



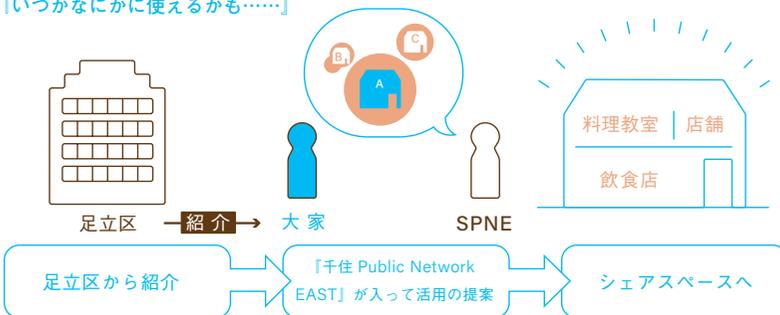
(上) 取材当時は、2020年1月のオープンに向けて工事が行われている真っ最中。家の面影を残しながら、リノベーションが進められている。

(中) 古い家でよく見られる、竹などで組まれたこまい。あいだから当時の新聞紙が出てくることも。

(下) 飲食店やパン教室が入居予定。まちの人たちが集い、自分の暮らしをつくるきっかけになるような場所を目指す。

空き家利用・活用パターン

「いつかになにかに使えるかも……」



プロフィール



恩田さん

『せんつく／sen-tsuku』の大家。幼少期をこの家で過ごし、海運会社勤務を経て水先案内人。現在は横浜在住。

ので、それが無くなるのは忍びない。この辺りには友人も多いので、年をとって、万が一天涯孤独になったら訪ねてこられたらいいかなと思ったりもして。
明確な目的はなかったんですが、縁もゆかりもなくなってしまふのは、もったいない気がしたんです。
不動産屋さんからシェアハウスにしませんかっていう話をもらったこともありましたが、だけど大きなお金を出して改修してもリスクしかないような気がして、どうも話を進められなかったんです。
できるだけ現状のまま借りてくれる人はいないものだろうかと思っても、誰に相談していいかわからないんですよね。

半信半疑の利活用

ここを動かすきっかけは、2018年の台風です。瓦が落ちてしまったみたいで、足立区からお手紙が届いて。近隣の方にご迷惑がかかるから、対策をしてくださいたいということだったんです。
どうしたものかと思っていたら、『千住 Public Network EAST』の青木さんを紹介してもらいました。いろいろな案を考えていただいた結果、小さなお店や事務所が入るシェアスペースとして運営していくことが決まりました。
最初は駅から10分強の古民家を使う人がいるんだろうかと半信半疑だったんで

すが、話が進むうちに実際に使いたいという人が出てきて。チャレンジしてみるものですね。改修にお金をかけない分大きな賃料は見込めませんが、面白いアイディアだと思いますよ。1人だけの閉ざされた家ではなくて、人と一緒に使っていくのは新しいですよ。小さな規模でも、自分でハンドリングできる範囲でやってみようと思えたんです。
1階では日中子ども食堂のような動きをしながら、夜はお酒が飲めるお店を検討していると聞きました。自分の家に飲みに行くって、ちょっと不思議だけど嬉しいですよ。同級生を誘って、飲みに来たいと思います。

アパートの一室で 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』



細い路地を進んだ木造アパートの2階を改装し、事務所であり人の集まる場所として使う。この場所だからこそ聞ける話、人との出会い、うまれる本があります。

人が集まる場の編集

震災と出産をきっかけに、家の近くで会社を起こすことを決めました。イベントを手がけたり、ブックカフェを開いてみたり、いろいろなところに顔を出しているのが、なんの会社だって言われることもあるんですけどね。本をつくって出版することが事業の中心です。

ここは誰でも入って来られる場所になっています。本好きな大学生から、お茶を飲みに来る老夫婦もいたりして。みなさんにとって本がどんなものか聞かせてもらいながら、私は本のこと、編集のことをぜんぜん知らなかったんだと初心にかえることができました。地域の人が出入りする空間を持ったからこそ、学べることだと思います。

