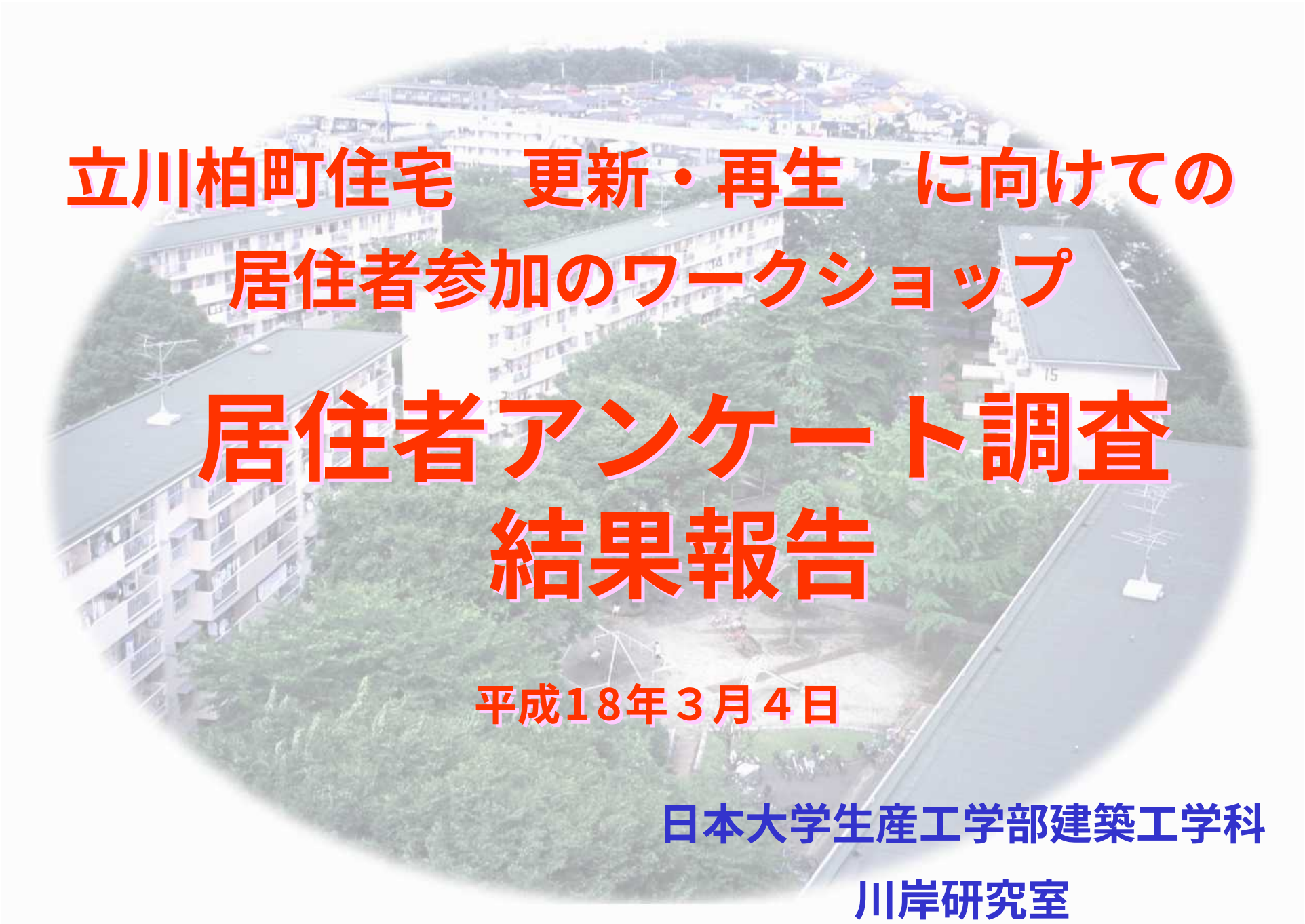




立川柏町住宅 更新・再生 に向けての
居住者参加のワークショップ

居住者アンケート調査 結果報告

平成18年3月4日

日本大学生産工学部建築工学科
川岸研究室

立川柏町住宅 更新・再生に向けて

－居住者アンケート調査－

居住者アンケート調査

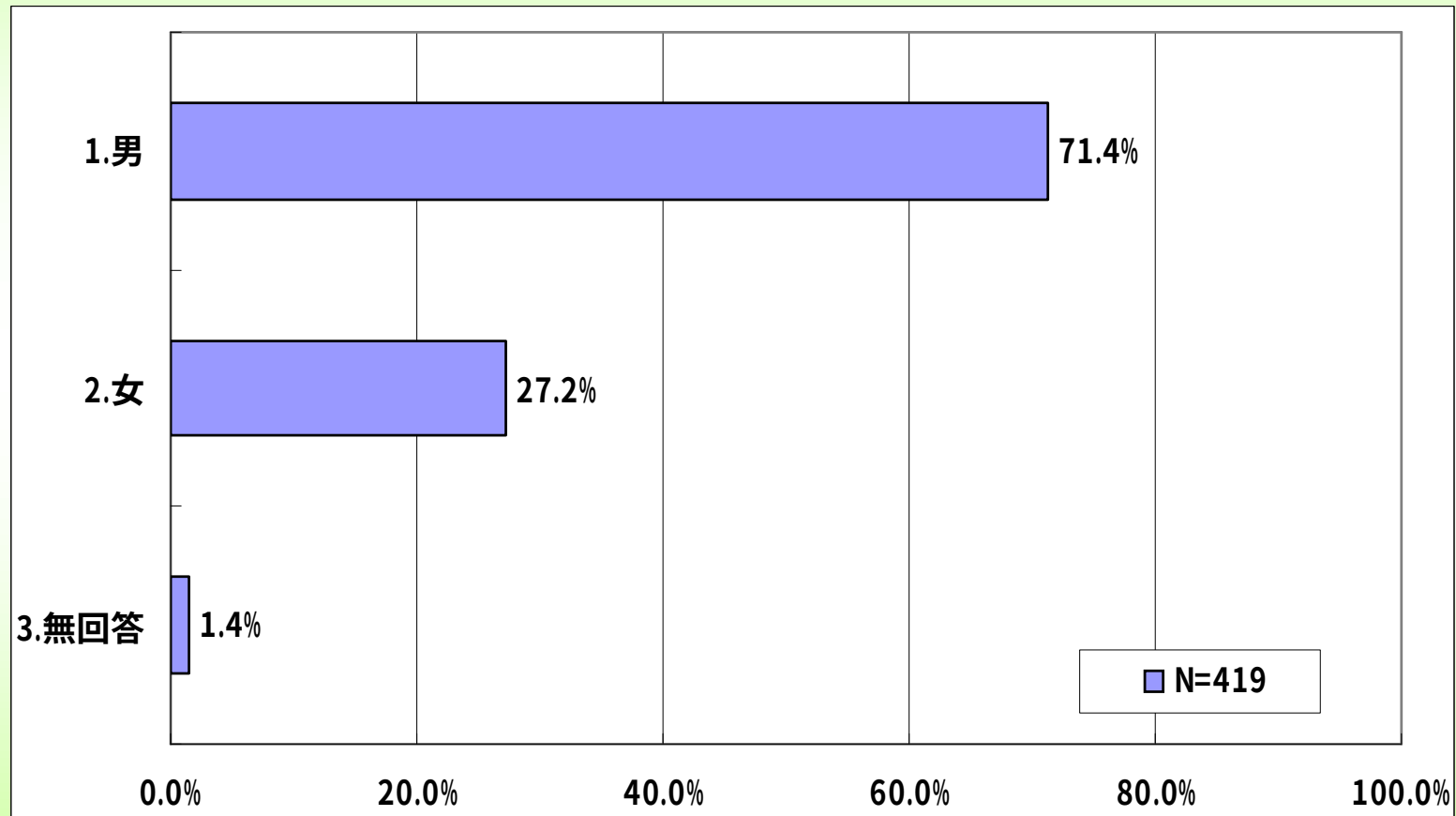
アンケート実施 : 平成18年11月 ~ 12月
配布総数 : 660部 (全世帯を対象)
回収数 : 419部 (回収率 63.5%)
集計・分析 : 日本大学生産工学部川岸研究室

