

地域の人々と進める空き家リノベーションによる実践教育 2025

Practical education in 2025 through the renovation of vacant houses with local residents

川本 聖一* 屋敷 萌々香** 木村 颯太郎** 前田 泰幸**
 KAWAMOTO Seiichi YASHIKI Momoka KIMURA Sotaro MAEDA Yasuyuki

In this practical education project, students took the lead in working with local residents to renovate vacant houses. This activity contributes to the revitalization of the local community. This paper describes practical education conducted in the Kanaya district of Kurobe City, Toyama Prefecture, from 2024 to 2025. It records what the participating students felt and learned during the project.

Local issues do not exist in isolation. Rather they often have a structure in which multiple issues overlap. For example, issues faced by children and the elderly may be addressed simultaneously by sharing the same space. These were among the things the students discovered through the project. Initially, the plan was to run a mahjong class. The students then had the opportunity to hear opinions from outside parties. This gave them an opportunity to reexamine the possibilities of the project from multiple perspectives and to flexibly combine different plans. Through this process the students learned that a business cannot be established by simply "doing what you want to do," and that feasibility is important. They also learned that legal and institutional constraints influence business activities. At the same time, they understood that as long as the purpose is clear, the means can be flexibly changed. The questionnaire survey provided important information that helped the students identify specific areas for improvement and reflect these in their business plans.

Finally, the students understood that in order to attract the owner's interest, it is important to make proposals that take into account aspects such as cost reduction and ease of maintenance. Furthermore, by using generative AI, the students were able to compare multiple proposals in a short period of time, which helped them to reach a consensus smoothly. This practical education project goes beyond simply renovating vacant houses. What is important is the process, from understanding local issues to business planning, operational design, and spatial implementation. This research represents a student-led project. It presents one possible approach to solving local issues.

Keywords : Practical education Vacant house renovation Construction project

* 富山国際大学 現代社会学部 教授・博士 (工学)

Prof., Faculty of Contemporary Society, Toyama University of International Studies, Dr.Eng.

** 富山国際大学 現代社会学部 学部生 (4年)

Student, Faculty of Contemporary Society, Toyama University of International Studies.

1 はじめに

この実践教育は、学生が主体となり、地域の人々と協働して実際に空き家のリノベーションを行い、地域の活性化を図る活動を行うことによって、それを実践的な教育に活かす取り組みである。2018年4月からスタートし、いくつかのプロジェクトを完成させ^{1) 2) 3) 4)}、多くの学生がそれを経験し、大学を卒業して実社会で活躍している。2022年度からは、「地域の人々と進める空き家リノベーションによる実践教育」⁵⁾として、建設プロジェクトごとに記録を残し、後に続く実践教育に有用な資料にすることを目的として編集している。本報は、2024年度から2025年度に行った富山県黒部市金屋地区における実践教育の報告書である。このプロジェクトは3名の学生が参加し、その活動と学生が作成した資料等をまとめた記録を示すものである。指導にあった教員(川本)は建設プロジェクトにおいて、PM(プロジェクトマネジャー)の役割を果たし、参加した学生(屋敷)は、事業提案、小学生に関する市場調査、事業のフェーズビリティスタディ、リノベーション工事のデザイン提案を担当し、学生(木村)は、高齢者に関する市場調査、関連事業に関する調査、リノベーション工事施工マネジメント、学生(前田)は、リノベーション工事予算管理、事業プロモーションのための提案を担当した。

2 空き家の有効利用と建設プロジェクト

事業の背景

近年、日本社会では少子高齢化と人口減少が急速に進行しており、それに伴い空き家の増加が全国的な社会問題として深刻化している。とりわけ地方都市においては、住宅需要の減退や世帯構成の変化により、長期間使われていない住宅が各地で増え続けている。富山県東部に位置する黒部市も例外ではなく、市内の各地域では高齢化とともに空き家が目立つようになっており、景観の悪化や防災・防犯上のリスクが懸念されている。一方で、核家族化や共働き世帯の増加に伴い、地域での子育て支援のあり方や、放課後に子どもが安心して過ごせる居場所の不足が課題となっている。また、高齢者においても孤立や生きがいの喪失が問題視されており、こうした社会的背景から、世代を超えた地域交流の必要性が高まっている。

このような状況の中で、空き家を単なる“老朽化した不動産”としてではなく、“地域資源”として再評価し、多世代交流の場として再生させる。本研究では、黒部市の空き家を舞台に、学生主体で行った地域交流拠点づくりの建設プロジェクトに着目し、その実践の過程と成果、そして得られた課題と可能性について明らかにする。

研究目的

本研究の目的は、黒部市に存在する空き家を地域資源として有効活用し、子どもと高齢者がともに過ごすことのできる多世代交流の場を創出することである。また、その取り組みを通して、空き家再生の新たなモデルケースを提示し、今後同様の課題を抱える地域への参考資料となるような知見を蓄積することも重要な目的の一つである。空き家の利活用によって地域コミュニティの再構築を図ると同時に、高齢者の生きがいや子どもの成長機会の創出を目指す。

建設プロジェクトについて

事業の企画から結果報告までの一連の流れを建設プロジェクトと呼んでいる^{注1)}。この実践教育プログラムは、地域活性化を目指し学生が実際に空き家を視察し、改修したり購入に繋がったりという建設プロジェクトを行うものである。Figure 1のように1事業の企画から10事業結果報告までの一部、もしくは全体を担当し報告書をまとめる。そして、このプロジェクトでは地域の人々と協働し、地域に存在する諸問題

