

# 平面計画の質的評価に関する研究(7)

- 戸建分譲住宅の平面計画に関する考察 -

横田 哲\*

Study on quality assessment of floor planning

Investigation of floor planning of houses in a development project based on the door

Yokota Satoshi \*

## 1 研究の目的

通常「建売」と称される分譲住宅の平面計画を考察し、分譲住宅事業におけるその位置づけを把握することは、分譲住宅に関する情報開示かなり進んだ現在、かなり詳細に実施可能な段階にあり、研究の結果活用は、適正な事業展開という面で事業主に、適正な物件購入という面で購入者にも有益であろうと考えられる。

住宅事業を注文と分譲に大別すると、住宅を提供する(購入する)ということでは、同じである。現実には両事業は、兼業されて補完的になっている場合も多いし、購入者も土地を所有していない場合等は、両方を検討するであろう。しかし両者は、事業経営の側面、購入スタイルの側面いずれも対比的に異なっている。そのことの詳述は割愛する。この認識の下に本稿では、分譲住宅の平面計画において「どんな事業主がどのような意志決定をするか」、「どのような条件に影響を受けるか」、「それがどんな内容に反映されるか」を把握することを目的とする。確認内容は、「事業主」、「分譲地」、「建物の床面積」、「分譲価格」と「平面計画項目」との関係である。

## 2 調査サンプルの内容

表1に調査サンプルとした住宅の概要を示す。郊外分譲地において販売されている戸建て2階建住宅であり、地区の選定は、情報の入手性を優先させた。ちなみにサンプルの情報入手先は、2009年8月より隔週配布されている不動産分譲関連のフリーマガジンである。なお連続掲載されている物件については、重複を避けた。

## 3 区分項目と平面計画内容項目の設定の設定

表2に各項目の設定区分の内容を示す。「事業主」では経営規模に着目し「大手」、「中堅」、「地場」に区分した。方法は、サンプルの事業主の会社概要、経営指標等から判定し、大手9社、中堅10社、地場17社とした。[分譲地]では当該分譲地の規模に着目し、区画数で区分した。したがって、区画数には土地分譲の区画数も含まれる。「延床面積」、「分譲価格」、「土地面積」については、各項目のサンプルの平均値より勘案して、表に示す区分を設定した。平面計画内容項目は、ゾーニングレベルとして

7項目、部分区間として12項目、収納関連で3項目を設定した。(表5参照)

## 4 結果と考察

表3に設定した区分項目間の関係を示す。事業主規模の観点からいえば「小規模分譲地は地場事業主に集中」「延床面積は、事業主の規模に比例している」「価格ならびに土地面積と事業主の規模の関係は不明瞭」という結果となった。分譲地規模の観点からは「延床面積と土地面積は分譲地の規模に比例している」「分譲価格と分譲地規模の関係は不明瞭」という結果となった。「延床面積と分譲価格」「延床面積と土地面積」「分譲価格と土地面積」には各々に比例関係があるという結果となった。このように全てではないものの各項目の相関性は、かなり高いということが判明した。

表4にサンプル住戸の基本計画内容と区分項目の関係を示す。駐車スペース2台は、全体に常識といってよい結果であるが、「事業主規模が小さいほど2台確保が徹底している」という結果になった。家族構成対応については、高齢者同居可能という判定を判定項目を設定し実施した結果、「事業主規模」「分譲地規模」「延床面積」「分譲価格」について比例関係が存在する結果となった。

表5に平面計画内容と区分項目の関係を示す。ゾーニングレベルでは、「廊下と玄関ホールの関係」「階段やトイレのアクセス」について事業主規模との比例関係が存在し、「個室の南面室数」と「回遊動線の存在」について分譲地規模との比例関係が存在した。これらの項目は、全て延床面積との比例関係が存在する。「廊下と玄関ホールの関係」「トイレのアクセス」「回遊動線の存在」では、分譲価格とも比例関係が存在する。部分空間では、「玄関間口」「和室の広さ」「ダイニングテーブル配置の許容度」について事業主規模との比例関係が存在した。和室の広さについては「分譲地の規模」「延床面積」にも比例関係が存在する。収納では、「収納専用室」「収納専用室アイテムの採用率」「LDK階の収納配慮」全てに分譲価格との比例関係が存在する。

## 5 まとめ

戸建て分譲住宅におけるプラン内容と事業主、分譲地、延床面積、分譲価格といった分譲住宅事業で基本項目との関係把握を行ない、事業主規模との比例関係項目、分譲地規模との比例関係項目を把握できたと考える。また区分項目間関係も把握できた。しかしながら現時点では、事業主規模や分譲地規模との比例関係を延床面積や分譲価格との関係が大きいからとしか説明できない。この結果が、冒頭の研究の目的で述べた分譲住宅の平面計画において「どんな事業主がどのような意志決定をするか」、「どのような条件に影響を受けるか」に対して「事業主の意志である」とか「分譲地の環境からの影響である」というのはいささか早計であると考え。今後、地域設定等の改変を加え研究を継続したい。

表1 サンプルの概要

サンプル数	168棟
地区	兵庫県神戸明石地区
年次	2009年8月～12月
事業主数	36社
建物階数	2階建て(1棟のみ3階建て)
延床面積	平均109㎡(76～143㎡)
土地面積	平均155㎡(100～347㎡)
分譲価格	平均3647万円 (2380～5980万円)

表2 区分項目の設定

項目	設定区分		
	大手	中堅	地場
事業主規模	大(201戸～)	中(～200戸)	小(～50戸)
分譲地規模	～100㎡	～120㎡	120㎡～
延床面積	～3000万円	～4000万円	4000万円～
分譲価格	～130㎡	131～160㎡	160㎡～
土地面積			

表3 区分項目間関係

	事業主規模	分譲地規模	延床面積	分譲価格	土地面積
事業主規模		*			
分譲地規模					
延床面積					
分譲価格					
土地面積					

表4 基本計画内容と区分項目との関係

	事業主規模	分譲地規模	延床面積	分譲価格	土地面積
駐車可能台数			*		
居住可能最大家族人数					
家族構成対応					
個室数					

表5 平面計画内容と区分項目との関係

		事業主規模	分譲地規模	延床面積	分譲価格
ゾーニング	廊下と玄関ホールの関係				
	階段のアクセス(昇位置)				
	浴室・脱衣室のアクセス空間				
	浴室・脱衣室のアクセス数	*			
	LDK階にあるトイレのアクセス				
	個室の南面度				
	回遊動線の存在				
部分空間	間口の広い玄関(>1.25間)				
	吹抜の有無				
	和室数	*	*		
	和室の広さ				
	和室のアクセスタイプ				
	和室床の間の有無	*			
	ダイニングルームの方位				
	Dテーブル配置の許容度				
	バスルームのサイズ				
	子供室の個室度				
	キッチンスペースのタイプ				
	知的専用スペース採用率				
収納	収納専用室の存在				
	収納専用室採用率				
	LDK階の収納配慮				

比例関係が存在 \* ある部分に集中 関係が不明瞭

\* SI(エスアイ)住宅研究室