

長谷工コミュニティ 大型管理物件の共用施設・管理施設等に関わる状況調査レポート（一部抜粋）



■調査物件のパーティールーム施設状況比較一覧(一部抜粋)■

	Aマンション 約550戸	Bマンション 約700戸	Cマンション 約450戸	Dマンション 約500戸	Eマンション 約450戸	Fマンション 約550戸
利用料金(/h)	200円 キッチン利用400円	300円 キッチン利用500円	300円 カラオケ利用500円	300円	1,000円/2h	200円
利用時間	9:00～22:00	9:00～22:00	9:00～21:00	9:00～21:00	10:00～22:00	8:00～22:00
申込み受付	フロントカウンター	フロントオフィス	フロントカウンター	フロントカウンター	フロントカウンター	フロントカウンター・HP
利用規則・飲酒 ・飲食 ・喫煙	不可 可 不可	不可 可 不可	可 可 可	可 可 可	可 可 可	可 可 不可
面積	約114㎡●	約68㎡●	約67㎡	約90㎡●	約80㎡	約95㎡●
設備・キッチン ・食器 ・レンジ ・オーブン ・冷蔵庫 ・倉庫	有 有 有 有 有 有	有 有 有 有 有 有	有 有 有 有 有 有	有 有 有 有 有 有	有 有 有 有 有 有	有 有 有 有 有 有
家具等の設え	良好(クレーム無)	殺風景	家具好評価	家具好評価	椅子が座りにくい	良好(クレーム無)
配置場所	共用棟 (カウンター近い)	共用棟 (フロントオフィス遠い)	共用棟 (カウンター近い)	住棟内 (上階が住戸)	住棟内 (住戸隣接無)	共用棟
平均利用件数	27件/月	6件/月	30件/月	3件/月	11件/月	32件/月
戸当り利用件数	0.4件	0.1件	0.8件	—	0.3件	0.5件

※面積の●は集会室兼用および多目的室含めた数字 ※戸当り利用件数は1年間の累計利用件数を戸数で割った数字

使い勝手の良いパーティールームのポイント

【配置場所】

- ①中庭に面しているなど、明るい雰囲気のある場所
- ②住棟に隣接せず、音を気にしないで利用できる場所

【利用料金】 300円/hくらいまでが利用しやすい料金

【利用時間】 通常、現地スタッフの勤務時間にあわせるが、11:00～17:00くらいまでの利用が多いので朝からの利用でなくても問題なし。



好評なパーティールーム例(1)

【設え他】

- ①ただ広いだけでなく、可動間仕切りで2室・3室と区切ることによってパーティーの開催やサークル活動、理事会開催等、用途に応じて効率的に使える工夫が必要。
- ②パーティー開催時に会議用の備品（椅子等）などが目に入ると雰囲気も台無しになるため、パーティー用、会議用に模様替えできるように備品収納スペースを確保する配慮も大切。
- ③子供や高齢者にも利用しやすい椅子や、大人数で利用する際に使い勝手の良い角型のテーブルを選択する等、家具・備品の選択についても細かい配慮が必要。



好評なパーティールーム例(2)

■調査物件のキッズルーム施設状況比較一覧(一部抜粋)■

	Aマンション 約550戸	Gマンション 約950戸	Hマンション 約1050戸	Iマンション 約650戸	Jマンション 約250戸
対象年齢	乳幼児・児童	乳幼児・児童	幼児・児童	幼児・児童	幼児
利用時間	9:00～22:00	9:00～21:00	9:00～21:00	9:00～17:00	9:00～21:00
入室方法	自由入室	カードキーで入室 記録帳記載	記載帳に 氏名人数記載	記載帳に 氏名人数記載	カードキーで入室 記録帳記載
利用規則・飲食 ・喫煙 ・保護者同伴	不可 不可 必要	可 不可 必要	ソフトドリンクのみ可 不可 必要	ソフトドリンクのみ可 不可 必要	可 不可 必要
面積	約93㎡	約84㎡ 防犯カメラ有	約90㎡	約89㎡ (シアタールーム兼用)	約25㎡
設備 ・WC ・物入 ・下足入 ・床	有 有 有 タイルカーペット	有 有 有 タイルカーペット	有 有 有 フローリング	有 有 有 タイルカーペット	有 有 有 タイルカーペット
家具等の設え	良好(クレーム無)	良好(クレーム無)	良好(クレーム無)	良好(クレーム無)	ベビーベッドに布団 がない
配置場所	共用棟 (フロントカウンター近い)	共用棟 (キッズガーデン有)	共用棟 (カウンター近い)	共用棟	住棟内 (フロントカウンター近い)

使い勝手の良いキッズルームのポイント

【配置場所】

- ①中庭に面しているなど、自然光が入る明るい場所
- ②住棟に隣接せず、音を気にしないで利用できる場所
- ③子供のいたずら防止のため、管理事務室から近くて目の届きやすい場所への配置が望ましい。

