

# 団地と住まい × 魅力と価値

平成27年度 住宅団地型既存住宅流通促進モデル事業 シンポジウム

事業者からの話題提供

平成28（2016）年1月28日（木）

小田急電鉄株式会社

生活創造事業本部

開発推進部 滝島 敬史

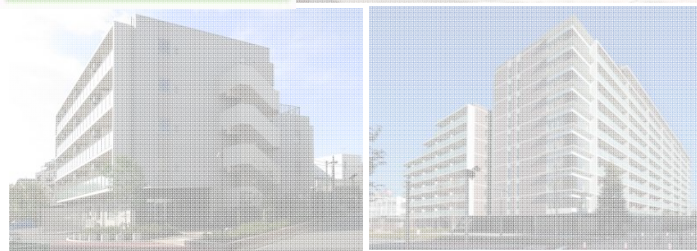
## 実施内容

- 住み替え促進のため「住まい」「暮らし」に関する商品・サービスを拡充
  - ✓ 良質な住宅の供給
  - ✓ 相談窓口の活用
- 戸別訪問によるコンサルティング業務、アンケートによる顧客ニーズ調査
  - ✓ 多様化する住み替えニーズへの対応、沿線エリアの活性化の実現

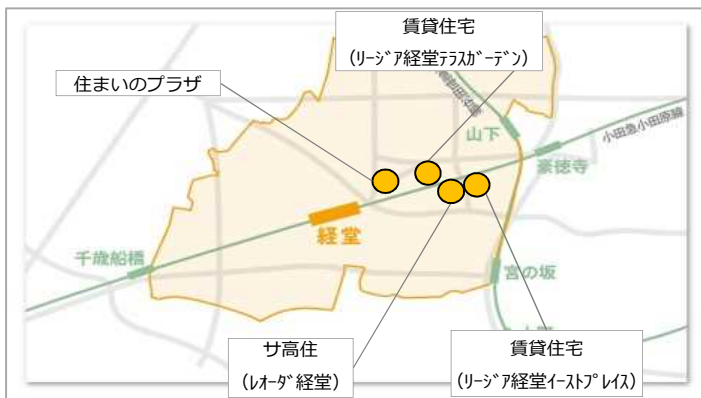
## 対象エリアの設定

- 沿線エリア内・相互間の住み替えニーズを把握するために性格の異なる3エリア（都心・近郊・郊外）を選定
  - ✓ 都心エリア ⇒ 経堂
  - ✓ 近郊エリア ⇒ 町田
  - ✓ 郊外エリア ⇒ 座間
- **座間駅前**の小田急電鉄旧社宅を、テーマ性を持たせたリノベーション賃貸住宅「**ホシノタニ団地**」へと改修し、住み替え移転先として「住まい」を循環供給、住み替えサイクルの構築へ

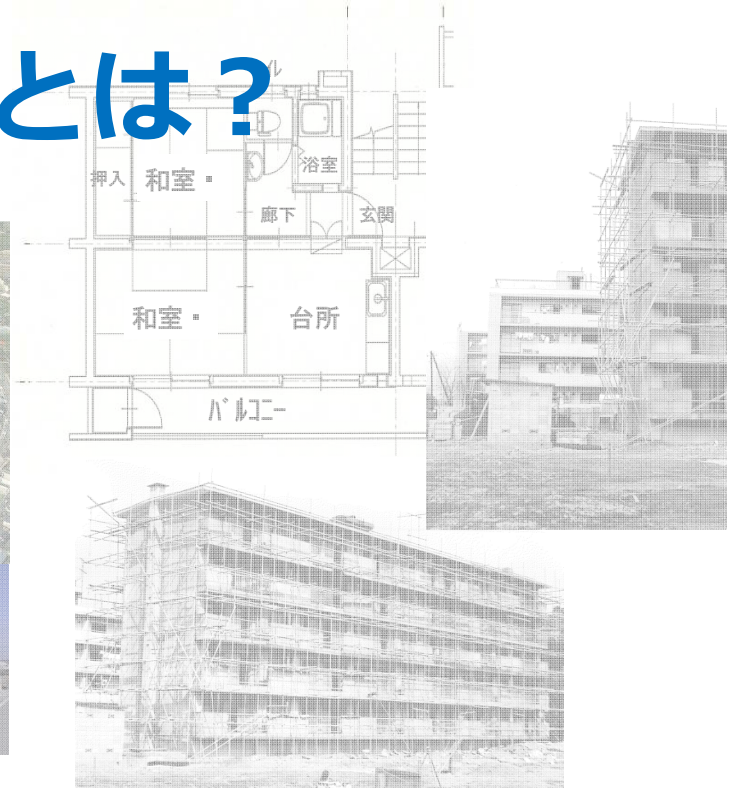
# 「ホシノタニ団地」とは？



✓ 都心エリア ⇒ 経堂



✓ 近郊エリア ⇒ 町田



✓ 郊外エリア ⇒ 座間





# 「ホシノタニ団地」とは？

## 開発着手前（当社の社宅として使用）





# 「ホシノタニ団地」とは？

## 開発着手前（当社の社宅として使用）



- ✓ 建物の老朽化・耐震上の問題から、社宅としての使用を停止
- ✓ 跡地としての利用を検討するも、事業性が乏しい

➤ 住棟間隔の広い敷地を有効活用できて

コスト低減も期待できるリノベーションで検討

## 目指そうとした団地像について

- ✓ かつて「団地」は最先端の住宅であり、人々の憧れであった
- ✓ 「団地」には、子どもの声が賑やかに響き、生活の場であるとともに、みんなの遊び場であった
- ✓ 「団地」では、祭りやバザーも開かれ、そこでは地域の人々との交流もあった

- **そんな古きよき時代の賑わっていた頃の団地の原風景を現代風アレンジ**
- **目指したのは、人が中心にいるほんとうの「駅前広場」それが鉄道会社でなければ出来ない「団地の未来」と「駅前の未来」**

## コンセプト

➤ 人とつながる、街とつながる、みんなとつながる、みんなの駅前団地

◆ 団地のまん中に広場を配置、広場のまわりと団地の1階に  
みんなが集い憩えるような施設や場所を整備して、公共性の高い空間に

◆ みんながのんびり出来る、現代の都市公園のような団地に

◆ 「みんな」で育て「みんな」を育む  
「駅前団地」からはじまる“まちづくり”

