

# 集合形式住宅用建物評価の部分別「内壁仕上」、「床仕上」及び

## 「天井仕上」における総合評点方式の導入等について

1. 内装仕上の検討
2. 間仕切骨組の検討

## 1-1. 内装総合評点に係る想定の見直し等

### 【案】

- 第3回委員会で、納税者有利となるように低めに設定していた点数(想定)を修正した。
- 総合評点方式では直仕上下地を標準として、乾式二重床は増点補正で対応してはどうか。
- 上記に伴って項目別評点方式における「木質系床仕上」の、下地その他の評点数は乾式二重床から直仕上下地に変更してはどうか。
- 内装仕上の総合評点方式は、構造により一部で下地が異なるため鉄骨造と鉄筋コンクリート造で分けてはどうか。

### 【第3回委員会委員意見】

○バルコニー等を狭く想定するなど、低めの評点数とする必要はない。

○自治体職員が判断することなく、見ただけで分かる要素(例. 構造等)で相違があるのであれば、総合評点に相違を設けたほうがよい。

# 1-2. 住戸内部の仕上の修正

玄関の仕上については、低めの点数である合成樹脂張床(並)(ビニル床タイル相当)としていたが、合計ではタイルのほうが多かったことから、タイルを標準としてはどうか。

【床仕上の下地が直仕上下地の場合】

形式	室名	内壁仕上			天井仕上			床仕上		
		評点項目 (標準評点数)	施工割合	標準評点数 × 施工割合	評点項目 (標準評点数)	施工割合	標準評点数 × 施工割合	評点項目 (標準評点数)	施工割合	標準評点数 × 施工割合
集合形式 のもの	居室等	クロス貼 (8,910点)	84%	7,484	クロス貼 (2,910点)	94%	2,735	木質系床仕上(中) (4,080点)	82%	3,345
	洗面脱衣室 トイレ							直仕上下地		
	玄関							合成樹脂張床(中) (6,590点)		
	キッチンボード	メラミン樹脂化 粧板 (12,060点)	2%	241	—	—	—	—	—	
	ユニットバス	施工なし	14%	0	施工なし	6%	0	施工なし	6%	0
	合計 (平均標準評点数)		100%	7,725		100%	2,735		100%	4,234
	<b>総合評点数</b>			<b>7,720</b>			<b>2,730</b>			<b>4,230</b>

【床仕上の下地が乾式二重床の場合】

形式	室名	内壁仕上			天井仕上			床仕上		
		評点項目 (標準評点数)	施工割合	標準評点数 × 施工割合	評点項目 (標準評点数)	施工割合	標準評点数 × 施工割合	評点項目 (標準評点数)	施工割合	標準評点数 × 施工割合
集合形式 のもの	居室等	クロス貼 (8,910点)	84%	7,484	クロス貼 (2,910点)	94%	2,735	木質系床仕上(中) (7,480点)	82%	6,133
	洗面脱衣室 トイレ							乾式二重床		
	玄関							合成樹脂張床(中) (6,590点)		
	キッチンボード	メラミン樹脂化 粧板 (12,060点)	2%	241	—	—	—	—		
	ユニットバス	施工なし	14%	0	施工なし	6%	0	施工なし	6%	0
	合計 (平均標準評点数)		100%	7,725		100%	2,735		100%	7,022
	<b>総合評点数</b>			<b>7,720</b>			<b>2,730</b>			<b>7,020</b>

# 1-3. 共用部分の仕上の修正

内装仕上について構造別に相違を設ける場合、住戸内部では相違は生じず、相違が生じるのは共用部分の天井仕上(下記赤字部分)のみであると考えられる。第3回委員意見に従い、当該部分の相違を設けてはどうか。

なお、エントランス等の天井仕上について第3回から修正した(下地の珪酸カルシウム板を加算)。

鉄筋コンクリート造

	内壁仕上	天井仕上	床仕上
エントランス等	内装タイル (中)	繊維強化セメント板(珪酸カルシウム板) + 塗装・吹付(内装(並))	タイル (大)
管理人室	クロス貼 (並)	クロス天井 (並)	合成樹脂張床 (並)
内廊下	クロス貼 (並)	クロス天井 (並)	カーペット (並)
外廊下	—	塗装・吹付(外装(並))	合成樹脂張床 (並)
外階段	—	塗装・吹付(外装(並))	合成樹脂張床 (並)
バルコニー	—	塗装・吹付(外装(並))	合成樹脂張床 (並)

## 【鉄骨造の想定】

外気に触れる外廊下及びバルコニーの天井下地は珪酸カルシウム板とした。

鉄骨造の外階段の天井(踏面の裏面)については、通常仕上が施工されていないことから仕上なしとした。なお、錆止め塗装は主体構造部に加算して評価される。

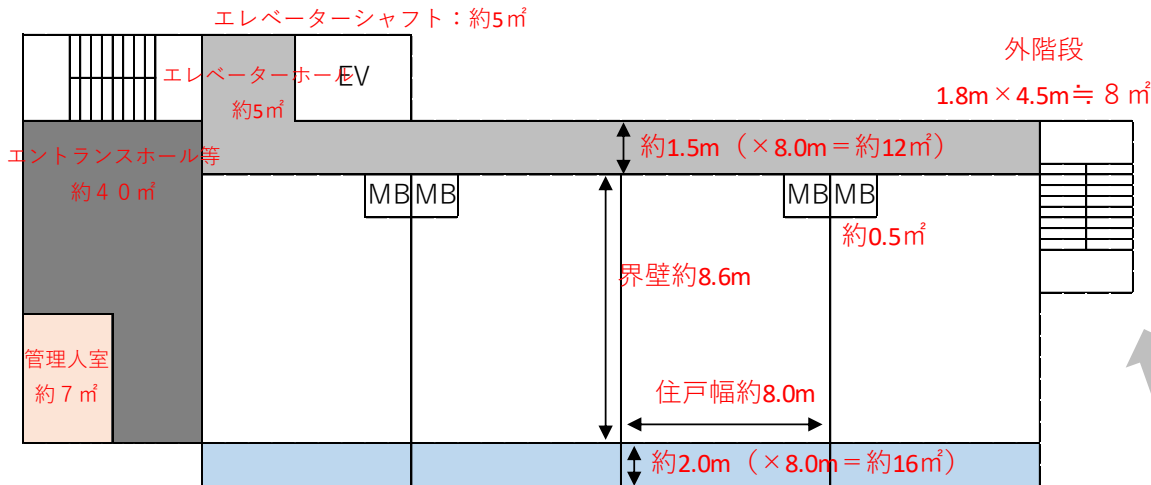
鉄骨造

	内壁仕上	天井仕上	床仕上
エントランス等	内装タイル (中)	繊維強化セメント板(珪酸カルシウム板) + 塗装・吹付(内装(並))	タイル (大)
管理人室	クロス貼 (並)	クロス天井 (並)	合成樹脂張床 (並)
内廊下	クロス貼 (並)	クロス天井 (並)	カーペット (並)
外廊下	—	繊維強化セメント板(珪酸カルシウム板) + 塗装・吹付(外装(並))	合成樹脂張床 (並)
外階段	—	—	合成樹脂張床 (並)
バルコニー	—	繊維強化セメント板(珪酸カルシウム板) + 塗装・吹付(外装(並))	合成樹脂張床 (並)

(参考) サンプル物件の仕上表

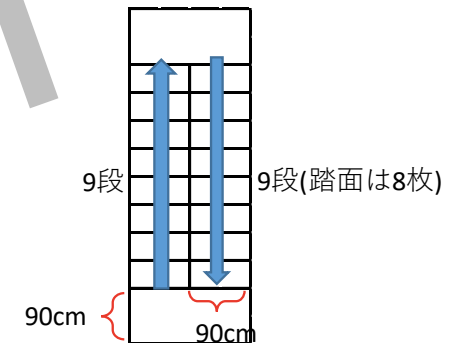
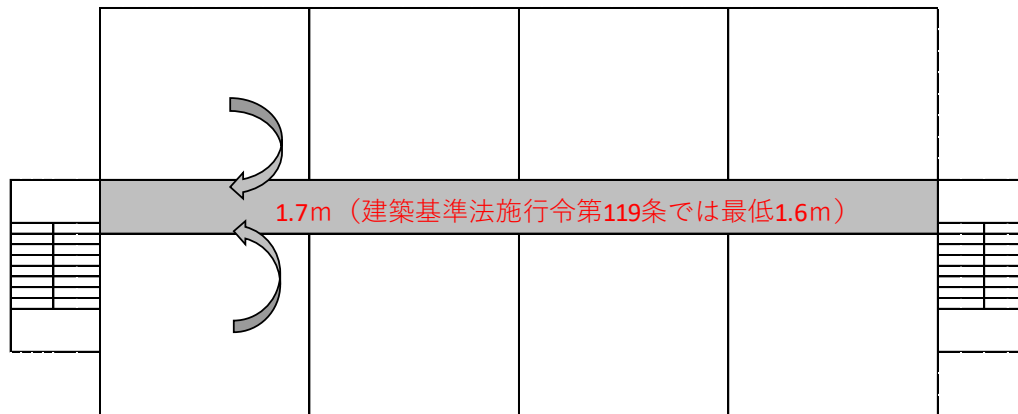
外部仕上	
屋根	○デッキコンクリートの上非歩行用シート防水(水勾配1/100)
パラペット	○アルミ既製品
ルーフドレイン・樋	○鍍鉄製 ○縦樋: カラー塩ビ管(VU) 色: シルバー
軒裏	○ケイカル板 6mm アクリル塗装
外壁	○ALC版 t=100 吹付タイル
開口部	○ALC用アルミサッシ
外廊下	○デッキコンクリートの上塗布防水 ○天井: ケイカル板 6mm アクリル塗装

