

事業名称	「住み継ぐまちづくり」基盤整備事業
事業主体名	NPO法人くらすむ滋賀
連携先	滋賀県栗東市、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
事業概要	・「住まいの記憶史」を通じたマッチング支援の推進 ・「住み継ぐネットワーク」の拡充 ・市街化調整区域における空き家利活用連携事業の検討 ・NPO活動の周知
事業の特徴	・NPO法人くらすむ滋賀の中心的なミッションである「住まいの記憶史」調査への繋がりを見据えた利活用希望者の想い等の見える化 ・NPO関係者の育成、空き家相談員（空き家バンクサポーター）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（NPO法人くらすむ滋賀の「住み継ぐネットワーク」の連携強化） ・市街化調整区域における空き家利活用方策の検討（栗東市との連携事業） ・空き家問題に苦慮する住民への相談体制の確保、関係団体との活動の共有・連携等による空き家対策の一層の推進に向けたNPO法人の活動の周知
成果	・空き家利活用希望者の「住まい手の横顔」の制作 ・「住み継ぐネットワーク」の体制拡充 ・市街化調整区域における空き家利活用連携事業の検討 ・NPO法人くらすむ滋賀（活動リーフレット）、ウェブページ等の制作
成果の公表方法	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。こうした活動は、市内の岡・目川地区（歴史街道）、観音寺（農山村集落）、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。また、地域住民とまちづくり団体という地縁だけでなく、大学連携や各種団体とのネットワーク関係の拡大にも繋がってきた。

こうして集まったメンバーの問題意識として、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に対する関心を深めてきた。特に、地域住民等からの聴き取りで明らかとなった、家屋所有者の家屋や暮らし、地域に関する想いを大切に引き継いでいきたいというミッションであり、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が出来るのではないかと考えるに至った。

令和元年度、こうした活動経過を踏まえ、国土交通省「空き家対策の担い手強化・連携モデル事業」の採択を受け、NPO法人として中心的に取り組むこととなる「住まいの記憶史」調査を試行的に実施した。本事業では、「住まいの記憶史」調査を通じて、家屋所有者の家屋や地域に対する意識に変化が見られたほか、空き家（家屋）を軸とした“住み継ぐまちづくり”の可能性を見出すことができた。

【目的】

こうした背景、取組成果を踏まえ、本事業を実施したメンバーが中心となり、令和2年7月、NPO法人くらすむ滋賀を設立した。今年度から、NPO法人として本格的に活動を進めていくにあたり、昨年度の「住まいの記憶史」調査をはじめとする成果を中心としながら、家屋所有者等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、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、NPO法人としての空き家対策に向けた基盤づくりを進めていく。

また、自治会ごとの空き家相談員（空き家バンクサポーター）が関わる空き家利活用の促進に向け、民泊法の活用も含めた市街化調整区域における空き家利活用方策とNPO法人くらすむ滋賀の活動を関連付けた仕組みづくりを検討する。地域（自治会）や空き家相談員（空き家バンクサポーター）が空き家利活用に向けた選択肢を広げるとともに、地域（自治会）や空き家相談員（空き家バンクサポーター）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、“住み継ぐまちづくり”の実現に向けたNPO法人くらすむ滋賀の空き家対策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。

