

アートで はじめる 空き家活用 ガイドライン

 アーツカウンシルしずおか
ARTS COUNCIL SHIZUOKA

2023年度 ワーキンググループメンバー

山田知弘(座長) / 有限会社日の出企画 代表取締役
後藤昇 / 株式会社リビングティール第一建設 代表取締役
坂本剛宏 / 三島信用金庫、さんしんキャピタル株式会社
戸井田雄 / 混流温泉株式会社 代表取締役
三好明 / 株式会社マチモリ不動産 代表取締役

2024年度 ワーキンググループメンバー

山田知弘(座長) / 有限会社日の出企画 代表取締役
兒玉絵美 / 特定非営利活動法人クロスメディアしまだ
事務局長 *ワーキンググループ開催当時
鈴木大介 / 吉原マネジメントオフィス株式会社 代表取締役、
特定非営利活動法人東海道・吉原宿 代表理事
辻琢磨 / 合同会社辻琢磨建築企画事務所 代表

アートではじめる空き家活用ガイドライン —「活用されにくい空き家」をまちづくりに活かすために—

発行日 2026年2月
発行者 アーツカウンシルしずおか
(公益財団法人静岡県文化財団)
〒422-8019
静岡県静岡市駿河区東静岡
二丁目3番1号 グランシップ1F
【TEL】 054-204-0059
【FAX】 054-288-8180
【mail】 info@artscouncil-shizuoka.jp
【WEB】 <https://artscouncil-shizuoka.jp>

企画 Atelier&Hostel ナギサウラ
編集 尾内志帆
執筆 戸井田雄 / Atelier & Hostelナギサウラ
立石沙織 / アーツカウンシルしずおか
大杉晃弘 (P8-12)

デザイン 戸井田明日香 / Atelier & Hostelナギサウラ
印刷・製本 有限会社橋本印刷所

「活用されにくい空き家」をまちづくりに活かすために

はじめに

ガイドライン策定の背景

静岡県をはじめ、全国各地で空き家の増加が大きな社会課題となっています。総務省の調査によれば、国内の空き家総数は過去30年間で約2倍に増加し、その多くは賃貸や売却の予定がない「その他空き家」に分類されます*1。

市場価値が低く、活用方法も見いだされなまま放置される空き家は、地域の景観の悪化や安全性の低下を招くだけでなく、地域の活力を損なう要因となりかねません。こうした「活用されにくい空き家」をいかにして地域の資源として活かすかが、いま各地で問われています。

アートによる空き家活用の実践「fresh air」

「アーツカウンシルしずおか」では、このテーマに向き合うため、2023年度からパイロット事業「fresh air（フレッシュ・エア）」を立ち上げ、アートが空き家活用において果たしうる役割を検証してきました。

県下各地でまちづくりを手がける団体（以下、「まちづくり団体」）と連携し、アーティストの発想で空き家を活用するモデルプログラムの実施や、実践者・専門家によるワーキンググループ*2を通じて、アートの有用性や留意点について議論を重ねてきました。

アーティストが空き家の価値をひろげていく

そこで着目されたのは、「活用されにくい空き家」とアーティストの相性の良さです。アーティストは、身近なものや場所に目を向け、これまで見過ごされてきた価値を掘り起こす存在です。空き家に向き合う際にも、市場性だけでなく、そこに刻まれた思いや地域性にも目を向け、新しい解釈や可能性を見つけ出します。アーティストの活動が空き家を舞台に展開されることで、人の往来や新たな関係性が生まれ、個人の財産であった空き家は地域にひらかれた場へと変わっていきます。そして空き家は、アーティストにとっては表現の実験の場として、まちづくり団体や地域コミュニティにとっては新たな動きや物語が立ち上がる土壌として、新しい役割や価値を帯びようになります。

さらに物件所有者にとっても、アーティストとの出会いは空き家の新しい価値を見出す契機となるでしょう。

ガイドラインの目的と構成

以上をふまえ、本書は、空き家に対するアートの効果がどのようなプロセスで生まれるのかを整理し、共有することを目的に作成しました。「活用されにくい空き家」の扱いに悩む方や、空き家をまちづくりに活かしたいと考える方に向けて、直面しやすい課題とそれを乗り越えるためのヒント、「アートによる空き家活用」の進め方と県内各地の事例を紹介しています。本書が、次の一歩を考える手がかりとなれば幸いです。

*1 総務省「令和5年住宅・土地統計調査」より

*2 2023年度は不動産業、金融業、アーティスト等が参加し、2024年度は県内各地で空き家活用に関わるまちづくり団体や不動産業、建築家等が参加した。参加メンバーについては奥付参照。

monologue

対話をつくり、気づきを育む —アーティストの「風の視点」—

文＝荒武 優希（合同会社 so-an 代表社員）
2023年度クリエイティブ人材空き家等活用モデルプログラム
「fresh air」実施団体

アート × まちづくりという想定外な展開

私たちは現在、合同会社so-anとして、東伊豆町稲取地区で空き家改修を通じた宿泊事業に取り組んでいます。芝浦工業大学の学生時代から稲取に足を運んでおり、その縁で地域おこし協力隊として2016年に移住しました。2020年に宿泊事業を立ち上げ、地域の価値をどう可視化し、次につないでいけるかを考えながら活動しています。

実は、移住当初はアートに積極的に関わるつもりはありませんでした。建築を学び表現活動に触れてはいたものの、アートをまちづくりの文脈で捉える発想は、まだ自分たちの中になかったのだと思います。

転機は2019年頃、宿の立ち上げ準備中に、「アーツカウンシルしずおか」主催の「マイクロ・アート・ワーケーション(MAW)*1」を知ったことでした。アーティストが一定期間地域に滞在する事業で、アートに詳しくなくても自分たちが受け入れ側として参加できる仕組みに惹かれて、2020年以降ホストとして計3回受け入れました。

MAWで稲取を訪れたアーティストは、「旅人」としてまちを歩き、私たちの日常を別の角度から見つめてくれました。その視点は、宿の運営方法だけでなく、この地域をどう捉えるかを問い直すきっかけにもなりました。



アーティストへまちを案内する探究型滞在プログラム「風待ちステイ」の様子（以下2点写真提供＝合同会社so-an）

3度目のMAW後、アーツカウンシルしずおかの空き家活用事業「fresh air」に応募しました。必ずしも改修を前提としない条件が、次の空き家の改修方針に迷っていた私たちに合わせていたからです。2021年冬、ディレクターの癸生川栄（キブガワ・エイ）さんを稲取に迎え、11月から翌年2月まで取り組みを進めました。

この協働から地域の偉人にゆかりある空家を生かした「イナトリ・アート・フェス」と「伊豆半島をつなぐアートセンター構想」が生まれました。翌年度はアーツカウンシルしずおかの支援でフェスを開催し、運営委員会も立ち上げました。小さな試みが、地域で点から線へと広がっています。

