



空き家新聞、
はじめました

空き家から
はじまる
小さな幸せ



空き家

AKIYA SHINBUN

新聞



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！

INDEX

【特集①】

空き家の家主×運営者対談
………… P.2

【特集②】

空き家ツアーレポート… P.4
自治体からのお知らせ … P.6



空き家を地域に開くとは？

コミュニティスペース×シェアハウスに 再生した「えんがわ家」



きっかけはアイデア会議から

三鷹市で生まれてからずっと住んできた生家を、これからどうしていくか。家主の中島さんは、まず、母親の介護でお世話になっていたケアマネージャーさんに相談したのだそうです。「そのまま使えるのではないか」との意見から、空き家のありのままの状態を見てもらう見学会を開催、そこで巡り会ったのが、のちに運営を中心に担うようになる若島さんでした。

どんなことができるか思索し、ここを使いたい人がもしかしたらいるかもしれないと、若島さんは活用をしてくれるプレーヤーを見つけるために「地域に開いていくこと」を提案します。すると、予想を超える多くの反響があり、「中島さんのところ、どうなったか気になっていたので」と近所さんを中心にたくさんの方が集まってくれました。その場に来てくれてい

模索していききました。

た多彩な方々と使い方を試しながら、この建物の可能性を

空き家を舞台に人が覚醒していく

若島さんは当時市役所で、合意形成が難しい再開発の担当をしていました。その傍らで「地域に根ざした活動をしたい」との思いから見学会に参加、空き家の活用方法を模索しつつ、運営の担い手を探していくなかで、徐々に「だれかを探すのではなく、自分が主体となってこの場所を運営していくべきではないか」との思いが募っていったそうです。

若島さんは、地域の歴史、街の風景、未来はどうあるべきか、人口推移などのデータを分析、また日中のまちを実際に歩いてみるなど、多角的に調査を開始。その結果、高齢化の進んでいるエリアであることや、生前の家主の母親がとても顔の広い人物で、人が集まる場所が好き

だったことなど、この場所のアイデンティティを探っていききました。そして、若い方がこのまに能動的理由をもって住み、活性化していくイメージと賑やかな場所が好きだったという母親のイメージとが重なる「地域に開かれたシェアハウス」に焦点をあてていくことに。

みんなで一緒にやることが仲間づくり

耐震補強や、今の法律に建物を適合させる改修費用は中島さんが負担し、シェアハウスとして活用するための改修費はクラウドファンディングや自己資金を充当しました。また、費用を抑えるためにできることは自分たちで手を動かして作業をすすめていきました。もともと建物に残っていた家財をフリーマーケット形式で処分したり、こういった小さなプロセスも、積極的にみんなで進めていきました。また、中島さんは「資金的な不安に関してはなかった」と語ります。それも、事前に若島さんが初期費用やその回収計画をわかりやすく共有し、家主と運営者で相互理解を深めつつ進行していったから



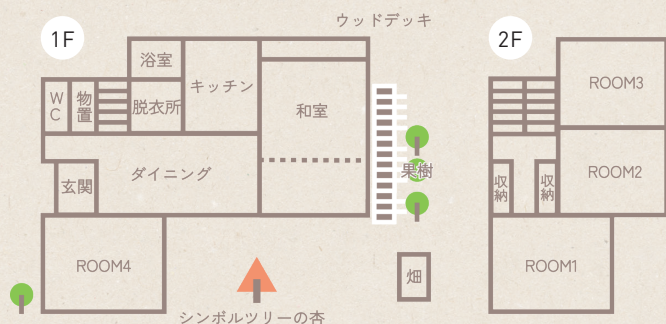
家主 中島さん

相続した生家の今後について不動産業者に相談すると、土地と建物が必要以上に大きすぎるので、家賃が割高となってしまう、借り手がつきづらいと言われる。また築60年の建物は改修費用もかかるので、活用方法について悩んでいた。

えんがわ家 とは…



“まちとつながる”をコンセプトにしたシェアハウス。和室8畳のだけでも利用できるシェアスペースと個室4部屋、ほかキッチンや風呂、トイレといった共用部で構成されています。生まれ育ったこの家をただ壊したり売ったりするのではなく、地域のために使いたいという家主の思いからこのプロジェクトは始動しました。



運営者 若島さん

もっとボトムアップで地域に寄り添ったまちづくりができないかと模索。そして、空き家所有者の中島さんと出会い、えんがわ家をスタート。現在は転職し地域と近い関係性で、まちづくりの仕事に従事する。

そして、バトンが渡される
こそでした。
シェアハウスとして活用の始まった「えんがわ家」の居住者として、学生時代に入居し卒業から1年が経過した玉木さんは、庭にある杏の果実や、三鷹産の素材を利用したクリームソーダづくりのワークショップを定期的に企画して



