

# THE renovation of *moto-ochaya* in KYOJIMA

- 京島の元お茶屋 -



## 00. はじめに / Introduction



日本では戦後の高度経済成長期以降、職住分離の動きが加速した。この動きの中で住宅街ではプライバシーを守るための機能が重視されてきたが、近年空き家等の建築ストックの増加や地縁に基づくこれまでのコミュニティのあり方が変わってきていることから、豊かな暮らしに繋がる近隣の住環境について再び議論を行う必要性が高まっている。本論では、年々増加し続ける建築ストックのうち、長屋や町工場、店舗併用住宅などの特に都市の下町に普遍的に存在する低層建築を「下町ストック」と名付け、これらの再生生活用に豊かな近隣の創出に繋がる手がかりを見出すことを目指す。

## 01. 対象地域 / The target area

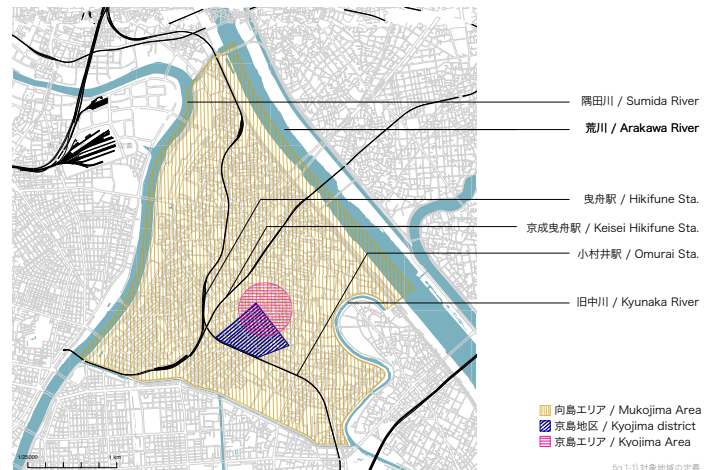
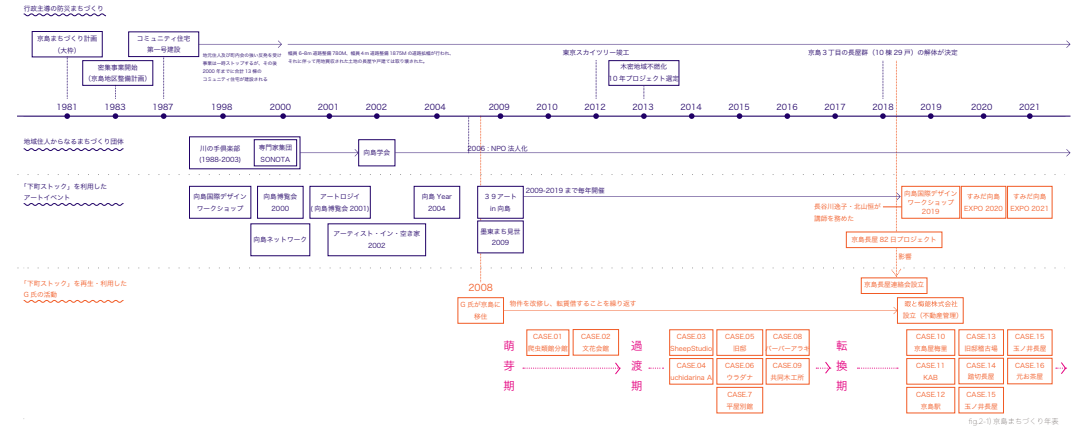


