

関東大震災と復興住宅

(清砂通りアパート)



大内 田鶴子

(江戸川大学社会学部教授)
(イーストコモンズ清澄白河フロントタワー
管理組合副理事長)

はじめに

本稿は二度の壊滅的大火災を被災した東京下町地域の同潤会アパートの研究である。同潤会アパートの建設区域に存在した町会は、震災復興再開発と戦後の市街地再開発とに密接な係りをもっていた。本稿では、都市型共同居住と自治精神に着目して同潤会アパートと町会との関係に焦点をあてて考察する。

現在の白河三丁目町会の世帯数は、1000世帯を超えており、増加理由は、2005年の同潤会アパートの高層マンションへの建て替えによるもの

である。新規来住者のほぼ全世帯が町会員になっていするため、都心の町会には珍しく、人口構成も若返り、現在盛況をきわめている。都市的なマンション居住は、既存の町内会・自治会の衰退の一因になると一般的には考えられている。本稿では伝統的町内会が都市行政と連携し、都市的居住を改善し、地域自治の実力を蓄えて行ったプロセスを顧みる。

(1) 関東大震災と帝都復興事業

関東大震災による死者は約10万人と推定され、近年の震災にみられるよう

な瓦礫による負傷の被害よりも、火災による焼死者が目立った。東京のすべての下町が、地獄のような状態に陥った。火災は、3日間燃え続け、江戸の明暦(1657年)の大火以来であるとされる。写真1に見られるように、本所、深川、浅草、日本橋は灰塵に帰し、形ある物が皆無の状態になっていた。また、本所被服廠跡では、避難してきた人々約4万人が焼死したが、写真2に見られるように、衣服は焼けていない。酸素の不足や呼吸器の火傷による死亡であり、火災の巨大さを示している。



写真2 本所被服廠跡 44000人が焼死した
出典：国立科学博物館地震資料室
<http://research.kahaku.go.jp/rikou/namazu/index.html>

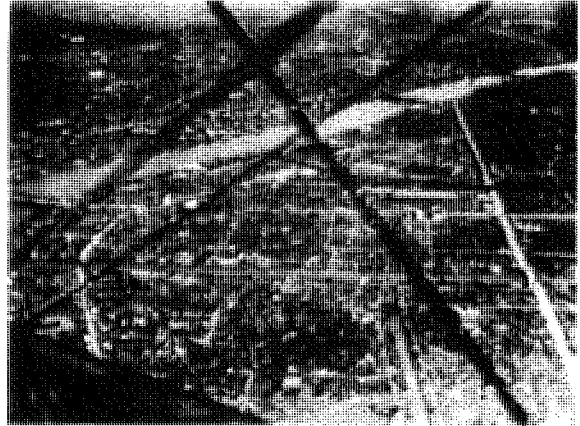


写真1 隅田川・本所方面の航空写真
出典：国立科学博物館地震資料室
<http://research.kahaku.go.jp/rikou/namazu/index.html>

帝都復興事業は、東京において、江戸の都市を現代の都市に大転換した歴史的にも画期的な事業と言われている。都市の不燃化を目指した住宅建設については、国・市は直接に関与せず、義捐金をもとに、同潤会を設立して、調査、企画、設計、建設、管理に当たった（財団法人同潤会、1942）。同潤会住宅は、その当時の建築物としては、最新の技術を集めたモダンな住宅やビルとして計画された。総戸数は8000戸であり、そのうち1000戸がアパートメントとされた。総事業費は今日の価値にすると、約400億円であった（内田、2004・23）。清砂通りアパートは、区画整理道路である三目通りの両側に、大正から昭和初期にかけて建設された。白河三丁目には、清砂通りアパートの1から4号館が建設された。竣工は昭和2年（1927年）である。これらの住宅は、内務省内に設置された同潤会が、専門家の知恵を結集して計画立案したものであった。

復興住宅建設前は、深川区東大工町

と呼ばれ、白河一丁目から三丁目、三好町、さらに冬木や平野のあたりまで、すべて含んでいた（江東区教育委員会）。船大工が多かったと伝えられている。大名の下屋敷として敷地区画が大きかったことで、木場、セメント工場（浅野セメント）、紡績工場などが立地して、町の範囲が広がった。これらすべてが焼失し、そこに、区画整理が施されて、現在の街の姿が完成された。区画整理により町名が変更されて、現在の「白河」が使われるようになった。区画整理と並行して建設された、同潤会清砂通りアパートでは、周辺住民とは別に「アパート自治会」が結成されたことが知られている（ヒアリングによる）。この時点で、白河町には1回目の被災者共同体が形成されたと言える。

同潤会清砂通りアパートは、総戸数646戸であり、同潤会アパートの中で、最大規模であった。本稿で取り上げるアパートは、116号館のうちの、白河三丁目に位置した114号館である。同潤会は日本で最初の住

宅供給公社ともいえる存在であるが、設置当初は、社会事業実施機関の性格も持っていた。深川区の猿江裏町には、名高いスラム街が形成されており、スラムクリアランスとして同潤会住利アパートが建設された（越沢、2011: 286）。従って、震災被災者だけでなく、貧困者・障害者に住宅と職業訓練を提供する事業も実施されており、福祉政策の面でも一歩先んじていた。

(2) 同潤会の哲学と共同居住のマナー

同潤会は、初めは福祉政策の側面を持っていたものの、途中で福祉事業を分離し、中産階級、勤労者のための欧米の様式を取り入れた近代的な住宅提供機関に組織の目的を変えていった。

同潤会の事業を住宅政策として見ると、①スラム（不良住宅地区）を全面買収し、建て替える。②郊外に、勤労者向けに、戸建て住宅地を建設・経営する。③中産階級向けに、都心型アパート群を建設・経営する。④職業婦

