

高齢者の居場所づくり

— 求められる役割と空き家改修による整備の検討 —

国立研究開発法人 建築研究所 住宅・都市研究グループ 米野史健

1. はじめに

高齢化が進む今日、高齢者の健康な暮らしを支える社会づくりは重要な課題である。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よう、外出先となる居場所が求められる。そのような場所をつくる際には人口減少下で増えている空き家の活用が効果的と考えられる。

このような背景を踏まえ、平成28～30年度に高齢者の居場所づくりに関する研究を実施した。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た。

研究成果は『空き家の改修による高齢者の居場所づくりの手引き』として令和2年3月に以下のURLにて公表している。本稿ではこの内容について紹介する。

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

2. 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。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10～13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

「1ヶ月の間にどの程度外出をしますか」との質問では、「ほぼ毎日」が41.8%、「週4、5日程度」は26.1%、「週2、3日程度」は21.9%であり、全体の9割程度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る。

「日常生活に必要な外出でよく行くところ」（月1回以上）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。次いで「3. 役所、銀行、郵便局などでの手続き」（93.1%）「4. 病院・診療所などへの通院」（85.8%）の割合が高い。「2. 昼食・夕食などの自宅外での飲食」は76.6%で他と比べると割合は低い。

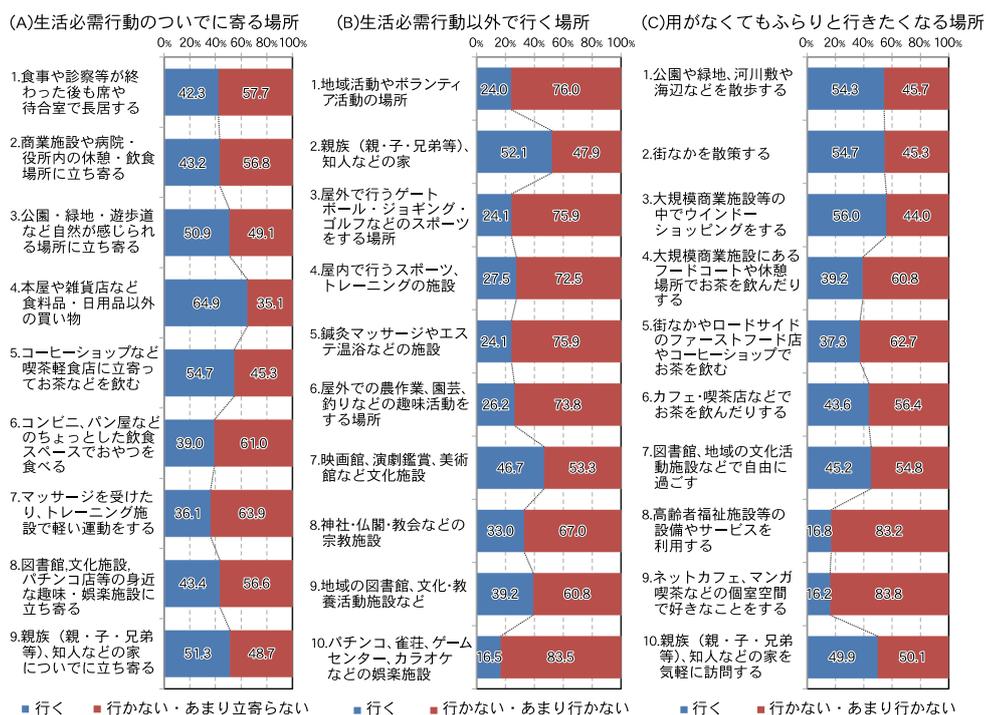


図-1 居場所となりうる場所の利用状況

②居場所の利用状況

居場所となりうる外出場所について、(A) 生活必需行動のついでに立ち寄る、(B) 生活必需行動以外に目的を持って行く、(C) 特に予定せずふらりと足を運ぶの3種に整理して利用状況を聞いた(図-1)。

