

県営住宅船岡団地改善事業における 居住者参画ワークショップの実践

1100417 徳田未来恵

高知工科大学工学部社会システム工学科

県営住宅船岡団地は建設から30年が経過し、設備等の老朽化が著しく全面改善を行う計画である。しかし、こうしたリフォームには居住者の合意が必要となる。そこで居住者と県と設計者で「県営住宅船岡団地の改善を考える会」を設立し3回のワークショップを開催し、居住者の意識形成を図った。この結果、居住者は現状の問題点に対し理解を深め、ワークショップを通じて改善についての理解が深まり、次年度からの事業化が決定した。ここでは3回のワークショップの改善方針、設計内容、実践の結果からワークショップの成果と問題点を考察した。

Key Words : 県営住宅船岡団地、改善事業、居住者参画、ワークショップ

1. 研究の目的

船岡団地の1～5号棟の5棟は、昭和46、47年に竣工した鉄筋コンクリート造4階建てであり、内装等の老朽化が進み、また、現在の公営住宅整備基準も多くの点で満たしていない状況である。このため、県としては、躯体以外のほとんどを改修し、また、エレベーターを設置すること等により、居住水準や安全性を向上させることで建物の長寿命化を図り、ライフサイクルコストの低減を図ることを目的とした改善工事を計画している。

しかし、現在入居者が居住しており、工事の内容によっては入居者の一時的な仮住居への移転が必要であり、入居者の合意形成が不可欠である。このため、居住者と県と設計事務所が「県営住宅船岡団地の改善を考える会」を開き、ワークショップを開催しながら計画を進め、入居者の合意を得られた設計案を作成する必要がある、ワークショップは高知工科大学の大谷研究室と吉田研究室を中心に計3回開催された。

本研究は、その成果と問題点を考察する。

2. 県営住宅船岡団地の現況

既存建物構造規模は、表2のとおりである。

棟	壁式	延べ面積 (㎡)	階数 (階)	戸数 (戸)
1	RC壁式	1,092	4	24
2	RC壁式	1,092	4	24
3	RC壁式	1,486	4	32
4	RC壁式	1,135	4	24
5	RC壁式	1,135	4	24

(1, 2, 3号棟は昭和46年度、4, 5号棟は昭和47年度竣工)

表2 既存建物構造規模

また船岡団地の配置図は、図2のとおりである。



図2 船岡団地 配置図

3. 県の県営住宅船岡団地の改善内容

主な改善内容は、以下に示すとおりである。

- ① 小世帯向け住宅として利用しやすい間取り実現
- ② 最低居住水準未満世帯の解消
- ③ バリアフリー化の推進
- ④ 避難経路の確保
- ⑤ 建物の長寿命化
- ⑥ 建物の省エネルギー化

4. ワークショップのテーマ・目標・方法

ワークショップのねらいは、市民・利用者の合意と理解をワークショップを通じて深めてもらうことである。ワークショップは、①問題点を考えるワークショップ、②住居改善プランづくりワークショップ、③KJラベルを用いた質問ワークショップを実施する。ワークショップの概要は、表4のとおりである。

回	テーマと目標	方法等
1	1. 各住戸及び住棟、外部空間の問題点の確認 2. 住戸・住棟の改善の先進事例の紹介 3. 家賃・移転費等の説明 《成果目標》 *情報の共有 *改善の必要性の共通認識化 *「EVの設置」の前提化	・各住戸及び住棟、外部空間の問題点をPPTを用いて説明 ・いくつかの事例を紹介する ・算定方式に従って、選択肢を作り、提示する
2	1. 住戸プランづくり 《成果目標》 *設計条件の共有化 *改善アイデアの多様性の認識 *標準プランへの接近	・現況平面図をベースに、その上から、フローリング、畳、システムキッチン、トイレ等の紙を張り付けることにより、改善プランを各チームが作成する
3	1. 基本設計(案)提示と説明 2. 案に基づく家賃等の提示と説明 《成果目標》 *基本設計(案)の大枠合意	・説明等の後、チームごとに討議

