

---

2025年度アートによる空き家活用パイロット事業「fresh air」  
アーティスト・クリエイター×空き家マッチングツアー  
実施報告書

---

2026年5月  
アーツカウンシルしずおか

## 1. 事業趣旨

---

いま、静岡県をはじめ全国各地で空き家の増加が課題となっている。アーツカウンシルしずおかでは2023年度からパイロット事業「fresh air」を立ち上げ、モデルプログラムの実施やワーキンググループでの議論をとおして、空き家活用におけるアートの可能性を探ってきた。

そのなかでも本企画は、地域に点在する未活用の空き家と、活動拠点を求めるアーティスト・クリエイター(以下、「アーティスト等」という。)をつなぐマッチングツアーである。活用の進まない物件と活動拠点を求めるアーティスト等をつなぎ、クリエイティブな視点で物件の価値を捉え直すとともに、制作・発表の場不足や賃料負担等の課題を抱えるアーティスト等の活動支援につなげることをねらいとした。

なお、ツアー実施後は、参加者へのアンケート等を通じて、アーティスト等の空き家や活動環境に対するニーズを把握し、その知見をもとに、地域主体による空き家マッチングツアーの展開を提案していくことを目指した。

## 2. 実施概要

---

県下4つの地域を舞台に、各地で空き家情報を把握する団体(不動産業者、まちづくり団体等)に委託し、アーティスト等を対象とした空き家の物件見学を行った。

ツアーでは、アーティスト等と物件所有者や地域コーディネーター、まちづくり関係者との交流の場も設けることにより、参加者が拠点を移した後の活動展開や地域の雰囲気がいメージできる時間を設けるよう工夫した。

### ア) 空き家マッチングツアー 御殿場編

御殿場で新たに立ち上がったまちづくり団体と周辺のクリエイターコミュニティが連携し、4軒の空き家を紹介。

開催日時	2026年1月26日(月)11時~16時
集合場所	御殿場駅前「きよてんば」(御殿場市新橋1988-24)
交流会場	Gotemba Apartment Store
定員	6名
参加者	5名
企画運営	継創舎+富士山文化ハウス

イ) 空き家マッチングツアー 島田・川根本町編

空き家の買取・再生販売を手掛ける不動産業者が案内役となり、駅近で利便性の高い島田・六合エリアと、大井川が織りなす豊かな自然が魅力の川根本町エリアという対照的な2地域で、4軒の物件を紹介。

開催日時	2026年1月31日(土)10時30分~17時
集合場所	JR六合駅南口(島田市道悦4-1)
交流会場	和彩食堂 あげぼの(川根本町上長尾842-4)
定員	8名
参加者	8名
企画運営	空き家買取専科(静岡ガスグループ 株式会社 Sweets Investment)

ウ) 空き家マッチングツアー 熱海編

アートによるまちづくりを進めるNPOが中心となり、熱海市内のアートプロジェクトの担い手とともに空き家等を活用したプロジェクトの現場に加えて、2軒の空き家を紹介。

開催日時	2026年2月11日(水・祝)13時30分~17時30分
集合場所	熱海駅前 足湯前(熱海市田原本町11-1)
交流会場	Atelier&Hostel ナギサウラ(熱海市渚町19-6)
定員	12名
参加者	8名
企画運営	NPO 法人 atamista

エ) 空き家マッチングツアー 静岡・蒲原編

自主的に空き家の調査や物件所有者の相談対応に取り組む団体がホストになり、様々な事情から不動産情報には掲載されていない3軒の物件や、蒲原地区の歴史的な町並みを案内。

開催日時	2026年2月13日(金)11時~15時30分
集合場所	登録有形文化財 旧五十嵐 歯科医院(静岡市清水区蒲原3-23-3)
交流会場	①登録有形文化財 旧五十嵐歯科医院(静岡市清水区蒲原3-23-3) ※ツアー前 ②お弁当箱みたいな場所 KITTO(静岡市清水区蒲原4-9-10) ※ツアー後
定員	20名
参加者	12名
企画運営	合同会社つばめ制作社

