項

前記 I. 調査の目的でも述べたように、平成 9 年度の評価替えにおいては、全路線の公開が予定されていることから、固定資産における一連の評価作業の各手順においてより一層の精度が要請されてくる。

市街地宅地評価法における評価手順の第一として用途地区の区分があるが、固定資産評価基準解説では、「用途地区とは、宅地の価格に影響を及ぼす諸要因のうち地域的にみて類似性の強い要素を基準として区分されるものであるが、具体的には、宅地がおおむね適業適地の原則に従って利用されていることから、その利用状況が類似している地区（これを「用途地区」という。）をいうことになる。」とっており、宅地の利用状況を基に、市町村の宅地を商業地区、住宅地区、工業地区、観光地区等に区分するとしている。

用途地区の区分は宅地の利用状況が共通な地域を区分することであり、これは、路線価を付設するための主要な街路とその他の街路の結びつき（グルーピング）を特定するため、また、画地計算を行うときの附表の選択をするために必要とされるものであり、用途地区の区分に続く各手順に影響を及ぼすものである。

具体的な用途地区の区分にあたっては、地域を構成する価格形成要因の各ウェイトが同一性を有する地区毎に区分することになるが、対象となる市町村の規模や性格、地域性等は個別性が強く、全国一律の基準を持って区分することは困難である。

しかし、マクロ的に見れば、各用途地区毎に共通する価格形成要因を持って地域は構成されており、区分にあたっては、まず、その要因により大略的な区分を行うことが出来ると考えられる。

そこで、本調査研究では、用途地区を区分するにあたり、重要な価格形成要因は何かを整理することにより、各市町村において平成 9 年度評価替えに向けてより適正な評価業務を行うために用途地区の区分基準を作成するための参考に資するために、次各項目について調査研究を行った。

1. 不動産の特徴
2. 用途地区の区分
3. 都市計画と用途地区

### Ⅲ. 調査結果

#### 1. 不動産の特徴

##### (1) 不動産の地域性

不動産の特徴のひとつに不動産の地域性があるが、要説不動産鑑定評価基準によれば、不動産は、不動産の地域性として述べられているように、個々のものが単独で機能し、独立してその価格が定まるものではなく、他の不動産とともに用途的に同質性を有する一定の地域を構成してこれに属するを通常とするものであり、その地域は、その規模、構成の内容、機能等の面においてそれぞれ他の地域と区別されるとともに各々の地域ごとに一定の価格水準の形成がなされるという特性を有しているとしている。

そして、その不動産がどのような地域に存するか、その地域はどのような特性を有するか、及びその特性はその地域内の不動産の利用形態と価格形成について全般的にどのような影響力を持っているかを分析し、判定することを地域分析というが、この分析にあたり、特に着目しなければならない重要な地域として用途的観点から区分される用途的地域がある。これは、固定資産評価基準でいう用途地区の概念にほぼ該当するものであり、不動産の鑑定評価にあたっては、対象不動産がどのような用途的地域に属するかを的確に判断することが必要となる。

この用途的地域のうち、対象不動産をその内部に包含するものを近隣地域と呼び、居住、商業活動、工業生産活動等人の生活と活動とに関して、ある特定の用途に供されるという面で、用途的な共通性を持ち、機能的に同質性を持つものであり、その地域の中の不動産は相互に代替、競争等の関係に立ち、相互の価格間に緊密な牽連性を生ずる。

## (2) 不動産の価格を形成する要因

不動産の価格に影響を及ぼす諸要因を価格形成要因というが、このうち、土地の用途が同質と認められるまとまりのある地域の土地の価格の水準に作用する要因を地域要因といい、また、不動産に個別性を生じさせ、その価格を個別的に形成する要因を個別的要因という。

不動産は、通常、この価格形成要因の全部または一部を共通することにより他の不動産とともにある地域を構成することから、価格形成要因の分析は不動産の適正な価格を求めるにあたって重要な役割を持つ。

不動産鑑定評価基準では、宅地の評価にあたり考慮すべき地域要因および個別的要因として次のような要因が用途的地域別に列挙されている。

### ア. 地域要因

#### <住宅地域>

- a. 日照、温度、湿度、風向等の気象の状態
- b. 街路の幅員、構造等の状態
- c. 都心との距離及び交通施設の状態
- d. 商店街の配置の状態
- e. 上下水道、ガス等の供給・処理施設の状態
- f. 公共施設、公益的施設等の配置の状態
- g. 汚水処理場等の嫌悪施設等の有無
- h. 洪水、地すべり等の災害の発生の危険性
- i. 騒音、大気汚染等の公害の発生の程度
- j. 各画地の面積、配置及び利用の状態
- k. 住宅、生垣、街路修景等の街並みの状態
- l. 眺望、景観等の自然的環境の良否
- m. 土地利用に関する計画及び規制の状態

<商業地域>

住宅地域に掲げる地域要因のほか、商業地域特有の地域要因の主なもの。

- a. 商業施設又は業務施設の種類、規模、集積度等の状態
- b. 商業背後地及び顧客の質と量
- c. 顧客及び従業員の交通手段の状態
- d. 商品の搬入及び搬出の利便性
- e. 街路の回遊性、アーケード等の状態
- f. 営業の種別及び競争の状態
- g. 当該地域の経営者の創意と資力
- h. 繁華性の程度及び盛衰の動向
- i. 駐車施設の整備の状態

<工業地域>

住宅地域に掲げる地域要因のほか、工業地域特有の地域要因の主なもの。

- a. 幹線道路、鉄道、港湾、空港等の輸送施設の整備の状況
- b. 労働力確保の難易
- c. 製品販売市場及び原材料仕入市場との位置関係
- d. 動力資源及び用排水に関する費用
- e. 関連産業との位置関係
- f. 水質の汚濁、大気汚染等の公害の発生の危険性
- g. 行政上の助成及び規制の程度

## イ. 個別的要因

### <住宅地>

- a. 地勢、地質、地盤等
- b. 日照、通風及び乾湿
- c. 間口、奥行、地積、形状等
- d. 高低、角地その他の接面街路との関係
- e. 接面街路の幅員、構造等の状態
- f. 接面街路の系統及び連続性
- g. 交通施設との距離
- h. 商店街との距離
- i. 公共施設、公益的施設等との接近の程度
- j. 汚水処理場等の嫌悪施設等との接近の程度
- k. 隣接不動産等周囲の状態
- l. 上下水道、ガス等の供給・処理施設の有無及びその利用の難易
- m. 公法上及び私法上の規制、制約等

### <商業地>

- a. 地勢、地質、地盤等
- b. 間口、奥行、地積、形状等
- c. 高低、角地その他の接面街路との関係
- d. 接面街路の幅員、構造等の状態
- e. 接面街路の系統及び連続性
- f. 商業地域の中心への接近性
- g. 顧客の流動の状態との適合性
- h. 隣接不動産等周囲の状態
- i. 上下水道、ガス等の供給・処理施設の有無及びその利用の難易
- j. 公法上及び私法上の規制、制約等

<工業地>

- a. 地勢、地質、地盤等
- b. 間口、奥行、地積、形状等
- c. 高低、角地その他の接面街路との関係
- d. 接面街路の幅員、構造等の状態
- e. 接面街路の系統及び連続性
- f. 従業員の通勤等のための主要交通機関との接近性
- g. 幹線道路、鉄道、港湾、空港等の輸送施設との位置関係
- h. 電力等の動力資源の状態及び引込の難易
- i. 用排水等の供給・処理施設の整備の必要性
- j. 上下水道、ガス等の供給・処理施設の有無及びその利用の難易
- k. 公法上及び私法上の規制、制約等

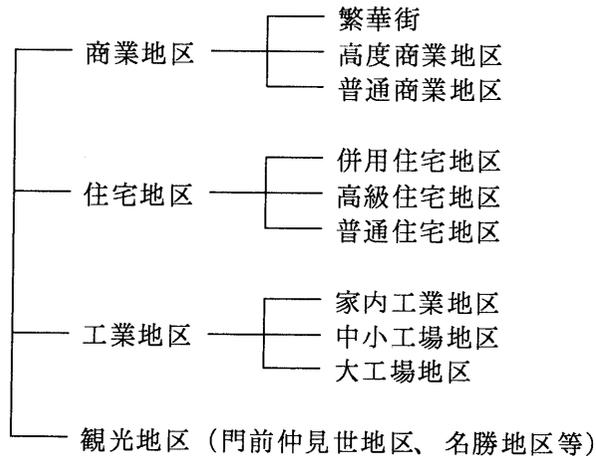
## 2. 用途地区の区分

### (1) 用途地区

市街地宅地評価法における一連の評価作業のうち、まず第一に必要なことは用途地区を画定することである。

固定資産評価基準解説では、用途地区とは、宅地の価格に影響を及ぼす諸要因のうち地域的にみて類似性の強い要素を基準として区分されるものであるが、具体的には、宅地がおおむね適業適地の原則に従って利用されていることから、その利用状況が類似している地区（これを「用途地区」という。）をいうことになるといっており、用途地区の区分は宅地の利用状況が共通な地域を区分することであり、これは、路線価を付設するため、画地計算法を適用するために必要とされるものである。

現行の固定資産評価基準で例示されている用途地区区分は次のとおりである。



不動産の価格は、多数の価格形成要因の相互作用により形成されているが、その価格形成要因は常に変動する傾向を有する。また、不動産をとりまく社会的要因の変化は目覚ましく、それに伴い、土地の利用は複雑かつ多様化している。

例えば、自動車文化の発達により、近年は、幹線道路沿いには比較的規模の大きな敷地を利用して、ファミリーレストラン、日用大工用品店、家庭電化製品・紳士服等の大型チェーン店等の沿道サービス関連店舗の進出が目覚ましく、全国的に見受けられるようになった。

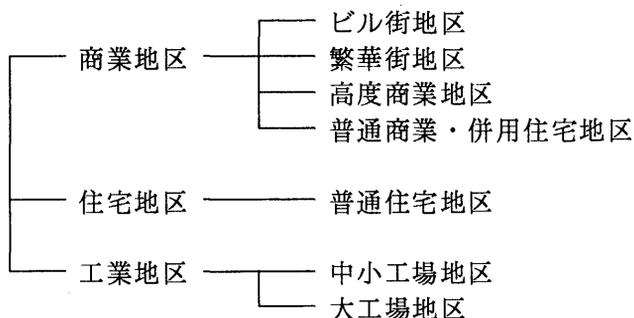
現行評価基準が改訂された昭和38年から約30年経過した現在においては土地利用の形態も大きく変化していることは誰もが認めるところである。

他の土地に関連する評価基準等では、近年の改訂時に、こうした土地の利用の多様化に対処するために新しい用途地区の設定や地区の細分化等が行われた。

現行の他の土地関連の評価基準等に示されている用途区分は次のとおりであるが、これらをみると、大都市で高層事務所ビル等が街区を形成するような高容積率地区に対応するためにビル街区を、また、郊外の幹線道路沿いに自動車関連店舗等が立地する地区に対応するために郊外路線商業地域が新設されているほか、多様化する土地利用に対応するために用途の細分化が目立つ。

