リノベーション解体新書

トータルプランニング

バーをイメージしたカウンターで新婚が即申し込み

トータルプランニング（東京都目黒区）南部貞雄社長（43）

築44年の物件をリノベーションし、賃料1万5000円アップに成功した物件がある。東急東横線「都立大学」駅から徒歩15分の賃貸マンション「目黒第2コーポラス」だ。賃料は13万5000円。リノベーションを行ったトータルプランニング（東京都目黒区）は、単身者や新婚など比較的若年層をターゲットとし、バーをイメージした落ち着いた雰囲気の部屋へと再生した。

▶普通のデザインだった

▶無垢材を基調とした

2DKの間取りを1LDKに変更。リビングの壁側にキッチンを設置し、それと対面になるようにカウンターとイスを配置。カウンターの上には、吊り戸棚を取り付けた。棚、カウンター、床は全部無垢（むく）材だ。天井と壁には白の壁紙を使用。天井にはダウンライトを埋め込んだ。さらに、ダイニングと玄関の間に設けた壁もデザイン性の高さに大きく貢献している。グレーのクロスを張り、中をくぐっていけるようにドア型の穴をあけた。

▶クローゼットをオープンにした

▶第一印象で魅了

その他、4畳の玄関スペースのインパクトも強い。4畳も確保したのは、ベビーカーや自転車などを置けるようにするためだという。「入居者が駒沢公園で遊ぶことを考慮したためです。子どもが生まれることも想定しました」（南部貞雄社長）

工事費は600万円。完成後5日目で、20代後半の新婚から申し込みがあったという。ダイニングのデザインが大きな決め手になった。「広告などまだ何も宣伝していないのに決まりました。上の階に住んでいるオーナーから『他の物件も、同じようにリノベーションしてくれないか』と頼まれたほどです」（南部社長）

NENGO

奥行きのある間取りに光が通る設計で開放感強調

NENGO（神奈川県川崎市）的場敏行社長（43）

成約者が自由に設計できる「オーダーメード賃貸」を展開しているNENGO（神奈川県川崎市）。同サービスで、築25年の物件をリノベーションし、賃料3万円アップで成約した事例がある。JR南武線「久地」駅から徒歩2分、RC造4階建ての賃貸アパートだ。56㎡の1LDKで、賃料は13万円。成約者である20代後半の新婚夫婦と話し合い、シンプルで上質な空間を目指したという。

▶奥行きがない

▶光が奥まで届く設計

圧迫感をなくし、ライフスタイルに応じた間取りを意識した。構造上、暗さが目立つ玄関付近をいかに明るくさせるかにもこだわった。2LDKの間取りを1LDKに変更。日光の差し込みを阻んでいた壁を取り壊し、洋室からリビングの奥まで光が届くように設計。洋室とリビングの間にガラス張りの壁を設置した。間取りの端から端までを一体感あるように見せ、奥行きを感じさせる空間を実現した。また、ガラスにウッドブラインドを取り付けることで、シーンに応じてプライバシーを守れる仕様を意識した。「ブラインドなので、閉めてもゆるやかに光を取り入れることができます」（和泉直人氏）。天井は躯体（くたい）のまま。白の塗装を施し、デザイン性を保ちながらも開放感のある空間を実現した。天井高は2・4m。壁も白の塗装を実施し、床は無垢（むく）材を使用するなど極力自然の素材を利用した。

洋室の設計にも工夫を施した。12畳のスペースを確保。部屋の隅にクローゼットを設置し、手前の梁（はり）にカーテンレールを取り付けた。

「壁を排除した代わりにカーテンで空間を柔軟に仕切れるようにしました。クローゼットの前にベッドを置けば寝室にもなります。また、カーテンの反対側はサロンスペースとして利用してもらうことをイメージしました」（和泉氏）。天井には3本のライティングレールを設置。スポットライトを取り付けることで、少しでも部屋が明るくなるように努めた。

工事費は700万円。リノベーション前に成約した新婚夫婦は、もともと引っ越しを考えていなかったという。「当社のメールマガジンを見て、オーダーメード賃貸に興味を持ったようです」（和泉氏）

