

『住宅・集合住宅』 ※資料中の URL は写真及び画像の引用元を示します。

「住宅形式の種類」

<コア型住宅>

- ・水廻りや階段などを建物の中心部に配置し、居室を外壁に面して配置したもの。
- ・1950年代の初めから60年代にかけて建築家が設計した住宅スタイルに多く見られる。

<コートハウス>

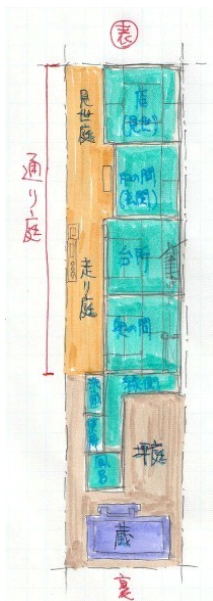
- ・建物や塀で囲まれた中庭（コート）を、室内のように取り込んだ住宅。
- ・1950年代の初めから60年代にかけて話題となった住宅スタイル。
- ・敷地の北側にある居室でも、日照、通風を得られる。
- ・都市の狭小敷地に対応した都市型低層住宅であり、プライバシーは確保されるが、街並みは閉鎖的になる。

<中廊下型住宅>

- ・戦前の住宅に多く見られる住宅形式で、中廊下が暗く、通風が悪いという欠点もあるが現在でもよく採用されている。
- ・動線が明快で、廊下や壁により、各室のプライバシーが確保されやすい。

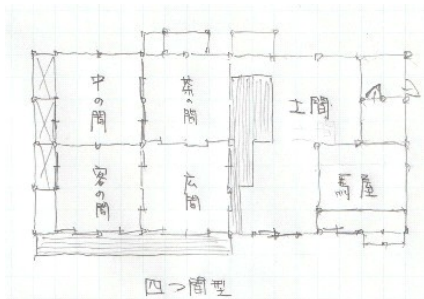
<通り庭形式>

- ・伝統的な町屋における住宅形式で、屋内の主要な通路として、道路から裏庭まで達する細長い土間が設けられている。
- ・道路に近い方から「みせ・居間・客間」の順に配置され、台所等の水廻りは通り庭に沿って裏口に近い箇所設けられる。



<四つ間型>

- ・伝統的な農家の間取りにおいて広く用いられ、農作業や炊事に用いる土間や、牛馬を飼育する馬屋を室内に設けており、部屋相互の連絡には廊下を用いない。



<田の字型平面>

- ・廊下がなく、ふすまや戸で仕切られた部屋が連続するため、移動するには他の部屋を通らなければならない、プライバシーが守られにくい。
- ・ふすまや戸を外せば、大空間になるので、大勢での催しに利用できる。

「日本の住宅スタイルが確立されるまで（独立住宅の形態）」

<一室型住宅>

- ・居室や居間がダイニングキッチン、寝室を兼ねるワンルームタイプの住戸で、**最小限住宅**のひとつ。
- ・台所、便所、浴室が付設されているタイプと、これらの全部または一部が共同のタイプとがある。
- ・第二次世界大戦直後の住宅のスタイル。

<51C型>

- ・51C型は、1951年度に設計された「51」と、A,B,Cタイプのうちの「C」タイプ公営住宅の標準プランの型名で、2寝室（親子の就寝空間の分離）と**台所兼食事室**（ダイニングキッチン、DK）からなる**2DKの原型**となり、戦後日本の集合住宅のモデルとなった。



