

# 空き家の改修による高齢者等の居場所づくり

住宅・都市研究グループ 上席研究員 米野 史健

## 目次

- I はじめに
- II 高齢者の居場所に関する実態調査
  - 1) 高齢者の外出行動と居場所利用の実態
  - 2) 高齢者の居場所に求められる役割の検討
- III 空き家を活用した居場所づくりの事例調査
- IV 改修による居場所づくりのモデルスタディ
  - 1) 郊外住宅地での戸建住宅の活用
  - 2) 地方都市街なかでの町家の活用
  - 3) 地方都市集落部での農家の活用
- V 居場所の開設に向けた留意点の検討
- VI おわりに

## I はじめに

わが国の高齢者人口は増加の一途を辿っている。今後団塊の世代が後期高齢者の仲間入りをすることもあり、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。このような中で、高齢者が自宅に閉じこもるのではなく出来るだけ外に出て行動するとともに、地域を支える担い手として活動することが望ましく、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。

このような背景に基づき、住宅・都市研究グループでは平成28～30年度の指定課題として「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」を実施した（発案者及びH28-29の主担当者は石井儀光主任研究員[現・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]、H30主担当者は米野）。

この研究では、日常生活の中で使われている高齢者の外出行動と居場所利用に関する実態調査と、実際に空き家を活用して整備された居場所についての事例調査を行った。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地域特性毎に検討し、モデルとなるプランを作成した。さらに、事例での取組の実態や実現上の課題を整理して、居場所の開設に向けた留意点をとりまとめた。

本稿では、この研究課題の成果について報告を行う。

## II 高齢者の居場所に関する実態調査

### 1) 高齢者の外出行動と居場所利用の実態

全国の高齢者を対象にWebアンケート調査を実施し、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た。アンケートの概要は以下の通りである。

- 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）

#### (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割が「ほぼ毎日」と答えている（図1）。「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。ただし、「ほぼ毎日」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る。

「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る（図2）。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。「2. 昼食・夕食などの自宅外での飲食」は76.6%で他と比べて割合は低い。健康な高齢者が対象のため「5. デイサービスなどの福祉施設の利用」は1割未満である。

## (2) 居場所の利用状況

居場所となりうる外出場所としては、高齢者の外出先・居場所に関する文献調査を基に、(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目的を持って行く場所、(C)特に予定せずふらりと足を運ぶ場所の3種類に整理した(図3)。

(A)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%で最も多い(図3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が立ち寄ると答えている。それ以外の場所の利用は4割程度である。

(B)生活必需行動以外に目的・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る(図3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割程度、その他の場所に行くとの回答は2~3割程度と多くはない。

(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ィンドショッピングする」といった、散歩として出かける場所を半数以上の人が挙げている(図3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。「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る。

## (3) 居場所に行く理由

前出の場所に行く理由について、以下の6つの選択肢を示して、最もあてはまる理由の回答を求めた。

- ①そこに行く楽しめるから ②会いたい人がいるから  
 ③人が集まっているから ④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表1である。なお、居住場所によって周囲の居場所の種類やそこへのアクセスのしやすさなどの違いが想定されるため、地域を「まちなか」「郊外」「農漁村」に分けて違いをみた(地域の種類も設問に基づく)。

6つの理由のうちでは「①そこに行く楽しめるから」が最も多くの場合に該当している。行動の内容を大きく分ければ、「見て回って楽しむ」(Aの4. 本屋・雑貨店や、Cの1. 街なか散策と3. 大規模商業施設)、「興味を満たして楽しむ」(Aの8. 趣味・娯楽施設や、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

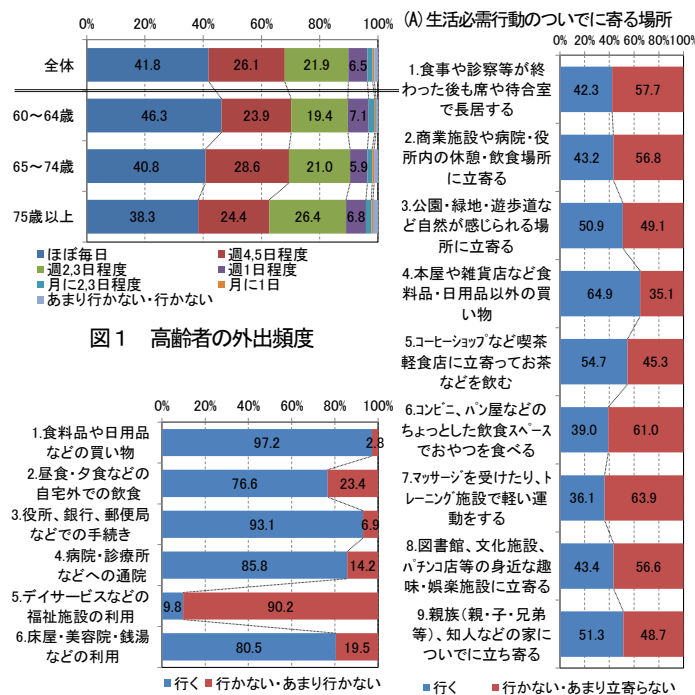


図1 高齢者の外出頻度

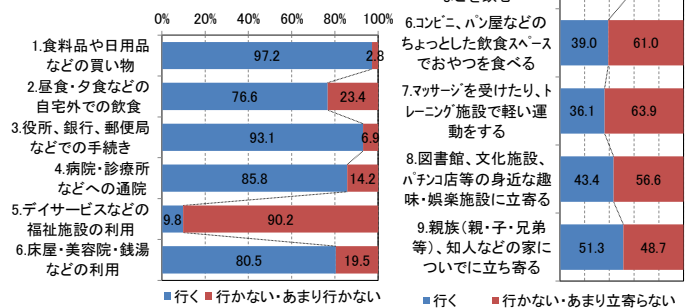


図2 生活必需行動での外出状況

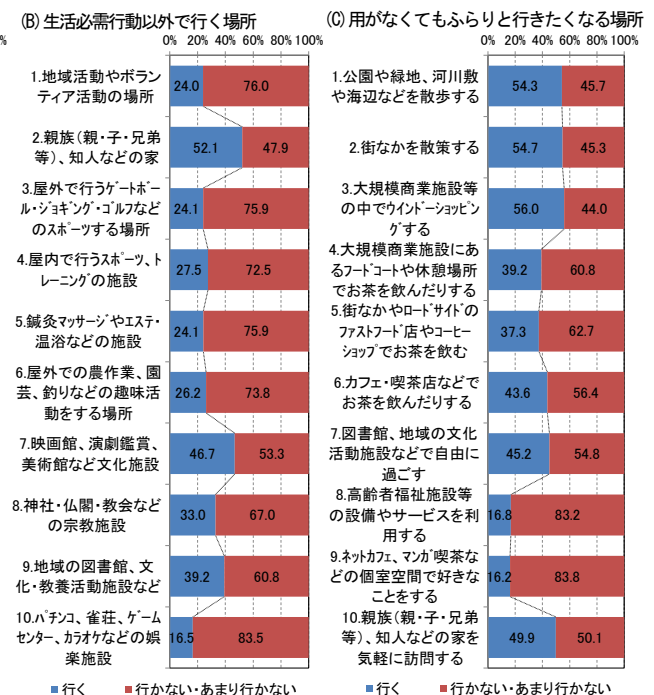


図3 居場所となりうる場所の利用状況

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。

「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」である。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る。

