

本編

共同居住型賃貸住宅の居住水準に係る基準の 検討及び提案

第1章 「単身者」向けの共同居住型賃貸住宅の居住水準の検討及び提案

第1章では、「単身者」向けの共同居住型賃貸住宅の居住水準について検討し、水準案を提示する。

1. 1 検討の枠組み

次の手順で検討を行った。

- ① 共同居住型賃貸住宅は、各入居者の専用の居室と、各入居者が共同で利用する共用空間で構成されることから、住宅に求められる基本性能について、「専用居室」及び「共用空間」それぞれに備えるべき機能への区分を検討し、設定を行う。
- ② 上記①の機能区分の設定を踏まえ、専用居室に備えるべき各機能について、機能を満たすための人の動きに必要な寸法・面積や設備・家具等の寸法に係る原単位を収集し、専用居室に求められる面積について検討する。
- ③ また、共用空間に備えるべき各機能についても同様に必要な寸法・面積に係る原単位を収集し、各機能に対応した空間ごとに求められる面積について検討する。
この際、入居者の定員あたりの共用設備の必要箇所（個）数については、共同居住型賃貸住宅の供給に係る事業者・有識者へのヒアリング調査や既往事例の調査の結果（参考編・参考1）等を踏まえつつ検討・設定する。
- ④ 上記②及び③の検討を踏まえ、入居者の定員別に必要とされる住宅面積及び定員1人あたり面積を算出し、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。）に基づく最低居住面積水準との比較を通じて、共同居住型賃貸住宅の居住水準案を提示する。
- ⑤ なお、検討対象とする共同居住型賃貸住宅は既存ストックの活用による供給を想定するものであるため、専用居室と共用空間の多様な面積バランスの間取りに対応できる水準の検討が必要であると考えられる。そこで、専用居室及び共用空間の各面積について、「最小」の面積の場合（以下「最小」タイプという。）と一定の「ゆとり」をもった面積の場合（以下「ゆとり」タイプという。）の2つのケースを想定し（後述2）を参照）、これらの組み合わせにより住宅全体としての居住水準案を検討・提示する。

1) 「専用居室」及び「共用空間」に備えるべき機能の区分

まず、住宅に求められる基本機能について、図 1.1 に示すように、共同居住型賃貸住宅の「専用居室」に備えるべき機能と、「共用空間」に備えるべき機能とに区分・設定した。

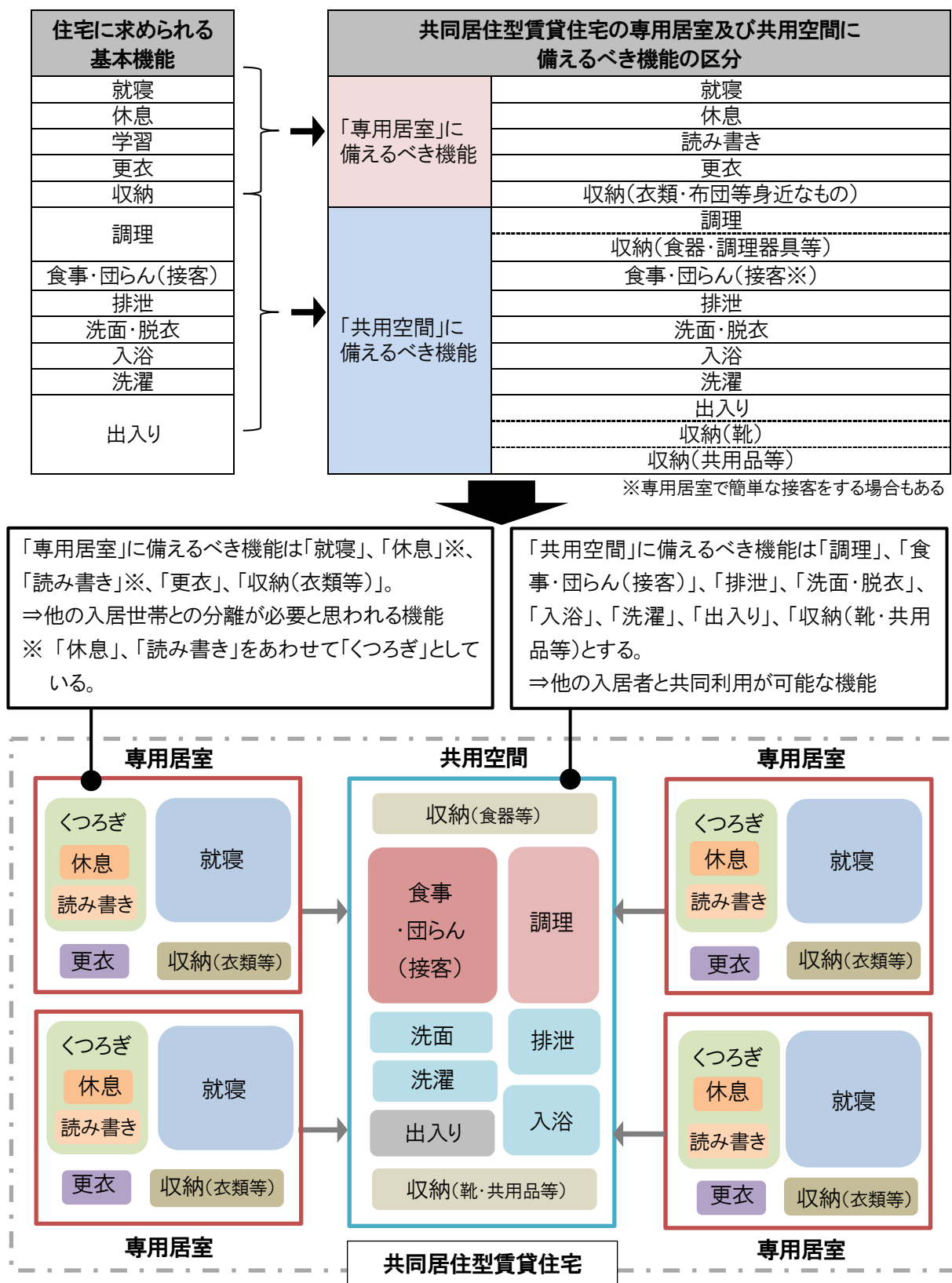


図 1.1 「専用居室」及び「共用空間」に備えるべき機能区分の設定（単身者向けの場合）

2) 「専用居室」及び「共用空間」の各面積の関係性からみた住宅タイプの想定

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（新築は想定しない）。

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が想定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、様々なタイプのものが想定される。このため、既存住宅の有効活用の観点からは、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^{注1)}、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 1.1 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つの住宅タイプを想定し、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 1.1 「専用居室」と「共用空間」の各面積の関係性からみた住宅タイプ

	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 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 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の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の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) 検討対象の入居者属性の想定

本検討における前提条件として、表 1.2 に示す入居者属性を想定した。

(1) 入居者の属性

入居者の身体状況（日常生活動作（ADL：Activities of daily living））の程度によって、各機能の動作に必要な面積等が異なると考えられる。例えば、自立歩行が可能な若年・壮年者に比べて、高齢者や車いす使用者等が居住する場合は、高齢者対応の機能が必要となり、様々な機能空間にはより大きな面積が必要となると考えられる。このため、居住水準の検討にあたっては、対象とする入居者の身体状況からみた属性の想定が必要となる。

