

## 中央区土地価格比準表

### I 土地価格比準表適用区分一覧

### II 土地価格比準表

#### 高度商業Ⅱ地区

街路条件	1
交通・接近条件	7
環境条件	23
行政的条件	26

#### 繁華街地区

街路条件	27
交通・接近条件	31
環境条件	36
行政的条件	38

#### 一般普通商業地区

街路条件	39
交通・接近条件	46
環境条件	79
行政的条件	83

#### 路線普通商業地区

街路条件	85
交通・接近条件	91
環境条件	107
行政的条件	110

#### 一般併用住宅地区

街路条件	112
交通・接近条件	120
環境条件	150
行政的条件	154

#### 路線併用住宅地区

街路条件	156
交通・接近条件	164
環境条件	175
行政的条件	178

#### 低層普通住宅地区

街路条件	180
交通・接近条件	188
環境条件	202
行政的条件	209

#### 中高層普通住宅地区

街路条件	211
交通・接近条件	219
環境条件	222
行政的条件	225

#### 中小工場地区

街路条件	226
環境条件	233
行政的条件	235

#### 村落地区

街路条件	237
交通・接近条件	244
環境条件	245

### III 土地価格比準表利用の手引き

# I 土地価格比準表適用区分一覧

10中央区

要因種別	比準表連番	要因名	細目名	高度商業Ⅱ	繁華街	一般普通商業	路線普通商業	併用住宅	路線併用住宅	低層普通住宅	中高層普通住宅	大工場	中小工場	観光（すすきの）	観光（定山溪）	村落地区
街路条件	0001	道路幅員	村落地区以外	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎		◎			
街路条件	0002	道路幅員	村落地区													◎
街路条件	0003	道路種別		◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎		◎			◎
街路条件	0004	建築基準法上の道路		◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎		◎			
街路条件	0005	連続性		◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎		◎			◎
街路条件	0006	系統	商業系			◎	◎	◎	◎							
街路条件	0007	系統	住宅系							◎	◎		◎			◎
街路条件	0008	街路の性格（仲通）	中央区（高度商業・一般商業）	○		○										
街路条件	0018	街路の性格	側道					○	○				○			
街路条件	0019	舗装								◎	◎					◎
街路条件	0020	除雪の状況		◎		◎	◎	◎	◎	◎	◎					◎
街路条件	0021	傾斜の状況						◎	◎	◎	◎		◎			◎
交通・接近条件	0022	最寄地下鉄駅への距離	大通駅	○	○	○										
交通・接近条件	0023	最寄地下鉄駅への距離	南北線さっぽろ駅	○												
交通・接近条件	0024	最寄地下鉄駅への距離	バスセンター前駅（東側）			○	○	○								
交通・接近条件	0025	最寄地下鉄駅への距離	西11丁目駅	○		○		○								
交通・接近条件	0026	最寄地下鉄駅への距離	西18丁目駅			○	○	○	○	○						
交通・接近条件	0027	最寄地下鉄駅への距離	円山公園駅			○	○	○	○	○						
交通・接近条件	0028	最寄地下鉄駅への距離	西28丁目駅				○		○	○						
交通・接近条件	0028-2	最寄地下鉄駅への距離	二十四軒駅					○								
交通・接近条件	0029	最寄地下鉄駅への距離	南北線すすきの駅	○		○										
交通・接近条件	0030	最寄地下鉄駅への距離	中島公園駅（すすきの下）			○		○		○						
交通・接近条件	0031	最寄地下鉄駅への距離	幌平橋駅					○		○						
交通・接近条件	0032	最寄地下鉄駅への距離	東豊線さっぽろ駅（高度商業）	○												
交通・接近条件	0033	最寄地下鉄駅への距離	東豊線大通駅（高度商業・繁華街）	○	○											
交通・接近条件	0037	最寄地下鉄駅への距離	東豊線豊水すすきの駅（すすきの下）	○		○										
交通・接近条件	0098	最寄JR駅への距離	JR札幌駅	○		○										
交通・接近条件	0099	最寄JR駅への距離	JR桑園駅					○		○						

◎：必ず採用する要因

○：必要に応じて採用する要因

10中央区

要因種別	比準表連番	要因名	細目名	高度商業Ⅱ	繁華街	一般普通商業	路線普通商業	併用住宅	路線併用住宅	低層普通住宅	中高層普通住宅	大工場	中小工場	観光（すすきの）	観光（定山溪）	村落地区
交通・接近条件	0126	市中心部への距離	中央区①南北路線			○	○		○							
交通・接近条件	0127	市中心部への距離	中央区②東西路線				○		○							
交通・接近条件	0128	市中心部への距離	中央区③普通住宅地区							○	○					
交通・接近条件	0129	市中心部への距離	中央区④石山通西側・桑園地区			○	○	○								
交通・接近条件	0130	市中心部への距離	中央区⑤商業西側	○	○	○										
交通・接近条件	0131	市中心部への距離	中央区⑥すすきの・創成川東側・36号上・36号下	○		○	○	○	○							
交通・接近条件	0132	市中心部への距離	中央区⑦すすきの下			○										
交通・接近条件	0170	主要交差点への距離	すすきの交差点（すすきの下）	○		○										
交通・接近条件	0171	主要交差点への距離	盤溪交差点													○
交通・接近条件	0189	核店舗への距離	三越等	○												
交通・接近条件	0192	主要幹線道路への距離	石山通（東西路線）				○	○	○							
交通・接近条件	0193	主要幹線道路への距離	石山通（西側・一般併用）					○								
交通・接近条件	0194	主要幹線道路への距離	石山通（桑園以外・普通住宅地区）							○	○					
交通・接近条件	0195	主要幹線道路への距離	石山通（西側・一般商業）			○		○								
交通・接近条件	0196	主要幹線道路への距離	石山通（桑園地区・路線商業）				○									
交通・接近条件	0197	主要幹線道路への距離	石山通（桑園地区・一般併用）					○								
交通・接近条件	0198	主要幹線道路への距離	石山通（桑園地区・普通住宅地区）							○						
交通・接近条件	0200	主要幹線道路への距離	南大通（南北路線・創成川西側）			○	○	○	○							
交通・接近条件	0201	主要幹線道路への距離	南大通（南北路線・創成川西側・すすきの下）			○		○	○							
交通・接近条件	0202	主要幹線道路への距離	南大通（豊水）					○								
交通・接近条件	0203	主要幹線道路への距離	南大通（桑園以外・普通住宅地区）							○	○					
交通・接近条件	0204	主要幹線道路への距離	南大通（商業西側）	○		○										
交通・接近条件	0205	主要幹線道路への距離	南大通（36号上・36号下）					○								
交通・接近条件	0206	主要幹線道路への距離	南大通（西側）			○		○								
交通・接近条件	0207	主要幹線道路への距離	南大通（東側）			○		○								
交通・接近条件	0208	主要幹線道路への距離	南大通（すすきの）	○												
交通・接近条件	0209	主要幹線道路への距離	南大通（一般商業）			○										
交通・接近条件	0210	主要幹線道路への距離	南大通（桑園地区・路線商業）				○									
交通・接近条件	0211	主要幹線道路への距離	南大通（桑園地区・一般併用・普通住宅）					○		○						

◎：必ず採用する要因

○：必要に応じて採用する要因

10中央区

要因種別	比準表連番	要因名	細目名	高度商業Ⅱ	繁華街	一般普通商業	路線普通商業	併用住宅	路線併用住宅	低層普通住宅	中高層普通住宅	大工場	中小工場	観光(すすきの)	観光(定山溪)	村落地区
交通・接近条件	0236	準幹線道路への距離	駅前通(創成川～石山通の容積率600%未満地域)				○	○		○						
交通・接近条件	0237	準幹線道路への距離	駅前通(札幌駅南口～狸小路容積率600%以上)	○	○											
交通・接近条件	0238	準幹線道路への距離	駅前通(南4条西4丁目～南9条西4丁目・すすきの交差点西側周辺)		○											
交通・接近条件	0239	準幹線道路への距離	駅前通(東本願寺東側周辺)			○										
交通・接近条件	0240	準幹線道路への距離	駅前通(東本願寺東側周辺)①			○										
交通・接近条件	0241	準幹線道路への距離	駅前通(東本願寺東側周辺)②			○										
交通・接近条件	0243	準幹線道路への距離	駅前通(植物園南側・狸小路西8丁目～石山通周辺)			○										
交通・接近条件	0244	準幹線道路への距離	創成川(東側)				○	○								
交通・接近条件	0245	準幹線道路への距離	創成川(東側・一般商業)			○										
交通・接近条件	0246	準幹線道路への距離	創成川(36号上)					○								
交通・接近条件	0247	準幹線道路への距離	創成川(36号下・南北路線)					○								
交通・接近条件	0248	準幹線道路への距離	創成川(36号下・東西路線)					○								
交通・接近条件	0249	準幹線道路への距離	北3条(東側・一般商業)			○										
交通・接近条件	0250	準幹線道路への距離	北3条(東側・一般併用)					○								
交通・接近条件	0251	準幹線道路への距離	国道36号(駅前通東側・すすきの下)			○										
交通・接近条件	0252	準幹線道路への距離	国道36号(駅前通西側容積率600%)			○										
交通・接近条件	0253	準幹線道路への距離	国道36号(駅前通西側容積率400%)			○										
交通・接近条件	0254	準幹線道路への距離	国道36号(36号下・南北路線)					○								
交通・接近条件	0255	準幹線道路への距離	国道36号(駅前通のみ・すすきの下)			○										
交通・接近条件	0256	準幹線道路への距離	国道36号(すすきの)	○												
交通・接近条件	0314	その他幹線道路への距離	各区共通(一商、一併)、国道等			○		○								
交通・接近条件	0315	その他幹線道路への距離	各区共通(一商、一併)、その他					○								
交通・接近条件	0316	その他幹線道路への距離	各区共通(路商、路併)、国道等				○		○							
交通・接近条件	0317	その他幹線道路への距離	各区共通(路商、路併)、その他				○		○							
交通・接近条件	0318	その他幹線道路への距離	各区共通(普通住宅)、国道等							○						
交通・接近条件	0319	その他幹線道路への距離	各区共通(普通住宅)、その他							○						

◎：必ず採用する要因

○：必要に応じて採用する要因

10中央区

要因種別	比準表連番	要因名	細目名	高度商業Ⅱ	繁華街	一般普通商業	路線普通商業	併用住宅	路線併用住宅	低層普通住宅	中高層普通住宅	大工場	中小工場	観光(すすきの)	観光(定山溪)	村落地区	
環境条件	0330	上水道															◎
環境条件	0331	下水道		◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎		◎				◎
環境条件	0332	商業集積の状況				◎	◎	◎	◎								
環境条件	0335	宅地開発の状況								○							
環境条件	0337	環境影響施設(JR線)								○							
環境条件	0338	環境影響施設(墓地)								○							
環境条件	0340	商業密度	商業系	○		○											
環境条件	0341	商業密度	併用住宅地区					○									
環境条件	0342	商業密度	普通住宅地区・村落地区(用途の多様性)							○							
環境条件	0344	商況		○	○	○	○	○	○	○	○		○				
環境条件	0345	住環境								○	○						
行政的条件	0355	基準容積率	基準容積率①	◎	◎	◎	◎	◎	◎								
行政的条件	0357	基準容積率	基準容積率③							◎	◎		◎				
行政的条件	0358	風致地区				○	○	○	○	○			○				

◎：必ず採用する要因

○：必要に応じて採用する要因

## II 土地價格比準表

## 高度商業Ⅱ地区

街路条件 ----- 1  
 道路幅員  
 道路種別  
 建築基準法上の道路  
 連続性  
 道路の性格（仲通り）  
 除雪の状況

主要幹線道路への距離  
 南大通  
 商業西側  
 すすきの  
 準幹線道路への距離  
 駅前通（札幌駅南口  
 ～狸小路容積率600%以上）  
 国道36号  
 すすきの

交通・接近条件 ----- 7  
 最寄地下鉄駅への距離  
 大通駅  
 南北線さっぽろ駅  
 西11丁目駅  
 南北線すすきの駅  
 東豊線さっぽろ駅  
 東豊線大通駅  
 東豊線豊水すすきの駅  
 最寄J R 駅距離  
 J R 札幌駅  
 市中心部への距離  
 中央区⑤商業西側  
 中央区⑥すすきの・創成川東側・  
 36号上・36号下  
 主要交差点への距離  
 すすきの交差点  
 核店舗への距離  
 三越等

環境条件 ----- 23  
 下水道  
 商業密度（商業系）  
 商況

行政的条件 ----- 26  
 基準容積率①

中央区  
高度商業Ⅱ

要因名：道路幅員  
細目名：村落地区以外

連番：0001

主要 \ 其他	0m超	2m以上	3m以上	4m以上	5m以上	6m以上	7m以上	8m以上	10m以上	12m以上	15m以上	18m以上	20m以上	25m以上	30m以上	40m以上
0m超	0	8	13	18	20	22	25	25	27	29	31	32	33	34	35	36
2m以上	-8	0	4	9	11	13	15	15	17	20	21	22	23	24	25	26
3m以上	-11	-4	0	4	6	8	10	10	13	15	16	17	18	19	20	21
4m以上	-15	-8	-4	0	2	4	6	6	8	10	11	12	13	14	15	16
5m以上	-17	-10	-6	-2	0	2	4	5	6	8	9	10	11	12	13	14
6m以上	-18	-12	-8	-4	-2	0	2	3	4	6	7	8	9	10	11	12
7m以上	-19	-13	-9	-5	-3	-2	0	1	3	4	5	6	7	8	9	10
8m以上	-20	-14	-9	-6	-4	-3	-1	0	2	3	4	5	6	7	8	9
10m以上	-21	-15	-11	-8	-6	-4	-3	-2	0	2	3	3	4	5	6	7
12m以上	-23	-16	-13	-9	-8	-6	-4	-3	-2	0	1	2	3	3	4	5
15m以上	-23	-17	-14	-10	-8	-7	-5	-4	-2	-1	0	1	2	2	3	4
18m以上	-24	-18	-14	-11	-9	-7	-6	-5	-3	-2	-1	0	1	2	2	3
20m以上	-25	-19	-15	-11	-10	-8	-7	-6	-4	-2	-2	-1	0	1	2	2
25m以上	-25	-19	-16	-12	-10	-9	-7	-6	-5	-3	-2	-2	-1	0	1	2
30m以上	-26	-20	-17	-13	-11	-10	-8	-7	-6	-4	-3	-2	-2	-1	0	1
40m以上	-27	-21	-17	-13	-12	-10	-9	-8	-6	-5	-4	-3	-2	-2	-1	0

中央区  
高度商業Ⅱ

要因名：道路種別  
細目名：

連番：0003

主要 \ 其他	国 道	道 道	市 道	其他
国 道	0	0	0	-3
道 道	0	0	0	-3
市 道	0	0	0	-3
其他	3	3	3	0

中央区  
高度商業Ⅱ

要因名：建築基準法上の道路  
細目名：

連番：0004

主要 \ その他	建築基準法上の道路	その他の道路
建築基準法上の道路	0	-30
その他の道路	43	0

中央区  
高度商業Ⅱ

要因名：連続性  
細目名：

連番：0005

主要 \ その他	通り抜け可	通り抜け不良	行き止まり
通り抜け可	0	-5	-10
通り抜け不良	5	0	-5
行き止まり	11	6	0

中央区  
高度商業Ⅱ

要因名：道路の性格(仲通り)  
細目名：中央区(高度商業・一般商業)

連番：0008

主要 \ その他	表通	仲通
表通	0	-50
仲通	100	0

中央区  
高度商業Ⅱ

要因名：除雪の状況  
細目名：

連番：0020

主要 \ 其他	有り	無し
有り	0	-3
無し	3	0

中央区  
高度商業Ⅱ

要因名：最寄地下鉄への距離  
細目名：大通駅

連番：0022

その他 主要	0m超	50m以上	100m以上	150m以上	200m以上	250m以上	300m以上	350m以上	400m以上	450m以上	500m以上	550m以上	600m以上	650m以上	700m以上
0m超	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-7	-8	-9	-10	-11	-12	-13	-14
50m以上	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-7	-8	-9	-10	-11	-12	-13
100m以上	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-7	-8	-9	-10	-11	-12
150m以上	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-7	-8	-9	-10	-11
200m以上	4	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-7	-8	-9	-10
250m以上	5	4	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-7	-8	-9
300m以上	6	5	4	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-7	-9
350m以上	8	6	5	4	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-8
400m以上	9	8	7	5	4	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-7
450m以上	10	9	8	7	5	4	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-5
500m以上	11	10	9	8	7	6	4	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4
550m以上	12	11	10	9	8	7	6	4	3	2	1	0	-1	-2	-3
600m以上	14	13	11	10	9	8	7	6	5	3	2	1	0	-1	-2
650m以上	15	14	13	11	10	9	8	7	6	5	3	2	1	0	-1
700m以上	16	15	14	13	12	10	9	8	7	6	5	3	2	1	0

中央区  
高度商業Ⅱ

要因名：最寄地下鉄への距離  
細目名：南北線さっぽろ駅

連番：0023

その他 主要	0m超	50m以上	100m以上	150m以上	200m以上	230m以上	260m以上	290m以上	320m以上	350m以上	380m以上	410m以上	440m以上	470m以上	500m以上
0m超	0	-1	-1	-2	-2	-3	-3	-4	-4	-4	-5	-5	-5	-5	-5
50m以上	1	0	0	-1	-1	-2	-2	-3	-3	-3	-4	-4	-4	-4	-4
100m以上	1	0	0	-1	-1	-2	-2	-3	-3	-3	-4	-4	-4	-4	-4
150m以上	2	1	1	0	0	-1	-1	-2	-2	-2	-3	-3	-3	-3	-3
200m以上	2	1	1	0	0	-1	-1	-2	-2	-2	-3	-3	-3	-3	-3
230m以上	3	2	2	1	1	0	0	-1	-1	-1	-2	-2	-2	-2	-2
260m以上	3	2	2	1	1	0	0	-1	-1	-1	-2	-2	-2	-2	-2
290m以上	4	3	3	2	2	1	1	0	0	0	-1	-1	-1	-1	-1
320m以上	4	3	3	2	2	1	1	0	0	0	-1	-1	-1	-1	-1
350m以上	4	3	3	2	2	1	1	0	0	0	-1	-1	-1	-1	-1
380m以上	5	4	4	3	3	2	2	1	1	1	0	0	0	0	0
410m以上	5	4	4	3	3	2	2	1	1	1	0	0	0	0	0
440m以上	5	4	4	3	3	2	2	1	1	1	0	0	0	0	0
470m以上	5	4	4	3	3	2	2	1	1	1	0	0	0	0	0
500m以上	5	4	4	3	3	2	2	1	1	1	0	0	0	0	0

中央区  
高度商業Ⅱ

要因名：最寄地下鉄への距離  
細目名：西11丁目駅

連番：0025

主要 \ 其他	0m超	100m以上	200m以上	300m以上	400m以上	500m以上
0m超	0	-1	-2	-3	-4	-5
100m以上	1	0	-1	-2	-3	-4
200m以上	2	1	0	-1	-2	-3
300m以上	3	2	1	0	-1	-2
400m以上	4	3	2	1	0	-1
500m以上	5	4	3	2	1	0

中央区  
高度商業Ⅱ

要因名：最寄地下鉄への距離  
細目名：南北線すすきの駅

連番：0029

主要 \ 其他	0m超	100m以上	200m以上	300m以上
0m超	0	-1	-2	-3
100m以上	1	0	-1	-2
200m以上	2	1	0	-1
300m以上	3	2	1	0

中央区  
高度商業Ⅱ

要因名：最寄地下鉄への距離  
細目名：東豊線さっぽろ駅(高度商業)

連番：0032

主要 \ 其他	0m超	100m以上	130m以上	160m以上
0m超	0	-1	-2	-3
100m以上	1	0	-1	-2
130m以上	2	1	0	-1
160m以上	3	2	1	0

中央区  
高度商業Ⅱ

要因名：最寄地下鉄への距離  
細目名：東豊線大通駅(高度商業・繁華街)

連番：0033

主要 \ 其他	0m超	100m以上	130m以上	160m以上
0m超	0	-1	-2	-3
100m以上	1	0	-1	-2
130m以上	2	1	0	-1
160m以上	3	2	1	0

中央区  
高度商業Ⅱ

要因名：最寄地下鉄への距離  
細目名：東豊線豊水すすきの駅(すすきの下)

連番：0037

主要 \ 其他	0m超	100m以上	130m以上	160m以上	190m以上
0m超	0	-1	-2	-3	-4
100m以上	1	0	-1	-2	-3
130m以上	2	1	0	-1	-2
160m以上	3	2	1	0	-1
190m以上	4	3	2	1	0

中央区  
高度商業Ⅱ

要因名：最寄JR駅距離  
細目名：JR札幌駅

連番：0098

その他 主要	0m超	50m以上	100m以上	150m以上	200m以上	250m以上	300m以上	350m以上	400m以上	450m以上	500m以上	550m以上	600m以上	650m以上	700m以上	750m以上	800m以上	850m以上	900m以上
0m超	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-7	-8	-9	-10	-11	-12	-13	-14	-15	-16	-17	-18
50m以上	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-7	-8	-9	-10	-11	-12	-13	-14	-15	-16	-17
100m以上	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-7	-8	-9	-10	-11	-12	-13	-14	-15	-16
150m以上	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-7	-8	-9	-10	-11	-12	-13	-14	-15
200m以上	4	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-7	-8	-9	-10	-11	-13	-14	-15
250m以上	5	4	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-7	-8	-9	-11	-12	-13	-14
300m以上	6	5	4	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-7	-9	-10	-11	-12	-13
350m以上	8	6	5	4	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-8	-9	-10	-11	-12
400m以上	9	8	7	5	4	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-7	-8	-9	-10	-11
450m以上	10	9	8	7	5	4	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-7	-8	-9	-10
500m以上	11	10	9	8	7	6	4	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-6	-7	-8	-9
550m以上	12	11	10	9	8	7	6	4	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-6	-7	-8
600m以上	14	13	11	10	9	8	7	6	5	3	2	1	0	-1	-2	-3	-5	-6	-7
650m以上	15	14	13	11	10	9	8	7	6	5	3	2	1	0	-1	-2	-3	-5	-6
700m以上	16	15	14	13	12	10	9	8	7	6	5	3	2	1	0	-1	-2	-3	-5
750m以上	18	16	15	14	13	12	11	9	8	7	6	5	4	2	1	0	-1	-2	-4
800m以上	19	18	17	15	14	13	12	11	10	8	7	6	5	4	2	1	0	-1	-2
850m以上	20	19	18	17	16	14	13	12	11	10	8	7	6	5	4	2	1	0	-1
900m以上	22	21	20	18	17	16	15	13	12	11	10	9	7	6	5	4	2	1	0

中央区  
高度商業Ⅱ

要因名：市中心部への距離  
細目名：中央区⑤商業西側

連番：0130

その他 主要	0m超	80m以上	150m以上	280m以上	410m以上	540m以上	670m以上
0m超	0	-1	-2	-3	-4	-5	-7
80m以上	1	0	-1	-2	-3	-4	-6
150m以上	2	1	0	-1	-2	-3	-5
280m以上	3	2	1	0	-1	-2	-4
410m以上	4	3	2	1	0	-1	-3
540m以上	5	4	3	2	1	0	-2
670m以上	8	6	5	4	3	2	0

中央区  
高度商業Ⅱ

要因名：市中心部への距離  
細目名：中央区⑥すすきの・創成川東側・36号上・36号下

連番：0131

その他 主要	0m超	400m 以上	550m 以上	700m 以上	850m 以上	1000m 以上	1150m 以上	1300m 以上	1450m 以上	1600m 以上	1750m 以上	1900m 以上	2050m 以上	2200m 以上	2350m 以上	2500m 以上	2650m 以上	2800m 以上	2950m 以上	3100m 以上
0m超	0	-3	-6	-9	-12	-15	-18	-21	-24	-27	-30	-33	-36	-39	-42	-45	-48	-51	-54	-57
400m以上	3	0	-3	-6	-9	-12	-15	-19	-22	-25	-28	-31	-34	-37	-40	-43	-46	-49	-53	-56
550m以上	6	3	0	-3	-6	-10	-13	-16	-19	-22	-26	-29	-32	-35	-38	-41	-45	-48	-51	-54
700m以上	10	7	3	0	-3	-7	-10	-13	-16	-20	-23	-26	-30	-33	-36	-40	-43	-46	-49	-53
850m以上	14	10	7	3	0	-3	-7	-10	-14	-17	-20	-24	-27	-31	-34	-38	-41	-44	-48	-51
1000m以上	18	14	11	7	4	0	-4	-7	-11	-14	-18	-21	-25	-28	-32	-35	-39	-42	-46	-49
1150m以上	22	18	15	11	7	4	0	-4	-7	-11	-15	-18	-22	-26	-29	-33	-37	-40	-44	-48
1300m以上	27	23	19	15	11	8	4	0	-4	-8	-11	-15	-19	-23	-27	-30	-34	-38	-42	-46
1450m以上	32	28	24	20	16	12	8	4	0	-4	-8	-12	-16	-20	-24	-28	-32	-36	-39	-43
1600m以上	37	33	29	25	21	16	12	8	4	0	-4	-8	-12	-16	-21	-25	-29	-33	-37	-41
1750m以上	43	39	34	30	26	21	17	13	9	4	0	-4	-9	-13	-17	-21	-26	-30	-34	-39
1900m以上	49	45	40	36	31	27	22	18	13	9	4	0	-4	-9	-13	-18	-22	-27	-31	-36
2050m以上	56	52	47	42	38	33	28	23	19	14	9	5	0	-5	-9	-14	-19	-23	-28	-33
2200m以上	64	59	54	49	44	39	34	30	25	20	15	10	5	0	-5	-10	-15	-20	-25	-30
2350m以上	72	67	62	57	52	47	41	36	31	26	21	16	10	5	0	-5	-10	-16	-21	-26
2500m以上	82	76	71	65	60	55	49	44	38	33	27	22	16	11	5	0	-5	-11	-16	-22
2650m以上	92	87	81	75	69	63	58	52	46	40	35	29	23	17	12	6	0	-6	-12	-17
2800m以上	104	98	92	86	80	73	67	61	55	49	43	37	31	24	18	12	6	0	-6	-12
2950m以上	117	111	104	98	91	85	78	72	65	59	52	46	39	33	26	20	13	7	0	-7
3100m以上	133	126	119	112	105	98	91	84	77	70	63	56	49	42	35	28	21	14	7	0

中央区  
高度商業Ⅱ

要因名：主要交差点への距離  
細目名：すすきの交差点(すすきの下)

連番：0170

その他 主要	0m超	100m以上	200m以上	300m以上	400m以上	500m以上	600m以上	700m以上	800m以上	900m以上	1000m以上
0m超	0	-1	-3	-5	-7	-9	-11	-12	-13	-14	-15
100m以上	1	0	-2	-4	-6	-8	-10	-11	-12	-13	-14
200m以上	3	2	0	-2	-4	-6	-8	-9	-10	-11	-12
300m以上	5	4	2	0	-2	-4	-6	-7	-8	-9	-11
400m以上	8	6	4	2	0	-2	-4	-5	-6	-8	-9
500m以上	10	9	7	4	2	0	-2	-3	-4	-5	-7
600m以上	12	11	9	7	4	2	0	-1	-2	-3	-4
700m以上	14	13	10	8	6	3	1	0	-1	-2	-3
800m以上	15	14	11	9	7	5	2	1	0	-1	-2
900m以上	16	15	13	10	8	6	3	2	1	0	-1
1000m以上	18	16	14	12	9	7	5	4	2	1	0

中央区  
高度商業Ⅱ

要因名：核店舗への距離  
細目名：三越等

連番：0189

主要 \ その他	0m超	80m以上	150m以上	220m以上
0m超	0	-1	-2	-3
80m以上	1	0	-1	-2
150m以上	2	1	0	-1
220m以上	3	2	1	0

中央区  
高度商業Ⅱ

要因名：主要幹線道路への距離  
細目名：南大通(商業西側)

連番：0204

その他 主要	0m超	70m以上	140m以上	210m以上	280m以上	350m以上	420m以上	490m以上	560m以上	630m以上	700m以上	770m以上	840m以上
0m超	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-7	-8	-9	-10	-11	-12
70m以上	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-7	-8	-9	-10	-11
140m以上	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-7	-8	-9	-10
210m以上	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-7	-8	-9
280m以上	4	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-7	-8
350m以上	5	4	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-7
420m以上	6	5	4	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6
490m以上	8	6	5	4	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-5
560m以上	9	8	7	5	4	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4
630m以上	10	9	8	7	5	4	3	2	1	0	-1	-2	-3
700m以上	11	10	9	8	7	6	4	3	2	1	0	-1	-2
770m以上	12	11	10	9	8	7	6	4	3	2	1	0	-1
840m以上	14	13	11	10	9	8	7	6	5	3	2	1	0

中央区  
高度商業Ⅱ

要因名：主要幹線道路への距離  
細目名：南大通(すすきの)

連番：0208

その他 主要	0m超	380m以上	510m以上	580m以上	650m以上	720m以上	790m以上	860m以上
0m超	0	-1	-2	-3	-5	-6	-7	-8
380m以上	1	0	-1	-2	-4	-5	-6	-7
510m以上	2	1	0	-1	-3	-4	-5	-6
580m以上	3	2	1	0	-2	-3	-4	-5
650m以上	5	4	3	2	0	-1	-2	-3
720m以上	6	5	4	3	1	0	-1	-2
790m以上	8	6	5	4	2	1	0	-1
860m以上	9	8	7	5	3	2	1	0

中央区  
高度商業Ⅱ

要因名：準幹線道路への距離  
細目名：駅前通(札幌駅南口～狸小路容積率600%以上)

連番：0237

その他 主要	0m超	60m以上	125m以上	200m以上	275m以上	350m以上	425m以上	500m以上	575m以上	650m以上	725m以上	800m以上	875m以上
0m超	0	-10	-22	-32	-33	-39	-40	-43	-48	-52	-56	-58	-59
60m以上	11	0	-13	-24	-26	-32	-33	-37	-42	-47	-51	-53	-54
125m以上	28	15	0	-13	-14	-22	-23	-27	-33	-38	-44	-46	-47
200m以上	47	32	15	0	-1	-10	-12	-16	-24	-29	-35	-38	-40
275m以上	49	34	16	1	0	-9	-10	-15	-22	-28	-34	-37	-39
350m以上	64	48	28	11	10	0	-2	-7	-15	-21	-28	-31	-33
425m以上	67	50	30	13	12	2	0	-5	-13	-20	-27	-30	-32
500m以上	75	58	37	19	18	7	5	0	-9	-16	-23	-26	-28
575m以上	92	73	50	31	29	17	15	10	0	-8	-15	-19	-21
650m以上	108	88	63	42	40	27	25	19	8	0	-8	-13	-15
725m以上	127	105	77	55	52	39	36	30	18	9	0	-5	-7
800m以上	138	114	86	62	60	45	43	36	24	14	5	0	-2
875m以上	144	120	90	66	63	49	46	39	27	17	7	2	0

中央区  
高度商業Ⅱ

要因名：準幹線道路への距離  
細目名：国道36号(すすきの)

連番：0256

主要 \ 其他	0m超	75m以上	150m以上	225m以上	300m以上	375m以上
0m超	0	-1	-2	-3	-4	-5
75m以上	1	0	-1	-2	-3	-4
150m以上	2	1	0	-1	-2	-3
225m以上	3	2	1	0	-1	-2
300m以上	4	3	2	1	0	-1
375m以上	5	4	3	2	1	0

中央区  
高度商業Ⅱ

要因名：下水道  
細目名：

連番：0331

主要 \ 其他	有り	無し
有り	0	-5
無し	5	0

中央区  
高度商業Ⅱ

要因名：商業密度  
細目名：商業系

連番：0340

その他 主要	30%未満	35%未満	40%未満	45%未満	50%未満	55%未満	60%未満	65%未満	70%未満	75%未満	80%未満	85%未満	90%未満	90%以上
30%未満	0	2	4	6	8	10	12	14	16	18	20	22	24	26
35%未満	-2	0	2	4	6	8	10	12	14	16	18	20	22	24
40%未満	-4	-2	0	2	4	6	8	10	12	13	15	17	19	21
45%未満	-6	-4	-2	0	2	4	6	8	9	11	13	15	17	19
50%未満	-7	-6	-4	-2	0	2	4	6	7	9	11	13	15	17
55%未満	-9	-7	-5	-4	-2	0	2	4	5	7	9	11	13	15
60%未満	-11	-9	-7	-5	-4	-2	0	2	4	5	7	9	11	13
65%未満	-12	-11	-9	-7	-5	-4	-2	0	2	4	5	7	9	11
70%未満	-14	-12	-10	-9	-7	-5	-3	-2	0	2	3	5	7	9
75%未満	-15	-14	-12	-10	-8	-7	-5	-3	-2	0	2	3	5	7
80%未満	-17	-15	-13	-12	-10	-8	-7	-5	-3	-2	0	2	3	5
85%未満	-18	-16	-15	-13	-11	-10	-8	-7	-5	-3	-2	0	2	3
90%未満	-19	-18	-16	-15	-13	-11	-10	-8	-6	-5	-3	-2	0	2
90%以上	-21	-19	-17	-16	-14	-13	-11	-10	-8	-6	-5	-3	-2	0

中央区  
高度商業Ⅱ

要因名：商況  
細目名：

連番：0344

その他 主要	きわめて 優る	たいへん 優る	かなり優 る	優る	やや優る	少々優る	わずか に優る	普通	わずか に劣る	少々劣る	やや劣る	劣る	かなり劣 る	たいへん 劣る	きわめて 劣る
きわめて優る	0	-4	-8	-11	-13	-14	-16	-17	-18	-19	-21	-23	-25	-29	-33
たいへん優る	4	0	-4	-7	-9	-10	-12	-13	-14	-16	-17	-19	-22	-26	-30
かなり優る	9	5	0	-3	-5	-6	-8	-9	-10	-12	-14	-15	-18	-23	-27
優る	12	7	3	0	-2	-4	-6	-7	-7	-9	-11	-13	-16	-21	-25
やや優る	14	10	5	2	0	-2	-4	-5	-6	-8	-10	-11	-14	-19	-24
少々優る	17	12	7	4	2	0	-2	-3	-4	-6	-8	-10	-13	-17	-22
わずかに優る	19	14	9	6	4	2	0	-1	-2	-4	-6	-8	-11	-16	-21
普通	20	15	10	7	5	3	1	0	-1	-3	-5	-7	-10	-15	-20
わずかに劣る	21	16	11	8	6	4	2	1	0	-2	-4	-6	-9	-14	-19
少々劣る	24	19	13	10	8	6	4	3	2	0	-2	-4	-7	-12	-18
やや劣る	26	21	16	13	11	8	6	5	4	2	0	-2	-5	-11	-16
劣る	29	24	18	15	13	11	9	8	6	4	2	0	-3	-9	-14
かなり劣る	33	28	22	19	17	14	12	11	10	8	6	3	0	-6	-11
たいへん劣る	41	35	29	26	24	21	19	18	16	14	12	9	6	0	-6
きわめて劣る	50	44	38	34	31	29	26	25	24	21	19	16	13	6	0

中央区  
高度商業Ⅱ

要因名：基準容積率  
細目名：基準容積率①

連番：0355

その他 主要	0%超	200%以上	250%以上	300%以上	350%以上	400%以上	450%以上	500%以上	550%以上	600%以上	650%以上	700%以上	750%以上	800%以上
0%超	0	2	5	7	12	16	20	24	28	34	36	39	41	43
200%以上	-2	0	2	5	9	13	18	21	25	31	33	35	38	40
250%以上	-5	-2	0	2	7	10	15	18	22	28	30	32	34	37
300%以上	-7	-4	-2	0	4	8	12	16	19	25	27	29	31	34
350%以上	-11	-9	-6	-4	0	3	8	11	14	19	22	24	26	28
400%以上	-14	-11	-9	-7	-3	0	4	7	10	16	18	20	22	24
450%以上	-17	-15	-13	-11	-7	-4	0	3	6	11	13	15	17	19
500%以上	-19	-17	-16	-14	-10	-7	-3	0	3	8	10	12	14	16
550%以上	-22	-20	-18	-16	-12	-9	-6	-3	0	5	7	8	10	12
600%以上	-25	-23	-22	-20	-16	-14	-10	-7	-5	0	2	4	5	7
650%以上	-27	-25	-23	-21	-18	-15	-12	-9	-6	-2	0	2	4	5
700%以上	-28	-26	-24	-23	-19	-17	-13	-10	-8	-3	-2	0	2	3
750%以上	-29	-27	-26	-24	-21	-18	-15	-12	-9	-5	-3	-2	0	2
800%以上	-30	-29	-27	-25	-22	-19	-16	-13	-11	-7	-5	-3	-2	0

## 繁華街

街路条件	-----	27
道路幅員		
道路種別		
建築基準法上の道路		
連続性		
交通・接近条件	-----	31
最寄地下鉄駅への距離		
大通駅		
東豊線大通駅		
高度商業・繁華街		
市中心部への距離		
中央区⑤商業西側		
準幹線道路への距離		
駅前通（札幌駅南口		
～狸小路容積率600%以上		
駅前通（南4条西4丁目～南9条西4丁目		
・すすきの交差点西側周辺）		
環境条件	-----	36
下水道		
商況		
行政的条件	-----	38
基準容積率①		

中央区  
繁華街

要因名：道路幅員  
細目名：村落地区以外

連番：0001

主要 \ 其他	0m超	2m以上	3m以上	4m以上	5m以上	6m以上	7m以上	8m以上	10m以上	12m以上	15m以上	18m以上	20m以上	25m以上	30m以上	40m以上
0m超	0	8	13	18	20	22	25	25	27	29	31	32	33	34	35	36
2m以上	-8	0	4	9	11	13	15	15	17	20	21	22	23	24	25	26
3m以上	-11	-4	0	4	6	8	10	10	13	15	16	17	18	19	20	21
4m以上	-15	-8	-4	0	2	4	6	6	8	10	11	12	13	14	15	16
5m以上	-17	-10	-6	-2	0	2	4	5	6	8	9	10	11	12	13	14
6m以上	-18	-12	-8	-4	-2	0	2	3	4	6	7	8	9	10	11	12
7m以上	-19	-13	-9	-5	-3	-2	0	1	3	4	5	6	7	8	9	10
8m以上	-20	-14	-9	-6	-4	-3	-1	0	2	3	4	5	6	7	8	9
10m以上	-21	-15	-11	-8	-6	-4	-3	-2	0	2	3	3	4	5	6	7
12m以上	-23	-16	-13	-9	-8	-6	-4	-3	-2	0	1	2	3	3	4	5
15m以上	-23	-17	-14	-10	-8	-7	-5	-4	-2	-1	0	1	2	2	3	4
18m以上	-24	-18	-14	-11	-9	-7	-6	-5	-3	-2	-1	0	1	2	2	3
20m以上	-25	-19	-15	-11	-10	-8	-7	-6	-4	-2	-2	-1	0	1	2	2
25m以上	-25	-19	-16	-12	-10	-9	-7	-6	-5	-3	-2	-2	-1	0	1	2
30m以上	-26	-20	-17	-13	-11	-10	-8	-7	-6	-4	-3	-2	-2	-1	0	1
40m以上	-27	-21	-17	-13	-12	-10	-9	-8	-6	-5	-4	-3	-2	-2	-1	0

中央区  
繁華街

要因名：道路種別  
細目名：

連番：0003

主要 \ 其他	国 道	道 道	市 道	其他
国 道	0	0	0	-3
道 道	0	0	0	-3
市 道	0	0	0	-3
其他	3	3	3	0

中央区  
繁華街

要因名：建築基準法上の道路  
細目名：

連番：0004

主要 \ その他	建築基準法上の道路	その他の道路
建築基準法上の道路	0	-30
その他の道路	43	0

中央区  
繁華街

要因名：連続性  
細目名：

連番：0005

主要 \ その他	通り抜け可	通り抜け不良	行き止まり
通り抜け可	0	-5	-10
通り抜け不良	5	0	-5
行き止まり	11	6	0

中央区  
繁華街

要因名：最寄地下鉄への距離  
細目名：大通駅

連番：0022

その他 主要	0m超	50m以上	100m以上	150m以上	200m以上	250m以上	300m以上	350m以上	400m以上	450m以上	500m以上	550m以上	600m以上	650m以上	700m以上
0m超	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-7	-8	-9	-10	-11	-12	-13	-14
50m以上	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-7	-8	-9	-10	-11	-12	-13
100m以上	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-7	-8	-9	-10	-11	-12
150m以上	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-7	-8	-9	-10	-11
200m以上	4	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-7	-8	-9	-10
250m以上	5	4	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-7	-8	-9
300m以上	6	5	4	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-7	-9
350m以上	8	6	5	4	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-8
400m以上	9	8	7	5	4	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-7
450m以上	10	9	8	7	5	4	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-5
500m以上	11	10	9	8	7	6	4	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4
550m以上	12	11	10	9	8	7	6	4	3	2	1	0	-1	-2	-3
600m以上	14	13	11	10	9	8	7	6	5	3	2	1	0	-1	-2
650m以上	15	14	13	11	10	9	8	7	6	5	3	2	1	0	-1
700m以上	16	15	14	13	12	10	9	8	7	6	5	3	2	1	0

中央区  
繁華街

要因名：最寄地下鉄への距離  
細目名：東豊線大通駅(高度商業・繁華街)

連番：0033

主要 \ 其他	0m超	100m以上	130m以上	160m以上
0m超	0	-1	-2	-3
100m以上	1	0	-1	-2
130m以上	2	1	0	-1
160m以上	3	2	1	0

中央区  
繁華街

要因名：市中心部への距離  
細目名：中央区⑤商業西側

連番：0130

その他 主要	0m超	80m以上	150m以上	280m以上	410m以上	540m以上	670m以上
0m超	0	-1	-2	-3	-4	-5	-7
80m以上	1	0	-1	-2	-3	-4	-6
150m以上	2	1	0	-1	-2	-3	-5
280m以上	3	2	1	0	-1	-2	-4
410m以上	4	3	2	1	0	-1	-3
540m以上	5	4	3	2	1	0	-2
670m以上	8	6	5	4	3	2	0

中央区  
繁華街

要因名：準幹線道路への距離  
細目名：駅前通(札幌駅南口～狸小路容積率600%以上)

連番：0237

その他 主要	0m超	60m以上	125m以上	200m以上	275m以上	350m以上	425m以上	500m以上	575m以上	650m以上	725m以上	800m以上	875m以上
0m超	0	-10	-22	-32	-33	-39	-40	-43	-48	-52	-56	-58	-59
60m以上	11	0	-13	-24	-26	-32	-33	-37	-42	-47	-51	-53	-54
125m以上	28	15	0	-13	-14	-22	-23	-27	-33	-38	-44	-46	-47
200m以上	47	32	15	0	-1	-10	-12	-16	-24	-29	-35	-38	-40
275m以上	49	34	16	1	0	-9	-10	-15	-22	-28	-34	-37	-39
350m以上	64	48	28	11	10	0	-2	-7	-15	-21	-28	-31	-33
425m以上	67	50	30	13	12	2	0	-5	-13	-20	-27	-30	-32
500m以上	75	58	37	19	18	7	5	0	-9	-16	-23	-26	-28
575m以上	92	73	50	31	29	17	15	10	0	-8	-15	-19	-21
650m以上	108	88	63	42	40	27	25	19	8	0	-8	-13	-15
725m以上	127	105	77	55	52	39	36	30	18	9	0	-5	-7
800m以上	138	114	86	62	60	45	43	36	24	14	5	0	-2
875m以上	144	120	90	66	63	49	46	39	27	17	7	2	0

中央区  
繁華街

要因名：準幹線道路への距離  
連番：0238  
細目名：駅前通(南4条西4丁目～南9条西4丁目・すすきの交差点西側周辺)

主要 \ 其他	0m超	60m以上	125m以上	200m以上	275m以上	350m以上
0m超	0	-23	-46	-54	-58	-63
60m以上	30	0	-30	-40	-46	-52
125m以上	85	43	0	-14	-23	-31
200m以上	117	67	17	0	-10	-20
275m以上	141	85	30	11	0	-11
350m以上	171	108	46	25	13	0

中央区  
繁華街

要因名：下水道  
細目名：

連番：0331

主要 \ 其他	有り	無し
有り	0	-5
無し	5	0

中央区  
繁華街

要因名：商況  
細目名：

連番：0344

その他 主要	きわめて 優る	たいへん 優る	かなり優 る	優る	やや優る	少々優る	わずか に優る	普通	わずか に劣る	少々劣る	やや劣る	劣る	かなり劣 る	たいへん 劣る	きわめて 劣る
きわめて優る	0	-4	-8	-11	-13	-14	-16	-17	-18	-19	-21	-23	-25	-29	-33
たいへん優る	4	0	-4	-7	-9	-10	-12	-13	-14	-16	-17	-19	-22	-26	-30
かなり優る	9	5	0	-3	-5	-6	-8	-9	-10	-12	-14	-15	-18	-23	-27
優る	12	7	3	0	-2	-4	-6	-7	-7	-9	-11	-13	-16	-21	-25
やや優る	14	10	5	2	0	-2	-4	-5	-6	-8	-10	-11	-14	-19	-24
少々優る	17	12	7	4	2	0	-2	-3	-4	-6	-8	-10	-13	-17	-22
わずかに優る	19	14	9	6	4	2	0	-1	-2	-4	-6	-8	-11	-16	-21
普通	20	15	10	7	5	3	1	0	-1	-3	-5	-7	-10	-15	-20
わずかに劣る	21	16	11	8	6	4	2	1	0	-2	-4	-6	-9	-14	-19
少々劣る	24	19	13	10	8	6	4	3	2	0	-2	-4	-7	-12	-18
やや劣る	26	21	16	13	11	8	6	5	4	2	0	-2	-5	-11	-16
劣る	29	24	18	15	13	11	9	8	6	4	2	0	-3	-9	-14
かなり劣る	33	28	22	19	17	14	12	11	10	8	6	3	0	-6	-11
たいへん劣る	41	35	29	26	24	21	19	18	16	14	12	9	6	0	-6
きわめて劣る	50	44	38	34	31	29	26	25	24	21	19	16	13	6	0

中央区  
繁華街

要因名：基準容積率  
細目名：基準容積率①

連番：0355

その他 主要	0%超	200%以上	250%以上	300%以上	350%以上	400%以上	450%以上	500%以上	550%以上	600%以上	650%以上	700%以上	750%以上	800%以上
0%超	0	2	5	7	12	16	20	24	28	34	36	39	41	43
200%以上	-2	0	2	5	9	13	18	21	25	31	33	35	38	40
250%以上	-5	-2	0	2	7	10	15	18	22	28	30	32	34	37
300%以上	-7	-4	-2	0	4	8	12	16	19	25	27	29	31	34
350%以上	-11	-9	-6	-4	0	3	8	11	14	19	22	24	26	28
400%以上	-14	-11	-9	-7	-3	0	4	7	10	16	18	20	22	24
450%以上	-17	-15	-13	-11	-7	-4	0	3	6	11	13	15	17	19
500%以上	-19	-17	-16	-14	-10	-7	-3	0	3	8	10	12	14	16
550%以上	-22	-20	-18	-16	-12	-9	-6	-3	0	5	7	8	10	12
600%以上	-25	-23	-22	-20	-16	-14	-10	-7	-5	0	2	4	5	7
650%以上	-27	-25	-23	-21	-18	-15	-12	-9	-6	-2	0	2	4	5
700%以上	-28	-26	-24	-23	-19	-17	-13	-10	-8	-3	-2	0	2	3
750%以上	-29	-27	-26	-24	-21	-18	-15	-12	-9	-5	-3	-2	0	2
800%以上	-30	-29	-27	-25	-22	-19	-16	-13	-11	-7	-5	-3	-2	0

## 一般普通商業地区

街路条件	-----	39
道路幅員		
道路種別		
建築基準法上の道路		
連続性		
系統（商業系）		
道路の性格（仲通り）		
除雪の状況		
交通・接近条件	-----	46
最寄地下鉄駅への距離		
大通駅		
バスセンター前駅（東側）		
西11丁目駅		
西18丁目駅		
円山公園駅		
南北線すすきの駅		
中島公園駅（すすきの下）		
東豊線豊水すすきの駅（すすきの下）		
最寄JR駅距離		
JR札幌駅		
市中心部への距離		
中央区①南北路線		
中央区④石山通西側・桑園地区		
中央区⑤商業西側		
中央区⑥すすきの・創成川東側・		
36号上・36号下		
中央区⑦すすきの下		
主要交差点への距離		
すすきの交差点（すすきの下）		

主要幹線道路への距離	
石山通	
西側・一般道路	
南大通	
南北路線・創成川西側	
南北路線・創成川西側・すすきの下	
商業西側	
西側	
東側	
一般商業	
準幹線道路への距離	
駅前通	
東本願寺東側周辺	
東本願寺東側周辺①	
東本願寺東側周辺②	
植物園南側・狸小路西8丁目	
～石山通周辺	
創成川	
東側・一般商業	
北3条	
東側・一般商業	
国道36号	
駅前通東側・すすきの下	
駅前通西側容積率600%	
駅前通西側容積率400%	
駅前通のみ・すすきの下	
その他幹線状況	
各区共通（一商、一併）、国道等	

