神戸女子短期大学　論攷　54巻　49－58（2009）

―資　料―

関西地方における分譲集合住宅の住戸平面特性について
― 1997年と2007年の比較 ―

本　保　弘　子

Features of Unit Plan for Condominium in Kansai Area
― Comparison between 1997 and 2007 ―

Hiroko HOMBO

要　旨

関西地方における分譲集合住宅の住戸平面特性について，この10年の変化動向を分析した結果，① 3 LDK 住戸では，平均住戸専有面積と平均洋室面積はあまり変化がないが，LDK 部分の平均面積は増加，和室は狭い4.5畳が増加した。②平均 LD 面積は 4 LDK であまり変化がなく 3 LDK で増加し，どちらも2007年平均約13畳大となった。③ 3 LDK 平面構成の典型は，「玄関側に洋室 2 室，住戸中央に L の続き和室 1 室，玄関と反対側のバルコニーに面して対面式 K 付の LD」で変化がなかったが，3 LDK の玄関と反対側のバルコニーに面した部屋は「LD と和室」が減少し「LD と水回り」が増加した。

キーワード：3 LDK，　4 LDK，　住戸平面　Unit Plan
分譲集合住宅　Condominium

1．研究目的と方法

関西地方における分譲集合住宅の住戸平面特性について，この10年の変化動向を明らかにしようとするものである。そのために1997年資料と2007年資料を比較分析した。1997年資料は「週刊住宅情報　関西版1997. 4/9　通巻912号」[1)] に掲載された分譲集合住宅の全ての平面図79例とし，2007年資料は「関西版住宅情報 STYLE　2007. 8/15・22　通巻1461号」[2)] に掲載された分譲集合住宅の全ての平面図144例とした。「関西版住宅情報 STYLE」は「週刊住宅情報関西版」の2002. 1/23　通巻1164号以降の継続後誌である。

2．住戸型と住戸専有面積

1997年と2007年の住戸型を図 1．に示す。最も多い 3 LDK 比率が1997年の63.3％から2007年は58.3％で，やや減少した。4 LDK については1997年の30.4％から2007年は37.5％で，増加した。

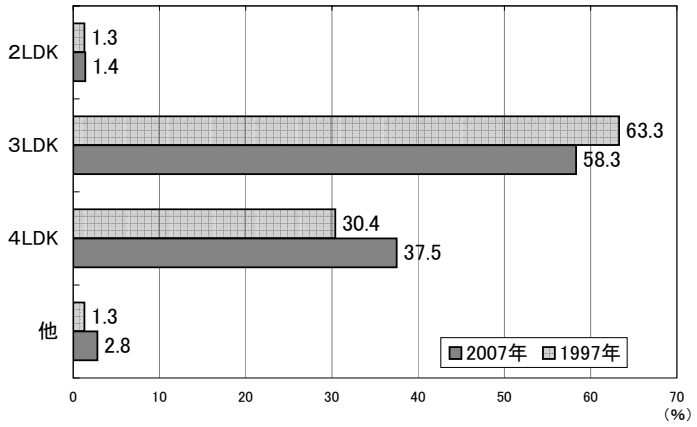


図１．住戸型

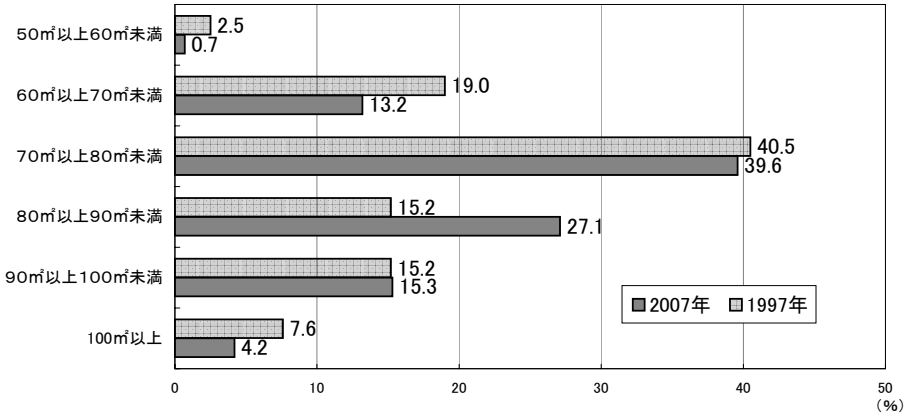


図２．住戸専有面積

住戸専有面積の50㎡台からプラス10㎡ごとの分布を図２.に示す。1997年，2007年の両方で70㎡台が最も多くそれぞれ約4割であった。80㎡以上は1997年の38.0%から2007年では46.6%と増加しているが，住戸型の４LDK比率の増加に伴うものである。