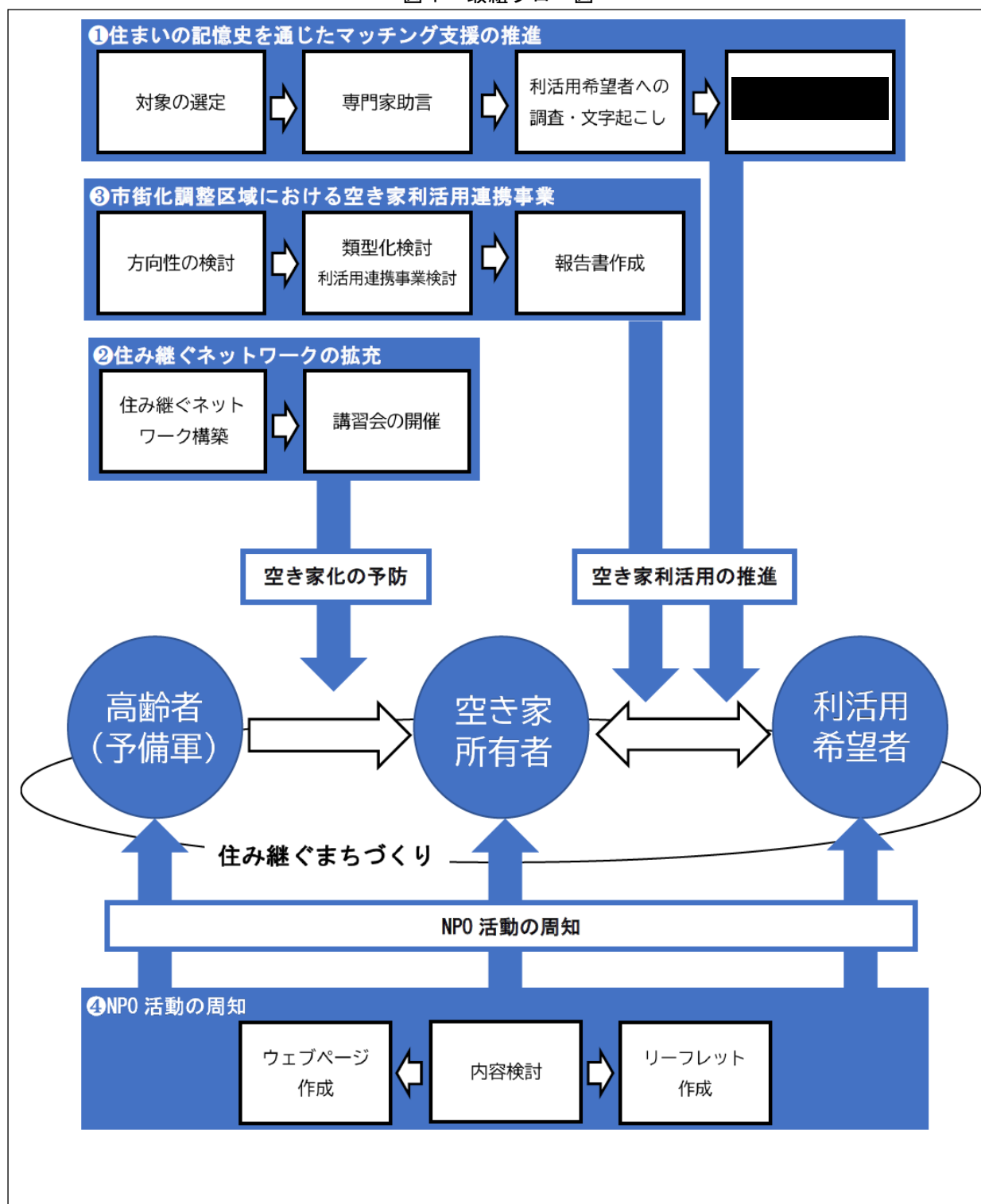
表 1 実施スケジュール

事業項目	具体的な取組内容	令和2年度									
		7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	
①、③	空き家利活用希望者からの聴き取りによる建築に関する相談対応										
①、③	空き家利活用希望者への聴き取り調査に向けた専門家助言（人材育成）										
④	利活用希望者のデザインツール「（仮称）住まい手の横顔」作成										
①、③	利活用希望者への聴き取り調査および全体的なコーディネート	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
①、②、③	空き家対策の終活支援講習会										
①、②、③	住み継ぐネットワークの構築										
①、②、③	住み継ぐネットワークの全体的コーディネート	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
②、⑤	関係課によるプロジェクト会議										
②、⑤	利活用連携事業の検討支援および報告書作成										
①、②、⑤	利活用連携事業におけるNPOの役割検討										
④	NPO法人くらすむ滋賀パンフレット作成										
②、⑤	NPO法人くらすむ滋賀ウェブページ作成										
④	成果報告会										

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
① 住まいの記憶史 を通じたマッチン グ支援の推進	対象の選定	くらすむ滋賀(事務局)	調査対象の検討・依頼
		栗東市建設部住宅課	候補者の提案、利活用希望者の情報の提供
	利活用希望者への 聴き取り調査およ び全体的なコーデ ィネット	くらすむ滋賀(事務局)	空き家利活用希望者の人となりや、 空き家の具体的な利活用に向けたビ ジョンの聴き取りを行う
	空き家利活用希 望者への聴き取り調査 に関する専門家助 言(人材育成)	建築士(木村)	聴き取り調査における、建物の専門 的知識の教授
		慶応義塾大学(笠井)	聴き取り調査における、聴き取りの手 法の助言
	文字起こし	くらすむ滋賀(事務局)	調査結果の分析や報告書の基本デ ータとするため、聴き取りの内容はす べて文字起こしを行う
	「住まい手の横顔」 デザイン検討・作成	TRAD&c(吉田)	利活用希望者への聴き取りの結果を もとにデザイン性の高いフライヤー 「住まい手の横顔」の作成を行う
		くらすむ滋賀(事務局)	「住まい手の横顔」掲載コンテンツの 提案。掲載文、コピーのライティング
② 住み継ぐネットワ ークの拡充	住み継ぐネットワ ークの構築、コーデ ィネット	くらすむ滋賀(事務局)	終活と空き家対策の連携強化を狙 い、滋賀県内の団体である「こあき 屋」や社会福祉協議会、民生委員と の情報交換を図る
	住み継ぐネットワ ークの構築	栗東市建設部住宅課	市内の関係団体の情報提供、協力 要請
	空き家対策の終活 支援講習会の企 画・開催	くらすむ滋賀(事務局)	交流企画として、空き家対策と終活を 絡めた講習会を企画・開催
③ 市街化調整区域 における空き家利 活用連携事業の 検討	方向性の検討	(株)サンワコン(藤原)	令和元年度策定した市街化調整区 域における空き家利活用ロードマップ を活用し利活用方策を検討
		くらすむ滋賀(事務局)	関係団体との打ち合わせ等のまと め、ファシリテーター役
	調整区域における 空き家の類型化検 討・利活用連携事 業の検討	(株)サンワコン(藤原)	市街化調整区域の特性を類型化した うえで、地域特性に応じた効果的な 対策について検討
		栗東市建設部住宅課	栗東市内の空き家情報の提供。調査 協力
	報告書作成	(株)サンワコン(藤原)	具体的な利活用方策をまとめる
④ NPO法人の周知	ウェブページ、リー フレットの内容検討	くらすむ滋賀(事務局)	広報のアプローチ方法、掲載内容に ついて検討
		TRAD&c(吉田)	作成担当者に検討段階から機能、デ ザイン等のアドバイスを受ける
	ウェブページ作成	TRAD&c(吉田)	NPO 法人のウェブページの作成
	リーフレット作成	TRAD&c(吉田)	NPO 法人の紹介パンフレットの作成

図 1 取組フロー図



(2) 事業の取組詳細

①「住まいの記憶史」を通じたマッチング支援の推進

令和元年度に取り組んだ「住まいの記憶史」調査への繋がりづくり、空き家所有者等と利活用希望者のマッチング支援に向けて、今年度は利活用希望者の想い等の見える化に取り組んだ。

マッチング対象者となる利活用希望者のヒアリングでは、空き家所有者等の利活用意向の醸成に効果が高いと思われる内容についてヒアリングを行った。今年度のヒアリング調査は、計5名の方を実施した。(男性3名、女性2名)

写真1 利活用希望者ヒアリングの様子



表3 利活用希望者ヒアリング項目

1. 本人プロフィール

- ・氏名、年齢、略歴（住まいに関する生い立ちなど、本人が掲載を了承するプロフィール）

2. 建物や空き家に向けた想い

- ・どんな使い方をしたいか、建物に向けた趣向など

《実際のヒアリングでの意見》

- ・栗東の金勝の自然を活用したアクティビティの展開や観光振興、農山村地域の活性化を狙った事業を行いたく、その拠点やベースとして空き家を活用したい。
- ・特に草木染めができる工房、体験施設も兼ねていたり、宿泊やカフェスペースが併設した複合的な使い方を希望。
- ・市街地の住宅と違った自然と近い生活（農業や林業と密接した生活）、ライフスタイルは今見直されていると感じるので魅力の発信もしたい。
- ・アパートではなく空き家ならではの広さを生かし、おうち時間を満喫できるような空間にしたい。
- ・実家のような使い勝手が良く、居心地の良い広々と使える一軒家に住みたい。
- ・地域の子どもたちが集まる学童のような場所にしたい。

3. 仕事（オン）、趣味（オフ）

- ・普段の仕事はどんなことをしている？
- ・趣味はどんなものがある？ 趣味は何をしているか
- ・自宅で何をして過ごすのが好きか、DIYは？

4. 大切にしていることは何か？

- ・好きな言葉、信条、生き方
- ・どんな人生にしたいか

5. その他の自己PRなど

②「住み継ぐネットワーク」の拡充

令和3年2月23日、終活をテーマに活動している「こあき屋」との連携・ネットワークづくりを見据え、栗東市との共催で『空き家問題を終活から考える』と題したシンポジウムを開催した。コロナ禍の中の開催であったが、民生委員・児童委員等を中心に30名を超える参加者があった。

