

木造賃貸アパートの 改修アイデア集を提供

地域密着の不動産会社と連携し、
町の資源活用を目指す

NPO法人モクチン
企画
代表理事

連勇太郎 氏

ミッションは『木賃アパートに新しい使い方・新しい風を』

『モクチン企画』は、私が大学4年生の2009年に学生プロジェクトとして始めた団体です。最初は『木造賃貸アパート再生ワークショップ』という名称でしたが、4年前に法人化し現在の名称になりました。

私たちは“モクチン”という名前の通り、木造賃貸アパート（以下木賃アパート）の改修に取り組んでいます。木賃アパートは戦後建築された建物なので、築40～50年経過すると老朽化が進み、競争力を持てず空き家化・空室化が進行しています。特に築20～30年の通称“ホテル型ワンルーム”と呼ばれる物件は、特徴がないため一度劣化してしまうと復活させるのが難しいということもあります。

全国の空き家率が13.5%に上り、床や空間が大量に余っています。賃貸物件に関していえば、

競争力をもっと付けていかないと、新築物件に負けてしまいます。昔のように「部屋があり、空間があれば入居者やテナントが付く」という時代ではなくなってきました。

私たちは、木賃アパートそのものの魅力に加え、それが“大量にある”ということについても魅力を感じています。当法人の事務所がある大田区蒲田は、町を歩けば古いアパートが結構見つかります。こういったアパートを1つひとつ丁寧に改修していくことも大事ですが、面的にアパートを捉え、群としての木賃アパートを、地域の全体的な価値向上のために活かさないかと考えています。

東京23区内だけでも民間木造賃貸アパートは18万戸以上あるといわれます。しかし現在のライフスタイルに合致していないことやプライバシーの問題、新築物件の人気などから、これだけの物件があるにもかかわらず機能不全を起こしている状況です。私たちのミッションは、こうした木賃アパートを“臭いものにフタ”状態にするので

プロフィール



連勇太郎 氏

NPO法人モクチン企画 代表理事

1987年神奈川県生まれ。2012年慶應義塾大学大学院修士課程修了、2015年同大学院政策・メディア研究科後期博士課程取得退学。現在慶應義塾大学SFC特任助教、横浜国立大学大学院客員助教など。2009年より「木賃アパート再生ワークショップ（現：モクチン企画）」の代表を務め、2012年特定非営利活動法人モクチン企画設立、代表理事就任。

はなく、積極的に町の社会資源として魅力的なものに転換していくということです。町にある木賃アパートを魅力的な空間にして、新しい使い方を提案し、“新しい風”を吹き込むことができれば、町そのものの魅力も上がっていきます。単純なアパートの空室改修ではなく、最終的には町の風景を少しずつ魅力的なものに変えていきたいと考えています。その思いから、『木賃が変わる、生活が変わる、まちを変える』というテーマで仕事をしています。

木賃アパート改修アイデア集 『モクチンレシピ』

古いアパートを持つ家主には、①新築に建て直すか、②家賃を下げるか、③放置する、という選択肢しかありません。①は1つの手段としては可能ですが、同時に借金をしなければいけません。利回り上のリスクがある上に、5年も経てば築古物件になります。②については一般的に採用されている方法です。しかし家賃を下げるという手法は、結局物件そのものの価値を下げていくことになります。入居者の質を下げ、オーナーの家賃収入を下げ、管理会社の管理手数料も減少します。不動産業界全体にとっては、持続的な方法ではないと思います。③は“臭いものにフタ”の考え方です。「もうどうしようもないから」と放置したままにしてしまうケースは多いと思われます。

そこで、私たちはもう少し違う切り口を提供し

たいと考えました。それが『モクチンレシピ』です。これは木賃アパートを魅力的に改修するためのデザインツールです。少しの予算と知恵を使い、「ちょっとしたアイデアで結構いろいろなことができるのではないか」との発想で開発しました。

具体的に調布エリアに建つ築45年経ったアパート（風呂・トイレユニットタイプ）で、1年以上空き室という状態の物件例（下参照）を紹介します。この物件には、収納にも窓際ベンチにもなる『まどボックス』や、壁掛け収納可能で部屋のアクセントにもなる『きっかけ長押』など、8つのレシピを使って改修しました。改修前は5万円で募集して入居者がつかなかったのですが、改修後に5万5,000円で募集したところ1週間程度で入居が決まりました。私たちとしては6万円で募集してほしかったのですが、不動産管理会社の担当者から「6万円だと別の新築物件が借りられるので絶対無理だ」と言われていました。結果としては家賃は5,000円アップとなり、さらに入居希望者はバイク愛好家で「どうしてもこの部屋に住みたい」ということで、近所に月額5,000円の駐輪場を別に借りました。オーナーとしては5万5,000円の家賃ですが、この入居者はこの物件に月6万円の価値付けをしたということになります。

この物件の改修費用は60万～70万円、家賃1年分程度の費用でした。このレベルの改修規模だとデザイナーや建築家は仕事を請けませんし、仮に受けたとしても高額になります。私たちの場合



