

東京のマンションの展開と暮らし

SHINOHARA Satoko
篠原 聡子

日本女子大学

はじめに

我が国最初の民間分譲型集合住宅（以下「民間分譲マンション」）が供給されて60年近いが、現在では、日本の都市部において、一般的な居住選択の一つとして広く普及している。時代と共にその位置づけは変化しており、民間デベロッパーは、その時代ごとに市場に受け入れられる分譲マンションを模索してきた。本稿では、東京を中心とした民間分譲マンションの供給事例を時系列で整理し、その変容とそれによる住宅購入者である住まいの暮らしの変化を追うこととする。なお、本稿は、日本女子大学大学院篠原研究室と野村不動産株式会社の共同研究*の成果である。

調査対象事例としては、民間デベロッパーである野村不動産が1964年から2010年に首都圏（東京・埼玉・千葉・神奈川）で供給した660事例を対象に、平面構成の変遷を販売時のパンフレット及び図面集から、以下の3点に着目して、時系列で考察する。

分譲マンションの住戸平面の変遷

分譲マンションの共用空間の変遷

分譲マンションの住戸平面の変遷と共用空間

1. 分譲マンションの住戸平面の変遷

(1) 2LDKから3LDKへ 3個室の配置の変遷

供給初期の住戸は、2LDKが過半を占めたが、1970年代に入ると供給初期には全体の30%程度であった3LDKが増加し、特に供給戸数が増加した1970年代後半には3LDKが全体の約8割を占めるようになる（図1）。3LDKが主流となる中、個室を1室増やすために、様々なレイアウトが検討された（図2）。

(a) 2LDK 供給初期

主採光側に居間と和室、開放廊下側に和室1室を配置したプランで、ほぼ統一されている。

(b) 3LDK 開放廊下側に2個室を設けたプラン

主採光側にLDと個室（主に和室）を配置する。

(c) 3LDK 主採光側にLDと2個室を並べたプラン

3室を並べるだけの間口の広さが必要であるため、主に郊外で計画される。

(d) 3DK LDを分割したプラン

間口が広く取れない都市部に多く計画される。LDを建具で仕切り主採光側に個室を増やすこ

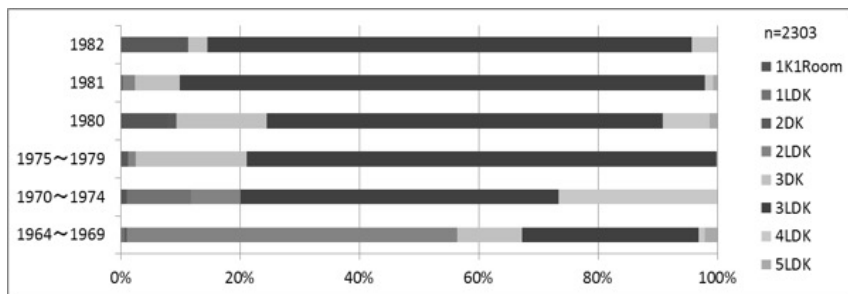


図1 供給住戸の型の変遷

とでLDが住戸の中央に位置する。また分割するためLDが小さくなり、Dのみとなるプランも見られる。主採光側の2個室は多くの場合、洋室と和室である。和室の出入口はLD側に設けられるが、押入れがあるために片引戸となり、他のプランで見られるLDとの連続性は失われている。(e) 3LDK 1個室を縦に並べたプラン

妻側住戸でない場合、中央の個室は続き間となる。

供給初期の(a)の後、多くは(b)~(e)の4タイプに類型される。(d)を除くプランはいずれもLDが主採光側に配置されている。1988年には(d)は見られなくなりLDを主採光側に配置するプランが大半を占めるようになる。

