

建築研究資料

Building Research Data

No. 196

March 2020

空き家の改修による 高齢者の居場所づくりの手引き

A Handbook of Making Places for Elderly People

by Remodeling Vacant Houses

米野史健、石井儀光

Fumitake MENO, Norimitsu ISHII

国立研究開発法人 建築研究所

Published by

Building Research Institute

National Research and Development Agency, Japan

はしがき

国立研究開発法人建築研究所は、建築及び都市計画に係る技術に関する調査、試験、研究及び開発並びに成果の普及等を行うことにより、建築・都市計画技術の向上を図ることを目的としています。その目的を果たすための重要な課題として、人口減少・高齢化に対応した住宅・建築・都市ストックの維持・再生のための研究開発に取り組んでいます。

その一環として、建築研究所住宅・都市研究グループでは、平成28年度から平成30年度にかけて、指定研究開発課題「地域内空きスペースを活用した高齢者の居場所づくりに関する研究」を実施してきました。わが国の高齢者人口は増加の一途を辿っており、高齢者の健康な暮らしを支える上では、高齢者が家に閉じこもるのではなく積極的に外出し、地域を支える担い手として活動できるよう、外出先となる居場所やそこでの役割をつくることが求められます。一方で、人口が減少する中で人が住まなくなり使われなくなった空き家も増加しており、これらのストックを放置するのではなく適切な形で活用していくことが求められます。

本資料は、空き家を改修して高齢者の居場所として活用する取り組みに関して、実際に整備された高齢者の居場所の事例調査の結果と、居場所づくりのための空き家改修のモデルを地域毎に検討した成果をとりまとめ、建築研究資料として出版するものです。

本資料が高齢社会のまちづくりに関わる町内会・自治会、福祉団体、商店会などの地域団体、およびこれらの団体からの依頼を受けて改修工事を行う建築技術者や工務店等、さらにこうした活動を支援する自治体職員や専門家に活用されることを期待します。

令和2年3月

国立研究開発法人建築研究所
理事長 緑川 光正

空き家の改修による高齢者の居場所づくりの手引き

米野史健¹⁾、石井儀光²⁾

概 要

本資料は、建築研究所が平成 28 年度から平成 30 年度にかけて実施した「地域内空きスペースを活用した高齢者の居場所づくりに関する研究」で行った事例調査及びモデルスタディの結果をとりまとめたものである。

わが国の高齢者人口は増加の一途を辿っており、高齢者の健康な暮らしを支える上では、高齢者が家に閉じこもるのではなく積極的に外出し、地域を支える担い手として活動できるよう、外出先となる居場所やそこでの役割をつくることが求められる。

こうした背景を受けて、標記研究では、日常生活の中で使われている高齢者の居場所の実態調査と、実際に整備された居場所の事例調査を実施した。それらの結果を踏まえて、高齢者の居場所をつくるために必要となる空き家の改修内容を検討し、モデルプランを作成した。さらに、事例における取組の実態や実現上の課題を整理して、居場所の整備・開設に向けた留意点をとりまとめた。

- 1) 国立研究開発法人建築研究所 住宅・都市研究グループ 上席研究員
- 2) 国土交通省国土技術政策総合研究所 都市研究部 都市開発研究室長

A Handbook of Making Places for Elderly People by Remodeling Vacant Houses

by

Fumitake MENO¹⁾, Norimitsu ISHII²⁾

ABSTRACT

This Building Research Data is a result of studies conducted in a R&D project “A research of making places for elderly people by using vacant spaces in the neighborhood” from FY 2017 to FY 2019.

Presently, in Japan, the population of elderly people is rapidly growing. For the healthy living of elderly persons, going out behavior and local activities should be promoted. To do this task, placemaking and role building for elderly people are required.

Under these circumstances, survey on actual conditions of elderly persons’ behavior and case studies of places for the elderly people are conducted. Based on these results, model plans of making places for the elderly by remodeling vacant houses and shops are created. Focal points about establishment of these places are also organized.

- 1) Chief Researcher, Department of Housing and Urban Planning, Building Research Institute, National Research and Development Agency
- 2) Head, Urban Development Division, Urban Planning Department, National Institute for Land and Infrastructure Management, Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism

目次

1章 高齢者の居場所とは	1
1-1. 高齢者をとりまく社会状況	1
1-2. 高齢者の居場所の実態	2
1-3. 高齢者の居場所に求められる役割	7
【参考】関連文献「高齢者が生き生きと暮らせるまちづくりの手引き」	10
2章 空き家を活用した高齢者の居場所づくり事例	11
2-1. 事例1：ふじのきさん家	12
2-2. 事例2：アキナイ山王亭	16
2-3. 事例3：博労町 まちかどサロン	18
2-4. 事例4：松浜こらぼ家	23
2-5. 事例5：えん処米や	26
2-6. 事例6：あったかホーム きょうやん邸	30
【参考】関連文献の掲載事例にみる居場所の空間構成	32
2-7. 居場所としての機能の実現方法	36
3章 改修による居場所づくりのモデルスタディ	39
3-1. モデルスタディの概要	39
3-2. 郊外住宅地における居場所づくり	42
3-3. 地方都市街なかにおける居場所づくり	58
3-3. 地方都市集落部における居場所づくり	74
4章 居場所の開設に向けた検討のポイント	91
4-1. 体制を構築する	92
4-2. 居場所を整備する	94
4-3. 居場所を運営する	101

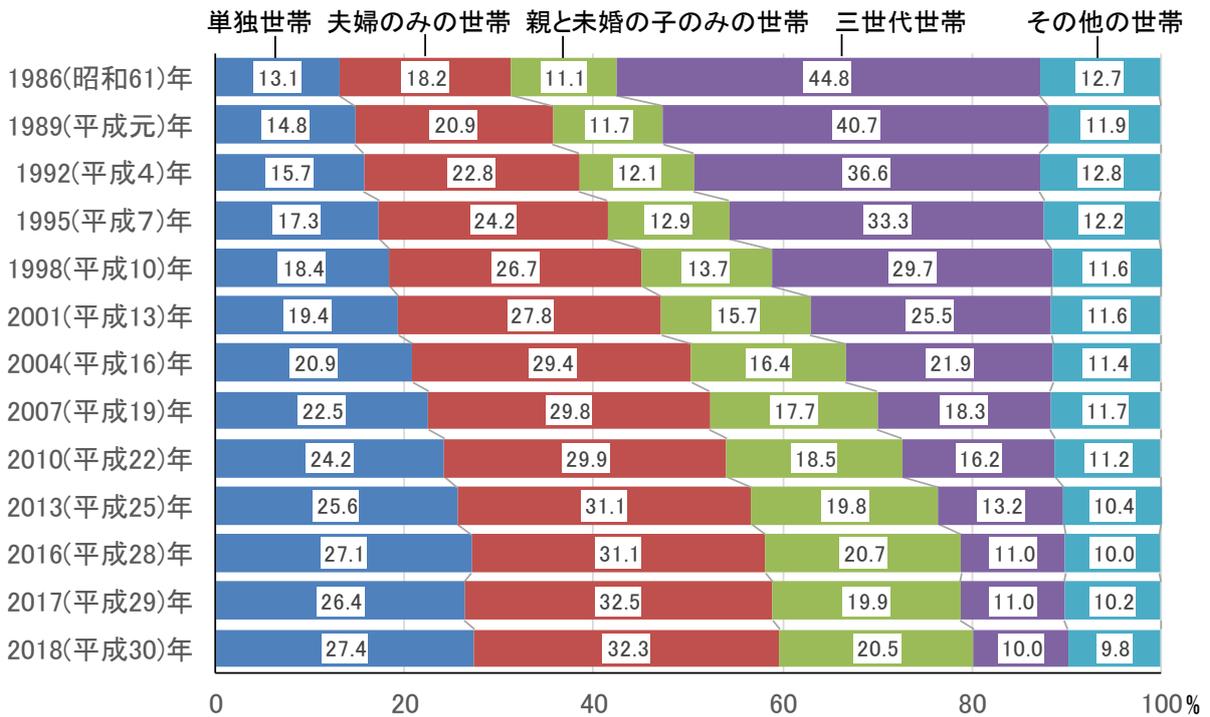
1. 高齢者の居場所とは

1-1. 高齢者を取りまく社会状況

(1) 高齢者のみ世帯の増加

わが国においては、少子高齢化が進み、生産年齢人口が減少しています。2019年10月1日時点での高齢化率は28.4%です。国立社会保障・人口問題研究所の推計によると、2025年には約30%に達し、その後も増加すると見込まれています。また、2018年には、後期高齢者（75歳以上）の数が前期高齢者（65～74歳）の数を上回りました。その一方で、15～64歳人口は1995年をピークに減少を続け、2019年には総人口の59.5%となっています。

単に高齢者の絶対数が増加しているだけではなく、高齢者を含む世帯タイプの構成割合も変化しています。平成30年の国民生活基礎調査によると、65歳以上の者のいる世帯（2492万7千世帯）のうち、「夫婦のみの世帯」が32.3%で最多であり、次いで「単独世帯」が27.4%、「親と未婚の子のみの世帯」が20.5%となっています（下図）。「団塊の世代」が40代となった1980年代末、「三世帯同居世帯」が40%を越えていた時代と比べると、大きく状況が異なっており、高齢者のみで日常生活を送らなくてはならない世帯が多くなりました。



注：1) 1995(平成7)年の数値は、兵庫県を除いたものである。
 2) 2016(平成28)年の数値は、熊本県を除いたものである。
 3) 「親と未婚の子のみの世帯」とは、「夫婦と未婚の子のみの世帯」及び「ひとり親と未婚の子のみの世帯をいう。

65歳以上の者のいる世帯の世帯構造の年次推移

出典：平成30年 国民生活基礎調査の概況

(2) 介護予防の推進と外出行動、居場所

平成 28 年版厚生労働白書によると、「年を取って生活したいと思う場所はどこですか」という問いに対して、約 70%を越える高齢者が「これまで住み続けた自宅」と回答しています。高齢者のみの世帯が住み慣れた地域に暮らし続けるには、日常生活に必要な活動を自ら行うことのできる健康な状態を維持することが求められ、そのためには介護予防の取り組みが重要となります。高齢社会対策大綱（平成 30 年 2 月）では、介護予防の推進のため、「心身機能の向上に加え、地域活動への参加を促すために住民主体の『通いの場』を設置し、それらを活用しながら高齢者が地域活動の担い手として、役割や生きがいを持てる地域社会の構築を行う」ことが示されています。

心身機能の向上については、健康日本 2 1（平成 24 年 7 月）においても「高齢者が身体活動量を増加させる方法としては、まず、日常生活の中であらゆる機会を通じて外出すること、ボランティアやサークルなどの地域活動を積極的に実施することである」と示されています。大事なものは、単に外出すればよいというわけではないことです。外出しても他者とコミュニケーションを取らなければ社会的孤立状態に陥り、生きがいの低下、孤立死の増加、消費者契約のトラブルの発生等に繋がるということが指摘されています。

すなわち、介護予防の取り組みでは、日常的に外出して他者と触れ合うことで生きがいにつながるような「通いの場」が地域にあることが重要です。このような場として、これまでは町内会・自治会などの地域のコミュニティ組織が役割を果たしており、地縁に基づいて互いをよく知り合う間柄での安定的な関係が構築されていましたが、都市部を中心にコミュニティのつながりが弱まっている地域も多いのが実情です。となれば、従来とはまた異なる形で、ゆるやかな関係性のもとで個々人が自由に集い、見知らぬ人同士でも自然に触れあうことのできる場が求められます。

このような場を指すものとして、近年では「居場所」（いばしょ）という表現が使われています。全国の自治体においても、「高齢者の居場所づくり事業」として高齢者が気軽に集うスペースを整備して介護予防や地域活動を促す事業や、「子どもの居場所づくり事業」として様々な困難を抱える子どもが集える場所を設けて支援等を行う事業が広く実施されています。

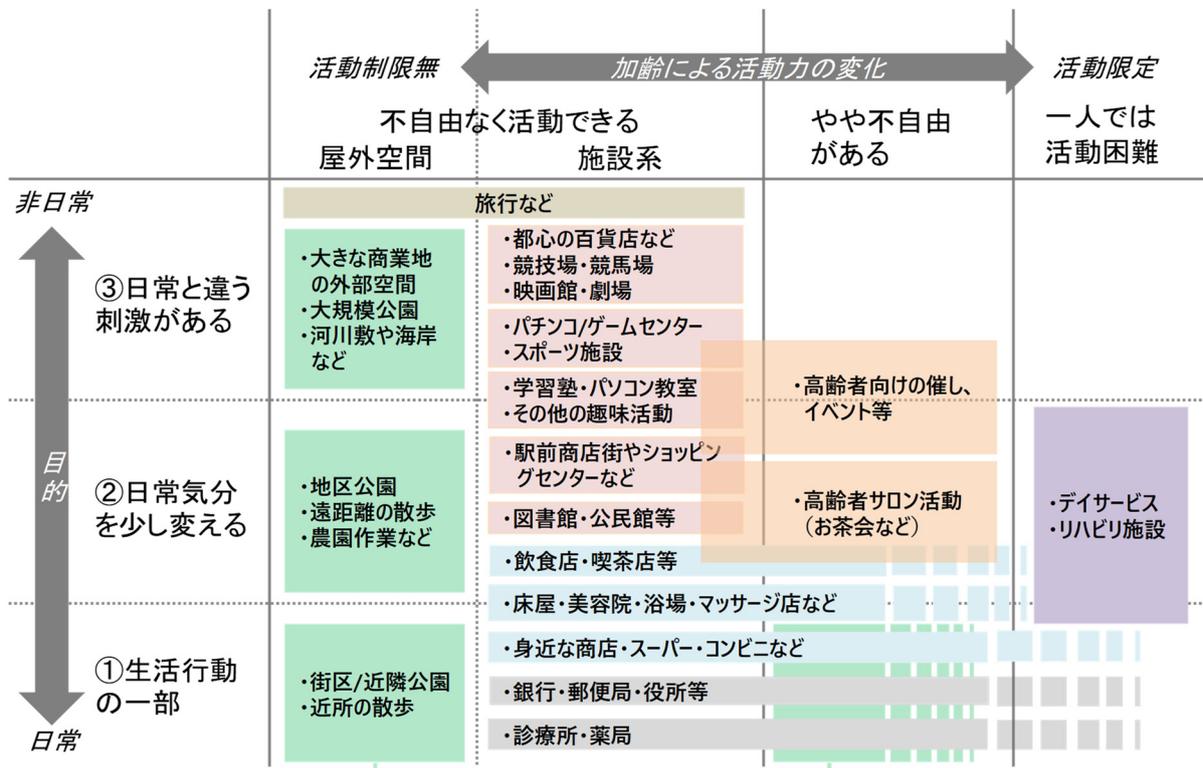
1-2. 高齢者の居場所の実態

(1) 高齢者の外出先と居場所の可能性

過去 10 年以内に発行・公開された一般の新聞・雑誌記事、専門誌、学術論文、公的機関や民間調査機関の調査報告書、Web サイト等を対象に、高齢者の外出先や居場所についての情報収集を行いました。そうして集めた 100 件程の情報を整理したのが次ページの図です。

この図の縦方向では、場所を訪れる「目的」について、日常生活からどれだけ離れているか？に基づいて 3 つの段階に分けて整理しています。「①生活行動の一部」は普段の生活の中で用事を済ますために外出する場所、「②日常気分を少し変える」はふらっと立ち寄ってしばらく時間を過ごすような場所、「③日常と違う刺激がある」は普段の生活から離れて非日常的な刺激や環境を楽しむような場所です。

その目的のために行動するための「活動力」を、もう一方の軸として横方向に整理しています。元気で活動制限がほぼない状態が左側、加齢等によって気力・体力が低下して活動できる頻度や範囲が限定されてしまう状態が右側です。



このような高齢者の外出先が、高齢者の居場所となるのかについて考察してみます。

高齢者の外出目的で最も多いのは買い物で、次いで通院や食事となっています（国土交通省・平成 27 年全国都市交通特性調査）。その多くは「①生活行動の一部」としての外出、すなわち生活必需行動であると考えられますが、買い物で行く場所であっても、例えばコンビニの店員さんと世間話をしたり、イートインスペースで友人や知人と会話したりするなど、買い物先も一種の居場所になっているといえる事例もみられます。また、通院している診療所等の待合室がお年寄りの交流の場となっているとの話もよく聞かれます。

食事に関しては、高齢者の場合は一般に自分で準備をする割合が高いので、外食で出かける飲食店や喫茶店は「②日常気分を少し変える」場所になるでしょう。定期的に通って食事をする店があり、特に店主や他のお客と顔なじみになっていけば、そこは居場所そのものだと考えられます。定期的に通う床屋・美容院等も同様でしょう。

図書館や公民館などの公共施設、ショッピングセンターのフードコートなどに高齢者が集まるとの情報も多くみられます。元々は高齢者のための場所というわけではないけれども、結果として高齢者の居場所になっているといえます。各種の習い事や趣味活動なども、高齢者を対象としたものを中心として、定期的な交流の場になります。

高齢者のサロンや公共施設等で行われる高齢者向けの催しなどは、もともと居場所となることを意図してつくられたものです。高齢者向けですので、身体にやや不自由がある場合でも利用しやすいような配慮がなされる場合も多くみられます。さらに加齢による体力の低下が進んだ場合には、定期的に通うデイサービスやリハビリ施設が、居場所としての役割を果たすと思われます。

「③日常と違う刺激がある」場所としては、都心の百貨店等の大型店舗や、様々な娯楽・レクリエーション施設が挙げられます。これら施設は明確な目的を持って行くもので、足を運ぶ頻度も多くはないため、数多くの人と接する機会にはなりません、居場所とは異なると思われます。

(2) 外出行動と居場所利用の実態

居場所の利用実態を調べるため、建築研究所では全国の60歳以上の方を対象に、Webアンケート調査を実施しました。居場所となりうる外出先について、利用の状況とそこに行く理由などを質問しました。アンケートの概要は以下の通りです。

- 対象者：アンケート会社登録の60歳以上の健康な*高齢者 ※日中ベッドで過ごす者は除く
- 調査期間：平成29年3月10日～13日
- 回答者数：3,000名（男女同数、60-64歳30%、65-74歳45%、75歳以上25%で抽出）

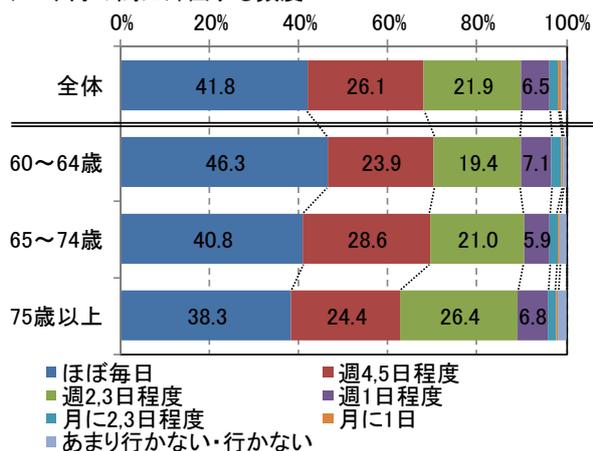
居場所の種類としては、前記の外出先・居場所に関する事例調査をもとに、(A)買い物などの生活必需行動のついでに立ち寄る場所（前記①に相当）、(B)明確な目的・意図を持って行く場所（③や②に相当）、(C)特に予定せずにふらりと足を運ぶ場所（②に相当）の3種類に整理しました。

1) 外出行動の実態

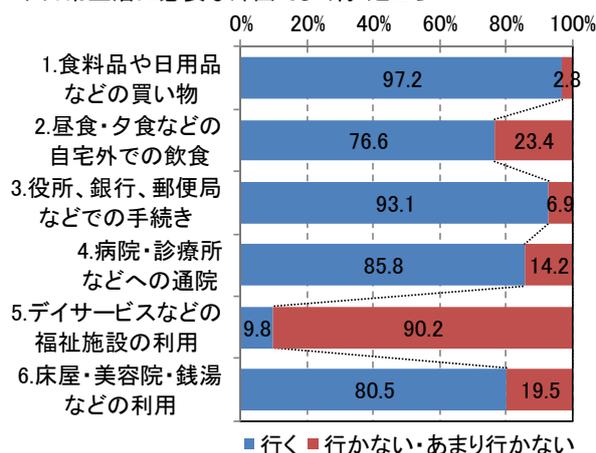
「一ヶ月の間にどの程度外出をしますか」との質問には、約4割の人が「ほぼ毎日」と答えています（下図左側）。「週4、5日程度」「週2、3日程度」も合わせると、全体の9割の方は定期的に外出しているといえます。ただし、「ほぼ毎日」の人の割合は、60～64歳では46.3%なのに対し、75歳以上では38.3%と低く、年齢が上がると外出の頻度は落ちてくる傾向がみられます。

「日常生活に必要な外出でよく行くところ」（概ね1ヶ月に1回以上：以降同様）の質問では、「1. 食料品や日用品などの買い物」は97.2%がよく行くと答えています（下図右側）。次いで「3. 役所、銀行、郵便局などでの手続き」「4. 病院・診療所などへの通院」の割合が高いです。「2. 昼食・夕食などの自宅外での飲食」は76.6%で他の用件と比べれば割合は低いです。健康な高齢者を対象に調査したため、「5. デイサービスなどの福祉施設の利用」は1割未満となっています。

◆一ヶ月の間に外出する頻度



◆日常生活に必要な外出でよく行くところ



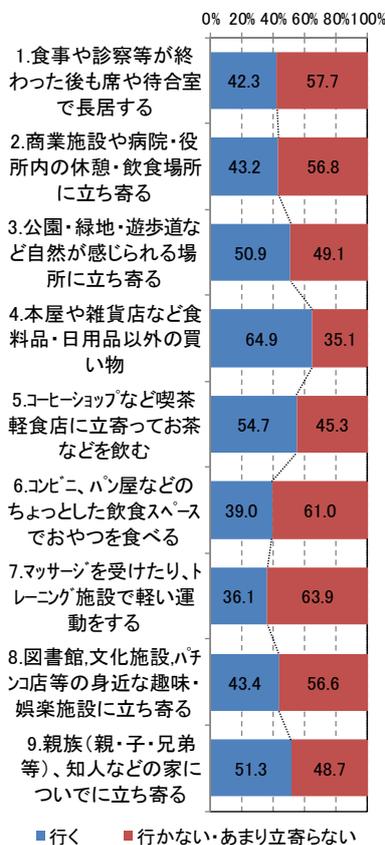
2) 居場所の利用状況

(A) 買い物などの生活必需行動のついでに立ち寄る場所では、「4. 食料品・日用品以外の買い物」が64.9%で最も多くなっています（次ページ図左側）。その他、「5. コーヒーショップなど喫茶軽食店」「9. 親族・知人などの家」「3. 公園・緑地・遊歩道」については半数以上の人たちが立ち寄ると答えています。それ以外の場所の利用は4割程度になっています。

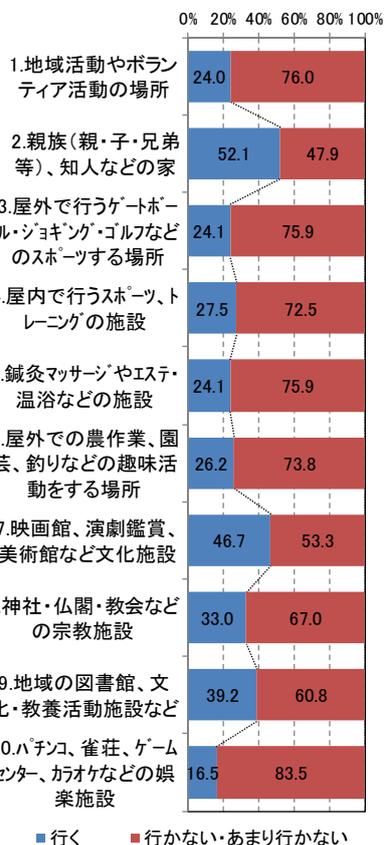
(B)生活必需行動以外に明確な目的・意図を持って行く場所では、「2.親族・知人などの家」が52.1%で最も多くなっています（下図中央）。続いて、「7.映画館、演劇鑑賞、美術館など文化施設」と「9.地域の図書館、文化・教養活動施設など」が4割程ですが、その他の場所に行くとの回答は2～3割程度と多くはありません。

(C)特に用事や約束等がなくてもふらりと行きたくなる場所では、「1.公園や緑地などを散歩する」「2.街なかを散策する」「3.大規模商業施設等の中でウインドーショッピングする」といった、散歩として出かける場所を半数以上の人々が挙げています（下図右側）。「10.親族・知人などの家」も約半数が挙げており、先の「生活必需行動以外に行く場所」の場合も含めて、誰かの家に出かける行動が多く行われているのがわかります。「4.商業施設のフードコートや休憩場所」「5.ファストフード店やコーヒーショップ」「6.カフェ・喫茶店」といった、お茶を飲みながらのんびりするような場所には4割前後の人がよく行くと答えています。

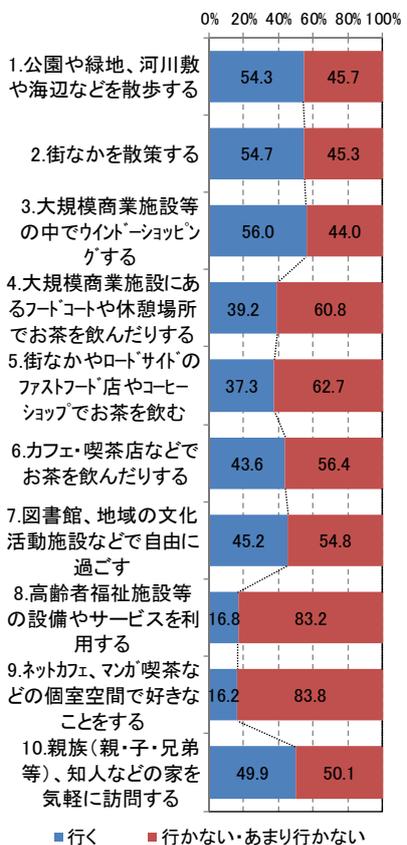
(A)生活必需行動のついでに寄る場所



(B)生活必需行動以外で行く場所



(C)用がなくてもふらりと行きたくなる場所



3) 居場所に行く理由

前出のような場所に行く理由についても質問しました。以下のような6つの選択肢を示して、最もあてはまる理由を一つ選んでもらいました。

- | | |
|-----------------|----------------------|
| ①そこに行く楽しめるから | ②そこには会いたい人がいるから |
| ③そこには人が集まっているから | ④そこでは自身が役に立てることがあるから |
| ⑤その場所が心地よいから | ⑥あまり人に干渉されないから |

先に挙げた(A)～(C)の居場所の3類型毎に、居場所として一定程度の利用がみられた場所について、そこに行く理由としてどの回答が最も多いのかを確認して整理したのが以下の表です。なお、回答者の居住している場所によって、周囲にある居場所の種類やそこへのアクセスのしやすさなどに違いがあることが考えられるため、地域を「まちなか」「郊外」「農漁村」の3種類に分けて違いをみています(地域の種類についてもアンケート中で質問)。

6つの理由のうちでは「①そこに行くとおもしろいから」が最も多くの場合に該当しています。大きく分ければ、「店舗や商品を見て回って楽しむ」(Aの4.本屋・雑貨店、Cの2.街なか散策と3.大規模商業施設)、「図書館などで興味を満たして楽しむ」(Aの8.趣味・娯楽施設、Bの7.映画館・劇場・美術館と9.図書館・活動施設、Cの7.図書館・文化施設)、「身体を動かして楽しむ」(Bの4.屋内スポーツ施設と6.農作業・園芸・釣り)、「飲食をして楽しむ」(Cの4.フードコートと5.ファストフード)という4通りの場所の楽しみ方があるといえるでしょう。

「②そこには会いたい人がいるから」という理由が該当するのは、A～Cのどの場合でも「親族・知人宅」となっています。人に会いたい場合には、家以外のどこか別の場所で会うというよりは、直接その人の家に行く傾向があることが読み取れます。

「⑤その場所が心地よいから」との理由が該当するのは、「公園・緑地」と「喫茶店」(いずれもAとCの場合)、それに「寺社などの宗教施設」(Bの場合)となっています。お寺や神社についても木々に囲まれた落ち着いた空間があるからと解釈するならば、屋外でのんびり過ごせる公園・緑地・寺社と、屋内でゆっくりくつろげる喫茶店等、の2種類の心地よさがあるとみられます。

地域別の違いをみると、「①おもしろい」場所としては、(A)ついでに立ち寄る場所や(B)意図を持っていく場所はおおむねどの地域でも該当していますが、(C)ふらりと行きたくなる場所はまちなかと郊外の場合で、農漁村では当てはまっていません。農漁村部には、商業施設やそれに付随する飲食店などの施設が少ないためと考えられます。「②会いたい人がいる」場所である「親族・知人宅」はどの地域でも共通しています。「⑤心地よい」場所については、屋内でくつろげる喫茶店等はまちなかと郊外の場合です。ここでも商業施設や飲食店が少ない農漁村部では当てはまらない状況がみられます。

理由	(A)生活必需行動のついでに立ち寄る場所	(B)生活必需行動以外に意図を持って行く場所	(C)特に用事がなくてもふらりと行きたくなる場所
①おもしろい	4.本屋・雑貨店[全] 8.趣味・娯楽施設[全]	4.屋内スポーツ施設[全] 6.農作業・園芸・釣り[全] 7.映画館・劇場・美術館[ま・郊] 9.図書館・活動施設[全]	2.街なか散策[ま・郊] 3.大規模商業施設[ま・郊] 4.フードコート[ま・郊] 5.ファストフード等[ま・郊] 7.図書館・文化施設[ま・郊]
②会いたい人がいる	9.親族・知人宅[全]	2.親族・知人宅[全]	10.親族・知人宅[全]
⑤心地よい	3.公園・緑地・遊歩道[ま・郊] 5.喫茶軽食店[ま・郊]	8.寺社などの宗教施設[全]	1.公園・緑地[ま・郊] 6.カフェ・喫茶店[ま・郊]

※下線：月に1回以上行くと答えた人の割合が50%を越える場所、その他：25%を越える場所。25%未満は居場所として使われていないとみなして扱わない。

※行くと答えた人のうち具体的な理由を選択した人が過半数に満たないものは、理由が不明として取り扱わない。

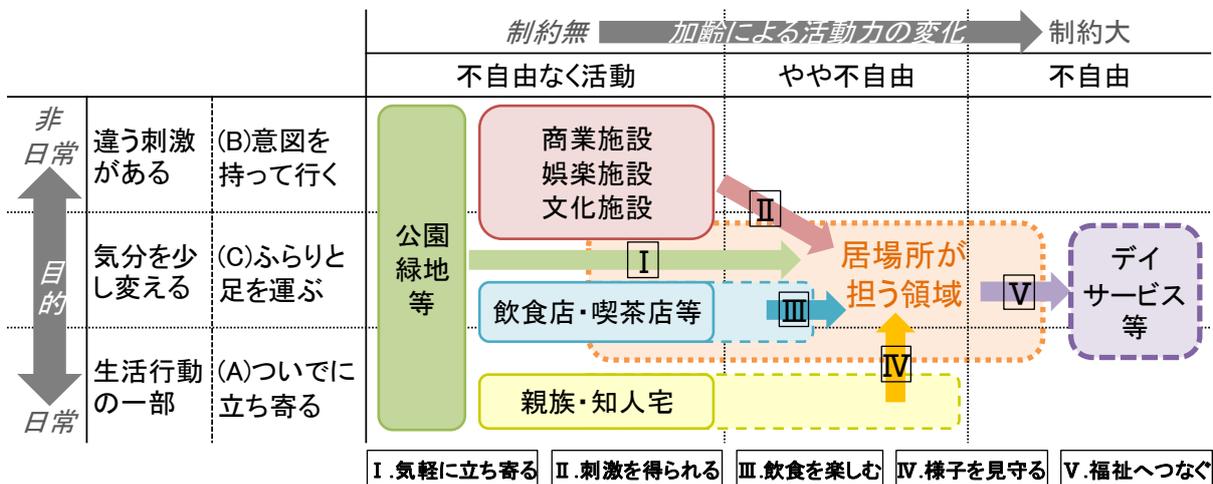
※[]内は利用者が多い地域を指す。ま：まちなか、郊：郊外、農：農漁村、全：全ての地域。

1-3. 高齢者の居場所に求められる役割

(1) 居場所の課題と担うべき役割

前節でみてきた、高齢者の外出先や居場所の情報や、アンケート調査の結果から、居場所の現状と将来の課題について整理してみたのが下の図です。

アンケート調査からは、高齢者の皆さんが、公園・緑地等で過ごす、商業施設や娯楽・文化施設で楽しむ、飲食店や喫茶店でくつろぐ、親族・知人宅で会う…といった形で、様々な場所を使っていることが分かりました。しかし今回の調査は、健康で元気な方を対象としており、移動や行動に不自由がないことが前提となっています。では、今後加齢が進んで活動に不自由が出てくると、これらの場所の利用はどう変わるのでしょうか。そして、利用が出来なくなった場合には、代わりにどのような場所が必要になるのでしょうか。そのような観点から、高齢者の居場所が担うべき役割について考えてみます。



高齢者が歳を取って身体が不自由になってくると、長い距離を歩けなくなったり、自動車を運転する上で支障が出てきたり、鉄道やバスを使うことが難しくなってきます。その結果として、先ほどのアンケート結果にもあったように外出する回数が減ってきてしまったり、遠出が出来なくなったりしてしまいます。

このように活動力が低下してくれば、日常的に足を運んでいた「公園・緑地等」に行く機会も減ってくるでしょう。歩く行為自体が大変になれば、公園等までの間やその中を散歩することも難しくなるからです。アンケートでは、公園・緑地等に行く主な理由は「心地よいから」でしたが、いつでも好きな時に行けて、かつ費用もかからないという気軽さも、利用された要因だと思われれます。となれば、公園等が変わる「I. 気軽に立ち寄る」場所が求められるでしょう。

行動が不自由になって遠い場所まで行けなくなると、「商業施設や娯楽・文化施設」に行くことが難しくなります。まちなかであれば施設も比較的近くにあって公共交通機関等も使えるでしょうが、郊外部や農漁村部では数自体が少なく、離れた場所にしかないのがアクセスしにくいと考えられます。アンケートでは、これらの施設へ行く主な理由は「楽しめるから」でしたが、これは言い換えれば日常と違う刺激が得られるからということでしょう。となれば、遠くまで行かなくても「II. 刺激を得られる」場所が身近にあることが望ましいといえます。

加齢が進んで活動力がさらに低下すれば、生活必需行動として行っていた日々の買い物に行く回数も減ってくるかもしれません。そうなれば、買い物等のついでにふらりと立ち寄っていた「飲食店・喫茶店等」に行く機会もおのずと減ります。アンケートでは、喫茶店等に行く主な理由は「心地よいから」でしたから、できるだけ身近なところに「Ⅲ. 飲食を楽しむ」場所があることが求められます。あわせて、食事の提供は、身体が不自由になって自炊が難しくなった方の食生活を支援することにもつながります。

アンケートでは、出かける人が多い場所として「親族・知人宅」が挙がっており、その主な理由は「会いたい人がいるから」でした。日常的に会うことでお互いの状況を確認し合せて安心できる、という部分もあるでしょう。しかし、加齢によって外出が難しくなれば、親族・知人の家まで出かけるのも一苦勞になります。近くにいればよいですが、車の運転が必要な遠い場所だったり、郊外部や農漁村で公共交通機関が十分になかったりすれば、会う機会も減るでしょう。外出が不自由になっても相手が来てくれれば会えますが、相手の方も歳をとればそれも難しくなります。となれば、遠くの親戚より近くの他人、ではないですが、「Ⅳ. 様子を見守る」人が身近にいてくれることが望まれます。

そして、加齢が進んで身体の不自由度が低下すれば、デイサービス等の福祉施設に行くことも必要になります。アンケートでは利用率が低かったのですが、身体が不自由になって自力のみでの生活が難しくなった場合に、すぐにこのような福祉施設などが利用できるよう、「Ⅴ. 福祉へつなぐ」場所があり、気軽に相談や依頼ができるのがよいと思われれます。

以上のような役割、「Ⅰ. 気軽に立ち寄る」「Ⅱ. 刺激を得られる」「Ⅲ. 飲食を楽しむ」「Ⅳ. 様子を見守る」「Ⅴ. 福祉へつなぐ」を担う場として、身近な地域に高齢者の居場所があることが求められるでしょう。

