



月島荘

全3棟・644戸の巨大コミュニティ 企業社宅の新定番となるか

イヌイ倉庫が東京・月島で全644戸のシェア型社員寮を開発する――。

日経新聞に一面広告を掲載するなど既に一部で話題となっているこのプロジェクトは、シェアハウスとしても、そして集合住宅としても新しいジャンルを確立するものとなるかもしれない。

賃貸マンションの開発計画を変更 シェアハウス要素を全面的に導入

イヌイ倉庫は保有する土地の有効活用として、シェアハウスの考え方を取り入れた社員寮「月島荘」を開発中だ。建設地は、南を清澄通り、北を隅田川に挟まれた中央区月島3丁目の住宅地にある。敷地面積は6,647㎡。この敷地に、地下1階地上8階建ての集合住宅をA～C棟まで3棟建設し、総戸数は644戸と、シェア型物件としてはこれまでにない規模のプロジェクトとなる。企画・運営コンサルティングにはリビタが参画しているが、竣工後の運営はイヌイ倉庫が行う予定としている。

賃料は1室につき10万5,000円、共益費1万5,000円を予定している。企業が契約した人数の範囲内で、入居者の入れ替えも許可するなど、企業のニーズに合った柔軟性の高い契約形態を検討している。

開発計画は2005年から検討をはじめた。当初からの基本的なスタンスについて、同社資産活用部の清水宏美氏はこう説明する。「職住近接の適う中央区月島で、都心で働く人々のニーズに合った、安価で良質な住戸を提供したいと考えていました」。

しかし6,000㎡の敷地と容積率を考えた場合、単純に住戸を小割りにして賃貸マンションを供給すれば、周辺

マーケットの需給バランスを乱すことにもなりかねない。こうしたなかで辿り着いたのが、シェアハウスの概念を取り入れた賃貸マンションだ。各住戸をコンパクト化して、グロスの賃料帯をできるだけ抑える一方で、シェアハウスならではの共用スペースをふんだんに設け、豊かな生活も実現する狙いだ。

このコンセプトに加え、賃貸マーケットの需給バランス、あるいは近隣に保有する既存物件との差別化、稼働の安定性なども考慮し、企業の社員寮として賃貸する計画とした。同資産活用部の小中勝氏は「企業社宅のアウトソーシングニーズを取り込めるほか、企業を通じて、20～40歳台という当社がもっと



1階部分の鳥瞰図

COMMENT



小中勝氏（写真左）
イヌイ倉庫
資産活用部
清水宏美氏（写真右）
資産活用部

当社は月島・勝どきエリアに複数の土地、賃貸不動産を保有しています。月島荘も、エリア内の保有不動産の再開発の一環として計画されました。月島や勝どきは、汐留や丸の内至近のビジネスゾーンなど東京の主要なビジネスエリアへのアクセスに優れ、ビジネスへの意欲が高い現役世代の方々のニーズにマッチするエリアであると捉えています。こうした層に対し、シェアハウスの概念を取り入れた、コンパクトかつ付加価値の高い住宅を提供していきます。入居者が月島荘から転居したあとも、そこで培ったコミュニティ仲間と集ったり、その人脈をビジネスで活用していけるような施設を目指していきたいと考えています（清水氏）。

も訴求したい層に、効率的にアクセスできるのです」と狙いを語る。

無駄をそぎ落とした住室レイアウト 共用スペースは大中の2段階方式

建物について詳しくみていこう。644戸の住室はいずれも単身者を対象とした約18㎡のワンルームで統一する。住室内にはベッドルーム以外に、トイレと洗面所、そしてシャワーブースを備え、キッチンやバススタブは設置していない。

シェアハウスのコミュニティスペースとして、あるいはキッチンなどの機能を補うのが、各建物内に設置される共用部スペースだ。シェアハウスの要素を導入したといっても、644人の入居者全員が日常的に交流するというのは現実的ではないため、建物内に12のクラスター（集合体）を定義している。共用部は大中の2段階でレベル分けしており、住室が小にあたる。3棟いずれとも1階部分を占めているのが、入居者全員が利用する大型のオープンスペースだ。キッチン・ダイニング、ライブラリーラウンジ、スタディスペースなど用途別にエリア分けされている。さらに各棟各フロアに中型のクラスター専用スペースがあり、日常生活でのコミュニティの核はこのスペースとなる。これはクラスター内の居

住者（23～70人程度）がより密接に利用するための共用スペースといえる。

このほか敷地内には各棟のあいだに緑地スペースを設け、建物の壁面にはガラスを多用している。解放感あるスペースを実現する狙いだ。

リーシング前のマーケティングや ソフト面の充実化が急ピッチで進行中

月島荘は目下、建設が進められており、竣工は今年8月を予定している。シェアハウスは通常の集合住宅と比べて管理の手間やコストが上がり、また入居者同士がつくるコミュニティが最大のセールスポイントとなることから、総戸数はあまり多くないケースが大半だ。50戸を超えると大型物件とみなされることもある。月島荘は規模もコンセプトもこれまでに類を見ないプロジェクトである。企画自体もさることながら、果たしてこの規模を埋めきることができるかどうか、そして満室になった際もいかに運営していくかも注目されるところだ。

イヌイ倉庫では竣工に先立ち、有名企業の人事・総務担当者にアクセスし、説明会も兼ねたマーケティングを行っている。出席者からは、コミュニティ性のある物件に住むことで、コミュニケーション能力の向上や人脈構築が期待で



現段階での1階部分の平面図。各棟ごとに異なる共用施設を備え、入居者を目的の施設棟へと移動させることで、交流を促進させる

きるほか、人材育成の一助ともなり得るのではないかなど、ポジティブな意見も出ているという。

入居者同士のコミュニティづくりについても検討が進められている。現時点では一企業あたりの利用室数を50室程度までに抑え、各クラスターへの1社あたりの入居者を最大5名とし、他社の入居者と交流しやすいような環境づくりを目指す。共用部にはミーティングルームやプレゼンテーションルームの設置も決まっており、勉強会やビジネスパーソン向けのセミナーなど多様な使い方ができるよう計画している。ビジネスを中心としたコミュニティが自然発生する環境づくりを目指し、ハード・ソフト面の充実を図る予定だ。