

# 家屋評価に関する調査研究

—— 木造3階建て家屋に係る標準量等に関する調査研究 ——

平成9年3月

財団法人 資産評価システム研究センター

## は し が き

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

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

本年度の家屋研究委員会の調査研究テーマは、(1)特別な防災設備を有する建物の事例に関する調査研究、(2)木造3階建て家屋に係る標準量等に関する調査研究、(3)輸入住宅に係る再建築費等に関する調査研究の3項目であります。本報告は、上記(2)の調査研究に属するもので、木造専用住宅用家屋の3階建てと2階建てについて、各部分別の資材の施工量(標準量)について、比較、分析を行い、木造3階建て家屋の評価方法、特に補正項目、補正係数等について調査研究を行いました。

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

なお、当評価センターは、今後とも、所期の目的にそって、事業内容の充実及び地方公共団体等に役立つ調査研究に努力をいたす所存でありますので、地方公共団体をはじめ関係団体の皆様のお一層のご指導、ご援助をお願い申し上げます。

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

平成9年3月

財団法人 資産評価システム研究センター  
理事長 前 川 尚 美

# 研究組織

## 家屋研究委員会委員名簿

委員長	松下清夫	東京大学名誉教授
委員	加藤裕久	小山工業高等専門学校教授
”	穴道恒信	穴道建築設計事務所長
”	上杉啓	東洋大学教授
”	吉田倬郎	工学院大学教授
”	小松幸夫	横浜国立大学助教授
”	黒田隆	(財)建設物価調査会 技術顧問
”	齋藤順男	清水地所(株) 技術部長
”	塚越東男	(株)大林組 建築生産本部設備計画部長
”	神田良七	松戸市固定資産評価審査委員会委員長
”	石田直裕	自治省税務局府県税課長
”	片山善博	自治省税務局固定資産税課長
”	北谷富士雄	自治省税務局資産評価室長
”	森淳一	自治省税務局固定資産税課固定資産鑑定官
”	前田光雄	(財)資産評価システム研究センター 調査研究部長
専門員	高橋純一	小山工業高等専門学校教授
”	稗田稔	自治省税務局資産評価室家屋第一係長(兼)家屋第二係長
”	落合一弘	(財)資産評価システム研究センター 研究員

# 目 次

I 調査研究の概要	
1 目 的 .....	1
2 調査方法 .....	1
3 調査項目 .....	1
II 調査結果の集計	
1 木造3階建ての供給棟数 .....	5
2 調査対象家屋の状況 .....	5
(1) 調査都市及び回答棟数 .....	5
(2) 調査対象家屋の棟数と種別 .....	7
(3) 調査対象家屋の床面積 .....	10
(4) 調査対象家屋の集計方法 .....	12
3 集計結果の一覧 .....	13
4 各調査項目別の集計結果 .....	18
4-1 屋 根 .....	18
4-2 基 礎 .....	24
4-3 外 壁 .....	34
4-4 柱 .....	42
4-5 内 壁 .....	46
4-6 天 井 .....	55
4-7 その他工事 .....	57
III おわりに .....	58

# I 調査研究の概要

## 1 目的

土地の有効利用を図るため、近年の木造建築技術の進歩に伴い、特に都市部において木造3階建て住宅の建築が増加する傾向にある。

木造専用住宅用家屋に係る現行の固定資産評価基準（以下、単に「評価基準」という。）は、2階建ての家屋を想定して標準量等が定められていることから、各団体の評価担当者から木造3階建ての家屋を評価する際に、3階建てであることによる補正の必要性について、疑問が寄せられているところである。

そこで、木造専用住宅用家屋の3階建てと2階建てについて、各部分別の資材の施工量（標準量）に関する諸資料の収集・分析をすることにより、木造3階建て家屋の評価方法、特に補正項目、補正係数等についての検討を行うものである。

## 2 調査方法

### (1) 調査の実施方法

- ① 調査対象都市の固定資産担当部署に対するアンケート調査
- ② 上記の調査に基づく、(財)資産評価システム研究センター家屋研究委員会委員による現地調査

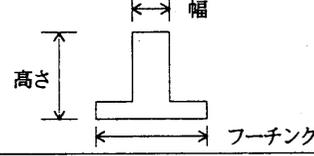
### (2) 調査対象家屋

- ① 構造・用途 木造専用住宅用建物普通建の3階建てと2階建て  
原則として軸組構法建物とするが、対象家屋がない場合は、枠組壁構法建物、木造プレハブ構法建物でも可とした
- ② 建築期間 平成7年1月2日以降に建築されたもの
- ③ 選定棟数 指定市並びに旭川市、川崎市及び北九州市ごとに、同程度の床面積を有する3階建て家屋及び2階建て家屋を1棟ずつ1組として、5組（10棟）抽出
- ④ 選定方法 先に3階建て家屋を選定し、2階建て家屋については、それぞれの3階建て家屋の延べ床面積になるべく近い延べ床面積の家屋を選定  
なお、床面積が対応する3階建てと2階建ての構法は、同一とする

## 3 調査項目

家屋の各部分別の評価項目について、現在、補正項目として設けられている項目に係る施工量を、別表1「木造3階建て家屋に係る標準量等に関する調」についての記載要領及び別表2調査表により調査した。

(記載要領) 「木造3階建て家屋に係る標準量等に関する調」について

部 分 別	調 査 項 目	記 載 事 項	端 数 処 理 の 方 法	記 載 単 位	備 考
屋 根	構 造	軸組構法建物…1 2×4構法建物…2 木造プレハブ構法建物…3			記載事項の中から該当する番号を記載する
	床 面 積		小数点第3位以下を切り捨て	㎡	吹き抜け部分は含めないこと
	屋根仕上り面積		小数点以下第3位を四捨五入	㎡	建床面積1㎡当たりの仕上げ面積を記載する
	屋根勾配		小数点以下第2位を四捨五入		10分のX→このXの数値を記載する
	屋根形式	寄棟…1 切妻…2 入母屋…3 陸屋根…4 その他…5			記載事項の1～5の中から該当するものの番号を記載する
基 礎	軒出の長さ		小数点以下第1位を四捨五入	cm	柱心から垂木の鼻までの水平の長さをいうものである
	布基礎の断面 ・高さ ・幅 ・フーチング		小数点以下第1位を四捨五入	cm	 *フーチングについては、重要な調査項目なので、施工業者に問い合わせる等して、できるかぎり記載するように願います
	布基礎の延べ延長		小数点以下第3位を四捨五入	m	建床面積1㎡当たりの施工延長を記載する
	独立基礎の個数		小数点以下第3位を四捨五入		布基礎が施工されている場合の独立基礎の個数を記載する
その他の基礎					布基礎のほか施工されているもの(杭等)がある場合、またはベタ基礎等が施工されている場合に、その具体的な施工方法を記載する
外 壁	外壁仕上げ面積		小数点以下第3位を四捨五入	㎡	延べ床面積1㎡当たりの仕上げ面積を記載する
	開 口 率		小数点以下第1位を四捨五入	%	外壁面積に対する開口部面積の割合を記載する
	軒 高		小数点以下第3位を四捨五入	m	地盤面から軒筋までの高さを記載する
	階 高		小数点以下第3位を四捨五入	m	1階(2階)の床面から2階(3階)の床面までの高さを記載する
柱	本 数		小数点以下第3位を四捨五入	本	延べ床面積1㎡当たりの柱の本数を記載する (2×4建物、木造プレハブ建物については記載する必要はない)
	筋違(すじかい)		小数点以下第1位を四捨五入	%	壁体部の何%に筋違が入っているか、わかる家屋について記載する
内 壁	内壁仕上げ面積		小数点以下第3位を四捨五入	㎡	延べ床面積1㎡当たりの仕上げ面積を記載する
	開 口 率		小数点以下第1位を四捨五入	%	
	部 屋 数			室	部屋数の算定に当たっては、応接間、居間、寝室、食堂、などと称される通常の生活空間をいい、食堂と居間あるいは応接間が一体となっているものは一室として取扱い、便所、洗面所、浴室等は部屋数に含めない
	天 井 高		小数点以下第3位を四捨五入	m	階層別の主要な高さとする
	間仕切壁		小数点以下第3位を四捨五入	m	間仕切壁の延べ延長を記載する
天 井	天井仕上げ面積		小数点以下第3位を四捨五入	㎡	延べ床面積1㎡当たりの仕上げ面積を記載する
その他工事	評価の具体的方法				実際に評価をする際に、「3階建て」という理由だけで行っている評価方法、補正等について記載する(3階建て家屋についてのみ)

木造3階建て家屋に係る標準量等に関する調（その1）

都道府県名 \_\_\_\_\_

都市名 \_\_\_\_\_

階層数	棟番号	構造	床面積				屋根				基礎					外壁		
			1階 (㎡)	2階 (㎡)	3階 (㎡)	計 (㎡)	屋根仕上げ面積 (延床面積) (1㎡当たり) (㎡)	屋根の勾配	屋根の形式	軒出の長さ (cm)	布基礎			その他の基礎	外壁仕上げ面積 (延床面積) (1㎡当たり) (㎡)	開口率 (%)		
											断面						延べ延長 (延床面積) (1㎡当たり) (m)	独立基礎 の個数 (延床面積) (1㎡当たり) (個)
											高さ (cm)	幅 (cm)	フーチング (cm)					
3階建	1																	
	2																	
	3																	
	4																	
	5																	
3階建平均																		
2階建	1																	
	2																	
	3																	
	4																	
	5																	
2階建平均																		

(注) 3階建と2階建の棟番号は、同程度の床面積のものが対応するように記載すること

木造3階建て家屋に係る標準量等に関する調(その2)

都道府県名 \_\_\_\_\_

都市名 \_\_\_\_\_

階層数	棟番号	外壁			柱		内壁					天井	その他工事			
		軒高 (m)	階高			本数 (延べ床面積) (1㎡当たり) (本)	筋違 (すじかい) (%)	内壁仕上げ面積 (延べ床面積) (1㎡当たり) (㎡)	開口率 (%)	部屋数 (室)	天井高			間仕切壁の 延べ延長 (m)	天井仕上げ面積 (延べ床面積) (1㎡当たり) (㎡)	評価の具体的方法 (「3階建て」という理由だけで行っている評価方法、補正等があれば、具体的に記載する。特に行っているものがない場合は、「なし」と記載する)
			1F床面 ↓ 2F床面 (m)	2F床面 ↓ 3F床面 (m)	3F床面 ↓ 軒桁 (m)						1階 (m)	2階 (m)	3階 (m)			
3階建	1															
	2															
	3															
	4															
	5															
3階建平均																
2階建	1															
	2															
	3															
	4															
	5															
2階建平均																

(注) 3階建と2階建の棟番号は、同程度の床面積のものが対応するように記載すること

## Ⅱ 調査結果の集計

### 1 木造3階建ての供給棟数

表1-1に示したとおり、木造3階建ての棟数は年々増加する傾向にある。

表1-1 木造3階建て戸建て等住宅（単位：棟）

年度	総数	軸組	2×4	プレハブ	混構造
3	11,014	4,880	2,462	709	2,963
4	15,579	7,593	3,007	855	4,124
5	21,804	11,880	3,615	1,024	5,285
6	25,226	13,687	4,175	1,038	6,326
7	31,630	15,351	5,616	1,404	9,259

※ (財)日本住宅・木材技術センター発行の「住宅と木材」の  
建築確認統計（建設省住宅局木造住宅振興室発表）より

### 2 調査対象家屋の状況

#### (1) 調査都市及び回答棟数

調査対象50都市に、3階建て家屋及び2階建て家屋を1棟ずつ1組として5組（10棟）を依頼したが、実際に回答が得られた棟数は、次頁の表2-1のとおりである。

調査対象50都市中、対象家屋を5組（10棟）すべて回答した団体は34都市（68%）であり、対象家屋が0であると回答した都市は1市だけであった。その結果、回答棟数は3階建て・2階建てともに202棟ずつ（202組・404棟）で、予定していた棟数（250組・500棟）に対し、80.8%となった。

表2-1 調査都市及び回答棟数

	調査都市	3階建て	2階建て		調査都市	3階建て	2階建て
1	札幌市	5棟	5棟	26	津市	1棟	1棟
2	旭川市	1棟	1棟	27	大津市	5棟	5棟
3	青森市	1棟	1棟	28	京都市	5棟	5棟
4	盛岡市	5棟	5棟	29	大阪市	5棟	5棟
5	仙台市	5棟	5棟	30	神戸市	5棟	5棟
6	秋田市	5棟	5棟	31	奈良市	5棟	5棟
7	山形市	5棟	5棟	32	和歌山市	5棟	5棟
8	福島市	1棟	1棟	33	鳥取市	1棟	1棟
9	水戸市	2棟	2棟	34	松江市	4棟	4棟
10	宇都宮市	2棟	2棟	35	岡山市	5棟	5棟
11	前橋市	5棟	5棟	36	広島市	5棟	5棟
12	浦和市	5棟	5棟	37	山口市	1棟	1棟
13	千葉市	5棟	5棟	38	徳島市	5棟	5棟
14	特別区	3棟	3棟	39	高松市	5棟	5棟
15	横浜市	5棟	5棟	40	松山市	5棟	5棟
16	川崎市	5棟	5棟	41	高知市	5棟	5棟
17	新潟市	5棟	5棟	42	福岡市	5棟	5棟
18	富山市	5棟	5棟	43	北九州市	3棟	3棟
19	金沢市	3棟	3棟	44	佐賀市	0棟	0棟
20	福井市	5棟	5棟	45	長崎市	5棟	5棟
21	甲府市	5棟	5棟	46	熊本市	5棟	5棟
22	長野市	5棟	5棟	47	大分市	4棟	4棟
23	岐阜市	5棟	5棟	48	宮崎市	4棟	4棟
24	静岡市	5棟	5棟	49	鹿児島市	5棟	5棟
25	名古屋市	5棟	5棟	50	那覇市	1棟	1棟
合 計					50都市	202棟	202棟

## (2) 調査対象家屋の棟数と種別

表2-1の回答棟数のうち、3階建て家屋について、小屋裏利用の3階建てと思われる家屋、専用住宅ではないと思われる家屋及び1階の床面積が極端に小さい家屋（1階が車庫のスペースになっていると思われる家屋）は、3階建て家屋の標準量を調査する上で不相当であると思われるので、集計からはずすこととした。

さらに、本調査は3階建て家屋と2階建て家屋との標準量（施工量）に比較を主眼としたものであり、そのため3階建て家屋と2階建て家屋とは同程度の延べ床面積を有する家屋を選定することとしたことから、集計からはずすこととした3階建て家屋に対応する床面積の2階建て家屋も集計からはずした。

その結果、集計に用いた調査対象家屋は、3階建て家屋・2階建て家屋ともに177棟ずつ（計354棟）になった。

また、調査対象家屋の種別は、原則として軸組構法としたが、枠組壁構法及びプレハブ構法も可であるとしたため、調査対象家屋の内訳は表2-2、表2-3のようになった。

表 2 - 2 調査対象家屋の棟数と種別（3階建て）

3階建て家屋の棟数内訳（単位：棟）

	調査都市	軸組構法	枠組壁構法	ﾌﾞﾗｯｸﾞ構法		調査都市	軸組構法	枠組壁構法	ﾌﾞﾗｯｸﾞ構法
1	札幌市	5	—	—	26	津市	—	1	—
2	旭川市	—	—	—	27	大津市	4	1	—
3	青森市	1	—	—	28	京都市	5	—	—
4	盛岡市	3	1	1	29	大阪市	5	—	—
5	仙台市	4	1	—	30	神戸市	3	2	—
6	秋田市	3	1	1	31	奈良市	5	—	—
7	山形市	5	—	—	32	和歌山市	5	—	—
8	福島市	—	1	—	33	鳥取市	—	—	—
9	水戸市	—	—	—	34	松江市	1	—	2
10	宇都宮市	2	—	—	35	岡山市	4	1	—
11	前橋市	2	1	1	36	広島市	2	1	—
12	浦和市	3	—	2	37	山口市	—	—	—
13	千葉市	—	4	—	38	徳島市	3	1	1
14	特別区	1	1	1	39	高松市	4	1	—
15	横浜市	5	—	—	40	松山市	1	—	—
16	川崎市	5	—	—	41	高知市	3	1	—
17	新潟市	2	2	—	42	福岡市	2	3	—
18	富山市	2	—	3	43	北九州市	2	1	—
19	金沢市	2	—	1	44	佐賀市	—	—	—
20	福井市	3	2	—	45	長崎市	2	3	—
21	甲府市	1	4	—	46	熊本市	1	1	1
22	長野市	2	—	—	47	大分市	—	—	—
23	岐阜市	3	2	—	48	宮崎市	2	2	—
24	静岡市	5	—	—	49	鹿児島市	2	2	1
25	名古屋市	5	—	—	50	那覇市	—	1	—

合計：177棟	120	42	15
割合（％）	67.8	23.7	8.5

表2-3 調査対象家屋の棟数と種別（2階建て）

2階建て家屋の棟数内訳（単位：棟）

	調査都市	軸組構法	枠組壁構法	プレハブ構法		調査都市	軸組構法	枠組壁構法	プレハブ構法
1	札幌市	5	—	—	26	津市	—	1	—
2	旭川市	—	—	—	27	大津市	4	1	—
3	青森市	1	—	—	28	京都市	5	—	—
4	盛岡市	3	1	1	29	大阪市	5	—	—
5	仙台市	4	1	—	30	神戸市	3	2	—
6	秋田市	4	—	1	31	奈良市	5	—	—
7	山形市	5	—	—	32	和歌山市	5	—	—
8	福島市	—	1	—	33	鳥取市	—	—	—
9	水戸市	—	—	—	34	松江市	1	—	2
10	宇都宮市	2	—	—	35	岡山市	5	—	—
11	前橋市	2	—	2	36	広島市	2	1	—
12	浦和市	3	—	2	37	山口市	—	—	—
13	千葉市	1	3	—	38	徳島市	3	1	1
14	特別区	1	1	1	39	高松市	5	—	—
15	横浜市	5	—	—	40	松山市	1	—	—
16	川崎市	5	—	—	41	高知市	3	1	—
17	新潟市	2	2	—	42	福岡市	2	3	—
18	富山市	5	—	—	43	北九州市	2	1	—
19	金沢市	2	—	1	44	佐賀市	—	—	—
20	福井市	5	—	—	45	長崎市	2	3	—
21	甲府市	1	4	—	46	熊本市	1	1	1
22	長野市	2	—	—	47	大分市	—	—	—
23	岐阜市	3	2	—	48	宮崎市	2	2	—
24	静岡市	5	—	—	49	鹿児島市	2	2	1
25	名古屋市	5	—	—	50	那覇市	—	1	—
合計：177棟							129	35	13
割合（％）							72.9	19.8	7.3

(3) 調査対象家屋の床面積

① 調査対象家屋の床面積の平均は、表2-4のとおりである。

表2-4 構法別平均床面積 (単位: m<sup>2</sup>)

		1階床面積	2階床面積	3階床面積	延べ床面積
軸組 構法	3階建て(120棟)	56.53	54.05	42.42	153.00
	2階建て(129棟)	86.99	60.04	—	147.02
枠組壁 構法	3階建て(42棟)	56.96	54.03	36.18	147.17
	2階建て(35棟)	82.95	66.00	—	148.95
プレハブ 構法	3階建て(15棟)	52.46	54.37	41.12	147.95
	2階建て(18棟)	87.34	65.56	—	152.90

