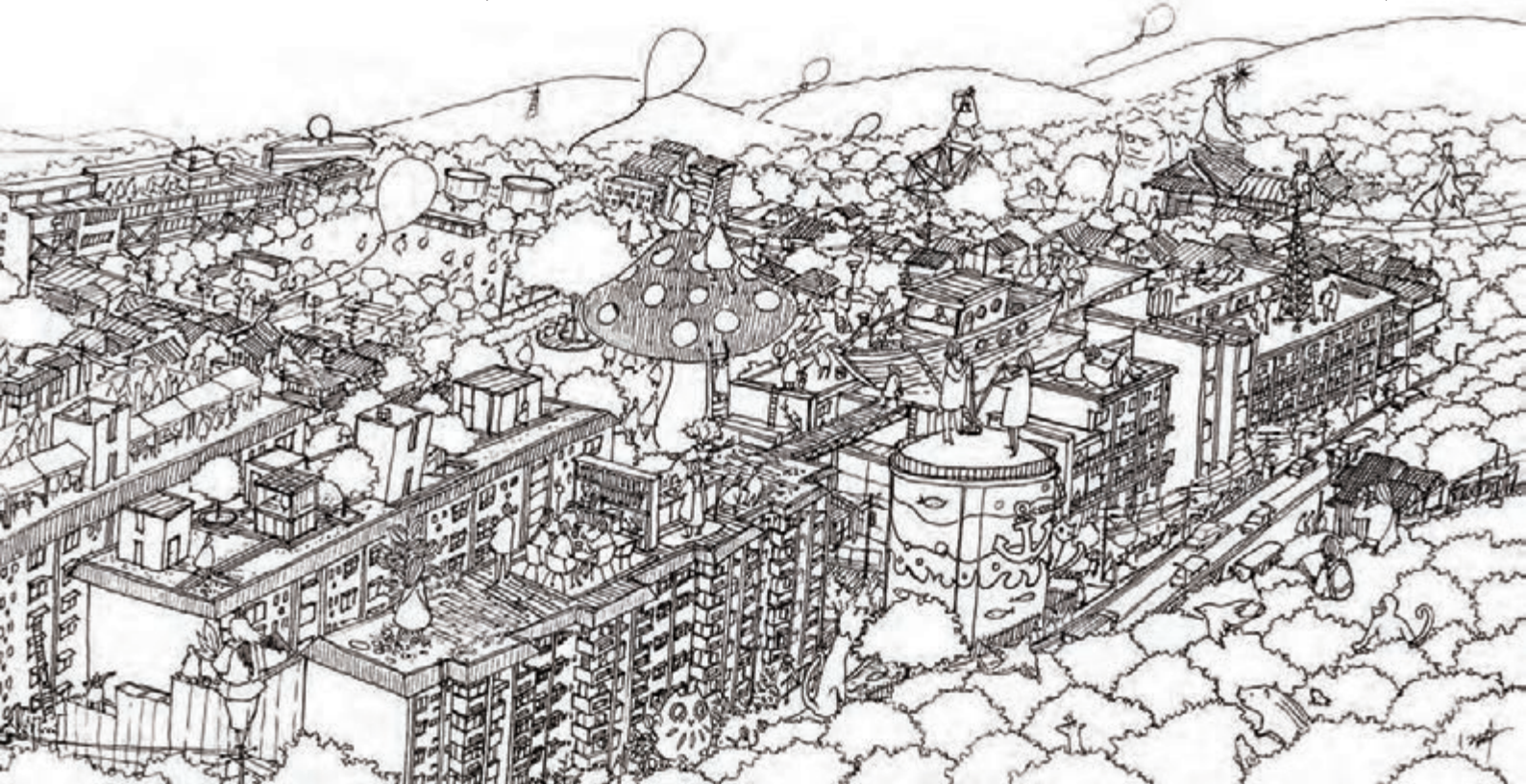


つるかぶと団地

リノベーションブック



はじめに

神戸すまいまちづくり公社では、団地内の既存住宅の流通の促進を通して地域を活性化させることをめざし、神戸市や神戸大学と連携して、平成 26 年度から鶴甲団地で魅力的なリノベーションの実施やモデルルームとしての公開、普及啓発イベントの実施、住情報の発信等に取り組んできました。

今回の「つるかぶと団地リノベーションブック」は、多くの方にリノベーションに関心をもってもらい、団地内の住宅の有効活用を推進するために、鶴甲団地リノベーション公募型プロポーザルで実際に採用した提案だけでなく、公募での入選提案や神戸大学の学生による提案、神戸市内等でのリノベ事例、リノベすごろくを掲載しています。

この冊子がリノベーションに興味をもっていただくきっかけになれば幸いです。

最後に、冊子の作成にあたって、公募にご参加いただいた事業者の皆様や神戸大学の教員・学生の皆様、ご協力いただいた全ての皆様に厚く御礼申し上げます。

鶴甲団地について

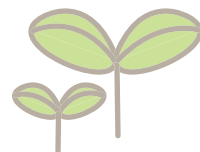
- ・ 神戸市東南部に位置する灘区の山の手に昭和 40 年代に開発された団地
- ・ 標高は 200 ～ 300m。大阪湾を眺望できるロケーション。
- ・ 面積：約 40ha ・ 人口：4,448 名 ・ 世帯数：2,242 世帯
- ・ 高齢化率：約 36.1% （神戸市全体約 26.3%）
- ・ 年少人口率：約 10.3% （神戸市全体約 12.6%）
- （※人口・世帯数は、住民基本台帳（平成 27 年 11 月末）より鶴甲 2 ～ 5 丁目で算出）
- ・ 住宅供給公社分譲マンション戸数：約 1,300 戸（住戸専有面積 50 ～ 60 m²）

◆団地内の公社分譲マンションの課題◆

階段室型でエレベーターがなく、時代に合わない間取りや住宅設備の老朽化など様々な条件が重なり流通価格の下落や空き家化、賃貸化が顕在化しつつある。



もくじ



はじめに	2
鶴甲団地について	3
リノベーションプラン公募の方法	4
当選提案紹介	6
502 号室	6
402 号室	8
リノベのすすめ	10
入選提案集	12
入選提案集 1	12
入選提案集 2	24
神戸大学 学生による提案集	32
リノベ実績事例集	40
リノベすごろく	47

リノベーションプラン公募の方法

平成 26 年度に鶴甲団地内の公社賃貸住宅 2 住戸（4 階・5 階の各 1 室）を活用した「鶴甲団地リノベーション公募型プロポーザル」を実施しました。公募では、若年世代のライフスタイル等を踏まえた住み手のイメージやリノベーションのねらい、コンセプト、改修費用を 2 タイプ設定して、魅力的なリノベーションプランの提案と設計施工を一貫して実施できる企業等を募集しました。

鶴甲コーポ 15 号館概要

所在地：神戸市灘区鶴甲 4 丁目 4-15

築年：1968 年

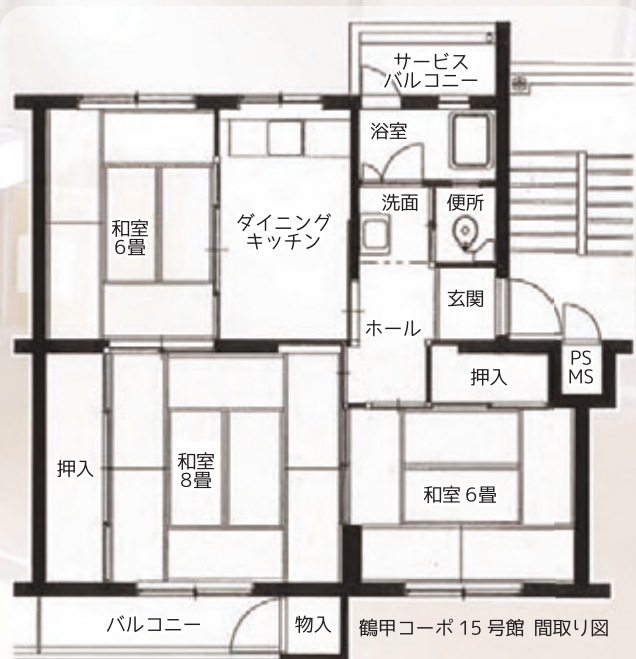
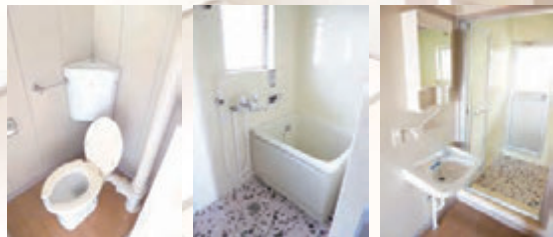
階数：5 階建て 40 戸、階段室型

間取り・面積：3DK 53.68 m²

公募対象住戸：

Type1：5 階 502 号室

Type2：4 階 402 号室



費用

ねらい

ターゲット

コンセプト

ライフ
スタイル
イメージ

Type1 502 号室
『持ち家計画始動 -stage1-』

3,300,000 円（税別，設計・施工）

- ・ 購入し、長く住み続けてもらう
- ・ 若い世帯の流入を促進
- ・ 同じ課題を抱える団地への波及効果

30～40 代 夫婦

持ち家として購入を予定している世帯。今後家族構成の変化、転勤による賃貸貸しも予想される。設備面の快適性を担保しつつ、その時々住まい手のライフスタイルを反映したい。

- ・ 結婚 3 年目。親が鶴甲在住なので近居で中古を購入予定。
- ・ 転勤族のため、購入した持ち家の賃貸貸しも視野に入れているが、ゆくゆくは鶴甲に永住予定。
- ・ 間取りは 2 LDK を希望しているが、今後の家族構成の変更はあるかもしれない。
- ・ 設備面は近年の水準並みはほしい。
- ・ 転勤族のため、大きな家具などは持たない方針。
- ・ 備え付け家具やクローゼット、押入等の収納力は重視したい。
- ・ 趣味は夫婦ともに山歩き。休日に時間ができたら近隣の山に出かけている。道具には屋外用のものも多く、置き場所には困っている。

Type2 402 号室
『すっきり・ゆったり・リフレッシュ生活』

1,500,000 円（税別，設計・施工）

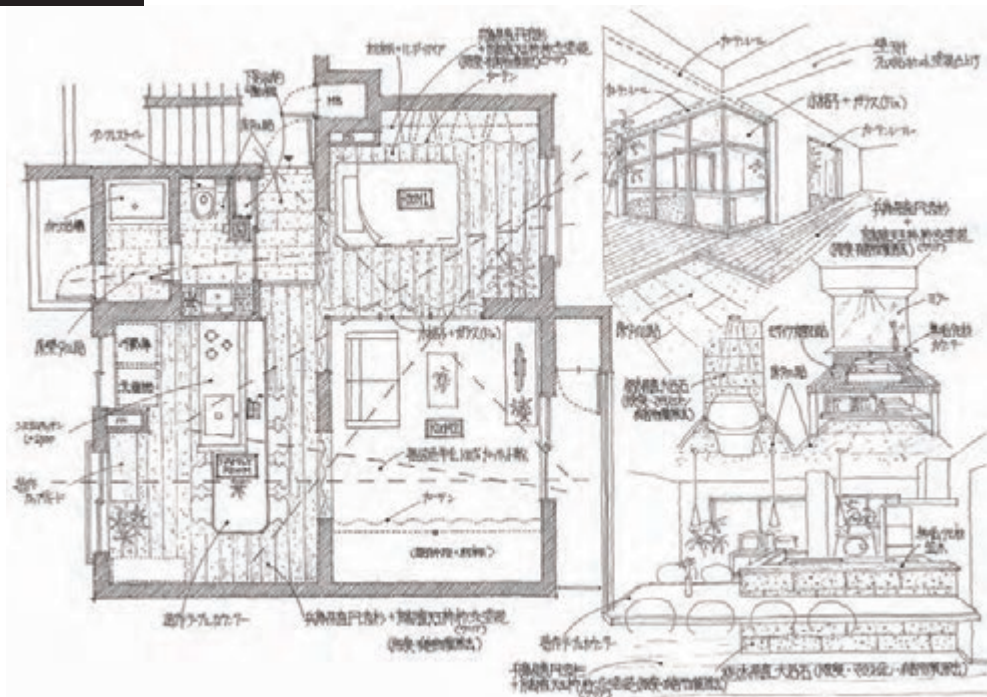
- ・ リーズナブルで豊かな空間を求める層の呼び込み
- ・ 購入時に価格を抑えたリノベーションを実施して居住するケースに加え、賃貸住宅として利用するケースも視野に。

20～40 代 ひとり暮らし

家での時間を過ごすのは休日が多い。
静かで自然が身近に感じられる生活環境を求めている。
趣味をゆっくり楽しめる部屋と、とにかく広い収納希望。
設備面より内装の工夫による雰囲気重視。

- ・ 30 代女性。当分は賃貸住宅に住む予定。
そのうち中古住宅を購入してリノベーション&DIY を実施したい。
- ・ 平日は仕事で帰りは遅い。時間帯によって水周りの音などを気にしている。
- ・ 休日は部屋でのんびり過ごすか、身近な地域を散策して、お気に入りの風景を撮影している。
- ・ 買い物はまとめ買い派なので、ある程度の大きさの冷蔵庫は置きたい。
- ・ 趣味は旅行、まち歩き & 写真撮影、映画鑑賞、読書、ネットでお買物。
- ・ 色々な国の雑貨を集めており、アレンジして飾りたい。
- ・ 旅行用のスーツケースや、増加する DVD や本の置き場所には困ることが多い。

「交差点のある自然素材の住居」



■老朽化した設備の一新

専用部の 2 次配管を総替えし、メンテナンスを容易にして今後の長期的な使用に対応する。キッチン、換気、給排水、衛生設備を刷新し、物件としての競争力を上げる。

■壁式構造 RC の田の字型プランを生かした間取り

田の字交差部分を視覚的に開放することで、それぞれの部屋の繋がりや広がりを感じることができ、外部への視界の広がりも確保でき、居住環境を良くする。カーテンでそれぞれの部屋を区切ることができるようにして、カーテンの素材の透過性や遮光性を居住者のそれぞれの生活パターンにあわせて変えられるようにすることで、画一的な間取りに可変性を与えることができる。

■自然素材を使用

自然素材の使用により、環境に対して意識の高い客層にアピールができ、集合住宅全体の意識の向上ができ、家賃単価もいくらか高く設定することができる。本物の材料を使うことで、傷や劣化していくことが、ただ 傷んでいくというのではなく、風合いを出し、「味」になるという捉え方ができる。



設計者 有限会社シンプレックス一級建築士事務所
施工者 ストック株式会社

SIMPLEX
SIMPLE + COMPLEX
architectural design lab.

