



ikeeco

2023
Vol. 41

“住む人が主役の家づくり”に、もっとファンを！

自然素材
×
これからの賃貸住宅



ウェルビーイングな社会実現の
ために出会った「自然素材」は
賃貸住宅もこだわりの家に。



今回は、賃貸住宅の改修に自然素材を活用された一級建築士と
 “不動産事業にこそ自然素材を活用すべき”と説く、不動産プロデューサーのお二方から
 これからの賃貸住宅のあり方についてお話を伺いました。

We Love Natural Life!

エム.スペース プランニング

神奈川県川崎市



自然素材の家づくりをより多くの方に提供したい

神奈川県川崎市で一級建築士事務所を営むエム.スペース プランニングの森本祥生（あきお）さんは、自然素材を生かした家づくりに取り組んでいる。前職では大手ハウスメーカーに勤務し、商品開発から個々の住宅プランニングまで幅広い経験をしてきた。その一方で、規格化された建材を中心とした工業化住宅のあり方に限界も感じていた。「新建材や設備ありきの家づくりとは違う、自然素材を生かした家づくりができないか長い間悩んでいました」住宅の高気密化が進み室内空気質が社会問題化したこともあり、住宅が高性能化していけばいくほど自然素材に対する思いは強くなっていったそうだ。

その後、独立した森本さんはある建材展でイケダコーポレーションと出会うこととなる。「ブースを見た時にピンとくるものがありました」第一印象で扱っている製品が気に入ったのは、素材そのものが持っている魅力だけでなく、スタッフの自然素材に対する考え方、思いに自分と共通するものを感じられたからだ。とはいえ、新建材に比べ高価な自然素材の家づくりは、どうしても客層を選ぶことになってしまう。ごく一部のみにしか自然素材の家づくりができないのでは意味がない、森本さんが選んだ道は施工まで自社で行うことだ。

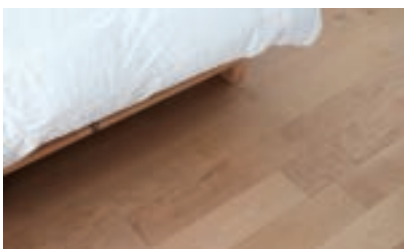


室内環境が整った寝室は睡眠の質も上がる

トータルプランニングで空室対策

一級建築士だけでなく一級土木施工管理技士、一級造園施工管理技士、測量士補の資格を有し、建設業許可まで取得した森本さんは、設計だけでなく家づくりを丸ごと手掛けられることに喜びを感じている。「自然素材の家づくりは初めてのことでしたが、それを希望されていた一棟目の仕事がとても楽しくて、お客様の要望にすべて応えられることにあらためて家づくりの醍醐味を感じました」自邸の改修時にはスイス漆喰をはじめリボス自然健康塗料やオガファーザーを採用し、実際にその良さを実感していた。「空気の質が違うのはもちろん、空間まで広く感じるんです」と語り、以降、スイス漆喰やオガファーザーは、森本さんが手掛ける家の標準仕様となった。そんな森本さんに古い賃貸住宅の改修の話が舞い込んできた。

「もともとは某大手ハウスメーカーから相談され看板を新しくしようという話からはじまったんです」ところが、実際に関わりはじめると看板だけでなくアプローチ、一階の一部屋、二階、三階まで次第に改修の範囲が広がっていったという。看板を新しくするだけで入居者が増えるとは思えなかった森本さんは室内にはそれぞれの間取りに合ったコンセプトを持たせ、加えて外観の改修を行うことで空室を減らせるのではないかと提案した。



自然素材は結果的に安く済む

オーナーは客観的に問題点を指摘する森本さんに信頼を寄せるようになり、森本さんの提案である自然素材を活用した全面改修に踏み切ることとなった。「オガファーザーやリボスはもちろん、床には無垢のフローリング、外壁にはスイスウォールを使いました。夏場、強い西日が当たっても熱くなく温熱環境的にも貢献していると思います」と実際現場にも立つ森本さんは話す。

