

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2回 議事録

<概要>

日時：2024年12月10日(火)10:00～12:00

場所：ヌクリハウス（島田市）

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）、木村健世（アーティスト）

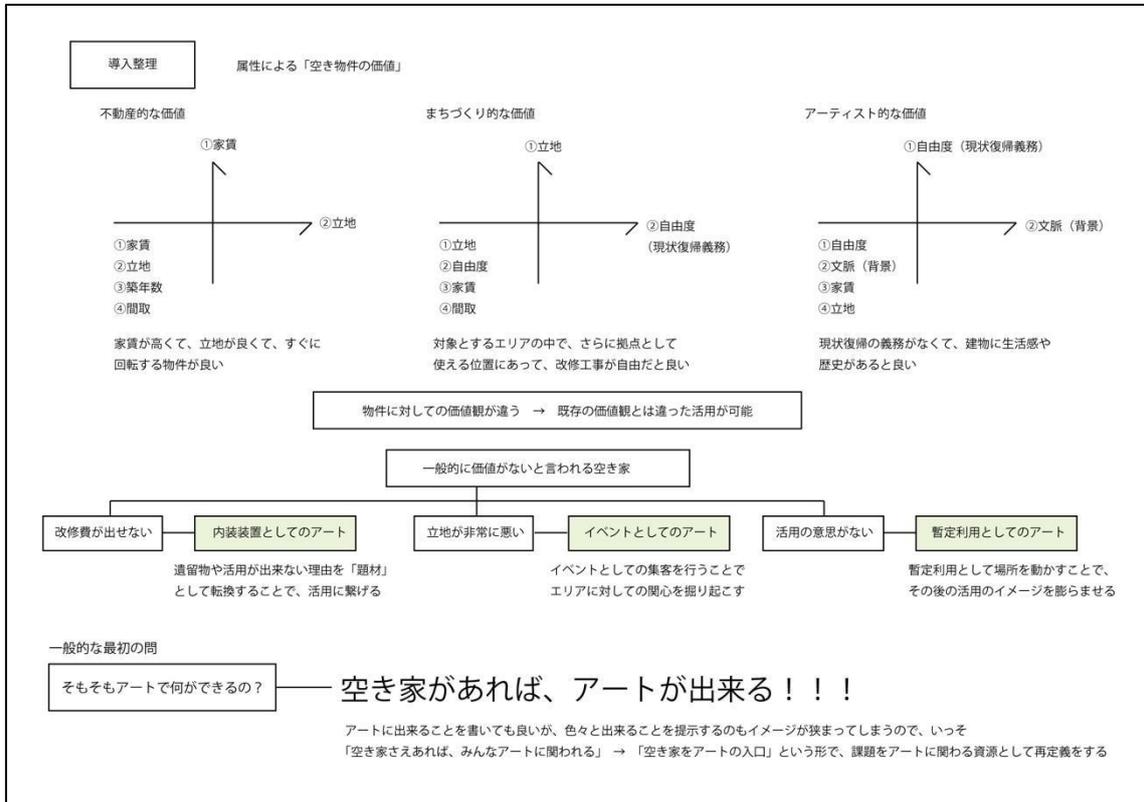
欠席：辻琢磨（辻琢磨建築企画事務所）

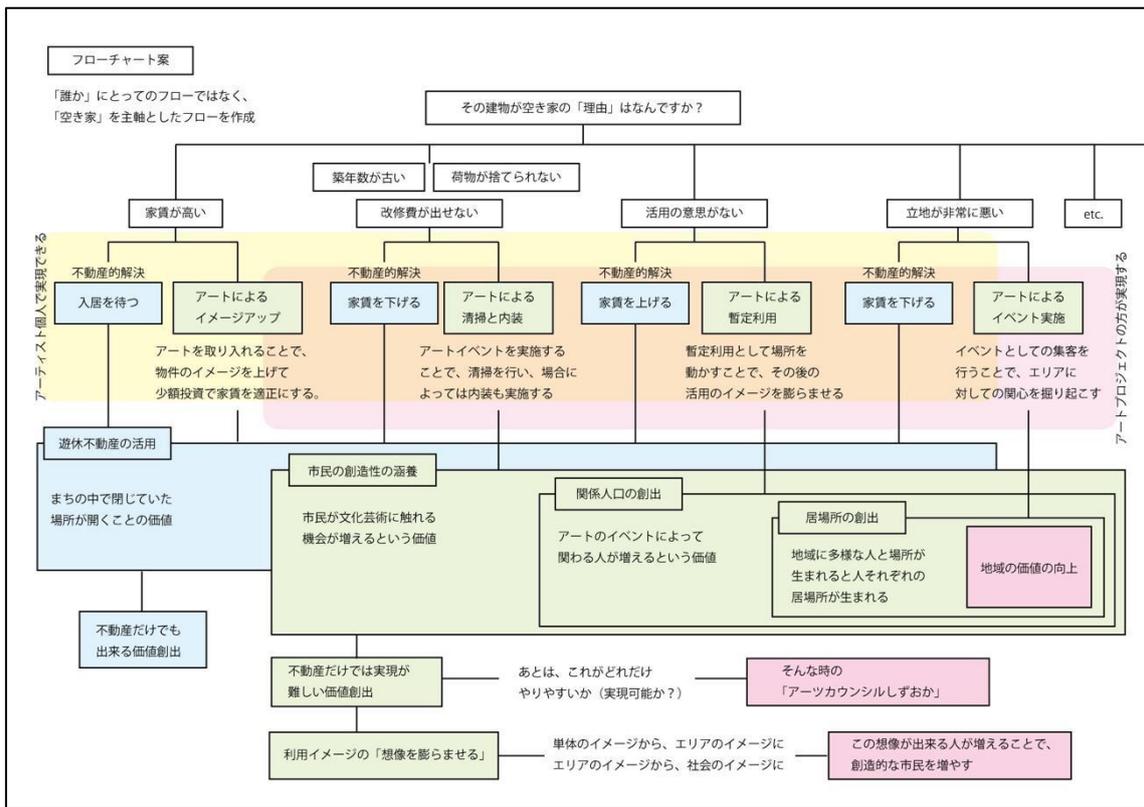
事務局：戸井田雄（混流温泉株式会社）、大杉晃弘（写真と、企み）、立石沙織（アーツカウンシルしずおか）、若菜ひとみ（アーツカウンシルしずおか）

議事録作成者：大杉晃弘

<参考資料>

【資料】アートによる空き家活用のフローチャート素案





<意見交換 議題>

1. 配布資料の説明
2. 資料「導入整理」について
3. アーティスト木村さんの経験談
4. 「空き家があればアートができる」について
5. フローチャート（上段）について
6. フローチャート（下段（遊休不動産の活用））について
7. 次回

<意見交換 内容>

1. 配布資料の説明

【導入整理】

前回の意見交換で挙げた「空き家の不動産的価値が業種によって異なる」という観点を踏まえ、今回の資料を作成した。空き家物件の価値を「不動産的な価値」「まちづくり的な価値」「アーティスト的な価値」の3つの観点で分類。同じ空き家でも、その視点で評価することで価値が異なることが見えてくる

この「価値観のズレ」を活用することで、アートによる空き家活用の可能性が高まるのではないかと考える。例えば、「空き家があればアートに関われる」といった表現も1つのわかりやすい提案の形ではないか（戸井田）

【フローチャート】

空き家の価値は、見る人によって変わる一方、空き家が存在しているという状況は、誰から見ても共通している。この「空き家（物件）」を軸にすえてフローチャートを作成した。

フローチャートでは、「不動産活用だけで可能な価値創造」と、「それだけでは対応

できない価値創造」を整理し、後者をアートが担える価値としてまとめた。

不動産的な解決だけでなく、まちづくり的なアプローチもある。可能であれば、「不動産的解決」「まちづくりの解決」「アートの解決」を提示できれば、今ある空き家活用の大部分を網羅できるかもしれない。無理なくアートでも対応できることを探ることが、この資料の意図である（戸井田）