やその解決方法を自らの体験をもとに考えるものである。



Figure 1 建設プロジェクト

研究方法

本研究は、実際の空き家を対象とした建設プロジェクトに学生主体で取り組むことで、空き家の利活用と地域課題の解決に向けた実践的な知見を得ることを目的としている。研究方法としては、プロジェクトの各工程において「事業企画」「デザイン・空間提案」「リノベーション工事」「結果報告」を軸に、Figure 1に示す10のSTEPにおいて、次のように4つのSTEPを具体的に行った。

事業企画 (STEP 1) においては、対面や zoom などを用いた会議で案を出し合った。次に企画設計・デザイン提案 (STEP 4) においては、「クラウドワークス」を用いたアンケート調査を実施した。その結果をもとに、オーナーにインテリアのデザイン提案を行った。リノベーション工事 (STEP 7) では、設計提案を踏まえ、実際に現地で行われたリノベーション工事を行った。木製看板の制作、手すり木部の塗装等を学生が担当した。最後に、結果報告・考察 (STEP 10) においては、これまでの活動内容・成果・課題を整理し、本卒業論文として取りまとめを行った。

3 周辺地域の調査と麻雀教室の提案

黒部市大布施地区

黒部市大布施地区は、富山県黒部市の南部に位置する地域であり、市内でも比較的人口規模が大きく、教育・福祉施設が集積する地域である。特にこの地区には、黒部市立中央小学校が所在しており、これは黒部市内で最も規模の大きい小学校の一つとされている。

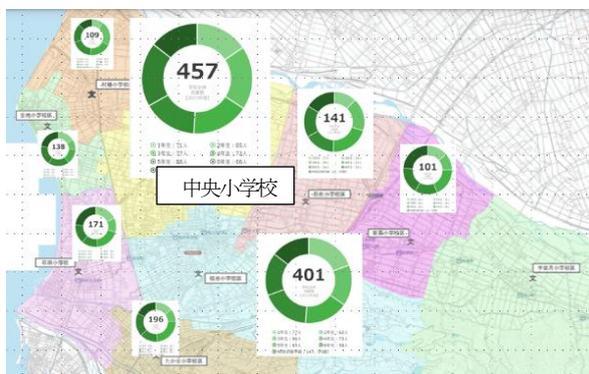


Figure 2 黒部市内の小学校 注2)



Figure 3 黒部市地区別高齢化率 注3)

一方で、黒部市全体として人口減少と高齢化の進行が顕著であり、大布施地区も例外ではない。特に独居高齢者の増加や空き家の発生が課題となっている。今回のプロジェクトでは、この地区の既存資源を活

かしながら、地域課題の解決に資する新しいコミュニティ拠点の構築を目指すものである。

地域社会の課題

黒部市大布施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。

まず小学生に関しては、共働き世帯の増加により、放課後に一人で過ごす時間が長くなっている。とくに高学年になると、友人と外で遊ぶ機会が減り、代わりに自宅でゲームや動画視聴といった一人遊びの時間が増えている。現代の子どもたちは「自宅」が主な居場所となってコミュにケーオンおり、放課後の活動範囲が大きく制限されている傾向がある。

このような状況は、家庭や学校以外で他者と関わる機会の減少を招いており、社会性やコミュニケーション能力の育成にも影響を与えることが懸念される。また、近年の情報社会の中では、スマートフォンやタブレット、ゲーム機器の使用率が高まり、子どもたちはバーチャルな世界には親しんでいる一方で、実社会での多世代交流や体験の機会が失われつつある。

次に高齢者の課題としては、「社会との接点の減少」や「生きがいの喪失」が挙げられる。内閣府の調査によると、日本の高齢者のうち、4割が「2〜3日に1回以下の頻度でしか他者と会話をしない」とされている。特に一人暮らしの男性高齢者においては、生きがいを感じていない割合が34.9%にも上る。こうしたデータからも分かるように、社会的孤立により精神的な健康を損なう可能性がある。また、地域のつながりが薄れる中で、高齢者がその知識や経験を生かせる機会は限られており、自らが「役に立っていない」と感じることも多い⁶⁾。以上のように、小学生と高齢者がそれぞれに抱える課題は、一見すると別個の問題であるように見えるが、両者をつなぐ形で相互に解決していくことが可能であると考えた。

解決策として麻雀教室を提案

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、上記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つ目は、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つ目は高齢者にとって：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ということである。

企画段階では、まずグループでアイデア出しを行い、「小学生と高齢者がともに過ごせる空間を作りたい」というコンセプトに至った。数ある案の中で最も盛り上がったのが、「高齢者が小学生に麻雀を教える教室」というユニークなアイデアであった。麻雀は昔から高齢者にとっての娯楽でありながら最近では小学生を含む若者人気も高まってきている。また、世代間の対話を自然に生む遊びでもあり、世代間交流を行うツールとして評価できると考えた。

「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」でプレゼンテーションを行った。この発表会は、市民が地域課題の解決や新たな挑戦（プロジェクト）を発表し、参加者からのアイデアでブラッシュアップする場である。発表会は黒部市の「あおーよ」にて、令和6年10月に開催され、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。発表後にはディスカッションの時間が設けられ、ブレインストーミングを行った。



