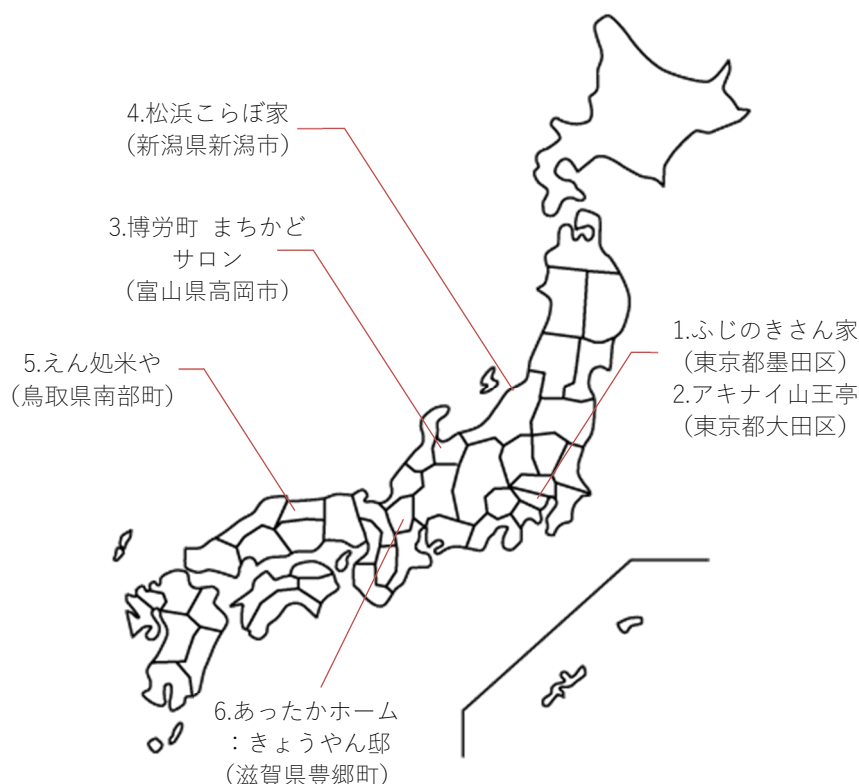


## 2. 空き家を活用した高齢者の居場所づくり事例


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として、以下に示す6つの事例を調査しました。運営する団体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うかがうとともに、改修工事に関連する資料を可能な範囲で提供していただきました。

それぞれの居場所づくりについての情報は、事例シートの形式でとりまとめました。シートでは、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をまとめました。また、1章で示した高齢者の居場所の5つの機能（①滞留、②交流、③生活支援、④福祉、⑤その他）を踏まえて、どの機能をどのように実現しているかを整理しました。さらに、工事に関する図面や資料の提供が得られた事例では、改修の内容と費用についても詳しくまとめました。

事例名		住所	立地	調査時点
1	ふじのきさん家	東京都墨田区	大都市・街なか	2018年3月
2	アキナイ山王亭	東京都大田区	大都市・街なか	2017年3月
3	博労町 まちかどサロン	富山県高岡市	地方・街なか	2018年2月
4	松浜こらぼ家	新潟県新潟市	地方・街なか	2018年2月
5	えん処米や	鳥取県南部市	地方・集落	2018年2月
6	あったかホーム：きょうやん邸	滋賀県豊郷町	地方・集落	2017年12月



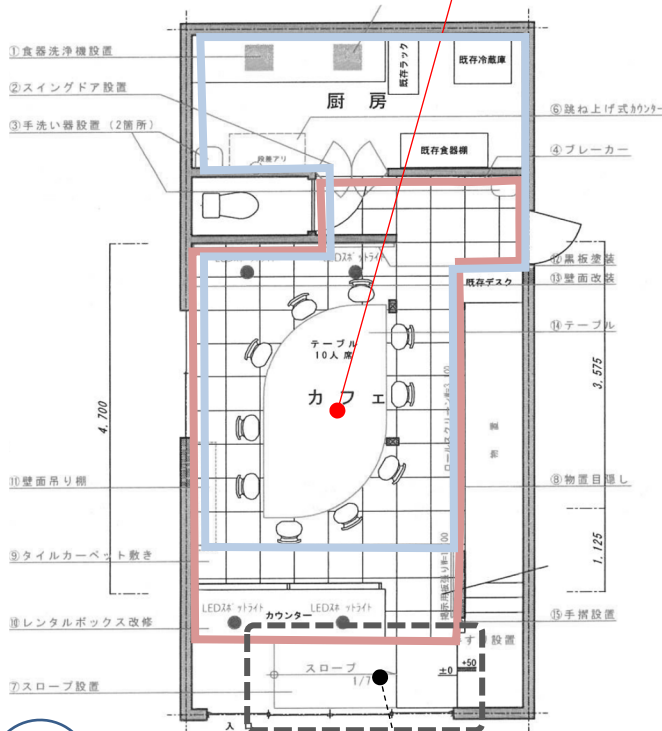
## 2-1. 事例1：ふじのきさん家

ふじのきさん家（東京都墨田区）		2013年3月 開設
地域特性	・大都市街なか	
整備・運営主体	・NPO法人燃えない壊れないまち・すみだ支援隊	
既存建物の種別	・空き家となっていた事務所（店舗併用住宅、もともとは中華料理店） ・昭和50年築	
物件の確保方法	・賃貸借契約（家賃1万円/月）	
改修内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・外壁は妻面と側面の一部を窯業系サイディングとして防火性能を向上。</li> <li>・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。</li> </ul>	
改修費等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・改修費は880万円（追加改修約120万円含む）</li> <li>・寄付された建材・設備等の防火・耐震化改修部材を市価で計算すると工事費の総額は約1,200万円</li> <li>・新たな公共支援事業助成（内閣府・東京都生活文化局）：270万円、地域からの寄付：163万円</li> </ul>	
活動内容		
<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域の寄り合い処であるとともに、防災に関する啓発を行う拠点として機能させることを目的に開設。</li> <li>・開設当初は、趣味の作品展示や活動紹介のためのレンタルボックスを設けることで、地域の多様な活動を支援するなど、自己実現の場を提供。</li> <li>・2017年に1階をコミュニティカフェに改修し、地域の人により集まりやすい居場所とした。</li> <li>・その他、高齢者支援、子育て支援の活動の場とするなど、生活支援・交流促進活動を実施。</li> </ul>		
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、乳幼児連れの親子、小学生の子どもたちの交流の場を提供。	
生活支援機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>・毎週、水曜日と金曜日に高齢者に優しい食事を提供。</li> <li>・医療法人が運営する「むこうじま高齢者みまもり相談室」と連携し、高齢者向けの連携講座「見守りDAY」などを開催。</li> </ul>	
その他機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>・木造密集市街地における「防火・耐震化改修のショールーム」としての役割を持ち、防災講座等を開催。その他、無料建築相談等も実施。</li> <li>・月に1回防災こども食堂を開催し、地域の子どもたちに楽しみながら防災についての知識や意識を学ぶ場を提供。</li> </ul>	

## 機能と空間との関係

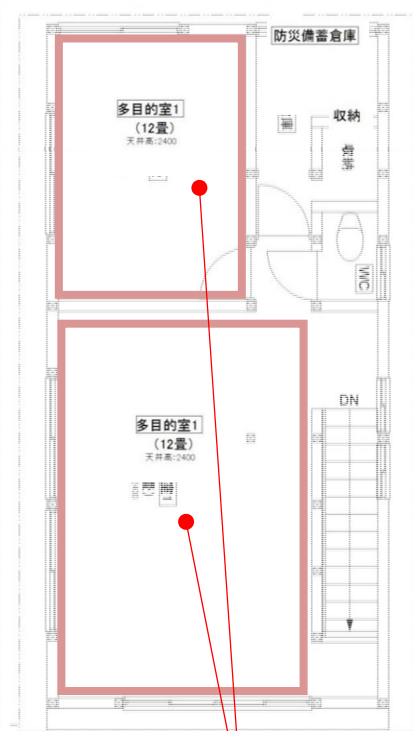
### 【交流機能・生活支援機能・その他機能】(コミュニティカフェ)

- 門型フレームにより、広い開口を確保しながら耐震性を向上。明るくなった空間をコミュニティカフェとして改修。手洗いも2基設置するなど、飲食店の用途に対応
- 印象的な大テーブルを配置し、グループでの利用も可能
- 高齢者への食の提供や、相談対応等の場としても活用



