

歴史的集合住宅の継承と再生の手法に関する研究

—江戸川アパートメントの再建に向けて—

主査 橋本 文隆*¹

委員 内田 青蔵*², 井出 建*³, 加藤 雅久*⁴, 志岐 祐一*⁵, 大月 敏雄*⁶, 安野 彰*⁷,
川西 崇行*⁸, 真野 洋介*⁹

同潤会江戸川アパートでは、30数年に亘って建替が検討されてきたが、平成12年3月漸く建替決議された。一方で、集合住宅の歴史性継承が社会的関心を呼んでいる。本研究は、江戸川アパートの再建において、再生と継承を関連づけて行い得るかを検討することを目的とした。まず、建替議論の詳細な検討より、分譲集合住宅建替の困難さを浮き彫りにした。更に、建替議論の過程で提示された部分保存案について、部分保存案実現のための歴史的意義付け・制度的条件の検討を行い、諸制度・行政判断上の障害を明らかにした。一方で民間長期経過集合住宅でも所有・利用・管理形態に応じた継承方法の可能性が充分にあり得ることを示した。

キーワード：1)同潤会，2)集合住宅，3)居住過程，4)江戸川アパート，5)継承，6)再開発

A STUDY ON METHOD OF HISTORICAL INHERITANCE AND RENEWAL FOR A MULTIPLE HOUSING

— Toward renewal of Edogawa Apartment House —

Ch. Fumitaka Hashimoto

mem. Seizo Uchida, Takeshi Ide, Masahisa Kato, Yuichi Shiki, Toshio Otsuki, Akira Yasuno,
Takayuki Kawanishi and Yosuke Mano

This study aims to examine possibilities of preserving Edogawa Apartments built in 1934 by the Doujunkai Foundation created to answer the housing needs resulting from the Great Kanto Earthquake. In view of discussions on redevelopment programs, we found difficulties in reaching an agreement among all dwellers. Then, we examined a redevelopment plan, which intended to preserve a part of the apartments and its inner garden, and found that constitutional and beauraucratical systems post as big barriers for this plan. In addition, we surveyed other 5 apartments built more than a half century ago, and found some possibilities for inheriting multiple housing.

1. 研究背景・目的・方法

本研究で対象とする同潤会江戸川アパートメント（以下、原則として「江戸川アパート」）では、既に30数年前から精力的に建替が検討されてきたが、平成12年3月、漸く区分所有法上の建替決議を経て、全面建替実現に向けた動きが進んでいる。これまで「江戸川アパート再建に関する調査研究」と題して行ってきた本研究委員会による一連の研究^{1,2)}では、同アパート再建に関する基礎的項目の整理・検討、そして、都心定住型集合住宅として同アパートが住まわれ続けた理由を再建計画に活かすための位置づけ作業を行ってきた。一方で、同アパート内外から少なからず、建物及び中庭の保存を要望する声もあり、さらに一般的には都市再生・団地再生が叫ばれる中で、集合住宅の帯びる歴史性の継承が社会的テーマとなりつつあることも事実である。

本研究は、このような背景から、江戸川アパートの再建に対してどのような形で、再生と継承を関連づけて行

うことが可能なかを、集合住宅のもつ歴史性継承の1例として具体的に検討することを目的としているが、上記のように、研究期間中に全面建替の決議が既に成立し、事業が進みつつある。

そこで、以下の論考ではまず、江戸川アパートの変遷を、特に30年以上の建替議論のプロセスに焦点を当てながら、関係者への聞き取り・アパート内資料を駆使し、詳細にすることによって分譲集合住宅のもつ管理上・再建議論上の特性を追究（第2章）した。その上で、集合住宅の歴史性継承の手法を整理した後、実際に本研究委員会メンバーも携わり、アパート内で検討に挙げた「部分保存案」の詳細な検討（第3章）を行った。最後に補足としてこれまで日本で建設された集合住宅を建築系雑誌から可能な限り拾い出し、東京における残存状況を確認した後、幾つかの事例における建物の継承のされ方を検討（第4章）することにした。

*¹ 計画環境建築 会長・橋本文隆設計室 主宰 *² 文化女子大学 教授 *³ 環境計画機構 代表 *⁴ 居住技術研究所 主宰 *⁵ 日東設計事務所
*⁶ 東京理科大学 講師 *⁷ 文化女子大学 講師 *⁸ 東京大学大学院 博士課程 *⁹ 東京理科大学 助手

2. 建替議論を中心とした江戸川アパートの変遷

ここではまず、創建当初の江戸川アパートの建物の諸元を明らかにした上で、同アパートの建替の議論に焦点を当て、建替決議成立に至るまでのプロセスを明らかにしたい。

2.1 公的賃貸集合住宅としての居住環境管理

2.1.1 創建当時の仕様

江戸川アパートは、同潤会アパートメント事業の集大成として昭和9年に竣工した。約2061坪の敷地に、6階建てコの字型の1号館と4階建てI字型の2号館が、中庭を囲い込むように配置されている。総住戸数は、食堂・共同浴場用の附属住宅を含め260戸で、1号館の5、6階は131戸の独身男子用住戸（以下、「独身部」と称す）^{注1)}、他は2室以上の住戸（以下、「家族部」と称す）であった。ここで特筆すべきことは、家族部129戸中実に40種もの住戸プランが用意されていたことであり、同潤会アパートの中でも住戸平面の多様性は群を抜いている。また、道路に面した1号館西部には、共同浴場・食堂・社交室・管理人室・ボイラー室などの共益施設が配置されており、この部分のみ地下階があり、同アパートの共有使用の機能を集約した構成となっている（図1）^{注4)}。

仕様書^{注5)}をみると、部品・各種仕様には当時最も高品質の国産品が使用されていたことが判る。また設備面では、水洗便所や電気・ガス設備・エレベーターに加え、温水暖房・電話設備など、それまで事務所やホテルなどに限られていた設備が採用され、後の高級民間集合住宅として有名な大阪パンシオン（村野藤吾、昭和8年）、野々宮アパート（土浦亀城、昭和12年）などの先鞭をつけた^{注6)}。

2.1.2 戦前の管理状況

竣工当時は同潤会によって管理され、日常的な管理は、江戸川アパート内の管理所（1号館西部1階）を通して行われていた。昭和16年、同潤会が住宅営団（以下「営団」）に吸収された後は、営団賃貸住宅として管理されることとなった。しかし、太平洋戦争では空襲により屋上防水に被害を受け、以後漏水に悩まされることとなる^{注7)}。戦時中にはエレベーターも休止した^{注8)}。さらに、金物供出によりラジエーターが取り外され、暖房装置が機能しなくなった。また空襲後には、縁を頼ってきた罹災者の仮住ま

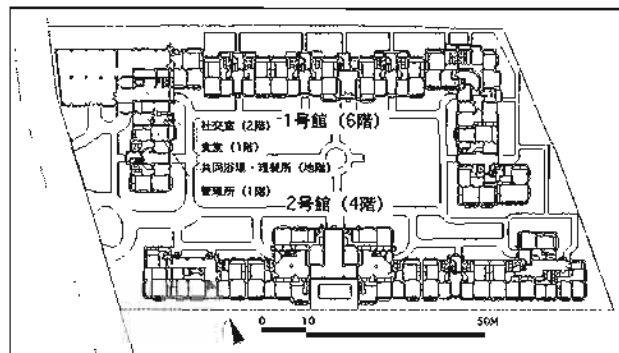


図1 同潤会江戸川アパート当初配置図

いとしても利用されるようになり、特に独身部では女性や家族世帯の居住も行われるようになった。

2.2 生活協同組合の下での居住環境の管理

2.2.1 鳩巣会と白鳥会による管理

昭和21年12月G.H.Q.により営団が閉鎖機関に指定され、その管理は閉鎖機関整理委員会（以下、「C.I.L.C.」）に移管され、営団負債の精算のための払い下げ問題が浮上し、昭和22年9月からは公的管理が行われなくなった。これに対し、当時居住者有志で発行されていた「江戸川アパート新聞」^{注8)}によれば、昭和22年5月、虎ノ門アパートから転入した独身部居住者^{注9)}が中心となり「鳩巣会」が結成されている。鳩巣会は、管理所と協力して不法占拠の対処と廊下の整理に携わっていた。一方同年10月、共同生活の円滑化を意図して家族部居住者有志により「白鳥会」が設立され、鳩巣会と協力してアパート全体の管理運営に当るようになった。

この戦後混乱期には、照明器具・建具金具・マンホール蓋・洗濯物などの盗難被害、廊下階段での薪・練炭による煮炊きによる汚損などが、管理問題として生じている^{注7)}。

