

平成29年度厚生労働科学研究費補助金（健康安全・危機管理対策総合研究事業）
分担研究報告書

1. 中規模建築に関する全国統計データ

分担研究者 長谷川 兼一 秋田県立大学システム科学技術学部 教授
分担研究者 東 賢一 近畿大学医学部 准教授
研究代表者 大澤 元毅 国立保健医療科学院 主任研究官

研究要旨

建築物衛生法が適用されない延床面積 3,000m² 未満の中規模建築物における衛生環境の維持管理の実態や、建築物利用者の健康状態や職場環境等の実態は明らかになっていない。また、法律が規定する基準面積を引き下げ、環境衛生管理の適用範囲を拡大することがたびたび議論されてきたが、状況を裏付ける情報が十分に整備されている訳ではない。

そこで、本研究では国土交通省が実施している「法人土地・建物基本調査」による統計データを入手し、中小建築物ストックの現状を把握した。得られた結果は以下のとおりである。

- 1) 母集団推定により得られた建物件数の総数は 93.1 万件に対して、統計データにより得られた建物件数の合計は約 42.2 万件である。「法人土地・建物基本調査」では約 45%の標本が得られていた。
- 2) 用途別の建物においては床面積 2,000m² 未満の割合が高く、全体の 50~90%を占めていた。建物件数では、事務所、店舗が多い。
- 3) 事務所の場合、特定建築物の割合は 11.7%(12,352 件)であった。床面積 2,000~3,000 m² 未満の建物は 5.7%(6,054 件)であり、特定建築物の約半数であった。
- 4) 特定建築物に該当する建物の用途別の割合では、事務所が 48%、店舗は 36%となった。ただし、「法人土地・建物基本調査」では、法人格が有する建物を対象としているため、特に、文教施設に含まれる国公立の学校建築が対象からはずれているため、全体のバランスには偏りが存在していた。
- 5) 事務所の建物総数は、東京都が最も多く、大阪府、愛知県、北海道が次に続く。特定建築物は、東京都では他の地域とは異なり全体の 25%を占めているが、地方の県では特定建築物の割合は低く 10%未満である。また、床面積が 2,000~3,000 m² 未満の建物は全体の 5%程度であり、東京都であっても 9.0%と割合は低い。

研究協力者

谷川 力（公社）日本ペストコントロール協会
渡邊康子（公社）全国ビルメンテナンス協会
奥村龍一 東京都健康安全研究センター
齋藤敬子（公財）日本建築衛生管理教育センター
杉山順一（公財）日本建築衛生管理教育センター

られている。同法が適用されない中小規模の建築物（以下、中小建築物）においても衛生管理に努めるように記されているが、現在は監視や報告の義務がないことから衛生管理状況の実態が不明瞭となっている。また近年、省エネに対する建築物所有者や使用者の意識向上が要求される状況下において、中小建築物は運営や管理形態の多様さなどから十分な技術的支援を得られず、適切な対応がとられていない可能性が懸念される。

予てから、法律に規定されている基準面積を引き下げることが議論されているが、状況を裏付ける情報が十分に整備されている訳ではない。

A. 研究目的

建築物衛生法が適用される特定建築物（店舗、事務所等の特定用途で延床面積 3,000 m²以上の建築物、同 8000 m²以上の学校）には、建築物環境衛生管理基準の遵守、その管理実態の報告、建築物環境衛生管理技術者の選任等が義務づけ

そこで、特定建築物の範囲拡大を含めた適切な衛生管理方策の検討に必要な基礎的データを得るために、国土交通省が実施している「法人土地・建物基本調査」による統計データを入手し、中小建築物ストックの現状を把握する。

B. 研究方法

B.1 統計データの概要

ここで扱う統計データは、平成 25 年に実施された「法人土地・建物基本調査」を経て整備され、政府が公開しているデータである。この調査は、「法人土地基本調査」「法人建物調査」「企業の土地取得状況等に関する調査」の 3 種類の統計調査が平成 25 年調査から統合され、国土交通省が実施している。このうち、建物に関する情報の取得は平成 10 年より 5 年毎に実施されている。ここでいう法人とは、法律の規定により法人格を認められているもののうち、事業を営んでいるものであり、国及び地方公共団体は除かれる。「法人土地・建物基本調査」の目的は、土地・建物の所有や利用状況に関する全国の実態を明らかにすることであるため、本研究で意図している中小建築物のストックの把握する上で、有意義な情報が得られると判断した。しかしながら、公開されている統計データでは建物の床面積の情報が限定されており、特定建築物か否かを判断する 3,000m² を閾値とする区分がされていない。そこで、国土交通省へ調査票情報の提供を申し出、該当する統計データのオリジナルを入手した。