アートを手段にして得られた気づき

もっとも、アートセンターの完成形はまだ見えていません。専門性やリソースが十分とは言えない中で手探りが続いています。ただ「アートセンターを目指す」という目標があることで、人が集まり、議論が自然に生まれるようになりました。最近はその議論の場自体がアートセンター的な役割を担っているのでは、と感じることもあります。

この感覚は、地域おこし協力隊として活動していた頃の記憶とも重なります。あの頃は、成果がすぐに見えなくても「まちにとって大切なこと」に向き合う時間がありました。民間事業者になって薄れかけていたその感覚が、アートという外からの風で戻ってきたように思います。



アートセンターについて議論をするプロセスがまちにとって大切なこと

私たちが大切にしているのは「人が変わるシーン」や「感動が生まれる瞬間」をつくることです。アートは一つの手段ですが、その関わりを通して、見たかった風景や対話の場が少しずつ形になってきました。外から訪れるアーティストは、地域に揺らぎや気づきをもたらす「風の人」であり、その存在があるからこそ、稲取では新しい視点や関係性が育ってきたのだと感じています。

これからの展開はまだ定まっていません。それでも私たちは、外からの風を受け入れながら、このまちで対話と実験を重ね、時間をかけてまちづくりを続けていけたらと考えています。

*1 「マイクロ・アート・ワーケーション」とは、地域住民とアートクリエイターの出会いを創出する事業。地域で活動する団体が「ホスト」となり、県内外のアーティスト等を「旅人」として6泊7日で受け入れている。



荒武 優希（アラタケ・ユウキ）

合同会社so-an代表社員。神奈川県横浜市出身。2016年に静岡県東伊豆町稲取地区に移住。稲取の空き家問題を逆手に、宿泊施設、コミュニティキッチン、コワーキングスペースを運営し、稲取地区での持続的な事業を模索する。

目次

- 02 はじめに
- 03 monologue
対話をつくり、気づきを育む
—アーティストの「風の視点」—
- 04 アートによる空き家活用って
なんだろう？
—アート/アーティストの
定義と可能性—
- 06 まちづくり団体の視点で見る
アートによる
空き家活用の流れ
- 08 interview
アートがひらく空き家の可能性
—熱海「空き家に宿る新しい価値
アートが動かす再生の現場」
—静岡「妄想と小さな実践が
まちの風景を変える」
—浜松「変わりゆく地元で
未完の場所を育てる」
—掛川「空き家に光がともる
暮らしと表現の交点」
- 13 4つのインタビューから
見えてきた
アートによる空き家活用
におけるヒント
- 14 column
「可能性」がまちに根付く。
不動産価値の再定義と、
文化と経済の循環への道
- 15 アートによる空き家活用の
「成果」と、その測り方



2014年「混流温泉文化祭」展示風景(左) / 2015年～「guesthouse MARUYA」。左写真と同じ場所がゲストハウスのラウンジとキッチンになっている(右)

アートによる空き家活用ってなんだろう？

— アート／アーティストの定義と可能性 —

「アートによる空き家活用」とは、アーティストの発案をもとにクリエイティブな方法で空き家を活用する取り組みを指します。けれども、一言で「アート」と言っても、分野や関心の違いによって、思い描くイメージはさまざまです。そこで本頁では、「アーツカウンシルしずおか」が考えるアーティストの特徴を整理し、先行事例を通して、空き家活用においてアートだからこそ可能なアプローチの一部を紹介します。

言葉の定義

※法令上の定義に限らず、本ガイドライン独自の整理として用います

 <p>空き家</p> <p>今回は住宅だけでなく、店舗、倉庫、工場等、活用方法が決まっていない遊休不動産を指します</p>	 <p>物件所有者</p> <p>空き家の所有者や、その親族などの代理人を指します</p>	 <p>まちづくり団体</p> <p>空き家等の活用を起点に、地域全体の環境や関係性をより良くすることを目的とした活動を行う団体を指します</p>	 <p>アーティスト</p> <p>作品/作品づくりを通して自らの考えを表現し、社会に共有する人々を指します。関心のあるテーマ、作品や表現の形式は一人ひとり異なります</p>
---	--	--	--

「空き家」の定義と、その課題

本書の対象となる「空き家」とは、**一般的な不動産市場において価値が認められにくい物件**を指します。老朽化や法令上の制約により利用の選択肢が限られ、不動産サイトなどの通常の市場に掲載することができないケースも少なくありません。

加えて、改修や管理に関する知識不足、残置物への心理的負担、相続に伴う権利関係の整理など、物件所有者自身が抱える事情も重なり、問題への対応が先送りされがちです。こうした複合的な課題に対しては、経済合理性だけでは捉えきれない、感情や関係性に寄り添う視点からのアプローチが求められています。

「アート」の定義と、地域へひらく効果

本書では、空き家をアートによって活用する「プロジェクト(コト)」を提案します。ここでいうアートとは、絵画や彫刻といった作品(モノ)に限らず、**空き家自体を変化し続ける作品やプロジェクト**として捉え、表現や活動の場としてひらき、人や地域との関係性を編み直していく実践です。

そのように試行錯誤する時間を共有することで、空き家が「使えるかどうか」という評価軸から、「どのように関われるか」という問いへと視点が移って行きます。この視点の転換こそアートの効果と言えます。

アーティストが生み出す「予測不能性」の意義

プロジェクトの要となるアーティストは、**自身の思考や違和感を表現し、社会に問いを投げかける存在**です。その活動は、アーティスト本人にとってもあらかじめゴールを定めるものではありません。周囲とともに探求する過程そのものに価値があります。

周囲の人々もこの予測不能なプロセスに関わることで、固定観念や価値観が揺さぶられ、更新されていきます。そうした変化の積み重なりこそが、新たな可能性を生み出す土壌となります。

アートによる空き家活用のための「自由」

アートによる空き家活用では、「自由な関わり方」が大切です。ここでいう自由とは、空き家の用途や、関わる人の役割を固定しすぎないことを指します。

まちづくり団体が空き家をすぐに改修するのではなく、アーティストとともに試行錯誤しながら使い方を探っていく。そうした実験的なプロセスを確保することで、アーティストだけでなく関わる人の空き家に対するアイデアをさらに引き出すことができます。

また、アーティストを「成果を出す人」、住民を「見守る人」、所有者を「貸す人」と決めつけられないことも重要です。これにより三者の関係性が少しずつ変化し、対話や協働が自然に生まれていきます。

アートによって価値を見出す 空き家活用の先行事例

「アートによる空き家活用」とは、単に空き家にアート作品を飾ることはありません。ここでは熱海市でのプロジェクトを例に、その可能性を探ります。2014年の「混流温泉文化祭」では、元・干物屋の資材置き場を舞台に展示会を開催。その後、この物件はリノベーションを経て「guesthouse MARUYA」へと生まれ変わりました。単なる「古い建物」が、アートによってどのように価値を再発見されたのか、そのプロセスを紹介します。



自由に使える楽しそう!!