Fig 1-1 対象地域の定義

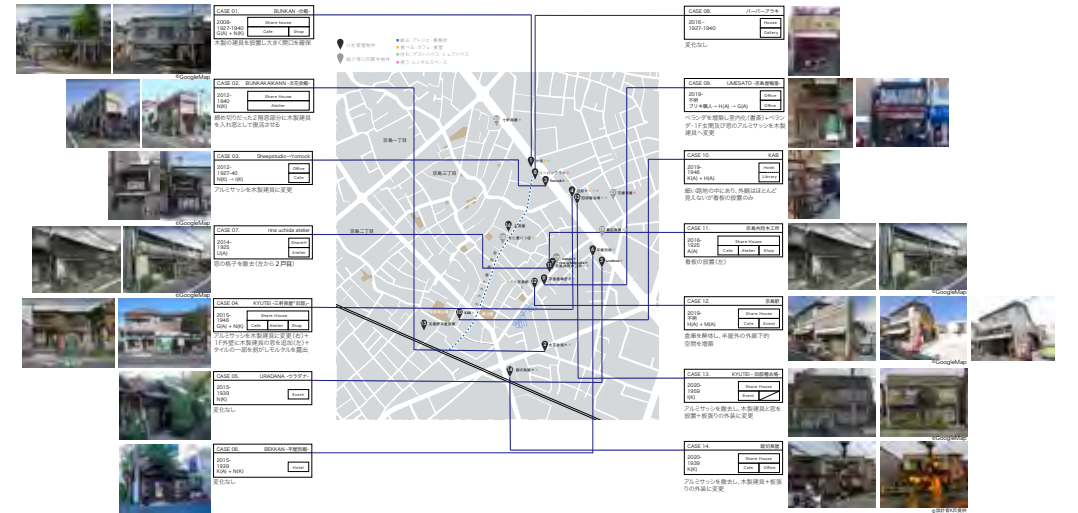
## 02. 「下町ストック」再生の動き / Regeneration movement

1998年の「向島国際デザインワークショップ」及び2000年の「向島博覧会」以降、アーティストらによるアートプロジェクトとまちづくりワークショップを組み合わせた活動が向島エリア（現京島エリアを含む）では主体を変えながらも継続的に行われてきた。この動きは2010年に当時は映像クリエイターのG氏が商店街の一角の長屋をシェアカフェに改修して以来加速化し、2020年からは「向島博覧会」を引き継いだまちなか芸術祭「すみだ向島 EXPO」が実施されている。

### Urban development Timeline



### “SHITAMACHI STOCK” Renovation Project Map



G氏がこれまで管理運営に関与した物件について「手がけた時期」「竣工年」「用途」「空間デザインを手がけた人物」の4つの項目を明らかにし、物件マップを作成した。物件の多くは築70-100年程度が経過しており、一般の業者には取り扱いが難しいものが多い。デザインの特徴として、地域の内外の人々を巻き込みながら余剰空間や余剰資材を有効な地域資源として読み替える活動を行っていることがわかる。設計手法については、改修の際に出た廃材や建具、前の利用者が残した家具等を次の物件の改修の際に転用するという手法を頻繁に用いており、資材や建具ありきで現場判断で空間の仕様を決定するプリコラーージュ的な側面が強い点が特徴であるとわかった。

以上、京島エリアのまちづくりに関する歴史に加えてG氏らの活動の変遷及びプロジェクトにおける改修デザインの特徴を調査することで、本計画の背景を明らかにした。G氏は複数の「下町ストック」の改修プロジェクトやアートイベントを同時多発的・かつ連続的に展開することで、地域の内外の人々を巻き込みながら余剰空間や余剰資材を有効な地域資源として読み替える活動を行ってきた。資材の転用やアーティストによる自主改修の動きは地域内外に新たな人間関係を構築する流れを生んでおり、改修行為を日常化したコミュニティの存在は地域に対しても建物更新の好循環を生んでいる現状があると言える。こうした背景を踏まえ、G氏の依頼の元、16個目の物件にあたる「元お茶屋」の実施設計提案を行った。

Fig 2-3 EXPOで展示会場として利用された「元お茶屋」

03. 敷地の周辺環境 / Site research

計画敷地はキラキラ橋商店街の中心に位置し、左隣に豆腐屋、向かいに魚屋とたきやが店を構えている。向かって右側の隣地では2021年9月-10月に大規模な解体が行われ、今後の建設予定は不明であるが敷地の大きさから5階程度のマンションではないかと予想されている。