「日本の伝統的な住宅・集落等の計画」

<卯建（うだつ）>

妻壁を屋根面より高く突き出し、小屋根を付けた部分のことで、建築物の装飾としてだけでなく、防火性能を兼ね備えている。



<https://kamisei.co.jp/wp-content/uploads/2019/05/795316b92fc766b0181f6fef074f03fa-18.jpg>

kamisei

<なまこ壁>

方形の平瓦を並べ四隅を釘留めし、目地に漆喰を盛り上げた外壁仕上げである。



[https://photohito.k-img.com/uploads/photo45/user44008/e/4/e483132e6e2d50b742b8981ac7fb4c24/](https://photohito.k-img.com/uploads/photo45/user44008/e/4/e483132e6e2d50b742b8981ac7fb4c24/e483132e6e2d50b742b8981ac7fb4c24_1.jpg)

e483132e6e2d50b742b8981ac7fb4c24_1.jpg PHOTOHITO ラウン 3.0

<築地塀（ついじべい）>

石垣を台座として塀の中心となる部分に木の柱を立て、柱を中心に木枠を組み、そこに練り土を入れて棒で突き固める版築（はんちく）工法で作られたものこと。



https://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/c/cc/Wall_of_Kyoto_Imperial_Palace.jpg

<曲り屋造り>

L字型の平面形状を有し、突出部は厩（うまや）で母屋（おもや）の土間とつながる民家形式の一つである。



https://tezukurimura.com/manage/wp-content/uploads/2018/11/img_nanbu_magariya.jpg

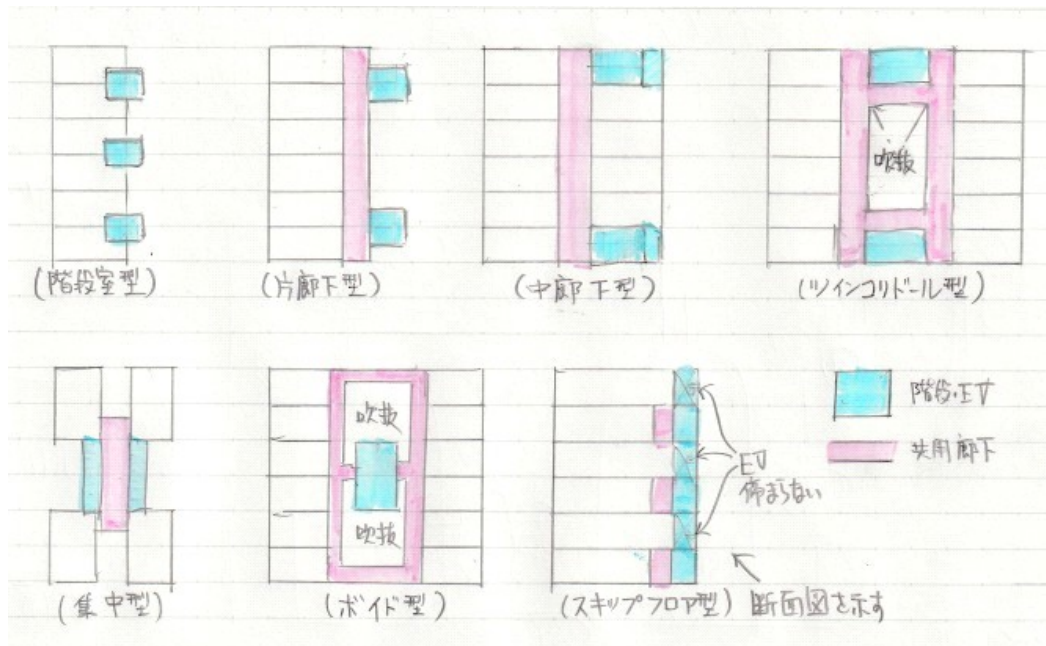
盛岡手づくり村

<輪中（わじゅう）>

河川の氾濫する低湿地帯で、周囲に堤防を築き、集落と耕地を守る水防のための集落形態のことである。



「集合住宅形式の種類」 各形式の欠点部分に着目！



<階段室型>

- ・階段室から各住戸に直接アクセスするタイプ。
- ・主に低層、中層向きだが、エレベーターがあれば高層にも採用。
- ・採光や通風がよく、プライバシーを確保しやすい。
- ・2方向避難を確保しにくい。
- ・住戸へのアクセスが単調となるのを避けるため、階段をライトコートと組み合わせて計画する場合がある。
- ・高齢者向けに改修するためには、階段室に、共用廊下とそこに着床するエレベーターを増築し、新しい玄関を設置する。

