

6) - 4 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【持続可能】

Studies on Making Places for Elderly People using Vacant Spaces in the Neighborhood

(研究期間 平成 28~30 年度)

住宅・都市研究グループ

Dept. of Housing and Urban Planning

米野 史健

MENO Fumitake

In an aging society, creating a society to support the healthy living of the elderly is an urgent matter. For that purpose, making places to spend their time and relationship with the neighbors for aged persons become more important. This study examines various efforts on the place making for elderly people using unoccupied houses and vacant rooms in the neighborhoods, considers methods for planning and management of places according to regional characteristics, and provides a guide of making places for the elderly by renovation of vacant houses.

【研究開発の目的及び経過】

わが国の高齢者人口は増加の一途を辿っており、今後団塊の世代が後期高齢者の仲間入りすることなどを背景に、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のが重要となっている。

本研究では、空き家や空き住戸等を活用した高齢者の多様な居場所づくり（地域活動拠点を含む）について、地域性や時間軸を考慮した計画・運営手法を検討するとともに、居場所づくりの支援方策についても検討する。

【研究開発の内容】

①地域特性に応じた居場所の計画・運営手法の検討

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、立地の違いも考慮する。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も入れ替わることが想定されるなど、中長期の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。ハード面だけでなく法制度面や資金計画面からも検討する。加えて、

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を検討する。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。

【研究開発の結果】

1) 高齢者の居場所の実態と求められる機能の把握

新聞・雑誌の記事、専門誌、公的機関等による調査報告書や Web サイト等を対象に、高齢者の居場所の現状を把握するための文献調査を行い、元々高齢者の居場所を意図してつくられた場所のほか、コンビニやファストフード店など、実態として高齢者の居場所となっている場所を含め、居場所の類型化を行った。

また、居場所の最新の実態を把握するため、60 歳以上の高齢者 3,000 名を対象にウェブアンケート調査を実施し、外出の頻度や目的地・交通手段、ふらりと行く場所などについて分析を行った。これより、地域特性も踏まえた居場所の要件や役割について整理を行った。

2) 高齢者等の居場所の実践事例の調査

居場所づくりで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を行った。このうち取組が多くみられた空き家の活用例に着目し、立地する地域の特性や空き家の特徴などを踏まえて、以下に示す 6 種類の事例ヒアリング調査を実施した。

- ①大都市・中心部 : 店舗の改修
- ②地方都市・中心部 : 町家の改修
- ③地方都市・郊外部 : 店舗の改修
- ④地方都市・郊外部 : 古民家の移築改修
- ⑤農村地域 : 古民家の改修
- ⑥農村地域 : 木造戸建住宅の活用

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（リフォーム）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。これより、居場所・活動拠点に求められる機能について地域特性等を踏まえた整理を行った。また、空き家を改修する上で技術的に課題になる事項とそれへの対応の実態を明らかにした。

3) 地域特性に応じた空き家等を活用した居場所づくりのモデル作成

空き家を活用した居場所づくりが想定される地域として、①郊外住宅地、②地方都市街なか、③地方都市集落地域の3種類の地域を想定し、それぞれの地域で一般的・典型的とみられる住宅の種類や形態を仮定した（①では一般的なファミリー向けの戸建住宅、②では住商併用の町家等、③では築年数の古い農家等）。

その上で、当該住宅を居場所として活用する際に利用される改修のレベルとして、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、必要な費用を、試設計を行って検討した（図1）。

これらの作業により、個別性の高い先進事例の取組を一般化して説明するとともに、何をどこまでやればどんな居場所が出来るかのイメージが伝わるようにした。

4) 高齢者の居場所づくりの手引きの作成

以上の成果を受けて、『空き家の改修による高齢者等の居場所づくりの手引き(案)』をとりまとめた（図2）。内容に関しては、過去課題（H23～25）で作成した『高齢者が生き生きと暮らせるまちづくりの手引き』の中で居場所づくりの取り組み方を既に扱っているため、今回は空き家改修＝ハード活用面に重点を置くとし、地域活動団体が活用できる空き家を探す際や、相談を受けた建築士等が改修を検討する際の参考となるようにした。