環境条件	-----	79
下水道		
商業集積の状況		
商業密度（商業系）		
商況		

行政的条件	-----	83
基準容積率①		
風致地区		

中央区  
一般商業

要因名：道路幅員  
細目名：村落地区以外

連番：0001

主要 \ 其他	0m超	2m以上	3m以上	4m以上	5m以上	6m以上	7m以上	8m以上	10m以上	12m以上	15m以上	18m以上	20m以上	25m以上	30m以上	40m以上
0m超	0	8	13	18	20	22	25	25	27	29	31	32	33	34	35	36
2m以上	-8	0	4	9	11	13	15	15	17	20	21	22	23	24	25	26
3m以上	-11	-4	0	4	6	8	10	10	13	15	16	17	18	19	20	21
4m以上	-15	-8	-4	0	2	4	6	6	8	10	11	12	13	14	15	16
5m以上	-17	-10	-6	-2	0	2	4	5	6	8	9	10	11	12	13	14
6m以上	-18	-12	-8	-4	-2	0	2	3	4	6	7	8	9	10	11	12
7m以上	-19	-13	-9	-5	-3	-2	0	1	3	4	5	6	7	8	9	10
8m以上	-20	-14	-9	-6	-4	-3	-1	0	2	3	4	5	6	7	8	9
10m以上	-21	-15	-11	-8	-6	-4	-3	-2	0	2	3	3	4	5	6	7
12m以上	-23	-16	-13	-9	-8	-6	-4	-3	-2	0	1	2	3	3	4	5
15m以上	-23	-17	-14	-10	-8	-7	-5	-4	-2	-1	0	1	2	2	3	4
18m以上	-24	-18	-14	-11	-9	-7	-6	-5	-3	-2	-1	0	1	2	2	3
20m以上	-25	-19	-15	-11	-10	-8	-7	-6	-4	-2	-2	-1	0	1	2	2
25m以上	-25	-19	-16	-12	-10	-9	-7	-6	-5	-3	-2	-2	-1	0	1	2
30m以上	-26	-20	-17	-13	-11	-10	-8	-7	-6	-4	-3	-2	-2	-1	0	1
40m以上	-27	-21	-17	-13	-12	-10	-9	-8	-6	-5	-4	-3	-2	-2	-1	0

中央区  
一般商業

要因名：道路種別  
細目名：

連番：0003

主要 \ 其他	国 道	道 道	市 道	其他
国 道	0	0	0	-3
道 道	0	0	0	-3
市 道	0	0	0	-3
其他	3	3	3	0

中央区  
一般商業

要因名：建築基準法上の道路  
細目名：

連番：0004

主要 \ その他	建築基準法上の道路	その他の道路
建築基準法上の道路	0	-30
その他の道路	43	0

中央区  
一般商業

要因名：連続性  
細目名：

連番：0005

主要 \ 其他	通り抜け可	通り抜け不良	行き止まり
通り抜け可	0	-5	-10
通り抜け不良	5	0	-5
行き止まり	11	6	0

中央区  
一般商業

要因名：系統  
細目名：商業系

連番：0006

主要 \ 評価	その他	良好	普通	劣る
良好	0		-5	-7
普通	5		0	-2
劣る	8		2	0

中央区  
一般商業

要因名：道路の性格(仲通り)  
細目名：中央区(高度商業・一般商業)

連番：0008

主要 \ その他	表通	仲通
表通	0	-50
仲通	100	0

中央区  
一般商業

要因名：除雪の状況  
細目名：

連番：0020

主要 \ その他	有り	無し
有り	0	-3
無し	3	0

中央区  
一般商業

要因名：最寄地下鉄への距離  
細目名：大通駅

連番：0022

その他 主要	0m超	50m以上	100m以上	150m以上	200m以上	250m以上	300m以上	350m以上	400m以上	450m以上	500m以上	550m以上	600m以上	650m以上	700m以上
0m超	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-7	-8	-9	-10	-11	-12	-13	-14
50m以上	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-7	-8	-9	-10	-11	-12	-13
100m以上	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-7	-8	-9	-10	-11	-12
150m以上	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-7	-8	-9	-10	-11
200m以上	4	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-7	-8	-9	-10
250m以上	5	4	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-7	-8	-9
300m以上	6	5	4	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-7	-9
350m以上	8	6	5	4	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-8
400m以上	9	8	7	5	4	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-7
450m以上	10	9	8	7	5	4	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-5
500m以上	11	10	9	8	7	6	4	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4
550m以上	12	11	10	9	8	7	6	4	3	2	1	0	-1	-2	-3
600m以上	14	13	11	10	9	8	7	6	5	3	2	1	0	-1	-2
650m以上	15	14	13	11	10	9	8	7	6	5	3	2	1	0	-1
700m以上	16	15	14	13	12	10	9	8	7	6	5	3	2	1	0

中央区  
一般商業

要因名：最寄地下鉄への距離  
細目名：バスセンター前駅(東側)

連番：0024

その他 主要	0m超	100m以上	200m以上	300m以上	400m以上	500m以上	600m以上
0m超	0	-2	-4	-6	-8	-10	-12
100m以上	2	0	-2	-4	-6	-8	-10
200m以上	4	2	0	-2	-4	-6	-8
300m以上	6	4	2	0	-2	-4	-6
400m以上	9	7	4	2	0	-2	-4
500m以上	11	9	7	4	2	0	-2
600m以上	14	11	9	7	5	2	0

中央区  
一般商業

要因名：最寄地下鉄への距離  
細目名：西11丁目駅

連番：0025

主要 \ 其他	0m超	100m以上	200m以上	300m以上	400m以上	500m以上
0m超	0	-1	-2	-3	-4	-5
100m以上	1	0	-1	-2	-3	-4
200m以上	2	1	0	-1	-2	-3
300m以上	3	2	1	0	-1	-2
400m以上	4	3	2	1	0	-1
500m以上	5	4	3	2	1	0

中央区  
一般商業

要因名：最寄地下鉄への距離  
細目名：西18丁目駅

連番：0026

その他 主要	0m超	100m以上	200m以上	300m以上	400m以上	500m以上	600m以上
0m超	0	-3	-5	-7	-9	-10	-11
100m以上	3	0	-2	-4	-6	-7	-8
200m以上	5	2	0	-2	-4	-5	-6
300m以上	8	4	2	0	-2	-3	-4
400m以上	10	7	4	2	0	-1	-2
500m以上	11	8	6	3	1	0	-1
600m以上	12	9	7	4	2	1	0

中央区  
一般商業

要因名：最寄地下鉄への距離  
細目名：円山公園駅

連番：0027

その他 主要	0m超	100m以上	200m以上	300m以上	400m以上	500m以上	600m以上
0m超	0	-3	-5	-7	-9	-10	-11
100m以上	3	0	-2	-4	-6	-7	-8
200m以上	5	2	0	-2	-4	-5	-6
300m以上	8	4	2	0	-2	-3	-4
400m以上	10	7	4	2	0	-1	-2
500m以上	11	8	6	3	1	0	-1
600m以上	12	9	7	4	2	1	0

中央区  
一般商業

要因名：最寄地下鉄への距離  
細目名：南北線すすきの駅

連番：0029

主要 \ その他	0m超	100m以上	200m以上	300m以上
0m超	0	-1	-2	-3
100m以上	1	0	-1	-2
200m以上	2	1	0	-1
300m以上	3	2	1	0

中央区  
一般商業

要因名：最寄地下鉄への距離  
細目名：中島公園駅(すすきの下)

連番：0030

主要 \ 其他	0m超	100m以上	200m以上	300m以上	400m以上
0m超	0	-1	-2	-3	-4
100m以上	1	0	-1	-2	-3
200m以上	2	1	0	-1	-2
300m以上	3	2	1	0	-1
400m以上	4	3	2	1	0

中央区  
一般商業

要因名：最寄地下鉄への距離  
細目名：東豊線豊水すすきの駅(すすきの下)

連番：0037

主要 \ その他	0m超	100m以上	130m以上	160m以上	190m以上
0m超	0	-1	-2	-3	-4
100m以上	1	0	-1	-2	-3
130m以上	2	1	0	-1	-2
160m以上	3	2	1	0	-1
190m以上	4	3	2	1	0

中央区  
一般商業

要因名：最寄JR駅距離  
細目名：JR札幌駅

連番：0098

その他 主要	0m超	50m以上	100m以上	150m以上	200m以上	250m以上	300m以上	350m以上	400m以上	450m以上	500m以上	550m以上	600m以上	650m以上	700m以上	750m以上	800m以上	850m以上	900m以上
0m超	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-7	-8	-9	-10	-11	-12	-13	-14	-15	-16	-17	-18
50m以上	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-7	-8	-9	-10	-11	-12	-13	-14	-15	-16	-17
100m以上	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-7	-8	-9	-10	-11	-12	-13	-14	-15	-16
150m以上	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-7	-8	-9	-10	-11	-12	-13	-14	-15
200m以上	4	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-7	-8	-9	-10	-11	-13	-14	-15
250m以上	5	4	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-7	-8	-9	-11	-12	-13	-14
300m以上	6	5	4	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-7	-9	-10	-11	-12	-13
350m以上	8	6	5	4	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-8	-9	-10	-11	-12
400m以上	9	8	7	5	4	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-7	-8	-9	-10	-11
450m以上	10	9	8	7	5	4	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-7	-8	-9	-10
500m以上	11	10	9	8	7	6	4	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-6	-7	-8	-9
550m以上	12	11	10	9	8	7	6	4	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-6	-7	-8
600m以上	14	13	11	10	9	8	7	6	5	3	2	1	0	-1	-2	-3	-5	-6	-7
650m以上	15	14	13	11	10	9	8	7	6	5	3	2	1	0	-1	-2	-3	-5	-6
700m以上	16	15	14	13	12	10	9	8	7	6	5	3	2	1	0	-1	-2	-3	-5
750m以上	18	16	15	14	13	12	11	9	8	7	6	5	4	2	1	0	-1	-2	-4
800m以上	19	18	17	15	14	13	12	11	10	8	7	6	5	4	2	1	0	-1	-2
850m以上	20	19	18	17	16	14	13	12	11	10	8	7	6	5	4	2	1	0	-1
900m以上	22	21	20	18	17	16	15	13	12	11	10	9	7	6	5	4	2	1	0

中央区  
一般商業

要因名：市中心部への距離  
細目名：中央区①南北路線

連番：0126

その他 主要	0m超	250m 以上	500m 以上	750m 以上	1000m 以上	1250m 以上	1500m 以上	1750m 以上	2000m 以上	2250m 以上	2500m 以上	2750m 以上	3000m 以上	3250m 以上	3500m 以上	3800m 以上	4100m 以上	4400m 以上	4700m 以上	5000m 以上	5300m 以上	5600m 以上
0m超	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-7	-8	-9	-10	-11	-12	-13	-14	-15	-16	-17	-18	-19	-20	-21
250m以上	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-7	-8	-9	-10	-11	-12	-13	-14	-15	-16	-17	-18	-19	-20
500m以上	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-7	-8	-9	-10	-11	-12	-13	-14	-15	-16	-17	-18	-19
750m以上	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-7	-8	-9	-10	-11	-12	-13	-14	-15	-16	-18	-19
1000m以上	4	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-7	-8	-9	-10	-11	-13	-14	-15	-16	-17	-18
1250m以上	5	4	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-7	-8	-9	-11	-12	-13	-14	-15	-16	-17
1500m以上	6	5	4	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-7	-9	-10	-11	-12	-13	-14	-15	-16
1750m以上	8	6	5	4	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-8	-9	-10	-11	-12	-13	-14	-15
2000m以上	9	8	7	5	4	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-7	-8	-9	-10	-11	-12	-13	-14
2250m以上	10	9	8	7	5	4	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-7	-8	-9	-10	-11	-12	-13
2500m以上	11	10	9	8	7	6	4	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-6	-7	-8	-9	-10	-11	-12
2750m以上	12	11	10	9	8	7	6	4	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-6	-7	-8	-9	-10	-11
3000m以上	14	13	11	10	9	8	7	6	5	3	2	1	0	-1	-2	-3	-5	-6	-7	-8	-9	-10
3250m以上	15	14	13	11	10	9	8	7	6	5	3	2	1	0	-1	-2	-3	-5	-6	-7	-8	-9
3500m以上	16	15	14	13	12	10	9	8	7	6	5	3	2	1	0	-1	-2	-3	-5	-6	-7	-8
3800m以上	18	16	15	14	13	12	11	9	8	7	6	5	4	2	1	0	-1	-2	-4	-5	-6	-7
4100m以上	19	18	17	15	14	13	12	11	10	8	7	6	5	4	2	1	0	-1	-2	-4	-5	-6
4400m以上	20	19	18	17	16	14	13	12	11	10	8	7	6	5	4	2	1	0	-1	-2	-4	-5
4700m以上	22	21	20	18	17	16	15	13	12	11	10	9	7	6	5	4	2	1	0	-1	-2	-4
5000m以上	23	22	21	20	19	17	16	15	14	12	11	10	9	7	6	5	4	2	1	0	-1	-2
5300m以上	25	24	23	21	20	19	18	16	15	14	13	11	10	9	8	6	5	4	3	1	0	-1
5600m以上	27	25	24	23	22	20	19	18	16	15	14	13	11	10	9	8	6	5	4	3	1	0

中央区  
一般商業

要因名：市中心部への距離  
細目名：中央区④石山通西側・桑園地区

連番：0129

その他 主要	0m超	900m 以上	1030m 以上	1160m 以上	1290m 以上	1420m 以上	1550m 以上	1680m 以上	1810m 以上	1940m 以上	2070m 以上	2200m 以上	2330m 以上	2460m 以上	2590m 以上	2720m 以上	2850m 以上	2980m 以上	3110m 以上	3240m 以上	3370m 以上	3500m 以上
0m超	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-7	-8	-9	-10	-11	-12	-13	-14	-15	-16	-17	-18	-19	-20	-21
900m以上	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-7	-8	-9	-10	-11	-12	-13	-14	-15	-16	-17	-18	-19	-20
1030m以上	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-7	-8	-9	-10	-11	-12	-13	-14	-15	-16	-17	-18	-19
1160m以上	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-7	-8	-9	-10	-11	-12	-13	-14	-15	-16	-18	-19
1290m以上	4	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-7	-8	-9	-10	-11	-13	-14	-15	-16	-17	-18
1420m以上	5	4	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-7	-8	-9	-11	-12	-13	-14	-15	-16	-17
1550m以上	6	5	4	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-7	-9	-10	-11	-12	-13	-14	-15	-16
1680m以上	8	6	5	4	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-8	-9	-10	-11	-12	-13	-14	-15
1810m以上	9	8	7	5	4	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-7	-8	-9	-10	-11	-12	-13	-14
1940m以上	10	9	8	7	5	4	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-7	-8	-9	-10	-11	-12	-13
2070m以上	11	10	9	8	7	6	4	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-6	-7	-8	-9	-10	-11	-12
2200m以上	12	11	10	9	8	7	6	4	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-6	-7	-8	-9	-10	-11
2330m以上	14	12	11	10	9	8	7	6	5	3	2	1	0	-1	-2	-3	-5	-6	-7	-8	-9	-10
2460m以上	15	14	13	11	10	9	8	7	6	5	3	2	1	0	-1	-2	-3	-5	-6	-7	-8	-9
2590m以上	16	15	14	13	12	10	9	8	7	6	5	3	2	1	0	-1	-2	-3	-5	-6	-7	-8
2720m以上	18	16	15	14	13	12	11	9	8	7	6	5	4	2	1	0	-1	-2	-4	-5	-6	-7
2850m以上	19	18	17	15	14	13	12	11	10	8	7	6	5	4	2	1	0	-1	-2	-4	-5	-6
2980m以上	20	19	18	17	16	14	13	12	11	10	8	7	6	5	4	2	1	0	-1	-2	-4	-5
3110m以上	22	21	20	18	17	16	15	13	12	11	10	9	7	6	5	4	2	1	0	-1	-2	-4
3240m以上	23	22	21	20	19	17	16	15	14	12	11	10	9	7	6	5	4	2	1	0	-1	-2
3370m以上	25	24	22	21	20	19	17	16	15	14	12	11	10	9	7	6	5	4	2	1	0	-1
3500m以上	27	25	24	23	22	20	19	18	16	15	14	13	11	10	9	8	6	5	4	3	1	0

中央区  
一般商業

要因名：市中心部への距離  
細目名：中央区⑤商業西側

連番：0130

その他 主要	0m超	80m以上	150m以上	280m以上	410m以上	540m以上	670m以上
0m超	0	-1	-2	-3	-4	-5	-7
80m以上	1	0	-1	-2	-3	-4	-6
150m以上	2	1	0	-1	-2	-3	-5
280m以上	3	2	1	0	-1	-2	-4
410m以上	4	3	2	1	0	-1	-3
540m以上	5	4	3	2	1	0	-2
670m以上	8	6	5	4	3	2	0

中央区  
一般商業

要因名：市中心部への距離  
細目名：中央区⑥すすきの・創成川東側・36号上・36号下

連番：0131

その他 主要	0m超	400m 以上	550m 以上	700m 以上	850m 以上	1000m 以上	1150m 以上	1300m 以上	1450m 以上	1600m 以上	1750m 以上	1900m 以上	2050m 以上	2200m 以上	2350m 以上	2500m 以上	2650m 以上	2800m 以上	2950m 以上	3100m 以上
0m超	0	-3	-6	-9	-12	-15	-18	-21	-24	-27	-30	-33	-36	-39	-42	-45	-48	-51	-54	-57
400m以上	3	0	-3	-6	-9	-12	-15	-19	-22	-25	-28	-31	-34	-37	-40	-43	-46	-49	-53	-56
550m以上	6	3	0	-3	-6	-10	-13	-16	-19	-22	-26	-29	-32	-35	-38	-41	-45	-48	-51	-54
700m以上	10	7	3	0	-3	-7	-10	-13	-16	-20	-23	-26	-30	-33	-36	-40	-43	-46	-49	-53
850m以上	14	10	7	3	0	-3	-7	-10	-14	-17	-20	-24	-27	-31	-34	-38	-41	-44	-48	-51
1000m以上	18	14	11	7	4	0	-4	-7	-11	-14	-18	-21	-25	-28	-32	-35	-39	-42	-46	-49
1150m以上	22	18	15	11	7	4	0	-4	-7	-11	-15	-18	-22	-26	-29	-33	-37	-40	-44	-48
1300m以上	27	23	19	15	11	8	4	0	-4	-8	-11	-15	-19	-23	-27	-30	-34	-38	-42	-46
1450m以上	32	28	24	20	16	12	8	4	0	-4	-8	-12	-16	-20	-24	-28	-32	-36	-39	-43
1600m以上	37	33	29	25	21	16	12	8	4	0	-4	-8	-12	-16	-21	-25	-29	-33	-37	-41
1750m以上	43	39	34	30	26	21	17	13	9	4	0	-4	-9	-13	-17	-21	-26	-30	-34	-39
1900m以上	49	45	40	36	31	27	22	18	13	9	4	0	-4	-9	-13	-18	-22	-27	-31	-36
2050m以上	56	52	47	42	38	33	28	23	19	14	9	5	0	-5	-9	-14	-19	-23	-28	-33
2200m以上	64	59	54	49	44	39	34	30	25	20	15	10	5	0	-5	-10	-15	-20	-25	-30
2350m以上	72	67	62	57	52	47	41	36	31	26	21	16	10	5	0	-5	-10	-16	-21	-26
2500m以上	82	76	71	65	60	55	49	44	38	33	27	22	16	11	5	0	-5	-11	-16	-22
2650m以上	92	87	81	75	69	63	58	52	46	40	35	29	23	17	12	6	0	-6	-12	-17
2800m以上	104	98	92	86	80	73	67	61	55	49	43	37	31	24	18	12	6	0	-6	-12
2950m以上	117	111	104	98	91	85	78	72	65	59	52	46	39	33	26	20	13	7	0	-7
3100m以上	133	126	119	112	105	98	91	84	77	70	63	56	49	42	35	28	21	14	7	0

中央区  
一般商業

要因名：市中心部への距離  
細目名：中央区⑦すすきの下

連番：0132

主要 \ 其他	0m超	1300m以上	1450m以上	1600m以上	1750m以上	1900m以上	2050m以上	2200m以上	2350m以上
0m超	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-7	-8
1300m以上	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-7
1450m以上	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6
1600m以上	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-5
1750m以上	4	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4
1900m以上	5	4	3	2	1	0	-1	-2	-3
2050m以上	6	5	4	3	2	1	0	-1	-2
2200m以上	8	6	5	4	3	2	1	0	-1
2350m以上	9	8	7	5	4	3	2	1	0

中央区  
一般商業

要因名：主要交差点への距離  
細目名：すすきの交差点(すすきの下)

連番：0170

その他 主要	0m超	100m以上	200m以上	300m以上	400m以上	500m以上	600m以上	700m以上	800m以上	900m以上	1000m以上
0m超	0	-1	-3	-5	-7	-9	-11	-12	-13	-14	-15
100m以上	1	0	-2	-4	-6	-8	-10	-11	-12	-13	-14
200m以上	3	2	0	-2	-4	-6	-8	-9	-10	-11	-12
300m以上	5	4	2	0	-2	-4	-6	-7	-8	-9	-11
400m以上	8	6	4	2	0	-2	-4	-5	-6	-8	-9
500m以上	10	9	7	4	2	0	-2	-3	-4	-5	-7
600m以上	12	11	9	7	4	2	0	-1	-2	-3	-4
700m以上	14	13	10	8	6	3	1	0	-1	-2	-3
800m以上	15	14	11	9	7	5	2	1	0	-1	-2
900m以上	16	15	13	10	8	6	3	2	1	0	-1
1000m以上	18	16	14	12	9	7	5	4	2	1	0

中央区  
一般商業

要因名：主要幹線道路への距離  
細目名：石山通(西側・一般商業)

連番：0195

その他 主要	0m超	120m 以上	260m 以上	390m 以上	520m 以上	650m 以上	780m 以上	910m 以上	1040m 以上	1170m 以上	1300m 以上	1430m 以上	1560m 以上	1690m 以上	1820m 以上	1950m 以上	2080m 以上	2210m 以上	2340m 以上	2470m 以上	2600m 以上
0m超	0	-7	-12	-15	-17	-18	-19	-20	-21	-22	-23	-24	-25	-26	-27	-28	-29	-30	-31	-32	-33
120m以上	8	0	-5	-9	-11	-12	-13	-14	-15	-16	-17	-18	-19	-20	-22	-23	-24	-25	-26	-27	-28
260m以上	14	6	0	-3	-6	-7	-8	-9	-10	-11	-13	-14	-15	-16	-17	-18	-19	-20	-22	-23	-24
390m以上	18	9	4	0	-2	-4	-5	-6	-7	-8	-9	-11	-12	-13	-14	-15	-16	-18	-19	-20	-21
520m以上	20	12	6	2	0	-1	-2	-4	-5	-6	-7	-8	-10	-11	-12	-13	-14	-16	-17	-18	-19
650m以上	22	13	7	4	1	0	-1	-2	-4	-5	-6	-7	-9	-10	-11	-12	-13	-15	-16	-17	-18
780m以上	23	15	9	5	2	1	0	-1	-2	-4	-5	-6	-7	-9	-10	-11	-12	-14	-15	-16	-17
910m以上	25	16	10	6	4	3	1	0	-1	-3	-4	-5	-6	-8	-9	-10	-11	-13	-14	-15	-16
1040m以上	27	18	11	8	5	4	3	1	0	-1	-3	-4	-5	-6	-8	-9	-10	-11	-13	-14	-15
1170m以上	28	19	13	9	6	5	4	3	1	0	-1	-3	-4	-5	-6	-8	-9	-10	-12	-13	-14
1300m以上	30	21	14	10	8	6	5	4	3	1	0	-1	-3	-4	-5	-6	-8	-9	-10	-12	-13
1430m以上	32	22	16	12	9	8	7	5	4	3	1	0	-1	-3	-4	-5	-7	-8	-9	-11	-12
1560m以上	33	24	17	13	11	9	8	7	5	4	3	1	0	-1	-3	-4	-5	-7	-8	-9	-11
1690m以上	35	26	19	15	12	11	9	8	7	5	4	3	1	0	-1	-3	-4	-5	-7	-8	-9
1820m以上	37	27	21	16	14	12	11	10	8	7	5	4	3	1	0	-1	-3	-4	-5	-7	-8
1950m以上	39	29	22	18	15	14	13	11	10	8	7	6	4	3	1	0	-1	-3	-4	-6	-7
2080m以上	41	31	24	20	17	15	14	13	11	10	8	7	6	4	3	1	0	-1	-3	-4	-6
2210m以上	43	33	26	21	19	17	16	14	13	11	10	9	7	6	4	3	1	0	-1	-3	-4
2340m以上	45	35	28	23	20	19	17	16	14	13	12	10	9	7	6	4	3	1	0	-1	-3
2470m以上	47	37	29	25	22	21	19	18	16	15	13	12	10	9	7	6	4	3	1	0	-1
2600m以上	49	39	31	27	24	22	21	19	18	16	15	13	12	10	9	7	6	4	3	1	0

中央区  
一般商業

要因名：主要幹線道路への距離  
細目名：南大通(南北路線・創成川西側)

連番：0200

その他 主要	0m超	100m 以上	200m 以上	300m 以上	400m 以上	500m 以上	600m 以上	700m 以上	800m 以上	900m 以上	1050m 以上	1200m 以上	1350m 以上	1500m 以上	1650m 以上	1800m 以上	1950m 以上	2100m 以上	2250m 以上	2400m 以上	2550m 以上	2700m 以上	2850m 以上	3000m 以上	3200m 以上
0m超	0	0	-1	-1	-2	-2	-3	-3	-4	-4	-5	-5	-6	-6	-7	-7	-8	-8	-9	-9	-10	-10	-11	-11	-12
100m以上	0	0	-1	-1	-2	-2	-3	-3	-4	-4	-5	-5	-6	-6	-7	-7	-8	-8	-9	-9	-10	-10	-11	-11	-12
200m以上	1	1	0	0	-1	-1	-2	-2	-3	-3	-4	-4	-5	-5	-6	-6	-7	-7	-8	-8	-9	-9	-10	-10	-11
300m以上	1	1	0	0	-1	-1	-2	-2	-3	-3	-4	-4	-5	-5	-6	-6	-7	-7	-8	-8	-9	-9	-10	-10	-11
400m以上	2	2	1	1	0	0	-1	-1	-2	-2	-3	-3	-4	-4	-5	-5	-6	-6	-7	-7	-8	-8	-9	-9	-10
500m以上	2	2	1	1	0	0	-1	-1	-2	-2	-3	-3	-4	-4	-5	-5	-6	-6	-7	-7	-8	-8	-9	-9	-10
600m以上	3	3	2	2	1	1	0	0	-1	-1	-2	-2	-3	-3	-4	-4	-5	-5	-6	-6	-7	-7	-8	-8	-9
700m以上	3	3	2	2	1	1	0	0	-1	-1	-2	-2	-3	-3	-4	-4	-5	-5	-6	-6	-7	-7	-8	-8	-9
800m以上	4	4	3	3	2	2	1	1	0	0	-1	-1	-2	-2	-3	-3	-4	-4	-5	-5	-6	-6	-7	-7	-8
900m以上	4	4	3	3	2	2	1	1	0	0	-1	-1	-2	-2	-3	-3	-4	-4	-5	-5	-6	-6	-7	-7	-8
1050m以上	5	5	4	4	3	3	2	2	1	1	0	0	-1	-1	-2	-2	-3	-3	-4	-4	-5	-5	-6	-6	-7
1200m以上	5	5	4	4	3	3	2	2	1	1	0	0	-1	-1	-2	-2	-3	-3	-4	-4	-5	-5	-6	-6	-7
1350m以上	6	6	5	5	4	4	3	3	2	2	1	1	0	0	-1	-1	-2	-2	-3	-3	-4	-4	-5	-5	-6
1500m以上	6	6	5	5	4	4	3	3	2	2	1	1	0	0	-1	-1	-2	-2	-3	-3	-4	-4	-5	-5	-6
1650m以上	8	8	6	6	5	5	4	4	3	3	2	2	1	1	0	0	-1	-1	-2	-2	-3	-3	-4	-4	-5
1800m以上	8	8	6	6	5	5	4	4	3	3	2	2	1	1	0	0	-1	-1	-2	-2	-3	-3	-4	-4	-5
1950m以上	9	9	8	8	7	7	5	5	4	4	3	3	2	2	1	1	0	0	-1	-1	-2	-2	-3	-3	-4
2100m以上	9	9	8	8	7	7	5	5	4	4	3	3	2	2	1	1	0	0	-1	-1	-2	-2	-3	-3	-4
2250m以上	10	10	9	9	8	8	7	7	5	5	4	4	3	3	2	2	1	1	0	0	-1	-1	-2	-2	-3
2400m以上	10	10	9	9	8	8	7	7	5	5	4	4	3	3	2	2	1	1	0	0	-1	-1	-2	-2	-3
2550m以上	11	11	10	10	9	9	8	8	7	7	6	6	4	4	3	3	2	2	1	1	0	0	-1	-1	-2
2700m以上	11	11	10	10	9	9	8	8	7	7	6	6	4	4	3	3	2	2	1	1	0	0	-1	-1	-2
2850m以上	12	12	11	11	10	10	9	9	8	8	7	7	6	6	4	4	3	3	2	2	1	1	0	0	-1
3000m以上	12	12	11	11	10	10	9	9	8	8	7	7	6	6	4	4	3	3	2	2	1	1	0	0	-1
3200m以上	14	14	13	13	11	11	10	10	9	9	8	8	7	7	6	6	5	5	3	3	2	2	1	1	0

中央区  
一般商業

要因名：主要幹線道路への距離  
細目名：南大通(南北路線・創成川西側・すすきの下)

連番：0201

その他 主要	0m超	100m 以上	200m 以上	300m 以上	400m 以上	500m 以上	600m 以上	700m 以上	800m 以上	900m 以上	1050m 以上	1200m 以上	1350m 以上	1500m 以上	1650m 以上	1800m 以上	1950m 以上	2100m 以上	2300m 以上	2500m 以上	2700m 以上	2900m 以上	3100m 以上	3300m 以上	3600m 以上	3800m 以上	4000m 以上	4200m 以上	4450m 以上	4700m 以上
0m超	0	-2	-4	-6	-8	-10	-12	-14	-16	-17	-18	-19	-20	-21	-22	-23	-24	-25	-26	-27	-28	-29	-30	-31	-32	-33	-34	-35	-36	-37
100m以上	2	0	-2	-4	-6	-8	-10	-12	-14	-15	-16	-17	-18	-19	-20	-21	-22	-23	-24	-26	-27	-28	-29	-30	-31	-32	-33	-34	-35	-36
200m以上	4	2	0	-2	-4	-6	-8	-10	-13	-14	-15	-16	-17	-18	-19	-20	-21	-22	-23	-24	-25	-26	-27	-28	-29	-30	-31	-32	-33	-34
300m以上	6	4	2	0	-2	-4	-6	-9	-11	-12	-13	-14	-15	-16	-17	-18	-19	-20	-21	-22	-23	-24	-26	-27	-28	-29	-30	-31	-32	-33
400m以上	9	7	4	2	0	-2	-4	-7	-9	-10	-11	-12	-13	-14	-15	-16	-17	-18	-20	-21	-22	-23	-24	-25	-26	-27	-28	-29	-30	-32
500m以上	11	9	7	4	2	0	-2	-4	-7	-8	-9	-10	-11	-12	-13	-14	-16	-17	-18	-19	-20	-21	-22	-23	-24	-26	-27	-28	-29	-30
600m以上	14	11	9	7	5	2	0	-2	-5	-6	-7	-8	-9	-10	-11	-13	-14	-15	-16	-17	-18	-19	-20	-22	-23	-24	-25	-26	-27	-28
700m以上	16	14	12	9	7	5	2	0	-2	-3	-5	-6	-7	-8	-9	-10	-12	-13	-14	-15	-16	-17	-19	-20	-21	-22	-23	-24	-26	-27
800m以上	19	17	14	12	10	7	5	2	0	-1	-2	-4	-5	-6	-7	-8	-10	-11	-12	-13	-14	-15	-17	-18	-19	-20	-21	-23	-24	-25
900m以上	20	18	16	13	11	8	6	4	1	0	-1	-2	-4	-5	-6	-7	-8	-10	-11	-12	-13	-14	-16	-17	-18	-19	-20	-22	-23	-24
1050m以上	22	20	17	15	12	10	7	5	2	1	0	-1	-2	-4	-5	-6	-7	-9	-10	-11	-12	-13	-15	-16	-17	-18	-20	-21	-22	-23
1200m以上	23	21	19	16	14	11	9	6	4	2	1	0	-1	-2	-4	-5	-6	-7	-9	-10	-11	-12	-14	-15	-16	-17	-19	-20	-21	-22
1350m以上	25	23	20	18	15	13	10	8	5	4	3	1	0	-1	-3	-4	-5	-6	-8	-9	-10	-11	-13	-14	-15	-16	-18	-19	-20	-21
1500m以上	27	24	22	19	16	14	11	9	6	5	4	3	1	0	-1	-3	-4	-5	-6	-8	-9	-10	-11	-13	-14	-15	-16	-18	-19	-20
1650m以上	28	26	23	21	18	15	13	10	8	6	5	4	3	1	0	-1	-3	-4	-5	-6	-8	-9	-10	-12	-13	-14	-15	-17	-18	-19
1800m以上	30	27	25	22	19	17	14	12	9	8	6	5	4	3	1	0	-1	-3	-4	-5	-6	-8	-9	-10	-12	-13	-14	-16	-17	-18
1950m以上	32	29	26	24	21	18	16	13	11	9	8	7	5	4	3	1	0	-1	-3	-4	-5	-7	-8	-9	-11	-12	-13	-14	-16	-17
2100m以上	33	31	28	25	23	20	17	15	12	11	9	8	7	5	4	3	1	0	-1	-3	-4	-5	-7	-8	-9	-11	-12	-13	-15	-16
2300m以上	35	32	30	27	24	22	19	16	14	12	11	9	8	7	5	4	3	1	0	-1	-3	-4	-5	-7	-8	-9	-11	-12	-14	-15
2500m以上	37	34	32	29	26	23	21	18	15	14	12	11	10	8	7	5	4	3	1	0	-1	-3	-4	-5	-7	-8	-10	-11	-12	-14
2700m以上	39	36	33	31	28	25	22	19	17	15	14	13	11	10	8	7	6	4	3	1	0	-1	-3	-4	-6	-7	-8	-10	-11	-13
2900m以上	41	38	35	32	30	27	24	21	18	17	15	14	13	11	10	8	7	6	4	3	1	0	-1	-3	-4	-6	-7	-8	-10	-11
3100m以上	43	40	37	34	31	29	26	23	20	19	17	16	14	13	11	10	9	7	6	4	3	1	0	-1	-3	-4	-6	-7	-9	-10
3300m以上	45	42	39	36	33	30	28	25	22	20	19	17	16	14	13	12	10	9	7	6	4	3	1	0	-1	-3	-4	-6	-7	-9
3600m以上	47	44	41	38	35	32	29	26	24	22	21	19	18	16	15	13	12	10	9	7	6	4	3	1	0	-1	-3	-4	-6	-7
3800m以上	49	46	43	40	37	34	31	28	25	24	22	21	19	18	16	15	13	12	10	9	7	6	4	3	1	0	-1	-3	-4	-6
4000m以上	52	48	45	42	39	36	33	30	27	26	24	23	21	20	18	17	15	14	12	11	9	8	6	5	3	2	0	-2	-3	-5
4200m以上	54	51	48	45	42	38	35	32	29	28	26	25	23	22	20	18	17	15	14	12	11	9	8	6	5	3	2	0	-2	-3
4450m以上	56	53	50	47	44	41	38	34	31	30	28	27	25	23	22	20	19	17	16	14	13	11	9	8	6	5	3	2	0	-2
4700m以上	59	56	52	49	46	43	40	37	33	32	30	29	27	25	24	22	21	19	17	16	14	13	11	10	8	6	5	3	2	0

中央区  
一般商業

要因名：主要幹線道路への距離  
細目名：南大通(商業西側)

連番：0204

その他 主要	0m超	70m以上	140m以上	210m以上	280m以上	350m以上	420m以上	490m以上	560m以上	630m以上	700m以上	770m以上	840m以上
0m超	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-7	-8	-9	-10	-11	-12
70m以上	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-7	-8	-9	-10	-11
140m以上	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-7	-8	-9	-10
210m以上	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-7	-8	-9
280m以上	4	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-7	-8
350m以上	5	4	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-7
420m以上	6	5	4	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6
490m以上	8	6	5	4	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-5
560m以上	9	8	7	5	4	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4
630m以上	10	9	8	7	5	4	3	2	1	0	-1	-2	-3
700m以上	11	10	9	8	7	6	4	3	2	1	0	-1	-2
770m以上	12	11	10	9	8	7	6	4	3	2	1	0	-1
840m以上	14	13	11	10	9	8	7	6	5	3	2	1	0

中央区  
一般商業

要因名：主要幹線道路への距離  
細目名：南大通(西側)

連番：0206

その他 主要	0m超	170m以上	300m以上	430m以上	560m以上	690m以上	820m以上	950m以上	1080m以上	1210m以上	1340m以上
0m超	0	-12	-24	-30	-34	-38	-42	-46	-50	-54	-58
170m以上	14	0	-14	-20	-25	-30	-34	-39	-43	-48	-52
300m以上	32	16	0	-8	-13	-18	-24	-29	-34	-39	-45
430m以上	43	26	9	0	-6	-11	-17	-23	-29	-34	-40
560m以上	52	33	15	6	0	-6	-12	-18	-24	-30	-36
690m以上	61	42	23	13	6	0	-6	-13	-19	-26	-32
820m以上	72	52	31	21	14	7	0	-7	-14	-21	-28
950m以上	85	63	41	30	22	15	7	0	-7	-15	-22
1080m以上	100	76	52	40	32	24	16	8	0	-8	-16
1210m以上	117	91	65	52	43	35	26	17	9	0	-9
1340m以上	138	110	81	67	57	48	38	29	19	10	0

中央区  
一般商業

要因名：主要幹線道路への距離  
細目名：南大通（東側）

連番：0207

その他 主要	0m超	120m以上	240m以上	360m以上	480m以上	670m以上	800m以上	950m以上
0m超	0	-1	-2	-3	-5	-7	-9	-11
120m以上	1	0	-1	-2	-4	-6	-8	-10
240m以上	2	1	0	-1	-3	-5	-7	-9
360m以上	3	2	1	0	-2	-4	-6	-8
480m以上	5	4	3	2	0	-2	-4	-6
670m以上	8	6	5	4	2	0	-2	-4
800m以上	10	9	8	7	4	2	0	-2
950m以上	12	11	10	9	7	4	2	0

中央区  
一般商業

要因名：主要幹線道路への距離  
細目名：南大通(一般商業)

連番：0209

その他 主要	0m超	70m以上	140m以上	210m以上	280m以上	350m以上	420m以上	490m以上	560m以上	630m以上	700m以上	770m以上	840m以上
0m超	0	-6	-12	-18	-24	-30	-36	-42	-48	-54	-56	-58	-60
70m以上	6	0	-6	-13	-19	-26	-32	-38	-45	-51	-53	-55	-57
140m以上	14	7	0	-7	-14	-20	-27	-34	-41	-48	-50	-52	-55
210m以上	22	15	7	0	-7	-15	-22	-29	-37	-44	-46	-49	-51
280m以上	32	24	16	8	0	-8	-16	-24	-32	-39	-42	-45	-47
350m以上	43	34	26	17	9	0	-9	-17	-26	-34	-37	-40	-43
420m以上	56	47	38	28	19	9	0	-9	-19	-28	-31	-34	-38
490m以上	72	62	52	41	31	21	10	0	-10	-21	-24	-28	-31
560m以上	92	81	69	58	46	35	23	12	0	-12	-15	-19	-23
630m以上	117	104	91	78	65	52	39	26	13	0	-4	-9	-13
700m以上	127	114	100	86	73	59	45	32	18	5	0	-5	-9
770m以上	138	124	110	95	81	67	52	38	24	10	5	0	-5
840m以上	150	135	120	105	90	75	60	45	30	15	10	5	0

中央区  
一般商業

要因名：準幹線道路への距離  
細目名：駅前通(東本願寺東側周辺)

連番：0239

主要 \ 其他	0m超	130m以上	260m以上	390m以上
0m超	0	-25	-37	-42
130m以上	33	0	-16	-23
260m以上	59	19	0	-8
390m以上	72	29	9	0

中央区  
一般商業

要因名：準幹線道路への距離  
細目名：駅前通(東本願寺東側周辺)①

連番：0240

その他 主要	0m超	130m以上	260m以上	390m以上	420m以上	550m以上	680m以上	710m以上	840m以上	970m以上	1100m以上
0m超	0	-5	-31	-51	-56	-61	-66	-71	-74	-77	-80
130m以上	5	0	-27	-48	-54	-59	-64	-69	-73	-76	-79
260m以上	45	38	0	-29	-36	-43	-51	-58	-62	-67	-71
390m以上	104	94	41	0	-10	-20	-31	-41	-47	-53	-59
420m以上	127	116	57	11	0	-11	-23	-34	-41	-48	-55
550m以上	156	144	77	26	13	0	-13	-26	-33	-41	-49
680m以上	194	179	103	44	29	15	0	-15	-24	-32	-41
710m以上	245	228	138	69	52	34	17	0	-10	-21	-31
840m以上	285	265	165	88	69	50	31	12	0	-12	-23
970m以上	335	313	200	113	91	70	48	26	13	0	-13
1100m以上	400	375	245	145	120	95	70	45	30	15	0

中央区  
一般商業

要因名：準幹線道路への距離  
細目名：駅前通(東本願寺東側周辺)②

連番：0241

その他 主要	0m超	130m以上	260m以上	390m以上	420m以上	550m以上	680m以上	710m以上	840m以上	970m以上	1100m以上
0m超	0	-5	-10	-15	-20	-25	-30	-35	-40	-45	-50
130m以上	5	0	-5	-11	-16	-21	-26	-32	-37	-42	-47
260m以上	11	6	0	-6	-11	-17	-22	-28	-33	-39	-44
390m以上	18	12	6	0	-6	-12	-18	-24	-29	-35	-41
420m以上	25	19	13	6	0	-6	-13	-19	-25	-31	-38
550m以上	33	27	20	13	7	0	-7	-13	-20	-27	-33
680m以上	43	36	29	21	14	7	0	-7	-14	-21	-29
710m以上	54	46	38	31	23	15	8	0	-8	-15	-23
840m以上	67	58	50	42	33	25	17	8	0	-8	-17
970m以上	82	73	64	55	45	36	27	18	9	0	-9
1100m以上	100	90	80	70	60	50	40	30	20	10	0

中央区  
一般商業

要因名：準幹線道路への距離  
細目名：駅前通(植物園南側・狸小路西8丁目～石山通周辺)

連番：0243

その他 主要	0m超	60m以上	125m以上	200m以上	275m以上	350m以上	425m以上	500m以上	575m以上	650m以上	725m以上	800m以上	875m以上
0m超	0	-10	-20	-30	-31	-36	-37	-39	-43	-45	-47	-48	-49
60m以上	11	0	-11	-22	-23	-29	-30	-32	-37	-39	-41	-42	-43
125m以上	25	13	0	-13	-14	-20	-21	-24	-29	-31	-34	-35	-36
200m以上	43	29	14	0	-1	-9	-10	-13	-19	-21	-24	-26	-27
275m以上	45	30	16	1	0	-7	-9	-12	-17	-20	-23	-25	-26
350m以上	56	41	25	9	8	0	-2	-5	-11	-14	-17	-19	-20
425m以上	59	43	27	11	10	2	0	-3	-10	-13	-16	-17	-19
500m以上	64	48	31	15	13	5	3	0	-7	-10	-13	-15	-16
575m以上	75	58	40	23	21	12	11	7	0	-4	-7	-9	-11
650m以上	82	64	45	27	25	16	15	11	4	0	-4	-5	-7
725m以上	89	70	51	32	30	21	19	15	8	4	0	-2	-4
800m以上	92	73	54	35	33	23	21	17	10	6	2	0	-2
875m以上	96	76	57	37	35	25	24	20	12	8	4	2	0

中央区  
一般商業

要因名：準幹線道路への距離  
細目名：創成川(東側・一般商業)

連番：0245

その他 主要	0m超	150m以上	275m以上	400m以上	525m以上	650m以上	775m以上	900m以上	1025m以上	1150m以上	1275m以上	1400m以上	1600m以上	2100m以上
0m超	0	-12	-23	-28	-32	-35	-38	-41	-44	-47	-50	-53	-56	-59
150m以上	14	0	-13	-18	-23	-26	-30	-33	-36	-40	-43	-47	-50	-53
275m以上	30	14	0	-6	-12	-16	-19	-23	-27	-31	-35	-39	-43	-47
400m以上	39	22	7	0	-6	-10	-14	-18	-22	-26	-31	-35	-39	-43
525m以上	47	29	13	6	0	-4	-9	-13	-18	-22	-26	-31	-35	-40
650m以上	54	35	18	11	5	0	-5	-9	-14	-18	-23	-28	-32	-37
775m以上	61	42	24	16	10	5	0	-5	-10	-15	-19	-24	-29	-34
900m以上	69	49	31	22	15	10	5	0	-5	-10	-15	-20	-25	-31
1025m以上	79	57	38	29	21	16	11	5	0	-5	-11	-16	-21	-27
1150m以上	89	66	45	36	28	23	17	11	6	0	-6	-11	-17	-23
1275m以上	100	76	54	44	36	30	24	18	12	6	0	-6	-12	-18
1400m以上	113	87	64	53	45	38	32	26	19	13	6	0	-6	-13
1600m以上	127	100	75	64	55	48	41	34	27	20	14	7	0	-7
2100m以上	144	115	88	76	66	59	51	44	37	29	22	15	7	0

中央区  
一般商業

要因名：準幹線道路への距離  
細目名：北3条(東側・一般商業)

連番：0249

主要 \ 其他	0m超	130m以上	260m以上	390m以上
0m超	0	-6	-11	-17
130m以上	6	0	-5	-12
260m以上	12	6	0	-7
390m以上	20	13	7	0

中央区  
一般商業

要因名：準幹線道路への距離  
細目名：国道36号(駅前通東側・すすきの下)

連番：0251

その他 主要	0m超	140m以上	210m以上	280m以上	350m以上	420m以上	490m以上	560m以上	630m以上	700m以上	770m以上
0m超	0	-15	-27	-37	-47	-52	-57	-60	-62	-64	-65
140m以上	18	0	-14	-26	-38	-44	-49	-53	-55	-58	-59
210m以上	37	16	0	-14	-27	-34	-41	-45	-48	-51	-52
280m以上	59	35	16	0	-16	-24	-32	-37	-40	-43	-44
350m以上	89	60	38	19	0	-9	-19	-25	-28	-32	-34
420m以上	108	77	52	31	10	0	-10	-17	-21	-25	-27
490m以上	133	98	70	47	23	12	0	-7	-12	-16	-19
560m以上	150	113	83	58	33	20	8	0	-5	-10	-13
630m以上	163	124	92	66	39	26	13	5	0	-5	-8
700m以上	178	136	103	75	47	33	19	11	6	0	-3
770m以上	186	143	109	80	51	37	23	14	9	3	0

中央区  
一般商業

要因名：準幹線道路への距離  
細目名：国道36号(駅前通西側容積率600%)

連番：0252

その他 主要	0m超	140m以上	210m以上	280m以上	350m以上	420m以上	490m以上	560m以上	630m以上	700m以上	770m以上
0m超	0	-5	-10	-15	-20	-25	-30	-35	-40	-43	-46
140m以上	5	0	-5	-11	-16	-21	-26	-32	-37	-40	-43
210m以上	11	6	0	-6	-11	-17	-22	-28	-33	-37	-40
280m以上	18	12	6	0	-6	-12	-18	-24	-29	-33	-36
350m以上	25	19	13	6	0	-6	-13	-19	-25	-29	-33
420m以上	33	27	20	13	7	0	-7	-13	-20	-24	-28
490m以上	43	36	29	21	14	7	0	-7	-14	-19	-23
560m以上	54	46	38	31	23	15	8	0	-8	-12	-17
630m以上	67	58	50	42	33	25	17	8	0	-5	-10
700m以上	75	67	58	49	40	32	23	14	5	0	-5
770m以上	85	76	67	57	48	39	30	20	11	6	0

中央区  
一般商業

要因名：準幹線道路への距離  
細目名：国道36号(駅前通西側容積率400%)

連番：0253

その他 主要	0m超	140m以上	210m以上	280m以上	350m以上	420m以上	490m以上	560m以上	630m以上	700m以上	770m以上
0m超	0	-5	-10	-15	-20	-23	-26	-28	-30	-32	-34
140m以上	5	0	-5	-11	-16	-19	-22	-24	-26	-28	-31
210m以上	11	6	0	-6	-11	-14	-18	-20	-22	-24	-27
280m以上	18	12	6	0	-6	-9	-13	-15	-18	-20	-22
350m以上	25	19	13	6	0	-4	-8	-10	-13	-15	-18
420m以上	30	23	17	10	4	0	-4	-6	-9	-12	-14
490m以上	35	28	22	15	8	4	0	-3	-5	-8	-11
560m以上	39	32	25	18	11	7	3	0	-3	-6	-8
630m以上	43	36	29	21	14	10	6	3	0	-3	-6
700m以上	47	40	32	25	18	13	9	6	3	0	-3
770m以上	52	44	36	29	21	17	12	9	6	3	0

中央区  
一般商業

要因名：準幹線道路への距離  
細目名：国道36号(駅前通のみ・すすきの下)

