

空き家を活かそう!

千住のはなし

と思ったときに読む本



千住で空き家を活かそうと思っている方へ

にぎやかな商業エリアの北千住駅西口から線路をくぐった東側を見ると、商店街の裏側にひっそりと並ぶ住宅街。戦前に建てられた木造住宅が連なり、下町らしい路地があちらこちらに残っています。

一方で、千住は足立区内において最も空き家率の高い地域です。建物が密集して建ち並び、防災面での課題を多く抱えています。そこには、アーティストやこれまでになかったような新しい仕事をしている人たちの拠点がたくさんあります。

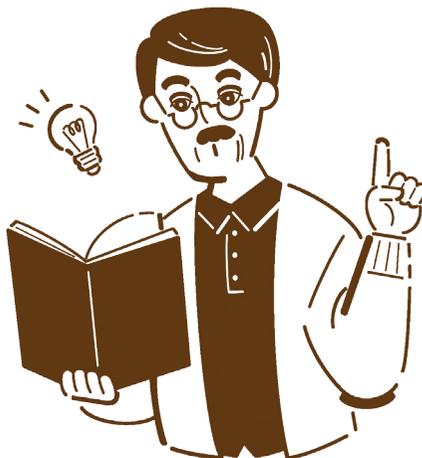
今や千住は人気のエリア。ここで活動したい人や店舗を構えたい人が続々とやってきます。空き家利活用に大事なものは、建物の所有者「大家さん」の存在である、と私たちは考えています。この冊子には、そんな大家さんにも読んでいただきたい情報をつめこみました。空き家を利活用する方法や、実際の利活用事例をご紹介します。

千住のまちで活動している空き家利活用プラットフォーム『千住 Public Network EAST』。地域の人たちや既存のコミュニティと連携し、にぎわいのあるまちをつくることを目指しています。

空き家の利活用方法を、私たちと一緒に考えてみませんか？

もくじ

- 02 千住で空き家を活かそうと思っている方へ
- 03 もくじ
- 04 『千住 Public Network EAST』を語る座談会
増淵賢裕×舟橋左斗子×青木公隆
- 06 column ① データで見る空き家の状況
- 07 インタビュー① 築90年の民家を大家と共にリノベーション
『KiKi 千住東の家』
- 10 インタビュー② 建物が変わっていくことにワクワクする不動産屋
『東北カフェ POSSO+ 千寿てまり工房』
- 11 column ② イイナが行く！ 銭湯温度調査！
- 12 インタビュー③ 戦後に建てた家が人の集う場所に生まれ変わる
『せんつく／sen-tsuku』
- 14 インタビュー④ アパートの一室からまちの歴史や土地の空気を感じ場を編集する
『センジュ出版』
- 16 インタビュー⑤ 建物に馴染む空間を模索して日々積み重ねていく
『わかば堂』
- 18 column ③ みんなに知ってほしい！ 千住の路地ランキング
- 19 『千住 Public Network EAST』の活動
- 21 使っていない空き家を活用しようと思ったら……
- 22 めぐってみよう！ 千住お楽しみ MAP





『千住 Public Network EAST』 を語る座談会

空き家の活用方法をともに考える『千住 Public Network EAST』。足立区の空き家担当、シティプロモーション担当、建築家がそれぞれの立場を超えて協力したこのプロジェクトについて、語り合いました。

古い建物が残るまちだからこそその先進的な足立区の取り組み

増淵（以下、増） 「空家等対策の推進に関する特別措置法」が平成27年に施行したことを受けて、足立区内で空き家調査を実施しました。結果、区内に2353棟の空き家があることがわかりました。

舟橋（以下、舟） 千住は宿場町として歴史のあるエリアだし、一部空襲を逃れた地域でもあるので、区画整理されていない街並みが残っているんです。特に北千住駅の東口エリアに集中していますよね。

増 まちの魅力であると同時に、入り組んだ路地や木造家屋が並ぶエリアということもあって、防災面での課題もあります。もともと足立区には老朽家屋に関する条例※もあり、解体に対する助成制度もありました。

