

墨田区京島地区における長屋建築の暮らし方としてのアーティスト・イン・レジデンス事業に関する研究

Research of Artist-in-Residence Programs as a lifestyle in Tenement house Architecture in Kyojima, Sumida Ward

森岡 大晴

MORIOKA, Taisei

概要: 本研究では、墨田区京島地区において後藤氏によって取り組まれている事業を対象として調査、分析を行った。後藤氏は実際には長屋再生、アーティスト・イン・レジデンス、芸術祭という事業に取り組んでおり、管理物件の不動産運営形態について、大大家や大工、都市計画コンサルタントの力を借りてサブリースで多数展開し、人先行で建物とマッチングをして多様な用途と契約期間の組み合わせが展開されていることが明らかになった。その結果、住芸一体の暮らしの実態について、住み替えの特徴として地域外から集まった住人が多様な暮らしを営んでおり、管理物件を入口として関係拠点へ独立する動きがみられる。そして表現活動について、レジェンドアーティストらの街での活動及び向島 EXPO によって若手が育成されていることが明らかになった。一方で地域の関係者からの反応として町会をはじめとした地域住民とは良好な関係を築けておらず、今後の住芸一体の暮らしの継続において課題であると言える。

Summary: This study examines projects led by Mr. Goto in the Kyojima area of Sumida Ward. Focusing on initiatives such as the renovation of traditional Tenement houses, artist-in-residence programs, and art festivals, the study clarifies a subleasing-based property management model supported by major landlords, carpenters, and urban planning consultants. Properties are matched with residents through a people-first approach, enabling flexible combinations of uses and contract periods. The findings reveal an integrated living-and-artistic-practice model in which many residents relocate from outside the area and pursue diverse lifestyles. Some residents move from managed properties to independent relationship hubs, while young artists are fostered through the activities of established artists and the Mukojima EXPO. However, relationships with neighborhood associations and local residents remain strained, presenting a key challenge to the long-term sustainability of this model.

キーワード: 京島地区・長屋再生・AIR・芸術祭・不動産運営・暮らし方・表現活動

Keywords: Kyojima Area, Tenement house renovation, Artist in Residence, Art Festival, Real Estate Management, lifestyle, Expressive activities

1. はじめに

東京都墨田区北部に位置する京島地区では関東大震災後に大量の長屋が密集して建てられ、それらが戦火を逃れたために近隣部の大勢の住民が移り住んだ。これにより 1970 年代には狭小な土地に商店や事務所・工場と住宅が併設する併用住宅の長屋が多く存在した。しかし近年、墨田区が防災的な視点から戸建・マンションへの建て替えを促進しており、長屋は減少が進んでいる。さらに東京スカイツリーの開業もあって開発は進み、長屋の街並みと工場・店舗を持つ併用住宅で営まれていたかつての職住一体の暮らしは地域において一般的なものではなくなってきた。その一方で 2000 年に向島地区を会場として開催された「向島博覧会」では長屋に文化的な価値が見出され、長屋を舞台にアート×まちづくりの動きが起こった。その系譜は現在のまちなか博覧会「すみ向島 EXPO」まで受け継がれている。現在は街規模でアーティスト・イン・レジデンス事業を展開し、「すみだ向島 EXPO」

の開催もあって長屋の暮らし方にはかつての住商一体・住工一体から表現活動と住まいが混合する「住芸一体」への転換が見られると考えられる。中でも京島地区周辺では暇と梅爺(株)代表の後藤氏が多くの物件を運営しており、ここに住芸一体の長屋の暮らし方が展開され、彼が手掛ける店舗や住宅の集積からアートやリノベーションによる界限が形成されていることがアート業界や地域において認知されている。

後藤氏の事業を対象とした既往研究として、灰野(2020)によって後藤氏の長屋再生事業の用途・運営期間が整理され、早川(2022)によって管理物件を含む新規店舗の連鎖的更新がまとめられているが、長屋建築の暮らし方という観点から論じられていない。

そこで、本研究では京島地区周辺の長屋で暇と梅爺(株)代表の後藤氏によって運営されているアーティスト・イン・レジデンス事業を対象として、対象地において従来営まれていた職住一体の長屋の暮らし方を踏ま

え、後藤氏の事業内容を整理した上で、事業の不動産管理形態とそれによって形成されている住芸一体の暮らしの様相を明らかにすることにより、アーティスト・イン・レジデンス事業の街規模での事業運営に関する知見を得ることを目的とする。

研究の方法として筆者が対象地区に住み、ヒアリング調査やエスノグラフィー調査の手法を用いて後藤氏によって運営されている事業について調査、分析を行う。

2. 京島地区における長屋建築の暮らし方の変化

本章では京島地区の歴史について市街地形成、長屋の用途、まちづくり運動の観点から整理する。長屋がひしめき合っていた京島地区では近年急速に開発が進み、地域における長屋は減少しているが、その一方で地域で起きたまちづくり運動である文化創造のまちづくり及び新住民の「地元」づくりといった動きの中でアーティストや独立系自営業者らによって長屋再生やアーティスト・イン・レジデンス、芸術祭などの事業に取り組まれており、対象事業はこのようなまちづくりの文脈に位置付けることができる。

