

# 建替えと再生の狭間で

## 同潤会江戸川アパートメント建替え事業と 求道学舎リノベーション住宅プロジェクト

田村誠邦

(一級建築士・不動産鑑定士)

### ●同潤会江戸川アパートメントの建替え

#### きっかけ

「江戸川アパートの保存と建替えを手伝ってもらえないか？」建築家の橋本文隆氏からこうした依頼があったのは、1998年夏のことであった。当時の私は独立して間もなく、時間的にも余裕があり、また何よりも、あの「同潤会江戸川アパートメント」の保存と建替えに関わることができるという期待感からふたつ返事で引き受けることにした。

ご存知のように、同潤会江戸川アパートメント（以下、「江戸川アパート」）は、1934年に建築された同潤会最後のアパートである。創建当初は東洋一と謳われたこの江戸川アパートも、1965年代半ば頃から一号館の一部が傾き、その後、十分な大規模改修が行われなかったこともあって、外壁・バルコニーなどのコンクリートの剥離や、ライフラインなどの老朽化が進行し、1998年当時は、住民の安全を守るためにも、何らかの対策が必要なのは、誰の目にも明らかであった。建物の建替えについては、一号館の一部が傾いた直後の1972年から検討が始まり、住民の間で建替えを検討するための委員会組織がつけられたそうである。その後、官民含めて多くのディベロッパーや建設会社などと建替えの協議を行い、合意直前までいったこともあったが、さまざまな理由により合意には至らなかった。この間、1991年には、江戸川アパートメント団地管理組合法人が設立され、東京都から団地管理組合法人を經由して各区分所有者へ敷地持分権が移転登記された。1997年当時の管理組合の理事長は故伊藤直明氏（当時、早稲田大学教授）であり、伊藤理事長の下に、再建推進研究会が組織され、橋本文隆氏をはじめとする区分所有者メンバーを中心に、ディベロッパーに頼らない自主建替え案の検討を行っていた\*1。

#### 理想案と現実

当時の建替え計画案は、できる限り従来の江戸川アパートの雰囲気や環境のよさを残そうとする中庭囲い込み型の住棟配置案で、しかも、社交室や浴室・食堂など、同潤会建築の粋を集めたと言われていた共用施設を含む一号館の一部を保存再生するというものであった。住民の

安全を守り、財産価値を維持するための建替えは行うが、建築学的・歴史的価値の高い建物の一部保存も合わせて行うという、意欲的な、かつ魅力的な案であった。

しかし、どんなによい案でも実現するための手段があり、建替えに向けての区分所有者間の合意が形成できなければ絵に描いた餅である。共同ビルの合意形成などの経験のあった私が呼ばれたのは、そうした課題を解決するためであった。とはいえ、ふたつ返事で引き受けた私は、すぐに大変な仕事を引き受けたことを悟ることになった。江戸川アパートの一部保存を含めた建替えを実現させるためには、想像以上に多くの障害が待ち受けていたのである。

当時の建替え検討の最大のテーマは、区分所有者の多くが経済的余裕の乏しい高齢者である中で、いかに全員が落ちこぼれなく参加できるような事業スキームをつくるかということであった。また、江戸川アパートの場合には、日影規制などが厳しく、建替えによる専有面積の増加がそれほど期待できず、同一面積の住戸を取得するには各区分所有者の追加負担を覚悟せざるを得ない状況であった。

はじめに考えたのは、管理組合法人が借金で建物を建替え、住みたい人は組合から建物の部屋を借りるという案であった。しかし、組合として資金を借りるには、理事全員の連帯債務が必要だということが判明して、この案は却下された。その後は、区分所有者の権利を信託銀行などに信託する信託方式を中心に案の検討を進めた。1999年頃からは、当時の住宅都市整備公団が賃貸住宅の保留床を取得し、区分所有者の取得する権利床は、通常の区分所有床と信託方式による床を選択できる案を作成し、管理組合法人による説明会や個別面談を行った。しかし、多くの区分所有者にとって、信託方式は馴染みがなく、所有形態が混在することによる管理上の懸念などから、この事業スキームは支持を得られなかった。