Figure 4 黒部市マイプロジェクト発表会



Figure 5 プレゼンテーション

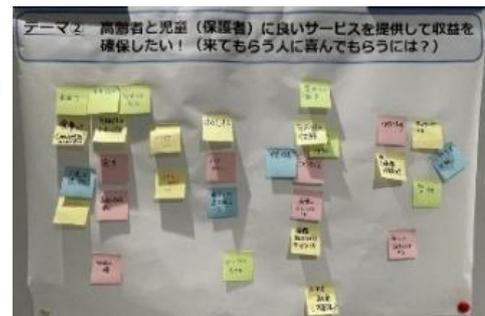


Figure 6 ブレインストーミング

発表会を通して得られた最大の成果は、当初想定していた「麻雀教室」という枠組みを超え、事業の可能性を多角的に捉え直す視点を得られた点である。ディスカッションを通じて、継続的な参加を促すためには内容の魅力だけでなく、保護者の説明会や体験会など参加しやすい仕組みづくりが重要であることが明確になった。また、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生は学んだ。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。

4 空き家リノベーションと事業体制

空き家の概要と体制



Figure 7 リノベーション物件



Figure 8 リノベーション事業体制

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 m²、2 階建てで 6 住戸から構成される集合住宅である。この物件に対して、黒部市の設計事務所 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。

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^{注4)}。

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。Objective (目的) としては、高齢者と小学生との世代間交流の場を提供することで親世代の負担を軽減し、地域活性化につなげることを設定した。Deliverables (成果物) としては、高齢者を中心とした麻雀教室の実施、麻雀教室運営のノウハウの蓄積、ならびに高齢者と小学生が安心して交流できる空間の形成を想定した。Success Criteria (成功基準) としては、固定費を賄える売上が立つ見込みがあること、親世代の負担が軽減されていること、高齢者が安心して過ごせる場となっていること、子どもたちが楽しめる場となっていること、小学生と高齢者の交流が実際に生まれていること、そして卒業論文執筆時点までに黒字化の見通しが立っている状態を設定した。

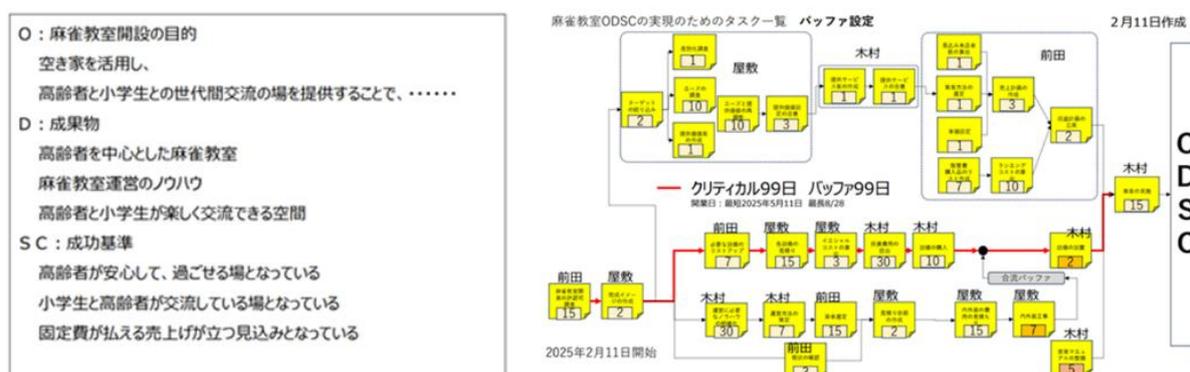


Figure 9 プロジェクトの目的と成果物と達成基準

次に、設定した ODSC を実現するための計画立案において、クリティカルチェーンの考え方を導入した。クリティカルチェーンとは、作業工程の順序関係だけでなく、人材や時間といった資源制約を考慮し、プロジェクト全体の進行を管理する手法である。この手法では、個々の作業に過度な余裕を持たせるのではなく、プロジェクト全体として必要なバッファを集中的に管理する点に特徴がある。ここでいうバッファとは、予期せぬ遅延や調整の長期化に備えてあらかじめ確保しておく時間的・人的な余裕を指す。クリティカルチェーンでは、各工程に個別の余裕を持たせるのではなく、プロジェクト全体にバッファを設定することで、進行遅延が連鎖することを防ぐ。

以上より、本プロジェクトでは、ODSC によって目指すべき方向性と成功基準を明確にしたうえで、クリティカルチェーンの考え方をを用いた計画立案を試みた点に特徴がある。この手法は、建設プロジェクトのように不確実性が高く、調整を伴う取り組みにおいて有効であると考えられる。

5 具体的な事業提案と市場調査

麻雀教室の提案

企画段階では、付箋を用いたアイデア出しを行い、多世代交流をテーマにとらえた。当初の企画では、「高齢者が小学生に麻雀を教える教室」を提案していた。この背景には、小学生の間での麻雀・ドンジャラ人気の高まり（Mリーグ等の影響）、高齢者がもつ麻雀スキルや経験を伝える機会の創出、卓を囲むことで、自然なコミュニケーションが生まれることへの期待などがあった。

地域の特性としても、放課後に時間を持て余す子どもと、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^{注5)}。



