

东京住宅楼的变迁与生活

SHINOHARA Satoko
篠原 聪子

日本女子大学

(宗晓莲译)

在日本，由民间机构开发建设的分售式住宅楼¹的供给销售已经经历了近60年了。现在，在日本的都市中，分售式住宅楼已经成为选购住宅时最为一般的一种选择，得到广泛普及。有关分售式住宅楼的定位问题随着时代的变迁而发生着变化，民间的开发商也不断地摸索着适应各个时代的市场需要的商品房形式。本文以东京为中心的民间开发商建设的分售式住宅楼为案例，按照时间的顺序进行整理，探索其变迁状况以及由此带来的作为房间购买者的居住生活变化。同时，本文是东京女子大学篠原研究室与野村不动产股份公司的共同研究成果*。

本研究的调查对象是民间开发商野村不动产公司从1964年至2010年在首都圈(东京、埼玉、千叶、神奈川)开发销售的660个案例，平面构成的变迁以销售时的小册子以及图面集为资料依据，着重从以下三点按照时间序列进行了分析。

分售式住宅楼的住宅平面图的变迁

分售式住宅楼的共用空间的变迁

分售式住宅楼的住宅平面图的变迁与共用空间

I. 分售式住宅楼的住宅平面图的变迁

从2LDK²到3LDK 3个单间的配置的变化

在分售式住宅楼开始提供给市场的初期，2LDK占了总体的一半以上。进入70年代以后，在开发初期仅占30%的3LDK开始增加。特别是在供给户数有了增加的70年代后期，3LDK达到总数的8成左右(图1)。3LDK成为主流，由于增加了一个单间，各种各样的房间布局开始得到尝试(图2)。

(a) 2LDK 提供市场的初期

在主要的采光侧安置客厅和一个和式房间³，走廊一侧放置一个和式房间，这几乎是统一样式的设计。

(b) 3LDK 走廊的两侧放置两个房间的设计

在主要的采光侧放置LD，再放置一个单间(一般是和式房间)。

(c) 3LDK 在主要采光侧放置餐厅、客厅和两个单间的设计

在主采光侧并列放置三室的设计需要一定的正面的宽度，所以主要是在郊外。

(d) 3DK 餐厅和客厅分开的设计

这一设计主要是在正面宽度难以保证的都市地带被采用，用门窗隔扇等隔开餐厅和客厅，在主采光侧再增加一个房间，这样餐厅和客厅就位于住宅的中间位置。另外，由于被隔离，餐厅和

