

# ワークスペースのある 賃貸住宅

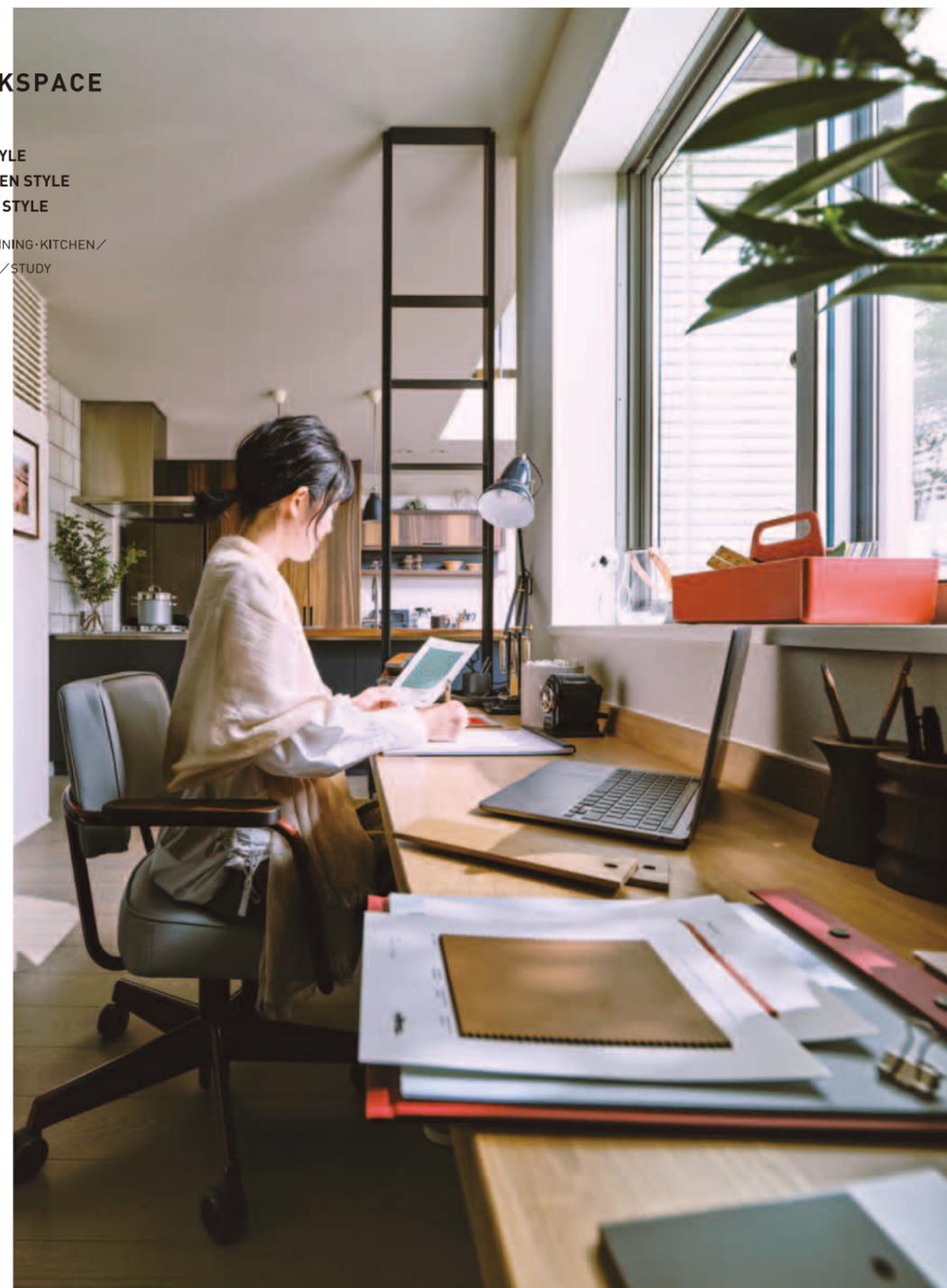
**HEBEL HAUS**  
ALL for LONGLIFE

WORKSPACE

—  
OPEN STYLE  
SEMI-OPEN STYLE  
PRIVATE STYLE

LIVING/DINING-KITCHEN/  
BEDROOM/STUDY

在宅ワーク時代にふさわしい賃貸住宅を。



選ばれる理由をつくる。

**ヘーベルメゾン**

## 働き方が多様化する時代の住まいには、「くらす」と「働く」の両方が求められています。

長年、「くらし」を研究してきたヘーベルメゾンには、常に時代の変化を捉え、ニーズにこたえる商品を提案してきました。

そして今、働き方改革やIoT環境の進展によって高まってきた「自宅で働く」環境づくりのニーズは、新型コロナウイルスの影響により一気に加速。在宅ワークが当たり前となり、入居者の在宅ワークスタイルも多様化しています。