B.2 調査の方法・項目

調査は平成 25 年 1 月 1 日付けて実施された。対象は、国及び地方公共団体以外の法人であり、国内に本所、本社または本店を有するものである。そのうち、資本金 1 億円以上の全ての会社と、資本金 1 億円未満の会社及び会社以外の法人のうち国土交通大臣が定める方法により選定した法人の約 49 万法人とされた。これらの法人に調査票が送付され、約 35 万 4 千法人から有効な回答(有効回答率約 72.2%)が得られている。

「法人土地・建物基本調査」は、母集団の現状を把握することを目的としているため、取得した情報から母集団の結果を推定することができるよう、資本金 1 億円以上の法人に対しては

全数調査、資本金 1 億円以下の法人に対しては、層別抽出法による標本調査になる。なお、標本抽出方法の詳細については、国土交通省が公表している「調査の概要等」の資料 (http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo02_hh_000083.html) を参照されたい。

調査に使用された調査票は 2 種類あり、調査票 A は全法人、調査票 B は資本金 1 億円以上の法人に対する調査に使用された。本研究では、調査票 A のうち、建物の床面積等に関する情報が得られる項目を用い、主として以下のデータの利用を国土交通省に申し出た。

- 1) 法人の名称
- 2) 法人の本所・本社・本店の所在地(都道府県)
- 3) 法人の業種
- 4) 所有する建物の有無
- 5) 法人が所有している建物(延べ床面積 200m²未満)の頭数・合計床面積
- 6) 法人が所有している建物(延べ床面積 200m²以上)の所在地(都道府県) 延べ床面積、構造、建築時期、建物の利用現況。

法人が延べ床面積を記入する際には、以下を優先順位とされている。

現況の面積

不動産登記簿上の面積

もしくは固定資産台帳の面積、建築確認申請書などで用いる面積。

図 1-1 に平成 25 年法人土地・建物基本調査により集計された結果のうち、主な利用現況別建物件数の割合を示す。図を見ると、法人が所有している建物の件数は標本推定の結果 93.1 万件、そのうち「事務所」が 23.6% で最も割合が高く、次いで「店舗」が 19.2% となっている。

C. 研究結果および考察

C.1 用途別の建物件数

図 1-2 に、全国における用途別の建物件数を示す。統計データにより得られた建物件数の合計は約 42.2 万件であるが、図 1-1 の総数(93.1 万件)と比較すると 45% 程度の標本が得られていることになる。用途別割合では、図 1-1 の結果と類似しており、標本抽出の妥当性の一端が確認できる。なお、本研究の範囲では母集団推定は行わず、標本データを集計することとする。

C.2 用途建物の床面積区分の件数

図 1-3 に用途別の床面積区分ごとの建物件数、図 1-4 に用途別の床面積区分の建物割合を示す。いずれの建物においても床面積 2,000m² 未満の割合が高く、全体の 50~90%を占めている。また、建物件数では、事務所、店舗が多く、次いで倉庫、文教用施設となる。「法人土地・建物基本調査」により得られた統計データのうち、特定建築物が含まれる建物用途は、事務所、店舗、ホテル・旅館、文教用施設である。

事務所の場合、床面積 3,000m² 以上の特定建築物に該当する割合は 11.7%(12,352 件)、2,000~3,000 m² 未満は 5.7%(6,054 件)である。2,000~3,000 m² 未満の事務所は特定建築物の約半数ということになる。ちなみに、全国の特定建築物は 45,000 件程度といわれており、そのうち、事務所は 42%(約 18,900 件)、店舗は 21%(9,450 件)である。これと比較すると、「法人土地・建物基本調査」により得られた統計データは、実際の特定建築物の約 65%を抽出していることになる。床面積区分の割合が実態を捉えていると仮定すると、床面積 2,000~3,000 m² 未満の事務所は約 9,000 件程度存在することになる。