— こどもたちの駅前広場 —



当初のイメージ

## ターゲット

➤ 感度の高い20～30代の「子育て世代」

◆ シンプルライフ志向のDEWKSやプレファミリーを対象

◆ シンプルでスタイリッシュな空間を構築

※DEWKS……………子供のいる共稼ぎ夫婦。生活を楽しむことと育児の喜びが両立すると考えている

※プレファミリー………まだ、自分の家庭を持っていない未婚層。またはこれから子供を持つ夫婦



# 「ホシノタニ団地」とは？

## 開発着手後「ホシノタニ団地」



- 緑豊かな起伏のある中庭を中心とした広場空間
- 中庭に、広大な空地を活かした“仕掛け”を



# 「ホシノタニ団地」とは？

## 開発着手後「ホシノタニ団地」

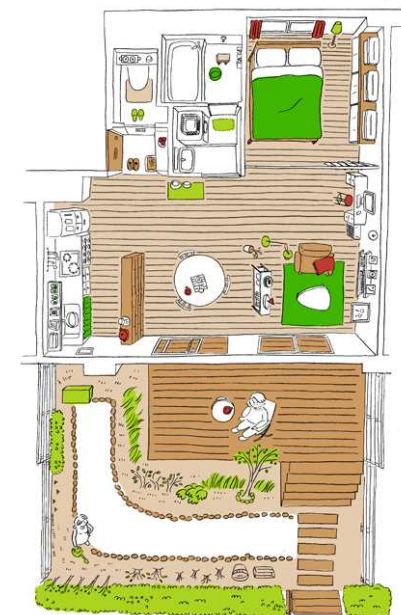


➤ 中庭に、広大な空地を活かした“仕掛け”を



# 「ホシノタニ団地」とは？

## 開発着手後「ホシノタニ団地」

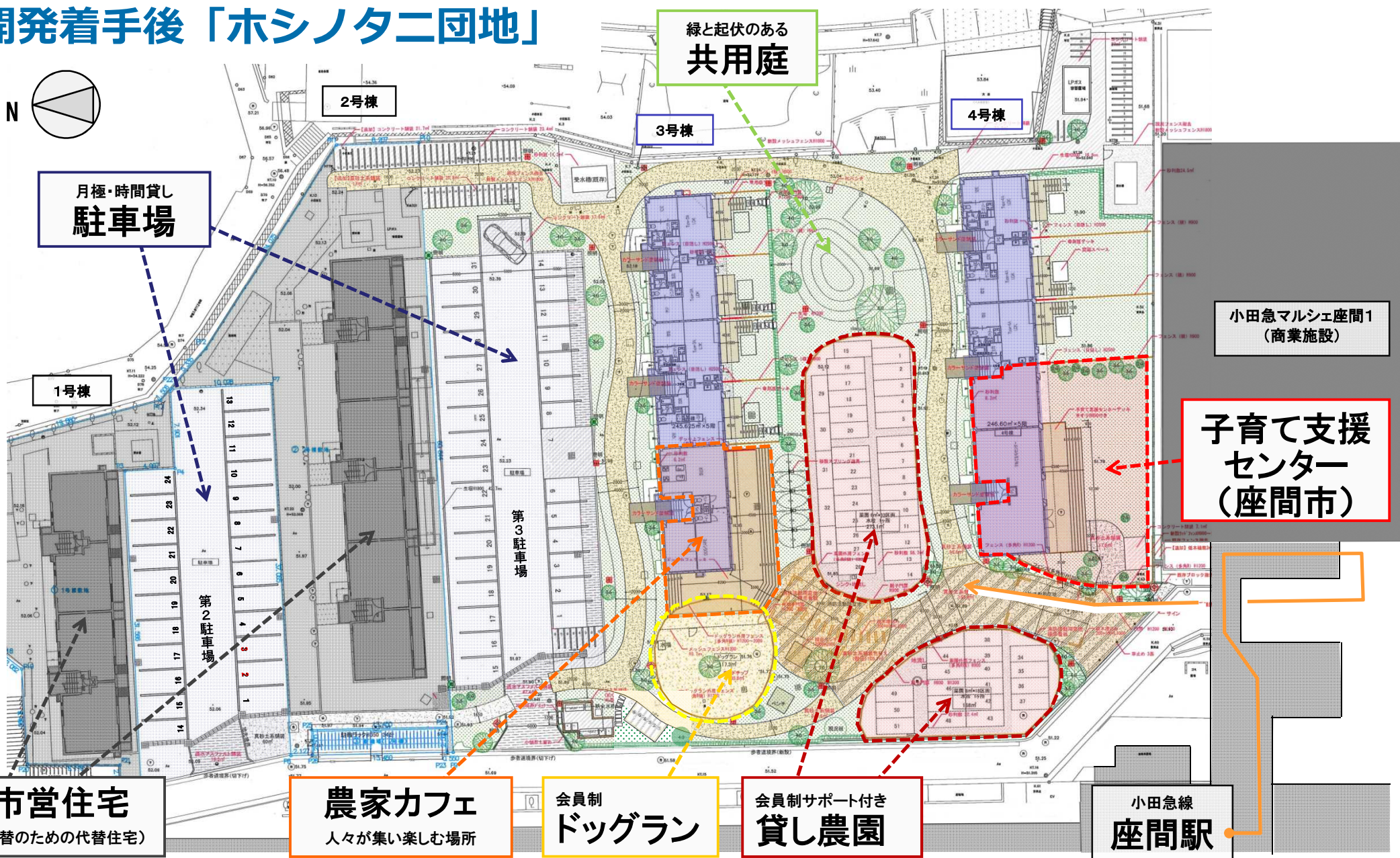
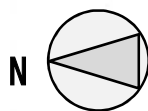