### 3. 参加者アンケート

#### (1) アンケート概要

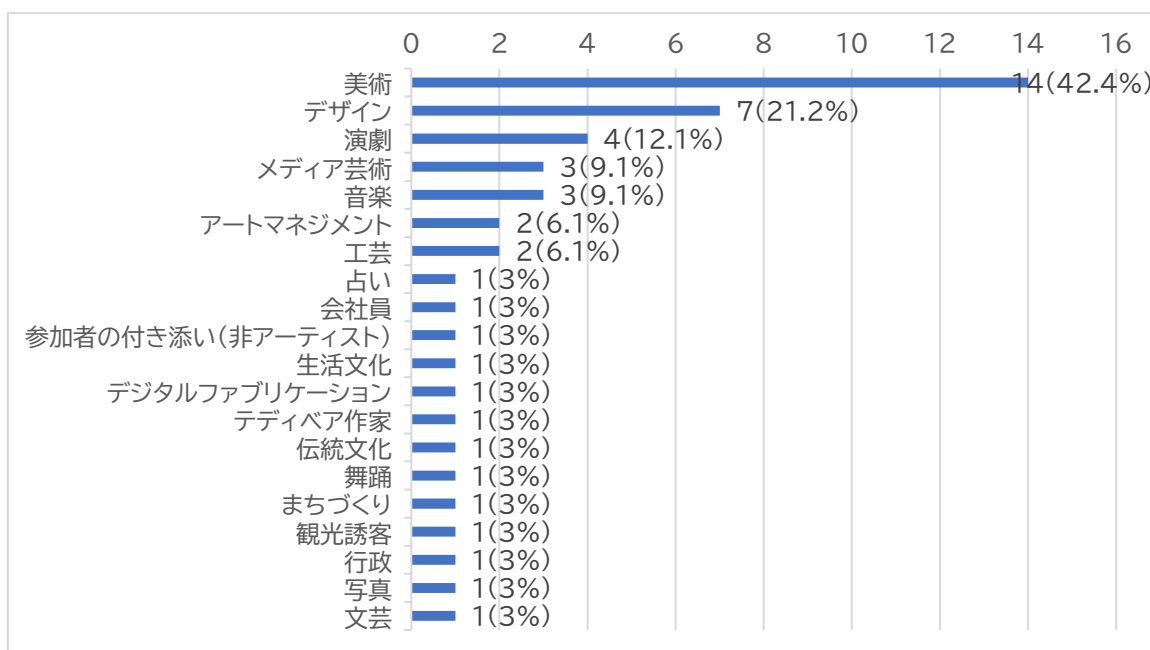
- ・回答数:30件/33名
- ・回答率:90%

#### (2) 集計結果

##### A 基本属性

###### A-1 主な活動ジャンル（複数回答可）

回答数は30件。幅広く様々なジャンルからの参加があったが、美術が最も多く、約半数（46.7%）を占めた。次いでデザイン（23.3%）、演劇（13.3%）、音楽とメディア芸術がそれぞれ（10%）となった。また、複数の活動ジャンルを選択した人は全体の43.3%となり、単一のジャンルに絞らない、多岐にわたる活動を行っている参加者が多かった。

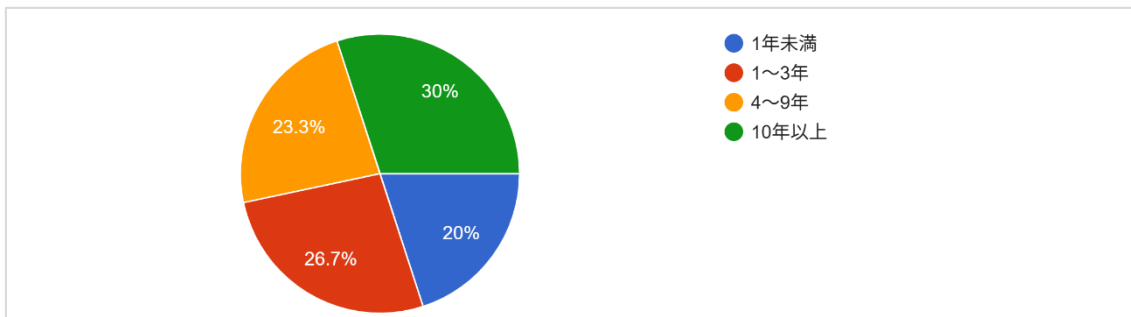


###### A-2 現在の活動拠点

回答数は28件。うち6名は県外で、東京都、神奈川県、茨城県のほか、三重県からの参加もあった。県内は富士市と静岡市からの参加が多く、他には熱海市、藤枝市、牧之原市、焼津市からの参加もあった。「茨城県と長野県」、「茨城県と東京都」、「富士市と静岡市」のように、複数の拠点を有する参加者も見られた。