ところで、住宅セーフティネットの中核を担っている公営住宅については、従来、同居する親族がいる世帯であることが入居要件であり、単身入居が可能なケースは 60 歳以上の高齢者、身体障がい者、被生活保護者等の福祉的対応が必要な者に限定されていた。一方、平成 23 年に公布された「地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律（平成 23 年 5 月 2 日公布）」により、公営住宅法が改正（平成 24 年 4 月 1 日施行）され、全国一律に定められていた公営住宅の入居基準について、各地方公共団体の条例により地域の实情に応じた設定が可能となった。

しかし、多くの地方公共団体では、公営住宅への単身入居は従来と同様、60 歳以上の高齢者等に限定しているのが実情である。公営住宅への入居が制度上可能となっているのは、単身者では依然として高齢者や身体障がい者等が中心であると言える。

表 1.2 検討対象の入居者の設定

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）	

こうした状況を踏まえ、既存の民間ストック等の活用による共同居住型賃貸住宅の居住水準の検討にあたっては、公営住宅との役割分担を想定し、次の①～③の入居者属性を想定した。

- ① 多くの地方公共団体で公営住宅への単身入居が原則認められていない、若年（壮年）期から中年期^{注2)}の者を主対象とする。
- ② 高齢者を排除するものではないが、高齢者が居住する場合は、要介護状態であっても、介護サービス（介助）等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。
- ③ また、既存の戸建て住宅等の活用を想定するため^{注3)}、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、検討対象として想定しない（一定のサポートを受けながら自力歩行・杖歩行により移動できる者までを想定する）。

なお、上記の①～③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ることに留意が必要である（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を排除するものではない）。

（２）入居者の定員

入居者の定員は、共同居住をする上での最少人数の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人数として１０人を想定する。

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、ついで「150 ㎡以上」が多い（全国編・第 13 表）。また、戸建て住宅の大半を占める持ち家の住宅延床面積で 150 ㎡以上の区分を細かく見ると、「150～169 ㎡」が最も多く、ついで「170～199 ㎡」、「200～249 ㎡」であり、これらで 150 ㎡以上全体の約 85%を占める（全国編・第 11 表）。現在入居者がいる住宅も今後空き家となった場合に、共同居住型賃貸住宅として有効活用されることが考えられる。

このため、活用可能な既存ストックとして、統計的にみて大半を網羅すると考えられる 250 ㎡までの住宅（建物）を対象と想定する。また、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（参考編・参考 1）、1 人あたり面積が最大で 25 ㎡/人までの事例が中心であるため、定員が 10 人までのケースを想定して検討を行った。なお、本想定についても、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ることに留意が必要である（実際の共同居住型賃貸住宅は、想定した入居者定員を超えるものを排除するものではない）。

注

- 注 1) 専用居室の「最小」・「ゆとり」の各タイプと組み合わせる共用空間の「ゆとり」・「最小」の機能は、専用居室の機能との相互補完的な関係にある『食事・団らん』、『収納（靴）』の各機能を想定する。
- 注 2) 健康増進法民の健康の増に基づき策定された「国進の総合的な推進を図るための基本的な方針（「健康日本 21（第 2 次）」）（平成 24 年 7 月 10 日厚生労働省告示 430 号）によると、中年期は 45 歳から 64 歳と示されているが、ここでは、60 歳以上を高齢者と称する公営住宅の入居者に係る用法に従い、50 歳代までを中年と称する。
- 注 3) 一般的に建築後年数の経過した既存住宅は、住宅内の各空間が細分化されいることや、廊下幅が狭い、段差が多いなどにより、車いす対応への改修には大きなコストを要する場合が少なくない。

1. 2 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 1.1 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4)}、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、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・整理した結果が表 1.3 である。また、検討の根拠データ及び出典を表 1.4 に示している。

なお、専用居室での就寝については、「住生活基本計画（全国計画）」において定められている「最低居住面積水準」では、ベッドでの就寝が想定されていることから、本検討においてもベッド就寝によることを想定する（以下、「ゆとり」タイプも同様とする）。

表 1.3 専用居室の各機能の必要面積とその原単位：「最小」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	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 1.3 専用居室の各機能の必要面積（つづき）：「最小」タイプ

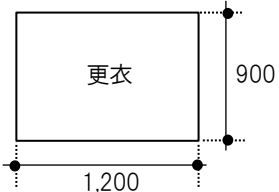
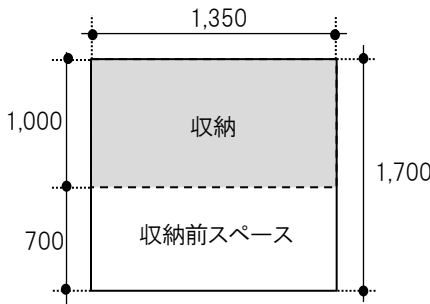
機能	必要面積	必要面積の必要面積の検討図※	考え方(想定する行為)と原単位
更衣	1.08 m ²		<ul style="list-style-type: none"> ・手足を伸ばして、「上着・セーターを着る」、「ズボン・スカートを履く」等の動作域として、幅 1,200 mm×奥行き 900 mmが必要である。(根拠 専 1-1-5)
収納(衣類・布団等)	2.30 m ²		<ul style="list-style-type: none"> ・既往調査によると、寝具・衣類、書籍の平均保有量は成人女子は約 3.6m³、成人男性は約 2.7 m³とされている。(根拠 専 1-1-6) ・「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 1.4 検討の根拠データ及び出典

根拠	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 1.4 検討の根拠データ及び出典（つづき）

根拠	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="347 750 805 996"> <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。

