



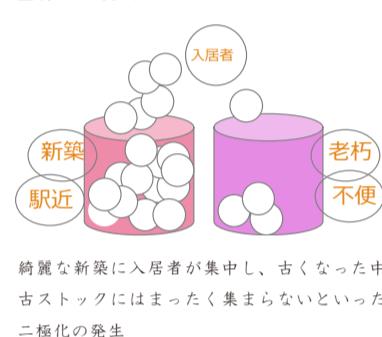
住む人の日常をつくる 不満レスな部屋づくり

～ワンルームマンションのリノベーションを通した楽しい生活の研究～
三好不動産スマイルデザインプロジェクト連携事業 謙見研究室 14TH015 江川詩乃

01 リノベーションと賃貸業界の問題

□ 様々な要因

現在の賃貸業界では、空室率の増加が大きな問題となっています。これは様々な要因から事態は年々進行しており、現在早急な対策が求められている。その中で、コストを抑えながら中古ストックに新しい付加価値をつけることができるリノベーションが有効な対策として注目されている。



綺麗な新築に入居者が集中し、古くなった中古ストックにはまったく集まらないといった二極化の発生



借り手市場による賃料下げ競争により、オーナーたちがしっかりした家賃収入を得ることが出来ず、対策が出来ないことでの空室放置



人口減少による賃貸需要低減の一方で、相続税対策による土地活用により新築物件が増加していくとゆう、アンバランスによる、急激な空室増加。

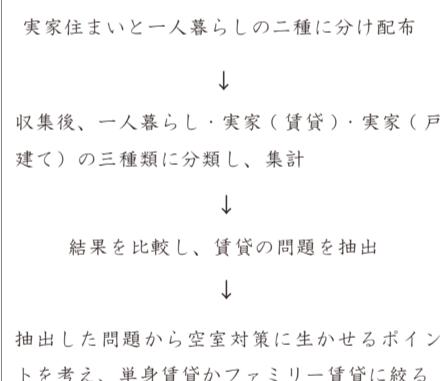


原因を把握せずにいた誤った空室対策により、空室の原因が改善されないことで空室が継続、結果資金不足となり、策がとれない状態となる。

02 賃貸の現状調査する。

■ ステップ① 学内アンケート配布

□ アンケート配布の流れ



■ ステップ② アンケート調査結果 一人暮らし

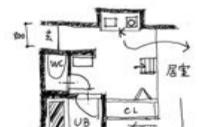
	全体会員	男性会員	女性会員
実際に住んでみて	1 広さ	立地	広さ
良かったポイント	2 立地	広さ	間取り
	3 間取り	収納・防音	綺麗さ
実際に住んでみて	1		
悪かったポイント	2 収納	老朽・騒音	広さ・設備
	3 広さ・騒音	収納・ロフト	収納・キッチン

「単身賃貸」 = 1人暮らし調査アンケート 計 76人

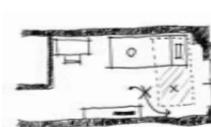
一年生：20人 二年生：16人 三年生：34人 四年生：6人

	全体会員	男性会員	女性会員
家を決める際	1 家賃	家賃	家賃
重視したポイント	2 広さ	立地・広さ	セキュリティ
	3 立地	綺麗さ	広さ
家を決めた際	1 間取り	間取り	キッズ対応
妥協したポイント	2 家賃・広さ	立地	家賃・広さ
	3 立地・キッチン	広さ	独立洗面台

収入の少ない学生は、出来るだけ家賃を抑えたいことがうかがえる。しかし、実際に家を契約する時の妥協点から女性は家賃が少々高くなても家の内申を優先するに対し、男性はできるだけ家賃を抑えたいと考えが読み取れ、男女で家に対する見方が違うことがわかった。けれど、住んでみて悪かった点には男女関係なく「間取り」が一位に入っており、一番生活に直結する「間取り」が男女関係なく妥協できない「不満」ポイントであると考えた。また、間取りの不満から学生層は趣味やデザインに特化した部屋よりも生活のしやすさや使いやすさ綺麗さを室内に求める傾向が強いと感じた。



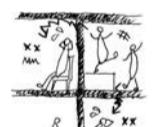
奥いが回るワンルームプラン



細すぎる間取り



使いづらい造作棚



構造による騒音

03 キーワード「楽しい」とは。

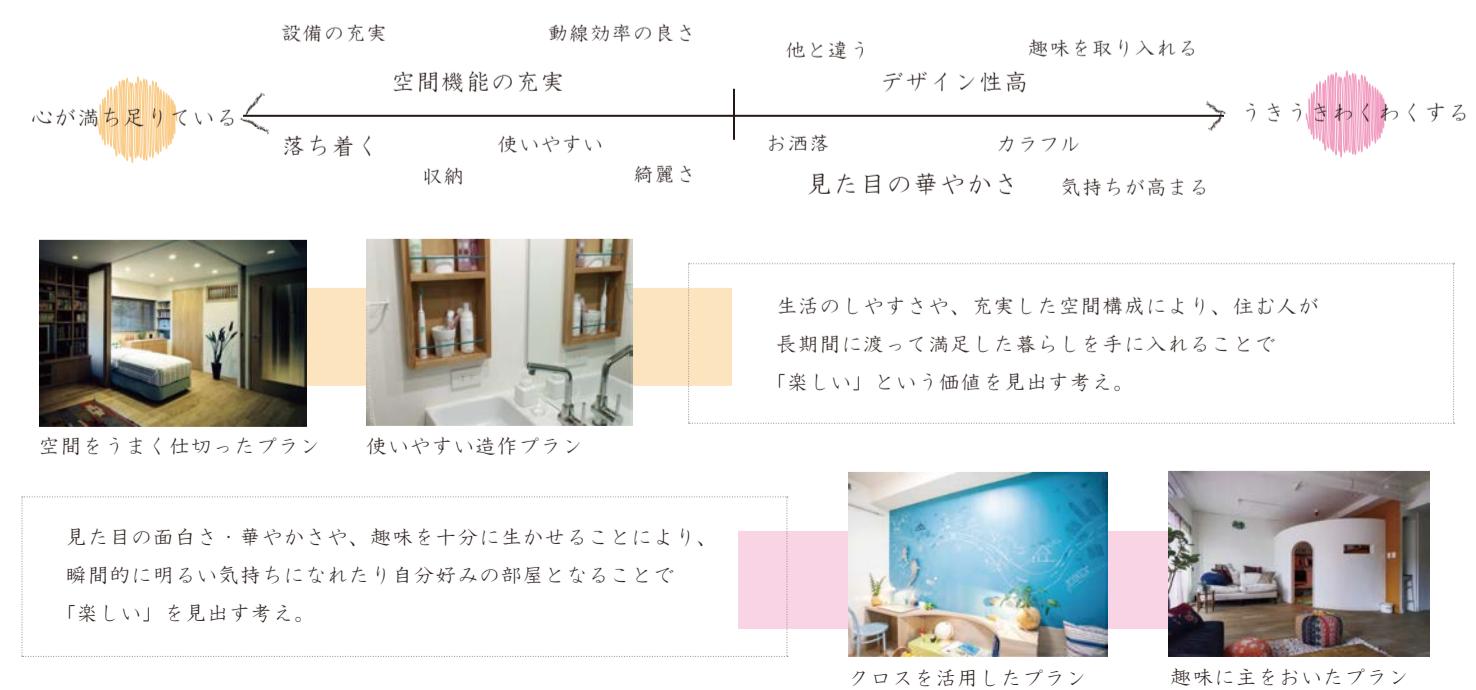
家が快適だと思うにはどうしたらよいか。
我が家が住みたい場所になるには

どうしたら。

我が家が不満になるのは満足度が低いからである。満足度が高いと自然とその家の生活はとても楽しいものになる。では、不満を減らしながら家に楽しいを造り出せば良いのでは「楽しい」か。「楽しい」生活とはなにか、分析し「楽しい」を二つの要素にわけた。

「楽しい」とは
心が満ち足りて、うきうきするような明るく愉快な気分
主に自分の行動を通して持続的に感じる快さをいう語

■ 「たのしい」の考え方視感図





風情溢れる、唐人町。

福岡市中央区唐人町は、福岡市の中心街である天神エリアから約1.5km西に位置する。市営地下鉄の唐人町駅から天神駅までの所要時間は4分、博多駅までは同じく約11分と都心に近い。また、ヤフオクドーム（プロ野球・福岡ソフトバンクホークスの本拠地）などがある百道エリアに隣接し、ここへ伸びる広い道路がいくつも通る。しかし古くから商店街と多くの寺社の存在により風情溢れる町でもあり、全体的に雰囲気は落ちている。唐人町都市化の一方、昔ながらの閑静な趣が感じられる場所である。



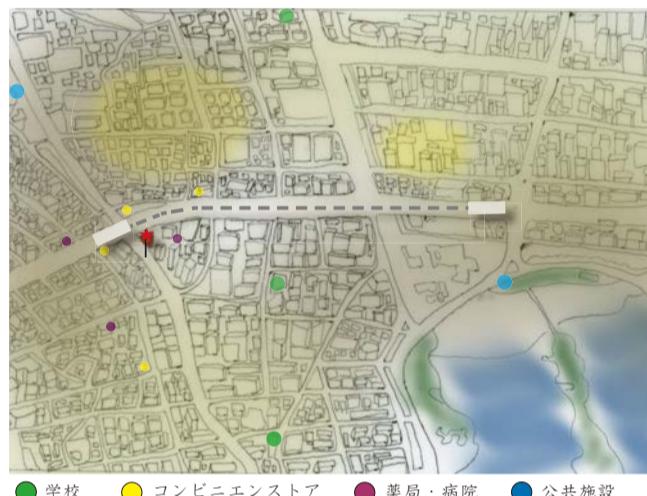
04 物件について。

■ 物件情報

ハウゼ唐人 205号室

間取り・床面積	1DK/26.3 m ²
所在階・階数	2階/4階建
総戸数	15戸
種別・構造	マンション/RC
築年月	1986年01月(築32年)
主要採光面	西側
交通	福岡市地下鉄空港線 唐人町駅徒歩1分 福岡市地下鉄空港線 大濠公園徒歩11分 バス 唐人町下車 徒歩2分

■ 周辺環境分布図



□ ピックアップ



周辺調査の結果、当物件の周りには徒歩15分圏内に学校が3か所あり、学生層にとてもニーズの高いエリアにあることが分かった。また、立地はかなり駅近くと同時に多数のコンビニや薬局、病院、公共施設に囲まれており、とても良い条件にある。これらのことから、ターゲットは学生層に定めた。