「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)である。寺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種類の場所の心地よさがあるとみられる。

地域別の違いをみると、「①楽しめる」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どの地域でも該当するが、(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らない。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る。「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る。「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あり、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る。

## 2) 高齢者の居場所に求められる役割の検討

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図4である。図の縦方向では、場所を訪れる「目的」が日常生活からどれだけ離れているかで3段階に分けている。その目的のための「活動力」を横方向としており、まだ若くて元気で活動制限がほぼない状態が左側、加齢で気力・体力が低下し活動できる頻度や範囲が限定される状態が右側である。

表1 居場所の類型毎のそこに行く主な理由

理由	(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
①楽しめる	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・園芸等[農] 7.映画館・劇場・美術館[ま・郊] 8.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.図書館等[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回以上行く回答者の割合が50%を超える場所、その他:25%を超える場所。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理由を選択した人が過半数に満たないものは理由不明として扱わない。  
※[ ]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。

アンケートからは高齢者が様々な場所を使っていることが分かったが、今回の調査は健康な者が対象であり、今後加齢が進んで活動に不自由が出ると場所の利用はどう変わるか、利用出来なくなった際に代わりにどんな場所が必要になるかを検討してみる。

活動力が低下すれば屋外での移動や滞在は難しくなって、「公園・緑地等」に行く機会は減るとみられる。これらに行く主な理由は「心地よいから」だが、いつでも行けて費用負担のない気軽さも要因と思われ、「I.気軽に立ち寄れる」場所が求められる。

行動に制約が出れば「商業施設や娯楽・文化施設」に行くのも難しくなる。これらへ行く理由の「楽しめるから」は非日常的な刺激が得られるからだと考えられ、遠くまで行かなくても「II.日常とは違う刺激が得られる」場所が身近にあることが望ましい。

さらに活動力が低下すれば生活必需行動の回数も減り、ついでに立ち寄っていた「飲食店・喫茶店等」に行く機会も減る。これらに行く理由は「心地よいから」であり、身近なところに「III.飲食を楽しんでくつろげる」場所があることが求められる。食事の提供は自炊が難しくなった方の食生活の支援にもつながる。

外出先として「親族・知人宅」が多く挙がり、その理由は「会いたい人がいるから」だったが、日常的に会うことで互いに状況を確認し安心できるという面もあろう。しかし外出が難しくなれば相互の行き来も出来ず会う頻度は低下するため、「IV.暮らしの様子を見守る」人が身近にいることが望まれる。

そして、加齢が進み身体の自由度が低下すれば、デイサービス等の福祉施設への通所も必要になる。アンケートでは利用率が低かったが、身体が不自由になり自力生活が難しくなった場合に、すぐに福祉施設が利用できるよう、「V.福祉サービスへつなぐ」場所があり、気軽に相談や依頼が出来るのが望ましい。

以上のようなI～Vのような役割を担う場として、身近な地域に高齢者の居場所が求められ、これらの役割を果たすためには、表2に示すような機能を有することが必要と考えられる。

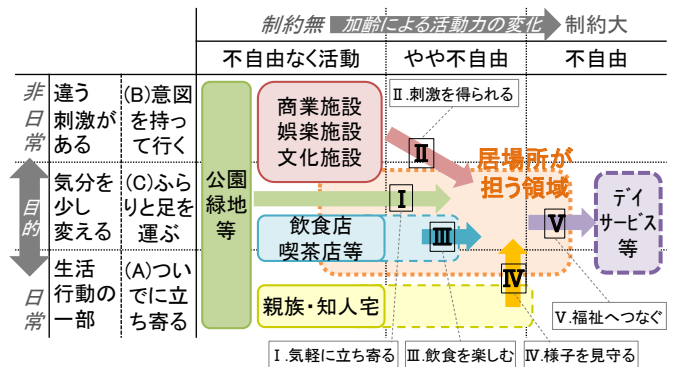


図4 居場所の現状と将来の課題に関する概念図

表2 居場所に求められる機能

役割	機能	内容
I. 気軽に立ち寄る	① 滞留機能	・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
II. 刺激を得られる	② 交流機能	・高齢者同士の他、異なる属性の様々な人々が交流できる ・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
III. 飲食を楽しむ	③ 生活支援機能	・身体能力が低下して自炊が難しい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
IV. 様子を見守る		・いつも利用している高齢者が不調の場合やしばらく来ない場合に声をかけるなど、緩やかな見守りの場となる
V. 福祉へつなぐ	④ 福祉機能	・在宅介護やデイサービスの利用を考える際に相談できる ・自立生活のための介護予防の活動を行うことも想定される

### III 空き家を活用した居場所づくりの事例調査

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に関して、文献・WEB等で情報を収集した上で、調査に協力の得られた8事例についてヒアリング調査を実施した。運営団体の関係者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聞くとともに、可能なものでは改修に関連する資料として設計図面や積算表等の提供を受け、工事の詳細を把握した。

このようにして得られた情報をもとに、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、表2で示した居場所の機能の実現状況、及び改修を行った箇所や費用の詳細について、事例シートの形式でとりまとめを行った。

本稿では、このうち3つの事例について紹介する。

#### (1) ふじのきさん家（東京都墨田区：大都市・街なか）

事例の概要を表3に示す。地域の寄り合い処とともに、防災に関する啓発を行う拠点を目的として開設されたものである。

図5に平面図を示す。1階は当初寄合スペースだったが、2017年に追加工事でカフェに改修された。保健所の飲食店基準に適合するよう洗面所や開閉扉の設置等の対応を行い、食事提供等に用いられている。2階は団体等が交流に使う多目的室である。

当初の改修では、準耐火構造相当の防火性能の確保と一般診断

表3 ふじのきさん家の概要

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	・空き家となっていた事務所（店舗併用住宅）、昭和50年築
取得方法	・賃貸借契約（家賃1.5万円/月）
改修内容	・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	・当初改修880万円（一部の建材・設備等は企業の協賛により寄付を受けており、この分を市価換算で足し合わせると総額は約1,200万円相当） ・追加工事（1階のカフェへの改修、スロープ設置）約120万円
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、乳幼児つれの親子、小学生の子どもの交流の場を提供
生活支援機能	・毎週、水曜日と金曜日に高齢者に優しい食事を提供
その他機能	・医療法人運営の高齢者相談室と連携し、高齢者向け見守りDAYなどを開催 ・防火・耐震化改修のショールームとしての役割を持ち、講座等を開催 ・月1回防災こども食堂を開催、楽しみながら防災の知識を学ぶ場を提供

