

次世代の活力ある上質な暮らしのために

JKK 住環境研究所
EnviroLife Research Institute, Inc.

ミニニュースレター

お問い合わせ先:担当 佐藤

TEL.03-3256-7571

受付時間 平日(月～金)

午前10時～12時、午後1時～5時

休業日 土日祝日、夏季および年末年始休み

〒101-0041 東京都千代田区神田須田町1-1
(神田須田町スクエアビル8F)

2015.1 Vol.4

〈特集〉
SPECIAL NUMBER

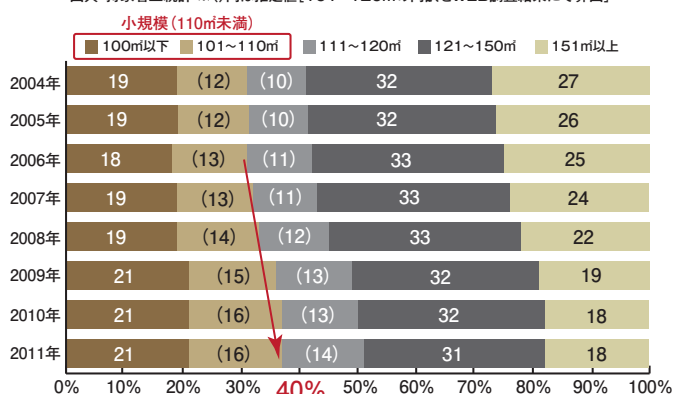
小規模戸建住宅の満足度は浴室の場所で決まる!? 居住者の半数が住んでみて 「浴室の設置場所は1階より2階が良かった」

住環境研究所ではこのほど「小規模戸建住宅のプラン実態調査」を実施しました。100㎡以上の敷地に建つ延床面積110㎡未満の2階建て戸建住宅にお住まいの方を対象にした調査で、アンケートの有効回答は864件（沖縄県を除く全国、単身世帯を除く）となっています。このうち、居住ニーズをより深掘りするため、30件についてはインタビュー調査も実施しました。調査によると、小規模戸建住宅の間取りについて、お住まいになっているプランでは「1階LDK、2階浴室」の満足度が95%と最も高く、逆に満足度が最も低いプランが「1階LDK+浴室」(66%)となっていました。さらに「現在の家族と暮らすとしたらどのタイプ?」という設問についても、「1階LDK+浴室」が実態（現在お住まいのプラン）の3%から31%に跳ね上がるなど、評価が高いことも判明しました（3頁図、実態と選好プラン）。特に、浴室のみを取り出すと設置場所が1階の方で「2階にしたい」と感じていらっしゃる方が48%にのぼるのに対し、2階に浴室がある方のうち「1階にしたい」とする方は2%にとどまっていました。一般的に、新築時には「1階LDK+和室+浴室」のプランが好まれる傾向にあり採用は54%を占めますが、2階浴室の採用は「1階に和室あり」で3%、「1階に和室なし」で2%に過ぎません。2階に浴室を設置するプランについてのこのような実態を今後反映することで、小規模戸建住宅の満足度をより向上させることが期待できそうです。

2階浴室プランに対する評価としては、「まとめ買いも安心の大型パントリーを設置できる」で「非常に魅力的」と「まあ魅力的」が74%と最も高く、次いで「洗う→干す→しまうが2階で完結する洗濯動線」が同68%などとなっていました。このことから、2階浴室プランの魅力は「1階の収納量の充実」と「効率の良い洗濯動線」であることが分かります。また、インタビュー調査では、高齢者が暮らす小規模戸建住宅でも、「いざとなったら住替えを検討する」といった方で2階浴室プランを選択するケースが見られました。

小規模の推移（一部推定値含）

出典：持家着工統計 ※（）内は推定値[101～120㎡の内訳をWEB調査結果にて算出]