### A-3 アーティスト・クリエイターとしての活動年数

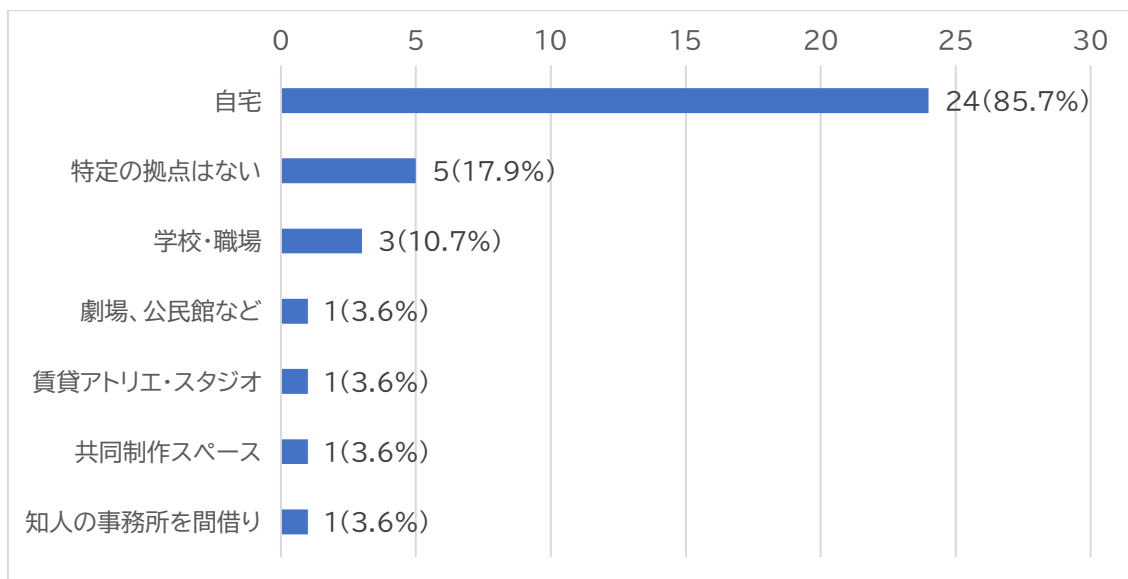
回答件数は 30 件。10 年以上のキャリアを持つ参加者が 30%と最も多かったが、他の活動年数のアーティスト等の参加も満遍なくあった。



## B 現在の制作・活動環境について

### B-1 主に制作活動を行う場所はどこですか（複数回答可）

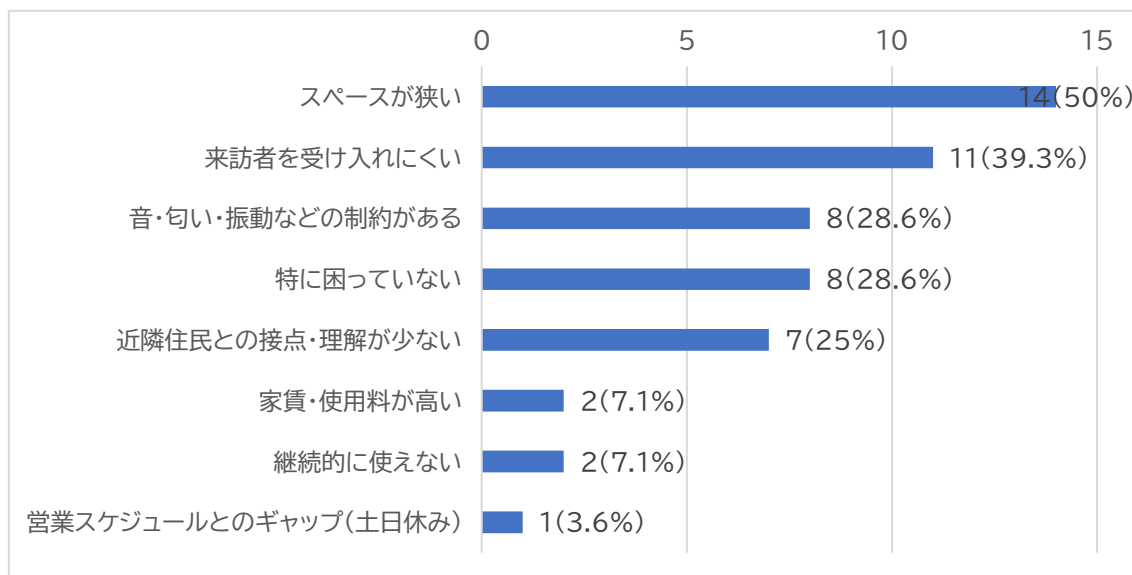
回答件数は 28 件。その多くは自宅を制作場所としていることが分かった(82.8%)。



### B-2 (B-1)の制作活動を行う場所に関する課題があれば教えてください（複数回答可）

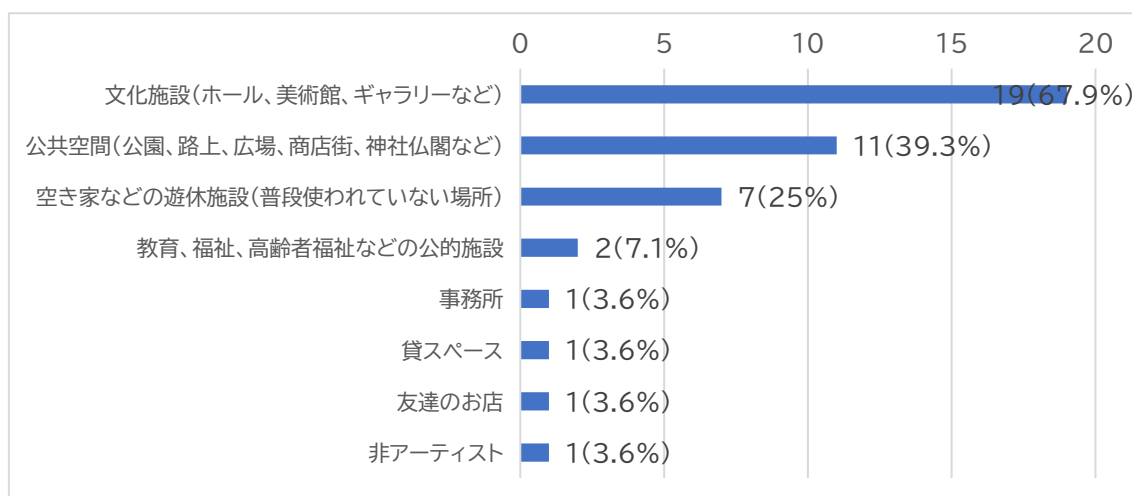
回答件数は 28 件。現在の制作場所に対する課題として最も多く挙げたのは、「スペースが狭い(50%)」である。他にも「来訪者を受け入れにくい(39.3%)」や「音・匂い・振動などの制約がある(28.6%)」、「近隣住民との接点・理解が少ない(25%)」などが多かった。