2.2.2 生活協同組合の結成

昭和22年頃より、C.I.L.C.と各同潤会アパート居住者組織の間では、土地・建物の払い下げに関する交渉が続いたが、G.H.Q.の日本引き揚げに伴い昭和25年、払い下げを前提として、東京所在の同潤会アパートは東京都に移管された。

一方、江戸川アパートでは昭和25年、白鳥会が発展的に解消し、組合員の生活の経済的・文化的改善向上を図ることを目的として、消費生活協同組合法に基づいた「生活協同組合」（以下「生協」）が設立された（鳩巣会は後述の分譲開始頃まで存続した）。同潤会アパートの払い下げ過程の中でも、居住者組織の法人化に成功したのは江戸川アパートだけであった。生協という管理形態が選ばれたのは、統制品であった砂糖・油などの配給制度に最も適した組織と判断されたこと、町内会制度の廃止の下、払い下げの受け皿として東京都との連絡が緊密にとれると考えられていたことからであった。結果、他の多くの同潤会アパート同様、昭和26年5月から土地・建物の払い下げ（6年割賦）が行われることとなった。

2.2.3 払い下げの詳細

建物は、専有部分・共用部分・共益施設に分けて、土地は建物の専有持ち分に按分されて払い下げられた。まず各住戸は、専有部分として個人名義で売買契約が締結され、次に、廊下・階段等の共用部分を専有部分面積に按分した価格を買い取り価格に含むことになった。この按分方式は、月報^{注4)}によると、生協内で出たの4つの案から選ばれた。この中で有力であったのは、家族部居住者が提案した第1案「各戸で均等に負担する」と、独身部居住者

が提案した第2案「各戸専有面積に比例して負担する」であった。居住者への意思確認の結果、第2案が多数を占め、全体を生協名義で売買契約した。一方、共益施設である食堂・理髪所・管理関係諸室は、当時の借家人と生協間の合意を見ず、東京都所有のまま現在に至っている。このように区分所有法（昭和38年施行）以前の払い下げであったが、江戸川アパートでは、区分所有法と同様の専有部分と共用部分に仕分けをした売買契約が行われた。ここでは共用部分を生協法人で一括契約したことが特筆されよう。

2.2.4 みどり会による隣地買収

払い下げが開始された昭和26年、日本銀行所有の江戸川アパート南側空地の日に銀社宅を建設する計画が持ち上がった。そこで日銀勤務の居住者が奔走して空地の買い取り契約を取り付け、アパートの防火・衛生・美観といった生活環境の向上保全を図るために、共同で所有・管理することを呼び掛けたが、これに賛意を表したのは2号館有志約40名のみであった。結局、昭和27年12月に有志で株式会社「みどり会」を設立し、当該空地を取得した。この南側隣地は、後のアパート建替議論にとって極めて重要な事項となるが、一部居住者のみで買い取られたことが、建替合意形成の阻害要因ともなった。

2.2.5 生協による共用部分の維持・管理

払い下げ問題が一段落した昭和30年代、生協の下で共用部分の整理が頻繁に行われた。長年の懸案だった屋上防水の修理が完了し⁷⁾、都市下水道が完備されたことにより汚水槽が廃止される⁷⁾など、時代に合わせた設備更新が行われた。しかし、スチールサッシ⁷⁾・ボイラー⁸⁾・給水ポンプ⁷⁾などの老朽化、家電製品の増加に伴う電気容量の問題⁶⁾、給水量⁷⁾・電話回線⁸⁾の不足など生活水準向上に伴う仕様の陳腐化、さらに、支持層の圧密を因とする建物周辺の地盤沈下により、埋設されているガス管・給水管が外れ、理事会で頻繁に議題として取り上げら

れるようになる。この問題に対しては、石炭ボイラーから重油バーナー付きボイラーへの切り替え⁹⁾、給水ポンプの取替え⁸⁾、許容内での電気容量の引き上げ、周辺地面への盛土⁹⁾、ガス配管のやり直し¹⁰⁾などが行われた。

2.3 生活協同組合下での建替議論

2.3.1 生協「建築委員会」・「老朽化対策委員会」での建替議論（図2-1）

昭和33年9月、台風22号により江戸川アパートは床上浸水の被害を被った。地下は水没し、特に地下変電室の復旧は困難を極めた⁹⁾。この頃より1号館中央部の不動沈下が顕著となり、外壁仕上の劣化も昭和37年には生協理事会の議題に上るようになった⁹⁾。その他、数カ所に顕著な建物老朽箇所が見られるようになり、昭和40年7月、これらを総合的に検討するために、「建築委員会」が生協理事会の下に設置された⁹⁾。

このように昭和30年代は設備関連の改善が生協下での主たる議題であったが、昭和40年代に入って建物の老朽化に伴う建替の議論が始まった。昭和47年7月、建築委員会は現況の認識として建物の老朽化が決定的であることと、居住者の同意を経ての建替議論の必要性を訴えた¹⁰⁾。これを受けて更に建物老朽化対策の進展を図るために、「老朽化対策委員会」が生協理事会の下に設置された。なお、図2-1～4に、老朽化対策委員会以降の建替を視野に入れた内部組織の活動を経年的にまとめた。老朽化対策委員長は理事長が兼任し、委員は理事全員と理事会の委嘱する組合員の専門家により構成された。同委員会は、「土地対策小委員会」・「建築小委員会」によって構成され、老朽化実態の具体的な調査研究とその対策、並びに再建に関連する土地・法律・税金等の調査研究を進めていった。この体制で行われた外部委託調査によれば¹¹⁾、不同沈下による建物傾斜は昭和49年には約1度20分となっ

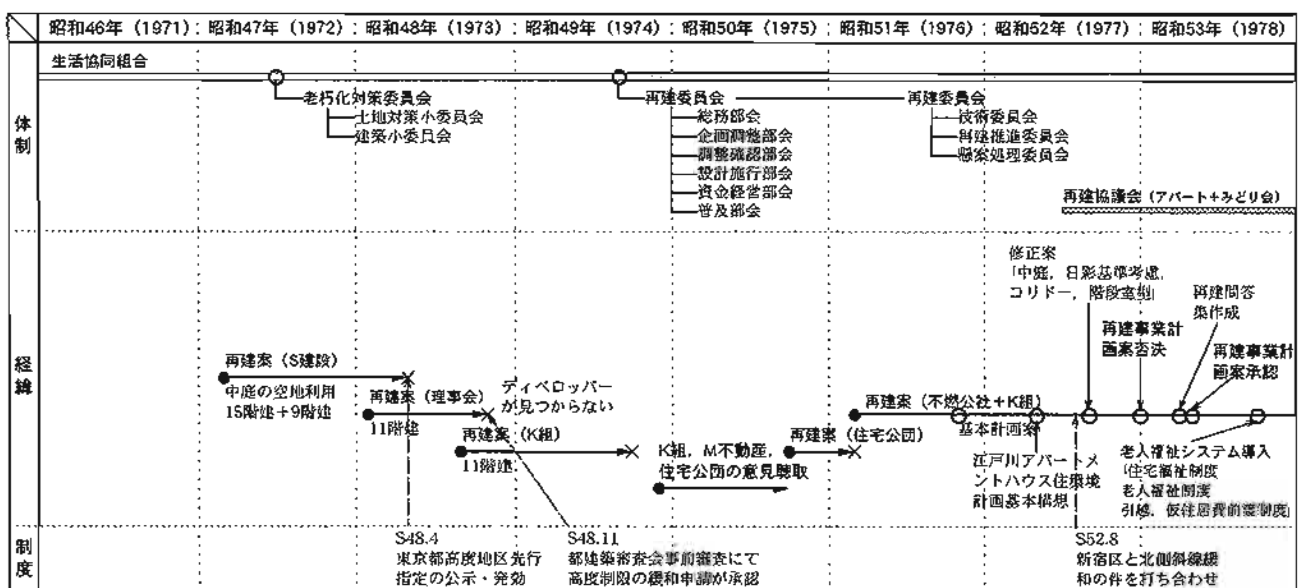


図2-1 同潤会江戸川アパートの建替年表（昭和46年-昭和53年）

ていた。この報告によると、コンクリート強度は十分であるものの、不同沈下と被り厚さ不足による中性化で鉄筋の爆裂が生じ、RC造としての機能が劣化しつつあるとされた。また、昭和49年には建替の可能性に関する研究報告書も出された²¹⁾。

これと前後し、昭和47年にはS建設による単独敷地での15階建を含む2棟の団地型の建替案が持ち込まれたが、昭和48年に第2種高度地区指定が都市計画決定されたため、案は取り下げられた。その後、理事会側では11階建で高度制限緩和の承認を都から得て「理事会案」を策定したが、オイル・ショックの影響でデベロッパーが見つからないため断念された。その後K組提案による11階建ての再建案が検討されたが、実現には至らず、再建へ向けての組織強化が図られることとなった。