土地の空気

独立を決めたときに紹介してもらったのがこのアパートでした。風呂なし・トイレ共同のアパートは高度経済成長期にたくさん建てられましたが、今は空室になっていくところが多いんですね。本当に古くてもいいのであれば」って言われて見に来たん



センジュ出版の成り立ちを書いた本。吉満さんのつくる場には、自著や自社の本以外にも、さまざまな本が並んでいる。

です。その日に、ここだ！と決めました。条件は6帖の部屋を2部屋借りて、壁を抜いて使わせてもらうこと。すごくいい大家さんで、仲介業者は介さず直接了承をいただきました。

古い建物を事務所にした理由の1つは、義理の父が大工さんだったこと。改修はお金がかかると考えがちですが、結果として壁を抜いたこと、部屋を明るくするために白い珪藻土で塗ったこと、あとは畳を替えた程度で使っています。

もう1つの理由は、事務所を探す前に『町雑誌千住』の編集に関わらせてもらったことが大きかったと思います。地域のみなさんに話を聞かせていただいて、まさに歴史があることが財産だと知りました。私はオフィスをつくりたかったのではなくて、ま



著者を招いて開催したブックナイトサロンの様子。この空間だからこそその距離感と関係がいい空気をつくっていく。

ちの人と触れ合える場所をつくりたかった。ビルのなかに入って、土地の空気や歴史、時間を感じられない場所になるのはもったいないと思っただんです。

まちな名前を掲げた会社

土地の名前を借りている出版社なので、まちに関わる覚悟とともに立ち上げています。地域の方とじっくり関わるのは大変だと言う人もいますが、私はみなさんと飲みながら、いろんなことを教えていただくのが好きなんです。これまで積み重なってきたことを楽しみたいし、その恩恵に預かりながら、次の世代に渡していくことがミッションです。

大切にしているのは「しずけさ」と「ユー



運営メンバーである「千住紙ものフェス」は、子どもから大人まで、地域の人たちが集まってにぎわった。



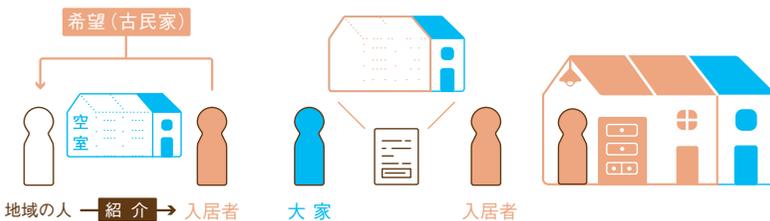
吉満さんが不定期で開く店「スナック明子」。お酒を片手に話しながら、本と出合う場所にもなっている。

モア」。ここはすごく静かなイベントに向いている場所なんです。他にはない距離感で、小さな声だからこそ話せることがあったりする。私は声が大きいので、ゲラゲラ笑って大家さんに注意されたこともあるんですけどね。

将来的には演奏したり、みんなで映画が観られるような場所をつくることにも興味があります。いろいろな場所に顔を出すことも、イベントをすることも、まちななかで本のあるシーンを増やすことにつながると思っっているんです。本を手渡す場所の編集なんです。本に出会う場所は、単に本屋さんだけじゃなくてもいいと思っています。お酒の場が好きなので「スナック明子」の看板を出してイベントをすることも多いんですよ。看板までつくってますけど、大真面目に本を売りたい。まだまだやりたいことがたくさんあって、地域のみなさんにはお世話になりっぱなしです。

空き家利用・活用パターン

『風呂・トイレ共用の木造アパートがしばらく空室……』



プロフィール



吉満明子
大手出版社の編集経験を経てセンジュ出版を設立。「本と酒スナック明子」のママ。「紙フェス」ほか地域の活動にも積極的に関わる。著書に「しずけさとユーモアを」(エイ出版)。



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』

空き物件をリノベーションして
カフェや食堂、ハンバーガー屋に。
人気の店をつくっているのは、
自分でやるという覚悟と、日々の積み重ねでした。

始めてみてから、掘り下げる

千住に引っ越してきたのは15歳のころです。母親が始めたスナックが、古材を使っていたり漆喰の壁があって、いい店だったんです。特に飲食店をやりたいと思っていたわけではなかったんですけど、スナックを閉めるのがもったいなくて、引き継いでバーを始めたのが24歳のときです。