BEFORE



AFTER

© kentahasegawa

は『モクチンレシピ』という、部分的に利用できかつ汎用的なアイデアツールを持っているので、これらを組み合わせることでデザイン面をカバーし、安く効果的に空間を魅力的なものにすることができます。

『モクチンレシピ』の作り方ですが、その場の思いつきで作っているわけではなく、地道なリサーチの積み重ねから生み出しています。例えば木賃アパートに30年以上住んでいる高齢の入居者を訪ね、多機能小机などのアイデアなどを教えてもらいながら、「住んでいて何が問題なのか」「どういうことを改善したら快適な生活が送れるのか」ということをヒアリングして、入居者のニーズを理解した上でデザインを考えています。単なるカッコよさや表層のデザインではありません。リサーチ活動を通じて木賃アパートのタイプや間取りのパターン分けなども行い、タイプ別のレシピを作っています。

現在レシピは60通りあります。webサイト (<http://mokuchin-recipe.jp>) では、レシピから改修アイデアを探したり、改修実績からレシピを探したりなど、利用者ニーズで検索できるようにしています。また、相性のいいレシピの組み合わせや類似レシピなども表示するようにしました。レシピなので、「使い方」は事例写真で表示し、「作り方」は料理レシピのように手順や留意点を記載するとともに、図面もダウンロードできるようになっています。不動産管理会社の担当者が改修図面をダウンロードし、そのままリフォーム会

社・工務店に渡して施工してもらうことも可能です。

「地域密着型の不動産業者こそが町を変えられる」

私たちは、このレシピを地元密着型の不動産業者にもっと使ってほしいと思います。『パートナーズ会員』（入会金1万円／年会費20万円）というプログラムを作り、パートナーになっていただいた不動産業者と連携し木賃アパートの改修を手掛けています。現在メンバー数は20社を超え、首都圏以外にも、仙台、福島、名古屋などからも参加していただいています。『モクチンレシピ』はあくまでもツールなので、不動産会社の担当者が使いこなせるようにすることがゴールです。初心者がいきなりギターを渡されても弾けないように、レシピの使い方については私たちがアシストをします。不動産会社の担当者が私たちと一緒にレシピを使って考えますので、経験を重ねるとその会社内にデザイナーが育っていくことになります。

さらにパートナーズ会員にリフォーム会社や工務店が加わり、私たちと3者の関係ができるとより強固な体制になります。空き室物件が出たときに、私たちのアイデアをもとに不動産業者がレシピを組み合わせれば、すぐにリフォーム会社が改修に取り掛かれるようになります。アイデアといっても、普通の原状回復工事依頼ではなく、そこ



001 まどボックス

モクチンレシピトップページ



002 きっかけ長押



に“ちょっとしたスパイスを加える”ようなイメージです。壁紙にしても、「こういう色ならもつと映える」とか、照明を替える場合でも「この電球を使うともっと格好よくなる」など、プラス1万円位の費用で、空間を劇的に変えられます。普段の原状回復の業務の中で、少しずつ部屋を魅力的にする工夫を続けていけば、コストもかけず家賃も下げずに入居者を付けることができます。『モクチンレシピ』というツールももちろん大事ですが、このパートナーズ会員と不動産会社との連携が、非常に重要です。

私たちは当初から「地元密着の不動産会社こそが町を変えられる。地域で長く活動する不動産会社こそが物件を魅力的にし、町の価値を上げる強みを持っている」と思っていました。「地域のことをよく理解している人がこのレシピを使うのが一番だ」と考え、パートナー会員を増やしていきたいと思います。

改修部分・費用にメリハリ

【事例1】 築40年の木造アパート（6畳2間）／使用レシピ：『メリハリ真壁大壁』^{しんかべおおかべ}『ざっくりフロア』『広がり建具』など／改修費用100万円程度

ここは長らく空き室だったアパートで老朽化がひどく、通常なら300万円程度の改修費用がかかるような物件でした。メインで使用したレシピは3種類。和室・洋間の壁にメリハリをつけるため、真壁部屋は現状のままで、大壁部屋で壁紙の

全面張り替えをしました。床は合板を貼り塗装するのみの『ざっくりフロア』を使用、建具は下部に透明ガラス面を配置することで、視覚的な空間の広がり演出。部分的に残せる部分は残し、コストも空間にもメリハリをつけています。またアパート外構部分も汚かったため、砂利を引いてデッキを設置し外にいられる空間を作りました。

改修後、この物件には高級車を所有するような高所得者の方が入居しています。築古物件・木造賃貸だからといって必ずしも低所得者向けではなく、ライフスタイルの多様化で価値判断もさまざまになってきたということです。単純にビジネスの面で考えても、既存のアパートの活用は利回りがいいですし、町の資源を有効的に使う意味でも有益です。

