

建築家の設計による戸建住宅の二時点比較

茂 木 弥生子*

Comparison of Detached Houses Designed by Architects during Two Time Periods

Yayoiko MOTEGI*

1. はじめに

新築戸建住宅の取得を検討する場合の選択肢には分譲住宅と注文住宅がある。建て主の要望を反映することができる注文住宅の依頼先にはハウスメーカーや工務店、建築家等があるが、どの依頼先を選定するかは家づくりの満足度にも大きく影響する。建築家に依頼すると、建て主の個性に合わせた間取りやデザインへのこだわりを実現できる魅力がある反面、その実態を把握しにくいといった側面がある。ライフスタイルや価値観の多様化とともに、より多くの建て主が建築家との家づくりを選択肢の一つとして検討できるようになるためには、建築家の手掛ける住宅の実態を把握することが必要である。

建築家とは、建築物の設計や監理などを行うプロフェッショナルな職業である。建築家として働いている人の正確な人数を把握することはできないが、国土交通省住宅局建築指導課が発表している「建築士・建築士事務所登録状況」¹⁾によると、2018（平成30）年4月1日時点で一級建築士の登録者数は36万9,849人である。登録者数は年々増加しているが、その増加率は下がっている。今後は人口減少とともに、一級建築士の登録者数は減少することが予測される。また、2018（平成30）年4月1日時点の一級建築士事務所数は7万6,388事務所、二級建築士事務

所数は2万5,869事務所、木造建築士事務所数は248事務所あり、合計すると10万以上の建築士事務所が登録されている。

そこで本報告では、日本の戸建住宅市場を整理したうえで、現在と過去の二時点で建築家の設計による住宅を比較することにより、建築家の手掛ける住宅の実態把握を試みる。

2. 日本の戸建住宅の実態

（1）既存戸建住宅の実態

「平成25年住宅・土地統計調査」（総務省統計局）²⁾によると、2013（平成25）年の日本の総住宅数は6,063万戸、総世帯数は5,245万世帯で、1世帯あたりの住宅数は1.16である（図1）。2008（平成20）年と比較すると総住宅数は5.3%、総世帯数は5.0%増加している。総住宅数と総世帯数の推移をみると、1968（昭和43）年に総住宅数（2,559万戸）が総世帯数（2,532万世帯）を27万戸上回った。1973（昭和48）年には全ての都道府県で総住宅数が総世帯数を上回り、その後、総住宅数と総世帯数の差は拡大し続けており、空き家の増加へとつながっている。なお、2013（平成25）年の総住宅数のうち居住世帯のある住宅は5,210万戸で、総住宅数の85.9%である。