■ 調査項目

1. 居住者の属性 (性別・年齢構成・世帯人数)
2. 立川柏町住宅更新・再生に向けて
 - ・立川柏町住宅に暮らしていて良い点・満足している点
 - ・立川柏町住宅に暮らしていて悪い点・不満な点
 - ・これからの暮らしにおいて望むこと
 - ・共用施設 (住棟のエレベーター・駐車場・集会所等) について
 - ・建替及び大規模修繕を行うと仮定した場合の時期について
 - ・建替及び大規模修繕を行うと仮定した場合、1戸あたりの負担の想定額について
 - ・建替及び大規模修繕についての考えについて

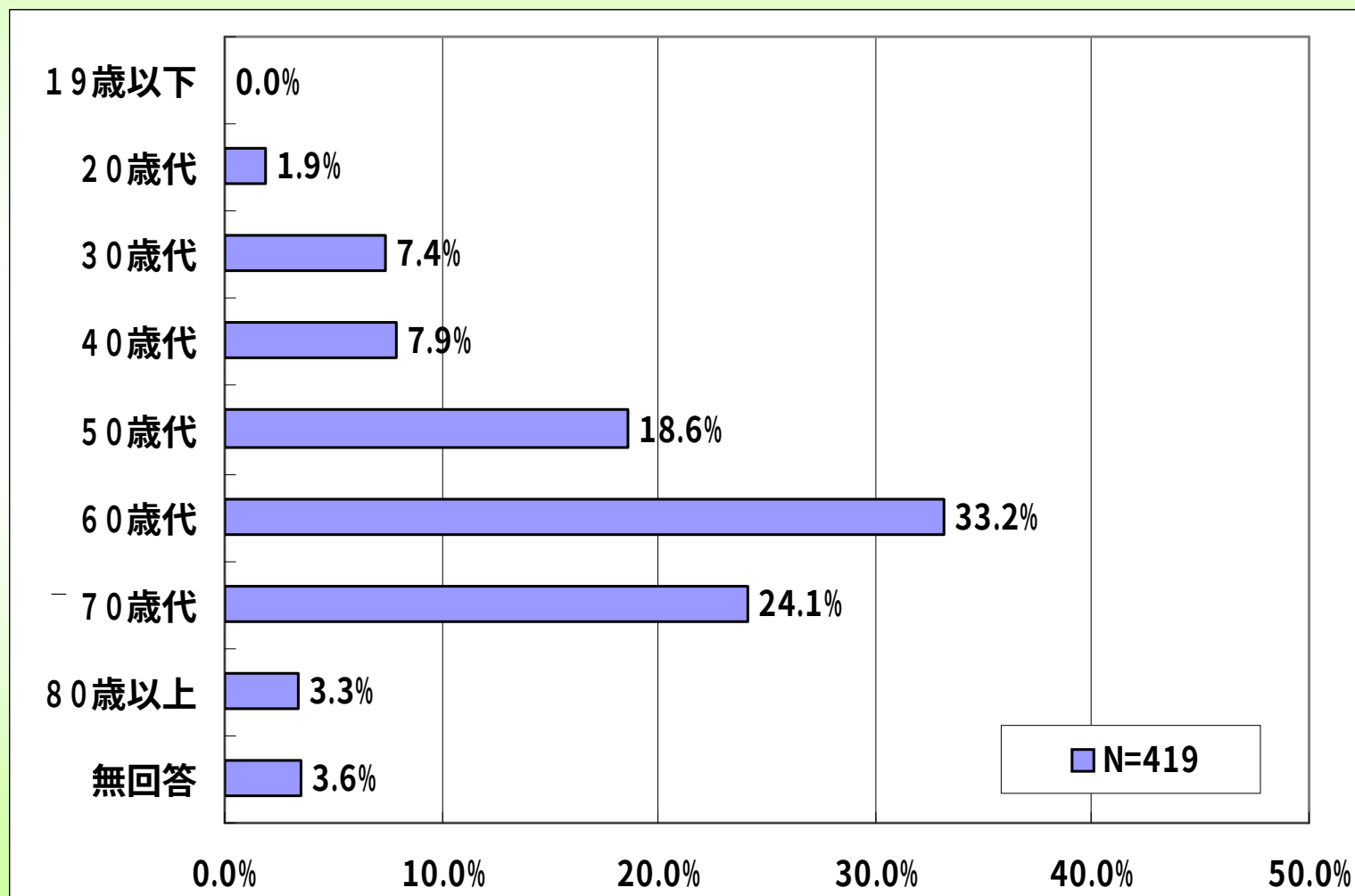
居住者の属性

性別