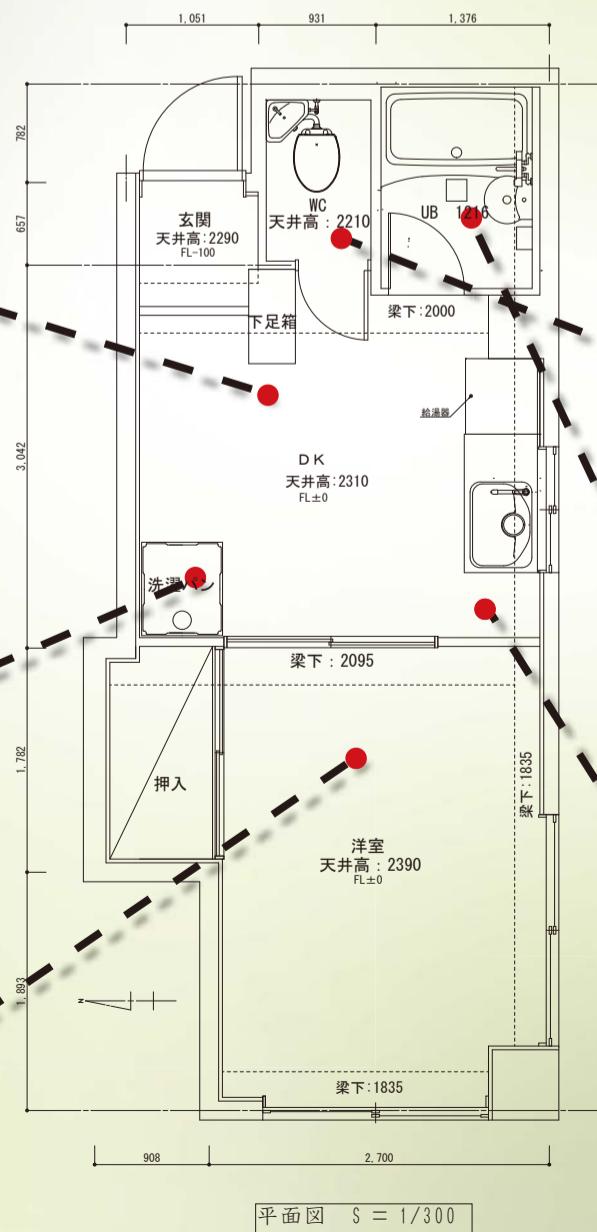
05 室内の問題点を見つける。- 詳細 -

外観は築32年の通り、綺麗とは言えない。また立地はとてもいいが大通りに面しており、通り沿いの新築マンションと比較すると古さが目立つ。外観の古さのネックから今回は室内でいかにターゲット層に幅広く支持をもらうかがポイントとなった。そのため、周りより家賃を抑えながら、室内の機能を向上させ、住みやすさを作り出すことで、住む人に楽しいと感じさせる室内改善をほどこし、キーワードである「楽しい」=心が満たされる部屋づくりを目指す。

Before

DKからみたWC・UB

玄関を入って左側に、WC・UBの順でDKから直接アクセスする形態になっている。問題はDKからWC・UB・玄関・キッチン・居室すべてにアクセスできることから、生活動線と客動線が混雑し、それぞれの領域が同化してしまっている点と、浴室やキッチンの露出が大きい点である。また、脱衣室や独立洗面台がないため、それらを収納する場所もないが、それらの棚をレイアウトして設置するほどスペースもない。



DKからみた WC

かなり老朽化して見えるトイレである。広さは1500×900と狭くはないが、広さが逆にトイレの古さとチープさを際立てており、全体的に住まいのトイレというにはかなり寂しい雰囲気が漂っている。他よりは早急に対策が必要を感じる点はないが、トイレ内の雰囲気を変える工夫は必要だと考える。

DKからみた洗濯パン

玄関を入ってすぐ、目の前に洗濯機置き場がある。問題は、玄関からの露出が大きい点と、浴室と対称して反対にあり、使い勝手があまり良くない場所にある点である。また、脱衣室や独立洗面台等の、洗剤を収納する場所もないため、後の設置が必要になる。



DKからみた UB

浴室の中に洗面スペースがあるタイプ。問題は、築年数からくる老朽化がみられる点と、浴室の壁が古めかしく、ターゲット層には受けが悪いと感じる点である。この浴室自身はかなり汚いわけではないが、壁の上からクロスをはることができるタイプのため、新しいものと交換する必要がある。

DKからみた居室

開口が2か所と主要採光が西ということもあり室内は明るいが、問題はとてもあつい点である。しかしエアコンが奥焼き出し窓の壁にしかないため、居室とDKを仕切ってしまうと、かなりきついものではと考えた。事前に調査したアンケートから、室内温度環境の悪さから引っ越し事例も見られたため、ここも対策が必要だと考える。

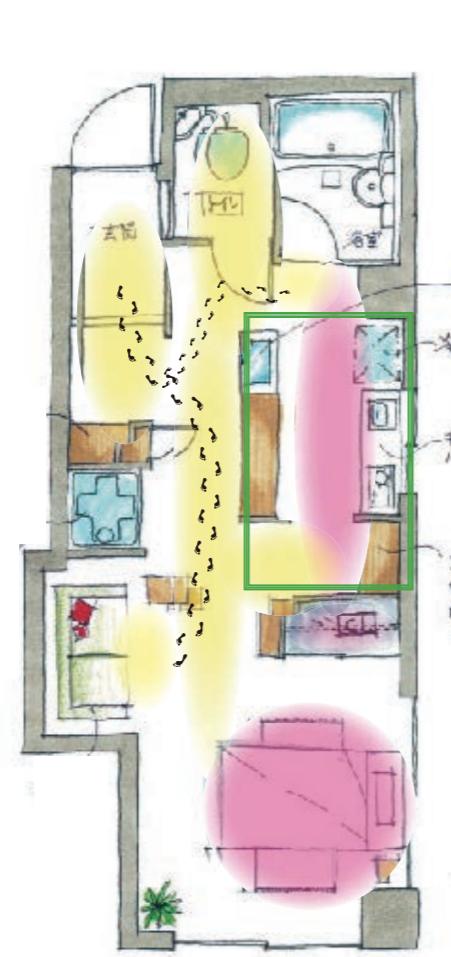
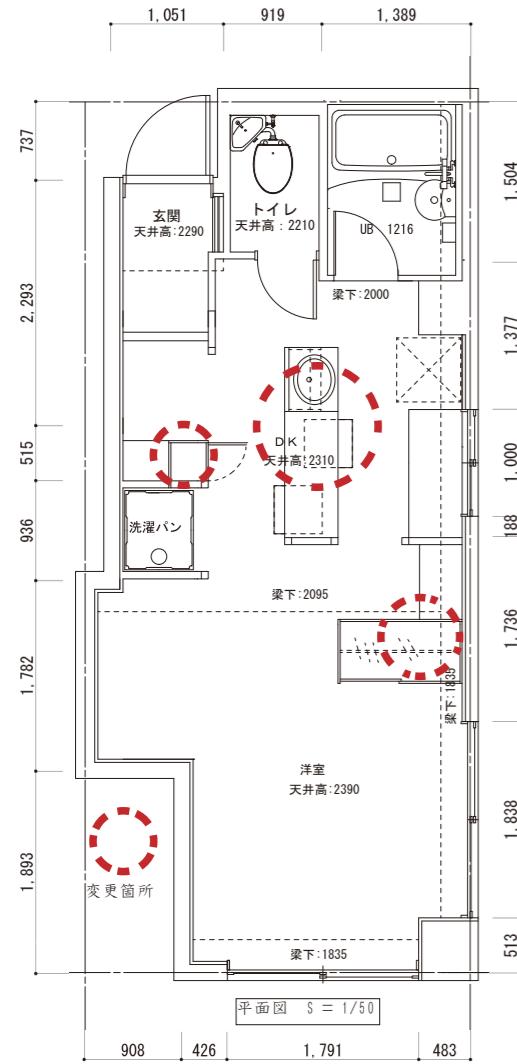


DKからみた K・冷蔵庫置き場

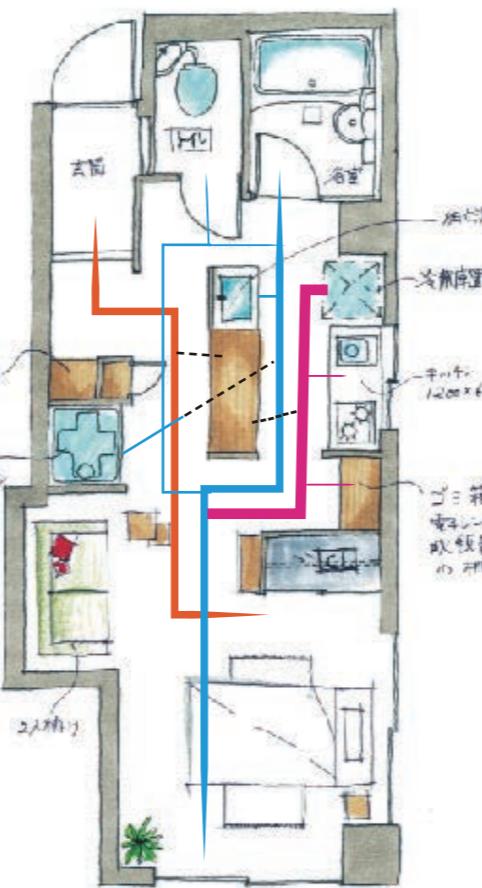
少し広めのキッチンが壁付けしてある。問題はキッチンがかなり老朽化しており交換が必要な点と、冷蔵庫置き場が500程度で冷蔵庫を置くのがぎりぎりかまたは置けない点である。また、ごみ箱や炊飯器、電子レンジといったキッチン家電を置くスペースが無く、キッチンが広いわりに使いづらそうに感じた。

06 プランニングする。- プロセス -

step 1



▲ 動線の一日の流れ



□現状の問題点

- ✓ DKからWC・UB・玄関・キッチン・居室すべてにアクセスでき、生活動線と客動線が混雜し、それらの領域が同化する
- ✓ 浴室やキッチン等の隠したい場所の露出が大きい
- ✓ 脱衣室や独立洗面台等、衛生品を収納する場所もないが、それらの棚を設置するスペースもない
- ✓ 玄関からの洗濯機の露出が大きい
- ✓ 浴室と対称して反対にあり、使い勝手があまり良くない場所にある
- ✓ 主要採光が西側で室内は明るいが、空調が奥壁のみで締め切ると室内がとてもあつい
- ✓ WC・UB・Kの全体的な老朽化
- ✓ ごみ箱や炊飯器、電子レンジといったキッチン家電を置くスペースが無い
- ✓ クロス・床材の汚れ
- ✓ 給湯器が室内にある