表4 ワークショップのテーマ・目標・方法

5. ワークショップの実践と効果

5.1 問題点を考えるワークショップ

1) 現況の問題点

現状の問題点として多かった意見は、表5.1のとおりである。

場所		多かった意見
住戸	プラン	・玄関、台所などすべての部屋が狭い。 ・洗面所、脱衣所がない。 ・和室が多いなど間取りが古い。 ・収納(押入、クローゼット、下駄箱)が少ない。 ・便所や浴室の段差が危ない。 ・室内に洗濯機をおきたい。 ・台所の窓が小さい。
	設備	・便所、浴室に換気扇がないので湿気が多い。 ・和式便器で使いにくい。 ・浴室が使いづらい。 ・流し台が古く使いづらい。 ・コンセントの数が少ない。 ・流し台の排水がつまりやすい。 ・給湯機がない。 ・インターホンがない。
	その他	・窓に網戸が付いていない、サッシの開閉が重い。 ・バルコニーの物干し場が使いづらい。
住棟	・階段の上り下りが大変。 ・防音が不十分で音がよく響く。 ・階段が雨で水浸しになる。 ・階段の手摺りが古く危ない。 ・階段に滑り止めがない。	
住棟まわり	・駐輪場がない。 ・倉庫が古い。	

表5.1 現況の問題点

2) 類似例をみて

類似例をみて多かった意見は、表5.2のとおりである。

	意見
良かったところ	・浴室が広く、手摺りも付いていて使いやすそう。 ・洗面脱衣室ができて、洗濯機も置いてよい。 ・便所に手摺りがあり、バリアフリー化されている。 ・給湯設備などの設備が更新されていて使いやすい。
こんなことも考えられる	・水回りを北側に配置したらどうか。 ・押入れとクローゼットの両方ほしい。 ・家族構成によって間取りのタイプを増やす。

表5.2 類似例を見て

問題点を考えるワークショップの様子とワークシートは、図5.1~5.4のとおりである。



図5.1-2 問題点を考えるワークショップの様子



図5.3-4 問題点を考えるワークショップシートの結果

5.2 住居改善プランづくりワークショップ

1) 住居改善プランづくりで工夫したところ

住居改善プランづくりで工夫したところで多かった意見は、表5.3のとおりである。

グループ	改善の種類	工夫したところ
A	1戸 →1戸	・南北の風通しをよくした。 ・脱衣室を設けた。 ・収納を多く取った。 ・1室としても2室としても使えるように、部屋を引き戸で仕切った。 ・台所を広く取った。 ・食事のスペースを広く取り、友人や家族と団欒できる空間を確保した。
	1戸 →1戸	・間仕切りをして、自由に使えるようにした。 ・南北に風が通るようにした。 ・収納を広く取った。 ・水まわりをより広くした。
B	3戸 →2戸 階段中	・キッチンに北に配置した。 ・風通りをよくした。 ・収納を広く取った。
	3戸 →2戸 階段外	・南北続きの部屋で、風が通るようにした。 ・脱衣所を設け、洗濯機を室内へ置けるようにした。