(A) 生活必需行動のついでに立ち寄る場所では(図-1左)、「4. 食料品・日用品以外の買い物」が64.9%で最も多い。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」は半数以上が立ち寄ると答えている。

(B) 生活必需行動以外に目的・意図を持って行く場所では(図-1中央)、「2. 親族・知人などの家」が52.1%で最も多い。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割程である。

(C) 用事がなくてもふらりと行きたくなる場所では(図-1右)、「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インドーショッピングをする」といった、散歩に出かける場所を半数以上が挙げている。「10. 親族・知人などの家」も約半数が回答している。「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、お茶を飲みながら休む場所には4割前後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

居場所の(A)～(C)の3類型毎に、一定程度の利用があった場所について、行く理由としてどの回答が最も多いかを整理したのが表-1である。居住場所によって周囲の居場所の種類やアクセスのしやすさなどが違うため、地域を「街なか」「郊外」「農漁村」に分けている。

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

ば、「見て回って楽しむ」(Aの4. 本屋・雑貨店や、Cの2. 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通りがあるといえる。

「②そこには会いたい人がいるから」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、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」が該当するのは、「公園・緑地」と「喫茶店」(AとCの場合)、「寺社などの宗教施設」(Bの場合)である。木々に囲まれた落ち着いた空間で過ごせる公園・緑地・寺社と、屋内でゆっくりくつろげる喫茶店等の2種類の心地よさがあるとみられる。

地域別の違いでは、「①楽しめる」場所は、(A) ついでに立ち寄る場所や(B) 意図を持って行く場所ほ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街なかと郊外の場合で、農漁村では当てはまらない。商業施設や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」場所は、屋内でくつろげる喫茶店等は街なかと郊外の場合であり、ここでも農漁村部では当てはまらない。

(2)高齢者の居場所に求められる役割の検討

アンケート結果を踏まえて居場所の現状と将来の課題を整理したのが図-2である。縦方向は場所を訪れる「目的」が日常的かで3つに分けている。横方向は場所を訪れる「活動力」で、元気で制限がない状態が左側、加齢で活動の頻度や範囲が限定される状態が右側である。アンケートは健康な高齢者が対象だったが、今後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どんな場所が必要になるかを検討した。

活動力が低下すれば屋外での移動や滞在は難しくなり、「公園・緑地等」には行きにくくなる。これらに行く理由は「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る。「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・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、

表-1 居場所の類型毎のそこに行く主な理由

理由	類型	(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[街・郊] 9.図書館・活動施設[全]	2.街なか散策[街・郊] 3.大規模商業施設[街・郊] 4.フードコート[街・郊] 5.ファストフード等[街・郊] 7.図書館等[街・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[街・郊] 5.喫茶軽食店[街・郊]	8.寺社などの宗教施設[全]	1.公園・緑地[街・郊] 6.カフェ・喫茶店[街・郊]

※下線：月に1回以上行く人の割合が50%を越える場所、その他：25%を越える場所。25%未満は利用が少ないので未表記。

※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。街：街なか、郊：郊外、農：農漁村、全：全ての地域。

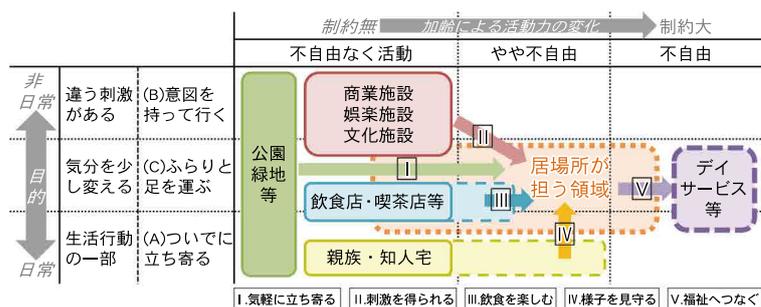


図-2 居場所の現状と将来の課題に関する概念図

「Ⅱ．日常とは違う刺激を得られる」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。

外出先で多く上がった「親族・知人宅」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状況を確認し安心できるという面もある。しかし外出が難しくなれば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。