➤ 本物の素材にこだわり、無駄なものを省いたシンプルな居住空間



# 「ホシノタニ団地」とは？

## 開発着手後「ホシノタニ団地」





# 団地の魅力について



ホシノタニ団地の夜景

## できたこと

### ➤ 住棟間隔の広い敷地を活かした“みんなが集える” 広場空間の構築

- ◆ 緑豊かで起伏のある共用庭
- ◆ サポート付き貸し農園
- ◆ 入居者専用ドッグラン



- 人を呼び込む  
「仕掛け」
- ◆ 子育て支援センター
  - ◆ 農家カフェ



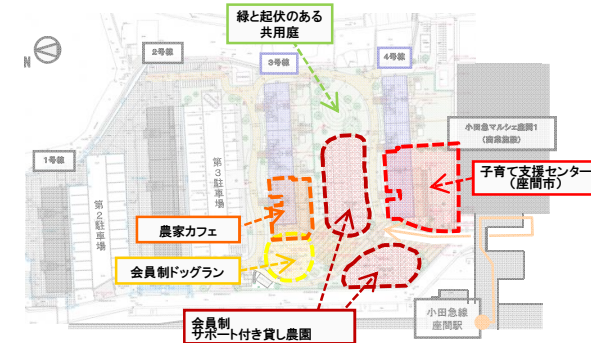
人々が集い憩う  
仕組みを整えて  
人々の交流を  
深める効果

### ➤ 旧社宅の空き家を解消し、座間駅前を活性化

- ◆ 従前は社宅で閉鎖的な空間
- ◆ 敷地を街に開放して、人々の出入りを自由に



地域とのつながりを  
生み出し、賑わいと  
住環境の共存空間に





## できたこと

### ➤ 特徴に乏しかった「座間」の認知度向上

- ◆ 昨年6月と11月にイベント“ホシノタニマーケット”を展開し、ホシノタニ団地の認知度向上とともに、集える駅前空間の演出

- ・ 来場者 6月：約 800人  
11月：約1,000人



6月イベントの状況写真

### ➤ 駅前立地のポテンシャルの高さの再認識

- ◆ 座間駅の駅前特有の状況を活かした「賑わい」と「住環境」の共存が図られ、商業施設以外での駅前の可能性を見出せた

## できたこと

団地の世界観が気に入られた

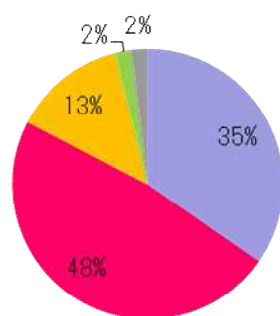
従来の常識を覆す結果①

### ➤ 都心から郊外への人口流入

- ✓ アンケート結果からは、郊外（座間）への住み替えの意向はほとんど無い
- ◆ 「エリアニーズ」での訴求は困難、「コンセプトニーズ」に応える世界観を構築し、共感する人々を呼び込むように計画
- ◆ 入居者の属性に特徴的な結果として、コンセプトに共感した人々の地域外からの人口流入を実現

平均年齢

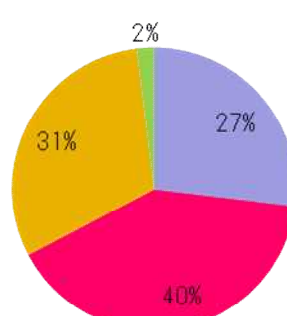
■ 20代 ■ 30代 ■ 40代 ■ 50代 ■ 60代以上



・ 20・30代で約8割

性別・構成

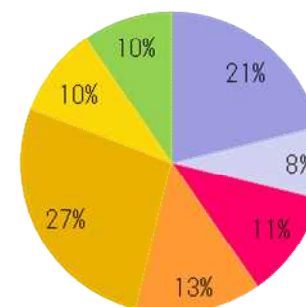
■ 男 ■ 女 ■ 夫婦 ■ 親子



・ 男女一人暮らし、夫婦と各々ほぼ均等の割合

居住地

■ 東京23区 ■ 東京都下 ■ 座間市 ■ 横浜川崎  
■ 座間周辺市 ■ その他県内 ■ その他



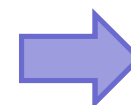
※東京都下  
——町田市、多摩市  
日野市  
※座間周辺市  
——海老名市、厚木市  
相模原市、大和市

・ 座間市内1割、東京都内3割  
神奈川県内5割  
・ 地域外からの人口流入が顕著

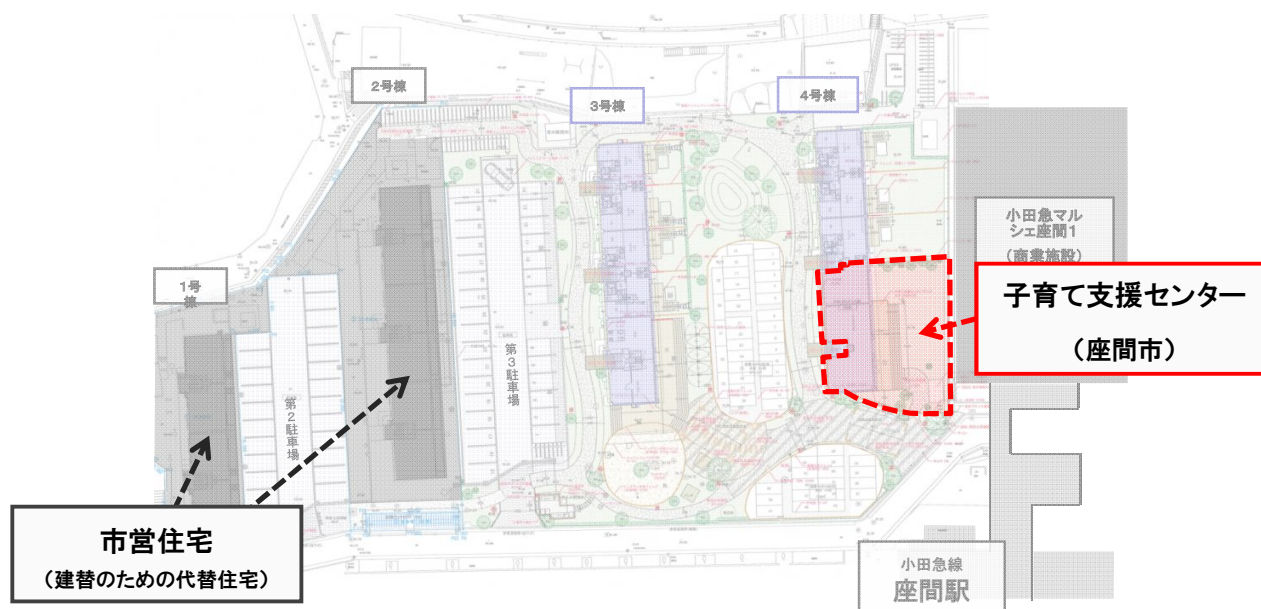
## できたこと

### ➤ 座間市との連携施策による関係性の向上

- ◆ 計画協力による友好関係の構築
- ◆ 関係強化による接点、機会の増加
- ◆ 高齢者中心の市営住宅との多世代交流



まちづくり体制を構築  
将来の都市計画の検討  
コンセプトの強化





## できなかったこと（今後やっていきたいこと）

### ➤ 隣接する生活利便施設（商業施設）の活性化

- ◆ 空き区画へ、活気やテーマ性のある特徴的なテナントリーシング
- ◆ 駅前の活性化により、周辺地域や商店街の活性化のきっかけに



賑わいと住環境の共存空間の  
核として、まちの個性に



HOME kayu & pho



# 団地の価値について





## できたこと

### ➤ 周辺相場や建物条件によらない賃料設定と客付け

- ✓ 周辺賃料相場が低く、事業性確保に課題
- ◆ 「エリアニーズ」から「コンセプトニーズ」への転換により、付加価値を創造
- ◆ 階別の特性を活かした付加価値として
  - ・ 1 階 —— 戸建感覚のウッドデッキ付き専用庭
  - ・ 上層階 —— 階段室型特有の日照・風通し・見晴らしの良さの再評価
- ✓ 募集開始時期による客付け、リーシングの苦戦を懸念
- ◆ ターゲットを絞った広告展開（ブルスタジオHPや東京R不動産での紹介等）
- ◆ 募集開始から約5ヶ月間で全55戸中52戸の入居・申込