３LDK の住戸専有面積を図３.に示す。最も多い70㎡台が2007年57.1%，1997年56.0%，次いで多い60㎡台が2007年23.8%，1997年24.0%，80㎡以上は2007年18.0%，1997年19.1%とほぼ同じ分布であった。また３LDK 平均住戸専有面積も2007年74.0㎡，1997年74.2㎡とほとんど差はなく，この資料では３LDKの住戸専有面積については，この10年の変化は見られなかった。

４LDKの住戸専有面積を図４.に示す。 1997年では90㎡台が最も多く45.8%，80㎡台は16.7であったが，2007年は80㎡台40.7%，90㎡台38.9%であった。80㎡台が増加し，最も多い面積区分は90㎡台から80㎡台へと変化した。また４LDK平均住戸専有面積は1997年92.9㎡，2007年88.7㎡とこの資料では平均4.2㎡減少した結果となった。

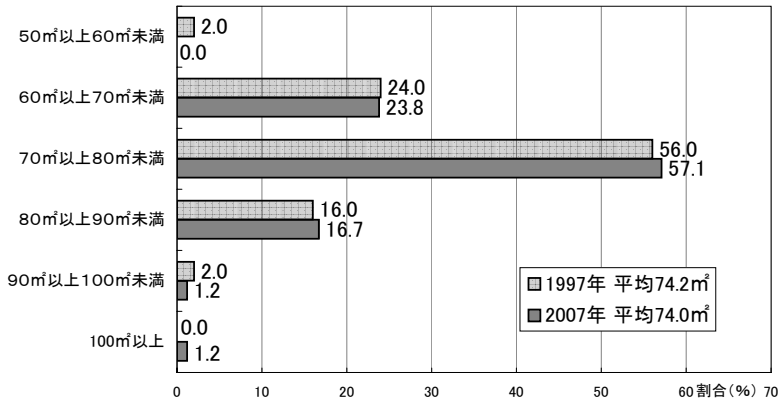


図３． ３LDK の住戸専有面積

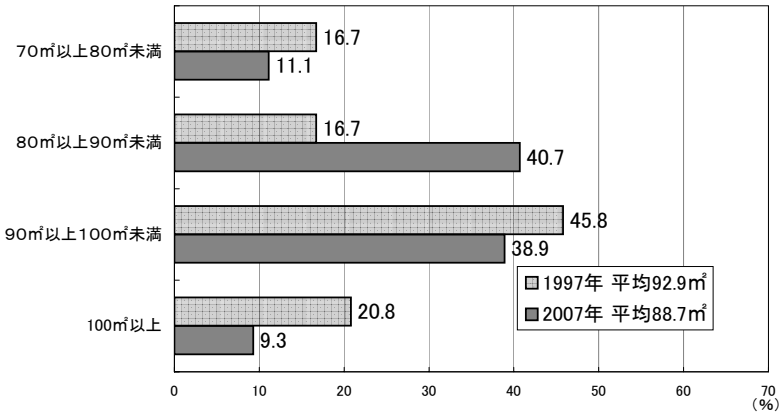


図４． ４LDK の住戸専有面積

３． ３LDKと４LDKの各部分の面積

1997年，2007年の資料はどちらも，各部分の面積表示が畳数表示のため畳数で集計した。１畳大は1.65㎡である。

⑴ リビング・ダイニングの面積

10畳大未満からプラス２畳大ごとの分布を集計した。

① ３LDK（図５）

３LDK について先ず最も多い面積区分をみると，1997年では「10畳大以上12畳大未満」48.0％対して2007年は「12畳大以上14畳大未満」40.5％という結果で，２畳大広い面積区分に移行した。次に「14畳大以上16畳大未満」を比較すると，1997年では4.0％に対して2007年は17.9％とかなり増加した。さらに「16畳大以上」についても1997年では4.0％に対して2007年は10.6％と増加した。平均 LD 面積は1997年が11.8畳大，2007年が13.0畳大という結果であっ