(注) 数値は、小数点以下第3位を四捨五入。

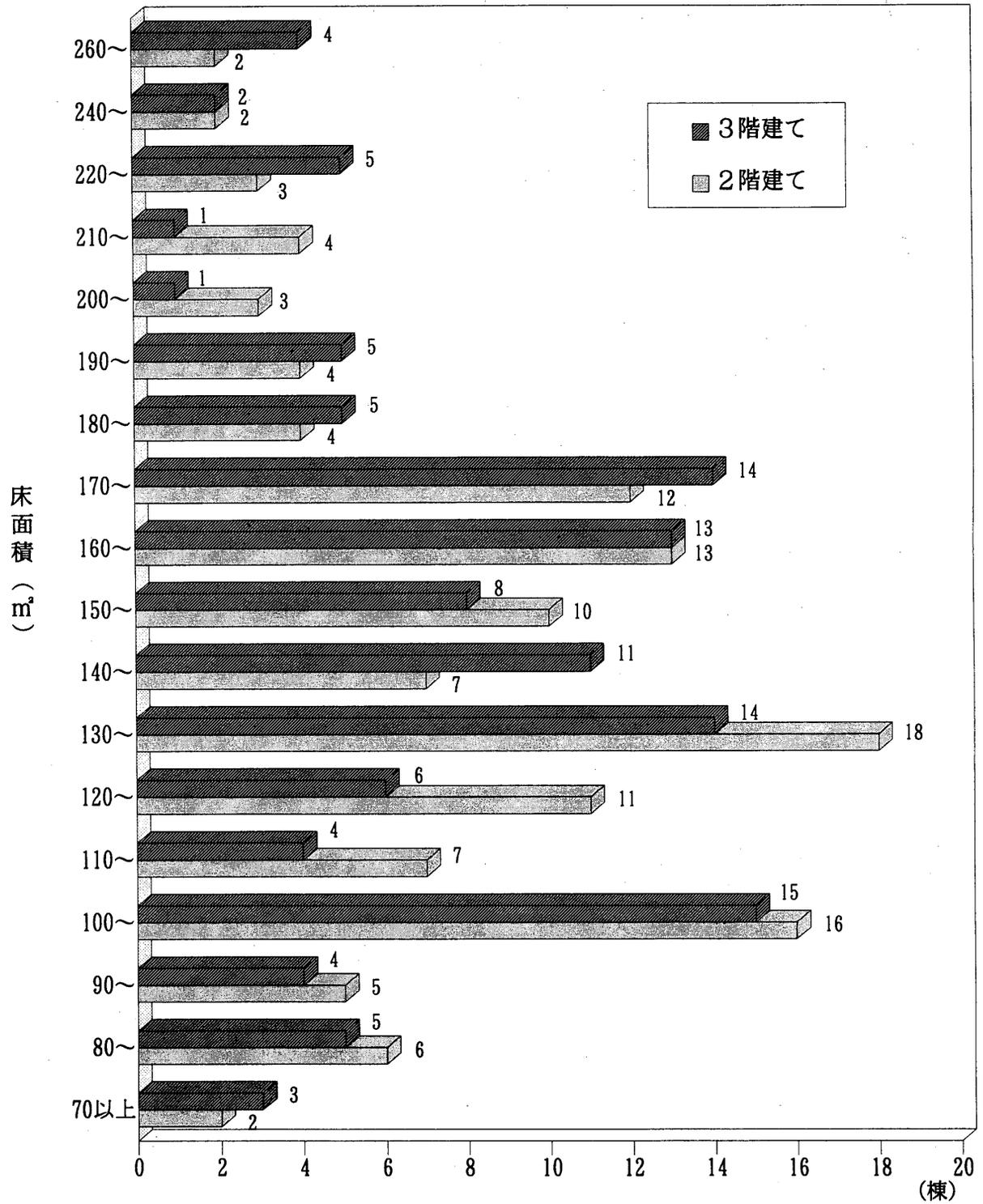
② 10m<sup>2</sup>毎の規模別に延べ床面積を分類すると、次頁の図2-1のとおりである。

さらに、調査対象家屋の延べ床面積に幅があり、また評価基準においても規模別に標準量を定めている項目があることから、軸組構法の家屋について50m<sup>2</sup>毎の規模別に延べ床面積を分けてみると、表2-5のとおりである。

表2-5 規模別床面積 (軸組構法)

	100m <sup>2</sup> 未満	100m <sup>2</sup> 以上150m <sup>2</sup> 未満	150m <sup>2</sup> 以上200m <sup>2</sup> 未満	200m <sup>2</sup> 以上	合計
3階建て	12棟	50棟	45棟	13棟	120棟
2階建て	13棟	59棟	43棟	14棟	129棟

図 2 - 1 規模別床面積 (軸組構法)



#### (4) 調査対象家屋の集計方法

- ① 表2-2及び表2-3においては、調査対象家屋の構法ごとの棟数が3階建てと2階建てで異なるが、評価基準で定めている木造家屋再建築費評点基準表（以下、単に「基準表」とする。）が軸組構法の家屋についてのものであり、基準表中の標準量や補正項目・補正係数も軸組構法の家屋についてのものであることから、集計に当たっての調査対象家屋は軸組構法のものとし、枠組壁構法及びプレハブ構法の家屋については、参考データとして数値（平均値）を示すこととする。

したがって、調査対象家屋の棟数は、次のとおりである。

- ・軸組構法：3階建て家屋＝120棟、2階建て家屋＝129棟
- ・枠組壁構法：3階建て家屋＝42棟、2階建て家屋＝35棟
- ・プレハブ構法：3階建て家屋＝15棟、2階建て家屋＝13棟

- ② 調査対象家屋の集計方法は、基準表における部分別の区分に従い「屋根」「基礎」「外壁」「柱」「内壁」「天井」及び「その他工事」の各区分ごとに、それぞれについて調査した項目について集計を行った。集計の内容は、「項目別の平均値」「規模別の平均値」及び「各項目別の集計結果」であり、参考データとして、「項目別の平均値」では枠組壁構法及びプレハブ構法について、「規模別の平均値」では枠組壁構法についての平均値も示した。

また、「規模別の平均値」とは、表2-5で区分した延べ床面積の規模ごと集計した平均値であり、規模の分類は次のとおりである。

- |                  |                  |
|------------------|------------------|
| 「大」＝200㎡以上       | 「中」＝150㎡以上200㎡未満 |
| 「並」＝100㎡以上150㎡未満 | 「小」＝100㎡未満       |

- ③ なお、以後の集計においての「標準量」とは、固定資産評価基準別表第8の木造家屋再建築費評点基準表における、専用住宅用建物普通建で定められている標準量及び補正項目における補正係数1.0の標準施工量をいうものとする。

（ただし、プレハブ構法家屋については、プレハブ方式構造建物に係る再建築費評点基準表（準則）（以下、単に「プレハブ準則」とする。）における、プレハブ方式構造建物（木質系）で定められている標準量である。）

### 3 集計結果の一覧

表3-1 軸組構法 [調査対象棟数：3階建て=120棟、2階建て=129棟]

	屋 根			基 礎		
	建床面積1㎡当 たりの仕上げ面 積 (㎡)	屋 根 勾 配 (寸勾配)	軒出の長さ (cm)	布 基 礎		
				高さ(cm)	幅 (cm)	フチノ幅 (cm)
3階建て	1.34	4.21	35.89	66.87	14.64	52.27
2階建て	1.39	4.37	55.26	65.73	13.59	45.92
標準量	1.40	4.5~5.0	45.00	-	-	-

	基 礎		外 壁			
	建床面積1㎡当 たりの布基礎の 長さ (㎡)	建床面積1㎡当 たりの独立基礎 の個数 (個)	延べ床面積1㎡ 当たりの仕上げ 面積 (㎡)	開口率 (%)	軒 高 (m)	階 高
						1F床→2F床
3階建て	0.99	0.055	1.50	17.63	8.63	2.84
2階建て	0.88	0.042	1.27	19.92	6.12	2.94
標準量	0.90	0.040	1.20	25.00	-	-

	外 壁		柱		内 壁	
	階 高 (m)		延べ床面積1㎡ 当たりの本数 (本)	筋違の 割 合 (%)	延べ床面積1㎡ 9当たりの仕上 げ面積 (㎡)	開口率 (%)
	2F床→3F床	3F(2F)床→軒桁				
3階建て	2.81	2.64	0.76	53.02	2.68	24.83
2階建て	-	2.79	0.69	45.14	2.63	24.99
標準量	-	-	0.70	-	2.60	30.00

	内 壁				間 仕 切 の 量 <延べ床面積/部屋数> (㎡)	天 井 延べ床面積1㎡当 たりの仕上げ面積 (㎡)
	部屋数 (室)	天 井 高 (m)				
		1 階	2 階	3 階		
3階建て	7.19	2.40	2.40	2.36	21.59	0.99
2階建て	6.71	2.44	2.42	-	22.22	0.99
標準量	6	2.40	2.40	2.40	16.70	1.00

(注) 数値は、小数点以下第3位(独立基礎の個数については第4位)を四捨五入

表 3 - 2 枠組壁構法 [3階建て=42棟、2階建て=35棟]

	屋 根			基 礎		
	建床面積 1㎡当 たりの仕上げ面 積 (㎡)	屋根勾配 (寸勾配)	軒出の長さ (cm)	布 基 礎		
				高さ(cm)	幅 (cm)	7-フィング幅 (cm)
3階建て	1.39	5.55	36.52	64.56	15.27	55.95
2階建て	1.42	4.78	56.74	60.61	13.87	45.66
標準量	1.40	4.5~5.0	45.00	-	-	-

	基 礎		外 壁			
	建床面積 1㎡当 たりの布基礎の 長さ (㎡)	建床面積 1㎡当 たりの独立基礎 の個数 (個)	延べ床面積 1㎡ 当たりの仕上げ 面積 (㎡)	開口率 (%)	軒 高 (m)	階 高
						1F床→2F床
3階建て	0.94	0.03	1.44	16.98	8.23	2.74
2階建て	0.86	0.04	1.21	19.09	5.92	2.84
標準量	0.90	0.04	1.20	25.00	-	-

	外 壁		柱		内 壁	
	階 高 (m)		延べ床面積 1㎡ 当たりの本数 (本)	筋違の 割 合 (%)	延べ床面積 1㎡ 当たりの仕上げ 面積 (㎡)	開口率 (%)
	2F床→3F床	3F(2F)床→軒桁				
3階建て	2.70	2.46	-	-	2.79	23.05
2階建て	-	2.59	-	-	2.77	23.54
標準量	-	-	-	-	2.60	30.00

	内 壁				間 仕 切 の 量 <延べ床面積/部屋数> (㎡)	天 井 延べ床面積 1㎡当 たりの仕上げ面積 (㎡)
	部屋数 (室)	天 井 高 (m)				
		1 階	2 階	3 階		
3階建て	6.95	2.43	2.41	2.36	21.65	0.99
2階建て	6.66	2.47	2.43		22.74	0.99
標準量	6	2.40	2.40	2.40	16.70	1.00

(注) 数値は、小数点以下第3位を四捨五入

表 3 - 3 プレハブ構法 [3階建て=15棟、2階建て=13棟]

	屋 根			基 礎		
	建床面積 1㎡当 たりの仕上げ面 積 (㎡)	屋 根 勾 配 (寸勾配)	軒 出 の 長 さ (cm)	布 基 礎		
				高さ (cm)	幅 (cm)	7-チング幅 (cm)
3階建て	1.45	4.68	46.67	66.35	14.80	52.92
2階建て	1.53	4.85	65.69	64.84	13.68	45.60
標準量	1.50	4.50	60.00	—	—	—

	基 礎		外 壁			
	建床面積 1㎡当 たりの布基礎の 長さ (㎡)	建床面積 1㎡当 たりの独立基礎 の個数 (個)	延べ床面積 1㎡ 当たりの仕上げ 面積 (㎡)	開口率 (%)	軒 高 (m)	階 高
						1F床→2F床
3階建て	0.98	(0.04)	1.42	17.71	8.19	2.80
2階建て	0.88	—	1.21	18.83	5.82	2.84
標準量	0.95	—	1.20	20.00	—	2.70

	外 壁		柱		内 壁	
	階 高 (m)		延べ床面積 1㎡ 当たりの本数 (本)	筋違の 割 合 (%)	延べ床面積 1㎡ 当たりの仕上げ 面積 (㎡)	開口率 (%)
	2F床→3F床	3F(2F)床→軒桁				
3階建て	2.73	2.36	—	—	2.78	19.50
2階建て	—	2.77	—	—	2.60	20.42
標準量	2.70	2.70	—	—	2.60	25.00

	内 壁				間 仕 切 の 量 <延べ床面積/部屋数> (㎡)	天 井 延べ床面積 1㎡当た りの仕上げ面積 (㎡)
	部屋数 (室)	天 井 高 (m)				
		1 階	2 階	3 階		
3階建て	7.27	2.40	2.38	2.32	20.88	1.00
2階建て	8.82	2.44	2.44	—	22.87	0.99
標準量	5~6	2.40	2.40	2.40	—	1.00

(注) 数値は、小数点以下第3位を四捨五入

表3-4 基準表（木造専用住宅用建物）の部分別に係る補正項目及び補正係数一覧

部分別	標準量	補正項目	補正係数		
			増点補正率	標準	減点補正率
屋根	建床面積1㎡当たり仕上げ面積1.40㎡  屋根勾配10分の4.5～10分の5	屋根の形式	1.1 ← 入母屋屋根のもの	1.0 切妻屋根のもの	
		勾配の大小	1.1 ← 7/10程度のもの	1.0 4.5/10～5/10程度のもの	→ 0.9 3/10程度のもの
		軒出の大小	1.2 ← 軒出の大きいもの(60cm)	1.0 45cm程度のもの	→ 0.9 軒出の小さいもの(15cm)
		下屋の多少		1.0 下屋のないもの	→ 0.8 下屋の多いもの
基礎	建床面積1㎡当たり延長0.90m、独立基礎0.04個	施工量の多少	1.5 ← 凹凸の多いもの 細長いもの	1.0 延べ床面積100㎡程度の二階建てで多少平面に凹凸のあるもの	→ 0.6 凹凸のないもの 正方形に近いもの
外壁	延べ床面積1㎡当たり仕上げ面積1.20㎡	平面の形状	1.3 ← 凹凸の多いもの 細長いもの	1.0 延べ床面積100㎡程度の多少平面に凹凸のあるもの	→ 0.8 凹凸のないもの 正方形に近いもの
		開口率の大小	1.2 ← 小さいもの(10%程度)	1.0 普通のもの(25%程度)	→ 0.8 大きいもの(40%程度)
		二階率の大小	1.1 ← 総二階建てのもの	1.0 普通のもの	→ 0.9 平屋建てのもの

部分別	標準量	補正項目	補正係数		
			増点補正率	標準	減点補正率
柱	延べ床面積1㎡ 当たり使用本数 0.70本 (3mのもの)	本数の多少	1.6 ← 外周壁体部の大部分の柱間が 0.9mのもの 小部屋の多いもの	1.0 外周壁体部の60 ～70%の柱間が 1.8mのもの	→ 0.8 外周壁体部の大部分の柱間が 1.8mのもの 大部屋のあるもの
		柱の長さ	1.2 ← 3.6 m程度のもの	1.0 3.0 m程度のもの	→ 0.8 2.4 m程度のもの
内 壁	延べ床面積1㎡ 当たり仕上げ面積 2.60㎡	間仕切の多少 (延べ床面積 /部屋数)	1.3 ← 多いもの (15㎡以下)	1.0 普通のもの (16.7㎡程度)	→ 0.7 少ないもの (18㎡以上)
		開口率の大小	1.2 ← 小さいもの (15%程度)	1.0 普通のもの (30%程度)	→ 0.8 大きいもの (45%程度)
		柱の長さ	1.2 ← 3.6 m程度のもの	1.0 3.0 m程度のもの	→ 0.9 2.4 m程度のもの
天井	延べ床面積1㎡ 当たり仕上げ面積 1.0㎡	施工量の多少	1.1 ← 多いもの	1.0 普通のもの	→ 0.8 少ないもの

(注) 表3-4は、基準表における部分別評価項目と補正項目及び補正係数の一覧であるが、補正項目には「程度補正」と「総合補正方式」は省略した。

また、補正係数中のカッコの数値は、補正の目安の数値であり、実際の基準表には載っていない。

## 4 各調査項目別の集計結果

### 4-1 屋根

#### (1) 調査対象家屋の平均値

屋根の調査項目は、「建床面積1㎡当たりの仕上げ面積」、「屋根勾配」、「屋根形式」、「軒出の長さ」の4項目であり、そのうちの「屋根形式」以外の平均値は表4-1-1のとおりである。

これによると、「屋根仕上げ面積」と「勾配」の項目においては、2階建ての平均値と標準量とはほぼ同じになったが、3階建てについては、標準量、2階建ての両方に比べてわずかなではあるが数値が小さくなっている。また、「軒出の長さ」の項目においては、標準量と比べて2階建ての平均値が約10cm長く、3階建ての平均値が約10cm短いという結果になった。

なお、「屋根形式」については、全ての構法の家屋（3階建て：177棟、2階建て：177棟）についての集計である。

表4-1-1 「屋根」の項目別の平均値

	建床面積1㎡当たりの仕上げ面積 (㎡)	屋根勾配 (寸勾配)	軒出の長さ (cm)
3階建て	1.34	4.21	35.89
2階建て	1.39	4.37	55.26
標準量	1.40	4.5~5.0	45.00

	屋根形式 (棟)				
	1 (寄棟)	2 (切妻)	3 (陸屋根)	4 (入母屋)	5 (その他)
3階建て	49 (30.2%)	95 (58.7%)	—	1 (0.6%)	17 (10.5%)
2階建て	75 (45.7%)	77 (46.9%)	6 (3.7%)	—	6 (3.7%)

(注) 数値は、小数点以下第3位（屋根形式については第2位）を四捨五入。

#### <参考データ>

枠組壁構法及びプレハブ構法に係る「仕上げ面積」「屋根勾配」「軒出の長さ」の平均値は表4-1-2のとおりである。

なお、プレハブ構法については、「屋根仕上げ面積」と「軒出の長さ」に係る標準量は軸組構法より大きな値に定められているが、表4-1-2からもこのことを反映する形で、他の構法の平均値に比べ大きい数値になっている。

表4-1-2 枠組壁構法及びプレハブ構法に係る「屋根」の項目別の平均値

		建床面積 1㎡当たり の仕上げ面積 (㎡)	屋根勾配 (寸勾配)	軒出の長さ (cm)
枠組壁 構法	3階建て	1.39	5.55	36.52
	2階建て	1.42	4.78	56.74
	標準量	1.40	4.5~5.0	45.00
プレハ ブ構法	3階建て	1.45	4.68	46.67
	2階建て	1.53	4.85	65.69
	標準量	1.50	4.50	60.00

(注) 数値は、小数点以下第3位を四捨五入。

(2) 規模別の平均値

規模別に各調査項目の平均値は、表4-1-3のとおりである。

これによると、3階建て及び2階建てにおいて、「仕上げ面積」については規模が小さくなるにつれて数値が大きくなる傾向にある。また、「軒出の長さ」については総じて3階建てが2階建てより数値が小さくなっているが、これは、3階建てが敷地の狭いところに建築されることが多く、そのため建築基準法上の高さ制限や斜線制限等の制限を受けることによるものと考えられる。

なお、参考データとして枠組壁構法における規模別の平均値を表4-1-4に示したが、これについては軸組構法とほぼ同様の数値になっている。

表4-1-3 規模別の平均値

		建床面積 1㎡当たり の仕上げ面積 (㎡)	屋根勾配 (寸勾配)	軒出の長さ (cm)
規模 「大」	3F (13棟)	1.27	4.54	36.92
	2F (14棟)	1.31	4.20	62.07
規模 「中」	3F (45棟)	1.35	4.11	42.67
	2F (43棟)	1.39	3.98	59.30
規模 「並」	3F (50棟)	1.31	3.98	30.92
	2F (59棟)	1.42	4.67	53.12
規模 「小」	3F (12棟)	1.45	5.21	30.08
	2F (18棟)	1.36	4.50	44.23