一方で「特に困っていない(28.6%)」という回答も一定程度見受けられた。

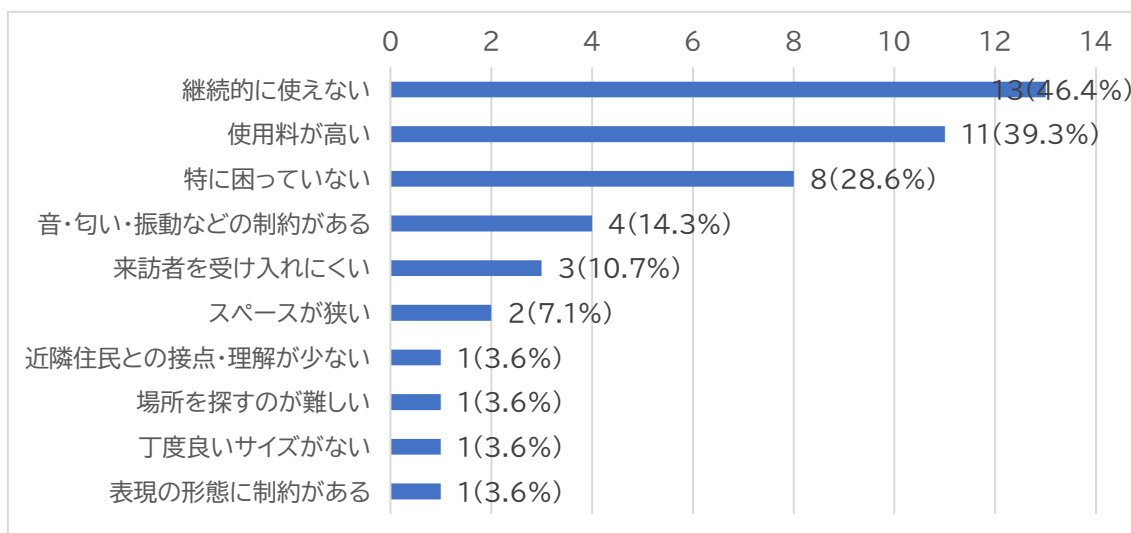


### B-3 主に作品発表や公演等を行う場所はどこですか（複数回答可）

回答件数は 28 件。「文化施設(ホール、美術館、ギャラリーなど)」が 67.9%と、半数以上の人が既存の文化施設が発表場所となっている。しかしながら次いで「公共空間(公園、路上、広場、商店街、神社仏閣など)(39.3%)」、「空き家などの遊休施設(普段使われていない場所)(25%)」と続いていることから、既存の文化施設とは異なる新しい環境でも活動が行われていることが分かった。



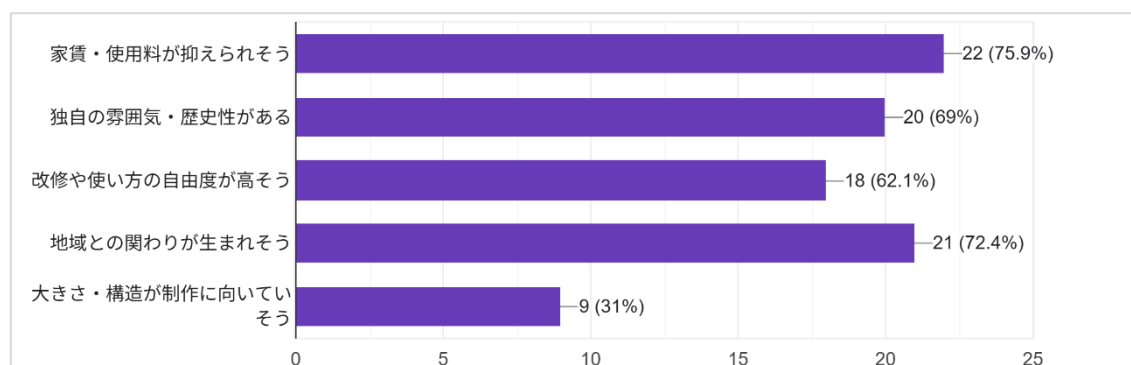
**B-4 (B-3)の作品発表や公演の場所に関する課題があれば教えてください（複数回答可）**  
 回答件数は28件。作品発表や公演の場所に関する課題としては、「継続的に使えない（46.4%）」、「使用料が高い（39.3%）」が高い割合を示している。



