

空室を防ぐ!

共用スペースに求められる設備関係

Presented by IC21

「共用スペース工夫ポイント」

第4回



著者プロフィール: IC21 日黒 裕子

宅地建物取引主任者/インテリアコーディネーター/カラーコーディネーター/照明コンサルタント
 モデルルームコーディネーションおよび、住宅、店舗、歯科医院などのデザインから施工まで、内装にまつわるトータル業務を行っている。
 IC21 (http://www.ic21.net)とは、女性100人のインテリアコーディネーター集団。企業・ユーザーの間で住まいのデザインを中心に活躍中

1. 駐輪場と駐車場を、ストレスフリーに

■駐輪場管理は入居満足度
 上げる重要なポイント!

共用スペースでの入居者の要望を調査すると、駐輪設備の改善を希望する声が多い。代表的なものでは、「バイクに自転車をおぶつける形で駐輪する人がいるので、バイク置き場と自転車置き場を分けてほしい」という意見や、「駐輪している自転車が多すぎて、うちの自転車はいつも屋根の外(雨ざ



▲二段ラック式自転車置き場

らし)になっていない」という不満など。バイク置き場と自転車置き場を別々にす

る場合、敷地スペースの都合上『二段ラック式自転車置き場』を検討することもあろう。そこで注意したいのが、二段ラック式駐輪設備のデメリット面。商品によっては、自転車を乗せてラックを持ち上げるのは、女性の力では意外と大変だったり、子どもの荷台付き自転車はラックの上に乗らないこともある。このように二段ラック式にしても、必ずしも2倍の駐輪が可能になるわけではないので、問題改善の有効的な手段につながることも。

この問題の対応策としてまずは、駐輪施設に自転車があふれてしまう原因を取り除いてみよう。一番に考えられるケースとしては、退去時に自転車をそのまま駐輪場に放置して引越してしまふ、前入居者の自転車が残っていること。駐輪場にある全ての自転車やバイクをオーナーが把握するのは難しいので、入居者にはステッカーを配るという方法がオススメ。毎年違う色のステッカーを発行し、マンションの規約として、住

人は必ず自転車やバイクにステッカーを貼ることにする。貼っていない、もしくは去年のステッカーの色のままになっている場合には廃棄処分をする。そうすれば、入居者の人数に合わせた自転車台数の管理ができ、駐輪問題の解決につながるだろう。

土地面積が狭い場合、敷地内に多くの駐車台数を確保するためには機械式駐車場は有効な方法で、自走式や平置きに比べ、車をぶつけた、いたずらされる、盗難といった被害に遭いにくい。賃貸マンションの場合でも、駐車場の有無が入居率に影響を与えることもあるので、導入を検討するオーナーは多いだろう。そこで、機械式駐車場の注意点を伝えたい。まずは、車の幅や高さによっては利用できないことがある。また、建設費、使用中の維持・管理・点検費、老朽化によって設備を取り換える費用など、意外と多くのコストが発生するとい

■入居者の不満多い 機械式立体駐車場

うところ。
 実際に使用してからの住人の不満を調査すると、機械式駐車場は「入出庫に時間がかかり、同じ機械式でも上段に駐車している車と下段に駐車している車では待ち時間に差がある」という意見や「出庫後に車からいったん下りて機械操作でシャッターを下ろす必要があるのに、急いでいるときにはイライラする」という声もあった。

その他、停電時には操作できない、車の位置が地下の場合には、台風や洪水などで車が浸水する可能性があるなど、災害時にはトラブルが発生することも考えられる。最近では車を持たない若者が増えているため、ターゲットとしている入居者の年齢層によっては、駐車場の有無はさほど入居率に影響を与えないこともあるだろう。無理に狭い敷地に機械式駐車場を導入するよりも、少なくとも平置き駐車場を設置したり、駐車場以外の使い方で敷地を有効利用する方法を検討してみてもよさそうだ。

2. 求められているのは、分譲マンションなみのサービスと設備

■可能であれば導入したい 宅配ボックス

マンションエンタランスに空きスペースがあれば、ぜひ導入を検討してもらいたいのが宅配ボックス。最近では共働き夫婦が一般的になつているので、仕事が忙しくてなかなか宅配便を受け取れない住人にとっては、24時間いつでも好きな時間に荷物を受け取れるというメリットは大きい。宅配ボックスにはさまざまな種類があり、24時間オンラインで結ばれている高機能型のも



▲宅配ボックス

敷地内のスペースに余裕があれば、壁・屋根・鍵の付くゴミ捨て場を設けて、ゴミ収集日の前夜からゴミ出しを可能にしてはどうだろうか。このようなゴミ置き場があれば、「夜の間の仕事が多いので

のから、カード（電気）式、電池式、更には郵便ポストを大きくしたようなダイヤル施錠式などの安価で小型（W 45 cm × D 51.5 cm × H 18.5 cm程度）なタイプもある。高機能型の場合には、管理費やメンテナンス費用などがかかってしまうが、安価なタイプであれば費用は導入のときにしかかからない。このタイプは操作が簡単なもので、子どもなどのイタズラには注意が必要になるが、マンションの付加価値を高めるポイントと考えるとオススメしたい設備である。

■やっぱり多い ゴミの悩み

新しいマンションだと当たり前になってきているモニター付きインターホンだが、古いマンション・アパートではまだ導入されていないケースもある。防犯性を考えると一人暮らしの女性には特に、モニター越しに訪問者の確認をしてから玄関ドアを開けたいところ。物が売りや勧誘など知らない人が訪ねてきたときでも、場合によっては居留守を使う

早朝にゴミ出しができない」という人だけではなく、全ての住人にとってうれしい施設となる。ゴミ捨て場が敷地外（道路）の場合には、エンタランス以外の通路（裏口）があると、スッピンや部屋着のまま、ゴミ出し途中に出動姿の住人と鉢合わせて気まずい……なんて思いをしなくてすむ。このようなちょっとした気配りがマンションの住み心地を大きく分けることになるだろう。

■独身女性宅に欲しい モニター付きドアホン

ことが出来る。最新機種の中には、侵入者がドアや窓を開けると警報音が鳴るシステムが組み込まれている商品もあるという。防犯性の高いマンション・アパートは入居者にとって安心して暮らす住まいとなり、居心地が良い暮らしにつながるだろう。特にオートロック機能のついていないマンションやアパートの場合は、防犯対策としても導入を検討してほしい。

■一歩先をいく 賃貸マンションを

家賃設定が高いマンションの空室を埋める方法としては、入居希望者が内覧の際に、「ココって本当に賃貸？」と思うような設備の導入をしたいところ。例えばエレベーター内部に、朝はすがすがしいさわやかな曲夜は癒やしの音楽をBGMとして流してはどうだろうか。大規模マンションの場合には、モニターを設置して、最新のニュースや天気予報を配信する。これによって、傘を忘れて外出することが減るだろう。



管理人が常駐しているマンションでは、留守時に宅配便の荷受けをしてもらうことはよくあるが、さらに日々の暮らしをサポートするようなコンシェルジュサービスを提供できれば魅力的。クリーニングの受け渡しやファックス・カラークリーパーサービス、はがき・切手・粗大ゴミシールの販売、住人が自由に使えるインターネットなどがあるとうれしい。このような便利で快適な暮らしを提供し、内覧者が憧れるようなマンションライフを目指したい。