【事例2】 1階5室すべて空き室の木造アパート／使用レシピ：『ポツ窓ルーバー』『縁側ベルト』など／改修費用70万円程度

このアパートは南側に面して建てられているにもかかわらず、1階すべてが空き室の状態でした。目の前が抜け道になっていて、居室と道の距離が近すぎることも空き室の原因でした。ここでは、『ポツ窓ルーバー』木格子（居室正面の目隠し用の）と1階部分全体に設置するような『縁側ベルト』を使いました。併せて一番端の部屋の改修を行いました。オーナーとは「この1部屋に入居者が決まったら、ほかの4部屋も少しずつ改修していきましょう」と話していましたが、未改修の4



事例1 BEFORE



事例1 AFTER



事例2 BEFORE

部屋もすぐに入居が決まりましたので、投資コストを非常に安く抑えることができました。

外観が変わると直感的に物件の魅力も上がります。目の前の道を散歩しているおばあちゃんにも「すてきなアパートになってよかったわ」と喜んでもらえました。少し外観に手を入れることで若い入居者を呼び込み、地域にそのアパートがあることが町の印象を良くすることにもつながります。

また、縁側のように気軽なコミュニケーションが発生する場を外部の空間に作っておくと、アパートの魅力が増すだけでなく近隣のトラブル対策にもなります。隣人が知らない人だと騒音などが気になりますが、顔見知りになれば「今日あの人はパーティか何かやっているんだな」という思考になり不安が解消されていきます。

【事例3】資産運用プロジェクト（築53年の木造アパート）／使用レシピは『メリハリ真壁大壁』『減築デッキ』『まるっとホワイト』『スッキリ敷地境界』『ニコイチ』など15種類

この物件は、川崎のパートナーズ会員の不動産会社から持ち込まれた資産運用プロジェクトです。庭に面して薄暗かった下屋部分を減築し、残った基礎を再利用する『減築デッキ』、上下階には『メリハリ真壁大壁』などのレシピを使い改修を行いました。改修箇所は手前の部屋に集中させ、床や敷居の段差などはそのまま残しました。ほかにも2階2室を1世帯にまとめる（『ニコイチ』）ことで空間の自由度を高め、外のブロック塀も壊

し（『スッキリ敷地境界』）開放的な空間にしました。これは、立地場所が木造密集市街地なので震災時に避難経路をふさがないための予防の意味と、地域に開かれた拠点としての開放感を生むという空間効果の意味があります。

こういう部屋は10人いたら10人がいい、というわけではありません。重要なのは【事例1】のように、10人のうち1人か2人がいいと思う部屋を作ることです。「他の人とは違う空間に住んでいる」「自分が実現したいライフスタイルを可能にする」ということを求めている人がいる、ということがこの仕事を通じてわかってきました。

点から面へ、町への広がり

（一財）高齢者住宅財団が取り組んでいる『地域善隣事業[※]』に2013年から参画しています。地域包括ケアシステムのモデルとして、木賃アパートを利用するというハード面と、高齢者ケアというソフト面をセットにすることで、高齢者がその地域にずっと住み続けられる仕組みを、地域の不動産会社とNPO、社会福祉関連団体が連携して取り組もうとしています。

木賃アパートの空き室は1階に多いので、バリアフリーの観点からいうと有利な条件が整っています。1階は高齢者、2階には若者が住み、1階にコモンスペースを作ることで、多世代が共生するアパートになります。さらに、南側はバリアフリーのアプローチを作り、直接部屋に入れるように



事例2 AFTER



事例3 AFTER

事例3 BEFORE



することで、南側の居室で過ごししながら外部との接点も作れるという提案をしています。まだ実現には至っていませんが、川崎市や世田谷区と話が進んでいます。

まちづくりについても、当法人事務所のオーナーと組んで木造密集地域実験プロジェクト『カマタ_クーチ』に取り組んでいます。事務所前の平屋を取り壊すとともに『スッキリ敷地境界』レシピを使い、塀も壊し誰でも入ってこられるような空き地を作りました。さらにこの裏の敷地の塀も取り壊し、奥に建つマンションと自由に行き来できるようにしました。こうしてできた隙間空間を利用して住人や地域の人が参加できるイベントなどを定期的に行っています。事務所の周りにある商店と路地、駅につながる道路が私有地を經由してつながり、何もなかった地域に若い人たちが集い、活動しています。

今回紹介した事例は、すべて『モクチンレシピ』を使って手掛けたプロジェクトです。地域の不動産会社やオーナーと組んで、アパートそのものの価値を上げつつ、「町の価値を高めていく」ことができると思います。町の価値が上がれば家賃も上がり、持続可能な賃貸経営ができるのではないのでしょうか。これからも木賃アパートの改修を通じて地域の魅力を向上させる試みに挑戦していきたいと思っています。



「カマタ_クーチ」プロジェクト



地域善隣事業

※ 地域善隣事業＝厚生労働省と（一財）高齢者住宅財団による、高齢者等の地域での居住継続を支援するため、空き家等を活用した「住まいの確保」と「住まい方の支援」を一体的に提供する事業スキーム。



会社概要

NPO法人モクチン企画

所在地：東京都大田区蒲田 1-2-16

代表者：代表理事 連勇太郎

設立：2012年9月（2009年4月活動開始）