(注) 数値は、小数点以下第3位を四捨五入。

表 4 - 1 - 4 枠組壁構法における規模別の平均値

		建床面積 1 ㎡ 当たり の仕上げ面積 (㎡)	屋根勾配 (寸勾配)	軒出の長さ (cm)
規模 「中」	3 F (15棟)	1.43	5.29	39.47
	2 F (15棟)	1.40	4.50	62.40
規模 「並」	3 F (23棟)	1.32	5.52	33.13
	2 F (18棟)	1.39	4.99	51.67

(注) 数値は、小数点以下第 3 位を四捨五入。

(3) 項目別の集計結果

① 建床面積 1 ㎡ 当たりの屋根仕上げ面積

建床面積 1 ㎡ 当たりの仕上げ面積の集計結果は、図 4 - 1 - 1 のとおりである。これによると、3 階建て家屋は、標準量 (1.40) に近い値 (1.3㎡台 ~ 1.4㎡台) の家屋が全棟数のうち 47 棟・39.2% であるが、施工量が 1.0㎡台 ~ 1.2㎡台 と少ない家屋も 50 棟・41.7% となっている。

これに対し、2 階建てについては、標準量に近い値 (1.3㎡台 ~ 1.4㎡台) の家屋が全棟数のうち 70 棟・54.3% を占めており、標準量よりも数値の小さい家屋や数値の大きい家屋の割合が少なくなっている。

このように 3 階建て家屋で「屋根仕上げ面積」の施工量の少ない家屋の割合が多くなった理由としては、3 階建て家屋は比較的敷地の狭いところに建てられるものが多く、そのため建ぺい率等の建築基準法による制限をうけるものが多いのではないかと考えられる。

なお、建床面積 1 ㎡ 当たりの仕上げ面積の集計結果における最大値・最小値、標準偏差は表 4 - 1 - 5 のとおりである。

< 調査対象家屋：軸組構法建物 3 階建て = 120 棟、2 階建て = 129 棟 >

図 4 - 1 - 1 建床面積 1 m<sup>2</sup>当たりの屋根仕上げ面積

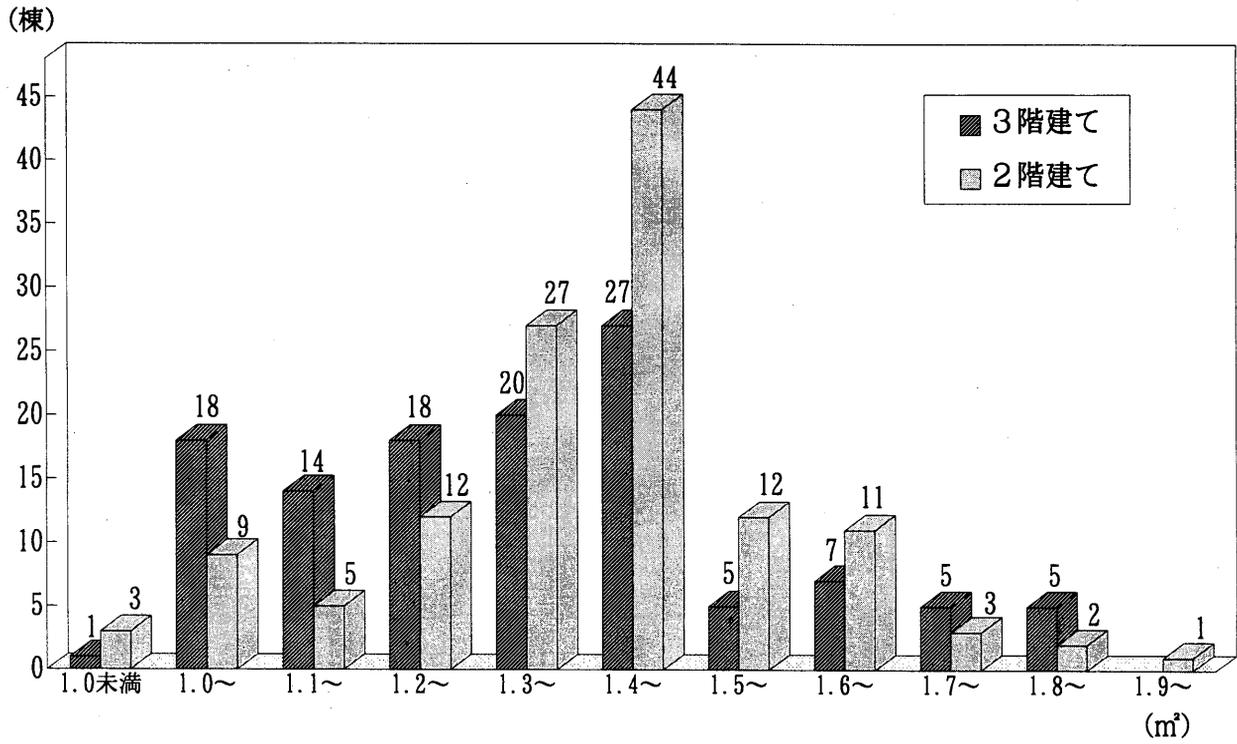


表 4 - 1 - 5 建床面積 1 m<sup>2</sup>当たりの屋根仕上げ面積 (単位: m<sup>2</sup>)

	平均値 (標準量)	最大値	最小値	標準偏差
3階建て	1.34 (1.40)	1.88	0.89	0.22
2階建て	1.39 (1.40)	1.93	0.99	0.19

(注) 数値は、小数点以下第3位を四捨五入

② 屋根勾配

屋根勾配の集計結果は、図4-1-2のとおりである。2階建て家屋では、4寸勾配～5寸勾配に全棟数のうち102棟・79.1%が集中しているが、3階建て家屋では、3寸勾配～4.5寸勾配のものが全棟数のうち73棟・60.8%であり、標準的な寸勾配より少し緩い勾配の家屋が多いことがわかる。これは、3階建て家屋は、建築基準法上の斜線制限等の制限をうけるものが多いことが影響しているものと考えられる。

なお、屋根勾配の集計結果における最大値・最小値、標準偏差は表4-1-6のとおりである。

<調査対象家屋：軸組構法建物 3階建て=120棟、2階建て=129棟>

図4-1-2 屋根勾配

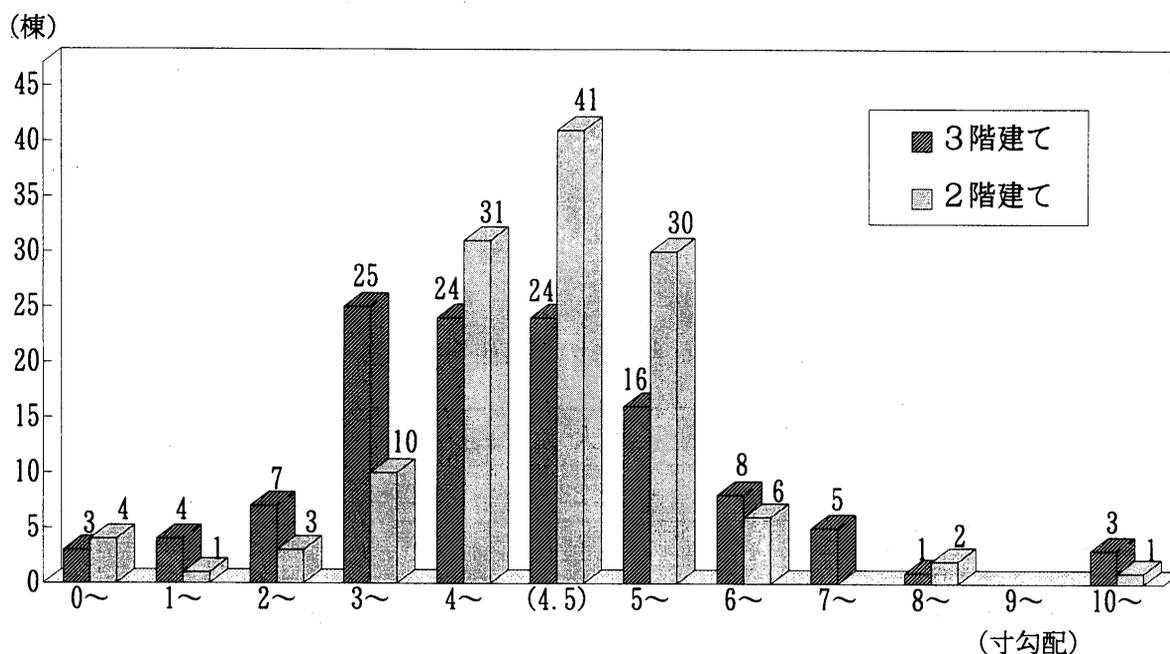


表4-1-6 屋根勾配 (単位：寸勾配)

	平均値 (標準量)	最大値	最小値	標準偏差
3階建て	4.21 (4.5~5.0)	10.00	0.20	1.69
2階建て	4.37 (4.5~5.0)	10.00	0.00	1.22

(注) 数値は、小数点以下第3位を四捨五入

### ③ 軒出の長さ

軒出の長さの集計結果は、図4-1-3のとおりである。2階建て家屋では、40cm台と60cm台に全棟数のうち75棟・51.8%が集中しているのがわかる。これに対して、3階建て家屋では、最も多いのが40cm台で全棟数のうち27.5%を占めているが、次に多いのが30cm台で18.3%（2階建て家屋では6.2%）、次が10cm台が13.3%（同1.5%）となっており、3階建てと2階建てとでは違った傾向があらわれている。また、3階建てでは、軒出が0cm（＝軒出なし）の家屋が11棟・9.1%（2階建ては3棟・2.3%）あった。

なお、軒出の長さの集計結果の最大値・最小値、標準偏差は表4-1-7のとおりである。

<調査対象家屋：軸組構法建物 3階建て=120棟、2階建て=129棟>

図4-1-3 軒出の長さ

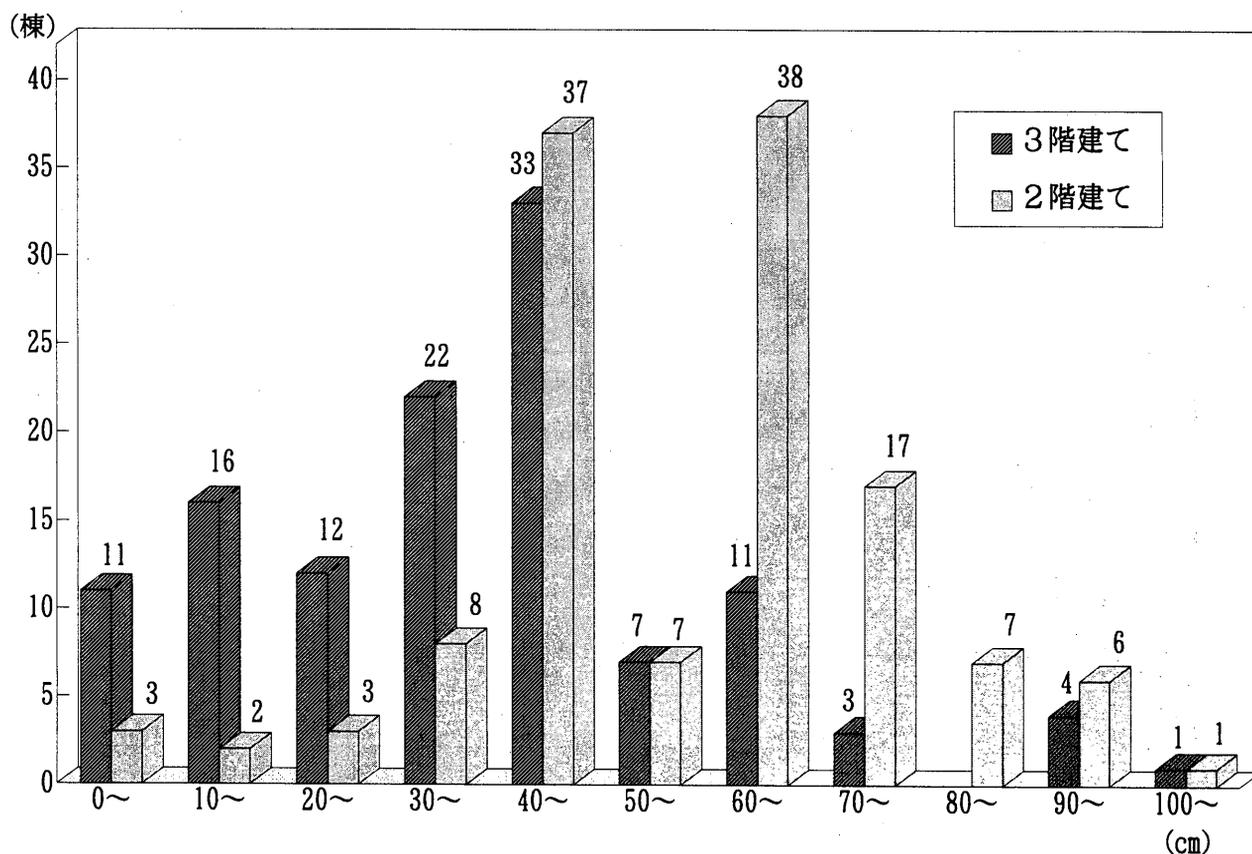


表4-1-7 軒出の長さ (単位：cm)

	平均値 (標準量)	最大値	最小値	標準偏差
3階建て	35.89 (45.00)	100.00	0.00	21.56
2階建て	55.26 (45.00)	120.00	0.00	19.41

(注) 数値は、小数点以下第3位を四捨五入

## 4-2 基礎

### (1) 調査対象家屋の平均値

基礎の調査項目は、布基礎の「高さ」「幅」「フーチング幅」、「建床面積1㎡当たりの布基礎の長さ」、「建床面積1㎡当たりの独立基礎の個数」及び「その他の基礎」の6項目であり、それぞれの平均値は表4-2-1のとおりである。

なお、「その他の基礎」では、ベタ基礎以外のものは見られなかったため、表においては、ベタ基礎が施工されている家屋の棟数を示した。

また「独立基礎」に関しては、対象家屋が少数（3F：42棟、2F：41棟）であった。

これによると、すべての項目で3階建ての数値が2階建てを上回った。「布基礎の高さ」については、3階建てと2階建てにあまり差はないが、「布基礎の幅」と「布基礎のフーチング幅」については、3階建ては2階建ての数値より1割程度大きい数値になっている。

また、「布基礎の長さ」と「独立基礎の個数」については、2階建ては標準量とほぼ同程度の数値になったが、3階建てについては標準量より1割程度大きい数値になった。

このことから、「基礎」についての3階建ての施工量は、2階建ての施工量のほぼ1割増になっていることがわかる。

表4-2-1 「基礎」の項目別の平均値

	布 基 礎			建床面積1㎡当 たりの布基礎の 長さ (m)	建床面積1㎡当 たりの独立基礎 の個数 (個)	ベタ基礎 のもの (棟)
	高  さ (cm)	幅 (cm)	フーチング幅 (cm)			
3階建て	66.87	14.64	52.27	0.99	0.055	15
2階建て	65.73	13.59	45.92	0.88	0.042	11
標準量	—	—	—	0.90	0.040	—

(注) 数値は、小数点以下第3位（独立基礎の個数については第4位）を四捨五入。

#### <参考データ>

枠組壁構法及びプレハブ構法に係る「基礎」の平均値は表4-2-2のとおりであり、概ね軸組構法と同様の傾向の数値になっている。ただし、プレハブ構法の「布基礎の長さ」については標準量が軸組構法より多いため、平均値の数値も大きくなっている。

なお、現行のプレハブ準則には、基礎の補正項目として「階層」があり、「3階建てのもの」は1.1の増点補正をするように定められている。

表4-2-2 枠組壁構法及びプレハブ構法に係る「基礎」の項目別の平均値

		布 基 礎			建床面積1㎡ 当たりの布基 礎の長さ (m)	建床面積1㎡ 当たりの独立 基礎の個数 (個)	ベタ基礎 のもの (棟)
		高 さ (cm)	幅 (cm)	フチ幅 (cm)			
枠組壁 構 法	3階建て	64.56	15.27	55.95	0.94	0.03	11
	2階建て	60.61	13.87	45.66	0.86	0.04	7
	標準量	-	-	-	0.90	0.04	-
プレハ ブ構法	3階建て	67.20	14.80	49.15	1.01	0.04	2
	2階建て	66.38	13.38	42.92	0.86	-	2
	標準量	-	-	-	0.95	-	-

(注) 数値は、小数点以下第3位を四捨五入。

(2) 規模別の平均値

規模別に各調査項目の平均値は、次頁の表4-2-3のとおりである。

これによると、「高さ」については、規模が大きいほど数値も大きくなり、逆に「布基礎の長さ」は、規模が大きいほど数値は小さくなる。「幅」については、どの規模においても3階建ての方が2階建てより1cm程度大きい数値になっている。

また、すべての項目において3階建ての方が2階建てより数値が大きくなっている。

なお、参考データとして、枠組壁構法における規模別の平均値を表4-2-4に示した。

表4-2-3 規模別の平均値

		布 基 礎			建床面積1㎡ 当たりの布基 礎の長さ (m)	建床面積1㎡ 当たりの独立 基礎の個数 (個)	ベタ基礎 のもの (棟)
		高 さ (cm)	幅 (cm)	フチ幅 (cm)			
規模 「大」	3 F (13棟)	75.38	14.85	57.83	0.83	0.040	0
	2 F (14棟)	66.93	13.79	50.36	0.79	0.025	1
規模 「中」	3 F (45棟)	70.93	14.62	54.23	0.91	0.058	6
	2 F (43棟)	74.23	13.64	46.03	0.82	0.035	5
規模 「並」	3 F (50棟)	63.10	14.58	48.93	1.05	0.055	8
	2 F (59棟)	61.47	13.50	45.35	0.92	0.048	4
規模 「小」	3 F (12棟)	59.17	14.75	52.27	1.17	0.056	1
	2 F (13棟)	58.00	13.62	43.83	1.03	0.044	1

(注) 数値は、小数点以下第3位(独立基礎の個数については第4位)を四捨五入。

表 4 - 2 - 4 枠組壁構法における規模別の平均値

		布 基 礎			建床面積 1 m <sup>2</sup> 当たりの布基 礎の長さ (m)	建床面積 1 m <sup>2</sup> 当たりの独立 基礎の個数 (個)	ベタ基礎 のもの (棟)
		高 さ (cm)	幅 (cm)	フーチング幅 (cm)			
規模 「中」	3 F (15棟)	64.53	15.67	55.00	0.90	0.03	5
	2 F (15棟)	64.08	14.38	48.58	0.84	0.04	4
規模 「並」	3 F (23棟)	66.09	15.18	56.05	0.95	0.03	5
	2 F (18棟)	52.12	13.41	43.50	0.86	0.04	2

(注) 数値は、小数点以下第 3 位を四捨五入。

(3) 建床面積の規模別による平均値

軸組構法の家屋について、建床面積の規模別による平均値を 3 階建てと 2 階建てで比較したものが図 4 - 2 - 1 ~ 図 4 - 2 - 4 である。これによると、布基礎の「高さ」「幅」「フーチング幅」については、総じて 3 階建ての方が 2 階建てより数値が大きくなっているのに対し、「布基礎の長さ」については、建床面積の規模別にみると 3 階建てと 2 階建ての差がほとんどないことがわかる。

なお、建床面積の規模別で分けた場合の家屋の棟数は表 4 - 2 - 5 のとおりである。

表 4 - 2 - 5 建床面積の規模別の家屋棟数 (単位: 棟)

建床面積	20 m <sup>2</sup>	30 m <sup>2</sup>	40 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>	70 m <sup>2</sup>	80 m <sup>2</sup>	90 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>	120 m <sup>2</sup>	140 m <sup>2</sup>
	~	~	~	~	~	~	~	~	~	~	~
3 階建て	8	20	23	27	15	14	3	4	6	-	-
2 階建て	-	-	10	17	16	15	19	14	14	17	7

