

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

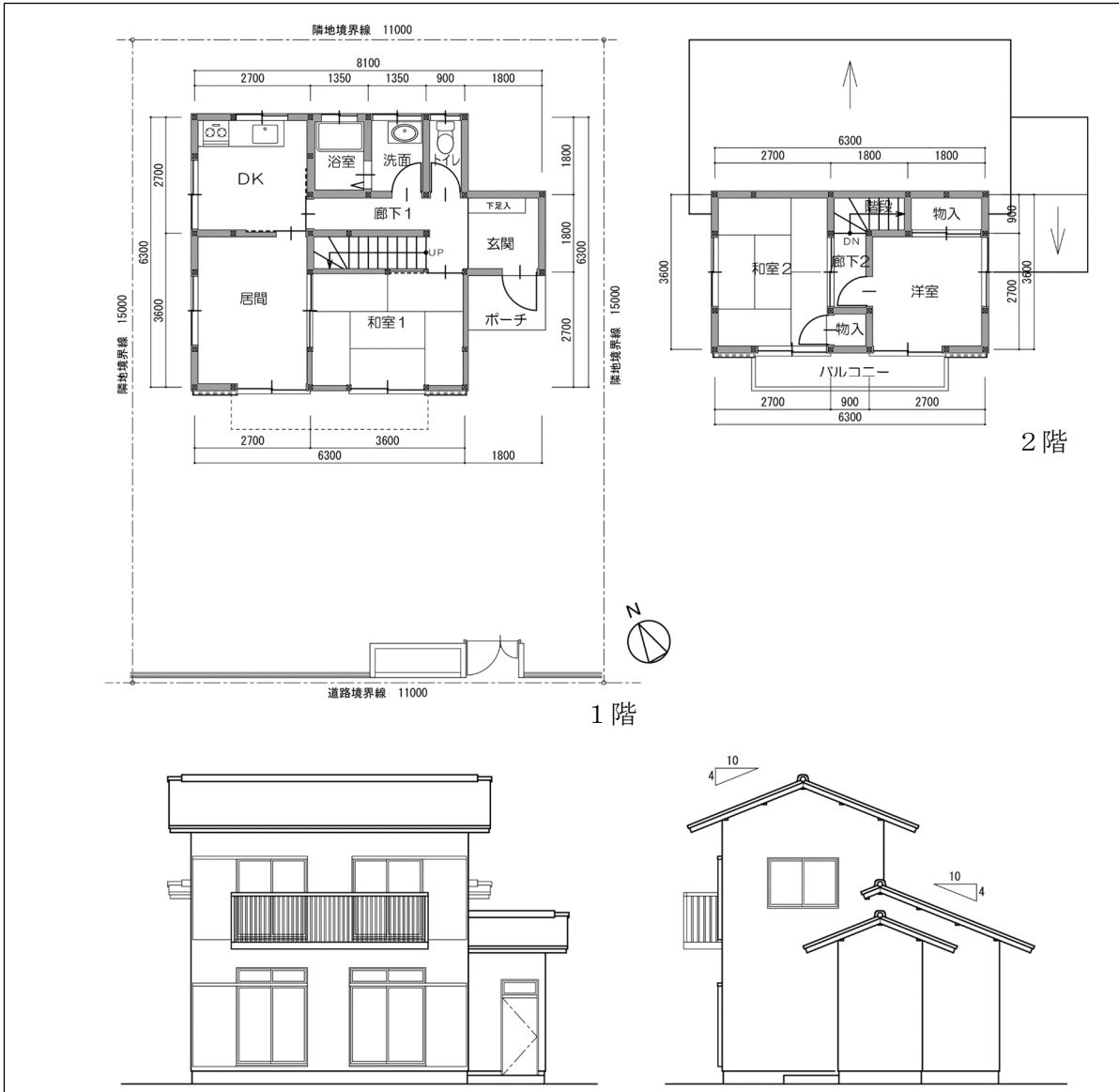
前述のような地域の状況や想定する利用者などを踏まえて、過去の調査内容や事例等に基づいて検討すると、郊外住宅地における居場所の機能としては次のような内容が考えられます。

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 room (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):** Shows two bedrooms (和室1, 和室2), a study (洋室), a balcony (バルコニー), and a staircase. 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 showing 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