法で評点1.0以上を確保する耐震化が図られ、道路側等の外壁の変更、屋根の葺替えによる軽量化と防火、開口部への補強フレームの設置と支える基礎の新設、腐朽した通し柱や梁の交換などが行われ、工事費は約1,200万円に相当する（表4）。このほかカフェへ改修する追加工事で約120万円を要している。

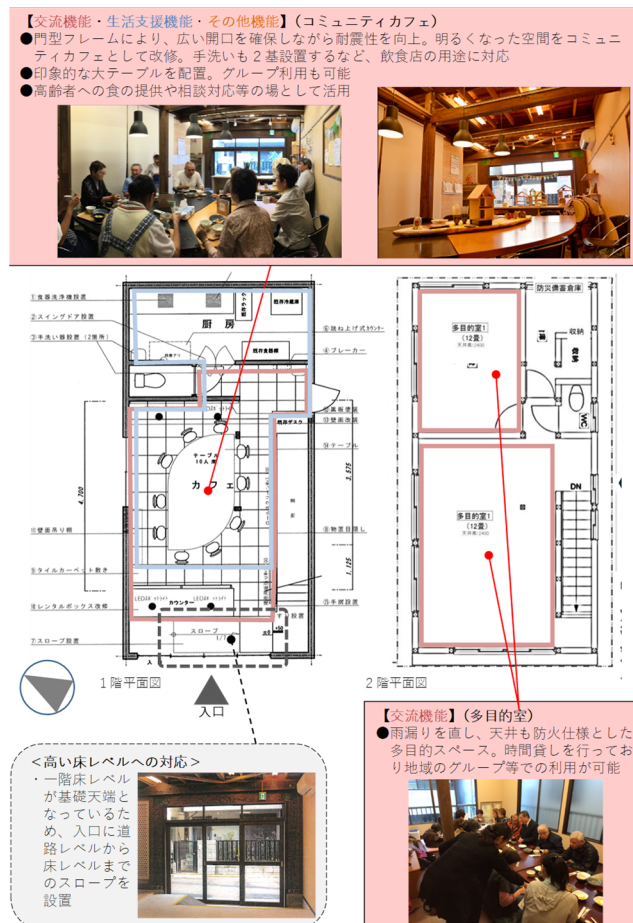


図5 ふじのきさん家の機能と空間との関係

表4 ふじのきさん家の改修内容と費用

改修内容	工事内訳	材加工事	小計	合計
設備工事	電気工事	713,520	2,688,420	11,417,766 (消費税別)
	空調換気工事	463,400		
	水道工事	115,300		
防火改修	衛生設備機器工事	1,396,200	2,596,370	
	屋根工事	1,272,040		
	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		
耐震補強改修	上裏、鼻隠し下地	70,910	1,889,980	
	上裏、鼻隠しモルタル改修	24,500		
	シャッター工事	394,000		
	耐震補強工事	1,388,910		
	1階解体撤去工事	224,070		
意匠	耐震設計費	277,000	3,079,920	
	仮設工事	527,500		
	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		
その他経費等	内装工事	476,840	1,163,076	
	木製建具工事	312,800		
現場経費	現場経費	460,000	1,163,076	
	一般経費	703,076		

※当初の改修分（追加工事除く）、企業協賛寄付分を市価で入れ込んで計算した表

(2) 博労町まちかどサロン (富山県高岡市：地方都市・街なか)

事例の概要を表5に示す。地区内に公民館がなく整備費用を貯めていた自治会が、空き家を購入して整備したものである。

図6に平面図を示す。店舗だった建物の通り側の土間を改修してキッチンカウンターや図書コーナーの棚を設けることで、幅広い世代が滞留・交流出来る空間としている。和室部分は小上がりとして、土間と独立または一体で使える交流空間としている。2階の和室2室も会合等に使える空間である。

改修としては、間口狭小な町家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を行い門型フレームや面格子壁

表5 博労町まちかどサロンの概要

運営主体	・博労町自治会
既存建物	・町家 (大正13~14年築)
取得方法	・自治会が購入
改修内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・人が集まる様子を見せるため、建物前部分の土間空間を広げてキッチンカウンターを設置。土間には本棚も設置して図書コーナーとする。</li> <li>・部分的に小上がりを設け、複数のグループが集まれる空間としている。</li> </ul>
改修費等	・約1,300万円 (空き家再生等推進事業の補助金を活用)
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"> <li>・1階はテーブル・図書コーナー・小上がりにより、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。高齢者、子育て世帯、学校帰りの子ども達など、多様な世代が集まる場に</li> <li>・2階は大人数での地域の会合に利用</li> <li>・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建物であるため、改修後も町家の行まいを継承して街並みの維持に貢献するとともに、引き続き地域の拠点として機能</li> </ul>



図6 博労町まちかどサロンの機能と空間との関係

表6 博労町まちかどサロンの改修内容と費用

改修内容	材費		工費	小計	合計
	部位	材代			
水廻り	台所：キッチンカウンター、収納	541,880	(給排水・給湯設備)	1,166,502	
	冷蔵庫、電気温水器	191,757	工事衛生設備器具		
	トイレ：腰掛便座(オムツ)、手洗い手摺、紙巻器		取付け等含む)		
断熱対策	土間部分(約58㎡)：床スタイロフォームt30敷	105,618	24,045	770,423	
	廊下部分(約15㎡)：壁がラカール24kt50敷	(材工含)	6,423		
	鋼製建具、木製ペアガラス建具	534,540	99,797		
	基礎工事	194,622	(基礎工事費分)		
耐震耐久性対策	耐力壁	34,486	53,978	2,238,200	
	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		
	仮設工事(共通仮設、直接仮設)	(材工含)	466,877		
解体工事	(材工含)	549,870			
その他	その他 木工事(欄干材、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	6,182,409	12,194,445
	管理費(現場管理費・一般管理費)		1,836,911		

を採用して構造を補強し、中庭までの視線の抜けを作っている。同時に、瓦屋根より金属屋根への葺替えによる建物の軽量化、梁の追加による水平剛性の向上なども実施している。この際には渡り廊下を撤去して奥の間と切り離し、母屋のみを改修している。これらの補強工事とキッチンカウンターや図書棚等の設置を含めて、約1,200万円の工事費を要している(表6)。資金は自治会預金を充てたほか、空き家再生等推進事業の補助を受けている。

(3) えん処米や (鳥取県南部町：地方都市・集落部)