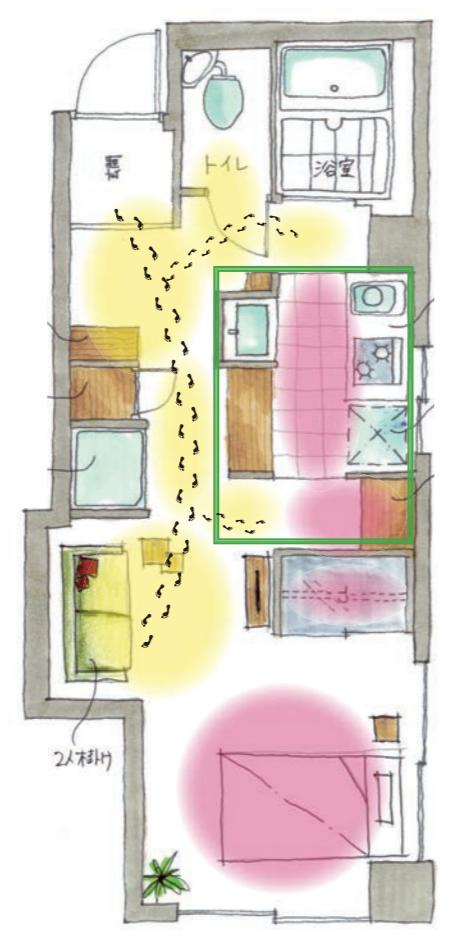
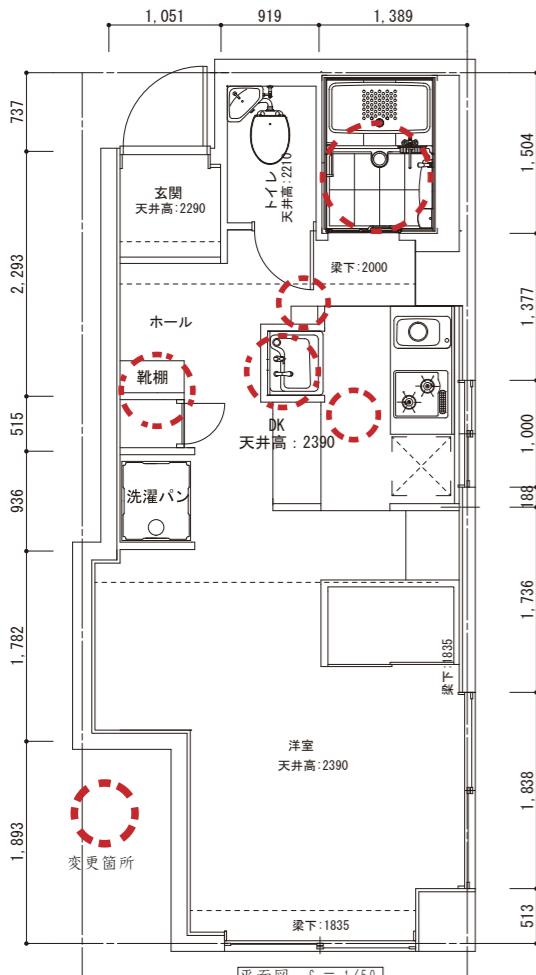
予算が120万程度のため、お金のかかる水回りは動かさないプランニングで解決させる

□プランニングポイント

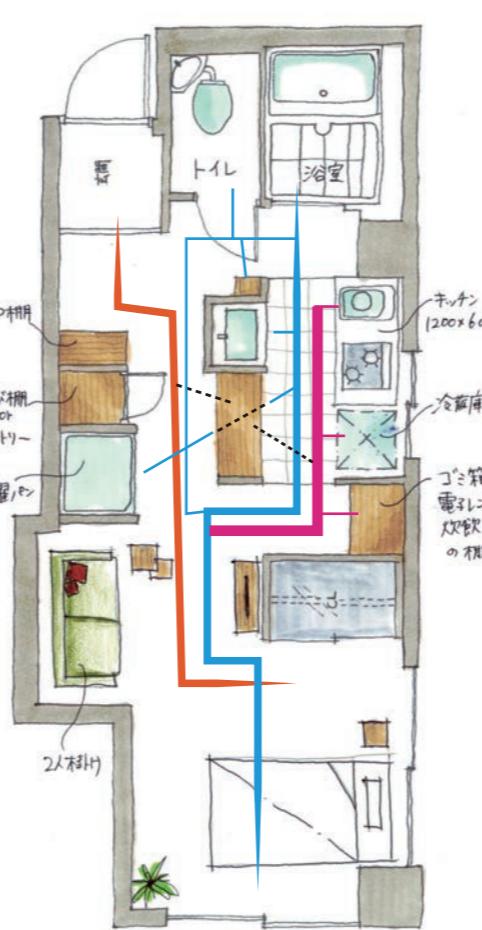
大きなポイントは、DKの中心に独立洗面台と壁で挟んだテーブルを配置することで空間を仕切り、新たなスペースを作り出している点。DKは狭いが必要な要素を組み合わせたユニットを配置することで、無駄な壁を作らず動線・領域の混在を解決させた。また、玄関からの洗濯機の露出はホールスペースの縦空間の余裕を利用し、靴棚を作ることで解決させ、プラスαで横に300×300×H400程度の棚も制作した。これは、ターゲットにした学生層の中で美容専門学校が一番物件から近く、その学生たちの勉強道具としてのカット用模型頭の収納場所としている。キッチン周りについては、キッチン家電のスペースを作り、使いづらさに対するプランを挙げた。居室のプランは、CLの位置を左図の位置に移動させ、キッチンと居室を仕切っている。これは、西日による暑さや空間を広げるためワンルームにしたことから、臭気や居室からの露出等を防ぐためである。また、居室の空間をねじらせ、リビング空間と寝室空間を作りだし、客動線が寝室空間まで及ばないようにした。

□打ち合わせで明らかになったこのプランの修正すべき点

- ✓ CLで仕切るのはいいが前より収納率を下げてまで必要なのか？他にキッチンを隠す方法を探しては？
- ✓ DKを仕切ったのは良いが空間の境目がまだ曖昧で、客動線が家事ユニット（緑枠）に干渉している
- ✓ 動線の一日の流れから、もう少し効率の良いものにできるのではないか？
- ✓ 靴棚寸法や位置・頭棚は他の使用方法をもう少し具体的にする



▲ 動線の一日の流れ



□現時点での問題点

- ✓ 浴室やキッチン等の隠したい場所の露出が大きい
- ✓ 脱衣室や独立洗面台等、衛生品を収納する場所もないが、それらの棚を設置するスペースもない
- ✓ WCの全体的な老朽化
- ✓ ごみ箱や炊飯器、電子レンジといったキッチン家電を置くスペースが無い
- ✓ クロス・床材の汚れ

□プランニングポイント

大きなポイントは、step 1 のままで、独立洗面台とテーブルの機能をきちんと分けるため必要な分だけの壁を設計した。また、老朽化していたキッチンは1200×600に縮小し、その他のスペースを広げた。その分作業スペースがへったが、中央に設けているテーブルを活用することができる。このテーブルは他にも、脱衣した服を一時的に置けることで、遠い洗濯機と浴室をつなげる役割を果たしたり、近くにある頭棚から取り出した頭を使ってそのまま練習や勉強等ができる場所でもある。これはそれぞれのスペースや距離問題などを一括に解決してくれる機能である。また、前回の修正点である靴棚・首棚は、頭棚をその他の用途に考えたとき、教科書棚やバントリー等を考えたいため、玄関付近に余裕があることを活用し、左図のように分けて変更させ、それぞれに余裕のあるものとした。

DKを仕切ったが領域の境目が曖昧な点は、給湯器を外に出したことでキッチン回りを100mm床上げし、床材も変え、空間の区別化を図ることで少し改善が見えてきた。老朽化したUBは、外に洗面台を作ったため、元の洗面付きUBタイプでないものを新しく入れ、その分手前の空間をひろげた。

□打ち合わせで明らかになったこのプランの修正すべき点

- ✓ 引き続き→CLで仕切るのはいいが前より収納率を下げてまで必要なのか？他にキッチンを隠す方法を探しては？
- ✓ DK空間の境目の曖昧さがもう一步で、客動線が家事ユニット（緑枠）に干渉しやすい状態である。
- ✓ 引き続き→動線の一日の流れから、もう少し効率の良いものにできるのではないか？
- ✓ 客動域の廊下巾をもう少し広くする工夫はできないか

step 2

07

plan point

テーブルでつくる。



住む人の日常をつくる。

勉強する



服を脱ぐ



料理をする



物を置く

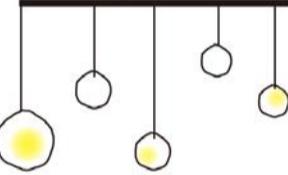


家を選ぶとき人は、生活を想像して不満の数少ない物件を選ぶことが多いと聞く。しかし、ほとんどは住んでみないとわからないことが多い。そこで、住みづらさや使いづらさを、住まい手は諦めるかその家を去るかして対処するのだ。

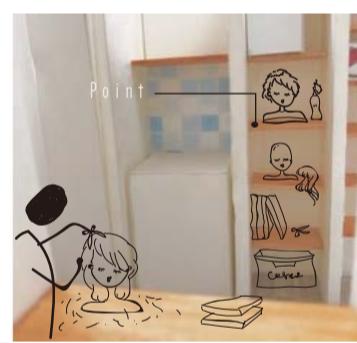
この家では、不満レスな生活を作り上げる要素としてテーブルを作る。このテーブルにはポイントはが2つある。まずは壁と壁の間に板を挟みテーブルを足無しで浮かせている点である。こうすることにより、造作家具というイメージを与えず、機能を曖昧にしている。機能を曖昧にさせることで、住まい手がどんな使い方をしてもよいのである。右図のように使用する想定もできるが、テーブルの下や上に棚や家電を設置してもよいのである。そうゆう風に、住まい手が住み方を制限させる機能ではなく、住まい手が日常を作り出す機能として存在する。

2つ目は、それが置かれた場所により空間が出来上がっている点である。例えば、ピッフォーの平面では浴室と洗濯機が離れており、とても無駄な動線が増えるプランであったが、このテーブルは、それを浴室→テーブル→洗濯機という形で繋ぐ役割を果たすのである。これにより入浴する際の無駄な動線は省かれるのである。また、このテーブルは生活動線(見られたくないところ)と客動線(来客者がいききするところ)を緩やかに仕切る役割をはたしている。

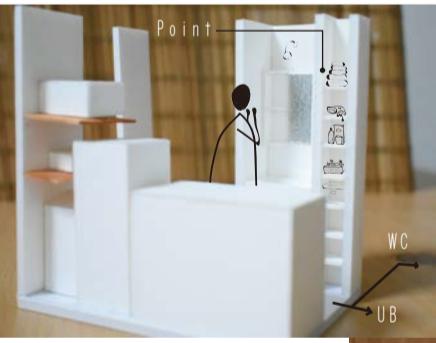
日常の造作をつくる。



ターゲットにした学生層はとても靴が増えます。また、こだわりの靴をしまい込むのではなく目に見える形でなおす。靴棚と向かいに姿鏡をつけることで、出かける最後のおめかしの仕上げをする。12足分収納可能。