こうした動きの中で、京島地区における長屋の用途について、住商一体や住工一体といった職住一体の暮らし方から、住芸一体という住まいと表現活動が混合した新たな長屋の暮らし方への転換が起きていると考えられる。従来の長屋の暮らし方の主体は住人と大家であり、空間は1階を店舗や工場として使って2階に住み、その場所で産業に取り組むという形であった。しかし住芸一体の暮らし方はこのような既存の暮らし方とは主体、空間、産業が異なり、新しい暮らし方として定義できる。住芸一体の長屋の暮らし方を展開している不動産事業者は地域に複数いるが、その中で本研究では後藤氏による事業を対象として調査・分析を行う。

3. 既存事例における対象事業の位置づけ

3—1. 調査の目的と方法

後藤氏の現在の事業の種類とそれぞれの分野の既存事例に対する新規性や特徴を把握する。筆者は2023年～2025年に京島の地に住み着き、各場面で後藤氏管理物件・関係拠点内で度々住み替えをしながら各事業が動いていく現場に立ち会っている。本章ではその中で見えたこと及び4章で行った後藤氏へのヒアリング調査の結果も踏まえて事業の説明を行う。

3—2. 管理物件・関係拠点の整理

後藤氏の主幹事業は、長屋再生・滞在制作・まちなか博覧会「すみだ向島 EXPO」に分けられ、それに加えて運営業務として自身の物件の住人の住み替えの差配があげられる。

その内長屋再生の事業について、現在の管理物件・関係拠点の一覧と立地を整理する。後藤氏が現在大家に家賃を支払っている物件を管理物件とし、後藤氏が家賃の

管理を行っていないが、後藤氏や管理物件・関係拠点入居者の紹介から派生して入居している物件を関係拠点とする。2025年3月時点で管理物件は26件、関係拠点は18件であり、加えて過去に運営していた契約解除・取壊し済み元管理物件は3件である。

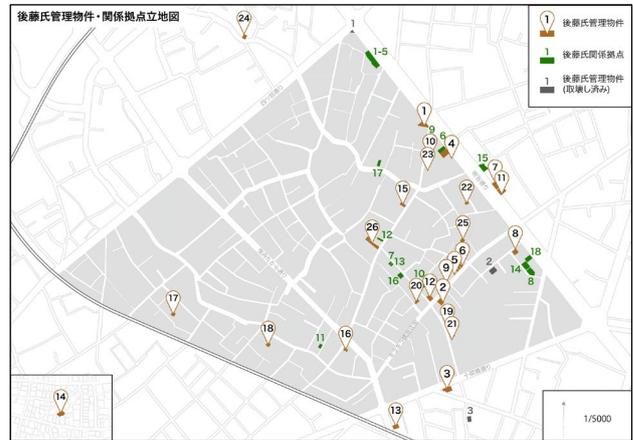


図1 後藤氏管理物件・関係拠点立地図

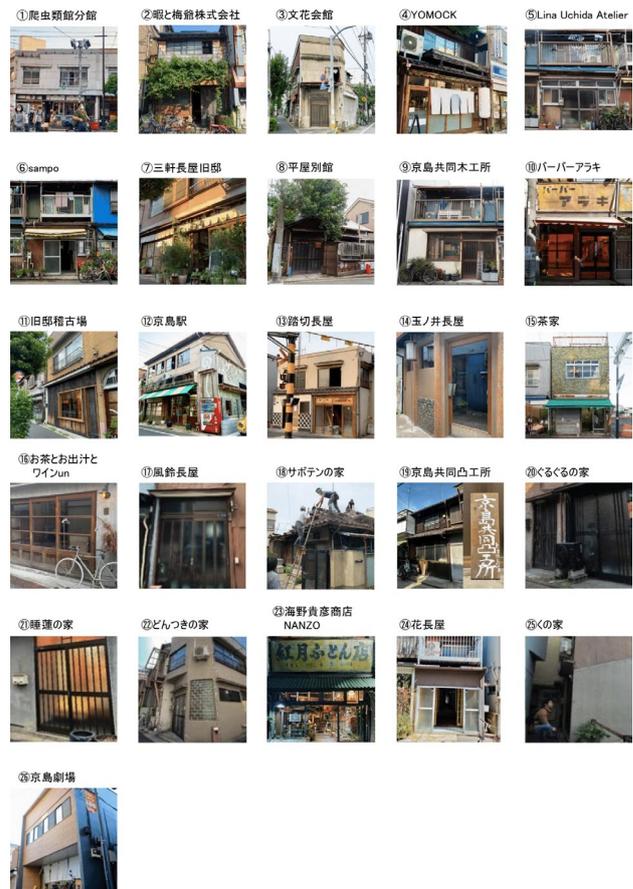


図2 管理物件一覧



図3 関係拠点一覧

3—3. 事業ダイアグラムの作成

現地の管理物件・関係拠点での生活から、後藤氏の事業ダイアグラムを筆者が独自に作成した。後藤氏がどのような種類の事業に取り組んでおり、どのように作用しているのか整理する。

まず、古くなった長屋などの建物を見つけ出して大家から借り上げ、改修を行う。改修から住人と共に取り組むこともあるが、改修が済んだらアーティストを始めとした街中に生業を持つ人を呼び込み、滞在制作ができる環境を設けている。そして後藤氏が京島地区周辺に複数の物件を賃貸しており、各物件の賃貸・入居の状況は変動するので住人は状況に応じて物件間を住み替えている。後藤氏が主催する「すみだ向島 EXPO」が管理物件住人を含むアーティスト界隈が出展する街中での表現活動の機会となっており、また「すみだ向島 EXPO」を見に来た来街者が管理物件に住み着くなどの形で関係人口が拡大している。