## C 空き家に対する関心・イメージ

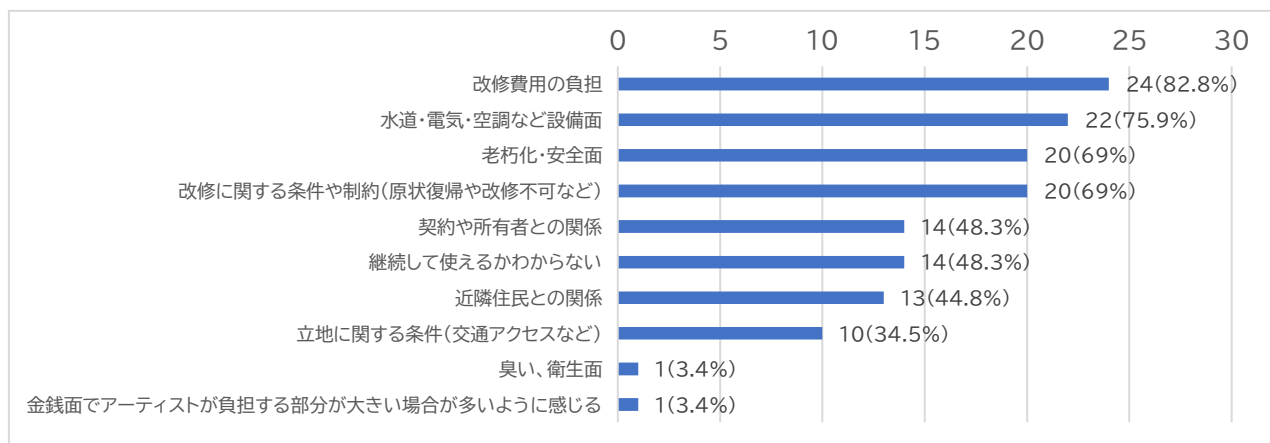
### C-1 空き家に対して、魅力を感じる点はどこですか（複数回答可）

回答件数は29件。空き家に対して魅力を感じる点は、どの回答も比較的高い割合であった。高い順に「家賃・使用料が抑えられそう（75.9%）」、「地域との関わりが生まれそう（72.4%）」、「独自の雰囲気・歴史性がある（69%）」となった。



## C-2 逆に、空き家に対して不安を感じる点はどこですか（複数回答可）

回答件数は 29 件。空き家に対して不安を感じる点としては、最も高かったのは「改修費用の負担(82.8%)」。次いで「水道・電気・空調など設備面(75.9%)」、「老朽化・安全面(69%)」と「改修に関する条件や制約(原状復帰や改修不可など)(69%)」と続いた。



## その他、空き家に関する関心ごととして伝えたいことがあればお書きください(自由記述)

ある程度清潔感があると尚利用しやすい。

予定している用途：撮影スタジオ、プリント(リソグラフ・シルクスクリン)スペース、制作した ZINE の販売スペースなど。

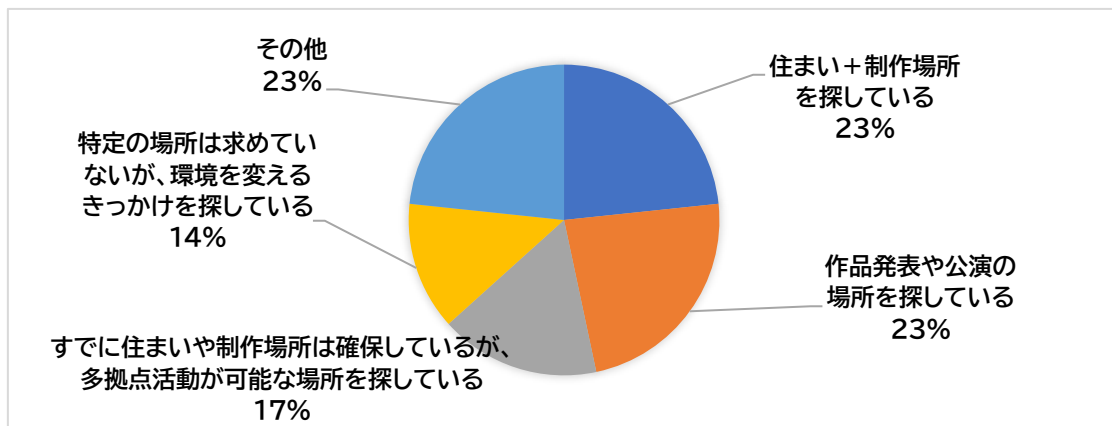
理想の条件：住居仕様よりも、1 階を土足のまま過ごせる「元店舗」の物件。家族撮影を行うため、幅広い年代のお客様をお迎えしやすいよう、「1 階で段差が少ないこと」を重視しています。