一番近い学校に美容専門学校がある。美容生は頭の模型を使ってカットの練習をするが、その頭は確かに転がっていることが多いと聞く。そこで十分な寸法をとった造作をテーブルの向かいに作る。位置的にパントリーや教科書棚にも活用できる。



洗面台の周りは生活用品があふれがちなどころである。この部屋は洗面台のエリアが脱衣エリアでもあるため、タオルの収納場所も欲しいと考えた。これらをまとめる棚である。



脱衣エリアと離れている洗濯機だが、洗剤類は洗面台の下などにしまうことが多い。そのため、洗剤類を周りに混雜させないため、手に取れる洗濯機の上部に造作する。



■ 家事ユニット＝キッチン+冷蔵庫+レンジ+炊飯器+ゴミ箱

キッチン周りに機能を集約させる。

必要不可欠な要素ニ家事ユニット

□ キッチン 1200×600×900 ニロコントローラー

□ 造作棚

Ⓐ ゴミ箱ゾーン 350×500×900

開閉を考えたうえで取り出しやすい高さ

Ⓑ 炊飯器ゾーン 350×500×1300 (H=400)

五合炊きまでの炊飯器平均サイズ

300以内×400以内×250が余裕で収まる

Ⓒ 電子レンジゾーン 550×500×2290 (H=990)

電子レンジの平均サイズ

500以内×400以内×300が余裕で収まる

Ⓓ 冷蔵庫置き場

☆一人暮らしの冷蔵庫200L未満平均サイズ

470×470×1200以内

140Lクラス 自炊を考えている人で最低限必要なサイズ

200Lクラス 毎日自炊する人で余裕を持って使えるサイズ

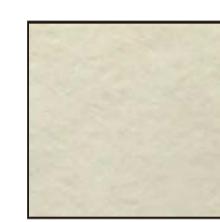
△置けるサイズ

600×600×1300以内

□ 室内仕上素材



フローリング



DK床 CFシート



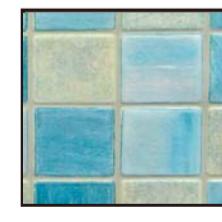
玄関タイル



トイレ奥壁クロス



キッチンクロス

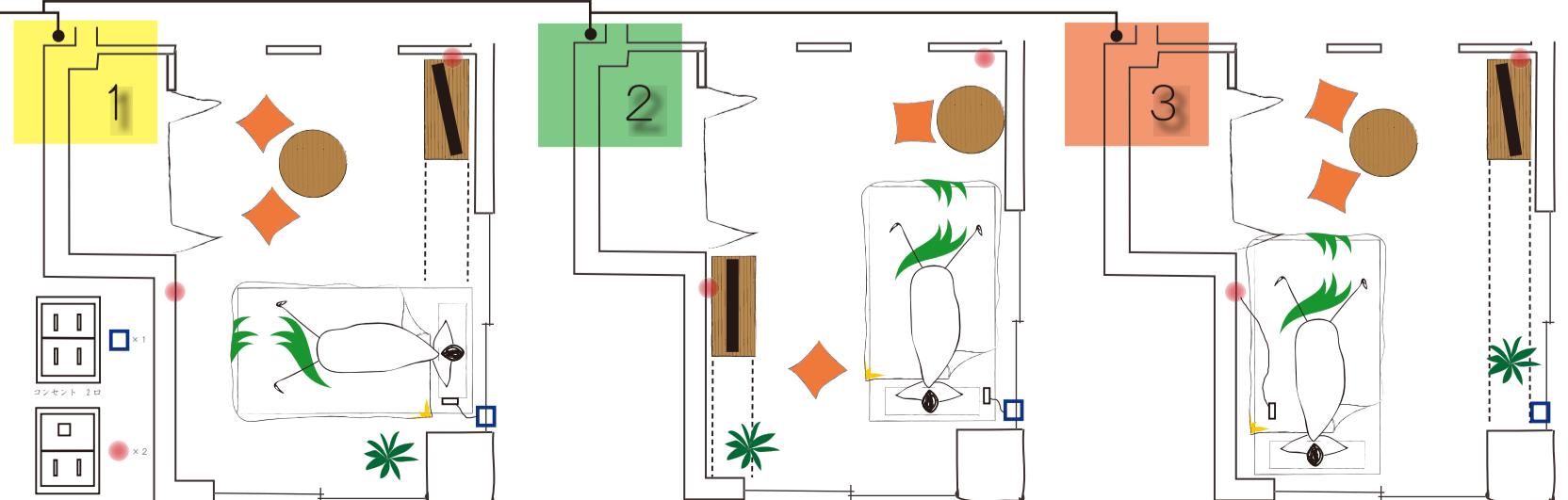


洗濯パン奥壁クロス

日常模様を変える。

学生向け住まいアンケートの不満の中で多かった意見で「家具レイアウトが限られる」という点があった。この一番の原因として「コンセントの位置・個数」の意見が多かった。これは、テレビ線が一箇所しかないのでテレビ台の位置が限定され、それをを中心に家具レイアウトするためや、ベッド附近にコンセントが欲しため、位置的に不本意などこにベッドを置くしかないなどといった制限がかかるためである。

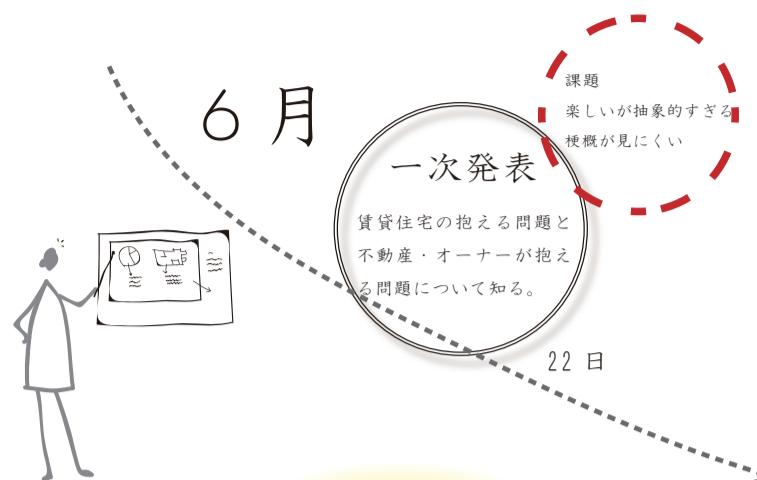
そのため、この部屋では大きな移動を伴う家具レイアウト想定をしたコンセント配置と適切な数の設置を行い、上記の不満を打ち消し気兼ねなく模様替えができるようにした。



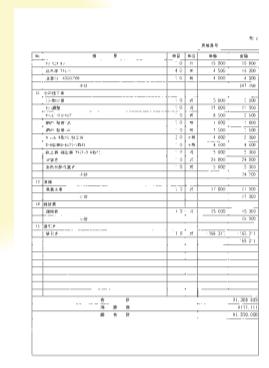
室内テーブル 500
テレビ台 700
シングルベッド 2000
クッション 100
観葉植物

8

リノベーション実務をまとめる。

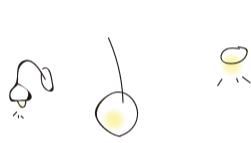


□ 見精書



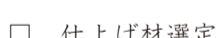
第3提案

三好不動産様にプレゼンして頂くためのプレゼンシートを作成し、手渡す。このプランを一瞬でわかっていたいただくために、この時点でカラーイメージまで決め込んでおく。より、わかりやすくするために、模型も作成し手渡す。



突きこんでいく
実際に対象物件の室内の床に、
工事予定の箇所をマスキング
テープで作り上げる。ここで、
より実物に近い距離感を感じ、
平面図の修正すべき寸法地図
について突き込んでいく。

