

令和 6 基準年度

新潟市固定資産(家屋)評価事務取扱要領

目次

第1章 総則

第1節 通則（第1条—第7条）

第2節 家屋の施工状況に応じた取扱い（第8条—第17条）

第3節 再建築費評点数の算出方法（第18条—第20条）

第4節 在来分の家屋に係る再建築費評点数の算出方法（第21条—第25条）

第5節 施行細目（第26条）

第2章 固定資産税の課税客体たる家屋

第1節 通則（第27条—第33条）

第2節 区分所有家屋の取扱い（第34条—第36条）

第3章 木造家屋

第1節 木造家屋の再建築費評点数（第37条—第38条）

第2節 木造家屋の部分別評価方法（第39条—第72条）

第3節 木造家屋の比準評価方法（第73条—第74条）

第4章 非木造家屋

第1節 非木造家屋の再建築費評点数（第75条—第76条）

第2節 非木造家屋の部分別評価方法（第77条—第121条）

第3節 軽量鉄骨系住宅の部分別評価方法（第122条—第136条）

第4節 軽量鉄骨系住宅の比準評価方法（第137条—第138条）

第1章 総則

第1節 通則

(目的)

第1条 この要領は、地方税法（昭和25年法律第226号。以下「法」という。）第388条第1項の規定による固定資産評価基準（昭和38年自治省告示第158号。以下「評価基準」という。）に基づき、本市区域に所在する家屋の評価取扱いについて定めるものであり、評価の適正化及び家屋評価補助員間の評価均衡化に資することを目的とする。

(用語の意義)

第2条 この要領において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 家屋 法第341条第3号に定めるところにより、不動産登記法の建物とその意義を同じくし、建物登記簿に登録されるべき建物をいう。
- (2) 木造家屋 主体構造部を木材により組み立てられているものをいう。
- (3) 非木造家屋 木造家屋以外の家屋をいう。
- (4) 価格 法第341条第1項第5号に定める適正な時価をいう。
- (5) 基準年度 法第341条第1項第6号に定める基準年度をいう。
- (6) 第二年度 法第341条第1項第7号に定める第二年度をいう。
- (7) 第三年度 法第341条第1項第8号に定める第三年度をいう。
- (8) 評価替え 3年ごとに基準年度を設け、評価の見直しを行うことをいう。
- (9) 賦課期日 法第359条に定める賦課期日をいう。
- (10) 再建築費 評価の対象となった家屋と同一のものを、評価する時点において、その場所に新築するものとした場合に必要とされる建築費をいう。
- (11) 評点項目 各部分別に一般的又は普遍的に使用される建築資材の種類や品等、若しくは施工の態様等に応じて分類された項目をいう。
- (12) 標準量 標準評点数の積算基礎となった各用途別及び部分別の標準的な延べ床面積1平方メートル当たりの施工数量をいう。
- (13) 標準評点数 評点項目ごとの標準量に対する工事原価（基準年度の賦課期日に属する年の2年前の7月現在の東京都特別区における物価水準によって積算された価格）に相当する費用1円を1点として表したものをいう。
- (14) 補正係数 標準評点数の積算基礎となった標準量や規格と、実際の家屋における施工状況が異なる場合に、標準評点数を実際の家屋に適合するようにするための係数をいう。

2 前項第3号の非木造家屋は、次の各号に掲げる構造により区分され、その用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

(1) 鉄骨鉄筋コンクリート造 骨組を鉄骨と鉄筋で組み、その外部に型枠を構成し、これにコンクリートを打ち込んで硬化して構築したものをいう。

(2) 鉄筋コンクリート造 骨組を鉄筋で組み、その外部に型枠を構成し、これにコンクリートを打ち込んで硬化して構築したもの又は板状の鉄筋コンクリート板であるプレキャストコンクリート板により構築したものをいう。

(3) 鉄骨造 骨組に形鋼と鋼板とを組み合わせ、ボルト接合又は溶接によって構築したものをいう。

(4) 軽量鉄骨造 骨組に軽量形鋼を用いて構築したものをいう。

(5) コンクリートブロック造 コンクリートブロックをモルタルをもって組積し、鉄筋で補強したものをいう。

3 第1項第10号に規定する「同一のもの」とは、家屋の構造、規模、形態及び機能等が同一であり、当該家屋を構成している資材とその量がほぼ同様であるものをいい、構法、施工法及び使用資材等の全てが完全に同一のものをいうものではない。

4 その他必要な用語の意義については、評価基準その他関係法令等に準ずるものとする。

(家屋の評価)

第3条 家屋の評価は、木造家屋及び非木造家屋の区分に従い、各個の家屋について評点数を付設し、当該評点数に評点一点当たりの価額を乗じて各個の家屋の価額を求める方法によるものとする。

2 評価基準における木造家屋と非木造家屋の区分は、当該家屋全体を支える主体構造部材の相違により区分するものとする。

(評点数の付設)

第4条 各個の家屋の評点数は、当該家屋の再建築費評点数を基礎とし、これに家屋の損耗の状況による減点補正を行って付設するものとする。この場合において、家屋の状況に応じ必要があるものについては、さらに家屋の需給事情による減点補正を行うものとする。

(損耗の状況による減点補正率の算出)

第5条 前条に規定する家屋の損耗の状況による減点補正に対する率とは、経過年数に応ずる減点補正率（以下「経年減点補正率」という。）、積雪若しくは寒冷による減点補正率（以下「積雪寒冷補正率」という。）又は損耗の程度に応ずる減点補正率（以下「損耗減点補正率」という。）を

いう。

- 2 前項の経年減点補正率は、個々の家屋の用途区分等により当該家屋の経過年数に応じて求めるものとし、経過年数が一年未満であるとき又は経過年数に一年未満の端数があるときは、それぞれ一年未満の端数は、一年として計算するものとする。
- 3 第1項の積雪寒冷補正率のうち木造家屋においては、積雪地域又は寒冷地域の級地の区分（以下「積雪寒冷級地区分」という。）（評価基準別表第9の2）に応じた率を一から控除して得られる補正率とし、本市区域においては0.85とする。
- 4 第1項の積雪寒冷補正率のうち非木造家屋においては、積雪寒冷級地区分による積雪地域の率と寒冷地域の率を合計した率が百分の十八以上の地域に属す場合に減点対象となるが、本市区域は百分の十八以上の地域に属さないため適用しない。
- 5 第1項の損耗減点補正率は、部分別損耗減点補正率基準表（評価基準別表第10）によって各部分別に求めた損耗残価率に、当該家屋についての経年減点補正率を乗じて各部分別に求めるものとし、天災、火災その他の事由により当該家屋の状況から見て経年減点補正率によることが適当でないと認められる場合において適用する。

（令和6年能登半島地震により被災した家屋の損耗減点補正率の適用）

- 6 令和6年能登半島地震により、全壊、大規模半壊、中規模半壊、半壊、準半壊のいずれかの判定を受け、罹災証明書が発行された家屋および全壊、大規模半壊、中規模半壊、半壊、準半壊相当の被害を受けた、罹災証明書発行対象外の家屋に損耗減点補正率を適用する。
- 7 第6項の損耗減点補正率は、次表の損耗残価率に、経年減点補正率及び積雪寒冷地補正率を乗じて求めるものとする。また、損耗減点補正率の下限値は0.10とする。

被害要因 判定	地震	液状化
全壊	40%	25%
大規模半壊	55%	30%
中規模半壊	65%	37.5%
半壊	75%	45%
準半壊	85%	52.5%

- 8 第6項の損耗減点補正率は令和12基準年度まで適用する。
- 9 第6項で損耗減点補正率を適用した家屋について、被害部分が修繕された場合、適用を解除する。

(需給事情による減点補正率の算出)

第6条 第4条に規定する需給事情による減点補正に対する率は、建築様式が著しく旧式となっている家屋又は所在地域の状況によりその価額が減少すると認められる家屋について、その減少する価額の範囲において求めるものとし、その場合においては、各個の家屋の全てに行われるものではなく、特にその必要がある家屋に限定して行うものとする。

(評点一点当たりの価額の決定)

第7条 評点一点当たりの価額は、1円に物価水準による補正率と設計管理費等による補正率とを相乗した率を乗じて得た額とする。

2 前項に規定する物価水準による補正率は、家屋の資材費、労務費等の工事原価の地域的格差(東京都特別区の区域との格差)を考慮して総務大臣が定めたものであり、本市区域においては、次の各号に掲げる率とする。

(1) 木造家屋 0.95

(2) 非木造家屋 1.00

3 第1項に規定する設計管理費等による補正率は、家屋の建築費に通常含まれている設計管理費、一般管理費及び利潤等の工事原価に対する割合を考慮して総務大臣が定めたものであり、次の各号に掲げる率とする。

(1) 木造家屋 1.05

(2) 非木造家屋 1.10

(3) 簡易附属家 1.00

4 前項第3号の簡易附属家とは、木造家屋及び非木造家屋ともに、車庫や物置などのうち延べ床面積が概ね10平方メートル以下で、かつ、附属家と比べて普請の程度が低いものをいう。

第2節 家屋の施工状況に応じた取扱い

(増築された家屋の取扱い)

第8条 増築とは、家屋の床面積又は体積を増加することをいい、一棟の家屋に増築された部分があるときは、当該家屋を増築された部分とその他の部分とに区分して評点数を付設するものとする。ただし、実情に応じ、増築された部分とその他の部分に区分することが困難であると認められる場合等においては、これを区分しないで評点数を付設するものとする。

2 前項に規定する、区分することが困難であると認められる場合とは、非木造家屋において、増築部分とその他部分にかかる主体構造部の使用資材の数量が明確でなく、かつ、増築部分とその他部分に区分して再建築費評点数を算出することが困難であるものをいう。

3 第1項ただし書により、増築された部分とその他の部分とに区分しないで一棟の評点数を付設する場合における経年減点補正率は、それぞれの部分ごとに求めた経年減点補正率に、それぞれの部分の床面積その他適当と認められる基準に基づいて定めたそれぞれの部分の当該家屋全体に占める割合を乗じて得た数値を合計して得た数値によるものとする。

(改築された家屋の取扱い)

第9条 改築とは、家屋の床面積又は体積の増加を伴わず、家屋の主体構造部である壁、柱、梁、屋根又は昇降設備の一種以上について行われた更新で、その更新のための支出が簡単な修理や修繕等のために支出される程度のものではなく、資本的支出と認められたものをいい、一棟の家屋に改築された部分があるときは、当該家屋を改築された部分とその他の部分とに区分して評点数を付設するものとする。

2 既存部分に撤去工事を伴う改築の場合は、改築部分と既存部分とに区分して評点数を付設し、撤去工事部分の評価額相当分を既存部分の評価額から減額するものとする。

3 前2項において、一棟の家屋を改築された部分とその他の部分とに区分して評点数を付設した場合は、経年減点補正率をそれぞれの部分で区別し適用するものとする。

(複合構造家屋の取扱い)

第10条 一棟の家屋が二以上の異なった構造により建築されている場合は、異なる構造ごとに区分して評点数を付設するものとする。

2 前項において、経年減点補正率についても、異なる構造ごとに区分して適用するものとする。

(複合用途家屋の取扱い)

第11条 同一構造の一棟の家屋が二以上の異なった用途に供されている場合は、評価対象家屋の現実の使用状況のいかんにかかわらず、当該家屋の本来の構造により、その適用すべき用途を定めるものとする。

2 前項において、一棟全体のうち最も大きな床面積を占める用途を主たる用途と判断し、その評点基準表を適用するものとする。ただし、最も大きな床面積により判定することが適当でない場合には、最も大きな体積又はその他適当と認められる基準に基づいて定めるものとする。

3 前2項にかかわらず、一棟の家屋に異なる評点基準表を適用することが適当と判断できる場合は、これを妨げない。ただし、一棟の家屋に異なる評点基準表を適用した場合でも、経年減点補正率基準表は、当該家屋の主たる用途を判定して一棟全体に適用するものとする。

(複合構造かつ複合用途家屋の取扱い)

第12条 一棟の家屋が二以上の異なった構造により建築され、かつ、同一構造部分が二以上の異なった用途に供されている場合は、原則として、構造、用途ごとの評点基準表を適用するものとする。

2 前項において、経年減点補正率は、構造ごとに主たる用途を判定して適用するものとする。

(非課税部分等のある家屋の取扱い)

第13条 一棟の家屋について固定資産税を課することができる部分(以下「課税部分」という。)とこれを課することができない部分(以下「非課税部分」という。)とがある場合、それぞれの部分ごとに区分して価額を求めるものとする。ただし、それぞれの部分ごとに区分して価額を求めることが困難であると認められるときは、当該家屋の価額をそれぞれの部分の占める床面積の割合その他それぞれの部分の価額を求めるのに適当と認められる基準によって按分し、それぞれの部分の価額を求めるものとする。

2 地方税法施行規則第10条の7の3第8項及び第11項に規定する居室その他これに類する施設の用に供する固定資産とは、共同使用の出入口、廊下等を含む居住の用に供する一棟全体とする。ただし事務所、店舗等、事業の用に供する部分を除く。

(課税成り家屋の取扱い)

第14条 非課税部分が法348条の規定に該当しなくなったことにより新たに固定資産税を課されることとなる家屋については、新築時から課税されている家屋との評価の均衡を図る必要があるため、再建築費評点数は現行の再建築費評点基準表を用いて求め、評価額に関しては建築当初からの評価替えを考慮し求めるものとする。

2 工事見積書等の建築設計図書がなく新築当時の家屋の状況が確認できないなど、前項に基づいて価額を求めることが困難な場合は、家屋の現況に基づき、合理的と認められる評価方法により価額を求めるものとする。

(境界線上にまたがって所在する家屋の取扱い)

第15条 隣接する市町村との境界にまたがって所在する家屋の評価については、関係市町村と合同で一棟全体を評価し、これを各市町村に所在する部分の床面積等の合理的な基準により按分するものとする。

2 前項において、協議決定した事項及びその他必要事項について、関係市町村間で協定を結ぶものとする。

(再建築費評点基準表の補正等)

第16条 評価基準第2章第1節六の規定に基づき、木造家屋再建築費評点基準表(評価基準別表第8)(以下「木造家屋評点基準表」という。)又は非木造家屋再建築費評点基準表(評価基準別表第12)(以下「非木造家屋評点基準表」という。)を適用する場合において、所要の評点項目及び標準評点数がないとき若しくはその他家屋の実態からみて特に必要があるときは、所要の補正を行い、これを適用することができる。

2 前項における所要の補正は、次の各号に掲げる方法によって算出するものとする。

(1) 単位当たりの標準評点数の積算基礎から算出する方法

(2) 異なる部分別から資材費評点数を転用し、下地その他の評点数や労務費評点数を当該部分別から類似する評点数を用いて算出する方法

(3) 施工されている資材費等を勘案し、評点項目にある評点数相当として評点付設する方法

3 家屋の構造等からみて木造家屋評点基準表又は非木造家屋評点基準表を適用することが困難なものがあるとき若しくは適当でないものがあるときは、当該家屋の構造、様式又は施工量等の実態に応じて、木造家屋評点基準表又は非木造家屋評点基準表の例によって当該家屋に係る木造家屋評点基準表又は非木造家屋評点基準表を作成してこれを適用することができる。

(建築設備の取扱い)

第17条 家屋の所有者が所有する電気設備、ガス設備、給水設備、排水設備、衛生設備、冷暖房設備、空調設備、防災設備、運搬設備又は清掃設備等の建築設備で、家屋に取り付けられ家屋と構造上一体となって家屋の効用を高めるものについては、家屋に含めて評価するものとする。

2 前項に規定する家屋に取り付けられ家屋と構造上一体となっているものとは、その効果上当該家屋の一部に恒久的に固定されるものをいい、壁仕上、天井仕上又は床仕上等の裏側に取り付けられているものは、家屋に固定されていない配線等であっても構造上一体として取り扱うものとする。

3 第1項に規定する家屋の効用を高めているものとは、当該建築設備を設置することで家屋自体の利便性が高まるものをいう。ただし、特定の生産又は業務上の利便性を高める設備はこれに含まない。

4 家屋の評価に含めない建築設備とは、次の各号に掲げるものとする。

(1) 取り外しが容易で、別の場所に自在に移動ができるもの

(2) 屋外に設置された配線、配管及び家屋から独立して設置された設備

(3) 消耗品

- 5 前項第2号に規定する屋外に設置された設備であっても、配線及び配管等により屋内の機器と一体となって一式の建築設備としての効用を発揮しているものについては、家屋に含めて評価するものとする。
- 6 法第343条第10項の規定により、家屋の所有者以外の者がその事業の用に供するため取り付けたものであり、かつ、当該家屋に付合したことにより当該家屋の所有者が所有することとなったものの取扱いについては、新潟市固定資産税特定附帯設備課税事務要領に定める。

第3節 再建築費評点数の算出方法

(再建築費評点数の算出方法)

第18条 再建築費評点数の付設については、評価基準における、部分別による再建築費評点数の算出方法（以下「部分別評価」という。）又は比準による再建築費評点数の算出方法（以下「比準評価」という。）のいずれかにより求めるものとする。

- 2 前項にかかわらず、在来分家屋に係る再建築費評点数は、第4節に規定する在来分の家屋に係る再建築費評点数の算出方法により求める。

(部分別評価)

