

# 公団賃貸住宅の住宅規模ならびに 型形式の変遷について

宮 崎 幸 恵

Changes in dwelling unit scale and  
type in Japan Housing Corporation dwellings for rent

Sachie Miyazaki

## 研究の目的

住宅供給の課題は、現在では量から質に変化してきていると考えてもよい。昭和57年（1982年）度版の建築統計年報(1)によれば、1967年には1世帯1住宅に達しており、それ以降住宅数が世帯数を上回っている。また、1973年には都道府県別のすべての自治体で住宅数が世帯数を上回り、住宅の量的充足は全国各地に及んでいる。

一方、住宅規模の変化に注目すると、1戸あたりの床面積は全国平均で1965年度58.9㎡、1970年度67.9㎡、1975年度82.7㎡、1980年度94.3㎡、1985年度83.1㎡のように1980年までは着実に増加し、その後減少している（図1）。これを利用関係別にみると、持家の床面積は年々増加しているが、貸家、給与住宅、分譲住宅では1980年までは増加したが、それ以降は減少に転じている。

貸家における平均床面積の推移を第5期住宅建設5箇年計画（1986年）における最低居住水準の指標と照らし合わせてみると、仮に家族の人数を3人とした場合の基準値は39㎡であるので1970年にはすでにこの値に達しており、1985年には46.8㎡まで増加している。貸家以外の持家、給与住宅および分譲住宅における平均床面積は、1985年においてそれぞれ127.4、88.5、79.8㎡となっており、最低居住水準を大きく上回っている。また住宅の1室当たりの居住者人数を国勢調査報告（1985）(2)でみると、全国の平均世帯では0.68人であり、持家で0.63人、公営の借家で0.93人、公団公社の借家で0.95人、民営の借家で0.91人、給与住宅で0.86人となっている。1人1室の確保は実現しつつあると考えられ、今後の居住水準の達成目標が住宅規模の拡大から質的な居住性の向上確保に重点が移行していくであろうことは容易に推察される。すなわち、食寝分離や適性就寝という居住水準の目標がほぼ達成されようとしているので、今後は住居に対する快適性がより強く求められ、政策的には居住者独自の住要求へのきめ細かな

対応が重要な課題となると考えられる。

居住者の住居に対する要求は近年多方面にわたり、またその程度も著しく変化してきている。すなわち、住宅規模の拡大という問題は基本的に存在するものの、例えば、日照や通風などの衛生条件、日常生活に関わる利便設備など快適性に関する新たな要求が高まってきている。これらの住要求は住宅規模の拡大に伴って変化発展してきているものとみられるが、住宅計画上の立場から計画課題を整理すると、1) 家族の住生活の変化への対応 2) 住宅の設備性能の改善、向上 3) 住居と調和した外部環境の整備 4) 住宅規模の誘導居住水準までの引き上げなどが重要になっていると考えられる。

このような住要求が増加している背景には、生活条件の変化が大きい要因の1つと考えられる。週休2日制の勤務体制がほぼ確立され、それと同時に年間の労働時間が減少している現在では、その余暇をいかに利用するかが社会的問題となっている。すなわち、趣味、休養、交際、レジャー、読書、テレビやラジオの視聴などに個人が費やすことができる時間が増加しており、居住者が生活を積極的に楽しむために必要な空間を住宅に対して要求するように変化してきていると考えられる。このように住生活が個人的に変化すればそれに伴って住宅の平面構成も変化し、それに対応して今後ますます住生活に対する要求が多方面に展開していくと考えられる。

以上の考察から、わが国における住宅事情は、現在では量的不足の面は解消され、かつ客観的な指標による住宅の質的水準も向上してきていると考えられる。しかし、主観的には住宅規模を中心とした不満は依然として根強いことが明らかになっている。これは高度経済成長に伴う所得水準の上昇、消費水準の上昇に比べ、住宅事情の改善が相対的に立ち遅れているためと考えられる。今後、住要求は急速に多様化し、高度化していくと考えられるが、快適な住生活を保障する住宅を計画する場合には単に基本的な面積を満足させるだけではなく、居住者の多岐にわたる住要求に対応できるような住宅像の目標を設定し、居住者の持っている計画能力をどのような形で取り込むかを具体的に考え、その計画の実現を検討する必要がある。

本研究では、以上のような社会的背景を考えた上で、特に賃貸の集合住宅に焦点を当て、その平面構成について検討する。賃貸の集合住宅は供給主体によって民間住宅、公営住宅、公社住宅、公庫住宅および公団住宅に分けられるが、本研究はこのうち公団住宅を分析対象として取り上げる。公団住宅は1955年にその制度が発足した当初より、多様な住宅供給を展開してきており、各時代において供給された住宅のプランは一般住宅市場にも多大な影響を及ぼしてきた。今日、住宅の平面構成を検討する上で示唆に富む資料を提供しているものとみなされる。本論文では、特に日本住宅公団中部支社が愛知県に供給した1955年以降の賃貸住宅について調査分析した結果を報告する。

公団住宅の平面計画は、主として型計画方式で展開されている。これは計画の段階で公団住宅に実際に住む人々に要望および改善すべき点を尋ね、また社会的ニーズ、ライフスタイルの

変化を考えあわせて、計画を立案し、設計している。そこで公団賃貸住宅を評価する具体的な方法としては、公団賃貸住宅の住宅平面構成（住宅規模、部屋数、種類、間取り）、空間構成、設備機能、採光および日照などの環境条件、交通条件、家賃などについて調査し、検討する必要がある。本研究では、このうち住宅平面について建築された年代ごとに調査し、そこから住宅の変容過程（公的空間、家事空間のあり方や要求度など）、居住者のニーズの変遷、現在の住宅規模および間取りの動向を考えることにより、将来に向かってより良い住宅を求めるための質的改善点を見いだすことを目的としている。

## 分析方法

日本住宅公団中部支社によって1955年から1980年までに建設された賃貸住宅および住宅・都市整備公団（日本住宅公団と宅地開発公団との合併により名称変更）中部支社により1981年から1985年までに建設された賃貸住宅の中で、愛知県内において建設された団地住宅について、建設された年代ごとに住宅規模を調査した。

建設年度は1期間を約5年間として便宜的に次のように6期に区分した。

1期	1955～1960
2期	1961～1965
3期	1966～1970
4期	1971～1975
5期	1976～1980
6期	1981～1985

本論文では、住宅規模は住宅専用面積と定義したが、住宅専用面積は住宅専用床面積にバルコニーの面積の1/2を加えたものとして計算した。この住宅専用面積は、各期ごとに算出するとともに、各期の相加平均を住宅専用面積の全平均とした。

また、同公団が愛知県内に建設した賃貸住宅を団地住宅と市街地住宅に分類し、それぞれの住宅の型別戸数の変遷を上記の6期について分析した。なお調査に際して、以下の資料を用いた。

1. 団地案内、住宅・都市整備公団中部支社、1985
2. 都市のすまい 1987 市街地住宅、住宅・都市整備公団中部支社、1987
3. 公団団地管理図集、住宅・都市整備公団中部支社
4. 入居募集案内、住宅・都市整備公団

また、1986年以降に建設されたものの中から、代表的と思われるアーバンドエル新栄、高畑公園、唐山、東山公園、白鳥パークハイツ日比野東について調査し、ごく最近の傾向を1985年までのものと比較検討した。

## 分析結果および考察

本研究では、住宅・都市整備公団が愛知県内に建設し供給した住宅について、その規模の変遷を住宅・都市整備公団の資料に基づいて調査した。

### (1) 住宅規模について

1955年から1985年までに住宅・都市整備公団中部支社管内の愛知県で建設された賃貸住宅のうち、団地住宅の住宅規模(住宅専用面積)を6期に分けて図2に示した。公団の発足当初(1955~1960)の6年間に建設、供給された住宅の平均規模は37.63㎡であったが、その後1961年から1965年では44.39㎡、1966年から1970年では47.63㎡、1971年から1975年では52.83㎡と徐々に増加した。次の1976年から1980年には、住宅規模の大幅な増加がみられたが(65.29㎡)、1981年から1985年ではわずかに減少した。