(2) キッチンとLDの変遷

供給初期のキッチンはLDKの一部として壁側に配置された(図2(a))が、1973年頃から独立して計画されるようになる。(図2(b))のパンフレットを見ると、『奥様にとって最もうれしい設計ではないでしょうか』『キッチンは奥様にとって自分のお部屋と同じ』などの謳い文句が掲載されている。キッチンの独立は近隣3県から始まり、都内物件では1978年頃から『ちょっと奥まった台所スペース』が計画されるようになる(図2(d))。また、キッチンの独立性が高まると共に、廊下とLDに出入りできる2way動線が計画される。1986年には「ミセスコーナー」というユーティリティスペースがキッチンに隣接して設けられ、キッチンからの動線は、洗面・ユーティリティ・サービスバルコニーなどにとられ家事動線への配慮が見られる。

1984年には対面式キッチンの導入が始まる。キッチンに立ちながらLDの様子が見渡せるようになり、(図2(f))のパンフレットでは、『カウンターキッチンだから家族の会話も弾みます』とLDとの一体感が強調された。

『奥様の部屋』として一度は独立性を高めたキッチンは、およそ10年でLDとの連続性を模索し始める。この傾向は現在まで続いており、現在では完全な独立型は少なく、独立していてもカウンターが設けられるなど、LDと連続性を保つ計画がなされている。

(3) TV端子の位置の変遷

TV端子はまずLDへの設置から始まる。次に設置されるのは開放廊下側の洋室(2室ある場



図2 住戸プランの変遷（竣工年/所在地/間口/面積㎡）

合は居住性の高い室）である。開放廊下側の洋室は独立性が高く、主寝室や書斎としての使用が前提とされていたと考えられる。前出の（図2(d)）に限っては主採光側の和室に配置される。このプランではLDKが住戸中央に位置するため、主採光側の和室がくつろぐ場として計画されたと考えられる。

1989年以降は、全居室にTV端子が設置され、さらに1994年以降はLDには2か所設置される。主に家族で視聴するものだったTVが、個人が所有し個々に視聴するようになり、さらにLDで空間を共用していてもそれぞれに過ごす場面が生まれたことが読み取れる。

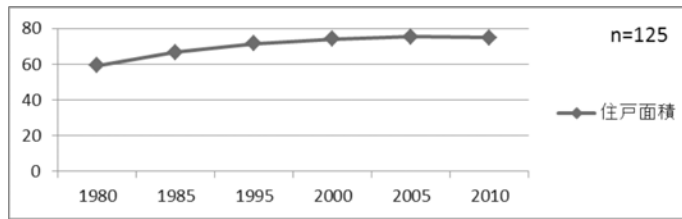


図3 住戸面積の変遷

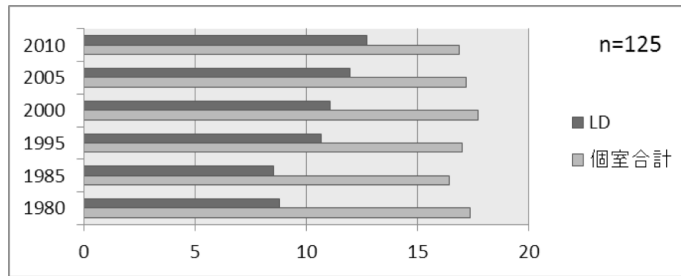


図4 LDと個室合計の面積の変遷

(4) 住戸面積の変化

1980年以降の、住棟毎の代表住戸（戸数が最多かつ3LDK型住戸）の住戸面積の5年毎の平均値を比較した（図3）。住戸面積は立地による影響が大きいため、東京都内の物件のみを対象とする。2000年に75㎡に近づくと面積の増加は緩やかになり、2005年以降はわずかではあるが減少している。

同じ対象について、LDと3個室合計の面積の変遷を5年毎の平均値で比較した（図4）。1980年にはLDの面積は個室合計の約半分であるのに対して2010年には約3/4にまで増加している。