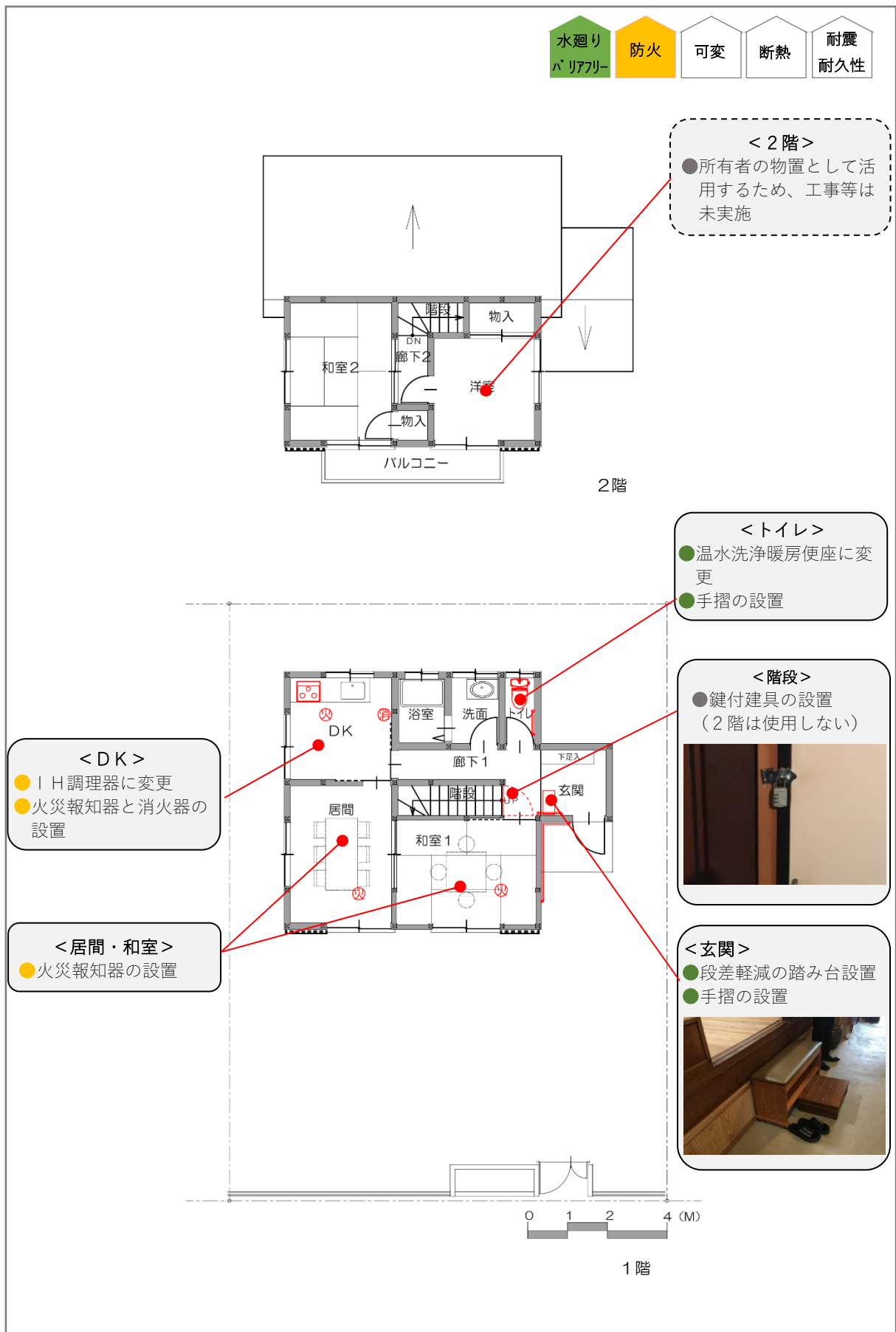
④改修に要する費用の概算

<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。

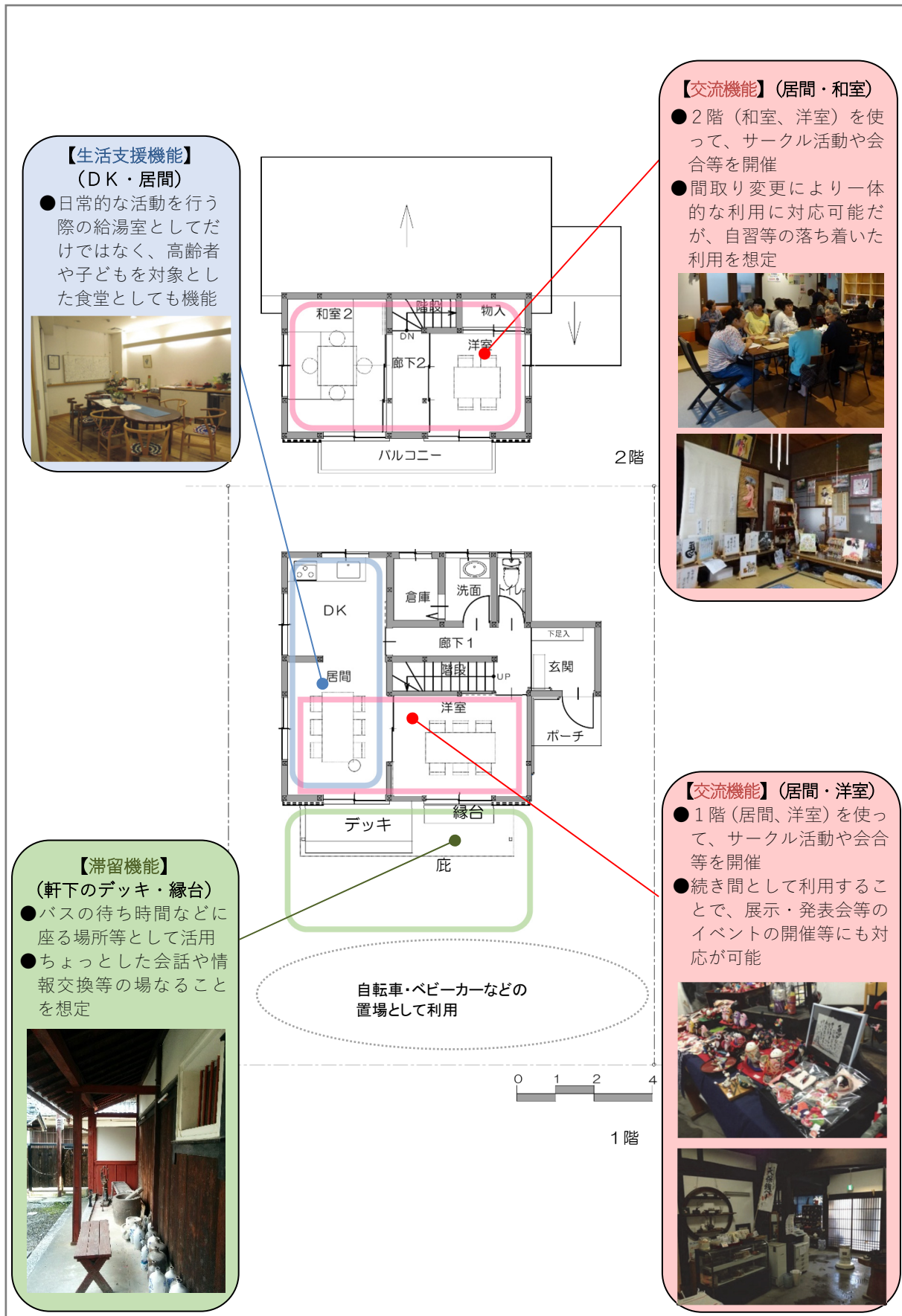
③主な改修の内容

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

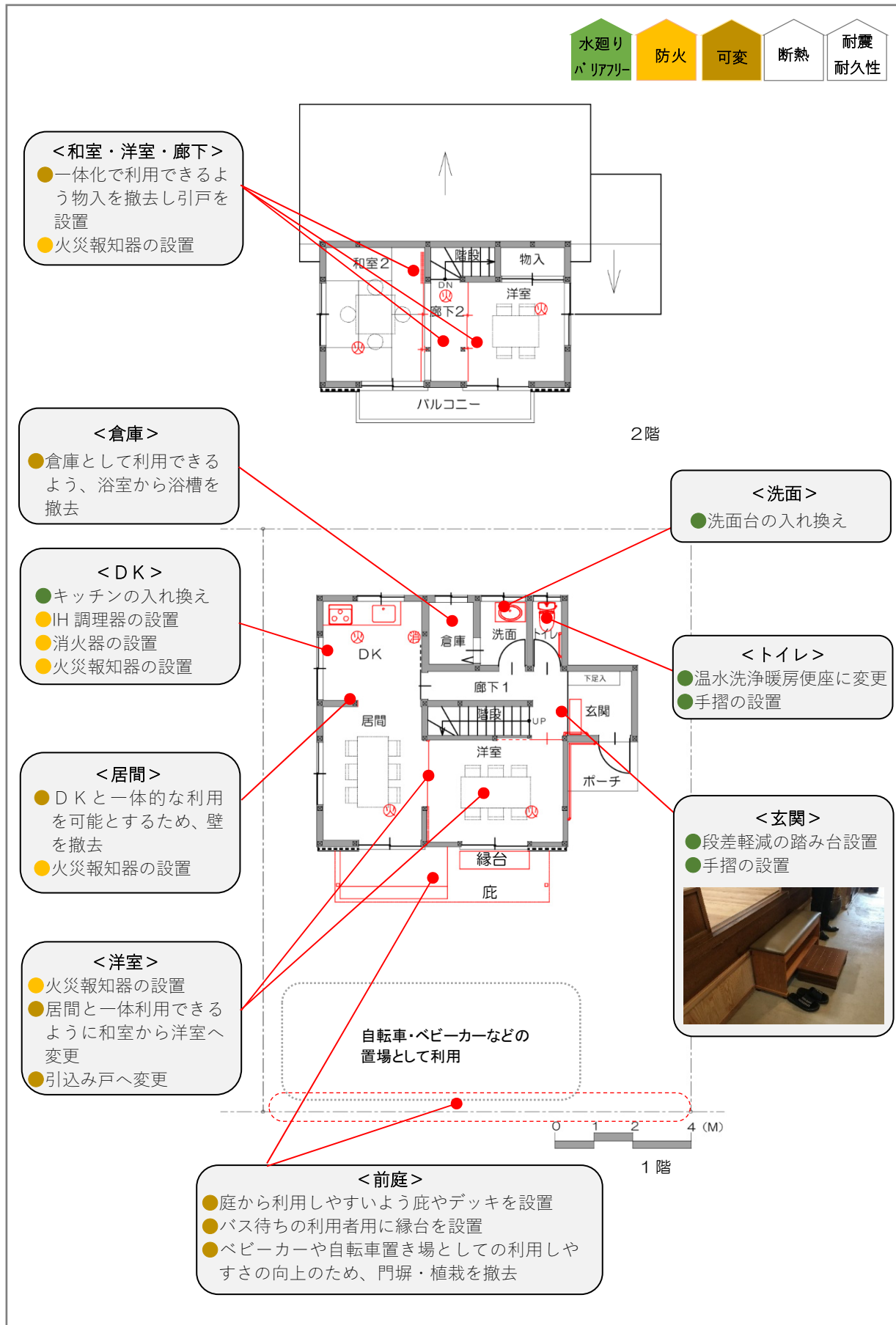
④改修に要する費用の概算

<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が集まることが多く、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。