STOCK
The next value beyond Design

Q 公募に応募した理由は？

● 公募の案内をいただき興味をもち、マンションリフォームを専門としているので提案してみたいと思いました。神戸の会社だったから挑戦してみようと思ったのもあります。あと現地を見て出来そうだったと思ったので。

● そうですね。現地見学のときに本城さんと2人で行って。配管はこう繋げるよね、と言ったような条件整理をして、帰りのファミレスで簡単に図面を書いて、これならいけると判断して応募することを決めたんです。ストックさんは経験を積んでおられるので信頼しています。マンションリノベーションの仕事を受けたら、ストックさんに相談しています。

● 有限会社シンプレックス一級建築士事務所
取締役所長 山崎 康弘さん

● ストック株式会社
● 代表取締役 本城 健裕さん

Q 工夫したこと、お客様に見てもらいたいことは？

● 築45年とは思えない、これだけきれいになるというところを見せたかったです。また、キッチンの向きを変えられることと、設備の取り替えをしやすい給水給湯管のヘッダー方式。これをやっているところはほぼ無いので。後々、洗面台のお湯が漏れた場合でも、その部分の管だけ止めれば、他の部分の水を使えます。そうすることでリフォーム費用も下がります。

「確かにモデルルームを見学された方は、キッチンの向きの変更やヘッダー方式の給水給湯管に興味津々でしたよね。」

● 戸建てとマンションは本当に違う。マンションでは、できることとできないことの見極めが難しいので、今回の提案では、こんなことができるのか、というのを実際に見せたいと思いました。

● 僕は間取り的に壁の狭苦しさをどれだけなくすか、ということに注力しましたね。うまく広く見えるように、眺望が見えるように。あと、室内の中央部の壁の十字をきれいにおさめているところですかね。コンセプトの家族構成から、あまり部屋を仕切る必要がないと思ったので、壁は構造体だけ残し、あとは全てガラスやカーテンで仕切りました。ガラスを用いることで非日常的な空間をつくることができ、カーテンによって見える・見えないをうまく調節することができます。

Q 価格を安くリノベするための工夫、こだわった点は？

● 床のフローリングの兵庫県産の丹波杉やキッチンカウンター周り的大谷石などの自然素材は普段の改修でも使用しています。自然素材は価格が高いと思われるかもしれませんが、今実は余っている国産材が安いんです。見映えとコストのバランスが難しいですからね。照明器具を工夫してデザイン性を高めました。あとは、収納の扉をつけないこと。建具を少なくするとコストは削減できますね。

● ストックさんがいつも使っている素材という安心感もあります。いつ入荷してくるかも分かりますよね。普段設計するときは図面に材料を書きますけどね。今回は、設計者としてあまり指定せず、監修的な立場で関わりました。詳細な図面を書くとその分の費用と時間がかかりますので。

「お二方の信頼があってこそそのコストの工夫でもある。」

● そうですね。寸法も現場合わせ。ガラス割りも現場で打合せたんです。普段から一緒にお仕事をしているストックさんとは、認識を共有しているので、段取り良く進めることができ、費用を抑えることができました。

「多様な使い方に順応可能なシンプルな一体空間」

床面積を最大限利用し、なるべく大きなダイニングキッチンとゆったりとしたリビングの空間を提案します。間仕切りを全て開け放せば、一体としても使えるようにキッチンは対面式で空間全体を見渡せる位置に配置。基本は一人でもいることが多くても、友人や大事な人を部屋に呼んでも恥ずかしくない広さで使うことが出来ます。一方、広いリビングは簡易な間仕切りや家具により、最大 3 室に分割して使うことも可能です。物が多い人は、そのうち 1 室を倉庫的に使うことも出来るし、来客用のベッドルームとしての使用や、友達とシェアして住むことも考えられます。一人暮らしの自由な、そして何より多様なスタイルに応じているんな使い方に順応します。

階段室型の団地の最大のメリットである南北の通風性を最大限に利用。

食器や本など、積極的に見せたいものをディスプレイできる飾り棚。

ラージ合板とモルタル系床。シンプルで木、木材の棚やテーブルに加えて棚に飾られる物によって、彩りが与えられる。

明るくて、柔らかい雰囲気のある桐の床材。安価ながらも、空気を含みやすく温かい素材。

既存の襖を再利用。表面材を貼ったり塗装することで、新しく見せる。

建具を全て開け放せば、南北につながる明るくて大きな LDK になる。

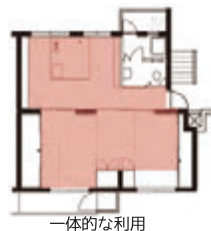
既存壁になるべく手を加えず、新しく見せるため、壁面には収納力のあるクローゼットを設置。

全体の空間を見渡せるような向きで作業ができ、かつダイニングテーブルとしても使える対面キッチン。

コストを抑えるため、浴室はそのまま残し、トイレと洗面を広く使えるように扉の位置を変更。

既存襖を再利用した可動間仕切り

簡易な間仕切りや家具により部屋を分割して利用可能。収納スペースを仮設的に増やしたり、友人とシェアして住むようなプランも可能となる。



一体的な利用



分割利用



十分な収納



Q 公募に応募した理由は？

● 私自身、子供の頃団地に住んでいる友達の家によく遊びにっていました。そんなかつての身近な場所が、現在は高齢化や空室の増加といった様々な問題を抱えていますが、中層で容積率に余裕があり、かつ階段室型の住棟の団地には楽しく住める可能性がまだ十分にあるのではと考えていました。現在住んでいる人にリノベーションのきっかけをつくることで、1つの住戸だけではなくまち全体を良くしたいという公社さんの取り組みの趣旨にも共感しました。

● この団地もそうですが、神戸では山を削ってつくられたまちが多くあります。そうして出来たまちが時を重ねて様々な課題に直面しています。その課題に対する取り組みに参加できたことを嬉しく思います。

● 今まで住宅メインでお仕事をしていて、リノベーションにも関わってきました。また、建築士会のつながりで中村さんたちと知り合い、走ったり山登りをしたり、趣味を通して一緒に過ごす中でいつか一緒に仕事をしたいと思っていました。

中村×建築設計事務所
● 中村 重陽さん

中村×建築設計事務所
● 中村 紀章さん

株式会社匠建築工房
● 代表取締役 撫養 潤一さん

Q 工夫したこと、お客様に見てもらいたいこと、苦労したことは？

● リノベーションする際、天井裏など実際にあけてみないとどうなっているのかわからないことが多いです。今回は図面には記載のないところに梁があったりしました。

● 人を招いて集える空間にしたいと思い、構造壁以外の壁を極力なくして、明るくて大きいLDKをつくりました。空間の利用効率を高めるためにキッチンダイニングテーブルと一体にして、LDKを見渡せる場所に配置しています。改修前の住戸で使われていたふすまは1枚も捨てずに、住民の皆さんと一緒にきれいに蘇らせ、そのふすまやカーテンを可変性のある間仕切りとして空間の大小を調節できるようにしました。住まい手に空間の使い方を見つけてもらい、人が集う空間になったら嬉しく思います。

__人を招いたりコミュニケーションをつくることを、なぜ必要だと考えますか？

● 紀家に人を招くことは、親睦を深め、豊かな時間を共有できるきっかけになると考えています。

● 重昔は縁側など人を招き入れる場所があり、そこがコミュニティスペースとなっていました。しかし、最近の新興住宅地等では境界を明確にした、閉ざされたつくりの物が多いと感じます。団地には、せっかく色んな人が集まって住んでいるので、共用部に限らず、住戸内にもそのような場があると、より生活が豊かになるのではないかと思います。

Q 価格を安くリノベするための工夫、こだわった点は？

● 紀全ての施工を業者任せにするのではなく、DIYなどを取り入れながらリノベーションもカスタマイズできるということが感じられるように計画しました。団地であるということを否定しないような空間になればいいと思い、全てをつくりこみ過ぎないよう躯体を一部あらわして、住まい手が新たに手を加えていけるようなバランスを目指しました。

__古いものと新しいものを共存させていくということでしょうか？

● 紀そうですね。手を加えたように見えるところを梁の高さ以下に揃えることによって、新旧の対比を見せるだけではなく、使用する材量を抑えています。

● 重素材はなるべく色を付けずに素材感を損なわないようにしました。また、広く流通していて安く、手に入りやすい規格サイズの材料で計画しています。

● 無素材については、通常下地に使う素材を仕上げて用いることでコストを抑えています。床材も通常壁に使用する物を使用しています。

リノベのすすめ

今回の公募に当選し、実際に 502 号室と 402 号室のリノベーションに携わって頂いた 4 社の皆さんに、リノベーションするときの注意点やマンションのリノベーションのメリットについてもお話を伺いました。



リノベーション
するときの
注意点は！？

相談前

どんな風に進めたいか
考えてみましょう
全て業者に任せたいのか、
一緒につくっていききたいのか、
どのようにつくっていきたい
のかを考えてみましょう。

好きな場所に住める！

中古マンションは、新築マンション等と比較すると圧倒的に数が多いです。駅の近く、商業施設の多い場所、海や山など自然の多い場所など、自分の好みやライフスタイルに合わせた立地の住まいを選ぶことができます。

自由な空間がつかれる！

マンションは、木造戸建住宅等と比較すると住戸内に柱型が出てこないで、リフォームの自由度が高いです。間取りの変更もしやすいので、自分好みの空間をつくれます。

安い！

中古マンションであれば、安く手に入ります！

マンションの
リノベーションには
こんなメリットが！！

一番やりたいことを
決めておきましょう

何がしたいかの優先順位を付けておくことスムーズに進められます。建物の耐久年数によって、どこまでリフォームが可能なかも異なります。過剰にリフォームしすぎないように、今のタイミングで何をするのが一番良いのか見極めることも大切です。

4 社の皆さん
ご紹介

有限会社シンプレックス一級建築士事務所
取締役所長 山崎 康弘さん

お客様目線のデザイン・機能・コスト！

今まで、主に RC 造の建物に携わってきました。すべてをこちらで決めてしまうのではなく、まず方向性をご提案させていただき、お客様が求めているものを第一に進めさせていただきます。自らの作品をつくるという感覚ではなく、見積の精査により適切なコストを導き出し、機能性とデザインのバランスを保つことを大切にしています。

ストック株式会社
代表取締役 本城 健裕さん

マンションのリフォーム専門です！

主に芦屋・東灘を中心にマンションのリフォームを専門としています。マンションだからできること、マンションだから注意しないといけないことを見極め、どんなテイストにも合わせて提案させていただいています。マンションは共有部分でのトラブルも有り得るため、何かあれば、車で 10 分以内に駆けつけることを徹底しています。

① 相談

業者選びは慎重に！
「知り合いだから」
という理由は×

業者さんを選ぶ時の注意ですが、知り合いだからといって必ずしもリノベーションに詳しい訳ではありません。リノベーションでは、実際に工事に入って、あけてみて初めて分かることも多く、あけたときに費用が上がることもあります。事前にしっかりとそういった説明してくれる丁寧な業者さんを選びましょう。

優先順位は
決まっていますか？

優先順位が曖昧な場合、優先順位を含めて相談にのってもらえる業者さんを選ぶと良いと思います。細かく見積を取って、予算も考えた上で材料を提案してくれる業者さんをお勧めします。

中村×建築設計事務所
中村 重陽さん

あなたの理想の暮らしを大切に！

まずはお客様のお話を伺って、どのような住まい方を望まれているのか、一緒に考えることから設計をスタートします。今の生活に不満なことがあれば、些細なことでもお伝えしてもらえればと思っています。その上で、単なる問題解決型の提案ではなく、新しい住まい方や理想的な空間が相互に共有できることを目指して、日々設計を行っています。

② 見積

「安い＝品質が悪い」
とは限りません！

リノベーションを行う際に相見積を行い、一番安いところは不安だから2番目に安いところに決める、といった場合があるかもしれません。しかし、安いからと言って必ずしも品質が悪いというわけではありません。マンションには特殊な面があり、事情を知らない戸建て業者は見積りが高くなりがちです。自ら相見積を行うことも大切ですが、信頼できる専門家に見積の精査をしてもらってはどうか。

担当者の「分からない」
「だと思います」という
コトバに注意！

業者を選定する際に、相談した担当者が「分からない」「ちょっと聞いてみる」「だと思います」という話し方の場合は、相談した営業担当者と実際の施工担当者との連携がうまくいっていない可能性があります。不安要素が少しでもあれば、納得がいくまで話を聞いてください。それでも不安が残る場合は、他の業者の話も聞いてみてはいかがでしょうか。

中村×建築設計事務所
中村 紀章さん

周辺環境も含め気持ちのいい空間を

我々が得意とするのは、住戸内だけではなく、建物本体や周辺環境との関係性を考えた提案です。光や風をどのように取り込めるか、建物を十分に調査し、建物のいいところ悪いところを適切に評価し、その特徴を活かし、可能性を引き出せる計画をしたいと思っています。自然環境を活かして、気持ちのいい環境・空間をつくってきたいです。

④ 竣工後

工事して終わり
ではなく、..