#### 法律の壁

一方、江戸川アパートの建替えは、区分所有建物の建替えという点で、

区分所有法の適用を受ける。当時の区分所有法の62条は、「老朽、損傷、一部の滅失その他の事由により、建物の価額、その他の事情に照らし、建物がその効用を維持し、または回復するのに過大な費用を要するに至った時は、集会において、区分所有者および議決権の各5分の4以上の多数で、建物を取り壊し、かつ建物の敷地に新たに主たる使用目的が同一とする建物を建築する旨の決議をすることができる<sup>2)</sup>」と規定していた。いわゆる「建替え決議」である。ところが、1983年の区分所有法改正以来、十数年を経た1998年当時まで、この建替え決議を用いて建替えを実現した老朽化マンションは皆無であった。マンション建替えの事例の大半は、民法の原則の元での全員合意で、ディベロッパーによる等価交換方式で実現したものであった。このため、当初は私自身、この62条の建替え決議による建替えは念頭になく、全員合意での建替えを意識していた。しかし、当時の江戸川アパートでは、伊藤理事長を中心とする組合執行部の建替えに向けての取り組みに批判的な人びとが存在した。彼らの主張を一言で言えば、一号館の一部の保存とか緑地環境の保全とか言っていないで、より経済的にメリットのある建替え案を早急に検討せよというものであった。こうした状況の中で、220名あまりの区分所有者が全員合意できるような案を作成することは事実上不可能であった。

こうして、建替えの法的な枠組みとしては、全員合意ではなく、区分所有法62条の建替え決議を用いることが必要との共通認識が生まれるようになった。しかし、建替え決議の要件から見ると、従来の建替え計画案には、いくつかの問題があることが判明した。第一に、当時の計画案は、江戸川アパートの南側の隣地(K社所有地)を含む案であった。しかし、当時の区分所有法62条の解釈上、同一敷地での建替え以外は、建替え決議による建替えを認められないものと判断された。また、62条の条文上、「建物を取り壊し」とあるので、建物の一部を取り壊さない「一部保存建替え案」では、建替え決議の対象とならず、全員合意を必要とする可能性が高かった。

また、一部保存建替え案は、建築基準法上も大きな課題を抱えていた。保存予定の一号館の一部が日影規制などにおいて、既存不適格になるため、建築基準法の適用除外を受ける必要があった。再建推進研究会では、保存部分を区の景観条例の対象とすることで、保存の法的位置付けを得ようとした。しかし、景観条例の対象とするには、区分所有者全員の合意が必要との見解が東京都から示され、検討は振り出しに戻った。

#### 四面楚歌の中での決断

こうした中で、2000年春頃からは、執行部に批判的なグループが活発な動きを見せはじめ、組合執行部を誹謗中傷するような文書が撒かれることもしばしばあった。一方で、建物の老朽化は一段と進行し、外壁の剥離落下やガス漏れなど、ひとつ間違えば取り返しのできない事故が多発し、区分所有者の高齢化も進み、もはや建替えは一刻の猶予もない状態となっていた。また、2000年秋には、公団の事業参加の条件となっていた市街地再開発事業の可能性が新宿区へのヒアリングの結果否定され、公団の事業参加の可能性が絶たれた。

また、建替え時に区の補助金を得るという可能性も、きわめて低いものとなった。いわば、四面楚歌の中で、伊藤理事長を中心とする組合執

行部は大きな決断を迫られていたのである。

こうした中で、組合のアドバイザーとして参加していた私としても、事態を打開するための知恵を絞るほかなかった。結論としては、第一に、自主建替え路線を断念し、信頼できる事業協力者(ディベロッパー)を選定して、事業協力者と共に合意形成を進めていくこと。第二に、建替えの手法は区分所有法62条の建替え決議を用いることとし、そのために隣地の組み入れは断念すること。第三に、組合員の生活の場であり、大切な財産である区分所有建物の早期再建(すなわち、建替え)を優先し、建物の一部保存は断念することの3つを基本方針として提言した。伊藤理事長は、ご自身の体調がすぐれない中で、こうした事態をきわめて冷静に把握され、自主建替えを断念し、事業協力者のコンペを実施することとなった。伊藤理事長ご自身、江戸川アパートの建築的・歴史的価値を誰よりも深く理解されていた方であったので、本当に苦渋の決断であったと思われる。しかし、この決断により、江戸川アパートの再建は、新たな一歩を踏み出すことができたのである。

