

# 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

## I はじめに

- 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社会づくりが急務
- 高齢者が自宅に閉じこもらず、外に出て活動することが必要  
→「居場所」と「役割」をつくることが求められる



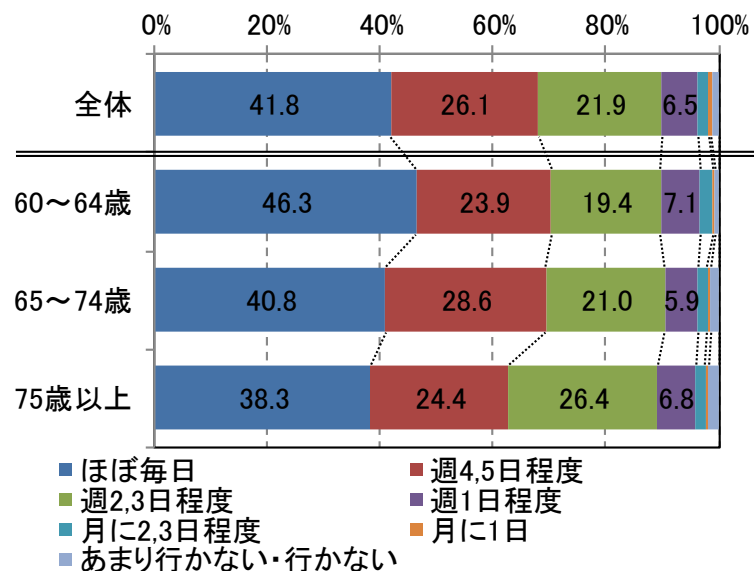
- 持続可能プログラム指定課題「**地域内空きスペースを活用した高齢者の居場所づくりに関する研究**」(H28～30)を実施  
…発案・H28-29主担当者:石井儀光主任研究員[現・国総研都市研究部都市開発研究室長]
- **空き家・空き住戸**を活用した**高齢者の居場所や地域活動拠点づくり**の計画・運営手法を検討

## Ⅱ.1) 高齢者の外出行動と居場所利用の実態

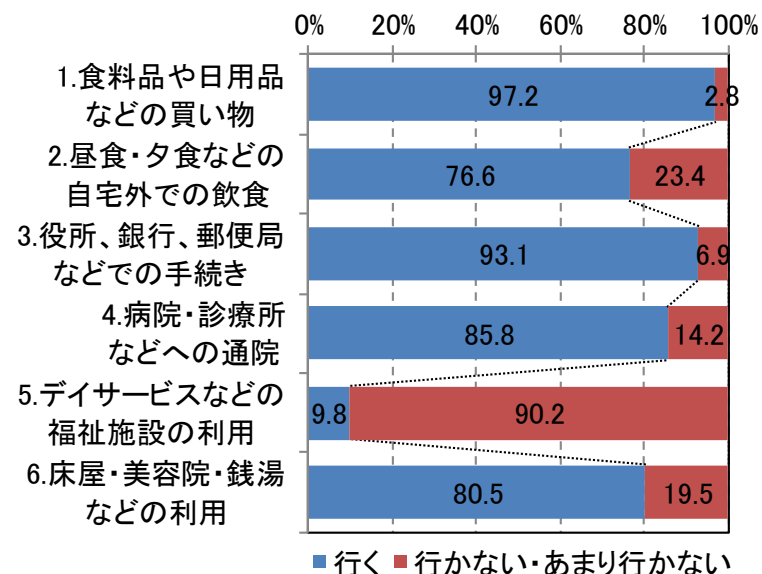
- 全国の高齢者を対象にウェブアンケート調査を実施
- 居場所となる外出先について、**利用状況**や**行く理由**等を質問

対象者：アンケート会社登録の60歳以上の健康な高齢者3,000名  
 （男女同数、60-64歳30%、65-74歳45%、75歳以上25%で抽出）  
 調査期間：平成29年3月10日～13日