# 1-4. 共用部分の床面積の修正



法令(次頁参照)を元にバルコニー等の面積を下記のとおり想定した。

- バルコニー: 2mを超えると床面積に算入されるため、2mとした。
- 外廊下: バリアフリーを考慮して1.5mとした。
- 内廊下: 建築基準法の最低限の幅から若干の余裕を考慮して1.7mとした。
- 外階段: 標準階高3.5mとすると3.5m ÷ 蹴上20cm = 17.5段となり、下図のとおり踏面は8枚 × 2となる。したがって、  
踏面24cm × 90cm × 8枚 × 2 = 3.456㎡  
踊場90cm × 1.8m × 2 = 3.24㎡  
合計3.456㎡ + 3.24㎡ = 最低6.696㎡  
となるが、踊場や階段幅に多少の余裕を考慮して8㎡とした。



## 床面積の算定方法の解説(監修 建設省住宅局建築指導課)

### 【バルコニー・ベランダ】

吹きさらしの廊下に準ずる。(外気に有効に開放されている部分の高さが、1.1m以上であり、かつ、天井の高さの1/2以上であるバルコニー・ベランダについては、幅2mまでの部分を床面積に算入しない。)

### 【屋外階段】

次の各号に該当する外気に有効に開放されている部分の有する階段については、床面積に算入しない。

イ 長さが、当該階段の周長の1/2以上であること。

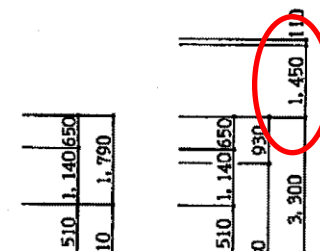
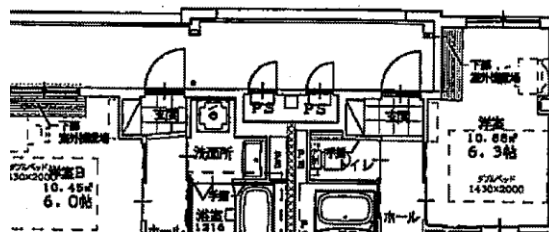
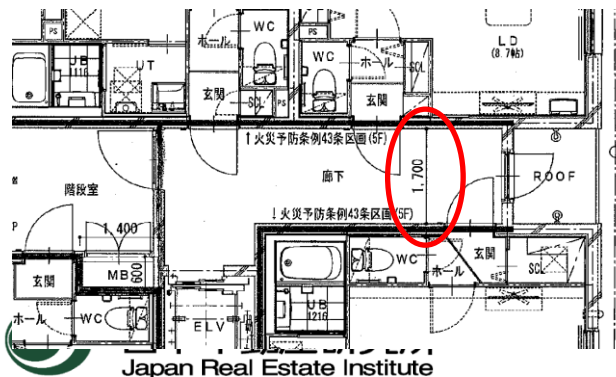
ロ 高さが、1.1m以上、かつ、当該階段の天井の高さの1/2以上であること。

### 【屋外階段】建築基準法施行令第23条・24条

- ・階段の幅:90cm(直通階段の場合)
- ・蹴上寸法:20cm以下
- ・踏面寸法:24cm以上
- ・踊り場:高さ4m以内ごとに踏幅は1.2m以上

### 【廊下】建築基準法施行令第119条

- ・外廊下:幅1.2m → ただしバリアフリーの観点から、電動車椅子(JIS規格で幅700mm)がすれ違える1.5mとする。現にサンプル物件でも、下記(右下)のとおりその程度の幅であった。
- ・内廊下:幅1.6m → 若干の余裕を考慮して1.7mとする。現にサンプル物件(左下)でもその程度の幅であった。



# 1-5. 見直し後総合評点

以上のとおり想定を修正して、一棟全体の点数を試算すると、次のとおりとなる。

- ・想定的前提は第3回委員会資料と同様とした。
- ・鉄筋コンクリート造/直仕上、鉄筋コンクリート造/二重床、鉄骨造/直仕上、鉄骨造/二重床 の4パターンを求めた。
- ・第3回委員会から修正したところを赤、下地の相違を青、構造による相違を緑、床面積に含まれない部分をグレーで表示している。

## 【鉄筋コンクリート造・直仕上下地を想定した場合】

仕上	部分	評点項目	標準評点数 ①	計算単位 (㎡) ②	評点数 ③ (①×②)	合計評点数 ④ (③の合計)	延べ床面積 ⑤ (②のグレーを除く部分)	共用部分を含む総合評点 (④÷⑤)
内壁仕上	住戸部分	総合評点	7,720	3,500	27,020,000	27,977,570	3,597	7,770
	エントランスホール等	内装タイル (中)	22,380	40	895,200			
	管理人室	クロス (並)	8,910	7	62,370			
	仕上なし	—	—	50	0			
天井仕上	住戸部分	総合評点	2,730	3,500	9,555,000	11,199,880	3,597	3,110
	エントランスホール等	繊維強化セメント板(珪酸カルシウム板) + 塗装・吹付(内装(並))	3,760	40	150,400			
	管理人室	クロス天井	2,910	7	20,370			
	外廊下	塗装・吹付(外装(並))	990	625	618,750			
	階段部分	塗装・吹付(外装(並))	990	64	63,360			
	バルコニー	塗装・吹付(外装(並))	990	800	792,000			
	仕上なし	—	—	50	0			
床仕上	住戸部分	総合評点 (直仕上下地)	4,230	3,500	14,805,000	17,324,920	3,597	4,810
	エントランスホール等	タイル (大)	9,890	40	395,600			
	管理人室	合成樹脂張床 (並)	1,420	7	9,940			
	外廊下	合成樹脂張床 (並)	1,420	625	887,500			
	階段部分	合成樹脂張床 (並)	1,420	64	90,880			
	バルコニー	合成樹脂張床 (並)	1,420	800	1,136,000			
	仕上なし	—	—	50	0			

## 1-5. 見直し後総合評点

### 【鉄筋コンクリート造・乾式二重床を想定した場合】

仕上	部分	評点項目	標準評点数 ①	計算単位 (㎡) ②	評点数 ③ (①×②)	合計評点数 ④ (③の合計)	延べ床面積 ⑤ (②のグレーを除く部分)	共用部分を含む総合評点 (④÷⑤)
内壁仕上	住戸部分	総合評点	7,720	3,500	27,020,000	27,977,570	3,597	7,770
	エントランスホール等	内装タイル(中)	22,380	40	895,200			
	管理人室	クロス (並)	8,910	7	62,370			
	仕上なし	—	—	50	0			
天井仕上	住戸部分	総合評点	2,730	3,500	9,555,000	11,199,880	3,597	3,110
	エントランスホール等	繊維強化セメント板(珪酸カルシウム板) + 塗装・吹付(内装(並))	3,760	40	150,400			
	管理人室	クロス天井	2,910	7	20,370			
	外廊下	塗装・吹付(外装(並))	990	625	618,750			
	階段部分	塗装・吹付(外装(並))	990	64	63,360			
	バルコニー	塗装・吹付(外装(並))	990	800	792,000			
	仕上なし	—	—	50	0			
床仕上	住戸部分	総合評点 (乾式二重床)	7,020	3,500	24,570,000	27,089,920	3,597	7,530
	エントランスホール等	タイル (大)	9,890	40	395,600			
	管理人室	合成樹脂張床 (並)	1,420	7	9,940			
	外廊下	合成樹脂張床 (並)	1,420	625	887,500			
	階段部分	合成樹脂張床 (並)	1,420	64	90,880			
	バルコニー	合成樹脂張床 (並)	1,420	800	1,136,000			
	仕上なし	—	—	50	0			



