

01.

Apartment House.
- Designed By Student. -

ISAMI LAB. 08ta019 RISA.ONISHI

Project

本研究は、三好不動産、BiVi福岡とのコラボレーション企画「建築学生によるリモデルマンションの設計・施工・販売」として実施しているものである。どのようにしてマンションの空室を埋めるのか。ありきたりな部屋では入居はなかなか決まらない。学生の意見を取り入れて個性的な部屋をつくり、入居者決定までつなげていくことが本研究の目的である。

これまでの日本では、古くなったら新しいものと取り替える、または、新しくつくるという考えが主流だった。しかし少子化が進むにつれて空室が目立ち、入居者争奪が激しくなっている今日、古くなった部屋をきれいにし、新しく付加価値をつけて提供することが、むしろこれから主流になってくる。





02.

Apartment House. - Designed By Student. -

ISAMI LAB. 08ta019 RISA.ONISHI

Site

福岡県福岡市博多区東比恵4丁目2-30 兼信ビル 905号室

本研究に与えられた部屋は、福岡市博多区東比恵4丁目2番30号兼信ビル905号室である。博多駅まで徒歩15分の場所に立地する一部屋で、福岡市営地下鉄東比恵駅まで徒歩1分という、交通の利便性に優れた物件である。道路を渡ればコンビニエンスストア、スーパーマーケット、銀行があり、高セキュリティ設備も備わっているため、生活環境は大変充実している。



マンションの空室に対して、不動産業者とオーナーが行ってきた従来の対策だけでは、入居希望者のニーズに応えられなくなってきた。対策としては、図1に示すものが一般的に行われているものであるが、これは入居者のメリットにはなってもオーナーにとっては値下げ競争に負ければ他者に入居者を取られる上に、確保できないという2重のデメリットである。こうした金銭的な対策だけでは入居者の確保が難しくなってきた今日、古くなった設備を入れ替えたり、畳からフローリングへの模様替えをしたり、間取り変更して新しい付加価値をつけることが入居者を確保し、長く住んでもらうための近道である。

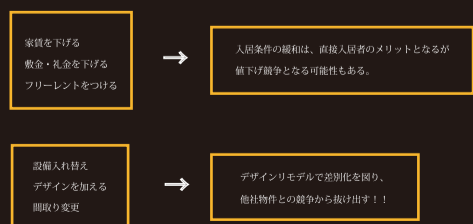
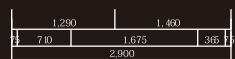
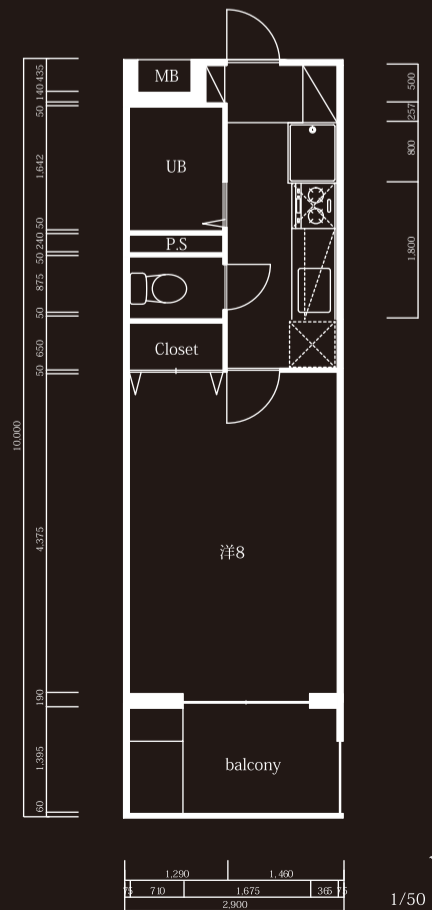


図1 空室対策

Concept

本研究では、毎年多くの新築物件が施工され、築年数の長い物件には入居希望者が目を向けなくなっている今日、既存の物件にリモデルを行い、新しく付加価値をつけて入居希望者のニーズを読み取った設計・施工・販売までのプロセスを実施する。

Before.	構造	SRC造 11F
	面積	24.65 m ²
	間取り	1K
	築年数	14年





03.