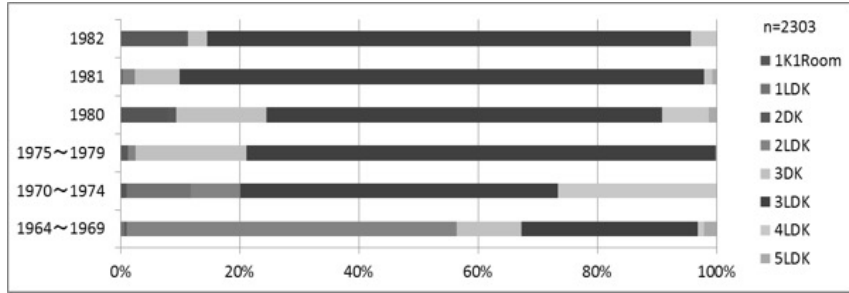


图 1 户型的变迁

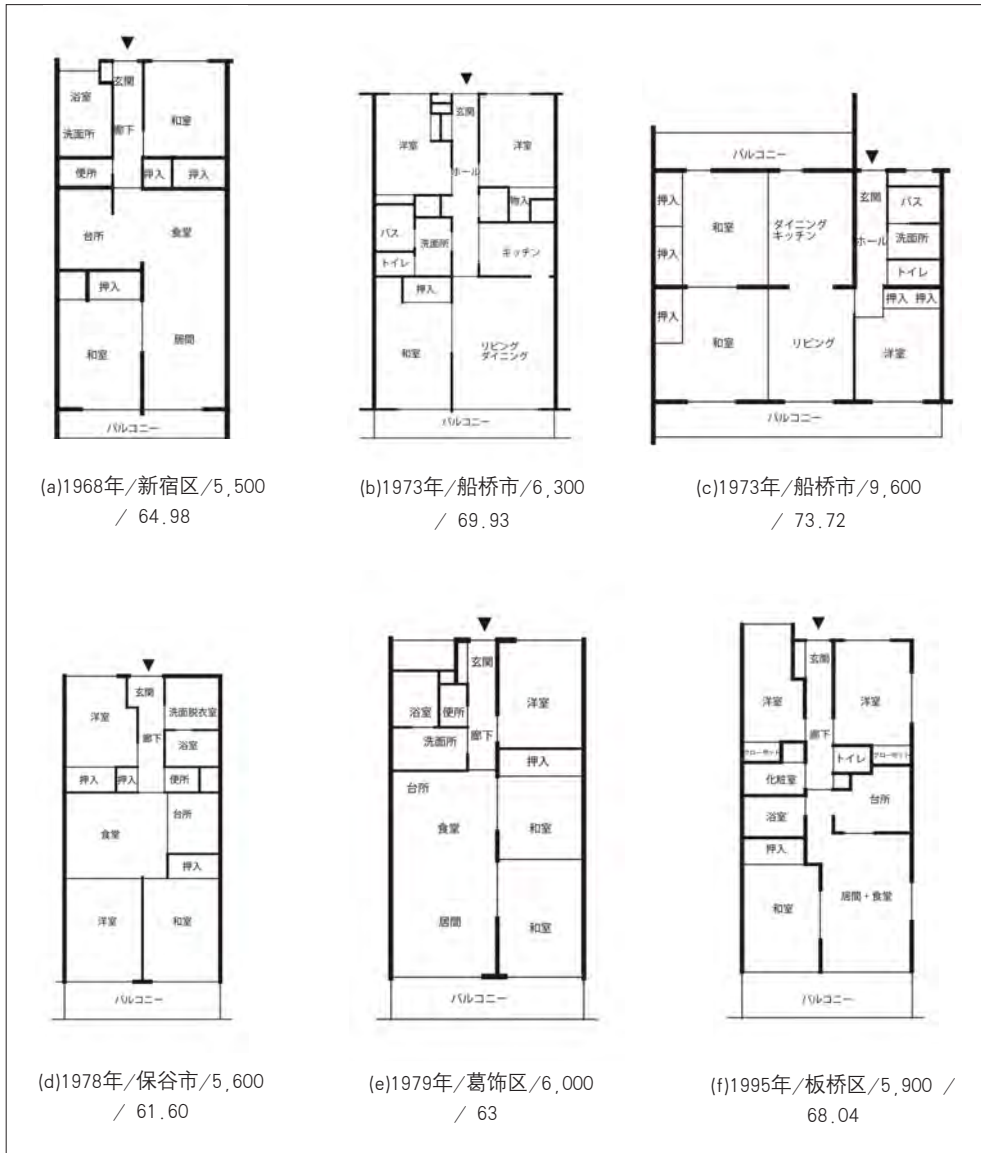


图 2 住宅平面设计的变迁 (建成年代/所在地/正面宽度/面积)

客厅变小、或是只有餐厅的设计也出现了。在主采光侧的两个房间很多情况下是洋式房间和和式房间。和式房间的出口被设计在餐厅和客厅一侧，然而由于这一侧还设有和式房间的壁橱，因此往往只能有一扇拉门。失去了在其他设计中所见到的与餐厅和客厅连续性。

(e) 3LDK 3个房间竖着排列的设计

如果不是最侧面山墙边的套间的话，中间的两个单间之间一般不是用墙隔开，而是用拉门或隔扇等隔开，成为接续的房间。

在分售式住宅楼开始提供给市场初期的(a)户型之后，以(b)~(e)四种户型为主。除了(d)户型外，都将客厅和餐厅放在主采光侧。到了1988年，(d)户型不再见到了，将客厅和餐厅放在主采光侧的设计占了半数以上。

