

岐阜県営加野住宅モデル改修事業の成果と課題

黒見敏丈, 森田実沙

岐阜女子大学 家政学部 生活科学科 住居学専攻

(2023年11月7日受理)

The outcomes and issues on the renovation design proposal project of the prefectural housing in Kano, Gifu City

Department of Home and Life Sciences, Faculty of Home Economics,
Gifu Women's University, 80 Taromaru, Gifu, Japan (〒501 - 2592)

KUROMI Toshitake, MORITA Misa

(Received November 7, 2023)

要 旨

県営住宅の多くが昭和40～50年代に建設され、間取りや機能が現代のライフスタイルと乖離していることなどにより、低い入居率と高い高齢化率に苦慮している。岐阜県から県営加野住宅の空き室をモデルとして若者目線で改修プランの提案を求めたという要請を受けた。本稿は、この県営加野住宅モデル改修事業への取り組み経過を記録するとともに、アンケート調査により産官学連携による公営住宅等のリノベーションを展開していくことに対する社会的評価を把握することで、本事業への取り組みから得られた成果と今後の展開に向けた課題について考察するものである。

1. はじめに

深刻化する空き家問題に対応するために、空き家を改修（リノベーション）して活用を図る事業が全国各地で進められている。岐阜女子大学住居学専攻においても、地域貢献・地域連携事業の一環として、平成28（2016）年度より山口市や各務原市と連携し、実際のモデル空き家を対象として若い女子大生ならではのリノベーション・デザイン案の提案を行ってきた。

平成30（2018）年度および令和元（2019）

年度には、それぞれ各務原市内の工務店がサブリースする実際の空き家を対象として、リノベーション・デザインの提案と工事への参画の機会を得た^{文1,2)}。また、令和2（2020）年度からは、岐阜県山口市において産学連携による新たなかたちでの空き家リノベーション工事に参画することができた^{文3)}。

これらの経験は、学生への教育的側面での効果が大きく、継続して取り組んでいきたいと考える一方で、基本的には産学連携による民間の住宅を対象としたリノベーションであるため、リノベーション工事の責任主体であ

る建築・不動産事業者に対し、学生が行うデザイン提案や工事への参画が大きな負担をかけている側面があった。そのため、責任主体として自治体等の公的主体が参画する産官学連携による公営住宅のリノベーションに取り組めないかと模索していた^{文3)}。

このような中、岐阜県都市建築部住宅課より、入居率が低下している県営住宅の空き室の1室をモデルとして若者目線で改修プランの提案を求めたいとお話をいただいた。県では、県内8市町に13団地、4,266戸ある県営住宅の多くが昭和40～50年代に建設され、間取りや機能が現代のライフスタイルと乖離していることなどにより、特に郊外部に立地する団地では低い入居率と高い高齢化率に苦慮しているということであった。今回は岐阜市内の郊外部に立地する加野住宅のH9棟404号室(5階建て、エレベーター無し、3DK)をモデルとして、学生による改修プランの提案を求めるものであった。我々としては願ってもない話であったため、この要請を迷わずに受託した。

本稿では、この県営加野住宅モデル改修事業への取り組み経過を記録するとともに、アンケート調査により産官学連携による公営住宅等のリノベーションを展開していくことに対する社会的評価を把握することで、本事業への取り組みから得られた成果と今後の展開に向けた課題について考察するものである。

(文責：黒見敏丈)

2. 企画・デザイン案の取りまとめ

(1) 現地調査 2023年1月26日(木)

岐阜県都市建築部住宅課及び岐阜県住宅供給公社の担当職員の方、2年生16名と教員2名で、加野住宅のH9棟404号室(住戸床面積41.8 m²)の現地調査を行った。岐阜県都

市建築部住宅課の方から、県営住宅の現状や今回の事業の趣旨を説明していただいた後、平面図をもとに、柱や壁の位置、建具形状の実測を行い、建物内部の様子を360度カメラで記録した。構造がプレキャストコンクリート造のため、リノベーションするにあたり撤去可能な壁と、不可能な壁とを確認した。



図1 現況平面図

台所兼食事室、和室2室(4.5帖と6帖)、洋室1室(3帖)という3DKタイプの間取りになっており、現代のライフスタイルからは生活の想像がし難い。また、長年空室ということもあり、全体的に床や壁等あらゆる箇所に劣化がみられ、特にキッチンや洗面所、便所、浴室の水廻りは清潔感に欠け、このまま使用できる状態ではなかった。



