

科学研究費助成事業 研究成果報告書

平成 30 年 6 月 26 日現在

機関番号：24402

研究種目：基盤研究(B) (一般)

研究期間：2014～2017

課題番号：26289213

研究課題名(和文) 地域資源の利活用マネジメントにむけた福祉転用計画システムの構築に関する実証的研究

研究課題名(英文) Practical research of Welfare Transform Planning System for management of regional building resources

研究代表者

森 一彦 (Mori, Kazuhiko)

大阪市立大学・大学院生活科学研究科・教授

研究者番号：40190988

交付決定額(研究期間全体)：(直接経費) 12,300,000円

研究成果の概要(和文)：福祉転用計画システムとは、地域の状況に応じて住宅・集住・学校・病院・商店・事業所などの既存ストックを、子ども・障害者・高齢者を含む多様な利用者のための福祉拠点に転用するために、建築士・消防・行政・介護などの専門家と地域住民がオープンなプラットフォームで総合的な協議調整を行う仕組みである。4年間で自治体と消防、福祉施設への郵送アンケート、国内・海外事例の現地訪問調査を実施し、専門家・住民等を交えた検討会、公開研究会を開催して、実証的に福祉転用計画システムを明らかにした。研究成果は関連論文10報と出版物「福祉転用による建築・地域のリノベーション」及び「福祉転用展開に向けた10の提言」にまとめた。

研究成果の概要(英文)：Welfare Transform Planning System (WTPS) is a mechanism of coordination with various stakeholders, architectural planners and engineers, firefighters, care-workers, administrators and other professionals and residents for transforming regional resources, such as detached houses, flat housings, schools, shops, and offices, to welfare facilities for children, aged people, and handicapped people. In four years, mailed questionnaires surveys to municipal government, fire department and welfare facilities, field visiting surveys of welfare transforming facilities in domestic and oversea countries, and meetings with specialists and residents were done for making WTPS clear practically. As the result, ten papers and One book 'Architectural and regional renovation by Welfare Transforming' with ten public suggestions are published.

研究分野：建築計画

キーワード：福祉転用 地域資源 空き家 子ども 高齢者 障害者 協議調整 計画システム

1. 研究開始当初の背景

(1) 人口減少・少子高齢化と空き家の増加

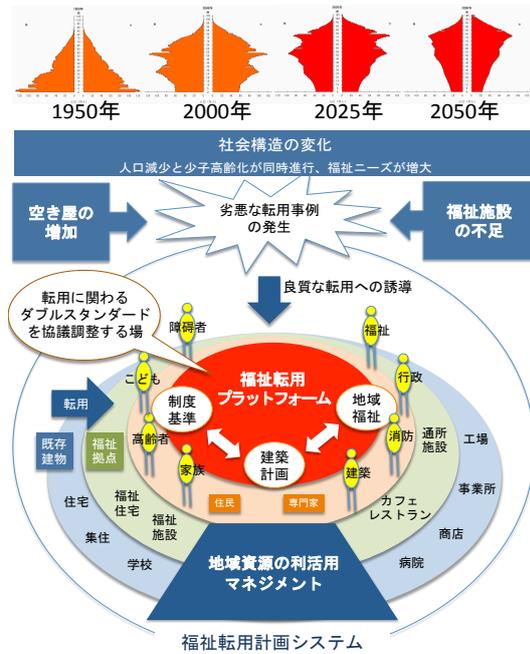
わが国は、2004年の人口ピークから連続的に人口減少と少子高齢化が同時進行し、50年後には6割の都市で人口が半減し、高齢化率40%以上になるなど、大きな社会構造の変化がおとずれる。戦後から一貫して建設されてきた建物の空き屋が急増する一方で、高齢者支援に加え、障害者の地域移行、子育て支援などのための福祉施設の不足が進行している。このような状況の下、空き家・空きビルを福祉的なサービス・機能に転用する「福祉転用」が注目されている。特に地域内のデッドスペースを住民自身で活用することで、地域共生や地域福祉につなげている先進的な事例も生まれている。一方で、既存不適格や違法建築のまま転用する事例など、適用除外規定の範囲内で改修する「劣悪な転用」も多く発生し、社会問題になっている。今、「円滑なストック活用」に加え「良質な転用への誘導」をはかるための地域資源の利活用マネジメントが求められている。

