

3. 居住者による同潤会鶯谷アパートの記録保存の活動

同潤会鶯谷アパート借家人組合
(東京都荒川区)

I. 活動の背景と目的

10数年にわたる同潤会鶯谷アパート（以下、「同アパート」と略称）の建替問題は終盤を迎える、1995年4月、東日暮里5丁目地区市街地再開発事業が都市計画決定され、1999年2月には、全戸が転出し、建物が取り壊されました。

借家人組合は、これまで、同潤会鶯谷アパート研究会（協力団体、「U研」と略称）の計画扶助（アドボカシープラニング）のもと、居住継続と良好な居住環境の創出に向け、活動を展開して参りました。この時期、同アパートの建物及び生活の存在を記録し、後世に残すことを意図して保存する活動を始めました。



同潤会鶯谷アパートの全景

II. 活動の内容

助成を受けた活動は、（1）活動プロセス及び年表作成、（2）書類・写真等の収集と記録及び写真撮影、（3）居住者に対するヒアリング調査、（4）アドボカシーの考察、（5）まとめの作業の5つです。

（1）活動プロセス及び年表作成

同アパートの竣工・入居から、戦前・戦中・戦後、建て替え問題発生から今日までの経過を主要なポイントごとに年表化する作業を行いました。

年表や年譜は、①「同アパートの年譜」、②「U研の居住者運動支援の年譜」、③「建て替えにおける居住継続運動の経緯」の3タイプです。（①と②をまとめたものを次頁に示します。）これらは、1999年9月29日実施した座談会の資料として活用するとともに、座談会報告書に収録しました。

③は、分譲住宅の建て替えにおいて、弱い立場にある借家人が、同アパートの建て替え

○同潤会鶯谷アパート及びU研の居住者運動支援の年譜 (①と②の年譜のまとめ)

| ①同潤会鶯谷アパートの年譜 | ②U研の居住者運動支援の年譜 |
|---|---|
| 1929 同潤会鶯谷アパート竣工 | |
| 1953 同潤会鶯谷アパート分譲 (賃借人に建物を分譲: 95戸) | |
| 1963 A社より建て替え計画提示。 「鶯谷アパート改築促進委員会」 | |
| 1969 東京大学岸谷研究室の建物調査により 建て替え計画否決される。 | |
| 1983 外壁落下事故、建て替え論議起こる。 B社、建て替え案を提示。 | |
| 1985 C社、等価交換による建て替え案を提示。 同意書集め始める。 | |
| 1986.7 B社、同意書集め始める。居住家主会発足。 D社、E社建て替え案を提示。 居住家主会アンケート実施 (賛成 20、反対 1、保留 13、白紙 1) | 1986.秋 研究会を企画 |
| 1987.2 同潤会鶯谷アパート研究会(U研)発足。 地元不動産業者F社、アパートの買収を始める。 | 1987.2 鶯谷アパート研究会(略称「U研」)発足 |
| 1988.9 居住家主会、自主建て替え決議 鶯谷アパート建替準備委員会発足 (不在家主+居住家主) 鶯谷アパート借家人組合結成 (純粹借家人 35戸中 28戸加盟)。 | 1987 住環境改善方策検討(修繕・補修・増改築等) 集合住宅の老朽化検討、建て替え手法等の検討 |
| 1989.12 建替準備委員会、法定再開発事業による建て替えを 決議 | 1988 マンション地上げ問題解決支援 |
| 1990.6 建替準備委員会、買収工作停止協定締結 | |
| 1990.7 借家人組合、区に再開発住宅建設要望書提出 | |
| 1990.9 周辺地権者を含む市街地再開発事業協議会発足 | |
| 1993.5 ディベロッパー決定 | |
| 1995.4 都市計画決定 | |
| 1996.9 市街地再開発組合発足 | |
| 1996 保存的再開発断念 | 1989 借家人の居住継続方策検討 他団地居住者運動支援 (神奈川県住宅供給公社・中幸町住宅) |
| 1997.1 大家会、区に再開発住宅建設要望書提出 | 1990.2~5 居住者ヒアリング調査 (第一回記録・保存活動) |
| 1997.9 特別区都市整備部長会、都に再開発住宅建設要望書提出 | |
| 1997.12 都、再開発住宅建設98年度予算請求拒否 | |
| 1998.5 区、再開発住宅建設拒否 | |
| 1998.5 再開発住宅建設を断念 | 1991 借家人と家主・家主会との対応支援 |
| 1998.11 同潤会鶯谷アパート自治会解散 | 1994 再開発住宅建設要請支援 |
| 1999.2 全戸転出、アパート取り壊し | 1996 設計変更(案)、保存的建て替えに向けて の変更の可能性等の検討 |
| 2001.6 末 再開発ビル竣工(予定) | 1998 建て替え後の借家人の居住問題検討 記録・保存活動の企画 |
| | 1999 記録・保存活動 |