連番：0255

その他 主要	0m超	140m以上	210m以上	280m以上	350m以上	420m以上	490m以上	560m以上	630m以上	700m以上	770m以上
0m超	0	-13	-28	-42	-48	-52	-55	-56	-59	-61	-62
140m以上	15	0	-18	-33	-41	-45	-48	-49	-53	-56	-57
210m以上	39	21	0	-19	-28	-34	-38	-39	-43	-46	-48
280m以上	72	49	23	0	-12	-18	-23	-25	-29	-34	-35
350m以上	94	69	39	13	0	-8	-13	-15	-20	-25	-27
420m以上	110	83	51	23	8	0	-6	-8	-13	-19	-21
490m以上	123	94	60	30	15	6	0	-2	-8	-14	-16
560m以上	128	98	63	33	17	8	2	0	-6	-12	-14
630m以上	142	111	74	41	25	15	9	7	0	-7	-9
700m以上	159	126	86	51	34	23	16	14	7	0	-2
770m以上	165	131	90	55	37	26	19	17	10	2	0

中央区  
一般商業

要因名：その他幹線状況  
細目名：各区共通(一商、一併)、国道等

連番：0314

主要 \ その他	優る	やや優る	普通
優る	0	-3	-5
やや優る	3	0	-3
普通	5	3	0

中央区  
一般商業

要因名：下水道  
細目名：

連番：0331

主要 \ その他	有り	無し
有り	0	-5
無し	5	0

中央区  
一般商業

要因名：商業集積の状況  
細目名：

連番：0332

主要 \ その他	両側	片側	なし
両側	0	-3	-6
片側	3	0	-3
なし	6	3	0

中央区  
一般商業

要因名：商業密度  
細目名：商業系

連番：0340

その他 主要	30%未満	35%未満	40%未満	45%未満	50%未満	55%未満	60%未満	65%未満	70%未満	75%未満	80%未満	85%未満	90%未満	90%以上
30%未満	0	2	4	6	8	10	12	14	16	18	20	22	24	26
35%未満	-2	0	2	4	6	8	10	12	14	16	18	20	22	24
40%未満	-4	-2	0	2	4	6	8	10	12	13	15	17	19	21
45%未満	-6	-4	-2	0	2	4	6	8	9	11	13	15	17	19
50%未満	-7	-6	-4	-2	0	2	4	6	7	9	11	13	15	17
55%未満	-9	-7	-5	-4	-2	0	2	4	5	7	9	11	13	15
60%未満	-11	-9	-7	-5	-4	-2	0	2	4	5	7	9	11	13
65%未満	-12	-11	-9	-7	-5	-4	-2	0	2	4	5	7	9	11
70%未満	-14	-12	-10	-9	-7	-5	-3	-2	0	2	3	5	7	9
75%未満	-15	-14	-12	-10	-8	-7	-5	-3	-2	0	2	3	5	7
80%未満	-17	-15	-13	-12	-10	-8	-7	-5	-3	-2	0	2	3	5
85%未満	-18	-16	-15	-13	-11	-10	-8	-7	-5	-3	-2	0	2	3
90%未満	-19	-18	-16	-15	-13	-11	-10	-8	-6	-5	-3	-2	0	2
90%以上	-21	-19	-17	-16	-14	-13	-11	-10	-8	-6	-5	-3	-2	0

中央区  
一般商業

要因名：商況  
細目名：

連番：0344

その他 主要	きわめて 優る	たいへん 優る	かなり優 る	優る	やや優る	少々優る	わずかに 優る	普通	わずかに 劣る	少々劣る	やや劣る	劣る	かなり劣 る	たいへん 劣る	きわめて 劣る
きわめて優る	0	-4	-8	-11	-13	-14	-16	-17	-18	-19	-21	-23	-25	-29	-33
たいへん優る	4	0	-4	-7	-9	-10	-12	-13	-14	-16	-17	-19	-22	-26	-30
かなり優る	9	5	0	-3	-5	-6	-8	-9	-10	-12	-14	-15	-18	-23	-27
優る	12	7	3	0	-2	-4	-6	-7	-7	-9	-11	-13	-16	-21	-25
やや優る	14	10	5	2	0	-2	-4	-5	-6	-8	-10	-11	-14	-19	-24
少々優る	17	12	7	4	2	0	-2	-3	-4	-6	-8	-10	-13	-17	-22
わずかに優る	19	14	9	6	4	2	0	-1	-2	-4	-6	-8	-11	-16	-21
普通	20	15	10	7	5	3	1	0	-1	-3	-5	-7	-10	-15	-20
わずかに劣る	21	16	11	8	6	4	2	1	0	-2	-4	-6	-9	-14	-19
少々劣る	24	19	13	10	8	6	4	3	2	0	-2	-4	-7	-12	-18
やや劣る	26	21	16	13	11	8	6	5	4	2	0	-2	-5	-11	-16
劣る	29	24	18	15	13	11	9	8	6	4	2	0	-3	-9	-14
かなり劣る	33	28	22	19	17	14	12	11	10	8	6	3	0	-6	-11
たいへん劣る	41	35	29	26	24	21	19	18	16	14	12	9	6	0	-6
きわめて劣る	50	44	38	34	31	29	26	25	24	21	19	16	13	6	0

中央区  
一般商業

要因名：基準容積率  
細目名：基準容積率①

連番：0355

その他 主要	0%超	200%以上	250%以上	300%以上	350%以上	400%以上	450%以上	500%以上	550%以上	600%以上	650%以上	700%以上	750%以上	800%以上
0%超	0	2	5	7	12	16	20	24	28	34	36	39	41	43
200%以上	-2	0	2	5	9	13	18	21	25	31	33	35	38	40
250%以上	-5	-2	0	2	7	10	15	18	22	28	30	32	34	37
300%以上	-7	-4	-2	0	4	8	12	16	19	25	27	29	31	34
350%以上	-11	-9	-6	-4	0	3	8	11	14	19	22	24	26	28
400%以上	-14	-11	-9	-7	-3	0	4	7	10	16	18	20	22	24
450%以上	-17	-15	-13	-11	-7	-4	0	3	6	11	13	15	17	19
500%以上	-19	-17	-16	-14	-10	-7	-3	0	3	8	10	12	14	16
550%以上	-22	-20	-18	-16	-12	-9	-6	-3	0	5	7	8	10	12
600%以上	-25	-23	-22	-20	-16	-14	-10	-7	-5	0	2	4	5	7
650%以上	-27	-25	-23	-21	-18	-15	-12	-9	-6	-2	0	2	4	5
700%以上	-28	-26	-24	-23	-19	-17	-13	-10	-8	-3	-2	0	2	3
750%以上	-29	-27	-26	-24	-21	-18	-15	-12	-9	-5	-3	-2	0	2
800%以上	-30	-29	-27	-25	-22	-19	-16	-13	-11	-7	-5	-3	-2	0

中央区  
一般商業

要因名：風致地区  
細目名：

連番：0358

主要 \ その他	地区内	地区外
地区内	0	2
地区外	-2	0

## 路線普通商業地区

街路条件	-----	85
道路幅員		
道路種別		
建築基準法上の道路		
連続性		
系統		
除雪の状況		

交通・接近条件	-----	91
最寄地下鉄駅への距離		
バスセンター前駅（東側）		
西18丁目駅		
円山公園駅		
西28丁目駅		
市中心部への距離		
中央区①南北路線		
中央区②東西路線		
中央区④石山通西側・桑園地区		
中央区⑥すすきの・創成川東側・		
36号上・36号下		
主要幹線道路への距離		
石山通		
東西路線		
桑園地区・路線商業		
南大通		
南北路線・創成川西側		
桑園地区・路線商業		

準幹線道路への距離		
駅前通（創成川～石山通の		
容積率600%未満）		
創成川（東側）		
その他幹線道路への距離		
各区共通（路商、路併）、国道等		
各区共通（路商、路併）、その他		

環境条件	-----	107
下水道		
商業集積の状況		
商況		
行政的条件	-----	110
基準容積率①		
風致地区		

中央区  
路線商業

要因名：道路幅員  
細目名：村落地区以外

連番：0001

主要 \ 其他	0m超	2m以上	3m以上	4m以上	5m以上	6m以上	7m以上	8m以上	10m以上	12m以上	15m以上	18m以上	20m以上	25m以上	30m以上	40m以上
0m超	0	8	13	18	20	22	25	25	27	29	31	32	33	34	35	36
2m以上	-8	0	4	9	11	13	15	15	17	20	21	22	23	24	25	26
3m以上	-11	-4	0	4	6	8	10	10	13	15	16	17	18	19	20	21
4m以上	-15	-8	-4	0	2	4	6	6	8	10	11	12	13	14	15	16
5m以上	-17	-10	-6	-2	0	2	4	5	6	8	9	10	11	12	13	14
6m以上	-18	-12	-8	-4	-2	0	2	3	4	6	7	8	9	10	11	12
7m以上	-19	-13	-9	-5	-3	-2	0	1	3	4	5	6	7	8	9	10
8m以上	-20	-14	-9	-6	-4	-3	-1	0	2	3	4	5	6	7	8	9
10m以上	-21	-15	-11	-8	-6	-4	-3	-2	0	2	3	3	4	5	6	7
12m以上	-23	-16	-13	-9	-8	-6	-4	-3	-2	0	1	2	3	3	4	5
15m以上	-23	-17	-14	-10	-8	-7	-5	-4	-2	-1	0	1	2	2	3	4
18m以上	-24	-18	-14	-11	-9	-7	-6	-5	-3	-2	-1	0	1	2	2	3
20m以上	-25	-19	-15	-11	-10	-8	-7	-6	-4	-2	-2	-1	0	1	2	2
25m以上	-25	-19	-16	-12	-10	-9	-7	-6	-5	-3	-2	-2	-1	0	1	2
30m以上	-26	-20	-17	-13	-11	-10	-8	-7	-6	-4	-3	-2	-2	-1	0	1
40m以上	-27	-21	-17	-13	-12	-10	-9	-8	-6	-5	-4	-3	-2	-2	-1	0

中央区  
路線商業

要因名：道路種別  
細目名：

連番：0003

主要 \ その他	国 道	道 道	市 道	その他
国 道	0	0	0	-3
道 道	0	0	0	-3
市 道	0	0	0	-3
その他	3	3	3	0

中央区  
路線商業

要因名：建築基準法上の道路  
細目名：

連番：0004

主要 \ その他	建築基準法上の道路	その他の道路
建築基準法上の道路	0	-30
その他の道路	43	0

中央区  
路線商業

要因名：連続性  
細目名：

連番：0005

主要 \ その他	通り抜け可	通り抜け不良	行き止まり
通り抜け可	0	-5	-10
通り抜け不良	5	0	-5
行き止まり	11	6	0

中央区  
路線商業

要因名：系統  
細目名：商業系

連番：0006

主要 \ 評価	その他	良好	普通	劣る
良好	0		-5	-7
普通	5		0	-2
劣る	8		2	0

中央区  
路線商業

要因名：除雪の状況  
細目名：

連番：0020

主要 \ 其他	有り	無し
有り	0	-3
無し	3	0

中央区  
路線商業

要因名：最寄地下鉄への距離  
細目名：バスセンター前駅(東側)

連番：0024

その他 主要	0m超	100m以上	200m以上	300m以上	400m以上	500m以上	600m以上
0m超	0	-2	-4	-6	-8	-10	-12
100m以上	2	0	-2	-4	-6	-8	-10
200m以上	4	2	0	-2	-4	-6	-8
300m以上	6	4	2	0	-2	-4	-6
400m以上	9	7	4	2	0	-2	-4
500m以上	11	9	7	4	2	0	-2
600m以上	14	11	9	7	5	2	0

中央区  
路線商業

要因名：最寄地下鉄への距離  
細目名：西18丁目駅

連番：0026

その他 主要	0m超	100m以上	200m以上	300m以上	400m以上	500m以上	600m以上
0m超	0	-3	-5	-7	-9	-10	-11
100m以上	3	0	-2	-4	-6	-7	-8
200m以上	5	2	0	-2	-4	-5	-6
300m以上	8	4	2	0	-2	-3	-4
400m以上	10	7	4	2	0	-1	-2
500m以上	11	8	6	3	1	0	-1
600m以上	12	9	7	4	2	1	0

中央区  
路線商業

要因名：最寄地下鉄への距離  
細目名：円山公園駅

連番：0027

その他 主要	0m超	100m以上	200m以上	300m以上	400m以上	500m以上	600m以上
0m超	0	-3	-5	-7	-9	-10	-11
100m以上	3	0	-2	-4	-6	-7	-8
200m以上	5	2	0	-2	-4	-5	-6
300m以上	8	4	2	0	-2	-3	-4
400m以上	10	7	4	2	0	-1	-2
500m以上	11	8	6	3	1	0	-1
600m以上	12	9	7	4	2	1	0

中央区  
路線商業

要因名：最寄地下鉄への距離  
細目名：西28丁目駅

連番：0028

その他 主要	0m超	100m以上	200m以上	300m以上	400m以上	500m以上	600m以上
0m超	0	-3	-5	-7	-9	-10	-11
100m以上	3	0	-2	-4	-6	-7	-8
200m以上	5	2	0	-2	-4	-5	-6
300m以上	8	4	2	0	-2	-3	-4
400m以上	10	7	4	2	0	-1	-2
500m以上	11	8	6	3	1	0	-1
600m以上	12	9	7	4	2	1	0

中央区  
路線商業

要因名：市中心部への距離  
細目名：中央区①南北路線

連番：0126

その他 主要	0m超	250m 以上	500m 以上	750m 以上	1000m 以上	1250m 以上	1500m 以上	1750m 以上	2000m 以上	2250m 以上	2500m 以上	2750m 以上	3000m 以上	3250m 以上	3500m 以上	3800m 以上	4100m 以上	4400m 以上	4700m 以上	5000m 以上	5300m 以上	5600m 以上
0m超	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-7	-8	-9	-10	-11	-12	-13	-14	-15	-16	-17	-18	-19	-20	-21
250m以上	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-7	-8	-9	-10	-11	-12	-13	-14	-15	-16	-17	-18	-19	-20
500m以上	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-7	-8	-9	-10	-11	-12	-13	-14	-15	-16	-17	-18	-19
750m以上	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-7	-8	-9	-10	-11	-12	-13	-14	-15	-16	-18	-19
1000m以上	4	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-7	-8	-9	-10	-11	-13	-14	-15	-16	-17	-18
1250m以上	5	4	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-7	-8	-9	-11	-12	-13	-14	-15	-16	-17
1500m以上	6	5	4	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-7	-9	-10	-11	-12	-13	-14	-15	-16
1750m以上	8	6	5	4	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-8	-9	-10	-11	-12	-13	-14	-15
2000m以上	9	8	7	5	4	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-7	-8	-9	-10	-11	-12	-13	-14
2250m以上	10	9	8	7	5	4	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-7	-8	-9	-10	-11	-12	-13
2500m以上	11	10	9	8	7	6	4	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-6	-7	-8	-9	-10	-11	-12
2750m以上	12	11	10	9	8	7	6	4	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-6	-7	-8	-9	-10	-11
3000m以上	14	13	11	10	9	8	7	6	5	3	2	1	0	-1	-2	-3	-5	-6	-7	-8	-9	-10
3250m以上	15	14	13	11	10	9	8	7	6	5	3	2	1	0	-1	-2	-3	-5	-6	-7	-8	-9
3500m以上	16	15	14	13	12	10	9	8	7	6	5	3	2	1	0	-1	-2	-3	-5	-6	-7	-8
3800m以上	18	16	15	14	13	12	11	9	8	7	6	5	4	2	1	0	-1	-2	-4	-5	-6	-7
4100m以上	19	18	17	15	14	13	12	11	10	8	7	6	5	4	2	1	0	-1	-2	-4	-5	-6
4400m以上	20	19	18	17	16	14	13	12	11	10	8	7	6	5	4	2	1	0	-1	-2	-4	-5
4700m以上	22	21	20	18	17	16	15	13	12	11	10	9	7	6	5	4	2	1	0	-1	-2	-4
5000m以上	23	22	21	20	19	17	16	15	14	12	11	10	9	7	6	5	4	2	1	0	-1	-2
5300m以上	25	24	23	21	20	19	18	16	15	14	13	11	10	9	8	6	5	4	3	1	0	-1
5600m以上	27	25	24	23	22	20	19	18	16	15	14	13	11	10	9	8	6	5	4	3	1	0

中央区  
路線商業

要因名：市中心部への距離  
細目名：中央区②東西路線

連番：0127

その他 主要	0m超	250m 以上	500m 以上	750m 以上	1000m 以上	1250m 以上	1500m 以上	1750m 以上	2000m 以上	2250m 以上	2500m 以上	2750m 以上	3000m 以上	3200m 以上	3400m 以上	3600m 以上	3800m 以上	4000m 以上	4200m 以上
0m超	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-7	-8	-9	-10	-11	-12	-13	-14	-15	-16	-17	-18
250m以上	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-7	-8	-9	-10	-11	-12	-13	-14	-15	-16	-17
500m以上	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-7	-8	-9	-10	-11	-12	-13	-14	-15	-16
750m以上	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-7	-8	-9	-10	-11	-12	-13	-14	-15
1000m以上	4	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-7	-8	-9	-10	-11	-13	-14	-15
1250m以上	5	4	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-7	-8	-9	-11	-12	-13	-14
1500m以上	6	5	4	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-7	-9	-10	-11	-12	-13
1750m以上	8	6	5	4	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-8	-9	-10	-11	-12
2000m以上	9	8	7	5	4	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-7	-8	-9	-10	-11
2250m以上	10	9	8	7	5	4	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-7	-8	-9	-10
2500m以上	11	10	9	8	7	6	4	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-6	-7	-8	-9
2750m以上	12	11	10	9	8	7	6	4	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-6	-7	-8
3000m以上	14	13	11	10	9	8	7	6	5	3	2	1	0	-1	-2	-3	-5	-6	-7
3200m以上	15	14	13	11	10	9	8	7	6	5	3	2	1	0	-1	-2	-3	-5	-6
3400m以上	16	15	14	13	12	10	9	8	7	6	5	3	2	1	0	-1	-2	-3	-5
3600m以上	18	16	15	14	13	12	11	9	8	7	6	5	4	2	1	0	-1	-2	-4
3800m以上	19	18	17	15	14	13	12	11	10	8	7	6	5	4	2	1	0	-1	-2
4000m以上	20	19	18	17	16	14	13	12	11	10	8	7	6	5	4	2	1	0	-1
4200m以上	22	21	20	18	17	16	15	13	12	11	10	9	7	6	5	4	2	1	0

中央区  
路線商業

要因名：市中心部への距離  
細目名：中央区④石山通西側・桑園地区

連番：0129

その他 主要	0m超	900m 以上	1030m 以上	1160m 以上	1290m 以上	1420m 以上	1550m 以上	1680m 以上	1810m 以上	1940m 以上	2070m 以上	2200m 以上	2330m 以上	2460m 以上	2590m 以上	2720m 以上	2850m 以上	2980m 以上	3110m 以上	3240m 以上	3370m 以上	3500m 以上
0m超	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-7	-8	-9	-10	-11	-12	-13	-14	-15	-16	-17	-18	-19	-20	-21
900m以上	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-7	-8	-9	-10	-11	-12	-13	-14	-15	-16	-17	-18	-19	-20
1030m以上	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-7	-8	-9	-10	-11	-12	-13	-14	-15	-16	-17	-18	-19
1160m以上	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-7	-8	-9	-10	-11	-12	-13	-14	-15	-16	-18	-19
1290m以上	4	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-7	-8	-9	-10	-11	-13	-14	-15	-16	-17	-18
1420m以上	5	4	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-7	-8	-9	-11	-12	-13	-14	-15	-16	-17
1550m以上	6	5	4	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-7	-9	-10	-11	-12	-13	-14	-15	-16
1680m以上	8	6	5	4	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-8	-9	-10	-11	-12	-13	-14	-15
1810m以上	9	8	7	5	4	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-7	-8	-9	-10	-11	-12	-13	-14
1940m以上	10	9	8	7	5	4	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-7	-8	-9	-10	-11	-12	-13
2070m以上	11	10	9	8	7	6	4	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-6	-7	-8	-9	-10	-11	-12
2200m以上	12	11	10	9	8	7	6	4	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-6	-7	-8	-9	-10	-11
2330m以上	14	12	11	10	9	8	7	6	5	3	2	1	0	-1	-2	-3	-5	-6	-7	-8	-9	-10
2460m以上	15	14	13	11	10	9	8	7	6	5	3	2	1	0	-1	-2	-3	-5	-6	-7	-8	-9
2590m以上	16	15	14	13	12	10	9	8	7	6	5	3	2	1	0	-1	-2	-3	-5	-6	-7	-8
2720m以上	18	16	15	14	13	12	11	9	8	7	6	5	4	2	1	0	-1	-2	-4	-5	-6	-7
2850m以上	19	18	17	15	14	13	12	11	10	8	7	6	5	4	2	1	0	-1	-2	-4	-5	-6
2980m以上	20	19	18	17	16	14	13	12	11	10	8	7	6	5	4	2	1	0	-1	-2	-4	-5
3110m以上	22	21	20	18	17	16	15	13	12	11	10	9	7	6	5	4	2	1	0	-1	-2	-4
3240m以上	23	22	21	20	19	17	16	15	14	12	11	10	9	7	6	5	4	2	1	0	-1	-2
3370m以上	25	24	22	21	20	19	17	16	15	14	12	11	10	9	7	6	5	4	2	1	0	-1
3500m以上	27	25	24	23	22	20	19	18	16	15	14	13	11	10	9	8	6	5	4	3	1	0

中央区  
路線商業

要因名：市中心部への距離  
細目名：中央区⑥すすきの・創成川東側・36号上・36号下

連番：0131

その他 主要	0m超	400m 以上	550m 以上	700m 以上	850m 以上	1000m 以上	1150m 以上	1300m 以上	1450m 以上	1600m 以上	1750m 以上	1900m 以上	2050m 以上	2200m 以上	2350m 以上	2500m 以上	2650m 以上	2800m 以上	2950m 以上	3100m 以上
0m超	0	-3	-6	-9	-12	-15	-18	-21	-24	-27	-30	-33	-36	-39	-42	-45	-48	-51	-54	-57
400m以上	3	0	-3	-6	-9	-12	-15	-19	-22	-25	-28	-31	-34	-37	-40	-43	-46	-49	-53	-56
550m以上	6	3	0	-3	-6	-10	-13	-16	-19	-22	-26	-29	-32	-35	-38	-41	-45	-48	-51	-54
700m以上	10	7	3	0	-3	-7	-10	-13	-16	-20	-23	-26	-30	-33	-36	-40	-43	-46	-49	-53
850m以上	14	10	7	3	0	-3	-7	-10	-14	-17	-20	-24	-27	-31	-34	-38	-41	-44	-48	-51
1000m以上	18	14	11	7	4	0	-4	-7	-11	-14	-18	-21	-25	-28	-32	-35	-39	-42	-46	-49
1150m以上	22	18	15	11	7	4	0	-4	-7	-11	-15	-18	-22	-26	-29	-33	-37	-40	-44	-48
1300m以上	27	23	19	15	11	8	4	0	-4	-8	-11	-15	-19	-23	-27	-30	-34	-38	-42	-46
1450m以上	32	28	24	20	16	12	8	4	0	-4	-8	-12	-16	-20	-24	-28	-32	-36	-39	-43
1600m以上	37	33	29	25	21	16	12	8	4	0	-4	-8	-12	-16	-21	-25	-29	-33	-37	-41
1750m以上	43	39	34	30	26	21	17	13	9	4	0	-4	-9	-13	-17	-21	-26	-30	-34	-39
1900m以上	49	45	40	36	31	27	22	18	13	9	4	0	-4	-9	-13	-18	-22	-27	-31	-36
2050m以上	56	52	47	42	38	33	28	23	19	14	9	5	0	-5	-9	-14	-19	-23	-28	-33
2200m以上	64	59	54	49	44	39	34	30	25	20	15	10	5	0	-5	-10	-15	-20	-25	-30
2350m以上	72	67	62	57	52	47	41	36	31	26	21	16	10	5	0	-5	-10	-16	-21	-26
2500m以上	82	76	71	65	60	55	49	44	38	33	27	22	16	11	5	0	-5	-11	-16	-22
2650m以上	92	87	81	75	69	63	58	52	46	40	35	29	23	17	12	6	0	-6	-12	-17
2800m以上	104	98	92	86	80	73	67	61	55	49	43	37	31	24	18	12	6	0	-6	-12
2950m以上	117	111	104	98	91	85	78	72	65	59	52	46	39	33	26	20	13	7	0	-7
3100m以上	133	126	119	112	105	98	91	84	77	70	63	56	49	42	35	28	21	14	7	0

中央区  
路線商業

要因名：主要幹線道路への距離  
細目名：石山通(東西路線)

連番：0192

その他 主要	0m超	130m以上	280m以上	450m以上	600m以上	720m以上	860m以上	1000m以上	1150m以上	1250m以上	1400m以上	1550m以上	1700m以上	1830m以上	1950m以上	2080m以上	2150m以上	2300m以上
0m超	0	-2	-4	-5	-6	-7	-8	-9	-10	-11	-12	-13	-14	-15	-16	-17	-18	-19
130m以上	2	0	-2	-3	-4	-5	-6	-7	-8	-9	-10	-11	-12	-13	-14	-15	-16	-17
280m以上	4	2	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-7	-8	-9	-10	-11	-13	-14	-15	-16
450m以上	5	3	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-7	-8	-9	-11	-12	-13	-14	-15
600m以上	6	4	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-7	-9	-10	-11	-12	-13	-14
720m以上	8	5	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-8	-9	-10	-11	-12	-13
860m以上	9	7	4	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-7	-8	-9	-10	-11	-12
1000m以上	10	8	5	4	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-7	-8	-9	-10	-11
1150m以上	11	9	7	6	4	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-6	-7	-8	-9	-10
1250m以上	12	10	8	7	6	4	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-6	-7	-8	-9
1400m以上	14	11	9	8	7	6	5	3	2	1	0	-1	-2	-3	-5	-6	-7	-8
1550m以上	15	13	10	9	8	7	6	5	3	2	1	0	-1	-2	-3	-5	-6	-7
1700m以上	16	14	12	10	9	8	7	6	5	3	2	1	0	-1	-2	-3	-5	-6
1830m以上	18	15	13	12	11	9	8	7	6	5	4	2	1	0	-1	-2	-4	-5
1950m以上	19	17	14	13	12	11	10	8	7	6	5	4	2	1	0	-1	-2	-4
2080m以上	20	18	16	14	13	12	11	10	8	7	6	5	4	2	1	0	-1	-2
2150m以上	22	20	17	16	15	13	12	11	10	9	7	6	5	4	2	1	0	-1
2300m以上	23	21	19	17	16	15	14	12	11	10	9	7	6	5	4	2	1	0

中央区  
路線商業

要因名：主要幹線道路への距離  
細目名：石山通(桑園地区・路線商業)

連番：0196

その他 主要	0m超	120m 以上	260m 以上	390m 以上	520m 以上	650m 以上	780m 以上	910m 以上	1040m 以上	1170m 以上	1300m 以上	1430m 以上	1560m 以上	1690m 以上	1820m 以上	1950m 以上	2080m 以上	2210m 以上	2340m 以上	2470m 以上	2600m 以上
0m超	0	-7	-11	-15	-19	-23	-25	-26	-27	-28	-29	-30	-31	-32	-33	-34	-35	-36	-37	-38	-39
120m以上	8	0	-4	-9	-13	-17	-19	-20	-22	-23	-24	-25	-26	-27	-28	-29	-30	-31	-32	-33	-34
260m以上	12	4	0	-4	-9	-13	-16	-17	-18	-19	-20	-21	-22	-24	-25	-26	-27	-28	-29	-30	-31
390m以上	18	9	5	0	-5	-9	-12	-13	-14	-15	-16	-18	-19	-20	-21	-22	-24	-25	-26	-27	-28
520m以上	23	15	10	5	0	-5	-7	-9	-10	-11	-12	-14	-15	-16	-17	-19	-20	-21	-22	-23	-25
650m以上	30	21	16	10	5	0	-3	-4	-5	-6	-8	-9	-10	-12	-13	-14	-16	-17	-18	-19	-21
780m以上	33	24	19	13	8	3	0	-1	-3	-4	-5	-7	-8	-9	-11	-12	-13	-15	-16	-17	-19
910m以上	35	26	20	15	9	4	1	0	-1	-3	-4	-5	-7	-8	-9	-11	-12	-14	-15	-16	-18
1040m以上	37	27	22	16	11	5	3	1	0	-1	-3	-4	-5	-7	-8	-10	-11	-12	-14	-15	-16
1170m以上	39	29	24	18	13	7	4	3	1	0	-1	-3	-4	-6	-7	-8	-10	-11	-13	-14	-15
1300m以上	41	31	25	20	14	8	6	4	3	1	0	-1	-3	-4	-6	-7	-8	-10	-11	-13	-14
1430m以上	43	33	27	21	16	10	7	6	4	3	1	0	-1	-3	-4	-6	-7	-9	-10	-11	-13
1560m以上	45	35	29	23	17	12	9	7	6	4	3	1	0	-1	-3	-4	-6	-7	-9	-10	-12
1690m以上	47	37	31	25	19	13	10	9	7	6	4	3	1	0	-1	-3	-4	-6	-7	-9	-10
1820m以上	49	39	33	27	21	15	12	10	9	7	6	4	3	1	0	-1	-3	-4	-6	-7	-9
1950m以上	52	41	35	29	23	17	14	12	11	9	8	6	5	3	2	0	-2	-3	-5	-6	-8
2080m以上	54	43	37	31	25	18	15	14	12	11	9	8	6	5	3	2	0	-2	-3	-5	-6
2210m以上	56	45	39	33	27	20	17	16	14	13	11	9	8	6	5	3	2	0	-2	-3	-5
2340m以上	59	48	41	35	29	22	19	17	16	14	13	11	10	8	6	5	3	2	0	-2	-3
2470m以上	61	50	44	37	31	24	21	19	18	16	15	13	11	10	8	6	5	3	2	0	-2
2600m以上	64	52	46	39	33	26	23	21	20	18	16	15	13	11	10	8	7	5	3	2	0

中央区  
路線商業

要因名：主要幹線道路への距離  
細目名：南大通(南北路線・創成川西側)

連番：0200

その他 主要	0m超	100m 以上	200m 以上	300m 以上	400m 以上	500m 以上	600m 以上	700m 以上	800m 以上	900m 以上	1050m 以上	1200m 以上	1350m 以上	1500m 以上	1650m 以上	1800m 以上	1950m 以上	2100m 以上	2250m 以上	2400m 以上	2550m 以上	2700m 以上	2850m 以上	3000m 以上	3200m 以上
0m超	0	0	-1	-1	-2	-2	-3	-3	-4	-4	-5	-5	-6	-6	-7	-7	-8	-8	-9	-9	-10	-10	-11	-11	-12
100m以上	0	0	-1	-1	-2	-2	-3	-3	-4	-4	-5	-5	-6	-6	-7	-7	-8	-8	-9	-9	-10	-10	-11	-11	-12
200m以上	1	1	0	0	-1	-1	-2	-2	-3	-3	-4	-4	-5	-5	-6	-6	-7	-7	-8	-8	-9	-9	-10	-10	-11
300m以上	1	1	0	0	-1	-1	-2	-2	-3	-3	-4	-4	-5	-5	-6	-6	-7	-7	-8	-8	-9	-9	-10	-10	-11
400m以上	2	2	1	1	0	0	-1	-1	-2	-2	-3	-3	-4	-4	-5	-5	-6	-6	-7	-7	-8	-8	-9	-9	-10
500m以上	2	2	1	1	0	0	-1	-1	-2	-2	-3	-3	-4	-4	-5	-5	-6	-6	-7	-7	-8	-8	-9	-9	-10
600m以上	3	3	2	2	1	1	0	0	-1	-1	-2	-2	-3	-3	-4	-4	-5	-5	-6	-6	-7	-7	-8	-8	-9
700m以上	3	3	2	2	1	1	0	0	-1	-1	-2	-2	-3	-3	-4	-4	-5	-5	-6	-6	-7	-7	-8	-8	-9
800m以上	4	4	3	3	2	2	1	1	0	0	-1	-1	-2	-2	-3	-3	-4	-4	-5	-5	-6	-6	-7	-7	-8
900m以上	4	4	3	3	2	2	1	1	0	0	-1	-1	-2	-2	-3	-3	-4	-4	-5	-5	-6	-6	-7	-7	-8
1050m以上	5	5	4	4	3	3	2	2	1	1	0	0	-1	-1	-2	-2	-3	-3	-4	-4	-5	-5	-6	-6	-7
1200m以上	5	5	4	4	3	3	2	2	1	1	0	0	-1	-1	-2	-2	-3	-3	-4	-4	-5	-5	-6	-6	-7
1350m以上	6	6	5	5	4	4	3	3	2	2	1	1	0	0	-1	-1	-2	-2	-3	-3	-4	-4	-5	-5	-6
1500m以上	6	6	5	5	4	4	3	3	2	2	1	1	0	0	-1	-1	-2	-2	-3	-3	-4	-4	-5	-5	-6
1650m以上	8	8	6	6	5	5	4	4	3	3	2	2	1	1	0	0	-1	-1	-2	-2	-3	-3	-4	-4	-5
1800m以上	8	8	6	6	5	5	4	4	3	3	2	2	1	1	0	0	-1	-1	-2	-2	-3	-3	-4	-4	-5
1950m以上	9	9	8	8	7	7	5	5	4	4	3	3	2	2	1	1	0	0	-1	-1	-2	-2	-3	-3	-4
2100m以上	9	9	8	8	7	7	5	5	4	4	3	3	2	2	1	1	0	0	-1	-1	-2	-2	-3	-3	-4
2250m以上	10	10	9	9	8	8	7	7	5	5	4	4	3	3	2	2	1	1	0	0	-1	-1	-2	-2	-3
2400m以上	10	10	9	9	8	8	7	7	5	5	4	4	3	3	2	2	1	1	0	0	-1	-1	-2	-2	-3
2550m以上	11	11	10	10	9	9	8	8	7	7	6	6	4	4	3	3	2	2	1	1	0	0	-1	-1	-2
2700m以上	11	11	10	10	9	9	8	8	7	7	6	6	4	4	3	3	2	2	1	1	0	0	-1	-1	-2
2850m以上	12	12	11	11	10	10	9	9	8	8	7	7	6	6	4	4	3	3	2	2	1	1	0	0	-1
3000m以上	12	12	11	11	10	10	9	9	8	8	7	7	6	6	4	4	3	3	2	2	1	1	0	0	-1
3200m以上	14	14	13	13	11	11	10	10	9	9	8	8	7	7	6	6	5	5	3	3	2	2	1	1	0

中央区  
路線商業

要因名：主要幹線道路への距離  
細目名：南大通(桑園地区・路線商業)

連番：0210

その他 主要	0m超	170m以上	300m以上	430m以上	560m以上	690m以上	820m以上	950m以上	1080m以上	1210m以上	1340m以上	1470m以上
0m超	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-7	-8	-9	-10	-11
170m以上	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-7	-8	-9	-10
300m以上	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-7	-8	-9
430m以上	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-7	-8
560m以上	4	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-7
690m以上	5	4	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6
820m以上	6	5	4	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-5
950m以上	8	6	5	4	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4
1080m以上	9	8	7	5	4	3	2	1	0	-1	-2	-3
1210m以上	10	9	8	7	5	4	3	2	1	0	-1	-2
1340m以上	11	10	9	8	7	6	4	3	2	1	0	-1
1470m以上	12	11	10	9	8	7	6	4	3	2	1	0

中央区  
路線商業

要因名：準幹線道路への距離  
細目名：駅前通(創成川～石山通の容積率600%未満地域)

連番：0236

その他 主要	0m超	60m以上	125m以上	200m以上	275m以上	350m以上	425m以上	500m以上	575m以上	650m以上	725m以上	800m以上	875m以上
0m超	0	-2	-4	-6	-8	-10	-12	-14	-18	-20	-22	-24	-26
60m以上	2	0	-2	-4	-6	-8	-10	-12	-16	-18	-20	-22	-24
125m以上	4	2	0	-2	-4	-6	-8	-10	-15	-17	-19	-21	-23
200m以上	6	4	2	0	-2	-4	-6	-9	-13	-15	-17	-19	-21
275m以上	9	7	4	2	0	-2	-4	-7	-11	-13	-15	-17	-20
350m以上	11	9	7	4	2	0	-2	-4	-9	-11	-13	-16	-18
425m以上	14	11	9	7	5	2	0	-2	-7	-9	-11	-14	-16
500m以上	16	14	12	9	7	5	2	0	-5	-7	-9	-12	-14
575m以上	22	20	17	15	12	10	7	5	0	-2	-5	-7	-10
650m以上	25	23	20	18	15	13	10	8	3	0	-3	-5	-8
725m以上	28	26	23	21	18	15	13	10	5	3	0	-3	-5
800m以上	32	29	26	24	21	18	16	13	8	5	3	0	-3
875m以上	35	32	30	27	24	22	19	16	11	8	5	3	0

中央区  
路線商業

要因名：準幹線道路への距離  
細目名：創成川(東側)

連番：0244

その他 主要	0m超	150m以上	275m以上	400m以上	525m以上	650m以上	775m以上	900m以上	1025m以上	1150m以上	1275m以上	1400m以上	1600m以上	2100m以上
0m超	0	-10	-21	-26	-29	-31	-36	-37	-38	-39	-40	-41	-42	-43
150m以上	11	0	-12	-18	-21	-23	-29	-30	-31	-32	-33	-34	-36	-37
275m以上	27	14	0	-6	-10	-13	-19	-20	-22	-23	-24	-25	-27	-28
400m以上	35	22	7	0	-4	-7	-14	-15	-16	-18	-19	-20	-22	-23
525m以上	41	27	11	4	0	-3	-10	-11	-13	-14	-15	-17	-18	-20
650m以上	45	30	14	7	3	0	-7	-9	-10	-12	-13	-14	-16	-17
775m以上	56	41	23	16	11	8	0	-2	-3	-5	-6	-8	-9	-11
900m以上	59	43	25	17	13	10	2	0	-2	-3	-5	-6	-8	-10
1025m以上	61	45	27	19	15	11	3	2	0	-2	-3	-5	-6	-8
1150m以上	64	48	30	21	16	13	5	3	2	0	-2	-3	-5	-7
1275m以上	67	50	32	23	18	15	7	5	3	2	0	-2	-3	-5
1400m以上	69	53	34	25	20	17	8	7	5	3	2	0	-2	-3
1600m以上	72	55	36	28	22	19	10	9	7	5	3	2	0	-2
2100m以上	75	58	39	30	25	21	12	11	9	7	5	4	2	0

中央区  
路線商業

要因名：その他幹線状況  
細目名：各区共通(路商、路併)、国道等

連番：0316

主要 \ その他	優る	やや優る	普通
優る	0	-5	-10
やや優る	5	0	-5
普通	11	6	0

中央区  
路線商業

要因名：その他幹線状況  
細目名：各区共通(路商、路併)、その他

連番：0317

主要 \ その他	優る	やや優る	普通
優る	0	-4	-6
やや優る	4	0	-2
普通	6	2	0

中央区  
路線商業

要因名：下水道  
細目名：

連番：0331

主要 \ その他	有り	無し
有り	0	-5
無し	5	0

中央区  
路線商業

要因名：商業集積の状況  
細目名：

連番：0332

主要 \ その他	両側	片側	なし
両側	0	-3	-6
片側	3	0	-3
なし	6	3	0

中央区  
路線商業

要因名：商況  
細目名：

連番：0344

その他 主要	きわめて 優る	たいへん 優る	かなり優 る	優る	やや優る	少々優る	わずか に優る	普通	わずか に劣る	少々劣る	やや劣る	劣る	かなり劣 る	たいへん 劣る	きわめて 劣る
きわめて優る	0	-4	-8	-11	-13	-14	-16	-17	-18	-19	-21	-23	-25	-29	-33
たいへん優る	4	0	-4	-7	-9	-10	-12	-13	-14	-16	-17	-19	-22	-26	-30
かなり優る	9	5	0	-3	-5	-6	-8	-9	-10	-12	-14	-15	-18	-23	-27
優る	12	7	3	0	-2	-4	-6	-7	-7	-9	-11	-13	-16	-21	-25
やや優る	14	10	5	2	0	-2	-4	-5	-6	-8	-10	-11	-14	-19	-24
少々優る	17	12	7	4	2	0	-2	-3	-4	-6	-8	-10	-13	-17	-22
わずかに優る	19	14	9	6	4	2	0	-1	-2	-4	-6	-8	-11	-16	-21
普通	20	15	10	7	5	3	1	0	-1	-3	-5	-7	-10	-15	-20
わずかに劣る	21	16	11	8	6	4	2	1	0	-2	-4	-6	-9	-14	-19
少々劣る	24	19	13	10	8	6	4	3	2	0	-2	-4	-7	-12	-18
やや劣る	26	21	16	13	11	8	6	5	4	2	0	-2	-5	-11	-16
劣る	29	24	18	15	13	11	9	8	6	4	2	0	-3	-9	-14
かなり劣る	33	28	22	19	17	14	12	11	10	8	6	3	0	-6	-11
たいへん劣る	41	35	29	26	24	21	19	18	16	14	12	9	6	0	-6
きわめて劣る	50	44	38	34	31	29	26	25	24	21	19	16	13	6	0

中央区  
路線商業

要因名：基準容積率  
細目名：基準容積率①

連番：0355

その他 主要	0%超	200%以上	250%以上	300%以上	350%以上	400%以上	450%以上	500%以上	550%以上	600%以上	650%以上	700%以上	750%以上	800%以上
0%超	0	2	5	7	12	16	20	24	28	34	36	39	41	43
200%以上	-2	0	2	5	9	13	18	21	25	31	33	35	38	40
250%以上	-5	-2	0	2	7	10	15	18	22	28	30	32	34	37
300%以上	-7	-4	-2	0	4	8	12	16	19	25	27	29	31	34
350%以上	-11	-9	-6	-4	0	3	8	11	14	19	22	24	26	28
400%以上	-14	-11	-9	-7	-3	0	4	7	10	16	18	20	22	24
450%以上	-17	-15	-13	-11	-7	-4	0	3	6	11	13	15	17	19
500%以上	-19	-17	-16	-14	-10	-7	-3	0	3	8	10	12	14	16
550%以上	-22	-20	-18	-16	-12	-9	-6	-3	0	5	7	8	10	12
600%以上	-25	-23	-22	-20	-16	-14	-10	-7	-5	0	2	4	5	7
650%以上	-27	-25	-23	-21	-18	-15	-12	-9	-6	-2	0	2	4	5
700%以上	-28	-26	-24	-23	-19	-17	-13	-10	-8	-3	-2	0	2	3
750%以上	-29	-27	-26	-24	-21	-18	-15	-12	-9	-5	-3	-2	0	2
800%以上	-30	-29	-27	-25	-22	-19	-16	-13	-11	-7	-5	-3	-2	0

中央区  
路線商業

要因名：風致地区  
細目名：

連番：0358

主要 \ その他	地区内	地区外
地区内	0	2
地区外	-2	0



## 一般併用住宅地区

街路条件 ----- 112

道路幅員  
道路種別  
建築基準法上の道路  
連続性  
系統（商業系）  
道路の性格（側道）  
除雪の状況  
傾斜の状況

交通・接近条件 ----- 120

最寄地下鉄駅への距離  
バスセンター前駅（東側）  
西11丁目駅  
西18丁目駅  
円山公園駅  
二十四軒駅  
中島公園駅（すすきの下）  
幌平橋駅  
最寄JR駅距離  
JR桑園駅  
市中心部への距離  
中央区④石山通西側・桑園地区  
中央区⑥すすきの・創成川東側・  
36号上・36号下  
主要幹線道路への距離  
石山通  
東西路線  
西側・一般併用  
西側・一般商業  
桑園地区・一般併用

南大通

南北路線・創成川西側  
南北路線・創成川西側・すすきの下  
豊水  
36号上・36号下

西側

東側

桑園地区・一般併用・普通住宅

準幹線道路への距離

駅前通（創成川～石山通の

容積率600%未満）

創成川

東側

36号上

36号下・南北路線

36号下・東西路線

北3条（東側・一般併用）

国道36号（36号下・南北路線）

その他幹線道路への距離

各区共通（一商、一併）、国道等

各区共通（一商、一併）、その他

環境条件 ----- 150

下水道  
商業集積の状況  
商業密度（併用住宅地区）  
商況

行政的条件 ----- 154

基準容積率①

風致地区

中央区  
一般併用

要因名：道路幅員  
細目名：村落地区以外

連番：0001

その他 主要	0m超	2m以上	3m以上	4m以上	5m以上	6m以上	7m以上	8m以上	10m以上	12m以上	15m以上	18m以上	20m以上	25m以上	30m以上	40m以上
0m超	0	8	13	18	20	22	25	25	27	29	31	32	33	34	35	36
2m以上	-8	0	4	9	11	13	15	15	17	20	21	22	23	24	25	26
3m以上	-11	-4	0	4	6	8	10	10	13	15	16	17	18	19	20	21
4m以上	-15	-8	-4	0	2	4	6	6	8	10	11	12	13	14	15	16
5m以上	-17	-10	-6	-2	0	2	4	5	6	8	9	10	11	12	13	14
6m以上	-18	-12	-8	-4	-2	0	2	3	4	6	7	8	9	10	11	12
7m以上	-19	-13	-9	-5	-3	-2	0	1	3	4	5	6	7	8	9	10
8m以上	-20	-14	-9	-6	-4	-3	-1	0	2	3	4	5	6	7	8	9
10m以上	-21	-15	-11	-8	-6	-4	-3	-2	0	2	3	3	4	5	6	7
12m以上	-23	-16	-13	-9	-8	-6	-4	-3	-2	0	1	2	3	3	4	5
15m以上	-23	-17	-14	-10	-8	-7	-5	-4	-2	-1	0	1	2	2	3	4
18m以上	-24	-18	-14	-11	-9	-7	-6	-5	-3	-2	-1	0	1	2	2	3
20m以上	-25	-19	-15	-11	-10	-8	-7	-6	-4	-2	-2	-1	0	1	2	2
25m以上	-25	-19	-16	-12	-10	-9	-7	-6	-5	-3	-2	-2	-1	0	1	2
30m以上	-26	-20	-17	-13	-11	-10	-8	-7	-6	-4	-3	-2	-2	-1	0	1
40m以上	-27	-21	-17	-13	-12	-10	-9	-8	-6	-5	-4	-3	-2	-2	-1	0

中央区  
一般併用

要因名：道路種別  
細目名：

連番：0003

主要 \ その他	国 道	道 道	市 道	その他
国 道	0	0	0	-3
道 道	0	0	0	-3
市 道	0	0	0	-3
その他	3	3	3	0

中央区  
一般併用

要因名：建築基準法上の道路  
細目名：

連番：0004

主要 \ その他	建築基準法上の道路	その他の道路
建築基準法上の道路	0	-30
その他の道路	43	0

中央区  
一般併用

要因名：連続性  
細目名：

連番：0005

主要 \ 其他	通り抜け可	通り抜け不良	行き止まり
通り抜け可	0	-5	-10
通り抜け不良	5	0	-5
行き止まり	11	6	0

中央区  
一般併用

要因名：系統  
細目名：商業系

連番：0006

主要 \ 評価	その他	良好	普通	劣る
良好	0		-5	-7
普通	5		0	-2
劣る	8		2	0

中央区  
一般併用

要因名：道路の性格(側道)  
細目名：側道

連番：0018

主要 \ その他	幹線	側道
幹線	0	-10
側道	11	0

中央区  
一般併用

要因名：除雪の状況  
細目名：

連番：0020

主要 \ その他	有り	無し
有り	0	-3
無し	3	0

中央区  
一般併用

要因名：傾斜の状況  
細目名：

連番：0021

主要 \ その他	普通	傾斜	急傾斜	階段
普通	0	-5	-10	-20
傾斜	5	0	-5	-16
急傾斜	11	6	0	-11
階段	25	19	13	0

中央区  
一般併用

要因名：最寄地下鉄への距離  
細目名：バスセンター前駅(東側)

連番：0024

その他 主要	0m超	100m以上	200m以上	300m以上	400m以上	500m以上	600m以上
0m超	0	-2	-4	-6	-8	-10	-12
100m以上	2	0	-2	-4	-6	-8	-10
200m以上	4	2	0	-2	-4	-6	-8
300m以上	6	4	2	0	-2	-4	-6
400m以上	9	7	4	2	0	-2	-4
500m以上	11	9	7	4	2	0	-2
600m以上	14	11	9	7	5	2	0

中央区  
一般併用

要因名：最寄地下鉄への距離  
細目名：西11丁目駅

連番：0025

主要 \ 其他	0m超	100m以上	200m以上	300m以上	400m以上	500m以上
0m超	0	-1	-2	-3	-4	-5
100m以上	1	0	-1	-2	-3	-4
200m以上	2	1	0	-1	-2	-3
300m以上	3	2	1	0	-1	-2
400m以上	4	3	2	1	0	-1
500m以上	5	4	3	2	1	0

中央区  
一般併用

要因名：最寄地下鉄への距離  
細目名：西18丁目駅

連番：0026

その他 主要	0m超	100m以上	200m以上	300m以上	400m以上	500m以上	600m以上
0m超	0	-3	-5	-7	-9	-10	-11
100m以上	3	0	-2	-4	-6	-7	-8
200m以上	5	2	0	-2	-4	-5	-6
300m以上	8	4	2	0	-2	-3	-4
400m以上	10	7	4	2	0	-1	-2
500m以上	11	8	6	3	1	0	-1
600m以上	12	9	7	4	2	1	0