参加出来なかった川根の物件(無料で良いから手放したい?)を見たい。紹介してほしい。

## D 今回のツアーについて

### D-1 今回のツアーに参加した動機を教えてください

回答件数は 30 件。最も多かった動機は「作品発表や公演の場所を探している」「住まい+制作場所を探している」がそれぞれ 23.3%、次いで「すでに住まいや制作場所は確保しているが、多拠点活動が可能な場所を探している(16.7%)」、「特定の場所は求めていないが、環境を変えるきっかけを探している(13.3%)」となった。



### D-2 今回見学した物件の中で、最も印象に残ったのはどの物件ですか

#### ア) 空き家マッチングツアー 御殿場編

物件名	理由	希望するサポート
御殿場ミント	居住地とアトリエを併用できそう。	イメージは湧いたが、いくつかハードルを感じるため、相談に乗ってほしい
ほっくばららぼ	部屋数が広く、駐車した車からの荷運びの導線が良さそうだったため。近隣も家が少なく、バーベキューなどをしてもらえない可能性があるため。	今回の物件は希望しないが、同エリアで他にも物件があれば紹介してほしい
御殿場アパートメントストア	暖かそう	—
御殿場アパートメントストア	建物のつくりと状態が、他と比べて一番現実的に作品制作と暮らしができそうだと感じたため。(風呂の課題はあるが)	オーナーさん自身、まだ使い方を模索しているようでしたので、引き続き情報はチェックしていきたいと思います。
御殿場アパートメントストアの3.4階	富士山が見えるロケーション。 3階は占い、マッサージ、事務所 4階はパーティや、楽器の練習に良さそう	今は保留で気が向いたらまたご連絡させていただきたい。

イ) 空き家マッチングツアー 島田・川根本町編

物件名	理由	希望するサポート
島田市川根町身成の物件	—	イメージは湧いたが、いくつかハードルを感じるため、相談に乗ってほしい
島田市川根町身成の物件	駐車場も広く立地も便利そう。	—
島田市川根町身成の物件	制作およびワークショップが可能	—
高郷地区平屋	建物自体をモニュメント作品として大改造できそうな物件だったから	今回の物件は希望しないが、同エリアで他にも物件があれば紹介してほしい
高郷地区平屋 (三軒目)  川根本町上長尾 移住者向け住宅 (四軒目)	三軒目:お風呂など水回りが昔のつくりであり、補修が必要なところが大きい点は不安があるが、サイズと陽当たり、価格、車から室内へのアクセスがしやすいところが大きめの作品も作れそうで魅力的だった。 四軒目:すぐに住むことができそうであり、落ち着いて制作が行えそうであるところが魅力的であり、価格も状態と立地場所にしては比較的安価であると思った。	建物自体を寝泊まりすることもできる作品として見立てるアイデアはやってみたいと思うが、購入資金や改修費用の面や住居ではない使用目的など課題があるので、様子を見つつ必要に応じて改めて相談したい
川根本町上長尾 移住者向け住宅	家全体が大きなふねの様な大海原に浮かぶ感じがした。内装も景色も素晴らしいかった。	—

ウ) 空き家マッチングツアー 熱海編

物件名	理由	希望するサポート
野中山マンション	建物を含めた周辺の地域の雰囲気が独特で、印象的でした。	継続的に関わって検討していければと思います
野中山マンション (一軒目)  三軒目の物件	一軒目は一番手前の建屋のコンクリートの無機質な感じと眺めがよいところが展示／制作するのに良いと思いました。また、その奥の棟は住むのに良いなと思い、各々の距離感と規模がとても魅力的でした。  三軒目の物件は、こじんまりとしているけど、一階部分の畳の部分が玄関の土間部分からストレートにいけるので、制作／少し寝泊まりもできそうなところが魅力的でした。	—
旧つたや	個々の部屋で何かが起きる。みたいな作品が作れそう。	もう少し考える時間が欲しい
上野邸	場の力があるので、面白い公演ができそうだと思った。	すごくおもしろそうだが、お客さんを動員するとなると広さや構造に不安がある
上野邸、梅澤邸	サンビーチという人が集まる場所の近くで拠点が持てるのが良いと思った。  ビーチがあることで交流や発表の新しい可能性が考えられる。	今回の物件は希望しないが、同エリアで他にも物件があれば紹介してほしい