図 4 - 2 - 1 布基礎の高さ (建床面積別平均値)

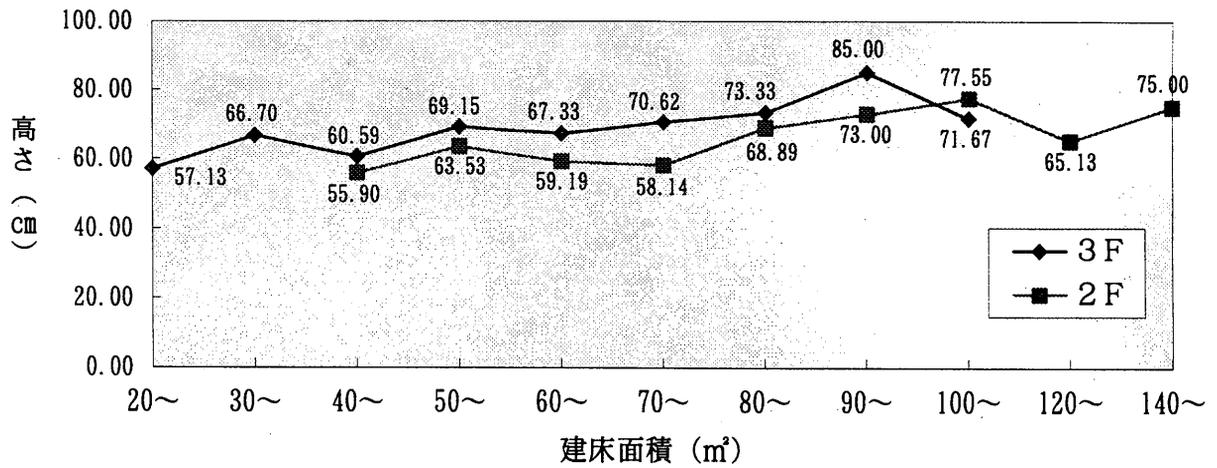


図 4 - 2 - 2 布基礎の幅 (建床面積別平均値)

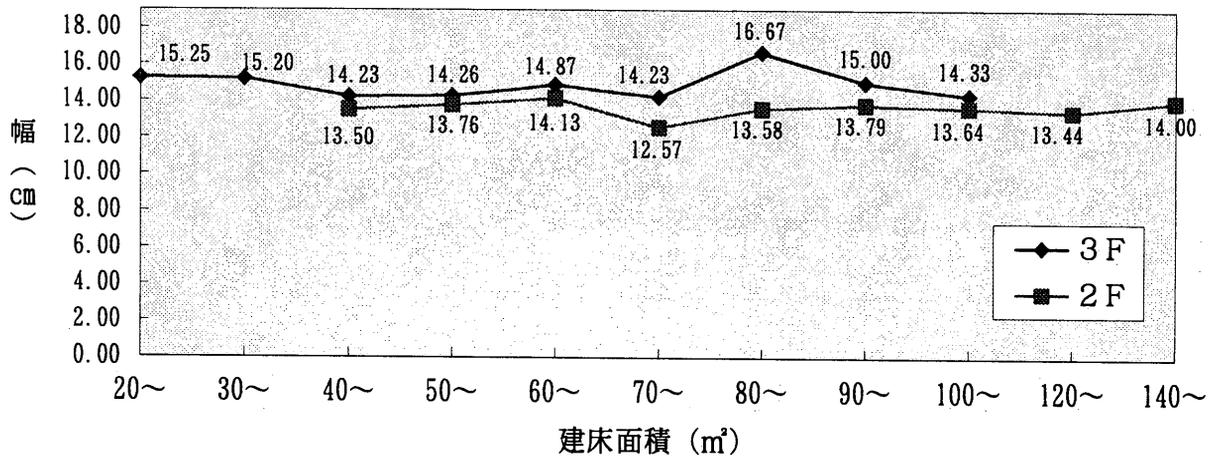


図 4 - 2 - 3 布基礎のフーチング幅 (建床面積別平均値)

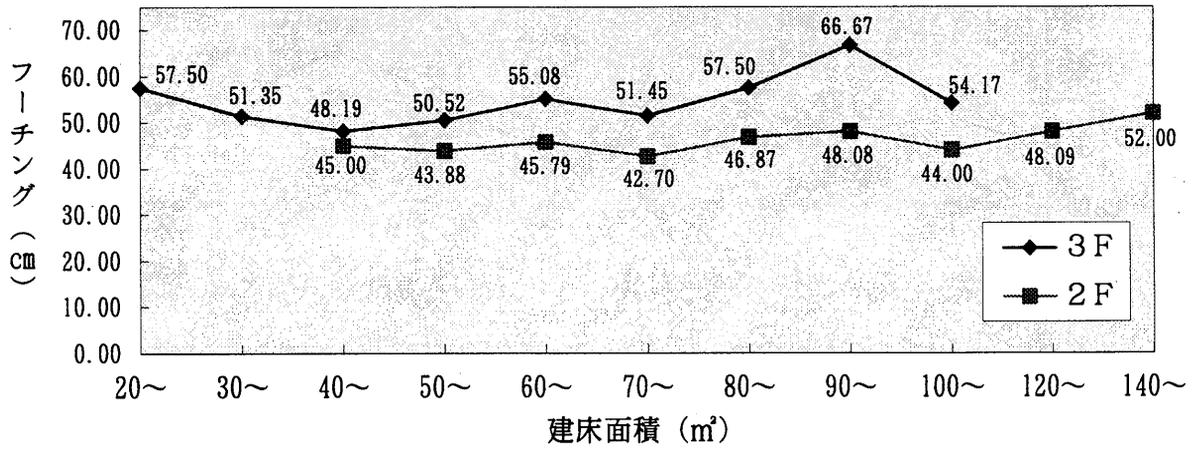
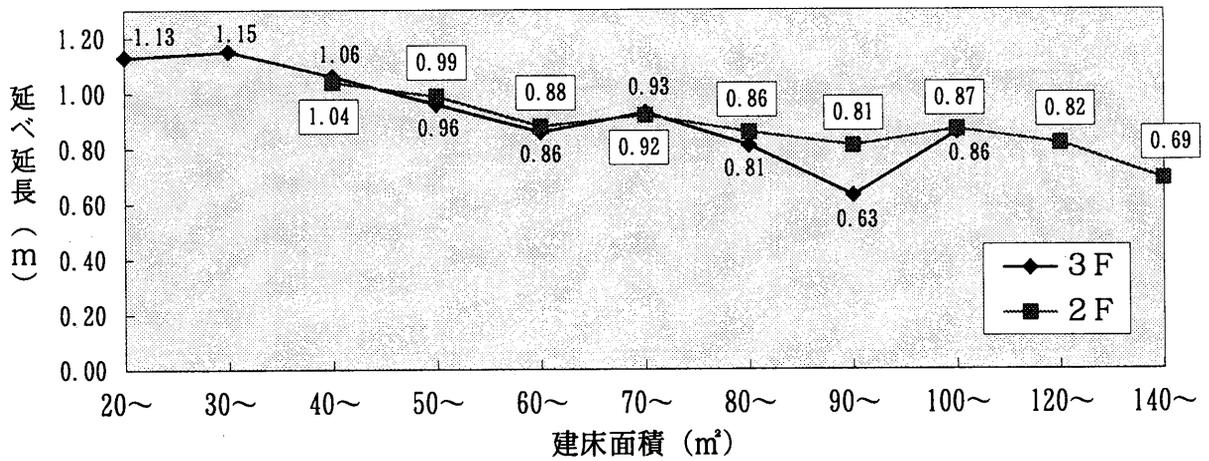


図 4 - 2 - 4 建床面積 1 m<sup>2</sup> 当たりの布基礎の長さ (建床面積別平均値)



(4) 項目別の集計結果

① 布基礎の高さ

布基礎の高さの集計結果は、図4-2-5のとおりである。これによると、3階建て家屋と2階建て家屋とは、ほぼ同じような数値の分布になっており、最も棟数の多いのは60cm台で、3階建てが43棟・35.8%、2階建てが49棟・38.0%、次が70cm台で3階建てが40棟・33.3%、2階建てが37棟・28.9%となっている。また「なし」というのは、ベタ基礎のみの施工がされている家屋であり、3階建てが3棟、2階建てが5棟であった。

なお、布基礎の高さの集計結果における最大値・最小値、標準偏差は表4-2-6のとおりである。

<調査対象家屋：軸組構法建物 3階建て=120棟、2階建て=129棟>

図4-2-5 布基礎の高さ

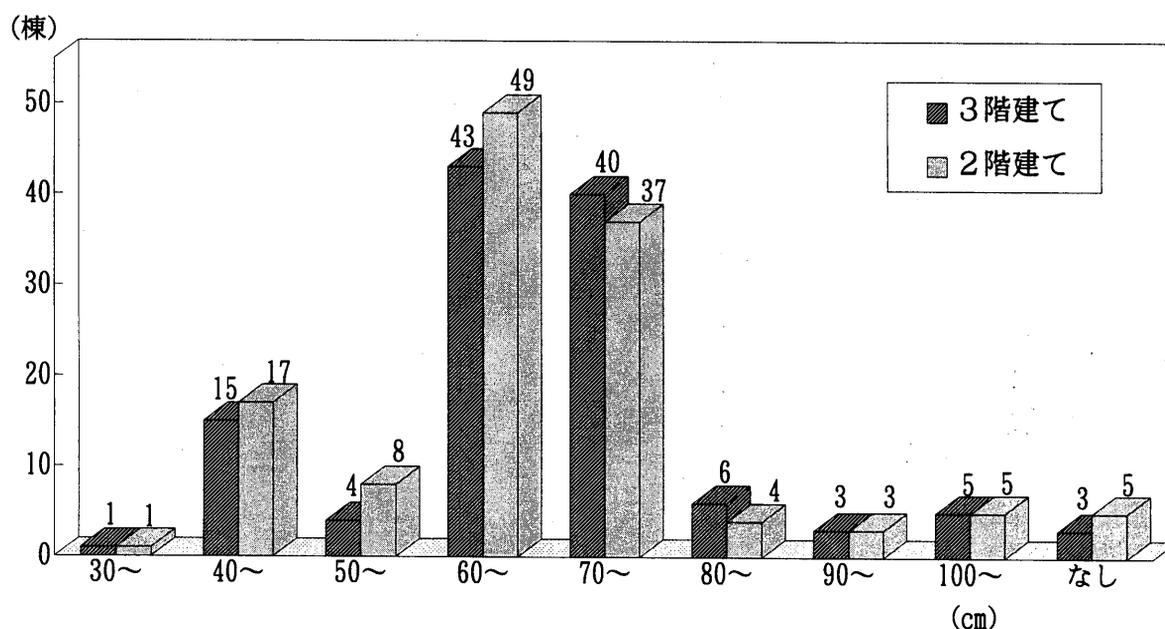


表4-2-6 布基礎の高さ (単位: cm)

	平均値 (標準量)	最大値	最小値	標準偏差
3階建て	66.87 (-)	135.00	30.00	15.56
2階建て	65.73 (-)	160.00	30.00	16.91

(注) 数値は、小数点以下第3位を四捨五入

② 布基礎の幅

布基礎の幅の集計結果は、図4-2-6のとおりである。これによると、3階建て家屋では、幅15cmのものに集中しており、全棟数のうち88棟・73.7%を占めている。これに対して2階建て家屋では、12cmのものと15cmのものがほぼ同じくらいの棟数であり、12cmのものが59棟・45.7%、15cmのものが58棟・45.0%となっている。

なお、布基礎の幅の集計結果における最大値・最小値、標準偏差は表4-2-7のとおりである。

< 調査対象家屋：軸組構法建物 3階建て=120棟、2階建て=129棟 >

図4-2-6 布基礎の幅

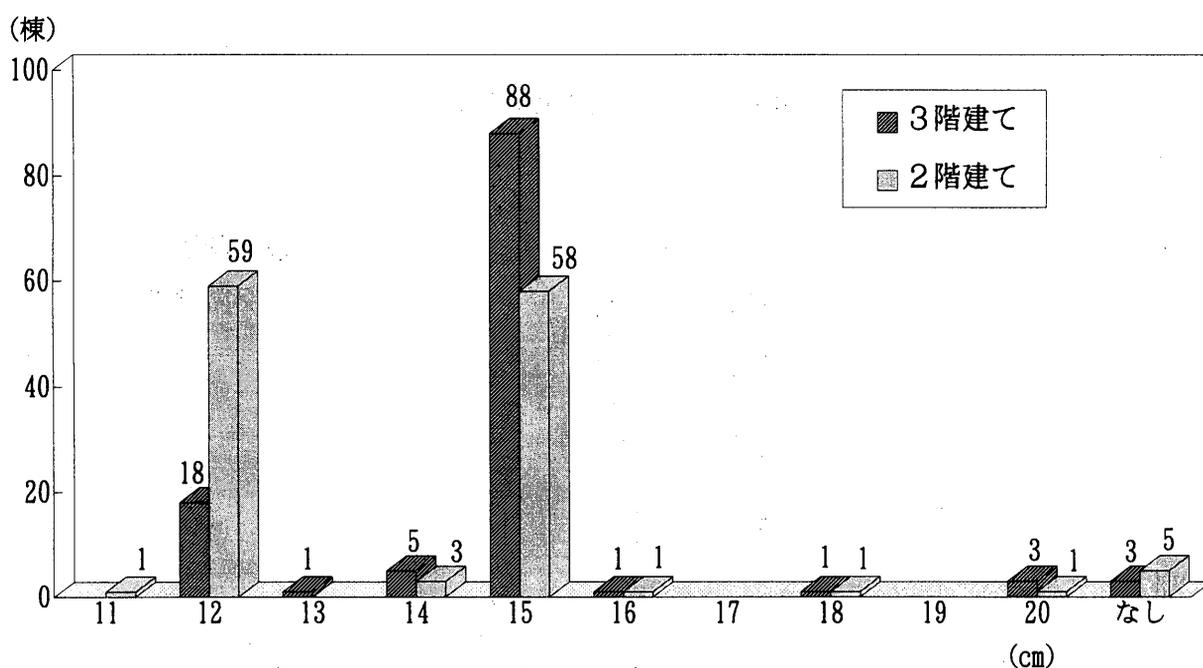


表4-2-7 布基礎の幅 (単位: cm)

	平均値 (標準量)	最大値	最小値	標準偏差
3階建て	14.64 (-)	20.00	12.00	1.44
2階建て	13.59 (-)	20.00	11.00	1.66

(注) 数値は、小数点以下第3位を四捨五入

### ③ 布基礎のフーチング幅

布基礎のフーチング幅の集計結果は、図4-2-7のとおりである。これによると、3階建て家屋では、40cm台から60cm台が全棟数のうち80棟・66.7%を占めており、40cm台、50cm台、60cm台にほぼ同じくらいの棟数が分布している。これに対し、2階建て家屋では、40cm台に47棟・36.4%と集中しているが、60cm台は8棟・6.2%しかなく、逆に30cm台が17棟・13.1%と3階建てより多くなっている。

また、「不明」というものが多かった（3階建て：21棟、2階建て：22棟）。

なお、布基礎のフーチング幅の集計結果における最大値・最小値、標準偏差は表4-2-8のとおりである。

<調査対象家屋：軸組構法建物 3階建て=120棟、2階建て=129棟>

図4-2-7 布基礎のフーチング幅

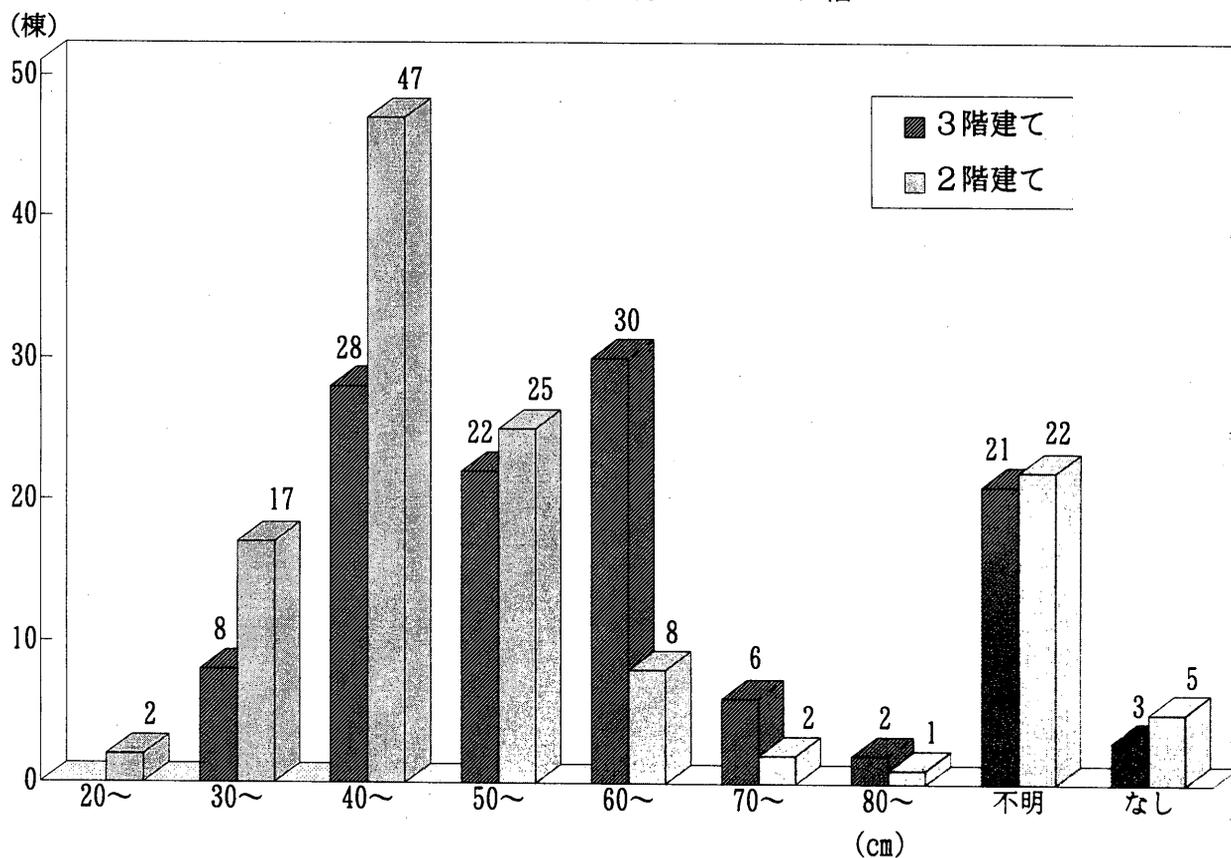


表4-2-8 布基礎のフーチング幅 (単位：cm)

	平均値 (標準量)	最大値	最小値	標準偏差
3階建て	52.27 (-)	80.00	30.00	10.01
2階建て	45.92 (-)	80.00	25.00	8.93

(注) 数値は、小数点以下第3位を四捨五入

④ 建床面積 1㎡当たりの布基礎の長さ

建床面積 1㎡当たりの布基礎の長さについての集計結果は、図 4-2-8 のとおりである。2階建て家屋では、棟数の多い順に 0.8m台、0.9m台、0.7m台であるのに対し、3階建て家屋では、棟数の多い順に 1.0m台、0.9m台、1.1m台となっている。そのため、標準量より大きい値(1.0m以上)の棟数は、2階建てが28棟・21.7%であるのに対し、3階建てが60棟・50.0%であり、3階建ての方が施工量の多い家屋が多くなっている。

また、「なし」というのは、ベタ基礎だけが施工されている家屋であり、布基礎が施工されたうえにさらにベタ基礎が施工されている家屋は、3階建てが12棟、2階建てが6棟となっている。