04. 現状 / Present condition

改修を行うのは、2年ほど前までお茶販売店を営んでいた鉄骨3階建ての通称「元お茶屋」である。各種図面がないため、2021年9月に実測調査を行い現状図面を作成した。1階の手前の土間部分は店舗として、1階奥と2階以上は住居として利用されており、構造は鉄骨造であるが長屋の作りとよく似ていることがわかる。屋上にはプレハブの倉庫が置かれ、鉄製のパーゴラが残っていた。



所在地:  
東京都墨田区京島3丁目  
構造: 重量鉄骨造  
階数: 地上3階建  
敷地面積: 不明  
建築面積: 40.4㎡  
延べ床面積: 96㎡  
SITE:  
Kyojima, Sumida-ku, Tokyo  
STRUCTURE: Heavy steel structure  
NUMBER OF FLOORS: 3 stories  
SITE AREA: not clear  
BUILDING AREA: 40.4㎡  
TOTAL FLOOR AREA: 96㎡

05. プログラム / Program

滞在制作の拠点 / The Base for stay production

H社では、H社が管理運営を担う17の物件それぞれに「住まい(滞在の拠点)」「アトリエ(制作の拠点)」「ギャラリー(発表の拠点)」を主とした異なる機能を持たせ、これらの複数の拠点を包括的に利用できる滞在制作者向けサブスクリプションサービスの事業を2022年春の開始を目指し構想している。「元お茶屋」もこのプログラムに含まれる予定であり、1階は入居者を募集した店舗へ、2階以上は「住まい(滞在の拠点)」となるシェアハウスにするためのリノベーションを行うことが求められた。

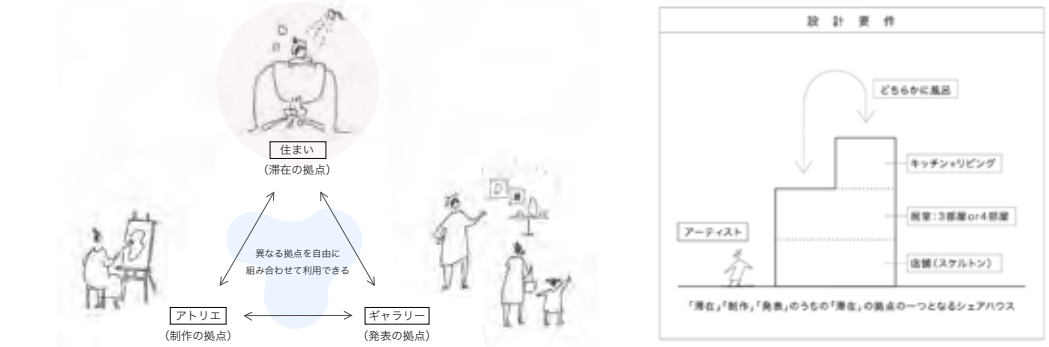


fig 6-1) プログラム概要図

fig 6-2) 設計要件

07. サンプリングリサーチ / Sampling research for design

「京島屋上小屋図鑑」 / The Kyojima's "ROOFTOP SHEAD" samples

図鑑凡例 / Usage Guide

屋上に新設する風呂小屋は商店街から視認できるため、風呂小屋をこの改修のシンボルとして地域住人や来訪者の目にとまるアイコン的な存在にすることを考えた。京島の街を見渡すと屋上にはバリエーションに富んだ「小屋」が存在していることに気がつき、路上から観測できる範囲内でサンプルを収集し、特に個性的なものの特徴を記述した「京島屋上小屋図鑑」を作成した。これを見ると、屋根があるもの、ないもの、セルフリフト風の個性的なデザインのもの、既製品のスチール倉庫を置いただけのものなど多様なデザインが存在することや、こうした屋外空間を豊かに使う工夫が街並みに多様性を付与していることがわかる。