その後、2001年の初めに、事業協力者として旭化成(現、旭化成ホームズ)が理事会で選定された。また、同年3月には理事会の選挙が行われ、新理事長には、伊藤前理事長の後を引き継いで、太田知之氏が就任した。伊藤前理事長が息を引き取られたのは、その直後のことであった。大田理事長以下の新執行部にとって、建替えの実現は、いわば前理事長の遺言というかたちになったのである。

#### 合意形成と建替えの実現

その後、同年5月の組合総会で、事業協力者としての旭化成が正式に承認され、以後、区分所有者全員を対象とした個人面談の実施など、事業協力者と組合理事会の二人三脚により、建替えに向けての合意形成の努力が行われた。計画面では、建物の一部保存は断念し、敷地的にも隣地を含めない同一敷地とすることとした。この結果、江戸川アパートのシンボルとも言える中庭囲み込み型の住棟配置を採用することは困難となり、南側から、11階、6階、3階の住棟が3列に連なる独特の配置案となった。自己日影で北側の住棟の日照が得にくい中で、住棟を雁行させて東西方向の通風と採光を確保した。駐車場はすべて地下に設け、地上部の住棟間の庭はできる限り緑化したほか、6階屋上部分に回遊式の屋上庭園を設け、これまでの江戸川アパートのシンボルであった中庭の緑地環境をできる限り再現した。また、住戸プランも、橋本氏をはじめとする組合の設計担当理事が中心となって、区分所有者の意見をきめ細かく取り入れ、居住者ニーズにあった多様なプランを用意した。高齢者対策としては、事業協力者の専任の女性社員によるきめの細かいケアが開始され、仮住戸の斡旋などの方針が示された他、資力のない高齢者に対しては、再建後のマンションの一室を規約共用部分にして、使用貸借で生涯居住できるようにする案がまとまった。

こうした努力の末、2002年3月には、区分所有法第62条の建替え決議を、一号館、二号館のそれぞれで、5分の4以上の多数で決議し、建替えに向けての大きな一歩を進めることができた。建替え決議後、非賛成者への説明と説得を行い、非賛成者31名中、23名の方は建替えに参加することになった。しかし、残りの8名の方には、区分所有法63条4項に基づく売渡請求を行い、同年12月には、建物明け渡しの訴訟を



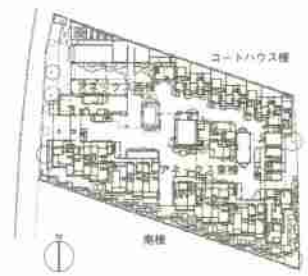
同潤会江戸川アパート中庭(1998年)  
写真提供：江戸川アパート研究会



アトラス江戸川アパート、  
センターコートを見る。  
撮影：本誌写真部  
中山保寛（本誌0508）



同潤会江戸川アパート1階平面  
縮尺1/3,000  
(出典：本誌7706「現代集合住宅の展望」)



アトラス同潤会江戸川アパート1階平面  
縮尺1/3,000  
(出典：本誌0508)

提起せざるを得なかった。この訴訟は結局、最高裁判所まで上告されたが、2004年10月に建替え参加者側の勝訴で確定した<sup>3</sup>。

一方で、2003年1月には居住者全員が退去し、同年7月に解体工事に着手した。そして、2005年6月には、同潤会江戸川アパートメントは、「アトラス江戸川アパート」(本誌0508)として再建され、区分所有者に引き渡され、入居が開始された。

### 江戸川アパート建替えの意義と課題

江戸川アパートの建替えの意義は、何よりも、平均還元率53%というきわめて厳しい建替え条件の中で、建替えに向けての合意を形成し、建替えを実現できたことである<sup>4</sup>。

マンション建替えは、多くの場合、建替え事業費を負担する事業協力者の存在なしには実現しないことは確かである。しかし、平均還元率が厳しい中での建替えを実現するには、組合理事会の結束と指導力が不可欠である。また、理事会メンバーと一般の組合員の間信頼関係があることも重要である。江戸川アパートの場合、70年近い歴史の中で、そこで生まれ育った人びとが理事会メンバーの多くを占め、確かなコミュニティを形成していたことが、厳しい建替え条件下で合意を形成できた重要なポイントであった。建替え寸前の半数近くが空き住戸の状態でも、建替え決議に反対した人を含めて管理費の滞納が皆無に近かったことは、江戸川アパートの区分所有者の意識の高さを物語っている。