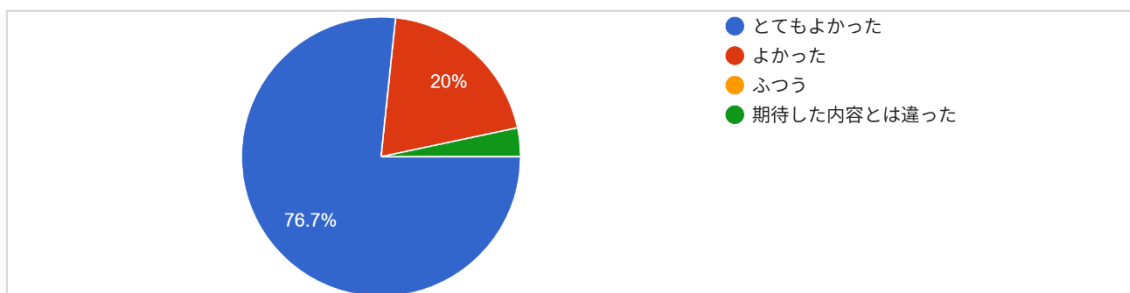
工) 空き家マッチングツアー 静岡・蒲原編

物件名	理由	希望するサポート
旧五十嵐邸	文化財をただ残すのではなく、活用しながら残すという1つのやり方を見ることができた。 また、修繕すること自体をワークショップ等のイベント化して行うのは良い手法だと思った。	中を見てみたい
旧五十嵐邸	地域の方々が守り、集う場所が魅力的だった	—
旧江沢自転車店	立地が良いと思いました	—
旧江沢自転車店	下がコンクリート、出入り口が広くストレートに室内奥へとつながっており天井も高いため、屋外向け大きな作品を制作できそうと思ったため。	最後まで参加できなかった ので、活動の全体像が分からなかったのですが、また熱海や伊豆周辺での企画がありましたら、ぜひお声がけ頂 けますと幸いです。
旧江沢自転車店	ナショナルサイクルルートの前と言う条件と合わせたら何か出来そうな気がしました。	詳細な条件を聞いてみたい (改めて別日に見学したい)、 イメージは湧いたが、いくつ かハードルを感じるため、相 談に乗ってほしい
元美容室、 旧江沢自転車店	元美容室： 境界が接している「蒲原らしい」街並みも素敵 ですが、この物件はお隣との間隔が空いてい るため、窓が多く自然光がたくさん入りそう な点に惹かれました。 元自転車屋さん： 駅やパーキングからのアクセスの良さに加 え、中の様子が伺いやすい出入り口の雰囲気 がとても良いと感じました。	—
旧江沢自転車 店、蒲原宿旧助 産院中村邸、元 テーラー、元美容 室	BAR や 人が集まりイベントができそう、写 真スタジオができそう	—

電気屋さんの横	大きい作品が多いのでスペースがちょうどよい	ぜひ使ってみたい
蒲原の元サイクリングショップ	廃材を普段から制作に扱うため、中に残されたままの廃材に興味を持った。地下があることにもワクワクした。棚がそのまま展示として活用できるように考えたため。	今回の物件は希望しないが、同エリアで他にも物件があれば紹介してほしい
お弁当箱みたいな Kitto	シェア使用している雰囲気にはかれた。庭が広い。	—

### D-3 今回のツアーはいかがでしたか

回答件数は 30 件。「とてもよかった」が 76.7%、「よかった」が 20%と回答。9 割以上の参加者が高評価という結果であった。



### D-4 今回のツアー感想を自由にお聞かせください

#### ア) 空き家マッチングツアー 御殿場編

多種多様な人との交流会がとりわけ面白かったです。

まず全体的に対応が手厚く、物件見学以上の体験であると感じたため。少人数でワイワイ参加できる雰囲気もよく、御殿場で活動をするイメージ感が掴めました。

主催の皆さんも地元の皆さんの地元での取り組みのモチベーションが高い様子も、愛を感じて刺激になりました。交流のあるなしでは御殿場への感じ方も違ったと思います。引越した後も今日紹介して頂いたスポットを巡ってみたいと思いました。美味しい食事もありありがとうございました！

様々な物件を見させていただきだけでなく、オーナーさんをはじめ、様々な方とじっくり話せる時間があり有意義な時間でした。

県内外の方、異業種の方とご飯を食べながらリラックスして交流する時間があって良かったです。

車での移動がスムーズでありがたかったです。

自分的に完全にピッタリの物件には出会わなかったのですが、これからの生活と照らし合わせながら、回った物件をヒントに考えてみようと思いました。

また機会があれば参加したいです。

自分は塗装工事、簡単な漆喰加工ができるので、借りるだけでなく、現状を良くして、利用者さんが借りやすくすることもできるかなと思ったので、もしご興味ありましたらご連絡ください。

イ) 空き家マッチングツアー 島田・川根本町編

緊張して参加しましたが、皆さんがあたたかく楽しめました。
空き家の可能性をみなさんと感じる、楽しい時間でした。ありがとうございました。
ツアーの流れが素晴らしいかった。 家の見に行く順番も違いと見方がそれぞれ違ったのしかったです。 主催者様の心遣いに感謝しています。
話し合いの中でもでしたが、倉庫や土間のような作業スペースがある物件ツアーもぜひ企画して頂きたいです。また畑付きなど、建物以外にフリーで使える土地がある物件も興味があります。
空き家の状況を知ることができるだけでなく色々なジャンルの作家さんと繋がることができ、とても有意義な時間を過ごすことができました。 また、実際に空き家バンク運営に携わっている町役場の方とお知り合いになれたのも、よかった。
参加したアーティスト同士の話をする時間がもっとあればよかった。