隣室の生活音が聞こえるほどの建物だったが、断熱改修で木繊維断熱材を採用することにより、断熱性能のみならず賃貸住宅ならではの音問題の解決にも至った。改修後、二階の一室に入居することになったオーナーも「前を通る幹線道路の音も気にならず、夏は涼しく冬は暖か、家に居る時間が長くなった」と、とても喜ばれたそう。

断熱や調湿機能による光熱費の削減や、張り替えの必要がない壁などコスト面でも機能性とメンテナンス性が高い自然素材は、導入時は多少高価に感じても、長い目でみると結果的に安く済むという。

そして森本さんは、素材だけでなくプランにも他の賃貸住宅との差別化を試みている。賃貸住宅は基本的にどの部屋も同じプラン、同じ仕様になっているが、森本さんは“同じ”であることがむしろ不自然だと指摘する。「例えば、部屋によって窓の位置が違えば、窓から入る陽射しや見える景色も違うわけです」採光のみならず、仕様やスタイルに関しても自分の好みに合わなくても受け入れなければいけない、それが賃貸たる所以だったと語る。

賃貸住宅 + 自然素材で新たな価値を創出

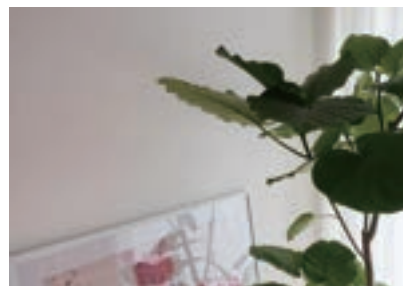
森本さんは部屋ごとにコンセプトを設け、特定の入居者を想定してプランに落とし込む作業をおこなった。「例えば、朝日の入る明るい部屋はモダンな雰囲気に、廊下の突き当りにある奥の部屋は落ち着いたトラディショナルな趣に、一部屋は女性を意識してエレガントな感じにするなど、入居者のペルソナを意識して部屋ごとに仕込みをおこなうんです。そうすると何かに引っ掛かるだろうなと思ったんです」面白いことにエレガント仕様に仕上げた部屋に男性が入居したそう。「賃貸の場合、誰が借りてもいいように偏りのない仕様で画一的につくりますが、結局それでは誰も入らないわけです」

森本さんの実家は旧くから不動産業を営んでいたため、幼少の頃からそのことを肌で実感していた。今回改修した賃貸住宅は駅から徒歩 15 分の築古物件だったことから、とくに仕込みが重要だったという。森本さんは賃貸住宅であっても入居者には自分らしく豊かな暮らしをする権利があると考えている。

それは注文住宅でも賃貸住宅でも同じことなのだ。

これまでとは違う“価値”を自然素材を用いて賃貸住宅に“付加”する、それは入居者にとっては快適性や健康面でのメリットが得られるのと同時に、オーナーにとってもメンテナンス費用の削減や資産価値の向上などのメリットになるということを実感したのだった。

森本さんはこれからも賃貸、戸建て住宅に関わらず、自然素材を使うことで問題を解決し、植栽ひとつとっても一息つける「ほっとする環境」を提供したいと語る。



取材 松村 幸次



この部屋のテイストはモダン



寝室にも無垢の木の床とオガファーザー

賃貸併用住宅マンション 全面リフォーム

築40年の重量鉄骨3階建てマンションの敷地計画（外周・庭）を含めた全面リフォームを実施。賃貸物件の差別化を図る上、3部屋あるそれぞれの部屋（各戸）をテーマ別に『モダン・エレガント・トラディショナル』と特色あるプランで計画し、リモートワークもできる様に洋室（単独）を充実させた。内装は自然素材（壁天井：漆喰、床：バーチ・オーク材）を使用し、ダイニングテーブルカウンターは一枚板（モミ樹齢100年）で生活動線に合う様に設置。照明はキッチンにはダクトレール式のスポットライト、リビングダイニングにはコントロール式のダウンライトを併設し、明るさはもちろんのこ