青木（以下、青） 歴史的な背景もあってか、足立区は空き家対策には先進的ですね。それに地域の情報のつなぎ役として「シティプロモーション課」が参加していることも心強い。どのように「空き家利活用」への道ができていったのですか？

増 空き家で悩む区民の皆さんの選択肢を増やす目的があります。壊すだけでなく、活用という解決方法もあることを知ってもらおうと。それで、平成28年に空き家の利活用をメインにした提案を出し

てもらい、プロポーズで青木さんたちのアイデアが選定され、「千住 Public Network EAST」が立ち上がりました。

※「足立区老朽家屋等の適正管理に関する条例」平成23年に施行。

まずは仲間づくりから！

青 空き家が密集する東口エリアを中心にした活用方法を提案しました。東口はアーティストやクリエイターが多く住むエリア。いろんなバックグラウンドをもった人たちが集まって、空き家利活用と一緒に考えていければいいなと思ったんです。

舟 区の委託内容にも「プラットフォーム」という言葉が入っていました。まずは、空き家をめぐる人のネットワークを



月に一度開催しているコアミーティングの様子。定期開催することで、プロジェクトが停滞することなく前へ進めた。

舟 そのまま、トークイベント会場に歩いて行きましたよね。他のまちで実際に利活用を実践している方をゲストに呼んで、事例を学びました。コアミーティングやイベントを定期的に開催してきた意味は大きいと思います。人のネットワークができてきた。
増 空き家を活用した物件も増えてきましたよね。このネットワークの存在は、実際に始める人の背中を押しているのかもしれない。



北千住駅の東口に集まり、千住まち巡りツアーを開催。周辺の歴史についても、学び機会となっている。

構築していったんですよね。

青 そうですね。東口エリアで活動している人たちを中心に声をかけてコアメンバーになってもらい、月に一度集まるコアミーティングを開催しました。

東口エリアの魅力を感じてもらうため、「千住まち巡りツアー」を企画し、実行しました。最後は荒川の土手に行つて……。

青 物件探しの相談に来た人たちに大家さんをつなぎ、物件が決まれば壁塗りのイベントをみんなでしたり。僕たちもこれまで培ったノウハウを共有できるようになってきました。

これからの空き家対策

増 今後はこの活動を足立区のモデル事業として、空き家対策事業を足立区全域に広げていく計画です。利活用のネットワークができてきたこともあって、空き家を活用したいプレイヤーは多くいるのですが、肝心の利活用できる空き家が見つからないという課題もあります。3年間の事業の集大成としてのこの冊子をうまく活用してもらえたらと思います。

舟 区の委託事業としてのプロジェクトは終わりますが、プラットフォームの役割は継続してほしいです。まだまだ駆け出しですが、空き家はまちの活性化のハブになる可能性を秘めている、それを証明する要のプロジェクトにしていきたいですね。

青 千住は路地がたくさんあって、駅への抜け道になっていたり、ベンチが置かれたりしています。区画整備がされていないエリアならではの寛容さを感じることので「まちはみんなのもの」だと思える。こういうまちのポテンシャルを引き出していきたいです。

プロフィール



青木公隆

(株) ARCO architects 代表取締役。一級建築士。2016年から千住に事務所を構える。空き家利活用プラットフォーム「千住 Public Network EAST」代表としてさまざまな活動を展開する。



舟橋左斗子

足立区政策経営部広報室シティプロモーション課・シティセールス・ディレクター。行政と区民をつなげる活動を幅広く行っている。「千住 Public Network EAST」のアドバイザー的存在。



増淵賢裕

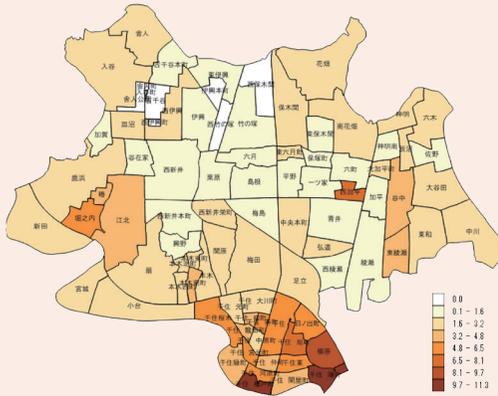
足立区都市建設部建築室住宅課・空き家担当係長。空き家の利活用や通報対応など区の空き家対策を行う。「千住 Public Network EAST」を行政の立場から運営してきた。