2. 資料「導入整理」について

- ・確認として、まちづくり的な価値の中には、アートプロジェクトも含まれるのか（兒玉）
- ・まちづくり的な価値の中にアートプロジェクトも含んでよいと考えている。言いたかったのは、それぞれの立場によって価値観にズレがあり、それらを組み合わせることで、今までよりも空き家活用のアプローチが柔軟になることを定義づけたいという点（戸井田）
- ・「物件の所有者」「まちづくりのコーディネーター」「アーティスト」という3つの立ち位置で考えると、整理しやすいのではないかと（山田）
- ・アートに限らず、まちの中で空き家を活用する際、持ち主から「こんなもの（物件）使えない」と言われることがある。それに対し「使えますよ」と答えると、持ち主も次第に下心が出るのか想定以上に家賃が上がり、結果的に使えなくなるケースもある。資料中で「価値」という言葉を多用すると、持ち主が「その価値に対して対価を払ってほしい」となる恐れもある（鈴木）
- ・自分は、空き物件を固定資産税相当で借りているが、自ら改装することで、大家さんにとって別のメリットを提示し、空き家活用のハードルを下げている。これは不動産投資的な話だが、アートを用いた短・中期の取り組みでも同じことが言える（鈴木）
- ・「不動産」「まちづくり」「アーティスト」という3つの軸を無難にまとめると、実際には使えない図になりかねない。アート活動を地域で普及する視点で考えるなら、まちづくり会社のような団体がアートを活用し、地域活性化のために空き家を活用しようとするときに、大家と交渉するためのガイドラインにすれば分かりやすいのではないかと（山田）
- ・自分の事業では、空き家の所有者が物件を放置しているのか、活用の意思があるのかを見極めるようにしている（山田）
- ・まちづくりを各地で実践する団体が、アートを活用しようとする際に役立つガイドラインを作成するのも一案（山田）
- ・不動産的な「価値」といった表現を、「視点」に置き換えてもいいのではないかと。今回のワーキンググループでは、まちづくり的な視点とアーティストの視点を大事にしたい（兒玉）
- ・まちづくり的な視点をもつ当事者としては、空き家のどの部分に重きを置いているのかをまず整理し、その次に、不動産的な視点（例えば、大家業を継続していく意思があるのかどうかなど）を考えている。この2段階で整理することで、フローチャートもより分かりやすくなるのではないかと（兒玉）

3. アーティスト木村さんの経験談

- ・芸術祭に向け、改修前のヌクリハウスに滞在していた経験として、「不便を楽しむ」というか、「非日常をサバイブする感覚」があった。また、ここでサバイブするために蓄積した知恵を次の滞在者に伝えるという行為も面白く感じた。施設はボロボロだったが、人が集まる場所として生き生きとしていて、建物自体が大きな生命力を持っていた（木村）
- ・飲み会などを通じ、この地域に長く暮らしてきた方たちの生活様式を知ることができた。その経験を作品に反映させるアーティストもいた（木村）
- ・ヌクリハウスがリノベーションされ、きれいになった結果、以前の「サバイブ感」がな

くなったのは個人に少し寂しいと感じている。生命的な危機感という大げさだが、自ら空間を改造したり、注意書きを張ったりといった、アクティブな場との関わりの機会が減った（木村）

- 自分の空き家活用は「完成させない」と常に言っている。アーティストやデザイナーの卵など、建物を扱う上での自由度が高いことに惹かれる層は一定数いる。通常の賃貸のように長く住み続けることを目指すのではなく、「2年以内に卒業してほしい」と伝え、退去者と新しい入居者の連携を促している（山田）
- 上記のケースでは、入居者が次の入居者を口コミで紹介することが多い。不動産サイトのようなマッチングではなく、口コミによる紹介が、継続性を生む重要な要素になっている（山田）
- まちづくり的な視点として、地域との関わりを積極的に取り入れていくことが重要である。自分たちの場合、そこに価値を持ってくれるアーティストに恵まれてきた。ヌクリハウスのように、人が行き来する場を作ることが大事だと改めて感じる（兒玉）
- ヌクリハウスは、寄り合いのような場のセッティングがうまいと思う。空き家に困っている地域にいきなり外部から人が入ってくると警戒されるため、柔軟な接点や継続的に説明する場を設けることで、大家さんとアーティストがうまくマッチングできると動きやすい。一方で、自分も大家業をしているので、ここで挙げた話が全てではないことも理解している。家賃収入を得たいというのも大家の立場としては正直なところである（山田）

