空き家新聞、
はじまります

空き家から
はじまる
小さな幸せ

空き家新聞

AKIYA SHINBUN

vol.01

INDEX

［特集］
生まれ変わった空き家
CASE 01 …… P.2
CASE 02 …… P.4
自治体からのお知らせ
…… P.6

空き家新聞は、調布市・狛江市・三鷹市と、共立女子大学、
手紙社の産学官連携のもと、地域に眠る空き家を発掘し
有効活用しようとする取り組みを発信する新聞です。
年3回の情報発信を通じて、空き家を所有するみなさんからの
各種相談や、古い建物が好きで空き家の活用に
興味のあるみなさんとのマッチングなども企画します。
空き家の活用事例など、
ちょっとワクワクするかもしれない
ニュースレターをお楽しみください！

入居者プロフィール

テキスタイルデザイナー。高知県出身、東京芸術大学修士課程卒業。2017年より「YUI MATSUDA」として自身のブランドをスタート。人の手で一点ずつつくる「引き染め」の技法を用いて、大量生産による布にはない魅力を表現している。

物件プロフィール

［所在地］東京都調布市国領町
［建物種類］木造2階建て
［築年］昭和34年（1959年）
［面積］建物125.33㎡
［間取り］3LDK+アトリエ
［空家期間］5年

8年間手つかずだった築65年の建物をテキスタイルデザイナーがアトリエに

物件とのめぐりあい

高知県でテキスタイルデザイナーとして活動していた松田唯さんは、布を染めるための大きなアトリエを探していました。そんな時、手紙社不動産のSNSで「レトロなアトリエ付き住居」という募集を発見し問い合わせたのがはじまりだったのだそう。手染めのためには広いスペースが必要で、庭付きであることや、外観の木のかわいらしさにも目を奪われました。

空き家ならではの苦労話とは？

とにかく掃除と片付けが大変だったそうです。ゴミや床・壁の傷み、汚れとの格闘……。多くの壁の仕上げ材である、砂壁を剥がすところからはじめたものの、剥がして埃を取り、掃除するの繰り返しで、まずゼロの状態に戻すという作業が大変だったとのこと。高知からの引っ越しということもあり、住みながらのそうした作業にストレスフルな日々が続いたことは想像に難くありません。天井裏から、拭いても拭いてもどこからか降ってくる「まっくろくろすけ」のような黒い小さな埃と対峙する日々は、まさにリアルトトロな経験!?

楽しみながらのリノベーション

賃貸なのでそこまでお金をかけられませんが、もとの枠に合わせて扉の面材をネットオークションなどで探したり、取っ手を蚤の市で探したり、見つけてはパズルのようにはめ込む作業は楽しかったそうです。塗装の仕上がりやタイルの表情など、素敵なセンスからもその様子が窺えます。特に、照明器具を変えるのは効果的だそうで、蛍光灯をシーリングタイプのソケットに電気工事で取り換えて、お気に入りの照明器具を配置していくことで空間の雰囲気がガラリと変わりました。最近では、LEDでも白熱電球タイプなど演色性が高いものもあるので、コストをかけない空間づくりにおいてはポイントとなりそう、と振り返っていました。

古いものならではの物語を感じて

片付けやDIYを経て、自分のライフスタイルを実現できる空間として落ちいてきたので、次はオープンアトリエを定期的に開催していきたいのだという松田さん。手がける洋服を、シーンや趣向など、細かな要望まで実現させるオーダーメイドも並行させていく展望です。

この建物との縁こそが、今の松田さんのライフスタイルの礎となりました。暮らしの中で、芸術家だったかつての家主のセンスに触れることも楽しみだといいます。特に庭木は季節によって様子が変わり、ツバキやキンモクセイなどが咲く姿に、もとの家主と同じ風景を見ます。家主は亡くなっていますが、庭の植物は生き続け、そうしたことに触れる日常は松田さんにとって癒しのひと時となっているのです。古いものは壊され新しいものに更新される傾向にありますが、昔の建具や昭和レトロなタイル、木の建材などは、今ではつくれないものも多く、松田さんは「それらを残してくれてありがたい」という気持ちで引き継いで暮らしています。