人のためにアパートを建設・経営する。⑤建設した住宅のフォローアップ調査と研究を行うことであった（越沢、2011: 283）。

なお、アパートの設計思想は、コミュニティと住民の協働を育むように考えられていた。部屋のタイプは、家族向けと単身者向けの両方を備えている。館内には様々な共同施設・設備が設置された。清砂通りアパート1号館の場合、食堂・娯楽室・診療所・中庭の幼児遊び場・公衆便所・保育園である。1階には店舗（米屋・酒屋・燃料屋・薬局・ミルクホール）が入った。食堂・娯楽室・診療所・公衆便所・保育園は、周辺住民にも開かれて利用された。入居者の特性は、中産階級が新たに入居したことが、江戸川アパートの『同潤会アパート生活史』で述べられている（同潤会江戸川アパートメント研究会編、1998）。電気・ガス・水道・水洗トイレが整備されていたため、近代的・都市的な生活習慣に馴染まない貧困層は入居したがらず、賃貸料も高く、清砂通りアパートも同じよ

うに、新規の中間層来住者が入居したものとされる。

同潤会の施策の中でも本稿で注目するのが、賃貸契約者に義務付けられた注意事項である。「御住込に就ての御注意」というものが入居者に配られた。居住者は次のような注意を受けた。共用部分は協力して自治的に処理すること、同じ入口（階段）を利用する人が組織した組合には参加すること。「窓から何者によらず一切捨てないこと」「人目につきやすい場所へ、布団その他の干し物をなさらぬこと」「家畜類はご飼育なさることは一切お断り致します」などの共同居住のマナー、「居住者の親睦自治の機関として町内会が組織されています。これは本会が組織したものではありませんが会費も些少のことです。ありますからご入会なさる様御勧めいたします」と周辺地域の住民組織に参加するように、御注意が書かれている（白河・三好地区第一種市街地再開発事業記念誌2008: 75）。また、それらのルール・マナーを居住者の自治で話し合うことが定められて

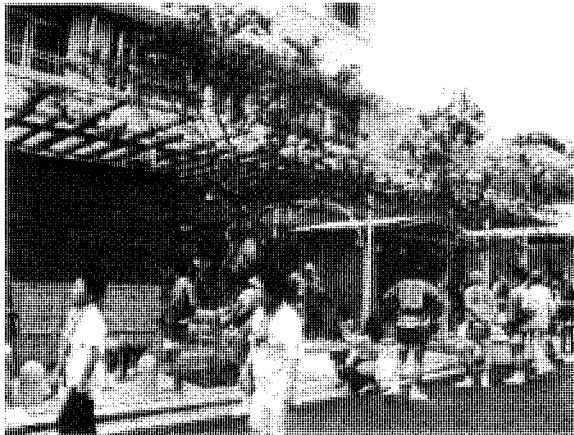
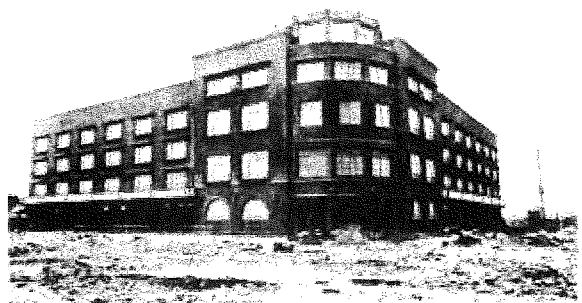


写真4 新しい町会会館の前で深川八幡祭りの準備 (2005年)

写真3 清砂通りアパート1号館の竣工直後 (昭和2年)
出典: 白河三丁目地区市街地再開発組合『心紡ぐ街』

いた。

ヨーロッパにおける高層共同住宅は、一般的には管理が厳しく、初めから住み方のルールを家主から厳守する義務として与えられた。これに対して、同潤会では、「御注意」にも見られるように、賃貸住宅であるにも関わらず、「共用部分は協力して自治的に処理すること」「町内会……(中略)」に出入会なさる様」勧めている。これらの事実は東京の地域社会の中に、大震災以前から共同と自治の活動があったことを示唆している。

時代が下り、戦後のマンション建設ブームの時、区分所有法の運用について議論がなされた時には、個別の所有者の多数決でルールを決めるという考え方が採用されているのは、日本的なやり方だという指摘がなされている(日本土地法学会、1984)。このような共同居住の日本方式の始まりが、同潤会アパートにあったと考えられる。

△参考文献▽

内田青蔵 2004 『同潤会に学べ』

住まいの思想とそのデザイン』王国社
江東区教育委員会 2002 『江東区の民俗 深川編』

越澤明 2011 『後藤新平—大震災と帝都復興—ちくま新書 933』

財団法人同潤会 1942 『同潤會十八年史』

白河三丁目地区市街地再開発組合 2005 『心紡ぐ街』

白河・三好地区第一種市街地再開発事業記念誌 2008 『未来を拓くまち』

同潤会江戸川アパートメント研究会編 1998 『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

日本土地法学会 1984 『集合住宅と区分所有法・固定資産税違憲訴訟』土地問題双書19 有斐閣

△オリジナル論文▽

大内田鶴子 2014 『同潤会アパートの再開発と町内会 (1923年から2005年まで)—江東区白河三丁目の事例研究—』『江戸川大学紀要』第24号 p 95-108

論文

都市の共同居住

同潤会アパートの住民自治と共同はどこから来たか？

第2回

清砂通りアパートと浅沼稻次郎



大内 田鶴子

(江戸川大学社会学部教授)
(イーストコモンズ清砂白河フロントタワー
管理組合理事)

(1) 白河三丁目町会

大都市東京は、今日でもなお、町会・町内会・自治会に組織化されている。いわゆる町内会は、NPOなどと異なり地理的な領域を持っている。この地理的領域はいわば住民の共有空間であり、近隣居住者の日々の生活を豊かにすることに寄与している。例えば町内会の領域は、神社の氏子領域と一致することが多い。氏神の庇護を受けた空間として、正月、七五三、節分、夏祭りなどの中心的な単位になっている。大きな祭りの場合、広い氏子領域の区割りされた区域が町内会と重なる。ま

た町内会の住民は、その地理的範囲内で、防災活動、防犯のパトロールを行うことも一般的である。しかし公法によつては認知されていない。このことは鈴木栄太郎がすでに昭和15年に論じているように、明治以降の農村の自然村と同じ原理（近代以降の政治機関とは繋がっていない）で存在していると思われる（鈴木1940＝1968）。