<片廊下型>

- ・階段室やエレベーターで各階に達し、片廊下を通して各住戸へアクセスするタイプ。
- ・主に中層、高層向き。
- ・2方向避難を確保しやすい。
- ・プライバシーを確保しにくい。
- ・各階に大型、小型住戸を併用する場合、採光が不足する居室を生じやすい大型住戸を端部に配置する。
- ・プライバシー確保のために、廊下側に玄関、サニタリー、子供室を配置することが多い。これに対して、リビングアクセス型は、廊下側に居間や食事室を設けて、居住者同士の交流を図るものがある。

<中廊下型>

- ・階段室やエレベーターで各階に達し、中廊下を通して各住戸へアクセスするタイプ。
- ・主に中層、高層向き。
- ・片廊下型よりも、経済性を向上させたもの。
- ・廊下を挟んだ住戸の日照条件をなるべく同じにするために、長軸（廊下）を南北にとり住戸は東西に面する。
- ・2方向避難を確保しやすい。
- ・プライバシーを確保しにくい。
- ・採光、通風、換気の点で不利。
- ・中央に吹抜けを設け、その両側に廊下を設けたツインコリダー型（ツインコリドール型）は、中廊下の通路面積は大きくなるが、採光、通風の欠点を改善したもの。ただし、プライバシーが確保しにくい点は変わらない。

<スキップフロア型>

- ・2～3階おきに廊下を設け、エレベーターは廊下のある階にだけ停止し、それ以外の階には廊下がなく、廊下のある階から共用階段により上下して各住戸へアクセスするタイプ。
- ・採光や通風がよく、プライバシーを確保しやすい。
- ・避難計画に難点がある。
- ・メゾネット形式（2層同一住人）の住戸を採用することで、共用階段から非廊下階へのアクセスをなくすことが可能なため、住戸専用率を高くすることができる。

<ホール型（コア型、集中型、ボイド型）>

- ・階段、エレベーターなどを中央に置き、その周囲に住戸を配置し、中央部からアクセスするタイプ。
- ・主に中層、高層向き。
- ・スターハウス（ポイントハウス）と呼ばれることもあり、搭状の形により、ニュータウンの景観に変化を与えることができる。
- ・ホール部分が閉鎖的になりやすいので、その欠点を改善するために、住棟の中央部付近に吹抜け（ボイド）を設け、開放感をもたせ、コミュニティ形成を図るタイプの「ボイド型」がある。
- ・各住戸への動線が短い。
- ・方位により、採光、通風に不利な住戸ができる。
- ・避難計画に難点がある。

「その他の用語」

<順応型プラン>

居住者のライフスタイルの変化に対応できるよう、住戸内部の間仕切などを変更可能にした計画をいう。

ただし、戸境壁の変更はできない。

<囲い込み（囲み型）配置>

住宅地の配置計画で用いられる手法の一つで、平行配置による住宅地空間の単調さを改善する方式として考え出されたもので、一つの広場を囲んで数棟の建物が配される。

また、中心には子供の遊び場や緑地などに利用する。

<ストリート型住宅>

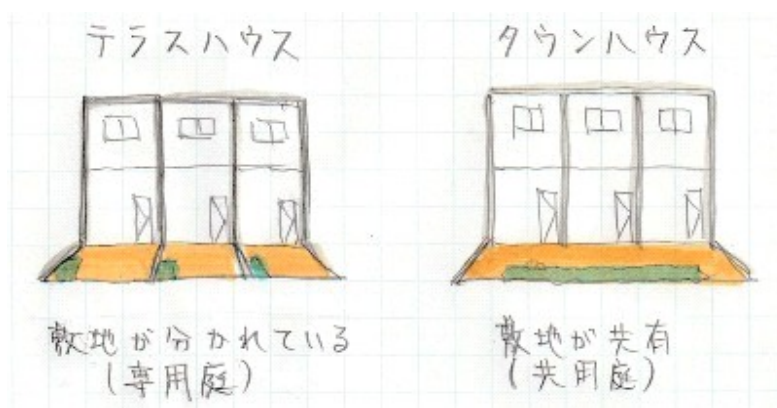
集合住宅の接地階部分において、居住者が日常生活の延長として、街並みの形式に参画できるように配置を行うことによって、街路の活性化を意図した集合住宅の住戸形式。