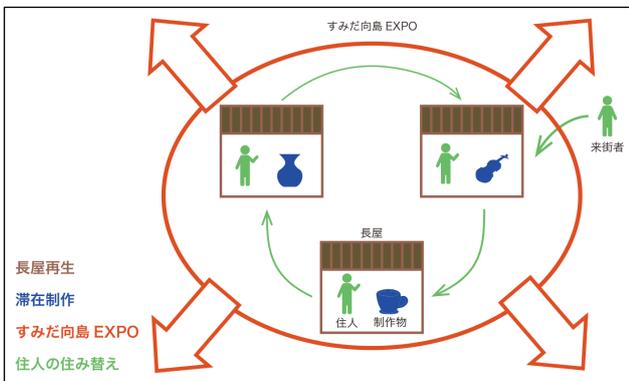


図4 事業ダイアグラム

3—4. 既存事例における対象事業の位置づけ

それぞれの事業内容の特徴について、長屋再生として物件を多数用意しており、幅広い用途を展開している。そして個人主催でそれぞれアマチュア向けにアーティスト・イン・レジデンスを実施している場合とプロのアーティストを招待している場合があり、すみだ向島 EXPO ではプロアマ両方のアーティストが幅広く出展し、作品自体のクオリティよりも街との関わりの表現を求められるため、ボトムアップでまちづくり的な芸術祭となっている。以上のことから対象事業は既存事例と比較して、それぞれ商業とアートが共存した多数の長屋再生、個人主催で受け皿の広いアーティスト・イン・レジデンス、ボトムアップでまちづくり的な芸術祭という特徴があると言える。

4. 不動産運営形態調査

4—1. 調査の目的と方法

本章では、後藤氏が手掛ける長屋再生の事業における物件の用途・管理形態・事業形態といった不動産運営形態について明らかにすることを目的とする。研究対象について現地調査を実施し、運営者である後藤氏に対してヒアリング調査を行う。2025年3月時点で後藤氏が賃貸契約を結んでいる物件を整理し、物件の用途や不動産賃貸契約などの管理形態を把握して物件ごとに整理し、事業運営の特徴をまとめる。

4—2. 後藤氏管理物件調査

ヒアリング調査の結果から後藤氏が大家と賃貸契約を結んでいる物件についてまとめた。管理物件の開発年、現在の用途と住人・利用者、大家の一覧をまとめたものを表1に示す。後藤氏の管理する物件は26件のうち17件が住居を含んでおり、また、表から一つの物件に複数の用途が組み合わせられていることがわかり、結果的に長屋本来の職住一体の用途から発展させる形で開発を行っていることがわかる。さらに物件の用途は住居系、アトリエ系、シェアスペース系、飲食系、旅館系に渡り28種類があり、従来の職住一体の暮らしである住商一体・住工一体と比較してかなり多様に用途が展開されていることがわかる。

4—3. 不動産管理形態の分類

4-2 でまとめた後藤氏管理物件を対象として、物件の管理形態を用途と賃貸契約に基づいて分類したものを表2に示す。暇と梅翁株式会社事務所のみ所有物件となっており、これ以外の賃貸物件はリースとサブリースに分けられる。それぞれの特性から類型として整理すると、リースは短期利用型、レンタルスペース型に、サブリースはシェアスペース型、職住一体型、完全事業型、完全住居型に分けられる。さらに職住一体型の物件はリーダー物件、複数人利用物件、個人利用物件に分けられ、完全事業型の物件は個人利用物件に、完全住居型の物件は

表1 後藤氏管理物件一覧表

開発年	物件名	施設名	現在の用途	現在の住人・利用者	大家
1 (2010)	爬虫類館分館	A うちの居間分館	シェアリビング	リビングメンバー	B氏
		B アペロワイショップ	ワイショップ	ワイショップ店主	
		C 住居スペース		分館住人	
2 (2010)	暁と梅翁株式会社	A 1階: 展示スペース・貸出浴場		後藤氏	後藤氏
		B 2階: 事務所			
		C 1階: アトリエ兼ギャラリー	アーティスト2名		
3 (2012)	文花会館	A 2階: 住居	建築家、クリエイター		A氏
		B おでんスタンド+	1階: 飲食店	飲食店主	
		C 2階: 事務所	YOMOCKリーダー		
4 (2012)	YOMOCK	A 2階: アーティスト・イン・レジデンス利用			B氏
		B			
		C			
5 (2014)	Lina Uchida atelier	住居兼アトリエ	アーティスト		A氏
6 (2015)	Sampo	A シェア工房	アーティスト2名		A氏
		B			
		C			
7 (2015)	三軒長屋旧邸	A L'Esau et le Sobal (ルイシル・レイユ)	花屋	花屋店主	A氏
		B とんがり製作所	アトリエ	アトリエ利用者	
		C やひろ食堂	居酒屋	アトリエ利用者の息子	
		D シェアハウス旧邸	シェアハウス	後藤家・医療従事者・福祉関係事業者親子・学生2名	
8 (2015)	平屋別館	旅館・レジデンススペース			A氏
9 (2016)	京島共同本工所	A 1階: 京島共同本工所	レンタルアトリエ		A氏
		B 2階: 住居	アーティスト		
10 (2016)	バーバーアラキ	A レンタルスペース			B氏
		B 2階: 住居	アーティスト・ヴァガボンド		
11 (2019)	旧邸稽古場	A 旧邸稽古場	レンタルスペース	剣士・古武術家	A氏
		B 稽古場上簡易宿泊所	宿泊施設		
12 (2020)	京島駅	A 京島駅	住居・アトリエ・ギャラリー	アーティスト5名	C氏
		B Art & Nepal	ネパールレストラン・ミュージアムショップ	全員居住	
13 (2020)	踏切長屋	A 1階: off coffee	カフェ店主		土地: D氏 建物: O株式会社
		B 1階: カンカンパコヤ	一箱ストア	シェアハウス住人が運営	
		C 2階: シェアハウス			
14 (2021)	玉ノ井長屋	A 1階: モードの悲劇	アトリエ	アートディレクター夫婦	E氏
		B 2階: 住居スペース			
15 (2022)	茶家	A 1階: 店舗スペース	アーティスト		土地: D氏 建物: O株式会社
		B 2階: シェアハウス	アーティスト・建築家・クリエイター		
		C 3階: 屋上・イベントスペース			
16 (2022)	お茶とお出汁とワイン un	A 1階: お茶とお出汁とワイン un	ワインバー	ワインバー店主	建物: O株式会社 土地: F氏
		B 2階: 住居スペース			
17 (2022)	風鈴長屋	住居兼アトリエ	アーティスト		八島花文化財団
18 (2023)	サボテンの家	シェアハウス	学生3名		G氏
19 (2023)	京島共同凸工所	A 1階: 京島共同凸工所	シェア工作室	シェア工作室店主	B氏
		B 2階: 住居スペース	アーティスト		
20 (2023)	ぐるぐるの家	住居	アーティスト	建物: H氏 土地: I氏	
21 (2023)	睡蓮の家	住居	短期滞在者向け		B氏
22 (2023)	どんつきの家	住居兼整体院	整体師兼舞踏家		J氏
23 (2024)	海野貴産商店NANZO	住居兼店舗	アーティスト		B氏
24 (2024)	花長屋	住居	短期滞在者向け		K氏
25 (2024)	くの家	住居兼アトリエ	アーティスト		L氏
26 (2024)	京島劇場	障害者福祉施設・店舗 宿泊施設・レンタルスペース	福祉施設オーナー		M不動産