事例の概要を表7に示す。地域のまちづくりの拠点づくり、及び移住定住の促進の観点から、空き家を借りて南部町が整備し、NPOが運営するものである。

図7に平面図を示す。1階の広い続き間と2階和室を交流スペースとしイベント等を開催している。奥の厨房は将来飲食店として食事提供が出来る設備としている。1階及び2階の一角をお試し住宅として整備し、交流スペースと水廻り等は独立させつつ入口は共通であり、利用者と地域住民の交流創出も図っている。

表7 えん処米やの概要

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	・古民家(昭和20年代築)
取得方法	・賃貸借契約
改修内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・水廻りの更新、内装の更新等を実施</li> <li>・診断の結果構造上問題ないと判断し、耐震性・断熱性等の性能向上は未実施</li> <li>・将来飲食店とする構想があるため、厨房は飲食店と同様の仕様で整備</li> <li>・お試し住宅の機能を備え、浴室・トイレ・キッチン交流スペースと独立</li> </ul>
改修費等	・約1,400万円(地方創生交付金を活用)
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"> <li>・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</li> <li>・厨房も地域に貸し出され、イベントにも利用可能</li> <li>・「絵本カフェ」も開催されるなど、多様な使われ方がなされている</li> </ul>
生活支援機能	・1階の厨房や水廻り設備は飲食店仕様、将来食事提供等のコミュニティビズネスの場として利用することも可能
その他機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>・1階・2階の一部はお試し住宅で、地域への移住希望者が滞在可能</li> <li>・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る</li> </ul>

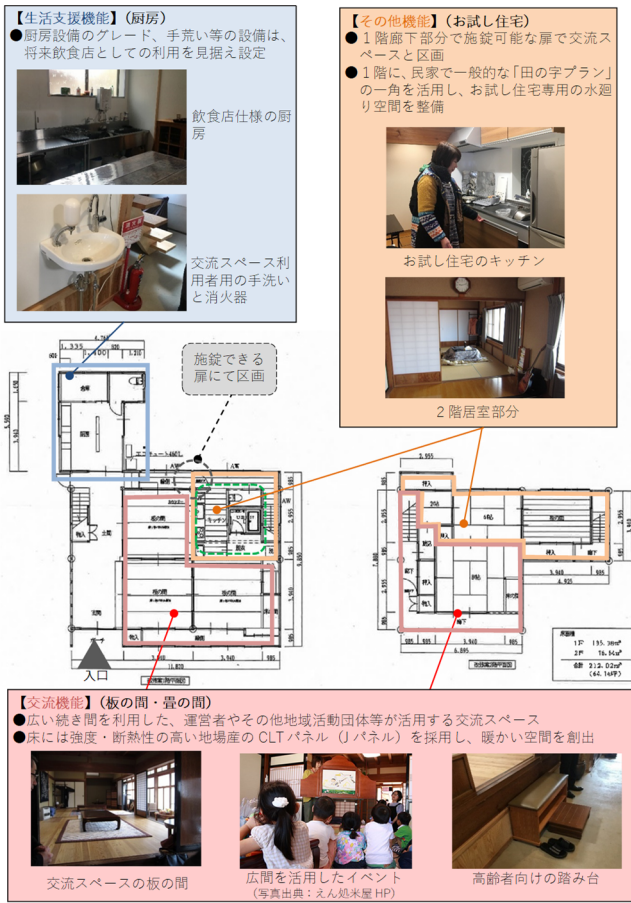


図7 えん処米やの機能と空間との関係

表8 えん処米やの改修内容と費用

改修内容	材費		工費 手間代	小計	合計
	部位	材代			
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)	2,741,609	12,960,000
	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)	97,740	
			26,520		
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
その他 工事	仮設工事				
	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		
旧店舗解体工事、建屋奥駐車場、EQ屋根工事、納屋・外周整理清掃			2,026,824		(消費税抜)

改修としては、構造上大きな問題はないとして耐震改修は行っていない。交流スペースの厨房施設と、お試し住宅のキッチン・トイレ・浴室等の水廻りの改修が中心である。交流スペースの1階板の間は地場産材であるJパネルを活用し、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。改修費用は約1,300万円であり(表8)、地域創生交付金を活用している。

#### IV 改修による居場所づくりのモデルスタディ

居場所づくりに取り組む運営主体や協力する専門家、及び支援する行政に参考になるよう、モデルスタディを行った(図8)。

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地方都市集落部の3つを想定した(大都市街なかは様々な場所が既にあるため対象外とした)。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として、①では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を仮定した。

その上で、当該住宅を居場所として活用する際に行われる改修のレベルとして、I.最低限の設備更新、II.間取りの改変、III.耐震性・断熱性等の向上の3段階を設定した上で、各レベルで実現できる居場所の機能と空間を検討し、そのために行うべき改修の内容と必要な費用を試設計を行って検討した<sup>(注)</sup>。

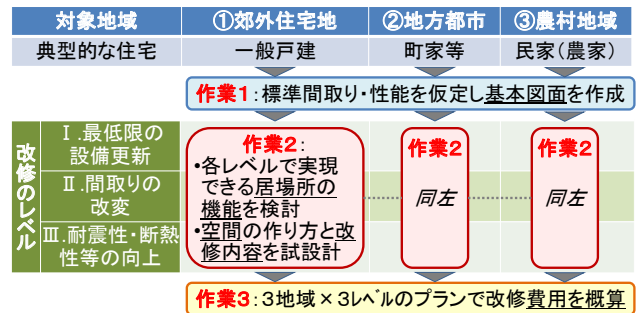


図8 居場所づくりのモデルスタディの作業内容

なおIII章の事例より居場所の機能の空間的配置は図9のように整理された。入口付近に立ち寄りやすい「滞留機能」、これと一体的に不特定多数が集まる「交流機能1」があり、これらスペースで「生活支援機能」が果たされる。開閉可能な仕切り等を挟んで特定団体が集まれる「交流機能2」と相談等を行う「福祉機能」で使う形である。このような空間構成も念頭に置きスタディを実施した。

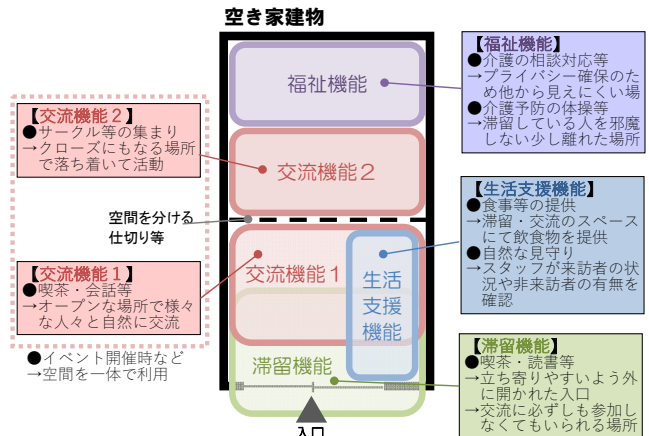


図9 空き家を改修した居場所の空間構成の概念図

### 1) 郊外住宅地での戸建住宅の活用

活用する既存建物、各レベルの改修箇所と居場所の空間と機能の関係を示したのが図10、改修費用を示したのが表9である。

高度成長期に計画的に開発された住宅地で、住民の高齢化と子世代の流出が進んでいる。そこで、自治会・町内会等の地縁団体が、高齢者が気軽に立ち寄れる場所、及び子育て世代の親子が集まれる場所として、居場所をつくる場合を想定した。

