「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開発」（平成 28 年度～平成 30 年度）

平成 29 年度評価　評価書

平成 30 年 3 月 13 日（火）
建築研究所研究評価委員会
住宅・都市分科会長　小場瀬令二

１．研究課題の概要

（１）背景及び目的・必要性

わが国の高齢者人口は増加の一途を辿っており、今後団塊の世代の後期高齢者の仲間入りを控えるなどを背景に、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ことが重要となっている。

これまで建築研究所では、高齢者の居場所を持続的に運営するための手法や、高齢者の地域活動参加促進手法に関する検討を行ってきた。高齢者の居場所や地域活動の拠点となる場づくりについて、今後ますます需要が高まることが予想されることから、これまで得られた知見を踏まえ、空き家や空き住戸等の既存ストックをはじめとする地域内の空きスペースを有効に活用して高齢者の居場所や地域活動拠点づくりを行う事を本研究の目的としている。

各地で試みられている高齢者の居場所づくりの取組みをその背景や実現過程、課題とその対応方策などとともに収集し、その分析に基づき今後各地で展開していく際の指針づくりを行うことを目標とするもので、建築研究所が基礎的な資料を示すことにより、国や自治体の関連施策展開に資するものである。

（２）研究開発の概要

１）地域特性に応じた居場所の計画・運営手法の検討

高齢者の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、立地の違いも考慮に入れる必要がある。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の入れ替わりや、リーダー自身の高齢化による世代交代が想定されるなど、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。そのためには、空きスペースの活用について、ハード面だけでなく法制度面や資金計画面からも検討が必要である。加えて、空間整備の後も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が不可欠である。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。

（３）達成すべき目標

目標１．地域内の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計画・運営手法の提示

目標２．目標１の成果を自治体・地域活動団体向けにまとめた手引きの作成

（４）平成 29 年度の進捗・達成状況

１）地域特性に応じた居場所の計画・運営手法の検討

①　地域特性に応じた居場所の計画・運営手法の検討

昨年度に実施したアンケート調査の詳細な分析と文献調査を踏まえ、都市類型に加えて生活利便施設へのアクセスが良い地域とそうでない地域での居場所の利用実態と、居場所に求める要件の違いについて整理を行った。

②　将来人口および空き家・空き住戸の予測手法の検討

過年度に作成したメッシュによる将来人口推計手法や、国総研が開発した小地域での将来人口・世帯予測手法をはじめとする、既存の将来人口予測手法について、整理を行い、その適用限界などについて検討した。また、空き家・空き住戸の予測手法について既存研究の整理を行った。

③　時間軸を考慮した居場所の計画・運営手法の検討

昨年度に実施した調査事例に加えて、今年度新たに調査を行った事例に基づいて、居場所の計画および運営を行う際の資金面での計画や、人的配置の計画、イベント運営等における検討のポイントについて整理を行った。

２）空き家等を活用した居場所づくりの計画・運営手法の検討

①　居場所の類型や地域特性に適した既存リフォーム手法の選択に関する研究

居場所づくりにおいて、空き家などをリフォームした事例について、具体的工事の内容と費用、法制度等の課題とその克服の状況などについて、現地でのヒアリング調査と関連資料の収集・整理を実施した。補助金や助成金などで費用を賄う事ができる場合には、ある程度のスペックでリフォームを行うことができるものの、そのような資金援助が得られない場合には、実質的にはリフォームが困難であり、ほぼ現状のまま活用している実態などを把握した。

②　居場所設置後の維持・管理計画に関する検討

上記①の調査と同時に、供用後の維持管理の状況や、利用実態と事業収支についても調査を行った。ある程度コストをかけてリフォーム等を行った場合、補助金等で賄えない部分を負担するために、何らかの収入を得る工夫を行わなければならず、運営団体に大きな負担となっている等の課題を把握した。

２．研究評価委員会（住宅・都市分科会）の所見

空き家問題が顕在化し、健康寿命の重要性が認識された昨今にあって、ふたつの深刻な社会問題を組み合わせて解決を図ろうとする研究課題として評価でき、計画に沿って進捗している。