厨房与LD的变迁

分售式住宅楼开始提供给市场的初期，厨房是作为LDK的一部分配置于靠墙的一边(图2(a))，1973年前后独立配置的厨房开始出现。翻看图2(b)的宣传小册子，登载着诸如“这难道不是最让太太们高兴的设计吗？”“厨房对太太们来说与自己的房间一样”之类的赞美式宣传语句。将厨房独立的设计从东京周边的三个县开始，东京都内则从1978年开始出现“稍显幽静处的厨房空间”(图2(d))的设计。在厨房的独立性增加的同时，能通向走廊和LD的具有两方向性通路的设计也开始出现。到了1986年，被称为“夫人的角落”的杂务室(放置处理家务的各种器械的房间)被配置在厨房的旁边。从厨房开始的活动路线中，可以看出设计很好地考虑了盥洗室·杂务室·阳台等太太们从事家务时的主要空间。

到了1984年，对面式的厨房开始导入。站在厨房里可以看到餐厅和客厅的全貌，图2(f)的宣传小册子则宣称“因为是柜台式厨房，所以家族会话也顺利、愉快”，厨房与LD的一体感得到强调。

作为“太太的房间”一度曾强调独立性的厨房，经过了大约10年的时间，开始探索与LD的连续性。这一倾向直到今天也存在。时下完全独立式已经很少了，即使独立也通过设计柜台等，保持与LD的连续性。

电视接头的配置位置的变化

电视接头最初是配置在LD内。然后被配置于走廊侧的洋式房间(如果有两个房间则是居住性高的房间)。这可能是因为在走廊侧的洋式房间独立性高，可以作为主寝室或书斋使用。上图中只有图2(d)在主采光侧的和式房间内配置了电视接头。这一户型由于LDK被放置在中间部分，可以认为主采光侧的和式房间是作为用来放松休息的空间而设计的。

1989年以后，在所有的房间都开始配置电视接头，1994年后，还开始在LD的两个地方配置电视接头。可以看出，主要是家族成员一起收看的电视节目，开始变为各人所有各自收看，甚至出现了同在LD，也各自收看电视节目的现象。

住宅面积的变化

笔者尝试着对1980年以后，各住宅楼的代表性户型(户数最多并且是3LDK户型的住宅)每5年间住宅面积的平均值进行了比较(图3)。由于住宅面积受所在地的影响很大，所以以东

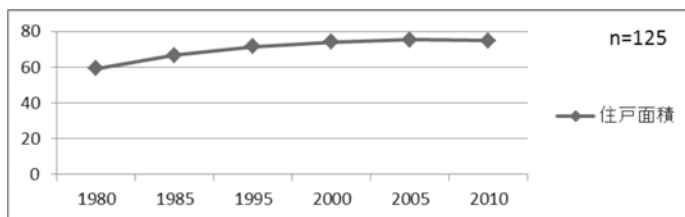


图3 住房面积的变迁

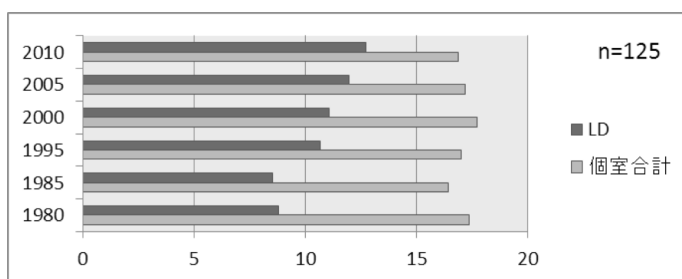


图4 LD面积与单间合计面积的变迁

京都内的住宅楼为对象。至2000年，平均面积达到近75 m²后，面积的增加开始变得缓慢，而2005年以后，虽然幅度很小，但曾现出减少的趋势。

笔者还以同样的住宅楼为对象，分析了每5年LD与3个单间合计面积的对比（图4）。1980年LD的面积约为单间合计面积的一半，而到2010年则达到单间合计面积的四分之三。

