

成瀬についての話題を提供する「きめたハウジング NEWS Paper」。今回は賃貸住宅の間取りについて取り上げます。

## 頭のよい子が育つ間取り？

### ●頭のよい子が育つ家

「頭のよい子が育つ家」という本を皆様はご存知でしょうか？2006年に発売された本ですが、当時話題となり、この本の要素を取り入れたマンションが販売されました。また、つい先日も横浜市青葉区でこの本の要素を取入れた建売住宅が販売されていました。

内容としては、有名私立中学校に合格した子供たちの自宅の間取りを研究して、どんな家・間取りだったのかを検証していくものです。立派な子供部屋はいりません、「書く」コミュニケーションを大切に、家族の気配が感じられる部屋づくり、などなど。例えば、吹き抜けを設けてお母さんがご飯を作っている気配が感じることができるようにする、玄関に黒板を置いて親が問題を出し、子供が答えを書くスペースを設ける、などなど。

分譲住宅の場合には、いろいろと工夫を取り入れることができるのですが、賃貸住宅の場合にはスペースが限られておりなかなか難しいのが現状です。「頭のよい子が育つ間取り」とまでは言わなくても、お客様が気に入る間取りというものには共通点があります。

### ●人気のある間取り

最近の部屋探しはインターネットを使って探している方がほとんどです。ご来場の方のアンケート記入上では35%ぐらいの方がインターネットを見てのご来場ですが、実際に話をしてみると60~70%ぐらいの方がインターネットを見ています。そうなるとう人気のある＝お客様が選ぶ可能性が高い、間取りはインターネットで見栄えのする間取りであるといえます。

お客様の要望としては、リビングダイニングが広い、全て洋室であること、バス・トイレ別などが挙げられます。昔は家族数が多かったため、リビングダイニングの広さよりは間数が多い方がよいというニーズだったので、40㎡で2DKであったり、65㎡で4LDKなんてこともありましたが、今は部屋数よりはゆったりとしたスペースが好まれます。ただしルームシェアをする方も時々見受けられますので、そういった場合には間数重視の場合もあるため、全てリビングダイニング重視というわけではありません。

### ●具体的には

既存住宅をリフォームする場合、構造躯体の関係や予算の都合上、大幅な間取り変更することはかなり難しいことと言えます。既存の部屋をリフォームする場合は、リビングダイニングと一部屋を一体にして広くすることぐらいが限界です。

今回ご紹介するのは、新規に建築する賃貸住宅のプランニングをしたケースです。

成瀬のマーケットとしては、現在単身者向けの間取り(1R~1DK)が少し供給過多になっていると言えます。その理由としては、単身者といえども従来の20㎡ぐらいのものでは広さ的に飽き足らず、30~40㎡ぐらいのものを求めるケースがでてきている点、単身者の勤務先である新横浜やみなとみらいの店舗事務所が減少している点などが挙げられます。そのためプランニングとしては、単身者でも新婚さんでも汎用性のある1LDKタイプ。それとファミリータイプでも賃料設定が抑えられる2LDKタイプでプランニングをしました。

### ●1LDKタイプのケース

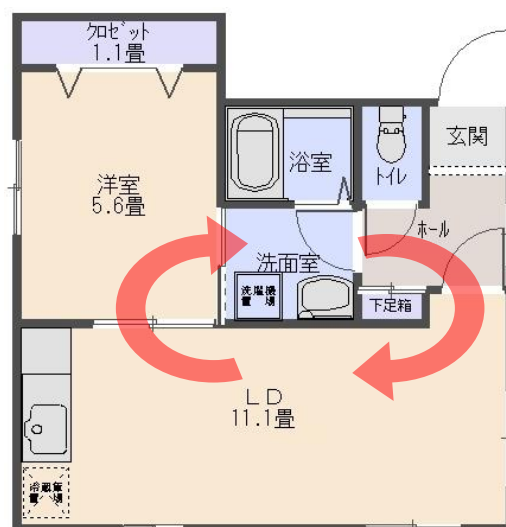
間取りをプランニングするときには当然ながら敷地形状が重要になってきます。そのため今回のケースが全てに当てはまるわけではありませんのでご了承ください。