において居住継続のために行った運動の経緯をまとめたものです。この年譜から、以下のような、「借家人が建て替え反対」から次第に「借家人が住み続けられる建て替え」へと方向転換した経緯が分かります。

- ・借家人は最初は建物診断の結果を受け、老朽化を否定し、裁判闘争の準備をしながら、修繕案を対置して「建て替え反対」を行ったこと。
- ・「家主の建て替え希望の強さ」、「借家人の力量（不在家主の更新拒絶との対抗力）」、「再開発住宅手法の利用可能性」、「既存コミュニティの魅力（長屋的生活共同体）」等を勘案して、関係権利者全員が満足する住環境改善の可能性を法定再開発方式による建て替えに求めたこと。
- ・地上げとの闘い、家主の追い立てとの闘いを経て、保存的再開発の検討・再開発住宅の要求等を行ったが最終的には断念せざるを得なかったこと。
- ・転居直前に、記念写真会や自治会解散、お別れ会開催、さよならバザー開催、記念文集発行等により、コミュニティの再建が図られたと感じることができたこと。

（2）書類・写真等の収集と記録及び写真撮影

再開発組合が東京都へ提出した再開発事業の申請の許可が1999年2月中旬頃となることが1月下旬に判明したことから、建物の記録（特に、住戸内部の展開図等詳細図面の採取並びに写真撮影等）については、建物が取り壊される前に早急に手を付けることが必要になりました。そこで、これらの作業のため、急遽、横浜国立大、東京理科大、早稲田大等の学生を募り、2月1日～16日の間に居住者の協力が得られた住戸について、住戸内部の展開図を採取し、野帳を保存しました。

また、この時期に、同アパートの居住者の有志が記念文集作成委員会を結成し、聞き取り調査並びに居住者から寄せられた所蔵の写真等をもとに、記念文集を編集し、発行しました。

さらに、自治会結成当時から今日までの総会資料並びに同アパート関連資料を収集し、資料目次を作成することに着手しました。これらは、今後、同アパートの調査研究に役立てるよう記録し保存します。



住戸内展開図採取のための計測

（3）居住者に対するヒアリング調査

引っ越し前の、鍵の明け渡し時期を利用して、ヒアリング調査を実施しました。主に、不在家主からの当時の思い出等についてのヒアリングです。

これらは、10年前から順次実施してきた居住者ヒアリングと併せ、入居者の居住状況の記録として保存しました。また、今後、適当な機会をつくり、居住状況の報告等を行いたいと考えます。

（4）アドボカシーの考察

当事者の居住者運動を支援してきた協力団体（「U研」）によるアドボカシーの意義や役

割等について考察し、今後の居住者運動の参考として記録保存するため、居住者及び専門家双方の立場から意見を聞くという活動を行いました。この活動は、「同潤会鶯谷アパートの住環境改善における居住者支援」というテーマで座談会を実施することを通じて行いました。(1999年9月28日実施：約20名参加)

座談会は、第一部で同アパートの住環境改善と居住者支援の概要を報告し、第二部で、①「居住者支援の意義・役割」、②「居住者支援における各主体との関係」、③「居住者支援における費用負担」の3つのテーマについて座談会を実施しました。座談会における発言は、録音テープによる記録とともに、ファシリティエーターにより、その内容をポストイットに記入し、模造紙に貼付し、内容毎に分類する等、ワークショップ形式の記録を併用しました。

第一部の居住者支援については、次のような報告がありました。

①住環境改善の方法についての提案活動について

- ・当時のスタンスは建物を建て替えるにしろ保存するにしろ、それはコミュニティが決めるものだと考えており、自分自身で、腰が定まつていなかったことを反省していること。
- ・この12年で、自分自身が変わってきたと思うが、建物を長く使い続けることはとても大切なことではないかと思ってきていること。
- ・既存の建物を大規模に改装しリニューアルすることについて、行政は役割を果たすべきと考えること。
- ・古い建物に時間の経過と、住み続けることによって味が出、そこに住まいの文化が蓄積されるという状況にもっていかなくてはならなかつたと考えていること。