と心地よい安らぎを感じられる照明プランになっている。また、木繊維断熱材を採用し、二重サッシにすることで室内温度の快適性を向上させ、防音効果が伴う室内環境に。

賃貸でも戸建て住宅の様に心安らげる快適な住まいへと仕上げた。



before

after

プロフィール

エム.スペース プランニング株式会社 代表 森本 祥生

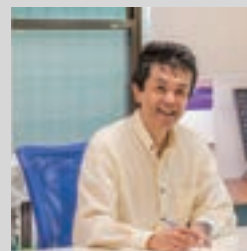
大手ハウスメーカーに22年間勤務。

建築設計・測量・土木・造園工事の実績を積み現在一級建築士事務所・総合建設業を営む。

目には見えない安らぎある心豊かな空間そして環境に身を置き、四季を通じて快適に長く住み続けることの出来る『究極の住まい』を実現している。



エム.スペース プランニングWEB サイト
<https://m-sp.sakura.ne.jp/>



自然素材を
採用した事務所にて



木製サッシとオガファーマーザー+デュブロンで仕上げた内装

We Love Natural Life! 2023

INOCO創匠Works

神奈川県横浜市

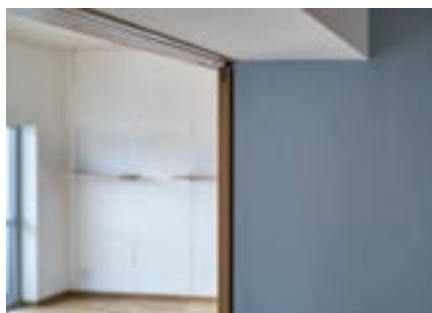


自然素材でウェルビーイングな 社会を実現したい

賃貸住宅に自然素材を用いることは不動産事業を持続可能な事業として位置付ける意味でごく自然なことだ、と語るのは神奈川県横浜市でINOCO LAB JAPANの代表を務める丸山孝さんだ。

「今までのように新築を建てては壊す、ということを繰り返しては事業性を失うことになりかねません。ウェルビーイング（心身と社会的な健康、幸福）が求められるこれからの時代は、賃貸住宅の経営においても長期的な視点で事業を考える必要があります」
環境に負荷をかけない素材を用いることが不動産事業を継続的に維持するために欠かせない要件だと語る。

同社はモノづくりからスタートし、2021年に創立70周年を迎えた会社で、現在は不動産部門、眼鏡部門、ソリューションデザイン部門の3つの事業に取り組んでいる。それぞれの部門は独立した事業として目的を持っている。しかし、一見関係がないように見えるそれぞれの事業が実は関連し合い、ウェルビーイングな社会を実現するための活動として互いに刺激し合う関係にあるのだと丸山さんは語る。「私たちは、心豊かなサステナブルな社会を築くために日々、新たな価値の創造にチャレンジしていて、それが不動産であり、眼鏡であり、ソリューションデザインであるということです」





長持ちさせれば一世代あたりの負担を軽減できる

賃貸住宅に限らず戸建ての住宅であっても日本は他の先進諸国と比べ住宅の寿命が短いというデータがある。それを象徴する言葉が“スクラップアンドビルド”だ。「今後は、人口、世帯数ともに減少していくことが明らかで、成長を前提とした住宅のあり方は根本的に変わっていかなくてはなりません」つまり、経済を回すための家づくりではなく、資産としての家づくり、賃貸住宅（不動産）づくりということだ。築45年ほどで価値がゼロになってしまう建物をつくり続けていては、とてもウェルビーイングとはいえないのである。

「賃貸住宅を長持ちさせるためには建設や維持管理に相応の対応が必要になりますが、世代を超えて事業性を持たせることにより、一世代あたりの負担は軽減できるわけです」そうすることで、これまで建て替えに投資してきたお金を生活の向上、教育、福祉、文化活動などに回すことができ、日常の暮らしそのものが豊かなものになることで、より成熟した社会の実現が図れるという。さらに、「メンテナンスを欠かさず先祖代々大事に住み継がれてきた家には、単に築年数だけでは語れない素敵な価値を認めることができます」と、古い住宅にこそ宿る価値を丸山さんたちは見出している。



