

事業名称	meet the artist 2022：極小の文化施設を探る
事業主体名	公益財団法人山口市文化振興財団
連携先	山口市役所、鈴木康義、金子美和
対象地域	山口県山口市
事業概要	空き家を、劇場や美術館などの既存の公共文化施設の活動を多面的に補完するオルタナティブスペースへと転換することで、新たな空き家の利活用モデルはもとより、新たな文化振興のモデルを構築し、発信する。令和3（2021）年度は調査のみで、スペースの運営は令和4（2022）年度に実施する。
事業の特徴	従来、まちづくりや生活環境の保全といった観点から進められることの多かった空き家対策に文化振興の視点からのアプローチを導入。公共文化施設が持っているリソースを活用したオルタナティブスペースの設立、運営を通じた空き家解消を提案する。また、オルタナティブスペースの要件と、不動産市場でさまざまなリスクから敬遠されがちな「古家付き売り土地」の親和性に着目、新しい流通のモデルにも道を開く。
成果	<ul style="list-style-type: none"><li>・山口市内の空き家の概況の把握</li><li>・空き家を活用したアート系プロジェクトの概況の把握</li><li>・立地、物件、運営体制のモデル化</li><li>・物件の選定・取得</li><li>・令和4（2022）年度以降の事業基盤の整備</li></ul>
成果の公表方法	山口情報芸術センター [YCAM] でのイベントやウェブサイトを通じて公開
今後の課題	立地、物件、運営体制をモデル化したうえで、山口市内での調査を進めているが、他地域での応用可能性については、検討の余地がある。これについては本事業のような取り組みに関心を持つ企業や地方自治体などと情報交換や連携事業を展開することで、改善を図りたい。

## 1. 事業の背景と目的

本事業は、山口県山口市をフィールドに、空き家を、劇場や美術館など既存の公共文化施設の活動を多面的に補完するオルタナティブスペースへと転換・運用することで、新たな空き家の利活用モデルはもとより、文化振興の新たなモデルを構築し、発信するものである。令和3（2021）年度は調査のみで、イベント開催などのスペースの運営は令和4（2022）年度に実施する。

空き家対策はこれまで、まちづくりや生活環境の保全といった観点から、都市計画に関わる部署が担当する場合が多かったが、本事業では地方自治体に設置されている公共文化施設をハブにしながら、文化行政の視点も空き家対策に加えていくことを企図している。

なお、本事業主体である公益財団法人山口市文化振興財団は、山口県山口市内の複数の公共文化施設を管理・運営しており、そのなかのひとつ山口情報芸術センター〔YCAM〕は美術館や劇場、映画館などの機能を持った複合型の文化施設である。

### 制度化から未分化へ

1960年代以降、アートシーンでは発表される作品が、不定形かつ脱領域的でサイトスペシフィックな傾向を示すようになってきた。美術館は展示機能の強化や、劇場や映画館など他の制度的空間との複合でこれに対応している。一方で、芸術祭の興隆とともにその傾向はより強まり、むしろ特定の用途に特化しないオルタナティブスペースの重要性も高まっている。オルタナティブスペースは、作品ごとに求められる設えが変わるため、住居や倉庫、廃校などの既存の物件を期間限定で改修し、実現することが多い。

これまでの行政の文化振興は美術館などの制度的空間の整備・維持が中心で、また近年は芸術祭などの開催に軸足が移ってきたが、予算の減少、コロナ禍もあり、大きな転換点に差しかかっている。今後は、地域資源を活用しながら、オルタナティブスペースを創出し、ネットワーク化する取り組みが増えると思われる。

### 文化行政と都市機能整備の融合

文化行政は、上記の記した芸術祭の興隆とともに、行政における観光振興を担当する部署との連携を深めている場合が多いが、空き家対策を始めた都市機能整備に関する部署との連携はまだ弱い。しかし、上記のような傾向を考えると、空き家対策は文化行政が主導する大型イベントをさらに活用するべきであるし、文化行政の側もその活動が間接的に空き家問題の解消に影響を与えうるという可能性を自覚するべきである。公共文化施設は日本各地に点在しており、その芸術文化に関する予算が減少しているとはいえ、そのリソースやネットワークは依然として強固なものがある。本事業を通じて、今後ほかの地域の公共文化施設でも同様の取り組みが広がれば、新たな空き家対策のアプローチになるだろう。