（２）居場所に求められる機能

上記のような居場所が担う役割を踏まえた上で、本書では居場所に求められる機能として、以下の５つ（４種類＋その他）に分類して整理します。

２章の事例集、そして３章のモデルスタディでは、これらの機能が居場所の中でどのように位置づけられており、空き家をどのように活用して実現されているかを整理・検討します。

①滞留機能 ←「Ⅰ. 気軽に立ち寄る」場として

- ・ 買い物の行き帰りや家事の合間など、好きな時にふらっと立ち寄って休憩などができる。
- ・ 特に目的が無くても気軽に立ち寄れるようにする。一人であっても排除されたりせずのんびりと時間を過ごせる場所であることが望まれる。

②交流機能 ←「Ⅱ. 刺激を得られる」場として

- ・ 地域に住む高齢者同士はもちろんのこと、子どもや子育て世代、別の地域からの来訪者等も含めて、異なる属性の様々な人々が自然に交わることができる。
- ・ お茶会や趣味のサークル、地域の集まりなどの定期的な活動のほか、新しい刺激が得られるような様々なイベントが開催されることが望まれる。

③生活支援機能 ←「Ⅲ. 飲食を楽しむ」「Ⅳ. 様子を見守る」場として

- ・身体能力が低下して自分で食事をつくるのが難しい高齢者や、たまには他の人のつくった料理が食べたいと思う一人暮らしの高齢者などに、健康的で安価な食事を提供する。
(＊高齢者のみならず、共働き・片親世帯の子ども等も対象として考えられる)
- ・定期的に立ち寄って食事をしたり集まりに参加している高齢者が、いつもは来る曜日や集まりに顔を出さない状況が数回程度続いたような場合には、知人の高齢者に様子を聞いてみたり、連絡先を知っていれば電話をしたり近所に行った際に立ち寄ってみたりするなど、緩やかな見守りの場となることも期待される。

④福祉機能 ←「Ⅴ. 福祉へつなぐ」場として

- ・在宅介護の利用やデイサービスへの通所を考える際に、気軽に相談ができる。
- ・できるだけ介護を使わずに自立した暮らしができるよう、介護予防の活動を行うことも想定される。

⑤その他機能

- ・より多様な交流活動を行ったり、運営するための資金を稼いだりするために、居場所以外の機能を併設する場合も考えられる。

【参考】 関連文献 「高齢者が生き生きと暮らせるまちづくりの手引き」

(建築研究資料 No.159 平成 26 年 6 月)

<http://www.kenken.go.jp/japanese/contents/publications/data/159/index.html>

建築研究所が平成 23 ～25 年にかけて実施した「高齢者等の安定した地域居住に資するまちづくり手法の研究」の一環として行った事例調査の結果を取りまとめたものです。

この手引きでも居場所づくりについて紹介していますが、主に運営面に焦点を当ててまとめている点が、本手引きとの大きな違いです。

【目次】

はじめに

第 1 章 「高齢者が生き生きと暮らせるまちづくり」とは

- 1.わが国の高齢者の状況と課題
- 2.高齢者が生き生きと暮らせるまちづくりの考え方
コラム 1 まちづくり活動と介護予防について

第 2 章 まちづくり活動事例の取り組みと成果

- 1.買い物できる場づくりの取り組み
- 2.居場所づくりの取り組み
- 3.身近な道路・公園の維持管理の取り組み
- 4.安全・安心環境づくりの取り組み
コラム 2 重層的な居場所づくりに向けて

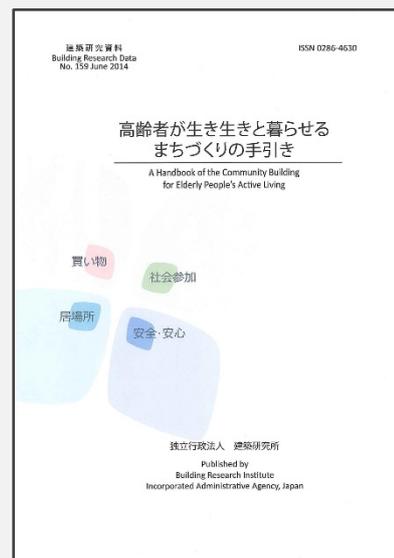
第 3 章 まちづくり活動の進め方と留意点・工夫点

- 1.買い物できる場づくりの進め方
- 2.居場所づくりの進め方
コラム 3 居場所づくりを失敗しないために
- 3.身近な道路・公園の維持管理の進め方
- 4.安全・安心環境づくりの進め方
コラム 4 ニュータウンで仕事人間の男性がリタイア後に地域に戻るために

第 4 章 行政・専門家の技術的支援

- 1.支援の流れと工夫・留意点
- 2.支援にあたって
コラム 5 高齢者の移動を地域で支える

第 5 章 事例集

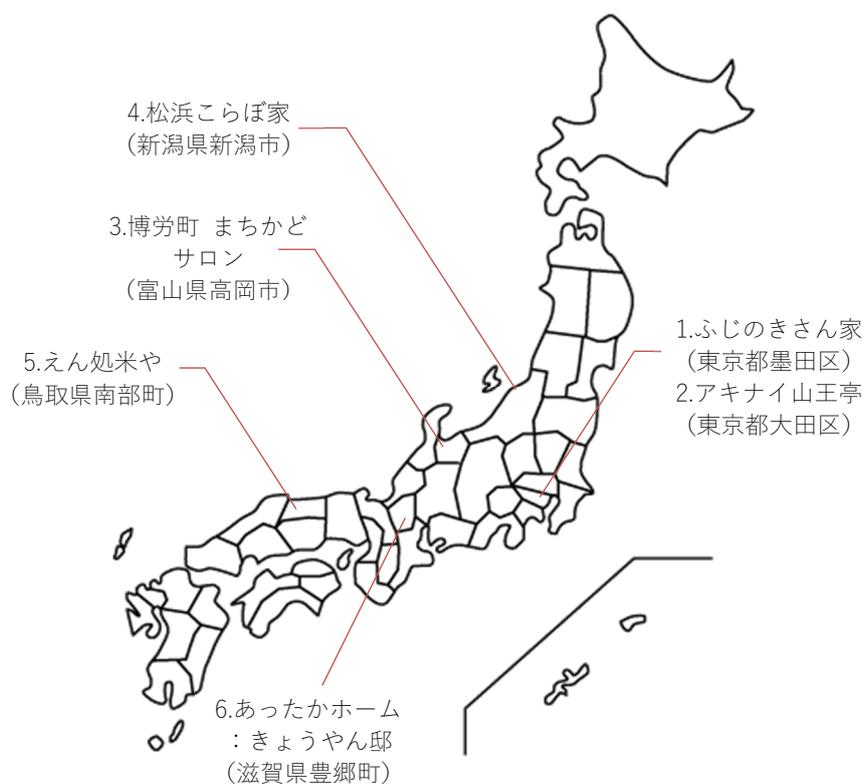


2. 空き家を活用した高齢者の居場所づくり事例

空き家・空き店舗を改修するなどして居場所として活用した事例として、以下に示す6つの事例を調査しました。運営する団体に開設の経緯や改修の内容、活動の実態などについて話をうかがうとともに、改修工事に関連する資料を可能な範囲で提供していただきました。

それぞれの居場所づくりについての情報は、事例シートの形式でとりまとめました。シートでは、運営主体や既存建物の種別などの基礎的事項、改修内容や活動内容の概略をまとめました。また、1章で示した高齢者の居場所の5つの機能（①滞留、②交流、③生活支援、④福祉、⑤その他）を踏まえて、どの機能をどのように実現しているかを整理しました。さらに、工事に関する図面や資料の提供が得られた事例では、改修の内容と費用についても詳しくまとめました。

事例名		住所	立地	調査時点
1	ふじのきさん家	東京都墨田区	大都市・街なか	2018年3月
2	アキナイ山王亭	東京都大田区	大都市・街なか	2017年3月
3	博労町 まちかどサロン	富山県高岡市	地方・街なか	2018年2月
4	松浜こらぼ家	新潟県新潟市	地方・街なか	2018年2月
5	えん処米や	鳥取県南部市	地方・集落	2018年2月
6	あったかホーム：きょうやん邸	滋賀県豊郷町	地方・集落	2017年12月



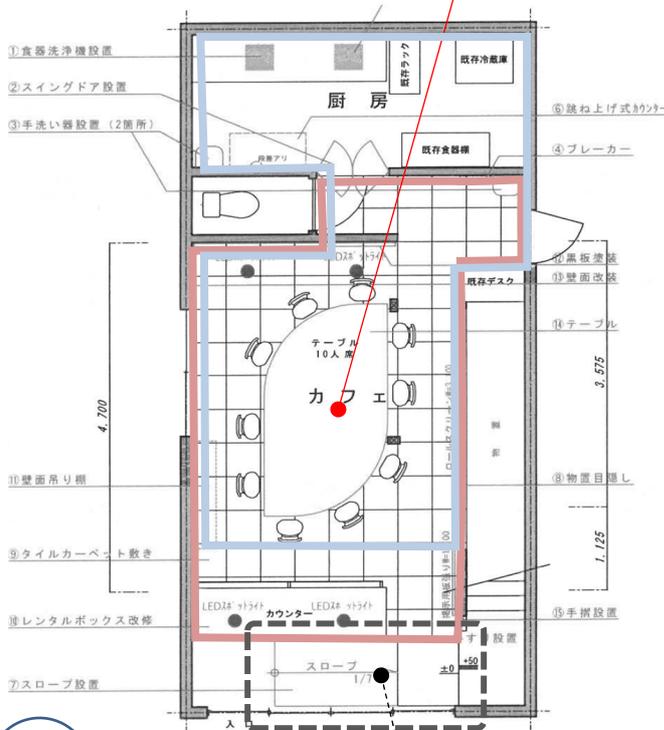
2-1. 事例1：ふじのきさん家

ふじのきさん家（東京都墨田区）		2013年3月 開設
地域特性	・大都市街なか	
整備・運営主体	・NPO法人燃えない壊れないまち・すみだ支援隊	
既存建物の種別	・空き家となっていた事務所（店舗併用住宅、もともとは中華料理店） ・昭和50年築	
物件の確保方法	・賃貸借契約（家賃1万円/月）	
改修内容	<ul style="list-style-type: none"> ・門型フレーム、防火シャッターによる妻面開口部の耐震性・防火性能の向上と広い開口部の確保。 ・屋根材をセメントからガルバリウム鋼板に葺替え、軽量化。 ・外壁は妻面と側面の一部を窯業系サイディングとして防火性能を向上。 ・追加改修として、コミュニティカフェに対して、飲食店適合にするために必要な措置を実施（洗面所2基、開閉扉設置等）、高齢化対応（スロープ・手すり設置）、内装更新等を実施。 	
改修費等	<ul style="list-style-type: none"> ・改修費は880万円（追加改修約120万円含む） ・寄付された建材・設備等の防火・耐震化改修部材を市価で計算すると工事費の総額は約1,200万円 ・新たな公共支援事業助成（内閣府・東京都生活文化局）：270万円、地域からの寄付：163万円 	
活動内容		
<ul style="list-style-type: none"> ・地域の寄り合い処であるとともに、防災に関する啓発を行う拠点として機能させることを目的に開設。 ・開設当初は、趣味の作品展示や活動紹介のためのレンタルボックスを設けることで、地域の多様な活動を支援するなど、自己実現の場を提供。 ・2017年に1階をコミュニティカフェに改修し、地域の人により集まりやすい居場所とした。 ・その他、高齢者支援、子育て支援の活動の場とするなど、生活支援・交流促進活動を実施。 		
居場所としての機能とその実現方法		
交流機能	・読み聞かせ&コミュニティキッチンを開催し、乳幼児連れの親子、小学生の子どもたちの交流の場を提供。	
生活支援機能	<ul style="list-style-type: none"> ・毎週、水曜日と金曜日に高齢者に優しい食事を提供。 ・医療法人が運営する「むこうじま高齢者みまもり相談室」と連携し、高齢者向けの連携講座「見守りDAY」などを開催。 	
その他機能	<ul style="list-style-type: none"> ・木造密集市街地における「防火・耐震化改修のショールーム」としての役割を持ち、防災講座等を開催。その他、無料建築相談等も実施。 ・月に1回防災こども食堂を開催し、地域の子どもたちに楽しみながら防災についての知識や意識を学ぶ場を提供。 	

機能と空間との関係

【交流機能・生活支援機能・その他機能】(コミュニティカフェ)

- 門型フレームにより、広い開口を確保しながら耐震性を向上。明るくなった空間をコミュニティカフェとして改修。手洗いも2基設置するなど、飲食店の用途に対応
- 印象的な大テーブルを配置し、グループでの利用も可能
- 高齢者への食の提供や、相談対応等の場としても活用



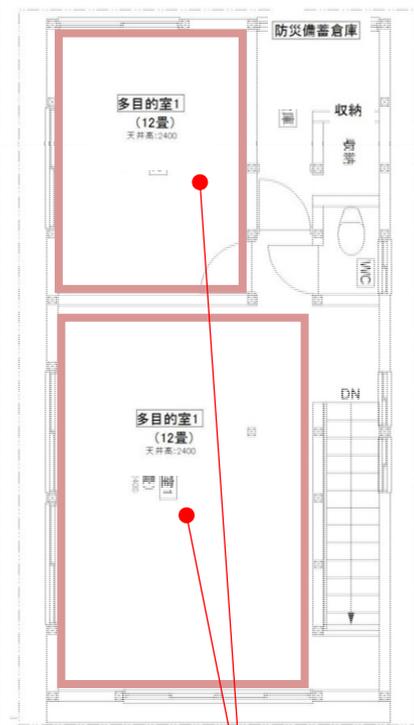
1階平面図



入口

<高い床レベルへの対応>

- ・ 1階内部の床が、門形の補強フレーム設置の際に新設した基礎の天端に合わせて高くなったため、入口部分に道路レベルから床レベルまで上がるスロープを設置



2階平面図

【交流機能】(多目的室)

- 雨漏りを直し、天井も防火仕様とした多目的スペース。時間貸しを行っており、地域のグループ等での利用が可能



改修内容と費用

(単位：円)

改修内容	工事内容	費用	小計
設備工事	電気工事	713,520	2,688,420
	空調換気工事	463,400	
	水道工事	115,300	
	衛生設備機器工事	1,396,200	
防火改修	屋根工事	1,272,040	2,596,370
	ガラス工事	184,390	
	天井貼り工事	137,970	
	石膏ボード壁工事	512,560	
	上裏、鼻隠し下地	70,910	
	上裏、鼻隠しモルタル改修	24,500	
	シャッター工事	394,000	
耐震補強改修	耐震補強工事	1,388,910	1,889,980
	1階解体撤去工事	224,070	
	耐震設計費	277,000	
意匠	仮設工事	527,500	3,079,920
	2階解体撤去工事	138,200	
	樋工事	66,400	
	木工事	1,019,230	
	断熱工事	60,950	
	左官コンクリート工事	303,000	
	塗装工事	175,000	
	内装工事	476,840	
	木製建具工事	312,800	
その他経費等	現場経費	460,000	1,163,076
	一般経費	703,076	
		計	11,417,766
		消費税	570,888
		合計	11,988,654

※備考 実質総額は880万円であったが、キッチン、トイレ等は企業協賛寄付を受けており、それを市価で入れ込んで計算した表としている。

1階部分のカフェへの改修、スロープ設置は別途実施。

<改修のポイント>

- ・準耐火構造相当の防火性能（レベル2：外周準耐火構造）を確保するために屋根・軒裏・外壁（屋外側、室内側）・開口部の改修を実施。
- ・一般診断法を用い評点1.0以上の確保を目標として、耐震改修を実施。
- ・屋根葺き材をセメント瓦からガルバリウム鋼板に変えることで、地震時の必要耐力を低減。
- ・妻面道路側、出隅の2本の通し柱及びそれに取り付く梁の両端には腐朽があったため、通し柱は土台から2階の床レベルの上1,500mmまで交換、補強のために通し柱1本に対して添え柱を2本取り付け。梁も腐朽箇所を新規に木材で置き換え。
- ・道路側1階は全面開口で耐力要素がなく耐震上の弱点になっているので、既存梁下端に補強の門型フレームを取り付け、補強フレームを支える鉄筋コンクリートの基礎を2カ所新設。

2-2. 事例2：アキナイ山王亭

アキナイ山王亭（東京都大田区大森）		2012年8月 開設
地域特性	・大都市街なか（駅周辺の商業地域）	
整備・運営主体	・おおた高齢者見守りネットワーク（任意団体）	
既存建物の種別	・商店街の空き店舗（履物店）昭和20年頃築	
物件の確保方法	・使用契約（団体が使用料を商店会に支払い、商店会がオーナーに使用料を支払う）	
改修内容	<ul style="list-style-type: none"> ・耐震補強（基礎の新設、梁間方向へのブレース設置等の構造補強） ・厨房設備の新設（保健所に申請済み） ・建物の正面、裏側のファサードの改修・デザイン更新 ・その他、内装の更新等 	
改修費等	・商店街コミュニティ活性化事業の補助金を活用	
活動内容		
<ul style="list-style-type: none"> ・営業時間は、9時～17時。 ・商店街という多世代が行き交う場所にあり、高齢者、サラリーマンや親子等様々な世代が利用。 ・年間350のミニ講座を開催しており、毎日何かしらの高齢者向けの講座が行われている。 ・1階は、無料休憩スペース、キッチン、トイレがあり、ミニ講座を開催している。 ・施設前面のくぼみ・アルコーブ部分も、ストリートスペースとして休憩できるようになっている。 ・2階は、主に会議スペースとして活用している。 		
居場所としての機能とその実現方法		
滞留機能	<ul style="list-style-type: none"> ・近隣のスーパー等で弁当を買い、休憩スペースで食べることもできるなど、自由な利用が可能のため、高齢者以外の利用も図られやすくなっている。 ・また、入口前が空間も休憩やギャラリーコーナーとなっており、気軽に立ち寄りやすい空間づくりとなっている。 	
交流機能	<ul style="list-style-type: none"> ・無料休憩スペースは机の配置等により、休憩からミニ講座、その他イベントまで、多様な活動に対応。 ・駅近くの商店街内にあるため、多様な人に利用され、また、スペース貸しにより、結婚式等のイベントの場ともなっている。 	
生活支援機能	<ul style="list-style-type: none"> ・週に1回、運営団体が昼に食堂を開き、高齢者等の集まる場となっている。 ・食堂の運営に向け、厨房の改修等に関し保健所の許可を取得している。 	
福祉機能	<ul style="list-style-type: none"> ・毎日行われる高齢者向けの講座のあと、声かけ等を行うことで、ケアプランの作成などの相談につなげている。 	
その他機能	<ul style="list-style-type: none"> ・地域の事業者は居場所の運営に協賛する代わりに、居場所利用者等の状況を見ることで高齢者のニーズ等を把握し、メニュー・商品開発等につながっている。 ・また、近隣の飲食店では売上が増えるなど、地域活性化にも貢献している。 	

機能と空間との関係

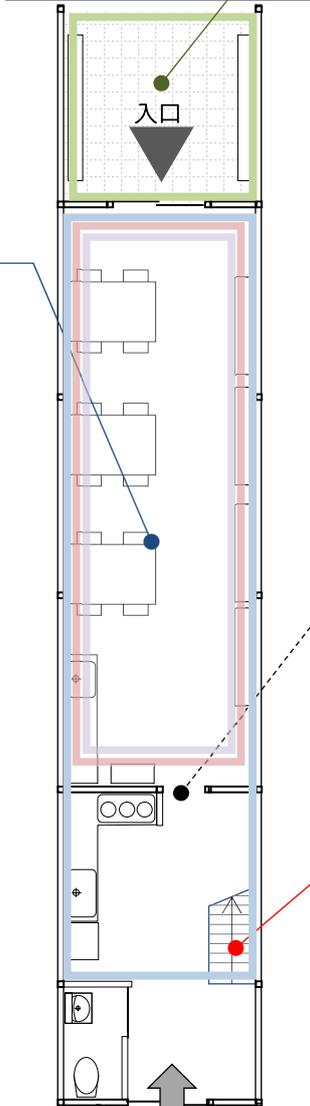
【生活支援・交流・福祉機能】
(休憩スペース)

- 1階の無料休憩スペース。ミニ講座、見守り食堂、見守りステーション活動等の生活支援に関する活動を実施
- 厨房とは別にミニキッチンがあり、飲み物を提供。入口部分はブレースによる補強がされている



<建物裏側の改装>

- ・改修されデザインが一新された公園側のファサード



運営主体が管理する建物裏の公園

【滞留機能】(エントランス空間)

- 入口前のストリートスペース。施設前面に溜りとなるスペースをつくることで、建物に入らなくても利用が可能となる



(写真出典：https://ast.mobileschool.com/facility/)

<建物の補強>

- ・ 1階キッチンと無料休憩スペースとの間へのブレース設置による補強



【交流機能】(2階)

- 2階は会議スペースとして、地域の団体等も利用可能



(写真出典：https://ast.mobileschool.com/facility/)

【交流機能】(公園)

- 菜園など活動の場となる公園



2-3. 事例3：博労町 まちかどサロン

博労町 まちかどサロン（富山県高岡市博労町）		2018年3月 開設
地域特性	・ 地方都市街なか	
整備・運営主体	・ 博労町自治会	
既存建物の種別	・ 町家（大正13～14年築）	
物件の確保方法	・ 所有者から売買により取得。取得額：282万円	
改修内容	<ul style="list-style-type: none"> ・ 補助金を受ける上で、限界耐力計算に基づき、耐震改修を実施。面格子・合板による耐力壁の設置、火打ちを設置、瓦屋根をガルバリウム鋼板葺きへと変更等を実施。 ・ 人が集まる様子を見せるため、建物前方部分の土間空間を広げ、通りから見える場所にカウンターを設置。 ・ 部分的に小上がりを設けることにより、複数のグループが集まることができるような空間としている。 ・ 改修工事費は約1,300万円。「高岡市防災モデル地区空き家再生支援事業補助金」1,000万円を活用（建物購入費・設計監理費・建築工事費が対象） 	
活動内容		
<ul style="list-style-type: none"> ・ 地元の人々が自ら活用方法を検討し、誰もが交流できる場所に改修。 ・ キッチンカウンターでのコーヒー等の飲食、1階ホールや小上がりでの会合やサークル活動、2階和室での会合など、様々な地域活動に対応。 ・ 1階土間部分は祭りの際の山車の休憩所となるなど、地域のイベントにも対応。 ・ 昔から地域の大人や子どもが集まる場所（文房具屋・駄菓子屋）であり、愛着がある建物を高齢者が話し合う場所や、放課後に子どもたちが集まれる場所として活用。 		
居場所としての機能とその実現方法		
滞留機能	・ カウンター席や読書コーナーを用意することで、サークル等の活動に参加しなくても利用が可能。一人でも入りやすいつくりとしている。	
交流機能	<ul style="list-style-type: none"> ・ 土間（カウンター、テーブル）・小上がり、図書コーナーにより、高齢者、子育て世帯、学校帰りの子どもたちなど、多様な年齢層・世代が集まる場となっている。 ・ 小グループでの利用から、土間全体を活用した活動まで、多様な活動に対応。 ・ また、もともとこの建物は高岡御車山祭の際には山車の休憩所として利用されるなど、地域の中でも重要な役割を果たしてきた。改修後もその役割を担い、地域の拠点として機能している。 ・ 今回の改修により、町家の佇まいも継承され、地域の景観・街並みの維持に貢献している。 ・ 2階は、大人数での地域の会合に利用できるようにしている。 	

機能と空間との関係

【交流機能・滞留機能】
(土間・小上がり)

- カウンター、テーブル、小上がりといった空間を用意することで、多様な活動が行われる



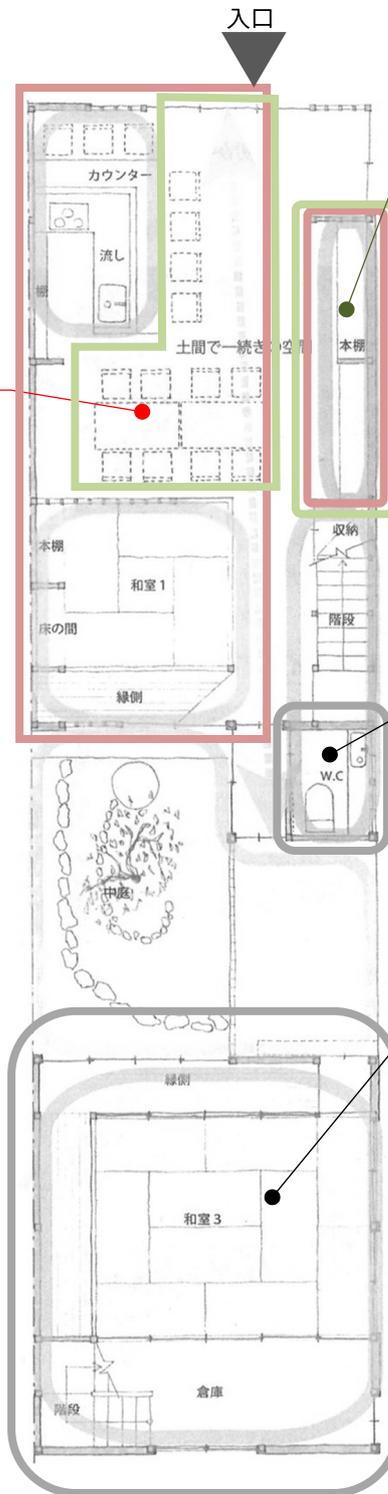
通りから見える場所にカウンターを設置



多様なホール部分の活用
(上：セミナーの開催、
下：介護予防の体操)



子育て層や子どもが利用しやすい小上がり。祭りの時の鎧飾りや蚤の市にも活用



【滞留機能・交流機能】
(図書コーナー)

- 子どもたちが集まるよう、地域等から寄贈・寄付等を受け図書コーナーを設置

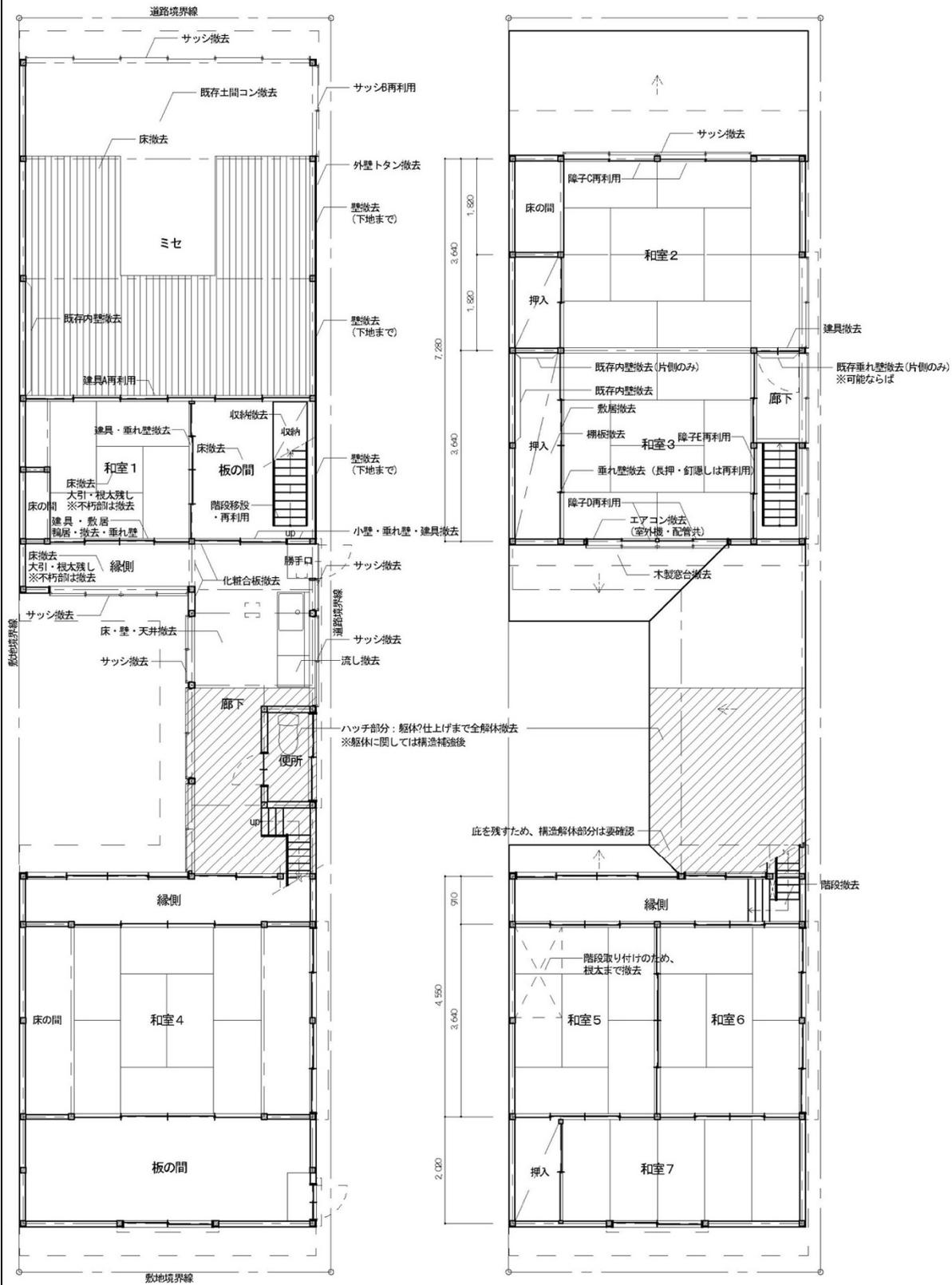
<トイレの設置>

- 使い勝手を良くするため、トイレは広めに設置し、階段の勾配は緩やかに変更

<奥の間の分離>

- 耐震改修等の工事範囲を限定するため、廊下を撤去し、奥の間を別建物とした上で、自治会の物置として活用

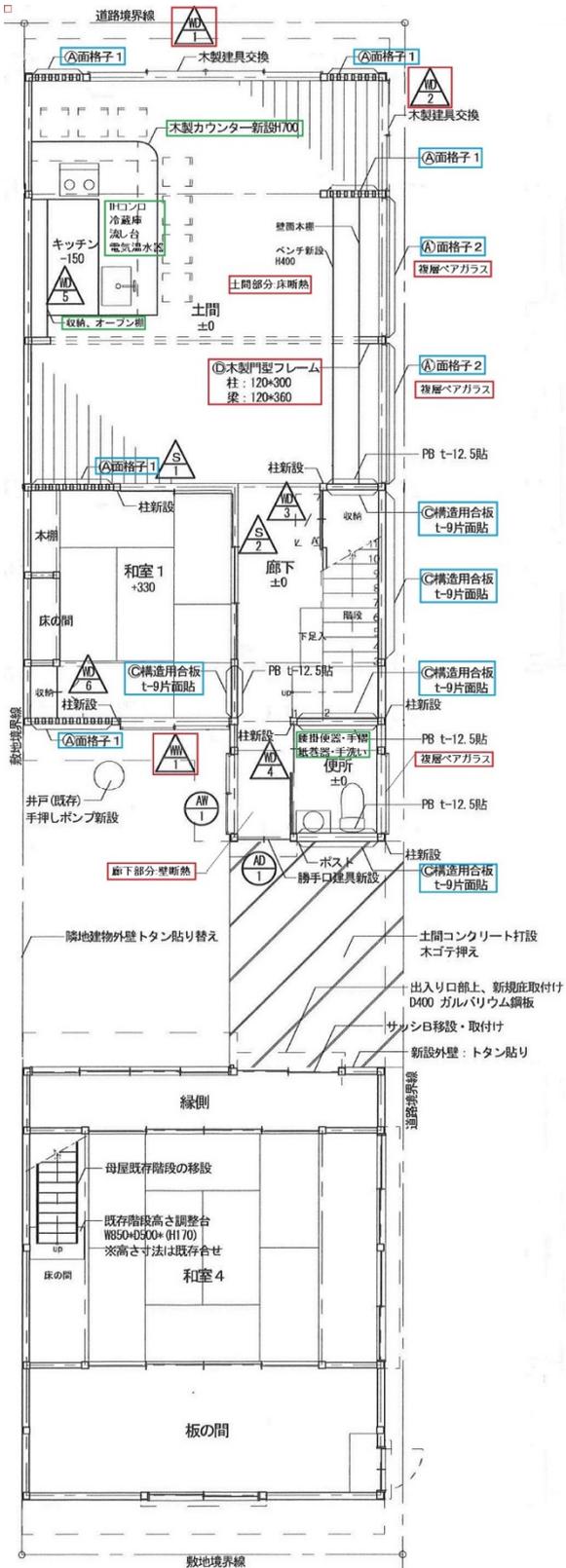
従前図面（解体指示図兼ねる）



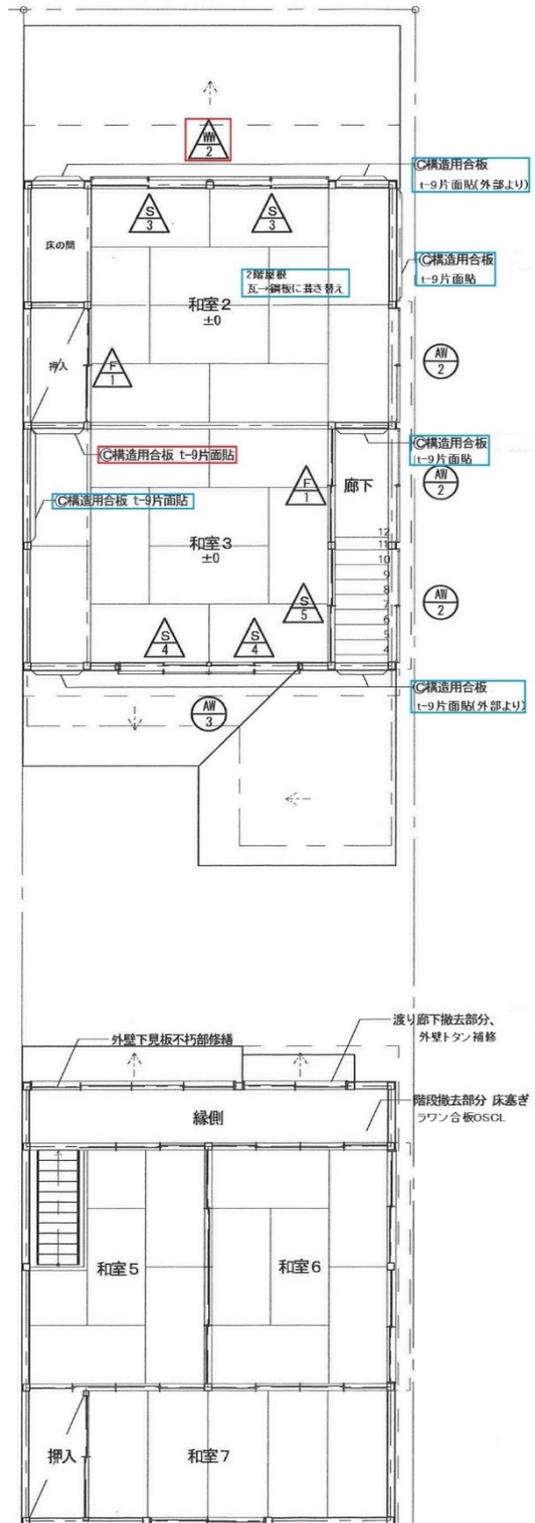
▲従前1階平面図

▲従前2階平面図

改修図面



▲改修後 1 階平面図



▲改修後 2 階平面図

改修内容と費用

(単位：円)

改修内容	工事内容	費用		小計	
		材料費	工事費		
水廻り	台所：キッチンカウンター、収納、冷蔵庫、電気温水器	541,880	(給排水・給湯設備工事衛生設備器具取付け等含む)	1,166,502	
	トイレ：腰掛便座(ウォームレット)、手洗い、手摺、紙巻器	191,757	432,865		
防火対応	見積書に記載なし		-	0	
断熱対策	土間部分 (約 58 m ²)：床スタイロフォーム t30 敷	105,618	24,045	770,423	
	廊下部分 (約 15 m ²)：壁グラスウール 24Kt50 敷		(材工含) 6,423		
	鋼製建具、木製ペアガラス建具	534,540	99,797		
耐震・耐久性対策	基礎工事	194,622	(基礎工事按分) 179,295	2,238,200	
	耐力壁	耐力壁：構造用合板	34,486		53,978
		面格子	480,150		255,949
		門型フレーム			(材工含) 275,305
	一部土台敷設		(材工含) 40,000		
	2階屋根：鋼板製葺き替え		(材工含) 610,665		
防蟻・防蟻処理(木部、土壌)		(材工含) 113,750			
その他工事	仮設工事 (共通仮設、直接仮設)		(材工含) 466,877	6,182,409	
	解体工事		(材工含) 549,780		
	その他、木工事 (構造材、下地材等)、大工手間、内装工事、屋根工事、外壁工事、建具工事、左官タイル工事、塗装工事、電気工事、照明器具工事、空調工事、雑工事		(材工含) 5,165,752		
管理費 (現場管理費・一般管理費)				1,836,911	
計				12,194,445	
消費税 (8%)				975,555	
合計				13,170,000	

