

築古アパート 学生DIYメソッド



ふじの荘 リノベーションプロジェクト2024

目次

TABLE OF CONTENTS

01. はじめに

02. プロジェクト概要

03. ふじの荘について

04. 全体スケジュール

05. 決定プラン

06. Before写真

07. 施行中の様子

08. さいごに



ふじの荘

【所在地】福岡県福岡市東区若宮5丁目9-33
【用途地域】第一種低層住居専用地域
【建蔽率】50%
【容積率】80%

【構造階数】木造二階建
【総住戸数】10戸
【住戸間取】3DK 46㎡
【竣工】1977年1月

今現在少子高齢化による空き家の急増が問題となっております。
今回リノベーションを行ったふじの荘も例外ではなく、空き部屋がなかなか埋まらない状況でした。

今回、私たち九州産業大学 住居・インテリア学科 再生デザインスタジオの卒業研究として
株式会社フジマ様、舞松原不動産様、株式会社クリエイト様のご協力、ご支援をいただき、
ふじの荘のリノベーションプロジェクトに参加させていただけることとなりました。

私たちは空き家を減らすことを目標に、学生が自分たちでDIYを計画した際に
参考となるような【DIYメソッド】の作成に至りました。
もちろん学生でなくとも空き家のDIYを計画している方等にも参考にいただけますと嬉しい限りです。
この資料が誰かの役に立ち、少しでも空き家の増加を防ぐことが出来ると幸いです。

<協力>

株式会社 フジマ
株式会社 クリエイト
舞松原不動産 株式会社
ふじの荘 住人の皆様

<制作>

九州産業大学
住居・インテリア学科
再生デザインスタジオ

現状の課題

- 建物の老朽化に加え、不動産管理や解体費用・税金等の問題により手がつかず取り残された空き家や空き部屋が増えている
- 建築費は年々上昇しており、再生したくても専門家に頼むとかなりのコストがかかる
- 高齢化社会問題で団塊世代の相続が進み、空き家が急激に増加しており、今後もその状態が続くと考えられる



大家さん

借り手はつかないし、かと言って取り壊すのもお金がかかる上に税金が増えるのは嫌だなあ

せっかく大学まで行ったのに座学ばかりでもっとたくさんのことを経験したい！



建築学生

学生DIY	専門業者
オーナー目線 • 低コストで再生できる。 • 学生が作ったという付加価値をつけられる。 • 新しい風を取り入れることが出来る。 • 出来はあまり良くない。 • 工期など予定通りにいかない可能性が高い。 • 時間がかかる • 知識・経験が不足している 学生目線 • 将来に向けた勉強ができる • 挑戦の場を得ることが出来る • 大きな責任を伴う • 絶対に上手くいくとは限らない	• ほとんど予定通りに上手くいく。 • 品質のばらつきが少ない • 豊富なノウハウに基づく適切なアドバイスが期待できる。 • 施工ミスや工事中の近隣トラブルなどの心配が少ない。 • ワンストップで頼める。 • アフターフォローがある。 • 素人では出来ないところも変更できる。 • 自由度が低い可能性がある。 • 付加価値をつけることが難しい。 • 費用がかかる。

学生DIYデメリット

- 出来があまり良くない
- 工期など予定通りにいかない可能性が高い
- 時間がかかる
- 知識、経験が不足している
- 大きな責任を伴う
- 絶対に上手くいくとは限らない



これらのデメリットを少しでも緩和する

DIYメソッドの確立

DIYメソッドとは

私たち自身がDIYを経験し、その経験を元に実際に行ったこと、予算、計画書等を冊子としてまとめる事により、今後同じようなプロジェクトを行う学生やオーナーにメソッドとして提供する指南書のようなものである。