次に、全期間をとおして比較的多くの住宅を供給している型形式として、1DK、2DK、3DKおよび2LDKを選び、それぞれの型形式の住宅専用面積の変遷を図2に示した。1DKの床面積は1955年から1965年まではほとんど同じであったが(29.34~29.08㎡)、1971年以降は大幅に増加している(42.72~44.44㎡)。2DKおよび3DKの住宅面積も1DKの場合と同様に1971年以降に大幅な増加がみられるが、2LDKの規模増加は、1976年以降から始まっている。

以上のように、住宅専用面積の各期ごとの変化を概観してみると、経年的に漸次増加してきていることが示される。しかしながら、わが国の1戸当たりの一般世帯人数を3人と想定して必要床面積を考えてみると、1976年に目標とされた最低居住水準目標は39㎡、都市型誘導居住水準は75㎡であることから、今日最低居住水準はクリアできたとしても、都市型誘導居住水準に達するには依然として困難な状況にあることが分かる。床面積は1976年以降停滞の状況が何われ、地価の高騰により建物を高層化して土地の利用率を上げたとしても、住宅規模を大きくすれば家賃が高くなり、入居可能な所得階層が限定されることになる。公団は、大都市地域その他の都市地域において、健康で文化的な生活を営むことができる住宅を供給し、国民生活の安定と福祉の増進に寄与することを目的としている。この供給理念から考えると、公団はでき得るかぎり国民の平均所得水準に見合った妥当な家賃の住宅を供給することが必要と考える。今後、住宅規模をさらに平面的に拡大していくには、所得水準の向上および適正な地価対策を講じて、良質な住宅を安定的に供給する必要がある。この問題に対して、住宅・都市整備公団は大きな担い手として活躍する役目を持っているといえよう。

### (2) 住宅の型形式および型形式別建設戸数の変遷

住宅・都市整備公団では、供給する住宅を団地住宅と市街地住宅とに区分している。

1955年から1985年までに建設された愛知県内の賃貸住宅を団地住宅と市街地住宅とに分類して、それぞれの型形式別の住戸の建設戸数を表1および表2に示した。建設合計戸数のうち、1K、1DK、1LDK、2K、2DK、2LDKタイプを合計した戸数の割合は、団地住宅では47.9%であるのに対し、市街地住宅では77.5%であり、市街地住宅では平均値で見ると部屋数が少ない小規模住宅のタイプが多いことが明らかとなった。これは市街地住宅が地価の高い既成市街地内にあり、かつそれほど大きな建設用地を確保できにくいことから土地の有効利用を計ることが重要とされ、一方で必要建設戸数を確保する必要から比較的低价賃で抑えられる小規模な住宅を多く供給せざるを得ないことが背景となっていると考えられる。

次に1955年から1985年までの約30年間で6期に区分し、その期間内に建設された愛知県内の賃貸住宅（団地住宅ならびに市街地住宅）の型別建設戸数を表3に示した。

1955年から1960年の期間（第Ⅰ期）には、7種類の型すなわち、1K、1DK、2K、2DK、3K、3DK、4Kの住戸が多く建設された。1Kタイプの小規模住宅が一定量建設されたのは、高度経済成長時代となって大都市に大量に流入した若年単身者向けの住宅供給を計画していたことによると考えられる。1Kタイプでは、浴室および便所は共用の形をとっていた。またこの時期では、2Kタイプの建設戸数が最も多く33.9%を占め、ついで2DKタイプ（29.4%）、1DKタイプ（12.8%）、1Kタイプ（10.8%）、3Kタイプ（10.3%）、3DKタイプ（1.9%）、4Kタイプ（0.9%）の順であった。

この時期に建設された志賀団地および星ヶ丘団地における1Kタイプ（図3）の規模は特に小さく12.12㎡であり、1976年に示された1人の場合の最低居住水準16㎡にも満たなかった。1Kは1955年から1965年の期間に限り建設されているが、1961年から1965年に建設されたものは前の期間に建設されたものより広く、内容的には台所および居室の面積が増大している。

公団では、住戸の設計は公団独自のプランである標準設計に基づきなされることが多い。標準設計は時々見直しがなされ、現在では1983年に改訂された標準設計(3)が採用されている。この資料では居室の標準面積として小規模住宅用と一般住宅用の2種類に分けて表示している。小規模住宅では台所は4㎡以上に、また一般住宅では6.5㎡以上に計画することとなっている。図3からも明らかなように、公団が当初建設した志賀団地や星ヶ丘団地における1Kタイプの台所は、流し台だけが設置されていた程度にすぎない。しかも流し台は玄関のすぐ隣に配置されており、台所空間と玄関の空間とが共有のため、この空間ではおよそ調理をする機能は果たし得ないであろうと推測される。

また収納空間は、現在の公団の定めている標準面積の半分以下と非常に狭く（約0.8㎡）、収納するものの種類や数をかなり吟味しないと快適な住空間が得られにくいと考えられる。

この時期に建設された1Kタイプの住戸は、食寝分離も不可能なタイプである。現在では1Kタイプは建設されなくなったが、当時建設されたものが現在でも存在し、住戸として利用されている。この中には最低居住水準を満たさないものも多く、最低居住水準を満たしているも

のでも、今後は少なくとも食寝分離が可能な1DKタイプへの転換をはかっていく必要がある。あるいは共用施設として、食堂を設置するのも1つの案であろう。このような1Kタイプの住宅はその当時では都市に集中する若年単身労働者を想定して計画され、質より量に重点を置いた住宅政策の結果作り出された住宅であったといえよう。このタイプが老朽化した場合の建て替えに際しては、質的向上を考えた政策的手段が講じられなければならない。

またこの時期の1Kタイプ以外の住宅においては、収納空間は現在の公団の設計基準をいずれも満たしており、食寝分離もなされている。

1955年から1960年の間に建設されたものの中で1Kタイプを除くすべてのタイプ、すなわち1DK(図4)、2K(図5)、2DK(図6)、3K、3DK、4Kの各タイプは、各住戸内に浴室と便所が設置されている。当時、浴室付き住宅は公営住宅や一般住宅の貸家では少なく、魅力的な存在であった。新しい文化生活を求めていた都市住民層の住要求に合致し、1955年以降モダンリビングには欠かすことができない要素となった(4)。2K(図5)、3K、4Kのプランをみると、台所の面積は1Kと同様に狭く、現在の公団の設計基準を満たさず、働きにくい台所であろうと推測される。ただ、玄関とは明確に切り離されており、空間的には整理されている。しかし、現在の居住水準から考えると部屋構成はDKタイプが望ましいとされ、特に2Kタイプでは明確な食寝分離ができない点で問題がある。この期間内で最も建設戸数の多かった2Kタイプは1961年から1965年の期間に急減し、1966年から1970年の期間では15戸となり、1971年以降では全く建設されていない(表3)。3Kタイプについては、1961年から1970年にかけて増加して主流となったが、1971年以降減少し、1981年以降ではまったく建設されなくなった。4Kタイプについては、1955年から1960年の期間のみに建設され、それ以降は建設されなくなった。これらの点から考えると、Kタイプは住宅規模が大きくなった場合でも明確な食寝分離ができない点で不適當であると考えられる。

1DKおよび2DKタイプでは、DKすなわち食事室兼台所と居住室といった構成をとっている。台所と食事室を1つの空間にするということは、戦前の常識では考えられないことであった。なぜなら台所は『下』の仕事をする所であり、料理に伴う汚れ、臭気、煙などと結びつき、改まって、かつ落ち着いた気分で食事をする『上』の場所とはっきり離すべきであると考えられていたからである。しかし、このような上下の場所という封建的な観念は、戦後の民主化の中で批判され、中流以下の階層では主婦が家庭の主人公であり、その働き場所である台所こそ住空間の中心であるという考え方が、これに代わって芽生え始めていた。核家族化した若い世帯には因習的な観念の拘束は一層薄らいでいった(4)。このような社会的状況の中で登場したDK(食事室兼台所)は、浴室の場合と同様居住者のニーズに合致した形として受け入れられることになった。この時期のDKの大きさは6~7㎡であり、現在の公団の設計基準(小規模住宅では7.5㎡以上)に比べると小さい。食事用のテーブルを配置した場合、家事労働は不便を生ずると考えられる。

1961年から1965年の期間（第Ⅱ期）では、4Kタイプの住戸は建設されなくなったが、新たに4DK、2LDKタイプが建設され始めたが、2DKタイプが最も多く32.8%を占めた。