2.3.2 生協「再建委員会」での建替議論（図2-1）

その結果昭和49年9月、老朽化対策委員会に代って、「総務」・「企画調整」・「調整確認」・「設計施工」・「資金経営」・「普及」の6部会制によって構成される「再建委員会」が設置された。同委員会は各種デベロッパーからの意見聴取を始め、組合員へのアンケートなどを通して日本住宅公団を建替協力機関に決定し、「アパート再建」を決議した（昭和50年5月）。しかし、最終的には条件の折り合いがつかず、計画は頓挫した（昭和51年1月）。

続いて、同委員会は「首都圏不燃建築公社+K組」による建替案を検討・提案した結果、昭和51年4月のアンケート実施により多数の支持を得た。これを契機に同年9月、再建委員会では6部会制から、「技術」「再建推進」「懸案処理」からなる3委員会体制に移行した。再建推進委員会では建替案への賛成の意思表示のない組合員の対応を担当し、技術委員会では、若手の建築技術者を中心に、江戸川アパートの魅力や再建建物に継承すべき設計上の条件の検討を担当した。懸案処理委員会は、従来からの食堂・

理髪所問題に加え、土地建物に関する組合員の権利関係の処理を担当した。

2.3.3 「再建協議会（生協+みどり会）」での建替議論（図2-1、2）

再建への本格的な動きを受け止め、「みどり会」所有の南側隣地を活用する建替計画を模索するために、昭和52年6月、生協とみどり会によって協議される「再建協議会」が、新たに設定され、隣地を含む再建案が模索された。これにより、建替議論の場は、再建委員会から再建協議会に拡大して移行することになった。なお、再建協議会発足の現実的な理由としては、生協の規約では、組合員は「江戸川アパートに居住する個人に限る」となっているため再建実施にあたっては、生協とは別に権利者（外部地権者、東京都、隣地所有者であるみどり会等）が全て含まれている組織が必要であることが挙げられる。しかし、新宿区との北側斜線制限緩和の協議などを経て作成された南側隣地を含む再建事業計画案は、昭和53年1月の総会で否決された。この理由は主として、建替に際しての隣地の使用は民法251条の共有物の変更にあたるため、組合員全員の合意が必要であるということであった。

このため、全員合意が課題となった再建協議会では「再建問答集」等を作成し組合員への理解を求めた上で、改めて総会に付した結果、事業計画案が承認された（昭和53年5月）。一方、並行して行われた個別意見交換会で、高齢者の建替資金等に関する不安が大きいために、老人福祉システムの導入も検討された。その後漸く昭和56年には再建計画案が成立したが、翌年に入り、合意が取れないとのことで計画は断念された²¹⁾。

その後、内部における具体的な建替案検討は一時中座したが、いわゆるバブル期（昭和60年前後）には数社から再建計画案がもたらされた。これらに対し、居住者より「中庭を中心とした外部空間と階段室を中心とした内部空

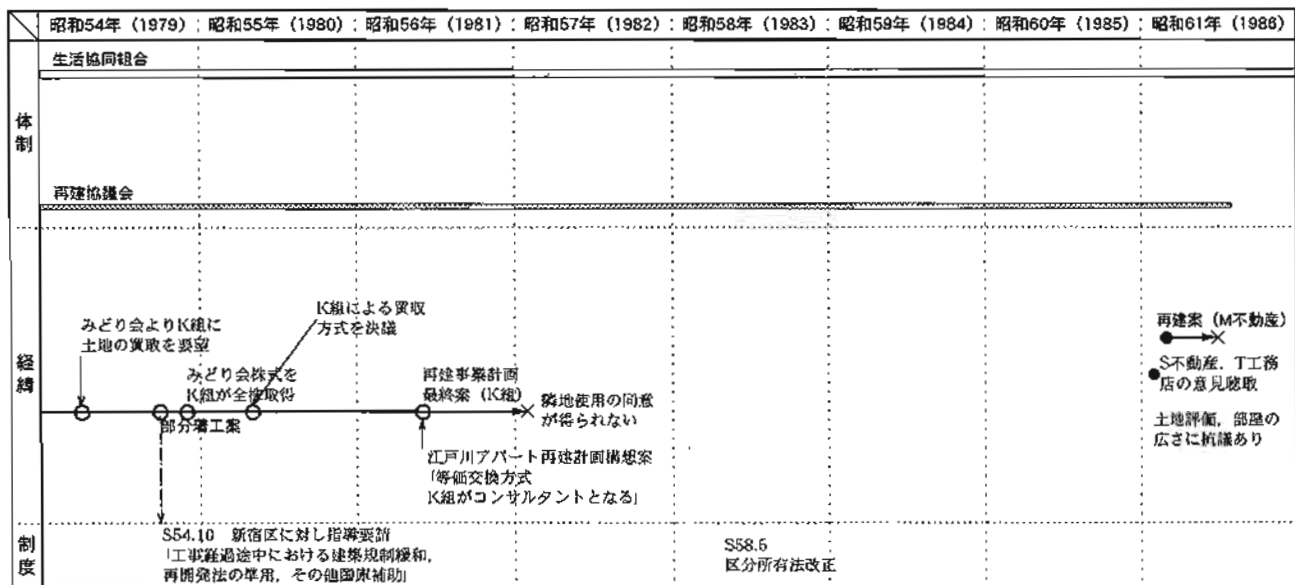


図2-2 同潤会江戸川アパートの建替年表（昭和54年～昭和61年）

間が、今の居住状況よりよくなることがない」という意見も噴出し、具体的な案の検討に至らなかった。結局、昭和61年7月、再建協議会は解散することとなった。

2.3.4 生協「環境委員会」での建替議論（図2-3）

バブル期には、江戸川アパートにおける居住者構成上重要な変化が生じていた。図3は、同アパートの払い下げから現在に至るまでの建物所有状況の変化を、登記簿より読み取ったものであるが、当初からの所有者はリニアに減少し、売買・贈与が昭和40年頃から一貫して拡大し、売買は払下後から昭和45年頃まで増加し、微増を続けている。この図には現れないが、居住者からの聴き取りによれば、昭和60年頃以前の売買はアパート内居住者同士によるものが多く、それ以降の売買は外部不動産業者を介してのものが多いたことであった。こうした背景の中で、建替の議論は外部からの新規転入者発案による計画案が幾つか浮上した。

一方で、前述の「再建協議会」の議論が不調に終わったことを踏まえて、昭和62年10月、生協理事会の下に「環境委員会」が設立された。環境委員会は、過去の挫折の原因が、組合員全員の理解と合意の積み重ね不足であると考え、組合員の意識の高揚（合意形成）を図ることを目的とした。特に家族部と独身部、内部権利者と外部権利者の意見調整を行い、建築技術者・法律家・会社員・主婦・学生等の多岐にわたる江戸川アパートで生まれ育った第二世代を中心とするアパート内外の権利者により構成されていた。こうした組織構成が可能となる背景には、それまでの建替の議論をリードしてきた戦前・戦後直後に入居した第一世代からの世代交代が進んでいたことが大きい。同委員会は、「再建」ではなく「環境」をテーマにしていることから判るように、単なる建替ではなく、江戸川アパートの居住環境の良さを極力活かした建替の設計条件の確立が目指された。ここでの議論によって、その後模

索される再建案における「江戸川アパートらしさ」の継承が争点の一つとなっていった^{※19)}。

2.4 整備組合による管理組合法人への移行（図2-3）

環境委員会での基礎的条件整理の中で、法定再開発事業の検討が始められた（平成元年）。一方で、生協はそもそも定款に不動産管理を目的として掲げていないことにより、区分所有法に基づく管理組合法人（昭和58年の法改正により制度化）がアパート管理、並びに建替に向けての議論を進めるための母体としてふさわしいということになった。そのためには、登記上の未整備（生協所有のところが東京都名義となっている等）を解決するために、民法を根拠とする「整備組合」が設立された。整備組合では、東京都名義になっている土地を、生協に登記し直した上で、専有床面積割合に従って各権利者に敷地所有権移転登記を行った。結果、平成3年9月に登記が完了し、管理組合法人の設立を以て整備組合は解散した^{※13)}。