メンテナンスに加え、将来のライフスタイルについても一緒に考えてくれる業者が理想的だと思います。

何かあったとき、
更にリフォームが必要に
なったとき

何かあったときすぐに駆けつけてもらえるように、なるべく近いエリアの施工業者に依頼するというのも1つの選択肢です。その時に必要なリフォームを行って、今回はトイレ、今回はキッチン、といったように、竣工後のメンテナンスも含めて長い付き合いをできるような業者をおすすめします。

③ 工事中

マンションでは
工事中のマナーが
とても大事！

マンションの場合は戸建てと違って1つの建物は何人も人が所有している状態です。そのため、工事の際の共用部でのマナーもとても大切になってきます。そういった面にも配慮してくれる業者がいいですね。

株式会社匠建築工房
代表取締役 撫養 潤一さん

わかりやすい説明で納得のリフォーム！

設計士さんとコラボしてお仕事をすることが多いです。お客様に納得してもらい、しっかりと説明してからその素材を使用することを心がけています。すごくいいチークの板を使っても、お客様がそれを望んでいないと意味がありません。提案の説明をする際にも、見やすい簡単なスケッチや写真、サンプルなどを使って分かりやすく、伝わりやすい説明を心がけています。

入 選 提 案 集 1



-  No.1 無垢フローリングを使用したシンプルで上質な空間 13
-  No.2 土間のある暮らし 14
-  No.3 昭和 40 年代の「味」を生かしたヴィンテージ空間 15
-  No.4 「ただいま」が待ち遠しい Ku・tsu・ro・gi ハウス 16
-  No.5 便利でエコな最新の設備と昭和の良き時代をミックス 17
-  No.6 どこでも見通せる「まんなかキッチン+1」 18
-  No.7 収納・間仕切りを兼ねた「sumai ユニット」 19
-  No.8 空間を跨ぎ、多様な関係性を創発する大きなダイニングテーブル 20
-  No.9 回遊性のあるワンルームによる心地よく広々とした空間 21
-  No.10 バーカウンターキッチンの土間空間 22
-  No.11 洗面、キッチンにも木材を使用した暖かい雰囲気の家 23



ターゲット
夫婦



改修費用
330 万円

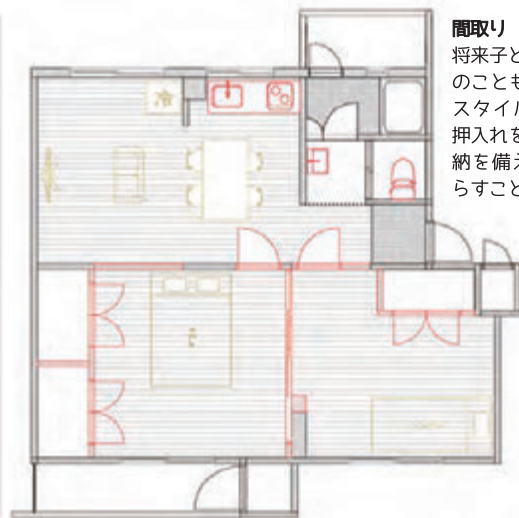


年齢
30~40 代

無垢フローリングのシンプルで上質な空間

提案者
ハプティック
株式会社

部屋に一步足を踏み入れたとき、「他の部屋とは違う」と感じてもらえること。
リノベーション賃貸ブランド「TOMOS」のお部屋は、自社で年間 200 件の工事～入居者付けまでを手がけてきた実績をもって、入居者の方に「選ばれる」空間を作ってきました。奇抜なデザインや一過性の流行にあわせるのではなく、古い建物にもなじむ無垢フローリングを中心に、長く愛着を持って住んでもらえる、統一感があってシンプルで上質な空間にこだわっています。



間取り

将来子どもが生まれたときのことも考えられる 2LDK スタイル。各部屋に元の押入れを活かした大きな収納を備え、すっきりと暮らすことができます。



玄関

玄関は白のタイル仕上げ。部屋に入った瞬間の印象をアップします。



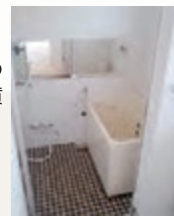
キッチン

キッチンは、オリジナルキッチンに新規交換。極力シンプルなデザインながら収納力、使いやすさにこだわっています。



洗面台

洗面台を新規設置。無垢フローリングの内装とあわせ木の質感を取り入れます。



浴室

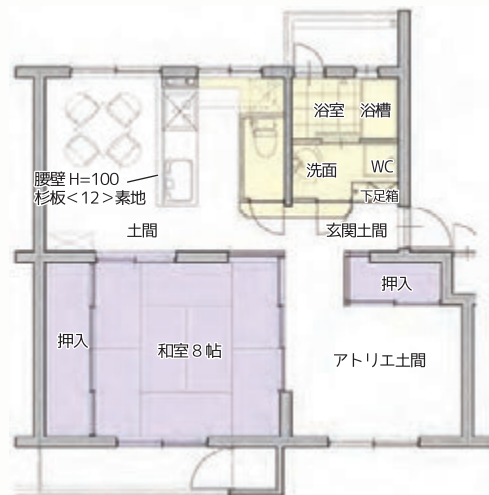
浴室はタイル仕上げを予定。既存の設備を活かしながらモダンな雰囲気に変更します。

土間のある暮らし

提案者
有限会社
才本建築事務所



土間は、生業の作業空間だった。
アトリエ土間は、玄関土間と連続させた生業空間。
土間は、対面キッチンを中心としたコミュニケーション重視。
土間は、広いもてなしの空間。
各土間は、ゴム底のルームシューズ。集合住宅の気配り。
各土間の荒々しい壁と天井は、素直でストレート。
土間の夜は、気の合う友人たちとのBarに变身。
水廻りは、トイレセパレートのゆったり空間。



仕上げ

浴室

床：高上げコンクリート
タイル貼リ（土間排水）
巾木：-
壁：現状取り合い補修の上VE塗
天井：現状取り合い補修の上VE塗

洗面・WC

床：鋼製床組耐水合板
巾木：ソフト巾木 H=60
壁：PB<12.5>クロス貼
天井：PB<9.5>クロス貼

土間・玄関土間・アトリエ土間

床：スラブの上薄塗り補修
浸透防塵塗装
巾木：一部 杉板<24> 素地
壁：現状RC（一部PB）の上EP塗装
天井：現状RCの上EP塗

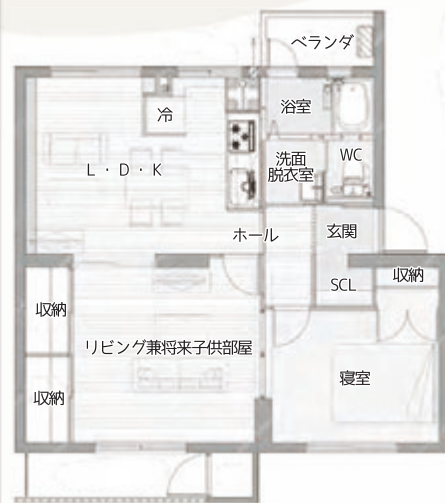
現状のまま
現状の高さ

新規床組範囲
床高 +300



昭和40年代の「味」を生かした ヴィンテージ空間

提案者
G-FLAT
株式会社



30代の新婚夫婦をターゲットとした2LDKの間取りとしました。将来子どもができた場合には第二のリビングを子ども部屋に転用できる自由度があります。山歩きなど道具の多い趣味にも対応できるように玄関横にシューズインクローゼットを設置。玄関と同じ土間続きにする事で室内を汚さず収納が出来るように配慮しました。各部屋にも大容量の収納スペースを確保することで大きな家具を持たずにすみ、限られたスペースの有効活用にもつながっています。昭和40年代の「味」を生かす事で新築にはない価値が生まれます。黒板塗装の壁やアーチ作りの入口、天然木を生かした扉や棚板など、どこか懐かしい「レトロ」「ヴィンテージ」の空間を作りたいと考えます。

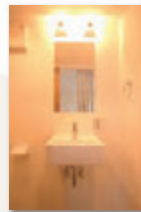
入口扉のイメージ



シューズインクローゼットのイメージ



洗面台、鏡のイメージ



お掃除ラクラク
快適♪ 水廻り空間



「ただいま」 が待ち遠しい Ku · tsu · ro · gi ハウス

Living Dining Kitchen

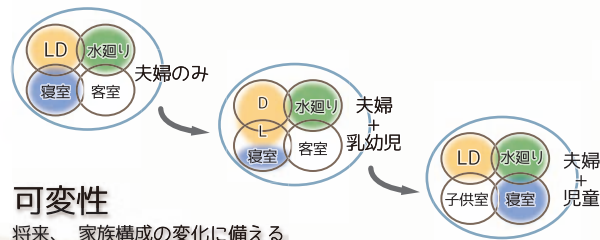
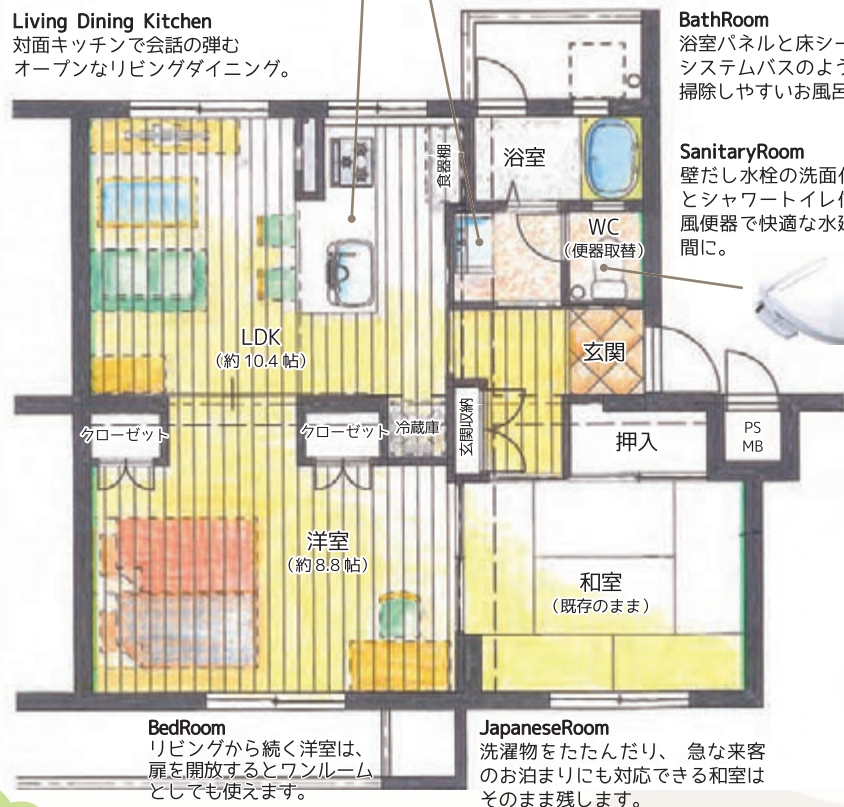
対面キッチンで会話の弾む
オープンなリビングダイニング。

BathRoom

浴室パネルと床シートで
システムバスのようにお
掃除しやすいお風呂に。

SanitaryRoom

壁だし水栓の洗面化粧台
とシャワートイレ付の洋
風便器で快適な水廻り空
間に。



便利でエコな最新の設備と 昭和の良き時代をミックス

提案者
大阪ガス住宅設備
株式会社

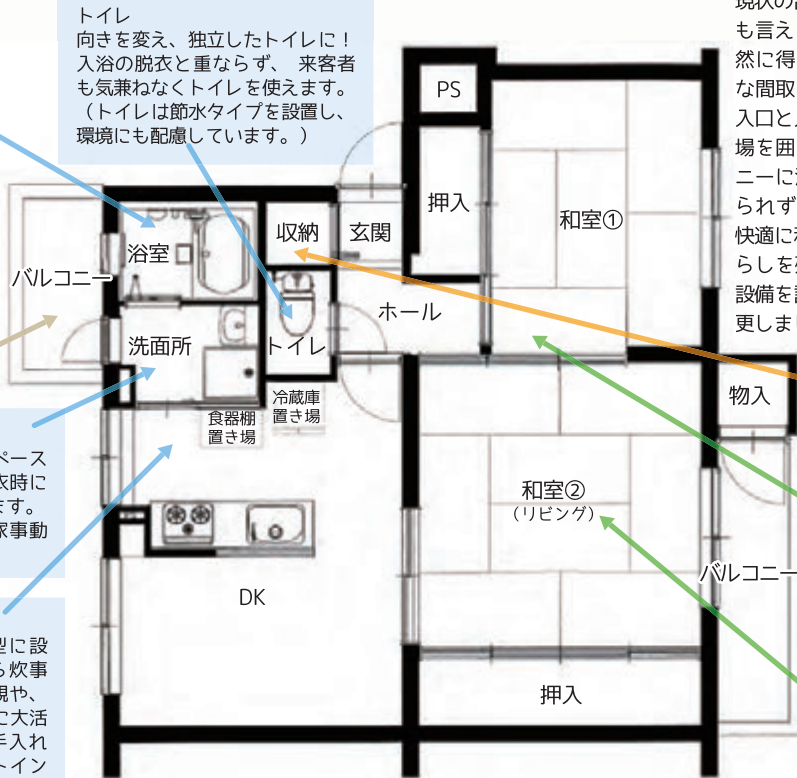
浴室
システムバス 1116 サ
イズを設置。お手入
れしやすく、保温性
も高いです。

トイレ
向きを変え、独立したトイレに！
入浴の脱衣と重ならず、来客者
も気兼ねなくトイレを使えます。
(トイレは節水タイプを設置し、
環境にも配慮しています。)

バルコニー
洗濯機がなくなり、
広く有効に使えま
す。臭いが気になる
ダスト BOX も置け、
キッチンからゴミ捨
てが楽々できます♪

洗面所
ベランダにあった洗濯機スペース
は、洗面所内に移動。脱衣時に
洗濯物を洗濯機に放り込めます。
キッチンエリアと並び、家事動
線がとてよくなりました。

キッチン
システムキッチンを対面型に設
置。家族の様子を見ながら炊事
ができ、近隣に住むご両親や、
友人を招いてのパーティーに大活
躍♪(キッチンには、お手入れ
しやすく熱効率のよいビルトイン
コンロを入れています。)



現状の部屋は、昭和 40 年代の公団住宅の代表と
も言える田の字型の間取りです。家族の団欒を自
然に得られ、懐かしくもあり、新鮮且つ合理的
な間取りに感じられます。しかし、トイレへの
入口と入浴時の脱衣場が兼用になっており、脱衣
場を囲う壁や建具もありません。また、バルコ
ニーに洗濯機置き場があり、浴室を通らないと出
られず非常に不便です。そこで、ご夫婦 2 人が
快適に和やかに住めるよう、昭和の良き時代の暮
らしを残しつつ、水廻りには利便性の高い最新の
設備を設置し、間取りもより機能的なものへと変
更しました。