近年まで住戸面積は大きくなる傾向にあり、その内訳を見ると個室ではなくLDが拡張されている。住戸面積の増加が見られなくなった2000年以降は個室の面積が減少する一方でLDの面積は増加しており、個室よりもLDを重視する傾向が強まっていることが読み取れる。

(5) 個別化と一体感の強化

各個室よりもLDKが重視されるようになったことは、住戸内の居室面積の比率の変化や主採光側の居室の変遷から読み取れる。TV端子が各個室に設置されるなど個室の個別化が進む一方で、LDはキッチンとの連続性を増し、接客などの社会的行為より家族の一体的な行為が強調される設えに変化している。

2. 分譲マンションの共用空間の変遷

(1) 集合玄関オートロック導入前の共用空間

日本の集合住宅においては、集合エントランス部分にオートロックが敷設される前後で、その

配棟計画、および共用空間の設えに変化がある。まず、オートロックが導入される以前のマンションについて、その共用空間のあり方を見ていく。

供給が始まった60年代より80年代前半に至るまで、共用空間は主に管理人室前やエレベーター前に小さなたまり空間が見られる程度である。ただし、100戸を超えると集会室が設置され、200戸を超えると集会室が2つある事例も見られる。集会室の配置は、分棟で独立した事例からエントランス付近で管理事務室と隣接（図5）又は一体となった事例まであるが、いずれも管理組合の会合を開く等、明確な目的で利用する部屋としての役割が窺える。

外構では、図面に記載されるのはプレイロットくらい。80年代半ばには中庭も登場するが、事例は多くない。

一方、多棟で構成される大規模物件では、棟間の豊かな敷地に、アスレチックフィールドやパードサンクチュアリ、テニスコート等を配し、地域の住民も行き交う公園の中に住棟が並んでいるような事例も見られる。

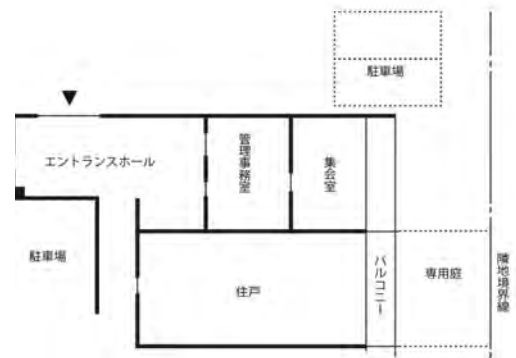


図5 49戸/1979年竣工/大田区
管理室経由で出入する集会室

(2) 集合玄関オートロック導入後の共用空間（屋内）

1985年に品川区の事例で集合玄関オートロックが導入され、以降、セキュリティラインという概念が影響を及ぼし、共用空間のあり方に変化が現れる。

導入から90年前半にかけて、建具のないたまり空間が出現する。図面でも「エントランスラウンジ」「ロビー兼集会室スペース」等の記載が見られる。集会室は依然として意識は中に向けられ、外構に面して窓があるような事例は少ないが、これらの空間では外構を取り入れた事例もでてくる（図6）。計画的に利用する部屋ではなく、日常的にふらりと立ち寄れる居場所が共用空間に現れる。

(3) 2000年以降の共用空間（屋内）

2000年に入ると、子供を意識したテラス付の集会室やラウンジを介して中庭に出られるキッズスペース等で、屋外と連動して使える空間が徐々に現れる。

またこの頃から、建具のないたまり空間の位置づけが向上する。エントランスホールと動線上分節された事例、段差を設けた事例、さらにエントランスと離れた事例も出現。中庭に面したガーデンラウンジ、前庭を楽しむヴィスタラウンジ、アートを飾ったギャラリーラウンジ等、特徴を表す名称がついた事例や、さらにライブラリーやカフェ等の機能を持ったラウンジも登場する。日常的に個人で利用できる空間の充実は、共用空間の魅力付けの一つとして意識されるようになったことが窺える。