この時期になるとDKの面積が広くなり、現在の公団の小規模住宅の基準（7.5㎡以上）を満たすものとなっている。また、1955年から1960年までのDKタイプの例に見られたようなDKが浴室と直結するタイプが無くなり、平面構成上改善されている。この時期に初めて建設された2LDKタイプ（図7）の床面積は61.83㎡であり、この時期の1戸当たりの平均面積（図1）よりも大きい。このLDKタイプは、DKタイプに比べて公私の分離がプランニング上しっかりなされている。すなわちDKタイプでは、個室のひとつが昼はリビングルーム、夜は寝室といった使い分けを想定していたのに対して、公的空間としてリビングルームがしっかり位置付けられている。

リビングルームの大きさは約13㎡であり、公団の現在の設計基準（13㎡以上、最低10.5㎡）(3)を満たしているものの、決して十分な面積とはいえないと考える。しかし当時の状況を考えれば、新しい賃貸住宅のプランであったと考えられる。

1966年から1970年までの期間（第Ⅲ期）は、調査をした期間内では建設戸数が最も多かった。この時期になると、1Kタイプは建設されなくなった。この期間で最も多く建設された型形式は、2DKタイプであり（38.0%）、ついで3DKタイプ（24.8%）であった。大都市に流入した単身世帯が結婚する時期に当たり、2DKタイプの世帯向け小規模住宅の大量供給が重要な課題となってきたことが背景となっている。DKの面積は約8.5㎡であり、前の時期のDKの面積よりもやや小さくなっている。居室は、2DKタイプ（図8）および3DKタイプともにそれぞれ従来の部屋構成（6畳+4.5畳、6畳+4.5畳×2）が主流であり、前の時期とほとんど変化していない。しかし公団ではこの時期に1畳当たりの面積を小さくした（団地サイズによる寸ちぢみ）ため、実際の床面積は減少し、住宅規模はすべてのタイプでそれぞれ小さくなったが、床面積の小さい1DKタイプや2Kタイプの建設戸数が減少したため、住宅専用面積の平均は前の時期より大きくなった。

1971年から1975年までの期間（第Ⅳ期）では、建設戸数は前の期間について多く、13661戸であった。1966年から1970年の期間と同様に2DKタイプの建設が最も多く（7319戸）、またその比率は53.6%とさらに高くなった。次に多かった型は3DKタイプで19.1%であった。

2DK（図9）および3DK（図10）の平面構成のプランをみると、DK部分の面積が広くなり（それぞれ約13および15㎡）、居室の大きさにはそれ程大きな変化はみられない。通路（廊下）部分に使用される面積が増加し、全体として2DK、3DKタイプの住宅規模は増加していることが分かる（図2）。この時期になって、ようやく食事室兼台所の機能を十分果たせるだけのDKの広さが確保されることになったといえよう。また3Kタイプの建設戸数の比率は減少し、14.6%となったが、従来の3Kタイプに比べ、住宅専用面積は増加している。この増加は主として台所部分が4.5畳の規模を持つようになったことによるものである。DKおよびKの面積

の拡大は家事労働空間の充実につながり、台所空間のイメージの転換がなされることになったと考えられる。

4DKタイプ（図11）のプランをみると、ここでは新しい形態として、『床の間』付き和室が設けられている。床の間は、生活上必要な空間というよりは、むしろ『心のゆとり』を求めた精神性の高い空間といえるであろう。またこの床の間付き和室には広縁を設け、老人専用室という名目で設定されている。この4DKタイプの平面構成から、若い世帯向けの住宅以外にも、幅広い世帯に適した住宅の供給の必要性が示されているといえよう。しかしながら、2LDKタイプについては平面構成や住宅規模は以前とほとんど変化がなかった。

全体的にみればこの時期の住宅規模は大きくなり、廊下部分の面積も増加し、個々の部屋の独立性も高まってきたといえよう。

1976年から1980年の期間（第V期）では、大都市への人口流入の沈静化および1973年の第1次石油ショックを契機として計画的削減により、建設戸数は4690戸と減少した。この期間ではDKタイプの建設戸数が最も多く（80.4%）、その主流は2DKタイプから3DKタイプへと移行した。また、3LDK、4LDKタイプが新たに建設され、リビング付き住宅が普及し始めた時期である。3LDKタイプの建設戸数比率は1DKタイプより高く14.9%であった。住宅戸数の充足を背景として、〈量より質〉が叫ばれるようになったのもこの時期であり、より規模の大きな住宅が要求されるようになった。

平面構成をタイプ別にみると、2DK、3DKでは前の時期とあまり変わらないが、3DKタイプでは居室として洋室が1室採用されるプランがしばしば見られるようになった。3LDKタイプ（図12）では、リビングはそれほど大きくはないが（約11㎡）、洗面所および家事労働空間が広がったこと、また洋室が1室採用されたことが特徴である。4LDKタイプ（図13）では、リビング・ダイニングの形がとられ、3LDKタイプと同様に洗面所が広く、居室の規模として8畳のものが現われた。この時期では部屋構成にリビングルームが取り入れられる傾向が強くなり、部屋数の増加のみならず1室当たりの規模も増加する傾向が伺われた。前の期間と同様に床の間付きの居室も作られ、ゆとりのある住まいづくりを求めたプランがなされるようになったと考えられる。

1981年から1985年までの期間（第VI期）では、建設戸数がさらに少なくなり2898戸となっている。この期間になるとKタイプはまったく建設されなくなり、新たに1LDK（図14）、5DK（図15）、6LDKタイプの住戸も建設されるようになった。建設戸数比率で最も高いのは3LDKタイプ（32.9%）であり、ついで3DKタイプ（31.2%）、2DKタイプ（11.3%）の順であった。1LDKタイプを単身居住であると仮定すると都市型誘導居住水準には達しているレベルであり、望ましいプランである。また5DKのプラン例では、便所が2ヶ所設けてあり、2世帯の同居が可能なプランとなっている。ただ、部屋の大きさは6畳が主となっており、居室1室当たりのゆとり感は少ないと考えられる。6LDKのプランでは、リビングの大きさは



約12㎡でありあまり変わらないが、5DKの場合と同様に2世帯家族にも居住可能な平面構成となっている。1DKタイプの建設戸数は前の時期よりやや増加し5.4%となった。そのプラン例（図16）をみると、DK部分は約15㎡を占め、公団の基準（11㎡以上）を十分に上回っている。収納空間も基準以上であり、住宅専用面積も大きく、単身居住の場合の都市型誘導居住水準の域に達しており、望ましいといえる。

2DK、3DKのプランをみると、DKの面積は前の時期とほぼ同じか、わずかに増加する程度で、平面構成上は前の時期とあまり変化がみられない。また、この時期の特徴として洋室が多くなってきている。

最後に、1986年以降に建設された賃貸住宅の住宅規模および平面構成を参考として、現在の賃貸住宅の状況を検討する。

最近では、従来から公団が建設してきた団地住宅や市街地住宅の他に、交通の便の良い市街地に土地を持つ所有者と提携して、賃貸住宅を供給する方式(5)を始めている（民営賃貸用特定分譲住宅）。このような形の住宅を公団の中部支社ではアーバンドエルシリーズと名付けている。いままでの住宅供給方式とは異なるが、現在の地価の高騰を考えると今後もこのような方式の住宅は増加するものと推測される。以下にこれらのシリーズの住宅を数例見ることとする。

1990年に建設されたアーバンドエル新栄は1DKタイプが30戸だけの集合住宅である。住宅規模は1981年から1985年にかけて建設された大きさとほぼ同じもの（43.80㎡）と公団発当初建設された大きさとほぼ同じもの（29.65㎡）の2種類ある。後者の1DK（図17）の規模は、最低居住水準である16㎡を満たしているものの都市型誘導居住水準より低く、また収納空間も小さいことから居住空間としては望ましいものとはいえない。