屋上庭(菜)園 ROOFTOP GARDEN

フレームにネットをかけるだけの、最も簡単な「屋上小屋」である。植物だけでなく、鳥避けのネットも風景に豊かな「緑」をもたらしているのが興味深い。

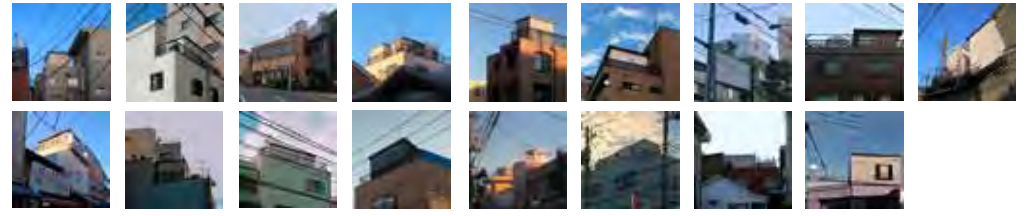
洗濯物干し場 LAUNDRY-DRYING PLACE

「屋上小屋」の中では生活に最も必要な空間であり、切妻や寄棟屋根であってもおかまいなしに増設している様子にも遭遇できた。デザインに創意工夫が見られるものもいくつかあり、家主のこだわりを感じられる個性的な風景を演出している。



倉庫 STORAGE

「屋上小屋」の中で最も多く遭遇できる。特に規模の大きな建物の陸屋根によく発生し、既製品のプレハブ倉庫を置いただけのもの、手作り感溢れるものまで様々である。窓があるものも多く、倉庫ではなく居室の可能性も。特に興味深いと思ったもののみカード化した



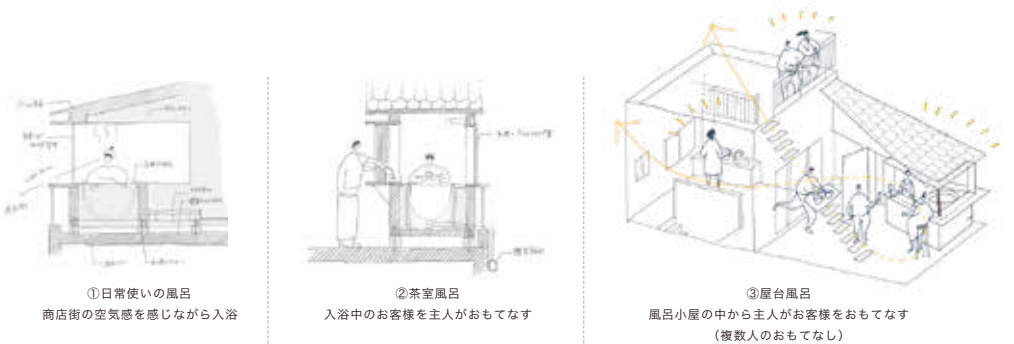
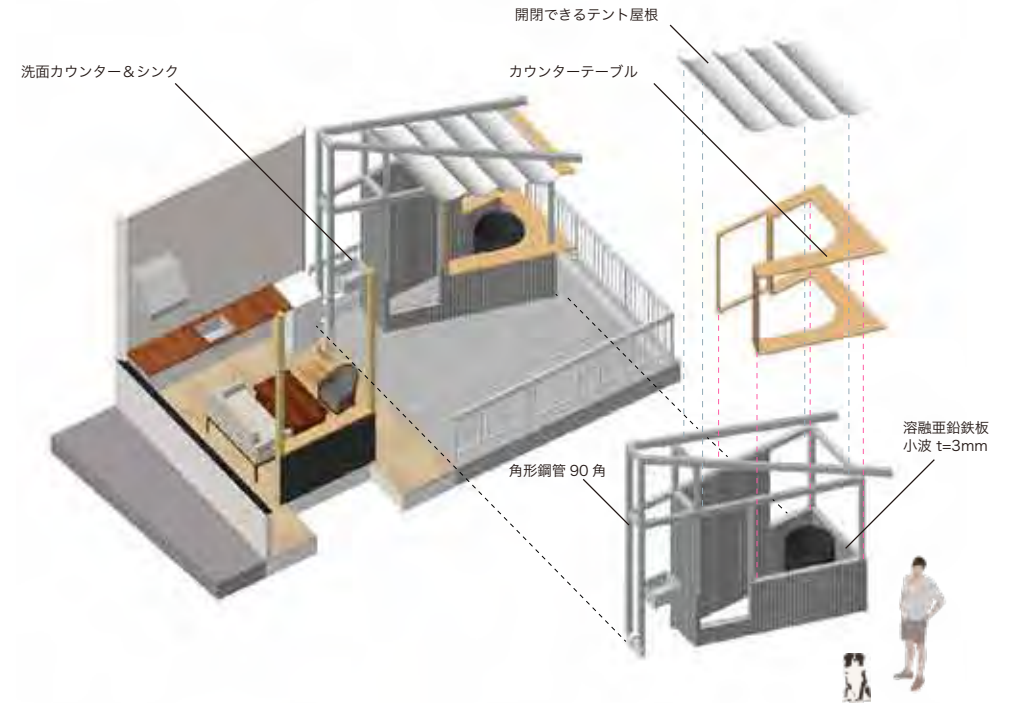