2.5 管理組合法人下での建替議論

2.5.1 管理組合法人「再建委員会」における建替議論（図2-3）

管理組合法人は、「再建委員会」をはじめとする「調査・

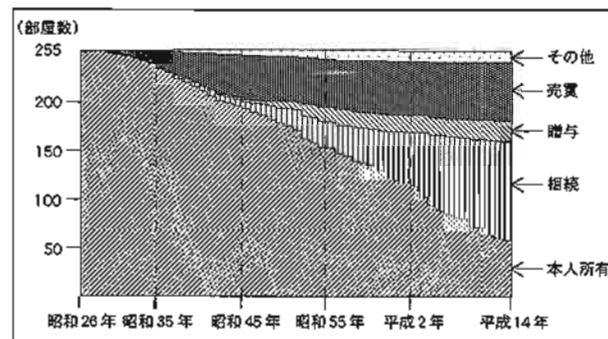


図3 江戸川アパート所有権者の変遷

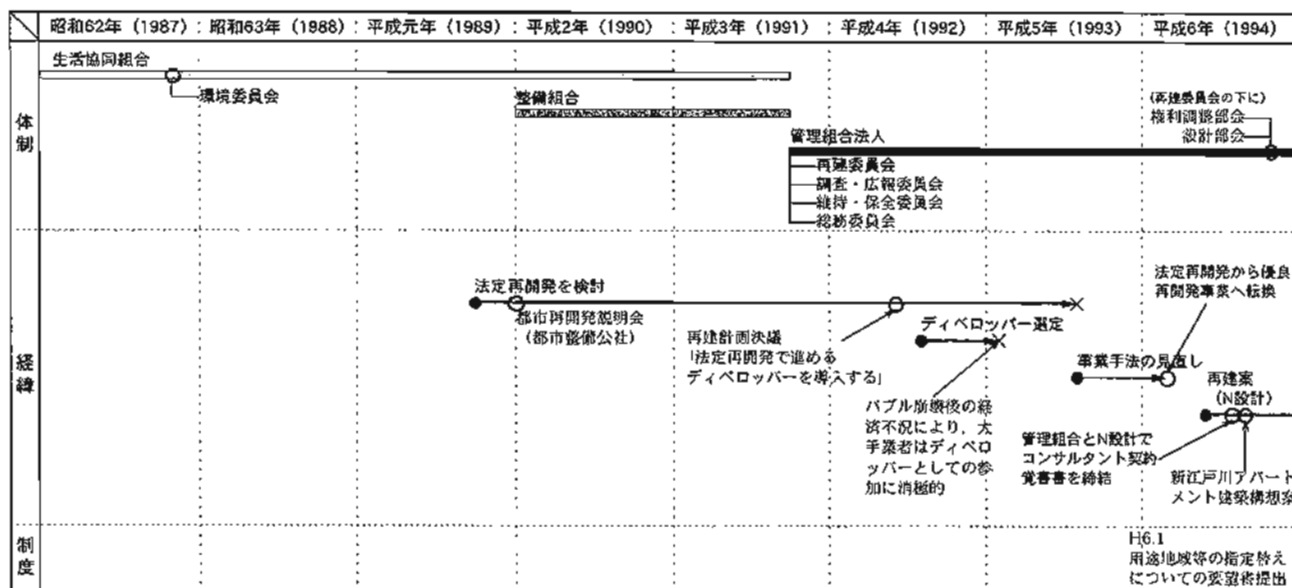


図2-3 同潤会江戸川アパートの建替年表（昭和62年～平成6年）

広報)、「維持・保全」、「総務」の合計4委員会によって構成された。平成4年の総会では「法定再開発を進める」ことが決議され、ディベロッパーの選定に入った。しかし、バブル崩壊によりディベロッパー側から区分所有者全員の合意を求められ¹⁴⁾、一方で区への都市計画用途指定変更の要望書も提出したが実現に至らなかった(平成5年)。

このため、法定再開発から優良再開発事業等の補助事業への事業手法の転換が図られ、平成6年11月、再建早期実現を目指して、再建委員会の下に「設計部会」・「権利調整部会」が設置された。設計部会は、開発手法・住棟配置等の基本条件の整理を中心に活動していた。権利調整部会は、敷地測量調査・権利調査・公的機関(都・区・公社)との協議・公的補助金の申請手続き等の推進を中心として活動した。さらに、これまで主としてボランティアによって再建計画の条件整理・企画・立案が成されていたが、それでは限界があると判断された結果、N設計とコンサルタント契約を結ぶこととなった。この契約は後の建替決議まで継続された。

2.5.2 「再建協議会(管理組合法人+みどり会+K組)での建替議論(図2-4)

上記検討の結果、平成6年12月の臨時総会で説明した「新江戸川アパートメント計画案」を更に具体化していくことを目的として管理組合法人・みどり会・K組によって構成される「再建協議会」(前出3.3.3の組織とは異なる)が結成され、建替議論の場はここに移された。ここでは、補助事業である都心共同住宅供給事業が検討された。この事業認定申請者がディベロッパーとなるため、再建協議会は早速ディベロッパーの選定に入った。しかし早期着工を目指すディベロッパーは、全員合意を条件としたため実現には至らなかった(平成7~10年)。

2.5.3 管理組合法人「再建推進研究会」での建替議論(図2-4)

そこで平成10年、等価交換や法定再開発事業以外にも建替の活路を見出すため、再建協議会内に「再建推進研究会」を設けて、都市基盤整備公団や民間の不動産コンサルタントが協力しながら、新たな事業手法の模索が始められた。

こうした中で、公共賃貸住宅・信託方式・区分所有方式を組み合わせた建替案(以下、「部分保存案」と称す)が平成11年から12年にかけて検討され、権利者に公表された¹²⁾。この案は、南側隣地を含んだ上で、1号館西部の部分保存活用・中庭の保存活用を盛り込みつつ、公共賃貸住宅、通常の等価交換による区分所有建物と、地権者法人による信託方式¹⁵⁾による建物からなる、従来の再開発案にはない革新的な案であった。これをもとに、管理組合法人では、権利者からの意見を求めたが、信託方式は馴染みが薄く、担保価値に対する疑問や事業責任の明確化など多くの不明点があり、所有形態が混在することに対する管理上の問題も懸念された。また、1号館の一部保存活用に対しても、還元率低減や維持費増加等の問題が指摘された。これと並行して、同案に基づく法定再開発も引き続き検討されていたが、新宿区から要件を満たしていないとして法定再開発の対象にしない旨、明らかとなった(平成12年11月)。さらに、国の住宅政策転換に伴い、都市基盤整備公団の事業参加が得られなくなった(平成12年12月)。こうした経緯で再建案そのものは、管理組合総会で可決されることはなかった。

そこで、この事業計画案を叩き台としてディベロッパーの選定が平成12年末から行われ、ディベロッパーAと「基本合意書」が交わされた。その後、A社とN設計と再建推進研究会の間で、隣地を含めた再開発、既存建物及び中庭の部分保存の可能性が検討¹⁶⁾されたが、制度的に困難であることを理由に、詳細に検討されることなく、区分所有法上の建替決議を経ての単独敷地にての全面建替に

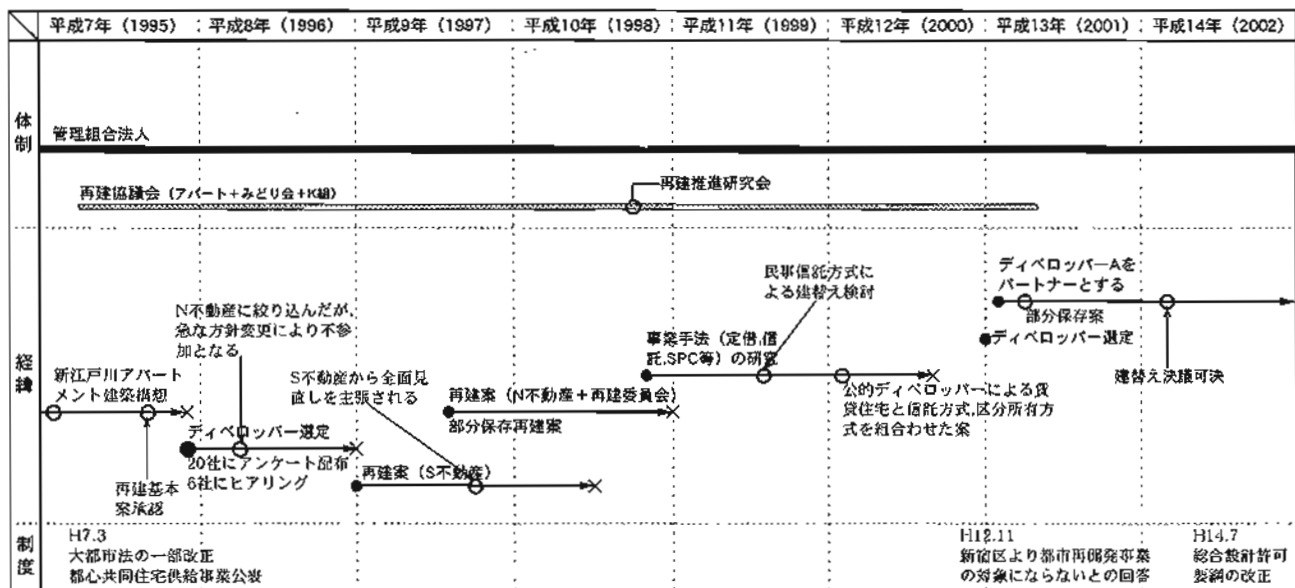


図2-4 同潤会江戸川アパートの建替年表(平成7年-平成14年)