②建て替え手法についての提案活動について

- ・一番はじめに建て替えを目指したのではなかったこと(建て替えはものすごいエネルギーがかかる大事業であり、生活も激変するため、最大限使いこなすのが良いと思っていたこと)
- ・同時に老朽化は不可避であることから、老朽化に対し法的整備はきちんとしておきたいと考え、今もそう考えていること(法的整備としては、組合施行の市街地再開発のマンションバージョンであろうと考えていたこと)
- ・住民が我々に相談に来る前に既に、ディベロッパーやコンサルタントから再開発の提案があり、更地の売買価格の提示(アパートを売買すれば一戸数百万だが、更地にすれば1億円の価値がある等)や建て替え案の提示(自己負担なしで、1.5倍位の面積の住戸ができる等)等、住民に対するアピール力の中で、(うまくアパートの良い所を生かしながら増改築できれば良いといった)当初の思いはそれらに到底対抗できなかつたこと。
- ・われわれの関わり方は一種のサポートと思い定めていたこと。
- ・建て替え手法については、かなり早くから整理されていたこと。
- ・借家法の関係、事業のやり易さ、公的助成の多寡、家主と借家人の利害関係のバランス等からみて、もし、建て替えるなら、法定再開発の組合施行の市街地再開発事業しかな



座談会の様子

いだろうと考えていたこと。

(法定事業であれば、再開発住宅という公的な住宅を借家人に提供できるだろうと思った。)

- ・他の同潤会アパートの建て替えを検討して、問題なのは借家人問題だと考え、再開発事業をやるとしたら、借家の問題をテーマにしようと考えていたこと。
- ・初動期の1～2年でどう助成するかという事がテーマだと考えること（再開発組合や準備組合ができる前が大事）。お金の問題を含めた社会的サポートが一番大事であり、自治体が良いと考えること。

また、第二部座談会の3つのテーマについては、次の様な発言がありました。

①居住者支援の意義・役割について

全般的な発言の他、専門能力の発揮、Political（政治的）な役割等、以下に示す発言がありました。

- ・専門家主体であり、代行ではなかったこと。
- ・初動期支援ができなかったこと。
- ・今回の「U研」の役割は特殊解であり、個人的要因に負う所が大であり、一般化しないと考えること。
- ・借家人、居住者に対しては、精神的支えや力になったこと。
- ・専門的能力の発揮という視点からは、借家人、居住者の政策立案能力の育成を援助したこと、政策提示能力があり、対案提示能力があること。
- ・Political（政治的）には、世論対策・マスコミ対策・キャンペーン等の力、家主・行政・ディベロッパー等に対する力・権力になったこと。

②居住者支援における各主体との関係について

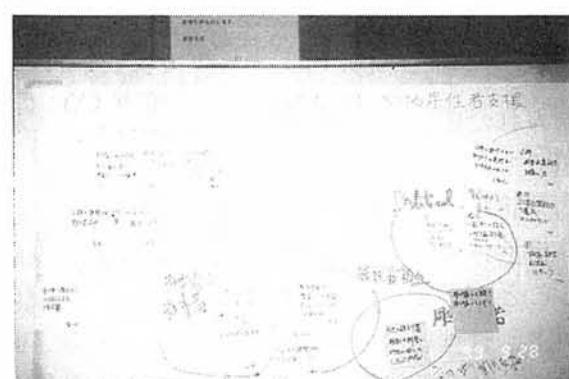
当事者と支援者、居住者相互、周辺地権者等、以下に示す発言がありました。

- ・支援と主体とが逆転する事態が避けられたこと。
- ・どの主体と組むかということについては、当初から、居住者支援（居住家主と借家人）というイメージがあったこと。
- ・居住者相互の関係については、不在家主が力を貸してくれ、大変良かったこと。
- ・周辺の地権者との関係では、周辺の地権者は、権利の調整でプラスに働いたこと。

③居住者支援における費用負担について

中間組織の存在・初動期支援の必要性、日本の住宅行政との関連等、以下に示す発言がありました。

- ・多様な中間組織が必要。自治体のまちづくり公社もその1つになりうる。
- ・修繕が勃発する前に議論出来るしくみや費用負担が必要。
- ・工法・手法等を検討するためには2～3年は必要であり、その期間の行政の支援が必要。
- ・借家人等へは行政の支援が必要。
- ・行政の役割が大事。修復もありうることを示すことも必要。また、建て替える場合には、行政がきちんとそれを支援するというスタンスが必要。



座談会での発言をまとめる

(5) まとめの作業

以下の2つについて記録保存活動の成果をまとめる作業を行いました。その1つは、居住者の有志（記念文集作成委員会）による記念文集の発行です。もう1つは、座談会報告です。