プロジェクトの特性上屋上の風呂小屋はシェアハウスで暮らす人だけでなく、他の物件に入居する滞在製作者や当事業に興味のある人、移住希望者などの来訪者を迎入れもてなすための場としても利用でき、その際の賑わいや活動が屋上空間から街にあふれ出すような場をつくることを目指した。風呂小屋にカウンターテーブルを設えることにより、小屋を茶室や屋台に見立てている。リビングキッチンと屋上空間とを立体的に利用することでフレキシブルな利用が可能で、イベント会場にもなる。入浴の際はシャワーカーテンなどを使用する。



▲1/20模型写真：（左）3F屋上とテラスを一体的に活用している様子。（中央）浴槽の蓋がテーブルの役割を果たし、簡易キッチンのように使うこともできる。（右）手すりに簡易カウンターを設ける。

[07.サンプリングリサーチ]にて発見・収集した「屋上小屋」に設計の手がかりを見出し、屋上に多目的に利用できる「風呂小屋」を提案する。3Fリビングと内外を一体的に活用できる三角形平面を採用し、京島エリア内の多くの増築風呂に古い脱衣所と浴室が直線動線で結ばれ、一体化した構成とした。浴槽周りにはカウンターテーブルを設け、風呂としてだけでなく、茶室や屋台に見立てた利用が可能な多目的な小屋を構想している。



物件が「元お茶屋」であることや、施主の家族が茶煙を営んでいることなどから、茶室のように見立てた風呂小屋を設計する方針を初期に定め、スタディと協議を繰り返して形を決定した。

