

事業名称	リノベーションまちづくり栗東（RMR）設立支援事業
事業主体名	栗東市
連携先	慶応義塾大学（笠井）、滋賀県建築士会（木村）、TRAD&c（吉田）、株式会社サンワコン（藤原）
対象地域	滋賀県栗東市
事業の特徴	・「住まいの記憶史」調査の実施 ・本調査の実践を通じた NPO 関係者の育成、空き家相談員や空き家対策に関連する専門家、移住者等をつなぐネットワーク化 ・市街化調整区域における空き家利活用方策の検討 ・一連の取り組みを通じた NPO 法人の設立準備の推進
成果	・空家所有者等への聴き取り調査、調査方法の一般化 ・「住まいの記憶史」ポスター型リーフレット製作 ・「住まいの記憶史」調査ガイドライン作成、報告会の開催 ・市街化調整区域における空き家利活用に向けた条例や基準の見直しのロードマップの作成 ・NPO 団体の設立（認可申請準備中）
成果の公表先	栗東市ホームページ http://www.city.ritto.lg.jp/

1. 事業の背景と目的

【背景】

平成 21 年度、「新たな公」によるコミュニティ創生支援事業（国土交通省）をきっかけとして、歴史街道などの美しい街並みづくりに関心を持つ者が集い、地域との協働による景観まちづくり活動を展開してきた。これらの活動は、市内の岡・目川地区（歴史街道）、観音寺（農山村）、安養寺（中心市街地）へと対象エリアを拡大しながら、多様な景観まちづくりに発展してきた。これらは地域住民とまちづくり団体というエリアだけではなく、大学連携や各種団体とのネットワーク関係を拡大してきたものである。

こうした活動経過とともに、当時のメンバーを中心に、美しい街並み保存を目指すなかで、空き家化の防止や、空き家となった際にも街並み景観が保全される仕組みづくりへと関心を深めてきたところにある。特に、これまでの活動を通じて得た、地域住民とのつながりにおいて注目している点として、家屋所有者の家屋や暮らしに向けた思い入れであり、これらを継承していく（住み継ぐ）ことを通じて、空き家化による美しい景観の喪失に歯止めをかけることにある。

こうした思いをもった有志が集い、栗東市の空家等対策計画の策定に合わせ、「景観」の視点で美しい家屋等の保全に向け、NPO 設立を目指しているところにある。

また、栗東市では、空家等対策に向けた各種施策のアウトソーシングや、地域の基礎コミュニティとなる自治会単位の空き家相談員制度等を検討しており、これらの受け皿となる NPO 設立を切望している。特に、次年度から着手を目指している空き家利活用モデル事業では、中山道に面した空き家物件のリノベーションを実施する予定としており、このテナントミックスや運営管理を NPO に委託する方向となっている。

【目的】

本事業では、栗東市の空家等対策における各種施策の担い手となる NPO 法人リノベーションまちづくり栗東（RMR）（以下、「リノマチ栗東」）の設立を図る。特に、リノマチ栗東の主要なミッションとなる保全すべき家屋の空き家化の防止、空き家の利活用促進に向け、「住まいの記憶

史」聴き取り調査法の考案に向け、社会学者（人生史）や建築士等の専門的知見を取り入れる。

「住まいの記憶史」とは、美しい家屋が住み継がれ後世に紡いでいくため、所有者の語りから暮らしや家屋への想い、建築様式に込められた暮らしの経過に寄り添い、記憶を記録するものである。これらの「住まいの記憶史」を含め、総合的に家屋を継承する仕組みを創出することを目指している。家屋に固有の暮らしや想い入れがあるからこそ、空き家化したり、空き家が流動化しない要因があると考えられ、「住まいの記憶史」を含めた家屋を住み継ぐことで、所有者、地域、まち全体にとっての好循環を創出することを目指すものである。

また、自治会ごとの空き家相談員による空き家利活用の促進に向け、市街化調整区域における民泊法の活用と NPO 設立を関連付けた仕組みづくりを検討する。空き家相談員が空き家利活用に向けた選択肢を広げるとともに、空き家相談員と NPO 専従スタッフ、専門家のネットワーク化を通じて、地域課題と関連付けながら、空き家対策に向けた NPO 法人のスタートアップを目指す。