第19条 部分別評価とは、家屋の表面に表れた部分から隠れた内部をも推定して評点を付設し得るように、家屋の構造を外見的な面からいくつかの部分に区分して、それぞれの部分にかかる再建築費評点数（以下「部分別再建築費評点数」という。）を算出し、これを合算して当該評価対象家屋の再建築費評点数を求めることをいう。

- 2 評価基準に示された補正係数の限度内において処理することができず、実態に基づいて補正を行うことが適当であると判断する場合は、限度を超えて補正係数を決定することができるものとする。
- 3 部分別評価によって木造家屋の再建築費評点数を求める場合は、木造家屋評点基準表を適用し求めるものとする。
- 4 部分別評価によって非木造家屋の再建築費評点数を求める場合は、非木造家屋評点基準表を適用し求めるものとする。ただし、各部分別の使用資材等の数量が明確なときは、単位当たり標準評点数（評価基準別表第12の2）を適用し求めるものとする。
- 5 部分別評価によって戸建形式住宅用丸太組構法建物の再建築費評点数を求める場合は戸建形式住宅用丸太組構法建物に係る再建築費評点基準表（例）を適用し求めるものとする。

(比準評価)

第20条 比準評価とは、本市区域に所在する家屋を、その実態に応じ、構造、程度及び規模等の別に区分し、それぞれの区分ごとに標準とすべき家屋を標準家屋として選定し、当該標準家屋の部分別再建築費評点数又は再建築費評点数に比準して評価対象家屋の再建築費評点数を求めることをいう。

- 2 前項にかかわらず、標準家屋の再建築費評点数は、部分別評価によって付設するものとする。
- 3 基準年度において新たに課税することとなる新築家屋（令和6年基準年度においては、令和5年1月2日から令和6年1月1日までに新築された家屋をいう。以下本要領において同じ。）に比準評価を適用する場合の構造用途は、次の各号に掲げるものとする。
 - (1) 木造戸建形式住宅用建物
 - (2) 軽量鉄骨造戸建形式住宅用建物
- 4 第二年度又は第三年度において新たに課税することとなる新築家屋（令和6年基準年度においては、令和6年1月2日から令和8年1月1日までに新築された家屋をいう。以下本要領において同じ。）に比準評価を適用する場合の構造用途は、前項各号と同じくする。
- 5 前2項の家屋において、再建築費評点数を比準評価により求める場合は、家屋をいくつかの部分に区分したもののうち一部を比準評価し、それ以外の区分については部分別評価する方法（以下「部分別比準評価」という。）を採用するものとする。
- 6 前項において、部分別評価を行う部分とは、次の各号に掲げる部分とし、それ以外の部分は比準評価を行うものとする。
 - (1) 屋根
 - (2) 建築設備
 - (3) その他工事
 - (4) 仮設工事

第4節 在来分の家屋に係る再建築費評点数の算出方法

(在来分の家屋に係る再建築費評点数の算出方法)

第21条 在来分家屋に係る再建築費評点数は、基準年度の前年度における再建築費評点数に再建築費評点補正率を乗じて得たものとする。ただし、本市区域に所在する在来分の家屋の実態等からみてこの方法によることが適当でないと認められる場合又は個々の在来分の家屋に法第349条第2項各号に掲げる事情があることにより、この方法によることが適当でないと認められる場合においては、部分別評価又は比準評価によって再建築費評点数を求めるものとする。

2 基準年度の前年度における再建築費評点数は、前基準年度に適用した評価基準第2章第1節「通則」、第2節「木造家屋」、第3節「非木造家屋」及び第4節「経過措置」一に規定する再建築費評点補正率によって求めたものをいう。

3 再建築費評点補正率は、基準年度の賦課期日の属する年の2年前の7月現在の東京都（特別区の区域）における物価水準により算定した工事原価に相当する費用の前基準年度の賦課期日の属する年の2年前の7月現在の当該費用に対する割合を基礎として定めたものであり、令和6基準年度においては、次の各号に掲げる率とする。

(1) 木造家屋 1.11

(2) 非木造家屋 1.07

(基準年度における在来分家屋に係る価額の据置措置)

第22条 固定資産税に係る令和6年度における在来分の家屋の評価に限り、次の各号に掲げるいずれかの低い価額によってその価額を求めるものとする。ただし、令和6年1月1日において法第349条第2項第1号に掲げる事情（損壊その他これに類する特別な事情を除く。）がある家屋で、当該事情が令和5年1月2日以降に生じたものについては、第1号によってその価額を求めるものとする。

(1) 評価基準第2章第1節「通則」から第4節「経過措置」二までによって求めた家屋の価額

(2) 当該家屋の令和5年度の価額（令和5年度の家屋課税台帳又は家屋補充課税台帳に価格として登録されたものをいう。）

(第二年度又は第三年度における在来分家屋に係る価額の据置措置)

第23条 固定資産税に係る令和7年度又は令和8年度における在来分の家屋のうち、令和7年1月1日又は令和8年1月1日において法第349条第2項各号に掲げる事情（改築その他これに類する特別な事情を除く。）があるもので、当該事情がそれぞれ令和6年1月2日又は令和7年1月2日以降に生じたものの評価については、次の各号に掲げるいずれかの低い価額によってその価額を求めるものとし、令和7年1月1日又は令和8年1月1日において法第349条第2項第1号に掲げる事情のうち改築その他これに類する特別な事情があるもので、当該事情がそれぞれ令和6年1月2日又は令和7年1月2日以降に生じたもの評価については、第1号によってその価額を求めるものとする。

(1) 評価基準第2章第1節「通則」から第4節「経過措置」二までによって求めた家屋の価額

(2) 当該家屋の令和6年度の価額（令和6年度の家屋課税台帳又は家屋補充課税台帳に価格として登録されたものをいう。ただし、令和7年度に求めた価額がある家屋について令和8年度において価額を求める場合にあっては、令和8年度において求めた価額をいう。）

（基準年度における在来分家屋に係る不均衡是正）

第24条 固定資産税に係る令和6年度における在来分家屋のうち、令和6年1月1日において法第349条第2項各号に掲げる事情のあるもので、令和6年度の価額を第22条によって求めることが、固定資産税の課税上著しく均衡を失すると認める場合又は令和6年度における在来分の家屋のうち、これらの事情のあるもの以外のもので、令和6年度の価額を同22条によって求めることが、固定資産税の課税上極めて不相当と認める場合においては、第1節から第3節までによって求めた家屋の価額に基づき、各個の家屋相互間の価額との均衡を考慮してその価額を求めることができる。

（第二年度又は第三年度における在来分家屋に係る不均衡是正）

第25条 固定資産税に係る令和7年度又は令和8年度における在来分家屋のうち、令和7年1月1日又は令和8年1月1日において法第349条第2項各号に掲げる事情のあるもので、その令和7年度又は令和8年度の価額を第23条によって求めることが、固定資産税の課税上著しく均衡を失すると認める場合においては、第1節から第3節までによって求めた家屋の価額に基づき、各個の家屋相互間の価額との均衡を考慮してその価額を求めることができる。

第5節 施行細目

（施行細目）

第26条 この要領に定めのあるもののほか、この要領実施のための手続その他その施行について必要な事項は、税務監が定める。

第2章 固定資産税の課税客体たる家屋

第1節 通則

（家屋の認定基準）

第27条 課税客体となる家屋とは、法第341条第3号に定める住家、店舗、工場（発電所及び変電所を含む。）、倉庫その他の建物をいい、不動産登記法における建物とその意義を同じくするものであることから、不動産登記規則第111条に定めるところにより、次の各号に掲げる要件を全て有するものとする。

(1) 外気分断性 屋根及び周壁等により外気を分断し得る構造を備えていることをいう。ただし、厳密な意味での外気との分断によらず、建造物の使用目的及び利用状況等を通じて、

その規模、構造及び形状等から総合的に勘案し、通常の降雨又は降雪から人又は物品を十分に保護し得るよう外界からある程度区画された利用空間を形成しているものをいう。

(2) 土地への定着性 物理的に土地に固着し、かつ、永続的に土地に定着して使用されることをいう。ただし、物理的に絶対不動であることによらず、土地に固定的に付着して容易に移動し得ず、社会通念上永続的にその土地に付着させた状態で使用されることをいう。

(3) 用途性 建物本来の目的を有し、その目的とする用途に供し得る一定の利用空間が形成されていることをいう。

2 前項第3号に規定する一定の利用空間とは、居住、作業、営業、貯蔵又は保管等の人貨滞留性を有することをいう。

(特殊な建造物)

第28条 前条の認定基準によっても、なお判定することが困難である特殊な建造物については、不動産登記事務取扱手続準則第77条に定めるところにより、次項及び第3項の例示から類推し、その構造、利用状況等を総合的に勘案して家屋であるか否かを判定するものとする。

2 家屋として取り扱う特殊な建造物とは、次の各号に掲げるものとする。

(1) 駐車場の乗降場及び荷物積卸場。ただし、上屋を有する部分に限る。

(2) 野球場又は競馬場の観覧席。ただし、屋根を有する部分に限る。

(3) ガード下（高架下）を利用して築造した店舗、倉庫等の建造物

(4) 地下停車場、地下駐車場及び地下街の建造物

(5) 園芸又は農耕用の温床施設。ただし、恒久的な建造物と認められるものに限る。

3 家屋として取り扱わない特殊な建造物とは、次の各号に掲げるものとする。

(1) ガスタンク、石油タンク又は給水タンク

(2) 機械上に建設した建造物。ただし、地上に基脚を有したもの又は支柱を施したものを除く。

(3) 浮船を利用したもの。ただし、固定しているものを除く。

(4) アーケード付街路（公衆用道路上に屋根覆いを施した部分）

(5) 容易に運搬し得る切符売場又は入場券売場等

4 第2項第1号における停車場上屋の評価については、構築物部分を除き、上屋部分及び建築設備等について行う。ただし、プラットホーム部分の床仕上及び床構造は、上屋のかかっている部分であっても構築物として取り扱うこととし、家屋の評価には含めないものとする。

5 第2項第3号におけるガード下（高架下）の評価については、高架部分は構築物であるため家

屋の評価に含めないものとし、主体構造部として高架部分を利用している場合であっても、主体構造部として評点付設せず、当該家屋の構造区分は、外周壁骨組に用いられる資材により判断するものとする。

- 6 前項において、主体構造部のうち屋根構造のみに高架部分を利用している場合で、主体構造の使用資材数量が不明確なものについては、主体構造部の標準評点数から屋根構造の標準評点数を差し引くものとする。

(仮設建物)

第29条 仮設建物とは、次の各号に掲げるものをいい、家屋として取り扱わないものとする。ただし、一年以上継続して存在し、その他の一般家屋の施工状況と同程度のものについては家屋として取り扱う。

(1) 工事現場において、工事施工上の必要から建築される工事仮設事務所、作業員宿泊所又はその他これに類する建物

(2) 住宅展示場の展示用建物

(3) 一時的使用を目的として建築される仮設店舗や仮設事務所等

(建築中の家屋が課税客体となる時期)

第30条 家屋の完成とは、賦課期日現在、一連の新築工事が完了し、当該家屋の本来の用途に応じ現実に使用収益することが可能な程度に工事が完了した状態をいう。

2 家屋の内部及び外部仕上等の工事の一部が終了せずとも、その使用収益が開始された時点で工事が完了したものとし、課税客体たる家屋と認定するものとする。

3 当初の建築計画に基づく建築工事が中断され、その状態のまま長期間にわたって使用収益されることとなる家屋については、使用収益を開始した時点をもって工事が完了したものとし、課税客体たる家屋と認定するものとする。

(家屋の滅失)

第31条 家屋の滅失とは、固定資産税の課税客体である家屋が、朽廃、焼失、倒壊及び取毀等によって家屋たる要件を欠く状態となることをいい、賦課期日現在においてこのような状態になっていると確認された家屋は、課税客体から除外するものとする。

2 前項の規定により、次の各号に掲げる用語の意義については、当該各号に定めるところによる。

(1) 朽廃 時の経過による自然的な腐蝕により家屋の要件を欠くに至った状態をいう。

(2) 焼失 家屋が火災によりその要件を完全に失ってしまったか又は社会通念上これと同視すべき状態に至ったことをいう。

(3) 倒壊 家屋が災害（前号における火災を除く。）により崩壊・流失等の甚大な被害をこうむり、家屋としての要件を全く失ってしまったか又は社会通念上これと同視すべき状態に至ったことをいう。この場合における災害とは、暴風、豪雨、洪水、地震、その他の異常な自然現象又は大規模な事故をいう。

(4) 取毀 家屋の立替え、土地の利用目的の変更等のために、所有者等の意思により解体又は除去することをいう。

3 滅失の認定については、通常のコ費用での修復が可能かどうかという経済的見地や利用状況も勘案し、当該家屋が未だ利用されているような場合は、課税客体たる家屋として取り扱うものとする。このような場合において、当該家屋の一部が滅失しているときは、当該部分については一部滅失として取り扱うものとする。

(床面積の算定方法)

第32条 評価基準に規定された床面積の算定方法は、不動産登記規則第115条に規定された床面積と同一であり、第7項に規定する細部の取扱いについては、不動産登記事務取扱手続準則第82条に基づくものとする。

2 床面積は、各階ごとに壁その他の区画の中心線で囲まれた部分の水平投影面積により、平方メートルを単位として算定した床部分の面積によるものとし、1平方メートルの100分の1未満の端数は切り捨てるものとする。

3 木造家屋については、壁の厚さ及び形状にかかわらず、柱の中心線で囲まれた部分の水平投影面積により床面積を算定する。ただし、壁体構造の場合については壁の中心線とする。

4 非木造家屋のうち、鉄骨造家屋及び軽量鉄骨造家屋については、次の各号に掲げる取扱いによって床面積を算定する。

(1) 柱の外側が被覆されている場合は、柱の外側を結ぶ線で囲まれた部分の水平投影面積により床面積を算定する。

(2) 柱の両側が被覆されている場合は、柱の中心線で囲まれた部分の水平投影面積により床面積を算定する。

(3) 柱の外側に壁がある場合は、壁の中心線で囲まれた部分の水平投影面積により床面積を算定する。

(4) 壁がない場合は、柱の中心線で囲まれた部分の水平投影面積により床面積を算定する。

5 非木造家屋のうち、鉄筋コンクリート造家屋、鉄骨鉄筋コンクリート造及びコンクリートブロック造については、次の各号に掲げる取扱いによって床面積を算定する。

- (1) 壁体構造の場合は、壁又はサッシの中心線で囲まれた部分の水平投影面積により床面積を算定する。
 - (2) 壁のない場合は、柱の中心線で囲まれた部分の水平投影面積により床面積を算定する。
- 6 区分所有に係る家屋の各専有部分の床面積は、第2項にかかわらず壁その他の区画の内側線で囲まれた部分の水平投影面積によるものとする。
- 7 第1項における細部の取扱いとは、次の各号に掲げるものとする。
- (1) 天井の高さ1.5メートル未満の地階及び屋階（特殊階）は、床面積に算入しないものとする。ただし、一室の一部が天井の高さ1.5メートル未満であっても、その部分は、当該一室の面積に算入するものとする。
 - (2) 停車場の上屋を有する乗降場及び荷物積卸場の床面積は、その上屋がかかる部分の乗降場及び荷物積卸場の床面積によるものとする。
 - (3) 野球場、競馬場又はこれらに類する施設の観覧席の床面積は、屋根の設備のある部分の観覧席の床面積によるものとする。
 - (4) 地下停車場、地下駐車場及び地下街の建物の床面積は、壁又は柱等により区画された部分の面積によるものとする。ただし、常時一般に開放されている通路及び階段の部分を除く。
 - (5) 停車場の地下道設備（地下停車場のものを含む。）は、床面積に算入しないものとする。
 - (6) 階段室、エレベーター室又はこれらに準ずるもの（エスカレーター、リフト及びダムウェーター等）は、床を有するものとみなして各階の床面積に算入するものとする。ただし、エレベーター等が建物の一部の階に停止しない構造となっている場合（一部の階にエレベーター等の出入口がない場合）は、当該階についてはエレベーター室等を床面積に算入しないものとする。
 - (7) 建物に附属する屋外の階段は、床面積に算入しないものとする。ただし、屋根及び周壁等により外気を分断し得る構造を備えている場合は、床面積に算入するものとする。
 - (8) 建物の一部が上階まで吹抜になっている場合には、その吹抜の部分は、上階の床面積に算入しないものとする。ただし、再建築費評点数を算出するにあたっては、便宜上吹抜部分を床面積に算入し評点を付設するものとする。
 - (9) 柱、壁が傾斜している場合の床面積は、各階の床面の接着する壁その他の区画の中心線で囲まれた部分によるものとする。
 - (10) 建物の内部に煙突、ダストシュート、パイプスペースがある場合（その一部が外側に及んでいるものを含む。）には、その部分は各階の床面積に算入し、外側にあるときは算入し