店舗の場合、特定建築物に該当する割合は 12.5%(9,352 件)、2,000~3,000 m² 未満は 6.4%(4,782 件)である。店舗については、一般に認識されている特定建築物の件数と類似しており、ほぼ全てを抽出していることになる。事務所と同様に、2,000~3,000 m² 未満の店舗を推定すると、4,800 件程度が該当する。

図 1-5 に、特定建築物に該当する建物の用途別の割合を示す。建物件数は 25,730 件であり、事務所が占める割合は 48%、店舗は 36%となっている。「法人土地・建物基本調査」では、法人格が有する建物を対象としているため、文教施設に含まれる国公立の学校建築が対象からはずれている。そのため、全体のバランスには偏りが見られることになる。

C.3 事務所における都道府県別の床面積区分の件数

図 1-6 に、事務所における都道府県別の床面積区分の件数を示す。建物総数は、東京都を筆頭に、大阪府、愛知県、北海道と多い。同時に、

特定建築物に該当する建物もこれらの地域では多いが、東京都では他の地域とは異なり全体の 25%を占めている。一方、地方の県では特定建築物の割合は低く 10%未満であり、人口が多い都市域ほど、特定建築物の割合が高いことになる。また、床面積が 2,000~3,000 m² 未満の建物は全体の 5%程度であり、東京都であっても 9.0%と割合は低い。

C.4 特定建築物の建設時期

図 1-7 から図 1-10 に、事務所、店舗、ホテル・旅館、文教用施設の床面積区分毎の建設時期の割合を示す。文教用施設を除けば、床面積が大きくなるほど、建設時期は新しくなる傾向が窺える。また、昭和 56 年以降に建設された建物が全体の半数以上を占めている。特に、店舗の建設時期は平成 3 年以降が半数以上を占め、比較的、新しい建物が多いことが分かる。

D. まとめ

本研究では、特定建築物の範囲拡大を含めた適切な衛生管理方策の検討に必要な基礎的データを得るために、国土交通省が平成 25 年度に実施した「法人土地・建物基本調査」による統計データを入手し、それを集計することにより、中小建築物ストックの現状を把握した。

「法人土地・建物基本調査」は全国の法人を対象とした全数調査ではないが、母集団推定が意図されているとともに、有効回答率が 72.2%（約 49 万法人に対して約 35 万 4 千法人から有効な回答を取得）と信頼性が高い統計データと考えられる。

本研究では、母集団推定は実施せずに、統計データそのものを集計して傾向を示した。その結果、以下のことがわかった。

母集団推定により得られた建物件数の総数は 93.1 万件に対して、統計データにより得られた建物件数の合計は約 42.2 万件である。「法人土地・建物基本調査」では約 45%の標本が得られたことになる。

いずれの用途別の建物においても床面積 2,000m² 未満の割合が高く、全体の 50~90%を占めている。建物件数では、事務所、店舗が多い。

事務所の場合、特定建築物の割合は

11.7%(12,352 件)であった。床面積 2,000~3,000 m² 未満の建物は 5.7%(6,054 件)であり、特定建築物の約半数という割合になる。

特定建築物に該当する建物の用途別の割合では、事務所が 48%、店舗は 36%となった。ただし、「法人土地・建物基本調査」では、法人格が有する建物を対象としているため、特に、文教施設に含まれる国公立の学校建築が対象からはずれているため、全体のバランスには偏りが存在する。

事務所の建物総数は、東京都が最も多く、大阪府、愛知県、北海道が次に続く。特定建築物は、東京都では他の地域とは異なり全体の 25% を占めているが、地方の県では特定建築物の割合は低く 10% 未満である。また、床面積が 2,000~3,000 m² 未満の建物は全体の 5% 程度であり、東京都であっても 9.0% と割合は低い。