中央区  
一般併用

要因名：最寄地下鉄への距離  
細目名：円山公園駅

連番：0027

その他 主要	0m超	100m以上	200m以上	300m以上	400m以上	500m以上	600m以上
0m超	0	-3	-5	-7	-9	-10	-11
100m以上	3	0	-2	-4	-6	-7	-8
200m以上	5	2	0	-2	-4	-5	-6
300m以上	8	4	2	0	-2	-3	-4
400m以上	10	7	4	2	0	-1	-2
500m以上	11	8	6	3	1	0	-1
600m以上	12	9	7	4	2	1	0

中央区  
一般併用

要因名：最寄地下鉄への距離  
細目名：二十四軒駅

連番：0028-2

その他 主要	0m超	50m以上	100m以上	200m以上	300m以上	400m以上	500m以上
0m超	0	-3	-6	-8	-10	-12	-14
50m以上	3	0	-3	-5	-7	-9	-11
100m以上	6	3	0	-2	-4	-6	-9
200m以上	9	5	2	0	-2	-4	-7
300m以上	11	8	4	2	0	-2	-4
400m以上	14	10	7	5	2	0	-2
500m以上	16	13	9	7	5	2	0

中央区  
一般併用

要因名：最寄地下鉄への距離  
細目名：中島公園駅(すすきの下)

連番：0030

主要 \ 其他	0m超	100m以上	200m以上	300m以上	400m以上
0m超	0	-1	-2	-3	-4
100m以上	1	0	-1	-2	-3
200m以上	2	1	0	-1	-2
300m以上	3	2	1	0	-1
400m以上	4	3	2	1	0

中央区  
一般併用

要因名：最寄地下鉄への距離  
細目名：幌平橋駅

連番：0031

主要 \ その他	0m超	100m以上	200m以上	300m以上	400m以上
0m超	0	-1	-2	-3	-4
100m以上	1	0	-1	-2	-3
200m以上	2	1	0	-1	-2
300m以上	3	2	1	0	-1
400m以上	4	3	2	1	0

中央区  
一般併用

要因名：最寄JR駅距離  
細目名：JR桑園駅

連番：0099

主要 \ 其他	0m超	100m以上	200m以上	300m以上	400m以上	500m以上
0m超	0	-1	-2	-3	-4	-5
100m以上	1	0	-1	-2	-3	-4
200m以上	2	1	0	-1	-2	-3
300m以上	3	2	1	0	-1	-2
400m以上	4	3	2	1	0	-1
500m以上	5	4	3	2	1	0

中央区  
一般併用

要因名：市中心部への距離  
細目名：中央区④石山通西側・桑園地区

連番：0129

その他 主要	0m超	900m 以上	1030m 以上	1160m 以上	1290m 以上	1420m 以上	1550m 以上	1680m 以上	1810m 以上	1940m 以上	2070m 以上	2200m 以上	2330m 以上	2460m 以上	2590m 以上	2720m 以上	2850m 以上	2980m 以上	3110m 以上	3240m 以上	3370m 以上	3500m 以上
0m超	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-7	-8	-9	-10	-11	-12	-13	-14	-15	-16	-17	-18	-19	-20	-21
900m以上	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-7	-8	-9	-10	-11	-12	-13	-14	-15	-16	-17	-18	-19	-20
1030m以上	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-7	-8	-9	-10	-11	-12	-13	-14	-15	-16	-17	-18	-19
1160m以上	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-7	-8	-9	-10	-11	-12	-13	-14	-15	-16	-18	-19
1290m以上	4	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-7	-8	-9	-10	-11	-13	-14	-15	-16	-17	-18
1420m以上	5	4	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-7	-8	-9	-11	-12	-13	-14	-15	-16	-17
1550m以上	6	5	4	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-7	-9	-10	-11	-12	-13	-14	-15	-16
1680m以上	8	6	5	4	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-8	-9	-10	-11	-12	-13	-14	-15
1810m以上	9	8	7	5	4	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-7	-8	-9	-10	-11	-12	-13	-14
1940m以上	10	9	8	7	5	4	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-7	-8	-9	-10	-11	-12	-13
2070m以上	11	10	9	8	7	6	4	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-6	-7	-8	-9	-10	-11	-12
2200m以上	12	11	10	9	8	7	6	4	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-6	-7	-8	-9	-10	-11
2330m以上	14	12	11	10	9	8	7	6	5	3	2	1	0	-1	-2	-3	-5	-6	-7	-8	-9	-10
2460m以上	15	14	13	11	10	9	8	7	6	5	3	2	1	0	-1	-2	-3	-5	-6	-7	-8	-9
2590m以上	16	15	14	13	12	10	9	8	7	6	5	3	2	1	0	-1	-2	-3	-5	-6	-7	-8
2720m以上	18	16	15	14	13	12	11	9	8	7	6	5	4	2	1	0	-1	-2	-4	-5	-6	-7
2850m以上	19	18	17	15	14	13	12	11	10	8	7	6	5	4	2	1	0	-1	-2	-4	-5	-6
2980m以上	20	19	18	17	16	14	13	12	11	10	8	7	6	5	4	2	1	0	-1	-2	-4	-5
3110m以上	22	21	20	18	17	16	15	13	12	11	10	9	7	6	5	4	2	1	0	-1	-2	-4
3240m以上	23	22	21	20	19	17	16	15	14	12	11	10	9	7	6	5	4	2	1	0	-1	-2
3370m以上	25	24	22	21	20	19	17	16	15	14	12	11	10	9	7	6	5	4	2	1	0	-1
3500m以上	27	25	24	23	22	20	19	18	16	15	14	13	11	10	9	8	6	5	4	3	1	0

中央区  
一般併用

要因名：市中心部への距離  
細目名：中央区⑥すすきの・創成川東側・36号上・36号下

連番：0131

その他 主要	0m超	400m 以上	550m 以上	700m 以上	850m 以上	1000m 以上	1150m 以上	1300m 以上	1450m 以上	1600m 以上	1750m 以上	1900m 以上	2050m 以上	2200m 以上	2350m 以上	2500m 以上	2650m 以上	2800m 以上	2950m 以上	3100m 以上
0m超	0	-3	-6	-9	-12	-15	-18	-21	-24	-27	-30	-33	-36	-39	-42	-45	-48	-51	-54	-57
400m以上	3	0	-3	-6	-9	-12	-15	-19	-22	-25	-28	-31	-34	-37	-40	-43	-46	-49	-53	-56
550m以上	6	3	0	-3	-6	-10	-13	-16	-19	-22	-26	-29	-32	-35	-38	-41	-45	-48	-51	-54
700m以上	10	7	3	0	-3	-7	-10	-13	-16	-20	-23	-26	-30	-33	-36	-40	-43	-46	-49	-53
850m以上	14	10	7	3	0	-3	-7	-10	-14	-17	-20	-24	-27	-31	-34	-38	-41	-44	-48	-51
1000m以上	18	14	11	7	4	0	-4	-7	-11	-14	-18	-21	-25	-28	-32	-35	-39	-42	-46	-49
1150m以上	22	18	15	11	7	4	0	-4	-7	-11	-15	-18	-22	-26	-29	-33	-37	-40	-44	-48
1300m以上	27	23	19	15	11	8	4	0	-4	-8	-11	-15	-19	-23	-27	-30	-34	-38	-42	-46
1450m以上	32	28	24	20	16	12	8	4	0	-4	-8	-12	-16	-20	-24	-28	-32	-36	-39	-43
1600m以上	37	33	29	25	21	16	12	8	4	0	-4	-8	-12	-16	-21	-25	-29	-33	-37	-41
1750m以上	43	39	34	30	26	21	17	13	9	4	0	-4	-9	-13	-17	-21	-26	-30	-34	-39
1900m以上	49	45	40	36	31	27	22	18	13	9	4	0	-4	-9	-13	-18	-22	-27	-31	-36
2050m以上	56	52	47	42	38	33	28	23	19	14	9	5	0	-5	-9	-14	-19	-23	-28	-33
2200m以上	64	59	54	49	44	39	34	30	25	20	15	10	5	0	-5	-10	-15	-20	-25	-30
2350m以上	72	67	62	57	52	47	41	36	31	26	21	16	10	5	0	-5	-10	-16	-21	-26
2500m以上	82	76	71	65	60	55	49	44	38	33	27	22	16	11	5	0	-5	-11	-16	-22
2650m以上	92	87	81	75	69	63	58	52	46	40	35	29	23	17	12	6	0	-6	-12	-17
2800m以上	104	98	92	86	80	73	67	61	55	49	43	37	31	24	18	12	6	0	-6	-12
2950m以上	117	111	104	98	91	85	78	72	65	59	52	46	39	33	26	20	13	7	0	-7
3100m以上	133	126	119	112	105	98	91	84	77	70	63	56	49	42	35	28	21	14	7	0

中央区  
一般併用

要因名：主要幹線道路への距離  
細目名：石山通(東西路線)

連番：0192

その他 主要	0m超	130m以上	280m以上	450m以上	600m以上	720m以上	860m以上	1000m以上	1150m以上	1250m以上	1400m以上	1550m以上	1700m以上	1830m以上	1950m以上	2080m以上	2150m以上	2300m以上
0m超	0	-2	-4	-5	-6	-7	-8	-9	-10	-11	-12	-13	-14	-15	-16	-17	-18	-19
130m以上	2	0	-2	-3	-4	-5	-6	-7	-8	-9	-10	-11	-12	-13	-14	-15	-16	-17
280m以上	4	2	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-7	-8	-9	-10	-11	-13	-14	-15	-16
450m以上	5	3	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-7	-8	-9	-11	-12	-13	-14	-15
600m以上	6	4	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-7	-9	-10	-11	-12	-13	-14
720m以上	8	5	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-8	-9	-10	-11	-12	-13
860m以上	9	7	4	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-7	-8	-9	-10	-11	-12
1000m以上	10	8	5	4	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-7	-8	-9	-10	-11
1150m以上	11	9	7	6	4	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-6	-7	-8	-9	-10
1250m以上	12	10	8	7	6	4	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-6	-7	-8	-9
1400m以上	14	11	9	8	7	6	5	3	2	1	0	-1	-2	-3	-5	-6	-7	-8
1550m以上	15	13	10	9	8	7	6	5	3	2	1	0	-1	-2	-3	-5	-6	-7
1700m以上	16	14	12	10	9	8	7	6	5	3	2	1	0	-1	-2	-3	-5	-6
1830m以上	18	15	13	12	11	9	8	7	6	5	4	2	1	0	-1	-2	-4	-5
1950m以上	19	17	14	13	12	11	10	8	7	6	5	4	2	1	0	-1	-2	-4
2080m以上	20	18	16	14	13	12	11	10	8	7	6	5	4	2	1	0	-1	-2
2150m以上	22	20	17	16	15	13	12	11	10	9	7	6	5	4	2	1	0	-1
2300m以上	23	21	19	17	16	15	14	12	11	10	9	7	6	5	4	2	1	0

中央区  
一般併用

要因名：主要幹線道路への距離  
細目名：石山通(西側・一般併用)

連番：0193

その他 主要	0m超	130m 以上	260m 以上	390m 以上	520m 以上	650m 以上	780m 以上	910m 以上	1040m 以上	1170m 以上	1300m 以上	1430m 以上	1560m 以上	1690m 以上	1820m 以上	1950m 以上	2080m 以上	2210m 以上	2340m 以上	2470m 以上	2600m 以上
0m超	0	-7	-11	-15	-19	-23	-24	-25	-26	-27	-28	-29	-30	-31	-32	-33	-34	-35	-36	-37	-38
130m以上	8	0	-4	-9	-13	-17	-18	-19	-20	-22	-23	-24	-25	-26	-27	-28	-29	-30	-31	-32	-33
260m以上	12	4	0	-4	-9	-13	-15	-16	-17	-18	-19	-20	-21	-22	-24	-25	-26	-27	-28	-29	-30
390m以上	18	9	5	0	-5	-9	-11	-12	-13	-14	-15	-16	-18	-19	-20	-21	-22	-24	-25	-26	-27
520m以上	23	15	10	5	0	-5	-6	-7	-9	-10	-11	-12	-14	-15	-16	-17	-19	-20	-21	-22	-23
650m以上	30	21	16	10	5	0	-1	-3	-4	-5	-6	-8	-9	-10	-12	-13	-14	-16	-17	-18	-19
780m以上	32	22	17	12	7	1	0	-1	-3	-4	-5	-7	-8	-9	-11	-12	-13	-14	-16	-17	-18
910m以上	33	24	19	13	8	3	1	0	-1	-3	-4	-5	-7	-8	-9	-11	-12	-13	-15	-16	-17
1040m以上	35	26	20	15	9	4	3	1	0	-1	-3	-4	-5	-7	-8	-9	-11	-12	-14	-15	-16
1170m以上	37	27	22	16	11	5	4	3	1	0	-1	-3	-4	-5	-7	-8	-10	-11	-12	-14	-15
1300m以上	39	29	24	18	13	7	6	4	3	1	0	-1	-3	-4	-6	-7	-8	-10	-11	-13	-14
1430m以上	41	31	25	20	14	8	7	6	4	3	1	0	-1	-3	-4	-6	-7	-8	-10	-11	-13
1560m以上	43	33	27	21	16	10	9	7	6	4	3	1	0	-1	-3	-4	-6	-7	-9	-10	-11
1690m以上	45	35	29	23	17	12	10	9	7	6	4	3	1	0	-1	-3	-4	-6	-7	-9	-10
1820m以上	47	37	31	25	19	13	12	10	9	7	6	4	3	1	0	-1	-3	-4	-6	-7	-9
1950m以上	49	39	33	27	21	15	13	12	10	9	7	6	4	3	1	0	-1	-3	-4	-6	-7
2080m以上	52	41	35	29	23	17	15	14	12	11	9	8	6	5	3	2	0	-2	-3	-5	-6
2210m以上	54	43	37	31	25	18	17	15	14	12	11	9	8	6	5	3	2	0	-2	-3	-5
2340m以上	56	45	39	33	27	20	19	17	16	14	13	11	9	8	6	5	3	2	0	-2	-3
2470m以上	59	48	41	35	29	22	21	19	17	16	14	13	11	10	8	6	5	3	2	0	-2
2600m以上	61	50	44	37	31	24	23	21	19	18	16	15	13	11	10	8	6	5	3	2	0

中央区  
一般併用

要因名：主要幹線道路への距離  
細目名：石山通(西側・一般商業)

連番：0195

その他 主要	0m超	120m 以上	260m 以上	390m 以上	520m 以上	650m 以上	780m 以上	910m 以上	1040m 以上	1170m 以上	1300m 以上	1430m 以上	1560m 以上	1690m 以上	1820m 以上	1950m 以上	2080m 以上	2210m 以上	2340m 以上	2470m 以上	2600m 以上
0m超	0	-7	-12	-15	-17	-18	-19	-20	-21	-22	-23	-24	-25	-26	-27	-28	-29	-30	-31	-32	-33
120m以上	8	0	-5	-9	-11	-12	-13	-14	-15	-16	-17	-18	-19	-20	-22	-23	-24	-25	-26	-27	-28
260m以上	14	6	0	-3	-6	-7	-8	-9	-10	-11	-13	-14	-15	-16	-17	-18	-19	-20	-22	-23	-24
390m以上	18	9	4	0	-2	-4	-5	-6	-7	-8	-9	-11	-12	-13	-14	-15	-16	-18	-19	-20	-21
520m以上	20	12	6	2	0	-1	-2	-4	-5	-6	-7	-8	-10	-11	-12	-13	-14	-16	-17	-18	-19
650m以上	22	13	7	4	1	0	-1	-2	-4	-5	-6	-7	-9	-10	-11	-12	-13	-15	-16	-17	-18
780m以上	23	15	9	5	2	1	0	-1	-2	-4	-5	-6	-7	-9	-10	-11	-12	-14	-15	-16	-17
910m以上	25	16	10	6	4	3	1	0	-1	-3	-4	-5	-6	-8	-9	-10	-11	-13	-14	-15	-16
1040m以上	27	18	11	8	5	4	3	1	0	-1	-3	-4	-5	-6	-8	-9	-10	-11	-13	-14	-15
1170m以上	28	19	13	9	6	5	4	3	1	0	-1	-3	-4	-5	-6	-8	-9	-10	-12	-13	-14
1300m以上	30	21	14	10	8	6	5	4	3	1	0	-1	-3	-4	-5	-6	-8	-9	-10	-12	-13
1430m以上	32	22	16	12	9	8	7	5	4	3	1	0	-1	-3	-4	-5	-7	-8	-9	-11	-12
1560m以上	33	24	17	13	11	9	8	7	5	4	3	1	0	-1	-3	-4	-5	-7	-8	-9	-11
1690m以上	35	26	19	15	12	11	9	8	7	5	4	3	1	0	-1	-3	-4	-5	-7	-8	-9
1820m以上	37	27	21	16	14	12	11	10	8	7	5	4	3	1	0	-1	-3	-4	-5	-7	-8
1950m以上	39	29	22	18	15	14	13	11	10	8	7	6	4	3	1	0	-1	-3	-4	-6	-7
2080m以上	41	31	24	20	17	15	14	13	11	10	8	7	6	4	3	1	0	-1	-3	-4	-6
2210m以上	43	33	26	21	19	17	16	14	13	11	10	9	7	6	4	3	1	0	-1	-3	-4
2340m以上	45	35	28	23	20	19	17	16	14	13	12	10	9	7	6	4	3	1	0	-1	-3
2470m以上	47	37	29	25	22	21	19	18	16	15	13	12	10	9	7	6	4	3	1	0	-1
2600m以上	49	39	31	27	24	22	21	19	18	16	15	13	12	10	9	7	6	4	3	1	0

中央区  
一般併用

要因名：主要幹線道路への距離  
細目名：石山通(桑園地区・一般併用)

連番：0197

その他 主要	0m超	120m 以上	260m 以上	390m 以上	520m 以上	650m 以上	780m 以上	910m 以上	1040m 以上	1170m 以上	1300m 以上	1430m 以上	1560m 以上	1690m 以上	1820m 以上	1950m 以上	2080m 以上	2210m 以上	2340m 以上	2470m 以上	2600m 以上
0m超	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-7	-8	-10	-11	-12	-13	-14	-15	-16	-17	-18	-19	-20	-21
120m以上	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-7	-9	-10	-11	-12	-13	-14	-15	-16	-17	-18	-19	-20
260m以上	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-8	-9	-10	-11	-12	-13	-14	-15	-16	-17	-18	-19
390m以上	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-7	-8	-9	-10	-11	-12	-13	-14	-15	-16	-18	-19
520m以上	4	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-6	-7	-8	-9	-10	-11	-13	-14	-15	-16	-17	-18
650m以上	5	4	3	2	1	0	-1	-2	-3	-5	-6	-7	-8	-9	-11	-12	-13	-14	-15	-16	-17
780m以上	6	5	4	3	2	1	0	-1	-2	-4	-5	-6	-7	-9	-10	-11	-12	-13	-14	-15	-16
910m以上	8	6	5	4	3	2	1	0	-1	-3	-4	-5	-6	-8	-9	-10	-11	-12	-13	-14	-15
1040m以上	9	8	7	5	4	3	2	1	0	-2	-3	-4	-5	-7	-8	-9	-10	-11	-12	-13	-14
1170m以上	11	10	9	8	7	6	4	3	2	0	-1	-2	-3	-4	-6	-7	-8	-9	-10	-11	-12
1300m以上	12	11	10	9	8	7	6	4	3	1	0	-1	-2	-3	-4	-6	-7	-8	-9	-10	-11
1430m以上	14	13	11	10	9	8	7	6	5	2	1	0	-1	-2	-3	-5	-6	-7	-8	-9	-10
1560m以上	15	14	13	11	10	9	8	7	6	3	2	1	0	-1	-2	-3	-5	-6	-7	-8	-9
1690m以上	16	15	14	13	12	10	9	8	7	5	3	2	1	0	-1	-2	-3	-5	-6	-7	-8
1820m以上	18	16	15	14	13	12	11	9	8	6	5	4	2	1	0	-1	-2	-4	-5	-6	-7
1950m以上	19	18	17	15	14	13	12	11	10	7	6	5	4	2	1	0	-1	-2	-4	-5	-6
2080m以上	20	19	18	17	16	14	13	12	11	8	7	6	5	4	2	1	0	-1	-2	-4	-5
2210m以上	22	21	20	18	17	16	15	13	12	10	9	7	6	5	4	2	1	0	-1	-2	-4
2340m以上	23	22	21	20	19	17	16	15	14	11	10	9	7	6	5	4	2	1	0	-1	-2
2470m以上	25	24	23	21	20	19	18	16	15	13	11	10	9	8	6	5	4	3	1	0	-1
2600m以上	27	25	24	23	22	20	19	18	16	14	13	11	10	9	8	6	5	4	3	1	0

中央区  
一般併用

要因名：主要幹線道路への距離  
細目名：南大通(南北路線・創成川西側)

連番：0200

その他 主要	0m超	100m 以上	200m 以上	300m 以上	400m 以上	500m 以上	600m 以上	700m 以上	800m 以上	900m 以上	1050m 以上	1200m 以上	1350m 以上	1500m 以上	1650m 以上	1800m 以上	1950m 以上	2100m 以上	2250m 以上	2400m 以上	2550m 以上	2700m 以上	2850m 以上	3000m 以上	3200m 以上
0m超	0	0	-1	-1	-2	-2	-3	-3	-4	-4	-5	-5	-6	-6	-7	-7	-8	-8	-9	-9	-10	-10	-11	-11	-12
100m以上	0	0	-1	-1	-2	-2	-3	-3	-4	-4	-5	-5	-6	-6	-7	-7	-8	-8	-9	-9	-10	-10	-11	-11	-12
200m以上	1	1	0	0	-1	-1	-2	-2	-3	-3	-4	-4	-5	-5	-6	-6	-7	-7	-8	-8	-9	-9	-10	-10	-11
300m以上	1	1	0	0	-1	-1	-2	-2	-3	-3	-4	-4	-5	-5	-6	-6	-7	-7	-8	-8	-9	-9	-10	-10	-11
400m以上	2	2	1	1	0	0	-1	-1	-2	-2	-3	-3	-4	-4	-5	-5	-6	-6	-7	-7	-8	-8	-9	-9	-10
500m以上	2	2	1	1	0	0	-1	-1	-2	-2	-3	-3	-4	-4	-5	-5	-6	-6	-7	-7	-8	-8	-9	-9	-10
600m以上	3	3	2	2	1	1	0	0	-1	-1	-2	-2	-3	-3	-4	-4	-5	-5	-6	-6	-7	-7	-8	-8	-9
700m以上	3	3	2	2	1	1	0	0	-1	-1	-2	-2	-3	-3	-4	-4	-5	-5	-6	-6	-7	-7	-8	-8	-9
800m以上	4	4	3	3	2	2	1	1	0	0	-1	-1	-2	-2	-3	-3	-4	-4	-5	-5	-6	-6	-7	-7	-8
900m以上	4	4	3	3	2	2	1	1	0	0	-1	-1	-2	-2	-3	-3	-4	-4	-5	-5	-6	-6	-7	-7	-8
1050m以上	5	5	4	4	3	3	2	2	1	1	0	0	-1	-1	-2	-2	-3	-3	-4	-4	-5	-5	-6	-6	-7
1200m以上	5	5	4	4	3	3	2	2	1	1	0	0	-1	-1	-2	-2	-3	-3	-4	-4	-5	-5	-6	-6	-7
1350m以上	6	6	5	5	4	4	3	3	2	2	1	1	0	0	-1	-1	-2	-2	-3	-3	-4	-4	-5	-5	-6
1500m以上	6	6	5	5	4	4	3	3	2	2	1	1	0	0	-1	-1	-2	-2	-3	-3	-4	-4	-5	-5	-6
1650m以上	8	8	6	6	5	5	4	4	3	3	2	2	1	1	0	0	-1	-1	-2	-2	-3	-3	-4	-4	-5
1800m以上	8	8	6	6	5	5	4	4	3	3	2	2	1	1	0	0	-1	-1	-2	-2	-3	-3	-4	-4	-5
1950m以上	9	9	8	8	7	7	5	5	4	4	3	3	2	2	1	1	0	0	-1	-1	-2	-2	-3	-3	-4
2100m以上	9	9	8	8	7	7	5	5	4	4	3	3	2	2	1	1	0	0	-1	-1	-2	-2	-3	-3	-4
2250m以上	10	10	9	9	8	8	7	7	5	5	4	4	3	3	2	2	1	1	0	0	-1	-1	-2	-2	-3
2400m以上	10	10	9	9	8	8	7	7	5	5	4	4	3	3	2	2	1	1	0	0	-1	-1	-2	-2	-3
2550m以上	11	11	10	10	9	9	8	8	7	7	6	6	4	4	3	3	2	2	1	1	0	0	-1	-1	-2
2700m以上	11	11	10	10	9	9	8	8	7	7	6	6	4	4	3	3	2	2	1	1	0	0	-1	-1	-2
2850m以上	12	12	11	11	10	10	9	9	8	8	7	7	6	6	4	4	3	3	2	2	1	1	0	0	-1
3000m以上	12	12	11	11	10	10	9	9	8	8	7	7	6	6	4	4	3	3	2	2	1	1	0	0	-1
3200m以上	14	14	13	13	11	11	10	10	9	9	8	8	7	7	6	6	5	5	3	3	2	2	1	1	0

中央区  
一般併用

要因名：主要幹線道路への距離  
細目名：南大通(南北路線・創成川西側・すすきの下)

連番：0201

その他 主要	0m超	100m 以上	200m 以上	300m 以上	400m 以上	500m 以上	600m 以上	700m 以上	800m 以上	900m 以上	1050m 以上	1200m 以上	1350m 以上	1500m 以上	1650m 以上	1800m 以上	1950m 以上	2100m 以上	2300m 以上	2500m 以上	2700m 以上	2900m 以上	3100m 以上	3300m 以上	3600m 以上	3800m 以上	4000m 以上	4200m 以上	4450m 以上	4700m 以上
0m超	0	-2	-4	-6	-8	-10	-12	-14	-16	-17	-18	-19	-20	-21	-22	-23	-24	-25	-26	-27	-28	-29	-30	-31	-32	-33	-34	-35	-36	-37
100m以上	2	0	-2	-4	-6	-8	-10	-12	-14	-15	-16	-17	-18	-19	-20	-21	-22	-23	-24	-26	-27	-28	-29	-30	-31	-32	-33	-34	-35	-36
200m以上	4	2	0	-2	-4	-6	-8	-10	-13	-14	-15	-16	-17	-18	-19	-20	-21	-22	-23	-24	-25	-26	-27	-28	-29	-30	-31	-32	-33	-34
300m以上	6	4	2	0	-2	-4	-6	-9	-11	-12	-13	-14	-15	-16	-17	-18	-19	-20	-21	-22	-23	-24	-26	-27	-28	-29	-30	-31	-32	-33
400m以上	9	7	4	2	0	-2	-4	-7	-9	-10	-11	-12	-13	-14	-15	-16	-17	-18	-20	-21	-22	-23	-24	-25	-26	-27	-28	-29	-30	-32
500m以上	11	9	7	4	2	0	-2	-4	-7	-8	-9	-10	-11	-12	-13	-14	-16	-17	-18	-19	-20	-21	-22	-23	-24	-26	-27	-28	-29	-30
600m以上	14	11	9	7	5	2	0	-2	-5	-6	-7	-8	-9	-10	-11	-13	-14	-15	-16	-17	-18	-19	-20	-22	-23	-24	-25	-26	-27	-28
700m以上	16	14	12	9	7	5	2	0	-2	-3	-5	-6	-7	-8	-9	-10	-12	-13	-14	-15	-16	-17	-19	-20	-21	-22	-23	-24	-26	-27
800m以上	19	17	14	12	10	7	5	2	0	-1	-2	-4	-5	-6	-7	-8	-10	-11	-12	-13	-14	-15	-17	-18	-19	-20	-21	-23	-24	-25
900m以上	20	18	16	13	11	8	6	4	1	0	-1	-2	-4	-5	-6	-7	-8	-10	-11	-12	-13	-14	-16	-17	-18	-19	-20	-22	-23	-24
1050m以上	22	20	17	15	12	10	7	5	2	1	0	-1	-2	-4	-5	-6	-7	-9	-10	-11	-12	-13	-15	-16	-17	-18	-20	-21	-22	-23
1200m以上	23	21	19	16	14	11	9	6	4	2	1	0	-1	-2	-4	-5	-6	-7	-9	-10	-11	-12	-14	-15	-16	-17	-19	-20	-21	-22
1350m以上	25	23	20	18	15	13	10	8	5	4	3	1	0	-1	-3	-4	-5	-6	-8	-9	-10	-11	-13	-14	-15	-16	-18	-19	-20	-21
1500m以上	27	24	22	19	16	14	11	9	6	5	4	3	1	0	-1	-3	-4	-5	-6	-8	-9	-10	-11	-13	-14	-15	-16	-18	-19	-20
1650m以上	28	26	23	21	18	15	13	10	8	6	5	4	3	1	0	-1	-3	-4	-5	-6	-8	-9	-10	-12	-13	-14	-15	-17	-18	-19
1800m以上	30	27	25	22	19	17	14	12	9	8	6	5	4	3	1	0	-1	-3	-4	-5	-6	-8	-9	-10	-12	-13	-14	-16	-17	-18
1950m以上	32	29	26	24	21	18	16	13	11	9	8	7	5	4	3	1	0	-1	-3	-4	-5	-7	-8	-9	-11	-12	-13	-14	-16	-17
2100m以上	33	31	28	25	23	20	17	15	12	11	9	8	7	5	4	3	1	0	-1	-3	-4	-5	-7	-8	-9	-11	-12	-13	-15	-16
2300m以上	35	32	30	27	24	22	19	16	14	12	11	9	8	7	5	4	3	1	0	-1	-3	-4	-5	-7	-8	-9	-11	-12	-14	-15
2500m以上	37	34	32	29	26	23	21	18	15	14	12	11	10	8	7	5	4	3	1	0	-1	-3	-4	-5	-7	-8	-10	-11	-12	-14
2700m以上	39	36	33	31	28	25	22	19	17	15	14	13	11	10	8	7	6	4	3	1	0	-1	-3	-4	-6	-7	-8	-10	-11	-13
2900m以上	41	38	35	32	30	27	24	21	18	17	15	14	13	11	10	8	7	6	4	3	1	0	-1	-3	-4	-6	-7	-8	-10	-11
3100m以上	43	40	37	34	31	29	26	23	20	19	17	16	14	13	11	10	9	7	6	4	3	1	0	-1	-3	-4	-6	-7	-9	-10
3300m以上	45	42	39	36	33	30	28	25	22	20	19	17	16	14	13	12	10	9	7	6	4	3	1	0	-1	-3	-4	-6	-7	-9
3600m以上	47	44	41	38	35	32	29	26	24	22	21	19	18	16	15	13	12	10	9	7	6	4	3	1	0	-1	-3	-4	-6	-7
3800m以上	49	46	43	40	37	34	31	28	25	24	22	21	19	18	16	15	13	12	10	9	7	6	4	3	1	0	-1	-3	-4	-6
4000m以上	52	48	45	42	39	36	33	30	27	26	24	23	21	20	18	17	15	14	12	11	9	8	6	5	3	2	0	-2	-3	-5
4200m以上	54	51	48	45	42	38	35	32	29	28	26	25	23	22	20	18	17	15	14	12	11	9	8	6	5	3	2	0	-2	-3
4450m以上	56	53	50	47	44	41	38	34	31	30	28	27	25	23	22	20	19	17	16	14	13	11	9	8	6	5	3	2	0	-2
4700m以上	59	56	52	49	46	43	40	37	33	32	30	29	27	25	24	22	21	19	17	16	14	13	11	10	8	6	5	3	2	0

中央区  
一般併用

要因名：主要幹線道路への距離  
細目名：南大通(豊水)

連番：0202

<div style="display: inline-block; transform: rotate(-45deg);">                     その他 主要                 </div>	0m超	900m以上	1100m以上	1300m以上	1500m以上	1700m以上	1900m以上	2100m以上	2300m以上
0m超	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-7	-8
900m以上	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-7
1100m以上	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6
1300m以上	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-5
1500m以上	4	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4
1700m以上	5	4	3	2	1	0	-1	-2	-3
1900m以上	6	5	4	3	2	1	0	-1	-2
2100m以上	8	6	5	4	3	2	1	0	-1
2300m以上	9	8	7	5	4	3	2	1	0

中央区  
一般併用

要因名：主要幹線道路への距離  
細目名：南大通(36号上・36号下)

連番：0205

その他 主要	0m超	120m以上	240m以上	360m以上	480m以上	670m以上	800m以上	950m以上
0m超	0	-2	-8	-13	-18	-23	-28	-33
120m以上	2	0	-6	-11	-16	-21	-27	-32
240m以上	9	7	0	-5	-11	-16	-22	-27
360m以上	15	13	6	0	-6	-11	-17	-23
480m以上	22	20	12	6	0	-6	-12	-18
670m以上	30	27	19	13	6	0	-6	-13
800m以上	39	36	28	21	14	7	0	-7
950m以上	49	46	37	30	22	15	7	0

中央区  
一般併用

要因名：主要幹線道路への距離  
細目名：南大通(西側)

連番：0206

その他 主要	0m超	170m以上	300m以上	430m以上	560m以上	690m以上	820m以上	950m以上	1080m以上	1210m以上	1340m以上
0m超	0	-12	-24	-30	-34	-38	-42	-46	-50	-54	-58
170m以上	14	0	-14	-20	-25	-30	-34	-39	-43	-48	-52
300m以上	32	16	0	-8	-13	-18	-24	-29	-34	-39	-45
430m以上	43	26	9	0	-6	-11	-17	-23	-29	-34	-40
560m以上	52	33	15	6	0	-6	-12	-18	-24	-30	-36
690m以上	61	42	23	13	6	0	-6	-13	-19	-26	-32
820m以上	72	52	31	21	14	7	0	-7	-14	-21	-28
950m以上	85	63	41	30	22	15	7	0	-7	-15	-22
1080m以上	100	76	52	40	32	24	16	8	0	-8	-16
1210m以上	117	91	65	52	43	35	26	17	9	0	-9
1340m以上	138	110	81	67	57	48	38	29	19	10	0

中央区  
一般併用

要因名：主要幹線道路への距離  
細目名：南大通(東側)

連番：0207

その他 主要	0m超	120m以上	240m以上	360m以上	480m以上	670m以上	800m以上	950m以上
0m超	0	-1	-2	-3	-5	-7	-9	-11
120m以上	1	0	-1	-2	-4	-6	-8	-10
240m以上	2	1	0	-1	-3	-5	-7	-9
360m以上	3	2	1	0	-2	-4	-6	-8
480m以上	5	4	3	2	0	-2	-4	-6
670m以上	8	6	5	4	2	0	-2	-4
800m以上	10	9	8	7	4	2	0	-2
950m以上	12	11	10	9	7	4	2	0

中央区  
一般併用

要因名：主要幹線道路への距離  
細目名：南大通(桑園地区・一般併用・普通住宅)

連番：0211

主要 \ 其他	0m超	690m以上	820m以上	950m以上	1080m以上	1210m以上	1340m以上	1470m以上	1600m以上
0m超	0	-2	-4	-6	-10	-14	-18	-22	-26
690m以上	2	0	-2	-4	-8	-12	-16	-20	-24
820m以上	4	2	0	-2	-6	-10	-15	-19	-23
950m以上	6	4	2	0	-4	-9	-13	-17	-21
1080m以上	11	9	7	4	0	-4	-9	-13	-18
1210m以上	16	14	12	9	5	0	-5	-9	-14
1340m以上	22	20	17	15	10	5	0	-5	-10
1470m以上	28	26	23	21	15	10	5	0	-5
1600m以上	35	32	30	27	22	16	11	5	0

中央区  
一般併用

要因名：準幹線道路への距離  
細目名：駅前通(創成川～石山通の容積率600%未満地域)

連番：0236

その他 主要	0m超	60m以上	125m以上	200m以上	275m以上	350m以上	425m以上	500m以上	575m以上	650m以上	725m以上	800m以上	875m以上
0m超	0	-2	-4	-6	-8	-10	-12	-14	-18	-20	-22	-24	-26
60m以上	2	0	-2	-4	-6	-8	-10	-12	-16	-18	-20	-22	-24
125m以上	4	2	0	-2	-4	-6	-8	-10	-15	-17	-19	-21	-23
200m以上	6	4	2	0	-2	-4	-6	-9	-13	-15	-17	-19	-21
275m以上	9	7	4	2	0	-2	-4	-7	-11	-13	-15	-17	-20
350m以上	11	9	7	4	2	0	-2	-4	-9	-11	-13	-16	-18
425m以上	14	11	9	7	5	2	0	-2	-7	-9	-11	-14	-16
500m以上	16	14	12	9	7	5	2	0	-5	-7	-9	-12	-14
575m以上	22	20	17	15	12	10	7	5	0	-2	-5	-7	-10
650m以上	25	23	20	18	15	13	10	8	3	0	-3	-5	-8
725m以上	28	26	23	21	18	15	13	10	5	3	0	-3	-5
800m以上	32	29	26	24	21	18	16	13	8	5	3	0	-3
875m以上	35	32	30	27	24	22	19	16	11	8	5	3	0

中央区  
一般併用

要因名：準幹線道路への距離  
細目名：創成川(東側)

連番：0244

その他 主要	0m超	150m以上	275m以上	400m以上	525m以上	650m以上	775m以上	900m以上	1025m以上	1150m以上	1275m以上	1400m以上	1600m以上	2100m以上
0m超	0	-10	-21	-26	-29	-31	-36	-37	-38	-39	-40	-41	-42	-43
150m以上	11	0	-12	-18	-21	-23	-29	-30	-31	-32	-33	-34	-36	-37
275m以上	27	14	0	-6	-10	-13	-19	-20	-22	-23	-24	-25	-27	-28
400m以上	35	22	7	0	-4	-7	-14	-15	-16	-18	-19	-20	-22	-23
525m以上	41	27	11	4	0	-3	-10	-11	-13	-14	-15	-17	-18	-20
650m以上	45	30	14	7	3	0	-7	-9	-10	-12	-13	-14	-16	-17
775m以上	56	41	23	16	11	8	0	-2	-3	-5	-6	-8	-9	-11
900m以上	59	43	25	17	13	10	2	0	-2	-3	-5	-6	-8	-10
1025m以上	61	45	27	19	15	11	3	2	0	-2	-3	-5	-6	-8
1150m以上	64	48	30	21	16	13	5	3	2	0	-2	-3	-5	-7
1275m以上	67	50	32	23	18	15	7	5	3	2	0	-2	-3	-5
1400m以上	69	53	34	25	20	17	8	7	5	3	2	0	-2	-3
1600m以上	72	55	36	28	22	19	10	9	7	5	3	2	0	-2
2100m以上	75	58	39	30	25	21	12	11	9	7	5	4	2	0

中央区  
一般併用

要因名：準幹線道路への距離  
細目名：創成川(36号上)

連番：0246

その他 主要	0m超	400m以上	470m以上	540m以上	610m以上	680m以上	750m以上	820m以上
0m超	0	-7	-12	-25	-38	-41	-54	-67
400m以上	8	0	-5	-19	-33	-37	-51	-65
470m以上	14	6	0	-15	-30	-33	-48	-63
540m以上	33	24	17	0	-17	-21	-39	-56
610m以上	61	50	42	21	0	-5	-26	-47
680m以上	69	58	49	27	5	0	-22	-44
750m以上	117	102	91	63	35	28	0	-28
820m以上	203	182	167	127	88	79	39	0

中央区  
一般併用

要因名：準幹線道路への距離  
細目名：創成川(36号下・南北路線)

連番：0247

主要 \ 其他	0m超	70m以上	140m以上	210m以上	280m以上	350m以上	420m以上
0m超	0	-13	-23	-33	-40	-45	-50
70m以上	15	0	-11	-23	-31	-37	-43
140m以上	30	13	0	-13	-22	-29	-35
210m以上	49	30	15	0	-10	-18	-25
280m以上	67	45	28	12	0	-8	-17
350m以上	82	58	40	22	9	0	-9
420m以上	100	74	54	34	20	10	0

中央区  
一般併用

要因名：準幹線道路への距離  
細目名：創成川(36号下・東西路線)

連番：0248

主要 \ 其他	0m超	150m以上	275m以上	400m以上	525m以上
0m超	0	-5	-20	-35	-40
150m以上	5	0	-16	-32	-37
275m以上	25	19	0	-19	-25
400m以上	54	46	23	0	-8
525m以上	67	58	33	8	0

中央区  
一般併用

要因名：準幹線道路への距離  
細目名：北3条(東側・一般併用)

連番：0250

主要 \ 其他	0m超	130m以上	260m以上	390m以上	520m以上	650m以上
0m超	0	0	0	0	0	0
130m以上	0	0	0	0	0	0
260m以上	0	0	0	0	0	0
390m以上	0	0	0	0	0	0
520m以上	0	0	0	0	0	0
650m以上	0	0	0	0	0	0

中央区  
一般併用

要因名：準幹線道路への距離  
細目名：国道36号(36号下・南北路線)

連番：0254

主要 \ その他	0m超	270m以上	350m以上	430m以上
0m超	0	-7	-27	-42
270m以上	8	0	-22	-38
350m以上	37	27	0	-21
430m以上	72	60	26	0

中央区  
一般併用

要因名：その他幹線状況  
細目名：各区共通(一商、一併)、国道等

連番：0314

主要 \ その他	優る	やや優る	普通
優る	0	-3	-5
やや優る	3	0	-3
普通	5	3	0

中央区  
一般併用

要因名：その他幹線状況  
細目名：各区共通(一商、一併)、その他

連番：0315

主要 \ その他	優る	やや優る	普通
優る	0	-2	-4
やや優る	2	0	-2
普通	4	2	0

中央区  
一般併用

要因名：下水道  
細目名：

連番：0331

主要 \ その他	有り	無し
有り	0	-5
無し	5	0

中央区  
一般併用

要因名：商業集積の状況  
細目名：

連番：0332

主要 \ その他	両側	片側	なし
両側	0	-3	-6
片側	3	0	-3
なし	6	3	0

中央区  
一般併用

要因名：商業密度  
細目名：併用住宅地区

連番：0341

その他 主要	20%未満	25%未満	30%未満	35%未満	40%未満	45%未満	50%未満	55%未満	60%未満	65%未満	70%未満	75%未満	80%未満	80%以上
20%未満	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
25%未満	-1	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
30%未満	-2	-1	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
35%未満	-3	-2	-1	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
40%未満	-4	-3	-2	-1	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
45%未満	-5	-4	-3	-2	-1	0	1	2	3	4	5	6	7	8
50%未満	-6	-5	-4	-3	-2	-1	0	1	2	3	4	5	6	7
55%未満	-7	-6	-5	-4	-3	-2	-1	0	1	2	3	4	5	6
60%未満	-7	-6	-6	-5	-4	-3	-2	-1	0	1	2	3	4	5
65%未満	-8	-7	-6	-6	-5	-4	-3	-2	-1	0	1	2	3	4
70%未満	-9	-8	-7	-6	-5	-5	-4	-3	-2	-1	0	1	2	3
75%未満	-10	-9	-8	-7	-6	-5	-5	-4	-3	-2	-1	0	1	2
80%未満	-11	-10	-8	-8	-7	-6	-5	-4	-4	-3	-2	-1	0	1
80%以上	-12	-11	-10	-9	-8	-7	-6	-5	-4	-4	-3	-2	-1	0

中央区  
一般併用

要因名：商況  
細目名：

連番：0344

その他 主要	きわめて 優る	たいへん 優る	かなり優 る	優る	やや優る	少々優る	わずか に優る	普通	わずか に劣る	少々劣る	やや劣る	劣る	かなり劣 る	たいへん 劣る	きわめて 劣る
きわめて優る	0	-4	-8	-11	-13	-14	-16	-17	-18	-19	-21	-23	-25	-29	-33
たいへん優る	4	0	-4	-7	-9	-10	-12	-13	-14	-16	-17	-19	-22	-26	-30
かなり優る	9	5	0	-3	-5	-6	-8	-9	-10	-12	-14	-15	-18	-23	-27
優る	12	7	3	0	-2	-4	-6	-7	-7	-9	-11	-13	-16	-21	-25
やや優る	14	10	5	2	0	-2	-4	-5	-6	-8	-10	-11	-14	-19	-24
少々優る	17	12	7	4	2	0	-2	-3	-4	-6	-8	-10	-13	-17	-22
わずかに優る	19	14	9	6	4	2	0	-1	-2	-4	-6	-8	-11	-16	-21
普通	20	15	10	7	5	3	1	0	-1	-3	-5	-7	-10	-15	-20
わずかに劣る	21	16	11	8	6	4	2	1	0	-2	-4	-6	-9	-14	-19
少々劣る	24	19	13	10	8	6	4	3	2	0	-2	-4	-7	-12	-18
やや劣る	26	21	16	13	11	8	6	5	4	2	0	-2	-5	-11	-16
劣る	29	24	18	15	13	11	9	8	6	4	2	0	-3	-9	-14
かなり劣る	33	28	22	19	17	14	12	11	10	8	6	3	0	-6	-11
たいへん劣る	41	35	29	26	24	21	19	18	16	14	12	9	6	0	-6
きわめて劣る	50	44	38	34	31	29	26	25	24	21	19	16	13	6	0

中央区  
一般併用

要因名：基準容積率  
細目名：基準容積率①

連番：0355

その他 主要	0%超	200%以上	250%以上	300%以上	350%以上	400%以上	450%以上	500%以上	550%以上	600%以上	650%以上	700%以上	750%以上	800%以上
0%超	0	2	5	7	12	16	20	24	28	34	36	39	41	43
200%以上	-2	0	2	5	9	13	18	21	25	31	33	35	38	40
250%以上	-5	-2	0	2	7	10	15	18	22	28	30	32	34	37
300%以上	-7	-4	-2	0	4	8	12	16	19	25	27	29	31	34
350%以上	-11	-9	-6	-4	0	3	8	11	14	19	22	24	26	28
400%以上	-14	-11	-9	-7	-3	0	4	7	10	16	18	20	22	24
450%以上	-17	-15	-13	-11	-7	-4	0	3	6	11	13	15	17	19
500%以上	-19	-17	-16	-14	-10	-7	-3	0	3	8	10	12	14	16
550%以上	-22	-20	-18	-16	-12	-9	-6	-3	0	5	7	8	10	12
600%以上	-25	-23	-22	-20	-16	-14	-10	-7	-5	0	2	4	5	7
650%以上	-27	-25	-23	-21	-18	-15	-12	-9	-6	-2	0	2	4	5
700%以上	-28	-26	-24	-23	-19	-17	-13	-10	-8	-3	-2	0	2	3
750%以上	-29	-27	-26	-24	-21	-18	-15	-12	-9	-5	-3	-2	0	2
800%以上	-30	-29	-27	-25	-22	-19	-16	-13	-11	-7	-5	-3	-2	0

中央区  
一般併用

要因名：風致地区  
細目名：

連番：0358

主要 \ その他	地区内	地区外
地区内	0	2
地区外	-2	0

## 路線併用住宅地区

街路条件	-----	156
道路幅員		
道路種別		
建築基準法上の道路		
連続性		
系統（商業系）		
道路の性格（側道）		
除雪の状況		
傾斜の状況		

環境条件	-----	175
下水道		
商業集積の状況		
商況		

行政的条件	-----	178
基準容積率①		
風致地区		

交通・接近条件	-----	164
最寄地下鉄駅への距離		
西18丁目駅		
円山公園駅		
西28丁目駅		
市中心部への距離		
中央区①南北路線		
中央区②東西路線		
中央区⑥すすきの・創成川東側・		
36号上・36号下		
主要幹線道路への距離		
石山通（東西路線）		
南大通		
南北路線・創成川西側		
南北路線・創成川西側・すすきの下		
その他幹線道路への距離		
各区共通（路商、路併）、国道等		
各区共通（路商、路併）、その他		

中央区  
路線併用

要因名：道路幅員  
細目名：村落地区以外

連番：0001

主要 \ 其他	0m超	2m以上	3m以上	4m以上	5m以上	6m以上	7m以上	8m以上	10m以上	12m以上	15m以上	18m以上	20m以上	25m以上	30m以上	40m以上
0m超	0	8	13	18	20	22	25	25	27	29	31	32	33	34	35	36
2m以上	-8	0	4	9	11	13	15	15	17	20	21	22	23	24	25	26
3m以上	-11	-4	0	4	6	8	10	10	13	15	16	17	18	19	20	21
4m以上	-15	-8	-4	0	2	4	6	6	8	10	11	12	13	14	15	16
5m以上	-17	-10	-6	-2	0	2	4	5	6	8	9	10	11	12	13	14
6m以上	-18	-12	-8	-4	-2	0	2	3	4	6	7	8	9	10	11	12
7m以上	-19	-13	-9	-5	-3	-2	0	1	3	4	5	6	7	8	9	10
8m以上	-20	-14	-9	-6	-4	-3	-1	0	2	3	4	5	6	7	8	9
10m以上	-21	-15	-11	-8	-6	-4	-3	-2	0	2	3	3	4	5	6	7
12m以上	-23	-16	-13	-9	-8	-6	-4	-3	-2	0	1	2	3	3	4	5
15m以上	-23	-17	-14	-10	-8	-7	-5	-4	-2	-1	0	1	2	2	3	4
18m以上	-24	-18	-14	-11	-9	-7	-6	-5	-3	-2	-1	0	1	2	2	3
20m以上	-25	-19	-15	-11	-10	-8	-7	-6	-4	-2	-2	-1	0	1	2	2
25m以上	-25	-19	-16	-12	-10	-9	-7	-6	-5	-3	-2	-2	-1	0	1	2
30m以上	-26	-20	-17	-13	-11	-10	-8	-7	-6	-4	-3	-2	-2	-1	0	1
40m以上	-27	-21	-17	-13	-12	-10	-9	-8	-6	-5	-4	-3	-2	-2	-1	0