1階平面図

入口



2階平面図

### <高い床レベルへの対応>

- ・ 1階内部の床が、門形の補強フレーム設置の際に新設した基礎の天端に合わせて高くなったため、入口部分に道路レベルから床レベルまで上がるスロープを設置

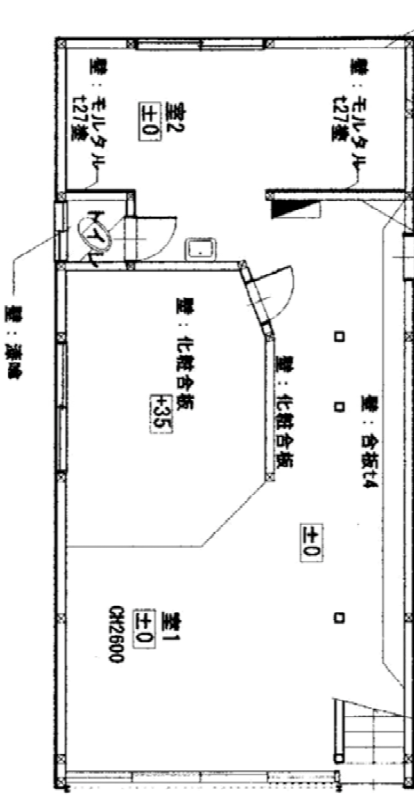


### 【交流機能】(多目的室)

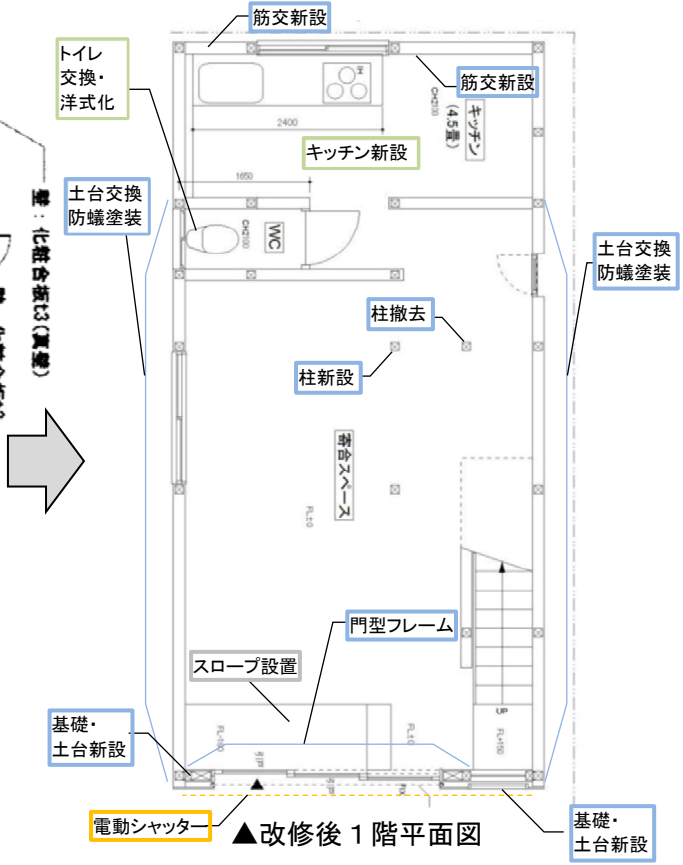
- 雨漏りを直し、天井も防火仕様とした多目的スペース。時間貸しを行っており、地域のグループ等での利用が可能



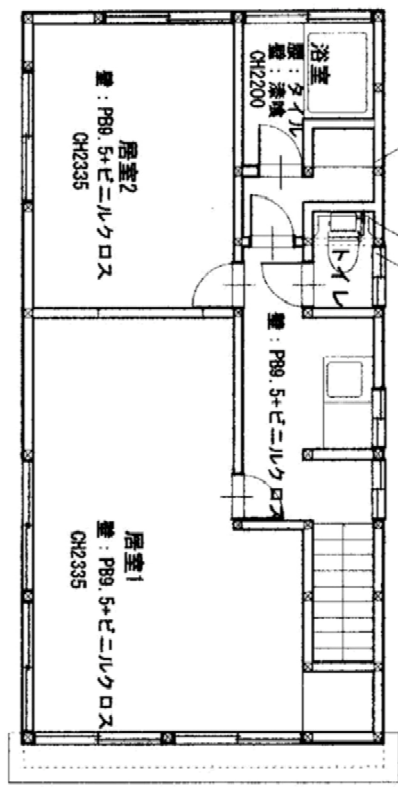
改修計画図面



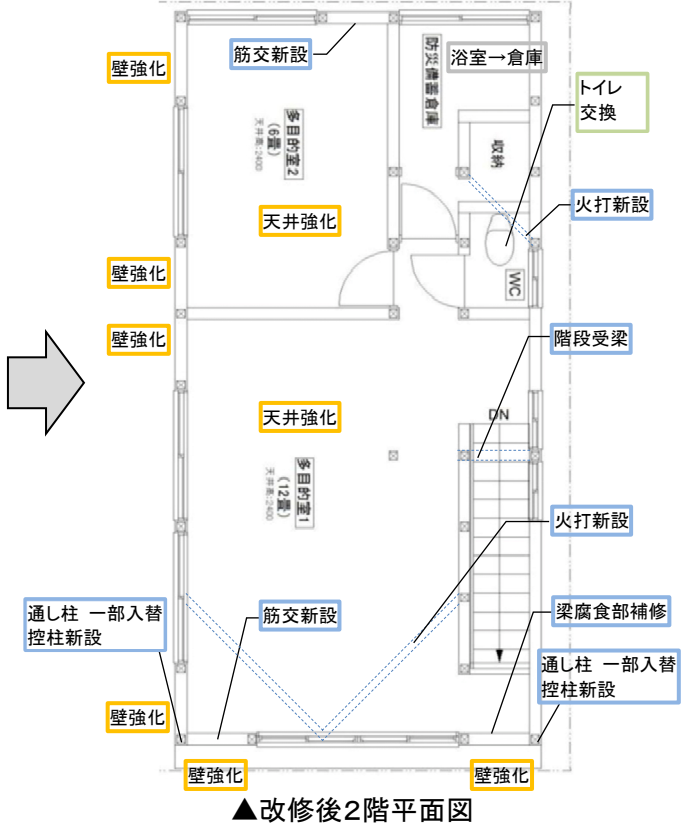
▲従前1階平面図



▲改修後1階平面図



▲従前2階平面図



▲改修後2階平面図

改修内容と費用

(単位：円)

改修内容	工事内容	費用	小計
設備工事	電気工事	713,520	2,688,420
	空調換気工事	463,400	
	水道工事	115,300	
	衛生設備機器工事	1,396,200	
防火改修	屋根工事	1,272,040	2,596,370
	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	
	上裏、鼻隠し下地	70,910	
	上裏、鼻隠しモルタル改修	24,500	
	シャッター工事	394,000	
耐震補強改修	耐震補強工事	1,388,910	1,889,980
	1階解体撤去工事	224,070	
	耐震設計費	277,000	
意匠	仮設工事	527,500	3,079,920
	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	
	内装工事	476,840	
	木製建具工事	312,800	
その他経費等	現場経費	460,000	1,163,076
	一般経費	703,076	
		計	11,417,766
		消費税	570,888
		合計	11,988,654

※備考 実質総額は880万円であったが、キッチン、トイレ等は企業協賛寄付を受けており、それを市価で入れ込んで計算した表としている。

1階部分のカフェへの改修、スロープ設置は別途実施。

<改修のポイント>

- ・準耐火構造相当の防火性能（レベル2：外周準耐火構造）を確保するために屋根・軒裏・外壁（屋外側、室内側）・開口部の改修を実施。
- ・一般診断法を用い評点1.0以上の確保を目標として、耐震改修を実施。
- ・屋根葺き材をセメント瓦からガルバリウム鋼板に変えることで、地震時の必要耐力を低減。
- ・妻面道路側、出隅の2本の通し柱及びそれに取り付く梁の両端には腐朽があったため、通し柱は土台から2階の床レベルの上1,500mmまで交換、補強のために通し柱1本に対して添え柱を2本取り付け。梁も腐朽箇所を新規に木材で置き換え。
- ・道路側1階は全面開口で耐力要素がなく耐震上の弱点になっているので、既存梁下端に補強の門型フレームを取り付け、補強フレームを支える鉄筋コンクリートの基礎を2カ所新設。

## 2-2. 事例2：アキナイ山王亭

アキナイ山王亭（東京都大田区大森）		2012年8月 開設
地域特性	・大都市街なか（駅周辺の商業地域）	
整備・運営主体	・おおた高齢者見守りネットワーク（任意団体）	
既存建物の種別	・商店街の空き店舗（履物店）昭和20年頃築	
物件の確保方法	・使用契約（団体が使用料を商店会に支払い、商店会がオーナーに使用料を支払う）	
改修内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・耐震補強（基礎の新設、梁間方向へのブレース設置等の構造補強）</li> <li>・厨房設備の新設（保健所に申請済み）</li> <li>・建物の正面、裏側のファサードの改修・デザイン更新</li> <li>・その他、内装の更新等</li> </ul>	
改修費等	・商店街コミュニティ活性化事業の補助金を活用	
活動内容		
<ul style="list-style-type: none"> <li>・営業時間は、9時～17時。</li> <li>・商店街という多世代が行き交う場所にあり、高齢者、サラリーマンや親子等様々な世代が利用。</li> <li>・年間350のミニ講座を開催しており、毎日何かしらの高齢者向けの講座が行われている。</li> <li>・1階は、無料休憩スペース、キッチン、トイレがあり、ミニ講座を開催している。</li> <li>・施設前面のくぼみ・アルコーブ部分も、ストリートスペースとして休憩できるようになっている。</li> <li>・2階は、主に会議スペースとして活用している。</li> </ul>		
居場所としての機能とその実現方法		
滞留機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>・近隣のスーパー等で弁当を買い、休憩スペースで食べることもできるなど、自由な利用が可能のため、高齢者以外の利用も図られやすくなっている。</li> <li>・また、入口前が空間も休憩やギャラリーコーナーとなっており、気軽に立ち寄りやすい空間づくりとなっている。</li> </ul>	
交流機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>・無料休憩スペースは机の配置等により、休憩からミニ講座、その他イベントまで、多様な活動に対応。</li> <li>・駅近くの商店街内にあるため、多様な人に利用され、また、スペース貸しにより、結婚式等のイベントの場ともなっている。</li> </ul>	
生活支援機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>・週に1回、運営団体が昼に食堂を開き、高齢者等の集まる場となっている。</li> <li>・食堂の運営に向け、厨房の改修等に関し保健所の許可を取得している。</li> </ul>	
福祉機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>・毎日行われる高齢者向けの講座のあと、声かけ等を行うことで、ケアプランの作成などの相談につなげている。</li> </ul>	
その他機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域の事業者は居場所の運営に協賛する代わりに、居場所利用者等の状況を見ることで高齢者のニーズ等を把握し、メニュー・商品開発等につながっている。</li> <li>・また、近隣の飲食店では売上が増えるなど、地域活性化にも貢献している。</li> </ul>	

機能と空間との関係

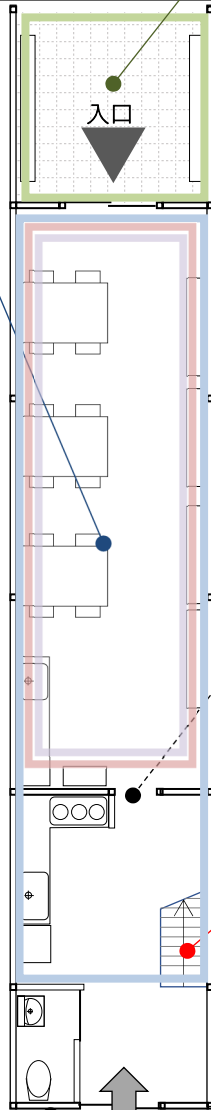
【生活支援・交流・福祉機能】  
(休憩スペース)