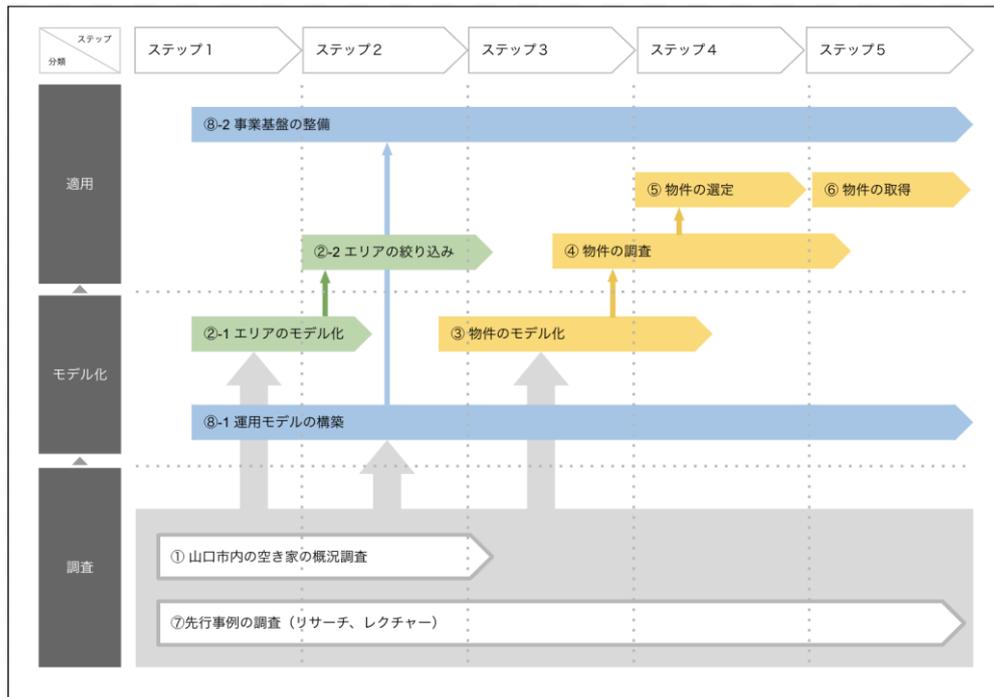
## 2. 事業の内容

### (1) 事業の概要と手順

山口市内の空き家の概況、日本国内の芸術文化の文脈から空き家の活用した事例ならびにオルタナティブスペースの調査をおこなった。それに基づいてオルタナティブスペースを展開しやすいエリアをモデル化するとともに、不動産的な観点からオルタナティブスペースをモデル化するなどした。その後は山口をフィールドに本事業を実施する候補物件を調査、最終的には物件の取得まで行った。

この過程で、一連の作業の一部をイベント化することで、空き家を取り巻く諸問題や、文化芸術に関心のある市民を迎え、プロジェクトメンバーを形成。令和4(2022)年度に向けた事業基盤を整備した。

## 令和3（2021）年度のフロー図



## 役割分担図

	取組内容	具体的な内容	担当者（組織名）	業務内容
令和3年度	① 山口市内の空き家の概況の調査	・ 空き家の概況把握 ・ エリアの絞り込み ・ モデル物件の選定	・ 山口市 ・ 山口情報芸術センター [YCAM] ・ 鈴木康義	不動産会社、行政、地域住民へのヒアリングをベースに、現地でのフィールドワークも織り交ぜながら、空き家の概況を把握し、エリアの絞り込みをしながら、モデル物件の選定を進めた
	② 立地のモデル化と事業実施予定エリアの絞り込み	・ オルタナティブスペース用エリアのモデル化 ・ エリアの絞り込み	・ 山口情報芸術センター [YCAM] ・ 鈴木康義	概況・先行事例の調査を元にオルタナティブスペース用エリアのモデル化した山口市内でモデルに適用するエリアをフィールドワークを行い選定を進めた
	③ 物件のモデル化	・ オルタナティブスペース用物件のモデル化	・ 山口情報芸術センター [YCAM] ・ 鈴木康義	概況・先行事例の調査をベースに不動産会社へのヒアリングを織り交ぜて、物件をモデル化した
	④ 物件の調査	・ 不動産情報の収集	・ 鈴木康義	物件のモデルに適応しそうな情報を不動産会社、行政、地域住民へのヒアリングから収集した
	⑤ 物件の選定	・ 現地調査 ・ 現地調査シートの作成	・ 山口情報芸術センター [YCAM]	収集した情報を元にモデルに適用する物件を選定し、現地調査をおこなった
	⑥ 物件の取得	・ 取得交渉	・ 山口情報芸術センター [YCAM] ・ 鈴木康義 + 創造系不動産	選定された物件の取得に向けて、所有者との交渉を進めた
	⑦ 先行事例の調査	・ トークイベント ・ ワークショップ ・ 調査/整理	・ 山口情報芸術センター [YCAM] ・ 金子美和	日本全国のオルタナティブスペースの事例を調査し、事業に適合する物件の条件を整理したイベントを通して、プロジェクトメンバーの拡大をはかった

	⑧ 運用モデルの構築と 事業基盤の整備	・ネットワーキング	・山口市 ・山口情報芸術センター [YCAM]	令和4年度以降の事業展開を見据えてステークホルダーとのネットワーキングを進め、事業基盤を整備した
--	------------------------	-----------	-------------------------------	--

## (2) 事業の取組詳細

### 山口市内の空き家の概況の調査

山口市は平成17(2005)年に旧山口市、小郡町、秋穂町、阿知須町、徳地町の旧1市4町が合併し、現在の新しい山口市となった。その後、平成22(2010)年には阿東町を編入した。いわゆる平成の大合併により市域が大きく拡大した。このことは山口市の空き家の状況を少し捉えづらくしている。