写真2 シンポジウムの様子



図2 シンポジウムのリーフレット

“負”動産とは言わせない！
【空き家】×【終活】の話

空き家問題を終活から考える

～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～

令和3年
2月23日（火）
10:00開演
（9:40受付開始）

第Ⅰ部 活動報告会

○NPO法人くらすむ滋賀

- ・事業概要
- ・事業報告



第Ⅱ部 シンポジウム

○吉田健太郎氏（こあき屋）

講演『上手な家屋の片付け方』



全国的に空き家が社会問題になってきている日本。今後ますます増えていく空き家にどう向き合うのか。他人事ではなく、自分事として考えていくための——『終活』を切り口に、空き家問題について考えませんか？

栗東市の空き家問題に向き合っている「NPO法人くらすむ滋賀」です。ただ“モノ”としての空き家を扱うのではなく、そこに溢れる“ヒトの想い”に寄り添う空き家対策に取り組んでいます。

今回は、『空き家 × 終活』という視点から、皆さまに空き家について考えてもらおうきっかけになればいいと思い、この場を設けさせていただきました。

コロナ禍の中、人が集まる場への抵抗が強くなっていますが、“人と人のつながり”を重視するわたくし達の想いをご理解いただけると幸いです。



会 場：栗東市 歴史民俗博物館
主 催：NPO法人くらすむ滋賀
共 催：栗東市

問い合わせ：NPO法人くらすむ滋賀
電 話：077-551-0347（栗東市建設部住宅課内）

③市街化調整区域における空き家利活用連携事業の検討

栗東市の市街化調整区域は、ＪＲ駅に近く比較的利便性の良いエリア、伝統的な家屋が歴史的な景観を形成している東海道沿道、南側の農山村集落エリアに大別でき、それぞれのエリア特性を踏まえ、市街化調整区域における利活用の方向性を整理した。具体的には、①「賃貸住宅」や「店舗（賃貸）」、②「宿泊施設（農家民泊、農家民宿）」、③「まちづくりの拠点（交流人口の受け皿、サードプレイスやワーケーションの場）」としての活用を整理し、都市計画法等による対応方策についても検討を行った。

図３ 市街化調整区域の空き家等対策の方向性

◆市街化調整区域の現状・課題

- ・人口減少(若い世代の転出)・高齢化の進展
- ・地域コミュニティの活力低下、自治会運営が困難
- ・買い物、通院等の日常生活の制約・不便
- ・農林業の担い手不足、田園・山林の管理不全

- ・50軒を超える空き家が存在(R1調査)
- ・34-11(10地区)、34-12(4地区)
- ・市街化調整区域の地区計画(既存集落型、宅地活用継続型)の区域指定なし

◆今後の社会情勢(全国的な潮流)

- ・人口減少・高齢化、地域コミュニティの維持
- ・防災・減災(自然災害への対応)
- ・農林業の維持、田園・山林の保全
- ・society5.0、IoT技術の進展
- ・観光振興、交流人口の拡大
- ・地域資源の保全・活用、地域まちづくりの実践
- ・風景、伝統的家屋の保全

◆市街化調整区域の空き家等対策の方向性

- ・34条に位置づけられる施設は、新たに建築・開発することが可能。
- ・農家の次男、三男等は新たな住宅を建てることが可能。
- ・34-11、34-12の指定区域内は、自己用住宅(兼用可)を新たに建てること可能。
- ・非属人性の既存住宅等、属人性がある既存住宅等で家主が居住する場合は、住宅宿泊事業は可能。
- ・属人性がある既存住宅等の賃貸・売買は原則、不可。

- 人口減少・高齢化、農林業の衰退、地域活力の低下等への対応、既存建築物の有効活用・適正管理、地域コミュニティの維持・充実
- 既存建築物(10年以上、適法等の縛り有り)の用途変更の弾力的運用
- 基本、市街化調整区域全域を対象とし、都市計画マスタープラン(田園地域・森林地域との連動を仕組みとする。(蜂屋や六地藏などの大規模集落や、金勝地域を中心に市街化区域から距離があり、34-11・12の指定が難しい既存集落があるため、市街化調整区域全域での対応が望ましい。))

- ①「賃貸住宅」「店舗等(賃貸)」としての活用
※店舗等は34-1の範囲

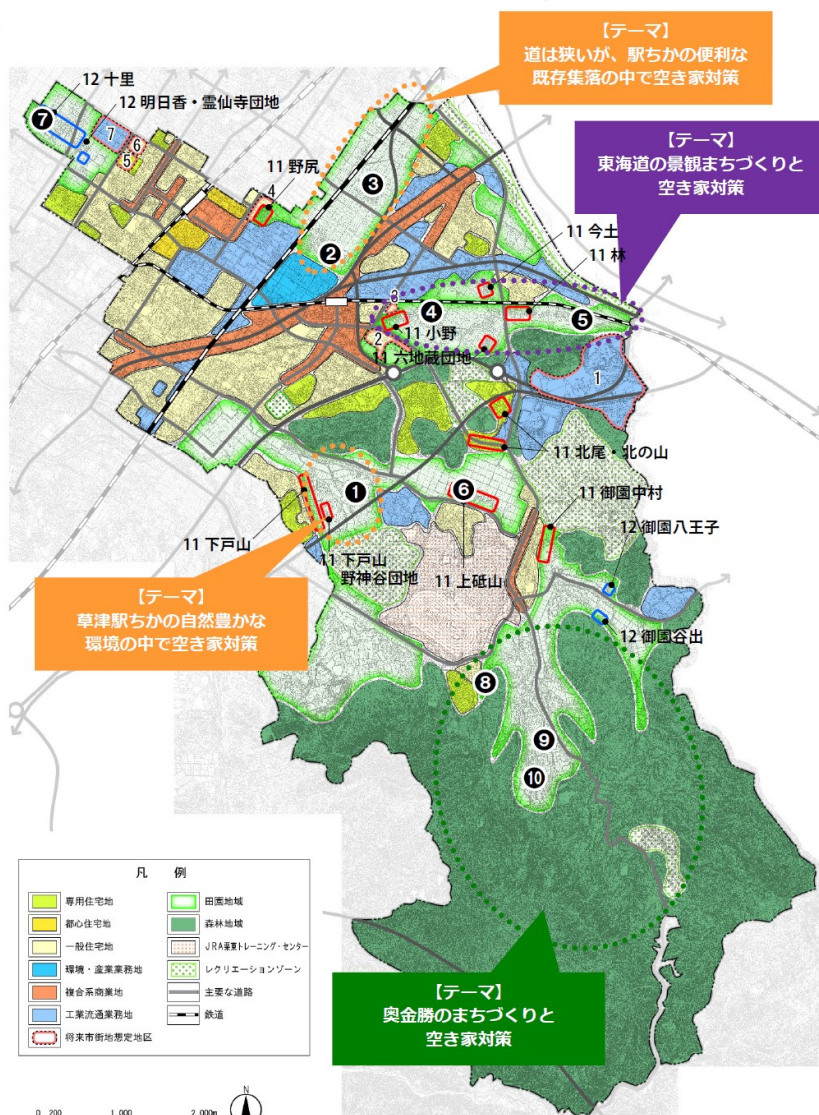
→県開発審査会附議基準の改正、34-14提案基準の追加等
(県が審査会基準で賃貸利用を対応しない場合は、34-11・12等を区域とし、市開発許可条例を改正。この場合、34-11・12指定区域以外の既存集落等は、新たに34-11・12の区域指定等が必要。)