方針が切り替えられ、平成14年3月23日に建替決議が行われ¹⁷⁾、ここに漸く江戸川アパートの建替議論は幕を閉じるようになった。

今回の建替決議が、これまでの経緯より比較的早急に成立した一つの大きな背景として、近年のアパートの非居住化が進んだことが挙げられる。図4は、毎月末に管理事務所より発行される水道料金請求書より判明した、昭和63年・平成7年・14年のそれぞれ年度末における、住戸利用状況を示したものであるが、整備組合発足前の昭和63年時点では、権利者居住38%、借家人居住37%、空家25%であったものが、再建協議会が発足する平成7年にはほぼ均等に、建替決議時点では半数が空家、残りが同数という結果になっている。急速な空家の増加によるスラム化の危惧と外部権利者の増加が、一刻も早い建替に対する合意の背景にあったといえよう。

2.6 小括

以上から、江戸川アパートの変遷を管理組織形態の面からまとめると、時期的には(1)公共管理時代(昭和9年の竣工から昭和22年のC.I.L.C.による管理放棄)(2)管理模索期(昭和22年から昭和25年までの鳩巢会、白鳥会による自主管理)(3)生活協同組合期(昭和25年の結成から平成3年の解散まで)(4)管理組合法人期(平成3年の結成から現在まで)といった区分が可能である。この中で、特に建替の経緯に関しては、(a)設備更新・補修期(上記(2)から(3)の昭和47年の老朽化対策委員会結成まで)(b)建替検討期(昭和47年から平成14年の

30年)に分けられる。

さらに、(b)は昭和60年前後のバブル期で画される前期と後期に区分できよう。すなわち前期は、事業手法はともかく再建に誰が参加するかが争点となった時期で、後期は事業手法の検討を主体としてそこに誰が参加するかが争点となった時期であるといえる。特に、バブル期の安易な建替計画案に対峙した形で出発した「環境委員会(昭和62年)」での基礎的検討が、江戸川アパート独自の再建方針(従前居住環境の継承等)という条件を産み、法定再開発や管理組合法人への移行などの基礎的条件を整理したという点で、永年の再建議論を画するものであったといえる。

3 部分保存案の歴史性継承の有効性と実現性の検討

本章では、再建委員会による「部分保存案」(上記2.5.3)をベースとして、日本の現状下での集合住宅の歴史性継承における意義と実現性に関して考察を行う。

3.1 集合住宅における歴史性継承手法の整理と検討

我国では、集合住宅における歴史性の継承を踏まえた更新についての蓄積は殆ど無いに等しい。現実には、集合住宅保存の場面では、全面保存やそれに近いレベルに固執することは非現実的であろう。それゆえに、集合住宅における歴史性の継承を、日本の現況下で実効性のあるものとしていくためには、全面保存以外の限定的な手法についても、より積極的な意味付けを探ることが急務である。図5は躯体と内外装をどの程度残すのかという視点から2軸を取り、幾つかの категорияに分類できる歴史性継承手法について概念的整理を行ったものである。

以下に、図5中、全面保存以外のB~Eまでの部分的保存手法における歴史性継承の意義と手法採用上の留意点について考察する。

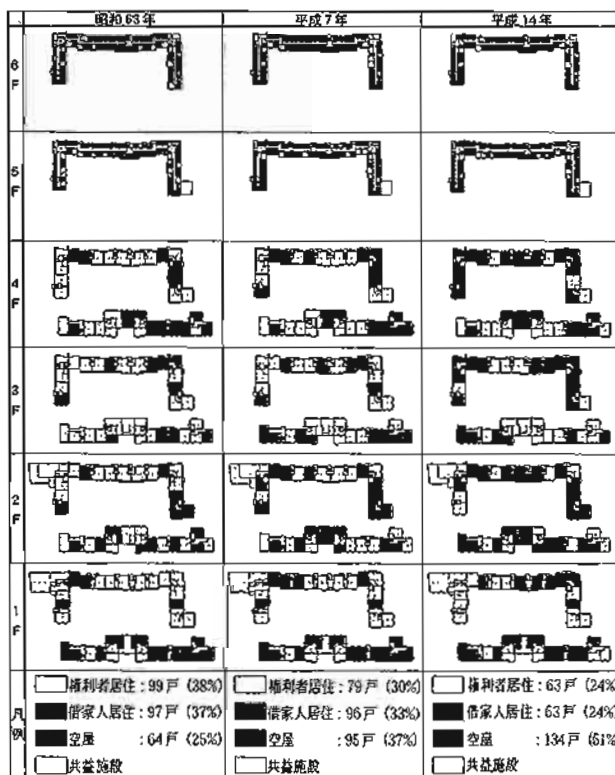


図4 近年の江戸川アパートの住戸利用状況の変遷

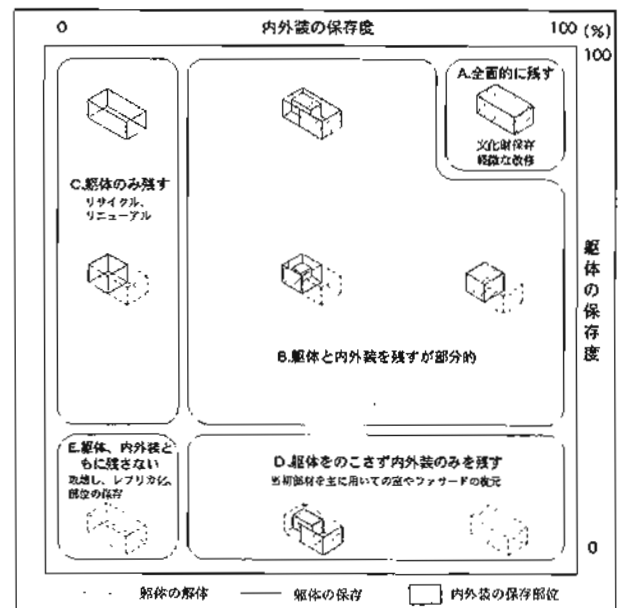


図5 部分的保存を含めた手法の整理

3.1.1 部分保存

Bに代表される部分的保存は、近年普及しつつある。既存部分を現在のデザインの中に取り込み、現代と過去との間の時空間を併存させることで創造的なデザインを生む可能性を孕んでいる。この場合においては、建物のどの部分を残すのかについての十分な考察とその部分の価値についての正確な解釈が不可欠であり、新築部分との一体化が重要なテーマとなる。

3.1.2 躯体保存

Cにおいて、建物の外郭線が継続することで、都市景観の変貌に関する抵抗感が薄められる効果がある。集合住宅の場合には、基本形が守られることで、集合住宅全体の生活環境や地域環境の維持に一定の寄与がある。加えて、建物のスケールはある程度正確な記憶として残され、構築物がその位置に過去から持続的に存在している証となりうる。この場合、基本骨格や計画の特性等を注意深く検証することにより、単なるリニューアルやリサイクルに止まらず、時代の価値を継承し、文化遺産としての創造性を生み出す可能性がある。

3.1.3 内外装保存

Dにおいて特化される内外装保存では、意匠面の継承上重要な役割を担う。当初の材料や構法、デザインの傾向を通して、生活や社会のあり方をひとつの空間に読み取ることにもできる。集合住宅においては、玄関、階段室、共用部などに意匠上の特徴が表現されることが多く、それらの保存が歴史性継承という意味で有効である。しかし内外装のみの保存では、元の位置で復元される保証はなく、場所の持続という意味は低いものの、史的財産の共有という面ではひとつの選択肢として考慮されよう。

3.1.4 全面解体

Eのように、現地で保存される部分が皆無になることがある。部材を再生産してレプリカを作成する、形状や色彩

のイメージのみを新規のデザインに反映させる方法などがある。レプリカの作成は、材料やプロポーションなどに充分配慮し、相当の厳密性や巧みな方法を確保しないかぎり、歴史性の継承は逆に曖昧になる。

以上のように、建物をたとえ限定的に残す場合においても、相応の歴史性継承の意義付けの可能性は確認できる。実際には、具体的なデザインの巧拙に依る部分が大きく、結果を保証するものではないが、以上を明確に位置付けることで、単なる刷新や更新とは異なる価値を生み出すための重要な手掛かりとなりえることがいえよう。