<テラスハウス>

各住戸が地面に接し、専用庭をもつ低層の連続住宅。

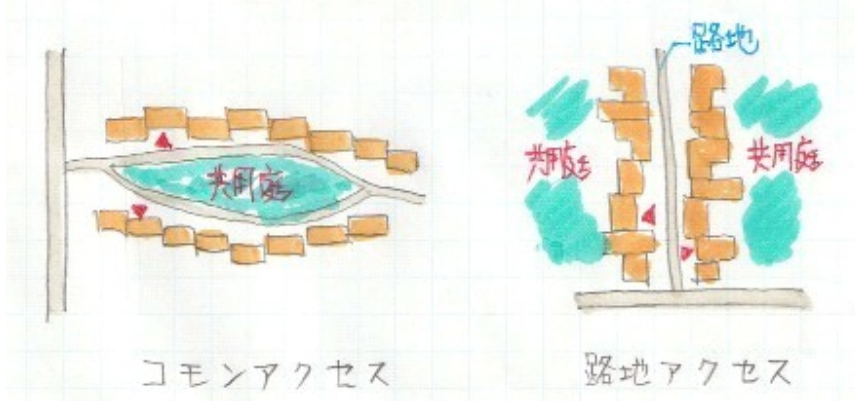
<タウンハウス>

接地性を確保しながら、コモンという共用庭を取り囲む形式の低層の連続住宅。



<コモンアクセス形式>と<路地アクセス形式>

コモンアクセス ○開放的 ○活気がある ○良好なコミュニティ
路地アクセス ○静かな共用空間 ○プライバシーが確保しやすい



<コーポラティブハウス> コーポレーション、コーポレート（団体、企業等をさす）

自ら居住する住宅を建設しようとする者が組合を結成し、共同して事業計画を定め、建築物の設計、工事発注等を行って住宅を取得し管理していく方式。

<コレクティブハウス> コレクティブ（集められた、集合的な）

各住戸の独立性を保ちながら、子育てや家事等の作業を共同で担い合う相互扶助的なサービスと住宅とを組み合わせた集合住宅。

※阪神淡路大震災後のケア付き仮設住宅の経験から、自由で自立した個人の生活を前提に日常生活の一部や生活空間の一部を共同化、共用化する高齢者の協同居住が公営住宅において実践されている。

<シェアードハウス>

複数の居住者用の個室と、リビング、キッチン、シャワールーム、トイレ等の共有空間で構成される賃貸の集合住宅。

<二段階供給方式（スケルトン・インフィル）>

集合住宅において、第1段階に住戸の構造体であるスケルトン（躯体や共用設備）を、第2段階として住戸専用部分のインフィル（内装や専有設備）を供給する方式。

<デュアルリビング>

住宅内に性質の異なる2つのリビングを設けたものをいう。

集合住宅の住棟形式を表すものではない。

「人口密度の設定」 集合住宅地の場合

- ・市街地の高層高密度住宅地：800～1,200人/ha（約1,000人/ha）程度 →1人/10m²
- ・郊外の中層住宅で300～500人/ha程度 →1人/25m²
- ・中層・低層住宅の混合開発で200～300人/ha程度 →1人/40m²
- ・区画整理の民間分譲住宅地で100～150人/ha程度

※ 1 ha = 100 m × 100 m = 10,000m²

「分譲集合住宅の特別決議」

分譲集合住宅のような区分所有建物において、管理組合の集会で議案を議決する際に、特に重要な議案について特別多数の賛成により可決することを特別決議という。

<共用部分の変更>

- ・形状又は効用の著しい変更を伴わないものは、区分所有者及び議決権の各1/2(過半)以上の賛成が必要。
- ・形状又は効用の著しい変更を伴うもので増改築を行う場合は、区分所有者及び議決権の各3/4以上の賛成が必要。
- ・建て替えを行う場合は区分所有者及び議決権の各4/5以上の賛成が必要。