シェアハウス居住者 玉木さん

玉木さんは旅好きで1か月単位で住めることがライフスタイルとあっている。家主の中島さんが壊れた自転車を直してくれたりとアットホームな雰囲気もシェアハウスならではの魅力として感じている。

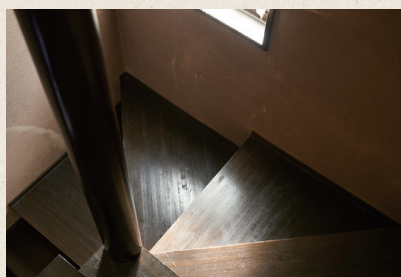
ここに集う人々の風景を見守っていく
家主の中島さんは、古い建物であるし、当初、本当に使いたい人が集まってくるかということには懐疑的だったそうです。「空き家を地域に開いたことで、どこからともなく助けしてくれる人が現れて、仲間になってくれて、困りごとを解決してくれた」。周辺にはまだ、実家が空き家になっていて、相続した親族は遠方に住んでいるなど、気になる空き家がポツポツあるとのこと。「えんがわ家」の取り組みをそうした空き家再生の事例として活かしていけたらと語ります。



レトロな空き家を舞台に つながる人と人



レトロなポイント
をCHECK!



アンティークのような質感の階段は、鈍い光を放っています。手すりがなく開放的な作りが特徴で、階段を支える円柱はつい触りたくなってしまう設えて、上下階の上り下りが楽しくなるようです。



障子越しのやさらかな光が心地よい和室。応接間としてお客さんを迎えたり、親戚が集まったりするちょっと特別な場所でしたが、住まいの狭小化と共にその姿も少なくなってきました。

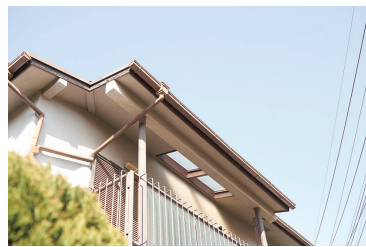


工芸品のようなガラスが愛らしい木製建具。ダイニングとリビングをやわらかく仕切ります。天気によってガラスに映る光も変化し、まるでその日の気分を物語るようです。



■ 物件概要

【所在地】調布市富士見町（西調布駅から徒歩15分程度）
【土地】168.72㎡ 【建物】132.34㎡
【構造】木造2階建て 【築年】1984年10月
【間取】4LDK 駐車場1台、自転車スペース、倉庫
【賃料】11万円～20万円 ※初期改修内容に応じて応相談
【契約】定期借家契約5年



調布市に届いた1件の相談から

現地をはじめて訪れた時「この家は愛されてきたんだな」という印象でした。90歳を迎える家主の藤戸さんに住まい心地を尋ねると、近隣の児童施設から子どもたちの声や休日に讃美歌も聞こえてきて日々癒される場所だといいました。調布市に相談を持ちかけたのは、家を出て近くの施設に入所することを決めた時。調布市は、昨年よりスタートしたこの産学官の取り組み「空き家新聞」を紹介して賃貸募集してみることを提案しました。

産学官で空き家ツアーを開催！

築40年になるこの家は、とてもきれいに使われていて、特に改修をせずとも活用できる状態です。藤戸さんは、このタイミングでリフォームして刷新することも検討していますが、現状のまま使ってくれる方がいればなによりとのこと。その分家賃設定も割安に。11万から20万円を目安として入居時にリフォームをどの程度するかによって応相談という条件でした。空き家新聞および手紙社公式サイトにて参加者を募集したところ、当日は総勢30名ほどの参加者で大変な賑わいとなりました。空き家を舞台にたくさんの方がつながる豊かな風景でした。

世代も趣向も様々な人たちが集う

参加者のひとり、Kさんは、仕事の傍らで皮の小物を制作しており、住居の一部を創作のためのアトリエとして利用しつつ、いずれオープンギャラリーとして定期的に公開して様々な方

を呼びたいと夢を語ります。また、5人家族で見学に参加した靴作家のMさんは、自身の住居兼工房、そして、物販のショールームとしての利用を考えていました。物も多いので倉庫として利用できるのは嬉しいとのこと。調布は神代植物公園があり緑豊かな印象で、子どもの転校のタイミングもあり悩むところではあるが、この建物の可能性にご家族で関心を寄せていました。山口県から多摩エリアに引っ越しを検討中のYさんは、オンライン中継での参加。調布市住宅課の小暮さんが画面上で質問に答えたり、現地の方や藤戸さんへつないでくれたり、できるだけ現地の空気がわかるようにアテンド。Yさんは、古い建物の雰囲気が好きでこの状態で借りることができたらとの希望で、具体的に話をすすめたい様子でした。