Apartment House. - Designed By Student. -

ISAMI LAB. 08ta019 RISA.ONISHI

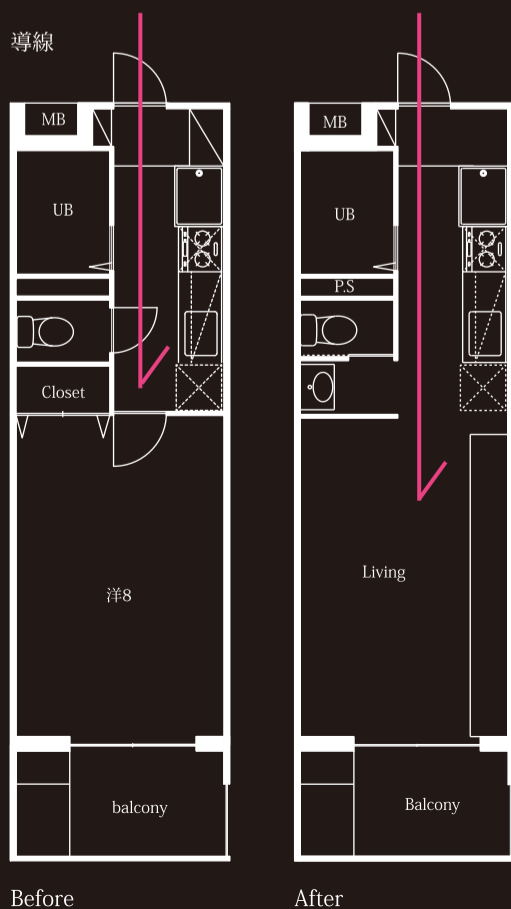
Planning

ワンルームといえば、一人暮らしができるギリギリのスペースが確保され収納スペースはほとんどない場合が一般的で、そこに住む人たちは各々工夫を凝らして住んでいる。(Q1参照) そこで、事前にアンケート調査を実施した結果と意見をもとに、大胆かつ収納力のある棚壁収納を採用し、従来箆筒やクローゼットにしまっておいたものを、あえて見せることで店舗のようなお洒落な空間に仕上げようと考えた。(Q2.Q5.参考)

衣類や食器、すべてのものを隠して収納するのではなく、意図的に表出させてディスプレイとして活用することで利便性を追求し、洗濯の際、ハンガーで干したTシャツがそのまま収納できるようにポールを設置した。ロングコートもかけられるように高さを1m以上に設定している。(Q4.参考)

ここではものはすべてインテリアとして表出するという考えが基本である。しかし、誰もが他人に見られたくないもの、隠しておきたいものもある。そこで棚壁の一部に扉を設置して、プライバシー保護にも配慮した。

本研究では、ホテルの一室にいるような、玄関から部屋まで仕切るものない落ち着いた空間をイメージして、キッチンと部屋を区切るドアをなくしたことで、他のワンルームとの差別化を図った。落ち着いた色調を設定し、入居者は男女を問わず、年齢層は学生から20歳代の社会人をターゲットとしている。