# 1-5. 見直し後総合評点

## 【鉄骨造・直仕上下地を想定した場合】

仕上	部分	評点項目	標準評点数 ①	計算単位 (㎡) ②	評点数 ③ (①×②)	合計評点数 ④ (③の合計)	延べ床面積 ⑤ (②のグレー を除く部分)	共用部分を含む総合評点 (④÷⑤)
内壁仕上	住戸部分	総合評点	7,720	3,500	27,020,000	27,977,570	3,597	7,770
	エントランスホール等	内装タイル(中)	22,380	40	895,200			
	管理人室	クロス (並)	8,910	7	62,370			
	仕上なし	—	—	50	0			
天井仕上	住戸部分	総合評点	2,730	3,500	9,555,000	15,340,270	3,597	4,260
	エントランスホール等	繊維強化セメント板(珪 酸カルシウム板) + 塗装・吹付(内装(並))	3,760	40	150,400			
	管理人室	クロス天井	2,910	7	20,370			
	外廊下	繊維強化セメント板(珪 酸カルシウム板) + 塗装・吹付(外装(並))	3,940	625	2,462,500			
	階段部分	—	—	64	0			
	バルコニー	繊維強化セメント板(珪 酸カルシウム板) + 塗装・吹付(外装(並))	3,940	800	3,152,000			
	仕上なし	—	—	50	0			
床仕上	住戸部分	総合評点 (直仕上下地)	4,230	3,500	14,805,000	17,324,920	3,597	4,810
	エントランスホール等	タイル (大)	9,890	40	395,600			
	管理人室	合成樹脂張床 (並)	1,420	7	9,940			
	外廊下	合成樹脂張床 (並)	1,420	625	887,500			
	階段部分	合成樹脂張床 (並)	1,420	64	90,880			
	バルコニー	合成樹脂張床 (並)	1,420	800	1,136,000			
	仕上なし	—	—	50	0			

# 1-5. 見直し後総合評点

## 【鉄骨造・乾式二重床を想定した場合】

仕上	部分	評点項目	標準評点数 ①	計算単位 (㎡) ②	評点数 ③ (①×②)	合計評点数 ④ (③の合計)	延べ床面積 ⑤ (②のグレーを除く部分)	共用部分を含む総合評点 (④÷⑤)
内壁仕上	住戸部分	総合評点	7,720	3,500	27,020,000	27,977,570	3,597	7,770
	エントランスホール等	内装タイル(中)	22,380	40	895,200			
	管理人室	クロス(並)	8,910	7	62,370			
	仕上なし	—	—	50	0			
天井仕上	住戸部分	総合評点	2,730	3,500	9,555,000	15,340,270	3,597	4,260
	エントランスホール等	繊維強化セメント板(珪酸カルシウム板) +塗装・吹付(内装(並))	3,760	40	150,400			
	管理人室	クロス天井	2,910	7	20,370			
	外廊下	繊維強化セメント板(珪酸カルシウム板) +塗装・吹付(外装(並))	3,940	625	2,462,500			
	階段部分	—	—	64	0			
	バルコニー	繊維強化セメント板(珪酸カルシウム板) +塗装・吹付(外装(並))	3,940	800	3,152,000			
	仕上なし	—	—	50	0			
床仕上	住戸部分	総合評点(乾式二重床)	7,020	3,500	24,570,000	27,089,920	3,597	7,530
	エントランスホール等	タイル(大)	9,890	40	395,600			
	管理人室	合成樹脂張床(並)	1,420	7	9,940			
	外廊下	合成樹脂張床(並)	1,420	625	887,500			
	階段部分	合成樹脂張床(並)	1,420	64	90,880			
	バルコニー	合成樹脂張床(並)	1,420	800	1,136,000			
	仕上なし	—	—	50	0			

## 1-5. 見直し後総合評点

以上を整理すると、次表のとおりとなる。

	内壁仕上	天井仕上	床仕上
鉄筋コンクリート造（直仕上下地）	7,770	3,110	4,810
鉄筋コンクリート造（乾式二重床）	7,770	3,110	7,530
鉄骨造（直仕上下地）	7,770	4,260	4,810
鉄骨造（乾式二重床）	7,770	4,260	7,530

次に、直仕上下地と乾式二重床の相違の対応方法について検討が必要となるが、両者を補正で対応する場合、次の補正率となる。

直仕上下地を標準として、乾式二重床を増点補正する場合  
 $7,530 \text{点} \div 4,810 \text{点} = 1.56\cdots \rightarrow 1.55$

乾式二重床を標準として、直仕上下地を減点補正する場合  
 $4,810 \text{点} \div 7,530 \text{点} = 0.638\cdots \rightarrow 0.60$

# 1-6. 再建築費評点基準表イメージ

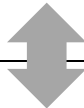
## 内壁仕上(イメージ)

部分別	評点項目及び標準評点数		標準量	補正項目及び補正係数				計算単位	
				補正項目	増点補正率	標準	減点補正率		
内壁 仕上 方式	総合 評点	鉄筋コンクリート造	7,770	延べ床面積 の 大 小 ・ ○ 平方メートル	内壁仕上の 大 小	← 1.17  延べ床面積 1.0㎡当たり 3.52㎡のもの	1.0  延べ床面積 1.0㎡当たり 3.0㎡のもの	→ 0.85  延べ床面積 1.0㎡当たり 2.55㎡のもの	延べ 床 面 積
		鉄骨造	7,770		施工の 程 度	← 1.20  程度の良い もの	1.0  普通のもの	→ 0.80  程度の悪い もの	

## 天井仕上(イメージ)

部分別	評点項目及び標準評点数		標準量	補正項目及び補正係数				計算単位	
				補正項目	増点補正率	標準	減点補正率		
天井 仕上 方式	総合 評点	鉄筋コンクリート造	3,110	延べ床面積 の 大 小 ・ ○ 平方メートル	天井仕上の 大 小	← 1.10  延べ床面積 1.0㎡当たり 1.09㎡のもの	1.0  延べ床面積 1.0㎡当たり 1.0㎡のもの	→ 0.90  延べ床面積 1.0㎡当たり 0.91㎡のもの	延べ 床 面 積
		鉄骨造	4,260		施工の 程 度	← 1.10  程度の良い もの	1.0  普通のもの	→ 0.90  程度の悪い もの	

相違が生じるのは天井のみ



# 1-6. 再建築費評点基準表イメージ

## 床仕上(イメージ)・・・直仕上下地を標準とした場合

部分別	評点項目及び標準評点数		標準量	補正項目及び補正係数				計算単位
				補正項目	増点補正率	標準	減点補正率	
床 合 評 点 方 式	総	鉄筋コンクリート造	4,810	延べ床面積 大	1.10 ←	1.0	→ 0.90	延べ床面積 1.0㎡当たり 1.09㎡のもの
					延べ床面積 小		→ 0.90	
	評	鉄骨造	4,810	延べ床面積 ・○平方メートル	1.20 ←	1.0	→ 0.80	延べ床面積 ・○平方メートル
上	方	式		居室等の下地(仮称)	1.55 ←	1.0		
					乾式二重床のもの	直仕上下地のもの		

## 床仕上(イメージ)・・・乾式二重床を標準とした場合

部分別	評点項目及び標準評点数		標準量	補正項目及び補正係数				計算単位
				補正項目	増点補正率	標準	減点補正率	
床 合 評 点 方 式	総	鉄筋コンクリート造	7,530	延べ床面積 大	1.10 ←	1.0	→ 0.90	延べ床面積 1.0㎡当たり 1.09㎡のもの
					延べ床面積 小		→ 0.90	
	評	鉄骨造	7,530	延べ床面積 ・○平方メートル	1.20 ←	1.0	→ 0.80	延べ床面積 ・○平方メートル
上	方	式		居室等の下地(仮称)		1.0	→ 0.60	
					乾式二重床のもの	直仕上下地のもの		

# 1-7. 項目別評点方式の見直し

前頁のとおり、床仕上については直仕上下地を標準とするのか、乾式二重床を標準とするのか、によって異なってくるため、いずれを標準とすべきか検討する必要がある。

前提として、現在は項目別評点方式における「木質系床仕上」の下地の点数は乾式二重床が想定されている。

## 【非木造家屋における各部分別の下地一覧】

部分別	下地その他の評点数グループ	下地の内容
床仕上	560点	直仕上下地
	442、445、666点	モルタル
	3,960点	乾式二重床
	1,441点	軽量鉄骨根太

## 【単位当たり標準評点数の積算基礎】

評点項目	資材費評点数	労務費評点数	下地その他の評点数	合計評点数	単位当たり標準評点数
木質系床仕上	上	6,180 (材工共)	3,960	10,140	10,140
	中	3,520 (材工共)	3,960	7,480	7,480
	並	1,230 (材工共)	3,960	5,190	5,190

単位当たり標準評点数  
× 標準量 (床仕上は1m<sup>2</sup>/1m<sup>2</sup>)

