

|       |                                                                                                                                                                                                                          |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 課題と目的 | 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 <u>空き家対策</u> に、 <u>文化振興の視点からのアプローチを導入</u> 。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 <u>オルタナティブスペースへと転換</u> 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年度は調査のみで、スペースの運営は令和4年度に実施する。 |
| 取組内容  | ① 空き家の概況調査とモデル物件の選定<br>② イベント開催とアート系イベントスペースの調査                                                                                                                                                                          |
| 成果    | ㊦ 2022年度以降の事業基盤の整備      ㊧ 山口市内の空き家の概況把握      ㊨ モデル物件の選定<br>㊩ イベントの開催によるプロジェクトメンバーの拡大<br>㊪ 空き家を活用したアート系プロジェクトの概況把握                                                                                                        |

#### 空き家の概況調査とモデル物件の選定

取組内容 山口市役所のバックアップを受けながら、山口市内の空き家の概況を調査。それに基づいて、エリアの絞り込みや事業の展開予定地となるモデル物件の選定を進めた。

1



#### 成果

#### 2022年度以降の事業基盤の整備

事業の推進に必要なステークホルダーとともに事業基盤を整備した。

#### モデル物件の選定

フィールドワークや不動産市場の調査を軸に、モデル物件を選定した。

#### 山口市内の空き家の概況把握

山口市は2000年代以降、合併を重ねて市域が広がっており、エリアごとの地域特性が多様化、空き家を取り巻く状況も複雑化していることがわかった。

これをもとに事業展開を行うエリアの絞り込みを行い、物件の調査・選定を効率化した。

#### イベント開催とアート系イベントスペースの調査

取組内容 専門家によるレクチャーなどのイベント開催と、空き家を活用したアート系のイベントスペースの調査を実施。先行事例を整理した。

2



#### 成果

#### イベント開催による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の山口市民、約20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。

#### 空き家を活用したアート系プロジェクトの概況把握

2000年代以降、文化振興が観光振興とも結びつき、芸術祭などの大型文化イベントが増加した。これにともない、空き家を活用した取り組みも緩やかにではあるが現れており、都市から地方へと、その流れは広がっている。

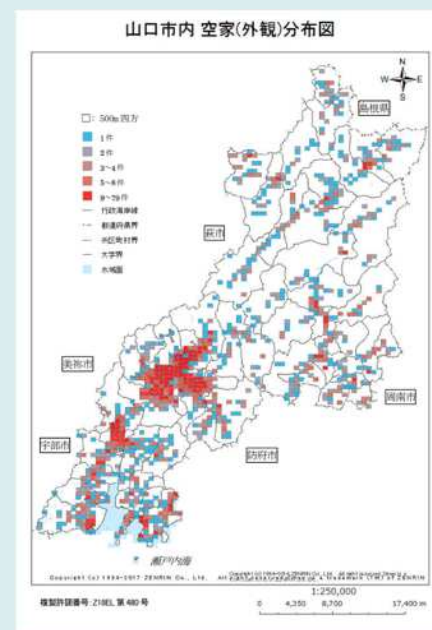
## 概要

山口市役所のバックアップを受けながら、山口市内の空き家の概況を取りまとめ、事業実施エリアの絞り込みをおこなった。

山口市の空き家は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、比較的狀態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ことがわかった。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、こうした物件を中心とした空き家のマッチングを進めているため、中心部の物件の取り扱いには少ない。

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。こうした物件のいくつかは古家付き物件として流通しており、不動産会社も扱いに苦慮している。

|                         |     | 平成15年  |        | 平成20年  | 平成25年  |
|-------------------------|-----|--------|--------|--------|--------|
|                         |     | 旧山口市   | 旧小郡町   | 旧山口市   |        |
| 住宅総数                    | A   | 65,860 | 10,690 | 89,490 | 98,110 |
| 内、空き家                   | B   | 8,380  | 1,310  | 12,280 | 15,350 |
| 内、腐朽・破損あり               | C   | —      | —      | 2,320  | 3,500  |
| 内、その他の住宅                | D   | —      | —      | 1,430  | 2,330  |
| 空き家率                    | B/A | 12.7%  | 12.3%  | 13.7%  | 15.6%  |
| 腐朽・破損のある空き家率            | C/A | —      | —      | 2.6%   | 3.6%   |
| 腐朽・破損のある<br>その他の住宅の空き家率 | D/A | —      | —      | 1.6%   | 2.4%   |