住まいは、くらす場所から、「くらす」と「働く」が融合する場所へ。

ヘーベルメゾンはこれまでの研究や実績を活かし、多様なくらしと働き方にこたえる住まいを、これからも提案していきます。

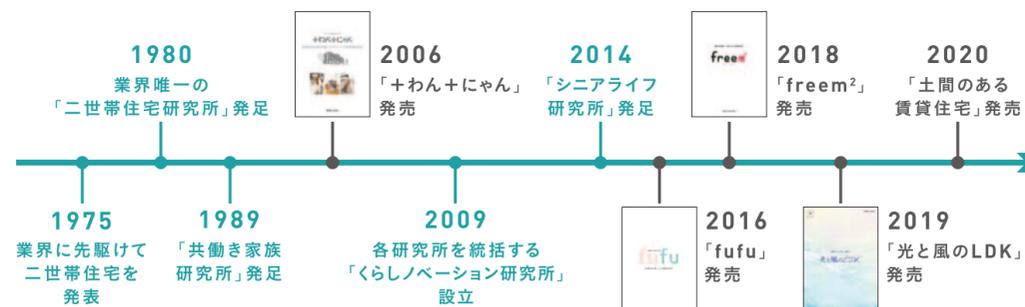


### くらしノバージョン研究所

#### ひとのくらしからいえをつくる、くらしノバージョン研究所

「くらしノバージョン(革新)」。都市での多様なくらしを研究し、時代の変化を捉え、新しい価値とくらしを提案する総合研究所です。1980年から発足した「二世帯住宅研究所」や「共働き家族研究所」などを統括し、ライフスタイル提案を強化するため、2009年に旭化成ホームズにより設立されました。

#### 【くらしノバージョン研究所とヘーベルメゾンの歩み】



## テレワークの導入が、コロナ禍で急増。都市部では、在宅ワークがスタンダードに。

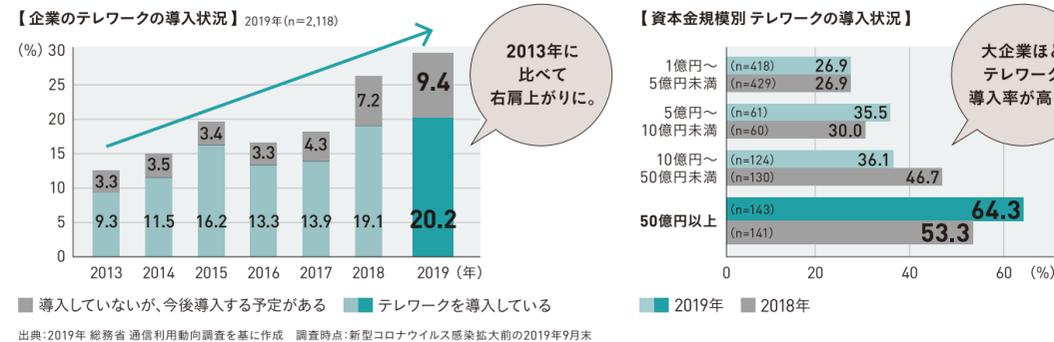
働き方改革や、国際的スポーツイベント開催に向けた動きなどで増加傾向にあったテレワークが、新型コロナウイルスの影響により急増。その後も、定着する動きが広まっています。

### 社会的な現状 都市部の企業で高い導入率。テレワーク定着化の流れ。

年々導入する企業が増えてきたテレワークですが、新型コロナウイルスをきっかけに急増。特に都市圏では実施率が高く、緊急事態宣言解除後も多くの企業がテレワークの実施を続けています。

DATA-01

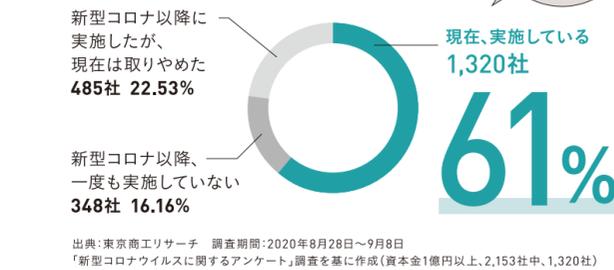
#### 年々増加するテレワーク。企業規模が大きいほど、導入率が高い傾向も。



DATA-02

#### 在宅ワークは新型コロナ発生以降8割を超え、現在も定着している。

##### 【2020年9月時点での在宅ワークの実態】



出典:東京商工リサーチ 調査期間:2020年8月28日～9月8日 「新型コロナウイルスに関するアンケート」調査を基に作成(資本金1億円以上、2,153社中、1,320社)

DATA-03

#### 今後ますます増える在宅ワークのニーズ。



調査概要:旭化成ホームズ株式会社くらしノバージョン研究所実施 調査時期:2020年4月 調査方法:WEBアンケート 調査対象:一部三県+愛知・大阪、賃貸住宅居住、賃料8万円以上(単身居住者は6万円以上)、有職、20歳以上69歳以下、全体n=4,608、在宅ワーク実施者・希望者n=1,837 ※P.04参照

くらしノバージョン研究所 監修

賃貸入居者に聞いてわかった 在宅ワークのホンネと実態。

### 入居者の実態 在宅ワークが定着し、賃貸住宅への要望が多様化。

NEEDS ① 広いデスクや収納、設備など、働く環境を充実させたい。

NEEDS ② 在宅時間が増えて家で3食とるのでキッチンも重要。

NEEDS ③ オンとオフ、気持ちの切り替えにメリハリがほしい。

RESEARCH-01 持ち家に比べ 部屋数が少ない賃貸は、LDで働く人が多い傾向に。

【在宅ワーク時に一番使う場所】集合賃貸(n=1,301)