身体自由度がより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。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．福祉サービスへとつなぐ」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Ⅰ～Ⅴの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には表-2に示す機能を有することが必要と考えられる。

3. 空き家を活用した居場所づくりの事例調査

空き家・空き店舗を改修し居場所として活用した事例を収集し、8事例のヒアリングを行った。運営団体の関係者に開設経緯や改修内容、活動・利用実態を聞くとともに、工事の設計図面や積算表等の提供を受けて改修箇所や費用を整理した。

個別事例の紹介は本稿では省略するが、居場所の機能の空間的配置は図-3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。

4. 改修による居場所づくりのモデルスタディ

空き家を活用した居場所づくりの取組に参考になるよう、モデルスタディを実施した。取組が考えられる地域として、(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、そのために改修の内容と必要な費用について試設計を行って検討した(図-4~6、表-3~5)。

(1) 郊外住宅地での戸建住宅の活用

住民の高齢化と子世代の流出が進む郊外住宅地で、自治会等の地縁団体が、高齢者が気軽に立ち寄れる場所、およ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建物を無償で借り、週1回程のお茶会開催を中心とした滞留・交流の空間をつくる。食べ物は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分程を占める。

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

表-2 居場所に求められる機能

役割	機能	内容
Ⅰ. 気軽に立ち寄り	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 ・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
Ⅳ. 様子を見守る		
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

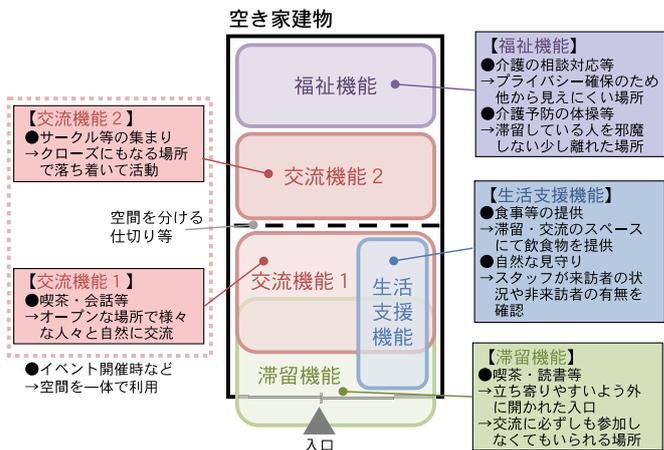


図-3 空き家を改修した居場所の空間構成の概念図

して高齢者に配慮する。改修費は約1,500万円、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。

(2) 地方都市街なかでの町家の活用

住宅や商業施設の郊外化で購買客を失って衰退が進む中で、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、地域の拠点をつくる場合を想定した。

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に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・トイレ新設とこれに伴う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。土間を広げて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1,600万円で、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る。

(3) 地方都市集落部での農家の活用

高齢化が進行する中で、地域での生活とコミュニティを維持するために、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。