[illegible]

### 実施予定エリアの絞り込み

現況を踏まえて、用途区域を軸に、2つのカテゴリのエリアに事業の実施予定エリアを絞った

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。

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、自動車を使って中心部から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。



# 先行事例の調査に基づく物件のモデル化

## 概要

イベントやリサーチを通じた先行事例を調査に基づき、事業に適合する物件の条件と不動産市場における位置付けを整理した

### 制度的空間から未分化な空間へ

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ている。美術館は展示機能の強化や、劇場や映画館などの他の制度的空間との複合でこれに対応してきた。一方で、芸術祭の興隆とともに傾向はより強まり、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掛かっている。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。



本事業で中心的な役割を担う山口情報芸術センター [ YCAM ] は劇場や図書館などを併設した典型的な複合型アートセンター (美術館) である



かつて山口市内にあったオルタナティブスペースの例。長屋を改装し、ライブコンサートや展示、ワークショップイベントなどを開催していた

### 古家付き売り土地市場を創出し、活用する

オルタナティブスペースにしやすい物件は簡潔にまとめると、**1. 技術的に増改築・減築が容易で、2. 売買（賃貸借）契約時の特約事項が多い**物件であることがわかった。

こうした物件の多くは、「古家付き土地」として不動産市場に流通しており、山口市内では売買物件の約5～8%程度がこれにあたる。これらは古家の解体費用や、周辺のさまざまなリスクから、比較的に安価ではあるものの、買い手、売り手双方から敬遠されがちで、レイズやスーモといったプラットフォームにおいても、これらを抽出する機能はない。一方で不動産市場に流通している以上、古家を含む敷地周辺の最低限の維持管理がなされており、さらに取得に向けた交渉が容易である。今回の事業のような取り組みが増えることで、古家付き売土地市場が創出されれば空き家問題の解決の一助になりうる。

### 住宅市場の活用イメージ

#### 1 増改築が容易

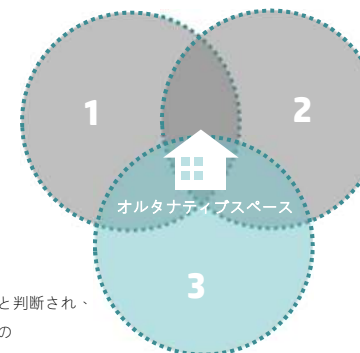
- ・木造軸組工法（在来工法）を採用
- ・敷地境界、道路境界と建築物の間に足場を組めるバッファがある
- ・建材にPCBやアスベストなどの物質が含まれていない

#### 3 古屋付き土地

住宅に不動産・金融的な価値がないと判断され、売主がその住宅を解体していないもの

#### 2 特約事項が多い

- ・確認済証、検査済証のない建築物
- ・建ぺい率、容積率をオーバー
- ・接道条件が悪い
- ・高低差が大きい
- ・再建築不可
- ・そのエリアへ特殊な条例などが施工
- ・周辺に工場などの騒音を出す施設がある
- ・地区協定があるエリア
- ・分筆または合筆が必要
- ・地目変更が必要



