

〔事例報告〕

## 学生による空き家調査・利活用提案の効果 — 建築学科“プロジェクト1”授業における取り組み —

福田 健\*, 江越 充\*, 近藤 正一\*

\*日本文理大学工学部建築学科

### Effectiveness of the Survey and Utilization Proposals of Vacant Houses by Students — Initiatives in the “Project 1” Class of the Department of Architecture —

Ken FUKUDA\*, Mitsuru EGOSHI\*, Shoichi KONDO\*

\*Department of Architecture, School of Engineering, Nippon Bunri University

#### 1. はじめに

##### 1-1 プロジェクトの概要

本稿では、日本文理大学工学部建築学科のプロジェクト1授業(集中講義, 2022年度通年)において実施した、学生による空き家の調査・利活用提案プロジェクトについて報告する。本プロジェクトでは、学生が学外に出て実際の地域を対象にステークホルダーと関わりながら地域課題と向き合うことで、従来の授業では得ることが難しい学びを得ることを意図されている。そのため、学生への多様な教育的効果に加え、地域にとっても刺激・活性化をもたらし得る点で重層的な意味を持つ取り組みであるといえる。本稿では、プロジェクトの詳細な内容とともに、その効果について報告し、社会・地域貢献を包含した実践的な教育プログラム構築の可能性について考察する。

##### 1-2 プロジェクト発足に至る経緯

日本文理大学工学部建築学科の1年生コース選択必修科目である「プロジェクト1」授業では、地域課題の認識を目的として、毎年大分県内の様々なフィールドに赴き地域活動を実施している<sup>(1)</sup>。例年、活動の1つとして県内で開催される祭りにて制作活動を行っていたが、

2022年度はコロナ禍の余波により、“まつり活動”の1つが中止となったため、代替となる活動が求められていた。

同時期(2022年4月20日)、竹田市において大分県初となる居住支援協議会が設立された。同協議会は住まいの問題に対し、行政、関連団体・企業、大学等が連携することで、居住支援の自発的なネットワークが機能することを目指すものである。日本文理大学工学部建築学科も構成員として参画しており、2022年度の同協議会の活動内容の1つである「空き家や空き賃貸の実態調査」や「空き家の利活用」等において活動が期待されていた。

これらの状況から、同協議会の協力を得ることにより、プロジェクト1授業の枠組みにおいて竹田市をフィールドとした空き家の調査・利活用に関する授業を組み立てることとなった。

##### 1-3 実施体制

本プロジェクトでは、近藤(建築計画学)、江越(環境工学)、福田(都市計画学)が建築学科1年生30名を指導した。現地における見学会や調査等に当たっては、居住支援協議会、特に事務局を務める「一般社団法人権利擁護支援センターたけたねっと」から全面的な協力を得た。加えて、同協議会構成員である大分県、竹田市、企業等からも適宜サポート・アドバイスを受けた。

## 2. プロジェクトの目的と内容

### 2-1 目的

本プロジェクトは、同協議会への本学の参画を、学生が実際のフィールドで社会課題に触れる教育的な機会と捉え、空き家の調査・利活用提案という形で教育プログラムへ落とし込むことを試みている。学生に対しては地域課題に触れることで実践的かつ多様な学びの場を提供し、地域に対しては空き家の創造的な利活用のアイデアを提供する、重層的な教育プログラムを構築することを目的としている。そして、本教育プログラムの実施により、具体的には下記3つの効果をもたらすことを意図している。

### 2-2 効果①：社会・地域貢献人材の輩出

第一に、学生が地域課題を身近に感じることで、「社会・地域貢献」を志向する人材の輩出が期待される。地域課題の解決のために活動している行政、団体等から直接話を聞くことにより、空き家問題を身近に感じることができる。現地調査後は、実際に利活用提案として成果物を制作・発表することで、「社会・地域貢献」の達成感を得ることができる。これらは地域からの要望や協力が無ければ得られにくい経験だが、本プロジェクトでは竹田市居住支援協議会と連携することで、限られた授業時間内でこれらの経験が可能となる。

### 2-3 効果②：設計に必要な能力の向上

第二に、設計を行う上で必要な能力の修得、向上が見込まれる。現地調査では目視や実測による空き家および周辺環境の調査のほか、家主へのインタビュー等を実施する。これらの調査活動の経験を通して、設計に必要な調査能力やコミュニケーション能力が向上し、研究や設計活動をはじめとするその後の学修の効果が高まると考えられる。

