

下町の長屋文化を再生、活用する

#01

すみだ向島EXPO
2022



左：「すみだ向島EXPO」の起点となる元・米屋の「京島駅」。
右上：思い思いに長屋の会場を巡ることができる。右下：午後6時、商店街の長屋カフェ2階の窓辺に現れた「夕刻のヴァイオリン弾き」

古い長屋を舞台に行われる「街なか博覧会」

東京スカイツリーからほど近い墨田区京島には、東京大空襲で焼け残った築100年近い長屋が数多く見られる。これらの長屋は、大正時代の関東大震災直後に建てられたものが多い。震災で家を失った人たちのために、新潟から来た「越後三人男」と呼ばれる大工集団が、田んぼや養魚場だったところに長屋の賃貸住宅を建てたのが始まりだそうだ。

この京島地区を中心に、墨田区北部(向島地域)で2020年から毎年開かれているのが「すみだ向島EXPO」だ。このEXPOは「東京にふるさとをつくる」をコンセプトに運営される「街なか博覧会」で、2022年は「まあい いま まわる」というテーマで10月1日から31日の1カ月間にわたって開催された。

来訪者はまず、元・米屋だった建物を「人が行き交う交流拠点」「街の駅」として改修した「京島駅」にある総合受付でチケットとオフィシャルガイドブックを受け取り、街に点在する展示やイベントを自由に回覧する。会場となっているのは、古い長屋や商店を改修して、シェアハウス、ギャラリー、アーティスト・イン・レジデンス用住居などとして使っている建物で

ある。観客は展示やイベントと一体化した長屋そのものの空間(狭くて急な階段やむき出しの梁、2階から見える路地の風景、黒光りした木の床等)も味わうことになる。さらに、チケットと共に配付される商品券を使い、地元の「キラキラ橘商店街」で買い物もできる。古くからある惣菜店やパン屋、喫茶店、銭湯と、長屋に移り住んだ若者が営業するカフェや花屋、フランス人が経営するワインショップ等が隣り合う街で、街の人とちょっとした会話を楽しみながら散策するのも楽しい。「旧邸稽古場」「踏切長屋」などと名付けたリノベーションが施された長屋では休憩することもできる。午後6時になると、商店街にある「三角長屋」の2階のベランダに「夕刻のヴァイオリン弾き」が現れ、ヴァイオリン演奏によるサウンドインスタレーションが行われ、EXPO来場者だけでなく、地域の住人や子どもたちも楽しませてくれる。常設展示だけでなく、日替わりのトークイベントや茶会、子ども向けのワークショップなど、イベントも多彩である。

2000年前後から若者の流入が続く

実は京島の長屋が目玉され始めたのはもう20年以上も前のことだ。1990年代

末に、この地域で海外のアーティストが企画したアートイベントが開かれたことがきっかけという。長屋や古い町工場が多数存在するこの地域は、ロンドンのウェストエンドやニューヨークのソーホーのような雰囲気を感じさせたようだ(現墨田区京島民泊図書館KAB Library and Residency代表・嘉藤笑子氏インタビューより)。いわゆる“木密地域”の建物は再開発で建て替えられることが多いが、この地区の長屋は権利関係が複雑なため、建て替えが容易ではなく、空き家として残っているケースも多かった。このことが奏功し、家賃の低さや内部のリフォームが比較的自由ということもあり、この頃から内外の若いアーティストが空き家になっている長屋を借り、ギャラリーや住居として使うケースが増えていったという。さらに、大学の建築科等からも注目され、千葉大学大学院工学研究科の鈴木弘樹研究室による長屋改修プロジェクト(長屋を改修し「アカデミックハウス」という学生のシェアハウスとして利用)や建築家・長谷川逸子氏による若手建築家のワークショップの開催等、この地区の長屋はアート、建築、小商いのインキュベーションの場として若者の拠点となっているのである。