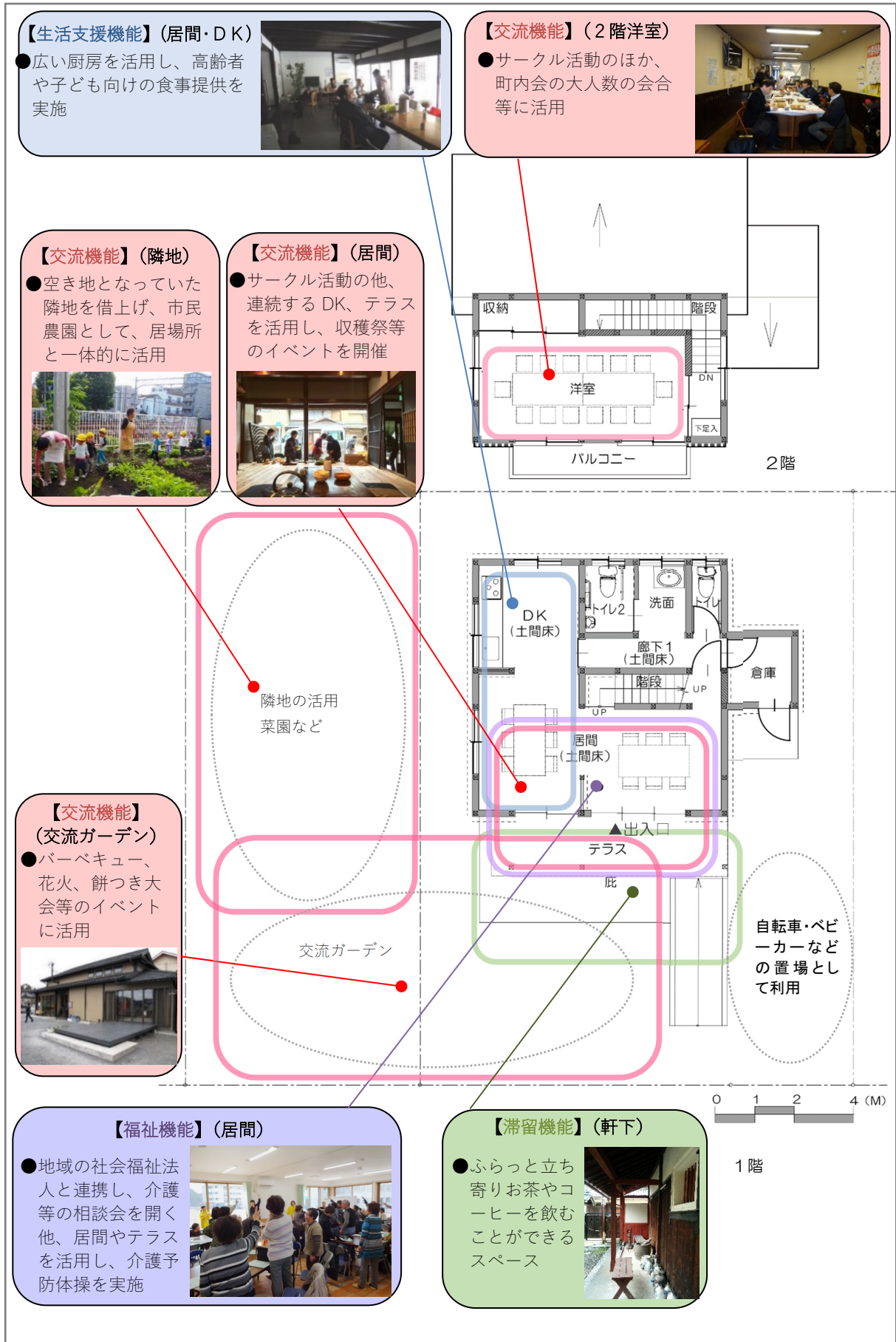
③主な改修の内容

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

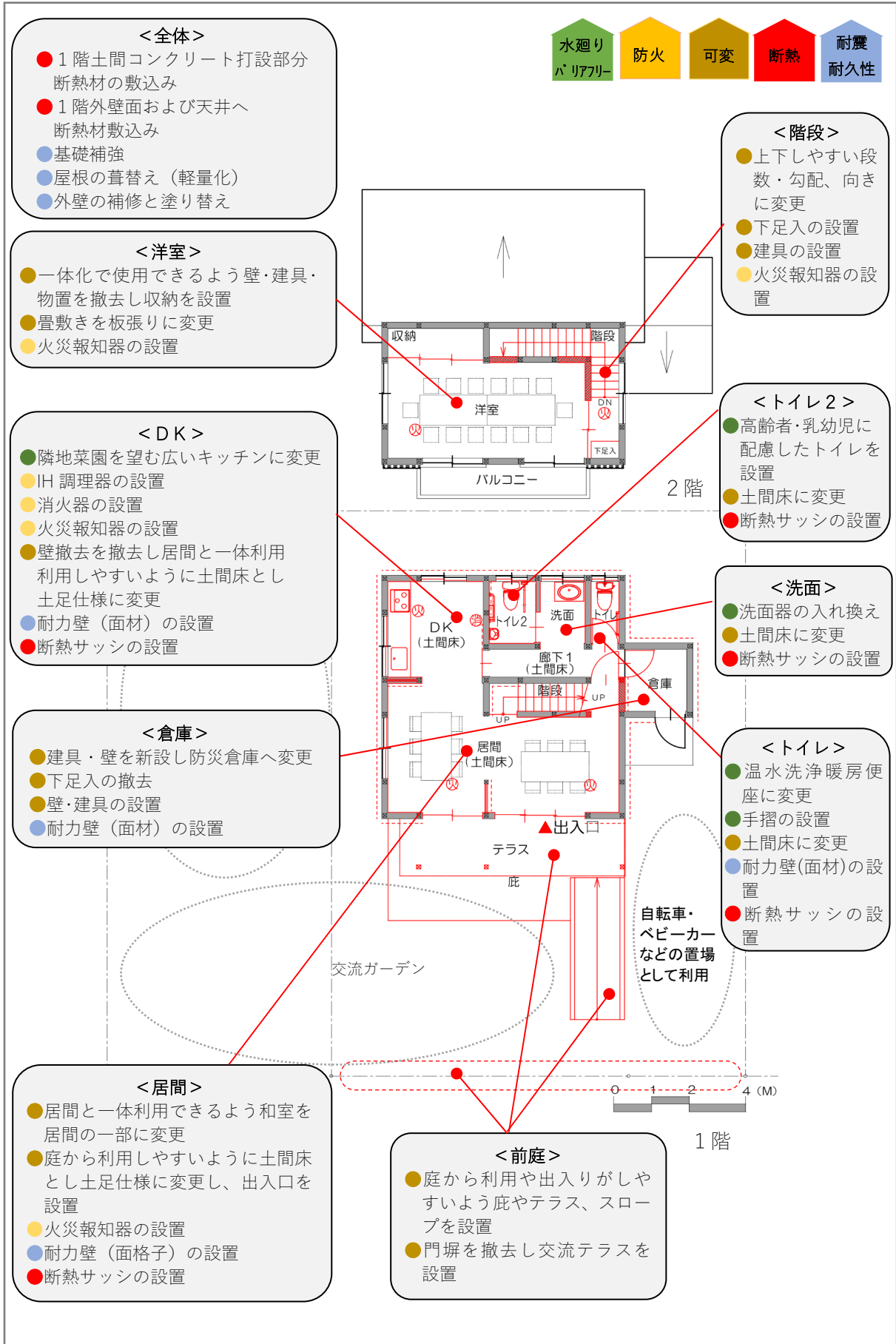
④改修に要する費用の概算

<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

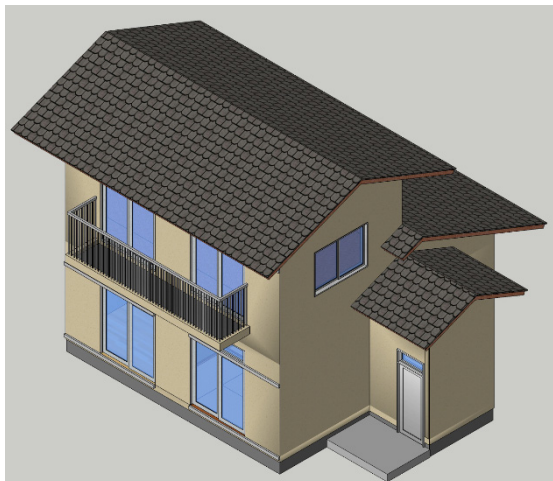
改修内容					金額	
大項目	中項目	小項目	数量	単位	(円)	
A. 耐震改修	壁（木工事）	合板による補強	2	箇所	29,848	
		面格子による補強	1	箇所	70,000	
	基礎	基礎増し打ち	35.1	m	525,482	
A 小計					625,330	
B. 修繕・補修	外壁	再塗装	145.8	m ²	616,005	
	屋根（木工事、屋根工事）	屋根葺替え(瓦→ガルバリウム)	83.3	m ²	1,589,281	
	躯体	柱・梁の追加	2	箇所	200,000	
B 小計					2,405,286	
C. 断熱改修	断熱材	床・天井	139.86	m ²	251,332	
	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>