近年来，住房面积有增加的倾向，进一步分析可以看出并不是单间而是LD在扩张。而住房面积不再增加的2000年以后，单间的面积不断减少，LD的面积却在增加。可以看出比起单间，LD更受重视的倾向。

独立性和一体感的强化

与各单间相比，LDK更受重视，这可以通过各户型内房间面积比率的变化及主采光侧的房间配置的变迁中看出。在各个房间配置电视接口等单间不断独立化的同时，LD与厨房的连续性得到增强。比起接待客人等社会性行为，家族一体化的行为更受到重视。

II. 分售式住宅楼的共用空间的变迁

楼栋正门自动门导入前的共用空间

在共用入口处的自动门导入使用前后，日本的集体住宅的楼栋配置以及共用空间的设计都有一定的变化。首先来看一看自动门导入前的共用空间的特点。

分售式住宅楼开始提供市场的60年代直到80年代前半期，共用空间主要是楼栋管理室前或电梯前，只是这样的很狭小的逗留空间。然而，如果是超过100户的大型住宅楼，就需要设置集会室，超过200户则有可能有2个集会室。至于集会室的配置，从位于楼栋外独立的建筑到位于楼栋出入大厅附近与管理室相连接或是与管理室一体（图5），各种情形都存在。不过不

管是哪种形式，作为住宅楼管理组织的开会场所等，都有着明确的使用目的。

从外形来看，设计图中仅仅记载的是孩子们的玩耍场所。到了 80 年代中期，内庭也开始出现，不过这一事例并不多。

另外，由多栋住宅楼构成的大规模楼群中，栋与栋之间比较宽裕的空地内，开始设置健身角落（athletic field）、野鸟保护区（bird sanctuary）、网球场等，建立于当地住民也来来往往的公园之内的住宅楼群也出现了。

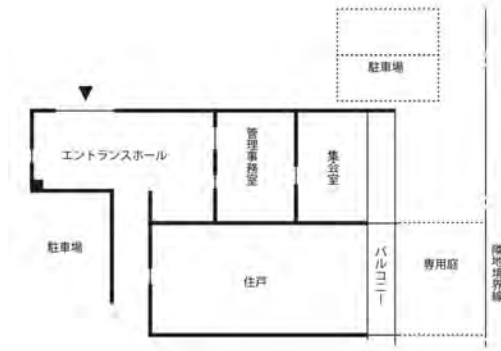


图5 49戸/1979年竣工/大田区
经过管理室进去集会室

楼栋正门处自动门导入后的共用空间（室内）

1985 年品川区的分售式住宅楼开始在共用正门处导入自动门，之后，所谓的安全保障线（security line）概念产生广泛影响，共用空间的形式出现变化。

从自动门导入到 90 年代前半期，没有格栅拉门等的逗留空间开始出现。在设计图上也出现了“过道大厅（Entrance Lounge）”、“大厅兼会议室空间”等表示。集会室依然被认为是面向内部的，面对外墙、有窗户的事例很少，然而这些空间中纳入外墙的事例也出现了（图 6）。并非作为有明确利用目的的房间，而是在日常生活中可以轻松进出、随意停留的共用空间开始出现。



图6 137戸/1996年竣工/町田市
面向外墙的森林大厅（FOREST LOUNGE）

2000年以后的共用空间（室内）

进入 2000 年以后，考虑到孩子的带有宽敞阳台的集会室以及通过大厅可以出入内院的儿童空间等等，与室外联通，一起使用的空间开始慢慢出现。

另外从这一时期开始，不设拉门隔扇的逗留空间开始受到更大的重视。与过道大厅在活动路线上分离的事例、中间设置阶梯的事例，进一步地与过道大厅完全不在一处的事例也开始出现。面向内庭的庭院大厅（GARDEN LOUNGE）、可以享受前庭的美景大厅（VISTA LOUNGE），装饰了艺术品的展廊大厅（GALLERY LOUNGE），等等，有着表现了各自特色的名称的事例开始出现了。更进一步地，有着图书馆、咖啡馆功能的大厅休息室也开始登场。可以看出，日常生活中个人利用空间的充实，能够作为增加共用空间魅力的一个方面开始被人们意识到。