### ◆ 1ヶ月間の外出頻度

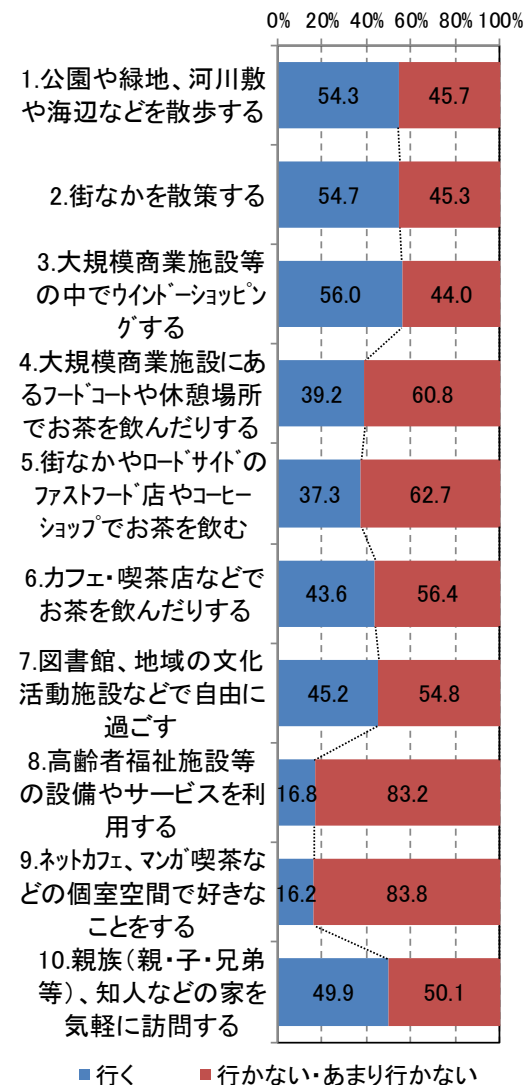
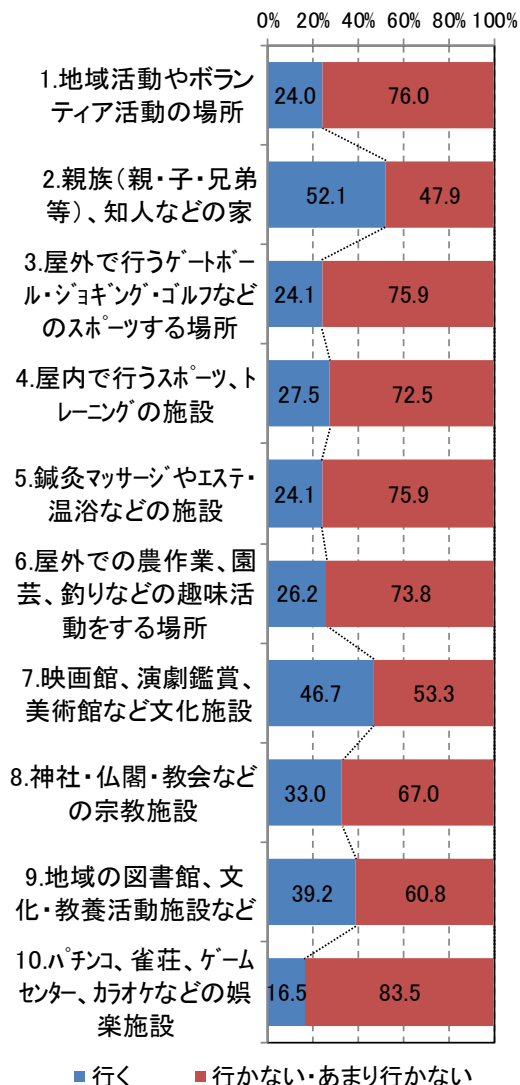
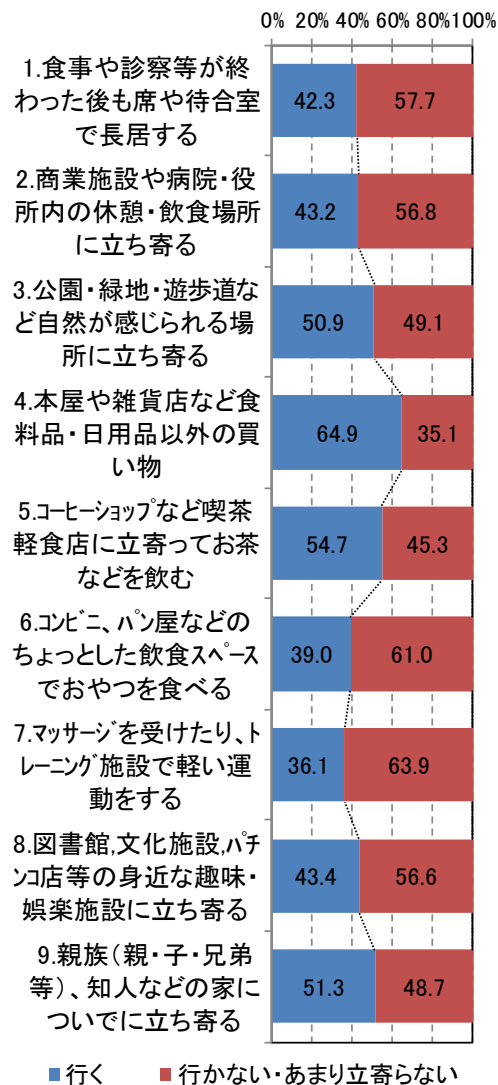


