

アーツカウンシルしずおか／アートによる空き家活用ガイドライン検討ワーキング
第1回 議事録

<概要>

日 時：2024年11月26日(火)10:00～12:00

場 所：紙内田ビル（富士市）

参加者：座長・山田知弘（有限会社日の出企画）、鈴木大介（吉原マネジメントオフィス株式会社）、兒玉絵美（NPO 法人クロスメディアしまだ）、辻琢磨（辻琢磨建築企画事務所）

事務局：戸井田雄（混流温泉株式会社）、大杉晃弘（写真と、企画）、立石沙織（アーツカウンシルしずおか）、若菜ひとみ（アーツカウンシルしずおか）

議事録作成者：大杉晃弘

<意見交換 議題>

1. アートによる空き家のフローチャート作成について
2. アーティストと空き家について
3. 空き家とアーティストのマッチングについて
4. 所感
5. 次回

<意見交換 内容>

1. アートによる空き家のフローチャート作成について

・空き家の活用の初動時において、「不動産的価値あり／なし」を意識したことはない。物件オーナーが価値を見いだしていない場合、自由に使わせてもらいやすいことから、自身の活動が始まった。不動産会社が動かさない物件はまちづくりの文脈で活用している（鈴木）

【富士市吉原での空き家活用の事例】

「HELLO YOSHIWARA2024 ～吉原商店街の記憶を演じよう～」(吉原中央カルチャーセンター (YCCC))

<https://www.yccc-fuji.city/>

「吉原商店街×ART 観るは法楽」(アトリエ テチ)

作家 50 人以上が参加し、営業中店舗 28 カ所、空き店舗 5 カ所、屋上 1 カ所にてアート作品を展示

<https://yoshiwara-shoutengai.com/topics/art.html>

・自身の活動では不動産会社は関わらない。空き家を活用できそうな場合、以下の3点を判断基準にしている。①空き家の所有者や人となりを探る②物件所有者がアートに興味を持っているかどうか③物件所有者が金銭を目的としているかどうか（兒玉）

- ・このワーキングの目的は、不動産的価値がない物件とアーティストの活動、税金を組み合わせプロジェクトを実施することと理解している。税金を活用し、公に資するプロジェクトとしてアーツカウンシルしずおかがアーティストを支援するのはあり（辻）
- ・「一時的な利活用」について、時間軸に違和感がある。アーティストが自身の作品を空き家で展示したいというケースでは、雨風をしのげなくても問題はなく、朽ちた倉庫を借りたこともあった。アーティストがインスピレーションをかき立てられれば、どんなにボロボロでも問題ない。しかし、制作・展示という観点では利用は一定期間の場合が多く、条件や期間の長さに応じて柔軟な考えが求められる（兒玉）
- ・アートプロジェクトと空き家活用については以下の2点が重要となる。①地域の人とアーティストを交流させ、化学反応を起こすこと②アートプロジェクトの核となるハブ拠点を作ること。そのためには、人が集える場所として最低限の水回り設備が整っていること、もしくは改修が必要となる（兒玉）
- ・平均的な物件はビジネスとして取り扱えるが、以下のような物件は仲介が難しく、アーティストの力が求められる。①間取りなどが独特で、平均値から大きく外れた物件②老朽化が進み、修繕が必要な場合。修繕が必要な物件は、採算性を考えてしまう。（山田）
- ・「不動産的価値あり／なし」の基準は、私自身は、平均値を大きく飛び越えた部分のある／なしで考えている（山田）

2. アーティストと空き家について

- ・アーティストには「価値化する力」がある。例えば、地域の人が「茶畑以外は何もない」とマイナスに感じているところをプラスに変換し、さらにアート作品として他に開示できる。これは空き家にも当てはまるはず（兒玉）
- ・一般的な不動産の考えでは、古い物件は資産的価値が下がるとされる。しかし、物件が朽ちていても、そこに物語や記憶を掘り起こすことで、個人の記憶がまちの価値になっていく（兒玉）
- ・アーティストは、物件のストーリーをうまく活用している（山田）

