

竜王団地 支援サービス施設改修計画案策定業務

報告書

平成 30 年 2 月

徳島県住宅供給公社
公益社団法人 徳島県建築士会

業務の内容

(1)「竜王団地を考える会」運営業務

「竜王団地を考える会」の会議資料を作成し、ファシリテータとして同会を運営する。

(2) 空き家調査・アンケートの実施

竜王団地空き家所有者向けアンケートを作成し、結果を分析する。

(3) 居住者意向調査の実施

竜王団地居住者向けアンケートを作成・実施し、結果を分析する。

(4) 支援サービスモデル施設の計画案策定

支援サービス提供モデル施設として空き家改修計画案を作成する。

I 「竜王団地を考える会」運營業務

これからの竜王団地をかんがえる会の開催

竜王団地居住者の有志と住宅供給公社、社会福祉法人カリヨン、徳島県建築士会により構成される「これからの竜王団地を考える会（以下「考える会」という）を今年度は5回開催した。考える会は、平成 28 年度に住民有志と住宅供給公社、社会福祉法人カリヨンにより立ち上げられ、団地再生に向けた取組や防災に関する勉強会などを行っている。

今年度の先駆的空き家対策モデル事業採択後の開催概要は以下のとおりである。

第 1 回 考える会開催概要

日時 平成 29 年 9 月 16 日(土) 14:00～16:00

場所 石井町竜王集会所

参加者 居住者 9名、住宅供給公社3名、カリヨン1名、建築士会2名

内容

①今年度の考える会について

竜王団地の再生計画策定が、「平成 29 年度 先駆的空き家対策モデル事業」に採択され、考える会での議論や予定しているアンケート調査結果などから、団地再生のために必要な「支援サービス施設の提案」や、空き家を活用した「支援サービスモデル施設改修計画案」を行う予定であること、また、考える会は 4 回程度開催予定であることなどを説明した。

②意見交換

以前実施したアンケート調査やこれまでの考える会の議論から明らかになった団地の課題を説明し、「こんな団地になったらイイナ」をキーワードに、団地再生のイメージについて徳島県建築士会によるファシリテーションのもと、意見交換を行った。意見交換の概要は下表に示すとおりであり、健康で安全・安心な暮らしのできる「終の棲家」とすることが、団地再生の目指すべきイメージとして確認された。

アンケートや「考える会」の議論で明らかになった団地の課題

課題	高齢化の進行 空き家の増加 コミュニティの弱体化 道路等のインフラの劣化 樹木等の管理 医療機関の不在 新旧住民意識の格差 スーパーの撤退
----	--

団地再生のイメージ←「こんな団地になったらイイナ」

交流	若い人との交流が全くない。何か良い方法があれば良い 最近では近所づきあいが無い コミュニティがスムーズにできる。幅広い年代層の人達が行事に参加しやすい 隣近所で気軽に助け合える 石井町の他の地域も交流できる コミュニティを深めたい。班別で良いので、月に何回か雑談する機会があれば良い 生活面での環境が良くなることはもちろんだが、住民同士の賑わいがもっとできればよいと思
----	--

	う ご近所との適度な距離感のあるお付き合い→たまにはちょっとしたイベント 気の合う人と趣味を通じて交流が図れるよう
住民意識	アンケートの回答数が限りなく 100% 近くになる
魅力	多世代交流できる終の棲家 団地外の人に移り住みたいと思う団地
安心	空き家が増えている。安心して住めるまち・建物にしたい。
既存施設活用	せつかくの公園やテニスコートを使ってほしい

WS で議論された団地のイメージ

団地のイメージ	近所づきあいが深いまち 他地区との協力ができるまち コミュニティに基づく防災に強いまち イベントなどに住民がたくさん集まるまち いたわりの気持ちがあるまち 終の棲家となるサポートシステムのあるまち 若い世代が住みやすいまち おしゃれなまち
---------	--

団地内のコミュニティ活動

班	全部で 18 班ある
活動団体	ふれあいの会 ウォーキングの会 シルバークラブ。60 人いた会員が 25 人に、最近は集まりが良くない

③第 2 回考える会の開催について

第 2 回考える会を平成 29 年 10 月 24 日(火) 19:00～ 徳島市竜王集会所で開催することとなった。



会議風景

第2回 考える会開催概要

日時 平成29年10月24日(火) 19:00~20:30

場所 徳島市竜王集会所

参加者 居住者 11名、住宅供給公社3名、カリヨン1名、建築士会2名

内容

①前回の考える会の振り返り

前回の意見交換の概要を説明した。

①竜王団地居住者向けアンケートの実施について

- ・ アンケート調査票(案)を説明、内容については居住者の理解が得られた。
- ・ アンケート調査票は10月中に配布、回答期限は11月中旬とする。

②意見交換

前回の考える会で確認された団地再生のイメージである「終の棲家」を実現するために必要と思われる施設やサービスについて意見交換を行った。

団地のコミュニティ力の向上、団地内に住民が気楽に立ち寄れるたまり場、日常生活に密接に関連する買い物の利便性向上や、医療・福祉施設の充実、学童支援、公共交通の充実等の意見が多く寄せられた。

団地のコミュニティ	<ul style="list-style-type: none"> ・ 団地の管理が重要と思う。徳島と石井の二つの自治会をまとめる組織が必要ではないか。 ・ 若い世代も結構いる。自治会の会長は毎年変わり意志が引き継がれると思えない。そういう意味でも全体をまとめる組織なりシステムがいるのでは。 ・ 若い世代のワーキンググループがあってもよいのでは。全世代でやると若者は入りにくい若者限定とすれば入りやすい。地域として持ち上げていくには若い人の意見が必要では。 ・ 子供が大きくなって以降は近所の繋がりがない。個人的なつながりでないとなかなか人は集まらない。回覧を回すのでは集まらない。
たまり場	<ul style="list-style-type: none"> ・ ちょっとしたコーヒーでも飲む場所。よろず相談。相談窓口。 ・ 住民が助け合いができるように、ふらっと集まれる施設。 ・ 気の合う人で集まれる施設。ソーシャル・ネットワークが発達しても、最後はやはり対面が大切。酒を飲んだりできるような(笑)公民館のような公式な施設でなく。 ・ 雑談会ができるような施設。住民同士も少し離れると顔も知らない。 ・ 私などは美味しいコーヒーが飲める場所があればそれだけでも寄ってみたい。 ・ 子育て世代が集まる場所が必要では。現実には世代間のギャップはなかなか埋まらない。草刈りなどの出役もきっかけになるのでは。共通のきっかけで集まれればよいのでは。シェアカフェもいいが仲良しだけが集まるのではどうか。 ・ 他に世代に関係なく集まれる場所として、カフェの横で地元の野菜を販売する場所があれば楽しみ。地元割引などの特典があればもっとよい。
店舗・買い物	<ul style="list-style-type: none"> ・ スーパーがあれば。前に一度出張のサービスが来ていたが、脇町のほうから回ってきて夕方なので物もあまり残っておらず中止になった。 ・ 出張は過去に何度かやっていただいていたが、お年寄りが倒れて怪我をした事故があり、それ以来されていない。 ・ 日曜市のようなことができれば、そのきっかけでご近所のコミュニケーションもできるのでは。 ・ 歩いて買い物ができる場所がやはり欲しい。コンビニでは。 ・ 産直市のようなことが公園でできないか。 ・ 石井町には既存の産直市がいっぱいある。
医療	<ul style="list-style-type: none"> ・ 医療が重要。かかりつけ医のような。健康をチャックできる施設、システムが必要では。

関連	<ul style="list-style-type: none"> ・ 期的に健康相談できる場所。病院に行くほどではなくても保健婦さんの健康相談が定期的のできる場所のようなものがあれば。 ・ ヘルパーステーション。訪問介護などはハードルが高いが、公的に頼むほどでないものを。他の地域で生協が行っているサービスがある。
学童支援	<ul style="list-style-type: none"> ・ 学童サービス。たまり場の子供版のようなもの。子供が好きな時間に集まって安心して遊べる場が必要では。親が横でコーヒーが飲めてもいい。子供をネタに集まれる。 ・ 私は二世帯だが、学童保育は近所の知っている人が見てくれるというのは親も子も非常に安心。 ・ 子供というが、10年後は老人と空き家だらけになる。自治会が解散している地域もある。
公共交通	<ul style="list-style-type: none"> ・ バスをどうにかしてほしい。半年に1回ぐらい時刻表が変わる。運転手の口も悪い(笑)。最終の時間は8時で早すぎる。
公園	<ul style="list-style-type: none"> ・ 公園の充実が必要。今の公園は防犯の意味もあるだろうが、キレイに木を切りすぎて、日陰がない。夏場などは暑くてたまることもできない。
空き家対策	<ul style="list-style-type: none"> ・ 空き家については、古い家を新しい状態にしてくれれば住むのでは。自分で1からリフォームするのは若い世代は難しい。 ・ 空き家のリノベーションはこれからの重要な課題と思う。これからも住み続けたいので空き地ばかりの団地では。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・ ITに関する安全な情報提供が必要では。 ・ 何に困っているか。コインランドリーがない。これは世代に関係なく必要な施設。もしかするとコミュニケーションの場にもなる。 ・ 竜王団地は夜でもコンビニの明るさがあるというのが団地として非常にいいと思う。

③第3回、第4回考える会の開催について

第3回考える会を、平成29年11月28日(火)19:00～ 徳島市竜王集会所、第4回考える会を、平成29年12月19日(火)19:00～ 石井町竜王集会所で開催することとなった。



会議風景

第3回 考える会開催概要

日時 平成29年11月28日(火) 19:00~20:30

場所 石井町竜王集会所

参加者 居住者 21名、住宅供給公社3名、県危機管理部1名

内容

団地再生のために必要と思われる施設やサービスを考える上で関連する「団地の防災」のありかたについて検討するため、県危機管理部より講師を招き、以下の内容の講座を実施した。

- ① 基本講座(地震・津波の特徴、家庭・地域でできること)
- ② 避難時のコミュニティの作り方

第4回 考える会開催概要

日時 平成29年12月19日(火) 19:00~20:30

場所 石井町竜王集会所

参加者 居住者 14名、住宅供給公社3名、カリヨン1名、建築士会2名

内容

①前回の考える会の振り返り

団地再生のイメージである「終の棲家」を実現するために必要と思われる施設やサービスについて意見交換を行い、団地のコミュニティ力の向上、団地内に住民が気楽に立ち寄れるたまり場、日常生活に密接に関連する買い物の利便性向上や、医療・福祉施設の充実、学童支援、公共交通の充実等の意見が多かったことを説明した。

②竜王団地居住者向けアンケートの結果について

居住者アンケートの回収率、回答者の属性や住宅の状況、リフォーム履歴などの回答状況や、団地再生に関連する以下の内容について説明した。

- ・回答者の68%が60歳代以上と居住者の高齢化が進んでいる。
- ・住み替えの予定や希望がないのは43.3%で、半数近くは「終の棲家」と考えている
- ・団地内に必要と考える施設は、①スーパー等の商店(43.4%)②医療施設(40.5%)、③気軽に立ち寄りくつろげる場所(37.6%)、福祉施設(31.2%)、スポーツ・健康増進施設(30.7%)であった。
- ・必要と考えるサービスは、緊急通報システム(48.8%)、送迎サービス(36.6%)、安否確認・見守りサービス(33.2%)、一時的な家事代行(25.4%)など、高齢者の生活支援を求める声が多い。
- ・必要と考える取組は、高齢者が安心して住み続けられる環境づくり(69.8%)、商業施設の充実(53.2%)、若い世代の転入の促進(40.0%)、公共交通の充実(33.7%)であった。
- ・空き家バンクの利用については、ぜひ利用したい(8.3%)、制度・サービスができてから利用するかを考えた(38.5%)と約半数が関心を示していた。

③空き家バンクと建物検査について

住宅供給公社が開設を予定している空き家バンクの概要の説明と、インスペクションと耐震診断の実施希望者を募った。

④支援サービス施設運営計画について

団地再生に必要と考えられる支援サービス施設の運営計画を説明した。

- ・生活の利便性を追求した施設誘致: 交流の場としてのカフェを併設したコインランドリー
- ・移動手段の改善方法としてコミュニティバスの導入
- ・地域の居場所づくり+活動拠点: 空き家活用の一つとして各種カルチャー教室
- ・空き家の利活用と管理促進のための空き家管理サービスの導入
- ・地域の助け合い活動として家事代行サービスの導入

⑤意見交換

望ましい支援サービス施設について意見交換を行った。主な意見は次の通り。

- ・料理教室や健康教室、IT関連など様々なカルチャー教室の開催
- ・カフェ
- ・簡単な住宅のメンテナンスができる便利屋
- ・周辺農家からの野菜の直売
- ・気軽に立ち寄れる場所の充実
- ・住宅供給公社が空き家バンクを充実させ、空き家の増加を食い止める

⑥第5回考える会の開催について

第5回考える会を平成30年2月6日(火)19:00~ 徳島市竜王集会所で開催することとなった。

第5回 考える会開催概要

日時 平成30年2月6日(火) 19:00～20:30

場所 徳島竜王集会所

参加者 居住者 10名、住宅供給公社3名、カリヨン1名、建築士会2名

内容

①前回の考える会の振り返り

前回の考える会で意見交換した支援サービス施設について、カルチャー教室の内容、野菜の直売、カフェ、便利屋、空き家バンク、気楽に立ち寄れる場所等のアイデアが出されていたことを説明した。

②支援サービス施設運営計画について

前回提示した五つ提案について、収支計画などより詳しい事業内容を説明した。

③団地再生のために必要な支援サービス施設(改修計画案)

所有者から了解が得られている三つの空き家を対象に、団地内でニーズの高いサービス施設に転用するため、それぞれの間取りや配置を活かした改修計画を示した。

3案の概要は以下の通り。

・プラン-1 店舗併用住宅

居住者からのニーズが高い飲食店を併用する住宅である。飲食店は建築協定の関係から50㎡未満とし、オープンテラスの屋外スペースも確保している。

・プラン-2 カルチャー教室併用住宅

料理教室やヨガ健康教室、着付け、生け花など多様な教室を開催できる施設。庭を利用した自家菜園やガーデンニング教室にも対応できるプランである。

・プラン-3 デイサービス施設

デイケア施設は、建築協定による面積の制限を受けないため、建物全体を用途変更し、1階部分を利用者のためのスペース、2階部分は管理者の休憩室等にする。開口部は全て引き戸、浴室とトイレを1室にすることなど、バリアフリーに配慮したプランである。

④意見交換

考える会に提示した支援サービス施設計画や住宅供給公社への質問や要望事項、今後の考える会のあり方などについて意見交換を行った。主な意見は次の通り。

- ・アンケートでは様々な施設やサービス利用したいと希望しているが、実際に利用や参加されるのか、見極めが重要
- ・空き家バンクは本年3月に開設予定。住宅対策支援センターのHPに掲載するほか、国交省の全国版空き家バンクとも連携する。
- ・将来空き家となる可能性のある「潜在的空き家」への対策が必要。
- ・住宅供給公社は空き家の仲介だけでなく、ニーズがあれば空き家管理サービスも行う予定である。
- ・個人情報保護の問題もあるが、一人暮らし世帯の安否確認方法を確立する必要がある。
- ・去年は雨で実現できなかったが、考える会で「花見大会」を行うなど、住民を巻き込む活動が必要。
- ・竜王団地は徳島市と石井町の二つの行政区にまたがり、また自治会も四つあるなど一つの団地としてのまとまりに欠けている。自治会連合会はこれまで夏祭りのためにしか機能していなかったが、役割の見直しが必要。連合会で防災区訓練を行うのも一つの方法ではないか。
- ・考える会の規約を定めるなど、会の位置づけや役割を明確にする必要がある。

