

令和7年度 学生による地域フィールドワーク研究助成事業
研究 成 果 報 告 書

- ・ 機関及び学部、学科等名 : 富山国際大学 現代社会学部 環境デザイン専攻
- ・ 所属ゼミ : 富山国際大学 現代社会学部 環境デザイン専攻 住環境研究室
- ・ 指導教員 : 川本教授
- ・ 代表学生 : 盛田春樹
- ・ 参加学生: 名倉颯人、深川聖吾、高井柊汰、屋敷萌々香、山川百香、尾崎令奈、前田泰幸、木村颯太郎、坂口蒼太、田中佑視郎、盛田春樹、丸山泰喜、山口敬太、高畑怜耶、荒井咲穂、澤恭士郎、山田星空、小島拓海、梧桐真衣、長澤彩美、大塚玲奈、開美樹、曾我真慈、辻屋海斗

【研究題目】 地域の人々と進める空き家リノベーションによる地域活性化 (F)

1. 課題解決策の要約

この実践教育プログラムは、実際に建設プロジェクトを体験する。その中で学生は、世代の異なる地域の方々とコミュニケーション取ることにより、そのプロジェクトを遂行していく。「建設行為」というプロセスは、ひとつのプロセスではなく、企画・基本計画・発注・基本設計・実施設計・工事・検査と、いくつかのプロセスであり、このプロセスの間に行政協議、品質確認、意思決定、金額調整、契約といった行為が含まれる。この一連のプロセスが建設プロジェクトである。川本研究室では、空き家を利用した建設プロジェクトを学生が理解しやすいように、①事業企画→②敷地建物調査→③管轄行政ヒアリング→④企画設計・デザイン提案→⑤地域住民とのワークショップ→⑥近隣住民説明会実施→⑦リノベーション工事→⑧事業運営→⑨運営プロモーション→⑩事業結果報告まで 10 工程に整理している。このプロセスを学生は実践教育として体験していく。

2. 調査研究の目的

2025年度においては、次の5つのプロジェクトが進行した。①黒部市・学生が主体となる地域活性化(黒部市マイプロジェクト)、②射水市・中央町プロジェクト、③富山市・学生が主体となる地域活性化(月岡自治振興会と共同事業)、④富山市・ウエルビーイング住宅プロジェクト、⑤富山県全域・その他住環境に関する地域活性化活動である。

本研究報告書においては、主に4年生が担当した①黒部市・学生が主体となる地域活性化(黒部市マイプロジェクト)、を紹介する。4年生はこれらの報告書をまとめることによって、卒業論文を完成させた。この卒業論文は、このような地域フィールドワーク研究発表の場で開示され、これから、空き家の有効活用による地域活性化や地域問題解決を計画するうえでの有効な資料になると考えている。これがこの研究の目的である。

3. 調査研究の内容

地域社会の課題と解決策

黒部市大伏地区を含む地方都市においては、小学生と高齢者それぞれに特有の課題が存在している。小学生は「放課後の過ごし方」、高齢者は「活躍の場の欠如」と「社会的孤立」である。私たちは、空き家という地域資源を活用して「多世代交流の拠点」を整備することで、この課題を包括的に解決できるのではないかと考えた。小学生と高齢者の接点を意図的に創出することにより、次の効果が期待できる。①小学生にとって:地域の大人と関わることで、コミュニケーション能力や社会性が育まれる。②高齢者にとって:子どもと接することで、社会とのつながりを実感できるとともに、自らの経験や知識を次世代に伝えることができる。これらの課題解決を目標にプロジェクトは進められた。

「マイプロジェクト発表会」について

このアイデアをもとに、黒部市が主催する「マイプロジェクト発表会」に採択され、プレゼンテーションを行った。

発表会は黒部市の「あおーよ」にて開催され、市長や黒部市民が参加した。私たちは、現代社会の課題や麻雀の可能性、空き家の有効活用といった観点から構想を説明し、参加者から多くの反響を得た。