Before

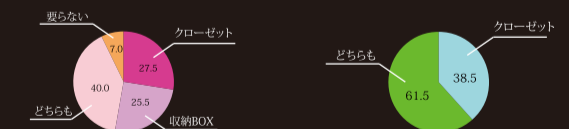


After

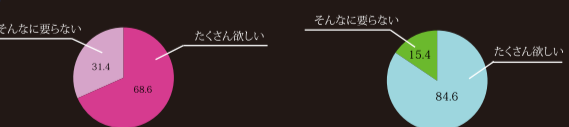
Q1.あなたの部屋の不満は何ですか？



Q2.収納の大きさについて



Q3.キッチンの収納について



Q4.ウォークインクローゼットについて必要か



Q5.備え付け収納棚について



男性 女性 単位：%

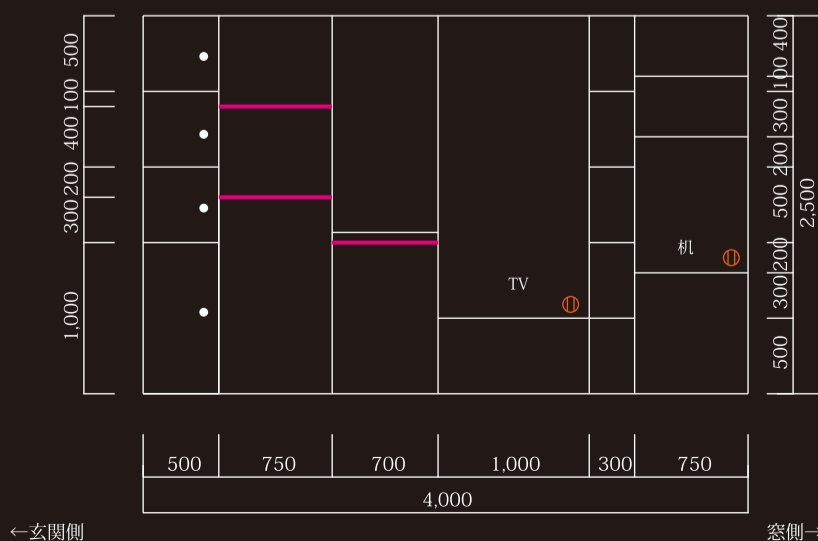
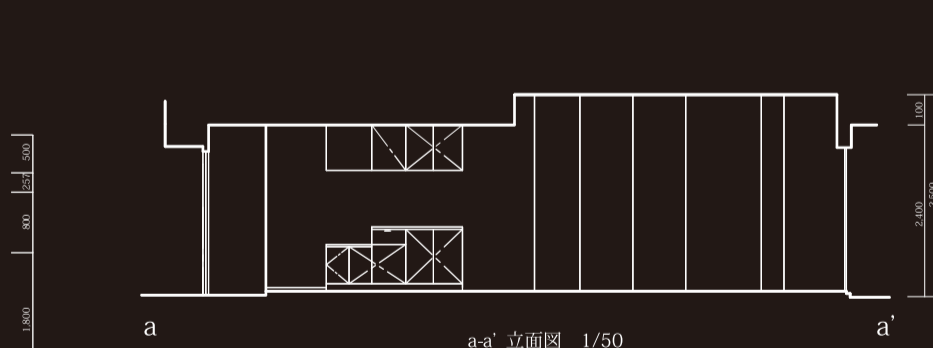
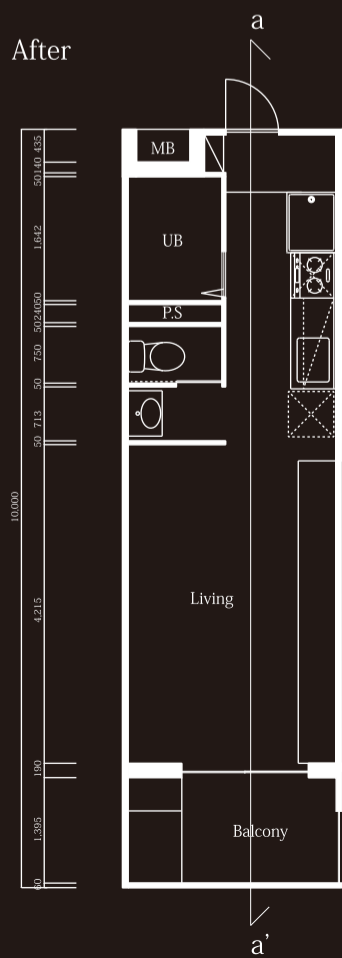
※アンケートは約300名ほどの建築学科、住居インテリア学科、芸術学部の学生に行った。内容は抜粋してある。



04.

Apartment House. - Designed By Student. -

ISAMI LAB. 08ta019 RISA.ONISHI



壁棚設計のポイント

- ・棚は一部可動式 (TVの上と左隣のボールの上)
- ・TVと机の場所は固定し、コンセントの位置を決定
- ・机の横の収納スペースは、書類や本などゆったり置けるように高さを50cm間隔に設定
- ・奥行き50cmの棚
- ・色は白と濃い茶色を選択し、落ち着いた部屋に
- ・扉付きの棚には掃除機や下着など見せたくないものをゆったり収納できる

