

I. 4 民間住宅ストックの活用によるSN住宅（共同居住型賃貸住宅）の居住水準の提案

I. 4. 1 はじめに

住宅セーフティネット機能を強化・拡充するためには、増加する民間賃貸住宅の空き家等の民間住宅ストックをSN住宅として有効活用する必要がある。この際、入居者の安全性や居住性の確保の観点から、活用する民間住宅ストックは一定のハード水準を満たすものであることが求められる。すなわち、改正住宅セーフティネット法に基づく住宅確保要配慮者の入居を受け入れる賃貸住宅としての登録制度の創設に向けては、登録に係るハード水準の基準を定めることが求められる。

このため、I.4は、既存住宅の活用によるSN住宅の居住水準に係る基準案について検討する。

ところで、既存ストックの賃貸住宅としての活用方法としては、1住宅に1世帯が居住する一般的な賃貸住宅型に加えて、入居者の家賃負担額の低減等のために1住宅に（基本的に家族関係にない）複数の者が居住する「共同居住型賃貸住宅」（いわゆるシェアハウス）の2つの場合が想定される。

このうち、本章では、後述2）に示す検討課題を踏まえ、「共同居住型賃貸住宅」を対象とする。具体的には、住宅確保要配慮者の入居を受け入れる賃貸住宅としての共同居住型賃貸住宅の登録制度の創設に向けて、「単身者」向けの共同居住型賃貸住宅において確保されるべき居住水準について検討し、水準案を提示することを目的とする。

1) 共同居住型賃貸住宅の定義

本研究で扱う共同居住型賃貸住宅は、次のような空間的特徴を有するものと定義する（図I.4.1）。

- ① 各入居者（賃借人）が単独で専用使用できる個室（以下「専用居室」という。）がある。
- ② 台所、食堂・居間、トイレ、洗面所、浴室等は、共用空間として全入居者が共同で使用する。
- ③ 玄関は、共用空間に設けられている（各専用居室が個別の玄関を有していない）。

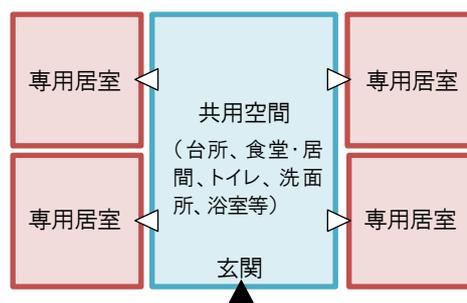


図 I.4.1 共同居住型賃貸住宅の定義（空間的特徴）

また、共同居住型賃貸住宅として活用する建物とその空間範囲については、ア）一戸建住宅の空き家を活用するタイプ、イ）賃貸共同住宅の空き住戸を活用するタイプ、ウ）一戸建住宅の一部の空間・空き部屋の活用タイプや、エ）空き施設等の一棟全体の活用タイプが想定される。

このうち、本研究は、増加する空き家・空き住戸の活用による供給を目的としているため、ア）、イ）のタイプを主な検討対象とする（ただし、ウ、エのタイプの活用を排除するものではない）。

2) 共同居住型賃貸住宅の居住水準に係る検討課題

表 I.4.1 は、「一般的な賃貸住宅型」と「共同居住型賃貸住宅」という、2つの既存ストックの活用方法に応じた、想定されるハード水準と検討課題を示したものである。

安全・安心の確保の観点からみると、既存ストックの活用方法にかかわらず、耐震性や防火・避難安全性の確保、その他建築基準法において確保することが求められている建築物としての基本性能を有することが必要不可欠と考えられる。

表 I.4.1 既存ストックの活用方法に応じた、想定されるハード水準と検討課題

活用方法	安全・安心	居住性	
	構造(共通)	規模(床面積)	設備
一般的な賃貸住宅型:1住宅に1世帯が居住	①建築基準法・建築物の耐震改修の促進に関する法律に基づく耐震性を有していること ②建築基準法・消防法に基づく	○最低居住面積水準(住生活基本計画)以上であること ・1人の場合:25㎡	○台所、トイレ、洗面所、浴室等を有していること
共同居住型賃貸住宅:1住宅に家族関係のない複数の者が共同で居住	防火・避難安全性を有していること ③その他、建築基準法において確保することが求められている基本性能を有すること	○住宅規模は入居者の定員に応じてどれだけの水準が必要か？ ○専用居室や共用空間はどれだけの面積が必要か？	○台所、トイレ、洗面所、浴室等は入居者の定員何人につき1個の割合で必要か？

⇒ 検討課題（現行の最低居住面積水準は適用できない）

一方、居住性の確保の観点からみると、一般的な賃貸住宅型については、「住生活基本法」（平成18年法律第61号）に基づく「住生活基本計画（全国計画）（平成28年3月18日閣議決定）」（以下「住生活基本計画（全国計画）」と表記する。）において定められている「最低居住面積水準」を確保することを要件とすることが適当と考えられる。

しかし、この最低居住面積水準は、「1住宅に1世帯（者）」が居住することを前提として定められている水準であるため、1住宅に（基本的に家族関係にはない）複数の者が共同で居住し、各入居者の専用居室と入居者全員で共同利用する共用空間で構成される「共同居住型賃貸住宅」については、最低居住面積水準をそのまま適用することはできない。

すなわち、共同居住型賃貸住宅の居住水準を定める上では、次のような点が検討課題となる。

- ① 住宅全体の規模（面積）は入居者の定員に応じてどれだけの水準が必要か。
- ② 専用居室はどれだけの面積水準が必要か、共用空間はどれだけの面積水準が必要か。
- ③ 台所、トイレ、洗面所、浴室等は入居者の定員何人につき1個の割合で必要か。

こうした課題認識を踏まえ、本章では、「共同居住型賃貸住宅」の居住水準について検討・提案する。具体的には、次の観点から、共同居住型賃貸住宅の居住水準案を提示する。

- ① 入居者の定員に応じた住宅規模
- ② 専用居室の面積
- ③ 入居者の定員に応じたトイレ、洗面所、浴室、洗濯室等の共用設備の個数

I. 4. 2 検討の枠組み

1) 「専用居室」及び「共用空間」に備えるべき機能の区分

住宅に求められる基本機能について、「専用居室」に最低限備えるべき機能と、「共用空間」に備えるべき機能とに区分する。図 I.4.2 に示す機能区分を想定し、設定した。

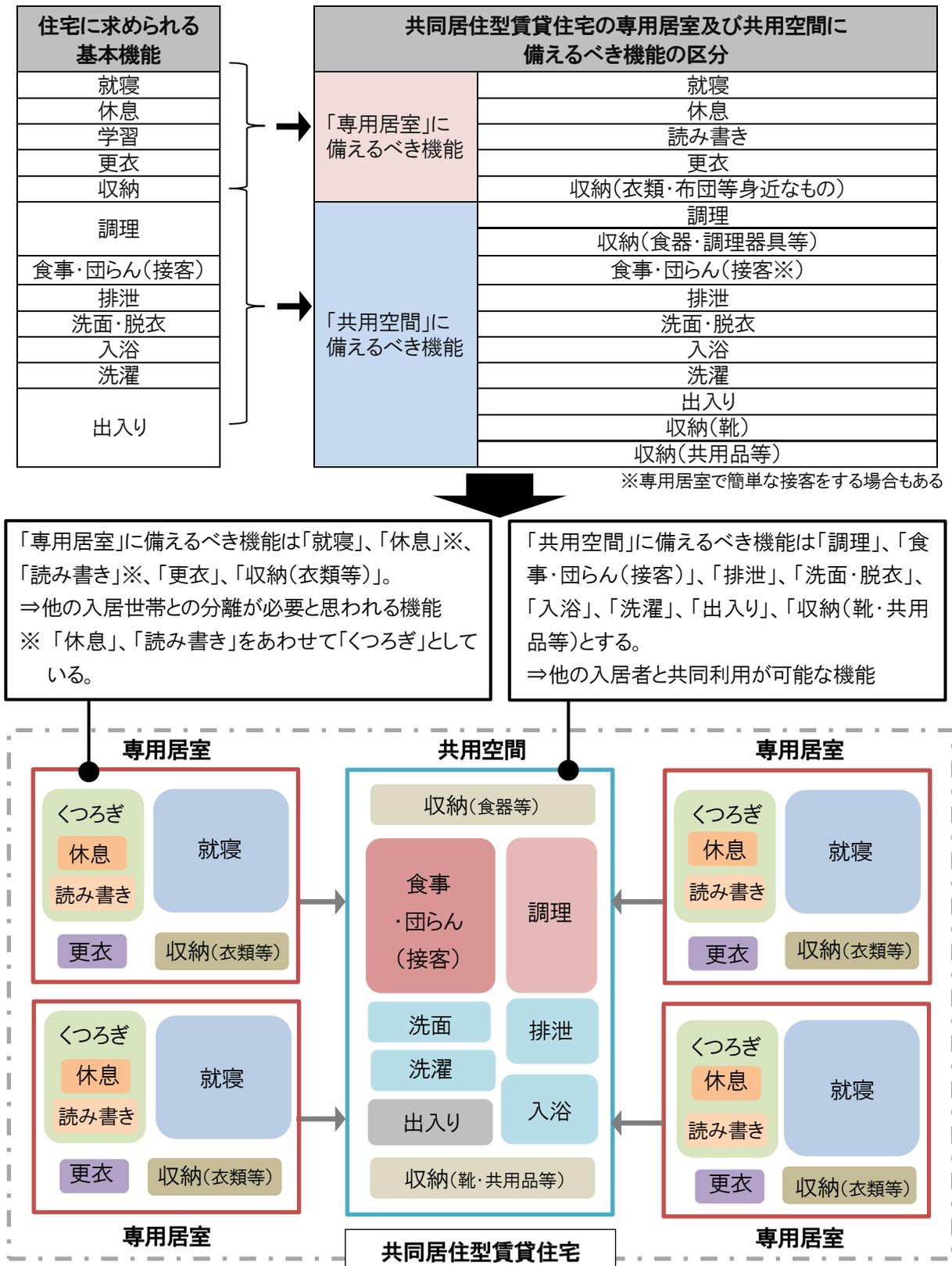


図 I.4.2 「専用居室」及び「共用空間」に備えるべき機能区分の設定（単身者向けの場合）

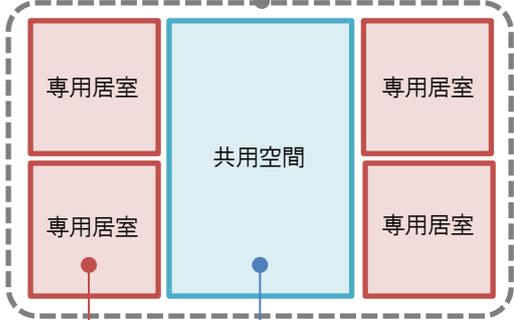
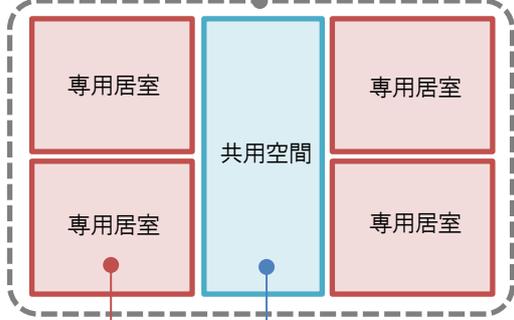
2) 「専用居室」及び「共用空間」の各面積の関係性の設定

共同居住型賃貸住宅は、本来は共用空間でのコミュニティを重視した暮らし方であるため共用空間の面積が広いことが望ましい。しかし、検討対象とする共同居住型賃貸住宅は、入居者の家賃負担の軽減の観点から、戸建て住宅の空き家、共同住宅の空き住戸等の既存ストックの活用を想定するものである。

既存住宅の各居室の面積構成については、専用居室としての利用される各居室の面積は小さめで、食堂や居間等の共同で利用される共用空間にゆとりがある間取りから、専用居室の面積が広めである一方、共用空間の面積にはあまりゆとりがない間取りなど、様々なものが想定される。このため、既存住宅の有効活用の観点から、多様な間取りタイプの住宅に適用できる基準の検討が必要となる。

そこで、本検討においては、専用居室と共用空間のそれぞれについて、一定の機能の相互補完性を考慮して、「最小」タイプと「ゆとり」タイプを想定し、その組み合わせによる居住水準を検討する。具体的には、表 I.4.2 に示す、①「専用居室最小・共用空間ゆとり」タイプと、②「専用居室ゆとり・共用空間最小」タイプの2つのタイプを想定し、専用居室と共用空間に求められる各機能についての必要面積の原単位を収集・整理し、居住水準を検討する。