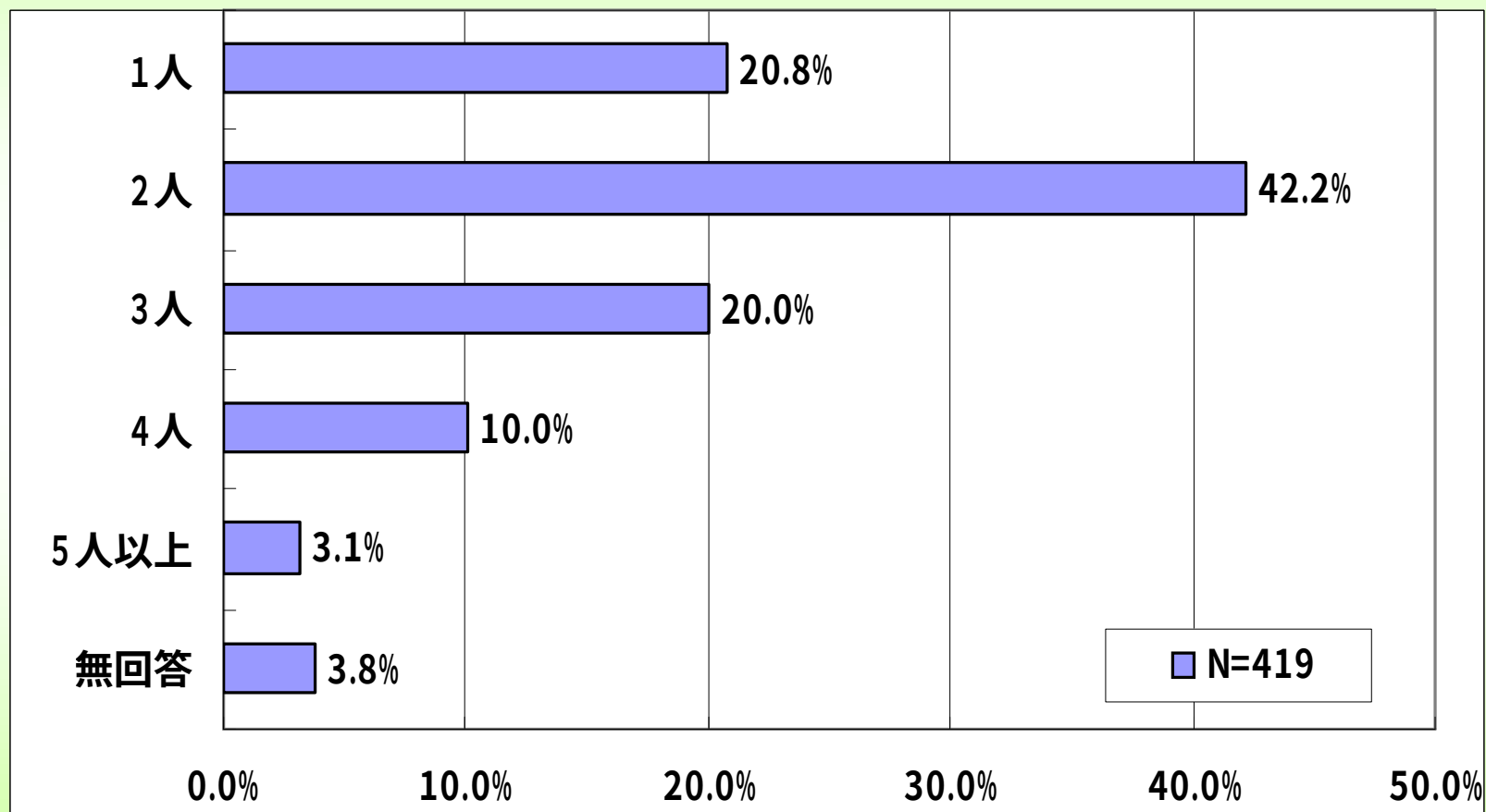
居住者の属性

■ 年齢構成



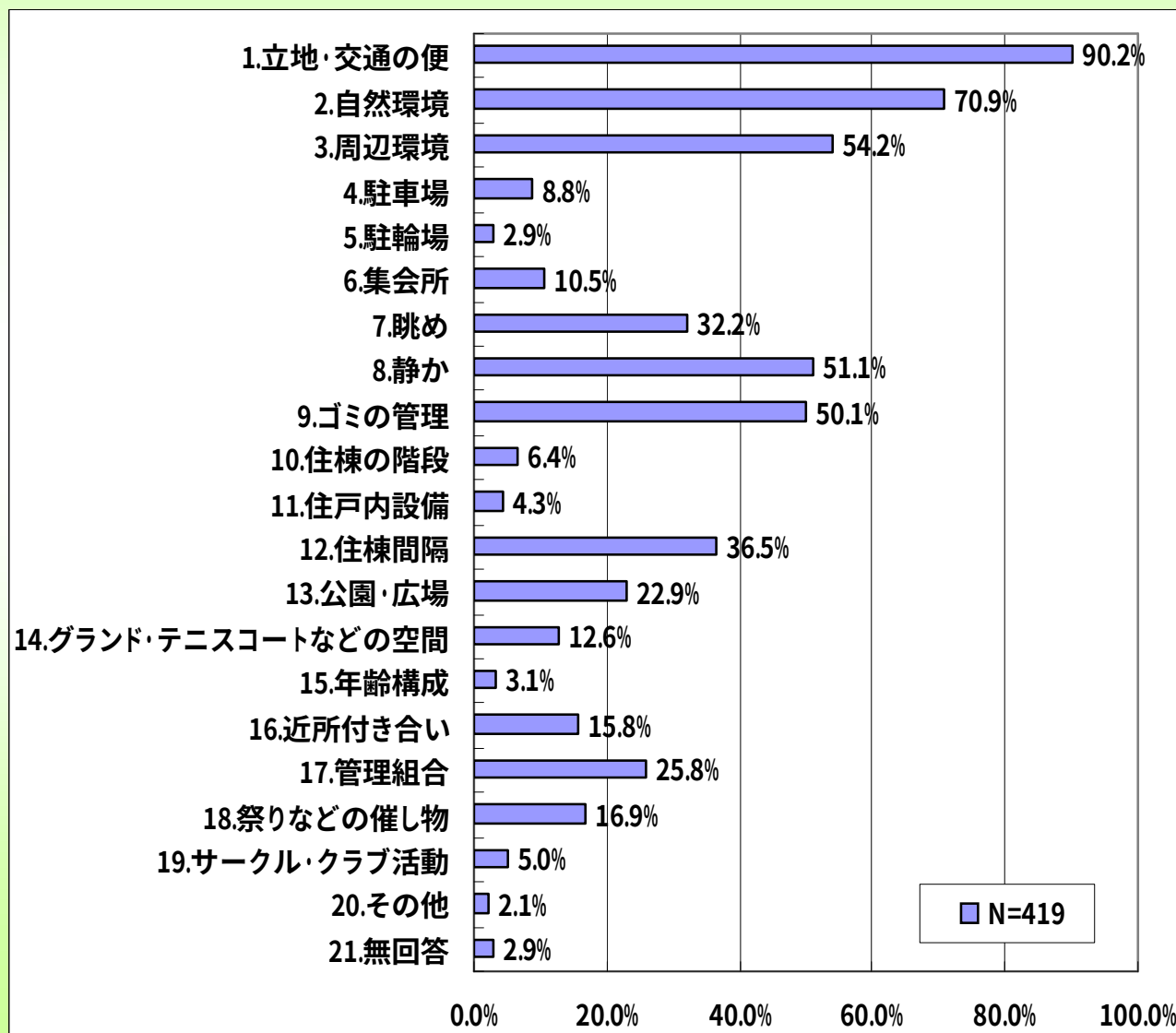
居住者の属性

■ 世帯人数



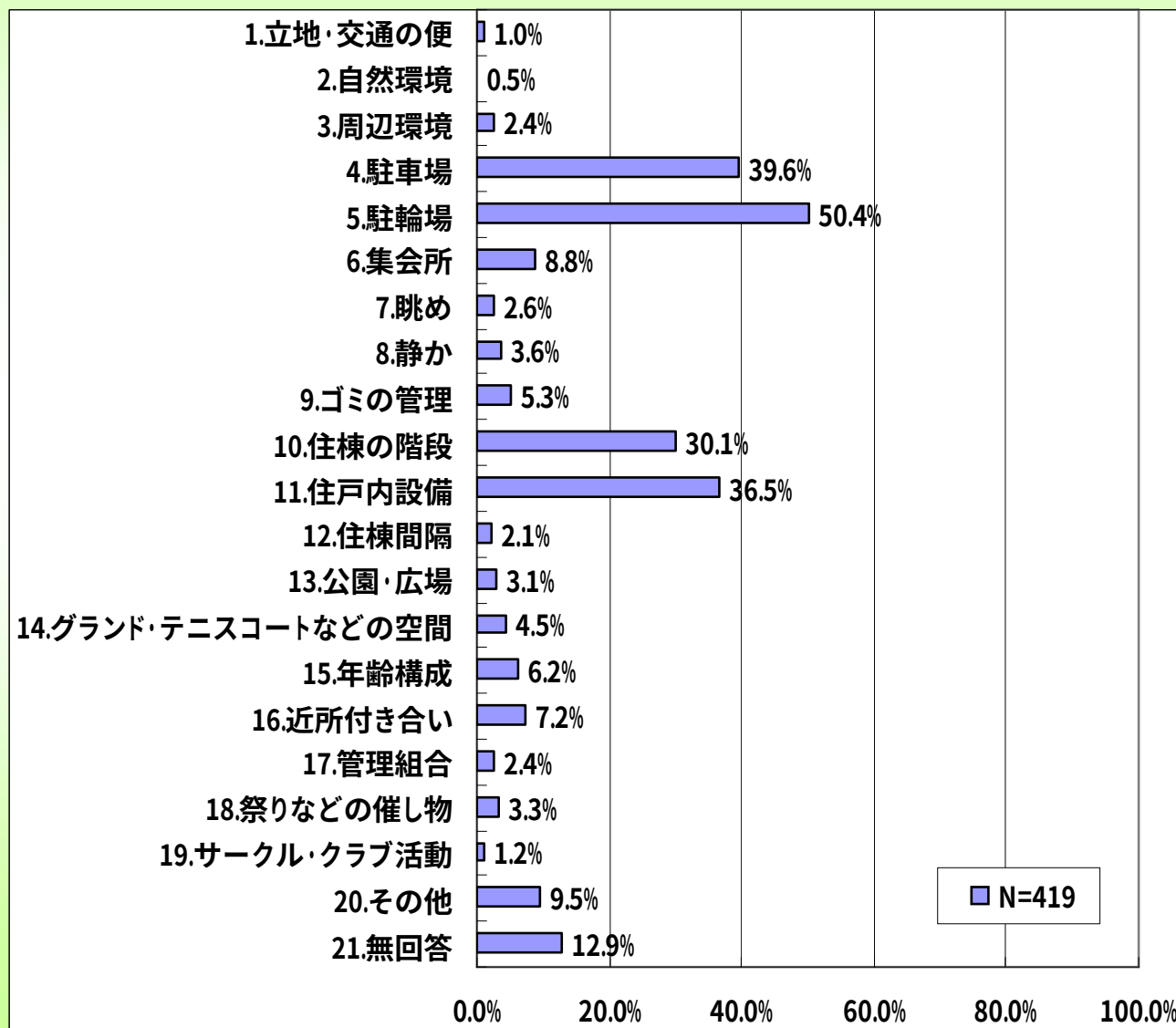
立川柏町住宅の更新・再生に向けて