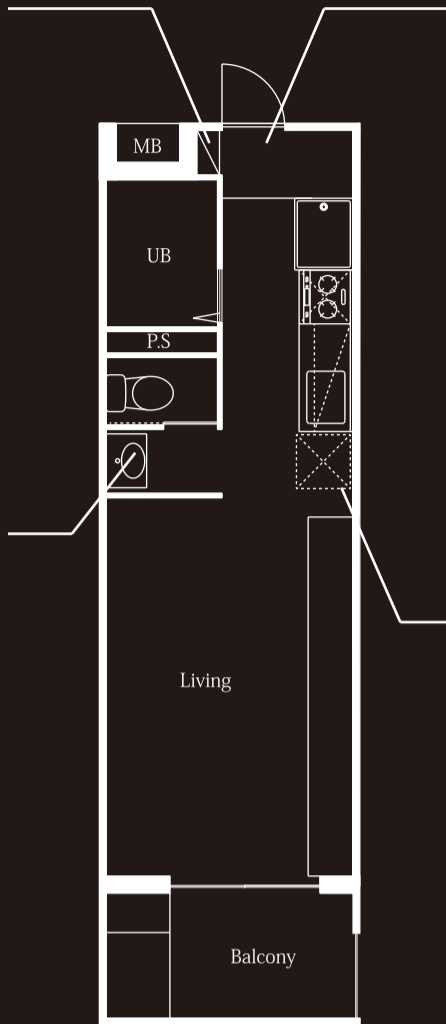
使用部材

- 床材
ストリークナット WD-727
- 洗面
タソス IS-768
- キッチン
レザー TC-7526



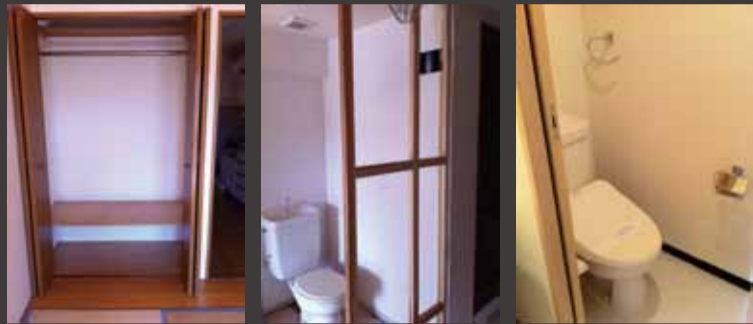
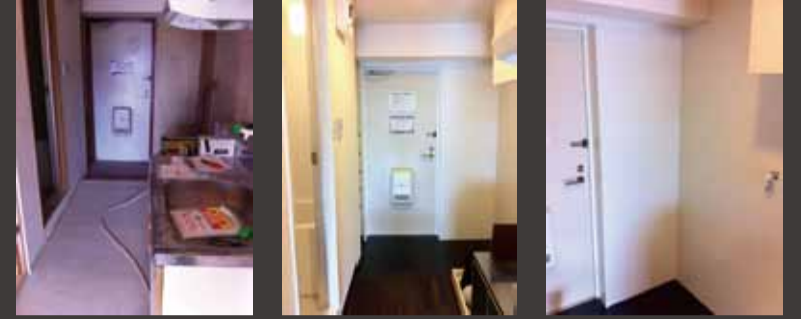
靴箱

もともと設置されていた靴箱を取り除き、新しくポールをつけて、女性の場合ヒールはかかとの部分でポールにひっかけて使い男性のシューズはそのままおしても落ちないように設計している。
玄関のドアを開けた瞬間から見える収納が始まっている。



玄関

玄関の古いタイルは全部剥いで取り除き、新しくタイルを貼りなおして、重厚感を漂わせる。ホテルの一室にいるような雰囲気を入りから味わえるようにした。
また、横に少し開いたスペースは自転車を家の中に持ち込み、フックで立てかけるように引っかけて収納できるようにしてある。



洗面所・トイレ

この部屋には洗面所がなかった。一人暮らしでも浴室で毎日セットするのではなく、外で顔を洗ったり、髪の毛をセットできる場所をどうにかして設けたく、クローゼットがあった場所に洗面所をつくり、トイレに引き戸でスムーズに入れるようにした。

キッチン

収納扉のシートは剥がれおち、年季漂うキッチンも、床の色に合わせて品のある緑のシートを張り、ねじがカビで汚かったタイルも張りかえて、掃除がしやすいように配慮した。



天井

天井は、ボードを取り払いコンクリートをむき出しにして高さを出した。
また、同系色の色味でコンクリートをきれいに整えた。照明は、ペンライトを採用し、空間演出にもこだわった。



05.

Apartment House. - Designed By Student. -

ISAMI LAB. 08ta019 RISA.ONISHI

ーディスプレイデザインという提案ー

1DK、予算80万円という条件のもと始まった今回のプロジェクト。いかにして他社物件と差別化を図り、入居者確保までつなげるか、アンケートや敷地調査をして人々のニーズを読み取り設計しながらたどり着いた答えが、「ディスプレイデザイン」だった。

ディスプレイデザインのメリットは、物が片付けやすいという点。アパレルショップやcafeを想像してみてもいい。物が取りやすくスッキリ収納されていて、なおかつインテリアとしても活躍している。それを1DKに活かすことができれば、今までの1DKは何の変化もなくつまらない部屋という印象も払拭できると考えた。

デメリットとしては、壁棚は固定されているため部屋がその分狭くなってしまいが、収納スペースも確保された部屋は1人で住むには十分な広さである。

また、他にないデザイン性が話題性を呼び宣伝効果も期待できるため、入居者確保がしやすくなる上に、学生が設計することで、設計にかかる費用を部屋の部材等に充てられるため、より良い部屋をつくることができ、オーナー、不動産には十分なメリットである。

このプロジェクトが成功し、入居者を確保できればまた新しくプロジェクトが立ち上がり、今後マンションの中古ストックが見直され、付加価値を付けた物件が注目されるだろう。