### 2-4 効果③：地域への刺激・課題解決のきっかけ

第三に、学生が介入することが地域社会にとって刺激となる。空き家問題の中でも、戸建て住宅の場合は家主が利活用に消極的である等、地域の中だけでは解決できずに行き詰まっている場合もある。そのような場合に、大学生が第三者的立場で介入することにより、課題解決のきっかけが生まれる可能性がある。さらに、学生が地域社会に介入する意義を、地域と大学そして学生自身が本取り組みを通して認識することで、地域連携型のプロ

ジェクトの更なる活性化が見込まれる。

## 3. 実施内容

### 3-1 スケジュール

2022年7月末に現地でキックオフ研修会を行い、夏休み期間である9月はレポート課題を課した。10月中旬～下旬には利活用事例見学会および空き家調査を実施した。その後およそ1か月かけて成果物を作成し、11月末に大学にて関係者を招き最終成果発表会を行った。

上記の活動時以外にも、現地を訪れる前後に事前・事後学習を学内で1コマずつ行い活動の効果を高めた。

なお、利活用事例見学会から最終成果発表会にかけては、基本的に全ての活動はグループ(6名×5グループ)に分かれて行った。

### 3-2 キックオフ研修会

〈日時〉：2022年7月25日(月) 3～5限

〈場所〉：竹田市城下町交流プラザ

居住支援や空き家部会の取組内容など本活動を実施するに当たって知っておくべき基本的かつ重要な事柄について、竹田市居住支援協議会の関係者の方々より講義いただくキックオフ研修会を実施した(図1)。



図1. キックオフ研修会の様子

竹田市建設課からは竹田市の概要、大分県豊後大野土木事務所から居住支援、居住支援法人たけたねっとからは同協議会の専門部会である空き家部会の取り組みについてそれぞれご説明いただいた。学生からは率直な質問が飛び交った。講義後は隈研吾氏設計の竹田市歴史文化館の見学も行った。

終了後に記入した感想文には、地域課題についての理解の深まりや景観等の訪れなければ分からない地域の魅

力の発見についての記述がみられ、本格的な調査の開始前に現地を訪れることの重要性が確認された。

### 3-3 レポート課題

〈日時〉：[課題提出] 2022年9月14日（水）～9月30日（金），[発表] 2022年10月3日（月）3限

〈場所〉：日本文理大学

利活用提案の参考とするため、4つのテーマ（①居住支援、②空き家問題、③竹田市、④空き家利活用事例）から各自で興味のあるものを選択し、図書館やインターネットを利用してA4用紙1～2枚のレポートを作成する課題を課した。レポートはGoogle Classroomで共有した上で優秀者数名が全員の前で発表を行った。

### 3-4 空き家利活用見学会

〈日時〉：2022年10月13日（木）3～5限

〈場所〉：竹田市城下町地区

利活用提案に向けてイメージを膨らませるため、元々空き家だった物件を利活用して営業している竹田市城下町地区のカフェやシェアハウス（計5軒）の見学会を行った。竹田市到着後はグループに分かれてインタビュー調査を担当する店舗を訪れ、オーナーの方々に建物の概要やリノベーションの内容などについてお話を伺った（図2）。各グループに1つずつデジタルカメラを貸与し、内観・外観の写真撮影を積極的に行うこととした（図3）。担当した店舗でのインタビュー調査（1時間程度）終了後は、担当店舗以外の4店舗も順に訪れ、全国的に見ても先進的な取り組みに触れることができた。

### 3-5 空き家調査

〈日時〉：2022年10月20日（木）3～5限

〈場所〉：竹田市城下町地区

利活用提案の対象とする4軒の空き家について現地調査を実施した。竹田市到着後5グループに分かれ、提案を担当する空き家で建物の概要や来歴、今後の活用意向などについてオーナー・管理者等に詳細なインタビューを実施した（図4）。建物以外の周辺環境（地勢、周辺建物・自然環境、道路、駐車場、アプローチ）も観察することとし、発見したことは写真を撮る、スケッチを描くなどして記録した（図5）。インタビュー終了後は担当以外の物件も順に訪れ複数の空き家を見比べた。