(2) 地域資源の利活用の課題と対応

しかし現実には、「一用途一寿命」を前提に制度化されたため、転用前と転用後の間に様々なダブルスタンダードが生じ、地域資源の利活用の障害になっている。それらを解消するための協議調整の仕組みが求められている。日本建築学会建築ストック法制度研究小委員会は、良質の建築ストックの活用が進まない理由として「一定以上の改修等を行う建築ストックに対して、新築と同等の性能に既存適及することを求めながら、一方でさまざまな適用除外規定がある。」というダブルスタンダードを指摘し、結果として「維持向上が義務付けられない程度に限定した安全でない改修」を誘導し、もしくは「建築ストックを活用する機会」を奪っていると述べている。その現状に対し、建築ストックの活用と安全性能の維持向上を両立させる仕組みとして、「適及の段階適用」、「総合的な協議調整」および「情報公開」を上げている。また、松村らは建設業の横断的研究会をとおして、コンバージョンにかかわる各種の技術検討を行った上で「利用の構想力」を提唱し、建築技術やコスト性能だけでなく、「利用者の生活経験に基づくリアルな要求と生活の場づくり」という利用者の立場に立った協議調整の重要性を指摘している。

2. 研究の目的

福祉転用計画システムとは、従来の施設制度にもとづく建築計画ではなく、地域の状況に応じて住宅・集住・学校・病院・商店・事業所などの既存ストックを、子ども・障害者・高齢者を含む多様な利用者のための福祉拠点に転用するために、建築士・消防・行政・介護などの専門家と地域住民がオープンなプラットフォームで総合的な協議調整を行う仕組みである。



日本建築学会福祉施設小委員会では2010年～2011年にかけて空き家・空きビルの福祉転用の全国的な視察調査を実施した。この結果、福祉転用の中で多くの時間が割かれたのが、ダブルスタンダードの協議調整であった。たとえば、施設の必要面積と既存建物の増築限度、手摺り設置と通路有効幅の齟齬、複合用途とスプリンクラー設置、福祉制度と制度外事業との不整合、ストック種別と転用の可能性、空き屋所有者と健全な事業者とのマッチングなど、多岐にわたっており、ダブルスタンダードは4つの専門分野（a.建築計画の技術、b.制度基準との整合、c.地域福祉との融合、d.地域資源の利活用）に分類（上図）できる。そこで本研究では、福祉転用にかかわるダブルスタンダードに対して、柔軟に対応する仕組みとして、新たに「福祉転用計画システム」という考え方を導入し、その理論化とシステムの構築を目的として、国内・海外の福祉転用事例の実態調査から実証的に明らかにする。

3. 研究の方法

(1) 研究体制

大阪市立大学内に事務局を設置し、外部に3つのWG、事例データベース構築WG、ダブルスタンダード検討WG、プラットフォーム検討WGを編成し、独立連携した体制で共同研究を進める。アンケート調査および海外コーディネーター調整をもとに、国内外の典型事例を選出し、順次、現地訪問調査を実施し、検討会と公開研究会を通して包括的議論を進める。各年度末に報告書にまとめ、Websiteにアップする。日本の事例は初年度後半～3年度前半、海外調査は、初年度に事前準備、第2年度・3年度前半に実施する。最終年度に、WGの4つ成果「福祉転用の実態とニーズ」、「福祉転用事例データベース（評価や工夫）」、「ダブルスタンダード要件リスト」、「協議調整の組織と対応策」を統合して、「福祉転用

計画システム」の構築に向けた提言とする。

(2) 研究活動

本研究は4年間で、国内機関（自治体、消防）と福祉施設の郵送アンケートと、国内事例の現地訪問調査、海外事例の現地訪問調査を実施し、調査状況にあわせて定期的に専門家・住民等を交えた検討会、公開研究（最終回はシンポジウム）を開催した。成果は報告書を出版するとともに、活動内容をWebsite公開した。