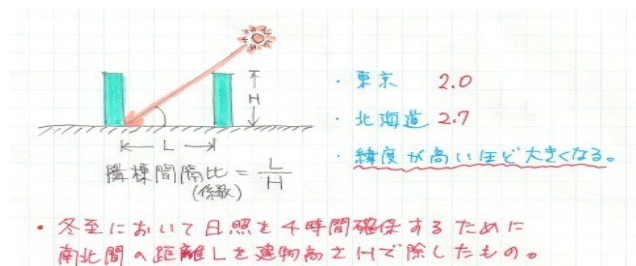
「収納計画」

住宅計画における収納空間については、収納する物の大きさを考慮し、奥行きがあまり深くない収納スペースを多めに計画し、一般的に延べ面積の10%を目安として確保する。

「隣棟間隔」

初期の集合住宅団地においては、一般に、冬至の日の日照時間から隣棟間隔が求められ、各戸に平等に日照が確保されるように、南面する住棟が平行に配置されている。

隣棟間隔/建物高さが1/2以上となることが望ましく、プライバシー（特に視線）を確保するため隣棟間隔は20m以上として計画されることが多い。



「住宅性能表示制度」 住宅の品質確保等に関する法律（品確法）に基づく制度

住宅の性能を表示するための共通ルールとして、**日本住宅性能表示基準**が定められており、性能評価方法として、**評価方法基準**が定められている。

<目的>

様々な住宅の性能をわかりやすく表示し、良質な住宅を安心して取得できる市場を形成するため。

既存住宅の円滑な**流通**や**住替え**を促進させ、**住宅ストックの質**を向上させるため、新築住宅だけでなく**既存住宅**も対象としている。

第三者機関（登録住宅性能評価機関）による、客観的な評価を実施しており、その結果を**住宅性能評価書**として交付している。

<性能評価を受けた住宅のメリット>

- ・住宅ローンの金利引き下げ
- ・耐震等級に応じた地震保険料の割引
- ・贈与税の非課税枠の拡大
- ・住宅瑕疵担保保険の加入や長期優良住宅の認定手続きの簡素化

<住宅性能表示：評価項目>

1. **構造の安定に関すること** ※ () は建築基準法に対するレベル
耐震等級 1～3 → (1 倍～1.5 倍)
耐風等級 1～2 → (1 倍～1.2 倍)
耐積雪等級 1～2 → (1 倍～1.2 倍)
地盤又は杭の許容支持力等及びその設定方法
基礎の構造方法及び形式等
2. **火災時の安全に関すること**
感知警報装置設置等級 1～4
避難安全対策
脱出対策
耐火等級 1～4
3. **劣化の軽減に関すること**
劣化対策等級 1～3
4. **維持管理・更新への配慮に関すること**
維持管理対策等級 1～3
5. **温熱環境・エネルギー消費量に関すること**
断熱等性能等級 1～7 → (UA 値 1.67～0.26) (η AC 値 3.8～2.8)
一次エネルギー消費量等級 1～6
6. **空気環境に関すること**
ホルムアルデヒド発散等級 1～3
換気対策
7. **光・視環境に関すること**
単純開口率
方位別開口比
8. **音環境に関すること**
重量床衝撃音対策等級 1～5
軽量床衝撃音対策等級 1～5
透過損失等級 1～4
9. **高齢者等への配慮に関すること**
高齢者等配慮対策等級 1～5
特定寝室 (高齢者の利用を想定する主たる寝室)
10. **防犯に関すること**
開口部の侵入防止対策

「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」

<目的> 第一条

この法律は、・・・・・・長期にわたり良好な状態で使用されることが**住生活の向上**及び**環境への負荷の低減**を図る上で重要となっていることにかんがみ・・・・・・