居住世帯のある住宅5,210万戸を建て方別に

*人文学部 住空間デザイン学科

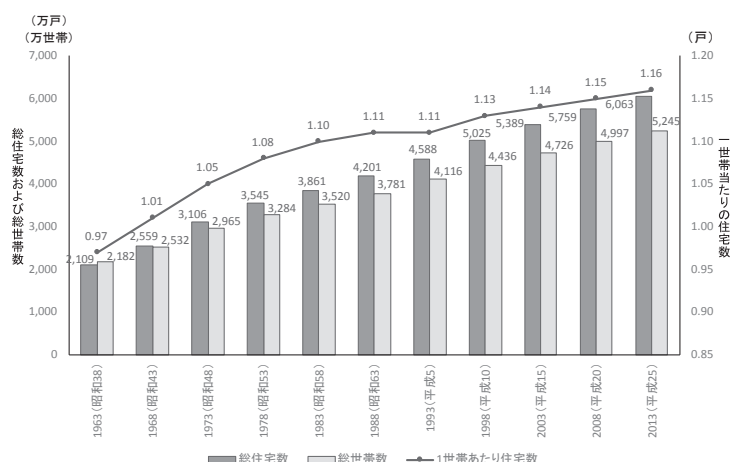


図1 総住宅数、総世帯数および1世帯当たり住宅数の推移

※出典：「平成25年住宅・土地統計調査」（総務省統計局）

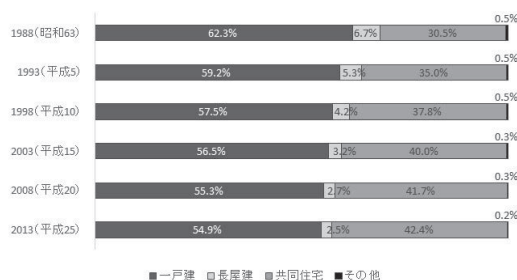


図2 住宅の建て方別割合の推移

【出典】「平成25年住宅・土地統計調査」（総務省統計局）

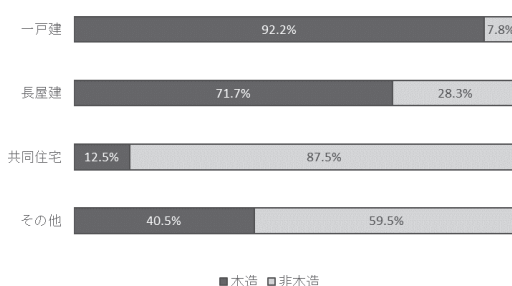


図3 住宅の建て方別にみた構造別割合

(2013 (平成25) 年)

【出典】「平成25年住宅・土地統計調査」（総務省統計局）

みると、「一戸建」は2,860万戸で54.9%を占めている。その他、「共同住宅」が2,209万戸(42.4%)、「長屋建」が129万戸(2.5%)、「その他」が13万戸(0.2%)となっている。2008(平成20)年の住宅数と比較すると、「一戸建」は115万戸、「共同住宅」は140万戸増加しているが、その割合をみると「一戸建」は低下しているのに対して「共同住宅」は上昇している(図2)。日本の住宅は「一戸建」と「共同住宅」が各半数を占める時代へと変化してきていることがわかる。

居住世帯のある「一戸建」住宅2,860万戸を構造別にみると、「木造」は2,637万戸(92.2%)、

「非木造」は223万戸(7.8%)で、9割以上の「一戸建」住宅が「木造」であることがわかる(図3)。それに対して「共同住宅」は約9割が「非木造」である。

(2) 新築戸建住宅の実態

2017(平成29)年度の「住宅着工統計」(国土交通省)³⁾によると、新設住宅着工戸数は94万6,396戸で、前年度から2.8%減少している。リーマンショックにより日本の景気が急激に悪化した後の2009(平成21)年に新設住宅着工戸数は急激に落ち込み、年間80万戸にまで縮小し

た。それ以来、年間100万戸を超えていない（図4）。新設住宅着工戸数を建て方別にみると、「一戸建」は42万6,369戸で、全体の45.1%を占めている。

「一戸建」新設住宅着工戸数を利用関係別にみると、「持家」は27万9,286戸で全体の65.5%を占めているが、「持家」と「分譲住宅」の割

合の推移をみると、「持家」が徐々に減少し、「分譲住宅」の割合が増加していることがわかる（図5）。

「一戸建」新設住宅着工戸数を構造別にみると、「木造」が38万1,863戸で89.6%と約9割を占めている（図6）。「木造」のうち「在来工法」が32万5,153戸で、「一戸建」住宅のうち4分の3