中央区  
路線併用

要因名：道路種別  
細目名：

連番：0003

主要 \ 其他	国 道	道 道	市 道	其他
国 道	0	0	0	-3
道 道	0	0	0	-3
市 道	0	0	0	-3
其他	3	3	3	0

中央区  
路線併用

要因名：建築基準法上の道路  
細目名：

連番：0004

主要 \ その他	建築基準法上の道路	その他の道路
建築基準法上の道路	0	-30
その他の道路	43	0

中央区  
路線併用

要因名：連続性  
細目名：

連番：0005

主要 \ その他	通り抜け可	通り抜け不良	行き止まり
通り抜け可	0	-5	-10
通り抜け不良	5	0	-5
行き止まり	11	6	0

中央区  
路線併用

要因名：系統  
細目名：商業系

連番：0006

主要 \ 評価	その他	良好	普通	劣る
良好	0		-5	-7
普通	5		0	-2
劣る	8		2	0

中央区  
路線併用

要因名：道路の性格(側道)  
細目名：側道

連番：0018

主要 \ その他	幹線	側道
幹線	0	-10
側道	11	0

中央区  
路線併用

要因名：除雪の状況  
細目名：

連番：0020

主要 \ その他	有り	無し
有り	0	-3
無し	3	0

中央区  
路線併用

要因名：傾斜の状況  
細目名：

連番：0021

主要 \ その他	普通	傾斜	急傾斜	階段
普通	0	-5	-10	-20
傾斜	5	0	-5	-16
急傾斜	11	6	0	-11
階段	25	19	13	0

中央区  
路線併用

要因名：最寄地下鉄への距離  
細目名：西18丁目駅

連番：0026

その他 主要	0m超	100m以上	200m以上	300m以上	400m以上	500m以上	600m以上
0m超	0	-3	-5	-7	-9	-10	-11
100m以上	3	0	-2	-4	-6	-7	-8
200m以上	5	2	0	-2	-4	-5	-6
300m以上	8	4	2	0	-2	-3	-4
400m以上	10	7	4	2	0	-1	-2
500m以上	11	8	6	3	1	0	-1
600m以上	12	9	7	4	2	1	0

中央区  
路線併用

要因名：最寄地下鉄への距離  
細目名：円山公園駅

連番：0027

その他 主要	0m超	100m以上	200m以上	300m以上	400m以上	500m以上	600m以上
0m超	0	-3	-5	-7	-9	-10	-11
100m以上	3	0	-2	-4	-6	-7	-8
200m以上	5	2	0	-2	-4	-5	-6
300m以上	8	4	2	0	-2	-3	-4
400m以上	10	7	4	2	0	-1	-2
500m以上	11	8	6	3	1	0	-1
600m以上	12	9	7	4	2	1	0

中央区  
路線併用

要因名：最寄地下鉄への距離  
細目名：西28丁目駅

連番：0028

その他 主要	0m超	100m以上	200m以上	300m以上	400m以上	500m以上	600m以上
0m超	0	-3	-5	-7	-9	-10	-11
100m以上	3	0	-2	-4	-6	-7	-8
200m以上	5	2	0	-2	-4	-5	-6
300m以上	8	4	2	0	-2	-3	-4
400m以上	10	7	4	2	0	-1	-2
500m以上	11	8	6	3	1	0	-1
600m以上	12	9	7	4	2	1	0

中央区  
路線併用

要因名：市中心部への距離  
細目名：中央区①南北路線

連番：0126

その他 主要	0m超	250m 以上	500m 以上	750m 以上	1000m 以上	1250m 以上	1500m 以上	1750m 以上	2000m 以上	2250m 以上	2500m 以上	2750m 以上	3000m 以上	3250m 以上	3500m 以上	3800m 以上	4100m 以上	4400m 以上	4700m 以上	5000m 以上	5300m 以上	5600m 以上
0m超	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-7	-8	-9	-10	-11	-12	-13	-14	-15	-16	-17	-18	-19	-20	-21
250m以上	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-7	-8	-9	-10	-11	-12	-13	-14	-15	-16	-17	-18	-19	-20
500m以上	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-7	-8	-9	-10	-11	-12	-13	-14	-15	-16	-17	-18	-19
750m以上	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-7	-8	-9	-10	-11	-12	-13	-14	-15	-16	-18	-19
1000m以上	4	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-7	-8	-9	-10	-11	-13	-14	-15	-16	-17	-18
1250m以上	5	4	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-7	-8	-9	-11	-12	-13	-14	-15	-16	-17
1500m以上	6	5	4	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-7	-9	-10	-11	-12	-13	-14	-15	-16
1750m以上	8	6	5	4	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-8	-9	-10	-11	-12	-13	-14	-15
2000m以上	9	8	7	5	4	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-7	-8	-9	-10	-11	-12	-13	-14
2250m以上	10	9	8	7	5	4	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-7	-8	-9	-10	-11	-12	-13
2500m以上	11	10	9	8	7	6	4	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-6	-7	-8	-9	-10	-11	-12
2750m以上	12	11	10	9	8	7	6	4	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-6	-7	-8	-9	-10	-11
3000m以上	14	13	11	10	9	8	7	6	5	3	2	1	0	-1	-2	-3	-5	-6	-7	-8	-9	-10
3250m以上	15	14	13	11	10	9	8	7	6	5	3	2	1	0	-1	-2	-3	-5	-6	-7	-8	-9
3500m以上	16	15	14	13	12	10	9	8	7	6	5	3	2	1	0	-1	-2	-3	-5	-6	-7	-8
3800m以上	18	16	15	14	13	12	11	9	8	7	6	5	4	2	1	0	-1	-2	-4	-5	-6	-7
4100m以上	19	18	17	15	14	13	12	11	10	8	7	6	5	4	2	1	0	-1	-2	-4	-5	-6
4400m以上	20	19	18	17	16	14	13	12	11	10	8	7	6	5	4	2	1	0	-1	-2	-4	-5
4700m以上	22	21	20	18	17	16	15	13	12	11	10	9	7	6	5	4	2	1	0	-1	-2	-4
5000m以上	23	22	21	20	19	17	16	15	14	12	11	10	9	7	6	5	4	2	1	0	-1	-2
5300m以上	25	24	23	21	20	19	18	16	15	14	13	11	10	9	8	6	5	4	3	1	0	-1
5600m以上	27	25	24	23	22	20	19	18	16	15	14	13	11	10	9	8	6	5	4	3	1	0

中央区  
路線併用

要因名：市中心部への距離  
細目名：中央区②東西路線

連番：0127

その他 主要	0m超	250m 以上	500m 以上	750m 以上	1000m 以上	1250m 以上	1500m 以上	1750m 以上	2000m 以上	2250m 以上	2500m 以上	2750m 以上	3000m 以上	3200m 以上	3400m 以上	3600m 以上	3800m 以上	4000m 以上	4200m 以上
0m超	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-7	-8	-9	-10	-11	-12	-13	-14	-15	-16	-17	-18
250m以上	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-7	-8	-9	-10	-11	-12	-13	-14	-15	-16	-17
500m以上	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-7	-8	-9	-10	-11	-12	-13	-14	-15	-16
750m以上	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-7	-8	-9	-10	-11	-12	-13	-14	-15
1000m以上	4	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-7	-8	-9	-10	-11	-13	-14	-15
1250m以上	5	4	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-7	-8	-9	-11	-12	-13	-14
1500m以上	6	5	4	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-7	-9	-10	-11	-12	-13
1750m以上	8	6	5	4	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-8	-9	-10	-11	-12
2000m以上	9	8	7	5	4	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-7	-8	-9	-10	-11
2250m以上	10	9	8	7	5	4	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-7	-8	-9	-10
2500m以上	11	10	9	8	7	6	4	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-6	-7	-8	-9
2750m以上	12	11	10	9	8	7	6	4	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-6	-7	-8
3000m以上	14	13	11	10	9	8	7	6	5	3	2	1	0	-1	-2	-3	-5	-6	-7
3200m以上	15	14	13	11	10	9	8	7	6	5	3	2	1	0	-1	-2	-3	-5	-6
3400m以上	16	15	14	13	12	10	9	8	7	6	5	3	2	1	0	-1	-2	-3	-5
3600m以上	18	16	15	14	13	12	11	9	8	7	6	5	4	2	1	0	-1	-2	-4
3800m以上	19	18	17	15	14	13	12	11	10	8	7	6	5	4	2	1	0	-1	-2
4000m以上	20	19	18	17	16	14	13	12	11	10	8	7	6	5	4	2	1	0	-1
4200m以上	22	21	20	18	17	16	15	13	12	11	10	9	7	6	5	4	2	1	0

中央区  
路線併用

要因名：市中心部への距離  
細目名：中央区⑥すすきの・創成川東側・36号上・36号下

連番：0131

その他 主要	0m超	400m 以上	550m 以上	700m 以上	850m 以上	1000m 以上	1150m 以上	1300m 以上	1450m 以上	1600m 以上	1750m 以上	1900m 以上	2050m 以上	2200m 以上	2350m 以上	2500m 以上	2650m 以上	2800m 以上	2950m 以上	3100m 以上
0m超	0	-3	-6	-9	-12	-15	-18	-21	-24	-27	-30	-33	-36	-39	-42	-45	-48	-51	-54	-57
400m以上	3	0	-3	-6	-9	-12	-15	-19	-22	-25	-28	-31	-34	-37	-40	-43	-46	-49	-53	-56
550m以上	6	3	0	-3	-6	-10	-13	-16	-19	-22	-26	-29	-32	-35	-38	-41	-45	-48	-51	-54
700m以上	10	7	3	0	-3	-7	-10	-13	-16	-20	-23	-26	-30	-33	-36	-40	-43	-46	-49	-53
850m以上	14	10	7	3	0	-3	-7	-10	-14	-17	-20	-24	-27	-31	-34	-38	-41	-44	-48	-51
1000m以上	18	14	11	7	4	0	-4	-7	-11	-14	-18	-21	-25	-28	-32	-35	-39	-42	-46	-49
1150m以上	22	18	15	11	7	4	0	-4	-7	-11	-15	-18	-22	-26	-29	-33	-37	-40	-44	-48
1300m以上	27	23	19	15	11	8	4	0	-4	-8	-11	-15	-19	-23	-27	-30	-34	-38	-42	-46
1450m以上	32	28	24	20	16	12	8	4	0	-4	-8	-12	-16	-20	-24	-28	-32	-36	-39	-43
1600m以上	37	33	29	25	21	16	12	8	4	0	-4	-8	-12	-16	-21	-25	-29	-33	-37	-41
1750m以上	43	39	34	30	26	21	17	13	9	4	0	-4	-9	-13	-17	-21	-26	-30	-34	-39
1900m以上	49	45	40	36	31	27	22	18	13	9	4	0	-4	-9	-13	-18	-22	-27	-31	-36
2050m以上	56	52	47	42	38	33	28	23	19	14	9	5	0	-5	-9	-14	-19	-23	-28	-33
2200m以上	64	59	54	49	44	39	34	30	25	20	15	10	5	0	-5	-10	-15	-20	-25	-30
2350m以上	72	67	62	57	52	47	41	36	31	26	21	16	10	5	0	-5	-10	-16	-21	-26
2500m以上	82	76	71	65	60	55	49	44	38	33	27	22	16	11	5	0	-5	-11	-16	-22
2650m以上	92	87	81	75	69	63	58	52	46	40	35	29	23	17	12	6	0	-6	-12	-17
2800m以上	104	98	92	86	80	73	67	61	55	49	43	37	31	24	18	12	6	0	-6	-12
2950m以上	117	111	104	98	91	85	78	72	65	59	52	46	39	33	26	20	13	7	0	-7
3100m以上	133	126	119	112	105	98	91	84	77	70	63	56	49	42	35	28	21	14	7	0

中央区  
路線併用

要因名：主要幹線道路への距離  
細目名：石山通(東西路線)

連番：0192

その他 主要	0m超	130m以上	280m以上	450m以上	600m以上	720m以上	860m以上	1000m以上	1150m以上	1250m以上	1400m以上	1550m以上	1700m以上	1830m以上	1950m以上	2080m以上	2150m以上	2300m以上
0m超	0	-2	-4	-5	-6	-7	-8	-9	-10	-11	-12	-13	-14	-15	-16	-17	-18	-19
130m以上	2	0	-2	-3	-4	-5	-6	-7	-8	-9	-10	-11	-12	-13	-14	-15	-16	-17
280m以上	4	2	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-7	-8	-9	-10	-11	-13	-14	-15	-16
450m以上	5	3	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-7	-8	-9	-11	-12	-13	-14	-15
600m以上	6	4	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-7	-9	-10	-11	-12	-13	-14
720m以上	8	5	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-8	-9	-10	-11	-12	-13
860m以上	9	7	4	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-7	-8	-9	-10	-11	-12
1000m以上	10	8	5	4	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-7	-8	-9	-10	-11
1150m以上	11	9	7	6	4	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-6	-7	-8	-9	-10
1250m以上	12	10	8	7	6	4	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-6	-7	-8	-9
1400m以上	14	11	9	8	7	6	5	3	2	1	0	-1	-2	-3	-5	-6	-7	-8
1550m以上	15	13	10	9	8	7	6	5	3	2	1	0	-1	-2	-3	-5	-6	-7
1700m以上	16	14	12	10	9	8	7	6	5	3	2	1	0	-1	-2	-3	-5	-6
1830m以上	18	15	13	12	11	9	8	7	6	5	4	2	1	0	-1	-2	-4	-5
1950m以上	19	17	14	13	12	11	10	8	7	6	5	4	2	1	0	-1	-2	-4
2080m以上	20	18	16	14	13	12	11	10	8	7	6	5	4	2	1	0	-1	-2
2150m以上	22	20	17	16	15	13	12	11	10	9	7	6	5	4	2	1	0	-1
2300m以上	23	21	19	17	16	15	14	12	11	10	9	7	6	5	4	2	1	0

中央区  
路線併用

要因名：主要幹線道路への距離  
細目名：南大通(南北路線・創成川西側)

連番：0200

その他 主要	0m超	100m 以上	200m 以上	300m 以上	400m 以上	500m 以上	600m 以上	700m 以上	800m 以上	900m 以上	1050m 以上	1200m 以上	1350m 以上	1500m 以上	1650m 以上	1800m 以上	1950m 以上	2100m 以上	2250m 以上	2400m 以上	2550m 以上	2700m 以上	2850m 以上	3000m 以上	3200m 以上
0m超	0	0	-1	-1	-2	-2	-3	-3	-4	-4	-5	-5	-6	-6	-7	-7	-8	-8	-9	-9	-10	-10	-11	-11	-12
100m以上	0	0	-1	-1	-2	-2	-3	-3	-4	-4	-5	-5	-6	-6	-7	-7	-8	-8	-9	-9	-10	-10	-11	-11	-12
200m以上	1	1	0	0	-1	-1	-2	-2	-3	-3	-4	-4	-5	-5	-6	-6	-7	-7	-8	-8	-9	-9	-10	-10	-11
300m以上	1	1	0	0	-1	-1	-2	-2	-3	-3	-4	-4	-5	-5	-6	-6	-7	-7	-8	-8	-9	-9	-10	-10	-11
400m以上	2	2	1	1	0	0	-1	-1	-2	-2	-3	-3	-4	-4	-5	-5	-6	-6	-7	-7	-8	-8	-9	-9	-10
500m以上	2	2	1	1	0	0	-1	-1	-2	-2	-3	-3	-4	-4	-5	-5	-6	-6	-7	-7	-8	-8	-9	-9	-10
600m以上	3	3	2	2	1	1	0	0	-1	-1	-2	-2	-3	-3	-4	-4	-5	-5	-6	-6	-7	-7	-8	-8	-9
700m以上	3	3	2	2	1	1	0	0	-1	-1	-2	-2	-3	-3	-4	-4	-5	-5	-6	-6	-7	-7	-8	-8	-9
800m以上	4	4	3	3	2	2	1	1	0	0	-1	-1	-2	-2	-3	-3	-4	-4	-5	-5	-6	-6	-7	-7	-8
900m以上	4	4	3	3	2	2	1	1	0	0	-1	-1	-2	-2	-3	-3	-4	-4	-5	-5	-6	-6	-7	-7	-8
1050m以上	5	5	4	4	3	3	2	2	1	1	0	0	-1	-1	-2	-2	-3	-3	-4	-4	-5	-5	-6	-6	-7
1200m以上	5	5	4	4	3	3	2	2	1	1	0	0	-1	-1	-2	-2	-3	-3	-4	-4	-5	-5	-6	-6	-7
1350m以上	6	6	5	5	4	4	3	3	2	2	1	1	0	0	-1	-1	-2	-2	-3	-3	-4	-4	-5	-5	-6
1500m以上	6	6	5	5	4	4	3	3	2	2	1	1	0	0	-1	-1	-2	-2	-3	-3	-4	-4	-5	-5	-6
1650m以上	8	8	6	6	5	5	4	4	3	3	2	2	1	1	0	0	-1	-1	-2	-2	-3	-3	-4	-4	-5
1800m以上	8	8	6	6	5	5	4	4	3	3	2	2	1	1	0	0	-1	-1	-2	-2	-3	-3	-4	-4	-5
1950m以上	9	9	8	8	7	7	5	5	4	4	3	3	2	2	1	1	0	0	-1	-1	-2	-2	-3	-3	-4
2100m以上	9	9	8	8	7	7	5	5	4	4	3	3	2	2	1	1	0	0	-1	-1	-2	-2	-3	-3	-4
2250m以上	10	10	9	9	8	8	7	7	5	5	4	4	3	3	2	2	1	1	0	0	-1	-1	-2	-2	-3
2400m以上	10	10	9	9	8	8	7	7	5	5	4	4	3	3	2	2	1	1	0	0	-1	-1	-2	-2	-3
2550m以上	11	11	10	10	9	9	8	8	7	7	6	6	4	4	3	3	2	2	1	1	0	0	-1	-1	-2
2700m以上	11	11	10	10	9	9	8	8	7	7	6	6	4	4	3	3	2	2	1	1	0	0	-1	-1	-2
2850m以上	12	12	11	11	10	10	9	9	8	8	7	7	6	6	4	4	3	3	2	2	1	1	0	0	-1
3000m以上	12	12	11	11	10	10	9	9	8	8	7	7	6	6	4	4	3	3	2	2	1	1	0	0	-1
3200m以上	14	14	13	13	11	11	10	10	9	9	8	8	7	7	6	6	5	5	3	3	2	2	1	1	0

中央区  
路線併用

要因名：主要幹線道路への距離  
細目名：南大通(南北路線・創成川西側・すすきの下)

連番：0201

その他 主要	0m超	100m以上	200m以上	300m以上	400m以上	500m以上	600m以上	700m以上	800m以上	900m以上	1050m以上	1200m以上	1350m以上	1500m以上	1650m以上	1800m以上	1950m以上	2100m以上	2300m以上	2500m以上	2700m以上	2900m以上	3100m以上	3300m以上	3600m以上	3800m以上	4000m以上	4200m以上	4450m以上	4700m以上
0m超	0	-2	-4	-6	-8	-10	-12	-14	-16	-17	-18	-19	-20	-21	-22	-23	-24	-25	-26	-27	-28	-29	-30	-31	-32	-33	-34	-35	-36	-37
100m以上	2	0	-2	-4	-6	-8	-10	-12	-14	-15	-16	-17	-18	-19	-20	-21	-22	-23	-24	-26	-27	-28	-29	-30	-31	-32	-33	-34	-35	-36
200m以上	4	2	0	-2	-4	-6	-8	-10	-13	-14	-15	-16	-17	-18	-19	-20	-21	-22	-23	-24	-25	-26	-27	-28	-29	-30	-31	-32	-33	-34
300m以上	6	4	2	0	-2	-4	-6	-9	-11	-12	-13	-14	-15	-16	-17	-18	-19	-20	-21	-22	-23	-24	-26	-27	-28	-29	-30	-31	-32	-33
400m以上	9	7	4	2	0	-2	-4	-7	-9	-10	-11	-12	-13	-14	-15	-16	-17	-18	-20	-21	-22	-23	-24	-25	-26	-27	-28	-29	-30	-32
500m以上	11	9	7	4	2	0	-2	-4	-7	-8	-9	-10	-11	-12	-13	-14	-16	-17	-18	-19	-20	-21	-22	-23	-24	-26	-27	-28	-29	-30
600m以上	14	11	9	7	5	2	0	-2	-5	-6	-7	-8	-9	-10	-11	-13	-14	-15	-16	-17	-18	-19	-20	-22	-23	-24	-25	-26	-27	-28
700m以上	16	14	12	9	7	5	2	0	-2	-3	-5	-6	-7	-8	-9	-10	-12	-13	-14	-15	-16	-17	-19	-20	-21	-22	-23	-24	-26	-27
800m以上	19	17	14	12	10	7	5	2	0	-1	-2	-4	-5	-6	-7	-8	-10	-11	-12	-13	-14	-15	-17	-18	-19	-20	-21	-23	-24	-25
900m以上	20	18	16	13	11	8	6	4	1	0	-1	-2	-4	-5	-6	-7	-8	-10	-11	-12	-13	-14	-16	-17	-18	-19	-20	-22	-23	-24
1050m以上	22	20	17	15	12	10	7	5	2	1	0	-1	-2	-4	-5	-6	-7	-9	-10	-11	-12	-13	-15	-16	-17	-18	-20	-21	-22	-23
1200m以上	23	21	19	16	14	11	9	6	4	2	1	0	-1	-2	-4	-5	-6	-7	-9	-10	-11	-12	-14	-15	-16	-17	-19	-20	-21	-22
1350m以上	25	23	20	18	15	13	10	8	5	4	3	1	0	-1	-3	-4	-5	-6	-8	-9	-10	-11	-13	-14	-15	-16	-18	-19	-20	-21
1500m以上	27	24	22	19	16	14	11	9	6	5	4	3	1	0	-1	-3	-4	-5	-6	-8	-9	-10	-11	-13	-14	-15	-16	-18	-19	-20
1650m以上	28	26	23	21	18	15	13	10	8	6	5	4	3	1	0	-1	-3	-4	-5	-6	-8	-9	-10	-12	-13	-14	-15	-17	-18	-19
1800m以上	30	27	25	22	19	17	14	12	9	8	6	5	4	3	1	0	-1	-3	-4	-5	-6	-8	-9	-10	-12	-13	-14	-16	-17	-18
1950m以上	32	29	26	24	21	18	16	13	11	9	8	7	5	4	3	1	0	-1	-3	-4	-5	-7	-8	-9	-11	-12	-13	-14	-16	-17
2100m以上	33	31	28	25	23	20	17	15	12	11	9	8	7	5	4	3	1	0	-1	-3	-4	-5	-7	-8	-9	-11	-12	-13	-15	-16
2300m以上	35	32	30	27	24	22	19	16	14	12	11	9	8	7	5	4	3	1	0	-1	-3	-4	-5	-7	-8	-9	-11	-12	-14	-15
2500m以上	37	34	32	29	26	23	21	18	15	14	12	11	10	8	7	5	4	3	1	0	-1	-3	-4	-5	-7	-8	-10	-11	-12	-14
2700m以上	39	36	33	31	28	25	22	19	17	15	14	13	11	10	8	7	6	4	3	1	0	-1	-3	-4	-6	-7	-8	-10	-11	-13
2900m以上	41	38	35	32	30	27	24	21	18	17	15	14	13	11	10	8	7	6	4	3	1	0	-1	-3	-4	-6	-7	-8	-10	-11
3100m以上	43	40	37	34	31	29	26	23	20	19	17	16	14	13	11	10	9	7	6	4	3	1	0	-1	-3	-4	-6	-7	-9	-10
3300m以上	45	42	39	36	33	30	28	25	22	20	19	17	16	14	13	12	10	9	7	6	4	3	1	0	-1	-3	-4	-6	-7	-9
3600m以上	47	44	41	38	35	32	29	26	24	22	21	19	18	16	15	13	12	10	9	7	6	4	3	1	0	-1	-3	-4	-6	-7
3800m以上	49	46	43	40	37	34	31	28	25	24	22	21	19	18	16	15	13	12	10	9	7	6	4	3	1	0	-1	-3	-4	-6
4000m以上	52	48	45	42	39	36	33	30	27	26	24	23	21	20	18	17	15	14	12	11	9	8	6	5	3	2	0	-2	-3	-5
4200m以上	54	51	48	45	42	38	35	32	29	28	26	25	23	22	20	18	17	15	14	12	11	9	8	6	5	3	2	0	-2	-3
4450m以上	56	53	50	47	44	41	38	34	31	30	28	27	25	23	22	20	19	17	16	14	13	11	9	8	6	5	3	2	0	-2
4700m以上	59	56	52	49	46	43	40	37	33	32	30	29	27	25	24	22	21	19	17	16	14	13	11	10	8	6	5	3	2	0

中央区  
路線併用

要因名：その他幹線状況  
細目名：各区共通(路商、路併)、国道等

連番：0316

主要 \ その他	優る	やや優る	普通
優る	0	-5	-10
やや優る	5	0	-5
普通	11	6	0

中央区  
路線併用

要因名：その他幹線状況  
細目名：各区共通(路商、路併)、その他

連番：0317

主要 \ その他	優る	やや優る	普通
優る	0	-4	-6
やや優る	4	0	-2
普通	6	2	0

中央区  
路線併用

要因名：下水道  
細目名：

連番：0331

主要 \ 其他	有り	無し
有り	0	-5
無し	5	0

中央区  
路線併用

要因名：商業集積の状況  
細目名：

連番：0332

主要 \ その他	両側	片側	なし
両側	0	-3	-6
片側	3	0	-3
なし	6	3	0

中央区  
路線併用

要因名：商況  
細目名：

連番：0344

その他 主要	きわめて 優る	たいへん 優る	かなり優 る	優る	やや優る	少々優る	わずか に優る	普通	わずか に劣る	少々劣る	やや劣る	劣る	かなり劣 る	たいへん 劣る	きわめて 劣る
きわめて優る	0	-4	-8	-11	-13	-14	-16	-17	-18	-19	-21	-23	-25	-29	-33
たいへん優る	4	0	-4	-7	-9	-10	-12	-13	-14	-16	-17	-19	-22	-26	-30
かなり優る	9	5	0	-3	-5	-6	-8	-9	-10	-12	-14	-15	-18	-23	-27
優る	12	7	3	0	-2	-4	-6	-7	-7	-9	-11	-13	-16	-21	-25
やや優る	14	10	5	2	0	-2	-4	-5	-6	-8	-10	-11	-14	-19	-24
少々優る	17	12	7	4	2	0	-2	-3	-4	-6	-8	-10	-13	-17	-22
わずかに優る	19	14	9	6	4	2	0	-1	-2	-4	-6	-8	-11	-16	-21
普通	20	15	10	7	5	3	1	0	-1	-3	-5	-7	-10	-15	-20
わずかに劣る	21	16	11	8	6	4	2	1	0	-2	-4	-6	-9	-14	-19
少々劣る	24	19	13	10	8	6	4	3	2	0	-2	-4	-7	-12	-18
やや劣る	26	21	16	13	11	8	6	5	4	2	0	-2	-5	-11	-16
劣る	29	24	18	15	13	11	9	8	6	4	2	0	-3	-9	-14
かなり劣る	33	28	22	19	17	14	12	11	10	8	6	3	0	-6	-11
たいへん劣る	41	35	29	26	24	21	19	18	16	14	12	9	6	0	-6
きわめて劣る	50	44	38	34	31	29	26	25	24	21	19	16	13	6	0

中央区  
路線併用

要因名：基準容積率  
細目名：基準容積率①

連番：0355

その他 主要	0%超	200%以上	250%以上	300%以上	350%以上	400%以上	450%以上	500%以上	550%以上	600%以上	650%以上	700%以上	750%以上	800%以上
0%超	0	2	5	7	12	16	20	24	28	34	36	39	41	43
200%以上	-2	0	2	5	9	13	18	21	25	31	33	35	38	40
250%以上	-5	-2	0	2	7	10	15	18	22	28	30	32	34	37
300%以上	-7	-4	-2	0	4	8	12	16	19	25	27	29	31	34
350%以上	-11	-9	-6	-4	0	3	8	11	14	19	22	24	26	28
400%以上	-14	-11	-9	-7	-3	0	4	7	10	16	18	20	22	24
450%以上	-17	-15	-13	-11	-7	-4	0	3	6	11	13	15	17	19
500%以上	-19	-17	-16	-14	-10	-7	-3	0	3	8	10	12	14	16
550%以上	-22	-20	-18	-16	-12	-9	-6	-3	0	5	7	8	10	12
600%以上	-25	-23	-22	-20	-16	-14	-10	-7	-5	0	2	4	5	7
650%以上	-27	-25	-23	-21	-18	-15	-12	-9	-6	-2	0	2	4	5
700%以上	-28	-26	-24	-23	-19	-17	-13	-10	-8	-3	-2	0	2	3
750%以上	-29	-27	-26	-24	-21	-18	-15	-12	-9	-5	-3	-2	0	2
800%以上	-30	-29	-27	-25	-22	-19	-16	-13	-11	-7	-5	-3	-2	0

中央区  
路線併用

要因名：風致地区  
細目名：

連番：0358

主要 \ その他	地区内	地区外
地区内	0	2
地区外	-2	0

## 低層普通住宅地区

街路条件	-----	180
道路幅員		
道路種別		
建築基準法上の道路		
連続性		
系統（住宅系）		
舗装		
除雪の状況		
傾斜の状況		

交通・接近条件	-----	188
最寄地下鉄駅への距離		
西18丁目駅		
円山公園駅		
西28丁目駅		
中島公園駅（すすきの下）		
幌平橋駅		
最寄JR駅距離		
JR桑園駅		
市中心部への距離		
中央区③普通住宅地区		
主要幹線道路への距離		
石山通		
桑園以外・普通住宅地区		
桑園地区・普通住宅地区		
南大通		
桑園以外・普通住宅地区		
桑園地区・一般併用・普通住宅		

準幹線道路への距離	
駅前通（創成川～石山通の 容積率600%未満）	
その他幹線道路への距離	
各区共通（普通住宅）、国道等	
各区共通（普通住宅）、その他	

環境条件	-----	202
下水道		
宅地開発の状況		
環境影響施設（JR線）		
環境影響施設（墓地）		
商業密度		
普通住宅地区・村落地区（用途の多様性）		
商況		
住環境		

行政的条件	-----	209
基準容積率③		
風致地区		

中央区  
普住低層

要因名：道路幅員  
細目名：村落地区以外

連番：0001

主要 \ その他	0m超	2m以上	3m以上	4m以上	5m以上	6m以上	7m以上	8m以上	10m以上	12m以上	15m以上	18m以上	20m以上	25m以上	30m以上	40m以上
0m超	0	8	13	18	20	22	25	25	27	29	31	32	33	34	35	36
2m以上	-8	0	4	9	11	13	15	15	17	20	21	22	23	24	25	26
3m以上	-11	-4	0	4	6	8	10	10	13	15	16	17	18	19	20	21
4m以上	-15	-8	-4	0	2	4	6	6	8	10	11	12	13	14	15	16
5m以上	-17	-10	-6	-2	0	2	4	5	6	8	9	10	11	12	13	14
6m以上	-18	-12	-8	-4	-2	0	2	3	4	6	7	8	9	10	11	12
7m以上	-19	-13	-9	-5	-3	-2	0	1	3	4	5	6	7	8	9	10
8m以上	-20	-14	-9	-6	-4	-3	-1	0	2	3	4	5	6	7	8	9
10m以上	-21	-15	-11	-8	-6	-4	-3	-2	0	2	3	3	4	5	6	7
12m以上	-23	-16	-13	-9	-8	-6	-4	-3	-2	0	1	2	3	3	4	5
15m以上	-23	-17	-14	-10	-8	-7	-5	-4	-2	-1	0	1	2	2	3	4
18m以上	-24	-18	-14	-11	-9	-7	-6	-5	-3	-2	-1	0	1	2	2	3
20m以上	-25	-19	-15	-11	-10	-8	-7	-6	-4	-2	-2	-1	0	1	2	2
25m以上	-25	-19	-16	-12	-10	-9	-7	-6	-5	-3	-2	-2	-1	0	1	2
30m以上	-26	-20	-17	-13	-11	-10	-8	-7	-6	-4	-3	-2	-2	-1	0	1
40m以上	-27	-21	-17	-13	-12	-10	-9	-8	-6	-5	-4	-3	-2	-2	-1	0

中央区  
普住低層

要因名：道路種別  
細目名：

連番：0003

主要 \ その他	国 道	道 道	市 道	その他
国 道	0	0	0	-3
道 道	0	0	0	-3
市 道	0	0	0	-3
その他	3	3	3	0

中央区  
普住低層

要因名：建築基準法上の道路  
細目名：

連番：0004

主要 \ その他	建築基準法上の道路	その他の道路
建築基準法上の道路	0	-30
その他の道路	43	0

中央区  
普住低層

要因名：連続性  
細目名：

連番：0005

主要 \ 其他	通り抜け可	通り抜け不良	行き止まり
通り抜け可	0	-5	-10
通り抜け不良	5	0	-5
行き止まり	11	6	0

中央区  
普住低層

要因名：系統  
細目名：住宅系

連番：0007

主要 \ 評価	その他	良好	普通	劣る
良好	0		-3	-6
普通	3		0	-3
劣る	6		3	0

中央区  
普住低層

要因名：舗装  
細目名：

連番：0019

主要 \ 其他	有り	無し
有り	0	-5
無し	5	0

中央区  
普住低層

要因名：除雪の状況  
細目名：

連番：0020

主要 \ その他	有り	無し
有り	0	-3
無し	3	0

中央区  
普住低層

要因名：傾斜の状況  
細目名：

連番：0021

主要 \ その他	普通	傾斜	急傾斜	階段
普通	0	-5	-10	-20
傾斜	5	0	-5	-16
急傾斜	11	6	0	-11
階段	25	19	13	0

中央区  
普住低層

要因名：最寄地下鉄への距離  
細目名：西18丁目駅

連番：0026

その他 主要	0m超	100m以上	200m以上	300m以上	400m以上	500m以上	600m以上
0m超	0	-3	-5	-7	-9	-10	-11
100m以上	3	0	-2	-4	-6	-7	-8
200m以上	5	2	0	-2	-4	-5	-6
300m以上	8	4	2	0	-2	-3	-4
400m以上	10	7	4	2	0	-1	-2
500m以上	11	8	6	3	1	0	-1
600m以上	12	9	7	4	2	1	0

中央区  
普住低層

要因名：最寄地下鉄への距離  
細目名：円山公園駅

連番：0027

その他 主要	0m超	100m以上	200m以上	300m以上	400m以上	500m以上	600m以上
0m超	0	-3	-5	-7	-9	-10	-11
100m以上	3	0	-2	-4	-6	-7	-8
200m以上	5	2	0	-2	-4	-5	-6
300m以上	8	4	2	0	-2	-3	-4
400m以上	10	7	4	2	0	-1	-2
500m以上	11	8	6	3	1	0	-1
600m以上	12	9	7	4	2	1	0

中央区  
普住低層

要因名：最寄地下鉄への距離  
細目名：西28丁目駅

連番：0028

その他 主要	0m超	100m以上	200m以上	300m以上	400m以上	500m以上	600m以上
0m超	0	-3	-5	-7	-9	-10	-11
100m以上	3	0	-2	-4	-6	-7	-8
200m以上	5	2	0	-2	-4	-5	-6
300m以上	8	4	2	0	-2	-3	-4
400m以上	10	7	4	2	0	-1	-2
500m以上	11	8	6	3	1	0	-1
600m以上	12	9	7	4	2	1	0

中央区  
普住低層

要因名：最寄地下鉄への距離  
細目名：中島公園駅(すすきの下)

連番：0030

主要 \ 其他	0m超	100m以上	200m以上	300m以上	400m以上
0m超	0	-1	-2	-3	-4
100m以上	1	0	-1	-2	-3
200m以上	2	1	0	-1	-2
300m以上	3	2	1	0	-1
400m以上	4	3	2	1	0

中央区  
普住低層

要因名：最寄地下鉄への距離  
細目名：幌平橋駅

連番：0031

主要 \ その他	0m超	100m以上	200m以上	300m以上	400m以上
0m超	0	-1	-2	-3	-4
100m以上	1	0	-1	-2	-3
200m以上	2	1	0	-1	-2
300m以上	3	2	1	0	-1
400m以上	4	3	2	1	0

中央区  
普住低層

要因名：最寄JR駅距離  
細目名：JR桑園駅

連番：0099

主要 \ 其他	0m超	100m以上	200m以上	300m以上	400m以上	500m以上
0m超	0	-1	-2	-3	-4	-5
100m以上	1	0	-1	-2	-3	-4
200m以上	2	1	0	-1	-2	-3
300m以上	3	2	1	0	-1	-2
400m以上	4	3	2	1	0	-1
500m以上	5	4	3	2	1	0

中央区  
普住低層

要因名：市中心部への距離  
細目名：中央区③普通住宅地区

連番：0128

その他 主要	0m超	800m 以上	1000m 以上	1200m 以上	1400m 以上	1600m 以上	1800m 以上	2000m 以上	2250m 以上	2500m 以上	2750m 以上	3000m 以上	3300m 以上	3600m 以上	3900m 以上	4200m 以上	4500m 以上	4800m 以上	5100m 以上	5400m 以上
0m超	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-7	-8	-9	-10	-11	-12	-13	-14	-15	-16	-17	-18	-19
800m以上	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-7	-8	-9	-10	-11	-12	-13	-14	-15	-16	-17	-18
1000m以上	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-7	-8	-9	-10	-11	-12	-13	-14	-15	-16	-17
1200m以上	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-7	-8	-9	-10	-11	-12	-13	-14	-15	-16
1400m以上	4	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-7	-8	-9	-10	-11	-13	-14	-15	-16
1600m以上	5	4	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-7	-8	-9	-11	-12	-13	-14	-15
1800m以上	6	5	4	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-7	-9	-10	-11	-12	-13	-14
2000m以上	8	6	5	4	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-8	-9	-10	-11	-12	-13
2250m以上	9	8	7	5	4	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-7	-8	-9	-10	-11	-12
2500m以上	10	9	8	7	5	4	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-7	-8	-9	-10	-11
2750m以上	11	10	9	8	7	6	4	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-6	-7	-8	-9	-10
3000m以上	12	11	10	9	8	7	6	4	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-6	-7	-8	-9
3300m以上	14	13	11	10	9	8	7	6	5	3	2	1	0	-1	-2	-3	-5	-6	-7	-8
3600m以上	15	14	13	11	10	9	8	7	6	5	3	2	1	0	-1	-2	-3	-5	-6	-7
3900m以上	16	15	14	13	12	10	9	8	7	6	5	3	2	1	0	-1	-2	-3	-5	-6
4200m以上	18	16	15	14	13	12	11	9	8	7	6	5	4	2	1	0	-1	-2	-4	-5
4500m以上	19	18	17	15	14	13	12	11	10	8	7	6	5	4	2	1	0	-1	-2	-4
4800m以上	20	19	18	17	16	14	13	12	11	10	8	7	6	5	4	2	1	0	-1	-2
5100m以上	22	21	20	18	17	16	15	13	12	11	10	9	7	6	5	4	2	1	0	-1
5400m以上	23	22	21	20	19	17	16	15	14	12	11	10	9	7	6	5	4	2	1	0

中央区  
普住低層

要因名：主要幹線道路への距離  
細目名：石山通(桑園以外・普通住宅地区)

連番：0194

その他 主要	0m超	130m以上	280m以上	450m以上	600m以上	720m以上	860m以上	1000m以上	1280m以上	1500m以上	1900m以上	2050m以上	2200m以上
0m超	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-7	-8	-9	-10	-11	-12
130m以上	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-7	-8	-9	-10	-11
280m以上	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-7	-8	-9	-10
450m以上	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-7	-8	-9
600m以上	4	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-7	-8
720m以上	5	4	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-7
860m以上	6	5	4	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6
1000m以上	8	6	5	4	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-5
1280m以上	9	8	7	5	4	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4
1500m以上	10	9	8	7	5	4	3	2	1	0	-1	-2	-3
1900m以上	11	10	9	8	7	6	4	3	2	1	0	-1	-2
2050m以上	12	11	10	9	8	7	6	4	3	2	1	0	-1
2200m以上	14	13	11	10	9	8	7	6	5	3	2	1	0

中央区  
普住低層

要因名：主要幹線道路への距離  
細目名：石山通(桑園地区・普通住宅地区)

連番：0198

その他 主要	0m超	280m以上	450m以上	600m以上	720m以上	1000m以上	1280m以上	1500m以上	1900m以上	2050m以上	2200m以上
0m超	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-7	-8	-9	-10
280m以上	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-7	-8	-9
450m以上	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-7	-8
600m以上	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-7
720m以上	4	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6
1000m以上	5	4	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-5
1280m以上	6	5	4	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4
1500m以上	8	6	5	4	3	2	1	0	-1	-2	-3
1900m以上	9	8	7	5	4	3	2	1	0	-1	-2
2050m以上	10	9	8	7	5	4	3	2	1	0	-1
2200m以上	11	10	9	8	7	6	4	3	2	1	0

中央区  
普住低層

要因名：主要幹線道路への距離  
細目名：南大通(桑園以外・普通住宅地区)

連番：0203

その他 主要	0m超	100m 以上	250m 以上	400m 以上	550m 以上	800m 以上	1000m 以上	1300m 以上	1700m 以上	2100m 以上	2500m 以上	2900m 以上	3200m 以上	3400m 以上	3700m 以上	4000m 以上	4200m 以上	4400m 以上	4600m 以上
0m超	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-7	-8	-9	-10	-11	-12	-13	-14	-15	-16	-17	-18
100m以上	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-7	-8	-9	-10	-11	-12	-13	-14	-15	-16	-17
250m以上	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-7	-8	-9	-10	-11	-12	-13	-14	-15	-16
400m以上	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-7	-8	-9	-10	-11	-12	-13	-14	-15
550m以上	4	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-7	-8	-9	-10	-11	-13	-14	-15
800m以上	5	4	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-7	-8	-9	-11	-12	-13	-14
1000m以上	6	5	4	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-7	-9	-10	-11	-12	-13
1300m以上	8	6	5	4	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-8	-9	-10	-11	-12
1700m以上	9	8	7	5	4	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-7	-8	-9	-10	-11
2100m以上	10	9	8	7	5	4	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-7	-8	-9	-10
2500m以上	11	10	9	8	7	6	4	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-6	-7	-8	-9
2900m以上	12	11	10	9	8	7	6	4	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-6	-7	-8
3200m以上	14	13	11	10	9	8	7	6	5	3	2	1	0	-1	-2	-3	-5	-6	-7
3400m以上	15	14	13	11	10	9	8	7	6	5	3	2	1	0	-1	-2	-3	-5	-6
3700m以上	16	15	14	13	12	10	9	8	7	6	5	3	2	1	0	-1	-2	-3	-5
4000m以上	18	16	15	14	13	12	11	9	8	7	6	5	4	2	1	0	-1	-2	-4
4200m以上	19	18	17	15	14	13	12	11	10	8	7	6	5	4	2	1	0	-1	-2
4400m以上	20	19	18	17	16	14	13	12	11	10	8	7	6	5	4	2	1	0	-1
4600m以上	22	21	20	18	17	16	15	13	12	11	10	9	7	6	5	4	2	1	0

中央区  
普住低層

要因名：主要幹線道路への距離  
細目名：南大通(桑園地区・一般併用・普通住宅)

連番：0211

主要 \ 其他	0m超	690m以上	820m以上	950m以上	1080m以上	1210m以上	1340m以上	1470m以上	1600m以上
0m超	0	-2	-4	-6	-10	-14	-18	-22	-26
690m以上	2	0	-2	-4	-8	-12	-16	-20	-24
820m以上	4	2	0	-2	-6	-10	-15	-19	-23
950m以上	6	4	2	0	-4	-9	-13	-17	-21
1080m以上	11	9	7	4	0	-4	-9	-13	-18
1210m以上	16	14	12	9	5	0	-5	-9	-14
1340m以上	22	20	17	15	10	5	0	-5	-10
1470m以上	28	26	23	21	15	10	5	0	-5
1600m以上	35	32	30	27	22	16	11	5	0

中央区  
普住低層

要因名：準幹線道路への距離  
細目名：駅前通(創成川～石山通の容積率600%未満地域)

連番：0236

その他 主要	0m超	60m以上	125m以上	200m以上	275m以上	350m以上	425m以上	500m以上	575m以上	650m以上	725m以上	800m以上	875m以上
0m超	0	-2	-4	-6	-8	-10	-12	-14	-18	-20	-22	-24	-26
60m以上	2	0	-2	-4	-6	-8	-10	-12	-16	-18	-20	-22	-24
125m以上	4	2	0	-2	-4	-6	-8	-10	-15	-17	-19	-21	-23
200m以上	6	4	2	0	-2	-4	-6	-9	-13	-15	-17	-19	-21
275m以上	9	7	4	2	0	-2	-4	-7	-11	-13	-15	-17	-20
350m以上	11	9	7	4	2	0	-2	-4	-9	-11	-13	-16	-18
425m以上	14	11	9	7	5	2	0	-2	-7	-9	-11	-14	-16
500m以上	16	14	12	9	7	5	2	0	-5	-7	-9	-12	-14
575m以上	22	20	17	15	12	10	7	5	0	-2	-5	-7	-10
650m以上	25	23	20	18	15	13	10	8	3	0	-3	-5	-8
725m以上	28	26	23	21	18	15	13	10	5	3	0	-3	-5
800m以上	32	29	26	24	21	18	16	13	8	5	3	0	-3
875m以上	35	32	30	27	24	22	19	16	11	8	5	3	0

中央区  
普住低層

要因名：その他幹線状況  
細目名：各区共通(普通住宅)、国道等

連番：0318

主要 \ 評価	その他	優る	やや優る	普通
優る	0		-2	-3
やや優る	2		0	-2
普通	3		2	0

中央区  
普住低層

要因名：その他幹線状況  
細目名：各区共通(普通住宅)、その他

連番：0319

主要 \ 評価	優る	やや優る	普通
優る	0	-1	-2
やや優る	1	0	-1
普通	2	1	0

中央区  
普住低層

要因名：下水道  
細目名：

連番：0331

主要 \ 其他	有り	無し
有り	0	-5
無し	5	0

中央区  
普住低層

要因名：宅地開発の状況  
細目名：

連番：0335

主要 \ その他	普通	やや優る	優る	相当優る
普通	0	3	5	10
やや優る	-3	0	2	7
優る	-5	-2	0	5
相当優る	-9	-6	-5	0

中央区  
普住低層

要因名：環境影響施設(JR線)  
細目名：

連番：0337

主要 \ その他	0m超	25m以上	50m以上
0m超	0	2	3
25m以上	-2	0	1
50m以上	-3	-1	0

中央区  
普住低層

要因名：環境影響施設(墓地)  
細目名：

連番：0338

主要 \ その他	0m超	25m以上
0m超	0	5
25m以上	-5	0

中央区  
普住低層

要因名：商業密度  
細目名：普通住宅地区・村落地区(用途の多様性)

連番：0342

主要 \ その他	5%未満	10%未満	15%未満	20%未満	20%以上
5%未満	0	2	4	6	8
10%未満	-2	0	2	4	6
15%未満	-4	-2	0	2	4
20%未満	-6	-4	-2	0	2
20%以上	-7	-6	-4	-2	0

中央区  
普住低層

要因名：商況  
細目名：

連番：0344

その他 主要	きわめて 優る	たいへん 優る	かなり優 る	優る	やや優る	少々優る	わずか に優る	普通	わずか に劣る	少々劣る	やや劣る	劣る	かなり劣 る	たいへん 劣る	きわめて 劣る
きわめて優る	0	-4	-8	-11	-13	-14	-16	-17	-18	-19	-21	-23	-25	-29	-33
たいへん優る	4	0	-4	-7	-9	-10	-12	-13	-14	-16	-17	-19	-22	-26	-30
かなり優る	9	5	0	-3	-5	-6	-8	-9	-10	-12	-14	-15	-18	-23	-27
優る	12	7	3	0	-2	-4	-6	-7	-7	-9	-11	-13	-16	-21	-25
やや優る	14	10	5	2	0	-2	-4	-5	-6	-8	-10	-11	-14	-19	-24
少々優る	17	12	7	4	2	0	-2	-3	-4	-6	-8	-10	-13	-17	-22
わずかに優る	19	14	9	6	4	2	0	-1	-2	-4	-6	-8	-11	-16	-21
普通	20	15	10	7	5	3	1	0	-1	-3	-5	-7	-10	-15	-20
わずかに劣る	21	16	11	8	6	4	2	1	0	-2	-4	-6	-9	-14	-19
少々劣る	24	19	13	10	8	6	4	3	2	0	-2	-4	-7	-12	-18
やや劣る	26	21	16	13	11	8	6	5	4	2	0	-2	-5	-11	-16
劣る	29	24	18	15	13	11	9	8	6	4	2	0	-3	-9	-14
かなり劣る	33	28	22	19	17	14	12	11	10	8	6	3	0	-6	-11
たいへん劣る	41	35	29	26	24	21	19	18	16	14	12	9	6	0	-6
きわめて劣る	50	44	38	34	31	29	26	25	24	21	19	16	13	6	0