表 I.4.2 「専用居室」と「共用空間」の各面積の関係性からみたタイプ区分

	①「専用居室最小・共用空間ゆとり」タイプ	②「専用居室ゆとり・共用空間最小」タイプ
イメージ	<p>住宅全体として、居住人数に応じた一定の居住面積水準以上を確保</p>  <p>専用居室は 最小面積以上</p> <p>共用空間は ゆとり面積以上</p>	<p>住宅全体として、居住人数に応じた一定の居住面積水準以上を確保</p>  <p>専用居室は ゆとり面積以上</p> <p>共用空間は 最小面積以上</p>
基準の考え方	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅全体として、居住人数に応じた一定の居住水準(共同居住型賃貸住宅の居住水準)以上を確保すること。 ・各専用居室が居住人数に応じた「最小」面積以上であること。 ・共用空間が居住人数に応じた「ゆとり」面積以上であること。 	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅全体として、居住人数に応じた一定の居住水準(共同居住型賃貸住宅の居住水準)以上を確保すること。 ・各専用居室が居住人数に応じた「ゆとり」面積以上であること。 ・共用空間が居住人数に応じた「最小」面積以上であること。

なお、上記の組み合わせのほかに、「専用居室最小・共用空間最小」タイプ、「専用居室ゆとり・共用空間ゆとり」タイプの組み合わせも考えられる。

しかし、「専用居室最小・共用空間最小」タイプは、専用居室で十分に確保できない機能に対応した空間を共用空間内で確保するなどの専用居室と共用空間における機能の相互補完が十分に実現されず、低水準の居住面積となるため、（一定のプライバシーに配慮した専用居室面積の確保の一方で、一定のコミュニティ形成に資する共用空間面積を確保するという）共同居住型賃貸住宅に求められる水準の点からは適切ではないと考えられる。このため、このタイプは検討対象として想定しない。

また、本研究の目的は、一般的な賃貸住宅型の居住水準として想定される最低居住面積水準に相当する共同居住型賃貸住宅の居住水準を検討することであるため、相対的に高水準となる「専用居室ゆとり・共用空間ゆとり」タイプについても検討対象として想定しない。

3) 検討対象の世帯・入居者パターンの設定

本検討においては、表 I.4.3 に示す単身の入居者を想定し、各住宅機能に必要なスペースの原単位を収集・整理し、入居者の定員別に必要とされる居住水準について検討することとする。

表 I.4.3 検討対象の世帯・入居者の属性の想定

世帯規模	想定する入居者	入居者の定員	備考
単身者	・若年（壮年）、中年者 （高齢者等）	2人（単身者×2人）	専用居室は1人1室
		4人（単身者×4人）	
		6人（単身者×6人）	
		8人（単身者×8人）	
		10人（単身者×10人）	

入居者の世帯規模は「単身者」とする。ひとり親世帯など複数人で構成される世帯の入居も想定されるが、現在市場で普及している共同居住型賃貸住宅（シェアハウス）においても単身者の入居が大半を占めていることから、本検討ではまず単身者の入居のケースを想定する。

また、公営住宅では高齢者（60歳以上）等の単身入居を可能としていることから、公営住宅との役割分担を想定し、入居者の属性として次の①、②のケースを想定した^{注1)}。

- ① 基本的に自立した暮らしをできる者として、若年者、壮年・中年者を主対象とする。
- ② 高齢者は基本的に自立した者（要介護状態であっても、介護サービスを受けながら一定の自立した生活ができる者）を想定する。なお、既存の戸建て住宅等の活用を想定するため、住宅内の移動にあたって車いすの利用を必要とする者については、検討対象としない。

さらに、入居者の定員は、共同居住の最小人数の2人から、戸建て住宅等の既存ストックの活用を考慮して最大10人を想定する^{注2)}。

注

注1) 想定するケース以外の者についても、ソフト面のサポート等が提供されることにより、実際には居住が可能となる場合がある。本想定はあくまでも居住水準案の検討にあたっての便宜上の設定であり、実際の共同居住型賃貸住宅は、想定した属性以外の者の居住自体を排除するものではないことに留意が必要である。

注2) 平成25年住宅・土地統計調査（総務省統計局）によると、全国の一戸建住宅の住宅延床面積の分布は、「100～149㎡」が最も多く、250㎡以内で大半を占める。共同居住型賃貸住宅の既往事例での住宅面積と居住人数の関係をみると、1人あたり面積が最大で25㎡/人までの事例が中心のため、最大定員は10人と設定した。

I. 4. 3 専用居室に求められる面積の検討及び設定

専用居室について、図 I.4.2 に整理した「就寝」、「くつろぎ（休息・読み書き）」、「更衣」、「収納」の各機能の必要面積を検討し^{注3)}、専用居室に求められる面積を設定した。また、「ゆとり」タイプについては、友人等を招いての簡単な「接客」機能も想定し、専用居室の必要面積を設定する。

なお、家族関係にない複数の者が就寝等に用いる居室をシェアすることは、住宅においては適切ではない。このため、専用居室は1人1室として、必要面積の検討及び設定を行う。

1) 「専用居室最小」タイプ

(1) 専用居室の各機能面積（各機能に応じた行為に必要な最低面積）の設定

「専用居室最小」タイプについて、専用居室の各機能の必要面積を整理したのが表 I.4.4 である。

なお、検討の根拠データの詳細及び出典は、表 I.4.5 を参照されたい。

表 I.4.4 専用居室の各機能の必要面積

機能	必要面積	必要面積の検討図※	考え方(想定する行為)と原単位
就寝	3.80 m ²		<ul style="list-style-type: none"> ・単身者のためシングルベッドを想定する。 ・シングルベッドの標準寸法は970 mm×1,950 mm程度、設置の余裕を考慮すると1,000 mm×1,950 mm程度のスペースが必要である。 ・さらに、掛け布団の厚みを考慮しベッドの片側には50 mm程度の空間が必要である。 ・ベッドへの寝起き、ベッドメイキング、ベッドへの接近等の動作に必要な空間域(以下「動作域」という。)として、ベッドの片側及び足下に500 mm程度が必要である。 (根拠 専 1-1-1)、(根拠 専 1-1-2)
くつろぎ(休息・読み書き)	1.20 m ²		<ul style="list-style-type: none"> ・1人用テーブル(コタツ)の寸法として最小の650 mm×650 mmを想定する。 (根拠専用 1-1-3) ・コタツとした場合のコタツ布団の厚みを考慮すると、700 mm×750 mm(奥側及び両方の横側に各50 mmの厚さを考慮)のスペースが必要である。 ・テーブルまわりには、座椅子でくつろげる(テーブルでの読み書き等)、また立て膝での動作が余裕をもってできる動作域として、奥行き900 mmが必要である。(根拠 専 1-1-4)

※必要面積の検討図の寸法の単位はmm。以下の全ての「必要面積の検討図」について同様である。

表 I.4.4 専用居室の各機能の必要面積（つづき）

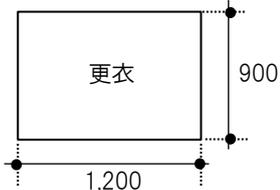
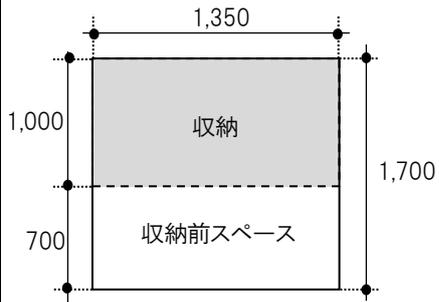
機能	必要面積	必要面積の必要面積の検討図※	考え方(想定する行為)と原単位
更衣	1.08 m ²		<ul style="list-style-type: none"> ・手足を伸ばして、「上着・セーターを着る」、「ズボン・スカートを履く」等の動作域として、幅 1,200 mm×奥行き 900 mmが必要である。（根拠 専 1-1-5）
収納(衣類・布団等)	2.30 m ²		<ul style="list-style-type: none"> ・既往調査によると、寝具・衣類、書籍の平均保有量は成人女子は約 3.6m³、成人男性は約 2.7 m³とされている。（根拠 専 1-1-6） ・「最小」タイプのため、成人男性の平均保有量を想定し、高さ2mまで収納できると仮定すると、1.35 m²の面積が必要である（例：1,350 mm×1,000 mm、1,500 mm×900 mm）。 ・収納スペースの前面には、洋服ダンスの開閉の動作域として、奥行き 700 mm程度が必要である。（根拠 専 1-1-7）

表 I.4.5 検討の根拠データ及び出典

	必要寸法・面積の根拠	出典
根拠 専1-1-1	<ul style="list-style-type: none"> ・寝室に配置されたベッドのまわりには、次のスペースの確保が必要。 *シングルベッドに入る・出る等の動作域として、足元まわりに 500 mmが必要。 *ベッドメイキングのための動作域として、足元まわりに 500 mmが必要。 	専1-1-1①:「ベッドまわりの必要寸法」、日本建築学会編:建築人間工学事典、P28、129、彰国社、1999年 専1-1-1②:「建築設計資料集成[人間]」、日本建築学会編、丸善、平成15年1月、P46、「姿勢・動作:動作のための空間 就寝「寝る(ふとん)」、「ベッドメイキングをする」」
根拠 専1-1-2	<ul style="list-style-type: none"> ・ベッドメイキングのための「人の横向き歩行・作業」の動作域として、幅 500 mmが必要。 	専 1-1-2:「建築設計資料集成3 [単位空間1]」、日本建築学会編、丸善、昭和 55 年 7 月 P78、「動作空間:歩行・運搬3「壁に張り付いて歩く」」
根拠 専1-1-3	<ul style="list-style-type: none"> ・正方形の形状のコタツの最小寸法は 650 mm×650 mm程度。 	専1-1-3:「建築設計資料集成1」日本建築学会編、昭和 46 年 6 月 P39、「人体・動作空間(9):動作空間VI「こたつの大きさ(平面)」」
根拠 専1-1-4	<ul style="list-style-type: none"> ・「床に座る(座いす)」動作域として、幅 700 mm×奥行き 900 mmが必要。 	専 1-1-4①:「建築設計資料集成[人間]」、日本建築学会編、丸善、平成 15 年1月 P45、「姿勢・動作:動作のための空間 休息「床に座る(座いす)」」
	<ul style="list-style-type: none"> ・「コタツに入って寝転がる」動作域として、コタツまわりに 900 mmが必要。 	専1-1-4②:「建築設計資料集成1」、日本建築学会編、丸善、昭和 46 年 6 月、P63、「住宅(19):だんらん接客Ⅱ「⑥4人座—自由な姿勢」」
	<ul style="list-style-type: none"> ・「正座する(立ち上がる動作を含めた)」、「ひざを立てて座る(立ち上がる動作を含めた)」動作域として、幅 600 mm×奥行き 900 mmが必要。 	専1-1-4③:「建築設計資料集成[人間]」、日本建築学会編、丸善、平成 15 年1月 P33、「姿勢・動作:移行動作と動作域「正座をする」、「ひざを立てて座る」」

表 I.4.5 検討の根拠データ及び出典（つづき）

	必要寸法・面積の根拠	出典												
根拠 専 1-1-5	<ul style="list-style-type: none"> ・「上着を着る」「セーターを着る」動作域として幅 1,200 mm×奥行き 900 mmが必要。 ・「スカートをはく」動作域として、幅 900 mm×奥行き 1,200 mmが必要。 	専 1-1-5:「建築設計資料集成[人間]」、日本建築学会編、丸善、平成 15 年1月 P47、「姿勢・動作:動作のための空間 更衣「上着を着る」、「セーターを着る」、「スカートを履く」」												
根拠 専 1-1-6	<ul style="list-style-type: none"> ・昭和 50 年代に竣工された日本住宅公団(住宅・都市整備公団)及び民間マンションの団地から各 2,000 件程度を対象としてアンケート調査(有効回収 457 件)が行われている。 ・成人1人が保有する生活財について、「寝具・衣類」、「履物」、「書籍」を対象に調査されており、その結果から収納スペースが次のように算出されている。 <table border="1" data-bbox="331 750 790 996"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>成人女子容量</th> <th>成人男子容量</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>寝具・衣類</td> <td>2.592m³</td> <td>女子× 2/3m³</td> </tr> <tr> <td>履物</td> <td>0.240m³</td> <td>女子× 2/3m³</td> </tr> <tr> <td>書籍</td> <td>0.972m³</td> <td>0.972m³</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> ・専用居室に収納する「寝具・衣類」、「書籍」に限ると、成人女子では約 3.6m³、成人男性では約 2.7m³の容量となる。 	項目	成人女子容量	成人男子容量	寝具・衣類	2.592m ³	女子× 2/3m ³	履物	0.240m ³	女子× 2/3m ³	書籍	0.972m ³	0.972m ³	専1-1-6①:「マンションの収納空間に関する調査(1)」、(財)日本住宅総合センター、平成 5 年 4 月 専1-1-6②:「マンションの収納空間に関する調査(2)」、(財)日本住宅総合センター、平成 6 年 8 月
項目	成人女子容量	成人男子容量												
寝具・衣類	2.592m ³	女子× 2/3m ³												
履物	0.240m ³	女子× 2/3m ³												
書籍	0.972m ³	0.972m ³												
根拠 専 1-1-7	<ul style="list-style-type: none"> ・「洋服ダンスを開ける」動作域として、ダンス前に最低 700 mmの奥行きが必要。 	専1-1-7:「建築設計資料集成[人間]」、日本建築学会編、丸善、平成 15 年1月 P47、「姿勢・動作:動作のための空間 収納「洋服ダンスを開ける」」												