データで見る空き家の状況

2015年から2017年に足立区が行った空き家調査のデータを元に、空き家の実態を知ろう！

空き家分布図

(2015年度調査)

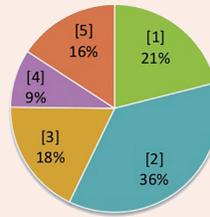


現地調査の結果、空き家と判断された建物は、区全体で2353棟。その中で空き家率を見てみると、千住曙町、柳原という千住の東側エリアが高い結果となった。

建物の使用状況

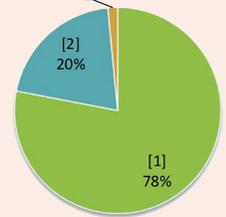
(2016年度調査)

建築時期



- [1] 昭和40(1965)年以前
- [2] 昭和41(1966)年～昭和55(1980)年
- [3] 昭和56(1981)年～平成11(1999)年
- [4] 平成12(2000)年以降
- [5] わからない

使用状況



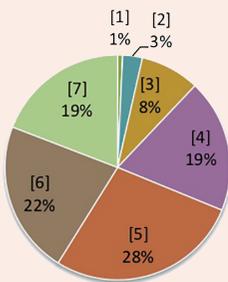
- [1] 使用している
- [2] 使用していない、空き家である
- [3] わからない

(左) 所有する建物について建築時期を調査。昭和41年(1966年)～昭和55年(1980年)が最も多く、古い建物が並ぶ実態が浮き彫りに。

(右) 現在、建物を使用しているか聞いたところ「使用していない、空き家である」は、回答があったものだけでも20%。

大家さんの年齢

(2016年度調査)



- [1] 30歳未満
- [2] 30代
- [3] 40代
- [4] 50代
- [5] 60代
- [6] 70代
- [7] 80歳以上

60代以上が69%にのぼった。回答者は、空き家所有者本人以外にも代理人が回答している場合も。

建物の利用可能性判定

(2017年度調査)

利用可能性	判定	基準(概要)	小計	小計	合計
可	A	老朽化の程度が低く、充分利用が見込める。	15棟	46棟	
	B	耐震補強等の工事を実施すれば利用が可能。	31棟		
不可	C	損傷等があり、相当の工事費を要するため困難。	54棟	54棟	
対象外	D 使用中	現に居住中または使用中であるもの。	160棟	184棟	284棟
	D 解体	既に取り壊されているもの。	20棟		
	D 募集中	宅建業者等仲介による募集を確認できるもの。	4棟		

日ノ出町、千住旭町、柳原一丁目、柳原二丁目、千住東二丁目の284棟を対象に建物の詳細調査。うち、46棟が利用可能と診断された。

築90年の民家を 大家と共にリノベーション 『KiKi 千住東の家』



最初に二人が見たこの家の様子。床もなく、柱が丸出しの状態だった。
ここまで見せられたことで、現実的な判断がしやすかったという。

暮らしを大切にしていきたい夫婦と、
そんな気持ちを受け入れ応援した大家。
家を開くとは？ 改装ってどの程度の？
借り主と家主の関係は……？
空き家利活用の気になる中身について、
語ってもらいました。

手ざわりや手ごたえを得られる家

高木（以下、高） 結婚のため、二人で住

む家を探していました。僕はデザイン
やアートに興味があって、住みながらイ
ベントをする開かれた家にしたかった。

木皿（以下、木） マンションやアパート、
一軒家、さまざまな場所を見たのですが、
ビニールクロスや本物の木材ではない床
のある家に共感ができなかったんです。

高 すでに空間ができていて、改
装をしようものなら原状回復が前提……。
僕たちのやりたい暮らしは「自分でつく
るしかない」という結論に至りました。

木 元々改装工事に興味があり、ワーク
ショップ、友人宅の改装の手伝いなど積
極的に参加してきました。そこで「DIY
P」という改装可能物件のみを紹介する
WEBサイトから情報を得て、この家に
たどり着きました。