⑤第6回考える会の開催について

第6回考える会を平成30年3月13日(火)19:00～ 石井町竜王集会所で開催することとなった。

II 竜王団地空き家所有者アンケート

竜王団地所有者アンケート集計結果

I 所有者について

問1 年齢

所有者は、50歳代3人、60歳代2人、70歳以上が1人と全て50歳以上であった。

問2 性別

性別は男性が4人、女性が2人であった。

問3 家族構成

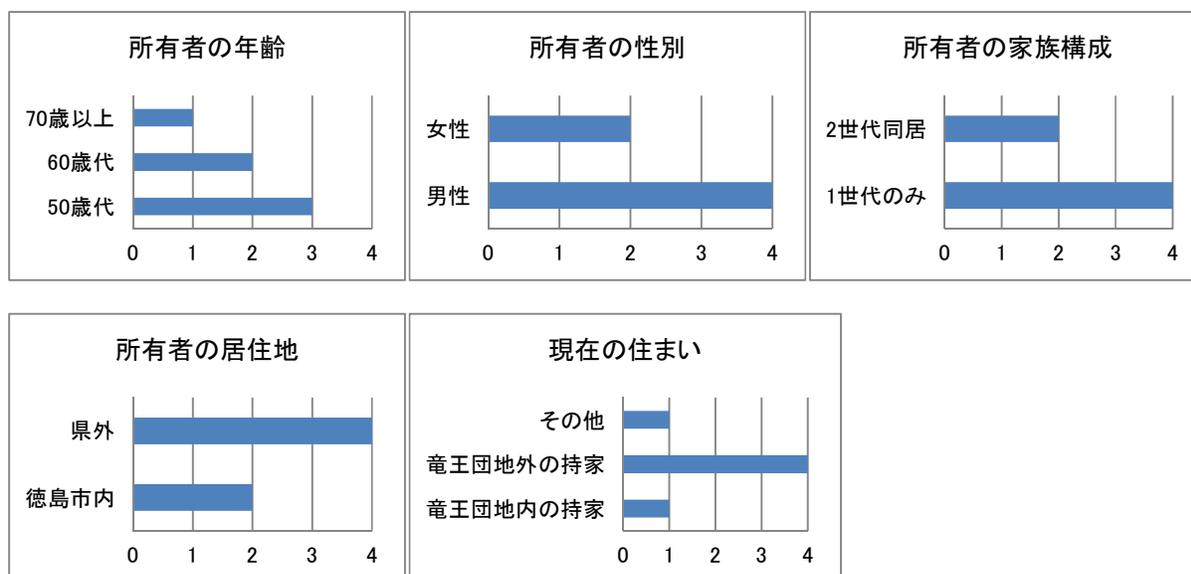
家族構成は単独世帯が4人、2世代同居が2人となっている。

問4 現在の居住地

現在の居住地は県外が4人、徳島市内が2人であった。

問5 現在の住まい

現在の住まいは、竜王団地内の持家が1件、竜王団地以外の持家が4件であった。



II 住宅の現状

問6 所在地

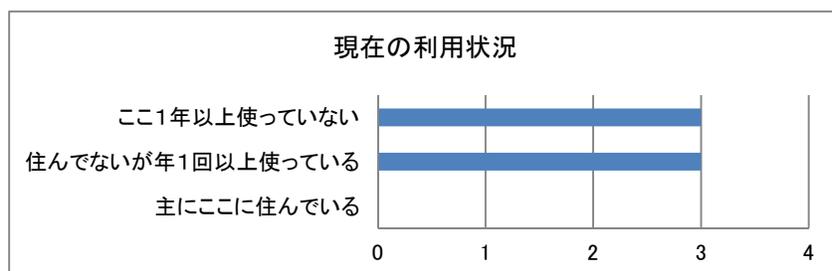
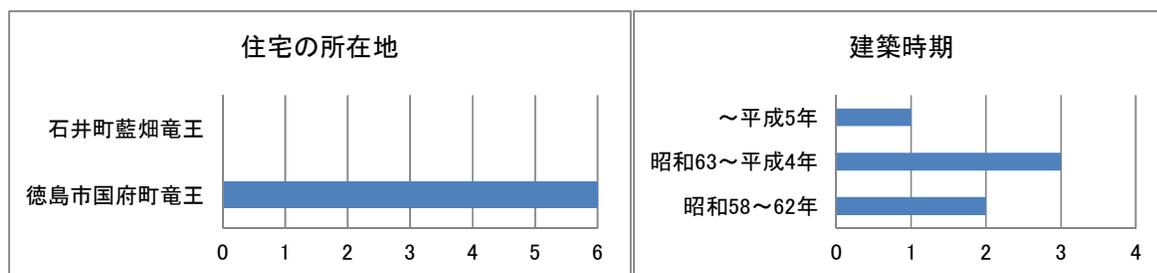
住宅の所在地はいずれも徳島市国府町竜王であった。

問7 建築時期

住宅の建築時期は全て平成9年以前で、いずれも築20年以上経過している。

問8 利用状況

利用状況は全て空き家となっていて、年1回以上の利用があるのが3件、ここ1年以上使用していないのが3件であった。



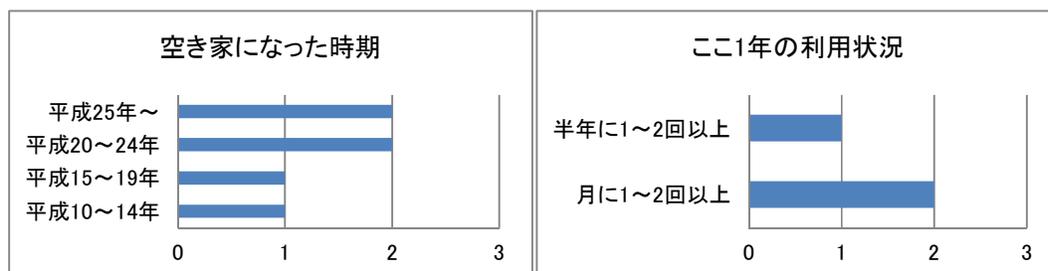
問9 空き家となった時期

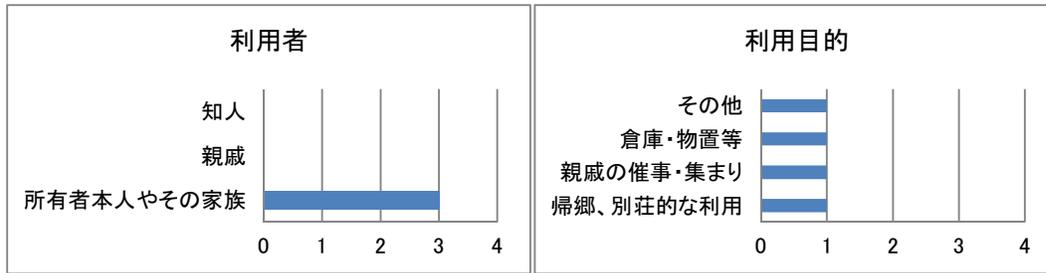
空き家となった時期は、平成10年が1件、20年前後に3件、ここ2年間で2件となっている。

問10 ここ1年の利用状況

ここ1年間の使用頻度は、月に1・2回が2件、半年に1・2回以上が1件である。

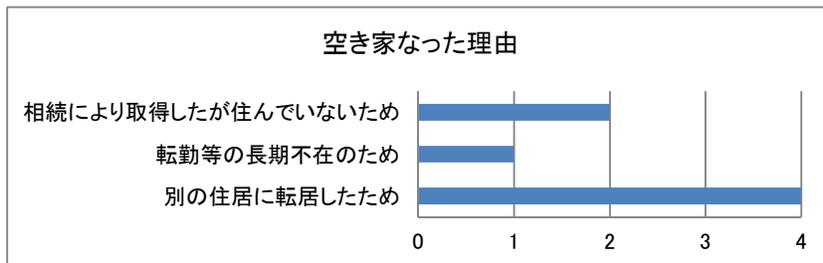
使用者はいずれも所有者かその家族で、使用目的は、帰省や親戚の集まり、物置等となっている





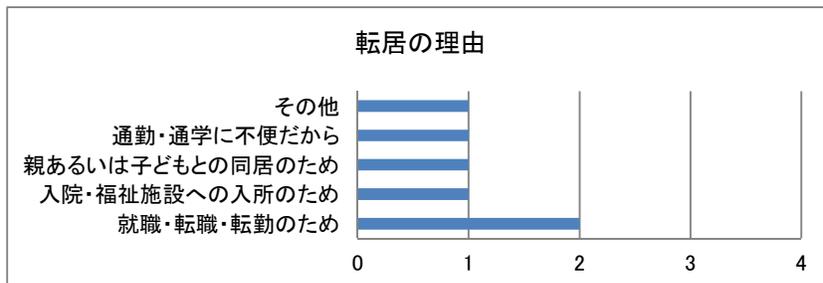
問 11 空家となった理由

空き家となった理由は、転居が 4 件、相続したが使用していないのが 2 件



問 12 転居の理由

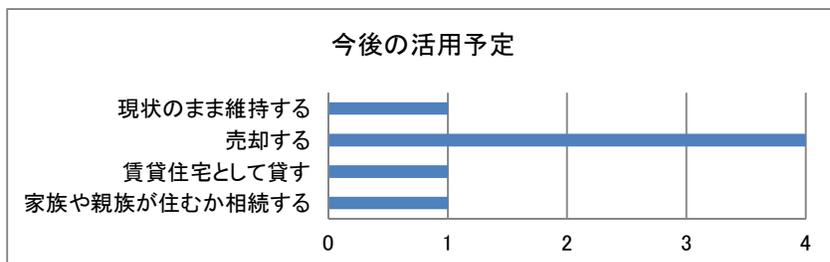
転居の理由は、転勤や施設への入所、家族との同居、通勤・通学に不便など様々である。



Ⅲ 今後の予定

問 13 今後の活用予定

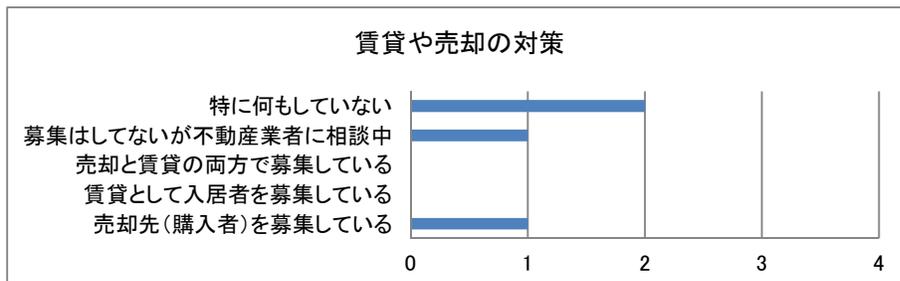
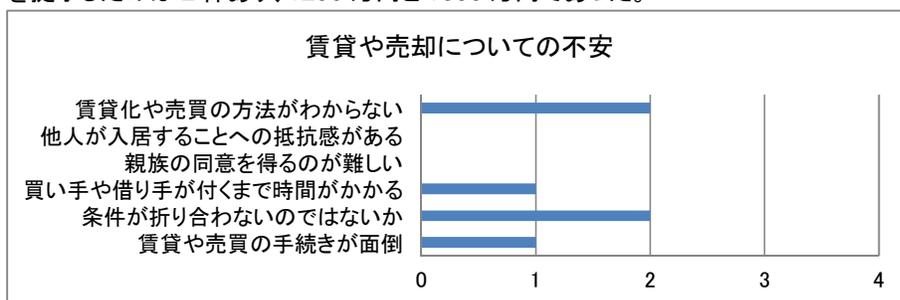
今後の活用予定は、売却が 4 件と最も多く、後は家族等の住まい、賃貸する、現状維持となっている。



問 14 賃貸や売却について

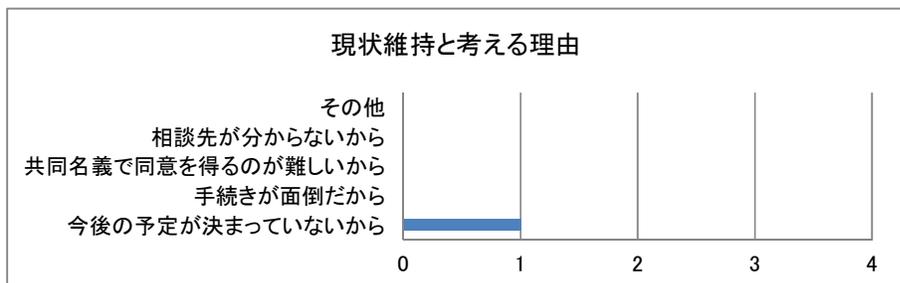
賃貸や売却を希望する所有者に対して、感じている不安を問うと、「手続きが面倒」「希望の条件に合わない」「時間がかかりそう」、「方法が分からない」などの回答があった。

賃貸や売却の対策としては、募集中が 1 件、不動産業者に相談が 1 件、特に何もしていないが 2 件、希望価格を提示したのは 2 件あり、1200 万円と 1600 万円であった。