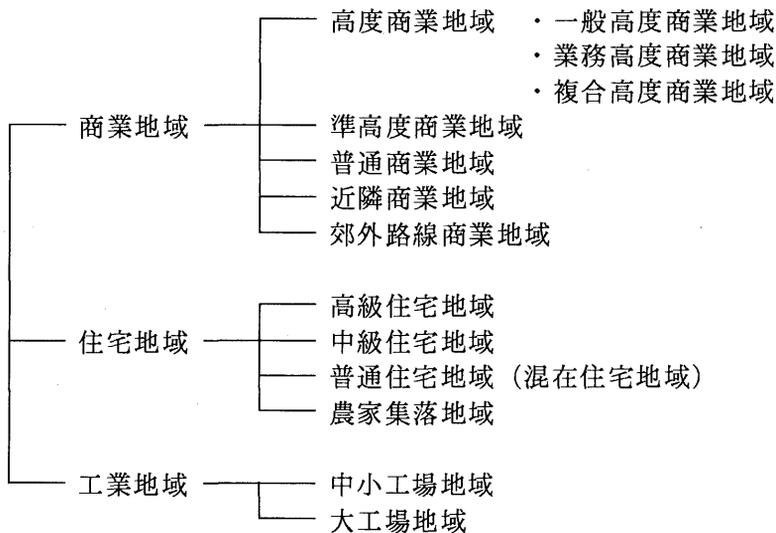
・ 国税財産評価基本通達（平成3年12月改正）

家内工業地区が廃止され、ビル街地区が新たに設定された。



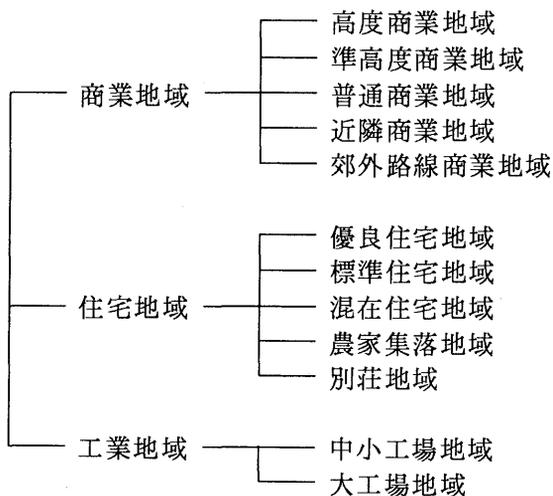
・不動産鑑定評価基準（平成2年10月改訂）

不動産鑑定評価基準運用上の留意事項で住宅地域及び商業地域について地域の細分化が明確にされた。



・国土庁土地価格比準表（平成6年4月第6次改訂予定）

郊外路線商業地域が新たに設定される。



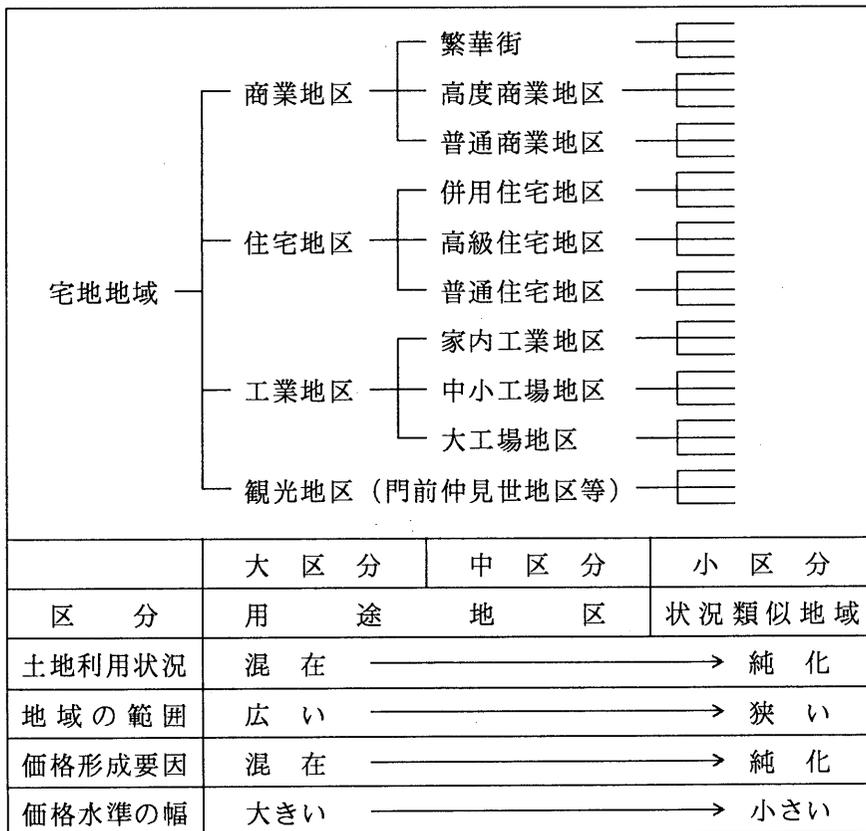
## (2) 用途地区の区分

不動産は、一定の価格形成要因を共通することによりある地域を構成するが、用途地区の区分とは、この価格形成要因を整理し、価格形成要因の各ウエイトが同一性を有する地区毎に区分することであるといえる。

要因のウエイトを同一にするということは、例えば、都市計画法の用途地域の「商業地域」で地域を区分すれば、その地域のなかでは、用途地域は同一のウエイトになる。このような作業を進めることにより、地域は用途的に純化され、その範囲も狭められて行く。結果として、その地域内の土地の価格水準もほぼ一定の水準となる。

このことを図に示すと次のようになる。

図-1 用途地区区分の流れ



価格形成要因の種類、組み合わせ、ウエイト付け等は、その対象とする都市の規模や性格等により千差万別であり、全国一律の区分基準を作成することは困難であるが、マクロ的に見れば、各用途地区毎にある共通する価格形成要因を持って地域を構成しており、区分にあたっては、まず、その要因により大略的な区分が行うことが出来ると考えられる。そこで、代表的な価格形成要因が実際の用途地区区分のなかで、どのように影響を与えているかを調査した。

分析には、平成6年度評価替えのために実施された、標準宅地の鑑定評価結果を用いた。これは、標準宅地の選定目標として、適正な時価の評定にあたって判断を誤らせる要素のない宅地、すなわち、その属する用途地区の用途と同一用途に供されている宅地を選定することとしているので、標準宅地の価格形成要因がその属する用途地区の価格形成要因を代表しているといえるからである。

今回実施された標準宅地の鑑定評価にあたり、自治省より参考に示された宅地鑑定評価書の様式6に「標準宅地調書」（資料-1）がある。これは、標準宅地の存する近隣地域の状況ならびに標準宅地の画地条件等を記入する様式で、街路条件、交通・接近条件、環境条件、行政的条件に係る代表的な価格形成要因が示されている。

今回の分析では、これらの価格形成要因のうちから代表的な要因として、道路幅員、建物利用密度、営業の種別、用途地域、容積率、標準的画地規模、標準的使用の各要因と現行用途区分とのクロス集計を行い、用途地区を区分するための価格形成要因について考察した。

分析には大都市（人口100万人程度）、中都市（人口30万人程度）の区分を行い、各1市ずつサンプルを抽出し分析を行った。なお、両都市とも家内工業地区、観光地区については、用途地区の指定がないため分析出来なかった。

分析の結果は、用途地区毎に、各区分に属する標準宅地の数により、◎（多く見られる＜その用途地区に属する標準宅地の概ね20%以上＞）、○（見られる＜同10%以上＞）、△（若干見られる＜同3%以上＞）の3区分をおこない、次のとおりまとめた。また、最高区分には☆を付した。なお、各表中\*印はその区分に属する標準宅地の地点数が2以下を示す。

ア. 道路幅員

道路幅員の広狭は、人や車の通行の便に影響を及ぼし、商業地では収益性に、住宅地では快適性および利便性に、工業地では費用の経済性および生産の効率性に影響を与える。一般に、用途地区と道路幅員との関係は強いといわれ用途地区を区分するための大切な要因のひとつである。

表-1

上段：大都市 下段：中都市

	4 m 未満	6 m 未満	8 m 未満	12 m 未満	15 m 未満	20 m 未満	20 m 以上
繁華街		○*	○*	☆ ☆		◎ ◎*	
高度商業			○*	△ ◎*		△*	☆ ☆
普通商業		△	○ ○	◎ ☆	△ △*	△ ◎	☆ ◎
併用住宅		△ △	◎ ◎	☆ ○	△ △	△ ☆	◎ ○
高級住宅		○*	☆	○* ☆*	○*	○*	
普通住宅	△ △	◎ ☆	☆ ◎	△ △			
大工場			○* ○*	◎* ☆	○* ○	☆ ☆	☆ ○
中小工場		△	○ ○*	◎ ○	○	△ △*	☆ ☆

分析の結果を見ると、各用途地区とも比較的広範囲に分布しているが、大略的に見ると、商業系・工業系の用途地区の道路幅員は広く、これに対し住宅系の道路幅員は狭い傾向にある。一般に幅員と用途との関係は高いといわれ、ある用途に属する地域の幅員は一定に収斂する傾向がある。例えば、住宅地域では幅員が広いことによる交通の便等のプラス要因と騒音振動等のマイナス要因の関係から、国土庁土地価格比準表の手引きでも、一般的には市街地住宅地の標準的な幅員と

しては4 mから7 mが多くみられるとしている。

分析の結果でも両都市とも普通住宅地区ではその範囲にほぼ80%が属し同様の結果が得られた。

商業系では、繁華街と高度商業地区を比べると、オフィス街的性格が強い高度商業地区の方が広い幅員に属している。

普通商業地区・併用住宅地区は両都市ともかなり広い範囲に分布し、その利用の状況の多様性が伺われる。

工業系では中小工場地区に属する地域でかなり広い範囲に分布している。これは、住工混在の街路条件のやや劣る地域から工業団地等の街路が整備された地域、幹線道路沿いの比較的幅員の広い沿道施設地、流通業務地等広範囲に中小工場地区が指定されているためこのような傾向があらわれた。

また、中都市の大工場地区の標準宅地に幅員がやや狭い地点が多いが、これは、単独操業の大工場地等でやや街路条件が劣る地区に位置する地点である。

#### イ. 建物利用密度

建物利用密度とは、実際にその地域において宅地がどのように利用されているかを判定する指標で、当該標準宅地の存する主要な街路について次式により求めた。

$$\text{商業（工業）密度} = \frac{\text{路線の両側で商業（工業）的利用のなされている建物の敷地の間口の合計}}{\text{（路線延長距離} \times 2 \text{）}}$$