さらに以下のコメントに応じて、様々な観点から高い成果を上げるよう期待する。

１）　団塊世代が後期高齢者となり医療、介護、福祉サービス需要が高まる 2025 年を見据え、住み慣れた地域で自分らしく人生の最後まで暮らし続けることができるよう地域包括ケアシステムの構築が進められている。高齢者の居場所づくりを、今後政策的に展開していくためには、地域包括ケアシステムとの連携が極めて重要である。

２）　居場所としての継続利用のため、資金的なバックアップ、ボランティアグループなどの役割、多世代間の交流等々についても、十分に調査しておく必要があり、この過程で、地域におけるコミュニティの重要性が再確認されると思うが、旧来型のコミュニティは、順次消滅していくことが予想され、21 世紀的なコミュニティの育成方法を指し示す必要もあろう。

３）　事例収集やその後の手引作成にあたり、空き家の活用のためには、改修のための技術面、運営のための経営面の知識に加え、建築規制や税制度など、多様な知識を必要とすることを踏まえて進める必要

がある。用途規制により住宅からの転用が困難なケースや、転用の結果、固定資産税負担が大きくなるケースなどもあり、思わぬ落とし穴で行き詰まることがある点などを整理しておくことは、今後、活動を行おうとする団体や、補助金を出そうとしている自治体にとって有効な情報になろう。

4） 収益活動を居場所の運営のために必要なこととして捉えるだけでなく、その活動自体が重要で意味があることと認識し、収益活動と居場所の関係をうまく作る視点が重要。また、空き家はともすると老朽イメージがあるが、古い住宅が持つ文化性・歴史性が大きい場合、場所の誇りに展開できることもあるように、地域資源の歴史性、文化性についても議論を深めて、文化的持続可能性の視点からも考察を加えていただきたい。

5） 本研究は、研究対象の地域性が重要な意味をもつことから、多様な地域を想定し、各地域のプレイヤー（行政、自治会、NPO だけでなく、ビジネスセクターも）と情報交換を行うなど、広がりのある知見が得られるように検討を深め、成果の活用についても様々な可能性を検討して、研究の目的達成を目指していただきたい。

6） まずコミュニティがあり、その後に居場所ができるケースもあることや、将来の高齢者のニーズや能力は、現在の高齢者とは異なるであろうこと、潜在需要（居場所の新規利用者）を如何に掘り起こすかということにも留意しながら検討を進める必要がある。

7） 居場所の継続的な維持・管理のためには，優れたマネジメント能力が必要となる。居場所運営に不可欠なキーパーソンに助言を与える仕組み（アドバイザーの派遣など）についても議論されると良い。

8） 福祉系だと必要な設備が増えるなど、行いたい活動内容により、必要となる改修費用が変わってくる。また、空き家の状態や築年、旧耐震か新耐震かによっても改修費用が変わってくる。地域拠点を運営しようとする方々のためには、この物件だとこのくらいできるという、見取り図があると良い。

9） 高齢者の居場所を子育て関連施設と連携している事例や、空き家、空き住戸、空き店舗の活用にあたり若い世代の提案、行動力をうまく取り入れている事例など、視野を一段と広げた調査、分析を期待する。

また、改修のディテールとして、縁側を効果的に使った事例、出入りの段差解消の事例、椅子座、床座としたかなど、必須あるいは推奨の改修箇所や有効活用できる所など具体的な設計ポイントを整理すると実用的なアウトプットとなる。

参考：建築研究所としての対応内容

- 地域包括ケアシステムとの連携や、子育て施設等との連携にも留意して研究を進めたい。
- 居場所を継続的に運営するためのコミュニティの多様な役割や、潜在需要の発掘、専門家による助言の仕組みなどについても検討したい。
- 改修のねらい・要点と改修費用との大まかな関係が見えるように事例収集と分析を進めたい。
- 地域資源の歴史性、文化性についても配慮した手引きとなるように検討したい。

３．評価結果

■Ａ　研究開発課題として、目標の達成を見込むことができる。
□Ｂ　研究開発課題として、目標の達成を概ね見込むことができる。
□Ｃ　研究開発課題として、目標の達成を見込むことができない。