

商品化住宅における外観イメージと現代ニーズに関する研究

指導教員 加茂紀和子 教授

浮田 悠功

1. 背景と目的

近年、日本は少子高齢化問題や人口減少の影響を受け、単身世帯の割合が増加し、夫婦と子供からなる世帯の割合は減少している。2020年の新築住宅着工数(分譲マンション、貸家含む)は2019年度と比べると9.9%の減少となり、約82万戸と大幅な減少となった[1]。コロナによる経済の落ち込みに影響を受けながらも、現在住宅市場は回復の傾向を見せており、子供を持つ20代30代家族がアパートやマンションから一戸建てへと住み替える人が増加している。今回は、今後より戸建て住宅に魅力を感じてもらうために、住宅を建てる上での顔となる建築ファサードに目を向ける必要があると考えた。本研究では、商品化住宅(注1)の建物形態に着目して研究を行った。また建物形態と言説との関係性を明らかにすることで、今後の設計に生かすことを目的とする。

2. 研究概要

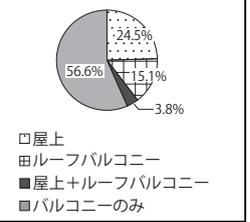
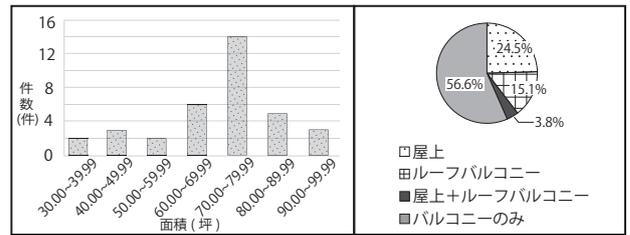
2-1. 研究対象 本研究では、2021年9月時点で静岡県静岡市内の総合住宅展示場4箇所に建設されている商品化住宅全68件の中から建設中のものとシリーズ・形状が同じものを除いた53件を研究対象とする。それらの現地調査による写真及びカタログ、ホームページ[2][3][4][5]から、建物形状、設計意図を言説分析することで、ハウスメーカーの設計計画の実態の把握を図った。

2-2. 事前調査 対象商品化住宅の中で延べ床面積が記載されている35件の面積分布を示した(図1)。ここで対象商品化住宅の平均延べ床面積は70.2坪という結果が得られた。令和2年度の静岡県の住宅の平均延べ床面積は103.15㎡であり、約31.2坪に当たることから、商品化住宅が実際に建設される建物よりも約2倍の面積を持つことが分かった。

また、対象商品化住宅全ての建物にバルコニー等のスペースが用いられていることが分かった。約4割の住宅で下の階の屋根を利用した屋上やルーフバルコニーがあることが確認できた(図2)。

3. 建物形態分析

3-1. 外観の形態による分類 対象商品化住宅を屋根形状とボリュームの2つの観点から分類を行う。屋根形状では、寄棟屋根、切妻屋根、片流れ屋根、陸屋根の四種類とそれらの組み合わせで成り立つ複合屋根に分けた。それぞれ4つの屋根とその組み合わせパターンから合計12個の分類を得た。さらに建



対象建物と形態分析例

	会社名	セキスイハイム東海	
	名称	デジオ JX	
	屋根形状	陸屋根+陸屋根	
	ボリューム	水平○・垂直○	
形態分類			m

建物紹介文	抽出分類	抽出語句	構成要素
…アウトドア体験や、友人を集めてパーティを楽しむ場所。	<生活>	楽しむ	笑顔
ボックスラーメン構造のユニットで構成される強靱な骨組みが実現した“うちとそとテラスのある暮らし”を…	<性能>	強靱な	耐久性
	<構造>	ボックス ラーメン構造	構造