2. 事業の内容

（１）事業の概要と手順

事業の概要と手順は以下のとおり。

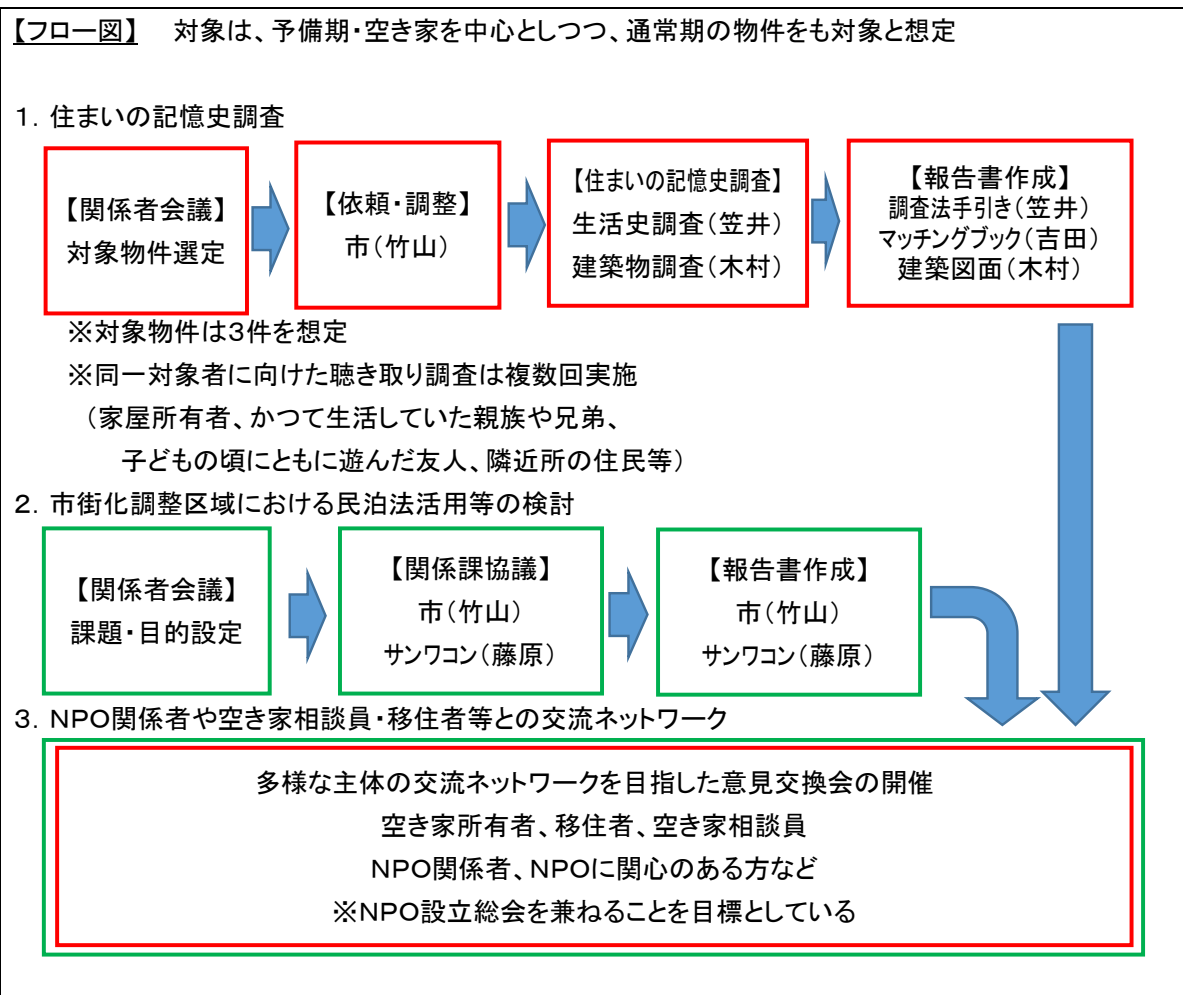
表 1 実施スケジュール

事業項目	具体的な取組内容	令和元年度									
		7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	
③、⑤	「住まいの記憶史」聴き取り調査										
⑤	「住まいの記憶史」の編集デザイン										
②	「住まいの記憶史」調査法の整理・集約										
②	移住者×空き家相談員 意見交換会準備										
②・④	移住者×空き家相談員 意見交換会										
①・②・④	家屋史調査法の講習会										
⑤	NPO設立準備										NPO法人設立
⑤	「住まいの記憶史」を通じた住み継ぐマッチング										
⑤	市街化調整区域における民泊法を活用した先進事例等の調査・分析										
⑤	市街化調整区域における民泊法を活用した空き家利活用スキーム案の作成										
⑤	市街化調整区域における民泊法活用に向けた例規の改正等										

表2 各取組の業務役割分担表

取組内容	具体的な内容 (小項目)	担当者(組織名)	業務内容
住まいの記憶史調査	対象物件の選定	NP0 関係者会議	・調査対象の検討、依頼
	住まいの記憶史調査	生活史調査(笠井)と建築士(木村)	・聴き取り調査の中心的な役割を果たしつつ、日程の都合がつく範囲でNP0関係者が集い、聴き取り調査を通じた人的ネットワークの構築を図る。
	テープ起こし	NP0 関係者(大学生)	・聴き取り調査結果に関しては、多くの個人情報を扱うため取扱いに注意を要するものの、調査結果の分析や報告書作成の基本データとするため、テープ起こし作業を行う。この業務に関しては、本調査に関心をもつ大学生が担当する。
	調査法の手引きの制作	慶応義塾大学(笠井)建築士(木村)	・住まいの記憶史調査の手引き等の作成
	マッチングブック	TRAD&c(吉田)	・デザイン性の高いマッチングブックの作成を行う。
	調査報告書の取りまとめ	(株)サンワコン(藤原)	・住まいの記憶史調査の調査報告書等の作成
市街化調整区域における民泊法活用等の検討	方向性の検討	NP0 関係者	・市街化調整区域における空き家利活用方策の検討を進めるとともに、NP0が関連する仕組みづくりを検討する。
	関係課との調整 報告書作成	(株)サンワコン(藤原)	・課題となる法規制等を担当する所属との内部調整を行い、具現化に向けて必要となる条例や規則、基準等の改正可能性や見通しを整理し、ロードマップの作成を行う。
NP0関係者や空き家相談員・移住者等との交流ネットワーク	意見交換会の開催	市・関係者全員	・本市の空き家対策を通じて関係する専門家や空き家所有者、移住者等を中心として、本事業による成果報告会を兼ねた意見交換会を開催する。
	NP0 設立準備	市・関係者全員	・関係者への呼びかけに関しては、関係者会議を担う構成メンバーが中心となり、参加を呼びかけるとともに、NP0設立に向けた機運の醸成を図り、NP0設立総会の開催につなげていく。

図1 取組フロー図



(2) 事業の取組詳細

①「住まいの記憶史」調査の実施

i) 調査の概要

「住まいの記憶史」聴き取り調査法の考案を行うなかで、美しく保全すべき家屋（空き家）所有者の生活史や、家屋の建築様式等の調査を行った。「住まいの記憶史」調査では、家屋の基本情報だけでなく、建築工法や使用された材料等の建築の視点から家屋を読み解くとともに、刻み込まれた思い出やエピソードなど家屋所有者の生活史の聴き取りを通じて、家屋固有の後世に残していきたい記憶の情報収集を行った。