3.2 「部分保存案」における歴史性の継承の検討

ここで、前出の江戸川アパート「部分保存案」(図6)の内容について、歴史性継承の側面から検討を加える。

3.2.1 中庭空間の保存

江戸川アパートに永年住み続けてきた住民達にとって中庭は、実生活上も記憶の継承という意味でも重要な空間であった。特に昭和62年結成された「環境委員会」(前述2.3.4)以降の再建計画では、中庭の継承が暗黙のうちに前提になっていた。本案においても、建物の外郭線の継承よりむしろ中庭の基本骨格を維持することが、江戸川アパートの再生のために最も重要であると判断されている。普通なら、「地」である中庭を「図」として意識した計画となっている。また、新規住棟においても、中庭のアルコーブや回遊街路など現状のコンセプトを再構成している。これを通して、住み続ける権利者と新規入居者のコミュニティの場として中庭が活用されることと、江戸川アパートメントの記憶の継承が図られている。

3.2.2 既存建物の部分保存

集合住宅の再建においては、現実的な還元率を確保しなければならない。また、中庭を確保するため、敷地の南西寄りの建物を高層化するために2号館を取り壊すことが前提となっている。1号館については、中央部における不同沈下が限界を越え、耐震面ではもはや危険な状態であることを考慮し、大部分の取壊しは免れないとの判断があった。その結果、1号館西部を部分的に保存する方針が選択された。特に江戸川アパートにおいて重要な公共施設が集中しているのが、1号館西部であり、意匠面においても質の高い建具やディテールが残されている。同時に、ここは当アパートのもう一つの特徴である多様な住居タイプという側面を反映して、バス付きの洋室から単身用居室に至るまで様々な住戸タイプが内包されている。さらに、公道に接し視認性も高く、地域の象徴としての重要な役割を果たしている。

構造的には、保存箇所は地下部分が不同沈下を軽減しているため、躯体の安全性が確保されやすい。耐震強度については、目視と既存の調査データに基づく専門家の判断として充分との評価があった^{注18)}。但し、保存部分は

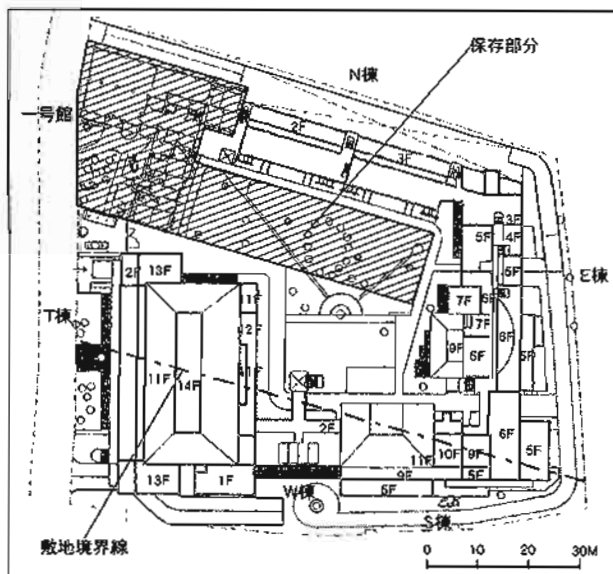


図6 部分保存案

北側斜線制限の既存不適格に当たり、これを基準法適用外に至らしめる必要があった（この検討は次節で行う）。

計画案についてはまず、現地で使い続けながら新規建物と一体化させて歴史の継承を強く意図している点の特筆されよう。地下ボイラー室を公的な備蓄倉庫として地域に供し、共同浴場・食堂・社交室は当初の機能のままに活用することを意図している。住戸の内装は、現状に若干の補修・洗浄をかける程度とすることが考えられ、改変は設備更新に止めることが原則とされた。

3.3 「部分保存案」に対する制度的検討（図7）

ここでは、「部分保存案」をベースに区分所有建物の部分保存が制度的に可能かどうかについて検討する。

3.3.1 市街地再開発事業の検討

まず事業手法上の枠組みとして、法定再開発か、任意建替かの検討が必要である。前述のように、現実には平成12年段階で新宿区としては法定再開発としない方針が明らかとなったが、まずこの点に検討を加えたい。

そもそも再開発の手法としては、都市再開発法に基づく法定再開発事業と、それ以外の手法（再開発地区計画、特定街区や総合設計制度、任意の建築更新など）に分けられる。法定再開発事業は強制代執行等法的な強制力を持つ都市計画事業であるため、計画地区内に一定割合以上の老朽建物、狭小な建物のあること等比較的厳格な要件が定められてはいる。しかしながら事業認定にあたっては、目的・敷地規模は多様であり、許認可庁である地元自治体の行政判断による部分が少なくない。例えば、市街地再開発事業においても、千代田区麹町四丁目地区（0.5ha／個人施行）、新宿区新宿三丁目東地区（0.6ha／組合施行）など、狭小かつ不整形な敷地であっても、計画の主旨と地区の現状に鑑みて法定再開発事業として都市計画決定される場合もある。さらに、同潤会アパートの再開発においても、中之郷アパート（0.6ha／組合施行）や柳島アパート（0.6ha／組合施行）など、敷地規模狭小ないし幾分不整形であっても、法定事業の適用がなされた事例も認められる。従って本計画案についても、特定行政庁の行政判断如何によっては、実現が可能であったろうことが判る。

3.3.2 既存不適格適用除外の検討

一方で、保存対象となる1号館西部は建築基準法上、北側斜線制限において既存不適格建物となっている。法定再開発事業では、都市計画上の用途替えで対応できる可能性が残るが、任意建替の場合は、既存不適格部分について建築基準法3条の適用除外となる必要がある。このためには、東京都景観条例第29条によって、江戸川アパートが東京都選定歴史的建造物に選定され¹⁹⁾、文化財的位置づけがなされることが、現状制度では可能な方策である。このためには、東京都景観審議会での審議を経た（都

景観条例第29条第3項）都知事による選定がまず第一条件となり、その上で建築審査会の同意が必要となる。

一方で、都景観条例第29条第4項は「知事は、都選定歴史的建造物を選定しようとするときは、あらかじめ当該建造物の所有者及び権原に基づく占有者の同意を得なければならない。」と規定しているため、そもそも歴史的建造物に選定される前提として、当該建築物の所有者が複数存在する場合、その合意が必要となる。そして、この合意について東京都から、保存部分の所有者のみならず、権利者全員の同意が必要であるという見解が、本案検討の段階で、非公式ではあるが示された。

なお、条例中「所有者及び権原に基づく占有者の同意」の内容は事実上行政庁の裁量で決められていると考えられるため、「所有者の同意」は、建物の一部保存を前提とした、区分所有法上の5分の4以上の建替決議でも足りるとの解釈も可能である。従って、なお建築審査会というハードルはあるものの、行政判断如何によっては、都景観条例に基づく基準法上の適用除外の可能性は絶無ではないといえよう。

3.3.3 区分所有法上の検討

ここでは、上記考察結果によって保存部分の基準法適用除外が可能となった場合を仮定して、任意事業として、隣地を含む部分保存案が区分所有法上可能かどうかという点を考察する。この場合、現行区分所有法第62条による権利者の5分の4の多数による建替決議が唯一の選択肢となるが、その場合「同一の敷地上に建物を建設する」場合に限られるため（敷地の同一性の要件）、南に隣接する他の土

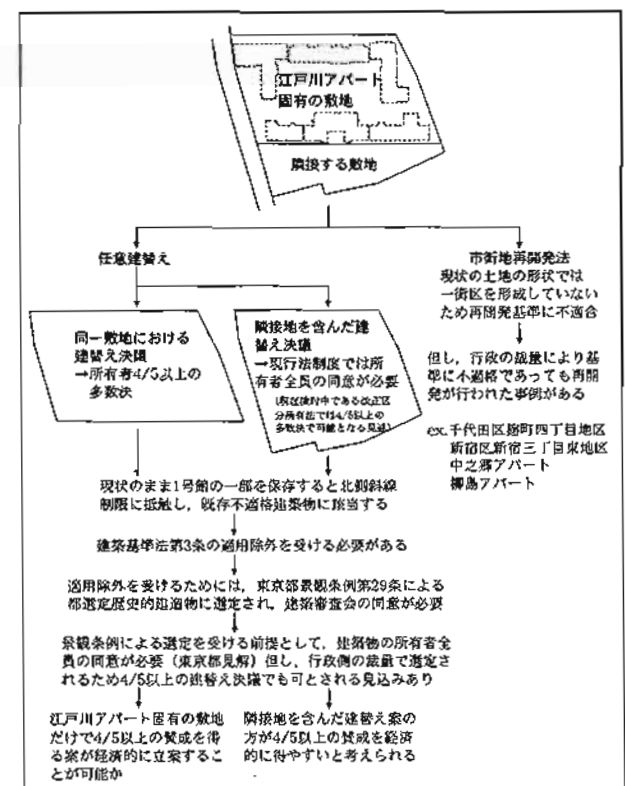


図7 部分保存案の検討の枠組み

地を含んでの建替決議は行うことができない。隣地を含むためには、財産の変更となるので、区分所有者全員の合意が必要となる²⁰⁾。このため、現段階では全員合意無くしては隣地を含む保存案は制度的に不可能となる。