- ②「宿泊施設(農家民泊、農家民宿)」としての活用
・既存建築物の用途変更(属人性のある既存住宅等で家主不在型でも住宅宿泊事業を活用可能とする等)の弾力的運用

→34-14提案基準の追加等

- ③「まちづくりの拠点(交流人口の受け皿、サードプレイスやワーケーションの場)」としての活用

→34-14審査会案件での対応等



栗東市都市計画マスタープラン(土地利用方針図)

④NPO活動の周知

i) ロゴマークの制作

NPO法人くらすむ滋賀は、設立段階であることから、分かりやすく設立趣意や活動目的等を伝えていく必要があるため、“住み継ぐまちづくり”の想いが伝わるロゴマークを制作した。

図4 ロゴマーク



ii) 活動リーフレットの制作

今年度から、NPO法人くらすむ滋賀が本格的に活動を展開していくに当たって、ロゴマークとともに、広く、分かりやすく設立趣意や活動目的、「住まいの記憶史」調査をまとめた「すみつぐ」や「住まい手の横顔」などの事業内容等を伝えていく活動リーフレットを制作した。

図5 活動リーフレット（上：表面、下：中面）



iii) ウェブページの制作

NPO法人くらすむ滋賀の活動を軌道に乗せる周知ツールとして、ロゴマーク、活動リーフレットとともに、広く、分かりやすく設立趣意や活動目的、事業内容等を伝えていくウェブページを制作し、活動全般を見える化するとともに、「りっとう空き家バンク」との連動をデザインした。

図6 ウェブページ



(3) 成果

①「住まいの記憶史」を通じたマッチング支援の推進 「住まい手の横顔」の制作

令和元年度に取り組んだ「住まいの記憶史」調査への繋がりづくり、空き家所有者等と利活用希望者のマッチング支援に向けて、今年度は利活用希望者の想い等のヒアリング結果を「住まい手の横顔」として取りまとめた。

図7 「住まい手の横顔」(裏面)

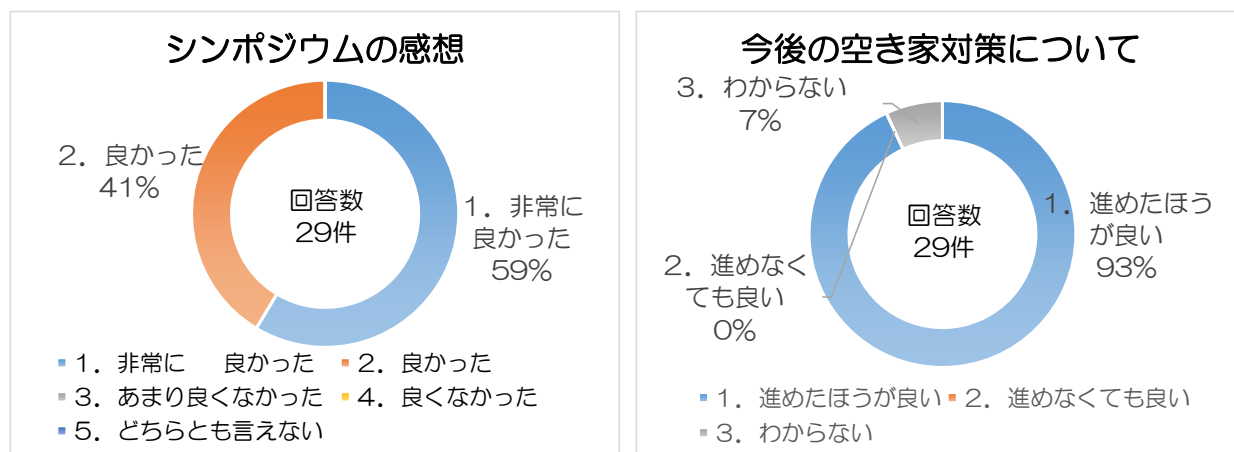


また、利活用希望者から家屋や空き家に対する想い、今後の生き方などを聞き取ることで、利活用希望者自身の考え・想いがブラッシュアップされることが明らかとなった。利活用希望者の想いを見える化し、空き家所有者等に伝えることが“住み継ぐまちづくり”に繋がるものと考えられる。

②「住み継ぐネットワーク」の拡充

令和3年2月23日に開催した『空き家問題を終活から考える』シンポジウムは、コロナ禍の中の開催ということもあり大きな告知もしなかったが、民生委員・児童委員や空き家所有者等を中心に30名を超える参加者があり、参加者アンケートにおいて、シンポジウムの感想は「1. 非常に良かった」が59%、「2. 良かった」が41%となっており、参加者にとって意義のある機会となった点は成果と言える。また、今後の空き家対策についても、「1. 進めたほうが良い」が93%という結果となり、NPO法人くらすむ滋賀への期待等が感じられる結果となった。

図8 参加者アンケート結果（抜粋）



更に、シンポジウムでは、NPO法人くらすむ滋賀の活動に対するアドバイス、終活や空き家化の予防の取組に対する質疑、行政に対する希望など、参加者から様々な意見を頂き、特に、NPO法人くらすむ滋賀にとっては、今後の活動に対する貴重な機会となった。

