

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3回 議事録

<概要>

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）

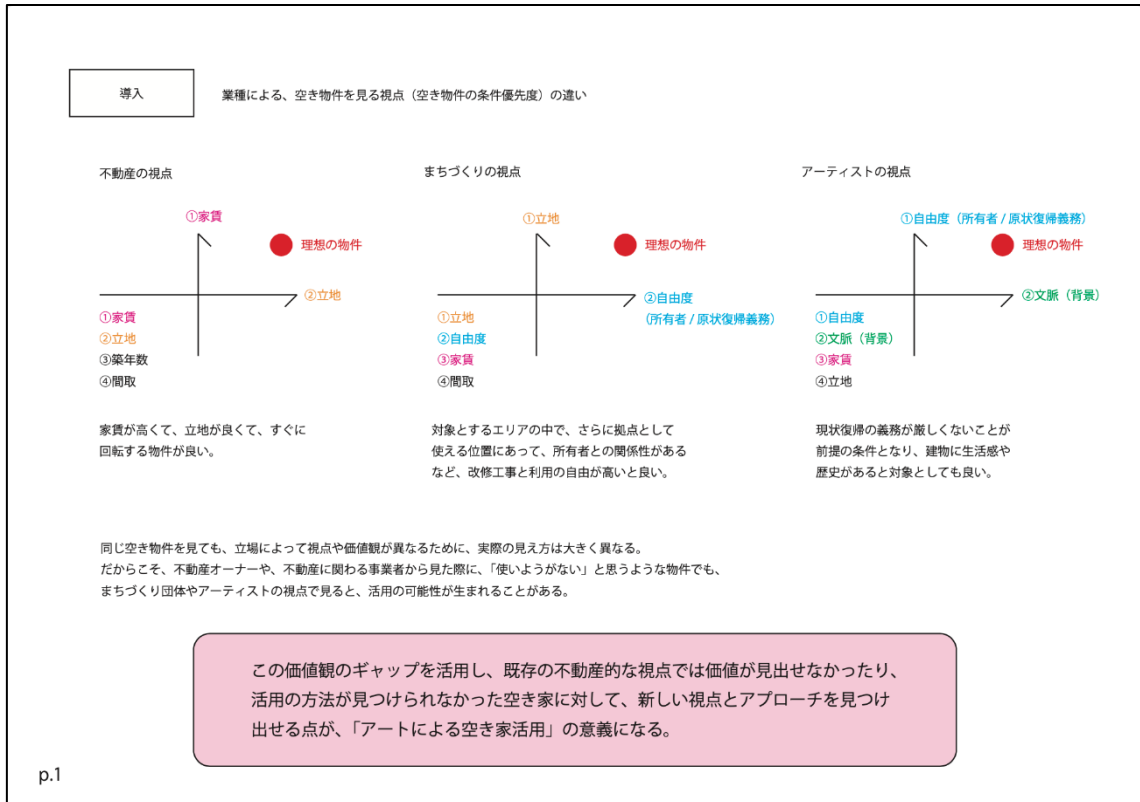
参加者：座長・山田知弘（有限会社日の出企画）、鈴木大介（吉原マネジメントオフィス株式会社）、兒玉絵美（NPO 法人クロスメディアしまだ）、辻琢磨（合同会社辻琢磨建築企画事務所）