- 1階の無料休憩スペース。ミニ講座、見守り食堂、見守りステーション活動等の生活支援に関する活動を実施
- 厨房とは別にミニキッチンがあり、飲み物を提供。入口部分はブレースによる補強がされている



<建物裏側の改装>

- ・改修されデザインが一新された公園側のファサード



運営主体が管理  
する建物裏の公園

【滞留機能】(エントランス空間)

- 入口前のストリートスペース。施設前面に溜りとなるスペースをつくることで、建物に入らなくても利用が可能となる



(写真出典：https://  
ast.mobileschool.com/facility/)

<建物の補強>

- ・ 1階キッチンと無料休憩スペースとの間へのブレース設置による補強



【交流機能】(2階)

- 2階は会議スペースとして、地域の団体等も利用可能



(写真出典：https://  
ast.mobileschool.com/facility/)

【交流機能】(公園)

- 菜園など活動の場となる公園



## 2-3. 事例3：博労町 まちかどサロン

博労町 まちかどサロン（富山県高岡市博労町）		2018年3月 開設
地域特性	・ 地方都市街なか	
整備・運営主体	・ 博労町自治会	
既存建物の種別	・ 町家（大正13～14年築）	
物件の確保方法	・ 所有者から売買により取得。取得額：282万円	
改修内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 補助金を受ける上で、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、建物前方部分の土間空間を広げ、通りから見える場所にカウンターを設置。</li> <li>・ 部分的に小上がりを設けることにより、複数のグループが集まることができるような空間としている。</li> <li>・ 改修工事費は約1,300万円。「高岡市防災モデル地区空き家再生支援事業補助金」1,000万円を活用（建物購入費・設計監理費・建築工事費が対象）</li> </ul>	
活動内容		
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 地元の人々が自ら活用方法を検討し、誰もが交流できる場所に改修。</li> <li>・ キッチンカウンターでのコーヒー等の飲食、1階ホールや小上がりでの会合やサークル活動、2階和室での会合など、様々な地域活動に対応。</li> <li>・ 1階土間部分は祭りの際の山車の休憩所となるなど、地域のイベントにも対応。</li> <li>・ 昔から地域の大人や子どもが集まる場所（文房具屋・駄菓子屋）であり、愛着がある建物を高齢者が話し合う場所や、放課後に子どもたちが集まれる場所として活用。</li> </ul>		
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>・ 土間（カウンター、テーブル）・小上がり、図書コーナーにより、高齢者、子育て世帯、学校帰りの子どもたちなど、多様な年齢層・世代が集まる場となっている。</li> <li>・ 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。</li> <li>・ また、もともとこの建物は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。改修後もその役割を担い、地域の拠点として機能している。</li> <li>・ 今回の改修により、町家の佇まいも継承され、地域の景観・街並みの維持に貢献している。</li> <li>・ 2階は、大人数での地域の会合に利用できるようにしている。</li> </ul>	



機能と空間との関係

【交流機能・滞留機能】  
(土間・小上がり)

- カウンター、テーブル、小上がりといった空間を用意することで、多様な活動が行われる



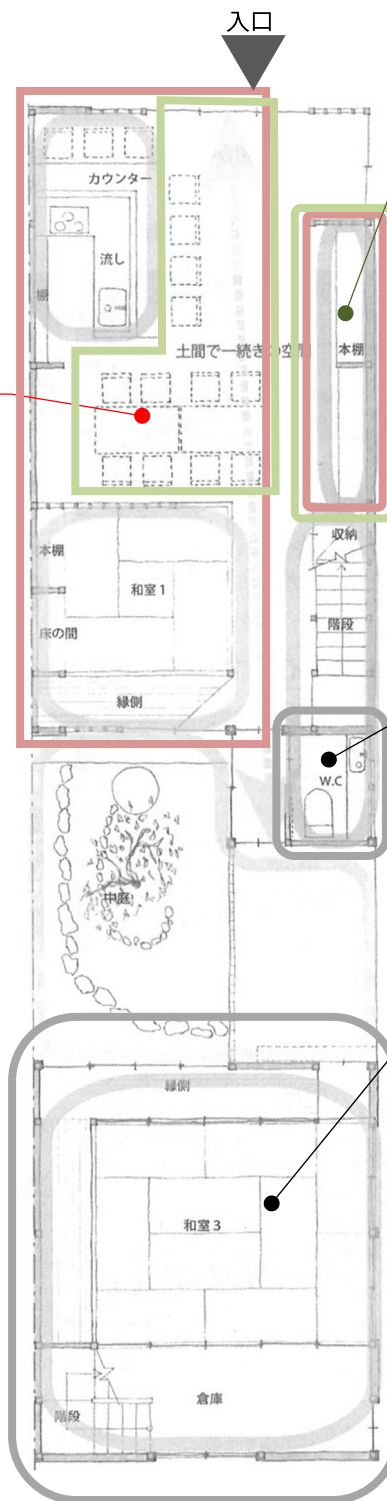
通りから見える場所に  
カウンターを設置



多様なホール部分の活用  
(上：セミナーの開催、  
下：介護予防の体操)



子育て層や子どもが利用しやすい小上がり。祭りの時の  
鎧飾りや蚤の市にも活用



【滞留機能・交流機能】  
(図書コーナー)