ないものとする。

- (1 1) 出窓は、その高さ1.5メートル以上のもので、その下部が床面と同一の高さにあるものに限り、床面積に算入するものとする。ただし、出窓に物入、敷居又はかまち等がある場合において、これらが多少部屋の床面よりも上がっており同一の高さにないとしても、床面積に算入する。
- (1 2) 地盤上に1.5メートル以上の基脚を設け、その上に建築されている家屋については、当該基脚部分は床面積に算入しないものとする。ただし、当該基脚部分に周壁を設け、物置、車庫等として利用しているような場合は、この限りではない。
- (1 3) ベランダ、外廊下のように周壁の不完全な部分は、床面積に算入しないものとする。
- (1 4) 家屋の内部空間を通路の用に供していても、家屋本来の目的とする用途でない通路部分は床面積に算入しないものとする。ただし、シャッター等をもって遮断できる設備を有する場合には、当該部分は床面積に算入する。
- (1 5) 柱もしくは一部の壁だけの構造で、自由に通り抜けられる空間をピロティといい、一般的に内側に利用空間が形成されているとは認め難いため、当該ピロティ部分は、その利用状況の如何にかかわらず床面積に算入しない。
- (1 6) 車寄、ポーチ、周壁を有さない下屋及び建物と構造的に一体となっていないキャノピー等は、その大小にかかわらず床面積に算入しない。

(家屋の階層数)

第33条 家屋の階層数については、次の各号に掲げる取扱いによって求めるものとする。

- (1) 階数は、地盤面を中心として、上下に階層を数えた階数により区分して定めるものとする。
- (2) 家屋の敷地が斜面となっている場合には、家屋が周囲の地面と接する位置の平均の高さにおける水平面を地盤面とし、床が地盤面下にある階については、その床面から地盤面までの高さがその階の天井の高さの3分の1以上のものを地階として取り扱うものとする。
- (3) 塔屋のように、建床面積に対する当該部分の面積の割合が僅少である場合であっても、天井高が1.5メートル以上あれば、それが単なる屋上へ出るための出入り口の覆いである等人貨滞留性のある生活空間を有していない場合を除き、階層数に含め床面積を算定するものとする。
- (4) 傾斜地に建築された家屋で、左右2層の建物を階段室で連絡して一体的に利用している場合には、階段室で接続されている左右の部分は1階層として取り扱うものとする。

- (5) 丘陵又は宅地と道路に高低差がある土地に建築された家屋で、居宅等の基礎の下に車庫が設けられている場合は、全体を一個の建物として階層数を取り扱うものとする。ただし、居宅等部分と車庫部分とがそれぞれ関係なく存立できるものは、居宅等部分と車庫部分とを別個の建物として階層数を取り扱うものとする。

第2節 区分所有家屋の取扱い

(区分所有家屋の用語の意義)

第34条 本節において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 区分所有権 一棟の建物に構造上区分された数個の部分で独立して住居、店舗、事務所又は倉庫その他建物としての用途に供することができるものがあるときは、その各部分(区分所有者相互間の規約により共用部分とされた部分(以下「規約共用部分」という。))を除く。)を目的とする所有権をいう。
- (2) 区分所有者 区分所有権を有する者をいう。
- (3) 専有部分 区分所有権の目的たる建物の部分をいう。
- (4) 共用部分 専有部分以外の建物の部分(数個の専用部分に通ずる廊下又は階段室その他構造上区分所有者の全員の共用に供されるべき建物の部分(以下「全体共用部分」という。))又は区分所有者の一部の共用に供されるべき建物の部分(以下「一部共用部分」という。))、専有部分に属しない建物の附属物又は規約共用部分をいう。

2 第1項第4号に規定する全体共用部分とは、次の各号に掲げるものとする。

- (1) 数個の専有部分に通じる廊下及び階段室等構造上区分所有権の目的とはなり得ない部分
- (2) 専有部分に属さない、家屋の附属物としての建築設備
- (3) 区分所有権の目的となり得る建物の部分であるが、規約共用部分として定められた部分及び附属家

(区分所有家屋の認定)

第35条 賦課期日現在において、区分登記されたことによる区分所有権の成立をもって区分所有家屋として認定するものとする。

(特殊な区分所有家屋の床面積の割合補正)

第36条 専有部分に係る天井の高さ、附帯設備の程度又は仕上の程度等に著しい差異のある区分所有家屋については、その差異に応じて各専有部分の床面積の割合を補正するものとする。

2 区分所有者の代表者より市税条例第59条の2に基づく補正方法の申し出があり、市長が適当と認めるときは、前項の補正による方法に代えて、当該補正の方法により行うものとする。

第3章 木造家屋

第1節 木造家屋の再建築費評点数

(木造家屋の再建築費評点数)

第37条 木造家屋の再建築費評点数は、評価基準における用途別区分に基づき、その適用すべき木造家屋評点基準表によって求めるものとし、木造家屋評点基準表の用途別の決定に当たっては、評価対象家屋の現実の使用状況のいかんにかかわらず、当該木造家屋の本来の構造により、その適用すべき用途別区分を定めるものとする。

2 適用すべき木造家屋評点基準表がない場合は、用途別区分のもっとも類似した建物の再建築費評点基準表を適用するものとする。

3 前2項によっても適用が難しい場合には、第16条各項に定めるところによる。

(用途別区分)

第38条 前条に規定する用途別区分とは、次の各号に掲げる用途によって区分され、その用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 戸建形式住宅用建物 もっぱら居住の用に供することを目的として建築された一戸建ての独立住宅の建物をいい、二世帯住宅もこれに含まれる。
- (2) 集合形式住宅用建物 一棟の建物を複数に区画し、それぞれの区画が独立して居住の用に供するような建物で、原則として、当該区画の居住に必要な構造や設備を有するものをいう。ただし、各区画の独立性が高く、ほとんど共用部分のみられないものが大多数を占めていて、出入口、廊下又は便所等が共同使用のものであっても集合形式住宅用建物に含まれる。
- (3) 事務所用建物 事務又は業務を取り扱うのに適するように建築された建物をいう。
- (4) 店舗用建物 もっぱら物品の売買又は客への飲食等のサービスを提供することを目的として建築された建物をいう。
- (5) 病院用建物 医師又は歯科医師がもっぱら不特定多数の人のために医業又は歯科医業を営むために必要な構造施設を有する建物をいう。
- (6) ホテル用建物 宿泊を目的として建築された建物をいう。
- (7) 旅館用建物 客を宿泊させる目的として建築された和風構造の建物をいい、調理場があつて、各部屋において宿泊客に飲食させることを目的としたものをいう。
- (8) 劇場用建物 演劇、音楽、演芸などを催し、客に見せ又は聞かせるために建築され、その目的に必要な舞台装置、放送設備、投光設備等を有するホール型の建物をいい、一般的に梁間が広く天井高が高く、間仕切が少なく、固定式の客席が設置されているものをいう。

(9) 工場用建物 物品の製造，加工，工作，修理の用に供することを目的として建築された建物で，営業上必要な構造及び施設を有するものをいう。

(10) 倉庫用建物 物品の保管，集積の用に供することを目的として建築され，営業上必要な構造施設を有する建物をいう。

第2節 木造家屋の部分別評価方法

(部分別評価の適用条件)

第39条 木造家屋について再建築費評点数を算出する場合は，原則として，部分別評価によるものとする。

(部分別区分)

第40条 木造家屋評点基準表の部分別区分とは，一般の建築専門家が行う工事区分とは異なり，評点付設の便宜上設けられたものをいい，次の各号に掲げるものとする。

- (1) 構造部
- (2) 外壁仕上
- (3) 内壁仕上
- (4) 床仕上
- (5) 天井仕上
- (6) 屋根仕上
- (7) 建具
- (8) 建築設備
- (9) 仮設工事
- (10) その他工事

(施工の程度による補正)

第41条 前条各号において，普請の程度の良い家屋又は普請の程度の悪い家屋には，施工の程度による補正を行い，施工実態に適合させるものとする。

2 前項において，本市では，程度の劣る古材であって明らかに中古品と認められるような資材を全面的に利用して施工されている場合の減点補正率を0.70とする。

(構造部)

第42条 第40号第1項第1号に規定する構造部とは，柱・壁体，屋根構造，床構造から構成される主体構造部及び基礎のことをいう。

(柱・壁体)

第43条 第42条第1項に規定する柱・壁体とは、壁体骨組を構成する部分のうち土台、柱及び木製パネル等の部分をいう。

- 2 柱・壁体の標準評点数は、柱・壁体の単位当たりの標準評点数に、標準量を乗じて求めるものとする。
- 3 柱・壁体の補正項目については、施工量の多少による補正を行うものとし、その補正率は、当該家屋の延べ床面積1平方メートルあたりに使用されている実壁体面積を標準量で除して求めるものとする。
- 4 前項に規定する実壁体面積とは、次項に規定する実外壁仕上面積と同条第7項に規定する実内部壁体面積を合計したものをいう。
- 5 前項に規定する実外壁仕上面積とは、外壁仕上面積から外部開口面積を差し引いたものをいう。
- 6 前項において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。
 - (1) 外壁仕上面積 各階の外周延長にその階の階高を乗じて求めた面積を合計したもの
 - (2) 外部開口面積 外壁面に設置された建具に応じた開口及びその他外壁面の一部にある開口の面積を全て合計したもの
- 7 同条第4項に規定する実内部壁体面積とは、内部壁体面積から内部開口面積を差し引いたものをいう。
- 8 前項において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。
 - (1) 内部壁体面積 各階の間仕切り延長にその階の階高を乗じて求めた面積を合計したもの
 - (2) 内部開口面積 間仕切りに設置された建具に応じた開口及び次号に規定する内部開口の面積を全て合計したもの
 - (3) 内部開口 ユニットバス入り口、エレベーター入り口、又はその他壁面の一部に開口があるもの
- 9 柱・壁体の計算単位は、延べ床面積とする。
- 10 柱・壁体に構造用合板が含まれていない場合であっても、減点補正を行う必要はないものとする。
- 11 柱・壁体に断熱材が施工されている場合には、断熱材を付設するものとする。

(屋根構造)

第44条 第42条第1項に規定する屋根構造とは、屋根小屋組のことをいう。

- 2 屋根構造の計算単位は、建床面積とする。ただし、階上床面積が建床面積よりも大きい場合は、

実際の屋根施工部分である水平投影床面積とする。

- 3 陸屋根については、基準表に軒出の補正項目がないが、建床面積を大幅に超える大きな軒出がある場合は、前項ただし書のとおり水平投影床面積を屋根の計算単位とする。

(床構造)

第45条 第42条第1項に規定する床構造とは、床組である土間床、束立床及び階上床の部分のことをいう。

- 2 床構造の標準評点数は、床組ごとに用途別の標準量を乗じて求めるものとする。
- 3 床の計算単位は、延べ床面積とする。
- 4 階段部分の評価については、階段が属する部屋の床組に統一するものとする。

(基礎)

第46条 第42条第1項に規定する基礎とは、建物を支える建物の基脚部分をいい、次の各号に掲げるものとする。

(1) 鉄筋コンクリート基礎

(2) 独立基礎

(3) コンクリートブロック基礎

- 2 一棟の建物で、鉄筋コンクリート基礎の部分とコンクリートブロック基礎の部分など異なった構造の基礎が施工されている場合には、当該部分の建床面積の割合によって平均標準評点数を求めるものとする。ただし、異なる施工部分が些少の場合は、大半を占めるもので評価して差し支えない。
- 3 一棟の家屋で、基礎の高さが異なる場合であっても、土盛り等の外構工事の状況を鑑み、地盤上に現れている最も高い部分と最も低い部分の平均の高さを採用することとする。ただし、施工されている地盤面に明らかな段差がある場合など、容易に算出できない場合は、この限りではない。
- 4 前項ただし書において、基礎の高さの算出方法は、施工の面積割合によってそれぞれ評点を付設するのか又は平均地上高を求めるものとするのかを、当該家屋の施工状況により判断し、いずれかの方法を採用することとする。

(鉄筋コンクリート基礎)

第47条 前条第1項第1号に規定する鉄筋コンクリート基礎とは、割栗事業を施した上に捨てコンクリートを打って上面を平坦にして基礎の中に鉄筋を入れた布基礎、又は建物の底面全面に対し縦横に鉄筋を配し板状の基礎を設置するべた基礎をいう。

- 2 鉄筋コンクリート基礎の標準評点数は、立上り部分延長の1メートル当たりの標準評点数に、評価基準に定められた立上り部分の標準量に乗じて得た点数とスラブ部分の単位当たり標準評点数を合計して求めるものとする。
- 3 鉄筋コンクリート基礎の補正項目は、次の各号に掲げるものとし、当該各号に定めるところによる。
 - (1) 階数 3階建以上では荷重を支えるために基礎を強化する必要があるため、増点補正するもの
 - (2) 地上高 基礎の立ち上がり部分の高さにより施工量が増減するため、補正するもの。
 - (3) 平面の形状 家屋の規模や平面の形状により基礎の立上り部分延長が増減するため、それに応じて増減する施工量を補正するもの
- 4 鉄筋コンクリート基礎の計算単位は、建床面積とする。
- 5 家屋と一体ではあるが外気分断性がないガレージの袖壁や単に上階を支えるための柱等に鉄筋コンクリート基礎が施工されている場合は、その部分も評価するものとする。
- 6 外周に面した部分で明らかに立上り部分が施工されていない出窓や、インナーガレージのシャッター部分については、第3項第2号に規定する平面の形状の算出の際に、立上り部分延長から除くものとする。

(独立基礎)

第48条 第46条第1項第2号に規定する独立基礎とは、一つの柱の下に他の柱とは独立して設けられる基礎をいい、沓石基礎を想定したものをいう。

- 2 施工されている独立基礎の個数が明確である場合は、その個数分の単位当たりの評点数を付設するものとする。ただし、個数の把握ができない場合には、柱の施工部分などから類推し、その個数を求めるものとする。
- 3 独立基礎と鉄筋コンクリート基礎を併用している場合は、それぞれの施工箇所を把握し、鉄筋コンクリート基礎が施工された部分の面積分の評点数を求めるものとし、独立基礎の施工された部分は個数分の単位当たりの評点数を付設するものとする。

(コンクリートブロック基礎)

第49条 第46条第1項第3号に規定するコンクリートブロック基礎とは、コンクリートブロックで基礎を施工したものをいう。

(外壁仕上)

第50条 第40条第1項第2号に規定する外壁仕上とは、建物の外周壁の壁面仕上部分とその取付下地部分のことをいう。

- 2 外壁仕上の標準評点数は、仕上資材ごとに用途別の標準量を乗じて求めるものとする。
- 3 外壁仕上の補正項目については、施工量の多少による補正を行うものとし、その補正率は、当該家屋の延べ床面積1平方メートルあたりに使用されている第43条第5項に規定する実外壁仕上面積を標準量で除して求めるものとする。
- 4 外壁仕上の計算単位は、延べ床面積とする。

(内壁仕上)

第51条 第40条第1項第3号に規定する内壁仕上とは、間仕切壁の両面、外周内壁の壁面仕上部分とその取付下地部分のことをいう。

- 2 内壁仕上の標準評点数は、仕上資材ごとに用途別の標準量を乗じて求めるものとする。
- 3 内壁仕上の補正項目は、施工量の多少による補正を行うものとし、その補正率は、当該家屋の延べ床面積1平方メートルあたりに使用されている実内壁仕上面積を標準量で除して求めるものとする。
- 4 前項に規定する実内壁仕上面積とは、本項第1号の面積と第2号に2を乗じて求めた面積を合計したものをいう。
 - (1) 外周面面積から第50条第5項第2号に規定する外部開口面積を差し引いたもの
 - (2) 間仕切面積から第43条第6項第2号に規定する内部開口面積を差し引いたもの
- 5 前項において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。
 - (1) 外周面面積 各階の外周延長にその階の天井高を乗じて求めた面積を合計したもの
 - (2) 間仕切面積 各階の間仕切り延長にその階の天井高を乗じて求めた面積を合計したもの
- 6 内壁仕上の計算単位は、延べ床面積とする。
- 7 複数の内壁仕上が同じ部屋に施工されている場合には、その施工割合に応じて、それぞれの評点項目を付設することとする。ただし、家屋全体の施工割合に対して影響がないと判断した場合は、その部屋の主たる仕上に統一するものとする。
- 8 天井から床まで間仕切りが施工されている部分を間仕切り延長とする。ただし、天井から床まで施工されていない間仕切などで、構造および機能が間仕切りと認められる場合は、間仕切り延長としたうえで、当該間仕切りがない部分を開口として取り扱うものとする。
- 9 パーテーションのように取外しが可能である壁で、天井から床までに固着されていないものは、

間仕切りとして評価しないものとする。

10 天井を高くして部屋の一部を二層式にした上部空間（以下「ロフト」という。）の内壁は、設置されている部屋の内壁として評価するものとし、ロフト部分の内壁の高さを設置されている部屋の天井高に加えて評価するものとする。

11 階と階との間に設けられた天井高1.5メートル未満の収納空間等の内壁は、収納空間等の上下どちらかの部屋の内壁として評価するものとし、収納空間等の内壁の高さを上下どちらかの部屋の天井高に加えて評価するものとする。

12 パイプスペースやデッドスペースは、通常、延べ床面積に占める床面積の割合が極小であるため、内壁仕上の評点を付設しないものとする。ただし、延べ床面積に占める床面積の割合が評価に影響を与える場合はこの限りではない。

（床仕上）

第52条 第40条第1項第4号に規定する床仕上とは、床面の仕上部分とその下地部分をいう。

2 床仕上の標準評点数は、仕上資材ごとに用途別の標準量を乗じて求めるものとする。

3 床仕上の補正項目は、施工量の多少による補正を設けられているが、通常、延べ床面積と一致するため、原則として、補正しない。

4 床仕上の計算単位は、延べ床面積とする。

5 強化板ガラス、又はキャットウォーク等の特殊な床仕上は、通常、延べ床面積に占める床面積の割合が極小であるため、床仕上の評点を付設しないものとする。ただし、延べ床面積に占める床面積の割合が評価に影響を与える場合はこの限りではない。