DIYメソッドを確立することにより

その結果

現代の放置された空き家、人の住んでいない空室の部屋を今までより少ないコストで再生、リノベーションできるようになり空き家問題の解決の手がかりとなる。

03.ふじの荘について

【203号室】リノベーション前

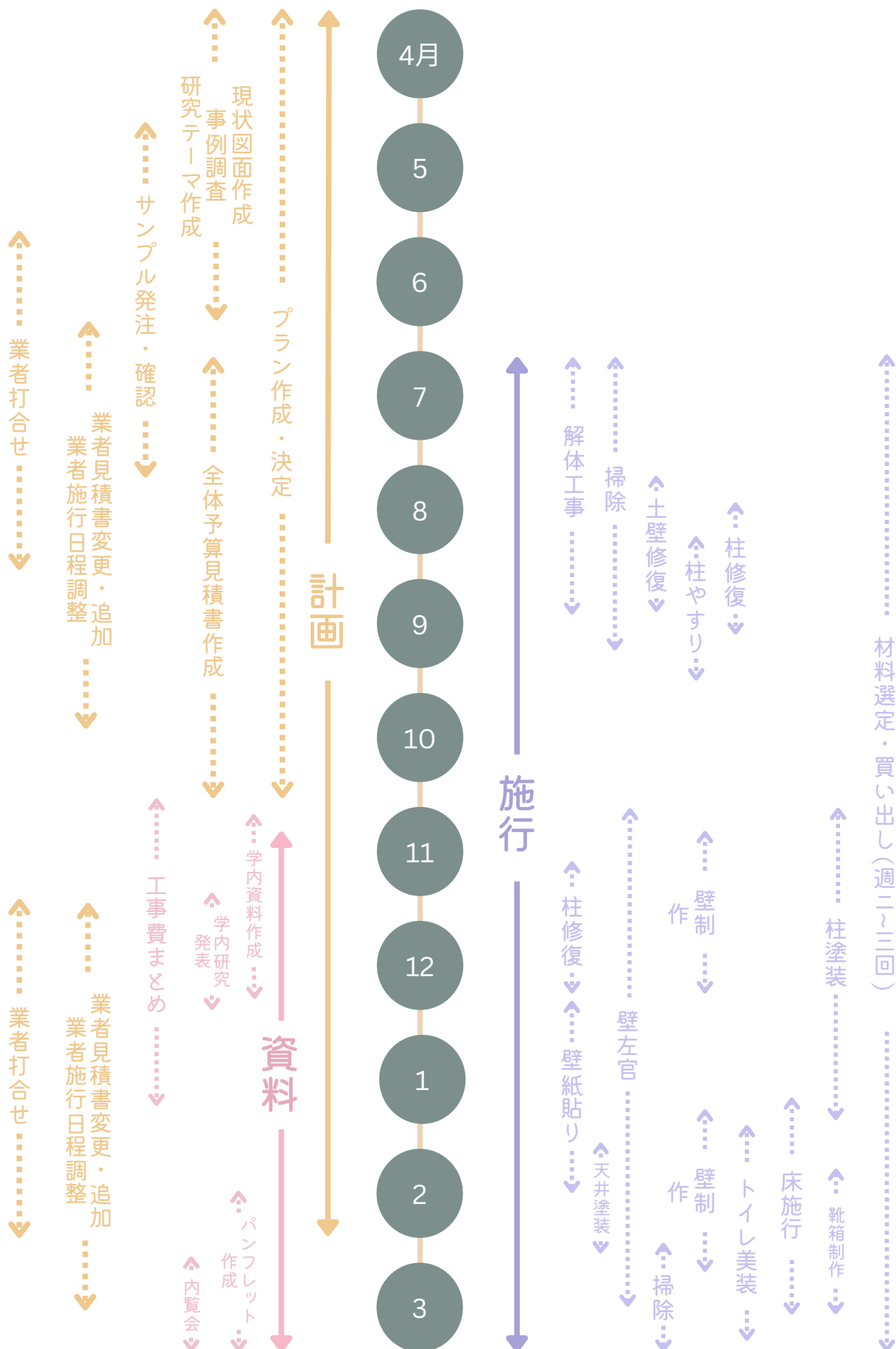


ふじの荘は千早近くの若宮という地域にあります。
築48年のアパートで、間取りや水周りの設備は古いままとなっています。
昨年、同ゼミナールの先輩方が空室であった202号室、203号室、205号室のうち202.203号室のリノベーションを行いました。
202号室、203号室は1度改装されており205号室に比べ状態は良かったようです。
他の部屋の住民の方々は長く住んでいる方が多く、住民同士の交流も深い様子です。



【202号室】リノベーション前

オーナーの藤野さんは、空室が7.8年埋まらないことから現在の入居者が退去した後ふじの荘を取り壊すことを検討されていたそうです。
しかし、過去信濃研究室で行った団地リノベーションプロジェクトにご関心を寄せていただき、空室を教材として学生に提供することをご提案いただきました。
私たち学生は、ふじの荘に新たな入居者を獲得すると共に、ふじの荘を存続させることを大きな目標としております。
また、設計、施行を行う中でメソッドを確立し、当プロジェクトの成功により、築古アパートの活用促進を社会にもたらすことも目的としております。