E. 知的財産権の出願・登録状況（予定含む）

予定なし

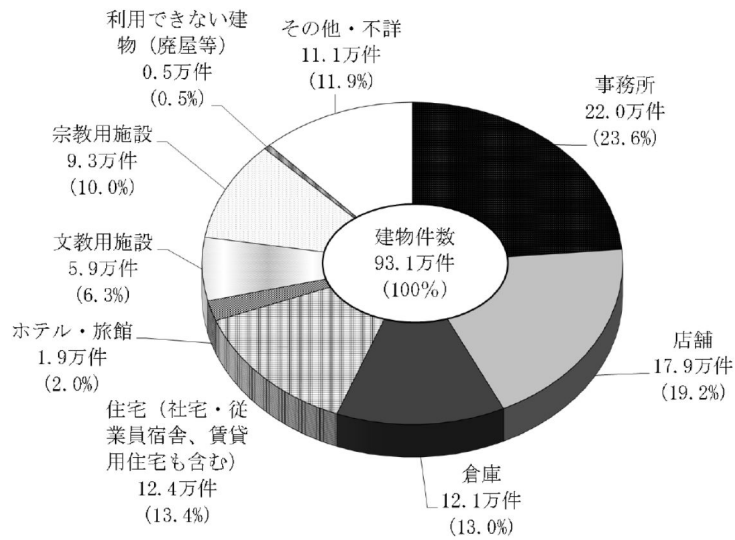


図 1-1 主な利用現況別建物件数の割合(国土交通省 政策統括官:「平成 25 年法人土地・建物基本調査 確定集計・結果の概要」,平成 27 年 12 月 25 日)