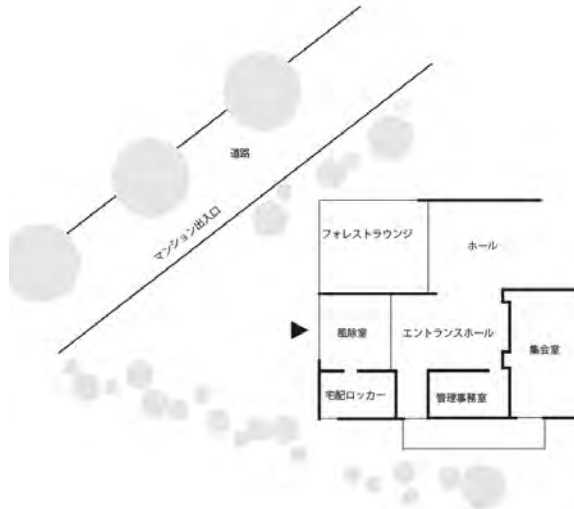


図6 137戸/1996年竣工/町田市 外構に面したフォレストラウンジ

2000年は300戸以上の大規模物件の供給と共に、共用部の多様化も進んだ。ゲストルーム、ジム、ミニコンビニ、保育所等の都市機能が内包されるようになる。また、足洗い場やグルーミングルーム等、ペット関連施設も登場。マンション内で完結する利便性の追求が進む。

(4) 集合玄関オートロック導入後の共用空間（屋外）

オートロックは外構にも変化をもたらした。80年代後半から90年代前半、回廊から眺める居住者だけの中庭が出現。数少ないがプレイロットなどをセキュリティ内に設ける事例も登場した(図7)。また、2階以上にある空中庭園、駐車場の上を利用した屋上庭園等も見られるようになる。

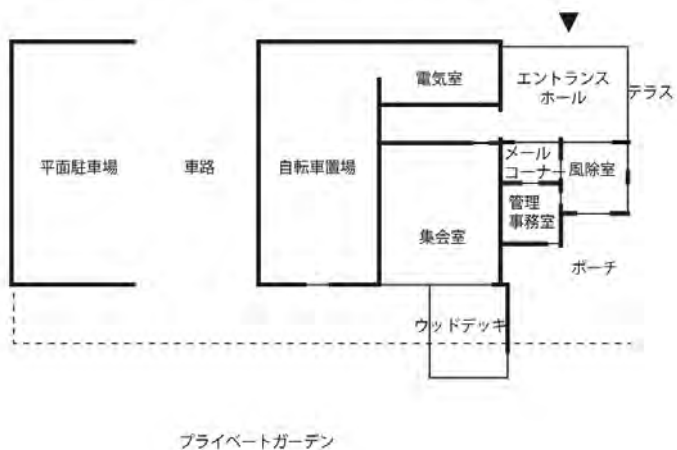


図7 167戸/2001年竣工/大和市
プライベートガーデン

2000年以降はベンチのある中庭、香りを楽しむハーブガーデン、散策路等、屋外に過ごせる空間が多く出現。図面でも各空間ごとに特徴を表す名称の記載が増える。

(5) サービス窓口の変遷

80年代までは住込勤務の管理人が存在し、管理事務室や受付とは別に、管理人用住居のある事例が見られたが、90年代、オートロックの導入と共に終焉を迎える。

90年代より、都心の事例ではエントランスに受付やフロントの表記が見られ、カウンターが設けられるようになる（図8）。1997年には、管理人とは別に居住者の窓口業務を専門に行うコンシェルジュが常駐する事例が登場する。2000年以降は、コンシェルジュがミニコンビニやカフェ業務も請け負う大規模物件も出現し、エントランスとは離れた共用棟が、人や情報の集積地となる事例が見られるようになる。