Before

生まれ育った家を相続 建替えか、賃貸か 持ち主は悩む……

この建物で生まれ育ったオーナーのSさん。5年前に相続したものの、画家で美術大学教授だった父の膨大な遺品を片付けられずにいた。築年数からすると建て替えの選択が思い浮かんだが、なんとか活用の手段がないかと調布市住宅課に相談。個性的な不動産を扱う手紙社不動産を紹介され、家財の片付けを進めつつ、既存の状態を気に入ってくれるような、古いテイストが好きなユーザーがいないかを模索しはじめる。

After

テキスタイル作家の アトリエとして再生！

この新しいアトリエで生まれる作品には、天候や湿度による筆跡の変化など、その日の記録をつけるような、たまたまできた偶発的な一点ものの魅力があるという。

アーティストによる再生 地域交流のサードプレイス「トビバコ」へ

物件プロフィール

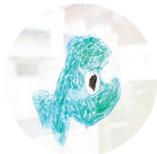
［所在地］東京都調布市飛田給
［建物種類］木造2階建て
［築年］昭和54年（1979年）
［面積］建物82.26㎡
［間取り］4LDK
［空家期間］2年

物件とのめぐりあい

自宅でアート関係のビジネスができる住居を探しはじめたアートチーム「みんぐるりんご」の西村夫妻。空き家を利用できればコスト面でも助かるのでは、と思っていたところ、調布市での「チャレンジショップの募集要項」を見つけて応募したのがはじまりでした。審査を経て、無事に事業者として選定されたのち「富士見BASE」という調布市が用意した戸建て物件でアート活動をスタートさせました。富士見BASEでは、調布市住宅課や建築家のサポートを受けながら、地域の活動場所として約1年の運営に従事。契約終了のタイミングで新たに調布市に相談が寄せられていたこの飛田給の戸建て物件の紹介を受け、「トビバコ」の物語がスタートしました。

地域のための場所を続けていくには

子どもや地域の方を対象としたスペース運営とイベントでは、活動の性質上お金はもらいにくく、住宅地なので広域からの集客というのも想定できません。経済的な持続の難しさを、助成金の活用や仲間でスペースをシェアすることでクリアしているのだそう。また、地域の方により多く利用してもらうための工夫として、空き家の使い方をすべてを決めてから発信するということをせずに、運営や企画の初期の段階から情報公開してきました。名称も自らは決めず、近隣住民が意志決定に参加しやすい環境づくりに配慮。富士見BASEでの経験も窺えます。家主さんとの連絡は特に丁寧さを大切にしたそうで、どんなことをしているか活動の様子を具体的にお手紙にしたり、写真付きでレポートを送付したり。その甲斐もあって、地域交流の場所として建物を提供いただくことに喜びや意義を感じてもらえたそうです。家主さんとの信頼関係も、活動を継続させる上で欠かせないポイントとなっています。



出会いがつながり活動の輪が広がる

「何かを誘導しているわけではないけれど、この場所で出会った人たちが自然に打ち解けて、モヤモヤしていることを解決してくれる気がする」という西村さん。地域のお年寄りがお手伝いに来てくれることもあり、「自分の住む町で役に立ちたい」という思いは誰にでもあるのではないかと感じるそうです。こうしたことはピカピカのかっこいいスペースにはないメリットで、地域の縁ができて活動の輪が広がることによって運営をサポートする仲間が増えたり、そこでできたチームで別のイベントを企画したりと、良い連鎖が生まれています。

自分たちが面白いかどうかが大切

子どもの居場所や地域の活動場所を担うにあたっては、経済面がどうしても課題になるといいます。本業も並行しているので、忙しくなると上手くバランスがとれず悩んだ時期もあったそうです。最終的には「ここで稼ぐのではなく、ここでできた縁を活用して外で稼ぐ」という発想に転換。「面白いことができそうか」を活動の判断基準にするようになりました。気負いを軽減させることで、地域を巻き込んだ、空き家活用の可能性を体現している、貴重なモデルケースとなっています。

