

## 同潤会鶯谷アパートの計画史的位置付けと居住過程に関する研究

－長期居住された集合住宅の多角的検証－

主任 若杉幸子\*<sup>1</sup>

委員 加藤雅久\*<sup>2</sup> 志岐祐一\*<sup>3</sup> 真野洋介\*<sup>4</sup> 大月敏雄\*<sup>5</sup> 前田昭彦\*<sup>6</sup>

本研究では同潤会鶯谷アパートを対象とし、建設当時における計画技術を多角的視点から検証し、集合住宅計画史の中で位置付けると共に、そこで長く営まれた居住に関わる現象を、自治会という集合住宅全体としての視点からと、個々の居住者の生活史という視点から検証することより、長期居住された集合住宅の多角的評価を試みるものである。建築計画・都市計画・構法計画からは、当アパートを同潤会アパートの計画技術史上の中期と位置づけた。また、住環境の維持・運営の分析の結果、再開発決議まで住環境の維持組織としての自治会が十分に機能していたことが判った。

キーワード：同潤会、集合住宅、居住過程、鶯谷アパート、構法変遷史、住みこなし

### A STUDY ON HISTORICAL EVALUATION AND DWELLING PROCESS OF DOJUNKWAI UGUISUDANI APARTMENT HOUSE

A Verification of A Long-Term Dwelled Multiple Housing Estate

Ch. Sachiko Wakasugi

mem. Masahisa Kato, Yuichi Shiki, Yosuke Mano, Toshio Otsuki, and Akihiko Maeda

This study tries to evaluate Dojunkwai Uguisudani Apartment House, which was built in 1929. The evaluation was taken from the viewpoints of architectural planning, city planning, and building system, and tries to place this apartment in the history of Japanese multiple housing before the war. According to our survey and analysis, we found the planning technique of this apartment house should be placed in the middle level of the Dojunkwai's housing process. We also tried to investigate the dwelling process and found that the maintenance system by the people's organization was essential and this system worked very well.

#### 1. 研究の背景と対象建物について

日本の住宅のストック型社会への移行が種々議論される中、集合住宅計画においても建築技術・法制技術的な革新によるSI住宅、定期借地権利用型といった住宅供給が、未だ実験的にはあるものの、実現するようになり、耳目を集めつつある。一方で、長らく住宅ストックとして機能してきた既存の大多数の集合住宅は、賃貸・分譲を問わず、その物理的・社会的耐用年限を迎える際に、その建設当初における計画史的位置付けも、そこで営まれた多数の居住経験もほとんど評価されることのないまま、いわば「既存不良ストック」として解体されつつあるのが現状であるといえよう。ところが幸いにも、同潤会アパートは近年の相次ぐ再開発による取り壊しの中で、一般・専門家を問わず注目される機会も多く、再開発を契機とした調査やその歴史的見直しの対象となることが比較的多かったといえよう。

本研究の対象とする同潤会鶯谷アパート(RC3階、3棟、

96戸)は、同潤会によるアパートメント建設過程の中で中期に位置すると考えられ、同潤会アパートの中でも外部空間・意匠に凝った建物として有名である。図1-1は同潤会アパート全16箇所の建設年代を示したものである。ここでは便宜的に、1926年着工分までを「初期」、ずっと遅れて同潤会の10周年事業として建設された江戸川アパートを「後期」、その間に建設されたアパートを「中期」と分けてみた。こうしてみると、「初期」のものは震災の被害が激しかったところや代官山や青山のような都市郊外に建設されたところに分けることができ、震災復興住宅の意味合いが強いことが判る。一方で、「中期」のものは建物の用途が多様であり、立地も都心型となっており、あるべき都市型集合住宅を模索した時期と捉えることができよう。「後期」の江戸川は特殊ではあるが、それらの集大成として位置づけられよう。

さて、鶯谷アパートでは、戦後の払下を契機に発足した自治会によるきめの細かい増築規制などにより、建設当

\*<sup>1</sup> 地域生活研究者

\*<sup>2</sup> 居住技術研究所 主宰

\*<sup>3</sup> 日東設計事務所

\*<sup>4</sup> 早稲田大学 講師

\*<sup>5</sup> 東京理科大学 講師

\*<sup>6</sup> 都留文科大学 助教授

初の住環境を担保していたが、1983年の外壁落下事故の発生を契機に、自治会の活動は住環境の改善に目が向られた。その後、地上げ業者等への対抗的な活動を行い、住環境の改善活動は次第に建替の方向に進み、1995年には周辺の住宅や事業所を含め街区全体を対象に組合施行の東日暮里5丁目地区市街地再開発事業が都市計画決定し、1999年2月、建物が取り壊されることとなった。この過程で、本研究委員の一部を含む専門家が居住者の依頼を受け、「鶯谷アパート研究会」を発足させ、自治会の活動やその後結成された借家人の活動に対する計画扶助（アドボカシー）を展開してきた。本研究委員会は、これらの活動を踏まえ、以下の目的のためこれまで同潤会アパート研究に携わってきた研究者に呼びかけて結成されたものである。

## 2. 研究の目的と方法

本研究では、こうした鶯谷アパートを「既存の不良住宅ストック」として壊される1集合住宅と捉え直し、建設当時における計画技術をその平面計画・意匠計画・構法計画といった様々な視点から検証し、集合住宅計画史の中で位置付けると共に、そこで長く営まれた居住に関わる現象を、自治会という集合住宅全体としての視点からと、個々の居住者の生活史という視点から検証することより、長期居住された集合住宅の多角的評価を試みるものである。

調査としては、当アパートに保存されていた戦後自治会資料、鶯谷アパート研究会関連資料、再開発関連資料、その他歴史的資料に基づく資料調査と、平成11年2月か

ら始まった建物解体に伴うアパートの内部・外部空間、及び建築部品・設備の実測調査を行った。また、この過程で往時のアパート生活に詳しい複数の居住者に対する聞き取り調査を行った。

なお、本論でははじめに当アパートの歴史的な位置づけを、建築計画・都市計画的な側面（第3章）と、構法計画的な側面（第4章）から行った。特にここでは同潤会初期として代官山アパートを比較対照として対比的に論じた。続いて鶯谷アパートで経験された経年的居住過程を、住環境の維持・運営の側面（第5章）と、各戸の住空間改変の側面（第6章）から分析している。

## 3. 平面計画・意匠計画

### 3.1 鶯谷アパートの住宅計画史上の位置づけ

#### 3.1.1 同潤会アパート建設における計画手法の展開

同潤会は1925年の全体計画の修正を経て、2000戸のアパート建設計画を打ち出した。これに従い、中之郷・青山・柳島・代官山・清砂通といった、敷地面積が1000坪、戸数にして100戸以上の大規模な住宅団地を建設した。これらはいずれも市街地周縁部での工場や学校の跡地を利用した住宅開発であった。ここでは、区画整理によって敷地が分散した清砂通アパートを除けば、数種の住棟タイプを繰り返し用いて配置し、敷地をゆるやかに囲んだ中庭を創出するという共通の手法が採られていた。住戸プランについても同じプランの繰り返しが多く用いられた。