6 階段部分の評価については、階段が属する部屋の仕上に統一するものとする。

7 床仕上におけるパイプスペースやデッドスペースの取扱いについては、第51条第12項と同じくするものとする。

（天井仕上）

第53条 第40条第1項第5号に規定する天井仕上とは、天井面の仕上部分とその取付下地部分のことをいう。

2 天井仕上の標準評点数は、仕上資材ごとに用途別の標準量を乗じて求めるものとする。

3 天井仕上の補正項目は、施工量の多少による補正を行うものとするが、通常、延べ床面積と一致するため、原則として、補正しないものとする。ただし、勾配のある天井仕上で、特に規模が大きく、評点数に多大に影響を与えると判断した場合は、標準量から施工量の多少を計算し、増点補正するものとする。

- 4 天井仕上の計算単位は、延べ床面積とする。
- 5 上階の床組、屋根野地板そのもの、又は断熱材が露出している場合は、天井仕上がないものとして取り扱い、評点を付設しないものとする。
- 6 天井仕上におけるパイプスペースやデッドスペースの取扱いについては、第51条第12項と同じくするものとする。

(屋根仕上)

第54条 第40条第1項第6号に規定する屋根仕上とは、屋根葺仕上及び屋根葺下地のことをいう。

- 2 屋根仕上における標準評点数は、屋根葺仕上及び屋根葺下地を合算した仕上資材の単位当たりの標準評点数に、評価基準に定められた屋根仕上の標準量を乗じて得た点数とする。
- 3 屋根仕上の補正項目は、次の各号に掲げる項目別補正とし、当該各号に定めるところによる。
 - (1) 屋根の形式 種々の屋根形式間の工事格差を補正するもの
 - (2) 勾配の大小 屋根の傾斜角度によって屋根の施工面積の多少や小屋組に施工される資材費等の補正を行うもの
 - (3) 軒出の大小 軒出寸法の大小によって屋根の施工面積が左右されることを補正するもの
- 4 前項第2号及び第3号において、一棟で異なる屋根勾配又は軒出がある場合には、家屋全体として平均値を算出し、その該当する補正率を適用するものとする。ただし、それぞれの異なる屋根部分を容易に区分けして補正率を適用できる場合は、この限りではない。
- 5 屋根仕上の計算単位は、建床面積とする。ただし、階上床面積が建床面積よりも大きい場合は、実際の屋根施工部分である水平投影床面積とする。
- 6 陸屋根については、基準表に軒出の補正項目がないが、建床面積を大幅に超える大きな軒出がある場合は、前項ただし書のとおり水平投影床面積を屋根の計算単位とする。
- 7 屋根の軒出を延長し、車寄せ等に利用している場合は、この部分を屋根面積として算入することとする。
- 8 屋根とは別に庇や下屋を作ってそれを車寄せ等に利用している場合に、規模が大きいと判断できるものについては、屋根面積に算入することとする。
- 9 屋根又は天井面に設置されている明かりを室内に入れるための窓を天窗といい、寸法や固定式又は開閉式の区別により適宜補正の上、その個数分について屋根仕上の評点数に加算するものとする。

(建具)

第55条 第40条第1項第7号に規定する建具とは、窓、出入口等建物の開口部に建て込まれる襖、障子、扉、サッシ、雨戸、出入口戸及び枠等のことをいう。

- 2 建具の標準評点数は、それぞれの建具の種類別に評点付設を行わず、家屋の用途別に普請の程度を総合的に判定する総合評点方式を採用するものとする。
- 3 前項の建具の総合評点方式において、建具の程度は、家屋の普請の程度と相似し、原則として、家屋全体の普請と一致するものとし、一般的な家屋であれば「中」とする。ただし、明らかに建具の程度が家屋の普請の程度と異なる場合は、家屋全体の格をもって判断するものとする。
- 4 建具の補正項目は、施工量の多少による補正を行うものとし、その補正率は、当該家屋の延べ床面積1平方メートル当たりで使用されている建具面積を標準量で除して求めるものとする。
- 5 建具の計算単位は、延べ床面積とする。
- 6 建具の幅については、柱の芯々を基準に測定するものとし、建具の高さについては、建具が設置された部分の高さ、すなわち開口とすべき高さを測定するものとする。
- 7 加算建具とは、障子や二重サッシのように、すでに設置された窓等に付随し、建具の開口面積に影響を与えない建具をいう。
- 8 窓シャッター、雨戸及びルーバーが施工されていた場合は、前項の加算建具として取り扱うものとする。
- 9 自動ドアは、開閉装置の評点を非木造家屋から転用して付設するものとする。
- 10 腰壁のある張出ベランダに建具を後から設置した家屋において、ベランダ本体をその他工事として評価している場合には、建具部分のみ評価するものとする。

(建築設備)

第56条 第40条第1項第8号に規定する建築設備とは、第17条に定めるところによる。

(評点付設の方式)

第57条 建築設備の評点付設の方式について、次の各号に掲げるものとし、当該各号に定めるところによる。

- (1) 項目別評点方式 電気設備、ガス設備、給水給湯設備及び排水設備について、個々に個数等を計算単位として、個別に評点を付設する方法をいう。
- (2) 総合評点方式 通常の家屋に施工されている電気設備、ガス設備、給水給湯設備及び排水設備について、種類や個数等を想定し、延床面積を計算単位として総合的に評点を付設する方法をいう。

(3) 加算評点方式 前2号の方式によらず、設備を個別に評価し、その評点数を加算する方法をいう。

2 原則として、電気設備、ガス設備、給水給湯設備及び排水設備については、総合評点方式を採用するものとする。ただし、各設備の施工状況が一般的な家屋と比べて大きく差異があり、総合評点方式によることが適当ではない場合は、項目別評点方式により評価するものとする。

3 集合形式住宅用建物及び工場倉庫用建物におけるガス設備、給水給湯設備及び排水設備の評点付設の方式については、前項ただし書に基づき、本市区域で施工される当該用途家屋の各設備を標準量で算定できないものと判断し、項目別評点方式を採用するものとする。

(項目別評点方式により付設する設備)

第58条 前条第1項第1号の項目別評点方式によって評価する設備は、次の各号に掲げるものとし、当該各号に定めるところによる。

(1) スイッチ配線 スイッチとは、照明器具等のオン・オフや明るさの調節ができる機能を有するもので、そのスイッチ部分までの配線設備をいう。

(2) コンセント配線 コンセントとは、照明器具や電気器具等のプラグを差し込むところで、そのコンセント部分までの配線設備をいう。

(3) 照明設備 天井や壁面に照明器具を直接取り付けたりしたものや、天井に埋め込んだもの、引掛シーリングそのものをいう。

(4) ガス設備使用栓・配管 ガスメーターからのガスの配管と使用栓をいい、1口配管はメーターから1本の配管で施工されているものとし、2口配管はメーターからは1本の配管であるが途中2本に分かれて施工されているものとする。

(5) 給水管 飲料水、水洗水、入浴用水、洗濯及び家事用水等を家屋内の必要な箇所に分配する設備をいい、配管には、ライニング鋼管又は塩化ビニル管が主に使用され、その種類により区別するものとする。

(6) 給湯管 給湯器から屋内の所要の場所に配管され、使用口等に接続するものをいう。

(7) 排水管 洗面所、浴室及び台所から出る雑排水、又は便所から出る汚水等をそのまま建物の外に排出する設備をいう。

(加算評点項目による設備)

第59条 第57条第1項第3号による設備は、次の各号に掲げるものとし、当該各号に定めるところによる。

(1) ドアホン 押ボタンを玄関に設け、室内と通話できる設備をいい、カメラ付きのものを

標準とする。

- (2) 使用口 水やお湯が出る蛇口をいう。ただし、第4号の衛生設備に附属する蛇口は、当該設備の評点数に含まれるため、使用口では評価しないものとする。
- (3) 給湯器 浴室、台所又は洗面所等に湯を供給するために設置されているものをいう。
- (4) 衛生設備 便所、洗面所又は浴室等の汚水や雑排水の排水を必要とする箇所に取り付けられる器具設備をいう。
- (5) 冷暖房設備 天井や壁等に埋め込まれた空調設備や床暖房設備をいう。
- (6) 換気設備 部屋の汚れた空気を新鮮な空気に入れ替える設備をいう。
- (7) 運搬設備 建物内で人や物等を輸送する設備をいう。

2 前項各号の設備においては、大きさや程度によって補正を行うものとする。

(給湯器)

第60条 前条第1項第3号に規定する給湯器とは、湯を供給する機能のほかに、浴槽内の湯を給湯器に循環させることで加熱する追焚機能を持つ給湯器をいい、給湯能力の基準である号数が24号程度のものを標準とする。

2 前項における給湯器のうち、大型の貯湯タンクに水を溜めて沸かすタイプの場合には、給湯器(貯湯式)を評点付設することとする。

3 前項の給湯器(貯湯式)には、ヒートポンプ給湯器やコージェネレーションシステムに附属する貯湯ユニットを含むものとする。

(衛生設備)

第61条 第59条第1項第4号に規定する衛生設備とは、次の各号に掲げるものとし、当該各号に定めるところによる。

- (1) 便器 便所の汚水を排水するために取り付けられる設備で、和式、小便器又は洋式といった便器の種類に対し、非水洗式又は水洗式に区別され評点項目が設けられている。ただし、洋式便器は、一般に水洗式のものがほとんどであるため、水洗式のみ基準表に設けられている。
- (2) 洗面器 洗顔や手洗いに使用する衛生陶器で、自動水栓を標準としたものをいう。ただし、下部に既製の収納等のユニットがあるものは、次号の洗面化粧台で評価するものとする。
- (3) 洗面化粧台 洗面器、化粧台、化粧鏡、照明器具、吊戸棚及びその他のオプションで構成される工場生産されたユニットをいう。ただし、洗面化粧台と一体のミラーがなく、かつ収納等のキャビネットがないものは、前号の洗面器で評価するものとする。

- (4) 洗濯流し・汚物流し 店舗や事務所等にあり、汚れ物の下洗いや漂白などに使用される鉢の深い大型の流しをいう。
- (5) 浴槽 湯を沸かして人が浸かることのできるものをいい、浴室全体がユニット化されていないような場合に用いる。
- (6) ユニットバス 浴室全体（天井，壁，洗い場の床及び浴槽）がユニット化されている浴室のことをいい、標準評点数には、ユニットバス本体（バスルーム，浴槽及びカラン等を含む。）のみが含まれ、ボイラー給湯器，窓，換気扇及び配管等は含まれていない。
- (7) ハーフユニットバス 浴室の下半分（腰壁，洗い場の床及び浴槽）をユニット化したものをいい、ユニットバスに比べ、壁や天井等に施主の要求する別の資材を用いることができるものをいう。
- (8) 浴室換気乾燥機 ガスや電気の力で暖かく乾燥した空気を作り，それを浴室内に吹き出すことで浴室全体を乾燥させる機能を有する設備をいう。
- (9) ユニットシャワー 通常のユニットバスよりも狭いスペースでシャワーのみを設置したユニット化されたシャワー室をいう。
- (10) 流し台 台所に備え付けてある水槽状の台をいい，水などを流すことができるものをいう。
- (11) システムキッチン バックパネル及びサイドパネルで構成された箱型に，流し台，コンロ台，調理台，吊戸棚及びレンジフードファン等を加えて一つのユニットとしてシステム化された工場量産型の設備をいう。
- (12) ミニシステムキッチン 主にワンルームマンションや事務所等で使用されている簡易なシステムキッチンをいい，シンク及びコンロ台が一体のものをいう。ただし，前号のシステムキッチンとは異なり，レンジフードファンや換気扇は標準評点数に含まれていない。
- (13) レンジフードファン 台所のコンロ上部に設置され，箱形の覆いと換気扇を一体化した換気設備をいう。

2 前項第2号の洗面器を評価する場合に，手動水栓であっても補正を行う必要がないものとする。ただし，手動水栓で小さな手洗器程度のものは，標準よりも大きく程度が下回るため，減点補正を行うものとする。

3 第1項第6号のユニットバスを評価する場合に，介護用ユニットバスが施工されている場合は，増点補正を行うものとする。

4 第1項第11号のシステムキッチン及び第12号のミニシステムキッチンの標準評点数に算入

されていない食洗機やビルトインタイプの冷蔵庫は、別途評価しないものとする。

- 5 第1項第12号のミニシステムキッチンに、レンジフードファンや換気扇が設置されている場合には、別途評価するものとする。

(冷暖房設備)

第62条 第59条第1項第5号に規定する冷暖房設備とは、次の各号に掲げるものとし、当該各号に定めるところによる。

(1) 空調設備（ビルトイン方式） 天井、壁又は床等に埋め込まれた空調設備をいい、目的とする室内の空気の温度、湿度、気流及び清浄度をその目的にあった条件に調整し、これを室内に均一に分布させるものをいう。

(2) 床暖房設備 床下に電気ヒーターや放熱用のパイプコイルを埋設し、これに電気や温水を通して輻射熱により暖房を行うものをいい、他の暖房設備のように放熱器を必要とせず、パイプコイル自体が放熱器の役目を果たすものをいう。

- 2 前項第1号の計算単位は、空調による影響範囲分の床面積とし、壁や建具で仕切られている範囲とする。ただし、壁の一部にわずかな開口があつたとしても、空調による影響範囲として仕切られているものとして差し支えない。

- 3 第1項第2号の計算単位は、実際に設置されている範囲の床面積とする。ただし、居室のほぼ全体に設置されており、明らかに部屋全体に効用を及ぼしていると判断できる場合は、居室全体の床面積を計算単位とする。

(換気設備)

第63条 第59条第1項第6号に規定する換気設備とは、次の各号に掲げるものとし、当該各号に定めるところによる。

(1) 換気扇・換気口 外壁を貫通して設けられているものが多く、換気又は排煙等を行う設備をいう。換気扇とは、ファンにより換気を行うものをいい、換気口とは、壁に開けた穴にベントキャップやシャッター等を取り付けたもので、別の場所に設けられたファンの内圧の変化を利用してファンを用いず換気を行うものをいう。

(2) 換気設備（住宅用） 住宅用の用途に設けられた評点項目で、天井裏に設置されたダクトとファンによって各居室に戸外の新鮮な空気を送り、家屋内の汚れた空気を戸外に排気する機能を持つものをいう。ただし、ダクトを用いず換気扇及び換気口のみの場合であっても、住宅用の用途であれば前号の換気扇・換気口ではなく当該設備の評点を付設するものとする。

- 2 前項第1号に規定する換気扇及び換気口の評価に対する留意事項は、次の各号に掲げるとおり

とする。

- (1) 自然給気口は、換気口として評価するものとする。
- (2) 基礎や小屋裏の換気口は、評価しないものとする。
- (3) ユニットバスの換気扇は、ユニットバスの評点に含まれないため、換気扇として評価するものとする。
- (4) 熱交換機を内蔵して一台で給排気を行うような換気扇については、通常の換気扇と同等のものとして増点補正をせず、一台で給排気を行うとしても換気扇の個数は1つとして取り扱うものとする。
- (5) 建具にある換気かまちは、建具の一部であり、換気口として評価しないものとする。
- (6) 建具と一体化した換気扇は、壁に施工されているものと機能は変わらないため、換気扇として評価するものとする。

3 第1項第2号に規定する換気設備の評価に対する留意事項は、次の各号に掲げるとおりとする。

- (1) 計算単位は、廊下、便所又は浴室等を含む延べ床面積とする。ただし、非木造家屋における換気設備とは異なり、空調設備（ビルトイン方式）が施工されている面積を除かない。
- (2) 浴室換気乾燥機やレンジフードファンについては、当該評点数に含まれていない。
- (3) 各階によって換気方法が異なる場合は、それぞれの階ごとに評価するものとする。

(運搬設備)

第64条 第59条第1項第7号に規定する運搬設備は、ホームエレベーターをいう。ただし、木造家屋評価基準表に示されていない運搬設備で、第16条第2項の規定により算出できるものは、本条の運搬設備に含むものとする。

(仮設工事)

第65条 第40条第1項第9号に規定する仮設工事とは、敷地の仮囲、水盛、遣方及び足場等の建築に必要な準備工事又は工事中の保安のための工事をいい、建物の建築費に通常含まれる仮設工事のための損料及び労務費から算出した延べ床面積1平方メートル当たりのものによって算出されるものをいう。

2 仮設工事の補正項目は、仮設工事の規模による補正を行うものとする。延べ床面積に応じて、補正を行う。

3 仮設工事の計算単位は、延べ床面積とする。

(その他工事)

第66条 第40条第1項第10号に規定するその他工事とは、第40条第1項第1号から第9号

までのいずれの部分にも含まれない部分をいい、次の各号に掲げるものをいう。

- (1) 雑工事
 - (2) 階段
 - (3) バルコニー
 - (4) 床間
 - (5) 小屋裏収納
- (雑工事)

第67条 前条第1項第1号に規定する雑工事の評点付設は、各用途別に第40条第1項第1号から第8号までの部分別再建築費評点数の合計に対して一定率を乗じ求めるものとする。評価基準に基づき、次の表の左欄に掲げる用途別区分に応じ、それぞれ同表の右欄に定める率とする。