4. 「空き家があればアートができる」について

- 前提を省略した表現だが、このくらい簡潔の方が分かりやすいと感じる（鈴木）
- 一般の人も空き家や廃墟といった古いものにひかれるところがある。例えば、今では使われない曲げ木の手すりを再利用するなどは、（建物の）記憶の継承を大事にしているし、自分たちが空き家活用する際は、原状復帰義務をどんどん取り除くようにしている（鈴木）
- （空き家の仲介に）不動産会社に関わると、結果的に現状と同じ貸し方になってしまう。築50年以上の空き家を、「こちら負担で好きに改装させてほしい」といった提案が受け入れられない。不動産業界のルールとして、改装で問題が起きたい際のリスクを避ける傾向が高いのが理由（山田）
- この5年ほど意識しているのは、「やりたい場所を見つける」のではなく、「できる場所を探しに行く」ということ。魅力的な建物を使いたくても活用できるまでの状態をつくるのが難しいことも多い。まずは内輪でもいいので、実際に使える物件から始めることで、結果、広がり生まれ、商店街などの関係者ともつながっていくことができる（鈴木）
- 空き家活用として、「イベントとしてのアート」や「暫定利用としてのアート」がよいと思った。他では見られない使い方であり、空き家のアート利用ならではのと言える（山田）
- 空き家を作品展示やイベント会場として使う場合と、ヌクリハウスのようにアーティストに滞在してもらう場合では、人の滞在時間によって必要な条件が大きく異なる。例えば、鑑賞という短時間で展示利用であれば、空き家とアートの相性はよいと思う。空き家活用の初期段階で、アートが有効に機能すると考える（兒玉）
- 「マイクロ・アート・ワーケーション(MAW)」を通じて、アーティストたちがこちらの想像を超えるアイデアを提示してくるのが印象的だった（山田）

【参考】マイクロ・アート・ワーケーション(MAW)2024

<https://artscouncil-shizuoka.jp/sponsored-program/maw/>

5. フローチャート（上段）について

- ・「家賃が高い」という表現は、説明を受ければ理解できるが、初見では分かりにくい。「エリア的に家賃が高い地域で、家賃を高く取りたいと思っている」という表現にしてはどうか（鈴木）
- ・「改修費が出せない」「活用の意思がない」「立地が非常に悪い」という条件を外れた場合は、アートの力が及びにくく、ハードルが高い（山田）
- ・アートによる対応策を無理にすべての状況に提示する必要はない。フローチャートでは、実行可能な内容だけ記載するのが望ましいと考え、今回は可能性を含めて全て書いている（戸井田）
- ・「家賃を下げる」という記載は、家賃を下げるという発想を持っていない人もいるので、非常にありがたい（山田）
- ・大家から「うちの家賃を下げるとエリア全体の家賃相場が下がってしまうのでできない」と言われたことがある。商店街空き店舗への補助金制度が、相場を高止まりさせている可能性もある（山田）
- ・我々やまちづくり関係者が見たときに分かりやすいよう、以下の分類が考えられる。
 - ①活用の意思がある
 - ②空き家物件の流動化を目指す。次に、「使う意思がある」の中に、家賃の問題や改修費が入ってくる。「立地が悪い」も不動産的価値の話になる。そこで、「活用の意思がある」が、家賃が高い、荷物が多いといった課題がそこにぶら下がっているような状態。一方で、放置され手の付けようのない物件には「こんな方法があります」と提案すると話が進みやすい。物件の状況や条件に応じた分岐があると、フローを追いやすい気がする（鈴木）
- ・インフラが劣化した物件を貸すことに、大家さんが後ろめたさを感じている場合、こちらで設備改修を負担する代わりに、家賃を抑えるよう交渉している（鈴木）
- ・「アートによる清掃と内装」が、アーティストをお掃除屋さんのように見せてしまうのが気になる。これらはアートプロジェクトに必要な過程であるため、表現を工夫すべき。また、「暫定利用」や「イベント実施」についても、清掃や内装が入ってくるケースもあるので、もう少し整理が必要（兒玉）