図2. インタビュー調査の様子



図3. デジタルカメラを用いた撮影



図4. インタビュー調査の様子



図5. 現地調査時に作成したスケッチ

### 3-6 成果発表会

#### 3-6-1 成果発表会の概要

〈日時〉：2022年11月28日（月）3限

〈場所〉：日本文理大学

これまでの活動のとりまとめとなる最終成果発表会を大学にて行った。発表に当たっては、事前学習・現地調査と、利活用提案が連続した内容となるように、キックオフ研修会（7/25）や夏季レポート課題（10/3）、利活用事例見学会（10/13）で学んだことを説明した上で、空き家調査（10/20）で担当した物件の利活用について、ソフト面（仕組み）、ハード面（間取り）およびイメージパースを提案した。

竹田市居住支援協議会の方々をはじめ、空き家オーナー様や本学非常勤講師など計4名の方々に講評者としてご来校、Zoom 参加いただいた。保育園や宿泊施設、工房付き店舗など様々な利活用方法が提案され、それぞれに対して実践的な立場から貴重なご意見をいただくことができた。

以下が各グループの発表内容と講評者によるコメントである。

#### 3-6-2 グループ1「住宅／店舗・工房／駐車場・カフェテラス」

提案：調査した空き家Aの向かい側にも空き家と空き地があることに気がきました。これらを「まとめて売る」ことで付加価値を生み出します。2つの空き家は住居、店舗・工房として、空き地は駐車場やカフェテラスとしてリノベーションし、竹田でお店を開こうとしている人を呼び込むことで、「人が集まる新しい場」をつくります。外観は和風モダンをコンセプトとし、竹田市の特徴である昔ながらの雰囲気に、現代的な雰囲気を融合させました（図6）。



図6. グループ1の利活用提案

〈講評〉

講評者A：「まとめて売る」という提案について、住宅

部分と店舗部分の購入者が同じなのか、違うのかが気になりました。

発表学生：購入者は同じ想定ですが、もし購入者が違う場合でも、すぐ近くにいつでも行けるお店がある住宅には需要があるのではないかと考えています。

講評者B：人間は価値にお金を払うので、建築的に「付加価値を生む」という発想は良いと思います。

講評者C：空き家Aだけではなく周辺にも着目していただいていたのが嬉しかったです。駐車場問題は意外と大切で、路上駐車だとまちの流れを滞らせてしまうこともあります。駐車場があるかないかが、お客さんが来てくれるかどうかの生命線にもなるので、良いポイントに着目しているなと思いました。

#### 3-6-3 グループ2「保育園」

提案：空き家Bの利活用方法として保育園を提案します。現在は周辺に保育園が少ないため、移住してくる家族にとって子育てしやすい環境ができる、子供がいることによって地域が活気づくといったメリットがあります。

1階は保育室、2階はほふく室、3階は職員室や倉庫として使用します。外から2階に直接上られるように外階段を新設したほか、3階の職員室から2階のほふく室が見えるよう吹き抜けを設けています（図7）。

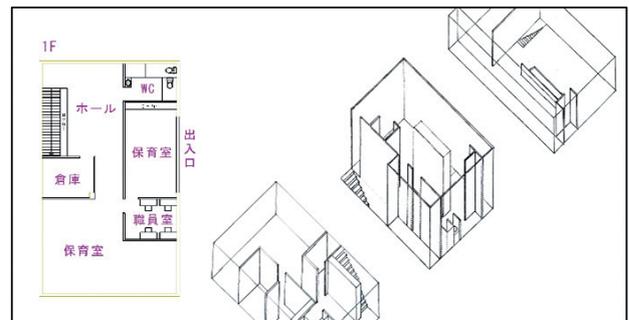


図7. グループ2の利活用提案

〈講評〉

講評者A：竹田市の高齢化率は全国でもトップクラスなので、ここに保育園ができればいいなと率直に思いました。子育て世帯にとって過ごしやすいまちになると楽しいと思います。

講評者B：プレゼンテーションが綺麗で分かりやすかったです。保育園の提案は全く予想していなかったので驚きました。ほふく室が2階にありますが、1階でも良かったのかなと思います。

講評者C：以前は現在の市立図書館の位置に幼稚園が

建っていたのですが、川の反対側に移転してしまいました。そのため、まちなかに高校生は通学で歩いていても小さい子供や小学生はあまり見ないので、この提案は面白いと思います。一方で、空き家Bの周りは車通りが多いことは懸念点かもしれません。