白河（三丁目）町会という名前は、関東大震災後の帝都復興事業、土地区画整理事業によって決まった。この時、江戸時代からの町割りが大幅に変更されて、区画道路が整備されたからである。この地名変更は、江戸時代が尊重

されて、東大工町から、白河（藩）町へと格式が上げられている。また、日本の歴史ある町並みの特徴である、道路を囲んだ町割りも実施されている。帝都復興事業は江戸時代からの町の一体感を尊重して区画がなされているといわれているが、実際白河町には松平定信の墓所、霊巖寺も現存して、一体感を保っている。

(2) 町会長浅沼稻次郎

昭和16年（1941年）、日本が太平洋戦争に参戦すると同時に、同潤会は住宅営団に吸収された。疎開により、

借家人が抜けて空き室が始めたこの期間、清砂通りアパートは、軍需産業の社宅として使用されるようになった。ヒアリングによれば石川島播磨重工業の社員、日立の社員、藤倉電線の社員、公務員などが住んでいた。会社が一棟すべて借上げている棟もあった。なお、現在もこれらの家族の子供の世代が、再開発後の高層マンションに住んでいる。

昭和4年頃から、清砂通りアパートの白河四丁目側10号館1階に、衆議院議員（後の日本社会党書記長、委員長）の浅沼稻次郎が、部屋を借りて住んでいた。保証人は賀川豊彦であったそうだ。昭和8年に東京市議に当選し、昭和11年に衆議院議員になった。昭和16年ころ無産者政党、社会大衆党を解党した後には「白河町内会」の自治会長になっている。浅沼は、戦後社会党委員長（昭和35年）になった後も、日比谷公会堂で右翼少年の凶刃に倒れるまで、この地に住み続けた。なお、選挙区は文京区であり、「御殿の鳩山、アパートの浅沼」と言われたそうである

（沢木耕太郎、1978年）。清砂通りアパート住民は、敗戦直前の、1945年5月に生活用品不足に対応するため、浅沼の勧めにより、生活協同組合を結成している。1945年の東京大空襲の時には、深川区一帯、全て焼尽したが、コンクリート造りであった元加賀小学校に多くの住民が避難してきた。住民は運転者のいない深川消防署の消防車を自分で運転してきて、ポンプを操作しプールの水を使い尽くして消火し、小学校講堂の焼失を免れた話は、今なお語り継がれている。焼失を免れたのは、同潤会アパートでは、1号館、2号館、10号館、11号館であり、それ以外は柱と壁だけが残ったのであった。避難者たちは風雨をしのぐために、木場から木材を運び、窓をふさぎ、扉を付けて雨風をしのいだ（白河・三好地区第一種市街地再開発事業記念誌）。さらに、周辺の人々が利用していた、銭湯「鶴の湯」も浅沼の指導の下に、空襲直前に結成されていた生協がいち早く周辺

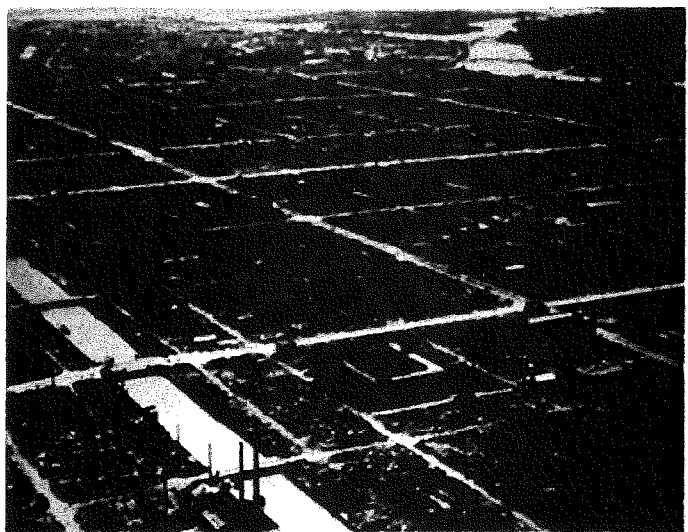


写真1 墨田区上空から東京湾方面を撮影（1945年）
石川光陽撮影 <http://www.kmine.sakura.ne.jp/kusyu/kuusyu.html>

住民から資金を集めて、焼跡の中に銭湯を再開させた（白河三丁目市街地再開発組合、2005）。

浅沼稻次郎は、東京市政調査会が事務局となつて、1947年（昭和22年）2月12日に発足した町会問題対策協議会の委員になっている。GHQは占領統治政策として、町内会・自治会を廃

止したが、それに先立ち東京都は、廃止される町内会に代わる新しい組織の性格や事業、その具体化の方法などを討議していた（高木、2005:39）。東京市は1938年（昭和13年）から町会整備を継続しており、この時重要な役割をはたした都庁の地方事務官を再び会議に参加させて、町内会廃止後の近隣組織の在り方について検討し始めた。浅沼はその会議に町会代表委員として加わっており、「新生活協同体の結成」という構想案を、町内会に代わる新たなモデルとして提言を試みたメンバーの一人である。その構想内容は、生活協同組合との関係を示唆するものとなっている。なお、この提言は活かされずに葬られた。

敗戦後、焼跡に戻ってきた元住民や新規来住者（避難者・引揚者）は、政府の思惑とはまったく無関係に、まず白河三丁目町会を結成した（白河三丁目町会名簿・ヒアリング）。ここで、二度目の被災者共同体が形成されたと言える。同潤会アパートには、もともと住んでいた人や、つてを辿ってきた

人が集まって、生活を再開した。空襲で亡くなった人も多数いて、アパートの居住者は相当入れ替わった。状況から見て、早い者勝ちのスクワッター（不法占拠地）のような状態であったと思われる。この点については、『同潤会アパート生活史』に、社会の混乱を反映した裏話が語られている（同潤会江戸川アパートメント研究会編1998）。

(3) 住民による 共同住宅の自主管理

同潤会アパートは1950年に払い下げされることになるが、住宅営団が公職追放に伴い閉鎖されたため、払い下げまで公的な管理者不在、住民の自主管理状態になった。この戦後直後の時期には、上下水道・電気・ガスなど破壊されてしまったため、1号館から16号館アパートの住民は、それぞれ中庭に鶏小屋、1階部分に共同炊事場、住棟間に汲み取り式の共同便所を作り、お互いに助け合った。都市ガスは