収納
トイレの配管を下部に隠し、上部
はたっぷりの収納スペース。靴は
もちろん、コートや趣味の山歩き
グッズも入ります！

和室①
寝室として使用。布団を敷いても
よし、ベッドを置いてもよし。
押入には寝具がたっぷり入ります。

和室②
隣のダイニングキッチンと続く、
リビングとして使用。押入には、
衣類や趣味グッズなど、色んな物
がたっぷり収納できます。

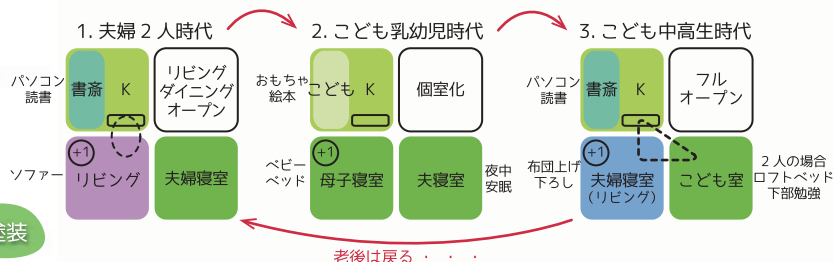
どこでも見通せる 「まんなかキッチン+1」

提案者
小畦雅史
建築設計事務所

対面オープンキッチンを住戸の中心におくことで下記のようなメリットが生まれます。

- ・リビングとして使える洋室1に面していることで来客時の配膳、調理中の対話やTV視聴が可能になります。
- ・キッチンをまんなか配置することで生まれた背面のスペースを、冷蔵庫・洗面・洗濯機の配置スペースとすることで家事動線が集約できます。
- ・ダイニングスペースがゆったり取れます。キッチン廻りに子どもが遊んでいられる場所があると、母子ともに安心して過ごすことができます。
- ・子ども部屋を想定する洋室2は引き戸を空け放てばちらちらと気配がわかる程度に見え隠れできます。

洋室1はリビングとしても寝室としても使える「+1」のフレキシブルスペースと捉えます。このスペースの考え方をダイアグラムで示しています。



オープン棚



収納扉

黒板塗装

収納・間仕切りを兼ねた 「sumai ユニット」

提案者
すまい研究室
1級建築士事務所

古さ狭さを解決したリノベーションの仕組み

53.68㎡。子育ても視野に入れた若年層がどのように暮らすのか。とにかく人間が使える空間を確保するため、水廻り以外を可能な限りワンルームとし広がりを得られるようにしました。そこに収納と間仕切りを兼ねた sumai ユニット（押入タイプ・クローゼットタイプ）を配置して、自由に間取りを変えられるようにします。

シンプルで気持ちのよい、
暮らしの下地となる
ワンルーム空間

夫婦2人で暮らす

- 寝室を一つにした
リビングゆったりプラン



- 各々の居場所を作った
プライバシー重視プラン



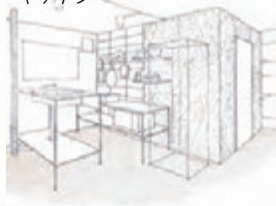
夫婦と子供で暮らす

- 子どもが大きくなったら

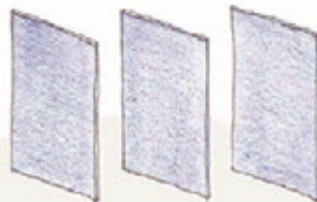
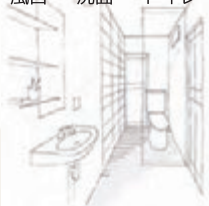


移動可能な家具
「sumai」ユニット

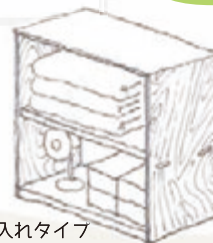
キッチン



風呂・洗面・トイレ



押入れタイプ



クローゼットタイプ



空間を跨ぎ、多様な関係性を創発する 大きなダイニングテーブル

提案者
中村 X
建築設計事務所

床面積を最大限利用し、なるべく大きく1室として使える案を提案します。真ん中に配置した大きなダイニングテーブルはキッチンでもあり、明るい南側の部屋と一体で大きなLDKとして使うことが可能です。対面型のキッチンとすることで、忙しい朝のコミュニケーションも増えるでしょう。全体の空間な大きな一室として、ベッドだけを隠して使えることも特徴で、友人を招いたりするときにも便利です。夫婦間や子育て時に生活時間の違いが生まれたときは、間仕切りを動かして最大4部屋に分割する事が可能です。

階段室型の団地の最大のメリットである南北の通風性を最大限に利用。

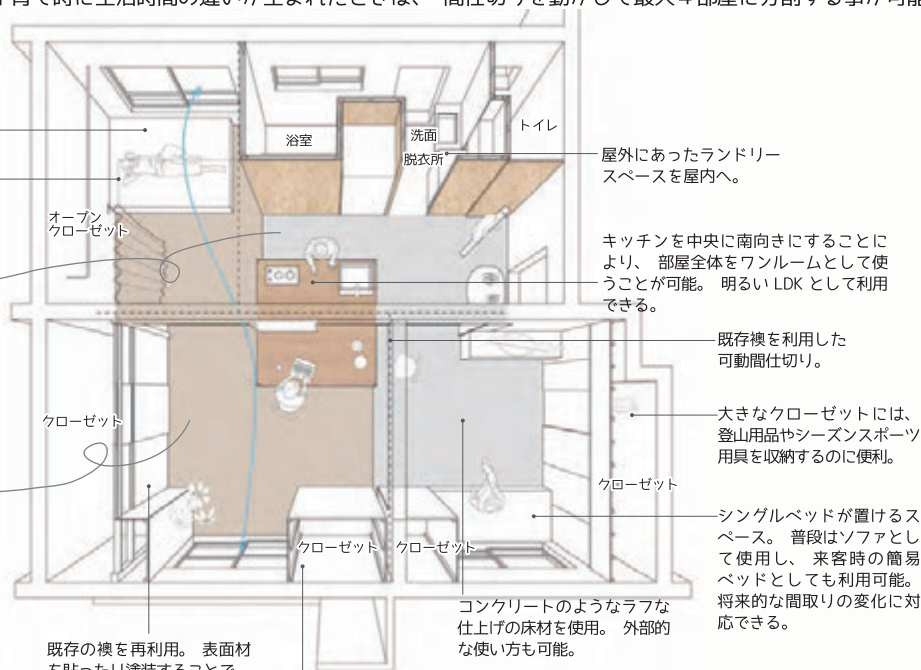
部屋全体を大きなワンルームとして使う時も、ダブルベッドだけ隠せるカーテンレール。

素材はラージ合板の壁とモルタル系床

明るくて柔らかい
雰囲気の桐の床材

既存の襖を再利用。表面材を貼ったり塗装することで、新しく見せる。

既存壁になるべく手を加えず、新しく見せるため、壁面には収納力のあるクローゼットを設置。



屋外にあったランドリースペースを屋内へ。

キッチンを中央に南向きにするにより、部屋全体をワンルームとして使うことが可能。明るいLDKとして利用できる。

既存襖を利用した可動間仕切り。

大きなクローゼットには、登山用品やシーズンスポーツ用品を収納するのに便利。

シングルベッドが置けるスペース。普段はソファとして使用し、来客時の簡易ベッドとしても利用可能。将来的な間取りの変化に対応できる。



一体的な利用



分割利用



十分な収納

回遊性のあるワンルームによる 心地よく広々とした空間

提案者
株式会社
ティーハウス
建築設計事務所

玄関ホール・ダイニングキッチン・6畳間(2)・8畳間をつなぎ、大きなひとつのワンルームにしました。
LDKを南北の開口部に接する2面採光とすることで、光と風が通る広々とした空間にすると同時に、中央の構造壁によってゆるやかに2つのバリエーションに対応可能です。洗面脱衣室には、間仕切りを新設して閉じた空間とし、寝室は既存の間取りを活かしました。

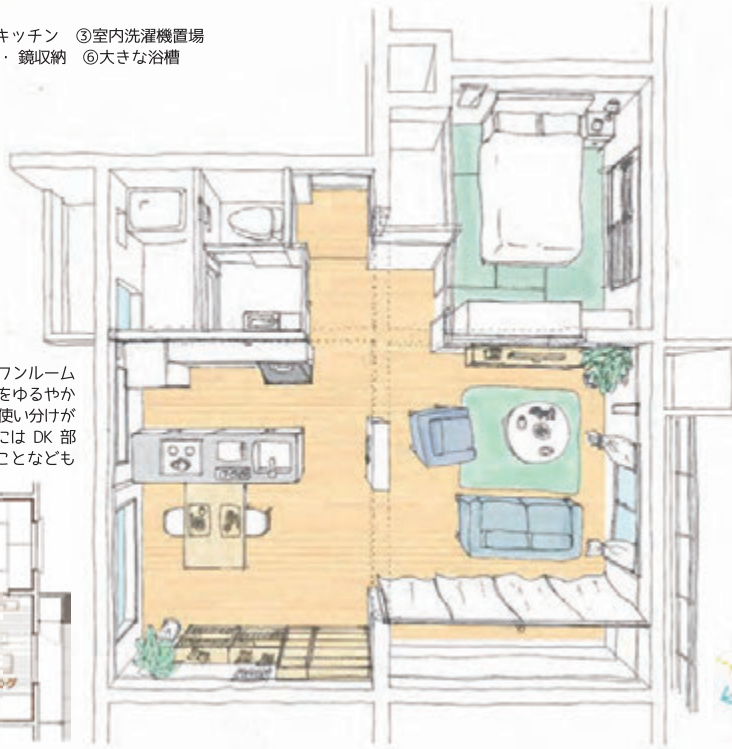
ポイント1. 機能性

- ①床の段差解消 ②対面型キッチン ③室内洗濯機置場
④脱衣室新設 ⑤洗面台・鏡収納 ⑥大きな浴槽
⑦開放型収納



ポイント2. 間取り

中央の構造壁を利用して、ワンルームでありながらも北側・南側をゆるやかに仕切り、フレキシブルに使い分けができる間取りです。将来的にはDK部分を仕切って子供室にすることなども可能です。



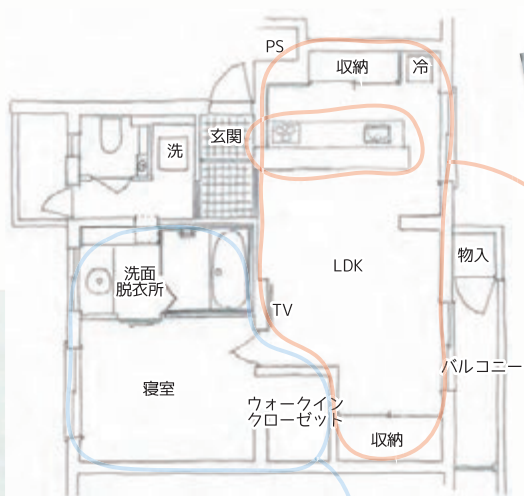
ポイント3. 環境

ワンルーム部分は、南北の通風・2面採光で、大きなエリアボリュームとともに光・風環境が豊かな空間を作ります。

バーカウンターキッチンの土間空間

提案者
株式会社
伊田工務店

建物そのものが持つ雰囲気や、山に寄り添う鶴甲の立地条件との相性を考え、モルタル仕上げのスペースを広く設けました。これは、ターゲット夫婦の趣味である山歩きとの相性も抜群です。屋外用の道具であったとしても、土間空間であれば、ディスプレイとして飾ることも可能です。水に塗れていたとしても、壁にかけて乾かすことも出来ます。ライフスタイルにあわせた、豊かで楽しい暮らしを実現するリノベーションです。



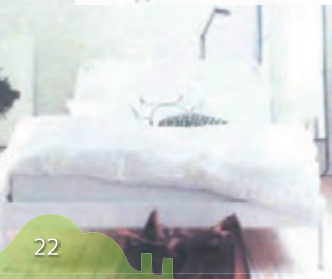
暮らしの中心 バーカウンターキッチンと大空間

「食」は暮らしの中の最も重要な団欒、これらの時間が素敵なものでなければ、豊かな暮らしは実現しません。今回のLDKは、晴れやかな気分を演出する気持の良い空間となります。採光・通風・視界の広がり、そして収納。趣味と食事を最高に楽しめるLDKです。



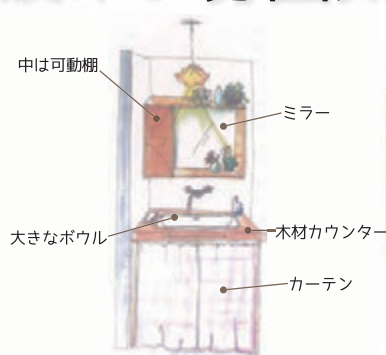
アクティブ×癒し

アクティブに暮らしを楽しむ人こそ、安らぎの時間が必要です。寝室・ウォークインクローゼット・洗面脱衣所・浴室と全てにスマートに行き来可能な動線は、明日に向けて疲れを癒す空間として設計されています。



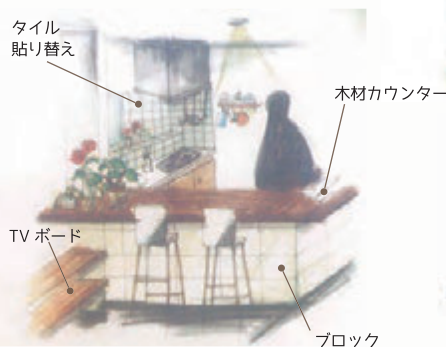
洗面、キッチンにも木材を使用した 暖かい雰囲気の家

提案者
株式会社
ARATA 設計



オリジナル洗面

- ・ ミラーボックスに扉付きの収納と、カウンター
→ 収納力・オシャレ度 UP
- ・ カウンター下に脱衣カゴ



キッチン収納・ダイニングテーブル

- ・ カウンター兼収納とすることで、狭いLDKを広く使うことができる！
- ・ キッチン側から、対面キッチンのような感じになる
- ・ オープンレンジや食器をスッキリ収納。
- ・ 同じデザインのTVボードも造作。