また、1926年以降は、アパート建設は中心市街地でも行われ、多様な住棟のバリエーションが展開された。ここでは上野下・三ノ輪アパートのように、コの字型の住棟を

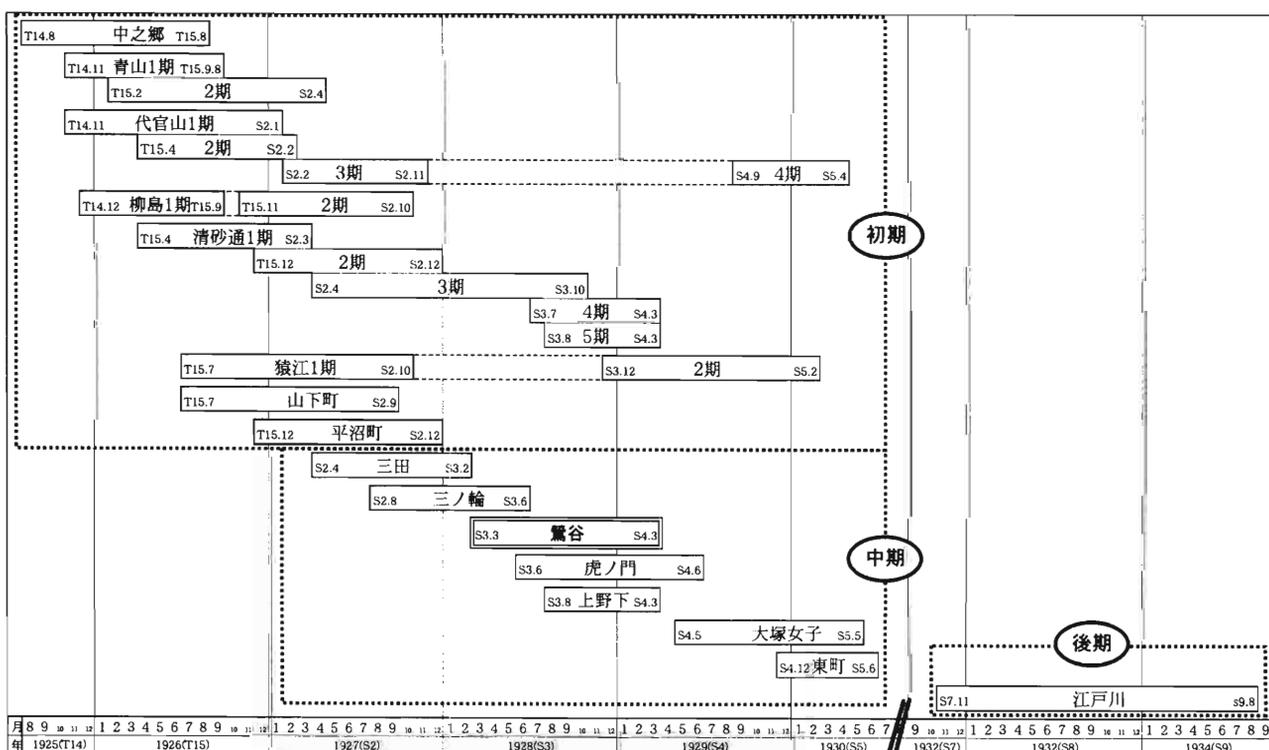


図 1-1 同潤会アパートの建設年代一覧

用いて、細街路に面して浅い囲みを作ることにより、前庭・中庭を持たせる型と、三田・山下町・平沼町アパートのように、ある程度の規模と奥行きを持った敷地では、深い囲みを作ることにより、敷地単位で中庭を形成する型の大きき2つに分かれていった。この時期における住棟計画の特徴は、最初の時期に開発された階段室ユニットの基本形から派生したユニットの連結により、敷地の規模と形状に応じた連続住棟を作り出していることである。

### 3.1.2 鶯谷アパートの独自性

このような計画の展開を経て、鶯谷アパートでは、それまでに展開した階段室ユニットの考え方を残しながらも、

住戸プランに出来る限り多様性を持たせ、変則的なプランを織りまぜて住棟を構成する試みが行われた。これらの住棟を用いることによって配置形態は、三田・山下町・平沼町アパートにおいて計画されたような閉鎖的な中庭囲み型から、空地が緩やかに連結された崩した配置形態へと変化した。この当初の配置計画と平面を実測調査により復元したのが図3-1である。また保存状況のよい住戸の住戸平面と展開図を実測したのが図3-2である。

鶯谷のように接道面が少なく、ある程度まとまった大きさを持つ敷地では、敷地内通路を用いて、住棟単位を小さく分割するとともに、住棟毎の中庭・前庭等の空地をつなぐ役割を果たしている。さらに、1階部分が住棟に対し

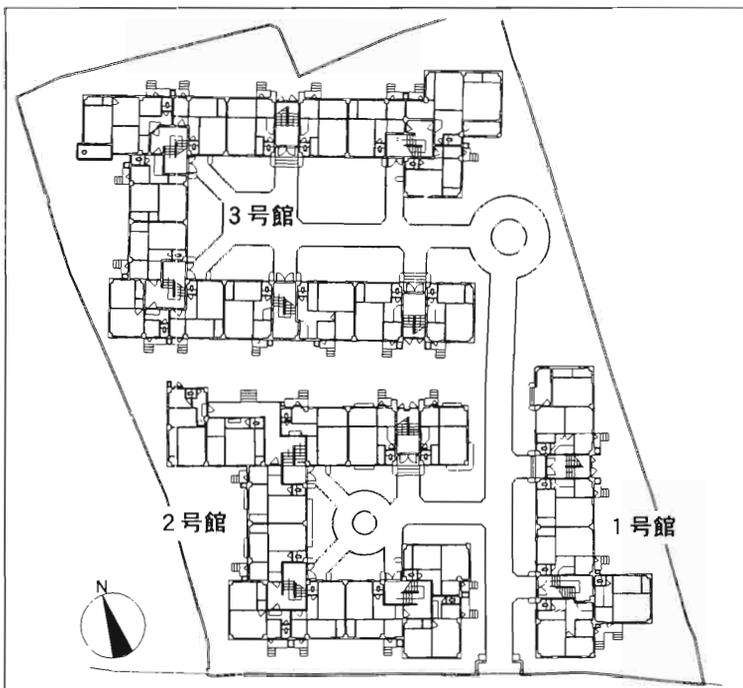


図3-1 鶯谷アパート復元配置図兼1階平面図 S=1:700

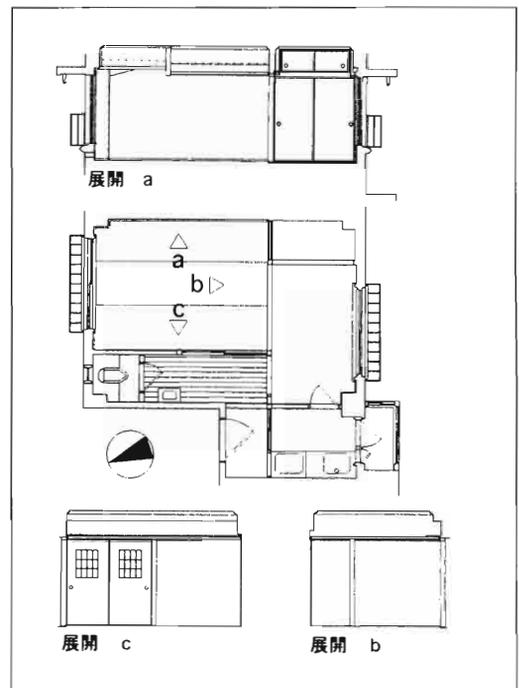


図3-2 3号館205号室実測平面・展開図 S=1:100

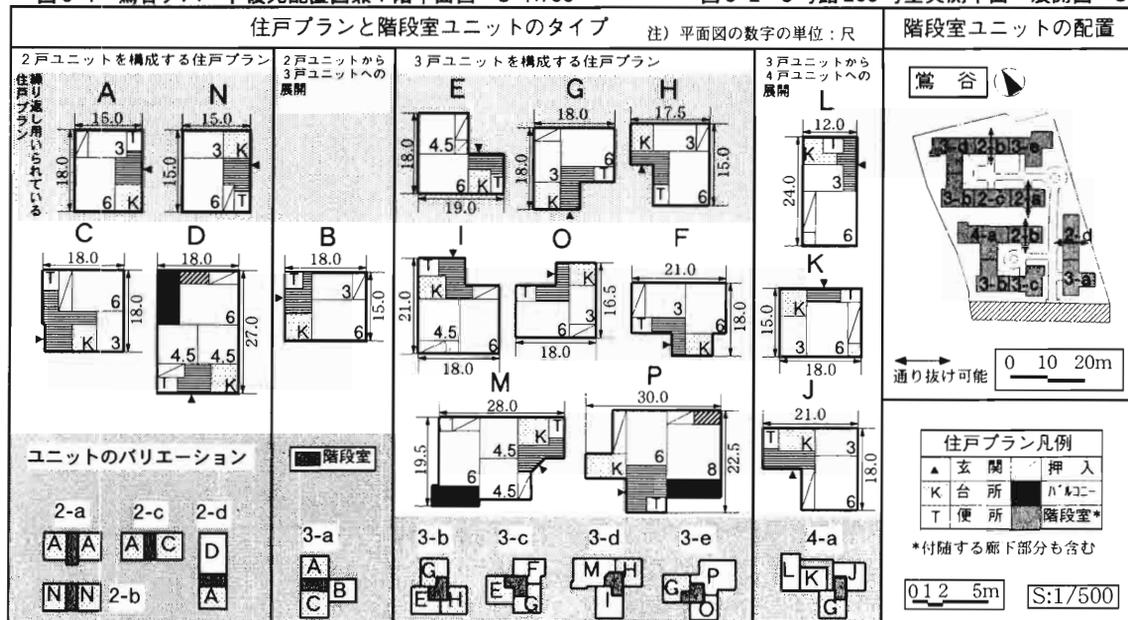


図3-3 鶯谷アパートの住戸プランの種類と住棟構成 S=1:500

て垂直方向に通抜けのできる階段室を設けることによって、住棟間の空地の連続性が高められている。

このような適度なスケール感を持たせたコンパクトな住棟を組み合わせるとい配置計画の考え方は、これ以降継承されておらず、従って鶯谷アパートはこのような計画手法の1つの集大成として位置づけられる。