問 15 今後の予定を現状維持と回答した理由

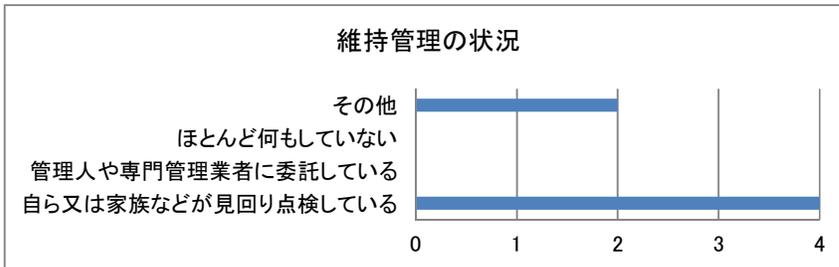
現状維持と回答した理由は「今後の予定が決まっていない」であった。



IV 維持管理やリフォームについて

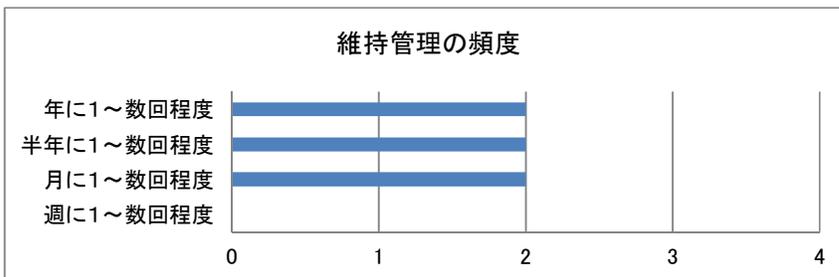
問 16 維持管理の状況

住宅の維持管理は「自らまたは家族」が 4 件、そのうち 3 件は県外居住者 である。



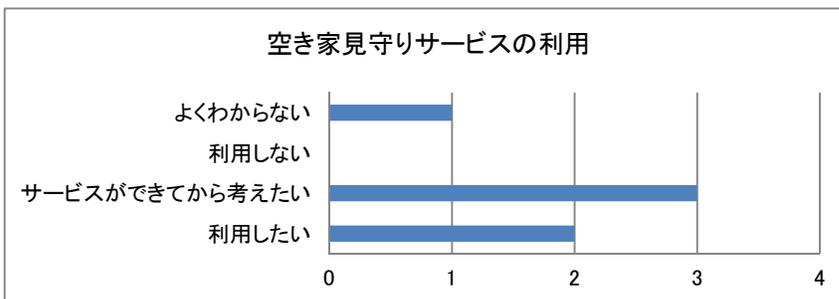
問 17 維持管理の頻度

維持管理の頻度は、月に 1～数回、半年に 1～数回、年に 1～数回がそれぞれ 2 件ずつとなっている。



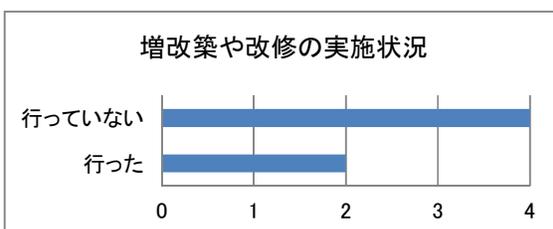
問 18 空き家見守りサービスについて

空き家見守りサービスは「利用したい」(2 件)、「制度サービスができれば考えたい」(3 件)と前向きな回答が多かった。



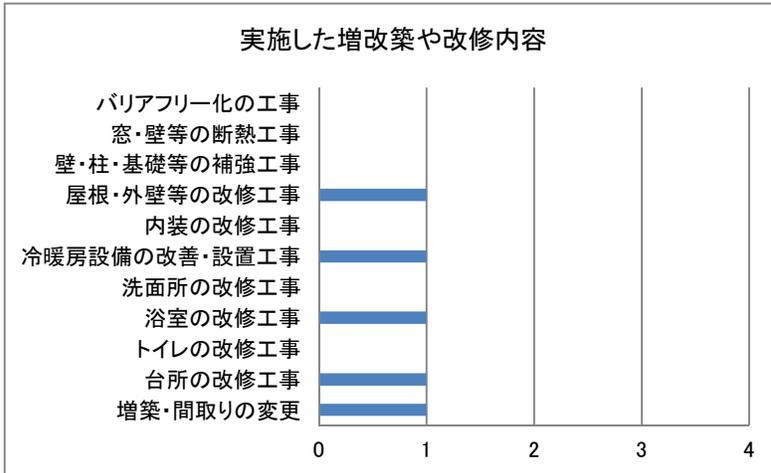
問 19 増改築や改修の実施状況

増改築や改修は、行ったが 2 件、行っていないが 4 件 となっている。



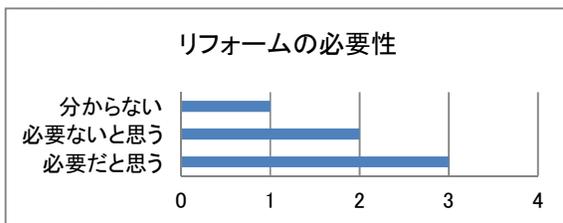
問 20 増改築や改修の内容

増改築や改修内容は、増築や間取りの変更、台所・浴室の改修、冷暖房設備の改善・設置や屋根・外壁の改修などである。壁・柱・基礎等の補強や窓・壁等の断熱、バリアフリー化などの住宅の性能を向上させるリフォームは行われていない。



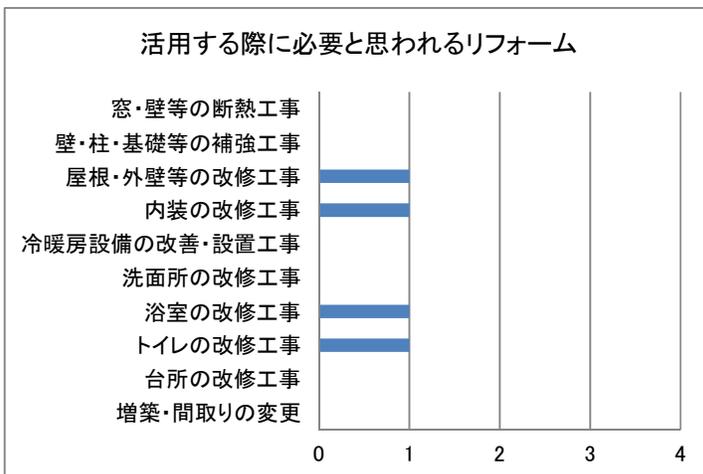
問 21 空家活用時のリフォームの必要性

今後住宅を活用する場合にリフォームが必要かどうかとの間には、必要が3件、不要が2件、分からないが1件となっている。



問 22 必要と考えられるリフォーム

必要と考えられているリフォーム内容は、トイレ・浴室や内装、屋根・外壁の改修となっている。壁・柱・基礎等の補強や窓・壁等の断熱、バリアフリー化などの住宅の性能を向上させるリフォームは必要と考えられていない。



V 相談窓口・空き家バンク

問 23 相談の希望

空き家について相談したいとの回答が 4 件あった。

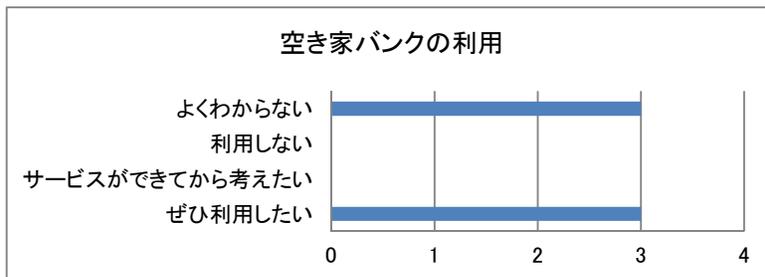
問 24 相談したいこと

相談したいと記述があったのは以下の通りである。

- ① 購入者の紹介
- ② 売却の相談先が不明
- ③ 空家が続き、近隣に迷惑をかけている
- ④ 住み手がいれば譲りたい
- ⑤ 買い手がいるのか不明
- ⑥ 空き家見守りサービスをお願いしたい

問 25 空き家バンクの活用

空き家バンクの活用について、「ぜひ利用したい」が 3 件、「よく分からない」が 3 件。ぜひ利用したいと答えたのは全て県外居住者であった。



竜王団地居住者向けアンケート 調査票

アンケート調査票

I 所有者についてお伺いします。

問1 年齢

- ①20歳代 ②30歳代 ③40歳代 ④50歳代 ⑤60歳代 ⑥70歳以上

問2 性別

- ①男性 ②女性

問3 同居されている家族構成

- ①1世代のみ(例:単身、夫婦のみ) ②2世代(例:親+子供、祖父母+孫)
③3世代(例:祖父母+親+子供)

問4 お住まい

- ①徳島市内 ②石井町内 ③徳島県内 ④県外(都道府県名:)

問5 現在、主としてお住まいの住宅は以下のどれに該当しますか？

- ①竜王団地内の持家 ②竜王団地外の持家 ③民営の賃貸住宅
④公営(県営又は市町村営)住宅 ⑤都市再生機構(旧公団)・公社などの賃貸住宅
⑥給与住宅(社員寮、社宅等) ⑦その他()

II 竜王団地にお持ちの住宅の現状についてお伺いします。

問6 所在地をお教え下さい

- ・徳島市国府町竜王 _____ 番地
・石井町藍畑字竜王 _____ 番地

問7 建築時期

- ①昭和58年～昭和62年 ②昭和63年～平成4年 ③平成5年～平成9年
④平成10年～平成14年 ⑤平成15年～

問8 現在の利用状況はいかがでしょう？

- ①主にここに住んでいる
②普段は住んでいないが、年1回以上使用している
③住んでおらず、ここ1年以上使っていない
④その他()

問9 現在の利用状況になったのはいつからですか？

・昭和 _____ ・平成 _____ 年 _____ 月頃

問10 問8で「②普段は住んでいないが、年1回以上使用している」と答えた方にお尋ね

します。

10-1 この1年間の使用頻度は？

- ①一定期間のみ(月～ 月) ②週に1・2回以上 ③月に1・2回以上
④半年に1・2回以上 ⑤年に1回程度(盆、正月など)
⑥その他()

10-2 使用者は？

- ①所有者本人やその家族 ②親戚 ③知人 ④近隣住民、自治会等
⑤借り主 ⑥その他()

10-3 使用目的は？

- ①帰郷、別荘的な利用 ②親戚の催事・集まり(先祖の供養、法事など)
③倉庫・物置等(貸倉庫を含む) ④地域の催事
⑤その他()

問 11 現在の状況になった理由をお答え下さい。[複数回答可]

- ①別の住居に転居したため
②建替のため一時的に退去
⑤増改築・修繕のため一時的に退去
④転勤等の長期不在のため
⑤賃借人などの入居者が退去したため
⑥相続により取得したが入居していないため
⑦居住用に取得したが入居していないため
⑧別荘として取得し普段は利用していないため
⑨賃貸用に取得したが、賃借人が見つからないため
⑩売却用に取得したが、購入者が見つからないため

問 12 問 11 で「①別の住居に転居したため」と答えた方にお伺いします。

転居の理由は次のうちどれですか。[複数回答可]

- ①就職・転職・転勤のため
②入院・福祉施設への入所のため
③親あるいは子どもとの同居のため
④子どもの成長や教育のため
⑤新しく住宅を取得したため
⑥通勤・通学に不便だから
⑦買い物不便だから
⑧子育て環境が充実していないから
⑨地域のコミュニティ環境が充実していないから
⑩地域の防犯・防犯対策が十分でないから
⑪近くに医療・福祉施設が少ないから
⑫通風や騒音などの周囲の環境条件に問題があったため
⑬犯罪に対する周辺環境の安全性に問題があったため
⑭地震や風水害に対する周辺環境の安全性に問題があったため
⑮その他(理由:)
⑯特に理由はない

Ⅲ 竜王団地にお持ちの住宅の今後の予定についてお伺いします。

問 13 今後、どのように活用したいとお考えですか？

- ①ご自身が住む
- ②ご家族や親族が住む、または相続する
- ③賃貸住宅として第三者の貸す
- ④売却する
- ⑤住宅を解体し、土地を活用する
- ⑥現状のまま維持する
- ⑦その他()
- ⑧特に考えはない

問 14 問 13 で「③賃貸住宅として第三者に貸す」または「④売却する」と回答した方にお伺いします。

14-1 賃貸や売却を行うに当たり、不安を感じている点はありますか？ [複数回答可]

- ①賃貸や売買の手続きが面倒
- ②希望の条件では買い手や借り手が付かないのではないかと
- ③買い手や借り手が付くまで時間がかかるのではないかと
- ④親族の同意を得るのが難しい
- ⑤他人が入居することへの抵抗感がある
- ⑥どうやって賃貸化や売買をすればよいかわからない
- ⑦その他()

14-2 お住まいの賃貸や売却について、現在、次のようなことを行っていますか？

- ①売却先(購入者)を募集している
- ②賃貸として入居者を募集している
- ③売却と賃貸の両方で募集している
- ④募集はしていないが不動産業者に相談している
- ⑤その他()
- ⑦特に何もしていない

14-3 売却先や入居者が決まらないのはなぜだと思いますか？ご自由にお答え下さい。

- ①条件に関する事
(理由:)
- ②住宅の広さや設備に関する事
(理由:)
- ③建物の構造や性能に関する事
(理由:)
- ④周辺環境に関する事
(理由:)
- ⑤景気や競合物件に関する事
(理由:)

14-4 募集している売出価格、または家賃はいくらですか？

売出価格 _____ 万円
家 賃 _____ 円/月

問 15 問 13 で「⑥現状のまま維持する」または「⑧特に考えはない」と回答した方にお伺いします。

ご自身または親族の入居や住宅の利活用を考えていない理由は何ですか？ [複数回答可]

- ①今後の予定が決まっていないから
- ②手続きが面倒だから
- ③共同名義で同意を得るのが難しいから
- ④どこに相談すればよいか分からないから
- ⑤その他()

IV 住宅の維持・管理やリフォームについてお尋ねします。

問 16 住宅の維持・管理(庭の手入れや清掃など)はどのようにしていますか

- ①自ら又は家族などが見回り点検している
- ②管理人や専門管理業者に委託して行っている。
- ③ほとんど何もしていない
- ④その他()

問 17 維持・管理(庭の手入れや清掃など)は、どのくらいの頻度で行っていますか？

- ①週に1～数回程度
- ②月に1～数回程度
- ③半年に1～数回程度
- ④年に1～数回程度
- ⑤その他()

問 18 今後、徳島県住宅供給公社が家の点検や郵便物のチェックなどの空き家見守りサービスを年 2 回程度実施するとした場合、利用したいと思えますか。

- ①利用したい
- ②制度・サービスができてから利用するかを考えたい
- ③利用しない
- ④よくわからない

問 19 これまでに住宅の増改築や改修工事を行いましたか？

- ①行った
- ②行っていない

問 20 問 19 で「①行った」と答えた方のみお答えください。増改築や改修工事の内容をお答えください。

[複数回答可]

- ①増築・間取りの変更
- ②台所の改修工事
- ③トイレの改修工事
- ④浴室の改修工事
- ⑤洗面所の改修工事
- ⑥冷暖房設備の改善・設置工事
- ⑦防音・遮音工事
- ⑧天井・壁・床等の内装の改修工事
- ⑨屋根・外壁等の改修工事
- ⑩壁・柱・基礎等の補強工事
- ⑪窓・壁等の断熱・結露防止工事
- ⑫バリアフリー化の工事(手すりの設置、段差の解消等)
- ⑬その他()

問 21 今後、あなたや家族が住む、あるいは賃貸や売却をするなど、「住宅を活用する」場合、増改築や改修などのリフォームが必要と思いますか。

- ①必要だと思う
- ②必要ないと思う
- ③分からない
- ④その他()

問 22 問 21 で「①必要だと思う」と答えた方のみお答えください。必要と思われる増改築や改修工事の内容をお答えください。[複数回答可]

- ①増築・間取りの変更
- ②台所の改修工事
- ③トイレの改修工事
- ④浴室の改修工事
- ⑤洗面所の改修工事
- ⑥冷暖房設備の改善・設置工事
- ⑦防音・遮音工事
- ⑧天井・壁・床等の内装の改修工事
- ⑨屋根・外壁等の改修工事
- ⑩壁・柱・基礎等の補強工事
- ⑪窓・壁等の断熱・結露防止工事
- ⑫バリアフリー化の工事(手すりの設置、段差の解消等)
- ⑬その他()

V 相談窓口や空き家バンクについて

問 23 対象の住宅について、お困りのことや相談したいことがありますか？

- ①相談したいことがある
- ②相談したいことは特にない

問 24 問 23 で「①相談したいことがある」と答えた方にお伺いします。具体的にどのような内容ですか？

問 25 行政(県・市町)や徳島県住宅供給公社が、その住宅を空き家物件として登録し、ホームページなどを通じて物件情報の検索や閲覧などができる「空き家バンク制度」を設けた場合、利用したいと思いますか？

- ①ぜひ利用したい
- ②制度・サービスができてから利用するかを考えたい
- ③利用しない
- ④よくわからない

質問は以上です。ご協力、ありがとうございました。

差し支えなければ、このアンケート等に関する連絡先をお教えてください。

ご住所: _____

お名前: _____

電話番号: _____

携帯電話: _____

Ⅲ 竜王団地居住者意向調査

竜王団地居住者アンケート結果

総配布数 438 回答者数 206 回答率 47.0%

I 回答者の属性

問1 年齢層

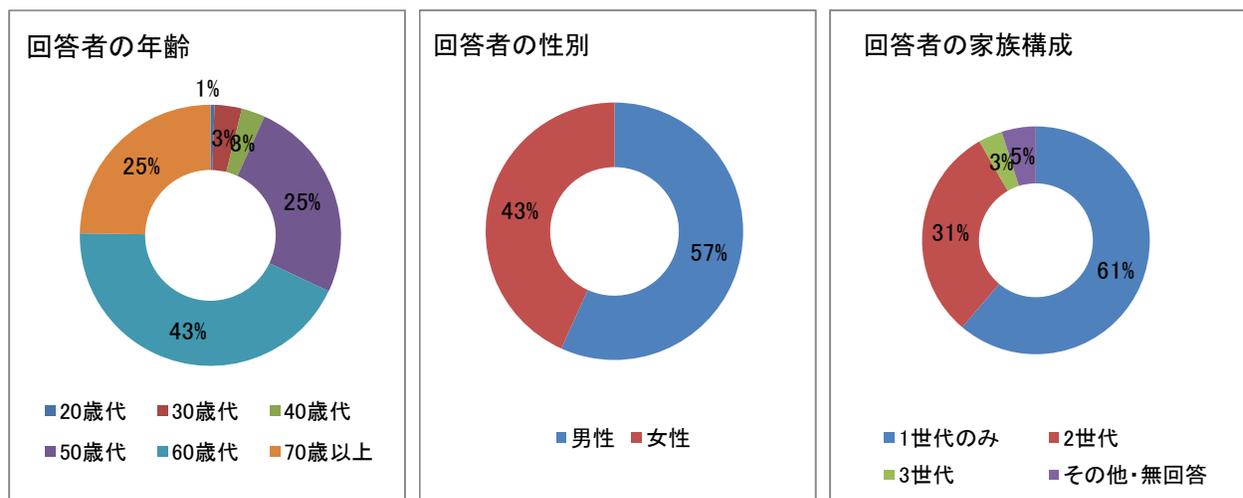
回答者の年齢は60歳代が89人と最も多く、次いで50歳代の52人、70歳以上の51人となり、50歳以上が全体の93.2%を占めている。