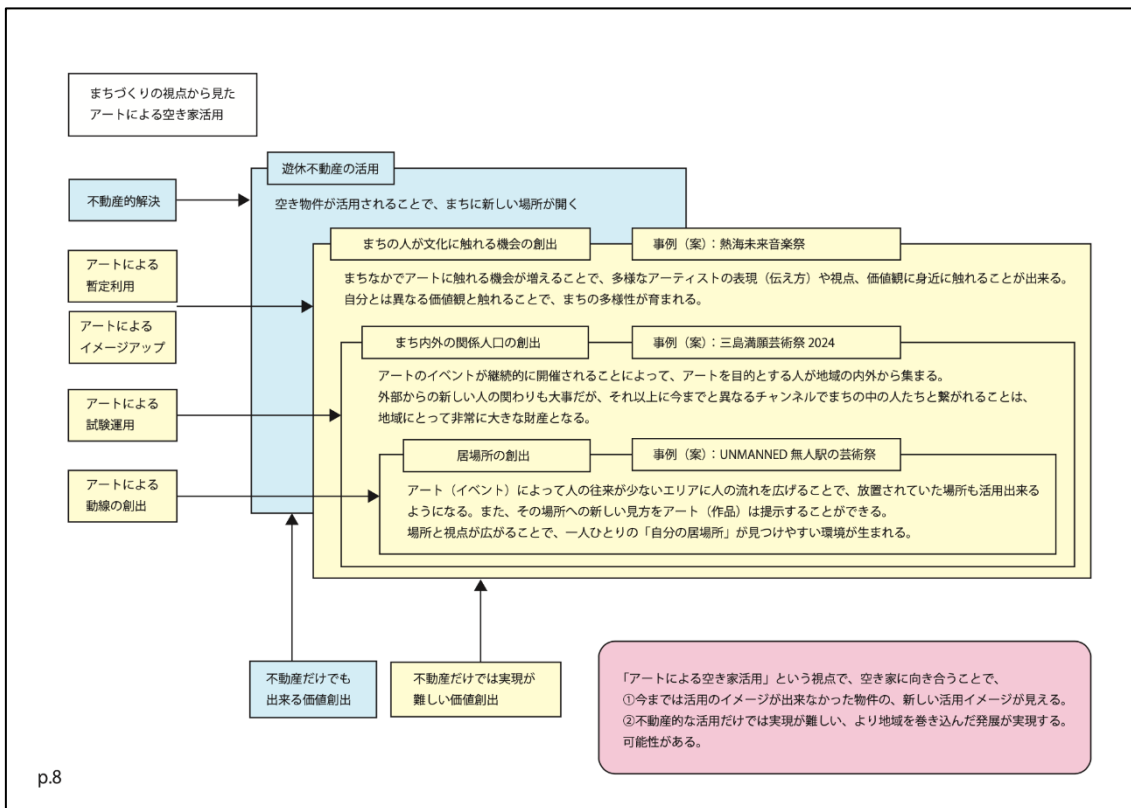
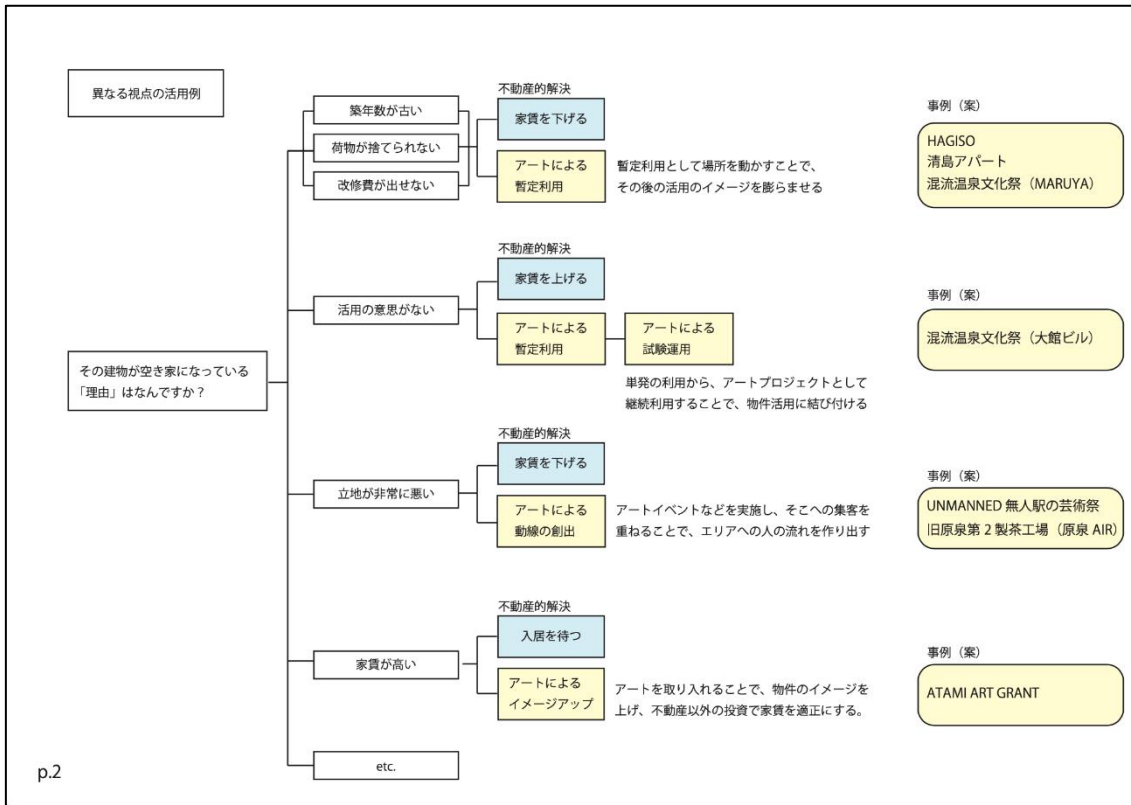
事務局：戸井田雄（混流温泉株式会社）、大杉晃弘（写真と、企画）、鈴木一郎太（アーツカウンシルしずおか）、立石沙織（アーツカウンシルしずおか）、若菜ひとみ（アーツカウンシルしずおか）