次に住棟内の構成について見てみると、6種類の基本住戸プランと10種類の変形住戸プランが見られ、これらを組み合わせることによって、2戸を階段室まわりに連結したユニット（4種類）、3戸を連結したユニット（5種類）、4戸を連結したユニット（1種類）が構成され、このユニットの組合せにより3棟の住棟が形成されるという段階的な構成を持っていることが明らかになった。これらの住戸プランでは、テラス付きの住戸や3部屋の間取りをもつ住戸など、かなりの幅を持って計画されていた（図3-3）。し

かし、間取りとしてはそれまでのものを踏襲する形となった。

### 3.2 鶯谷アパートの設計とデザイン

このような鶯谷アパートの位置づけの背景として、設計時期が、同潤会が当初の建設目標を達成し、設計組織を大幅に縮小する1928年3月以前の最後のものであることが挙げられる。この設計を行ったのは同潤会設計部の柘植芳男であり、製図は竹内芳太郎が中心となって行い、また実施設計は三協土木建築事務所が行ったことが当初図面と各種文献から判っている<sup>21)</sup>。

全体的なデザインの特徴として、他の同潤会アパートにはみられない曲線の多用が挙げられる。住棟角部を回り込む曲線を描く庇や窓台（写真3-1）、バルコニーの円柱、そして丸窓などである（写真3-2）。工事監理を除い

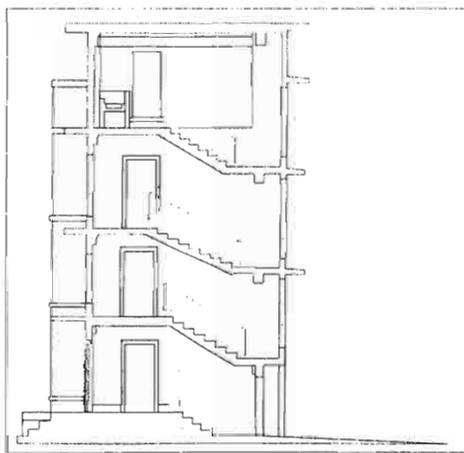


図3-4 3号館11番階段断面図 S-1.200

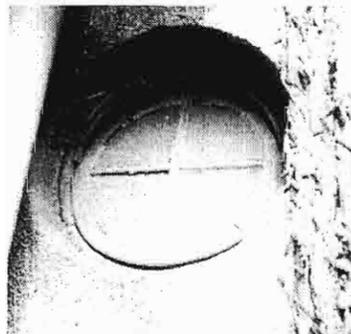


写真3-2 丸窓



写真3-1 円を用いた住棟隅部



写真3-3 階段室隔壁

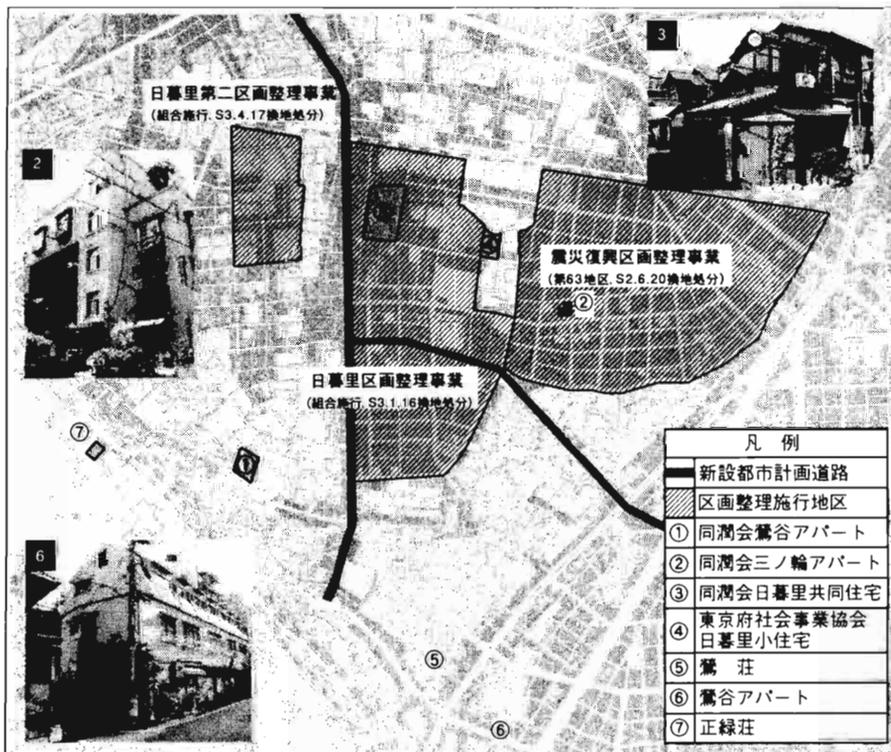


図3-5 日暮里地区のハウジング

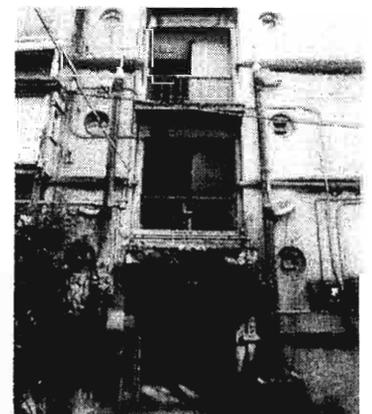


写真3-4 階段室脇丸窓、蛇腹

て殆どを手がけた柘植芳男は、直線を基調とした青山アパートのファサードもデザインしているが、鶯谷アパートに関しては、丸窓や曲線を用いて、形の上で柔らかな丸みを持たせたかったのだ、と後に述べている<sup>2)</sup>。

この丸窓のような同潤会アパートにおける異形窓の例として、代官山アパートの六角形の縦軸回転窓や、後の江戸川アパートの嵌め殺しの丸窓が挙げられる。しかし鶯谷アパートでは、異形の遊びの要素もありながら、曲線を多用した全体のデザインの中での一要素であり、特に外部に面して、階段室の脇という外壁の目立つ場所にアクセントのように用いられたものであることが特徴的である。また階段室についても、隔壁に丸い穴が開けられており、あくまでも曲線にこだわったデザインの統一がみられる(写真3-3)。さらに、住棟外壁を巡る3本の蛇腹と、2段にデザインされた笠木なども、鶯谷アパートのみにみられる凝った意匠であり、ファサードについても丹念なデザインが行われている(写真3-4、図3-4)。

以上に見るように、同潤会アパートの建設期の中では中期にあたる鶯谷アパートの意匠には、3棟の住棟で統一された特徴あるデザインが随所にみられ、デザインの面からもアパートメントの設計について習熟してきた同潤会設計部の成長が窺えるものとなっている。

### 3.3 広域的な観点から見た日暮里地域のハウジング

江戸時代からの歴史を持つ根岸や谷中、起業家により田園都市的な宅地開発が行われた渡辺町など、特徴のある住宅地に周囲を取り囲まれているのが、鶯谷・三ノ輪の両同潤会アパートが立地している日暮里地域である。明治の末期までは根岸以北のエリアの殆どが近郊農業地域だったこの地域が、東京市の旧15区の区域外で最も早く急激に都市化していった歴史の中で、基盤整備や不良住宅地区の改善への取り組みが断続的に行われた。

この地域では、大正末期から一部の地区で耕地整理が始められていたが、関東大震災の復興事業では、東京市域の外にあったにもかかわらず区画整理が行われた。また、1925年に発生した日暮里大火の後、独自の区画整理組合が結成され、都市計画道路の整備と一体となった住宅地の基盤整備が行われた(図3-5)<sup>3)</sup>。

このような中で、同潤会の両アパート以外にも様々な主体による先駆的なハウジングの取り組みが行われたのがこの地域であった。このような展開の中に鶯谷アパートが位置づけられる。