### ➤ 座間市との連携施策による事業性向上

- ◆ 市営住宅の一括借り上げ —— 空室リスクを低減
- ◆ 子育て支援センターのテナント入居 —— 固定収入獲得、賑わいの創出



創意工夫により  
不利を“有利”に  
従来の常識を覆す結果②

## できたこと

### ➤ 物件の魅力向上のための各種施策の新規導入

#### ◆ 広大な敷地を利用した空間活用

- ・ ドッグラン
- ・ 貸し農園
- ・ 共用庭



#### ◆ デザイン性を高めた賃貸住宅の内外装

- ・ 床 —— 無垢材のフローリング
- ・ 内壁・天井 —— 素地+塗装のみ
- ・ シンプルかつシンボリックな外装

(黒枠サッシ、妻側塗装等)



今回の経験を活かし  
今後の住宅事業展開の参考に



### ➤ まちの物語性の継続

- ◆ リノベーションによる建物の歴史の継承、住みつなぎの実現
- ◆ このまちだからこそ感じてもらえる、歴史的な背景も含めた「暮らしの物語」をデザイン

社宅建設時  
(昭和44年頃)



星の井戸



星谷寺





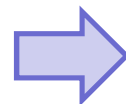
## 実際にできなかったこと

### ➤ 住宅の基本性能を向上させた“性能向上リノベーション”

- ◆ 低廉な賃料相場から逆算して賃料を設定し、投資額を算出したため、投資額が圧縮された
- ◆ 今回実施できた工事
  - 耐震補強工事、コンクリート劣化対策工事、外壁・天井等の断熱工事
- ◆ 今回実施できなかった工事
  - 建具の断熱・防音工事、省エネ設備導入等の省エネ性能向上工事



### ◆ 賃料相場が低廉な郊外でのリノベーションの課題



各種補助事業の積極的な導入検討  
ストック活用しやすい環境整備

## できなかったこと（今後やっていきたいこと）

### ➤ リノベーションによる事業機会の創出

NEWS RELEASE



2015年11月11日  
一般社団法人リノベーション住宅推進協議会

報道関係者各位

2015年を代表する魅力的なリノベーション事例が決定！  
「リノベーション・オブ・ザ・イヤー2015」  
「こどもたちの駅前ひろば『ホシノタニ団地』」グランプリ獲得！  
SNSを活用し一般ユーザーの声も取り入れてノミネート作品を選考、住宅媒体編集者ら8名がグランプリを選考

【受賞作品一覧】

□総合グランプリ



『こどもたちの駅前ひろば「ホシノタニ団地」』  
株式会社ブルースタジオ



- ✓ 「リノベーション・オブ・ザ・イヤー2015」グランプリ獲得！
- ✓ 住宅単体に留まらず、地域再生まで視野に入れた「地域リノベーション」の可能性を評価
- ✓ 郊外住宅団地の空き家問題への解決策

- ◆ ホシノタニ団地での展開メニューを参考に、自治体・公社UR等と交渉
- ◆ ポテンシャルの高い駅前・駅周辺の地域再生との連携

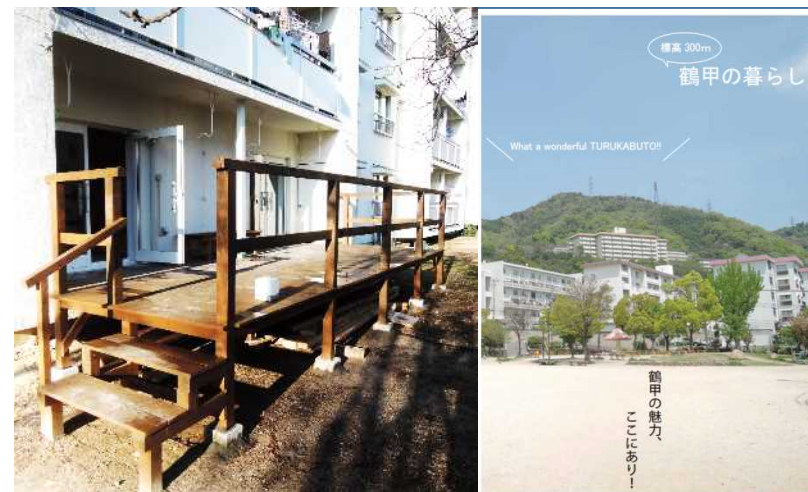
**既存団地の活性化と駅周辺との連携による  
小田急沿線の街の活性化**

**鉄道会社だからこそ出来る  
“住み替え施策”の構築・展開**

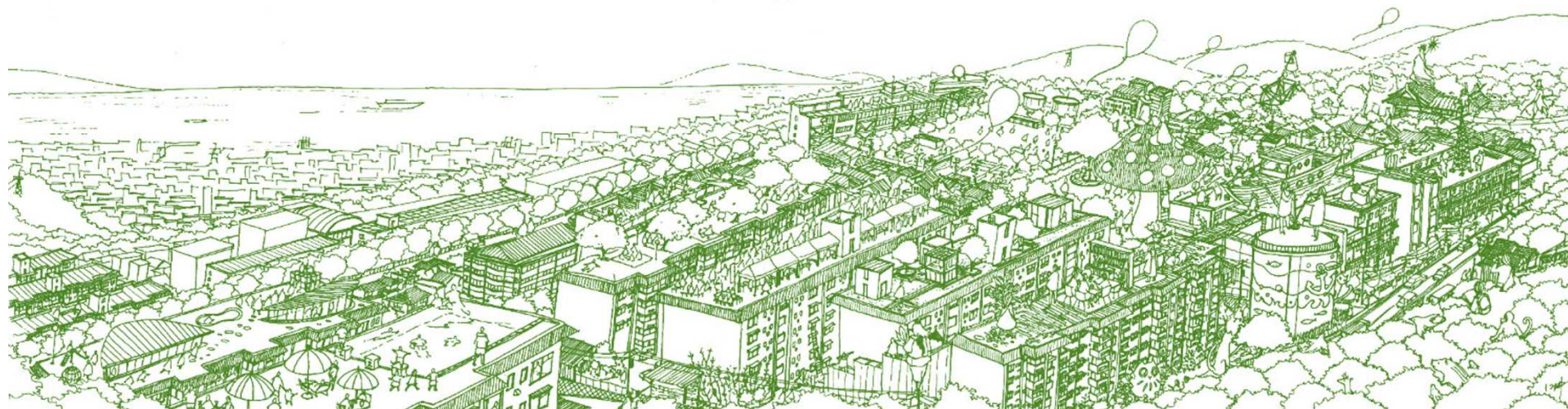


# 鶴甲団地

## 住まいの魅力 団地の魅力



神戸すまいまちづくり公社



- リノベーションモデル住宅の提案コンペ(H26)
- 「新たなすまい方」提案の公募(H27)
- 神戸大学との連携による団地の魅力発信パンフの作成(H27)