<改修のポイント>

- ・ 町家特有の間口狭小な形態の中で、開放性ある空間を実現するため、限界耐力計算による耐震診断・補強設計を行っている。
- ・ 間口方向の耐力要素については、門型フレームや面格子壁などの構造補強工法を採用することで、中庭までの視線の抜けを作り、暗い町家を明るく開放的な空間イメージへ改変した。
- ・ 採用した門型フレームや面格子壁等は高い復元力特性を有しており、土壁や貫等で構成される伝統的な建物の持つ揺れながら地震エネルギーを吸収する特性に相性の良い補強工法である。
- ・ またその他耐震に関わる要素として、2階大屋根部分のみ、瓦屋根より金属屋根への葺き替えを行い、建物重量を軽くして必要耐力を少なくすることや、2階床に火打ち梁を追加することで水平剛性を高めること、追加した耐力要素部分への基礎の新設等を実施している。
- ・ 1階は下足のまま入ることができる、バリアフリーな土間空間とすることで、気軽に集えるように配慮している。
- ・ 1階の和室 (6畳間) は、小さなお子さんのいる主婦層等の居場所や、イベント時の舞台装置としての役割を備えている。
- ・ 渡り廊下を撤去し、奥の倉庫と切り離すことで、耐震改修含め改修を優先的に施す母屋とそれ以外を区分し、費用対効果を高めている。

2-4. 事例4：松浜こらぼ家

松浜こらぼ家（新潟県新潟市北区松浜本町）		2010年 開設
地域特性	・ 地方都市街なか（郊外住宅地に近接する商店街）	
整備・運営主体	・ 松浜本町商店街（地域の組織）	
既存建物の種別	・ 空き店舗（町家）	
物件の確保方法	・ 賃貸借契約（開設当初は家賃9万円。その後1万円に変更。）	
改修内容	<ul style="list-style-type: none"> ・ 残置物の処分、内装、仕上げ、土間の更新を中心としながら、トイレ・衛生器具の交換、電気工事を実施。 ・ 土間部分は天井を落とし、梁等を現わしの仕上げ。 ・ 居室部分の押入れ等をなくし、筋交いによる構造補強を行うことにより、土間と居室部分を一体的な空間に整備。 	
改修費等	・ 約540万円（うち、新潟市「がんばるまちなか支援事業」の補助が428万円）	
活動内容		
<ul style="list-style-type: none"> ・ 商店街の玄関口に立地する古民家で、内部には洋室（土間）、和室、図書コーナーがあり、ゆっくり休んだり、商店街で買い物したものを持ち寄って食事したり、自由に利用できる。 ・ 営業は平日午前9時～午後5時。 ・ 土間のテーブル席は、通りに面してガラス戸のため、道行く人から見えやすいようになっている。 ・ 展示会や作品展、抹茶教室、社会福祉協議会による軽体操や講座などの催しも開催している。 ・ コーヒー・ケーキ販売、寄付された品の販売等により収益を確保。 ・ 土・日・祭日は、各種団体、サークル等の活動、ギャラリー、ミニコンサート会場として、貸し出し（貸切も可）を行っている。 ・ 運営が厳しく一旦は閉所したものの、地域の要望を受け運営を再開。 		
居場所としての機能とその実現方法		
滞留機能	<ul style="list-style-type: none"> ・ 土間空間では、有料でコーヒーやシフォンケーキを楽しむことができ、買い物途中の住民も含めて、一人でも自由に利用が可能。 ・ 正面はガラス戸で、中の様子をうかがうことができ、開かれた雰囲気を形成。 ・ また、建物の前にはバス停があり、バスの待合としても利用が可能。 	
交流機能	<ul style="list-style-type: none"> ・ 大きなテーブルを置くことができる土間空間、少人数でも作業や手芸を行うことができる2つの和室などを用意することで、様々な活動・交流に対応。 ・ その他、近隣住民から不用品の寄付を受け、フリーマーケット等も開催することで、人が集まるとともに、運営費の一部を確保。 ・ 普段は物置になっている2階も含め、地域の祭りの時にはイベントの場所として利用されるなど、地域の活動に貢献。 	
福祉機能	<ul style="list-style-type: none"> ・ 土間空間を利用し、社会福祉協議会が介護予防にもなる体操等の催しを開催。 	

機能と空間との関係

【交流機能】(和室空間)

- サークル活動や一人での滞在など、様々なアクティビティに対応する和室空間



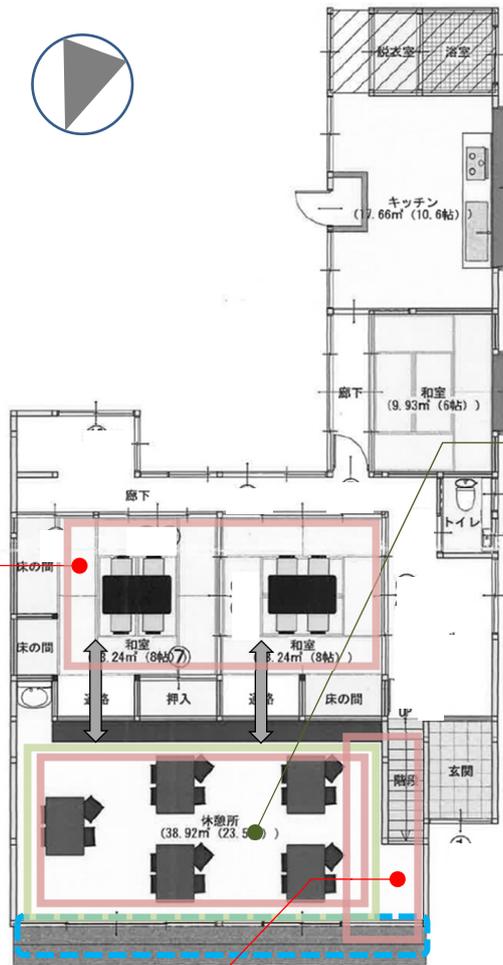
少人数での作業やサークル活動にも対応できる和室空間



続き間とすることで、16畳の広間として利用可能で、フリーマーケットの開催にも対応

【交流機能】(展示スペース)

- 作品等の展示が可能



【滞留機能・交流機能】(土間空間)

- 土足で気軽に集まることができる土間空間
- バス停が前にあることから待合としても利用可能
- 天井を落とし、梁等を見わしの仕上げとすることで、天井の高い印象的な空間を創出
- また、前面をガラス張りにすることで、外から中の様子が伺えるとともに、中からもバスの状況等、外の様子の確認も可能



コーヒーを飲んだり、大勢で集まったり、体操をすることが可能



土間空間に人が集まっている様子がわかるガラスのファサード

改修計画図面・改修内容と費用

<改修のポイント>

- ・工事内容は、トイレの場所の移動・更新、土間空間（交流エリア）における手洗いの設置。
- ・その他、土間部分は天井を落とし、梁等を現わしの仕上げにして、町家のつくりを見せるように改装。
- ・土間と和室との間は、視線が抜けるようにして、空間全体の一体感を創出。

<和室・土間の連結>

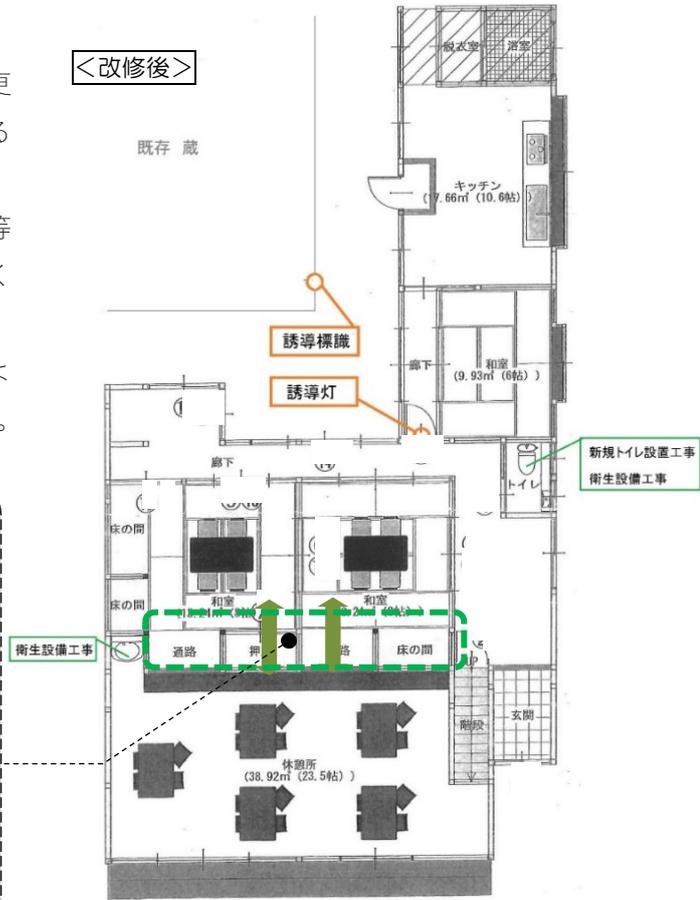
- ・押入れの撤去、たすきかけの筋交いによる構造補強による、空間的一体感の確保
- ・空間全体の一体感による多様な利用者間での交流の促進



土間と和室の連続した空間

視線が抜け、一体感を感じられる筋交い

<改修後>



1階平面図>

(単位：円)

改修内容	工事内容	費用		小計
		材料費	工事費	
水廻り	新規トイレ設置工事 衛生設備工事	(材工含)	597,393	597,393
防火対応	誘導灯、誘導標識	見積書に記載なし		-
断熱対策	-	-		-
耐震・耐久性対策	-	-		-
その他工事	仮設工事	-		4,445,665
	解体工事	(材工含)	117,984	
	左官工事、内部壁聚楽塗工事、塗装工事、クロス貼工事 木製建具工事、電気設備工事、冷暖房設備工事、廊下一部壁板張工事 和室2部屋改修工事、休憩所天井張工事 看板設置工事、備品	(材工含)	4,327,681	
		管理費（諸経費）		99,800
		計		5,142,858
		消費税（5%）		257,142
		合計		5,400,000

※備考 誘導灯の設置時期は不明

2-5. 事例5：えん処米や

えん処米や（鳥取県南部町法勝寺）		2017年4月 開設
地域特性	・ 地方都市集落部	
整備・運営主体	・ 南部町（整備）、NPO法人なんぶ里山デザイン機構（運営）	
既存建物の種別	・ 古民家（昭和20年代築）	
物件の確保方法	・ 賃貸借契約	
改修内容	<ul style="list-style-type: none"> ・ 水廻りの更新、内装の更新等を実施。建物診断の結果、構造上特に問題ないと判断し、耐震性・断熱性等の性能向上は、原則として未実施。 ・ 将来、飲食店とする、あるいは起業支援をするという構想があるため、厨房は飲食店と同様の仕様のものを整備。 ・ 交流スペースとは別にお試し住宅としての機能を備えるため、浴室、トイレ、キッチンは交流スペースと独立した形としている。 	
改修費等	・ 改修費は約1,400万円（地方創生交付金を活用）	
活動内容		
<ul style="list-style-type: none"> ・ 南部町への移住検討者が滞在する「お試し住宅」と、誰でも利用できる「地域交流スペース」を整備。 ・ 移住希望者等による交流だけではなく、地域の人々の活用も多く、地区の寄合の場所、さらには、里山での暮らしや遊びを学ぶ各種講座や自然環境・デザイン等の研究の場としても使われている。 ・ 近隣住民がお試し住宅利用者に料理をふるまうこともあり、地域住民と移住希望者との交流が図られるようになっている。 		
居場所としての機能とその実現方法		
交流機能	<ul style="list-style-type: none"> ・ 1階、2階の板の間・畳の間を利用し、子育て講座、運営者が主催する里山大学等の交流イベントを開催。 ・ 厨房も地域に貸し出され、イベントにも利用可能。 ・ 毎週金曜&第2土曜日には「絵本カフェ」が開催されるなど、多様な使われ方がなされている。 	
生活支援機能	<ul style="list-style-type: none"> ・ 1階の厨房や水廻り設備は飲食店仕様となっており、将来食事の提供などのコミュニティビジネスの場として利用することも可能としている。 	
その他機能	<ul style="list-style-type: none"> ・ 1階・2階の一部はお試し住宅となっており、地域への移住希望者が、滞在することが可能となっている。 ・ 食事は1階のお試し住宅用の厨房で自炊可能だが、近隣住民からの差し入れが入るなど、お試し住宅利用者と地域との交流機会の創出の場ともなっている。 	

機能と空間との関係

【生活支援機能】(厨房)

- 厨房設備のグレード、手洗い等の設備は、将来飲食店としての利用を見据え設定



飲食店仕様の厨房



交流スペース利用者用の手洗いと消火器

【その他機能】(お試し住宅)

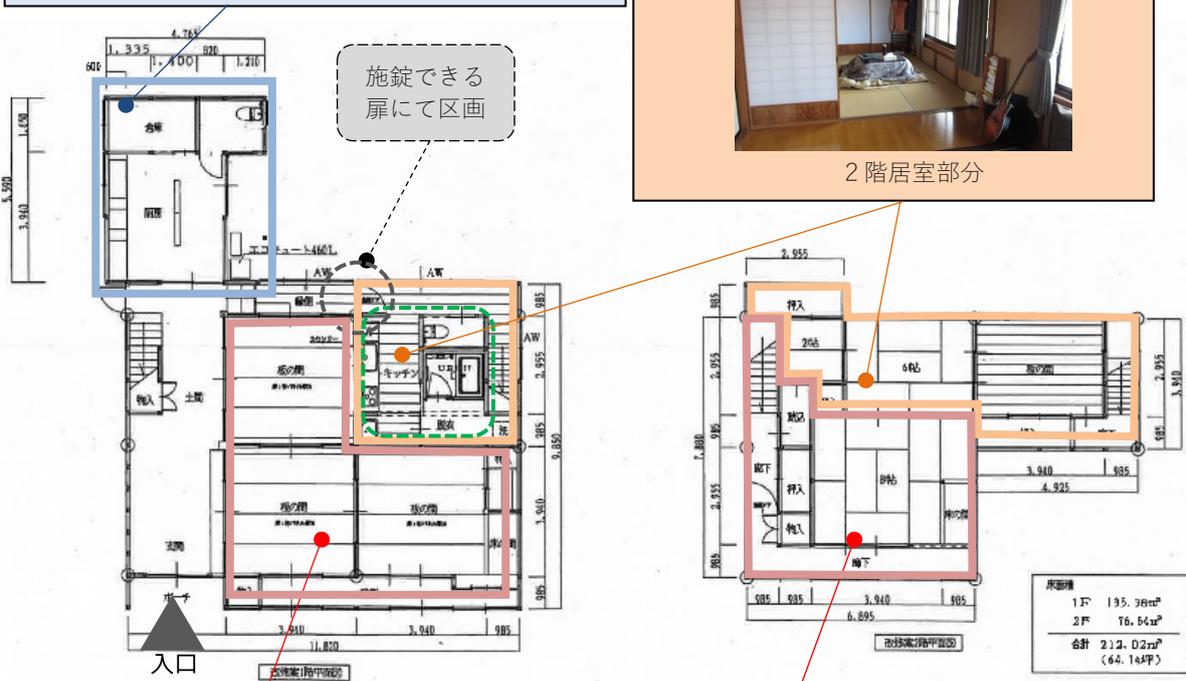
- 1階廊下部分で施錠可能な扉で交流スペースと区画
- 1階に、民家で一般的な「田の字プラン」の一角を活用し、お試し住宅専用の水廻り空間を整備



お試し住宅のキッチン



2階居室部分



【交流機能】(板の間・畳の間)

- 広い続き間を利用した、運営者やその他地域活動団体等が活用する交流スペース
- 床には強度・断熱性の高い地場産のCLTパネル(Jパネル)を採用し、暖かい空間を創出



交流スペースの板の間

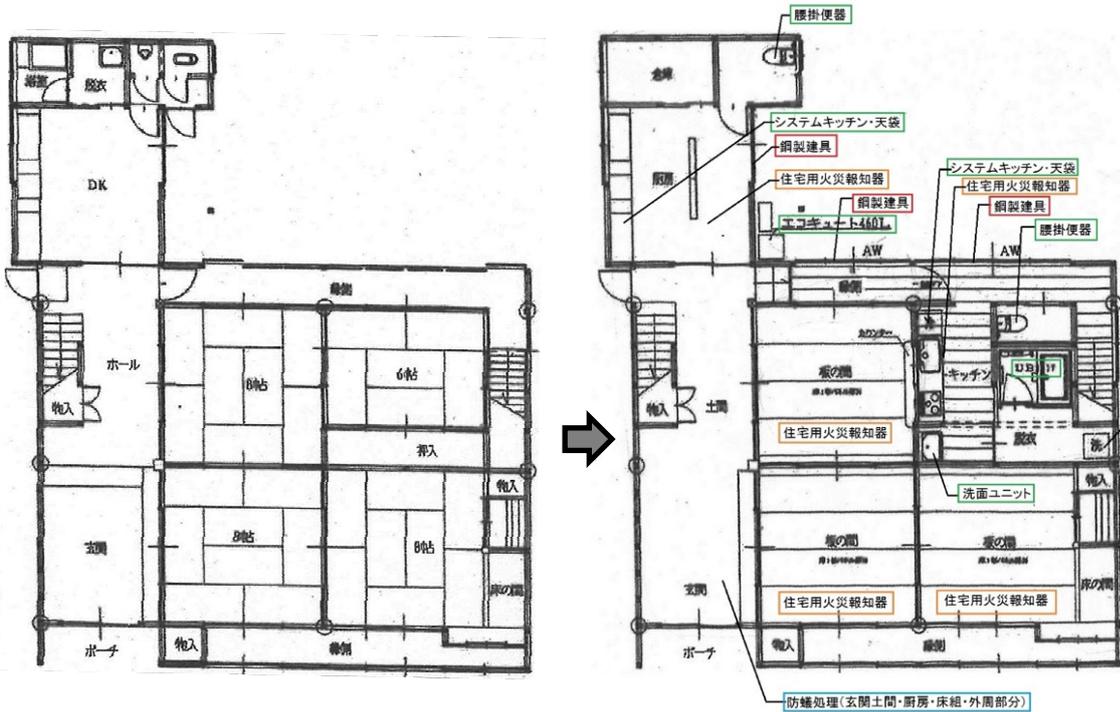


広間を活用したイベント
(写真出典：えん処米屋 HP)



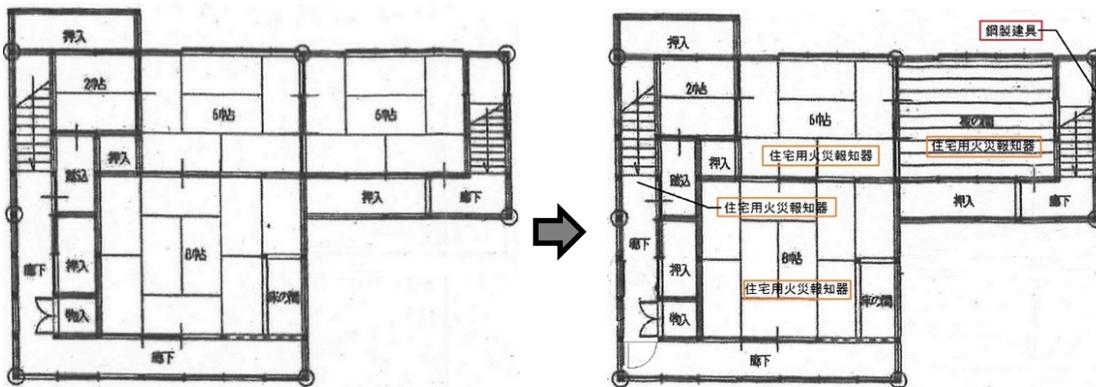
高齢者向けの踏み台

改修計画図面



▲改修前1階平面図

▲改修後1階平面図



▲改修前2階平面図

▲改修後2階平面図

改修内容と費用

(単位：円)

改修内容	工事内容	費用		小計
		材料費	工事費	
水廻り	厨房：システムキッチン、天袋 (L=3820)	336,210	(給排水・給湯設備工事衛生設備器具取付け等含む) 1,117,953	2,741,609
	トイレ：腰掛便座 (×2)	170,725		
	キッチン：システムキッチン、天袋 (L=2100)	216,466		
	浴室：ユニットバス (0.75 坪)	421,565		
	洗面：洗面ユニット	83,572		
	洗濯：洗濯用水栓、排水	15,918		
	エコ給湯設備新設	379,200		
防火対応	住宅用火災報知器	71,220	(電気工事費按分) 26,520	97,740
断熱対策	鋼製建具	480,704	32,154	512,858
耐震・耐久性対策	防腐・防蟻処理(木部、土壌)		(材工含) 284,400	284,400
	仮設工事		-	
その他工事	解体工事		(材工含) 664,412	6,158,969
	その他大工手間、内装工事、建具工事、左官工事、塗装工事、電気工事、照明器具工事、空調工事、雑工事、		(材工含) 5,494,557	
管理費 (現場管理費 (設計費用含む)・一般管理費)				1,137,600
旧理容店解体工事、建屋奥駐車場、EQ 屋根工事、納屋・外周整理清掃				2,026,824
計				12,960,000
消費税 (8%)				1,036,800
合計				13,996,800

※備考 見積書と改修後の相違 給湯設備機器：エコキュート (460 L) から、ガス給湯器 2 台 (厨房用とお試し住宅用) に変更、土間に手洗器追加

<改修のポイント>

- ・活用した建物は空き家となっていたが構造上大きな問題はないと判断し、補修を行った程度で、耐震改修等を行っていない。
- ・建築基準法上の用途は、住宅のままとしているが、厨房等は飲食店と同様の仕様としている。
- ・1階の板の間は、地場産材である CLT パネル (J パネル) を活用。床の強度を上げるとともに、暖かい肌触りの床の仕上げとしている。
- ・交流スペースとは別にお試し住宅としての機能を備えるため、浴室、トイレ、キッチンは交流スペースと独立した形で整備している。
- ・交流スペースとお試し住宅は、鍵付きの扉等で区画を分けることとしている。

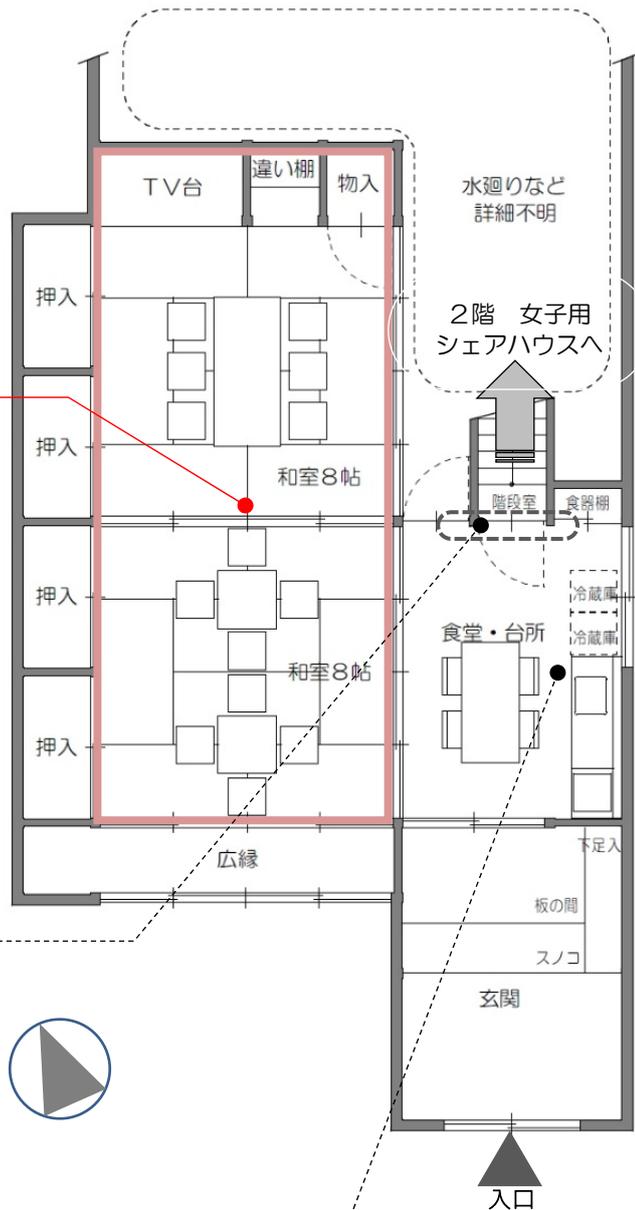
2-6. 事例6：あったかホーム きょうやん邸

あったかホーム きょうやん邸（滋賀県豊郷町）		2009年5月 開設
地域特性	・ 地方都市集落部	
整備・運営主体	・ NPO法人とよさとまちづくり委員会（地域のまちづくり団体）	
既存建物の種別	・ 空き家（戦後築の住宅）	
取得方法	・ 定期借家契約（運営主体である委員会が改修費、維持管理費、固定資産税を負担することを条件に10年間無償）	
改修内容	<ul style="list-style-type: none"> ・ 利用停止となっていたインフラ（電気、水道）の復旧 ・ 台所等の水廻り設備の更新 ・ 手すり設置等の高齢化対応 ・ 2階はシェアハウス化。棚や間仕切り壁等の設置、仕上げ等の工事は隣接する彦根市の大学の学生が担当 	
改修費等	・ 補助金（施設整備費200万円、設備整備費15万円）、その他隣市の大学からの地域活動を行う学生への助成金の範囲内で工事を実施	
活動内容		
<ul style="list-style-type: none"> ・ 豊郷町のあったかホームは、2階等の建物の一部を隣の学生等を対象としたシェアハウスにすることにより家賃収入による運営費用の確保、高齢者と学生等との交流の促進を図っている。 ・ 1階を地域コミュニティスペース、2階をシェアハウス（女子学生専用）に改修して活用。 ・ 1階の地域コミュニティスペースでは、地域の高齢者が、手芸や編み物などのものづくりや習い事の練習の場として週3回活用。（火・木・土：10～17時、冬季は10～16時） ・ 地区の公民館が集落から離れた所にあり、鍵の開け閉め・管理等に手間がかかることから、地域内にある自由度の高い公民館的な位置づけとなっている。 ・ 利用者の中でカギ当番を決め、コミュニティスペースを開放している。 		
居場所としての機能とその実現方法		
交流機能	<ul style="list-style-type: none"> ・ コミュニティスペースを利用する高齢者と2階のシェアハウスの学生が台所を共用。高齢者だけで畳の間に集まってサークル活動等を行うのではなく、学生の留守を守ったり、おかずを作ったり、一緒に食事をする等を通じて、多世代交流が図られている。 ・ 高齢者が定期的集まって一緒に時間を過ごすことにより、自然に見守り合う関係が構築される。また、一人暮らしの高齢者にとっては冷暖房費等の光熱費の節約にもつながっている。 	
その他機能	<ul style="list-style-type: none"> ・ 2階は近隣の大学に通う学生等のためのシェアハウスとなっている。 ・ 家賃が、コミュニティスペースの光熱費等に充当される仕組みとなっている。 	

機能と空間との関係

【交流機能】（畳の間）

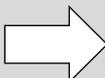
- 広い続き間を利用した交流スペース。大正琴の練習、俳句教室等の活動が行われている



共用部とシェアハウスに
上がる階段とを仕切る扉と鍵

<共同キッチンの整備>

- シェアハウス入居者、居場所利用者が共同で使うことができる台所
- 開設に伴い、キッチンを入替え
- 当初は、キッチンの入替えだけだったが、その後開口部（掃き出し窓）を一部閉塞し、換気扇や調味料置き場を設置するなど、使い勝手を良くする工夫が行われている



(写真：株式会社おかのて 提供)

【参考】 関連文献の掲載事例にみる居場所の空間構成

関連文献「高齢者が生き生きと暮らせるまちづくりの手引き」【p. 10 参照】で取り上げた居場所づくりの事例では、以下のような形で居場所の空間がつくられています。

(関連文献に掲載された情報を再整理・編集して空間の構成の仕方について解釈)

【参考1】可笑屋（広島県広島市安佐北区可部）		関連文献 p. 183
地域特性	・ 地方都市街なか（都市部と中山間地の間で公共施設等が立地する地域）	
整備・運営主体	・ NPO 法人ウイングかべ（精神障がい者支援団体）	
既存建物の種別	・ 空き家（町家、築150年）	
機能と空間の関係		

【交流機能】（ギャラリー）

- 土間空間を活かしたギャラリー。開発した地域の特産品の販売や各種展示が可能なコミュニティサロンとなっている



ギャラリースペース



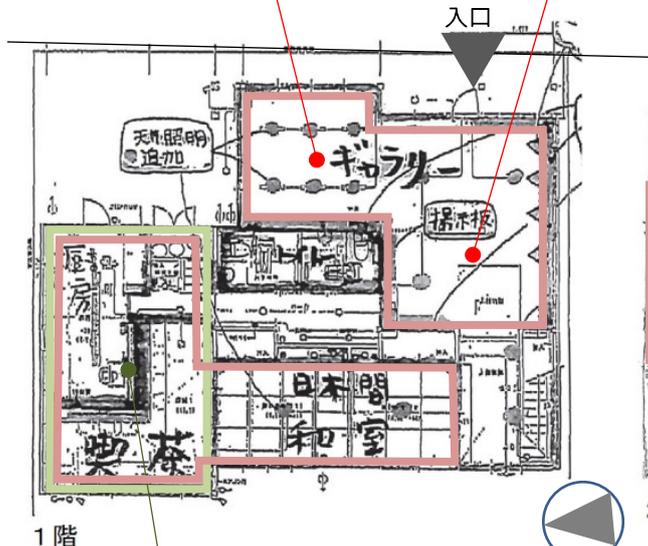
特産品等の販売コーナー

【交流機能】（事務所）

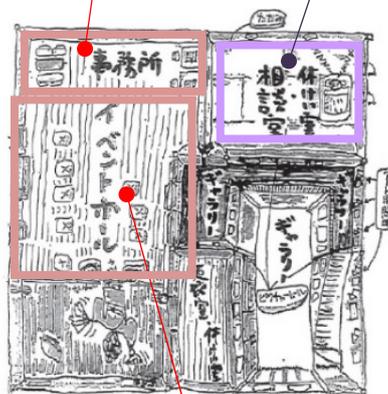
- 地域の自治会等も資料の作成・コピー等を行うことができるよう、コピー機等の機器を地域に開放

【福祉機能】（相談室）

- 生活、福祉制度・障がい福祉サービス、その他、夢・希望等について、秘密厳守で障がい者の相談に対応



1階



2階

【滞留機能・交流機能】（喫茶）

- 障がい者の就労の場となり、個人、サークル、観光客等の多様な人が集まる仕掛けとなる喫茶店
- 一人での長時間利用も見られる



【交流機能】（イベントホール）

- 可動間仕切りにより、会議スペース、歌声喫茶や演劇やコンサート、展示などに使用



【参考2】福祉亭（東京都多摩市永山）

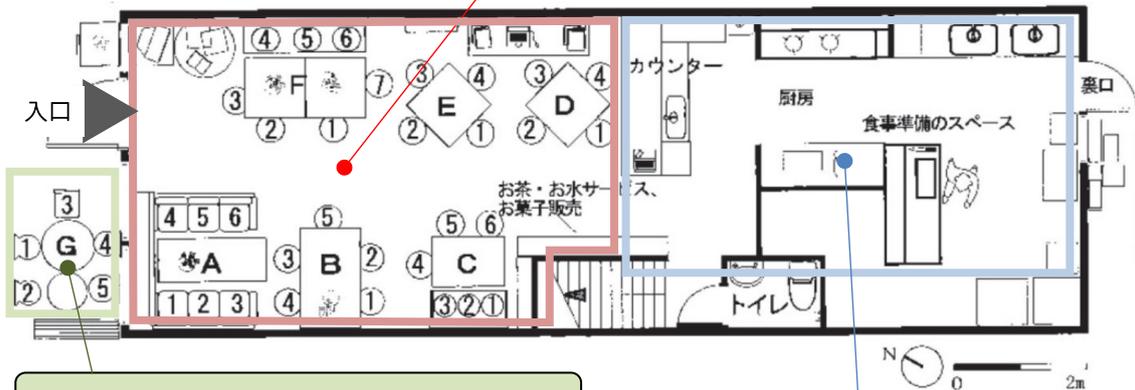
関連文献 p. 193

地域特性	・大都市郊外住宅地（郊外の主要駅から徒歩 15 分程度の住宅市街地）
整備・運営主体	・NPO 法人 福祉亭
既存建物の種別	・郊外ニュータウンの近隣センター商店街の空き店舗（UR 所有）

機能と空間との関係

【交流機能・滞留機能・福祉機能】（交流スペース）

- 屋内・屋外に多様な大きさ・席数のテーブルを用意することで、趣味活動、喫茶・食事、相談など、様々な利用を創出
- テーブル・椅子がおかれている場所（オープンな場所か、階段下のように囲まれているように感じる場所か）、テーブル・椅子の形状等が多様なことにより、多様な世代の様々な活動を誘発
- 広間を活かし、テーブルをどかすことでミニデイサービス（介護予防体操等）も行っている



【滞留機能】（屋外テーブル席）

- 屋外に席を用意することで建物内の活動に参加しない人でも利用可能



【生活支援機能】

- スタッフが食事をつくって日常的に提供（有償）
- 喫茶のサービスも実施（有償）

【参考3】ふれあい鹿塩の家（兵庫県宝塚市鹿塩）

関連文献 p. 198

地域特性	・大都市郊外住宅地（市街地縁辺部の戦後宅地開発が行われた住宅地）
整備・運営主体	・宝塚市社会福祉協議会＋ふれあい鹿塩の家運営委員会
既存建物の種別	・一般住宅

機能と空間との関係

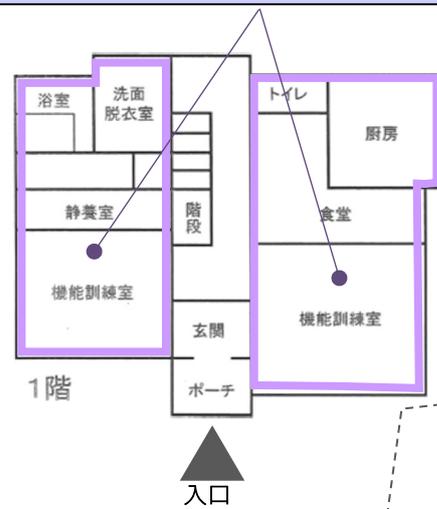
【交流機能】（地域交流拠点）

- 2階の地域交流スペースを地域の住民・団体等に貸出し、デイサービス等の介護拠点機能と分離させることで、多様な住民が立ち寄る場となっている



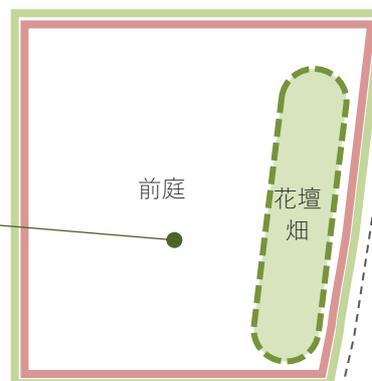
【福祉機能】（ディスプレイ）

- 一般住宅を整備してミニデイに活用
デイ以外でも高齢者の利用を可能としており、立ち寄り的高齢者も見られる



【滞留機能・交流機能】（前庭）

- 立ち話や花壇づくりなど、人が集まり交流する場となっている



【参考4】暮らしの保健室（東京都新宿区戸山）

関連文献 p. 208

地域特性	・大都市住宅地（都心ターミナル駅（新宿駅）から1.5km圏内にある1960～1970年代に建設された高層住宅団地内）
整備・運営主体	・NPO 法人白十字在宅ボランティアの会
既存建物の種別	・高層住宅1階部分の空き店舗（元は70㎡程度の書店）