自然素材×デザインで“賃貸でも心地よい暮らし”が可能な空間作り

自然素材の魅力は、「ストーリー性」

実際に丸山さんが手掛けた“横浜KōWA Hills”は、1966年に旧耐震基準のもとで建てられたものだが、適切な修繕をおこない築57年を経過した現在でも計画供用期間は今後100年を維持できるようになった。それにより、トータル150年以上の間事業性を維持することが可能だという。耐震強化だけでなく太陽光発電や水質改善の装置を採用し、内装材にも無垢の木やオガファーマーなどの自然素材を積極的に用いている。「建物を150年保たせるために施工者を吟味し、採用した素材は持続可能な建築資材に精通した彼らから推薦されたものです」こうした工夫により建替えた場合と比べ70%以上のCO2ならびに廃棄物の量を削減したと推計されている。

長い耐久性を謳う新建材だが、最終的にはゴミ（産業廃棄物）になる素材であり、むしろメンテナンスができないという点で持続可能な素材とはいえないのではないか。「自然素材の良さは職人の技術とともにその更新性が伴っている点です。何より人と親和性が高く、素材自体が私たちに安らぎを与えてくれます。こうした自然素材の魅力はエビデンスとして明らかにされつつあり、イケダコーポレーションさんが扱われている製品にはそれがあるのが強みだと思います」

自然素材の良さはこれまで“心地よい”とか“五感で感じる”といった曖昧な言い方でしかその魅力を表現することができなかった。しかし、自然素材が持つポテンシャルがエビデンス化されつつあり、それが進めばますます自然素材の価値は増していくと丸山さんは見ている。「例えば、光に対しても人それぞれ感受性が異なることがわかりつつあります」

こうした知見がインテリアに応用できることは容易に想像できる。まさに眼鏡事業から培ったものだ。

部屋毎にコンセプトを設定し、可動式の壁やクローゼットがデスク代わりになるなど、自分らしい暮らしを意識させる設えも積極的に導入している。戸建て持ち家住宅こそ高性能化、長寿命化、自然素材活用が一定に浸透しているものの、賃貸住宅では未だ築年数や駅からの距離でしかその価値は語られていない。



丸山さんは「価値観の多様化や循環型社会への移行が進み、これからは家を持つことだけが目標ではなくなります。土地や家に縛られず簡単に住み替えができる、しかもそのどれもが質の高い住宅だったらどんなに素晴らしいでしょう」と語る。

成熟した豊かな賃貸住宅に誰もが暮らせる一。それこそが真に豊かな国の証のように思える。これからの賃貸住宅にはゴミにならず自然に還る素材、環境にもひとにも負荷をかけない自然素材が欠かせないのだ。

取材 松村 幸次
写真 石川 望／Nozomu Ishikawa

横浜 KōWA Hills PROJECT INOCO創匠Works

横浜 KōWA Hills は 1966 年に建築された旧耐震基準のもとに建てられたアパートメント。

従来から適切な修繕を行なった結果、コンクリート強度調査における圧縮強度は平均31.2N/mm²であり、現在でも計画供用期間 100 年を維持。

また、耐震補強により Is 値 0.685 以上となり、現行法の構造基準に準ずる建物として現行法で建てられた建物と同等かそれ以上の耐力（安全性）がある建物に生まれ変わった。

横浜 KōWA Hills の施工は再新築と比較すると 70%以上の CO2 と廃棄物量削減を行ったと推計される。内装素材では部屋で一番面積を占める壁や天

井はオガファーマー壁紙を、床はオークの無垢材仕上げ。3つのコンセプトでデザインした居心地の良い快適な生活空間。環境に配慮し、住む人に安心と心地よさを提供する賃貸住宅へと生まれ変わったプロジェクト。



プロフィール

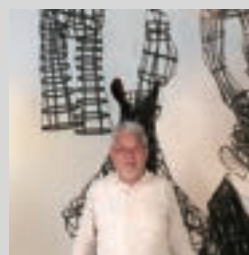
INOCO LAB JAPAN 株式会社 代表 丸山 孝

『何を作るかより、何を解決するかが重要！』

1982 年入社後、国内外の事業展開で様々な賃貸住宅で暮らした経験より、収入や家族構成からチョイスできる賃貸物件はライフステージにおいてとても重要と気付く。機能だけでなく、デザイン・アートの視点にて賃貸ウエルネスを考え賃貸オーナー様をサポートしている。