1990年に建設されたアーバンドエル高畑公園は、3LDKタイプ（図18）の15戸からなる集合住宅である。また1989年に建設されたアーバンドエル東山公園、1991年に建設されたアーバンドエル唐山も、3LDKの住戸を中心とする集合住宅である。これらの住宅の3LDKの住宅専用面積は72～76㎡であり、1981年から1985年までに建設された3LDKの規模（74.72㎡）と近似している。つぎに1990年に建設された団地住宅である白鳥パークハイツ日比野東では5タイプの型すなわち1DK、1LDK、2LDK、3LDK、4LDKがある。1DKタイプについては1981年から1985年までの期間に建設された住宅規模と変わらない。しかし1LDK（図19）および2LDKタイプでは今までに見られなかった新しい平面構成がなされている。公団ではこの住宅内の居間兼食堂（LD）をフレックスルームと名付け、ライフスタイルに合わせて自由に使用でき、広々としたシンプルな空間であると定義付けている。このフレックスルームを持った住戸の建設戸数は、1LDKが3戸と2LDKが2戸と少ないが、従来のリビングの大きさに比べてゆとりがあり、今後の新しい住空間の1つの方向付けをするタイプになるものと考えられる。ただ、家賃がかなり高いため入居者が限られ、現状では一般住民層にこの形を浸透させるのは難しいと考えられる。

3LDK(図20)については1985年までに建設されたものよりやや広がっているが、4LDKについてはほとんど変わりはない。平面構成上では食事室兼台所(DK)の形から居間兼食事室(LD)として計画されるものが主流となってきていることが伺える。

## ま と め

1955年から1985年までの期間に、住宅・都市整備公団中部支社により愛知県内に供給された賃貸住宅について、住宅規模および型形式の変遷について考察した。

住宅規模は年々大きくなり、住宅の型形式としては当初多く供給されていたKタイプは現在では建設されなくなり、すべてがDKタイプもしくはLDKタイプとなっている。また、洋室の増加および公的空間としてのリビングルームの必要性が明確化し、設計上も多く取り入れられるようになってきている。

1986年以降の住宅規模については、1981年から1985年の期間と同様の傾向を示し、増加傾向はなく、現状を維持する程度のものであった。さらに、型形式としては3LDKを中心としたLDKタイプが多く、白鳥パークハイツ日比野東団地に見られるような形の住宅(フレックス住宅)が新しい型の1つとして登場している。また、交通の便の良い地下鉄沿線沿いに1DKタイプの住宅が新たに建設されるようになってきている。

現在では、住宅規模は増加の傾向はないが、今後住宅規模の拡大をどのような形で行なうかが課題であると考えられる。個々の空間についてみるならば、リビングルームの規模の拡大、各居住室の規模の拡大、収納空間の拡大、多目的空間の導入など、さまざまなライフスタイルに応じた平面構成、空間構成が必要となるであろう。また、これからの住宅はさまざまなニーズに対応でき得るものを、また都市型誘導居住水準以上のものを建設していく必要がある。今後、より質の高い住宅を公団が供給していくことは、民間住宅の質の向上にも大きく影響を及ぼすものと考えられ、公的住宅を供給していくことの役割もこの点にあるといえるからである。

## 謝 辞

本研究を遂行するにあたり、名城大学理工学部、鈴木逞教授には懇切丁寧なご指導を受けた。また本論文をまとめるにあたり、名城大学理工学部、鈴木博志助教授には多くの助言および示唆を受けた。両氏に深く感謝いたします。

また、調査資料等の提供ならびに助言、示唆をいただいた住宅・都市整備公団中部支社、伊藤茂夫氏に感謝いたします。

## 引用文献

- 1) 建築統計年報, 昭和57年度版, 建設物価調査会, 1982
- 2) 国勢調査, 昭和60年度版, 総務庁統計局, 1985

- 3) 団地設計要領, 住宅・都市整備公団, 1983
- 4) 西山卯三, 日本のすまい, 勁草書房, 1976
- 5) 日本の住宅と建築, 住宅建築行政研究会編, 平成元年度版, 1989

表1

住宅・都市整備公団（1980年までは日本住宅公団）中部支社により愛知県内で建設された住宅のうち、  
団地住宅と分類された賃貸住宅における型形式別戸数の変遷

	1			2			3			4			5		6		合 計
	K	DK	LDK	K	DK	LDK	K	DK	LDK	K	DK	LDK	DK	LDK	LDK		
1955-60	397 (7.6)	602 (11.5)	0	2049 (39.3)	1448 (27.8)	0	596 (11.4)	70 (1.3)	0	54 (1.0)	0	0	0	0	0	0	5216
1961-65	0	686 (14.5)	0	484 (10.2)	1622 (34.3)	0	1325 (28.0)	615 (13.0)	0	0	0	0	0	0	0	0	4732
1966-70	0	0	0	0	3451 (30.2)	908 (7.9)	3550 (31.0)	3533 (30.9)	0	0	0	0	0	0	0	0	11442
1971-75	0	10 (0.2)	0	0	2261 (34.8)	675 (10.4)	1780 (27.4)	1727 (26.6)	0	0	38 (0.6)	0	0	0	0	0	6491
1976-80	0	20 (0.7)	0	0	384 (11.5)	20 (0.7)	80 (2.6)	1813 (59.7)	673 (22.2)	0	0	48 (1.6)	0	0	0	0	3038
1981-85	0	8 (0.6)	17 (1.4)	0	328 (26.4)	26 (2.1)	0	647 (52.0)	136 (10.9)	0	0	34 (2.7)	8 (0.6)	0	40 (3.2)	0	1244
合 計	397 (1.2)	1326 (4.1)	17 (0.1)	2533 (7.9)	9494 (29.5)	1629 (5.1)	7331 (22.8)	8405 (26.1)	809 (2.5)	54 (0.2)	38 (0.1)	82 (0.3)	8 (0.02)	0	40 (0.1)	0	32163

( )内は%

表 2

住宅・都市整備公団（1980年までは日本住宅公団）中部支社により愛知県内で建設された住宅のうち、  
市街地住宅と分類された賃貸住宅における型形式別戸数の変遷

	1			2			3			4			5		6		合 計
	K	DK	LDK	K	DK	LDK	K	DK	LDK	K	DK	LDK	DK	LDK	DK	LDK	
1955-60	274 (27.7)	192 (19.4)	0	57 (5.8)	375 (37.9)	0	41 (4.1)	51 (5.2)	0	0	0	0	0	0	0	0	990
1961-65	907 (24.4)	1038 (27.9)	0	296 (8.0)	1148 (30.9)	3 (0.1)	250 (6.7)	60 (1.6)	0	0	20 (0.5)	0	0	0	0	0	3722
1966-70	0	874 (30.1)	0	15 (0.5)	1994 (68.4)	0	0	22 (0.8)	0	0	0	0	0	0	0	0	2905
1971-75	0	943 (13.2)	0	0	5058 (70.5)	74 (1.0)	216 (3.0)	879 (12.3)	0	0	0	0	0	0	0	0	7170
1976-80	0	60 (3.6)	0	0	240 (14.5)	76 (4.6)	0	1252 (75.8)	24 (1.5)	0	0	0	0	0	0	0	1652
1981-85	0	149 (9.0)	175 (10.6)	0	0	77 (4.7)	0	256 (15.5)	818 (49.5)	0	0	179 (10.8)	0	0	0	0	1654
合 計	1181 (6.5)	3256 (18.0)	175 (1.0)	368 (2.0)	8815 (48.7)	230 (1.3)	507 (2.8)	2520 (13.9)	842 (4.7)	0	20 (0.1)	179 (1.0)	0	0	0	0	18093

( )内は%

表 3

住宅・都市整備公団 (1980年までは日本住宅公団) 中部支社により  
愛知県内で建設された賃貸住宅における型形式別戸数の変遷

	1			2			3			4			5		6		合 計
	K	DK	LDK	K	DK	LDK	K	DK	LDK	K	DK	LDK	DK	LDK	DK	LDK	
1955-60	671 (10.8)	794 (12.8)	0	2106 (33.9)	1823 (29.4)	0	637 (10.3)	121 (1.9)	0	54 (0.9)	0	0	0	0	0	0	6206
1961-65	907 (10.7)	1724 (20.4)	0	780 (9.2)	2770 (32.8)	3 (0.03)	1575 (18.6)	675 (8.0)	0	0	20 (0.2)	0	0	0	0	0	8454
1966-70	0	874 (6.1)	0	15 (0.1)	5445 (38.0)	908 (6.3)	3550 (24.7)	3555 (24.8)	0	0	0	0	0	0	0	0	14347
1971-75	0	953 (7.0)	0	0	7319 (53.6)	749 (5.5)	1996 (14.6)	2606 (19.1)	0	0	38 (0.2)	0	0	0	0	0	13661
1976-80	0	80 (1.7)	0	0	624 (13.3)	96 (2.0)	80 (1.7)	3065 (65.4)	697 (14.9)	0	0	48 (1.0)	0	0	0	0	4690
1981-85	0	157 (5.4)	192 (6.6)	0	328 (11.3)	103 (3.6)	0	903 (31.2)	954 (32.9)	0	0	213 (7.3)	8 (0.3)	0	40 (1.4)	0	2898
合 計	1578 (3.1)	4582 (9.1)	192 (0.4)	2901 (5.8)	18309 (36.4)	1859 (3.7)	7838 (15.6)	10925 (21.7)	1651 (3.3)	54 (0.1)	58 (0.1)	261 (0.5)	8 (0.02)	0	40 (0.1)	0	50256