### ◆ 生活必需行動での外出先



# ◆ 居場所となりうる場所の利用状況

(A)生活必需行動のついでに寄る (B)生活必需行動以外で行く (C)用がなくてもふらりと行く



## ◆ 居場所に行く理由

### [外出行動からみた類型]

- (A)生活必需行動のついでに行く場所
- (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

### × [行く理由からみた要件]

- ①楽しめる ②会いたい人がいる
- ③人が集まる ④自分が役に立てる
- ⑤心地よい ⑥人に干渉されない



理由	類型	(A)生活必需行動のついでに行く場所	(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く場所
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[全] 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.寺社等の宗教施設[全]	1.公園・緑地[ま・郊] 8.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。

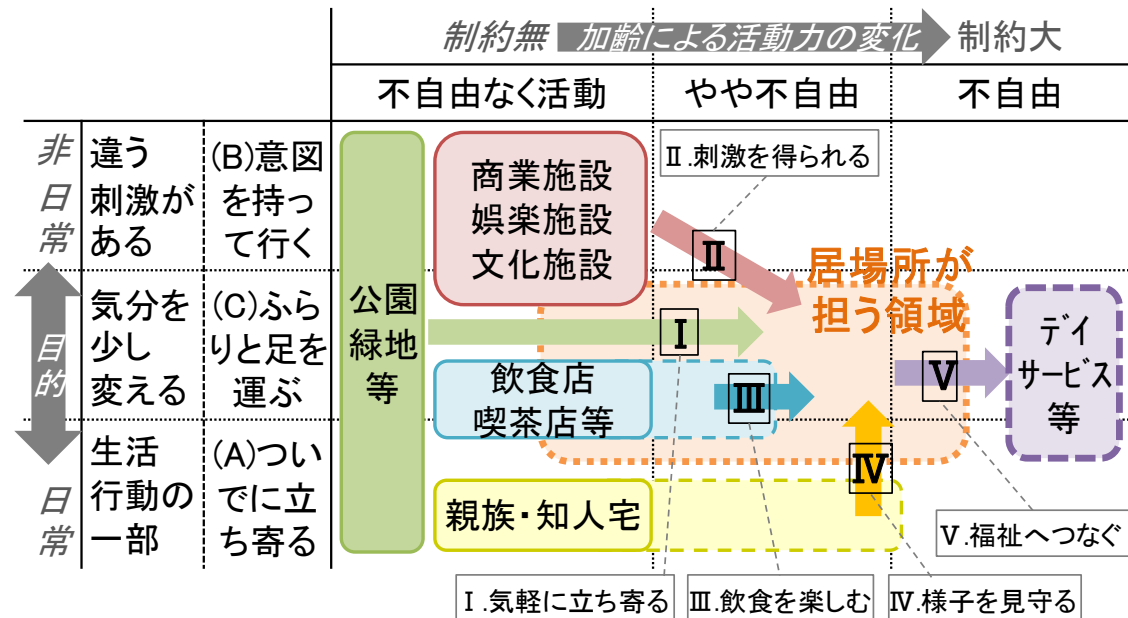
※行くと答えた人のうち理由を選択した人が過半数に満たないものは理由不明として扱わない。

※[ ]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。

## Ⅱ.1) 高齢者の居場所に求められる役割の検討

- 居場所の現状と将来の課題を検討して整理
  - 活動力低下しても
    - I. 気軽に立ち寄れる
    - II. 非日常的刺激を得る
    - III. 飲食を楽しみ寛げる
    - IV. 暮らしの様子を見守る
    - V. 福祉サービスへつなぐ
- 場所が今後必要に

- 役割を果たすためには
    - ① 滞留 ② 交流
    - ③ 生活支援 ④ 福祉
- の機能が求められる



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	・高齢者同士その他、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	④ 福祉機能	・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がけをするなど、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