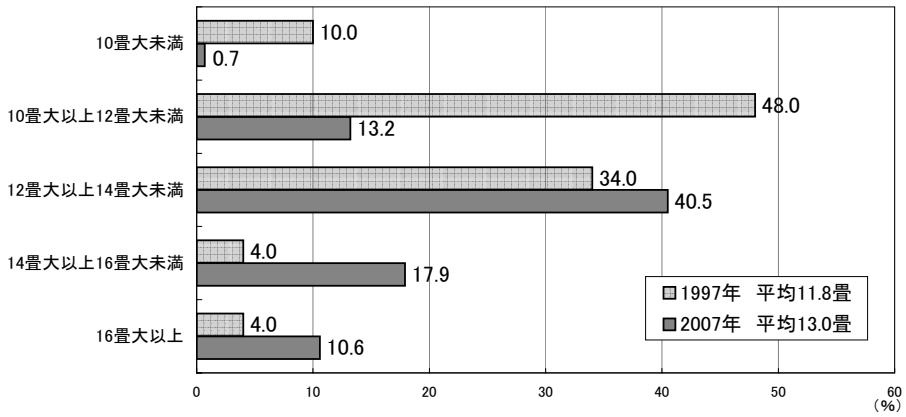


図５．LD の面積（３LDK）

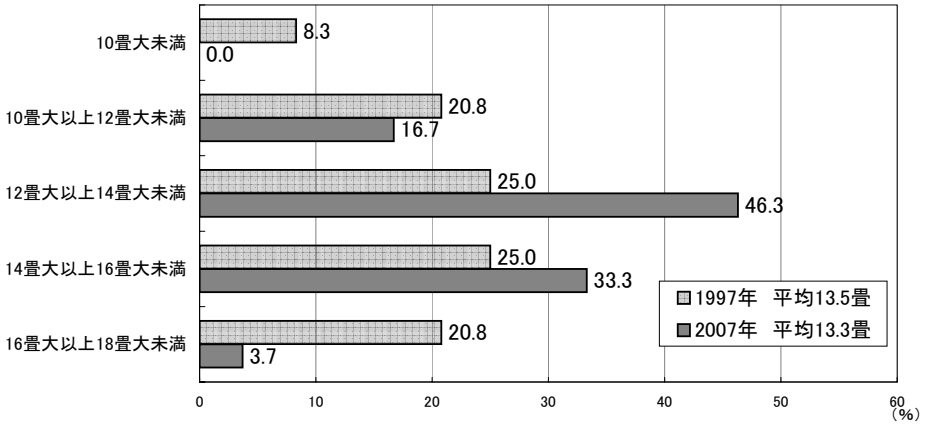


図６．LD の面積（４LDK）

た。３LDK 住戸専有面積についてこの10年の変化がみられない今回の資料において，３LDK の LD 部分面積については変化がみられて面積増となった。

②　４LDK（図６）

４LDK について，LD 面積区分の分布は1997年では「10畳大以上12畳大未満」からプラス２畳大ごとの４区分に各20.0％～25.0％と分散した。これに対して，2007年では「12畳大以上14畳大未満」46.3％と「14畳大以上16畳大未満」33.3％を合計すると８割を占めた。変化動向としては12畳大以上16畳大未満が増加，12畳大未満と16畳大以上が減少した。

４LDK の平均 LD 面積は1997年が13.5畳大，2007年が13.3畳大という結果となり，この資料ではあまり変化がなかった。

③　３LDK と４LDK（図５，図６）

1997年では３LDK と４LDK の平均 LD 面積は，それぞれ11.8畳大，13.5畳大と1.7畳大の違いがあった。これに対して，2007年の平均 LD 面積は３LDK 13.0畳大，４LDK 13.3畳大でそ

の差は0.3畳大と縮小した。また，LD 面積区分の分布を2007年資料でみると，最も多い面積区分は「12畳大以上14畳大未満」が 3 LDK， 4 LDK ともに40％台という結果であった。平均 LD 面積に関して 3 LDK と 4 LDK の差は10年で縮小し，どちらも平均約13畳大となった。

⑵　キッチンの面積

3 畳大未満からプラス0.5畳大ごとの分布で集計した。

①　3 LDK（図 7 ）

3 LDKについて K の面積区分で最も多いのは1997年，2007年ともに「 3 畳大以上3.5畳大未満」でそれぞれ50.0％，48.8％であった。「 3 畳大未満」は1997年では6.0％あったが2007年ではみられなかった。平均 K 面積は1997年3.4畳大，2007年3.6畳大とやや増加した。