中央区  
普住低層

要因名：住環境  
細目名：

連番：0345

その他 主要	きわめて 優る	たいへん 優る	かなり優 る	優る	やや優る	少々優る	わずか に優る	普通	わずか に劣る	少々劣る	やや劣る	劣る	かなり劣 る	たいへん 劣る	きわめて 劣る
きわめて優る	0	-4	-8	-11	-13	-14	-16	-17	-18	-19	-21	-23	-25	-29	-33
たいへん優る	4	0	-4	-7	-9	-10	-12	-13	-14	-16	-17	-19	-22	-26	-30
かなり優る	9	5	0	-3	-5	-6	-8	-9	-10	-12	-14	-15	-18	-23	-27
優る	12	7	3	0	-2	-4	-6	-7	-7	-9	-11	-13	-16	-21	-25
やや優る	14	10	5	2	0	-2	-4	-5	-6	-8	-10	-11	-14	-19	-24
少々優る	17	12	7	4	2	0	-2	-3	-4	-6	-8	-10	-13	-17	-22
わずかに優る	19	14	9	6	4	2	0	-1	-2	-4	-6	-8	-11	-16	-21
普通	20	15	10	7	5	3	1	0	-1	-3	-5	-7	-10	-15	-20
わずかに劣る	21	16	11	8	6	4	2	1	0	-2	-4	-6	-9	-14	-19
少々劣る	24	19	13	10	8	6	4	3	2	0	-2	-4	-7	-12	-18
やや劣る	26	21	16	13	11	8	6	5	4	2	0	-2	-5	-11	-16
劣る	29	24	18	15	13	11	9	8	6	4	2	0	-3	-9	-14
かなり劣る	33	28	22	19	17	14	12	11	10	8	6	3	0	-6	-11
たいへん劣る	41	35	29	26	24	21	19	18	16	14	12	9	6	0	-6
きわめて劣る	50	44	38	34	31	29	26	25	24	21	19	16	13	6	0

中央区  
普住低層

要因名：基準容積率  
細目名：基準容積率③

連番：0357

その他 主要	0%超	80%以上	200%以上	250%以上	300%以上	350%以上	400%以上
0%超	0	2	4	6	8	10	11
80%以上	-2	0	2	4	6	8	9
200%以上	-4	-2	0	2	4	6	7
250%以上	-6	-4	-2	0	2	4	5
300%以上	-7	-6	-4	-2	0	2	3
350%以上	-9	-7	-5	-4	-2	0	1
400%以上	-10	-8	-6	-5	-3	-1	0

中央区  
普住低層

要因名：風致地区  
細目名：

連番：0358

主要 \ その他	地区内	地区外
地区内	0	2
地区外	-2	0



## 中高層普通住宅地区

街路条件	-----	211
道路幅員		
道路種別		
建築基準法上の道路		
連続性		
系統（住宅系）		
舗装		
除雪の状況		
傾斜の状況		
交通・接近条件	-----	219
市中心部への距離		
中央区③普通住宅地区		
主要幹線道路への距離		
石山通		
桑園以外・普通住宅地区		
南大通		
桑園以外・普通住宅地区		
環境条件	-----	222
下水道		
商況		
住環境		
行政的条件	-----	225
基準容積率③		

中央区  
普住中高層

要因名：道路幅員  
細目名：村落地区以外

連番：0001

主要 \ 其他	0m超	2m以上	3m以上	4m以上	5m以上	6m以上	7m以上	8m以上	10m以上	12m以上	15m以上	18m以上	20m以上	25m以上	30m以上	40m以上
0m超	0	8	13	18	20	22	25	25	27	29	31	32	33	34	35	36
2m以上	-8	0	4	9	11	13	15	15	17	20	21	22	23	24	25	26
3m以上	-11	-4	0	4	6	8	10	10	13	15	16	17	18	19	20	21
4m以上	-15	-8	-4	0	2	4	6	6	8	10	11	12	13	14	15	16
5m以上	-17	-10	-6	-2	0	2	4	5	6	8	9	10	11	12	13	14
6m以上	-18	-12	-8	-4	-2	0	2	3	4	6	7	8	9	10	11	12
7m以上	-19	-13	-9	-5	-3	-2	0	1	3	4	5	6	7	8	9	10
8m以上	-20	-14	-9	-6	-4	-3	-1	0	2	3	4	5	6	7	8	9
10m以上	-21	-15	-11	-8	-6	-4	-3	-2	0	2	3	3	4	5	6	7
12m以上	-23	-16	-13	-9	-8	-6	-4	-3	-2	0	1	2	3	3	4	5
15m以上	-23	-17	-14	-10	-8	-7	-5	-4	-2	-1	0	1	2	2	3	4
18m以上	-24	-18	-14	-11	-9	-7	-6	-5	-3	-2	-1	0	1	2	2	3
20m以上	-25	-19	-15	-11	-10	-8	-7	-6	-4	-2	-2	-1	0	1	2	2
25m以上	-25	-19	-16	-12	-10	-9	-7	-6	-5	-3	-2	-2	-1	0	1	2
30m以上	-26	-20	-17	-13	-11	-10	-8	-7	-6	-4	-3	-2	-2	-1	0	1
40m以上	-27	-21	-17	-13	-12	-10	-9	-8	-6	-5	-4	-3	-2	-2	-1	0

中央区  
普住中高層

要因名：道路種別  
細目名：

連番：0003

主要 \ 其他	国 道	道 道	市 道	其他
国 道	0	0	0	-3
道 道	0	0	0	-3
市 道	0	0	0	-3
其他	3	3	3	0

中央区  
普住中高層

要因名：建築基準法上の道路  
細目名：

連番：0004

主要 \ その他	建築基準法上の道路	その他の道路
建築基準法上の道路	0	-30
その他の道路	43	0

中央区  
普住中高層

要因名：連続性  
細目名：

連番：0005

主要 \ その他	通り抜け可	通り抜け不良	行き止まり
通り抜け可	0	-5	-10
通り抜け不良	5	0	-5
行き止まり	11	6	0

中央区  
普住中高層

要因名：系統  
細目名：住宅系

連番：0007

主要 \ 評価	その他	良好	普通	劣る
良好	0		-3	-6
普通	3		0	-3
劣る	6		3	0

中央区  
普住中高層

要因名：舗装  
細目名：

連番：0019

主要 \ その他	有り	無し
有り	0	-5
無し	5	0

中央区  
普住中高層

要因名：除雪の状況  
細目名：

連番：0020

主要 \ その他	有り	無し
有り	0	-3
無し	3	0

中央区  
普住中高層

要因名：傾斜の状況  
細目名：

連番：0021

主要 \ その他	普通	傾斜	急傾斜	階段
普通	0	-5	-10	-20
傾斜	5	0	-5	-16
急傾斜	11	6	0	-11
階段	25	19	13	0

中央区  
普住中高層

要因名：市中心部への距離  
細目名：中央区③普通住宅地区

連番：0128

その他 主要	0m超	800m 以上	1000m 以上	1200m 以上	1400m 以上	1600m 以上	1800m 以上	2000m 以上	2250m 以上	2500m 以上	2750m 以上	3000m 以上	3300m 以上	3600m 以上	3900m 以上	4200m 以上	4500m 以上	4800m 以上	5100m 以上	5400m 以上
0m超	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-7	-8	-9	-10	-11	-12	-13	-14	-15	-16	-17	-18	-19
800m以上	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-7	-8	-9	-10	-11	-12	-13	-14	-15	-16	-17	-18
1000m以上	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-7	-8	-9	-10	-11	-12	-13	-14	-15	-16	-17
1200m以上	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-7	-8	-9	-10	-11	-12	-13	-14	-15	-16
1400m以上	4	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-7	-8	-9	-10	-11	-13	-14	-15	-16
1600m以上	5	4	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-7	-8	-9	-11	-12	-13	-14	-15
1800m以上	6	5	4	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-7	-9	-10	-11	-12	-13	-14
2000m以上	8	6	5	4	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-8	-9	-10	-11	-12	-13
2250m以上	9	8	7	5	4	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-7	-8	-9	-10	-11	-12
2500m以上	10	9	8	7	5	4	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-7	-8	-9	-10	-11
2750m以上	11	10	9	8	7	6	4	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-6	-7	-8	-9	-10
3000m以上	12	11	10	9	8	7	6	4	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-6	-7	-8	-9
3300m以上	14	13	11	10	9	8	7	6	5	3	2	1	0	-1	-2	-3	-5	-6	-7	-8
3600m以上	15	14	13	11	10	9	8	7	6	5	3	2	1	0	-1	-2	-3	-5	-6	-7
3900m以上	16	15	14	13	12	10	9	8	7	6	5	3	2	1	0	-1	-2	-3	-5	-6
4200m以上	18	16	15	14	13	12	11	9	8	7	6	5	4	2	1	0	-1	-2	-4	-5
4500m以上	19	18	17	15	14	13	12	11	10	8	7	6	5	4	2	1	0	-1	-2	-4
4800m以上	20	19	18	17	16	14	13	12	11	10	8	7	6	5	4	2	1	0	-1	-2
5100m以上	22	21	20	18	17	16	15	13	12	11	10	9	7	6	5	4	2	1	0	-1
5400m以上	23	22	21	20	19	17	16	15	14	12	11	10	9	7	6	5	4	2	1	0

中央区  
普住中高層

要因名：主要幹線道路への距離  
細目名：石山通(桑園以外・普通住宅地区)

連番：0194

その他 主要	0m超	130m以上	280m以上	450m以上	600m以上	720m以上	860m以上	1000m以上	1280m以上	1500m以上	1900m以上	2050m以上	2200m以上
0m超	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-7	-8	-9	-10	-11	-12
130m以上	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-7	-8	-9	-10	-11
280m以上	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-7	-8	-9	-10
450m以上	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-7	-8	-9
600m以上	4	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-7	-8
720m以上	5	4	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-7
860m以上	6	5	4	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6
1000m以上	8	6	5	4	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-5
1280m以上	9	8	7	5	4	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4
1500m以上	10	9	8	7	5	4	3	2	1	0	-1	-2	-3
1900m以上	11	10	9	8	7	6	4	3	2	1	0	-1	-2
2050m以上	12	11	10	9	8	7	6	4	3	2	1	0	-1
2200m以上	14	13	11	10	9	8	7	6	5	3	2	1	0

中央区  
普住中高層

要因名：主要幹線道路への距離  
細目名：南大通(桑園以外・普通住宅地区)

連番：0203

その他 主要	0m超	100m 以上	250m 以上	400m 以上	550m 以上	800m 以上	1000m 以上	1300m 以上	1700m 以上	2100m 以上	2500m 以上	2900m 以上	3200m 以上	3400m 以上	3700m 以上	4000m 以上	4200m 以上	4400m 以上	4600m 以上
0m超	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-7	-8	-9	-10	-11	-12	-13	-14	-15	-16	-17	-18
100m以上	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-7	-8	-9	-10	-11	-12	-13	-14	-15	-16	-17
250m以上	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-7	-8	-9	-10	-11	-12	-13	-14	-15	-16
400m以上	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-7	-8	-9	-10	-11	-12	-13	-14	-15
550m以上	4	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-7	-8	-9	-10	-11	-13	-14	-15
800m以上	5	4	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-7	-8	-9	-11	-12	-13	-14
1000m以上	6	5	4	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-7	-9	-10	-11	-12	-13
1300m以上	8	6	5	4	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-8	-9	-10	-11	-12
1700m以上	9	8	7	5	4	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-7	-8	-9	-10	-11
2100m以上	10	9	8	7	5	4	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-7	-8	-9	-10
2500m以上	11	10	9	8	7	6	4	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-6	-7	-8	-9
2900m以上	12	11	10	9	8	7	6	4	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-6	-7	-8
3200m以上	14	13	11	10	9	8	7	6	5	3	2	1	0	-1	-2	-3	-5	-6	-7
3400m以上	15	14	13	11	10	9	8	7	6	5	3	2	1	0	-1	-2	-3	-5	-6
3700m以上	16	15	14	13	12	10	9	8	7	6	5	3	2	1	0	-1	-2	-3	-5
4000m以上	18	16	15	14	13	12	11	9	8	7	6	5	4	2	1	0	-1	-2	-4
4200m以上	19	18	17	15	14	13	12	11	10	8	7	6	5	4	2	1	0	-1	-2
4400m以上	20	19	18	17	16	14	13	12	11	10	8	7	6	5	4	2	1	0	-1
4600m以上	22	21	20	18	17	16	15	13	12	11	10	9	7	6	5	4	2	1	0

中央区  
普住中高層

要因名：下水道  
細目名：

連番：0331

主要 \ その他	有り	無し
有り	0	-5
無し	5	0

中央区  
普住中高層

要因名：商況  
細目名：

連番：0344

その他 主要	きわめて 優る	たいへん 優る	かなり優 る	優る	やや優る	少々優る	わずかに 優る	普通	わずかに 劣る	少々劣る	やや劣る	劣る	かなり劣 る	たいへん 劣る	きわめて 劣る
きわめて優る	0	-4	-8	-11	-13	-14	-16	-17	-18	-19	-21	-23	-25	-29	-33
たいへん優る	4	0	-4	-7	-9	-10	-12	-13	-14	-16	-17	-19	-22	-26	-30
かなり優る	9	5	0	-3	-5	-6	-8	-9	-10	-12	-14	-15	-18	-23	-27
優る	12	7	3	0	-2	-4	-6	-7	-7	-9	-11	-13	-16	-21	-25
やや優る	14	10	5	2	0	-2	-4	-5	-6	-8	-10	-11	-14	-19	-24
少々優る	17	12	7	4	2	0	-2	-3	-4	-6	-8	-10	-13	-17	-22
わずかに優る	19	14	9	6	4	2	0	-1	-2	-4	-6	-8	-11	-16	-21
普通	20	15	10	7	5	3	1	0	-1	-3	-5	-7	-10	-15	-20
わずかに劣る	21	16	11	8	6	4	2	1	0	-2	-4	-6	-9	-14	-19
少々劣る	24	19	13	10	8	6	4	3	2	0	-2	-4	-7	-12	-18
やや劣る	26	21	16	13	11	8	6	5	4	2	0	-2	-5	-11	-16
劣る	29	24	18	15	13	11	9	8	6	4	2	0	-3	-9	-14
かなり劣る	33	28	22	19	17	14	12	11	10	8	6	3	0	-6	-11
たいへん劣る	41	35	29	26	24	21	19	18	16	14	12	9	6	0	-6
きわめて劣る	50	44	38	34	31	29	26	25	24	21	19	16	13	6	0

中央区  
普住中高層

要因名：住環境  
細目名：

連番：0345

その他 主要	きわめて 優る	たいへん 優る	かなり優 る	優る	やや優る	少々優る	わずかに 優る	普通	わずかに 劣る	少々劣る	やや劣る	劣る	かなり劣 る	たいへん 劣る	きわめて 劣る
きわめて優る	0	-4	-8	-11	-13	-14	-16	-17	-18	-19	-21	-23	-25	-29	-33
たいへん優る	4	0	-4	-7	-9	-10	-12	-13	-14	-16	-17	-19	-22	-26	-30
かなり優る	9	5	0	-3	-5	-6	-8	-9	-10	-12	-14	-15	-18	-23	-27
優る	12	7	3	0	-2	-4	-6	-7	-7	-9	-11	-13	-16	-21	-25
やや優る	14	10	5	2	0	-2	-4	-5	-6	-8	-10	-11	-14	-19	-24
少々優る	17	12	7	4	2	0	-2	-3	-4	-6	-8	-10	-13	-17	-22
わずかに優る	19	14	9	6	4	2	0	-1	-2	-4	-6	-8	-11	-16	-21
普通	20	15	10	7	5	3	1	0	-1	-3	-5	-7	-10	-15	-20
わずかに劣る	21	16	11	8	6	4	2	1	0	-2	-4	-6	-9	-14	-19
少々劣る	24	19	13	10	8	6	4	3	2	0	-2	-4	-7	-12	-18
やや劣る	26	21	16	13	11	8	6	5	4	2	0	-2	-5	-11	-16
劣る	29	24	18	15	13	11	9	8	6	4	2	0	-3	-9	-14
かなり劣る	33	28	22	19	17	14	12	11	10	8	6	3	0	-6	-11
たいへん劣る	41	35	29	26	24	21	19	18	16	14	12	9	6	0	-6
きわめて劣る	50	44	38	34	31	29	26	25	24	21	19	16	13	6	0

中央区  
普住中高層

要因名：基準容積率  
細目名：基準容積率③

連番：0357

その他 主要	0%超	80%以上	200%以上	250%以上	300%以上	350%以上	400%以上
0%超	0	2	4	6	8	10	11
80%以上	-2	0	2	4	6	8	9
200%以上	-4	-2	0	2	4	6	7
250%以上	-6	-4	-2	0	2	4	5
300%以上	-7	-6	-4	-2	0	2	3
350%以上	-9	-7	-5	-4	-2	0	1
400%以上	-10	-8	-6	-5	-3	-1	0



## 中小工場地区

街路条件	-----	226
道路幅員		
道路種別		
建築基準法上の道路		
連続性		
系統（住宅系）		
道路の性格（側道）		
傾斜の状況		
環境条件	-----	233
下水道		
商況		
行政的条件	-----	235
基準容積率③		
風致地区		

中央区  
中小工場

要因名：道路幅員  
細目名：村落地区以外

連番：0001

主要 \ 其他	0m超	2m以上	3m以上	4m以上	5m以上	6m以上	7m以上	8m以上	10m以上	12m以上	15m以上	18m以上	20m以上	25m以上	30m以上	40m以上
0m超	0	8	13	18	20	22	25	25	27	29	31	32	33	34	35	36
2m以上	-8	0	4	9	11	13	15	15	17	20	21	22	23	24	25	26
3m以上	-11	-4	0	4	6	8	10	10	13	15	16	17	18	19	20	21
4m以上	-15	-8	-4	0	2	4	6	6	8	10	11	12	13	14	15	16
5m以上	-17	-10	-6	-2	0	2	4	5	6	8	9	10	11	12	13	14
6m以上	-18	-12	-8	-4	-2	0	2	3	4	6	7	8	9	10	11	12
7m以上	-19	-13	-9	-5	-3	-2	0	1	3	4	5	6	7	8	9	10
8m以上	-20	-14	-9	-6	-4	-3	-1	0	2	3	4	5	6	7	8	9
10m以上	-21	-15	-11	-8	-6	-4	-3	-2	0	2	3	3	4	5	6	7
12m以上	-23	-16	-13	-9	-8	-6	-4	-3	-2	0	1	2	3	3	4	5
15m以上	-23	-17	-14	-10	-8	-7	-5	-4	-2	-1	0	1	2	2	3	4
18m以上	-24	-18	-14	-11	-9	-7	-6	-5	-3	-2	-1	0	1	2	2	3
20m以上	-25	-19	-15	-11	-10	-8	-7	-6	-4	-2	-2	-1	0	1	2	2
25m以上	-25	-19	-16	-12	-10	-9	-7	-6	-5	-3	-2	-2	-1	0	1	2
30m以上	-26	-20	-17	-13	-11	-10	-8	-7	-6	-4	-3	-2	-2	-1	0	1
40m以上	-27	-21	-17	-13	-12	-10	-9	-8	-6	-5	-4	-3	-2	-2	-1	0

中央区  
中小工場

要因名：道路種別  
細目名：

連番：0003

主要 \ 其他	国 道	道 道	市 道	其他
国 道	0	0	0	-3
道 道	0	0	0	-3
市 道	0	0	0	-3
其他	3	3	3	0

中央区  
中小工場

要因名：建築基準法上の道路  
細目名：

連番：0004

主要 \ その他	建築基準法上の道路	その他の道路
建築基準法上の道路	0	-30
その他の道路	43	0

中央区  
中小工場

要因名：連続性  
細目名：

連番：0005

主要 \ 其他	通り抜け可	通り抜け不良	行き止まり
通り抜け可	0	-5	-10
通り抜け不良	5	0	-5
行き止まり	11	6	0

中央区  
中小工場

要因名：系統  
細目名：住宅系

連番：0007

主要 \ 評価	その他	良好	普通	劣る
良好	0		-3	-6
普通	3		0	-3
劣る	6		3	0

中央区  
中小工場

要因名：道路の性格(側道)  
細目名：側道

連番：0018

主要 \ その他	幹線	側道
幹線	0	-10
側道	11	0

中央区  
中小工場

要因名：傾斜の状況  
細目名：

連番：0021

主要 \ その他	普通	傾斜	急傾斜	階段
普通	0	-5	-10	-20
傾斜	5	0	-5	-16
急傾斜	11	6	0	-11
階段	25	19	13	0

中央区  
中小工場

要因名：下水道  
細目名：

連番：0331

主要 \ 其他	有り	無し
有り	0	-5
無し	5	0

中央区  
中小工場

要因名：商況  
細目名：

連番：0344

その他 主要	きわめて 優る	たいへん 優る	かなり優 る	優る	やや優る	少々優る	わずか に優る	普通	わずか に劣る	少々劣る	やや劣る	劣る	かなり劣 る	たいへん 劣る	きわめて 劣る
きわめて優る	0	-4	-8	-11	-13	-14	-16	-17	-18	-19	-21	-23	-25	-29	-33
たいへん優る	4	0	-4	-7	-9	-10	-12	-13	-14	-16	-17	-19	-22	-26	-30
かなり優る	9	5	0	-3	-5	-6	-8	-9	-10	-12	-14	-15	-18	-23	-27
優る	12	7	3	0	-2	-4	-6	-7	-7	-9	-11	-13	-16	-21	-25
やや優る	14	10	5	2	0	-2	-4	-5	-6	-8	-10	-11	-14	-19	-24
少々優る	17	12	7	4	2	0	-2	-3	-4	-6	-8	-10	-13	-17	-22
わずかに優る	19	14	9	6	4	2	0	-1	-2	-4	-6	-8	-11	-16	-21
普通	20	15	10	7	5	3	1	0	-1	-3	-5	-7	-10	-15	-20
わずかに劣る	21	16	11	8	6	4	2	1	0	-2	-4	-6	-9	-14	-19
少々劣る	24	19	13	10	8	6	4	3	2	0	-2	-4	-7	-12	-18
やや劣る	26	21	16	13	11	8	6	5	4	2	0	-2	-5	-11	-16
劣る	29	24	18	15	13	11	9	8	6	4	2	0	-3	-9	-14
かなり劣る	33	28	22	19	17	14	12	11	10	8	6	3	0	-6	-11
たいへん劣る	41	35	29	26	24	21	19	18	16	14	12	9	6	0	-6
きわめて劣る	50	44	38	34	31	29	26	25	24	21	19	16	13	6	0

中央区  
中小工場

要因名：基準容積率  
細目名：基準容積率③

連番：0357

その他 主要	0%超	80%以上	200%以上	250%以上	300%以上	350%以上	400%以上
0%超	0	2	4	6	8	10	11
80%以上	-2	0	2	4	6	8	9
200%以上	-4	-2	0	2	4	6	7
250%以上	-6	-4	-2	0	2	4	5
300%以上	-7	-6	-4	-2	0	2	3
350%以上	-9	-7	-5	-4	-2	0	1
400%以上	-10	-8	-6	-5	-3	-1	0

中央区  
中小工場

要因名：風致地区  
細目名：

連番：0358

主要 \ その他	地区内	地区外
地区内	0	2
地区外	-2	0



## 村落地区

街路条件	-----	237
道路幅員		
道路種別		
連続性		
系統（住宅系）		
舗装		
除雪の状況		
傾斜の状況		
交通・接近条件	-----	244
主要交差点への距離		
盤溪交差点		
環境条件	-----	245
上水道		
下水道		

中央区  
村落

要因名：道路幅員  
細目名：村落地区

連番：0002

主要 \ 其他	0m超	2m以上	4m以上	6m以上	9m以上	12m以上	15m以上	20m以上	30m以上
0m超	0	9	14	16	18	20	23	24	25
2m以上	-8	0	4	6	8	10	13	14	15
4m以上	-12	-4	0	2	4	6	8	9	10
6m以上	-14	-6	-2	0	2	4	6	7	8
9m以上	-15	-8	-4	-2	0	2	4	5	6
12m以上	-17	-9	-5	-4	-2	0	2	4	4
15m以上	-18	-11	-7	-5	-4	-2	0	2	3
20m以上	-19	-12	-9	-7	-5	-3	-2	0	1
30m以上	-20	-13	-9	-8	-6	-4	-3	-1	0

中央区  
村落

要因名：道路種別  
細目名：

連番：0003

主要 \ 其他	国 道	道 道	市 道	其他
国 道	0	0	0	-3
道 道	0	0	0	-3
市 道	0	0	0	-3
其他	3	3	3	0

中央区  
村落

要因名：連続性  
細目名：

連番：0005

主要 \ その他	通り抜け可	通り抜け不良	行き止まり
通り抜け可	0	-5	-10
通り抜け不良	5	0	-5
行き止まり	11	6	0

中央区  
村落

要因名：系統  
細目名：住宅系

連番：0007

主要 \ 評価	その他	良好	普通	劣る
良好	0		-3	-6
普通	3		0	-3
劣る	6		3	0

中央区  
村落

要因名：舗装  
細目名：

連番：0019

主要 \ その他	有り	無し
有り	0	-5
無し	5	0

中央区  
村落

要因名：除雪の状況  
細目名：

連番：0020

主要 \ その他	有り	無し
有り	0	-3
無し	3	0

中央区  
村落

要因名：傾斜の状況  
細目名：

連番：0021

主要 \ その他	普通	傾斜	急傾斜	階段
普通	0	-5	-10	-20
傾斜	5	0	-5	-16
急傾斜	11	6	0	-11
階段	25	19	13	0

中央区  
村落

要因名：主要交差点への距離  
細目名：盤溪交差点

連番：0171

主要 \ その他	0m超	300m以上
0m超	0	-1
300m以上	1	0

中央区  
村落

要因名：上水道  
細目名：

連番：0330

主要 \ その他	有 り	無 し
有 り	0	-7
無 し	7	0

中央区  
村落

要因名：下水道  
細目名：

連番：0331

主要 \ その他	有り	無し
有り	0	-5
無し	5	0

### Ⅲ 土地価格比準表利用の手引き

# 札幌市土地価格比準表利用の手引

(令和6基準年度版)

令和5年3月

札幌市財政局税政部

<目 次>

I	土地価格比準表の考え方 .....	1
1	土地価格比準表 .....	1
2	価格形成要因の選定 .....	2
3	土地価格比準表の作成 .....	4
表 1	用途地区別土地価格比準表採用一覧 .....	5
II	要因項目別測定要領 .....	6
A.	街路条件.....	6
1	道路幅員 .....	6
2	道路種別 .....	8
3	建築基準法上の道路 .....	9
4	連続性 .....	11
5	系統.....	12
6	街路の性格（仲通り） .....	13
7	街路の性格（側道） .....	14
8	舗装.....	15
9	除雪の状況 .....	16
10	傾斜の状況 .....	17
B.	交通・接近条件.....	19
1	最寄地下鉄駅への距離 .....	20
2	最寄 J R 駅への距離 .....	22
3	市中心部への距離 .....	24
4	地域中心への距離 .....	25
5	主要交差点への距離 .....	27
6	核店舗への距離 .....	29
7	幹線道路への距離 .....	31
C.	環境条件.....	34
1	上水道 .....	34
2	下水道 .....	35
3	商業集積の状況 .....	36
4	宅地開発の状況 .....	37
5	環境影響施設への接近性 .....	39
6	商業密度 .....	41
7	商況.....	44
8	住環境 .....	46
9	周辺の土地利用状況 .....	48
10	地区区分 .....	50
D.	行政的条件.....	51
1	用途地域 .....	51
2	容積率（基準容積率） .....	53

3	風致地区 .....	56
4	流通業務地区 .....	58
5	地区計画 .....	59
Ⅲ	比準表の適用と総合判定 .....	60
1	路線価算定手順 .....	60
2	総合判定 .....	63
付属資料 1	[土地価格形成要因基本図一覧]	
付属資料 2	[価格形成要因コード]	

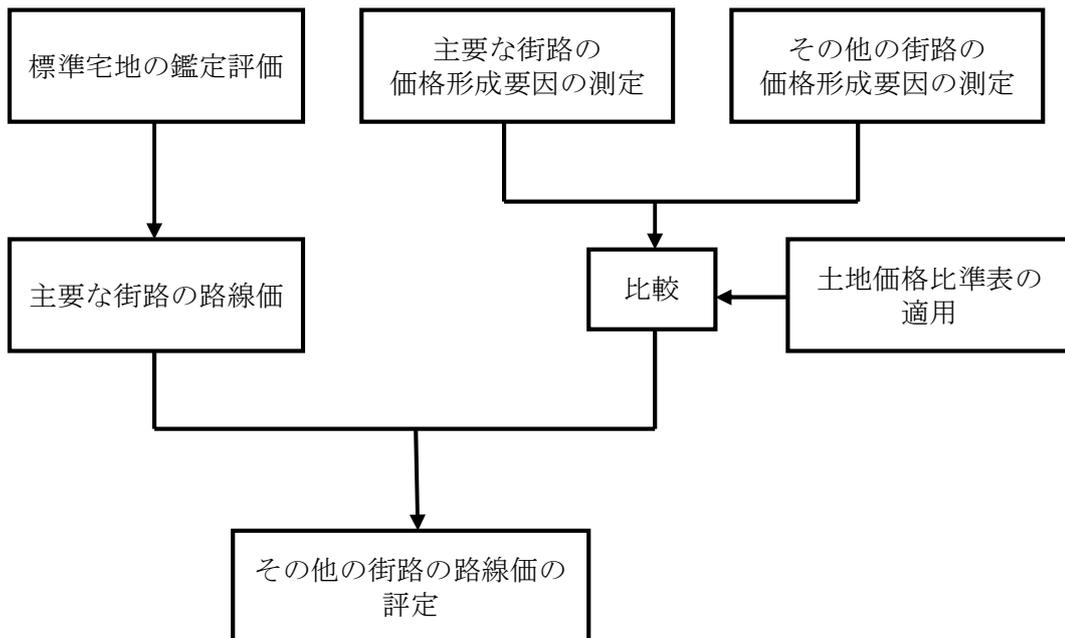
# I 土地価格比準表の考え方

## 1 土地価格比準表

「土地価格比準表」とは、主要な街路に沿接する標準宅地とその他の街路に沿接する標準的な宅地との価格事情の相違、すなわち価格形成要因の差異を土地価格の格差率に置きかえるための表である。

比準表の導入は、統一した基準をつくることによって、札幌市の固定資産(土地)評価において、客観的で均衡のとれた評価を効率的に行うことを目指したものである。また、比準表は、標準宅地が面する主要な街路の路線価からその他の街路の適正な路線価を評定し、札幌市全域における路線価の整合性を図り、最終的な個別画地の価格の適正性を担保することになることから重要な位置を占めるものである。札幌市における比準表の適用手順は次のとおりである。

土地価格比準表の適用の流れ



## 2 価格形成要因の選定

### (1) 不動産とその価格の特徴

不動産の特性としては、自然的特性・人文的特性がある。

自然的特性としては、地理的位置の固定性（不変性）、不増性、個別性（非同質性、非代替性）等を有し、固定的であって、硬直的である。

人文的特性として、用途の多様性（用途の競合、転換及び併存の可能性）、併合及び分割の可能性、社会的及び経済的位置の可変性等を有し、可変的であって伸縮的である。

不動産は、その土地の持つ諸特性に照応する特定の自然的条件及び人文的条件を与件として利用され、その社会的及び経済的な有用性を発揮する。このように不動産は地理的にその位置等が定まっており、そのなかにおいて人間との関わりにより、その利用形態並びに社会的及び経済的な有用性は変化する。つまり土地は、自然的条件により固定的であるが、人間の働きかけにより変化する。また、上記条件の全部または一部を共通にすることによって、他の不動産とともにある地域を構成し、その地域の構成分子としてその地域との間に、依存、補完等の関係に、及びその地域内の他の構成分子である不動産との間に協働、代替、競争等の関係にたち、これらの関係を通じてその社会的及び経済的な有用性を発揮する（不動産の地域性）。

不動産の属する地域は、他の地域と区別されるべき特性をそれぞれ有するとともに、他の地域との間に相互関係にたち、この相互関係を通じて、その社会的及び経済的な位置を占める（地域の特性）。

したがって不動産の価格（路線価）を算定するためには、札幌市の特性を把握し、その条件下で、発展の経緯・発展の広がり・発展の阻害原因・地域特性等をふまえた上、その価格形成要因・価格帯及び価格の流れに基づき合理的な説明のつく測定範囲及び採用範囲並びに適用範囲の限界を見極める必要がある。

### (2) 札幌市の特性

札幌市は、開拓使によって北海道の中心都市とすることを意図して計画された街であり、明治2年の開拓判官島義勇の構想をもとに、大通と創成川を基軸とした60間四方の格子状の区画など、現在の都心の原形が形づくられた。その後、本州の大資本の進出による商業都市の形成、周辺町村との合併により都市規模が拡大するなか、様々な都市基盤整備が行われ、現在の街並みを形成してきた。

このような都市基盤整備が行われてきた結果、札幌市の地域特性として、河川（豊平川・創成川・琴似発寒川・琴似川・新川等）、鉄道（札沼線・千歳線・函館本線）、山及び幹線・高速道路による地域区分が見られる。

例えば、中央区と白石区・豊平区の区界は豊平川、北区と東区の区界は一部を除き創成川及びJR線となっており、また、厚別川並びに東北通・北海道道央縦貫自動車道を境に豊平区・厚別区・白石区に分かれている。南区も北東部（真駒

内・川沿等)は、豊平川で中央区と分離され、同一区でもこれらの特性により価格形成要因が異なり、価格帯も異なる。

さらに、札幌市の道路網は、開拓当時の格子状街路パターンのほか、上記自然的条件等により環状・放射状道路、丘陵地の曲線道路等があり、地域の個性をつくりだしているため、発展の広がり及び価格形成要因も異なっている。

### (3) 価格形成要因の選定

宅地の価格に影響を及ぼす諸要因を価格形成要因という。これら価格形成要因は、それぞれが単独で価格に影響を与えている場合は少なく、各要因が相互に影響しあっているのが一般的である。この価格形成要因には一定の尺度で測定可能な定量的要因（道路幅員、最寄駅までの距離等）と、調査担当者の主観的判断を必要とする定性的要因（街並みの状態等）があるが、要因の選定にあたっては、要因測定の一貫性を図るため、極力定量的要因を選定することに努めた。このため、土地価格への影響があっても明確な測定基準がなく客観的な判定が難しい要因は一定のルールに基づいてのデータ作成ができないことから、なるべく他の定量的要因で代替することを目指したが、現実にはそのような要因を除いて土地価格を適正に評定することができない場合もありうる。その場合には総合的な見地からの調整が必要となる。

### 3 土地価格比準表の作成

土地価格の評定にあたっては、用途的な観点から区分した価格形成要因に着目して評価することにより、はじめて適正な価格を求めることができる。用途が異なれば、土地の効用並びに稀少性、土地に対する有効需要はそれぞれ異質のものとなるから、用途地区ごとに価格形成要因は異なるとともに、同一の要因で格差が認められる場合においても格差率は異なったものになる。

このことから合理的な路線価算定の基準をつくるためには、札幌市全域にわたる統一的な用途ごとの比準表の作成は現実性に乏しいが、一方で、河川・JR線・幹線道路、または状況類似地域のいくつかを細分化した地区を基準とすると煩雑であり、これもまた現実性に欠ける。したがって、ある程度統一がとれ、その適用及び説明の簡易さを保持し、かつ、自然的条件や大まかな地域的特性を織り込んだ比準表とするためには、少なくとも各区単位の価格形成要因を把握し、それに基づき比準表を作成することが必要不可欠である。

以上の考え方に基づき、札幌市においては、区別・用途地区別に比準表を作成している（表1参照）。

表 1 用途地区別土地価格比準表採用一覧

要因名	用途地区	高度商業Ⅱ	繁華街	一般普通商業	路線普通商業	併用住宅	路線併用住宅	普通住宅	大工場※1	中小工場	観光(定山溪)	村落
<b>街路条件</b>												
1.道路幅員		◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	—	◎	◎	◎
2.道路種別		◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	—	◎	◎	◎
3.建築基準法上の道路		◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	—	◎	◎	—
4.連続性		◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	—	◎	◎	◎
5.系統		—	—	◎	◎	◎	◎	◎	—	◎	◎	◎
6.街路の性格(仲通り)		○	—	○	—	○	—	—	—	—	—	—
7.街路の性格(側道)		—	—	—	○	○	○	○	—	○	—	—
8.舗装		—	—	—	—	—	—	◎	—	—	—	◎
9.除雪の状況		◎	—	◎	◎	◎	◎	◎	—	—	◎	◎
10.傾斜の状況		—	—	—	—	◎	◎	◎	—	◎	◎	◎
<b>交通接近条件</b>												
1.最寄地下鉄駅への距離		○	○	○	○	○	○	○	—	○	—	—
2.最寄JR駅への距離		○	○	○	○	○	○	○	—	○	—	—
3.市中心部への距離		○	○	○	○	○	○	○	—	○	—	—
4.地域中心への距離		○	—	○	○	○	○	○	—	—	○	—
5.主要交差点への距離		○	—	○	○	○	○	○	—	○	—	○
6.核店舗への距離		○	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
7.幹線道路への距離		○	○	○	○	○	○	○	—	○	—	○
<b>環境条件</b>												
1.上水道		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	◎
2.下水道		◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	—	◎	◎	◎
3.商業集積の状況		—	—	◎	◎	◎	◎	—	—	—	◎	—
4.宅地開発の状況		—	—	—	—	—	—	○	—	—	—	—
5.環境影響施設への接近性		—	—	—	—	—	—	○	—	—	—	○
6.商業密度		○	—	○	○	○	○	○	—	—	○	—
7.商況		○	○	○	○	○	○	○	—	○	○	○
8.住環境		—	—	—	—	—	—	○	—	—	—	○
9.周辺の土地利用状況		—	—	—	—	—	—	—	—	○	—	○
10.地区区分		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	○
<b>行政条件</b>												
1.用途地域		※2	※2	※2	※2	※2	※2	※2	—	※2	※2	※2
2.容積率		◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	—	◎	◎	—
3.風致地区		—	—	○	○	○	○	○	—	○	—	—
4.流通業務地区		—	—	—	—	—	—	○	—	○	—	—
5.地区計画		—	—	—	—	—	—	—	—	○	—	—

◎: 必ず採用する要因

○: 必要に応じて採用する要因

—: 適用なし

※1: 大工場地区については、画地計算のみのため比準表は採用しない。

※2: 用途地域は、基準容積率を計算するうえでのみ使用する。

## II 要因項目別測定要領

### A. 街路条件

街路条件とは、街路が宅地に及ぼす交通上の利用価値に着目した条件である。ここでは「道路幅員」、「道路種別」、「建築基準法上の道路」、「連続性」、「系統」、「街路の性格（仲通り）」、「街路の性格（側道）」、「舗装」、「除雪の状況」及び「傾斜の状況」の10要因を取り上げている。

#### 1 道路幅員

##### (1) 比準表の採用状況

採用区

中央	北	東	白石	厚別	豊平	清田	南	西	手稲
採	採	採	採	採	採	採	採	採	採

採：採用する

－：採用しない

採用用途

高度商業Ⅱ	繁華街	一般普通商業	路線普通商業	併用住宅	路線併用住宅	普通住宅	大工場	中小工場	観光（定山溪）	村落
◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	－	◎	◎	◎

##### (2) 意義

「道路幅員」とは文字どおり道路の幅のことであり、原則として現況幅員によるものとする。

道路幅員は一般に土地価格に大きな影響を与えるが、その内容は概ね街路条件的要素、環境条件的要素、行政条件的要素及び画地条件的要素に分けることができる。このうち、比準表で考慮しているのは街路条件的要素、環境条件的要素及び画地条件的要素である。

##### (ア) 街路条件的要素（交通機能）

住宅地において、一定以上の道路の幅員は車両の利用を円滑にするとともに、歩道等の設置も可能となることから歩行者の安全性を高めることとなる。商業地においても、一定以上の道路の幅員は車両の利用を円滑にし、また歩行者（顧客）の通行の便を高める。工業地においては、原材料、製品等の輸送をする大型車両の通行が可能か否かが輸送費の多寡等を左右するので、幅員が広い方が品等は高まる。

##### (イ) 環境条件的要素（快適性、繁華性）

住宅地において一定以上の道路の幅員は、一般的には日照や通風の確保に寄与するとともに街並みを美しくし快適性を高める。ただし、道路幅員が広けれ

ば広いほど快適性は高まるとは限らず、幹線道路など系統が良好で幅員が広すぎる場合には、車両や歩行者の通行量が多いことによる危険や騒音、振動等から住宅地としての快適性を阻害する場合があります。この点に関しては環境影響施設への接近性で一定以上のものについて減価を行っている。

商業地においても、一定以上の道路の幅員は車両や歩行者（顧客）の通行量の増加に寄与し繁華性を高める。特に沿道サービス型の施設等にとっては、道路幅員が広ければ広いほど車両の通行量は多くなることから一般に収益性も高くなる。しかし地域的特性により、適合する道路幅員が異なるので、広ければ広いほど繁華性が高まるとは限らない場合がある。

(ウ) 行政条件的要素（建築規制）

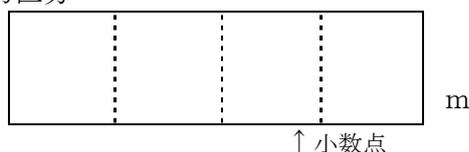
建築基準法では、敷地が幅員 4 m 以上の道路に 2 m 以上接していなければ、原則として建築物の建築ができないことになっており、最低限の道路の幅員は宅地としての基本的な要件のひとつとなっている。さらに土地価格に大きな影響を及ぼすのは、前面道路の幅員が 12 m 未満である場合には、建物の容積率は前面道路の幅員の数値に一定の数値を乗じたもの以下でなければならないという規制であり、道路幅員は建築可能な建物の容量にも密接な関連を持っている。特に商業地にとっては収益を生み出す単位となる延べ床面積に直接影響を与えるので土地価格に与える影響は大きい。この点に関しては道路幅員による制約を考慮した容積率（基準容積率）の項目の中で増減価を行っている。

(エ) 画地条件的要素（セットバック）

敷地が、道路幅員が 4 m 未満の道路、特に建築基準法第 42 条第 2 項によるみなし道路に接面する場合、建築物の建築にあたっては、道路の中心線から水平距離 2 m の線までセットバックしなければならない。このため有効に利用できる宅地としての面積は、セットバックの面積分減少する。このセットバック部分を含むことによる減価は、それぞれの土地の形状・規模によって異なる場合があるが、ここでは標準的な形状等を有する土地における減価を幅員の格差のなかに織り込んでいる。

(3) データ作成上の留意点

入力区分



(ア) 採用する道路幅員の測定基準

道路幅員は、原則として道路台帳による幅員を記入する。ただし、現況と著しく異なる場合には、現地において測定した実測幅員とする。

道路幅員に含むものは車道、歩道、中央分離帯及び側溝である。（ただし、幅が 1 m を超える側溝及び著しい段差のある側溝を除く。）

(イ) 同一路線内で幅員が相違する場合

同一路線内で幅員が相違する場合は、原則として代表的な幅員によるものとする。ただし、幅員が著しく異なる場合は路線の分割を検討する必要があり、分割しない場合には、暫定的な取り扱いとして最小幅員を入力するものとする。

(ウ) 測定単位

0.1 m 単位で測定し、入力する。

## 2 道路種別

### (1) 比準表の採用状況

採用区

中央	北	東	白石	厚別	豊平	清田	南	西	手稲
採	採	採	採	採	採	採	採	採	採

採：採用する

－：採用しない

採用用途

高度商業Ⅱ	繁華街	一般普通商業	路線普通商業	併用住宅	路線併用住宅	普通住宅	大工場	中小工場	観光(定山溪)	村落
◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	－	◎	◎	◎

### (2) 意義

街路条件の中で土地価格に大きな影響を与える要因として「道路種別」がある。道路には、道路法上の道路や、都市計画法、土地区画整理法等によって行政庁が築造し管理する道路や、これ以外の所有権が私人に属するもの（国、地方公共団体の所有する普通財産も含まれるケースもある）がある。そのうち道路種別としては国道・道道・市道・その他（左記以外）に区分し採用した。

### (3) データ作成上の留意点

入力区分（コード）

コード	1	2	3	4
区分	国道	道道	市道	その他

(ア) 「国道」とは、道路法第5条による国道をいう。

(イ) 「道道」とは、道路法第7条による道道をいう。

(ウ) 「市道」とは、道路法第8条による道路をいう。ただし、市道の認定がなされていない場合であっても、賦課期日において、すでに開発行為が完了され、札幌市に帰属された道路用地については、「市道」として差し支えない。

(エ) 上記以外のものを「その他」とする。

### 3 建築基準法上の道路

#### (1) 比準表の採用状況

採用区

中央	北	東	白石	厚別	豊平	清田	南	西	手稲
採	採	採	採	採	採	採	採	採	採

採：採用する

－：採用しない

採用用途

高度商業Ⅱ	繁華街	一般普通商業	路線普通商業	併用住宅	路線併用住宅	普通住宅	大工場	中小工場	観光(定山溪)	村落
◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	－	◎	◎	－

#### (2) 意義

建築基準法では、敷地が建築基準法上の道路に2 m以上接していなければ、原則として建築物の建築はできないことになっている(建築基準法第43条)。したがって、敷地が接面する道路が建築基準法上の道路であるか否かが土地の効用及び土地価格に大きな影響を及ぼすことからこの要因を採用した。

ここで、建築基準法上の道路とは下記(ア)～(ウ)に該当するものをいう。

##### (ア) 第42条第1項による道路(以下「1項道路」という。)

本来の意味における建築基準法上の道路であって4 m以上の幅員を有する。容積率の計算においては、その認定幅員を用いることになる。

##### (イ) 第42条第2項によるみなし道路(以下「2項道路」という。)

現行の建築基準法施行の際、現に建築物が立ち並んでいる幅員4 m未満の道で特定行政庁の指定したものは、建築基準法上の道路とみなされ、道路の中心線からの水平距離2 mの線をその道路と敷地の境界線とみなす。セットバックを要するため、このみなし道路に面する土地は、実質的な土地面積(建築物の敷地とすることができる土地面積であって容積率の計算の対象となる土地面積)が現況の土地面積より減少するという、画地条件上のデメリットがある。基準容積率の計算においては両側セットバック後の幅員である4 mを用いる。

##### (ウ) 第42条第3項によるみなし道路(以下「3項道路」という。)

特定行政庁は、土地の状況によりやむを得ない場合においては、第42条第3項の規定により、道路の中心線から2 m未満1.35 m以上(がけ地等の境界線からは4 m未満2.7 m以上)の範囲内で水平距離を定めることができることになっている。

(3) データ作成上の留意点

入力区分 (コード)

コード	1	2
区 分	建築基準法上の道路	その他の道路

- (ア) 当該路線が建築基準法第42条に該当する場合は「建築基準法上の道路」、該当しない場合は「その他の道路」とする。
- (イ) 建築基準法上の道路とその他の道路との関係は、単に建築基準法上の道路というだけでなく、実際に建物が建築可能な場合に初めて、その他の道路との間に格差が生ずるものである。したがって、建築基準法上の道路であっても、建物が建築できない場合は、その他の道路と同様の扱いとなる。
- (ウ) 市街化調整区域における旧造成地（都市計画法施行以前に造成された団地）においては、その他の道路であっても建物の建て替え（審議会の同意が必要）ができる場合もあるので注意が必要である。

## 4 連続性

### (1) 比準表の採用状況

採用区

中央	北	東	白石	厚別	豊平	清田	南	西	手稲
採	採	採	採	採	採	採	採	採	採

採：採用する

－：採用しない

採用用途

高度商業Ⅱ	繁華街	一般普通商業	路線普通商業	併用住宅	路線併用住宅	普通住宅	大工場	中小工場	観光(定山溪)	村落
◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	－	◎	◎	◎

### (2) 意義

連続性とは、当該道路の他の道路への接続の状況、すなわち、当該路線を經由して他の路線へ通り抜け可能か行き止まりであるかによる街路形態上の区別である。道路の連続性が劣る行き止まり道路の場合、住宅地の場合是不特定多数の利用を妨げることから住環境を守る機能を果たす一面もあるが、一般的には車両及び歩行者の通行に支障を及ぼし、宅地としての品等を低下させるものとなる。また、商業地の場合は、人通りが切断され顧客の誘導等が困難となり減価をもたらすことから採用した。

### (3) データ作成上の留意点

入力区分(コード)

コード	1	2	3
区分	通り抜け可	通り抜け不良	行き止まり

(ア) 「通り抜け可」とは、両端が他の道路に接続しており、車両の通り抜けが可能(当該道路の最小幅員が2.5m以上あること)なものとする。

(イ) 「通り抜け不良」とは、道路の両端が他の道路に接続しているが、車両の通り抜けが不可能なものをいう。例えば、当該道路の最小幅員が2.5m未満のものや階段・車止めのあるものとする。

(ウ) 「行き止まり」とは、一端のみが他の道路に接続している行き止まり道路をいう。

## 5 系統

### (1) 比準表の採用状況

採用区

中央	北	東	白石	厚別	豊平	清田	南	西	手稲
採	採	採	採	採	採	採	採	採	採

採：採用する

－：採用しない

採用用途

高度商業Ⅱ	繁華街	一般普通商業	路線普通商業	併用住宅	路線併用住宅	普通住宅	大工場	中小工場	観光(定山溪)	村落
－	－	◎	◎	◎	◎	◎	－	◎	◎	◎

### (2) 意義

街路条件の中で土地価格に大きな影響を与える要因として「道路の系統性」がある。道路の系統性とは、その道路が都市と都市とを連絡する主要な道路あるいは都心や主要駅等に通じる道路か否かということである。

### (3) データ作成上の留意点

入力区分(コード)