弟と一緒に、まずはお酒を6本揃えて。普通のバーもなんだから「ソウルバー」っていう看板を出して、ソウルミュージックのCDを3枚だけ置いて。とは言えソウルミュージックを聞いたことはなかったから、お客さんにリクエストされてもぜんぜんわかりませんでした。僕らも若かったので、お客さんがお酒を持ってきてくれたり音楽を教えてくださいました。勉強させてもらいっぱなしでした。

1年半くらい経ったころ、閉店間近な焼き鳥屋があるからやってみないかという

話をいただいて、やらせていただくことにしました。そこからハンバーガー屋をやったり飲み屋をやったり。なかなか思うようにいかなくて閉じた店もいくつもありません。そんななかで14年前にできたのが、この『わかば堂』です。

この辺りには居酒屋も和食のお店も



『わかば堂』では和風な建物のなかにバランスよくアンティーク雑貨が置かれている。この日流れていた音楽はボサノバ。



開店当初はケーキはできたものを仕入れていた。今はケーキ、マフィン、パンも自分たちでつくって提供している。

あったので、かぶらない業態を考えてカフェにしました。当時、カフェの開業を決めてからいろいろなカフェをまわり、観察し、より深く考えるようになりました。次第にスタッフから「コーヒー豆にこだわりたいよ」「ケーキは自家製にしよう」というような提案をもらい、とりあえずやってみて、そこからどんどん掘り下げて。そうしていくうちにいろんな発見があったんです。

信頼で情報が集まる

北千住は人気があるから、不動産屋の物件情報として出る前に入る人が決まってしまうことが多いんです。うちは長くやらせてもらっていることもあって、情報が出る前の空き物件を教えていただくことが

あります。連絡をもらって、見に行ったらこれだと思ったら即決します。

わかば堂の2階はもともと人が住んでいたので風呂とトイレがあって、天井が低くて。ハンマーで天井を壊してみたら梁が出てきたので、これを活かして空間をつくらうということになったんです。もちろん古い状態だったからメンテナンスして、色を塗ったりしましたけどね。古民家は意外とお金がかかるんですよ。これも最初は建物全体が傾いていて、そこを直すところからはじめていますから。

建物に馴染む空間づくり

今は全部で6店舗を運営しています。店をつくるときは施工業者と一緒に相談しながらつくっていきます。パッケージの中から選んだりしないし、コンサルティングにも頼まない。自分で考えて、多少動線が崩れていても個性になっておもしろいと思うんですよ。

ある程度骨組みができたなら、そこで音楽を流してみることもあります。空間の雰囲気って音ですごく変わると思うんです。ロックやジャズなどいろいろなジャンルをその場で流してみても、その空間に合う音を探します。そこから店の方向性を決めていきます。あとは自分が落ち着ける空間かどうかをよく考える。手間は

かかるかもしれないけど、こうやって模索しながらお店をつくっていくことが好きなんですよね。

インテリアも試行錯誤ですよ。飾って外して、照明を変えて。料理や接客は基本的にスタッフに任せていますが、空間は自分がすべて見えています。それがお店の特色になるし、そこを手放したらどこにもある店になってしまうような気がして。こだわりとまではいいませんが、大切なことだと思っんです。