- 子どもたちが集まるよう、地域等から寄贈・寄付等を受け図書コーナーを設置

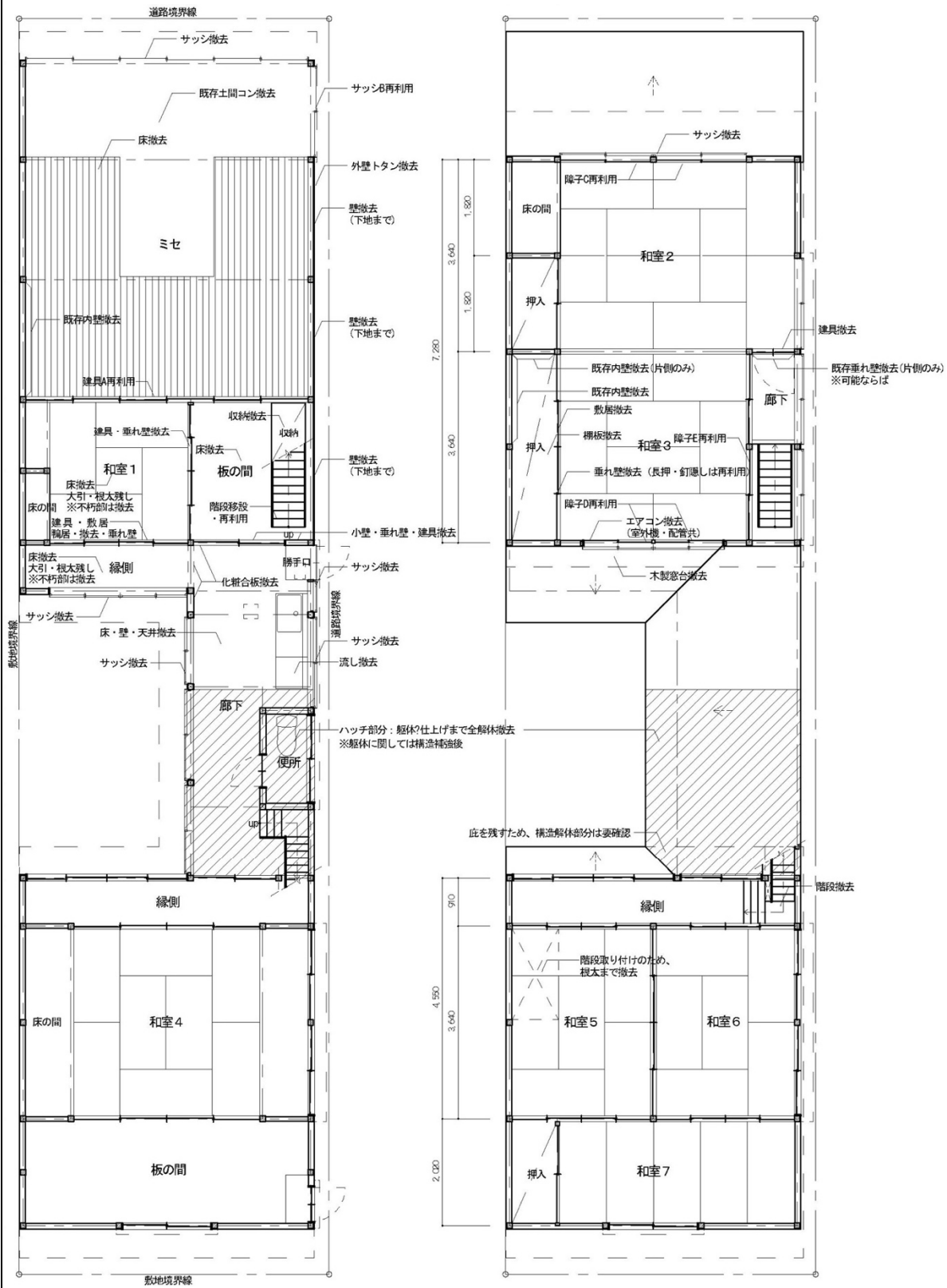
<トイレの設置>

- 使い勝手を良くするため、トイレは広めに設置し、階段の勾配は緩やかに変更

<奥の間の分離>

- 耐震改修等の工事範囲を限定するため、廊下を撤去し、奥の間を別建物とした上で、自治会の物置として活用

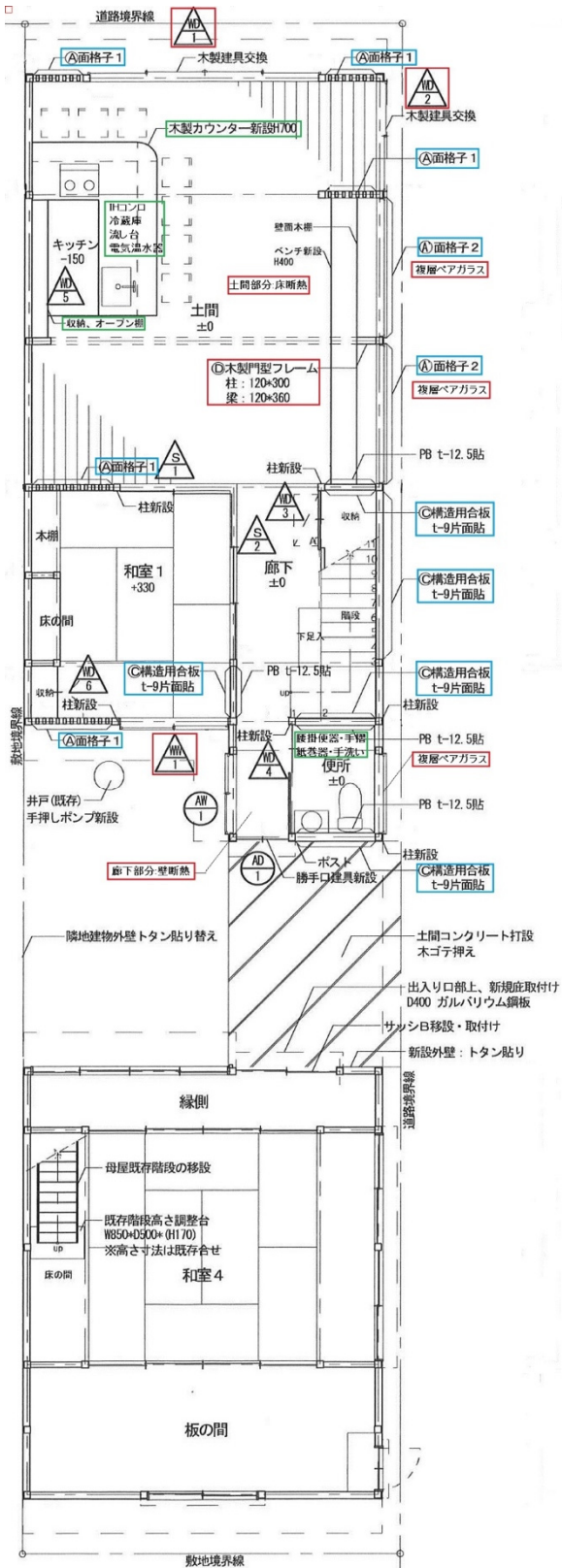
従前図面（解体指示図兼ねる）



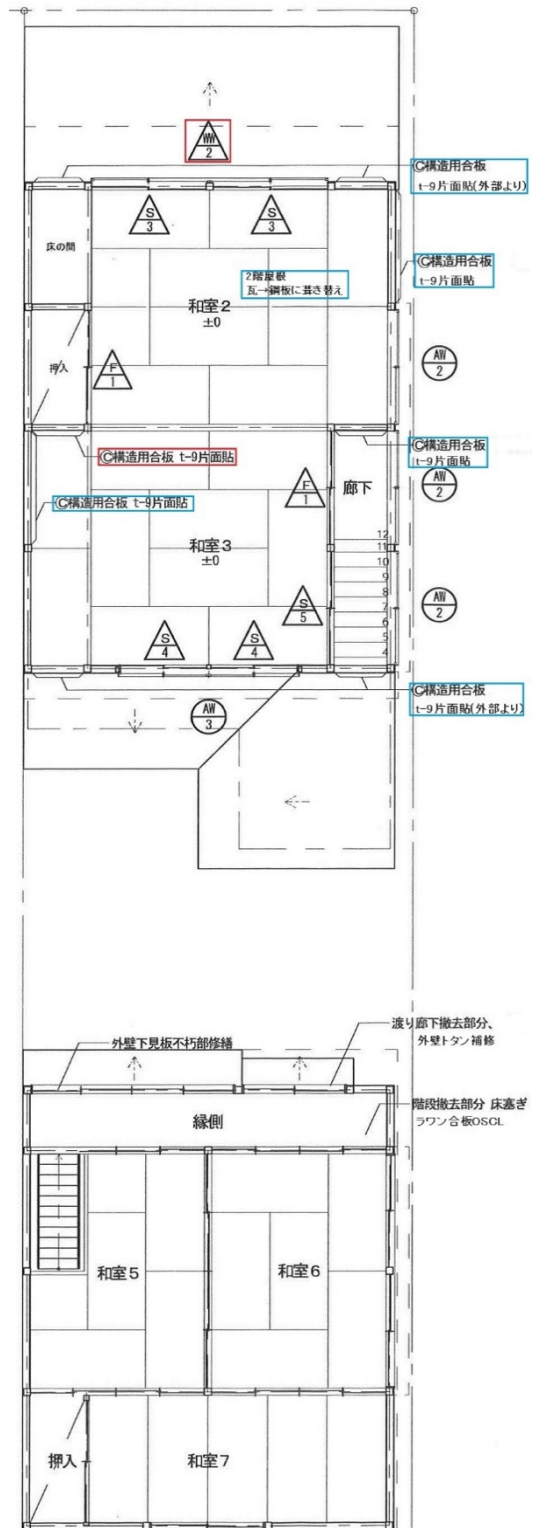
▲従前1階平面図

▲従前2階平面図

改修図面



▲改修後 1 階平面図



▲改修後 2 階平面図

改修内容と費用

(単位：円)

改修内容	工事内容	費用		小計	
		材料費	工事費		
水廻り	台所：キッチンカウンター、収納、冷蔵庫、電気温水器	541,880	(給排水・給湯設備工事衛生設備器具取付け等含む)	1,166,502	
	トイレ：腰掛便座(ウォームレット)、手洗い、手摺、紙巻器	191,757	432,865		
防火対応	見積書に記載なし	-		0	
断熱対策	土間部分 (約 58 m <sup>2</sup> )：床スタイロフォーム t30 敷	105,618	24,045	770,423	
	廊下部分 (約 15 m <sup>2</sup> )：壁グラスウール 24Kt50 敷	(材工含) 6,423			
	鋼製建具、木製ペアガラス建具	534,540	99,797		
耐震・耐久性対策	基礎工事	194,622	(基礎工事按分) 179,295	2,238,200	
	耐力壁	耐力壁：構造用合板	34,486		53,978
		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				
その他工事	仮設工事 (共通仮設、直接仮設)	(材工含) 466,877		6,182,409	
	解体工事	(材工含) 549,780			
	その他、木工事 (構造材、下地材等)、大工手間、内装工事、屋根工事、外壁工事、建具工事、左官タイル工事、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			
管理費 (現場管理費・一般管理費)				1,836,911	
計				12,194,445	
消費税 (8%)				975,555	
合計				13,170,000	

<改修のポイント>

- ・ 町家特有の間口狭小な形態の中で、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・補強設計を行っている。
- ・ 間口方向の耐力要素については、門型フレームや面格子壁などの構造補強工法を採用することで、中庭までの視線の抜けを作り、暗い町家を明るく開放的な空間イメージへ改変した。
- ・ 採用した門型フレームや面格子壁等は高い復元力特性を有しており、土壁や貫等で構成される伝統的な建物の持つ揺れながら地震エネルギーを吸収する特性に相性の良い補強工法である。
- ・ またその他耐震に関わる要素として、2階大屋根部分のみ、瓦屋根より金属屋根への葺き替えを行い、建物重量を軽くして必要耐力を少なくすることや、2階床に火打ち梁を追加することで水平剛性を高めること、追加した耐力要素部分への基礎の新設等を実施している。
- ・ 1階は下足のまま入ることができる、バリアフリーな土間空間とすることで、気軽に集えるように配慮している。
- ・ 1階の和室 (6畳間) は、小さなお子さんのいる主婦層等の居場所や、イベント時の舞台装置としての役割を備えている。
- ・ 渡り廊下を撤去し、奥の倉庫と切り離すことで、耐震改修含め改修を優先的に施す母屋とそれ以外を区分し、費用対効果を高めている。

## 2-4. 事例4：松浜こらぼ家

松浜こらぼ家（新潟県新潟市北区松浜本町）		2010年 開設
地域特性	・ 地方都市街なか（郊外住宅地に近接する商店街）	
整備・運営主体	・ 松浜本町商店街（地域の組織）	
既存建物の種別	・ 空き店舗（町家）	
物件の確保方法	・ 賃貸借契約（開設当初は家賃9万円。その後1万円に変更。）	
改修内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 残置物の処分、内装、仕上げ、土間の更新を中心としながら、トイレ・衛生器具の交換、電気工事を実施。</li> <li>・ 土間部分は天井を落とし、梁等を現わしの仕上げ。</li> <li>・ 居室部分の押入れ等をなくし、筋交いによる構造補強を行うことにより、土間と居室部分を一体的な空間に整備。</li> </ul>	
改修費等	・ 約540万円（うち、新潟市「がんばるまちなか支援事業」の補助が428万円）	
活動内容		
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 商店街の玄関口に立地する古民家で、内部には洋室（土間）、和室、図書コーナーがあり、ゆっくり休んだり、商店街で買い物したものを持ち寄って食事したり、自由に利用できる。</li> <li>・ 営業は平日午前9時～午後5時。</li> <li>・ 土間のテーブル席は、通りに面してガラス戸のため、道行く人から見えやすいようになっている。</li> <li>・ 展示会や作品展、抹茶教室、社会福祉協議会による軽体操や講座などの催しも開催している。</li> <li>・ コーヒー・ケーキ販売、寄付された品の販売等により収益を確保。</li> <li>・ 土・日・祭日は、各種団体、サークル等の活動、ギャラリー、ミニコンサート会場として、貸し出し（貸切も可）を行っている。</li> <li>・ 運営が厳しく一旦は閉所したものの、地域の要望を受け運営を再開。</li> </ul>		
居場所としての機能とその実現方法		
滞留機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 土間空間では、有料でコーヒーやシフォンケーキを楽しむことができ、買い物途中の住民も含めて、一人でも自由に利用が可能。</li> <li>・ 正面はガラス戸で、中の様子をうかがうことができ、開かれた雰囲気を形成。</li> <li>・ また、建物の前にはバス停があり、バスの待合としても利用が可能。</li> </ul>	
交流機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 大きなテーブルを置くことができる土間空間、少人数でも作業や手芸を行うことができる2つの和室などを用意することで、様々な活動・交流に対応。</li> <li>・ その他、近隣住民から不用品の寄付を受け、フリーマーケット等も開催することで、人が集まるとともに、運営費の一部を確保。</li> <li>・ 普段は物置になっている2階も含め、地域の祭りの時にはイベントの場所として利用されるなど、地域の活動に貢献。</li> </ul>	
福祉機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 土間空間を利用し、社会福祉協議会が介護予防にもなる体操等の催しを開催。</li> </ul>	