個人利用物件と短期利用物件に分けられる。

次に賃貸契約の分類ごとに物件の用途や契約内容の特徴について個別に説明していく。リースは他人への貸出を行わずに後藤氏の管理で運営している。これらの物件は旅館やレンタルスペースとして後藤氏がwebサイトで集客しており、誰でも宿泊・利用が可能である。平屋別館では通常の宿泊利用とは別に10月限定でアーティストを対象に1ヶ月間短期滞在の枠を設けて貸し出し、旧邸稽古場では定期利用と単発の利用を併用してそれぞれ別料金で貸し出すなど、後藤氏は1つの物件で多様な用途を短期・中期で入れ替えて運営している。

サブリースは賃貸契約を結んで他人に貸し出して運営しており、3種類のシェアスペースがある。うちの居間分館では後藤氏を含む運営メンバーが大家へ共同で賃料を払う共同家守の仕組みを取り入れ、京島共同凸工所では施設長に運営を任せて施設長から賃料を執っている。このように後藤氏は利用者を運営側に引き入れてシェアスペースを運営し、街中に様々な種類の表現活動の場を展開している。

職住一体型にはリーダー物件、複数人利用物件、個人利用物件があり、リーダー物件では物件の開発を進めた人が物件の居住者や利用者となっている。複数の住人や店主の賃料を物件の企画者であるリーダーが後藤氏にま

表2 後藤氏管理物件における不動産管理形態一覧表

経営方法	管理形態	実態物件	用途	賃貸契約(賃貸)	
リース	短期利用型	旧邸稽古場	稽古場上簡易宿泊所	短期滞在	
		単発別館	旅館・レジデンススペース	旅館・イベントスペース	
	レンタルスペース型	バーバーアラキ	A	レンタルスペース	個人・個人
		旧邸稽古場	A 旧邸稽古場	レンタルスペース	個人・個人 共同利用物件 個人・個人 個人・個人
サブリース	職住一体型	爬虫類館分館	A うちの居間分館	シェアリビング	
		京島共同本工所	A 1階: 京島共同本工所	レンタルアトリエ	
		京島共同凸工所	A 京島共同凸工所	シェア工作室	
	複数人利用物件	YOMOCK	A おでんスタンド+	1階: 飲食店	
京島駅		A 京島駅	住居・アトリエ・ギャラリー		
個人利用物件	リーダー物件	文花会館	A 1階: アトリエ兼ギャラリー	個人	
		YOMOCK	B 2階: 住居	個人	
	複数人利用物件	爬虫類館分館	B アペロワイショップ	ワイショップ	
		三軒長屋旧邸	A L'Esau et le Sobal (ルイシル・レイユ)	花屋	
	個人利用物件	茶家	A 1階: シェアハウス	個人	
		踏切長屋	A 1階: off coffee	カフェ	
	完全事業型	京島共同凸工所	A 1階: 京島共同凸工所	シェア工作室	
		京島劇場	障害者福祉施設・店舗・宿泊施設・レンタルスペース	福祉施設・店舗	
	完全住居型	個人利用物件	ぐるぐるの家	住居	
		短期利用物件	睡蓮の家	住居	

とめて支払うという形で物件の運営をリーダーが主体的に担っており、結果的に物件の活用の幅が広がっている。

複数人利用物件では基本的に住居と店舗を組み合わせしており、各店主・住人から個別で賃料を執っている。後藤氏の事業では狭小な間取りでも職住一体型として複数人の利用を組み合わせている点が特徴的であり、それが出来ない場合には個人利用物件になっている。