(2) 「最小」タイプに必要な専用居室の面積

(1) で整理した各機能の必要面積を単純に合計すると、専用居室に必要な面積（内法面積又は有効面積）は 8.38 m²となる。ただし、1 人が居住する専用居室においては、複数の機能に係る行為が同時に行われることはないことから、一定の空間的広がりがあれば、複数の機能のスペースを兼用して利用することが可能となり、スペースの節約を図ることができるとともに、逆に広いスペースを合理的に生み出すことも可能となる。

そこで、複数の機能のスペースを兼用することを前提として、最も効率的に機能空間を兼用できると考えられる観点から、各機能を実際に行うための家具配置や生活動線等を想定して、表 I.4.5 に示した各機能の必要面積の組み合わせについて検討を行い、実際に必要な専用居室の面積を算出した^{注4)}。

検討結果を表 I.4.6 の「複数の機能スペースの兼用化の検討図(例)」として示している。表では、表 I.4.5 に示した各機能の必要面積の原単位（内法又は有効面積）をもとに内法面積を算出するとともに、それを壁芯補正した壁芯面積も併記している。壁芯補正にあたっては、居室の4面の壁のうち、2面は柱角4寸（壁厚12cm）、残り2面は柱角3寸（壁厚9cm）で「大壁」を想定した場合、4.5 畳では 1.08 倍、6 畳では 1.07 倍、8 畳では 1.06 倍となるため、平均として 1.07 倍（7%増）

を用いている。

検討の結果、単身者向けの共同居住型賃貸住宅の専用居室「最小」タイプに必要な居室面積は内法面積で 6.52 m²、壁芯面積で 6.98 m²となる。

表 I.4.6 専用居室の必要な居室面積：「最小」タイプ

複数の機能スペースの兼用化の検討図(例) ※1	<p>図表は、専用居室のレイアウトを示しています。部屋の幅は1,950mm、奥行きは3,340mmです。シングルベッドは1,000mm幅、700mm奥行きで配置されています。ベッドの右側には900mm幅、200mm奥行きでテーブルが設置されています。ベッドの下部には700mm幅、690mm奥行きで収納スペースが確保されています。赤い破線枠は、ベッドとテーブルの間に900mm幅、奥行き1,950mmの空間を確保できることを示しています。緑色の破線枠は、収納スペースの一部で奥行き700mmが確保できることを示しています。</p>			
	必要面積 ※2	内法面積	6.52 m ² (1,950 mm × 3,340 mm)	壁芯面積
	収納なし	居室のみで 6.52 m ² を確保	収納なし	居室のみで 6.98 m ² を確保
	収納あり	収納を含めて 6.52 m ² を確保 例) 収納 1.35 m ² ⇒ 居室 5.17 m ²	収納あり	収納を含めて 6.98 m ² を確保

注

注 3) 専用居室の各機能の必要面積は、小数点以下3桁を切り上げて、小数点以下2桁で表示している。

注 4) 就寝に布団を利用した場合は機能スペースがより兼用化されるが、現行の最低居住面積水準の設定において就寝面積はベッド就寝を前提としていることに加え、共同居住型賃貸住宅の既往事例においてもベッドが大多数を占めると考えられることから(序論で示した「文献1」の参考1に収録している事例ではベッドが100%を占める)、ベッドによる就寝を前提として他の機能を兼用化した場合の専用居室の必要面積を算出する。

2) 専用居室「ゆとり」タイプ

(1) 専用居室の各機能面積（各機能に応じた行為に必要な最低面積）の設定

専用居室「ゆとり」タイプについて、「最小」タイプと同様に、専用居室の各機能の必要面積とその原単位（内法又は有効面積）を検討・整理したものが表 I.4.7 である。また、検討の根拠データ及び出典を表 I.4.8 に示している。

表 I.4.7 専用居室の各機能の必要面積：「ゆとり」タイプ

機能	必要面積	必要面積の検討図	考え方(想定する行為)と原単位
就寝	4.78 m ²		<ul style="list-style-type: none"> ・シングルベッドの標準寸法は 970 mm × 1,950 mm 程度であるが、設置の余裕を考慮して 1,000 mm × 1,950 mm 程度のスペースが必要。さらに、掛け布団の厚みを考慮しベッドの片側には 50 mm 程度の空間が必要である。 ・ベッドへの寝起き、ベッドへの接近、ベッドメイキング等に必要な 500 mm 程度に加え、ある程度の介助等も可能となる動作域を確保する場合、ベッドの片側には 900 mm が必要である。(根拠 専 1-2-1) ・ベッドの足元には、ベッドメイキングの動作域として、500 mm が必要である。(前述・根拠 専 1-1-2)
くつろぎ(休息・読み書き等)・接客	2.32 m ²		<ul style="list-style-type: none"> ・机上で腕を伸ばして作業を行うことを想定して、テーブル(コタツ)の寸法は「最小」タイプよりも一回り大きい 750 mm × 750 mm を想定する。(根拠 専 1-2-2) ・コタツとした場合のコタツ布団の厚みを考慮すると、800 mm × 800 mm (奥側及び片方の横側に各 50 mm の厚さを考慮)のスペースが必要である。 ・テーブル前に床座や寝転んでくつろげるスペースを確保。平均的な身長成年男性が寝転がる動作域として、長さ 1,700 mm が必要である。(根拠 専 1-2-3) ・接客等のため専用居室内でテーブルに鍵の手に座る動作域として、奥行き 400 mm を最低限確保する。(根拠 専 1-2-4) ・なお、座布団を敷いてゆとりを持って座る動作域の確保には、奥行き 500 mm が必要である。(根拠 専 1-2-5)

※必要面積の検討図の寸法の単位はmm。以下の全ての「必要面積の検討図」について同様である。

表 I.4.7 専用居室の各機能の必要面積（つづき）：「ゆとり」タイプ

機能	必要面積	必要面積の検討図	考え方(想定する行為)と原単位
更衣	1.08 m ²		<ul style="list-style-type: none"> ・手足を伸ばして、上着・セーターを着る、ズボン・スカートを履く等の動作域として、幅 900 mm×奥行き 1,200 mmが必要である。(前述・根拠 専 1-1-5)
収納(布団・衣類等)	3.42 m ²		<ul style="list-style-type: none"> ・既往調査によると、寝具・衣類、書籍の平均保有量は、成人女子は約 3.6m³、成人男性は約 2.7 m³とされている。(前述・根拠 専 1-1-6) ・「ゆとり」タイプであるため、成人女性の平均保有量を想定し、高さ2mまで収納できると仮定し、1.8 m²の面積が必要である(例：1,800 mm×1,000 mm)。 ・収納スペース前面には、洋服ダンスの開閉に加えて、布団の押し入れへの収納や整理ダンスの引き出しを開ける(引き出し全長の 2/3 程度を引き出せる)動作域として、奥行き 900 mm程度が必要である。(根拠 専 1-2-6)

表 I.4.8 検討の根拠データ及び出典

	必要寸法・面積の根拠	出典
根拠 専 1-2-1	<ul style="list-style-type: none"> ・「病人に付き添う(ベッドの場合)」動作域として、ベッド脇に最低 750 mmの幅が必要。 ・「杖歩行」の動作域として、最低 800 mmの幅が必要。 	<p>専 1-2-1①:「建築設計資料集成3 [単位空間1]」、日本建築学会編、丸善、昭和 55 年 7 月 P67、「動作空間:収納2 保健・整容 「病人に付き添う(ベッド)」」</p> <p>専 1-2-1②:「建築設計資料集成[人間]」、日本建築学会編、丸善、平成 15 年1月 P64、「歩行・運動:歩行のための補助具と動作スペース 単独歩行[3]」「杖歩行」</p>
	<p>①杖歩行等でベッドに自力で近づくための動作域として、次の幅が必要。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・杖歩行:750 mm以上 ・杖に体重をかけて歩く:900 mm以上 ・杖2本を使う 800 mm以上、歩行器:800 mm以上 <p>②ベッド脇でイスに腰を下ろす(ベッドに平行に座る)動作域として、幅 900 mm以上が必要。</p> <p>③ベッド脇での洗髪・清拭の動作域として、幅 600 mm以上が必要。</p>	<p>専 1-2-1③:伊沢陽一、「高齢者介護・看護施設の計画と設計」、P139、彰国社、2011 年 10 月</p>

表 I.4.8 検討の根拠データ及び出典（つづき）

	必要寸法・面積の根拠	出典
根拠 専 1-2-2	・人体寸法から割り出される机上の広さとして、「着座の状態で腕を伸ばして作業をする」動作を想定した場合、750 mm×700 mmの動作域が必要。 * 正方形のコタツ寸法は、最小サイズの650 mm四方のワンサイズ上は750 mm四方が一般的。	専 1-2-2:「建築設計資料集成1」、日本建築学会編、昭和46年6月 P58、「住宅(14) 個人的生活活動 I:「⑥人体寸法から割出される机上の広さ」
根拠 専 1-2-3	・男性の平均身長は26～29歳で「171.4 cm」、30～39歳で「171.5 cm」、40～49歳で「171.4 cm」。 ・平均的な身長1,700 mmの男性が足先を机の下に入れて寝転ぶ場合、1,700 mmで対応が可能。	専 1-2-3①:「平成28年国民健康・栄養調査報告」(P102、「身体状況調査の結果」)、厚生労働省、平成29年12月
	・身長1,680 mmの成人男子が「上向きに寝る」動作域として、長さ1,700 mm程度が必要。	専 1-2-3②:「建築設計資料集成[人間]」、日本建築学会編、丸善、平成15年1月 P33、「姿勢・動作:移行動作と動作域「上向きに寝る」
	・平均的な身長1,700 mmの成人男性が「側臥・ひじ立て」姿勢をとるには、長さ1,800 mm程度が必要。 ・足先を机の下に入れるとした場合、1,700 mmで対応が可能。	専 1-2-3③:「建築設計資料集成[人間]」、日本建築学会編、丸善、平成15年1月 P43、「姿勢・動作:動作のための空間 人体の基本動作・臥位[4]「側臥・ひじ立て」
根拠 専 1-2-4	・「コタツ等に座る」動作域として、最低400 mmが必要。	専 1-2-4:「建築設計資料集成[1]」、日本建築学会編、昭和46年6月 P63、「住宅(19) だんらん・接客Ⅱ:「④4人座-自由な姿勢」
根拠 専 1-2-5	・「接客等で座布団を敷いて余裕を持って座る」動作域として、500 mmが必要。	専 1-2-5:「建築設計資料集成[1]」、日本建築学会編、昭和46年6月 P63、「住宅(19) だんらん・接客Ⅱ:「⑦座式の接客」
根拠 専 1-2-6	・「布団を押し入れにしまう」動作域として、押し入れ前に幅750 mm×長さ900 mmが必要。 ・「整理ダンス(の引き出し)を開ける」動作域として、引き出し全長の2/3を引き出すためには、ダンス前に奥行き900 mm程度が必要。	専 1-2-6:「建築設計資料集成[人間]」、日本建築学会編、丸善、平成15年1月 P47、「姿勢・動作:動作のための空間「ふとんを押し入れにしまう」、「整理ダンスを開ける」