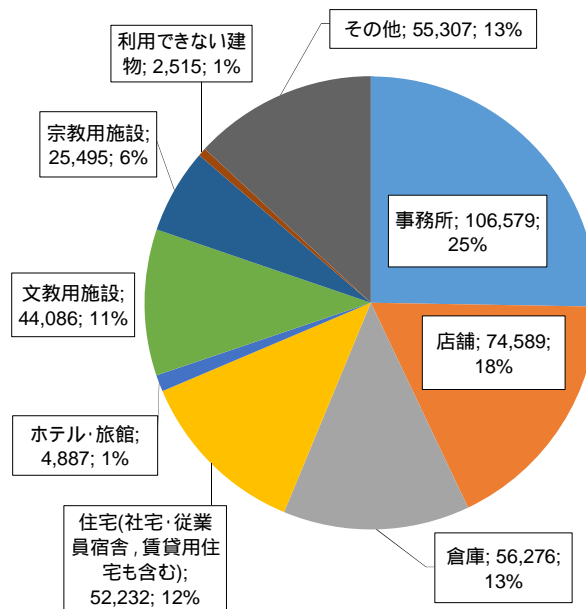


図 1-2 用途別の建物件数

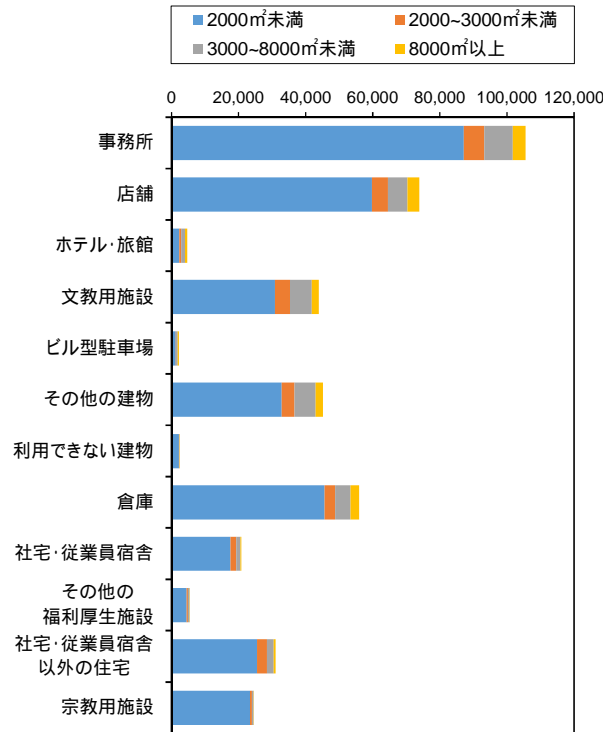


図 1-3 建物用途別の床面積区分毎の件数

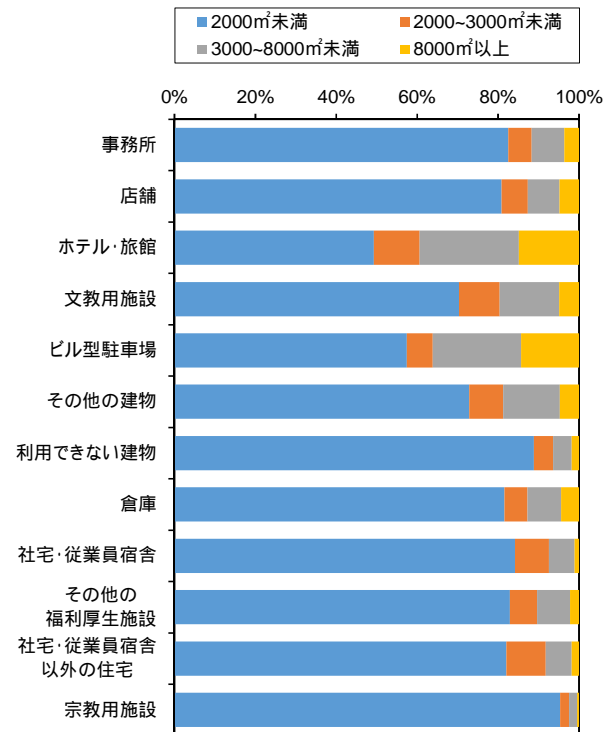


図 1-4 建物用途別の床面積区分毎の割合

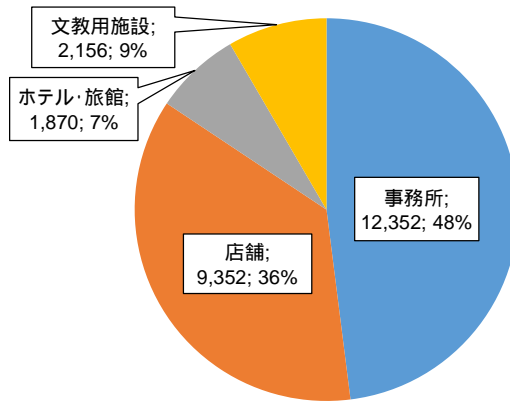


図 1-5 調査対象に含まれる特定建築物の割合

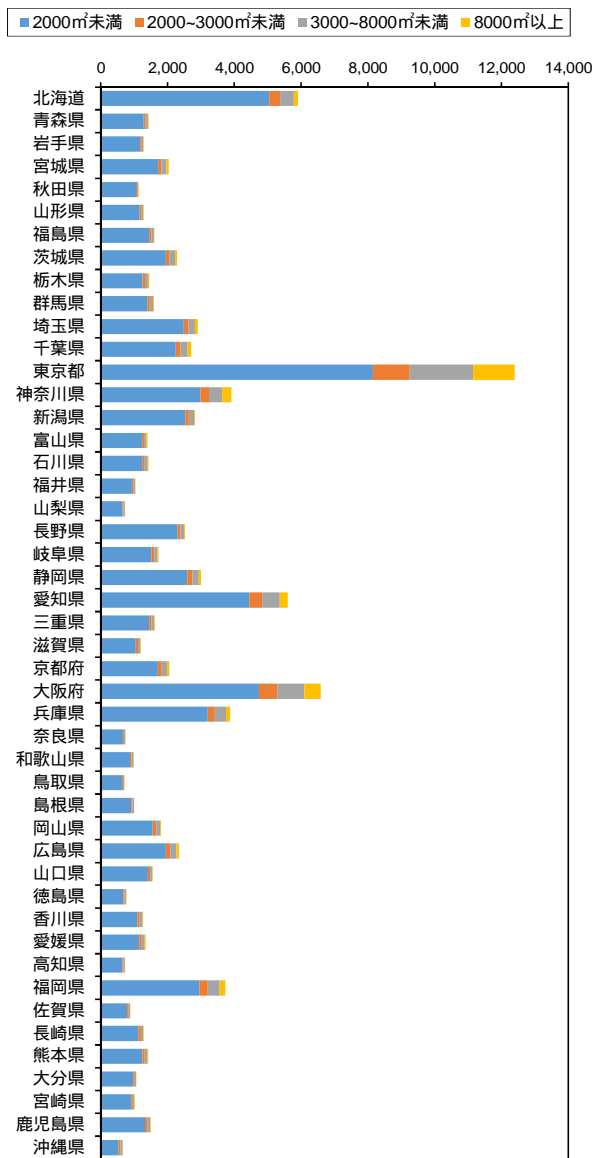


図 1-6 都道府県別の床面積区分毎の件数(事務所)