現在の周辺地域を見ると、一部分が奇跡的に戦災を免れたため、昭和初期に建設された民間アパート、そして同潤会による上野下、三ノ輪の両アパートメントと不良住宅地区改良事業による日暮里共同住宅が現存しており、戦前期の近代都市居住の展開が読みとれる貴重な地域としての評価ができる。

## 4. 構法計画の集合住宅史上の評価

ここでは、当アパートの解体に伴って行われた各種構法に関する実測調査をもとに、当アパートの構法的な特徴を同潤会代官山アパートと対比させることにより位置づけることとする。

### 4.1 構造及び基礎

鶯谷アパートの躯体は鉄筋コンクリートのラーメン構造で、主要スパンは梁間18尺、桁行12尺であった。スラブは、各住戸の入口付近が階段室と同じ高さになっており、土間や水廻りを集中させたプランに対応していた(図4-1)。

基礎は独立フーチンで、杭は多くの同潤会アパートが松杭であるのに対し、ここでは先端に鋼製四角錐型キャップの付いたコンクリート製角杭が使われたことが今回の調査により明らかとなった。

### 4.2 外壁および階段室の壁

外壁の仕上げは、代官山アパートの初期のものと同様の、人造石洗出し粗面仕上げであった。鶯谷アパート特有の蛇腹部分は、黒褐色骨材の洗出し仕上げであった。

階段室の壁は腰部が塗り分けられていた。3戸1階段の

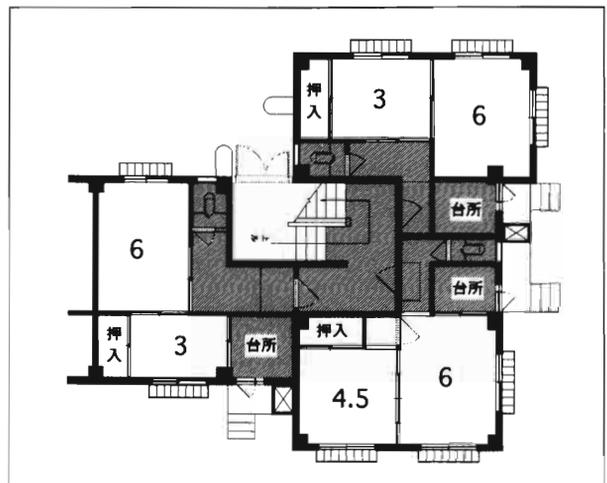


図4-1 1階階段室におけるスラブのレベル差(斜線は1段下がっている部分を示す)

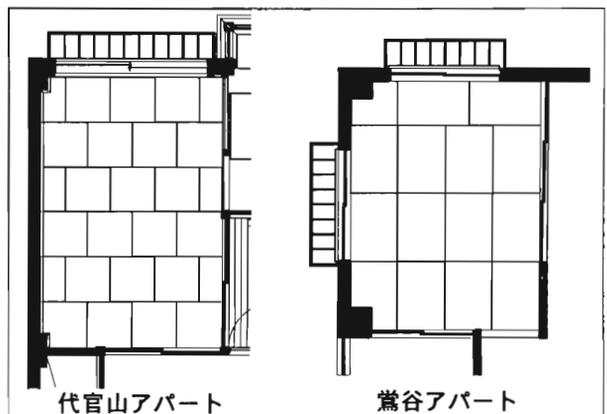


図4-2 代官山と鶯谷の居室コルク割付図

手摺壁には、後の江戸川でも見られるような奥住戸の玄関への採光用に円形の孔があげられている。

### 4.3 居室の床および壁

居室の床は、代官山初期と同様にコルクの上に薄縁敷きであった(図4-2)<sup>※1)</sup>。一般に同潤会アパートの居室床は、下町では「本畳」、山手の勤め人向けアパートではイス坐に対応する「コルク+薄縁」とに区別されていたと考えられ<sup>注1)</sup>、鶯谷は勤め人向けを意図したといえる。壁も代官山と同様に漆喰仕上げであった。天井は同潤会初期の最上階に見られたような二重天井はなく、全て躯体に直接モルタル下地漆喰仕上げとしていた。

### 4.4 台所とサービスバルコニー

台所は玄関、居室とバルコニーもしくは廊下に接していた。3住戸から構成される階段型住戸などでは玄関との境に引違いの小窓を設けていたことから、この配置は構造との整合化と、「バルコニー・台所・玄関」の通風とを同時に実現した結果と考えられる。また、この小窓は、来客時の台所からの応対を可能にしており、在宅中は開放的な住まい方がされることを前提に設計したと考えられる。床は、初期のアパートでは土間にスノコを敷いていたが、鶯谷では板張りとなった。流し台やガス台は、初期は個別の独立部品だったが、鶯谷では一体型の造り付けになった(図4-3、図4-4)。

バルコニーには排水管とダストシュートがあった。排水管は、同潤会初期では外壁に露出していたが、バルコニーに設置したことによりメンテナンス性が向上している。またダストシュートも初期のアパートでは台所にあったが、臭気問題が指摘されており<sup>注2)</sup>、改善のため外部に移されたと思われる。しかし完全ではなく、同潤会最後の江戸川アパートや戦後の公団住宅では階段室に移されている。

### 4.5 便所

便所のつくりは代官山とほぼ同じであったが、便器手前には円筒形の金属カバーが付けられた。これは昭和4年頃から供給が始まった前方給水式便器を使用したため<sup>※3)</sup>、後方給水式であった代官山や青山で使われた立体曲げ加工の金属カバーに比べて単純な形状になった。

### 4.6 建具

居室の窓は、棧の面に至るまで代官山のデザインが継承された。戸襖は代官山に比べて装飾が排除された。

玄関戸は鋼製防火戸で、木製鋼板張りであった。代官山より強固で防火性も向上したが、鋼材を組んだだけの武骨な表情になった(写真4-1)。戸の開閉方式は開き戸と引戸が場所によって使い分けられ、さらに外開きと内開きを使い分けられた。また、戸を開けずに来客を確認できるよう、当時高価であった網入磨板ガラスが使われた。

階段室入口の扉は木製で、横桟には蛇腹と同様な装飾が表現された(写真4-2)。

戸締金物や動作金物の性能は代官山より向上した。

### 4.7 設備

給水は階段室ごとの高架槽による重力式で、階段下の給水ポンプにより高架槽へ揚水したと思われる。屋上に



写真 4-1 玄関扉

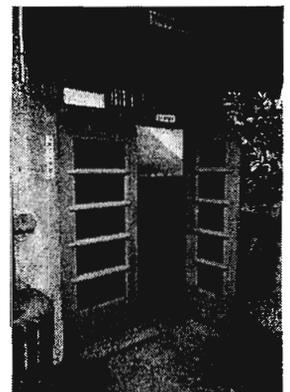


写真 4-2 階段室入口扉

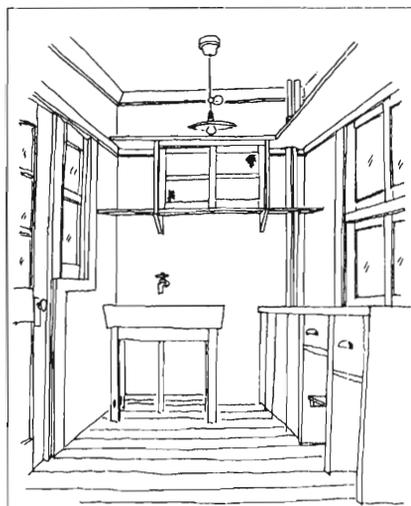
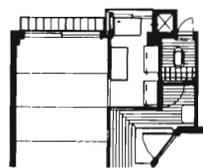
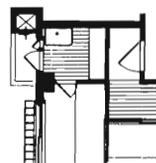


図 4-3 鶯谷アパート台所復元スケッチ



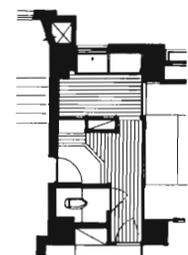
#### ●代官山

床：土間スノコ敷き  
給水配管：露出転がし  
流し台：木製亜鉛板張り(部品)  
ガス台：木製亜鉛板張り(部品)  
米櫃：木製亜鉛板張り(部品)  
炭櫃：木製(部品)  
ダストシュート：台所内



#### ●鶯谷

床：練甲板張り  
給水配管：床下  
流し台：木製亜鉛板張り  
(痕跡より・詳細不明)  
ガス台：木製亜鉛板張り(作付け)  
米櫃：木製亜鉛板張り(作付け引き出し式)  
炭櫃：木製(不明)  
ダストシュート：台所脇バルコニー