なお、建床面積 1㎡当たりの布基礎の長さについての集計結果における最大値・最小値、標準偏差は表 4-2-9 のとおりである。

<調査対象家屋：軸組構法建物 3階建て=120棟、2階建て=129棟>

図 4-2-8 建床面積 1㎡当たりの布基礎の長さ

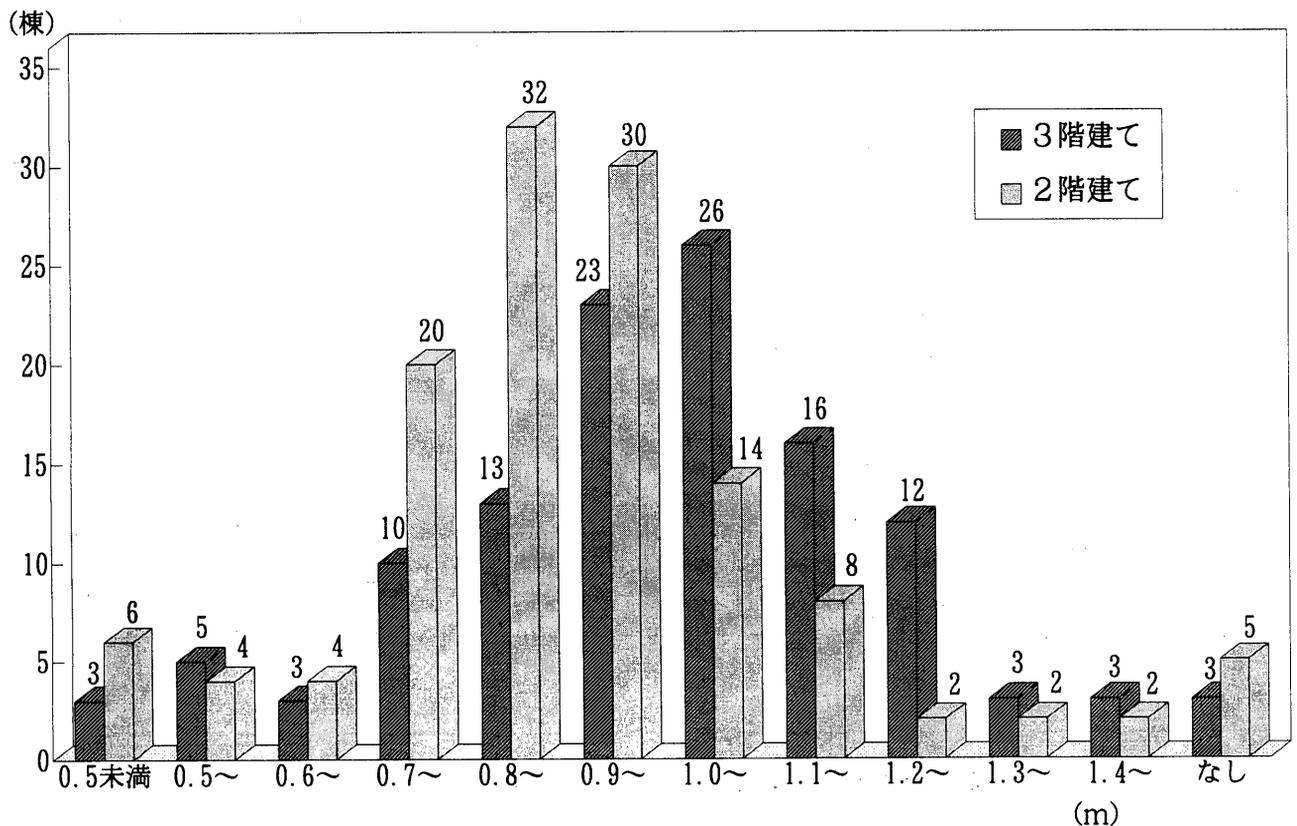


表 4 - 2 - 9 建床面積 1 m<sup>2</sup>当たりの布基礎の長さ (単位 : m)

	平均値 (標準量)	最大値	最小値	標準偏差
3階建て	0.99 (0.90)	1.68	0.37	0.23
2階建て	0.88 (0.90)	1.56	0.32	0.20

(注) 数値は、小数点以下第 3 位を四捨五入

⑤ 建床面積 1 m<sup>2</sup>当たりの独立基礎の個数及びベタ基礎が施工されている棟数

建床面積 1 m<sup>2</sup>当たりの独立基礎の個数についての最大値・最小値・標準偏差は表 4 - 2 - 10のとおりである。

また、ベタ基礎が施工されている棟数については、表 4 - 2 - 11のとおりである。

なお、表 4 - 2 - 11中の「ベタ基礎だけ (布基礎なし) のもの」とは、布基礎が施工されておらず、ベタ基礎のみが施工されているものをいう。

表 4 - 2 - 10 建床面積 1 m<sup>2</sup>当たりの独立基礎の個数 (単位 : 個)

	平均値 (標準量)	最大値	最小値	標準偏差
3階建て	0.055 (0.04)	0.16	0.01	0.035
2階建て	0.042 (0.04)	0.10	0.01	0.016

(注) 数値は、小数点以下第 3 位 (第 4 位) を四捨五入

表 4 - 2 - 11 ベタ基礎が施工されているもの

	棟数	全棟数に対する割合	ベタ基礎だけ (布基礎なし) のもの
3階建て	15棟	12.50%	3棟
2階建て	11棟	8.52%	5棟

(注) 数値は、小数点以下第 3 位を四捨五入

#### 4-3 外 壁

##### (1) 調査対象家屋の平均値

外壁の調査項目は、「延べ床面積 1㎡当たりの仕上げ面積」、「開口率」、「軒高」、「階高」の4項目であり、それぞれの平均値は表4-3-1のとおりである。

なお「階高」とは、ある階の床面から直上階の床面までの高さをいうものであり、「1F床面→2F床面」、「2F床面→3F床面」及び「3F(2F)床面→軒桁」について調査した。

これによると、「仕上げ面積」については、2階建ては1.27㎡と標準量(1.20㎡)に近い数値になっているが、3階建ては1.50㎡と2階建てよりも大きい数値になっている。それとは逆に、「開口率」については、2階建ての方が3階建てより数値が大きくなっている。ただし、2階建てについても標準量より小さい数値になっている。

このことから、3階建て家屋は2階建て家屋に比べて、開口部分が少なく、壁面積が多いということがわかった。

また「階高」については、3階建てより2階建ての方が数値が大きくなっているが、これは、3階建て家屋が建築基準法上の高さ制限の影響によるものと考えられる。

表4-3-1 「外壁」の項目別の平均値

	延べ床面積 1㎡ 当たりの仕上げ 面積 (㎡)	開 口 率 (%)	軒 高 (m)	階 高 (m)		
				1F床→2F床	2F床→3F床	3F(2F)床→軒桁
3階建て	1.50	17.63	8.63	2.84	2.81	2.64
2階建て	1.27	19.92	6.12	2.94	—	2.79
標準量	1.20	25.00	—	—	—	—

(注) 数値は、小数点以下第3位を四捨五入。

##### <参考データ>

枠組壁構法及びプレハブ構法に係る「外壁」の平均値は表4-3-2のとおりであり、概ね軸組構法と同様の傾向の数値になっている。ただし、プレハブ構法の「開口率」については標準量が軸組構法より少なくなっているが、数値としては、軸組構法・枠組壁構法とあまり変わらない結果になっている。

表4-3-2 枠組壁構法及びプレハブ構法に係る「外壁」の項目別の平均値

		延べ床面積 1 ㎡当たりの仕 上げ面積 (㎡)	開口率 (%)	軒 高 (m)	階 高 (m)		
					1F床→2F床	2F床→3F床	3F(2F)床→軒桁
枠組壁 構 法	3階建て	1.44	16.98	8.23	2.74	2.70	2.46
	2階建て	1.21	19.09	5.92	2.84	—	2.59
	標準量	1.20	25.00	—	—	—	—
プレハ ブ構法	3階建て	1.42	17.71	8.19	2.80	2.78	2.57
	2階建て	1.21	18.83	6.06	2.84	—	2.77
	標準量	1.20	20.00	—	2.70	2.70	2.70

(注) 数値は、小数点以下第3位を四捨五入。

(2) 規模別の平均値

規模別に各調査項目の平均値は、次頁の表4-3-3のとおりである。

これによると、「仕上げ面積」については、規模が大きいほど数値が小さくなっており、「開口率」については、全ての規模で標準量を下回っている。

また「階高」については、どの規模においても2階建ての方が数値が大きくなっている。

なお、参考データとして、枠組壁構法における規模別の平均値を表4-3-4に示した。

表4-3-3 規模別の平均値

		延べ床面積 1 ㎡当 たりの仕上げ面積 (㎡)	開口率 (%)	軒 高 (m)	階 高 (m)		
					1F→2F	2F→3F	3F(2F)→軒桁
規模 「大」	3 F (13棟)	1.28	18.25	8.54	2.89	2.85	2.55
	2 F (14棟)	1.12	21.15	6.21	3.08	—	2.86
規模 「中」	3 F (45棟)	1.40	18.09	8.60	2.84	2.81	2.64
	2 F (43棟)	1.12	20.78	6.08	2.98	—	2.77
規模 「並」	3 F (50棟)	1.58	16.92	8.65	2.83	2.81	2.65
	2 F (59棟)	1.35	19.76	6.21	2.93	—	2.79
規模 「小」	3 F (12棟)	1.82	18.25	8.71	2.90	2.75	2.66
	2 F (13棟)	1.59	16.69	5.97	2.86	—	2.74

(注) 数値は、小数点以下第3位を四捨五入。

表4-3-4 枠組壁構法における規模別の平均値

		延べ床面積1㎡当 たりの仕上げ面積 (㎡)	開口率 (%)	軒高 (m)	階高 (m)		
					1F→2F	2F→3F	3F(2F)→軒桁
規模 「中」	3F (15棟)	1.30	17.53	8.39	2.79	2.68	2.43
	2F (15棟)	1.14	19.60	5.88	2.84	—	2.56
規模 「並」	3F (23棟)	1.53	16.41	8.21	2.72	2.71	2.52
	2F (18棟)	1.27	18.61	5.94	2.84	—	2.56

(注) 数値は、小数点以下第3位を四捨五入。

### (3) 項目別の集計結果

#### ① 延べ床面積1㎡当たりの外壁仕上げ面積

延べ床面積1㎡当たりの仕上げ面積の集計結果は、図4-3-1のとおりである。これによると、2階建て家屋が標準量に近い値(1.1㎡台～1.3㎡台)のものが59棟・45.7%であるのに対し、3階建て家屋は1.1㎡台～1.3㎡台のものが31棟・25.8%しかない。また、標準量より大きい値(1.4㎡以上)のものは、2階建てが36棟・27.9%であるのに対し、3階建ては77棟・64.1%と2階建て家屋の2倍以上の数値になっている。このため、平均値においては、2階建てが標準量(1.2㎡)に近い1.27㎡であるのに対し、3階建ては1.50㎡と標準量を0.30㎡上回る結果になった。

なお、延べ床面積1㎡当たりの仕上げ面積の集計結果における最大値・最小値、標準偏差は表4-3-5のとおりである。

<調査対象家屋：軸組構法建物 3階建て=120棟、2階建て=129棟>

図4-3-1 延べ床面積1㎡当たりの外壁仕上げ面積

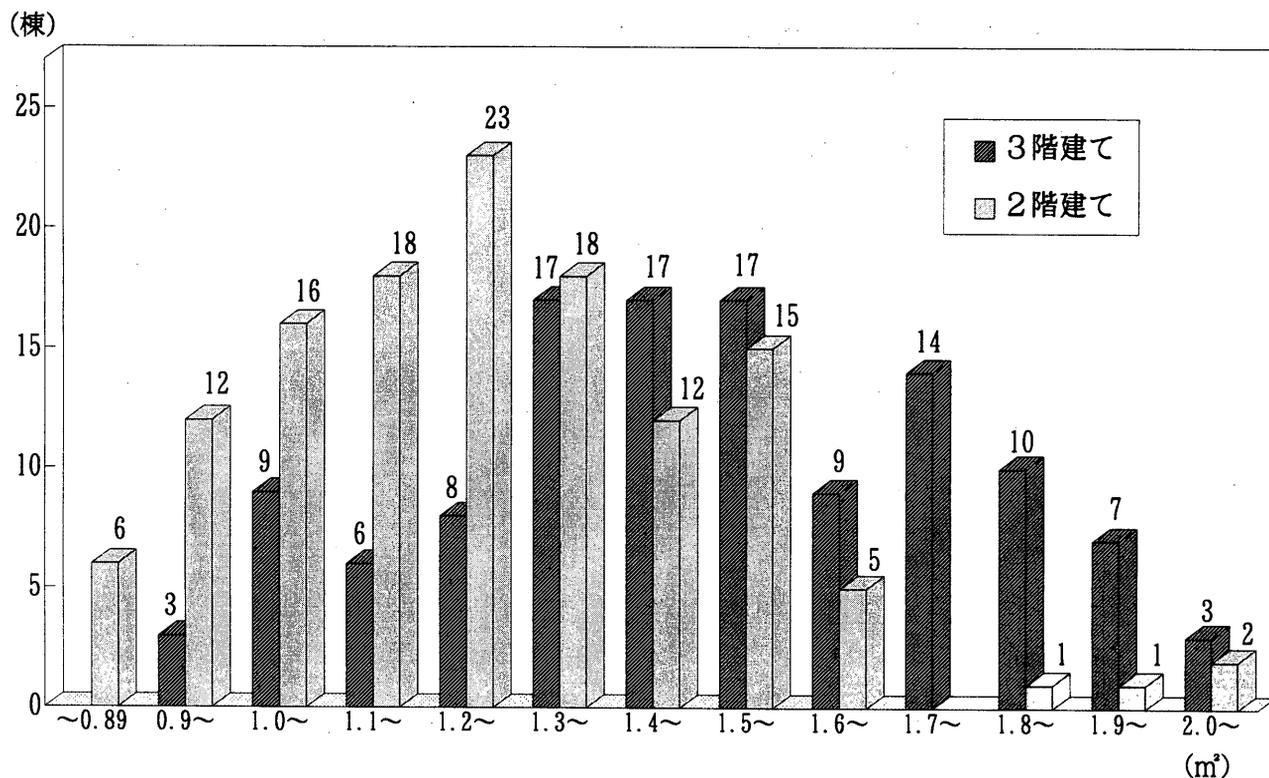


表4-3-5 延べ床面積1㎡当たりの外壁仕上げ面積 (単位: ㎡)

	平均値 (標準量)	最大値	最小値	標準偏差
3階建て	1.50 (1.20)	2.57	0.93	0.29
2階建て	1.27 (1.20)	3.25	0.76	0.30

(注) 数値は、小数点以下第3位を四捨五入

② 外壁の開口率

外壁の開口率についての集計結果は、図4-3-2のとおりである。これによると、2階建て家屋では、最も多いのが18%台～21%台のもので全棟数のうち54棟・41.9%を占めており、標準量(25.00%)に近い値(24%台～27%台)のものは、23棟・17.8%となっている。

これに対し3階建て家屋では、最も多いのが14%台～17%台のもので43棟・35.8%を占めており、標準量(25.00%)に近い値(24%台～27%台)のものは、7棟・5.8%しかない。

したがって、この結果からは、2階建てでも3階建てでも標準量の数値より開口率の少ない家屋がほとんどであり、特に3階建てについては顕著である。

なお、外壁の開口率の集計結果における最大値・最小値、標準偏差は表4-3-6のとおりである。

<調査対象家屋：軸組構法建物 3階建て=120棟、2階建て=129棟>

図4-3-2 外壁の開口率

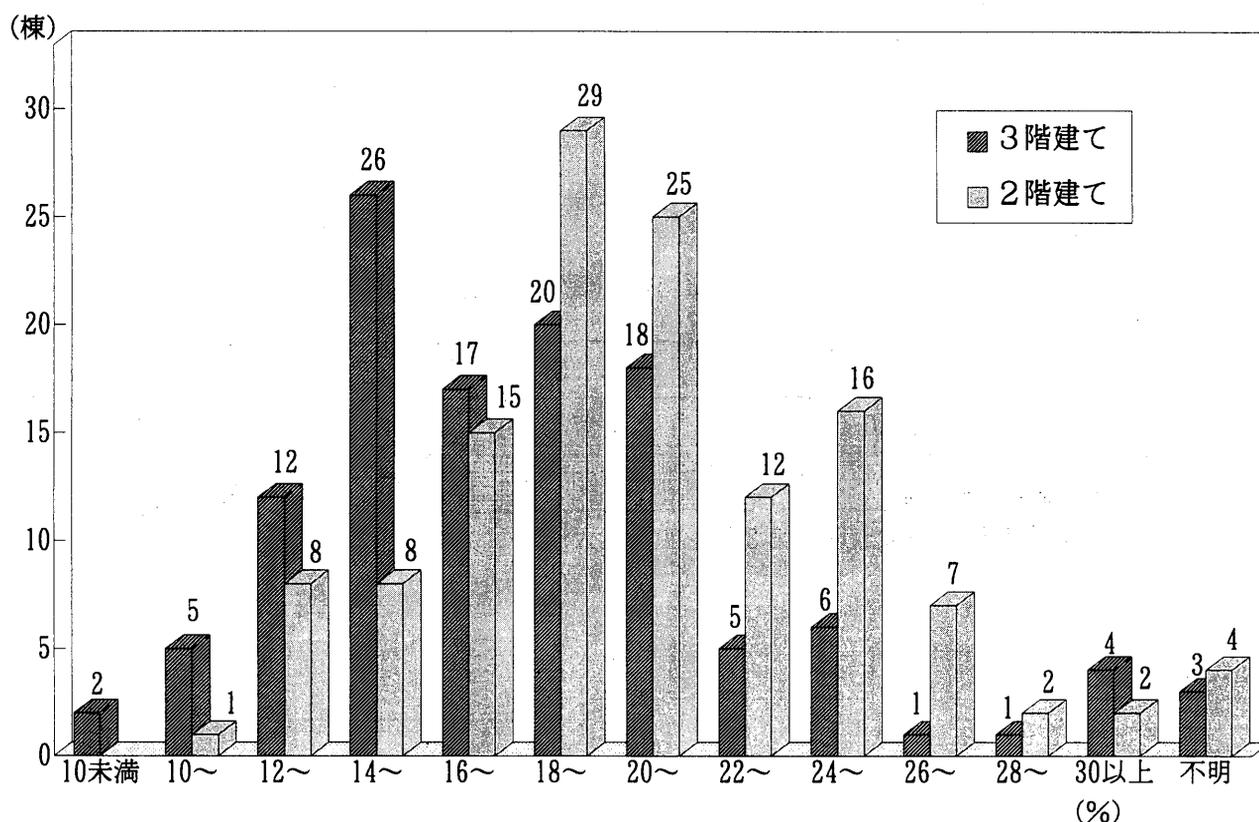


表4-3-6 外壁の開口率 (単位: %)

	平均値 (標準量)	最大値	最小値	標準偏差
3階建て	17.63 (25.00)	42.00	7.00	5.18
2階建て	19.92 (25.00)	34.00	10.00	4.13

(注) 数値は、小数点以下第3位を四捨五入

### ③ 軒高・階高

軒高及び階高についての集計結果は、図4-3-3～図4-3-5のとおりである。

軒高については、図4-3-3によれば、2階建て家屋では6.0m以上6.5m未満に全棟数の58.9%が集中しており、3階建て家屋では8.5m以上9.0m未満に全棟数の61.7%が集中している。

また、3階建て家屋の階高については、1階床面～2階床面及び2階床面～3階床面ともに2.8m台に集中しており、1階床面～2階床面では全棟数の37.5%であり、2階床面～3階床面では全棟数の54.7%となっている。これに対し、2階建て家屋の階高で1階床面～2階床面については、2.9m台と3.0m台に集中しており73棟・56.6%となっている。このことから、階高については、2階建ての方が3階建てよりも高いということがわかる。