写真1 現地調査の様子



写真2 台所兼食事室



写真3 就寝室1

(2) プラン検討

4つのグループに分かれて改修案を作成し、4案のリノベーションプランの提案をすることとした。春休み期間に個々で案を検討し、新年度が始まってからそれぞれ考えてきた案を持ち寄り、グループ内で話し合い、コンセプトやインテリアスタイルを決定した。若い世帯の入居を促したいという県からの要望に沿って、入居者も想定して提案を行った。

Aグループは、ターゲットを20, 30代の夫婦と小さな子供がいる家族とし、広々としたLDKと寝室の1LDKの間取りとした。インテリアのスタイルとしては、若い世代に人気ある韓国インテリアをモチーフとし、白や淡色の中に木材の家具などを採用し、シンプルなデザインとした。入居の際にできるだけ家具の持ち込みが少なく手軽に入居できるよ

うな工夫をしたり、ベランダにあった洗濯機置き場を室内に変更したりと実用性や機能性も重視した。



図2 Aグループ LDKイメージパース

Bグループは共働きの若い夫婦を想定し、寝室の一角に在宅ワークができるスペースを設けた間取りとした。LDKと寝室との間にウォークインクローゼットを設け、賃貸ながらもしっかりと収納を確保し、スッキリと暮らすための提案とした。インテリアスタイルはシンプルモダンとし、ダークカラーを随所に取り入れメリハリのあるインテリアとした。



図3 Bグループ LDKイメージパース

Cグループは、夫婦と小学生の子どもの入居を想定した、2LDKの間取りとした。できるだけ既存の壁を活用し、南側に広々としたLDK、寝室と子供室は既存の部屋を仕上げ材のみ変更し、そのまま使用するコスト面を考慮した提案とした。インテリアスタイル

は、木材と明るい有彩色を用いた北欧モダンのような温かい雰囲気とした。



図4 Cグループ LDKイメージパース

Dグループは、20代の会社員夫婦をターゲットとし、それぞれ忙しく過ごす中でも、コミュニケーションを図りやすくするためのプランを提案した。家事をしながらもコミュニケーションが図りやすい対面キッチンや、二人で身支度が可能な洗面室を採用した。インテリアスタイルとしては多くの人に受け入れやすいナチュラルモダンとし、寝室はあえて畳敷きとした。(文責：森田実沙)



図5 Dグループ LDKイメージパース

最初に360度カメラで撮影した住戸の現状を見ていただいてから、各グループ代表者がプレゼンテーションを行った。その後、リノベーションプランをA1パネルにまとめたものを見ながら、自由に意見交換をさせていただいた。それぞれプレゼンテーションでは伝えきれなかった部分や思いを説明したり、県や公社の方々からの質疑や講評などをいただいた。学生の思いのこもったプレゼンテーションに県の方々も感激され、その内容も大変好評であった。(文責：森田実沙)



写真4 プレゼンテーションの様子



写真5 意見交換の様子

3. リノベーションプラン発表会

4月28日(金)13:30~岐阜県庁にてリノベーションプラン発表会を行った。参加者は、岐阜県都市建設部の担当者7名、岐阜県住宅供給公社の担当者3名、教員3名、3年生16名である。

4. リノベーションプランの社会的評価

以上のように老朽化した県営住宅など公営住宅の入居率を向上させ、また若い世代の入居を促進する上で、本学のような女子大の学生がリノベーション改修のプランを提案する

ことの意義や効果について、社会的にはどのように評価されるのであろうか。今後の事業の発展的展開について検討する上でこのことが重要と考え、アンケート調査を行うこととした。

(1) 調査の概要

リノベーションプラン発表会後に、岐阜県都市建築部住宅課より、今回の成果の発表ブースを「ぎふ住宅フェア 2023」(令和5年10月7日(土)～8日(日)、OKB 清流アリーナ等で開催)に出展してほしい旨の要請を受けた。

本学としてもこの参画事業を広く周知することを考えており、開催日両日にわたり発表ブースを出展し、プランを提案した3年生が常駐して、本学ブースを訪れた方に今回の事業について説明した上で、簡単なアンケート調査に回答していただくこととした。

設問項目は回答者の属性(性別/年代/住所)、県営住宅の認知度、県営住宅のイメージ、今回の提案プランで改修することへの評価、改修しながら使い続けることへの評価、女子大生が改修に関わることへの評価、自由記述である。

開催日両日で計75名の方に調査に協力していただいた。

(2) 集計結果

①回答者の属性

性別としては「男性」が58.7%、「女性」が38.7%、年代は「40代」、「50代」の方があわせて60.0%と多かった。

住所は、「岐阜市内」が38.7%、「岐阜市以外の岐阜県」が36.0%、「岐阜県外」が17.3%であった。

②県営住宅の認知度

県営住宅がどのような住宅なのかについて

「知っている」が81.3%と「知らない」の18.7%を大きく上回った。(図6)