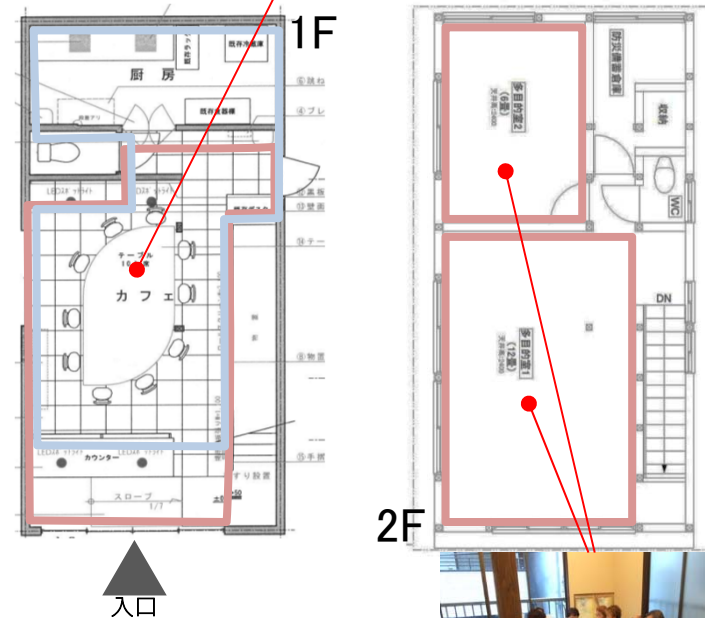


## Ⅲ. 空き家を活用した居場所づくりの事例調査

### (1) ふじのきさん家(大都市・街なか)

- 築40年弱の店舗併用住宅を改修
  - 門型フレーム等による妻面開口部の耐震性・防火性能向上
  - 屋根材をガルバリウム鋼板に葺替え
  - 防火対応で外壁は窯業系サイディングに
  - 追加改修でカフェの設備を設置して、高齢化対応・内装更新も実施
- 当初改修費用：約880万円  
一部の建材・設備は企業の協賛により寄付受ける：市価換算1200万円相当
- 追加改修費用：約120万円  
飲食店適合のため洗面所・開閉扉設置、スロープ・手すりの設置

【交流・生活支援】  
コミュニティ  
カフェ



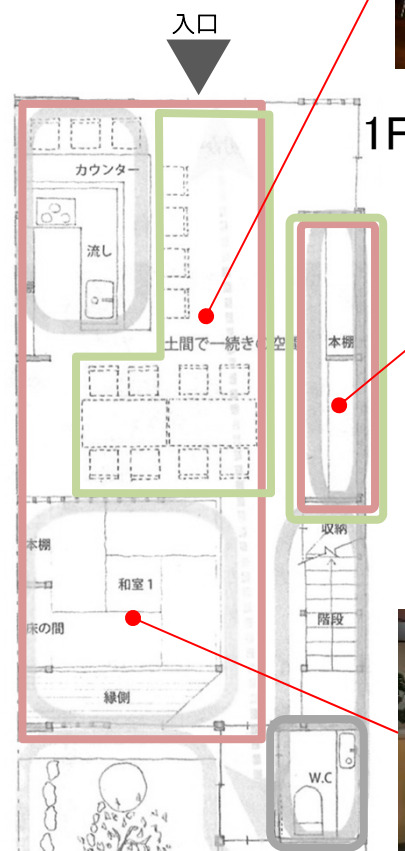
【交流】  
多目的室



## (2)博労町まちかどサロン(地方都市・街なか)

- 築90年程の町家を改修
  - 限界耐力計算に基づき耐震改修
    - 面格子・合板による耐力壁の設置
    - 火打ち梁の追加で水平剛性を向上
    - 瓦屋根をガルバリウム鋼板葺に変更
  - 人が集まる様子を見せるため、建物前面の土間空間を広げてキッチンカウンターを設置
  - 土間に本棚(図書コーナー)を設置
  - 複数のグループが集まれるよう、部分的に小上がりを設ける
- 改修費用:約1300万円  
自治会の預金を利用  
空き家再生等推進事業の補助金を活用

【滞留・交流】  
土間(カウンター設置)



【滞留・交流】  
図書コーナー  
(本棚設置)