Figure 10 事業企画会議



Figure 11 子どもたちによる麻雀

家庭科教室への転換

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。

近年、共働き世帯の増加により、家庭内で生活の知恵や家事の技術を十分に教える時間を確保することが難しくなっている。このような社会的背景を踏まえると、地域の高齢者が持つ経験や知識を子どもたちに伝える家庭科教室は、社会的ニーズが高いのではないかと考えた。

企画提案（アンケート調査）

本プロジェクトの実現可能性と地域ニーズの把握を目的として、2段階に分けてアンケート調査を実施した。第1段階では、広く意見を収集するため、クラウドソーシングサイト「クラウドワークス」を利用し、あわせて黒部市内の公民館や学童施設にも協力を仰ぎ、地域の子ども、保護者、高齢者を対象とした対面型のアンケートを実施した。第2段階では、対象を黒部市の小学生保護者に限定し、より実施に即した意見を集めることを目的に、再びクラウドワークスを用いた保護者限定アンケートを実施した。

ポスターの作成

アンケートを実施するにあたり、ポスターを作成した。視覚的にわかりやすく、アンケートに回答しやすいように、作成したポスターを添付し、開催場所や日時、教室のコンセプトなどを明示した。このポスターは、現時点ではアンケート協力者を募るために使用されたが、家庭科教室の本格開催時には、参加者を広く募るための広報ツールとして再活用する予定である。



Figure 12 家庭科教室ポスター

クラウドワークスを活用したアンケート実施

本プロジェクトでは、広く意見を収集するため、国内最大級のクラウドソーシングサイトである「クラウドワークス」を用いたアンケート調査を実施した。具体的には、クラウドワークスにタスクを公開し、そこから Google フォームへ誘導する方式を採用した。

Google フォームを併用する利点として、回答データの自動集計やグラフ表示など、視覚的かつ効率的な分析が可能である点が挙げられる。クラウドワークス内でも簡易的なアンケートは可能だが、信頼性の高い定量データを収集するには Google フォームの使用が望ましいと判断した。

ただし、クラウドワークスでは報酬目的による不誠実な回答者が混在する可能性があるため、提出内容とアクセス記録の照合作業を行い、信頼性の確保に努めた。報酬設定は1人あたり10~50円程度で、全国規模の調査であれば低単価でも比較的早く回答が集まることが分かった。



Figure 13 クラウドワークスで行ったアンケート

子ども・保護者・高齢者を対象としたニーズ調査

初期のアンケート調査では、家庭科教室という新しい形式の地域交流・教育事業が、どれほど受け入れられる可能性があるかを探るため、幅広い年代層に対して意見を募った。クラウドワークスを通じたオンライン回答と並行して、地域の公民館および学童保育施設に協力を依頼し、紙面での回答も回収した。対

象者は子ども、保護者、高齢者を含み、総回答数はおよそ100名にのぼった。

調査内容は「この場所を使いたいと思うか」「いくらまでなら払えるか」といった、定量的な設問に加え、自由記述による意見や要望も収集した。結果として、特に保護者層からの評価は高く、「家庭科教育を補完するものとして大変魅力的」「子どもが地域の高齢者とふれあえる貴重な機会」といった肯定的な声が多く寄せられた。

一方で、「高齢者の協力者の確保」が大きな懸念点として浮かび上がった。協力を希望する高齢者は一定数存在するものの、「子どもに教えることへの不安」や「世代間の相性」「継続的な関わり方への不安」などの課題が指摘された。こうした結果を受けて、高齢者の参加ハードルを下げるための支援体制の構築や、指導サポートの必要性が明確になった。

上記のポスターを見て「家庭科教室（ごはんづくり...）と思いますか？（お子様に聞いてください）
62件の回答

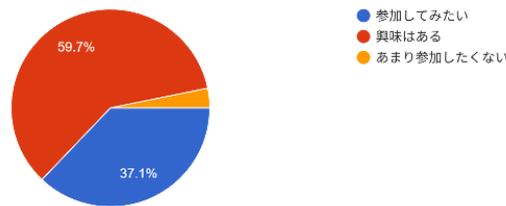
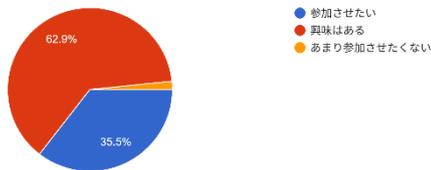


Figure 9 アンケート結果（子供）

上記のポスターを見て、お子様をこのような活動に参加...すか。（親御さんの意見をお聞かせください）
62件の回答



参加にあたって不安なことがあれば教えてください
62件の回答

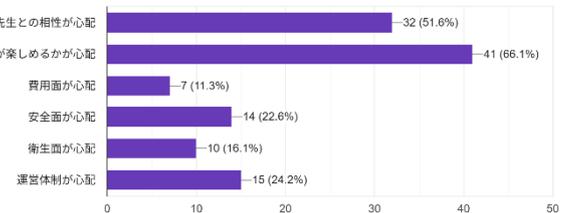
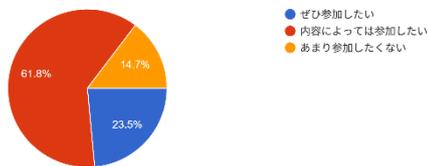