長期優良住宅の**建築及び維持保全の計画**を作成し、**所管行政庁**に申請することで認定を受けることができる。

新築に限らず、増築、改築する場合の認定制度もある。

※R4年10月より、**既存住宅**についても認定されるよう、**建築行為なし認定**が開始されている。

<認定基準>

1. 劣化対策

次世代にわたり住宅の構造躯体が使用できること。

劣化対策**等級3**、かつ、構造の種類に応じた基準

2. 耐震性

大地震に対し、改修の容易化、損傷レベルの**低減**を図ること。

耐震**等級2**、または**等級1**、かつ安全限界時の層間変形を1/100（木造の場合1/40）以下、または、品確法に定める免震建築物

3. 省エネルギー性

断熱性能**等級4**

4. 維持管理・更新の容易性

維持管理対策**等級（専用配管）等級3**

更新対策（共用排水管）**等級3**

5. 可変性（共同住宅、長屋）

居住者のライフスタイルの変化等に応じて**間取りの変更が可能な措置**が講じられていること。

躯体天井高さ 2650mm 以上

6. バリアフリー性（共同住宅等）

高齢者等配慮対策**等級（共用部分）等級3**

※その他、居住環境、住戸面積、維持保全計画、災害配慮などの基準がある。

<認定取得に対する支援>

・税の特例措置、補助金、融資（住宅ローンの金利引下げ）等。

<認定を受けた後は>

・維持保全の実施、記録の作成、保存

「住宅セーフティネット制度」 2017年10月スタート

民間賃貸住宅の空き家等を活用し、住宅確保要配慮者の住宅として登録できる制度。

(社会背景)

- ・ 公営住宅の増加が見込めない。
- ・ 民間の空き屋、空き室は増加している。

(国の動き：都道府県等)

- ・ 登録住宅の改修や入居者への**経済的支援**
- ・ 住宅確保要配慮者に対する**居住支援**
- ・ 一定の基準を満たせばシェアハウス（共同居住型賃貸住宅）でも登録できる。

<住宅確保要配慮者>

- ・ 低額所得者
- ・ 被災者
- ・ 高齢者
- ・ 障害者
- ・ 子育て世帯

<住宅の登録基準>

- ・ 耐震性を有すること
- ・ 住戸の床面積が原則 25㎡以上
- ・ 家賃の額が近傍同種の住宅の家賃の額と均衡を失しないこと
- ・ シェアハウスについては、別途基準が定められている。

「長期修繕計画作成ガイドライン（国土交通省）R3年9月改定」

<目的>

主としてマンションの購入予定者及びマンションの区分所有者・管理組合向けに、**修繕積立金**に関する**基本的な知識**や、**修繕積立金**の**額**の**目安**を示し、**修繕積立金**に関する**理解を深めていただく**とともに、**修繕積立金**の**額**の**水準**について**判断**する際の**参考材料**として活用していただくことを目的に作成したもの。

マンション**長寿命化促進税制**（固定資産税額の減額措置）がある。

<主な修繕工事項目> 19項目

仮設工事、屋根防水、床防水、外壁塗装等、鉄部塗装等、建具・金物等、共用内部、給水設備、排水設備、ガス設備、空調・換気設備、電灯設備等、情報・通信設備、消防用設備、昇降機設備、立体駐車場設備、外構・附帯施設、調査・診断・設計・工事監理等
長期修繕計画作成

<修繕サイクル>

長期修繕計画は、建物・設備、調査・診断、修繕計画内容、修繕積立金等の**計画期間**は**30年間**、**大規模修繕**は**12年周期**が一般的。

「防災集団移転促進事業」

災害危険区域のうち、住民の居住に**適当でない**と認められる**区域内**にある**住居の集団的移転**を促進する目的の事業のこと。

「その他の過去問例」 常識やイメージで判断できる問題が多い。（下記は全て○）

- ・一度期に多くの住民が住み始めるので、**人口構成のバランス**に**配慮**した多様な住戸平面とし、**低層部**に**保育所**と**高齢者の通所施設**を設置する計画とした。
- ・自治体による**ハザードマップ**の**浸水想定**が**1.5m**の区域内にある敷地であったので、建築物の外周等における**水防ライン**を設定し、**高圧受変電設備**と**非常用発電機**を**屋上等**の**浸水リスクの低い場所**への**設置**を計画した。
- ・**高層集合住宅**において、**排水管**及び**パイプシャフト**は、**専有部**ではなく、**共用部**から**点検**できるように計画する。