表4 シンポジウムでの主な意見

《NPO法人に対して》

- ・都市部とは違って、一般的に田舎と言われる地域においては、子どもの頃の思い出は家屋だけでなく、集落全体の景色が原風景となっている。また、集落の同級生など、一緒に遊んだ仲間が社会との繋がりの入口だった。こうした人脈をたどっていくと、NPO法人の活動も広がっていくのではないかな。
- ・現実的に、65歳以上になっても終活の必要性を感じていない人がほとんどで、集落などのコミュニティの場でも空き家の話ができない。個別に終活の話をするよりも、集落などの自治会単位で、今後の集落の在り方や空き家対策、終活などを話し合う場をNPO法人がコーディネートしていくと良い。
- ・家財の片付けは、可燃・不燃の分別など、特に高齢者にとっては手間が掛かり大変。そうした取組をNPO法人でもお手伝いできると良い。

《「こあき屋」、終活に対して》

- ・家屋の片付けに関して、「住まいの記憶史」調査では、家屋は家だけでなく、景観など地域との繋がりもあると考えており、単体としての家屋だけの話ではとどまらない部分がある。また、地域らしさや景観という面での家屋の価値や、古文書などを含む家財などの価値に対して所有者が気付いていないところもある。
- ・「終活」やエンディングノートという言葉が、一般的に受け入れにくいところがある。

《行政に対して》

- ・市街化調整区域では様々な法律の壁があり、空き家対策が難しい。例えば、市街化調整区域に建っていたホテルが廃業した場合、次もホテル等の用途しか建てられない。解体費を出そうとすると新しくホテル等を建てることで銀行から借入れする形になる。こうした仕組みをどうにか解決していく必要がある。

表5 参加者アンケートの主な意見

《「くらすむ滋賀」のヒトの想いに寄り添う空き家対策について感じたことなど》

- ・人の暮らしや家、まちなみ、景観などを単なる「物」として見るのではなく、人の心や想いに関わる問題として捉えることが大切だと思った。今後の活動に大いに期待しています。
- ・民児協各学区の定例会で研修してほしい内容でした！
- ・とても良い講演・資料で参考になりました。宗教との関係、仏壇・墓の対策は！？古い大きな仏壇はマンションに入らない。墓じまいとの関りはなど。
- ・昔のおもかげが無くなっていく昨今、良き環境で住み継いで頂けたら有難いです。
- ・吉田氏のお話は実体験の話、様子など、とわかりやすくよかった。考えたくない気持ちと現実の問題をすべて一人では難しいが、なるべく良い方向への知恵としてうれしいです。
- ・住んでいる地域において今後、空き家になる可能性がある家と思うと、空き家になる前に住んでいる人の想いに寄り添って対策が進められることは、とても心強く感じている。
- ・今後、どんどんおきてくる問題だと思うので、がんばってください。家にあるいらないものをバザーなどで処分できるといいなあ。
- ・個人、住居、地域を継ぐ活動、はじめて知りました。
- ・ヒトの想いに寄り添うということは難しい、労力がいる作業だと思います。空き家対策はいろいろな理由で必要だと思います。
- ・「住み継ぐまちづくり」についてとてもいい活動だと思いました。美しい街並みを残しつつ、今の時代に合った空き家の利活用ができるように期待しています。
- ・まず、終活の大切さを感じた。
- ・各自治会の課題を、直接コンタクトしてほしい。
- ・他の地域とつながって活動できる（されている）のは、とてもいいと思います。

《「空き家対策」の取組に関するアイデアなど、栗東市の空き家対策等に向けたご意見等》

- ・空き家利活用のニーズを引き寄せる取組はある程度長期的、継続的効果が期待できると思う。
- ・空き家を利用して仲良し独居高齢者同志が協同生活を営めないかなどは今後の課題。
- ・栗東市の空き家対策がよくわからなかった。NPO 法人くらすむ滋賀もまったく知らなかった。折に触れもっとPRが必要。市民にアンケート調査を実施してみれば・・・。
- ・空き家を利用して活動したいと思っているサークルや団体はおられると思いますが、維持費や運営費の問題があってなかなか踏み込めないかと・・・。
- ・古民家をリノベーションしてステキなお洒落なカフェやレストラン、本屋さん、パン屋さんなどのお店が増えることを期待しています。
- ・広報等に空き家の紹介ページを記載すると良い。「特集」を毎月でも連載すれば良い。
- ・自治会で空き家の持ち主を知らないのはどうかしている。空き家になる前に連絡先等を自治会で管理する方法を考えるべきでは。
- ・みなさんにアピールの場がもっとあればいいと思う。
- ・いろいろ状況が変わってきている昨今なので、ホームページなどで空き家物件を載せることで興味をもってアクセスする人が出てくるのでは・・・。そのアクセスの仕方で、どういう物件が求められているのか分かるのでは。そこからまた対策が生まれそう。
- ・このシンポジウムを、コミセン等で自治会の方にも聞いてほしい。
- ・地域ごとで空き家リストをあげて取り組んでいく必要性を感じます。
- ・近くに空き家があるが、若い世代に引き継ぐ地域という意味で今、我々は何をすればよいのか気にかけている。空き家周辺は活気が無いのが残念だ。
- ・個人で処分できない空き家は法律で強制的に処分できるようにしてほしい。
- ・核家族化が進行しているなかで、空き家を今後どう生かしていくのが難しいものがある。規制緩和をもっと進めていったら良いのでは？
- ・空き家対策は大事ですが、今日の「終活」のお話しにもあったように「空き家」にならない対策も大事だと思いました。

また、NPO法人くらすむ滋賀が目指す「住み継ぐネットワーク」の構築に向けて、終活をテーマに滋賀県湖南市（栗東市の隣接自治体）を中心に活動している「こあき屋」とのネットワークだけでなく、空き家化の予防・発生抑制に向けた民生委員・児童委員との連携強化・充実を図ることができた。

更に、翌日、京都新聞（朝刊）にもシンポジウムの記事を大きく掲載して頂き、県内を中心に広くNPO法人くらすむ滋賀の活動の周知にも繋がった点は大きな成果と言える。

図9 シンポジウムの掲載記事（京都新聞 R2. 2. 24）

2021年(令和3年)2月24日 水曜日

地 域 18

活動報告をするNPO法人「くらすむ滋賀」の竹山理事長（左）とメンバーら—栗東市小野・歴史民俗博物館

空き家対策事例報告

栗東でNPO活動交え

次代につなぐ方法探る

空き家対策にまつわる事例報告会が23日、栗東市小野の歴史民俗博物館で開かれた。NPO法人らによる活動紹介などを交えながら、円滑に家を次世代につないで空き家を減らす方法を探った。市内で空き家仲介に取組むNPO法人「くらすむ滋賀」が主催し、地域の高齢者ら約30人が耳を傾けた。同法人は売買促進のため、昨年から家を手放す人と移住希望者双方の思いを聞き取り、