黒部市マイプロジェクト発表会

- ディスカッションで分かったこと
- ・用途を柔軟に組み合わせる発想
 - ・参加しやすい仕組みの重要性
 - ・地域ニーズへの柔軟な適応



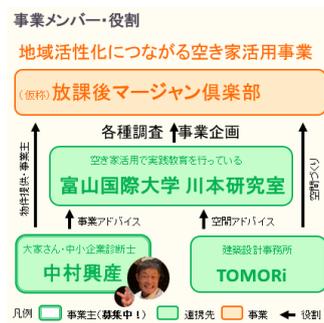
リノベーション対象の空き家アパート



市民との意見交換を通じて、料理の提供や、学習支援など、麻雀に加えて、世代間交流を促す活動は多様な形で展開できることが分かり、空き家活用の可能性が大きく広がった。これにより、自分たちだけで決めてしまうのではなく地域のニーズに応じて内容を柔軟に変化させながら継続的に運営することの重要性を学んだ。本発表会は、企画を外部の視点で見直し、地域に根差した実現性の高い事業へと発展させるための貴重な学びの場であった。

空き家の概要と体制

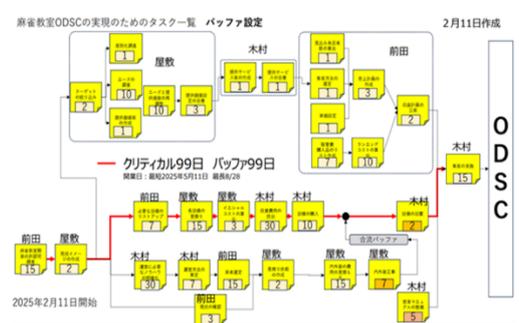
対象となった建物は、中村興産が所有する共同住宅である。築 26 年、延床面積 139 ㎡、2 階建てで 6 戸から構成されている。この物件に対して、設計事務所 TOMORI がプロジェクトに参画し、不動産、建築専門家の視点から助言を提供した。学生 3 名のチームは、TOMORI の専門的サポートのもと、空間設計や事業構想を具体化させていった。



プロジェクト体制

- 〇：麻雀教室開設の目的
空き家を活用し、高齢者と小学生との世代間交流の場を提供することで、……
- D：成果物
高齢者を中心とした麻雀教室
麻雀教室運営のノウハウ
高齢者と小学生が楽しく交流できる空間
- S C：成功基準
高齢者が安心して、過ごせる場となっている
小学生と高齢者が交流している場となっている
固定費が払える売上げが立っ見込みとなっている

Objective、Deliverables、Success Criteria



プロジェクトのタスクとフローのバッファ

ODSC を活用したプロジェクト推進

本プロジェクトでは、企画段階から将来的な事業化を見据え、ODSC を設定したうえで、クリティカルチェーンというプロジェクト管理手法を用いて計画立案を行った。まず、プロジェクトの方向性を明確にするため、ODSC (Objective、Deliverables、Success Criteria)を設定した。ODSC とは、プロジェクトの目的、成果物、成功基準を明確化することで、関係者間の認識を統一し、取り組みの軸を定める手法である。

麻雀教室から家庭科教室への方向転換

地域の特性としても、放課後に時間を余す子どもと、地域で役割を持ちたい高齢者という構図があり、両者をつなぐコンテンツとして麻雀は有力な選択肢であった。しかし、風営法の影響により、子供を対象とした麻雀教室の実施は困難であることが判明し、事業内容を見直すこととなる。課題を踏まえ、プロジェクトチームは新たに「家庭科教室」というコンセプトを立案した。家庭科教室とは、放課後の子どもたちが地域の高齢者から、料理・掃除・洗濯といった生活に必要な基礎的スキルを学ぶ場である。麻雀教室という当初の構想から事業内容は変化したものの、子どもと高齢者が日常的に関わり合う多世代交流の場を創出するという根本的な目的は一貫している。

子ども・保護者・高齢者を対象としたニーズ調査

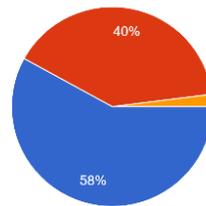
企画提案中のプランをもとに、私たちが提案する企画の実行可能性を調査するために、オンライン形式で、アンケート調査を実施している。調査結果を総括すると、家庭科教室という取り組みは「将来に役立つ生活力の習得」「共働き家庭の支援」「世代間交流の創出」「継続可能な価格設定」といった観点で非常に高い評価を得てお

り、地域ニーズに適した施策であることが示された。一方で、今後の課題としては「子どもの参加意欲の喚起」「安全対策の強化」「柔軟な開催形式の導入」などが挙げられ、これらの改善により、より多くの家庭にとって魅力的な教室運営が実現できると考えられた。