LD派	71%
個室派	27%
その他	2%

### RESEARCH-02 LD派と個室派ともにメリット・デメリットがあり、要望はさまざま。

【在宅ワークスペースのニーズ】

**LD派**

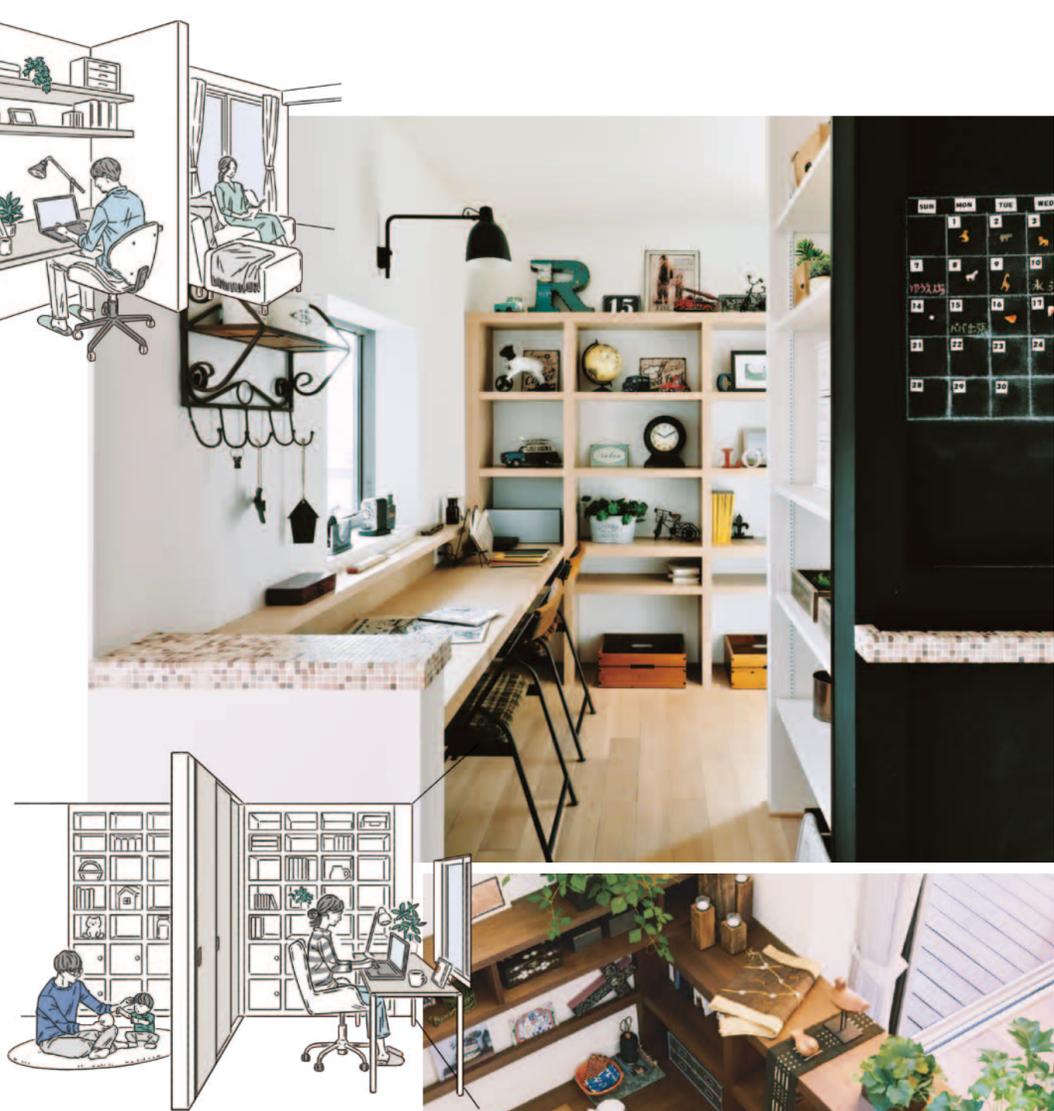
- いろんな作業を一気に行える。 [40代男性/単身]
- 気持ちの切り替えがしやすい。仕事の資料を翌日まで出しっぱなしにしておけない。 [20代女性/夫婦]
- 生活空間と一緒になので家事などの生活音が気になる時がある。 [50代男性/夫婦+子]
- 在宅ワークの日は3食自炊するので、キッチンにも少しゆとりがほしい。 [30代女性/夫婦]

**個室派**

- 仕事スペースとして独立しているのが良い。仕事をしていて他の人の邪魔にならないし、家族の輪に戻るには部屋を出ればすぐに戻れる。 [30代男性/夫婦]
- こもっている感じなのでかどる。雑音も少ない。 [20代男性/夫婦+子]
- 閉鎖的な空間なので、疲れやすい。 [20代男性/夫婦]
- 資料を広げたりしまっておく十分なスペースがない。 [60代男性/夫婦+子]

調査概要:旭化成ホームズ株式会社くらしノバージョン研究所実施 調査時期:2020年4月 調査方法:WEBアンケート 調査対象:一部三県+愛知・大阪、賃貸住宅居住、賃料8万円以上(単身居住者は6万円以上)、有職、20歳以上69歳以下、全体n=4,608、在宅ワーク実施者・希望者n=1,837

POINT 在宅ワークの増加にともない、賃貸住宅に求められる要望が多様化。働き方に応じたワークスペースと住環境の提案が必要です。



ヘーベルメゾンのアイデア

## 3つのスタイルと設置空間を組み合わせ、多彩なワークスペースを実現。

入居者が求める多様なワークスタイルと、設置可能な場所を組み合わせることによって、ワークスペースの豊富なプランバリエーションをご用意しました。多彩なプランとアイデアで、入居者に最適なワークスペースをご提案します。