聴き取り調査の現場においては、社会学者、建築士、デザイナー、コンサルタント、大学生、行政職員がチームを構成し、対象者との雰囲気大切にしながら、尋問や情報収集のような硬いヒアリングにならないよう、また、世間話に終始しないように留意しつつ、メンバー一人ひとりが楽しく、興味や関心があることをヒアリングすることを心掛けた。チームの役割分担としては、行政とコンサルタントが調整役となり、社会学者と建築士が中心となって聴き取り調査を進め、大学生が調査結果の分析や成果の取りまとめの基本データとするためのテープ起こしを行い、デザイナーが家屋にまつわる生活史を取りまとめる役割とした。

写真1 「住まいの記憶史」聴き取り調査状況



ii) 調査の対象

調査対象は、当初は空き家所有者を対象と考え、中山道沿いに建つ伝統的な家屋の空き家所有者A氏に聴き取り調査を実施した。選定に当たっては、古くから交通の要衝として栄えた本市の東海道、中山道では、往時の雰囲気や今に伝える伝統的な建物が減り、固有の街道景観が失われつつあったこと、また、今後の本格的な少子高齢社会の到来を見据えつつ、歩いて行ける身近な場所を中心として、住む場所と徒歩や公共交通などで繋ぐコンパクト＋ネットワークの考え方が重要になってきていることから、大宝小学校をはじめとした様々な施設が立地する栗東駅近く、中山道沿いに立地する空き家を選定した。

その後、次なる対象者を選定する際に、空き家所有者だけを対象とするのではなく、取組の背景にある美しい街並みや風景の保全のスタンスに立ち、将来に引き継ぎたい家屋の所有者等を対象として聴き取り調査を行うこととした。

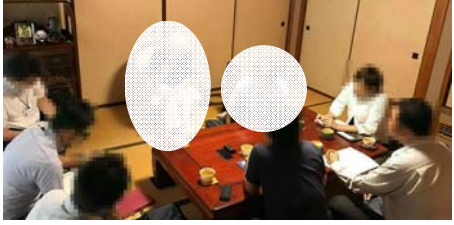
このため、2人目の対象B氏は、宿坊の素地を有し、平成21年度「新たな公」によるコミュニティ創生支援事業（国土交通省）の活動対象でもあった観音寺集落の中で、今後、家屋が空き家化する可能性がある高齢者夫婦世帯を対象とした。

また、3人目の対象C氏においても、平成21年度「新たな公」によるコミュニティ創生支援事業（国土交通省）の活動対象であった東海道沿いの岡・目川地区において、将来へ家屋を引き継ぐ後継者がいない高齢単身者を対象として聴き取り調査を行った。

表3 調査対象の概要

対 象		空き家・家屋、周辺地域の状況
①	A氏	・ JR栗東駅近く、中山道沿道に立地する伝統的な家屋 ・ 築100年の空き家（昔は米穀店を営む商家） ・ 市街化区域
②	B氏	・ 本市南端の山村集落、宿坊としての素地を有する観音寺集落（世帯数16世帯）にある伝統的な家屋 ・ 前面道路は幅員2m程度（2項道路のため、建替えの際にはセットバックが必要となり、町並みが崩れる恐れがある） ・ 高齢夫婦世帯が居住 ・ 市街化調整区域
③	C氏	・ 東海道沿道に立地する伝統的な家屋であり、東海道の街道景観を形成 ・ 築約100年 ・ 高齢単身世帯が居住 ・ 市街化区域

表4 「住まいの記憶史」聴き取り調査状況

対 象			聴き取り調査の主な項目
A氏 (空き家所有者)	①	母所有者(息子)	・家屋に関する家族の構成、生い立ち・人生史、住まいの変遷 ・家屋の歴史、家屋にまつわる思い出(空き家(現地)にて確認) 等 
	②	母所有者(息子)	・子どもの頃の暮らし、遊び、進学や結婚の経緯 ・昔の商いの状況、当時の中山道の様子 ・小学校や自治会等、地域に関する歴史・思い出 等 
	③	母所有者(息子) 父の友人2人	・子どもの頃の思い出、昔の遊び ・A氏邸での出来事 ・地域の歴史、地域とA氏邸の関係 等 
B氏 (高齢夫婦世帯)	①	所有者、所有者の妻	・家屋に関する家族の構成、所有者の生い立ち・人生史、家族との暮らしの思い出 ・家屋の歴史、家屋にまつわる思い出、家屋(間取り)の使い方 ・学生の短期ステイなど、まちづくり活動の思い出 等 
	②	所有者、所有者の妻	・地域の行事、習慣、自治会活動 ・子どもの頃の思い出、地域での遊びの思い出 ・子育て、仕事や農作業の思い出 等 
	③	短期ステイの大学生(当時)	・短期ステイしていた当時の生活、印象に残っている思い出 ・現在のB氏への思い、栗東への愛着 等
C氏 (高齢単身世帯)	①	所有者	・家屋に関する家族の構成、所有者の生い立ち・人生史、家族との暮らしの思い出 ・子どもの頃の思い出、家での生活や遊びの思い出 ・家族と地域との関係 等 
	②	所有者	・押入や倉庫にある家財等の確認 ・掛け軸、買い物帳などに関する思い出 ・米櫃や食器などの家財道具に関する思い出、収納の経緯 等  