表5.3 改善プランづくりで工夫したところ

住居改善プランづくりワークショップの様子とワークシートは、図5.5~5.8のとおりである。



図5.5-6 改善プランづくりワークショップの様子

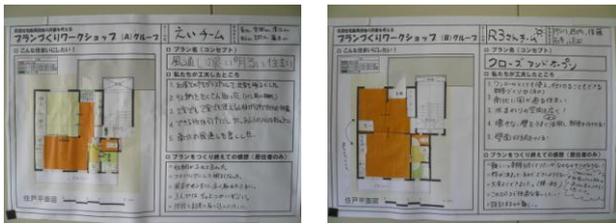


図 5.7-8 改善プランづくりワークショップシートの結果

5.3 KJラベルを用いた質問ワークショップ

1) 改善プラン

改善プランは、図 5.9~5.14 のとおりである。

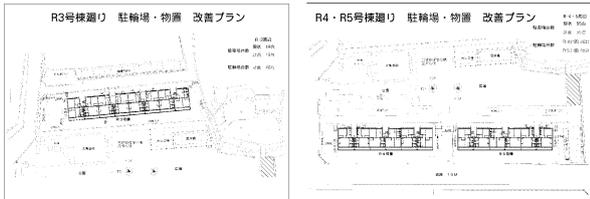


図 5.9-10 R3.4.5号棟廻り 駐車場・物置改善プラン

・1戸から1戸の改善プラン

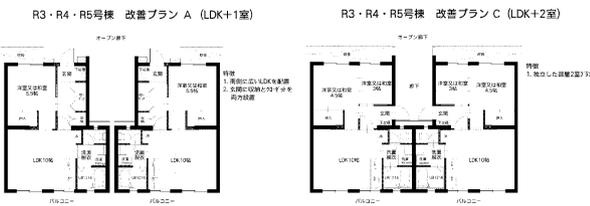


図 5.11-12 改善プランA.C

・3戸から2戸への拡張改善プラン

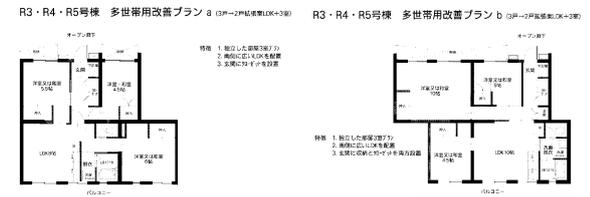


図 5.13-14 多世帯用改善プラン a. b

またKJラベルを用いた質問ワークショップの様子とワークシートは、図5.15~5.18のとおりである。



図5.15-16 質問ワークショップの様子

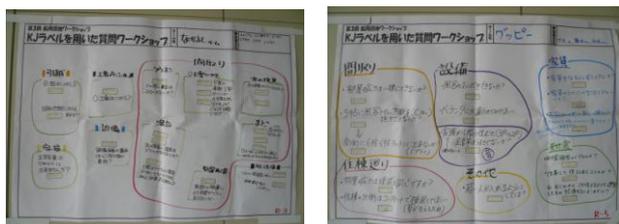


図 5.17-18 質問ワークショップの結果

2) KJラベルを用いた質問

KJラベルを用いた質問ワークショップで多かった意見は、表 5.4 に示すとおりである。

		多かった意見や質問
改善プラン		<ul style="list-style-type: none"> 改善プランAが隣り合ったとき、階段の利用はどうなるのか。 1人世帯でも、改善プランBを希望することはできるのか。 改善プランB、Cはカーテンレールを部屋の中に取り付けてほしい。 改善プランCでは洗濯機を中に入れることはできないのか。 改善プランEの南側2室がよいが、4世帯そろわなければならないとしてもできないのか。 1階でもプランEは可能か。
	全体	<ul style="list-style-type: none"> 1~4階までプランが違うようにできるか。 駐輪場はあるのか。また屋根はあるか。 廊下を付けると北側の部屋は暗くならないか。 北側の窓の防犯は大丈夫か。 階段室を両側の部屋に取り込めないか。 家具を固定するための柱を取り付けることは可能か。 外部物置の広さは現状と同じなのか。 部屋の広さはすべて同じにはできないか。 1階の部屋に続く階段をスロープにはできないか。
住戸プラン	R1.2号棟	<ul style="list-style-type: none"> キッチンの位置は北側にできるか。 洗濯機をバルコニーに置くことはできるか。 現状の部屋数はとることができるか。
	R3.4.5号棟	<ul style="list-style-type: none"> 南北を1間にできないか。 また、押入を壁面にまとめることはできないか。 現状の部屋数は取ることができるか。 R3号棟の南側の物置によって、部屋は暗くならないか。 住棟の北側をコンクリート舗装できないか。
エレベーター		<ul style="list-style-type: none"> エレベーターの位置は変更できないか。 エレベーターの騒音は大丈夫か。 エレベーターはどうしても付けるのか。 エレベーターにストレッチャーは乗るのか。
設備		<ul style="list-style-type: none"> 非常階段はどこにあるのか。 部屋にコンセントはたくさん付けられるか。 水道、ガスの配管位置はどこなのか。 お風呂に追焚き機能は付けられるか。 窓に網戸は取付けてもらえるか。 風呂・トイレに手摺を付けてもらえるか。 換気扇を今よりも大きいものにできるか。 設備関係の費用は、どこまでが個人負担なのか。 北側廊下に室外機は置くことはできるか。
工事		<ul style="list-style-type: none"> 工事の着工はいつからか。 工事期間はどのくらいかかるのか。 物置の工事を建物工事期間とずらすことはできないか。
引っ越し		<ul style="list-style-type: none"> 空き室に住み替えは可能か。(引越は1回で済ませたい) 改修後の入居先は、好きな場所を選ぶことはできないか。 県の方で仮の住居を構えてもらうことはできないか。 家賃をなるべく安くできないか。 新築の住棟と比べて家賃はどのくらい違うのか。 新しい棟に仮入居することはできないか。
その他		<ul style="list-style-type: none"> 騒音問題は大丈夫か。 耐震強度は大丈夫か。 改修するよりも、建替えた方が、長い目で見れば経済的なのではないか。 1階は下からの湿気が多くカビが生えるので対策はないか。