商業密度に含む建物としては、店舗、事務所、銀行、劇場、旅館等を、工業密度に含む建物としては、工場、倉庫、研究所、配送センター等を対象とした。

なお、本要因は標準宅地調書には例示されていないが、用途地区を判定するにあたり大切な要因のため採用した。また、サンプルの都合上、分析は中都市のみ行った。

・商業密度

表-2

	0 %	20 %未満	40 %未満	60 %未満	80 %未満	100 %未満	100 %
繁華街							☆
高度商業						◎*	☆
普通商業			△	○	○	☆	◎
併用住宅		○	◎	☆	○	△	
高級住宅	☆*						
普通住宅	☆	◎	△				
大工場	☆	○*	△*				
中小工場	☆	○	☆	○			

分析の結果を見ると、繁華街、高度商業地区ではほぼ100%の商業密度で、普通商業地区でもおおむね95%が商業密度40%以上の区分に属する。

併用住宅地区の分布は広く、住宅主体の地域から商業主体の地域までかなり広い範囲をカバーしていることがわかる。

普通住宅地区では90%以上が商業密度20%未満となっている。

大工場、中小工場地区でも商業密度の高い地区があるが、これは、幹線道路沿いの一部自動車関連店舗等が混在する地域や配送センター・倉庫・営業所等が混在する流通業務系の地域等が工業系の用途地区に指定されているためである。

・工業密度

表－３

	0 %	20 %未満	40 %未満	60 %未満	80 %未満	100 %未満	100 %
繁華街	☆						
高度商業	☆						
普通商業	☆	△					
併用住宅	☆	◎	△	△			
高級住宅	☆*						
普通住宅	☆	△					
大工場					○	△*	☆
中小工場				☆	◎	◎	○

分析の結果を見ると、繁華街、高度商業地区では工業密度0%、普通商業地区でも若干の混在はあるがおおむね90%が工業密度0%となっている。併用住宅地区では、若干ではあるが工業密度60%未満の区分まで分布している。これは、幹線道路沿いの商住工混在地域等で用途地区が併用住宅地区に指定されているケースで、併用住宅地区の指定が必ずしも商住混在地域だけではないことをあらわしている。

普通住宅地区でも、住工混在地域等で20%未満の区分に若干の分布がみられる。

大工場地区では、工業密度はおおむね100%であるが、中小工場地区では、工場と住宅や営業所等が混在したり、幹線道路沿いの自動車関連店舗等が混在する地域にも指定されているため分布にややばらつきがみられる。

ウ. 営業の種別

商業地域において地域の特性を特徴づける要因として営業の種別があり、地域において主体となる業種とその構成により地域的に特性が生ずることから用途地区を区分する上でも大切な要因である。

表-4

上段：大都市 下段：中都市

	事務所街	小売店街	娯楽街	飲食街	問屋街	沿道型
繁華街	△*	☆	△* ☆	○* ◎*		
高度商業	☆ ◎	☆				
普通商業	☆ ◎	◎ ☆			△	○

繁華街、高度商業地区、普通商業地区に属する標準宅地について分析を行ったが、その結果を見ると、高度商業地区の営業の種別の違いが都市規模によりやや相違を見せた。すなわち、大都市では、オフィスビル街とデパート等が立地する小売店街とが比較的明確に区分されるのに対し、中小都市では、都心部に集中混在するケースが多い。そのため、大都市では事務所街を中心として高度商業地区が区分されているのに対し、中都市では小売店街を中心として区分されていると考察される。

なお、都市規模等の違いによるだけでなく、繁華街、高度商業地区、普通商業地区の区分の違いが明確でないため主体の判断の差に起因している部分もあると考えられる。

## エ. 用途地域

用途地域とは、都市計画法の地域地区のひとつで、建物の建築規制等を行うことにより地域の将来的な街づくりを誘導するための規制であり、土地がおおむね適業適地の原則により利用されていることから、用途地区を区分するにあたっては大切な要因のひとつである。

表-5

上段：大都市 下段：中都市

	1住	2住	住居	近商	商業	準工	工業	工専
繁華街					☆☆			
高度商業					☆☆			
普通商業			△	◎◎	☆☆	△		
併用住宅	△	△ △	☆☆	◎◎	○○	○ △		
高級住宅	◎*		☆☆*					
普通住宅	◎◎	○○	☆☆	△ △				
大工場			○*			○*	◎◎	☆☆
中小工場			△* △*			○ ☆	○ △*	☆ △*

分析の結果を見ると、商業系では一部住居地域や準工業地域に属する地点があるが、大部分は近隣商業地域、商業地域に属している。特に、繁華街、高度商業地区に属する標準宅地は、全て商業地域に属している。このことから、用途地区を区分するにあたり、商業系の用途地区では用途地域との関係はかなり強いといえる。

併用住宅地区では、住居地域を中心に商業用途が混在するに従い徐々に商業系の用途地域に属する傾向がある。

普通住宅地区は、住宅系の用途地域に約90%が属する。しかし、数は少ないが商業系、工業系の用途地域にも分布がみられる。

工業系では、準工業地域、工業地域、工業専用地域に大半が属しており、用途地域との関係はかなり強い。細区分では、大工場地区は、工業地域、工業専用地域に大半が属するが、中小工場地区は、その用途の多様性格からやや幅広い分布をしている。

以上のことから、用途地区と用途地域の間関係を見ると、商業系、工業系では、かなり関係が強いといえる。住宅系でも関係は強いが、純粋な住宅地域から店舗や工場等の他の用途との混在する地域までかなり幅広い地域が存するため、用途地域も幅広い分布となる傾向がある。

オ. 容積率

容積率とは、建築基準法の規定により定められた建築物の延面積の敷地面積に対する割合に関する制限で、店舗の売場面積や事務所の執務面積、住宅の居住面積等を生み出す延床面積についての規制のため、建物の高層化が進んでいる地域では、その収益性に大きな影響を与えることから、用途地区を区分するための大切な要因のひとつである。

表-6

上段：大都市 下段：中都市

	100%以下	200%	300%	400%	500%	600%	600%超
繁華街				☆	△*	☆	△*
高度商業					◎ ◎	☆ ☆	○
普通商業		○ ◎	○	◎ ☆	☆ ◎	△	
併用住宅	△	☆ ☆	◎	○ ○			
高級住宅	◎*	☆ ☆*					
普通住宅	◎ ◎	☆ ☆	△				
大工場		☆ ☆					
中小工場		☆ ☆					

容積率は、用途地域によりその組み合わせが決まるため、前記用途地域との関係が強い。

対象都市では、同一用途地域に複数の容積率が指定されている商業地域に属する用途地区で容積率との関係が明確に出ている。例えば、繁華街に比べ土地の立体的高度利用が進んでいる高度商業地区の容積率が対象都市の最高容積率の地域に指定されている。

カ. 標準的画地規模

標準的画地規模とは、標準宅地の存する近隣地域における標準的な画地の規模をいう。この標準的画地規模は地域の標準的使用および品等によりほぼ一定となる傾向があることから、用途地区を区分するための大切な要因のひとつである。

表-7

上段：大都市 下段：中都市

	200 ㎡未満	300 ㎡未満	500 ㎡未満	1000 ㎡未満	3000 ㎡未満	3000 ㎡以上
繁華街	○*	◎ ☆*	☆ ◎*	△* ◎*		
高度商業	○*	◎*	◎ ○*	☆ ☆	△ ◎*	○*
普通商業	○ ○	○ ◎	☆ ☆	◎ ◎	△ △*	△*
併用住宅	◎ △	☆ ☆	◎ ◎	○ △	△ △	
高級住宅		○*	☆	◎* ☆*	◎*	
普通住宅	◎	☆ ☆	○ ◎	△		
大工場					○	☆ ☆
中小工場			○ △*	◎ ◎	☆ ☆	○ ○*

分析結果を見ると、用途地区の区分によりおおむねの傾向が認められるが、各用途地区ともかなり広い範囲に分布している。これは、同一用途地区に属していても利用用途の違いにより標準的画地規模が異なるためで、例えば、普通商業地区における日用品店舗地と沿道サービス施設地、普通住宅地区における低層住宅地と中高層共同住宅地、中小工場地区における工場地と流通業務地等があげられる。

キ. 標準的使用

地域の特性は、その地域に属する不動産の一般的な標準的使用に具体的にあらわれることから、地域分析を通して判定された標準的使用は用途地区を区分するための大切な指標といえる。

ここでは、標準的使用を次のようなグループに区分し分析を行った。

- Aグループ 高層事務所地、高層店舗地、高層店舗事務所併用地等
- Bグループ 中層事務所地、中層店舗地、中層店舗事務所併用地等
- Cグループ 低層店舗地、低層事務所地等
- Dグループ 沿道サービス施設地等
- Eグループ 高層店舗住宅併用地、中層店舗住宅併用地等
- Fグループ 高層共同住宅地、中層共同住宅地等
- Gグループ 低層住宅地等
- Hグループ 流通業務用地、倉庫地等
- Iグループ 工場地等

表-8

上段：大都市 下段：中都市

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
繁華街		☆ ☆	△*						
高度商業	☆ ☆	○ ◎							
普通商業	○	◎ ◎	☆ ☆	△	○ △			△	
併用住宅		△	☆ ☆	△	○		△		
高級住宅					○*	◎*	☆ ☆*		
普通住宅							☆ ☆		
大工場									☆ ☆
中小工場				◎			△	○ ☆	☆ ○*

おおむね用途区分と標準的使用とは一致しているが、D（沿道サービス施設地等）が普通商業地区、併用住宅地区、中小工場地区に、H（流通業務用地等）グループが普通商業地区、中小工場地区にと、商業系と工業系の両用途に跨って分布していることが特徴的である。

以上の分析結果をもとに、商業地区、住宅地区、工業地区等の用途地区を区分するにあたり着目すべき代表的な要因を整理すると表-9のようになる。

この結果は、あくまでもサンプル地区での分析結果であり、また、分析に用いた価格形成要因の数も限られたもので、都市はその性格・規模等により個別性が強く、この分析結果をもって全国共通の傾向とはいえない。その意味では、各市町村においても、今回の鑑定評価結果を用いて地域的特性の分析を試みられたい。