到了 2000 年，随着有着 300 户以上的大规模分售式住宅楼的开发，共用部也不断多样化。

客房、健身房、小的便利屋、保育所等城市的功能也被包含在内。另外，冲洗猫狗等宠物从外面回来时弄脏的脚的洗脚处、宠物清洗毛发的房间、与宠物相关的设施等也开始登场。在住宅区内满足一切需要的对便利性的追求不断提高。

共同入口处自动门导入后的共用空间 (室外)

自动门还引起了住宅楼的外侧建筑的变化。从80年代后半期至90年代前半期，从共用的走廊可以眺望的只有居住者可以使用的内庭开始出现。虽然数量不多，但是简易游乐园等在住宅区内设置的事例也

开始出现(图7)。另外，二楼以上的空中庭院、利用了停车场的屋顶的楼顶庭院等也开始出现。

2000年以后，设有座椅的内庭，可以享受各种香草味的香草庭院、可以散步的小路，可以享受室外生活的空间出现了很多。在设计图上各种显示了自我特色的空间名称的记载开始增加。

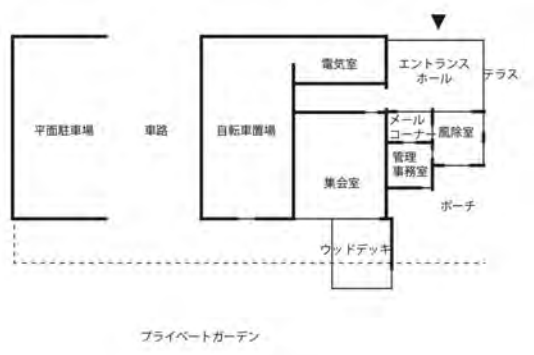


图7 167戸/2001年竣工/大和市
私人花园

服务方式的变迁

至80年代末期，曾经有过24小时驻在的管理人员，在管理事务室及收发室之外，管理人居住的房间也存在过，90年代，随着自动门的导入常驻的管理人不存在了。

90年代后，城市中心部的案例中，在过道大厅处出现柜台(counter)、服务台(front)等表记并设置了传达室(图8)。到了1997年，除管理人之外，还出现了被称为 concierge 的为业主提供各种服务的常驻人员。2000年之后，在一些大规模的物件内，同时承担便利屋、咖啡店等业务的 concierge 也开始出现。在过道大厅之外的共用建筑中，设立人员和情报交流汇集场所的事例也开始出现。



图8 237戸/2004年竣工/新宿区
设有服务柜台的管理人室

共用空间个人空间化和住宅楼的社区化

至 80 年代末为止，共用空间只有有着明确的使用目的的集会室，80 年代后期随着自动门的导入，“住宅楼内”这样的界限被明确地意识到，只有集会目的的集会室这一共用空间开始出现变化。到了 90 年代前后，日常生活中可以利用的公共大厅(Lounge)这样的共用空间也开始出现，作为其借景的目的，屋内外的连结也不断加强。到了 2000 年，Lounge 的地位得到提高，另外，屋外也开始出现很有特征的空间和逗留所等等，不管是屋内还是屋外，住宅楼的领域内尽量多地提供逗留所的设计越来越多地出现。从这一时期开始，以大规模的住宅楼为中心，共用空间的多样化不断发展，在住宅区内满足一切需要的对便利性的追求不断推进。诸如这般，共用空间的功能从满足公共活动的需要，到住宅区个人生活的充实的转化，一个住宅区被看作为一个社区。