入居者プロフィール

子どもと地域との関わりのなかで、実験的にアートプロジェクトを展開しているアートチーム「minglelingo（みんぐるりんご）」。子どもも大人も面白いことを発見できるプレイグランドをつくりたいとの思いから、紹介された空き家を地域の秘密基地「トビバコ」として再生。「Green Mind Labo Pebbles（グリーンマインドラボペブルス）」とともに、調布市、共立女子大学とも連携して運営している。

Before

戸建て賃貸住宅を地域のための“新しい居場所”に

もともと賃貸住宅だった建物。入居者の転居を機に「地域のための場所として活用してもらいたい」とオーナーさんが調布市に相談。現居住地が遠方かつご自身も高齢なこともあり、管理の一切を任せられる方ということを条件に、家賃は割安の設定へ。調布市は、空き家リノベーション事業の受け皿として活用することを提案した。

After

古い建物だからこそアットホームな空気づくりが可能に

レトロな玄関や和の意匠に、古い建物ならではの魅力がある。訪れる地域の利用者は「おばあちゃん家に帰ってきた」ようなアットホームさを感じてくれるそう。住宅地内の少し奥まったロケーションも、隠れ家的な印象を演出。畳中心の和の空間は、リラックスしてありのまま自分を出せるような、気負わない空間づくりに貢献している。

トビバコの活動についての詳細は次頁もご参照ください

01 空き家活用の未来が見えるかも！？「調布市空き家リノベーション事業」の取り組み

共立女子大学・髙橋大輔教授（写真右）と、SUGAWARADAISUKE建築事務所・菅原大輔代表取締役（写真左）が全8回のトークセッションを開催

調布市が任命した“まちづくりプロデューサー”が中心となり「楽しむ」をキーワードに空き家の利活用を目指した事業です。2020年からの3年間で、専門家によるトークイベントや空き家活用のアイデア会議などを実施。その舞台として調布市内の空き家オーナーとの縁から「富士見BASE」という拠点もつくり、下掲の「トビバコ」へと継承されました。

02 調布市・空き家等利活用事業として開設された「トビバコ」みんなが楽しめる地域の秘密基地を目指した取り組み

トビバコは、非営利で市民活動や地域のイベントを行う方を対象に、場所を無償で提供しているまちの拠点です。調布市が取り組んでいる空き家リノベーション事業の一環として、飛田給の空き家で運営しています。「まちの中で面白いことをやってみたい！　だけど、場所や予算がない」という方を、サポートしてくれます。

場所を利用したい方は、企画をご準備の上、下記までご連絡ください。
フォームでのお申し込み➡https://tobibako.minglelingo.art/how-to-use

トビバコの名前の由来は!?

誰もが体験し身近な存在の跳び箱。一段ずつ高さを上げて、少しずつ高く跳べるようになっていく様は、プロジェクトを少しずつ成長させていく過程と重なります。「面白いことをやろう！」そんな気持ちを持った人が集まる飛田給（トビタキュウ）の箱（ハコ）になるように名付けられました。

2階にはスモールビジネスを営む2組の事業者が運営・管理者を兼ねて入居し、1階はまちの人に開かれた自由なスペース。場づくりは、調布市や大学の研究室と産学官共同でも行い、イベントの企画から場所の運営まで、みんながアイデアを持ち寄り、一緒に創り、楽しむことができる場所になっています。

運営者紹介

minglelingo（みんぐるりんご）

西村達也さんと愛子さんによるユニット。2019年から夫婦でのアート活動を開始。3児の親として子育てに奮闘しながら、子どもの想像力や感性を糧に、今しかできない表現を作品に。アートを通して子どもにも大人にも心に残る体験を提案し、地域を巻き込んだ温かい子育ての環境づくりを目指している。