一部屋40㎡ぐらいでの想定でハウスメーカーから提案があったのは「間取り①」の2DKタイプでした。最終的には「間取り②」のような1LDKタイプになりました。

間取り① 2DKタイプ



間取り② 1LDKタイプ



当初プランの2DKタイプは、賃貸物件ではよく見るプランですが、ルームシェアとして友達同志で借りるのならばよいかもしれませんが、単身用や新婚さん用としては間数が多すぎる、かといって独立の部屋が必要な子供用としては全体的に狭すぎるので、借り手として迷う間取りです。

一方で1LDKタイプは家事導線やリビングを広く使うこと(洋室の引き戸を開け放せば)に配慮をしており、インターネット上でも見栄えのする間取りになっています。また、新婚時に借りて、子供が生まれて大きくなった時にはこういったグルグル回ることができるといえる間取りは、子供が喜び、またコミュニケーションが生まれる「頭のよい子が育つ間取り」になるはずですよ。

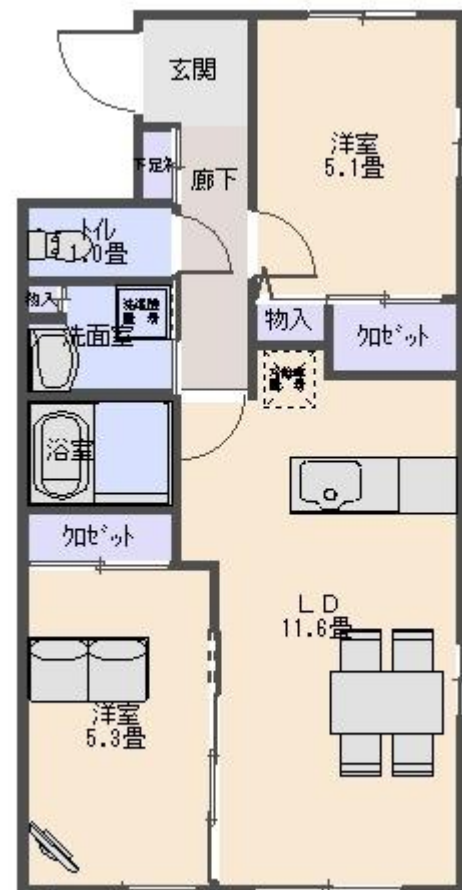
### ●2LDKタイプのケース

次にご紹介するのは2LDKのタイプです。これから建築する場合には1LDKタイプがよいとは書きましたが、2LDKタイプも需要がある一方で物件がないのが実情です。3LDKや4LDKタイプは戸建賃貸や分譲マンション貸しの場合があり、供給されていますが、2LDKタイプはあまり供給されていません。

ただし2LDKタイプもうまく間取りを考えなければ㎡数が大きくなってしまい、賃料設定が高くなり、なかなか決まらないというケースもでてきます。

今回ご紹介するのは50㎡の2LDKタイプ(間取り③)となります。2LDKとしては狭い方になります。間取りの特徴としては、リビングダイニングと洋室を一体として使うことができる、カウンターキッチンで家族のコミュニ

間取り③ 2LDKタイプ



ケーションをとりやすい、というものでこれも「頭のよい子が育つ間取り」を意識したものとなります。

単身用であったり、新婚さん向けであったりするため、必ずしも「頭のよい子が育つ間取り」を意識する必要はないかと思いますが、最近の顧客ニーズを考えると、リビングダイニングを広く＝家族のコミュニケーションが取りやすくなる、リビングダイニングと洋室の区切りは壁ではなく引き戸で＝立派な子供部屋はつくりやすい、などと共通点があるように思われます。



今のお客様は居住空間にも個性を求めます。日本人の特徴としては極端な個性は嫌われますが、考えられた個性は好まれる傾向にあります。

今回は間取りに関してですが、間取りだけではなく設備や外構、条件などいろいろと「考えられた個性」を追求していくことがこれからは重要になっていくのではないのでしょうか。