【2014年度】は、大阪市立大学内に事務局を設置するとともに、事例データベース構築WG、ダブルスタンダード検討WG、プラットフォーム検討WGの共同研究体制を整えて、本研究プロジェクトのWebsiteを開設した後、アンケート調査・事例調査、現地見学会議、座談会、公開研究会を順次進めた。アンケート調査では、関東圏の全ての市区町村を対象として、高齢者・障害者・児童福祉担当部局、UR住宅都市機構、消防署へのアンケート調査を実施し、福祉転用の実施や推進の状況と、費用や立地面などの利点・課題等への意識を調べた。また、紹介された転用事例に対する同様のアンケート調査を実施した。さらに、いくつかの事例について現地訪問調査とヒアリングを行い、実施例の詳細を把握した。現地見学会議（訪問調査）では、神奈川県にある4事例「みらいずみ工房」「ふらっとステーションドリーム」「さわやか港南」「ペアレンティングホーム」を視察し、神奈川県の事例にみる福祉転用の課題についての議論を行った。座談会（検討会）では廃寺を福祉施設（地域コミュニティセンター・高齢者デイサービス・就労継続支援B型等）に転用した西園寺（石川県小松市）を事例に取り上げ雄谷良成氏（社会福祉法人佛子園理事長）、松村秀一氏（東京大学）、山口健太郎氏（近畿大学）とメンバー6名（担当：鈴木毅、松原茂樹）で座談会を行った。公開研究会は、森一彦氏（大阪市立大学教授）「福祉転用の現状と課題」、大原一興氏（横浜国立大学教授）が鎌倉での郊外住宅における福祉転用の試みの現状と課題、高草大次郎氏（ar-co. care）が大阪における空き家転用の実態と展望について講演した。パネルディスカッションでは、行政関係者、建築設計実務者、研究者など、多岐にわたる分野の参加者から活発な質問と議論が行われた。

【2015年度】は、アンケート調査では、自治体ごとの高齢化・少子化の動向と、福祉転用への意識の関係について分析を進め、各自治体が抱える人口構造の問題や福祉ニーズに対して福祉転用の価値付けをはかる検討を行った。また、事例収集調査を進め、多様なビルディングタイプからの転用事例データベースの作成を進めている。さらに、事例収集調査のなかで福祉転用の積極的意義として「地域文化の継承、地域の文化財となる建物の動的保存の手法」という軸を加え、古民家転用による保育所の事例など特徴的ケー

スの史料整理・福祉転用ならではの活動空間としての質の検討を行った。現地見学会議（訪問調査）では、(1)2015年9月（国外1・スウェーデン）（大原、松田）(2)2015年10月（国外2・オーストラリア）（森、松原）、座談会（検討会）では(1)2015年11月5日 制度基準「泉北ほっとけないネットワーク」（吉村、北後、松原）(2)2016年3月26日 地域福祉「大分・ユニバーサルスペース「夢喰夢叶」」（橘、鈴木義、松田）、公開研究会は、2016年2月27日 公開研究会（松原）を実施した。

【2016年度】は、国内6例の現地訪問調査「小俣幼児生活園」、「陽だまり保育園」、「コーシャハイム」、「幼児教室レクルン」、「よりの森」、「堀川団地」、「松原のぞみの郷」、及び海外の現地訪問調査（イギリス）（三浦・加藤）を実施した。定期的に専門家・住民等を交えた検討会4回と座談会2回、学会発表（地域施設計画シンポジウム）1回、公開研究会1回 2016年12月3-4日「福祉転用京都会議」を開催した。その結果を日本建築学会地域施設計画研究論文集に発表した。

【2017年度】は、2015-2017年度の3カ年の研究成果を日本建築学会地域施設計画研究論文集に発表するとともに、「福祉転用による建築・地域のリバージョン」を出版した。

4. 研究成果

(1) 論文・著作

日本建築学会地域施設計画研究誌に「空き家・空きビルの福祉転用研究 その1～その8」および関連論文にまとめた。さらにその内容を「福祉転用による建築・地域のリバージョン（学芸出版2018.3）」として出版し、社会的に公開した。

(2) 提言

研究成果を踏まえて、福祉転用計画システムの社会的展開に向けて、以下を提言した。

<理念>

- ①新しい価値観を持つ
- 施設標準の枠の外へ
- 住まいとケア
- ネットワークで構築する地域

<実践手法>

- ②「福祉」を再定義する
- 福祉の対象は誰か
- 弱者のロジックを捨てる
- 「懐かしい環境」の罨
- ③新たな空間をデザインする
- 詰め込みすぎない
- 地域に開かれた空間
- 地域に埋め込まれた住まい
- インテリアにコストをかける
- ④多様な人を組織する
- 様々な専門家が参加できること
- 地域住民に対するオープンなプロセス
- 所有者と福祉事業者をつなぐ役割
- ⑤コストと価値をマネジメントする
- 小規模事業を支える仕組み
- 安心のためのコスト