なお、軒高及び階高の集計結果における最大値・最小値、標準偏差は表4-3-7～表4-3-10のとおりである。

<調査対象家屋：軸組構法建物 3階建て=120棟、2階建て=129棟>

(「2階床面～軒桁」のみ28棟)

図4-3-3 軒 高

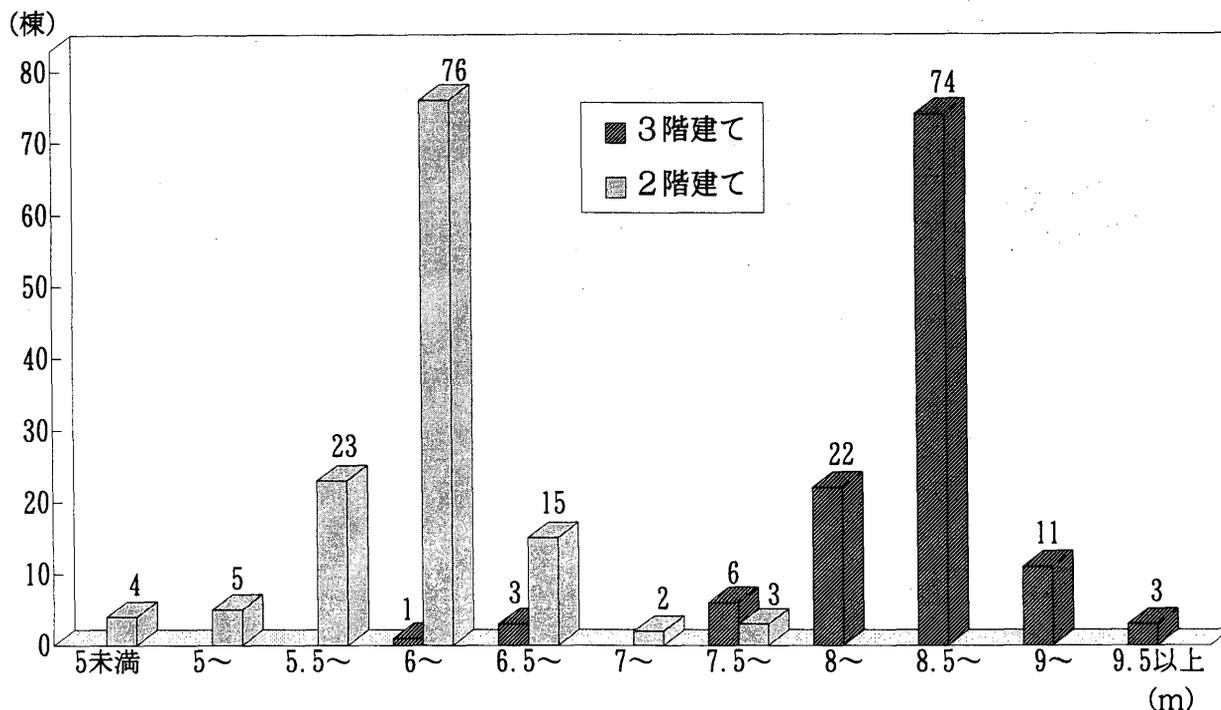


表4-3-7 軒高 (単位：m)

	平均値 (標準量)	最大値	最小値	標準偏差
3階建て	8.63 (—)	9.92	6.35	0.54
2階建て	6.12 (—)	7.86	3.10	0.65

(注) 数値は、小数点以下第3位を四捨五入

図4-3-4 1階床面～2階床面

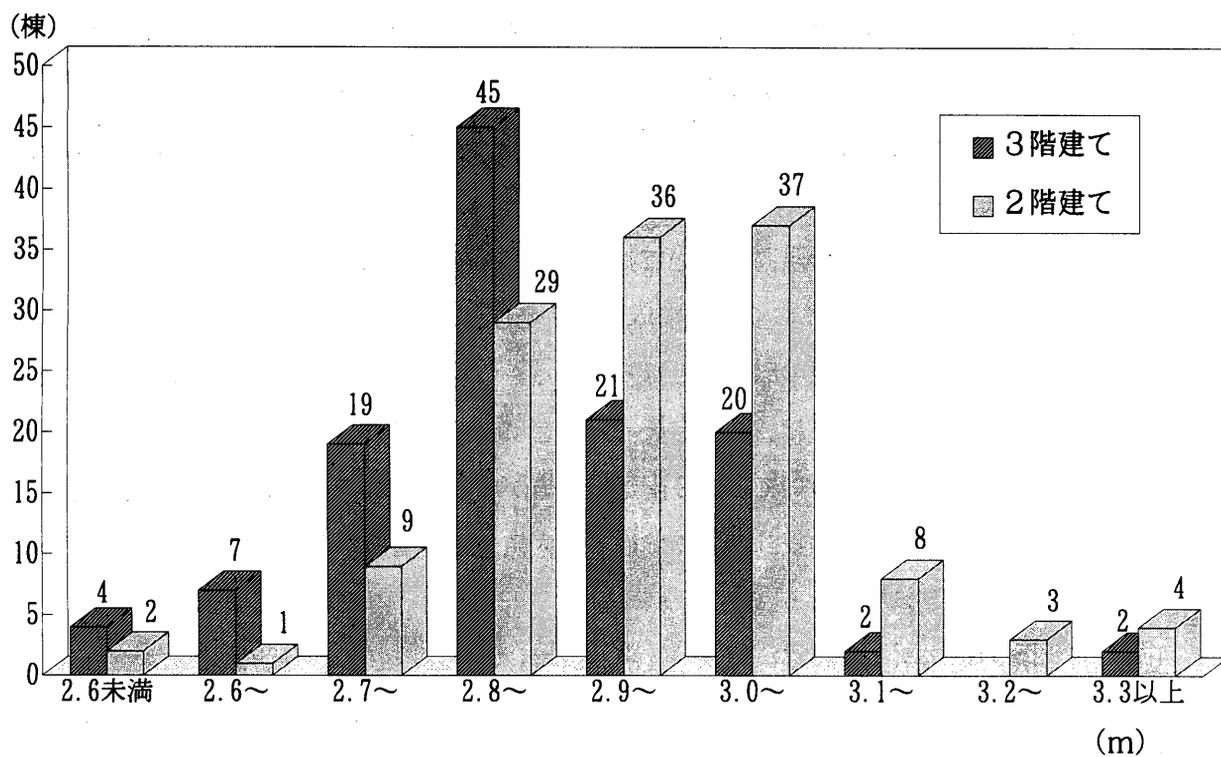


表4-3-8 階高：1階床面→2階床面 (単位：m)

	平均値 (標準量)	最大値	最小値	標準偏差
3階建て	2.84 (-)	3.46	2.30	0.15
2階建て	2.94 (-)	3.80	2.40	0.17

(注) 数値は、小数点以下第3位を四捨五入

図4-3-5 3階建て家屋の階高

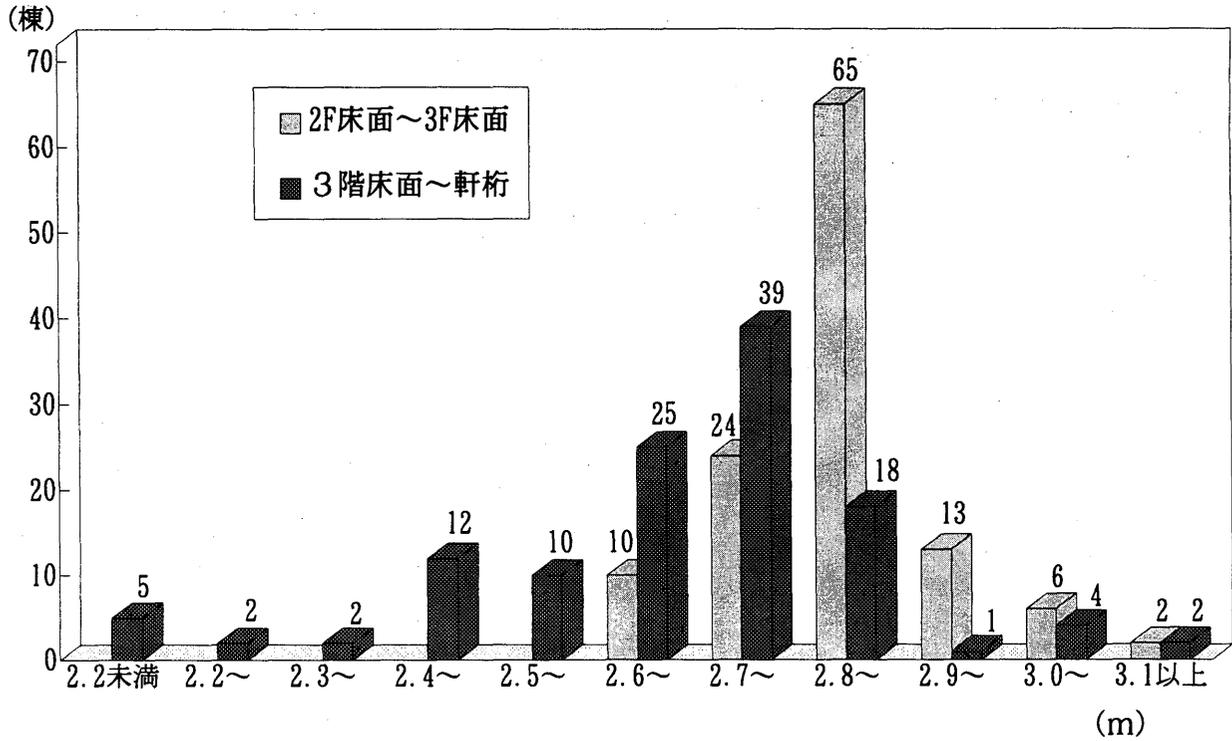


表4-3-9 階高：2階床面→3階床面 (単位：m)

	平均値 (標準量)	最大値	最小値	標準偏差
3階建て	2.81 (-)	3.30	2.60	0.10

(注) 数値は、小数点以下第3位を四捨五入

表4-3-10 階高：3階床面 (2階床面) →軒桁 (単位：m)

	平均値 (標準量)	最大値	最小値	標準偏差
3階建て	2.64 (-)	3.62	1.50	0.25
2階建て	2.79 (-)	3.23	2.60	0.13

(注) 数値は、小数点以下第3位を四捨五入

#### 4-4 柱

##### (1) 調査対象家屋の平均値

柱の調査項目は、「延べ床面積1㎡当たりの本数」、「筋違（すじかい）の割合」の2項目であり、それぞれの平均値は表4-4-1のとおりである。

なお、「筋違」については、壁体部全体に対して筋違が施されている壁体の割合を調査した。

柱の「本数」については、軸組構法の家屋（3階建て＝120棟、2階建て＝129棟）のうち、3階建てが115棟、2階建てが124棟から得られた回答による数字である。また「筋違」については、3階建てが48棟・40.0%、2階建てが50棟・38.8%から得られた回答による数値である。（「筋違」については、不明というものが多かった）

これによると、「本数」についての2階建ての数値は、ほぼ標準量と同じであるが、3階建ての数値は標準量より1割程度大きくなっている。

「筋違」については、3階建ての方が2階建てより数値が大きくなっている。

表4-4-1 「柱」の項目別の平均値

	延べ床面積1㎡当たりの本数 (本)	筋違の割合 (%)
3階建て	0.76	53.02
2階建て	0.69	45.14
標準量	0.70	—

(注) 数値は、小数点以下第3位を四捨五入。

##### (2) 規模別の平均値

規模別に各調査項目の平均値は、表4-4-2のとおりである。

これによると、延べ床面積1㎡当たりの柱の本数については、規模が小さくなるほど、施工量（本数）が多くなっており、また、規模が小さくなるほどに、3階建てと2階建ての施工量（本数）の「差」が大きくなっている。

「筋違」については、規模が大きくなるほど、筋違のはいつている壁体部の割合が多くなっている。

表 4-4-2 規模別の平均値

		延べ床面積 1㎡当 りの本数 (本)
規模 「大」	3 F (13棟)	0.62
	2 F (14棟)	0.63
規模 「中」	3 F (43棟)	0.71
	2 F (41棟)	0.65
規模 「並」	3 F (48棟)	0.81
	2 F (56棟)	0.70
規模 「小」	3 F (11棟)	0.90
	2 F (13棟)	0.78

		筋違の割合 (%)
規模 「大」	3 F (4棟)	68.50
	2 F (2棟)	43.00
規模 「中」	3 F (18棟)	52.33
	2 F (15棟)	49.40
規模 「並」	3 F (21棟)	54.57
	2 F (30棟)	44.03
規模 「小」	3 F (5棟)	36.60
	2 F (3棟)	36.33

(注) 数値は、小数点以下第3位を四捨五入。

### (3) 項目別の集計結果

#### ① 延べ床面積 1㎡当たりの柱の本数

延べ床面積 1㎡当たりの柱の本数についての集計結果は、図 4-4-1 のとおりである。これによると、3階建て家屋も2階建て家屋も標準量 (0.70) の前後の数値で棟数が多くなっている。

ただし、3階建て家屋については、標準量より大きい値 (0.80以上) のものが42棟・36.5%あるのに対して、2階建て家屋では17棟・13.7%しかないという結果になっている。また、これとは逆に、標準量より小さい値 (0.60未満) のものは、3階建てが12棟・10.4%であるのに対し、2階建ては25棟・20.1%となっている。

なお、延べ床面積 1㎡当たりの柱の本数についての集計結果における最大値・最小値、標準偏差は表 4-4-3 のとおりである。

<調査対象家屋：軸組構法建物 3階建て=115棟、2階建て=124棟>

図 4 - 4 - 1 延べ床面積 1 m<sup>2</sup>当たりの柱の本数

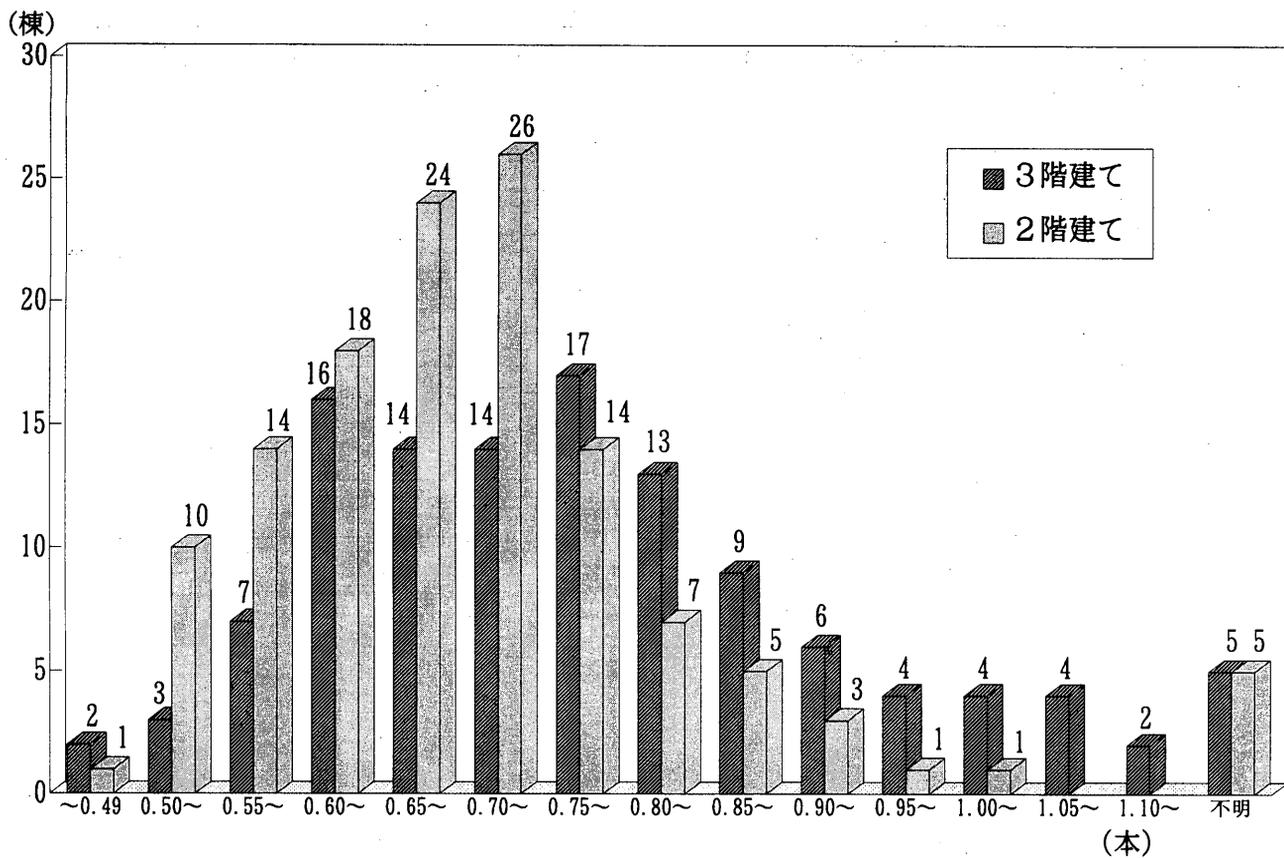


表 4 - 4 - 3 延べ床面積 1 m<sup>2</sup>当たりの柱の本数 (単位: 本)

	平均値 (標準量)	最大値	最小値	標準偏差
3階建て	0.76 (0.70)	1.11	0.44	0.14
2階建て	0.69 (0.70)	1.01	0.43	0.10

(注) 数値は、小数点以下第3位を四捨五入

② 筋違の割合

筋違の割合についての集計結果は、図4-4-2のとおりである。筋違は、建物が完成してしまうと外観からは判断できないため、不明という回答が多かった。

なお、筋違の割合についての集計結果における最大値・最小値、標準偏差は表4-4-4のとおりである。

<調査対象家屋：軸組構法建物 3階建て=48棟、2階建て=50棟>

図4-4-2 筋違の割合

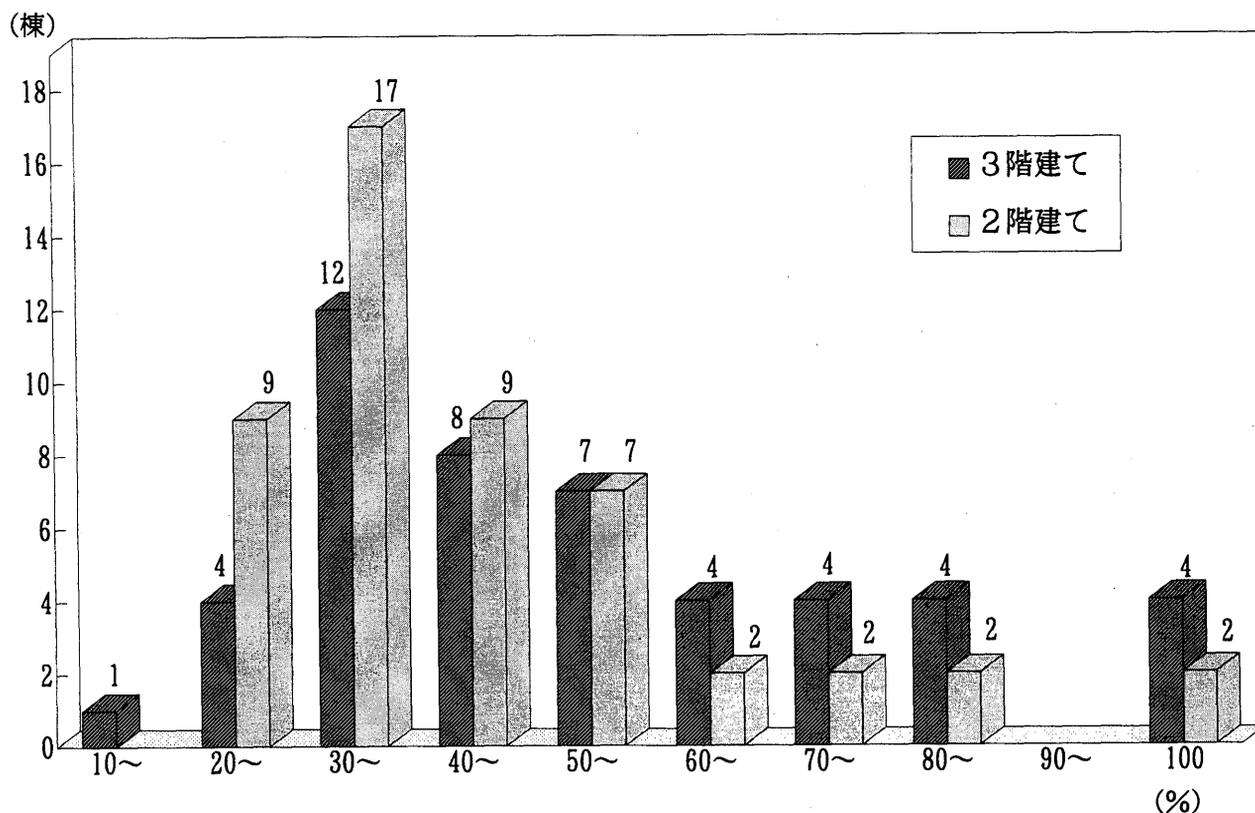


表4-4-4 筋違の割合 (単位：%)