すでに戦中に供給が止まっており、戦時下は廊下や庭において練炭火鉢で調理したと語られている（白河三丁目地区市街地再開発組合2005）。1946年から1950年までの住宅営団から東京都に引き継がれ、払い下げに至るまでの5年間は、それぞれの同潤会アパートにおいて、自治が発生し、コミュニティが形成された期間といえる。同潤会江戸川アパートでは、この期間「江戸川アパート新聞」を発行して、居住者が一丸になって、アパート内の秩序維持と払い下げ対策に取り組んだ歴史が語られている（江戸川アパートメント研究会1998）。1947年（昭和22年）に、戸建ての借家人も含めた同潤会の借家人達約2万人が結集して組合を作ったが、戸建て住宅とアパートでは払い下げ交渉の内容が異なるので、アパート代表協議会も発足している（昭和23年）。1950年に、東京都が住宅営団から一括買い上げして、同潤会住宅の居住者への払い下げを開始した。この時、浅沼は現居住者を保護するために、6年割賦の

適用を政府に提言し、実行された。この事実から見て、アパート代表協議会結成の時に、社会大衆党時代の組織家としての実績から見て浅沼が関わっていたと推測することができる。

清砂通りアパート1—4号館の居住者達は、1957年にローンを返済し終えた。この頃の清砂通りアパートの住民の貧しいけれど心を和ませる生活風景を、土門拳が好んで撮影している。ローンを返済し終わると、清砂通りアパートは、部屋ごとに個人所有の分譲マンションのような状態になった。家族が増えて、手狭になると、各自勝手にベランダ部分へ増改築を行って、建築物としては無秩序な外観を呈するようになった。建築ルールこそ無く、また戦火で焼かれ、廊下で炊事した結果、外壁は汚れ、内部は劣化していたので、スラムのような薄汚い建物になっていた。しかし、その実、コミュニティは健全性を



写真2 浅沼稻次郎写真(昭和20年代)内海三郎撮影 出典:白河・三好地区第一種市街地再開発事業記念誌2008『未来を拓くまち』

保っていたと思われる。共同住宅の秩序を守っていたのは、階段ごとに組織された組合の「役員さん」とアパート自治会であった。なお、アパート自治会は、昭和21年に「白河三丁目町会」と「清砂自治会」に分かれた(白河・三好地区第一種市街地再開発事業記念誌2008:57)。アパート群は見捨てられることなく、荒廃することなく、各同潤会アパートでは建て替えに住民の知恵を集めし始める。1988年になると、清砂通りアパートにも、居住者の勉強会が発足し、立て替えを検討し始める。

△参考文献▽

- 江東区白河三丁目町会2010『会員名簿』
- 沢木耕太郎1978『テロルの決算』文春文庫
- 白河三丁目地区市街地再開発組合2005『心紡ぐ街』
- 白河・三好地区第一種市街地再開発事業記念誌2008『未来を拓くまち』
- 鈴木栄太郎1940・1968『日本農村社会学原理』鈴木栄太郎著作集I 未来社
- 高木鉦作2005『町内会廃止と「新生活協同体」の結成』東京大学出版会
- 同潤会江戸川アパートメント研究会編1998『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
- 〈オリジナル論文〉
- 大内田鶴子2014『同潤会アパートの再開発と町内会(1923年から2005年まで)—江東区白河三丁目の事例研究—』『江戸川大学紀要』第24号 p95-108

白河三丁目市街地再開発事業

(1)市街地再開発事業の社会学的意味づけと町内会

都市再開発の手法として、市街地再開発事業は日本の創造したユニークな方法である。多くの地権者を事業組合に組織して、徹底的に話し合う。そのためか、事業開始から終了まで、ほとんどどこでも10年以上の期間を要している。長過ぎて経済状況に対応できないとして、ディベロッパーは他の手っ取り早い開発手法を好む傾向にあるが、国による手厚い補助が事業の推進を支えた。

社会学的に見て、この手法こそ、都市住民の居住の権利を最大限尊重した、人間重視の手法であると考えられる。また計画地域にコミュニティの存在を前提す

る日本独自の事業手法であると思われる。白河三丁目市街地再開発事業は、最初の提案から竣工までに17年要している。住民発起の勉強会から数えると、20年近い歳月を費やしている。

2002年の取り壊し直前、再開発前の同潤会清砂通りアパートメント1・16号館の全体配置は図1のように、白河三丁目・白河四丁目・三好三丁目・三好二丁目に広がっていた。この図は初期の再開発エリア案を図にしたものである。本稿の対象となる事業エリアは、三ツ目通りの西半分、深川江戸資料館通り（区役所通り）北半分の地域の白河三丁目の一部の地区で、最終的に太線で囲まれた部分、模型の写真1（次ページ）で示された部分に縮小された。