## 【非木造家屋再建築費評点基準表】

部分別	評点項目及び標準評点数			標準量	補正項目及び補正係数			計算単位	
	評点項目	標準評点数	標準量		補正項目	増点補正率	標準		減点補正率
床仕上	木質系床仕上	上	10,140	延べ床面積 1.0平方メートル	床仕上の大 床仕上の小	1.10 ←	1.0	0.90 →	延べ床面積
		中	7,480			延べ床面積 1.0㎡当たり 1.09㎡のもの	延べ床面積 1.0㎡当たり 1.0㎡のもの	延べ床面積 1.0㎡当たり 0.91㎡のもの	
		並	5,190			1.20 ←	1.0	0.80 →	

## 1-7. 項目別評点方式の見直し

### 【提案】

項目別評点方式を乾式二重床から直仕上下地に見直し、総合評点方式も直仕上下地を標準としてどうか。

### 【現在の問題点】

- サンプル物件調査においても、直仕上が上回っており(52件中30件)、第2回委員会でも「量産系のマンションは直仕上が多い」との委員意見があった。
- 直仕上下地の物件を評価する際、再建築費評点基準表どおり評価をすると本来より高く評価されてしまうことになるため、市町村の評価の実務としては、直仕上下地の場合に毎回下地の点数を修正して評価しており、手間が掛かかっている。

### 【総合評点方式に下地の補正項目を設けることについて】

- 項目別評点方式の標準を上記のとおり直仕上下地とすれば、項目別評点方式と齟齬は生じない。
- 標準(直仕上下地)で評価をすれば、高く評価してしまうことはない。
- 項目別評点方式でも下地を確認しているのであれば、総合評点方式で補正項目を設けたとしても、総合評点方式のみ手間が増えるわけではない。

# 1-7. 項目別評点方式の見直し

## 【項目別評点方式の点数の見直し案】

### 【非木造家屋における各部分別の下地一覧】

部分別	下地その他の評点数グループ	下地の内容
床仕上	560点	直仕上下地
	442、445、666点	モルタル
	<del>3,980点</del>	乾式二重床
	1,441点	軽量鉄骨根太

### 【単位当たり標準評点数の積算基礎】

評点項目	資材費評点数	労務費評点数	下地その他の評点数	合計評点数	単位当たり標準評点数
木質系床仕上	上	6,180	560	6,740	6,740
	中	3,520	560	4,080	4,080
	並	1,230	560	1,790	1,790

### 【非木造家屋再建築費評点基準表】

部分別	評点項目及び標準評点数	標準量	補正項目及び補正係数				計算単位
			補正項目	増点補正率	標準	減点補正率	
床仕上	木質系床仕上	延べ床面積1.0㎡当たり	床仕上の小	1.10	1.0	0.90	延べ床面積
			延べ床面積1.0㎡当たり1.09㎡のもの	延べ床面積1.0㎡当たり1.0㎡のもの	延べ床面積1.0㎡当たり0.91㎡のもの		
			施工の程度	1.20	1.0	0.80	
	並	延べ床面積1.0㎡当たり	1.20	1.0	0.80	延べ床面積	

乾式二重床を項目別評点方式で評価する場合、下地の点数を乾式二重床(3,960点)に入れ替えれば評価することは可能である。

## 【総合評点方式の点数】

部分別	評点項目及び標準評点数	標準量	補正項目及び補正係数				計算単位
			補正項目	増点補正率	標準	減点補正率	
総合評点方式	鉄筋コンクリート造	延べ床面積1.0㎡当たり	床仕上の小	1.10	1.0	0.90	延べ床面積
			延べ床面積1.0㎡当たり1.09㎡のもの	延べ床面積1.0㎡当たり1.0㎡のもの	延べ床面積1.0㎡当たり0.91㎡のもの		
	鉄骨造	延べ床面積1.0㎡当たり	1.20	1.0	0.80	延べ床面積	
		居室等の下地(仮称)	1.55	1.0		延べ床面積	

いずれも直仕上下地が標準となるので、平仄を図ることができる



## 1-8. 他のタイプとの比較

想定を一部見直ししたため、他のタイプ(階段室型、外廊下型(エントランスホール等のないもの)、内廊下型)に適用した場合に大きな相違が生じないか確認したところ、次頁以降のとおり、一棟全体での価格差は僅少であった。したがって、求められた総合評点はこれらいずれのタイプにおいても適用可能と考えられる。

【各タイプごとに求められた総合評点】算出根拠は次頁以降のとおり

タイプ (鉄筋コンクリート造)	内壁仕上	天井仕上	床仕上
階段室型	7,430	2,880	4,430
外廊下型 (エントランスホール等のないもの)	7,610	3,100	4,760
外廊下型 (エントランスホール等のあるもの)	7,770	3,110	4,810
内廊下型	7,880	2,930	4,400

タイプ (鉄骨造)	内壁仕上	天井仕上	床仕上
階段室型	7,430	3,490	4,430
外廊下型 (エントランスホール等のないもの)	7,610	4,270	4,760
外廊下型 (エントランスホール等のあるもの)	7,770	4,260	4,810
内廊下型	7,880	3,510	4,400

# 1-8. 他のタイプとの比較

【階段室型・鉄筋コンクリート造】

仕上	部分	評点項目	標準評点数 ①	計算単位 (㎡) ②	評点数 ③ (①×②)	合計評点数 ④ (③の合計)	延べ床面積 ⑤ (②のグレー を除く部分)	共用部分を含む総合評点 (④÷⑤)
内壁仕上	住戸部分	総合評点	7,720	420	3,242,400	3,242,400	436	7,430
	階段部分	—	—	16	0			
天井仕上	住戸部分	総合評点	2,730	420	1,146,600	1,257,480	436	2,880
	階段部分	塗装・吹付(外装(並))	990	16	15,840			
	バルコニー	塗装・吹付(外装(並))	990	96	95,040			
床仕上	住戸部分	総合評点	4,230	420	1,776,600	1,935,640	436	4,430
	階段部分	合成樹脂張床 (並)	1,420	16	22,720			
	バルコニー	合成樹脂張床 (並)	1,420	96	136,320			

【階段室型・鉄骨造】

仕上	部分	評点項目	標準評点数 ①	計算単位 (㎡) ②	評点数 ③ (①×②)	合計評点数 ④ (③の合計)	延べ床面積 ⑤ (②のグレー を除く部分)	共用部分を含む総合評点 (④÷⑤)
内壁仕上	住戸部分	総合評点	7,720	420	3,242,400	3,242,400	436	7,430
	階段部分	—	—	16	0			
天井仕上	住戸部分	総合評点	2,730	420	1,146,600	1,524,840	436	3,490
	階段部分	—	—	16	0			
	バルコニー	繊維強化セメント板(珪酸カルシウム板) + 塗装・吹付(外装(並))	3,940	96	378,240			
床仕上	住戸部分	総合評点	4,230	420	1,776,600	1,935,640	436	4,430
	階段部分	合成樹脂張床 (並)	1,420	16	22,720			
	バルコニー	合成樹脂張床 (並)	1,420	96	136,320			

# 1-8. 他のタイプとの比較

【外廊下型（エントランスホール等のないもの）・鉄筋コンクリート造】

仕上	部分	評点項目	標準評点数 ①	計算単位 (㎡) ②	評点数 ③ (①×②)	合計評点数 ④ (③の合計)	延べ床面積 ⑤ (②のグレー を除く部分)	共用部分を含む総合評点 (④÷⑤)
内壁仕上	住戸部分	総合評点	7,720	3,500	27,020,000	27,020,000	3,550	7,610
	仕上なし	-	-	50	0			
天井仕上	住戸部分	総合評点	2,730	3,500	9,555,000	11,029,110	3,550	3,100
	外廊下	塗装・吹付(外装(並))	990	625	618,750			
	階段部分	塗装・吹付(外装(並))	990	64	63,360			
	バルコニー	塗装・吹付(外装(並))	990	800	792,000			
	仕上なし	-	-	50	0			
床仕上	住戸部分	総合評点	4,230	3,500	14,805,000	16,919,380	3,550	4,760
	外廊下	合成樹脂張床(並)	1,420	625	887,500			
	階段部分	合成樹脂張床(並)	1,420	64	90,880			
	バルコニー	合成樹脂張床(並)	1,420	800	1,136,000			
	仕上なし	-	-	50	0			

【外廊下型（エントランスホール等のないもの）・鉄骨造】

仕上	部分	評点項目	標準評点数 ①	計算単位 (㎡) ②	評点数 ③ (①×②)	合計評点数 ④ (③の合計)	延べ床面積 ⑤ (②のグレー を除く部分)	共用部分を含む総合評点 (④÷⑤)
内壁仕上	住戸部分	総合評点	7,720	3,500	27,020,000	27,020,000	3,550	7,610
	仕上なし	-	-	50	0			
天井仕上	住戸部分	総合評点	2,730	3,500	9,555,000	15,169,500	3,550	4,270
	外廊下	繊維強化セメント板(珪酸カルシウム板) + 塗装・吹付(外装(並))	3,940	625	2,462,500			
	階段部分	-	-	64	0			
	バルコニー	繊維強化セメント板(珪酸カルシウム板) + 塗装・吹付(外装(並))	3,940	800	3,152,000			
	仕上なし	-	-	50	0			
床仕上	住戸部分	総合評点	4,230	3,500	14,805,000	16,919,380	3,550	4,760
	外廊下	合成樹脂張床(並)	1,420	625	887,500			
	階段部分	合成樹脂張床(並)	1,420	64	90,880			
	バルコニー	合成樹脂張床(並)	1,420	800	1,136,000			
	仕上なし	-	-	50	0			