Figure 10 アンケート結果（保護者）

下記のポスターのような、「家庭科」（料理、裁縫、生活の知恵など）を伝える機会があったら参加したいですか？
34件の回答



この教室に対して不安なことがあれば教えてください
34件の回答

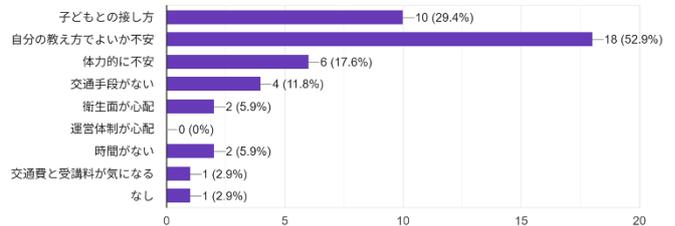


Figure 10 アンケート結果（高齢者）

黒部市の保護者限定アンケート調査（家庭科教室案の検証）

次のステップとして、プロジェクトの具体化を進めるため、調査対象を黒部市内の小学生の保護者に絞ったアンケートを実施した。この段階では、実際に使用を検討している空き家物件の外観イメージやリノベーション後の平面図を提示し、より現実的かつ具体的なイメージを共有した上での回答を求めた。

調査の結果、58%の保護者が「ぜひ参加させたい」と回答し、加えて 40%が「興味はある」との意見を示した。実に 98%の保護者が何らかの関心を持っており、プロジェクトの需要の高さが裏付けられたと言える。

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

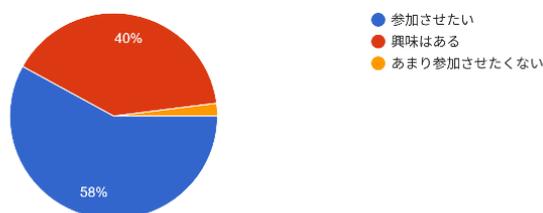


Figure 11 アンケート結果（黒部市在住の保護者）

要望・課題

参加者や保護者からは、家庭の予定に応じて柔軟に参加できる制度を求める声が多く聞かれ、開催日時や参加形態に対する通いやすさへの不安が指摘された。また、安全面については、調理器具や食材の管理、アレルギーへの対応、事故防止策などに対する懸念が強く、具体的な安全対策を事前に示すことの重要性が明らかとなった。さらに、家庭科の内容に限定した活動では、子どもが継続的に興味を持てるのかという点に不安の声も見られ、活動内容の多様化を求める意見が挙げられた。加えて、保護者からは、教室で行われる活動内容が分かりにくいことへの不安が示され、事前に情報を得られる仕組みや活動の様子を可視化する工夫が必要であるとの要望が寄せられた。

改善提案

上記の課題を踏まえ、家庭科教室の継続的な実施および地域に根差した運営を実現するために、以下のような改善策を提案する。

- ① 柔軟な参加制度の導入：週一回の放課後に行う教室に加え、夏休みや冬休みなど長期休暇中は午前中の開催を検討。
- ② 安全体制の強化：学生スタッフによる見守り、アレルギーに関するヒアリング、緊急時の連絡体制整備など、安全対策を制度化する。
- ③ 活動内容の多様化：季節に応じた定期的なイベントの開催など家庭科以外の手仕事を取り入れ、世代間交流の幅を広げる。
- ④ 保護者との情報共有の充実：活動の様子を撮影した写真や動画を、定期的に Instagram 等を通じて保護者に共有する。見学日や体験教室を設け、保護者が教室の雰囲気や内容を体感できる機会を提供する。

以上の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る。

6 リノベーションの提案と工事実施

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。

家庭科教室として活用する空間には、以下のような要素を取り入れる提案を行った。廃棄予定だった家具を修繕・塗装して再生し、持続可能で温かみのある空間を演出。これにより、コストの抑制と環境への配慮、地域資源の再活用を実現できると考えた。また、地域から安価で入手した無垢材を使用して DIY で制作した一枚板テーブルを導入。高齢者の知恵や技術を継承する意味合いも含んでおり、食を通じた交流を促進する象徴的なアイテムになると考えた。



Figure 12 インテリアの提案

外観デザインの工夫と生成AIの活用

本プロジェクトでは、外観デザインのアイデア提案に生成AIを用いた。事前に複数の外観パターンを提示し、メンバーや協力者からのフィードバックを得た。特に好評だったのは「黒の鉄骨」と「木製の手すり」を組み合わせたデザインで、現代的な印象と温かみのある素材感のバランスが評価された。また、「学生による手作り看板」についても提案を行い、実際にロゴのデザインから担当し、制作した。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。



Figure 13 外観デザインの提案

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。

以上のことから、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。

手すりと天井の改修

本リノベーションでは、既存の鉄骨製手すりに木材を被せる形でカバーを施し、冷たさのある印象から温かみのある雰囲気へと転換を図った。さらに、天井部分にも同様の木材を取り入れることで、空間全体に統一感のあるデザインを実現しており、視覚的な安心感と居心地の良さを演出している。リノベーション後の建物外観は、従来の老朽化した集合住宅という印象から、地域に開かれた交流拠点としての性格を明確に示すものへと変化している。黒色の鉄骨フレームによって構造体が視覚的に強調されることで建物全体に安定感と安全性が付加され、利用者に安心感を与える外観となっている。これらの工夫により、本建物は単なる居住機能を有する空間から、地域住民が安心して集い、学びや交流を行うことのできる場へと再構築されたと評価できる。今後は、外壁を白色に塗装するなど意匠面の改修を進め、より統一感のある外観へと発展させることで、地域における交流拠点としての魅力をさらに高めていく予定である。