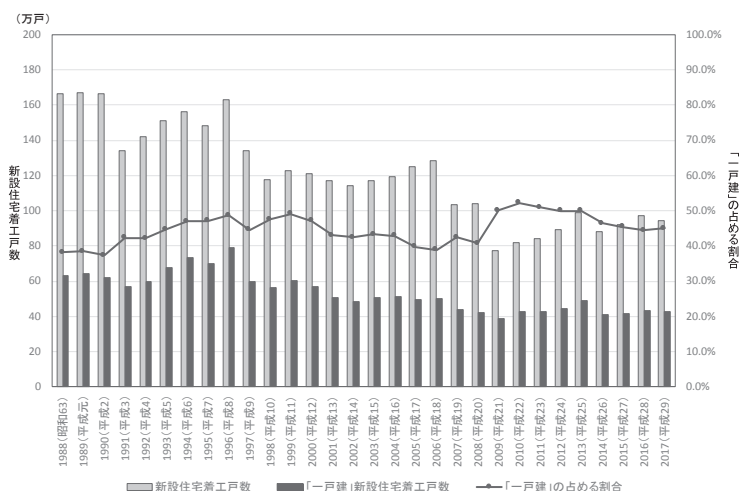


図4 新設住宅着工戸数と「一戸建」新設住宅戸数の推移
【出典】「住宅着工統計」（国土交通省）

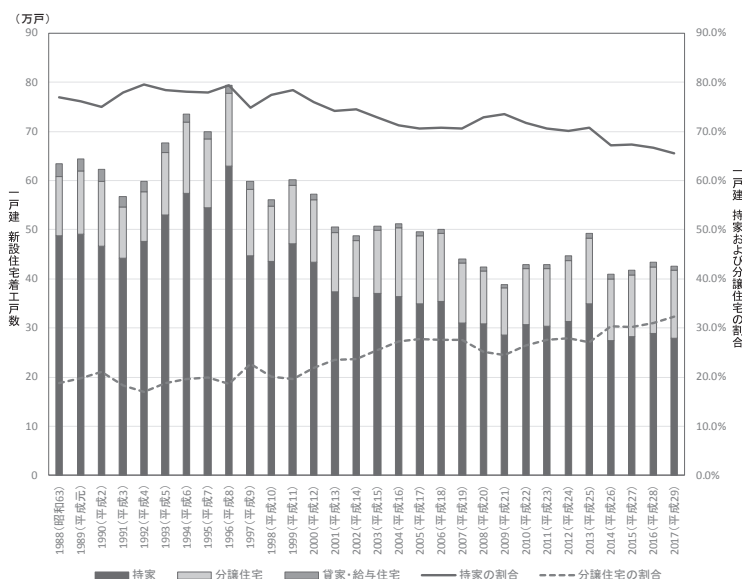


図5 利用関係別「一戸建」新設住宅着工戸数および「持家」・「分譲住宅」割合の推移
【出典】「住宅着工統計」（国土交通省）

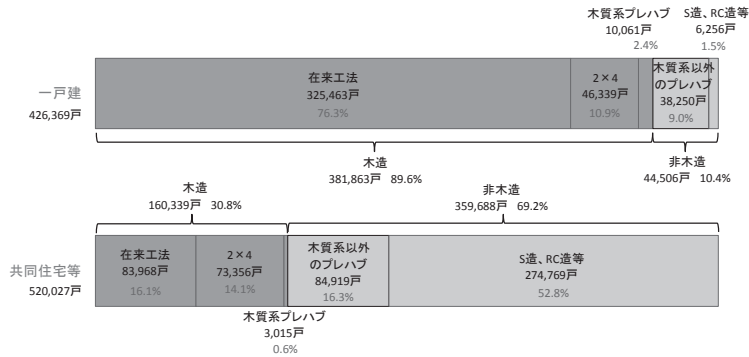


図6 新設住宅着工数における建て方別・構造別割合
2017（平成29）年度
【出典】「住宅着工統計」（国土交通省）

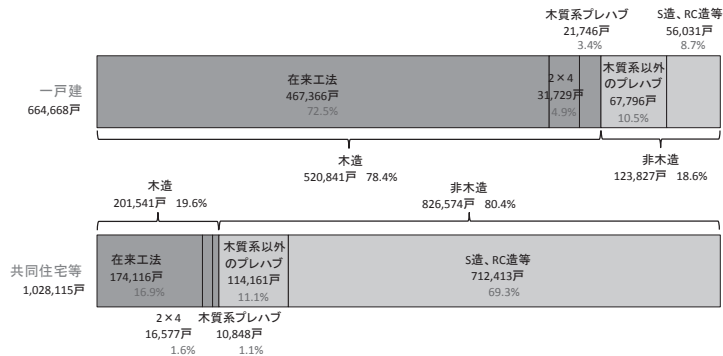


図7 新設住宅着工数における建て方別・構造別割合
1989（平成元）年度
【出典】「住宅着工統計」（国土交通省）

以上が「木造在来工法」で新設されていることがわかる。「在来工法」以外の「木造」をみると、「ツーバイフォー」が4万6,339戸（「一戸建」全体の10.9%）、「木質系プレハブ」が1万61戸（「一戸建」全体の2.4%）である。「非木造」のうち「木質系以外のプレハブ」が3万8,250戸（「一戸建」全体の9.0%）、「鉄骨造・鉄筋コンクリート造等」が6,256戸（「一戸建」全体の1.5%）となっている。「プレハブ住宅」は4万8,311戸と「一戸建」全体の11.4%を占めている。

1988（平成元）年の「一戸建」の新設住宅着工戸数66万4,668戸を建て方別・構造別にみたものを図7に示す。1988（平成元）年と2017（平成29）年を比較すると、「木造」の占める割合

が78.4%から89.6%へと増加していることがわかる。特に「ツーバイフォー」の割合が増えているが、これは「分譲住宅」の割合が増えていることが影響していると考えられる。一方で、「鉄骨造・鉄筋コンクリート造等」の占める割合は8.7%から1.5%まで減少している。

（3）戸建住宅の規模