# 1-8. 他のタイプとの比較

【内廊下型・鉄筋コンクリート造】

仕上	部分	評点項目	標準評点数 ①	計算単位 (㎡) ②	評点数 ③ (①×②)	合計評点数 ④ (③の合計)	延べ床面積 ⑤ (②のグレー を除く部分)	共用部分を含む総合評点 (④÷⑤)
内壁仕上	住戸部分	総合評点	7,720	3,500	27,020,000	31,229,720	3,962	7,880
	エントランスホール等	内装タイル(中)	22,380	40	895,200			
	管理入室	クロス(並)	8,910	7	62,370			
	内廊下	クロス(並)	8,910	365	3,252,150			
	仕上なし	-	-	50	0			
天井仕上	住戸部分	総合評点	2,730	3,500	9,555,000	11,643,280	3,962	2,930
	エントランスホール等	繊維強化セメント板(珪酸カルシウム板) + 塗装・吹付(内装(並))	3,760	40	150,400			
	管理入室	クロス天井	2,910	7	20,370			
	内廊下	クロス天井	2,910	365	1,062,150			
	階段部分	塗装・吹付(外装(並))	990	64	63,360			
	バルコニー	塗装・吹付(外装(並))	990	800	792,000			
仕上なし	-	-	50	0				
床仕上	住戸部分	総合評点	4,230	3,500	14,805,000	17,448,470	3,962	4,400
	エントランスホール等	タイル(大)	9,890	40	395,600			
	管理入室	合成樹脂張床(並)	1,420	7	9,940			
	内廊下	カーペット(並)	2,770	365	1,011,050			
	階段部分	合成樹脂張床(並)	1,420	64	90,880			
	バルコニー	合成樹脂張床(並)	1,420	800	1,136,000			
	仕上なし	-	-	50	0			

【内廊下型・鉄骨造】

仕上	部分	評点項目	標準評点数 ①	計算単位 (㎡) ②	評点数 ③ (①×②)	合計評点数 ④ (③の合計)	延べ床面積 ⑤ (②のグレー を除く部分)	共用部分を含む総合評点 (④÷⑤)
内壁仕上	住戸部分	総合評点	7,720	3,500	27,020,000	31,229,720	3,962	7,880
	エントランスホール等	内装タイル(中)	22,380	40	895,200			
	管理入室	クロス(並)	8,910	7	62,370			
	内廊下	クロス(並)	8,910	365	3,252,150			
	仕上なし	-	-	50	0			
天井仕上	住戸部分	総合評点	2,730	3,500	9,555,000	13,939,920	3,962	3,510
	エントランスホール等	繊維強化セメント板(珪酸カルシウム板) + 塗装・吹付(内装(並))	3,760	40	150,400			
	管理入室	クロス天井	2,910	7	20,370			
	内廊下	クロス天井	2,910	365	1,062,150			
	階段部分	-	-	64	0			
	バルコニー	繊維強化セメント板(珪酸カルシウム板) + 塗装・吹付(外装(並))	3,940	800	3,152,000			
仕上なし	-	-	50	0				
床仕上	住戸部分	総合評点	4,230	3,500	14,805,000	17,448,470	3,962	4,400
	エントランスホール等	タイル(大)	9,890	40	395,600			
	管理入室	合成樹脂張床(並)	1,420	7	9,940			
	内廊下	カーペット(並)	2,770	365	1,011,050			
	階段部分	合成樹脂張床(並)	1,420	64	90,880			
	バルコニー	合成樹脂張床(並)	1,420	800	1,136,000			
	仕上なし	-	-	50	0			

# 1-8. 他のタイプとの比較

【鉄筋コンクリート造】延べ床面積3,597㎡（住戸3,500㎡+EV等仕上なし50㎡+エントランスホール等40㎡+管理人室7㎡）・5階建（50戸） 各種補正は全て標準（補正率1.00）とする

部分別	評点項目	階段室型			外廊下型 (エントランスホール等のないもの)			外廊下型 (エントランスホール等のあるもの)			内廊下型		
		標準評点数	×数量	評点数	標準評点数	×数量	評点数	標準評点数	×数量	評点数	標準評点数	×数量	評点数
主体構造部	鉄筋コンクリート造	42,330	3,597	152,261,010	42,330	3,597	152,261,010	42,330	3,597	152,261,010	42,330	3,597	152,261,010
基礎工事	根切り工事	1,530	757	1,158,210	1,530	757	1,158,210	1,530	757	1,158,210	1,530	757	1,158,210
間仕切骨組	軽量鉄骨造 65mm厚	1,940	3,597	6,978,180	1,940	3,597	6,978,180	1,940	3,597	6,978,180	1,940	3,597	6,978,180
外壁仕上	外装タイル（二丁掛）	9,440	3,597	33,955,680	9,440	3,597	33,955,680	9,440	3,597	33,955,680	9,440	3,597	33,955,680
内壁仕上	総合評点方式	7,430	3,597	26,725,710	7,610	3,597	27,373,170	7,770	3,597	27,948,690	7,880	3,597	28,344,360
天井仕上	総合評点方式	2,880	3,597	10,359,360	3,100	3,597	11,150,700	3,110	3,597	11,186,670	2,930	3,597	10,539,210
床仕上	総合評点方式	4,430	3,597	15,934,710	4,760	3,597	17,121,720	4,810	3,597	17,301,570	4,400	3,597	15,826,800
屋根仕上	アスファルト防水	7,450	757	5,639,650	7,450	757	5,639,650	7,450	757	5,639,650	7,450	757	5,639,650
建具	総合評点方式	13,690	3,597	49,242,930	13,690	3,597	49,242,930	13,690	3,597	49,242,930	13,690	3,597	49,242,930
建築設備	総合評点方式	6,420	3,597	23,092,740	6,420	3,597	23,092,740	6,420	3,597	23,092,740	6,420	3,597	23,092,740
	インターホン設備	63,740	50	3,187,000	63,740	50	3,187,000	63,740	50	3,187,000	63,740	50	3,187,000
	給湯器	223,000	50	11,150,000	223,000	50	11,150,000	223,000	50	11,150,000	223,000	50	11,150,000
	便器/洋式/水洗式	69,370	50	3,468,500	69,370	50	3,468,500	69,370	50	3,468,500	69,370	50	3,468,500
	洗面化粧台	74,300	50	3,715,000	74,300	50	3,715,000	74,300	50	3,715,000	74,300	50	3,715,000
	ユニットバス	391,420	50	19,571,000	391,420	50	19,571,000	391,420	50	19,571,000	391,420	50	19,571,000
	浴室換気乾燥機	51,950	50	2,597,500	51,950	50	2,597,500	51,950	50	2,597,500	51,950	50	2,597,500
	システムキッチン	331,670	50	16,583,500	331,670	50	16,583,500	331,670	50	16,583,500	331,670	50	16,583,500
	換気設備（住宅用）	1,330	3,597	4,784,010	1,330	3,597	4,784,010	1,330	3,597	4,784,010	1,330	3,597	4,784,010
エレベーター（規格型）	5,646,950	1	5,646,950	5,646,950	1	5,646,950	5,646,950	1	5,646,950	5,646,950	1	5,646,950	
仮設工事		4,410	3,597	15,862,770	4,410	3,597	15,862,770	4,410	3,597	15,862,770	4,410	3,597	15,862,770
その他工事		2,550	3,597	9,172,350	2,550	3,597	9,172,350	2,550	3,597	9,172,350	2,550	3,597	9,172,350
合計		①		421,086,760	②		423,712,570	③		424,503,910	④		422,777,350
		割合（①÷③）		<b>0.992</b>	割合（②÷③）		<b>0.998</b>			割合（④÷③）		<b>0.996</b>	

# 1-8. 他のタイプとの比較

【鉄骨造】 延べ床面積3,597㎡（住戸3,500㎡+EV等仕上なし50㎡+エントランスホール等40㎡+管理入室7㎡）・5階建（50戸） 各種補正は全て標準（補正率1.00）とする