## ■リノベーションモデル住宅の提案コンペ

公社賃貸住宅空き室のリノベーション

団地の中古住宅流通や若年世帯の誘致を促進するよいモデルを提示し、それを広く見ていただく機会を設けるため、リノベーションモデル住宅の提案を募集

- 公社所有賃貸住宅の空き室（4階402号室、5階502号室）2室を利用
- 設計施工一貫による提案型公募プロポーザル方式
- モデルルームとして公開・活用



実際に見せる

設計・施工事業者を紹介できる

公募：平成26年10月9日（木）～11月12日（水）  
選定評価委員会：平成26年11月17日（月）  
選定結果発表：平成26年12月9日（火）  
工事期間：平成27年12月中旬～27年1月末

402号室 53.68㎡ 改修費用150万円（設計・施工）

20～40代一人暮らし 休日は家に 広い収納 内装に工夫を



9提案

502号室 53.68㎡ 改修費用330万円（設計・施工）

30～40代夫婦 近居 2LDK希望 設備面快適性 収納力重視



14提案





402・502号室

リノベーションモデルルームとして公開  
11月より毎週火・土曜日10～16時

**見学者数 593名** (平成27年2月7日～12月26日)

【見学者の声】

- 団地の1住戸を購入する予定。モデルルームをみて、リノベーションしたくなった。(後にリノベーション実施)
- 自分でDIYしてみたくて、見学にきた。
- こんなに間取りを変えることができるとは知らなかった。
- 鶴甲団地に空き住戸を所有。リノベーションを見て活用できるかもと感じた。

など



## ■「新たなすまい方」提案の公募

団地再生に寄与するような「すまい方」を探る社会実験

◆若年世代入居

◆団地ライフを充実

→ シェアハウスを含めた新しい賃貸形式でのすまい方

提案事業者を募集

**「若年世代も団地クリエイティブ・ライフ！  
～新しい！楽しい！すまい方～」**

対象住戸

鶴甲コーポ15号館 4 住戸  
(1階106,107号室  
3階306号室、4階406号室)

募集内容

すまい方コンセプト  
改修設計・施工一貫  
管理運営サポート

公募開始：平成27年8月12日  
選定評価委員会：平成27年9月14日  
選定結果発表：平成27年9月28日  
提案者数：2社

新たなすまい方の検討

【最優秀】  
(株)フロッグハウス（明石市）

【提案内容】

- シェアハウス2住戸5室
- 集会所/コミュニティスペース
- カスタマイズ賃貸  
「おこのみ賃貸」2住戸

【特徴】

- 1階にシェアハウスと集会所
- 1階2住戸ベランダをつなぐ  
（ウッドデッキ設置）
- シェアハウス住民が集会所等を運営  
（コミュニティアドバイザーの設置）
- 各所にフリーウォールを設置

【シェアハウスについて】

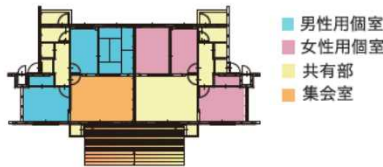


- 多人数が居住できるほうが魅力的  
⇒最低5名以上
- 常に管理する者が必要  
（経営するにはある程度の戸数が必要）
- 寄宿舍扱いなので法的制約がある

提案書（コンセプト・すまい方の提案）  
（4住戸全体について）

提案者	株式会社フロッグハウス
-----	-------------

1 提案するにあたり、コンセプトを下記の枠内に記入して下さい。

（4住戸のねらいや管理運営の概要を団地再生や若年世代流入などを織り交ぜて記入して下さい。）

<p>106・107号室 シェアハウス・集会所/コミュニティスペース</p> <p>106 個室3室(女性専用),共用キッチン 107 個室2室(男性専用), 団地集会所</p> <p>20代30代の中で、多人数で暮らすシェアハウスの人気が高まっている。そこで、団地2住戸を繋げ、地域とつながる、男女5人が暮らすシェアハウスを提案する。 既存バルコニーの位置には、地域に開放されたデッキスペースを設える。シェアハウスの住人は、より共用スペースを広く使え、そこが近隣住人との共用スペースともなり、憩いの場となる。 また、シェアハウスの住人には、コミュニティアドバイザーを派遣し、シェアハウスと集会所・コミュニティスペースを管理しながら、SOHO形式で日中の仕事を行う。</p>  <p>■ 男性用個室 ■ 女性用個室 ■ 共有部 ■ 集会所</p>	<p>306・406号室 カスタマイズ賃貸「おこのみ賃貸」</p> <p>賃貸物件でありながら、自分の好みに合わせた暮らしができるカスタマイズ賃貸。 入居者が自分自身で手を加え、愛着を持つことが、長く住み続けるきっかけとなる。</p> <p>【「おこのみ賃貸」施工例】</p>  <p>狭いDKと和室 → 狭く暗い玄関 → 土間スペース</p>  <p>広いLDK 隣の6畳間も土間にし、仕事場として使用</p>
--	--

2 団地再生のための地域コミュニティに資する自由提案

（季節イベント、各教室開催等）

・集会所・デッキスペース・庭において、地域住民に向けたイベントを定期的開催  
ex.フリーマーケット

・近隣のシェアハウスとの交流会を開催  
若者が団地に住む事、シェアハウスに住む事への魅力を感じるような交流の場とする。

・集会所は、時間貸しスペースとして、大学の出前講義や、一般のカルチャー教室などとして利用

・ウッドデッキ工事は、学生や地域住民とワークショップ形式で施工し、より皆が愛着を持てるスペースとなるようにする。

【参考例：播磨町団地内で開催された朝市・蚤の市】→  
このイベントでは、レンタルスペース・庭・畑・デッキスペースを開放し、延べ200人程が集まる盛況ぶり、新聞記事にも大きく取り上げられた。