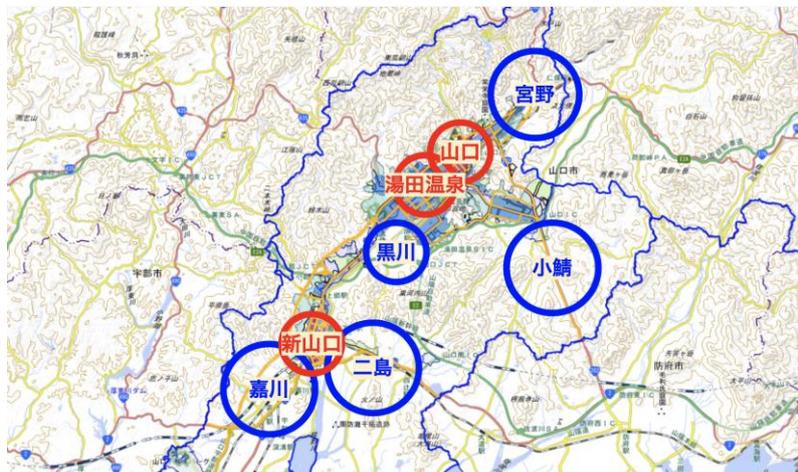
山口市の空き家は平成25(2013)年時点で約15000戸、割合にして15.6%と、同時期の全国平均13.5%よりも高い水準にあり、現在も大きな変化はないとされる。山口市ではこれらの空き家を損傷の程度や、周辺環境への影響などをもとに、10段階で評価しており、比較的状态の悪い物件の多くは、北部や東部の中山間地域に集中している。山口市地域生活部定住促進課が運営する空き家バンクでは、こうしたエリアの物件を中心とした空き家のマッチングを進めている。また旧・阿東町のエリアでは空き家の所有権を持つ人が誰もいなくなり、行政の予算を使用して空き家を解体することも難しいため、空き家を集落が所有し管理しているというケースもあった。

一方で、中心部は人口密度が高いことから、自ずと空き家も多く、民間の不動産会社による取り扱いも多い。山口市は太平洋戦争にともなう空襲被害が少なかったこともあり、狭い路地が多く残っており、そのことは築年数が長く、接道条件が悪い物件が多いことに繋がっている。結果、地価の高い市の中心部であったとしても、突如として空き家が連続するエリアが点在することになっている。

このように、山口市の空き家はエリアごとの地域的特性が多様化し、取り巻く状況も複雑化していることがわかった。

### 立地のモデル化と事業実施予定エリアの絞り込み

概況の調査を踏まえて、行政が指定する用途地域を軸に、オルタナティブスペースの立地をモデル化。その後、山口市の2種のエリアで本事業の実施予定エリアを絞り込んだ。



## カテゴリー1：都市機能誘導エリア

地価は高く、物件取得のコストがかかるが、中心部から徒歩圏内でアクセスが良く、スペースを中心としたコミュニティ形成が容易。山口市の場合、合併を経て都市機能誘導エリアが大きく2つに分裂している点が特徴的である。

### ▼JR 湯田温泉駅周辺

県内外から多くの観光客が訪れるエリアで、夜は飲み屋街として機能している。中心地から徒歩5分以内で、車が入れないほど細い路地が残っている街区に到達する。そうした街区はほとんどが空き家で構成されており、街区及び周辺一帯を開発しないことには、車道が確保できないほどの状態になっている。一方でそういった路地空間は歩行者にとってはヒューマンスケールであると言えるので、歩行者には心地の良い空間とも言える。このヒューマンスケールのみで出来ている道は今後も日本国内から減る予定なので、貴重な空間である。

### ▼JR 山口駅周辺

約1.5キロに及ぶアーケードがある商店街であり、新規の店舗もオープンしている。休日は買い物客や家族連れで賑わう。しかし、商店街のメインストリートを少し入ると大規模な街区があり、接道が難しい住宅が多く見受けられる。そのうちのいくつかは空き家となり問題化していた。公的機関の隣が空き家となっているケースもあり車社会の強さを感じる。

### ▼JR 新山口駅周辺

山陽新幹線が停車することから山口市の玄関口に当たる。近年は文化施設の整備や中層分譲マンションの開発なども行われている。比較的新しい戸建て住宅もみられ、今後も空き家問題が解消されていくエリアに見受けられた。

## カテゴリー2：都市機能誘導エリアに近い無指定のエリア

地価は低いが、自動車で中心部から10分程度でアクセスできるエリア。近隣の住宅との距離もあるため、イベント開催時のトラブル回避が比較的容易。山口市の場合、用途地域が山口線沿線（椹野川流域の山口盆地）に設定されており、細長く展開しているため、数は少ないが、広範囲に渡って存在する。

### ▼小鯖

山口市中心部と隣接する防府市中心部をつなぐ主要道路沿いのエリア。地方都市によく見られる大型ショッピングモールにもアクセスしやすく、ロードサイド系のチェーン店も多く進出している。両市を行き来するような仕事をしている場合、かなり利便性が高い。中心市街地のように住宅が密集しているわけではないので、宅地開発の動きも比較的あるようだ。

### ▼宮野

住宅密集エリアではあるものの、約半分が里山で構成されている。宮野エリアの里山はかなり綺麗に手入れがされており、自然が美しいエリア。100㎡をゆうに超えると見られる築古の農家の住宅が多々あり、今後空き家化が進むエリアだと思われる。空き家化しやすい要因として、そもそも住宅が現代のニーズに沿わず大きすぎることに加え、付随する里山の管理も行なっていかなければならない点が挙げられる。それを担える人手を確保できるかが今後の焦点になる。