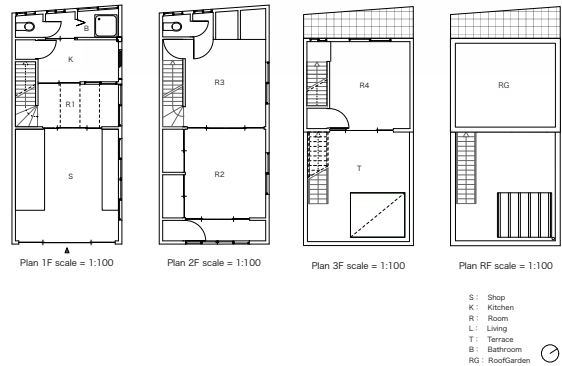
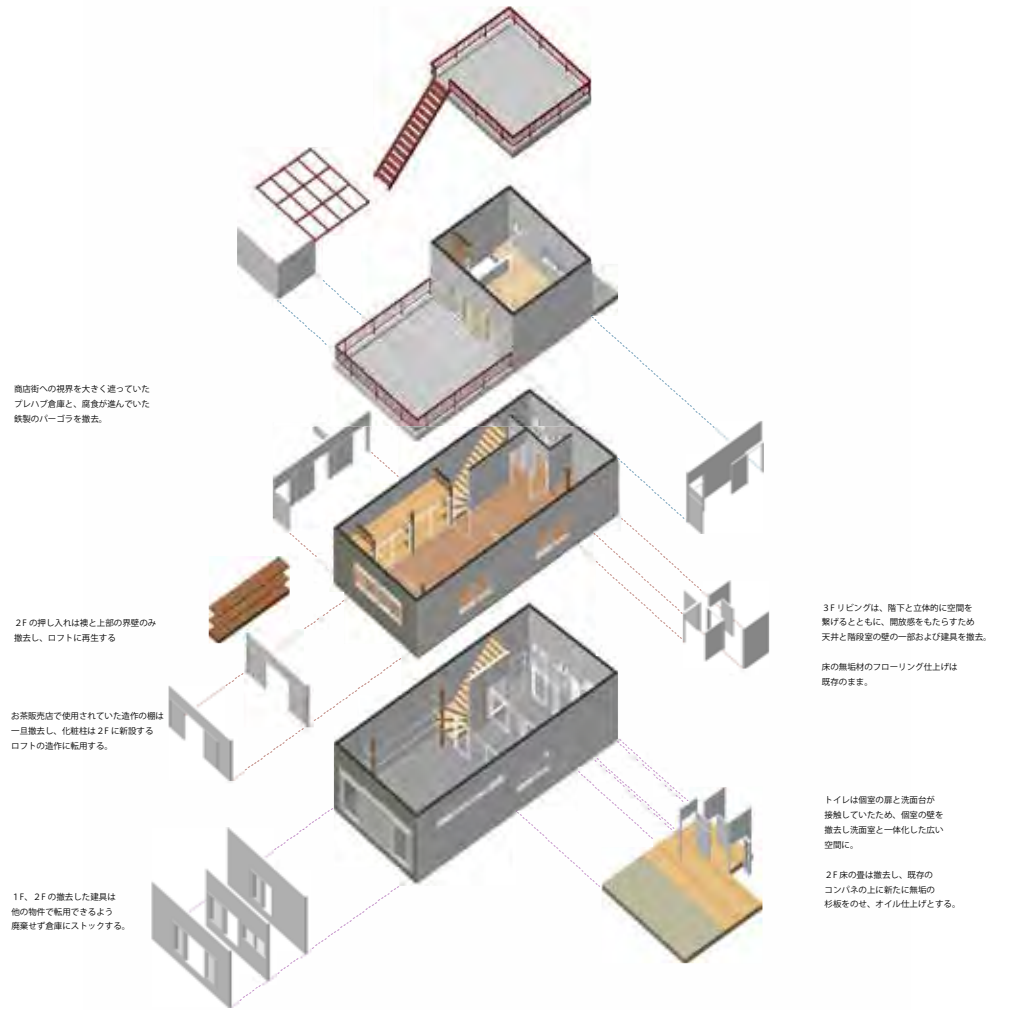


