

新長田駅(JR/地下鉄)から南へ徒歩約10分  
駒ヶ林駅(地下鉄海岸線)から北へ徒歩すぐ

### お問い合わせ先

(一財)神戸すまいまちづくり公社

〒653-8768

神戸市長田区二葉町5-1-32

新長田合同庁舎8階

営業時間 平日8:45~17:30

定休日 土・日・祝

TEL **078-647-9801** (平日 8:45~17:30)

MAIL [chintai@kobe-sumai-machi.or.jp](mailto:chintai@kobe-sumai-machi.or.jp)

WEB <https://chintai.kobe-sumai-machi.or.jp>

2021.4

# ありノベ賃貸

ARINODAI-DANCHI D.I.Y. RENOVATION CHINTAI

# GUIDEBOOK

じぶんのくらしをつくる

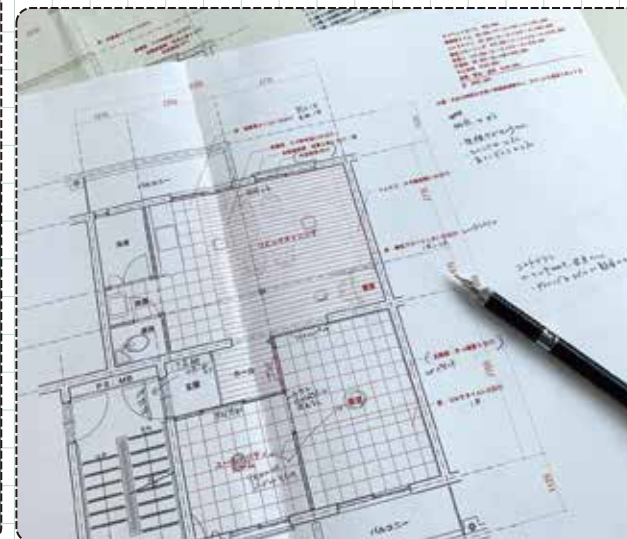
DIYリノベを  
サポート!  
有野台の賃貸で  
自分の暮らしを  
つくってみませんか?



# 賃貸なのに リノベーションOK 神戸市北区で叶える 自分の暮らし

神戸市北区にある有野台団地。  
豊かな自然に囲まれ、三宮へのアクセスも良いこの場所で、  
DIYやリノベーションを楽しめる特別な賃貸が始まります。  
「自然素材が好き」「レトロなものに囲まれて暮らしたい」  
そんなあなたにぴったりの仕組み「ありノベ賃貸」で、  
自分のお気に入りの暮らしをつくりませんか。