高 内見に来てみると、大家さんも立ち
会ってくださって。建物の規模感と家賃
もちょうどいいねということで、ほぼ即
決でした。それが2018年2月のこと。

木 ただ、床と天井がないスケルトン状
態でした。大家さんは「これでもいいなら
好きに改装していいですよ」。結局改装
自体も大家さんに手伝ってもらいながら、
7か月かけて『KiKi 千住東の家』が
でき上がりました。

一緒に汗をかいてくれる大家さん

高 K i K i がオープンした2018年から月に数回イベントを開いています。和菓子職人の友人とは「夜の甘味処」と題して、お茶とお菓子を楽しめる会をやっています。

木 2019年のお正月には、おしるこやお雑煮のことを勉強しました。写真家の友人と写真展を開催したことも。オリジナルの和菓子と写真を使って商品開発したり。

K i K i は暮らしの実験場。仲間や好きな人たちとしごとをすることを大事にしています。

高 大家さんたちの集まりに、この家を使ってもらったこともあるよね。改装の方法や、投資の話などをしていました。

木 うちの大家さんは、見た目はおっとりしているんだけど、戦略的でもあるよね。綿密なプロセスを踏んでマーケティングを行っていて、ターゲットとしてわたしたちがフィットした。

高 30代の若い大家さんで他にも物件をいくつかお持ちで、経験豊富なのがありがたかったです。技術的な部分でつまづきところだけじゃなく、メンタルの面でもつらくなる時期にそっとアドバイスをしてくれるんです。何より、一緒に汗をか



イベントの様子。和菓子やお茶に親しみやすいようにと、カジュアルな雰囲気づくりを心がけている。

いてくれる。給排水の工事を一緒にやってくれました。水道工事の資格も持っておられたし、あのときは本当に心強かったなあ。

木 「好きにやっていいよ」っていう立場きつと不安だと思えます。何されるかわからないわけだし。

高 そうだよな。だけど、うちの大家さんはビジネス的視点もありつつも、利益最優先というわけでもなくって。気持ちを大切にした関係性を築きました。

木 距離感を大切にしながら、お互いの気づきがあったと思います。工期に間に合わないときには、厳しくスケジュール管理をしてくれました。その後に「厳しいことを言ってますみません」というフォローも。人と関わり続けるわけだから、距離感が近すぎてもいけない、そのバランスには気をつけるようにしていました。

——ところ変わって、大家の森さん(仮名)にもお話を聞きました

千住との出会い

普段は、システムエンジニアの仕事をしています。不動産オーナー業をはじめたのは2011年。2、3年間物件を探し、新小岩の戸建てを買いました。その元のオーナーに改装のしかたを教えてくださいました。

実家が千葉の柏ということもあって、千住には土地勘がありました。千住東のあたりで一軒買うことになって、一人で改装していただきます。隣に住むおじいさんと世間話をする仲になったのですが、



15人も入れればいっぱいになってしまうが、20人も来場者が詰めかけたことも！ 普段は10人前後を目処に集客をしている。

ある日急に顔を見なくなって。どうやら入院したらしいと聞いた後、おじいさんの家の前から喪服を着た方が出てくるのを見かけた。千住に通いながら、このエリアはお年寄りが多いことに気づいたんです。持ち主が亡くなってまた空き家が増えてしまうなと思いました。

そんなとき、物件を通じて『千住いえまち※』さんをはじめとする千住のコミュニティの方々にお世話になったんです。ここには地域に対して何かをやるとうという人が多い。自分ができることで関わりたいという気持ちが出てきました。最初は、安く買って不動産ビジネスとしてまわそうという意識だったんですけどね。