新たなすまい方の検討

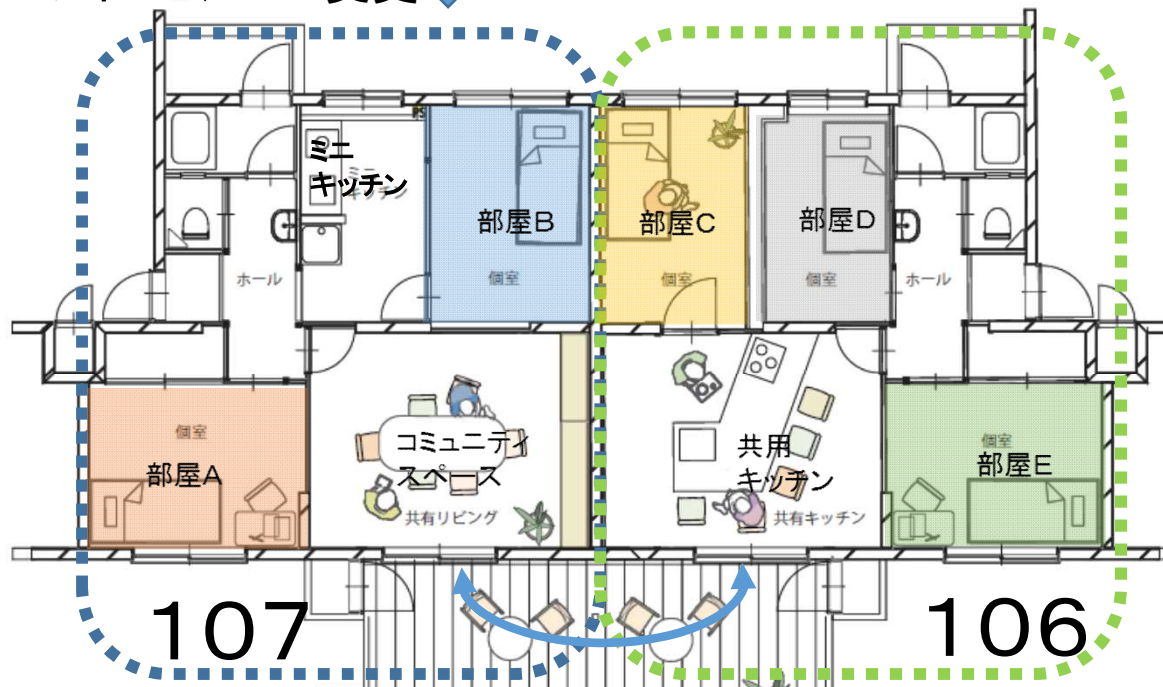
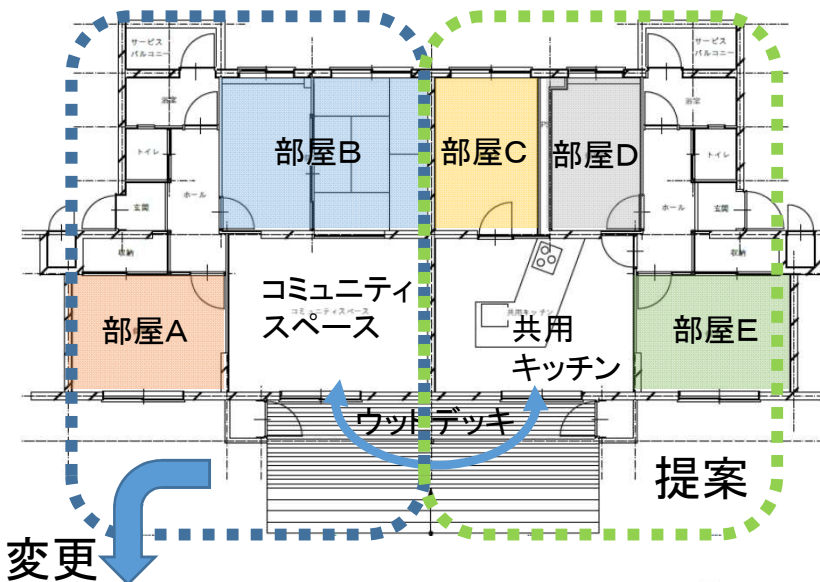
【106、107号室】  
シェアハウスタイプ、  
管理者がSOHOする（部屋B）提案



消防法上の壁 共同住宅特例基準の適用除外



神戸大学への賃貸を協議中  
（留学生向けルームシェア住宅）



2戸1タイプ:フレキシブルな間取りを実現(多世代居住、シェア居住、分けても利用可能)

【306、406号室】 改修費用:100万円弱  
 「おこのみ」賃貸住宅  
 306号室 見本として事業者カラーで施工する  
 406号室 「おこのみ」賃貸として改修  
 (「おこのみ」部分は未施工)

- 「おこのみ」できる内容
- 床材:色・柄
  - キッチン扉:ダイノックシート 色・柄
  - フリーウォール:色
  - 押入襖:色
  - 付柱・鴨居:色





# 1月23, 24日でリノベーションした住戸の公開イベントを実施

## 鶴甲コーポ15号館「新しいすまい方」提案賃貸住宅一挙大公開！

新たなすまい方の検討

107	106	306	406	402	502
<p><b>「使い方自由自在！」</b> 2住戸をベランダに設置したウッドデッキでつなぎ、広々と生活できるようにした住宅。多世代入居やシェア賃貸など様々なシーンに対応できる間取りを実現した住宅。解体撤去やウッドデッキ設置などは神戸大学生とDIYで実現！コミュニティスペースでは、リノベーション工事風景を映像でご紹介！今回、募集対象外。</p>		<p><b>「住まい手に合わせてリノベーション！」</b> 入居者が部屋に愛着を持っていた壁や床などの素材や色を入居者の希望によってリノベーションし、自分らしさを演出して住んでいたことが出来る「カスタマイズ賃貸」形式を採用した住宅。 306号室は、モデルルームとして整備済み。</p>		<p><b>「いろんな住まい方に 対応できる！」</b> 大きなダイニングキッチンとゆったりとしたリビングとの一体空間を持つ若年世帯向けにリノベーションした住戸。「DIY」可能な賃貸住宅。</p>	<p><b>「こんなに間取りが 変わる！」</b> 間仕切り壁にガラスを用いて部屋を広く明るく演出した家族向けの一般賃貸住宅。体にやさしい自然素材を使用していることも特徴。</p>