機能と空間との関係

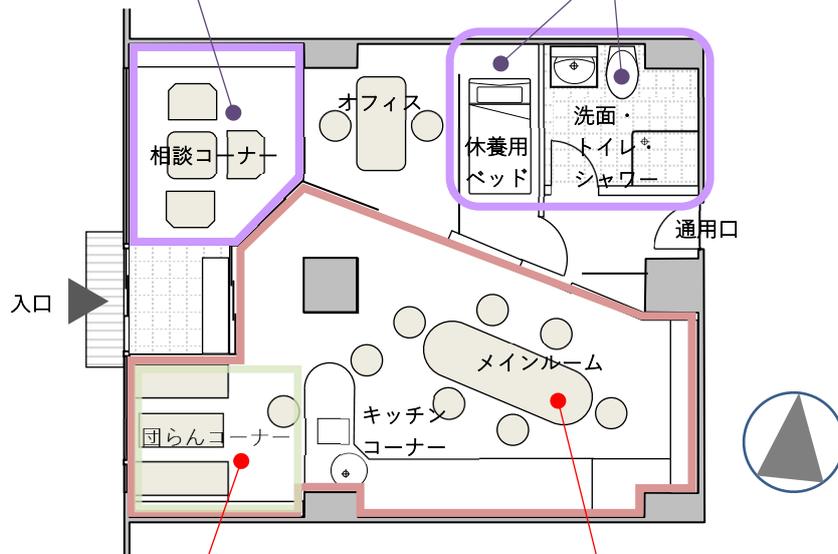
【福祉機能】（相談コーナー）

- 間仕切り可能な個別相談用のスペースを設置
- 面積が小さいため、固定の間仕切り壁を極力設けないこととしているが、相談スペースについては、個室にできるよう移動式の間仕切りとなっている



【福祉機能】（ベット・水廻り）

- 休養用のベットを設置
- シャワーも完備したバリアフリーのトイレ・洗面スペースを整備



【交流機能・滞留機能】（メインルーム、団らんコーナー）

- 自然素材を内装に活用すること等により、訪れたいくなる質の高い空間を創出
- カウンターや柱などで分節することで多様な活動を誘発する空間として整備



団らんコーナー
（写真出典：東京都福祉保健局HP）



大人数で飲食や体操等ができるメインルーム

2-7. 居場所としての機能の実現方法

前節までみてきた事例での、居場所としての機能の適用状況と、その実現方法の傾向等について整理すると、下の表のようにまとめられます。

機能	事例						参考				実現方法等
	1	2	3	4	5	6	1	2	3	4	
	ふじのきさん家	アキナイ山王亭	博労町まちかどサロン	松浜こらぼ家	えん処米や	きょうやん邸	可笑屋	福祉亭	ふれあい鹿塩の家	暮らしの保健室	
① 滞留機能		○	○	○			○	○	○	○	<ul style="list-style-type: none"> 一人でも座って飲食や読書等ができる場所が有効。 施設の屋外スペースやカフェ等で少人数用テーブルやカウンター席等を用意することで一人でも滞留しやすくなる。
② 交流機能	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	<ul style="list-style-type: none"> 大テーブルやこたつなど、集まりや作業ができるような空間を用意することで交流の場がつかれる。 コミュニティカフェ、食堂等が整備されることにより人が集まりやすくなる。 レンタルボックス、ギャラリーなど、趣味や自己実現の表現・発表の場・スペースをつくることも有効。 地域の団体が活用する広い会合スペース、資料のコピー等のための作業スペース、お祭りに使うスペース、コミュニティビジネスの拠点等を整備して地域に開放することも、地域内の交流の促進やまちづくりのサポートにつながる。
③ 生活支援機能	○	○						○	○		<ul style="list-style-type: none"> 一人で料理ができない高齢者や親の帰りが遅い子どもたちに、食事の提供を行う。 喫茶等を提供するスタッフが常駐し、来訪する高齢者の様子を見ることで、自然な見守りにつながる。 高齢者等の地域の大人による、放課後の子どもの見守りも想定される。子ども向けのミニ図書コーナーの設置なども有効となる。
④ 福祉機能		○		○			○	○	○	○	<ul style="list-style-type: none"> 体操等による介護予防活動・イベントができるような広いスペースが重要。 介護事業者等の施設運営主体の事務所スペース・相談スペースを設置する例もある。
⑤ その他機能	○	○			○	○					<ul style="list-style-type: none"> ゲストハウス、お試し住宅、シェアハウス、福祉施設など、居場所とは違う機能が併設されることで、多様な世代、属性の人の交流が促進されることとなる。 広間等のスペースを利用して、公的機関等と連携したセミナー・相談会を開催し、地域の施策と連動することも、施設の利用頻度を高めるだけでなく、地域における居場所の位置づけを高めることにつながる。 その他、町家等を活用する場合、景観・街並みの維持・継承につながる。

また、空き家を活用する中では、これらの機能はおおよそ次の図のような形で空間的に配置される傾向がみられるといえるでしょう。

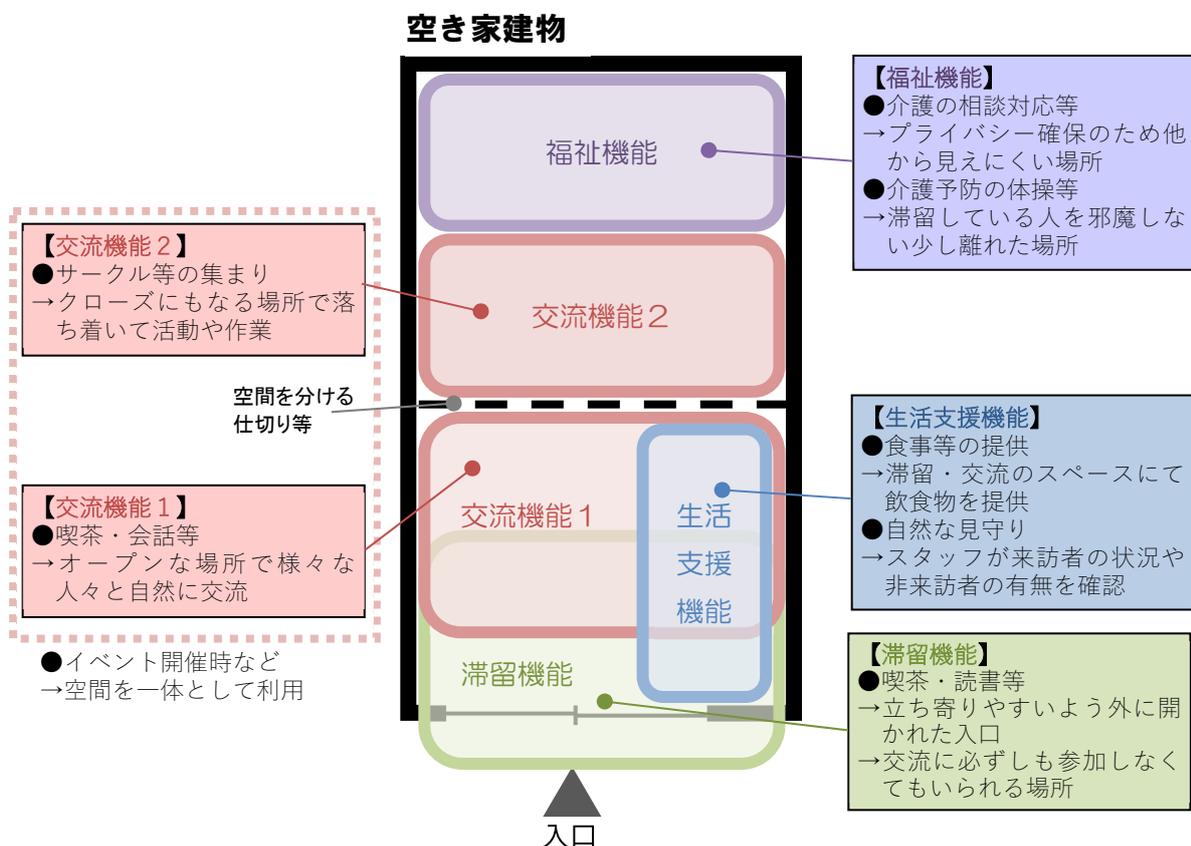
建物の入口付近には「滞留機能」が設けられます。ふらっと立ち寄ることが出来るよう、また好きな時に出て行けるように、外に面した部分に置かれます。また、入口付近の屋外にベンチが置かれるなどして、必ずしも中に入らなくても休憩したりすることが出来ます。気軽に入りやすいようにするには、入口はオープンで外に開かれていることが望ましいでしょう。

「交流機能1」は、不特定多数の人々が同じ場に集まって自然と交流するような機能です。喫茶のスペースなどであり、滞留する空間と一体のような形で使われます。

これらの滞留・交流スペースでは、「生活支援機能」として食事や飲み物の提供が行われます。食事をする中でスタッフや他の来訪者との会話が行われ、交流につながることを期待されます。また、常駐してサービスを行うスタッフが、来訪している高齢者の様子をみたり、しばらく来ていない高齢者の存在に気づくなどすることが、自然な見守りにもつながります。

建物の中には、空間を分ける仕切り等が設けられることが多く、仕切られた空間が「交流機能2」としてサークルに参加する有志などの特定の人々の集まりが催されます。交流機能1の開かれた空間とは別に、閉じられた空間で落ち着いて活動や作業を行うことが出来ます。多くの人が集まるイベントの開催時などには、仕切り等を外して、全体を広い空間として使います。

「福祉機能」についても、他とは仕切られた空間で行われる場合がみられます。介護に関する相談対応などでは、相談者のプライバシーを確保することが求められるからです。介護予防の体操等は、お茶を飲んだりしてのんびり過ごす人を邪魔しないよう、離れた場所で行われたりもされますし、大人数であれば空間を一体として使って行われることもあります。



3. 改修による居場所づくりのモデルスタディ

3-1. モデルスタディの概要

(1) モデルスタディの考え方

居場所は、高齢者をはじめとした、地域における様々な人が集まり利用する場所です。誰もが安心して過ごせる居心地のよい場所となるよう、使い勝手を向上させたり利用者の安全を確保するために、建物の改修等を行うこととなります。一方で、そのような改修工事を行うためには、居場所を整備し運営する主体が、改修のための資金を調達する必要があります。これから居場所づくりの検討を行う主体にとっては、どのような居場所にしたいかという目標やイメージに合わせて、そのためにはどのような空間をつくる必要があるかや、改修のためにどれだけの資金が必要かなどについて、参考となる目安があることが望まれます。

この章では、運営主体や一緒に居場所づくりを行う専門家等にとって参考になるよう、居場所づくりが行われる地域を想定した上で、その地域が抱える課題を踏まえるとどのような居場所をつくるのが考えられるのか、居場所づくりのモデルスタディを行います。あわせて、改修工事の内容や必要となる工事費についても、設計と積算を行います。

1) 想定する地域・空き家

1章や2章でみたような取組の事例に基づいて、今後、空き家を活用した居場所づくりが課題となる地域として、次の3つの地域を対象としてモデルスタディを行うこととします。モデルスタディの対象とする空き家は、それぞれの地域で一般的にみられる住宅のタイプで、居場所として活用することが期待されるものを想定します。

対象とする地域	活用する空き家のタイプ
①郊外住宅地（大都市・地方都市）	一般的な戸建住宅
②地方都市の街なか	町家等の民家
③地方都市の集落地域	農家等の民家

2) 想定する工事の内容・レベル

居場所を利用する人の属性、活用する空き家の建物の状態、開設・運営する主体の資金確保の状況、活用を想定する期間などによって、改修工事の内容はおのずと異なってきます。

このモデルスタディでは、改修の内容として、「レベル1. 最低限の設備更新」「レベル2. 間取りの改変」「レベル3. 耐震性・断熱性等の向上」の3つのレベルを設定します。それぞれのレベルにおける改修の考え方は次ページの表の通りです。レベル1が最も簡易な改修で、レベル3が最も改修の度合いが高いこととなります。

このような3つのレベルの改修について、1)で示した3通りの地域で空き家を活用して高齢者等の居場所として整備する際に考えられる、改修工事の内容や工事を行う箇所、工事に要するコストなどについて試設計を行います。

レベル	改修の目標	改修の内容
レベル 1	設備の老朽化等に最低限対応し、みんなで使えることができる状態とする	<ul style="list-style-type: none"> ・トイレ等の最低限の水廻りの設備の更新（利便性向上） ・玄関、廊下等への手すりの設置（高齢化対応） ・段差解消・軽減（高齢化対応） ・コンロのIH化などの火災予防対応 等
レベル 2	間取り変更等も行いながら居場所としての使い勝手を向上させる	<ul style="list-style-type: none"> ・レベル1で行う利便性向上・高齢化対応・火災予防対応 ・構造に影響を与えない程度の間取りの改変 ・使い勝手に配慮した水廻り位置の更新 等
レベル 3	耐震改修等を行い、不特定多数の人が安心して集まることができる状態とする	<ul style="list-style-type: none"> ・建物の特性・状況に応じた耐震性の向上 ・断熱性等の性能向上 ・水廻りの位置の変更、拡大・増設等を含めた設備更新 ・その他、レベル1・2以上の高齢化対応（車イス対応等）

（２）モデルスタディの概要

以上の条件に基づいて行ったモデルスタディの結果は、次節以降で地域毎に紹介しますが、概要を整理すると以下の表のようになります。いずれの地域においても、建物の性能を向上させたり機能を拡充するために工事レベルが上がると、その分だけ工事費はより高くなります。

地域	工事レベル	居場所の目的・利用イメージ等	主な工事内容	工事費（税込）
① 郊外住宅地	レベル 1	週1回のお茶会の場として整備	<ul style="list-style-type: none"> ・キッチンコンロのIH化を実施 ・高齢者の利用に配慮し、便器の入れ換え、玄関等への手摺りの設置を実施 	約82万円
	レベル 2	バス停側の待合場所・多世代交流の場として整備	<ul style="list-style-type: none"> ・1階部分のDKと洋室、和室をつなげ、LDKに改変 ・バスを待つ高齢者が気軽に座れるよう和室前には濡れ縁・縁台を設置 ・水廻りは、トイレを使い勝手の良いものに交換し、浴室は浴槽を撤去して倉庫に改修 	約293万円
	レベル 3	気軽に使える集会所として整備	<ul style="list-style-type: none"> ・耐震改修として、無筋基礎の増し打ち、土台と基礎との緊結を実施 ・耐震改修にあわせ、1階部分は土間空間に変更。建物南側にテラス及びスロープを設置 ・複数人でも利用しやすいように、キッチン向きを変えながら入れ換え ・水廻り空間は浴室を解体し、授乳や車いすでも利用しやすいトイレを設置 ・2階部分は間取りを変更し、ある程度大きな規模の会合にも対応 ・1階の開口部は耐震補強に伴い交換し、断熱性を向上 	約1,635万円

② 地方都市街なか	レベル 1	週 1 回のお茶会の場・自治会の役員会等の打ち合わせスペースとして整備	<ul style="list-style-type: none"> ・キッチンがコンロのIH化を実施 ・高齢者の利用に配慮し、便器の入れ換え、玄関等への手摺りの設置を実施 	約 60 万円
	レベル 2	多世代交流の場・防災備蓄倉庫として整備	<ul style="list-style-type: none"> ・2階を活用するため、奥の倉庫に所有者の荷物を移動 ・1階の主屋にキッチンや便所を新設 ・ミセのスペースは土間のままとし、防災備蓄品を置くための棚を設置 	約 319 万円
	レベル 3	気軽に使える集会所として整備	<ul style="list-style-type: none"> ・耐震改修は、面格子壁や木製ラーメンフレーム等を採用 ・奥の倉庫と主屋とを切り離し、主屋のみ補強を施すことで、費用対効果を向上 ・入り口近くにカウンターキッチンを設置 ・授乳や車いすでも利用しやすいトイレを土間に新設 ・2階部分も補強し、集会等のある程度大きな規模の集まりにも対応 	約 1,752 万円
③ 地方都市集落地域	レベル 1	週 3 回の集まりの場として整備	<ul style="list-style-type: none"> ・老朽化したキッチンを入れ換え、ガスコンロをIH化 ・トイレを更新 ・玄関、廊下、トイレには手摺を設置 	約 317 万円
	レベル 2	集落内の多世代交流の場として整備	<ul style="list-style-type: none"> ・土間から板の間部分に、キッチンを移設 ・土間スペースの一部を座敷等の高さまで床をあげ、トイレを設置。座敷等からトイレまで段差なしにトイレに行けるような廊下を新設 	約 398 万円
	レベル 3	地域おこしの活動拠点として整備	<ul style="list-style-type: none"> ・土間空間に大きなキッチンを設置 ・座敷部分への断熱材の敷込み、開口部の交換等による断熱性向上 ・土間空間への広い使い勝手の良いトイレと倉庫の新設 ・座敷の一部を、集落体験居住の場とするため、板の間には、体験居住利用者向けのトイレ、シャワーブース、洗面・脱衣所、ミニキッチンを整備 	約 2,038 万円

3-2. 郊外住宅地における居場所づくり

(1) 郊外住宅地の状況

大都市や地方都市の郊外に造られた住宅地は、主として高度経済成長時代に、都市で働く人たちの居住の場として開発されました。街区や宅地が計画的に造られており、新しく住宅を購入した比較的若い同世代の人たちが集まり新しいコミュニティがつけられました。

しかし、開発・入居から時間が経過するにつれて、当初からの住民の高齢化が進行するとともに、子ども世代の流出が見られ、コミュニティの活力は低下する傾向にあります。住宅地内や近隣にあった店舗をはじめとした生活利便施設も、大型店舗の出店等の影響により閉店・撤退してしまっただけのところも多いです。そのため自動車を使って移動や買い物をすることが必要になっていきますが、運転が困難になった高齢の住民にとっては徐々に生活が成り立ちにくくなっています。

一方で、古い時代に造られた住宅のデザインや性能が最近のニーズにあっていない、駐車場スペースも少ないといったことから、既存の郊外住宅地は若い世代にとって住む場所としての魅力があるとはいえ、新規の住民の流入も見込めない状況が見られます。

(2) 地域内の空き家等の発生状況

郊外住宅地では、開発当初からの住民がいなくなった後、その子どもは一般に家を住み継がない傾向がみられます。住まないまでも、離れた地域に住んだまま物置等として利用することもあります。徐々に管理が行き届かなくなりがちで、庭の草木の荒廃を含め、周辺からの苦情の対象となることもあります。さらに住宅の老朽化等が進行すると、建物が危険な状態となって解体を余儀なくされて、空地になることもあります。このような空き家や空地が広がることによって、住宅地全体の居住環境が悪化することが懸念されています。

(3) 居場所づくりの方向性と想定する利用者

このような状況を踏まえると、郊外住宅地における「居場所」の整備においては、高齢者等の現在暮らしている住民の生活を維持・向上させることが課題となります。また、子ども世代等の新規入居者の流入を促しながら、多様な人々のつながりを生み出すことも求められます。

このように考えると、郊外住宅地の居場所づくりにおける、主な利用者・対象者は以下のように考えられます。

①高齢者

郊外住宅地開発当初からの住民。これまで地域での活動を行っていた住民だけでなく、仕事をやめて家や地域にいる時間が長くなった人など、「地域デビュー」する高齢者も対象とする。

②子育て中の親

「親の近くに住みたい」「郊外の環境が良い」「比較的安価で住宅を取得できる」等の理由により郊外住宅地に移ってきた子育て世帯。集まる場所をつくることで、子育てを含めた悩み事の共有化等が図られ、子どもを抱える親の孤立化の抑制・回避につながる。

③子ども

住宅地に住んでいる、小学生くらいの年齢の児童。親の共働きなどで下校後に家に一人でいるような状況を避けるため、住宅地の中で子どもが安心して過ごせる場所をつくる。

(4) 居場所の運営主体

郊外住宅地での居場所の運営主体としては、自治会・町内会等の地縁団体となることが想定されます。その場合には、地縁団体の集会施設等とは別に、任意の活動場所としてつくることも考えられます。婦人会・青年会等の町内会の下部組織等やサークル等の有志が、単独であるいはいくつかのグループで連携して居場所を開設して運営する形になるでしょう。

住宅地内の既存の地縁団体に活力がなくなっているような場合には、地域住民を母体とするNPO法人等の地域組織が場をつくったり、社会福祉法人・民生委員等が後述する相談場所の設置と合わせて居場所の提供を行うということも考えられます。

(5) 居場所の機能

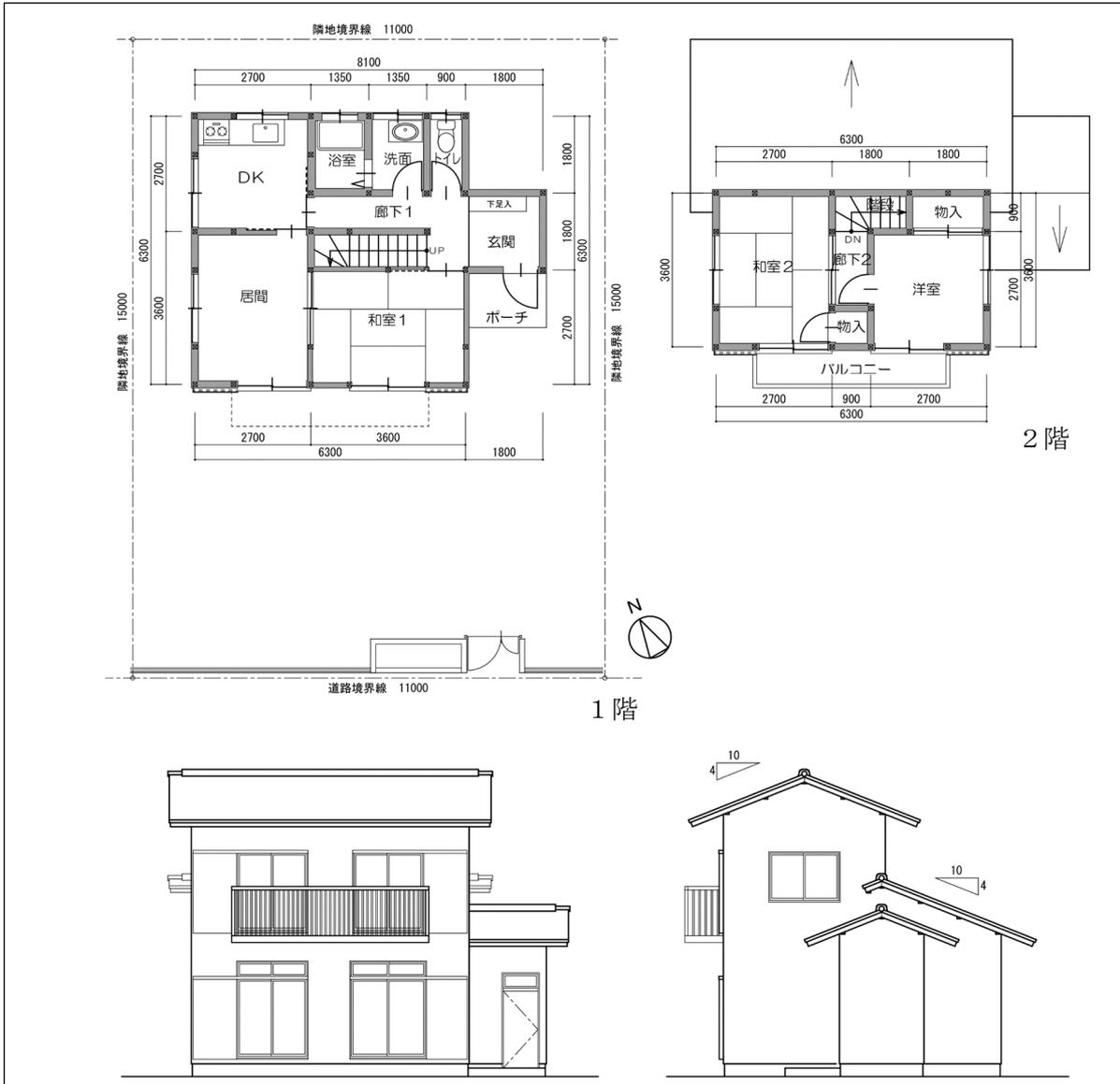
前述のような地域の状況や想定する利用者などを踏まえて、過去の調査内容や事例等に基づいて検討すると、郊外住宅地における居場所の機能としては次のような内容が考えられます。

①滞留機能	・ふらっと立ち寄ることが出来て、思い思いに時間を過ごせるようにする。 ・気分転換等のためにゆっくりと時間を過ごす使い方以外に、買い物の途中やバスの待合などでしばらく休むような利用も考えられる。 ・場や時間を共有する他の利用者との間で、自然にコミュニケーションが生まれることが期待される。 ・一方で、一人で静かに読書等を楽しむことが出来る場としても使えることが求められる。
②交流機能	・住宅地内で活動する既存のサークルや有志が自宅近くの最寄りの場所で気軽に集まれるようにする。 ・既存のサークル等の集まりだけではなく、お茶会・食事会等の気軽に参加出来るイベントや、花壇づくり・DIYなどの様々な活動が企画されるような場であることも望まれる。 ・それらのイベントや企画への参加を通じて、定年退職をして地域デビューをするような高齢者等を含めて、地域の中でのつながりややりがいを見つけられるようにする。
③生活支援機能	・地域での生活に困難がある住民が、円滑に生活を送ることができるよう、生活をサポートするような各種のサービスを提供する。 ・高齢者に対しては、飲み物や食事の提供のほか、飲食物・日用品等を販売するなどが想定される。子どもに関しては、親が家にいない間も安心して過ごせる場所を提供すること自体が支援になるほか、「子ども食堂」等の食事の支援や、各種イベントを通じた教育の支援などが想定される。 ・様々な経験を持つ高齢者等がそのノウハウを活かし、生活支援を担っていくことで、支える側・支えられる側双方にとっての「居場所」となる。 ・また、飲食物の販売などを通じて、運営する地域住民にとって多少の「収入」が得られるような場としていくことも考えられる。
④福祉機能	・介護保険外の介護予防等の高齢者等を対象としたサービスを提供する。 ・自宅から歩いて行ける場所でのミニデイのような機能を核として、必要に応じて介護等に関する相談対応するといったことが有効となる。 ・他に医療や保育等の専門家による相談の場を設けることも考えられる。

(6) 郊外住宅地における居場所づくりに関するモデルスタディ

ここまでに述べてきた内容をもとにして、居場所づくりの空間イメージとそれに向けた工事内容・費用等を検討します。活用する空き家としては以下のようなものを想定します。

<p>[基本情報]</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 築年数 : 40年 ● 構造・階数 : 木造2階建て ● 接道状況 : 一方(南道路5.4m) ● 敷地面積 : 164.98 m² ● 延べ面積 : 65.61 m² ● 設備 : 公共水道、本下水 都市ガス、電気 	<p>[周辺環境]</p>  <p>郊外住宅地の一区画</p>
---	---



The architectural drawings include:

- 1階 (1st Floor):** Shows a layout with a living area (居間), dining area (DK), kitchen (台所), bathroom (浴室), toilet (トイレ), and a porch (ポーチ). Dimensions include a total width of 11000mm and a depth of 6300mm.
- 2階 (2nd Floor):** Features two bedrooms (和室1, 和室2), a study (洋室), a balcony (バルコニー), and a staircase (階段). Dimensions include a total width of 6300mm and a depth of 3600mm.
- Elevation:** A north-south elevation showing the building's profile with a total height of 6300mm.
- Roof Structure:** A diagram of the gabled roof structure with a 10/4 pitch.

●レベル1：週1回のお茶会の場として整備

①想定する開設の経緯

- ・アクティブシニアが多く地域の活力が維持されている住宅地。
- ・活用する空き家は、住宅地の中ほどにある戸建住宅で、もともとの所有者の老夫婦が逝去し、住宅を相続した現在の所有者であるその子ども世帯も都市部でマンションを購入しているため、空き家となった。
- ・しかし、庭の草木等を含め管理が行き届かず、周辺の住民からの苦情も出るようになってきた。行政からも対応してほしいという連絡がきており、年に1回植木職人に頼んで、庭木の伐採等を行っていた。
- ・そのような状況に対し、周辺の高齢者が何人か集まって有志のグループをつくり、空き家・庭を管理することと引き換えに、無償で借上げ、週1回、住宅地内の高齢者のお茶会の場所として活用させてもらう旨を子ども世帯に提案、現在の所有者もそれを受け入れた。

②居場所としての機能

①滞留機能	<ul style="list-style-type: none"> ・週1回のお茶会の日は、朝から夕方までお茶会の時間以外も開放。 ・100円でコーヒーを提供しており、居間のテーブル席で、自由に滞在できるようにしている。
②交流機能	<ul style="list-style-type: none"> ・居間、和室を使って、週に1回お菓子等を持ち寄り、お茶会を開催。 ・お茶会の後には、和室で手芸・句会等のサークル活動を実施。

③主な改修の内容

改修の内容	改修の種類	
<ul style="list-style-type: none"> ・お茶会は食べ物を持ち寄ることとし、基本キッチンでは湯をわかしたり、持ち寄った食べ物を温める程度と考える。そのため、コンロのIH化以外には、キッチンにはほとんど手を入れないとする。 ・集まる高齢者の方の使い勝手をよくするため、便器の入れ換え（温水洗浄暖房便座）、玄関等への手摺りの設置を行う。 ・2階は手を入れず、所有者の物置として活用することとする。 ・なお、設備・機器の入れ換え等は、老朽化した設備の更新という位置づけとし、所有者の負担になると考える。 	水廻り バリアフリー	<ul style="list-style-type: none"> ・床段差の解消(玄関) ・便器の入れ換え
	防火	<ul style="list-style-type: none"> ・IH調理器に変更 ・消火器、住宅用火災報知器の設置

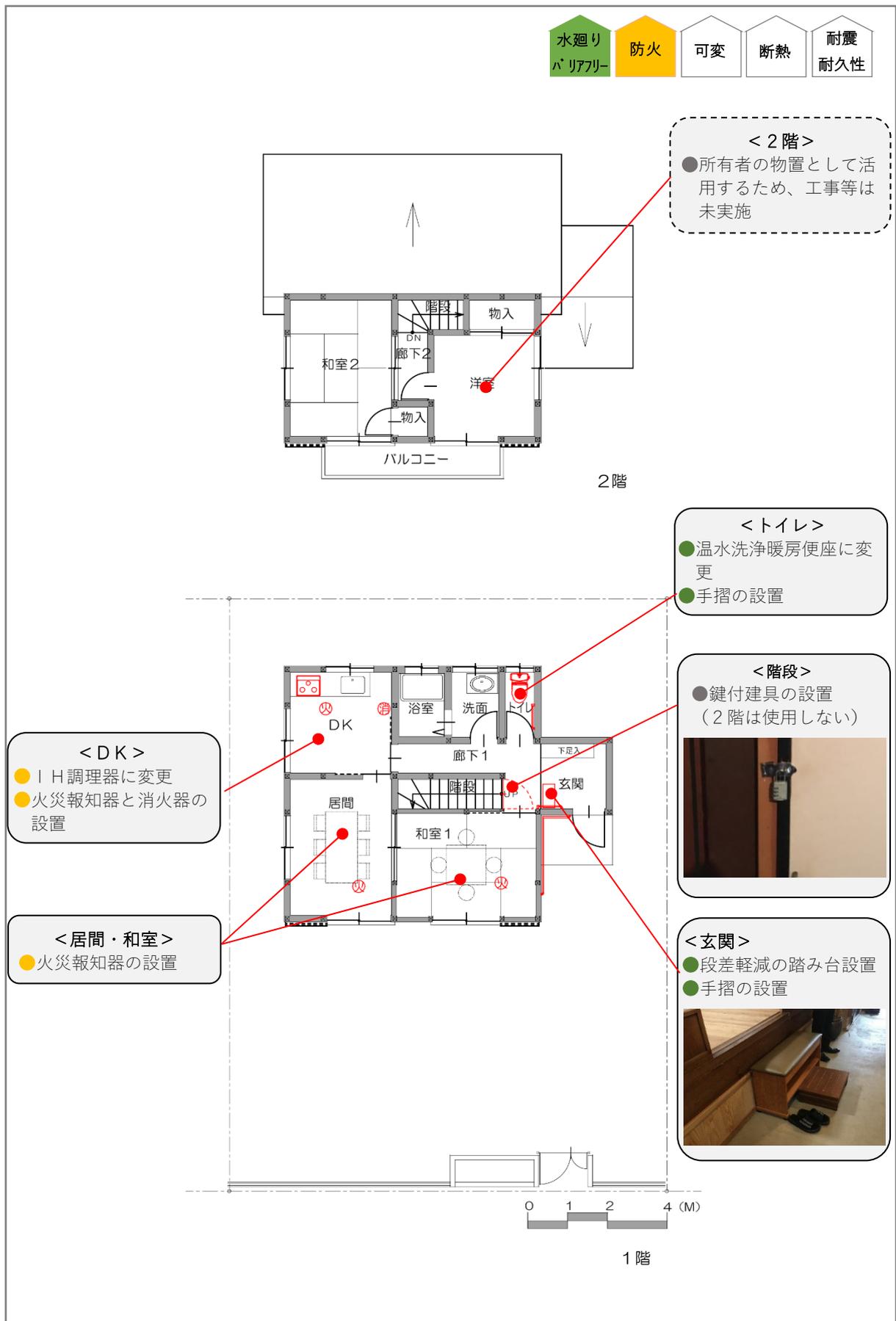
④改修に要する費用の概算

<ul style="list-style-type: none"> ・工事費は合計で約82万円（税込）。 ・水廻りの設備の交換が約40万円と半分を占める。 ・ポーチの手すりの設置など、外構工事にも約10万円要している。

⑤空間と機能の関係



⑥改修内容



⑦実現にあたっての工事費等

改修内容					金額
大項目	中項目	小項目	数量	単位	(円)
A. 耐震改修	壁（木工事）	合板による補強	0	箇所	0
		面格子による補強	0	箇所	0
	基礎	基礎増し打ち	0	m	0
A 小計					0
B. 修繕・補修	外壁	再塗装	0	m ²	0
	屋根（木工事、屋根工事）	屋根葺替え(瓦→ガルバリウム)	0	m ²	0
	躯体	柱・梁の追加	0	箇所	0
B 小計					0
C. 断熱改修	断熱材	床・天井	0	m ²	0
	開口部	サッシ交換・内窓追加	0	箇所	0
C 小計					0
D. 内部造作・仕上げ改修	壁	クロス、新設 PB	0	m ²	0
	床	土間コン、フローリング貼り（新規床組共）	0	m ²	0
	天井	クロス貼り（新規下地共）	0	m ²	0
	内部建具	新設	1	本	27,400
		新規額縁	0	m	0
		鍵	1	個	7,000
	階段・段差	付け替え	0	式	0
		玄関踏み台	1	式	13,560
		階段手摺	0	箇所	0
		玄関手摺	1	箇所	14,410
棚	新設	0	箇所	0	
D 小計					62,370
E. 住宅設備更新	キッチン	コンロのIH化	1	式	205,200
		システムキッチンへ入れ換え	0	式	0
	洗面室	洗面器入れ換え・設置	0	式	0
	トイレ	便器入れ換え	1	式	141,100
		便器新設（換気扇込み）	0	式	0
		バリアフリー手摺	1	式	40,600
		ベビーチェア	0	式	0
	給湯機器	電気給湯器	0	台	0
給水・給湯・排水配管		0	箇所	0	
E 小計					386,900
F. 防火対応	消火器	新設	1	個	4,470
	警報機	自動火災報知機	3	箇所	14,220
F 小計					18,690
G. その他設備	空調	エアコン	0	台	0
	照明		0	箇所	0
	電気	配線・盤	0	式	0
G 小計					0
H. 外構	ポーチ手すり	新設	1	式	94,025
H 小計					94,025
I. 解体	内外部解体		1	式	48,000
I 小計					48,000
J. 仮設	外部足場・シート養生	内部・外部足場、仮設電気、安全対策費、運搬等	1	式	55,710
J 小計					55,710
直接工事費計					665,695
K. 諸経費	直接工事費×12%		1	式	79,883
工事費合計（税別）					745,578
消費税（10%）					74,558
工事費合計（税込）					820,136