8月



担当者様からの声

この家賃でこの間取りはもったいない！
難しい賃貸物件をよく変えた。

入居者に引き渡し完了後、研究テーマである「楽しい生活」について表現していく。

九月末に清掃一日経て完工。三好不動産
担当者様・施工管理会社様に挨拶。

29

宗工

sangetsu・宝スタンダード・LIXIL 等から仕上げ材の候補を選び

現場に直接見本を並べながら、適切な仕上げ材を選定していく。造作の色は造作工事時で決める。

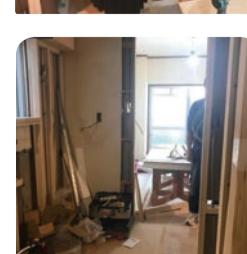
担当技術者さんに換

担当技術者さんに挨拶し
イメージを伝える。ここで
大体の流れを把握しながら
工事の過程をとらえていく。



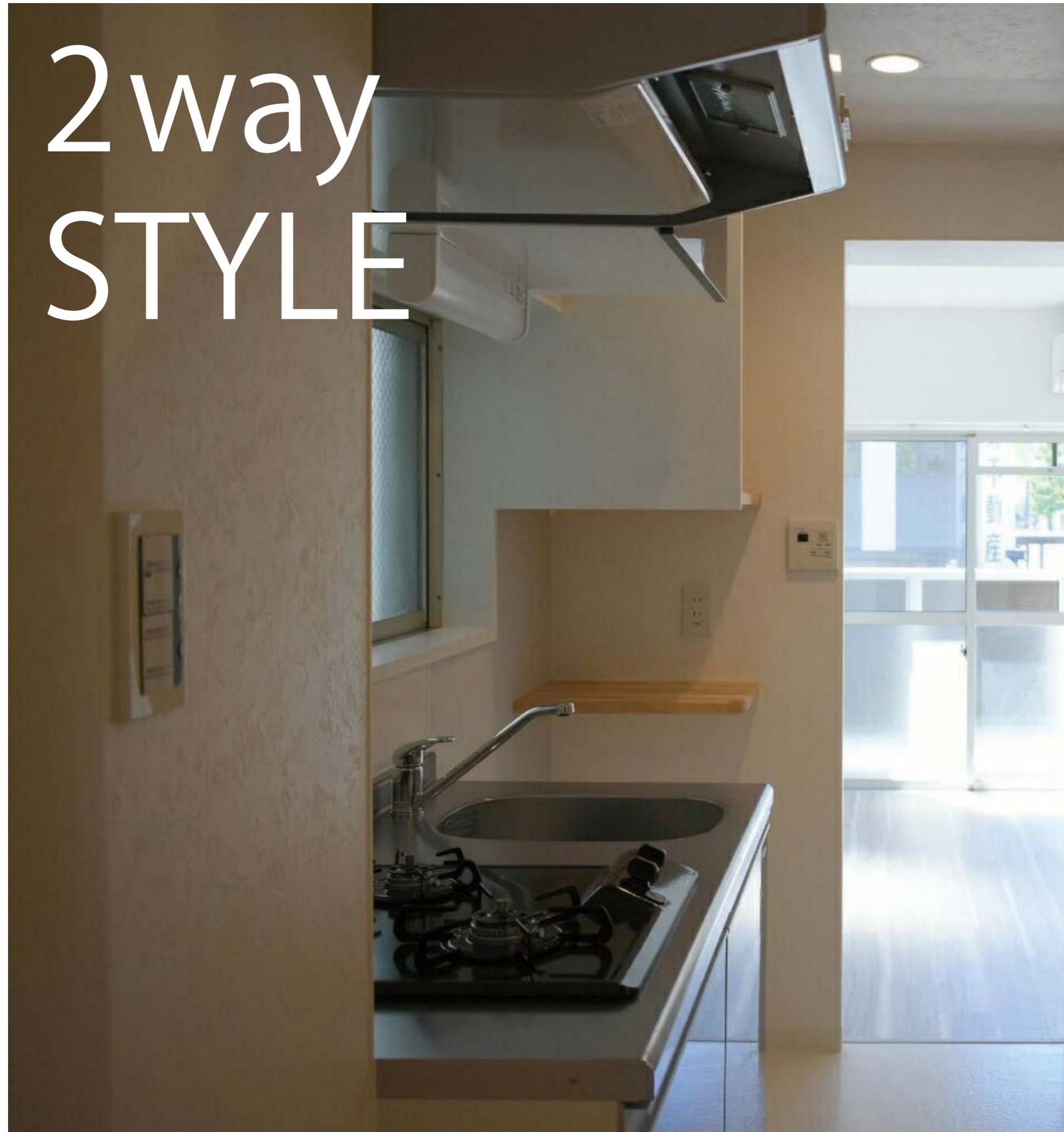
卷之三

造り付けだなが持つかわから
ないと発覚したため急速確認に
いき、どうするか協議し決定
同時に机の仕上げ方法、色、カーテンの種類を決める。



Journal of Health Politics, Policy and Law, Vol. 32, No. 4, December 2007
DOI 10.1215/03616878-32-4 © 2007 by The University of Chicago

2way STYLE



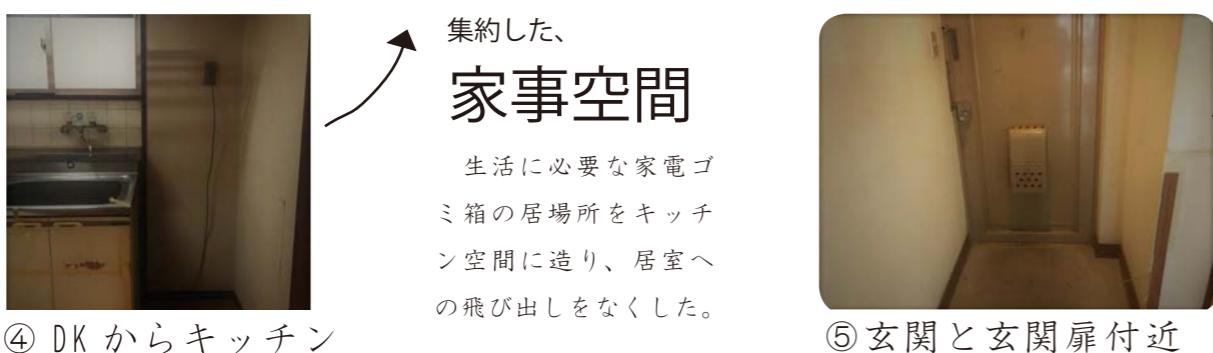
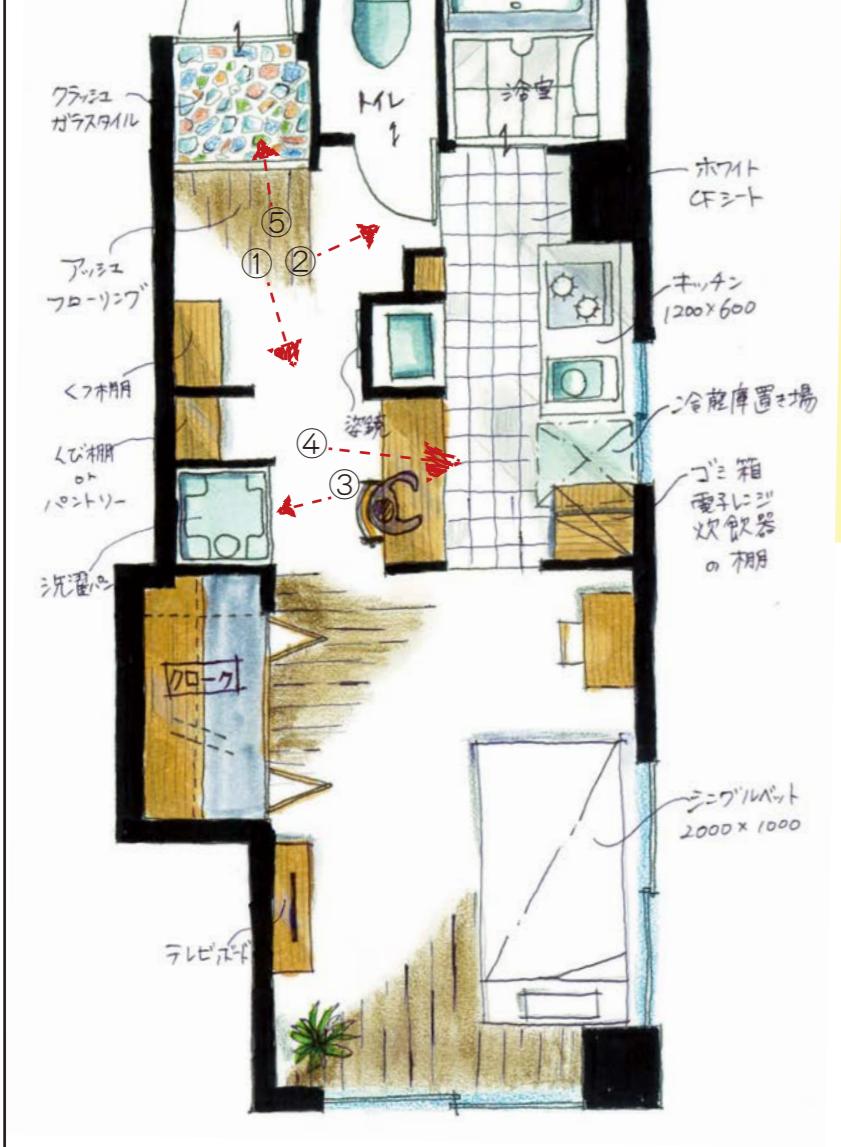
暮らしやすい、配置。



09 「住む人の日常をつくる」をコンセプトにしたリノベーションデザインが完成。中央テーブルをポイントとし、ワンルームでありながら、個人動域と客動域の二つの通りをつくりだし、1dkのように感じる間取りへ。新築ではこだわりきれない細部まで生活をイメージしてこだわり抜いたリノベーションだからできる、新しい形の完成。

■ 完成写真





10 中古賃貸リノベーションで広げる、楽しい生活

現在、日本の賃貸物件にはありふれた間取りが溢れています。もちろん、ありふれた間取りでも新築のような設備の充実した部屋だと家賃は少々高くても素敵です。しかし、同じ間取りであるとするなら、その新築と中古ストック勝負は目に見えているでしょう。けれど、ありふれた間取りしかない新築に出来ない技、それがリノベーションです。

01 学生層

02 社会人層

03 空間確立

04 使いやすさ

05 趣味

06 W-C

07 玄関収納

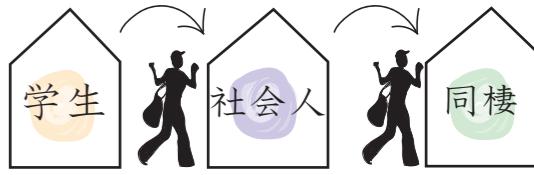
08 部屋選びに必要な納得式

09 不満のない楽しい生活

10 ターゲット層を分ける

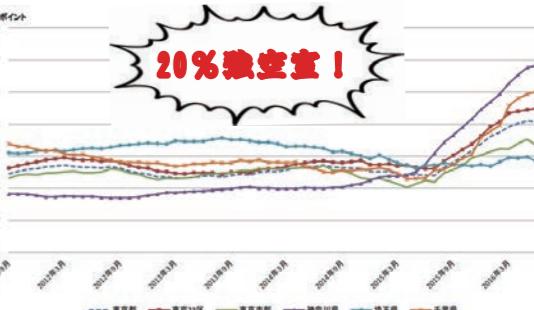
学生・来客系	50%
学生・趣味系	10%
社会人・会社系	30%
社会人・趣味系	10%

01 賃貸物件の持つ良さ

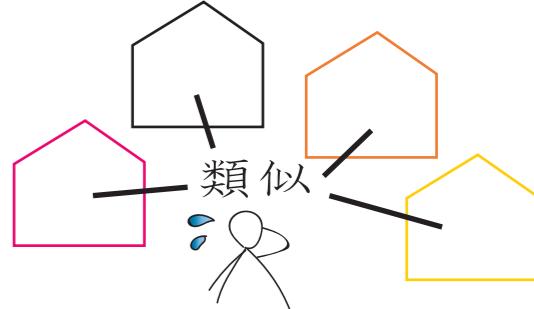


ライフスタイルに合わせて住みかえる事ができる

02 日本の賃貸業界の現状



03 似たような間取りの大量生産



04 リノベーションの価値

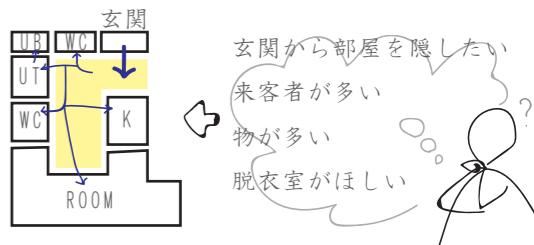
リフォーム …修繕修理

状態をマイナスから0に戻す

リノベーション…修繕修理 + 改善

状態をマイナスからプラスへ価値を作る

05 ライフスタイルに合わせた間取り



06 敷地を読み直す

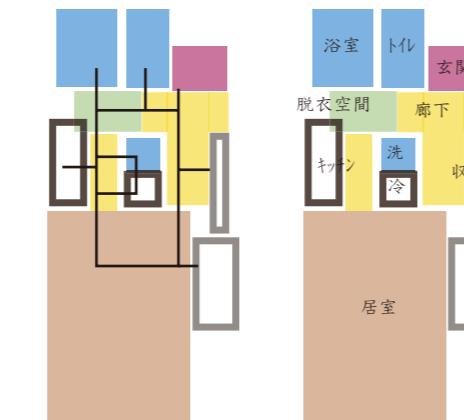


01 玄関収納がある部屋 - 使いやすさ -

morning

1Rの間取りで空間の広がりをみせながらも、隠したいエリアを必要な機能で隠しながら必要な空間も生み出しているデザイン案。このデザインは完工させたリノベーション案と考えは一緒であるが、前者では予算の関係上動かすことができなかった洗濯パンを中央に移し、冷蔵庫置き場とまとめて空間を構成している。本当に必要な機能のみで仕切ったため完工案より、居室を広くすることができた。また、このデザイン案はもともと学生向けにしつつ万人に選んでもらえるように考えた案だったが、より使いやすさの点で社会人層にも納得してもらえるよう、玄関の壁面に収納を計画した。巾2000に靴棚・もの置台・ハンガーフック・全身鏡をレイアウトし、毎日使用するものがそこに置いたり掛けけておけるようにしました。また壁面棚は好きなものを置いたり飾ったりすることもできるので、見た目も楽しい。