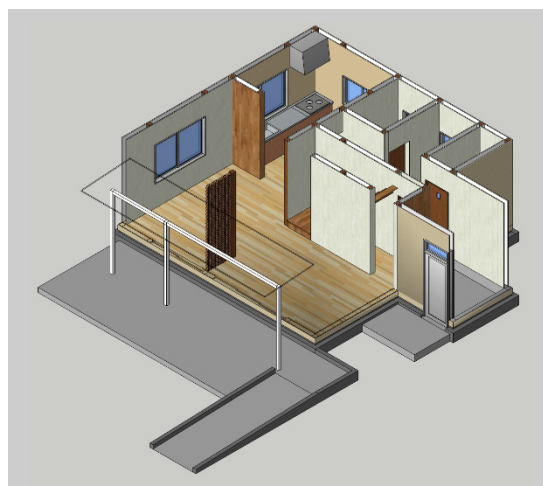
◆レベル2の改修：1階内部



【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、土台と基礎の繫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によって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。

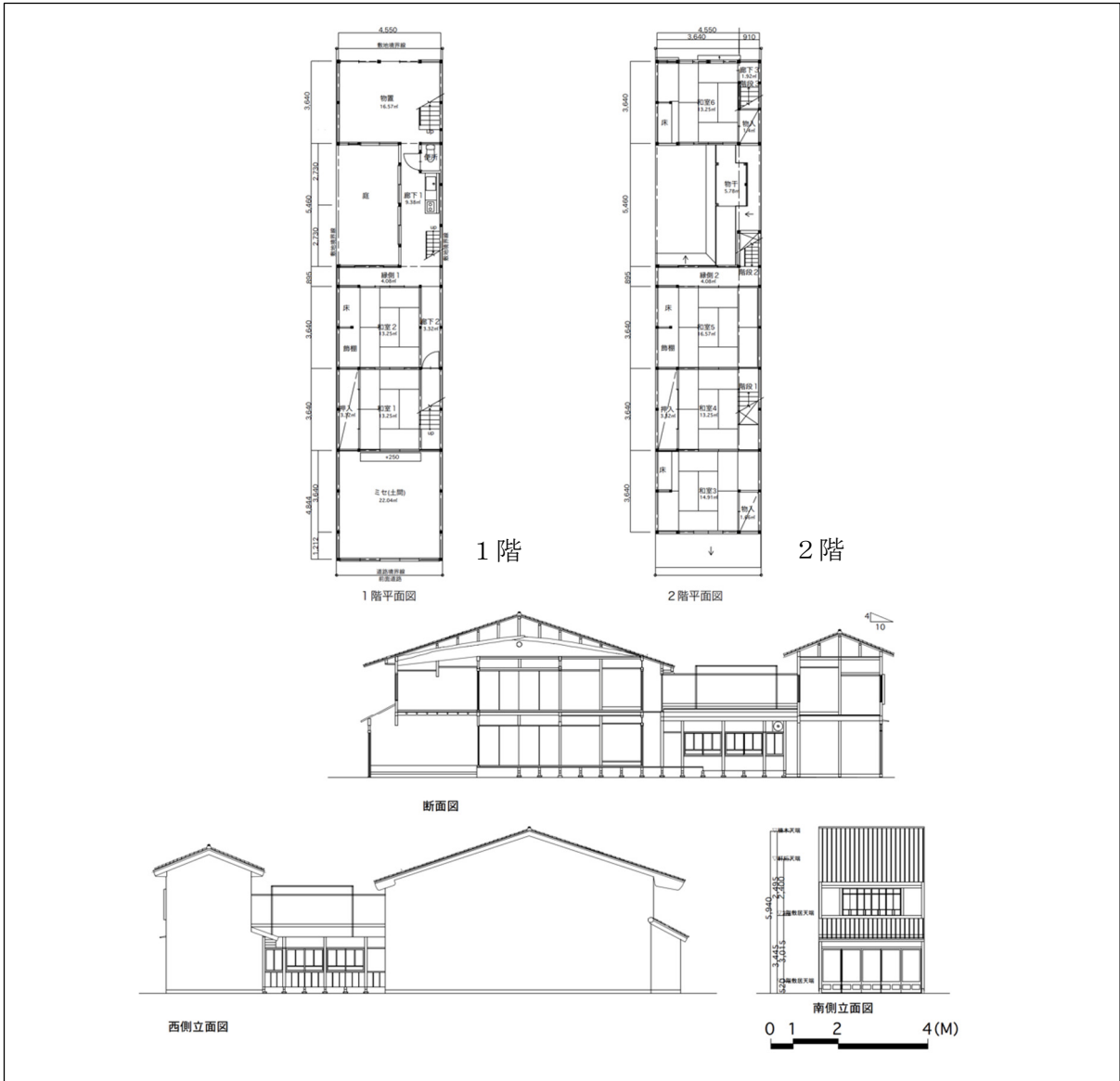
①滞留機能	・街なかで買い物・用事等を済ます際に、ついでにふらっと立ち寄っていけるような場。 ・腰を落ち着けてゆっくりと過ごす人達のほかに、用事の前後や合間にちょっと時間をつぶすような人も多くなると考えられる。 ・病院や銀行などの待合所のように、街なかに住む高齢者が集まって休憩したりおしゃべりしたりする場になる。 ・地元の高齢者だけでなく、近隣地域から用務で訪れた若～中年層の1～2人等での休憩利用も想定される。これら世代が滞留することで、街なかでの購買や消費にもつながることが期待される。
②交流機能	・比較的利便性のよい場所にあることで、当該地域や近隣から様々な人が集まり、相互のコミュニケーシ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