表-9 用途地区の区分にあたって着目すべき主な価格形成要因

価格形成要因		商業地区	住宅地区	工業地区
要因	地域の標準	繁高普 華度通	併高普 用級通	大中小
道路幅員	6m未満	○ △ ○	○ ○ ◎	△ ○
	12m未満	◎ ○ ◎	◎ ◎ ◎	○ ◎
	20m未満	◎ ◎ ◎	◎ ○ ○	◎ ◎
	20m以上	△ ◎ ◎	◎ △ △	◎ ◎
商業密度	40%程度以上	△ △ ○	◎ △ △	△ ○
	60%程度以上	△ △ ◎	○ △ △	△ △
	80%程度以上	◎ ◎ ◎	△ △ △	△ △
工業密度	40%程度以上	△ △ ○	○ △ △	△ ◎
	60%程度以上	△ △ △	△ △ △	○ ◎
	80%程度以上	△ △ △	△ △ △	◎ ◎
用途地域	1住専	△ △ △	○ ◎ ◎	△ △
	2住専	△ △ △	◎ ◎ ◎	△ △
	住居	△ △ ○	◎ ◎ ◎	△ ○
	近商業	△ △ ◎	◎ △ ○	△ △
	商業	◎ ◎ ◎	◎ △ ○	△ △
	準工業	△ △ ○	◎ △ ○	◎ ◎
	工業専	△ △ △	○ △ ○	◎ ◎
容積率	100%以下	△ △ △	○ ◎ ◎	△ △
	200%以下	△ △ ○	◎ ◎ ◎	◎ ◎
	400%以下	◎ ○ ◎	◎ △ ○	△ ○
	400%超	◎ ◎ ◎	△ △ △	△ △
標準的画地規模	3000㎡未満	◎ ○ ◎	◎ ◎ ◎	△ △
	10000㎡未満	◎ ◎ ◎	◎ ◎ ◎	△ ◎
	30000㎡未満	○ ◎ ○	○ △ ○	◎ ◎
	30000㎡以上	△ △ △	△ △ △	◎ ◎

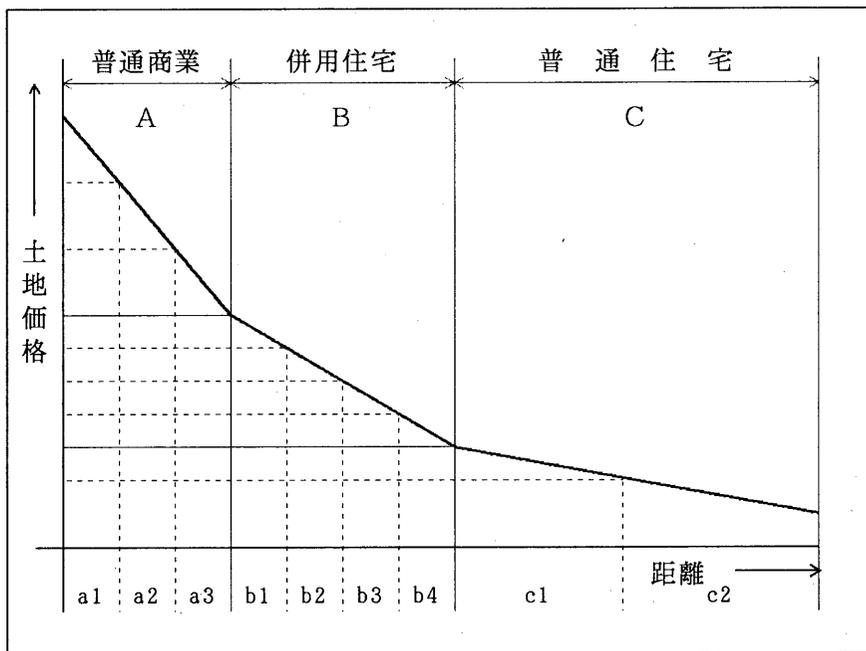
注) ◎ : 影響大    ○ : 影響中    △ : 影響小

なお、今回は、用途地区の区分に交通・接近条件の要因を採用しなかったが、それは次の理由による。

交通・接近条件とは、最寄駅やバス停への距離、圏域への距離、商業中心への距離等の公共・公益施設等への接近の状態をいうが、土地価格への影響は大きいといわれている。一般に土地の価格は、都市の中心部ほど高く、周辺部に行くほど安くなる。また、駅に近いほど高く、遠くなるにつれて安くなる。そして、それに伴い土地の利用形態も変化して行く。例えば、一般的な都市の形態として、ある核を商業中心とし周辺部に行くに従い、普通商業地区、併用住宅地区、普通住宅地区へと用途地区が変化して行く場合、それに従い、土地価格もその核を最高とし、周辺部に行くに従い逓減されて行く傾向がある。その意味で、接近要因が土地価格に与える影響は大きい、用途地区を区分するにあたり、この接近要因により区分を行うことは難しい。すなわち、図-2のような都市を例に見た場合、用途地区A、B、Cの区分を行う場合に、単に何メートルまでが普通商業地区、何メートルから何メートルまでが併用住宅地区と、最寄駅からの一定の距離区分を持って用途地区が単純に決定されるものではない。通常は、その都市の形態、施設の規模、その他いろいろな価格形成要因の相互作用等を総合的に判断し、用途地区が定められる。そして、その結果として、この地区では、駅から何メートルまでが普通商業地区であるということができるのである。このように、最寄駅からの距離という要因をはじめから用途地区を区分するための要因としては採用できないが、図-2のように土地価格への影響は大きく無視できない要因であり、これは、状況類似地域の区分、もしくは路線価評定のための土地価格比準表の要因として用いることとなる。すなわち、図-2のA、B、Cの各用途地区で状況類似地域を区分(a1, a2~)する際、各用途地区の状況により一定の範囲毎に距離区分することにより状況類似地域内の土地価格水準を一定範囲に区分することができることになる。

以上のように、交通・接近条件に関する各要因は、用途地区を区分するための要因としては採用が難しいが、同一用途地区内で状況類似地域を区分するため、あるいは主要な街路からその他の街路を評定するための要因としては重要な要因であるといえる。

図-2 最寄駅からの距離と土地価格のモデル



固定資産評価のような大量評価において必要なことは、客観的な基準に基づいた評価を行うことで、そのためのルール化が必要となる。

用途地区の区分は、再三述べているように各市町村により個別性が強いので、全国共通の区分基準の作成は難しいが、市町村においては、納税者に対する信頼性の確保のために一定の基準に基づく評価を心掛ける必要がある。

なお、用途地区を区分するにあたり、一番悩むところはその分割線をどこに入れたら良いかの判断であろう。面的に連続した地域を区分することは、余程明確に区分できる要因（例えば、地域が物理的に河川や鉄道等で分断されている等）がなければ難しい。しかし、用途地区の区分は面的評価における適正な価格バランスを確保するために行う作業であり、その適否は路線価の付設結果等にあらわれる。結果によっては、主要な街路とその他の街路の結びつき（グルーピング）を変更することにより価格バランスが良くなることがある。その場合、結果として用途地区もしくは状況類似地域の区分線が変更になる。このことから分かるように、評価の手順の各段階により区分線が画定されるものではなく、路線価の付設結果を見ながら用途地区、状況類似地域の区分の見直しを行う、いわゆるフィードバック方式で徐々に区分線が画定される性格のものであることに留意する必要がある。

今回は、大分類である用途地区の区分にあたり留意すべき事項を中心に調査分析を行ったが、さらに次の手順として小分類である状況類似地域の区分がある。

固定資産評価基準では、宅地の利用状況により用途区分された各地区を、街路の状況、公共施設等の接近の状況、家屋の疎密度その他の宅地の利用上の便等からみて相当に相違する地域ごとに区分するとしている。また、その目途として依命通達では、相互の価格差が2割程度の地域ごとに区分することが適当であると示している。

用途地区を区分することによりある程度純化された価格形成要因について、さらに共通の要因をもつ地域ごとに区分を行うことにより、地域は細区分されて行く。このことは、路線価を付設する際の主要な街路とその他の街路との関係を結びつけるうえで表-10に示すような影響を与える。

すなわち、地域の細分化は地域の価格水準の幅を狭め、主要な街路からその他の街路を比準する際の価格形成要因の数を減らす。このことにより評価精度の向

上が期待できるが、反面、評価事務量の増加につながる。そのため過度の細分化は現実的ではなく、状況類似地域の区分は評価事務量と評価の適正化の確保との関係において定められるべきものであるが、経験的には、路線ごとの価格水準の差が大きい商業地域では区分が小さく、比較的価格水準の差が小さい住宅地域では区分が大きい傾向にある。路線本数でいえば、その布設の状況にもよるが、おおむね商業系で1本から10本程度、住居系、工業系で10本から20本程度で1地域を区分しているケースが多い。

表-10 状況類似地域の特徴

価格形成要因	混在 → 純化
状況類似地域の大きさ	大きい → 小さい
状況類似地域の数	少ない → 多い
標準宅地の数	少ない → 多い
地域内の価格水準の幅	大きい → 小さい
1地域の路線本数	多い → 少ない
その他の街路比準項目数	多い → 少ない
市町村の評価事務量	少ない → 多い

最後に、状況類似地域を区分する際の参考として不動産の鑑定評価基準運用上の留意事項で掲げられている近隣地域を区分する際の留意点を示す。

#### <不動産の鑑定評価基準運用上の留意事項 3第6二>

近隣地域の範囲の判定に当たっては、基本的な土地利用形態や土地利用上の利便性等に影響を及ぼす次に掲げるような事項に留意することが必要である。

##### (1) 自然的状態に係わるもの

###### (イ) 河川

川幅が広い河川等は、土地、建物等の連たん性及び地域の一体性を分断する場合があること。

###### (ロ) 山岳及び丘陵

山岳及び丘陵は、河川と同様、土地、建物等の連たん性及び地域の一体性を分断するほか、日照、通風、乾湿等に影響を及ぼす場合があること。

###### (ハ) 地勢、地質、地盤等

地勢、地質、地盤等は、日照、通風、乾湿等に影響を及ぼすとともに、居住、商業活動等の土地利用形態に影響を及ぼすこと。

##### (2) 人文的状态に係わるもの

###### (イ) 行政区域

行政区域の違いによる道路、水道その他の公共施設及び学校その他の公益的施設の整備水準並びに公租公課等の負担の差異が土地利用上の利便性等に影響を及ぼすこと。

###### (ロ) 公法上の規制等

都市計画法等による土地利用の規制内容が土地利用形態に影響を及ぼすこと。

###### (ハ) 鉄道、公園等

鉄道、公園等は、土地、建物等の連たん性及び地域の一体性を分断する場合があること。

###### (二) 道路

広幅員の道路等は、土地、建物等の連たん性及び地域の一体性を分断する場合があること。

### 3. 都市計画と用途地区

#### (1) 用途地域と用途地区

都市計画法の地域地区の一つに用途地域がある。地域地区とは、土地の自然的条件及び土地利用の動向を勘案して、住居、商業、工業、その他の用途を適正に配分することにより、都市機能を維持増進し、かつ、住居の環境を保護し、商業、工業等の利便を増進し、美観風致を維持し、公害を防止する等適正な都市環境を保持する目的で、都市計画区域内に必要な事項を定めるとされ、用途地域もそのひとつであり、住居系、商業系、工業系のそれぞれの用途地域が規定されている。