#### (1) レベルⅠ：お茶会の場として整備

空き家の管理と引き換えに所有者から建物を無償で借り、週1回程度のお茶会開催を中心とした滞留・交流の空間をつくる。食べ物を持ち寄り居場所では湯を沸かす程度と考え、コンロIH化と手すり設置等の最低限の高齢者対応を行う。2階には手をつけず所有者が物置として使う。改修費は約75万円（消費税抜：以降同様）であり、水廻りの設備交換が半行程を占める。

#### (2) レベルⅡ：待合場所・多世代交流の場として整備

バス停近くの空き家の無償貸与を受け、高齢者の休憩所とともに、子どもも集まれる場とする。庭側にデッキ等を設けて気楽に滞留出来る場とし、室内では一定人数が集まれるよう一体的に使える交流空間をつくる。DKを使い食事会等を開催して高齢者や子どもに食事を提供する。改修費は約270万円で、キッチン・トイレ等の水廻りと、間取り変更の内部造作に費用を要している。

#### (3) レベルⅢ：気軽に使える集会所として整備

町内会が売却中の空き家を安価で購入し、高齢者をはじめとする多様な人々が集まれる場として整備する。レベルⅡ同様に庭側に待合場所をつくり、そのまま中に入って寛げるよう1階を土間化する。室内はより多人数が集まれるように一体化し、2階にも上がりやすいよう階段を付け替えるとともに、トイレも数を増やして高齢者に配慮する。改修費は約1500万円で、大幅変更部分の水廻りと内部造作のほか、耐震・断熱改修も行っている。

表9 郊外住宅地・戸建住宅の改修内容と費用

大項目	中項目	小項目	レベルⅠ	レベルⅡ	レベルⅢ	
A.耐震改修	壁	合板・面格子による補強	0	0	99,848	
		基礎	基礎増し打ち	0	0	525,482
B.修繕・補修	外壁	再塗装	0	0	616,005	
		屋根	屋根葺替え(瓦→ガルバリウム)	0	0	1,589,281
		躯体	柱・梁の追加	0	0	200,000
C.断熱改修	断熱材	床・天井	0	0	251,332	
		開口部	サッシ交換・内窓追加	0	0	794,020
D.内部造作・仕上げ改修	壁	クロス新設PB	0	0	936,074	
		床	土間コンフローリング貼り	0	46,802	636,790
		天井	クロス貼り	0	0	316,726
		内部建具	新設新規格縁・鍵	34,400	219,200	132,225
		階段・段差	階段付替え・踏み台・手すり	27,970	27,970	346,180
E.住宅設備更新	キッチン	コンロIH化・システムキッチン替	205,200	694,000	694,000	
		洗面室	洗面器入替・設置	0	113,300	113,300
		トイレ	便器入替・新設・手すり等	181,700	181,700	422,790
		給湯機器	電気給湯器	0	0	331,000
		給排水管	—	0	0	1,070,872
F.防火対応	消火器・警報器	18,690	18,690	23,430		
G.その他設備	空調(エアコン)・照明・電気配線・盤	0	0	1,020,000		
H.外構	手すり・スロープ・デッキ	94,025	720,265	1,405,296		
I.解体	内外部解体	48,000	246,072	932,047		
J.仮設	外部足場・シート養生	55,710	111,420	796,653		
K.諸経費	工事費合計(消費税別)	直接工事費計	665,695	2,379,419	13,268,351	
		直接工事費×12%	79,883	285,530	1,592,202	
			745,578	2,664,949	14,860,553	

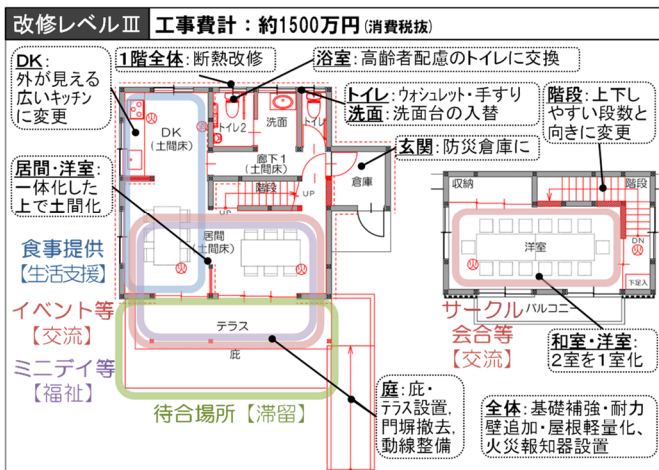
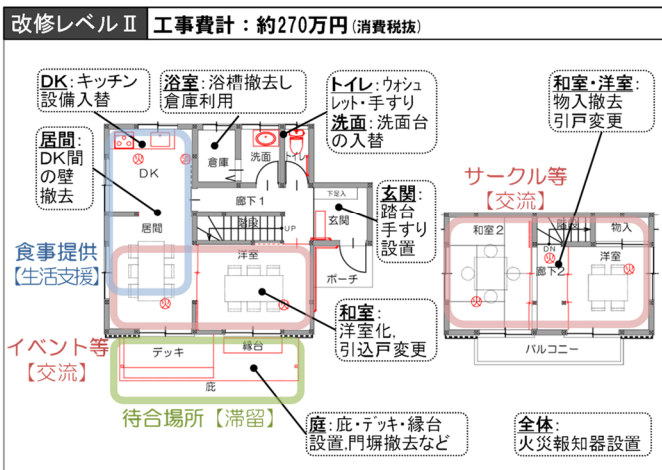
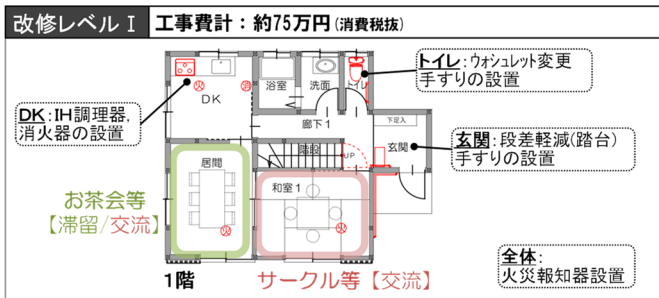
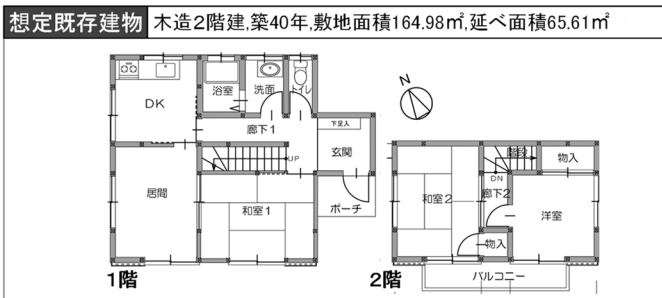