Figure 14 リノベーション実施前と実施後



Figure 15 木材塗装作業

木製看板の制作プロセス

看板は、プロジェクトの「顔」となる存在であるため、学生が企画から制作まで全ての工程を担った。看板は手すりに着ける看板と立て看板の2つである。加えて新規入居者である接骨院の看板も作った。以下にその詳細な工程を示す。地元のホームセンターで木材を購入し、希望サイズにカットしてもらった。耐久性と美観を高めるため、木材に防水・防腐効果のある専用ワックスを塗布。刷毛を使って丁寧に塗り込むことで、重厚感のある濃い木目に仕上がった。

文字・ロゴのデザインと印刷

立て看板のロゴやフォントデザインには「Canva」を活用。多様なフォントや無料の装飾素材を使って看

板デザインを作成した。一方、手すり看板のロゴは生成AIを用いて制作された。AIを用いることで、既製品にはないオリジナルなロゴが完成した。A3のコピー用紙に作成したデザインを印刷した。



Figure 16 「Canva」を用いたデザイン提案

マスキングと塗装

マスキングテープで木板を保護。文字やロゴを印刷した紙をスプレーのりで仮止めし、最終的な配置バランスを調整する。デザインカッターを使用し、印刷された紙ごとマスキングテープを切り抜く。当初は、紙を切り抜いてから木板の上に配置し、その上からスプレーで塗装を行っていた。しかしこの方法では、切り抜いた紙が外れないような単純なデザインに限られ、ロゴや文字の複雑な表現が困難であった。そこで、マスキングテープの上に印刷した紙を仮留めし、紙と一緒に切り抜くという手法に切り替えた。この方法により、より複雑なロゴや文字の再現が可能になり、デザインの自由度が大きく向上した。また、作業性や仕上がりの精度が高まり、効率的かつ美しい看板制作が実現できた。スプレータイプの塗料を吹きかけ、乾きすぎないタイミングでマスキングを剥がす。屋外使用を想定し、木材用の防水・防腐スプレーを全面に塗布。雨天時でも劣化を防ぎ、長期的な掲示を可能にする。



Figure 17 マスキングと塗装

組み立てと仕上げ

看板の板同士を丁番で接続し、あおり止めで設置角度を調整。スタンド型看板として完成させた。この看板制作は、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

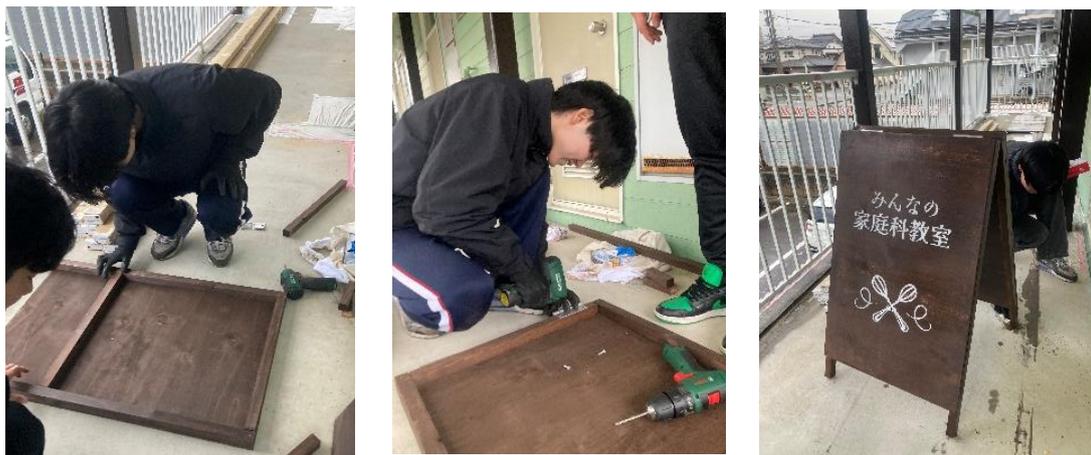


Figure 18 組み立て作業

7 プロジェクトマネジメント振り返りと今後

スケジュール管理の反省と改善

ODSC 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、以下の要因により、計画通りに進行させることが困難となった。このプロジェクトを計画通り成功に導くためには、以下のような点に取り組むべきであった。

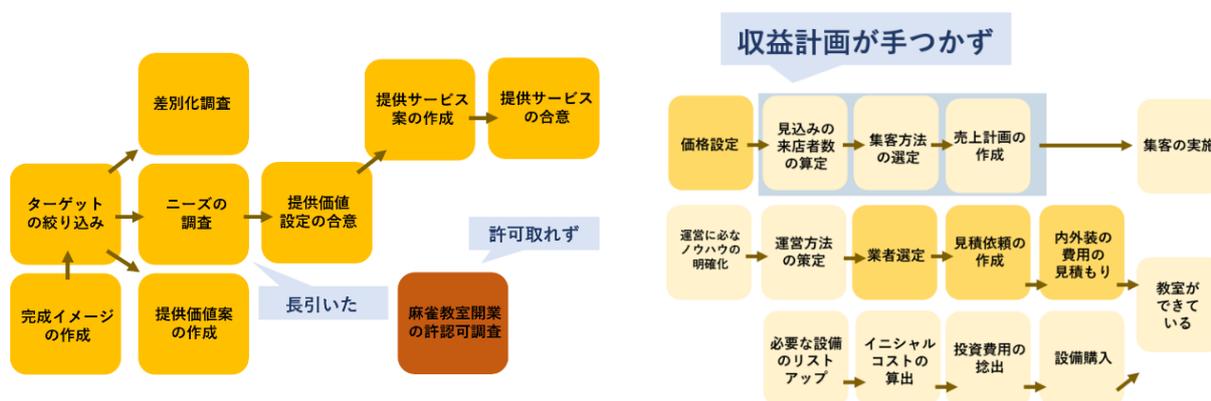


Figure 19 スケジュール管理の改善点

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生は学んだ。

プロジェクトの今後について

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「大きなくまさん接骨院」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。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目的としている。