コンセプト SHIFT

設計主旨

コンセプトでもある【SiFT】は日本語で(変わる、切り替える)という意味になります。

SOHO利用を目的として205号室を借りる人でも、2人暮らしを目的として205号室を借りる人でも、住む人によって部屋の使用方法を切り替えられるようにすることを目標にプラン作成を行いました。

ターゲット

- 一人暮らし
- 二人暮らし留学生
- フリーランス
- 副業をしている人

事務所デザイン

グレーと白そしてウッ드의コントラストが作業スペース全体の雰囲気を引き締めます。また、収納部分に間接照明を仕込むことにより、部屋全体に高級感を持たせます。



住居スペース

ブラウンアイボリーを基調としたこの空間は事務所スペースの雰囲気とは異なる温かみのある雰囲気を持たせ、空間を仕分けました。

観葉植物を育てたり、読書をしたりゆったりとした時間をお楽しみいただけます。

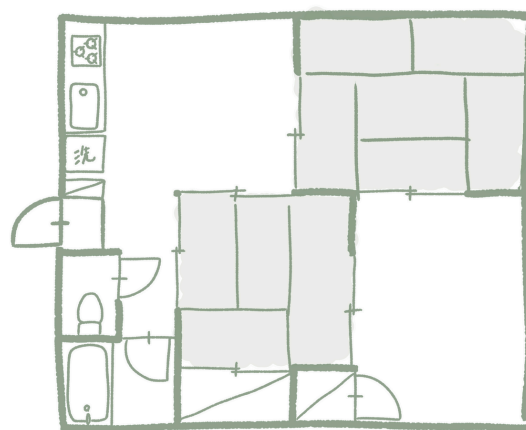


コンセプト名の由来

【SHiFt】のiとtが小さいのは、it(205号室)が気軽shift(変わる事)が出来る部屋であるを表し、i(住む人)がこの部屋に身を置くことでいい方向にshift(切り替え)して欲しいという願いを込めて【SHiFt】というコンセプトにしました。

初期間取りの問題点

昔の住宅は家族団欒を主としており、洗濯機置場が外にあったり、脱衣室やトイレも仕切られていないため現代の私たちの生活には少し気恥しいものがあります。特に二人で暮らす際や他の人を自宅へ招き入れる際にはその傾向が強くなります。そのような気恥しさや不便さを解消し、住みやすい家づくりを目指しました。



