

「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」
(平成28年度～平成30年度)
平成30年度 評価書 (終了時)

平成31年2月22日(金)
建築研究所 研究評価委員会
住宅・都市分科会長 小場瀬令二

1. 研究課題の概要

(1) 背景及び目的・必要性

わが国の高齢者人口は増加の一途を辿っており、今後団塊の世代の後期高齢者の仲間入りを控えるなどを背景に、高齢者の健康な暮らしを支える社会づくりは急務となっている。このような中、高齢者の地域活動や外出行動の促進や、元気な高齢者が地域を支える担い手として活躍することが期待されるなど、高齢者の居場所と出番をつくることが重要となっている。

これまで建築研究所では、高齢者の居場所を持続的に運営するための手法や、高齢者の地域活動参加促進手法に関する検討を行ってきた。高齢者の居場所や地域活動の拠点となる場づくりについて、今後ますます需要が高まることが予想されることから、これまで得られた知見を踏まえ、空き家や空き住戸等の既存ストックをはじめとする地域内の空きスペースを有効に活用して高齢者の居場所や地域活動拠点づくりを行う事を本研究の目的としている。

各地で試みられている高齢者の居場所づくりの取組みをその背景や実現過程、課題とその対応方策などととも収集し、その分析に基づき今後各地で展開していく際の指針づくりを行うことを目標とするもので、建築研究所が基礎的な資料を示すことにより、国や自治体の関連施策展開に資するものである。

(2) 研究開発の概要

1) 地域特性に応じた居場所の計画・運営手法の検討

高齢者の居場所や活動拠点には様々な種類があり、求められる空間のしつらえやコンテンツが異なると考えられる。また、中心市街地と郊外、大都市圏と地方都市など、立地の違いも考慮に入れる必要がある。また、居場所立ち上げからの時間経過に伴い、居場所の利用者や運営スタッフの入れ替わりや、リーダー自身の高齢化による世代交代が想定されるなど、時間軸を考慮した居場所の運営手法が必要である。加えて、資金面で補助金等に依存しすぎない運営手法が必要である。これらの点を踏まえて、地域特性に応じた居場所の計画・運営手法を検討する。

2) 空きスペースを活用した居場所づくりの計画・運営手法の検討

地域で利用されていない空きスペースを有効に活用して、居場所づくりを行うことを検討する。そのためには、空きスペースの活用について、ハード面だけでなく法制度面や資金計画面からも検討が必要である。加えて、空間整備の後も居場所としての利用が予定される期間内に空間を適切に維持管理するための運営手法が不可欠である。これらの点を踏まえて、空きスペースを活用した居場所づくりの計画・運営手法を検討する。

(3) 達成すべき目標

- 目標 1. 空き家等を活用した高齢者の居場所づくりに関する計画・運営手法
- 目標 2. 目標 1 の成果を自治体・地域活動団体向けにまとめた手引きの作成

(4) 達成状況

- 目標 1. 空き家等を活用した高齢者の居場所づくりに関する計画・運営手法

1) 高齢者の居場所に関する実態把握及び基本要件の整理

居場所の現状を把握するため、新聞・雑誌記事や論文・調査報告等の収集を行った。また最新の実態を把握するため、高齢者を対象としたウェブアンケート調査を実施した。これらより、高齢者の居場所の類型を検討するとともに、地域特性も踏まえた居場所の要件や役割を検討した。

2) 高齢者の居場所づくりの先進事例の調査

居場所や活動拠点をつくるため空き家や空きスペースなどを活用した取組について、文献等による情報収集、及び過去の研究課題で調査した事例の再確認も含めて、事例の収集・整理を行った。

これらの事例のうち、取組が多くみられた空き家の活用例に着目し、空き家の特徴や立地する地域の特性などを踏まえて、大きく 6 種類の事例についてヒアリング調査を実施した。調査では、居場所の空間における活動の内容や運営の実態を把握したほか、詳細な情報が得られる事例では改修工事の内容や実施箇所、改修費用の内訳と資金計画、及び改修の際の法制度面の課題等についても把握した。