#### ●江戸川

床：練甲板張り  
給水配管：床下  
流し台：人造石洗出し(作付け)  
ガス台：人造石洗出し(作付け)  
米櫃：不明  
炭櫃：不明(各室にダジエーター付)  
ダストシュート：階段室踊り場

図 4-4 同潤会アパートにおける台所回りの変遷

は洗濯用の流しと物干台が設置された。物干台は、初期は木製であったが、鶯谷では金属製になった。

室内の電気は代官山と同様、各室一灯の照明のみで、便所に照明は無く、夜間はガラス扉を通して玄関照明を導いた。階段室には集合メーターボックスと配電盤があった。配電盤の基盤は初期は木製であったが、鶯谷では大理石が使われた。

ガス栓は台所に2口、主要居室に1口の計3口で、メーターは台所に設置されたと考えられる。居室のガス栓は初期は床出しであったものが壁出しに改められた。

避難設備の考え方は初期のアパートと同様で、階段室に避難梯子、壁面には避難用のフックがついていた。

居室の換気は、窓上端の換気小窓と窓下部の換気口で行なった。換気小窓は代官山初期からあるが、換気口は初期のものより大きく、代官山第4工期と同一の金属製レジスターが採用された。初期のRC集合住宅では、暖房時の木炭による中毒事故が発生していたことから、代官山第4工期で改善され、必要換気量が確保されたといえよう。また、床下換気口には代官山と同じ格子が嵌められていた。

以上のように、鶯谷アパートでは、内外装仕上げは基本的に代官山を継承しつつ、外壁の蛇腹や階段室扉、階段手摺壁の採光用丸孔など共用部分で造形的な造り込みがなされた。また、各住戸では、鋼製品の一部など性能に影響しない部分は簡素化されつつも、戸締りや換気、便器、排水管、造り付けの台所など、居住性・安全性や設備性能については、代官山よりも前進がみられた。

## 5 維持管理とコミュニティ活動の特徴に関する考察 (表5-1)

### 5.1 建物の維持管理とコミュニティ活動のしくみ

#### 5.1.1 戦後払い下げ問題を契機に設立された自治会

1) 自治会の前身：同潤会が入会を勧めていた親睦自治の機関としての“鶯谷アパート自治会”

1930年頃のいくつかの同潤会アパートには居住者の親睦自治の機関として町内会(同アパートでは自治会)が結成されていた記録がある<sup>注3)</sup>。当時の自治会規約は確認出来ないが、この時期の自治会が当アパート自治会の前身である。

2) 自治会設立の契機：戦後の払い下げ問題

建設当初は同潤会が管理する賃貸形式だった。1941年に同潤会が発展的解消し、その管理が住宅営団に引き継がれた。そして、戦後間もない1946年12月に、住宅営団が閉鎖され、一時的に東京都に移管され、そこで処分されることが決定され、最終的に、居住者に売却された。(売却決定時期は、1947年9月：1951年5月1日に建物分譲契約、1953年4月1日に敷地分譲契約)

この処分方針検討時期に、居住者たちは土地業者などの第三者に売却するのではないかという危機感から、そ

表5-1 鶯谷アパート生活史年表

建設前	1924.5	同潤会設立
昭和1年	1927.8	日暮里(鶯谷)アパート敷地買収
	1929.3	日暮里(鶯谷)アパート竣工
	1931.6	日暮里アパートを鶯谷アパートに改称
同潤会期	1941.5	住宅営団設立 同潤会解散
	1916.12	住宅営団閉鎖
	1947.5	鶯谷アパート自治会規約制定 .11 鶯谷アパート売却処分を認知(新聞報道にて)
昭和16年	1949.6	鶯谷アパート自治会規約改正
住宅営団期 昭和21年	1950.10	G.H.Q.と東京都で住宅及び敷地の売買契約締結
	1951.5	土地賃貸借契約締結 鶯谷アパート居室分譲契約締結 鶯谷アパート自治会規約改正
GHQ. 管理期 昭和25年	1953.4	鶯谷アパート敷地分譲契約締結 鶯谷アパート自治会規約改正
	1955.3	固定資産税問題の発覚
	1956.10	固定資産税納付方法決定(総会にて)
東京 営期 昭和34年	1957.4	鶯谷アパート居室分譲代金完済 区画整理問題の発生(区画整理仮換地通知より)
	1959.3	鶯谷アパート敷地分譲代金完済
	1960.7	公共用地境界実地調査確認
改善 手法 検討 期 住 者 所	1961.5	鶯谷アパート改築賛否調査(建替問題の発生)
	1967.5	雪野設計改築案賛否調査の結果否決(総会にて)
	1971.3	区画整理に伴う清算金納入方法の検討 (戦災復興都市計画34地区都告示第133号より)
	1972.7	土地の所有権移転登記及び区画整理事業に伴う 清算金支払いに関する相談並びに事務受付
	1986.7	居住家主会発足
昭和61年	1987.2	鶯谷アパート研究会発足 .7 鶯谷アパートに対する地上げ行為発生
	1988.9	居住家主会は自主建て替えを決議 借家人組合結成 鶯谷アパート建て替え準備委員会発足
	1992.8	東日暮里5丁目地区市街地再開発準備組合発足
	1993.3	東日暮里5丁目地区借家人協議会発足
	1995.4	東日暮里5丁目地区市街地再開発事業都市計画決定
平成11年 再 発 開 期	1998.11	鶯谷アパート自治会解散決議
	1999.2	建物解体 .3 鶯谷アパート自治会解散
	2001.6	再開発ビル(リーデンスタワー)竣工予定

れぞれのアパートで居住者組合(当アパートでは自治会)を組織し、全員一致の体制を整えた。従って戦後の払い下げ問題が自治会の設立の契機であったと考えられる。

3) 自治会の構成と運営のしくみ：居住者の世帯主による構成と輪番制の階段委員

1947年5月に自治会規約が作成され、同時期に自治会が結成されている。その後本規約は1949年6月、1951年、1953年4月の改正を経て、最終的には1982年に改正され、現在に至っている。

結成当初の自治会会員は満20才以上とされ、「常任委員」10名を選出し、その中から委員長及び副委員長を選出していた。当時から階段委員があり、当時は「参与」という位置づけにあり、各階段から1名ずつ選出されていた。1947年の改正で常任委員が6名になり、各階段から

1名が自主的に選出され、計13名の構成に変わった。1951年には、常任委員8名（1号棟1名、2号棟3名、3号棟4名）となり、その中から委員長を選出し、各階段委員の選出が輪番制となった。そして、この改正時に、自治会会員が「居住の世帯主」と規約改正された。このことは、その後の自治会運営に関する画期的な出来事である。なお、1982年に、この条項は「居住の居住者」に改正されている。

この間、1974年1月に改正区分所有法が施行された。しかし、当アパートでは、同法に基づく管理組合が結成されることもなく、従前通り自治会による建物の維持管理とコミュニティ活動が展開された。

### 5.1.2 建て替え問題の発生と自治会運営能力の低下

自治会組織による建物の維持管理に変化をもたらしたものは、建て替え問題発生契機となった“外壁落下事故（1981年）”である。外壁の修理のために必要な費用の見積もりを自治会でとった結果（総額3000万円）、従来の自治会費では到底賄えないことから、「家主会」<sup>注4)</sup>に一戸当たり30万円の負担の提案をしたが、合意が得られず、応急処置に終わった。また、バブル最盛期の地価高騰（周辺価格は1100万円/坪まで上昇。一戸当たりの土地持ち分が約8.5坪のため、更地の価格は一戸当たり約1億円とも想定された）の時期でもあったことから、家主会は次第に建て替えの意向を強くし、その後、「居住家主会」（1986年）、「借家人組合」が結成（1988年）されるに至った。この時期を機に居住者から成る自治会と建物の所有関係に規定された組織の2つが存在することになる。

建て替え直前には、居住家主を含め、46戸となった<sup>注6)</sup>ことなどから、輪番制による役員交代という階段委員のしくみに基づく自治会運営自体も難しくなり、自治会結成以来、45年有余続いた居住者による建物の維持管理とコミュニティ活動のしくみは、この時期崩壊の様相を呈するようになった。

## 5.2 コミュニティ形成のしくみ

### 5.2.1 身近なつき合いを可能にする階段室

居住者がアパートの外に出る時には、必ず階段室を通ることから、階段室を通じた身近なつきあいが生まれた。

1989年の居住者ヒアリングの結果<sup>注5)</sup>（表5-2）から、“お茶のみ会”、“物の預かり合い”は階段室がその中心となっており、また、葬式を自治会（集会所）で実施する場合は、