「平成25年住宅・土地統計調査」（総務省統計局）²⁾によると、2013（平成25）年の「一戸建」1住宅あたりの平均延床面積は129.84㎡である（図8）。3大都市圏別に「一戸建」の延床面積をみると、関東大都市圏は113.85㎡、中京大都市圏は138.35㎡、近畿大都市圏は121.93㎡となっ

ており、関東大都市圏の延床面積は平均値と比較して約6㎡小さいことがわかる。

「2017年度戸建注文住宅の顧客実態調査報告書」（一般社団法人住宅生産団体連合会）⁴⁾によると、2017（平成29）年度の「戸建注文」住宅の平均延床面積は128.6㎡である（図8）。「平成25年住宅・土地統計調査」（総務省統計局）²⁾による「一戸建」住宅の平均延床面積と比較するために、2013（平成25）年度の平均延床面積を見ると131.3㎡で、その差は1.46㎡と「一戸建」住宅全体の平均延床面積とはほぼ同規模の「戸建注文」住宅が建てられていることがわかる。

（4）戸建住宅の建築費

「2017年度戸建注文住宅の顧客実態調査報告書」（一般社団法人住宅生産団体連合会）⁴⁾によると、2017（平成29）年度の「戸建注文」住宅の平均建築費は3,535万円、平均建築費単価は27.5万円／㎡で、2012（平成24）年度以降「戸建注文」住宅の建築費単価は増加傾向にある（図9）。

「2017年注文住宅動向・トレンド調査」（株式会社リクルート住まいカンパニー）⁵⁾による平均建築費は2,775万円である。2つの調査では平均建築費に760万円の差があるが、「2017年度戸建注文住宅の顧客実態調査報告書」（一般社団法人住宅生産団体連合会）⁴⁾は主要都市圏における主にハウスメーカーによる戸建注文住宅の顧客に対する調査であるため、比較的大きな差が生じていると考えられる。

（5）戸建住宅に対する意識

「2017年度戸建注文住宅の顧客実態調査報告書」（一般社団法人住宅生産団体連合会）⁴⁾による「住宅を購入するうえで特に重視した点」をみると、「住宅の間取り」が67.8%で最も高く、次いで「住宅の断熱性や気密性」（47.0%）、「地震時の住宅の安全性」（41.4%）、「収納の多さ、