完全事業物件、完全住居物件を含めた用途の広がりには後藤氏が設計したものではなく、基本的に管理物件ではDIYレベルから入居者によるリノベーションを許可しており、また管理についても比較的に入居者に任せられており、セルフビルドの精神が求められる環境となっている。利用者による施工や利用方法の結果として後から用途を名付けており、このような用途の広がり人は人先行のリノベーションの結果と考えられる。

また、短期利用物件をはじめとして空き部屋があれば短期でアーティストを滞在させて作品制作ができる機会を設けており、不動産賃貸における契約期間がかなり柔軟であることが特徴として明らかになった。

4-4-4. 不動産事業形態に関する考察

不動産事業形態について、調査から明らかになったように個人経営で26件という多数の管理物件を運営していることは全国的にも珍しく、対象事業の大きな特徴で

あると言える。それが可能になっている要因として、大家の協力、中西氏・O株式会社の協力、サブリースという事業形態、物件の管理方法があげられると考えられる。

後藤氏は多くの物件を京島地区に長屋を多く所有するA氏、B氏から借りており、表1によるとそれぞれA氏から7件、B氏から6件の物件を借りている。旧邸稽古場以前の初期の物件はA氏から借りている物件が多く、A氏の協力があって初期は物件を増やしていくことが可能であったと言える。B氏も後藤氏管理の第一物件である爬虫類館分館をはじめとして最新の物件では睡蓮の家まで、A氏が後藤氏への物件の新規貸し出しをやめた後も引き続き貸し出ししており、後藤氏の管理物件拡大においてこの2人の大家の存在は欠かせないと言える。

また、初期にA氏が物件を貸し出したのは後藤氏のパートナーである大工の中西氏の影響が大きい。既往研究から、はじめは中西氏が物件改修の設計施工、後藤氏が入居者探し、入居者と家主の仲介、家賃回収、空き家探訪、町の人との関係づくりを行っていた。A氏が後藤氏に貸し出している物件は中西氏が携わっている物件であり、5章の関係者エスノグラフィー調査よりA氏は中西氏への信頼で物件を貸し出していったことがわかる。踏切長屋・茶家・お茶とお出汁とワインunにおいてはO株式会社が介入し、物件を借りることができている。ハト屋・新築長屋オーナー及びO株式会社の資本を用いて後藤氏個人では買い取れない土地や建物を一時的に買い取り、後に後藤氏が買い上げる約束で管理物件の土地・建物を仕入れる形で後藤氏の事業拡大に助力している。

5. 住芸一体の暮らしの実態調査

5-1. 調査の目的と方法

本章では、後藤氏の不動産事業によって形成されている暮らしの実態と、事業の物件住人・地域住民への影響を明らかにする。後藤氏管理物件・関係拠点の住人・店主にヒアリング調査を実施し、住人の活動を各個人と拠点ごとに把握し、それらの蓄積から界隈の総体としての住芸一体の暮らしの様相を把握する。

5-2. 管理物件・関係拠点住人・店主調査

5-2-1. 対象者の整理

既述の後藤氏管理物件・関係拠点の現在の全住人・店主を対象として調査を行った。その内、26件の現在の管理物件住人・店主：62人 のうち34人に調査できた。16件の現在の関係拠点住人・店主：16人 のうち12人に調査できた。調査を実施できた対象者の一覧を表3に示す。また、歴代住人についても各物件で詳しい住人に調査した。尚、筆者も現在関係拠点に居住しており、ものはいよいよ住人のラッパー兼建築系大学院生が筆者にあたる。

調査方法はヒアリング調査を行い、調査期間としては2025年8月～11月、調査内容は居住者・店主に対しては京島に来る前の活動の概要、引っ越してきたお店を持ったタイミング(〇年〇月)、誰に紹介され、どのような経緯

で住み始めた/お店を始めたか、今まで住んでいた場所・店舗、住んでいた時期、現在の住居・店舗に移ったタイミング、経緯、京島で表現活動に取り組んだ年、拠点、経緯、その他後藤氏の事業や街との関わりについて聞き込み、拠点オーナーに対してはそれぞれの拠点で活動した歴代表現者の活動年次、肩書き、活動内容について聞き込みを行った。

表3 調査対象者一覧表

物件名	施設名・用途	調査対象者
後藤氏管理物件		
爬虫類館分館	うちの居間分館	後藤氏
	アペロワインショップ 住居スペース	
文花会館	1階:アトリエ兼ギャラリー 2階:住居	アーティストA
		画家
		デザイナー 文花会館住人
YOMOCK	1階:おでんスタンド+ 2階:事務所	ショップギャラリー付きシェアハウスオーナー
三軒長屋旧邸	L'eau et le Soleil (ルイソレイユ) となり製作所 シェアハウス旧邸	花屋店主
		となり製作所店主
		後藤家
		医療従事者 20代会社員A 20代会社員B 現旧邸住人
京島共同木工所	2階:住居	イラストレーター
バーバーアラキ	1階:レンタルスペース 2階:住居	テンギョー
		音楽家兼プロジェクトディレクター
京島駅	京島駅・Art & Nepal	アーティストB
		アーティストBの弟子
		アーティストC
		ゲームクリエイター
踏切長屋	1階:off coffee 2階:カンカンパコヤ 2階:シェアハウス	カフェ店主
		建築家A
		フリーター
		フリーランスのコミュニティマネージャー ヴァイオリニスト
茶家	1階:店舗スペース 2階:シェアハウス 3階:屋上:イベントスペース	出張理人
		建築家B
お茶とお出汁とワイン un	1階:お茶とお出汁とワインun 2階:住居スペース	un店主
サボテンの家	シェアハウス	通信制美大生
		建築系大学院生
京島共同凸工所	1階:京島共同凸工所 2階:住居スペース	ライター&工房管理者
		芸術家
どんづきの家	住居兼整体院	舞踏家
くの家	住居	アーティスト&アートディレクター
京島劇場	障害者福祉施設・店舗 宿泊施設・ レンタルスペース	福祉施設従業員
後藤氏関係拠点		
サテライトキッチン	カフェ 飯面やおもて	ハーブティー屋兼音楽家
		飯面店主
MUUMUU COFFEE	1階:けん玉カフェ 2階:住居	けん玉カフェ店主
		けん玉カフェ店員
KAB	旅館・イベントスペース ハト屋・パン店	KAB Library & Residency ディレクター
		ハト屋・新築長屋オーナー
ヴィヴァネストベンギン	1階:洋服お直し店 2階:住居	洋服お直し店店主
ものはいよいよ	本屋 住居	小説家
		ラッパー兼建築系大学院生
Sai	1階:革製品専門店 2階:住居	豚革プロデューサー
新築長屋	住居	20代会社員C
ONOBUILDING	おでん店・チョコレートショップ・ 住居	ONOBUILDINGオーナー