図10 郊外住宅地の戸建住宅を改修した居場所のモデルスタディ

## 2) 地方都市街なかでの町家の活用

活用する既存建物、各レベルの改修箇所と居場所の空間と機能の関係を示したのが図11、改修費用を示したのが表10である。

郊外の住宅地や大型商業施設により居住人口と購買客を失っており衰退が進む中で、町内会や商店会が空き家となった店舗併用住宅を活用して、地域の拠点を考える場合を想定した。

### (1) レベルⅠ：お茶会や地縁団体の打合せの場として整備

空き家の相続人から固定資産税程度の賃料で借り受け、週1回程度のお茶会やサークルの集まり、自治会の役員会等の開催場所とする。郊外住宅地と同様にコンロIH化と手すり設置等の最低限の高齢者対応を行うとし、2階部分は手をつけず利用しない。改修費は約55万円であり、水廻りの設備交換が中心である。

### (2) レベルⅡ：多世代交流の場+防災備蓄倉庫として整備

地区外に転出した所有者から無償で借り受け、居室部分では様々な世代や団体の会合が行えるようにし、土間部分には棚を新設して災害時に必要な物資の備蓄場所とする。1階和室では食事会等も開催できるようキッチン等新設するとともに、トイレの数も増やす。改修費は約290万円で、キッチン移設及びトイレ新設とこれらのための配水管の設置費用が多くを占める。

### (3) レベルⅢ：気軽に使える集会所として整備

空き家の相続人から町内会が低価格で取得し、様々な層の多様

な使い方に対応出来る場所とする。安心して集まれるよう耐震改修を行い、奥の倉庫は切り離し母屋を面格子壁や木製フレーム等で補強する。土間を広げるとともにキッチンカウンターを設置、バリアフリーのトイレも新設して気軽に立ち寄れるようにする。1階和室は土間と独立させ福祉の相談会等も出来るようにし、階段を昇降しやすいようにして2階でも多人数の会合が出来るようにする。改修費は約1600万円で、耐震改修や壁・屋根の補修、内部造作や水廻り設備など、全般的に費用がかかっている。

表10 地方都市街なか・町家の改修内容と費用

大項目	中項目	小項目	レベルⅠ	レベルⅡ	レベルⅢ
A.耐震改修	壁 基礎	合板・面格子による補強、門型フレーム合板壁新設	0	0	1,065,528
		補強壁下布基礎新設、門型フレーム基礎	0	0	608,546
		外装材の変更	0	0	1,523,238
B.修繕・補修	外壁 屋根 屋根板金 躯体	屋根補修・葺替え	0	0	2,058,433
		—	0	0	9,400
		柱・梁の追加	0	0	200,000
C.断熱改修	断熱材	床・天井	0	0	221,428
D.内部造作・仕上げ改修	壁 床 内部建具	PB新設、左官塗り水周りクロス	0	154,800	1,080,052
		畳交換、水周り長尺シート、土間コン	0	60,197	728,524
		貼り替え、新設、鍵	7,000	171,400	244,000
E.住宅設備更新	キッチン 洗面室 トイレ 給湯機器 給排水管	コンロIH化、システムキッチン入替、キッチン造作製作	205,200	456,100	749,022
		洗面器入替・設置	0	0	226,600
		便器入替・新設、手すり等	181,700	323,420	422,790
		電気給湯器	0	0	331,000
		—	0	0	803,154
F.防火対応	消火器、警報器	23,430	37,650	37,650	
G.その他設備	空調(エアコン)、照明、電気配線	0	250,000	1,284,000	
I.解体	壁・キッチン撤去、内外部解体	0	56,016	1,034,287	
J.仮設	外部足場、養生、仮設、清掃	55,710	111,420	557,100	
K.諸経費	直接工事費計	487,450	2,588,567	14,221,978	
	直接工事費×12%	58,494	310,628	1,706,637	
	工事費合計(消費税別)	545,944	2,899,195	15,928,615	