階段委員が中心となっていることが判った。

2号棟の中庭は、かつては、映画会や盆踊り大会などが行われ、当アパートの外の集まり場であった。中庭には、現在砂場になっている場所に噴水があって、夏には涼しい景観を呈していたことが1999年実施のヒアリング調査<sup>注6)</sup>で、明らかにされている。このように、階段室（1～12階段）と中庭（2号棟）、3つの住棟、そして、アパート全体という物理的な構成が、コミュニティ形成のしくみとして機能していた。

### 5.2.2 共同的生活に必要な行為の存在

自治会が居住者から構成されていることから、自治会費は居住家主及び借家人が等しく支払うことになっており、会計係が各住戸を回り集めている。また、当アパートの水道メーターは各戸にはなく、共同メーターであるため、水道係が各住戸の居住者数や風呂・シャワーの有無等を勘案した額を集金して回る。また、屋上の水漏れや外壁修理の遅れやズサンな工事等は、各住戸へ影響を及ぼすことから、それらのことはすぐに各戸から自治会へ連絡が入る。このように、当アパートには、各住戸と自治会が共同して担うべき“共同的生活に必要な行為”が存在しており、そのことが当アパートのコミュニティ形成のしくみとして機能していた。

### 5.2.3 空室の増加と共同的生活に必要な行為の限界

市街地再開発事業による建て替え決議が行われた1989年前後から空室が急激に増加し、1998年11月の自治会解散決議までの10年間で、前述の共同生活に必要な行為は次第に困難になっていった。最後には、「居住家主を含め46戸位となり、丁度半数の住戸しかないという状況の中で、13戸程度で草取りを行ってきたということもあり、アパートの佇まいを決める雑草や立木の管理能力の面でも、維持管理を続けられる限界がきていた。」という発言<sup>注7)</sup>にもみられるように、当アパートの特徴でもあった共同生活体のしくみは、この時期に崩壊しつつあった。

## 5.3 建物の維持管理：平等な役割分担と費用負担

### 5.3.1 自治会費を基本とする建物の維持管理

#### 1) 居住者が負担する修理費特別会計

現存する会計報告は1947年からである。建物の維持管理費の基本は自治会費であり、自治会費は、1947年の個人負担額160円（特別会計100円、一般会計60円）から、

表5-2 階段室におけるつきあいの経験の有無

調査世帯	住棟	1	1	2	2	2	3	3	3	3	3	3
	階段室	2	2	3	3	4	5	9	10	11	12	12
居住時期		1949	1954	1976	1979	戦前～	1657	1974	1937	1953	1978	戦前～
つきあいの経験の有無	お茶のみ会	○*1	○	×	○	○	○	×	○	○	○	○
	物の預かり合い	○	○	●	○	○	○	○	○	○	○	○
	病氣見舞い、お祝い等	○	○	×	×	○	○	○	○	○	○	○
	玄関回りの掃除	○	○	×	○	○	○	×	○	○	○	○

○\*1：（調査時点）現在も継続している場合  
\*2：未回答  
●\*3：預かってもらうことが多い場合

平成元年には、2500円と推移している（図5-1）。

費目は、1953年までは、経常経費と特別に必要な時に予算化され、徴収される臨時経費の2項目から構成され、1963年からは、修理費特別会計が設けられ、一般会計と特別会計の2項目から構成されている。この時新設された修理費特別会計については居住者（居住家主と借家人）が負担することが決められ、その後慣例化しており、このことが、当アパートの建物の維持・管理のしくみの特徴と考えられる。1970年以降、一般会計が300円、その後上がって500円になり、特別会計は1000円、1500円、2000円と上昇した。そして後者を借家人も負担するというしくみが、借家人は家賃とは別にこの費用を自治会に納めることによって、建物の維持管理の面でも居住家主と同じ役割を担うという状況を創り出した。

2) 複数住戸使用の増加に伴う維持管理面での対応

後述(6.2.2)するように、1982年以降、複数の住戸を使用することが増加した。自治会では、維持管理の面から、1982年に自治会規約を改正し、会員が他に1戸持っている場合は、この1戸の自治会費の負担を免除していたものを廃止し、「1戸を以て1会員とし、会費を負担す

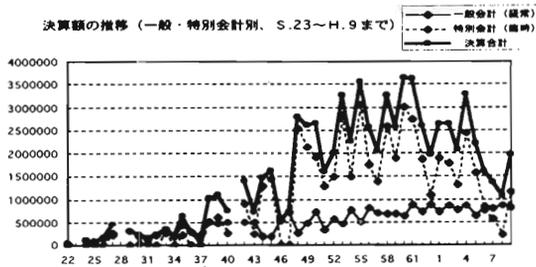


図5-1 決算額の推移（一般・特別会計別、1947～1997）

ること」を申し合わせ事項とし、これに対応した。

5.3.2 建物の維持・管理の推移（表5-3）

1) 会計部門の費目構成

1947～1951年は、総務、電気、水道、保健衛生、1952～1964年は、総務、管理、営繕、1955年以降は総務、電気、水道、管理の費目へと変化した。

2) 費目別の特徴

電気部門で1973、1974年に電気配線工事、電気工事の大規模工事が発生し、その後経常的に一般会計での費用が増加した。また、水道部門の特別会計で1974年以降、上水道・下水道工事で毎年多額な費用が発生している。

3) 管理部門の特徴

1960年の塀新設取り付け問題、1970年の外壁補修工事アンケート（“全面補修せず、緊急箇所のみ補修”）、1974年以降恒常的に発生した漏水防水問題の3つがある。

6. 住戸からみた居住の推移と“住みこなし”の実際

6.1 住戸からみた居住の推移

6.1.1 居住戸数、空室数、居住者数の推移<sup>注7)</sup>（図6-1）

表5-3 建物の維持管理の推移

- ・ 1回目：1952年土地購入費及び土地代金の発生  
1955年固定資産税及び都市計画税の発生  
1960年区画整理による塀新設のための積み立ての発生
- ・ 2回目：1963年修理費特別会計の新設
- ・ 3回目：1965年ガス工事積み立て始まる
- ・ 4回目：1973年電灯線配線工事の大規模工事が発生  
1974年以降水道・漏水防水工事経常的に発生

表6-1 現住戸における居住年数と戦後の転出入回数（号館・階段室別）

号館	階段	平均転出入回数	平均居住年数
1	1	4	14.3
1	2	5.7	28.7
1	小計	5.07	20.43
2	3	5.5	8.5
2	4	4.7	30.5
2	5	3.3	22
2	6	2.7	15
2	小計	4.3	17.13
3	7	4.8	29.5
3	8	3.5	32.7
3	9	3.1	16
3	10	4.7	23.8
3	11	4.5	25.4
3	12	4.8	20
3	小計	4.2	23.25
合計		4.36	20.83

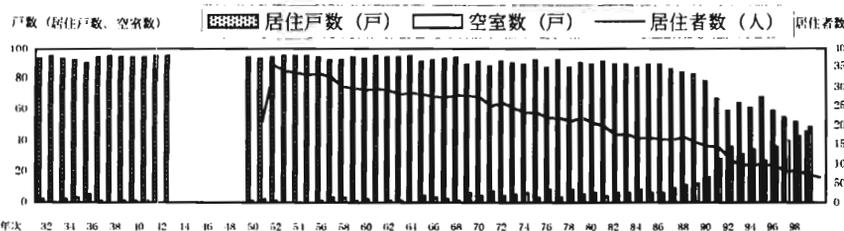


図6-1 居住戸数・空室数・居住者数の推移（1931-98）

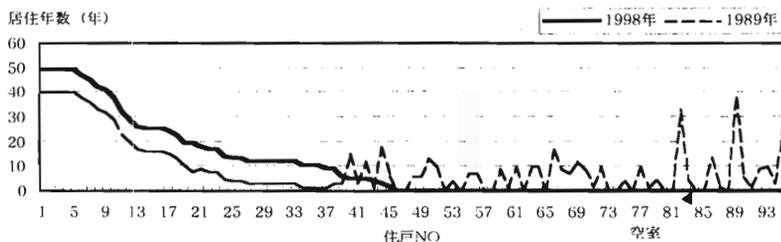


図6-2 現住戸における居住年数（1989年、1998年の比較）

表6-2 現住戸における居住年数と戦後の転出入回数（階別）

階数	平均転出入回数	平均居住年数
1	4.2	21.3
2	4.1	21.7
3	4.8	19.6
計	4.36	20.83

1) 居住戸数、空室数の推移 (1931～42, 1949～98)