5-2-2. 住芸一体の暮らしの実態

調査結果から、まず対象事業は後藤氏の個人経営で取り組まれているにも関わらず、入居者らはそれぞれ異なる経緯や住み替えパターンを経てそれぞれ独自の表現活動に取り組んでおり、必ずしも一つの方向に収束しない多様かつ複雑な動きで形成されていることがわかる。その上で、調査結果として示した京島地区に来るきっかけ、住人らの住み替え、暮らし方から明らかになった住芸一

管理物件・関係拠点住人住み替え変遷図

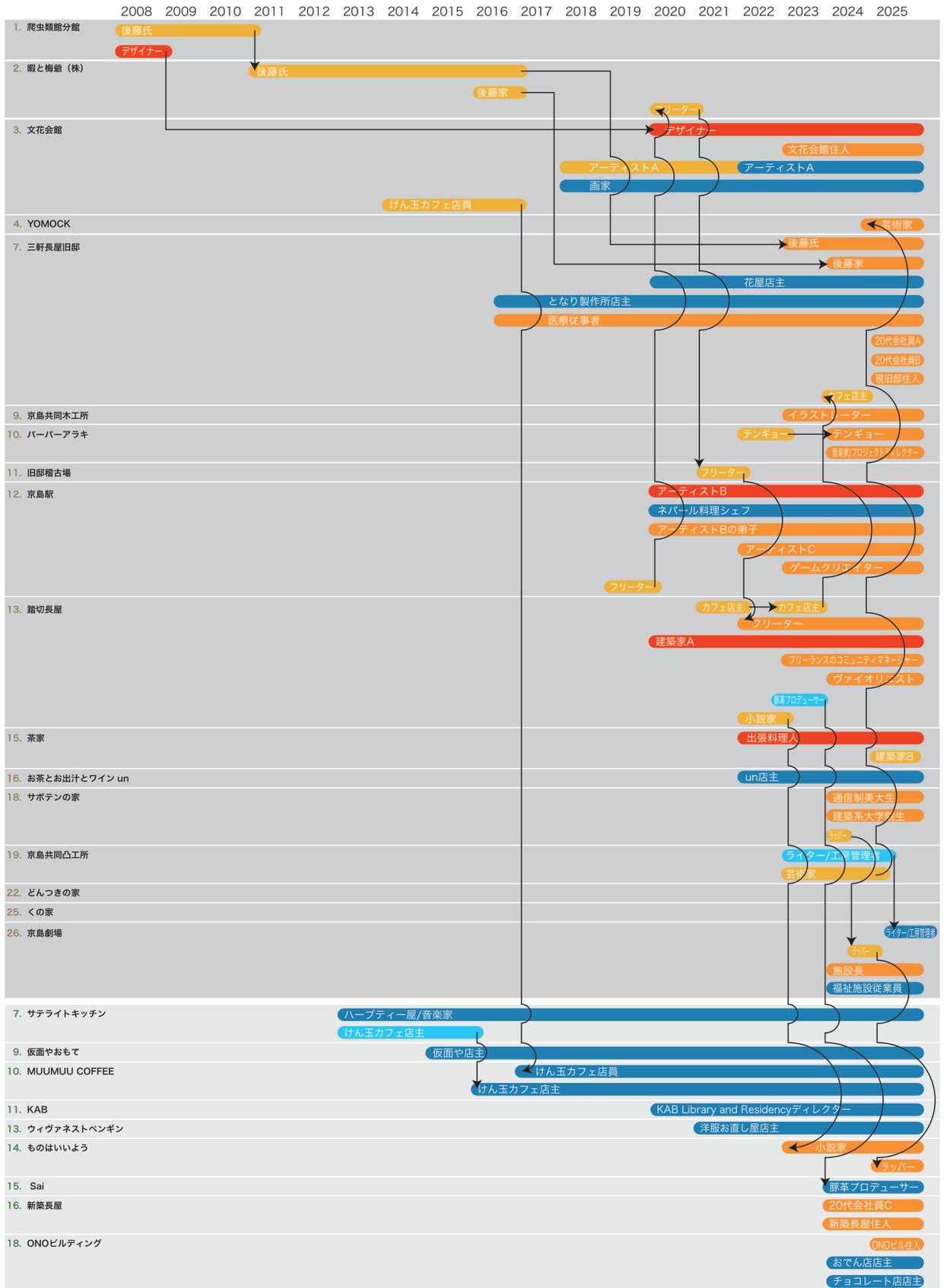


図5 住人住み替え変遷図

体の暮らしの実態を記述するとすれば以下のような特徴が挙げられる。

○京島地区に来るきっかけの特徴

住人・店主らは元から京島地区の住人である人は少なく、向島 EXPO での出会いや後藤氏との伝手など、様々なルートで京島地区外から移住してきていることが多い。また、後藤氏に限らずカフェ店主のような誰でも立ち寄れる拠点の店主や管理物件住人の中で移住希望者に対して物件情報を共有する文化があり、物件住人や関係者らの紹介によって来訪、入居しているケースもみられる。