●レベル2：バス停側の待合場所・多世代交流の場として整備

①想定する開設の経緯

- ・近隣の都市部にはまだ拠点性があり、少数ではあるが子育て世帯の流入が見られる。
- ・住宅地の開発以来住んでいる住民も、元気な高齢者の方が多いが、高齢者の自家用車の利用が徐々に減っており、それら高齢者等にとっては生活利便性が徐々に低下しつつある。
- ・活用する空き家は、住宅地の縁辺部にあるバス停の近くの住宅で、所有者は、現在、サービス付き高齢者住宅に入居。
- ・所有者は、同じ高齢者が住宅地内で生活しにくくなることを思い、空き家となる住宅を町内会に無償で貸し出すとし、バス停に近いことも踏まえ、高齢者等の休憩所として運営するよう提案した。
- ・町内会はその申し出を受け、別途倉庫を借りて所有者の荷物はそこに移動した上で、バス停の側で多世代が交流できる居場所づくりを検討することとなった。
- ・高齢者だけではなく、学校帰りや夏休み等の長期休暇中の子どもたちも集まれる場所づくりを目指すこととなった。

②居場所としての機能

①滞留機能	・建物南側に庇を設置し、デッキや縁台を設けることで、バスを待つ際になどに気楽に立ち寄って座れる場所とする。
②交流機能	・1階の居間と洋室、2階の和室と洋室を使って、サークル活動や会合等を開催。 ・2階の2室は自習等の落ち着いた利用にも対応しやすいようにする。
③生活支援機能	・住宅地内の料理自慢の人たちが集まり、DK、居間を活用し、高齢者や夏休み等の長期休暇中の子どもたちに、安価で栄養のある食事を提供。

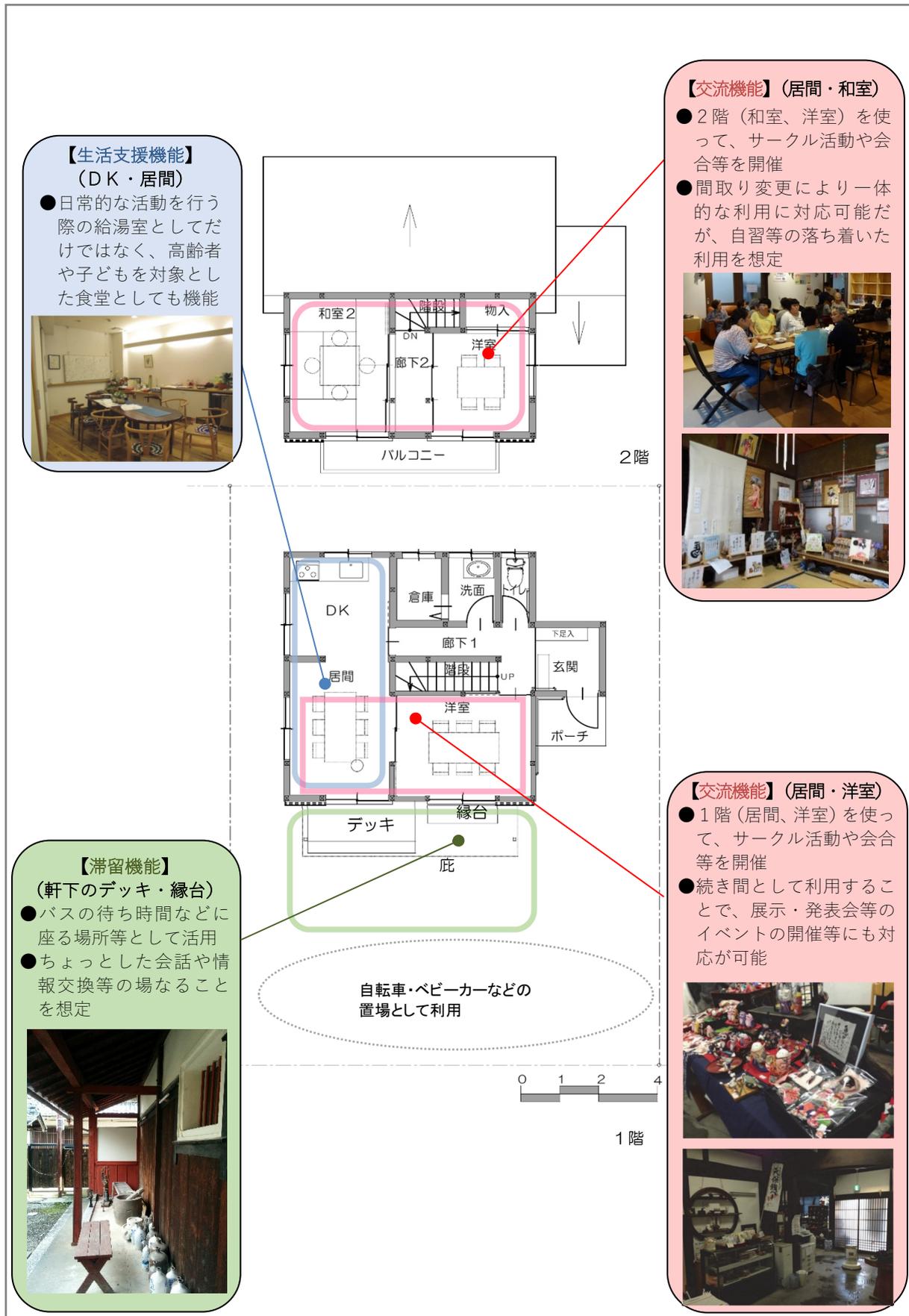
③主な改修の内容

改修の内容	改修の種類	
<ul style="list-style-type: none"> ・夏休み等に共働き世帯の子どもを集めて食事の提供をすることも考え、キッチンを使い勝手の良いものに更新するとともに、1階のDKと居間・和室をつなげて大きなLDKとする。 ・庭に面する部分にはデッキ・縁台を用意し、バスを待つ高齢者が気軽に座れるような設えとする。また、庭木の伐採・塀の撤去を行い、道路側から入りやすい外構とする。 ・水廻りについては、トイレを使い勝手の良いものに交換し、浴室は浴槽を撤去して倉庫に改修する。 	水廻り バリアフリー	<ul style="list-style-type: none"> ・床段差の解消 ・便器の入れ換え
	防火	<ul style="list-style-type: none"> ・IH調理器に変更 ・消火器、住宅用火災報知器の設置
	可変	<ul style="list-style-type: none"> ・構造に影響を与えない程度の間取りの変更

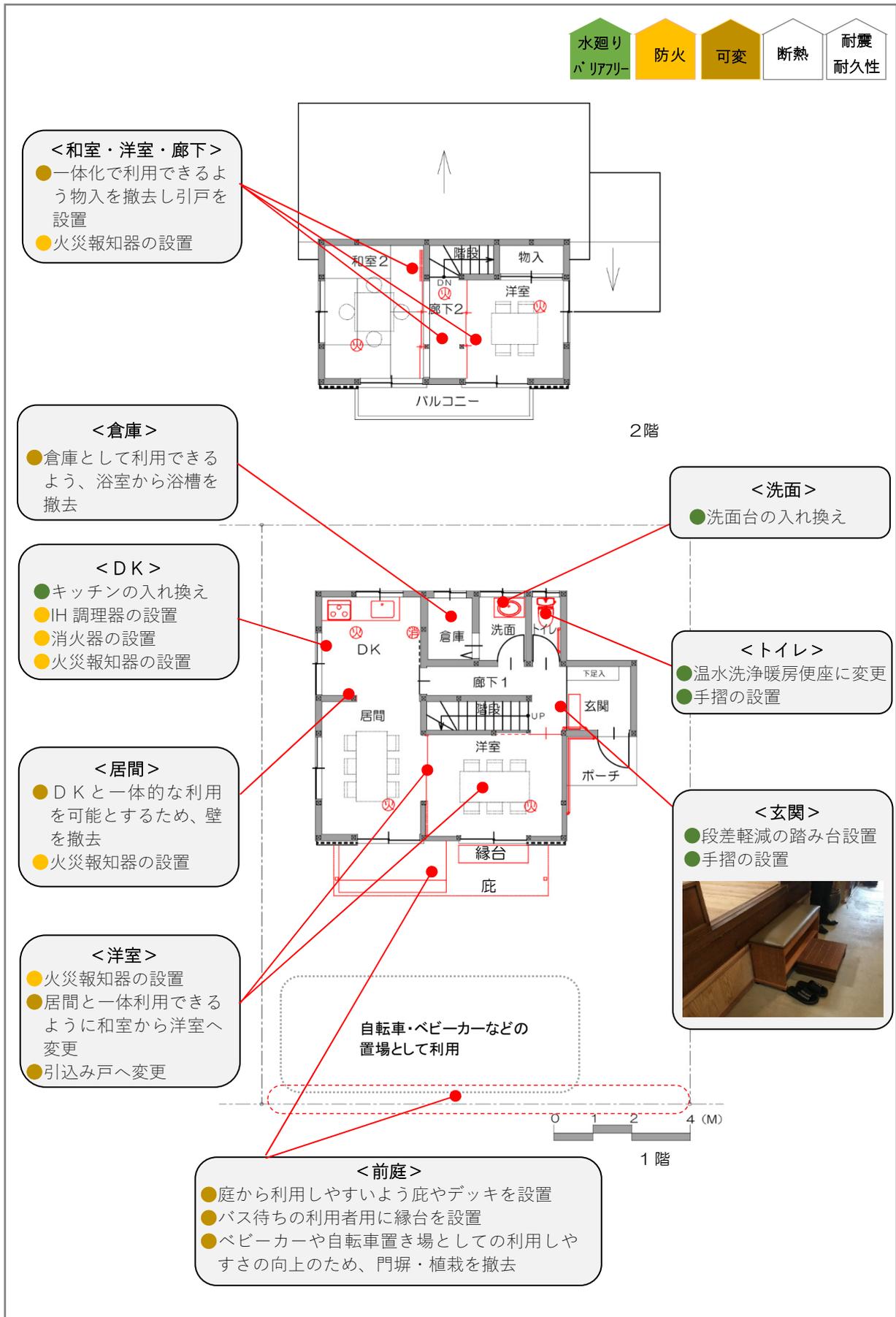
④改修に要する費用の概算

<ul style="list-style-type: none"> ・工事費は合計で約293万円（税込）。 ・交換する設備としてキッチン・洗面器が増えたことから、水廻りの設備交換の費用として、レベル1と比較して約60万円の増額となっている。 ・間取り変更を行うため、内部造作・仕上げの改修が発生し、約30万円を要している。

⑤空間と機能の関係



⑥改修内容



⑦実現にあたっての工事費等

改修内容					金額
大項目	中項目	小項目	数量	単位	(円)
A. 耐震改修	壁（木工事）	合板による補強	0	箇所	0
		面格子による補強	0	箇所	0
	基礎	基礎増し打ち	0	m	0
A 小計					0
B. 修繕・補修	外壁	再塗装	0	m ²	0
	屋根（木工事、屋根工事）	屋根葺替え（瓦→ガルバリウム）	0	m ²	0
	躯体	柱・梁の追加	0	箇所	0
B 小計					0
C. 断熱改修	断熱材	床・天井	0	m ²	0
	開口部	サッシ交換・内窓追加	0	箇所	0
C 小計					0
D. 内部造作・仕上げ改修	壁	クロス、新設 PB	0	m ²	0
	床	土間コン、フローリング貼り（新規床組共）	4.86	m ²	46,802
	天井	クロス貼り（新規下地共）	0	m ²	0
	内部建具	新設	8	本	219,200
		新規額縁	0	m	0
		鍵	0	個	0
	階段・段差	付け替え	0	式	0
		玄関踏み台	1	式	13,560
		階段手摺	0	箇所	0
玄関手摺		1	箇所	14,410	
棚	新設	0	箇所	0	
D 小計					293,972
E. 住宅設備更新	キッチン	コンロのIH化	0	式	0
		システムキッチンへ入れ換え	1	式	694,000
	洗面室	洗面器入れ換え・設置	1	式	113,300
	トイレ	便器入れ換え	1	式	141,100
		便器新設（換気扇込み）	0	式	0
		バリアフリー手摺	1	式	40,600
		ベビーチェア	0	式	0
	給湯機器	電気給湯器	0	台	0
給水・給湯・排水配管		0	箇所	0	
E 小計					989,000
F. 防火対応	消火器	新設	1	個	4,470
	警報機	自動火災報知機	3	箇所	14,220
F 小計					18,690
G. その他設備	空調	エアコン	0	台	0
	照明		0	箇所	0
	電気	配線・盤	0	式	0
G 小計					0
H. 外構	スロープ・デッキ	新設	1	式	720,265
F 小計					720,265
I. 解体	内外部解体		1	式	246,072
H 小計					246,072
J. 仮設	外部足場・シート養生	内部・外部足場、仮設電気、安全対策費、運搬等	1	式	111,420
I 小計					111,420
直接工事費計					2,379,419
K. 諸経費	直接工事費×12%		1	式	285,530
工事費合計（税別）					2,664,949
消費税（10%）					266,495
工事費合計（税込）					2,931,444

●レベル3：気軽に使える集会所として整備

① 想定する開設の経緯

- ・町内会の活動はしっかり行われているものの、住宅地内に集会所がないため、これまで会合は役員の家で集まることが多く、町内会として集会所となるような場所を探していた。
- ・元の所有者は逝去し、相続した子どもが売りに出していたが、老朽化が進み、なかなか売れない空き家があった。
- ・町内会は、長期間売りに出ているという空き家の情報を地元の不動産屋から入手し、現在の所有者である子どもと交渉し、土地代相当で取得し、居場所を整備することとした。
- ・どういう居場所とするかについては、高齢者だけではなく、子育て世帯、PTA、婦人会等、地域内の多様なグループ等とワークショップを開催し、集会所と交流の場づくりを行った。
- ・その結果、隣地の更地になっていた空き地も借上げ、「土間」「広い厨房」「広間」「バーベキュー」といった多様な使い方にも対応する空間構成とすることとした。

②居場所としての機能

①滞留機能	・建物南側に下屋・縁台を設け、建物に入らなくても座れる場所を設置。
②交流機能	・居間、DK、テラス、交流ガーデン等を活用し、バーベキューなども含む、多様な使い方に対応。 ・2階（洋室）では、大人数の地域の会合を開催。
③生活支援機能	・厨房と居間を活用し、高齢者や子どもに、安価で栄養のある食事を提供。
④福祉機能	・1階（居間）と「テラス」を活用し、介護予防等の体操を実施。

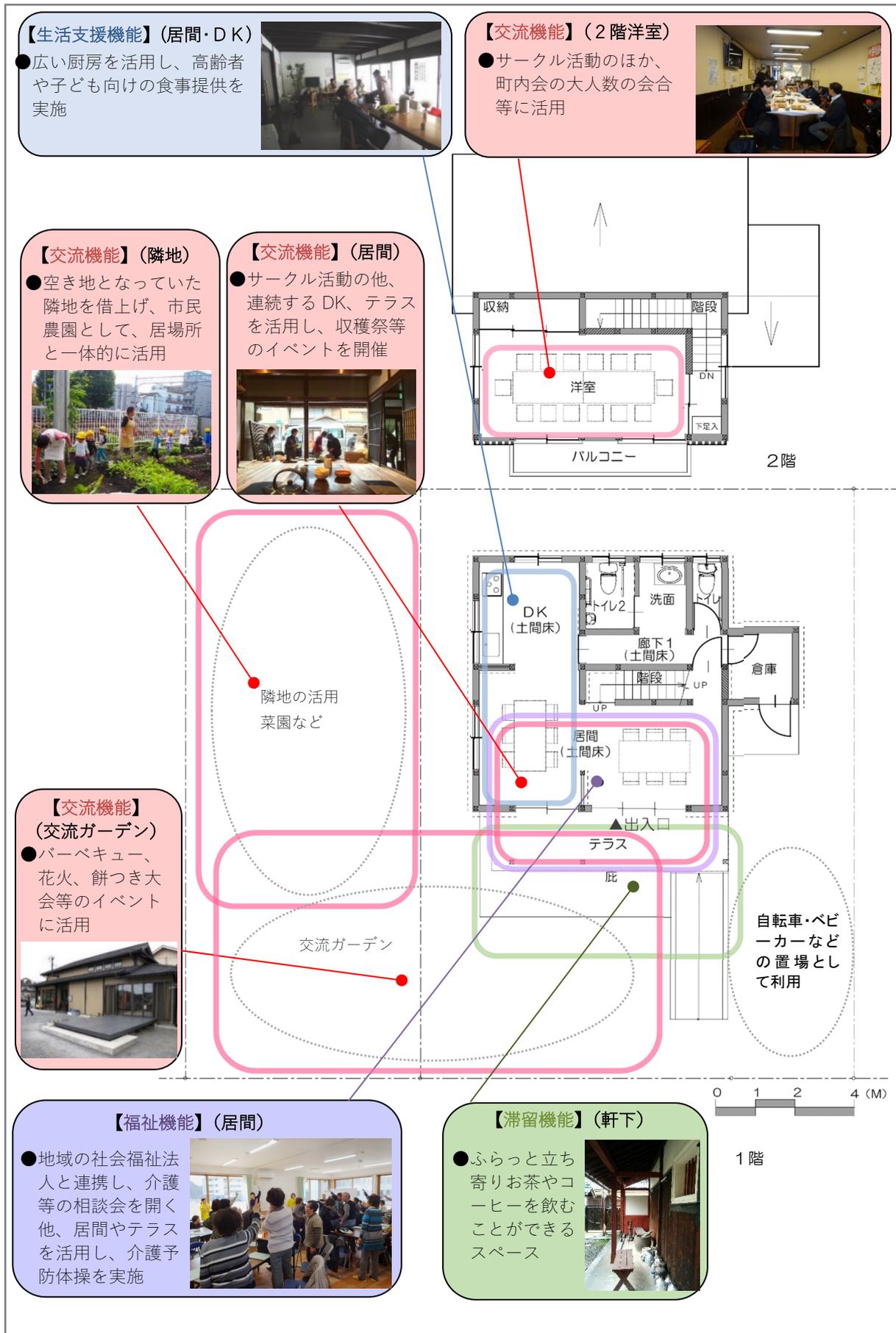
③主な改修の内容

改修の内容	改修の種類
<ul style="list-style-type: none"> ・耐震改修等の性能向上を図り、万一の際の周辺住民の避難所や地域の防災倉庫を補完する防災グッズ置き場とする。 ・基礎が無筋だったことから、補強に当たっては主要な部分の基礎の増し打ち、土台と基礎との緊結を実施。 ・耐震改修にあわせ、1階部分は下足での利用に対応。隣地の菜園の収穫祭に利用するため厨房設備を充実させ、庭から下足で出入りできるよう建物南側にテラス及びスロープを設置。 ・キッチンも入れ換え、複数人が立っても使える空間とする。 ・浴室は解体し、授乳や車いすでも利用しやすいトイレを新設。 ・2階部分は間取りを変更し、少人数での会合だけではなく、集会等のある程度大きな規模の集まりにも対応。 ・1階の開口部は耐震改修に合わせて交換し、断熱性を向上。 	 <ul style="list-style-type: none"> ・床段差の解消 ・便器の入れ換え ・トイレの新設 ・キッチン入れ換え
	 <ul style="list-style-type: none"> ・IH調理器に変更 ・消火器、住宅用火災報知器の設置 ・間取りの変更
	
	 <ul style="list-style-type: none"> ・断熱サッシの設置 ・断熱材の敷込み
	 <ul style="list-style-type: none"> ・基礎の補強・基礎土台の緊結 ・耐力壁の追加 ・屋根の葺替えによる重量軽減

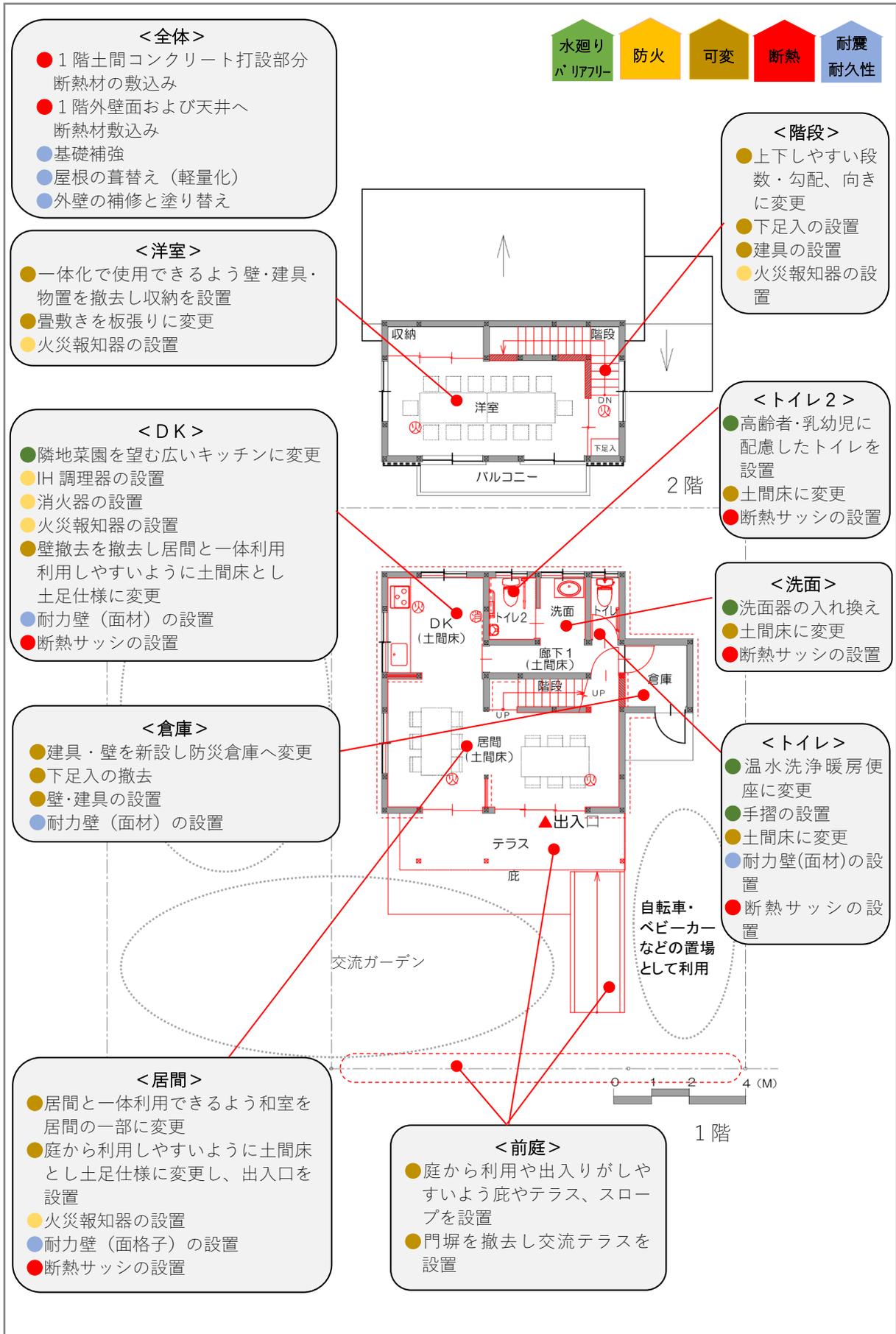
④改修に要する費用の概算

<ul style="list-style-type: none"> ・工事費は合計で約1,635万円（税込）。 ・耐震改修に約63万円を要している。1階部分を土間とするため、基礎の増打ちを建物外周としたため、掘削等を含めコストが高くなっている。 ・間取り変更・階段の付替え等を行い、内部造作・仕上げ改修が約240万円となっている。

⑤空間と機能の関係



⑥改修内容



⑦実現にあたっての工事費等

改修内容					金額	
大項目	中項目	小項目	数量	単位	(円)	
A. 耐震改修	壁（木工事）	合板による補強	2	箇所	29,848	
		面格子による補強	1	箇所	70,000	
	基礎	基礎増し打ち	35.1	m	525,482	
A 小計					625,330	
B. 修繕・補修	外壁	再塗装	145.8	m ²	616,005	
	屋根（木工事、屋根工事）	屋根葺替え(瓦→ガルバリウム)	83.3	m ²	1,589,281	
	躯体	柱・梁の追加	2	箇所	200,000	
B 小計					2,405,286	
C. 断熱改修	断熱材	床・天井	139.86	m ²	251,332	
	開口部	サッシ交換・内窓追加	8	箇所	794,020	
C 小計					1,045,352	
D. 内部造作・仕上げ改修	壁	クロス、新設 PB	208.92	m ²	936,074	
	床	土間コン、フローリング貼り（新規床組共）	78.57	m ²	636,790	
	天井	クロス貼り（新規下地共）	39.69	m ²	316,726	
	内部建具	新設		4	本	109,600
		新規額縁		12.5	m	22,625
		鍵		0	個	0
	階段・段差	付け替え		1	式	255,000
		玄関踏み台		0	式	0
		階段手摺		1	箇所	91,180
		玄関手摺		0	箇所	0
棚	新設		1	箇所	15,000	
D 小計					2,382,995	
E. 住宅設備更新	キッチン	コンロのIH化	0	式	0	
		システムキッチンへ入れ換え	1	式	694,000	
	洗面室	洗面器入れ換え・設置	1	式	113,300	
	トイレ	便器入れ換え	1	式	141,100	
		便器新設（換気扇込み）	1	式	141,720	
		バリアフリー手摺	1	式	40,600	
		ベビーチェア	1	式	99,370	
	給湯機器	電気給湯器	1	台	331,000	
	給水・給湯・排水配管		8	箇所	1,070,872	
E 小計					2,631,962	
F. 防火対応	消火器	新設	1	個	4,470	
	警報機	自動火災報知機	4	箇所	18,960	
F 小計					23,430	
G. その他設備	空調	エアコン	2	台	534,000	
	照明		20	箇所	200,000	
	電気	配線・盤	1	式	286,000	
G 小計					1,020,000	
H. 外構	スロープ・テラス	新設	1	式	1,405,296	
F 小計					1,405,296	
I. 解体	内外部解体		1	式	932,047	
H 小計					932,047	
J. 仮設	外部足場・シート養生	内部・外部足場、仮設電気、安全対策費、運搬等	1	式	796,653	
I 小計					796,653	
直接工事費計					13,268,351	
K. 諸経費	直接工事費×12%		1	式	1,592,202	
工事費合計（税別）					14,860,553	
消費税（10%）					1,486,055	
工事費合計（税込）					16,346,608	

●改修による建物の変化

以上のような改修を行うことで、改修前の建物と改修後の建物は以下の図のように変わります（レベル1は改修箇所が少なく変化が見えにくいのでここでは示さないこととします）。

◆改修前の建物

<外観>



<1階内部>



◆レベル2の改修：1階内部



【主な改修ポイント】

- ・キッチンを使い勝手の良いものに更新
- ・1階のDKと洋室・和室をつなげて大きなLDKに
- ・デッキと濡れ縁を設置して気軽に座れる場所に
- ・トイレを使い勝手の良いものに交換
- ・浴室の浴槽を撤去して倉庫に改修

◆レベル3の改修：1階内部



【主な改修ポイント】

- ・基礎の増し打ち、土台と基礎の繋結を行って耐震性能を向上
- ・1階開口部を交換して断熱性能を向上
- ・庭から下足で出入りできるよう、テラス・スロープを設置するとともに、1階居室を一体で土間床に
- ・キッチンを複数人で使える設備に入れ換え
- ・浴室を解体し、車イスでも使いやすいトイレを新設

3-3. 地方都市街なかにおける居場所づくり

(1) 地方都市街なかの状況

地方都市の街なかは、住・商・工など様々な用途が混在する生活・生業の場として形成されてきました。しかし、郊外に住宅が開発されたこと、マイカー主体のライフスタイルとなっていたことなどにより、長らく人口の流出が続いています。商業等の買い物の基盤も郊外部における大型商業施設等により衰退し、さらに生業の場となっていた工場等も跡継ぎの不足等の要因により閉鎖が相次ぎ、これまで形成されてきた生活の場としての環境が失われる傾向にあります。

一方で、街なかは郊外と比較して地価が高い傾向にある上に、新しく建物を建てる際には間口が狭く使い勝手の悪い形状となることなどから、建替え等もなかなか進まない状況にあります。

(2) 地域内の空き家等の発生状況

店舗兼用の住宅が並ぶ商店街等では、顧客の減少や店主の高齢化などにより商売の継続が困難となり、店舗が閉められてシャッター街になってしまった地域が多く見られます。さらに、居住者の高齢化がさらに進んで住まなくなることで空き家化も進展しています。

街なかにある建物には、町家をはじめとした木造のものだけでなく、鉄骨造・RC造のものも多く解体が難しい場合もみられており、それらがそのまま放置されることで街なかの環境がさらに悪化するような状況にもなっています。

ただし、公共施設が近隣にある、近くに大学等があるなど、人が比較的集まりやすい立地にある、敷地の条件などが良ければ、何かしらの形で土地活用を行うことも可能と思われます。

(3) 居場所づくりの方向性と想定する利用者

公共施設等が多く立地しており利便性が高いという優位性を活かしながら、新たな機能として居場所を整備することにより、街なかでの人の流れを生み出すことが課題となります。地域住民の居住環境を向上させるとともに、周辺からも来街者が集まるようにすることが求められます。このような居場所づくりを通じて、街なか居住を支えるとともに、空き店舗の活用のきっかけになるようにし、中心市街地の活性化にもつなげることが考えられます。

このように考えると、地方都市の街なかの居場所づくりにおける、主な利用者・対象者は以下のように考えられます。

①高齢者

地域に長く住み続けてきた住民。引き続き暮らし続けられるよう、生活面の支援や健康状態の見守りにつなげるとともに、集まった人達との交流で日常生活に刺激が生まれます。また、このような環境整備を通じて、新たな高齢者が街なかに住むようにすることも考えられます。

②若～中年層の小規模世帯

街なかの環境や利便性を評価して居住を選択する単身世帯や夫婦のみ世帯。居場所を通じて、郊外住宅地等にはない街なかならではのライフスタイルが実現されることが求められます。

③子育て世帯

長く地域に住み続けてきた家の子どもや、学校等の立地や環境を評価して移り住んできた世帯の子ども。安全な遊び場の少ない街なかでも安心して過ごせる場所を提供するとともに、親

同士の交流の場となることも期待されます。

(4) 居場所の運営主体

街なかにおける居場所の運営主体は自治会・町内会等の地縁組織となることが想定されます。まちづくり会社や商店会等が居場所を運営して収益事業も行っていくことも考えられます。

その他、街なかには病院や介護施設等も多く立地しており、それらの事業者（医療法人、社会福祉法人、NPO 法人等）が、既往の施設と連携しながら居場所を運営することも考えられます。

(5) 居場所の機能

前述のような地域の状況や想定する利用者などを踏まえて、過去の調査内容や事例等に基づいて検討すると、地方都市街なかにおける居場所の機能としては次のような内容が考えられます。

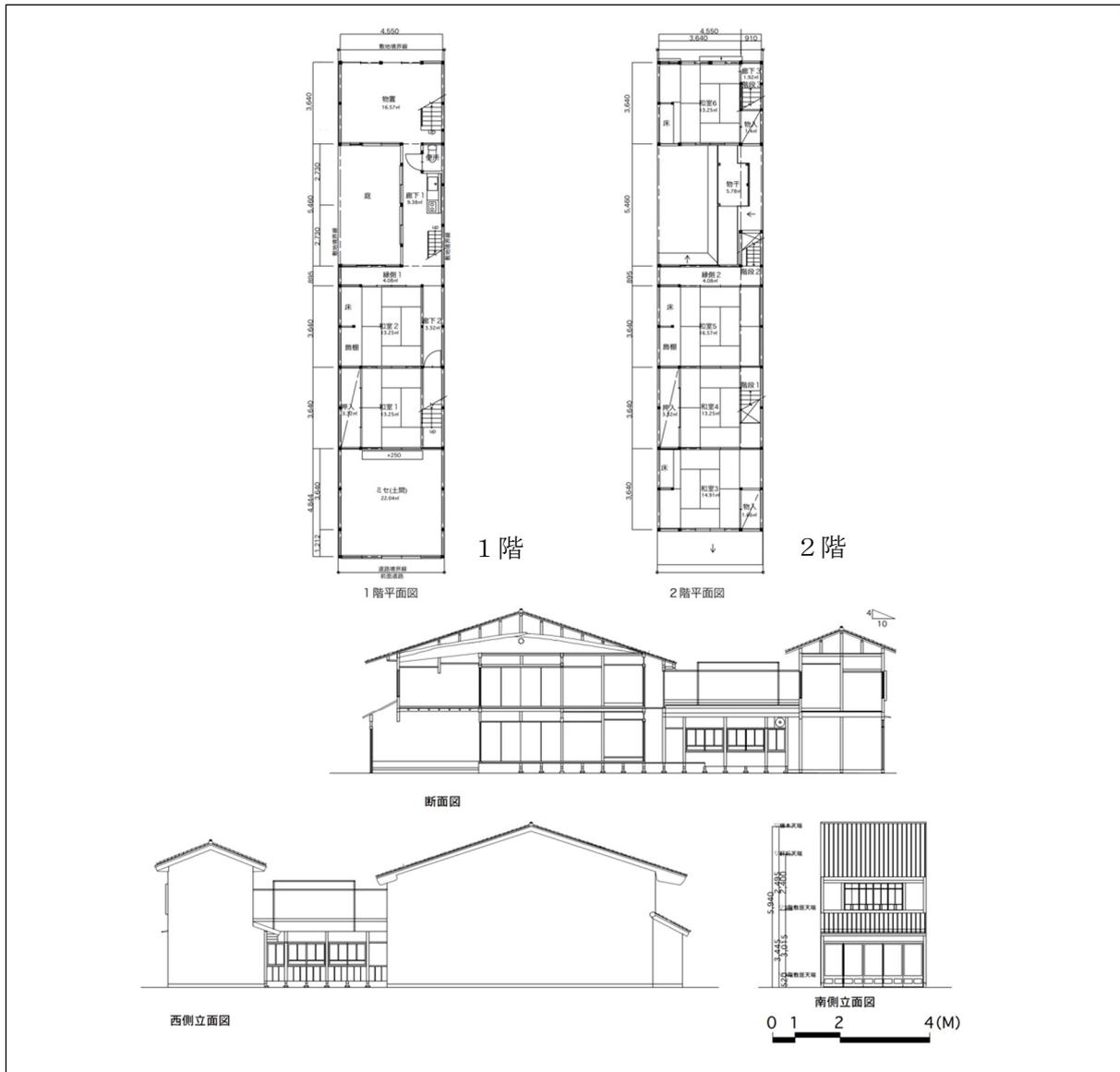
①滞留機能	・街なかで買い物・用事等を済ます際に、ついでにふらっと立ち寄っていけるような場。 ・腰を落ち着けてゆっくりと過ごす人達のほかに、用事の前後や合間にちょっと時間をつぶすような人も多くなると考えられる。 ・病院や銀行などの待合所のように、街なかに住む高齢者が集まって休憩したりおしゃべりしたりする場になる。 ・地元の高齢者だけでなく、近隣地域から用務で訪れた若～中年層の1～2人等での休憩利用も想定される。これら世代が滞留することで、街なかでの購買や消費にもつながることが期待される。
②交流機能	・比較的利便性のよい場所にあることで、当該地域や近隣から様々な人が集まり、相互のコミュニケーションが生まれるような場。 ・前記①のように、街なかに住む高齢者が集まって、おしゃべりの場になる。 ・街なかには公共施設も多いが、より自由に気軽に使える空間として、サークル等の活動が行われる。 ・行政や商店会などが開催するイベントの際に、会場の一つとして活用され、地元の住民のみならず来街者も含めた交流が行われる。
③生活支援機能	・買い物で外出する際に立ち寄ることにより、声かけをしたり様子をみたりすることで、自然な形での見守りが可能となる。 ・飲食店が少なくなった地域では、飲み物や食事を提供することで、自炊が難しくなった高齢者の食生活を支援する。 ・食料品や日用品を販売することで、遠くまで買い物に行くのが難しい高齢者の生活を支援する。
④福祉機能	・街なかにある医療・介護施設等と連携して、買い物等のついでに気軽に立ち寄れる形で、高齢期の生活や介護保険等に関するセミナーや相談会を行うなどして、必要な支援へとつなげる。 ・自宅で食事をつくるのが難しい、高齢者や子ども等に対して、安価で健康的な食事を提供する。
⑤その他機能	・街なかの再生・活性化、街なか居住の促進、交流人口の増加など、まちづくりと連動して交流を図るような場とする。

(6) 地方都市街なかにおける居場所づくりに関するモデルスタディ

ここまでに述べてきた内容をもとにして、居場所づくりの空間イメージとそれに向けた工事内容・費用等を検討します。活用する空き家としては以下のようなものを想定します。

[基本情報]

- 築年数 : 90年
- 構造・階数 : 木造2階建て
- 接道状況 : 一方(南道路5.4m)
- 敷地面積 : 129.59 m²
- 延べ面積 : 192.05 m²
- 設備 : 公共水道、本下水
都市ガス、電気