(2) 「ゆとり」タイプに必要な専用居室の面積

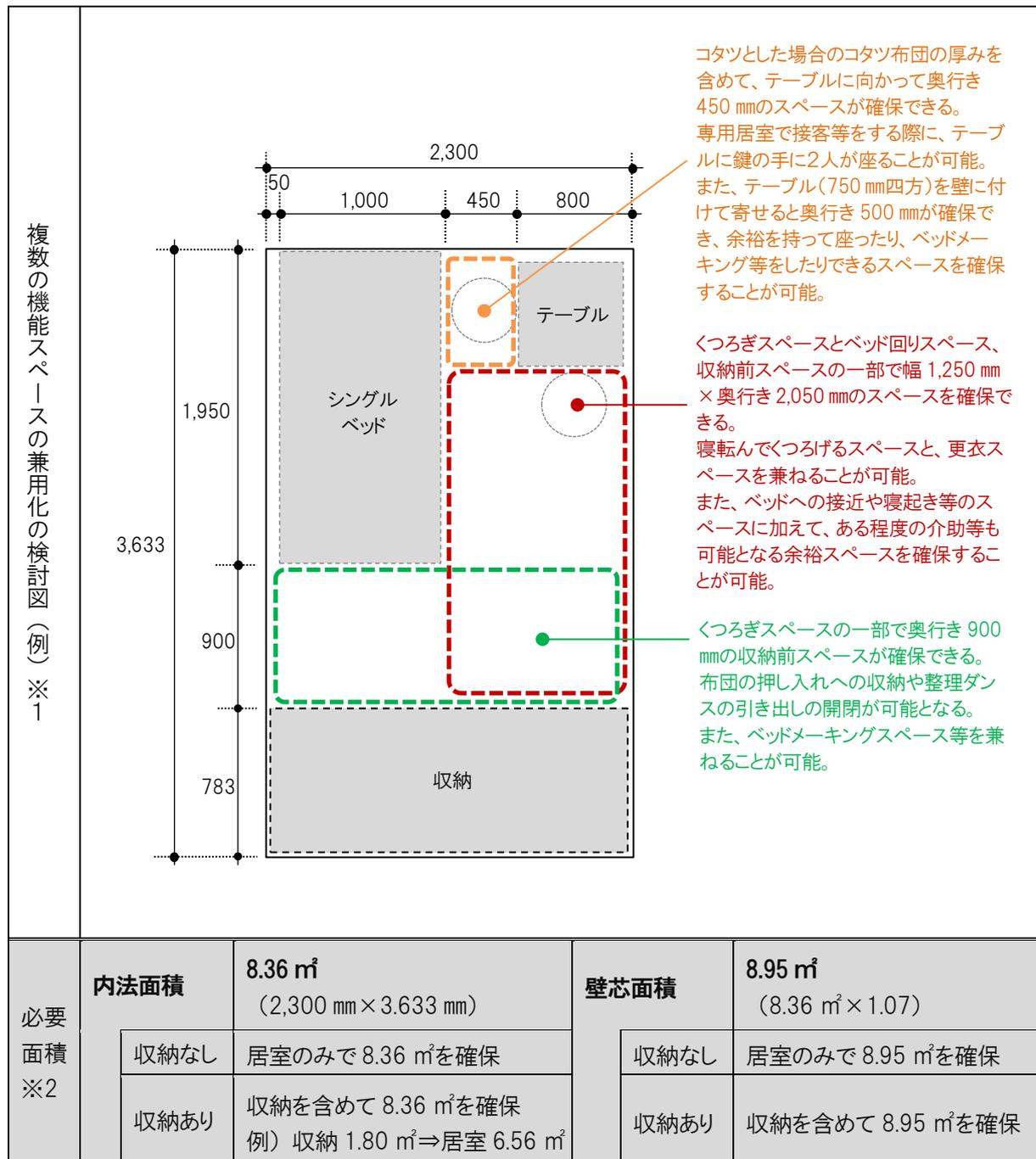
(1) で整理した各機能の必要面積を単純に合計すると、専用居室に必要な面積（内法面積又は有効面積）は11.60 m²となる。ただし、「最小」タイプと同様、1人が居住する専用居室においては、複数の機能に係る行為が同時に行われることはないことから、一定の空間的広がりがあれば、複数の機能のスペースを兼用して利用することが可能となり、スペースの節約を図ることができる。とともに、広いスペースを合理的に生み出すことも可能となる。

そこで、「最小」タイプでの検討と同様、複数の機能のスペースを兼用することを前提として各機能を実際に行うための家具配置や生活動線等を想定しつつ、各機能の必要面積の組み合わせについて検討を行い、実際に必要な専用居室の面積を算出した。

検討結果を表 I.4.9 の「複数の機能スペースの兼用化の検討図(例)」として示している。表では、「最小」タイプと同様、各機能の必要面積の原単位(内法又は有効面積)をもとに内法面積を算出するとともに、それを 1.07 倍(7%増)で壁芯補正して算出した壁芯面積を併記している。

検討の結果、単身世帯向けの共同居住型賃貸住宅の専用居室「最小」タイプに必要な居室面積は内法面積で 8.36 m²、壁芯面積で 8.95 m²となる。

表 I.4.9 専用居室の必要面積の検討結果：「ゆとり」タイプ



※1 図の寸法の単位は mm。 ※2 居室面積は、小数点以下を切り上げて表示している。

I. 4. 4 共用空間に求められる面積の検討及び設定

共用空間について、図 I.4.2 に整理した「調理」、「食事・団らん」、「排泄・洗面・脱衣・入浴・洗濯」、「出入り」、「収納」の各機能に対応した各空間の必要面積を入居者の定員別に検討し、共用空間に求められる面積を設定する。

1) 「調理」機能に対応した「台所空間」の必要面積

調理機能に対応する台所空間については、共同居住型賃貸住宅においては様々な暮らし方に基づく利用が想定される。例えば、個々の入居者が単独で調理を行う場合のほか、共同居住のメリットを活かして、(入居者どうしの食事会等の) イベントのために共同で調理を行うなど、入居者どうしの交流・コミュニティを重視した暮らし方に基づく利用が志向される場合も想定される。また、社会人の入居者を想定した場合、朝夕の生活時間帯が重なり、複数の者が同時に利用する場合も考えられる。

このため、台所空間の面積設定の考え方については、次の考え方にに基づき、「最小」タイプと「ゆとり」タイプを設定する。

- ・「最小」タイプ：各入居者が個々に調理をすることを基本とする。複数の入居者が日常的に共同で又は同時に調理することは想定しないが、(入居者どうしの食事会等の) イベント時には共同で調理をする場合がある。
- ・「ゆとり」タイプ：各入居者が個々に調理をするほか、複数の入居者が日常的に共同で又は同時に調理をすることも想定する。

また、入居者の定員(2人：単身者×2人、4人：単身者×4人、6人：単身者×6人、8人：単身者×8人、10人：単身者×10人。以下同様とする。)によって、食器・調理器具の収納や冷蔵庫等の設置に要するスペースが異なる。さらに、共同で利用する場合は、台所ユニット(1ユニットはコンロ、流し台、調理台で構成される。以下同様とする。)の大きさや動線上の必要面積も異なる。

このため、入居者の定員別に、「最小」タイプと「ゆとり」タイプの必要面積(内法又は有効面積)について検討を行った。

紙幅の都合上、定員4人の場合の検討結果について示す。表 I.4.10 に「共用空間最小」タイプ、表 I.4.11 に「共用空間ゆとり」タイプの検討結果を示している。なお、検討の根拠データの詳細及び出典は、表 I.4.12 を参照されたい。

(1) 「共用空間最小」タイプ

表 I.4.10 「調理」機能の面積：定員4人（単身者×4人）の「共用空間最小」タイプ

機能	調理	対応空間	台所
必要面積の検討図			
考え方(想定する行為)と原単位	<p>【基本的考え方】</p> <ul style="list-style-type: none"> 各入居者が個々に調理をすることを基本とし、複数の入居者が日常的に共同で又は同時に調理することは想定しない(ただし、イベント時には共同で調理をする場合がある)。 <p>〈台所ユニット〉</p> <ul style="list-style-type: none"> 台所ユニットのサイズは、(各入居者が個々に調理することを基本と想定するが)各入居者が保有する調理器具の収納や食器の洗浄後の水切り等のスペースが必要となることや、イベント時には入居者が共同で調理をする場合も想定されることから、定員2人の「最小」タイプよりもワンサイズ大きいものとし、幅 1,800 mm×奥行き 600 mm(シンク1つ、コンロ2口)を想定する。(根拠 共 1-1-1) <p>〈冷蔵庫〉</p> <ul style="list-style-type: none"> 401リットルの容量の冷蔵庫 1 台の設置を想定し、標準的な幅 600 mm×奥行き 700 mmとする。(根拠 共 1-1-2) <p>〈調理・動線スペース〉</p> <ul style="list-style-type: none"> 冷蔵庫を開けて物を出し入れできるスペース、調理台の下棚の物をしゃがんで取り出すことができるスペースとして、900 mmの幅が必要である。(根拠 共 1-1-3) このため、冷蔵庫の前に900 mmの幅、流し台の前には(流し台の奥行き寸法を考慮して)1,000 mmの幅を確保する。この空間は可動のゴミ箱(台所等の共用空間から出るゴミ用)の設置スペースを含むものとする。 <p>〈食器棚等〉</p> <ul style="list-style-type: none"> 4人分の食器等(炊飯器、ポット、電子レンジ等の台所家電を含む)を収納する食器棚等のスペースとして、幅 1,500 mm×奥行き 450 mmを想定する。(根拠 共 1-1-5) 		
必要面積	<p>4.52 m² (2,400 mm×1,600 mm+1,500 mm×450 mm)</p>		

(2)「共用空間ゆとり」タイプ

表 I.4.11 「調理」機能の面積：定員4人（単身者×4人）の「共用空間ゆとり」タイプ

機能	調理	対応空間	台所
必要面積の検討図			
考え方(想定する行為)と原単位	<p>【基本的考え方】</p> <ul style="list-style-type: none"> 各入居者が個々に調理をすることを基本とし、複数の入居者が日常的に共同で又は同時に調理することは想定しない(ただし、イベント時には共同で調理をする場合がある)。 <p>〈台所ユニット〉</p> <ul style="list-style-type: none"> 台所ユニットのサイズは、(各入居者が個々に調理することを基本と想定するが)各入居者が保有する調理器具の収納や食器の洗浄後の水切り等のスペースが必要となることや、イベント時には入居者が共同で調理をする場合も想定されることから、定員2人の「最小」タイプよりもワンサイズ大きいものとし、幅 1,800 mm×奥行き 600 mm(シンク1つ、コンロ2口)を想定する。(根拠 共 1-1-1) <p>〈冷蔵庫〉</p> <ul style="list-style-type: none"> 401リットルの容量の冷蔵庫 1 台の設置を想定し、標準的な幅 600 mm×奥行き 700 mmとする。(根拠 共 1-1-2) <p>〈調理・動線スペース〉</p> <ul style="list-style-type: none"> 冷蔵庫を開けて物を出し入れできるスペース、調理台の下棚の物をしゃがんで取り出すことができるスペースとして、900 mmの幅が必要である。(根拠 共 1-1-3) このため、冷蔵庫の前に900 mmの幅、流し台の前には(流し台の奥行き寸法を考慮して)1,000 mmの幅を確保する。この空間は可動のゴミ箱(台所等の共用空間から出るゴミ用)の設置スペースを含むものとする。 <p>〈食器棚等〉</p> <ul style="list-style-type: none"> 4人分の食器等(炊飯器、ポット、電子レンジ等の台所家電を含む)を収納する食器棚等のスペースとして、幅 1,500 mm×奥行き 450 mmを想定する。(根拠 共 1-1-5) 		
必要面積	<p>6.38 m² (3,000 mm×1,900+1,500 mm×450 mm)</p>		

表 I.4.12 根拠データの一覧

	必要寸法・面積の根拠	出典
<p>根拠 共1-1-1</p>	<p>・流し台のサイズは、幅 750 mm～1,500 mm、奥行き 550～560 mmの組み合わせで6種類が示されている。 ・調理台のサイズは、幅 150 mm～900 mm、奥行き 550～750 mmの組み合わせで6種類が示されている。 ・コンロ台のサイズは、幅 600 mm～1,050 mm、奥行き 540～600 mmの組み合わせで5種類が示されている。 ⇒台所ユニットとしての幅(w)の例として、次の組み合わせが考えられる。 ① W=1,800 mmの場合：流し台 1,200 mm(調理台を兼ねる)+コンロ台 600 mm ② W=2,400 mmの場合：流し台 1,200 mm+調理台 600 mm+コンロ台 600 mm ③ W=2,550 mmの場合：流し台 1,200 mm+調理台 600 mm+コンロ台 750 mm ④ W=3,300 mmの場合：流し台 1,050 mm(調理台を兼ねる)+コンロ台 600 mmユニット×2台 ⑤ W=3,600 mmの場合：流し台・調理台・コンロ台 1,800 mmユニット×2台</p> <p>・システムキッチンの幅は 2,550 mm。 ・ミニキッチンの幅は 1,500 mm。</p> <p>・最低居住面積水準の検討における「調理機能」に係る必要寸法・面積の算出において、台所ユニットの幅(W)は、次のように想定されている。 ① 1～2人：W=1,200 mm ② 3～4人：W=1,800 mm ③ 5～6人：W=2,400 mm</p>	<p>共1-1-1①：「建築設計資料集成[物品]」、日本建築学会編、丸善、平成 15年1月 P16、「飲食・調理：家庭用流し台・調理台「流し台」、「調理台」、「コンロ台」</p> <p>共1-1-1②：「建築設計資料集成[物品]」、日本建築学会編、丸善、平成 15年1月 P19、「飲食・調理：システムキッチン、冷凍冷蔵庫、食器洗浄機「システムキッチン」、「ミニキッチン」</p> <p>共1-1-1③：「新たな居住指標等検討調査」、財団法人日本住宅総合センター、平成 14年4月、P75、「(表 4-3)必要な居住機能と居住面積の算定について」</p>
<p>根拠 共1-1-2</p>	<p>・冷凍冷蔵庫のサイズは、次のとおり。 ① 容量 320リットル：幅 590 mm×奥行き 630 mm(×高さ 1,560 mm) ② 容量 401リットル；幅 600 mm×奥行き 675 mm(×高さ 1,780 mm) ⇒設置には、幅 600 mm×奥行き 700 mm程度のスペースが必要。 ③ 容量 495リットル；幅 745 mm×奥行き 700 mm(×高さ 1,800 mm) ⇒設置には、幅 800 mm×奥行き 700 mm程度のスペースが必要。</p>	<p>共 1-1-2：「建築設計資料集成[物品]」、日本建築学会編、丸善、平成 15年1月 P19、「飲食・調理：システムキッチン、冷凍冷蔵庫、食器洗浄機「冷凍冷蔵庫」</p>