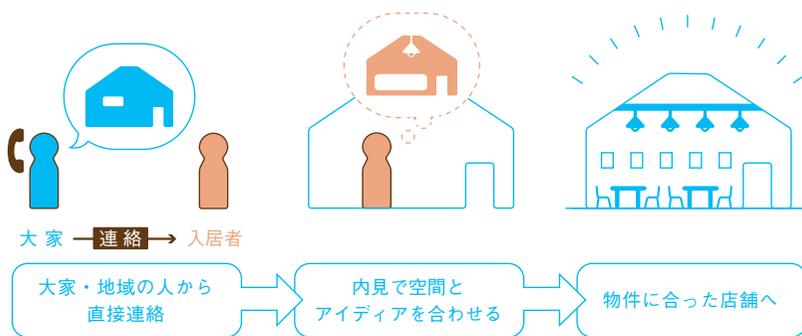
自分で自分に火をつける

やってみたいと思うことがいくつかあって、そのイメージに合う物件と出合ったから新しい店を始めることが多いです。周りからの勧めで始めたりすると、うまくいかなかったときに心が折れちゃうんですよ。やらなきゃよかったって。でも自分で決めて始めたら失敗しても納得がいく。腑に落ちる。ピンときたらやります。自分に自分で火をつけられると思ったときに始めるんです。

最初の2、3年はうまくいかないことばかりです。苦しいときもあるけど、それでも絶対たくさんの人に来てもらえる店になるんだと信じてやり続けるしかないんですよね。常に考えてよくしていく。そういう毎日の積み重ねだと思っいます。

空き家利用・活用パターン

「物件が空いたから、信頼できる人に相談……」



プロフィール



島川一樹
千住で人気のカフェ「わかば堂」、「あさり食堂」「萌蔵」「南蛮渡来」「ボッサバーガー」オーナー。2018年には北歐風のインテリアなどが並ぶ「カフェ異味堂」をオープン。

みんなに知ってほしい！

千住の路地ランキング

多くの路地があり下町の雰囲気を残す千住。宿場町だった歴史や法的な理由から現在に残る路地は、それぞれ違った雰囲気や面白さがあります。
その路地をすべて踏破し、巨大迷路やワークショップなども行っている『北千住「島」プロジェクト』鶴巻トシハルさんに、注目の路地 TOP3 を教えていただきました！



NO.1

路地なのに商店街

柳原商店街

東京都足立区柳原 1-2 丁目付近

商品の搬入搬出など車の利用が不可欠な商店街。けれども、車が通れないほど狭いんです。昔は人がすれ違えないほどにぎわっていた商店街ですが、現状は閉店してしまっている店舗も多いが地元の人に愛される店舗も多く、温かみのある路地です。車が通れない路地にも魅力はあって、子どもといても安心してあったり、道の上で井戸端会議が始まったり。この路地にはそういった下町の路地の“いいところ”が詰まっている気がします。

鶴巻トシハル 北千住「島」プロジェクト管理人

2003年より千住在住/サラリーマン建築士。『北千住「島」プロジェクト』は、千住を大きな迷路に見立てて端から端までを歩き尽くすプロジェクト。2018年は子どもたちと大きな一本の迷路を作るワークショップや、島の特徴を語り合う企画展を開催。2017年～『千住 Public Network EAST』コメンター。

www.facebook.com/senju.island.project/



NO.2

生活感が溢れる
ゲート付き路地

東京都足立区千住柳町 31-13 付近

今は開けられたまま使われている道路上のゲート。すでになくなった都電の終着駅から、西側の花街に多くの人が通り抜けたことを考えると、住宅が並ぶこの路地をゲートにより閉ざしたのではないかと妄想してしまう。

狭い路地に対して光を取るため設置された引き戸の玄関それぞれが、生活がにじみ出てくる要因になっている。周囲は花壇が出ていたり、ベンチが置いてあったりする。

北千住の飲み屋横丁から一本外れた路地、知る人ぞ知る素敵な店舗が並ぶ路地。とても細く人がすれ違うのもやっただが、店の造りと植栽の雰囲気がとてもよく、これぞ路地！という場所。

千住宿のなごりで、宿場町通りからは間口の狭い路地が何本も広がる。空き家になってしまった場所も多かったが、年々素敵な飲食店が増えてきたおかげで路地散策が楽しになってくる。