居住戸数は1989年までは一定で推移し、それ以降は減少、即ち、空室数が増加している。1998年には、空室数が居住戸数を上回り、居住戸数が全戸数の半数弱となっている。

2) 居住者数の推移 (1949～98)

戦前については、データがないため判らないが、戦後間もない1949年から1950年にかけて居住者数が急増し、ピークを迎え、その後は、減少傾向をたどる。

居住者数の減少は、世帯人員の減少でもあることから、この期間は世帯人員の小規模化が進行した期間でもある。1980年には、一世帯当たりの世帯人員は2人未満となり、それ以降、単身世帯の割合が高くなる。

6.1.2 居住年数と転出入回数

1) 現住戸における居住年数 (1998) (図6-2)

1998年現在居住者のいる住戸における平均居住年数は、約21年である。戦後間もない時期から、40～50年近く住み続けられてきた住戸数は9戸ある。これを号館別にみると3号館が、階段室別にみると8, 4, 7, 2階段が平均居住年数が長く、これらの号館、階段室は他に比較して安定したコミュニティが形成されてきたことが推察される。また、階別にみると3階が平均居住年数が少ないことが判る。

2) 戦後の住戸の転出入回数 (1949～98) (表6-1, 2)

1949～98年までの転出入回数の合計は400回強、一住戸当たりの平均転出入回数は4.36回である。これを号館別にみると1号棟が、階別にみると3階が、最も転出入回数が多く、これらの号館、階数は他に比較して、多くの世帯に住戸を提供してきた反面、移動が多かったことが推察される。これは接地性によるものと推察され、代官山アパートにおける同様の調査結果<sup>x8, 9)</sup>と類似していることが判った。また、階段室別にみると、6階段が最も転出入回数が少ないことが判ったが理由は不明である。

6.2 住み手による“住みこなし”の実際

ここでは、住宅や住環境に対して、住み手が生活しやすいように工夫する様相を、“住みこなし”と定義し、その実際を、経年的な自治会名簿資料や解体直前の住戸内部観察により把握する。具体的には「アパート内移動」<sup>注8)</sup>、「複数住戸使用」<sup>注9)</sup>、「用途転用」<sup>注10)</sup>、「間取りの原型の維持と変化」等についてみる。

6.2.1 アパート内移動 (1949～98)

1949～98年までのアパート内移動は13戸ある。また、そのうち5戸は、住戸規模の拡大が図られている。

6.2.2 複数住戸使用 (1949～98) <sup>注9)</sup>

戦後約50年間に複数の住戸を使用した世帯は合計27

世帯、当アパートに居住した全世帯<sup>注10)</sup> (約500世帯)の5%強に当たり、建て替え問題発生後の1982～90年に増加し、その前後の年は、毎年2～4戸の範囲にある。

6.2.3 用途転用 (1949～98)

複数住戸使用における用途は、1963～64年、1982～86年に事務所及び建設会社の社宅と推察される住戸が3戸、近年は、勉強部屋あるいは書斎や学習塾としての使用であり、居住用を逸脱する用途転用はなかった。

また、当アパート管理規約 (1951年10月21日) 第三条に、「二.住宅の一部または全部を住宅以外に使用するとき」は、自治会長への届け出が必要になっているが、複数住戸使用以外の居住者の住戸においても、1992年以降、従前居住者が転出後、倉庫として使用していた(2戸)以外は、用途転用はなく、概ね居住用として使用されてきたことが推察される。

6.2.4 原型間取りの維持と変化 (1999) <sup>注11)</sup>

当アパート管理規約第三条に、「一.住宅の模様替え、その他住宅の原型を変更するとき」は、自治会長への届け出が必要になっている。外観及び市街地再開発事業調査時点の図面から判断すると、増築及び隣接する住戸の界壁を取り除いて1戸の住戸にする「n戸1化」はなく、原型間取りの変更を主とした住戸の改変が行われた。

原型間取りの維持とその変化は、表6-3の通りであり、変化の内容は、台所バルコニーを改造した台所等の拡張、丸柱部分のバルコニーを改造した部屋の拡張が多い(図6-3)。面積規模との関係では、前者は基本型1の面積の小さい住戸に多く、後者は基本型3, 4の面積の大きい住戸に多い。基本型2は、間取りの維持と変化は半々となっている。変化の内容は、他には、台所と部屋を一体化したDK化、間仕切りを取り外したワンルーム化等があり(図6-3)、これらを大幅な改造とすると、面積の小さい基本型1に多い。

表6-3 原型間取りの維持と変化

間取りの基本型と規模	維持	変化	変化の内容 <sup>*)</sup>	住戸数
1: (3+6) 畳	29戸 <sup>i)</sup>	46戸 <sup>i)</sup>	b.29戸 <sup>i)</sup> , c.17戸 <sup>i)</sup>	75戸 <sup>i)</sup>
2: (1.5+6) 畳	7戸 <sup>i)</sup>	5戸 <sup>i)</sup>	b.3戸 <sup>i)</sup> , c.2戸 <sup>i)</sup>	12戸 <sup>i)</sup>
3: (1.5+1.5+6) 畳	0戸 <sup>i)</sup>	5戸 <sup>i)</sup>	a.5戸 <sup>i)</sup> (内1戸 <sup>i)</sup> はc)	5戸 <sup>i)</sup>
1: (6+8) 畳	0戸 <sup>i)</sup>	3戸 <sup>i)</sup>	a.3戸 <sup>i)</sup>	3戸 <sup>i)</sup>
合計	36戸 <sup>i)</sup>	59戸 <sup>i)</sup>		95戸 <sup>i)</sup>

\*1: a.: 丸柱部分のバルコニーを改造した部屋の拡張  
 b.: 台所バルコニーを改造した台所等の拡張  
 c.: 上記以外の改造

表6-4 住み手が手を加えた住戸内設備の箇所

手を加えた設備の箇所	住戸数	割合
玄関ドアの取り替え	27戸 <sup>i)</sup>	42.20%
洋式便所への取り替え	19戸 <sup>i)</sup>	30.00%
風呂の設置 (シャワーを含む)	22戸 <sup>i)</sup>	34.40%
調査住戸数 (合計)	64戸 <sup>i)</sup>	100.00%

### 6.2.5 住戸内設備の改造から見た住みこなしの実際

住宅内の設備で改造した箇所は、表6-4の通りであり、玄関ドアの取り替えが約4割、洋式便所への取り替え及び風呂やシャワーの設置が約3割ある。

#### 1) 玄関ドアの取り替え

改造の内訳は、ベニア合板(16/27戸)、化粧板(5/27戸)、鉄製(3/27戸)、木製(3/27戸)である。当初の防火戸が防火戸でなくなり、木製に変化したことにより、性能の低下が推察される。

#### 2) 便所の改造

便所の改造は便器、床板、タンクの3箇所がある。床板、タンクの原型は2~3戸であり、その他は改造済みである。便器については、原型のまま使用している住戸は3戸であり、原型の後部をペンキで塗装したりして原型に近い便器をそのまま使用している住戸を含めると13戸ある。ライフスタイルの変化等に対応して和式から洋式便器に取り替えた住戸は19戸、それ以外の32戸の住戸は、新しい和式便器に取り替えている。改造により場所の変更がある住戸は3戸あり、いずれも台所や便所等の水場近くに設けられている。

#### 3) 風呂の設置

風呂の設置は17戸(内ユニットバス1戸)、シャワーの設置は5戸、合わせて22戸が風呂の設備がある。取り付け場所の多くは台所バルコニーを改造した部分である。その他、間取りをワンルーム化し、台所や便所等の水場の位置に便所と一体化したものと等がある。また、号館別にみると3号館に、階別にみると1階に多く、特に3号館の1階が顕著である。

## 7. まとめ

以上、同潤会鶯谷アパートに関する集合住宅史上の位置づけを建築計画・都市計画的な側面、構法計画的な側面から行い、さらに当アパートで経験された経年的居住過程を、住環境の維持・運営の側面と、各戸の住みこなしの側面から分析してきたが、各側面から判った当アパートの特徴について、以下に記す。