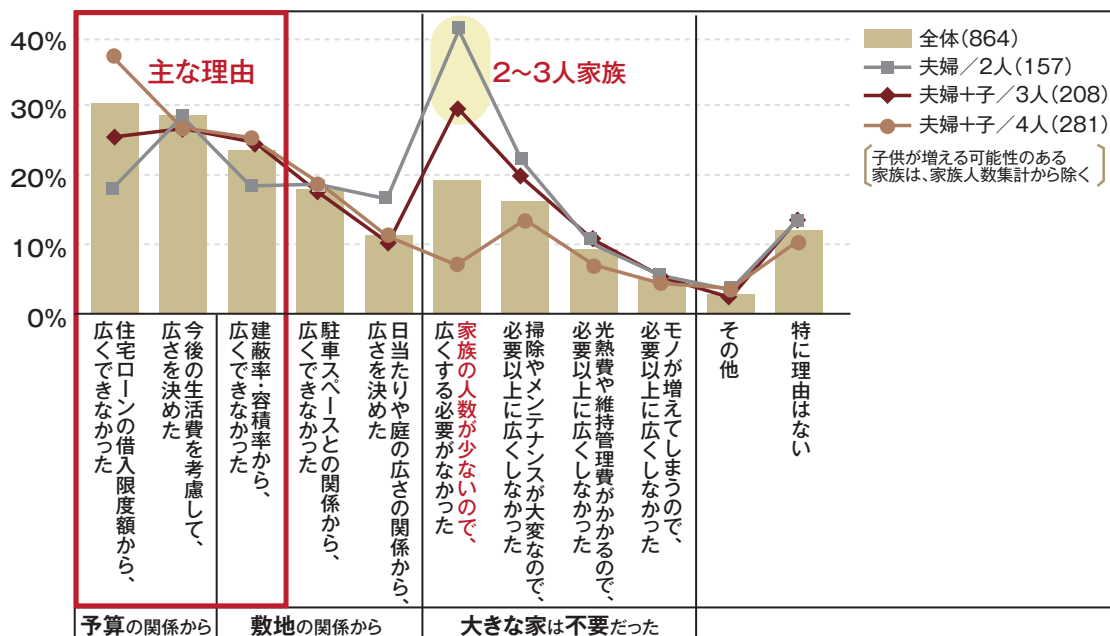
小規模戸建住宅の市場拡大は、家族数の減少や所得の低下、社会保障などの将来不安も垣間見られる結果ともいえ、またかつてのような1世帯4人家族で比較的大きな敷地に建つ2階建てが我が国の標準的な住まいのスタイルではなくなっているとも指摘できそうです。

1 小規模戸建住宅となった理由は敷地の狭さのほか、経済的理由や家族人数が要因

夫婦＋子ども2人の世帯を中心に「住宅ローンの借入額」「今後の生活費」「建坪率・容積率」の関係から小規模戸建住宅を選択した理由となっていますが、夫婦のみの世帯では「家族の人数が少ない」ことが理由の最多に。夫婦＋子ども1人の世帯でも「家族の人数が少ない」が多くなっていました。

小規模選定理由

■現在の建物広さになった理由(複数回答)



2 プランは「1階LDK+和室+浴室」が最多

小規模戸建住宅にお住まいの方々のプランでは、1階 LDKが94%、2階 LDKが6%となっております。1階 LDKの方の内、「1階LDK+和室+浴室」が54%で最多に。次いで「1階LDK+浴室」(41%)、「1階LDK+和室」(3%)、「1階LDK」(2%)となっていました。「1階LDK+和室+浴室」は標準的な広さの住宅に一般的なプランですが、そのスタイルが小規模戸建住宅でも主流であることが分かります。なお、今回の調査では2階LDKプランについては、日照条件の悪さが選択理由となっていると判断し、分析対象から除外しました。

プランの実態

■プランの出現率(n864)

*プラン分類軸

●「LDK」設置階、●「浴室」設置階、●「1階和室」の有無

I 1階 LDK (n811)	1階和室有	1階 浴室	2階 浴室	II 2階 LDK (n53)
		1階 LDK+和+浴	1階 LDK+和	
94%		[A] 54% 最多	[C] 3%	6%
	1階和室無	[B] 41% 多	[D] 2%	

3 間取りの満足度は「2階に浴室」のあるプランに集中

間取りに「満足」という回答は、「1階LDK+和室、2階浴室」が91%、「1階LDK、2階浴室」では95%と高い数値に。一方、「1階LDK+和室+浴室」（72%）、「1階LDK+浴室」（66%）となっていました。2階に浴室がある方で、満足度が高くなっています。

このうち、「浴室」のみを取り出して分析してみました。「現在の住宅とこれから住む家では」という仮定で聞いたところ、現在1階に浴室のある住宅にお住まいの方の半数近い48%の人が、これから住むなら2階への設置を希望。逆に、2階に浴室がある住宅にお住まいの方が1階への設置を希望されていたのはわずか2%にとどまっています。