用途別区分	乗率
ホテル，旅館用建物，病院用建物	5%
戸建形式住宅用建物，集合形式住宅用建物	4%
事務所用建物，店舗用建物，劇場用建物	3%
工場，倉庫用建物	2%

(階段)

第68条 第66条第1項第2号に規定する階段の標準評点数は、階段を施工するためのユニットおよびその労務費で積算されている。

- 2 前項における階段の標準評点数には、階段に施工されている仕上等は含まれておらず、別途各部分別において評点付設するものとする。

(バルコニー)

第69条 第66条第1項第3号に規定するバルコニーとは、登記床面積に含まれない跳ね出しバルコニーを想定し、バルコニーの床に屋根仕上に相当する仕上施工されているものや床の裏側が珪酸カルシウム板などの仕上が施工されているものをいう。

- 2 バルコニーの施工面積は、原則として、壁芯で計測するものとする。ただし、壁芯や柱芯を確定するのが困難な場合は、外壁面からバルコニーの腰壁の外側までの値で実測するものとする。
- 3 前項において、実測困難な場合は、竣工図等を確認したうえで、図面からの計測値等を採用することとする。

(床間)

第70条 第66条第1項第4号に規定する床間の評点項目は、次の各号に掲げるものとし、当該各号に定めるところによる。

- (1) 本床 床柱，落掛，框，床及び地板
- (2) 床脇 地板及び棚板
- (3) 付け書院 側回，膳板，欄間及び障子

2 床間の補正項目は、床間の幅により施工量の多少として補正を行うものとする。

3 本床及び床脇については、床部分の仕上はそれぞれの評点項目に地板として含まれているため、当該床部分については、床組のみを評点付設するものとし、天井や内壁については、床間の評点に含まれていないため、それぞれの部分別で評点を付設するものとする。

4 付け書院にある障子は評点項目に含まれているため、内部建具は評価しないものとする。

(小屋裏収納等)

第71条 第66条第1項第5号に規定する小屋裏収納等とは、床面積には算入しない部屋部分で、天井高が1.5メートルに満たない部分をいい、第51条第10項及び第11項に規定するロフト等もこれに含める。ただし、ロフト等の内壁仕上は、その他工事ではなく第51条第10項及び第11項のとおり内壁仕上で評価するものとする。

2 施工箇所が分かれている場合は、1箇所ずつ評点を付設するものとする。

3 小屋裏収納等の補正項目は、次の各号に掲げるものとし、当該各号に定めるところによる。

- (1) 対象床面積 6畳程度を標準とし、対象床面積に応じて増減点補正を行う。
- (2) 内部仕上の程度 仕上が物入程度のものを標準とし、クロス貼りのような一般的な部屋仕上であれば増点補正し、ロフト程度であれば減点補正する。

4 大規模な小屋裏収納やペントハウスなどで、そこに至る階段が通常の各階を行き来するためのものと同等のものである場合は、階段部分の面積も対象床面積の判定に含むものとし、同じく第68条に規定する階段としても、その個数を加算するものとする。

5 著しく程度の良いもの又は著しく程度の悪いもので、小屋裏収納等で評点を付設することが適さない場合は、当該部分を部分別評価することとする。

(加算評点項目)

第72条 加算評点項目は、各部分別に共通する仕上等で次の各号に掲げるものとし、当該各号に定めるところによる。

- (1) 塗装・吹付 表面に防腐作用を施すために又は見栄えを良くするために施工された塗装

素材をいう。

(2) 断熱材 断熱性能を得るために用いられる熱伝導率の小さい素材をいう。

(3) 天窓 第54条第9項に定めるところによる。

2 前項第1号及び第2号に規定する加算評点項目の補正項目及び計算単位については、加算先の項目に従うものとする。

3 集合形式住宅の共用部分やビルトインガレージ等で断熱材が施工されていない部分を除き、外壁、天井及び床について、断熱材を評点付設するものとする。

4 前項にかかわらず、その他部分別において断熱材が施工されている場合には、断熱材を当該部分別に評点付設するものとする。

第3節 木造家屋の比準評価方法

(比準評価の適用条件)

第73条 基準年度において新たに課税することとなる新築家屋及び第二年度又は第三年度において新たに課税することとなる新築家屋について、比準評価により再建築費評点数を求める場合は、原則として、次の各号に掲げる条件に全て該当するものとする。

(1) 戸建形式住宅用建物

(2) 2階建て

(3) 延べ床面積が60平方メートル以上200平方メートル未満の範囲であること

(4) 基礎の高さが15センチメートル以上135センチメートル以下の範囲であること

(5) 平均天井高が2.3メートル以上3.0メートル以下の範囲であること

(6) 平均階高が2.7メートル以上3.3メートル以下の範囲であること

(7) 吹抜が延べ床面積の20パーセント以内であること

(8) ビルトインガレージ等に施工されている土間コンクリートの施工床面積が延べ床面積の30パーセント以内であること

(9) ユニットバス又はユニットシャワーの施工床面積の合計が3坪以内であること

(10) 延べ床面積に応じて、1階と2階の床面積差が一定以内のもの

(11) 家屋の外形が著しく複雑ではないもの

(12) 主な居室部に施工された天井仕上、内壁仕上、及び床仕上が標準家屋に比べ、大きく変わらないもの

(13) 施工された外部建具や内部建具の数量が標準家屋に比べ、大きく変わらないもの

2 前項第10号に規定する床面積の差は、次の表の左欄に掲げる延べ床面積区分に応じ、それぞれ

れ同表の右欄に定める床面積差とする。

延べ床面積区分	床面積差
60 m ² 以上80 m ² 未満の家屋	10 m ²
80 m ² 以上100 m ² 未満の家屋	15 m ²
100 m ² 以上120 m ² 未満の家屋	20 m ²
120 m ² 以上150 m ² 未満の家屋	25 m ²
150 m ² 以上180 m ² 未満の家屋	30 m ²
180 m ² 以上200 m ² 未満の家屋	35 m ²

3 第1項第11号に規定する外形が著しく複雑でないものは、次の各号に掲げるものとする。

- (1) 外形の縦横比が1対1（正方形相当）から1対3程度までのもの
- (2) 凹凸が少ないL字形相当のもの
- (3) 凹状相当のもの

(標準家屋の概要)

第74条 前条による比準評価を行うため選定した標準家屋の概要は、次の表の左欄に掲げる区分に応じ、それぞれ同表の右欄に定める評点項目等とする。

区分	評点項目等
所在する区	中央区
階層数	2階建
延べ床面積	103.30 m ²
家屋の外形	正方形相当
屋根	化粧スレート
基礎	鉄筋コンクリート基礎45cm
外壁仕上	サイディング
内壁仕上	概ねビニールクロス貼相当
天井仕上	概ねビニールクロス天井相当
床仕上	概ねフローリング相当

第4章 非木造家屋

第1節 非木造家屋の再建築費評点数

(非木造家屋の再建築費評点数)

第75条 非木造家屋の再建築費評点数は、評価基準における用途別区分に基づき、その適用すべき非木造家屋評点基準表によって求めるものとし、非木造家屋評点基準表の用途別の決定に当たっては、評価対象家屋の現実の使用状況のいかんにかかわらず、当該非木造家屋の本来の構造により、その適用すべき用途別区分を定めるものとする。

2 適用すべき非木造家屋評点基準表がない場合は、用途別区分のもっとも類似した建物の再建築費評点基準表を適用するものとする。

3 前2項によっても適用が難しい場合には、第16条各項に定めるところによる。

(用途別区分)

第76条 前条に規定する用途別区分は、次の各号に掲げる用途によって区分され、その用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 戸建形式住宅用建物 もっぱら居住の用に供することを目的として建築された一戸建ての独立住宅の建物をいい、二世帯住宅もこれに含まれる。
- (2) 集合形式住宅用建物 一棟の建物を複数に区画し、それぞれの区画が独立して居住の用に供するような建物で、原則として該区画の居住に必要な構造や設備を有するものをいう。ただし、各区画の独立性が高く、ほとんど共用部分のみられないものが大多数を占めていて、出入口、廊下又は便所等が共同使用のものであっても集合形式住宅に含まれる。
- (3) 事務所用建物 事務又は業務を取り扱うのに適するように建築された建物をいう。
- (4) 店舗用建物 もっぱら物品の売買又は客への飲食等のサービスを提供することを目的として建築された建物をいう。なお、映画、音楽、スポーツ、ダンス、演劇又は演芸等を公衆に見せ、聞かせもしくは遊戯舞踏を行うことを本来の目的として建築され、それに必要な構造施設を有する劇場、娯楽場用等のホール型建物もこれに含まれる。
- (5) 病院用建物 医師又は歯科医師がもっぱら不特定多数の人のために医業又は歯科医業を営むために必要な構造施設を有する建物をいう。
- (6) ホテル用建物 宿泊を目的として建築された建物をいう。
- (7) 工場用建物 物品の製造、加工、工作又は修理の用に供することを目的として建築され、営業上必要な構造施設を有する建物をいう。
- (8) 倉庫用建物 物品の保管、集積の用に供することを目的として建築され、営業上必要な構

造施設を有する建物をいう。

(9) 軽量鉄骨造建物 建物の主体構造部が軽量形鋼によって構成されている建物をいい、評点基準表では、軽量鉄骨造建物をさらに次のアからエに掲げる用途に区分するものとする。

ア 戸建形式住宅用建物

イ 集合形式住宅用建物

ウ 事務所、店舗用建物

エ 工場、倉庫用建物

第2節 非木造家屋の部分別評価方法

(部分別評価の適用条件)

第77条 非木造家屋について再建築費評点数を算出する場合は、原則として、部分別評価によるものとする。

(部分別区分)

第78条 非木造家屋評点基準表の部分別区分とは、一般の建築専門家が行う工事区分とは異なり、評点付設の便宜上設けられたものをいい、次の各号に掲げるものとする。

(1) 構造部

(2) 外壁仕上

(3) 内壁仕上

(4) 床仕上

(5) 天井仕上

(6) 屋根仕上

(7) 建具

(8) 特殊設備

(9) 建築設備

(10) 仮設工事

(11) その他工事

(施工の程度による補正)

第79条 前条各号において、普請の程度の良い家屋又は普請の程度の悪い家屋には、施工の程度による補正を行い、施工実態に適合させるものとする。

2 前項において、本市では、程度の劣る古材であって明らかに中古品と認められるような資材を全面的に利用して施工されている場合の減点補正率を0.70とする。

(構造部)

第80条 第78条第1項第1号に規定する構造部とは、主体構造部、基礎工事、外周壁骨組、間仕切骨組のことをいう。

(主体構造部)

第81条 第80条第1項に規定する主体構造部は、非木造家屋の骨組を構成するものであり、基礎、柱、梁、壁体、床版、小屋組、屋根版等の家屋の主体となる構造部分をいう。

- 2 主体構造部の構造種別は、第2条第2項各号に定めるところによる。
- 3 主体構造部は、次の各号に掲げる構造部分により区分され、その用語の意義は、当該各号に定めるところによる。
 - (1) 軸部構造 荷重や外力に対して安全性を確保する役割を持つ骨組である柱及び梁をいう。
 - (2) 壁体構造 柱や梁と一体的に作られ、床及び屋根より受ける荷重を直接受けて基礎に伝える壁体をいう。
 - (3) 床構造 床の骨組部分をいう。床部分から仕上部分と下地部分を除いたものを評価するものとする。
 - (4) 屋根構造 屋根の骨組部分をいう。屋根から仕上部分と下地部分を除いたものを評価するものとする。
- 4 主体構造部のうち、軸部構造としての鉄骨に施工された耐火被覆については、被覆の工法や耐火性能に応じて評点付設するものとする。
- 5 使用資材の使用量が明確である場合の主体構造部の標準評点数は、第16条第2項第1号に基づき、単位当たり標準評点数を適用して求めるものとする。
- 6 前項において、屋根仕上の下地である母屋や外壁仕上又は内壁仕上の下地である胴縁の鉄骨(軽量鉄骨を含む。)が主体構造部の使用量に含まれている場合は、それを控除して評点付設するものとする。
- 7 使用資材の使用量が不明確である場合の床構造は、次の各号に掲げる事項によって取り扱うものとする。
 - (1) 構造種別が鉄骨鉄筋コンクリート造(以下「SRC造」という。)又は鉄筋コンクリート造(以下「RC造」という。)の床構造は、軸部と同質の資材で単一の施工で建築されているため、主体構造部の標準評点数に含まれているものとする。
 - (2) 構造種別が鉄骨造(以下「S造」という。)、軽量鉄骨造(以下「LGS造」という。)又はコンクリートブロック造(以下「CB造」という。)の場合は、通常、床構造を軸部と異質

な資材で施工することから、主体構造部の標準評点数に床構造が含まれていないため、別途床構造を評点付設するものとする。

- (3) 前号において、軸部構造と同質の資材によって床構造が施工されている場合であっても、最下階（通常は1階をいう。）の床構造は主体構造部に含まれていないため、別途床構造として評点付設するものとする。ただし、第46条第1項第1号に規定する鉄筋コンクリート基礎を評点付設し、当該基礎の評点数に含まれたスラブ部分を最下階の床構造として取り扱う場合は、別途床構造を評点付設しないものとする。

8 使用資材の使用量が不明確である場合の屋根構造は、次の各号に掲げる事項によって取り扱うものとする。

- (1) 構造種別がSRC造又はRC造の屋根構造は、軸部と同質の資材で単一の施工で建築されているため、主体構造部の標準評点数に含まれているものとする。
- (2) 構造種別がS造又はLGS造の屋根構造は、通常、軸部と同質の資材で単一の施工で建築されているため、主体構造部の標準評点数に含まれているものとする。ただし、軸部と異質な資材で屋根構造が施工されている場合は、主体構造部の標準評点数から同質の資材による屋根構造分の評点数を除き、別途屋根構造を評点付設するものとする。
- (3) 構造種別がCB造の屋根構造は、通常、軸部と異質な資材で施工し、主体構造部の標準評点数に屋根構造が含まれていないため、別途屋根構造を付設するものとする。
- (4) 勾配屋根の屋根構造については、勾配の傾きや軒出の寸法によって、それぞれ補正を行うものとする。

9 SRC造やRC造の使用資材の使用量が不明確である場合に適用する補正項目は、次の各号に掲げる項目によって区分され、その用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 階層数 建物の階層を基準として補正するもの。ただし、この階層数には塔屋部分及び地階の階層は含まないものとする。
- (2) 階高 建物の階高を基準として補正するもの。この階高とは、ある階の床面から直上階の床面までの高さをいうが、1棟の建物の階高が、階層によって一定せず、二以上の階高を有する建物については、当該建物における代表的な階高若しくは各階の平均階高によって判定するものとする。
- (3) 柱間 建物の柱間を基準として補正するもの。この柱間とは、柱の中心から相隣接する柱の中心までの長さをいう。ただし、間柱のように建物の構造上重要でない柱についてはこれを考慮することなく、構造上重要とされる主要な柱についての柱間の状況を判定するものとする。

とする。

(4) 壁面積の大小 建物の壁体部における壁面積を基準として補正するもの。ただし、この壁面積とは、主体構造部に関係のある部分の壁体部の面積によるものであり、各構造別に、当該構造における主体構造部の使用資材以外の使用資材によってその骨組等が施工されている部分の壁体部の面積は含まれないものとする。

(5) 地階 地盤面以下の階層を基準として補正するもの

(6) 工事形態 建物の主体構造部の工事形態が通常の工事形態に比較して複雑である場合に補正するもの

(7) 装備 工場、倉庫用建物については、材料等の運搬のため通常クレーンの設置が行われ、そのために他の一般の建物より主体構造部が強固なものとされており、クレーン装備の力量によって補正するものとする。

1 0 S造の使用資材の使用量が不明確である場合に適用する補正項目は、前項各号に掲げるもの及び以下に定めるものとする。

(1) 規模 床面積を基準として補正するもの

1 1 L G S造の使用資材の使用量が不明確である場合に適用する補正項目は、戸建形式住宅用建物、集合形式住宅用建物以外の用途では、第9項第6号に規定される工事形態の補正のみ適用するものとし、テント膜倉庫、コンテナボックス及び物置並びに車庫等の規模の小さいユニットのものに対して減点補正するものとする。ただし、戸建形式住宅用建物、集合形式住宅用建物については、第123条第2項各号に定める。

1 2 C B造の使用資材の使用量が不明確である場合に適用する補正項目は、第9項第1号の階層数及び第2号の階高並びに以下に定める壁厚とする。ただしC B造の戸建形式住宅用建物、集合形式住宅用建物に適用する補正項目は、次項に定めるものとする。

(1) 壁厚 C B造の建物における壁の厚さを基準として補正するもの

1 3 前項ただし書において、戸建形式住宅用建物および集合形式住宅用建物でのC B造の使用資材の使用量が不明確である場合に適用する補正項目は、第9項第1号の階層数及び前項の壁厚並びに次の各号に定めるものとする。