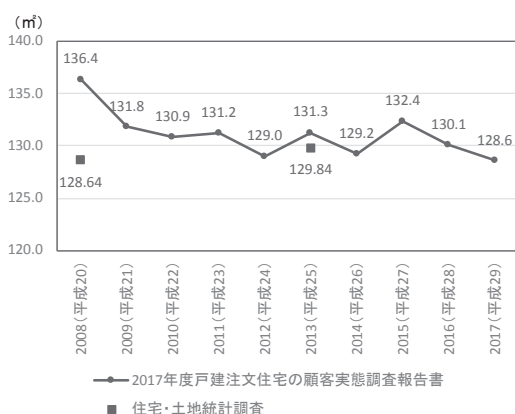


図8 戸建住宅の平均延床面積の推移
【出典】「平成25年住宅・土地統計調査」「平成20年住宅・土地統計調査」（総務省統計局）
「2017年度戸建注文住宅の顧客実態調査報告書」（一般社団法人住宅生産団体連合会）

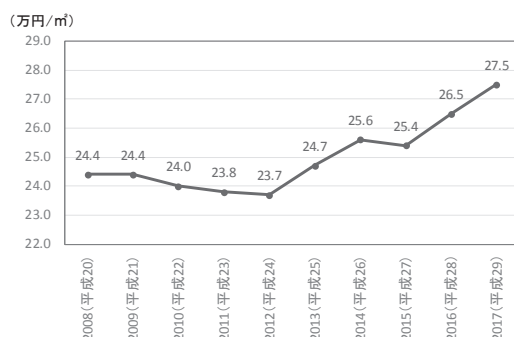


図9 戸建住宅の平均建築費単価の推移
【出典】「2017年度戸建注文住宅の顧客実態調査報告書」（一般社団法人住宅生産団体連合会）

使いやすさ」（40.4%）、「住宅の広さ」（31.9%）となっている（図10）。

「住宅購入者及び住宅購入検討者の住宅取得における行動、意向に関する意識調査」（ハイアス・アンド・カンパニー株式会社）⁶⁾による「住宅購入を検討し始めたときに重視していたこと」をみると、「立地・周辺環境」が80.9%で最も高く、次いで「間取り・部屋数」65.4%、「購入予算」52.2%、「広さ・面積」40.0%、「性能の高さ（断熱性・気密性・防音性等）」28.4%となっ

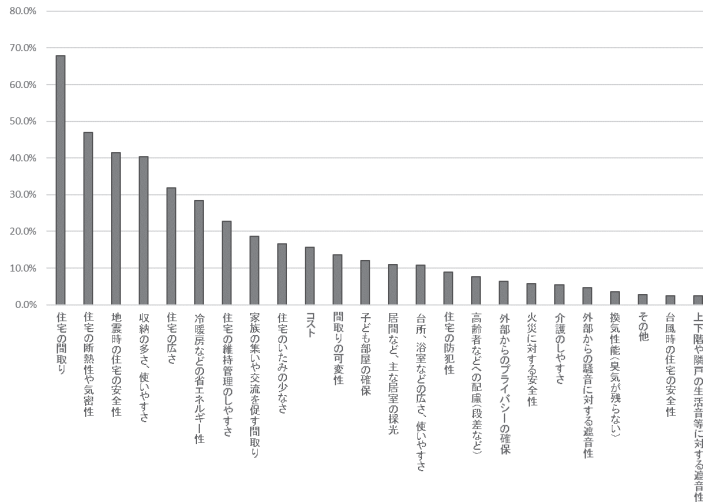


図10 住宅を購入するうえで特に重視した点

【出典】「2017年度戸建注文住宅の顧客実態調査報告書」(一般社団法人住宅生産団体連合会)