立川柏町住宅に暮らしていて良い点・満足している点



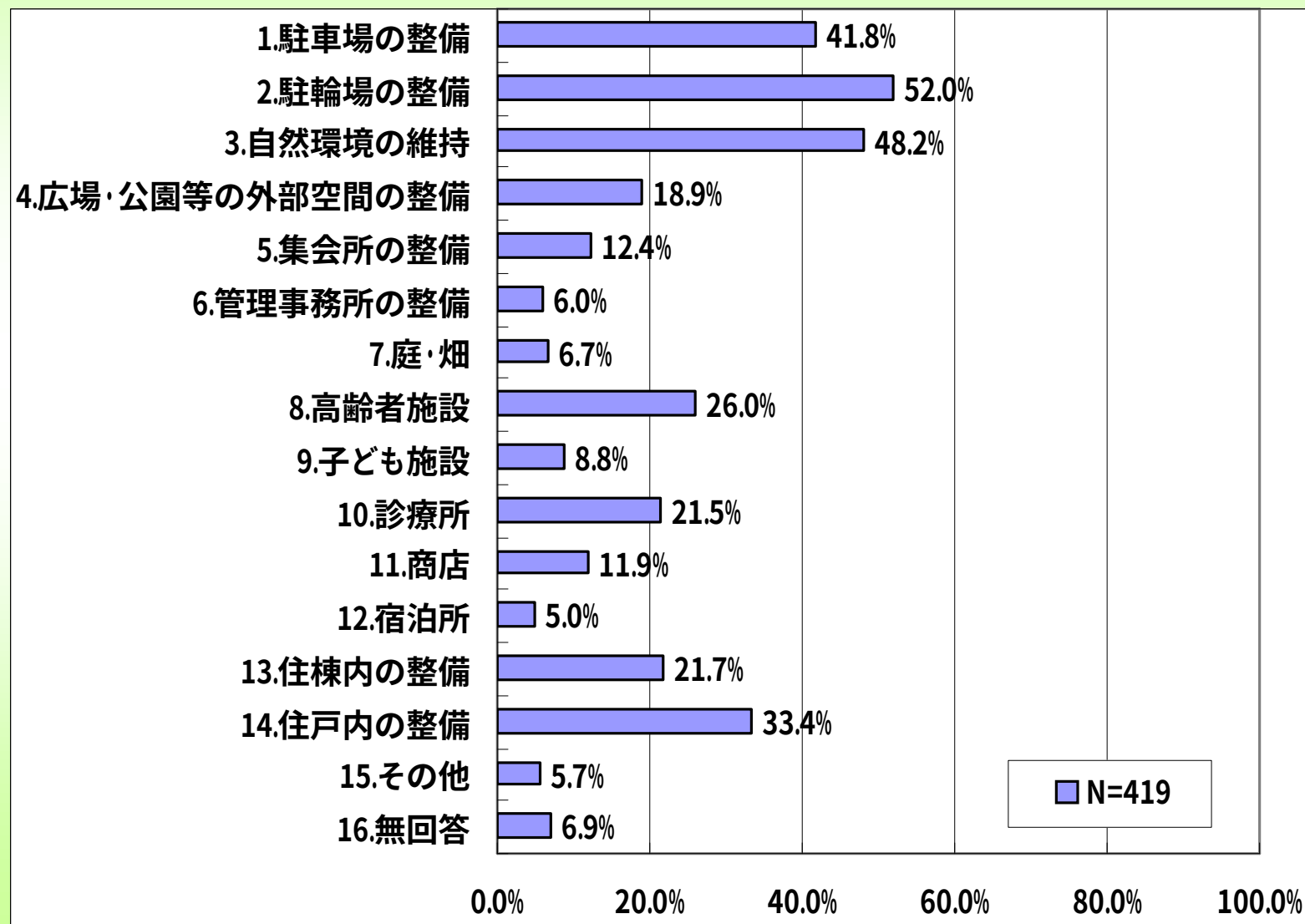
立川柏町住宅の更新・再生に向けて

立川柏町住宅に暮らしていて悪い点・不満な点



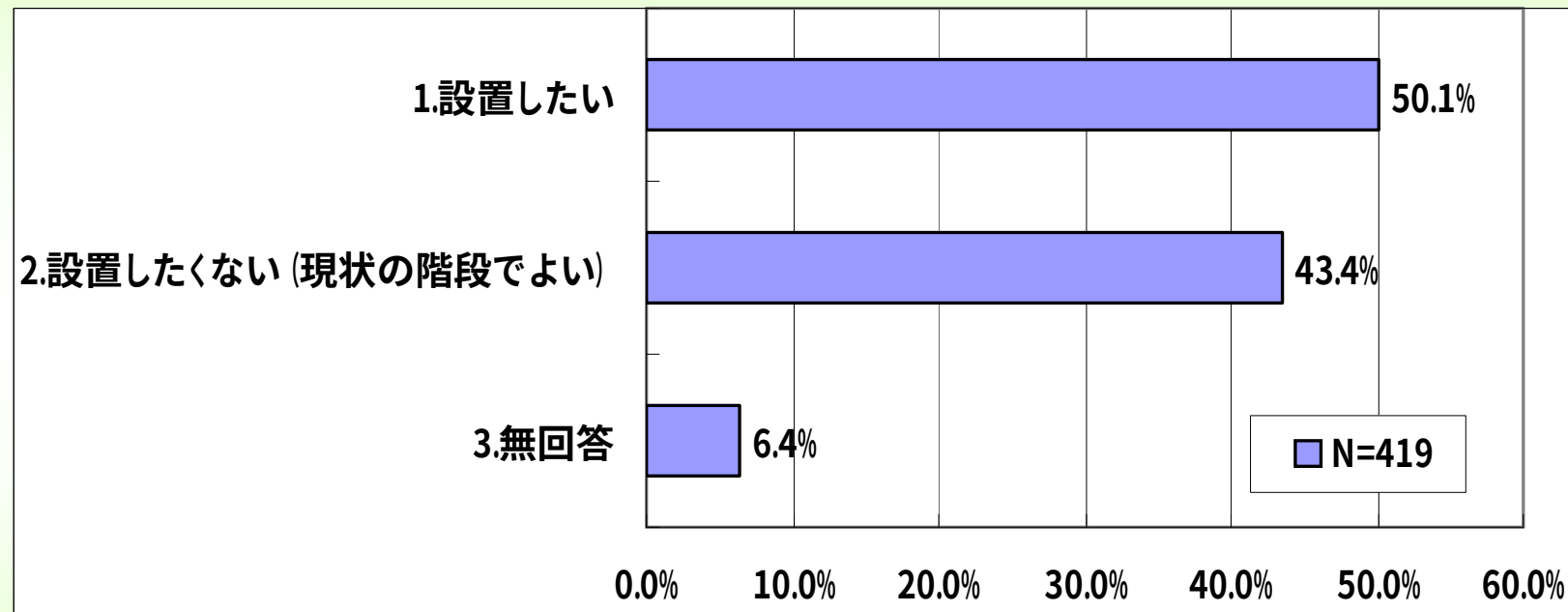
立川柏町住宅の更新・再生に向けて