表 5.4 改善プランに対する意見や質問

6. まとめ(問題点の整理)

居住者参画ワークショップの問題点は、表6のとおりである。これは、主に、ワークショップ実施者を中心としたものである。県や設計者は、居住者の具体的な要望や不安を聞くことができ、県営住宅船岡団地の改善事業に活かすことができた。

	ねらい	評価	問題点	備考	
第1回 問題点を 考える ワーク ショップ	全体	居住者に住戸等の改善の必要性と県の改善の方針を認識してもらおう。	○		
	住戸等の 現状の 問題点	現状の問題点を、居住者に理解してもらおう。	○		
		居住者から住んでいるからわかる問題を聞く。	△	・「住棟まわり」の意味が居住者に対してわかりにくかった。ワークシートに色をつけるなどの工夫があればよかった。	・想像していた以上の意見が出た。 ・設計者は居住者の実体験を聞くことができた。
		高齢者が多いことからバリアフリーの推進に対する理解をしてもらおう。	○		
	類似例を みて	居住者に対してどのようなことができるのかということイメージしてもらおう。	○		
		漠然としてでも改善のイメージを居住者に理解してもらおう。	○		・居住者に理解してもらえ、2回目に繋げることができた。
	県の改善 方針	県の住戸改善の基本的な考え方を知ってもらおう。	○		
	改善に 伴う家賃 の変動	家賃が上がることに理解してもらおう。	○		
		居住者に家賃がなぜ上がるのか、どのように上がっていくのかということを具体的に知らせ、ある程度の不安を解消してもらおう。	○		・家賃のことはワークシートに書きにくい。
	移転に 関して 心配な こと	居住者の不安や心配をきき、質問に答える。	○		
県や設計者は居住者のことを理解する。		○			
第2回 住居改善 ブラづくり ワークショップ	住戸のプラン(平面図)をつくることで、住戸改善のイメージを持ってもらおう。	○		・ワークシートのパーツが動かせるので、実際どのくらい狭くなるかなどが居住者にとってイメージしやすかった。わかりやすかった。	
	実際にできることとできないことについて理解を深めてもらおう。	△	・パワーポイントの説明だけでは分かりにくかった。		
	多くの希望やプランをだしてもらおう。	○		・1回目のワークショップで類似例をみていたので、イメージしやすかった。	
	居住者の具体的な要望や希望を図として知る。	○			
第3回 KJラベルを用いた 質問 ワークショップ	KJラベルでみんなが質問できるようにする。	○	・文章にすることに苦手意識がある人もいた。	・ワークショップの補助者が記入を手伝った。	
	KJラベルで質問を進めることにより質疑応答をスムーズにする。	○			
	文章にすることによって疑問を明確にする。	○	・KJラベルの書き方に違いがあった。(抽象的である)	・2回目のワークショップでできることとできないことの理解が深まっていたので、3回目のワークショップについて理解しやすかった。	

表6 問題点の整理

参考文献

- ・ 浅海義治, 1993年, 参加のデザイン道具箱, 世田谷まちづくりセンター
- ・ 佐藤滋, 2005年, まちづくりデザインゲーム, 学芸出版社
- ・ 高知県土木部住宅課, 2009年, 船岡団地ニュース1号 (7月23日)
- ・ 高知県土木部住宅課, 2009年, 船岡団地ニュース2号 (8月13日)
- ・ 高知県土木部住宅課, 2009年, 船岡団地ニュース3号 (9月24日)