©2020 Kyoko Kataoka



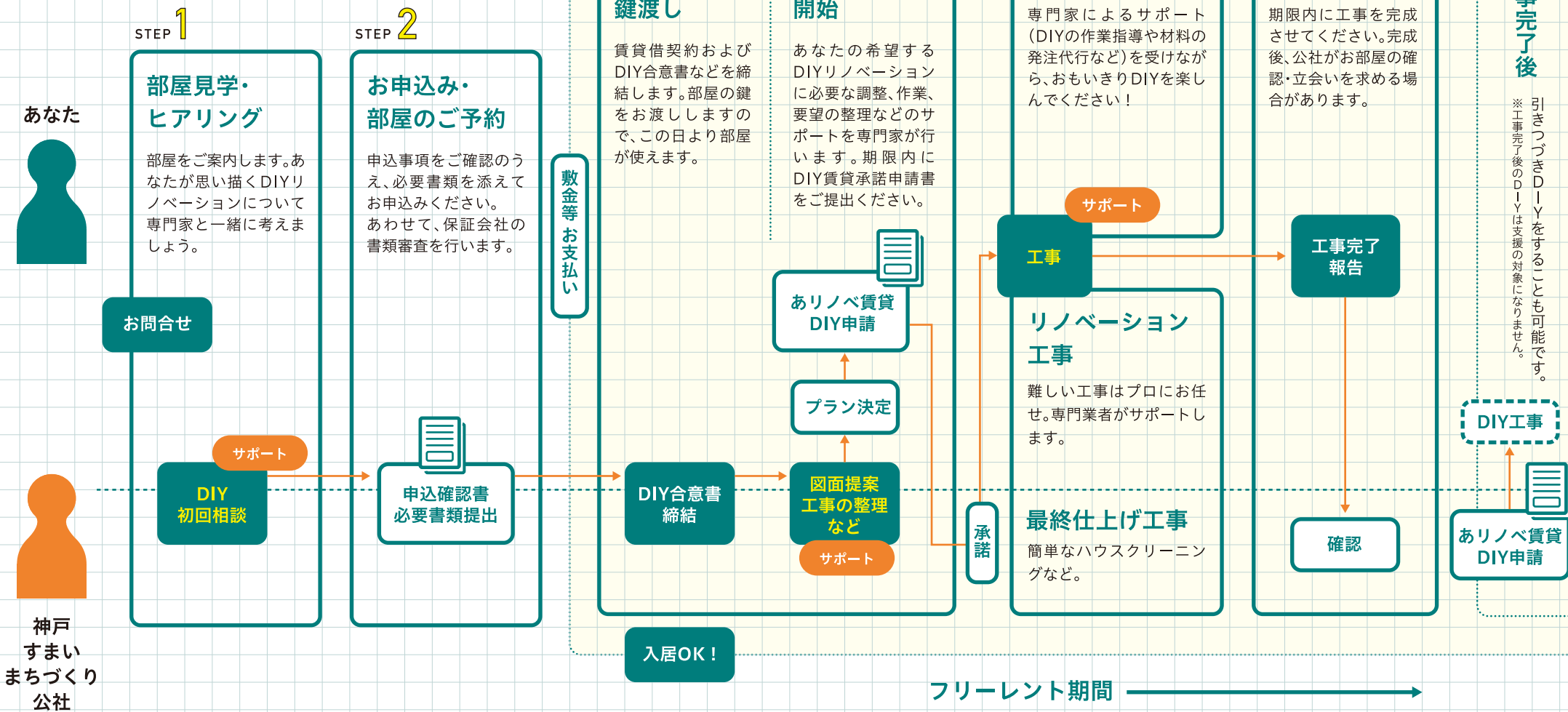
# ありノベ賃貸の流れ

ありノベ賃貸へご入居をお考えの方は、まず窓口までご相談ください。

(一財)神戸すまいまちづくり公社

TEL 078-647-9801 (平日 8:45~17:30)

MAIL chintai@kobe-sumai-machi.or.jp



あなた



神戸  
すまい  
まちづくり  
公社

お問合せ

サポート

部屋見学・ヒアリング

お申込み・部屋のご予約

申込確認書  
必要書類提出

敷金等  
お支払い

賃貸借契約・  
鍵渡し

賃貸借契約およびDIY合意書などを締結します。部屋の鍵をお渡ししますので、この日より部屋が使えます。

DIY合意書  
締結

入居OK!

設計サポート  
開始

あなたの希望するDIYリノベーションに必要な調整、作業、要望の整理などのサポートを専門家がを行います。期限内にDIY賃貸承諾申請書をご提出ください。

ありノベ賃貸  
DIY申請

プラン決定

図面提案  
工事の整理  
など

サポート

DIY作業

専門家によるサポート(DIYの作業指導や材料の発注代行など)を受けながら、おもしろDIYを楽しんでください!

サポート

工事

リノベーション  
工事

難しい工事はプロにお任せ。専門業者がサポートします。

最終仕上げ工事

簡単なハウスクリーニングなど。

承諾

工事完成

期限内に工事を完成させてください。完成後、公社がお部屋の確認・立会いを求める場合があります。

工事完了  
報告

確認

工事完了後

引きつづきDIYをすることも可能です。  
※工事完了後のDIYは支援の対象になりません。

DIY工事

ありノベ賃貸  
DIY申請



# ありノベ賃貸の仕組み

ありノベ賃貸は、DIYリノベーションを支援する新しい賃貸プランです。一定額までのDIY費用の支援と専門家による設計サポートがセットになっており、原状回復義務がありません。DIY初心者から中級者まで、自分好みの住空間を手づくりできます。物件によって、2つのプラン「ちょっぴりノベ」「しっかりノベ」に分かれており、それぞれ支援の規模が異なります。

**PLAN M** **ちょっぴりノベ** ▶ P7-8

設計サポート  
+  
業者工事・DIYサポート  
+  
ペイント、左官なども可能

契約後1ヶ月のフリーレント


**PLAN L** **しっかりノベ** ▶ P9-10

設計サポート  
+  
業者工事・DIYサポート  
+  
軽度の間取り変更なども可能

契約後2ヶ月のフリーレント

**業者工事** とは

設備不良の改修や、簡単な清掃、公社で定めている入居促進工事(物件による)を行います。



**設計サポート** とは

建築家が設計をサポートします。ご希望のDIYリノベーションの確認、支援の範囲内で行うことができる内容の整理、業者工事とご自身による工事の仕分け、業者との工事内容の確認を行います。

