

2006年12月6日

長谷工コミュニティ マンション共用施設の利用状況・維持管理調査を実施 調査結果を生かし、居住者満足の高い施設の設置・運営を提案

株式会社長谷工コミュニティ（本社：東京都港区、社長：杉本猛）は、2000年以降に竣工した首都圏の管理マンションのうち、200戸以上の大型マンション18物件10,335戸（平均574戸/物件）を対象に「共用施設の利用状況および維持管理」に関するヒアリング調査を実施いたしました。

今回の調査では、従来の共用施設の利用頻度から一步踏み込んで、利用状況と同施設に対する利用者の評価を付き合わせることで、「より居住者に利用いただける共用施設のポイント」を探ることが出来ました。また当社現地スタッフへのヒアリングにより「共用施設をよりよく維持管理する上でのポイント」をまとめました。

当社は、本調査結果をもとに、管理会社の立場から長谷工グループ及びマンション事業主に対し「居住者の満足を高める共用施設に関する各種提案」を設計段階から積極的に行ってまいります。また今後とも継続的に居住者からのニーズ取得に努め、管理組合・居住者の方々に喜んでいただけるマンションの開発・提供に寄与してまいります。

<調査概要>

- ・調査対象物件：首都圏（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県）で受託管理している2000年以降に竣工した200戸以上の物件で、各種共用施設等（パーティールーム、シアタールーム、キッズルーム、カフェ、マンション内ショップ、駐車場、自転車・バイク置場等）を設置している物件から選択。
- ・調査項目：各共用施設毎に①利用時間②利用料金③申込方法④使用規則⑤広さ⑥設備⑦部屋の明るさ⑧配置場所⑨月間平均利用件数などをヒアリング。
- ・調査期間：2005年3月～2006年9月

<調査結果のポイント・提案>

【共用施設の留意点および提案内容について】（一部抜粋）

配置場所、設備、備品、使用規則等の使い勝手について、好評の事例・課題が残った事例などから施設ごとの留意点ならびに提案内容を取りまとめた。

1. パーティールーム

最も多い集会室兼パーティールームのケースでは、パーティールームとしての利用促進がポイント。

- ① 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ように、ただ広いだけでなく可動間仕切りで2室・3室と区切る。
- 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。
- ③ 家具・備品の選択については、子供や高齢者にも利用しやすい椅子や、大勢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。

2. キッズルーム

対象児童やその親が安心して利用するためには以下のような点に留意する。

- ① 大半のキッズルームは幼児・児童が混在して利用するため、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を配置する。
 - 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仕上げる。
- 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配置する。

3. カフェ

マンション内カフェでは、以下のような点に配慮し、利用促進を図る。

- 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する。
- 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（特に焼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、朝食にあわせたオープン時間を設定する。
- ③ ドリンク類は100～200円の価格で設定する（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、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を設置する。

【管理業務面からの設計上の留意点および提案内容】（一部抜粋）

ゴミ置場、管理事務室他共用施設全般にわたり、管理業務面から、設計上の留意点ならびに提案内容を取りまとめた。

1. 管理事務室・清掃員控室

- ① 大型物件におけるフロントカウンター内は、エントランスの延長線上で床材が磁器質タイルのケースが多く、暖房が届きにくい。タイルカーペット等の敷設やカウンター天井部へのエアコンの配置など管理スタッフが長時間常駐する前提で設える。
- ② 大型物件においては防災センターとして設置されるケースが多いが、作業効率を考慮した機器の配置が望まれる。（例：駐車場オートゲートのインターホンと開閉操作盤が離れていて作業効率が悪い等）

2. ゴミ置場

- ① ゴミ置場の床がコンクリートの素地の場合、油分が染み込み清掃しても落ちず、黒く変色しにおいが吸着する原因になる。汚れの染み込みや、臭いを残さないように、簡易な防水を行う。

3. その他共用部

- ① 住宅棟とは別棟（管理棟など）の屋上への昇降設備（メンテナンスルート）がないケースが多い。また吹き抜けなどで天井が高い場合、照明器具の電球が交換しづらいケースがある。昇降タラップの設置や照明器具を自動昇降タイプにするなど、安全な点検・メンテナンスが可能な設備を設置する。
- ② 1階部分の開放廊下の一部に排水溝がない場合があり、床のポリッシャー清掃の際に汚水が植栽に流れ込んでしまう。汚水が流れ込まないような排水溝を設置する。