問2 性別

性別は男性が56.8%、女性が43.2%と、男性がやや多い。

問3 家族構成

家族構成は、単身者や夫婦のみの1世代のみが、61.2%と最も多く、次いで2世代同居が30.6%となり、3世代同居は3.4%と極めて少ない。



II 住宅の状況

問4 建設時期

住宅の建築時期は、昭和63～平成4年が44.7%最も多く、次いで昭和58～62年で32.0%、平成5～9年が16.0%となり、平成10年以降は6.2%と少ない。

問5 居住年数

居住年数は、25年以上30年未満が31.6%、30年以上が30.6%、20年以上25年未満が23.3%となっており、長く住み続けている人が多い。

問6 住宅に住んだきっかけ

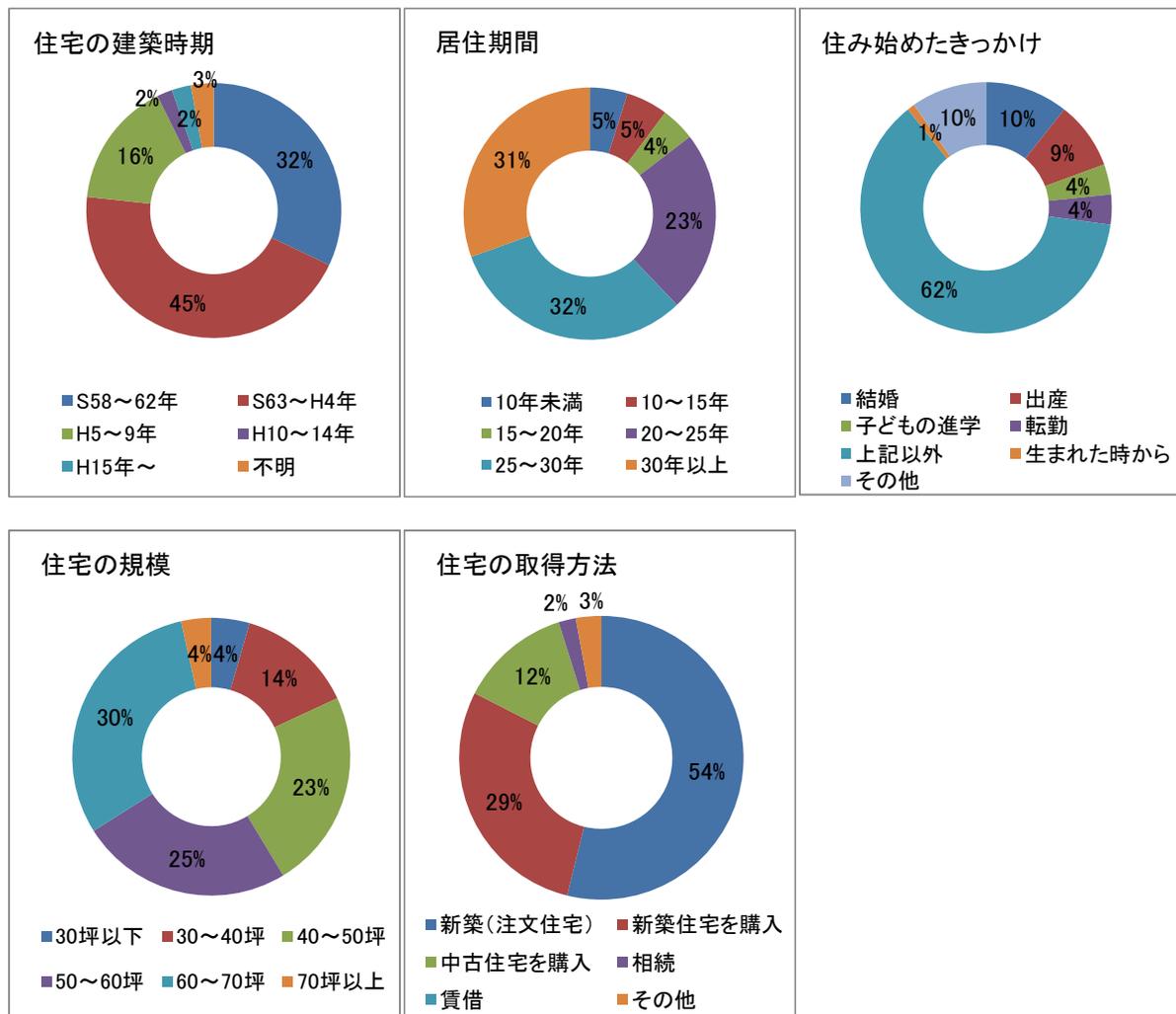
現在の住宅に住むようになったきっかけは、結婚が10.7%、出産が8.7%、子供の進学と転勤がともに3.9%であり、これら以外の住宅取得が62.1%と最も多い。その他が20件(9.7%)あるが、「利便性や安全性、住みやすい環境を求めて」や、「退職を契機に」等、具体的な転居理由が示されている。

問7 住宅の規模

住宅の階数について回答があった205軒のうち2階建が201軒となっている。規模は、30坪以下が24軒、30～40坪が50軒、40～50坪が52軒、50～60坪が10軒、60～70坪が21軒、70坪超が19軒となっている。

問8 取得方法

住宅の取得方法は、新築の注文住宅が過半の53.9%、次いで新築の分譲か建て売りが28.6%と、8割以上が新築であり、中古住宅を購入は12.6%、相続は1.9%と少ない。



Ⅲ 維持管理の状況

問9 これまでに実施した検査等

これまでリフォームや耐震診断等の維持管理を行ったことがあるのは150軒(72.8%)、何も行っていないのが56軒(27.2%)であった。実施した内容は耐震補強を含むリフォームが135軒(90.0%)と最も多く、次いで建物検査31軒(20.1%)、耐震診断22軒(14.7%)となっている。

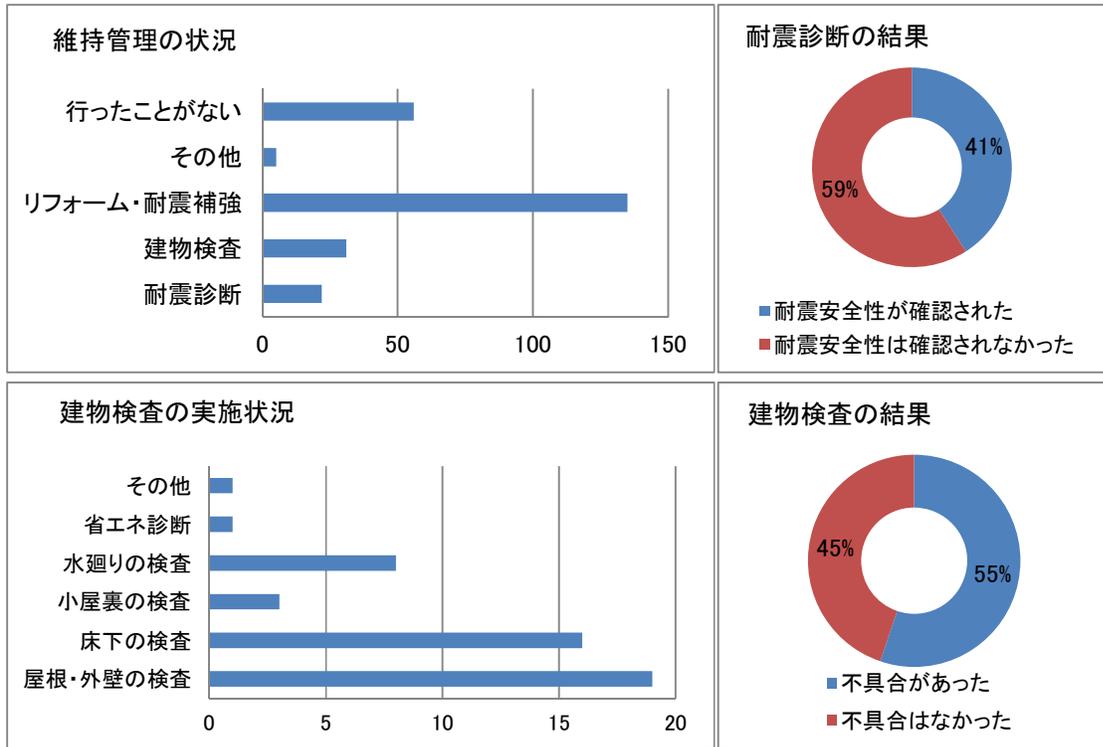
問10 耐震診断の実施状況

耐震診断を実施した22軒のうち耐震安全性が確認されたと答えたのが9軒(40.9%)、確認されなかったのが13軒(59.1%)であった。

問 11 実施した建物検査

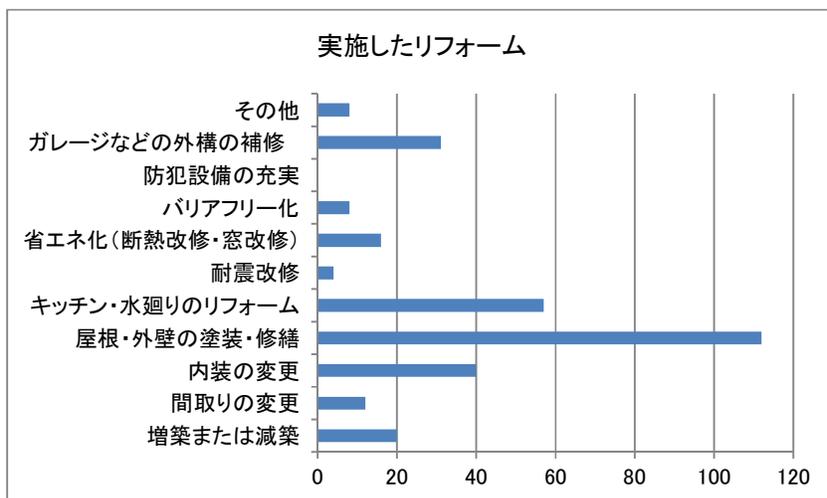
建物検査を行ったと回答したのは 31 軒あったが、その内容は屋根・外壁の検査が 19 軒(61.3%)と最も多く、次いで床下の検査が 16 軒(48.4%)、水回りの検査が 8 軒(25.8%)、小屋裏の検査や省エネ診断はそれぞれ 3 軒、1 軒と少ない。

建物検査の結果、不具合があったのが 55.2%、無かったのが 44.8%であり、過半の住宅で何らかの不具合があった。



問 12 これまでに実施したリフォーム

リフォームを実施したと回答したのは 135 軒あったが、その内容は屋根・外壁の塗装・修繕が 112 軒(36.4%)と最も多く、次いでキッチン・水廻りのリフォーム(18.5%)、内装の変更(13.0%)、ガレージなどの外構の補修(10.1%)となっている。耐震改修(1.3%)やバリアフリー化(2.6%)、防犯設備の充実(0%)は余り行われていない。



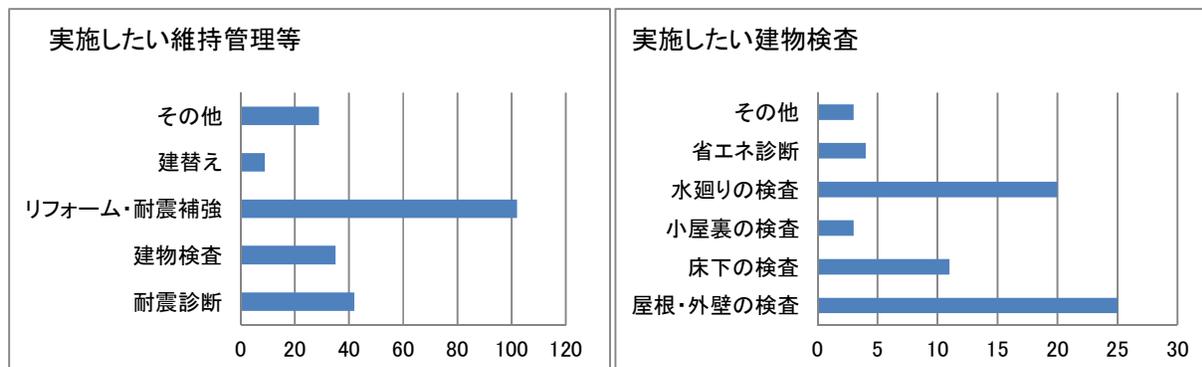
IV 今後の維持管理

問 13 実施したい維持管理

住宅の維持管理に関して今後実施したいのは、リフォーム(耐震改修を含む)が47.0%の112軒で最も多く、次いで耐震診断(19.4%)、建物検査(16.1%)、その他(13.4%)であり、建て替えは9軒(4.1%)と少ない。

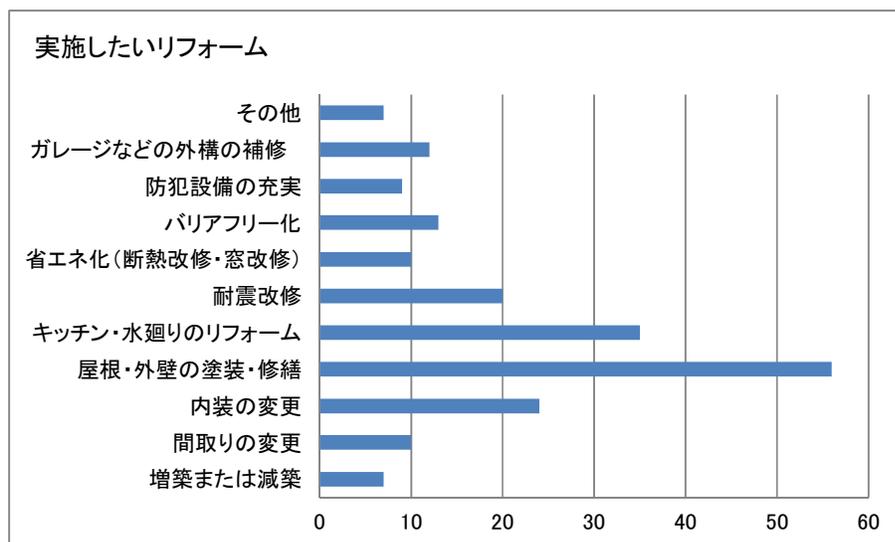
問 14 建物検査

今後建物検査を実施したいと回答したのは42軒あったが、その内容は屋根・外壁の検査(25軒)、水回りの検査(20軒)が多かった。



問 15 実施したいリフォーム

実施したいリフォームは、屋根・外壁の塗装・補修が56軒と最も多く、次いでキッチン・水廻りのリフォームが35軒、内装の変更が24軒、耐震改修が20軒となっている。



VI 今後の予定

問 16 住み替えの予定

今後の住み替えについては、予定や希望があるが38軒(18.7%)、予定や希望がないが88軒(43.3%)あった。また、分からない・具体的な考えはないとの回答が73軒あった。