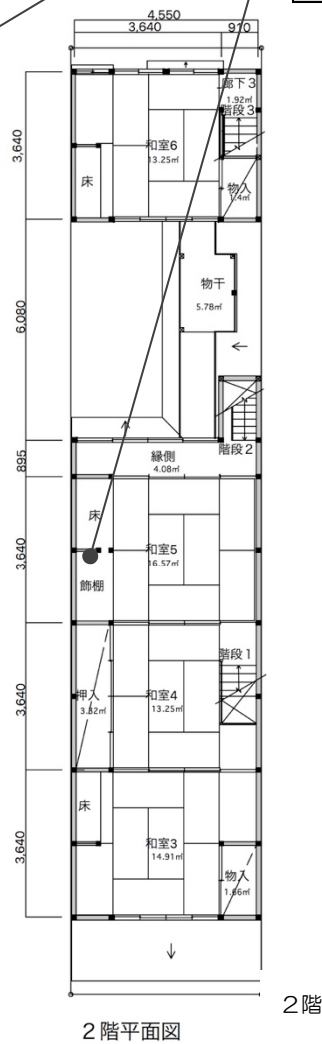
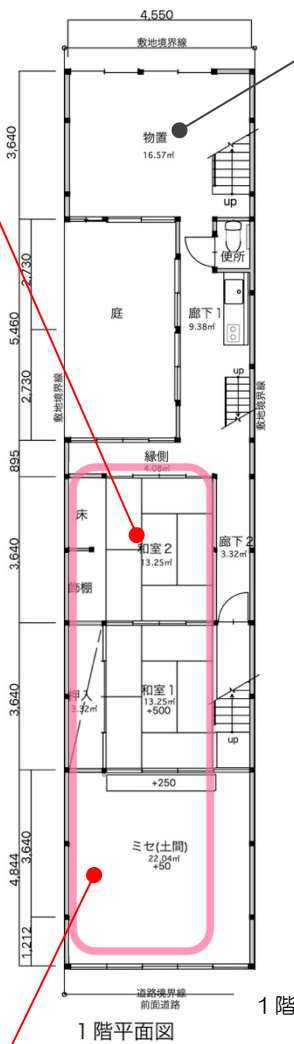
【交流機能】(和室1・2)

- 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>

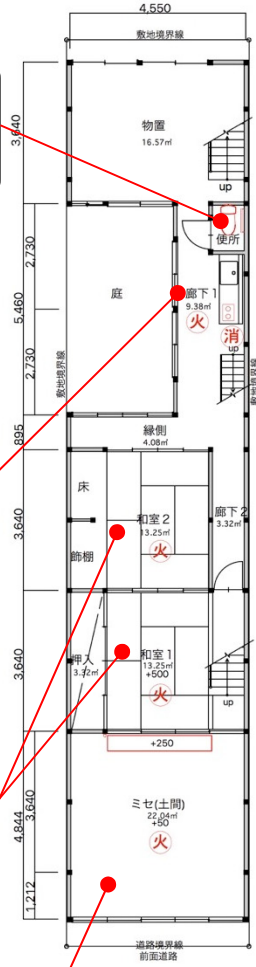
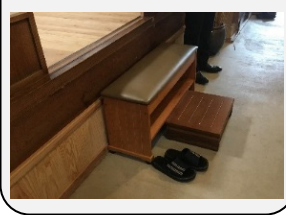
- キッチンをIH調理器に変更
- 火災報知器と消火器の設置

<和室1・和室2>

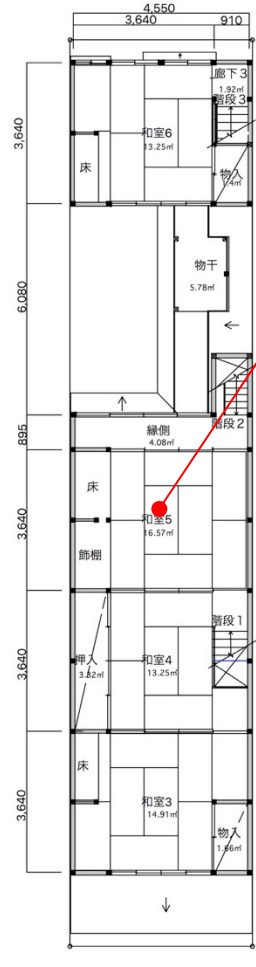
- 火災報知器の設置

<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。 	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

④改修に要する費用の概算

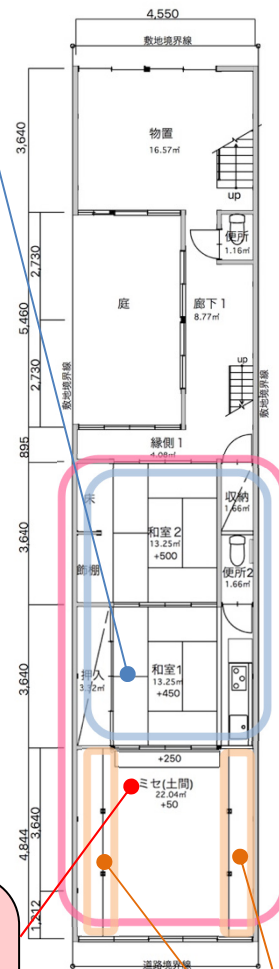
<ul style="list-style-type: none"> ・工事費は合計で約319万円（税込）。 ・交換する設備として、レベル1と比較してキッチンが増え、また、その設置位置を従前と変えたことに伴って排水管の設置等を行ったことから、水廻りの設備交換の費用として高くなっている。 ・一方で、町家の雰囲気を残すため、間取り変更等は行ったものの、内部造作・仕上げ改修が約55万円に抑えられている。