Green Mind Labo Pebbles（グリーンマインドラボ ペブルス）

まちの人々から回収したプラごみを専用のシュレッダーで粉砕し、熱で新たな形に成形して再生プラスチック製品として生まれ変わらせるアップサイクル事業を展開。使い捨て前提の大量生産に疑問を呈し、プラスチックのリサイクルを通して「モノを使うとは何か？」「モノを作るとは何か？」を投げかける。

03 空き家を所有されているみなさまへ「空き家ツアー」に参加しませんか？

ご所有の空き家を公開して、物件を探している方に現地で実際に見てもらうという企画です。賃貸や売却など、具体的な活用方向が見えている方だけでなく、利活用や改修の程度に悩まれている方もご相談ください。現況の空き家にどのような活用方法があるのかや家賃設定など、見学者からざっくばらんな意見をもらいます。具体的に使いたい方とのご縁をつないだり、利活用の意外なアイデアの発見につながるかもしれません。

お問合わせ➡fudosan@tegamisha.com（担当：手紙社・市川）

＼ 各市からの最新情報 & お問合わせ窓口 ／

調布市

★調布市では空き住宅や空き店舗、共同住宅等の空き室を活用する事業者に対し、多様な交流の場の創出、生活の利便性の向上、コミュニティ活性化等、地域の活動拠点作りを通じたエリアリノベーションの推進を図ることを目的にその空き家等の改修工事の経費の一部を補助しています（調布市空き家等リノベーションスタートアップ補助金）。

★住まいの相談窓口
週間を開設しています。奇数月の第3週に住宅に関する無料の相談窓口です（事前予約制、次回申し込み開始10/20）。

★市のホームページにて「空き家でお困りの方へ」を開設しています。

調布市都市整備部住宅課住宅支援係
TEL：042-481-7817
9:00～17:00（土・日・祝日休）
akiya@city.chofu.lg.jp

狛江市

★狛江市では事業者と協定を締結し、お持ちの空き家についてのお悩みを相談できるワンストップの相談窓口を設置しています。空家の適正管理・相続・賃貸・売却・借り上げ・有効利用などについてお困りの際はご連絡ください。

★狛江市主催の空き家セミナー及び個別相談会を定期で開催しています。次回は11/16開催です。
テーマ：「狛江の空き家を活用する方法と管理について」
内 容：空き家を活用したビジネス、各種法改正、具体的な管理手法のご案内
詳細は下記までご連絡ください。

★空き家バンクを開設しています。空き家所有者および利用希望者は下記までご連絡ください。

狛江市都市建築部
まちづくり推進課住宅担当
TEL：03-3430-1359
9:00～17:00（土・日・祝日休）
jutakut@city.komae.lg.jp