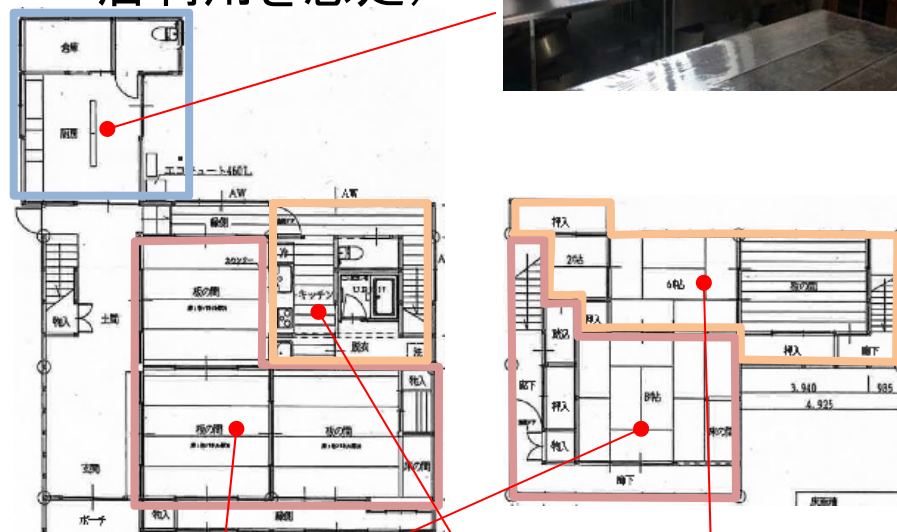
【交流】小上がり



### (3) えん処米や(地方都市・集落部)

- 築70年程の古民家を改修
  - 1階板の間は地場産のCLTパネルを活用して床の強度を向上
  - 将来飲食店とする構想があるため、交流スペースの厨房は飲食店と同様の仕様で整備
  - 移住お試し住宅とするため、浴室・トイレ・キッチン进行交流スペースと独立して整備
  - 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
- 改修費用: 約1400万円  
地方再生交付金を活用

【生活支援】  
厨房(将来の飲食店利用を想定)



【交流】  
板の間・畳の間



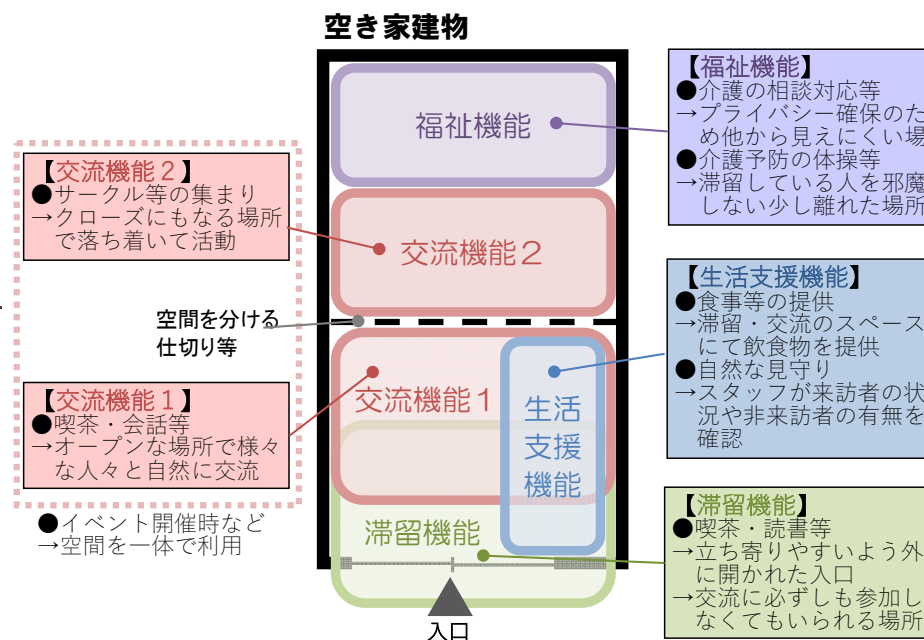
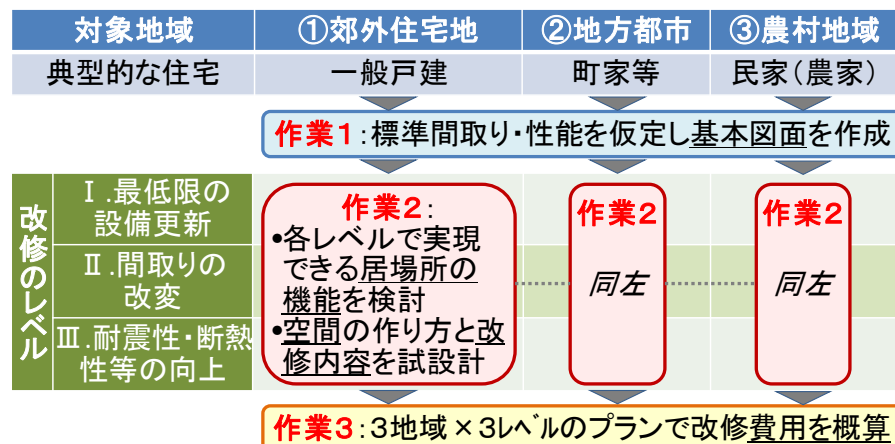
【その他】  
移住お試し住宅