※千住いえまち……「千住らしいまち並み」の消散を防ぎつつ、新たなアイデアで千住の建物や軒先などを活用する地域グループ。

ロマンとそろばんのバランス感覚

もちろん、大家としての利回りやリスク管理も大切です。K i K i の物件にしても、建物の基礎や柱がない状態で、フルリノベーションしたらこの値段。改装しても投資として回収するためにはこの値段までという、数字の答えをこちらは持っているわけです。もしも、改装に挫折して違約金が発生したとしたら、彼らは



床がなかった状態から、なんとコンクリート張りに挑戦。このときも大家である森さんは反対をしなかった。



約7か月かけて完成した「Kiki 千住東の家」。大家の森さんは誰よりもこの家の完成に胸をなでおろした。

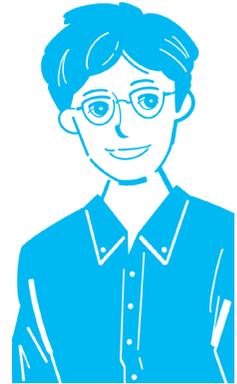
プロフィール



木皿千智
日用品の商品開発を行う会社に勤めたのち、夫婦ユニット「Kiki」として活動中。デザイン・執筆・写真のかたわら、改修DIYのワークショップを企画・運営する会社でプランニングを担当する。



高木正太郎
不動産会社にてホテル等の開発事業に携わったのち、夫婦ユニット「Kiki」として活動中。空間デザインや日本茶専門店勤務の経験を活かしゆたかな場・時間のプロデュースを行う。



森さん（仮名）
不動産オーナー。現在は千住のエリアに数軒の物件を所有する。空き家を購入し、利用価値のある物件にするまでのノウハウを講演することも。

経済的にも労働力としても損しか残らない。ときには厳しい言葉をかけて、お尻を叩いたりもしましたよ。

住めるようになるまで補助になるようなくもつけています。改装中は家賃が発生しないフリーレントの期間（3〜5か月間）を設けたり、改装費を補助したり、工具の貸し出しもやっています。水道工事は簡単なものできます。自分で改装できるのもいいなど、一通りの資格は取得しました。

僕はサラリーマン大家なので、専門の人には敵わない部分も多いんです。いまでも「何のための不動産投資なのか？」

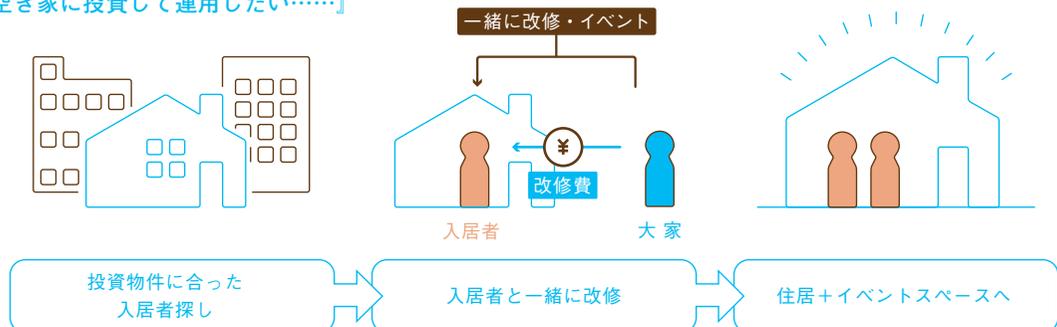
と、迷いながらやっています。判断の基準として、利回りだけではなく、付加価値も見るようにしています。

「これがやりたい」というある種の夢をもって、千住には人がやってくるんです。宿場町という土地柄だからなのか、外から入ってくる人にも寛容なところだと思います。

この千住でオリジナルな場をつくり、人生のなかで大事な時間を過ごす。正直、うらやましいと思います。Kikiが開催するイベントのレポートを見て、一人でニヤニヤしているんですよ。これが僕のちいさな付加価値のひとつです。