※なお、A氏については、父の妹を対象とした聴き取り調査を予定している。

②「住まいの記憶史」調査の実践を通じた NPO 関係者の育成、空き家相談員や空き家対策に関連する専門家、移住者等をつなぐネットワーク化

空き家対策における利活用モデル事業や空き家バンク等の担い手としてリノマチ栗東の専従スタッフやメンバーの研修・育成事業の一環として、「住まいの記憶史」調査では大学生が調査に同行し、テープ起こしや写真撮影など、記録の整理を通じて、ヒアリング作法や聴き取り技術の習得・向上に取り組んだ。引き続き、NPO 団体の活動として、培った知識や経験を活かし、「住まいの記憶史」調査の実践を通じた人材育成を進めていく。

また、A氏所有の空き家において、空き家対策における利活用モデル事業として、「空き家開きワークショップ」を開催し、実際に空き家を利活用して取り組みたい活動希望者や空き家所有者等との交流・意見交換会を実施した。

写真2 A氏所有空き家における活動希望者等との交流・意見交換会の状況



③市街化調整区域における民泊法活用ロードマップの作成

本市における空き家の傾向として、市街化調整区域における空き家に関して、法規制の関係から利活用方策が限定され、空き家として放置される事例が散見される。一方、本市では観光施策を進めていくうえで、宿泊施設が少ないことが課題とされており、これらの課題を相互に解決することが望まれている。

このため、市街化調整区域における空き家の利活用促進に向け、また空き家相談員による空き家活用策の選択肢の拡大を図り、更にはNPO 法人の自立的な活動を担保するため、民泊法を活用した利活用方策のデザイン検討を行った。

民泊法の活用に関する先行事例を調査するとともに、空き家を民泊として活用することが、無秩序な開発につながらないことを担保し、これらの制度設計に向け、NPO 法人が関与する形で検討し、条例改正やガイドライン等の整備に向けたビジョンを検討した。

写真3 市街化調整区域における空き家の例



表5 市街化調整区域における宿泊施設としての利活用が想定される制度概要等

	農家民泊（農泊）	農家民宿	住宅宿泊事業法（民泊新法）による住宅宿泊事業
概要	・農家民泊は旅館業法の手続きが不要。 ・農家民泊は、キッチンの改装やトイレの増築などの手続きや食品衛生法をはじめとする許可の取得が不要。（ただし、市町村によって農家民泊関係の条例による規制がある場合がある。） ・宿泊料金をとることができないため、体験プログラムという形で料金を徴収。	・農家民宿は、農林漁家が旅館業法上の営業許可（簡易宿泊営業）を取得し、農林漁業に関する体験等を宿泊者に提供するもの。 ・農家民宿は農林漁業者によるもの、体験民宿は農林漁業者以外の個人・団体によるものに区分される。 ・客室延床面積が、33㎡未満は小規模農家民宿、33㎡以上は大規模農家民宿と区分されている。	・住宅宿泊事業とは、旅館業法第3条の2第1項に規定する営業者以外の者が宿泊料を受けて届出住宅に人を宿泊させる事業であって、人を宿泊させる日数が180日を超えないもの。 ・住宅宿泊事業法第3条第1項の届出が必要。（滋賀県では、令和元年11月27日現在で70件の届出）
市街化調整区域における活用	・滋賀県では、日野町において、受け入れ体制など、農家民泊の仕組み・スキームが確立していることから、市街化調整区域における農家民泊が認められている。	・市街化調整区域においては、農林漁業者が経営する客室延床面積33㎡未満の農家民宿であれば許可対象となる。（非農林漁業者（個人）による客室延床面積33㎡未満の農家民宿は要相談） ・市街化調整区域では、客室延床面積33㎡以上の農家民宿、非農林漁業者（個人以外）による客室延床面積33㎡未満の農家民宿は、基本的に許可されない。 ・既存住宅の一部を用途変更して農家民宿を行う場合は、都市計画法第43条の許可が必要。 ・滋賀県では、市街化調整区域で農家民宿を開業する場合、特例許可を受ける必要がある。	・農業者用住宅など、「属人性のある建築物」で住宅宿泊事業者が届出住宅に居住しない民泊を行うことは、特定の権利を有する方が居住しないこととなり、都市計画法に違反することとなる。 ・属人性がない場合：許可不要 ・属人性があり、家主居住型の場合：許可不要 ・属人性があり、家主不在型の場合：原則、不可 ※ただし、住宅所有者の死亡、破産、遠方への転居など、社会通念上、空家等となることがやむを得ない場合には、用途変更に関する開発審査会の許可を得た上で、属人性のない住宅へと変更できる場合がある。

①住まいの記憶史調査

「住まいの記憶史」調査は、家屋そのものや所有者だけに限定したものではなく、地域における家屋の役割や、地域住民も含めた家屋の思い出などを聴き取ることで、語り手の意識が変わることが明らかとなった。

また、本事業において「住まいの記憶史」調査の対象としたA氏所有の空き家においては、NPO法人の活動拠点として利活用することとなり、所有者の方の住まいの記憶を丁寧に聞き取りながら、移住・定住の受け皿、コミュニティの拠点、まちづくり団体の活動の場など、所有者の想いや地域のニーズに応える空き家の利活用、美しい景観の保全や、心穏やかに住み続けられる地域コミュニティの維持に繋げていく予定としている。

- ・家屋・家族・地域について考えるきっかけ
- ・部屋・物・情報の整理のきっかけ
- （【C氏】家財を改めて確認し、家財の処分・活用を検討するきっかけになった）
- ・家屋・人生・暮らしの肯定的位置付け（「私たちの〇〇にはきちんと価値がある」など）
- ・記憶史を紡いできた人たちとの再会
- （【B氏】音信が途絶えていたかつてのインターン生に、数年振りに連絡をとり、繋がった）
- ・記憶史を紡いでいく人たちとの出会い
- （【A氏】大切に残してきた空家がNP0 法人の活動拠点等として利活用されるようになった）