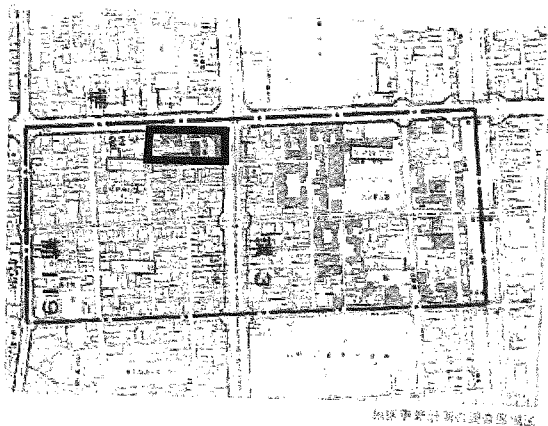


図1 再開発区域（初期）

白河三丁目地区の特徴は、計画区域の中に周辺住民が町会会館を所有していたことにある。さらに二つ目の特徴は、白



大内 田鶴子

（江戸川大学社会学部教授）
（イーストコモンズ清澄白河フロントタワー
管理組合理事）

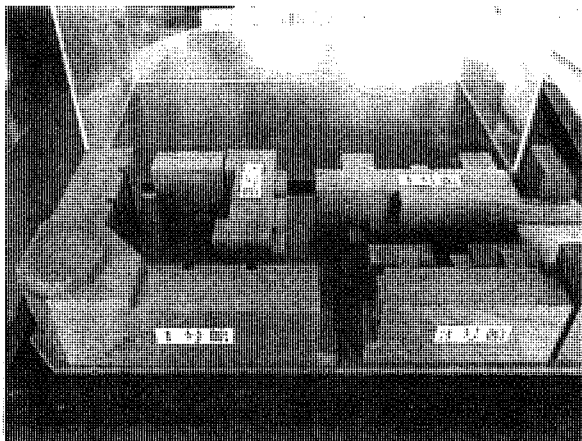


写真1 同潤会アパート1-4号館の配置模型 出典：『心紡ぐ街』、模型は濱中忠雄（元再開発組合理事）氏所有

河三丁目地区では、アパート居住者が、周辺の戸建住宅居住者を中心とした白河三丁目町会に所属していたことにある。旧白河三丁目町会会館は3号館と4号館の間にあった。白河三丁目は借地の上に会館を建てていた。地主は同潤会（住宅営団、東京都）ではなく、江戸時代からの地主木津氏であったという（ヒアリング）。

写真2は、取り壊し直前の1号館である。再開発後は写真3のようになった。竣工後のビルは「イーストコモンズ清澄白河フロントタワー」と名付けられた。

(2) 居住者保護の仕組み…権利変換

市街地再開発事業の柱となる仕組みは、権利変換である。権利変換とは施行地区内の権利者が従前所有していた土地、建物の権利を新たに整備される土地、建物に関する権利に置き換えることである。事業前に、全ての関係者（権利者）が開発内容と、権利の交換について協議する会談を結成する。現に居住している住宅や建物使用の権利を、新しく建築するビルの所有権に交換する。すなわち、元の資産価値を差し引いた値段で、新しい物件を入手することになる。この時、現居住者の不利にならないように、権利の変換を行うことが、この事業手法の運用の腕の見せ所であり、従前の権利者を最大限保護しようとする仕組みになっている。事業費は高層化して得る保留床の売却で賄うことになる。この仕組みは地価の上昇を利用して可能になる。

権利変換のための権利関係の調査と、それに基づく話し合いに非常に多くの時間が必要になる。時間を要しているとその間に景気の波が変わって、予定した権利（資産価値）の値段が、変動してしまう。なおかつ、権利者の100%が同意しな

いと、実施できない仕組みになっていた。事業が長引いている間に、権利者が高齢になって事業から抜けて、100%同意を達成できなくなる場合もあった。したがって、景気状況と住民状況を見ながら、事業主（組合長）と個々の組合員が説得したり、妥協したりして利害を一つの方角に収束させる。いずれの事業も景気が上向き始めると、最終決定にこぎつけるようである。白河三丁目の場合は、地下鉄半蔵門線の新駅設置と、東武伊勢崎線との相互乗り入れの開始が、景気判断（資産価値の判断）の画期となった。

社会的に見ると、この事業手法が、居住者たちの市民性のある種の共同体を前提としていることは明らかである。組合員全員が合意できなければ事業が終わらない仕組みになっている。同時に、できるだけ不満を残さないように、全体の利益に仕向ける仕組みである。権利者の組合を結成できないようでは取りかかれない。このように現地に居住・生活している多くの利害関係者が事業に向かっている。一つにまとまるように仕向けている。権利関係が曖昧なスラムなどは、とうてい適用できない。権利者がごくわずかであれば、民間企業によるビルやマンション

の建て替えで事足りる。したがって、市街地再開発事業（第一種）は、事業予定地の様々な権利者達が、権利内容を明確にして一致団結する能力を前提しているのである。また、100%合意に達するまで、粘り強く話し合いを重ねるということは、それ自体で結果としてコミュニティを再生成することになる。

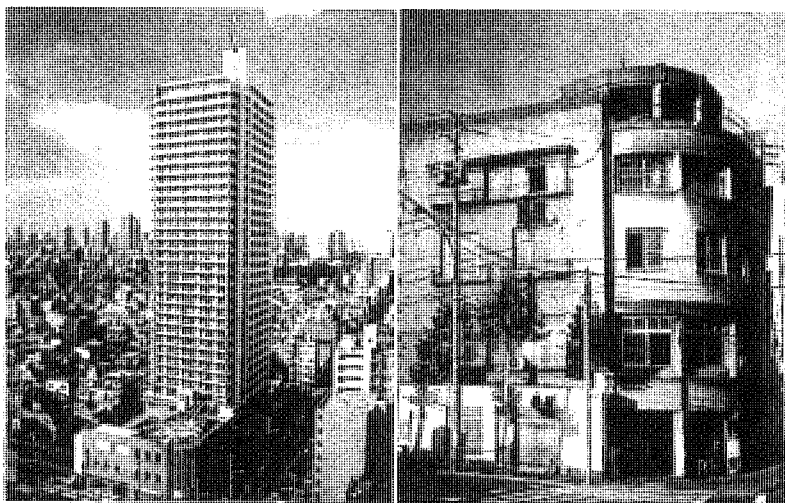


写真3 市街地再開発ビル完成（2005年） 写真2 取り壊し直前の1号館（2003年）
写真2・3 出典：白河三丁目地区市街地再開発組合 2005『心紡ぐ街』

(3) 町会の法人としての性格の顕在化

白河三丁目市街地再開発地区では、もう一つ共同性を高める要素を含んでいた。それが、権利者としての町会の存在である。これを説明するに当たり、コモンズ論を援用したい。コモンズとは山野海川への地域住民の慣習的な所有権や利用権として存在している自然資源のことを言う。日本では入合地や里山、水利権、漁業権などが代表的な例である。エリノア・オストロムが、『Governing the Commons』(Ostrom, 1990)と、ノーベル賞を受けて以来、このような視点、すなわち経済活動をコントロールする規範的、制度的側面に関心が高まり、都市のパブリック・スペースもコモンズとして注目されるようになった（高村、2012）。筆者は、都市町内会による空間管理が、コモンズ論としても成立しうると考えたため（大内、2013）、町内会の資産がコモンズの共有財産であることをここで見ておきたい。