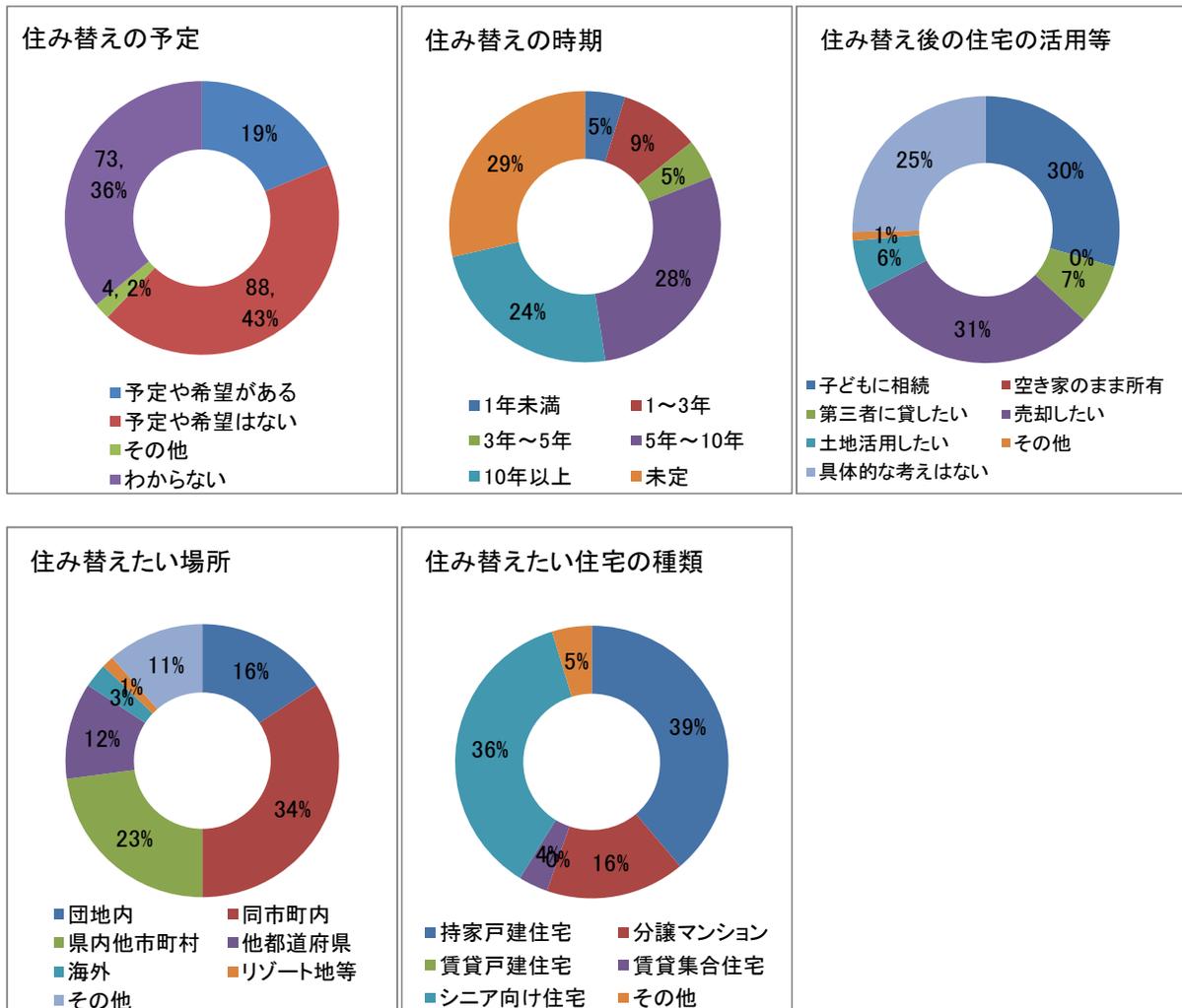
問 17 住み替え時期や住み替え先

住み替えの時期は、5年以上10年未満と未定がそれぞれ6軒(28.6%)で最も多く、次いで10年以上が5軒(23.8%)、4年以内の予定は4軒(19.1%)と少ない。

住み替える場合の住まいの扱いについては、売却が最も多く29軒(30.5%)、次いで子どもに相続が28軒(29.5%)、未定が24軒(25.3%)となっている。賃貸や更地にしての土地活用の希望は少ない。

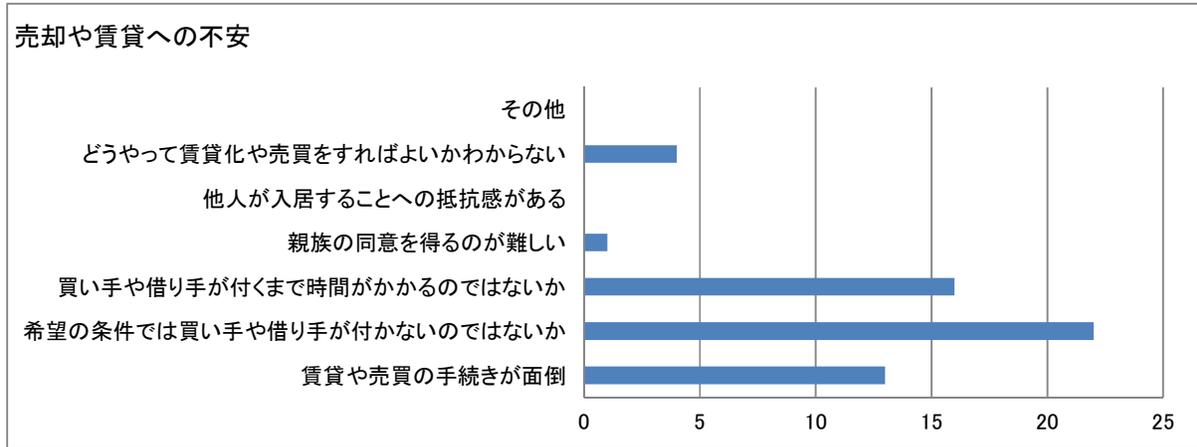
住み替え先としては、同じ市町内が24軒(34.3%)と最も多く、次いで県内他市町村の16軒(22.9%)、団地内の11軒(15.7%)、他の都道府県の8軒(11.4%)となっている。海外やリゾート地は少ない。

住み替えたい住まいの種類は、持家戸建住宅とシニア向け住宅がそれぞれ33件(38.6%)と31件(36.5%)と多く、賃貸の戸建や集合住宅は少ない。



問 18 売却や賃貸への不安

住まいを売却や賃貸する際の感じる不安としては、買い手や借り手が見つからず22件で最も多く、次いで買い手や借り手が見つかるのに時間がかかること(16件)、手続きが面倒(13件)、どうすればよいか分からない(4件)、親族の同意が困難(1件)となっている。

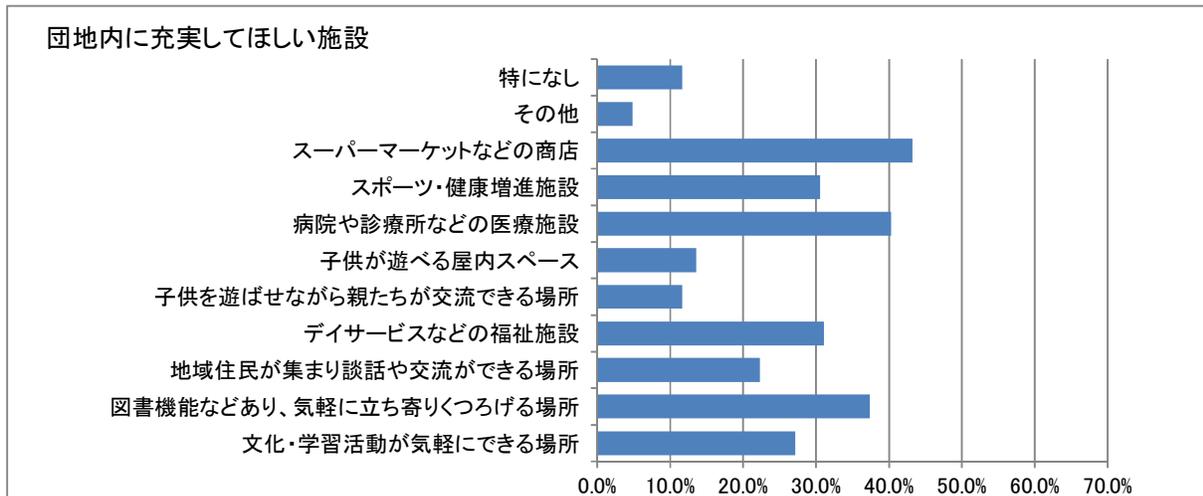


VII 団地に求められる施設やサービス

問 19 充実してほしい施設

団地内に充実してほしい施設は、スーパーマーケットなどの商店が最も多く、回答者の43.4%が望んでいる。次いで、医療施設(40.5%)、気軽に立ち寄りくつろげる場所(37.6%)、デイサービスなどの福祉施設(31.2%)、スポーツ・健康増進施設(30.7%)となっている。また、特になしとの回答も11.7%あった。

その他の施設として、コインランドリー、駐車場、焼鳥屋や居酒屋等の飲食店、銀行・郵便局、惣菜屋、小さくていいので安く利用しやすい商店、銀行のATM、衣料野菜日常食料品店などが挙げられていた。



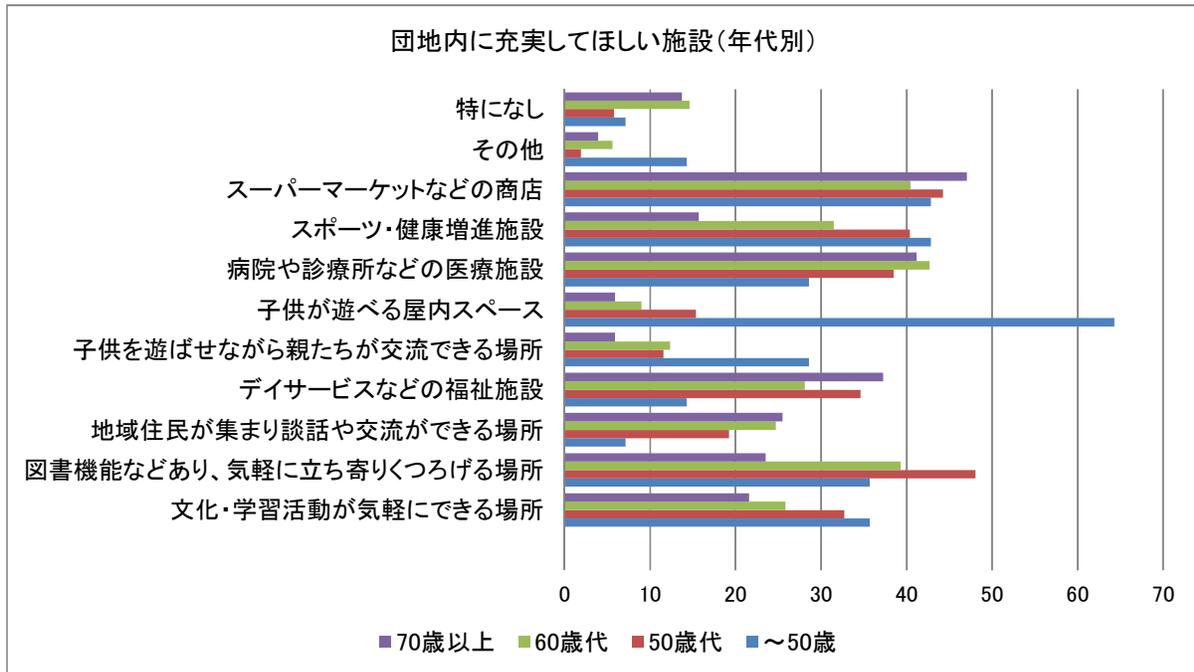
年齢別に見ると、50歳未満では、子どもが遊べる屋内スペースが最多で64.3%、次いでスポーツ・健康増進施設(42.9%)、スーパーマーケット等の商店(42.9%)、文化・学習活動が気軽にできる場所や、図書機能などがあり、気軽に立ち寄りくつろげる場所となっている。

50歳代では、図書機能などがあり、気軽に立ち寄りくつろげる場所が最多の48.1%、次いでスーパーマーケット等の商店(44.2%)、スポーツ・健康増進施設(40.4%)、医療施設(38.5%)となっている。

60歳代は医療施設が最多で42.7%、次いでスーパーマーケット等の商店(40.4%)、図書機能などがあり、気軽に

立ち寄りくつろげる場所(39.3%)、スポーツ・健康増進施設(31.5%)となっている。

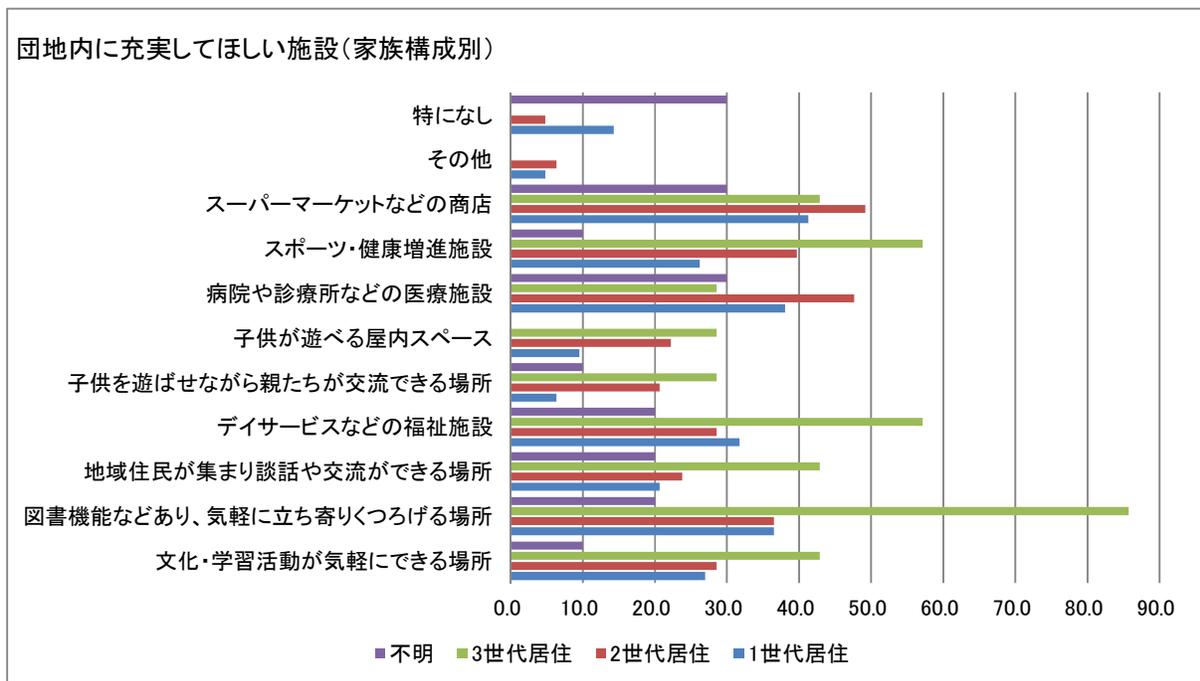
70歳以上になると、スーパーマーケット等の商店が最多で47.1%、次いで医療施設(41.2%)、デイサービスなどの福祉施設(37.3%)となっている。



居住形態別では、1世代居住は、スーパーマーケット等の商店が最多41.3%、次いで医療施設(38.1%)、図書機能などがあり、気軽に立ち寄りくつろげる場所(36.5%)、デイサービスなどの福祉施設(31.7%)であった。