提案プラン

このような家庭科教室が黒部市にあったら、お子さんを参加させたいと思いますか？
50件の回答



- 参加させたい
- 興味はある
- あまり参加させたくない

おやごさんへのアンケート調査

デザイン提案

本プロジェクトでは、空間設計や視覚的な工夫を通じて、地域交流を促進し、参加者が安心して活動できる場を創出するためのデザイン提案を行った。特に「家庭科教室」というテーマに沿って、高齢者と子どもが自然に交わるようなインテリアや外構の工夫を重視した。その他にも、みんなで作成するパッチワークカーテンや、食器持ち寄りイベントなども提案した。

インテリアイメージ

ダイニング

キッチン

料理教室インテリアイメージの提案

④コストをかけないダイニングスペースの提案

ダイニングスペースの提案

リメイク家具の活用
廃棄予定の家具を
修繕・塗装して再生。

一枚板の机をDIY
安価で入手可能
高齢者の知恵の継承

→コスト削減

ひとつ人の家具はバラバラでも全体としてまとまるように

リノベーション工事と看板制作

実際の空間活用に向けて、本プロジェクトでは建物の一部を手作業でリノベーションした。主な作業内容は、階段や手すり周辺の整備と看板の制作である。

これらのリノベーションが実施できた背景には、建物の維持管理という観点からも合理性があった点が挙げられる。対象となった階段や手すりは、いずれの用途で活用する場合においても、将来的にメンテナンスが必要とされる箇所であった。そのため、今回の改修は特定の用途に限定した大掛かりな改変ではなく、建物の基本的な安全性と利便性を高めるための整備として位置づけることができた。このように、将来的な用途変更にも支障をきたさない可逆性のある改修であった点や、建物の長期的な保全につながる内容であった点が、オーナーから理解を得られた理由であると考えられる。



Before



木製手摺の塗装



After



看板の作成(文字のマスクング)



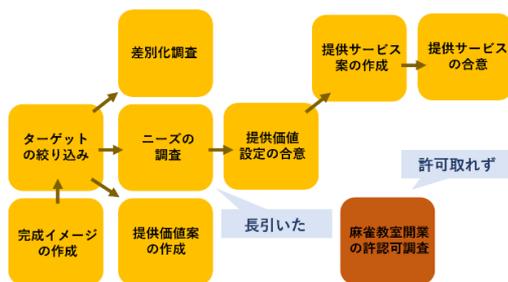
看板の作成(組み立て)

本リノベーションは、プロジェクトの実現に向けた実践的な取り組みであると同時に、空き家の維持管理や価値向上という側面からも意義のあるものとなった。また、看板制作は、単なる DIY にとどまらず、プロジェクトへの参加意識を高め、地域住民や来訪者に対して「学生が真剣に取り組んだ」というメッセージ性を持たせるものとなった。

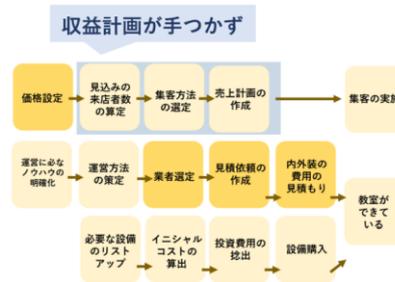
4. 調査研究の成果

本プロジェクトは ODSC という手法に基づいて進行をマネジメントしていくことにした。しかし、このプロジェクト管理が思うようにいかず、当初予定したようにはプロジェクトを進めることができなかった。プロジェクト管理手法において、大きな反省点であり、また大きな成果ともなった。

スケジュール管理の反省と改善を用いて進められた本プロジェクトは、当初は明確な目的と成果を設定したうえで順調にスタートした。しかし、左下の図に示す要因により、計画通りに進行させることが困難となった。そこで、これらの改善点を以下の 3 点で整理した。



プロジェクトマネジメントにおける問題点



プロジェクトマネジメントの結果(不具合)

第一に、代替案の事前検討を含むリスクマネジメントである。麻雀教室のように法的規制の対象となる可能性がある事業については、事前に法制度を十分に調査し、実施できない場合を想定した代替案を準備しておく必要があった。本プロジェクトでは、麻雀を事業として運営する前例や知識が十分ではなかったため、事業の根幹が崩れる可能性をより早期に想定し、速やかに代替案へ移行できる体制を整えるべきであった。

第二に、後継者および事業主の早期確保である。完成後の運営を想定していたにもかかわらず、実際に事業を担う主体が確定していなかった点は大きな反省点である。早い段階から事業主を探す、あるいは地域団体や福祉関係者と連携することで、より持続可能なプロジェクトとすることが可能であったと考えられる。