### ▼黒川

中心市街地から近い。中心市街地へのアクセスには山口市内を流れる樫野川を渡る必要がある。都市機能誘導エリアに対して、川を渡らねば行けないというデメリットが、黒川地区の空き家率上昇に関係していると思われる。庭が広い住宅が多く、密集もしていないので、交通のデメリットが解消されれば、暮らしやすいエリアと言える。

#### ▼嘉川

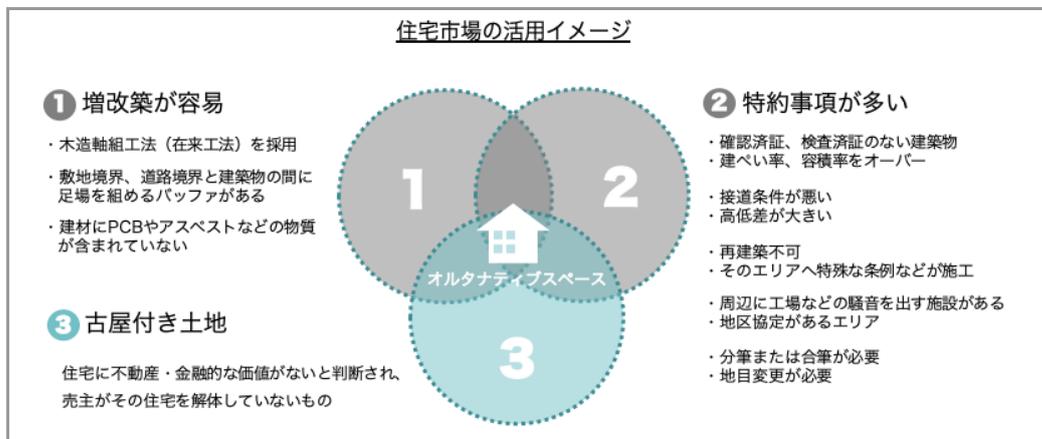
JR 新山口駅から、隣接する宇部市の中心部へ向かう幹線道路にほど近いエリア。付近にバイパスが通っているため、車の往来が頻繁にある訳ではなく、比較的落ち着いた印象。JR 嘉川駅前には、商店街の名残がある。付近にはスーパーやドラッグストアなどがあり生活の利便性もあるエリア。

#### ▼二島

JR 新山口駅から嘉川とほぼ同心円上に位置する二島だが、嘉川とは印象が全く異なったエリア。二島には田畑を中心とした里山が広がっており、昔ながらの農家の住宅が点在している。里山の維持管理には大変手間がかかるため、今後このエリアの空き家はさらに増えていくことが予想される。

## 物件のモデル化

### 「古家付き売土地」市場の創出と活用



不動産市場の中では疎まれがちな「古家付き売土地」がある。築年数が古く、状態も悪く、建物に不動産的な価値がないと判断された住宅を、所有者が更地化していない場合に「古家付き売土地」となる。

「古家付き売土地」について関係者の状況を整理すると下記のような状況にある。

売主：解体の為の費用が出せない・出したくない。

買主：解体費用を負担することに難色を示す場合が多い。

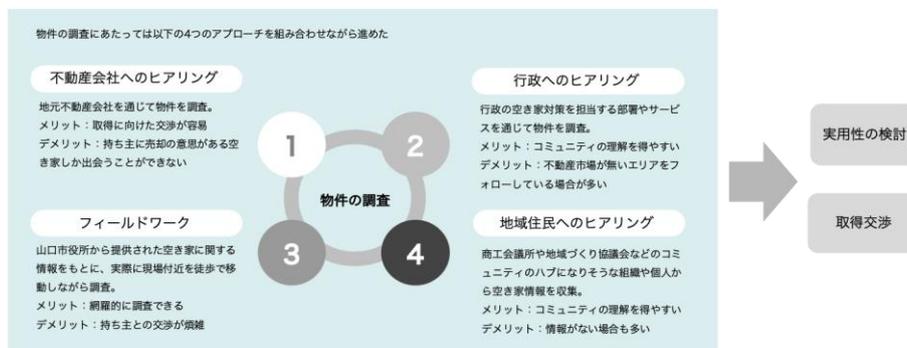
不動産会社：契約書の作成に手間がかかる。物件案内時にも古家の状態が悪く印象が悪い。建物のせいで敷地全体を見渡すことができない。などの要因により成約率を下げる。

地方都市において、このような三方良くない状況の「古家付き売土地」は売主が不動産業者に相談した時点で取り扱いを断られてしまい、空き家化してしまったり、無事に査定を終えて市場に出回ったとしても、長期に渡って買手が付かず空き家化してしまう。しかし、この建物の中には不動産としての価値がないだけで実際には使えるものであったり、住宅としては使えないが、別の用途として利用できるものがあり、視点を変えると価値を生み出せる可能性があると言える。

本事業ではこの「古家付き売土地」に特に力を入れて調査を行った令和4（2022）年1月時点で山口市内で市場に流通している住宅（中古戸建て含む）のうち約5～8パーセントがこの「古家付き土地」であることがわかった。この使用可能な古家は本事業のようなオルタナティブスペースなどで活用されることにより、固まった市場からの脱却が可能だ。