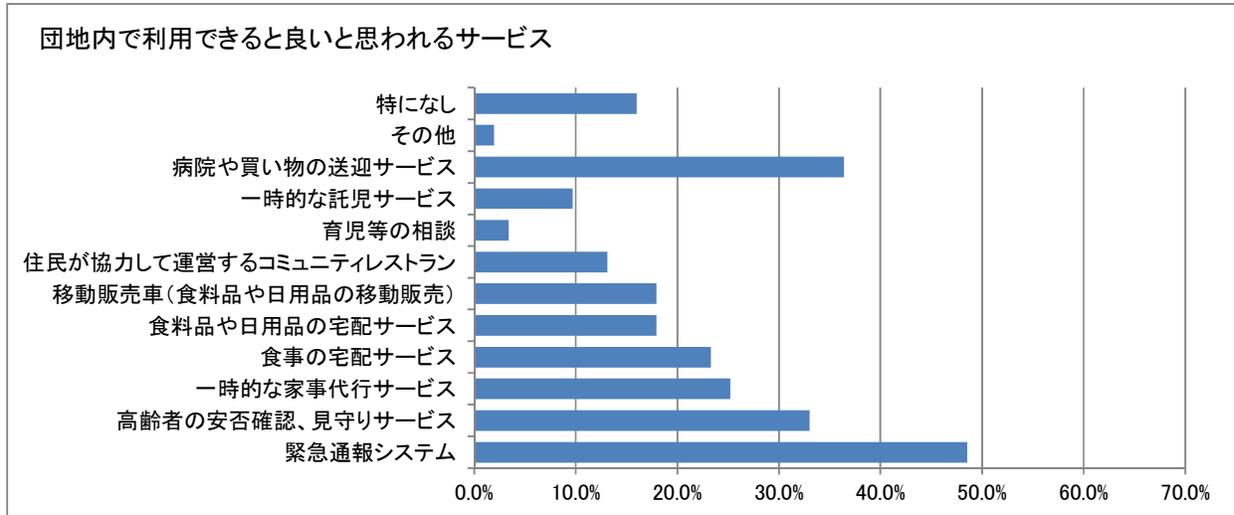
2世代居住でも最も多かったのはスーパーマーケット等の商店で49.2%、次いで医療施設(47.6%)、スポーツ・健康増進施設(39.7%)、図書機能などがあり、気軽に立ち寄りくつろげる場所(36.5%)であった。

3世代居住では、図書機能などがあり、気軽に立ち寄りくつろげる場所が最多で85.7%、次いでデイサービスなどの福祉施設とスポーツ・健康増進施設が57.1%となっている。



問 20 利用できると思いサービス

団地内で利用できると思いサービスは、緊急通報システムが 48.8%と回答者の約半数が望んでいる。次いで、送迎サービス(36.6%)、安否確認・見守りサービス(33.2%)、一時的な家事代行サービス(25.4%)、食事の宅配サービス(23.4%)など、高齢者の生活支援サービスを求める声が多い。一方、特になしとの回答も 16.1%あった。

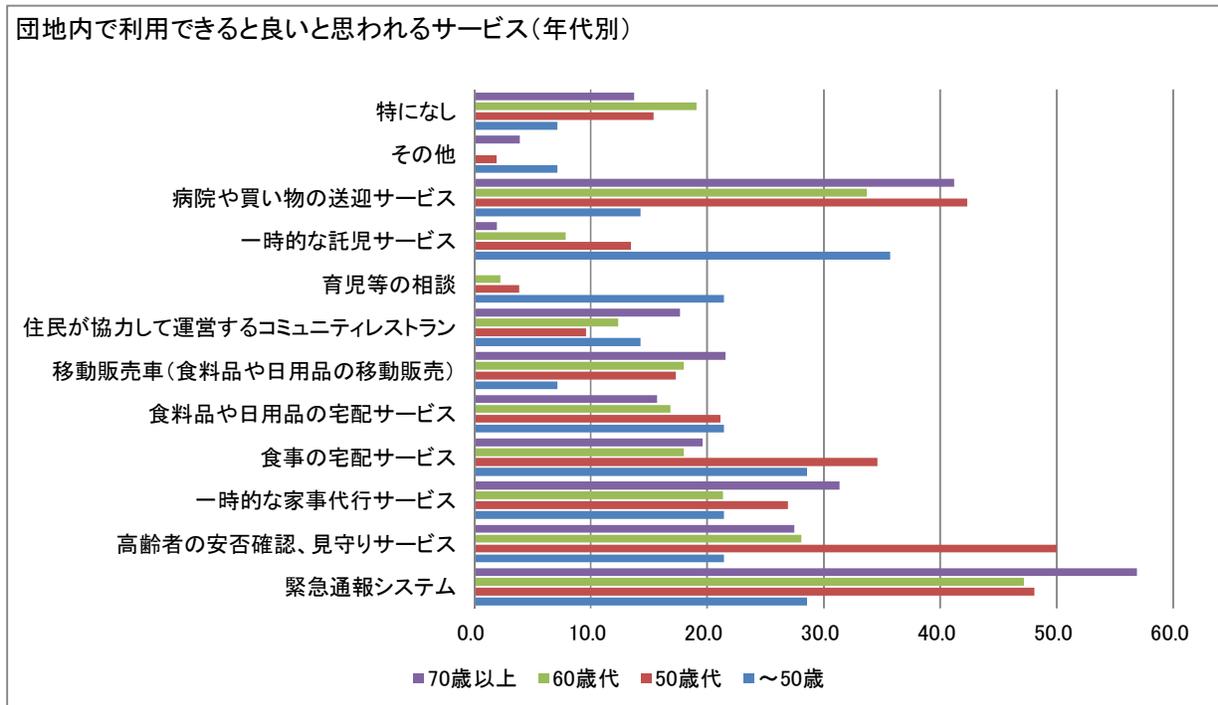


年代別で見ると、50歳未満では一時的な託児サービスが最多で35.7%、次いで緊急通報システムと食事の宅配サービスが28.6%となっており、全体の傾向とは大きく異なっている。

50歳代では、安否確認・見守りサービスが最多で50%、次いで緊急通報システム(48.1%)、送迎サービス(42.3%)、食事の宅配サービス(34.6%)となっている。

60歳代では、緊急通報システムが最多で47.2%、次いで送迎サービス(33.7%)、安否確認・見守りサービス(28.1%)、一時的な家事代行サービス(23.1%)となっている。

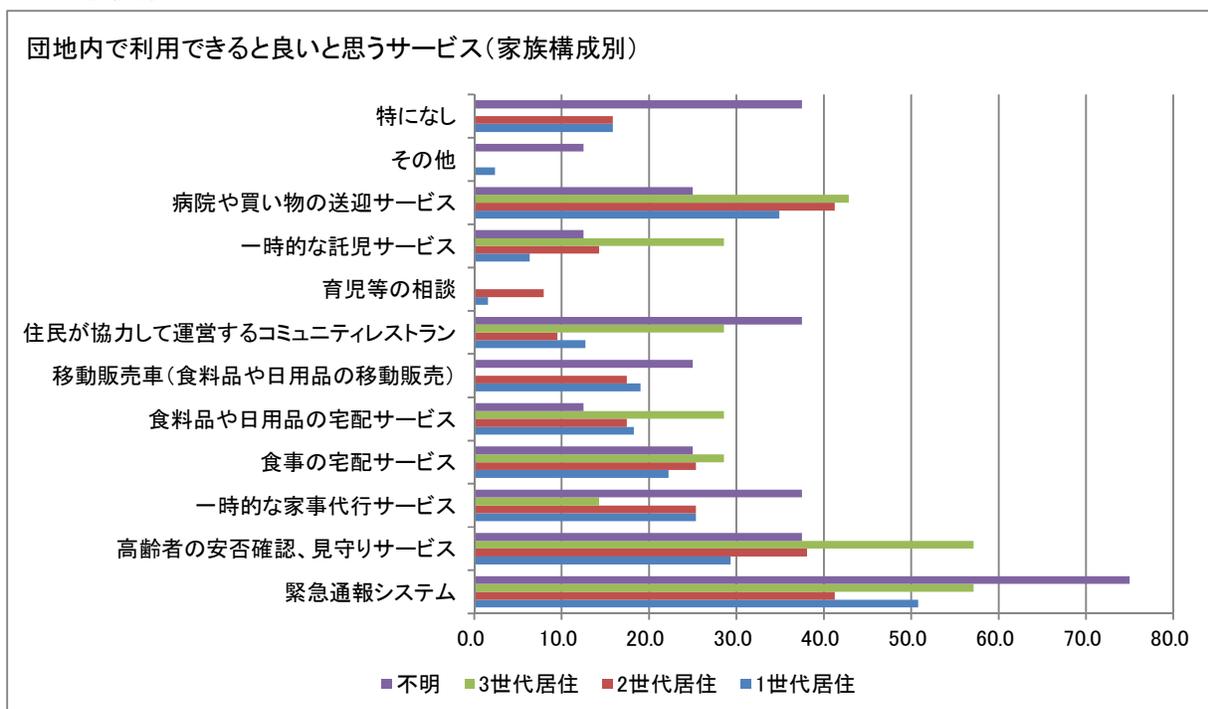
70歳以上では、緊急通報システムが最多で56.9%、次いで送迎サービス(41.2%)、一時的な家事代行サービス(31.4%)、安否確認・見守りサービス(27.5%)となっている。



居住形態別では、1世代の場合、緊急通報システムが50.8%で最多、次いで送迎サービス(34.9%)、安否確認・見守りサービス(29.4%)、一時的な家事代行サービス(25.4%)などを求める声が多い。

2世代居住の場合は緊急通報システムと送迎サービスが最多で41.3%、次いで安否確認・見守りサービス(38.1%)、一時的な家事代行サービスと、食事の宅配サービスがともに23.4%となっている。

3世代の場合、緊急通報システムと安否確認・見守りサービスがともに57.1%で最多、次いで送迎サービスの42.9%である。



問 21 団地内で必要な取組

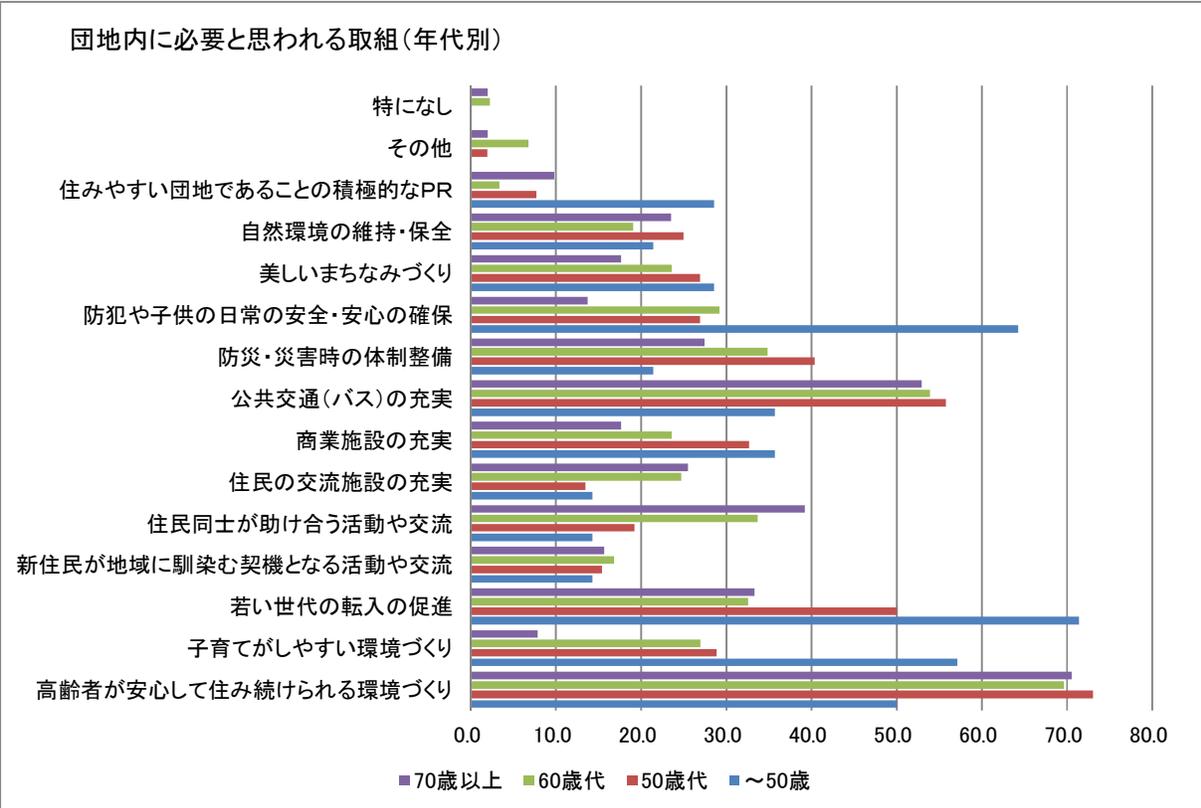
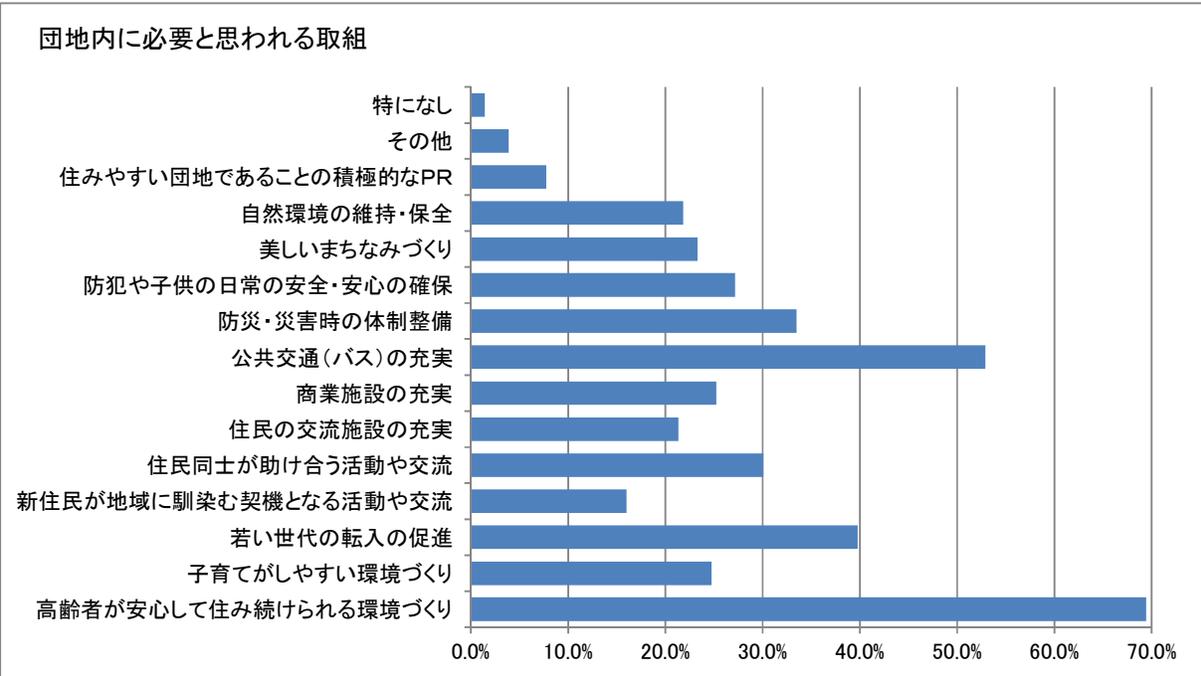
団地内で必要と思われる取組は、高齢者が安心して住み続けられる環境づくりと商業施設の充実が特に多く、それぞれ69.8%、53.2%と半数を超えている。次いで、若い世代の転入の促進(40.0%)、公共交通の充実(33.7%)、住民同士が助け合う活動や交流の充実(30.2%)、防災・災害時の体制整備(27.3%)、住民の交流施設の充実(25.4%)となっている。美しいまちなみづくり(23.4%)、自然環境の維持・保全(22.0%)への関心も比較的高い。その他として、道路の補修、公共による公園の草刈り、押し付けや義務感を負う交流は負担になるため、自然体の交流が出来る環境望ましい、行政と自治会のパイプ(団地の管理組織)、ゴミ出しのルール化などの意見があった。