建築計画、都市計画的な側面からは、鶯谷アパートでは、それまでに同潤会が展開してきた階段室ユニットの考え方を残しながらも、住戸プランに出来る限り多様性

を持たせ、変則的なプランを織りまぜて住棟を構成する試みが行われたと同時に、適度なスケール感を持たせたコンパクトな住棟を組み合わせるといった配置計画上の試みがなされたという特徴が明らかになった。また、同潤会アパートの建設期の中では中期にあたる鶯谷アパートの意匠には、3棟の住棟で統一された特徴あるデザインが随所にみられ、デザインの面からもアパートメントの設計について習熟してきた同潤会設計部の成長が窺えるものとなっている。これを地域史的に見ると、鶯谷周辺は同潤会の両アパート以外にも様々な主体による先駆的なハウジングの取り組みが行われた地域であり、このような展開の中に鶯谷アパートが位置づけられるといえよう。

構法計画の側面からは、鶯谷アパートは同潤会アパート初期に属する代官山アパート初期工期の仕様を下敷きにしながらも、次に示す各点で改良がなされたことが判った。

- ・平面計画と整合した構造計画やコルクの割り付けなど寸法や構法の整理がなされている。
- ・台所を中心に、床張り、通気等の使い勝手やメンテナンス性が改善されている。またガス台などが急造性の高い簡易な部品から造り付けに変化している。
- ・住宅としての性能に影響しない部分は簡略化されながらも、玄関戸や換気、便器、排水管など居住性・安全性や設備性能については、代官山アパートよりも1歩前進しようとしている。

以上から、鶯谷アパートは、戦前の都市中産階級向け集合住宅としての1つの到達点を示しているといえよう。

住環境の維持・運営の側面からは、当アパートの居住過程における建物の維持管理並びにコミュニティ活動の特徴として、以下の点が明らかとなった。

- ・身近なつき合いを可能にする階段室と、自治会と各住戸との緊密な連絡を必要とする“共同生活に必要な行為”を媒介に居住者により担われてきた。
- ・他の同潤会アパートの自治会が払い下げ完了後次第に親睦会化したのに比べ、当アパートでは、自治会解散の数年前まで居住者による自治が自治会を通じて十分機能していた。

各戸の住みこなしの側面からは、当アパートが戦後約50年間に累計で約500世帯に住戸を提供してきており、

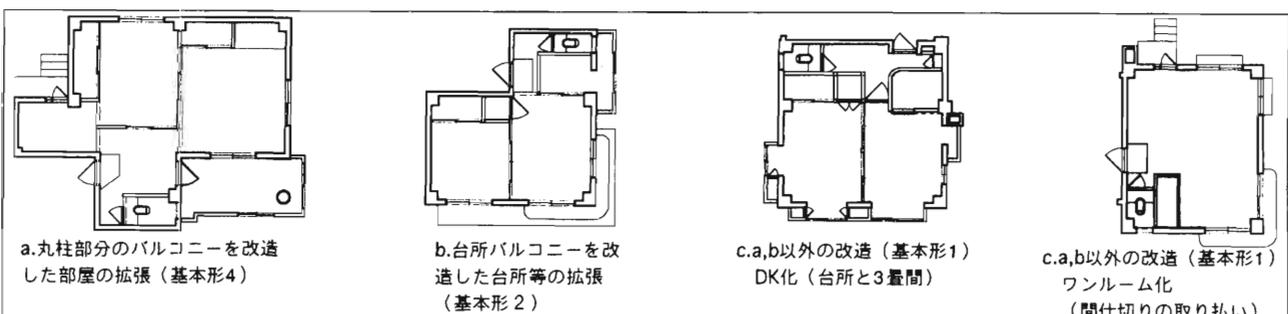


図6-3 原型間取りの改造例

建て替え決議が行われた数年前までは、空室も少なく、比較的安定した居住過程が存在していたことが判った。住み手による住みこなしについては、戦後50年間のアパート内移動は少なく、事務所等への用途転用が数戸あるものの、アパートの外観に影響を及ぼすような増築やn戸1化等はなく、複数住戸を使用することと、台所バルコニーや丸柱部分のバルコニーを改造した原型間取りの変更、玄関ドアや洋式便所への取り替え、風呂やシャワーの設置等を通じて行われてきた。これらのことから、当アパートは、最近まで、当初の住環境の原型並びに集合住宅としての居住用の用途が比較的良好に維持・保存・継承される形で住み続けられてきたことが判った。

謝辞 本調査研究にあたって、鶯谷アパートの居住者の方々、並びに再開発事業組合のご協力を得たことを記し、ここに感謝の意を表します。

### <注>

- 1) 「同潤会アパートメント建築工事概要」『建築雑誌』(昭和2年7月号)では、代官山・青山・清砂通アの各アパートの床仕上げは「コルク張り+薄緑二重張り」であるのに対し、中之郷・柳島は「畳張り」であった。
- 2) 筆者等による代官山アパート居住者聴き取り調査、及び、中村寛『アパートメントハウスと其の管理法』建築学会1933, pp.39-40などより。
- 3) 同潤会アパートの入居規定として「御住込みに就いての御注意」という史料がある。なお、史料の年次については不詳だが、当アパートの自治会はその建設時期(昭和4年)と同文献の推測時期(昭和5年)との間には存在していたものと推察した。
- 4) 当アパートの家主で構成される組織。結成年代は不明。
- 5) 1989年2月～5月「鶯谷アパート研究会」によるヒアリング調査より。調査時点で居住歴11年以上の居住者(28世帯)の内、14世帯に実施。その内、当調査内容の回答者は12名。
- 6) 1999年2月の「鶯谷アパート研究会」によるヒアリング調査より。同時期、当アパートの居住者による記録保存の活動が開始され、戦前の写真や記録の収集、聞き取り調査等が実施された。その調査において、前述の内容が居住者ヒアリングから得られた。
- 7) 以下の資料に基づく。
  1. 同潤会事業報告(昭和3年度～昭和15年度)
  2. 鶯谷アパート自治会有権者名簿(昭和24年～昭和26年)
  3. 鶯谷アパート自治会会員名簿(昭和28年～平成10年)
 なお、各資料の作成時点が1.は3月末日現在、2.は4月1日現在であることから、2., 3.との整合性を図り、1.を次年度の4月1日現在の値と想定した。そのため、1.の資料の事業年度に報告された数値は2カ年遅れた年次の数値として扱われている。また、3.については、昭和27年が欠落しているため、同年については、前後の数値を勘案した数値を計上した。

- 8) 「アパート内移動」、「複数住戸使用」の用語定義は文8)の注7～8)と同じ。
- 9) 自治会名簿からの読みとりには当たっては、発行期間が同一年次の名簿において、異なる住戸に以下の内容が記載されている場合を「複数住戸使用」とした。
  1. 同姓同名者が記載されている場合
  2. 同姓異名者が記載されている場合
 なお、2.については、世帯分離を含むことが想定されるが、名簿だけでは世帯分離か否か判明しないため、ここでは、それも含めた。また、姓が異なる場合で、親子・兄弟・姉妹の場合や、空室でも使用している場合等があることから、近年については、居住者からのヒアリング調査により、それらを補った。そのため、この読みとりについては限界がある。
- 10) 1949年当初の入居世帯数(94戸)+転出入回数(400回=世帯)≒500世帯
- 11) 1999年2月、当アパートの取り壊し時期に、各住戸を調査。集会室を除く住戸(95戸)の内、立ち入り可能であった64戸(全住戸の67.4%)を調査。

### <参考文献>

- 1) 堀薫：柘植芳男博士と同潤会、明治大学大学院紀要第21集、1983
- 2) 前掲論文
- 3) 真野洋介、清水襄：同潤会アパートとまちづくり3-中期のインフィルハウジング-鶯谷、三ノ輪、上野下、三田アパート、造景、No.19、建築資料研究社、2000.10
- 4) 歴史的集合住宅の保存・活用に関する研究-同潤会代官山アパートの建築技術に関する報告書、住宅・都市整備公団、都市整備プランニング、1997
- 5) 東陶機器七十年史、東陶機器、1987
- 6) 渡辺義明：座談会-同潤会鶯谷アパートの住環境改善における居住者支援、同潤会鶯谷アパート研究会、1999.9
- 7) 前掲著
- 8) 高橋鷹志、他：戦前公共集合住宅における住環境形成の分析を通した環境運営計画の提案-同潤会アパートを中心とした住みこなし研究-、住宅総合研究財団研究年報、NO.24、1997、pp.217～226
- 9) 大月敏雄：集合住宅の住戸ユニットの経年変化について-同潤会代官山アパートの住みこなしに関する研究その1-、日本建築学会計画系論文集、第522号、pp.123-130、日本建築学会、1999.8

### <研究協力者>

柘木 まどか 東京理科大学大学院修士課程  
平沢 哲彦 東京理科大学研究生