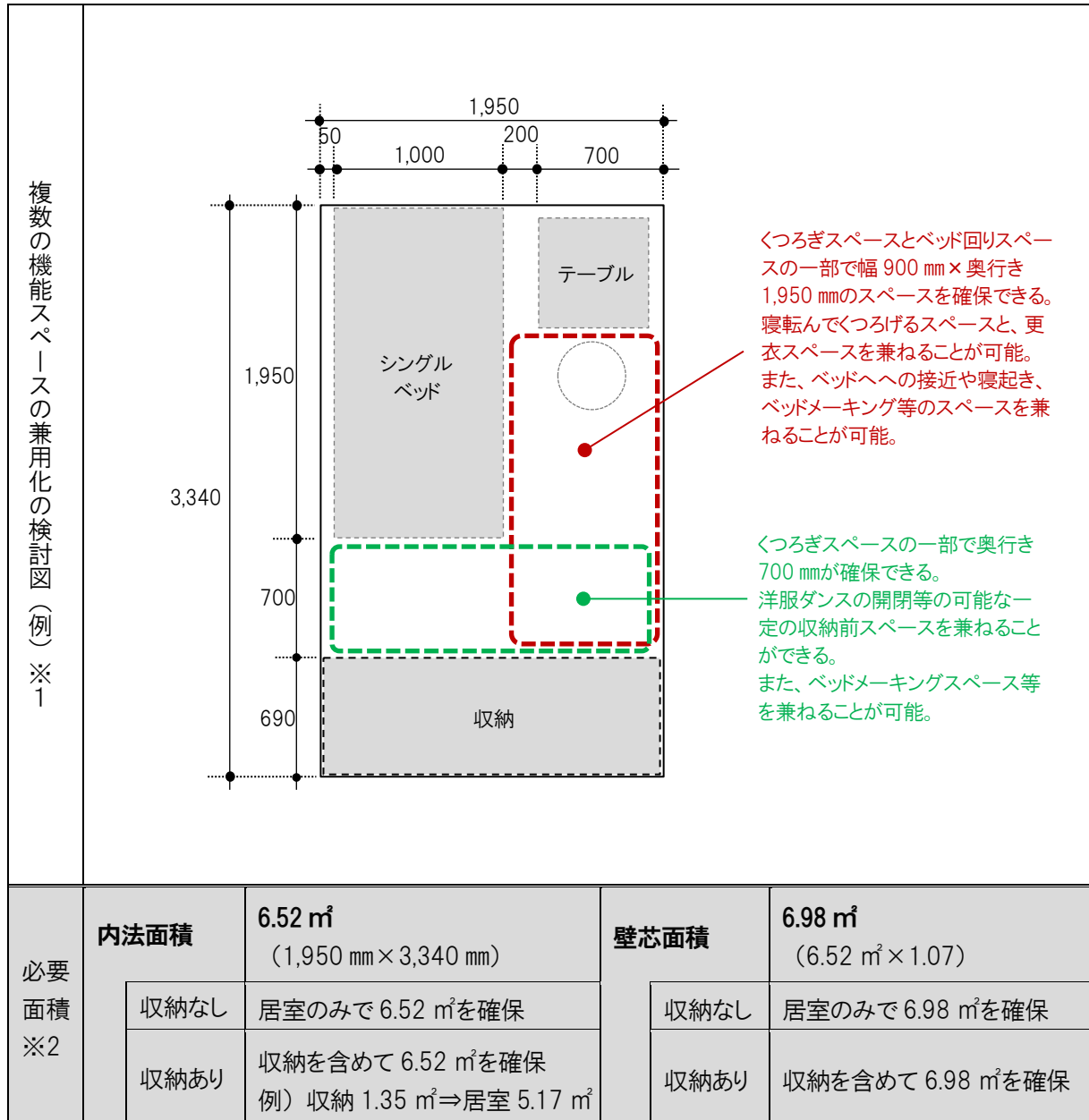
そこで、複数の機能のスペースを兼用することを前提として、最も効率的に機能空間を兼用できると考えられる観点から、各機能を実際に行うための家具配置や生活動線等を想定して、表 1.3 に示した各機能の必要面積の組み合わせについて検討を行い、実際に必要な専用居室の面積を算出した^{注5)}。

検討結果を表 1.5 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 1.3 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 12 cm）、残り 2 面は柱角 3 寸（壁厚 9 cm）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 1.5 専用居室の必要面積の検討結果：「最小」タイプ



※1 図の寸法の単位はmm。 ※2 専用居室の必要面積は、小数点以下3桁を切り上げて表示している。

注

注 4) 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。

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 1.6 である。また、検討の根拠データ及び出典を表 1.7 に示している。

表 1.6 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)・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 of 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)

表 1.6 専用居室の各機能の必要面積（つづき）：「ゆとり」タイプ

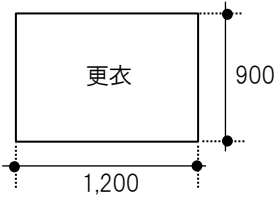
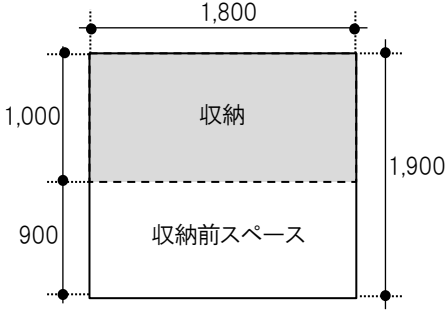
機能	必要面積	必要面積の検討図	考え方(想定する行為)と原単位
更衣	1.08 m ²		<ul style="list-style-type: none"> ・手足を伸ばして、上着・セーターを着る、ズボン・スカートを履く等の動作域として、幅 900 mm×奥行き 1,200 mmが必要である。(前述・根拠 専 1-1-5)
収納(衣類・布団等)	3.42 m ²		<ul style="list-style-type: none"> ・既往調査によると、寝具・衣類、書籍の平均保有量は、成人女子は約 3.6m³、成人男性は約 2.7 m³とされている。(前述・根拠 専 1-1-6) ・「ゆとり」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 1.7 検討の根拠データ及び出典

根拠	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>
	<ul style="list-style-type: none"> 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。 ・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 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。 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>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 1.7 検討の根拠データ及び出典（つづき）

根拠	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、「着座の状態では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:「⑥4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。 ・「整理だんす(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

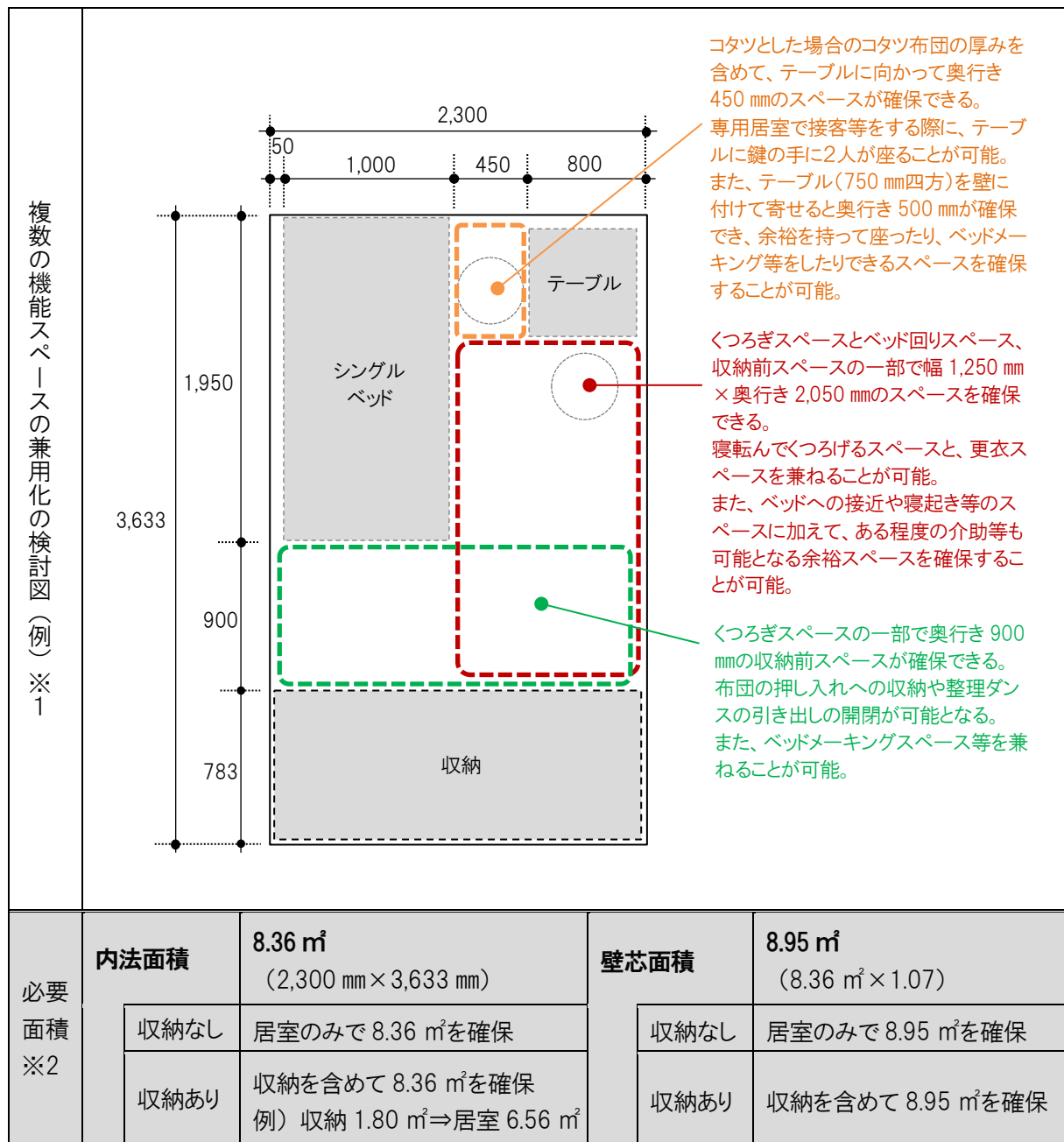
(1) で整理した各機能の必要面積を単純に合計すると、専用居室に必要な面積（内法面積又は有効面積）は 11.60 m²となる。ただし、「最小」タイプと同様、1人が居住する専用居室においては、複数の機能に係る行為が同時に行われることはないことから、一定の空間的広がりがあれば、複数の機能のスペースを兼用して利用することが可能となり、スペースの節約を図ることができるとともに、広いスペースを合理的に生み出すことも可能となる。