2floor

- 子どもや高齢者、つながりを求める多様な人が気軽に立ち寄れるスペース
- 地域のまちづくり団体やグループなどが活動するスペース
- 多様な教室・イベント、ワークショップ等のスペース
- コワーキングスペース（コミュニティの間）

P

中山道

栗東駅西口線

主要な動線

まちづくりNPOの事務所

地域のお知らせや観光案内をする展示・情報発信スペース

街道ウォーカーの休憩スペース

チャレンジショップなど、起業・創業を支える物販・商売スペース

交わり・繋がり
（創造的な交流を生むコミュニティスペース。多様な人の学び・憩い・遊び・活動を支える空間）

憩い・語りの場
（全世代が輝くお茶会カフェ。交流・賑わいを生むシェアキッチン等）

まちづくりの拠点
（空き家、移住・定住の相談、旧西常米銭店の活用・運営等）

出会いの場
（まちづくり情報、子育て情報、観光情報の発信等）

ワークの場
（コワーキングスペース、事務所等）

ii) 「住まいの記憶史」ポスター型リーフレット制作

「住まいの記憶史」を記録として整理し、家屋に相応しい次なる使用者（所有者）へのマッチングにつなげるため、これらを住み継ぐ次なる使用者に効果的に伝えるため、デザインに拘ったポスター型リーフレットを制作した。

表面はポスターとしても使用できる写真をデザインし、裏面には、「住まいの記憶史」調査の記録を客観的な視点での物語となるよう、特徴的な発言はなるべくそのまま使うよう配慮しつつ、リーフレットとして取りまとめた。紙面の上下には、暮らしのエピソードをピックアップしてデザイン良く整理した。

図3 「住まいの記憶史」リーフレット（表面）



図4 「住まいの記憶史」リーフレット（裏面）



図4 「住まいの記憶史」リーフレット（裏面・部分拡大）

歲月を積み重ねてきた
観音寺の歴史

趣のある古民家が醸し出す、
日常的な都市生活の雑踏から離れた環境は、
多くの学識者や画家、写真家などに愛されています。
「観音寺」の地名は、この地にある
同名の寺院に由来しています。

観音寺は、約1200年前に
金勝寺とともに開創された寺院として、
現在の阿星山の山頂にあったとされています。
いつの頃からか定かではありませんが、
当初は奈良の興福寺の
法相宗の下にあったのが天台宗に変わり、
湖南地域の天台仏教の一寺として
栄えたと文献にあります。

地域の伝統を
無理なく続ける柔軟さ

地域のつながりが強いと煩わしさも募るのではないかと配になる。観音寺で暮らすのであれば、地域の行事や自会活動への参加は避けられない場面もありそうだ。でも、それらはただ負担に感じられるだけだろうか。

事実、観音寺では、地域で一緒に何かがすることが少ない。草刈りは全世帯でしっかりやらないと困ってしまう。昔は、雪かきや田植えなどは総出そうでだった。

昔から続いてきた伝統・慣
わしがいろいろある。1月から
2月に掛けての行事だけでも、
山の神 オコナイ かんじょうつり 勧誘屋...

白山神社、観音寺(天台宗)、
善徳院(浄土宗)といった寺
社があり、神事・仏事も欠かせ
ない。寺の権僧、せがき ぶつみょうゑ、ふつみょうゑ 彼

岸…。今は宿泊はしないが以前は神社での宮籠みやごもりというものもあった。

そうした行事や役割は当屋などと呼ばれる、その年の当番となった世帯が担当する。そもそも行事・役割が多いが世帯は少ないので、こうした当番はすぐ回ってくる。ただ、観音寺の人たち自身、こうした状況がそのまま良いと考えているわけではなく、丁寧に話し合って少しずつ負担を減らすような工夫を凝らしてきた。

たとえば、当番の世帯数を増やしている行事もある。当番の世帯数が少ないと、その中で忌(不幸)が出た場合には実質1世帯で担当しなくてはになってしまうこともある。だから、回ってくる順番が少し早くなるとしても、最初から多めに当番世帯を決めておくことで結果的に負担を減らせる。

また、古くから続くならわしの方法がわかりやすいような資料を用意したり、当日の作法を一部簡略化したりもしている。

伝統はしっかり守り絶えないように続ける一方で、こうした柔軟で現実的ともいえる変化を厭わない。このバランスこそが、観音寺が永く続いてきた秘訣かもしれない。

観音寺にも若い人たちが
何戸か暮らしている。旭夫婦
の話の不満はいても、若い世
代への隔りは一切出なかった。
「結婚してはるふたりやったら、
ふたりとも参加いうのは
難しいやろ」と気遣ったり、
「みんながうまいこと溶け込
んでくればはる」と喜んだり

人がつながる観音寺

2012年8月12日。旭邸の

門には「cafe 上ノ坊」の旗が
踊った。上ノ坊や南ノ坊は、旧
くこの地域で宿坊が営まれて

いた名残の屋号だ。

当時、立教大学から全国のいくつかの地域に入って学ぶプログラムの一環で栗東市役所に来ていた大学生の松本さんが、一日限定でカフェを開いたのだ。彼女も、恒邸にホームステイし、旭夫婦が「部屋」と呼ぶ離れて寝泊まりしながら数週間を過ごした。市役所に通うだけではなく、毎日、善吾さんや繁子さんにいろいろな場所に連れて行ってもらったり、一緒に料理をしたたり。

一日カフェでは、そうした
素敵な時間が多くの来場者
にも共有された。「cafe ノ
坊」には観音寺の外からも
多くの人が訪れ、澄んだ空
気や美しい眺望、そして
夫婦と来場者との交流を
楽しんだ。