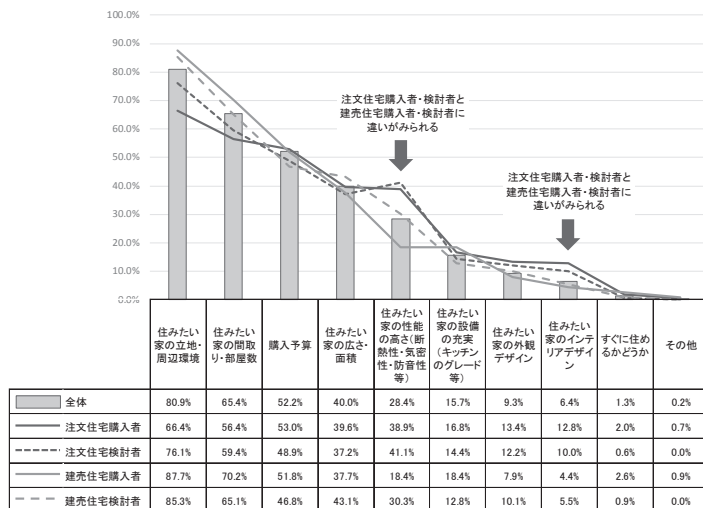


図11 住宅購入を検討し始めたときに重視していたこと

【出典】「住宅購入者及び住宅購入検討者の住宅取得における行動、意向に関する意識調査」(ハイアス・アンド・カンパニー株式会社)

ている(図11)。いずれの調査結果からも住宅の間取りや広さ、性能への関心が高いことがうかがえる。

注文住宅検討者・購入者と建売住宅検討者・購入者を比較すると、注文住宅検討者・購入者は「性能の高さ(断熱性・気密性・防音性等)」や「インテリアデザイン」を重視する割合が建

売住宅検討者・既購入者に比べて高い傾向が見られ、建て主のこだわりを反映させたい部分であると考えられる(図11)。

3. 建築家の設計による戸建住宅

(1) 2017（平成29）年と1987（昭和62）年の比較調査

建築家の設計による戸建住宅の実態を統計的に把握することは難しいが、多くの雑誌や書籍等のメディアで取り上げられている事例から読み取ることができる。そこで、多くの事例を収集でき、建物に関する詳細情報が掲載されている建築専門雑誌である『新建築住宅特集』^{7) 8)}から建築家の設計による戸建住宅の収集・分析

を試みた^{注1)}。

『新建築住宅特集』は1985（昭和60）年に創刊され1986（昭和61）年より月刊誌となって以来、毎月建築家の設計による住宅が数多く掲載されてきた。今回は現在と過去の建築家の設計による戸建住宅に変化がみられるかを調査するために、2017（平成29）年と1987（昭和62）年に掲載された住宅についての二時点での比較を行った。掲載されている住宅には新築もあればリフォームもあり、用途も専用住宅から併用住