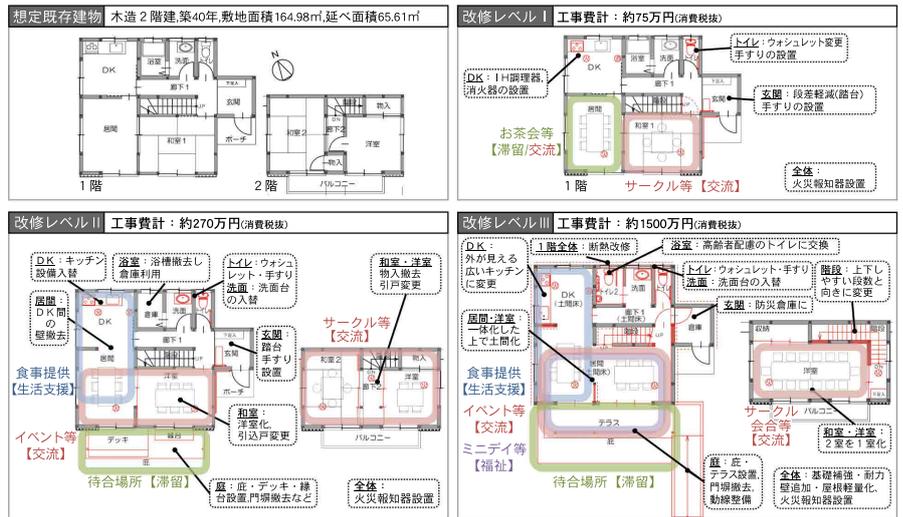


図-4 郊外住宅地の戸建住宅を改修した居場所のモデルスタディ

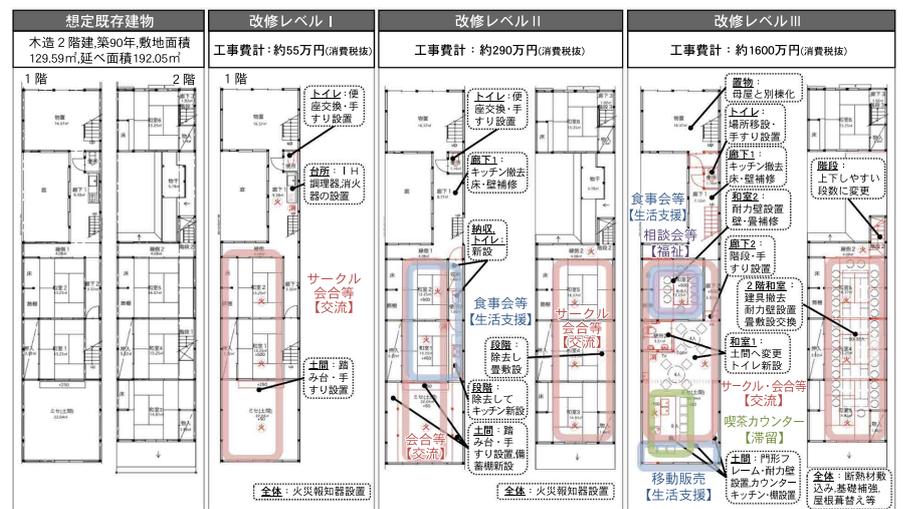


図-5 地方都市街なかの町家を改修した居場所のモデルスタディ

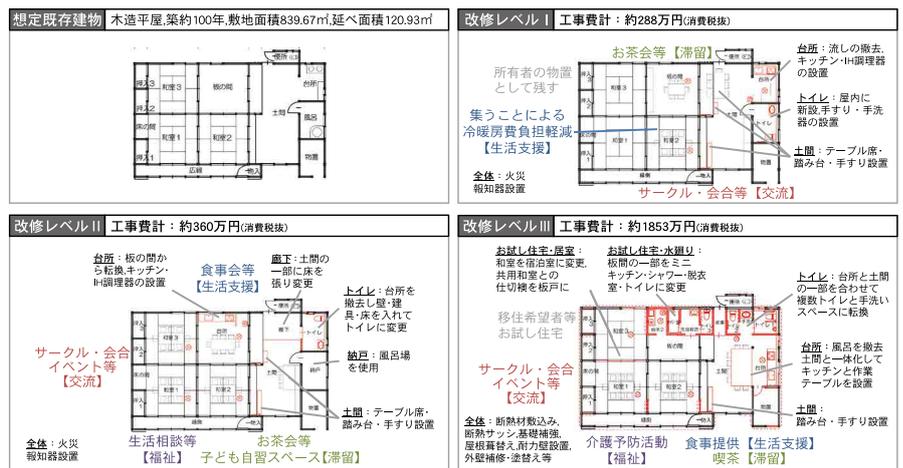


図-6 地方都市集落部の農家を改修した居場所のモデルスタディ

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。踏み台や手すりや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。