**DIYサポート** とは

DIYの作業指導、材料などの発注を行います。公社からはプランによって定められた費用内で、フリーレント期間を期限として資材などを提供します。  
※現金での支給は行いません。

## サポーターの紹介



DIYのサポート担当！  
**小畦雅史さん**  
小畦雅史建築設計事務所代表。一級建築士。DIYの手法を組み入れ、施主に寄り添うスタイルでお仕事をしています。



業者工事サポート担当！  
**株式会社ヒョウ工務店**  
「ちゃんと・まじめに・きっちりと！！」をモットーに、お客様と信頼を築いていく企業を目指しています。

## DIY賃貸 Q & A

- Q.** DIY未経験で不器用ですが、大丈夫でしょうか？  
**A.** 未経験の方でも、DIYを楽しんでいただけるようにプロがサポートします。
- Q.** 支援期間終了後も引きつづきDIYをしてもよいでしょうか？  
**A.** はい。ありノベ賃貸DIY申請をいただいたら、支援期間終了後も可能です。
- Q.** 騒音等で周辺住戸からクレームがあった場合、公社で対応してもらえますか？  
**A.** 公社はクレーム対応を行いません。工事前には、周辺住戸にお住いの方へお知らせしてください。また、騒音・振動には十分にご配慮ください。
- Q.** DIYで作った棚や家具などは退去時に処分しないといけないのでしょうか？  
**A.** 退去時に家具などを残す場合は、ありノベ賃貸DIY申請時に「残置する」と申請してください。残置申請していない、または「処分する」と申請した家具などは、ご自身で処分してください。申請がないままの残置物がある場合、撤去費用を請求いたします。
- Q.** 間仕切りの変更を伴うDIYをしてもよいでしょうか？  
**A.** 公社支援内ではなく、自己負担になる場合がありますが、チャレンジ可能です。
- Q.** コンセントの増設など、電気設備に変更を加えてもよいでしょうか？  
**A.** 可能です。変更の際は、必ず事前にありノベ賃貸DIY申請をしてください。専門業者に工事を依頼する必要があります。
- Q.** 公社の支援を利用せず、自分でDIYをするための費用を現金支給してもらえますか？  
**A.** 現金支給による支援は行っていません。

### 公社有野台住宅の紹介



### 六甲の自然に恵まれた静かな環境

規模：8棟288戸 間取り：3DK  
家賃：32,800～39,800円

近隣に有野公園や市立ありの台小学校があり、また自治会主催の夏祭りやクリスマス会などのイベントも開催されるコミュニティが充実した住宅です。



©2020 Kyoko Kataoka

実例



壁塗り

部屋の一面だけに黒板塗装。小さなお子さんが自由に落書きできるので、ほかの壁に落書きしなくなるのもうれしい

目安 材料費5万円 日数1日 必要人数2人程度



トイレペイント

トイレをお気に入りの色でペイントすれば、ゆっくりリラックスできる空間に。手軽にはじめられるDIY

目安  
材料費 2万円  
日数 1日  
必要人数 1人



タイル

ガスコンロの周りや水回りの壁はタイル張りがおすすめ。かわいらしく仕上げ、お掃除も楽々

目安 材料費3万円 日数1日 必要人数1人



ふすま

室内の雰囲気を大きく変えるふすま塗装。紙をはがしてポリカーボネートを張ってリメイクすれば、光を通す透明な建具に

目安 材料費1万円 日数1日 必要人数1人



コルクタイル

既存の床に接着剤で貼れるコルクタイル。カッターで形を切ることもできるので、1部屋リノベにおすすめ

目安 材料費4万円 日数1日 必要人数1人



左官

部屋の一面だけを左官塗り。結露に悩む北側の部屋の壁などに塗ると、結露防止の効果もあり

目安 材料費2万円 日数2日 必要人数2人程度

PLAN

M

ちょっぴりノベ

1ヶ月

フリーレント付

ちょっとしたアイデアで暮らしをより楽しく

お気に入りの空間で過ごしたいけれど、住まい全体をDIYするのは不安。まずはちょっとだけ、賃貸で挑戦してみたい方におすすめな「ちょっぴりノベ」プラン。1ヶ月のフリーレント期間で実現できる部分的なDIYリノベの計画と実践をサポートします。