Figure 20 完成予想図（外観・内観）

事業の見通し

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。以下では、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。

家庭科教室の参加費については、保護者へのアンケート調査から、1回あたり500～800円を仮の単価として設定する。想定来場者数については、1回の教室あたり5～10名程度を上限とする少人数制を基本とする。これは、高齢者による見守りや指導が行き届く人数であり、安全管理の面からも現実的な規模である。開催頻度は、当初は週1回（月4回）と仮定し、月間の延べ参加者数は20～40名程度を想定する。今後は、試験的なイベント開催や体験会を通じて、実際の参加人数を検証し、長期期間中の開催の検討など調整していく。集客については、地域密着型の手段を中心に検討する。具体的には、以下の方法を組み合わせることを想定している。

以上の仮定をもとに、月間売上の試算を行う。参加費を1回600円（平均値）とすれば、月間参加者数を30名と仮定した場合、 $600円 \times 30名 = 月間売上18,000円$ となる。これに加え、空き部屋の貸し出し

や宿泊施設としての活用による副次的収入を組み合わせることで、収益の安定化を図ることができると考えられる。

支出面については、次のような項目を想定する。食材・消耗品費：月 5,000～7,000 円、光熱費の増加分：月 3,000 円程度、保険料・雑費：月 2,000 円程度、月間のランニングコスト＝約 10,000～12,000 円となる。また、初期購入品としては、調理器具、清掃用具、収納用品などが想定されるが、可能な限り既存設備を活用し、初期費用を抑えることを前提とする。これらを踏まえると、月間のランニングコストは約 10,000～12,000 円程度と仮定でき、家庭科教室単体でも小規模ながら収支が成立する可能性があると考えられる。

今後の進め方

今後は、これらの仮定を前提としつつ、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。

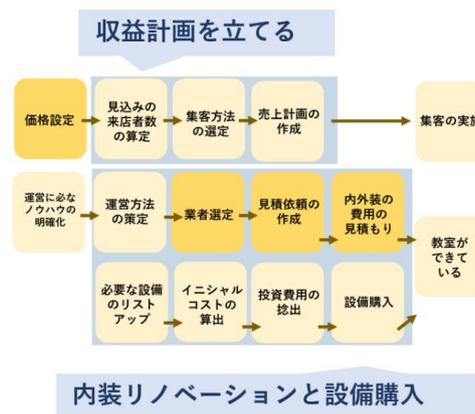


Figure 21 今後のスケジュール

8 まとめ

建設プロジェクトを通して

Figure22 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」にとどまらず、「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。



Figure 22 この建設プロジェクトのまとめ

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生は学んだ。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。

謝辞

このプロジェクトは、2025 年度「学生による地域フィールドワーク研究助成」事業の研究助成金交付により遂行された。関係の方々には感謝申し上げます。また、事業主である中村興産さま、サポート頂いた建築設計事務所 TOMORi 代表の國香さま、資料提供などこの活動にご協力いただいた黒部市の関係各位にお礼申し上げます。

参考文献

- 1) 川本聖一他, 地域の人々と進める空き家リノベーション その1 - 地域の人々との協働の記録 -, 富山国際大学現代社会学部紀要第11巻第2号, pp121 - 131
- 2) 川本聖一他, 地域の人々と進める空き家リノベーション その2 - 地域の人々との協働の記録 -, 富山国際大学現代社会学部紀要第12巻第2号, pp69 - 84
- 3) 川本聖一他, 地域の人々と進める空き家リノベーション その3 - 地域の人々との協働の記録 -, 富山国際大学現代社会学部紀要第13巻第2号, pp31 - 48
- 4) 川本聖一他, 地域の人々と進める空き家リノベーション その4 - 地域の人々との協働の記録 -, 富山国際大学現代社会学部紀要第14巻第2号, pp21 - 36
- 5) 川本聖一他, 地域の人々と進める空き家リノベーションによる実践教育 その1 - 射水市小杉駅前プロジェクト -, 富山国際大学現代社会学部紀要第15巻第2号, pp45 - 58
- 6) 内閣府「平成26年度版高齢化社会白書」, 第2節高齢者の姿と取り巻く環境の現状と動向, 6 高齢者の生活環境