部分別	評点項目	階段室型			外廊下型 (エントランスホール等のないもの)			外廊下型 (エントランスホール等のあるもの)			内廊下型						
		標準評点数	×数量	評点数	標準評点数	×数量	評点数	標準評点数	×数量	評点数	標準評点数	×数量	評点数				
主体構造部	鉄筋コンクリート造	42,330	3,597	152,261,010	42,330	3,597	152,261,010	42,330	3,597	152,261,010	42,330	3,597	152,261,010				
基礎工事	根切り工事	1,530	757	1,158,210	1,530	757	1,158,210	1,530	757	1,158,210	1,530	757	1,158,210				
間仕切骨組	軽量鉄骨造 65mm厚	1,940	3,597	6,978,180	1,940	3,597	6,978,180	1,940	3,597	6,978,180	1,940	3,597	6,978,180				
外壁仕上	外装タイル（二丁掛）	9,440	3,597	33,955,680	9,440	3,597	33,955,680	9,440	3,597	33,955,680	9,440	3,597	33,955,680				
内壁仕上	総合評点方式	7,430	3,597	26,725,710	7,610	3,597	27,373,170	7,770	3,597	27,948,690	7,880	3,597	28,344,360				
天井仕上	総合評点方式	3,940	3,597	14,172,180	4,270	3,597	15,359,190	4,260	3,597	15,323,220	3,510	3,597	12,625,470				
床仕上	総合評点方式	4,430	3,597	15,934,710	4,760	3,597	17,121,720	4,810	3,597	17,301,570	4,400	3,597	15,826,800				
屋根仕上	アスファルト防水	7,450	757	5,639,650	7,450	757	5,639,650	7,450	757	5,639,650	7,450	757	5,639,650				
建具	総合評点方式	13,690	3,597	49,242,930	13,690	3,597	49,242,930	13,690	3,597	49,242,930	13,690	3,597	49,242,930				
建築設備	総合評点方式	6,420	3,597	23,092,740	6,420	3,597	23,092,740	6,420	3,597	23,092,740	6,420	3,597	23,092,740				
	インターホン設備	63,740	50	3,187,000	63,740	50	3,187,000	63,740	50	3,187,000	63,740	50	3,187,000				
	給湯器	223,000	50	11,150,000	223,000	50	11,150,000	223,000	50	11,150,000	223,000	50	11,150,000				
	便器/洋式/水洗式	69,370	50	3,468,500	69,370	50	3,468,500	69,370	50	3,468,500	69,370	50	3,468,500				
	洗面化粧台	74,300	50	3,715,000	74,300	50	3,715,000	74,300	50	3,715,000	74,300	50	3,715,000				
	ユニットバス	391,420	50	19,571,000	391,420	50	19,571,000	391,420	50	19,571,000	391,420	50	19,571,000				
	浴室換気乾燥機	51,950	50	2,597,500	51,950	50	2,597,500	51,950	50	2,597,500	51,950	50	2,597,500				
	システムキッチン	331,670	50	16,583,500	331,670	50	16,583,500	331,670	50	16,583,500	331,670	50	16,583,500				
	換気設備（住宅用）	1,330	3,597	4,784,010	1,330	3,597	4,784,010	1,330	3,597	4,784,010	1,330	3,597	4,784,010				
	エレベーター（規格型）	5,646,950	1	5,646,950	5,646,950	1	5,646,950	5,646,950	1	5,646,950	5,646,950	1	5,646,950				
仮設工事		4,410	3,597	15,862,770	4,410	3,597	15,862,770	4,410	3,597	15,862,770	4,410	3,597	15,862,770				
その他工事		2,550	3,597	9,172,350	2,550	3,597	9,172,350	2,550	3,597	9,172,350	2,550	3,597	9,172,350				
合計		①			424,899,580	②			427,921,060	③			428,640,460	④			424,863,610
		割合 (①÷③)			<b>0.991</b>	割合 (②÷③)			<b>0.998</b>				割合 (④÷③)			<b>0.991</b>	

# 1-9. 軽量鉄骨造の対応

## 【案】

➤ 連棟型(テラスハウス)をはじめとする軽量鉄骨造の集合住宅用建物については、現行の総合評点を適用してはどうか。

### 【第3回委員会委員意見】

○テラスハウスについて、現行の総合評点を適用しているため、今年度検討している総合評点からテラスハウスを外すと簡素化に逆行する。

下図のようなテラスハウスは木造あるいは軽量鉄骨造で建築されることが多いと考えられる。



[https://www.daiwahouse.co.jp/tochikatsu/d-room/products/two\\_storey/plan.html](https://www.daiwahouse.co.jp/tochikatsu/d-room/products/two_storey/plan.html)

### 【用途別区分の整理統合(案)】

現 行	見 直 し 案
1 事務所、店舗、百貨店用建物	1 事務所、店舗、百貨店用建物
2 事務所、店舗、百貨店用建物以外の建物	2 事務所、店舗、百貨店用建物以外の建物
(1) 住宅、アパート用建物	(1) 戸建形式住宅用建物
(2) 病院、ホテル用建物	(2) 集合形式住宅用建物
(3) 劇場、娛樂場用等のホール型建物	(3) 病院、ホテル用建物
(4) 工場、倉庫、市場用建物	(4) 劇場、娛樂場用等のホール型建物
(5) 住宅用コンタリートブロック造建物	(5) 工場、倉庫、市場用建物
(6) 軽量鉄骨造建物	
ア 住宅、アパート用建物	
イ 工場、倉庫、市場用建物	
ウ 事務所、店舗、百貨店等用建物	

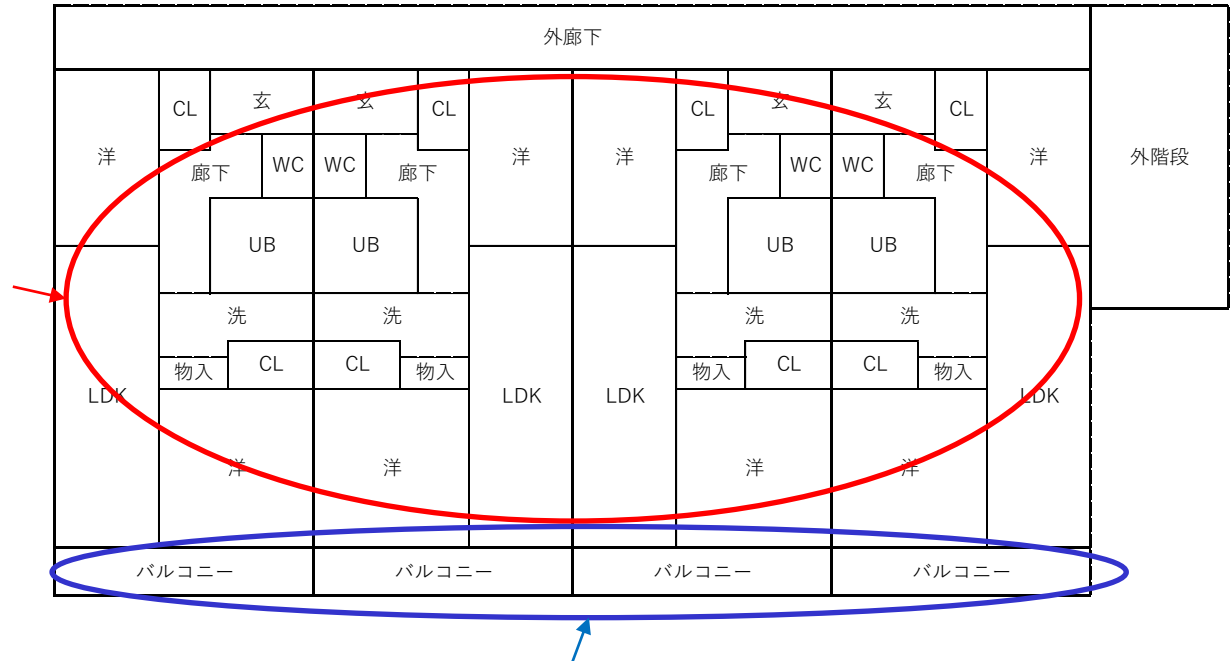
### 【軽量鉄骨造建物の用途別区分】

令和6基準年度に向けた評価基準の改正により、上記(案)のとおり再建築費評点基準表が整理統合され、「軽量鉄骨造建物」の区分はなくなる予定であるが、評価としては従来どおり軽量鉄骨造建物として行われるとのことである(総務省確認済)。

# 1-9. 軽量鉄骨造の対応

## 【現在(令和3基準)の軽量鉄骨造建物の評価方法】

住戸内部の内装仕上は、令和元年度家屋研で検討した総合評点(次頁参照)により評価する。  
現行の内装の総合評点は共用部分を含んでいない。



バルコニー部分は、別途「その他工事(バルコニー)」で評点数を付設すれば、バルコニー部分の仕上を含めて評価できる仕組みとなっている。

### 基準解説P251

バルコニーの標準評点数は、床部分はFRP防水仕上、裏面の天井部分は繊維強化セメント板・珪酸カルシウム板、立ち上がり部分の外側がサイディング仕上、内側は塗装・吹付(外装仕上・並)を想定して計算している。