表 I.4.12 根拠データの一覧（つづき）

	必要寸法・面積の根拠	出典																				
根拠 共 1-1-3	・「調理台で調理をする、下棚のものをしゃがんで取り出す」動作域として、幅 900 mmが必要。	共1-1-3:「建築設計資料集成[人間]」 日本建築学会編、丸善、平成 15 年1月 P45、「姿勢・動作:動作のための空間 調理「調理をする」」																				
根拠 共 1-1-4	・「流し台で調理、食器棚で作業している人の後ろを通行できる」ためには、幅 1200 mmが必要。	共1-1-4:「建築設計資料集成[人間]」 日本建築学会編、丸善、平成 15 年1月 P54、「姿勢・動作:動作のための空間 「流し台と収納スペース」、「引き出し付 きカウンターと通路」																				
根拠 共 1-1-5	<p>・公団住宅における世帯人数別の食器棚の家具寸法（幅×奥行き）は」が次のように定められている。</p> <p>① 1～2人:450 mm×900 mm ② 3～5人:450 mm×1,200 mm ③ 6人～ :450 mm×1,800 mm</p> <p>・共同居住型賃貸住宅では複数の異なる世帯が入居することから、通常の世帯と比べて同じ居住人数でも共有化できない調理器具・食器・電化製品が存在し、食器棚の容量は大きくなると考えられる。このため、2人世帯の 450 mm×900 mmを基準とし、居住人数が1人増えるにつれ 300 mm×450 mmの寸法が増えると仮定した。</p> <p>⇒食器棚の家具寸法(幅×奥行き)</p> <p>① 2人: 900 mm×450 mm ② 4人: 1,500 mm×450 mm ③ 6人: 2,100 mm×450 mm ④ 8人: 2,700 mm×450 mm ⑤ 10人: 3,300 mm×450 mm</p> <p>・1人暮らしの学生の食生活型を「やや自炊派」、「たまに自炊派」、「自炊しない派」に分けて、食指生活型別の標準的な鍋類・台所用品、食器類・調味料等についての収納容量が算出されている。</p> <table border="1" data-bbox="347 1552 935 1861"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>やや自炊派</th> <th>たまに自炊派</th> <th>自炊しない派</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>鍋類・台所用品</td> <td>0.07 m³</td> <td>0.07 m³</td> <td>0.03 m³</td> </tr> <tr> <td>食器類</td> <td>0.02 m³</td> <td>0.02 m³</td> <td>0.02 m³</td> </tr> <tr> <td>調味料・保存食品</td> <td>0.06 m³</td> <td>0.05 m³</td> <td>0.03 m³</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>約 0.15m³</td> <td>約 0.12 m³</td> <td>約 0.08 m³</td> </tr> </tbody> </table> <p>・「やや自炊派」の容量は約 0.15m³と算出されており、高さ 2,000 mmの食器棚を想定した場合、1人あたりの寸法（幅×奥行き）は、約 170 mm×450 mmとなる。上記の設定した容量は、この寸法をはるかに超えている。</p>	項目	やや自炊派	たまに自炊派	自炊しない派	鍋類・台所用品	0.07 m ³	0.07 m ³	0.03 m ³	食器類	0.02 m ³	0.02 m ³	0.02 m ³	調味料・保存食品	0.06 m ³	0.05 m ³	0.03 m ³	合計	約 0.15m ³	約 0.12 m ³	約 0.08 m ³	<p>共1-1-5①:「公団住宅の面積等に関する水準」、日本住宅公団、昭和 55 年</p> <p>共1-1-5②: 沖田富美子「食生活と場所のかかわりに関する研究 第3報——一人暮らしの学生の食生活型と食・調理空間」、日本女子大学紀要・家政学部、45、1998 年 3 月</p>
項目	やや自炊派	たまに自炊派	自炊しない派																			
鍋類・台所用品	0.07 m ³	0.07 m ³	0.03 m ³																			
食器類	0.02 m ³	0.02 m ³	0.02 m ³																			
調味料・保存食品	0.06 m ³	0.05 m ³	0.03 m ³																			
合計	約 0.15m ³	約 0.12 m ³	約 0.08 m ³																			

2)「食事・団らん」機能機能に対応した「食堂・居間空間」の面積

食事・団らん機能に対応する食堂・居間空間は、専用居室に求められる機能とは一定の相互補完的な関係にある。例えば、(個々の入居者が)食事やテレビの視聴によるくつろぎ、接客等の機能の一部を専用居室で行うか、これらすべてを共用空間で行うかによって、食堂・居間空間に求められる面積が異なる。また、入居者どうしの交流等の団らんをどの程度重視した暮らし方を想定するのかによっても、食堂・居間空間の必要面積は異なる。

このため、食堂・居間空間の面積設定の考え方については、次の考え方に基づき、「最小」タイプと「ゆとり」タイプを設定する。

- ・「最小」タイプ : 各入居者が個々に、ダイニングテーブルに座った状態や、テレビを視聴するためにイスを一定の範囲で動かして団らんをすることを想定する。
- ・「ゆとり」タイプ : 各入居者が個々に団らんするほか、複数の入居者が日常的に集まって、ダイニングテーブルに座った状態のほか、ソファや床座など、様々なスタイルで団らんをする場合も想定する。

また、入居者の定員によって、共同で又は同時に利用する場合の必要面積も異なる。

このため、入居者の定員別に、「最小」タイプと「ゆとり」タイプの場合の必要面積(内法又は有効面積)について検討を行った。

定員4人の場合の検討結果について示す。表I.4.13に「共用空間最小」タイプ、表I.4.14に「共用空間ゆとり」タイプの検討結果を示している。また、検討の根拠データの詳細及び出典は、表I.4.15を参照されたい。

(1) 共用空間「最小」タイプ

表 I.4.13 「食事・団らん」機能の面積：定員4人（単身者×4人）の「共用空間最小」タイプ

機能	食事・団らん	対応空間	食堂・居間
必要面積の検討図			
考え方(想定する行為)と原単位	<p>【基本的考え方】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・食事機能に加えて、一定の団らん機能を兼ねたスペースを確保する。 ・各入居者が、ダイニングテーブルに座った状態、又は、イスをある程度の範囲で動かしてテレビを視聴するなどの団らんをすることを想定する。 <p>【食事をする】</p> <p>〈ダイニングテーブル〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ・4人掛けのテーブルのサイズとして、最小タイプよりも奥行きの一回り大きい、幅 1,200 mm×奥行き 800 mmを想定する。(根拠 共 1-2-1) <p>〈ダイニングテーブル回りのスペース〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ・イスに座っている場合のテーブル端からイス背面までの距離は 450 mm程度。(根拠 共 1-2-2) ・イスに座っている後ろを人が横向きに通行できるためには幅 450 mm程度が必要(根拠 共 1-2-3)であるため、ダイニングテーブル回りの一方は、イスに座っている後ろを人が横向きに通行できる最小幅の 900 mmを確保することを想定する。 ・他方は、イスに座っている後ろを人が前向きで通行できる(イスをテーブルの下に引き込んだ際には、2人が行き違ってもできる)最小幅 1,100 mmを確保することを想定する。(根拠 共 1-2-3) <p>【団らんをする】</p> <p>〈テレビの適正視聴距離〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ・32V型(液晶・16:9 型で画面高さは約 39 cm)の大きさのテレビ1台の設置を想定する。 ・テレビ台(簡単な収納を兼ねる)として奥行き 400 mmを想定する。 ・テレビの適正な視聴距離は画面高さの3倍と想定した場合、テレビの前には約 1,200 mm程度の距離の確保が必要である。 ・このスペースは食卓へのサービス動線を兼ねる(通行幅は 600 mmが必要)。(根拠 共 1-2-4) 		
必要面積	7.84 m² (2,800 mm×2,800 mm)		

(2) 共用空間「ゆとり」タイプ

表 I.4.14 「食事・団らん」機能の面積：定員4人（単身者×4人）の「共用空間ゆとり」タイプ

機能	食事・団らん	対応空間	食堂・居間
必要面積の検討図			
考え方(想定する行為)と原単位	<p>【基本的考え方】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・食事機能に加えて、一定の団らん機能を兼ねたスペースを確保する。 ・入居者が集まって、ダイニングテーブルに座った状態やイスを動かしてのほか、ソファや床座など、様々なスタイルで団らんをすることを想定する。また、ソファで一定の接客もできるものとする。 <p>【食事をする】</p> <p>〈ダイニングテーブル〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ・4人掛けのテーブルのサイズとして、幅 1,200 mm×奥行き 800 mmを想定する。(根拠 共 1-2-1) <p>〈ダイニングテーブル回りのスペース〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ・イスに座っている後ろを人が通行できる(イスをテーブルの下に引き込んだ際に、2人が行き違うこともできる)最小幅 1,100 mmを確保する。また、テレビを視聴する際に、イスを引いて配置できる幅として 1,100 mmを確保することを想定する(イスの奥行きは標準 500 mm)。(根拠 共 1-2-3) <p>【団らん・接客する】</p> <p>〈ソファ・ソファ回り〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ダイニングテーブルとは別にくつろぐ空間としてソファを置き、一定の接客にも対応できるようにする。 ・ソファサイズは、2人掛けのサイズ(幅 1,600 mm×奥行き 800 mm)を想定する。(根拠 共 1-2-5) ・ソファからテレビ台まで 1,450 mm程度を確保し、小さなテーブルを置いての床座での接客も可能とする。(根拠 共1-2-6) ・ソファとテーブルの間を通行できるように、600 mm確保する。(根拠 共 1-2-4) <p>〈テレビの適正視聴距離〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ・32V型(液晶・16:9 型で画面高さは約 39 cm)の大きさのテレビ1台の設置を想定する。 ・テレビ台(簡単な収納を兼ねる)として奥行き 400 mmを想定する。 ・テレビの適正な視聴距離は画面高さの3倍と想定した場合、テレビの前には約 1,200 mm程度の距離の確保が必要である。 		
必要面積	10.20 m² (3,400 mm×3,000 mm)		

表 I.4.15 根拠データの一覧

	必要寸法・面積の根拠	出典
根拠 共 1-2-1	<p>・正方形テーブルの標準的な寸法(幅×奥行き。以下同様)として、次のようなものが掲載されている。</p> <p>① 750 mm×750 mm ② 850 mm×850 mm ③ 900 mm×900 mm</p> <p>・長方形テーブルの標準的な寸法として、次のようなものが掲載されている。</p> <p>① 1,200 mm×750 mm ② 1,500 mm×800 mm ③ 1,800 mm×900 mm</p>	共 1-2-1①:「建築設計資料集成[物品]」 日本建築学会編、丸善、平成 15 年1月 P27、「飲食・調理:食卓「正方形テーブル」、 「長方形テーブル」
	<p>・テーブルの標準的な寸法として、次のようなものが掲載されている。</p> <p>① 1,200 mm、1,500 mm、1,800 mm×750 mm ② 1,200 mm、1,600 mm×800 mm ③ 1,800 mm×900 mm</p>	
	<p>・座席数とテーブルの寸法の対応は以下のとおり。</p> <p>① 4人:1,210 mm×760 mm ② 6人:1,820 mm×760 mm ③ 8人:2,120 mm×760 mm</p>	共 1-2-1③:「新たな居住指標等検討調査」、財 団法人日本住宅総合センター、平成 14 年4 月、 P75、「(表 4-3)必要な居住機能と居住面積の 算定について」
	<p>・最低居住面積水準の検討における「食事機能」に係る必要寸法・面積の算出において、ダイニングテーブルの寸法は、次のように想定されている。</p> <p>① 1～2人: 600 mm×750 mm ② 3～4人: 1,200 mm×750 mm ③ 5～6人: 1,600 mm×750 mm</p>	
根拠 共 1-2-2	<p>・「椅子をひいて立ち座りする」動作域として、750 mmの幅が必要。</p>	共 1-2-2:「建築設計資料集成[人間]」、 日本建築学会編、丸善、平成 15 年1月 P54、「姿勢・動作:動作のための空間「いす後 方に通路をとらない場合の着座スペース」
	<p>・「椅子に座っている場合のテーブル端からイス背面」までの距離は、450～500 mm程度が必要。</p>	
根拠 共 1-2-3	<p>・「テーブルの下に椅子を引きこんだ状態で、2人が行き違う」動作域として、1,100 mmの幅が必要。</p>	共 1-2-3:「建築設計資料集成[人間]」、 日本建築学会編、丸善、平成 15 年1月 P49、「姿勢・動作:動作のための空間「すれ違 う」
	<p>・「1人が横向きに移動できる」ためには、450 mmの幅が必要。</p>	
根拠 共 1-2-4	<p>・「ソファとテーブルの間など、人がゆとりを持って通行する」動作域として、600 mmの幅が必要。</p>	共 1-2-4:「建築設計資料集成[人間]」、 日本建築学会編、丸善、平成 15 年1月 P49、「姿勢・動作:動作のための空間「歩く」
根拠 共 1-2-5	<p>・2人掛けソファの標準的な寸法は、幅 1,600 mm×奥行き 800 mm程度。</p>	共 1-2-5:「建築設計資料集成[人間]」、 日本建築学会編、丸善、平成 15 年1月 P55、「姿勢・動作:動作のための空間 複合的 動作空間「ソファの着座」
根拠 共 1-2-6	<p>・「床座による対面での簡単な接客や団らん等」の動作域として、幅 1,400 mm～1,600 mm×奥行き 1,400 mm～1,600 mm程度が必要。</p>	共 1-2-6:「建築設計資料集成1」、日本建築 学会編、昭和 46 年 6 月 P63、「住宅(19) だんらん接客Ⅱ:「⑨2人 座」、「⑩4人座」