＼「ちょっぴりノベ」でできること／

ちょっぴりペイント	☆☆☆	トイレの壁や、部屋の壁(一面)のペンキ塗り
タイル張り	☆☆☆	キッチンの壁やテーブルの一角にタイルを
コルクタイル張り	☆☆☆	カッター&接着剤で部屋の雰囲気ががらり!
ちょっぴり左官塗り	☆☆☆	珪藻土や漆喰(しっくい)を部屋の壁一面に



実例



フローリング

難しそうに見えるフローリング張り。不器用でも力がなくても大丈夫。コツをつかめば、ばっちり

目安 材料費 12万円 日数 2日 必要人数 3人



スノコ

部屋の一面に、飾り棚を兼ねたスノコを制作。公社と学生が力をあわせて制作した事例です

目安 材料費 10万円 日数 4日 必要人数 2人



天井こわし

サポート制度を活用して、天井を解体、空間を広く。解体後のごみ処分や照明工事はプロに頼む必要があります。(15畳分程度)

目安 材料費 0円 日数 2日 必要人数 5人程度



壁ボード張り

ちょっとした仕切り壁なら自分で張れます。骨組みを大工に依頼すれば、1㎡あたり1時間くらいでできます

目安 材料費 2万円 日数 2日 必要人数 2人程度



ペイント

住まい全体をペイントリノベ。古びたビニールクロスの上から新しい色を塗ると、見違える住まいに

目安 材料費 7万円 日数 2日 必要人数 5人程度



家具づくり

本棚2台、机1台、キッチンカウンター1台。手づくりの家具でお気に入りの空間に仕上がりました

目安 材料費 10万円 日数 2日 必要人数 5人程度

PLAN



しっかりノベ

2ヶ月

フリーレント付

間取りも仕上げも自分でしっかり変える

自分好みの空間を叶えたい方には、住戸全体のDIYリノベーションにチャレンジできる「しっかりノベ」プラン。なんと簡単な間取り変更も可能。安心して入居できるようDIYの計画と実践をサポートします。持ち家購入までの準備期間にもぴったり。

＼「しっかりノベ」でできること／

しっかりペイント	★★★★☆	天井も壁もペイントして、住まいの印象を大変更！
フローリング張り	★★★★☆	憧れの無垢フローリングを自分の手で実現
間取り変更	★★★★★	天井を高くしたり、壁を壊してワンルームにしたり
家具づくり	★★★★☆	大きなキャビネットやキッチンカウンターも