■ これからの暮らしにおいて望むこと



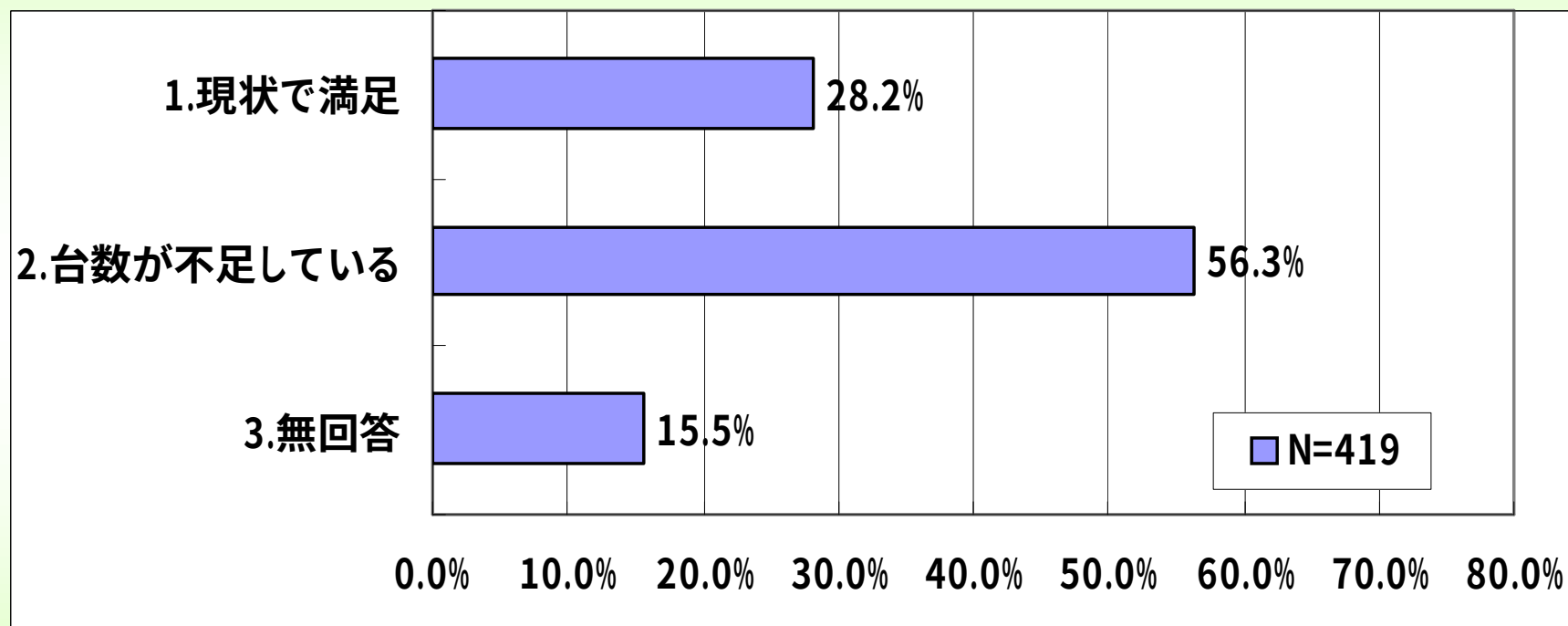
立川柏町住宅の更新・再生に向けて

■ 住棟のエレベーターの設置について



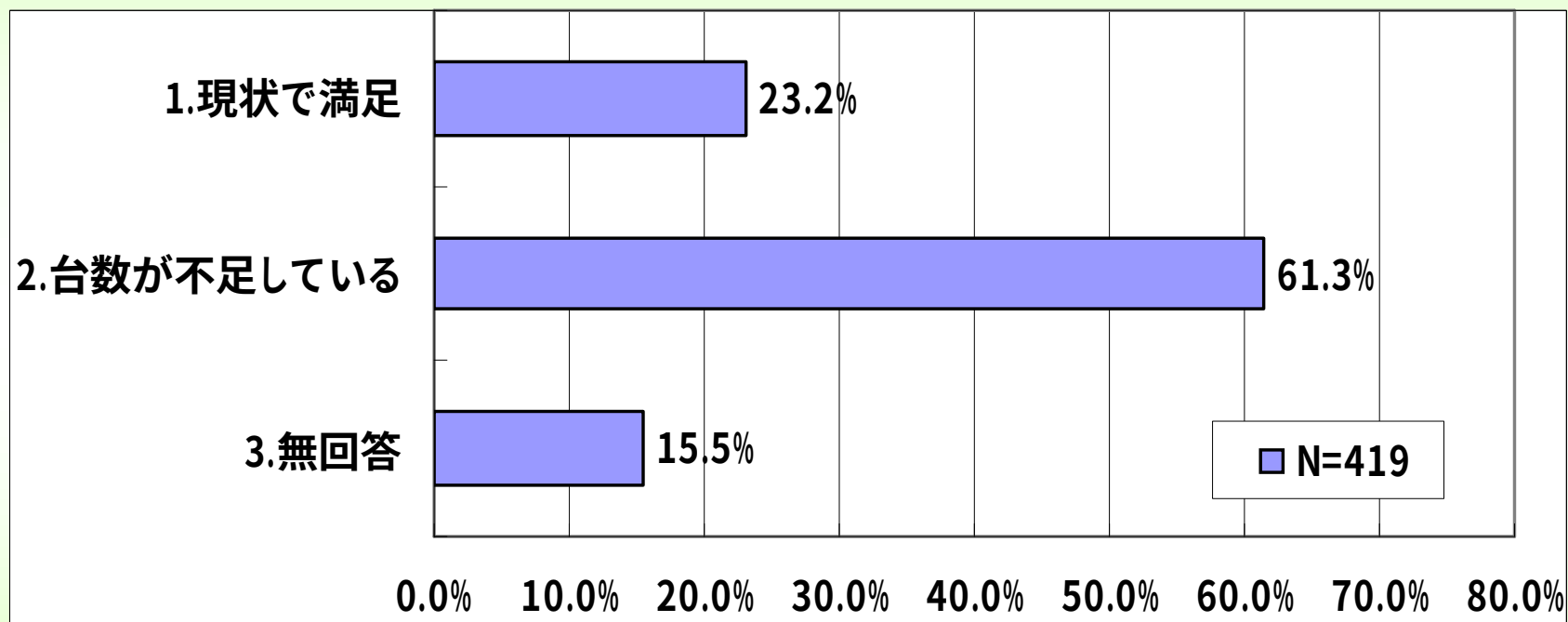
立川柏町住宅の更新・再生に向けて