コモンズ論と関係するのは、権利者としての町会の存在である。一時期を除いて明治維新以来今日まで、町会は任意団体であり法人格を持たないので、理屈か

らは権利者として現れることはない。しかしながら、白河三丁目町会が再開発区域の中に町会会館を所有していたために、町会の法人としての要素が顕在化した。そもそも全国の町内会・自治会は会長名義で登記した会館や事務所を所有している場合が多く、相続に際して、個人資産になってしまふという問題が生じた結果、平成3年（1991年）に、地方自治法が改正されて（第260条の2第7項）地方自治法上の「地縁による団体」として、法人格を持つことが認可されるようになった（松本1992・10、大内2006・46）。この地方自治法上の位置づけは、財産区と並列されているところから見ても、町会財産のコモンズとの近い関係が暗示されている。財産区とは、オストロムが研究対象とした日本の事例の一つである。白河三丁目町会は、借地権と建物の売買（移転に伴う）のために法人格を持たざるを得ず、書類を整えて、認可申請した。法律によると、認可を申請する団体は、認可申請の時点ですでに不動産を取得しているか取得する予定があり、団体の総会を開催して、認可申請をするという議決を行う必要がある。このようにして、白河三丁目町会会

員の全員が市街地再開発に巻き込まれていった。白河三丁目町会の町会長は、市街地再開発組合の組合長への就任を頼まれて、一権利団体の長から、事業の取りまとめ役に引き上げられるに至った。これは、開発工事に際して、近所に迷惑をかけることになるので、権利者以外の周辺住民にできるだけ協力してもらうための、開発推進派住民事務局の戦略でもあった（ヒアリングによる）。この時の町会長（組合長（岩崎英彦氏）は、開発区域外に住んでおり、個人的には権利者ではなかった。利害関係者でないことが、調整役としても機能しやすいことを見越した賢い人材配置であった。

権利者数は下表のように多く、事業全体では800人以上にのぼる。どちらもほぼ100%の合意を達成している。白河三丁目地区は準備組合結成から13年の歳月を経て、都市計画決定に至った。

市街地再開発事業が、時間をかけて、複雑、精緻、かつ忍耐強い権利変換を実施するのは、暗黙知として開発地域に生きている地域社会（コミュニティ）を前提し、その小社会を損なわないようにしているからだと思われる。現に生活している居住者全てと、開発後ビルの使用に

ついて（個人資産になるにもかかわらず）、管理の取り決めを行っており、公共的性格が極めて強い。

表1 同潤会清砂通りアパート再開発に関係した権利者数

白河・三好地区		白河三丁目地区	
土地建物所有者	336	土地建物所有者	114
借地権者	181	借地権者	33
建物所有者	7	建物所有者	3
借家権者	109	借家権者	33
担保権者	5	担保権者	1
合計	63	合計	184(一部重複)

出典：白河・三好地区第一種市街地再開発事業記念誌 2008『未来を拓くまち』

参考文献

Ostrom, Elinor. 1990. Governing the

Commons: The Evolution of Institutions for Collective Action. Cambridge University Press

大内田鶴子2009『コミュニティ・ガバナンス』ぎょうせい

大内田鶴子“A Shared Space in the Business Area of Tokyo: Neighborhood Organization (Chounaikai) in Japan” 14th Global Conference of the International Association for the Study of Commons, 5th June 2013

白河三丁目地区市街地再開発組合 2005『心紡ぐ街』

白河・三好地区第一種市街地再開発事業記念誌2008『未来を拓くまち』

高村学人2012『コモンズからの都市再生―地域共同管理と法の新たな役割』ミネルヴァ書房

松本英昭1992「自治会・町内会等の現状及び法的地位と地方自治法の改正」『月刊自治フォーラム』vol.394: p10

『月刊自治フォーラム』vol.394: p10

大内田鶴子2014「同潤会アパートの再開発と町内会（1923年から2005年まで）―江東区白河三丁目の事例研究―」『江戸川大学紀要』第24号 p 95-108

町内会の変遷と共同自治の成長

(1) 町内会組織の変遷について

白河三丁目町会が現在の地区と構成内容になったのは1945年である。先に述べたとおり深川・城東両区域は2度の壊滅的大火災に見舞われた。関東大震災前後は、東大工町という町名であった。元は松平白河藩邸の武家地であり、敷地が大きいので、明治以降、紡績工場が操業していた。関東大震災の大火で全て無に帰した後、東京市のその他の下町地域と同様に、区画整理が行われ、以前の敷地単位の町割りがすっかり姿を変えた。拡張した道路が貫通して、同潤会アパートも16号館まで完成したのは、昭和7年であった。最初に竣工した1・4号館から入居がはじまり、その時点では東大工町アパートと呼ばれていた。なお、同潤会の管理の注意書きによると、町内会の

結成を勧めている。ヒアリングによると賃貸居住者たちは「アパート自治会」と自ら呼んでいた。このように関東大震災後、官民の両側から町内会の結成が推進された。大正10年頃から昭和にかけて「自治会」という表現が使われ始めたと思われる（東京市1924）。

昭和7年（1932年）に町名変更が行われた。南葛飾郡から、城東区・深川区になった。東大工町・霊岸町・元加賀町・扇橋町の一部を合わせて、白河1・4丁目になった。同時に同潤会アパートは、東大工町アパートから清砂通りアパートに名前を変更し、白河町アパート町会に名称変更した。昭和15年には、地方長官に対する内務省訓令17号が発せられ、全国一律に、町内会・部落会及びその連合会ならびに隣組を整備することが命ぜられた（内務省史第二巻）。

1945（27）。昭和16年頃には、浅沼稲次郎が白河町会の町会長になっている。なお、東京都の資料では、「深川区白河清砂町会長」と記されている（高木鉦作2005：19）。