用途地域は、都市計画法の基本理念に則り、都市の健全な発展と秩序ある整備を図るために定められるもので、将来的な街づくりを誘導するための規制ということができる。

そのため、現在の地域の土地の利用状況とは、必ずしも一致しない。固定資産評価における用途地区の判定は、現実の利用状況により区分されることから、用途地域の区分と用途地区の区分は必ずしも一致せず、場合によっては、ひとつの用途地域のなかに複数の用途地区が設定されたり、逆に、複数の用途地域を跨いでひとつの用途地区が設定されるケースもある。

すなわち、都市計画法による用途地域は、用途地区を区分するための絶対的な条件ではないが、用途地域が将来の街並みを誘導するための規制であり、土地がおおむね適業適地の原則に従い利用されていることから、重要な価格形成要因のひとつであるといえる。

実際、市町村における実務においても、都市計画法の用途地域は用途地区を区分する上での重要な判断指標として用いられている。

## (2) 用途地域区分の改正

大都市の商業地域を中心に発生した業務ビル化の波は周辺の住宅地域にも無秩序に波及し、住宅地の地価高騰、住環境の悪化等を招いた。

これらに対処し、良好な住環境の確保と、多様化する土地利用に対応するために、現行の用途地域の8区分を住宅系の3区分を7区分に細分化し、商業系、工業系と併せて12区分(資料-3)にする都市計画法並びに建築基準法の改正が行われ、平成5年6月25日に施行された。これを踏まえ各地方公共団体では、施行後3年以内に都市計画の決定を行い、新制度に切り替えることになるので、平成9年度の評価替えまでには、新用途地域に切り替わる。

ここでは、細分化された住居系の用途地域を中心に用途地区を区分するにあつての留意事項をまとめてみた。

### ア. 旧第一種住居専用地域と第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域との関係

旧第一種住居専用地域と比較した場合、第一種低層住居専用地域は指定基準や用途制限はほとんど同じであるのに対し、第二種低層住居専用地域は、コンビニエンスストアのような小規模な専用店舗の建築を認めている。両地域とも、基本的には低層住宅地に係る良好な住居の環境を保護するために定める地域であり、第二種低層住居専用地域に用途の多様性を若干認めたものである。用途地区を区分するにあたっては、両地域の間で実際の土地利用の状況が明確に違うような地域では用途地区の区分を行うことが望ましい。たとえば、戸建住宅の立地する住宅団地等で旧第一種住居専用地域から準幹線道路沿いの小規模店舗等が混在するような地域を第二種低層住居専用地域に、その背後の住宅地を第一種低層住居専用地域に指定したような場合に、用途地区の区分が必要あるかを検討する必要がある。

#### イ. 旧第二種住居専用地域と第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域との関係

旧第二種住居専用地域と比較した場合、第二種中高層住居専用地域では、自動車車庫の建築規制が緩和された以外は大きな変更はないが、第一種中高層住居専用地域では、自動車車庫の建築は緩和されたが、旧第二種住居専用地域で店舗・飲食店舗等は1500㎡以内の建築が認められ、事務所の建築も認められていたのに対し、店舗・飲食店舗等は500㎡以内となり、独立の事務所については建築ができなくなった。両地域とも、基本的には中高層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域であるが、第一種中高層住居専用地域は、より住居系の性格が強い規制となっている。上記ア.と同様、用途地区を区分するにあたっては、両地域の間で実際の土地利用の状況が明確に違うような地域では用途地区の区分を行うことが望ましい。

#### ウ. 旧住居地域と第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域との関係

第一種住居地域と第二種住居地域は、住居の環境を保護するため定める地域であるのに対し、準住居地域は、道路の沿道としての地域の特性にふさわしい業務の利便の増進を図りつつ、これと調和した住居の環境を保護するため定める地域であり前の二つの地域とはやや性格を異にする。旧住居地域と比較した場合、第二種住居地域では、自動車車庫の建築規制が緩和された以外は大きな変更はないが、第一種住居地域では、自動車車庫の建築は緩和されたが、大規模店舗・事務所、風俗営業建物の建築規制が強化された。また、準住居地域では、一定規模の自動車関連建物、劇場等の建築規制が緩和された。

上記ア.と同様、用途地区を区分するにあたっては、各地域の間で実際の土地利用の状況が明確に違うような地域では用途地区の区分を行うことが望ましい。

特に、準住居地域は、「モータリゼーションの進展等により幹線道路沿いに自

自動車関連施設が立地する例が多く見られる状況に対応して、一定の自動車関連施設の立地を許容しつつ、住宅地としての環境との調和を図る地域」として位置づけられており、幹線沿いに指定されることが多く、背後地域とは土地利用の状況が異なる場合が多いので、用途地区を区分する場合には注意を要する。

## エ. その他

今回の都市計画法の改正で、特別用途地区として、次の2地区が追加され10地区となった。

- a. 中高層階住居専用地区 都心部で住宅と商業業務施設が立地する地域等において、中高層階を住宅等に限定する立体用途規制を行い、住宅の確保を図る地区。
  
- b. 商業専用地区 店舗、事務所等が集積する地区において、低層階の住宅、工場等を制限し、商業業務系用途の利便の増進を図る地域。

特別用途地区とは、都市計画法の地域地区の一つで、用途地域内において特別の目的からする土地利用の増進、環境の保護等を図るため必要に応じて都市計画で定める地域である。

特別用途地区が指定されている地域における用途地区の区分においては、特別用途地区の指定の内外において、実際の土地の利用状況が明確に違うような地域では用途地区の区分を行うことが望ましい。

#### 4. まとめ

今回の調査研究の結果をみると、昭和38年以来約30年を経過した現行の固定資産評価基準について一部見直しの検討を行う必要性を指摘できる。

すなわち、同基準は昭和30年代の土地利用の実情には合致していたが、その後の不動産をとりまく社会的要因の変化は目覚ましく、それに伴い土地の利用は、複雑かつ多様化してきた。

他の土地関連の評価基準等においても、近年の改訂時にそうした土地の利用の多様化に対処するために新しい用途地区の設定や地区の細区分等が行われていることや都市計画法における用途地域の区分が細分化されたことは既に述べてきたとおりであるが、平成6年度評価替えにおいて実施された標準宅地の鑑定評価の分析結果でも、実務面において現行例示の用途地区区分では対応が難しいもしくは判断に苦慮している部分があることも指摘された。既に一部市町村ではこれらに対処するために独自の用途地区の設定を行い運用しているケースも見受けられる。

これらのことから、平成9年度評価替えに向けて土地評価の均衡化・適正化をさらに推進するために、今後の課題として、現行の用途地区区分、画地計算法等についての見直しを早急に検討する必要がある。

## 参 考 资 料

資料- 1	標準宅地調書	.....	3 7
資料- 2	価格形成要因分析結果	.....	3 8
資料- 3	新旧用途地域比較表	.....	5 2

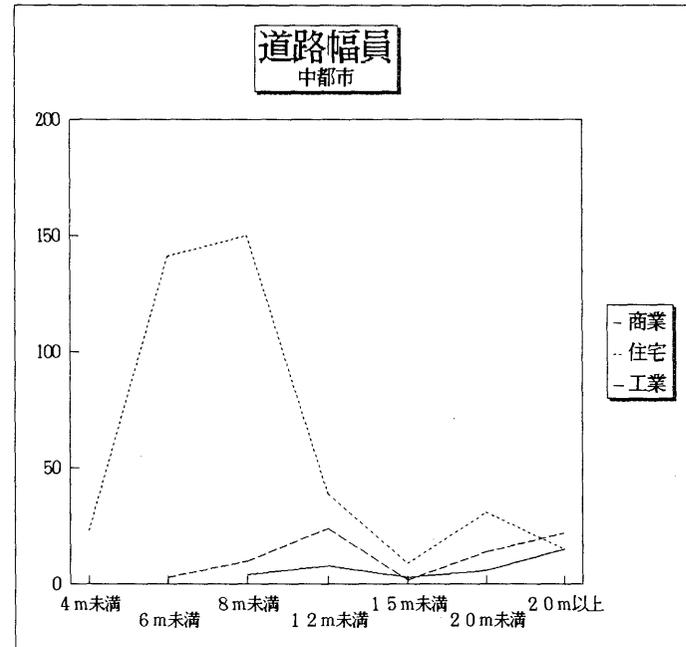
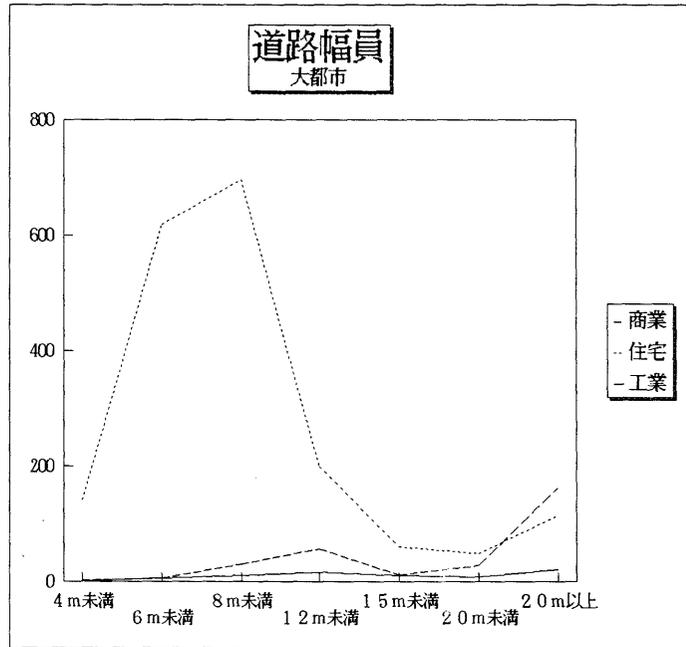
※標準宅地番号	※所在地番	※住居表示	※所有者名	※地積
				㎡

近隣地域の状況

近隣地域の範囲				行	区	都市計画区域内・都市計画区域外 市街化区域・市街化調整区域・未線引き区域			
街路条件	道路幅員・舗装の有無	(幅員) m (舗装) 有 無		政	用途地域	1住専・2住専・住居・近商・商業・準工・工業・工専・指定無			
	道路の種類別	国道・都道府県道・市町村道・私道・その他(路線名)		的	容積率等	指定建ぺい率	%	容積率(指定,基準)	%, %
	道路の系統・連続性	良	普通	劣	条	防火規制	防火地域・準防火地域・無		
交通・接近条件	最寄駅・バス停への距離	線	駅	件	その他	(一種・二種)特別工業 (一種・二種)文教 風致 臨港 緑地保全 河川区域			
	圏域の中心(住宅地域)	線	駅	標準的画地	規模	㎡	形状	整形地	
	商業中心への接近性(商業地域)			間	間	m	奥行	m	
	幹線道路への距離(工業地域)	(幹線道路名)	より		接面関係	中間画地・角地・( )方路地			
環境条件	供給処理施設	上水道	有	無	その他				
	公害・嫌悪施設の影響(住宅地域)	(施設名)	有	無	標準的使用				
	自然的状態(住宅地域)	平坦地・高台地・低地・傾斜地・埋立地・その他		標準宅地(対象地)の画地条件等					
	営業の種類(商業地域)	事務所街	小売店街	探案街	中小飲食店街	※規模	㎡		
	土地区画整理事業 市街地再開発事業等	施行済	未施行	施行中	※間口	m	※奥行	m	
	その他				※形状	整形地・三角形地・(やや・相当)不整形地			
				※接面関係	中間画地・角地・( )方路地				
				その他					
				最有効使用					