コード	1	2	3
区分	良好	普通	劣る

(ア)「良好」とは、下記条件のいずれかに該当するものをいう。

- ①国道・道道・主要市道及び幹線道路として機能している市道である路線
- ②原則として10m以上の幅員を有効に保持しながら、直線または最短距離で、上記の道路間を連絡する路線
- ③その他バスが運行している等、周辺の路線より系統が優ると認めるに足る客観的な条件を備えている路線

(イ)「劣る」とは、行き止まり以外で、蛇行している、住宅団地内で主要な道路に迂回しないと出られない等、当該状況類似地域の中で系統が劣悪な場合をいう。

## 6 街路の性格（仲通り）

### (1) 比準表の採用状況

採用区

中央	北	東	白石	厚別	豊平	清田	南	西	手稲
採	採	採	－	採	－	－	－	－	－

採：採用する

－：採用しない

採用用途

高度商業Ⅱ	繁華街	一般普通商業	路線普通商業	併用住宅	路線併用住宅	普通住宅	大工場	中小工場	観光（定山溪）	村落
○	－	○	－	○	－	－	－	－	－	－

### (2) 意義

固定資産評価基準では、同一用途地区内で、さらに街路の状況、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毎に状況類似地域を区分するとしている。

札幌市の特徴として、中心部では碁盤の目に街路が整備されている。このなかにおいて、状況類似地域を各街区の表通りとその背後ですべて区分を行うと路線本数が数本の状況類似地域が多数生じ、評価上非常に煩雑となる。そこで、表通りとその背後を一体として評価を実施しても妥当と判断される地域においては、表通りと仲通りをまとめて地域区分を行い、比準表で格差を反映させることとした。

ここでいう仲通りとは、面的に価格が高い商業系の用途地区において、表通りに比べ街路が狭いことにより、顧客の流動性及び車両の通行量が減少し、繁華性・宣伝効果等が劣るため、他の街路条件等の価格形成要因では説明できないほど表通りと比べて格差がある街路をいう。それは顧客の通行量・商況・繁華性等を含む当該街路の性格として位置づけられ、その採用は高度商業地区Ⅱ、一般普通商業地区、併用住宅地区に限定する。

### (3) データ作成上の留意点

入力区分（コード）

コード	1	2
区分	表通り	仲通り

当該街路が表通りか仲通りかにより記入する。

## 7 街路の性格（側道）

### (1) 比準表の採用状況

採用区

中央	北	東	白石	厚別	豊平	清田	南	西	手稲
採	採	採	採	採	—	採	採	採	—

採：採用する

—：採用しない

採用用途

高度商業Ⅱ	繁華街	一般普通商業	路線普通商業	併用住宅	路線併用住宅	普通住宅	大工場	中小工場	観光（定山溪）	村落
—	—	—	○	○	○	○	—	○	—	—

### (2) 意義

郊外の幹線道路では、他の道路との接続が、一般の交差点の他に側道からの流入による場合がある。状況類似地域によっては、これら幹線道路と側道とが同一の状況類似地域に存する場合、車両等の通行利便性に格差が認められることから採用した。

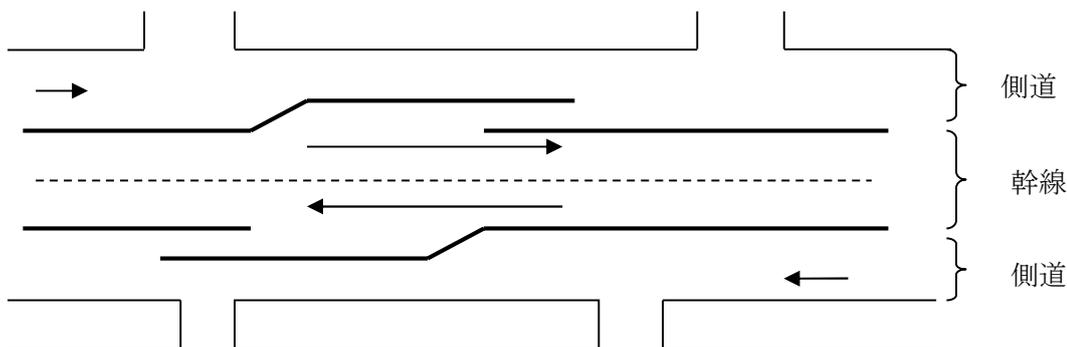
### (3) データ作成上の留意点

入力区分（コード）

コード	1	2
区分	幹線	側道

同一状況類似地域で幅員が30m以上の街路と12m未満の街路が混在する場合、全幅員が30m以上の街路を「幹線」（※）、その外側の平行に接道する12m未満の一方通行の街路を「側道」とする。

※全幅員が30m未満であっても、地域の状況により必要がある場合には、「幹線」として差し支えない。



## 8 舗装

### (1) 比準表の採用状況

採用区

中央	北	東	白石	厚別	豊平	清田	南	西	手稲
採	採	採	採	採	採	採	採	採	採

採：採用する

－：採用しない

採用用途

高度商業Ⅱ	繁華街	一般普通商業	路線普通商業	併用住宅	路線併用住宅	普通住宅	大工場	中小工場	観光(定山溪)	村落
－	－	－	－	－	－	◎	－	－	－	◎

### (2) 意義

街路条件のひとつに道路の構造がある。道路の構造とは、舗装の有無、坂道や階段か否か、歩道の有無等の細項目を含む。

札幌市においては、比準表として、「舗装の有無」及び「傾斜の状況」を採用した。「歩道の有無」については「道路幅員」との相関が高いこと等から採用しなかった。

舗装の有無は、車両や歩行者の通行の快適性、利便性等に差異を生じさせるものである。一般に商業地では舗装率は100%に近く、維持補修の状況も良好であるため採用は見送ったが、郊外や路地に存する宅地等では未舗装道路も見受けられ、格差が認められることから採用した。

### (3) データ作成上の留意点

入力区分(コード)

コード	1	2
区分	有り	無し

(ア) 完全舗装のみでなく、原則として簡易舗装の場合も「有り」とする。なお、簡易舗装の場合で、長期間管理されておらず砂利等が混じり、効用が未舗装と同等であると認められるもの及び同一路線内に舗装と未舗装が混在する場合等には「無し」とすることができる。

(イ) 単に砂利・碎石・防塵舗装等で固めただけのものは、舗装とはみなさない。

## 9 除雪の状況

### (1) 比準表の採用状況

採用区

中央	北	東	白石	厚別	豊平	清田	南	西	手稲
採	採	採	採	採	採	採	採	採	採

採：採用する

－：採用しない

採用用途

高度商業Ⅱ	繁華街	一般普通商業	路線普通商業	併用住宅	路線併用住宅	普通住宅	大工場	中小工場	観光(定山溪)	村落
◎	－	◎	◎	◎	◎	◎	－	－	◎	◎

### (2) 意義

冬期の積雪による生活上の障害は多大なものである。公的な除雪が行われる道路とそれ以外の道路では、車両や歩行者のほか、消防車や救急車等の緊急車両の通行を確保するための除雪作業の要否等に格差が認められることから採用した。

### (3) データ作成上の留意点

入力区分(コード)

コード	1	2
区分	有り	無し

公的除雪の有無により記入する。ただし、公的な除雪が行われていなくとも、公的除雪の実施計画等を有し、かつ、付近の路線との均衡上問題がないと認められる場合には、「有り」として差し支えない。

## 10 傾斜の状況

### (1) 比準表の採用状況

採用区

中央	北	東	白石	厚別	豊平	清田	南	西	手稲
採	採	採	採	採	採	採	採	採	採

採：採用する

－：採用しない

採用用途

高度商業Ⅱ	繁華街	一般普通商業	路線普通商業	併用住宅	路線併用住宅	普通住宅	大工場	中小工場	観光(定山溪)	村落
－	－	－	－	◎	◎	◎	－	◎	◎	◎

### (2) 意義

街路条件のうち道路の構造について、札幌市の比準表では「舗装の有無」及び「傾斜の状況」を採用し、「傾斜の状況」については、坂道(傾斜)と階段とに区分を行った。

階段は、自動車や自転車の通行ができず、歩行者の危険性も高くなることの他に建築工事費等を高める原因ともなるため、住宅地では品等を低める要素になる。さらに、工業地については、資材の搬出入に支障をきたし、商業地については、一般に集客に影響し商況を低める場合があるとともに建築設計上の阻害要因にもなることから採用した。

坂道は、必ずしも自動車や自転車の通行が不可能ではないが、平坦路に比べ通行上の障害が大きく、歩行者の危険性も増大する。特に積雪時は平坦路に比べ通行に困難を伴うため減価要因となる。

### (3) データ作成上の留意点

入力区分(コード)

コード	1	2	3	4
区分	普通	傾斜	急傾斜	階段

(ア) 「普通」とは、平坦もしくは一般の車の通行、人の歩行において特に支障のない程度の傾斜であるもの、もしくは、当該状況類似地域が全般的に傾斜しており、路線ごとの差異がほとんど無い場合をいう。

(イ) 「傾斜」とは、「急傾斜」に比べて勾配は緩いが、当該状況類似地域において他の路線と比較して車両の通行や人の歩行において負担を感じる場合をいう。

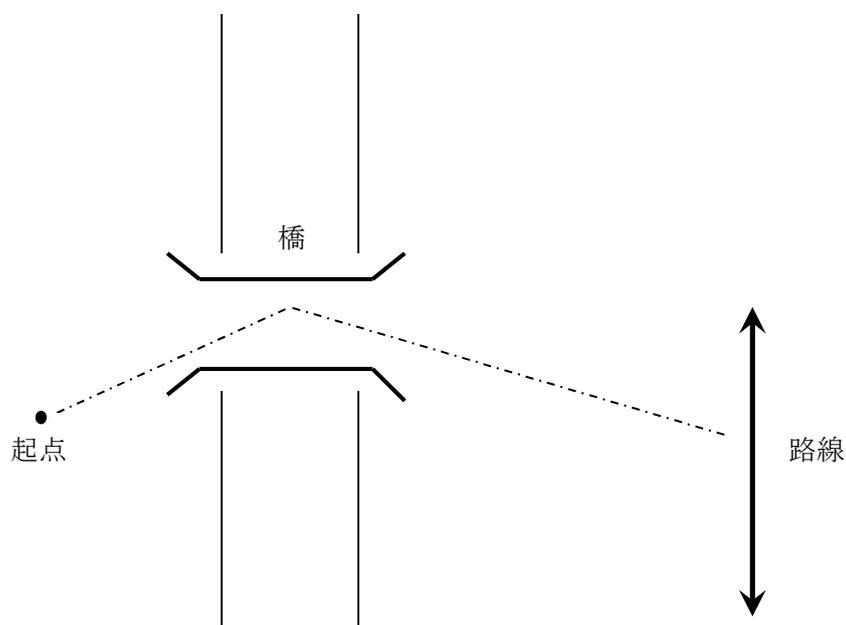
- (ウ) 「急傾斜」とは、車両の通行や人の歩行においてかなり負担を感じ、特に積雪時に車の通行が困難な程度の傾斜をいう。具体的には、自転車による通行が容易か、困難かにより判定することになる。なお、位置指定道路の構造基準によれば、道路の縦断勾配は12%以下となっている。  
(建築基準法施行令第144条の4を参考)
- (エ) 「階段」とは、路線全体または路線の一部に階段または段差がある場合をいう。

## B. 交通・接近条件

交通・接近条件とは、交通施設・公益施設との接近の状態が宅地に及ぼす利便性の程度に着目した条件である。ここでは「最寄地下鉄駅への距離」、「最寄ＪＲ駅への距離」、「市中心部への距離」、「地域中心への距離」、「主要交差点への距離」、「核店舗への距離」、「幹線道路への距離」、「市街化区域境界への距離」の８要因を取り上げている。

### ※データ作成上の共通留意事項

- (1)各施設の座標点と路線の座標点（中点）からの直線距離をGISで測定する。
- (2)河川・鉄道線路等により隔絶されている場合は、橋・踏切等を介してGIS測定するものとする。
- (3)大規模施設（大工場等）が駅に近接しており、通常、その施設内を通行できない場合、あるいは地勢的な理由等により直線距離を測定することが適当でない場合には、当該施設あるいは地域を迂回してGIS測定することができる。



## 1 最寄地下鉄駅への距離

### (1) 比準表の採用状況

採用区

中央	北	東	白石	厚別	豊平	清田	南	西	手稲
採	採	採	採	採	採	—	採	採	—

採：採用する

—：採用しない

採用用途

高度商業Ⅱ	繁華街	一般普通商業	路線普通商業	併用住宅	路線併用住宅	普通住宅	大工場	中小工場	観光(定山溪)	村落
○	○	○	○	○	○	○	—	○	—	—

### (2) 意義

最寄駅とは、当該路線を含む地域において、通勤、通学等に通常利用される駅である。最寄駅は距離的、時間的に最も近い駅である場合が多いが、現実の利用は都心への時間距離（物理的な距離ではなく、移動に要する時間に着目した概念距離）や運行本数等が総合的に勘案されて選択されていることに留意する必要がある。

ここで「最寄駅への距離」とは、最寄駅と当該路線との間の直線距離をいう。個別の土地の評価においては、最寄駅への距離の格差は最寄駅と当該土地との間の道路距離（最寄駅から経済的合理的な通行方法により通常人が選択するであろう経路を測っていく距離）で判断されることが多く、地価公示等における最寄駅への距離の表示も道路距離を採用している。しかし、ここでは次の理由により直線距離を採用するものである。

- (ア) 道路距離より直線距離の測定の方が判断の介入する余地もなく簡便であり、誤りが少ないこと。
- (イ) 札幌市内においては、道路網が整備されているため、道路距離と直線距離の比率はほぼ一定の幅に収まると判断されること。（ただし、川幅の広い河川等により隔絶されている場合は橋等を介して測定する必要がある。）

各用途地区の宅地について見れば、住宅地にあつては都心部の事務所等に通勤するために、商業地にあつては多くの顧客を吸収するために、工業地にあつては人材確保等のために、より最寄駅に接近していることにいずれも優位性がある。このため、一般的に最寄駅への距離は土地価格に大きな影響を及ぼしている。

最寄駅への距離の格差率は実際には駅によって駅勢圏※の広さが異なること等により格差率の勾配も異なっている場合がある。札幌市の比準表では、駅勢圏図から当該駅を特定し距離を測定の上、該当比準表を適用し格差を求めることとした。

なお、札幌市内では地下鉄網が発達していることから、最寄駅として「地下鉄駅」と「JR駅」を設け、それぞれ比準表を採用した。

※駅勢圏：価格への影響が及ぶ範囲であって、徒歩圏とは異なる。

(3) データ作成上の留意点

入力区分



- (ア) コードは後記付属資料2（価格形成要因コード）を基に入力する。
- (イ) 駅を中心は、原則として改札口の地点とするが、場合によっては出口の選定に配慮し、中心を複数地点設定することも差し支えない。
- (ウ) 最寄駅は、実際の利用状況で判断し、採用する駅名から路線の midpoint までの距離を 1 m 単位でGIS測定する。
- (エ) 高度商業地区Ⅱ・繁華街については、東西線あるいは南北線と東豊線の2路線からの最寄駅をそれぞれ測定する。

## 2 最寄 J R 駅への距離

### (1) 比準表の採用状況

採用区

中央	北	東	白石	厚別	豊平	清田	南	西	手稲
採	採	採	採	採	—	—	—	採	採

採：採用する

—：採用しない

採用用途

高度商業Ⅱ	繁華街	一般普通商業	路線普通商業	併用住宅	路線併用住宅	普通住宅	大工場	中小工場	観光(定山溪)	村落
○	○	○	○	○	○	○	—	○	—	—

### (2) 意義

最寄駅とは、当該路線を含む地域において、通勤、通学等に通常利用される駅である。最寄駅は距離的、時間的に最も近い駅である場合が多いが、現実の利用は都心への時間距離（物理的な距離ではなく、移動に要する時間に着目した概念距離）や運行本数等が総合的に勘案されて選択されていることに留意する必要がある。

ここで「最寄駅への距離」とは、最寄駅と当該路線との間の直線距離をいう。個別の土地の評価においては、最寄駅への距離の格差は最寄駅と当該土地との間の道路距離（最寄駅から経済的合理的な通行方法により通常人が選択するであろう経路を測っていく距離）で判断されることが多く、地価公示等における最寄駅への距離の表示も道路距離を採用している。しかし、ここでは次の理由により直線距離を採用するものである。

- (ア) 道路距離より直線距離の測定の方が判断の介入する余地もなく簡便であり、誤りが少ないこと。
- (イ) 札幌市内においては、道路網が整備されているため、道路距離と直線距離の比率はほぼ一定の幅に収まると判断されること。（ただし、川幅の広い河川等により隔絶されている場合は橋等を介して測定する必要がある。）

各用途地区の宅地について見れば、住宅地にあつては都心部の事務所等に通勤するために、商業地にあつては多くの顧客を吸収するために、工業地にあつては人材確保等のために、より最寄駅に接近していることにいずれも優位性がある。このため、一般的に最寄駅への距離は土地価格に大きな影響を及ぼしている。

最寄駅への距離の格差率は実際には駅によって駅勢圏※の広さが異なること等により格差率の勾配も異なっている場合がある。札幌市の比準表では、駅勢圏図から当該駅を特定し距離を測定の上、該当比準表を適用し格差を求めることとした。

なお、札幌市内では地下鉄網が発達していることから、最寄駅として「地下鉄駅」と「J R 駅」を設け、それぞれ比準表を採用した。

※駅勢圏：価格への影響が及ぶ範囲であって、徒歩圏とは異なる。

(3) データ作成上の留意点

入力区分

コード	<input type="text"/>	距離	<input type="text"/>	m
-----	----------------------	----	----------------------	---

- (ア) コードは後記付属資料2（価格形成要因コード）を基に入力する。
- (イ) 原則として駅を中心を測点とするが、規模の大きい駅の場合、出口（改札口）の選定に配慮し、場合によっては中心を複数地点設定することも差し支えない。
- (ウ) 最寄り駅は、実際の利用状況で判断し、採用する駅名から路線の midpoint までの距離を1m単位でGIS測定する。

### 3 市中心部への距離

#### (1) 比準表の採用状況

採用区

中央	北	東	白石	厚別	豊平	清田	南	西	手稲
採	採	採	採	—	採	—	—	採	—

採：採用する

—：採用しない

採用用途

高度商業Ⅱ	繁華街	一般普通商業	路線普通商業	併用住宅	路線併用住宅	普通住宅	大工場	中小工場	観光(定山溪)	村落
○	○	○	○	○	○	○	—	○	—	—

#### (2) 意義

一般的に都市は、核となる施設や交差点等を中心に外延的に発展している。そして、その核は通常、高度集積された商業地として形成され、周辺部に行くにしたがい普通商業地区、併用住宅地区、普通住宅地区へと用途地区が変化していき、土地価格も周辺部に行くにしたがい逡減されていく傾向がある。

札幌市においても同様の傾向が認められ、その核となる施設として「札幌ステラプレイス（大丸札幌店付近）」があげられる。比準表においては、施設からの距離に応じた格差を求めることとした。

ただし、地域として格差が円心的に作用しない地域及び大きな状況類似地域単位でみた場合に、格差をつけるのが不適當な状況類似地域は除くものとする。

#### (3) データ作成上の留意点

入力区分

コード	<input type="text"/>	距離	<input type="text"/>	m
-----	----------------------	----	----------------------	---

(ア) コードは後記付属資料2（価格形成要因コード）を基に入力する。

(イ) 札幌ステラプレイス（大丸札幌店付近）から路線の midpoint までの距離を、1 m 単位でGIS測定する。

## 4 地域中心への距離

### (1) 比準表の採用状況

採用区

中央	北	東	白石	厚別	豊平	清田	南	西	手稲
－	採	－	－	採	－	－	採	採	－

採：採用する

－：採用しない

採用用途

高度商業Ⅱ	繁華街	一般普通商業	路線普通商業	併用住宅	路線併用住宅	普通住宅	大工場	中小工場	観光(定山溪)	村落
○	－	○	○	○	○	○	－	－	○	－

### (2) 意義

札幌市の土地価格は、一般的に核となる施設である中央区の札幌ステラプレイス（大丸札幌店付近）を起点として外延的に形成されているが、それとは別にそれぞれの地域の核として、人の集散する場所に地域内の価格の頂点があり、そこからの距離は土地価格に影響を与える。地域の核は、大型店舗、著名な交差点、ターミナル駅の駅前広場といった、地域のシンボルとなる施設である。

札幌市では、この要因を「地域中心への距離」、「主要交差点への距離」、「核店舗への距離」（核店舗とは、デパート等の集客力の大きな店舗をいう）として位置づけそれぞれ比準表を作成することとした。

地域中心は、地域の核として当該地域の収益性に影響を及ぼすような施設等で、ここを頂点として地価が形成されていると認められる場合に採用し、施設等からの距離に応じた格差を求めることとした。

### (3) データ作成上の留意点

入力区分



(ア) コードは後記付属資料2（価格形成要因コード）を基に入力する。

(イ) 採用する地域中心から路線の midpoint までの距離を 1 m 単位で GIS 測定する。

測定にあたっては、地域中心は同一状況類似地域内にあるとは限らないこと、用途地区区分や状況類似地域区分を超えて影響を及ぼすことに留意し、単に地理的距離が近いというのではなく、実際の利用状況も判断して選定する必要がある。

(ウ) 各区において採用した地域中心は以下のとおりである。

区名	地域中心の名称
北区	パセオ、北24条交差点、麻生交差点
厚別区	サンピアザ
南区	月見橋
西区	イオン札幌琴似店

## 5 主要交差点への距離

### (1) 比準表の採用状況

採用区

中央	北	東	白石	厚別	豊平	清田	南	西	手稲
採	採	採	採	－	－	採	－	－	採

採：採用する

－：採用しない

採用用途

高度商業Ⅱ	繁華街	一般普通商業	路線普通商業	併用住宅	路線併用住宅	普通住宅	大工場	中小工場	観光(定山溪)	村落
○	－	○	○	○	○	○	－	○	－	○

### (2) 意義

札幌市の土地価格は、一般的に核となる施設である中央区の札幌ステラプレイス（大丸札幌店付近）を起点として外延的に形成されているが、それとは別にそれぞれの地域の核として、人の集散する場所に地域内の価格の頂点があり、そこからの距離は土地価格に影響を与える。地域の核は、大型店舗、著名な交差点、ターミナル駅の駅前広場といった、地域のシンボルとなる施設である。

札幌市では、この要因を「地域中心への距離」、「主要交差点への距離」、「核店舗への距離」として位置づけそれぞれ比準表を作成している。

交差点は四方から通行する人及び車両が集中する地点であり、当該交差点を起点として商業地域が形成され、当該交差点からの距離と地価は相関関係（逆相関）が深いため採用した。

### (3) データ作成上の留意点

入力区分

コード

距離

m

(7) コードは後記付属資料2（価格形成要因コード）を基に入力する。

(i) 採用する主要交差点から路線の midpoint までの距離を、1 m 単位でGIS測定する。

(ウ) 各区において採用した主要交差点は下記のとおりである。

区 名	主要交差点の名称
中央区	すすきの、盤溪
北 区	屯田 8 - 3
東 区	北 8 条東 1 丁目、北 1 3 条東 8 丁目、 北 1 5 条東 1 6 丁目 北 2 4 条東 1 6 丁目 北 4 2 条東 1 6 丁目
白石区	流通業務団地
清田区	真栄 1 - 1 平岡 1 - 1 清田 1 - 4、北野 3 - 3
手稲区	手稲本町 1 ・ 2 条 3 ・ 4 丁目、前田 5 ・ 6 条 1 0 ・ 1 1 丁目

## 6 核店舗への距離

### (1) 比準表の採用状況

採用区

中央	北	東	白石	厚別	豊平	清田	南	西	手稲
採	—	—	—	—	—	—	—	—	—

採：採用する

—：採用しない

採用用途

高度商業Ⅱ	繁華街	一般普通商業	路線普通商業	併用住宅	路線併用住宅	普通住宅	大工場	中小工場	観光(定山溪)	村落
○	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

### (2) 意義

札幌市の土地価格は、一般的に核となる施設である中央区の札幌ステラプレイス（大丸札幌店付近）を起点として外延的に形成されているが、それとは別にそれぞれの地域の核として、人の集散する場所に地域内の価格の頂点があり、そこから距離は土地価格に影響を与える。地域の核は、大型店舗、著名な交差点、ターミナル駅の駅前広場といった、地域のシンボルとなる施設である。

札幌市では、この要因を「地域中心への距離」、「主要交差点への距離」、「核店舗への距離」として位置づけそれぞれ比準表を作成している。

核店舗とは百貨店などの周辺商業施設の中核となる店舗をいう。百貨店はそれ自体が大きな集客力を有し、周辺地域に影響を及ぼすことから採用することとした。

経済産業省「商業統計」を参考に、百貨店を「従業員が50人以上の商店のうち、衣・食・住にわたる各種商品を小売りしていて、その販売額の比率が各々10%以上70%未満の商店」と定義のうえ、主にこの中から選択することとし、その他市内における周辺商業施設を取り巻く実態等を総合的に勘案の上、採用した。

### (3) データ作成上の留意点

入力区分

コード  距離  m

(ア) コードは後記付属資料2（価格形成要因コード）を基に入力する。

(イ) 採用する核店舗から路線の中点までの距離を、1m単位でGIS測定する。

ただし、核店舗及びその他の商業施設が一体として集客力を有すると認められる場合等には、周辺地域に及ぼす影響が異なるため、核店舗を含む商業施設の店舗面積の合計が100,000㎡以上の場合には、路線の中点から敷地境界ま

での距離とする。

(ウ) 各区において採用した核店舗は下記のとおりである。

区名	核店舗名称
中央区	三越札幌店、札幌ステラプレイス（大丸札幌店付近）

## 7 幹線道路への距離

### (1) 比準表の採用状況

採用区

中央	北	東	白石	厚別	豊平	清田	南	西	手稲
採	採	採	採	採	採	採	採	採	採

採：採用する

－：採用しない

採用用途

高度商業Ⅱ	繁華街	一般普通商業	路線普通商業	併用住宅	路線併用住宅	普通住宅	大工場	中小工場	観光(定山溪)	村落
○	○	○	○	○	○	○	－	○	－	○

### (2) 意義

幹線道路とは、都市と都市、あるいは郊外と都心や主要駅等を連絡する、交通上重要な機能を担う道路をいう。街路は主要幹線道路を軸として、それに連絡する準幹線道路・その他幹線道路とその背後の地域内街路、行き止まり道路等から構成されるが、幹線道路への距離は都心へのアクセスに差を生じるほか、幹線道路には各種利便施設や交通施設が立地することから、これら施設を有効に利用できるか否かが地域に居住する人々の生活と活動に大きな影響を与えるものである。

札幌市においても幹線道路への距離が土地価格に影響を与えることから採用したが、その度合いは幹線道路の種類により異なることから、幹線道路を「主要幹線道路」、「準幹線道路」、「その他幹線道路」に区分し、格差率を求めることとした。

### (3) 幹線道路の定義

#### (ア) 主要幹線道路

主要幹線道路とは、札幌市内において各区及び周辺市町村間を繋ぐ国道・道道・主要市道（その他東区の創成川等明らかにこれらの河川より離れるにしたがい価格が低くなっているもの等、各区の地域性を反映したものを擬制的に含む）で、大半が旧来から札幌市の発展の起点として当該幹線道路より商業地・工業地・住宅地として面的及び路線的に拡大してきた幹線道路であり、ある程度繁華性・利便性・交通接近条件（バス停）等の要因を内包している。

#### (イ) 準幹線道路

準幹線道路とは、原則として主要幹線道路と同一定義であるが、その影響範囲が狭いものをいう。価格の序列において当該幹線道路より離れるにつれ地価は低くなる。その距離と価格との関係は、主要幹線道路と同じ傾向を示すものもあれば、むしろ主要幹線道路より相当大きく作用し距離に応じた格差が拡大するものもある。道路としては、主要市道以外の市道も含み、かつ各区に存在し、その影響範囲は大半が局地的なものに限定されるが、例外的に広範囲なものもある。

(ウ) その他幹線道路

その他幹線道路とは、国道・道道・市道のうち前記(ア)、(イ)以外で、準幹線道路よりその影響範囲が狭いものをいう。原則として、市中心部(札幌ステラプレイス(大丸札幌店付近))・主要幹線道路・準幹線道路の大きな価格の流れでは説明付けられない、かつ明らかにその原因が商況・利便性・系統・連続性・車両の通行量等の優る道路の影響と認められるものをいい、その範囲は準幹線道路に比べ、より局地的で変則的(片側及び鍵型等)なものもある。また主要幹線道路及び準幹線道路は広域的に整備がなされているため、その範囲内にもその他幹線道路がいくつも重複し存在する場合もある。

(4) データ作成上の留意点

入力区分

コード (主要幹線道路)	<input type="text"/>	距離	<input type="text"/>	m
コード (準幹線道路)	<input type="text"/>	距離	<input type="text"/>	m
コード (その他の幹線道路)	<input type="text"/>	距離	<input type="text"/>	m

コード	1	2	3
区分	優る	やや優る	普通

- (ア) コードは後記付属資料2(価格形成要因コード)を基に入力する。
- (イ) 幹線道路一覧及び幹線道路勢圏図より、該当する主要幹線道路名、準幹線道路名、その他幹線道路名と幹線道路までの直線距離を記入する。
- (ウ) 採用する幹線道路から路線の midpoint までの距離を1m単位でGIS測定する。
- (エ) 幹線道路における「優る」とは、幹線道路に接近するにつれ、他の要因では説明できないほど、利便性・環境等の面で局地的・変則的に相当優る場合をいう。
- (オ) 幹線道路における「やや優る」とは、幹線道路に接近するにつれ、他の要因では説明できないほど、利便性・環境等の面で局地的・変則的に優る場合をいう。
- (カ) 幹線道路における「普通」とは、「優る」、「やや優る」の路線と比較し、幹線道路からの影響がやや劣る場合をいう。

(キ) 各区において採用した幹線道路は下記のとおりである。

区名	主要幹線道路名	準幹線道路名
中央区	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 国道230号（石山通）</li> <li>● 市道大通南線（南大通）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 駅前通</li> <li>● 創成川</li> <li>● 北3条通</li> <li>● 国道36号</li> </ul>
北区		<ul style="list-style-type: none"> <li>● 創成川</li> <li>● 樽川通</li> <li>● 4番通</li> <li>● 一般道道琴似停車場新琴似線</li> <li>● 主要市道真駒内篠路線（東8丁目線）</li> <li>● あいの里学園通線</li> <li>● 宮の森北24条通</li> </ul>
東区	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 創成川</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 主要市道真駒内篠路線（東8丁目線）</li> <li>● 東16丁目線</li> <li>● 苗穂丘珠通・中野幹線</li> <li>● 苗穂三角街道線（三角点通）</li> </ul>
白石区	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 主要道道札幌夕張線（南郷通）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 市道菊水中央線</li> <li>● 市道旭山公園通線</li> </ul>
厚別区		<ul style="list-style-type: none"> <li>● 主要道道札幌夕張線（南郷通）</li> <li>● 国道12号</li> </ul>
豊平区	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 市道白石連絡線（東北通）</li> <li>● 豊平川（起点－豊平橋）</li> <li>● 主要道道札幌夕張線（南郷通）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 国道36号</li> </ul>
清田区	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 豊平川（起点－豊平橋）</li> <li>● 主要道道札幌夕張線（南郷通）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 一般道道真駒内御料札幌線</li> </ul>
南区	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 国道230号（石山通）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 定山溪中央線</li> </ul>
西区	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 一般道道宮の沢北一条線（旧国道5号）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 一般道道琴似停車場新琴似線</li> </ul>
手稲区	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 国道5号</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 主要道道石狩手稲線</li> <li>● 下手稲通（追分通～樽川線間）</li> </ul>

## C. 環境条件

環境条件とは、住宅地においては自然的及び社会的環境等により住宅地としての経済価値を判定する条件、商業地においては商業施設の配置、背後地の状態、繁華性の程度等により商業地としての経済価値を判定する条件、工業地においては動力資源及び用排水の便、公害発生の危険性等により工業地としての経済価値を判定する条件をいう。

ここでは「上水道」、「下水道」、「商業集積の状況」、「宅地開発の状況」、「環境影響施設への接近性」、「商業密度」、「商況」、「住環境」、「周辺の土地利用状況」及び「地区区分」の10要因を取り上げている。

### 1 上水道

#### (1) 比準表の採用状況

採用区

中央	北	東	白石	厚別	豊平	清田	南	西	手稲
採	採	採	採	採	採	採	採	採	採

採：採用する

－：採用しない

採用用途

高度商業Ⅱ	繁華街	一般普通商業	路線普通商業	併用住宅	路線併用住宅	普通住宅	大工場	中小工場	観光(定山溪)	村落
－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	◎

#### (2) 意義

上水道の有無は、住生活の便益に基本的な影響を与えるもので、不動産の効用を左右するものである。しかし、札幌市においては都市部ではほぼ100%の普及率であることから、採用にあたっては村落地区のみとした。

#### (3) データ作成上の留意点

入力区分(コード)

コード	1	2
区分	有り	無し

上水道の給水ができる路線、または、上水管が埋設されている路線は「有り」、それ以外の路線は「無し」を記入する。

## 2 下水道

### (1) 比準表の採用状況

採用区

中央	北	東	白石	厚別	豊平	清田	南	西	手稲
採	採	採	採	採	採	採	採	採	採

採：採用する

－：採用しない

採用用途

高度商業Ⅱ	繁華街	一般普通商業	路線普通商業	併用住宅	路線併用住宅	普通住宅	大工場	中小工場	観光(定山溪)	村落
◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	－	◎	◎	◎

### (2) 意義

下水道の有無は、住生活の便益に基本的な影響を与えるもので、不動産の効用を左右するものであることから採用したが、その格差は、便益性並びに維持管理の難易の程度の差により異なる。

### (3) データ作成上の留意点

入力区分(コード)

コード	1	3
区分	有り	無し

(7) 当該路線が、公共下水道の供用を開始している区域に属する場合は「有り」、区域外に属する場合は「無し」を入力する。

(4) ただし、供用区域外であっても、当該路線上に下水管が埋設されていることが札幌市GISシステム等により客観的に確認された場合は、「有り」として差し支えない。

### 3 商業集積の状況

#### (1) 比準表の採用状況

採用区

中央	北	東	白石	厚別	豊平	清田	南	西	手稲
採	採	採	採	採	採	採	採	採	採

採：採用する

－：採用しない

採用用途

高度商業Ⅱ	繁華街	一般普通商業	路線普通商業	併用住宅	路線併用住宅	普通住宅	大工場	中小工場	観光(定山溪)	村落
－	－	◎	◎	◎	◎	－	－	－	◎	－

#### (2) 意義

商業集積の形態には、道路の両側に商業施設が立地する両側街と、道路の片側に学校、公園等が立地することにより、片側のみに商業施設が立地する片側街とに区分される。一般に片側街は客足の流れが阻害されることにより両側街に比べ収益性が劣ることから採用した。

#### (3) データ作成上の留意点

入力区分

コード	1	2	3
区分	両側	片側	無し

当該路線沿線において、商業的利用に供されている画地（商業密度に含まれるもの）が、両側にあるのか片側のみにあるのか、まったく無いのかを調査のうえ、入力する。

## 4 宅地開発の状況

### (1) 比準表の採用状況

採用区

中央	北	東	白石	厚別	豊平	清田	南	西	手稲
採	採	採	採	採	採	採	採	採	採

採：採用する

－：採用しない

採用用途

高度商業Ⅱ	繁華街	一般普通商業	路線普通商業	併用住宅	路線併用住宅	普通住宅	大工場	中小工場	観光(定山溪)	村落
－	－	－	－	－	－	○	－	－	－	－

### (2) 意義

土地区画整理事業等が施行された地域は、街区が整然とし供給処理施設が完備し社会的環境も優れている。このため、これらの事業の施行済みの地域は周辺の未施行の地域より、一般に土地価格は高くなっていることから採用した。ただし、一部に施行時期の古いもの等では、そのような傾向がみられないものもあるので、データの作成にあたっては施行時期や地域の実態をよく検討する必要がある。施行中の地域については、現時点での土地利用はきわめて制約されるため減価要因となる場合があるが、将来性を見込んで増価要因となる場合もあるので、原則として増減価なしとしている。計画中の地域は、都市計画法による建築規制があるが、多くの場合、実態としては未施行の地域と同一と考えて差し支えないと考えられる。

なお、基本的には地域的に作用する要因であるため、状況類似地域内では同一であるべき要因である。したがって適用は限定的に行い、可能な限り状況類似地域区分で対応する。

### (3) データ作成上の留意点

入力区分

コード	1	2	3	4
区分	普通	やや優る	優る	相当に優る

#### (ア) 「やや優る」

開発許可、土地区画整理事業、公的住宅系開発事業及び公的工業・業務系開発事業は行われているが、宅地開発から10年以上経過した地域内の路線である。開発のなされていない地域の路線（普通）とさほど峻別できないが、道路の整備の状況・街並み等においてやや良好な路線である。

(イ)「優る」

開発許可、土地区画整理事業、公的住宅系開発事業及び公的工業・業務系開発事業の行われた地域内の路線で、開発のなされていない地域の路線(普通)と比較し道路整備の状況・宅地地盤整備の状況・画地の整然化・街並み等において明らかに峻別できるほど良好な路線である(旧造成地であるが、街路だけ整備がなされたもの、旧造成地と接する地域が開発され、当該旧造成地もその外部効果で街路の構造が良好となった路線については優るとする)。

(ウ)「相当に優る」

近年開発された地域内の路線で、明白に道路整備の状況・宅地地盤整備の状況・画地の整然化・街並み等において峻別可能で、かつ路線に沿接する画地上には建物のほか外構工事がなされている等、相当品等に優る路線である。

## 5 環境影響施設への接近性

### (1) 比準表の採用状況

採用区

中央	北	東	白石	厚別	豊平	清田	南	西	手稲
採	採	採	採	採	採	採	採	採	採

採：採用する

－：採用しない

採用用途

高度商業Ⅱ	繁華街	一般普通商業	路線普通商業	併用住宅	路線併用住宅	普通住宅	大工場	中小工場	観光(定山溪)	村落
－	－	－	－	－	－	○	－	－	－	○

### (2) 意義

「環境影響施設」とは、ある施設に近いことによって、何らかの物理的あるいは心理的影響を受けて住宅地としての快適性が変化し、土地価格に影響を及ぼす場合のその施設をいう。

環境影響施設の選定にあたっては、影響が画地単位で異なると考えられる日照、通風、眺望等に関わるものを除き、路線単位での把握が比較的可能な心理的不快感、騒音、振動等に関わるものを取り上げている。また、高架式の鉄道等のように騒音、振動、日照阻害等が複合している環境影響施設については、路線単位で把握できる騒音、振動等に関わる影響のみを抽出した。

環境影響施設による土地価格への影響範囲は限定的であるが、範囲内での影響の度合いは大きい。また、類似した施設であっても周辺地域の状況や当該施設のありようによって影響の程度は大きく異なることに留意する必要がある。

格差率設定にあたって考量した要素は次のとおりである。

#### (ア) 鉄道

鉄軌道を電車が通過する際の騒音と振動の程度が、地域内で異なる場合の土地価格への影響の程度を考量した。

#### (イ) 高速道路

高速道路を不断に自動車等が通過することによる騒音、振動等の程度が地域内で異なる場合の土地価格への影響の程度を考量した。

#### (ウ) 発電所・変電所

発電所または変電所に近接することによって受ける威圧感等の程度が、地域内で異なる場合の土地価格への影響の程度を考量した。ただし、変電所については一定以上の規模及び形態のものに限定するものとする。

#### (エ) ガスタンク

ガスタンクまたは石油タンクに近接することによって感じる嫌悪感等の程度が、地域内で異なる場合の土地価格への影響の程度を考量した。

(ナ) 下水処理場

下水処理場に近接することによって感じる嫌悪感等の程度が、地域内で異なる場合の土地価格への影響の程度を考量した。

(カ) 清掃工場・リサイクル関連施設

清掃工場に近接することによって感じる嫌悪感等の程度及び清掃車の運行による住環境の低下の程度が、地域内で異なる場合の土地価格への影響の程度を考量した。

(キ) 墓地・火葬場

墓地・火葬場に近接することによって感じる嫌悪感等の程度及び霊柩車の運行によるイメージの低下の程度が、地域内で異なる場合の土地価格への影響の程度を考量した。

(ク) 動物施設

不要動物の処分場等の動物施設に近接することによって感じる嫌悪感等の程度が、地域内で異なる場合の土地価格への影響の程度を考量した。

(ケ) 刑務所等

刑務所に近接することによって感じる嫌悪感等の程度が、地域内で異なる場合の土地価格への影響の程度を考量した。

(3) データ作成上の留意点

入力区分



(ア) コードは後記付属資料2（価格形成要因コード）を基に入力する。

(イ) 原則として当該路線内で施設の敷地境への距離が最短である地点（中点ではない）からの直線距離を1m単位でGISにより測定する。



## 6 商業密度

### (1) 比準表の採用状況

採用区

中央	北	東	白石	厚別	豊平	清田	南	西	手稲
採	採	採	採	採	採	採	採	採	採

採：採用する

－：採用しない

採用用途

高度商業Ⅱ	繁華街	一般普通商業	路線普通商業	併用住宅	路線併用住宅	普通住宅	大工場	中小工場	観光(定山溪)	村落
○	－	○	○	○	○	○	－	－	○	－

### (2) 意義

「商業密度」は客観的に測定できる現況利用データから、商業地としての繁华性等を判定しようとするものであり、商業地域において顧客を誘引する重要な要素となる店舗等の連たん性の程度を代替させるものである。すなわち、ほぼ同一水準の店舗等が連たんし、住宅や工場等の連たん性を遮断する不適合施設が少ないほど、商業集積が高く、結果として商業地域の繁华性を高め、土地価格も高くなる。商業密度は「商況」要因を補完する客観的データとして代表的なものといえる。ただし、表玄関に面した側でも出入り口のない裏側でも、または繁盛している店でもしていない店でも商業密度の測定は同等となるほか高収益が見込まれる土地でも、たまたま建て替えのために更地になっていれば商業密度は大きく低下する等の問題がある。また、それぞれの路線の長さ(区分の仕方)によっても商業密度の数値は大きく異なってくる。このため土地価格との相関の高さにも関わらず、個々のケースにおいては、かえって均衡を乱す要因となってしまうことがある。

しかし、固定資産評価上有用な要因であると考えられるため、データ作成上の問題によく留意し、例えば店舗ビルの建て替えが予定されている土地は、商業密度に参入するといった調整を行うことが必要となる。

この要因は商業系以外でも採用しているが、用途別の土地価格との関係は次のとおりである。

#### (ア) 商業系

商業系において、商業密度は商況を構成する要素のひとつであり地域によっては土地価格に大きな影響を及ぼす。

#### (イ) 住宅系

住宅系用途であっても、店舗等が混在し、商業密度が高い場合には、当該地域の効用の高さが示されることになる。札幌市内においては都心や駅の周辺の住宅地域では用途の混在が多くみられるが、特に商業的用途との混在は、住環境を低下させ快適性を損なうという意味で土地価格を低める側面と収益性を高

めるという意味で土地価格を高める側面を併せ持つことになる。

(3) データ作成上の留意点

入力区分

	%
--	---

(ア) 測定方法

①測定式

商業密度の判定は、現地調査及び住宅地図等により判定するものとし、測定は次の式によるものとする。

$$\text{商業密度} = \left[ \frac{\text{当該路線において商業的利用のなされている建物の敷地の間口の合計}}{\text{路線延長距離} \times 2} \right]$$

- ②特別の事情で地域の標準的な商業密度の値から大きくかい離している場合には補正しても差し支えない。
- ③道路、公園、学校（各種学校等は除く）については分子にも分母にも算入しないものとする。
- ④二重路線の場合は路線延長距離を2倍しない。

(イ) 商業的利用のなされている建物とは、次表のうち「商業密度」に含むものをいう。

<建物密度、住宅密度、商業密度及び工業密度に含まれる画地の利用用途の判断基準>

「建物密度」に含むもの			「建物密度」に含まないもの
「住宅密度」に含むもの	「商業密度」に含むもの	「工業密度」に含むもの	
戸建住宅 庭 アパート、寮 マンション（いわゆるゲタ ばきマンションを除く） 医院、診療所 （幹線道路沿いを除く） 物置、小規模の倉庫 神社、寺院 公共施設（町内会館、児 童会館等） 幼稚園、保育所 生花教室、音楽教室等 （自宅の一部で営業して いるもの） その他上記に類似するも の	小売店舗 スーパーマーケット（いわゆるゲ タばきマンショ ンを含む） デパート 旅館、ホテル 事務所 飲食店 銀行 営業所 パチンコ店 ガソリンスタンド、ゲームセンター ホームセンター 各種学校、専門学校 メモリアルホール 娯楽施設（映画館、ボーリング 場、バー、キャバレー等） 公共施設（市役所、区役所、警 察署、派出所、税務署、消防署 、保健所、郵便局、体育館、地 区会館等） 石材店 自動車教習所 競馬場 幹線道路沿いの病院、医院、診 療所 配送センター（営業所も兼ね備 えたもの） 立体駐車場 その他上記に類似するもの	工場 研究所 倉庫（小規模のもの を除く） 自動車修理工場 配送センター （流通業務地区） 清掃工場 変電所 鉄工所 製作所 食品製造工場 その他工場 その他上記に類似す るもの	空地（未利用地） 農地、山林 他の施設から独立し た駐車場、駐輪場 畜舎、鶏舎等 ゴルフ場 ゴルフ練習場 資材置場 グラウンド テニスコート 寺院などと独立した 墓地 鉄道敷

(ウ) 商業密度の判定基準

- ① 「商業密度」に含まれるかどうかの判定は、画地単位で行う。例えば、スーパーマーケット等の駐車場でスーパーマーケットと同一敷地内のものはスーパーマーケットと同様に「商業密度」に含むこととする。
- ② 立体駐車場を除いた駐車場は「商業密度」に含まないとしているが、指定容積率600%以上の商業地域において、周辺の利用状況から直ちに商業施設として利用可能な青空駐車場については、商業施設として擬制的に「商業密度」に含めることとする。
- ③ 幹線道路沿いの商店街において、一部修理工場・青空駐車場が介在する場合は、周辺道路沿いの状況より、今後周辺地域と同一利用の蓋然性が高く、用途地域が商業地域及び近隣商業地域の場合には、適宜「商業密度」に含めるものとする。

## 7 商況

### (1) 比準表の採用状況

採用区

中央	北	東	白石	厚別	豊平	清田	南	西	手稲
採	採	採	採	採	採	採	採	採	採

採：採用する

－：採用しない

採用用途

高度商業Ⅱ	繁華街	一般普通商業	路線普通商業	併用住宅	路線併用住宅	普通住宅	大工場	中小工場	観光(定山溪)	村落
○	○	○	○	○	○	○	－	○	○	○

### (2) 意義

「商況」とは、商業地としての品等を表す代表的な指標であり、ここでは商業系用途地区における総合調整項目である。

宅地の中でも商業地の価格形成については、地域の態様や地域的特性の多様さから、統一的な把握や分析が困難であると考えられている。それは主に商況の定量的な把握がきわめて難しいこと及び商況の性質自体にかなりの多様性及びあいまいさが存在することが原因となっている。要因測定の客観性、統一性及び明確性が要請される大量評価においては、できる限り商況を構成する種々の要素を取り出して、商況を代替する要因として採用することが望ましいが、札幌市のように広範な地域を抱えるところでは商況を構成する要素は地域によって様々であり、それを網羅することは不可能に近い。このため、調整項目として特に商況欄を設定したものである。

商況は商業地の収益性の程度を判断する重要な要因であるが、ここでは単に顧客の通行量の程度というような意味にとどまらず、比準表を定めている「商業集積の状況」、「商業密度」等の要因では説明できない収益性の格差等が認められる場合に総合的に調整するための項目である。

なお、路線価算定は主要街路の格差率を100とし、比準表を用いてその他街路の格差率を求める性格上、状況類似地域内において主要街路の「商況」が最も優る(劣る)場合でも、「普通」を適用することとし、その他街路を主要街路から見ても相対的に決定するものとする。

(3) データ作成上の留意点

入力区分

コード	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
区分	きわめて優る	たいへん優る	かなり優る	優る	やや優る	少々優る	わずかに優る	普通	わずかに劣る	少々劣る	やや劣る	劣る	かなり劣る	たいへん劣る	きわめて劣る
(格差率)	(+20)	(+15)	(+10)	(+7)	(+5)	(+3)	(+1)	(0)	(-1)	(-3)	(-5)	(-7)	(-10)	(-15)	(-20)

- (7) 当該路線が主要な街路の商況に比べ明らかに違いがあり、土地価格に影響があると認められる場合に、その商況の優る程度または劣る程度について、上記格差率の程度を考慮のうえ、該当コードを入力する。
- (イ) 総合判定の結果、不均衡の是正等を行う必要が生じた場合には、総合調整の適用を行う前に、商況の適用を検討する。

## 8 住環境

### (1) 比準表の採用状況

採用区

中央	北	東	白石	厚別	豊平	清田	南	西	手稲
採	採	採	採	採	採	採	採	採	採

採：採用する

－：採用しない

採用用途

高度商業Ⅱ	繁華街	一般普通商業	路線普通商業	併用住宅	路線併用住宅	普通住宅	大工場	中小工場	観光(定山溪)	村落
－	－	－	－	－	－	○	－	－	－	○