②　4 LDK（図 8 ）

4 LDKについてKの面積区分で最も多いのは1997年，2007年ともに「3.5畳大以上 4 畳大未満」でそれぞれ41.7％，51.9％であった。 4 LDK の K 平均面積は1997年が3.9畳大，2007年が3.8畳大という結果となり，この資料ではあまり変化がなかった。

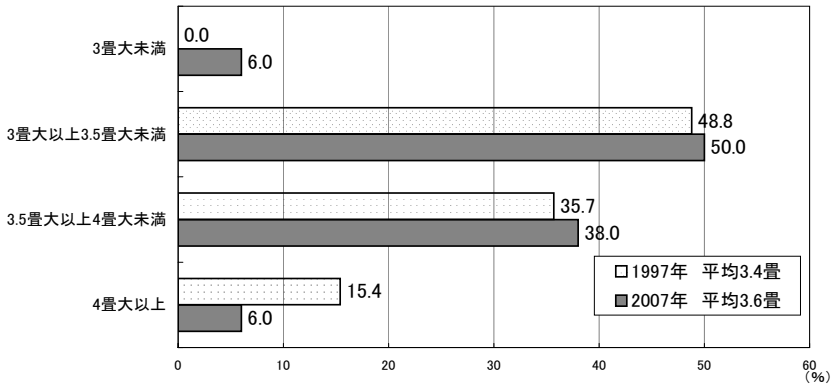


図 7 ．K の面積（ 3 LDK）

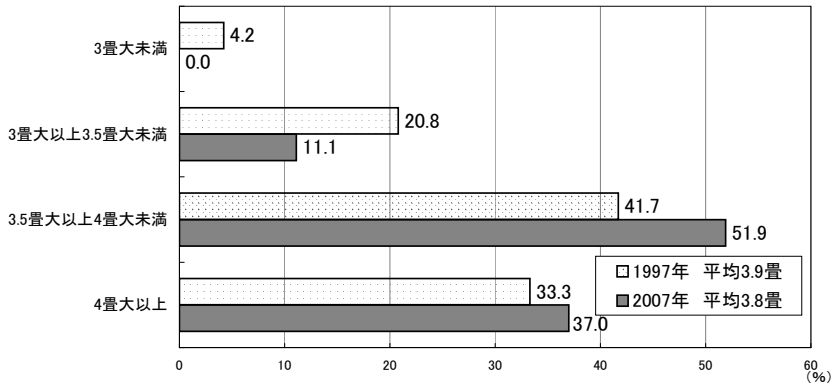


図 8 ．K の面積（ 4 LDK）

③ 3 LDKと 4 LDK（図 7，図 8 ）

1997年では 3 LDK と 4 LDK の平均K面積は，それぞれ3.4畳大，3.9畳大と0.5畳大の違いがあった。これに対して，2007年の平均K面積は 3 LDK 3.6畳大， 4 LDK 3.8畳大でその差は0.2畳大と少なくなった。しかし，K 面積区分の分布を2007年資料でみると，最も多い面積区分は 3 LDK「 3 畳大以上3.5畳大未満」48.8％に対して， 4 LDK「3.5畳大以上 4 畳大未満」51.9％と違いがあった。

(3) 和室の室数と面積

1997年資料では和室に1.65㎡を 1 畳とした詳細な面積表示はないので，集計は平面図記載の畳数とした。2007年資料では，1.65㎡を 1 畳とした面積表示があり，たとえば4.5畳に板敷部分が付けば5.3畳などと記載されるのでその面積表示に従って集計した。