●レベル1：週1回のお茶会の場合・自治会の役員会等の打ち合わせスペースとして整備

①想定する開設の経緯

- ・古い住宅が多く残り、特に狭小間口の敷地が多いため、若者世代は新規に開発された郊外住宅地に流れ、高齢化・空き家化が進行している地域である。
- ・活用する空き家は、大正時代に建てられた町家で、もともと店舗併用住宅として使われていたが、所有者の老夫婦が逝去した後は、相続人が地区外に転出しており、空き家となった。
- ・所有者が存命中は、店を閉めた後も、街なかの中心部に位置しているため、自治会活動の一拠点として使用されていた場所である。
- ・自治会としての活動拠点としての継続性もあり、相続人に申し入れ、固定資産税程度の賃料で週一回のお茶会や自治会活動を実施できることとなった。

②居場所としての機能

②交流機能	<ul style="list-style-type: none"> ・土間部分等を使用して、自治会の役員会などの各種会合・打ち合わせを実施（冬季は和室1・2を使用）。 ・和室1・2を使い、週に1回お菓子等を持ち寄ってお茶会を開催。 ・お茶会の後には、和室で手芸・句会等のサークル活動を実施。
-------	---

③主な改修内容

改修の内容	改修の種類	
<ul style="list-style-type: none"> ・お茶会は食べ物を持ち寄ることとし、基本的にキッチンでは湯をわかしたり、持ち寄った食べ物を温める程度を想定する。 ・そのため、コンロのIH化以外には、原則としてキッチンはいじらないこととする。 ・集まる高齢者の方の使い勝手をよくするため、便器の入れ換えや、玄関・等への手摺りの設置を行う。 ・2階は手を入れず、所有者の物置として活用することとする。 ・なお、設備・機器の入れ換え等は、老朽化した設備の更新という位置づけとし、所有者の負担になると考える。 	水廻り バリアフリー	<ul style="list-style-type: none"> ・床段差の解消(玄関) ・便器の入れ換え
	防火	<ul style="list-style-type: none"> ・IH調理器に変更 ・消火器、住宅用火災報知器の設置

④改修に要する費用の概算

<ul style="list-style-type: none"> ・工事費は合計で約60万円（税込）。 ・水廻りの設備の交換が、郊外住宅地と同様に約40万円かかっている。 ・建物前面が道路に接するという町家の特性から、外構等に関する工事費は要していない。
--

⑤空間と機能の関係

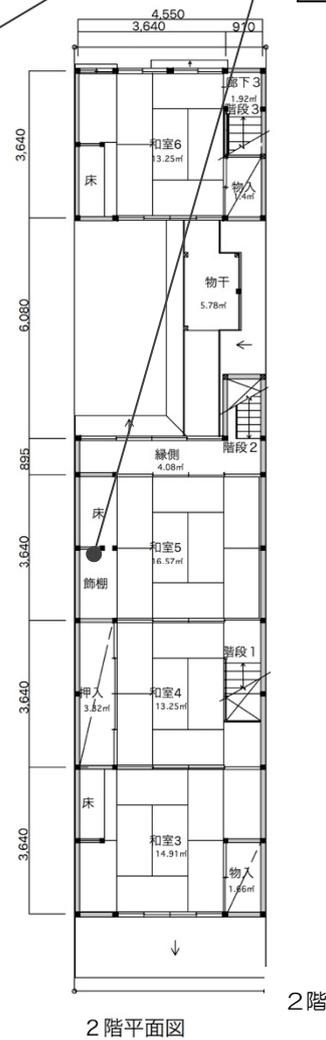
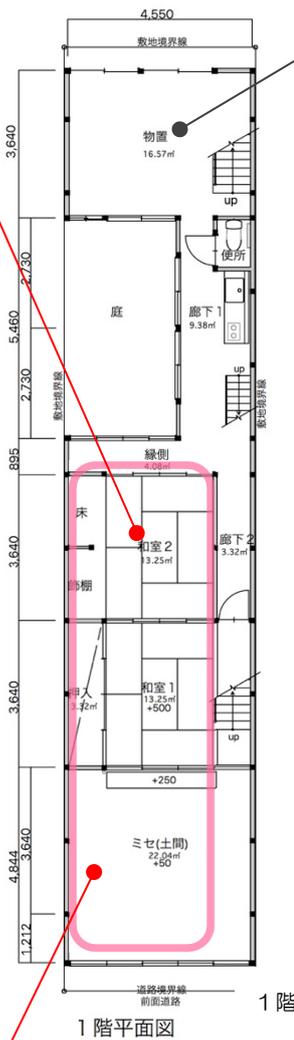
【交流機能】(和室 1・2)

- 週に1回お菓子等を持ち寄り、お茶会を開催
- お茶会の後には、和室で手芸・句会等のサークル活動を実施



【その他】 (物億・2階)

- 所有者の残置物用の物置として活用
- お茶会の開催日には有志グループのメンバーが風通しを行う



【交流機能】(ミセ・和室 1・2)

- 自治会の会合を開く際、夏場や人数の少ない時は土間で開催、それ以外は和室で開催など、人数等によって使い分けて利用



⑥改修内容



<トイレ>

- 温水洗浄暖房便座に変更
- 手すりの設置

<廊下1>

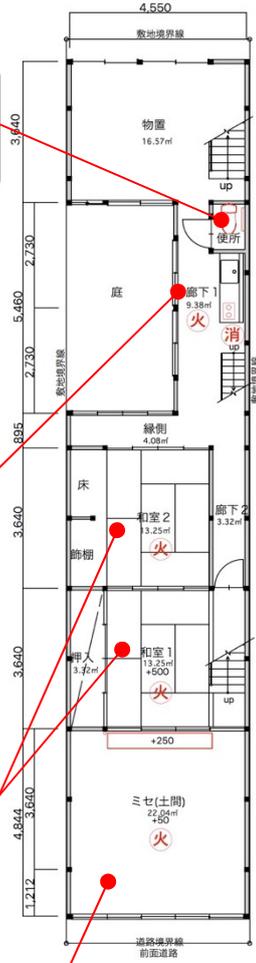
- キッチンをIH調理器に変更
- 火災報知器と消火器の設置

<和室1・和室2>

- 火災報知器の設置

<ミセ>

- 段差軽減の踏み台設置
- 手すりの設置
- 火災報知器の設置



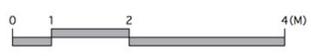
1階



2階

<2階>

- 所有者の物置として活用するため、工事等は実施しない



⑦実現にあたっての工事費等

改修内容					金額
大項目	中項目	小項目	数量	単位	(円)
A. 耐震改修	壁（木工事）	合板による補強	0	箇所	0
		面格子による補強	0	箇所	0
		門型フレーム	0	箇所	0
		合板壁新設	0	箇所	0
	足回り（基礎）	基礎及び緊結（新設）	0	箇所	0
A 小計					0
B. 修繕・補修	外壁	外装材の変更	0	m ²	0
	屋根（木工事、屋根工事）	屋根補修・葺替え	0	m ²	0
	屋根板金	板金	0	箇所	0
	躯体	柱・梁の追加	0	箇所	0
B 小計					0
C. 断熱改修	断熱材	床・天井	0	m ²	0
C 小計					0
D. 内部造作・仕上げ改修	壁	PB 新設、左官塗り	0	m ²	0
	床	畳交換、水周り長尺シート	0	m ²	0
	内部建具	貼り替え	0	本	0
		新設	0	本	0
		鍵	1	個	7,000
	階段・段差	付け替え	0	式	0
		土間手摺	1	箇所	14,410
		廊下手摺	0	箇所	0
棚	新設	0	箇所	0	
D 小計					21,410
E. 住宅設備更新	キッチン	コンロのIH化	1	式	205,200
		システムキッチン新設	0	式	0
		キッチン造作製作（二層シンク・IHコンロ込み）	0	式	0
	洗面室	洗面器入れ換え・設置	0	式	0
	トイレ	便器入れ換え	1	式	141,100
		便器新設（換気扇込み）	0	式	0
		バリアフリー手摺	1	式	40,600
		ベビーチェア	0	式	0
	給湯機器	電気給湯器	0	台	0
	給水・給湯・排水配管		0	箇所	0
E 小計					386,900
F. 防火対応	消火器	新設	1	個	4,470
	警報機	自動火災報知機	4	箇所	18,960
F 小計					23,430
G. その他設備	空調	エアコン	0	台	0
	照明		0	箇所	0
	電気	配線	0	式	0
G 小計					0
H. 解体	壁・キッチン撤去		0	式	0
H 小計					0
I. 仮設	清掃・養生	仮設電気、安全対策費、運搬等	1	式	55,710
I 小計					55,710
直接工事費計					487,450
J. 諸経費	直接工事費×12%		1	式	58,494
工事費合計（税別）					545,944
消費税（10%）					54,594
工事費合計（税込）					600,538

●レベル2：多世代交流の場＋防災備蓄倉庫として整備

①想定する開設の経緯

- ・古い住宅が多く残り、特に狭小間口の敷地が多いため、若者世代は郊外住宅地に流れ、高齢化・空き家化が進行している地域である。
- ・伝統行事の担い手となる人も年々少なくなっており、自治活動の主役を担っている高齢者だけでなく、若い世代や子供たちも集まれる、交流の場が求められていた。
- ・活用する空き家は、この地域では典型的な町家の住商併用建物であり、所有者は高齢になり、地区外に居住する子ども世帯と同居するために転出し、既に長年経過している。
- ・自治会は、所有者より月に数回の管理（窓の開け閉め）をお願いされていたが、交流の場と備蓄品の倉庫として借り受けることを提案し、所有者の了解を受け、居場所づくりを検討することとなった。

②居場所としての機能

②交流機能	<ul style="list-style-type: none"> ・1階（ミセ、和室）を使って、自治会の会合やサークル活動を開催。 ・2階の和室は、3つをつなげると、大人数のイベントにも利用できる。
③生活支援機能	<ul style="list-style-type: none"> ・自治会内の高齢単身者が孤立しないよう、老人会が主体となって持ち寄りでご飯を食べる会を開催。
⑤その他機能	<ul style="list-style-type: none"> ・前面のミセ部分は防災備蓄倉庫として活用。

③主な改修内容

改修の内容	改修の種類
<ul style="list-style-type: none"> ・高齢者だけではなく、子育て世帯、子どもも集まれるよう、多様な空間を用意するため、2階も活用することとする。 ・そのため、奥の物置・和室部分に所有者の荷物を移動する。 ・夏休み等に共働き世帯の子どもを集めて食事の提供をすることも考え、1階の主屋にはキッチンや便所を新設する。 ・ミセのスペースは、防災備蓄品を置くための棚を設置するとともに、少人数の会合などを実施できるよう、土間のままとする。 	 <ul style="list-style-type: none"> ・床段差の解消 ・便器の入れ換え
	 <ul style="list-style-type: none"> ・IH調理器に変更 ・消火器、住宅用火災報知器の設置

④改修に要する費用の概算

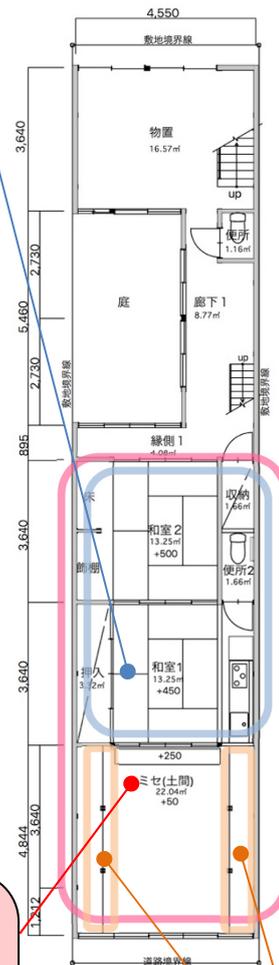
<ul style="list-style-type: none"> ・工事費は合計で約319万円（税込）。 ・交換する設備として、レベル1と比較してキッチンが増え、また、その設置位置を従前と変えたことに伴って排水管の設置等を行ったことから、水廻りの設備交換の費用として高くなっている。 ・一方で、町家の雰囲気を残すため、間取り変更等は行ったものの、内部造作・仕上げ改修が約55万円に抑えられている。

⑤空間と機能の関係

【生活支援機能】

(和室1・2)

- 移設したキッチンと便所に近い和室を利用して、地域の老人会が食事会を開催

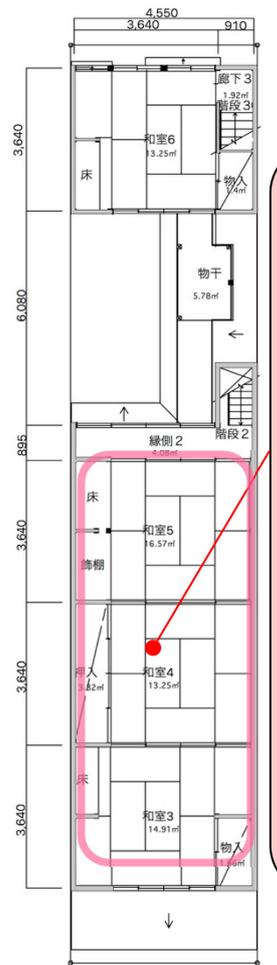


1階

【交流機能】

(和室3～5)

- 2階の和室空間を利用してサークル活動を実施
- 襖を開けて一体的に利用することで、大人数でのイベントにも対応



2階

【交流機能】

(和室1・2・ミセ)

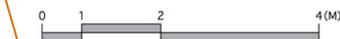
- 夏場や人数の少ない時は土間で開催、それ以外は和室で開催など、会合の参加人数等により使分けて利用



【その他機能】

(ミセ)

- ミセの土間に棚を置き、防災備蓄倉庫として活用



⑥改修内容



- < 便所 >**
- 温水洗浄暖房便器に変更
 - 手摺の設置
 - 長尺シート床に変更

- < 廊下 1 >**
- キッチン撤去
 - 床・壁補修

- < 収納 >**
- 廊下に収納を新設
 - 開き戸新設

- < 便所 2 >**
- 廊下にトイレを新設
 - 温水洗浄暖房便器を設置
 - 手摺の設置
 - 開き戸やり替え

- < 和室 2 >**
- 火災報知器の設置

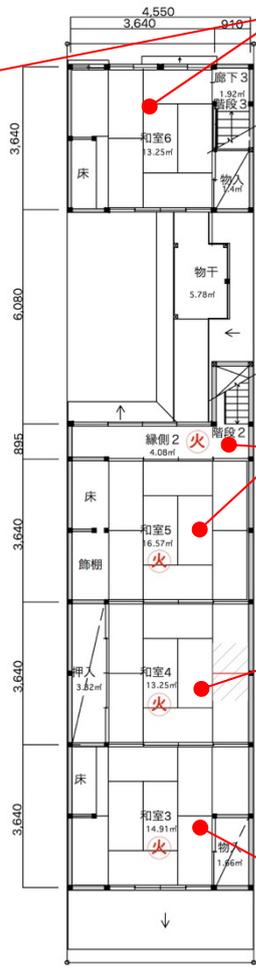
- < 和室 1 >**
- 階段を撤去しキッチン新設 (IH 調理器)
 - 消火器の設置
 - 火災報知器の設置

- < ミセ >**
- 段差軽減の踏み台設置
 - 手摺の設置
 - 備蓄品棚の新設 (造作 3 段)
 - 建具改変 (1.5 間 4 枚障子)
 - 火災報知器の設置

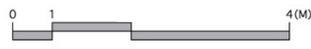


1 階

- < 物置・和室 6 >**
- 所有者の荷物置き場として、使用しない



2 階



- < 縁側 2・和室 5 >**
- 火災報知器の設置

- < 和室 4 >**
- 階段撤去し畳敷設
 - 火災報知器の設置

- < 和室 3 >**
- 火災報知器の設置

⑦実現にあたっての工事費等

改修内容					金額
大項目	中項目	小項目	数量	単位	(円)
A. 耐震改修	壁（木工事）	合板による補強	0	箇所	0
		面格子による補強	0	箇所	0
		門型フレーム	0	箇所	0
		合板壁新設	0	箇所	0
	足回り（基礎）	基礎及び緊結（新設）	0	箇所	0
A 小計					0
B. 修繕・補修	外壁	外装材の変更	0	m ²	0
	屋根（木工事、屋根工事）	屋根補修・葺替え	0	m ²	0
	屋根板金	板金	0	箇所	0
	躯体	柱・梁の追加	0	箇所	0
B 小計					0
C. 断熱改修	断熱材	床・天井	0	m ²	0
C 小計					0
D. 内部造作・仕上げ改修	壁	PB新設、左官塗り	31.69	m ²	154,800
	床	畳交換、水周り長尺シート	7.47	m ²	60,197
	内部建具	貼り替え	0	本	0
		新設	6	本	164,400
		鍵	1	個	7,000
	階段・段差	付け替え	0	式	0
		土間手摺	1	箇所	14,410
		廊下手摺	0	箇所	0
棚	新設	3	箇所	150,000	
D 小計					550,807
E. 住宅設備更新	キッチン	コンロのIH化	0	式	0
		システムキッチン新設	1	式	456,100
		キッチン造作製作（二層シンク・IHコンロ込み）	0	式	0
	洗面室	洗面器入れ換え・設置	0	式	0
	トイレ	便器入れ換え	1	式	141,100
		便器新設（換気扇込み）	1	式	141,720
		バリアフリー手摺	1	式	40,600
		ベビーチェア	0	式	0
	給湯機器	電気給湯器	0	台	0
	給水・給湯・排水配管		6	箇所	803,154
E 小計					1,582,674
F. 防火対応	消火器	新設	1	個	4,470
	警報機	自動火災報知機	7	箇所	33,180
F 小計					37,650
G. その他設備	空調	エアコン	0	台	0
	照明		0	箇所	0
	電気	配線	1	式	250,000
G 小計					250,000
H. 解体	壁・キッチン撤去		1	式	56,016
H 小計					56,016
I. 仮設	養生・仮設	仮設電気、安全対策費、運搬等	1	式	111,420
I 小計					111,420
直接工事費計					2,588,566
J. 諸経費	直接工事費×12%		1	式	310,628
工事費合計（税別）					2,899,194
消費税（10%）					289,919
工事費合計（税込）					3,189,113

●レベル3：気軽に使える集会所として整備

①想定する開設の経緯

- ・集会所がない街なかの住宅地において、空き家を活用して、住民が集まる場所を計画。
- ・活用する空き家は、元文具屋で現在の高齢者が小学生の頃は人が集う場所であった。元の所有者は逝去し、相続した子どもは地区外におり、処分に困っている状態であった。
- ・自治会は、長年伝統行事の休憩場所として利用されている建物のため、現在の所有者と交渉し、元の建物を活かし地域自治の拠点とすることを条件に、低価格で取得し整備することとした。
- ・居場所のあり方について、高齢者だけではなく、子育て世帯、PTA、婦人会等、老人会など、地域内の多様な層・グループと一緒にワークショップを開催し、多様な使い方にも対応する空間構成とすることとした。

②居場所としての機能

①滞留機能	<ul style="list-style-type: none"> ・道路からも誰かが腰掛けている様子がわかり、気軽に入ることができるよう、入口付近にカウンターキッチンを設置。 ・小上がりは日常的に子供達の宿題場所としても活用。
②交流機能	<ul style="list-style-type: none"> ・1階の「土間」や「和室」等を活用し、自治会をはじめ、地区内の様々な団体・グループが多様な催しを開催することが可能。 ・2階（洋室）では、大人数の地域の会合を開催。
③生活支援機能	<ul style="list-style-type: none"> ・小上がりで、福祉事業者やNPO等が高齢者や子どもに食事を提供。 ・週に一度、野菜や鮮魚などの移動販売をミセ前空間で実施。
④福祉機能	<ul style="list-style-type: none"> ・小上りを活用し、周辺の福祉事業者が相談会等を開催。
⑤その他機能	<ul style="list-style-type: none"> ・教育関連のNPO等が子どもたち向けの勉強会等を開催。

③主な改修内容

改修の内容	改修の種類	
<ul style="list-style-type: none"> ・耐震改修等の性能向上を図り、多世代の方が安心して、日常的に集える空間とする。 ・耐震改修は、間口の狭い建物で閉塞感を感じさせないよう、伝統工法にも相性の良い、面格子壁や木製ラーメンフレーム等を採用。 ・建物の全てを補強すると費用が高むため、奥の物置と主屋を切り離し、主屋のみ補強することで、費用対効果を向上。 ・授乳や車いすでも利用しやすいトイレを新たに土間に設置し、バリアフリーに配慮した設えとする。 ・2階部分は補強を施し、少人数での会合だけではなく、集会等のある程度大きな規模の集まりにも対応できるようにする。 	水廻り バリアフリー	<ul style="list-style-type: none"> ・床段差の解消 ・便器の入れ換え ・トイレの新設 ・キッチン入れ換え
	防火	<ul style="list-style-type: none"> ・IH調理器に変更 ・消火器、住宅用火災報知器の設置
	可変	<ul style="list-style-type: none"> ・間取りの変更
	断熱	<ul style="list-style-type: none"> ・木製サッシの交換 ・断熱材の敷込み
	耐震 耐久性	<ul style="list-style-type: none"> ・基礎の補強 ・耐力壁の追加 ・屋根の葺き替え ・外壁のやり替え

④改修に要する費用の概算

- ・工事費は合計で約1,752万円（税込）。
- ・耐震改修に約167万円を要している。補強箇所が多く、また、基礎新設等を行うため、改修費が高くなっている。
- ・屋根の葺き替えなどの修繕・補修にも約380万円を要している。

⑤空間と機能の関係

【生活支援機能・福祉機能】

(和室1・2)

- 小上がりを活用して、福祉事業者やNPO等が、高齢者や子ども達に、安価で栄養のある食事を提供
- 小上がりで周辺の福祉事業者が健康相談会等を開催
- 小学校も近く通学路にあるため、小上がりは日常的に子ども達の宿題場所としても活用



【滞留機能】

(カウンター)

- 気軽に入ることができるよう、入口付近にカウンターキッチンを設置
- お茶のみやTV鑑賞等が気軽ができる



【生活支援機能】

(ミセ前)

- 週に一度、野菜や鮮魚などの移動販売をミセ前空間で実施



【交流機能】

(ミセ・和室2～5)

- 1階の「土間」や「和室」等を活用し、自治会をはじめ、地区内の様々な団体・グループが多様な催し・サークル活動・会合を開催することが可能
- 2階（洋室）では、大人数の地域の会合を開催



⑥改修内容

<全体>

- 断熱改修
- 断熱材の敷き込み
- 耐震耐久性改修
- 基礎補強
- 母屋と物置の別棟化
- 耐力壁の追加
- 屋根の葺替え
- 外装材やり替え



<物置>

- 母屋との別棟化
- 引戸新設

<便所>

- 別棟化に伴う移設
- 温水洗浄暖房便器に変更
- 手摺の設置
- 長尺シート床に変更

<廊下1>

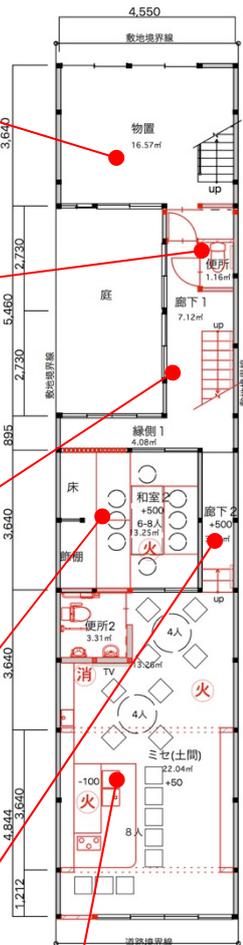
- キッチン撤去
- 漆喰塗り壁に変更
- 床補修

<和室2>

- 耐力壁(面格子)の設置
- 火災報知器の設置
- 漆喰塗り壁に変更
- 畳交換

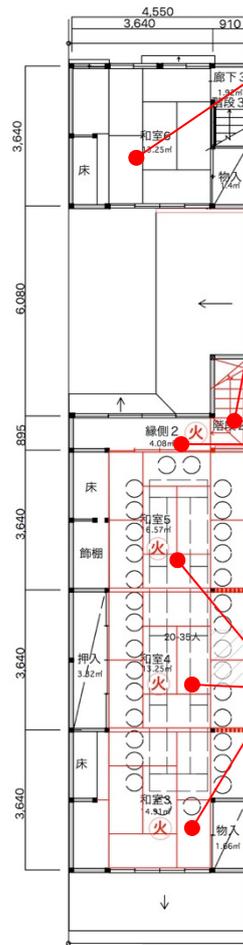
<廊下2>

- 段差解消のための階段の設置
- 手摺の設置
- 漆喰塗り壁に変更
- 火災報知器の設置



1階

▲出入口



2階

<和室6>

- 使用しない

<階段2>

- 上下しやすい段数に変更

<縁側2>

- 建具改変(1.5間4枚障子)
- 漆喰塗り壁に変更
- 火災報知器の設置

<和室3~5>

- 一体利用できるように建具を撤去
- 耐力壁の設置(面格子)
- 階段撤去し畳敷
- 漆喰塗り壁に変更
- 畳交換
- 火災報知器の設置

<ミセ>

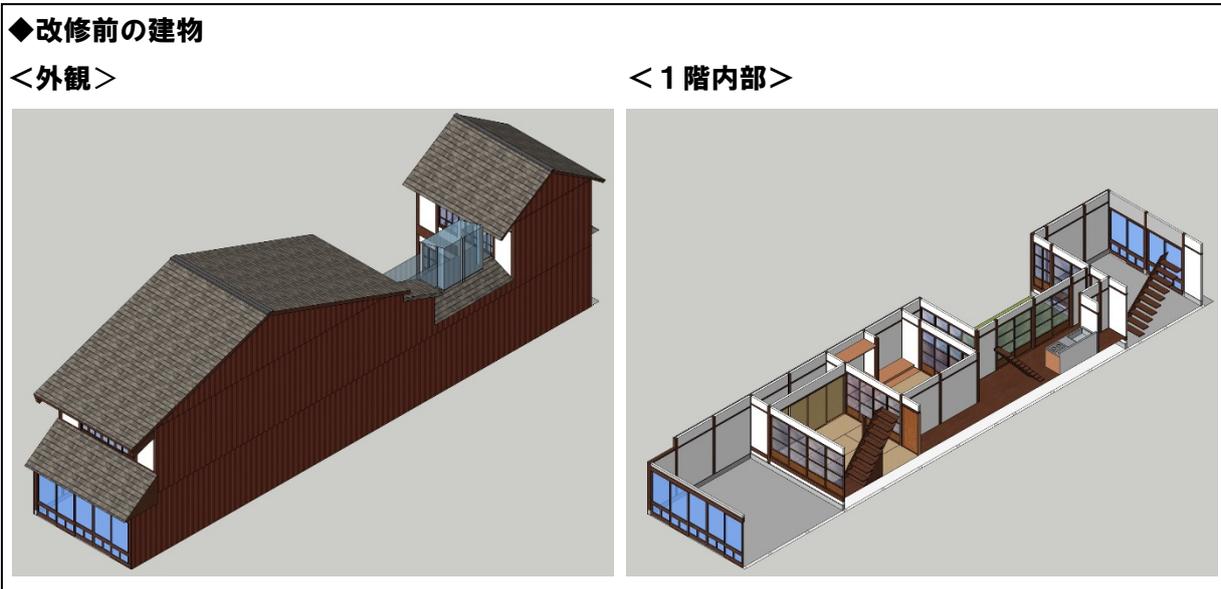
- 門型フレーム、耐力壁(構造用合板)設置
- 集えるキッチンを新設(IH調理器)
- カウンターと棚(3段)設置
- 営業許可を見据え二層シンクを設置
- 一体利用できるように和室1を土間へ変更し天井を撤去
- 漆喰塗り壁に変更
- バリアフリートイレを設置
- 手洗いを設置
- 火災報知器の設置
- 消火器の設置

⑦実現にあたっての工事費等

改修内容					金額
大項目	中項目	小項目	数量	単位	(円)
A. 耐震改修	壁 (木工事)	合板による補強	4	箇所	59,696
		面格子による補強	4	箇所	280,000
		門型フレーム	2	箇所	550,832
		合板壁新設	3.5	箇所	175,000
	基礎	補強壁下 布基礎新設	6.37	m	181,346
		門型フレーム基礎	2	箇所	427,200
A 小計					1,674,074
B. 修繕・補修	外壁	外装材の変更	102.32	m ²	1,523,238
	屋根 (木工事、屋根工事)	屋根補修・葺替え	107.89	m ²	2,058,433
	屋根板金	板金	2	箇所	9,400
	躯体	柱・梁の追加	2	箇所	200,000
B 小計					3,791,071
C. 断熱改修	断熱材	床・天井	123.14	m ²	221,428
C 小計					221,428
D. 内部造作・仕上げ改修	壁	水周リクロス、左官、新設PB	226.076	m ²	1,080,052
	床 内部建具	土間コン、畳交換、水廻り長尺シート	72.12	m ²	728,524
		貼り替え	10	本	100,000
		新設	5	本	137,000
	階段・段差	鍵	1	個	7,000
		付け替え	1	式	271,200
		階段手摺	1	箇所	91,180
	棚	廊下手摺	1	箇所	14,410
新設		2.5	箇所	125,000	
D 小計					2,554,366
E. 住宅設備更新	キッチン	コンロのIH化	0	式	0
		システムキッチン新設	0	式	0
		キッチン造作製作 (二層シンク・IHコンロ込み)	1	式	749,022
	洗面室	洗面器入れ換え・設置	2	式	226,600
	トイレ	便器入れ換え	1	式	141,100
		便器新設 (換気扇込み)	1	式	141,720
		バリアフリー手摺	1	式	40,600
	給湯機器	ベビーチェア	1	式	99,370
電気給湯器		1	台	331,000	
給水・給湯・排水配管		10	箇所	1,338,590	
E 小計					3,068,002
F. 防火対応	消火器	新設	1	個	4,470
	警報機	自動火災報知機	7	箇所	33,180
F 小計					37,650
G. その他設備	空調	エアコン	2	台	534,000
	照明		50	箇所	500,000
	電気	配線	1	式	250,000
G 小計					1,284,000
H. 解体	内外部解体		1	式	1,034,287
H 小計					1,034,287
I. 仮設	外部足場・シート養生	内部・外部足場、仮設電気、安全対策費、運搬等	1	式	557,100
I 小計					557,100
直接工事費計					14,221,977
J. 諸経費	直接工事費×12%		1	式	1,706,637
工事費合計 (税別)					15,928,614
消費税 (10%)					1,592,861
工事費合計 (税込)					17,521,475

●改修による建物の変化

以上のような改修を行うことで、改修前の建物と改修後の建物は以下の図のように変わります（レベル1は改修箇所が少なく変化が見えにくいのでここでは示さないこととします）。



<p>◆レベル2の改修：1階内部</p> 	<p>◆レベル3の改修：1階内部</p> 
<p>【主な改修ポイント】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ミセのスペースに棚を設置 ・段差軽減の踏み台設置 ・階段を撤去してキッチンを新設 ・廊下にトイレと収納を新設 ・古いキッチンを撤去 	<p>【主な改修ポイント】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・面格子壁や木製ラーメンフレーム等で耐震改修（主屋と奥の倉庫を切り離し、主屋のみ耐震化） ・土間にバリアフリートイレと手洗い器を新設 ・入口側の和室を土間に変更 ・廊下への段差を解消するため階段を設置 ・古いキッチンを撤去

3-3. 地方都市集落部における居場所づくり

(1) 地方都市集落部の状況

地方都市の集落部では高齢化が進展しており、若い世代が都市部へと移る傾向もみられるため、コミュニティをどう維持するのか、住民の多数を占める高齢者等の生活をどう支えるのかが課題となっています。段差等のバリアが多くて寒い住まいや、公共施設・病院や商業施設から離れた立地など、生活上の不便も多いです。そのため昨今では、集落部から都市部への移転を促す政策なども行われており、それによって行政サービスの合理化・効率化を目指す地域もあります。

しかし一方で、集落部ならではの自然の豊かさなどもあり、最近ではそれらの要素に新たな価値を見出し、移住を志向する人も見られるようになっていきます。

(2) 地域内の空き家等の発生状況

世帯の流出と連動する形で、多くの空き家が発生しています。古くから使われてきた歴史ある農家や、集落のシンボルとなっていた立派な民家などが空き家となっている場合もあります。

それらの空き家の活用は必ずしも容易ではありません。例えば、仏壇や神棚が残っており、普段は人が住んでいなくても年に数回親族が集まるという場合も多く、他の人に賃貸したり売却したりすることを敬遠する傾向も見られます。また、古くからの農家や民家を、地震等の災害に強くしたり、今日の生活水準に合わせたりするためには、相当の工事費を要します。

空き家の管理が適切に行われず放置される状況もみられます。そうすると、建物だけではなく庭木や裏山の雑木林・竹林なども荒廃してしまい、地域の景観を壊すという問題も生じます。

(3) 居場所づくりの方向性と想定される利用者

集落部では、地域の活力を維持し向上させていくことが求められており、そのために地域の中で生計が成り立つようにすることや、地域の魅力を高めて他地域からの移住を促進することが課題となります。居場所づくりもこの地域づくりの一環として行われることが望まれます。

よって、現在暮らしている高齢者の生活を支えていくこと、住民が集まって活動する機会を維持し増やしていくこと、さらには新たに移住してくる人達と交流することなど、多様な人々が集まって暮らしを充実させるような空間づくりが求められます。

このように考えると、地方都市集落部の居場所づくりにおける、主な利用者・対象者は以下のように考えられます。

① 高齢者

地域に長く住んで集落を支えてきた高齢の住民。昔から知っている顔なじみの人々と気がねなく会えるようにすることに加えて、新たに集落に来た人と話したり交流したりすることも、高齢者の活力を維持する上で重要となります。

② 子育て世帯（親・子）

集落内に小学校や幼稚園等がなくなりバス等で通学している子ども達が、放課後に集落内で集まる場所が求められます。子どもの居場所が自宅近くにあれば親も安心できます。

③ 新規に移住する世帯

新たに移住・定住してきた人。地域のコミュニティに受け入れられず、早々に地域から出て

行ってしまうケースもありますので、コミュニティに接しやすい場や機会が求められます。

④地域おこし等を行う有志等

地域の活力維持のために、新たな生業や生きがいをつくる活動に取り組む人。コミュニティビジネスを始めてみたり、新たな商品・メニューを開発したりするような場も求められます。

(4) 居場所の運営主体

居場所の運営主体は、町内会・行政区等の地縁組織となることが想定されます。

一方で、当該地域の古い農家や民家に関心を持ち、残していきたいと考える建築士や専門家もいることでしょう。このような技術やノウハウを持つ専門家が、地元的地縁組織と協力して取り組むという形も考えられます。

(5) 居場所の機能

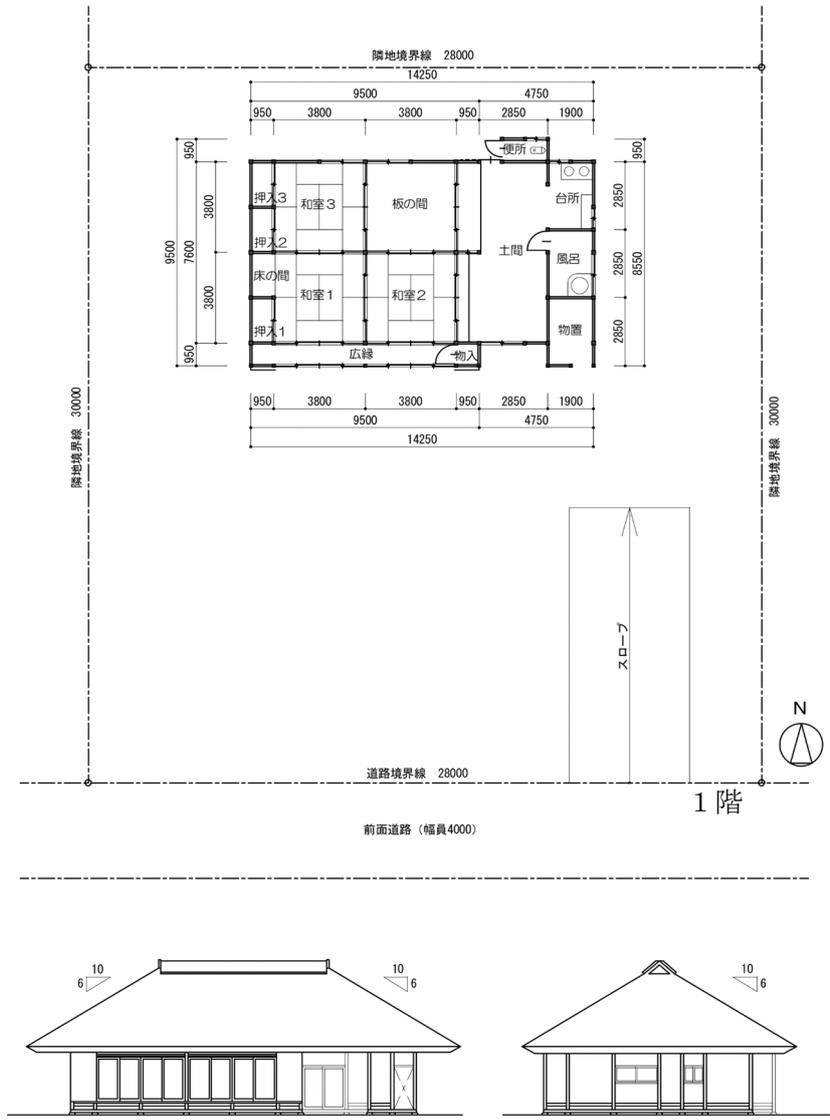
前述のような地域の状況や想定する利用者などを踏まえて、過去の調査内容や事例等に基づいて検討すると、地方都市集落部における居場所の機能としては次のような内容が考えられます。