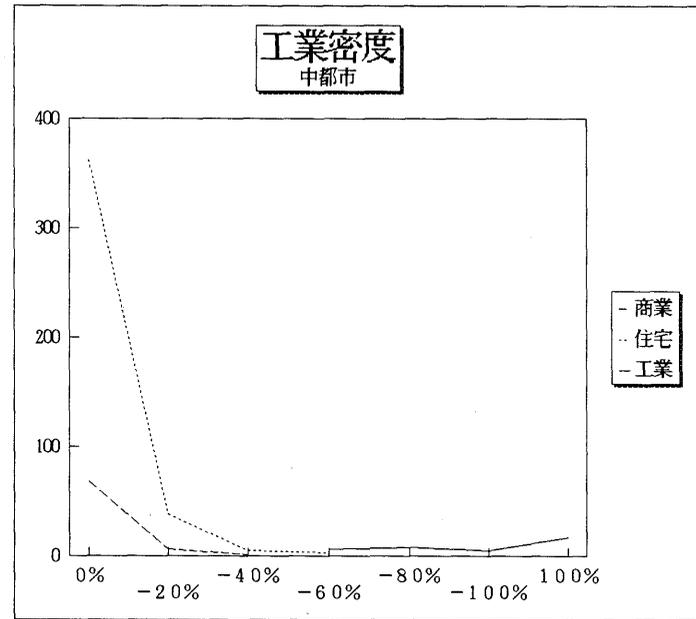
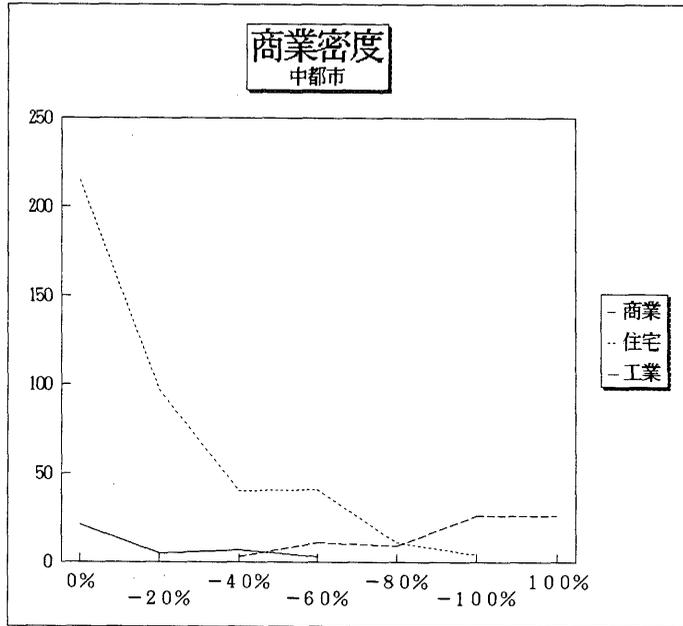
(様式六 標準宅地調査)

<道路幅員>



大都市							上段：%	下段：地点数
	4 m未満	6 m未満	8 m未満	12 m未満	15 m未満	20 m未満	20 m以上	合計
繁華街		18.2	18.2	36.4		27.3		100.0
		2	2	4		3		11
高度商業				6.0		4.0	90.0	100.0
				3		2	45	50
普通商業	0.9	1.3	11.7	21.2	4.8	9.5	50.6	100.0
	2	3	27	49	11	22	117	231
併用住宅	0.5	6.8	20.9	29.1	8.9	8.7	25.1	100.0
	2	29	89	124	38	37	107	426
高級住宅		11.1	55.6	11.1	11.1	11.1		100.0
		1	5	1	1	1		9
普通住宅	9.6	40.8	41.8	5.2	1.5	0.7	0.5	100.0
	138	588	602	75	21	10	7	1441
大工場			10.0	20.0	10.0	30.0	30.0	100.0
			1	2	1	3	3	10
中小工場	1.7	8.5	15.3	23.7	15.3	6.8	28.8	100.0
	1	5	9	14	9	4	17	59
合計	143	628	735	272	81	82	296	2237

中都市							上段：%	下段：地点数
	4 m未満	6 m未満	8 m未満	12 m未満	15 m未満	20 m未満	20 m以上	合計
繁華街				75.0		25.0		100.0
				3		1		4
高度商業			10.0	20.0			70.0	100.0
			1	2			7	10
普通商業		4.9	14.8	31.1	3.3	21.3	24.6	100.0
		3	9	19	2	13	15	61
併用住宅	1.1	9.6	22.3	19.1	4.3	29.8	13.8	100.0
	1	9	21	18	4	28	13	94
高級住宅				100.0				100.0
				1				1
普通住宅	7.0	42.2	41.2	6.4	1.6	1.0	0.6	100.0
	22	132	129	20	5	3	2	313
大工場			11.1	27.8	16.7	27.8	16.7	100.0
			2	5	3	5	3	18
中小工場			11.1	16.7		5.6	66.7	100.0
			2	3		1	12	18
合計	23	144	164	71	14	51	52	519



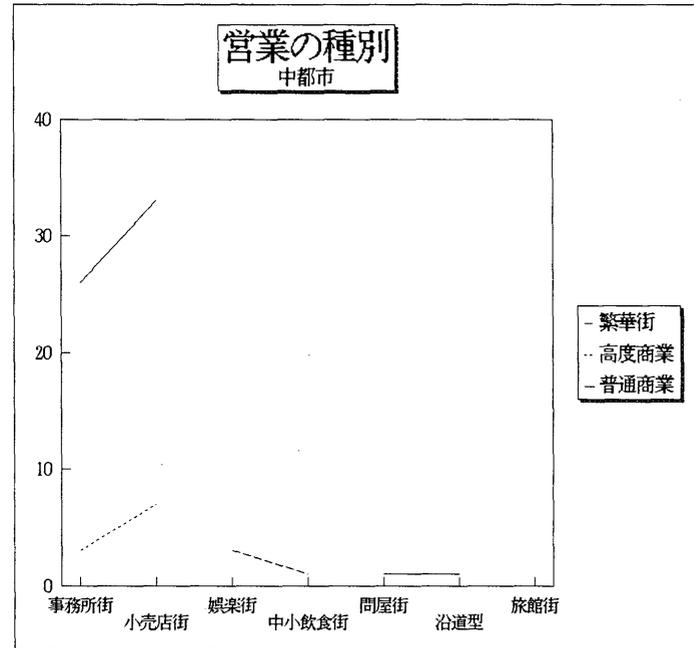
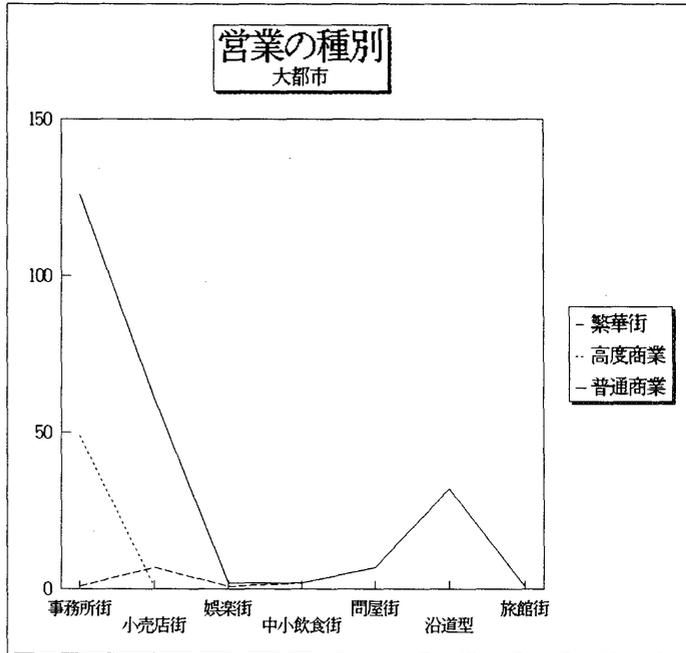
<商業密度>

中都市	上段：%							下段：地点数	
	0%	-20%	-40%	-60%	-80%	-100%	100%	合計	
繁華街							100.0	100.0	
							4	4	
高度商業						20.0	80.0	100.0	
						2	8	10	
普通商業			4.9	18.0	14.8	39.3	23.0	100.0	
			3	11	9	24	14	61	
併用住宅	2.1	17.0	27.7	38.3	10.6	4.3		100.0	
	2	16	26	36	10	4		94	
高級住宅	100.0							100.0	
	1							1	
普通住宅	67.7	25.9	4.5	1.6	0.3			100.0	
	212	81	14	5	1			313	
大工場	83.3	11.1	5.6					100.0	
	15	2	1					18	
中小工場	33.3	16.7	33.3	16.7				100.0	
	6	3	6	3				18	
合計	236	102	50	55	20	30	26	519	

<工業密度>

中都市	上段：%							下段：地点数	
	0%	-20%	-40%	-60%	-80%	-100%	100%	合計	
繁華街	100.0							100.0	
	4							4	
高度商業	100.0							100.0	
	10							10	
普通商業	88.5	9.8	1.6					100.0	
	54	6	1					61	
併用住宅	71.3	22.3	3.2	3.2				100.0	
	67	21	3	3				94	
高級住宅	100.0							100.0	
	1							1	
普通住宅	93.9	5.4	0.6					100.0	
	294	17	2					313	
大工場					16.7	5.6	77.8	100.0	
					3	1	14	18	
中小工場				33.3	27.8	22.2	16.7	100.0	
				6	5	4	3	18	
合計	430	44	6	9	8	5	17	519	