【事例紹介】

三島市芝本町「継ぎの時代」（文化芸術による地域経済活性化モデル形成のためのパイロット事業）

<https://artscouncil-shizuoka.jp/pilot-business/>

- ・不動産業は、仲介手数料ビジネスで、物件の価値により仲介手数料上限が決まるためビジネス価値のある物件が優先される。そのため、「家賃1万円でもいいから貸したい」や「タダでもいい」という物件が掲載されるケースは少ない（山田）
- ・お金に余裕がある物件所有者は、誰にでも貸したいわけではない。そのような物件に対して、アーティストによる一時的な利用は突破口の一つとなり得る（山田）

- お金に困っていない物件オーナーは、貸出に積極的ではない場合が多い。その理由の一つは、貸出に伴うトイレやエアコンなどの設備投資に 100 万円単位の費用が必要となるため。この問題に対し、以下の手法を取っている。①現状のまま貸してもらい、改修のタイミングで一緒に手伝う②現状の状態で借り、改修は入居者が負担する代わりに、家賃を格安にしてもらう。こうした交渉を一つひとつしていくことが重要（鈴木）
- 高齢や引退した物件オーナーに対しては、大家代行のような役割を担う人が必要（山田）

3. 空き家とアーティストのマッチングについて

- 物件オーナーから親族が住んでいて放置されつつある物件の相談を受けたことがある。オーナー自身で解決するのは手間がかかるため、比較的自由的な条件で貸してくれるケースが多い。しかし、アーティストがその物件を気に入るとは限らず、物件とアーティストをマッチングする仕組みが必要（山田）
- 空き家や空き地で何かしたい人に対し、物件の紹介や大家との交渉をサポートするプラットフォームがあるとよい（辻）
- 少子化により、かつては兄弟が多く下の世代には分散していた家や山、畑などの資産が、例えば一人っ子的な場合であれば一人に対して複数世帯の資産が一斉に降りかかることになり、固定資産税、権利関係、家財の片付けなど、避けて通れない問題が確実に発生するが、向き合いたくない現実で先延ばしにする人も多い。アートは領域が広く、他者としての介入は、受け継ぐことになる資産に向きあう強い動機づけ、きっかけの一つになる可能性がある（辻）
- 通常の不動産物件は需要と供給のバランスが取れているため、不動産サイトでのマッチングが可能だが、(不動産物件に該当しない) 空き家は 1 物件ごとの手間が多い。そのため、空き家をすぐに流通させず、待機群としてストックさせる方法も有効（山田）
- 相続や片付けなどの見たくない現実を含めて物件を預かるアイデアは面白い。物件が利用可能になるまでのルール作りが必要。不動産的価値のない物件を、どのように情報としてストックしていくかも課題となる（鈴木）
- 各地のまちづくり会社や、アーツカウンシルしずおかがプロジェクトに関与するとスムーズ（山田）
- 情報整理役がいて、物件が利用可能かどうか判断するのも有効（鈴木）
- 家は、時間軸を含め、プライベート性が非常に高い空間であり、見知らぬ人に片づいていない室内を見られることへの抵抗感や恥ずかしさから、「貸してもよい」と思えない物件オーナーも多い。これは、都市部でも田舎でも共通する。アーティストとともに掃除や整理を行い、個人の記憶の価値を見だし、伝えていけるようなものも入ってくるとよい（兒玉）

4. 所感

- 今回提示したフローチャート案で設定した入口の選択肢は、「不動産会社に対応してくれるかどうか」「不動産情報として公開されるかどうか」というレベル感で、空き家の「不動産的価値あり／なし」とした。すぐに流通できる物件とそうでない物件があり、アートによる空き家活用では、所有者の意識を丁寧に考えていくことも重要（立石）
- 「不動産的価値」という言葉から、「まちづくり的価値」「コミュニティスペース的な立ち位置」といったキーワードが浮かび上がった。この価値のズレみみたいなものを補完していくことで、トラブルなくアートが空き家に入ってくるのではないか（戸井田）
- 空き家を利用したい事業者に物件の話をしていても困惑するだけ。ただ、アートプロジェクトをしたいただけなのに入口でつまずき、目的にたどり着けない。ガイドラインを設けるなら、入口部分をもっと丁寧にフォローする必要がある（山田）

5. 次回

日 時：2024年12月10日(火)10:00～12:00

場 所：ヌクリハウス（島田市）

主な議題：アートによる空き家活用のフローチャート案についての意見交換