図3 対象商品化住宅の形態分類例

分類	建物名称	屋根形状												ボリューム	
		1形状			2形状			3形状			水平	垂直			
		寄棟	片流れ	切妻	陸	片	切	陸	切	寄			切	陸	陸
a	1 ザ・マナア	●												●	●
	2 静岡シャワード	●												●	●
	3 xevo Σ	●												●	●
	4 イズ・ロイエ	●												●	●
b	5 CLOVER 極暖極涼	●												●	●
	6 Authent	●												●	●
	7 The Forest BF	●												●	●
	8 カサート プレミアム	●												●	●
c	9 BF-si	●												●	●
d	10 静岡南展示場	●												●	●
	11 リンドヒューブスタッド	●												●	●
e	12 New base	●												●	●
	13 長期優良住宅 Ees	●												●	●
	14 Felidia	●	●											●	●
	15 シャワードモキシオ	●												●	●
	16 i-smart	●												●	●
f	17 CUBIC	●												●	●
	18 木望の家	●												●	●
	19 スマートアップガレッジ	●												●	●
	20 i-cube	●												●	●
	21 ビューノ	●												●	●
g	22 レガリア エクセレント		●											●	●
h	23 CENTURY Primore		●											●	●
	24 GENIUS 蔵のある部屋		●											●	●
i	25 J・LECONTE			●										●	●
	26 The Forest BF			●										●	●
k	27 福工房 静岡東モデル			●										●	●
	28 レガリア エクセレント			●										●	●
	29 明日*家(あすか)			●										●	●
	30 アルカネット			●										●	●
	31 SMART STYLE G KURA			●										●	●
l	32 Jアーバン・ライト			●										●	●
	33 シンセ・ヴァイトロワ			●										●	●
	34 やまとシリーズ			●										●	●
	35 BF GranSQUARE			●										●	●
m	36 GROW			●										●	●
	37 デジオ JX			●										●	●
	38 FREX 3階建て			●										●	●
	39 ロイヤル			●										●	●
n	40 Vシリーズ			●										●	●
o	41 スマート・ワン			●										●	●
	42 ヴィサージュ			●										●	●
	43 Vシリーズ			●										●	●
p	44 シンセ・フィラス			●										●	●
	45 一条の洋館セゾン			●										●	●
	46 オークリー			●										●	●
	47 グランツウユー			●										●	●
q	48 ハルフェ			●										●	●
	49 デジオ			●										●	●
	50 New FORTE			●										●	●
	51 FREX			●										●	●
	52 xevo Σ			●										●	●
r	53 陸屋住宅 静岡展示場			●										●	●

図4 対象住宅と形態分類

(注) 寄:寄棟屋根 片:片流れ屋根 切:切妻屋根 陸:陸屋根

物ボリュームの分節が水平方向、垂直方向それぞれの有無で分類し、屋根形状と合わせて18個の分類を得た(図4.図5)。

**3-2. 外観の形態による分析** 対象商品化住宅の7.5割が2つ以上の屋根から成り立つ複合屋根で形成されていることが確認できた。さらに、ボリュームに関して分節のない住宅は少なく、約9割の建物が2つ以上の分節を持つことが分かった。このことから商品化住宅の建物形態は複雑な形状を持つ傾向があると考えられる。

#### 4. 言説分析

**4-1. 言説の研究対象** 次に、対象の商品化住宅の設計計画、意図を明らかにするため、言説分析を行った。総合住宅展示場のホームページから商品化住宅の宣伝文を研究対象とした。

**4-2. 言説の研究手法** 研究対象とした言説から項目ごとに抽出を行う(図4)。家庭やライフスタイルに関する記述を<生活>、建物の住む上で必要な機能に関する記述を<性能>、住宅設計に使われる要素に関する記述を<構造>と定義し、それぞれ抽出と分類を行った。

#### 5. 建物形態と言説の関係性

**5-1. 言説との関係性** 次に、対象商品化住宅と分類分けした抽出項目それぞれの相関分析を行った。これらの分析結果より結論を導く(図6、図7)。<性能>:図6より「断熱」「気密」など住宅の内部空間的要素グループ、「オール電化」「太陽光発電」などエコに関する要素グループ、「耐震」「耐久性」など災害対策に関する要素グループの3つに分かれていることが確認できた。<生活>:図7より「快適」「安心」などの住み心地に関するグループ、「家族」「家事育児」などの家庭内の生活に関するグループ、「趣味」「アウトドア」などのアクティブな生活に関するグループの3つに分けることができた。

**5-2. 形態と言説の関係性** 図5,6,図5,7より表れる傾向が見られた。形態分類0には、耐震等との繋がりが確認できたが、他に形態と宣伝文の言語群には強い関連性が見られなかった。

**6. 結論** 静岡市内の総合住宅展示場にある商品化住宅の建物形態や言説分析から、構成や言説の特徴を把握することができた。現代の商品化住宅は、平均住宅面積よりも2倍以上の広さを持つものが多く、多数の屋根形状を持ち、多分節を持つ住宅が多く見られた。一方で、宣伝文に見られる言語群は、<性能><生活>各々3つの類型があることが確認できた。今回の研究により、外観と言語群との関係はあまり見られないことから、外観が複雑になる傾向について各項目を細分化し分析していくことを、今後の課題とする。