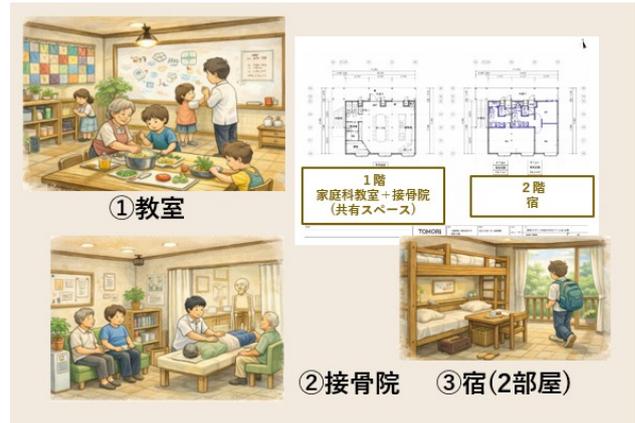
第三に、事業内容が変更された段階で、改めて ODSC を見直し、計画を立て直す必要があった。特に、本プロジェクトではニーズ調査としてのアンケートに多くの時間を割いた一方で、収支計画などの事業の根幹に関わる検討が進められなかった。事業主が未確定であったとしても、仮の条件を設定したうえで売上計画を作成し、イベント実施などを通じて集客実績を示すことが求められた。以上の経験から、プロジェクトは必ずしも計画通りに進行するものではなく、状況の変化に応じて計画を柔軟に見直しながら、実行可能性を検証していくことの重要性を学んだ。

5. 調査研究に基づく提言

本プロジェクトは、企画段階で一旦ストップする形となったが、年度が明けた後には、家庭科教室としての営業開始を目指して再始動する計画である。また、本施設には、オーナーの中村氏の知人が運営する接骨院「大きくまさん接骨院」が入居する予定であり、地域住民の健康を支える機能を併せ持つ複合的な空間としての活用が計画されている。下図は私たちが提案した最終形のイメージである。



最終的な外観イメージ



最終的な建物使用イメージ

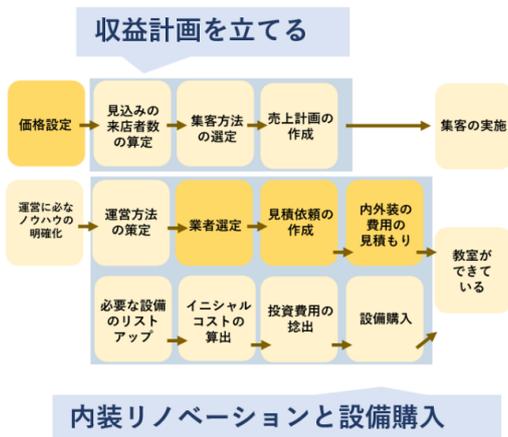
さらに、家庭科教室および接骨院としての利用に加え、宿泊施設(ゲストハウス)としても営業する予定だ。短期滞在者や地域外からの来訪者を受け入れることで、空き家の多角的な活用を図るとともに、安定した収益確保につなげることを計画している。

現時点では、想定来場者数の精査、集客手段の選定、売上計画(収益計画、販管費、購入品リスト、ランニングコストの算出)といった具体的な事業設計が未着手の課題として残されている。今後は、これらの項目について仮説を立てながら段階的に検討を進め、家庭科教室を中心とした事業が実際に成立するかを検証していく必要がある。今後の展開について仮定に基づき簡単な試算を行いながら検討することとする。

