

# 15

実践研究報告 No.1824



**<地域善隣版モクチンメソッド>で  
居住のセーフティ・ベースを創ろう!!**

実践研究テーマ：地域善隣版モクチンメソッドの開発・実装

# 15

実践研究報告No.1824

## 地域善隣版モクチンメソッドの 開発・実装

—生活困窮者の住まいの質的改善をめざして—

明治大学 教授/園田 真理子

連 勇太郎、川瀬 英嗣

本実践活動の目的は、住宅確保要配慮者が良質な住宅に居住し安心して生活できることを実現するための〈地域善隣版モクチンメソッド〉を確立することである。本活動では、第一に家主や居住支援団体等の関係者にヒアリング調査を実施し、第二に既存住宅改修のためのデザインツールである〈モクチンレシピ〉をより付加価値の高いものに洗練・拡充し、第三に2物件の改修を実践した。

その結果、社会・地域の認知度、改修資金、ソフト・ノウハウのマネタイズ化、ステークホルダー間の連関性の欠如が本課題のボトルネックであることが判明した。これを踏まえた今後の展開として居住支援団体向けの新たなサービス事業の立上げを準備している。

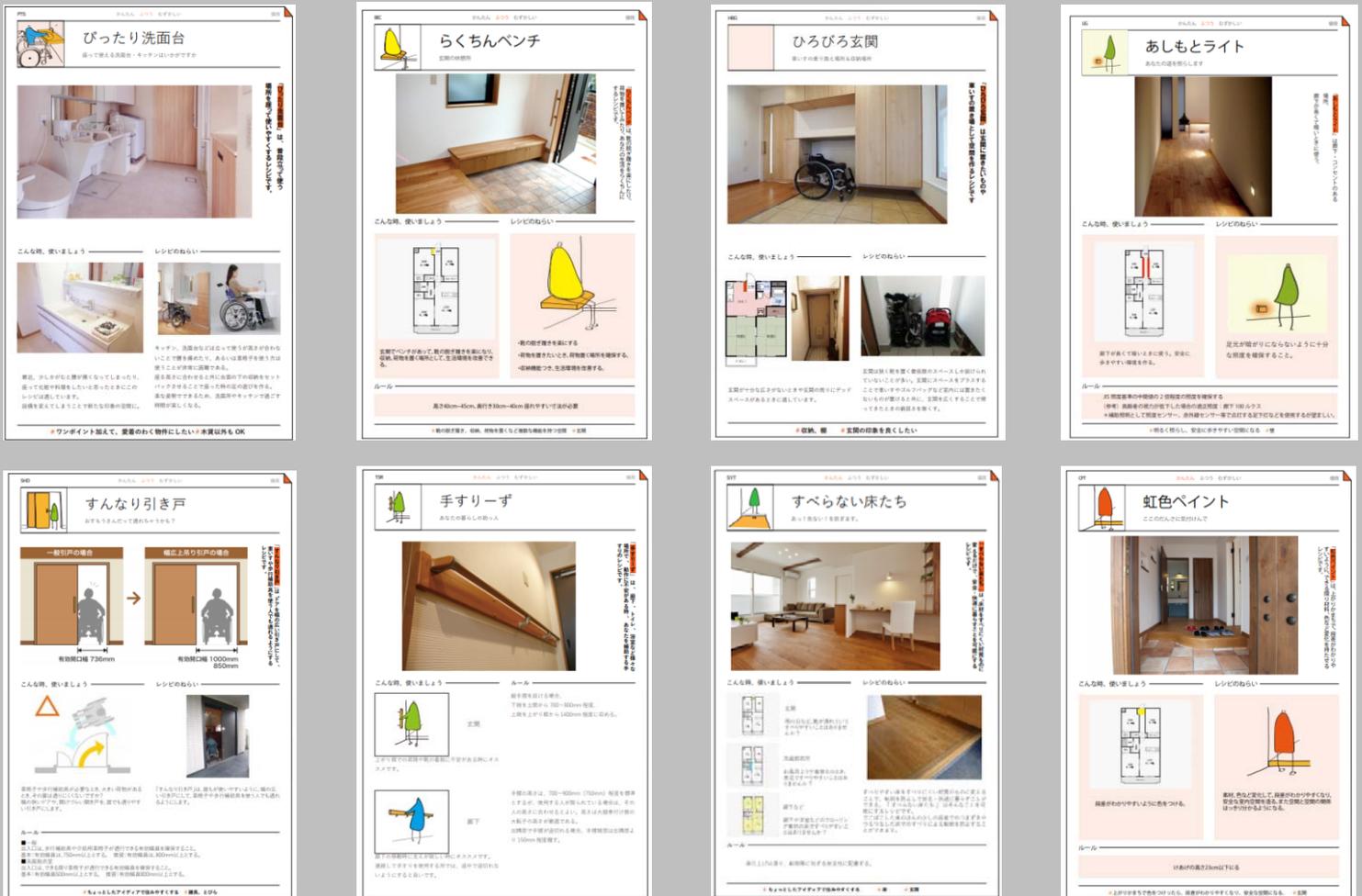


図3-1 新規開発で検討されたレシピの事例

# 1.背景

本実践活動の背景には、特に大都市における民営借家に居住する高齢者、非正規雇用の若中年者およびシングルマザー世帯の急増がある。こうした世帯の経済的な基盤は極めて脆弱で、適正な居住環境の確保もままならず、そうした貧困が次世代に連鎖する懸念も拡大している。

ところが、その一方で、日本は今や空家大国である。2013年の住宅・土地統計調査では全国に820万戸の空家があり、耐震性があり駅から1km以内に立地する賃貸用空家だけでも137万戸に上る。それに加えて、近年は元持家だった住宅が空家になり、放置された状態に近いものが急増している。

上記の状況を解決する方法は誰が考えても極めて単純である。**空家を活用して居住に困窮している人たちを受け止めればよい。**しかし、家主は家賃の不払い、近隣トラブル、孤独死等を懸念して、単純には貸したくないのだといわれている。これでは、放置空家が増える一方で住む場所に困る人が増加する大矛盾は解消されない。