⑤空間と機能の関係

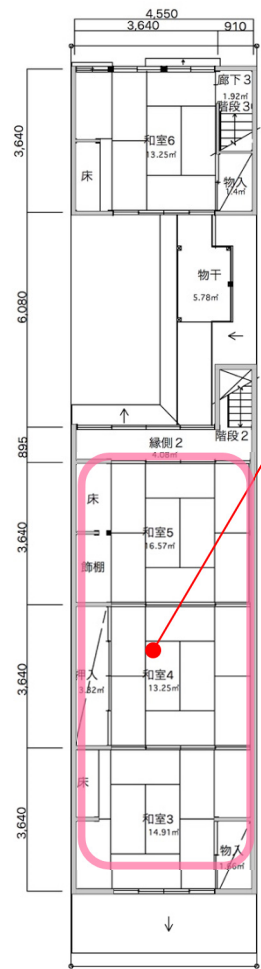
【生活支援機能】

(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



2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



【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

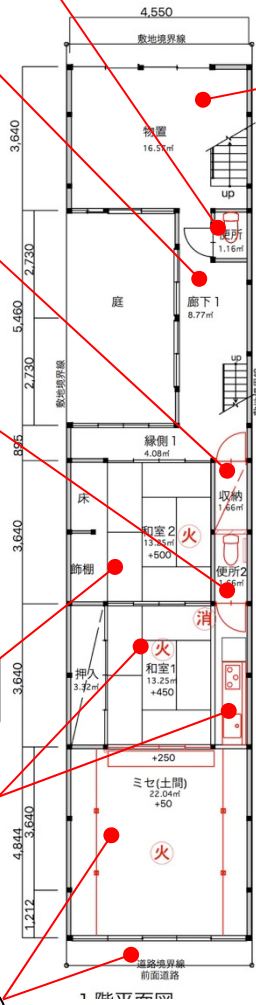
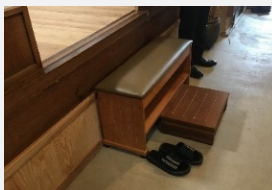
- <収納>**
- 廊下に収納を新設
 - 開き戸新設

- <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

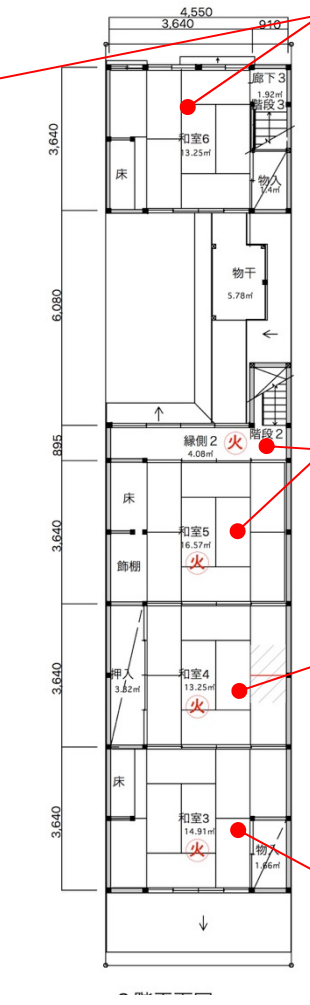
- <和室2>**
- 火災報知器の設置

- <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



2階



- <物置・和室6>**
- 所有者の荷物置き場として、使用しない

- <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"> ・小上がりを活用し、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

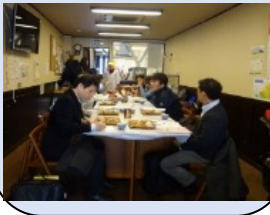
- ・工事費は合計で約1,752万円（税込）。
- ・耐震改修に約167万円を要している。補強箇所が多く、また、基礎新設等を行うため、改修費が高くなっている。
- ・屋根の葺き替えなどの修繕・補修にも約380万円を要している。

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



0 1 2 4(M)