fig8-1) 改修前各階平面図 S=1:100

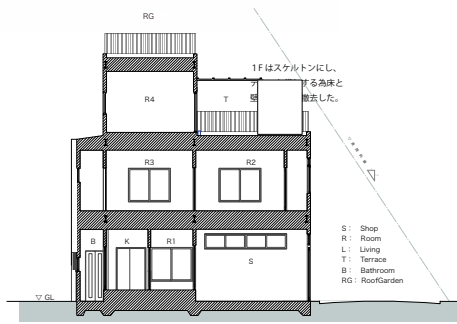


fig8-2) 改修前断面図 S=1:100

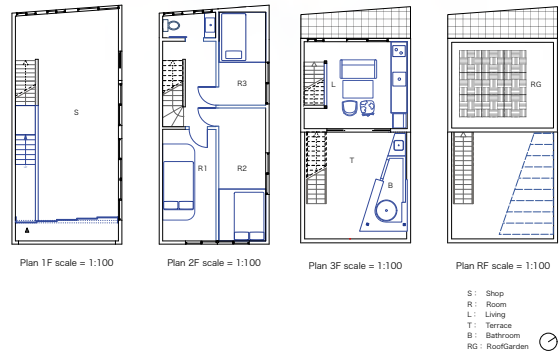
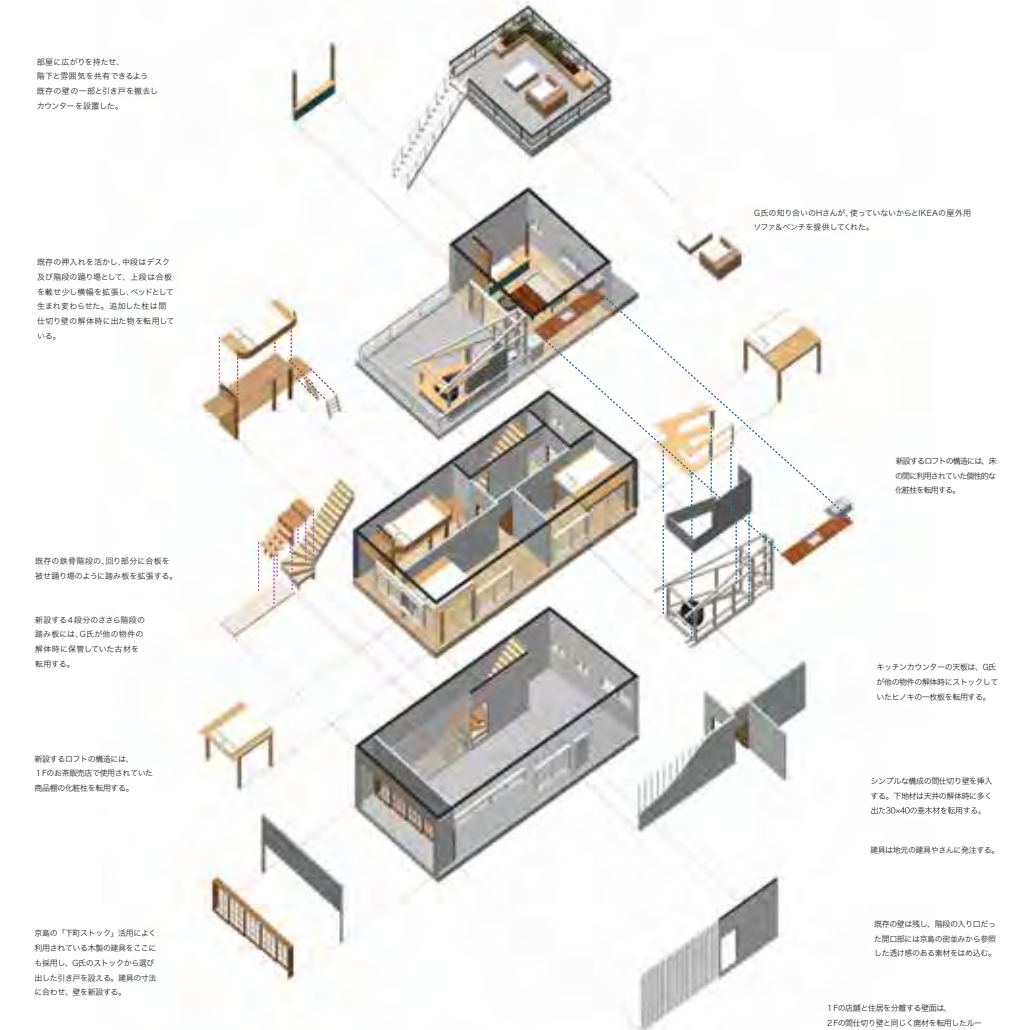


fig9-1) 改修後各階平面図 S=1:100

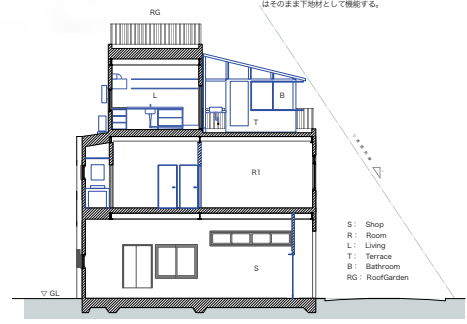


fig9-2) 改修後断面図 S=1:100