(1) 壁体の延長 間仕切壁体を使用したコンクリートブロックの使用量で補正するもの

(2) 開口率 内壁及び外壁仕上面積に対する開口部面積の割合で補正するもの。ただし、ここでいう内壁及び外壁仕上面積には、開口部面積を含むものとする。

1 4 免振装置とは、アイソレータと免震用ダンパーで構成された装置をいい、装置の基数を計算

単位とし、大規模家屋に免振装置が施工されている場合は、主体構造部における加算評点項目として評価する。

1 5 免振装置に適用する補正項目は、次の各号に掲げる項目によって区分され、その用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) ゴム外径 積層ゴム部分の外径の大小により補正するもの
 - (2) ゴム総厚 積層ゴム部分のゴムの総厚の大小により補正するもの
 - (3) 装置の種類 免振用ダンパー機能の有無により補正するもの
- (基礎工事)

第82条 第80条第1項に規定する基礎工事は、建物の荷重を支える地下構造部分を築造するための根切工事、建物による荷重と地盤の状況に応じて施工する杭打地業及び割栗地業等をいい、その評点項目は、次の各号に掲げる項目によって区分され、その用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 根切工事 建物の基礎その他地下部分の構築のため地表面を所定の深さまで掘り下げる工事をいい、建物の下部全面を掘り下げる総掘りを基準とする。
- (2) 杭打地業 基礎だけでは建物の荷重を支持できない場合に、支持力を増大させるため杭を打ち込むものをいう。
- (3) 鉄筋コンクリート基礎 第46条第1項第1号及び第47条に定めるものとする。ただし、第47条第3項第3号中「平面の形状」とあるのは「施工量の多少」と読み替えるものとする。
- (4) 独立基礎 第46条第1項第2号及び第48条に定めるものとする。
- (5) コンクリートブロック基礎 第46条第1項第3号及び第49条に定めるものとする。

2 施工されたコンクリート等の使用量が明確である場合は、当該コンクリート等は基礎本体としてではなく主体構造部として評価するため、根切工事のみを評点付設するものとする。ただし、施工されたコンクリート等の使用量が不明確であっても、SRC造及びRC造の場合には、主体構造部として評価するため、根切工事のみ付設することに変わりない。

3 第1項第2号に規定する杭打地業は、次の各号に掲げる種類により区分され、その用語の意義は、当該各号に定めるところによる。ただし、杭打地業のうち、地盤改良工事(柱状改良を含む)は、家屋として評価しないものとする。

- (1) 既成杭 木杭、鉄杭及び鉄筋で補強したコンクリート杭をいう。
- (2) 場所打コンクリート杭 現場で地中へ杭孔を掘り、その孔内にコンクリートを流し込ん

で造る杭をいい、地階のある建物を想定した評点項目だが、地階がない建物であってもそのまま評点付設するものとする。

4 第1項第1号に規定する根切工事に適用する補正項目は、次の各号に掲げる項目によって区分され、その用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 根切り土量 根切りの深さによって補正するもの
- (2) 地階 地下1階を基準とし、階層数の増加により工事費が割高になることを評点数に反映させるため補正するもの
- (3) 地盤 普通の地盤で湧水量も少なく根切工事が困難でない地域を基準とし、埋立地のような軟弱な地盤等であれば、土砂の崩壊を防ぐために矢板を設置する山留工事及び地下水の流入等を除くために行う排水工事の工事費が嵩むことを評点数に反映させるため補正するもの
- (4) 敷地 商店街のような建物が密集している地域に建築する場合に、根切工事の困難性に基づく工事費の増加を評点数に反映させるため補正するもの

5 第1項第2号に規定する杭打地業に適用する補正項目は、杭の末口径及び長さによるものとする。

6 第1項第3号から第5号に規定する評点項目は、木造と同規模の小規模家屋であり、かつ、使用資材の使用量が不明確である場合に用いるものとする。

(外周壁骨組)

第83条 第80条第1項に規定する外周壁骨組とは、屋外に面した壁すなわち外周壁が主体構造部と異質の材料をもって施工される場合のその骨組部分をいう。

2 S造、LGS造又はCB造の家屋で、主体構造部と外周壁骨組が同質の材料をもって施工される場合は、外周壁骨組の評点を付設しないものとする。

3 外周壁骨組の標準評点数は、仕上資材ごとに用途別の標準量を乗じて求めるものとする。

4 外周壁骨組の補正項目については、外周壁面積の大小による補正を行うものとし、その補正率は、当該家屋の延べ床面積1平方メートルあたりに使用されている外周壁骨組の実面積を標準量で除して求めるものとし、第85条第3項に規定する外壁仕上面積の大小と意義を同じくするものとする。

5 外周壁骨組の計算単位は、延べ床面積とする。

(間仕切骨組)

第84条 第80条第1項に規定する間仕切骨組とは、屋内のみに面した壁すなわち間仕切りが主体構造部と異質の材料をもって施工される場合のその骨組部分のことをいう。

2 間仕切骨組の標準評点数は、仕上資材ごとに用途別の標準量を乗じて求めるものとする。

3 間仕切骨組の補正項目については、間仕切面積の大小による補正を行うものとし、その補正率は、当該家屋の延べ床面積1平方メートルあたりに使用されている実間仕切骨組面積を標準量で除して求めるものとする。

4 間仕切骨組は、間仕切壁の仕上部分の芯になる部分であり、実間仕切骨組面積を算定するにあたっては、間仕切壁の両面によることなく、片面をもって行うものとする。

5 第3項に規定する実間仕切骨組面積は、間仕切面積から内部開口面積を差し引いたものとする。

6 前項において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

(1) 間仕切面積 第51条第5項第2号と意義を同じくし、各階の間仕切り延長にその階の天井高を乗じて求めた面積を合計したものをいう。

(2) 内部開口面積 第43条第6項第2号と意義を同じくし、間仕切りに設置された建具に応じた開口及びその他壁面の一部にある開口の面積を全て合計したものをいう。

7 主体構造部と同質の材料をもって施工される間仕切骨組は主体構造部で評価するため、間仕切骨組の評点を付設しないものとする。ただし、主体構造部がS造及びLGS造で、その使用資材の使用量が不明確である場合には、主体構造部の評点数に間仕切骨組分が含まれていないため、鉄骨や軽量鉄骨で施工された間仕切骨組を評点付設するものとする。

8 間仕切骨組の計算単位は、延べ床面積とする。

(外壁仕上)

第85条 第78条第1項第2号に規定する外壁仕上とは、建物の外周壁の仕上部分とその下地部分をいう。

2 外壁仕上の標準評点数は、仕上資材ごとに用途別の標準量を乗じて求めるものとする。

3 外壁仕上の補正項目については、外壁仕上面積の大小による補正を行うものとし、その補正率は、当該家屋の延べ床面積1平方メートルあたりに使用されている実外壁仕上面積を標準量で除して求めるものとする。

4 前項に規定する実外壁仕上面積は、外壁仕上面積から外部開口面積を差し引いたものとする。

5 前項において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

(1) 外壁仕上面積 第50条第5項第1号と意義を同じくし、各階の外周延長にその階の階

高を乗じて求めた面積を合計したものをいう。

- (2) 外部開口面積 第50条第5項第2号と意義を同じくし、外壁面に設置された建具に応じた開口及びその他外壁面の一部にある開口の面積を全て合計したものをいう。

6 外壁仕上の計算単位は、延べ床面積とする。

(内壁仕上)

第86条 第78条第1項第3号に規定する内壁仕上とは、建物の内周壁の仕上部分とその下地部分をいう。

2 内壁仕上の標準評点数は、仕上資材ごとに用途別の標準量を乗じて求めるものとする。

3 内壁仕上の補正項目については、内壁仕上面積の大小による補正を行うものとし、その補正率は、当該家屋の延べ床面積1平方メートルあたりに使用されている実内壁仕上面積を標準量で除して求めるものとする。

4 前項に規定する実内壁仕上面積は、本項第1号の面積と第2号に2を乗じて求めた面積を合計したものとする。

(1) 外周面面積から前条第5項第2号に規定する外部開口面積を差し引いたもの

(2) 間仕切面積から第84条第6項第2号に規定する内部開口面積を差し引いたもの

5 前項において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

(1) 外周面面積 第50条第5項第1号と意義を同じくし、各階の外周延長にその階の天井高を乗じて求めた面積を合計したものをいう。

(2) 間仕切面積 第84条第6項第1号に定めるところによる。

6 内壁仕上の計算単位は、延べ床面積とする。

7 第51条第12項と同じく非木造家屋においても、パイプスペースやデッドスペースは、通常、延べ床面積に占める床面積の割合が極小であるため、内壁仕上の評点を付設しないものとする。ただし、延べ床面積に占める床面積の割合が評価に影響を与える場合はこの限りではない。

(床仕上)

第87条 第78条第1項第4号に規定する床仕上とは、床の仕上部分とその下地部分をいう。

2 床仕上の標準評点数は、仕上資材ごとに用途別の標準量を乗じて求めるものとする。

3 床仕上の補正項目については、床仕上面積の大小による補正を設けられているが、通常延べ床面積と一致するため、原則として、補正する必要はない。

4 床仕上の計算単位は、延べ床面積とする。

5 第52条第5項と同じく非木造家屋においても、強化板ガラス、又はキャットウォーク等の特

殊な床仕上は、通常、延べ床面積に占める床面積の割合が極小であるため、床仕上の評点を付設しないものとする。ただし、延べ床面積に占める床面積の割合が評価に影響を与える場合はこの限りではない。

6 床仕上におけるパイプスペースやデッドスペースの取扱いについては、前条第7項と同じくするものとする。

(天井仕上)

第88条 第78条第1項第5号に規定する天井仕上とは、天井の仕上部分とその下地部分をいう。

2 天井仕上の標準評点数は、仕上資材ごとに用途別の標準量を乗じて求めるものとする。

3 天井仕上の補正項目については、天井仕上面積の大小による補正を設けられているが、通常、延べ床面積と一致するため、原則として、補正する必要はない。ただし、勾配のある天井仕上で、特に規模が大きく、評点数に多大に影響を与えると判断した場合は、標準量から施工量の多少を計算し、増点補正するものとする。

4 天井仕上の計算単位は、延べ床面積とする。

5 天井仕上におけるパイプスペースやデッドスペースの取扱いについては、第86条第7項と同じくするものとする。

(屋根仕上)

第89条 第78条第1項第6号に規定する屋根仕上とは、建物の覆蓋を構成する屋根部分のうち、主体構造部に含まれる小屋組、屋根版等を除いた屋根葺下地、仕上部分、防水層等をいう。

2 屋根仕上の標準評点数は、仕上資材ごとに用途別の標準量を乗じて求めるものとする。

3 非木造家屋における屋根仕上の取扱いについては、第54条第3項から第9項に規定する木造家屋の取扱いに準ずるものとする。

(建具)

第90条 第78条第1項第7号に規定する建具とは、窓、出入口等の建具及びその取付枠並びにシャッター等をいい、次の各号に掲げる種類により区分され、その用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

(1) サッシ 窓枠を含む窓建具（ガラスを除く。）をいう。

(2) 扉 建物や部屋の入口に取り付けられ、その建物やその部屋の外部と内部とを遮断する機能を持つ戸をいう。

(3) 玄関戸 玄関に設置される化粧鋼板やアルミ型材等の戸をいう。

(4) 強化ガラスドア 上下の枠に強化ガラスをはめた戸をいう。

- (5) ふすま 室の間仕切り，押入れ，又は戸棚等に建て込まれる紙張りの和風建具をいう。
- (6) 障子 框や組子の間に紙又はガラス等を張った和風建具をいう。
- (7) 網戸 網を張った建具をいう。
- (8) 雨戸・シャッター 窓に取り付けられるもので，風雨を防ぎ，防犯を目的とするシャッターをいう。
- (9) ルーバー・面格子 隙間をあけて平行に羽板を組んだものをいい，防犯や光及び視線の方向を調整するために，外部開口部の外部側の上部又は前面に設けられているものをいう。
- (10) シャッター 金属製の細長い部材を鎧戸状に組み合わせ，ケースに巻き込んで収納するものをいい，防火又は戸締りなどを目的に使用されるものをいう。
- (11) アコーディオンドア 折たたみ戸の一種であり，大部屋の間仕切りとして使用されるものをいう。
- (12) シートシャッター トラック等の出入りが頻繁な工場や倉庫で作業効率を高めるためや室内の冷暖房による空気の流出入を防ぐために，迅速に開閉することができるシャッターをいい，その本体は，ポリエステル製の布製でパイプレスなもので，車両の衝突時には，シートはレールから抜け出しショックを緩和し，自動的に復帰するように設計される。
- (13) スライディングウォール 可動間仕切りをいい，つい立て程度のものは，これに含まない。
- (14) ガラスブロック 2個の角形箱状のガラス片を中空にするように合わせ，加熱の上溶着して一体化し，内部に乾燥空気を封入したブロックをいう。

2 前項第1号におけるサッシは，次の各号に掲げる種類により区分され，その用語の意義は，当該各号に定めるところによる。

- (1) 引き 引違い形式により開閉する窓で，上下の枠に溝を作り，これに沿ってサッシを開閉するものをいう。
- (2) 固定 採光を主目的としたサッシを枠にはめ込んで固定したものをいう。
- (3) その他 前2号以外のサッシをいう。

3 第1項第2号における扉は，次の各号に掲げる種類により区分され，その用語の意義は，当該各号に定めるところによる。

- (1) 木製扉 木製の扉をいう。
- (2) アルミニウム製扉 アルミニウム製の扉をいう。
- (3) 鋼製防火扉 鋼製の防火戸をいう。

- (4) 鋼製軽量扉 メーターボックス等に施工されている軽量のアングル戸をいう。
 - (5) 放射線防護ドア レントゲン室等に施工され、被曝を防ぐために放射線を遮断する戸をいう。
- 4 サッシには、ガラスの標準評点数を加算するものとし、そのガラスの評点項目は、次の各号に掲げる種類により区分され、その用語の意義は、当該各号に定めるところによる。
- (1) 板ガラス 次号のステンドグラスや第3号の鉛ガラスを除く一般的なガラスをいう。
 - (2) ステンドグラス 色ガラスを種々な形に切り、鉛の紐等で接合したものをいう。
 - (3) 鉛ガラス レントゲン室等に施工され、放射線を遮断するガラスをいう。
- 5 第1項第10号におけるシャッターは、次の各号に掲げる種類により区分され、その用語の意義は、当該各号に定めるところによる。
- (1) 軽量シャッター スラットの厚さが薄く、取付け、構造、巻上げが簡単なシャッターをいう。
 - (2) 重量シャッター 鋼製でスラットが厚く頑丈な、耐火構造の建築物に防火・防煙を目的として設置されるものをいう。
 - (3) グリルシャッター 格子を用いたシャッターをいう。
 - (4) ホールディングゲート 金属製格子形の戸で、上下にガイドレールを取り付け、その中を縦組子に設けられた滑動部を滑らせて戸を伸縮させるものをいう。
 - (5) オーバーヘッドドア 扉をガイドレールに沿ってスライドさせ、天井部等に収納するシャッターをいう。
- 6 非木造家屋では、原則として、建具面積が明確なものとして評点付設することとする。ただし、建具面積が明らかでない場合においては、建具面積が明確でないものの標準評点数を基礎として建具の評点数を算出するものとする。
- 7 戸建形式住宅用建物、集合形式住宅用建物の建具は、総合的に判定する総合評点方式を採用するものとする。
- 8 前項の総合評点方式を採用するにあたり、総合評点方式の積算内訳に含まれていないエントランスホールの自動ドアやシャッター等が施工されていた場合は、建具面積が明確なものとして、別途当該自動ドアやシャッター等を評点付設するものとする。
- 9 建具の評点付設における加算評点項目は、次の各号に掲げるものとする。
- (1) シャッター開閉装置
 - (2) 自動扉開閉装置

10 前項第1号のシャッター開閉装置は、次の各号に掲げる種類により区分され、その用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 手動 ハンドル等を用いて巻き上げ機を手動操作することによって開閉させる装置をいう。ただし、単に手で開閉するシャッターはこれに含まない。
- (2) 電動 ボタン等を操作することにより自動でシャッターを巻き上げる装置をいう。
- (3) 電動（煙感知器連動型） 火災時等に煙感知機と連動して自動でシャッターが閉じる装置をいう。

11 第9項第2号の自動扉開閉装置とは、扉を自動的に開閉させる装置のことをいい、次の各号に掲げる種類により区分され、その用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 引分 両方向に開閉する建具に備わっている装置をいう。
- (2) 片引 一方向のみに開閉する建具に備わっている装置をいう。

(特殊設備)

第91条 第78条第1項第8号に規定する特殊設備とは、特定の家屋について、その家屋の用途の特殊性から施工される設備をいい、次の各号に掲げる種類により区分され、その用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 劇場用特殊機器 幕、背景等の巻取り、吊下げ装置又は舞台転換用装置等をいう。
- (2) 階段手摺等の特殊装飾 その他工事に含まれているような通常の手摺とは異なり、特に程度の良い手摺等をいう。
- (3) 舞台 劇場等で、演技を見せるためのステージや一般的に見物席より高い台になっている場所をいう。
- (4) 固定椅子 移動や回転を起こさないように固定した椅子をいう。
- (5) 金庫扉 銀行又は事務所等に取り付けられている金庫室の扉をいう。
- (6) 書庫扉 一般に軽量扉と呼ばれ、通常は両開きのものをいう。
- (7) カウンター 銀行又は商店等で営業活動、商取引又は会計行為等をする造り付けの営業台並びに会計場所をいう。
- (8) 造り付け家具 建物本体の一部として作った家具又は移動や取り外しできない戸棚をいう。

(建築設備)