年代別では、50歳未満の場合、若い世代の転入の促進が71.4%、防犯や子どもの日常の安全・安心の確保が64.3%といずれも極めて高い。次いで子育てがしやすい環境づくりの57.1%、高齢者が安心して住み続けられる環境づくりの50%となっている。他の年齢層では50%を超えている公共交通の充実は35.7%とそれほど高くない。

50歳代の場合、高齢者が安心して住み続けられる環境づくりが最多で73.1%、次いで公共交通の充実が55.8%、若い世代の転入の促進が50.0%と、いずれも半数以上が必要と感じている。但し、子育て環境や子どもの日常の安全・安心の確保は3割以下と比較的関心が低い。

60歳代の場合も最も多かったのは高齢者が安心して住み続けられる環境づくりで69.7%、次いで公共交通の充実が53.9%、防災・災害時の体制整備(34.8%)、住民同士が助け合う活動や交流の充実(33.7%)と続いている。50歳代同様、子育て環境や子どもの日常の安全・安心の確保は3割以下と比較的関心が低い。また、若い世代の転入の促進も3割程度と50歳代以下の世代よりも関心が低い。

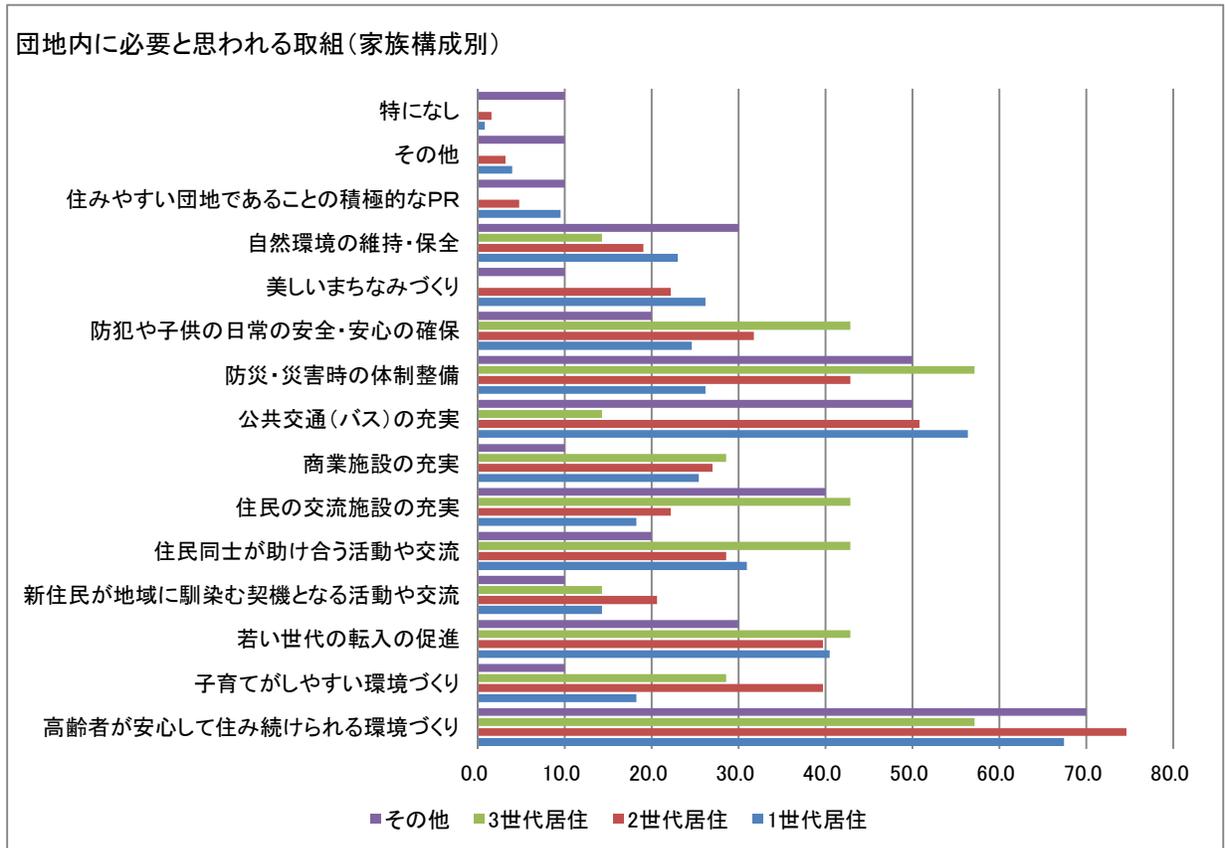
70歳以上の場合も高齢者が安心して住み続けられる環境づくりが最多で70.6%、次いで公共交通の充実の52.9%、住民同士が助け合う活動や交流の充実39.2%と続く。子育て環境は7.8%、子どもの日常の安全・安心の確保は13.7%と60歳代よりも更に関心が低い。



居住形態別で見ると、1世代居住では高齢者が安心して住み続けられる環境づくりが最多で67.5%、次いで公共交通の充実(56.3%)、若い世代の転入の促進(40.5%)と続く。

2世代居住でも高齢者が安心して住み続けられる環境づくりが最多で74.6%、次いで公共交通の充実(50.8%)、防災・災害時の体制整備(42.9%)、若い世代の転入と促進子育てがしやすい環境づくりが39.7%となっている。子育て環境への関心が高いのは他の居住形態と異なる点である。

3世代居住では、高齢者が安心して住み続けられる環境づくりと公共交通の充実が最多で 57.1%、次いで若い世代の転入と助け合う活動や交流の充実、住民の交流施設の充実、子どもの日常の安全・安心の確保が 42.9%で続く。

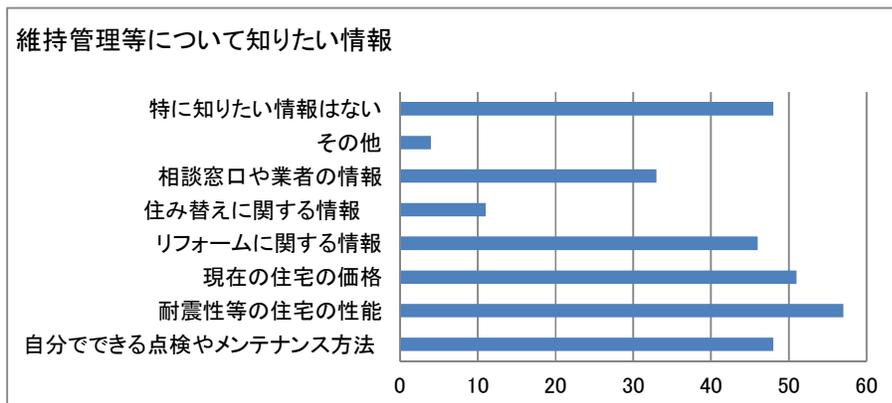


VIII 空き家バンク等

問 22 情報

維持管理や利活用について知りたい情報は、耐震性等の住宅の性能が 57 軒(27.8%)で最も多く、次いで、価格の 51 軒(24.9%)、自分でできる点検やメンテナンス方法の 48 軒(23.4%)、リフォームに関する情報の 46 軒(22.4%)となっている。また、特に知りたい情報はないとの回答も 46 軒あった。

その他の知りたい情報として、建替に関する事、隣の空家からの害虫やシロアリの影響、訪問販売への対策、評判の良い業者という書き込みがあった。

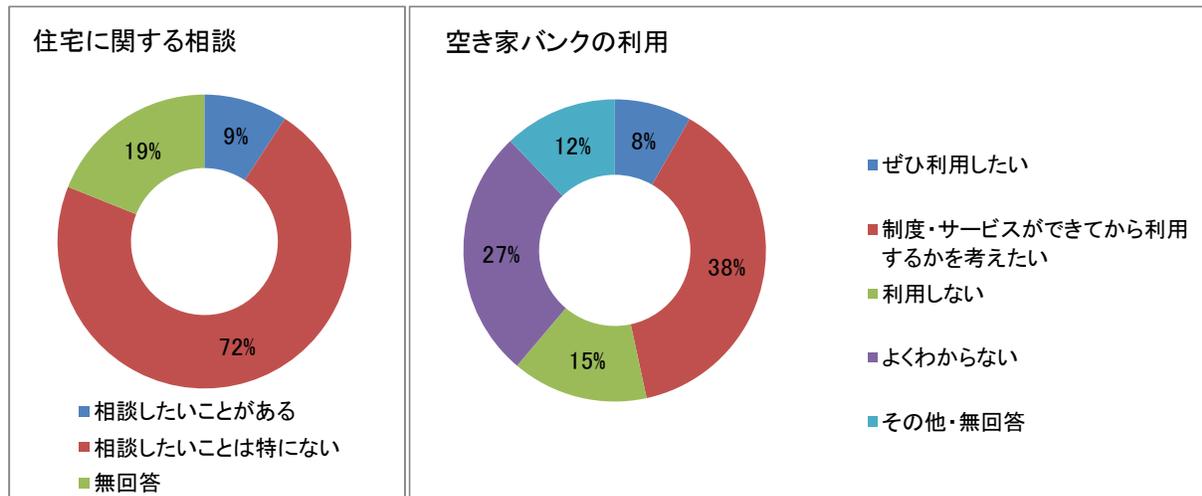


問 23 相談

住宅について相談したいとの回答は 19 件と全体の 1 割弱(9.3%)であった。

問 25 空き家バンク

空き家バンクの利用については、ぜひ利用したい(8.3%)、制度・サービスができてから利用するかを考えたい(38.5%)と約半数に人が関心を示している。一方、利用しないとの回答も 14.6%あった。



竜王団地居住者アンケート調査票

竜王団地居住者アンケート 調査票

I 回答されるあなた自身についてお伺いします。

問1 年齢

- ①20歳代 ②30歳代 ③40歳代 ④50歳代 ⑤60歳代 ⑥70歳以上

問2 性別

- ①男性 ②女性

問3 同居されている家族構成

- ①1世代のみ(例:単身、夫婦のみ) ②2世代(例:親+子供、祖父母+孫)
③3世代(例:祖父母+親+子供) ④その他()

II 竜王団地でお住まいの住宅についてお伺いします。

問4 建築時期はいつ頃でしょうか

- ①昭和58年～昭和62年 ②昭和63年～平成4年 ③平成5年～平成9年
④平成10年～平成14年 ⑤平成15年～ ⑥不明

問5 あなたがこの住宅に住み始めたどのくらい経ちますか？

- ①10年未満 ②10年以上 15年未満 ③15年以上 20年未満
④20年以上 25年未満 ⑤25年以上 30年未満 ⑥30年以上

問6 現在のお住まいに住み始めたきっかけは、次のどちらですか？最も大きなきっかけをお答えください。

- ①結婚のため ②子どもができたため ③子どもの進学のため
④転勤のため ⑤上記以外での住宅取得のため ⑥生まれた時から住んでいた
⑦その他()

問7 現在お住まいの住宅の規模についてお答え下さい。

- ①階数()階建て ②面積 約()坪

問8 現在のお住まいは、どのように取得されましたか？ あてはまるものをお選びください。

- ①新築した(注文住宅) ②新築の分譲住宅・建売住宅を購入した
③中古住宅を購入した ④相続で譲り受けた
⑤賃借している ⑥その他()

V 団地内や周辺であれば良いと思われる施設やサービスについてお尋ねします。

問 19 団地内や周辺で、充実してほしいと思う施設は何でしょうか？（○はいくつでも）

- ① 文化・学習活動が気軽にできる場所
- ② 図書機能などがあって、気軽に立ち寄りくつろげる場所
- ③ 地域住民が集まり談話や交流ができる場所
- ④ デイサービスなどの福祉施設
- ⑤ 子育て世代が集い、子供を遊ばせながら親たちが交流できる場所
- ⑥ 子供が遊べる屋内スペース
- ⑦ 病院や診療所などの医療施設
- ⑧ スポーツ・健康増進施設
- ⑨ スーパーマーケットなどの商店
- ⑩ その他()
- ⑪ 特になし

問 20 団地内で利用できるの良いと思われるサービス・取組は何ですか？（○はいくつでも）

- ① 急に具合が悪くなったときに連絡できる緊急通報システム
- ② 高齢者の安否確認、見守りサービス
- ③ 一時的な家事手伝い(代行)サービス
- ④ 食事の宅配サービス
- ⑤ 食料品や日用品の宅配サービス
- ⑥ 移動販売車(食料品や日用品の移動販売)
- ⑦ 住民が協力して運営するコミュニティレストラン(地域食堂)
- ⑧ 育児等の相談
- ⑨ 一時的な託児サービス
- ⑩ 病院や買い物の送迎サービス
- ⑪ その他()
- ⑫ 特になし

問 21 団地内で必要だと思われる取組は何ですか？（○はいくつでも）

- ① 高齢者が安心して住み続けることができる環境づくり
- ② 子育てがしやすい環境づくり
- ③ 若い世代の転入の促進
- ④ 新たに住み始めた住民が、地域に溶け込めるきっかけとなる活動や交流の充実
- ⑤ 住民同士が助け合う活動や交流の充実
- ⑥ 住民の交流施設の充実
- ⑦ 商業施設の充実
- ⑧ 公共交通(バス)の充実
- ⑨ 防災・災害時の体制整備
- ⑩ 防犯や子供の日常の安全・安心の確保
- ⑪ 美しいまちなみづくり
- ⑫ 自然環境の維持・保全
- ⑬ 住みやすい団地であることの積極的なPR

⑭ その他()

⑮ 特になし

VI 相談窓口や空き家バンクについて

問 22 お住まいの維持管理や利活用について、知りたい情報はありますか？（○はいくつでも）

① 自分でできる点検やメンテナンス方法

② 現在の住宅の性能（耐震性等）

③ 現在の住宅の価格

④ リフォームに関する情報

⑤ 住み替えに関する情報

⑥ 相談窓口や業者の情報

⑦ その他()

⑧ 特に知りたい情報はない

問 23 対象の住宅について、お困りのことや相談したいことがありますか？

① 相談したいことがある

② 相談したいことは特になし

問 24 問 22 で「①相談したいことがある」と答えた方にお聞きます。具体的にどのような内容ですか？

問 25 行政（県・市町）や徳島県住宅供給公社が、その住宅を空き家物件として登録し、ホームページなどを通じて物件情報の検索や閲覧などができる「空き家バンク制度」を設けた場合、利用したいと思いますか？

① ぜひ利用したい

② 制度・サービスができてから利用するかを考えたい

③ 利用しない

④ よくわからない

⑤ その他()

質問は以上です。ご協力、ありがとうございました。

差し支えなければ、このアンケート等に関する連絡先をお教えてください。

ご住所：

お名前：

電話番号： — —

携帯電話： — —

IV 支援サービスモデル施設改修案

支援サービスモデル施設改修案の策定

考える会での意見交換や居住者向けアンケートで得られた住民ニーズを踏まえ、所有者から了解が得られている三つの空き家を対象に、団地内でニーズの高いサービス施設に転用するため、それぞれの間取りや配置を活かした改修計画を示した。

3案の概要は以下の通りである。

プランナー1 カフェ併用住宅

居住者のニーズが高いカフェ併用住宅の提案である。カフェの起業を希望する人を募集することで、団地のニーズと入居希望者のニーズのマッチングを図る。カフェ併用住宅としたのは、敷地が北側と西側に接道していることから、住居部分とカフェ部分のアプローチを分離できること、1階部分の部屋の連続性がカフェへの用途変更が容易に行えると判断したことによる。