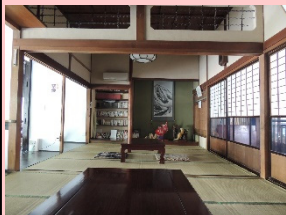
機能と空間との関係

【交流機能】(和室空間)

- サークル活動や一人での滞在など、様々なアクティビティに対応する和室空間



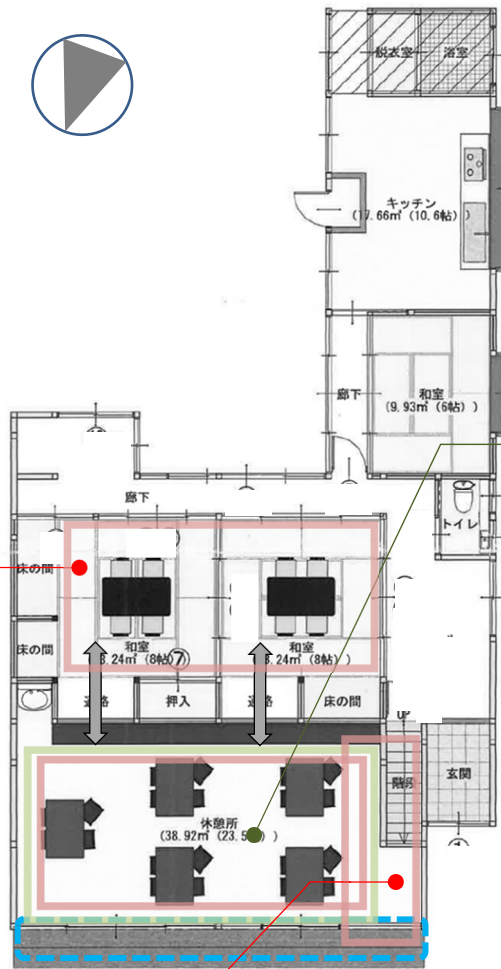
少人数での作業やサークル活動にも対応できる和室空間



続き間とすることで、16畳の広間として利用可能で、フリーマーケットの開催にも対応

【交流機能】(展示スペース)

- 作品等の展示が可能



【滞留機能・交流機能】(土間空間)

- 土足で気軽に集まることができる土間空間
- バス停が前にあることから待合としても利用可能
- 天井を落とし、梁等を見わしの仕上げとすることで、天井の高い印象的な空間を創出
- また、前面をガラス張りにすることで、外から中の様子が伺えるとともに、中からもバスの状況等、外の様子の確認も可能



コーヒーを飲んだり、大勢で集まったり、体操をすることが可能



土間空間に人が集まっている様子がわかるガラスのファサード

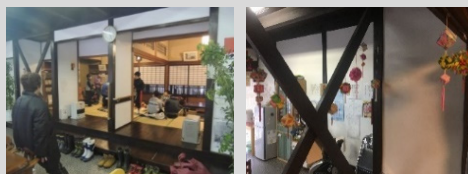
改修計画図面・改修内容と費用

<改修のポイント>

- ・工事内容は、トイレの場所の移動・更新、土間空間（交流エリア）における手洗いの設置。
- ・その他、土間部分は天井を落とし、梁等を現わしの仕上げにして、町家のつくりを見せるように改装。
- ・土間と和室との間は、視線が抜けるようにして、空間全体の一体感を創出。

<和室・土間の連結>

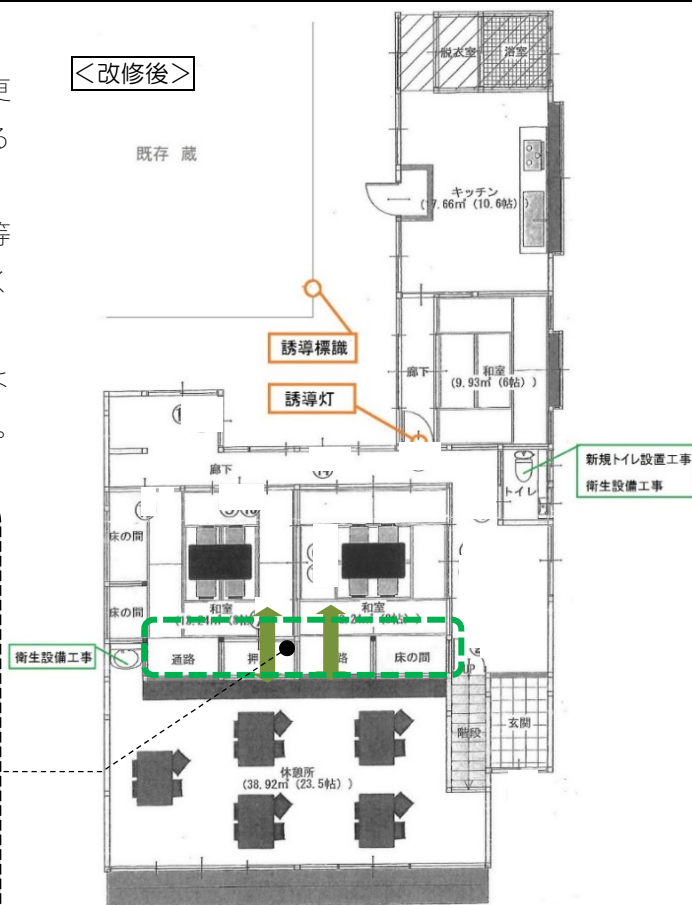
- ・押入れの撤去、たすきかけの筋交いによる構造補強による、空間的一体感の確保
- ・空間全体の一体感による多様な利用者間での交流の促進



土間と和室の連続した空間

視線が抜け、一体感を感じられる筋交い

<改修後>



1階平面図>

(単位：円)

改修内容	工事内容	費用		小計
		材料費	工事費	
水廻り	新規トイレ設置工事 衛生設備工事	(材工含)	597,393	597,393
防火対応	誘導灯、誘導標識	見積書に記載なし		-
断熱対策	-	-		-
耐震・耐久性対策	-	-		-
その他工事	仮設工事	-		4,445,665
	解体工事	(材工含)	117,984	
	左官工事、内部壁聚楽塗工事、塗装工事、クロス貼工事 木製建具工事、電気設備工事、冷暖房設備工事、廊下一部壁板張工事 和室2部屋改修工事、休憩所天井張工事 看板設置工事、備品	(材工含)	4,327,681	
		管理費（諸経費）		99,800
		計		5,142,858
		消費税（5%）		257,142
		合計		5,400,000

※備考 誘導灯の設置時期は不明

## 2-5. 事例5：えん処米や

えん処米や（鳥取県南部町法勝寺）		2017年4月 開設
地域特性	・ 地方都市集落部	
整備・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）	
既存建物の種別	・ 古民家（昭和20年代築）	
物件の確保方法	・ 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。建物診断の結果、構造上特に問題ないと判断し、耐震性・断熱性等の性能向上は、原則として未実施。</li> <li>・ 将来、飲食店とする、あるいは起業支援をするという構想があるため、厨房は飲食店と同様の仕様のものを整備。</li> <li>・ 交流スペースとは別にお試し住宅としての機能を備えるため、浴室、トイレ、キッチンは交流スペースと独立した形としている。</li> </ul>	
改修費等	・ 改修費は約1,400万円（地方創生交付金を活用）	
活動内容		
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 南部町への移住検討者が滞在する「お試し住宅」と、誰でも利用できる「地域交流スペース」を整備。</li> <li>・ 移住希望者等による交流だけではなく、地域の人々の活用も多く、地区の寄合の場所、さらには、里山での暮らしや遊びを学ぶ各種講座や自然環境・デザイン等の研究の場としても使われている。</li> <li>・ 近隣住民がお試し住宅利用者に料理をふるまうこともあり、地域住民と移住希望者との交流が図られるようになってきている。</li> </ul>		
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>・ 毎週金曜&amp;第2土曜日には「絵本カフェ」が開催されるなど、多様な使われ方がなされている。</li> </ul>	
生活支援機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 1階の厨房や水廻り設備は飲食店仕様となっており、将来食事の提供などのコミュニティビジネスの場として利用することも可能としている。</li> </ul>	
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となっており、地域への移住希望者が、滞在することが可能となっている。</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っている。</li> </ul>	



機能と空間との関係

【生活支援機能】(厨房)

- 厨房設備のグレード、手洗い等の設備は、将来飲食店としての利用を見据え設定



飲食店仕様の厨房



交流スペース利用者用の手洗いと消火器

【その他機能】(お試し住宅)