そこで、2017年4月に住宅セーフティネット法が大幅に改正され、新たな住宅セーフティネット制度1)が始まった。この制度は①セーフティネット住宅の登録制度、②登録住宅の改修・入居への経済的支援、③マッチング・入居支援の3本柱で構成されている。ところが、登録住宅は、制度開始後2年半近く経過した2019年10月現在でも923物件、12,335戸に留まっており、数が順調に増えているとは言い難い。一方、住宅確保要配慮者への居住支援を地域で行う主体として新たに定められた「居住支援法人」は、265団体と比較的順調に増えている。すなわち、適格な住宅さえ確保できれば、事態は大きく展開する可能性があるのに、

その住宅を社会や地域においてどのように実装するかの方法論が抜け落ちている。

# 2.目的と方法

本実践活動においては、

第一に、家主、建物仲介管理業者、居住支援団体に対して**ヒアリング調査を実施**し、空き住戸改修のハード整備とその後の継続的な生活支援等に関する課題や解決策を明確化する。

第二に、NPOモクチン企画が積み重ねてきた「モクチンレシピ」を元に、**既存住宅を改修するための「地域善隣版モクチンレシピ」を開発し実装化**する。簡便・低廉なことはもとより、高齢者等に対応したバリアフリーをはじめとする安心レシピや、家主・店子の双方にとって付加価値を生むデザイン的に優れたレシピを開発する。

第三に、家主や居住支援団体の協力を得て、**モクチンレシピを用いた住宅改修を実行**する。それを通じてモクチンレシピの特性や有効性を明らかにしつつ、本実践を多点展開するにあたっての事業的な課題を明確にする。

以上の一連の活動を通じて、家主、宅地建物取引業者、居住支援団体、本人や自治体、地域社会等の多様なステークホルダーを巻き込みながら、住宅確保要配慮者が良質な住宅に居住し安心して生活できることを実現するための「地域善隣版モクチンメソッド」を確立することが本実践活動の目的である。

# 3.実践活動

## 3.1 ヒアリング

2018年7月～2019年4月までの間に、住宅セーフティネット法に多少ともコミットしている居住支援団体等3者、家主1者、宅建協会支部1者、宅建業者1者、自治体1者へのヒアリングを行った。

### ◆認定NPO法人自立生活サポートセンター・もやい

生活困窮者に対して、当面のシェルターを提供することを目的に活動を行っている。アパートを借りるに際しての難関は連帯保証人がいることである。その部分をNPOが団体として保証している。現在は2名の専従スタッフとボランティアで600世帯を対象に家賃滞納回避の支援を行っている。主な支援対象者はDV被害者、児童養護施設出身者、精神障害者等で30歳代以下が30%を占め、10代の人もいる。女性が30%である。

家賃滞納の一般的な事故率は1%程度と云われているが、もやいの事故率は5%程度であり、これを下げることに注力している。そのこともあって、「もやい結びの会」という互助組織や交流や食事提供のための居場所づくりを行っている。

本来であれば、生活困窮者は生活保護を申請すればアパートを確保できるはずだが、民間の入居差別と公的住宅の不足により実際に確保することが容易でない。

そこで、もやいが宅建業の資格を取得し、住宅確保を行いたいと考えている。家主からNPOが借り上げ、当事者にサブリースする方式も考えている。

### ◆NPO法人ふるさとのかい&株式会社ふるさと

山谷の日雇い労働者の街でホームレス支援の実績を基に、1999年にNPO法人となり、現在は荒川区、墨田区、台東区、新宿区等で、独り暮らしが困難な生活困窮の高齢者・障害者を主対象にして、借上げ住宅にスタッフが常駐する「支援付き住宅」を中心に地域で住み続けられるための社会的包摂活動を行っている。

住まいの確保に関しては、(株)ふるさとが行い、住まい方の支援はNPOふるさとのかいが担う体制である。(株)ふるさとを家賃債務保証のために立ち上げ、過去10年間は居宅生活の継続を支えることができたが、近年は高齢者が増加し、心身の機能障害による死亡事故や急な入院、退去等で保証債務の代位弁済が増え事業リスクとなってきた。そこで宅建業者となり「社会的不動産事業」を展開することとなった。

経済的な問題や社会的な制約の多い生活困窮者の家探しを仲介することは容易ではなく、店舗や内見同行など様々なサポートが無ければ入居申込自体が成り立たない。さらにオーナーの審査に引っかかるなど最終的に契約に至るまでのマッチング自体が非常に難しい。そこで、(株)ふるすとは仲介業から不動産賃貸業への展

開を図った。利便性の高い都心エリアは難しいが、木密エリアであれば、ある程度の物件調達はできる。空き家となった戸建て住宅をオーナーがアパートに改修した物件を借上げ、株ふるさとが生活困窮者へ「家主として直接」転貸することで高利回りの不動産商品に生まれ変わった事例もある。家主も満足している。しかし、こうした事業可能性が数字上は大いにあるにも拘わらず、実際に供給できる物件は少ない。生活困窮者の住宅確保に関する相談窓口は増えているが、それを受け止める住宅がない状況だ。

#### ◆株式会社アンディート

祖父から引き継いだ土地や高経年アパートをどうするかに取り組んできた。地域の不動産は、ある意味、世代間で受け渡されていく<バトン>であり、祖父から受け取ったバトンを今の社会で活かし、次の世代に手渡していくこと考えなければならない。

タガヤセ大蔵のプロジェクトは、1階部分をデイサービスセンターに改修し、地域の社会福祉法人に貸し出している。2F部分は住居とSOHO（子供向け創作アートのアトリエ）がある。デイサービス部分の改修については、手すり、電球、コンセント、柱型等の建築的な条件をあらゆる角度から検討したが、「施設施設しすぎず、オシャレすぎない」ところに落ち着いた。