	平均値 (標準量)	最大値	最小値	標準偏差
3階建て	53.02 (-)	100.00	15.00	23.00
2階建て	45.14 (-)	100.00	20.00	18.54

(注) 数値は、小数点以下第3位を四捨五入

#### 4-5 内 壁

##### (1) 調査対象家屋の平均値

内壁の調査項目は、「延べ床面積1㎡当たりの仕上げ面積」、「開口率」、「部屋数」、「天井高」、「間仕切の量（延べ床面積÷部屋数）」の5項目であり、それぞれの平均値は表4-5-1のとおりである。なお、「天井高」については、「1階」「2階」及び「3階」のそれぞれについて調査した。

これによると、「仕上げ面積」については、3階建てと2階建てでは、若干の差はあるがほぼ標準量と同じ数値になっている。同様に、「開口率」については2階建てと3階建ての数値がほぼ同じであるものの、標準量と比べ5%少なくなっている。

「部屋数」については3階建ての方が多くなっているため、結果として「間仕切」の数値は、3階建ての方が小さくなる。また、「間仕切」については、3階建て及び2階建ての数値とも標準量と比べ5㎡～6㎡多くなっている。

「天井高」については、3階建て及び2階建ての数値とも、ほぼ標準量と同程度のものになっている。

この結果をみると、3階建て及び2階建てに係る「開口率」及び「間仕切」の平均値は標準量とは乖離しているにもかかわらず、「延べ床面積1㎡当たりの仕上げ面積」についての平均値は標準量に近い数値となっていることがわかる。これは「開口率」の平均値は増点補正を要する値であるのに対し、「間仕切」の平均値は減点補正を要する値であることから、結果的に増点・減点の補正率が相殺され、「仕上げ面積」としては標準量に近い値になるのではないかと考えられる。

表4-5-1 「内壁」の項目別の平均値

	延べ床面積1㎡ 当たりの仕上げ 面積 (㎡)	開 口 率 (%)	部 屋 数 (室)	天 井 高 (m)			間 仕 切 (㎡)
				1 階	2 階	3 階	
3階建て	2.68	24.83	7.19	2.40	2.40	2.36	21.59
2階建て	2.63	24.98	6.71	2.44	2.42	—	22.22
標準量	2.60	30.00	6	2.40	2.40	2.40	16.70

(注) 数値は、小数点以下第3位を四捨五入。

##### <参考データ>

枠組壁構法及びプレハブ構法に係る内壁の平均値は、表4-5-2のとおりである。

標準量は全て軸組構法と同じ数値であり、「部屋数」、「天井高」、「間仕切の量」について

は軸組構法に近い数値になっている。

ただ、枠組壁構法の「内壁仕上げ面積」については、3階建て・2階建てともに標準量を0.15～0.20程度上回っており、全体的に施工量が多くなっていることがわかる。また、プレハブ構法の「開口率」については、他の構法よりも3階建て・2階建てともに数値が小さくなっている。

表4-5-2 枠組壁構法及びプレハブ構法に係る「内壁」の項目別の平均値

		延べ床面積1㎡ 当たりの仕上げ 面積 (㎡)	開口率 (%)	部屋数 (室)	天井高 (m)			間仕切 (㎡)
					1階	2階	3階	
枠組壁 構法	3階建て	2.79	23.05	6.95	2.43	2.41	2.36	21.65
	2階建て	2.77	23.54	6.66	2.47	2.43	—	22.74
	標準量	2.60	30.00	6	2.40	2.40	2.40	16.70
プレハ ブ構法	3階建て	2.78	19.50	7.27	2.40	2.38	2.32	20.88
	2階建て	2.60	20.42	6.62	2.44	2.44	—	22.87
	標準量	2.60	25.00	5～6	2.40	2.40	2.40	—

(注) 数値は、小数点以下第3位を四捨五入。

## (2) 規模別の平均値

規模別に各調査項目の平均値は、次頁の表4-5-3のとおりである。

これによると、「天井高」には規模による差はあまり見られない。「内壁仕上げ面積」については、規模が小さいほど数値(施工量)が大きくなっており、それとは逆に「開口率」については、規模が小さいほど数値は小さくなっている。そして、外壁の開口率の場合と同様、数値は標準量(30.00%)より小さいものとなっている。

また、「間仕切」については、標準量は16.7㎡であるのに対して、規模「小」以外はこの数値を上回っており、規模が大きいほど数値も大きくなっている。

なお、参考データとして、枠組壁構法における規模別の平均値を表4-5-4に示した。

表 4 - 5 - 3 規模別の平均値

		延べ床面積 1㎡ 当たりの仕上げ 面積 (㎡)	開口率 (%)	部屋数 (室)	天 井 高 (m)			間仕切 (㎡)
					1 F 天 高	2 F 天 高	3 F 天 高	
規模 「大」	3 F (13棟)	2.59	26.17	9.85	2.43	2.44	2.33	26.33
	2 F (14棟)	2.55	26.92	9.64	2.48	2.43	—	24.58
規模 「中」	3 F (45棟)	2.53	25.98	8.13	2.40	2.41	2.37	21.80
	2 F (43棟)	2.52	26.39	7.26	2.44	2.42	—	24.42
規模 「並」	3 F (50棟)	2.71	23.35	6.18	2.40	2.39	2.37	21.16
	2 F (59棟)	2.68	24.02	6.02	2.43	2.42	—	20.97
規模 「小」	3 F (12棟)	3.22	25.33	5.00	2.38	2.37	2.35	17.48
	2 F (13棟)	2.86	22.92	4.92	2.39	2.39	—	18.07

(注) 数値は、小数点以下第 3 位を四捨五入。

表 4 - 5 - 4 枠組壁構法の規模別平均値

		延べ床面積 1㎡ 当たりの仕上げ 面積 (㎡)	開口率 (%)	部屋数 (室)	天 井 高 (m)			間仕切 (㎡)
					1 F 天 高	2 F 天 高	3 F 天 高	
規模 「中」	3 F (15棟)	2.64	23.20	8.67	2.44	2.40	2.37	20.87
	2 F (15棟)	2.68	24.40	7.47	2.48	2.41	—	24.15
規模 「並」	3 F (23棟)	2.84	23.36	5.87	2.42	2.42	2.38	21.97
	2 F (18棟)	2.78	23.00	5.89	2.45	2.43	—	21.85

(注) 数値は、小数点以下第 3 位を四捨五入。

### (3) 項目別の集計結果

#### ① 延べ床面積 1㎡当たりの内壁仕上げ面積

延べ床面積 1㎡当たりの仕上げ面積の集計結果は、図 4 - 5 - 1 のとおりである。これによると、2 階建て家屋が標準量に近い値(2.4㎡台～ 2.9㎡台) のものが97棟・75.2%であるのに対し、3 階建て家屋は2.4㎡台～2.9㎡台のものが58棟・48.3%となっている。

また、標準量より大きい値(3.0㎡以上) のものは、2 階建てが12棟・9.3%であるのに対し、3 階建ては31棟・25.8%と 2 階建て家屋の 2 倍以上の数値になっている。

ただし、3 階建ては標準量より小さい値のものも 2 階建てより多いため、平均値において

は、2階建てと3階建てとの差はそれほど大きなものではなくなっている。

なお、延べ床面積1㎡当たりの仕上げ面積の集計結果における最大値・最小値、標準偏差は表4-5-5のとおりである。

<調査対象家屋：軸組構法建物 3階建て=120棟、2階建て=129棟>

図4-5-1 延べ床面積1㎡当たりの内壁仕上げ面積

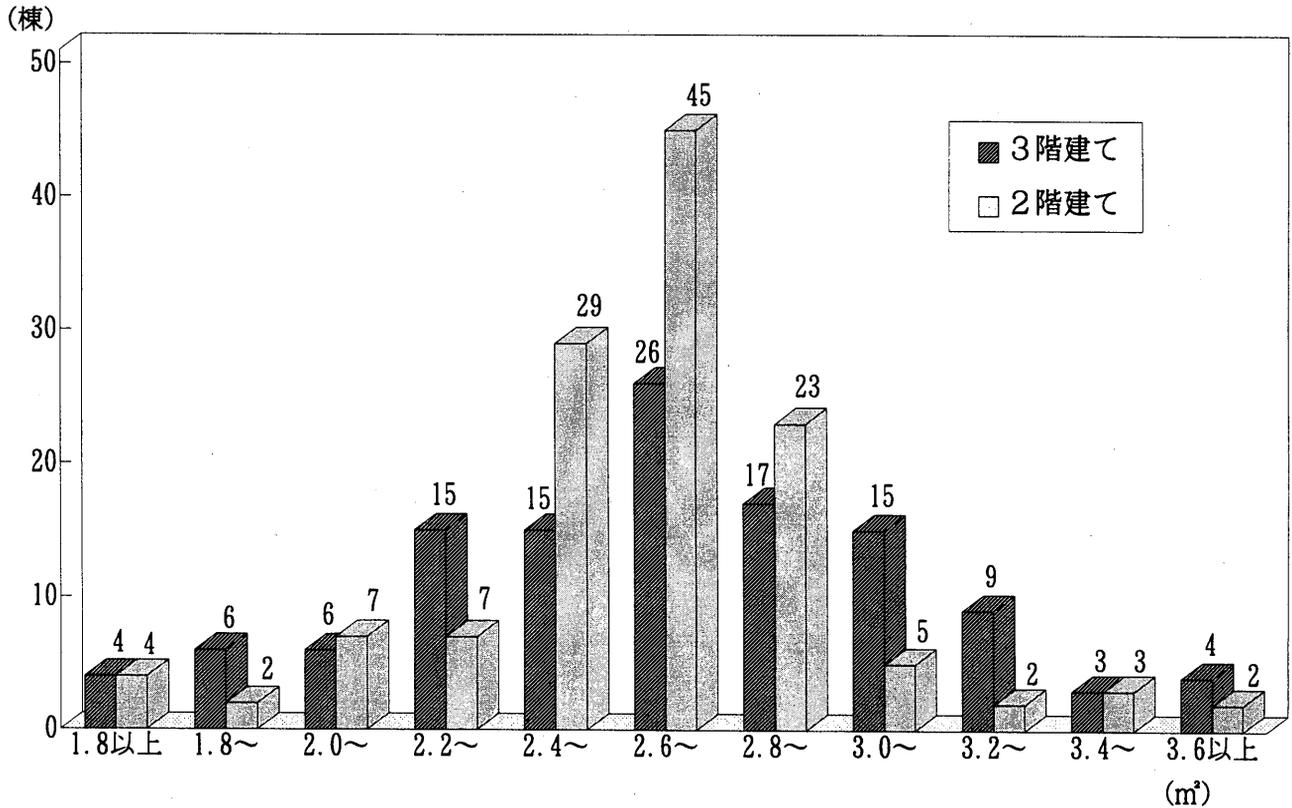


表4-5-5 延べ床面積1㎡当たりの内壁仕上げ面積 (単位：㎡)

	平均値 (標準量)	最大値	最小値	標準偏差
3階建て	2.68 (2.60)	3.82	1.08	0.52
2階建て	2.63 (2.60)	3.67	1.06	0.41

(注) 数値は、小数点以下第3位を四捨五入

② 内壁の開口率

内壁の開口率についての集計結果は、図4-5-2のとおりである。これによると、2階建て家屋では、最も多いのが24%台～27%台のもので全棟数のうち38棟・29.5%を占めており、標準量(30.00%)に近い値(28%台～31%台)のものは、16棟・12.4%となっている。これに対し3階建て家屋では、最も多いのが22%台～25%台のもので全棟数のうち32棟・26.7%を占めているが、標準量(30.00%)に近い値(28%台～31%台)のものも27棟・22.5%ある。

開口率については、総じて3階建ても2階建ても標準量より数値の小さい家屋が多く、また、平均値がどちらも約25%になっており、3階建てと2階建てとの差は見られない。

なお、内壁の開口率の集計結果における最大値・最小値、標準偏差は表4-5-6のとおりである。

<調査対象家屋：軸組構法建物 3階建て=120棟、2階建て=129棟>

図4-5-2 内壁の開口率

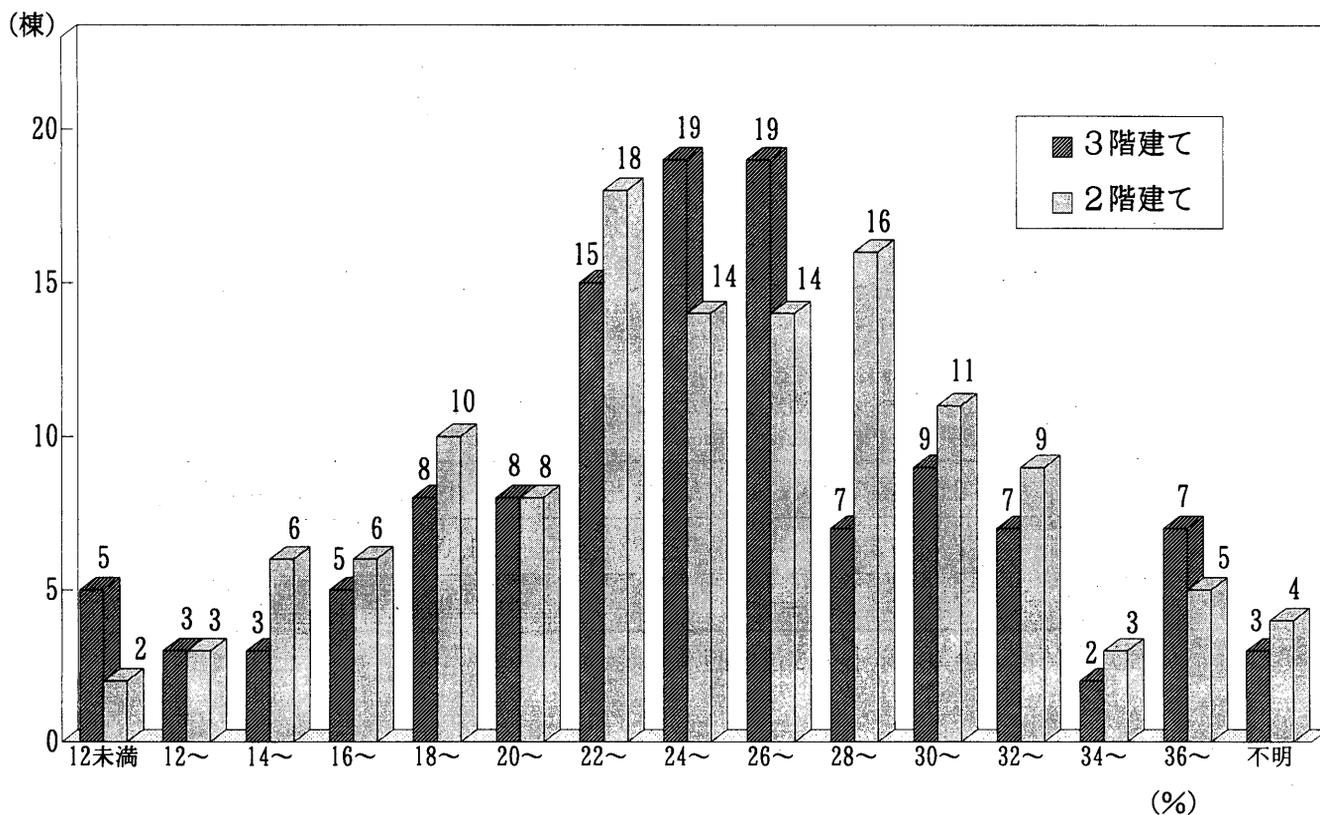


表4-5-6 内壁の開口率 (単位：%)

	平均値 (標準量)	最大値	最小値	標準偏差
3階建て	24.83 (30.00)	57.00	6.00	7.78
2階建て	24.99 (30.00)	49.00	10.00	6.97

(注) 数値は、小数点以下第3位を四捨五入

### ③ 部屋数

部屋数についての集計結果は、図4-5-3のとおりである。これによると、2階建て家屋では、標準量（6室）に近い値（5室～7室）のものが全棟数のうち92棟・71.3%を占めている。これに対し、3階建て家屋では7室が最も多く、6室～8室のものが全棟数のうち66棟・55.0%となっている。

なお、部屋数の集計結果における最大値・最小値、標準偏差は表4-5-7のとおりである。

<調査対象家屋：軸組構法建物 3階建て=120棟、2階建て=129棟>

図4-5-3 部屋数

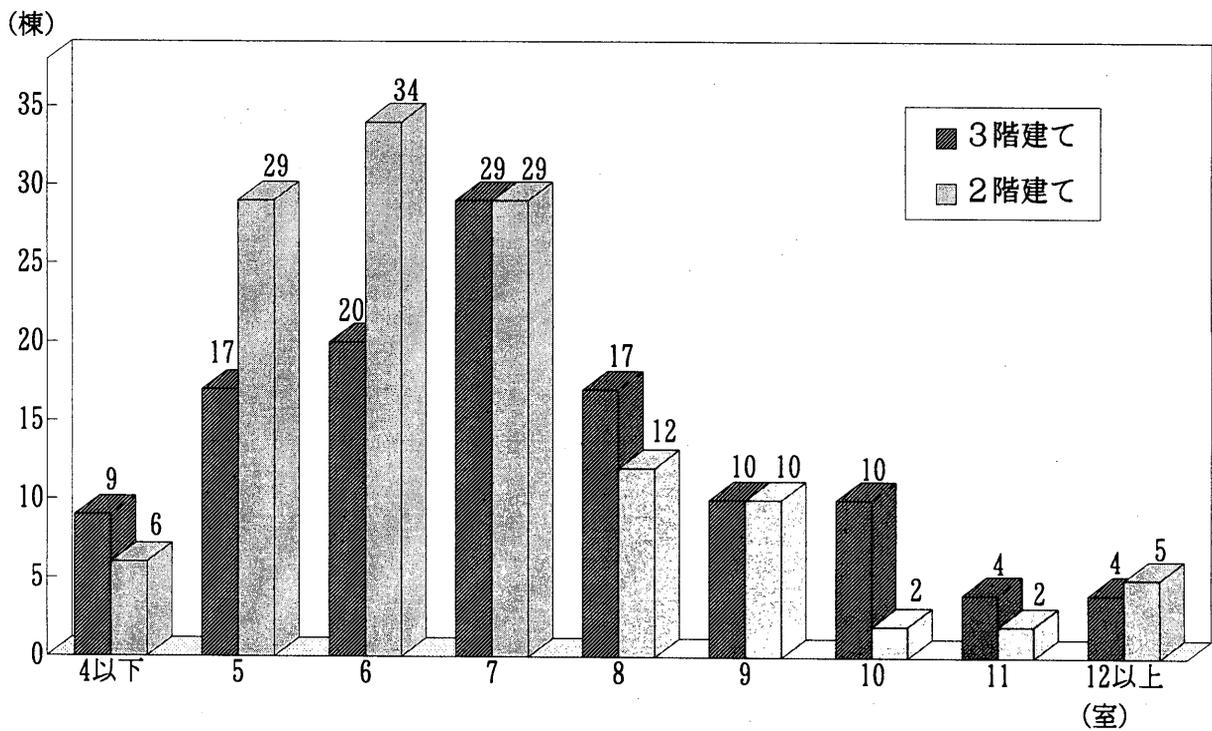


表4-5-7 部屋数 (単位：室)