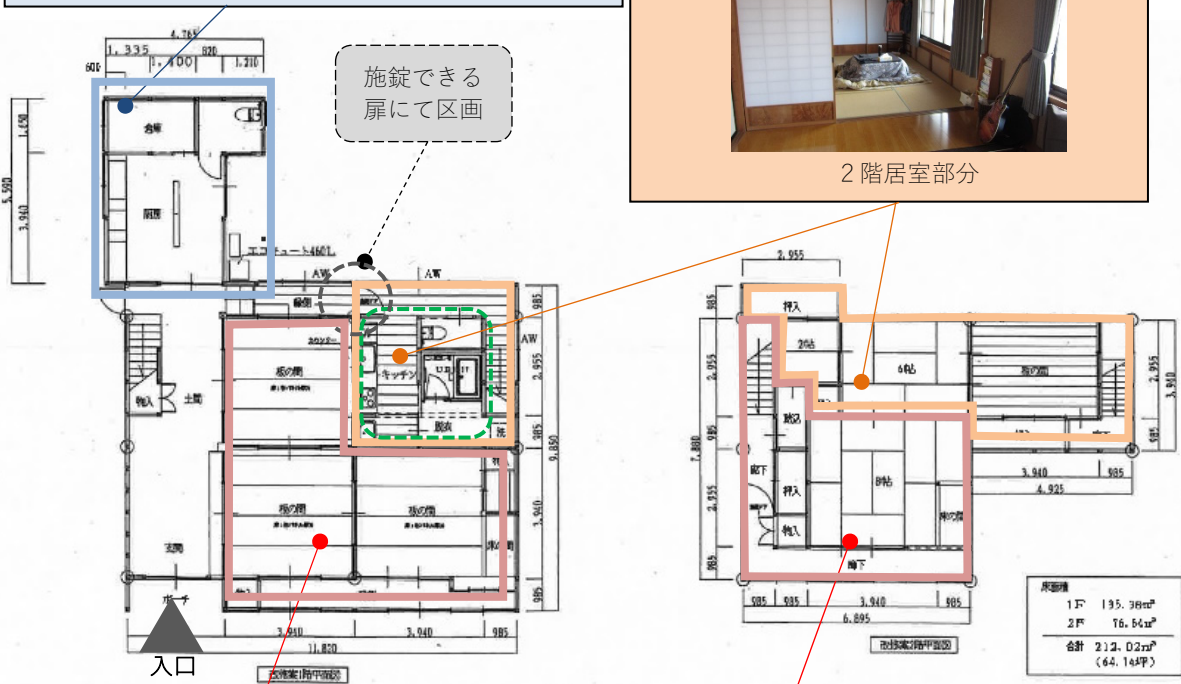
- 1階廊下部分で施錠可能な扉で交流スペースと区画
- 1階に、民家で一般的な「田の字プラン」の一角を活用し、お試し住宅専用の水廻り空間を整備



お試し住宅のキッチン



2階居室部分



【交流機能】(板の間・畳の間)

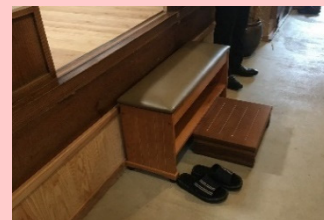
- 広い続き間を利用した、運営者やその他地域活動団体等が活用する交流スペース
- 床には強度・断熱性の高い地場産のCLTパネル(Jパネル)を採用し、暖かい空間を創出



交流スペースの板の間

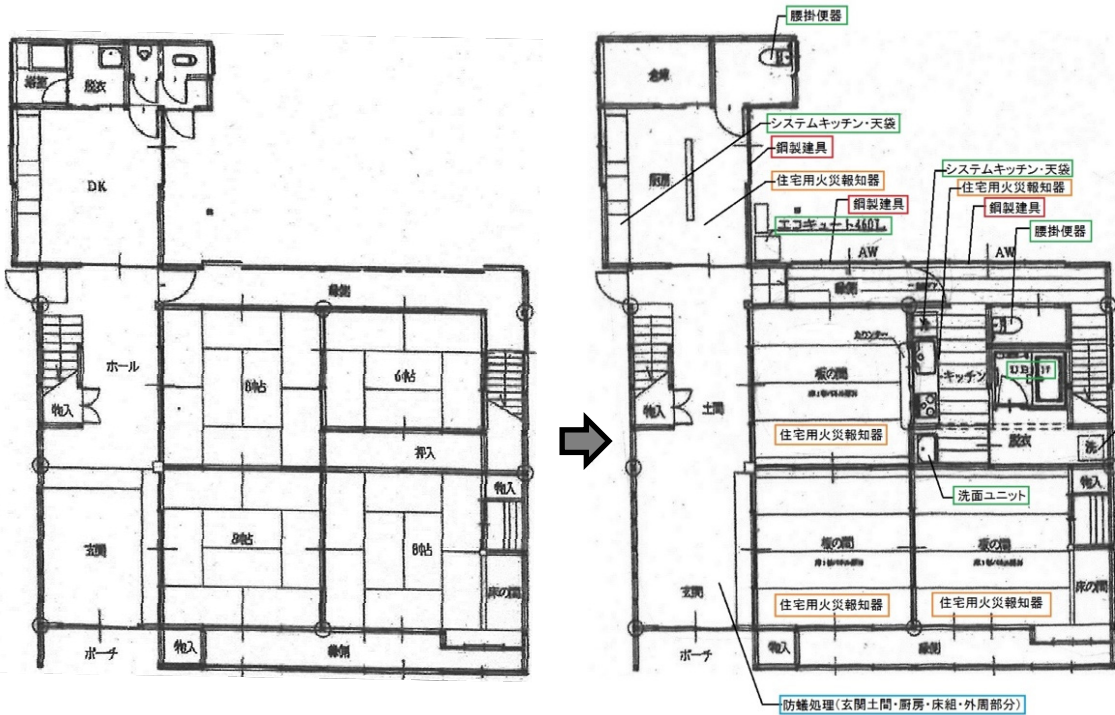


広間を活用したイベント  
(写真出典：えん処米屋 HP)



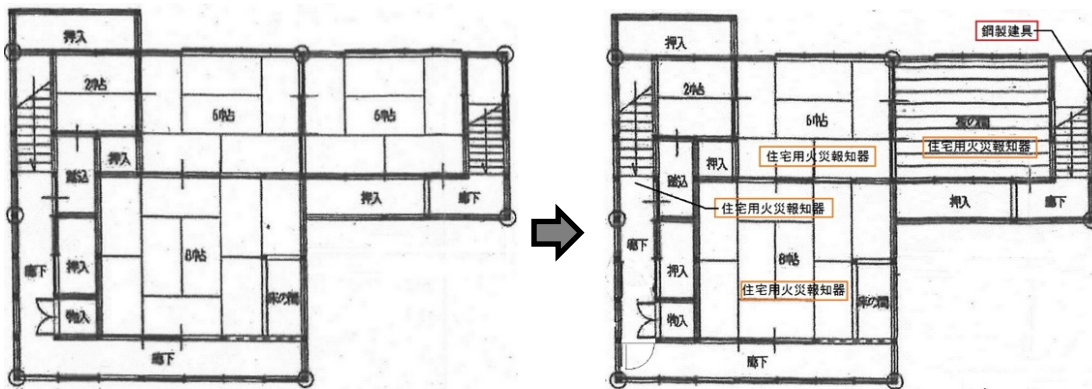
高齢者向けの踏み台

改修計画図面



▲改修前1階平面図

▲改修後1階平面図



▲改修前2階平面図

▲改修後2階平面図

改修内容と費用

(単位：円)

改修内容	工事内容	費用		小計
		材料費	工事費	
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) 1,117,953	2,741,609
	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) 26,520	97,740
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
	仮設工事		-	
その他工事	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
旧理容店解体工事、建屋奥駐車場、EQ 屋根工事、納屋・外周整理清掃				2,026,824
計				12,960,000
消費税 (8%)				1,036,800
合計				13,996,800

※備考 見積書と改修後の相違 給湯設備機器：エコキュート (460 L) から、ガス給湯器 2 台 (厨房用とお試し住宅用) に変更、土間に手洗器追加

<改修のポイント>

- ・活用した建物は空き家となっていたが構造上大きな問題はないと判断し、補修を行った程度で、耐震改修等を行っていない。
- ・建築基準法上の用途は、住宅のままとしているが、厨房等は飲食店と同様の仕様としている。
- ・1階の板の間は、地場産材である CLT パネル (J パネル) を活用。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。
- ・交流スペースとは別にお試し住宅としての機能を備えるため、浴室、トイレ、キッチンは交流スペースと独立した形で整備している。
- ・交流スペースとお試し住宅は、鍵付きの扉等で区画を分けることとしている。

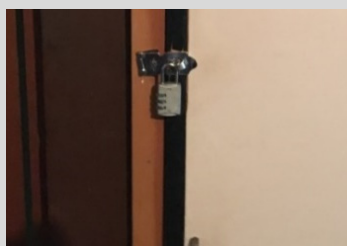
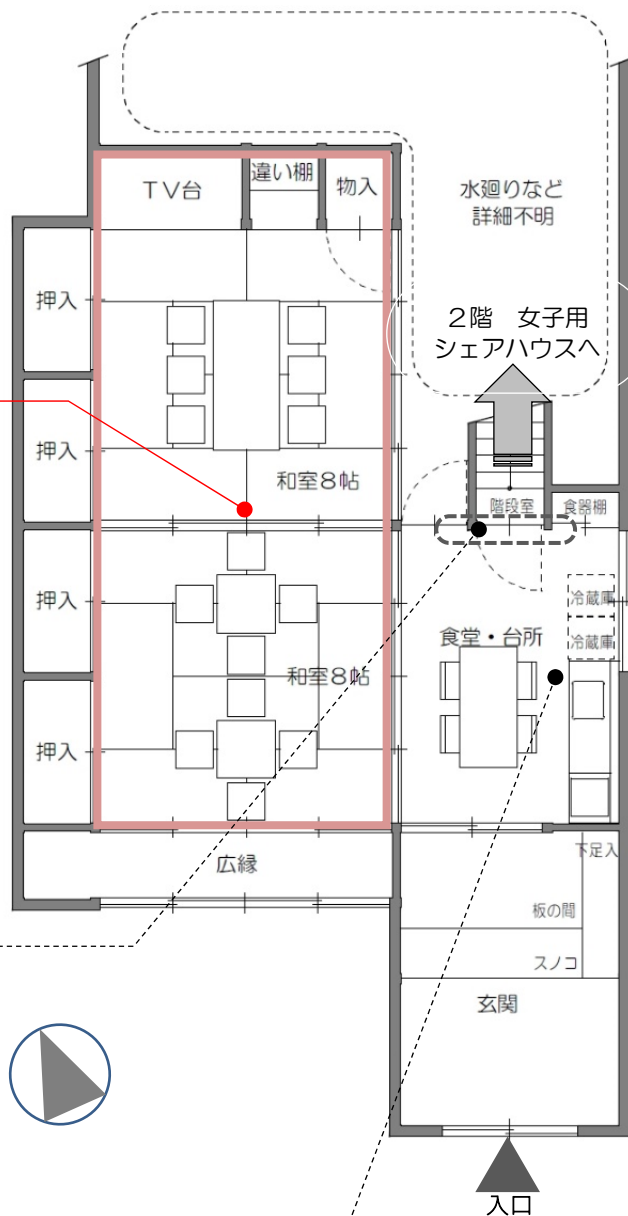
## 2-6. 事例6：あったかホーム きょうやん邸

