
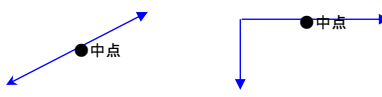
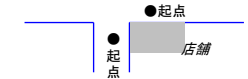
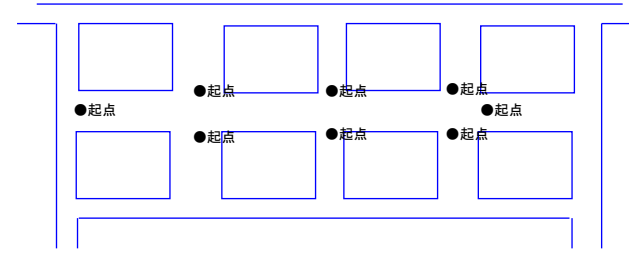


久留米市 令和6基準年度評価替え  
価格形成要因調査要領

令和5年3月

条件	番号	調査項目	比準分類								調査項目
			1	3	5	7	9	11	20		
街路条件	1	道路幅員	○	○	○	○	○	○	○		<p>1) 路線の最狭部を路線の幅員とする。                  2) 路線の幅員は10cm単位で取得する。                  3) 水路・側溝に蓋がなければ幅員にカウントしない。                  4) 水路・側溝に蓋があり、路線の全長の70%以上蓋がある場合は幅員にカウントする。                  5) 高さが5cm程度の縁石まで幅員に含める。</p>
	2	舗装区分	○	○	○	○	○	○	○		<p>舗装の状況を以下の区分に分けて調査する。路線の70%以上舗装されている場合は舗装済みとする。                  (1) カラー・タイル舗装                  (2) 一般舗装                  (3) 未舗装</p>
	3	歩道区分	○	○	○						<p>歩道の区分を以下に分けて調査する。片側で70%以上歩道が設置されている場合は歩道ありと判定する。また、歩道とは車道と明確に区分されているものを言い、白線は歩道とは判定しない。                  (1) 歩行者天国(車両進入禁止)                  (2) 両側歩道あり                  (3) 片側歩道あり                  (4) 歩道なし</p>
	4	道路種別	○	○	○	○	○	○	○		<p>道路の種別を土木管内図、都市計画図、市道網図から判断し調査する。1路線内で種別が混在している場合は当該路線が最も多く含まれる路線の種別とする。                  (1) 国道                  (2) 県道・主要地方道                  (3) 都市計画道路(供用開始済)                  (4) 一般道(市道認定)                  (5) 一般道(市道認定外)                  (6) 歩行者専用道路</p>
	5	道路種別2					○	○		○	<p>道路の形態を現地調査にて調査する。                  (1) 1.8m以上                  (2) 1.8m未満(通常)                  (3) 1.8m未満(劣る)</p>
	6	道路形態	○	○	○	○	○	○	○	○	<p>道路の形態を現地調査にて調査する。商業地の場合は歩行者が通行可能であった場合は「通り抜け」とする。住宅地、工業地は車両が車止め等で通行不可能であれば「行き止まり」とする。                  (1) 通り抜け道路                  (2) 行き止り道路</p>
	7	水路介在	○	○	○	○	○	○	○	○	<p>水路の介在状況を現地にて調査する。路線の70%以上に蓋のない水路がある場合、水路介在とする。途中で水路幅が変わる場合、水路の最大部をとる。路線の両側に1メートル未満の幅の違う水路がある場合は、広い方を水路幅員とする。                  (1) 介在無し、1m未満                  (2) 1m以上2m未満                  (3) 2m以上4m未満                  (4) 4m以上</p>

久留米市 価格形成要因調査要領

条件	番号	調査項目	比準分類								調査項目		
			1	3	5	7	9	11	20				
	8	街路施設	○	○	○							街路施設(アーケード)の状況を現地にて調査する。70%アーケードがあれば「あり」と判断する。 (1) 全天候アーケード(路線全体が屋根で覆われている場合) (2) 片側アーケード(歩道のみが覆われている場合) ※両側歩道があり片側歩道にアーケードがあれば「片側アーケード」とし、対面路線は「アーケードなし」とする。 (3) アーケードなし	
交通 接近 条件	9	最寄駅名	○	○	○	○	○	○	○	○	○	<p>路線の midpoint から最寄駅まで、道のりで最短距離にある駅の駅名を調査する。この場合駅の起点は駅出入口とする。出入口が複数の場合は近い方とする。枝分かれ路線は本線を決めてその midpoint とする。</p>  <ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 西鉄久留米駅</li> <li>(2) 花畑駅</li> <li>(3) 試験場前駅</li> <li>(4) 津福駅</li> <li>(5) 安武町</li> <li>(6) 大善寺駅</li> <li>(7) 櫛原駅</li> <li>(8) 宮の陣駅</li> <li>(9) 五郎丸駅</li> <li>(10) 学校前駅</li> <li>(11) 古賀茶屋駅</li> <li>(13) 荒木駅</li> <li>(14) 西牟田駅</li> <li>(15) 南久留米駅</li> <li>(16) 久留米大学前駅</li> <li>(17) 御井駅</li> <li>(18) 善導寺駅</li> <li>(19) 筑後草野駅</li> <li>(20) 三潁駅</li> <li>(21) 大城駅</li> <li>(22) 金島駅</li> <li>(23) 田主丸駅</li> <li>(25) 北野駅</li> <li>(26) 大堰駅</li> <li>(27) 犬塚駅</li> <li>(28) 大溝駅</li> </ul>	
	10	最寄駅距離	○	○	○	○	○	○	○	○	○	<p>路線の midpoint から前項で取得した駅までの道のりでの最短距離を1m単位に調査する。</p> 	
	11	商店距離				○	○					○	<p>路線の midpoint から道のりで最短距離にある商店(店舗)までの距離を1m単位に調査する。この場合店舗の起点は画地の間口の中心とする。間口が複数の場合は近い方とする。出入口がない場合は間口としない。六ツ門・あけぼのアーケードについては、通り抜け道路と接する点を起点とする。</p>  
	12	幹線までの距離	○	○	○					○	○	○	<p>路線の midpoint から幹線道路までの道のりでの最短距離を1m単位に調査する。この場合の幹線とは国道、県道・主要地方道及び都市計画道の幹線街路をいう。幹線自身の距離は0mとする。</p>