福祉施設の空間デザインについて、福祉分野の人の経験値が優先され空間としての居心地の良さが重視されにくい懸念がある。空間をもって、多様な人との関係性をデザインする必要がある。外部空間の改修を最近行ったが、誰もが座れるベンチを作るなどそれだけで地域との関わり方が違ってくる。

事業的には、改修費の初期投資は6年で回収する計画だ。地域に根付いたSPCやREIT等、資金調達の方法についてもっと創意工夫があってもよい。今後は、保育とコワーキング機能を兼ね備えた空間などの地域需要は大いにある。同じ区内に、オーナー開設の「笑恵館（自宅+アパート+パン屋+子育てサロン+コワーキング+集会所）」の事例等がある。<バトン>の発想に立つオーナーも潜在的にはいると思う。

#### ◆NPO法人ハローライフ

雇用・労働の領域における課題を解決に導く様々な事業を通じて誰もが自分らしい働き方・生き方を実現できる社会をつくることを目指している。中でも社会に接続するファーストポイントに立つ若者を対象とした支援を強化しており、問題先進地域とも呼ばれる大阪を社会的実験場としてとらえ、理念的な活動だけではなく、経済界や企業等に対して企画提案を行い、若者を人材化、自立化させていくルートを実装した活動を行っている。

若者就業支援の価値を拡充していく場所として、民間版の職業安定所「ハローライフ」を開設。大阪中心部の靱公園近傍に<図書館+職業紹介機能+カフェ>を一つにしたような拠点空間を実現した。しかし、単に居場所があるだけではだめで、若者が就労し自立して職場に定着するには、スタート地点に安定的な住まいがいる。

そこで、住宅確保に動いた。当初は、空家が多いといわれた民間をあたったが老朽化が進んでいるなど利用するのが意外に難しく、公的主体に働きかけたところ、応募倍率が低く空室の多い大阪府営の清滝住宅に

行き着いた。空き住宅を目的外使用にして借受け簡素・簡便なリノベーションを行い、住宅と共同スペースを確保した。日本財団からの資金助成を受け、大阪府・四條畷市（清滝住宅のある地元市）・日本財団・HELLOlifeの四者で協定を締結して実施している。

リノベーションをするにあたって、低コストでありながらデザイン性が保てる方法を考えていたところ、モクチン企画の取組を知った。モクチンレシピの活用と、若者自らがDIY的に参加する方式で、各自の居住スペース（2K・3K）をリノベした。

2017年～18年度末まで12名の若者が自立した生活を実現している。2019年度からは事業のスキームを変更し、自立を目指す若者を住宅のある地元市に拠点をおく企業が雇用し、雇用者と被雇用者が折半して家賃などの費用負担をする方式を採用しモデル事業スタート当初の戸数11戸を30戸まで拡大中である。



写真3-1 ハローライフでのヒアリング

#### ◆大阪府まちづくり部都市居住課

住宅セーフティネット制度を自治体として具体的に展開する役割を担っている。

第一に目指したのは登録住宅数を増やすことである。大阪府では、2019年1月末現在7,539戸と日本最多の登録数である。そのうちの6割は旧雇用促進住宅の払い下げを受けた民間のビレッジハウスであり、その他の新規登録は3000戸程度である。登録住宅が増えない最大要因は耐震性が要求されることである。家主はアパートの償却が終わってしまえば、入居率が5割以下でも構わないと思っている。

そこで、第二の取組として大阪府宅地建物取引業協会と全日本不動産協会大阪府支部と連携して宅建業者の協力店を増やすことに注力している。現時点での協力店は600店舗である。さらに家主に働きかけるルートづくりを始めている。ただ、大阪府内の物件には他県のプロオーナーが少なくなく住宅登録を進めるためには難しい面もある。また、アパートの耐震改修をセーフティネット制度の改修補助費50～100万円/戸（上限額・1/3補助）で行わせることは耐用年数や管理面から現実的ではないため、家主にとっても宅建の管理業者にとってもインセンティブに中々ならないのが現状である。

第三の取組としては、府下の市町村社会福祉協議会に呼びかけて居住支援法人を増やしている。地域に根付いた居住支援法人が拠点的な施設（コミュニティカフェその他の活動拠点）を開設すれば、そこをキーにして地域の空家情報等が集まってくる可能性が高い。そこから拡大していく方策に可能性がありそうだ。

### ◆東京都宅建協会世田谷区支部

世田谷区居住支援制度に協力し区の住まいサポートセンターに会員を派遣しており、月～木曜日まで週4日間、住宅困窮者に対する相談対応を行っている。

相談者は増える傾向にあり、高齢が8割を占め、経済状況は生活保護6割、ぎりぎり2割、それ以外が2割である。需要者は多いが紹介できる住宅が圧倒的に不足している。家主には貸す不安が大きく、特に償却済のオーナーは難しい人に貸す意欲はない。また、一方で賃借人の要望とあわず成約できないケースも多い。

賃貸住宅の供給過多・需要縮小の大きな流れは明らかで、賃貸借の仲介業務だけで宅建業は成り立ち難い。その収入基盤は管理業務（賃料の3～5%）にシフトしており空き室が増えると収入も減ってしまう。宅建業者として、社会貢献でもあり居住支援を拡大したい。

その一方、トラブルが多いのも事実である。見守り孤立・孤独死の問題、残置物処理等の問題が山積している。宅建業と居住支援法人との接点はほとんどなく住宅セーフティネット制度にどうコミットできるのか不明な点も多い。まだ、これからだと捉えている。

### ◆R65不動産

65才以上の人に対して賃貸住宅を紹介するサイトを運営し、実際の入居に結びつけている。

3名の専従スタッフで主に仲介業と管理業務を行っている。管理業務のメインはシェアハウスであるが、経済的には問題がなくても、職業がフリーランスであったり、その他の社会的信用度の点で直ぐに住宅を借りられない人が案外に多く需要がある。

R65が直接に仲介する物件数は、月当たり10件程度で家賃6～8万円程度を希望する高齢者が多い。経済的に問題がない人も多く、それよりも保証人がいないことで住宅を借りられない人が多い。