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_第3回 ver





<意見交換 議題>

1. 配布資料の説明
2. フローチャート案について
3. 取り扱う空き家物件の対象範囲について
4. 「まちづくりの視点から見たアートによる空き家活用」について
5. ガイドラインの活用と方向性の整理
6. 次回

<意見交換 内容>

1. 配布資料の説明
 - ・今回のフローチャートのターゲットは、まちづくり関係者。彼らが空き家を活用する際の考え方や事例などを物件オーナーに説明するための資料として作成した。
 - ・事業者や業種によって空き家を見る視点は異なる。不動産業者が「使えない」と判断した物件でも、アートという新たな視点を取り入れることで活用できるのではないかとはいう前提のもと資料を作成した。
 - ・アートによる空き物件活用の事例
 - 1) アートによる暫定利用事例
 - ・最小文化複合施設 HAGISO (東京・谷中) <https://hagiso.com/history/>
 - ・混流温泉文化祭 (熱海市) <https://konryu-onsen.com>
 - 2) アートによる試験運用事例
 - ・混流温泉文化祭 vol. 03 (熱海市)
 - 3) アートによる動線の創出事例
 - ・旧原泉第2製茶工場 (原泉 AIR) (掛川市) <https://haraizumiart.com>
 - 4) アートによるイメージアップ事例
 - ・ATAMI ART GRANT 2024 (熱海市)
<https://atamiartgrant.com> <https://bit.ly/3PWB6AF>
 - ・暫定利用やイメージアップなど、空き家活用が進むことで以下のような効果が期待できる。
 - >地域住民が文化に触れる価値の創出
 - >継続的な活動により地域内外の関係機能の創出
 - >動線の形成により新たな居場所の創出など物件活用の便利帳になるだけではなく、物件オーナーと共にその先の展望を描けるようなフローチャートにすることが理想 (発言は全て戸井田)
2. フローチャート案について
 - ・アーティストが空き家を活用する際には、仲介役としてコーディネーターの存在が必要となる。しかし、不動産業界では物件を使いたい人が自らやって来るので、暫定的に仕掛けるケースはほとんどない。アートは気運を醸成するところから始まる点が、不動産業界と大きく異なる (山田)
 - ・芸術祭の運営コーディネーターとしての視点では、空き家をなくす (利用者を見つける) ためという発想ではなく、作家のプランと運営側の狙いをすり合わせながら相応しい物件を探して決めていく。アートによる空き家活用は、まちづくりの視点とは少しずれたところから始まるという実感がある (兒玉)
 - ・2022年にアーツカウンシルしずおかと実施したパイロット事業で、アーティストと一緒に空き家をどう使いこなせるかを検討する機会を設けた。その際、アーティストは「物件所有者や利用者の家族構成」「空き家になった理由」「周辺環境」「店舗なら、その