○住み替えの特徴

住人らの住み替えについて、管理物件は流動性が高く、関係拠点は流動性が比較的低いという特徴がみられた。4章で述べたような管理形態により、管理物件では入居・退居のハードルが低いために物件間での住み替えや他の物件への移住が起きており、住み替える理由として、他人と共に暮らすシェアハウスという空間形態から距離をとるためや、人間関係の変化によるものといったより良い環境を求める主体的な理由があげられる。一方で後藤氏側の事情によって退去を迫られるやむを得ない理由もあげられ、以上の2つの要因で住人の流動性が上がっていると考えられる。

○管理物件と関係拠点の位置づけ

現在の関係拠点店主には店舗開店に至るまでに次のような動きがみられる。まず管理物件の住人として住んだり爬虫類館分館のようなハブとなる物件に客や表現者として通い、それを経て長期的に街に居着くことを見据えた際に後藤氏の紹介を経て直接大家と交渉し、自ら関係拠点で住芸一体の暮らしを営む物件を開発・運営している。また、近年みられる発展的な動きとして管理物件では茶家や、関係拠点では ONO ビルディングのように物件リーダーが後藤氏を介して大家から物件を買い上げ、自らの所有物件として運営していく動きも出てきている。このことから管理物件と関係拠点の位置づけについて、管理物件は京島地区へ移住するにあたって次へつながるゲートの役割を果たしており、関係拠点は管理物件を経て住人らが最終的に自ら長く居着く場所として開発されていると考えられる。

○表現活動が根付いた環境の醸成

サテライトキッチン、muumuu coffee などの歴の長い関係拠点の店主は開店以来街中で活発に表現活動を行ってきている。彼らは後藤氏と並列して物件の展開や紹介、自らの店舗での展示や他拠点での表現などを行い、向島 EXPO 以前から京島地区で住芸一体の暮らしを構成する表現活動の土壌を作ってきたと言える。

向島 EXPO ではサテライトキッチンや muumuu coffee などの既存の拠点が出展し、それをきっかけとした移住者がバーバーアラキやものはいいようなどの拠点到住し、それぞれ後に自らの住まいとして向島 EXPO の会場として出展するなど、向島 EXPO をきっかけとして表現活動

の拠点が拡大している。

そしてサテライトキッチンなどの向島 EXPO 以前から開店している拠点や京島駅などの向島 EXPO に伴って開店した拠点などのリーダーであるレジェンドアーティストらが向島 EXPO に出展しつつ、それ以外にも独自に街中での活動を続けることで、京島地区における表現活動の土壌をさらに強固なものにし、表現活動が根付いた環境を育ててきたと言える。

そして、2025 年で 6 回目となる向島 EXPO の継続的な開催によって、若手のアーティスト達がこの地に住み着き、新たに表現活動を始めている。ものはいいようの住人である小説家やラッパー兼建築系大学院生をはじめとした若年層の住人らは京島に来てからそれぞれが現在取り組む表現活動の発表を始めている。他にも京島に来てから表現活動として制作や発表を始めた管理物件住人は複数人みられる。

このように後藤氏管理物件への居住は、まだ表現をしたことのないアマチュアの表現者に管理物件・関係拠点をはじめとしたレジェンドアーティストを含む京島のアーティスト界隈と関わる機会を与えている。そして向島 EXPO はアマチュアでも関係値を築けば出展できるので、表現の一步目として絶好の機会になっていると言える。しかしそれぞれの業界において向島 EXPO は出展することで出展者に箔がつくイベントではないので、向島 EXPO を経由して活動を本格化させるため、京島からそれぞれのシーンへ旅立っている。その意味で後藤氏管理物件はまだ何者でもない人が何か表現を始めるには最適な環境として機能していると言える。

5-3. 関係者エスノグラフィー調査

本項では、後藤氏の事業に対する地域からの評価を記述することを目的として 5.2 で対象としなかった地域の関係者である 4 人のまちづくりのアクターを対象として調査を行う。尚、対象者と後藤氏との関係性、及び筆者と対象者の関係性もそれぞれであるため、調査方法としては共通の質問項目を設定せずに会話形式でヒアリング調査を行う。以下にそれぞれの対象者ごとに後藤氏との関係性と発言内容を示す。

5-3-1. 深井氏

深井氏は後藤氏の事業の初期から多く物件を貸し出している、地域の長屋を多く所有する大家である。数年前に深井氏所有の空き地を後藤氏らに貸し出し、その内容について地域住民から批判を受け、それに対する対応が悪かったことがきっかけに後藤氏への印象が悪化している。ヒアリングでは後藤氏のサブリース事業の仕組み、物件のずさんな管理方法、自身の所有物件の活用方法としての向島 EXPO についての言及があった。