玄関・SICL・ホール

- ・ ところどころにカウンターを造作し、収納力UP
- ・ 土間を広げることで、玄関を広く見せる。
- ・ ホールにニッチをもうけ、アイスポットを作った。

入選提案集 2



 No.1 自分好みのアレンジで楽しく住めるお部屋 25

 No.2 土間のある暮らし 26

 No.3 海外雑貨に囲まれる癒しの空間 27

 No.4 『リフォーム=楽しい!』を伝えるとことん DIY の家 . . 28

 No.5 最小限の改修で実現するコンパクトで使いやすいLDK . . 29

 No.6 趣味に没頭できる隠れ家つきの家 30

 No.7 3種類の床を備えた家 31



ターゲット

一人暮らし



改修費用

150 万円



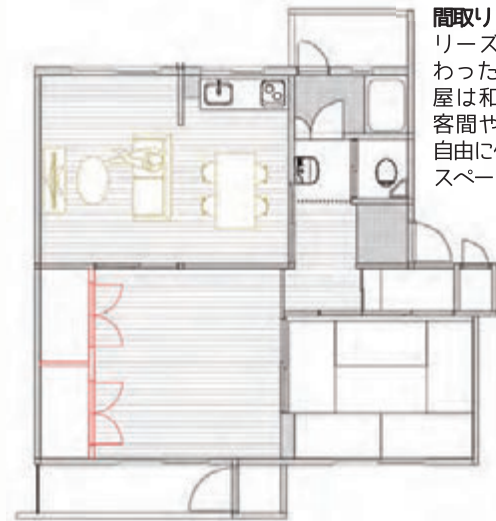
年齢

20~30 代

自分好みのアレンジで 楽しく住めるお部屋

提案者
ハプティック
株式会社

賃貸でも、自由に壁紙を選んだり、棚をとりつけるなど、カスタマイズを楽しめるお部屋が若い世代を中心に人気を集めています。この提案では、あえて室内は作りこみすぎず、入居者の要望にあわせた部屋づくりができる余地を残しました。既存の設備をうまく活かしながら、無垢フローリングを2部屋でリーズナブルに提供。それ以外の部分については、TOMOSのお部屋で提供している「カスタマイズ賃貸」サービスを活用、入居者自らオプションで自分で好きなパーツを購入してもらい、設置するプランを提案します。



間取り

リーズナブルさにこだわった提案です。1部屋は和室のまま残し、客間や収納部屋など、自由に使っていただけるスペースとなります。

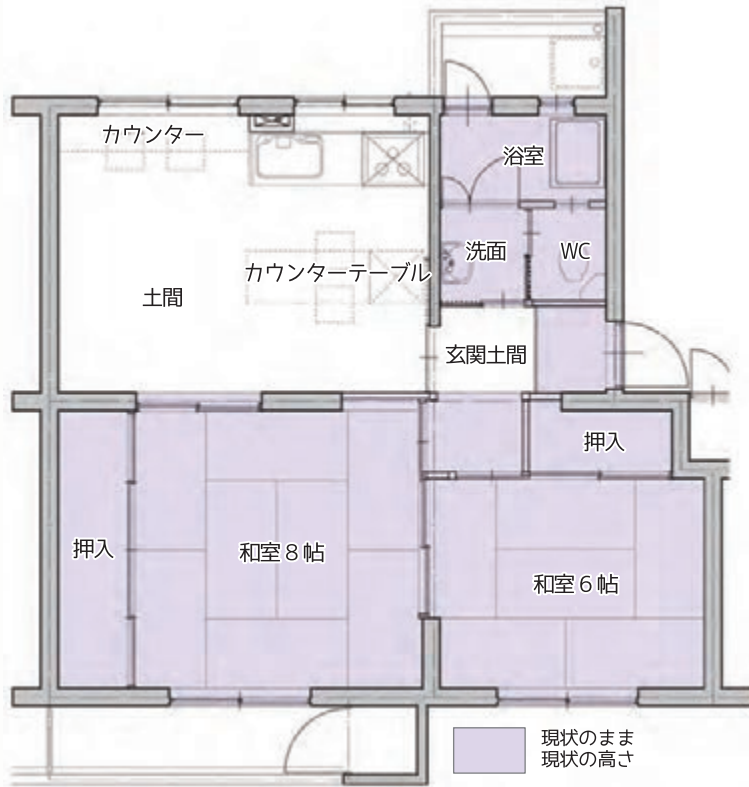


入居者によるカスタマイズ例

- ・アクセントクロスを塗装に変更
- ・スイッチプレート、取り付け棚の棚受け、ペーパーホルダー、クローゼット取っ手などの小物を自分好みのものに変更
- ・キッチンなど、水周りのタイルを購入

土間のある暮らし

提案者
有限会社
才本建築事務所



土間は、生業の作業空間であった。
土間は、アーティストのアトリエとなり、
ガーデニングの作業場となる。
土間は、広いもてなしの空間。
土間は、ゴム底のルームシューズ。集合住宅の気配り。
土間の荒々しい壁と天井は、素直でストレート。
土間の夜は、気の合う友人たちとの Bar に変身。
水廻りは、既存のままだがレトロに仕上げ。

仕上げ

洗面・WC

床：既存床の上 CF シート＜1.8＞貼替
巾木：既存のまま
壁：クロス貼替
天井：クロス貼替

土間・玄関土間

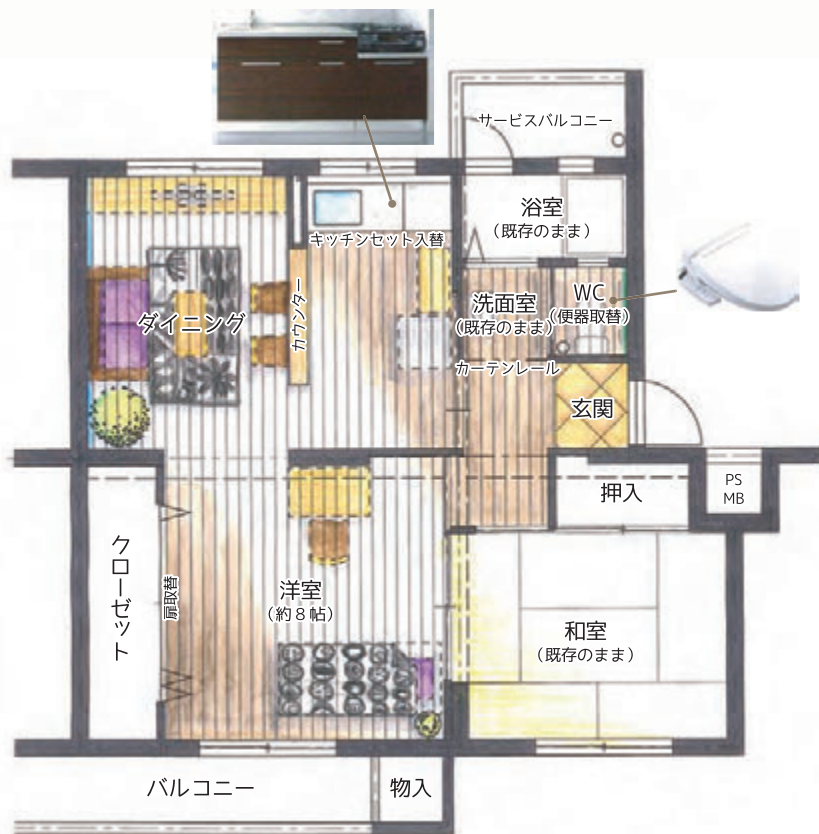
床：スラブの上薄塗り補修 浸透防塵塗装
巾木：一部 杉板＜24＞素地
壁：現状 RC（一部 PB）の上 EP 塗
天井：現状 RC の上 EP 塗

浴室

床：現状のまま
巾木：-
壁：VE 塗替
天井：VE 塗替

海外雑貨に囲まれる癒しの空間

提案者
橋本建設
株式会社



チャージする家

この部屋に住むOL「A子」は、広告代理店に勤務している。帰宅時間が遅い日が多く、家での食事は簡単に済ますことが多い。そのため大きなダイニングテーブルは必要なく、キッチン横の造り付カウンターで「おうちカフェ」気分を楽しむのが好きだ。休日は友達を呼んで賑やかに過ごすよりも、大きなベッドの上で好きな音楽を聴きながら、インテリアや通販の雑誌を読み1週間の疲れを癒すことが多い。海外旅行で買ってきた、珍しい小物やカラフルな雑貨を部屋のインテリアにうまく取り入れ、床に物を置かないすっきりとした生活を心がけている。好きな海外旅行や次の水廻りリフォームにむけて頑張るためにも、好きなものに囲まれたこの部屋でリフレッシュし1週間のエネルギーをチャージすることを大切にしている。

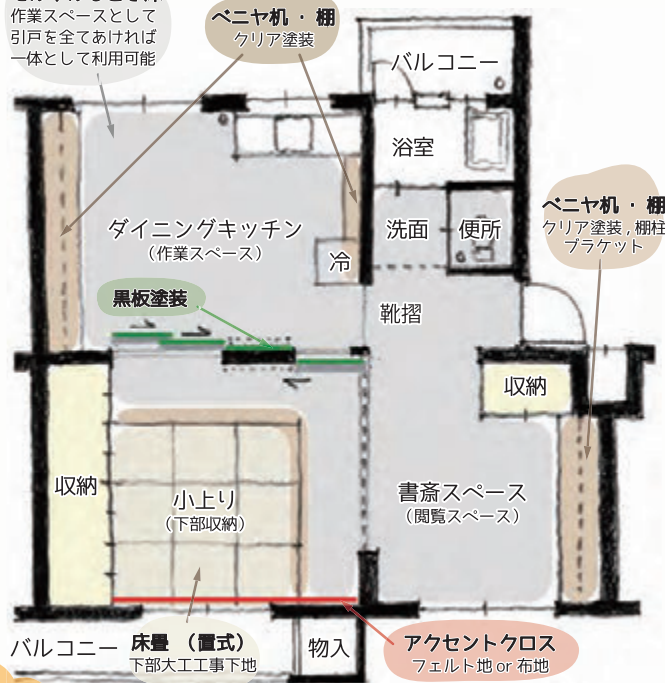
『リフォーム=楽しい!』を伝える とことん DIY の家

提案者
小畦雅史
建築設計事務所

本事業の目的は「リフォームして集住に住まうのが素敵」ということを知ってもらい、感じてもらうことで、中古住空間の流通促進につなげようという意図だと推測します。特に住戸②はDIYに興味があるシングル女性を想定していることからターゲットは「DIYを視野に入れた低コスト、改変可能賃貸志向」の住まい手であることが読み取れます。そこで、A. 創ることの楽しさを味わえる B. 自分仕様のお気に入りの内装が手に入る C. それが低コストで手に入る これらが感じられるとことん DIY のリノベーションを提案します。

モルタルしごき床

作業スペースとして
引戸を全てあければ
一体として利用可能



DIY 可能な仕上げをメインとします

仕上げは素人でも DIY が可能な仕上げをメインとします。

インターネット、ホームセンターで入手可能な道具、材料での仕上げとします。



DIY 床ワックス塗



DIY 壁 EP 拭取塗装



▲照明器具製作

工事現場用の白熱照明を利用して、簡易な製作照明が可能です。これらを床置き設置します。



◀アクセントクロス張

全面張りは塗装に比べてハードルが高いため、輸入物のアクセントクロス張がデザイン性、コスト面でもメリットが大きいです。

◀スイッチパネル設置

スイッチ、コンセントのパネルが実は簡単に自分で交換可能なことはあまり知られていません。自分で素材を選んで設置できます。

最小限の改修で実現する コンパクトで使いやすいLDK

提案者
株式会社
ティーハウス
建築設計事務所

限られた予算を前提にしたときに、室内洗濯機の置場確保とダイニングキッチンへの拡張が効果的と考えました。家事スペースをコンパクトにまとめること、冗長性のある空間を用意することで、食事空間を広く確保すると同時に、テーブルの上でちょっとした作業をしたり、テレビを見ながらくつろいだりもできるワンルームです。このLDKが生活のコアとなり、既存の間取りを引き継いだ寝室と納戸も備えた住戸です。



ポイント1. 機能性

- ①床の段差解消
- ②室内の洗濯機置場
- ③簡易脱衣室



ポイント2. プラン

ダイニングキッチンを6畳間(2)とつなげ、ゆとりある広い一室を作ります



趣味に没頭できる隠れ家つきの家

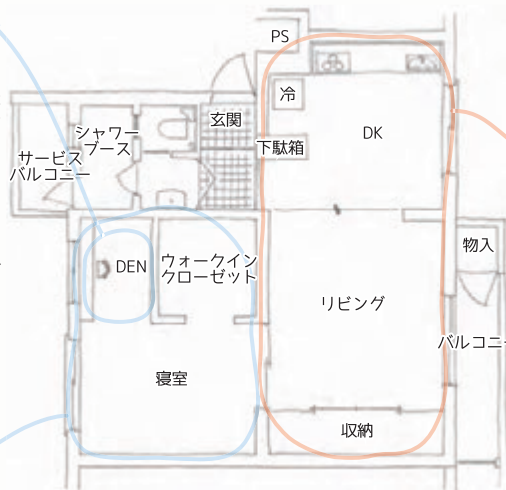
提案者
株式会社
伊田工務店

南面に二箇所ある開口部からの明かりを最大限に活かし、明るい優しいカフェのような空間を実現します。仕事で忙しいターゲットに対して、朝と晩の食事の時間をより自分らしく、自然を感じながら過ごしてもらえる間取りとなっています。一人暮らしだからこそできる、完全自分仕様のアレンジやDIYをより楽しむ為に、壁面収納やDENを計画しました。今後の様々なアレンジへ対応可能な、ゆとりを持ったリノベーションです。



楽しさプラス DEN

書斎として使われることの多いDENですが、今回は作業台と趣味スペースを兼ねています。集めた雑貨をすっきり並べる為には、壁面収納が最適です。そのためのちょっとした細工などを山の縁を眺めながら、時間を忘れて没頭できる隠れ家的な空間です。



暮らしの中心 キッチンと壁面収納

一人暮らしでは、なおざりになりがちな食事の時間を大切にもらうために、日当たりの良い開放的なキッチンとし、さらには、大好きな雑貨や本を並べた壁面収納エリアとの距離を近くし、お気に入りのカフェで寛いでいるような時間を自宅で実現します。



安らぎの空間

趣味×癒し×収納

忙しい毎日を送る人にとって、就寝スペースはとても気になる所です。寝室を大きく三つのゾーン（趣味・収納・就寝）に分け、それぞれに十分な広さを設けた今回の間取りでは、充実したプライベートタイムを過ごせることでしょう。