当団地では、建築協定により併用住宅の住宅以外の用途は50㎡以下と定められているため、1階部分の台所、食堂、居間、和室部分の49㎡をカフェとし、2階部分と1階の玄関・浴室・便所等をカフェ運営者の住居とした。住居部分は北側の既存玄関を利用し、カフェ部分には西側道路からアクセスできるよう、専用のアプローチと可惜に入口を設けた。既存の台所部分を厨房に、食堂・居間・和室部分を客席とし、和室の押入と床の間だった部分を客用の手洗いとトイレとしている。客席部分の南側にはウッドデッキを設け、時候の良い時期には屋外での飲食も可能としている。駐車場は、北側の既存駐車場を広げ3台分のスペースを確保したほか、西側のアプローチ部分にも1台分を設けている。

2階部分はそのままで住居として利用できると判断し、特に改装はしていない。

プランナー2 カルチャー教室併用住宅

地域コミュニティを活性化する拠点として、カルチャー教室を併用する住宅の提案である。カルチャー教室併用住宅としたのは、1階の食堂・居間と和室の続き間が、2間×5間のスペースが柱のない一つの空間として利用できることから、様々な活動に対応可能と判断したことによる。

カフェ併用住宅同様、カルチャー教室部分は50㎡以下としなければならないため、1階の台所、食堂・居間、和室と便所部分の46.06㎡をカルチャー教室に用途変更し、残りの部分を管理者用の住居とした。

教室の入口は、住居部分の玄関を兼用しているが、管理者のプライバシーを確保するため、脱衣室側と階段側にドアを設けている。台所、食堂・居間、和室を建具や間仕切りのない一つの空間とし、ヨガや健康体操等の軽運動、講義形式の教室などができるようにした。また、料理やお菓子の教室に対応できるよう、東側にアイランド型のキッチンセットを設置している。台所であった部分には畳を敷き、着物の着付け教室や休憩に利用できるようにした。教室利用者の便所は1階の既存便所を改装し、和室の床の間だった部分から利用できるようにしている。日当たりの良い南西の庭は、自家菜園やガーデニングの実習に利用できるようにし、内部からは西側に設けたウッドデッキを経由して行き来ができるようにした。

管理者の住居スペースは全て2階に設けることとした。東側の書斎、洗面所、和室-3の間仕切り位置を変更し、ワンルームの台所・食堂・居間とし、中央の和室も続き間で利用できるようにした。

駐車スペースは現状のまま、2台分とした。

プランー3 デイサービス施設

今後団地に必要と考えられている施設の一つであるデイサービスセンターの提案である。デイサービスセンターとしたのは、1 階部分が比較的広く、十分なスペースが確保できること、前面道路と玄関との関係から、必要な長さのスロープが確保できることによる。

デイケア施設は、建築協定による面積の制限を受けないため、建物全体を用途変更し、1 階部分を利用者のためのスペース、2 階部分は管理者の休憩室等にする。

現状の門から北側に 1/15 程度の勾配のスロープを設け、既存の玄関にアプローチできるようにした。1 階内部は、既存の耐力壁の配置などを考慮し、可能な間仕切り壁は撤去することで、広いスペースを確保した。既存の台所部分にはオープンキッチンを設け、デイケア利用者も一緒に調理が楽しめるようにしている。浴室や便所などの水回りは、バリアフリー化を図るため、一室にまとめ、それぞれ 2 枚引き戸とすることで、車椅子の利用にも支障がないよう配慮した。和室部分の押入と床は取り除き洋室にしてベッドを設置、静養室として利用できるようにした。

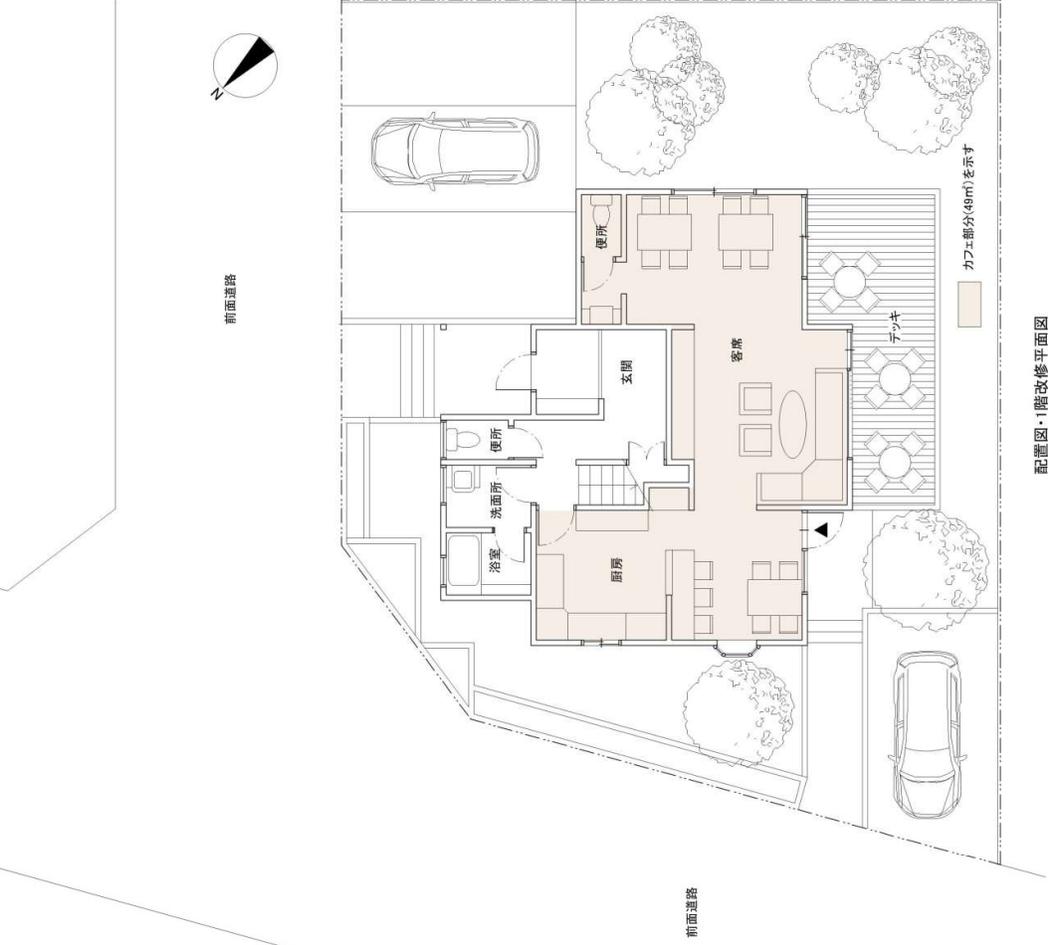
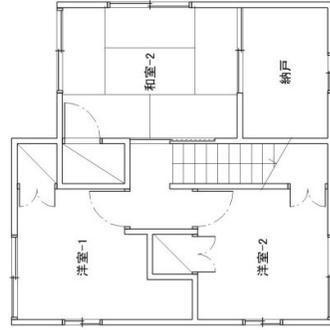
2 階部分は管理者の休憩室、更衣室として利用するため、続き間である和室に間仕切りを設置した。

駐車スペースは現状のまま、2 台分とした。

プラン1 店舗併用住宅

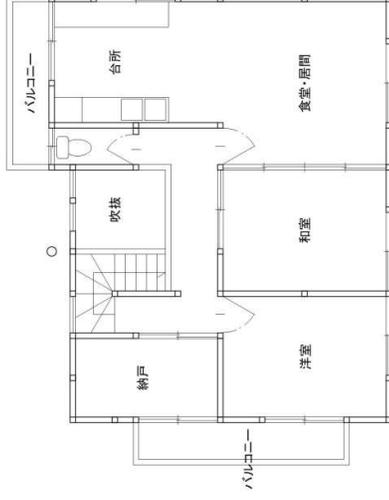
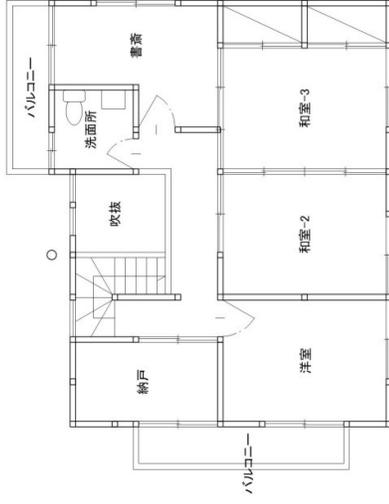
居住者からのニーズが高い飲食店を併用する住宅。カフェの起業を希望する人への提案。

飲食店は建築協定の関係から50㎡未満とする。住居用玄関とは別に、カフェ部分には西側道路から専用のアプローチと入口を設置。4台分の駐車スペースを確保した上で、屋外での飲食用のオープンテラスとなるウッドデッキを設置



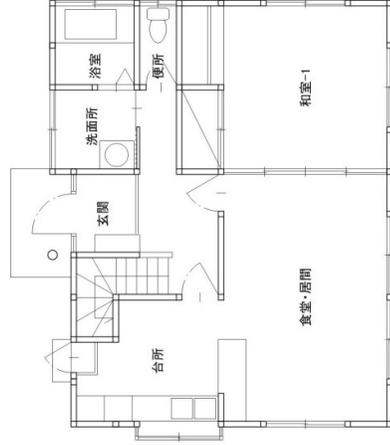
プラン2 カルチャー教室併用住宅

料理教室やヨガ健康教室、着付け、生け花など多様な教室を開催できる改修案。食堂・居間と和室の続き間を柱のない一つの空間として利用。ヨガや健康体操、講義形式の教室に対応。料理教室等のため東側にアイランド式のキッチンセットを設置。日当たりの良い庭を利用した自家菜園やガーデニング教室にも対応できるプラン

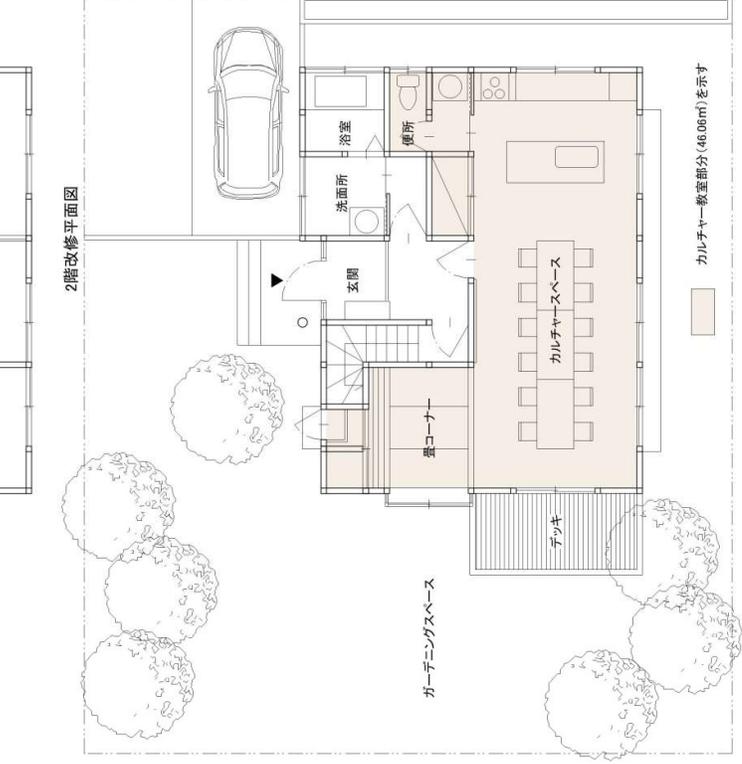


2階現況平面図

2階改修平面図



1階現況平面図

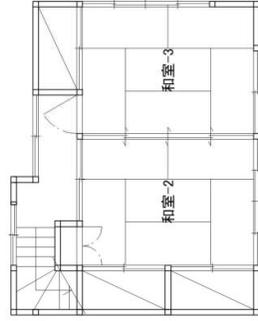


カルチャー教室部分 (46.06㎡)を示す

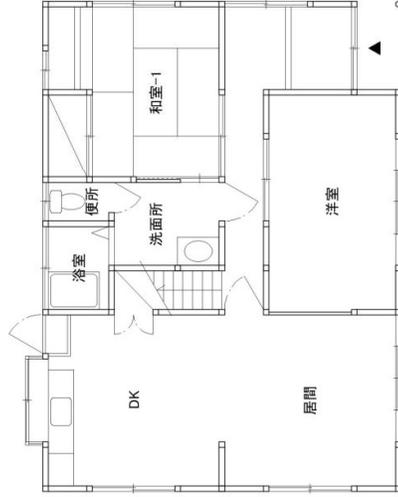
配置図・1階改修平面図

プラン3 医療・福祉施設

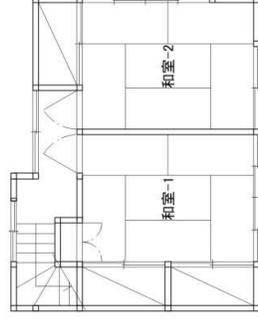
日帰りリハビリテーションを行うデイケアルームとするプラン。医療・福祉施設は建築協定の制限を受けないため建物全体を用途変更し、1階を利用者用、2階は管理者用とする。車いす利用を配慮しバリアフリー化、耐力壁の配置等を考慮の上、可能な間仕切り壁は撤去し、広い活動スペースを確保する。



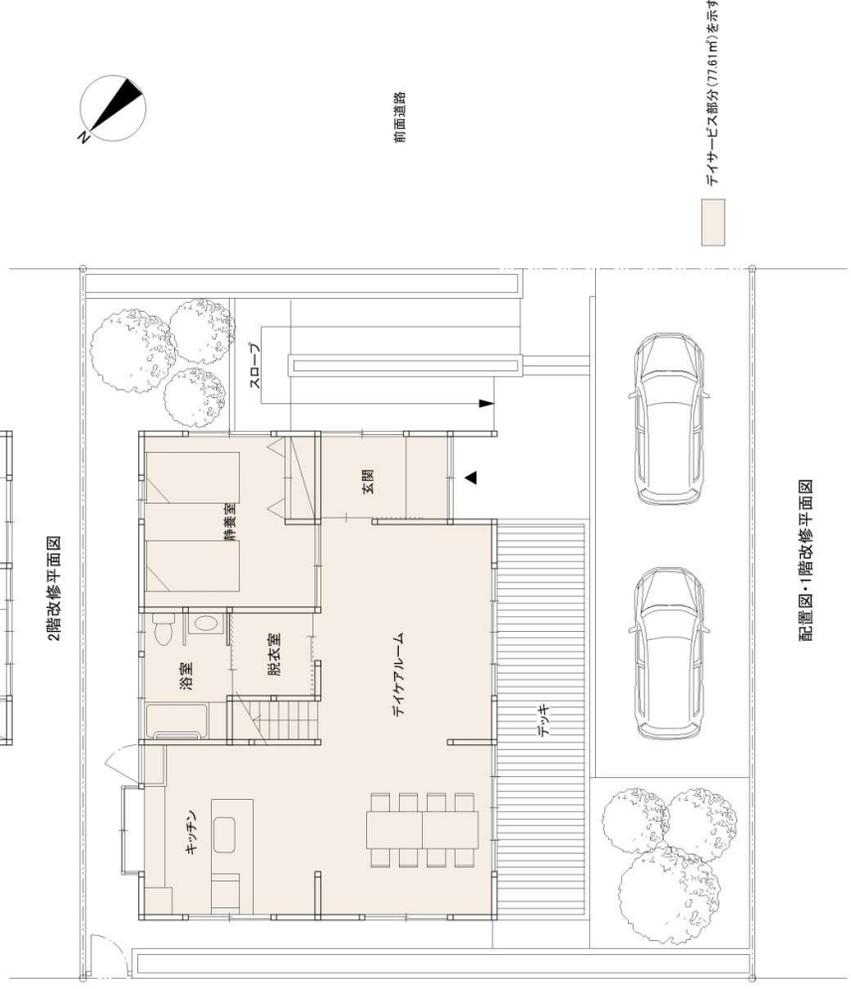
2階現況平面図



1階現況平面図



2階改修平面図



配置図・1階改修平面図