以上のとおり、現在の軽量鉄骨造では住戸内部と共用部分を別々に評価する仕組みとなっている。



# 1-9. 軽量鉄骨造の対応

## 現行(R3基準)軽量鉄骨造建物/集合形式のものの総合評点方式の積算根拠

形式	室名	内壁仕上			天井仕上			床仕上		
		評点項目 (標準評点数)	施工割合	標準評点数 × 施工割合	評点項目 (標準評点数)	施工割合	標準評点数 × 施工割合	評点項目 (標準評点数)	施工割合	標準評点数 × 施工割合
集合形式 のもの	居室等	クロス貼 (3,060点)	92%	2,815	クロス貼 (3,590点)	92%	3,302	木質系床仕上(中) (5,680点)	82%	4,657
	洗面脱衣室 トイレ							合成樹脂張床(中) (4,790点)	8%	383
	玄関							合成樹脂張床(並) (3,580点)	2%	71
	ユニットバス 階段下	施工なし	8%	0	施工なし	8%	0	施工なし	8%	0
	合計 (平均標準評点数)		100%	2,815		100%	3,302		100%	5,111
	<b>総合評点数</b>			<b>2,810</b>			<b>3,300</b>			<b>5,110</b>

### 基準解説P182

#### (2) 共同住宅

ア 総合評点方式を適用できる家屋は、積算根拠に示す資材や施工割合と大きな差異がない家屋である。**一住戸当たりの専用面積が20㎡から70㎡程度の家屋**に適用することを想定している。

イ ロフト・小屋裏収納・吹き抜け部分等の登記床面積に含まれないが家屋評価に含める部分のある家屋については、積算根拠に示す資材や施工割合と大きな差異がない場合は、増点補正を行う方法や計算単位としての床面積に算入する方法などにより適用することができる。

ウ 登記床面積に**専用面積以外のエントランス・管理人室・廊下等が含まれる家屋**や、浴室がユニットバスではない家屋等、積算根拠に示す資材や施工割合と明らかに異なる場合は、**総合評点方式の適用はなじまない**。

## 1-9. 軽量鉄骨造の対応

【軽量鉄骨造建物に現在検討している内装総合評点を適用した場合の問題点】

現在検討している内装の総合評点方式は、共用部分を含めて検討しているため、内装の総合評点に床面積を乗じて評価すれば、バルコニーの床及び天井の仕上も評価できる仕組みとなる。

一方、軽量鉄骨造建物に設けられている「その他工事/バルコニー」の点数は、前記のとおり仕上を含んだ点数となっているため、バルコニーが存在すればバルコニー部分の仕上を、内装の総合評点でも評価し、「その他工事/バルコニー」でも評価してしまう可能性が極めて高くなるという問題が生じる。

なお、鉄筋コンクリート造及び鉄骨造建物では、バルコニーは主体構造部で評価されるため、当該問題は生じない。



バルコニーの仕上を二重に評価してしまう可能性が高い

このことから、軽量鉄骨造建物では共用部分を含まない現行の総合評点を残してはどうか。

# 1-10. 構造別まとめ

さらに、軽量鉄骨造の場合に、バルコニー等の仕上の評点数の付設漏れがないように、以下のような注意書きを加えてはどうか。

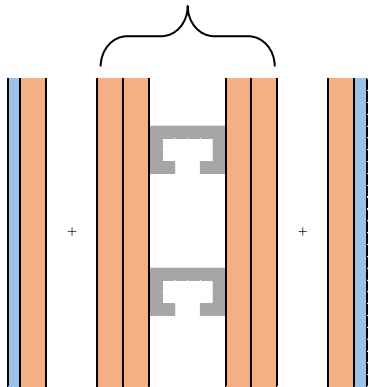
部分別	評点項目及び標準評点数		標準量	補正項目及び補正係数				計算単位
	補正項目	増点補正率		標準	減点補正率			
天井 合評 点 仕 方 上 式	鉄筋コンクリート造	3,110	延べ床面積 1・0 平方メートル	天井仕上面積の大小	1.10 ←	1.0	→ 0.90	延べ床面積
	鉄骨造	4,260		施工の程度	← 1.10 程度の良いもの	1.0 普通のもの	→ 0.90 程度の悪いもの	
	軽量鉄骨造	3,300						
	(注) 軽量鉄骨造の場合には、バルコニー等共用部分の仕上は含まれていない。共用部分の仕上については別途該当部分の標準評点数を付設すること。							

## 2-1. 間仕切骨組の見直し

### 【案】

- 石膏ボード間仕切から金物等の点数も控除するように修正した。
- 共用部分は、ほぼ間仕切骨組が存在しないため、総合評点には結果的に影響なしとしてよいのではないか。
- 建具との関係から「戸当たり平均床面積」の補正を設けてはどうか。
- 想定(適用)するのは、純ラーメン構造及び内廊下型は対象外としてはどうか。

石膏ボード間仕切の点数から仕上(クロス貼)の下地の点数(石膏ボード+金物等)を控除

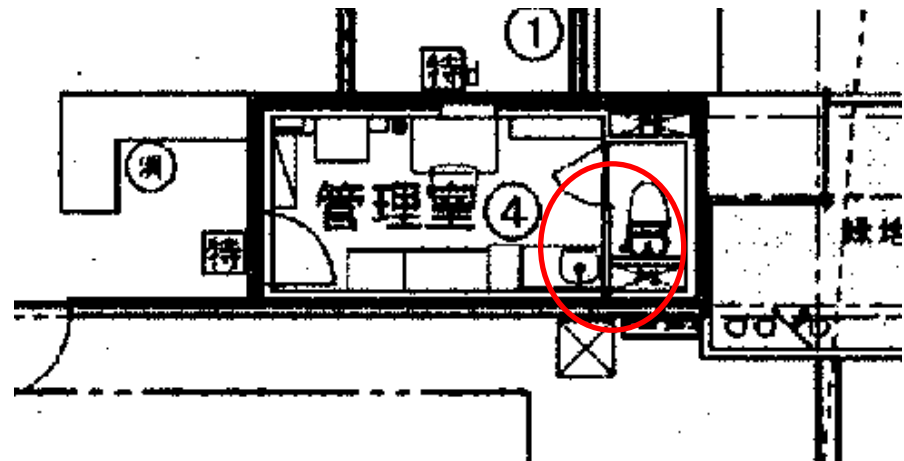
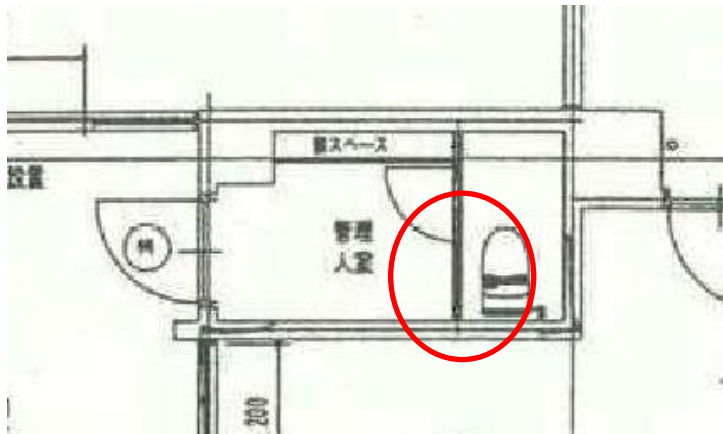


施工箇所	鉄筋コンクリート造			鉄骨造		
	評点項目 (標準評点数)	施工割合	標準評点数 × 施工割合	評点項目 (標準評点数)	施工割合	標準評点数 × 施工割合
住戸内部	軽量鉄骨造/65mm厚 (既製のもの) (1,940点)	74%	1,435	軽量鉄骨造/65mm厚 (既製のもの) (1,940点)	74%	1,435
界壁	施工なし	26%	0	石膏ボード間仕切 (並) (6,980点※)	26%	1,814
合計 (平均標準評点数)		100%	1,435		100%	3,249
<b>総合評点数</b>			<b>1,430</b>			<b>3,240</b>

※石膏ボード間仕切 (並) 9,360点ー内壁仕上の下地の石膏ボード1,795点 (金物含む) × 2 = 5,770点  
5,770点 × 間仕切骨組の標準量1.21 = 6,981点 → 6,980点 (10点未満切り捨て)