( )内は%

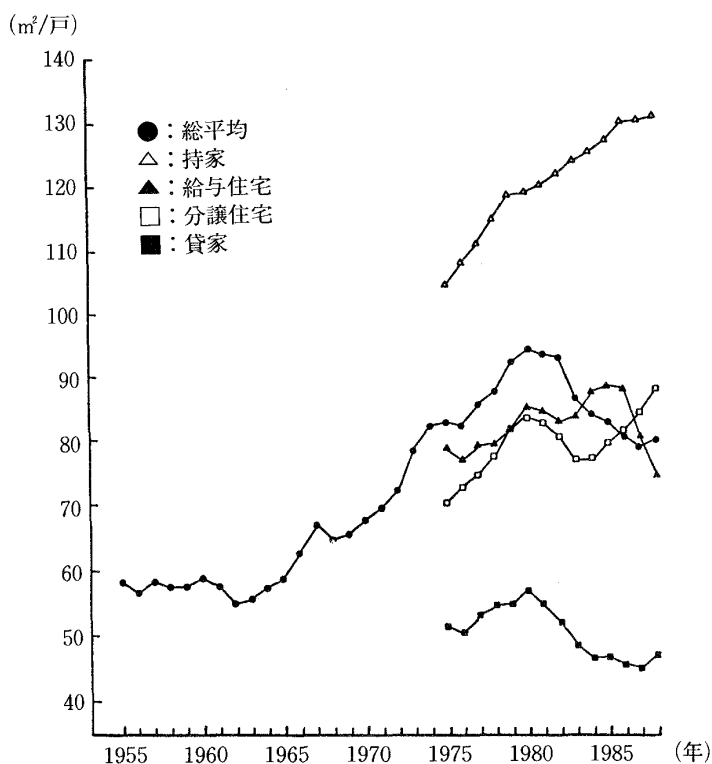


図1 利用関係別着工新設住宅1戸当たり床面積の推移

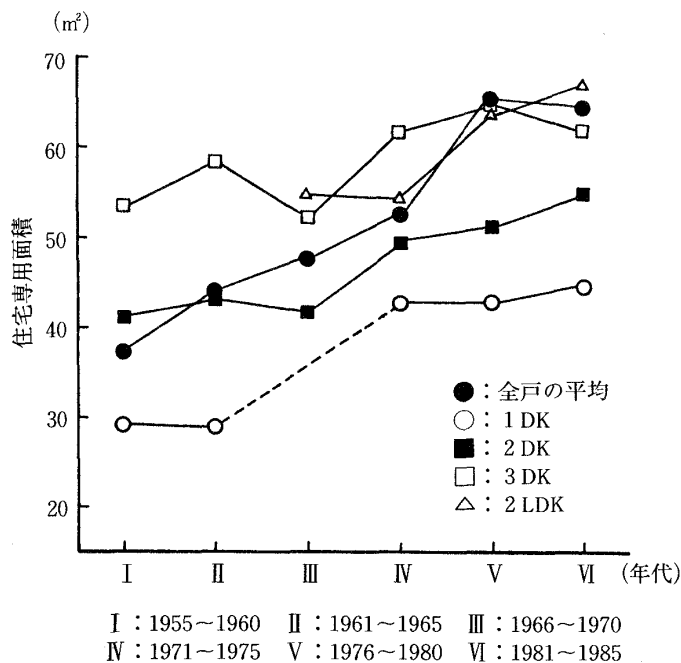
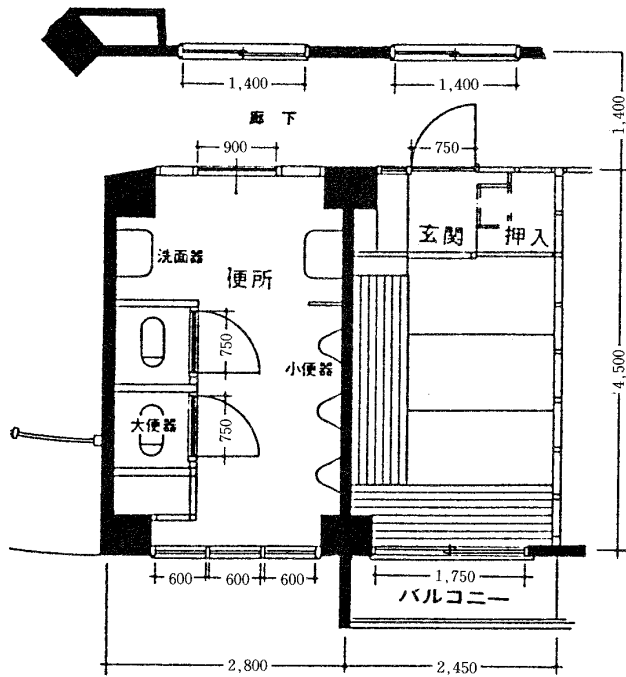
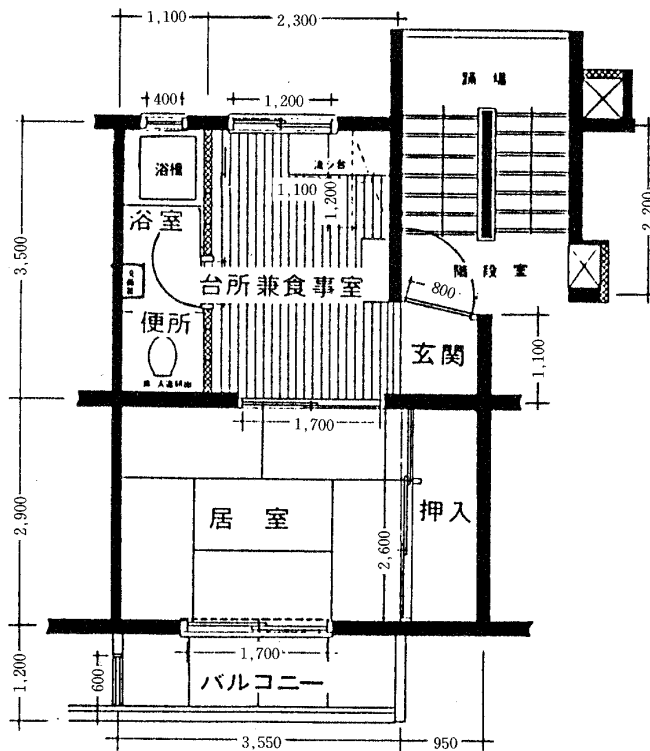