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 1.8 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 8.36 m²、壁芯面積で 8.95 m²となる。

表 1.8 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 専用居室の必要面積は、小数点以下3桁を切り上げて表示している。

注

注 5) 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（参考編・参考1に示す既往事例調査では100%を占める）ことから、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。

1. 3 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 1.1 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^{注6)}、共用空間に求められる面積を設定する。

1. 3. 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。

検討結果を表 1.9～表 1.18 に示している。また、各表に示した検討の根拠データの詳細及び出典を表 1.19 に示している。

注

注 6) 共用空間の各機能に対応した空間の必要面積は、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。

1) 定員2人(単身者×2人)の場合

(1) 共用空間「最小」タイプ

表 1.9 「調理」機能の必要面積：定員2人の「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、2人世帯の最低居住面積水準の設定における原単位として、幅 1,200 mm × 奥行き 600 mmが用いられている。共同居住型賃貸住宅の場合は、通常の2人世帯と比較すると、(各入居者が個々に調理を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、通常の2人世帯よりもワンサイズ大きいものとする。 このため、流し台・調理台・コンロ台の最小サイズの組み合わせにより、幅 1,500 mm × 奥行き 600 mmのサイズ(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"> 320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、流し台・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"> 2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)を収納するのスペースとして、幅 900 mm × 奥行き 450 mmを想定する。(根拠 共 1-1-5) 		
必要面積	<p>3.77 m² (2,100 mm × 1,600 mm + 900 mm × 450 mm)</p>		

(2) 共用空間「ゆとり」タイプ

表 1.10 「調理」機能の必要面積：定員2人の「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する場合も想定する。 <p>〈台所ユニット〉</p> <ul style="list-style-type: none"> 複数の入居者が日常的に共同で又は同時に調理する場合も想定するため、台所ユニットのサイズは、「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"> 320リットルの容量の冷蔵庫 1 台の設置を想定し、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"> 流し台・調理台での調理や食器棚での作業をしている人の後ろを通行できるスペース、冷蔵庫を開けていても、その後ろを通行できるスペースとして、1,200 mmの幅を確保する。(根拠 共 1-1-4) このため、冷蔵庫の前に 1,200 mmの幅、流し台の前には(流し台の奥行き寸法を考慮して)1,300 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"> 2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 900 mm×奥行き 450 mmを想定する。(根拠 共 1-1-5) 		
必要面積	<p>4.97 m² (2,400 mm×1,900 mm+900 mm×450 mm)</p>		

2) 定員4人(単身者×4人)の場合

(1) 共用空間「最小」タイプ

表 1.11 「調理」機能の必要面積：定員4人の「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を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 1.12 「調理」機能の必要面積：定員4人の「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する場合も想定する。 <p>〈台所ユニット〉</p> <ul style="list-style-type: none"> 複数の入居者が日常的に共同で又は同時に調理する場合も想定するため、台所ユニットのサイズは、定員4人の「最小」タイプよりもワンサイズ大きいものとし、幅 2,400 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、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"> 流し台・調理台での調理や食器棚での作業をしている人の後ろを通行できるスペース、冷蔵庫を開けていても、その後ろを通行できるスペースとして、1,200 mmの幅が必要である。(根拠 共 1-1-4) このため、冷蔵庫の前に 1,200 mmの幅、流し台の前には(流し台の奥行き寸法を考慮して)1,300 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>		

3) 定員6人(単身者×6人)の場合

(1) 共用空間「最小」タイプ

表 1.13 「調理」機能の必要面積：定員6人の「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4人の「最小」タイプよりもワンサイズ大きいものとし、幅 2,400 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を2台の設置を想定する。 1台あたりのスペースは、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。この空間は台所等の共用空間から出るゴミの)可動のゴミ置き場スペースを含むものとする。 <p>〈食器棚等〉</p> <ul style="list-style-type: none"> 6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 2,100 mm×奥行き 450 mmを想定する。(根拠 共 1-1-5) 		
必要面積	<p>6.71 m² (3,600 mm×1,600 mm+2,100 mm×450 mm)</p>		

(2) 共用空間「ゆとり」タイプ

表 1.14 「調理」機能の必要面積：定員6人の「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する場合も想定する。 <p>〈台所ユニット〉</p> <ul style="list-style-type: none"> 複数の入居者が日常的に共同で又は同時に調理する場合も想定するため、台所ユニットのサイズは、定員6人の「最小」タイプよりもワンサイズ大きいものとし、幅 2,550 mm×奥行き 600 mm(シンク1つ、コンロ3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2台の設置を想定する。 1台あたりのスペースは、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"> 流し台・調理台での調理や食器棚での作業をしている人の後ろを通行できるスペース、冷蔵庫を開けていても、その後ろを通行できるスペースとして、1,200 mmの幅が必要である。(根拠 共 1-1-4) このため、冷蔵庫の前に 1,200 mmの幅、流し台の前には(流し台の奥行き寸法を考慮して)1,300 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"> 6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 2,100 mm×奥行き 450 mmを想定する。(根拠 共 1-1-5) 		
必要面積	<p>8.07 m² (3,750 mm×1,900+2,100 mm×450 mm)</p>		

4) 定員8人(単身者×8人)の場合

(1) 共用空間「最小」タイプ

表 1.15 「調理」機能の必要面積：定員8人の「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6人の「最小」タイプよりもワンサイズ大きいものとし、幅 2,550 mm×奥行き 600 mm(シンク1つ、コンロ3口)を想定する。(根拠 共 1-1-1) <p>〈冷蔵庫〉</p> <ul style="list-style-type: none"> 495 リットルの容量の冷蔵庫を1台、401 リットルの容量の冷蔵庫を1台、計2台の設置を想定する。 495 リットルの容量の冷蔵庫は標準的な幅 800 mm×奥行き 700 mm、401 リットルの容量の冷蔵庫は幅 600 mm×奥行き 700 mmを想定する。(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の幅を確保する。(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"> 8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 2,700 mm×奥行き 450 mmを想定する。(根拠 共 1-1-5) 		
必要面積	<p>7.54 m² (3,950 mm×1,600 mm+2,700 mm×450 mm)</p>		