### (2) 意義

「住環境」とは、住宅地としての品等を表す代表的な指標であり、住宅系用途地区における総合調整項目である。

「住環境」とは比準表を定めている「宅地開発の状況」、「環境影響施設への接近性」等の要因では説明できない狭義の住環境をいい、具体的には、眺望、景観、社会的環境の良否、周辺の利用状況、災害発生危険性等を指すが、住宅地の場合は地域要因として標準宅地価格に反映されている場合が多いため、商業地と比べると適用頻度は低いものと考えられる。

しかし、街路条件に係る価格形成要因との関連で言えば、道路の幅員、系統、連続性、種類等が劣ることにより、住環境にも影響を及ぼしている場合もあるなど、居住の快適性は他の要因と相関し多面的な要素を持つことから、個別に状況を判断して調整項目として利用する必要がある。

なお、路線価算定は主要街路の格差率を100とし、比準表を用いてその他街路の格差率を求める性格上、状況類似地域内において主要街路の「住環境」が最も優る(劣る)場合でも、「普通」を適用することとし、その他街路を主要街路から見て相対的に決定するものとする。

(3) データ作成上の留意点

入力区分

コード	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
区分	きわめて優る	たいへん優る	かなり優る	優る	やや優る	少々優る	わずかに優る	普通	わずかに劣る	少々劣る	やや劣る	劣る	かなり劣る	たいへん劣る	きわめて劣る
(格差率)	(+20)	(+15)	(+10)	(+7)	(+5)	(+3)	(+1)	(0)	(-1)	(-3)	(-5)	(-7)	(-10)	(-15)	(-20)

- (ア) 当該路線が主要な街路の住環境に比べ明らかに違いがあり、土地価格に影響があると認められる場合に、その住環境の優る程度または劣る程度について、上記格差率の程度を考慮のうえ、該当コードを入力する。
- (イ) 総合判定の結果、不均衡の是正等を行う必要が生じた場合には、総合調整の適用を行う前に、住環境の適用を検討する。

## 9 周辺の土地利用状況

### (1) 比準表の採用状況

採用区

中央	北	東	白石	厚別	豊平	清田	南	西	手稲
—	採	採	採	採	採	採	採	採	—

採：採用する

—：採用しない

採用用途

高度商業Ⅱ	繁華街	一般普通商業	路線普通商業	併用住宅	路線併用住宅	普通住宅	大工場	中小工場	観光(定山溪)	村落
—	—	—	—	—	—	—	—	○	—	○

### (2) 意義

「周辺の土地利用状況」は、中小工場地区及び村落地区の総合調整項目として採用した。

(ア) 中小工業地区における「周辺の土地利用状況」とは比準表を定めている要因（例えば下水道等）では説明できない工業地の品等差をいい、具体的には、地盤の良否、造成の程度、地域内での関係位置、標準的画地規模、周辺の利用状況、災害発生の危険性等を指すが、工業地の場合は住宅地同様地域要因として標準宅地価格に反映されている場合が多いため、商業地と比べると適用頻度は低いものと考えられる。

しかし、札幌市においては、工業系用途地区内でも事務所利用されている地域や隣接地域が商業地や住宅地に移行しており、当該状況類似地域もその影響を受けている場合があり、この場合には個別に状況を判断して適用する必要がある。

(イ) 村落地区における「周辺の土地利用状況」とは、比準表を定めている（例えば下水道等）では説明できない村落地区内の品等差をいう。村落地区においても、地域要因として標準宅地価格に反映されている場合が多いため、適用頻度は低いものと考えられるが、札幌市の村落地区は、他の用途地区に比べ状況類似地域がかなり広域にわたることから、建物連たん状況や幹線道路との位置関係等による格差が地域によってはかなり認められることがあるので、状況を判断して使用する必要がある。

(ウ) なお、路線価算定は主要街路の格差率を100とし、比準表を用いてその他街路の格差率を求める性格上、状況類似地域内において主要街路の「周辺の土地利用状況」が最も優る（劣る）場合でも、「普通」を適用することとし、その他街路を主要街路から見て相対的に決定するものとする。

(3) データ作成上の留意点

入力区分 (中小工場地区)

コード	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
区分	きわめて優る	たいへん優る	かなり優る	優る	やや優る	少々優る	わずかに優る	普通	わずかに劣る	少々劣る	やや劣る	劣る	かなり劣る	たいへん劣る	きわめて劣る
(格差率)	(+20)	(+15)	(+10)	(+7)	(+5)	(+3)	(+1)	(0)	(-1)	(-3)	(-5)	(-7)	(-10)	(-15)	(-20)

入力区分 (村落地区)

コード	1	2	3	4	5	6	7	8	9
区分	きわめて優る	たいへん優る	優る	やや優る	普通	やや劣る	劣る	たいへん劣る	きわめて劣る
(格差率)	(+30)	(+20)	(+10)	(+5)	(0)	(-5)	(-10)	(-20)	(-30)

- (7) 当該路線が主要な街路の利用状況に比べ明らかに違いがあり、土地価格に影響があると認められる場合に、その利用状況の優る程度または劣る程度について、上記格差率の程度を考慮のうえ、該当コードを入力する。
- (イ) 総合判定の結果、不均衡の是正等を行う必要が生じた場合には、総合調整の適用を行う前に、周辺土地の利用状況の適用を検討する。

## 10 地区区分

### (1) 比準表の採用状況

採用区

中央	北	東	白石	厚別	豊平	清田	南	西	手稲
—	—	—	採	—	—	—	—	—	採

採：採用する

—：採用しない

採用用途

高度商業Ⅱ	繁華街	一般普通商業	路線普通商業	併用住宅	路線併用住宅	普通住宅	大工場	中小工場	観光(定山溪)	村落
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	○

### (2) 意義

状況類似地域の区分は、同一用途区内をさらに、自然的状態、人文的状态等により細区分したものである。しかし、村落地区にあつては、建物密度が低いうえ、他の用途地区と比較して路線の長さも長く、評価対象宅地が少ないなどの理由で、状況類似地域が広域にわたることがある。そのような状況類似地域については、河川や幹線道路等を境界にして、状況が異なり価格水準も異なることがあるため「地区区分」を設定することとした。

### (3) データ作成上の留意点

入力区分(コード)

区名	コード						
	地区区分境界	1	2	3	4	5	6
北区	四番通	南側	北側				
白石区	道道東雁来江別線	南側	北側				
	月寒川			西側	東側		
厚別区	道道東雁来江別線	南側	北側				
手稲区	主要道道石狩手稲線					南東側	北西側

当該路線が存する地域を入力する。

## D. 行政的条件

行政的条件とは、土地の利用に関する公法上の規制または助成の程度が宅地の効用に及ぼす影響の程度に着目した条件をいい、ここでは「用途地域」、「容積率」、「風致地区」、「流通業務地区」及び「地区計画」の5要因を取り上げている。

### 1 用途地域

#### (1) 比準表の採用状況

採用区

中央	北	東	白石	厚別	豊平	清田	南	西	手稲
採	採	採	採	採	採	採	採	採	採

採：採用する

－：採用しない

採用用途

高度商業Ⅱ	繁華街	一般普通商業	路線普通商業	併用住宅	路線併用住宅	普通住宅	大工場	中小工場	観光(定山溪)	村落
◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	－	◎	◎	◎

#### (2) 意義

用途地域は都市計画上の地域地区のひとつであるが、都市における住宅地、商業地、工業地などの土地利用計画を示すものであると同時に、土地利用計画実現のための規制手段ともなっている。固定資産評価上は土地利用の用途は基本的に用途地区区分に反映されており、同一状況類似地域での格差を生む要因ではないという考え方から比準表には採用していないが、①行政的条件のなかで最も基本的な規制であり、また②基準容積率の計算に必要である、という二つの理由によりデータ作成を行っている。したがって、この要因は格差を設ける対象とはしない。

(3)データ作成上の留意点

入力区分 (コード)

コード	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
用途地域	一種低層住居専用	二種低層住居専用	一種中高層住居専用	二種中高層住居専用	一種住居	二種住居	準住居	近隣商業	商業	準工業	工業	工業専用	調整区域

厳しい ←————— ゆるい —————→ 厳しい

(ア) 記入区分により、都市計画で定められた用途地域 (コード) を記入する。

(イ) 同一路線内で用途地域がまたがる場合は、より規制の厳しい用途地域を採用する。

## 2 容積率（基準容積率）

### （1）比準表の採用状況

採用区

中央	北	東	白石	厚別	豊平	清田	南	西	手稲
採	採	採	採	採	採	採	採	採	採

採：採用する

－：採用しない

採用用途

高度商業Ⅱ	繁華街	一般普通商業	路線普通商業	併用住宅	路線併用住宅	普通住宅	大工場	中小工場	観光（定山溪）	村落
◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	－	◎	◎	－

### （2）意義

容積率とは、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合をいう。容積率は、地域ごとに当該地域に関する都市計画において定められる（これを指定容積率という）。

ただし、原則として前面道路の幅員が12m未満である場合においては、容積率は当該前面道路の幅員のメートル数値に第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域、第1種中高層住居専用地域、第2種中高層住居専用地域、第1種住居地域、第2種住居地域、準住居地域、市街化調整区域、または特定行政庁が都市計画地方審議会の議を経て指定する区域内にある建築物にあつては4/10を、その他の建築物にあつては6/10を乗じたもの以下でなければならない。（これを基準容積率といい、これが建築にあつての上限となる。）

このほかに実際の建築制限として、種々の建築形態規制（例えば、道路斜線制限、隣地斜線制限、日影規制、採光に関する規制、外壁後退、高度地区等）があるため、上限値である基準容積率一杯の建築物の建築は困難である。また、逆に特定街区、総合設計制度、市街地住宅総合設計制度などの適用を受ける場合には容積率の割増しがある場合がある（この場合の上限となる容積率を割増後容積率という）。

容積率は、全ての用途地区で土地価格に大きな影響があるので、データの測定は慎重に行う必要があるが、建築形態規制及びその他の条件をすべて考慮したうえでの上限となる容積率（使用可能容積率）を調査することは困難であり、画地条件にわたる部分を含むので路線価の算出上は適切ではない。一般的には土地価格に大きな影響を与えるのは基準容積率の値であると考えられるので、ここでは指定容積率よりも実質的な意味をもつ基準容積率を比準項目として採用した。

なお、容積率と関係の深い要因として建蔽率があり、土地価格にも影響があるが、容積率との相関が高いこと等から、特に要因として採用しない。ただし、風致地区においては特に建蔽率が低く抑制されていることから、別途減価を行っている。

容積率は土地面積の単位あたりの建物延べ床面積を規定するものであるが、建物延べ床面積が大きくなるということは宅地としての単位あたりの効用を高める

ことにつながるものであり、特に収益性が重視される商業系の用途地区においては容積率の土地価格への影響は大きい。

しかし、住宅系の用途地区においては都市計画のなかで指定容積率が低く抑えられていることによって良好な環境が保たれているといった側面もあることに留意する必要がある。

### (3) データ作成上の留意点

入力区分

指定容積率  %      基準容積率  %

#### (ア) 指定容積率の測定

指定容積率は都市計画図上で判定する。ただし、異なる容積率制限の地域にまたがる場合は小さい方の値を採用する。

#### (イ) 基準容積率は①～③の道路幅員により異なる下記算式で計算した容積率を入力する。

##### ①前面道路の幅員が12m以上の場合

基準容積率は指定容積率と同一とする。

##### ②前面道路の幅員が4m以上12m未満の場合

###### A. 住宅系用途地域（用途コードが1～7、13）

下記の(A)と(B)を比較して、いずれか小さい方を基準容積率とする。

(A) 道路幅員  $\times (4 / 10)$

例) 道路幅員が4mの場合は、

$$4 \times (4 / 10) = 160\%$$

(B) 指定容積率

例) この場合、指定容積率が200%であれば、(A) < (B)となるので、基準容積率は160%となる。

###### B. 住宅系以外の用途地域（用途地域コードが8～12）

下記の(A)と(B)を比較して、いずれか小さい方を基準容積率とする。

(A) 道路幅員  $\times (6 / 10)$

例) 道路幅員が6mの場合は、

$$6 \times (6 / 10) = 360\%$$

(B) 指定容積率

例) この場合、指定容積率が400%であれば、(A) < (B)となるので、基準容積率は360%となる。

##### ③前面道路の幅員が4m未満の場合

道路幅員を4mとみなして、前記②と同様に求める。

###### A. 住宅系用途地域（用途コードが1～7、13）

下記の(A)と(B)を比較して、いずれか小さい方を基準容積率とする。

(A) 道路幅員（4mとみなす）  $\times (4 / 10)$

例) 道路幅員が2.7mの場合、4mとみなし、

$$4 \times (4 / 10) = 160\%$$

(B) 指定容積率

例) この場合、指定容積率が200%であれば、(A) < (B)となるので、基準容積率は160%となる。

###### B. 住宅系以外の用途地域（用途地域コードが8～12）

下記の(A)と(B)を比較して、いずれか小さい方を基準容積率とする。

(A) 道路幅員（4mとみなす）  $\times (6 / 10)$

例) 道路幅員が3mの場合、4mとみなし、

$$4 \times (6 / 10) = 240\%$$

(B) 指定容積率

例) この場合、指定容積率が400%であれば、(A) < (B)となるので、基準容積率は240%となる。

(ウ) 都市計画で拡幅の計画のある道路の取扱い

敷地が計画道路に接する場合または敷地内に計画道路がある場合、特定行政庁が交通上、安全上、防災上及び衛生上支障がないと認めて許可した建築物については、計画道路を前面道路とみなして基準容積率の計算ができるが、この場合計画道路に係る部分の面積は敷地面積に算入されない(建築基準法第52条第10項)こととなっている。路線データ上はそのような許可がないものとして基準容積率の計算を行うこととする。

(エ) 建築基準法上の道路ではない道または通路

自動車専用道路、敷地内通路等の建築基準法上の道路ではないことが確定している道または道路、及び建築基準法上の「道路」であるか否かは明確でないものについては基準容積率は「0%」とする。

(オ) 市街化調整区域の取扱い(用途地域コード13の場合)

市街化調整区域内の宅地については、用途地域の指定のない場合建築基準法第52条第1項第5号で形式的には指定容積率200%となるが、これをもとに基準容積率を算出して比準表を適用することは不適切なので指定容積率、基準容積率とも路線データ上は「0%」とする。

ただし、市街化調整区域内でも地区計画等により実質的に市街化区域と変わらない場合(建物の建築が認められる等)は、地区整備計画が定める「建築物の延べ床面積の敷地面積に対する割合の最高限度」をもって、指定容積率とする。さらに、前面道路の幅員が12m未満の場合は前記(イ)②(A)及び(イ)③(A)を考慮のうえ、基準容積率を求める。

### 3 風致地区

#### (1) 比準表の採用状況

採用区

中央	北	東	白石	厚別	豊平	清田	南	西	手稲
採	採	—	採	採	採	採	採	採	—

採：採用する

—：採用しない

採用用途

高度商業Ⅱ	繁華街	一般普通商業	路線普通商業	併用住宅	路線併用住宅	普通住宅	大工場	中小工場	観光(定山溪)	村落
—	—	○	○	○	○	○	—	○	—	—

#### (2) 意義

都市において土地利用に対する規制はきわめて多様であり、容積率以外にも土地価格に影響をもつものは少なくない。

その代表的なものとして地域地区がある。地域地区は都市計画法上の概念であるが、都市における住宅地、商業地、工業地などの土地利用計画を示すものであると同時に、札幌市においては路線価に反映すべきものとして、風致地区及び流通業務地区について格差率を設定した。

風致地区とは、都市における自然の風致を維持するために都市計画で定められた地域地区のひとつである。風致地区では、建築物の建築・宅地の造成・樹木の伐採等の行為が、政令で定める基準にしたがい条例で制限されるため、価格に影響があることを考量し採用要因とした。

札幌市の風致地区内では、都市計画法に基づく「札幌市緑の保全と創出に関する条例」により、建築物の建築等には市長の許可が必要となる。札幌市の風致地区は、第1種から第4種までの区分に種別化され、それぞれの種別ごとに許可の基準が定められており、主な許可基準は次のとおりである。

地区種別	高さ	建蔽率	道路からの 後退距離	隣地からの 後退距離	緑化率	平均地盤面の 高低差
第1種	10m以下	30%以下	3m以上	1.5m以上	50%以上	6m以下
第2種	12m以下	40%以下			40%以上	
第3種	15m以下		30%以上			
第4種			2m以上	1.0m以上		

その他

建築物の位置、形態及び意匠が、当該建築の行われる土地及びその周辺の土地の区域における風致と著しく不調和でないこと。

(3) データ作成上の留意点

入力区分 (コード)

コード	1	2
区 分	地区内	地区外

当該路線が都市計画法の定める地区に該当する場合は「地区内」、それ以外の地域は「地区外」とする。

## 4 流通業務地区

### (1) 比準表の採用状況

採用区

中央	北	東	白石	厚別	豊平	清田	南	西	手稲
—	—	—	採	採	—	—	—	—	—

採：採用する

—：採用しない

採用用途

高度商業Ⅱ	繁華街	一般普通商業	路線普通商業	併用住宅	路線併用住宅	普通住宅	大工場	中小工場	観光(定山溪)	村落
—	—	—	—	—	—	○	—	○	—	—

### (2) 意義

都市において土地利用に対する規制はきわめて多様であり、容積率以外にも土地価格に影響をもつものは少なくない。

その代表的なものとして地域地区がある。地域地区は都市計画法上の概念であるが、都市における住宅地、商業地、工業地などの土地利用計画を示すものであると同時に、札幌市においては路線価に反映すべきものとして、風致地区及び流通業務地区について格差率を設定した。

流通業務地区とは、都市計画法上の地域地区のひとつで、大都市における流通機能の向上及び道路交通の円滑化を図るために、流通業務市街地として整備することが適当な区域につき都市計画で定める。この地区においては、トラックターミナル・鉄道の貨物駅・卸売市場・倉庫・荷さばき場・流通関連業務の店舗等、流通業務に密接な関連を有する建築物に限って建設が認められることにより、土地価格に影響があるため採用した。

札幌市では、白石区大谷地地区内に流通業務地区が定められている。この区域における建築制限の主なものは次のとおりである。

### (3) データ作成上の留意点

入力区分 (コード)

コード	1	2
区分	地区内	地区外

当該路線が都市計画法の定める地区に該当する場合は「地区内」、それ以外の地域は「地区外」とする。

## 5 地区計画

### (1) 比準表の採用状況

採用区

中央	北	東	白石	厚別	豊平	清田	南	西	手稲
—	—	—	採	—	—	—	—	—	—

採：採用する

—：採用しない

採用用途

高度商業Ⅱ	繁華街	一般普通商業	路線普通商業	併用住宅	路線併用住宅	普通住宅	大工場	中小工場	観光(定山溪)	村落
—	—	—	—	—	—	—	—	○	—	—

### (2) 意義

地区計画とは、都市計画法上で定められた、建築物の建築形態、公共施設その他の施設の配置からみて、一体としてそれぞれの区域の特性にふさわしい様態を備えた良好な環境の各街区を整備し、及び保全するための計画で、身近な市街地環境の形成、保全という観点から比較的小規模の地区を単位に開発行為、建築行為をきめ細かく誘導しようとするものである。

地区計画については、地区計画の目標、その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針を定め、それにしたがって地区整備計画を定めることになっている。

地区整備計画には、①道路、公園等の地区施設の配置及び規模、②建築物等の用途、建蔽率、容積率等、③土地利用の制限に関する次項のうち必要な事項を定めることになっている。

白石区米里北地区は、工業系、流通系を中心とした宅地開発が行われ、一般住宅地区、工業業務地区、流通・工業A地区、流通・工業B地区に区分されている。各々建築用途等の制限内容でまとめると、中小工場地区においては流通・工業A地区とそれ以外の地区とで、価格差があることから採用した。

### (3) データ作成上の留意点

入力区分

コード	1	2
区分	流通・工業A地区	工業業務地区、流通・工業B地区

当該路線が該当する地区を入力する。

### Ⅲ 比準表の適用と総合判定

#### 1 路線価算定手順

##### (1) 路線価の算定方法

路線価の算定は、路線価算定表を用い、主要な街路（標準宅地）の価格形成要因とその他の街路の価格形成要因を比較し、比準表を適用して算定する。

##### (2) 比準表適用の手順

###### ①採用する価格形成要因の選定

比準表は、区ごと及び用途地区ごとに適用する要因及び格差率が異なっており、また、同一区で同一用途地区であっても地域性によって格差率が異なっている場合があるので注意する必要がある。基本的には、用途地区別土地価格比準表採用一覧のとおりである（P.5表1）。

###### ②路線価算定表への採用要因の記入

採用した要因につき、主要な街路とその他の街路の価格形成要因を要因項目別測定要領に基づき路線価算定表に入力する。

###### ③比準表に基づく格差率の算定

マトリックス形式は表側（縦の系列）が主要な街路、表頭（横の系列）がその他の街路となっているので、主要な街路データとその他の街路データを対比させて行う。

(例) 主要な街路の道路幅員が6.5m、その他の街路の道路幅員が5.0mの場合の格差率の算定

下記比準表で、主要な街路6.5mなので縦系列の「6：6m以上」を、その他の街路が5.0mなので横罫列の「5：5m以上」を選定し、それらの交点である「-2」が求める格差率となる。

道路幅員の比準表

		↓										
		1	2	3	4	5	6	7	8	9		
→	主要街路	その他の街路										
	1	0m超	0	8	13	18	20	22	25	25	27	
	2	2m以上	-8	0	4	9	11	13	15	15	17	
	3	3m以上	-11	-4	0	4	6	8	10	10	13	
	4	4m以上	-15	-8	-4	0	2	4	6	6	8	
	5	5m以上	-17	-10	-6	-2	0	2	4	5	6	
	6	6m以上	-18	-12	-8	-4	<b>-2</b>	0	2	3	4	
	7	7m以上	-19	-13	-9	-5	-3	-2	0	1	3	
	8	8m以上	-20	-14	-9	-6	-4	-3	-1	0	2	
	9	10m以上	-21	-15	-11	-8	-6	-4	-3	-2	0	

④路線価の算定

要因毎の格差を加算した各条件の格差を相乗(\*1)して格差率を求め、この格差率を主要な街路の路線価に乗じてその他の街路の路線価を算定(\*2)する。

札幌市 中央区(10) 平成30年度固定資産税路線価算定票

用途地区区分	一般商業(4)	標準宅地番号	0010	標準価格	320,000円		
比準項目		主要路線番号	081741	路線番号	040904		
比準項目	コード	コード翻訳	データ	コード	コード翻訳	データ	格差
道路幅員	30.0	30.0m		30.0		30.0m	0
道路種別	3	市道		3	市道		0
建築基準法上の道路	1	建築基準法上の道路		1	建築基準法上の道路		0
連続性	1	通り抜け可		1	通り抜け可		0
系 統	1	良好		1	良好		0
街路の性格(仲通)	0			0			0
街路の性格(側道)	0			0			0
舗 装	0			0			0
除雪の状況	1	有り		1	有り		0
傾斜の状況	0			0			0
a.街路条件	合計				足し算		100/100
最寄地下鉄駅への距離	1	100 大通(東西)	300m	100 大通(東西)		340m	0
	2	110 バスセンター	290m	110 バスセンター		330m	-2
	3	0	0m	0		0m	0
最寄JR駅への距離	9	札幌	1,000m	9 札幌		900m	0
市中心部への距離	6	すすきの・創成川東側・36号	300m	6 すすきの・創成川東側・36号		300m	0
地域中心への距離	1	0	0m	0		0m	0
	2	0	0m	0		0m	0
主要交差点への距離	0		0m	0		0m	0
核店舗への距離	1	0	0m	0		0m	0
	2	0	0m	0		0m	0
	3	0	0m	0		0m	0
大型店舗への距離	0		0m	0		0m	0
主要幹線道路への距離	1	209 南大通東・一商一併	100m	209 南大通東・一商一併		200m	-1
	2	0	0m	0		0m	0
準幹線道路への距離	1	22 創成川東側・一商	10m	22 創成川東側・一商		10m	0
	2	0	0m	0		0m	0
	3	0	0m	0		0m	0
	4	0	0m	0		0m	0
その他の幹線道路区分・接近状況	1	区分	0	0		0	0
	2	区分	0	0		0	0
	3	区分	0	0		0	0
その他の幹線道路への距離	1	0	0m	0		0m	0
	2	0	0m	0		0m	0
市街化区域境界への距離			0m			0m	0
b.交通接近条件	合計				足し算		97/100
上水道	0			0			0
下水道	1	公共下水		1 公共下水			0
商業集積の状況	2	片側		2 片側			0
宅地開発の状況	0			0			0
環境影響施設(高速道路)			0m			0m	0
環境影響施設(JR線)	0		0m	0		0m	0
環境影響施設(基地)	0		0m	0		0m	0
環境影響施設(その他)	1	0	0m	0		0m	0
	2	0	0m	0		0m	0
商業密度			0%			0%	0
商 況	0			0			0
住環境	0			0			0
周辺の土地利用状況	0			0			0
地区区分	1	0		0			0
	2	0		0			0
c.環境条件	合計				足し算		100/100
基準容積率			300%			300%	0
指定容積率			300%			300%	0
詳細	用途地域	9 商業		9 商業			
	地下鉄駅勢圏内外	0		0			
	3項道路	0		0			
風致地区	2	地区外		2 地区外			0
流通業務地区	0			0			0
地区計画	0			0			0
d.行政的条件	合計				足し算		100/100

(\*1)相乗の端数処理は、小数点第1位を四捨五入（整数表示）とする。

(\*2)算定路線価の端数処理は、次のとおりとする。

- 10,000円未満は、200円単位未満切り捨て
- 10,000円以上100,000円未満は、500円単位未満切り捨て
- 100,000円以上は1,000円未満切り捨て

なお、「f. 総合格差」の求め方については、各要因の総和で求める方法と、現在採用している要因毎の格差を加算した各条件の格差を相乗して求める方法、すべての要因をすべて相乗する方法がある。

各要因の総和で求める方法は、計算過程が理解しやすい反面、減価が非常に大きいケースでは、場合によってはマイナスの補正率が求められることも考えられる。したがって、各要因の総和で求める方法を採用する場合は、補正率について下限値を定める必要があるが、下限値自体を把握・設定することは困難である。また、価格形成要因は、本来各要因が相互に影響し総合的な格差が定まるものであることから、要因毎の格差を加算した各条件の格差を相乗して求める方法を採用した。

## 2 総合判定

### (1) 意義

前記比準表の適用により得られた結果は総合判定により調整する必要がある。

総合判定とは、路線価の付設に向けてシミュレーションの路線価（以下、「仮路線価」）の異常値のチェックから不均衡の是正（調整）までの一連の調整過程をいうものである。

#### (ア) 異常値のチェック

比準表の適用により、仮路線価は計算されるが、これはあくまで仮のものにすぎず、仮路線価の計算終了後に異常値のチェックを行う。前回評価替え時からみると、札幌市全域の価格水準は概ね上昇基調で推移しており、かつ用途地区毎、あるいは状況類似地域毎に異なった変動を示しているため、比準表の見直しの影響を確認する意味においても、仮路線価の変動率（3年間）が主要街路の変動率とどの程度異なるか等のチェックは必要となる。

#### (イ) 不均衡の検出

仮路線価の不均衡を確認するためには地図への価格表示を行って不均衡の検出をする作業が不可欠となる。

仮路線価の不均衡の検出にあたっては、次に掲げる不均衡の一般的な形態に留意して行うものとする。

#### (ウ) 不均衡の原因究明

総合判定作業のなかで不均衡が検出されると、続いて原因の究明がなされなければならない。この場合、原因は必ず発見されるわけではないが、特に広範囲に生じている不均衡は原因究明作業が不可欠となる。

なお、事例によっては価格差があっても必ずしも不均衡とみなすことができないことに留意する必要がある。

#### (エ) 先行する作業の見直し（フィードバック）

不均衡があるということになると、その原因の究明が必要になる。原因究明は先行する作業の見直しによって行う。

上記の作業により比準表の適用結果が妥当しない原因としては次のことが考えられる。

##### ① 路線の価格形成要因データが誤っている

不均衡がデータの誤りに基づいている場合はデータを修正したうえで仮路線価の計算をやり直す必要がある。このようなデータの誤りには例えば、幅員があげられる。幅員による格差はきわめて大きいので、仮路線価が算出された後、不均衡が検出された場合に、まず点検されるべきデータである。特に4m未満については大幅な格差率が適用されるので、慎重に測定する必要がある。幅員の測定は、原則として代表幅員によるが、同一系統の道路でも路線ごとに幅員の値が相違する場合がある。このような場合に幅員の比準表を適用すると、実態としては差異のないものに仮路線価のバラツキを生じさせてしまうことになる。また、幅員は基準容積率の計算基礎となるため、指定容積率が大きい地域ではさらにそのバラツキを増幅させてしまうことになる。このため、このようなバラツキを生じた地域では、同一系統の道路で幅員の値をある程度統一する等の工夫が必要となってくる。

##### ② 用途地区区分に問題がある

用途地区の区分は土地の利用状況の類似性に着目してなされるものである。固定資産評価においては、用途地区の区分を現況利用によって行うものであるが、土地利用が変化しつつある地域において直ちに用途地区の変更を行うことは必ずしも適切でない。

しかし、土地利用の変化がある程度顕在化しているような場合には用途地区区分の見直しが検討されるべきである。

③状況類似地域区分に問題がある

状況類似地域とは価格形成要因がおおむね同等と認められる地域であるから、地域の価格水準の判定に影響する要因は地区区分にあたって考慮されていなければならない。例えば、同一地区内に平坦地と傾斜地をかかえているような場合には、地勢は路線調査票に採用していないので、比準表の適用結果は地勢を反映していないものになる。この場合、状況類似地域区分の見直しが可能であれば、見直しを検討する必要がある。また、見直しが不可能な場合には調整を要することになる。

④標準宅地価格が均衡を失っている

要因格差がないのに、状況類似地域境等の路線価に顕著な価格の段差があり、あきらかな不均衡を生じている場合には、その不均衡は標準宅地価格相互間の不均衡に起因していることがある。

⑤比準表に採用していない要因がある

比準表が土地価格への影響度と測定の難易の両面から要因を限定しているために、採用した要因のみでは札幌市の全地区の路線価の付設は難しく、一部不均衡が生じるケースがある。比準表にない要因による土地価格への影響が認められる地域においてはそのことによる調整を必要とするものである。また、はっきりとした要因を特定できないが、精通者の目から見て明らかに格差が認められる場合がある。これは採用した要因で説明されずに残された残差であり、総合調整を必要とする部分である。

(2)総合調整（不均衡の是正）

総合的な見直しを経て残る残差はここで総合調整を行うことになる。総合調整を行うにあたっては、客観的な評価を目指す比準表の意義からも安易に採用することがないように留意する必要がある。

調整格差率としては、原則として+20%~-20%の範囲内で行う。

以 上



## 付属資料1

### 土地価格形成要因基本図一覽



価格形成要因データ基本図一覽

要因項目名	測定に使用した資料名	データの属性	測定方法
<b>A. 街路条件</b>			
1. 道路幅員	道路台帳	0.1m単位	図面測定／現地調査
2. 道路種別	札幌市道路網図	コード	図面測定
3. 建築基準法上の道路	札幌市道路網図、道路台帳	コード	〃
4. 連続性	現況図、住宅地区	コード	〃
5. 系統	〃	コード	図面測定／現地調査
6. 街路の性格(仲通り)	〃	コード	図面測定
7. 街路の性格(側道)	〃	コード	〃
8. 舗装	区土木部備付図面	コード	図面測定／現地調査
9. 除雪の状況	〃	コード	図面測定
10. 傾斜の状況	現況図	コード	図面測定／現地調査
<b>B. 交通・接近条件</b>			
1. 最寄地下鉄駅への距離	現況図、住宅地区	m単位	図面測定／距離計算
2. 最寄JR駅への距離	〃	m単位	〃
3. 市中心部への距離	〃	m単位	〃
4. 地域中心への距離	〃	m単位	〃
5. 主要交差点への距離	〃	m単位	〃
6. 核店舗への距離	札幌市産業振興課公表資料 住宅地区	m単位	〃
7. 幹線道路への距離	現況図、住宅地区	m単位	〃
8. 市街化区域境界への距離	都市計画図、現況図	m単位	〃
<b>C. 環境条件</b>			
1. 上水道	上水道配水管網図	コード	図面測定
2. 下水道	下水道配水管網図	コード	図面測定／現地調査
3. 商業集積の状況	現況図、住宅地区	コード	図面測定
4. 宅地開発の状況	札幌市開発状況図	コード	現地調査
5. 環境影響施設への接近性	現況図、住宅地区	m単位	現地調査／図面測定
6. 商業密度	住宅地区	%単位	〃
7. 商況	〃	コード	図面測定／現地調査
8. 住環境	〃	コード	〃
9. 周辺の土地利用状況	〃	コード	〃
10. 地区区分	現況図、住宅地区	コード	〃
<b>D. 行政的条件</b>			
1. 用途地域	都市計画図	コード	図面測定
2. 容積率(基準容積率)	都市計画図、道路台帳	%単位	容積率計算
3. 風致地区	都市計画図、札幌市風致地区のしおり	コード	図面測定
4. 流通業務地区	都市計画図、札幌市産業振興部産業誘致担当課公表資料	コード	図面測定
5. 地区計画	都市計画図	コード	図面測定



## 付属資料2

### 価格形成要因コード



## 地下鉄 駅コード表

区名	比準表	沿線名	コード	駅名
中央区	1011	東西線	104	二十四軒
	1011		105	西28丁目
	1011		106	円山公園
	1011		107	西18丁目
	1011		108	西11丁目
	1011		109	大通
	1011		110	バスセンター前
	1011	南北線	206	さっぽろ
	1011		207	大通
	1011		208	すすきの
	1011		209	中島公園
	1011	東豊線	210	幌平橋
	1011		307	さっぽろ
	1011		308	大通
1011		309	豊水すすきの	
北区	2011	南北線	201	麻生
	2011		202	北34条
	2011		203	北24条
	2011		204	北18条
	2011		205	北12条
	2011		206	さっぽろ
東区	3011	東豊線	301	栄町
	3011		302	新道東
	3011		303	元町
	3011		304	環状通東
	3011		305	東区役所前
	3011		306	北13条東
	3011		307	さっぽろ
白石区	4011	東西線	111	菊水
	4011		112	東札幌
	4011		113	白石
	4011		114	南郷7丁目
	4011		115	南郷13丁目
	4011		116	南郷18丁目
厚別区	4511	東西線	117	大谷地
	4511		118	ひばりが丘
	4511		119	新さっぽろ
豊平区	5011	南北線	211	中の島
	5011		212	平岸
	5011		213	南平岸
	5011		214	澄川
	5011	東豊線	310	学園前
	5011		311	豊平公園
	5011		312	美園
	5011		313	月寒中央
	5011		314	福住
南区	6011	南北線	214	澄川
	6011		215	自衛隊前
	6011		216	真駒内
西区	7011	東西線	103	琴似
	7011		104	二十四軒
	7011		105	発寒南
	7011		106	宮の沢

## JR線 駅コード表

区名	比準表	コード	駅名
中央区	1012	8	桑園
	1012	9	札幌
北区	2012	9	札幌
	2012	11	新川
	2012	12	新琴似
	2012	13	太平
	2012	14	百合が原
	2012	15	篠路
	2012	16	拓北
	2012	17	あいの里教育大
	2012	18	あいの里公園
東区	3012	9	札幌
	3012	13	太平
白石区	4012	19	白石
	4012	20	平和
厚別区	4512	21	厚別
	4512	22	森林公園
	4512	23	新札幌
西区	7012	5	発寒
	7012	6	発寒中央
	7012	7	琴似
	7012	10	八軒
手稲区	7512	1	星置
	7512	2	稲穂
	7512	3	手稲
	7512	4	稲積公園
	7512	5	ほしみ

## 市中心部への距離 コード表

区名	比準表	コード	名称
中央区	1013	1	南北路線
	1013	2	東西路線
	1013	3	普通住宅地区
	1013	4	石山通西側・桑園地区
	1013	5	高度商業西側
	1013	6	すすきの・創成川東側・36号上・36号下
	1013	7	すすきの下
	1013	990	ステラプレイス
北区	2013	1	南北路線のみ・北12条まで
	2013	2	東西路線のみ・北12条まで
	2013	3	北12条～麻生の駅勢圏内
	2013	4	北12条～麻生の駅勢圏外
	2013	5	北12条～麻生の駅勢圏外・住宅地区
	2013	990	ステラプレイス
東区	3013	990	ステラプレイス
白石区	4013	1	流通業務団地
	4013	2	米里
	4013	3	前記以外の地域
	4013	990	ステラプレイス
豊平区	5013	1	東北通以外
	5013	2	東北通
	5013	990	ステラプレイス
西区	7013	990	ステラプレイス

地域中心への距離 コード表

区名	比準表	コード	名称
北 区	2014	1	パセオ①（東西路線）
	2014	2	パセオ②（南北路線）
	2014	3	北24条交差点
	2014	4	麻生交差点
	2014	991	パセオ
厚別区	4514	1	サンピアザ
南 区	6014	1	月見橋
西 区	7014	1	イオン札幌琴似店

主要交差点への距離 コード表

区名	比準表	コード	名称
中央区	1015	1	すすきの交差点 (すすきの下)
	1015	2	盤溪交差点
北区	2015	5	屯田 8-3
東区	3015	1	交差点 1-①・北 8 東 1
	3015	2	交差点 1-②・北 8 東 1
	3015	3	交差点 1-③・北 8 東 1
	3015	5	交差点 3・北 1 3 東 8
	3015	6	交差点 4・北 1 5 東 1 6、北 2 4 東 1 6、北 4 2 東 1 6
	3015	991	交差点 5・北 8 東 1
白石区	4015	990	流通業務団地
清田区	5515	1	真栄1-1 平岡1-1 清田1-4
	5515	2	北野 3-3
手稲区	7515	1	手稲本町 1・2 条 3・4 丁目
	7515	2	前田 5・6 条 1 0・1 1 丁目

## 核店舗コード表

区名	比準表	コード	核店舗名
中央区	1016	104	札幌三越
	1016	117	大丸・ステラプレイス等施設群

## 主要幹線道路への距離 コード表

区名	比準表	コード	名称
中央区	1018	101	石山通（東西路線）
	1018	102	石山通（西側・一般併用）
	1018	103	石山通（桑園以外・普通住宅地区）
	1018	104	石山通（西側・一般商業）
	1018	105	石山通（桑園地区・路線商業）
	1018	106	石山通（桑園地区・一般併用）
	1018	107	石山通（桑園地区・普通住宅地区）
	1018	202	南大通（南北路線・創成川西側・路線商業）
	1018	203	南大通（南北路線・創成川西側・すすきの下）
	1018	204	南大通（豊水・一般併用）
	1018	205	南大通（桑園以外・普通住宅地区）
	1018	206	南大通（高度商業西側）
	1018	207	南大通（36号上・36号下）
	1018	208	南大通（西側）
	1018	209	南大通（東側・一般商業・一般併用）
	1018	210	南大通（すすきの）
	1018	211	南大通（高度商業西側）
	1018	212	南大通（桑園地区・普通商業）
	1018	213	南大通（桑園地区・一般併用・普通住宅）
	1018	991	石山通
1018	992	南大通	
東区	3018	2	創成川
白石区	4018	2	南郷通
豊平区	5018	1	市道白石連絡線（東北通）
	5018	2	豊平川（豊平橋）
	5018	3	南郷通
清田区	5518	1	豊平川（豊平橋）
	5518	2	南郷通
南区	6018	1	国道230号（石山通北側・石山大橋以西）
	6018	2	国道230号（石山通西側・石山大橋以北）
西区	7018	1	旧国道5号（北側）
	7018	2	旧国道5号（札幌新道・稲荷線・JR北側）
	7018	3	旧国道5号（南側）
	7018	990	旧国道5号
手稲区	7518	1	国道5号（北側・JR線まで）
	7518	2	国道5号（南側）
	7518	990	国道5号

準幹線道路への距離 コード表

区名	比準表	コード	名称
中央区	1019	11	駅前通（創成川～石山通）
	1019	12	駅前通（東側）
	1019	13	駅前通（西側）
	1019	14	駅前通（東側・すすきの下）
	1019	15	駅前通（西側・すすきの下 No1）
	1019	16	駅前通（西側・すすきの下 No2）
	1019	18	駅前通（高度商業西側）
	1019	21	創成川（東側）
	1019	22	創成川（東側・一般商業）
	1019	23	創成川（36号上）
	1019	24	創成川（36号下・南北路線）
	1019	25	創成川（36号下・東西路線）
	1019	31	北3条（東側・一般商業）
	1019	32	北3条（東側・一般併用）
	1019	41	国道36号線（駅前通東側・すすきの下）
	1019	42	国道36号線（駅前通西側容積率600%）
	1019	43	国道36号線（駅前通西側容積率400%）
	1019	44	国道36号線（36号下・南北路線）
	1019	45	国道36号線（駅前通のみ・すすきの下）
	1019	46	国道36号線（すすきの）
	1019	991	駅前通
	1019	992	創成川
	1019	993	北3条
	1019	994	国道36号線
北区	2019	101	創成川（村落地区以外）
	2019	201	樽川通①（東西路線のみ・高度商業）
	2019	202	樽川通②（東西路線のみ・東側・北12条）
	2019	203	樽川通③（東西路線のみ・高度商業西側・北12条）
	2019	204	樽川通④（北12条・一般併用）
	2019	205	樽川通⑤（北12条・一般商業・路線商業）
	2019	206	樽川通⑥（北18条・一般併用）
	2019	207	樽川通⑦（北18条・一般商業）
	2019	208	樽川通⑧（東側・北24条）
	2019	213	樽川通⑬（東側・北34条）
	2019	214	樽川通⑭（西側・北34条）
	2019	215	樽川通⑮（麻生）
	2019	216	樽川通⑯（市道新川2号）
	2019	217	樽川通⑰（普通住宅地区）
	2019	218	樽川通⑱（宮の森北24条通ほか）
	2019	219	樽川通⑲（西側・宮の森北24条通）
	2019	301	4番通（路線併用・普通住宅）
	2019	401	一般道道琴似停車場新琴似線（路線商業・路線併用・普通住宅）
	2019	501	主要市道真駒内篠路線（路線商業・路線併用・普通住宅）
	2019	601	あいの里学園通線（一般商業・普通住宅）
2019	701	宮の森北24条通（商業・併用・普通住宅）	
2019	992	樽川通	

## 準幹線道路への距離 コード表

区名	比準表	コード	名称
東区	3019	1	東8丁目線
	3019	2	東16丁目線
	3019	3	苗穂丘珠通・中野幹線
	3019	4	苗穂三角街道線（三角点通）
白石区	4019	1	市道菊水中央線（西側）
	4019	2	市道菊水中央線（東側）
	4019	3	市道旭山公園通線
	4019	991	市道菊水中央線
厚別区	4519	1	南郷通
	4519	2	国道12号
豊平区	5019	1	国道36号（環状通まで・路線商業・一般併用・普通住宅）
	5019	2	国道36号（環状通以東・路線併用・普通住宅）
	5019	3	国道36号（村落地区のみ）
清田区	5519	1	一般道道真駒内御料札幌線（優る）
	5519	2	一般道道真駒内御料札幌線（やや優る）
	5519	3	一般道道真駒内御料札幌線（普通）
西区	7019	1	一般道道琴似停車場新琴似線
手稲区	7519	1	主要道道石狩手稲線（東側・路線併用・普通住宅）
	7519	2	主要道道石狩手稲線（西側・路線併用・普通住宅）
	7519	3	主要道道石狩手稲線（北西側・村落地区）
	7519	4	下手稲道（追分通～樽川通・路線併用・普通住宅）
	7519	5	下手稲道（追分通～樽川通・村落地区）
	7519	991	主要道道石狩手稲線（東側）
	7519	992	下手稲道（追分通～樽川通）

その他幹線道路への距離 コード表

区名	比準表	コード	名称
中央区	1020A	1	国道・道道・主要市道・バス路線
	1020A	2	前記以外のその他の路線
	1020B	1	優る
	1020B	2	やや優る
	1020B	3	普通
北区	2020A	1	国道・道道・主要市道・バス路線
	2020A	2	その他幹線
	2020B	1	優る
	2020B	2	やや優る
	2020B	3	普通
東区	3020A	1	国道・道道・主要市道・バス路線
	3020A	2	その他幹線
	3020B	1	優る
	3020B	2	やや優る
	3020B	3	普通
	3020C	1	篠路新川
	3020C	2	国道274号
白石区	4020A	1	国道・道道・主要市道・バス路線
	4020A	2	前記以外のその他路線
	4020B	1	優る
	4020B	2	やや優る
	4020B	3	普通
	4020C	1	八線幹道線
	4020C	2	一般道道大麻東雁来線
厚別区	4520A	1	国道・道道・主要市道・バス路線
	4520A	2	前記以外のその他路線
	4520B	1	優る
	4520B	2	やや優る
	4520B	3	普通
豊平区	5020A	1	国道・道道・主要市道・バス路線
	5020A	2	前記以外のその他路線
	5020B	1	優る
	5020B	2	やや優る
	5020B	3	普通
清田区	5520A	1	国道・道道・主要市道・バス路線
	5520A	2	前記以外のその他路線
	5520B	1	優る
	5520B	2	やや優る
	5520B	3	普通
	5520C	990	国道36号線
南区	6020A	1	国道・道道・主要市道・バス路線
	6020A	2	前記以外のその他路線
	6020B	1	優る
	6020B	2	やや優る
	6020B	3	普通
	6020C	990	国道230号線・川沿石山連絡線（南側）

### その他幹線道路への距離 コード表

区名	比準表	コード	名称
西 区	7020A	1	国道・道道・主要市道・バス路線
	7020A	2	前記以外のその他路線
	7020B	1	優る
	7020B	2	やや優る
	7020B	3	普通
手稲区	7520A	1	国道・道道・主要市道・バス路線
	7520A	2	前記以外のその他路線
	7520B	1	優る
	7520B	2	やや優る
	7520B	3	普通

環境影響施設コード表

種類	区名	比準表	コード	施設名	
高速道路	東区	3026	990	札幌自動車道	
	白石区	4026	990	道央自動車道	
	厚別区	4526	990	道央自動車道	
	清田区	5526	990	道央自動車道	
	西区	7026	990	札幌自動車道	
	手稲区	7526	990	札幌自動車道	
JR線	中央区	1027	1	函館本線	
		1027	2	千歳線	
		1027	3	学園都市線	
	北区	2027	1	函館本線	
		2027	2	千歳線	
		2027	3	学園都市線	
	東区	3027	1	函館本線	
		3027	2	千歳線	
		3027	3	学園都市線	
	白石区	4027	1	函館本線	
		4027	2	千歳線	
	厚別区	4527	1	函館本線	
		4527	2	千歳線	
	西区	7027	1	函館本線	
		7027	3	学園都市線	
	手稲区	7527	1	函館本線	
	墓地	中央区	1028	1	円山墓地
			1028	3	浄国寺墓地（山の手）
北区		2028	1	上篠路墓地	
東区		3028	1	苗穂墓地	
白石区		4028	1	白石本通墓地	
豊平区		5028	1	澄川墓地	
		5028	2	平岸霊園	
		5028	3	月寒墓地	
清田区		5528	1	里塚霊園	
		5528	2	北野墓地	
南区		6028	4	藤野墓地	
		6028	8	八垂別墓地	
西区		7028	1	発寒墓地	
		7028	2	浄国寺墓地	
		7028	3	手稲平和霊園	
手稲区		7528	1	手稲墓地	

環境影響施設コード表

種類	区名	比準表	コード	施設名
変電所	中央区	1029	12	円山変電所
	北区	2029	11	西札幌変電所
		2029	12	茨戸変電所
	東区	3029	11	幌北変電所
		3029	15	苗穂変電所
	白石区	4029	11	豊平変電所
	豊平区	5029	11	南札幌変電所
		5029	12	月寒変電所
		5029	13	澄川変電所
		5029	14	西岡変電所
	南区	6029	11	藻岩発電所・変電所
		6029	13	澄川変電所
		6029	16	真駒内変電所
		6029	17	藤野変電所
	西区	7029	13	宮の沢変電所
7029		16	西野変電所	
7029		17	琴似変電所	
手稲区	7529	11	手稲変電所	
ガスタンク	中央区	1029	21	マルハ産業LPG
		1029	22	北海道ガス
	白石区	4029	21	ガスタンク菊水上町
	厚別区	4529	21	ガスタンク大谷地北
下水処理場	北区	2029	31	拓北下水処理場
		2029	32	創成川下水処理場
	東区	3029	31	伏古川下水処理場
	白石区	4029	31	豊平川下水処理場
	厚別区	4529	31	厚別下水処理場
	南区	6029	31	定山溪下水処理場
	西区	7029	31	新川下水処理場
手稲区	7529	31	手稲山口環境影響施設群	
清掃工場	北区	2029	41	清掃工場篠路
	東区	3029	41	清掃リサイクル団地
	白石区	4029	41	東米里地区環境影響施設群
	南区	6029	41	駒岡清掃工場
	西区	7029	41	発寒清掃工場
刑務所	東区	3029	51	札幌刑務所
動物施設	北区	2029	61	動物管理センター福移支所
	南区	6029	61	北海道盲導犬協会
	西区	7029	61	動物管理センター

## 地区区分 コード表

区名	比準表	コード	名称
白石区	4034	1	道道東雁来江別線（南側）
	4034	2	道道東雁来江別線（北側）
	4034	3	月寒川（西側）
	4034	4	月寒川（東側）
手稲区	7534	5	道道石狩手稲線（南東側）
	7534	6	道道石狩手稲線（北西側）