Sachiko Takenouchi

(株) シナリオワークにて女性消費者を中心とする消費者研究、マーケティング戦略立案を多数手がける。
2015年4月、自宅を改装し、シェアハウス&シェアキッチン『okatteにしおぎ』をオープン。
(株) コンヴィヴィアリテ代表取締役。

#02

長屋文化を 街の財産として 継承する

生活文化を培う環境としての 長屋という建築作品

2020年から開催されているすみだ向島EXPO実行委員会代表であり、この地域の長屋継承の中心となって活動しているのが暇と梅爺(株)代表取締役・後藤大輝さんだ。後藤さんは映像作家として2008年に向島に移り住み、仲間を呼び込んで長屋や商店街での生活とフィクションを掛け合わせた映画を撮ろうと考えていた。しかし2018年、この地区の象徴的存在だった「三十軒長屋」が取り壊されることになり、長屋存続の危機を感じた後藤さんは、映像を作ることに加えて、長屋をどう残していくかということに注力するようになる。株式会社を設立した後藤さ

んは、長屋をはじめとする古い木造建築をサブリースという形で家主から借り受け、耐震補強などのリノベーションを行った上で、転貸する事業を手掛けている。EXPOの会場となっている長屋の多くは後藤さんが手掛けたものだ。

一言で長屋を残す、といっても、そこにはいろいろな側面がある。歴史的な建物としての長屋、そこで長年培われた昔ながらの生活やコミュニティのあり方、移住した若者が作るアートや文化……。後藤さんは、まずは長屋という建物自体を一つの“作品”として残したいのだという。ただし、それは長屋での暮らしぶりを培う環境としての建物であって、決して“下町歴史テーマパーク”のような形で残すわけではなさそうだ。

例えば、植木鉢だけでなくさまざまな生活道具を転用した軒先の園芸と、それが植物のおすそ分けによって増殖していく様。玄関前の掃除は長屋の端から端までするという原則。玄関の引き戸が開いていれば「中の土間でお茶を飲んでいけ」というサイン。ベランダで親に叱られた子どもが泣いていたら、隣のおじさんが慰めて取りなして事を収めるという役割分担。後藤さんは、都市部で一種田舎臭い距離感を保つ、こうしたソフトとしての生活文化は、熟練のコミュニケーション

ンスキルに裏打ちされているのだという。そしてこうしたスキルは、専有面積や機能が限られている上、隣と壁1枚で隔てられてはいるものの、その壁ごしに隣の生活がある程度わかってしまう長屋というハードの環境があるからこそ培われる。

後藤さんは、環境としての古い長屋という建物を残すことで、時代が変わって人が入れ替わっても、環境によって培われてきた生活文化を残すのだという。現代の資本主義社会では無理といわれることに“チャレンジしたい”そうだ。

やっしまはな 八島花文化財団

後藤さんは今、コミュニティ財団を設立しようとしている。墨田区北部の八広、京島、立花の地名から1字ずつとって「八島花文化財団」と名付けられたこの財団は、コミュニティに存在する長屋や古い商店、町工場、アート作品などを持ち主に拠出してもらい、それらの価値を規定し、住み手や使い手に貸し出したり紹介したりする。後藤さんは「所有する財産の価値は自身で定めることができる」という財団法人の特性に着目し、財団を「このまちにとって大切なものを引き継いでいくための拠り所」「街の宝箱」として“一般社会では定義されにくいモノの価値を再考・再定義”していきたいという。

財団の設立準備室には、アドバイザーとして「みんなで地主」プロジェクトに取り組む「日本土地資源協会」の代表理事・松村拓也氏を迎えている。将来的にはDAO(「分散型自律組織(Decentralized Autonomous Organization)」の略で、同じ目的を持った参加者一人ひとりによって自律的に運営される組織)も取り入れ、100人から200人のネットワークによる財団運営も視野に入れ、前例のない新たなまちづくりの仕組みを作りたいと意気込んでいる。



左：後藤大輝さんの会社「暇と梅爺」も長屋にある（右が後藤さん、中央が建築家・伊澤淳子さん）。右：「八島花文化財団」準備室はEXPOに合わせて財団立ち上げのためのクラウドファンディングを実施、目標額150万円を達成。https://motion-gallery.net/projects/ysh-zaidan/