空き家利用・活用パターン

「空き家に投資して運用したい……」



建物が変わっていくことに ワクワクする不動産屋 『東北カフェ POSSO+ 千寿てまり工房』



15年使い手のいなかった
店舗と住居。
カフェ、ワークショップスペース、
そして建築家の事務所に
生まれ変わる様子を見守って来た不動産屋の話。

家賃の上がる北千住

昔ながらの不動産屋が多く残っていて、地主さんとの関係が強い所ではあります。これが2代目、3代目に移っていくにあたって、大きく変わっていくタイミングじゃないかと思っています。うちの会社は昭和43年創業で、私は20年働いています。昔の人の話を聞くと、こころはああだった、ここはこうだったって面白いですよ。

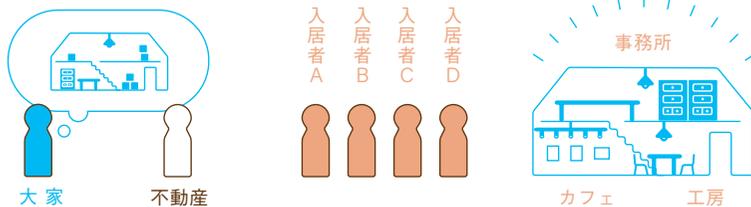
北千住駅を利用している人の数が世界で6位っていう話もありますよね。すごいですよ。最近は乗り換えだけじゃなくって降りる人も随分増えました。昔はデートするようなまぢじゃなくって、おじさんが一杯ひっかけ帰ろうかって店ばっかりでしたけど。今はいい店がだんだん増えて、若い人が立ち寄るようになったんです。それに伴って、随分と人気が出てきちゃったから、今はけっこう相場が上がっている。固定資産税も上がっているから、家賃を上げたいっていうオーナーさんの気持ちもわかるんですけどね。ただどこかで歯止めをかけないと、借りたくても借りられない人が出てきちゃうから。個性的なお店や、若い人が入って来られなくなることは危惧しています。

面白い人が増えれば、魅力的なまちになる

ここみたいな1軒家っていうのは、なかなか入居者が見つかりづらいんです。1人には広いし、2人ならマンションがいてって思う

空き家利用・活用パターン

『荷物がそのままだし、広くて貸しにくい……』



不動産屋に相談

入居者が何組か
集まって利用

カフェ+工房+
事務所へ

プロフィール



井上良一

おかだ不動産の社員として、『東北カフェ POSSO+千寿てまり工房』の賃貸を担当。千住歴20年。ゴルフを愛する頼もしい不動産屋。

イナが行く！ 銭湯温度調査！

千住のまちには、地域の人たちに親しまれている昔ながらの銭湯がたくさんあります。外観、壁に掲げられた銭湯絵、番台に立つおかあさんなどなど、個性的でどこに行っても楽しい銭湯。いろいろ巡っていると、場所によってお湯の温度が違うことにも気づきます。ということで、僕、イナが銭湯を巡って温度の違いや特徴をレポートさせていただきます！



イナ

家で風呂に入る生活しかしたことがない平成生まれ。熱いお湯はちよつと苦手。ふだんは千住東で建築の仕事をしています。



営業時間 | 16:00~24:00 (不定休)
住所 | 足立区千住旭町 41-11

熱さNo.1、43.5度！

設定温度を番頭さんに尋ねてみると「43.5度」とのこと。さっそく入ってみると……とにかく熱い！ 体感をもっと熱く感じます！ 季節を問わずこの温度なんだそうで、「サッと入ってサッと帰るのが梅の湯スタイル」なんだとか。やってくる常連さんも熱さ好き。一緒に入っておじいちゃんたちも真っ赤かになりながら、ときおり洗い場で休みながら入浴タイムを楽しんでました。あついで上がった後のポカリが最高！



営業時間 | 15:00~24:30 (木曜定休)
住所 | 足立区千住柳町 2-10

バリエーション豊かな浴槽と、サウナ！

あついで薬湯(42~43℃)、力強いマッサージ浴、サウナにミニプール！ なんでもそろっているバリエーションの多さが魅力です。何種類もの浴槽があるので熱湯が苦手な方も楽しめます！ 男湯と女湯が日によって入れ替わりに。1度にすべてを楽しむことはできないけど、なんども通いたくなる銭湯です。