冊子にまとめる活動を実施。竹山和弘理事長（48）は活動報告で「話を聞いた上で双方をつなぐことで、思いが伝わりマッチングが進む」と語った。講演では、湖南市で

空家家仲介と相続相談業を営む吉田健太郎さん（45）が登壇。放置空家が増える背景について、大勢の相続人が発生し法的手続きが複雑になることが一因とし、「親が元気

コロナ禍の福祉現場は

草津で県学会 工賃減、苦しさ訴え

県内の福祉関係者が集う「県社会福祉学会」が、草津市の県立長寿社会福祉センターであった。約150人が参加し、新型コロナウイルスに翻弄されるこの1年の福祉現場の実情が報告された。「コロナ禍における

田雄施設長は、少ない者の工賃が減ったこと

滋賀

各宗仏壇仏具 製造・販売・洗修理
(株) 田中佛壇店
●本店・工場／守山市荒見町3006-15
☎(077) 585-1452 3

滋賀本社
〒520-0044 大津市京町4丁目3-33
編集部 077(523)3131
FAX 077(522)8822
shigahon@mb.kyoto-np.co.jp
営業部 077(523)3133
事業部 077(523)3134
高島支局
〒520-1622 高島市今津町中沼1-3-2
0740-221177

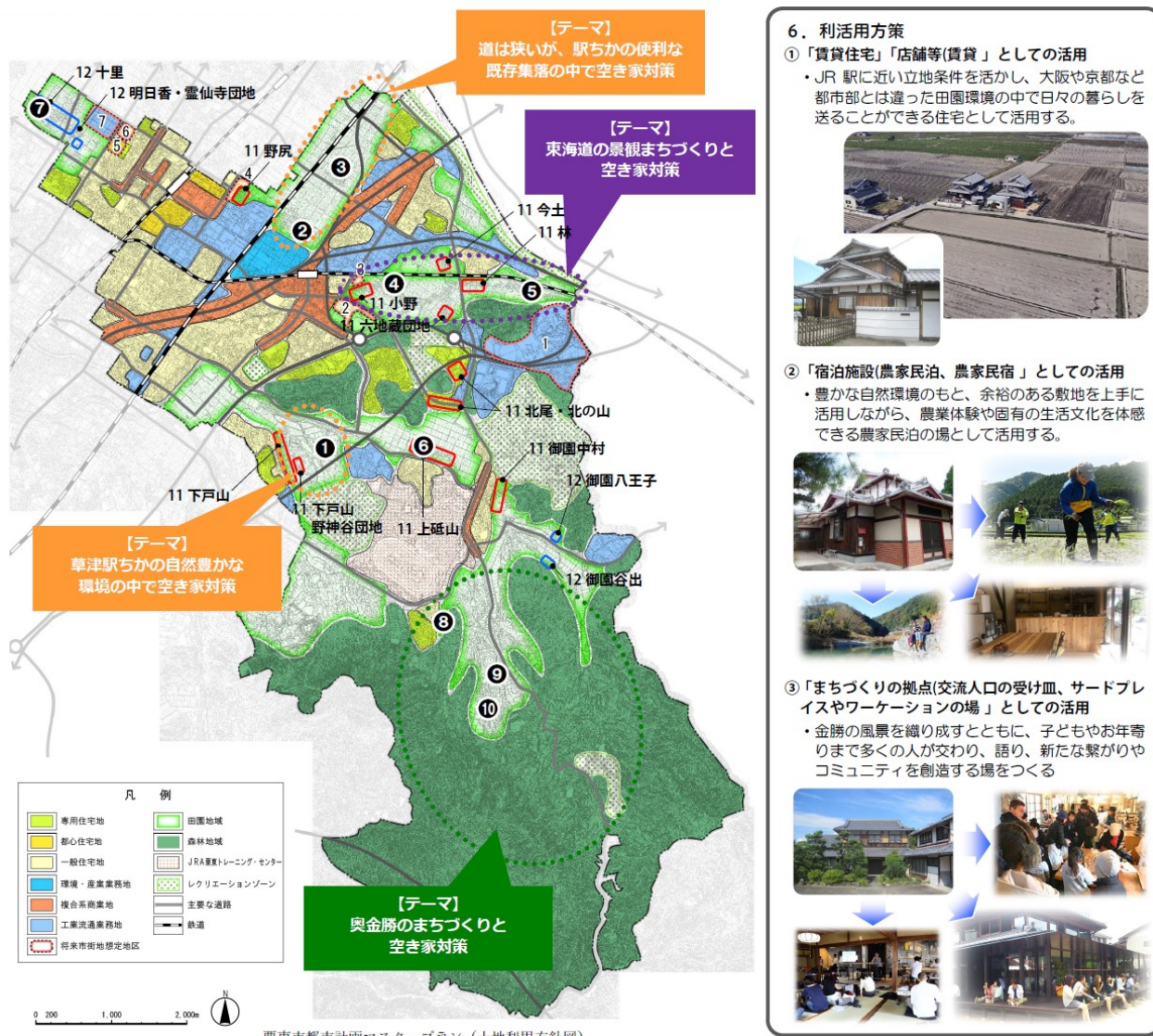
③市街化調整区域における空き家利活用連携事業の検討

i) 空き家利活用方策の検討

栗東市の市街化調整区域を、ＪＲ駅に近く比較的利便性の良いエリア、伝統的な家屋が歴史的な景観を形成している東海道沿道、南側の農山村集落エリアに大別し、それぞれのエリア特性を踏まえ、市街化調整区域における利活用の方向性を整理したが、市街化調整区域における空き家利活用の検討を進めていくに当たり、利活用の方向性に沿った具体的なモデル物件を抽出し、抽出したモデル物件に対して具体的な活用方策を検討することとした。

属人性のある既存住宅等の賃貸・売買は、原則、不可となっていることから、都市計画法第３４条１１号・１２号区域等のエリアを限定したアプローチも考えられるが、市街化調整区域全域での対策の必要性を踏まえ、モデル物件を対象として、ＮＰＯ法人くらすむ滋賀と栗東市が連携・協力して具体的な空き家所有者等への説明・相談を行い、都市計画法第３４条１４号の個別許可案件として事例を積み重ね、将来的には滋賀県開発審査会の附議基準の改正や新たな提案基準の追加として空き家等の賃貸による有効活用に繋げていく。