三鷹市

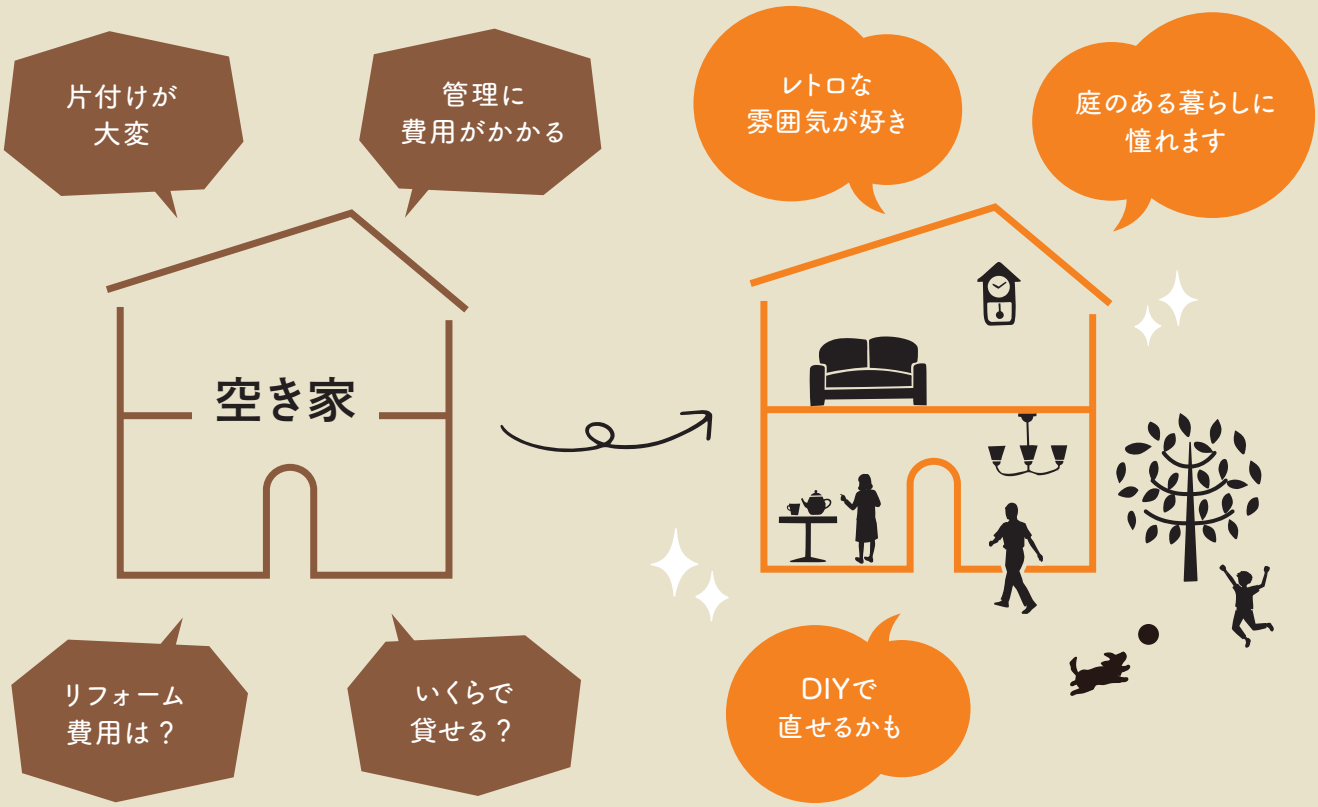
★三鷹市では「空き家マチレット」を発行しています。空き家に関わる問題・危険性・管理することで生まれるメリットををわかりやすく説明しています。

★法律、税、不動産の専門家団体および金融機関と協定を結び、所有者からの相談に答える窓口があります。相談をご希望の方は下記までご連絡ください。

★三鷹市役所本庁舎1Fの市民ホールにおいて、空き家所有者向けの無料相談会を定期で開催しています（次回10/28、11/26、11/28）。詳細は下記までご連絡ください。

三鷹市都市再生部住宅政策課
TEL：0422-29-9704
9:00～17:00（土・日・祝日休）
jutaku@city.mitaka.lg.jp

空き家はレトロで かわいいかも！？



地域に眠る遊休不動産を発見し、活用したい。

情報発信や ユーザーとの マッチング

［地域の企業］
株式会社手紙社

お問合わせ：手紙社不動産
メール：fudosan@tegamisha.com

相談窓口の紹介 税金、補助金などの サポート

［自治体］
調布市・狛江市・三鷹市

お問合わせ先は前頁を
ご参照ください

先進事例の紹介や 学生による フィールドワーク

［大学］
共立女子大学 共立女子短期大学

お問合わせ：同・社会連携センター
電話：03-3237-1994
メール：renkei.gr@kyoritsu-wu.ac.jp

●制作：手紙社
手紙社は、調布市内でカフェや雑貨店を運営し「東京蚤の市」などのイベントを全国各地で企画開催、また書籍の出版や不動産事業も手がける会社です。小さくても確かな幸せをお届けするために、ワクワクすることを日々編集しているチームです。