6. フローチャート（下段（遊休不動産の活用））について

- ・前回の議論にあった「不動産を活用するだけでもよいが、アートを取り入れることで空き家活用の幅がさらに広がるのでは」という意見を受け、アート活用の具体例を入れて作成した（戸井田）
- ・また、今後制作するガイドラインをまちづくり関係者が大家さんに見せる際、どれくらいの温度感で、興味をもたせるのか議論したい。（戸井田）
- ・フローチャート全般に違和感はないが、フロー二階層目は個別の物件を想定して書かれていて、三階層目になると捉え方が広がっている気がする。三階層目には該当する事例を入れてもいいのではないか（兒玉）
- ・アートを活用することで、（市民の創造性の涵養の枠）が増え、左から右へステップ1、2、3と捉えてもいい。それが、最終的にエリア価値の向上につながる（山田）
- ・アートの活用、実装を意識し、自分で行うとしたら、以下の2つのアプローチが考えられる。①何も動かないオーナーに対しては、まずは「1日だけ貸してほしい」と提案する。②家賃を下げてほしいケースでは、一旦距離を置く形で進める。ただ、人によってまちまちなので、全てを記載してしまうと困る。特に、アート関連の補助金があるというのは、最後の切り札として取っておきたい（山田）
- ・現在のフローチャートでは、まちづくりの現場の人が見たとき、ゴールにたどり着けない気がする。「このフローを実現するためには、こういう手順がある」という逆向きのチャートもあり得るのではないか（鈴木）
- ・全てを（チャートとして）接続するより、初期段階でゴール設定を示し、その先にある展開を見せる表現の方が分かりやすい気がする（山田）

- ・まちづくり的な視点からすると、目的は「遊休不動産の活用」になると思う。当事者である大家やアーティストが、短期的なゴールを膨らませやすいと説明もしやすい。このフローチャートを当事者（大家やアーティスト）に見せるというよりも、仕掛ける側が使うツールとして位置づけるべき。大家やアーティストに直接見せると、誤解を招いたり、必要以上の知識を持たれたりすることで、うまく行かなくなる心配もある（鈴木）
- ・フローチャートをより効果的にするため、成功体験の写真や事例紹介があるとイメージしやすく共有しやすい（兒玉）
- ・行政が進めている空き家対策補助金の多くは中心市街地を対象に実施しているため、郊外の空き家は対象から外れてしまう。行政的な視点だと中心市街地から始めることに理解できるが、本通から1本入ったエリアや郊外の空き家に価値を見だし活動することは多々ある（兒玉）
- ・現状では多くの行政が中心市街地エリアを空き家対策の対象としている場合が多く、郊外まで取組が及ばないため、本ガイドラインで何かしら提案できたらいいかもしれない。まちなかの物件が（郊外と比べて）不動産価値が高いと思われがちだが、物件の状態が悪かったり、使いにくかったりというのはまちなかでも起こりうる（鈴木）

7. 次回

日 時：2025年1月20日(月)10:00～12:00

場 所：辻琢磨建築企画事務所（浜松市）

主な議題：

- ・アートによる空き家活用のフローチャート案（修正版）についての意見交換
- ・上記にかかる県内外の事例の分類
- ・ガイドライン（仮）の方針案に関する意見交換
（ターゲット、目的、大まかな台割、章立て、ガイドラインの周知（働きかけ）方法）