#03

新築長屋プロジェクト

まちづくりコンサルと パン屋という二足の草鞋

長屋の保存・活用が進む京島で、新築長屋プロジェクトが進んでいる。京島の「キラキラ橋商店街」にあるパン屋「ハト屋」の店主・紙田和代さんがオーナーとなり、建築家の伊澤淳子さんと共に「まちねこ設計舎」を立ち上げ、設計する二軒長屋である。

紙田さんの本業は都市計画コンサルタント会社の取締役。これまでさまざまなまちづくりに携わってきた。そんななか、墨田区の仕事がきっかけで2005年にこの地域の長屋に引っ越し、しばらく一人暮らしをした。その際、両隣の高齢の住人の生活音が手に取るように聞こえ、引き戸を開ければそこはもう路地で、2階の窓から往来の人と会話もできる、そんな街との距離の近さに寂しさがまぎれただけでなく、隣の高齢女性が倒れた際に異変にいち早く気づいて救急を呼ぶという出来事もあって、街の人が共に暮らす長屋の暮らしに魅せられたという。

2020年、大正元年創業といわれるハト屋の店舗(先代店主が亡くなり空き家になっていた)が取り壊されるという情報を聞き、建物を買取り

り、看板や外観はそのまま、耐震補強と内装の改修をして自ら店主になり、コッペパンを焼いている。

新築長屋を街の顔に

紙田さんはその後も何軒かの長屋を個人や会社で買い取り、改修してカフェ、シェア住戸などとして活用している。今回の新築長屋は、商店街の空き地に建売住宅が建てられるという情報を聞いた紙田さんが、業者と交渉して借地権を買い取り、新たに木造の二軒長屋を建てることにしたものだ。

この地域は通常より基準が厳しい新防火地域である。まちねこ設計舎では、法律や条例を遵守する準耐火構造でありながら、昭和初期の長屋を再現することにこだわった。準耐火構造認定取得の下見板や燃えしろ設計(+3センチ)のあらわし梁などの工夫をし、瓦屋根、長屋の断面形状、飾り出し桁、木材の押縁下見板張りの正面外壁、木の格子戸(引き違い戸)、通りに顔を出せるベランダを実現した。

紙田さんのこだわりには理由がある。紙田さんが墨田区の景観審議会の委員をした際、景観条例に下町の長屋文化を守ることを盛り込もうと提案したが、新築マンションの高さ制限などと異なり、今残っている長屋とその文化を守るため

のルールは一般化しにくいということで却下された。より規模の小さい地区での協定を結ぼうとしても、関係者の100%の合意が必要となり、それもむずかしい。そうしている間にも長屋はどんどん取り壊され、建売住宅に変わっていく。古い長屋より新しい建売住宅のほうが安全でよいと思われがちだが、ドアを閉めてしまえば外部と遮断される建売住宅は街に向かって開かれておらず、下町らしい街の風景も、そこから生まれる人々の生活様式の良さも失われてしまう。

紙田さんはそれならば未来に向け、安全性と京島らしさを兼ね備え、地権者や住人が「こんな建物がいい」と思う、モデルとなるような新築物件を実際に建ててしまおうと考えた。それにより、この地区のパタンランゲージ(人々が心地よいと感じる都市や建築物の環境の“パターン”を“ランゲージ(言語)”として共有する方法)を作りたい、というのが紙田さんの構想である。伊澤さんも、紙田さんのそうした考えを実現することで、単なる消費財としての住宅が増えることに抗いたいと考えている。

新築長屋は、2軒の2階をシェア住戸とし、1階はコワーキングスペースとシェアキッチンとして街の顔となる建物になる予定だそうだ。



左：昔の風情を残すレトロな看板が目につくコッペパン専門店「ハト屋」の外観。右：店主として、店頭でコッペパンを販売する紙田和代さん

すみだ向島EXPOに合わせ、建設予定地に展示された新築長屋の模型