分類	件数	a	1件	b	7件	c	1件	d	2件
屋根形状		寄棟屋根		寄棟屋根		寄棟屋根		寄棟屋根	
ボリューム分節		水平×垂直×		水平○垂直○		水平○垂直×		水平○垂直○	
<簡略図>									
e	2件	f	8件	g	1件	h	2件	i	1件
陸屋根		片流れ+陸		片流れ+片流れ		切妻+陸		切妻+切妻	
ボリューム分節		水平○垂直○		水平×垂直○		水平○垂直○		水平×垂直○	
j	1件	k	5件	l	4件	m	4件	n	1件
切妻+切妻		切妻+切妻		陸+陸		陸+陸		切妻+切妻+寄棟	
ボリューム分節		水平○垂直×		水平×垂直○		水平○垂直○		水平○垂直○	
o	3件	p	4件	q	5件	r	1件	屋根の種類で分類	
切妻+切妻+陸		切妻+切妻+切妻		陸+陸+陸		片流れ+切妻+陸		↓ 水平、垂直ごとに 分節の有無で分類	
ボリューム分節		水平○垂直○		水平○垂直○		水平○垂直○			

図5 建物形態パターン

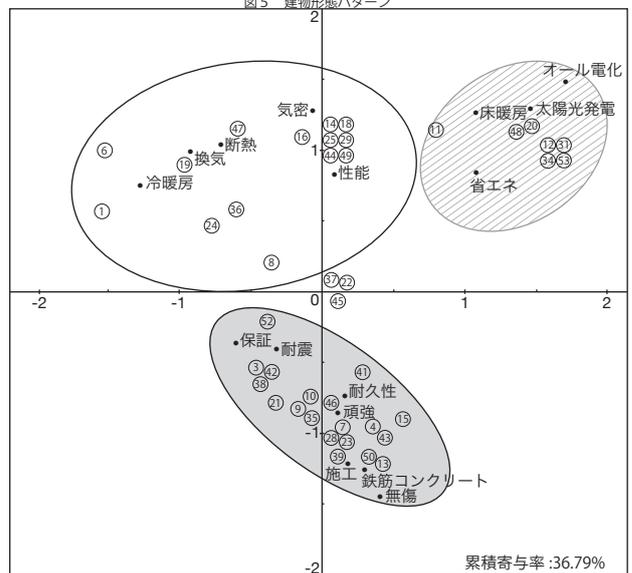


図6 対象建築物と言説<性能>との相関分析散布図

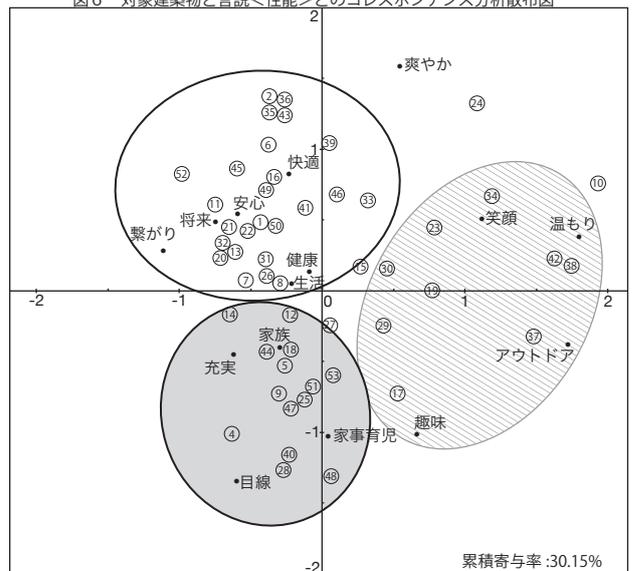


図7 対象建築物と言説<生活>との相関分析散布図

【注釈・参考文献】(注1)商品化住宅とは、全体がひとつの商品としてパッケージ化された住宅のことを指す。  
 [1]ハウスメーカー業界の現状、課題 <<https://syukatsu-answer.com/2019/01/29/industry-research-house-maker-present-challenge-future/>> 引用  
 [2]SBS マイホームセンター 静岡東展示場 <[https://www.sbs-mhc.co.jp/exarea\\_4.html](https://www.sbs-mhc.co.jp/exarea_4.html)> 引用  
 [3]SBS マイホームセンター 静岡展示場 <[https://www.sbs-mhc.co.jp/exarea\\_5.html](https://www.sbs-mhc.co.jp/exarea_5.html)> 引用  
 [4]清水住宅公園 <<https://www.housing-messe.com/shimizu.html>> 引用  
 [5]静岡・葵住宅公園 <<https://www.housing-messe.com/aoi.html>> 引用