3 種類の床を備えた家

提案者
株式会社
ARATA 設計



玄関～ダイニングを土間スペースに

広く土間スペースにすることで、住まう人が自由に趣味や日常生活を楽しめるプラン。土間部分は好きな家具を置いたり、植物、自転車やバイクなど、さまざまなケースに対応できる。小上がりにしたリビングでは、CLの戸襖を紙のみ変更し、スクリーンにすることで、映画鑑賞の時など、大画面を楽しめるように工夫した。和室を1室残すことで、土間、フローリング、畳といういろいろな空間を楽しむことができる。

神戸大学 学生による提案集



-  No.1 料理研究家のための家 ・ ・ ・ ・ 33
-  No.2 独身貴族の家 ・ ・ ・ ・ 34
-  No.3 25 畳のワンルーム ・ ・ ・ 35
-  No.4 家の中の小さな家 ・ ・ ・ ・ 36
-  No.5 くみかえる、 すみかえる ・ ・ ・ 37
-  No.6 土間でつながる学生シェアハウス ・ ・ 38
-  No.7 家族とともに育つ家 ・ ・ ・ ・ 39

神戸大学の学生 15 名がグループを組み、独自にリノベーション案を検討しました。独身向け、小家族向け、シェアハウス、大家族向けなど、様々なコンセプトを想定した 7 つの提案がなされました。



神戸大学大学院工学研究科建築学専攻
建築・都市設計研究室（三輪・栗山研究室）

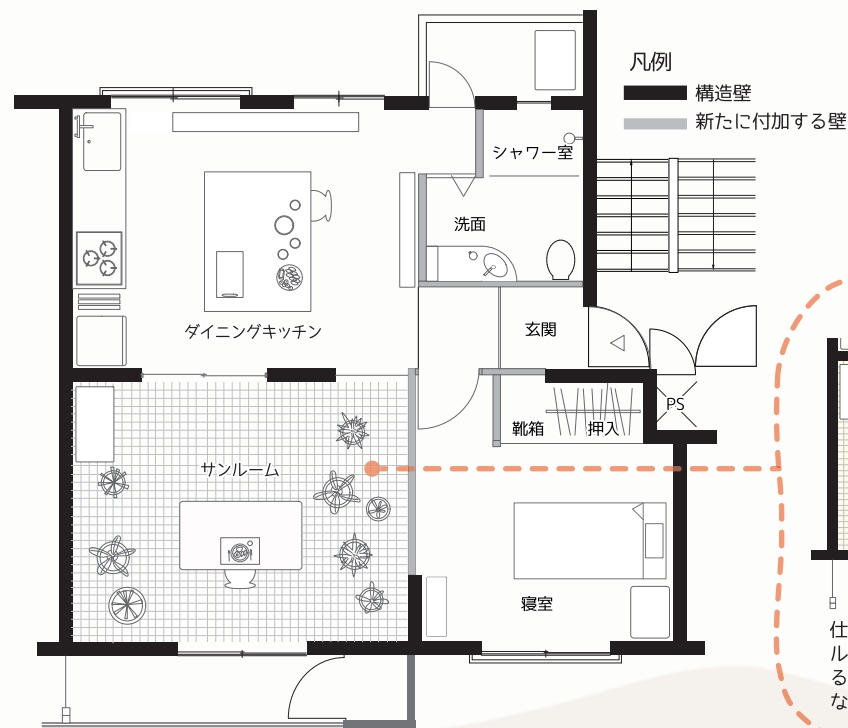
料理研究家のための家

「料理のための豊かなキッチンスペース」

キッチンスペースを北向きの6畳のスペースに移動して、真ん中に作業台を設置する。そうすることで小さな料理教室も開くことができ、普段の料理も効率よく行うことができる。

「スタジオとしても使えるサンルーム」

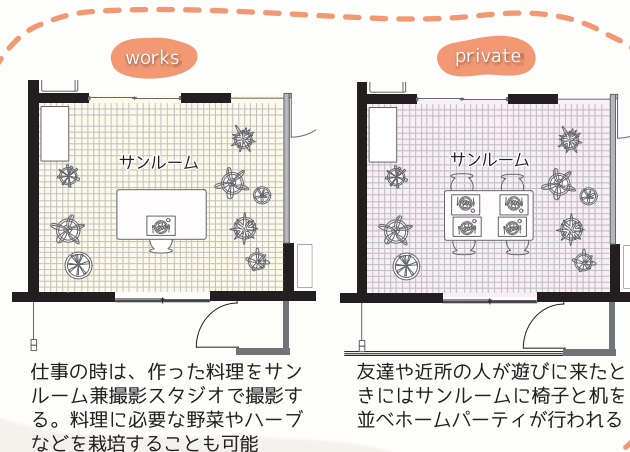
南側の8畳のスペースは、サンルームとして使用し、バジルやパセリや野菜などの家庭栽培を行うとともに、雑誌やブログにのせる料理の写真のための撮影スタジオとしても利用することが可能である。ガラス張りのサンルームは北側の部屋にも光を取り込み、部屋全体を明るく広々とした印象に変える。



提案者
三木 優子
富田 泉
岡 美里



キッチンから
サンルームを見る



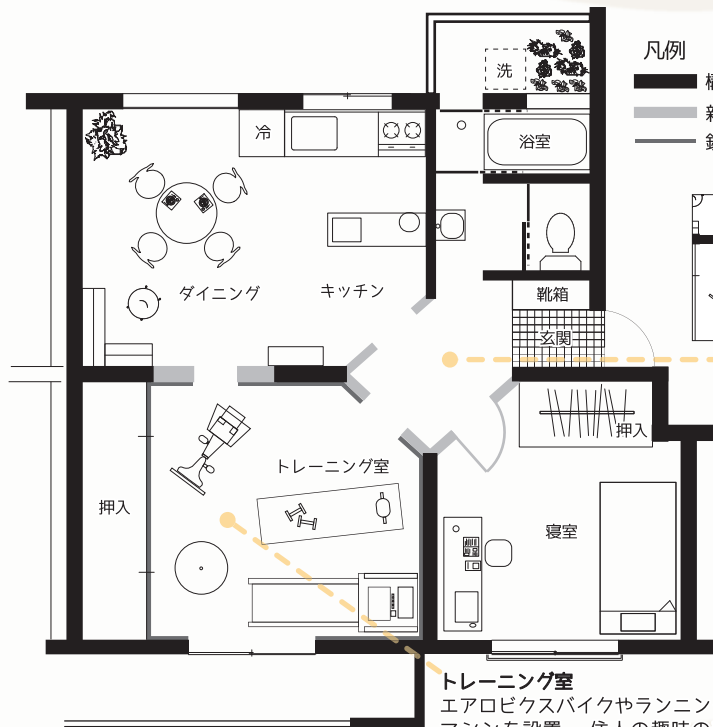
独身貴族の家

「小さな団地で大きく暮らす」

普段外で働く独身者が家ででのびのびと暮らせる部屋の提案。もともと6帖間であったところをトレーニング室とする。ジムに通わなくても家で好きなときに体を鍛えることができる。また、部屋の入り口を工夫し視覚的に部屋を大きく見せる。小さな部屋ではあるが自分の趣味やインテリアなどにお金をかけ、閑静な鶴甲で自由気ままに過ごす。

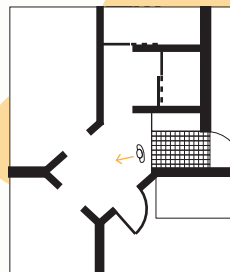
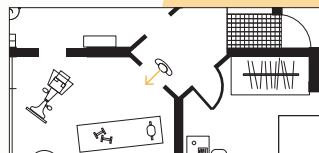


提案者
三木 優子
富田 泉
岡 美里



凡例

- 構造壁
- 新たに付加する壁
- - 鏡張り



トレーニング室をのぞむ。窓の外へ視線が抜けるため、部屋が広く感じられる。



玄関からの各部屋へ視線が抜ける。北側には靴箱を設置し、使い勝手をよくする。

トレーニング室

エアロビクスバイクやランニングマシンを設置。住人の趣味の部屋とする。また、壁面は鏡張りとする。

25 畳のワンルーム

「広くてフレキシブルなワンルーム空間」

既存の壁は構造壁以外を取り払い、ワンルーム空間とした。収納・可動壁などの機能をもつ、可動式で変形可能な家具を用いることにより、住み手自身が住みよい空間へ変えることができるようになっている。部屋を設ける場合、天井まで達する家具を壁として使い、可動扉によって部屋を作ることができる。ワンルームとして使う場合には家具を収納のできる棚として使ったり壁として時計や写真を飾って使うこともできる。高さ調節も可能なため、高さによって仕切る強さを変えることも可能である。



提案者

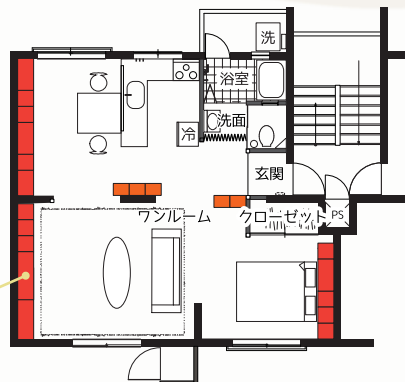
湯浅 翔

荒木 爽祐

財前 美和

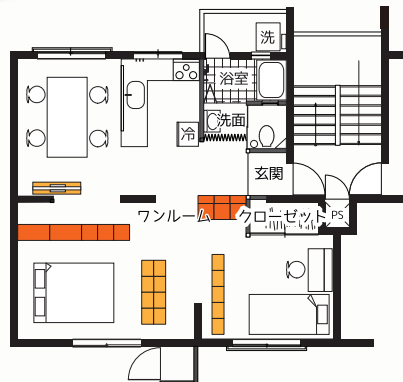
夫婦2人×ワンルーム

夫婦2人でワンルームとして利用。可動式家具は壁沿いに設置し、できる限り1室空間とした。



テレビは収納の中に収めることができる

夫婦2人+子供でつかう



夫婦と子供×ワンルーム

夫婦と子供でワンルームとして利用。可動式家具を部屋の各所に設置し、目線を遮ったり、空間をゆるやかに仕切ったりする役割を持たせている。

ワンルームとしてつかう

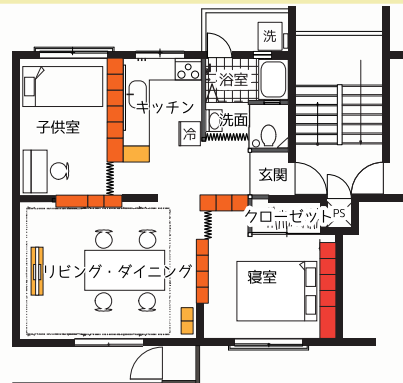
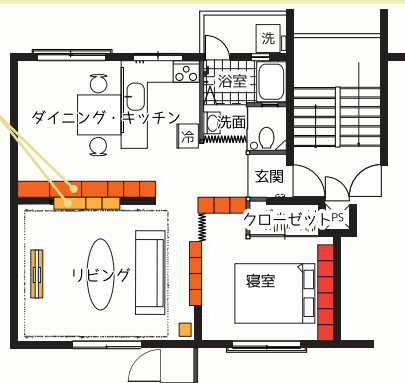
各部屋としてつかう

凡例

- 構造壁
- 付加する壁
- 家具 210cm
- 家具 180cm
- 家具 80cm

夫婦2人×1LDK

可動式家具を間仕切りとして使用し、寝室を部屋として使用。DKとリビングも家具で仕切り、空間を独立させている。



夫婦と子供×2LDK

可動式家具を間仕切りとして使用し、子供室と寝室を確保した。家具の作り方次第で、部屋を区切る強さを調節することができる。

家の中の小さな家

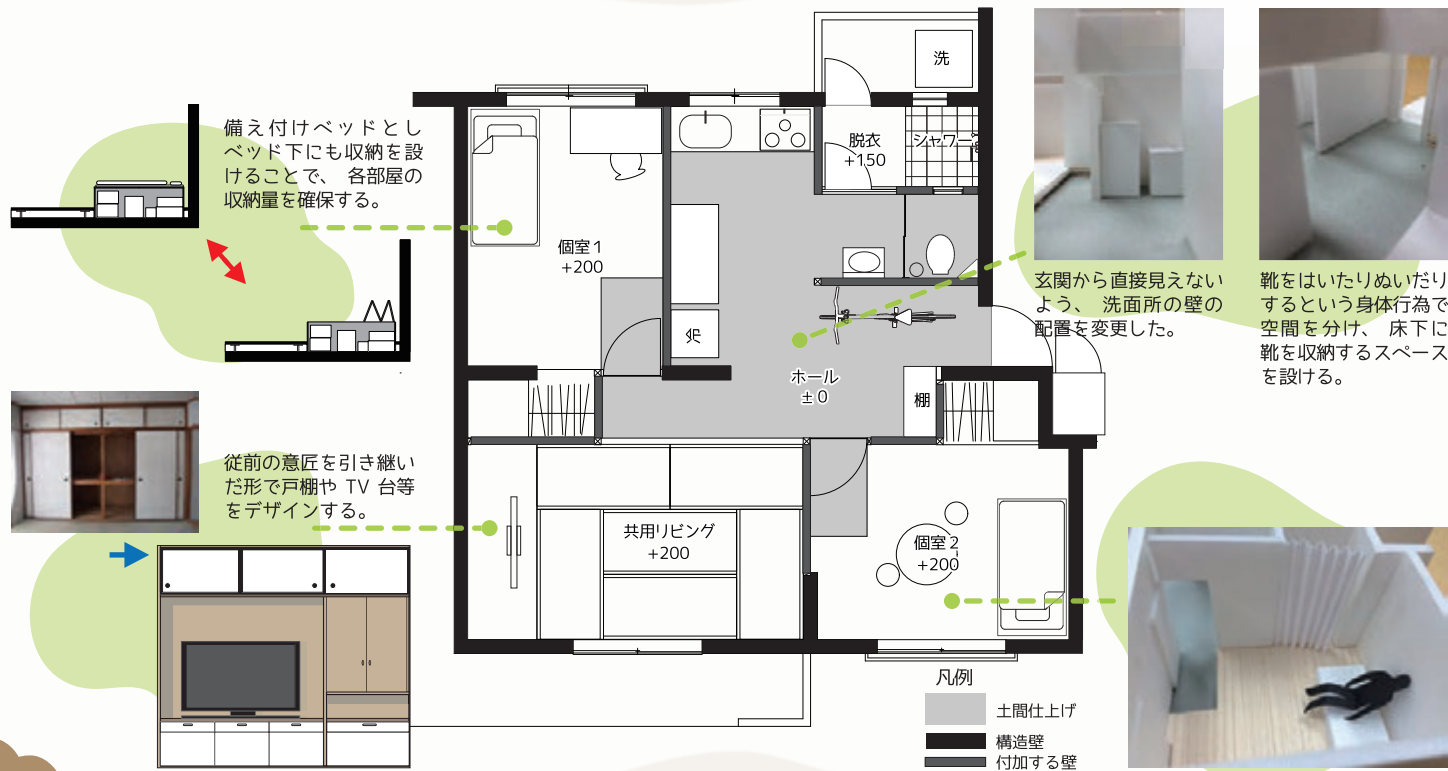
「それぞれのプライベートを確保した空間」

シェアルームで一番大事なのはそれぞれのプライベートを確保できること。そのために斜めにパブリックスペースを置きそれを挟むようにプライベートな部屋を配置した。ホール、キッチン、サニタリーはモルタル仕上げの土間とすることで維持管理を楽にし、大学生らしいおしゃれな生活を可能にする。建て付けの家具も一緒に提案することで、入れ替わりの早い大学生でも引っ越しの手間を少なくできるようにする。