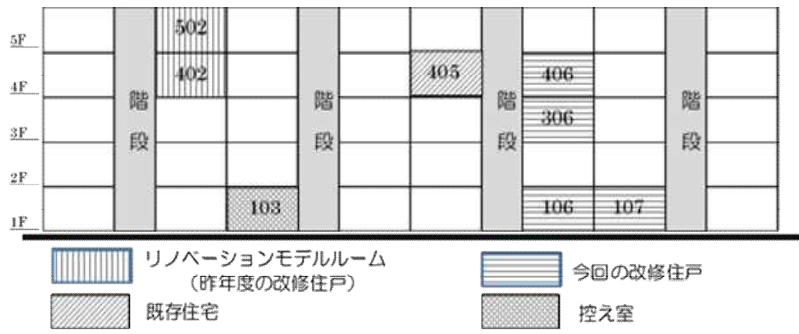
**かえるを探せ!**

- ★かえるのかぶりものを着たスタッフを探せ！見つけたら景品ゲット！
- ★かえるのシールを探して景品ゲット！

**募集案内** 募集期間：1月23日から31日まで 対象住戸：上記4住戸のほか既存住戸（405号室）1住戸  
 申込受付：23,24日は103号室で申込を受け付けします。他の日は裏面の問い合わせ先で受け付けます。

◇すまいアップセミナー「団地で楽しむかんたんグリーン」 要予約 先着10名！

「団地で育てる」をテーマに、講師が 緑の育て方や見せ方などをわかりやすく解説。実際に植付けもする植物に関する入門講座です。おうちでもグリーンを楽しんでください！  
 事前申込みが必要です。お電話でお申込みください。Tel.078-222-0186  
 1/24（日）11：00～12：30 受講料1,000円



◇鶴甲えとご写真展

住民の皆さんから寄せいただいた写真を一挙公開！  
 知られざる鶴甲が発見できるかも・・・

402  
502

◇新しいすまい方ツアー

今回 リノベーションした事業者「フロッグハウス」と一緒に、モデルルームをまわります！  
 (30分程度) (106, 107, 306, 406)  
 両日とも①10：30から ②13：30から  
 ウッドデッキにお集まりください。

各回先着10名！

◇パネル展示

会社の案内や事業の紹介、鶴甲における取り組み、神戸大学発達科学部との取り組みなどを紹介！！

405  
502

◇DIY事始「木っ端」の木の破片「木っ端」を色を塗ったり、腐いたり。だれでも気軽にものづくりを体験してみよう。

23日のみ  
ウッドデッキ

◇すまいの何でも相談室

すまいるネット相談員がイベント会場をまわり、その場でご相談をお受けします。皆さま お気軽にご相談ください。

# 神戸大学との連携による団地の魅力発信パンフの作成

神戸大学との連携

## 連携協定の締結（平成27年6月11日）

神戸大学に近接する神戸市灘区鶴甲団地において、  
団地内の住宅ストックの有効活用・流通促進に関し、  
地域の活性化に資するとともに、  
神戸大学の研究や教育の充実に  
寄与する方策を協力して検討し、  
実施するものとする。

国立大学法人神戸大学大学院工学研究科と一般財団法人神戸すまいまちづくり公社との  
高齢者住宅団地の再生支援に関する協定書

1. 国立大学法人神戸大学大学院工学研究科と一般財団法人神戸すまいまちづくり公社は、平成25年5月24日付けで締結された「国立大学法人神戸大学と神戸市との連携に関する協定書」の目的に沿い、地域振興、地域課題の解決に関する取り組みの分野で相互に連携を図り、協力するために協定を締結する。
2. 両者は、神戸大学の地域連携の基本理念と神戸市の住宅政策を踏まえ、神戸大学に近接する神戸市灘区鶴甲団地において、団地内の住宅ストックの有効活用・流通促進に関し、地域の活性化に資するとともに、神戸大学の研究や教育の充実に寄与する方策を協力して検討し、実施するものとする。
3. 協力の形式、調査・研究・実施事業の成果等の利用条件等については、両者間で協議する。
4. この協定書の有効期限は、協定締結の日から2年間とする。ただし、この協定の有効期限満了の日の2ヶ月前までに、両者のいずれからも改廃の申し入れがないときは、さらに1年間更新するものとし、その後も同様とする。

