

東京カンテイ 三大都市圏+福岡県の「階高」「天井高」「スラブ厚」の最新構造スペックを初めて調査

階高とスラブ厚では福岡県が、天井高では中部圏が最大に

首都圏ではワンルームマンションの多さ、「斜線制限」や「日影規制」など「高さに関する制限」影響が見られる

【主要圏域の構造規格の差異】

(1)階高

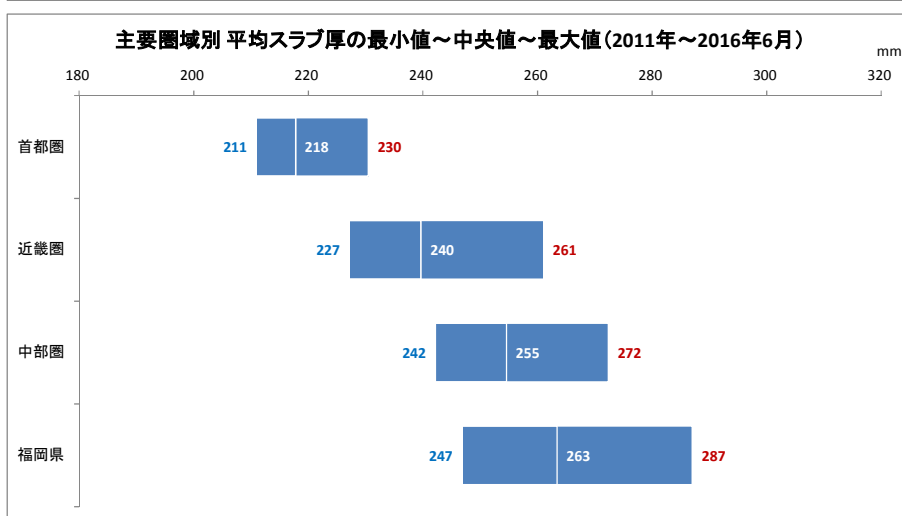
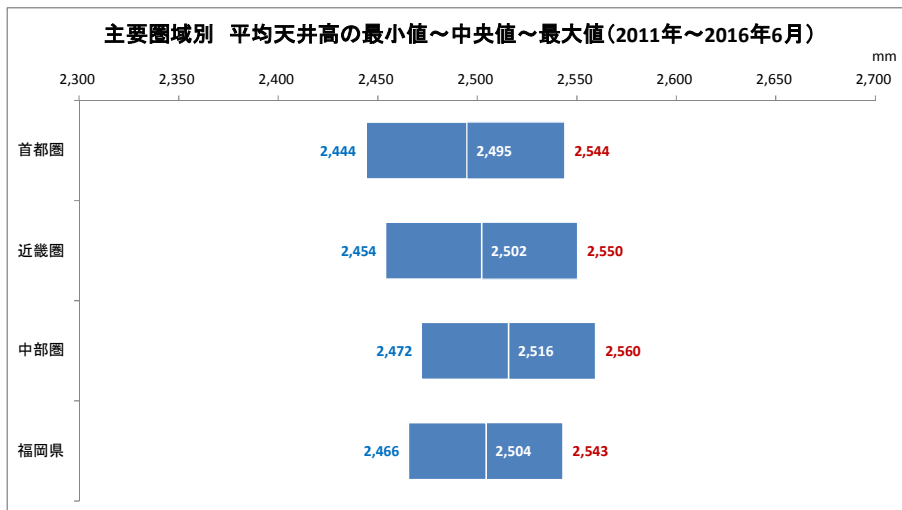
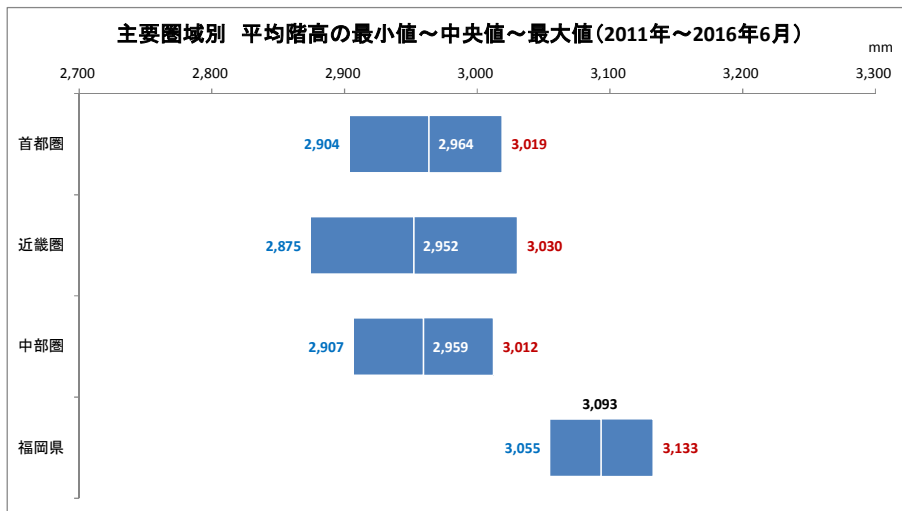
福岡県の階高は最小値 3,055mm、最大値 3,133mm と大きく突出しており、最小値は他圏域の最大値(首都圏 3,019mm、近畿圏 3,030mm、中部圏 3,012mm)を大きく上回った。福岡県はある程度スラブ厚が規格化されていると見られる。近畿圏の階高中央値は 2,952mm と他圏域と福岡県を下回るが、最小 2,875mm ~最大 3,030mm のレンジが一番広く、多様な階高設定のマンションの存在が窺い知れる。