提案者

粉川 壮一郎
小西 健友
松崎 篤子



くみかえる、すみかえる

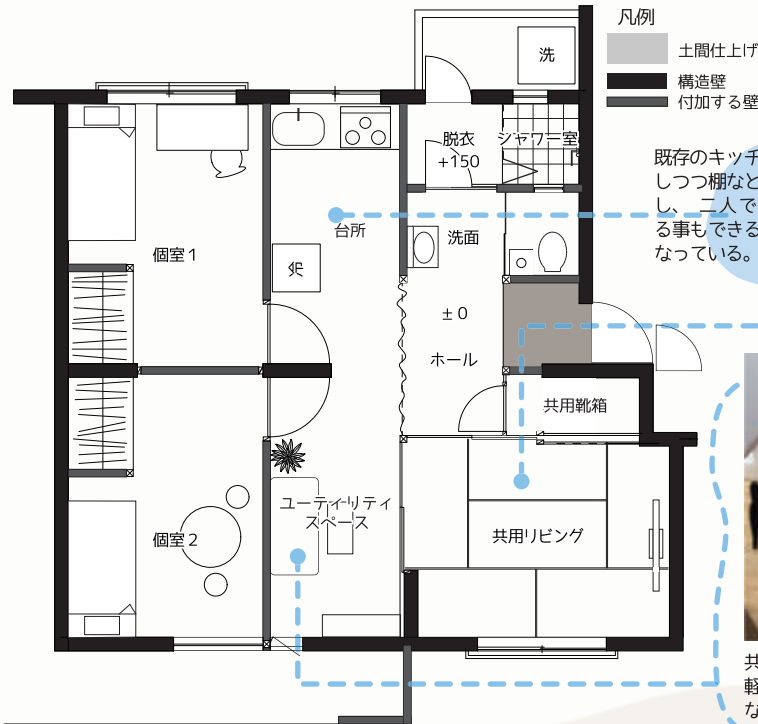
「縦割リゾーニングによるフレキシブルな空間」

2人の学生が対象であるこのプランにはいわば2つの生活が混在することになる。それを空間を2人の裁量によって大きさを変えることで解決できないだろうか。縦に大きく3つの空間に分け、その間の空間を適宜使い分けることで様々なバリエーションの空間を作り出すことを可能とする。お互いにストレスを抱えることなく生活ができるだろう。建て付けの家具も一緒に提案することで、入れ替わりの早い大学生でも引っ越しの手間を少なくできるようにする。

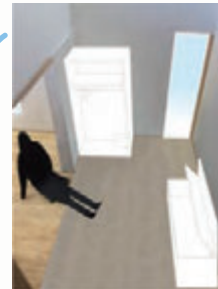


提案者

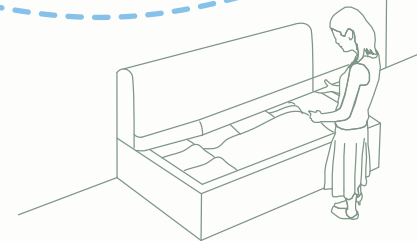
粉川 壮一郎
小西 健友
松崎 篤子



既存の鴨居を枠組みのように残し、共用リビング・ユーティリティスペース・ホールを状況に応じて仕切ったり、開放して広く使ったりすることもできる。



共用の本棚の本を読んだり、軽食を取るなど、公私関係なく様々な使い方ができる。



収納スペース確保のため、収納機能を併せ持つソファやベッド下に収まるカラーボックス等の家具を活用する。

土間でつながる学生シェアハウス

ターゲット
学生

年齢
10代後半～
20代前半

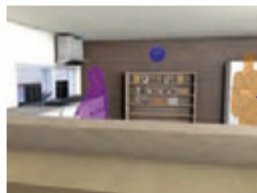
人数
3人

提案者
本条 礼香
原川 圭示
森川 潤

「階段室を挟んだ2戸を土間でつながりを」

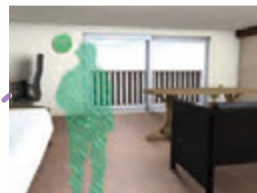
階段室をはさんだ両戸を利用したリノベーションプランです。西面にパブリックなスペースとして主に、キッチン、リビング、ダイニング、和室を配置して、東面をプライベートなスペースとして主に、3タイプの個室と浴室を配置しています。この左右の部屋を繋げるように階段室と同じ床仕上げを両戸の共用部分に引き込みます。西面の部屋は「LDK」となり、普段はキッチンでダイニングキッチンとして使い、友人を招いてパーティをするなどはリビングも一体化して使えるようになっています。

カウンターから
キッチンを見む

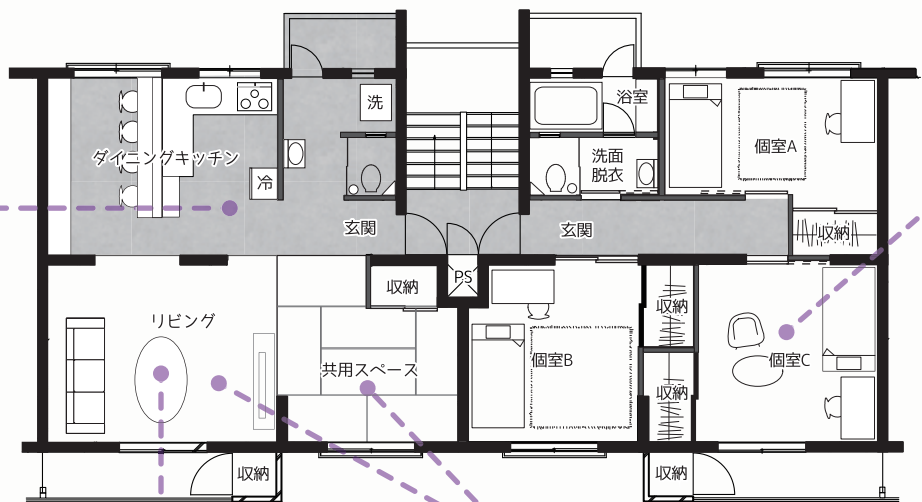


6畳の部屋をとりはらい、ダイニングキッチンを配置する。L字型キッチン、ダイニングカウンターにすることで楽な家事動線になる。

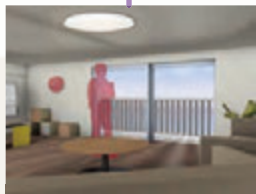
個室Cの入り口から
ベランダ方向を見む



各個室は約7畳（収納を含まず）でそれぞれに収納スペースが確保されている。個室によって広さ、窓の向き、収納の大きさにばらつきがあるため、個室ごとに家賃が異なる設定になることも考えられる。



友人を招いてパーティをする時などはダイニングキッチンとリビングを一体的に使用することができる。また、共用スペースは来客時などに客間として利用することもできる。



カウンターから
リビング、共用
スペースを見む



リビングから
南を見む

凡例

土間仕上げ
構造壁
付加する壁

家族とともに育つ家

「子どもの成長に合わせて変化するマルチルーム」

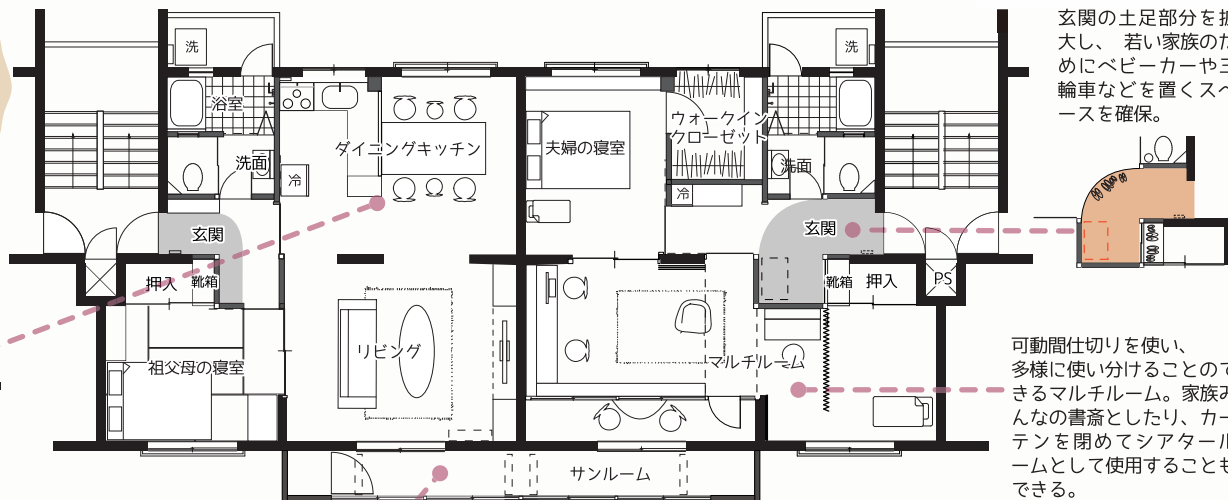
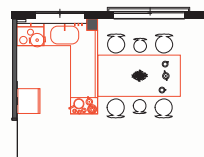
長く快適に暮らすために可動式間仕切りが設けられ、子どもの成長に合わせて空間を仕切り替えることがで小さい頃は大人と子どもが一緒に使う空間として一体的に使い、子どもが少し大きくなると、家族の趣味のスペースと子ども2人が一緒に使う寝室として分け、子どもが思春期になればプライバシーを保つため、完全に分離した2つの個室として使うことができる。また子どもが独立した後は、夫婦がつかず離れずの距離を保つ趣味の部屋としても使うことができる。マルチスペースは子どもの成長に合わせて変化する、その使い方は家族の数だけ存在する。



提案者
河 健佑
玄 伽椰
吉岡 明剛

東西2戸をサンルームでつなげる。大きく分けると西側が祖父母の空間、東側が若い家族の空間となる

6畳間を取り払い、6人家族に十分な広さのダイニングキッチンを設ける。料理をしながらも会話が弾むように、対面型キッチンとする。



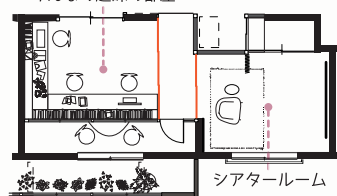
玄関の土足部分を拡大し、若い家族のためにベビーカーや三輪車などを置くスペースを確保。

可動間仕切りを使い、多様に使い分けることのできるマルチルーム。家族みんなの書斎としたり、カーテンを閉めてシアタールームとして使用することもできる。

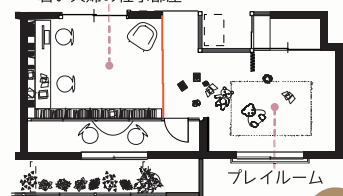
この空間により2戸がつながる。ちょっとお茶をしたり、植木を育てるスペースに。



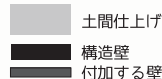
みんなの趣味の部屋



若い夫婦の仕事部屋



凡例



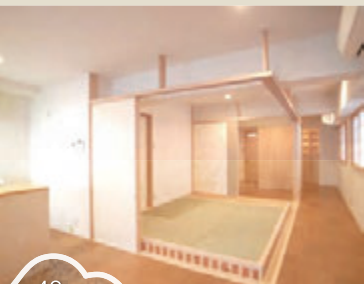


リノベ実績事例集

「リノベーションをしたいけど、実際にどれぐらいかかるのか？」
 「どこをどのようにリノベーションすればいいのか？」といった疑問
 への参考となるように、神戸市内や神戸市周辺都市でのマンションリ
 ノベーションの実績を事例集としてまとめました。皆さまの満足する
 リノベーションへの一助となれば幸いです。

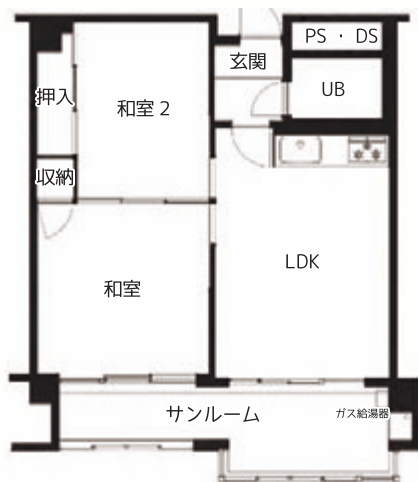
(協力：(一社)兵庫県建築士事務所協会、(公社)日本建築家協会)

-  No.1 有限会社シンプレックス一級建築士事務所・・・41
-  No.2 ス튜디오エイトアーキテクト・・・42
-  No.3 株式会社瀬戸本淳建築研究室一級建築士事務所・・・43
-  No.4 株式会社戎眞弓建築研究室・・・44
-  No.5 YURI DESIGN 「高倉町の家」・・・45
-  No.6 YURI DESIGN 「明かり障子の家」・・・46