【利用時間】

他の共用施設より利用時間を短くしている物件が多く夕方以降はシアタールーム等と兼用し利用するなどのケースもある。



好評なキッズルーム例(1)

【設え・広さ他】

- ①大半のキッズルームは幼児・児童が混在して利用されるため、児童と幼児の遊び場を区分できる広さの確保や、幼児に当たっても危険の少ない備品の配置など、幼児が安全に遊べるための配慮が必要。
 - 中途半端な広さのキッズルームでは利用されていないケースが多い。
 - 子供が転んだ時の衝撃等を考慮し、二重床やコルクタイルでの仕上げが望ましい。
- ②配置場所は子供のいたずら防止のため、管理事務室から近くて目の届きやすい場所への配置が望まれる。



好評なキッズルーム例(2)

■調査物件のカフェ施設状況比較一覧■

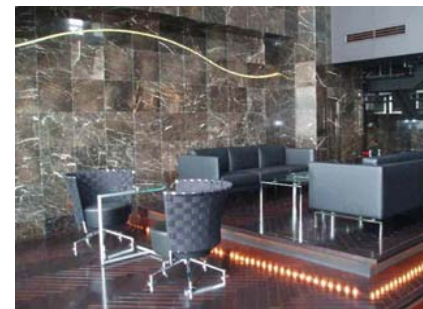
	Gマンション 約950戸	Eマンション 約450戸	Hマンション 約1050戸	Kマンション 約450戸	Lマンション 約1000戸
利用時間	月～日 9:00～21:00	月～日 10:00～21:30	月～日 9:00～18:00	火～土 18:00～22:00 日・祝 16:00～20:00	月～日 9:00～19:00
スタッフ数	月～金 1名 土日 2名	常時1名	月～金 1名 土日 2名	1名	フロントスタッフ兼務
利用規則・喫煙	一部可	外部テラスのみ可	外部テラスのみ可	一部可	一部可
客席面積 (厨房) (バックヤード)	約200㎡ 約10㎡ 約5㎡	約100㎡ 約20㎡ 約8㎡	約110㎡ 約9㎡ 約6.5㎡	約80㎡ 約7㎡ 約9㎡	エントランスラウンジ兼 フロントカウンター・バンジー を利用
収容可能人数	約35名	約30名	約20名	ラウンジ内 15名程度 ウッドデッキ10名程度	約30名
主要メニュー	ビール(国産・輸入) コーヒー・ソフトドリンク類	ソフトドリンク・ケーキ 焼酎・ウイスキー等	ソフトドリンク・焼きたて パン(常時7～8種)	アルコール類・ソフトドリンク ソーセージ等おつまみ	ソフトドリンクのみ
料金	ドリンク: 150～200円 ビール: 250円	ドリンク: 200～300円 アルコール: 250～350円	ドリンク: 100円 パン: 70円～130円	アルコール: 400～680円 おつまみ200～500円	200円
家具・雰囲気等	丸テーブル・チェアその他 ソファも設置	重厚感あるソファ 自動演奏ピアノ	丸テーブル・ソファ 自動演奏ピアノ	窓沿いにバーカウンター ソファ・テーブル	丸テーブル・チェア
平均利用人数	約20名/日	約40名/日	約100名/日	約20～30名/日	約5～6名

使い勝手の良いカフェのポイント

- ① マンション敷地の中心もしくは中庭や景色が眺められる場所で、採光が充分取れて明るく開放感のある空間を演出できる場所に配置されたケースは利用者が多い。
- ② パンやソフトクリーム等の食べ物を取り扱っていると好評（特に炊きたてパンは人気が高い）。また、朝食用にテイクアウトしたいという要望が多いため、オープン時間を朝食にあわせた時間設定にすることが利用促進につながる。
- ③ ドリンク類は100～200円の価格設定が必要（それ以上になると利用されにくい）。
- ④ 夜にアルコール類を置いているケースが多い都心型マンションの場合は、夜景が見える場所に配置するなどのラウンジとしての雰囲気作りが重要。自分の持ち込みボトルをキープできるボックス等が好評。



高級感ある落ち着いた雰囲気



最上階に配置、ベイエリアの景色を堪能できる

カフェ運営で必要となる設え

カフェ厨房の設えは食品衛生法に基づいた保健所の許可を取得する必要がある、次の設備が必要。

- ① 2層シンクの設置
- ② 手洗い所の設置（給仕・喫茶側）
- ③ 冷蔵庫・製氷機
- ④ 食器等の収納スペース
- ⑤ 作業スペースの床の仕上げを床面から直接排水で水洗いできる仕上げ
- ⑥ 備品類を収納するバックヤード・専任スタッフの控室の確保



大好評の焼きたてパン



中庭が眺められる明るい空間



厨房例