図2 住宅・都市整備公団（1980年までは日本住宅公団）中部支社により愛知県内で建設された団地型賃貸住宅における住宅専用面積の変遷



住宅専用床面積	11.02m <sup>2</sup>
バルコニー面積	2.20m <sup>2</sup>
計	13.22m <sup>2</sup>

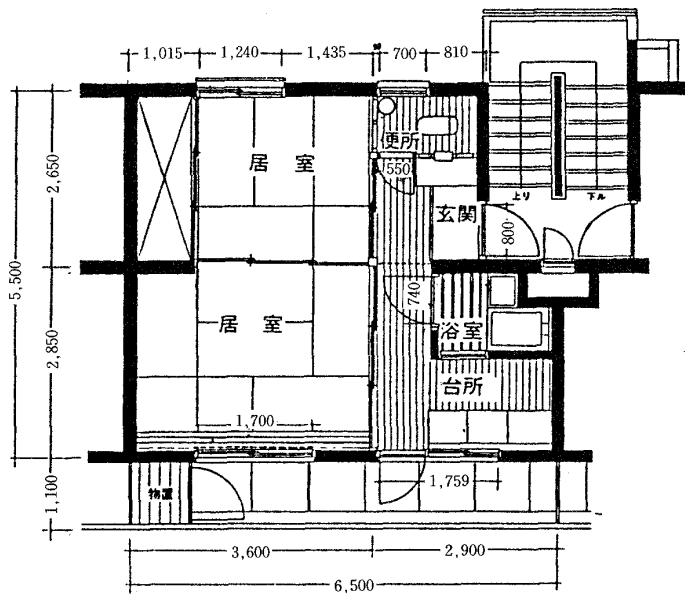
図3 1955年から1960年の間に建築された1Kタイプの住宅例 (星ヶ丘)



住宅専用床面積	26.24m <sup>2</sup>
バルコニー面積	4.08m <sup>2</sup>
計	30.32m <sup>2</sup>

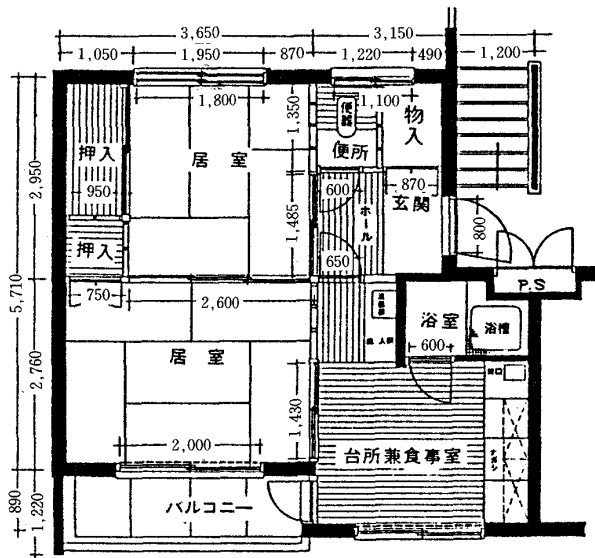
図4 1955年から1960年の間に建築された1DKタイプの住宅例 (滝子)





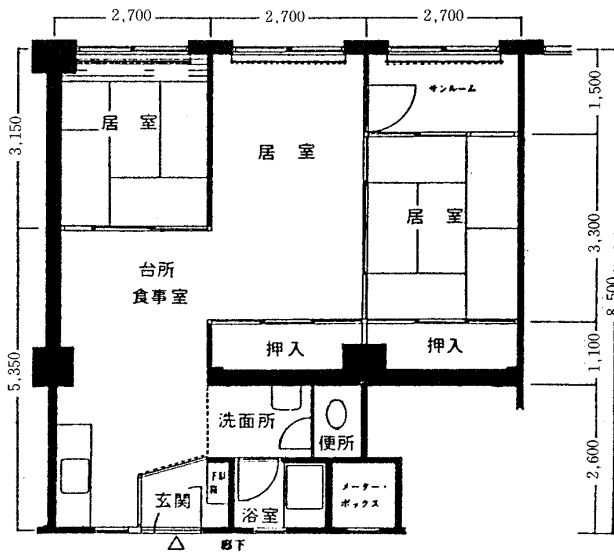
住宅専用床面積	約32.37㎡
バルコニー面積	約 5.92㎡
計	約48.29㎡

図5 1955年から1960年の間に建築された  
2Kタイプの住宅例 (稲沢)



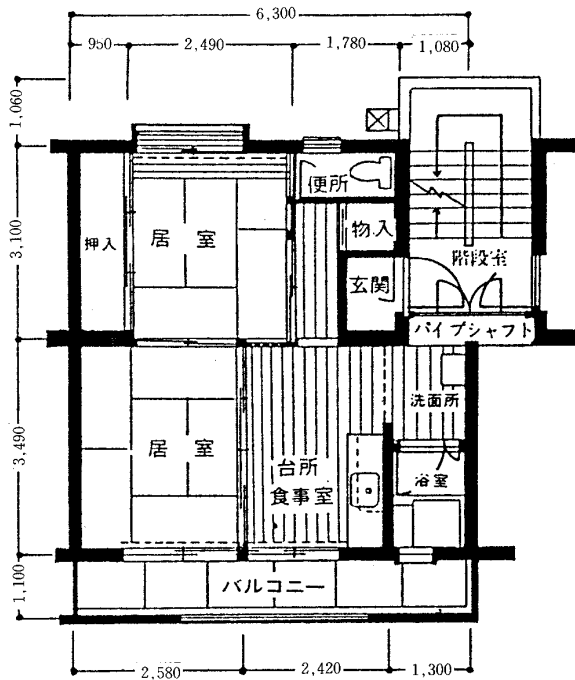
住宅専用床面積	38.07㎡
バルコニー面積	4.30㎡
計	42.37㎡

図6 1955年から1960年の間に建築された  
2DKタイプの住宅例 (星ヶ丘)