講評者D：宮崎県の油津商店街でも、IT系オフィスへの転用が進んだ結果、そこで働く人達のために、空き店舗が保育園に改装された事例があります。竹田でもシェアハウスやコワーキングスペースができていますので、子供を預けて自分も働けるという環境ができると移住者が増える可能性があります。

### 3-6-4 グループ3「2組限定の宿泊施設」

提案：豊後竹田駅をチェックイン場所として自転車で地域を観光してもらう宿泊施設の提案です。建物の外観は周囲の山に溶け込むよう黒を基調とし、1階は共用の広いリビング、2階は宿泊者の寝室としました。スキップフロアの 신설スペースでは、訪れた場所などの写真を現像しアルバムを作ることができます。写真を現像する機会が減っているからこそ、アルバムにすることで思い出を形に残してほしいと考えました(図8)。

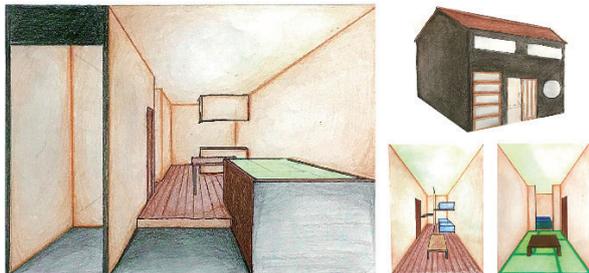


図8. グループ3の利活用提案

〈講評〉

講評者A：2組限定の宿泊施設に改装するのは、すごく良いアイデアですね。スマホの時代の中、アルバムを作るというのも良いと思います。僕たちも建築を作ったら必ず建築写真家に写真を撮影してもらってアルバムにしてもらいます。それを設計者とお客さんが永久保存していくという過程を未だに踏んでいます。新しいアルバムの姿がありそうですね。

発表学生：お客さん同士がアルバムを見せ合うことで、次の日はここに行ってみようなど、さらに良い思い出ができると考えました。

講評者B：プレゼンテーションが綺麗だったし、ターゲットとコンセプトが明確だったので非常に分かりやすかったです。発想が面白かったので、これが実現したら

良いなと思います。

講評者C：既にある「竹田まちホテル」に加え2軒目ができるのは嬉しいですね。自転車での移動については、実際に自転車を貸し出している竹田市のツーリズム協会と連携するのも良いのではと思います。

### 3-6-5 グループ4「素泊まりホテル」

提案：お風呂に特化した空間と素泊まりホテルを組み合わせた提案です。空き家Dは坂道の上にあり景色が良いため、「竹田のまちを一望しながらくつろげる空間」を考えました。一番景色が良く見えるスキップフロアの空間に2つの円の浴槽を設けました。水回りは改修費用がかさむため撤去し、リビングと寝室にしています(図9)。



図9. グループ4の利活用提案

〈講評〉

講評者B：敷地の特性や課題をきちんと踏まえて提案していますね。自分たちが行ってみたい！と思うような建築じゃないと他の人も食いつかないと思うので、自信を持って提案してほしいです。もしこれが実現したら行ってみたいと思うような、非常に良い提案だと思います。講評者C：眺めが良いことに着目した、面白い提案ですね。駐車場や坂道といった問題はありますが、せっかく青い屋根の可愛い建物なので実際にプロジェクトとして動いてほしいなと思います。一方で、川の先に商工会議所の建物があるので、そこからの視線は気になるかもしれません。

講評者A：この提案ではお風呂になりますが、何かに特化したものをまち中に点在させることで回遊性が生まれ、色々なところにお金が落ちるシステムは、竹田は非常にやりやすい場所なのかなと思います。竹田らしい景色が一望できる素晴らしい立地が魅力的ですね。住宅も元の作りが非常に良く、ポテンシャルが高いと感じます。実際にリノベーションするとなれば、腕によりをかけてやりたくするような、楽しそうな提案です。

### 3-6-6 グループ5「サウナ付き宿泊施設」

提案：旅行者や地域の方が足を運びたくなるような、特別感のあるサウナ付き宿泊施設を提案します。近年のサウナブームから、宿泊施設にサウナがあるのは一つの魅力になるのではないかと考えました。押し入れや物置を撤去することで広々としたスペースを確保しています。また、スキップフロア部分の壁を撤去し階段を設置する、大きな窓際には机と椅子を置くなど、スキップフロアからの眺望を活かした間取りを意識し、宿泊者が竹田のまちを一望できる空間をつくりました（図10）。