図１０ 市街化調整区域における空き家利活用方策



ii) NPO法人の活動拠点としての空き家の利活用

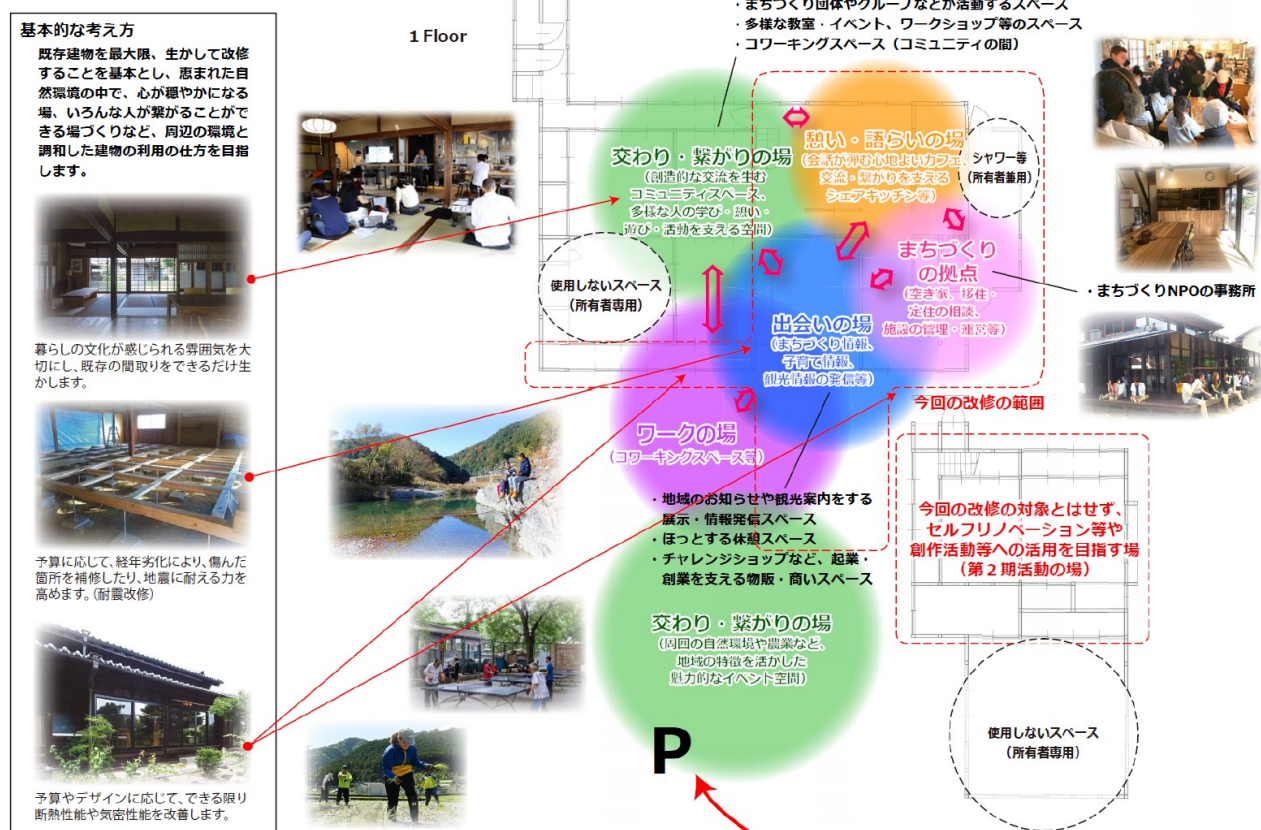
市街化調整区域における空き家対策を検討する中で、モデル物件として抽出した栗東市南部の農山村集落に位置する空き家等について、交流人口の受け皿、サードプレイスやワーケーションの場、新たな繋がりやコミュニティを創造する場としての利活用を進めていくこととし、空き家所有者と協議を重ねた。空き家所有者と丁寧なコミュニケーションをとるなかで、空き家所有者の理解・協力を得て、空き家所有者や利活用希望者の相談対応・コーディネート、「りっとう空き家バンク」の運営など、NPO法人くらすむ滋賀の活動拠点としても活用していくこととなった。なお、この空き家については、属人性のある農家住宅となることから、都市計画法第34条第14号として滋賀県開発審査会の提案案件（個別許可に係る案件）として対応する予定としている。

写真3 NPO法人の活動拠点となる家屋



図11 NPO法人の活動拠点となる家屋の改修イメージ

改修イメージ案（整備する場・機能、空間の使い方）



④NPO活動の周知

令和元年度、NPO法人が取り組んだ「住まいの記憶史」調査の記録として整理したリーフレット「すみつぐ」や、今年度に制作したNPO法人くらすむ滋賀の活動リーフレット等を積極的に活用しながら、マッチング対象者である利活用希望者の思い等を見える化する「住まい手の横顔」制作などの活動を継続することで、京都新聞にNPO法人くらすむ滋賀の活動を掲載して頂いた。県内を中心に広くNPO法人の活動の周知にも繋がった点は大きな成果と言える。

図12 NPO法人の掲載記事（京都新聞 R2.1.13）

空き家売買 思いつなぐ



⑤移住希望者(右)から聞き取りを行うNPOくらすむ滋賀のメンバーら＝栗東市役所⑥家を手放す人々の思いをまとめたリーフレット



栗東のNPO「くらすむ滋賀」

リーフレット「相互理解促進を」作成取り組み

空き家の利活用を促そうと、栗東市のNPO法人「くらすむ滋賀」が、家を手放す人と移住希望者双方の思いを聞き取り、リーフレットにまとめる取り組みを行っている。空き家の売り手の心情や記憶を紹介した小冊子は「足早く完成。担当者は「お互いの理解を深めてもらい、マッチングにつなげたい」と意気込む。

同法人は、少子化や核家族化で空き家が栗東市内でも増える中「昔ながらの家屋と景観を次世代につなげたい」と、2019年に活動を開始。市内の建築士や大学教授らがメンバーで昨年6月にNPO法人化した。

課題解決のため着目したのは、空き家の売り手と買い手の率直な思いだ。家を手放す人には家屋への思い入れを、また移住希望者には利活用の方法や理想の物件について聞き取り、人柄と併せて紹介することで双方が売買後のイメージを持てる考えた。

昨年は家を手放す人々に取材を重ね、リーフレットを作成。現在は移住希望者への取材を進めており、2月までに5人分をまとめる予定だ。

玉田遼河事務局長(24)は「地域の景色は一度壊してしまつと二度と戻らない。空き家になる前の段階も視野に、今後も聞き取りを行っていききたい」と話す。将来的には、空き家を活用して同法人の拠点を作りたいという「空き家情報を集約できる場にしていききたい」と力を込める。

