

# 空室を防ぐ!

## ユーザーもオーナーもHappyな賃貸住宅って?

# Presented by IC21

## 共用スペースに求めるモノは?

第1回



新着プロフィール IC21 日原 裕子  
 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ト/ショールーム/住宅、店舗、歯科医院などの  
 デザインから施工まで、内装にまつあらゆる業務を行っている。  
 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・ユーザーの間で住みやすいデザインを  
 中心に活躍中

### 1 外観とエントランスは わが家の顔

通りがかりに思わず振り返ってしまおうな、ズキキな外観のマンションには誰もがあがれますね。外観のブランニングをする上で重要なのは、立地や周囲の建物とのバランスです。住宅邸宅、地なのか、それとも大通り沿いの都市空間の中に建設されているかの街並みに

融合させるのか、街並みから独立させるのか、というように外観のコンセプトをしっかりと持つといいでしょう。その街の風情やステータスに合っているかも検討したいところ。住居地であれば、個性を強く主張する外観だと周囲から浮いてしまう可能性開かれますが、大通りに面している道路沿いの場合には、限りのマンションにだけ見えないようなデザインを引くデザイン

性があっても、シンボリックな建物になります。いずれの場合にも共通しているのは、その先何十年その場所に立っていること、個性のないシンプリングと趣きを併せて持つという外観がオススメです。

建物の顔となるエントランスの考え方は、入居を予想するターゲットの年齢層に合わせるターゲットブランニングをするようにです。例えば、天井・壁・床、床を交差したホワイイト系でまとめて、ガラスなどの無機質な素材が多用されているモダンな空間は、20代・30代前半をターゲット



▲吹き抜けの階段

にしたマンションというイメージではないでしょうか。一方、重厚なダークブラウン系の内装材や木の質感を表現したデザインは、30代後半以降の層に着いた世代やファミリー世代向けという印象です。エントランスがそれほど広くない場合には、一面だけダーク色を使用し、その他は明るい色にする事で空間にメリハリをつけ、広く見せる演出にもつながります。間接照明を豊富に配置させて、空間に奥行きをもたせたいです。



▲吹き抜けの階段

### 2 機能性重視の エレベーターと廊下

最近のマンションには、ICカードや非接触キーを



▲吹き抜けの階段

かざさないとエレベーターを操作することができない、防犯意識の高いシステムエレベーターを搭載しているケースがあります。こうしたシステムや大規模マンションには、住戸数の多いタワーマンションや大規模マンションに多く見受けられます。ここまでの対応ができればよいのですが、中小規模マンションの場合はコストが割に合わないというが現状でしょう。ですが、少なくとも防犯カメラはエレベーター内に設置したところ、現在では一般的になりつつありま

すが、1階のエレベーターホールからエレベーター内部が見られるようになっていれば、犯罪や不審者対策にも有効です。子どもや女性が夜間にエレベーターに乗る際、不安解消に役立つかもしれません。入居者目線で考えると、マンションの住戸数とエレベーターの割合(待ち時間)や引越の荷物が積める広さがあるかも気にするポイント。既に住戸には6人乗り、可能な場合でも、9人乗りを計画することを考慮するとよいでしょう。備付けタイプとありませぬ。その他、その方やお年寄りが入居することを考えると、ホールやエレベーター内部には手すりを取り付けたりする配慮があるとうれしいですね。転倒の危険を回避するために、共用スペースの段差はなるべく抑えま



▲吹き抜けの階段



▲屋上緑化

最後の、屋上の有効利用を検討してみましょう。多話題の屋上緑化は、都会の賃貸マンションの場合、入居率UPの効果が期待できます。オススメの理由としては、

屋上緑化をすることにより、建物の断熱効果が高まります。階下に伝わる熱が減ること、屋内の冷暖気度が上がり、エアコンの使用度合いが軽減されるという省エネ効果も期待できます。このように、省エネ効果も期待できるという理由から、最近のマンションには、屋上緑化(一般的に断熱施工方法を欠き、その上、植物を植える)が普及しています。最近の根が防水板を突き破るというリスクを減らすため、このようにフラットな屋根のフェイェルを敷きます。この上、断熱材を敷き、その上に防水層をつくり、土を盛るという手法です。最近では軽質コンクリートが多用されています。緑化スペースは区別をとり、入居者に提供し、マンションの大きな売りになります。断熱や省エネ、土を好まない草花を持つ観葉植物が好きな方にとっては、魅力的なオプションとなることでしょう。自治体によっては、ビートアップ制度や改善制度として、助成金制度を充実しているところもあるので、工事をする際には、確認してみ