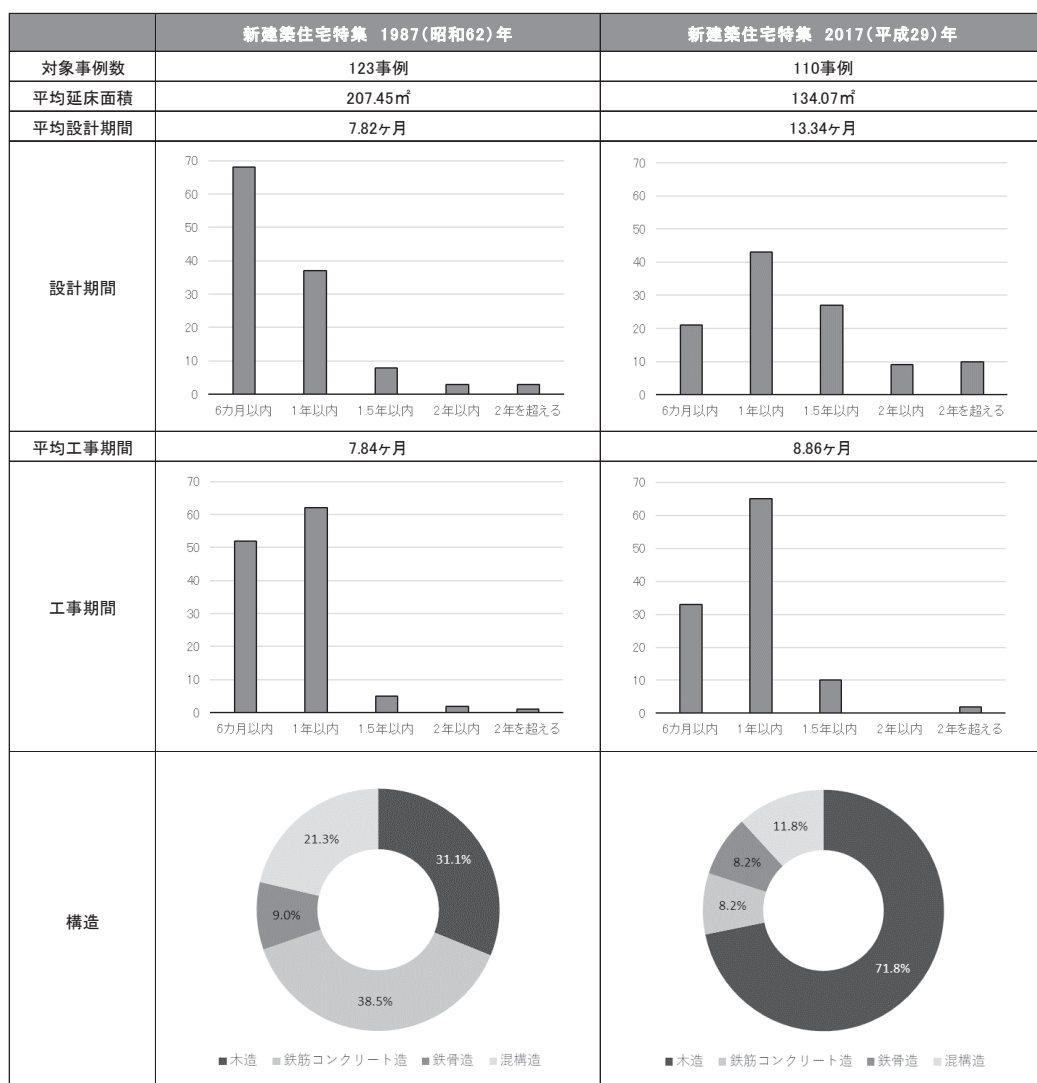


図12 「新建築住宅特集」の二時点比較

宅、別荘、集合住宅など多様なため、今回の対象は新築戸建の専用住宅とした。対象の住宅事例数は、2017（平成29）年が110事例、1987（昭和62）年が123事例となった。

（２）構造の比較（図12）

住宅の構造についてその割合を比較すると、1987（昭和62）年は鉄筋コンクリート造が最も多く38.5%と約４割を占めているが、2017（平成29）年は木造が71.8%と７割以上を占める割合となり、鉄筋コンクリート造は8.2%にまで減少している。

1989（平成元年）の新設戸建住宅の構造別割合（図７）と1987（昭和62）年の建築家の設計による戸建住宅の構造別割合を比較すると、その構成比は全く異なり、建築家の設計による戸建住宅は非木造が約75%を占めている。しかし、2017（平成29）年の新設戸建住宅の構造別割合（図６）と建築家の設計による戸建住宅の構造別割合を比較すると、その構成比がかなり近づいており、構造の観点からみると、建築家の設計による戸建住宅は特殊な住宅から一般的な住宅になってきているのではないかと考えられる。

（３）延床面積の比較（図12）

平均延床面積を比較すると、1987（昭和62）年は207.45㎡であるのに対して2017（平成29）年は134.07㎡で、73.38㎡も小さくなっている。1987（昭和62）年はバブル期であったことも影響していると考えられるが、30年で建築家の手掛ける住宅の面積には大きな変化が生じていることがわかる。

「2017年度戸建注文住宅の顧客実態調査報告書」（一般社団法人住宅生産団体連合会）⁴⁾ による「戸建注文」住宅の平均延床面積128.6㎡と比較すると、2017（平成29）年の建築家の設計による住宅の平均延床面積は約5.5㎡大きい