久留米市 価格形成要因調査要領

条件	番号	調査項目	比準分類								調査項目
			1	3	5	7	9	11	20		
環境条件	13	上水道の有無	○	○	○	○	○	○	○	○	上水道の整備状況を配水管機能管理図から調査する。水道管が布設されている街路の両翼50mを供用済とする。一路線内で70%以上が供用済に含まれていれば「供用済」とする。 (1)供用済 (2)未供用
	14	下水道の有無	○	○	○	○	○	○	○	○	下水道の整備状況を下水道管図から調査する。下水道管が布設されている街路の両翼50mを供用済とする。一路線内で70%以上が供用済に含まれていれば「供用済」とする。 (1)供用済 (2)未供用
	15	都市ガスの有無	○	○	○	○	○	○	○	○	都市ガスの整備状況をガス導管図から調査する。中圧管が布設されている街路の両翼50mを供用済とする。一路線内で70%以上が供用済に含まれていれば「供用済」とする。 (1)供用済 (2)未供用
	16	営業業種	○	○	○						主たる営業業種を調査する。 (1)事務所中心 (2)百貨店・大型店中心 (3)買廻り店舗中心 (4)飲食・サービス店中心 (5)日用品店舗中心 (6)流通業務施設中心 (7)ホテル・旅館等 (8)遊戯・娯楽施設 (9)その他(駐車場等)
	17	店舗の疎密度	○	○	○						店舗、事務所等の疎密度を調査する。 (1)全画地80%以上 (2)全画地の60%以上80%未満 (3)全画地の40%以上60%未満 (4)全画地の20%以上40%未満 (5)全画地の20%未満
	18	高速道路の騒音					○	○		○	高速道路の施設界から直線距離50m範囲を騒音範囲として対象となる路線を調査する。一路線内で区域が跨る場合70%以上が50m範囲に含まれれば騒音範囲とする。 (1)50m以上 (2)50m未満
	19	鉄道の騒音					○	○		鉄道の施設界から直線距離50m範囲を騒音範囲として対象となる路線を調査する。一路線内で区域が跨る場合70%以上が50m範囲に含まれれば騒音範囲とする。 (1)50m以上 (2)50m未満	
行政的条件	20	都市計画用途指定地域の状況	○	○	○	○	○	○	○	○	都市計画法第7、8条による規制内容を調査する。一路線内で地域が跨る場合は当該路線が最も多く含まれる地域とする。 (1)第一種低層住居専用地域 (2)第二種低層住居専用地域 (3)第一種中高層住居専用地域 (4)第一種住居地域 (5)第二種住居地域 (6)準住居地域 (7)近隣商業地域 (8)商業地域 (9)準工業地域 (10)工業地域 (11)工業専用地域 (12)市街化調整区域 (13)田園住居地区(特定用途制限地域) (14)幹線沿道地区(特定用途制限地域) (15)産業集積地区(特定用途制限地域)
	21	容積率					○	○	○	○	容積率を都市計画図から調査する。一路線内で地域が跨る場合は当該路線が最も多く含まれる地域とする。 (1)80% (2)100% (3)200% (4)400% (5)500%

久留米市 価格形成要因調査要領

条件	番号	調査項目	比準分類								調査項目
			1	3	5	7	9	11	20		
行政的 条件	22	風致地区の有無				○	○			○	都市計画法第9条15項に規定する風致地区を調査する。一路線内で地域が跨る場合は30%以上が風致地区であれば、風致地区とする。 (1)無指定 (2)風致地区
	23	建ぺい率	○	○	○	○	○	○	○		建ぺい率を都市計画図から調査する。一路線内で地域が跨る場合は当該路線が最も多く含まれる地域とする。 (1)80% (2)60% (3)50%
	24	防火・準防火の有無	○	○	○						防火地域・準防火地域の指定の有無を都市計画図から調査する。一路線内で地域が跨る場合は当該路線が最も多く含まれる地域とする。 (1)防火地域 (2)準防火地域 (3)規制なし
	25	基準容積率	○	○	○						基準容積率を都市計画図から調査する。一路線内で地域が跨る場合は当該路線が最も多く含まれる地域とする。 (1)80%以下 (2)80%超～100%以下 (3)100%超～200%以下 (4)200%超～240%以下 (5)240%超～300%以下 (6)300%超～360%以下 (7)360%超～400%以下 (8)400%超～500%以下