本協定の証として本協定書を2通作成し、署名押印のうえ、双方で各1通を所持するものとする。

平成27年6月11日

国立大学法人  
神戸大学大学院工学研究科

富山 明彦



一般財団法人  
神戸すまいまちづくり公社理事長

石井 陽一





## ■神戸大学工学部三輪研究室との 魅力発信検討

### 【パンフ作成の目的】

#### ●鶴甲居住者

→鶴甲の魅力を再発見していただくきっかけに  
居住者が居住者以外の方にPRできるツールとして

#### ●鶴甲居住者以外

→鶴甲の魅力を知っていただき、足を運んでいただく  
きっかけに

### 【パンフ作成方法】

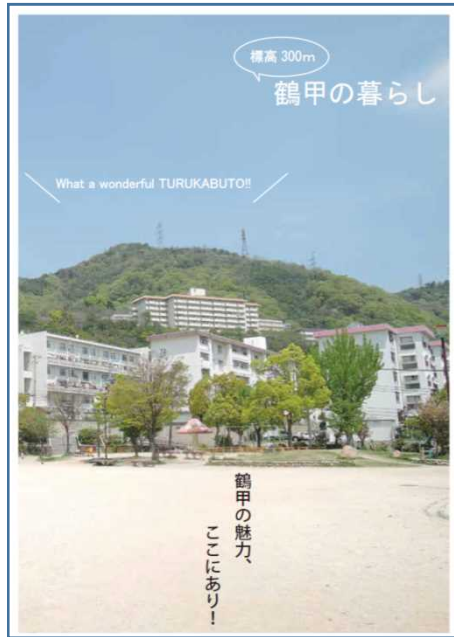
学生を中心としたまち歩き調査や  
居住者ヒアリング調査

(30名程度) などをもとに  
鶴甲の魅力を外部の視点で作成



※対象居住者 30代から70代まで各世代6名程度ヒアリング

# 神戸大学との連携

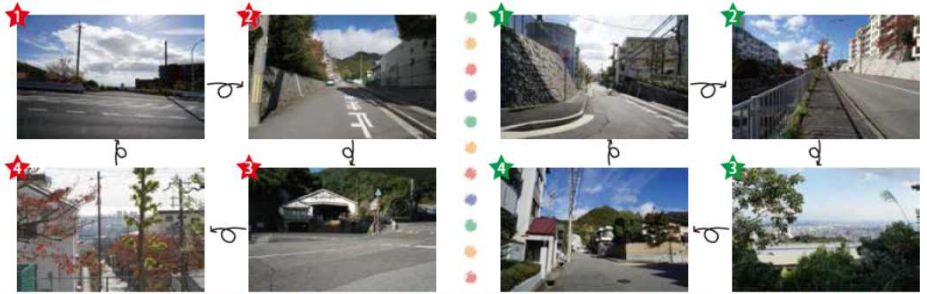


手に取りやすいA5版  
コンパクトに 16p  
できるだけ写真を多様  
よいところを重点的に

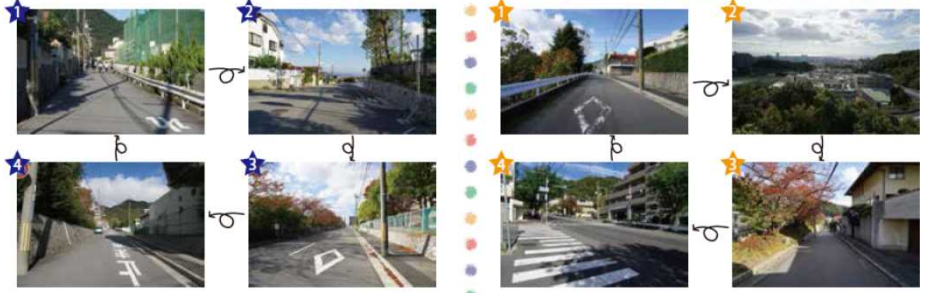
鶴甲の魅力がぎっしり  
詰まったものになりました。



**鶴甲一周コース (約1900m)** 一番距離が長いコース。色んな鶴甲の景色を楽しめます♪  
**鶴甲北一周コース (約1700m)** 鶴甲の山側を走るコース。途中で、開けた道で海も見えます♪



**発達一周コース (約900m)** 一番距離が短く、景色のよいコース。疲れたら鶴甲公園でひと休み♪  
**鶴甲南一周コース (約1360m)** 鶴甲の海側を走るコース。海や公園の緑が綺麗です♪





子育てを応援するまち、鶴甲

子育て機能が充実

小学校や幼稚園はもちろん、児童館や地域福祉センターなどの施設面だけでなく、地域みんなで子育てを応援するいろいろな活動も充実しています。地域には、安心して子どもを遊ばせることができる公園がたくさんあり、すぐ近くには川遊びや山遊びができる自然の遊び場が広がっているのも魅力的です！そんな鶴甲で子育てしてみませんか？



季節の行事もいっぱい！！



地域には公園がたくさん！！



地域みんなで子育て！！



かめの子クラブって？

鶴甲地域福祉センターで活動している幼児（0歳～未就園児）と保護者を対象とした子育て自主サークル。親子遊びや情報交換などを通して楽しく交流しています。ここでの繋がりは、子どもが幼稚園に入ったお母さん達の集まる「かめの子サポート」でも楽しく続いています。



子育て以外の  
趣味の共有の場にも  
第3月曜日 10:00～11:30



様々な人が協力して、まち全体で子育て

Tさん 居住歴：10年  
近くに顔見知りがたくさんいて、みんなが見守ってくれるので安心して子どもを遊ばせることができているのが嬉しいです。また、かめの子クラブや児童館のおかげで、いろいろな年齢の子どもを持つお母さん同士の交流があり、地域に住む人達みんなで協力し合って子育てをしているような気持ちになります。近くに大学もあるので、学生が子どもの遊び相手になってくれたり、勉強を教えてくれることもあり、助かっています。

配布先

- ・ 鶴甲団地各戸配布
- ・ 区役所等の窓口に
- ・ 周辺不動産業者の窓口に
- ・ 神戸市内の大学受験者に



# リノベーションPR冊子も作成！

## 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ほしいのかを考えてみましょう。

**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で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のかも異なります。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。

**マンションのリノベーションにはこんなメリットが！！**

**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のが、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！

**4 社の皆さんご紹介**

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、見積の調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。

株式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

マンションのリフォーム専門です！

主に戸建・東海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く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きます。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。

10



# 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も」

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時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、個室ごとに家具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

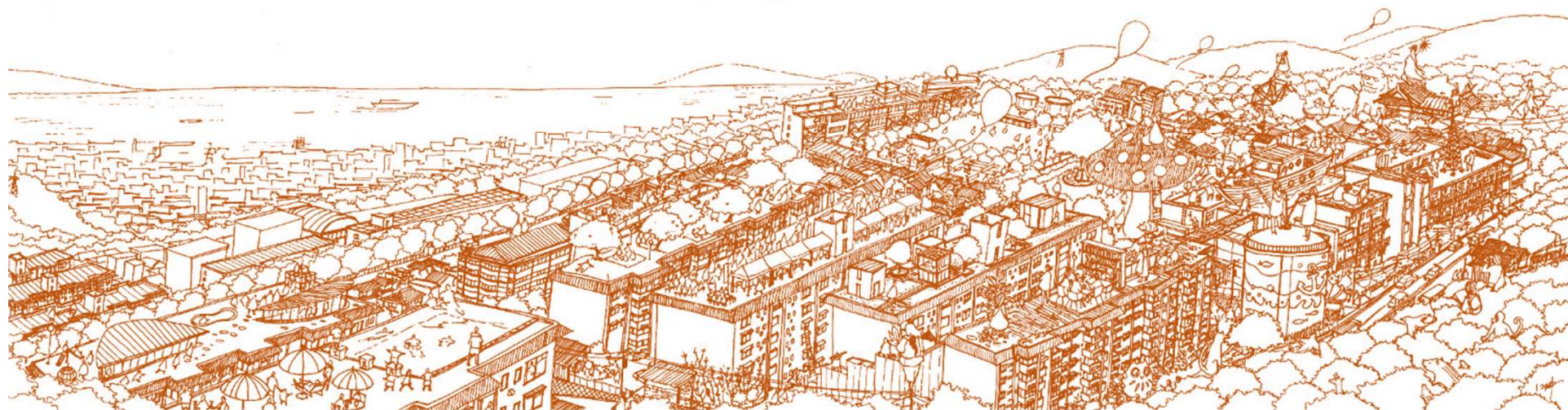


リビングから南をみる

### 凡例

- 土間仕上げ
- 構造壁
- 付加する壁

ご清聴、ありがとうございました。



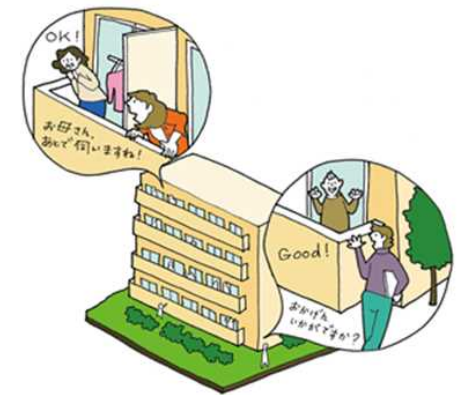




団地再生事業協同組合  
DANCHI SAISHU JIGYOKYO KUMIAI

参考資料: 『120』ニュース 355号 (2004)







# 自治会

安心・安全  
コミュニティー



# 管理組合

団地の長寿命化

# 第3の組織

団地のある街づくり・  
団地の未来を考える

自立  
継続  
自発  
育成