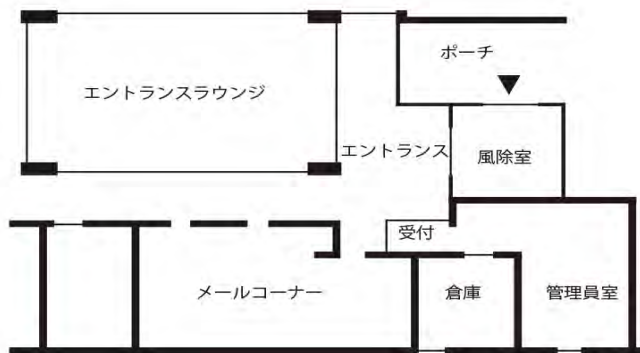


図8 237戸/2004年竣工/新宿区 カウンターが設けられた受付

(6) 共用空間の居場所化とマンションのコミュニティ化

80年代まで利用目的の明確な集会室のみであったが、80年代後半にオートロックの導入によりマンション内という境界が明確に意識され、集会目的の集会室のみであった共用空間に変化が現れる。90年代前後には日常的に利用することが可能なラウンジのような空間が出現し、その借景として屋内外の連携が進む。2000年以降はラウンジの位置付けが向上し、また屋外にも特徴のある空間や居場所が見られるようになる等、屋内外を問わず敷地内に居場所を遍在させるような計画が多くみられるようになる。この頃から大規模物件を中心に共用空間の多様化が進み、マンション内で完結する利便性の追求も進む。このように、共用空間の役割はパブリックなアクティビティを可能にするものから、マンションという領域内のプライベートな時間を充実させるものへとシフトしてきており、ひとつのマンションがひとつのコミュニティとして意識されるようになってきた。

居場所が敷地内に多く偏在することは、自分の領域として認識できる空間が拡がり、居住者それぞれの帰属感を育むことにも繋がる。一方で、マンションの周辺に対しては、ゲーテッドで閉鎖的な内部空間を作ることもなった。

3. 分譲マンションの住戸平面の変遷と共用空間のかかわり

(1) 住戸における和室の変遷とゲストルームの出現

住戸平面の中でも、室の転用性が高く、その時々で位置や期待される機能が異なっていた和室に着目する。供給初期 2LDK の 2 個室は 2 室共に和室であり、個室の主流は和室であった。1974 年、図 9 のように郊外型で比較的面積の大きな 3LDK の事例 (g) では、LD に面して主寝室と想定される和室のほかに 8 畳の和室が設けられており、パンフレットには、『住むのは私たち日本人。和室はできるかぎり広くしてほしいもの。』、またその用途として『お客様用、老夫婦用、ご主人の書斎、奥様のお花のおけいこの場』と記載されている。ここでは、和室はゆとりの空間として、とくに接客が意識されている。しかし、1985 年の 2DK の事例では、主採光側の和室に『お客様の接待、ご夫婦の寝室』とあり、LD と連続した和室に主寝室と接客を兼ねる転用性が期待されており、この時点では、接客空間としての比重はさがっている。

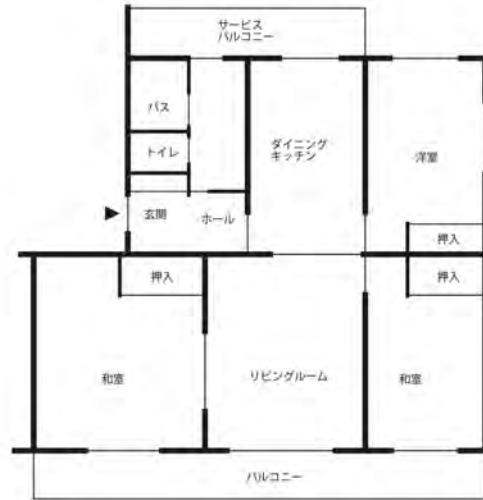


図9 事例 (g) 1974年/佐倉市/87.88㎡

1970 年代後半から 3LDK が頻出するようになると、2 和室 +1 洋室（多くは開放廊下側に配置された）となる。1980 年に入ると、3LDK の 3 個室は 1 和室 +2 洋室が主流となり、和室は主採光側又は LDK からの継室に配置されるようになる。一方で、開放廊下側洋室の一方には、ウォークインクローゼットがつけられるようになり、洋室の主寝室として位置づけが確定し、少なくとも計画時には LD 続きの和室が主寝室として表記されることはなくなった。2000 年の事例 (h) (図 10) では、パンフレットに『大切なお客さまを迎える独立した空間としても、襖を開放してリビングとの一体感ある伸びやかな空間としてもご利用になれます。』とあり、接客空間であるとともに、リビングとの一体感が強調されている。