在住宅区内各种逗留场所大量存在这一点，可以看作为私人领域的空间扩大，可以促进居住者的归属感。然而，另一方面，对住宅区的周边来说，也造成了用大门、围墙等制造了封闭的内部空间这一实际状况。

Ⅲ. 分售式住宅楼的平面设计的变迁与共用空间的关系

和式房间的变迁与客房的出现

在这里，笔者将着重分析房间功能的转用性很高，随着时间的变迁，位置和所期待的功能有着很大变化的和式房间。在分售式开发的初期，2LDK 的两个房间都是和式房间，单间的主流是和式房间。1974 年，正如图 9 所显示的，在郊外面积比较大的 3LDK 的事例 (g) 中，面向 LD 的可以被认为是主寝室的和式房间以外，还有一个 8 畳⁴ 的和式房间。当时的宣传小册子上则写着“在这里住的是我们日本人。总是希望和式房间尽可能地宽敞。”而至于其用途，则写着“客人用、老夫妇用、男主人的书房、太太练习插花的地方”。在这里，有着宽敞的空间的和式房间，特别是被赋予了接待客人的功能。然而，1985 年的 2DK 的事例中，主采光侧的和式房间作为“接待客人、夫妇的寝室”，作为 LD 的延续的和式房间，被期待了主寝室和接待客人用这一可以转换的功能。在这一时期，和式房间作为接客空间的功能比重有所下降。

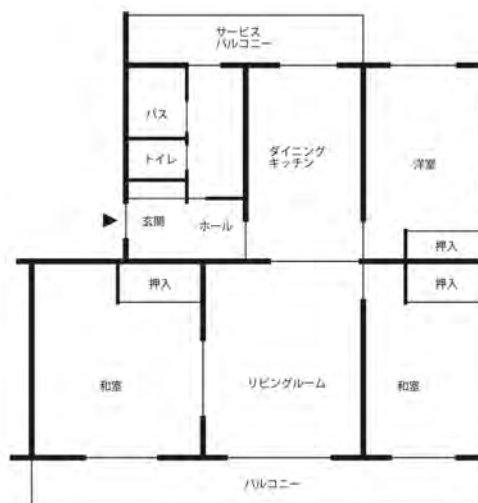


图9 事例 (g) 1974 佐仓市 87.88㎡

1970 年后半期之后，3LDK 更多出现，大多采用的是 2 个和式房间 +1 个洋式房间（洋式房间大多设置于走廊一侧）的形式。进入 80 年代以后，3LDK 的 3 个房间则以 1 个和式房间 +2 个洋式房间为主流，和式房间一般置于主采光侧或者是作为 LDK 的一个接续房间。另一方面，走廊侧的洋式房间则配置了人可以走进进去的大壁柜，洋式房间作为主寝室的位置得以确立，至少

是在设计时，作为 LD 的连续的和式房间不再被标记为主寝室。在 2000 年的事例 (h) 中 (图 10)，宣传小册子上，“既可以作为迎接尊贵的客人的独立空间，也可以享受打开拉门与 LD 的一体感的舒展空间”，既可以作为接客的空间，同时与 LD 的一体感也被强调。

在事例 (h) 中，没有和式房间的户型也有很多。另外，在本次的调查事例中，这一事例是第一次在共用部设立了客房的商品住宅。图面上写着“客房 (多目的室)”，说明处则写着“品茶会等等各种兴趣活动时也可以使用多目的室，还可以作为亲朋好友的临时住宿之处”。

这也可以看作曾经位于住宅内的和式房间的接客功能被以“客房”的形式转移到住宅区的共用部分了。



图10 事例(h) 2000小金井市
71.85㎡



图11 事例(i) 2010 千叶市 86.90㎡

和式房间的附室化与住宅楼内的个人空间

虽然没有和式房间的住宅不断增加，然而设置和式房间的住宅也并非消失了。残留下和式房间正如前文所述作为 LD 的连续空间而存在、以 6 帖为主流。然而，正如 2010 年的事例 (i) (图 11) 那样，并不直接面对阳台，同时只有 4.5 帖的和式房间也开始登场。与其说是拥有了独立功能的和式房间，不如说是作为 LD 的附室而存在的。