今後は、仲介業務よりも高齢者が入居できる賃貸住宅に関するポータルサイトを充実させていく方向を考えている。それと同時に、地域に入ると住宅以外の遊休物件（店舗、その他）があるので、そうしたものを活用した新たな展開を考えている。

## 3.2 レシピ開発

### （1）開発の方法

地域善隣事業に適したモクチンレシピの開発は以下の3つの視点から行った。

①3-1で実施したヒアリングやインタビューを通して得られた課題を整理し、本研究実践に必要な視点を定めてアイデアを考案すること、

②既存のモクチンレシピを分析し、今回の研究実践において応用できるものを棚卸しし、改善が必要かどうか判定し必要ならさらに改良を加えること、

③既存のレシピに当てはまらない課題に対しては、園田研究室およびモクチン企画の今までの研究や実践の蓄積を元に新しいアイデアを考案すること。

以上の3つのアプローチから地域善隣版レシピのパッケージ化・とりまとめを行った。

### （2）ヒアリングに基づくレシピ開発の条件整理

レシピを開発する際に、当初は段差を解消することや手すりをつけるなどいわゆる「バリアフリー」や「ユニバーサルデザイン」の観点が強かったが、ヒアリングから以下の2つの視点が明らかになり方向修正を行った。

一つ目は、住人同士の交流やコミュニケーションがとれる場所が重要であること。閉鎖的な個室で閉じこもってしまうこと自体がケアをする側にとってはコストやリスクになる。そのため、住人同士の交流が多少とも生まれ、インフォーマルなかたちでの安否確認や状況把握がしやすい空間が求められていることがわかった。こうしたことから、レシピ開発においても、外部空間の活用や、住人同士の関係を創出しやすくなる工夫を心がけた。

二つ目は、見た目や居心地の良さが大事であるということ。生活困窮者向けの住まいを確保する際に、いくつかの団体が物件のサブリースを実施していたが、想定する入居者は「個人では借りにくいから、住めればどこでもいい」というマインドではなく、支援団体が勧める物件の入居を断るといったケースも多い。家があってもマッチングが必ずしも成功するわけではない。支援団体や物件所有者の空室リスクを低減するには、

「住みたい」と思ってもらえる空間的設えや魅力が、一般的な賃貸と同じように重要だということがわかった。そういう観点から、既存のモクチンレシピの活用・展開は十分期待できる。

### （3）既存アイデアの棚卸し

表3-1に整理したように、既存のモクチンレシピに対して、生活困窮者という視点から本研究実践に応用できるものを評価・選定する棚卸作業を最初に行った。築古物件の利活用という観点ではどのアイデアも有効であるが、中でもヒアリングから得られた視点から「外部空間に共有部や交流を生み出す〈外部交流〉レシピ」や「間取りや広さの調整に関する〈間取り調整〉レシピ」、そして「生活がしやすくなる生活機能向上〉レシピ」が有効であると評価され、選定された。例えば、「井戸端デッキ（IBD）」というレシピは、〈外部交流〉を促進する効果が期待されるので採用し、さらに高齢者に配慮した寸法や素材などに調整し直した。このレシピは、実物件で計画しており、2019年11月中旬に着工予定である。

### （4）新アイデアの開発

園田研究室が長年蓄積したバリアフリーデザインに関するアイデアを整理し、木造アパートや木造の戸建に応用できそうな視点でレシピ化を試みた。また、モクチン企画からは、以前に行った高齢者施設の改修プロジェクトで得た視点や改修方法を整理し、こうした両者の視点から新しいレシピ開発を実施した。