## IV. 改修による居場所づくりのモデルスタディ

- 郊外住宅地/地方都市街なか/地方都市集落部の3地域で、一般的な住宅の種類を想定
- **改修レベル**を3段階設定して居場所の機能と空間を検討、改修内容と必要費用を試設計
- 事例調査より、居場所機能の空間的配置を想定
  - 入口付近に立寄りやすい滞留機能
  - 不特定多数が集まる交流機能1
  - 上記2つの空間で生活支援機能
  - 仕切り等を挟み、特定団体が集まる交流機能2 & 相談等の福祉機能



# 1) 郊外住宅地での戸建住宅の活用

**想定既存建物** 木造2階建, 築40年, 敷地面積164.98㎡, 延べ面積65.61㎡

1階 2階

**改修レベル I** 工事費計：約75万円 (消費税抜)

DK: IH調理器, 消火器の設置  
トイレ: ウォシュレット変更 手すりの設置  
玄関: 段差軽減(踏台) 手すりの設置  
お茶会等【滞留/交流】  
1階 サークル等【交流】  
全体: 火災報知器設置

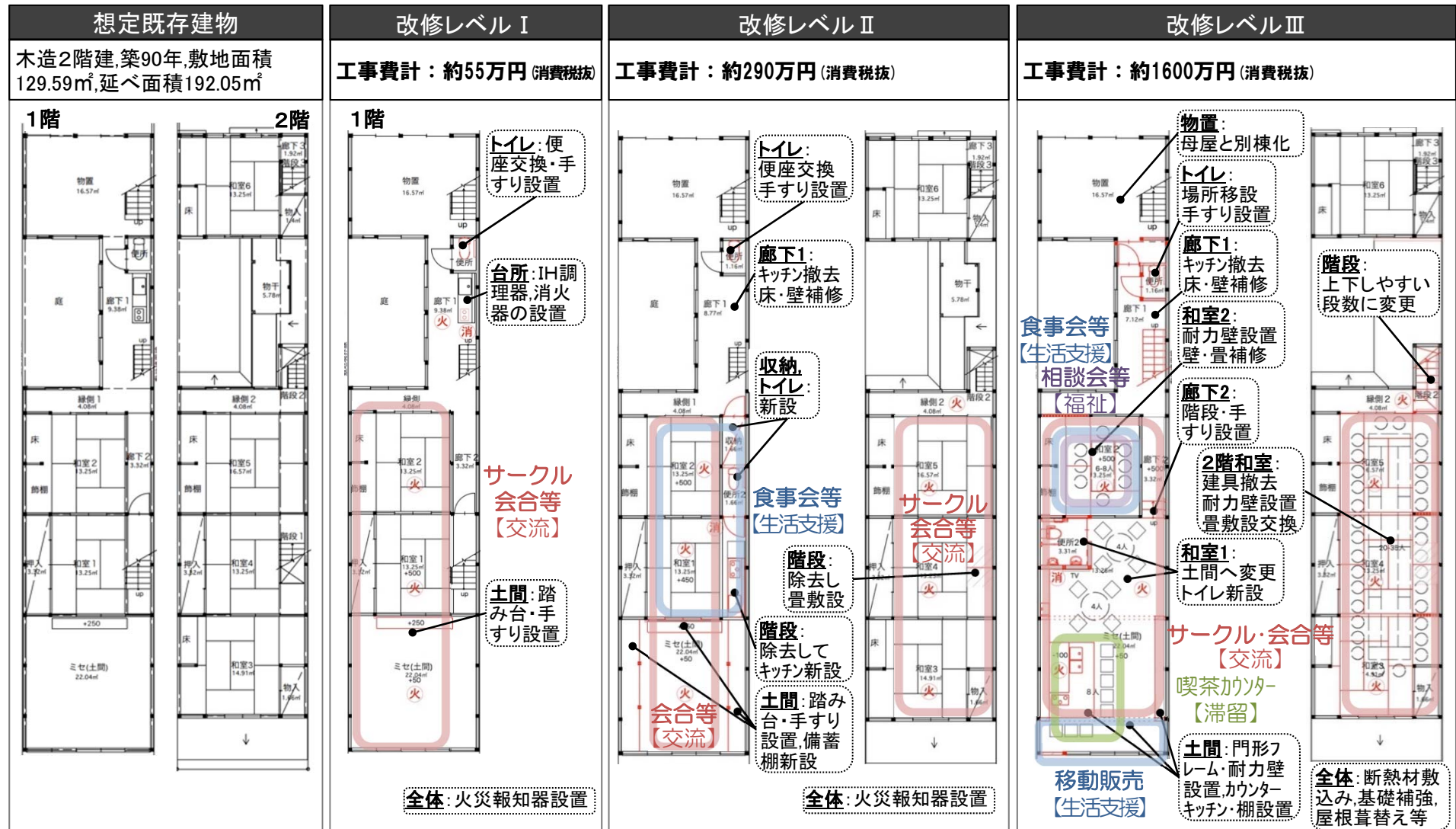
**改修レベル II** 工事費計：約270万円 (消費税抜)