3) 「排泄・洗面・脱衣・入浴・洗濯」の各機能に対応した「水回り空間」の必要面積

排泄・洗面・脱衣・入浴・洗濯の各機能は基本的に1人で利用するものであり、人数と必要寸法・面積の関係性が小さいため、入居者の定員にかかわらず、一カ所当たりの面積は一定とする。また、専用居室の面積との関係性（空間面積の互換性）は小さい。このため、「最小」タイプ、「ゆとり」タイプの区分は設けないものとする。

検討結果を表 I.4.16 に示す。

表 I.4.16 「排泄・洗面・脱衣・入浴・洗濯」の各機能の面積

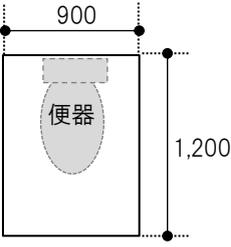
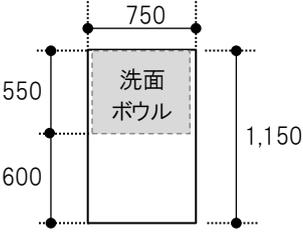
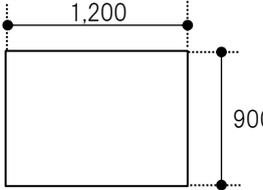
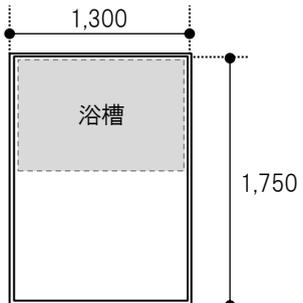
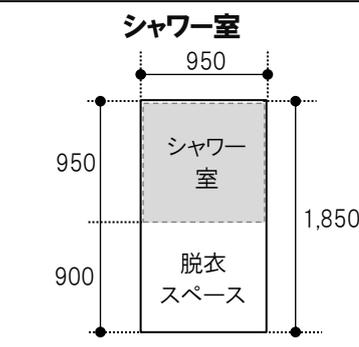
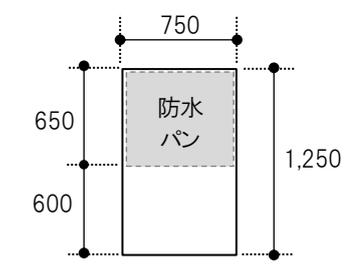
機能	必要面積と必要面積の検討図	考え方(想定する行為)と原単位
排泄	 <p>1.08m² (900 mm × 1,200 mm)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・便器の幅は標準 400 mm程度のため、両側に 250 mm程度のスペースを設け、トイレの幅は 900 mmが必要である。 ・便器の奥行き(奥壁から便器前面)は 750 mm程度が標準であり、便器からの立ち上がりのためには 450 mm程度が必要である。(根拠 共 1-3-1) ・よって、トイレの奥行きは合計で 1,200 mmが必要である。 <p><参考>最低居住面積水準(住生活基本計画(全国計画))</p> <ul style="list-style-type: none"> ・最低居住面積水準における排泄機能に係る必要寸法・面積の検討と同様の考え方で設定。
洗面	 <p>0.87m² (750 mm × 1,150 mm)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・洗面台の標準寸法は幅 750 mm × 奥行き 550 mm程度である。 ・前傾姿勢で洗面をするためには、奥行き 600 mm程度のスペースが必要である(根拠 共 1-3-2)。 ・よって、洗面所の奥行きは合計で 1,150 mmが必要である。 <p><参考>最低居住面積水準(住生活基本計画(全国計画))</p> <ul style="list-style-type: none"> ・最低居住面積水準における洗面機能に係る必要寸法・面積の検討と同様の考え方で設定。
脱衣	 <p>1.08m² (1,200 mm × 900 mm)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・共同居住型賃貸住宅では、入居者は家族関係にないことから、各機能が独立して利用できることが望ましい。 ・このため、洗面の機能と脱衣の機能は分離することとする。 ・脱衣スペースには、専用居室に求められる面積で検討した「更衣」スペースと同様の 1.08 m²(幅 1,200 mm × 奥行き 900 mm(前述・根拠 専1-1-5 参照))の面積が必要と想定する。
入浴	<p>ユニットバス</p>  <p>2.28m² (1,300 mm × 1,750 mm)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・浴室ユニットは、高齢者対応の最小タイプである「1116 型(1,100 mm × 1,600 mm)」を想定する。 ・このユニットバスが収納できる躯体寸法(内法)として、1,300 mm × 1,750 mm、面積として 2.28 m²が必要である。 <p><参考>最低居住面積水準(住生活基本計画(全国計画))</p> <ul style="list-style-type: none"> ・最低居住面積水準における入浴機能に係る必要寸法・面積の検討と同様の考え方で設定。

表 I.4.16 「排泄・洗面・脱衣・入浴・洗濯」の各機能の面積（つづき）

機能	必要面積と必要面積の検討図	考え方(想定する行為)と原単位
入浴	 <p>1.76m² (950 mm×1,850 mm)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・シャワー室の標準タイプの寸法として幅 950 mm×奥行き 950 mm程度を想定する(根拠 共 1-3-3)。 ・前傾姿勢での脱衣(ズボン・スカートを履く、靴下を履く等)を行うためには、奥行き 900 mm程度の脱衣スペースが必要である。(根拠 共 1-3-4) ・よって、シャワー室(脱衣場を含む)の奥行きは合計で 1,850 mm程度が必要である。
洗濯	 <p>0.94m² (750 mm×1,250 mm)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・洗濯機防水パン(全自動用)の標準タイプは幅 740 mm×奥行き 640 mmである。 ・前傾姿勢で洗濯を行うためには、奥行き 600 mm程度のスペースが必要である。(根拠 共 1-3-5) ・よって、洗濯室の奥行きは合計で 1,250 mm程度が必要である。 <p>〈参考〉最低居住面積水準(住生活基本計画(全国計画))</p> <ul style="list-style-type: none"> ・最低居住面積水準における洗濯機能に係る必要寸法・面積の検討と同様の考え方で設定。

なお、表 I.4.16 の検討の根拠データの詳細及び出典を表 I.4.17 に示す。

表 I.4.17 根拠データの一覧

根拠	必要寸法・面積の根拠	出典
根拠 共 1-3-1	・「便器(洋式)からの立ち上がり」の動作域として、奥行き 450 mm程度が必要。	共 1-3-1:「建築設計資料集成[人間]」、日本建築学会編、丸善、平成 15 年1月 P44、「姿勢・動作:動作のための空間 用便「大便をする(洋式)」」
根拠 共 1-3-2	・「前傾姿勢での洗面」の動作域として、奥行き 600 mm程度が必要。	共 1-3-2:「建築設計資料集成[人間]」、日本建築学会編、丸善、平成 15 年1月 P44、「姿勢・動作:動作のための空間 洗面「顔を洗う」」
根拠 共 1-3-3	・シャワーユニットの標準的な寸法として、幅 920 mm×奥行き 920 mmが示されている。	共 1-3-3:「建築設計資料集成[物品]」、日本建築学会編、丸善、平成 15 年1月 P55、「用便・入浴・整容:ユニットバス「シャワーユニット」」
根拠 共 1-3-4	・「前傾姿勢でズボン・スカートを履く」、「くつ下を履く」動作域として、奥行き 900 mm程度が必要。	共 1-3-4:「建築設計資料集成[人間]」、日本建築学会編、丸善、平成 15 年1月 P47、「姿勢・動作:動作のための空間 更衣「ズボンを履く」、「スカートを履く」、「くつ下を履く」」
根拠 共 1-3-5	・「洗濯作業」(洗濯機の上に乾燥機が載ったタイプの場合の頭上の空間範囲も考慮して)の動作域として、奥行き 600 mm程度が必要。	共 1-3-5:「建築設計資料集成[人間]」、日本建築学会編、丸善、平成 15 年1月 P46、「姿勢・動作:動作のための空間 洗濯「洗濯をする」」

一方、各機能に対応した空間の一箇所あたりの面積は一定であっても、各機能の設置数については、入居者の定員に応じて設定することが必要と考えられる。このため、必要面積の検討にあたって、次のような設置数を想定する。

(1) 入居者の定員に応じたトイレ、洗面、洗濯室の数について

- ・トイレ、洗面、洗濯室（洗濯機置場）については、入居者の利用時間が重なることが考えられるため、入居者の定員が一定数を超える場合、設置数を増やす必要があると考えられる。
- ・一方で、新築とは異なり、既存ストックの活用であることから、設置可能性についても考慮する必要がある。
- ・共同居住型賃貸住宅の供給に係る事業者へのヒアリング調査では、管理・生活ルール等の管理が適正に行われている物件であれば、定員6人につき1箇所で足りるが、運営事業者や管理・生活ルールの水準も様々となることを想定すれば、定員5人につき1箇所が適当との指摘が多い。また、実際の事例でも定員5人に一箇所の設置数を満たしている事例が多い。
- ・このため、トイレ、洗面、洗濯室は、単身者の定員5人（世帯）ごとに1箇所の割合で設置することを基本として設定する。定員別の設置数の考え方を表 I.4.18 に示す。

表 I.4.18 トイレ・洗面所・洗濯室の定員別の数についての設定

定員	トイレ	洗面所	洗濯室
2～5人	1箇所	1箇所	1箇所
6～10人	2箇所	2箇所	2箇所

(2) 入居者の定員に応じた入浴機能について

- ・入浴機能についても、夜間等の一定の時間帯に利用者が集中することを想定すれば、入居者の定員が一定数を超える場合、機能の拡充を図る必要がある。
- ・ただし、既存住宅の活用を想定した場合、複数の浴室を備えている住宅ストックは多くはないと考えられる。改修により対応する必要があるが、空間的な制約によりバスタブを有する浴室の新設が難しい場合や、設置工事の費用が大きくなる場合も考えられる。
- ・このため、(1)と同様に、共同居住型賃貸住宅の供給に係る事業者へのヒアリング調査や既往事例の調査の結果を踏まえ、入浴機能については次のとおり設置することを基本とする。単身者の定員別の設置数の考え方を表 I.4.19 に示す。

表 I.4.19 入浴機能に係る空間の定員別の数についての設定

入居者数	浴室	シャワー室
2～5人	1箇所	必要なし
6～10人	1箇所	1箇所(浴室でも可)

4) 「出入り」機能に対応した「玄関空間」の必要面積

出入りの機能は、専用居室の面積との関係性（空間面積の互換性）は小さいため、「最小」タイプ、「ゆとり」タイプの区分は設けないものとする。

入居者の定員別に検討を行ったが、定員4人の場合について、表 I.4.20 に示す。また、検討の根拠データの詳細及び出典を表 I.4.21 に示す。

表 I.4.20 「出入り」機能の面積：定員4人（単身者×4人）

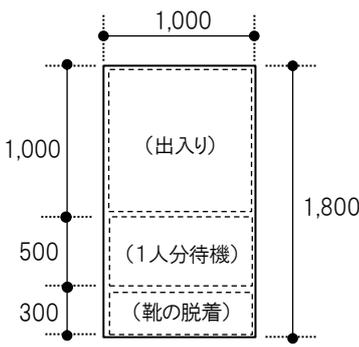
機能	面積	原単位と考え方
出入り	 <p>1,800 1,000 500 300</p> <p>1,000</p> <p>(出入り) (1人分待機) (靴の脱着)</p> <p>1.80m² (1,000 mm × 1,800 mm)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・出入りするためのスペース、上がり框部分で靴の脱着をするためのスペースに、1人が待機するスペースを加える。 ・出入りに必要なスペースとして、1,000 mm × 1,000 mm程度（靴の脱着のための前傾等の姿勢での動作スペースを含む）を想定する。（根拠 共 1-4） ・脱着のための靴を置くスペースとして奥行き 300 mm程度を想定する。 <p>〈参考〉最低居住面積水準（住生活基本計画（全国計画））</p> <ul style="list-style-type: none"> ・最低居住面積水準における出入り機能に係る必要寸法・面積の検討と同様の考え方で設定（以下同様）。