リーフレットは希望者に配布する。問い合わせは、くらすむ滋賀077(551)0347。

(辻孝典)

3. 評価と課題

①「住まいの記憶史」を通じたマッチング支援の推進

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令和元年度に取り組んだ「住まいの記憶史」調査への繋がりづくりを意識し、マッチング対象者となる利活用希望者に焦点を当て、空き家問題にアプローチした点は評価できる。一方で、利活用希望者の思い等を見える化した「住まい手の横顔」を活用した空き家所有者等との実際のマッチング・コーディネートまでは至っておらず、今後、積極的・戦略的な活用に取り組み、空き家所有者等の意識の変容などの効果を確認しつつ、更なる取組のブラッシュアップに繋がっていくことが重要になる。

また、「住まいの記憶史」調査における聞き取り調査で確認した空き家所有者等の意識の変容と同様、「住まい手の横顔」ヒアリング調査でも、利活用希望者の思いの明確化・深度化が見られることが明らかとなった。地域の景観保全や地域資源の活用、地域振興など、総合的な視点から、空き家所有者等の思い出や思い入れと利活用希望者の思いをコーディネートしていくことが重要になると考えられる。更に、“住み継ぐまちづくり”の実現に向けて、調査方法等の一般化・定型化など、こうした取組が日本全国、多くの地域で広く取組まれ、様々な地域で美しい家屋が引き継がれていくための取組が必要となる。

②「住み継ぐネットワーク」の拡充

NPO法人くらすむ滋賀は、社会学者や建築士、デザイナー、まちづくり専門家、大学生、行政が中心となって活動に取り組んでいるが、テーマ型NPO団体等との連携強化・機能的な役割分担、民生委員・児童委員とのネットワークを充実できた点は評価できる。今後は、空き家所有者等や利活用希望者の相談対応、「りっとう空き家バンク」の運営など、多くの空き家所有者等や利活用希望者に寄り添い、空き家等対策を総合的にコーディネートすることが求められており、その中心となるNPO法人のスタッフを含めた体制の充実、優秀な人材の確保、人材育成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連携事業の検討

市場の中で流通されず、そのまま放置される傾向が強い市街化調整区域の空き家に関して、地域の特性を踏まえて「賃貸住宅」や「店舗（賃貸）」、「宿泊施設」、「まちづくりの拠点」としての活用に向けて、モデル物件を抽出・対象としながら具体的な利活用に向けて取組を進めていくことを整理した点は評価ができる。また、取組のなかで、NPO法人くらすむ滋賀の活動拠点として、具体的な空き家の利活用をコーディネートした点も評価できる。今後は、「すみつぐ」や「住まい手の横顔」などのツールを活用しつつ、モデル物件とした空き家所有者等との協議・コーディネートを重ね、具体的な空き家等の利活用を進め、成功事例を蓄積したうえで開発許可制度の運用改正に繋がっていく必要がある。また、開発許可制度を担当する栗東市住宅課をはじめ、地域課題を把握し、課題解決の取組を進めていくべき関係部局とのネットワークを充実するとともに、庁内においては組織横断的なプロジェクトとして対応できる会議体が望まれる。

④NPO活動の周知

今年度からの本格的な活動に当たって、本事業において、ロゴマークをはじめ、活動リーフレットやウェブページを制作した点は評価できる。また、「住まいの記憶史」調査や「住まい手の横顔」制作、シンポジウム等の活動を通じて、新聞報道により広く、NPO法人くらすむ滋賀の活動を周知できた点も、今後の活動に有益になると思われる。今後は、「住まいの記憶史」調査や「住まい手の横顔」など、特徴的な取組を継続し、ウェブページの定期的な更新、NPO法人くらすむ滋賀の戦略的な情報発信に取り組んでいく必要がある。

4. 今後の展開

① “住み継ぐまちづくり”の実現に向けた活動の継続・発展

NPO法人くらすむ滋賀は、今年度7月から本格的に始動し、美しい家屋の継承や風景の保全に向けて、令和元年度から取り組む「住まいの記憶史」調査、利活用希望者の想いが見える化する「住まい手の横顔」制作、他のまちづくり団体など多様な主体との連携、活動の周知・情報発信等に取り組んできた。今後は、「住まいの記憶史」調査を中心としつつ、具体的な空き家の解消・利活用を目標に掲げ、「住まい手の横顔」を活用した空き家所有者等と利活用希望者のマッチング、きめ細かなコーディネート、「りっとう空き家バンク」の運営等により、“住み継ぐまちづくり”の実現を目指す。また、空き家所有者等や利活用希望者への直接的なアプローチだけでなく、自治会や関係主体と連携・協力しながら、自治会運営や地域社会の維持、地域まちづくりへの貢献など、総合的・包括的な視点から空き家対策を実践していく。

② 「住まいの記憶史」調査・「住まい手の横顔」制作の充実、ブラッシュアップ

栗東市は暮らしやすさ等を背景に、移住希望者や利活用希望者が相対的に多いことから、子育て世代の定住や移住の受入等の政策課題を見据えつつ、利活用希望者の想いが見える化「住まい手の横顔」制作の充実、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。

NPO法人くらすむ滋賀の中心的な取組となる「住まいの記憶史」調査については、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て取組を継続するとともに、事例を整理・分析しつつ、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、今後の本格的な高齢社会の到来を見据え、民生委員・児童委員や終活をテーマに活動する団体等との連携のもと、空き家化の予防・発生抑制に向けた活動も充実し、「住まいの記憶史」調査を通じた空き家化の予防について研究・分析を行い、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、「住み継ぐネットワーク」の更なる充実

今後の活動を実践していくに当たり、NPO法人くらすむ滋賀では、組織体制の充実、活動の周知・情報発信の強化を図るとともに、多様な事情を抱える空き家に対応できるより充実したネットワークの構築を図る。地域や空き家所有者等に加え、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との連携・ネットワーク化を図り、美しく継承すべき家屋にきめ細かく対応していく。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も深め、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。

④ 市街化調整区域における空き家利活用に向けた取組・コーディネートの実践

本事業を通じて整理した利活用方策に基づき、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、モデル物件から具体的な取組を進めていく。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潮流も絶えず把握・確認しつつ、集落地域や地域社会の維持、家屋の適正管理等の視点から、栗東市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・コーディネートに取り組んでいく。

■事業主体概要・担当者名			
設立時期		2020 年 7 月	
代表者名		NPO法人 くらすむ滋賀 理事長 竹山 和弘	
連絡先担当者名		NPO法人 くらすむ滋賀 理事長 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	
ホームページ		http://www.city.ritto.lg.jp/	