マンション建替えを実現する上でもうひとつ見逃してならないことは、建替えが、平均還元率などの財産の問題であると同時に、個々の区分所有者にとっての生活の場の再建という問題であることである。したがって、事業協力者には、平均還元率を高める努力と共に、生活の場が変化することになる区分所有者ひとりひとりに対するきめの細かいケアを実施することが求められる。江戸川アパートの建替えの場合、事業協力者の旭化成は、この点で実に真摯に取り組み、区分所有者の信頼を得ることができた。これも、厳しい建替え条件下での建替えが成功した大きな要因であった。

こうして、江戸川アパートの建替えは、30年あまりの歳月をかけて、ようやく実現することができた。組合のアドバイザーとしての私も、何とか、その務めを果たすことはできたのであるが、そこには一抹の敗北感が

あった。それは、同潤会建築の粋とも言える一号館の一部の保存再生を果たせなかったからである。当初、橋本文隆氏に依頼された事項のうち、建替えの約束は果たしたが、保存の約束は果たせなかったのだ。江戸川アパートの保存を断念した時、もし、このような建物の保存再生に携わる次の機会があれば、今度は何とかしたいとの思いは強く残った。そして、その機会は、思いのほか早く訪れたのである。

### ●求道学舎の再生

#### 建物保存再生への再挑戦

「求道学舎」は、東京都文京区本郷に所在する1926年に建築された建物で、現存する鉄筋コンクリート造の住居系建築としては首都圏最古と言われている。1902年に、明治から昭和初期にかけて活躍した浄土真宗大谷派の僧侶、近角常観が、この地にあった木造の廃屋を学生向けの寄宿舎としたのが始まりで、その後、1915年に隣接して、レンガ造の仏教式教会堂「求道会館」が建てられた<sup>5</sup>。さらに、関東大震災後の1926年、求道学舎は、京都大学教授であった建築家武田五一の設計により、当時の最新の耐震設計法を採用して鉄筋コンクリート造3階建ての白亜の洋館として建替えられた。各界の人材を輩出した求道学舎も、築年数の経過と共に老朽化が進み、1999年には最後の舎生も去り、建物は閉鎖されることになった。

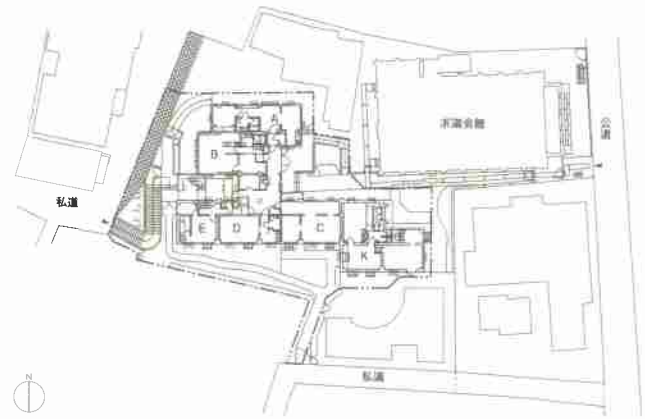
2004年2月、近角常観の孫にあたる建築家近角真一氏・櫻子氏夫妻から、この求道学舎について、隣接する求道会館の維持費用を捻出するために、建物を再生して何か収益を得る方法はないだろうかという相談があった。それまで、一部建替え案を検討の結果断念し、賃貸住宅への改修案についても市場の賃料水準では見合わないとの感触を得ていた近角夫妻は、定期借地権を用いた「つくば方式」によるコーポラティブ事業の経験があった私に、一縷の望みをかけて相談に来られたのであった。当時、江戸川アパートの建替え事業で、一部保存案を断念したばかりであった私としても、この相談は、またとない機会であった。「やりましょう。やらなければダメです」。私の第一声は、江戸川アパートの苦い経験が出させたものであった。その日のうちに、近角夫妻が思い描いていたように、「コーポラティブ方式+定期借地権+コンバージョン」による求道学舎の再生というスキームの骨格が固まったのである。



旧求道学舎北東側エントランス。(2004年)  
撮影：兼平雄樹



「求道学舎リノベーション」  
北側外観。開口部の位置・大きさは元のまま。  
撮影：本誌写真部 浅田美浩(本誌0608)



求道学舎改修後1階平面 縮尺 1/1,000 (出典：本誌0608)