こんな日がくるなんて！

ご主人と死別してから30年間この家に住み続けた藤戸さん。海外旅行に行くたびに買ってきたという、照明をはじめとした品のよいインテリア。鳥たちの憩いの場になっていたお庭。なかなか注目されることがなかったそれらに興味と賛辞を捧げる参加者のみなさんに、「家を褒めてくれてありがとう」と微笑みました。参加した共立女子大学の建築コースの学生さんからは「そのプリーツかわいい！」とその服装もまた話題的に。「たくさんの方に褒められて今日はよく眠れる」と目を細めていました。今後は、物件を借りたい方と、条件のすり合わせを行って引き継いでいく予定です。





調布市からの お知らせ

01 お住まいの地域で心配な空き家はありませんか？

住まいが、空き家の状態で放置されると、庭の草木が繁茂したり、大雨や台風の際に屋根や外壁の一部が周囲に飛散したり、倒木による通行の妨げとなったりするなど、他人事ではない問題に繋がる可能性があります。お住まいの地域で管理されていない空き家を見つけたら右記QRコードから情報提供をお願いします。

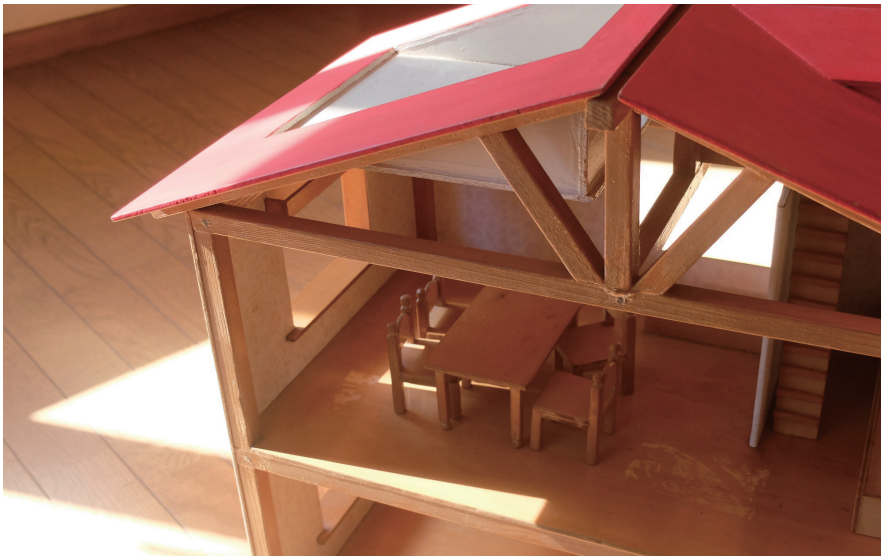


お問い合わせ窓口 →

P7「各市からの最新情報&お問い合わせ窓口」【調布市】をご参照ください

空き家を活用したい人、
募集します！

02 空き家を子育て支援に活用してみませんか？



狛江市に空き家活用の相談が寄せられた戸建て物件の賃貸募集です。

家主は、相続したご実家の片付けと気持ちの整理を同時にすませ、今後の活用をどうしようと思っていたタイミングで「空き家新聞」を見つけたそうです。「自分だけで考えずに若い方や興味のある方から知恵をかりて一緒に何かできないだろうか？」と、自身が還暦を迎えたタイミングでもあり、これまでの人生でできなかったことをこの場所で実現してみたいという想いに至ったそうです。保育士であり、子どもが大好き。そして、その親御さんをサポートしたいとの思いから、子育てを支援できるような場所を思い描いています。物件の立地は小田急・喜多見駅から徒歩5分、建物の状態も良好でそのまま利用できます。個室6部屋がありますので多用途でポテンシャルがあります。福祉的な用途限定としますので、家賃は相場より割安な設定とするつもりです。居住しながら事業に取り組むという選択もありそうです。どんなことができるかはアイデア次第。一緒に考えていきましょう。見学会を予定しています。関心のある方はお問い合わせお待ちしております！

■ 物件概要

【所在地】 狛江市岩戸北1丁目（喜多見駅から徒歩5分程度）
 【土地】 122.31㎡ 【建物】 122.95㎡ 【構造】 木造2階建て 【築年】 1993年
 【間取】 6LDK 駐車場1台、倉庫スペース、庭付き
 【賃料】 8万円～11万円※用途に応じて相談 【契約】 定期借家契約5年

お問い合わせ窓口

→ TEL: 03-3430-1359（狛江市都市建設部まちづくり推進課 住宅担当）

03 空き家を所有されているみなさまへ「空き家ツアー」を企画しませんか？

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おうという企画です。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。