1章. 高齢者の居場所の実態と求められる機能
WEB アンケートによる居場所の実態と種類、文献調査等に基づく居場所の機能の整理
2章. 高齢者等の居場所の実践事例
計12の事例に関する基本情報、改修内容・改修費、活動内容、居場所機能を整理した事例シート
3章. 地域特性に応じた居場所づくりのモデルスタディ
①郊外住宅地、②地方都市街なか、③地方都市集落地域での改修プランのスタディ
4章. 空き家等の改修による居場所等の整備・開設に向けた検討のポイント
1.検討体制構築、2.物件確保と改修整備、3.開設・運営の取組の各段階での留意点

図2 手引き（案）の目次構成と内容

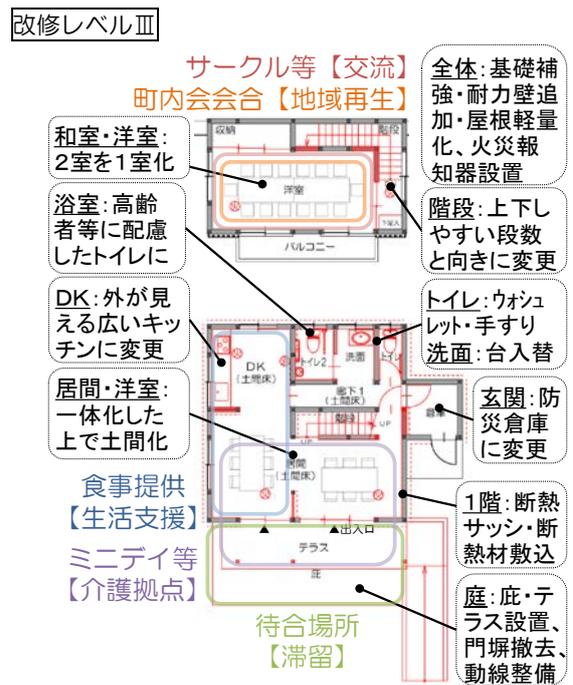
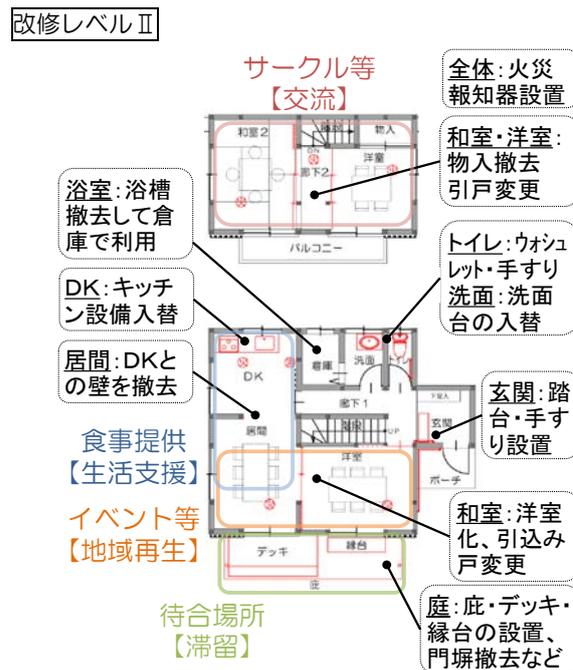
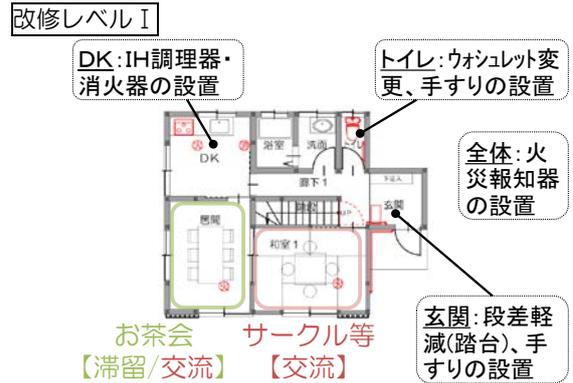


図1 郊外住宅地・戸建住宅のモデルスタディ