昭和20年3月の東京大空襲で近隣住民は四散し、居残った者は罹災した。焦土の中であらゆる秩序が無に帰したが、戻ってきた人や新規来住したひと数人で白河三丁目町会を立ち上げた（ヒアリング）。この時、アパートと戸建ての住民の区別はなくなっていた。ところで、昭和22年、GHQの命令により、内務省訓令17号が廃止され、さらに、町内会長まで公職追放され、町会・部落会と類似する団体はすべて禁止された。しかし、現実には近隣組織なしには配給も受けられないので、あちこちで、名前を変えて存続している。白河三丁目町会は、「白河三丁目倶楽部」と改めた。同潤会江戸川



大内 田鶴子

(江戸川大学社会学部教授)
(イーストコモンズ清澄白河フロントタワー
管理組合理事)

物的所有権と空間占有の権利

共有の地・建物など	市街地再開発ビルの区分所有者として新築された町内会館
	稲荷神社（白笹稲荷）と子育て地蔵の敷地の借地権
	社や鳥居、地蔵堂などの建築物
	稲荷神社の敷地内に建てた神輿庫
	神輿2騎、山車など祭礼道具
共有の使用権、参加資格	高層マンションの共用施設の区分所有者としての使用権利
	富岡八幡宮の祭礼の時に、巡行区域となる氏子区域（町としての参加資格）

現在の白河三丁目町会会館は、2005年に高層マンション内1階の裏路地に面し

さて、本稿では最後に白河三丁目町会がどのような共有財産を持っているか、どのような歴史的経緯で所有したかを整理し、町会組織が今もお発展をつづけていることを見ておきたい。

(2) 白河三丁目町会の「コモンズ的共有財産」

アパートでは、「生活クラブ」と呼び名を変えている（同潤会江戸川アパートメント研究会1998）。なお、三ツ目通りの東側は、10・11号館が残っており、浅沼町会長が健在であったので、清砂自治会と呼んでいる。浅沼が町会長として公職追放に会ったかどうかは定かでないが、少なくとも社会党の政治家のなかでも浅沼だけが公職追放を受けず、戦後の新体制国政選挙戦での最有力候補と目されていた。

で新築された。再開発以前の町会会館の所有権は、2階建ての建物の所有権とその底地の借地権とであった。ヒアリングによると、元の地主は同潤会ではなく、個人であり、同潤会の敷地に食い込むように存在していた。開発後は高層ビルの1階の区分所有権に変換された。裏路地とビルの間の空間は広くとられていて（セツトバック）、祭りや防災訓練の集合場所に使用できるようになっている。また、その並びに同潤会の記念石が置かれてポケットパークになっている。3階の在宅介護支援センターや保健センターの入り口も裏路地側にある。同潤会時代にレストランや娯楽室が周辺住民に公開されていたように、新築した高層マンションの4階の会議室（オーナーズ・フォーラム）や最上階の眺望室とパーティールームも、周辺住民や、1階の商業テナント、2階の医療モールや保健センターの職員たちに公開されている。しかし、近年問題が生じた。賃貸部分に入居した、一部の住民が会議室や上階のパーティールームを、外部の不特定多数の人々を招いて、極めて高い頻度で使用している。このような使い方をしているのか管理組合理事会で問題になった（ヒアリング）。一般的な貸会議室と都市（町内会）コモンズとしての会議室の違いについて、住民自身が自覚する必要性に迫られているといえよう。

以上のように、物的資産は質量ともに豊かに増大した。市街地再開発後の町内会館の資産価値の上昇だけでも明らかである。さらに、アパートの区分所有者でない、白河三丁目町会員にとっては、集会所機能が大変に改善されたことも価値の増大であったと言える。4階のオーナーズ・フォーラムが三味線と謡、フラダンスのお稽古に頻繁に使用される（ヒアリングによる）のは、音を気にしないで練習に集まれる場所が新たに確保されたことを意味している。町会会員数が倍増したが、今のところ「コモンズの悲劇」は生じていない。ただし、一部の居住者が極めて高い頻度で共有施設を利用したのは、コモンズの悲劇につながるような出来事であった。賃貸部分で居住している人たちとコミュニティのモラルに関して起こる摩擦が、今後も課題として残されているといえよう。

(3) 白河三丁目町会の共同精神の象徴

鈴木栄太郎は、日本の自然的に生じた地域共同体においては、必ずその社会の共同維持の神社が存在していると述べている。旧幕時代の村には、小字や組等にも共同の神社、あるいは何らかの俗信の対象があった。村民は二重に、時には三重に氏子の関係にあった。明治の半ば頃に小社の合祀を

奨励したために、小地域の神社の多くが有格社に合祀されている場合が多い。このような小字または組等の共同の神社は、多くは講の組織によってまだ維持されている。これ等の講への加入は古くは不任意加入であったが、明治以後任意加入になったものもある（鈴木1968・330）。

白河三丁目の市街地再開発ビルのすぐそばに、稲荷神社と地蔵菩薩がある。維持管理の主体は稲荷が白笹稲荷講、地蔵は地蔵講である。稲荷の由来は、江戸末期から明治初期にかけての地主（木津氏）の敷地にあった祠と、明治期に操業していた紡績工場の紡績稲荷を戦後合祀したものと言われている。関東大震災以後、この場所に祭られたことが記されている（白河三丁目町会、2010）。なお、2002年まで町会会館の敷地も木津氏に借りていたと言うことである。稲荷の敷地については、現在稲荷講が国に借地料を支払っている（財源は町会費）。地蔵の由来については、「白河が、東大工町と呼ばれていたころ、大日本紡績の事務所と女子工員寄宿舎の間の溝の中に埋まっていた」ものを生田岩次郎氏が明治12年に発見し、家に持ち帰り軒先に安置したのが始まりと伝えられている。初めは生田地蔵尊と呼ばれていたが、大正12年の頃は、板橋・果嶋のあたりからお参りの方々が来て、子育て地蔵尊と呼ぶようになった（白

河三丁目町会）。生田岩次郎氏はヒアリングによると水道事業を営んでいた。水道屋という職種は明治以降、また、震災後の土地区画整理と絡んで繁栄した業種であると考えられる。その水道屋は取り壊し前の1号館にテナントとして入っていた。従って、稲荷も地蔵も関東大震災より以前から、地蔵については町会資料によれば、明治12年からこの地に祭られており、生田氏という地域の有力者が維持していたと思われる。