あったかホーム きょうやん邸（滋賀県豊郷町）		2009年5月 開設
地域特性	・ 地方都市集落部	
整備・運営主体	・ NPO法人とよさとまちづくり委員会（地域のまちづくり団体）	
既存建物の種別	・ 空き家（戦後築の住宅）	
取得方法	・ 定期借家契約（運営主体である委員会が改修費、維持管理費、固定資産税を負担することを条件に10年間無償）	
改修内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 利用停止となっていたインフラ（電気、水道）の復旧</li> <li>・ 台所等の水廻り設備の更新</li> <li>・ 手すり設置等の高齢化対応</li> <li>・ 2階はシェアハウス化。棚や間仕切り壁等の設置、仕上げ等の工事は隣接する彦根市の大学の学生が担当</li> </ul>	
改修費等	・ 補助金（施設整備費200万円、設備整備費15万円）、その他隣市の大学からの地域活動を行う学生への助成金の範囲内で工事を実施	
<b>活動内容</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 豊郷町のあったかホームは、2階等の建物の一部を隣の学生等を対象としたシェアハウスにすることにより家賃収入による運営費用の確保、高齢者と学生等との交流の促進を図っている。</li> <li>・ 1階を地域コミュニティスペース、2階をシェアハウス（女子学生専用）に改修して活用。</li> <li>・ 1階の地域コミュニティスペースでは、地域の高齢者が、手芸や編み物などのものづくりや習い事の練習の場として週3回活用。（火・木・土：10～17時、冬季は10～16時）</li> <li>・ 地区の公民館が集落から離れた所にあり、鍵の開け閉め・管理等に手間がかかることから、地域内にある自由度の高い公民館的な位置づけとなっている。</li> <li>・ 利用者の中でカギ当番を決め、コミュニティスペースを開放している。</li> </ul>		
<b>居場所としての機能とその実現方法</b>		
交流機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ コミュニティスペースを利用する高齢者と2階のシェアハウスの学生が台所を共用。高齢者だけで畳の間に集まってサークル活動等を行うのではなく、学生の留守を守ったり、おかずを作ったり、一緒に食事をする等を通じて、多世代交流が図られている。</li> <li>・ 高齢者が定期的集まって一緒に時間を過ごすことにより、自然に見守り合う関係が構築される。また、一人暮らしの高齢者にとっては冷暖房費等の光熱費の節約にもつながっている。</li> </ul>	
その他機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 2階は近隣の大学に通う学生等のためのシェアハウスとなっている。</li> <li>・ 家賃が、コミュニティスペースの光熱費等に充当される仕組みとなっている。</li> </ul>	

機能と空間との関係

【交流機能】（畳の間）

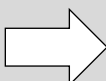
- 広い続き間を利用した交流スペース。大正琴の練習、俳句教室等の活動が行われている



共用部とシェアハウスに  
上がる階段とを仕切る扉と鍵

<共同キッチンの整備>

- シェアハウス入居者、居場所利用者が共同で使うことができる台所
- 開設に伴い、キッチンを入替え
- 当初は、キッチンの入替えだけだったが、その後開口部（掃き出し窓）を一部閉塞し、換気扇や調味料置き場を設置するなど、使い勝手を良くする工夫が行われている



(写真：株式会社おかのて 提供)

## 【参考】 関連文献の掲載事例にみる居場所の空間構成

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」【p. 10 参照】で取り上げた居場所づくりの事例では、以下のような形で居場所の空間がつくられています。

(関連文献に掲載された情報を再整理・編集して空間の構成の仕方について解釈)

【参考1】可笑屋（広島県広島市安佐北区可部）		関連文献 p. 183
地域特性	・ 地方都市街なか（都市部と中山間地の間で公共施設等が立地する地域）	
整備・運営主体	・ NPO 法人ウイングかべ（精神障がい者支援団体）	
既存建物の種別	・ 空き家（町家、築150年）	
機能と空間の関係		

### 【交流機能】（ギャラリー）

- 土間空間を活かしたギャラリー。開発した地域の特産品の販売や各種展示が可能なコミュニティサロンとなっている



ギャラリースペース



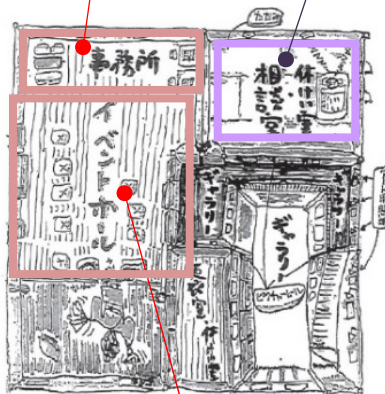
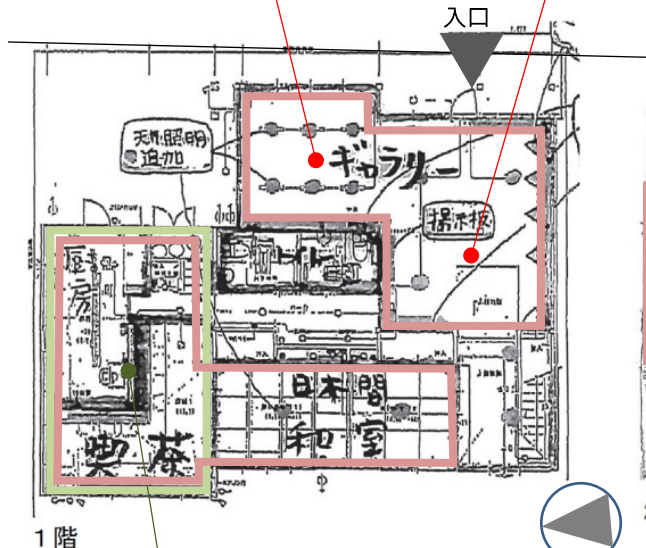
特産品等の販売コーナー

### 【交流機能】（事務所）

- 地域の自治会等も資料の作成・コピー等を行うことができるよう、コピー機等の機器を地域に開放

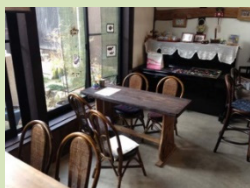
### 【福祉機能】（相談室）

- 生活、福祉制度・障がい福祉サービス、その他、夢・希望等について、秘密厳守で障がい者の相談に対応



### 【滞留機能・交流機能】（喫茶）

- 障がい者の就労の場となり、個人、サークル、観光客等の多様な人が集まる仕掛けとなる喫茶店
- 一人での長時間利用も見られる



### 【交流機能】（イベントホール）

- 可動間仕切りにより、会議スペース、歌声喫茶や演劇やコンサート、展示などに使用



【参考2】福祉亭（東京都多摩市永山）

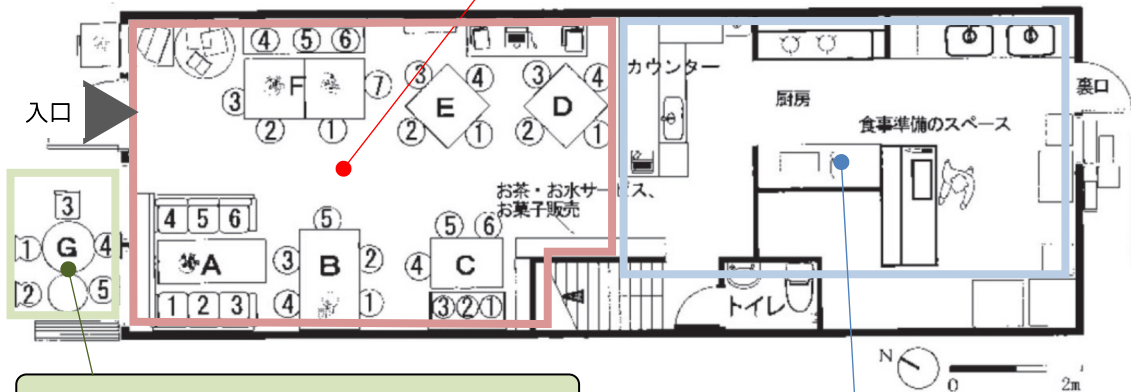
関連文献 p. 193

地域特性	・大都市郊外住宅地（郊外の主要駅から徒歩 15 分程度の住宅市街地）
整備・運営主体	・NPO 法人 福祉亭
既存建物の種別	・郊外ニュータウンの近隣センター商店街の空き店舗（UR 所有）

機能と空間との関係

【交流機能・滞留機能・福祉機能】（交流スペース）

- 屋内・屋外に多様な大きさ・席数のテーブルを用意することで、趣味活動、喫茶・食事、相談など、様々な利用を創出
- テーブル・椅子がおかれている場所（オープンな場所か、階段下のように囲まれているように感じる場所か）、テーブル・椅子の形状等が多様なことにより、多様な世代の様々な活動を誘発
- 広間を活かし、テーブルをどかすことでミニデイサービス（介護予防体操等）も行っている