経営状況」などを深掘りした。不動産業界では、物件の市場価値に着目するため、アーティストの視点が興味深かった（山田）

アーツカウンシルしずおか パイロット事業

<https://artscouncil-shizuoka.jp/pilot-business2022/>

- ・フローチャートの意図は、アーティストが物件を検討する際の優先順位を整理した。「①自由度（原状復帰義務）」が厳しすぎる物件は利用が難しいため、まずこの条件を確認する。複数の物件がある場合、選択の決め手となるのは物件の「②文脈（背景）」。そのうえで、家賃などの条件を担当者と相談するという流れが理想的（戸井田）
- ・アーティストにとって「①自由度（原状復帰義務）」の内容は、最も重要な指標だ。その後の「②文脈（背景）」については、アーティスト次第。一方で、不動産オーナーの視点に立つと、単に「使わせてほしい」と頼むより、例えば「相続準備の第一歩を手伝う」など、物件オーナーの課題を解決するスタンスで関わる方が良いのではないか。「公共的なアートによる課題解決」というスタンスで交渉し、その交換条件として「原状復帰の免除」を求めるのが理想的（辻）
- ・「使わせてください」ではなく、「サポートします」という姿勢で関わる方が良いのでは。そうでないと、「別に困っていないので必要ない」という返答になりがちで、物件オーナー側の立場が上になる。根本的に困っているかもしれない潜在的なオーナーに適切にアプローチして、その構造をフラットにすることが重要だ（辻）
- ・空き家を女性起業家や学生と内覧したことがある。その際、突拍子もないアイデアを口にする人がいて、それがきっかけで物件オーナーとつながり、結果的に活用に至ることがある。これはアーティストにも共通する点で、彼らの自由な発想がオーナーとの信頼関係を築く一助となる（山田）
- ・アーティストの視点と、不動産やまちづくりの視点の決定的な違いは、「予測不可能性」にある。アーティストは「空き家や地域の価値を向上させる」といった価値観の中では生きておらず、むしろ、独自のアプローチだからこそ物件オーナーの気持ちを動かすのではないか。「価値を変える」とまで言うのは大げさだが、アーティストは「文脈や背景を深掘る役割」を持つが、その役割は必ずしも固定されたものではない（兒玉）

3. 取り扱う空き家物件の対象範囲について

- ・市場に出回りやすく、活用の可能性が高い物件については、本議論の対象から外しても良いのではないか。そもそも、不動産価値の議論から外される物件がすでに発生しているという課題が議論の出発点にあった。そのような物件に対し、まちづくりやアートの視点を加えることで、既存の賃貸物件では考えられなかった活用や住まい方を提供できる。特に、アートの視点をクローズアップし、課題の多い物件の活用をアートで解決し、それがまちの価値向上にもつながる流れにする方が、シンプルで分かりやすいのではないか（鈴木）
- ・その物件の困りごとは、どのような言葉で物件オーナーに伝えるかが課題。例えば、「相続の手伝いをする」といった表現もあるが、オーナーが嫌な気持ちにならないよう、適切な言い方を見つけることが大切（辻）
- ・これまで借りられた物件を振り返ると、物件オーナーとの信頼関係が築かれてからスタートすることが多い。例えば、一般流通では活用が難しいと断られた物件オーナーと話す中で、物件の修繕や利回りの話をした後、他の方法ではどうにもならないとなった場合に、アートの活用を提案するケースが多い。一般的には、他の活用方法も考えられるが、全てを説明したうえで物件オーナーが「建物を維持したいが、誰にも貸したくない」と考える場合、この手法が有効になる。ただし、合意形成が十分でないと、最終段階で交渉が決裂することも多いため、説明を丁寧に行うことが重要だ（山田）
- ・山田さんのように、物件オーナーを傷つけず、手順を踏んで説明したうえでアート活用