2回にわたるホロコーストが稲荷も地蔵も焼きつくした。戦後まもなく、2名の有志が町会会員に呼び掛け、並列していた紡績稲荷と白笹稲荷を合祀し、その後、子育て稲荷のお堂も同じ場所に再建された（白河三丁目町会、2010）。戦後になり、町内会と神社・祭礼組織の分離が法律上で推進されたことにより、それぞれ、神社は白笹稲荷講、地蔵は地蔵講、深川八幡祭りは白河三丁目睦会が、管理や実施の主体になっているが、会費集め寄付集めは町内会会員に対して行われ、祭りへの参加は町会会員に呼びかけられる。江戸時代後期に盛んであった初午祭に行われた「地口行燈」が、白笹稲荷で1970年代に復活している（江東区教育委員会2002）。地蔵講については、三好地区や遠方の講組会員が含まれている。地蔵講についても、1970代頃から、区役所通りで、子育て地蔵の祭りの日（三

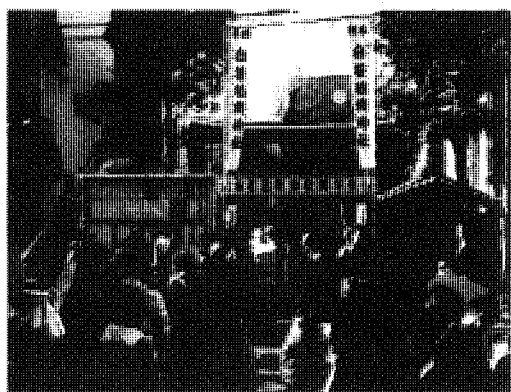


写真1 白笹稲荷と子育て地蔵 初午祭（2013年2月9日）

の日）に盛大な縁日が開催されていた。現在の鳥居や社、御堂は、高度成長時代に新築された。このような事実から、地蔵と稲荷はコミュニティのシンボルとして今日まで継承されつつ発展してきたことが明らかである。形あるものは、人間も社もお堂も2回のホロコーストに焼きつくされた。それにも係わらず稲荷と地蔵は白河三丁目周辺の地霊のように復活し生き続けている。共同精神と折りの象徴として稲荷と地蔵が復活してきたのだと思わざるを得ない。

終わりに

都市中心部におけるマンションの増加と、住民の入れ替わりは、既存の町内会・自治会の衰退の一因になると一般的には考えら

れている。また、新しく建設される大規模マンションでも自治会・町内会に関して、あまり結成の努力が見られない。本稿では、東京の下町において、町会は存在して当然とみなす住民のコミュニティが、町会を極めて有効に機能させて、第一種市街地再開発事業を成功させ、コミュニティの発展を遂げた事例を見た。連載の終了にあたり、このようなコミュニティの成長発展の中で、重要な役割を果たした町内会に係る要素を整理しておきたい。

- 1 災害による被災者共同体の形成
- 2 伝統的なコミュニティのシンボルの存在
- 3 同潤会による居住者共同体の育成
- 4 優れた政治的リーダーの存在
- 5 市街地再開発というコミュニティに親和的な都市開発の手法

6 基礎的な構造としての町会の存在
これらのなかから2・3・5の要素について若干敷衍しよう。2の伝統的なコミュニティのシンボルの存在は、日本中の地域社会においてみられるが、新規開発地域においても、新たにシンボルを考え伝統へと育てる努力が有意義であることを示唆している。3の居住者共同体の育成は、市町村やNPOが育成策を実行することの必要性を同潤会の存在とその果たした役割が示唆している。4は政治リーダーの存在であるが、優れた政治的リーダーは自然発生するわけ

ではない。コミュニティが育てる側面があるという意味でも掲げておいた。翼賛体制化精神状態に変調をきたした浅沼は、町会の一員となることで精神疾患を克服したという興味深い史実がある（沢木1978）。5の第一種市街地再開発がコミュニティ親和的な都市再開発手法であることを特筆したい。この方法により、新しいビルに区分所有権を持つに至った元賃貸居住者たちは、居住の権利を守っただけでなく、権利のレベルを近代的な高層マンションの区分所有権に昇格させたのである。まさにこうした要素に恵まれて、白河町の住民は、町内会という基礎的な構造の中で活動努力しながら、既存の法律体系の中で、コミュニティは豊かに近隣組織は強固に発展させること

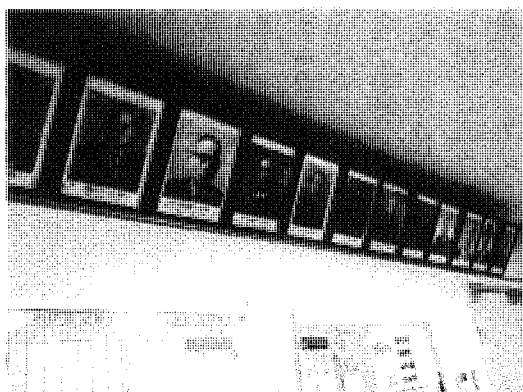


写真2 白河三丁目町会会館に掲げられた歴代町会長の写真

ができたと言える。

(了)

参考文献

- 江東区白河三丁目町会2010『会員名簿』
江東区教育委員会2002『江東区の民俗
深川編』
沢木耕太郎1978『テロルの決算』文春
文庫
白河三丁目地区市街地再開発組合2005
『心紡ぐ街』
鈴木栄太郎1940・1968『日本農村
社会学原理』鈴木栄太郎著作集I未来社
高木鉦作2005『町内会廃止と「新生活
協同体」の結成』東京大学出版会
大霞会1970『内務省史』財団法人地方
財務協会
東京市1924『町會規約要領』『東京市社
会局調査報告書』11 大正13年日本近代都
市社会調査資料集成所収1995 SBB
出版
同潤会江戸川アパートメント研究会編
1998『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
オリジナル論文
大内田鶴子2014『同潤会アパートの再
開発と町内会（1923年から2005年
まで）——江東区白河三丁目の事例研究——』江
戸川大学紀要 第24号p95・108