III. 活動の効果と今後の課題

活動の効果は、以下に示す(1)及び(2)です。また、今後の課題は、以下に示す(3)～(4)です。

(1)記録保存活動を通じた他主体の記録保存への波及

記録保存の一環として、各住戸を調査した時に同アパートの原型がいくつか得られました。都市基盤整備公団の研究所が、それら原型のいくつかを集合住宅の歴史を記録する一環として保存することを申し出た時、再開発組合がそれに理解を示し、保存が実現しました。

(2)記録保存の企画・実施を契機とした取材等マスコミ媒体の記録保存の実現

記録保存の企画あるいは実施に従い、主に、居住者に対する取材等があり、雑誌等マスコミを媒体とする記録保存が複数実現しました。

(3)分譲マンションの建て替えにおける行政支援の課題：自治体への強い要望として

分譲マンションの建て替えにおける行政支援の課題は、以下のことがあげられます。

この内、①は、座談会当日の発言のまとめです。また、②は、座談会以降、座談会修正の段階で当日の発言者（「U研」メンバー：内田雄造さん 東洋大学教授）から寄せられた「補足」の内容です。

①建て替え初動期への支援

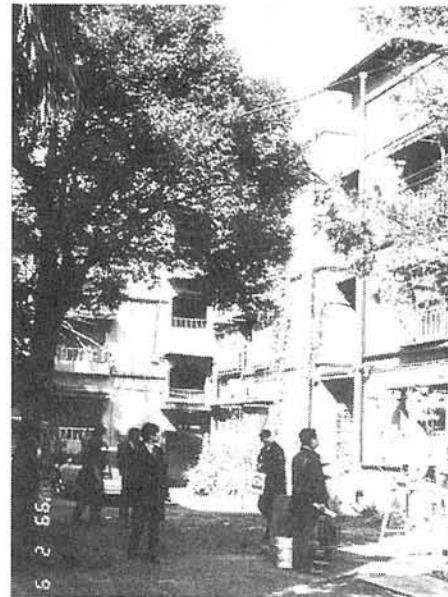
居住者が自分が住んでいる住環境の今後の方針やあり方等について検討する機会を持つことが大事であり、その期間（2～3年）の活動を支援するしくみをつくることが必要です。特に、修繕等の緊急事態が発生する前に議論できる仕組み、費用負担する仕組みが必要です。また、建て替えに向けた検討ではなく、修復しながら長く使い続ける方向も視野に入れた広い意味での住環境改善について検討する機会を仕組みとして保証することが課題です。

②分譲マンションのデータシートの公開

自治体でマンション白書等を作成する段階で得られたマンションデータシートを公開することが必要です。建設時の建築確認図書の写し、宅地建物取引業法に基づく重要事項説明書、管理組合の規約、管理組合の財政、長期修繕計画等が揃えられればベストです。そして、社会的にこのシートが充実し、公開されるマンションが良いマンションであるという雰囲気をつくっていくことが大事です。

(4)旧同潤会アパートのコミュニティの再建

建て替え運動の最中では、特に、同じ居住者でも利害の異なる居住家主と借家人という立場では、立場の違いばかりが強調される当時の状況のなかで、従前存在していた長屋的コミュニティの良さは、次第に崩れていきました。現在は、建て替えのために従前の居住



アパートの中庭

者は転出していますが、再開発ビルが竣工（2000年6月末予定）し、入居後に、従前の居住者が一同に会し、旧同潤会鶯谷アパートを振り返り、意見や考え等を交換する機会をつくり、これらを通じて、コミュニティの再建を図りたいと考えています。

（5）他の地区の建て替えに対する支援

居住者の1人として活動してきた同アパートの借家人に対しては、同区内の同潤会アパートの建て替えに対する支援の依頼がきています。また、U研は、同アパート支援から数年経過した時期から、他のアパートの建て替え（神奈川県住宅供給公社賃貸住宅中幸町住宅）に対する支援に関わり、現在、基本合意書の締結に向けた活動を支援しています。

このように、1つの地区の居住者活動の経験は、それを必要とする他の居住者運動に対する波及効果があります。

最後になりましたが、日本の先進的な地区においては、まちづくりの体験者を通じて“まちづくり人”が育ってきてているという報告を良く聞きます。これらに学び、リーダー等個人の資質に依存する運動を克服する手法やしくみを居住者自らが工夫しながら運動を開拓することもこれからの課題と考えます。