注

注1) 「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～⑩事業結果報告まで10工程に整理している。

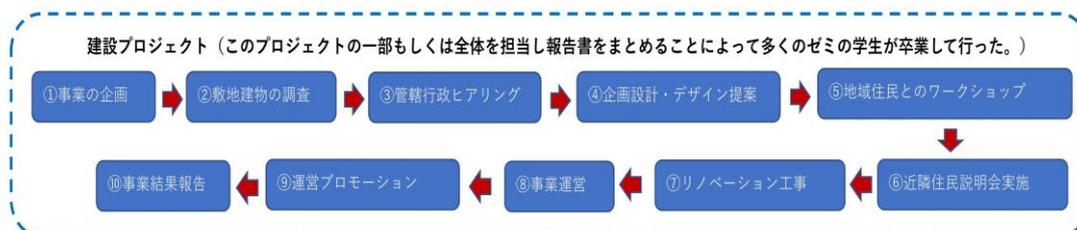


Figure 23 建設プロジェクトの10工程

注2) 出展：黒部市の小学校-児童生徒数/通学区域(2026)

注3) 出展：黒部市 住民基本台帳 (令和5年9月30日現在)

- 注4) プロジェクトや業務の初期段階で「目的 (Objectives)」「成果物 (Deliverables)」「成功基準 (Success Criteria)」の3要素を定義し、関係者間で共有するフレームワークであり、プロジェクトマネジメント (PM) の管理手法の一つである。
- 注5) 本事業では、麻雀を題材とした教室の運営を計画したことから、関連する法規制、とりわけ風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律 (以下、風営法) との関係について整理する必要があると判断した。風営法に該当しない形での事業実施の可能性を確認することを目的として、行政ヒアリングを実施した。

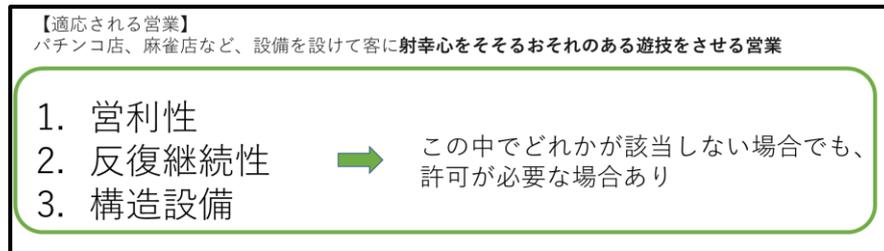


Figure 24 風営法の適用範囲

ヒアリングは、2025年3月5日に富山県警察本部にて実施し、生活安全企画課の担当官および同課の課長補佐 (許認可管理指導担当) である警部・山田純の計2名に対応いただいた。ヒアリングでは、風営法の概要、許可が必要となる営業形態、および本事業案が風営法に該当するか否かについて説明を受けた。風営法は、正式には「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」であり、善良な風俗環境の保持および少年の健全な育成を目的としている。同法において、パチンコ店や麻雀店など、設備を設けて客に射幸心をそそるおそれのある遊技をさせる営業は、風営法第4号営業に該当し、都道府県公安委員会の許可が必要とされている。担当官からは、営利性、反復継続性、構造設備の3点が判断の重要な要素となることが示された。また、これらの要件の一部が該当しない場合であっても、営業形態や実態によっては許可が必要となる可能性があるとの説明があった。加えて、風営法第4号営業に該当する場合、18歳未満の入場が制限される点についても説明を受けた。

ヒアリングの結果、麻雀を行うための設備を常設し、継続的かつ反復的に教室を開催する計画であったことから、営利性、反復継続性、構造設備の各要件に該当する可能性が高く、風営法上の許可が必要となるとの見解が示された。また、仮に許可を取得した場合であっても、風営法の性質上、小学生を対象とした事業の実施は困難であることが明らかとなった。

- 注6) 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のコミュニケーションを取ることで、そのプロジェクトを遂行していく。学生は、現状の地域で何が問題になっていて、それを解決するにはどうすればいいのかを実践を通して学ぶことができる。

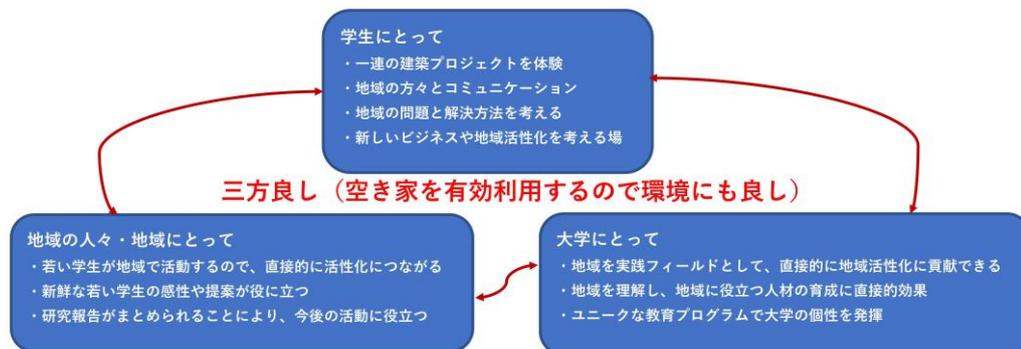


Figure 25 三方よし (実践教育プログラム)

地域の方にとっては、若い学生が地域に集まり活動するので地域が活性化され、若い感性で企画提案をしてくれることに期待している。またこれらの活動が論文などの報告書としてまとめられ、今後の地域活性化の活動に活かされていく。高等教育機関としては、地域で活躍していく人材を直接的に育成できる。ユニークな教育プログラムで地域貢献することができ、認知度向上にもつながっている。この取り組みは、学生、地域の方々、大学にとってまさに「三方よし」といえる取り組みとなっている (Figure25)。この取り組みは地域活性化、空き家問題解決の実践であり、多方面で水平展開できる可能性がある。