松本さんが観音寺を再訪



集落の名にもなっている観音寺と同境内の白山神社。少し下ると集落内には無住の善徳院がある。観音寺の人たちは寺社の勤めも輪番で担い、伝統を次の世代へと継承している。



iii) 「住まいの記憶史」調査ガイドライン作成

「住まいの記憶史」調査の一般化に向け、本事業による経験等をベースとして、『「住まいの記憶史」調査ガイドライン』を取りまとめた。『「住まいの記憶史」調査ガイドライン』は、序章の「住まいの記憶史制作」から、終章の「「住み継ぐ」主体」まで、全5章で構成している。

序章では、「空き家問題」と「住まいの記憶史」の関係について、家族や地域の集合的記憶の場となる家屋に着目し、家屋が醸成する地域性と共同性の観点を踏まえ、生活や遊びなどの具体的な記憶、建物や景観、自然環境との調和、地域社会の価値観など、家屋にまつわる生活史からアプローチする考え方やポイントを整理している。また、終章では、集合的記憶の場となる家屋を継承する意義を整理するとともに、家屋の継承は住まいの記憶の継承ではなく、新しく家屋を継承する方も、住まいの記憶史の主役として物語を未来へ紡いでいく必要性や重要性を取りまとめている。

なお、『「住まいの記憶史」調査ガイドライン』は、本事業の成果として、広く情報発信していく予定としている。

表7 「住まいの記憶史」ガイドラインの構成

序章 住まいの記憶史制作とは	第8節 生活史調査のポイント
第1節 「空き家問題」と「住み継ぐこと」	第9節 生活史調査の終わり
第2節 家屋を中心とした地域・人・記憶への接近	第10節 生活史調査が終わったら
第1章 プロジェクトの発足	第11節 家屋史調査の方法
第1節 円滑な運営の要となる事務局立ち上げ	第12節 記録の整理と確認
第2節 多様な関心をもった仲間集め	第13節 協力者へのお礼とお願い
第3節 目標や課題の共有	第3章 記憶史制作とその周辺
第4節 予算の確保	第1節 整理記録の共有・公開
第2章 記憶史制作に向けた調査	第2節 家屋利活用アイデアワークショップ
第1節 対象選定	第3節 記憶史の表現
第2節 調査依頼	第4節 協力者への報告と参加呼びかけ
第3節 事前調査	終章 「住み継ぐ」主体
第4節 事前打ち合わせ	第1節 記憶史制作人材の育成
第5節 集合から訪問まで	第2節 記憶史制作のプロジェクト化と組織化（法人化）
第6節 生活史調査の始め方	第3節 対象地域・家屋の住民や関係者への影響
第7節 生活史調査の進め方	第4節 住み継ぐ人が住み継ぎ続けるために

iv) 活動成果報告会の開催

「住まいの記憶史」調査を広く情報発信するため、令和2年2月24日に『語りから紡ぐ「住まいの記憶史」～国土交通省 空き家対策の担い手強化・連携モデル事業 成果報告会』を開催した。成果報告会では、第1部として、事業概要説明及び事業報告を行い、第2部として、「住まいの記憶史」調査を体験するワークショップを実施した。参加者においては、専門家だけでなく、誰でもが取り組める調査であることに対して理解を深め、聴き取りの楽しさや難しさを体感する機会となった。

図6 成果報告会 次第

令和2年(2020年)2月24日 於 東京歴史民俗博物館研修室 語りから紡ぐ「住まいの記憶史」 ～国土交通省 空き家対策の担い手強化・連携モデル事業 成果報告会～ 10 時開会 (9 時 40 分開場) 12 時終了 ◆開会 ◆市長挨拶 【第Ⅰ部】語りから紡ぐ「住まいの記憶史」報告 (進行：笠井賢紀) (1) 事業概要説明 (東海市住宅課・竹山和弘) (2) 事業報告 (慶應義塾大学法学部・笠井賢紀) a. 「空き家問題」と「住まいの記憶史」 b. 記憶史を紡ぐ現場 c. 成果の展望 d. 事業の副次的効果 (3) シンポジウム ・木村敬 (一級建築士 /b.i.n 木村敏建築設計事務所) ・吉田光 (デザイナー /TRAD &c) ・藤原英一 (コンサルタント/株式会社サンワコン) ・竹山和弘 (市職員 /東海市住宅課) ・田中風祐 (大学生 /慶応大学社会学部) (休憩 10 分間：登壇者への質問や来場者同士の交流をお楽しみ下さい) 【第Ⅱ部】ワークショップ (記憶史調査を体験しよう！) ・5-6 人グループで一緒に「記憶史調査の聞き取り」を体験 (1) チームをつくる (2) 観察から問いかける (3) 物語を紡ぐ (4) 未来を語る ◆NPO 設立について ◆閉会	
---	--

写真4 成果報告会の状況



表8 ワークショップの構成

項 目	内 容
チームづくり	・グループ内で自己紹介 (名前、参加した理由、活躍できそうなこと) ・役割分担 (このチームで聞き取りをすることになったら…)
写真観察	・観察からの問いかけ 【ポイント】 ・知識・興味関心によって観察の視点が違う ・観察はあくまで観察。決めつけず後で確認 ・「外見」だけが対象ではない ・3枚の写真を観察し、グループで話し合いながら「問い」を考える 【ポイント】 ・それぞれの観察・推測の結果を聞くだけでなく、どう問いかければよいかを考える ・観察・推測は全員が披露しなくてもよい ・誰かの言ったことに感想や意見を言う ・登壇者が「架空の家屋所有者」として参加者の方の問いに答える

②市街化調整区域における空き家利活用に向けた条例や基準の見直しのロードマップの作成

多様な住まい方の選択肢を広げ、美しい風景の保全に繋がる市街化調整区域の空き家の利活用に向けて、現在の制度運用の考え方や他都市の先進事例を整理し、宿泊施設としての利用に関する制度活用の方向性を整理した。また、お試し居住などの移住者ニーズが一定あるものの、原則、市街化調整区域において空き家等の賃貸が難しい現状を改善していく方向性を含め、今後の空き家の利活用に向けた対策のロードマップを検討した。