STYLE

×

PLACE

ポイントは、どんなスタイルのワークスペースを、どこに設けるか。

3つのワークスタイル 「オープンスタイル」「セミオープンスタイル」「プライベートスタイル」

4つの設置空間 「リビング」「ダイニング・キッチン」「寝室」「書斎」

STYLE

LDKの中で、仕切らず広々と。

### OPEN STYLE

【オープンスタイル】

家事との両立や家族の見守りがしやすく、開放感と明るさを感じられるスペースで仕事に向き合うことができます。

PLACE

×

×

リビング



ダイニング・キッチン



STYLE

LDKと隣接し、緩やかに仕切る。

### SEMI-OPEN STYLE

【セミオープンスタイル】

手元やPC画面が隠れ、落ち着きがあるスペース。家族が仕事をしていても、程よい距離感で、くつろぎの空間を邪魔しません。

PLACE

×

×

リビング



ダイニング・キッチン



STYLE

しっかり閉じて、個室で集中。

### PRIVATE STYLE

【プライベートスタイル】

作業に没頭できる個室空間。「WORK」と「LIFE」が分けられるので、TV会議が多い方やお子さまのいるファミリー層にもオススメです。

PLACE

×

×

寝室



書斎

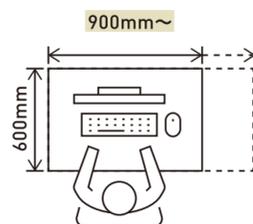


### ヘーベルメゾンのワークスペースノウハウ

単にデスクがあるだけではありません。作業がしやすく、整理しやすい、仕事はかどる工夫がそこにあります。

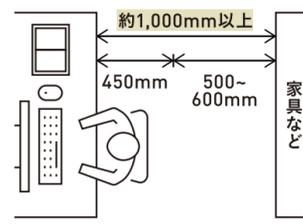
#### 【十分なデスクサイズ】

デスク幅900mm以上を採用。PCの作業スペースはもちろん、資料やタブレットも置ける広さです。



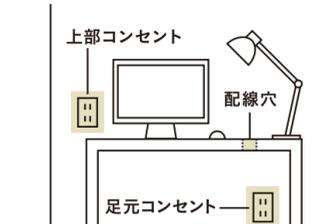
#### 【背面の動線スペース】

作業中でも人が通れるように、デスクの後ろ側は1,000mm以上のスペースを確保。



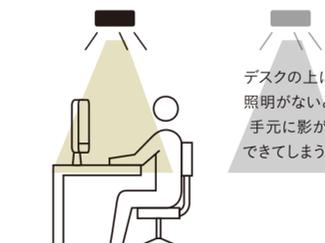
#### 【使いやすいコンセント位置】

足元だけでなく、デスク上部にもコンセントを配置。電源を確保しやすく、配線もスッキリです。



#### 【影になりにくい照明】

作業時に手元が暗くならないよう、照明の位置を配慮。電球は文字の読みやすい昼光色をご用意します。



#### 【資料が片付く収納】

木製棚、壁埋込収納、棚板・棚受セットなどの収納アイテムを設置。資料や文具の収納場所を確保します。



# OPEN STYLE 【オープンスタイル】

## 開放感あるワークスペースで、自由に発想を広げる。

リビングやダイニング・キッチンの一隅に、在宅ワークができるスペースを確保。  
 明るさと開放感を味わいながら、快適に作業ができます。  
 仕事の合間に家事をしたり、仕事以外の趣味の場としても使えます。  
 家族を見守りながら作業ができるのも特徴です。

PLACE

### OPEN STYLE × リビング

リビングの一角に、小さな書斎のようなワークスペースをプランニング。家族の気配を感じながらも、仕事にも、趣味にも集中できる空間と時間を生み出します。

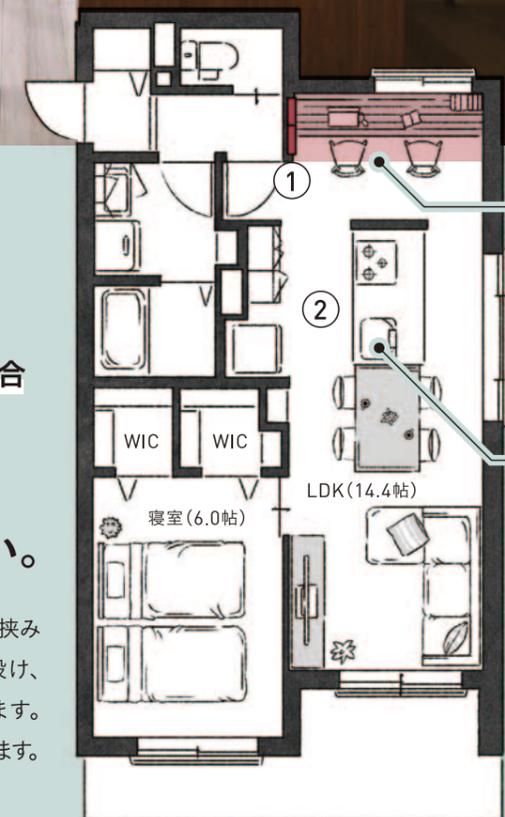
こんな入居者に  
おすすめ



### OPEN STYLE × ダイニング・キッチン

ダイニング・キッチンの脇に、開放感があるワークスペースを設置。仕事の合間にさっと家事をしたり、ダイニングテーブルで宿題をする子どもに声をかけたり。効率の良い在宅ワーク時間を生み出します。