## 2-2. 共用部分の間仕切骨組

### 共用部分(管理人室)の間仕切骨組



サンプル物件の図面を確認したところ、管理人室のトイレ部分(0.6~0.7m×高さ2.4m≒1.5㎡)のみであった。

第3回委員会資料で、延べ床面積3,600㎡を想定し、その住戸部分(軽量鉄骨造の間仕切骨組)と、界壁部分(石膏ボード間仕切)の施工割合から総合評点を求めた。

#### 【施工割合】

- ・住戸内部:見付面積3,600㎡
- ・界壁部分:見付面積1,277.1㎡
- ・合計:見付面積4,877.1㎡

+ 共用部分1.5㎡=4,878.6㎡となるが、住戸内部74%、界壁部分26%の割合は異ならず、結果に影響はない。

## 2-3. 建具との関係

### 【「戸当たり平均床面積」の補正(建具との関係)】

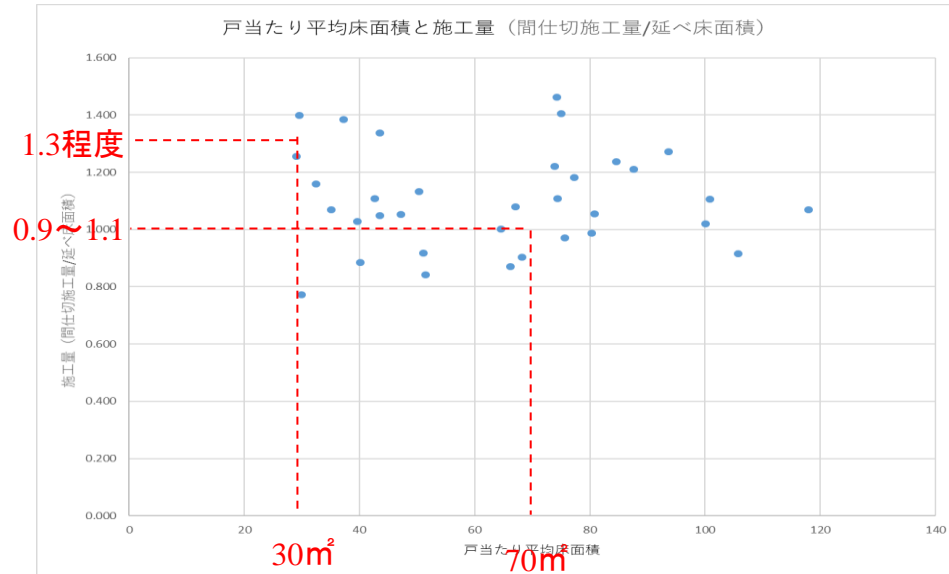
間仕切骨組の傾向としては、70㎡で下に凸という傾向と見え、これは建具の「戸当たり平均床面積」の補正とバランスが取れている。

間仕切骨組についても、「戸当たり平均床面積」で補正を設ける場合、散布図からは30㎡で1.30程度と見えるが、建具とのバランスを考慮するのであれば、建具の補正率から  
 $1.00(70\text{㎡程度のもの}) \div 0.80(30\text{㎡程度のもの}) = 1.25$   
 $\rightarrow 1.20$   
 としてはどうか。

110㎡程度のものは、サンプル物件は存在しなかったものの70㎡~100㎡弱については増加傾向(右肩上がりの傾向)にあり、これらを比例計算するために「110㎡程度のもの」を建具の補正率から  
 $1.00(110\text{㎡程度のもの}) \div 0.80(30\text{㎡程度のもの}) = 1.25$   
 $\rightarrow 1.20$   
 としてはどうか。

ただし、戸当たり平均床面積が広くても間仕切壁が一般的な家屋に比べて多い物件なども考えられるため、「施工量の多少」は設けてはどうか。

一方、項目別に「施工の程度」が存在しないため、総合評点にも「施工の程度」は設けなくてもよいのではないか。



### 第1回委員意見「建具と壁を足して1という関係にある」

部分別	評点項目及び標準評点数			標準量	補正項目及び補正係数			計算単位	
	補正項目	増点補正率	標準		減点補正率				
総合評点 建具方式	集合型式のもの	中	13,690	延べ床面積 ○・四平方メートル	戸当たり平均床面積	1.00 70㎡程度のもの	0.80 110㎡程度のもの 30㎡程度のもの	延べ床面積	
				(注) 0.80を下限とする。	施工量の多少	1.30 多いもの	1.00 普通のもの		0.80 少ないもの
				施工の程度	1.20 程度の良いもの	1.00 普通のもの	0.90 程度の悪いもの		

## 2-4. 再建築費評点基準表イメージ

### 最終イメージ案

部分別	評点項目及び標準評点数		標準量	補正項目及び補正係数				計算単位
				補正項目	増点補正率	標準	減点補正率	
間仕切骨組	総合評点方式	鉄筋コンクリート造	1,430	戸当たり平均床面積	1.20 ← 110㎡程度のもの 30㎡程度のもの	1.00 70㎡程度のもの		延べ床面積
		鉄骨造	3,240		(注) 1.20を上限とする。			
				施工量の多少	1.30 ← 多いもの	1.00 普通のもの	→ 0.80 少ないもの	

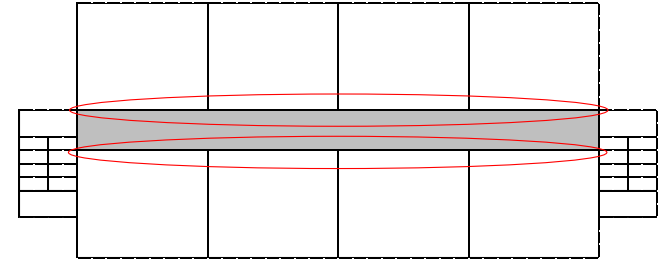
## 2-5. 適用対象外の家屋

近年建築される集合住宅は、廊下部分が床面積に算入されない外廊下型、かつ住戸内部の間取りを変更することができる耐力壁付ラーメン構造(右下図)が多いと考えられ、総合評点の検討では、当該タイプ(構造)を想定している。そこで、以下のタイプ等については対象外としてはどうか。

### 【内廊下型】

内廊下型の住戸と廊下との間の壁は、主体構造部と同じ(鉄筋コンクリート造)場合もあれば、石膏ボード間仕切等の場合もある。

仮に間仕切骨組の総合評点で、当該部分も含めた点数とした場合、当該部分が鉄筋コンクリート造の家屋については石膏ボード間仕切を余分に評価してしまうことになるため、間仕切骨組の総合評点は内廊下型は適用除外としてはどうか。

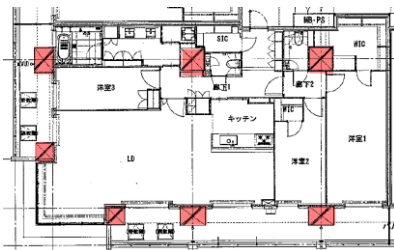


### 【純ラーメン構造及び壁式構造】

今年度の検討は、右下の耐力壁付ラーメン構造(柱と耐力壁を赤で着色)を想定して総合評点の検討を行っており、耐力壁のない純ラーメン構造や住戸内部も耐力壁が用いられる壁式構造は想定していない。

純ラーメン構造や壁式構造の場合、間仕切骨組の施工量が異なってくるため対象外としてはどうか。

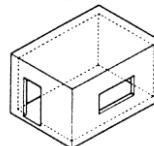
純ラーメン構造



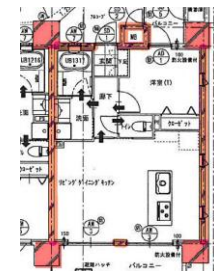
壁式構造

間取りの変更ができないため、新たに建築されることは少ないと考えられる。

(a) 各部位が主体構造と一体化した構法  
(壁式)



耐力壁付ラーメン構造





## 2-5. 適用対象外の家屋

前のページのような、純ラーメン構造か否か等を自治体職員が確認することは困難であるため、適用可能な物件をマンションのタイプ別に整理すると、次のとおりとなる。なお、これは内装の総合評点方式の適用可能タイプとは関係がない。

アクセス方式	鉄筋コンクリート造	鉄骨造	備考
連棟型（テラスハウス）	×	×	
階段室型	○	○	
外廊下型（エントランスホール等のないもの）	○	○	
外廊下型（エントランスホール等のあるもの）	○	○	
内廊下型	×	×	前ページのとおり
ボイド型	×	×	通常タワーマンション（前ページの純ラーメン構造）※と考えられる。
コア型	×	×	通常タワーマンション（前ページの純ラーメン構造）※と考えられる。

※タワーマンションのような大規模建築物は明確計算での運用が推奨される

○の物件においても、平面図等から壁式構造（前ページ）であることが判明した場合は適用対象外とする。

# ○第5回(1月頃)・・・報告書案

## 報告書骨子案

### I. 調査目的

### II. 現状と課題

### III. 内装仕上の総合評点方式の検討

#### 1 対象とする集合住宅の形式と規模

#### 2 サンプル物件の調査内容と調査結果(住戸内部の評点数)

#### 3 共用部分を含めた検討

#### 4 補正項目等の検討

#### 5 適用可能な家屋の検討

### IV. 間仕切骨組の総合評点方式の検討

#### 1 間仕切骨組の考え方

#### 2 建具との関係

#### 3 界壁との関係

#### 4 サンプル物件の調査結果(住戸内部の評点数)

#### 5 共用部分を含めた検討

#### 6 適用可能な家屋の検討

### V. まとめ