■ 動線エリア計画



玄関からのイメージ



■ ターゲット層 「社会人」+「学生」

23歳 男性 公務員の方にインタビュー

Q1 どんな部屋だと住みたいと思いますか？

居室がそこそこ広ければいいけど、造り付け棚とかついたら嬉しい。初めての一人暮らしだから、家事がしやすい間取りがいい。

Q2 部屋選びで重視する点は？（三つ）

家賃・室内洗濯機・収納

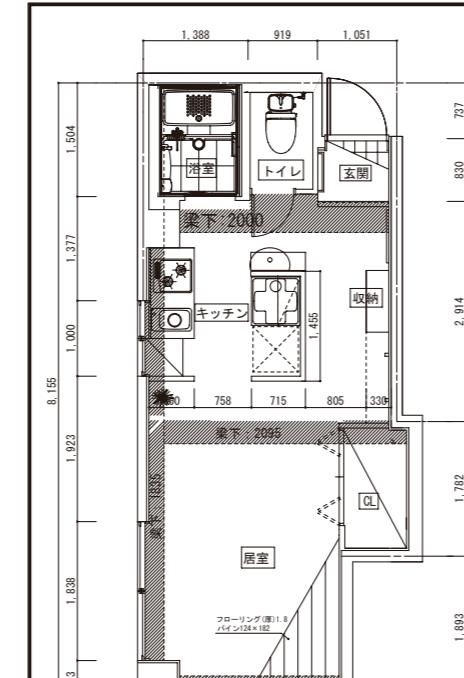
■ 考察

キーワード

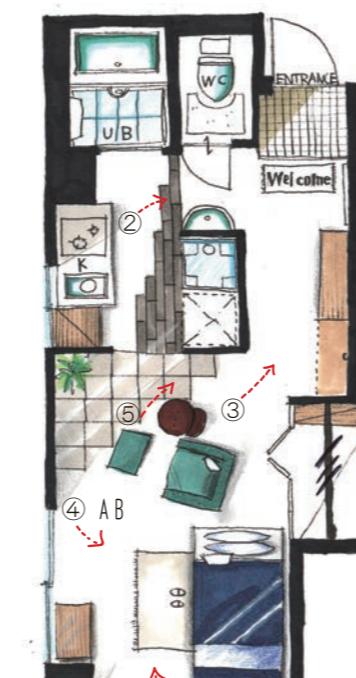
- ✓ 新卒から新しく一人暮らしを始める人が多い
- ✓ 毎日使うものを置いておくスペースの重要度が高い
- ✓ 家賃を意識したプランにする

初めて一人で暮らす人でも住みやすく、尚且つあまり水回りをいじらず、家賃の上昇を抑えたデザインを提案する。同時に造り付け棚を上手く取り入れる。

■ 図面イメージ



平面図 S = 1/50



平面図イメージパース



① バルコニーから居室

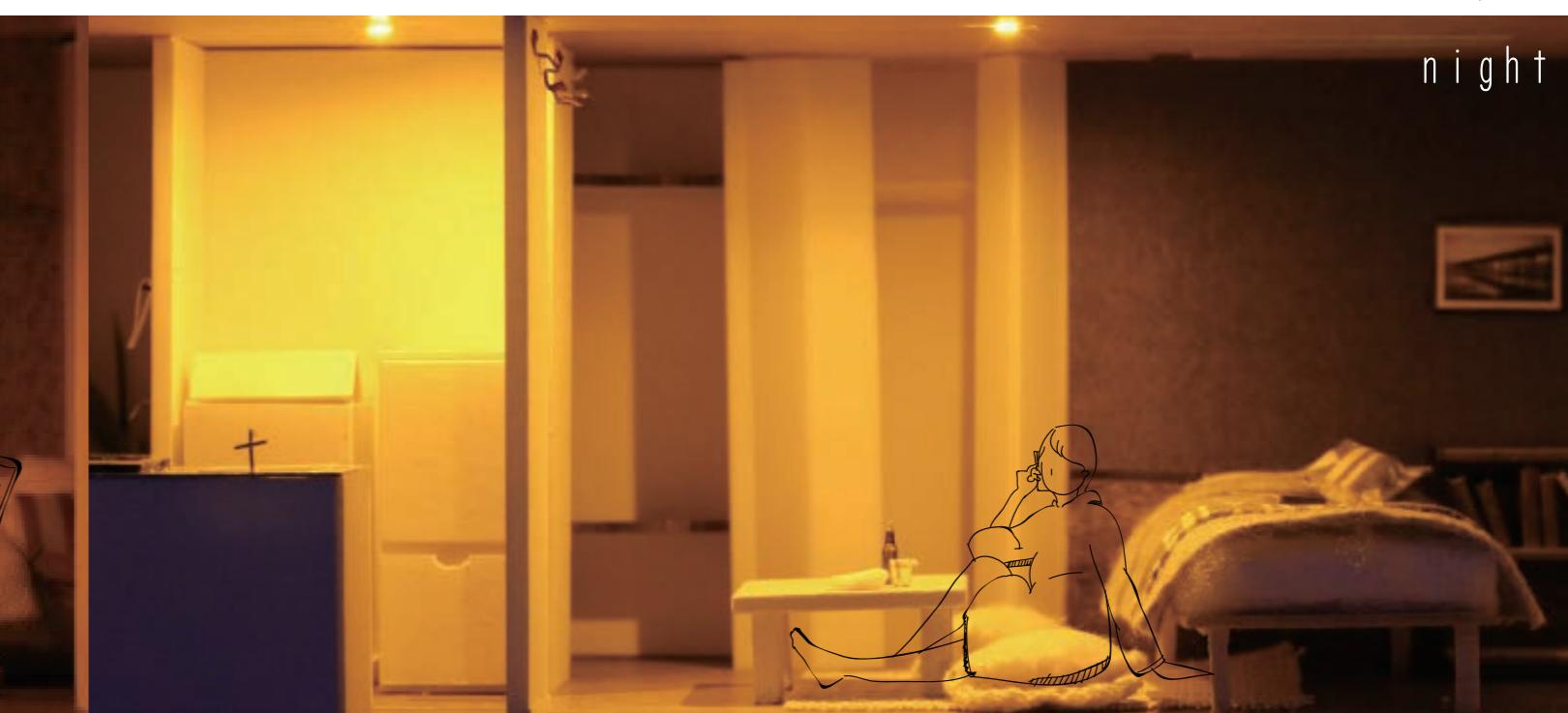
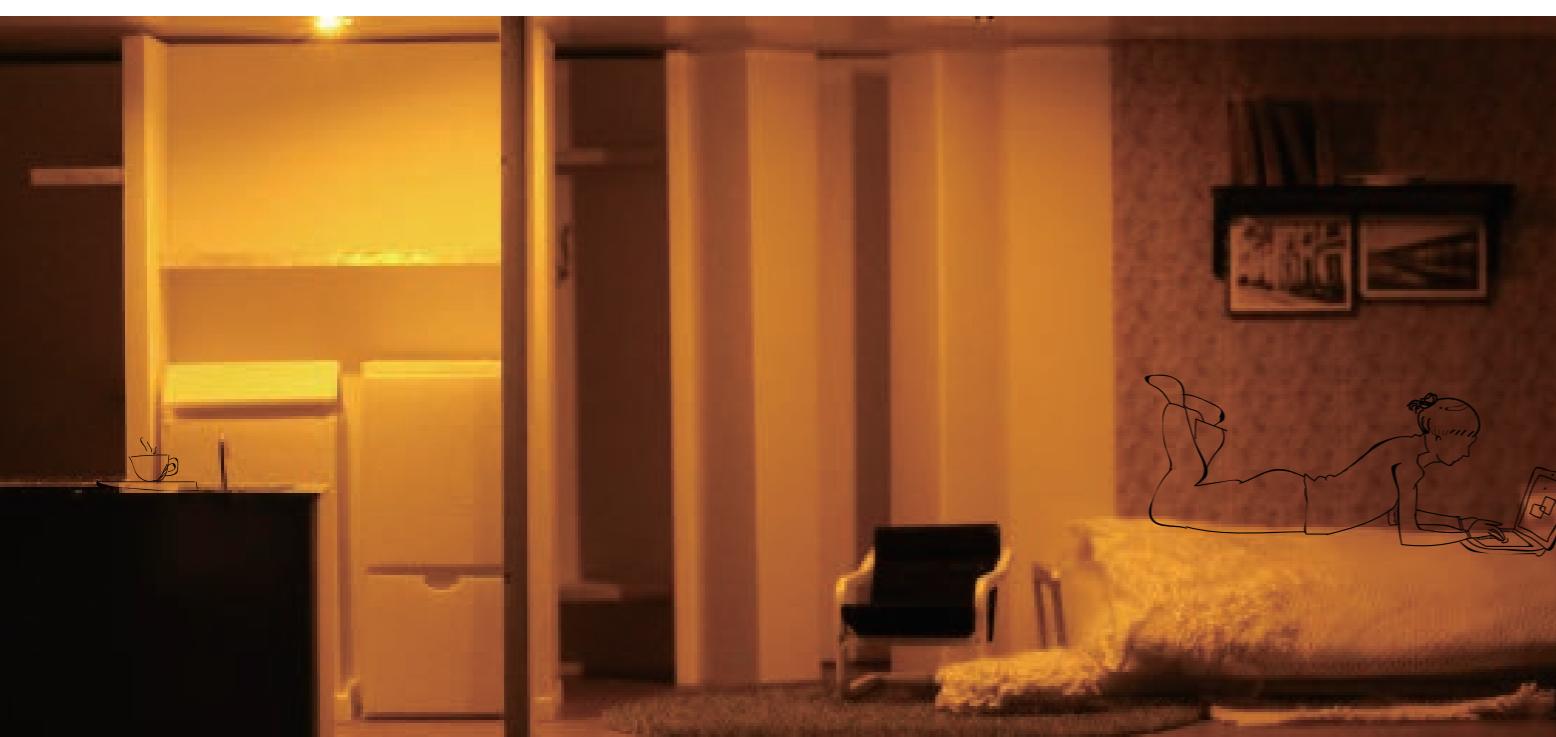
② キッチンから洗面台