(2) 共用空間「ゆとり」タイプ

表 1.16 「調理」機能の必要面積：定員8人の「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する場合も想定する。 <p>〈台所ユニット〉</p> <ul style="list-style-type: none"> 複数の入居者が日常的に共同で又は同時に調理する場合も想定するため、台所ユニットのサイズは、定員8人の「最小」タイプよりも大きいものとし、幅 1,650 mm×奥行き 600 mmのユニット（シンク2つ、コンロ4口）2台の設置を想定する。（根拠 共 1-1-1） <p>〈冷蔵庫〉</p> <ul style="list-style-type: none"> 495 リットルの容量の冷蔵庫を1台、401 リットルの容量の冷蔵庫を1台、計2台の設置を想定する。 495 リットルの容量の冷蔵庫は幅 800 mm×奥行き 700 mm、401 リットルの容量の冷蔵庫は幅 600 mm×奥行き 700 mmを想定する。（根拠 共 1-1-2） <p>〈調理・動線スペース〉</p> <ul style="list-style-type: none"> 流し台・調理台での調理や食器棚での作業をしている人の後ろを通行できるスペース、冷蔵庫を開けていても、その後ろを通行できるスペースとして、1,200 mmの幅が必要である。（根拠 共 1-1-4） このため、冷蔵庫の前に 1,200 mmの幅、流し台の前には(流し台の奥行き寸法を考慮して)1,300 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"> 8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 2,700 mm×奥行き 450 mmを想定する。（根拠 共 1-1-5） 		
必要面積	<p>10.15 m² (4,700 mm×1,900+2,700 mm×450 mm)</p>		

5) 定員 10 人 (単身者×10 人) の場合

(1) 共用空間「最小」タイプ

表 1.17 「調理」機能の必要面積：定員 10 人の「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8人の「最小」タイプよりも大きいものとし、幅 1,650 mm×奥行き 600 mmユニット (シンク2つ、コンロ4口)2台の設置を想定する。(根拠 共 1-1-1) <p>〈冷蔵庫〉</p> <ul style="list-style-type: none"> 495 リットルの容量の冷蔵庫2台の設置を想定する。 1台あたりのスペースは、幅 800 mm×奥行き 700 mmを想定する。(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"> 10 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 3,300 mm×奥行き 450 mmを想定する。(根拠 共 1-1-5) 		
必要面積	<p>9.33 m² (4,900 mm×1,600 mm+3,300 mm×450 mm)</p>		

(2) 共用空間「ゆとり」タイプ

表 1.18 「調理」機能の必要面積：定員 10 人の「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する場合も想定する。 <p>〈台所ユニット〉</p> <ul style="list-style-type: none"> 複数の入居者が日常的に共同で又は同時に調理する場合も想定するため、台所ユニットのサイズは、定員 10 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のユニットを2台(シンク2つ、コンロ6口)設置することを想定。(根拠 共 1-1-1) <p>〈冷蔵庫〉</p> <ul style="list-style-type: none"> 495 リットルの容量の冷蔵庫2台の設置を想定する。 1 台あたりのスペースは、幅 800 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"> 流し台・調理台での調理や食器棚での作業をしている人の後ろを通行できるスペース、冷蔵庫を開けていても、その後ろを通行できるスペースとして、1,200 mmの幅が必要である。(根拠 共 1-1-4) このため、冷蔵庫の前に 1,200 mmの幅、流し台の前には(流し台の奥行き寸法を考慮して)1,300 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"> 10 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 3,300 mm×奥行き 450 mmを想定する。(根拠 共 1-1-5) 		
必要面積	<p>11.37 m² (5,200 mm×1,900+3,300 mm×450 mm)</p>		

表 1.19 検討の根拠データ及び出典

根拠	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。</p> <p>・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。</p> <p>・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。</p> <p>⇒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。</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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> <hr/> <p>・システムキッチンの幅は 2,550 mm。</p> <p>・ミニキッチンの幅は 1,500 mm。</p> <hr/> <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。</p> <p>① 1～2人：W=1,200 mm</p> <p>② 3～4人：W=1,800 mm</p> <p>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> <hr/> <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> <hr/> <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。</p> <p>① 容量 320 リットル：幅 590 mm×奥行き 630 mm (×高さ 1,560 mm)</p> <p>② 容量 401 リットル；幅 600 mm×奥行き 675 mm (×高さ 1,780 mm)</p> <p>⇒設置には、幅 600 mm×奥行き 700 mm程度のスペースが必要。</p> <p>③ 容量 495 リットル；幅 745 mm×奥行き 700 mm (×高さ 1,800 mm)</p> <p>⇒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 1.19 検討の根拠データ及び出典（つづき）

根拠	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>	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>・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 1550 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	共1-1-5②: 沖田富美子「食生活と台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
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																			

1. 3. 2 「食事・団らん」機能に対応した「食堂・居間空間」の必要面積

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。

検討結果を表 1.20～表 1.29 に示している。また、各表に示した検討の根拠データの詳細及び出典を表 1.30 に示している。

1) 定員2人(単身者×2人)の場合

(1) 共用空間「最小」タイプ

表 1.20 「食事・団らん」機能の必要面積：定員2人の「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"> ・2人掛けのテーブルの最小サイズとして幅 750 mm×奥行き 750 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"> ・ダイニングテーブル回りの一方は、イスを引いての立ち座りに最小限必要な 750 mmのスペースを確保する。(根拠 共 1-2-2) ・他方は、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人が行き違ってもできる)最小幅 1,100 mmを確保する。(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"> ・ダイニングテーブルに座って、テレビを視聴するなどの団らんを想定する。 ・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	6.11 m² (2,350 mm×2,600 mm)		

(2) 共用空間「ゆとり」タイプ

表 1.21 「食事・団らん」機能の必要面積：定員2人の「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"> ・2人掛けのテーブルの最小サイズとして、幅 750 mm×奥行き 750 mmを想定。(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、テレビを視聴するため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 1600 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 1,400 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 1-2-4) ・ソファとテーブルの間を通行できるように、600 mmの幅を確保する。(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	8.71 m² (2,950 mm×2,950 mm)		

2) 定員4人(単身者×4人)の場合

(1) 共用空間「最小」タイプ

表 1.22 「食事・団らん」機能の必要面積：定員4人の「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人が行き違うこともできる)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 1.23 「食事・団らん」機能の必要面積：定員4人の「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 1600 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の幅を確保する。(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)		

3) 定員6人(単身者×6人)の場合

(1) 共用空間「最小」タイプ

表 1.24 「食事・団らん」機能の必要面積：定員6人の「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"> ・6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 1,800 mm×奥行き 900 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"> ・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。(根拠 共 1-2-2、共 1-2-3) ・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人が行き違うこともできる)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	9.86 m² (3,400 mm×2,900 mm)		

(2) 共用空間「ゆとり」タイプ

表 1.25 「食事・団らん」機能の必要面積：定員6人の「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"> ・6人掛けのテーブルのサイズとして、幅 1,800 mm×奥行き 900 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 1,550 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の幅を確保する。(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	12.40 m² (4,000 mm×3,100 mm)		

4) 定員8人(単身者×8人)の場合

(1) 共用空間「最小」タイプ

表 1.26 「食事・団らん」機能の必要面積：定員8人の「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"> ・8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 2,200 mm×奥行き 900 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	11.78 m² (3,800 mm×3,100 mm)		