では、単独敷地にての任意建替事業は、民法・区分所有法上成立する可能性はあるだろうか。基本的に現行区分所有法における建替決議の「建替」は「建物を完全に除去した上で新規建物を建設する」ことしか想定していないと考えられるが、旧建物の一部分を建替後の新築建築物の一部として保存・利用するという内容の「建替計画」が、建替決議されていれば、旧建物の一部分を保存しつつ、存続させる道はあると解釈できる²¹⁾。そして、この建替決議は、区分所有法上適法な決議であるため、旧建物の一部存続も法的には可能となると考えられる。しかしこの場合、現実的には一部保存による還元率の低減や保存部分の運営負担等による理由で、所有者の大半に受け入れられる見込みは少ないといえる。但しこのことは、保存することによる新規建物の不動産価値の増加といった、インセンティブが認められるような市場が形成されれば、現行法制度内でも分譲集合住宅の部分保存を前提とした建替が可能であることを示唆しているのである。

3.3.4 部分保存案の可能性

上述のように、江戸川アパートの建替では新宿区の行政判断により法定再開発事業の道は選択できず、任意事業による建替とならざるを得ない。この場合、隣地を含んだ計画では現行区分所有法上、所有者の全員合意が要求される。ところが、第3章の江戸川アパートの建替議論の過程にみられるように、全員合意はあり得ない。

せめて5分の4の多数決によって制度上可能なのは、単独敷地による建替だが、部分保存を前提とした場合、建築基準法上の適用除外のためには、都景観条例による回路が残されるが、一種の行政判断として所有者全員合意が要求された経緯がある。

実際には部分保存案は上記のように詳細には検討されることはなかった。ただ、本節での検討を通していえることは、単独敷地部分保存でも行政判断如何によっては、制度的には実現の可能性は絶無ではなかったということである。

4. 民間長期経過集合住宅更新と継承

ここでは、日本でこれまで建設されてきた集合住宅が全体としてどのように、更新或は継承されてきたかについて検討することを通して、歴史性を帯びた集合住宅の継承の可能性を探ることとしたい。本章ではまず、閲覧可能な主要建築系雑誌を中心として、その他関連文献²²⁾に掲載された民間集合住宅の事例を可能な範囲で収集した。収集範囲は、日本の集合住宅建設の転換点と思われる区分所有法施行の昭和38年までとした。勿論この手法で集

合住宅建設動向が全て把握できるわけではないが、主要建物の大まかな動向を把握する資料とはなろう。1991事例が収集されたが、現地確認のためにこれを東京23区内に絞り、1632件(82%)を得た。このうち竣工年が判明しているもの1163件のうち戦前建物が1090件、戦後建物が73件であった。この中で建築時の住所の確認できるものが1198件あったので、この全てについて現地確認を行ったところ、89件の現存が確認された²³⁾。現存率は戦前のものが3.2%(35/1090)、戦後のものが65.8%(48/73)となり、戦後建物でも現存率が低いことが判る。図8は確認された建物の分類を試みたものであるが、昭和初期建設の低中層RC建物(グループ1)、昭和10年前後の木造低層建物(グループ2)、第一次マンションブーム期の中高層RC建物(グループ3)といったグルーピングが可能であった。

図9は、上記手続より抽出した建物も含めて、半世紀以上経過した集合住宅について、所有・利用・管理形態の変遷状況を所有者・管理者・居住者それぞれに聴き取ることのできた5事例を挙げている。従って、これらの事例が必ずしも民間長期経過集合住宅の変遷を代表しているとはいえないが、グループ1に入る事例1では、高級賃貸アパートからギャラリーを主体とした商業ビルへの移行によって、継承されていることが判る。グループ2に入る事例2、3は共に木造賃貸集合住宅であるが、事例2では税務署への物納の結果居住者が土地・建物を一部買い取り、木造分譲集合住宅となっている。このため、建替の合意形成を図りにくい事例である。事例3は近年自治体に買い取られた上で条例に基づく歴史的建物に選定され、保存されているが、居住の継続は断念されている。ただ、この事例は日本における集合住宅の継承の数少ない事例として注目されよう。事例4、5はいずれも昭和20年代半ばに建設された一種の社宅であり、当時余りにも一般的であったためか、前述の文献調査には載っていない。しかし、こうした建物も、一般賃貸・貸事務所・客間など、オーナーによる状況に応じた利用方法により長期にわたって継承される可能性があることを示唆している。上記の検討は、建物の所有・利用・管理形態に応じた継承方法の類型化の可能性を示唆している。

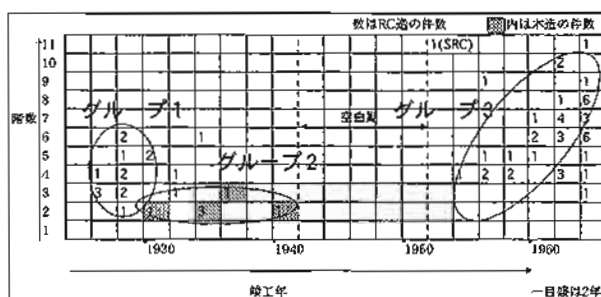


図8 現存確認集合住宅の竣工年・階数・構造の分類

5.まとめ

本研究では、江戸川アパートで長期に亘って幾度も起こっては消えた建替議論の推移を詳らかにすることにより、分譲集合住宅の先駆事例における建替の困難さを浮き彫りにした。特に内部条件としての合意形成と外部条件としての経済的・制度的側面が議論長期化の主要な要素として挙げられるが、バブル期に行われた同アパート独自の再建計画の条件整理によって、建替実現²⁴⁾への地均しができたことが、重要な出来事であったことが判った。

更に、建替議論の最終場面で提示された部分保存案について、部分的保存手法による歴史継承性の有効性の確認を行った上で、部分保存案実現のための制度的条件の検討を行った。結果、この種の事業に対して諸外国に比べ

て公的援助が少ないことは前提であるにしても、区分所有法をはじめとする諸制度が基本的に歴史継承を前提としていないことに起因する案実現への障害が明らかになった。更に裁量の高い行政判断にも大きく左右されるという構造が明らかとなった。

また、補足的にはあるが、一般の民間長期経過集合住宅でも所有・利用・管理形態に応じた継承方法の可能性が充分にあり得ることを示した。

<注>

- 1) 江戸川アパート竣工直前には、同調会虎ノ門アパートの全館同調会事務所への転用のため独身同居者の転出が進められていた。最後の残留者は、江戸川アパートの当選辞退者住戸を順次充当したが、多くは家族部へ引越した。文3)による。
- 2) 居住者からの伝聞によると、エレベーターは戦後の昭和22年