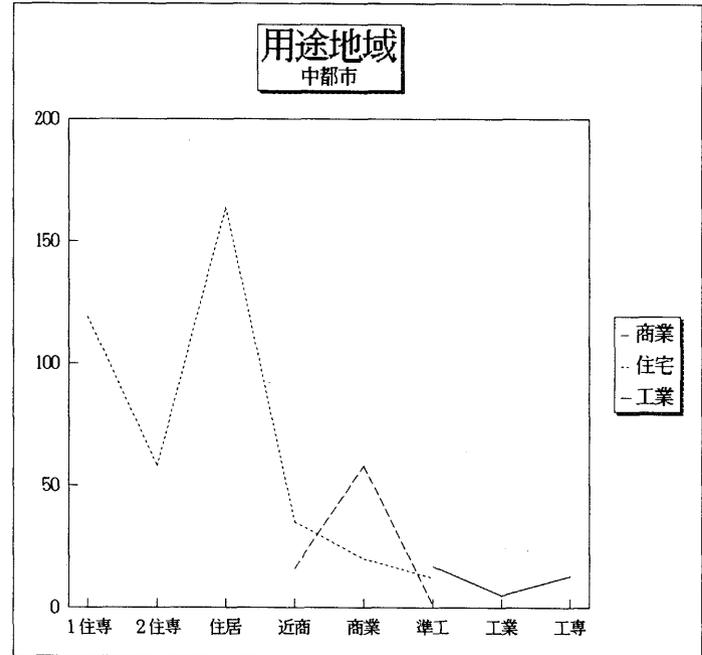
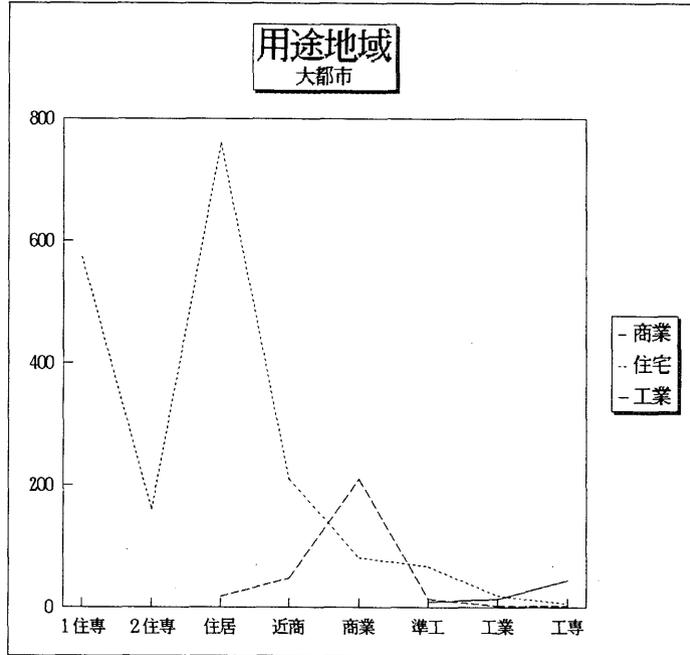
<営業の種類>



大都市		上段：%							下段：地点数
	事務所街	小売店街	娯楽街	中小飲食街	問屋街	沿道型	旅館街	合計	
繁華街	9.1	63.6	9.1	18.2				100.0	
	1	7	1	2				11	
高度商業	98.0	2.0						100.0	
	49	1						50	
普通商業	54.5	26.4	0.9	0.9	3.0	13.9	0.4	100.0	
	126	61	2	2	7	32	1	231	
合計	176	69	3	4	7	32	1	292	

中都市		上段：%							下段：地点数
	事務所街	小売店街	娯楽街	中小飲食街	問屋街	沿道型	旅館街	合計	
繁華街			75.0	25.0				100.0	
			3	1				4	
高度商業	30.0	70.0						100.0	
	3	7						10	
普通商業	42.6	54.1			1.6	1.6		100.0	
	26	33			1	1		61	
合計	29	40	3	1	1	1	0	75	

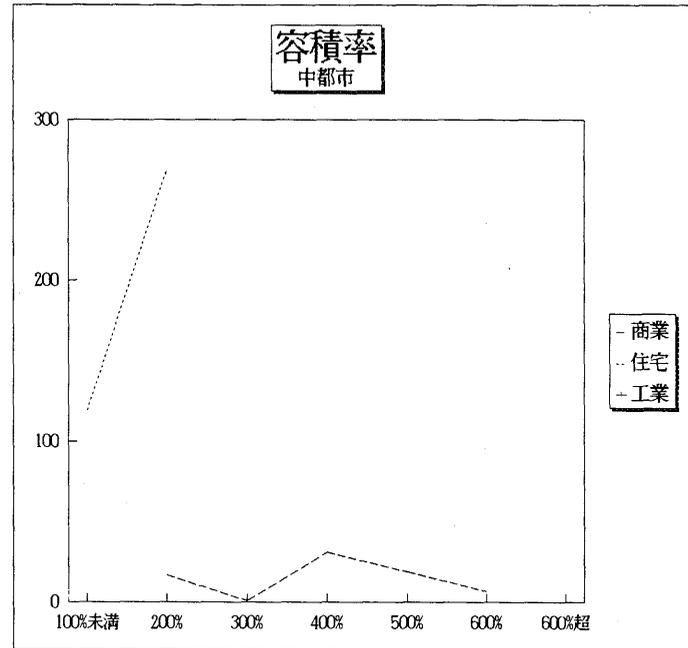
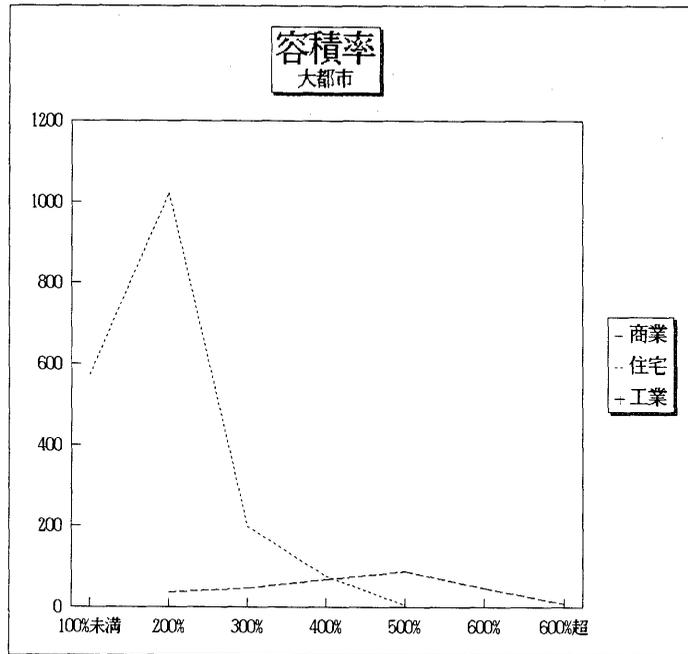
<用途地域>



大都市	上段：%								下段：地点数
	1住専	2住専	住居	近商	商業	準工	工業	工専	合計
繁華街					100.0				100.0
					11				11
高度商業					100.0				100.0
					50				50
普通商業			7.8	20.3	64.5	5.6	0.9	0.9	100.0
			18	47	149	13	2	2	231
併用住宅	3.5	3.1	36.6	33.8	11.0	10.1	1.9		100.0
	15	13	156	144	47	43	8		426
高級住宅	22.2		77.8						100.0
	2		7						9
普通住宅	38.7	10.2	41.5	4.6	2.4	1.6	0.8	0.3	100.0
	557	147	598	66	34	23	11	5	1441
大工場			10.0				40.0	50.0	100.0
			1				4	5	10
中小工場			3.4			15.3	15.3	66.1	100.0
			2			9	9	39	59
合計	574	160	782	257	291	88	34	51	2237

中都市	上段：%								下段：地点数
	1住専	2住専	住居	近商	商業	準工	工業	工専	合計
繁華街					100.0				100.0
					4				4
高度商業					100.0				100.0
					10				10
普通商業				26.2	72.1	1.6			100.0
				16	44	1			61
併用住宅	2.1	8.5	44.7	26.6	14.9	3.2			100.0
	2	8	42	25	14	3			94
高級住宅			100.0						100.0
			1						1
普通住宅	37.4	16.0	38.7	3.2	1.9	2.9			100.0
	117	50	121	10	6	9			313
大工場						11.1	22.2	66.7	100.0
						2	4	12	18
中小工場			5.6			83.3	5.6	5.6	100.0
			1			15	1	1	18
合計	119	58	165	51	78	30	5	13	519

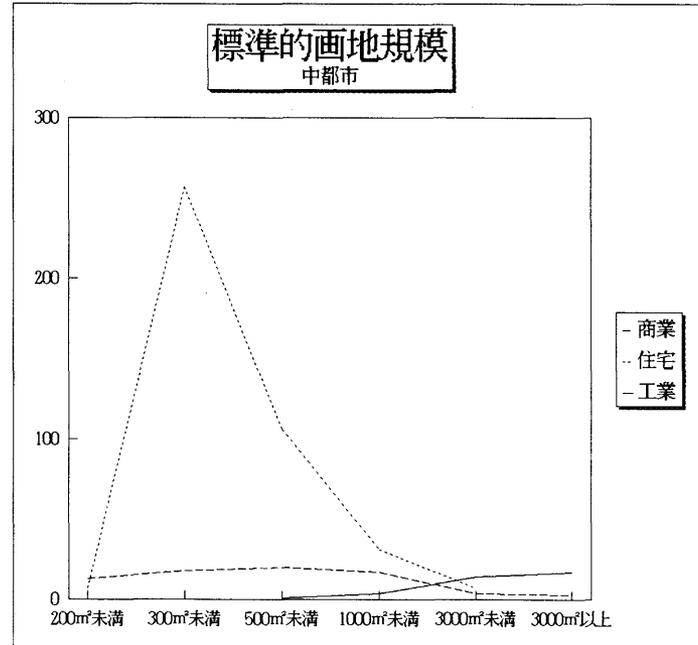
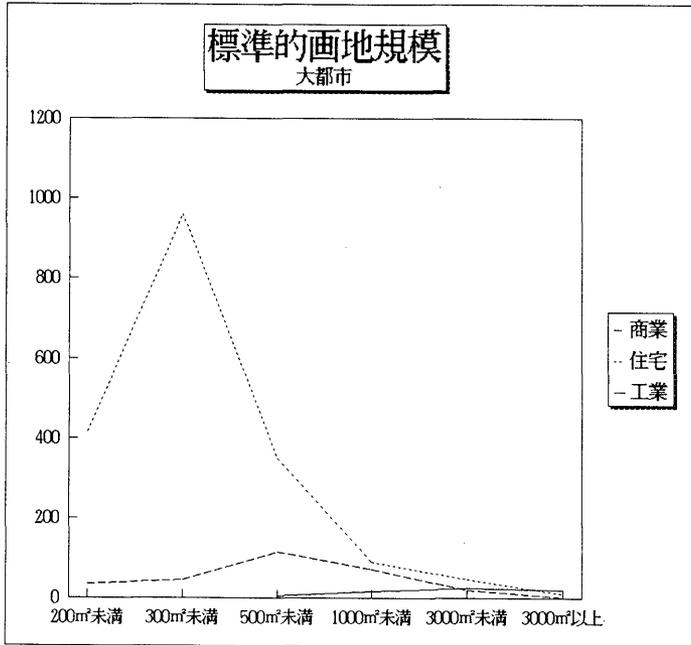
<容積率>