① 3 LDK（図 9 ）

3 LDKの和室数は1997年，2007年ともに 1 室がほとんどで，それぞれ92.0％，96.4％であった。和室 2 室は1997年では僅かに2.0％，2007年では全くみられなかったが，1992年資料[3)]で

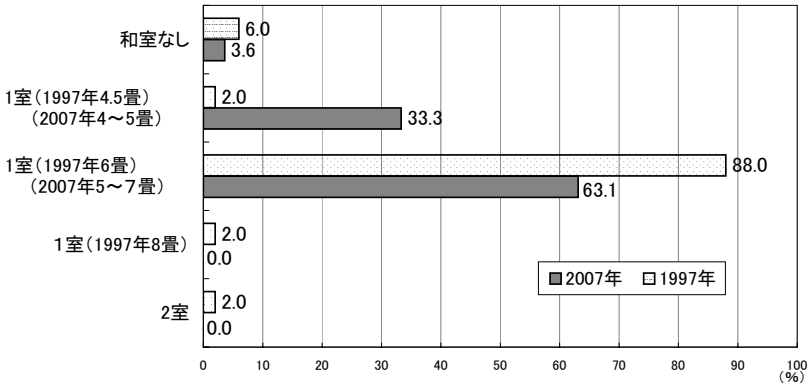


図 9 ．和室数と畳数（ 3 LDK）

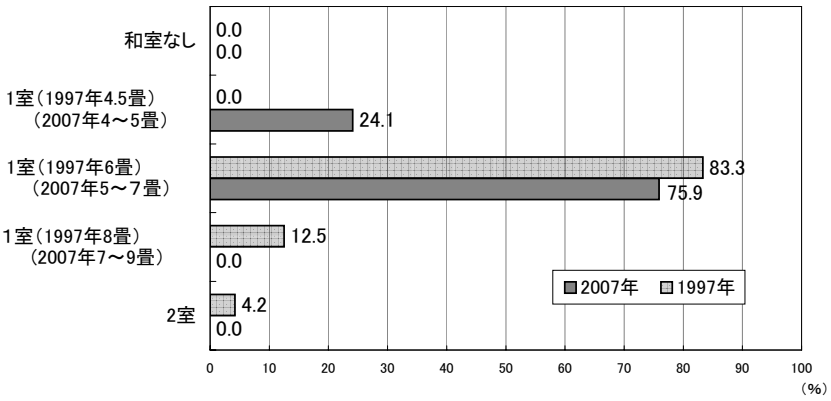


図10．和室数と畳数（ 4 LDK）

は11.1％あった。和室なしは1997年6.0％，2007年3.6％と少ない。1992年，1997年，2007年の３つの資料で３LDKの居室に関して洋室化の変化動向をみると，1992年から1997年の５年間で洋室化はすすみ，その後はあまりかわらない。

最も多い和室数と広さである１室６畳が1997年88.0％に対して，2007年では同等の広さである「５畳大以上６畳大未満」と「６畳大以上７畳大未満」が計63.1％と差がみられた。これは1997年には2.0％と少なかった和室１室4.5畳が，2007年に同等の１室「４畳以上５畳未満」が33.3％とかなり増加したためである。

②　４LDK（図10）

４LDKの和室数は１室が1997年95.8％，2007年100％であった。３LDKでみられた和室なしは1997年，2007年ともに４LDKではみられなかった。

最も多い和室数と広さである１室６畳が1997年83.3％，2007年では同等である１室「５畳大以上６畳大未満」と１室「６畳大以上７畳大未満」が計75.9％で，どちらも約８割を占めていた。しかし，1997年に12.5％あった１室８畳と4.2％の和室２室は2007年では全くない。また，2007年には和室１室「４畳以上５畳未満」が24.1％あり，1997年にこれと同等の１室4.5畳は全くない。この10年の変化として４LDKも３LDKと同様に和室１室4.5畳比率の上昇があげられる。

⑷　洋室の面積

５畳大未満からプラス１畳大ごとに集計した。

①　３LDK（図11）

３LDKの洋室について，1997年，2007年ともに面積区分で多いのは「５畳大以上６畳大未満」と「６畳大以上７畳未満」でそれぞれ1997年33.3％と35.3％，2007年42.6％と37.9％であった。1997年と2007年でかなり異なるところは「５畳大未満」で，1997年12.7％に対して2007年2.4％と減少した。和室の広さは狭い4.5畳がこの10年でかなり増加したが，洋室は逆に狭い「５畳大未満」が減少した。

平均洋室面積は1997年5.9畳，2007年5.9畳とこの資料では同じとなった。

②　４LDK（図12）

４LDKの洋室について，1997年，2007年ともに面積区分で多いのは「５畳大以上６畳大未満」でそれぞれ39.4％，2007年51.2％であった。狭い「５畳大未満」は，1997年9.9％に対して2007年2.5％であった。３LDKと同様に４LDKでも減少した。この10年の変化として４LDKも３LDKと同様，狭い和室4.5畳の増加とは逆に狭い洋室「５畳大未満」は減少した。

４LDKの平均洋室面積は1997年6.0畳，2007年5.9畳で，この資料ではあまり差はなかった。４LDKの1997年，2007年と３LDKの1997年，2007年の４つの資料を平均値で比較すると，ほぼ同じで約６畳大の面積であった。