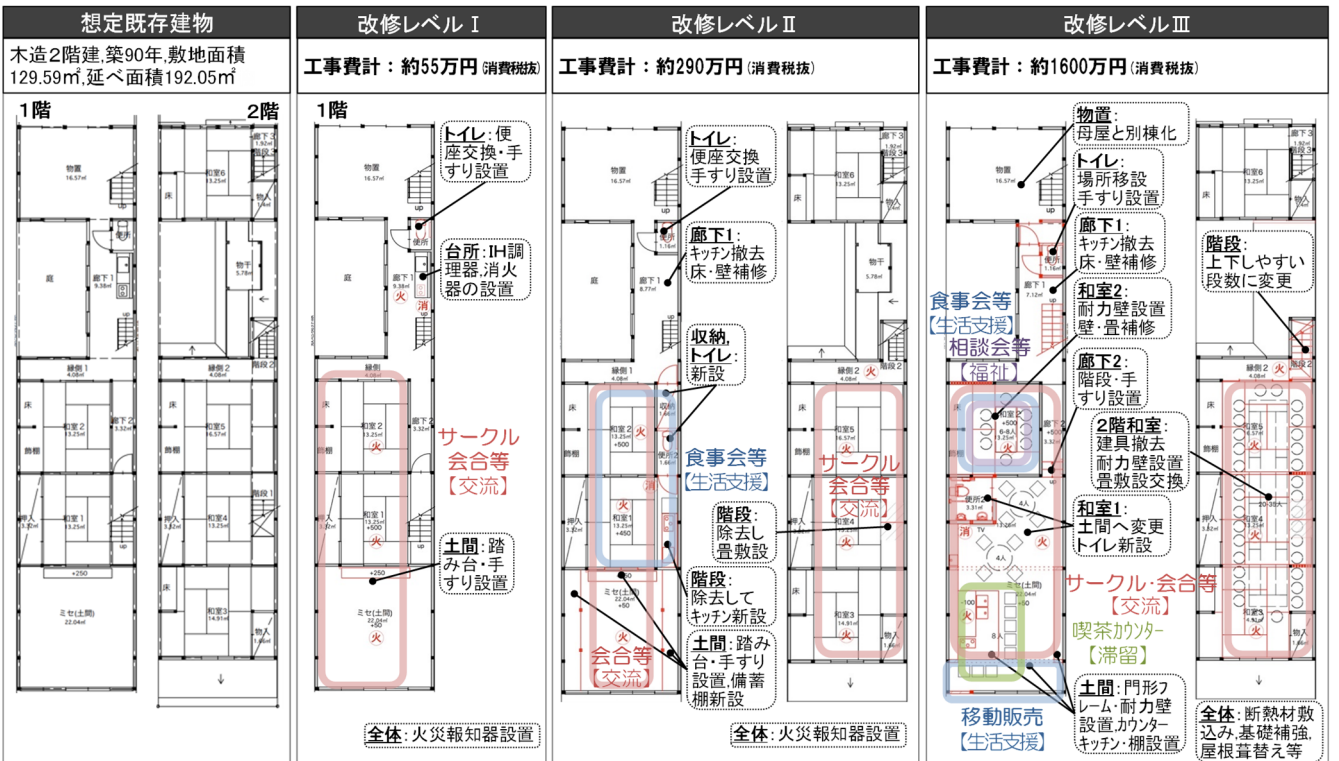


図11 地方都市街なかの町家を改修した居場所のモデルスタディ



### 3) 地方都市集落部での農家の活用

活用する既存建物、各レベルの改修箇所と居場所の空間と機能の関係を示したのが図12、改修費用を示したのが表11である。

高齢化が進行する中で、高齢者の生活をどう支えるか、コミュニティをどう維持するかという観点から、地縁団体が高齢者を支援し移住者を受け入れるための場所をつくる場合を想定した。

#### (1) レベルⅠ：高齢者の定期的な集まりの場として整備

空いた農家を地縁団体が無償で借り、高齢者が週3回程集まりお茶会等を行う場とする。古い台所を撤去してキッチンに入れ替え、土間にテーブルを設置し気軽に立ち寄れるようにし、トイレも屋内に新設し冬場も使いやすくする。踏み台や手すりでも和室にも上がりやすくし、昼間集まって過ごすことで個人の冷暖房費負担を軽減する。改修費は約288万円で水廻り設備が中心である。

#### (2) レベルⅡ：集落内の多世代交流の場として整備

売却を希望する所有者から地縁団体が安価で買い取り、集会所とは別に気軽に集まれる場とする。レベルⅠ同様に屋内にトイレを新設し、居室から行きやすいよう土間の一部を廊下に変える。土間にはテーブル席を置き高齢者や子どもが立ち寄りやすくする。板の間にキッチンを移設して様々な人数での食事が出来るようにする。奥の和室は個室として交流や福祉相談に用いる。改修費は約360万円で、キッチン部分により多額を要している。

#### (3) レベルⅢ：地域おこしの活動拠点として整備

放置されていた農家を行政と地縁団体が借り上げ、地域おこし

や移住促進に活用する。多くの人が集まるのを想定し、安全に使えるよう耐震補強を実施する。土間には大きなキッチンとテーブルを設置し、喫茶や食事提供に利用するほか、郷土料理の伝承や地域産物を活かした料理開発等に用いる。土間部分には複数のトイレと手洗い場も設置する。居室の半分は移住希望者向けのお試し住宅に転換、新たに水廻り設備を設置し旅館業法等にも対応できるようにする。住宅部分は合会やイベントで使う和室と独立させてプライバシーを確保する。改修費は約1853万円で、お試し住宅及び共用部分の水廻り設備や耐震補強、長期利用を見据えた屋根の葺替えなどに費用がかかっている。

表11 地方都市集落部・農家の改修内容と費用

大項目	中項目	小項目	レベルⅠ	レベルⅡ	レベルⅢ
A.耐震改修	壁	合板・面格子による補強,合板壁新設	0	0	364,620
		基礎	礎石補強,足固め	0	0
	外壁	塗装下地調整,材料費	0	0	172,368
B.修繕・補修	屋根	屋根葺替え(茅葺→ガルバリウム)	0	0	4,447,336
		躯体	柱・梁の追加	0	0
C.断熱改修	断熱材	床・壁	0	0	239,275
	開口部	サッシ交換	0	0	377,940
D.内部造作・仕上げ改修	床	左官,新設PB	102,572	115,894	845,881
		土間コン,フローリング貼り	25,000	142,519	34,260
	天井	クロス貼り,板張り	0	0	127,919
	内部建具	新設,新規規格,鍵	21,000	27,400	251,060
	階段・段差	踏み台,手すり	96,620	82,210	82,210
	キッチン	システムキッチン入替,造作キッチン	749,022	1,228,396	1,922,396
E.住宅設備更新	洗面室	洗面器入替,設置	113,300	113,300	226,600
	トイレ	便器入替,新設,手すり等	182,320	182,320	464,010
	風呂	ユニットバス新設	0	0	646,000
	給湯機器	電気給湯器	331,000	331,000	331,000
	給排水管	-	803,154	803,154	2,141,744
	F.防火対応	消火器,警報器	23,430	23,430	32,640
	G.その他設備	空調(エアコン),照明,電気配線・盤	0	0	1,407,000
I.解体	内外部解体	71,250	71,250	291,157	
J.仮設	外部足場,シート養生	55,710	111,420	924,786	
K.諸経費	直接工事費計		2,574,378	3,232,293	16,544,257
	直接工事費×12%		308,925	387,875	1,985,311
工事費合計(消費税別)			2,883,303	3,620,168	18,529,568