# どこまでできるの？

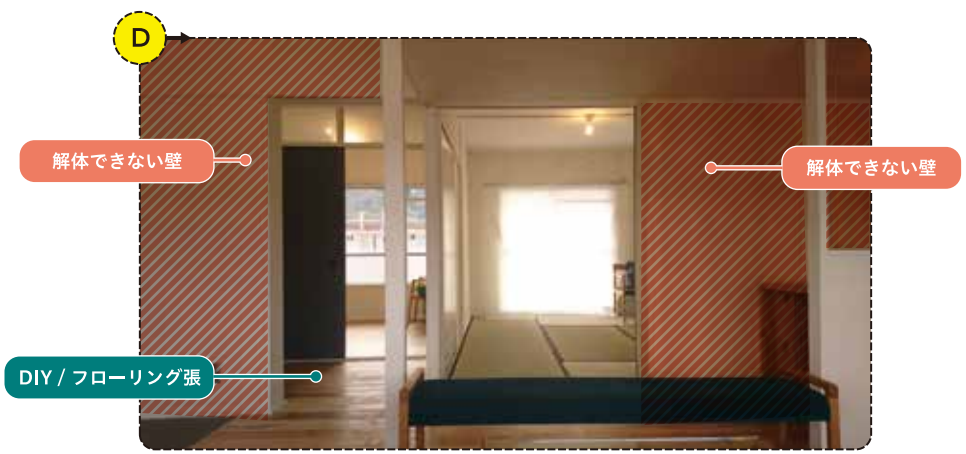
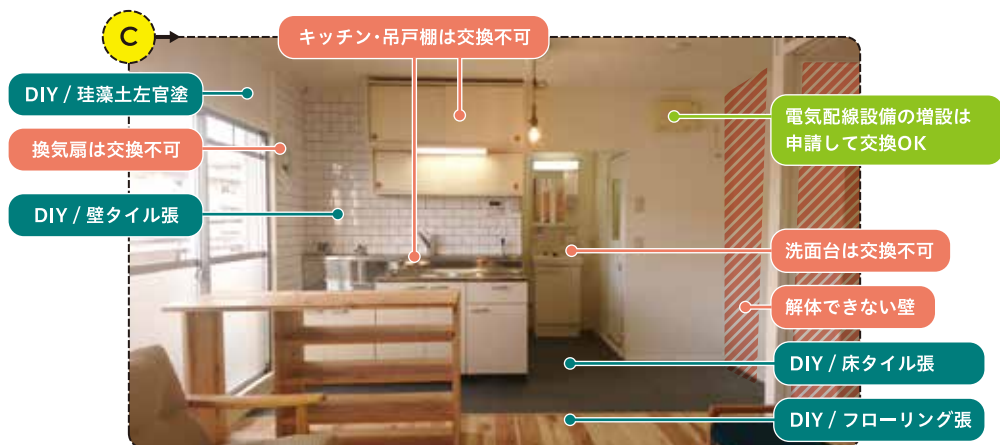
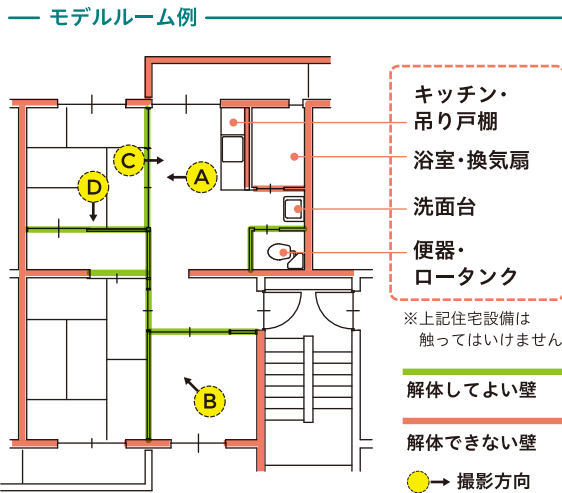
「ありノベ賃貸ってどんな住まいになるの？」「DIYでどこまでできるの？」を実際に確認できるように、会社の職員と神戸大学の学生たちが力を合わせてDIYでモデルルームをつくりました。ここでは、モデルルームを例に、できることとできないことについて説明します。


## DIYにあたってのルール

- 騒音や振動には注意してください
- ご近所の皆様にどんなことをするかお知らせしておいてください
- DIYは9時から17時まで
- 廊下や階段は汚したら掃除ごみは神戸市のルールを守って

- やっていいこと**
- 壁、天井、床の仕上げ変更
  - 構造壁以外の間仕切りの変更
  - 電気配線設備の改修  
(事前に会社に申請し、専門業者に依頼すること)

- ✕ やってはいけないこと**
- 住宅設備の取り換え、位置替え
  - 構造壁、天井の解体
  - 共用部(窓や窓ガラスなど)の変更
  - 水道や排水の配管の変更
- 詳細をご相談ください





## 自分だけのお気に入りを手づくりできるDIY 専門家のサポートがあるから 初心者でも大丈夫

お気に入りの色や素材をあしらった空間で過ごしたい。  
賃貸でも個性的な住まいで暮らしたい。  
でも、あらかじめ用意されたもので、  
なかなか満足できるものに出会えない……。  
それなら、自分でつくってしましましょう。  
プロの建築家がプランニングから実践までサポートするから、  
初めてでも大丈夫！







# ペイントで色を変えると部屋の印象がガラッと！

## DIYリノベ入門 ペイント編

ペイントはDIY初心者でも気軽に取り組める作業です。準備も難しくないので、模様替えのような軽い気持ちで、壁や天井の塗り替えにチャレンジしてください。部屋の印象を大きく左右するのが、壁や天井の色。大きく部屋の印象を変えるのに、もっともトライしやすいのがペイントかもしれません。

Before



築30年以上の住まいにみられる木目柄プリントのベニヤ板や厚手のビニールクロス。はがすのは大変ですが、そのままペイントOK

After



白を基調に、アクセントとしてブルーがかかったグレーの黒板塗装とモスグリーンをあしらひ、部屋の印象が大きく変わりました

**必要なもの** ホームセンターで入手できるものを紹介します



**マスキングテープ**

24mmがおすすめ



**マスカー**

ビロビロ伸ばせるビニールがついたマスキングテープ



**ローラー**

アタッチメントで先端のスポンジ部だけ交換OK



**ローラーバケツ**

本体と使い捨てられるカートリッジバケツ



**刷毛(ハケ)**

中くらいの50mmがおすすめ

**目安コスト** 塗料は塗りやすい「水性」「合成樹脂エマルジョンペイント」「つや消し」を。2人で6畳間の壁のペイントを想定

**道具**

ローラー×2 1,000円  
ローラーバケツ×2 1,000円  
ハケ×2 500円

+

**養生材**

24mmマスキングテープ×5  
+マスカー×2 1,500円

+

**材料**

水性合成樹脂エマルジョン塗料  
つや消し18kg缶×1 12,000円

**目安時間** 2人で6畳間の壁のペイントを想定します



**養生**

30分程度

塗装面を掃除し塗りたくないところを隠します(マスカー、マスキングテープ使用)