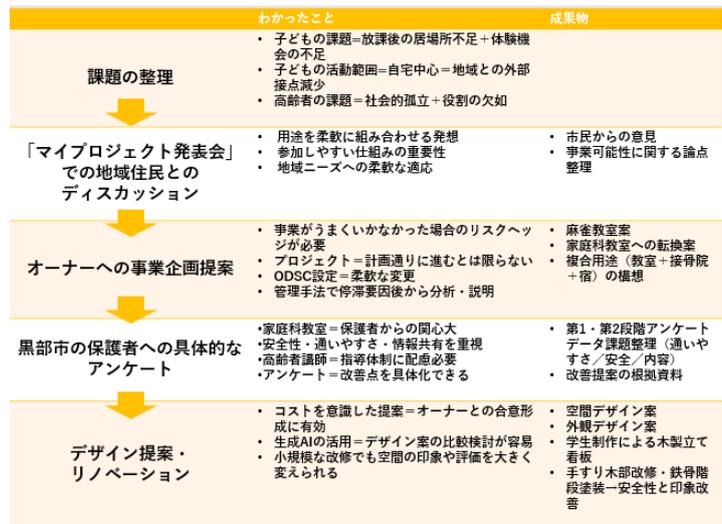
6. 課題解決策の自己評価

前述したプロジェクトマネジメントの反省点を踏まえ、今後は、私たちが計画施工し、また提案した内容を前提としつつ、実際に小規模なイベントや体験会を実施し、参加者数や集客効果を検証することが重要である。その結果をもとに、単価や開催頻度、運営体制を見直し、段階的に事業としての完成度を高めていく必要がある。

以上のように、本プロジェクトは企画段階で一度停止したものの、家庭科教室・接骨院・宿泊機能を組み合わせた複合的な空間として再構築を図る計画であり、今後の取り組みによって実装可能性を高めていくことが求められる(下図左)。



プロジェクトマネジメントの修正案



本プロジェクトで得られた知見

上図右は、本プロジェクトにおける地域課題探索から事業企画、実装に至るまでの過程で得られた知見を整理したダイアグラムである。本ダイアグラムは、各工程で何が明らかになり、それが次の段階にどのようにつながっていったのかを構造的に示している。

まず、地域課題探索の段階では、子どもの課題が「放課後の居場所不足」とどまらず、「体験機会の不足」や「地域との外部接点の減少」といった複合的な問題として存在していることが明らかになった。また、高齢者におい

ても「社会的孤立」だけでなく、「地域の中で役割を持っていない」という課題が密接に関係していることが分かった。これらの結果から、地域課題は単独で存在するのではなく、複数の課題が重なり合う構造を持っており、子どもと高齢者の課題は同じ場を共有することで同時に解決できる可能性があることが示唆された。

次に、マイプロジェクト発表を通じて、当初想定していた「麻雀教室」という単一の枠組みにとらわれず、料理の提供や学習支援など、用途を柔軟に組み合わせることで事業の可能性を多角的に捉え直す視点を得た。特に、企画の内容そのものの魅力だけでなく、参加しやすい仕組みづくりや、地域ニーズに応じて企画を変化させる柔軟性が、継続的な運営において重要であることが明確になった。この段階は、事業の方向性を外部の視点から再検討する重要な転換点であったといえる。

事業企画会議および計画管理の段階では、事業は「やりたいこと」だけでは成立せず、実行可能性を同時に検討する必要があることが明らかになった。法規制や制度上の制約が事業コンセプトそのものを左右すること、目的が明確であれば手段は柔軟に変更できることを学んだ。また、ODSC を設定することで、目的・成果・成功基準が明確化され、議論や意思決定が整理された。一方で、プロジェクトは必ずしも計画通りに進行するものではなく、状況の変化に応じて計画を柔軟に見直しながら、実行可能性を検証していく必要があることも明らかとなった。管理手法を用いたことで、プロジェクトが停滞した要因を後から分析・説明できるようになった点も重要な知見である。

アンケート調査の段階では、家庭科教室という取り組みに対して保護者から高い関心が寄せられていることが確認された。一方で、参加判断においては安全性、通いやすさ、活動内容の情報共有が特に重視されていることが明らかになった。また、高齢者が講師となることに対しては期待がある一方で、指導体制やサポートへの配慮が必要であることも分かった。このことから、アンケート調査は事業の方向性を確認するだけでなく、具体的な改善点を抽出し、事業設計に反映させるための重要な材料となることが示された。

最後に、デザイン提案およびリノベーション工事の段階では、オーナーの関心を引くためにはコスト削減や維持管理のしやすさといった視点を踏まえた提案が重要であることが分かった。また、生成 AI を活用することで複数案を短時間で比較検討でき、合意形成を円滑に進められることが明らかとなった。さらに、大規模な改修を行わなくても、小さなリノベーションによって空間の役割や評価を大きく変えることが可能であることが実践を通して確認された。

以上のように、本ダイアグラムは、本プロジェクトが単なる空き家改修にとどまらず、地域課題の把握から事業企画、運営設計、空間実装に至るまで、段階的に知見を積み重ねてきたプロセスであることを示している。本研究は、学生主体のプロジェクトでありながら、地域課題解決型の空き家活用における重要な示唆を与えるものと位置づけられる。