(2)天井高

階高の各中央値に比べ福岡県の突出が見られず、全ての圏域でほぼ横並びの数値となる。中部圏の中央値が僅差ながら最大である。レンジを見ると首都圏 100mm、近畿圏 96mm、中部圏 88mm、福岡県 77mm と、階高程のレンジ差も無くなる。天井高ではその高さの種類は一定の「基準」に基づいて設計されている様子がわかる。

(3)スラブ厚

首都圏のスラブ厚の中央値は 218mm と全圏域の中で最も小さくなっているが、一般的にスラブ厚が小さいワンルームが多いこと、「斜線制限」や「日影規制」など高さ制限による規制が多い東京都ではスラブ厚の平均値が低くなる傾向が出ている。一方で福岡県のスラブ厚は最大となっており、最大の階高を有しながら天井高においては他圏域と大差がない分、スラブ厚が大きく取られた結果と考えられる。



## 【三大都市圏都府県別マンション構造スペック】

平均天井高は圏域や都府県で大きな差が生じていないが、階高とスラブ厚では福岡県の数値が大きくなっていることがわかる。「階高」とは階の床面からそのすぐ上の階の床面までの高さを表すもので、マンションの図面集の断面図・矩計図(かなばかりず)に記載されていることが多い。「天井高」は室内の床から天井までの高さを指す。パンフレットでは間取り図の中に「CH(シーリングハイ)」として表記されたり一覧表に記される場合が多い。天井高の平均値には大きな地域差が生じておらず多くの地域で一般的な 2,500mm が採用されている。「スラブ厚」は単純に床面コンクリートの厚さを示したものであるが、福岡県の平均スラブ厚が 263 mmで最大となっている。なお、「平均専有容積」と初出の数値を掲載したが、これは平均天井高に平均専有面積を掛けて算出したものである。天井高はリビングの一番高い部分の数値を採用しているので実際の容積と異なるが、東京都は平均専有面積が 61.70 m<sup>2</sup>、平均専有容積が 154.31 立方メートルと最小であるのに対して、m<sup>2</sup>単価が 83.3 万円、立方メートル単価が 33.3 万円で全圏域において最大となっている。一方、岐阜県では平均専有面積 83.01 m<sup>2</sup>、平均専有容積 210.43 立方メートルに対し、m<sup>2</sup>単価は 33.7 万円、立方メートル単価は 13.3 万円と最小である。

三大都市圏行政区別マンション構造スペック(2011年～2016年6月分譲新築マンションを集計)

圏域	都府県名	平均階高 (mm)	平均天井高 (mm)	平均スラブ厚 (mm)	平均一戸価格 (万円)	平均坪単価 (万円)	平均専有 面積 (m <sup>2</sup> )	平均m <sup>2</sup> 単価 (万円)	平均専有容積 (立法メートル)	立法メートル 単価 (万円)
首都圏	東京都	2,973	2,501	217	5,140	275.4	61.70	83.3	154.31	33.3
	神奈川県	2,917	2,468	220	4,236	202.3	69.23	61.2	170.86	24.8
	千葉県	2,990	2,501	219	3,769	170.5	73.08	51.6	182.77	20.6
	埼玉県	2,951	2,503	216	3,717	175.6	69.99	53.1	175.18	21.2
	首都圏平均	2,964	2,495	218	4,776	245.0	64.45	74.1	160.80	29.7
近畿圏	大阪府	2,985	2,518	241	3,547	167.8	69.87	50.8	175.93	20.2
	兵庫県	2,948	2,504	240	4,067	177.5	75.73	53.7	189.63	21.4
	京都府	2,871	2,461	232	4,257	200.5	70.20	60.6	172.76	24.6
	奈良県	2,903	2,456	247	3,542	151.4	77.35	45.8	189.97	18.6
	滋賀県	2,977	2,500	252	3,032	133.5	75.07	40.4	187.68	16.2
	和歌山県	3,003	2,457	210	2,621	121.6	71.28	36.8	175.13	15.0
近畿圏平均	2,952	2,502	240	3,813	174.4	72.28	52.8	180.84	21.1	
中部圏	愛知県	2,952	2,504	257	3,548	148.4	79.06	44.9	197.97	17.9
	岐阜県	3,067	2,535	243	2,798	111.4	83.01	33.7	210.43	13.3
	三重県	2,988	2,524	251	3,023	122.0	81.93	36.9	206.79	14.6
	静岡県	2,979	2,574	240	3,263	135.9	79.36	41.1	204.27	16.0
	中部圏平均	2,959	2,516	255	3,467	144.4	79.37	43.7	199.69	17.4
福岡県	福岡県	3,093	2,504	263	3,135	132.5	78.21	40.1	195.84	16.0

最大値 最小値 をそれぞれ表す

【集計の方法】 データは東京カンテイのデータベースを使用。

集計対象: 2011年～2016年6月に新規分譲されたマンション。

集計対象地域 首都圏 (東京都・神奈川県・千葉県・埼玉県) 近畿圏 (大阪府・兵庫県・京都府・奈良県・滋賀県・和歌山県)

中部圏 (愛知県・岐阜県・三重県・静岡県) 福岡県

【注釈】「階高」「天井高」「スラブ厚」のデータについて

- ①データは図面集などに表記されている数値を使用 ②階高は住居のある階のみを対象とする ③天井高はリビングルームの天井高を採用している。1R、1K等でリビングルームがない場合は洋室の天井高を対象とした。天井が折上げ式になっている場合は、最も高い部分を採用。メゾネットリビングが吹抜になっている場合、吹抜の部分の高さを採用 ④スラブ厚に関して工法の別は考慮していない

発行  
リリース日

株式会社 東京カンテイ  
2016年7月28日(木)

※本記事の無断転載を禁じます。