5-3-2. 阿部氏

阿部氏は京島出身で、現在は墨田区議を務める地域密着の政治家である。後藤氏との距離感として、町会の立場として過去の後藤氏の町会に対する対応などから、後

藤氏への不満が募っている。ヒアリングでは後藤氏やアーティストらの街中での活動への不満、向島 EXPO 開催の反対、個々の関係者への評価といった発言があった。

5-3-3. 大久保氏

大久保氏は京島にある地域密着型の銭湯「電気湯」の4代目当主である。後藤氏との距離感として、大久保氏の電気湯の継業時に後藤氏に頼って街との関わりを広げており、現在は後藤氏が立ち上げた地域の長屋を守る共同財団のメンバーで、後藤氏とは互いに理解しつつ、対称的な立場として日々激しく議論している。ヒアリングでは後藤氏の事業による街での日常性の変化に関する発言があった。

5-3-4. 北川氏

北川氏は墨田区を拠点に長年活動し、かつては向島博覧会に出展し、向島 EXPO の立ち上げにも関わっているアーティストである。後藤氏とは向島 EXPO 立ち上げ以前から時々共に活動しており、現在も向島 EXPO に出展するなどの関わりがある。ヒアリングでは後藤氏らがサブリース事業を始めた際の地域における長屋再生の先事業業者としての言及があった。

5-3-5. まとめ

4人の発言を地域からの評価としてまとめると、先事業業者である北川氏からは後藤氏の事業によって長屋での活動の間口が広がったと評価されているが、大家である深井氏や阿部氏のような町会の人達からは物件の管理方法について地域の声を聞かないことや明確な説明を行わないことに対して批判がある。向島 EXPO について、深井氏は協力的であるものの阿部氏はイベントの開催そのものを反対しており、個々のアーティストらに任せた無責任な運営方法や、地域の馴染みのない客層に対して疑念を抱き、批判している。

そして町会からの後藤氏の印象は悪いものの、後藤氏の助手の努力によって地域との関係が成り立っている部分があり、また、後藤氏周辺のアーティストも印象が悪くなっているが、丁寧に関わっていけば印象は好転し得るという。銭湯当主である大久保氏によると数年前までは管理物件周辺で多層的なコミュニティが複数あったが、後藤氏の事業手法によって住人らが街を追い出されてしまったという。さらに管理物件住人らの生活について、大久保氏は以前の住人らと比較してお祭りっぽさがあるとし、下町での日常生活の商業化に対して反対の態度が示された。

6. 結論

6-1. アーティスト・イン・レジデンス事業の街規模での事業運営に関する知見

本研究で得られたアーティスト・イン・レジデンス事業の街規模での事業運営に関する知見として、対象事業について、商業とアートが共存した多数の長屋再生、個人主催で受け皿の広い AIR、ボトムアップでまちづくり

的な芸術祭に取り組みされており、不動産運営形態として大作家や大工、都市計画コンサルタントの力を借りてサブリースで多数展開し、人先行で建物とマッチングをして多様な用途と契約期間の組み合わせが展開されていることが明らかになった。

その結果、住芸一体の暮らしの実態について、住み替えの特徴として地域外から集まった住人が多様な暮らしを営んでおり、管理物件を入口として関係拠点へ独立する動きがみられる。そして表現活動について、レジデントアーティストらの街での活動及び向島 EXPO によって若手が育成されていることが明らかになった。

一方で地域の関係者からの反応として町会をはじめとした地域住民とは良好な関係を築けておらず、今後の住芸一体の暮らしの継続において課題であると言える。

6-2. 京島地区における今後の展望

本研究の知見をもとに、京島地区に後藤氏をはじめとして集まった住人らによる住芸一体の暮らしの未来に希望を見いだせるとすれば、それは以下のようなものである。

現在の後藤氏の事業はサブリース型の事業、脆弱な耐震性、居住権が担保できない住み替えの差配など、事業の持続可能性という面で課題が多く、今後後藤氏か、もしくは後任の事業者などによって事業の持続可能性担保への方向転換が望まれる。

次に、研究結果として管理物件などに若手アーティストらの移住、表現活動の開始が見られた。2000年代、2010年代にみられたように移住アーティストらがこの地で住芸一体の暮らしを紡ぎ、街で表現活動を続けていくことが住芸一体の暮らしの継承となる。また、

向島 EXPO はアマチュアの表現者にとって表現をはじめめる絶好の機会となっており、この街の住芸一体の暮らしの未来のためにも、継続されていくことが望まれる。さらに京島地区の街中での表現活動の機会として、向島 EXPO に限らず、そこから派生して新たなイベントを主催する若手が登場するとより多様な動きとなり、アーティストらにとってより豊かな環境となり得る。

最後に、物件住人らの地元町会からのイメージは悪くなってしまっているものの、一人ひとりと深く接していけば印象は変化しうることが分かっており、住人らの動き次第で地元町会からの印象を回復させられる可能性は十分あると考えられる。

参考文献

- 1) 灰野大樹・山本俊哉: 日本建築学会大会学術講演梗概集(関東)、京島地区における長屋再生プロジェクトの展開プロセス 京島地区の密集市街地変容に関する研究(2) 2020年。
- 2) 早川千里: 東京大学大学院新領域創成科学研究科 社会文化環境学専攻「地域の連鎖的更新」はどのように起きるか—墨田区京島3丁目エリアを事例に—、2023年、東京大学
- 3) 金善美: 晃洋書房、『隅田川・向島のエスノグラフィ—「下町らしさ」のパラドックスを生きる』、2018年。