	平均値 (標準量)	最大値	最小値	標準偏差
3階建て	7.19 (6)	13.00	3.00	2.06
2階建て	6.71 (6)	13.00	4.00	1.86

(注) 数値は、小数点以下第3位を四捨五入

④ 天井の高さ

天井高についての集計結果は、図4-5-4～図4-5-6のとおりである。これによると、1階天井高から3階天井高まで、3階建て家屋も2階建て家屋も標準量(2.40m)とほぼ同じ値(2.40m台)にほとんどの家屋が集中している。

なお、天井高の集計結果における最大値・最小値、標準偏差は表4-5-8～表4-5-10のとおりである。

<調査対象家屋：軸組構法建物 3階建て=120棟、2階建て=129棟>

図4-5-4 1階天井高

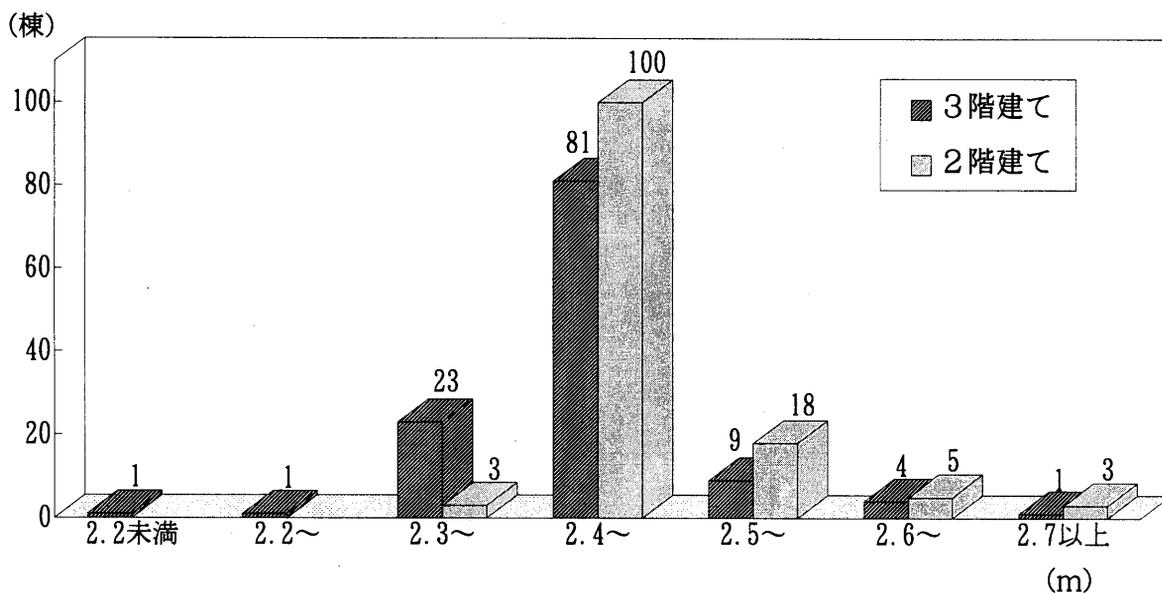


図4-5-5 2階天井高

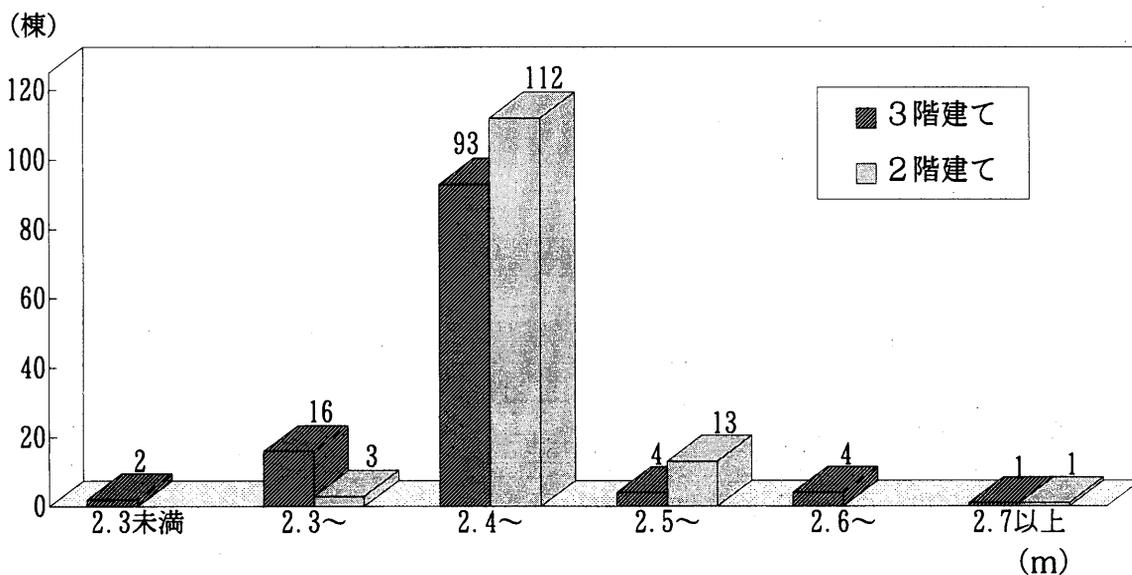


図4-5-6 3階天井高

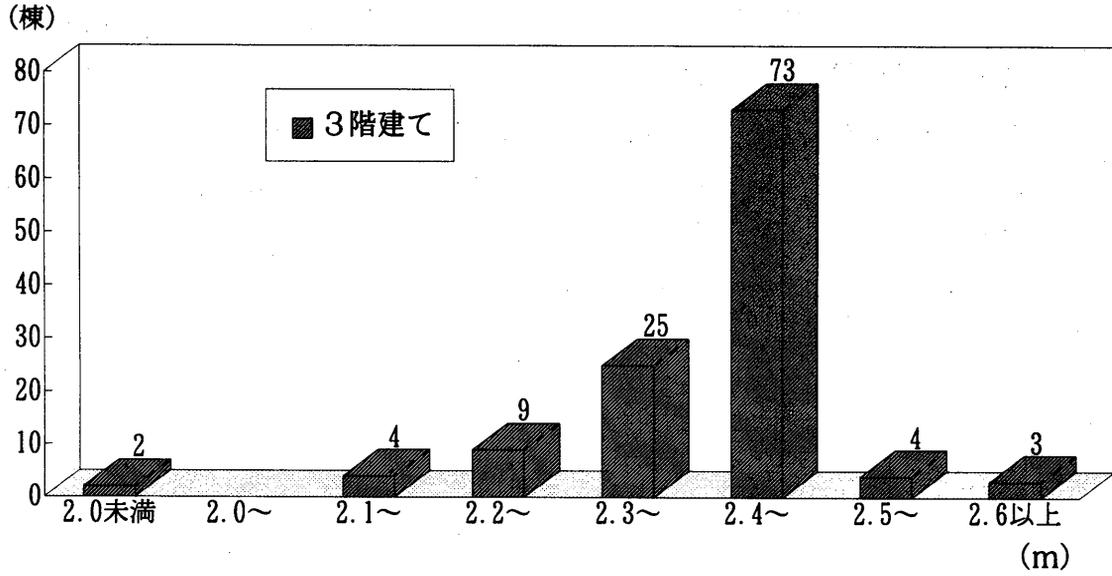


表4-5-8 1階天井高 (単位: m)

	平均値 (標準量)	最大値	最小値	標準偏差
3階建て	2.40 (2.40)	2.80	2.10	0.08
2階建て	2.44 (2.40)	2.80	2.30	0.07

表4-5-9 2階天井高 (単位: m)

	平均値 (標準量)	最大値	最小値	標準偏差
3階建て	2.40 (2.40)	2.80	2.15	0.07
2階建て	2.42 (2.40)	2.70	2.30	0.05

表4-5-10 3階天井高 (単位: m)

	平均値 (標準量)	最大値	最小値	標準偏差
3階建て	2.36 (2.40)	2.67	1.80	0.11

(注) 数値は、小数点以下第3位を四捨五入

⑤ 間仕切の量（「延べ床面積÷部屋数」で求められるもの）

間仕切の量についての集計結果は、図4-5-7のとおりである。これによると、3階建て家屋も2階建て家屋も標準量の値（16㎡台）のものは全棟数の8～9%しかなく、ほとんどの家屋が標準量より大きい値になっている。

なお、間仕切の量の集計結果における最大値・最小値、標準偏差は表4-5-11のとおりである。

<調査対象家屋：軸組構法建物 3階建て=120棟、2階建て=129棟>

図4-5-7 間仕切の量（延べ床面積÷部屋数）

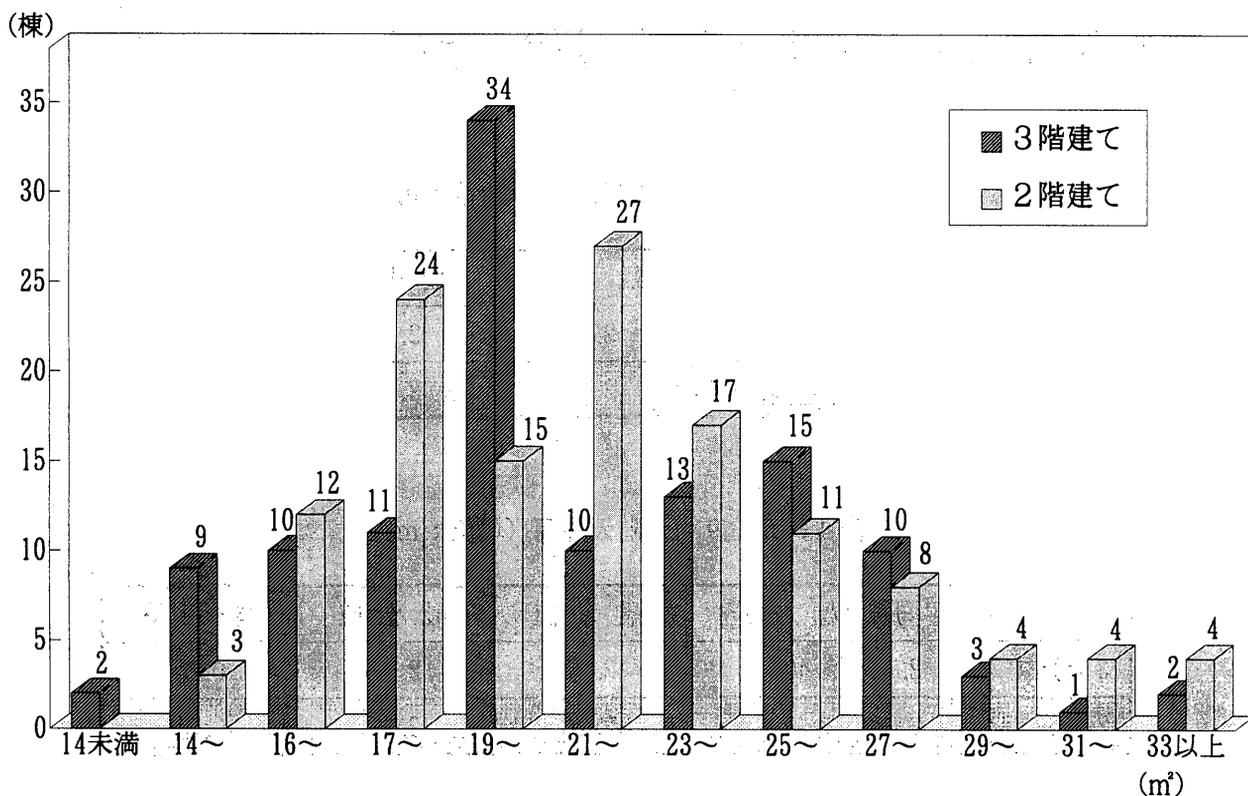


表4-5-11 間仕切の量（単位：㎡）

	平均値（標準量）	最大値	最小値	標準偏差
3階建て	21.59 (16.70)	35.99	13.18	4.55
2階建て	22.22 (16.70)	36.39	14.93	4.56

（注）数値は、小数点以下第3位を四捨五入

## 4-6 天 井

### (1) 調査対象家屋の平均値

天井の調査項目は、「天井仕上げ面積（延べ床面積1㎡当たり）」だけであり、その平均値は表4-6-1のとおりである。

これによると、天井仕上げ面積については、3階建てと2階建てに差は見られない。

なお、参考データとして枠組壁構法及びプレハブ構法の平均値を表4-6-2に示した。

表4-6-1 「天井」の項目別の平均値

	延べ床面積1㎡当たりの仕上げ面積 (㎡)
3階建て	0.99
2階建て	0.99
標準量	1.00

(注) 数値は、小数点以下第3位を四捨五入。

表4-6-2 枠組壁構法及びプレハブ構法に係る「天井」の項目別の平均値

		延べ床面積1㎡当たりの仕上げ面積 (㎡)
枠組壁構法	3階建て	0.98
	2階建て	0.99
	標準量	1.00
プレハブ構法	3階建て	1.00
	2階建て	0.99
	標準量	1.00

### (2) 規模別の平均値

規模別に各調査項目の平均値は、次頁の表4-6-3のとおりである。

なお、枠組壁構法における規模別の平均値を表4-6-4に示した。

表 4 - 6 - 3 規模別の平均値

		延べ床面積 1 m <sup>2</sup> 当 たりの仕上げ面積(m <sup>2</sup> )
規模 「大」	3 F (13棟)	0.99
	2 F (14棟)	0.99
規模 「中」	3 F (45棟)	0.99
	2 F (43棟)	0.99
規模 「並」	3 F (50棟)	0.99
	2 F (59棟)	0.99
規模 「小」	3 F (12棟)	1.00
	2 F (13棟)	1.00

表 4 - 6 - 4 枠組壁構法の規模別平均値

		延べ床面積 1 m <sup>2</sup> 当 たりの仕上げ面積(m <sup>2</sup> )
規模 「中」	3 F (15棟)	0.99
	2 F (15棟)	0.99
規模 「並」	3 F (23棟)	0.98
	2 F (18棟)	0.99

(注) 数値は、小数点以下第 3 位を四捨五入。

### (3) 項目別の集計結果

#### ① 延べ床面積 1 m<sup>2</sup>当たりの天井仕上げ面積

延べ床面積 1 m<sup>2</sup>当たりの仕上げ面積についての集計結果は、表 4 - 6 - 5 のとおりである。  
これによると、3 階建て家屋も 2 階建て家屋も標準量と同じものがほとんどである。

表 4 - 6 - 5 延べ床面積 1 m<sup>2</sup>当たりの天井仕上げ面積 (単位: m<sup>2</sup>)

	平均値 (標準量)	最大値	最小値	標準偏差
3 階建て	0.99 (1.00)	1.03	0.84	0.03
2 階建て	0.99 (1.00)	1.05	0.85	0.03

(注) 数値は、小数点以下第 3 位を四捨五入

#### 4-7 その他工事

- その他工事については、「3階建て」という理由だけで行っている評価方法又は補正等について調査したが、実際にその他工事について補正等を行っているのは、現段階では1団体にすぎなかった。

その内容は、「3階建ては、2～3階部分の階段を考慮して、施工量の多少については、1.10を基準としている」というものであった。

- また、「3階建て」という理由だけで、他の部分別の項目で補正を行っている団体は、2団体であった。

その内容は、「3階建ては、基礎について1.10の増点補正をする」というものと、「柱の太さが10.5cmであれば12cmで、12cmであれば13.5cmとして評価する」というものであった。

### Ⅲ おわりに

本調査では、近年建築された木造専用住宅用建物の3階建て家屋に係る部分別の施工量について、①同程度の規模の2階建て家屋に係る部分別の単位(1㎡)当たり施工量及び②評価基準で定められている標準量とを比較し、それぞれどのような差異、傾向、あるいは特徴があるのかということに主眼をおいて調査・分析を行った。

その結果、今回の調査においては、調査対象家屋の棟数はやや少ないものの、木造3階建て家屋に係る各部分別の施工量と2階建て家屋の施工量については、以下のような結果が得られた。

- ・「屋根」については、2階建て家屋より若干少ない施工量である。
- ・「基礎」については、2階建て家屋の1割増の施工量である。
- ・「外壁」については、2階建て家屋の約2割増の施工量である。
- ・「柱」については、2階建て家屋の1割増の施工量である。
- ・「内壁」については、2階建て家屋より若干多い施工量である。
- ・「天井」については、2階建て家屋との施工量の差はない。

このことから、「基礎」「外壁」「柱」については、3階建て家屋が2階建て家屋と比べて施工量が多い傾向にあることがわかる。

これらの部分別は、建物の荷重を支えるための主要な構造部分であり、家屋が3階建てになることで増加する荷重に耐えられるようにするため、2階建てより施工量が多くなるのではないかと考えられる。

また「屋根」については、もともと3階建ては狭小な敷地という条件をカバーするためのものが多く、隣地境界線と接近して建築される傾向があり、そのため軒出が小さいものが多いこと、また建築基準法上の斜線制限等から勾配が緩やかになることから、仕上げ面積の施工量が少なくなることが考えられる。

さらに、この結果から得られた3階建てと2階建ての差異に対する評価上の対応としては、次のようなことが考えられる。

- (1) 建物の客観的態様でその「差」が分かる項目、例えば屋根の「軒出の長さ」、布基礎の「高さ」「幅」等については、現行の2階建て家屋を想定した評価基準におけると同様の補正項目及び補正係数による補正が可能であり、また、「布基礎の長さ」、外壁及び内壁の「開口率」、内壁の「間仕切」等については、現行評価基準に示す補正係数の求め方によって適正な補正係数が求められると考えられる。
- (2) 布基礎の「フーチング幅」や柱の「筋違」は、設計図書等がなければ数量を正確に把握することは困難であり、また、この項目については、現行の基準では補正するための明確な基準もないことから、この項目にかかる家屋の施工量に明らかな差異が見られるのであれば、施工量補正等について新たに補正項目及び補正係数を設けることを検討する必要があるのではないかと考えられる。

(なお、現行のプレハブ準則には、基礎の補正項目として「階層」があり、「3階建てのもの」は1.1の増点補正をするように定められている。)

(3) 3階建て家屋のうち、今回の集計からはずした「小屋裏利用」の3階建てや「1階が車庫」になっている3階建てなどは、本調査の結果の数値とは異なる施工量であると考えられることから、ただ単に「3階建てである」という理由をもって一律の補正を行うことは適当ではないと考える。以上のことから、木造3階建て家屋の評価については、全般的には現行の評価基準に定められている補正項目及び補正係数によっても適正な評価をすることは可能であるが、今後の木造3階建て家屋の建築動向等によっては、評価の簡便性を考慮すると、3階建てに係る標準的な施工量に合わせた補正項目及び補正係数を新設することも考えられるところである。

現行評価基準における3階建て家屋の評価の際には、個別的な実態にあわせて補正項目及び補正係数を定めることが適当であると考えるが、今回の調査結果が補正項目・補正係数を定める際の一つの参考資料として利用され、より適正な評価がなされるための一助となれば幸いである。



(財)資産評価システム研究センター