表3-1 「地域善隣版」としての既存モクチンレシピの評価結果

ID	レシピ名	アイデアの概要	地域善隣事業版レシピへの適合性	地域善隣事業に適する理由
AFA	あかるい風呂灯り	お風呂の照明を変えて、明るい浴室をつくる	□	
CUS	カーテンシェルフ	カーテンレールと棚板を一体化し、部屋全体のアクセントにもなる	○	窓際にもものを掛けられるようになり、部屋の機能向上が計れる<生活機能向上>
DDL	電線レーン	外に露出している電線やコード類を綺麗に納める	□	
EGB	縁側ベルト	建物の前に長い縁側を取り付けることで、外構を魅力的にする	◎	窓際の空間を整えることで、住人同士の交流を生みやすくすることができる<外部交流>
GBW	額縁ウィンドウ	出窓に大きな額縁を取り付けることで、使いやすく魅力的にする	□	
GCD	減築デッキ	光や風を遮る平屋部分を解体して、明るく風通しの良いデッキをつくる	○	戸建てを改修する際に有効で外部との接点が拡張できるが、費用がかかるので使える範囲は限定的<外部交流>
GDM	ぎやく出窓	内側に新しく窓を設置し、断熱性能を高める	○	断熱性能を高めることに寄与するため、大幅な機能向上が見込まれる<生活機能向上(BF)>
GGK	ギンギラキッチン	キッチンの背面にステンレス板を取り付け、清潔感とシャープな印象を与える	□	
HGT	広がり建具	建具の下部を透明にすることで、空間の広がりを感じさせてくれる	□	
HHF	幅広フローリング	幅の広いフローリング材を使用することで、部屋を伸びやかな印象にする	□	
HHS	ひとへやシャワー	浴室から浴槽を撤去し、洗面台を備えた広々としたシャワールームに変える	○	水回り空間をシェアハウス仕様にする際などに有効<間取り調整>
HKO	廃材鍵置き	改修時の廃材を再利用して、味のある風合いを玄関に醸し出す	□	
HSD	ひさし棚	収納としての機能と、部屋と部屋とを上手に切り替えるアイテム	○	ものを掛けられるようになり、部屋の機能向上が計れる<生活機能向上>
IBD	井戸端デッキ	鉄骨階段の特徴を生かして、共用デッキをつくる	◎	コモンスペースの創出により、住人同士の交流を生みやすくすることができる<外部交流>
IMF	市松フローリング	市松柄で床をつくり、部屋を個性的にする	□	
KHB	木肌美人	既存の木の質感を生かして、部屋を生き生きとさせる	□	
KKN	きっかけ長押	一般的な長押を物を掛けたり置いたりできるようにし、空間の印象を変える	○	ものを掛けられるようになり、部屋の機能向上が計れる<生活機能向上>
KND	くりぬき土間	廊下側の壁の一部をくり抜き、各住戸の前に土間スペースをつくる	□	
LOC	ロフトカウンター	ロフトスペースにL字型のカウンターを設置することで利用可能性を広げる	□	
LTR	ライティングレール	一本設置するだけで部屋の印象を変え、照明器具も取り替えられる	□	
MCN	木質ナンバーズ	物件に合ったフォントを選定し、型紙で塗装することで「物件の雰囲気」を変える	◎	表示をわかりやすくすることで、弱視に対応することが可能<生活機能向上(BF)>
MDB	まどボックス	窓際スペースにつくる、ベンチや収納にもなる家具	□	
MKD	窓からデッキ	窓の高さに合わせて部屋の外にデッキを張り出し、内と外を一体的に繋げる	◎	窓際の空間を整えることで、住人同士の交流を生みやすくすることができる<外部交流>
MMW	ミニミニウッドデッキ	使われない極小ベランダにスノコを設置し、花を飾れる場所をつくる	□	
MPA	まるっとペイント	居室を一色で塗装することで、空間に統一感とすっきりさを出す	□	
NKB	ねじこみボックス	部屋の中途半端な隙間に箱型の家具をねじ込み、収納棚やアクセントにする	○	使いにくい押入れなどの収納を、利用者に合わせてカスタマイズすることが可能<間取り調整><生活機能向上>
NPF	のっぺりフロア	床を無機質な表情にすることで、他の既存の部分がそのままでも魅力的になる	□	
O87	おしろいN87	外壁を白く塗装して、物件の印象を明るくする	□	
OKS	押入れ居室仕上げ	押入れを解体し、収納スペースと居室を広々と一体的に使えるようにする	○	押入れ部分を解体することで、現代に合わせて住まい方が可能<間取り調整>
PBR	ぴかっとバスルーム	パーツをシルバーに交換して、浴室の清潔感を向上させる	□	
PKS	ぱきっと真壁	和室の壁面の色や壁紙の種類を整え、シンプルで明るい印象にする	□	
PML	ポツ窓ルーバー	居室の前に木格子を設置し、居室側と道路側の視線を調整する	□	
RTT	立体天井	壁紙でロフト付き物件特有の天井の高さやかたちの特徴を生かす	□	
SDB	すけすけドアベル	ドアベルのカバーをアクリルに変えて、見た目をチャームングにする	□	
SGT	さわやか銀塗装	外観や鉄骨階段など銀色に塗装し、爽やかな印象にする	□	
SHC	洗面台ハーフカット	システム洗面台の上半分を撤去して、シンプルな鏡と棚に付け替える	□	
SHF	シャイニングふすま	襖の表面をステンレス調のシートに張り替え、部屋全体を引き締める	□	
SHG	シャイニング玄関	玄関扉をシルバーに仕上げることで、明るく清潔な印象に変える	□	
SSK	スッキリ敷地境界	既存のブロック塀やフェンスを解体し、街に開かれた明るい印象を与える	○	閉塞的なアパートを開放的にすることができ、バリアを減らすことができる<外部交流><生活機能向上(BF)>
SSP	しましまポリカ	2種類のポリカで鉄骨階段の目隠し、さらに外観に新しい表情を与える	□	
TGI	チーム銀色	小さなパーツを銀色のもの揃えることで部屋の清潔感を向上させる	□	
THB	耐震壁ベンチ	耐震壁の位置を調整することで、地域に開かれた建物に変える	□	
TTL	たたみロフト	ロフトを畳に変えることで、隠れ家的な空間にする	□	
WOK	ホワイト大壁	壁や巾木、建具枠などの要素を丁寧に整え、清潔感のある部屋にする	□	
YIM	横幅いっぱいミラー	横幅いっぱいに鏡を取り付け、狭いお風呂場を広く明るく感じさせる	□	
YRC	ゆるやかカーテン	カーテンでゆるやかに場所を仕切る	□	
YRG	ゆるやかガーデン	フェンスや植物で境目をゆるやかにしきり、1階部屋の価値を上げる	□	
ZKF	ざっくりフロア	下地材の構造用合板を塗装してそのまま仕上げ材として使う	□	

注) 既存のモクチンレシピの「地域善隣版」への適合性 ◎-適合 ○-応用可能(一部要改善) (□:通常のモクチンレシピとして適用可能)  
備考:BF(バリアフリー)

### 3.3 新規開発したモクチンレシピ

すべてのモクチンレシピは、実際の現場で試作・適用し、現実の課題やコストのハードルを点検・解決したうえで、正式にレシピとして採用している。そのため、レシピのアイディアとして生み出されたが、研究期間中に実現できなかったものもいくつかある（図3-1）。

ここでは、実際に実現したレシピを中心に紹介する。モクチン企画としては、今後も現場ごとに実験を繰り返して、正式にレシピとして公開できるように取り組んでいく予定である。

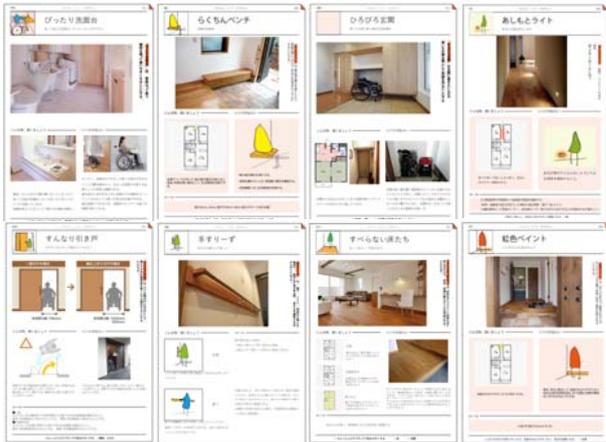


図3-1 新規開発で検討されたレシピの事例

#### (1) 手すり柵

「手すり柵」は柵としても活用可能な手すりである。多くのアパートで手すりをつけることでバリアフリー工事を実施するが、手すり単体を家中に設置することでいかにも「バリアフリー」対応の高齢者のための空間に見えてしまい、賃貸物件のターゲットを極端に狭めてしまう。そのため本レシピでは、手すりの下部に