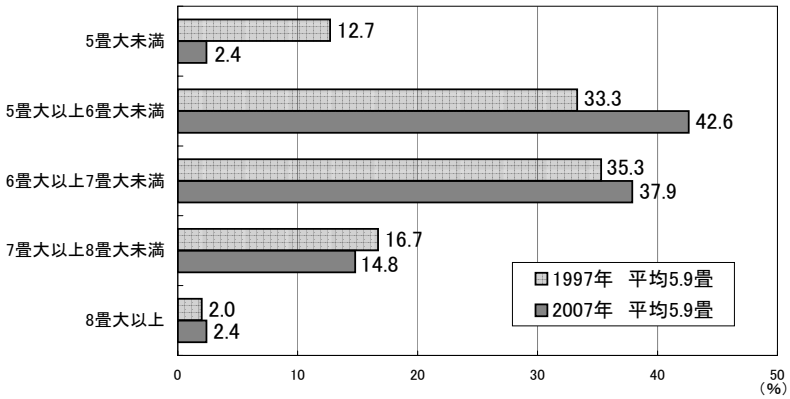


図11. 洋室の面積（3 LDK）

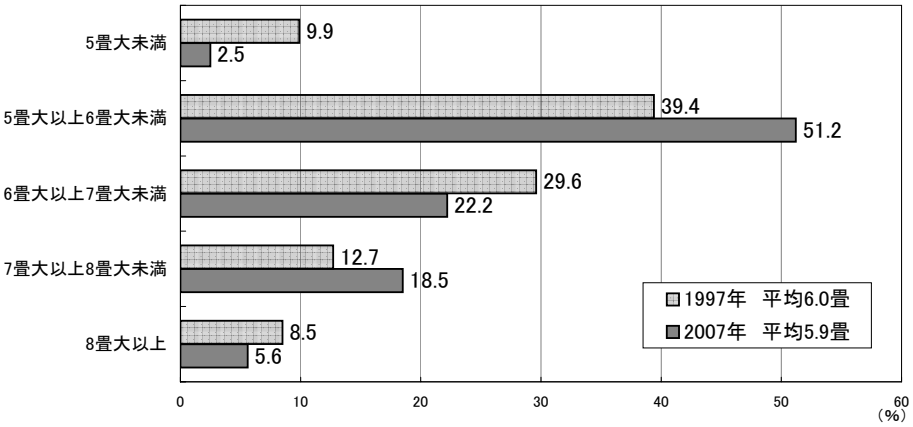


図12. 洋室の面積（4 LDK）

4． 3 LDK の平面構成

3 LDK の平面構成の変化を検討するために，玄関と反対側のバルコニーに面する部屋について集計した結果を図13. に示す。

最も多いのは1997年，2007年ともに「LD のみ」で，それぞれ52.0%，58.3%とどちらも 5 割以上を占める。1997年，2007年ともに次いで多いのは「LD と和室 1 室」であるが，1997年32.0%から2007年17.9%と減少した。「LD と洋室 1 室」は1997年と2007年ともに6.0%と変化がなかった。「LD と K」が1997年では6.0%に対して2007年では13.1%と倍増した。さらに2007では1997年ではみられない「LD と浴室」と「LD と K と浴室」があり，この 2 つを「LD と K」に加えた「LD と水回り」は2007年では16.7%となった。この10年で玄関と反対側のバルコニーに面した部屋で，水回りスペースは増加した。

1997年，2007年ともに 3 LDK 平面構成の典型は，玄関側に洋室 2 室，住戸中央にリビングの続き和室 1 室，玄関と反対側のバルコニーに面した対面式キッチン付リビングダイニングで