表 I.4.21 根拠データ

	必要寸法・面積	出典
根拠 共 I-4	<p>・「出入りのためのドアの開閉、靴を履くための深い前屈みの姿勢をとる」動作域として、1,000 mm程度が必要。</p>	<p>「建築設計資料集成[人間]」、日本建築学会編、丸善、平成 15 年1月</p> <p>共 1-4①:P42、「姿勢・動作：動作のための空間 立位[1] 「深い前かがみ」</p> <p>共 1-4②:P48、「姿勢・動作：動作のための空間 出入り 「ドアを押して開ける」</p>

5) 「収納」機能機能に対応した「収納空間」の必要面積

5) - 1 靴収納

靴収納の機能は、専用居室の面積との間に一定の関係性（季節物の靴を専用収納への保管など空間面積の互換性）が想定されるため、「共用空間最小」タイプ、「共用空間ゆとり」タイプの区分を設けるものとする。入居者の定員別に検討を行ったが、定員4人の場合について、表 I.4.22、表 I.4.23 に示す。なお、検討の根拠データの詳細及び出典を表 I.4.24 に示す。

(1) 「共用空間最小」タイプ

表 I.4.22 「靴の収納」機能の面積：定員4人（単身者×4人）

機能	面積	原単位と考え方
収納 (靴)	 <p>0.40m² (300 mm × 1,333 mm)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・既往調査によると、履物の平均保有量は、成人女子は約 0.24m³、成人男性は女子の 2/3 の約 0.16 m³とされている。（根拠 共 1-5） ・男女の保有量の平均値の 0.20m³を保有量と想定し、高さ2 mまで収納できると仮定すると、1人あたり 0.1 m²の面積が必要である(例:靴箱の奥行きを 300 mmとすると、約 333 mm)。 ・定員4人の場合、0.40 m²(例:300 mm × 1,333 mm)が必要である。

(2) 「共用空間ゆとり」タイプ

表 I.4.23 「靴の収納」機能の面積：定員4人（単身者×4人）

機能	面積	原単位と考え方
収納 (靴)	 <p>0.48m² (300 mm × 1,600 mm)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・上記のとおり、既往調査によると、履物の平均保有量は、成人女子は約 0.24m³、成人男性は約 0.16 m³とされている。 ・女子の保有量の 0.24m³を保有量と想定し、高さ2mまで収納できると仮定すると、1人あたり 0.12 m²の面積が必要である(例:靴箱の奥行きを 300 mmとすると、幅は 400 mm)。 ・定4人の場合、計 0.48 m²(例:1,600 mm × 300 mm)が必要である。

表 I.4.24 根拠データ

	必要寸法・面積	出典
根拠 共 I -5	<ul style="list-style-type: none"> ・昭和 50 年代に竣工された日本住宅公団(住宅・都市整備公団)及び民間マンションの団地から、各 2,000 件程度を対象としてアンケート調査(有効回収 457 件)が行われている。 ・成人1人が保有する生活財について、「寝具・衣類」、「履物」、「書籍」を対象に調査されており、その結果から収納スペースが算出されている。 ・履物については、成人女子で約 0.24m³、成人男性はその 2/3 の約 0.16m³の容量が必要とされている。 	<p>共 1-5①:「マンションの収納空間に関する調査(1)」、(財)日本住宅総合センター、平成 5 年 4 月</p> <p>共 1-5②:「マンションの収納空間に関する調査(2)」、(財)日本住宅総合センター、平成 6 年 8 月</p>

5) - 2 「共用品の収納」機能

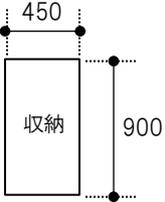
共同で利用する清掃道具（掃除機・掃除用洗剤等）、日用品（トイレトペーパー、ティッシュペーパー等）など、専用居室に収容しない共用の生活用品の収納スペースを想定する（なお、台所等の共用空間から出るゴミ用の可動のゴミ箱の設置スペースは「台所」面積に含んでいる。）。

専用居室の面積との相互補完的な関係性は小さいため、共用空間「最小」タイプ、共用空間「ゆとり」タイプの区分は設けないものとする。

また、入居者の定員が2人から10人程度の範囲では、定員数に応じた必要面積には大差が生じないと考えられることから、定員数にかかわらず必要面積（内法又は有効面積）は一定として検討を行った。

検討結果を表 I.4.25 に示している。

表 I.4.25 「共用品の収納」機能の必要面積

機能	必要面積と必要面積の検討図	考え方(想定する行為)と原単位
収納 (共用 消耗 品等)	 <p>0.41m² (450 mm × 900 mm)</p>	<p>・標準的な柱割りを想定し、0.41m² (450 mm × 900 mm) を想定する。</p>

I. 4. 5 共同居住型賃貸住宅に係る居住面積水準の検討結果のまとめ

上記の検討結果を踏まえ、専用居室と各共用空間の別に必要面積を整理し、入居者の定員別に住宅面積合計と1人あたり面積を算出した。その結果を表I.4.26～表I.4.30に示す。

各表では、専用居室と共用空間の「最小」「ゆとり」の組み合わせのタイプ別に専用居室と各共用空間の別に必要面積を整理し、住宅面積合計と1人あたり面積を算出して示している^{注5)}。

算出にあたっては、機能の積み上げによる必要とされる内法の居住面積（専用居室と、廊下・階段等の動線空間を含まない共用空間の合計面積）に対して、壁芯の居住面積は内法面積の7%増^{注6)}と想定して補正し、さらに廊下・階段等の動線空間面積は壁芯の居住面積の10%^{注7)}と想定している。

1) 定員2人（単身者×2人）の場合

表I.4.26 居住面積水準の検討結果のまとめ【定員2人（単身者×2人）】

定員	各機能・面積		①専用居室ゆとり・共用空間最小タイプ		②専用居室最小・共用空間ゆとりタイプ	
			面積	㎡/室	面積	㎡/室
2人	専用居室	居室	8.36	㎡/室	6.52	㎡/室
		合計(2室)	16.72	㎡	13.04	㎡
	共用空間	調理	3.77	㎡	4.97	㎡
		食事・団らん	6.11	㎡	8.71	㎡
		調理・食事・団らん 小計	9.88	㎡	13.68	㎡
		排泄 ※1	1.08	㎡	1.08	㎡
		洗面 ※1	0.86	㎡	0.86	㎡
		脱衣 ※2	1.08	㎡	1.08	㎡
		入浴 ※2	2.28	㎡	2.28	㎡
		洗濯 ※1	0.94	㎡	0.94	㎡
		出入り	1.30	㎡	1.30	㎡
		収納(靴)	0.20	㎡	0.24	㎡
		収納(共用品等)	0.41	㎡	0.41	㎡
		合計	18.04	㎡	21.88	㎡
	居住面積(内法)	34.76	㎡	34.92	㎡	
	居住面積(壁芯) ※3	37.20	㎡	37.37	㎡	
	動線空間面積 ※4	3.72	㎡	3.74	㎡	
	住宅面積合計	40.92	㎡	41.11	㎡	
	1人あたり面積	20.5	㎡/人	20.6	㎡/人	
	最低居住面積水準※5	2人世帯 合計		30 ㎡		
1人あたり面積		15.0 ㎡/人				

※1 排泄、洗面、洗濯の機能スペースは、入居者(単身者)の定員5人につき1箇所と想定。

※2 脱衣の機能は入浴の機能とセットとし、入浴の機能スペースは、定員5人までは浴室1箇所(脱衣室1箇所)と想定。

※3 居住面積(壁芯)は「居住面積(内法)×1.07」で補正。居住面積には、廊下・階段等の動線空間を含んでいない。

※4 動線空間は廊下・階段を想定し、動線空間面積は居住面積(壁芯)の10%と想定。

※5 最低居住面積水準は、「10 ㎡/人×N+10 ㎡ (N:居住人数、N≥2)」で算定される。

2) 定員4人(単身者×4人)の場合

表 I.4.27 居住面積水準の検討結果のまとめ【定員4人(単身者×4人)】

定員	各空間・面積		①専用居室ゆとり・共用空間最小タイプ		②専用居室最小・共用空間ゆとりタイプ	
4人	専用居室	居室	8.36	m ² /室	6.52	m ² /室
		合計(4室)	33.44	m ²	26.08	m ²
	共用空間	調理	4.52	m ²	6.38	m ²
		食事・団らん	7.84	m ²	10.20	m ²
		調理・食事・団らん小計	12.36	m ²	16.58	m ²
		排泄 ※1	1.08	m ²	1.08	m ²
		洗面 ※1	0.86	m ²	0.86	m ²
		脱衣 ※2	1.08	m ²	1.08	m ²
		入浴 ※2	2.28	m ²	2.28	m ²
		洗濯 ※1	0.94	m ²	0.94	m ²
		出入り	1.80	m ²	1.80	m ²
		収納(靴)	0.39	m ²	0.48	m ²
		収納(共用品等)	0.41	m ²	0.41	m ²
		合計	21.21	m ²	25.52	m ²
	居住面積(内法)		54.65	m ²	51.60	m ²
	居住面積(壁芯) ※3		58.48	m ²	55.22	m ²
	動線空間面積 ※4		5.85	m ²	5.53	m ²
	住宅面積合計		64.33	m ²	60.75	m ²
	1人あたり面積		16.1	m ² /人	15.2	m ² /人
	最低居住面積水準※5	4人世帯 合計		50 m²		
1人あたり面積		12.5 m²/人				

※1 排泄、洗面、洗濯の機能スペースは、入居者(単身者)の定員5人につき1箇所と想定。

※2 脱衣の機能は入浴の機能とセットとし、入浴の機能スペースは、定員5人までは浴室1箇所(脱衣室1箇所)と想定。

※3 居住面積(壁芯)は「居住面積(内法)×1.07」で補正。居住面積には、廊下・階段等の動線空間を含んでいない。

※4 動線空間は廊下・階段を想定し、動線空間面積は居住面積(壁芯)の10%と想定。

※5 最低居住面積水準は、「10 m²/人×N+10 m² (N:居住人数、N≧2)」で算定される。

3) 定員6人(単身者×6人)の場合

表 I.4.28 居住面積水準の検討結果のまとめ【定員6人(単身者×6人)】

定員	各空間・面積		①専用居室ゆとり・共用空間最小タイプ		②専用居室最小・共用空間ゆとりタイプ	
6人	専用居室	居室	8.36	m ² /室	6.52	m ² /室
		合計(6室)	50.16	m ²	39.12	m ²
	共用空間	調理	6.71	m ²	8.07	m ²
		食事・団らん	9.86	m ²	12.40	m ²
		調理・食事・団らん小計	16.57	m ²	20.47	m ²
		排泄(2箇所) ※1	2.16	m ²	2.16	m ²
		洗面(2箇所) ※1	1.74	m ²	1.74	m ²
		脱衣(1箇所) ※2	1.08	m ²	1.08	m ²
		入浴(2箇所) ※2	4.04	m ²	4.04	m ²
		洗濯(2箇所) ※1	1.88	m ²	1.88	m ²
		出入り	2.10	m ²	2.10	m ²
		収納(靴)	0.59	m ²	0.72	m ²
		収納(共用品等)	0.41	m ²	0.41	m ²
		合計	30.57	m ²	34.60	m ²
	居住面積(内法)	80.73	m ²	73.72	m ²	
	居住面積(壁芯) ※3	86.39	m ²	78.89	m ²	
	動線空間面積 ※4	8.64	m ²	7.89	m ²	
	住宅面積合計	95.03	m ²	86.78	m ²	
	1人あたり面積	15.9	m ² /人	14.5	m ² /人	
	最低居住面積水準※5	6人世帯 合計	70 m²			
	1人あたり面積	11.7 m²/人				

※1 排泄、洗面、洗濯の機能スペースは、入居者(単身者)の定員5人につき1箇所と想定。

※2 脱衣の機能スペースは浴室(バスタブを有するもの)とセットとする。入浴の機能スペースは、定員6~10人では浴室1箇所に加えて、シャワー室1箇所と想定。シャワー室の脱衣スペースは入浴機能に含めて計算している(表 I.4.16 の入浴機能・シャワー室を参照)。