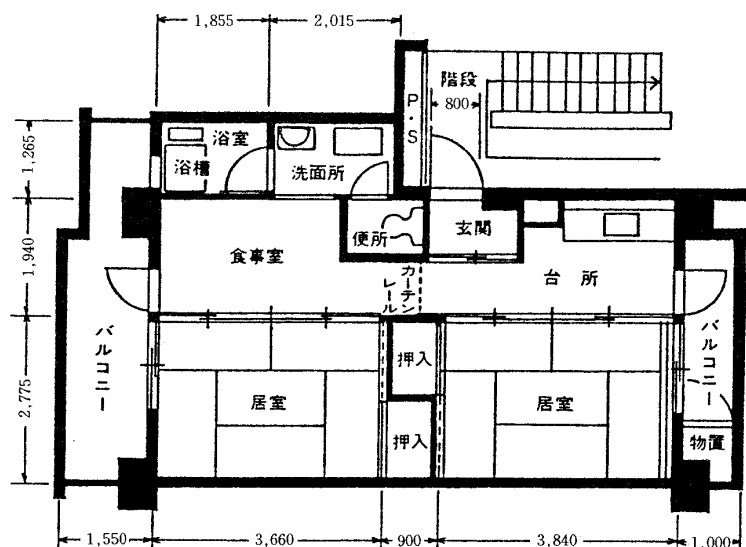
住宅専用床面積 61.83㎡

図7 1961年から1965年の間に建築された  
2LDKタイプの住宅例（津島）



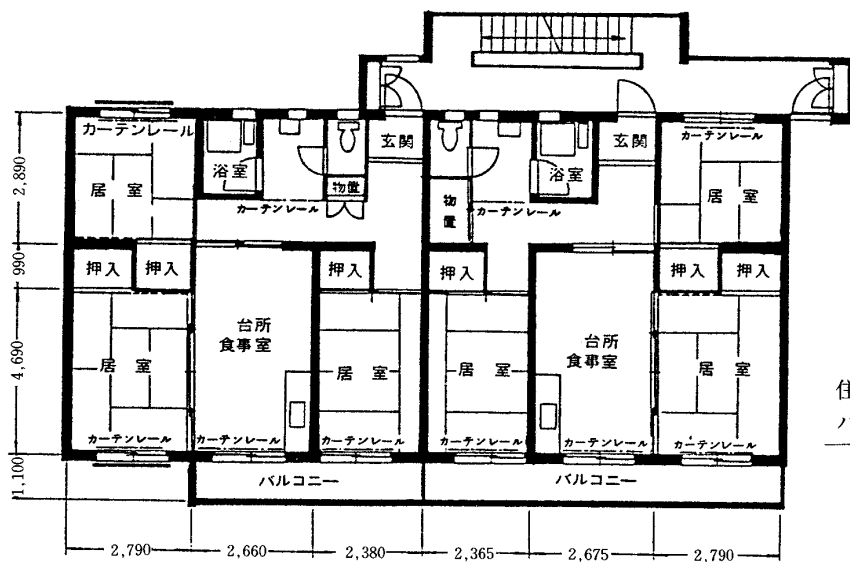
住宅専用床面積	38.16㎡
バルコニー面積	6.93㎡
計	45.09㎡

図8 1966年から1970年の間に建築された  
2DKタイプの住宅例（江南）



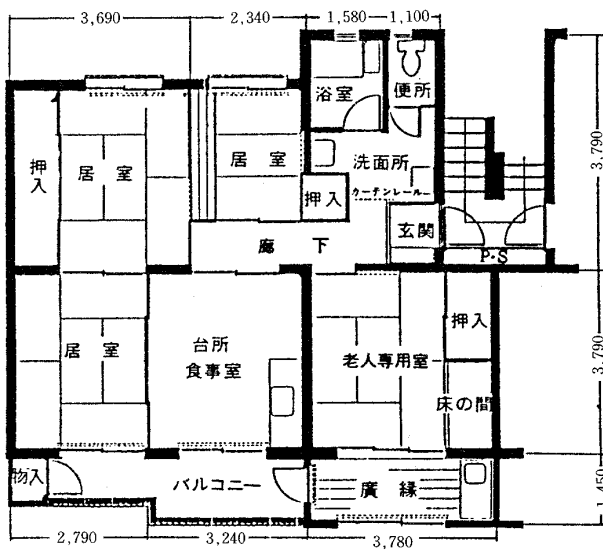
住宅面積	45.68m <sup>2</sup>
バルコニー面積	11.94m <sup>2</sup>
計	57.62m <sup>2</sup>

図9 1971年から1975年の間に建築された2DKタイプの住宅例(中央台)



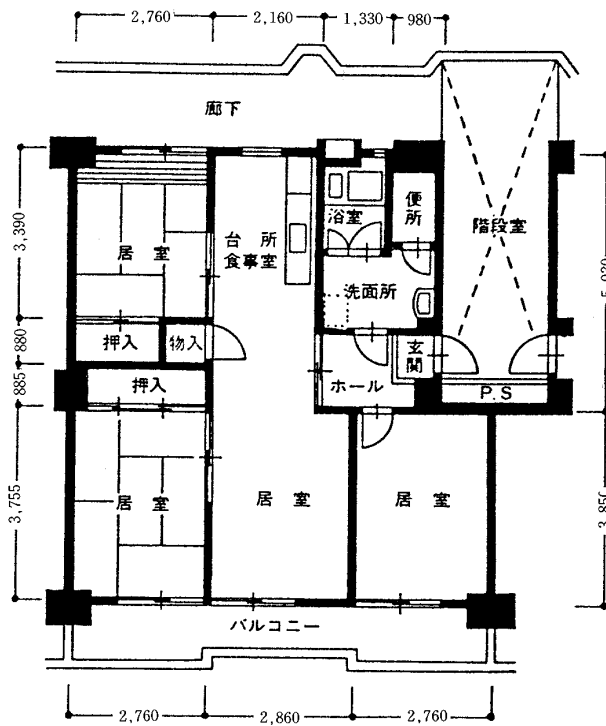
住宅専用床面積	59.35m <sup>2</sup>
バルコニー面積	5.54~8.61m <sup>2</sup>
計	64.89~67.96m <sup>2</sup>

図10 1971年から1975年の間に建築された3DKタイプの住宅例(中央台)



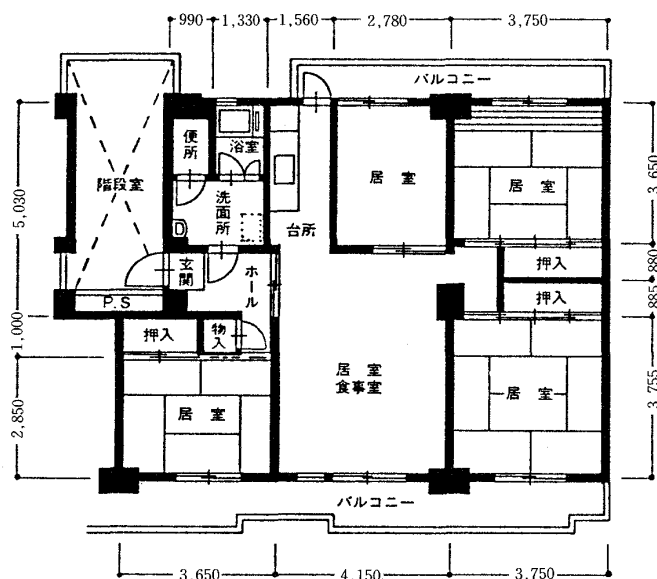
住宅専用床面積	79.11㎡
バルコニー面積	7.16㎡
計	86.27㎡

図11 1971年から1975年の間に建築された4DKタイプの住宅例(保見)



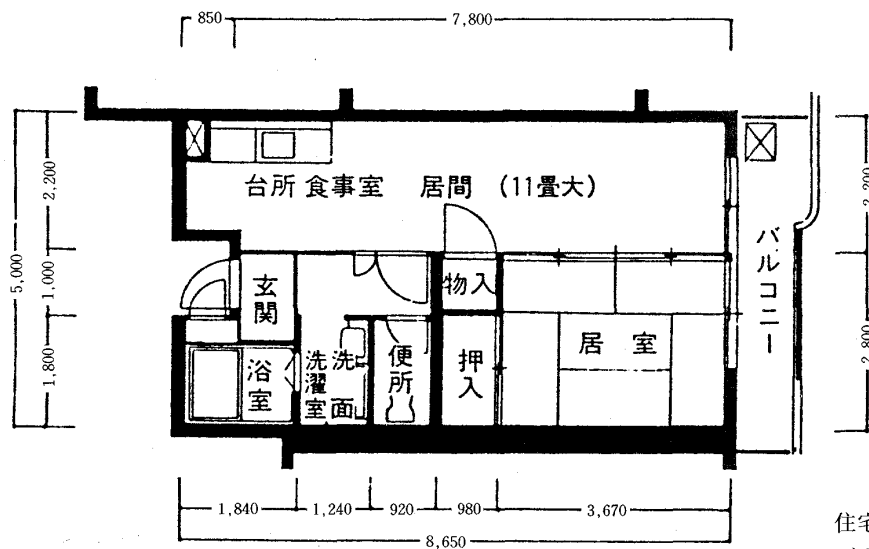
住宅専用床面積	68.84㎡
バルコニー面積	10.89㎡
計	79.73㎡

図12 1976年から1980年の間に建築された3LDKタイプの住宅例(千代ヶ丘)



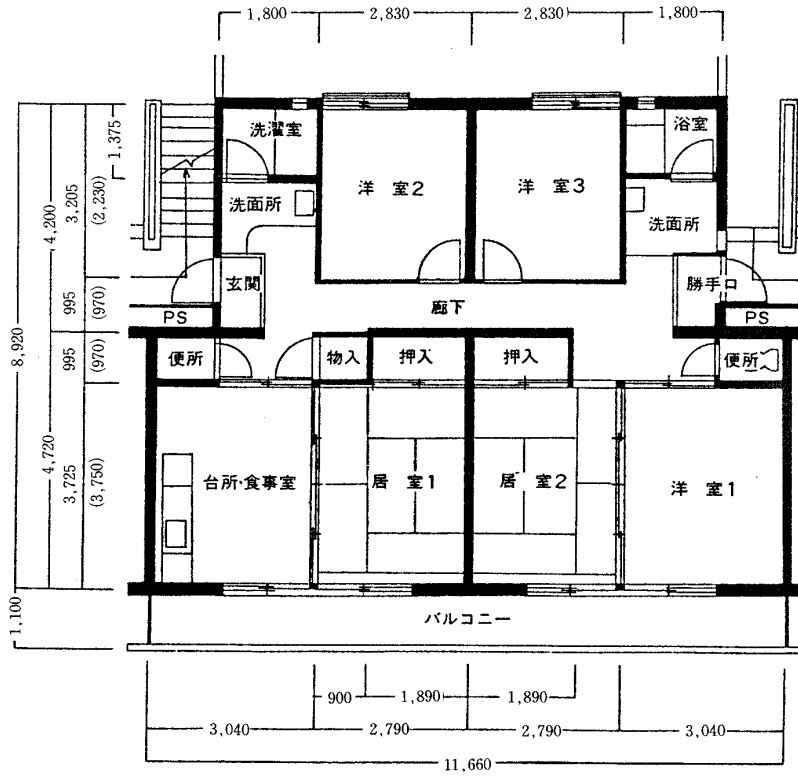
住宅専用床面積	96.81㎡
バルコニー面積	22.75㎡
計	119.56㎡

図13 1976年から1980年の間に建築された  
4LDKタイプの住宅例 (千代ヶ丘)