キレイにしないと、使えないと思ってた!!!

01 建物の破損を魅力に変える

当初、床は凹凸で「そのままでは使えない状態」でした。しかし、アーティストは、不完全さを「自由度が高く魅力的」と捉えました。展示会では、床に釘が打てる自由さを生かした展示や、年月を経た風合いを取り込んだ作品を公開。建物の「弱み」をアートの力で「独自の魅力」へと転換しました。



「混流温泉文化祭」制作風景



残置物も大切な記憶作品として使いたい!

残置物を捨てないと何も使えない...

02 残置物を「建物の記憶」として活用する

一般的に空き家活用の障壁となる「残置物」も、アーティストにとっては表現の素材になることがあります。マイナスの存在だった荷物が「建物の記憶」を表現する作品の一部になることで、見る人の視点が変化します。残置物は物件所有者の思い出があるものなので、その価値の転換は所有者の共感を引き出すきっかけとなりました。



「混流温泉文化祭」展示風景



使える建物を探して...

大丈夫かな...

こんなこともできる?

それならあそこも!!

こんな空間が出来ちゃいました!!!

03 体験が可能性を広げてくれる

アートによって劇的に変容した空間を体験してもらうことで、言葉以上に「空き家の可能性」が地域に伝わります。それによって、新しい物件の提案やまちの仕事の相談が、アーティストに届くようになりました。本事例の物件は、その後ゲストハウスへと姿を変え、まちづくり拠点に進化しました。



「混流温泉文化祭」会場風景

まちづくり団体の視点で見る アートによる空き家活用の流れ

ここでは、「アートによる空き家活用」がどのような流れの中で進められていくのかを、まちづくり団体の視点から一例として整理しています。地域の特性や状況によって、実際の空き家活用の進め方は大きく異なります。ただし、アーティスト、物件所有者、まちづくり団体それぞれが、流れの中でどのように関わり、どのような思いや不安を抱きやすいのかという点には、共通する部分も多く見られます。正解を示すものではありませんが、まちづくり団体のみなさんが検討や対話を進める際の参考としてご覧ください。

01 物件と物件所有者を探す

物件との出会いは、所有者からの相談によってはじまる場合と、まちづくり団体が自ら物件を探していく場合があります。通常の賃貸物件は制約が多く、柔軟に活用できる物件は多くありません。だからこそ、自分たちの活動や思いを周囲に伝え、空き家や所有者との出会いを自らつくるのが大切です。



02 活用の難しさに直面する

空き家が見つかったとしても、所有者の話聞いてみると、さまざまな課題が重なり、不動産賃貸や売買の枠組みでは再流通が難しい物件が多くあります。こうした行き詰まりの状況を打開して活用するには、従来とは異なる視点や発想が必要とされます。



03 新しい発想を探してアートに出会う

膠着した状況に従来とは異なる視点や発想を取り入れるためには、まちづくりに限らないさまざまな分野のイベントへ積極的に参加し、立場の異なる人と出会うことが大切です。なかでも、アートが持つ「視点」や「形にする力」は、空き家活用に具体的なイメージをもたらしてくれます。

point イベントに参加するだけでなく、空き家の状況や活用のアイデアを持ち寄り、自由に話し合う場を企画することも有効です。



04 プランを一緒にワクワク考える

協働したいアーティストが見つかったら活用を検討する空き家と一緒に見学し、使い方や使う上でのルールなどを確認します。まちづくり団体が「実現したいこと」、アーティストの「やりたいこと」、物件所有者の「やってよいこと / 悪いこと」を持ち寄り、活用の可能性を整理します。対話を重ね、期間や使い方、関わり方のイメージを共有し、ともにプランを描いていくことが重要です。

point 「同じ単語」を使っても、意味の捉えられ方は三者三様。それぞれの意向を丁寧にすり合わせます。



05 アーティストとの制作を通じて、活動をまちにひろく

アーティストが空き家で制作を行うには、リサーチとして地域住民や物件所有者にヒアリングをしたり、制作に関する許可申請を行政に行うなど、周囲の人たちからの多岐にわたる協力が必要になります。こうしたプロセスにまちづくり団体や地域の人々が積極的に関わることで、作品の質が高まります。それだけでなく、アーティストの視点を通じて関わる人たちの意識に変化が生まれ、物件や地域の魅力を再発見できます。

point ●アーティスト自身の自発的なヒアリングをきっかけに、これまであまり知られていなかった地域の歴史や人のつながり、空き家にまつわるエピソードが浮かび上がってきます。
●アーティストのリサーチにまちづくり団体も同行することで新たな気づきが生まれます。



06 作品(活動)と空き家のお披露目

アーティストの作品発表は、完成した作品を共有する機会であると同時に、空き家を地域にひろく契機でもあります。アートによって変化した空き家を実際に体験してもらうため、制作の過程で関わった人や、まちづくり団体の活動を支える関係者などに広く参加を呼びかけます。そして、集まった人々とともに建物のこれからについて対話する時間を設けることで、次の展開に対するアイデアが集まります。

point 来場者や関係者の人数、人々の反応の大きさや関心などを記録し、今後の活用や事業化を検討するための実績データとして整理します。

新しいつながりはあるかな?
まちと人にどんな変化があったかな?



07 その後の活用まで一緒に楽しむ

アーティストは、見えない価値や可能性を「表現」として形にするプロですが、必ずしも物件活用の専門家ではありません。お披露目後も、まちづくり団体が関係性のハブとなり、関わったアーティストや参加者が継続的な担い手になれるよう、場や情報の整理を行うことが重要です。



アートがひらく 空き家の可能性

interview

空き家という地域の課題に、アートはどのような可能性をもたらすのでしょうか。本特集では、県内4エリアで進むプロジェクト取材し、現場で育まれてきた工夫やつながり、そして乗り越えてきた課題を紹介し、アーティストの視点を通して、空き家に新たな関係性や意味を見いだそうとする実践が、各地で自発的に生まれつつあります。

文・写真=大杉晃弘

case
01

熱海

空き家に宿る新しい価値 アートが動かす再生の現場

観光地としてV字回復を果たした静岡県熱海市で、不動産会社を営む三好明さんの協力のもと、アートコーディネーターのmayaさんがアートイベントを立ち上げた。異なる専門性を持つ2人が関わることで、空き家はどのような価値をまとい、まちとの関わりを変えていくのか。現場でのやり取りを追いながら、その裏側にある気づきと課題を探る。