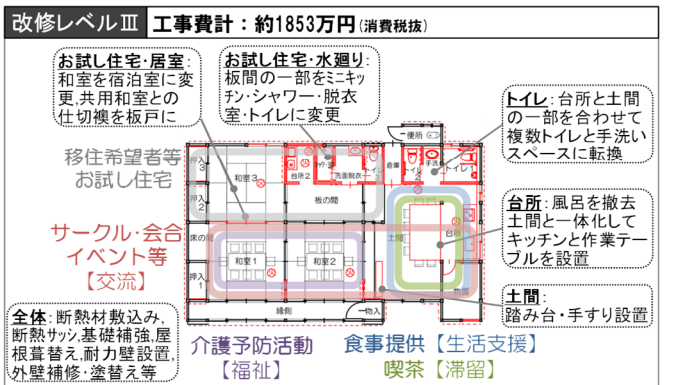
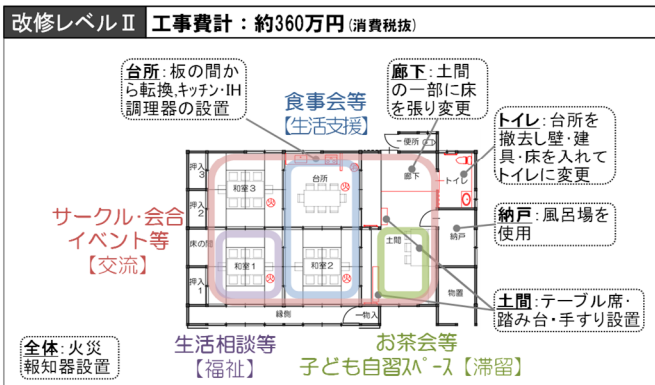
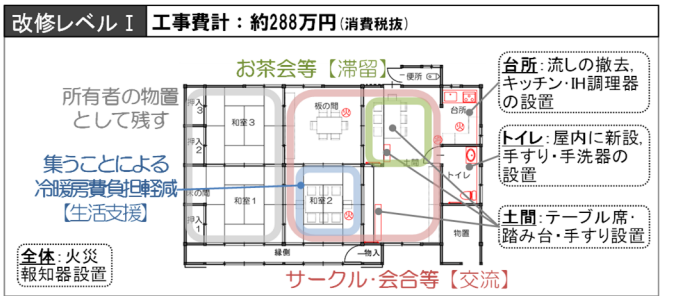
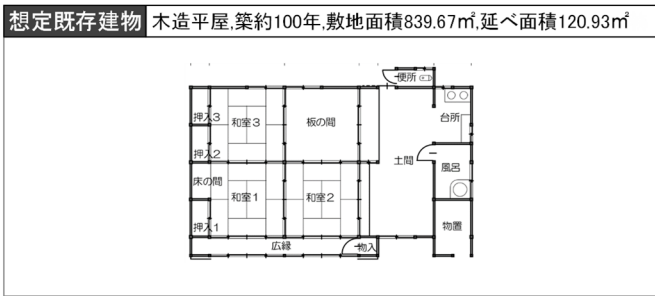


図12 地方都市集落部の農家を改修した居場所のモデルスタディ

## V 居場所の開設に向けた留意点の検討

III章の居場所づくり事例、及びIV章のモデルスタディを踏まえて、空き家を改修した居場所づくりを行う際の留意点をまとめた。取り組みの進捗に合わせて(1)体制を構築する段階(2)居場所を整備する段階(3)居場所を運営する段階に分けて整理した。

### (1)体制を構築する段階の留意点

#### ○居場所の運営主体

- ・居場所を整備して運営する役割をどういう組織が担うかが課題となる。居場所の目的や機能に応じた主体が求められる。
- ・空き家改修に行政の補助等を使おうとする場合、対象となる組織の種類が限定されることもあり、考慮が必要である。
- ・空き家の土地や建物の権利を取得する場合、運営主体の種類により不動産登記の扱いが異なる。団体名義で登記できず代表者個人等になると変更に手間を要するため注意が必要である。

#### ○専門家・行政との連携

- ・土地建物の賃貸や取得、建物の改修等を行うには専門知識が必要不可欠であり、宅建業者や建築士、大学等の研究機関、及び地域内の民間企業などとの連携関係の構築が求められる。
- ・改修する際の建築関係法令の適用や、改修費用への補助金等の利用を考えれば、行政との協力関係も構築する必要がある。

### (2)居場所を整備する段階の留意点

#### ○活用出来る物件の探索

- ・居場所として使う物件を探す際には、居場所の目的や機能をあらかじめ考えておき、見合った物件を選ぶことが望ましい。
- ・空き家改修には費用も時間もかかるため、出来るだけ改修せずに済む「状態が悪くない・古くない」物件が求められる。特にトイレをはじめ水廻りの設備・機能には留意が必要である。
- ・居場所づくりの取組を積極的に発信することで、空き家の所有者や不動産業者の側から物件情報が寄せられることもある。

#### ○物件の確保・契約

- ・物件を「借上げる」か「買取る・譲渡を受ける」かの選択が重要であり、そのためには利用の見込みを検討する必要がある。
- ・借上げは運営主体のリスクは少なく所有者も協力しやすいが、改修工事の内容や返却時の扱いを十分協議する必要がある。
- ・買取り・譲渡では自由な改修が可能だが、運営団体は所有するリスクも背負う。課税面の扱い等も含め検討が必要である。

#### ○利用の仕方の検討

- ・居場所の利用者や行われる活動に合わせた空間や機能の整備が必要となる。利用ニーズをつかむ上では、地域住民や各種団体に声をかけワークショップ等と一緒に検討する形もある。

#### ○改修工事内容の検討

- ・居場所の利用の仕方や運営主体の予算、空き家の建物の状況などから改修内容を検討する。IV章のモデルスタディのようにいくつかのレベルを想定して比較検討することが考えられる。
- ・キッチンやトイレは特に重要であり、使い勝手や安全性等を踏まえた上で、設備の性能や配置する場所について検討する。
- ・交流の空間は、大人数が集まれるよう広くすると同時に、複数の集団が別々に使えるように空間を分けることも求められ、可変の仕切り等が有用となる。
- ・空き家を居場所に転換する場合、建築基準法上の用途は「住宅」のままとされる場合が多いが、用途変更に該当するかは慎重に検討・確認することが求められる。
- ・「物販・飲食店」「ゲストハウス等」になる場合、様々な基準を満たす必要があるので注意が必要である。
- ・建物の安全性確保は重要であり、空き家の躯体の劣化状況を確認し適切な補修・補強等を行うことが求められる。また改修や用途変更による荷重の変化も十分に留意する必要がある。

#### ○資金調達方法の検討

- ・耐震補強等の適切な改修を行うためには、空き家の活用に関する行政の補助金を活用することが考えられる。様々な省庁・自治体の補助があるため、幅広い情報収集が望ましい。
- ・住民から募金や寄付を受けたり、企業から資材・設備等の提供を受けるなど、地域の協力を集める形もある。その際はイベント等を開催し一緒につくる機運を高めることも考えられる。

### (3)居場所を運営する段階の留意点

- ・開設後の運営・管理の経費を確保するには、宿泊・居住施設や飲食店など、居場所以外の施設を併設し収入を確保する考え方もある。居場所を整備する段階から検討すべき課題である。
- ・居場所運営や空き家利用に対する行政の活動助成等を使うことも考えられるが、過度に依存しないよう注意が必要である。
- ・地域住民も運営に参加するよう働きかけることも有効である。

## VI おわりに

本稿で紹介した研究課題の成果は、当所の出版物「建築研究資料」の『空き家の改修による高齢者の居場所づくりの手引き』として、本年3月中旬に以下にて公表の予定である。

建築研究所ウェブサイト・出版物のページ  
<http://www.kenken.go.jp/japanese/contents/publications/index.html>

(注)試算の際の工法・仕様の設定は、事例調査の情報と複数の空き家改修の経験のある設計事務所の実績に基づく。単価の設定は、上記の設計実績及び「積算資料ポケット版 リフォーム編・住宅建築編」に基づく。