(2) 共用空間「ゆとり」タイプ

表 1.27 「食事・団らん」機能の必要面積：定員8人の「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"> ・8人掛けのテーブルのサイズとして、幅 2,200 mm×奥行き 900 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)を想定し、L字で配置する。(根拠 共 1-2-5) ・ソファからテレビ台まで 1,550 mm程度を確保し、小さなテーブルを置いて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の幅を確保する。(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	16.12 m² (5,200 mm×3,100 mm)		

5) 定員 10 人 (単身者×10 人) の場合

(1) 共用空間「最小」タイプ

表 1.28 「食事・団らん」機能の必要面積：定員 10 人の「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"> ・10 人掛けのテーブルのサイズとして、4人掛けテーブル(幅 1,200 mm×奥行き 900 mm)と6人掛けテーブル(幅 1,800 mm×奥行き 900 mm)を組み合わせることを想定する。(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"> ・イスをテーブルの下に引き込んだ際に、2人が行き違うことのできる(座っている後ろを通行できる)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に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>【団らんをする】</p> <p>〈テレビの適正視聴距離〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・32V型(液晶・16:9 型で画面高さは約 39 cm)の大きさのテレビの設置を想定し、また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、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	14.26 m² (4,600 mm×3,100 mm)		

(2) 共用空間「ゆとり」タイプ

表 1.29 「食事・団らん」機能の必要面積：定員 10 人の「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"> ・10人掛けのテーブルのサイズとして、4人掛けテーブル(幅 1,200 mm×奥行き 900 mm)と6人掛けテーブル(幅 1,800 mm×奥行き 900 mm)を組み合わせることを想定する。(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(幅 1,600 mm×奥行き 800 mm)を想定し、L字に配置。(根拠 共 1-2-5) ・ソファからテレビ台まで 1,550 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の幅を確保する。(根拠 共 1-2-4) <p>〈テレビの適正視聴距離〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・32V型(液晶・16:9型で画面高さは約 39 cm)の大きさのテレビの設置を想定し、また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、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	18.60 m² (6,000 mm×3,100 mm)		

表 1.30 検討の根拠データ及び出典

根拠	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>	共 1-2-1②:「建築設計資料集成2 [物品]」 日本建築学会編、丸善、昭和 53 年12月 P27、「飲食・調理:食卓2「長方形テーブル」、 「いす付テーブル」
	<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>	
	<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>	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」
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> <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>	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」
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> <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>	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」
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」

1. 3. 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」の各機能に対応する水回りの設備空間は、基本的に個々の入居者が1人で利用するものであり、定員と必要面積の関係性は小さい。また、専用居室に求められる機能との相互補完的な関係性は小さい。このため、入居者の定員にかかわらず、1箇所あたりの面積は一定とし、「最小」タイプ、「ゆとり」タイプの区分は設けないものとして、必要面積（内法又は有効面積）の検討を行った。検討結果を表 1.31 に示している。

表 1.31 「排泄・洗面・脱衣・入浴・洗濯」の各機能の必要面積

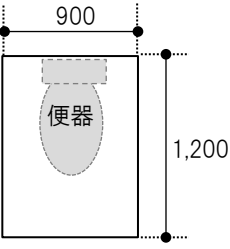
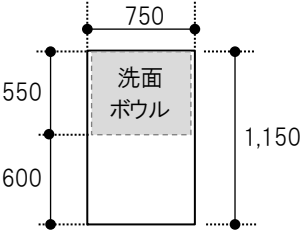
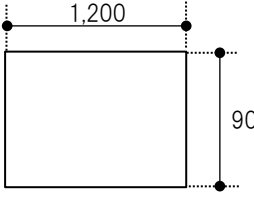
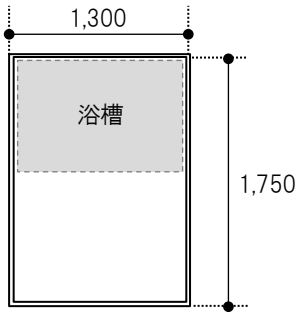
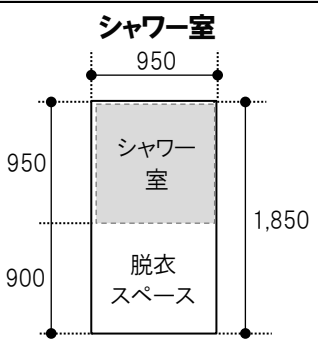
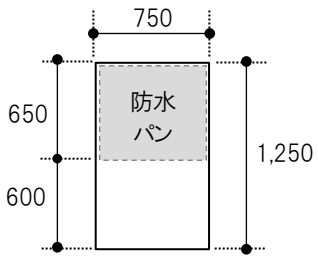
機能	必要面積と必要面積の検討図	考え方(想定する行為)と原単位
排泄	 <p>1.08m² (900 mm × 1,200 mm)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・便器の幅は標準 400 mm程度のため、両側に 250 mm程度のスペースを設け、トイレの幅は 900 mmが必要である。 ・便器の奥行き(奥壁から便器前面)は 750 mm程度が標準であり、便器からの立ち上がりのためには 450 mm程度が必要である。(根拠 共 1-3-1) ・よって、トイレの奥行きは合計で 1,200 mmが必要である。 <p>〈参考〉最低居住面積水準(住生活基本計画(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 × 1600 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 1.31 「排泄・洗面・脱衣・入浴・洗濯」の各機能の必要面積（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。

また、表 1.31 の検討の根拠データの詳細及び出典を表 1.32 に示している。

表 1.32 検討の根拠データ及び出典

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1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（洗濯機置き場）については、入居者の利用時間が重なることも考えられるため、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、各設備の新設等の設置可能性についても考慮する必要がある。
- ・このため、共同居住型賃貸住宅の供給に係る事業者・有識者へのヒアリング調査や既往事例調査の結果（参考編・参考1）を踏まえ、トイレ、洗面所、洗濯室は、単身者の定員5人ごとに1箇所（個）以上の割合で設置することを基本とする^{注7)}。定員別の設置数の考え方を表 1.33 に示す。

表 1.33 トイレ・洗面所・洗濯室の定員別の設置数の考え方

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が想定されることから、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と考えられる。
- ・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、参考編・参考1に示す調査結果を踏まえ、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^{注8)}。単身者の定員別の設置数の考え方を表 1.34 に示す。

- ① 浴室（バスタブを有するものとする。）を設置する。
- ② 定員が5人を超える場合は、定員5人につき1箇所（個）以上の割合でシャワー室（浴室でも可とする。）を設置する。

表 1.34 入浴機能に係る空間の定員別の設置数の考え方

定員	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)

注

注7) 事業者へのヒアリング調査では、生活ルール等が適切に定めてれ運用されているなど適正な管理が行われている物件であれば、水回り設備は定員6人につき1箇所（個）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箇所が適当であるとの指摘が多い。また、実際の事例でも定員5人に1箇所の設置数を満たしている事例が多い。詳細は、参考編「参考1 共同居住型賃貸住宅の供給実態・居住水準に係る事業者・有識者調査及び既往事例の調査」を参照。