- 目標 2. 目標 1 の成果を自治体・地域活動団体向けにまとめた手引きの作成

1) 空き家等を活用した居場所づくりのモデル作成

居場所づくりの事例の取組内容は個別性が高く、そのままの情報では読者が自らの行う取組をイメージしにくいと考えられた。そこで取組が想定される地域として①郊外住宅地、②地方都市、③農村地域の 3 地域を設定し、地域毎に典型的とみられる住宅の種類を仮定した上で、改修のレベルをⅠ. 最低限の設備更新、Ⅱ. 間取りの変更、Ⅲ. 耐震性・断熱性等の向上の 3 段階で設定し、各レベルで実現しうる居場所の空間と機能、及び必要な改修費用を、事例を参考にモデル的に検討した。

モデルを示すことで、改修設計を検討する建築専門家のみならず、自治体職員や地域活動団体の住民等にとっても、何をどこまでやればどんな居場所が出来るのかのイメージをつかみやすくした。

2) 高齢者の居場所づくりの手引きの作成

以上の成果をとりまとめて、『空き家の改修による高齢者等の居場所づくりの手引き』（仮称）を作成した。目次構成(案)は以下の通りであり、来年度に建築研究資料として公表する予定である。

- 1 章 高齢者等の居場所とは
- 2 章 居場所づくりの取組事例
- 3 章 空き家を改修した居場所のつくり方
- 4 章 空き家改修による居場所づくりのポイント

2. 研究評価委員会（分科会）の所見（住宅・都市分科会）

空き家問題が顕在化し、健康寿命の重要性が認識された昨今にあって、ふたつの深刻

な社会問題を組み合わせて解決を図ろうとする研究課題であり、社会的ニーズに合った研究開発の成果が得られている。

中心的な担当研究者の異動など厳しい体制の中でのとりまとめとなっているが、空き家活用のハード面に焦点を当てる形で「手引き」を作成するなど、妥当かつ合理的な着地点が見出されている。当初想定していた項目の除外もみられ、当初の研究体制における期待とは必ずしも一致するものではないが、現時点での建築研究所の社会的役割に即した十分な研究成果がとりまとめられたとして評価できる。

手引きにおいては、大都市・地方都市・農村地域ごとに事例を踏まえながら、どの程度の改修費でどの程度のハード整備ができるかや、そのハード空間の使い方などを明らかにすることに成功している。事例研究の内容は、既往研究の成果と重ね合わせることでにより幅広い活用が期待でき、一定の資料的価値を認めることができる。モデル検討の部分では、改修レベルを設定しレベルごとに居場所の空間・機能、費用が整理されたことで、類似の取り組みを進める主体にとって使いやすくなりやすい手引きになっており、自治体や地域コミュニティで活用しやすいと思われる。

研究は色々な主体と連携して行なわれており、また査読論文6編を含め、講演会やシンポジウム、雑誌等において積極的に研究成果を発表しており、確実な研究成果の公表につなげている点を評価することができる。

手引きは建築研究資料として来年度に発刊予定とのことだが、とりまとめに際しては、改修工事の事例において工夫した点（断熱、耐震、バリアフリー化）、改修の及ばなかった点なども紹介してあるとより現場の参考になる。また、確保すべき空き家が想定できるよう、空き家の状態を判断するポイントとどれくらいの改修を要するかのレベル分けの提示や、活用されやすい空き家の立地特性や他の基盤施設との隣接関係についての情報も提供できれば、一層利用価値の高い手引きとなることが期待される。

上記のような立地特定を踏まえたハード面での検討成果以外にも、居場所の運営主体の形成や運営する仕組みなどのソフト面（高齢者自身をサービスの担い手とする仕組み等も含めて）、自治体の助成等による改修資金の調達方法や居場所を持続させるための経営的な工夫などの資金面、運営を継続する中で維持管理上の対策をどのように行うかという管理面についても、調査の成果が紹介されることを期待したい。

実践者にとって有用な情報であり手引きや先進事例への社会ニーズは高いと思うので、行政関係者・建築関係者・関係研究者のみならず、実際に取り組んでいる住民にも情報が届くよう、「手引き」が広く流布する工夫をお願いしたい。

3. 評価結果

- A 本研究で目指した目標を達成できた。
- B 本研究で目指した目標を概ね達成できた。
- C 本研究で目指した目標を達成できなかった。