③ 居室から玄関収納

④ 居室 A

④ 居室 B

⑤ 見切り



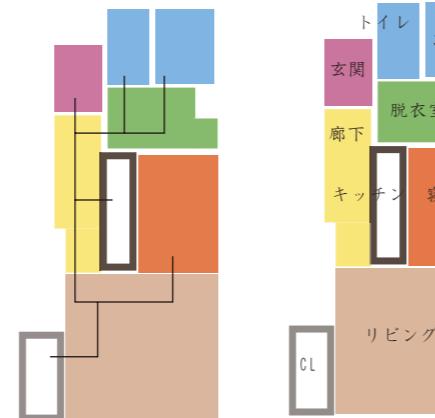
night

02 よく寝れる部屋 - 空間確立 -

morning

1Kという間取りながら、キッチン・リビング・寝室・脱衣室すべての空間を確立させているデザイン案。このデザインにした理由は来客頻度の高い学生と違い、来客者の目線よりも生活の充実度を優先させる社会人向けにしたかったからである。玄関から居室までの廊下につくったニッチにキッチンを埋め込み、居室と分離させ、その奥に3畳ほどの広さのすこし狭い空間を作り出した。これはリビングと「なにか」を分けるためです。この「なにか」がもし右のようにベッドであればこのようにくつろぐ空間と寝る空間を確立させることができる。睡眠が大切な人は、この3畳の空間にベッドを置いて寝るときとくつろぐときで空間を変えることで、生活の用途が混雑した間取りよりスイッチのオンオフがとりやすくなる。この「なにか」は趣味などでもよく、要は、空間を分けてオンオフをしっかりとすることでその生活用途がより充実することがデザインの思いである。

■ 動線エリア計画



■ ターゲット層 「社会人」

25歳 女性 病院勤務の方にインタビュー

Q1 どんな部屋だと住みたいと思いますか？

良く寝れる部屋！ご飯を食べる所やくつろぐことベッド空間を分けたいけど、1Rじゃ厳しいところがある。

Q2 部屋選びで重視する点は？（三つ）

脱衣室があるか・キッチン回りの充実度・部屋の形、広さ

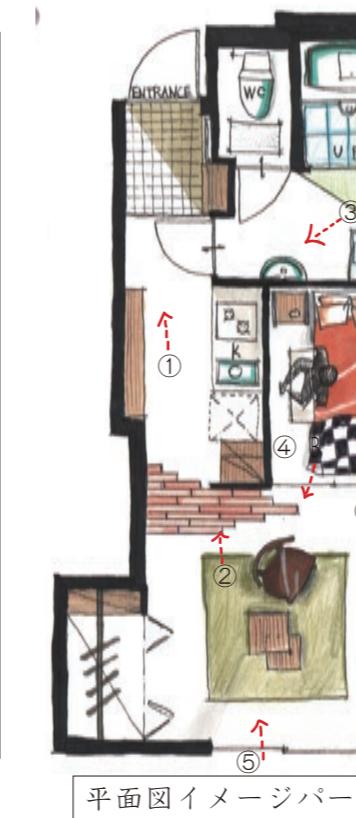
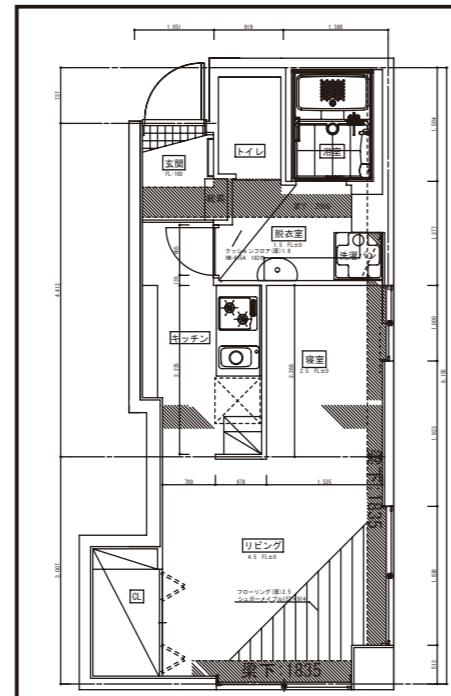
■ 考察

キーワード

- ✓ 社会人は学生と比べると来客者が多い
- ✓ 生活の質を求めてる
- ✓ 仕事を持ち帰ることもある

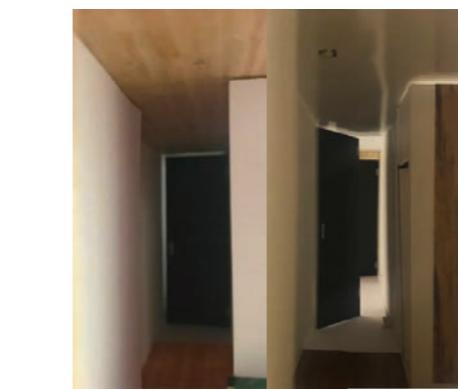
来客者の目線より、住まい手の暮らしの質を優先した間取りにすると同時に、生活空間を上手く分離させる間取りを提案する。

■ 図面イメージ



平面図 S = 1/50

平面図イメージパース



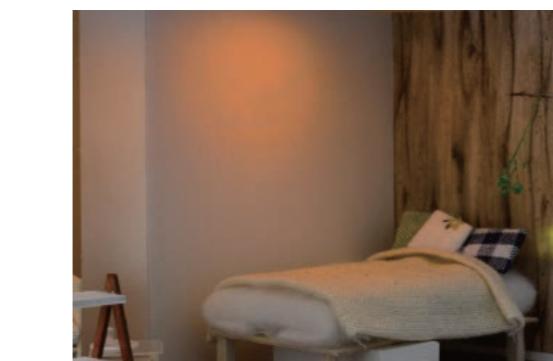
① 廊下 - 居室から玄関



② 境界 - 廊下と寝室



③ 脱衣室 - A・B



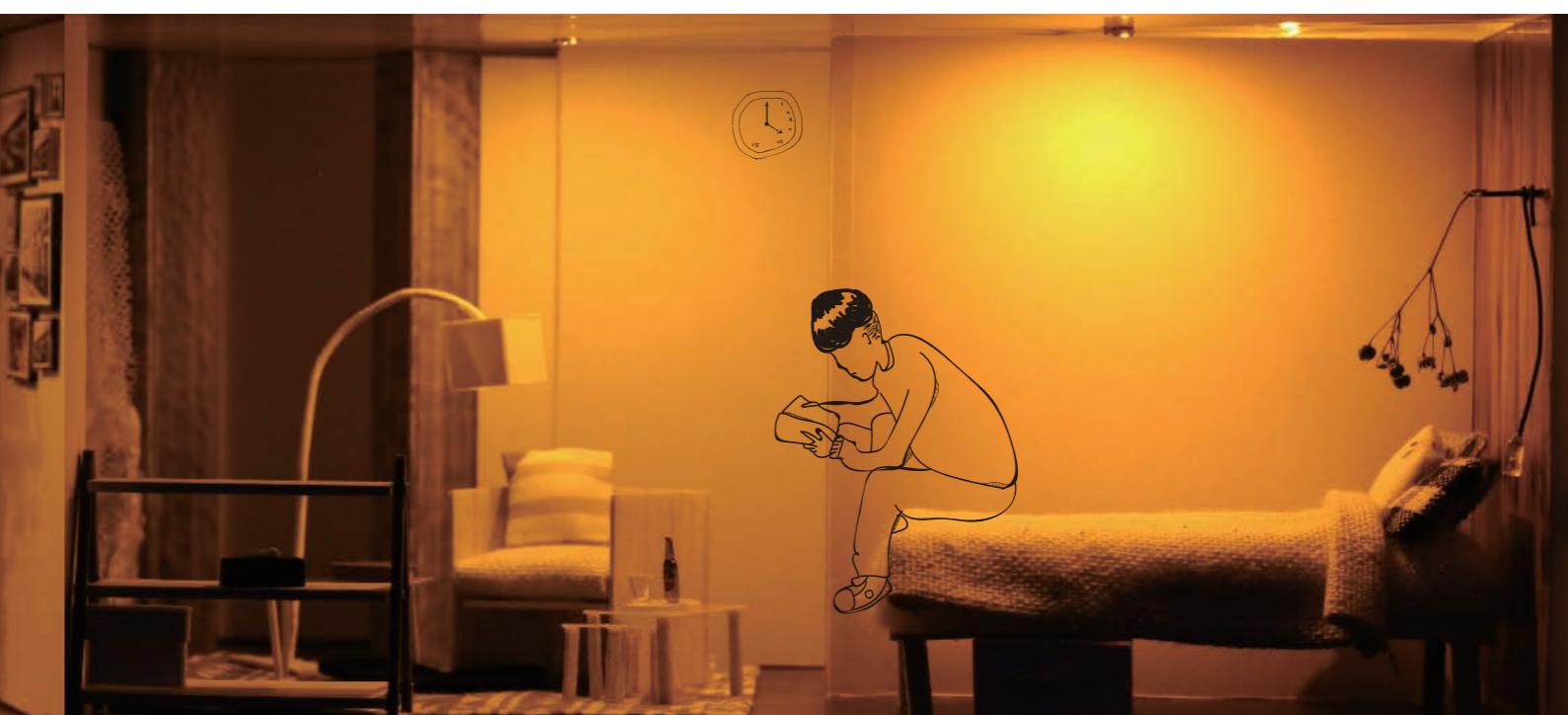
④ 寝室 - A -



④ 趣味室 - B -



⑤ B



night

03 W-CL がある部屋 - 空間確立 -

m o r n i n g

1Kのような間取りで2畳ほどのW-CLがある収納率の高いデザイン案。このデザインは学生アンケートやインタビューからも声が多いW-CLをレイアウトしている。廊下は1000mmの巾をとり、一人暮らしの部屋としては広い巾にした。これは物を置いても来客者が来ても狭さを感じづらい使いやすさを重視したものである。居室もCLがあった部分を居室に変え、スペースを広げた。また、空間確立という点で、脱衣室を設けたり、玄関から奥が見通せないように、キッチンを囲う壁で右図イメージのようにすることで来客者からの目線にも対処した間取りである。いくつかのリノベーションをしてきて、一人暮らしで人気なW-CLだが、どうしても部屋が窮屈になりがち出会ったり間取りをレイアウトしにくいという欠点を、今回は上記のように、メイン動線となる廊下巾を広げることで狭さを感じづらくなっているのが大きなポイントである。