を提案するノウハウは多くの人が関心を持ち、需要がある（辻）

- ・とはいえ、角が立つことを恐れずに、まずは情報を整理し、まとめることが大事。角が立つ部分については、後から編集作業で修正することもできる（一郎太）
- ・不動産に関して困りごとは人それぞれで、プライベートな部分も多いため、丁寧に聞き出すことが不可欠（鈴木）
- ・物件オーナーと対話を進める際、適切な温度感で関わる方法をフローチャートに盛り込めると良い（辻）
- ・市役所からの紹介で会う物件オーナーは、相続手続きが手間で先延ばしにしているケースが多い。相続トラブルではなく、手続きを進めることが負担になっているため、そこをサポートしながら信頼関係を築き、話を進めるアプローチは有効だと考えられる（山田）
- ・祖父母の家を相続する際、兄弟が少ないと3つも4つも物件を引き継ぐことになる。少子化の時代、このようなケースは今後も増えるだろう（辻）

4. 「まちづくりの視点から見たアートによる空き家活用」について

- ・「まちづくりの視点から見たアートによる空き家活用」というタイトルを、別の表現に変更してもいいかもしれない。アートによって最も活用できる空き家とは何かと考えたとき、極端な例として、「アートによる絶望的な空き家の活用」としても良いのでは（戸井田）
- ・不動産的な活用ができる物件は、そのまま活用すべきだ。本議論では、「不動産業者や建築家に断られ、それでも何とかしたいが方法が分からない」という物件オーナーを対象に、アートによる活用を提案することが重要（山田）
- ・アートの活用方法は、時間の長短によって異なるため、下記のような時間軸で整理するのはどうか。
 - ＞芸術祭のように短期間だけ展示空間として活用するケース
 - ＞制作から展示まで行うため一定期間借りるケース
 - ＞二拠点生活の一拠点として長期的に活用するケース展示や制作スペースとして使うなら、物件の改修は不要。物件の背景や文脈を生かし、そのまま使うことで価値を見いだすこともできる（兒玉）
- ・物件所有者の視点に立つと、「汚いから貸せない」と考えるが、アートの視点で見れば、「現状のまま使いたい」「現状のままだから価値がある」と考える場合も多く、低いハードルで貸すことができる（兒玉）
- ・空き物件を活用したアートプロジェクトやアートイベントを、誰が仕掛けるのか？仕掛ける人がいなければ何も起こらないため、まちづくり関係者がアートイベントを立ち上げようと思えるようなガイドラインにすることが重要（鈴木）
- ・事例紹介では、以下のポイントを整理すると分かりやすい。
 - ＞誰の困りごとがきっかけか？（物件オーナーか、まち全体か）
 - ＞どのような関係者が登場し、誰が何のために解決をしたのか？
 - ＞アートの活用によって、どのような変化が生まれたのか？（山田）
- ・現状のフローチャートは説明が多く、分類が細かすぎる印象がある。「空き物件がある」「アートイベントをしたい」といった強い意志があれば、自ら物件オーナーに説得に行くのではないか（鈴木）
- ・フローチャートを「やりたい内容別」に整理し、アート活用の場合は、「詳しくはアーツカウンシルしずおかへ」などと誘導すれば、空き物件も動く可能性が出てくるのではないか（山田）
- ・物件オーナー向けのフローなら、最初に以下のような質問を設けると良い。
 - 「空き物件になっている理由は何か？」
 - 「困っている理由は何か？」そのうえで、以下のようなアート活用による具体的なメリットを提示することが必要。