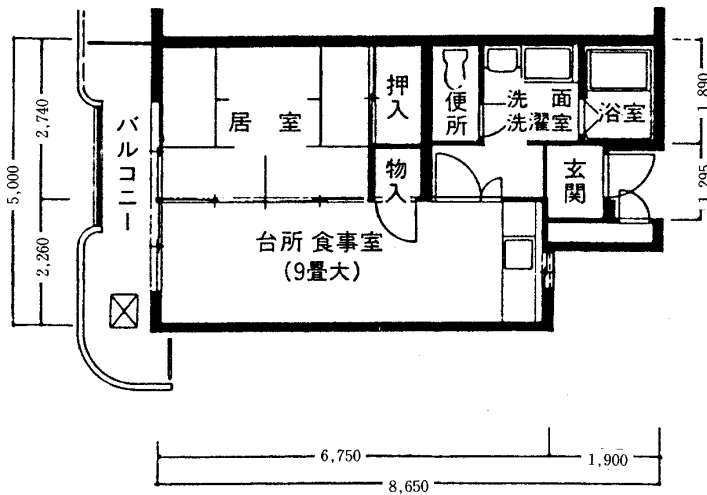
住宅専用床面積	41.74㎡
バルコニー面積	5.67~ 8.48㎡
計	47.41~50.22㎡

図14 1981年から1985年の間に建築された  
1LDKタイプの住宅例 (一社東)



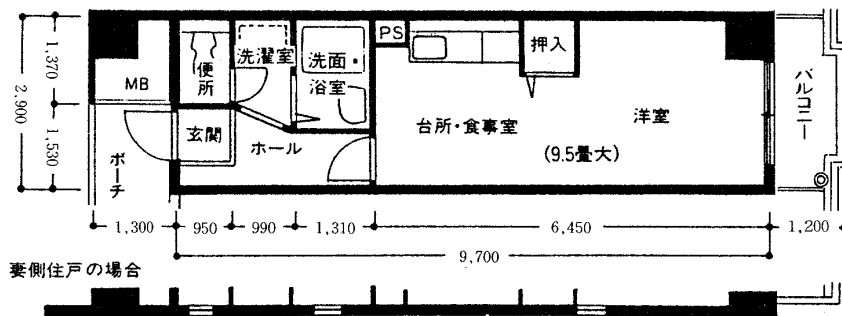
住宅専用面積	94.45㎡
バルコニー面積	12.53㎡
計	106.98㎡

図15 1981年から1985年の間に建築された5DKタイプの住宅例 (岩成台西)



住宅専用床面積	38.69㎡
バルコニー面積	7.63㎡
計	46.32㎡

図16 1981年から1985年の間に建築された1DKタイプの住宅例 (一社東)

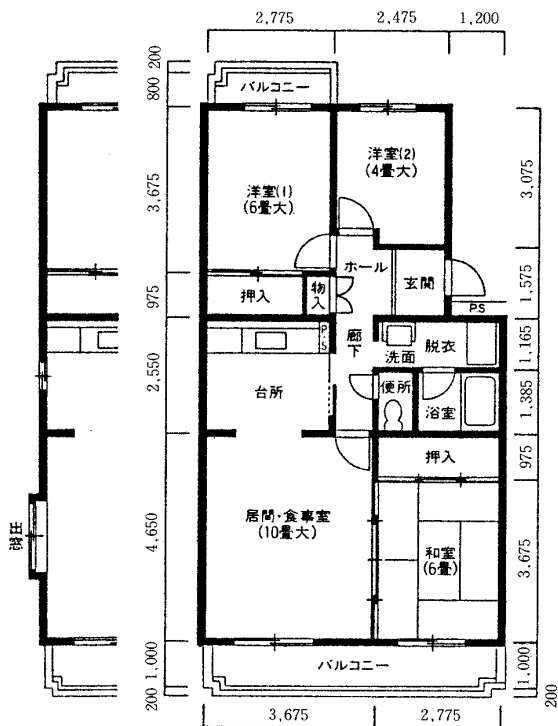


住宅床面積 / 28.21㎡ (中間住戸)  
 / 28.13㎡ (妻側住戸)  
 バルコニー面積 / 3.29㎡ (3～5F, 中間住戸)  
 / 3.31㎡ (6～10F, 中間住戸)  
 / 3.04㎡ (3～10F, 妻側住戸)

---

計 / 31.17㎡～31.52㎡

図17 1990年に建築された1DKタイプ  
 (アーバンドエル新栄)

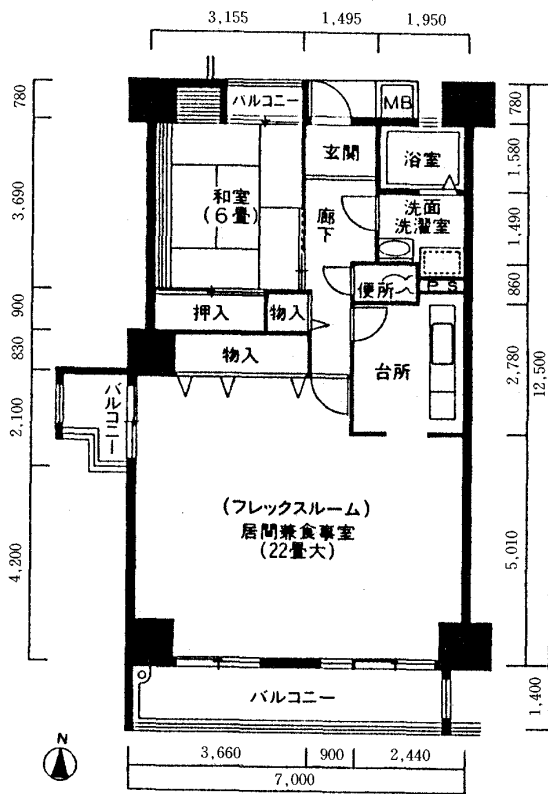


住宅床面積 / 70.85㎡  
 バルコニー面積 / 10.48㎡

---

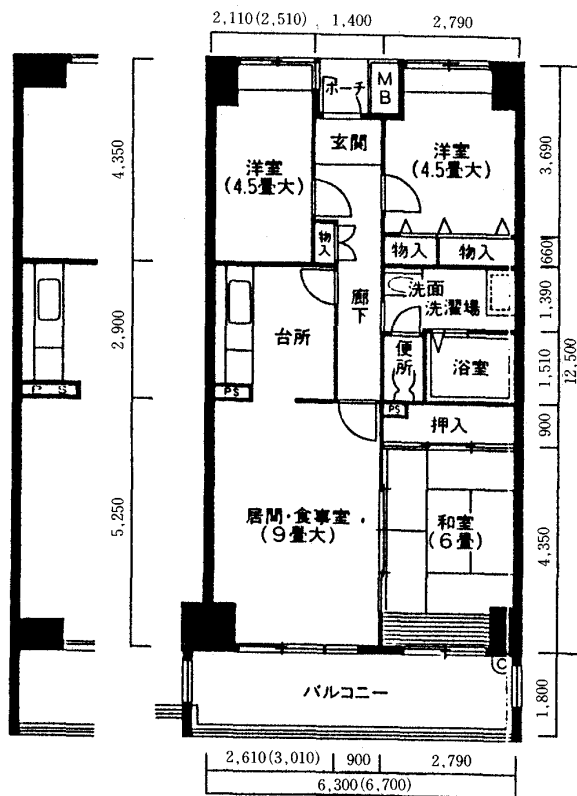
合計面積 / 81.33㎡

図18 1990年に建築された3LDKタイプ  
 (アーバンドエル高畑公園)



住宅床面積 / 81.04㎡  
 バルコニー面積 / 12.92㎡  
 計 / 93.96㎡

図19 1990年に建築された1LDKタイプ  
 (白鳥パークハイツ日比野東)



住宅床面積 / 76.76㎡・81.76㎡  
 バルコニー面積 / 12.06㎡  
 計 / 88.82㎡・93.82㎡

図20 1990年に建築された3LDKタイプ  
 (白鳥パークハイツ日比野東)