【滞留機能】（屋外テーブル席）

- 屋外に席を用意することで建物内の活動に参加しない人でも利用可能



【生活支援機能】

- スタッフが食事をつくって日常的に提供（有償）
- 喫茶のサービスも実施（有償）

【参考3】ふれあい鹿塩の家（兵庫県宝塚市鹿塩）

関連文献 p. 198

地域特性	・大都市郊外住宅地（市街地縁辺部の戦後宅地開発が行われた住宅地）
整備・運営主体	・宝塚市社会福祉協議会＋ふれあい鹿塩の家運営委員会
既存建物の種別	・一般住宅

機能と空間との関係

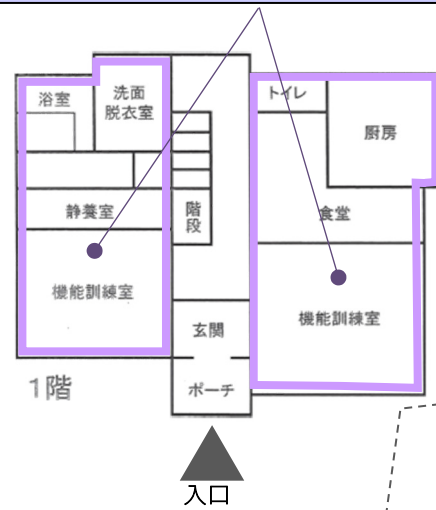
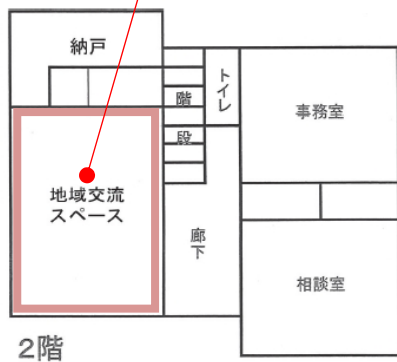
【交流機能】（地域交流拠点）

- 2階の地域交流スペースを地域の住民・団体等に貸出し、デイサービス等の介護拠点機能と分離させることで、多様な住民が立ち寄る場となっている



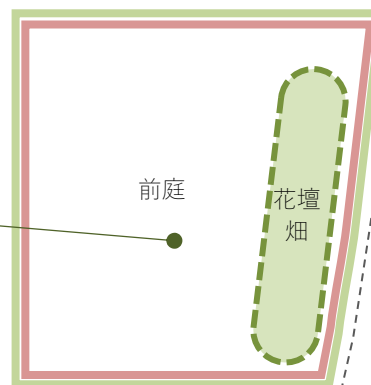
【福祉機能】（ディスプレイ）

- 一般住宅を整備してミニデイに活用。デイ以外でも高齢者の利用を可能としており、立ち寄り的高齢者も見られる



【滞留機能・交流機能】（前庭）

- 立ち話や花壇づくりなど、人が集まり交流する場となっている





【参考4】暮らしの保健室（東京都新宿区戸山）

関連文献 p. 208

地域特性	・大都市住宅地（都心ターミナル駅（新宿駅）から1.5km圏内にある1960～1970年代に建設された高層住宅団地内）
整備・運営主体	・NPO 法人白十字在宅ボランティアの会
既存建物の種別	・高層住宅1階部分の空き店舗（元は70㎡程度の書店）

機能と空間との関係

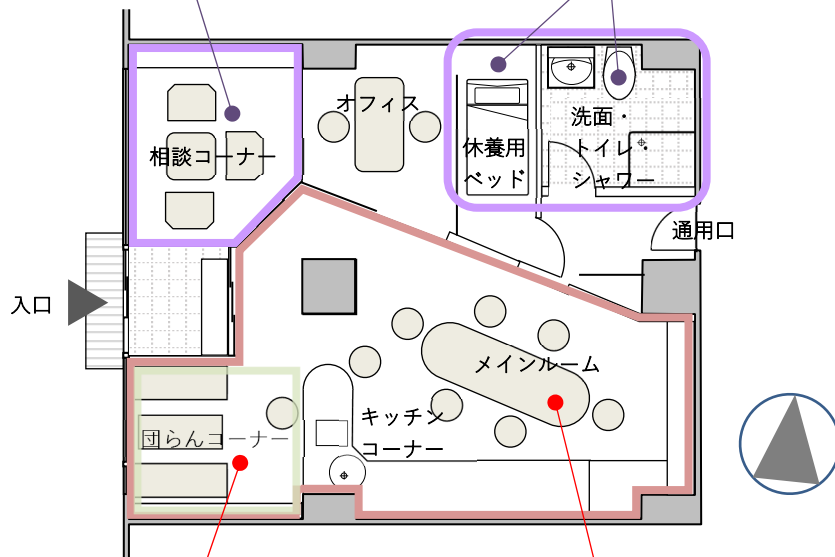
【福祉機能】（相談コーナー）

- 間仕切り可能な個別相談用のスペースを設置
- 面積が小さいため、固定の間仕切り壁を極力設けないこととしているが、相談スペースについては、個室にできるよう移動式の間仕切りとなっている



【福祉機能】（ベット・水廻り）

- 休養用のベットを設置
- シャワーも完備したバリアフリーのトイレ・洗面スペースを整備



【交流機能・滞留機能】（メインルーム、団らんコーナー）

- 自然素材を内装に活用すること等により、訪れたいくなる質の高い空間を創出
- カウンターや柱などで分節することで多様な活動を誘発する空間として整備



団らんコーナー  
（写真出典：東京都福祉保健局HP）



大人数で飲食や体操等ができるメインルーム

## 2-7. 居場所としての機能の実現方法

前節までみてきた事例での、居場所としての機能の適用状況と、その実現方法の傾向等について整理すると、下の表のようにまとめられます。

機能	事例						参考				実現方法等
	1	2	3	4	5	6	1	2	3	4	
	ふじのきさん家	アキナイ山主亭	博労町まちかどサロン	松浜こらぼ家	えん処米や	きょうやん邸	可笑屋	福祉亭	ふれあい鹿塩の家	暮らしの保健室	
① 滞留機能		○	○	○			○	○	○	○	<ul style="list-style-type: none"> <li>一人でも座って飲食や読書等ができる場所が有効。</li> <li>施設の屋外スペースやカフェ等で少人数用テーブルやカウンター席等を用意することで一人でも滞留しやすくなる。</li> </ul>
② 交流機能	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	<ul style="list-style-type: none"> <li>大テーブルやこたつなど、集まりや作業ができるような空間を用意することで交流の場がつかれる。</li> <li>コミュニティカフェ、食堂等が整備されることにより人が集まりやすくなる。</li> <li>レンタルボックス、ギャラリーなど、趣味や自己実現の表現・発表の場・スペースをつくることも有効。</li> <li>地域の団体が活用する広い会合スペース、資料のコピー等のための作業スペース、お祭りに使うスペース、コミュニティビジネスの拠点等を整備して地域に開放することも、地域内の交流の促進やまちづくりのサポートにつながる。</li> </ul>
③ 生活支援機能	○	○						○	○		<ul style="list-style-type: none"> <li>一人で料理ができない高齢者や親の帰りが遅い子どもたちに、食事の提供を行う。</li> <li>喫茶等を提供するスタッフが常駐し、来訪する高齢者の様子を見ることで、自然な見守りにつながる。</li> <li>高齢者等の地域の大人による、放課後の子どもの見守りも想定される。子ども向けのミニ図書コーナーの設置なども有効となる。</li> </ul>
④ 福祉機能		○		○			○	○	○	○	<ul style="list-style-type: none"> <li>体操等による介護予防活動・イベントができるような広いスペースが重要。</li> <li>介護事業者等の施設運営主体の事務所スペース・相談スペースを設置する例もある。</li> </ul>
⑤ その他機能	○	○			○	○					<ul style="list-style-type: none"> <li>ゲストハウス、お試し住宅、シェアハウス、福祉施設など、居場所とは違う機能が併設されることで、多様な世代、属性の人の交流が促進されることとなる。</li> <li>広間等のスペースを利用して、公的機関等と連携したセミナー・相談会を開催し、地域の施策と連動することも、施設の利用頻度を高めるだけでなく、地域における居場所の位置づけを高めることにつながる。</li> <li>その他、町家等を活用する場合、景観・街並みの維持・継承につながる。</li> </ul>

また、空き家を活用する中では、これらの機能はおおよそ次の図のような形で空間的に配置される傾向がみられるといえるでしょう。

建物の入口付近には「滞留機能」が設けられます。ふらっと立ち寄ることが出来るよう、また好きな時に出て行けるように、外に面した部分に置かれます。また、入口付近の屋外にベンチが置かれるなどして、必ずしも中に入らなくても休憩したりすることが出来ます。気軽に入りやすいようにするには、入口はオープンで外に開かれていることが望ましいでしょう。

「交流機能1」は、不特定多数の人々が同じ場に集まって自然と交流するような機能です。喫茶のスペースなどであり、滞留する空間と一体のような形で使われます。

これらの滞留・交流スペースでは、「生活支援機能」として食事や飲み物の提供が行われます。食事をする中でスタッフや他の来訪者との会話が行われ、交流につながることを期待されます。また、常駐してサービスを行うスタッフが、来訪している高齢者の様子をみたり、しばらく来ていない高齢者の存在に気づくなどすることが、自然な見守りにもつながります。

建物の中には、空間を分ける仕切り等が設けられることが多く、仕切られた空間が「交流機能2」としてサークルに参加する有志などの特定の人々の集まりが催されます。交流機能1の開かれた空間とは別に、閉じられた空間で落ち着いて活動や作業を行うことが出来ます。多くの人が集まるイベントの開催時などには、仕切り等を外して、全体を広い空間として使います。

「福祉機能」についても、他とは仕切られた空間で行われる場合がみられます。介護に関する相談対応などでは、相談者のプライバシーを確保することが求められるからです。介護予防の体操等は、お茶を飲んだりしてのんびり過ごす人を邪魔しないよう、離れた場所で行われたりもされますし、大人数であれば空間を一体として使って行われることもあります。