2 2階

1階

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>

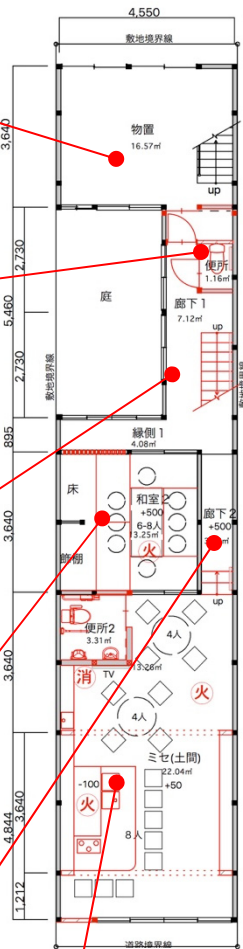
- キッチン撤去
- 漆喰塗り壁に変更
- 床補修

<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

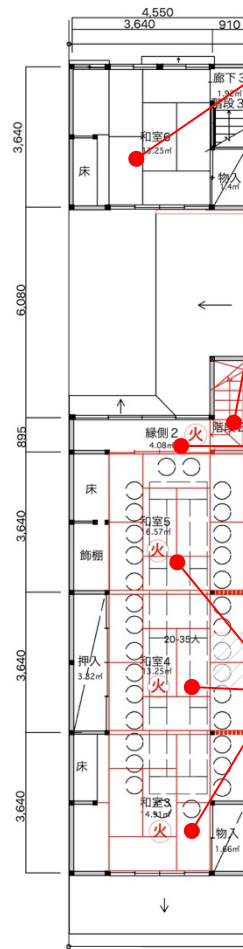
<廊下2>

- 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）。

◆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】

- ・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

◆レベル3の改修：1階内部



【主な改修ポイント】

- ・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

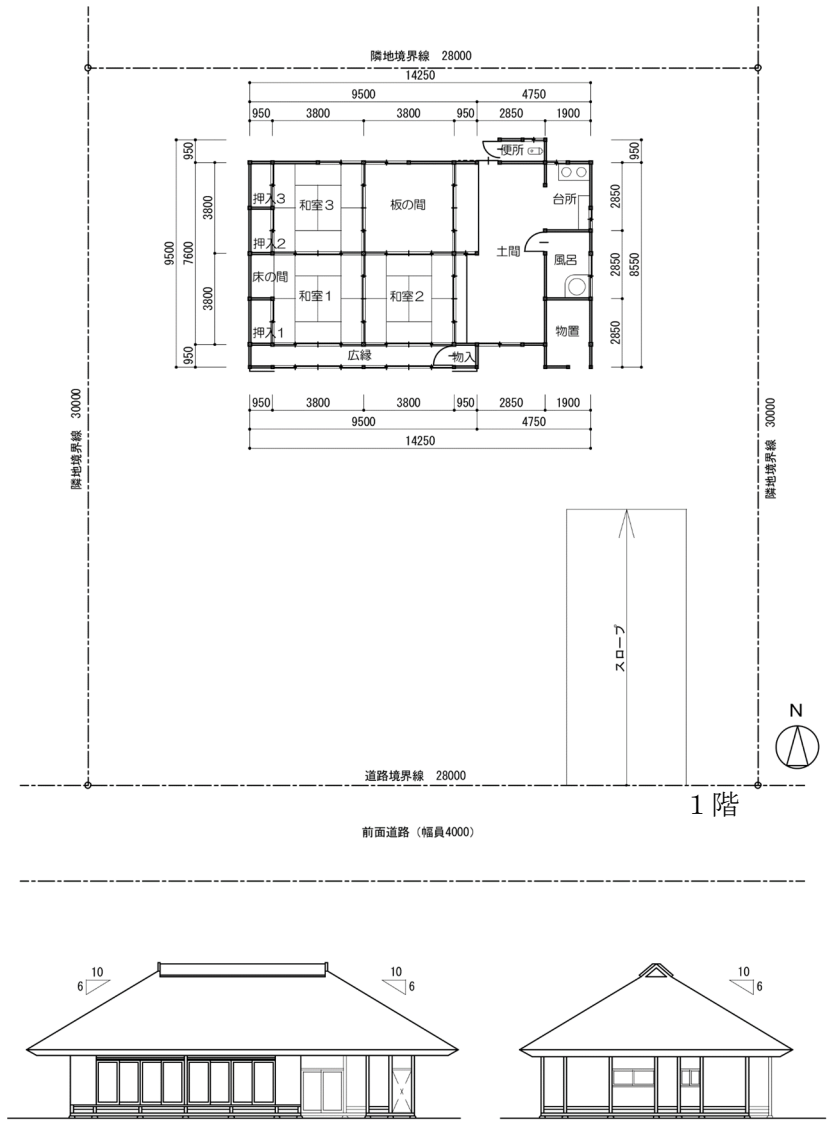
前述のような地域の状況や想定する利用者などを踏まえて、過去の調査内容や事例等に基づいて検討すると、地方都市集落部における居場所の機能としては次のような内容が考えられます。

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

【その他】(和室1・和室3)

- 所有者の残置物用の物置として活用
- 週に一回、有志グループのメンバーが風通しを行う

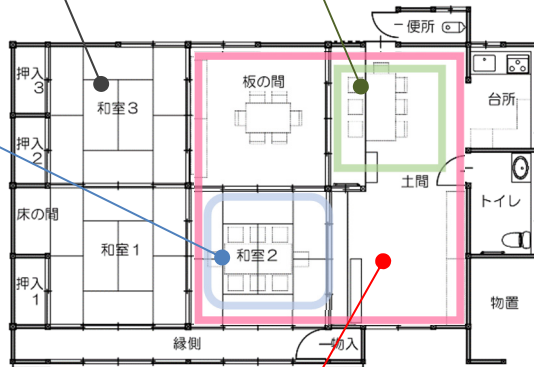
【滞留機能】(土間)

- 週3回のお茶会に活用
- お茶会の日、朝から夕方までお茶会時間以外も開放
- 土間のテーブル席は土足でも利用が可能で、一人での滞在もしやすい雰囲気とする



【生活支援機能】(和室)

- 冬場に集まることで暖房の費用を軽減



【交流機能】(土間・和室・板の間)

- 週に3回お菓子等を持ち寄ってお茶会を開催
- お茶会の後は、和室で手芸・句会等のサークル活動を実施

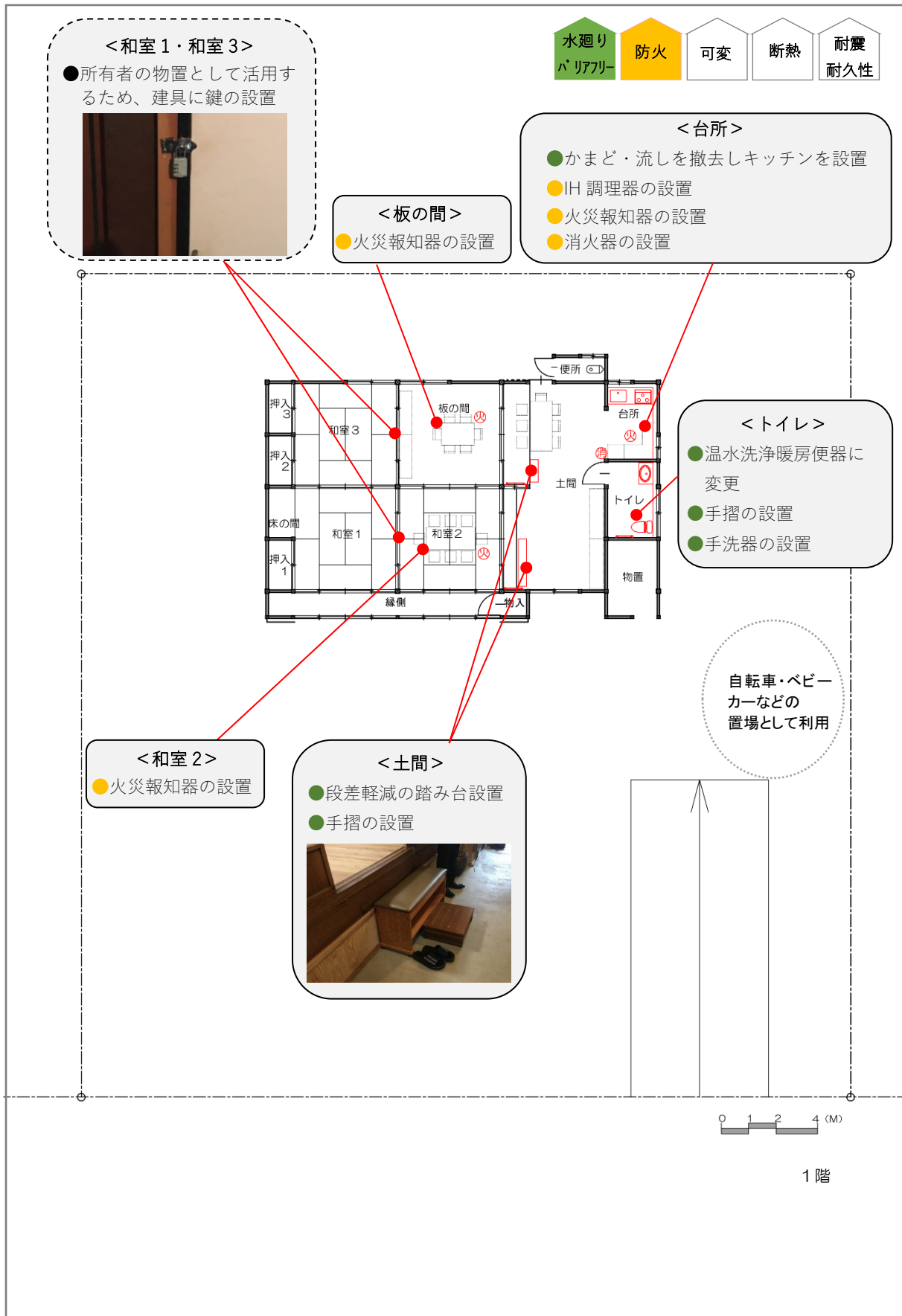


自転車・ベビーカーなどの
置場として利用

0 1 2 4 (M)