■ ターゲット層 「社会人」 + 「学生」

22歳 女性 大学生の方にインタビュー

Q1 どんな部屋だと住みたいと思いますか？

収納場所が多い部屋！洋服が本当に多いから CL は広い部屋がいい。欲をいえば W-CL が欲しい。

Q2 部屋選びで重視する点は？（三つ）

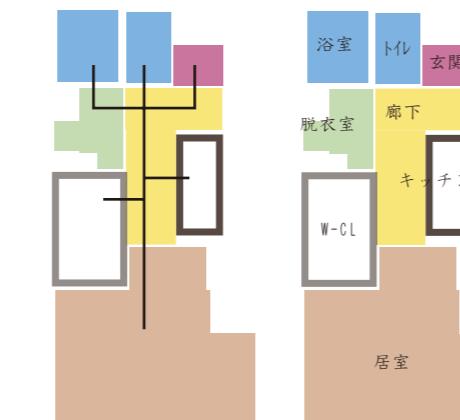
考察

キーワード

- ✓ 収納率が高い部屋は万人に求められている
 - ✓ 篠笥・棚等が後から設置されることを考える
 - ✓ 優先順位をつける

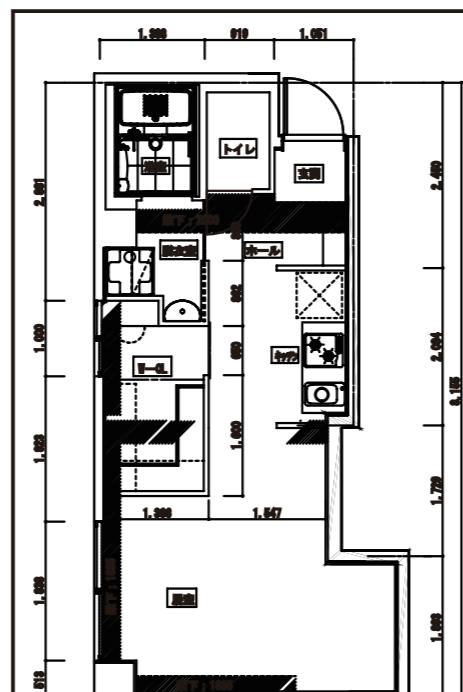
収納率を上げることを第一に考えながら、他の機能が圧迫されない、住みやすく広く感じる間取りを提案する。

■ 動線エリア計画

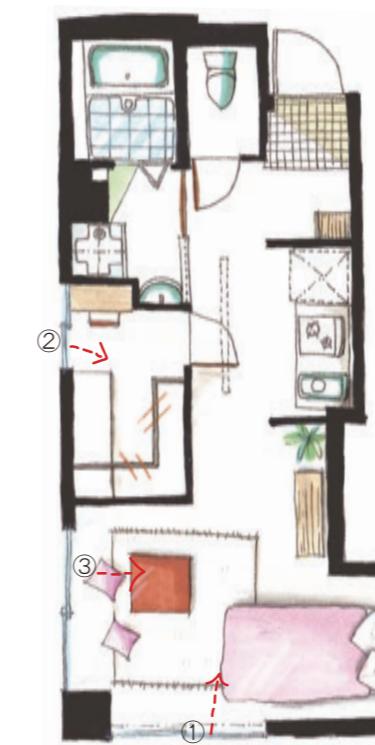


玄関からのイメー

■ 図面イメージ



平面図 S = 1/50



平面図イメージバー

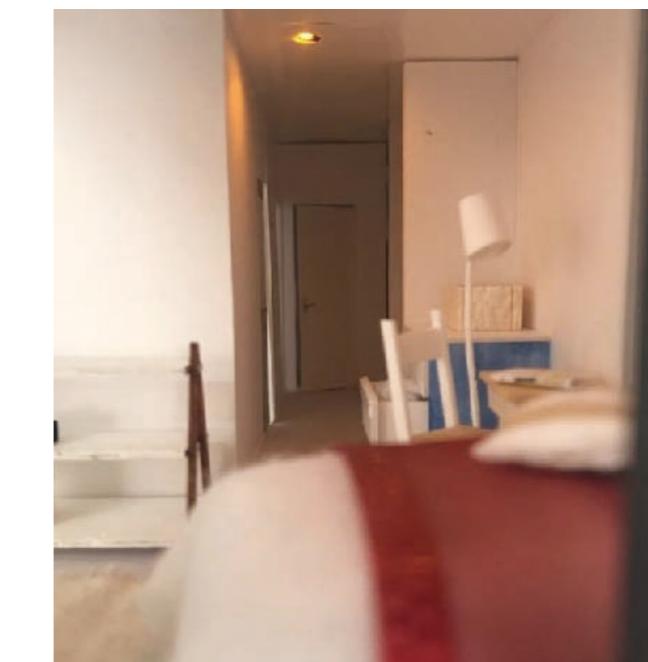


② W-c | + 机

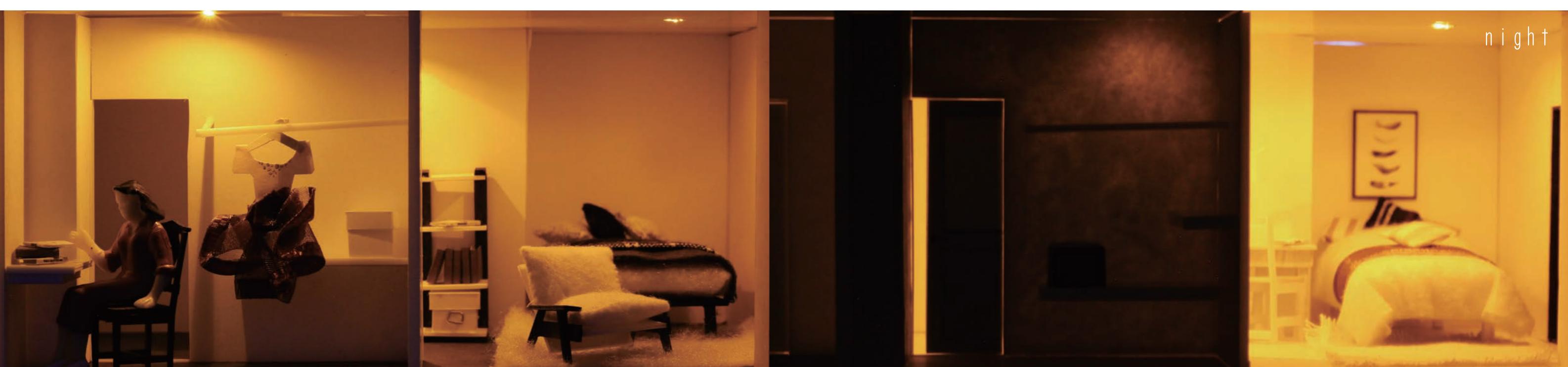
二畳ほどのW-CLで広い収納を確保しつつ中に作ったニッチにテーブルを設置。写真のように使⽤したり、作業台としても便利である。

③居室

CLの位置を取り除き居室の一部に変更。ベッドを置いたとき丁度上半身まで壁の囲いに入るため、就寝の際に窓等から入る光に邪魔されにくい。



①居室から廊

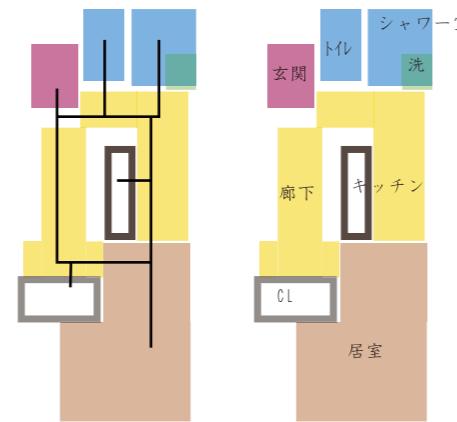


05 カウンターキッチンがある部屋 - 趣味 -

morning

1Rの中心をカウンターキッチンで仕切っているデザイン案。このデザインは趣味を確立した社会人層をメインに考えた。日本の賃貸は万人受けのために、居室に十分なスペースをとることを優先することでキッチンスペースがおざなりになりがちであるが、このプランではその優先順位を逆に作り替えたものである。実際にインテビューさせていただいた男性からは、寝る空間さえわかれていればキッチンをメインにして友人たちと楽しむリビングバーのようにしたいという思いを聞き、このようなデザインも提案の中にあってもよいと感じた。実際にリビングバーの床材と居室の床材を壁間に分けたり、CLで居室を隠したりなどして、空間の分離を図っている。玄関からの廊下は、来客者を想定して1000mmとてある。リノベーションにおいて優先順位を変えるとかなり間取りに変化が出てくるところはとても面白い。

■ 動線エリア計画



■ 図面イメージ

■ ターゲット層 「社会人」+「学生」

43歳 男性 飲食店勤務の方にインテビュー

Q1 どんな部屋だと住みたいと思いますか？

キッチン周りが充実している部屋。お酒が好きだから、友達飲んだりできるカウンターがついてたらいいな。

Q2 部屋選びで重視する点は？（三つ）

キッチン・広さ・家賃

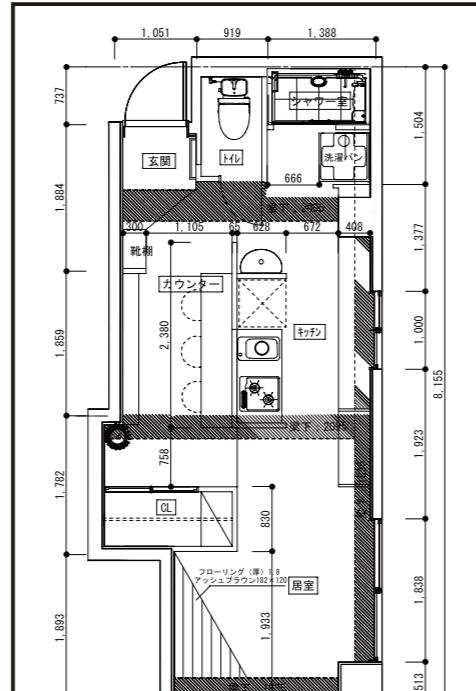
■ 考察

キーワード

- ✓ 来客者と囲えるキッチンの設計
- ✓ 生活の中心・優先が飲食や人との関わり
- ✓ 人の出入りを想定した広さや見切りが必要

キッチン周りに優先順位を持ってきたプランを提案する。リノベーションだからできる大胆なデザインを考える。

■ 平面図イメージ



平面図 S = 1/50



平面図イメージパース



① 床見切り



② 廊下 - カウンター -



③ キッチン



④ 洗面台収まり

night