上記図に記載している、特約事項が多い物件、古家付き売土地、増改築が容易な木造軸組工法の住宅を本事業に適合した物件と判断し、モデル化を進めた。

## 物件の調査



### 1. 不動産会社へのヒアリング

山口市内の都市機能誘導エリアに店舗を構える不動産会社約30件にヒアリングを行った。大手の不動産会社はほとんど存在せず、その大部分が小規模から中規模な不動産会社であることがわかった。また業態としては売買主体の不動産会社、宅地開発を主とした不動産会社、賃貸管理を主とした不動産会社、学生向けアパート専門の不動産業者がそれぞれ存在していることがわかった。賃貸系の不動産会社へのヒアリングではオルタナティブスペース化への理解が得られにくい。一方で売買主体の不動産会社の中には関心を示してもらうことができ、複数の物件情報を得ることができた。

ヒアリングの結果、不動産業者からは、住宅として使用することにおいて、接道条件が悪い、高低差がある、などの特約事項が多い物件に関して特に消極的な意見が多かった。例えば、接道条件が悪い物件は解体費用や新築の施工費用も接道条件が良い物件よりも必然的に高くなる。また、住宅新築後も近隣に貸駐車場を借りる必要が出てくる。そうした点を踏まえると、トータルコストの観点から大きなメリットがあるわけではない。また、接道条件が悪い物件はその土地を売りに出したい場合にもなかなか買手が付かないと予想される。そもそも、このような物件は価値が低く、仲介手数料も低いので、不動産業者として取り扱いができないケースも発生している。

特約事項の多い物件については市場の中でも特に動きが悪い。それらは一般的な不動産価値としては低いのだが、見方を変えれば特徴的な物件であるとも言える。ヒアリングの中で、その特徴がオルタナティブスペースとしての活用の幅を広げるものと解釈した。

### 2. 行政へのヒアリング





の街並みを形成する建物の中には、その土地形状が特殊であったり、建物が住まうには大きすぎるなどの理由として使われていない住宅も複数あるエリアである。この住宅も現状では適切な管理がなされているが、将来的に空き家問題化してしまう可能性もある。また、空き家である主因としては、所有者に土地を売却する移転を断る予定がないからだと考えられる。

## 山口市円政寺町の家

物件概要					
<ul style="list-style-type: none"> <li>敷地内及び建物内部に擁壁が存在する。</li> <li>2020年頃までは賃貸として貸し出されていたが以後空き家となっている。</li> <li>現在は地元企業が取得し開発やリノベーション等を進める予定であったが、擁壁の取り扱いが難しく難儀。</li> </ul>					
土地	421.95 m <sup>2</sup> (127.63 坪)	地目	宅地		
建物	不明	構造	木造瓦葺工法平家建	築年	不明
ポイント					
<ul style="list-style-type: none"> <li>敷地内及び建物内部を切土して影響で3m弱の擁壁が横断しており、確認申請、検査済証共にない。また擁壁には幅3cm程度の特大のクラックが入っており、そのまま住宅としての利用は難しい状況。解体には相当な費用がかかる見込み。</li> <li>地下部分に蔵が存在しており、それが住宅の基礎となっている。</li> <li>敷地内に鉄筋コンクリート造の給水塔のようなものが存在しており、解体費用がかかる</li> <li>数年前までは賃貸住宅として利用されていたがその後、空き家となり、現在の所有者に移った。</li> </ul>					
所見					
<p>旧日本軍の馬を育てる仕事をしている方の家であったようだ。その為、蔵からは軍刀や日本刀が大量に出てきた。敷地高低差を利用して建てられているのだが、土圧に対する抵抗力が弱く幅3cmクラックが入っており、そのままの状態では利用するのは難しい。建物には地下室もあり、非常にバリエーション豊かな空間で様々なことに利用できる。高低差を生かしたイベントや空間利用もできそうだけに、擁壁がしっかりしていないことが最大のネックと言える。また、立地としても非常に良く、山口市中心商店街のアーケードも見え街道沿いの町屋や長屋も点在している。</p>					

## 山口市中原町の家

物件概要					
<ul style="list-style-type: none"> <li>2年前までは賃貸住宅として貸していたが、賃借人の転居に伴い空き家化した。</li> <li>5年前に水回りの一部をリフォームしている。</li> <li>所有者によると築85年程度経過している</li> </ul>					
土地	不明	地目	不明		
建物	79 m <sup>2</sup> (23.89 坪)	構造	木造瓦葺平工法屋建	築年	不明

ポイント
<ul style="list-style-type: none"> <li>● 築年数にしては柱梁に狂いがほとんどない状態。また雨漏りの履歴も所有者の知るかぎりでない。</li> <li>● 敷地北側に井戸あり。</li> <li>● 5年前にトイレ風呂のリフォームの履歴あり。</li> <li>● キッチンなどの水回りは増改築の履歴あり。</li> </ul>
所見
<p>周辺の住宅とは様相が違い、かなりコンパクトに設計された平家建住宅である。軒の高さが低く設定されており、風の良く通る夏涼しい家であることが見てとれる。各所の建具や出窓の装飾、欄間のデザインは基本的にシンプルだが、細かな細工がされており、当時の大工のセンスの良さが光る住宅。この場所は、山口情報芸術センターから徒歩5分ほどで、周辺は住宅地が広がっている。周辺の環境は町屋・長屋から、戸建住宅やアパートに変化していき、様々な建築が入り乱れている。最終的にはこの物件を事業実施予定地として選定し、取得に向けた協議を行った。</p>