営業時間 | 15:30~24:00 (水曜定休)
*日曜日は14:00から営業
住所 | 足立区柳原 2-43-1

きれいな建物！ 内湯は広々、露天も！

近年新装開店した大和湯は、昔ながらの雰囲気を残したまま清潔感のある内装が女性や若者に人気です！ 内湯の設定温度は42度。しかし体感はまだ少し熱く感じました。大和湯には日替わり湯も兼ねた露天風呂があり、こちらはぬるめの40度。入りやすく、長湯にはオススメの銭湯です！

【そのほか千住地域の銭湯の紹介】 *2020年1月時点

- 松の湯 住所 | 足立区柳原 1-24-8 営業時間 | 15:00~23:00 (金曜定休)
金の湯 住所 | 足立区千住柳町 36-8 営業時間 | 15:00~24:00 (火曜定休)
大黒湯 住所 | 足立区千住寿町 32-6 営業時間 | 15:00~23:30 (月曜定休、月に1回連休)
タカラ湯 住所 | 足立区千住元町 27-1 営業時間 | 15:00~23:30 (金曜定休)
美登利湯 *休業中 住所 | 足立区千住旭町 25-11

人が多いし。それからリフォーム代がかかるから、大家さんもやりたくない。解体するのにもお金がかかるし、じゃあどうするって時間が経っていつっちゃうんですね。
ここは手前が文房具屋で後ろが住居だったんです。接道の関係で前と後、両方借りてくれないと駄目なわけですよ。もう15年くらい空いていたんですけど、カフェになって、ワークショップをやっている、事務所ができた姿を見せたら大家さんがすごく喜んでいましたね。

私はね、こんなふうに若い人たちが使ってくれるのはすごくいいと思いますよ。奇抜なことを言われて最初はびっくりしますが、やっぱ見えていてワクワクしますよね。面白いことをやる人が増えれば、北千住はいよいよおすすめできる特徴にもなりますから。
若い人たちが考えて提案してくれたら、今度は我々が大家さんに対して家賃の交渉をします。千住の発展のためにもお願いしますよって。



(上) 文房具屋としての役割を終え、15年使われていなかった。リノベーションを経て、東北の素材にこだわったメニューとラオスコピーを出すカフェに。

(下) カフェの奥にはたくさんの手まりが並ぶスペース。ワークショップやイベントで連日人が出入りしている。

戦後に建てた家が 人の集う場所に生まれ変わる

『せんつく／sen-tsuku』



いつかなにかに使えたら……。家を動かすきっかけは、近隣からの苦情が入ってしまったこと。利用方法を柔軟に考え、飲食店や料理教室などが集まるシェアスペースの運営がはじまります。

昭和の千住

父と母が結婚して、戦後に引っ越してきた家だと聞いています。父が小さな鉄工所みたいなことをはじめ、職人さんを2、3人雇って。規模が大きくなってからは別の場所に工場を移して、私が生まれた頃、この家を建て替え、住居として使っていました。

周りに職人さんが多かったからなのか、私はものを造る建築家にあこがれていた時期もありました。結局、家業は継がずに海運会社に勤めることになりました。

まちの様子も本当に変わりましたよ。当時は路面電車の終点駅が千住四丁目にあつて、小料理屋があつたり映画館があつたりして。

定期的に出店が並ぶ通りもあつて、ずいぶんにぎわつて面白かつたですよ。

この辺りで遊んでいたの、細かな路地まで全部把握していますよ。

いつか、なにかで使うかもしれない

結婚を機に家を出て、ここには両親が住んでいたんです。家を使わなくなったのは9年前くらいですかね。なにに使うでもないけれど2人の姉と私で、月に1度掃除をしたり、空気を入れ替えたりして帰ってきていました。横浜からだったので半日仕事です。そんなわけで、いつでも住めるような状態になっていたと思います。

相続して、いざどうしようかということになりました。全部売却する提案もあつたんです。でも私は、土地もしくは建物だけでも残したいって思つたんですよ。親が住んで自分たちが育つた場所