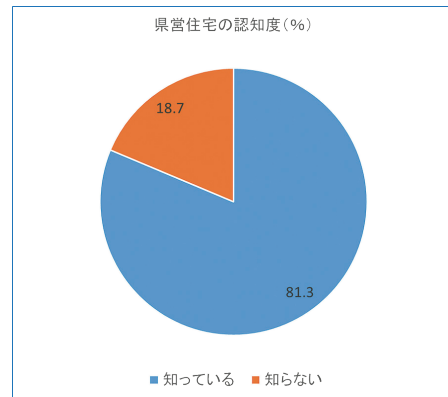


図6 県営住宅の認知度

③県営住宅のイメージ

県営住宅と聞いて思い浮かぶイメージとして、建物や設備機器、入居者の属性、団地の雰囲気などについて、5段階の等間隔尺度による主観的評価を回答してもらった。

「家賃が安い」こと以外は基本的にはマイナス評価のイメージであり、特に「設備機器が古い」、「入居者の年齢層が高い」、「建物が古い」、「雰囲気が暗い」というイメージが強い。(図7)

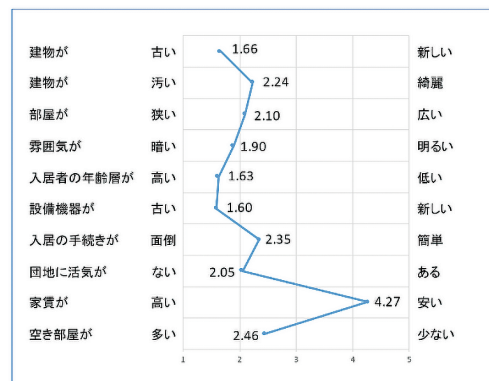


図7 県営住宅のイメージ

④今回の提案プランで改修することへの評価

老朽化した県営住宅の部屋を提案のように

改修することについては、「とても良い」(77.3%)と「まあ良い」(14.7%)の回答が合わせて9割以上と高評価であった。(図8)

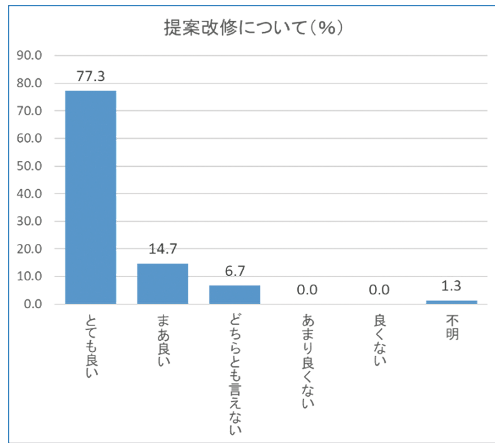


図8 今回の提案プランでの改修について

⑤改修しながら使い続けることへの評価

改修しながらでも県営住宅を活用し続けることについては「とても良い」(66.7%)と「まあ良い」(25.3%)の回答が合わせて9割以上と高評価であった。(図9)

⑥女子大生が改修に関わることへの評価

女子大生が空き家の改修に関わることにについては「とても良い」との回答が90.7%と極めて高評価であった。(図10)

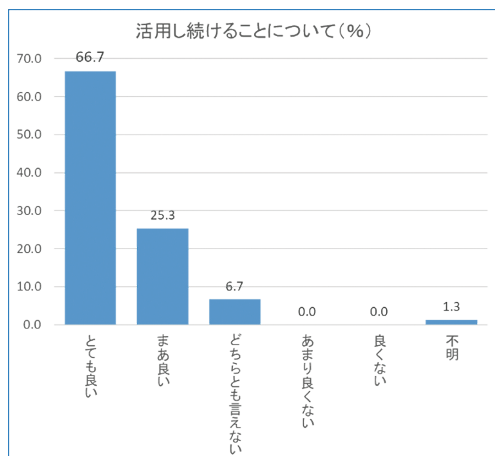


図9 改修しながら使い続けることについて

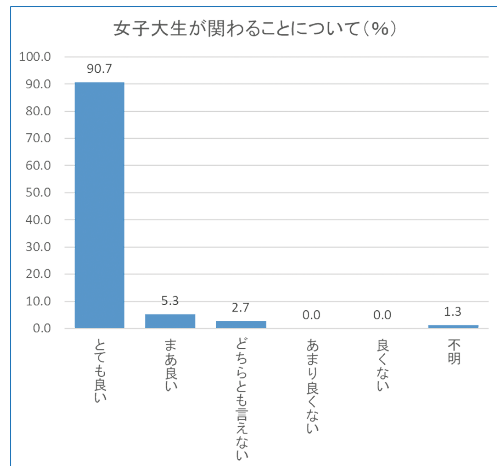


図10 女子大生が改修に関わることについて

⑦自由記述

自由記述欄にも多くの意見の書き込みがあった。特に、学生、女性が提案していることに対して好意的、積極的な評価をしていただいた意見が目立った。

(3) 考察

多くの人にとって県営住宅には馴染みがあるものの、建物や設備が古く、高齢化していて、暗いというマイナスのイメージが持たれているものの、改修してでも使い続けるべきと考えられていることが分かった。