## 物件の取得

本事業は、オルタナティブスペースとして利用するために、主要構造部におよぶ建物の改修や減築を行う予定である。そのため一般的な賃貸借契約やDIY可能な賃貸借契約とは異なる契約書を作成する必要がある。また一時的にイベント会場として使用する際にも契約上の注意が必要である。そこで物件の取得に対して、特殊な不動産仲介を取りまとめることができる不動産会社に依頼し、オルタナティブスペース向けの契約書を作成、その内容について所有者と協議をおこなった。

## 先行事例の調査

イベントや文献調査などのリサーチを通じて先行事例を調査した。このことは物件のモデル化や、運用モデルの構築に寄与するとともに、令和4（2022）年度以降にオルタナティブスペースで実施するイベントの方向性を決定することにも役立った。

### レクチャーなどのイベント開催

空き家を用いたアートプロジェクトなどをてがける建築家やリサーチャーを講師に迎え、オンラインでレクチャーを開催した。

### 例：砂山太一レクチャー

令和3（2021）年度のヴェネツィア・ビエンナーレ国際建築展の日本館チームのレクチャーを開催。2021年の日本館は、郊外にある一般的な民家を解体し、ヴェネツィアへと運送したのち、それらを素材としてアップサイクルなプロダクトを提案するというもの。

民家を解体することで、それを構成する古材に情報工学的、造形的なアプローチから付加価値を見出すという方法論は親和性が高いと感じられた。



### 例：中俣保志レクチャー+ウィキペディアタウン

情報社会学の研究者の中俣保志のレクチャーを開催。中俣は、地域にある文化財や観光名所などの情報をインターネット上の百科事典「ウィキペディア」に掲載していくエディタソン形式のイベント「ウィキペディアタウン」を香川県で実施している。

オルタナティブスペースの運営には、立地する地域が持つ歴史的、文化的コンテキストへの理解が必要となる。それを草の根的に実現するための手法として、知名度の高いウィキペディアを用いたウィキペディアタウンは有効なように思われた。



### 例：搬入プロジェクト

建物にギリギリ入るサイズのオブジェを制作し、実際に搬入するパフォーマンス。もともとはパフォーマンス集団・悪魔のしるしの作品だったが、現在はパブリックドメイン化されており、誰でも自由に実施できる。これまでは劇場などで開催されることが多かったが、民家で実施できるのかを実験すべく、山口市内の数件の民家で実施。作品の本質的な魅力を損なうことなく実施できることがわかった。



フライヤーのテンプレートと作例

学習帳をオマージュし、マス目付きのフライヤーのテンプレートを作成。毎回異なるプロジェクトメンバーがコンビニエンスストアで入手できる筆記具でイベント名などの基本情報を手書きで記入していくことで、フライヤーが完成する。プロジェクトメンバーの主体性を促進させるとともに、本事業が持つバナキュラー（土着的）な側面を強く打ち出す狙いがある。



## ウェブサイト

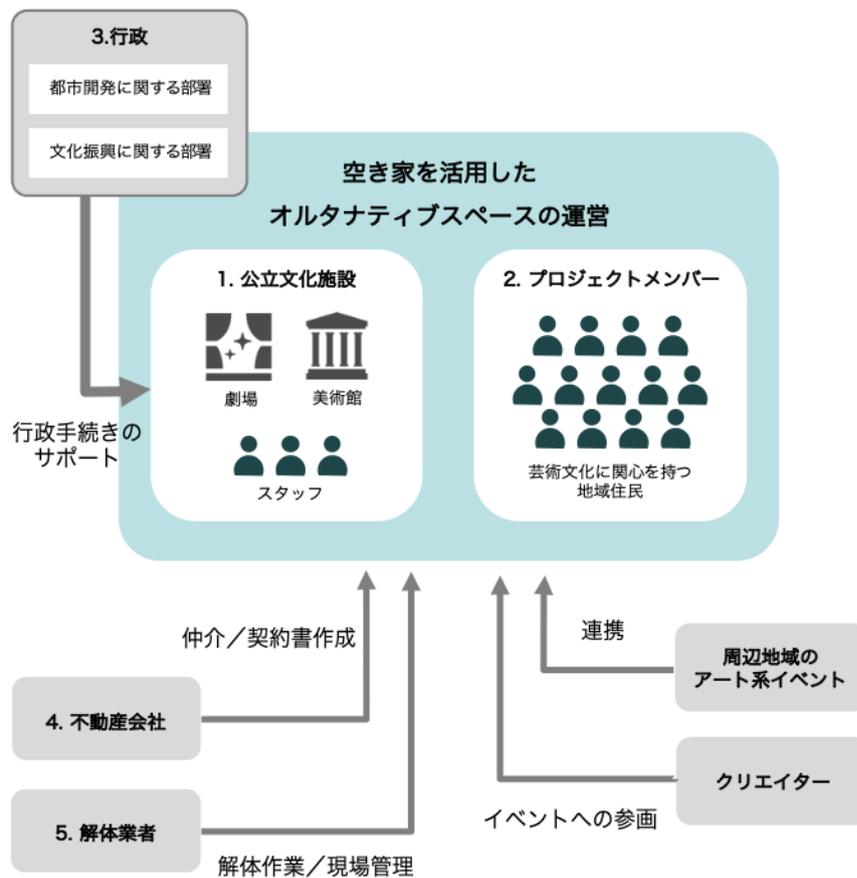
山口情報芸術センターのウェブサイト上に情報を展開し、広報につなげるとともに、記録物も展開した。