①滞留機能	<ul style="list-style-type: none">・地縁組織の集まりやサークル等の活動に参加しない場合でも、1人で気軽に訪れて、気分転換としてお茶や読書等を楽しむことができる。・街なかの学校や病院等へ向かう送迎バスを待つ間の、待合所的に使われることも想定される。
②交流機能	<ul style="list-style-type: none">・集落に住んでいる高齢者や子ども、新規移住者等の異なる世代・属性が交流し、自然に交わることのできる場。・集落部の高齢者では、互いの家を訪問してお茶会やおしゃべりをするのも多いが、単身で体力が低下して掃除等の準備が難しくなったような場合には、自宅以外の場所で集まれることが望ましい。・また、高齢者が若い世代に郷土料理を伝承する機会をつくるなど、交流を通じて地域のアイデンティティを維持することにもつながる。
③生活支援機能	<ul style="list-style-type: none">・高齢者が定期的集まる場をつくることで、当日参加していない人の健康状態を皆で心配するなどの形で、相互の見守りが可能となる。・多くの人が集まって一緒に過ごすことで、夏場の冷房や冬場の暖房の費用を節約することにつながり、生活費をサポートすることにもなる。・子ども達が放課後に集まり、高齢者などが側にいる中で遊んだりして時間を過ごすことは、子どもの安全確保の観点からも望ましい。
④福祉機能	<ul style="list-style-type: none">・街なかの福祉施設等から職員が来て、健康体操などの介護予防に関する活動をする場として活用。・集落内の高齢者、特に新規に移住してきた者が孤立しないよう、生活や健康に関する相談会などを定期的開催するなど考えられる。
⑤その他機能	<ul style="list-style-type: none">・移住を考えている人が、農家暮らしや田舎暮らしを体験する場とすることが想定される。生活を体験するだけでなく、居場所での地域住民との交流を通じてコミュニティになじめるかを確認する機会ともなる。・地元食材を使った新しい地域の名産品の開発等を行う拠点として活用することも考えられる。

(6) 地方都市集落部におけるモデルスタディ

ここまでに述べてきた内容をもとにして、居場所づくりの空間イメージとそれに向けた工事内容・費用等を検討します。活用する空き家としては以下のようなものを想定します。

<p>[基本情報]</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 築年数 : 約 100 年 ● 構造・階数 : 木造平屋 ● 接道状況 : 一方 (南道路 4.0m) ● 敷地面積 : 839.67 m² ● 延べ面積 : 120.93 m² ● 設備 : 公共水道、本下水 プロパンガス 	<p>[周辺環境]</p> 
--	---



1 階

前面道路 (幅員4000)

●レベル1：週3回の集まりの場として整備

①想定される開設の経緯

- ・若い世代が流出し、高齢化が進行する十数戸からなる集落地域である。
- ・集落内に集会所等の公設の集まる場所がなく、これまで持ち回りで誰かの家に集まっていた。しかし、集まる家の光熱費等の負担が大きくなり、徐々に集まる頻度も少なくなるようになってきた。
- ・そのような中で、集落の中心部にある農家が、相続等に伴って住民がいなくなり、放置されていた。
- ・地域の行政区（地縁団体）が、その空き家を無償で借上げ、週に3回程度、高齢者が集まって、手習い・手芸、お茶会等を行う場として、1階の2部屋を活用することとした。
- ・座敷は、残っていた家財・荷物等の置き場及びお盆のころの親族の集まる場とすることにより、所有者から借り受けることのできた。

②居場所としての機能

①滞留機能	<ul style="list-style-type: none"> ・週3回のお茶会の日、朝から夕方までお茶会の時間以外も開放。 ・土間は下足でも気軽に利用できるようになっており、サークル活動以外の利用もしやすい雰囲気として、一人でも自由に滞在できるようにしている。
②交流機能	<ul style="list-style-type: none"> ・土間、和室を使って、週に3回お菓子等を持ち寄り、お茶会を開催。 ・お茶会の後には、和室で手芸・句会等のサークル活動を実施。
③生活支援機能	<ul style="list-style-type: none"> ・夏場に集まることで冷房の費用を抑えるとともに、熱中病等を防ぐ。 ・冬場に集まることで暖房の費用を軽減する。

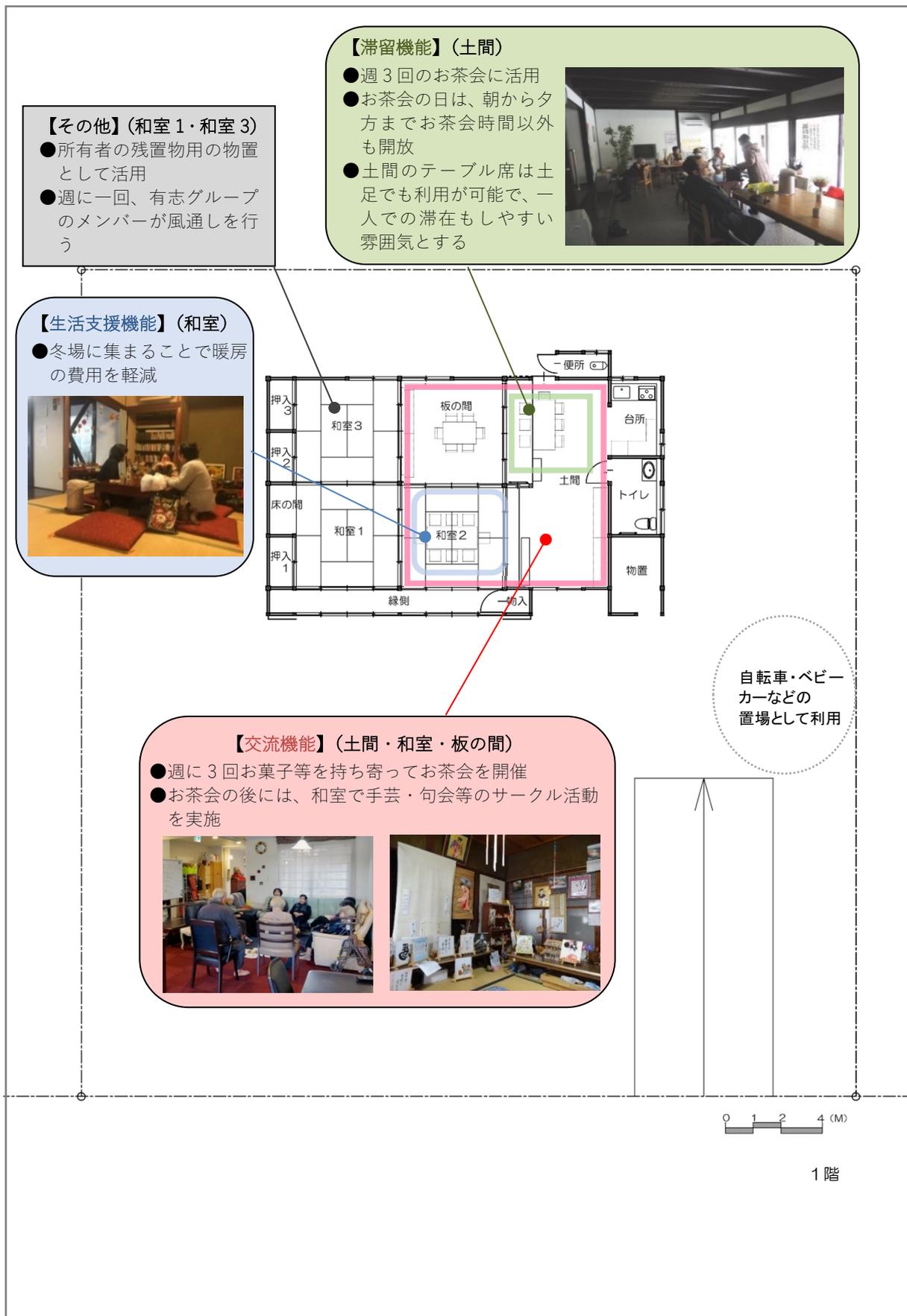
③改修内容

改修の内容	改修の種類	
<ul style="list-style-type: none"> ・古いキッチンユニットのため、場所は土間の現状の位置そのままに入れ換えを行い、ガスコンロをIH化する。 ・トイレも新しく使いやすいものに更新する。 ・その他、玄関、廊下、トイレには手摺を設置する。 ・西側座敷部分は所有者のための空間とするため、襖には施錠をし、居場所利用者が立ち入らないようにする。 	 水廻り バリアフリー	<ul style="list-style-type: none"> ・床段差の解消(玄関) ・便器の入れ換え
	 防火	<ul style="list-style-type: none"> ・IH調理器に変更 ・消火器、住宅用火災報知器の設置

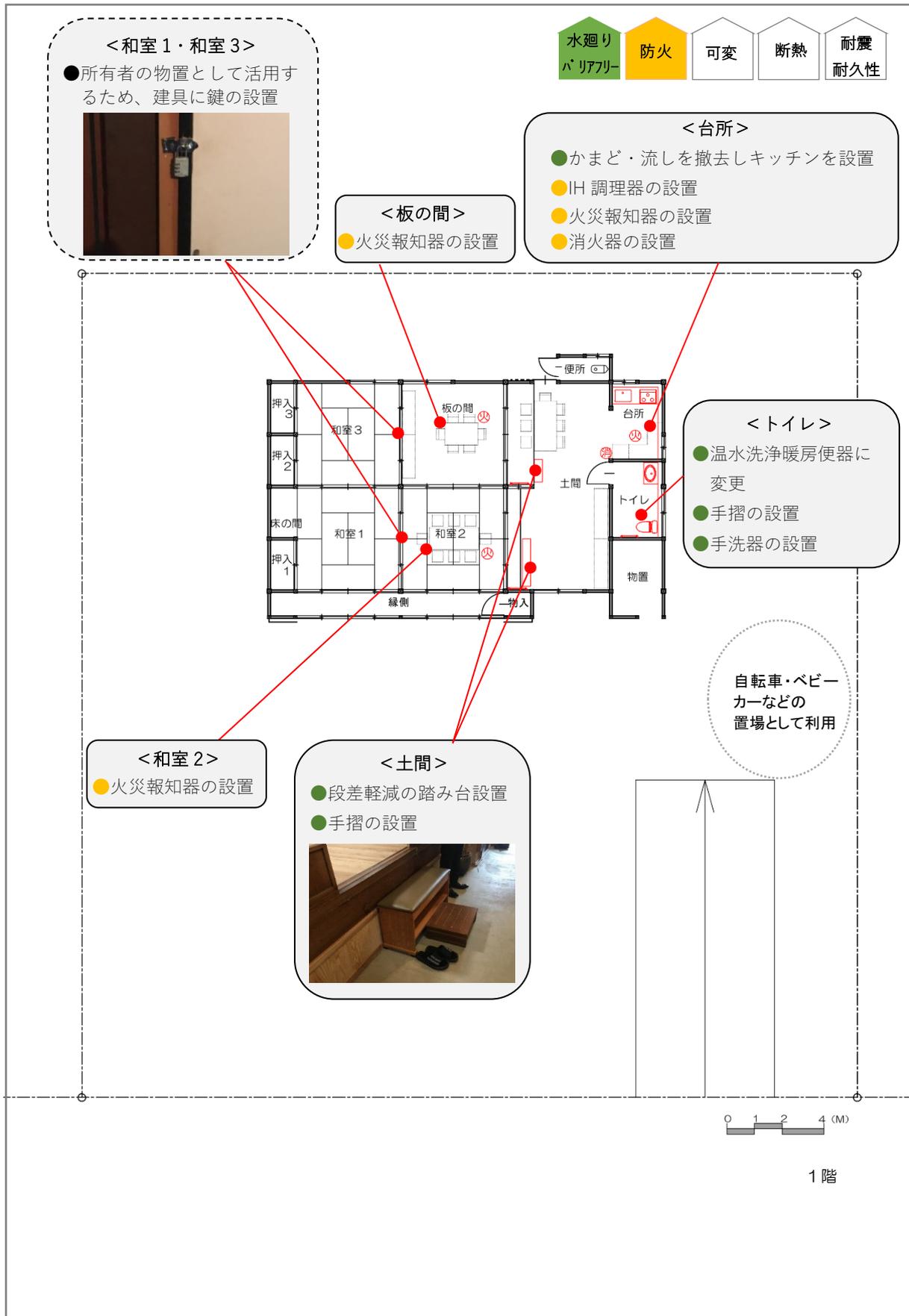
④改修に要する費用の概算

- ・工事費は合計で約317万円（税込）。
- ・水廻りの設備の交換に伴い、農家の雰囲気を残すためのキッチンの造作や排水管の新設等の新規工事等を行うこととなり、約220万円と、他の地域と比べて高くなっている。

⑤空間と機能の関係



⑥改修内容



⑦実現にあたっての工事費等

改修内容					金額 (円)
大項目	中項目	小項目	数量	単位	
A. 耐震改修	壁 (木工事)	合板による補強	0	箇所	0
		面格子による補強	0	箇所	0
		合板壁新設	0	箇所	0
	基礎	礎石補強	0	m	0
		足固め	0	m	0
A 小計					0
B. 修繕・補修	外壁	塗装下地調整、材料費 (塗装はワークシ ョップのため施工費 0)	0	m ²	0
	屋根 (木工事、屋根工事)	屋根葺替え (茅葺上からガルバリウム鋼板 葺き)	0	m ²	0
	躯体	柱・梁の追加	0	箇所	0
B 小計					0
C. 断熱改修	断熱材	床・壁	0	m ²	0
	開口部	サッシ交換	0	箇所	0
C 小計					0
D. 内部造作・ 仕上げ改修	壁	左官、新設 PB	3.7	m ²	102,572
	床	土間コン、フローリング貼り (新設床組共)	2.5	m ²	25,000
	天井	クロス貼り (新規下地共)、板張り	0	m ²	0
	内部建具	新設	0	本	0
		新規額縁	0	m	0
		鍵	3	個	21,000
	階段・段差	玄関踏み台	1	式	67,800
玄関手摺		2	箇所	28,820	
D 小計					245,192
E. 住宅設備更新	キッチン	システムキッチンへ入れ換え	0	式	0
		造作キッチン	1	式	749,022
	洗面室	洗面器入れ換え・設置	1	式	113,300
	トイレ	便器入れ換え	0	式	0
		便器新設 (換気扇込み)	1	式	141,720
		バリアフリー手摺	1	式	40,600
		ベビーチェア	0	式	0
	風呂	ユニットバスの新設	0	式	0
給湯機器	電気給湯器	1	台	331,000	
給水・給湯・排水配管		6	箇所	803,154	
E 小計					2,178,796
F. 防火対応	消火器	新設	1	個	4,470
	警報機	自動火災報知機	4	箇所	18,960
F 小計					23,430
G. その他設備	空調	エアコン	0	台	0
	照明		0	箇所	0
	電気	配線・盤	0	式	0
G 小計					0
H. 解体	内外部解体		1	式	71,250
H 小計					71,250
I. 仮設	外部足場・シート養生	内部・外部足場、仮設電気、安全対策 費、運搬等	1	式	55,710
I 小計					55,710
直接工事費計					2,574,378
J. 諸経費	直接工事費×12%		1	式	308,925
工事費合計 (税別)					2,883,303
消費税 (10%)					288,330
工事費合計 (税込)					3,171,633

●レベル2：集落内の多世代交流の場として整備

①想定される開設の経緯

- ・人口減少は進んでいるが、中心市街地には車で通えることもあり、まだまだ子育て世帯も住んでいる集落地域である。
- ・集落には集会所があるものの、その利用は基本的に地域の行政区（地縁団体）の役員が取り仕切っており、集落内の多様な世帯・年齢層にとっても気軽に集まることが出来る場をつくるのが課題となっていた。
- ・そのような中、都市部に転居することとなった農家の所有者から、当初土地建物の売却を希望していたがなかなか売れないということがあり、行政区に対し、地域づくりに役立ててくれるのであれば、土地代のみで譲るという申し出があった。
- ・行政区の婦人会やPTAはその申し出に賛同し、行政区はそれを受け、農家を購入し、多世代交流の場として活用することとした

②居場所としての機能

①滞留機能	・カウンター形式の土間空間や縁側など、気軽に立ち寄り、座れる場所を設ける。
②交流機能	・土間や和室を使って、手芸・句会等のサークル活動を実施。 ・広い続き間を利用して、大人数の会合や展示・発表会等のイベントの開催。
③生活支援機能	・近隣の畑で採れた野菜を持ち寄り料理し、高齢者や夏休み等の長期休暇中の子どもたちに、安価で栄養のある食事を提供。
④福祉機能	・プライバシーを確保しやすい北側の和室で、生活全般の相談会を開催。

③改修内容

改修の内容	改修の種類
<ul style="list-style-type: none"> ・従前の農家のプラン（田の字プラン）の特性を活かし、襖で区切れば少人数のサークル活動が、襖をあければ20人規模の会合ができるようにする。 ・田の字の一部（板の間部分）に、施設利用者が、お茶やちょっとした料理ができるよう、キッチンを移動する。 ・それに伴い、従前台所だった土間スペースに座敷等の高さまで床をあげた上でトイレを設ける。 ・座敷等からトイレまでの土間部分にも板をはり、段差なしにトイレに行けるような廊下をつくる。 ・その他、土間スペースに机を置き、学校帰りの子どもたちの自習スペースとしても活用できるようにする。 	 <ul style="list-style-type: none"> ・床段差の解消 ・便器の入れ換え
	 <ul style="list-style-type: none"> ・IH調理器に変更 ・消火器、住宅用火災報知器の設置
	 <ul style="list-style-type: none"> ・構造に影響を与えない程度の間取りの変更

④改修に要する費用の概算

<ul style="list-style-type: none"> ・工事費は合計で約398万円（税込）。 ・農家のプランはもともと自由度が高いため、間取りの改変等に要する費用は少ない。 ・使いやすいキッチンとするため造作のキッチンのグレードが上がり、水廻りの交換に要する費用は高くなり、その増分がレベル1と比べた際のコスト増につながっている。
--

⑤空間と機能の関係

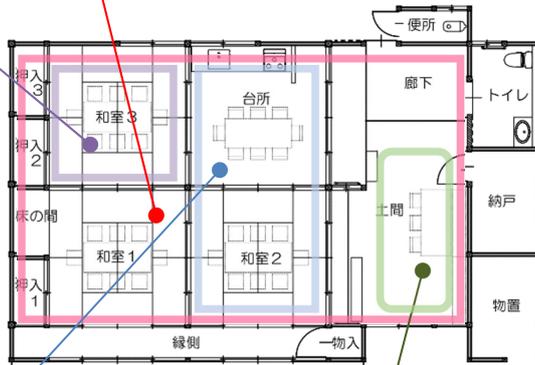
【交流機能】（土間・和室）

- サークル活動や会合等を開催
- 広い続き間を利用して、大人数の会合や展示・発表会等のイベントを開催



【福祉機能】（和室）

- 襖で区切りプライバシーに配慮した室で、生活全般の相談に対応



【生活支援機能】（台所・和室）

- 日常的な活動を行う際の給湯室としてだけでなく、高齢者や子どもを対象とした食堂としても機能



【滞留機能・交流機能】（土間）

- 土間にスペースに机を置き、学校帰りの子どもたちの自習スペースとしても活用



(写真出典：えん処米屋 HP)

自転車・ベビーカーなどの
置場として利用

0 1 2 4 (M)

1階

⑥改修内容



<台所>

- キッチンの入れ換え(IH 調理器)
- IH 調理器の設置
- 消火器の設置
- 火災報知器の設置

<廊下>

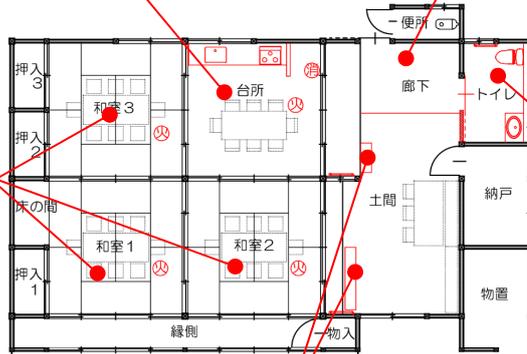
- トイレを利用しやすいよう土間の一部に床を張り廊下に変更

<トイレ>

- かまど・流しを撤去し、壁・建具を設けトイレに変更。利用しやすいよう土間から床張りに変更
- 温水洗浄暖房便器の設置
- 手摺の設置
- 手洗器の設置

<和室1~3>

- 火災報知器の設置



<玄関>

- 段差軽減の踏み台設置
- 手摺の設置



自転車・ベビーカーなどの置場として利用

0 1 2 4 (m) 1階

⑦実現にあたっての工事費等

改修内容					金額 (円)
大項目	中項目	小項目	数量	単位	
A. 耐震改修	壁 (木工事)	合板による補強	0	箇所	0
		面格子による補強	0	箇所	0
		合板壁新設	0	箇所	0
	基礎	礎石補強	0	m	0
		足固め	0	m	0
A 小計					0
B. 修繕・補修	外壁	塗装下地調整、材料費 (塗装はワークショップのため施工費0)	0	m ²	0
	屋根 (木工事、屋根工事)	屋根葺替え (茅葺上からガルバリウム鋼板葺き)	0	m ²	0
	躯体	柱・梁の追加	0	箇所	0
B 小計					0
C. 断熱改修	断熱材	床・壁	0	m ²	0
	開口部	サッシ交換	0	箇所	0
C 小計					0
D. 内部造作・仕上げ改修	壁	左官、新設 PB	4.85	m ²	115,894
	床	土間コン、フローリング貼り (新設床組共)	22.54	m ²	142,519
		クロス貼り (新規下地共)、板張り	0	m ²	0
	内部建具	新設	1	本	27,400
		新規額縁	0	m	0
		鍵	0	個	0
	階段・段差	玄関踏み台	1	式	67,800
玄関手摺		1	箇所	14,410	
D 小計					368,023
E. 住宅設備更新	キッチン	システムキッチンへ入れ換え	0	式	0
		造作キッチン	1	式	1,228,396
	洗面室	洗面器入れ換え・設置	1	式	113,300
	トイレ	便器入れ換え	0	式	0
		便器新設 (換気扇込み)	1	式	141,720
		バリアフリー手摺	1	式	40,600
		ベビーチェア	0	式	0
	風呂	ユニットバスの新設	0	式	0
	給湯機器	電気給湯器	1	台	331,000
給水・給湯・排水配管		6	箇所	803,154	
E 小計					2,658,170
F. 防火対応	消火器	新設	1	個	4,470
	警報機	自動火災報知機	4	箇所	18,960
F 小計					23,430
G. その他設備	空調	エアコン	0	台	0
	照明		0	箇所	0
	電気	配線・盤	0	式	0
G 小計					0
H. 解体	内外部解体		1	式	71,250
H 小計					71,250
I. 仮設	外部足場・シート養生	内部・外部足場、仮設電気、安全対策費、運搬等	1	式	111,420
I 小計					111,420
直接工事費計					3,232,293
J. 諸経費	直接工事費×12%		1	式	387,875
工事費合計 (税別)					3,620,168
消費税 (10%)					362,017
工事費合計 (税込)					3,982,185

●レベル3：地域おこしの活動拠点として整備

①想定される開設の経緯

- ・過疎化が進む中、地域と行政が一体となって、地域おこしや移住促進を目指している集落。
- ・昔からの地域住民や移住してきた新規住民とで、地域の作物、料理、工芸品等の特産品の開発などを行い、それを広く発信する地域おこしの拠点づくりが課題となっていた。
- ・集落の入り口近くにあった、以前から放置されていた農家の所有者と行政（町）及び行政区（地縁団体）の地域おこし部会が調整し、行政（町）が10年間借上げ改修を行い、行政区の地域おこし部会が地域おこし・地域交流拠点の運営を行うこととした。
- ・建物の安全性の確保が必要となることから、耐震性の確保が条件となった。
- ・耐震改修にあたっては、農家建築の特性を活かし、土台を基礎に緊結しない工法とした。

②居場所としての機能

①滞留機能	・土間空間や縁側など、気軽に立ち寄れる場所を設け、一人での滞在を可能としている。
②交流機能	・「土間」「広い厨房」「和室」「縁側」「交流ガーデン」等を活用し、大人数から小人数まで、多様なサークル活動やイベント等を開催。
③生活支援機能	・広い厨房と土間のカウンターを活用し、一人で食事の準備が困難な高齢者や子どもたちに、地場野菜等を使った食事を提供。
④福祉機能	・可変性のある畳の空間を利用し、介護予防等の体操や相談会など大小さまざまな福祉活動を開催。
⑤その他機能	・移住希望者向けに体験居住を実施。

③改修内容

改修の内容	改修の種類	
<ul style="list-style-type: none"> ・土間空間に大きなキッチンを設置し、郷土料理の伝承や地域の野菜等の産物を活かした創作料理の開発のための調理場とする。 ・座敷部分は、断熱材の敷込み、開口部の交換等により断熱性を向上させた。また、襖で区切れば少人数のサークル活動を、襖を開ければ大人数での会合や食事会等を可能とする。 ・土間空間に広い使い勝手の良いトイレと倉庫を新設する。 ・和室1室と板の間を、集落体験居住の場として整備する。板の間には、体験居住利用者向けのトイレ、シャワーブース、洗面・脱衣所、ミニキッチンを整備し、旅館業法等に対応。 ・板の間及び寝泊りスペースと、座敷南側との境は板戸として施錠し、利用者のプライバシーの確保が図られるようにする。 	水廻り バリアフリー	<ul style="list-style-type: none"> ・床段差の解消 ・便器の入れ換え ・トイレの新設 ・キッチン入れ換え
	防火	<ul style="list-style-type: none"> ・IH調理器に変更 ・消火器、住宅用火災報知器の設置
	可変	<ul style="list-style-type: none"> ・間取りの変更
	断熱	<ul style="list-style-type: none"> ・断熱サッシの設置 ・断熱材の敷込み
	耐震 耐久性	<ul style="list-style-type: none"> ・基礎の補強 ・耐力壁の追加 ・屋根の葺き替え

④改修に要する費用の概算

<ul style="list-style-type: none"> ・工事費は合計で約2,038万円（税込）。 ・耐震改修では、基礎の補強として束の足固めを行うことで、約120万円としている。 ・体験居住利用者向けのシャワー室、洗面脱衣室、トイレを新設、さらに、土間の広い厨房を入れているため、水廻りの設備に関する工事費が約573万円と高いものとなっている。 ・また、長期利用にむけ、茅葺屋根をガルバリウム鋼板でカバーしており、その費用が約450万円となり、それらの影響により工事費総額が高くなっている。

⑤空間と機能の関係



⑥改修内容



<全体>

[断熱改修]

- 断熱材の敷込み

[耐震耐久性改修]

- 束の足固め
- 屋根の葺替え (軽量化)
- 外壁の補修、塗替え

(おためし住宅)

<シャワー室・洗面脱衣・トイレ3>

- 板間の一部をシャワー室、洗面脱衣、トイレに変更
- シャワーユニット、洗面器、温水洗浄暖房便器の設置

<トイレ1・洗面・トイレ2>

- 土間の一部を高齢者、乳幼児に配慮したトイレや手洗スペースに変更
- 温水洗浄暖房便器に変更
- 手摺、ベビーチェア、洗面台の設置
- 耐力壁(面材)の設置、
- 断熱サッシに変更

(おためし住宅) <和室3>

- 宿泊室用に変更
- 和室との仕切襖を板戸に変更
- 断熱サッシに変更
- 火災報知器の設置

<押入1・押入3>

- 耐力壁(面材)の設置

<台所2>

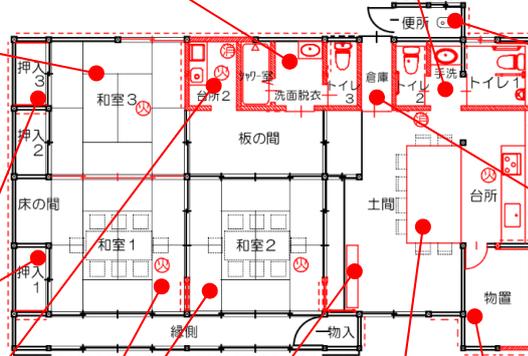
- 板間の一部を台所2に変更
- ミニキッチンを設置
- 火災報知器の設置
- 消火器の設置
- 耐力壁(面材)の設置

<和室1・和室2>

- 火災報知器の設置
- 耐力壁(面格子)の設置

<玄関>

- 段差軽減の踏み台設置
- 手摺の設置



<便所>
●使用しないように鍵を設置

<倉庫>
●土間の一部を倉庫に変更
●建具の設置

自転車・ベビーカーなどの置場として利用

<物置>
●一部の壁を撤去し建具を設置
●耐力壁(面材)の設置

<台所・土間>

- 風呂を撤去し台所を設置
- 大人数で利用できるようキッチンと作業テーブルを設置
- IH調理器の設置
- 断熱サッシに変更
- 火災報知器、消火器の設置

0 1 2 4 (M)

1階

⑦実現にあたっての工事費等

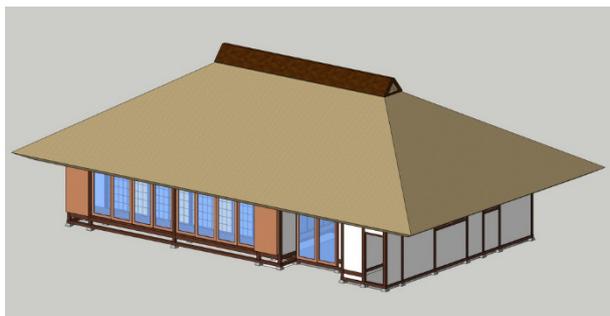
改修内容					金額	
大項目	中項目	小項目	数量	単位	(円)	
A. 耐震改修	壁 (木工事)	合板による補強	5	箇所	74,620	
		面格子による補強	2	箇所	140,000	
		合板壁新設	3	箇所	150,000	
	基礎	礎石補強	3.6	m	91,080	
		足固め	55	m	722,975	
A 小計					1,178,675	
B. 修繕・補修	外壁	塗装下地調整、材料費 (塗装はワークショップのため施工費0)	136.8	m ²	172,368	
	屋根 (木工事、屋根工事)	屋根葺替え (茅葺上からガルバリウム鋼板葺き)	301.31	m ²	4,447,336	
	躯体	柱・梁の追加	4	箇所	400,000	
B 小計					5,019,704	
C. 断熱改修	断熱材	床・壁	100.96	m ²	239,275	
	開口部	サッシ交換	4	箇所	377,940	
C 小計					617,215	
D. 内部造作・仕上げ改修	壁	クロス、左官、新設 PB	143.94	m ²	845,881	
	床	土間コン、フローリング貼り	3.5	m ²	34,260	
	天井	クロス貼り (新規下地共)、板張り	16.03	m ²	127,919	
	内部建具	新設		8	本	219,200
		新規額縁		6	m	10,860
		鍵		3	個	21,000
	階段・段差	玄関踏み台		1	式	67,800
		玄関手摺		1	箇所	14,410
D 小計					1,341,330	
E. 住宅設備更新	キッチン	システムキッチンへ入れ換え	1	式	694,000	
		造作キッチン	1	式	1,228,396	
	洗面室	洗面器入れ換え・設置	2	式	226,600	
	トイレ	便器入れ換え	0	式	0	
		便器新設 (換気扇込み)	2	式	283,440	
		バリアフリー手摺	2	式	81,200	
		ベビーチェア	1	式	99,370	
	風呂	ユニットバスの新設	1	式	646,000	
	給湯機器	電気給湯器	1	台	331,000	
給水・給湯・排水配管		16	箇所	2,141,744		
E 小計					5,731,750	
F. 防火対応	消火器	新設	2	個	8,940	
	警報機	自動火災報知機	5	箇所	23,700	
F 小計					32,640	
G. その他設備	空調	エアコン	3	台	801,000	
	照明		32	箇所	320,000	
	電気	配線・盤	1	式	286,000	
G 小計					1,407,000	
H. 解体	内外部解体		1	式	291,157	
H 小計					291,157	
I. 仮設	外部足場・シート養生	内部・外部足場、仮設電気、安全対策費、運搬等	1	式	924,786	
I 小計					924,786	
直接工事費計					16,544,257	
J. 諸経費	直接工事費×12%		1	式	1,985,311	
工事費合計 (税別)					18,529,568	
消費税 (10%)					1,852,957	
工事費合計 (税込)					20,382,525	

●改修による建物の変化

以上のような改修を行うことで、改修前の建物と改修後の建物は以下の図のように変わります（レベル1は改修箇所が少なく変化が見えにくいのでここでは示さないこととします）。

◆改修前の建物

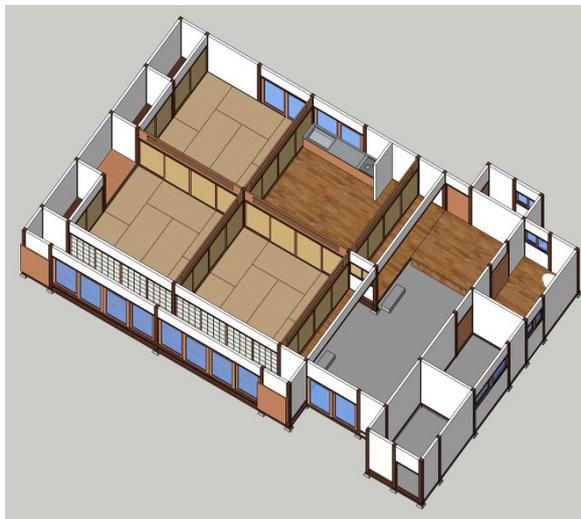
<外観>



<内部>



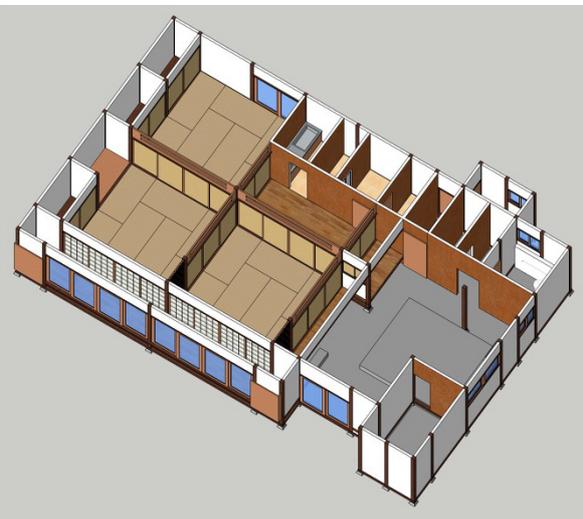
◆レベル2の改修：内部



【主な改修ポイント】

- ・キッチンを移動して設備を入れ換え
- ・台所をトイレに変更
- ・座敷からトイレに行きやすいよう、土間の一部を板張りの廊下に変更
- ・土間に机を置き子ども達の自習スペースとする