今回の改修プランにも評価は高く、女子大生が関わっていくことについても極めて社会的な期待が大きいと実感した。

(文責：黒見敏文)

5. おわりに(成果と今後に向けて)

事業の成果

本事業の成果は以下の3点である。

まず第一に、RC造・多層の集合住宅における住戸のリノベーション・デザインに取り組むことができたことがあげられる。これま

でリノベーションに取り組んできた主要な物件は、木造・平屋建ての長屋形式の物件、木造・2階建ての一戸建て形式の物件などであったが、今回初めてRC造・5階建ての集合住宅の4階部分の一室を対象としたリノベーション・デザインの提案を行うことができた。木造とRC造ではリノベーションするにあたって変更できる部分の制限や内装仕上げのやり方なども全く異なってくる。

今回の事業では工事にまでは参画していないが、リノベーション・デザインを考える上でも、学生たちは木造とは異なるRC造の特殊性について学ぶことできる貴重な体験ができた。

第二に、自治体が管理する公営住宅のリノベーションへの参画のきっかけを創ることができたことである。多数を占める老朽化した団地や住棟をどうするのか、ということは岐阜県だけでなく、全国の自治体に共通する課題である。その課題に対する一つのソリューションとして、女子大生が空き住戸のリノベーションに関わることで若い世代等の入居を促進することができるのでは、という仮説の実証に向けた初めの一步を標すことができたのは大きな成果であった。

今回学生が提案した改修プランをベースに実際に改修工事が行われることになったことは、本学学生のリノベーション・デザイン力が公的にも評価されたものと理解しており、この点も大きい。また、4で述べたように、今回の改修プランに対する高い社会的評価と女子大生が関わっていくことについての極めて高い社会的な期待が実感できたことは大きな成果であった。

第三に、岐阜市に立地する物件のリノベーションの初めての実績を創ることができたことである。これまで各務原市や山県市において空き家リノベーションの実績を創ることが

できてきたものの、本学が立地し、県内で空き家が最も多い岐阜市において実績を創ることができたことは、今後の展開を考えていく上でも大きな成果であった。

なお、今回Aグループが提案したプランをメインに、Bグループの提案の一部を加えたプランで、2023年度中に実施設計、2024年度に改修工事が行われることになっており、現在は実施設計の受託業者と提案グループの学生が意見交換を行いながら実施設計が進められている。

今後に向けて

以上のような成果を踏まえ、公営住宅の空き室改修の在り方について、リノベーション・デザイン提案だけでなく、工事への学生参画も実現し、居住者によるDIYリノベーションの可能性なども探りたい。

対象とする公営住宅としても、県営住宅だけでなく、これまでの空き家リノベーション事業で連携してきた各務原市の市営住宅やリノベーションまちづくりを積極的に推進している岐阜市の市営住宅などのリノベーションにも参画できる機会を創出できるよう尽力していきたい。

以上のような取り組み実績を積み重ね、老朽化した団地や住棟をどうするのかという全国の自治体に共通する課題のソリューションを提供できる研究・提案拠点へと発展的に成長できるよう努力したい。

(文責：黒見敏丈)

参考文献

- 1) 大崎友記子, 黒見敏丈, 森田実沙「各務原市 蘇原青雲町空き家リノベーション工事の成果と課題」岐阜女子大学紀要49号, 2020, pp 67-73

- 2) 森田実沙, 黒見敏丈, 大崎友記子「各務原市
鵜沼南町空き家リノベーション工事の成果と
課題」岐阜女子大学紀要50号, 2021, pp 35-
43
- 3) 黒見敏丈, 森田実沙, 大崎友記子「山県市佐
賀空き家リノベーション工事の成果と課題」
岐阜女子大学紀要第51号, 2022, pp 41-49

謝辞

最後に, 今回の岐阜県営加野住宅モデル改修事業の実現は, ひとえに岐阜県都市建築部住宅課, 岐阜県住宅供給公社の関係諸氏の皆さまのご指導, ご支援の賜である。この場をかり, 住居学専攻の教員, 学生一同を代表して深く御礼申し上げるしだいである。