- 地域の価値を高める事業計画
- ⑥「まち経営」の手段とする
- 自分たちで地域資源を把握
- 自分たちで決める必要な福祉
- 急がない
- <生活の風景>
- ⑦ケアを日常にする
- 分散する住まいとケア拠点
- 用途が混在した小さな街区
- ⑧生活文化を継承する
- 福祉を巻き込む文化的実践
- 私有から共有の資源へ
- ⑨多様な役割をつくる
- ケアする人とされる人の関係
- 働くことで社会につながる
- <制度>
- ⑩地域の価値を創造する
- 小さな建物を福祉転用しやすい制度
- 新たな施設の形：「地域共生施設」

5. 主な発表論文等

(研究代表者、研究分担者及び連携研究者には下線)

〔雑誌論文〕(計13件)

- ① 北野綾乃、山田あすか、浅川巡、横手義洋、古賀誉章：自治体所管部署へのアンケート調査に基づく福祉転用の実態と転用への評価の把握、日本建築学会計画系論文集第83巻、第752号、201810(印刷中)【査読有】
- ② 上田阿美里、吉村英祐：木造住宅ストックを中心とした用途変更を促進する緩和規定並びに誘導策の動向、日本建築学会地域施設計画研究、Vol. 36、(計6ページ)、201807(印刷中)【査読有】
- ③ 三浦研・加藤悠介・小見山陽介・森一彦・松原茂樹・北後明彦・大原一興：イギリスにおける既存ストック活用事例とその特徴-空き家・空きビルの福祉転用研究 その8-、日本建築学会地域施設計画研究、Vol. 35、pp. 97-102、201707【査読有】
- ④ 浅川巡・横手義洋・山田あすか：古民家転用による高齢者施設の事例に見る「使いながら保存」についての考察-空き家・空きビルの福祉転用研究 その7、日本建築学会地域施設計画研究、Vol. 34、pp. 17-24、201707【査読有】
- ⑤ 松原茂樹：共生型福祉施設への福祉転用事例に関する研究-空き家・空きビルの福祉転用研究 その6、日本建築学会地域施設計画研究、Vol. 34、pp. 25-32、201707【査読有】
- ⑥ 松原茂樹・大原一興・鈴木毅・森一彦：オーストラリアにおける既存施設の福祉転用事例に関する研究-空き家・空きビルの福祉転用研究 その5-、日本建築学会地域施設計画研究、Vol. 34、pp. 97-102、201607【査読有】
- ⑦ 松田雄二・大原一興・巖爽・橘弘志・二井るり子・北野綾乃・森一彦：フィンランド・スウェーデンにおける既存施設の福祉転用事例に関する研究-空き家・空きビルの福祉転用研究 その4-、日本建築学会地域施設計画研究、Vol. 35、pp. 89-96、201607【査読有】
- ⑧ 浅川巡、横手義洋、北野綾乃、山田あすか、古賀誉章、使いながら保存”事例としての古民家転用による保育施設の事例にみる地域の文化財的価値 についての考察 副題：空き家・空きビルの福祉転用研究その3 日本建築学会地域施設計画研究、Vol. 35、pp. 81-88、201607【査読有】
- ⑨ 北野綾乃、山田あすか、浅川巡、横手義洋、古賀誉章：古民家を転用した保育施設における 経緯ならびに特徴的空間構成と保育との対応についての 報告 副題：空き家・空きビルの福祉転用研究 その2、日本建築学会地域施設計画研究、Vol. 35、pp. 73-80、201607【査読有】
- ⑩ 加藤悠介・松田雄二・松原茂樹・山田あすか・森一彦：事例調査からみる福祉転用計画システムの構築に向けた課題-空き家・空きビルの福祉転用研究 その1- 日本建築学会地域施設計画研究、Vol. 35、pp. 65-72、201607【査読有】
- ⑪ 森一彦：人口減少社会に向けた福祉転用計画システムの構築、建築人、pp12-13、201511【査読無】
- ⑫ 吉村英祐：既存環境を生かしたまちづくり-鹿児島・大阪・横浜の事例にみる、建築と社会 Vol. 96、No. 1114、pp. 28-29、2015.【査読無】
- ⑬ 森一彦：堺市・泉北ニュータウンの福祉転用と地域コミュニティ、特集・大都市の地域自治のいま-京阪神四市を事例としてⅢ、市政研究、Vol. 182、pp. 32-42、2014.【査読無】

〔学会発表〕(計5件)