## 文献調査などのリサーチ

地方都市における美術館や芸術祭と「オルタナティブスペース」などと呼ばれる民間の小規模なアトスペースとの関わりについての調査を実施した。主に公共文化施設の周辺に生まれるスペースと芸術祭の周辺に生まれるスペースの2つに分けて調査。「ゲストハウス型」や「スタジオ型」といった類型化や、都市機能との関わりなどについて分析し、今日の日本におけるオルタナティブスペースの概況について整理した。

## 運用モデルの構築と事業基盤の整備

本年度の取組みを通じて、令和4（2022）年度以降の事業展開を見据えてステークホルダーとのネットワーキングを進め、事業基盤を整備した。



### 1. 公立文化施設

スペースの運営の実働を主に専門的な見地から担う。文化施設にはクリエイターなどとの人的ネットワークや、スタッフや機材などの資源が豊富にある。

本事業では山口市で、複数の公立文化施設を運営する（公財）山口市文化振興財団、その中でも現代美術に強い山口情報芸術センター〔YCAM〕が中心的な役割を果たしている。

### 2. プロジェクトメンバー

スペースの運営の実働を担う。美術館や劇場の多くは普及事業を展開しており、賛助組織を持つ場合もあるため、その周辺には芸術文化に積極的な層が集まっている。また、各地に点在する美術系や建築系の学部を持つ大学生も重要。山口情報芸術センター〔YCAM〕にはボランティア団体があり、そこの連携のもとメンバーを集めている。

### 3. 行政

事業を進めるに当たって発生する申請や手続きを円滑化する。近年、文化振興に関する部局は観光振興に関する部局と連携する事例が増えてきたが、都市機能整備に関する部局との連携は乏しいことが多く、その連携を構築することが重要になる。

山口市の場合、文化振興は交流創造部、都市機能整備は都市整備部が担っており、本事業を通じて両者との連携を進めた。

### 4. 不動産会社

古家付き売り土地の仲介を担当するほか、特殊な売買契約の取りまとめを担う。

古家付き売り土地は基本的には不動産会社も扱いに苦慮しているため、情報の集約が難しい。本事業では、地元不動産会社向けに事業の説明会を開催し、この事業に協力的な不動産会社との連携を進めた。

## 5. 解体業者

高度な解体作業の実作業と、軽微な解体作業の監理を担う。

オルタナティブスペースの運営は、増改築・減築作業と一体である。しかし非専門家が作業するのは安全面の問題もあるため、専門家の現場管理が重要である。本事業では、地元の解体業者向けに事業の説明会を開催し、この事業に協力的な不動産会社との連携を進めた。

## (3) 成果

### 山口市内の空き家の概況の把握

山口市役所の協力のもと、山口市内の空き家の概況の把握することができ、これにより本事業を実施するのにふさわしいエリアのモデル化をおこなうことができた。またこのことは、オルタナティブスペースにふさわしい物件のモデル化にも繋がり、物件の選定・取得にも繋がった。

### 空き家を活用したアートプロジェクトの概況の把握

レクチャーなどを通じた先行事例の調査により、空き家を活用したアートプロジェクトの概況を把握することができ、これにより本事業の方向性がより明確になるとともに、周辺地域のアート系イベントや団体との連携に繋がった。

### 立地、物件、運営体制のモデル化

各種調査などによってモデル化を行うことで他地域での展開可能性を高めた。

立地について、地域中心部での空き家問題の解決や都市部での活性化の観点からオルタナティブスペースとして運用可能なエリアをモデル化した。物件について、増改築可能であること、特約事項が多く不動産が扱いにくいこと、古家が付いている売土地であることをオルタナティブスペース化がしやすい物件としてモデルとした。運営体制について、一般の公共文化施設でのプロジェクトよりも、多くの属性を持つ関係者の広がりがあるオルタナティブスペースを運営しやすい体制としてモデルとした。

### 物件の選定・取得

フィールドワークや不動産市場の調査をおこない、山口市内においてモデル物件に近い物件を調査。最終的には令和4（2022）年度に事業を実施する物件を取得した。

## 令和4（2022）年度以降の事業基盤の整備

### プロジェクトメンバーの拡大

イベントのたびに事業の説明会を開催し、行政関係者から主婦や学生まで、幅広いバックグラウンドを持つ山口市民、約30名をプロジェクトメンバーとして確保した。今後はさらにプロジェクトメンバーを増やし、建物の改修やイベントの企画運営を共同で行なっていく。

### 周辺地域のアートイベントおよび団体との連携

山口市内でアートイベントをおこなう民間団体や、岡山県・香川県の瀬戸内海の島嶼部で開催される瀬戸内国際芸術祭との連携を深めた。今後はこれらが開催するイベントと連携しながら、アートの視点からの空き家の利活用に関する情報交換や、本事業のアウトリーチを進めていく。

## 3. 評価と課題

### 立地のモデル化と事業実施予定エリアの絞り込み

「山口市空き家等対策計画」をはじめとした多くの行政資料はエリア選定のガイドラインとなり、それをもとに大まかなエリアを絞ることができた。しかし紙面や地図から得られる情報はわずかで、エリアの選定にはフィールドワークを通して現地を確認し、分析をする必要があった。その結果、同じまちや地域でもそれぞれ異なる空き家問題を抱えていることを把握することができた。本年度はフィールドワークにかなりの時間をかけており、それにより予定エリアを絞り込んでいる。