■ 駐車場について



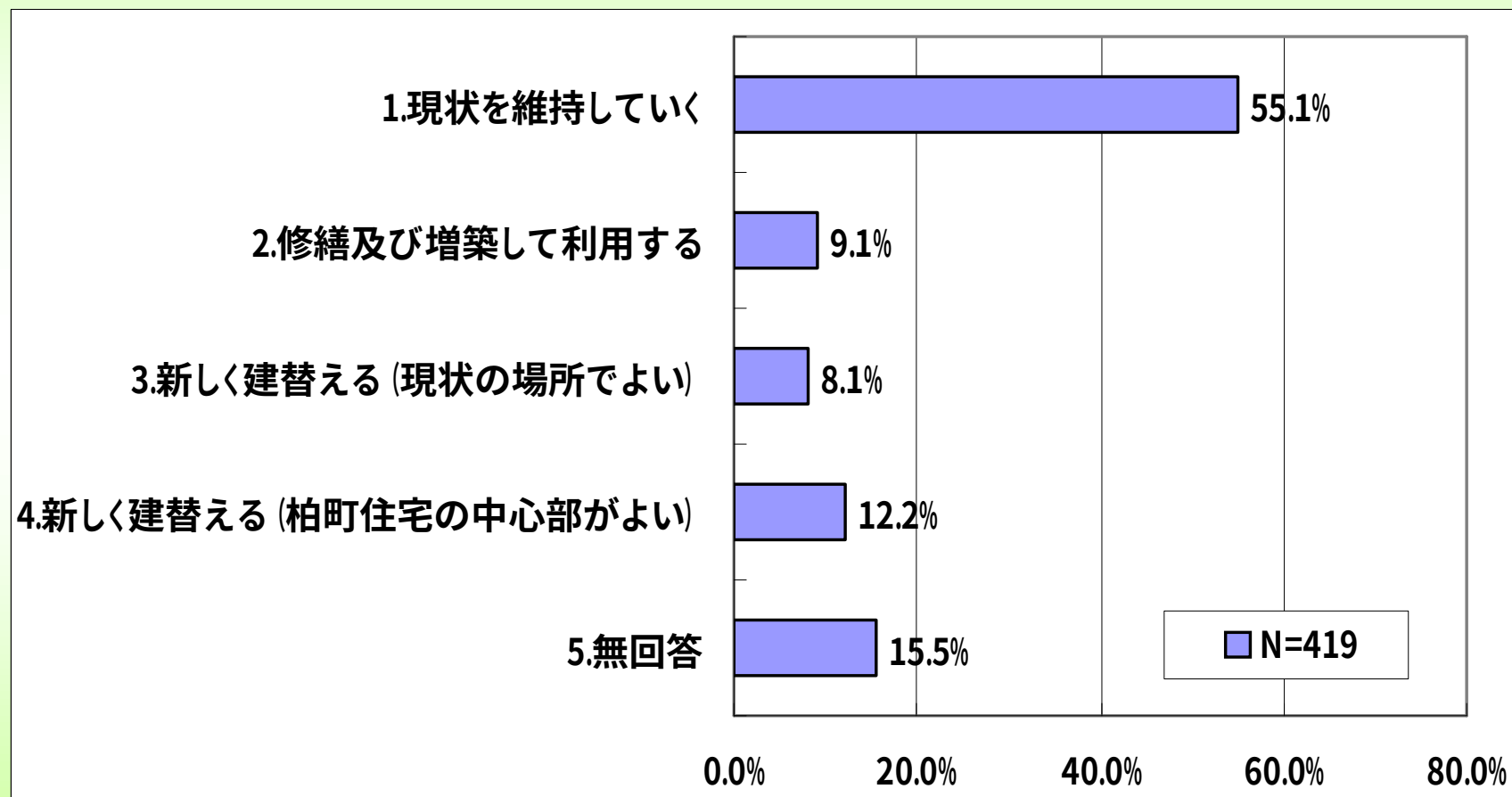
立川柏町住宅の更新・再生に向けて

■ 駐輪場について



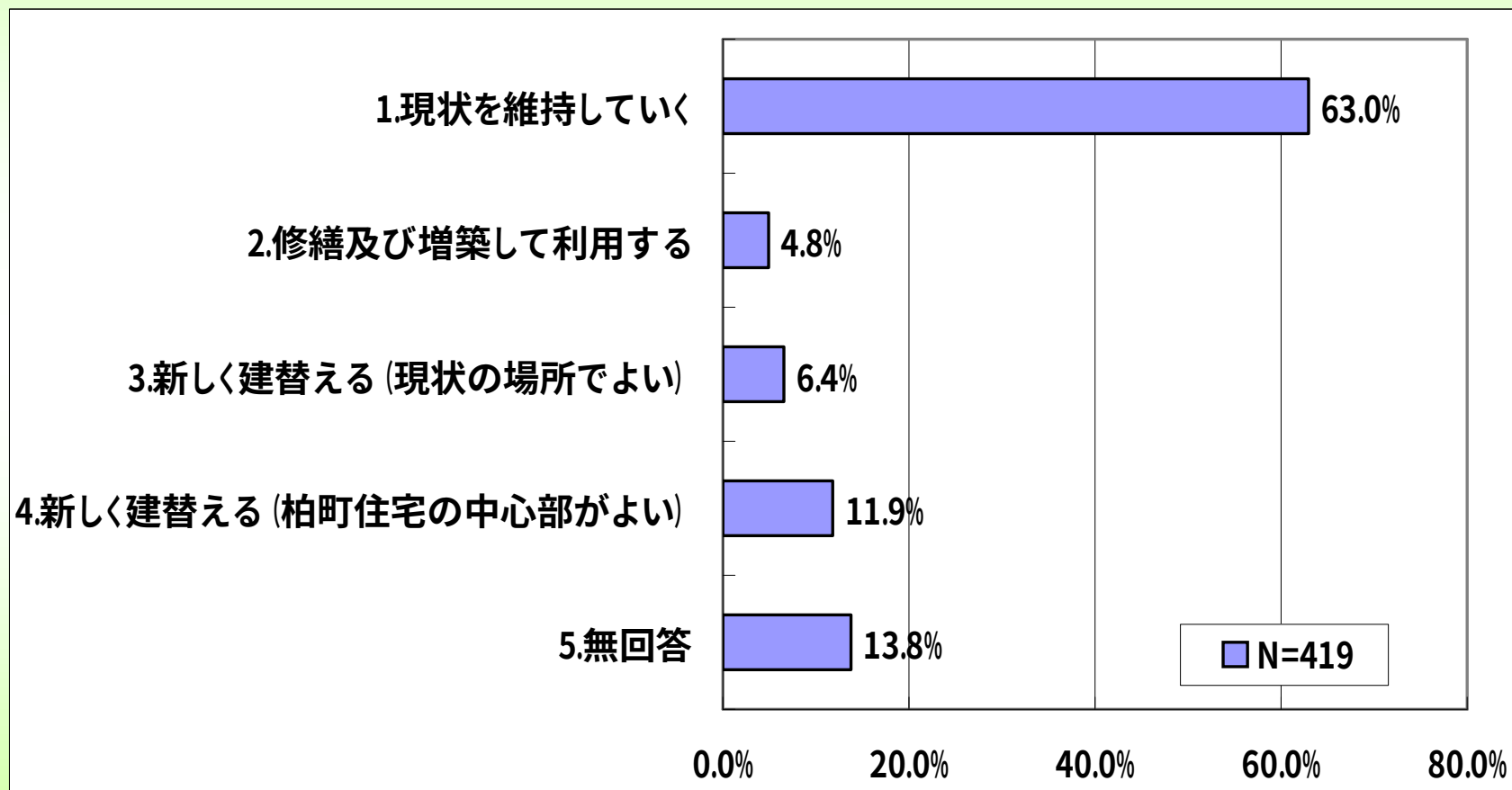
立川柏町住宅の更新・再生に向けて

■ 集会所について