NO.3

人気店も立ち並ぶ
THE 千住路地！

東京都足立区千住 1-31~34 付近

『千住 Public Network EAST』の活動

私たちは2017年から北千住駅東口地域を対象に、使われていない空き家を発掘し、
利活用する人を増やすための取り組みを行ってきました。

空いている家を使って活動する人たちと出会うために、
そしてにぎわいのあるまちをつくるために、さまざまな活動を行っています。



千住まち巡りツアー

路地に潜む歴史、新しいスポット、これから使える空き家などを巡るツアー。

千住に住んでいるけれどももっとまちを知りたい方、今後千住で活動することを考えている方などが参加しています。



ワークショップ

ちょっとでも改修費用を抑えたい……というときには、大家さん・入居者・地域のみなさんと一緒にDIYのプロに教えてもらいながら漆喰を壁に塗ったり、家具をつくったり。完璧ではなくても、自分たちでつくった空間には愛着が生まれます。



蚤の市

空き家を活用しようと思ったとき、課題のひとつが物を片付けること。物を大切に使われてきたお家に出合ったときには「蚤の市」と題して、次に使ってくれる方に引き取っていただくイベントを開催しています。

『千住 Public Network EAST』の活動



トークイベント

さまざまな地域で空き家利活用やまちづくりをしている方を招き、活動の内容や進め方、苦労されていることなどを伺うトークイベントを開催しています。



空き家利活用相談会

空き家についてどこに相談したらいいかわからない方に向けて、相談会を開催しています。ご相談は随時受け付けておりますので、お気軽にご連絡ください。



アイデア公募

空き家を使う人を募集するため、定期的にアイデアの公募を行っています。これまでに食堂、イベントスペース、劇場など、1つの物件に対してさまざまなアイデアが寄せられました。その中から家をより活かして使ってくれそうな方と大家さんをマッチングして、実際に活動がはじまる事例も生まれています。

インタビュー

ずっと千住で暮らしている方から最近このまちにやってきた方まで、地域のみなさんにお話を伺っています。Webサイトでコラム「PEOPLE」としてご紹介しています。

コアメンバーのみなさんと

『千住 Public Network EAST』は建築士、実業家、税理士など、さまざまな活動をしている仲間がコアメンバーとなり進めてきました。それぞれの視点から議論を交わし、その時々で関わりながら、空き家の利活用をしています。



使っていない空き家を活用しようと思ったら……

STEP1 事前相談



まずは『千住 Public Network EAST』までお問い合わせください。長年空き家のまま、物が多い、雨漏りしている、相続を受けたが住む予定はない、売りたい……など、ちょっと気になることがあってもお気軽にどうぞ。

STEP2 物件調査



物件の調査に伺います。

どのくらい物があるのか、建物の構造や階数、立地や面積などを確認させていただきます。その際、物件にまつわるエピソードなども教えてください。

STEP3 提案・アイデア検討



調査に基づき、利用方法やどんな人と組み合わせると空き家が活用できるのかを考えてご提案します。場合によっては、この時点で改修に必要な費用のお見積りを制作させていただきます。

STEP4 調整



必要に応じて、『千住 Public Network EAST』経由で専門家（建築士、税理士、弁護士など）や物件を探している方との調整を行います。つながりの中からお声掛けをすることもあれば、公募で人を募ることもあります。

STEP5 マッチング



『千住 Public Network EAST』が間に入り、大家さんと利用者さん、専門家などとマッチングを行います。その後、引き続き物件の改修や運営に関わらせていただいた事例もあります。

連絡先

『千住 Public Network EAST』（株式会社 ARCO architects 内）

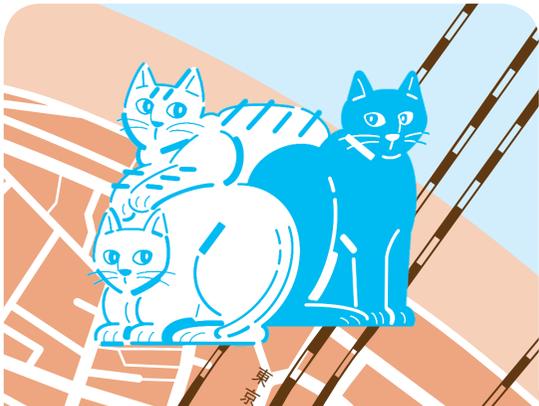
代表：青木公隆 電話：03-5284-9143 メール：senjupublicnetwork@gmail.com