他地域で同様のオルタナティブスペースを展開する場合、エリアの選定のためのガイドラインを事前により具体的に設定する必要がある。

### 物件の調査

対象エリアに存在するほぼすべての不動産会社にヒアリングをし、網羅的に古家付き売土地や中古戸建情報を収集することができた。選定エリアについて現状取り扱いのある物件をすべて確認し、1/3程度のフィールドワークを行い、モデル物件の選定の推進力となった。情報を提供した不動産会社は一般的なその業務の範疇での動きが多く、より協力的な関係性を構築するには不動産会社がどのような形で収益を生むかを今後、共に考える必要がある。

行政は特定の空き家についての情報を公開することができず、空き家バンクに掲載された空き家しか個別具体的に扱うことができない。その方面から空き家を選定する場合、特別な手順を踏む必要があることがわかったため、物件の選定については住宅市場の活用を基本とした。

地域住民からの情報や意見交換の機会は、空き家に対する理解を深める要因となり、結果的にプロジェクトへの積極的な参加へつなげることができた。今後公共文化施設が行うフィールドワークを通して地域住民の空き家への理解をさらに深めることができるか、検討する必要がある。

## 先行事例の調査

全国各地のオルタナティブスペースについて調査し、その空間の特性など理解することにより、空き家を住宅としてみるのではなく、文化行政の視点からの判断を押し進める要因となった。コロナ禍の影響もあり各オルタナティブスペースの現地を確認してその詳細を分析するに至っていない。今後より個別具体的な特性を理解したい。

## 事業基盤の整備

山口市民、行政各所や企業、多くの方々が理解関心をひくことができ、プロジェクトメンバーの確保も行うことができた。今後も関係者の輪を広げていく予定。また、取得した物件の増改築に向けて各種専門家や現場管理体制を作っていく必要がある。住宅のオルタナティブスペース化に伴い一般的なりフォームとは別の知見が必要な場合が多々あることが予想されるので、より強力な体制を作っていく。

## 4. 今後の展開



## イベントの開催と物件の改修

取得した空き家を、改築・減築しオルタナティブスペースとして転換、多種多様なイベントを多数開催する。多種多様なイベントを開催するのは、住宅空間の持つポテンシャルを最大限に引き出すため、ここで得られたノウハウを発信することで、空き家を用いたオルタナティブスペースの増加を促す狙いがある。

このことは空間にバリエーションをつくることと同義で、実務的には断続的に増改築・減築を行うことを意味する。これは解体業者などの専門家とプロジェクトメンバーが協力のもと担う。作業にはリスクが伴うが、このプロセスがプロジェクトメンバーの主体性を高めていくと考えており、業者とも協議のうえ、安全面に最大限考慮し、作業を進めていく。

イベントは具体的には展示、パフォーマンス、レクチャー、コンサートなどになる見込みで、いずれも山口情報芸術センター [YCAM] が公共文化施設として運営していく中で、ノウハウを蓄積してきたものである。とくにその中でもアーティストと参加者といった境界があいまいになる共創的な側面の強いイベントが軸とする予定である。こうしたイベントの開催を通じて、主体的にスペース運営に関わるプロジェクトメンバーを増やしていき、同時に地域に理解されるオルタナティブスペースを目指す。

## イベントの候補

### 未来の運動会

自分たちで自分たちのスポーツをつくる運動会。参加者がハッカソン形式でスポーツをゼロから作り、それを実際に多数で競技する。山口情報芸術センター [YCAM] では、2015 年から毎年開催しており、小中学校の授業でも取り入れられている。



### 搬入プロジェクト

建物にギリギリ入るサイズのオブジェを制作し、実際に搬入するパフォーマンス。パフォーマンス最中に、観客がパフォーマーへと変貌していく。



### いかに考えないか？

観客がタッチパネル式キーボードを通じて、スクリーンの向こう側にいるパフォーマーに指示を出し、その指示に応じてパフォーマーが即興的に影絵をつくり出すパフォーマンス作品。美術家・高嶺格の作品。パフォーマーを務めるのは、山口市内在住の 60 歳以上の男女 10 数名。



### ウィキペディアタウン

地域にある文化財や観光名所などの情報をインターネット上の百科事典「ウィキペディア」に掲載していくエディタソン形式のイベント。スペース周辺の史跡などの地域資源を草の根的なアプローチで掘り起こしていく。



## アウトリーチ

イベントの開催と並行してスペース以外の場所でもアウトリーチを展開、取り組みの魅力を積極的に発信していく。スペースを運営するチームの一員で、近隣でもっとも大規模な公共文化施設である山口情報芸術センター [YCAM] はもちろん、瀬戸内国際芸術祭などで成果を発表する。

## ノウハウの共有

本事業の記録や、過程で得られたノウハウをまとめて公開することで、他地域でも同様の事例が生まれるよう促していく。

■事業主体概要・担当者名			
設立時期	1996 年		
代表者名	山口市文化振興財団 理事長 中野勉		
連絡先担当者名	山口情報芸術センター [YCAM] 学芸普及課 渡邊朋也		
連絡先	住所	〒753-0075	
	電話	083-901-2222	
ホームページ	<a href="http://www.ycam.jp">www.ycam.jp</a>		