一般に、建物の再生を実現するには、再生に必要なイニシャルコストを誰がどのように負担するのかという問題と、再生後の建物の維持管理を誰がどのように負担し実施していくのかというふたつの問題を同時に解決する必要がある。江戸川アパートの時には、これらの問題についての答えが見つからないまま、時間切れに追い込まれた。いくら、残すべき価値がある建物だと人びとが考えても、保存改修する資金がなく維持管理する主体がなければ建物の保存はできない。基本的には、受益者が資金負担し維持管理するしか方法はない。しかし、求道学舎のケースでは、土地建物の所有者である宗教法人の求道会には、資金負担力は期待できない。求道学舎を集合住宅にコンバージョンして、そこに住まう人を定期借地権+コーポラティブ方式で集めるという仕組みであれば、これらの問題を一気に解決できるはずである。この場合の受益者とは、住宅を取得し、住まう人びとである。

まず、コーポラティブ方式で求道学舎に住みたいという人びとを集め、建設組合を結成する。次に、現状の古い建物を組合員に安く買い取ってもらい、耐震改修を含めた改修工事を建設組合が発注する。改修工事完成後は、各組合員は、定期借地権付き区分所有建物を所有し、居住することになる。また、改修工事完成後の建物の維持管理は、区分所有者で構成する管理組合が担う。求道学舎の歴史や建物としての価値を十分に理解し、築80年近い建物を再生して住みたいという人びとであれば、通常の入居者以上に愛情を持って、この建物を維持管理してくれるであろう。なお、定期借地権としたのは、入居者の負担を軽減するためと、地主の安定収益を確保するためであったが、60年後に地主ひとりの決断によって、もう一度、建物の再生保存を可能にするためでもあった。これも、合意形成で苦労した江戸川アパートの教訓の成果である。

### 再生への道のり

しかし、このアイデアを実施に移すのは容易ではなかった。最大の課題は、入居者となる組合員の募集であり、その際、入居者が利用できる住宅ローンを付けることができるかどうかのポイントであった。この点について、住宅金融公庫の担当者の協力もあり、ある程度の目安のついた2004年9月から本格的な募集活動を開始した。当初は、なかなか申

込者が集まらず、そもそも築80年の建物を改修して住みたいという人が本当に10組集まるだろうかと不安に駆られることもあった。しかし、建物に愛情を持つ入居者だけを集めたいという近角夫妻の強い要望もあり、チラシの1枚もまかずに、新聞・雑誌などの取材記事やインターネットのホームページなどの媒体だけに絞り、興味のある方と個別面談を行うという方法によって、ようやく、2005年2月に建設組合結成にこぎつけることができた。この大正末期の建物を残したい、この建物が気に入ったのでここに住みたいという気持ちを持った方が10組集まったのである。その後、住宅ローン<sup>6)</sup>の仕組み上、改修工事完了後に入居者が建物を買い取る仕組みに変更する必要が生じ、建物の改修工事の発注は、建設組合の委託を受けた求道会が行う方式に変更するなど、事業方式の見直しを行った。さらに、2005年の5月には耐震改修に係わる構造評定を取得し、確認申請も下りて、同年6月に着工した。

しかし、築80年の鉄筋コンクリート造建物の改修工事は、想定外のことが続出し、工期、コスト、品質の管理は並大抵のことではなかった。既存建物の改修のため、スケルトンを損なわない範囲での自由設計ではあったが、入居者の希望をかなえつつ、原設計の魅力と格調の高さを活かした設計をまとめ上げることができたのは、この建物を誰よりも深く理解していた近角夫妻だからこそ成し得たことである。そして、何よりも、廃墟寸前であったこの建物の価値を信じ、われわれコーディネイトチームを信頼して、貴重な資金を投じた10組の入居者の参画があって、初めて、この求道学舎の再生は成し得たのである<sup>7)</sup>。

当初の予定よりはやや遅れたものの、2006年3月には、求道学舎の改修工事は完成し、再生なった求道学舎は、10組の入居者と共に、また新たな時間を刻み始めている。(「求道学舎リノベーション」本誌0608)

### ●建替えと再生を繋ぐもの

#### 新築信仰への決別

わが国の住宅ストック数は、総世帯数を600万戸余り上回り、時代は明らかにストックの時代となっている。既存マンションのストック数も、2006年末には500万戸の大台を突破したものと推定され、老朽化マンションや団地の再生・建替えが、大きな社会的課題となってきた。しかし、一方では、空前のマンションブームはいまだに続き、相も変わ