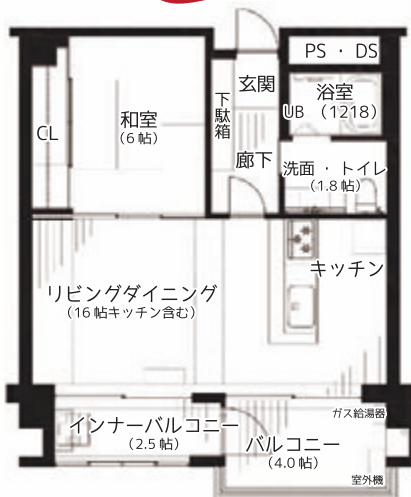


有限会社シンプレックス一級建築士事務所

Before



After



計画地

神戸市東灘区

完成日

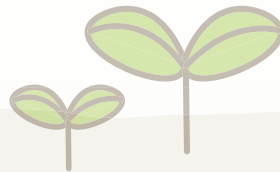
2014 年 8 月

工事費

800 万円

コメント

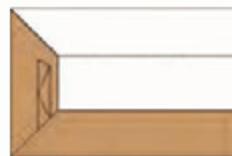
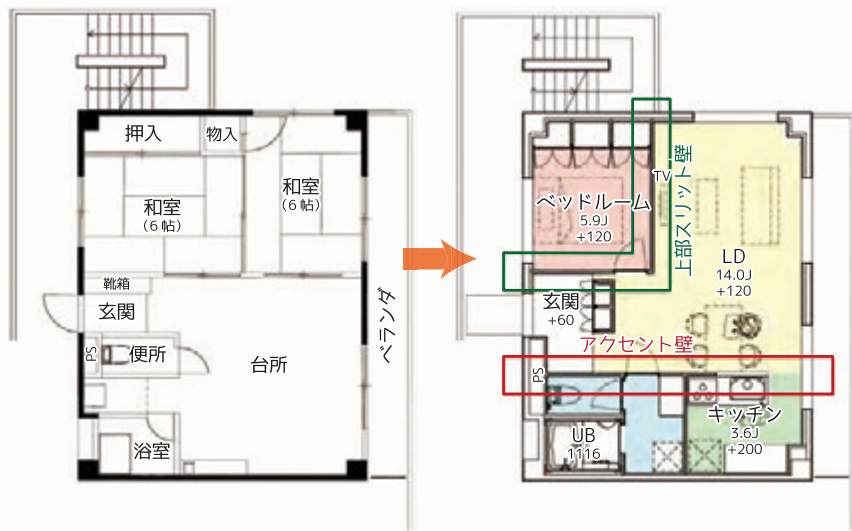
築45年のマンションリフォーム。
設備内装を刷新し、将来的には分譲
賃を出来るような競争力のある改修
が求められました。既存のインナ
バルコニーを外部化して、室外機や
ごみを置くスペースを確保し、ふぞ
ろいだった開口部の高さを揃えて、
カーテンが全面に設置できるように
計画しました。



スタジオエイトアーキテクト

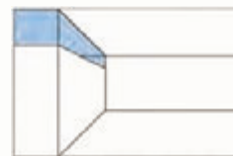
Before

After



アクセント壁

床と水廻り部分の壁の色を同色とすることで、空間にメリハリがつけられ、その室内の特色を持たせることができる。

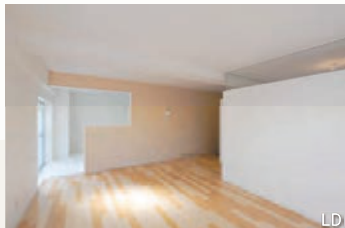


上部スリット壁

寝室上部の壁をガラススリットとすることで、LD に広がりを持たせることができ寝室内にも光をみちびくことができる。

コメント

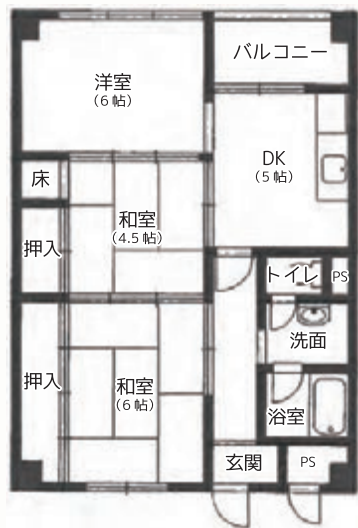
約半数の空室がある築 30 年強の鉄筋コンクリート造の民間マンション住戸の改修計画です。和室主体の 2DK 住宅を若い世代向けに一新して 1LDK のプランに変更し、水廻り設備は床を上げて片側ゾーンにまとめました。周辺の賃貸住宅と差別化を図るため付加価値を加えて欲しいというクライアントの要望に応じて、床と壁を同調させた仕上げを採用し個室壁の上部にスリットを設けて天井面を広く見せるなどして明るくメリハリと広がりのある室内空間にしました。またコスト面も住戸間の工程をスライドさせ、工種をラップさせることで費用を抑えたものとしています。



株式会社瀬戸本淳建築研究室一級建築士事務所

Before

After



計画地

神戸市東灘区

完成日

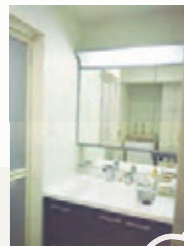
2008 年 10 月

工事費

780 万円

コメント

兵庫県住宅供給公社分譲の住吉台住宅の住戸の改修です。専有面積は 57.9 m²、1972 年の竣工です。結婚の新居にするために、500 万円で購入して全面改修しました。改修工事費には、新しくなったユニットバス、トイレ、給湯器、空調機器、照明も含まれています。別途工事のキッチン、充実したものを選びました。現在は 4 人家族になりましたが、工夫しながら快適に暮らしているそうです。



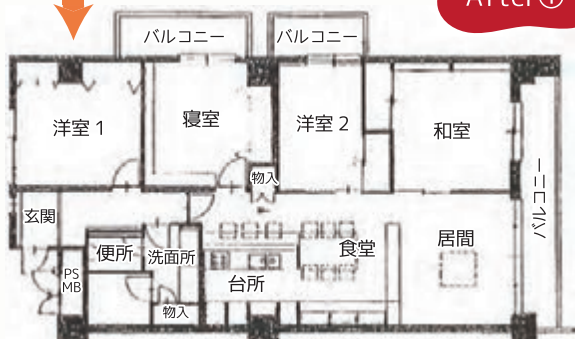
株式会社戎眞弓建築研究室



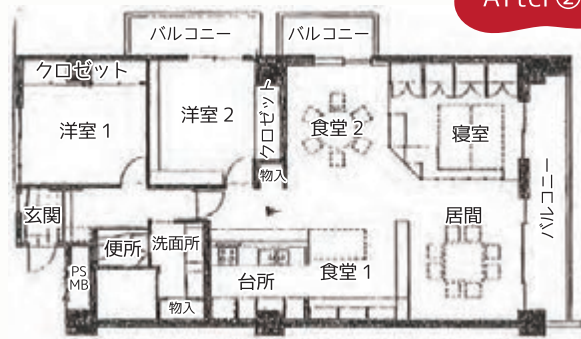
Before



After①



After②



1 回目改修



2 回目改修

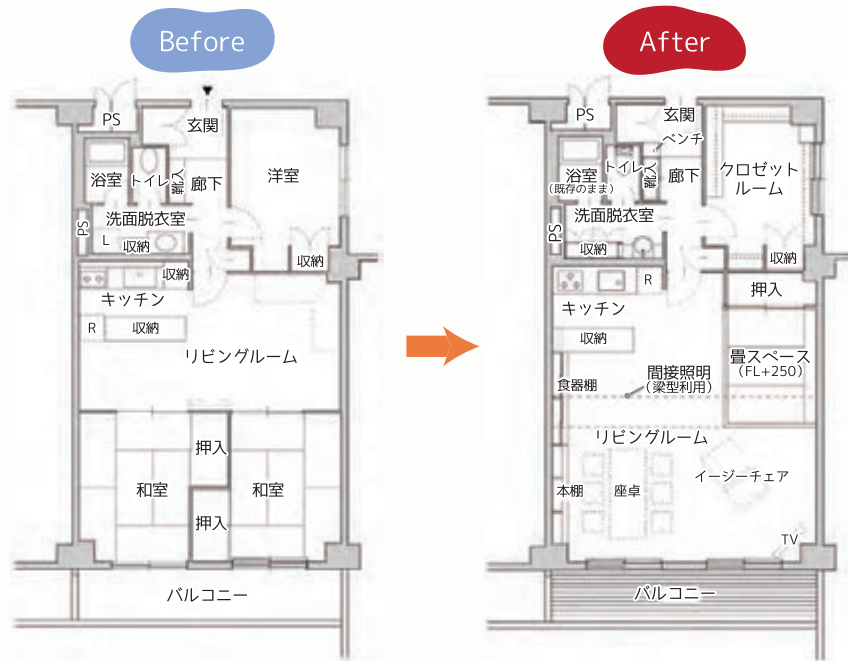


コメント

1 回目のリフォームは、調理しながら対応出来る対面キッチンとしているが、より機能的に、又より広く見えるように、流しと食卓を中央に直線的に配している。

2 回目のリフォームは、家族構成が変わり、全てが夫婦2人の為のスペースとなるので、ホテルのスイートルームをイメージし、LDK+ベッドルームをワンルームとして設えている。尚、洋室1は、応接室として、洋室2は子供さんの里帰り時の個室となっている。

YURI DESIGN 「高倉町の家」



計画地	竣工	工事費
神戸市須磨区	2006 年 8 月	700 万円

コメント

家族や生活の変化により、20 年前の間取りが合わなくなってきたため、お風呂以外のすべてをリフォーム。細かく仕切られた 3 部屋をワンルームの広々としたリビングダイニングにし、その一角に 1 段上がった畳の床を設けた。簾でかるく仕切ることができる。北のクロゼットルームは壁一面をヒノキ貼りにして、調湿と防虫性能を高めた。



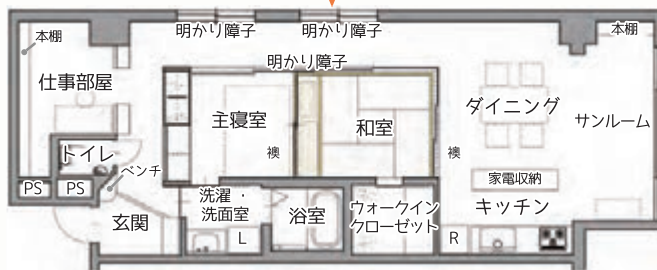
YURI DESIGN 「明かり障子の家」



Before



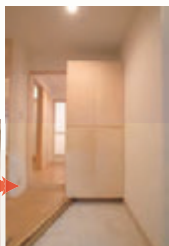
After



コメント

ビルに囲まれたマンションの1階。ここを終の住処として住まうことを決めた夫婦のためのリフォーム。従前の家は、日中でも家全体が暗く、湿気が多く、また底冷えがするため、その改善をした。寝室と洗面室を隣接させ、廊下をわざと迂回させることにより、仕事場を寝室から分離して、隅々にまで風がよく動くようにした。寝室と和室は、必要に応じて明かり障子や襖で仕切ったり開けたりできる。外光や庭の緑を感じ、風が流れ、気持ち良い時間が生まれることを目指した。

玄関



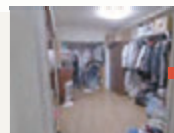
洗面室



キッチン



リビング



リノベ すごろく

楽しく遊んでリノベーションを学ぼう！夢のリ
ニューアルマイホームを
目指してどんどん進め！

TRY!



POINT!

～見積もり編～

やりたいことが決まっている場合、見積もりは2社以上の業者に依頼しましょう。また、わからないところは納得するまで説明してもらい、確認をすること！

息子の就職、娘の大学進学を機に家のリフォームを考え始める。

1回休み

以前お世話になった工務店に電話しても繋がらなかった...

1コマ進む

ネットで下調べをし、2社以上の業者に連絡をできた！

子供たちが帰省したタイミングで、これからどんな暮らしをしたいか？の家族会議を行う。

2コマ進む

両親の将来を考えてくれている子供たちの優しさと思いやりに感動...

ふりだしに戻る

家族それぞれでの意見が分かれて收拾がつかなくなる。



POINT!

～プランニング編1～

やりたいことがまとまっていない場合は、まずは業者に相談してみましょう。また、今必要でなくとも、壁や壊すタイミングで手すりの為の壁補強などを計画していると、将来工事が容易になります。



POINT!

～プランニング編2～

マンションの場合、リフォームの内容によっては、専有部分でも規約で禁止されている場合があります。プランニングの段階で管理組合に確認・相談をしておきましょう。

家族会議を基に相見積もりを取る。2社以上の業者をお願いしたが、全社返事が早くすぐ検討できた！

2コマ進む

気に入ったプラン提案と、見積もり額が妥当な業者と契約！

5コマ進む

設計施工一貫工事ができるA社に決定！

3コマ進む

設計事務所と工務店のB、C社に決定！



POINT!

～工事契約編～

追加工事や設計変更が出た場合は、必ずその都度書面での契約を交わしましょう。引き渡し後の対応や引き渡し時の支払いについても同様です。

設計士さんとのプランニングの話で大盛り上がり。リフォームする所以外まで話が及び、夢がふくらむ。

2 コマ進む

次のリフォーム工事計画と資金計画を立てた。

6 コマ戻る

もう1ヶ所リフォームするところを増やした。

さっそく工事開始！工事の挨拶にご近所まわりをするが裏手のお家の飼いつに、

1 コマ進む

懐かれる。

1 コマ戻る

吠えられる。

壁を壊すと図面に載っていない配管が現れる。漏れている形跡があったので、追加で工事をするに…

1 回休み

工事中の我が家を覗くと、打合せしたものと違う材料が取り付けられている！

2 回休み

以発注し直してもらう！
その為完成が遅れる…

1 コマ進む

意外とマッチしていたので、そのまま工事続行。

待ちわびたリフォームがついに完成！！子供たちもよく帰ってくるようになり、家族での完成パーティで、

1 回休み

酔いつぶれる…！

1 コマ進む

家族の会話が弾む！

業者さんの計らいで、DIYに挑戦！キッチン廻りのタイル張りに挑戦してみるが、目地がガタガタになる。

1 コマ戻る

GOAL!!

リニューアル！

TO DO LIST

MEMO

つるかぶと団地リノベーションブック

2016 年 (平成 28 年) 1 月発行

発 行 : (一財) 神戸すまいまちづくり公社

〒651-0096

神戸市中央区雲井通 5-3-1 サンパル 4 階

TEL:078-222-0186

FAX:078-222-0106

作成協力 : (有) スタヂオ・カタリスト

表紙イラスト : 濱野真由美