**ハケ  
刷毛塗り**

30分程度

色塗りの縁取りのように端を刷毛で隙間なく塗ります



**ローラー塗り**

2時間程度

1回目は多少ムラが残ってもよいので全体をまんべんなく塗りましょう。(乾燥時間2時間)



**2回目塗り**

2時間程度

1回目の塗り残しをなくすように塗りましょう。(乾燥時間2時間)

**やってみた!の声** モデルルームでDIYリノベを体験した神戸大学生の体験談！

最初は色のムラがないように塗るのが難しいと感じました。だんだん慣れてくると、きれいに塗れるようになってきました。広い面積の壁をローラーで塗るのは、とても気持ちよく楽しかったです。髪や服にペンキが付いてしまったので、次はもっとうまく塗れるようになりたいと思いました。

**DIY豆情報!** 塗料には水性と油性があります。DIYでは水で薄められる水性が扱いやすいです

**DIY豆情報!** 黒板塗装と同じようにホワイトボードマーカーで描けるホワイトボード塗料も



# 自然素材の住まいを 床張りDIYに挑戦！

## DIYリノベ入門 床張り編

「無垢フローリングのおうちに住みたいけど、高価だし無理かな……」と考えている方は多いのではないのでしょうか。実は、柔らかいスギやヒノキなどの針葉樹であればDIYで張ることができます。慣れと道具が必要なのでサポートは必要かもしれませんが、床が変われば空間の質が変わります。

Before



元の床の下地が木質系のベニヤ下地などであれば、そのまま上から張ることができます

After



スギやヒノキなどの柔らかい樹種は白っぽいものが多く、部屋が明るく広く感じられます

**DIY豆情報！** 釘打ち無しで「置くだけ」のタイル状無垢フローリング製品もあります

**必要なもの** ホームセンターで入手できるものを紹介します



**ネイルガン(レンタル)**

釘打ちの機械。トンカチとフロア釘で代用可



**床用ボンド**

伸縮する木材でも粘着力を発揮する柔らかいボンド



**トンカチ**

角材：フローリングのかみ合わせ部分を叩くために



**のこぎり**

卓上丸ノコ(レンタル)なら安全で早い。手ノコで代用可



**サシガネ  
巻き尺・鉛筆**

木材の長さを測って印をつけるために



**ノミ**

建具枠を切り欠いたり、フローリングの幅を調整したり



**ペイント道具一式**

フロアオイルの塗装に

**紙やすり**

切断面を滑らかにするために

**目安コスト** 2人で6畳間の床張りを想定します

**道具**

ネイルガン・卓上丸ノコレンタル 5,000円  
カナヅチ 1,200円  
床ボンド×2 2,000円

+

**材料**

スギ×10㎡ 15,000円  
フロアオイル塗料0.75L×1缶 7,500円  
フロア釘×2 800円  
スペーサー 500円

**目安時間** 2人で6畳間の床張りを想定します



掃除

10分

ゴミがフローリングの間に挟まるとうまく設置ができないので徹底的に！

フローリング張り

4時間程度

長さを測る→切る→ボンドを塗る→並べて叩き込む→釘を打つを順番に繰り返します

フロアオイル塗装

30分

コテばけでまんべんなく薄く伸ばしましょう。(乾燥時間は2時間程度)

2回目塗り

30分程度

1回目の塗り残しをなくすように塗りましょう。(乾燥時間は2時間程度)

**やってみた!の声** モデルルームでDIYリノベを体験した神戸大学生の体験談！

作業が進むにつれ、床が板で埋まっていく様子がおもしろかったです。寸法の調整や板の反りに対応するのが難しいと感じましたが、完成したときに部屋の雰囲気さがらりと変わったので、とてもやりがいがありました。また、早く仕上げる必要がなくても、1人よりも何人かで取り組んだ方が楽しいと思います。