この事例 (h) では、和室を持たない住戸タイプも多数、存在する。また、同時にこの事例は、今回の調査事例の中では、初めて共用部にゲストルーム（ハウス）が設置された事例である。『ゲストルーム（多目的室）』と記載され、その説明には『お茶の会などのサークル活動にも使える多目的室は、ご友人や知人のご宿泊も可能なゲストハウスとしてもご利用いただけます。』とある。住戸内にあった和室の接客機能がゲストルームという形で共用部に転移したみることもできるだろう。



図10 事例(h) 2000年/小金井市/ 71.85㎡



図11 事例(i) 2010年/千葉市/86.90㎡

(2) 和室の附室化と居場所的共用空間

和室を持たない住戸が増える一方で、和室をもつ住戸が消滅するわけではない。残った和室の形式は、先に述べたようにLDとの続き間となっており、6畳が主流であった。しかし、2010年の事例(i) (図11)のように直接バルコニーに面さず、4.5畳しかない和室も登場してきて、独立した機能をもつ和室というよりも、LDの附室としての位置づけが明確になってくる。

3LDKにおいて、3個室の独立性が重要視されなかったのは、世帯員数の減少との関連が推測できる。1970年には、3.99人だった東京の世帯員数は、2010年には2.01人となる。その内訳も単身世帯約32.3%と夫婦のみ世帯19.7%で過半を超え、必ずしも3個室が必須でない状況に対応した結果と考えられる。しかし、実際には、図4でしめしたように個室の面積は増えておらず、その位置からも居住性が高いとは言えない。家族構成員の数が減ったとしても、成人の家族ではそれぞれの居場所が必要であり、和室を附室化するなどして居住性の向上したLDであるが、その一室性は、成人家族においてはそれぞれの時間を持つことに適した構成とは言えない。

ラウンジに続き、2000年以降、200戸以上など大型の事例で設けられるようになったスタディールームやライブラリーは、住戸にあった個人の居場所の代替機能と読みとることもできる。

まとめ マンションというコミュニティの成熟と変容

住戸平面の変容から共用空間を眺めると、住戸内から接客などの社会的行為が転移することで、集会所のようなユニバーサルな空間が和室やゲストルームといったより私的な行為にも対応する

空間として多機能化し、住戸の機能を補完したとみることができる。

一方で子育て期の家族が過半を割り込み、夫婦のみ世帯を中心とした成人のみの家族にあっては、十分な個人の活動空間が確保されない住戸内から、本を読む、仕事をするなど、共用空間の中の居場所的な機能の偏在に拍車をかけたということもできるだろう。

共用空間の変遷は、住戸平面の変容とともに、集合玄関のオートロック化、集合住宅の大型化とも密接にかかわっており、同時に区分所有法という所有形態ともかかわっている。今回の一連の調査からは、住戸のみに住むことから次第にマンション全体が生活領域化する様が見え、それはマンションが一つのビルディングタイプから、コミュニティとなる可能性をしめしている。今後は、単身世帯の増加などさらなる世帯員数の減少とも連動して住戸の多様化が予想され、住戸と共用空間の関係もより積極的な連携が模索されることが、超高齢化社会を迎える日本にとって喫緊の課題となるだろう。

*本稿は、主として以下の日本建築学会2013年度大会学術発表をもとに構成している。

1. 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）
2. 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）
3. 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）