依頼者が施工に参加するリノベーション実施

ハンディハウスプロジェクト（左から）坂田裕貴氏、中田裕一氏、加藤渓一氏、荒木伸哉氏

20代の設計・建築事務所代表4人で活動している「Handi house Project（ハンディハウスプロジェクト）」。2年前に結成され、依頼者参加型のリノベーション施工というユニークな方法を実施し好評を得ている。

リノベーションやDIYを自分でやってみたいという顧客を対象に、この2年で、30件ほどのリノベーション設計・施工を手掛けている。多くは戸建てやマンションの居住者だという。

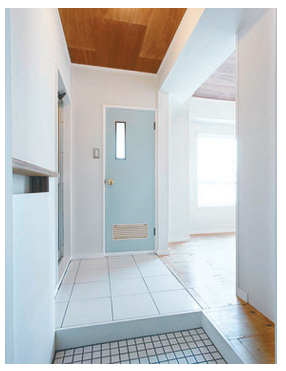
▶押し入れ部分をオープンの収納に

施工現場では、フローリングを張る作業や、壁の塗装、タイルやクロス張りなど、依頼者がやってみたい工程を、4人のメンバーが教え、実際に作業してもらう。

同プロジェクト共同主宰の加藤渓一氏は、「参加することで、リノベーションの過程を知ってもらいたいということと、スキルを身に着け、今後のDIYにも生かしてほしいという思いを持って行っています」と話す。

実際の現場では、彼らプロジェクトメンバーが、依頼者に積極的に声をかけ、参加しやすい雰囲気をつくっているという。

参加した依頼者からは、現場を見ながら「ここをこうしたい」という声が出てくることもよくあり、設計時にはなかった新たなアイデアが加わることもあるという。



▶タイル張りの玄関

▶実際の作業のようす

昨年12月には、プロジェクトで初の賃貸住宅のリノベーションを完成させた。東京都板橋区のマンションで空室だった25㎡の1K3室と30㎡の1DK1室を実施。担当した坂田裕貴氏は、「オーナーさんは積極的にやり方を覚えたいという方で、壁の塗装を担当しました」と話す。トイレのドアノブの付け替えもオーナー自身で行った。全部屋の施工が終了したばかりで、これから募集をかけていくという。リノベーションの施工費は1部屋75万～80万円ほど。同マンションでは、今後、5室を新たに施工する予定だという。

加藤氏は、同プロジェクトの今後について「現在は、リノベーションという手法を採っていますが、将来的には4人それぞれの持ち味や希望を取り入れ、新築物件、幼稚園など住宅以外の建物も手掛けていきたいと考えています」と語った。

クイックベンリー

白と黒でメリハリ利かせ1週間で成約

クイックベンリー（神奈川県川崎市）高野公久社長（44）

クイックベンリー（神奈川県川崎市）が管理する築30年の木造アパート「木村ハイツ」では、和室を洋室に変更したほか遮音性能を高めた大幅な改装を施し、1週間で成約が決まった。東急田園都市線「二子新地」駅から徒歩5分で、賃料は6万5000円。リノベーション後、賃料4000円アップしたという。

決め手はデザイン。1Kの和室を洋室に変更し、押し入れを排除することで6畳から8畳へと拡大。IKEAで取り入れた黒のクローゼットを設置することで収納を確保した。その横にテレビ台とその上に棚を設置し実用面にも配慮。「家具の配置をあらかじめ決めました。入居者の負担を軽減するためです」（高野公久社長）。床は木目調の白のクッションフロア。壁には一部、木目調のダークグレーのアクセントクロスを使用した。天井には2本のライティングレールを平行させて設置。電球色のスポットライトを取り付けることで、白と黒のシンプルなデザインに温かみのある雰囲気を演出できるようにした。

▶IKEAの家具を設置

成約を後押ししたのは、部屋の遮音性。「内見にきた20代後半の女性は、部屋のデザインを一目で気に入ったようです。さらに、後で伝えた遮音性の高さが決断させたと思います」（高野社長）。改装前は、電話の話し声が隣室まで聞こえるほどだったという。そのため壁の厚さを89・5㎜に変更。壁・床・窓については、遮音性を高める工夫を施した。さらに、室内のバリアフリーも実現した。玄関とキッチンの間の段差、キッチンと洋室の間の段差をなくし、玄関から奥までの床をフラットに仕上げた。「デザイン面だけでなく、実用面にも配慮しました」（高野社長）。工事費は、260万円。完成後1週間で成約した。

▶石目調の玄関