- ① 小林志乃、北野綾乃、山田あすか：自治体所管部署へのアンケート調査に基づく福祉転用の実態と転用への評価の把握 福祉用途での既存 建物 改修における 計画的課題と法的整備への道筋 その1、日本建築学会学術講演大会、2015年09月04日-2015年09月06日
- ② 北野綾乃、小林志乃、山田あすか：自治体所管部署へのアンケート調査に基づく福祉転用の実態と転用への評価の把握 福祉用途での既存建物 改修における 計画的課題と法的整備への道筋 その2、日本建築学会学術講演大会、2015年09月04日-2015年09月06日
- ③ Ayano KITANO、Asuka YAMADA：Planning issues renovation of variable buildings for child welfare

facilities, the 46th Annual Conference of the Environmental Design Research Association, 2015年05月27日-2015年05月30日

- ④ 加藤悠介:地域ストックを活用した福祉転用に関する事例研究, 第17回日本福祉のまちづくり学会大会, 2014年08月22日-2014年08月24日
- ⑤ Kazuhiko Mori: Community Planning Platform for the Aged New-Town Renovation, EDRA45, 2014年05月28日-2014年05月31日

[図書] (計1件)

- ① 森一彦、加藤悠介、松原茂樹、山田あすか、松田雄二、藤田大輔、北野綾乃、秋山怜史、八角隆介、山田信博、古澤大輔、二井るり子、高草大次郎、江文菁、吉村英祐、安藤勝信、大原一興、横手義洋、橘弘志、三浦研、西野亜希子、巖爽、松村秀一、宮部浩幸、青木茂、田中康治: 福祉転用による建築・地域のリノベーション, 学芸出版社, p152, 201803

[産業財産権]

特になし

[その他]

ホームページ等

<http://fukushitenyo.exp.jp>

6. 研究組織

①研究代表者

森一彦 (MORI Kazuhiko)
大阪市立大学・生活科学研究科・教授
研究者番号: 40190988

②研究分担者

加藤悠介 (KATO Yusuke)
金城学院大学・生活環境学部・准教授
研究者番号: 80455138

松田雄二 (MATSUDA Yuji)
東京大学・大学院工学系研究科(工学部)・准教授
研究者番号: 70516210

松原茂樹 (Matsubara Shigeki)
大阪大学・工学研究科・准教授
研究者番号: 10399248

山田あすか (Yamada Asuka)
東京電機大学・公私立大学の部局等・准教授
研究者番号: 80434710

大原一興 (OHARA Kazuoki)
横浜国立大学・大学院都市イノベーション研究院・教授

研究者番号: 10194268

鈴木毅 (SUZUKI Takeshi)
近畿大学・建築学部・教授
研究者番号: 70206499

鈴木義弘 (SUZUKI Yoshihiro)
大分大学・理工学部・教授
研究者番号: 30244156

橘弘志 (TACHIBANA Hiroshi)
実践女子大学・生活科学部・教授
研究者番号: 70277797

巖爽 (YAN Shuang)
宮城学院女子大学・生活科学部・教授
研究者番号: 60382678

三浦研 (MIURA Ken)
京都大学・工学研究科・教授
研究者番号: 70311743

吉村英祐 (YOSHIMURA Hidemasa)
大阪工業大学・工学部・教授
研究者番号: 50160711

北後明彦 (HOKUGO Akihiko)
神戸大学・都市安全研究センター・教授
研究者番号: 30304124

③連携研究者
なし

④研究協力者

瀬戸恒彦 (かながわ福祉居住推進機構理事長)

雄谷良成 (社会法人佛子園理事長)

大川真 (小俣幼児生活園園長)

木村厚志 (陽だまり保育園事務長)

山口健太郎 (近畿大学)

藤田大輔 (福井工業大学)

山田信博 (札幌市立大学)

西野亜希子 (東京大学)

周藤利一 (明海大学)

横手義洋 (東京電機大学)

佐賀井尚 (尚建築工房)

益子朋二 (安藤設計)

高草大次郎 (ar-co. care)

安藤勝信 (株式会社アンディート代表)

秋山怜史 (一級建築士事務所秋山立花代表)

二井るり子 (二井建築設計)

江文菁 (佐藤総合計画)

杉山岳巳 (オーストラリアカソリック大学)

南雲要輔 (Hopkins Architects),

田中康治 (Circle Field Associates),

漆原弘 (Hampshire County Council)

奥村 芳孝 (Okumura Consulting 社)
Jonas E. Andersson (スウェーデン王立工科大学)
Morgan Andersson (ヨーテボリ市)
小林 志乃 (東京電機大学大学院未来科学研究科建築学専攻)
北野 綾乃 (同)
八角 隆介 (同)
浅川 巡 (同)