不動産の常識を越える アートの即効性に出会う

建物を維持管理し、長期的に資産価値を高めることが不動産管理のミッションである。しかし、かつての熱海では空き家や空き店舗が大量に存在し、金融機関も投資や融資に慎重で、再生の糸口が見つからない状況が続いていた。三好さんは現場に関わり続けるなかで、一つの建物を良くするだけでは限界があり、まち全体が良くなるなければ不動産の価値も高まらないことを実感するようになった。

ある空き家を視察した際、同行したアーティストが屋根の抜け落ちた建物を見て、「アクリル板を入れれば空も見えるし、雨も防げて一石二鳥だ」と喜ぶ姿に衝撃を受けた。「正直、この人相当変わってるなと思ったんです(笑)。でも話をしているうちに、10%くらいは分かる気がしてきて」と当時を振り返る。そのボロボロだった空間がアーティストの手で短期間に様変わりする場面を幾度も見ることで、アートの効

能を実感するようになった。「リフォームとは違う形で、深いマイナスの状態が一気にゼロ、あるいはそれ以上に引き上がる。この即効性は不動産管理の視点から見て、言い方は悪いけど、“使えるツール”として映ったんです。特に、物件所有者が貸し出しに踏み切れない、あるいは物件が市場で動かない停滞(スタック)した状況に対して、アートは突破口になり得ると考えるようになった。

一方、デザイン業界出身のmayaさんがアートマネジメントに興味を持ったのは、「旧ホテルニューアカオ」を舞台にしたアートイベント*1への参加がきっかけだった。美術館のホワイトキューブとは異なる、地域特有の文脈を持つ“野良の現場”に魅力を感じていった。「同じ部屋を50組の作家に渡しても、やることはみんな違うんです。それがもう、単純に面白くて」と魅力を語る。

その後、大規模な芸術祭に関わる中で、地域との接点を持つことの重要性を痛感。2025年10月には、築70年の妓楼(ぎろう)建築「旧つたや」を

舞台にしたアートイベント「GLOUND ATAMI 2025」を立ち上げた。アーティストへの純粋な興味と「地域との接点を確保し、アートをまちに根付かせたい」という思いがmayaさんの活動を支えている。



旧花街で30年ほど放置されていた「旧つたや」

空き家活用の現実と課題 丁寧な対話が成否を分ける

アートプロジェクトを進めるうえでハードルとなりやすいのが、物件所有者(オーナー)との関係性である。いわゆる「オーナーリスク」と呼ばれるこの問題は、所有者のちょっとした気遣いが、



取材は三好さんが仲介・再生に携わった「旧つたや」にて行った

思いがけない結果を招くこともある。例えば、長年使っていなかった水道を開けたところ、老朽化した配管から水が漏れ、展示空間が水浸しになりかけたことも。また、展示を目前に「やっぱり貸せなくなった」と気持ちが変わったり、無償提供のつもりが後から費用が発生したり、作品設置中に様子を見に入室したりと、空き家ならではの事情や物件所有者側の経験不足が重なり行き違いが生じることもある。

これらを未然に防ぐのが、膨大なコミュニケーションである。不動産会社、アーティスト、所有者、地域住民など、関係者の数は多く、思惑や期待値はそれぞれ異なる。「コミュニケーションコストが8割」とmayaさんが言うように、地道な調整がプロジェクトの成否を左右する。さらに、同じ言葉でも認識が異なることがトラブルの原因となることも。例えば、不動産会社の「協力するよ」は“限られた時間の中、可能な範囲で”という意味だが、アート側は“包括的に支援してくれる”と捉えがちである。三好さんは過去の経験から、手伝える範囲を事前に明示し、線引きをする重要性を学んだ。「できないことは、最初にちゃんと伝えるようにしています。そのほうが、結果的に迷惑をかけずに済みますから」と語る。



「GLOUND ATAMI 2025」の展示風景(以下3点写真提供=「GLOUND ATAMI」)

こうした課題を乗り越えるために必

要なのが、不動産とアートの間に立つコーディネーターの存在だ。リスクの予見、条件整理、所有者との調整、作家との対話を行う役割は極めて重要である。実際、「GLOUND ATAMI 2025」では、mayaさんが音・光・匂い・設備などの使用条件を網羅したチェックリストを作成し、事前確認と擦り合わせを徹底した。



イベントのテーマは「再構築・再構成」

お金では測れない喜び アートがもたらす新しい価値

なぜ、これほど多くのリスクとコストを払ってまで、まちづくりにアートを取り入れるのか。「短期的な収益だけを見れば、シェアオフィスやテナント誘致の方が効率はいいですね。でも、アートにはお金だけでは測れない価値があると感じています」と三好さんが指摘する。物件所有者の中には、「お金もうけだけのむなしさ」を抱える人が少なくないそうだ。自分の所有物件が地域や誰かに貢献しているという感覚は、金銭的リターン以上の満足をもたらす。「GLOUND ATAMI 2025」最終日、前所有者が展示空間を見て深く喜んだエピソードは象徴的である。

一方で、地域に受け入れられるためには、一過性のイベント主催者ではなく、地域の一員としての姿勢が欠かせない。「熱海では、『どうせ何かやっても、最後は東京に帰っていくんでしょ』

三好明(ミヨシ・アキラ) / 写真左

株式会社マチモリ不動産代表。東京の不動産管理会社に勤務しながら熱海のまちづくりに参画。2015年に移住し、2019年に起業。熱海のまちづくりやリノベーション、仲介、管理、空き家ツアーを行う。

maya(マヤ) / 写真右

静岡県御殿場市出身、熱海市在住。グラフィックデザインとアートマネジメントを軸に、アートプロジェクトやレジダンス企画などに携わる。アーティストに実験的な表現の場をひらくアートプロジェクト「GLOUND ATAMI」主宰。熱海のバーで店員としても活動。

と思われがち。だから、継続してここにいることを伝えていく必要があるんです」とmayaさんは話す。

日々のあいさつを重ねたり、おすすめのお店を尋ねたりと、観光客ではなく住民として動くことを忘れない。そんな一つひとつの積み重ねが、地域住民とアーティストをつなぐきっかけとなり、まちに根付く活動の土台になる。

不動産市場が回復した現在の熱海では、アートはマイナス状態の物件をゼロに引き上げる役割にとどまらず、経済的価値だけでは満たされない「文化的価値」や「根源的な幸福(生きる実感)」を提供する役割へと進化している。この活動の最終的なゴールは、熱海に住む人々が「ここに住んでいて良かった」と心から思えること。そして「ここに住むといいよ」と他者にすすめられるような、愛着と誇りを持てるまちを実現することにある。その幸福感が人の交流を生み、まちの魅力を高めることで、不動産価値を持続的に高めていく。