【初期間取り】

このプランに至った経緯

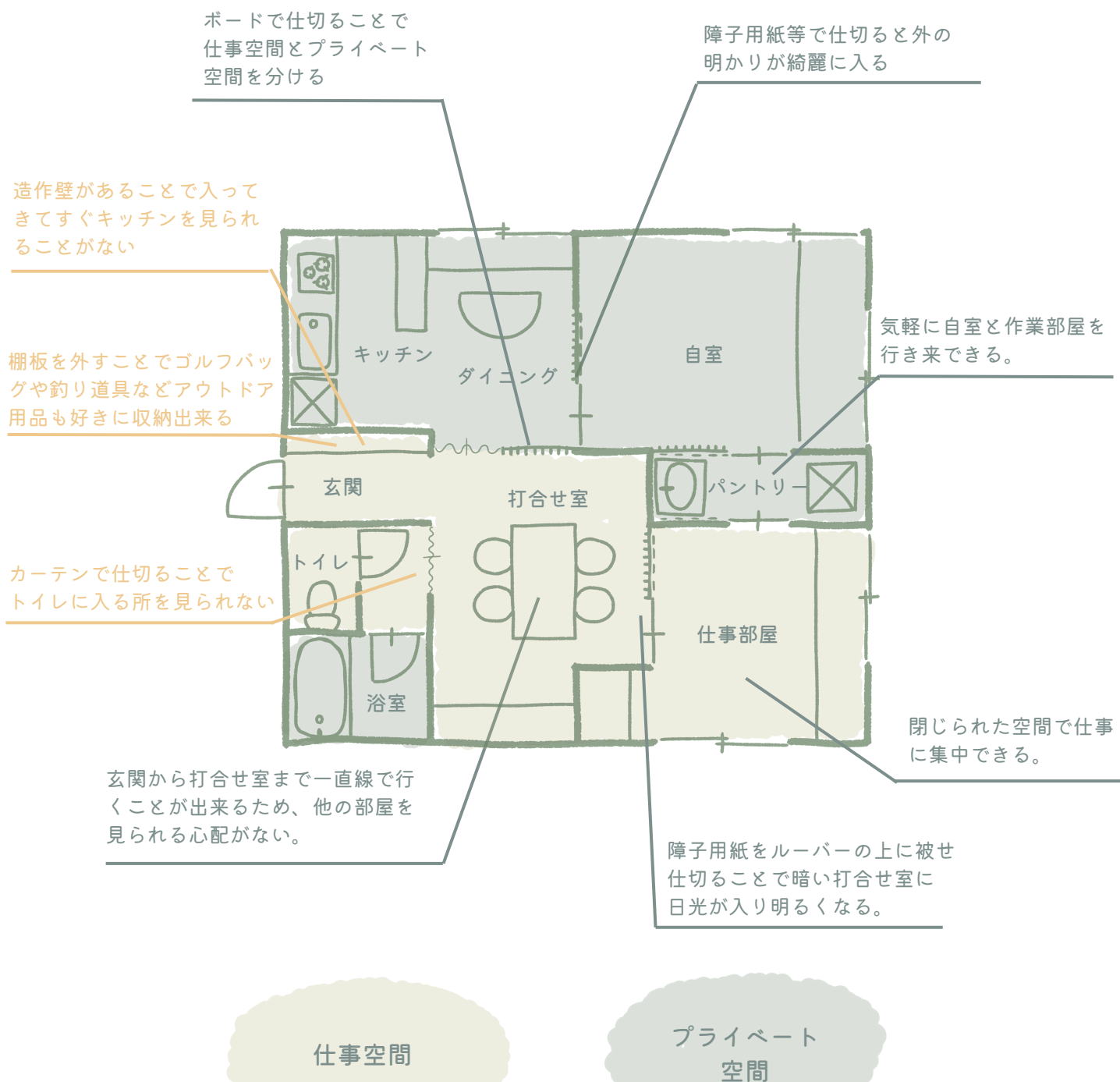
プランは元々SOHOプランをメインで考えており、事務所部屋と自室を分離する事に特化したような作りをしていました。しかし、前回の先輩方の部屋に技能実習生の入居があり、今年度もその可能性を考慮して二人暮らし留学生を視野に入れ、SOHOでも二人暮らしでも使用出来るようなプラン作成へと至りました。

205号室の価値