図3-2 手すり柵

一段棚板を設置することで、日常的にちょっとしたディスプレイとして活用できる手すりを提案した。特に居場所でなくしやすいリモコン、鍵類、薬など置いておける場所となり便利である。（図3-2）

#### (2) ノンスリップフロア

「ノンスリップフロア」は滑らない材質の床である。素材はサイザルで、肌触りがよく、畳に似た居心地の良さをつくることができる。材質はザラザラとしているので、滑ることの防止につながる。見た目も老若男女問わず幅広い層に訴求できる。（図3-3）



図3-3 ノンスリップフロア

#### (3) よっこいしょベンチ

「よっこいしょベンチ」は玄関横のデッドスペースや靴箱だったところを利用して、靴の脱ぎ履きや休憩がとれるベンチを設置するアイディアである。老人ホームのリサーチなどを行うと、玄関横に椅子を置いている部屋を数多く見かけた。物件の特徴にもなるように、デザインとしては色のついたクッション地にしており、暗く冷たい印象になりがちな玄関に暖かさや居心地の良さを生み出すことを意図している。（図3-4）



図3-4 よっこいしょベンチ

### 3.4 実行

#### ◆改修事例①：北千住の長屋

##### (1) 改修の概要と経緯

北千住にある長屋の改修である(写真3-3)。築43年であり、未接道敷地のため建て替え不可の物件である。現物件所有者は、不動産投資目的で物件を購入しモクチン企画に改修を依頼してきた。物件オーナーであるS氏とは、本実践研究のテーマや狙いなども共有したうえで、ターゲットである生活困窮者も想定しつつ、若い層にも貸せるよう物件の改修を実施した。

##### (2) 改修前の状態(写真3-4)

洗面脱衣所がキッチンと居間の両方に繋がっており、キッチンとのあいだにドアがなくカーテンで仕切るだけの状態など、シェアハウスなど複数人が居住する際に障害があった。また、洗濯機が外部設置であることや、浴室や洗面ユニットの状態やグレードが中途半端であった。このように主に水回りにおいて機能や間取り上の課題があった。限られた改修費のなかでは、こうした水回りのプランニングを整備することと、全体的に暗い印象の部屋を明るい印象にする必要があった。

##### (3) 改修提案

空間構成は、押入れの改修を実施することで部屋全体の使い勝手や印象を変えた。課題であった洗面脱衣所は、キッチンとの境界に壁を設置し間取りを整えた。また、既存の洗面ユニットの場所を洗濯機置き場として室内化し、浴室を大きなシャワー室および洗面所とする「ひとへやシャワー(HHS)」というレシピを適用して、中途半端な水まわり空間や機能を、現代的な生活条件に合うかたちで整えていった。(図3-5、写真3-5)

室内は床をグレーのフロアタイルに貼り替える「のっぺりフロア(NPF)」を使うことで整えた(写真3-6)。のっぺりフロアを使うことで、和室の部屋も幾分か現代的なニュートラルな印象にすることができる。



写真3-3 対象建物

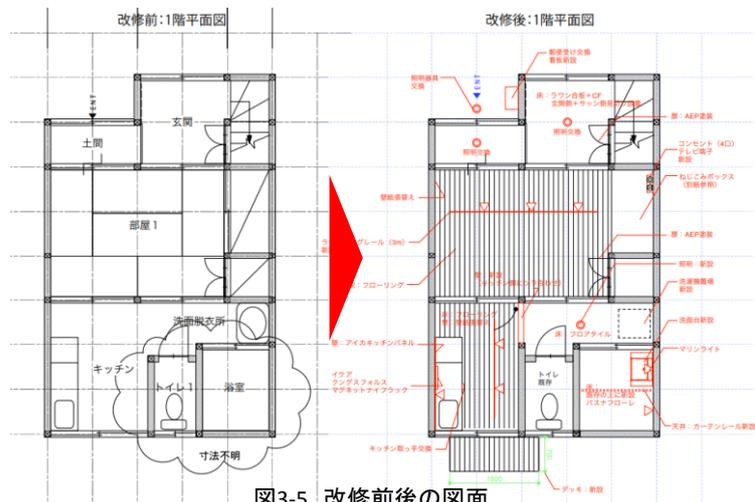


図3-5 改修前後の図面



写真3-4 改修前の状態



写真3-5 改修後の状態



写真3-6 のっぺりフロア

#### (4) 改修費

合計：1,385,000円(税抜) 工事実施時期：2019年7月

大工工事	210,000円	ガス工事	60,000円
クロス、床仕上	200,000円	水道工事	360,000円
げ工事		クリーニング	42,000円
雑工事	65,000円	工務店経費	250,000円
備品工事	48,000円		
電気工事	150,000円		

#### (5) 物件オーナーS氏へのヒアリング

入居者はベトナムからの技能実習生4人がシェアして暮らしている。受け入れ会社が契約主体なので安心して貸せる。また、自分自身も機会があれば入居者と関わりが持てれば良いと思っている。

#### ◆改修事例②：清滝住宅の改修

##### (1) 改修の概要と経緯

NPOハローライフが実施している<MODEL HOUSE>プロジェクトは、大阪府営住宅である清滝住宅の空き住戸を借り上げ、改修を実施し、若者の就労支援とセットで住宅を提供するというプロジェクトである(写真3-7)。NPOモクチン企画は改修デザインの担当で関わっているが、本実践活動と重なる部分も多いので、レシピ開発を含めてケーススタディの対象とした。2017年に10戸+共同スペース(コモンハウス)(写真3-8)を実現し、今年度は新たに18戸+コモンハウス(現時点では7戸改修済み)を実現する。