物件が展示空間としてひらかれた人の出入りが生まれた

*1 熱海の魅力をアートで再発見するアートプロジェクト「PROJECT ATAMI」が主催する「ATAMI ART GRANT」と「ATAMI ART RESIDENCE」。ホテルニューアカオ(～2022年)や熱海の街を舞台に、年間で50組のアーティストが作品展示を行った。mayaさんは運営サポートのほか、アーティストのコーディネートにも関わった。

next case

妄想と小さな実践が まちの風景を変える

宿場町の風情が残る静岡市清水区蒲原。ここで大澤コーサーさんは、駄菓子屋や宿の運営、空き家の再生を手がけている。自分たちの幸せや楽しみを大切にしながら、「やりたい」という衝動や妄想ノートのアイデアを起点に、まちに関わり続けてきた。等身大の行動が少しずつ場を変え、人を巻き込み、波紋のように広がっていく。

大澤コーサー（オオサワ・コーサー）
長崎県杵島出身。音楽カルチャー専門店や工務店を経て、蒲原へ移住。「駄菓子ツバメ」「BACKPACKERS HOSTEL 燕之宿」、シェアスペース「お弁当箱みたいな場所KITTO」など、大好きな蒲原と人を近づける活動を続けている。



外から届く肯定の声が まちの誇りを呼び覚ます

コーサーさんの活動の原点は、奥さまの「駄菓子屋をしてみたい」という一言だった。「そこで、自分たちが幸せに暮らせる選択をしようって決めました」と振り返る。その思いを形にするため、暮らしの拠点として蒲原を選び、移住を決めた。奥さまが思い描いていた駄菓子屋は、もうけが目的ではなく、近所の人たちと会話を楽しみながら日常的につながる場所だった。自宅の一部を改装し、「駄菓子ツバメ」がオープン。しかし、移住から1年、近隣の歴史ある町家が次々と解体される現実に直面する。



「駄菓子ツバメ」で取材に応える大澤コーサーさん

自分たちの好きなまちの風景が失われていく危機感に対し、保存運動ではなく、あえて数の論理で向き合った。「僕が地元の人に『蒲原はいい場所だよ』って言っても、正直あまり響かない。でも、外から来た人が同じことを言ってくれたら、僕と合わせて2対1で勝てるでしょ(笑)。そうすれば、住む人の意識も変わるといったんです。コーサーさんが必要としたのは、まちの価値を肯定してくれる“外部の味方”だった。その考えを、コーサーさんは具体的な行動へと移していく。

散歩中、空き家や空き地を見ては、「こうなったら面白い」と妄想ノート

に書き留めていた。宿泊施設を選んだのは、偶然知り合った外国人観光客の「普通の暮らしがある蒲原に泊まりたい」という言葉に、手応えを感じたから。その後もヒアリングを重ね、自身の身の丈で扱える「BACKPACKERS HOSTEL 燕之宿」が誕生した。



各国からの来訪者がメッセージを寄せる店内の壁

「やってみよう」から始まる 身の丈サイズのアプローチ

空き家活用において最大のハードルとなるのが、所有者との信頼関係だ。宿の物件探しを始めた移住1年目は、地域との信頼関係もまだ薄く、20軒以上の所有者に声をかけても貸してもらえなかった。しかし宿の開業後、地域住民向けの内覧会を開き、生まれ変わった空き家を見せたことで風向きが変わる。かつて断られた所有者から「こんな風になるなら貸せばよかった」と言われ、空き家の相談が持ち込まれるようになった。例えば、先代からの残置物に埋もれていた物件の再生は、すぐに事業化せず、仲間と月1回のオンライン「妄想会」を開催。写真を見ながら「何ができれば面白いか」を無責任に語り合い、熱量が高まったタイミングで所有者と交渉。自分たちで片付ける代わりに賃料を抑えてもらい、ワークショップ形式の片付けには約120人が参加した。



ワークショップの様子(写真提供=大澤コーサー)

コーサーさんは自身の役割を、所有者の不安と利用者の想いをつなぐ「翻訳者」だと語る。誰かの「やりたい」が生まれた瞬間にそっと手を差し伸べ、空き家情報や改修のノウハウ、人的ネットワークなどを共有。自分が主役になるのではなく、ほかの人が動き出せるよう環境を整えることが、彼の役割だ。そうした関わり方の根底には、いつも個人的な感覚がある。「軒先コーヒー販売も、家の近所で気軽にコーサーが飲めたらいいなって、ずっと思っていて。そんなとき、コーヒー好きの友人が『やってみよう』って話していたのを聞いて声をかけたんです」。大規模な投資や行政主導ではなく、暮らしを少し豊かにしたいという思いを起点にするからこそ、「これなら自分にもできるかも」と周囲の共感を呼び、まちに飛び火していく。その自然な広がり方こそが、コーサーさんが理想とするまちのあり方なのかもしれない。

変わりゆく地元で 未完の場所を育てる

高齢化と過疎化が進む浜松市天竜区春野町で、一軒の空き家をめぐるユニークな動きが始まっている。物件所有者の岡本卓也さんと、地元出身のクリエイター・平山了将さんがつくるのは、空き家を使うだけでなく、関わる人の人生まで豊かにしていくプロジェクトだ。場を共につくる姿から、これからの空き家活用のヒントが見えてくる。

岡本卓也（オカモト・タクヤ）
岡本産業株式会社代表取締役。実家「岡本医院」の空き家問題に向き合い、地域への恩返しを軸に活用を模索。「大家体験型」として、所有者が物件を通じて地域貢献や生活の豊かさを得る新しい大家像を実践している。



平山了将（ヒラヤマ・リョウスケ）
静岡県浜松市天竜区春野町出身。LIFE PROJECT代表。ファッション業界を経て帰郷し、写真や映像、デザインを通じて地域の魅力を発信する。「自然と触れ合う。」をテーマに、既存の枠にとられないクリエイティブなまちおこしを展開中。



使い道の見えない医院が クリエイティブによって動き出す

プロジェクトの舞台は、かつて地域医療を支えた旧岡本医院。数年前に空き家となり、物件所有者の岡本さんは維持管理に追われていた。「古民家カフェでもやったらよく言われたんです。でも、2代続いた医院だからこそ、もう少し地域に返せる使い方があってほしいかと思っていて。ただ、何をすればいいのかわからなかったですね」と当時の心境を語る。そんな時に会ったのが、春野町出身のクリエイター・平山さんだった。東京でファッションブランドのデザインやPRに携わり、帰郷後は地元の豊かさを写真などで伝える活動を続けている。平山さんの写真展を見て、その思いに共感し、可能性を感じた岡本さんは物件を託す決断をする。



岡本さんが心奪われた平山さんの写真の一つ

平山さんの提案は、用途を固定しないというアイデア。「カフェや宿ではなく、ここに来た人が“なんか忘れられないな”って思える場所にしたいなと思って」と語る。あえて未完成の状態を保つことで、ある時はアーティストの制作スタジオに、ある時は家族のキャンプ拠点といった具合に、利用者の目的によって空間が変化する。同時に、「好きにやってみよう」という岡本さんの言葉に甘えることなく、“マナーのあ