第92条 第78条第1項第9号に規定する建築設備は、第17条に定めるところによる。

2 非木造家屋評点基準表の建築設備は、次の各号に掲げるものとする。

- (1) 電気設備
- (2) 衛生設備
- (3) 空調設備
- (4) 防災設備
- (5) 運搬設備
- (6) 清掃設備

3 前項に規定する建築設備のうち、規模の補正項目が設定されているものは、延べ床面積の大小によって、単位当たりの工事費に変動があることを評点数に反映させるため補正を行うものとする。

4 L G S造及び住宅用コンクリートブロック造に施工される建築設備は、木造家屋と差異が見受けられないことから、第56条から第64条までに規定する木造家屋基準表の建築設備で評価するものとする。

5 非木造家屋のうち、非木造家屋基準表の建築設備を付設することが不相当である簡易な構造のものは、L G S造に施工される建築設備と同程度の建築設備であると判断し、前項のとおり木造家屋基準表の建築設備により評価するものとする。

6 前項の簡易な構造の家屋とは、本市においては、延べ床面積が500平方メートル未満の家屋をいう。ただし、500平方メートル未満の家屋であっても、非木造家屋基準表の建築設備を付設することが適当と判断できる場合には、この限りではない。

(電気設備)

第93条 前条第2項第1号に規定する電気設備は、次の各号に掲げるものとし、当該各号に定めるところによる。

- (1) 動力配線設備 家屋の建築設備を構成している各種動力機器の動力源としての電気の配線設備をいい、補正項目は第94条に定める。
- (2) 電灯設備 建物の照明器具及び小型電気機器類を接続するための配線設備、又は照明設備で評価する建築設備は移動できない照明器具で、ランプを除いた器具そのものをいい、補正は工場、倉庫及び市場用建物において明るさのみ行うものとする。
- (3) 電話配線設備 一般家庭や小規模建物に設置される外線1回線につき1個の電話機が接続されるような単体電話ではなく、電話会社の所有に属さない部分の電話配線設備をいい、配線延長の長短による工事費の変動を電話接続口の配置状況により補正するものとする。
- (4) 呼出表示設備 ランプやブザー等により特定の人を呼び出すための設備をいい、呼出し

側の押ボタンから表示灯及び主装置までの配線の箇所数により評点付設するものとする。

- (5) 自動車管制装置 感知器やカメラ等を使って空車スペース又は場内状況等を監視し、案内表示や満車空車の情報を知らせる装置をいい、補正は駐車場の規模及び自動車管制装置の管理ランクによる程度について行うものとする。
- (6) インターホン設備 マンション等の集合住宅用のインターホン（局線と接続のない簡便な屋内専用の電話をいう。）で通話形式を親子式と呼ばれるものを想定し、親機と子機の間に通話網が構成されているものをいい、補正は住戸数の規模及び住戸の親機に使用されている資材の程度について行うものとする。ただし、各住戸にドアホンのみが施工されている場合で、親機のないものは次号のドアホンで評点付設するものとする。
- (7) ドアホン 第59条第1項第1号に定めるものとする。
- (8) 拡声器配線設備 事務所、銀行、劇場、病院又は工場等で呼び出し、伝達又は放送等に利用され、マイクロホン、アンプ及びスピーカーから構成されるものをいい、補正項目は第95条に定める。
- (9) 監視カメラ配線設備 共同住宅、店舗等において、防犯、盗難防止用等のために設備されるもので、モニター及びカメラ以外の配線設備の部分をいい、カメラの台数により補正するものとする。
- (10) テレビジョン共同聴視設備 アンテナ、整合器、分岐器、分配器及び増幅器等で構成された共同聴視設備をいい、評点項目及び補正項目は第96条に定める。

（動力配線設備における補正項目）

第94条 前条第1項第1号の動力配線設備における補正項目は、次の各号に掲げるものとし、当該各号に定めるところによる。

- (1) 操作方式及び監視方式 中央監視装置の有無により補正するもの
- (2) 程度 金属管内配線で、モーターブレイカーや開閉用マグネットスイッチ等が用いられている程度を標準とし、配線に用いられている資材の程度により補正するもの
- (3) 動力負荷 動力機器類の規模や設置台数の多少により、必要電力量に差が生じて工事費が変動することを評点数に反映させるために補正するもの
- (4) 規模 第92条第3項に定めるところによる。

2 戸建形式住宅用建物および集合形式住宅用建物の場合には、容量の補正項目があり、各種動力機器の動力キロワット数を合計し、動力負荷による補正を行うものとする。

(拡声器配線設備における補正項目)

第95条 第93条第1項第8号の拡声器配線設備における補正項目は、次の各号に掲げるものとし、当該各号に定めるところによる。

- (1) 器具数 対象床面積に対するスピーカーの設置台数の多少により補正するもの
- (2) 程度 金属管内配線を標準とし、配線に用いられている資材の程度により補正するもの
(テレビジョン共同聴視設備における評点項目及び補正項目)

第96条 第93条第1項第10号のテレビジョン共同聴視設備における評点項目は、次の各号に掲げるものとし、当該各号に定めるところによる。

- (1) 総体的なもの 建物全体に設置する一般的なテレビジョン共同聴視設備で、床面積250平方メートル程度にテレビが1箇所ときの延べ床面積1平方メートル当たりのものをいう。
- (2) 局所的なもの 守衛室や宿直室など建物の一部分に設置する程度のものをいい、5台1組程度の場合の1組当たりのものをいう。

2 前項各号における評点項目は、器具数の多少による配線延長の長短の相違により補正するものとする。

3 器具数は、テレビが実際に設置されていなくとも、配線がある場合はこれに含めて取り扱うものとする。

(衛生設備)

第97条 第92条第2項第2号に規定する衛生設備は、次の各号に掲げるものとし、当該各号に定めるところによる。

- (1) 給水設備 飲料水、水洗用水、入浴用水、洗濯又は家事用水等を家屋内の必要な箇所に分配する設備をいう。
- (2) 排水設備 建物から排出される使用済みの水、汚水及び雨水等をそのまま建物の外に排出する設備をいう。
- (3) ガス設備 一定のガス工場(基地)から配管により各家庭等需要者まで供給する都市ガスと必要とされるところへボンベごと運んで利用されることの多いプロパンガスとがある。
- (4) 中央式給湯設備 加熱機にボイラーを用い、配管を通じて大量に給湯する方式のものをいう。
- (5) 衛生器具 第61条に規定する木造家屋の衛生設備と意義を同じくする。ただし、木造家屋の衛生設備が器具のみの評点数である一方で、非木造家屋の衛生器具の評点数には、器

具及び器具に付随する枝管の評点数が含まれているものとする。

(6) 給湯器 第59条第1項第3号及び第60条に定めるところによる。

2 前項第5号に規定する衛生器具は、次の各号に掲げるものとし、当該各号に定めるところによる。

(1) 使用口 第59条第1項第2号に定める。

(2) 便器 第61条第1項第1号に定める。

(3) 洗面器 第61条第1項第2号に定める。

(4) 洗面化粧台 第61条第1項第3号に定める。

(5) 洗濯流し・汚物流し 第61条第1項第4号に定める。

(6) 浴槽 第61条第1項第5号に定める。

(7) ユニットバス 第61条第1項第6号に定める。

(8) ハーフユニットバス 第61条第1項第7号に定める。

(9) 浴室換気乾燥機 第61条第1項第8号に定める。

(10) ユニットシャワー 第61条第1項第9号に定める。

(11) 流し台 第61条第1項第10号に定める。

(12) システムキッチン 第61条第1項第11号に定める。

(13) ミニシステムキッチン 第61条第1項第12号に定める。

(給水設備における評点項目及び補正項目)

第98条 前条第1項第1号における給水設備の評点項目は、次の各号に掲げるものとし、当該各号に定めるところによる。

(1) 給水主管 給水設備の立て配管をいう。

(2) 受水槽 マンション等の一時に多量の水を使用する建物で、水道管を通して送られてきた水を一旦貯めておく容器をいい、受水槽の容量によって補正するものとする。

(3) 増圧ポンプ機 給水管内の水圧を増圧して水を供給するためのポンプ設備をいう。

2 前項第1号の給水主管における補正項目は、建物の階高を基準として行うものとする。

3 第1項第1号の給水主管における計算単位は、系統ごとに算出した系統階層の合計である系統階層数とし、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

(1) 系統 立て配管の主管及びこれに接続する配管系をいう。

(2) 系統階層 立て配管が階高全体を通過している階層をいう。

4 給水主管は、2階以上に供給箇所がないものや平屋建てでは評価しないものとする。

5 地上2階建ての家屋等で給水主管が地上1階から地上2階の間のみ施工されている場合は、立て配管の口径の違い等を考慮し、非木造家屋基準表に設けられた当該評点数を用いるものとする。

6 第1項第3号の増圧ポンプ機における補正項目は、次の各号に掲げるものとし、当該各号に定めるところによる。

(1) 出力 2台交互運転を標準のユニット1台とした増圧ポンプ機で、ユニット内のモーターの出力の合計（最大出力）により補正するもの

(2) 口径 吸込口径の大きさにより補正するもの

(排水設備における評点項目及び補正項目)

第99条 第97条第1項第2号における排水設備の評点項目は、次の各号に掲げるものとし、当該各号に定めるところによる。

(1) 排水主管 排水設備の立て配管をいう。

(2) 排水ポンプ機 圧力をかけて排水を行うためのポンプ設備をいう。

2 前項第1号の排水主管における補正項目は、建物の階高を基準として行うものとする。

3 第1項第1号の排水主管における計算単位は、前条第3項と意義を同じくし、系統ごとに算出した系統階層の合計である系統階層数とする。

4 排水主管は、2階以上に供給箇所がないものや平屋建てでは評価しないものとする。

5 地上2階建ての家屋等で排水主管が地上1階から地上2階の間のみ施工されている場合は、立て配管の口径の違い等を考慮し、非木造家屋基準表に設けられた当該評点数を用いるものとする。

6 前項第2号の排水ポンプ機における出力の補正項目は、交互運転ではないものを想定し、ポンプ機1台の最大出力に応じて補正するものとする。

(ガス設備における評点項目及び補正項目)

第100条 第97条第1項第3号におけるガス設備の評点項目は、屋内の立て配管であるガス主管とする。

2 前項のガス主管における補正項目は、次の各号に掲げるものとし、当該各号に定めるところによる。

(1) 種類 都市ガス用のものを基準とし、プロパンガス用のものを減点補正するもの

(2) 階高 建物の階高を基準として補正するもの

(中央式給湯設備における補正項目)

第101条 第97条第1項第4号における中央式給湯設備に適用する補正項目は、次の各号に掲げるものとし、当該各号に定めるところによる。

- (1) 配置 給湯場所が建物全体に分散配置されているか局部的に集中しているかにより補正するもの
- (2) 管材 貯湯槽に接続されている配管が被覆銅管のものを標準とし、ステンレス鋼管のものを減点補正するものとする。
- (3) 程度 貯湯槽がステンレス貼りのものを標準とし、貯湯槽の程度により補正するもの
- (4) 規模 第92条第3項に定めるところによる。

(空調設備)

第102条 第92条第2項第3号に規定する空調設備は、次の各号に掲げるものとし、当該各号に定めるところによる。

- (1) 空調設備・中央熱源方式 大容量の熱源機を設置する機械室から、水蒸気又は空気等を熱媒として各空調機器類に熱を排送する方式で、中央に冷凍機とボイラーを設置しているものをいう。
- (2) 空調設備・個別空調方式 圧縮機、蒸発機及び送風機等をまとめて収めた空調機を建物内に分散して配置するパッケージシステム又は室外機と室内機を冷媒管で結んで空調するマルチシステムをいう。
- (3) 中央熱源冷房設備 本項第1号の空調設備・中央熱源方式のうち、冷房設備のみが施工されている場合に付設するものをいう。
- (4) 中央熱源直接暖房設備 機械室のボイラーで発生した温水や蒸気等の温熱源を暖房の必要とする室まで配管によって導き、ファンコイル（ファン付きの放熱器をいう。以下本要領において同じ。）等を用いてこの温水や蒸気をその室内の空気と直接接触させて暖房を行う方式の設備をいう。
- (5) 中央熱源温風暖房設備 空気を熱媒体とする間接暖房設備で、機械室のボイラーで発生した温水や蒸気等の温熱源を暖房の必要とする室又は側近の空調機室まで配管によって導き、室又は側近の空調機室に設置した空調機で温風を作り、各室に設置した空調機から直接温風を吹出す方式やダクトにより各室に搬送する方式の設備をいう。
- (6) 床暖房設備 第62条第1項第2号に定めるところによる。
- (7) 換気設備 室内外の空気を入れ替える設備をいい、空調設備や冷暖房設備がなく、換気設備がある場合にのみ評点付設するものとする。
- (8) 換気扇 プロペラの直径が40センチメートル程度のものを標準とし、機械換気を行う設備をいう。ただし、プロペラの直径が30センチメートル未満で住宅用のものは、木造家

屋評点基準表の換気扇・換気口で評価するものとする。

(9) 一般機械排煙 建築基準法により、一定の条件を備えた建築物の居室に設置が義務付けられている排煙装置をいう。

(10) 非常用エレベーターの乗降ロビー及び特別避難階段の附室排煙 非常用エレベーターの乗降ロビー等に設置が義務付けられている排煙装置をいい、給気口及びこれにつながる給気風道内のダクトの設置が義務付けられている。

(11) ベンチレーター 工場用建物のように建床面積が大きい建物の屋根の上に一定間隔で設置し建物内の換気を行うものをいう。

2 前項第1号から第7号の設備については、計算単位が対象床面積となっており、すなわち設備が実際に効用を及ぼすと想定される範囲の床面積であることから、原則として、それぞれの階ごとに判定するものとする。

3 戸建形式住宅用建物、集合形式住宅用建物については、第63条第1項第2号に規定される換気設備（住宅用）が設定されており、木造家屋に施工されるものと同様のものであれば、当該評点項目を付設するものとする。

（中央熱源方式における補正項目）

第103条 前条第1項第1号の中央熱源方式における補正項目は、次の各号に掲げるものとし、当該各号に定めるところによる。

(1) ペリメーターファンコイルの有無 ペリメーターファンコイルとは、ペリメーター（外部環境の影響を受ける外壁から5メートル程度離れた部分をいう。）に設けられるファンコイルのことで、窓を通して建物外部の直射日光等が建物内に影響を与え、窓回りの室内温度が変わるのをカバーするために設けられるものをいい、ペリメーターファンコイルがないものを標準として補正するものとする。

(2) 冷房能力の大小 冷熱源発生機（冷凍機）に表示されている冷凍能力の総計を対象床面積で除して、1.0平方メートル当たりのワット数を求めて補正するものとする。

(3) 空調機ゾーニングの大小 建物の熱的要件の類似した室又は階層を集めてブロック化しそれぞれの系統に分けて、空調機、配管、ダクト等を設備することをゾーニングといい、設備のランニングコストの引き下げに大きな影響を持つため、ゾーニングが1系統500平方メートル程度のものを標準とし補正するものとする。

(4) 配管方式 冷暖房共用管が往復2本の2パイプ方式を標準とし、冷暖房専用管が往復4本の4パイプ方式は増点補正するものとする。

(5) ダクト方式 吹出し風量は一定で負荷に応じて吹出し空気の温度を制御するCAV方式を標準とし、室に吹出す空調空気の温度を一定に保ち、負荷に応じて吹出す風量を制御するVAV方式は増点補正するものとする。

(6) 制御方式の程度 各室（ローカル側）、各ゾーンの設定器により温湿度等を制御するローカルのみの制御を標準とし、温湿度等の設定を中央監視盤から可能なものは増点補正するものとする。

(7) 規模 第92条第3項に定めるところによる。

(個別空調方式における補正項目)

第104条 第102条第1項第2号の個別空調方式における補正項目は、次の各号に掲げるものとし、当該各号に定めるところによる。

(1) 冷房能力の大小 前条第1項第2号に定めるところによる。

(2) ダクトの有無 ダクトがないものを標準とし、あるものを増点補正するもの。

(3) 換気の程度 熱交換を行わない1種換気程度のものを標準とし、全熱交換器使用の程度のないものは増点補正し、3種換気程度のものは減点補正するものとする。

(中央熱源冷房設備における補正項目)

第105条 第102条第1項第3号の中央熱源冷房設備における補正項目は、第103条第1項第1号から第3号及び第5号から第7号と同じくするものとする。

(中央熱源直接暖房設備における補正項目)

第106条 第102条第1項第4号の中央熱源直接暖房設備における補正項目は、次の各号に掲げるものとし、当該各号に定めるところによる。

(1) 形式 コンベクター（ファンコイルのファンが無いものをいう。）のものを標準とし、ファンコイルのものは増点補正し、蒸気暖房によく用いられるラジエーター放熱器等は減点補正するものとする。

(2) 規模 第92条第3項に定めるところによる。

(中央熱源温風暖房設備における補正項目)

第107条 第102条第1項第5号の中央熱源温風暖房設備における補正項目は、第103条第1項第3号、第7号及び第104条第1項第2号と同じくするものとする。

(換気設備における補正項目)