##### (2) 改修前の状態

間取りとしては部屋数もあり、若年層の単身が住むには問題ないが、壁紙や床材など部屋の基本仕様に

よって室内全体が暗い印象となっていた。また、水回りも暗く寒々しい印象であった。最低限のコストで、住んでみたくなるような部屋をつくるのが課題であった。

##### (3) 改修提案

ベースとなる床や壁の仕様は決定しておき、下地工事はプロに依頼した。一部壁面の色や柄の決定、棚の配置などに住まい手の参加を組み込んだ。実際に該当部分は入居者のDIYで工事を行った。また、住戸内の各室が細かく分割されているので、「のっぺりフロア(NPF)」で床面の素材を統一するなどし、部屋全体の一体感やひろがりを出した。改修において費用が高むのは台所、風呂、トイレなどの水回りであるため、設備更新の費用は計画実施前に検討する必要がある。



写真3-7 対象建物



写真3-8 改修後のコモンハウス

#### (4) 改修費 (各住戸)

合計：504,500円(税抜) 工事実施時期：2019年7～8月

大工工事	50,000円	電気工事	5,500円
床貼り工事	52,000円	住設機器工事	70,000円
塗装工事	112,000円	衛生設備工事	65,000円
畳/襖張替工事	100,000円	工務店経費	50,000円

上記の改修費は一住戸の改修のベース金額であり、部屋の状態により必要な修復工事が加算される方式になっている。一住戸あたり平均10万円が加算されるので、戸当たり改修費は約60万円である。

#### (5) 共同スペース (コモンハウス) への改修

3DK住戸を居住者の共同スペースにするため、2017年に一住戸を改修した。今年度にもう一つ追加する予定である。これまでの入居者にヒアリングを実施した結果、床でゴロツとしたり、リラックスできる空間にしてほしいという要望があり、そうしたニーズも反映しながら新しいコモンハウスへの改修を計画中である。(写真3-8)

#### (6) 今後の課題

各部屋の改修は家賃などの兼ね合いから費用を工面し、かつ低コストでの実施が可能であることがわかった。しかし、一方で共用部のコモンハウスはある程度の質や魅力が求められるうえ、単独では収益化することも難しい。そのため、資金繰りや資金調達の方法に相当程度の工夫が必要であり、NPOハローライフの研究に園田が加わり検討を続けている。

### 4.総括

一連の本実践活動を通じた総括は下記の通りである。

#### (1) 遊休化する不動産の存在

現実に地域に入ると、遊休化している空家や空室が相当数ある。賃貸物件では、空家特措法という空家の一棟全部が空のものは少ないが、虫食い状に空室があるものが多数存在する。特に、建築年が古く明らかに耐震性に懸念のある物件では空家が多い。また、接道条件等に問題がある既存不適格物件も改修等の手を入れられないので空家になっているケースが多い。

こうした状況に至る背景には、第一に大家の賃貸アパートに対する経営意欲が全く薄れてしまっていることがある。よく聞かれたのは、「償却が終わった物件にテコ入れしてまで貸そうとする大家はいない」ことである。

宅建業者も、空家過多ではそもそも賃貸借の仲介自体がビジネスにならず、住宅セーフティネット制度の登録物件掘り起こしに積極的に関わろうとはしない。家主も宅建業者も空家が多いことは認めるが、それを積極的に活用しようとはしない。古いからダメだと建替えに走り、他所で空家を増やすという悪循環に陥っている。

その一方で、先代から賃貸アパートを相続したり、相続せざるを得ない二世、三世の家主が急速に増えている。彼らの中には、相続物件を積極的に改修整備し、地域貢献的な拠点づくりを含めて再活用しようという者があらわれている。世田谷区内のアンディート、笑恵館や、北千住シェアPJのオーナー等である。「住宅改修→客付け→建物と借借人に関する定常的な管理」



写真3-10 施工の様子



写真3-9 改修後の住居

の仕組みがあれば、活用できる遊休不動産の数は膨大である。

#### (2) 事業リスクとリスクテカー

遊休不動産を活用しようとした場合、最初にぶつかる壁は老朽化した建物全体と専用部分の室内に相当程度の改修が必要なことである。箱だけがあっても誰も住みたいとは思わないし、その箱の持ち主の多くは改善意欲を喪失している。しかも、改修には相当の金額がかかる。今般の住宅セーフティネット制度では、バリアフリー改修、用途変更改修、耐震改修に該当する場合、戸あたり50～100万円(国のみ50万円、国+自治体100万円上限、1/3補助)の補助があるが、この条件で動く家主はほとんどいない。また、耐震改修等の大掛かりなものでなくても、再生するには室内の仕上げや住設機器の更新等が不可欠であるが、この初期費用をどのように回収でき収益を生むかの筋道が不透明でそれが「事業リスク」と捉えられており、事態は動かない。

北千住PJの場合は、その事業リスクをオーナーが取った。ハローライフPJの場合は、日本財団や地元企業等の助成を得て資金調達している。なぜ、彼らがリスクをとれたのかというと、元の建物の仕入れ価格と改修後の建物の賃貸価格に差があり、それで投資コスト

トを回収し大きな利益はでないが維持できる目途が立ったからである。5～10年程度の事業期間を想定し、確実に借りてくれる者—低額で良質物件を求める潜在的需要者は多数いる—が見込めれば、改修費用の投資にそれほど大きなリスクはない。遊休化している賃貸物件を改修するには、こうした事業リスクをよく理解し、リスクテカーになれる賢い家主もしくは居住支援法人がいる。

### (3) モクチンレシピの有効性

これまでモクチンレシピを使ったことのなかった園田と大学院生で北千住PJの改修案を立案した。実際にモクチンレシピを使ってみて驚いたのは、レシピの取捨選択の判断が容易で、極めて簡単かつ短時間にデザインできることである。これらの点から、モクチンレシピを使えば、建築の専門性のあまり高くない者でも容易にデザイン性のある改修案を立案可能だといえる。事実、NPOモクチン企画が組織するモクチンパートナーズの会員で、モクチンレシピを用いて多数の改修を手がけているものが現れている。さらに、改修費用の算定が容易だという特徴も大きい。改修を予算内に納める際の検討にかかる時間も通常の設計変更に比べると格段に短時間で済む。