Web：https://senjupublicnetwork.com/

めぐってみよう！ 千住お楽しみ MAP

まちをフィールドに楽しい活動をしている人がたくさんいる千住。
ここまで読んでもらったからには、ぜひまちを体験・体感してほしい！

この冊子で登場した空き家活用物件や、
「千住といえばここ！」な銭湯や路地、スポットをご紹介します。
マップを手に、千住のまちを再発見してみませんか？



荒川



18 唄えるスナックレジャード

その昔、尾崎豊も通ったという古いスナック。音響設備が揃っており、毎夜のだ自慢が行われている。看板メニューはカツサンド。お悩み相談にもってくれるママに惹かれて、千住の文化人たちが集う店。



20 ノミヤ洋菓子店／五席酒場ノミヤ

夕方は洋菓子のテイクアウト専門店。夜はさまざまなお酒とおつまみが並ぶバー。定番人気は季節によってフルーツが変わるショートケーキ。ケーキとお酒のペアリングも楽しめる。2018年にオープン。





10



12

15

誌面に登場した空き家活用スポット

- 01: KIKI 千住東の家 (P7)
- ※住まいでもあるため地図上には記載していません
- 02: 東北カフェ POSSO + 千寿てまり工房 (P10)
- 03: せんつく / sen-tsuku (P12)
- 04: センジュ出版 (P14)
- 05: わかば堂 (P16)

住んだら巡りたい千住の銭湯 (P11)

- 06: 大和湯
- 07: 梅の湯
- 08: 美登利湯
- 09: 大黒湯
- 10: タカラ湯
- 11: ニコニコ湯
- 12: 金の湯
- 13: 松の湯

みんなに行ってほしい！路地 (P18)

- 14: 路地なのに商店街
- 15: 生活感溢れるゲート付き路地
- 16: 人気店も立ち並ぶ THE 千住路地

編集部オススメスポット

- 17: 閻魔様が見張る赤門寺 (勝専寺)
- 18: 唄えるスナック レジャード
- 19: 仲町の家
- 20: ノミヤ洋菓子店 / 五席酒場ノミヤ
- 21: 稲荷ずし松むら
名物は稲荷寿司。昭和39年から変わらぬ味。
- 22: さかつき Brewing
足立区初のビールの醸造所を備えるパブ。
- 23: SLOW JET COFFEE
ガレージをリノベーションしたコーヒーショップ。
- 24: 廣正
ボリュームたっぷりな魚川岸料理。
- 25: BUoY Café
演劇や展示が行われるアートセンターに併設するカフェ。



17 閻魔様が見張る赤門寺 (勝専寺)

地元では赤門（あかもん）寺として親しまれる勝専寺。1月と7月の15日・16日のみ閻魔堂の扉が開かれ、閻魔様が姿をあらわす。この日にお参りすると、日頃の罪を許してもらえたり、万病とくに喉の病気にご利益があると伝えられている。



19 仲町の家

市民とアーティストが協働して「音」をテーマにさまざまなプログラムを展開する「アートアクセスあだち音まち千住の縁」の拠点。戦前に建てられた日本家屋と、緑豊かな庭が広がる。

日光街道

旧日光街道

東京メトロ日比谷線



空き家を活かそう！と思ったときに読む本 - 千住のはなし -

発行：千住 Public Network EAST
発行日：2020年1月25日

企画：千住 Public Network EAST
編集：飯名悠生、中嶋希実、山本梓
デザイン：浦川彰太
イラスト：しまはらゆうき
協力：足立区、千住 Public Network EAST コアメンバー
(青木公隆、飯名悠生、石場晃子、石原ゆり奈、伊部尚子、
植村昭雄、遠藤章、高橋思歩、田村麻美、鶴巻俊治、中
嶋希実、中野香織、吉満明子、米本芳佳)



※千住 Public Network EASTは、公募型プロポーザル方式による令和元年度足立区空き家活用促進事業コーディネート業務委託として、ARCO architects が運営しています。
※無断で本書の一部、または全部を複製することは著作権法上の例外を除き禁じられています。