第108条 第102条第1項第7号の換気設備における補正項目は、次の各号に掲げるものとし、当該各号に定めるところによる。

- (1) 機能 2種又は3種換気のを標準とし、1種換気のは増点補正するものとする。
- (2) 送風機の種類 送風機又は排風機がシロッコファンのを標準とし、軸流ファンのは減点補正するものとする。
- (3) ダクト 施工したダクト量の多少により補正するもので、厨房、ランドリー又は変電室等ダクト量が多く複雑な設計配置のものは増点補正し、倉庫等ダクト量が少なく簡素な設計配置のものは減点補正するものとする。

(ベンチレーターにおける補正項目)

第109条 第102条第1項第11号のベンチレーターにおける補正項目は、次の各号に掲げるものとし、当該各号に定めるところによる。

- (1) 換気口内径 換気口の内径が60センチメートルのを標準とし、内径の大小で補正するものとする。
- (2) 換気方式 自然換気方式を標準とし、モーター付きファンを内蔵した機械換気方式のものは増点補正するものとする。

(防災設備)

第110条 第92条第2項第4号に規定する防災設備は、次の各号に掲げるものとし、当該各号に定めるところによる。

- (1) 火災報知設備 消防法令に規定する消防用設備等の中の警報設備の一種で、すみやかに火災の発生を報知するための設備をいう。
- (2) 避雷設備 落雷による被害を防止するために建造物に設置される設備をいう。
- (3) 消火栓設備 専用栓付屋内消火栓で、非常動力装置のあるものをいい、屋内消火栓に消防隊専用の消火栓が設けられているものを標準とし補正するものとする。ただし、消火用散水栓（補助散水栓）は、スプリンクラー設備の評価に含まれるため、当該設備の評価には含まないものとする。
- (4) ドレンチャー設備 火災発生時に延焼が広がるのを防ぐために、壁などに水を噴射し、膜を作ることによって防火する設備をいう。
- (5) 不活性ガス消火設備 不活性ガスを室内に噴出して酸素濃度を下げて消火する設備をいい、防護区画容積が3,000立方メートル程度のを標準とし補正するものとする。
- (6) 泡消火設備 炭酸ガス又は空気を核とする油より軽い微細な気泡によって消火する設備をいい、1,000平方メートル程度のを標準とし補正するものとする。
- (7) スプリンクラー設備 火災が発生した場合に天井面等に取り付けてあるスプリンクラー

ヘッドから連続放水して消火する設備をいい、対象床面積の規模により補正するものとする。

- (8) 水道直結型スプリンクラー設備 グループホーム等の小規模家屋に多く設置されているもので、水槽等の設置が不要で、水道管を使用して火災時に散水する方式の設備をいう。

2 前項第2号における避雷設備は、次の各号に掲げるものとし、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 避雷突針設備 落雷による被害を防止するために設置された避雷針をいい、突針数や建物の高さで補正するものとする。

- (2) 避雷導体設備 避雷針でカバーしきれない部分について、屋上や屋根に導体を設置して避雷する方式の設備をいう。

(火災報知設備における補正項目)

第111条 前条第1項第1号の火災報知設備における補正項目は、次の各号に掲げるものとし、当該各号に定めるところによる。

- (1) 感知方式 煙感知器のあるものを標準とし、感知の方式によって補正するもの

- (2) 間仕切 間仕切の多少による感知器の設置数の多少により補正するもの

- (3) 程度 受信機がP型1級壁掛型を標準とし、受信機や配線内容の程度によって補正するもの

- (4) 規模 第92条第3項に定めるところによる。

(ドレンチャー設備における補正項目)

第112条 第110条第1項第4号のドレンチャー設備における補正項目は、次の各号に掲げるものとし、当該各号に定めるところによる。

- (1) ヘッド数 ヘッド数が10組以下であるものを標準とし補正するもの

- (2) 程度 配管の長さが延べ80メートル程度のものを標準とし補正するもの

(運搬設備)

第113条 第92条第2項第5号に規定する運搬設備は、次の各号に掲げるものとし、当該各号に定めるところによる。

- (1) 気送管設備 病院、事務所等において検体、薬品、書類等を空気圧力差を利用して運搬する搬送設備をいう。

- (2) エレベーター 固定の専用昇降路線内に設けられたレールに沿って動力により昇降するかごを有し、それによって人又は物を上下に運搬する設備をいい、乗用、荷物用、人荷物、寝台用又は自動車用といった用途で区分されるものをいう。

(3) 小荷物専用昇降機 昇降するかごを有し、それによって物を上下に運搬する設備をいい、かごの床面積1平方メートル以下で天井高1.2メートル以下のものをいう。

(4) エスカレーター 一定方向に移動する傾斜階段によって、人又は荷物を連続的に運搬する設備をいう。

2 前項第2号における乗用エレベーターは、次の各号に掲げる型で区分され、当該各号に定めるところによる。

(1) 規格型 各メーカーから規格型や普及型として出されているもので、中速度の比較的小規模なタイプのものをいう。

(2) 中速特注型 メーカーで特注型やオーダー型と呼んでいるもので、1分当たり180メートルの速度を標準とするものをいう。

(3) 高速特注型 メーカーで特注型やオーダー型と呼んでいるもので、1分当たり240メートルの速度を標準とするものをいう。

3 第1項第2号における人荷用エレベーターとは、概ね1分当たり45メートルから105メートルの速度のエレベーターをいう。

4 第1項第2号における寝台用エレベーターとは、病院等に施工され、一般のエレベーターに比べて間口及び奥行が広く、可動式ベッド等の搬送を行うものをいう

5 第1項第2号における自動車用エレベーターは、次の各号に掲げる方式で区分され、当該各号に定めるところによる。

(1) 電動式 巻き上げ機とワイヤロープによる駆動方式のもの

(2) 油圧式 油圧を利用してジャッキの押し上げ力によりかごを昇降させるもの

6 非常用エレベーター仕様のものとは、高さが31メートルを超える家屋に義務設置されるエレベーターを想定し、非常時における消防隊の消火救出作業に利用することを予定しているもので、平常時は乗用として利用され、非常用と明示した標識が必ず掲示してあるものをいい、第115条に規定する項目による補正後にその評点数を加算するものとする。

(気送管設備における補正項目)

第114条 前条第1項第1号の気送管設備における補正項目は、次の各号に掲げるものとし、当該各号に定めるところによる。

(1) 制御方式 運転操作方法について選択方式のものを標準とし補正するもの

(2) 方式 押釦操作、二重投入防止方式のものを標準とし補正するもの

(3) 型式 気送管設備が縦方向のみか横方向へもなされるかの差異で補正するもの

(4) 気送管径 気送管の径の大小により補正するもの

(エレベーター設備における補正項目)

第115条 第113条第1項第2号のエレベーター設備における補正項目は、次の各号に掲げるものとし、当該各号に定めるところによる。

(1) 積載量 最大積載量又は最大定員をいう。

(2) 速度 速度の違いによる価格差を評点数に反映させるため補正するもの

(3) 着床数 エレベーターが着床する階数をいい、通過運転している階も、扉等が設けられて着床可能である場合には着床数に入れるものとする。

(4) 程度 かご室、かご扉及び出入口まわりの内装の程度をいい、鋼板製ラッカー焼付塗装等が用いられたものを標準とし補正するものとする。

(5) 型別 電動式の自動車用エレベーターの補正項目として設けられており、操作法、直流型及び交流型の相違を補正するもの

(6) 並列運転数 並列運転のないものを標準とし補正するもの

(小荷物専用昇降機における補正項目)

第116条 第113条第1項第3号の小荷物専用昇降機における補正項目は、次の各号に掲げるものとし、当該各号に定めるところによる。

(1) 積載量 前条第1項第1号に定めるところによる。

(2) 速度 前条第1項第2号に定めるところによる。

(3) 着床数 前条第1項第3号に定めるところによる。

(4) 程度 かご内の棚、かご回り及び膳板等の程度をいい、鉄板製程度のものを標準とし補正するものとする。

(エスカレーターにおける補正項目)

第117条 第113条第1項第4号のエスカレーターにおける補正項目は、次の各号に掲げるものとし、当該各号に定めるところによる。

(1) 仕上げ仕様 エスカレーターの欄干部分において、ステンレスのものを標準とし補正するもの

(2) 階高 エスカレーターが設置されている床面から直上階の床面までの高さをいい、4メートルのものを標準とし補正するものをいう。

(清掃設備)

第118条 第92条第2項第6号に規定する清掃設備とは、中高層の建物の窓ガラス清掃作業を

行う際の足場を確保するために設けられる箱型の乗物である窓ふき用ゴンドラをいう。

2 窓ふき用ゴンドラにおける補正項目は、次の各号に掲げるものとし、当該各号に定めるところによる。

(1) 軒高 ゴンドラの設置されている当該建物の軒高をいい、50メートルを標準とし、補正するもの

(2) アーム形式 ゴンドラのアーム形式において、俯仰式を標準とし補正するもの

(3) 吊ワイヤロープ数 ゲージを吊り下げるワイヤロープ数において、2本吊を標準とし補正するもの

(4) 走行レールの有無 ゴンドラ設備を移動させるために設けられたレールがあるものを標準とし補正するもの

(仮設工事)

第119条 第78条第1項第10号に規定する仮設工事は、木造家屋の仮設工事と意義を同じくし、第65条各項に定めるところによる。

2 前項の規定のほか、非木造家屋においては、建物の程度による補正を行うものとする。高層の建物については増点補正し、3階程度の建物については減点補正を行うものとする。

(その他工事)

第120条 第78条第1項第11号に規定するその他工事とは、第78条第1項第1号から第10号までのいずれの部分にも含まれない部分の木工事、金属工事及びその他雑工事部分の工事費をいう。

2 その他工事の標準評点数は、用途別に標準的な非木造家屋のその他工事に相当する部分の工事施工状況を基準として定めた延べ床面積1平方メートル当たりの工事費を基礎として積算し求めるものとする。

3 その他工事の補正項目については、その他工事の多少による補正を行うものとし、各用途別に定められた標準的な非木造家屋の当該その他工事部分の施工状況と異なる場合に補正するものとする。

(非木造家屋における加算評点項目)

第121条 非木造家屋における加算評点項目は、各部分別に共通する仕上等で次の各号に掲げるものとし、当該各号に定めるところによる。

(1) 塗装・吹付 弾性タイルや弾性リシン相当の外装に使用される頻度が高い塗材やエポキシ樹脂系相当のものや合成樹脂エマルジョンペイント相当の内装に使用される頻度が高い塗

材をいう。

(2) メタルラス下地 薄鋼板に、切れ目を入れて引き延ばしたもので、モルタル塗下地に使用されるものをいう。

(3) 断熱材 木造家屋の断熱材と意義を同じくし、第72条第1項第2号に定めるところによる。

2 前項各号における加算評点項目の補正項目及び計算単位については、加算先の項目に従うものとする。

第3節 軽量鉄骨系住宅の部分別評価方法

(軽量鉄骨系住宅)

第122条 第76条第1項第8号に規定する軽量鉄骨造建物のうち、アの戸建形式住宅用建物、イの集合形式住宅用建物（以下「軽量鉄骨系住宅」という。）については、その多くがパネル化した主体構造及び壁体等を専門工場で生産し、現場にてパネルの組み立てを行うプレハブ構法により建築され、他の非木造家屋評点基準表とは異なる構成となっているため、本節により取り扱うものとする。

2 軽量鉄骨系住宅の再建築費評点数は、第75条に定めるところによる。

3 軽量鉄骨系住宅の部分別区分は、第78条に定めるところによる。ただし、同条第1項第8号の特殊設備については、これに含まない。

4 前項の部分別区分における施工の程度による補正は、第79条に定めるところによる。

(主体構造部)

第123条 軽量鉄骨系住宅の主体構造部とは、軽量鉄骨、屋根構造及び床構造からなり、使用量が不明確なものをいう。

2 軽量鉄骨系住宅の主体構造部である軽量鉄骨に適用する補正項目は、次の各号に掲げる項目によって区分され、その用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

(1) 階高 建物の階高を基準として補正するもの

(2) 階数 3階建以上になると荷重を支えるために軽量鉄骨の使用量が増えるため、増点補正するもの

(3) 施工の程度 施工実態に適合させるため、程度の良否により増点又は減点補正するもの

3 軽量鉄骨系住宅の屋根構造について、軸部と異質の資材が施工されている場合には、別途屋根構造として評点付設するものとする。

4 軽量鉄骨系住宅の床構造について、軸部と異質の資材が施工されている場合には、別途床構造

として評点付設するものとする。ただし、土間コンクリート打については、鉄筋コンクリート基礎のスラブ部分の上に施工されている場合に評点付設するものとする。

(基礎工事)

第124条 軽量鉄骨系住宅の基礎工事については、木造家屋の鉄筋コンクリート基礎と意義を同じくし、第47条第1項から第6項に定めるところによる。

(外周壁骨組)

第125条 軽量鉄骨系住宅の外周壁骨組については、非木造家屋の外周壁骨組と意義を同じくし、第83条第1項から第5項に定めるものとし、同条第4項中「外周壁面積の大小」とあるのは「施工量の多少」と読み替えるものとする。

(間仕切骨組)

第126条 軽量鉄骨系住宅の間仕切骨組については、非木造家屋の間仕切骨組と意義を同じくし、第84条各項に定めるものとし、同条第3項中「間仕切面積の大小」とあるのは「施工量の多少」と読み替えるものとする。

(外壁仕上)

第127条 軽量鉄骨系住宅の外壁仕上については、木造家屋の外壁仕上与意義を同じくし、第50条各項に定めるところによる。

2 外周壁骨組に直接塗装等が施工されている場合は、外壁仕上として塗装等に係る加算評点項目の評点数を付設するものとする。

(内壁仕上)

第128条 軽量鉄骨系住宅の内壁仕上については、木造家屋の内壁仕上与意義を同じくし、第51条各項に定めるところによる。

(床仕上)

第129条 軽量鉄骨系住宅の床仕上については、木造家屋の床仕上与意義を同じくし、第52条各項に定めるところによる。

(天井仕上)

第130条 軽量鉄骨系住宅の天井仕上については、木造家屋の天井仕上与意義を同じくし、第53条各項に定めるところによる。

(屋根仕上)

第131条 軽量鉄骨系住宅の屋根仕上については、非木造家屋の屋根仕上与意義を同じくし、第89条各項に定めるところによる。

2 屋根構造に気泡コンクリート板が使用されている場合は、陸屋根の標準評点数から下地部分にあたる野地板の評点数を控除するものとする。

(建具)

第132条 軽量鉄骨系住宅の建具については、木造家屋の建具と意義を同じくし、第55条各項に定めるところによる。

(建築設備)

第133条 軽量鉄骨系住宅の建築設備については、第92条第4項に定めるところによる。

(仮設工事)

第134条 軽量鉄骨系住宅の仮設工事については、木造家屋の仮設工事と意義を同じくし、第65条各項に定めるところによる。

(その他工事)

第135条 軽量鉄骨系住宅のその他工事については、木造家屋のその他工事と意義を同じくし、第66条から第69条に定めるところによる。

(軽量鉄骨系住宅における加算評点項目)

第136条 軽量鉄骨系住宅における加算評点項目は、各部分別に共通する仕上等で次の各号に掲げるものとし、当該各号に定めるところによる。

- (1) 外装仕上 第121条第1項第1号に定める。
- (2) 内装仕上 第121条第1項第2号に定める。
- (3) 断熱材 第121条第1項第3号に定める。

第4節 軽量鉄骨系住宅の比準評価方法

(比準評価の適用条件)

第137条 基準年度において新たに課税することとなる軽量鉄骨系住宅の新築家屋及び第二年度又は第三年度において新たに課税することとなる軽量鉄骨系住宅の新築家屋について、比準評価により再建築費評点数を求める場合は、原則として、次の各号に掲げる条件に全て該当するものとする。

- (1) 戸建住宅
- (2) 2階建て
- (3) 延べ床面積が60平方メートル以上200平方メートル未満の範囲であること
- (4) 平均天井高が2.3メートル以上3.0メートル以下の範囲であること
- (5) 平均階高が2.7メートル以上3.1メートル以下の範囲であること

- (6) 吹抜が延べ床面積の20パーセント以内であること
 - (7) ビルトインガレージ等に施工されている土間コンクリートの施工床面積が延べ床面積の30パーセント以内であること
 - (8) ユニットバス又はユニットシャワーの施工床面積の合計が3坪以内であること
 - (9) 延べ床面積に応じて、1階と2階の床面積差が一定以内のもの
 - (10) 家屋の外形が著しく複雑ではないもの
 - (11) 主な居室部に施工された天井仕上、内壁仕上及び床仕上が標準家屋に比べ、大きく変わらないもの
 - (12) 施工された外部建具や内部建具の数量が標準家屋に比べ、大きく変わらないもの
- 2 前項第9号に規定する床面積の差は、第73条第2項に定めるところによる。
- 3 第1項第10号に規定する外形が著しく複雑でないものとは、第73条第3項に定めるところによる。

(標準家屋の概要)

第138条 前条による比準評価を行うため選定した軽量鉄骨系住宅の標準家屋の概要は、次の表の左欄に掲げる区分に応じ、それぞれ同表の右欄に定める評点項目等とする。

区分	評点項目等
所在する区	西区
階層数	2階建
延べ床面積	117.86㎡
家屋の外形	正方形相当
屋根	アスファルトシングル
基礎	鉄筋コンクリート基礎
外壁仕上	サイディング
内壁仕上	概ねビニールクロス貼相当
天井仕上	概ねビニールクロス天井相当
床仕上	概ねフローリング相当