る遊び”を徹底した。壁を抜くような大がかりな改修はせず、録音スタジオでさえも1日で現状復帰できる。こうした細やかな配慮が岡本さんの心理的な負担を軽減し、イベントや滞在制作の実績を積み重ね、信頼を確かなものにしていった。



旧岡本医院でのインタビューの様子

まるで毎日が文化祭 「貸主と借主」を超えた関係

「平山くんというと、毎日が文化祭みたいだね」と岡本さんの奥さまが笑う。岡本さん自身も、ここで起きる出来事を心から楽しんでいる。「レントゲン室でのレコーディングが本当に気持ちよくて。ああ、またギター弾きたいなって思ったんですよ」と声が弾む。ピアノが滞在制作すると、岡本さんは頻りに世話を焼き、自然と交流が生まれ、目の前で奏でられるピアノの音色に深く感動した。「自分の物件が、クリエイターの感性で輝く瞬間に立ち会えるのが、何よりうれしいんです。大家をやっているなら、アートやクリエイターと関わらないと人生損ですよ」と、冗談めかしながらも言い切る姿が印象的だった。

空き家対策という、収益性や契約条件が先行しがちだ。しかし、岡本さんは「事業計画よりも、どんな楽しいことをやるのかビジョンを共有するほうが大事だと思っています」と語る。

では、2人のような関係性はどうすれば生まれるのか。「一緒に体験し、感情を共有すること」と口をそろえる。イベントに参加し、場が生み出す喜びや驚きを共に味わうことが、信頼の礎になると言う。そこから生まれるのは、単なる契約関係ではなく、「楽しさ」「豊かさ」「無限の可能性」を共に育てたいという強い共創関係だ。

岡本さんも、平山さんも、今は楽しさや無限の可能性を優先しながらも、将来的には収益化し、事業として成立させる必要があることを共有している。「事業計画なんて、スイッチが入れば、正直1時間あればできるんです」と岡本さんは笑う。「感動を共有できる事業には地域の方とアーティストやクリエイターの共存が必須。それを軸にすると無限の可能性が見える。むしろ見えすぎて楽しくなりスイッチを入れる事が後回しになってしまう」と続ける。「正直、まだ準備期間ですが、“春野モデル”として、よそがまねする未来があったら面白いじゃないですか」と平山さんが夢を語る。空き家問題が全国で顕在化するなか、この共創の私たちは、多くの地域に新しい選択肢を投げかけている。



旧岡本医院でのイベント風景(写真提供=平山了将)

空き家に光がともる暮らしと表現の交点

茶畑と山々に囲まれた掛川市原泉地区。過疎が進むこの地で、滞在制作型のアートフェスティバル「原泉アートデイズ！」が、静かな熱気を生み出している。空き家を単なる「箱」ではなく、暮らしと表現が交わる「場」へと変えていく代表の羽鳥祐子さんとアーティスト・野々上聡人さん。その実践から、持続可能な地域づくりの本質を探る。

恩返しの気持ちから始まるアートと地域のあたたかな関係

羽鳥さんが原泉へ移住したのは、「静岡県中西部で住める空き家を探していたら、たまたまここだった」という偶然の出会いだった。転機となったのは2017年の地域芸術祭「かけがわ茶エンナーレ*1」。「デザイナーをしていたので、『原泉エリアで参加するから、一緒にやろうよ』と地域の方から声をかけてもらったんですが、最初は辞退したんです。でも、現代美術家の中瀬千恵子さんと出会い、意気投合して。どうせ関わるなら、地域も、アーティストもハッピーになれるエリアにしたかったです」と参加の思いを語る。同芸術祭終了後、「またやってよ」という地域の声や、翌年の「原泉アートデイズ！」につながった。



2025年「原泉アートデイズ！」に参加したアーティストとサポーター(写真提供=原泉アートプロジェクト)

「別に、地域を良くしようなんて大それたことを考えていたわけじゃないんです(笑)。ただ、場所を使わせてもらっている以上、原泉に何か返せたらいいなと5年くらいたってから思うようになりました」と羽鳥さん。高齢化と人口減少が進み、祭りの担い手すら不足し、コミュニティの維持が困難になりつつある原泉では、国内外のアーティストの滞在制作や活動を通じた人の往来が、地域に活力をもたらす役割

を果たしていった。「地域に迷惑をかけていないか」と自問しながらも、アーティストや関わってくれる人々、地域住民の喜ぶ顔が活動を続ける原動力になっている。

住み続けることで地域との縁を深める

活動を始めた当初、羽鳥さんには原泉で長く続ける確信がなかった。そのため、移住に興味を示すアーティストがいても、気軽に「おいでよ」とは言えなかったそう。しかし、「あと5年、10年は原泉で続けたい」と覚悟を決めたことで人を迎える決心がついた。長年の信頼関係があり、広い制作場所を探していた野々上さんに初めて「引っ越してきたら」と声をかけることができた。野々上さんにとって、原泉への移住は自身の制作と向き合う大きな転機でもあった。

「絵も1枚描けば終わり、個展も終わる。この“終わる”のが嫌なんですよね。原泉に越してきたのも、でっかい場所で終わらないものをつくりたかったからなんです」と語る野々上さん。現在、原泉の旧製茶工場の一部を自身の作品と位置づけ、「家型彫刻」と呼んでいる。完成はなく、制作は常に進行中で、変化の過程そのものが公開されていく。

空き家を利用するうえで重要なのは、トラブルへの距離感である。単発のイベント利用では、住民が苦情を伝えようとしても相手が不在で不信感が残ることがある。しかし、ここに暮らしていれば、住民はいつでも声をかけられる。「騒音などがあっても、翌日すぐに謝りに行けるかどうか大事だと思うんです」と野々上さんは言う。日々の会話の中で「ここまでなら大丈夫」という感覚を共有することが、地域との共存につながる。

羽鳥祐子(ハトリ・ユウコ)
原泉アートプロジェクト代表。2016年に掛川市原泉へ移住。国内外のアーティストが滞在制作するアーティスト・イン・レジデンスを通して、アートと地域をつなぐ。毎年秋には「原泉アートデイズ！」を開催。



野々上聡人(ノノウエ・アキヒト)
絵を描き、木を彫り、アニメーションをつくる人。2023年、原泉へ拠点を移し、絵画や彫刻の枠を超え、自身の生活空間そのものを作品化する「家型彫刻」に取り組む。「第23回岡本太郎現代芸術賞」岡本太郎賞受賞。



「原泉の冬は本当に厳しいですね。でも、その厳しさがあるからこそ、春の訪れを強く感じるようになり、気づけば自然と花をモチーフにした作品をつくっていました」。その実感から、野々上さんは同じアーティストに向けて、こんな言葉も口にする。「場所がないからつくれないと思っているなら、地方に出てみるのも一つだと思います。作品は、生活する環境の中でしか生まれませんから」。