「相続準備になる」「家財の片付けにつながる」「家を地域に開く機会になる」「1日だけでも活用できる」など（辻）

- 空き家活用のフローチャートを、まちづくり団体向けに設計する場合、空き物件になっている理由は、物件オーナーの悩みごとから出発しなければいけないため、まちづくり団体にとって使えるフローチャートを考えると、ゴールが見いだせなかった。そのため、物件オーナーの悩みごとが、このような形で解決できるというルートをまちづくり団体の人たちに提示できたら、このような交渉ができるという理解につなげていきたい（立石）
- 現在の議論は、「空き物件をアートイベントなどで活用したい」という点で一致している。そのため、不動産的な解決を目的としたフローは削除しても良いのではないか。最終的なゴールは「空き物件をアートで活用すること」なので、多少誘導的であっても、どのような困りごとでも、アート活用へと導く資料にしても良いのではないか（鈴木）
- フローの最後に、物件オーナーにとって下記のような具体的なメリットを明記すべきだ。

「相続準備として活用できる」「断捨離（片付け）が進む」「家について考えるきっかけになる」など

これにより、まちづくり会社が「オーナーにとっての価値」を理解しやすくなる（辻）

- 立地の悪さは変えられないが、アートによって空き物件に興味を持ってもらうことは可能。駅から遠い物件でも、暫定的に利用することで人とのつながりが生まれるなど、中長期的な活用へとつながり、最終的に物件オーナーにとってのメリットになる。収益化まで至らなくても、「マイナスをゼロにする」という意識が重要（鈴木）
- 「空き家の活用は、マイナスからスタートするもの」という前提を関係者全員で共有する必要がある。そのうえで、「ゼロに近いプラスに近づける活動」であるということ、フローチャートやガイドラインを使う人が理解することが大事（辻）
- フローチャートの片側には、「物件オーナーの困りごと」を配置し、フローを進めると、「物件オーナーにとってのメリット」が提示され、その先には、「まちの変化」へとつながる流れがある。反対側から見ると、これはまちづくりの視点からのフローになっている。両者の間に、「アートによる活用」や「アーティストの視点」が介在することで、空き家活用のスピードや可能性が広がる。さらに、具体的なアート活用の事例を紹介する（兒玉）
- 結局のところ、個人が所有する空き家問題を解決することが増えていくことが、まちづくりの課題解決にもつながる（兒玉）

5. ガイドラインの活用と方向性の整理

- ガイドラインに加え、ヒアリングシートやイベントの分類表などを用意すると、より実用的な資料になるのではないか（戸井田）
- このガイドラインが、「アートによる空き家活用なのか」「アートによる“ある特定の”空き家なのか」「アートによる空き家活用の仕組みづくりなのか」、定義を深めることで、資料を届けたい相手に、より適切に情報を伝えられるはず。今後の議論を通じて、整理していく（戸井田）
- このガイドラインが、受け手にとって自分事だと思えるかが重要であり、必ずしも大衆向けではなく、ニッチなものでも構わない。「マイナスからゼロにする」という話があったが、私たちはゼロでなく、0.1をつくらうとしている。この「0.1」が見えないため、多くの課題が生まれている。キーワードの精査や、タイトルの工夫も必要（一郎太）
- アートの捉え方やイメージは人それぞれで異なるため、アーツカウンシルしずおかが中心となり、関係者の認識をそろえる必要がある。最終的には、「アートによる空き家活用の事例」「登場人物や関係者のリスト」「予算」「スケジュール」「規模」「主体

者」などといった情報もガイドラインに含めることで、より実践的な資料になる（一郎太）

6. 次回

日時：2025年2月18日(火)10:00～12:00

場所：みしま未来研究所

内容：

- ・アートによる空き家活用の目的と2カ年の流れ
- ・2024年度ワーキングの議論の共有、およびフローチャート案に関する説明
- ・意見交換（アートによる空き家活用のフローチャート案について）