短期の取組としては、都市計画法第34条第11号、第12号指定区域における空家等を住宅、店舗等に利活用する基準の見直しを行うとともに、属人性のある既存住宅等において住宅宿泊事業を行うことを目的とした用途変更に関する基準の設定に取り組む方向性を整理した。また、これらの制度運用に当たっては、自治会の理解や自治会活動への参加等に加え、空き家バンクやNPO法人と連携した形の運用基準の必要性を整理した。

図7 市街化調整区域の空家等の利活用に向けた対策イメージ

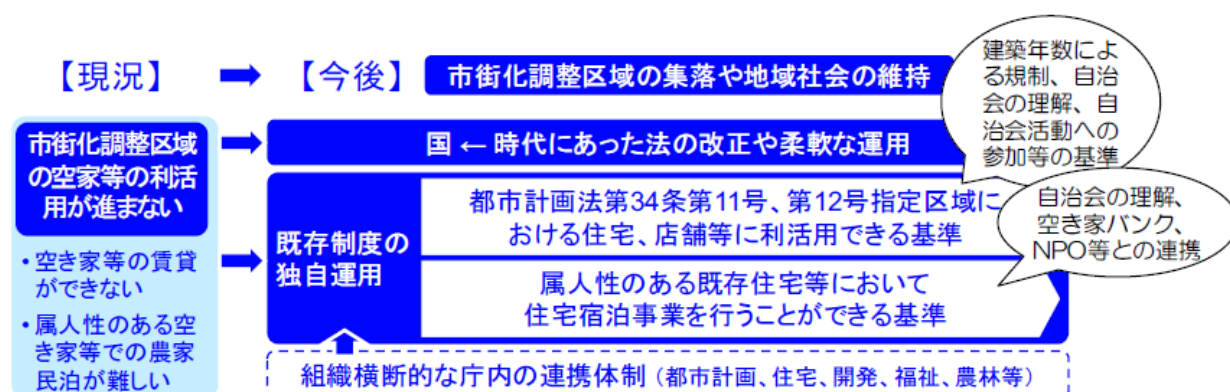


表9 市街化調整区域における宿泊施設としての利活用が想定される制度の活用の方向性

	農家民泊（農泊）	農家民宿	住宅宿泊事業法（民泊新法）による住宅宿泊事業
市街化調整区域における空家等の活用に向けた方向性	体験メニューや宿泊先の手配などをマネジメントする体制が整えば、市街化調整区域における農家民泊は可能。	- 農林漁業者については、客室延床面積 33 ㎡未満（10 人未満の場合は一人当たり 3.3 ㎡以上）での小規模農家民宿であれば、特例許可を受ければ、現時点においても農家民宿は可能。 - 空家等の場合は、属人性のある住宅を、やむを得ない場合として、用途変更しなければならない可能性が高い。	- 一般的に、市街化調整区域における既存住宅は属人性があるものが多く、空家等の場合は所有者等が不在であるため、属人性のある住宅を、やむを得ない場合として、用途変更する必要がある。 - なお、属人性のないものや属人性があっても所有者等が居住する場合は、現時点において、住宅宿泊事業は可能。

③NP0 団体の設立（認可申請準備中）

本事業名称のとおり、当初は、美しい風景の構成要素となっている空き家の利活用に向けたリノベーションまちづくりの視点を基本としていたが、本事業の活動を通じて、空き家に限定することなく、家屋にまつわる記憶史の視点から、美しい継承すべき家屋そのものを対象とした活動にシフトしていく方向性となった。本事業において、NP0 団体の設立までは至っていないが、引き続き、「住まいの記憶史」チームを中心に、空き家所有者や移住希望者、空き家相談員など多様な主体が参画・連携した NP0 団体の設立に向けた取組を進めていく。

図 8 NP0 法人のイメージ



表 10 NP0 法人の概要

項 目	内 容
名称	・ NP0 法人 くらすむ滋賀
活動の目的	・ 美しい家屋を住み継ぐための仕組みとして語りを紡ぐことにより、地域文化や地域社会の伝承を再発見、再確認し、「住まいの記憶史」をとりまとめながら、百年先の未来へと地域社会をつないでいくことに寄与することを目的とする。
主な活動内容	・ 「住まい記憶史」手法を通じた空き家利活用 ・ 『住み継ぐネットワーク』(地域×所有者×専門家×NP0)による空き家利活用支援 ・ 民泊法を活用した市街化調整区域の空き家利活用促進デザイン ・ 人材育成の継続、更なる多様なネットワーク体制づくり
活動事業	【特定非営利活動に係る事業】 ・ 住まいの記憶史事業 ・ まちづくり支援事業 【その他の事業】 ・ 空き家バンク運営支援事業 ・ 空き家リノベーション支援事業 ・ 空き家マッチング支援事業 ・ 空き家相談事業 ・ まちづくり活動推進事業

3. 評価と課題

①「住まいの記憶史」調査

空き家や地域、周辺環境等の視点から取り組んでいるこれまでの全国的な空き家対策とは異なり、家屋にまつわる生活史の視点から空き家問題にアプローチした点は、全国的な人口減少時代における空き家対策の在り方として評価できる。特に、「住まいの記憶史」調査は、家屋にまつわる生活史の点から自発的な終活へのアプローチに効果があると考えられるため、更なる実践を重ね、空き家予防対策として、調査方法等の深度化に取り組むことが重要になると考えられる。