◆レベル3の改修：内部



【主な改修ポイント】

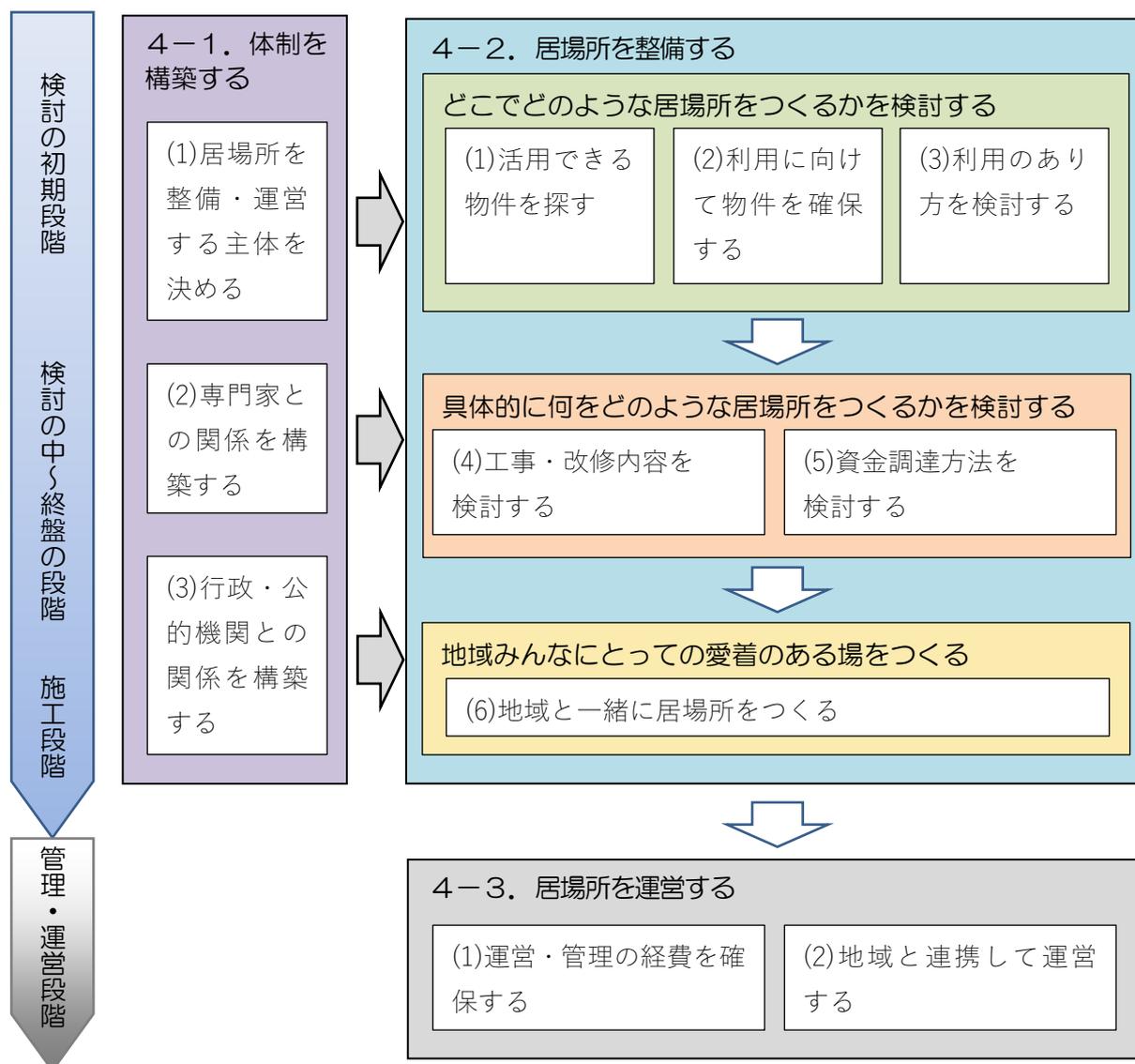
- ・風呂場を撤去して大人数で使えるキッチンとテーブルを設置
- ・土間の一部を高齢者に配慮したトイレ及び手洗いスペースに変更
- ・断熱材敷込み、開口部の交換で断熱性能を向上
- ・板の間をシャワー室・洗面脱衣室・トイレ・キッチンに変更、襖を板戸にして、おためし住宅を整備

4. 居場所の開設に向けた検討のポイント

前章まででみてきた居場所づくりの事例やケーススタディの成果を踏まえて、空き家等を活用した高齢者の居場所（以降、単に「居場所」という）の開設に向けた検討のポイント・留意点等を整理します。

居場所づくりの検討の過程を、下図に示すように、活動の前提となる「1.体制を構築する」段階と、物件の確保や改修等を行って「2.居場所を整備する」段階、そして「3.居場所を運営する」段階の3つに分けて、居場所を地域でつくっていく上でのポイントを示します。特に「2.居場所を整備する」段階については、さらに3つの手順に分けてとらえて、それぞれの手順でのポイントを整理します。

なお、本手引きでは空き家を改修するハード整備の面に着目することとし、以降のポイントも、居場所の開設を検討する地域住民等にアドバイスを行う建築関係の専門家（工務店、設計事務所、不動産関係者等）が考えるべき事項や、地域住民等が建築関係の専門家に相談する際に参考にするべき内容を中心にまとめます。



4-1. 体制を構築する

(1) 居場所を整備・運営する主体を決める

居場所づくりを始めるには、それを整備して運営する主体（以降「整備・運営主体」）が必要です。例えば、2章で取り上げた事例の整備・運営主体等は、以下の表のようになっています。自治会・町内会のような地縁団体、商店会やその下部組織、まちづくりを行う任意団体・NPO、医療・介護等の事業者など、様々な組織があります。また、特定の一組織だけではなく、複数の組織が連携して取り組み運営していく場合もあります。どのような居場所をつくるのか、その目的や機能に応じて、適切な組織を整備・運営主体とすることが求められます。

なお、空き家を改修する工事費や設備等の購入費などに関して、行政等からの補助や助成を受けようとする場合、対象となる組織の種類が限定されている場合もあります。よって、どのような補助金・助成金を活用するかを見据えて、整備・運営主体を考えることも重要です。

また、空き家の土地・建物の権利を取得する場合には、整備・運営主体の種類によって取り扱いが変わる面もあります。例えば、社会福祉法人やNPO（特定非営利活動法人）などの法人格を持つ団体であれば取得した建物や土地を団体名義で登記できますが、一般の自治会や町内会では代表等の個人による登記ないしは自治会員の共有登記とせざるを得ず、将来登記の変更が必要になった際に大きな手間等が発生します。この場合、自治会や町内会を「認可地縁団体」として法人化することで、不動産の登記ができるようになるほか、土地・建物等の財産の寄付が非課税となる措置もあります。このような手続き的な面も考慮しておく必要があります。

事例名称	整備・運営主体名	団体の種類	居場所の主な機能	居場所以外の主な機能・役割
事例1 ふじのきさん家	NPO法人燃えない壊れないまち・すみだ支援隊	まちづくり系NPO	交流, 生活支援	地域の耐震化・不燃化の普及に向けたモデルハウス
事例2 アキナイ山王亭	おおた高齢者見守りネットワーク	医療・福祉等の団体のネットワーク組織	滞留, 交流, 生活支援	-
事例3 博労町 まちかどサロン	博労町自治会	認可地縁団体	滞留, 交流	集会所・祭りの際の休憩所等
事例4 松浜こらぼ家	松浜本町商店街	商店会	滞留, 交流, 福祉	-
事例5 えん処米や	NPO法人なんぶ里山デザイン機構	まちづくり系NPO	交流	お試し住宅・地域体験施設
事例6 あったかホームきょうやん邸	NPO法人とよさとまちづくり委員会	まちづくり系NPO	交流	学生等の若者向けシェアハウス
参考1 可笑屋	NPO 法人ウイングかべ	精神障がい者支援団体	滞留, 交流, 福祉	障がい者就労施設
参考2 福祉亭	NPO 法人 福祉亭	まちづくり・福祉系 NPO	滞留, 交流, 生活支援, 福祉	デイサービス
参考3 ふれあい鹿塩の家	宝塚市社会福祉協議会+ふれあい鹿塩の家運営委員会	社会福祉法人等	交流, 生活支援, 福祉	デイサービス
参考4 暮らしの保健室	NPO 法人白十字在宅ボランティアの会	医療系 NPO	滞留, 交流, 生活支援, 福祉	がん患者等のワンストップ相談窓口

(2) 専門家との関係を構築する

空き家を居場所として活用する場合には、その土地や建物を借りる・所得する手続きをしたり、使えるように建物を改修することが必要不可欠です。よって、そのような法的・技術的な事項に関する知識やノウハウを持つ専門家と連携して進めることが必要です。

連携する専門家の種類や、連携の仕方は、以下のように考えられます。このような専門家に協力を求める、あるいは何らかの業務を委託するなどの形で、連携を図ることが必要です。

- ・ 宅建業者：不動産情報の取得や、契約方法・条件に関するアドバイスなど。内容によっては、司法書士や弁護士等にも介入してもらう必要あり。
- ・ 建築士：物件選定段階での建物の老朽度合いのチェックや、改修整備にかかる概算工事費の算出、計画検討段階での耐震性能や活用にあたり必要な機能・設備・仕様の検討など。
- ・ 大学、コンサル等：まち歩きやワークショップの企画運営等を通し、地域を巻き込んだプロジェクトとするプロセスや、外から見た建物・まちの評価発信など。
- ・ 地域内民間団体：福祉や教育、まちづくりに関わる事業者やNPO団体など、居場所の運営に関わってもらえそうな地域内の各種団体。

(3) 行政との関係を構築する

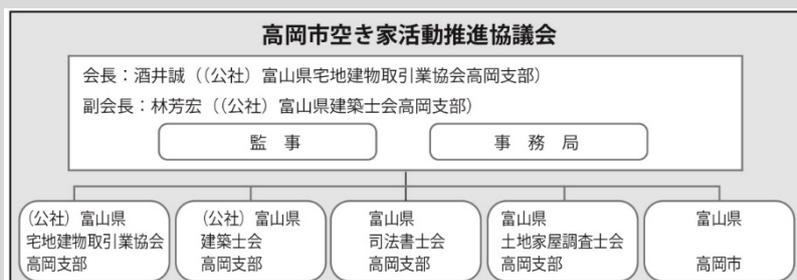
空き家を改修して居場所をつくる際には、関連する法令や条例をどのように適用するかなど、行政が判断を担う部分も多いです。また、前述したような改修の工事費や設備の購入費、及び運営に要する諸費用に対して、行政の補助金・助成金等を用いるケースも多く見られます。よって、取り組みを行うにあたっては、行政との協力関係も構築する必要があります。

行政も地域における居場所の重要性・有効性を理解しているでしょうし、空き家を放置するのではなく適切な形で活用しようとする政策も行っています。ですので、取り組みを始める時点から協力的な関係を構築して、ともに取り組んでいくことが望ましいと言えます。

行政側としても、居場所づくりや空き家の管理・活用に向けて、支援の方策等を検討し、整備・運営主体をサポートする仕組みを構築することが重要となります。

【取り組み例：高岡市空き家活用推進協議会との連携（事例3 博労町まちかどサロン）】

- ・ まちかどサロンのプロジェクトは、自治会から相談を受けた「高岡市空き家活用推進協議会」が検討を始め、この協議会からの委託を受ける形で、研究機関・建築専門家・宅建事業者等が具体的な計画検討等の支援を行った。
- ・ この協議会は、以下の図のように、高岡市や富山県、空き家の活用に関係する各種専門団体によって構成されており、まちなかの空き家活用促進、維持管理の適正化などを実施している。



4-2. 居場所を整備する

(1) 活用できる物件を探す

まずは、居場所として使うための空き家物件を探すことが必要です。その際には、次の3点がポイントになります。

① 目的にあった物件探し

- ・どのような「人の集まり方」を想定するかで必要となる居場所の空間は異なってきます。どんな人々が何人くらい集まりどのような活動をするのかを踏まえた上で、適切な規模や間取りの物件を探すことが必要です。
- ・「地域の人が集まる場」とする場合、その建物が周辺の住民等にとって愛着があることも、整備後に人が自然に集まるようにしていく上で有効となる場合もあります。

② 手のかからない物件探し

- ・建物の改修には費用も時間もかかるため、できるだけ改修をせずに済む建物を選ぶことが望ましいです。その意味で「建物の状態が悪くない」が大きな条件となります。
- ・建物の状態については、まずは「建築年」（一般住宅であれば1982年以降に竣工したもの）や「歪み・傾きの有無・程度」等で判断されます。その上で、候補となった物件に関しては、建築士や工務店等の改修・リフォームに長けた専門家と一緒に内覧することが必要となります。
- ・なお、古い空き家の場合はトイレの交換はなるべく行うべきですが、水洗か否がその後の工事や利用のしやすさに大きく影響します。物件選びではこの点も留意しておきましょう。

③ 地域の協力による物件探し

- ・居場所づくりに取り組んでいるとの話が広がると、空き家の所有者や不動産業者から活用の相談・依頼が来るようになります。よって、活動内容を積極的に発信することも有効です。
- ・様々な主体の関心を高める意味から、町歩きのイベントを開催するなどして、地域住民等が参加する形で物件探しを行うことも考えられます。

(2) 利用に向けて物件を確保する

活用に適した空き家が見つかったら、その物件の所有者・権利者に、居場所づくりの意義や目的、地域にとっての重要性を伝えて、利用に関する許可や権利を得ます。その方法としては、大きく分けて、「借上げる」パターンと「買取る・無償で譲り受ける」パターンがあります。

運営主体の種類、事業を行う期間、利用者の見込みなどについてある程度の見通しをつけた上で、確保の方法を選択することが必要です。

① 「借上げ」の場合

- ・整備・運営主体にとっては、借上げとすることで資産を保有するリスクを軽減できます。
- ・空き家所有者も土地・建物を手放さずすみませす。借り上げ期間中でも、居場所の利用者が立入らない部屋等を設けて所有者等の荷物を保管するとか、盆や正月など親族が集まる時期には部屋を使えるようにするなどすれば、所有者の協力は得やすくなります。
- ・しかし借上げでは、建物の改修を巡って、整備・運営主体と所有者の間で合意がとれない恐れ

もあります。どこまで改修してよいかや改修の費用を誰がどれだけ負担するかという問題です。

- ・また、建物を将来的に返却することが想定される場合、改修工事の内容や、返却する際の工事箇所の取り扱いについて、所有者との間であらかじめ十分に協議しておく必要があります。
- ・なお、借上げにあたっての契約は、「賃貸借契約」に基づくことが多いが、「無償貸与するが、固定資産税については利用者が負担」といった方法をとることもあります。

②「買取り・無償譲渡」の場合

- ・買取り・無償譲渡とする場合、整備・運営主体は自由に改修を実施することが出来ます。
- ・一方で、利用のニーズがなくなったり運営が続けられなくなって居場所を終了せざるを得なくなった場合には、その物件を持っていることが整備・運営主体のリスクになってしまいます。
- ・取得にかかる費用については、建物の築年数が経過している場合には、土地価格から建物解体費を減じた価格で取引されることが一般的です。土地だけでなく建物の価格も算出しなければならない場合には、固定資産税評価額等を参考にすることができます。
- ・まちづくりへの協力という意味で、所有者から無償譲渡を受けるケースもあります。ただし無償でも「みなし譲渡」による課税が発生するため、税理士等の専門家への相談が必要です。

(3) 利用のあり方を検討する

居場所に集まる人や行われる活動を想定して、それに合ったつくりとしていくことが重要です。

利用のあり方を検討する際には、地域の関係者も検討のプロセスに参加できるようにすることも考えられます。利用する物件がある程度決まった段階で、地域の住民やサークル等にも声をかけをして、ワークショップ等を開催して一緒に検討することは、その後の利用にもつながります。

【取組み例：計画検討ワークショップ（事例3 博労町まちかどサロン）】

- ・様々な人の意見を聞くため、ワークショップによる話し合いを行った。模型や大きな図面・イメージスケッチを取り囲んで意見交換をしたり、また議論の方向性を可視化するためにポストイット（付箋紙）に各々の意見を書いてもらったりするなどの手法を採っている。
- ・また、改修後の空間イメージを体験するため、改修前にイベントを行って暫定的な利用をしてみる活動も行われている。



蚤の市イベントでカウンターの配置を疑似体験



12月の検討会議では、中村邸の使 場所ごとに、いつ誰がどのような使 結果をもとに、建物の空間の使い
い方の案をたくさん挙げました。 い方をしたいかをまとめました。 方とイメージをまとめました。

ワークショップの意見交換の様子と、意見抽出のツール・まとめ方

(4) 工事・改修内容を検討する

居場所の利用のあり方・ニーズ、整備・運営主体の予算や資金調達能力、空き家等の建物の状況などを踏まえて、改修内容を検討することになります。その際、ケーススタディでも示した次の3つのレベルの工事内容を想定して、どの程度のレベルの施設がほしいか、どのようなコストであれば整備・運営主体が負担可能かなどを比較検討することが考えられます。

レベル1	トイレ等の最低限の設備の更新、手すりの設置、段差解消等の高齢化対応	 コスト安い コスト高い
レベル2	水廻りの設備の更新や高齢化対応に加え、構造に影響を与えない程度の間取りの改変等	
レベル3	耐震改修、断熱性等の性能向上とともに、水廻りの設備の更新や高齢化対応等の利便性の向上を実施	

そのほか、以下のような点に関して、どのように／どこまで対応するのか、専門家とともに検討することが重要となります。

①使い勝手の向上：ユーティリティの更新・新設

- ・居場所においては、高齢者をはじめとした多様な世代が集まることを想定し、トイレ等は誰にとっても使いやすいものにすることが重要です。
- ・温水洗浄暖房便座への交換など設備の更新だけではなく、建物の状況によってはトイレ自体を広くするなどの対応も必要になります。
- ・また、居場所をつくる上では、キッチンも重要な要素です。お茶の用意から飲食の提供まで、居場所においてキッチンは多く使われる場所となるからです。
- ・老朽化したキッチンを交換することで、使い勝手の向上や衛生面での印象を良くすることが出来ます。また、防火等の安全の観点からも、コンロのIH化を図ることも重要なポイントです。

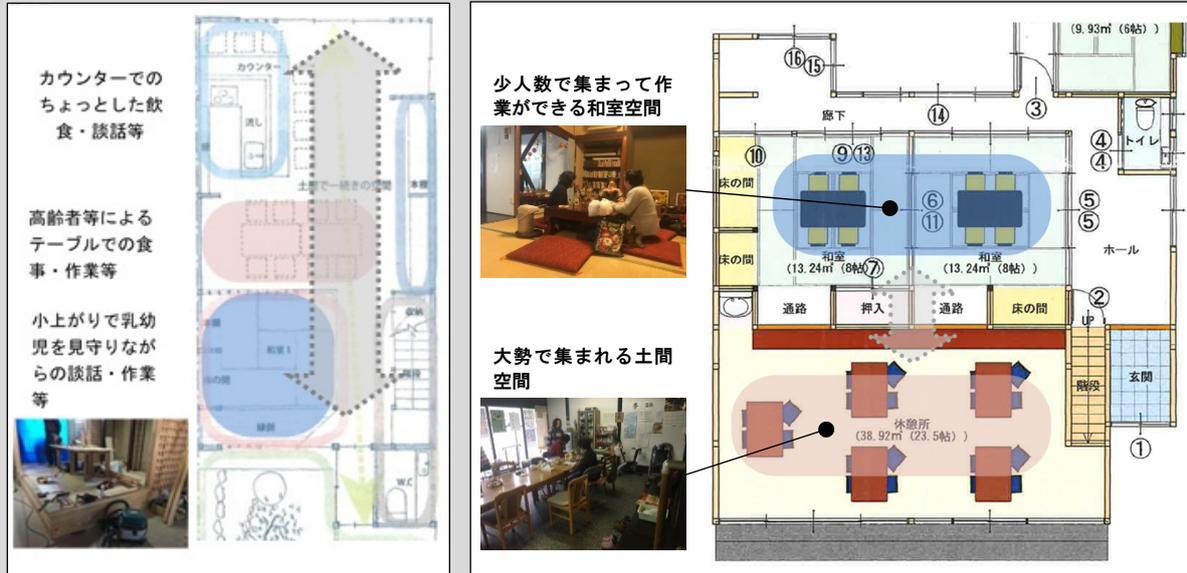
②使いやすい空間づくり：間取りの改変等

- ・利用者や地域の状況によって、居場所は様々な形で使われます。多様な使い方に対応できるよう、もともと住まいであった建物を使いやすい空間に改変していくことが必要です。
- ・間仕切り壁や建具によって区切られた空間を一つにして、大人数が集まることができるようにすることが有効となります。一方で、複数のグループ等の集まりが同時に行われることもありますし、他の人には見られない・聞こえないようにして相談対応等を行うこともあるため、空間を分ける工夫も必要です。
- ・居場所をつくる上では、トイレやキッチン等の設備の場所を変えることも有効です。例えば、従前は建物の奥にあったキッチンを建物正面側に移設することで、人が集まっている様子が見えて、入りやすい雰囲気となります。
- ・その他、建物の内部だけでなく、建物前面の屋外部分についても、人が座りやすいようにすることで、より立ち寄りやすい居場所とすることが出来ます。

【取組み例：少人数でも多人数でも使える空間】

(〔左〕事例3 博労町まちかどサロン、〔右〕事例4 松浜こらぼ家)

- ・土間、畳の間・小上がり等を活かすことで、同時期に複数のグループが活動したり、空間を一体的に利用したイベントの開催等を行うことを可能とした。
- ・特に、博労町まちかどサロンでは、人が集まる様子を見せるため、建物正面の道路側にキッチンとカウンターを新設し、ふらっと立ち寄ってお茶が飲める、一人でも入りやすいような空間としている。



③住宅以外の使い方への対応：用途変更に伴って適合が求められる事項等

- ・既存建物を別の用途に変更する場合、増改築などの工事に該当しない場合においても、建築基準法やその他規定が適用されることとなります（準用規定）。これまで戸建住宅であったものを高齢者の居場所に改修する際には、その用途に応じて規定の適用を受けることとなります。
- ・実際には、特定行政庁の判断の元、建築基準法上の用途は「住宅」のままとされる、あるいは「住宅」の範囲内の機能・改修範囲等に留まるよう指導されることが多いです。
- ・その場合でも、求める機能に応じてどのような対応が求められるのかについて、十分に理解した上で、改修の計画・設計等を行うことが重要となります。
- ・以下では、高齢者の居場所等として想定される用途ごとに求められる主な事項を整理します。

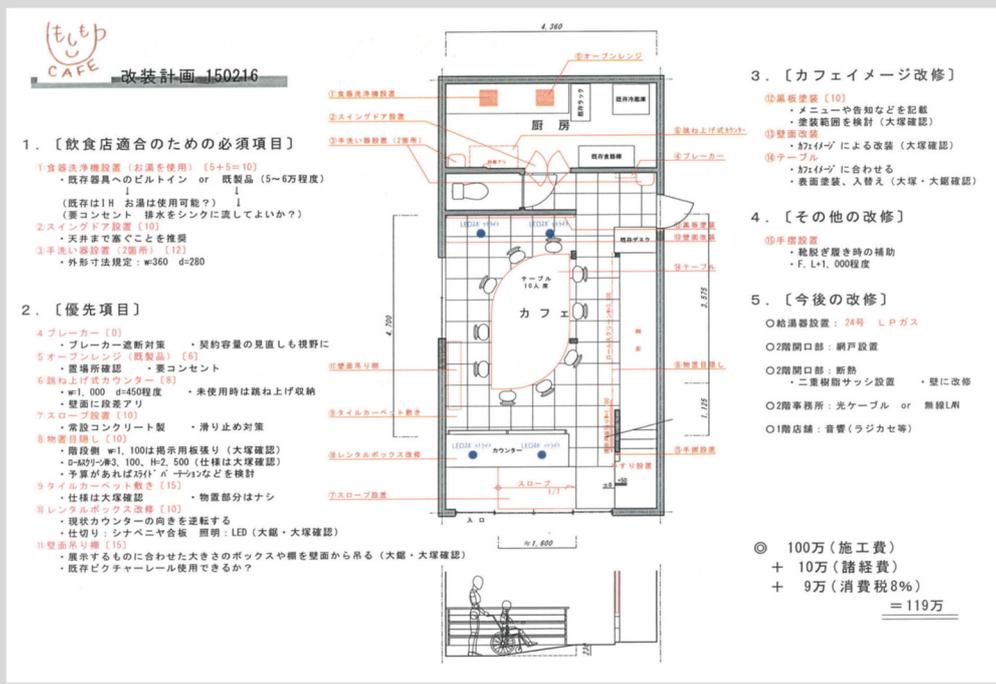
i) 物販・飲食店に変更する場合

- ・居場所の活動の一環で、工芸品等の物品の制作・販売、高齢者や子どもの食事提供等を行う中での飲食物の調理・提供などを行うことにより、用途が「特殊建築物：(4) 飲食店又は物品販売業を営む店舗」として位置づけられることが考えられます。
- ・建築基準法への対応としては、物販店・飲食店共通で、主に「非常用照明装置の設置」「居室からの2方向避難・廊下幅の確保」「階段の各種寸法への対応」「排煙上有効な開口部の確保」等が求められることとなります。
- ・消防法としては、「誘導灯、カーテン等の防火措置」「消火器具の設置」を求められます。飲食店の場合には、2階以上で階段が1箇所の場合、避難器具の設置が求められることとなります。

- ・さらに飲食店については、保健福祉部局の基準（各都道府県が条例に定める構造設備の基準）の適用を受けることとなります。特に調理室・厨房については、「明るさ」「換気」「耐水性」「専用手洗設備等の設置」「客室との区別」などが求められる場合があり、設備の仕様や整備等に関する改修の度合い・コスト等への影響があることに留意する必要があります。

【取組み例：保健所の基準に適合するカフェの整備（事例1 ふじのきさん家）】

- ・「ふじのきさん家」では、一旦、耐震性・防火性を確保した外装・内装の建物に改修した上で、追加改修として、1階部分をカフェとすることをを行った。
- ・その際に、保健所の飲食店基準に適合するよう、洗面所2基や開閉扉の設置等の対応を行った。



ii) ゲストハウス等に変更する場合

- ・地域において移住促進等が課題となっている場合、地域の人々の居場所として滞留したり交流したりする空間をつくるだけでなく、あわせてゲストハウスやお試し住宅を整備する例も見られます。居場所等と併設することで、地域の人とゲストハウスに来た地域外の人との交流を図るとともに、ゲストハウス等で得られた収益を居場所の運営に活用することなどが狙いです。
- ・ただし、ゲストハウス等は旅館業法上、旅館業簡易宿所に位置づけられることとなり、場合により建築基準法上の用途も「特殊建築物：(2) 旅館」として判断される可能性もあり得ます。
- ・建築基準法への対応としては、i)と同様に、主に「非常用照明装置の設置」「居室からの2方向避難・廊下幅の確保」「階段の各種寸法への対応」「排煙上有効な開口部の確保」等が求められるほか、「部屋の間仕切壁の準耐火構造化」が求められることとなります。
- ・消防法としては、「誘導灯、カーテン等の防火措置」「消火器具の設置」のほか、「自動火災報知設備の設置」「漏電火災警報器の設置（ラスモルタルのみ）」が求められることとなります。
- ・さらに旅館業法への対応としては、「適当な規模の洗面設備の設置」「適当な数の便所の設置」が求められ、水廻り設備の設置を計画する際には、十分に留意することが求められます。

④建物の構造安全性の確保

i) 耐震性の確保

- ・既存建物を活用して居場所等を開設するにあたり、建物の安全性を確保することが必要です。
- ・そのため、躯体の劣化状況の確認とそれに基づく劣化箇所の補修は当然として、建物の強度等の確認を行った上で、構造上問題があると判断された場合には、耐震性の向上に向けた補強等の適切な対応を行うことが求められます。
- ・一般的には建設年度の古い建物の方がより補強等の対応が必要となることから、空き家となっていた民家等の場合には、耐震改修等がかなりの負担となると考えておくことが必要です。
- ・しかし伝統構法による古民家等では、基礎と土台との緊結の考え方、層間変位数値・剛性の考え方など、構造耐力の考え方が現代的な木造住宅等と異なります。通常の構造計算で壁量等が不足する場合でも、免震構造的なつくり方のため耐震性が必ずしも低くはないこともあります。
- ・そのため、古民家等の場合には、限界耐力計算等による現状の耐震性能の評価を行った上で、補強等の方法の検討を行うことにより、耐震性能を向上させるとともに、その建物の特性を活かして、耐震改修に係るコストを低減させることが可能になる場合もあります。

■参考：耐震診断の種類

一般診断	・「壁の強さ」と「壁配置」から簡易にしかも安全側に診断できる診断法 ・壁が多くないと伝統構法では「倒壊する可能性が高い」（評点 0.7 以下）と診断さる。 ・改修方法は、耐震壁の増設による補強となる傾向にある。
保有耐力 計算法	・一般診断をより精密に行う計算方法。 ・柱、梁、垂れ壁・腰壁をすべて確認するため、事前調査が必要となるが、かなり実態に即した結果が出て、診断に基づく補強を行う際、補強箇所等が少なくなる傾向にある。
限界耐力 計算法	・伝統木造の特性も読み込んだ軸組構造の「ねばり強さ」を診る診断法で、実情に即した結果となる傾向にある。 ・仕口の状況の把握など、精密な調査が必要で、解析においても、力の伝達など伝統構法への十分な理解を要する。

ii) 用途変更等に伴う配慮

- ・既存建物を改修して住宅以外の用途として活用する場合、建築基準法の一部が適用されます。
- ・構造耐力に関する現行の法制度の遡及は、用途変更の準用規定には含まれませんが、改修に伴う構造耐力の補強等が不要ということではなく、「適法状態で維持すること」が前提となります。
- ・この場合の配慮として、従前と比較して荷重を増やさないような措置が求められます。用途変更によって荷重が増えたこととなり、建設当時の基準に適合しないといった状態になれば、その用途変更は違法状態となるということに留意が必要です。
- ・したがって、改修や用途変更により積載荷重（人や家具・荷物などの重さ）が増えるような場合には、構造耐力を補強するか、または屋根、非構造壁、天井などを軽くして固定荷重（建物自体の重量）を減らすといった対応が求められます。

(5) 改修に向けた資金調達方法を検討する

①補助金・助成金を活用する

空き家を活用するには、改修工事の費用が必要となるため、整備・運営主体にとっての負担は大きくなります。しかし、資金が少ないからといって、建物の安全性を確保しなかったり、各種の基準等に適合させないということは避けなければなりません。

そこで、国や地方公共団体が設けている、空き家等の活用に関する補助金・助成金を積極的に活用して、必要な改修の資金の確保を図っていくことが考えられます。

国レベルでは、国土交通省・厚生労働省・農林水産省などが、空き家の利活用や地域の居場所づくりが対象となる補助事業を行っています。県や市町村でも、空き家の改修や居場所の運営を対象とした補助等を行っているところが多く見られます。そのような情報を幅広く収集して、目的とする居場所づくりに有効な仕組みを活用することが求められます。

②地域から資金の提供を受ける

居場所は整備・運営主体が整備して開設するものですが、地域住民が居場所が提供する空間・サービスを享受するということを考えると、地域の住民も居場所の設置に向けて協力し、資金の一部を提供するという考え方もあります。

募金や寄付を求めるほか、蚤の市やバザー等のイベントを行って収入を得るなどして、居場所の整備に対して地域住民がお金を出すような仕掛けを用意することも有効です。

(6) 地域と一緒に居場所をつくる

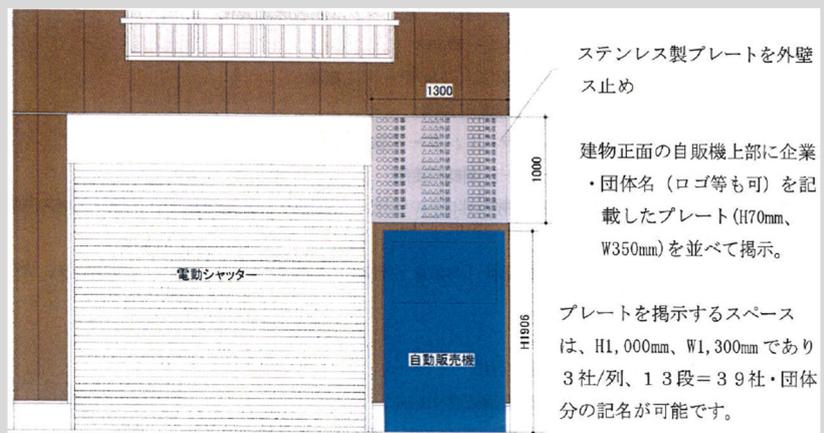
空き家の改修は、工務店や大工などの業者に工事を発注して、その責任の下で適切に施工を行ってもらうこととなります。ただし、建物の構造や基本性能に関わらない部分に関しては、利用者となる地域住民が参加しながら造っていくことも、愛着を創出するという観点で有効です。

2章でみた事例では、「塗り壁ワークショップ」「建具張替えイベント」等のイベントを開催しているものも見られます。それらのイベントにより、結果として工事費が削減されるといった効果が得られる場合もあります。

その他、社会貢献という観点から、水回り等の住設機器等の建材の提供を受けたり、工賃・人工手間等に関する経費を安価に設定してもらうなど、地域の企業・事業者からの協力を集めることも考えられます。このように協賛してくれた企業・事業者に対しては、協力内容等を掲示したり、ホームページ上や配布資料等で情報発信するなどの対応を行ってアピールをするといった協力関係をつくることも重要です。

【取組み例：寄付者の明示（事例1 ふじのきさん家）】

・住宅設備の支給など法人に寄付を募り、その御礼として、建物正面、屋内壁面、ホームページ等への寄付者名の提示などを行っている。



4-3. 居場所を運営する

(1) 運営・管理の経費を確保する

居場所を運営するためには様々な経費がかかります。特に、いつでも立ち寄れるようにスタッフを常駐させるとなると、その分の人件費が大きくなります。これに対して、居場所の利用自体から得られる収入はほとんど期待できません。その結果、改修に要した費用の回収ができないだけでなく、運営を続けるほど整備・運営主体の赤字が増えていくことも考えられます。

このような問題を回避するには、2章の事例でみられたように、ゲストハウス・シェアハウスといった宿泊・居住施設を併設して利用料や賃料を得るとか、食事や飲み物を販売するとか、不要品の提供を受けてフリーマーケットを開催するなどして、一定の収入を確保することが求められます。このような経営の検討は、居場所を整備する段階から考えておく必要があるでしょう。

それでも十分な収入が得られない場合には、安定的な運営を図るために、市町村等からの補助を活用することも考えられます。市町村が行うコミュニティ施策や福祉施策と、高齢者向けの居場所の運営は合致した部分が多く、公益的な活動に対する補助が使えと考えることができます。

ただし、補助等を受けた際には活動状況や資金利用に関する報告が必要であるなど、事務の作業が増える場合もあります。また、公的補助を受ける要件として、地域の利益（共益）に資する活動であること、利用者が一部の人間に限定されないようにすることなどが求められ、活動において様々な配慮も必要となります。

このような補助を前提とした運営は、必ずしも健全とは言えず望ましいものではありませんから、過度に依存するのではなく、必要に応じて適切に活用することが必要だと言えます。

(2) 地域と連携して運営する

整備・運営主体の人員だけでは居場所の運営が難しい場合には、地域の住民にも運営に関わってもらおうことが考えられます。居場所が空いている時間帯について地域住民が当番を決めて管理人を担当したり、鍵の管理を行ったりすることだけでも、運営が円滑なものとなります。

逆に、整備・運営主体が任意のまちづくり団体などの場合には、整備・運営主体の側から町内会等の地縁団体の活動に参加していくようにして、居場所と地域との意思疎通を図るとともに、地域の活力づくりに寄与していくことも必要と思われれます。

※居場所の運営については、関連文献の「高齢者が生き生きと暮らせるまちづくりの手引き」【p.9 参照】でも扱っていますので、そちらも参考にしてみてください。

本資料は、高齢社会のまちづくりに関わる町内会・自治会、福祉団体、商店会などの地域団体、およびこれらの団体からの依頼を受けて改修工事を行う建築技術者や工務店等、さらにこうした活動を支援する自治体職員や専門家に活用されることを想定して作成しています。本資料の趣旨に沿う利用目的で転載する場合は、著作権者の許諾は必要ありません。

本資料を転載する際は必ず出典を記載してください。

転載した場合またはご不明な点がある場合は下記までご連絡ください。

© 建築研究資料 第196号

令和2年3月 印刷・発行
編集・発行 国立研究開発法人建築研究所

本資料の転載・複写の問い合わせは下記まで
国立研究開発法人建築研究所企画部企画調査課
〒305-0802 茨城県つくば市立原1番地
電話 (029) 864-2151(代)