こんな入居者に  
おすすめ



## PLAN: 01

OPEN STYLE × ダイニング・キッチンの場合

### 光と風を感じながら、 オンもオフも快適な住まい。

南北に光と風が通る気持ちの良いプラン。キッチンを挟みリビングと適度に離れた場所にワークスペースを設け、開放感を味わいながらも、落ち着いて作業ができます。デスク脇に設置した収納は、本や小物がスッキリとしまえます。

窓辺のデスクコーナーは、光と風が入り快適に机に向かえます。窓から見える景色は、気分転換にも。

家での食事が増える在宅ワーク。キッチンに背面収納を設置し、キッチン用品の充実に対応します。

PICK UP IDEAS ①

#### 文具や小物などの収納に 【壁埋込収納】

壁の厚みを利用した小物収納。用途によって奥行きやサイズが選べ、壁に埋め込むことでスペースを取らず、効率よく収納できます。



PICK UP IDEAS ②

#### 仕事の合間も心地よく 【光と風のLDK】

リビングの両側に窓を取ることで、光と風が行き渡ります。採光・通風面で不満を感じる事のない、明るく爽やかなLDKが実現します。



# SEMI-OPEN STYLE 【セミオープンスタイル】

## 家族と仕事の間に生まれる、ちょうどよさ。

リビングやダイニング・キッチンとゆるやかに繋がりながらも、こもり感のある中で、作業に集中できるワークスペースを設置。家族の気配を程よく感じられ、家事とのバランスが取りやすいのが特徴です。

PLACE

### SEMI-OPEN STYLE × リビング

腰壁などでゆるやかに仕切られたワークスペース。作業に集中しながらも、視線を上げれば部屋を見通せて家族を見守ることができます。

こんな入居者に  
おすすめ



### SEMI-OPEN STYLE × ダイニング・キッチン

ワークスペースとキッチンが隣接するため、仕事の合間にコーヒーを入れるなど、気分転換もしやすいスタイル。家事と仕事の両立がしやすくなります。

こんな入居者に  
おすすめ

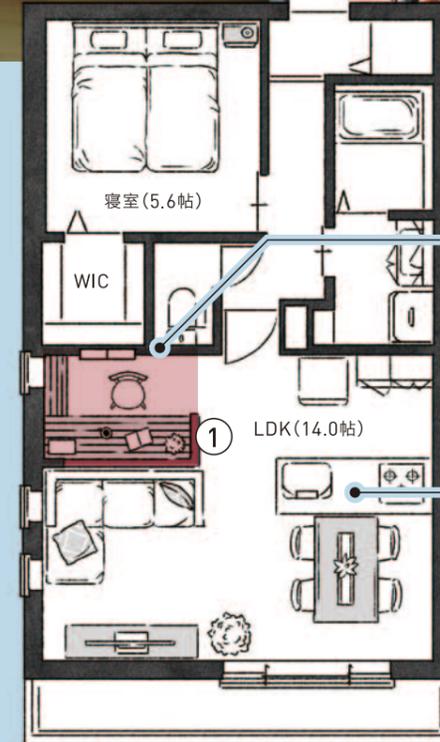


## PLAN : 02

### SEMI-OPEN STYLE × リビングの場合

## ほどよい独立性で、 落ち着いて仕事をする。

腰壁によってゆるやかにリビングと仕切られたワークスペースは、明るく開放的。後ろを家族が通らないので、落ち着いて作業ができます。目線を上げることで、子どもの様子も見守れます。



LDKの一角に腰壁を設けることで、独立性の高いワークスペースを設置することができます。

十分な幅を取った、広々としたオープンキッチン。料理をするのも楽しくなります。

間取り：1LDK  
住戸面積：50.40㎡

PICK UP IDEAS ①

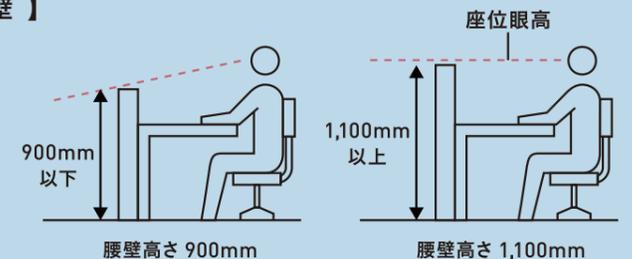
### 部屋の見通しと手元の集中、両方を確保する【腰壁】

腰壁高さ  
900mm

手元は隠しつつ周りの様子が見えるため、子どもを見守りながら仕事ができます。

腰壁高さ  
1,100mm

ちょうど座った時の目線の高さとなるため、視線が交わりにくく、作業に集中しやすくなります。



# PRIVATE STYLE 【プライベートスタイル】

## 仕事と向き合う人のための、スモールオフィス。

ワークスペースとしてLDKから独立した、プライベート空間を確保。  
 家族がくつろぐ空間と仕切られているため、  
 オンとオフのメリハリがつけやすく、TV会議にも集中できます。  
 収納棚も完備し、まさに小さなオフィスとして機能するワークスペースです。