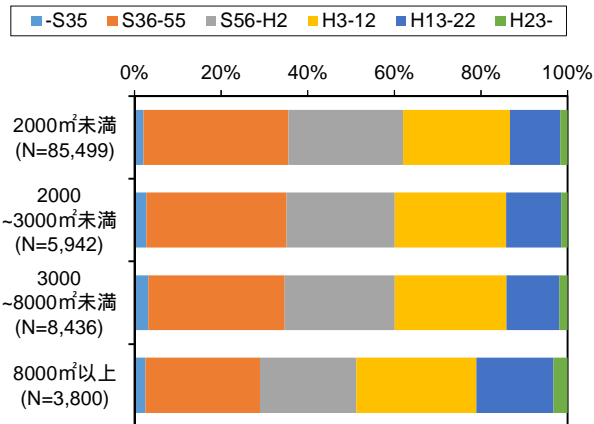


図 1-7 床面積区分における建設時期の割合(事務所)

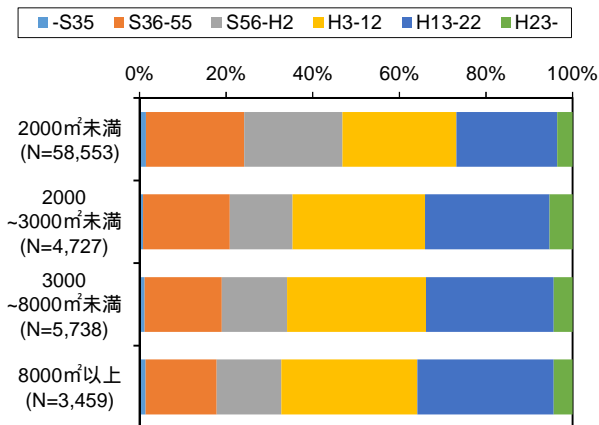


図 1-8 床面積区分における建設時期の割合(店舗)

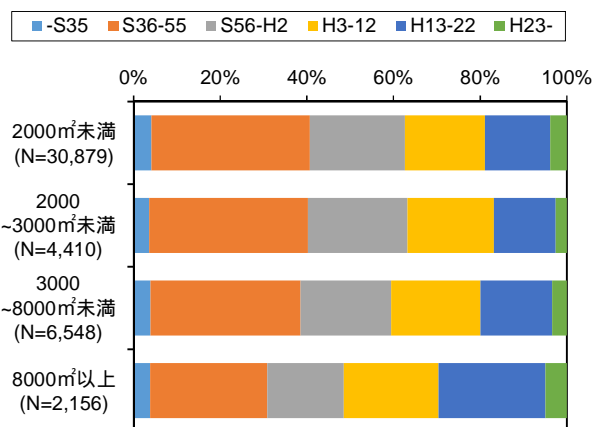


図 1-9 床面積区分における建設時期の割合(ホテル・旅館)

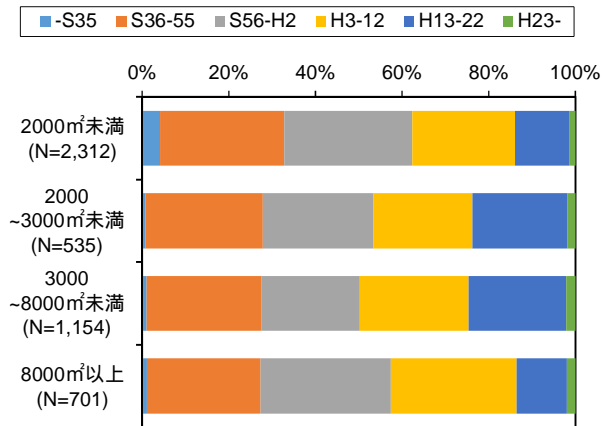


図 1-10 床面積区分における建設時期の割合(文教用施設)