注8) 注7)と同様である。

1. 3. 4 「出入り」機能に対応した「玄関空間」の必要面積

出入りの機能に対応する玄関空間は、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。

ただし、複数の入居者が同時に利用する場合も想定されることから、入居者の定員別に必要面積（内法又は有効面積）の検討を行った。

検討結果を表 1.35～表 1.39 に示している。また、各表に示した検討の根拠データの詳細及び出典を表 1.40 に示している。

1) 定員2人（単身者×2人）の場合

表 1.35 「出入り」機能の必要面積：定員2人の場合

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
出入り	<p>1,000 1,000 300 1,300 (出入り) (靴の脱着) 1.30m² (1,000 mm×1,300 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を想定する。 ・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)。

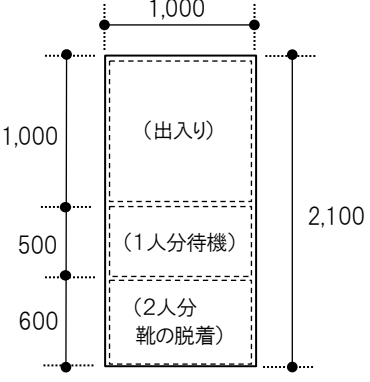
2) 定員4人（単身者×4人）の場合

表 1.36 「出入り」機能の必要面積：定員4人の場合

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
出入り	<p>1,000 1,000 500 300 1,800 (出入り) (1人分待機) (靴の脱着) 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。 ・1人あたりの待機スペースを0.5 m²(例:1,000 mm×500 mm)と想定する。

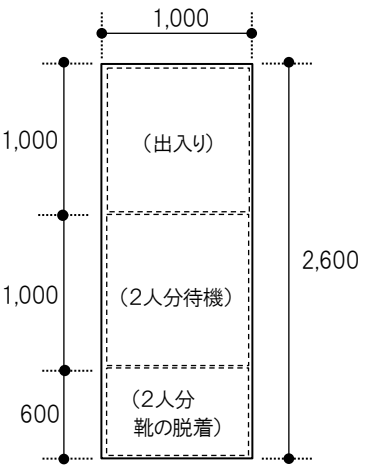
3) 定員6人(単身者×6人)の場合

表 1.37 「出入り」機能の必要面積：定員6人の場合

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
出入り	 <p>2.10m² (1,000 mm × 2,100 mm)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 出入りするためのスペース、2人が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。 ・ 1人あたりの靴の脱着スペースを 0.3 m²(例:1,000 mm × 300 mm)と想定した場合、2人分で計 0.6 m²となる。 ・ 1人あたりの待機スペースを 0.5 m²(例:1,000 mm × 500 mm)と想定する。

4) 定員8人(単身者×8人)の場合

表 1.38 「出入り」機能の必要面積：定員8人の場合

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
出入り	 <p>2.60m² (1,000 mm × 2,600 mm)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 出入りするためのスペース、2人が上がり框部分で靴の脱着をするためのスペースに、2人が待機するスペースを加える。 ・ 1人あたりの靴の脱着スペースを 0.3 m²(例:1,000 mm × 300 mm)と想定した場合、2人分で計 0.6 m²となる。 ・ 1人あたりの待機スペースを 0.5 m²(例:1,000 mm × 500 mm)と想定した場合、2人分で計 1.0 m²となる。

5) 定員 10 人 (単身者×10 人) の場合

表 1.39 「出入り」機能の必要面積：定員 10 人の場合

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
出入り	<p>2.90m² (1,000 mm×2,900 mm)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 出入りするためのスペース、3人が上がり框部分で靴の脱着をするためのスペースに、2人が待機するスペースを加える。 ・ 1人あたりの靴の脱着スペースを 0.3 m²(例:1,000 mm×300 mm)と想定したであり、3人分で計 0.9 m²となる。 ・ 1人あたりの待機スペースを 0.5 m²(例:1,000 mm×500 mm)と想定した場合、2人分で計 1.0 m²となる。

表 1.40 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 共 1-4	<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 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」 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>

1. 3. 5 「収納」機能に対応した「収納空間」の必要面積

1. 3. 5. 1 「靴の収納」機能

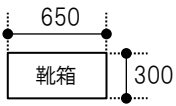
靴収納の機能は、専用居室の面積との間に一定の相互補完的な関係性（季節物の靴を専用収納への保管など空間面積の互換性）が想定されるため、共用空間「最小」タイプ、共用空間「ゆとり」タイプの区分を設けるものとする。また、入居者の定員に応じて靴の収納の必要面積が異なる。

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）の検討を行った。検討結果を表 1.41～表 1.49 に示している。また、各表に示した検討の根拠データの詳細及び出典を表 1.50 に示している。

1) 定員2人（単身者×2人）の場合

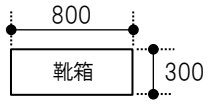
(1) 共用空間「最小」タイプ

表 1.41 「靴の収納」機能の必要面積：定員2人の「最小」タイプ

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 (靴)		<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2m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 300 mmとすると、幅は 330 mm)。 ・定員2人の場合、計 0.20 m²(例:650 mm×300 mm)が必要である。
	<p>0.20m² (650 mm×300 mm)</p>	<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靴収納機能に係る必要寸法・面積の検討と同様の考え方で設定(共用空間「最小」タイプについて以下同様)。

(2) 共用空間「ゆとり」タイプ

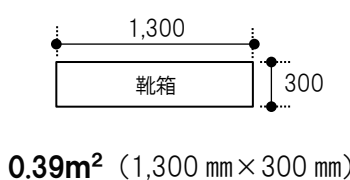
表 1.42 「靴の収納」機能の必要面積：定員2人の「ゆとり」タイプ

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 (靴)		<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、成人男性は約 0.16 m³とされている。(根拠 共 1-5) ・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 300 mmとすると、幅は 400 mm)。 ・定員2人の場合、計 0.24 m²(例:800 mm×300 mm)が必要である。
	<p>0.24m² (800 mm×300 mm)</p>	<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靴収納機能に係る必要寸法・面積の検討と同様の考え方で設定(共用空間「ゆとり」タイプについて以下同様)。

2) 定員4人(単身者×4人)の場合


(1) 共用空間「最小」タイプ

表 1.43 「靴の収納」機能の必要面積：定員4人の「最小」タイプ

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 (靴)	 <p>0.39m² (1,300 mm × 300 mm)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・前記の通り、1人あたり 0.1 m²の面積が必要である。 ・定員4人の場合、計 0.39 m²(例:1,300 mm × 300 mm)が必要である。

(2) 共用空間「ゆとり」タイプ

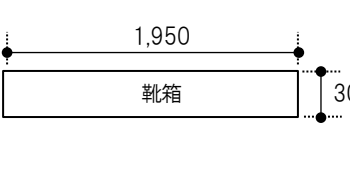
表 1.44 「靴の収納」機能の必要面積：定員4人の「ゆとり」タイプ

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 (靴)	 <p>0.48m² (1,600 mm × 300 mm)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・前記の通り、1人あたり 0.12 m²の面積が必要である。 ・定員4人の場合、計 0.48 m²(例:1,600 mm × 300 mm)が必要である。

3) 定員6人(単身者×6人)の場合


(1) 共用空間「最小」タイプ

表 1.45 「靴の収納」機能の必要面積：定員6人の「最小」タイプ

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 (靴)	 <p>0.59m² (1,950 mm × 300 mm)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・前記の通り、1人あたり 0.1 m²の面積が必要である。 ・定員6人の場合、計 0.59 m²(例:(1,950 mm × 300 mm)が必要である。