DK: キッチン 設備入替  
浴室: 浴槽撤去し 倉庫利用  
トイレ: ウォシュレット・手すり  
洗面: 洗面台の 入替  
和室・洋室: 物入撤去 引戸変更  
居間: DK間の 壁撤去  
玄関: 踏台 手すり 設置  
和室: 洋室化, 引込戸変更  
全体: 火災報知器設置  
食事提供【生活支援】  
イベント等【交流】  
待合場所【滞留】  
テッキ 縁台  
庭: 庇・テッキ・縁台 設置, 門塀撤去など  
1階 サークル等【交流】

**改修レベル III** 工事費計：約1500万円 (消費税抜)

DK: 外が見える 広いキッチン に変更  
1階全体: 断熱改修  
浴室: 高齢者配慮のトイレに交換  
トイレ: ウォシュレット・手すり  
洗面: 洗面台の入替  
階段: 上下し やすい段数と 向きに変更  
居間・洋室: 一体化した 上で土間化  
玄関: 防災倉庫に  
食事提供【生活支援】  
イベント等【交流】  
ミニデイ等【福祉】  
待合場所【滞留】  
庭: 庇・ テラス設置, 門塀撤去, 動線整備  
全体: 基礎補強・耐力 壁追加・屋根軽量化、 火災報知器設置  
1階 サークル等【交流】  
和室・洋室: 2室を1室化