【バツ問例】

- ・「長期修繕計画作成ガイドライン（国土交通省）」に基づいて長期修繕計画を作成するに当たり、建物・設備、調査・診断、修繕計画内容、修繕積立金等について、計画期間を30年間と設定し、その間に大規模修繕工事が1回含まれる内容とした。
- ・住宅セーフティネット制度において、規模や構造等について一定の登録基準を満たしていても、シェアハウス（共同居住型賃貸住宅）では登録できない。
- ・住宅団地内の道路の改修において、歩車共存を目的として、車の通行部分を蛇行させスピードを落とさせるラドバーン方式を採用した。
- ・公営住宅標準設計51C型は、住生活の多様化に対応するため、食事室と台所とを分離した計画である。
- ・住宅の二段階供給方式における「スケルトン」は、第二段階に対応する部分で、個別性の高い間仕切りや内装の部分进行。
- ・高層集合住宅において、各階で更新ができるように、排水管の接合方法が工夫された特殊継手排水システムを採用したので、排水管及びパイプシャフトは専有部から点検する計画とした。
- ・コレクティブハウスは、自ら居住する住宅を建設しようとする者が集まって結成した組合によって、事業計画の策定、建築物の設計、工事発注から住宅の管理・運営までを行うものである。

【建物実例 バツ問例】 R4、R5、R6 は出題無し

- ・東雲キャナルコート（江東区）は、6街区に分割された敷地に、それぞれ別の建築士事務所が設計を行った低層集合住宅団地である。
（その他○問）：用賀Aフラット、岐阜県営住宅ハイタウン北方-南ブロック、ネクサスワールドのレム棟・コールハース棟
- ・茨城県営松代アパート（茨城県つくば市）は、七つの住棟により囲まれた二つの中庭をもち、屋根葺材には地元で焼かれた瓦を使用する等、周辺との融和に配慮された地上3階建ての低層集合住宅である。
（その他○問）：コモンシティ星田A2、NEXT21、幕張ベイタウンパティオス4番街
- ・求道學舎（東京都）は、居住者が共同生活をすることに重点を置き、居間や浴室等のコモンスペースの充実を図った、テラスハウスである。
（その他○問）：かんかん森、SHARE yaraicho、泉北ニュータウン
- ・茨城県営六番池アパート（水戸市）は、三つの住棟、集会室及び中央広場で構成され、中央広場については、住戸又は集会室を介してアクセスする居住者専用のものである。
（その他○問）：熊本県営竜蛇平団地、真野ふれあい住宅、世田谷区深沢環境共生住宅
- ・千里ニュータウン（大阪府）は、近隣住区の単位にはとらわれず、将来のワンセンター方式への移行等が意図された計画である。
（その他○問）：ネクサスワールドのレム棟・コールハース棟、基町高層アパート、港北ニュータウン
- ・幕張ベイタウンパティオス4番街（千葉県、1995年）は、高層板状住棟による高密度な賃貸集合住宅であり、住戸には、仕事場等として使用できる開放的なf-ルーム（ホワイエルーム）が設けられ、中廊下やコモンテラスと連続して計画された。
（その他○問）：同潤会江戸川アパート、コモンシティ星田A2、釜石・平田地区仮設住宅団地
- ・グループハウス尼崎（兵庫県）は、阪神・淡路大震災後に被災者を対象に建設された、高齢者向け住戸と一般向け住戸で構成され、サポート拠点（サポートセンター）を併設した災害公営住宅である。
（その他○問）：防災集団移転促進事業、応急借上げ住宅（みなし仮設住宅）、陸前高田のみんなの家