ウ) 空き家マッチングツアー 熱海編

熱海という観光地にアートが根付いていることが本当に素晴らしい。物件も良かったが、街の方々とコミュニケーション取れたことが本当によかった。
御殿場、島田川根もそうですが、熱海で何かをやろうという時にキーマンとなる方々とこちらの存在を認識してもらえる規模で色々なお話しをすることができて嬉しかったです。歴史を交えての夜のまち歩きもとても楽しかったです。ありがとうございました。
熱海という土地での活動に興味があったので、そのきっかけとして、参加しました。 想像以上にディープな土地でした。 地元のアーティストの方々と交流ができてよかったです。
実際に熱海で行われている多様な活動を見ることができて、活動のイメージが具体的にわかったことがよかったです。
今回は子連れだったので、あまり皆さんと深く交流できませんでしたが、普段は行けないような場を沢山見学させていただき、ありがとうございました。

## 工) 空き家マッチングツアー 静岡・蒲原編

旧五十嵐邸の皆様の温かいおもてなし、そしてごはんがとても美味しかったです。不動産情報には載らない、オーナー様との信頼関係があってこそ拝見できる物件の隅々までご案内いただき、大変貴重な経験でした。

一点、今後のために申し上げますと、今回は関係者の方の人数が多く、移動の列が伸びてしまったり、コミュニケーションが取りづらい場面がありました。関係者の方々も同じ目線で関心を寄せられているのは素晴らしいことですが、あくまで「参加者ファースト」での進行や配置を意識していただけると、より満足度の高いツアーになると思います。一緒に行った友人たちが「蒲原にまた来たい」と言ってくれたことが、何より嬉しかったです。ありがとうございました。

アーティスト・クリエイターに特化している点がみえてこなかった 誰でもいいのではと思った

今まで蒲原は通り過ぎるだけで、じっくり歩いたりそこに住む方々と交流することはありませんでした。今回のツアーに参加したことで土地と人のサワリ部分を知れたので、これからまた少しづつ蒲原を掘っていきたいと思います。きっかけを与えてくださりありがとうございました。

参加して本当に良かったです。五十嵐邸のスタッフの温かさや空き家へのポジティブな考え方を知れて楽しかったです。また蒲原に遊びに行きたいなと思ってます。1度では理解が深まらないので何度か足を運びたいです。

最初に参加者皆の自己紹介があるとよかった

つばめ制作社の大澤氏の熱意、企画力、行動力、今後の活動方針等を知る事ができ、気づき、学びの多い企画に参加させて頂き、ありがとうございました。地方が抱える空き家と、地域コミュニティの課題解決の手段として、〇〇×空き家ツアーは、大変参考となりました。行政との距離感、地域住民との連携、サポーターとの関わりなど、今回の学びを活かしていきます。

多くの人とお会いするきっかけにもなり、多くのことを学ぶことにも繋がりました。翌日の町並みゼミにも参加したことでより学びが深まりました。

空き家活用について、関係者との関わり方や体制づくり、それからアーティストの方達のリアルなニーズも知ることができた。

現状では実際に利用するハードルが高いと感じた。(建物の荒廃が気になった)

## 4. まとめ(総括)

---

本事業では、御殿場市、島田市・川根本町、熱海市、静岡市蒲原の4地域において、アーティスト・クリエイターを対象とした空き家マッチングツアーを実施した。いずれの回も参加者の関心は高く、複数回参加するリピーターも見られたことから、活動拠点を複数地域の中で比較検討するニーズや、移住に限らない他拠点での関わり方への関心の高さが確認された。

物件紹介においては、不動産情報としての条件提示にとどまらず、地域の歴史や文脈、コミュニティとの関係性とあわせて提示することが、参加者の理解と関心を高める上で有効であった。また、未改修で自由度の高い物件に対する評価が一定程度見られ、空間を自ら読み替え活用できる点が、アーティストの活動特性と親和性が高いことが示唆された。

一方で、アンケートでは「改修費用の負担(82.8%)」「設備面(75.9%)」「老朽化・安全面(69%)」といった懸念も多く挙げられた。こうした点を踏まえると、一定の安全性を担保しつつも、改修に関する制約を過度に設けず、利用者の創意工夫を活かせる柔軟な運用が求められるだろう。

なお、ツアーでの交流を通じて、参加者同士や地域プレイヤーとの関係構築が生まれ、一部ではツアー後に物件の共同利用や協働を検討する動きも見られている。参加者ニーズの把握や物件情報の提示方法、運営面での調整などに課題も残されてはいるものの、本ツアーは、アーティストの視点による空き家活用の可能性を可視化するとともに、地域との新たな関係構築の契機となった。今後は、本事業で得られた知見をもとに、地域団体や民間事業者による主体的なマッチングの取組を促し、継続的な展開につなげていくことが重要である。

アーツカウンシルしずおか