PLACE

### PRIVATE STYLE × 寝室

寝室の一角に、ワークスペースを配置。家族の会話や生活音などを気にすることなく、集中した時間をとることができます。



### PRIVATE STYLE × 書斎

独立した個室を、ワークスペースとして使用。オンとオフを完全に分けることで、メリハリのあるくらしが実現します。子どもが成長したら子ども部屋としても使えます。

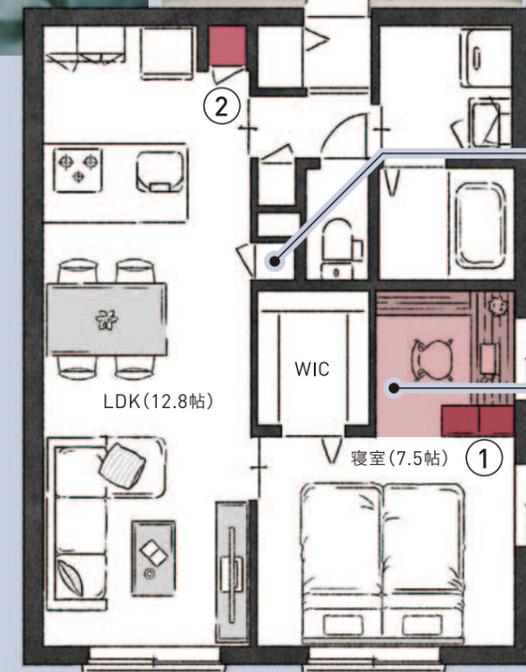


## PLAN : 03

### PRIVATE STYLE × 寝室の場合

### 静かな空間で、 集中と発想の時間に。

個室として独立している寝室を、さらに間仕切ファニチャーで、ベッドスペースとワークスペースに分離。寝室というプライベートな部分を見せることなくTV会議に参加できます。



夫婦とも在宅ワークの日は、1人はダイニングを使用。仕事が終わったらサッと片付けられるように収納を配置しました。

こもり感のあるワークスペースは、集中したいときやTV会議にも適しています。

間取り：1LDK  
住戸面積：50.17㎡

#### PICK UP IDEAS ①

#### 空間を仕切って収納もできる 【間仕切ファニチャー】

リビング・ダイニングや個室空間の間仕切りとしても使える両面収納。しまう収納としてだけでなく、趣味のアイテムをディスプレイしたりと、見せる収納としても活躍します。



#### PICK UP IDEAS ②

#### 自宅での食事機会の増加に 【パントリー】

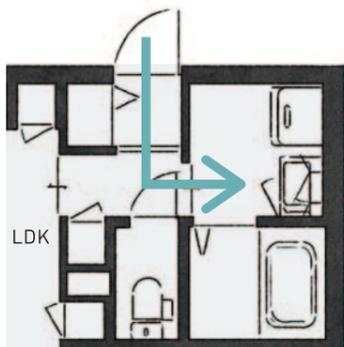
在宅ワークが続くと、自宅で食事をする機会も増え、食材の置き場所も重要になります。キッチン脇にパントリーを設ければ、食材や保存食、飲料水などもストックでき、自宅での食事がより楽しめます。



HEBEL MAISON  
**01**  
PLUS  
IDEA

## Withコロナ時代に 一歩進んだ6つのアイデア。

働き方の変化によって増えた在宅時間、ウイルス対策をはじめとした新しい生活様式。そんな時代に、より快適にくらすためのアイデアを提案していきます。



① 【FLOW PLANNING】

### 帰宅してすぐに、 手を洗える動線設計。

帰宅したら、玄関から洗面所へ直接向かえるように動線を設計。居住スペースに入る前に、手洗い、うがいをすることができ、室内をより衛生的に保ちます。



② 【COATRACK】

### 玄関にコート掛けや 衣類収納を。

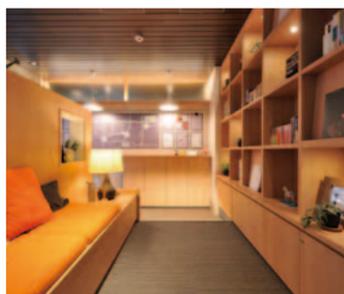
玄関にコート掛けや衣類収納を設置。上着を玄関で脱ぐことで、花粉やウイルスを居住空間に持ち込みにくくします。