お問い合わせ窓口

→ fudosan@tegamisha.com（担当：手紙社・市川）



各市からの最新情報 & お問い合わせ窓口

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）。



★市のホームページにて「空き家バンク」を開設しています。空き家所有者および利活用希望者の登録ができます。詳細は市のホームページをご確認ください。



★住まいの終活相談窓口（空き家相談）を奇数月の第3週金曜日に開設しています。住宅に関する相談を無料でお受けいたします。（事前予約制、1組50分です）。

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。



★狛江市では「住宅支援関係ガイドブック」を発行しています。木造住宅の耐震化や危険ブロック塀撤去等、空き家でも利用可能な各種助成金を説明しています。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。

狛江市都市建設部
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）
jutaku@city.komae.lg.jp

三鷹市

★三鷹市空き家活用マッチング支援事業がスタートしました。この事業は空き家の活用に関心のある所有者と、空き家を活用して地域のために活動したい人とをマッチングするものでアドバイザーが必要に応じて助言、協力することで、円滑なマッチングを支援します。

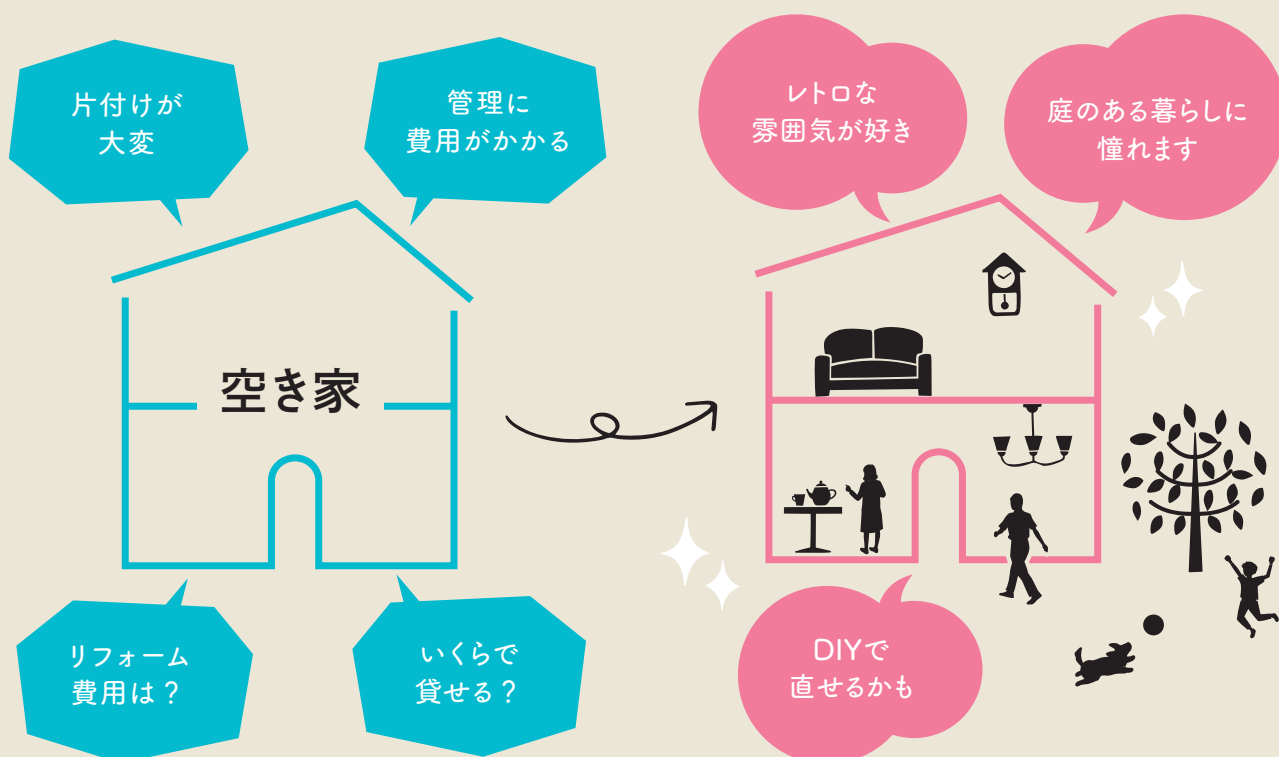


★三鷹市役所本庁舎1Fの市民ホールにおいて、空き家所有者向けの無料相談会を定期で開催しています。（次回5/27、5/29、5/30）。詳細は下記までご連絡ください。

★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。

三鷹市都市再生部住宅政策課
TEL：0422-29-9704
8:30～17:00（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。

お問合わせ → 調布市都市整備部住宅課住宅支援係 TEL:042-481-7817