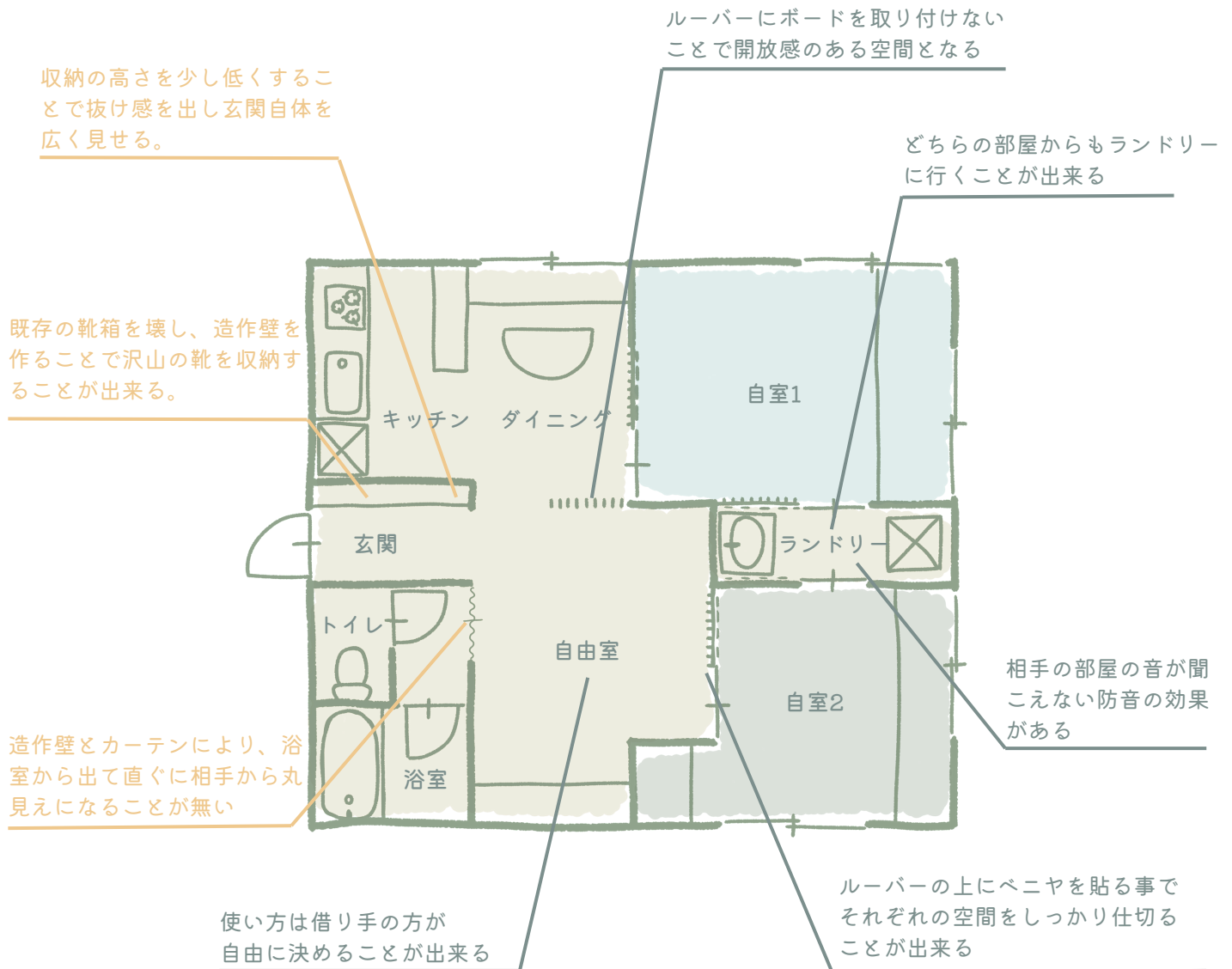
ふじの荘は、築古で借り手が付きにくい非常に難しい物件です。しかし、ひとつではなくふたつの使い方を想定し、それらを学生が作ることで、冊子等で205号室の使い方や部屋作りに込めた想いを借り手の方に伝えることが出来ます。これらは他の設計会社で行うには中々難しいと考えられます。学生DIYリノベーションだから叶えることができる価値であると考えます。