「原泉アートデイズ！」で旧製茶工場に明かりがともったとき、地域の人々は「遅くまでがんばってるね」とアーティストたちの取り組みを受け止めてくれた。それから長い月日の実直な姿勢の積み重ねが、住民の共感を育み、応援へとつながっていく。時間をかけてアートと地域が溶け合う営みが、原泉で静かに続いている。



家型彫刻の制作風景(写真提供=原泉アートプロジェクト)

*1 かけがわ茶エンナーレ「お茶のまち」静岡県掛川市全域を舞台に、茶文化と現代アートを結びつけた地域密着型の芸術祭。茶畑やまちなか、歴史的建造物など、市内各所で作品展示やパフォーマンスが行われる。

4つのインタビューから見えてきたアートによる空き家活用におけるヒント

8ページから12ページの取材を通じて、空き家活用の現場ではどのような課題に直面し、どのように乗り越えてきたのかを明らかにしました。各地の実践から見えてきたのは、特別な制度や大規模な投資ではなく、まちづくり団体が自らの現場で応用できる、小さな工夫や姿勢でした。本頁では、「アートによる空き家活用」を進めるうえで参考となる「ヒント」を紹介します。



熱海

P8-9 短期間で空き家を動かす最初の一步

アートを用いることで、経年劣化などによって「使えない」と思われるような空き家でも、短期間で人を惹きつける場へと変えることができます。この即効性は、「まず一度使ってみる」という空き家活用の最初の一步として有効です。

また、こうした取り組みは建物単体にとどまらず、まちの文化的価値を可視化し、地域全体の不動産価値を高める可能性が、熱海の事例から示されました。

浜松

P11 物件所有者と利用者が共に育てる空き家

浜松では、所有者と利用者の固定化されがちな関係性が、アートを介することで柔軟に変化していました。

利用する側があえて用途を定めず、いつでも原状回復可能な状態を保ちながら空き家を使い続けることで、所有者の心理的な負担が軽減されていました。さらに、所有者自身がプロジェクトに主体的に関わることで、物件管理は「負担」から「共に育てる行為」へと変化していました。

静岡

P10 個人の思いへの共感から生まれるコミュニティ

個人の「やってみたい」という思いを等身大の規模で形にすることが、まちに共感を広げます。

静岡では、暮らしの延長にある小さな実践が積み重ねられ、「こんな関わり方もあり得る」という具体像が共有されてきました。等身大の言葉と行動が周囲の共感を呼び、結果としてコミュニティが生まれていました。

掛川

P12 時間をかけて築くアートと空き家との関係

掛川では、地域に暮らしながら作品を制作する「滞在制作」を軸にすることで、地域住民との日常的なコミュニケーションを大切にしています。これにより、アーティストたちの小さな挑戦も地域住民の反応を探りながら実践することができ、地域にとっても無理のない規模やスピードでの空き家活用が可能になっています。

4つの地域にはそれぞれ異なる立場や状況がある一方で、いくつかの共通点が見えてきました

静岡と掛川の事例では、「地域や社会の課題解決を目的に据えて、取り組むべきことを考える」のではなく、アートならではの「個人の関心や暮らしの実感を起点とした取り組み」が行われていました。等身大の思いや身の丈に合ったスケールを大切にすることで、地域の共感を呼び、空き家と人との関係性に変化が生まれていました。

一方、熱海と浜松の事例では、単純に空き家を貸すだけでは満たされない、物件所有者の地域や社会に対する貢献意欲が共通の話題として見られました。熱海では、アートイベントを通じて物件が人に使われ、喜ばれている様子を所有者が実感することで、所有することへの価値や誇りが生まれていました。また浜松では、所有者自身がプロジェクトに関わることで、物件との関係が「活用すべきもの」から「共に育てるもの」へと位置付けが変わっていました。

これらの事例から、「アートによる空き家活用」は、個人のささやかな思いや関心から始めることができ、利用者、所有者、そして地域住民のそれぞれが無理のない速度で進められる手法であることが分かります。さらに、アートを介することで立場の違いが緩やかになり、固定されていた関係性がほぐれていく可能性も示されました。

アートによる空き家活用は、空き家を「使う」ことにとどまらず、人と人、人と物件との関係性を更新する手法です。アートを特別な目的として扱うのではなく、「思いを形にするための手段」や「地域や空き家に関わるためのツール」として捉えることで、地域の特性に寄り添った持続可能な活用につながる可能性があることを、本インタビューを通じて確認しました。こうした実践は、まちづくりの取り組みと対立するものではなく、空き家活用の選択肢を増やす一つの方法として位置付けることができます。多様な関わり方が重なり合うことで、結果として地域の可能性も広がっていくと考えられます。

「可能性」がまちに根付く。 不動産価値の再定義と、 文化と経済の循環への道

文＝山田 知弘（有限会社日の出企画 代表取締役）

アートは空き家活用の「入口」

「アーツカウンシルしずおか」が主催する「アートによる空き家活用」のワーキンググループにおいて、私は2年間にわたり座長として議論に立ち会わせていただきました。その過程で多くの実践者の方々からお話を伺い、アートは空き家活用の初動において、非常に有効な手段であると改めて実感しています。

なかでも、「暫定利用としてスモールステップで始められること」、そして「今の物件所有者世代にとって『文化利用』という言葉が受け入れられやすいこと」。この2点の有効性は、現場で何度も実感してきました。経済合理性だけでは話が進まなくても、「アートなら一度貸してみようか」と心を開いてもらえる。その最初の入口をつくれる点は、アートならではの強みだと言えます。

こうしたアートの強みを前提に、その次のステップとして「アートによる空き家活用をどう広げられるのか」。ここからは私自身の考えをお伝えしたいと思います。



2024年度第1回検討ワーキングの様子

人のつながりを活かし、 活用が未知数な物件に着目する

●集団としての物件所有者と向き合う

まず意識したいのが、ステークホルダーの捉え方です。空き家の所有者は個人であっても、実際には世代特有の価値観、地域の空気感、あるいは所有者同士の関係性といった「集団」の論理で判断しているケースが少なくありません。また、行政や商工会議所など組織が関わることも多く、ステークホルダーは多岐にわたります。

アートによる空き家活用を広げるには、アート側もこの前提に向き合い、共に動ける人数を増やしていく必要があります。その際、重要になるのが「アートを特別視しすぎない姿勢」です。すべての空き家をアートで活用しようとすれば、地域とのハレーションを招きかねません。地域全体の空き家数に対し、アート活用がどの程度の割合なら適切なのか。客観的な視点を持ち、全体最適を見極めることが重要です。