③ 【STORAGE】

### 内食機会の増加に、 キッチンの充実を。

自宅での食事機会が増える在宅ワーク。食材のストックや調理家電も増えるので、キッチンスペースに豊富な収納やパントリーがあれば、料理も楽しく快適に。



④ 【LOUNGE・LIBRARY】

### 気分転換に、共用部の ラウンジ・ライブラリー。

1日外に出ないこともある在宅ワーク。気分を変えたい時や集中したい時にマンション内の共用部にもうひとつのワークスペースを。



⑤ 【AUTOMATIC DOOR】

### エントランスも タッチレスで安心。

共用玄関を自動ドアにすることで、ドアや取手に触れることなく、安心して自宅まで帰宅することができます。



⑥ 【BALCONY】

### 広めのバルコニーで 気持ちを切り替え。

長時間の在宅ワークにも、広めのバルコニーがあれば、景色を眺めたり、風を感じながらお茶を飲んだり、開放的な気分で休憩ができます。

HEBEL MAISON  
**02**  
BASIC  
ABILITY

## 安全で、快適にくらすための、 ヘーベルメゾンの確かな基本性能。

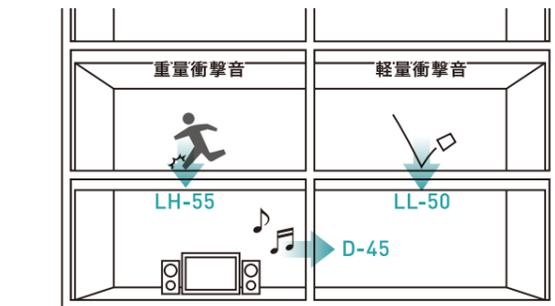
在宅時間が増えても、建物の断熱性、遮音性が高いヘーベルメゾンなら、入居者が安心・快適に過ごせます。総合防災力も高く、安全な暮らしを提供します。

### 断熱性 | 快適性を保つ



ALCコンクリート・ヘーベルと高性能断熱材ネオマフォームを組み合わせた二重構造で、高い断熱性能を実現。夏の暑さや冬の寒さを遮り、結露の発生を防ぎます。快適な居住環境を長期間持続し、高い入居率を維持することができます。

### 遮音性 | 騒音を防ぐ

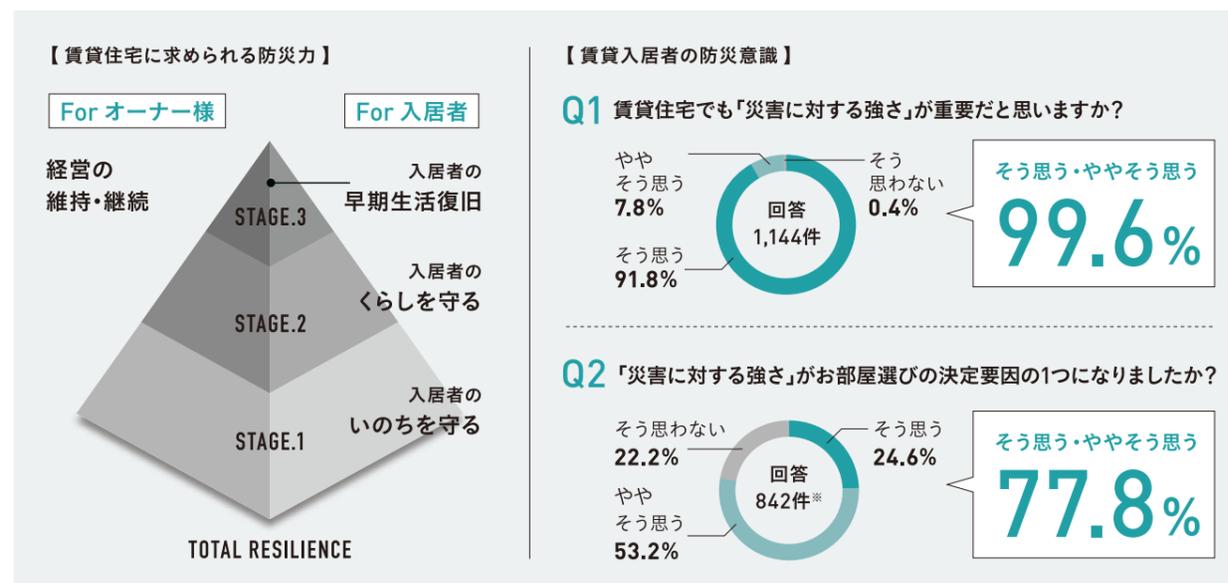


※LL:軽量衝撃音、LH:重量衝撃音、D:JISに規定される遮音等級

防音壁に使用されるほど遮音性に優れたALCコンクリート・ヘーベルを外壁・床に採用。上下階や住戸間、排水など生活音に対する遮音性能をバランスよく高めています。入居者に騒音ストレスのない、快適な家時間を提供します。

### 総合防災力 | いのちと暮らし、大切な資産を守る

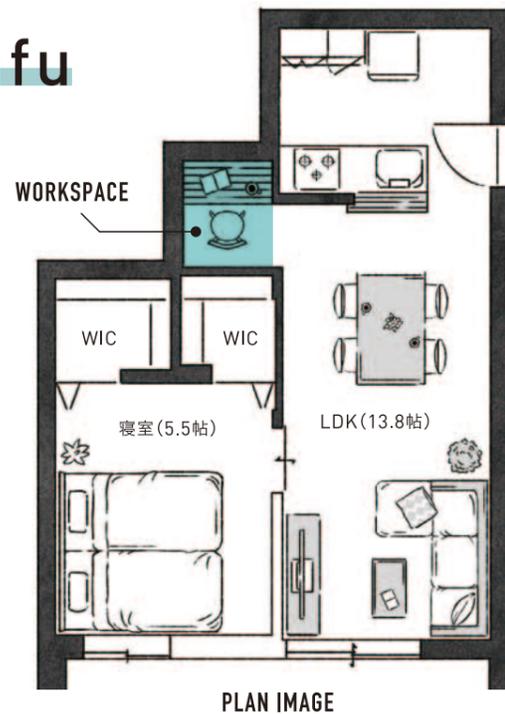
近年、頻りに発生する自然災害。入居者のいのちと暮らしを守り、早期の生活復旧を叶えることで、オーナー様の経営の維持・継続をサポートします。