実際の施工については、素人では難しい壁・床の下地と電気・水道の設備部分はプロに頼まざるを得ない。この部分の費用はかかる。それ以外の、塗装や壁紙等の仕上げ材の張替、組立て式の収納家具の設置等は素人でもハウ・トゥーがわかれば行うことができる。北千住PJの天井塗装、ハローライフPJの壁紙、塗装等は素人の学生が簡単に行えた。また、北千住PJではオーナーが、ハローライフPJでは入居予定者がDIY的に改修工事に参加している。以上の点からモクチンレシピはデザインツールとしては極めて有用であり、施工の点でも工事費の縮減やDIYで当事者の納得感・満足感を付与することに有効である。

## 5. 今後の展開に向けて

### (1) 何がボトルネックか

結局のところ、本実践を今後拡大するにあたってのボトルネックは次の4点である。①～④を串刺しにして解くことのできる答えを提出する必要がある。

#### ① 社会・地域の認知度

居住に困窮する者の増加と空き家の増加は、個別課題としてはマスコミ等で頻繁に取り上げられ社会的な認知も進んでいるが、相互の問題を関係させて社会や地域で解ける可能性についての認識は全く希薄である。これを突破するには地域にリアルな拠点がある。いくつかの居住支援法人はそれを実行し、事態反転の兆しがある。

#### ② 資金調達

モクチンレシピにより比較的低廉に施工工事が行えるとはいえ、老朽化、陳腐化した建築の改修には戸当たり100万円単位の費用がかかる場合は少なくない。また、それは初期投資として必要である。その資金調達の仕組みがある。

#### ③ ソフト・ノウハウのマネタイズ化

日本の慣行では、新築でも設計料、デザイン料を有料化することは極めて難しい。特に、改修工事の場合は設計料や目に見えないノウハウに対して施主に料金を支払わせることはほぼできない。モクチンレシピが有用・有効であることは先に述べた通りであるが、このノウハウをマネタイズ化する仕組みがある。

#### ④ 連関性

家主、宅建業者（不動産仲介）、設計者、工事会社、居住支援法人という各主体が連携、一体化すれば本実践活動を拡大できるが、現状ではこうした主体間の連関性は著しく欠如している。家主や宅建業者と居住支援法人の間の距離が空いており、設計者や工事会社と居住支援法人の接点もほとんどないので、それを繋ぐ必要がある。

### (2) 新しい事業提案

本実践活動を通して、以上のような課題（ボトルネック）を抽出することができたわけであるが、今後の展開としてはモクチン企画が事業主体となり、明治大学園田研究室がアドバイザーとなったうえで、居住に困窮する主体のサポートしているNPOや社会福祉法人向けに新たなサービスを展開することを計画している（現在、新ウェブサイト公開準備中）。

新事業のサービス内容は、居住支援団体に対して、「地域拠点を創出し、その徒歩圏内に居住に困窮しているひとたちに提供するための住まいを確保していく」という事業スキームをパッケージとして提供し、事業パートナーとしてコンサルティングしていくというものである。事業スキームは「1.物件調達」「2.資金調達」「3.空間改修」の3つの軸によって成り立つ予定である。

#### ① 物件調達

活用できる物件の確保がなによりの課題である。物件所有者にとっては、近所トラブルや孤独死など、クレームやトラブルに発展するような要因を抱えている入居者はリスクと考え、貸し出しを渋る傾向にある。ただ、ヒアリングを丁寧にしていくと、単独者であっても、支援団体などが背後でバックアップしたり、責任をとる主体が明確であればこうした課題も低減されることがわかった。本事業は居住支援団体が家主と借入の間に入ることでこうした課題も解決できるのではないかと考える。また、モクチン企画が有する不動産管理会社とのネットワークを活用し、物件調達を実施することも可能である。

#### ② 資金調達

最初のきっかけとなる地域拠点を最低限の改修を創出するために初期費用が必要である。特に地域拠点は役割として重要であるが、ハローライフによる府営団地プロジェクトのコモンハウスで明らかのように、明らかにコストセンターとなってしまう。こうした状況を打破し、初期費用を捻出するために、クラウドファンディングのサービスを提供している事業者と提携することを検討している。本事業の条件や枠組みにあったクラウドファンディングサービスを利用することで、効率的・効果的に資金確保が

実現できる。しかし、一方、こうした方法は最初のステップにしか過ぎないので、持続的・継続的な運営や次の事業展開を図るには別の資金獲得スキームがある。それについては今後とも課題であり、検討する。

### ③空間改修

実際の改修は、本実践研究で新規開発した新たなレシピや既存レシピを組み合わせることで実現する。どれもある一定の成果を出したアイデアであるため、空間の力によってサブリースする主体の空室リスクを低減することに寄与できる。また、居心地のいい部屋は入居者の精神衛生面でもある一定の効果を果たすのではなかと推測される。

こうした3つのアプローチをパッケージとしてまとめ、各団体の事業に組み込んでいくサービスをNPOモクチン企画として現在準備中である。既にいくつかの団体と交流もはじめている。まずは本研究実践で生まれた本事業スキームの第一号案件の実現に注力していきたい。

---

#### <研究主査>

・園田 眞理子 明治大学 教授・博士（工学）

#### <研究委員>

・連 勇太郎  
NPO法人モクチン企画 代表理事・修士(政策・メディア)  
・川瀬 英嗣  
NPO法人モクチン企画 副代表理事・学士

#### <活動協力者>

・NPO法人ハローライフ  
・菅谷 百合子  
・峯崎 涼輔

\* 当実践研究報告普及版は『住総研 研究論文集・実践研究報告集』No.46の抜粋版です。  
参考文献は報告集本書をご覧ください。