3LDK 中，3 个单间的独立性不被重视的原因可能与每户家庭人数的减少有关。1970 年，东京的每户家庭平均有 3.99 人，到了 2010 年只有 2.01 人了。其中单身户约为 32.3%、只有夫妇两人的家庭为 19.7%，也就是仅有成人的家庭合计超过了一半，可以说这也反映了 3 个单间并不是一定必须的实际状况。然而如图 4 所示，单间的面积没有增加，在房间的布局上来看也很难说其居住性很高。虽然家庭成员的数量减少了，但是成人家庭每个人自己的房间是必要的。

和式房间被作为附室，LD 的居住性得到了提高，然而，很难说这种和式房间与 LD 的一体化满足了成人家族成员都有自己的个人空间的需求。

2000 年以后，在过道大厅拥有了各种很功能之后，有着 200 户以上的大型住宅区内开始设立的学习室（自修室）及图书馆等，可以看作是曾经是各个住宅内个人生存空间的代替品。

小结 住宅楼这一社区的成熟和变迁

从住宅平面图的变化来看住宅楼内共用空间的变化，由于接待客人等社会行为从各住宅内移出，诸如集会室等共用空间承担了和式房间及客房等更为私人行为的需要，出现了多功能化，而这又可以看作是弥补了原有的各住宅的功能。

另一方面，抚育孩子期的家庭占了总数的一般以下，以只有夫妇两人为主的成人家庭内，不能保证充分的个人活动空间，从这些家庭中出现了在共用空间中增加读书、做工作等活动空间的需要，加速了共用空间此类功能的增加。

可以看出，共用空间的变迁，与各住宅平面设计的变化一起，与正门大门的电子化、集体住宅的大型化等也有着密切的关系，同时与根据法律各户所拥有的所有权这一所有形态变化也有一定关系。从本次的一系列调查可以看出，从最初仅是提供入居者居住空间逐渐演变为住宅楼全体成员的生活领域，显示出住宅楼从一个单一的建筑物演变为社区的可能性。今后，在单身家庭的增加等家庭成员的数量进一步减少的倾向的联动下，住宅的多样化可以预想，对住宅与共用空间的关系进行更为积极的协同探索，应该成为即将进入超高龄化社会的日本的一个紧要课题。

* 本文主要以在日本建筑学会2013年度大会上的下列学术报告为基础写作的。

民間分譲マンションの共用空間の変遷 一分譲型集合住宅における平面構成についての研究（その1）—

石原菜穂子（野村不動産株式会社）

民間分譲マンションの住戸平面の変遷 一分譲型集合住宅における平面構成についての研究（その2）—

竹内光子（日本女子大学 学術研究員）

民間分譲マンションの住戸平面の変遷と共用空間 一分譲型集合住宅における平面構成についての研究（その3）—

篠原聡子（日本女子大学 教授）

译者注

- 1 这是日语“分譲型集合住宅”的直译，而在中国，由民间开发商建设的商品房一般都采用一套套分别销售、业主共同所有住宅楼的形式，实际使用中不存在“分售式”这一名词。为了忠实于日语原文，作此翻译。译者注。
- 2 LDK 是英文 living + dining + kitchen 的简称，在现代日本的分售式住宅楼中，客厅、餐厅和厨房三者都相对地有各自专门的空间，但相互间不设置墙或门等隔开，三者一体化所形成的宽敞的空间称为 LDK。其中有两个单间再加上 LDK 的称为 2LDK，3 个单间再加上 LDK 的称为 3LDK，如此类推。译者注。
- 3 和式房间指的是日本传统的房间形式，地上铺的是榻榻米，用拉门、隔扇等隔开空间。洋式房间则一般是以木材铺设地板，以一般的墙体隔开空间。译者注。
- 4 “畳”是房间面积的单位，也写着“帖”，1 帖大约相当于 1.66 平方米。译者注。