1階

⑥改修内容



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

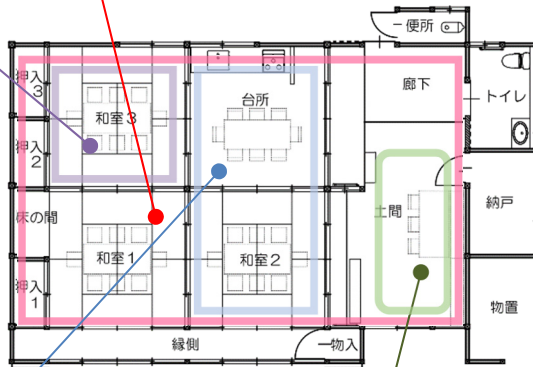
【交流機能】（土間・和室）

- 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

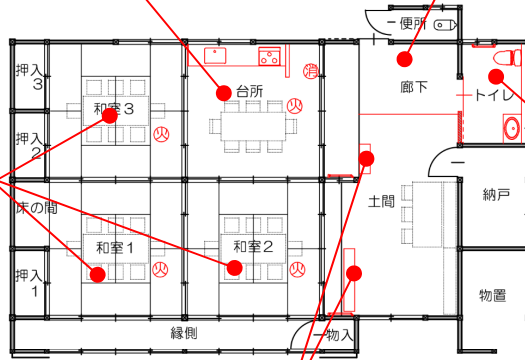


- <台所>**
- キッチンの入れ換え (IH 調理器)
 - IH 調理器の設置
 - 消火器の設置
 - 火災報知器の設置

- <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

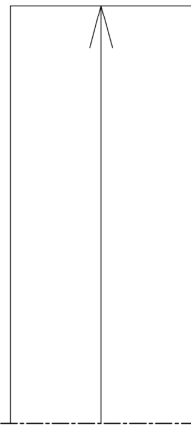
- <和室 1~3>**
- 火災報知器の設置

- <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



- <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



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>

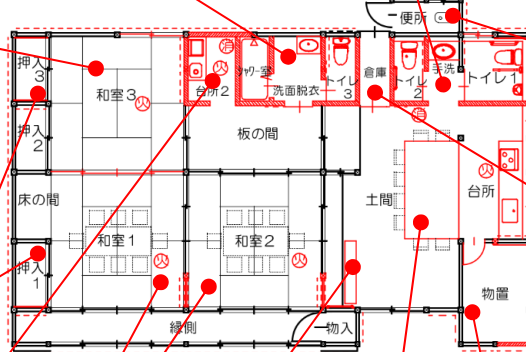
- 板間の一部を台所2に変更
- ミニキッチンを設置
- 火災報知器の設置
- 消火器の設置
- 耐力壁(面材)の設置

<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

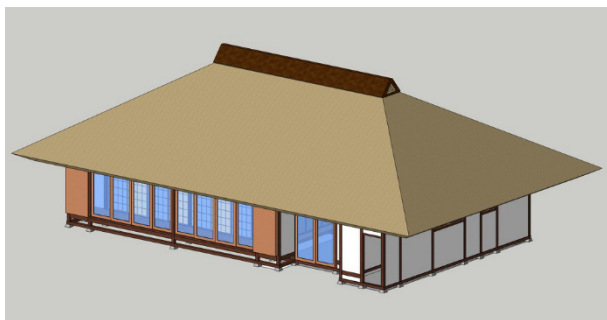
改修内容					金額	
大項目	中項目	小項目	数量	単位	(円)	
A. 耐震改修	壁 (木工事)	合板による補強	5	箇所	74,620	
		面格子による補強	2	箇所	140,000	
		合板壁新設	3	箇所	150,000	
	基礎	礎石補強	3.6	m	91,080	
		足固め	55	m	722,975	
A 小計					1,178,675	
B. 修繕・補修	外壁	塗装下地調整、材料費 (塗装はワークショップのため施工費0)	136.8	m ²	172,368	
	屋根 (木工事、屋根工事)	屋根葺替え (茅葺上からガルバリウム鋼板葺き)	301.31	m ²	4,447,336	
	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

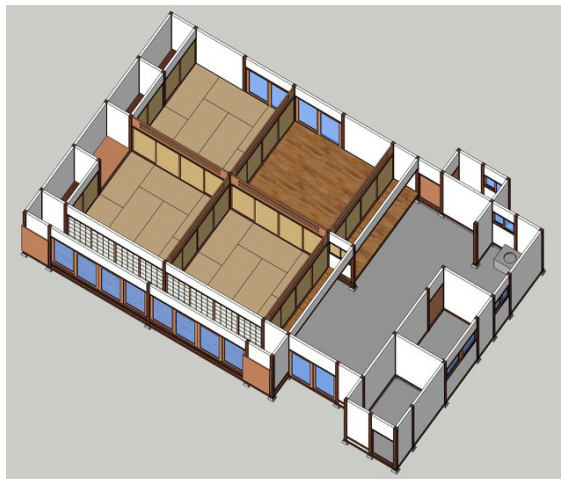
以上のような改修を行うことで、改修前の建物と改修後の建物は以下の図のように変わります（レベル1は改修箇所が少なく変化が見えにくいのでここでは示さないこととします）。

◆改修前の建物

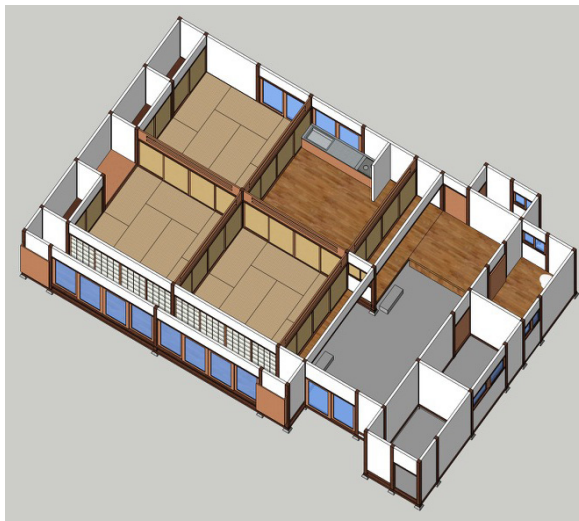
<外観>



<内部>



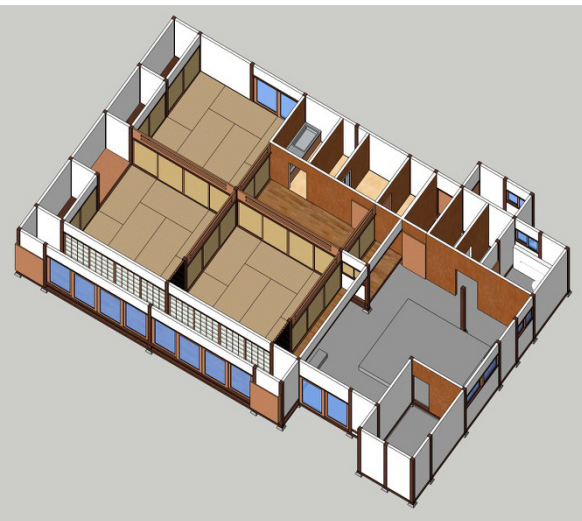
◆レベル2の改修：内部



【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