【SHiFt】では2通りの使い方でお部屋を活用いただけます。

SOHOプランとして使用する場合



2人暮らしプランとして使用する場合



共有スペース

自室1

自室2

※黄色の文字は両プラン共通事項



長年人が住んでいなかったためか、埃っぽく、土壁は所々崩れ、酷いところで縦13cm横25cm深さ約2cmほどの穴が壁に空いていました。
また、キッチンは油汚れが固まり、風化して固まっている箇所やまだベタベタが残っている箇所も見られました。
また、この部屋は前住人の方の使用状態があまりよくなかったのか壁と柱に落書きが見られました。
他にも、お風呂のカビ、釘や画鋲の刺し残り、襖の扉に穴が空いている箇所も見られました。

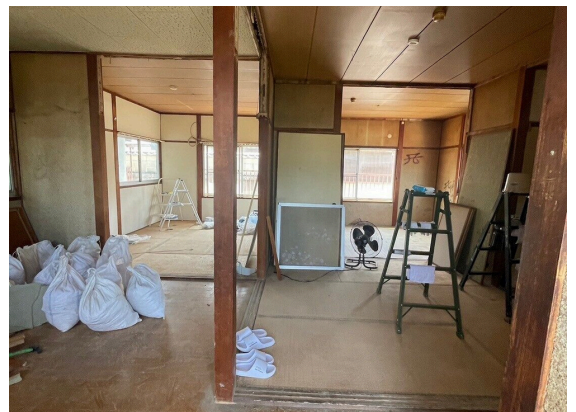




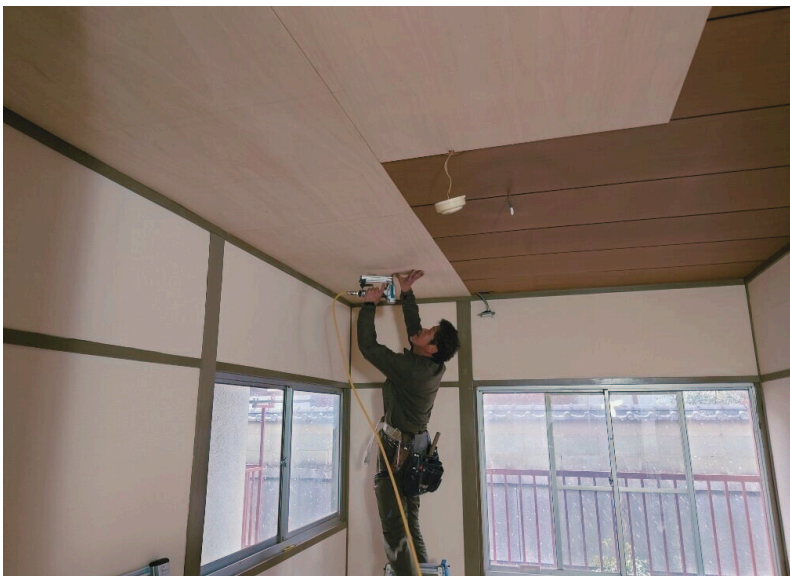
07. 施行の様子



最初は全体的な掃除から行い、解体、施行と進んでいきました。
解体の作業はスムーズに進みましたが、施行が思った通りに進まず毎日のようにふじの荘で作業を行いました。
学生では取り扱えない電気、水周り、床のレベル合わせ等を業者の方に作業をお願いしました。
沢山の後輩や友人のお手伝いのおかげでここまで進めることが出来ました。



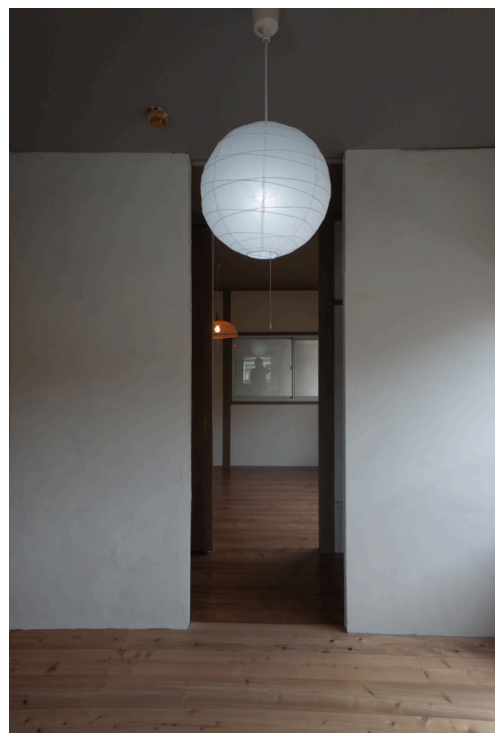














最後までこの冊子を読んでいただきありがとうございます！

この『ふじの荘リノベーションプロジェクト』は、昨年の先輩方に引き続き、3都屋目になります。先輩方の2都屋にも負けなくらい素敵な都屋になったと自負しております！計画は4月からでしたが、実際に施工したのは7月～2月で、猛暑も真冬日も耐えながら、実際に現場で働く方々はずっとしっかりと日々作業を行っていました。そんな楽しく、時には前田くんと言っ争いながら2人で本気で向き合ってきた205号室が、これからどんな方に借りられてどのように使ってもらえるのか...今からものすごく！！楽しみです！！

この冊子を取って下さった方がもしかしら今からこの205号室を借りようとして下さる方がおもしろいし、見学に来て下さった方は分かりません。ですが、私たちの『ふじの想』が詰まった205号室を楽しんで見て下さると嬉しいです！そして、おおよそは『舞松原不動産』に連絡をしてこの205号室を借りて下さると嬉しいな～と思います♡

宮崎 桃

最後まで読んでいただきありがとうございます
今回のふじのそう205号室は、早い段階から計画が進んでおり2024年度中には終わる予定でした。しかし、作業する中で「ここはもっとこうしたい」「やっぱりこれにしよう」という2人の意見や予算との関係もあり、その都度変更して今のこの部屋があります
ご迷惑をおかけしましたか、多くの関係者の方々並びに住民の方のご協力
で完成まで辿り着くことができました。ありがとうございます

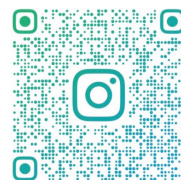
この部屋は、産学連携DIYメントという目的のもとにできた部屋です。
建物や部屋、1つ1つには誰かの記憶や思い出が詰まっています
今回の活動が、今後の空き家再生の1つの在り方として、少しでも地域に
貢献し記憶に残っていく活動になればと思っています
関係者の皆様のご多幸とご健勝をお祈り申し上げます。またふじのそうがこれから
も長く在り続けてくれることを願っております。ありがとうございました。

前田 宗一郎

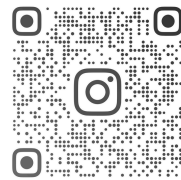


KU | 九州産業大学

住居・インテリア学科 再生デザインスタジオ



@FUJINOSOU



REBOOT_ARCHITECTURE_LAB