図10. グループ5の利活用提案

#### 〈講評〉

講評者A：サウナ付きの宿泊施設というのはありそうで意外とないので、着眼点はとても面白いですね。せっかくだったら景色が良いところに半屋外の空間をつくるなど、景色を見ながらのサウナを楽しめる場所をつくっても良かったのではないかと思います。

講評者B：スキップフロアがあるという建物の特性を活かしつつ、宿泊施設だと押し入れは要らないので減らすなど、リノベーションで大事な「足し算と引き算のバランス」がうまく考えられています。

講評者C：以前、東京から有給休暇を使って九州のサウナツアーをしている人と会ったことがあります。豊後大野市をはじめサウナは最近増えているので、その中で選ばれるサウナになる必要があります。景色が見えるサウナとして、全国から人を引き寄せられるような場所になったら面白いのではないかと思います。

## 4. まとめ

本プロジェクトでは、2022年7月から約4か月間にわたって延べ3回の現地訪問（キックオフ研修会、利活用事例見学会、空き家調査）を行い、最終成果発表会にて空き家の利活用提案を行った。本プロジェクト実施の効果についてそれぞれ検討していく。

「効果①：社会・地域貢献人材の輩出」については、

本取り組みを通して、現地訪問では地域の関係者から何度も直接話を聞くことができ、地域課題についての理解が深まった。また、最終成果発表会で関係者との質疑応答ができたことから、実社会とのつながりを感じられる機会が多分に提供されていたといえる。これらの経験を通して、「社会・地域貢献人材」となる上でも非常に重要な視点、すなわち地域課題を自分事として捉える視点を養うことができたと考えられる。

「効果②：設計に必要な能力の向上」については、利活用事例見学会や空き家調査は、学生が主体となってインタビュー調査を行うなど、調査・コミュニケーション能力向上のためのプログラムとなっていた。全てのグループの提案が調査結果を反映したものとなっており、学生にとっては現地調査の重要性を実感できる内容となっていた。当事者の話を直接聞き、それを設計に活かすという点で、従来の設計教育よりもさらに実践的な設計過程を学ぶことができたといえる。

「効果③：地域への刺激・課題解決のきっかけ」については、今回の取り組みにより、現地調査や成果発表会で関わった地域の方々には学生の感想や成果物の共有を通して、地域課題解決への刺激・きっかけを一定程度提供できたと考えられる。また、令和4年（2022年）度末に作成した一連の活動をまとめた小冊子<sup>(2)</sup>は竹田市居住支援協議会の関係者のほか、大分県内の市町村や土木事務所、県庁の関係課等に配布され、本取り組みが大分県内で一定程度は共有された。一方で、居住支援協議会の関係者以外の、空き家オーナーや地域の方々へ取り組みを広く共有できていないことから、地域への影響は限定的であったともいえる。

以上より、主に学生への学修効果は、社会・地域貢献人材の輩出、調査・コミュニケーションの向上の意味で効果的であったが、地域への波及効果は現時点では限定的であったといえる。本プロジェクトが重層的な教育プログラムとしての効果を高めるためには、調査・提案対象とする空き家を増やす、成果物を一定期間地域内で展示するなど一般市民も広く巻き込む形での取り組みの拡充が望まれる。

## 謝辞

本プロジェクトの実施に当たっては、竹田市居住支援協議会の皆様をはじめ、多くの方々にご協力を賜りました。厚くお礼申し上げます。本プロジェクトは「令和4年度日本文理大学教育・研究改革推進事業」の助成を受けて実施しています。

参考文献

- (1) 近藤正一, 江越充 2023 「「海舟・龍馬思索の道」  
紹介映像製作-“プロジェクト1”まつり活動E  
班の取り組み-」『日本文理大学紀要』, 第51巻第  
1号, 81-86
- (2) 福田健, 江越充, 近藤正一 2023 「大分県竹田市  
における「空き家カルテ」作成 空き家の創造的  
利活用に向けて」日本文理大学工学部建築学科,  
2-15

---

(2023年6月16日受理)