また、本事業における「住まいの記憶史」調査は、社会学者と建築士が中心となって実施したが、専門家しかできない内容ではなく、また、メンバーが同じ役割を担う必要もなく、メンバーそれぞれの知識や興味・関心、得意分野を活かして調査を行うことが望ましいため、一般化に向けた「住まいの記憶史」調査ガイドラインを取りまとめたことは評価できる。今後は、このガイドラインが日本全国、多くの地域で広く活用され、様々な地域で美しい保全すべき家屋が引き継がれていくための取組が必要となる。

更に、「住まいの記憶史」調査は、家屋そのものや所有者だけに限定したものではなく、地域における家屋の役割や、地域住民も含めた家屋の思い出などを聴き取ることで、語り手の意識が変化することが明らかとなった。本調査は、家屋を住み継ぐ意識づくりだけではなく、地域づくりにおける大切な思い出や思い出入れなどを振り返るきっかけとなるものであり、これらを包括的に紡いでいくことが、“住み継ぐまちづくり”として地域の景観保全や地域振興において重要になると考えられる。

②「住まいの記憶史」ポスター型リーフレット

本事業で制作した「住まいの記憶史」ポスター型リーフレットは、「住まいの記憶史」調査の結果を一つの成果として、デザインに拘りつつ取りまとめたものであり、広く情報発信していくツールとして評価できる。その一方、当初の思惑としては、NPO 団体の事業財源として、所有者からの受託を目指すイメージであったが、現実的には厳しい状況が予測されるため、社会的効果を視野に入れ、公共部門が実施する地域まちづくりにおけるツール、継承すべき家屋・景観資源の保全に向けた活用ツールとして、必要性や重要性の発信、制作費用の確保に取り組んでいく必要がある。

③市街化調整区域における空き家利活用に向けたロードマップの作成

市場の中で解決されにくい市街化調整区域の空き家の利活用に関して、本市の状況を踏まえた条例や基準の見直しの在り方を整理した点は評価ができる。今後は、市街化調整区域の空き家の利活用に関しては、集落地域や地域社会を維持していくための視点で、法改正を要望していくとともに、運用面で解決できるものは議論・検討していく必要がある。また、そのため、継続的な庁内プロジェクトのような組織横断的な会議体が必要となっている。

④NPO 団体の設立

「住まいの記憶史」調査を通じて、社会学者や建築士、デザイナー、コンサルタント、大学生、行政が中心となったネットワークを構築し、NPO 団体の設立に向けた検討は進めてきたが、NPO 団体の設立までは至っていない。また、今後、行政の様々な空き家対策事業の担い手としての活動を見据えた場合、自治会単位の空き家相談員や移住者など、多様な主体とのネットワーク化には課題が残っている。今後は、空き家所有者や移住希望者への相談対応や、空き家バンクの運営等を通じて、「住まいの記憶史」チームとの交流など、多様な主体が参画・連携した空き家対策の母体づくりに取り組んでいく必要がある。特に、様々な空き家所有者や移住希望者に寄り添い、NPO 団体に繋ぐ NPO 団体の専従スタッフや構成メンバーが求められており、今後の人材育成や優秀な人材確保にも積極的に取り組んでいく必要がある。

4. 今後の展開

①NP0 団体の設立、多様な活動の本格始動

本事業を通じて、様々な立場のメンバーが参画し、NP0 団体の設立に向けた準備を進めてきたが、今後は、NP0 団体の設立、本格始動し、「住まいの記憶史」調査に加え、地域や所有者、専門家などによる『住み継ぐネットワーク』による空き家利活用の支援、空き家バンクの運営など、市が切望している各種空き家対策の担い手としての役割を果たしていく。また、周辺地域において空き家対策や景観まちづくり等に取り組んでいるまちづくり団体等との連携を深め、それぞれの特徴を活かした相互連携の取組を進めていく。

②「住まいの記憶史」調査の継続、調査方法等のバージョンアップ

本事業において、「住まいの記憶史」調査の実施、調査ガイドラインの制作、ポスター型リーフレットの制作に取り組み、調査の一般化に向けた一定の成果を得ることができた。今後は、対象地域や対象物件のバリエーションを増やし、美しい保全すべき家屋の継承に向けた更なる実施を継続するとともに、その経験を整理・分析しつつ、更に様々な地域で活用されるよう、調査方法や調査ツールなどをバージョンアップしていく。また、調査の一般化に向けて、自治会単位の空き家相談員などを対象とした講習会を開催する。更に、事例を重ねつつ、「住まいの記憶史」調査を通じた空き家の利活用や予防への効果について研究・分析を行い、これからの時代における社会的意義等についても広く情報発信していく。

③多様な主体との連携・ネットワーク化

NP0 団体の設立、本格始動に取り組みつつ、今後は、多くの地域や空き家相談員、建築や不動産の専門家、司法書士や行政書士、税理士、銀行、大学、社会福祉協議会などの福祉関係団体等との連携・ネットワーク化を図り、多様な事情を抱える空き家や美しく継承すべき家屋に対応していく。また、子育て世代の定住や移住の受け入れなどの政策課題を見据えつつ、地域や空き家所有者と移住希望者との交流なども積極的に取り組んでいく。

④市街化調整区域における空き家利活用に向けた条例や基準の見直し

本事業を通じて整理したロードマップに基づき、50 軒を超える市街化調整区域の空き家の利活用に向けて、計画的に市の条例や基準の見直しを進めていく。特に、市街化調整区域における空き家の利活用に関しては、全国的な法改正や弾力性のある制度運用の流れもあることから、国や関係機関とも連携を図りながら、段階的に本市の市街化調整区域にふさわしい空き家の利活用の促進に取り組んでいく。

■事業主体概要・担当者名			
設立時期		—	
代表者名		栗東市長 野村 昌弘	
連絡先担当者名		栗東市建設部住宅課 竹山 和弘	
連絡先	住所	〒520-3088	滋賀県栗東市安養寺一丁目 13-33
	電話	077-551-0347	