事例	外観写真	建物概要	昭和元年 10年 20年 30年 40年 50年 60年 平成13年											
			管理	利用	建物	土地	管理	利用	建物	土地	管理	利用	建物	土地
事例1・奥野ビル		所在地：東京都中央区 建築年：昭和7年頃 構造：RC造7階 戸数：約80戸 民間の一企業により土地建物共に一貫して所有されており、管理も一元的に委託管理業者により行われている。戦前は高級賃貸アパートとして有名人も住んだが、近年は設計事務所やギャラリーが多く借りている。	管理	利用	建物	土地	管理	利用	建物	土地	管理	利用	建物	土地
事例2・東光園		所在地：東京都目黒区 建築年：昭和5年 構造：木造2階 戸数：約85戸 造園会社の経営する高級賃貸アパートとして建設されたが、戦後の固定資産税導入により一旦園に物納され、居住者を中心に個々に買い戻された。現在管理は、区分所有者・賃借人を問わず、居住者が中心となっている。	管理	利用	建物	土地	管理	利用	建物	土地	管理	利用	建物	土地
事例3・山手234番館		所在地：神奈川県横浜市中区 建築年：昭和2年頃 構造：木造2階 戸数：4戸（施設転用以前） 外国人向けの賃貸アパートとして建設され外国人が多く住んできた。20年ほど前に民間企業の倉庫として使われるようになったが、横浜市が歴史的建造物として買い取り、ボランティア団体に管理委託契約をしていた。	管理	利用	建物	土地	管理	利用	建物	土地	管理	利用	建物	土地
事例4・日東寮		所在地：東京都新宿区 建築年：昭和26年 構造：木造2階 戸数：約50戸 戦後出版会社の社員寮として建てられ、その後主として学生向けの賃貸アパートとして経営されている。管理は土地・建物の所有者である個人によって差配されており、奥には所有者の自宅も併設されている。	管理	利用	建物	土地	管理	利用	建物	土地	管理	利用	建物	土地
事例5・一水寮		所在地：東京都新宿区 建築年：昭和25年頃 構造：木造2階 戸数：4戸・1室貸事務所 建築事務所のお抱え大工の寮として建設。その他に所有者の客室や倉庫としても利用。一時一般向けの賃貸とした住戸や自家使用するときもあったが、現在は主に知人に貸す。遠方から来る建築家の宿泊所にもなる。	管理	利用	建物	土地	管理	利用	建物	土地	管理	利用	建物	土地
凡例	管理	借：借家人、分：区分所有者、業：管理業者、ボ：ボランティア団体	管理	利用	建物	土地	管理	利用	建物	土地	管理	利用	建物	土地
	利用	寮：社員寮、貸：賃貸住宅、分：区分所有住宅、自：所有者自宅、事：事務所・図書館、公：公共施設、客：客間、宿：宿泊場 倉：倉庫、空：空き	管理	利用	建物	土地	管理	利用	建物	土地	管理	利用	建物	土地
	土地所有 建物所有	個：個人所有、企：企業所有、分：区分所有、公：公共団体所有	管理	利用	建物	土地	管理	利用	建物	土地	管理	利用	建物	土地

図9 半世紀以上経た集合住宅事例の所有・利用・管理状況の変遷

頃に運行を再開するが、直後に事故が発生し、電気使用制限もあってこれを契機に運行が行われなくなった。

- 3) 虎ノ門アパートには、蜂ノ巣会という自治組織が結成されており、江戸川アパートにも引き継がれていた。文3)より。
- 4) 生協理事会在昭和26年9月から27年3月にかけて居住者に向けて発行したアパート内発行物。
- 5) 文7)より。老朽化のほか、暖房熱源として利用しなくなった過剰設備(有資格者を要する)から小規模のものに切り替えることで経費節減をはかるねらいもあった。
- 6) 文7)より。昭和33年、変電所を改修し、受電量を4倍にする。昭和34年、各分電盤の全面的改修。昭和35年、65戸の受電量を10Aから15Aへ増量。以後容量の許す限り順次各住戸の増量をおこなったが幹線配線を既存のままとしたため限界があった。
- 7) 文7)より。自家浴室の増設、電気洗濯機の普及に加え、井戸水位の低下が理由として上げられている。江戸川アパートメントでは、井戸水と水道水を併用していた。
- 8) 文7)より。昭和31年に、それまで局線3本に受信専用の1本を加えている。
- 9) 文7)より。昭和33年6月に10馬力水中モーターポンプに切り替え、同年9月に水害を蒙り滅菌消毒機を設置、その後水位低下に対し、昭和37年11月に改良を行なっている。
- 10) この時1号館5、6階独身住戸へもガスの供給を行うようになった。
- 11) 合意形成が達成されなかった要因としては、以下の3点が大きい。(1)昭和55年にみどり会の株式がK組に売却されたことに対して。(2)理事会が計画案反対者氏名を公にしたことに対して。(3)建替ずにこのままの環境で暮らしたいという居住者の意見。
- 12) 環境委員会の活動は、従来からの江戸川アパート関係者によって行われたが、こうした動きは江戸川アパートの従前環境に対する思い入れにおいて温度差をもつ新規転入者との間で、合意形成上の課題を残すことにもなった。
- 13) 整備組合によって、土地は専有部分に基づく比例配分で個々に登記され直したが、そのまま生協が所有し続けることも原理的には可能であった。仮に、生協等の法人によって所有し続けた場合に、建替の議論がどのように展開する可能性があったかについては、今後検討する価値が充分ある。
- 14) デベロッパー側から全員合意の条件が提示された第一の理由は、デベロッパーが不賛成者持ち分の買い取り請求における買い受け人になりたくないということであった。
- 15) 従前地権者がまず地権者法人をつくり、地権者の土地建物権利分を信託した上で、地権者に信託受益権としての居住権を認める方式。建設費負担は信託配当分と相殺した差額を月割りとし、地権者法人に払い込む。
- 16) 本研究委員会の数々が、この時点の検討に参加している。
- 17) 今回の建替決議で、議決権を住戸数ベースにするか、持ち分割合ベースにするか議論があったが、結局両者で5分の4を越えた。この点でも区分所有法の未熟さが指摘できる。
- 18) 金子寛文(K3構造設計室)による。但し、こうした構造強度の評価には、評価基準、目標強度の違いにより、多様な判断が有りうる。
- 19) 江戸川アパートは歴史的建築物の保存を推進する国際組織であるDOCOMOMO JAPAN支部からも、平成12年に日本を代表する近代建築物20選の一つに選定されており、都景観条例に取り上げるべき社会的に歴史的建物であると充分考えられる。
- 20) 但し、現在法制審議会・建物区分所有法部会において検討されている区分所有法改正案では、隣地を含んだ敷地でも建替

決議の対象に認める方向での見直し作業がなされている。

- 21) 実際の裁判例で部分保存の建替案が争われたケースはないが、区分所有法第62条第2項第1項は建替決議において「再建建物の設計概要」を定めなければならないと規定していることから、部分保存を前提とした再建案は条文の解釈上可能であると考えられる。
- 22) 『建築世界』『建築と社会』『国際建築』『新建築』の4誌を中心に、東京府学務部社会課『アパートに関する調査』1936や小林秀樹ほか『日本における集合住宅の普及過程』日本住宅総合センター1997などの文献、自治体教育委員会発行の近代建築一覧などを参照した。
- 23) この種の先行研究として石井昭ほか『都市集住様式の歴史的研究Ⅱ』新住宅普及協会1975が挙げられる。
- 24) なお成14年10月現在、新規建物住戸選定申込状況によれば、53%という極めて低い還元率にも関わらず、組合員数201戸(住戸選定権利戸数)のうち141戸(70%)が戻り入居を希望しているようである。これは、新建物250戸に50プランという多様なプランを用意するという、江戸川アパートのプランニング意図を継承したことが評価された現れともいえよう。

<参考文献>

- 1) 相田武文ほか：既成市街地における高層分譲アパートの更新に関する研究-江戸川アパート再建に関する調査と研究-、住宅建築研究所報、No.1、1974
- 2) 伊藤直明ほか：都心定住集合住宅の更新に関する研究-江戸川アパートメント再建に関する調査研究-、住宅総合研究財団研究年報、No.25、1998
- 3) 正田勝朗：江戸川アパートものがたり、私家版、1990
- 4) 栢木まどか、加藤純、伊藤裕久：同潤会江戸川アパートメントの当初計画に関する復元的研究、日本建築学会関東支部研究報告集、pp.573-576、日本建築学会、1999
- 5) 同潤会：江戸川アパートメント新築工事仕替書、(発行年月不明)
- 6) 空気調和・衛生工学会：日本建築設備年鑑、1973
- 7) 江戸川アパート生活協同組合：理事会だより一式
- 8) 同潤会江戸川アパートメント研究会編：同潤会アパート生活史-(江戸川アパート新聞)から-、住まいの図書館出版局、1998
- 9) 江戸川アパート生活共同組合：理事会議事録一式
- 10) 老朽化対策委員会建築委員会：江戸川アパート建物の老朽化の現状とその対策、1973.2.15
- 11) 建設省建築研究所：江戸川アパート建物の劣化状況調査、1975.8.30
- 12) 江戸川アパート管理組合法人：社交亭、第35号、2000.4

<研究協力者>

- | | |
|--------|---------------------|
| 白田 哲朗 | 東京理科大学学部生(平成13年度当時) |
| 大久保有紀 | 東京理科大学学部生(平成13年度当時) |
| 大野 三吉 | 東京理科大学大学院修士課程 |
| 沖 晴恵 | 東京理科大学大学院修士課程 |
| 金子 寛文 | K3構造設計室 |
| 栢木 まどか | 建築史家 |
| 篠原 靖幸 | 東京理科大学大学院修士課程 |
| 杉本 武志 | 東京理科大学大学院修士課程 |
| 滝沢 衆 | 東京理科大学学部生 |
| 矢野 敦生 | 東京理科大学学部生(平成13年度当時) |
| 和田 菜穂子 | 慶応大学大学院修士課程 |