(2) 共用空間「ゆとり」タイプ

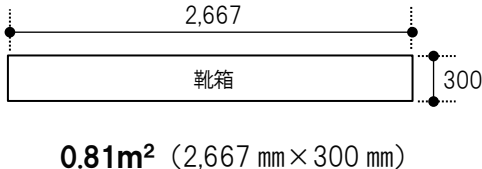
表 1.46 「靴の収納」機能の必要面積：定員6人の「ゆとり」タイプ

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 (靴)	 <p>0.72m² (2,400 mm × 300 mm)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・前記の通り、1人あたり 0.12 m²の面積が必要である。 ・定員6人の場合、計 0.72 m²(例:2,400 mm × 300 mm)が必要である。

4) 定員8人(単身者×8人)の場合

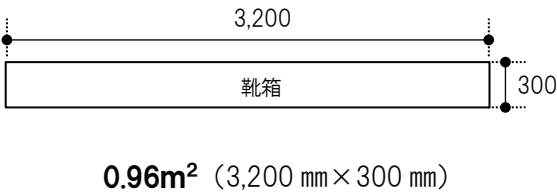
(1) 共用空間「最小」タイプ

表 1.47 「靴の収納」機能の必要面積：定員8人の「最小」タイプ

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 (靴)	 <p>2,667</p> <p>靴箱</p> <p>300</p> <p>0.81m² (2,667 mm × 300 mm)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・前記の通り、1人あたり 0.1 m²の面積が必要である。 ・定員8人の場合、計 0.81 m²(例:2,667 mm × 300 mm)が必要である。

(2) 共用空間「ゆとり」タイプ

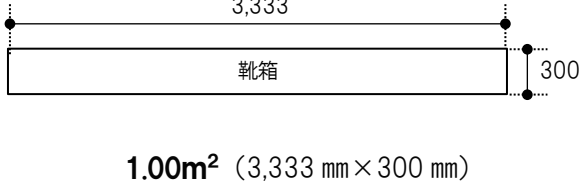
表 1.48 「靴の収納」機能の必要面積：定員8人の「ゆとり」タイプ

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 (靴)	 <p>3,200</p> <p>靴箱</p> <p>300</p> <p>0.96m² (3,200 mm × 300 mm)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・前記の通り、1人あたり 0.12 m²の面積が必要である。 ・定員8人の場合、計 0.96 m²(例:3,200 mm × 300 mm)が必要である。

5) 定員10人(単身者×10人)の場合

(1) 共用空間「最小」タイプ

表 1.49 「靴の収納」機能の必要面積：定員10人の「最小」タイプ

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 (靴)	 <p>3,333</p> <p>靴箱</p> <p>300</p> <p>1.00m² (3,333 mm × 300 mm)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・前記の通り、1人あたり 0.1 m²の面積が必要である。 ・定員 10 人の場合、計 1.00 m²(例:3,333 mm × 300 mm)が必要である。

(2) 共用空間「ゆとり」タイプ

表 1.50 「靴の収納」機能の必要面積：定員10人の「ゆとり」タイプ

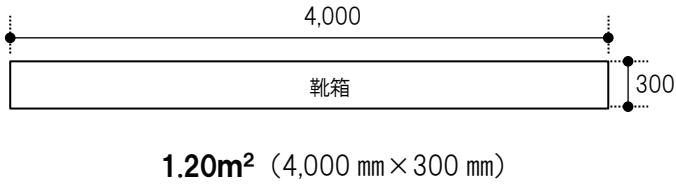
機能	必要面積と必要面積の検討図	考え方(想定する行為)と原単位
収納 (靴)	 <p>4,000</p> <p>靴箱</p> <p>300</p> <p>1.20m² (4,000 mm × 300 mm)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・前記の通り、1人あたり 0.12 m²の面積が必要である。 ・定員 10 人の場合、計 1.20 m²(例:4,000 mm × 300 mm)が必要である。

表 1.51 根拠データ及び出典

根拠	必要寸法・面積	出典												
根拠 共 1-5	<p>・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。</p> <p>・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。</p> <table border="1"> <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> <p>・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の容量となる。</p>	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	<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>
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												

1. 3. 5. 2 「共用品の収納」機能

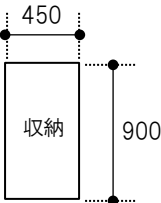
共同で利用する清掃道具（掃除機・掃除用洗剤等）、日用品（トイレトーパー、ティッシューパー等）など、専用居室に収容しない共用の生活用品の収納スペースを想定する^{注9)}。

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 1.52 に示している。

表 1.52 「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>450</p> <p>900</p> <p>収納</p> <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>

注

注 9) 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。

1. 4 単身者向けの共同居住型賃貸住宅の居住水準の検討結果のまとめ

1. 2及び1. 3の検討結果を踏まえ、単身者向けの共同居住型賃貸住宅について、入居者の定員別に居住水準の検討結果を整理したものが表 1.53～表 1.57 である。

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1 0)}。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1 1)}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1 2)}と想定している。

1) 定員2人（単身者×2人）の場合

表 1.53 居住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	
2人	専用居室	居室	8.36	m ² /室	6.52	m ² /室
		合計(2室)	16.72	m ²	13.04	m ²
	共用空間	調理	3.77	m ²	4.97	m ²
		食事・団らん	6.11	m ²	8.71	m ²
		調理・食事・団らん 小計	9.88	m ²	13.68	m ²
		排泄 ※1	1.08	m ²	1.08	m ²
		洗面 ※1	0.87	m ²	0.87	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	1.30	m ²	1.30	m ²
		収納(靴)	0.20	m ²	0.24	m ²
		収納(共用品等)	0.41	m ²	0.41	m ²
		合計	18.04	m ²	21.88	m ²
		居住面積(内法)		34.76	m ²	34.92
	居住面積(壁芯) ※3		37.20	m ²	37.37	m ²
	動線空間面積 ※4		3.72	m ²	3.74	m ²
	住宅面積合計		40.92	m ²	41.11	m ²
	1人あたり面積		20.5	m ² /人	20.6	m ² /人
	最低居住面積水準※5	2人世帯 合計		30 m ²		
1人あたり面積		15.0 m ² /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。

2) 定員4人(単身者×4人)の場合

表 1.54 居住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	0.87	m ²	0.87	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 1.55 居住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 m ²			
	1人あたり面積	11.7 m ² /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 1.31 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 1.56 居住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 1.31 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 1.57 居住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 1.31 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 10) 小数点以下2桁で表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 11) 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 12) 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. 5 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までの分析・整理の結果を踏まえ、第1章のまとめとして、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1.53～表1.57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1.58及び表1.59に示している。

(1) 「専用居室ゆとり・共用空間最小」タイプ

表 1.58 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	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

※ 最低居住面積水準の場合は居住人数で、全員が大人（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1.58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13)}。

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14)}。

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 1.59 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	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

※ 最低居住面積水準の場合は居住人数で、全員が大人（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 1.59 は「専用居室最小・共用空間ゆとり」タイプについて、表 1.58 と同様に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 13) 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 14) 事業者への調査においても、定員 2 人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。

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（原案）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、入居者の定員に応じて、次のいずれかの式で算定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」

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

＜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」

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

（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（バスタブを有するものとする）・脱衣室、洗濯室（又は洗濯機置き場）は、入居者（単身者）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。
- 浴室は、シャワー室に置き換えることができるものとする。