ので、現在でも建築家の手掛ける住宅の面積は平均的な住宅よりやや大きい。

（４）設計期間・工事期間の比較（図12）

建築家が手掛ける住宅の特徴として設計期間の長さがあると考えられる。2017（平成29）年の平均設計期間は13.34か月であるのに対して、1987（昭和62）年の平均設計期間は7.82か月であり、2017（平成29）年は約半年も設計期間が長くなっており、設計に非常に長い時間を要していることがわかる。

平均工事期間を比較すると、1987（昭和62）年は7.84か月であるのに対して、2017（平成29）年は8.86か月である。2017（平成29）年の方が、平均延床面積が小さく木造住宅の割合が多くなっているにもかかわらず約１か月も工事期間が長くなっている。30年前と比較すると、設計期間も工事期間もかなり長くなっていることが分かる。

４．まとめ

日本における住宅の建て方は戸建住宅の占める割合の大きい時代から、戸建住宅と共同住宅が二分する時代になってきている。戸建住宅に着目すると、その９割以上が木造で、鉄筋コンクリート造や鉄骨造の住宅は少ない。新築戸建住宅をみても木造が約９割を占めており、今後も日本の戸建住宅の大きなボリュームを木造が占めることは変わらないと考えられる。

建築家の設計による戸建住宅の構造に着目すると、約30年前には鉄筋コンクリート造や鉄骨造の割合が多く、新築戸建住宅の割合においては8.7%のニッチな市場を中心に手掛けていたことがわかる。しかし、現在の建築家の設計による戸建住宅は木造が７割以上を占めている。その多くが在来工法であることを考えると、新築戸建住宅における在来工法の割合76.3%に近

い割合になっており、平均的な戸建住宅市場と同じような構成になってきていることがわかる。戸建住宅の設計を建築家に依頼することは、約30年前にはニッチな市場の住宅をつくるための選択肢としての側面が大きかったが、現在は一般的な住宅をつくるための選択肢として考えられるようになってきているのではないだろうか。

その一方で、設計期間や工事期間は約30年前と比較して長くなっており、建築家の設計による戸建住宅は設計や工事に手間がかかるようになってきているのではないかと考えられる。こだわりの実現させる家づくりだからこそ期間が長くなることは想定されるが、同じコストや規模で期間だけが長くなることには問題も生じているのではないだろうか。期間が長期化している具体的な要因を探ることにより、建築家の設計する戸建住宅の実態をより明らかにすることができるのではないかと考えられる。

注

注1) 雑誌編集の観点から掲載住宅の選定が行われているが、建築家の設計による住宅としての一定の傾向をみることでできると考える。

参考文献

- 1) 国土交通省住宅局建築指導課：「建築士・建築士事務所登録状況」,『日事連』, 2018年9月号, p.29, 一般社団法人日本建築士事務所協会連合会
- 2) 総務省統計局：「平成25年住宅・土地統計調査」, <http://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2013/tyousake.html>, 2018.10.15参照
- 3) 国土交通省：「住宅着工統計」, <https://www.e-stat.go.jp/stat-search/files?page=1&toukei=00600120&tstat=000001016966&second=1>, 2018.10.15参照
- 4) 一般社団法人住宅生産団体連合会：「2017年度戸建注文住宅の顧客実態調査報告書」, <http://www.judanren.or.jp/proposal-activity/chosa/report03/2017chosa.html>, 2018.10.15参照
- 5) 株式会社リクルート住まいカンパニー：「2017年注文住宅動向・トレンド調査」, https://www.recruit-sumai.co.jp/press/upload/171205_customhome_trend2017.pdf, 2018.10.15参照
- 6) ハイアス・アンド・カンパニー株式会社：「住宅購入者及び住宅購入検討者の住宅取得における行動、意向に関する意識調査」, <https://prtimes.jp/main/html/rd/p/000000263.000000155.html>, 2018.10.15参照
- 7) 新建築社：新建築住宅特集, 2017.1～2017.12
- 8) 新建築社：新建築住宅特集, 1987.1～1987.12