■間取り満足度(n811)

	1階 浴室	2階 浴室
1階和室有	【A】 1階LDK+和+浴 満足層72% 加重平均 3.68 △	【C】 1階LDK+和 満足層91% 加重平均 5.71 ◎
1階和室無	【B】 1階LDK+浴 満足層66% 加重平均 3.17 ×	【D】 1階LDK 満足層95% 加重平均 5.75 ◎

※満足層：非常に満足+まあ満足

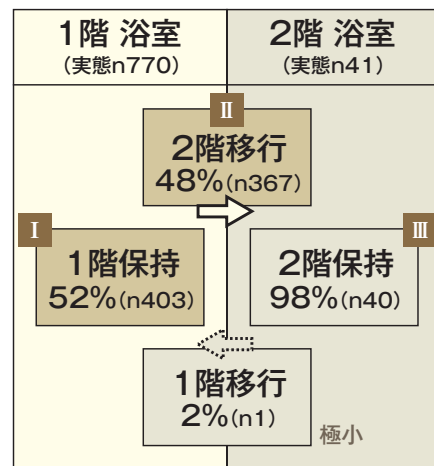
■実態と選好プラン(n811)

Q.現在の家族と暮らすとしたら、どのタイプ?(選好プラン)

	1階 浴室	2階 浴室
1階和室有	【A】 1階LDK+和+浴 実態 54% 選考 28%	【C】 1階LDK+和 実態 3% 選考 31%
1階和室無	【B】 1階LDK+浴 実態 41% 選考 21%	【D】 1階LDK 実態 2% 選考 19%

■浴室設置階の選好タイプ内訳

*選好タイプ区分
・保持：実態と選好が同じ
・移行：実態と選好で異なる



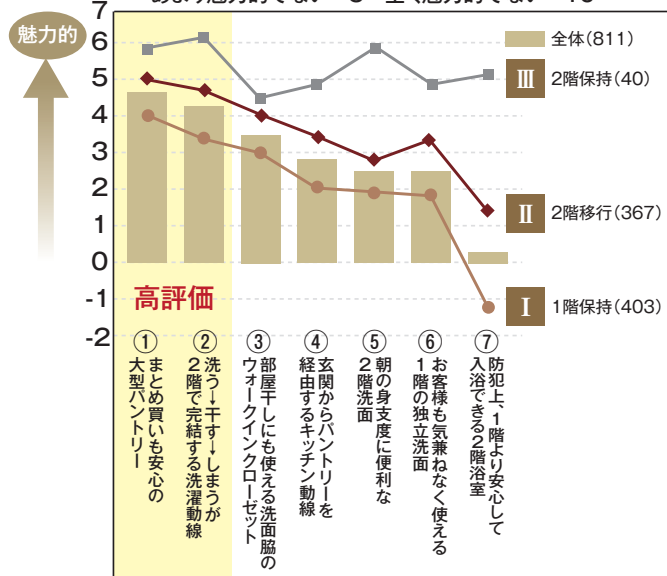
4 2階浴室プランの魅力は、1階の収納充実と効率の良い洗濯動線

2階に浴室があるプランについては、「1階にまとめ買いができる大型パントリーを設置できる」(非常に魅力的+まあ魅力的74%)で、次いで「洗う→干す→しまうが2階で完結する洗濯動線」(68%)が評価の高い順番となっていました。このことから、2階浴室プランの魅力は「1階の収納量の充実」と「効率の良い洗濯動線」であることが分かります。

【浴室】選好タイプ別実態②

■選好タイプ別、2階浴室プラン評価

加重平均値：非常に魅力的 +10 まあ魅力的 +5 どちらでもない 0 あまり魅力的でない -5 全く魅力的でない -10



《研究員のコメント》

今回の調査では、2階浴室プランの「1階収納充実」や「効率的な洗濯動線」が評価されましたが、副次的な効果として、1階に集中しがちな行為やモノを2階に分散する効果が期待できます。小規模住宅のように広さが限られ「1～2階を合理的に活用する」という視点で間取りを検討する場合、2階浴室プランは選択肢の1つとして十分に検討の価値があると考えます。(担当：佐藤)