●不動産市場の「外側」にあるスペースを狙う

そのうえで、私が新たな広がりを感じているのは、物件所有者自身も「貸せるとは思っていない」未活用のスペースです。例えば、屋上や壁面、共有部など。これらは不動産としては価値がないと見なされがちのため、地域には

まだ多く眠っています。そうした場所は収益を期待されていない分、アートによる活用が入り込みやすい「余白」と言えるでしょう。

●アーティストと地域をつなぐ「通訳者」の必要性

一方で、活動を継続させるためには、収益面での過度な期待を調整することも不可欠です。アーティストが地域で活動する上で、収入は当然重要であり、地域側にもアーティストが担える仕事は多く存在します。しかし、「アーティストが一番やりたいこと」と「地域が頼みたい仕事」の間には、しばしばズレが生じます。この両者を調整する存在がいなければ、歯車はうまく噛み合いません。

空き家活用も同様です。物件の運用や地域との調整をアーティスト自身がすべて担うのではなく、双方の意図を汲み取って調整できる「通訳者」の存在こそが、プロジェクトの成否を分ける鍵となります。

不動産価値を再定義する、アートの可能性

●「アンティーク家具」のような不動産観への転換

不動産の世界では、築年数とともに価値が下がる「減価償却」という大前提があります。一方で、アートの価値は必ずしも時間に左右されるものではありません。

私はその違いに着目し、一つの「夢」を抱えています。それは、不動産を安く仕入れて安く売る「リサイクルショップ的な不動産業」から、物件の文脈を丁寧に読み取り、一品モノの魅力として捉え直す「アンティーク家具的な不動産業」への転換です。アートによる活用は、物件の価値を磨き直し、再生させるプロセスでもあるのです。

●物件所有者の「プライド」を「貢献」へ塗り替える

こうした活用が実現するかどうかは、最終的には所有者自身の判断に委ねられています。現役の大家世代には、「お金に困っているわけではないが、知らない人に安値で貸すのは世間体が悪い」といったプライドや不安を抱える方も少なくありません。そうした方々にとって、アートは「単なる金銭目的の賃貸」を、「地域文化への高尚な貢献」という前向きな選択へと塗り替える力を持っています。

●「余白」を楽しむ、「時間」を分かち合う

だからこそ、アートを入口に活用が広がることで、物件所有者の姿勢も受動的なものから能動的なものへと変化していきます。例えば「屋上や壁面、共有部の看板跡」といった不動産市場では価値がないとされる「余白」を自ら発見し、活用を面白がる。あるいは、1人の借主に貸し切るのではなく、「朝・昼・夜・土日」という時間軸で分解し、複数のクリエイターと空間を分かち合う。

こうした、今の時代ならではの柔軟な使い方がまちに根付いていく。その際、文化と事業の両面を調整できる「通訳者」が介在し、所有者が安心して新しい挑戦を選択できる環境を整えていくこと。

物件が埋まること以上に、そうした「より柔軟で多様な使われ方ができる土壌」が地域に育っていくことこそが、アートによる空き家活用が持つ真の可能性なのだ、私は確信しています。



山田 知弘（ヤマダ・トモヒロ）

有限会社日の出企画 代表取締役。静岡県三島市生まれ。大手ハウスメーカー、税理士事務所を経て、2012年にファイナンシャルプランナー事務所を開業。2015年にコワーキングスペースとチャレンジショップの「Antiquedoor」を静岡県沼津市に開業。現在は沼津市・裾野市・長泉町で計4件のシェアスペースを運営。

アートによる空き家活用の「成果」と、その測り方

空き家活用の成果は、これまで「空き家の数を減らす」ための経済的・制度的な「結果」によって語られてきました。しかし、アートが関わる空き家活用では、そうした結果に至る以前の「プロセス」で、人の意識や関係性に小さな変化が積み重なっていきます。本頁では、アートによる空き家活用において何を「成果」と捉えるのかを整理し、その評価の視点を提示します。

成果は「結果」だけでは測れない

空き家活用の現場では、「成約に至ったか」「事業として成立したか」といった結果だけでは捉えきれない変化が、実践の過程で数多く生じています。空き家の課題の本質は、物件所有者の感情や記憶、人との距離感と深く結びついているためです。家賃や相続といった条件以前に、空き家の現状に対する負い目や周囲への遠慮から「貸す／貸さない」という判断に至ることができず、活用を停滞させているケースも少なくありません。

アートが向き合う、感情と関係性のプロセス

「アートによる空き家活用」は、曖昧で言語化しにくい感情や関係性のプロセスに、丁寧に向き合う実践です。アーティスト等の「つくりたい」という熱意が起点となり、その姿勢に触れることで、所有者や関係者の意識が少しずつ揺り動かされ、ときに共創関係へと発展することもあります。

そこで生まれるのは「空き家について話題にできるようになる」「活用を考え続けられるようになる」といった、向き合い方の変化です。だからこそアートによる空き家活用では、「空き家の数を減らす」という最終的な成果だけでなく、所有者や関係者の認識や関係性の変化を捉える視点を重視します。「成約数」や「経済的効果」を待つのではなく、そうした変化が生じた時点的成果として捉える姿勢です。

「活用数」ではなく、向き合い方の変化を捉える

本書では、「実際に活用された空き家の数」だけでなく、所有者と対話を重ねながら、活用について相談し続けられる状態にある空き家に注目しました。活用の方向性がまだ定まっていなくても、所有者と前向きな対話が続いている空き家は、将来の可能性を内包した、まちの余白といえます。

空き家の数を短期間で減らすには、大きなコストや負担が必要で、一方で、対話を通じて関係性を少しずつ育てていく取り組みであれば、無理のないかたちで段階的に広げていくことができます。そうした余白に、アートを含む多様な関与が重なることで、人との関係性や、地域の選択肢はゆるやかに広がっていきます。

小さな実践から始めるために

本書が示してきたのは、空き家をすぐに活用する方法ではなく、活用に向けて向き合い続けるための、関係性のつくり方です。空き家活用にアートの視点を取り入れることに関心を持った方は、所有者へのヒアリングやアーティストとの出会い、支援機関への相談など、身近な一歩からはじめてみてください。

空き家活用にアートの視点を取り入れることに関心を持った方は、次に示す3つのアプローチから、小さな実践を始めてみてください。

アプローチ1 アートイベントに足を運び、アーティストと出会う

展示会や公演に足を運び、惹かれる表現や人と出会うことが、声をかけるきっかけになります。

アプローチ2 自分たちでイベントを開催する

空き家について自由に意見交換ができるイベントを開催し、そこにアート関係者を招待することで、最初の一步を自分たちで作ることができます。

アプローチ3 アーツカウンシルしずおかの相談窓口を活用する

「アーツカウンシルしずおか」では、アーティストとのマッチングや助成制度など、状況に応じた相談が可能です。今後も各地の実践者とともに、よりよい空き家活用のあり方を探っていきます。



相談窓口申込フォーム