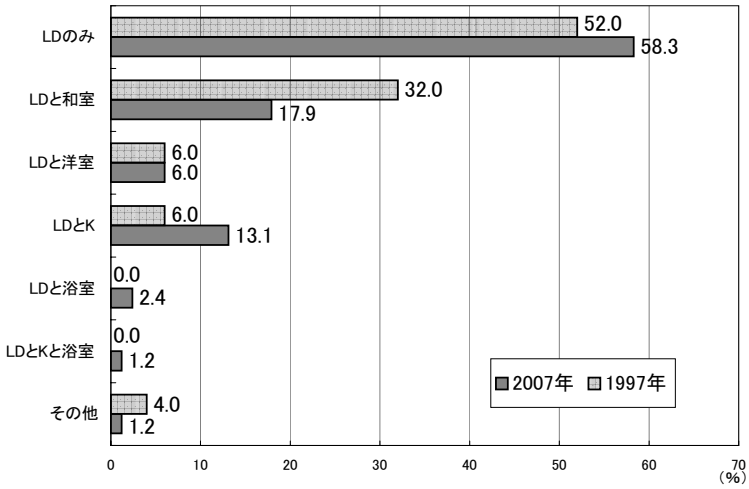
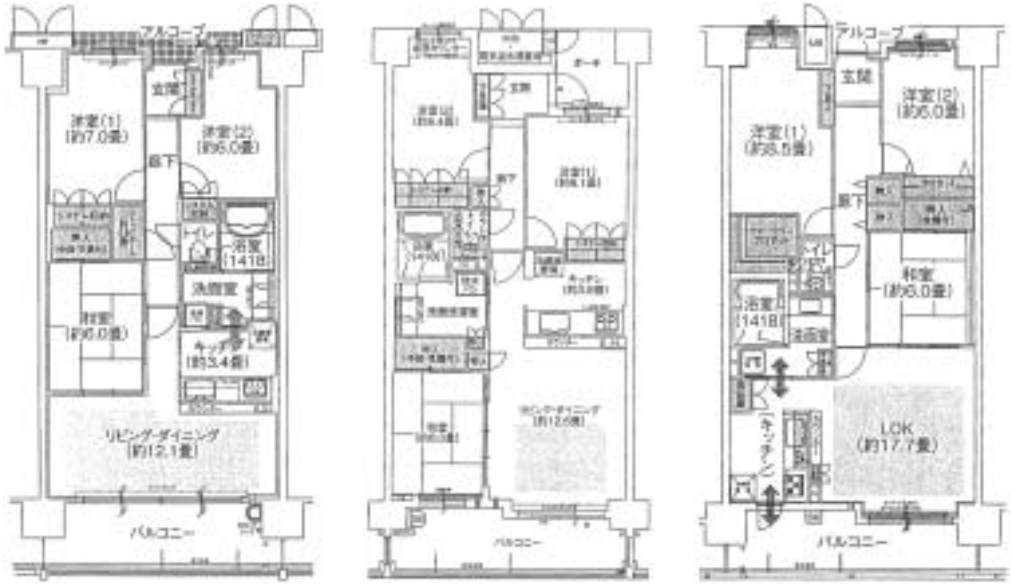


図13.　3 LDK　玄関と反対側のバルコニーに面する部屋



「L のみ」　　「L と和室」　　「L と K」

図14.　3 KDK　平面例

ある。この10年の変化動向として，玄関と反対側のバルコニーに面した部屋は，「LD と和室」が減少し「LD と水回り」が増加した。図14. にそれぞれの平面例を示す。

5．まとめ

関西地方における分譲集合住宅の平面特性について，この10年の変化動向の分析を行った結果は，

1）住戸型は 4 LDK が増加した。

2） 3 LDK の住戸専有面積については平均約74㎡で変化は見られなかった。

3）平均LD面積は 4 LDK であまり変化がなく 3 LDK で増加し，どちらも2007年平均約13畳大となった。

4）和室は 3 LDK， 4 LDK ともに 1 室 6 畳が典型であるが，狭い4.5畳が増加した。

5）洋室面積は 3 LDK， 4 LDK ともに平均では約 6 畳大と変化がないが，狭い 5 畳大未満は減少した。

6） 3 LDKの平均住戸専有面積と平均洋室面積はあまり変化がないが，LDK 部分の平均面積は増加，和室は狭い4.5畳が増加した。

7） 3 LDK 平面構成の典型は，「玄関側に洋室 2 室，住戸中央に L の続き和室 1 室，玄関と反対側のバルコニーに面して対面式 K 付の LD」で変化はなかった。平面構成の変化動向としては，玄関と反対側のバルコニーに面した部屋の「LD と和室」が減少し「LD と水回り」が増加した。

参考文献

1）週刊住宅情報1997. 4 . 9 号，リクルート住宅情報部　関西支社

2）住宅情報 STYLE　2007. 8 .15・22，㈱リクルート　関西支社

3）本保弘子，山陰地方における分譲集合住宅に住戸平面特性について，日本建築学会1993年度大会学術講演梗概集建築計画Ⅰ　pp. 179－180