# 空き家の概況調査とモデル物件の選定：ターゲットエリアでの空き家調査

## 概要

策定したエリアの範囲内で事業に適合した物件の有無を調査した。

## 物件の調査アプローチとフロー

物件の調査にあたっては以下の4つのアプローチを組み合わせながら進めた

### 不動産会社へのヒアリング

地元不動産会社を通じて物件を調査。

メリット：取得に向けた交渉が容易

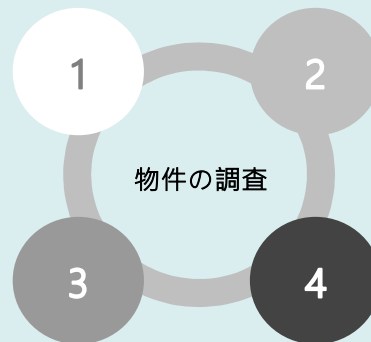
デメリット：持ち主に売却の意思がある空き家しか会うことができない

### フィールドワーク

山口市役所から提供された空き家に関する情報をもとに、実際に現場付近を徒歩で移動しながら調査。

メリット：網羅的に調査できる

デメリット：持ち主との交渉が煩雑



### 行政へのヒアリング

行政の空き家対策を担当する部署やサービスを通じて物件を調査。

メリット：コミュニティの理解を得やすい

デメリット：不動産市場が無いエリアをフォローしている場合が多い

### 地域住民へのヒアリング

商工会議所や地域づくり協議会などのコミュニティのハブになりそうな組織や個人から空き家情報を収集。

メリット：コミュニティの理解を得やすい

デメリット：情報が無い場合も多い

実用性の検討

取得交渉

## 不動産会社へのヒアリング

売買物件を検索するプラットフォームで、古家付き売土地のみを抽出することはできないため、ターゲットとなるエリアごとに不動産会社に調査協力を打診。物件をピックアップしていく。

不動産としては扱いに苦慮している場合が多いため、主旨を適切に説明しないと、驚かれることが多い。



## フィールドワーク

前ページで触れたエリアを対象に、各地域1~3回のフィールドワークを実施。事業に適合しそうな物件については、持ち主の調査も進めた。

フィールドワーク自体を街歩きのようなイベントとすることで、プロジェクトメンバーの募集も兼ねた。



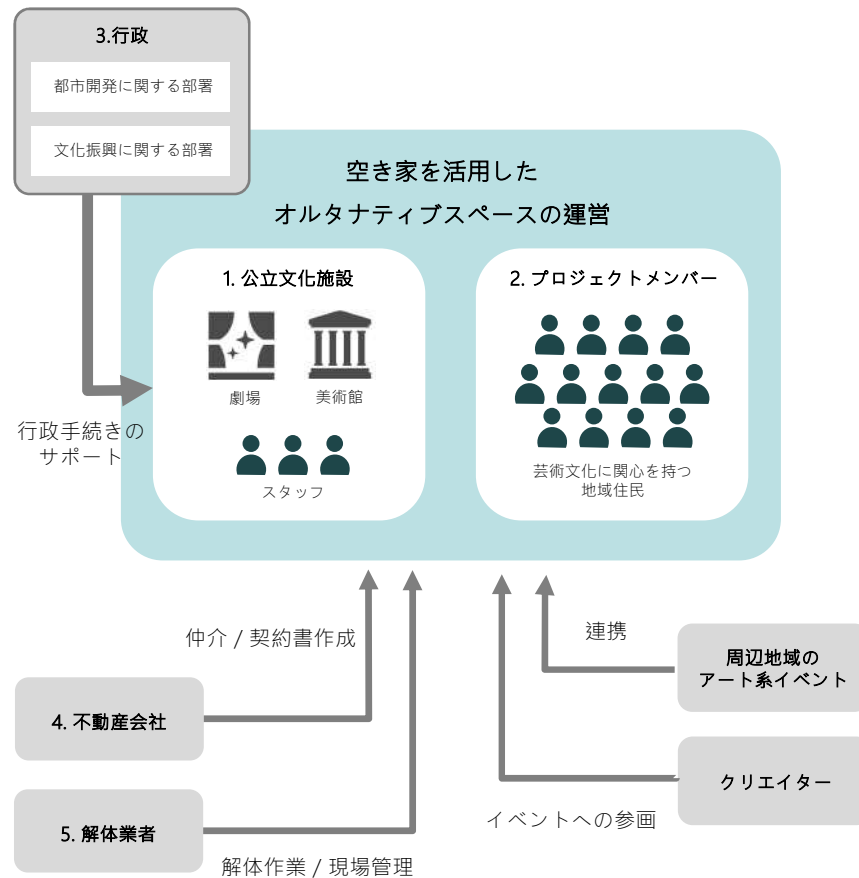


# 事業基盤の整備（運用モデルの構築）

## 概要

取り組みを通じて令和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。

## 運用モデル



## 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。公立文化施設は日本各地にあり、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学生も重要。YCAMにはボランティア団体があり、その連携のもとメンバーを集めている。

## 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。

## 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、都市開発に関する部局との連携は乏しいことが多い。その連携を構築することが重要になる。山口市の場合、本事業をハブに交流創造部と都市創造部との連携を進めた。

## 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、専門家の監理が重要である。本事業では、地元解体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。

## 今後の展開



### 例2「未来の運動会」

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運動会形式のイベント。



### 例1「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。パフォーマンスの最中に、観客がパフォーマーへと変貌していく。