表－3 郊外住宅地・戸建住宅でのモデルスタディの改修内容と費用

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
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
C. 断熱改修	躯体	柱・梁の追加	0	0	200,000
		断熱材	床・天井	0	0
D. 内部造作・仕上げ改修	開口部	サッシ交換・内窓追加	0	0	794,020
		壁	クロス,新設PB	0	0
E. 住宅設備更新	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
F. 防火対応	内部建具	新設,新規額縁,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
G. その他設備	棚	新設	0	0	15,000
		キッチン	コンロIH化,システムキッチン入替	205,200	694,000
H. 外構	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
I. 解体	給湯機器	電気給湯器	0	0	331,000
		給排水管	—	0	1,070,872
J. 仮設	消火器,警報器		18,690	18,690	23,430
		空調(エアコン),照明,電気配線・盤	0	0	1,020,000
K. 諸経費	手すり・スロープ・デッキ		94,025	720,265	1,405,296
		外部足場	48,000	246,072	932,047
L. 諸経費	シート養生		55,710	111,420	796,653
		直接工事費計	665,695	2,379,419	13,268,351
M. 諸経費	直接工事費×12%		79,883	285,530	1,592,202
		工事費合計(消費税別)	745,578	2,664,949	14,860,553

表－4 地方都市街なか・町家でのモデルスタディの改修内容と費用

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,門型フレーム,合板壁新設	0	0	1,065,528
		基礎	補強壁下布基礎新設,門型フレーム基礎	0	0
B. 修繕・補修	外壁	外装材の変更	0	0	1,523,238
		屋根	屋根補修・葺替え	0	0
C. 断熱改修	屋根板金	—	0	0	9,400
		躯体	柱・梁の追加	0	0
D. 内部造作・仕上げ改修	断熱材	床・天井	0	0	221,428
		壁	PB新設,左官塗り,水周りクロス	0	154,800
E. 住宅設備更新	床	畳交換,水周り長尺シート,土間コン	0	60,197	728,524
		内部建具	貼り替え,新設,鍵	7,000	171,400
F. 防火対応	階段・段差	階段付替え,手すり	14,410	14,410	376,790
		棚	新設	0	150,000
G. その他設備	キッチン	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
		洗面室	洗面器入替・設置	0	0
H. 外構	トイレ	便器入替・新設,手すり等	181,700	323,420	422,790
		給湯機器	電気給湯器	0	0
I. 解体	給排水管	—	0	803,154	1,338,590
		消火器,警報器	23,430	37,650	37,650
J. 仮設	空調(エアコン),照明,電気配線		0	250,000	1,284,000
		壁・キッチン撤去,内外部解体	0	56,016	1,034,287
K. 諸経費	外部足場,養生,仮設,清掃		55,710	111,420	557,100
		直接工事費計	487,450	2,588,567	14,221,978
L. 諸経費	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

表－5 地方都市集落部・農家でのモデルスタディの改修内容と費用

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
B. 修繕・補修	外壁	塗装下地調整,材料費	0	0	172,368
		屋根	屋根葺替え (茅葺→ガルバリウム)	0	0
C. 断熱改修	躯体	柱・梁の追加	0	0	400,000
		断熱材	床・壁	0	0
D. 内部造作・仕上げ改修	開口部	サッシ交換	0	0	377,940
		壁	左官,新設PB	102,572	115,894
E. 住宅設備更新	床	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
F. 防火対応	内部建具	新設,新規額縁,鍵	21,000	27,400	251,060
		階段・段差	踏み台,手すり	96,620	82,210
G. その他設備	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
		洗面室	洗面器入替・設置	113,300	113,300
H. 外構	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
I. 解体	給湯機器	電気給湯器	331,000	331,000	331,000
		給排水管	—	803,154	803,154
J. 仮設	消火器,警報器		23,430	23,430	32,640
		空調(エアコン),照明,電気配線・盤	0	0	1,407,000
K. 諸経費	内外部解体		71,250	71,250	291,157
		外部足場・シート養生	55,710	111,420	924,786
L. 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
M. 諸経費	工事費合計(消費税別)		2,883,303	3,620,168	18,529,568

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会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。住宅部分は会合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1,853万円で、お試し住宅およ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る。