大都市	上段：%							下段：地点数	
	100%未満	200%	300%	400%	500%	600%	600%超	合計	
繁華街					9.1	81.8	9.1	100.0	
					1	9	1	11	
高度商業					32.0	58.0	10.0	100.0	
					16	29	5	50	
普通商業		15.6	19.9	29.4	30.7	3.5	0.9	100.0	
		36	46	68	71	8	2	231	
併用住宅	3.5	53.5	31.9	10.1	0.9			100.0	
	15	228	136	43	4			426	
高級住宅	22.2	77.8						100.0	
	2	7						9	
普通住宅	38.7	54.5	4.4	2.4	0.1			100.0	
	557	786	63	34	1			1441	
大工場		100.0						100.0	
		10						10	
中小工場		100.0						100.0	
		59						59	
合計	574	1126	245	145	93	46	8	2237	

中都市	上段：%							下段：地点数	
	100%未満	200%	300%	400%	500%	600%	600%超	合計	
繁華街				100.0				100.0	
				4				4	
高度商業					30.0	70.0		100.0	
					3	7		10	
普通商業		27.9	1.6	44.3	26.2			100.0	
		17	1	27	16			61	
併用住宅	2.1	83.0		14.9				100.0	
	2	78		14				94	
高級住宅		100.0						100.0	
		1						1	
普通住宅	37.4	60.7		1.9				100.0	
	117	190		6				313	
大工場		100.0						100.0	
		18						18	
中小工場		100.0						100.0	
		18						18	
合計	119	322	1	51	19	7	0	519	

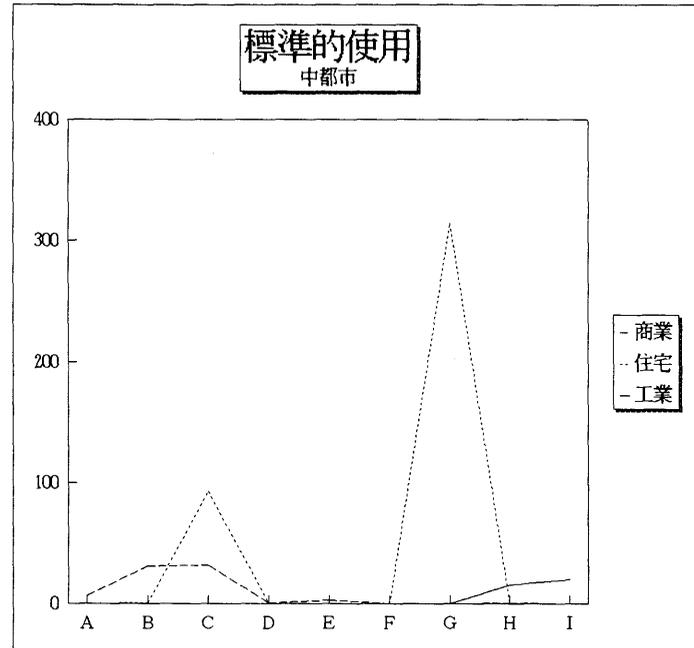
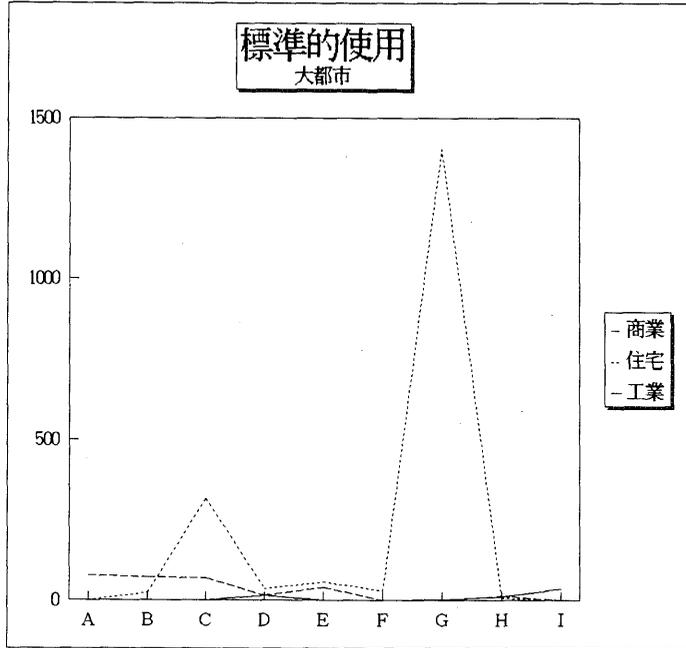
<標準的画地規模>



大都市	上段：%						下段：地点数
	200㎡未満	300㎡未満	500㎡未満	1000㎡未満	3000㎡未満	3000㎡以上	合計
繁華街	18.2	27.3	45.5	9.1			100.0
	2	3	5	1			11
高度商業	2.0	2.0	42.0	48.0	6.0		100.0
	1	1	21	24	3		50
普通商業	13.8	18.2	38.5	20.8	7.8	0.9	100.0
	32	42	89	48	18	2	231
併用住宅	22.7	31.5	27.9	11.2	6.1	0.5	100.0
	97	134	119	48	26	2	426
高級住宅		11.1	44.4	22.2	22.2		100.0
		1	4	2	2		9
普通住宅	22.2	57.3	15.8	2.9	1.4	0.6	100.0
	320	825	227	41	20	8	1441
大工場						100.0	100.0
						10	10
中小工場			10.2	28.8	44.1	16.9	100.0
			6	17	26	10	59
合計	452	1006	471	181	95	32	2237

中都市	上段：%						下段：地点数
	200㎡未満	300㎡未満	500㎡未満	1000㎡未満	3000㎡未満	3000㎡以上	合計
繁華街		50.0	25.0	25.0			100.0
		2	1	1			4
高度商業	10.0	20.0	10.0	30.0	20.0	10.0	100.0
	1	2	1	3	2	1	10
普通商業	19.7	23.0	29.5	21.4	3.3	3.3	100.0
	12	14	18	13	2	2	61
併用住宅	3.2	44.7	36.2	8.5	7.4		100.0
	3	42	34	8	7		94
高級住宅				100.0			100.0
				1			1
普通住宅	1.3	68.7	23.0	7.0			100.0
	4	215	72	22			313
大工場					16.7	83.3	100.0
					3	15	18
中小工場			5.6	22.2	61.1	11.1	100.0
			1	4	11	2	18
合計	20	275	127	52	25	20	519

<標準的使用>



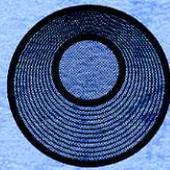
大都市	上段：%									下段：地点数	
	A	B	C	D	E	F	G	H	I		
繁華街		90.9	9.1							合計	100.0
		10	1								11
高度商業	90.0	10.0									100.0
	45	5									50
普通商業	14.7	24.2	29.4	6.9	17.8	0.4	0.4	6.1			100.0
	34	56	68	16	41	1	1	14			231
併用住宅	0.2	4.7	66.7	6.6	11.8	1.4	8.0	1.4	0.2		100.0
	1	20	280	28	50	6	34	6	1		426
高級住宅					11.1	22.2	66.7				100.0
					1	2	6				9
普通住宅		0.2	2.5	0.6	0.5	1.5	94.7	0.1			100.0
		3	36	8	7	22	1364	1			1441
大工場									100.0		100.0
											10
中小工場			1.7	25.4		1.7	6.8	18.6	45.8		100.0
			1	15		1	4	11	27		59
合計	80	94	386	67	99	32	1409	32	38		2237

中都市	上段：%									下段：地点数	
	A	B	C	D	E	F	G	H	I		
繁華街		100.0								合計	100.0
		4									4
高度商業	70.0	30.0									100.0
	7	3									10
普通商業		39.3	52.5	1.6	4.9			1.6			100.0
		24	32	1	3			1			61
併用住宅		1.1	98.9								100.0
		1	93								94
高級住宅							100.0				100.0
							1				1
普通住宅							100.0				100.0
							313				313
大工場									100.0		100.0
											18
中小工場								88.9	11.1		100.0
								16	2		18
合計	7	32	125	1	3	0	314	17	20		519

- Aグループ 高層事務所地・高層店舗地・高層店舗事務所併用地等
- Bグループ 中層事務所地・中層店舗地・中層店舗事務所併用地等
- Cグループ 低層店舗地・低層事務所地等
- Dグループ 沿道サービス施設地等
- Eグループ 高層店舗住宅併用地・中層店舗住宅併用地等
- Fグループ 高層共同住宅地・中層共同住宅地等
- Gグループ 低層住宅地等
- Hグループ 流通業務用地・倉庫地等
- Iグループ 工場地等

旧用途地域	新用途地域	趣 旨	主 な 改 正 点
第一種住居専用地域	第一種低層住居専用地域	低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するために定める地域。	旧第一種住居専用地域とほぼ同じ。
	第二種低層住居専用地域	主として低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域。	旧第一種住居専用地域に対し、小規模（150㎡以内）な専用店舗を認めている
第二種住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	中高層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域。	旧第二種住居専用地域に対し、自動車車庫の建築規制が緩和、店舗や事務所、一定の運動施設の建築規制が強化された。
	第二種中高層住居専用地域	主として中高層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域。	旧第二種住居専用地域に対し、自動車車庫の建築規制が緩和、一定の運動施設の建築規制が強化された。
住 居 地 域	第一種住居地域	住居の環境を保護するため定める地域。	旧住居地域に対し、自動車車庫の建築規制が緩和、大規模店舗・事務所、風俗営業建物の建築規制が強化された。
	第二種住居地域	主として住居の環境を保護するため定める地域。	旧住居地域とほぼ同じ（自動車車庫の建築規制が緩和された）。
	準住居地域	道路の沿道としての地域の特性にふさわしい業務の利便の増進を図りつつ、これと調和した住居の環境を保護するため定める地域。	旧住居地域に対して、一定規模の自動車関連建物、劇場等の建築規制が緩和、一定の工場等の建築規制が強化された。

旧用途地域	新用途地域	趣 旨	主 な 改 正 点
近 隣 商 業 地 域	近 隣 商 業 地 域	近隣の住宅地の住民に対する日用品の供給を行うことを主たる内容とする商業その他の業務の利便を増進するため定める地域。	旧近隣商業地域に対し、小規模の劇場等の建築規制が緩和、個室付き浴場に類する施設の建築規制が強化された。
商 業 地 域	商 業 地 域	主として商業その他の業務の利便を増進するため定める地域。	旧商業地域とほぼ同じ（容積率に200%、300%が追加された）。
準 工 業 地 域	準 工 業 地 域	主として環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便を増進するため定める地域。	旧準工業地域に対して、個室付浴場に類する施設、一定の工場の建築規制が強化された。
工 業 地 域	工 業 地 域	主として工業の利便を増進するため定める地域。	旧工業地域に対して、個室付浴場に類する施設の建築規制が強化された。
工 業 専 用 地 域	工 業 専 用 地 域	工業の利便を増進するため定める地域。	旧工業専用地域に対し、老人ホーム、一定の運動施設の建築規制が強化された。



(財)資産評価システム研究センター