## 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

**想定既存建物** 木造平屋,築約100年,敷地面積839.67㎡,延べ面積120.93㎡

**改修レベル I** 工事費計：約288万円 (消費税抜)

所有者の物置として残す

集うことによる  
冷暖房費負担軽減  
【生活支援】

全体：火災報知器設置

お茶会等【滞留】

台所：流しの撤去, キッチン・IH調理器の設置

トイレ：屋内に新設, 手すり・手洗器の設置

土間：テーブル席・踏み台・手すり設置

サークル・会合等【交流】

**改修レベル II** 工事費計：約360万円 (消費税抜)

台所：板の間から転換, キッチン・IH調理器の設置

食事会等【生活支援】

廊下：土間の一部に床を張り変更

トイレ：台所を撤去し壁・建具・床を入れてトイレに変更

納戸：風呂場を使用

土間：テーブル席・踏み台・手すり設置

全体：火災報知器設置

サークル・会合イベント等【交流】

生活相談等【福祉】

お茶会等 子ども自習スペース【滞留】

**改修レベル III** 工事費計：約1853万円 (消費税抜)

お試し住宅・居室：和室を宿泊室に変更, 共用和室との仕切襖を板戸に

お試し住宅・水廻り：板間の一部をミニキッチン・シャワー・脱衣室・トイレに変更

トイレ：台所と土間の一部を合わせて複数トイレと手洗いスペースに転換

台所：風呂を撤去, 土間と一体化してキッチンと作業テーブルを設置

土間：踏み台・手すり設置

全体：断熱材敷込み, 断熱サッシ, 基礎補強, 屋根葺替え, 耐力壁設置, 外壁補修・塗替え等

移住希望者等  
お試し住宅

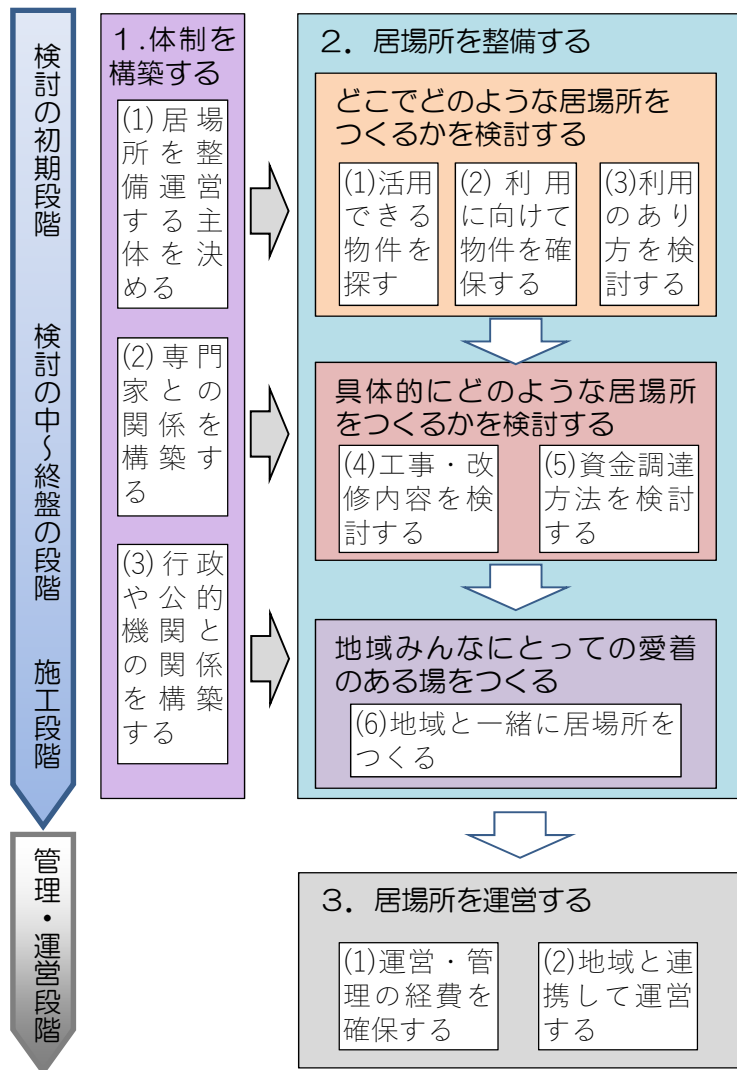
介護予防活動【福祉】

食事提供【生活支援】  
喫茶【滞留】

サークル・会合イベント等【交流】



## V. 居場所の開設に向けた留意点の検討



### 1.体制を構築する段階

- (1)目的・機能や資金・権利に応じた主体
- (2)(3)建物改修等で専門職能・行政と協力

### 2.居場所を整備する段階

- (1)「状態が悪くない・古くない」物件探し
- (2)「借上げ」か「買取・譲渡」かの選択
- (3)利用ニーズに即した空間・機能の整備
- (4)利用の仕方や予算、建物状態に見合った改修内容の検討
- (5)改修に対する行政補助金の活用
- (6)住民・企業等からの募金・寄付等

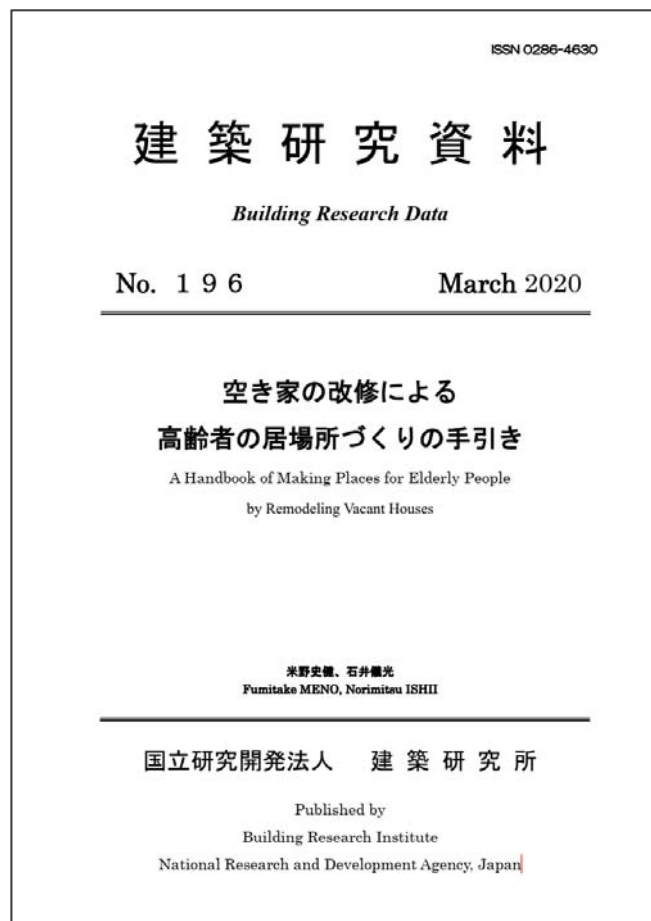
### 3.居場所を運営する段階

- (1)収益得られる施設の併設など
- (2)地域住民も運営に参加するよう働きかけ



## VI. おわりに

- 報告した研究課題の成果は、建築研究資料『**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、2020年3月に公表



### 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	73
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

建築研究所・出版物のページ:

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