**DIY豆情報！** スギフローリングは柔らかいので傷はつきやすいですが触ると暖かく感じます



# 壁のコテあとが 柔らかい雰囲気的空間に

## DIYリノベ入門 左官編

さまざまなDIYのなかでも好きな人が多いのが、コテで塗る左官作業。実際にやってみると、「もっと塗るところはないかな」と探してしまうほど楽しいのです。室内の湿度にも良い効果があって、空気が澄んでいるように感じられます。そして、手づくり感のあるコテあとは毎日眺めても飽きません。

Before



石膏ボードにも直接施工可能ですが、水分の吸い込みで塗りにくいのでシーラーを

After



結露が激しい北側の寝室などに、漆喰や珪藻土を施工すると調湿効果があります

**必要なもの** ホームセンターで入手できるものを紹介します



**ペイント道具一式**  
養生材料含め、アク止めシーラーの塗装に使用



**コテ**  
塗りの塗り付けに。ステンレス製が扱いやすい



**コテ板**  
プラスチック製の小さめがおすすめ



**バケツ・スコップ**  
塗りをあけて、コテ板へ取りやすくするために

**目安コスト** ホームセンターやインターネットで購入可能な練済み漆喰を使用。2人で6畳間の壁1面のみの左官塗りを想定します

道具	養生材	材料
ローラー×2 1,000円	24mmマスキングテープ×5	練済み漆喰 16kg×1 10,000円
ローラー/バケツ×2 1,000円	+ マスカー×2 1,500円	アク止めシーラー1kg×1 4,000円
ハケ×2 500円		
ステンレス仕上げコテ×2 4,000円		
コテ板×2 3,000円		

**目安時間** 2人で6畳間の壁、1面のみの左官塗りを想定します



養生

15分

左官面を掃除し塗らない部分を隠します(マスカー、マスキングテープ使用)



シーラー塗り

30分×2

2度塗り。それぞれ約2時間、乾燥させ、触って指につかなければOK



左官塗り

2時間

1mm~1.5mm程度の塗厚で1度塗り。養生は漆喰が乾く前にはがしましょう。(乾燥時間 丸1日)



きれいに塗るコツ

コテを大きく動かし、一度塗ったところは極力何度も触らないように気を付けてください。平らになっていない部分が目になります

**やってみた!の声** モデルルームでDIYリノベを体験した神戸大学生の体験談!

珪藻土を塗りました。コテの使い方に慣れるのに時間がかかりましたが、塗る作業が楽しかったです。程よい厚さで均一に塗ることが難しかったのですが、厚さのムラが味になると聞いて、少し安心しました。最終的にナチュラルな印象の壁になり、均一でない部分も素敵に仕上がっていました。