※3 居住面積(壁芯)は「居住面積(内法)×1.07」で補正。居住面積には、廊下・階段等の動線空間を含んでいない。

※4 動線空間は廊下・階段を想定し、動線空間面積は居住面積(壁芯)の10%と想定。

※5 最低居住面積水準は、「10 m²/人×N+10 m² (N:居住人数、N≥2)」で算定される。

4) 定員8人(単身者×8人)の場合

表 I.4.29 居住面積水準の検討結果のまとめ【定員8人(単身者×8人)】

定員	各空間・面積		①専用居室ゆとり・共用空間最小タイプ		②専用居室最小・共用空間ゆとりタイプ	
8人	専用居室	居室	8.36	m ² /室	6.52	m ² /室
		合計(8室)	66.88	m ²	52.16	m ²
	共用空間	調理	7.54	m ²	10.15	m ²
		食事・団らん	11.78	m ²	16.12	m ²
		調理・食事・団らん小計	19.32	m ²	26.27	m ²
		排泄(2箇所) ※1	2.16	m ²	2.16	m ²
		洗面(2箇所) ※1	1.74	m ²	1.74	m ²
		脱衣(1箇所) ※2	1.08	m ²	1.08	m ²
		入浴(2箇所) ※2	4.04	m ²	4.04	m ²
		洗濯(2箇所) ※1	1.88	m ²	1.88	m ²
		出入り	2.60	m ²	2.60	m ²
		収納(靴)	0.81	m ²	0.96	m ²
		収納(共用品等)	0.41	m ²	0.41	m ²
		合計	34.04	m ²	41.14	m ²
		居住面積(内法)	100.92	m ²	93.30	m ²
	居住面積(壁芯) ※3	107.99	m ²	99.84	m ²	
	動線空間面積 ※4	10.80	m ²	9.99	m ²	
	住宅面積合計	118.79	m ²	109.83	m ²	
	1人あたり面積	14.9	m ² /人	13.8	m ² /人	
	最低居住面積水準※5	8人世帯 合計	90 m²			
	1人あたり面積	11.3 m²/人				

※1 排泄、洗面、洗濯の機能スペースは、入居者(単身者)の定員5人につき1箇所と想定。

※2 脱衣の機能スペースは浴室(バスタブを有するもの)とセットとする。入浴の機能スペースは、定員6~10人では浴室1箇所に加えて、シャワー室1箇所と想定。シャワー室の脱衣スペースは入浴機能に含めて計算している(表 I.4.16 の入浴機能・シャワー室を参照)。

※3 居住面積(壁芯)は「居住面積(内法)×1.07」で補正。居住面積には、廊下・階段等の動線空間を含んでいない。

※4 動線空間は廊下・階段を想定し、動線空間面積は居住面積(壁芯)の10%と想定。

※5 最低居住面積水準は、「10 m²/人×N+10 m² (N:居住人数、N≧2)」で算定される。

5) 定員 10 人 (単身者×10 人) の場合

表 I.4.30 居住面積水準の検討結果のまとめ【定員 10 人 (単身者×10 人)】

定員	各空間・面積		①専用居室ゆとり・ 共用空間最小タイプ		②専用居室最小・ 共用空間ゆとりタイプ	
10 人	専用 居室	居室	8.36	m ² /室	6.52	m ² /室
		合計(10 室)	83.60	m ²	65.20	m ²
	共用 空間	調理	9.33	m ²	11.37	m ²
		食事・団らん	14.26	m ²	18.60	m ²
		調理・食事・団らん小計	23.59	m ²	29.97	m ²
		排泄(2箇所) ※1	2.16	m ²	2.16	m ²
		洗面(2箇所) ※1	1.74	m ²	1.74	m ²
		脱衣(1箇所) ※2	1.08	m ²	1.08	m ²
		入浴(2箇所) ※2	4.04	m ²	4.04	m ²
		洗濯(2箇所) ※1	1.88	m ²	1.88	m ²
		出入り	2.90	m ²	2.90	m ²
		収納(靴)	1.00	m ²	1.20	m ²
		収納(共用品等)	0.41	m ²	0.41	m ²
		合計	38.80	m ²	45.38	m ²
		居住面積(内法)	122.40	m ²	110.58	m ²
	居住面積(壁芯) ※3	130.97	m ²	118.33	m ²	
	動線空間面積 ※4	13.10	m ²	11.84	m ²	
	住宅面積合計	144.07	m ²	130.17	m ²	
	1人あたり面積	14.5	m ² /人	13.1	m ² /人	
	最低居住 面積水準※5	10人世帯 合計	110 m²			
	1人あたり面積	11.0 m²/人				

※1 排泄、洗面、洗濯の機能スペースは、入居者(単身者)の定員5人につき1箇所と想定。

※2 脱衣の機能スペースは浴室(バスタブを有するもの)とセットとする。入浴の機能スペースは、定員6~10人では浴室1箇所に加えて、シャワー室1箇所と想定。シャワー室の脱衣スペースは入浴機能に含めて計算している(表 I.4.16 の入浴機能・シャワー室を参照)。

※3 居住面積(壁芯)は「居住面積(内法)×1.07」で補正。居住面積には、廊下・階段等の動線空間を含んでいない。

※4 動線空間は廊下・階段を想定し、動線空間面積は居住面積(壁芯)の10%と想定。

※5 最低居住面積水準は、「10 m²/人×N+10 m² (N:居住人数、N≧2)」で算定される。

注

注5) 小数点以下2桁で教示しているものは小数点以下3桁の切り上げによる表示、小数点以下1桁で表示しているものは小数点以下2桁の切り上げによる表示である。

注6) 壁芯補正にあたっては、居室の4面の壁のうち、2面は柱角4寸(壁厚12cm)、残り2面は柱角3寸(壁厚9cm)で「大壁」を想定した。内法面積に対する壁芯面積は、4.5畳では1.08倍、6畳では1.07倍、8畳では1.06倍となる。居間など6畳より大きな居室の一方で、それよりも小さな居室や水回りの各空間が想定されるが、平均として1.07倍(7%増)で壁芯面積に補正した。

注7) 共同居住型賃貸住宅の既存事例の平面図より、住宅面積に占める廊下・階段部分の面積の比率を算出し、平均的な値として10%を得て採用した。

1. 4. 6 最低居住面積水準との比較による 単身者向けの共同居住型賃貸住宅の居住水準の提案

1. 4. 5までの分析・整理の結果を踏まえ、まとめとして、単身者向けの共同居住型賃貸住宅の居住水準を提案する。

1) 共同居住型賃貸住宅の居住水準の整理と最低居住面積水準との比較

単身者向けの共同居住型賃貸住宅について、入居者の定員別の住宅面積及び1人あたり面積を算出した結果を表I.4.26～表I.4.30に示した。

これに対して、共同居住型賃貸住宅の入居者の定員と同じ世帯人数（世帯員は全員が大人）の1つの世帯が1つの住宅に居住している場合の最低居住面積水準を算定し、両者を比較した。その結果を表I.4.31及び表I.4.32に示している。

(1) 「専用居室ゆとり・共用空間最小」タイプ

表I.4.31 共同居住型賃貸住宅の居住水準（「専用居室ゆとり・共用空間最小」タイプ）の
検討結果と最低居住面積水準との比較

定員	共同居住型賃貸住宅 の住宅面積合計	最低居住 面積水準※	最低居住面積水準 との面積差	最低居住面積水準 との1人あたり面積差
2人	40.92 m ²	30 m ²	+10.92 m ²	+5.5 m ² /人
4人	64.33 m ²	50 m ²	+14.33 m ²	+3.6 m ² /人
6人	95.03 m ²	70 m ²	+25.03 m ²	+4.2 m ² /人
8人	118.79 m ²	90 m ²	+28.79 m ²	+3.6 m ² /人
10人	144.07 m ²	110 m ²	+34.07 m ²	+3.5 m ² /人

※ 最低居住面積水準は、全居住者が大人（人数換算率1.0以上として扱う10歳以上の子どもを含む）と想定した場合。

表I.4.31は「専用居室ゆとり・共用空間最小」タイプについて、最低居住面積水準（「10 m²/人×N+10 m²（N：居住人数、N≥2）」で算定される。）との比較結果を示している^{注8)}。

定員2人の共同居住型賃貸住宅は、台所・リビング等の空間利用の効率や設備の設置効率等が最も良くないケースであり、定員1人あたりの居住水準（住宅面積の水準）が大きくなる^{注9)}。

このため、定員2人の場合については必要面積の算定からは除外して、共同居住型賃貸住宅の入居者定員と同じ世帯人数の1つの世帯が1つの住宅に居住している場合の最低居住面積水準と比較すると、共同居住型賃貸住宅の居住水準（住宅面積の水準）は、入居者の定員4人以上では、1人あたり面積で「3.5 m²/人～4.2 m²/人」を加算した値となる。

最も大きな値について、小数点以下を切り上げて用いると「5 m²/人」の加算となり、この場合の単身者向けの共同居住型賃貸住宅の居住水準は次のように表すことができる。

定員（居住）人数に応じた「最低居住面積水準」+「5 m²/人」

(2)「専用居室最小・共用空間ゆとり」タイプ

表 I.4.32 共同居住型賃貸住宅の居住水準（「専用居室最小・共用空間ゆとり」タイプ）の検討結果と最低居住面積水準との比較

定員	共同居住型賃貸住宅の住宅面積合計	最低居住面積水準※	最低居住面積水準との面積差	最低居住面積水準との1人あたり面積差
2人	41.11 m ²	30 m ²	+11.11 m ²	+5.6 m ² /人
4人	60.75 m ²	50 m ²	+10.75 m ²	+2.7 m ² /人
6人	86.78 m ²	70 m ²	+16.78 m ²	+2.8 m ² /人
8人	109.83 m ²	90 m ²	+19.83 m ²	+2.5 m ² /人
10人	130.17 m ²	110 m ²	+20.17 m ²	+2.1 m ² /人

※ 最低居住面積水準は、全居住者が大人（人数換算率 1.0 以上として扱う 10 歳以上の子どもを含む）と想定した場合。

表 I.4.32 は「専用居室最小・共用空間ゆとり」タイプについて、表 I.4.31 と同様、最低居住面積水準との比較結果を示している。

共同居住型賃貸住宅の入居者の定員と同じ世帯人数の1つの世帯が1つの住宅に居住している場合の最低居住面積水準と比較すると、共同居住型賃貸住宅の居住水準（住宅面積の水準）は、入居者の定員4人以上では（共同居住による空間利用の効率が最も良くない定員2人の場合を除くと）、1人あたり面積で「2.1 m²/人～2.8 m²/人」を加算した値となる。

最も大きな値について、小数点以下を切り上げて用いると「3 m²/人」の加算となり、この場合の単身者向けの共同居住型賃貸住宅の居住水準は次のように表すことができる。

定員（居住）人数に応じた「最低居住面積水準」＋「3 m²/人」

注

注 8) 共同居住型賃貸住宅の住宅面積と最低居住面積水準との「1人あたり面積差」については、小数点以下2桁を切り上げて表示している。

注 9) 事業者への調査においても、定員2名の共同居住型賃貸住宅は、定員1人あたりの空間利用が効率的ではないことが指摘されている。事業性を重視すると、定員2名の共同居住型賃貸住宅の供給は望ましくはないことが指摘されている。

2) 単身者向けの共同居住型賃貸住宅の居住水準案

前述の一連の分析結果を取りまとめると、「単身者」（定員：2人～10人）向けの共同居住型賃貸住宅の居住水準案は次のとおり提示できる。

(1) 住宅規模

- 「単身者」向けの共同居住型賃貸住宅の住宅規模（壁芯面積）は、専用居室と共用空間の「最小」タイプと「ゆとり」タイプの組み合わせパターンごとに、入居者（単身者）の定員に応じて、次のいずれかの式で計算した規模以上とする。

＜大きい方の水準で見た場合：「専用居室ゆとり・共用空間最小」タイプの場合＞

定員（居住人数）に応じた「最低居住面積水準」＋「5㎡/人」

$$\Rightarrow \text{単身世帯向けの共同居住型賃貸住宅の住宅規模} = 15 \text{ ㎡/人} \times N + 10 \text{ ㎡}$$

＜小さい方の水準で見た場合：「専用居室最小・共用空間ゆとり」タイプの場合＞

定員（居住人数）に応じた「最低居住面積水準」＋「3㎡/人」

$$\Rightarrow \text{単身世帯向けの共同居住型賃貸住宅の住宅規模} = 13 \text{ ㎡/人} \times N + 10 \text{ ㎡}$$

（N：単身者の定員、 $N \geq 2$ ）

(2) 専用居室の面積

- 専用居室は1人1室とし、その面積（壁芯面積）は、次のとおりとする。
 - ア) 「専用居室ゆとり・共用空間最小」タイプの場合は、**9㎡以上**とする。
 - イ) 「専用居室最小・共用空間ゆとり」タイプの場合は、**7㎡以上**とする。
- 上記の面積には、押入やクローゼット等の収納設備がある場合は、その面積を含むものとする。

(3) 共用設備の水準

- トイレ、洗面所、浴室、洗濯室（又は洗濯機置き場）は、入居者の**定員5人につき1箇所（個）以上**の割合で設置することとする。
- 浴室（バスタブを有するもの）は、シャワー室に置き換えることができるものとする。