INOCO LAB JAPAN WEB サイト
<https://www.inocolab.com/>



スタッフと訪れた
“ひびのこずえ” 展にて

ついにリアル視察が再開！
2023
10/29 Sun.
▼
11/5 Sun.
7日間

詳細情報はホームページにて近日公開予定！

第26回 ドイツ・スイス エコバウ建築ツアー2023

ECO-BAU TOUR 2023

約3年ぶりのリアル開催となる「エコバウ建築ツアー」。

コロナ禍に開催したオンラインエコバウツアーにて逐次通訳と解説を務めた
スイス在住ジャーナリストの滝川薫さんをコーディネーターに迎え、欧州最大の
木繊維断熱材メーカー「STEICO（シュタイコ）社」とスイス漆喰メーカー「HAGA
（ハガ）社」への視察を含め、住宅から公共建築まで木造や自然素材を活用した
サステナブルな取り組みを学びます。

**中大規模木造建築の新時代を切り拓いた世界的建築家ヘルマン・カウフマン氏
によるオリジナルセミナーと物件紹介を企画しています。**



TOUR POINT

欧州最大！木繊維断熱材メーカーシュタイコ社視察
ヘルマン・カウフマン氏のセミナーと物件視察
持続可能な木造建築や著名建築見学
ミュンヘン東部の住宅展示場見学（予定）

エコバウ建築ツアーとは？

イケダコーポレーションが企画する
“最先端のエコロジー建築”と
“バウビオロギー”に触れる旅。
未来の環境と将来を担う子供た
ちのために、今私たちが取り組む
べきことを再認識するための視察
ツアーです。イケダコーポレー
ションならではの視察先の選定、
また参加者は視察を通じてエコロ
ジーやバウビオロギーの見聞を得

るだけでなく、時間を共にした仲
間との情報交換や交流があり帰国
後に普段の仕事への取り組みに生
かすことができるのも、エコバウ
建築ツアーの魅力のひとつです。



過去のエコ
バウツアー
はこちら

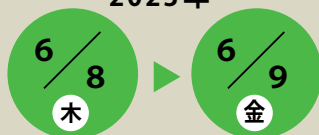
イベント情報

理想のすまいと建築フェア2023

大阪

理想の
すまいと
建築フェア

2023年



インテックス大阪にて木繊維断熱材シュタイコを
施工したブースで皆さまをお待ちしています！！

メディア掲載情報

『ハウジング・トリビューンが選ぶプレミアム住宅建材 50』

2023 年度版（株式会社 創樹社）



木繊維断熱材シュタイコが
掲載されました。



編集後記

「自然素材の賃貸住宅に引っ越しました！」という営業さんの話から
取材先が決まったikeco41。ここ数年集合住宅のリフォームやリノベー
ションでの自然素材の採用が増えていることもあり今回の企画に至りま
した。実際に話を伺って、数多くある自然素材建材の中からモノだけで
なく産地や製造過程、ストーリー性なども含めて選択してくださってい

ること—“人にも環境にも優しい住まいづくり”という弊社の理念（バ
ウビオロギー）にも賛同いただき、商品についても熟知されているなあ
ということを感じた取材時間でした。利点だけでなく、製品の
質の変化に対してもご指摘いただいたり、アドバイザリー的な存在で
もあることを実感できる貴重なお話しも伺え、深い愛をいただきました。

Iked
CORPORATION

ひとと環境にやさしい住まいづくり
株式会社イケダコーポレーション

ご注文・カタログのダウンロードはWEBから



SNSで施工事例・イベント情報など
更新しています

Instagram
@ikedacorporation

フェイスブック
@ikeco.jp

ツイッター
@iskcorp

YouTubeチャンネル
イケダコーポレーション

ご登録
お願い
します

☎ 0120-544-453

仙台・東京・名古屋・大阪・福岡

URL www.iskcorp.com