**DIY豆情報!** DIYは友人をたくさん呼んでやると、楽しく最後までやりきることができます

**DIY豆情報!** 自分でつくる漆喰は練る作業が重労働ですが、材料費は1/5以下に

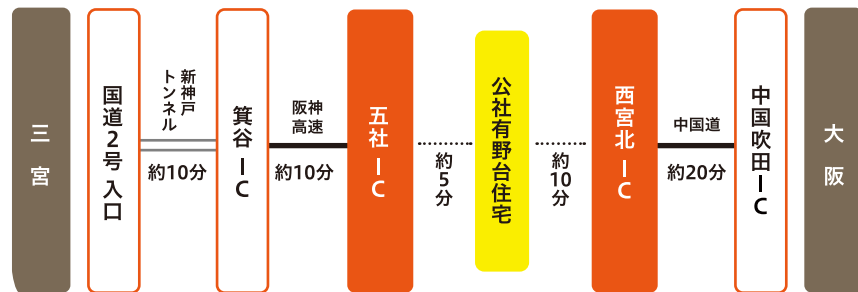
# 六甲の緑 大きな青空 便利な駅まわり 有野台の暮らし

山の神戸の色あいが濃い有野台は、  
住環境重視の方に  
おすすめのロケーションです。  
周辺の商業施設や  
生活施設の充実ぶりは抜群！

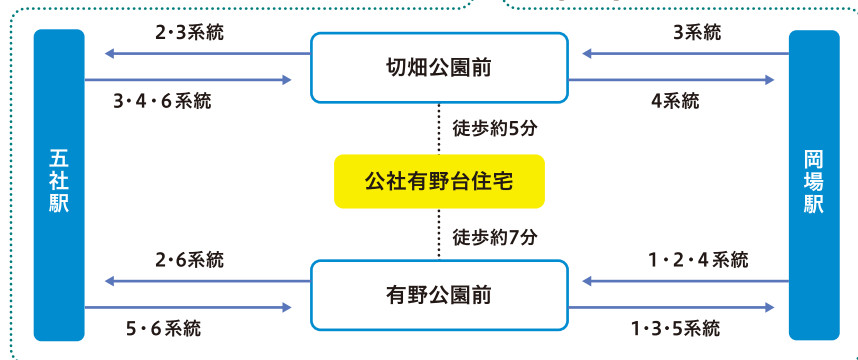
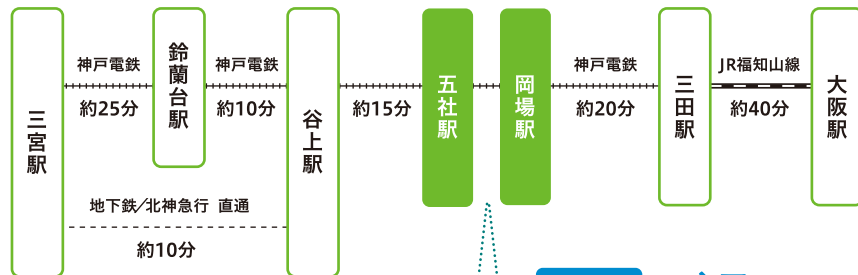


## 交通情報

六甲の山あいながら、都市部へのアクセスが良好な有野台。  
高速道路を利用しやすく、車があれば、大阪市内も近くなります。



## 公共交通機関



# 有野台暮らしマップ

## おかいもの

- 1 コープこうべ コープ有野**  
公社有野台住宅から一番近いスーパーマーケット
- 2 有野台商店街**  
ホッとできる商店街です
- 3 神鉄食彩館 岡場店**  
駅ナカにあるので通勤帰りに買い物OK!
- 4 エコール・リラ**  
スーパーマーケットも飲食店も充実!
- 5 ステップガーデン藤原台**  
日用品のお買い物から習い事まで
- 6 NISHIYAMA 神戸有野店**  
日用品から「こだわりの逸品」までそろそろ近くのスーパーマーケット
- 7 イオンモール神戸北**  
なんでも揃うからとにかく便利!
- 8 神戸三田プレミアム・アウトレット**  
セールも一番乗り? 気軽にショッピング!

## 病院

- 1 済生会兵庫県病院**  
救急外来あります
- 2 神戸アドベンチスト病院**  
日曜日も診療あります
- 3 甲北病院**  
岡場駅すぐ近く! 土曜日も診療あります
- 4 真星病院**  
救急は365日24時間体制

## あそびば

- 1 藤原山公園**  
芝生広場や大型遊具がある緑豊かな公園
- 2 岡場公園**  
見晴らし良好! ウォーキングにぴったり
- 3 栗ノ木谷公園**  
広場や遊具あり。お散歩にぴったり!
- 4 有馬富士公園**  
巨大遊具あり。1日遊べます! とにかく広い!
- 5 北神戸田園スポーツ公園**  
イベントがたくさん! 球場がある総合運動公園
- 6 道の駅神戸フルーツ・フラワーパーク**  
遊園地で遊んで果物狩り、BBQもできるテーマパーク。新鮮な食材もGET!
- 7 しあわせの村**  
テニスやプールキャンプもできる! 温泉あり

## 施設

- 1 北神区役所**  
各種届出が近くでできる!
- 2 北神図書館**  
本と過ごせる落ち着いた空間  
こべっこあそびひろば  
雨の日でも元気いっぱい遊べる!
- 3 有野郵便局**  
土日も郵便窓口営業

## 学校

- 1 神戸市立有野幼稚園**
- 2 神戸市立ありの台小学校**
- 3 神戸市立有野児童館**
- 4 神戸市立有馬中学校**



お出かけに  
ぴったりエリア!

二郎駅周辺は  
いちごが有名!

車で走ると  
気持ち良い並木道!

有馬街道沿いは  
飲食店もいっぱい!

岡場駅周辺は  
とっても便利!

ゴルフ場も  
たくさんある!

有馬温泉も  
すぐ行けちゃう!

神戸電鉄からの  
眺めが綺麗!

↑  
三田方面

↓  
三宮方面

湯治聚落

鹿の子温泉

ぼかぼか温泉

神戸グランドヒル  
ゴルフクラブ

神有カントリー倶楽部

西宮北IC

西宮山口南IC

五社IC

有馬温泉