調査概要:旭化成ホームズ株式会社調べ ヘーベルメゾン入居者アンケート(n=1,144) 調査期間:2018年10月 調査方法:郵送によるアンケート ※ヘーベルメゾン認知者対象

# 共働き夫婦向け ワークスペース付き賃貸住宅 fufu 入居者インタビュー

ヘーベルメゾンのfufu(1LDK)に、夫婦でお住まいのN様。都内で営業のお仕事をされており、新型コロナウイルスによる緊急事態宣言をきっかけに、在宅ワークを始められました。fufuにはLDKにワークスペースが設置されていますが、どのように活用されているのでしょうか。fufuの住み心地と合わせて伺いました。



急遽始まった在宅ワーク。  
ワークスペースが付いていて助かりました。

新型コロナウイルスをきっかけに在宅ワークへ。  
現在も5割が在宅ワークに。

**私** が勤めている会社は、以前から希望者はテレワークや在宅ワークができる状況でした。ただ実際に導入している部署はごく一部だったんです。自分も、今まで在宅ワークをしたことはありませんでした。ところが新型コロナウイルスの影響が出てきてからは、会社の指示で基本的に毎日在宅ワークに。一時は7割出社くらいまで戻りましたが、現在も5割が在宅ワークです。私も週に2~3日在宅ワークをしている状況です。

ワークスペースがあったおかげで  
急な在宅ワークにも対応しやすかったです。

**正** 直に言いますと、新型コロナウイルスの影響が出る前はワークスペースをあまり使っておらず、物置のような状態だったのですが、今はこれがあって非常に助かりました。自分でデスクを買って揃えたり、仕事のスペースを新たに確保することなく、椅子を買うだけで対応できました。できたらもう少しデスクが広がったら、もっと良かったですね。デスク上にコンセントがあるのは、スマホやPCの充電ができて便利だと思います。

夏も冬も快適な毎日。  
充実のキッチンで、自炊も大助かり。

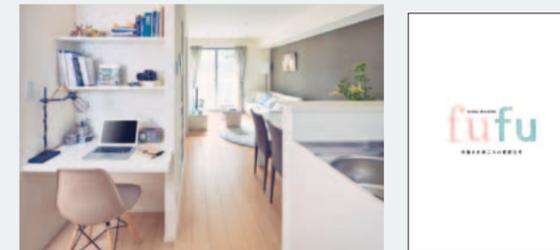
**在** 宅ワークになって、朝食を食べるようになりました。夕食はもともと自宅で食べていたのですが、家で3食とることも多くなったと思います。その分、食事作りが大変になりましたが、fufuは食器棚や収納スペースがたくさんあって使いやすいですね。ヘーベルメゾンは、断熱性も高く、夏も冬も快適に過ごさせています。また、窓に電動シャッターがついているのですが、防犯性も高いですし、何より電動というのが便利です。寝室のシャッターは毎晩閉めていますし、台風の時や風が強い日も利用しています。

通勤時間ゼロは大きなメリット。  
今後も在宅ワークを続けたいです。

**在** 宅ワークが始まった頃は、オンとオフの切り替えが難しかったのですが、だいぶ慣れて快適に仕事できています。ただ欲を言えば、デスクから窓の外が眺められるといいですね。やはり通勤時間がないということは非常に大きく、今後も会社の方針がOKであれば、在宅ワークと出勤を織り交ぜながら、続けていきたいです。

# 他の賃貸住宅と差をつける、ヘーベルメゾンの 付加価値型賃貸住宅シリーズ

ヘーベルメゾンでは、オーナー様に選ばれる住まいを実現するため、競合となる他の賃貸住宅よりも付加価値の高い、さまざまな賃貸住宅を開発・提案しています。



HEBEL MAISON  
fufu  
共働き夫婦二人の賃貸住宅

共働き夫婦が本当に住みたいと思える賃貸住宅を。

長年、増加傾向にある共働き夫婦のライフスタイルを徹底的に調査・分析。従来の代表的な1LDK・2LDKと同じ面積にもかかわらず、デスクコーナーを備えるなど共働き夫婦がくらしやすい間取りを実現した、新しいコンセプトの賃貸住宅です。



賃貸で もっといい暮らし  
光と風のLDK

「住まいの憧れ」を叶える、  
明るく爽やかな賃貸住宅。

くらしのニーズが多様化する中、「賃貸住宅だから仕方ない」とお部屋選びで妥協する方が多いのが現状です。ヘーベルメゾンは、賃貸住宅にありがちな採光・通風面での不満を感じる事のない、明るく爽やかなくらしを実現します。



※第13回キッズデザイン協議会会長賞を受賞。

freem<sup>2</sup>  
フリースペース

家族の成長や、働き方の変化に合わせて、  
間取りを自由に変化できる。

家族が増えたり、働き方が変わったり。今、お部屋を探す夫婦は、ライフスタイルの変化に対応できる住まいを求めています。可動家具によってレイアウトを変化させ、自由に間取りを変えられる賃貸住宅です。



HEBEL MAISON  
かわん+にゃん

入居者がペットと触れ合い、  
生きるために。

ペットを飼っている方や、これから飼育を希望されている方が住む、ペット共生型賃貸住宅。ペットや入居者同士が触れ合える環境づくりと、ペット対応設備・管理システムの導入により多くのペット飼育者から評価され、管理戸数が年々増えています。