立川柏町住宅の更新・再生に向けて

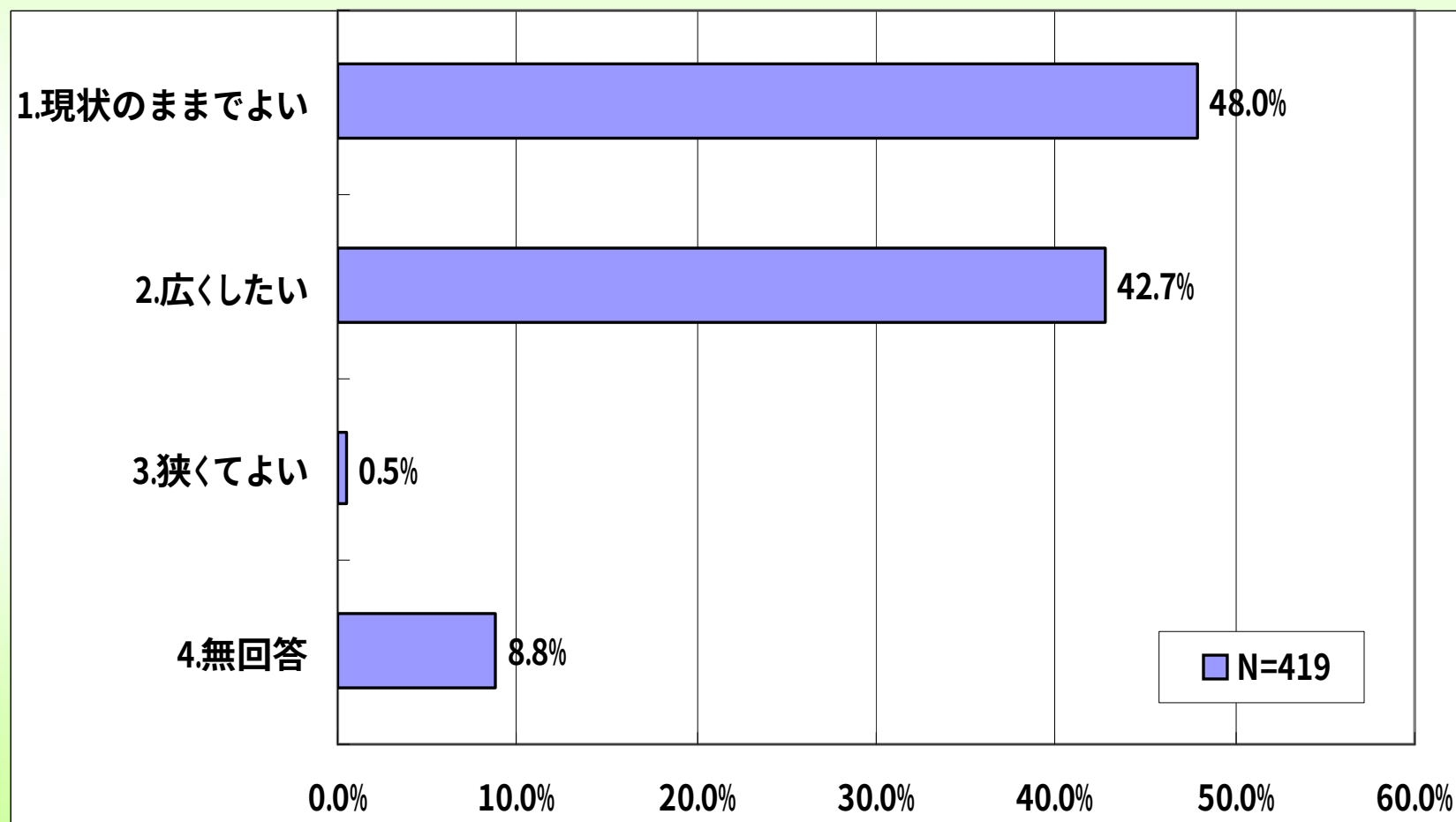
■ 管理事務所について



立川柏町住宅の更新・再生に向けて

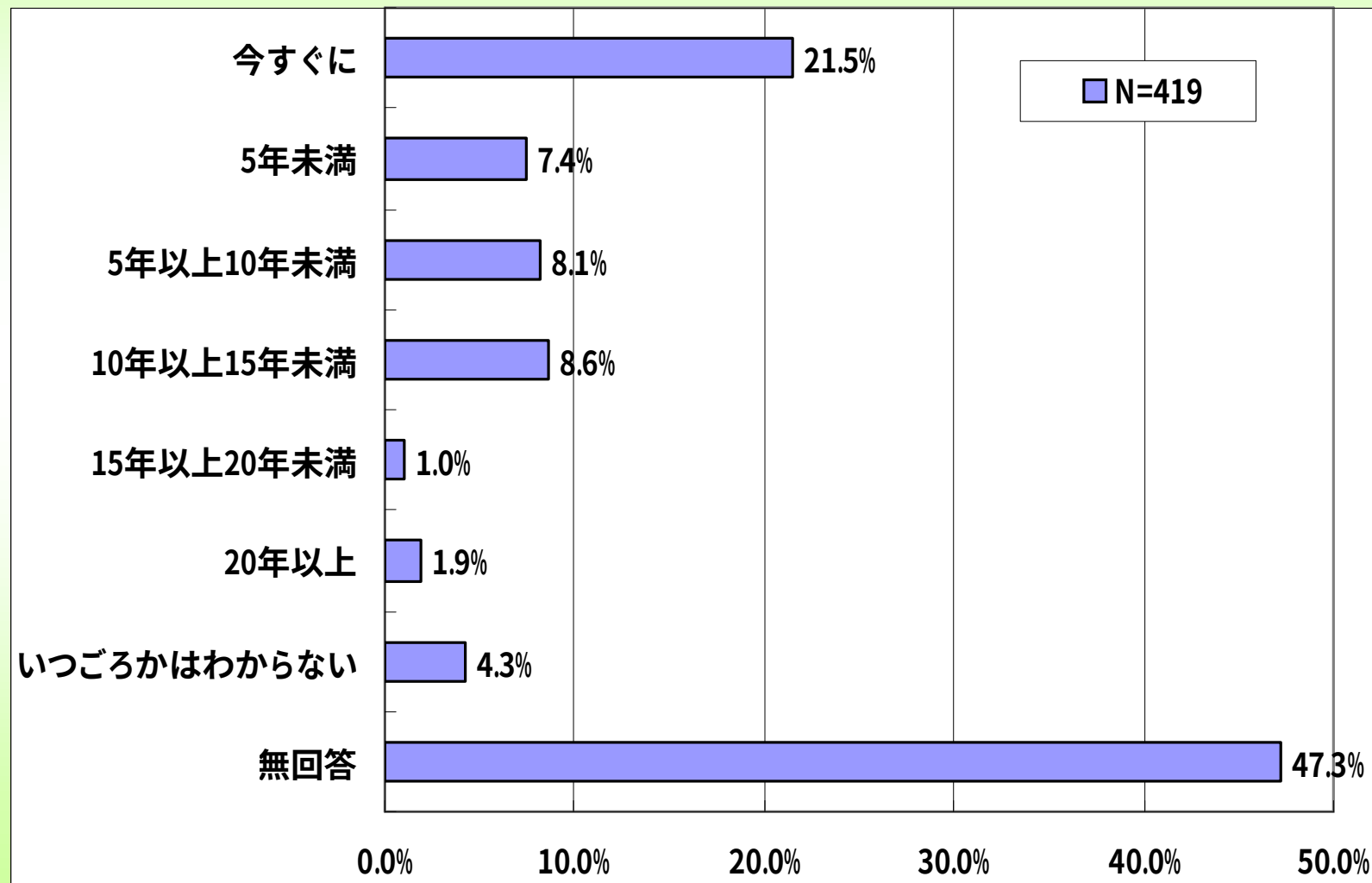
■ 住戸面積（46.8㎡）について

平均希望住戸面積：69.0㎡



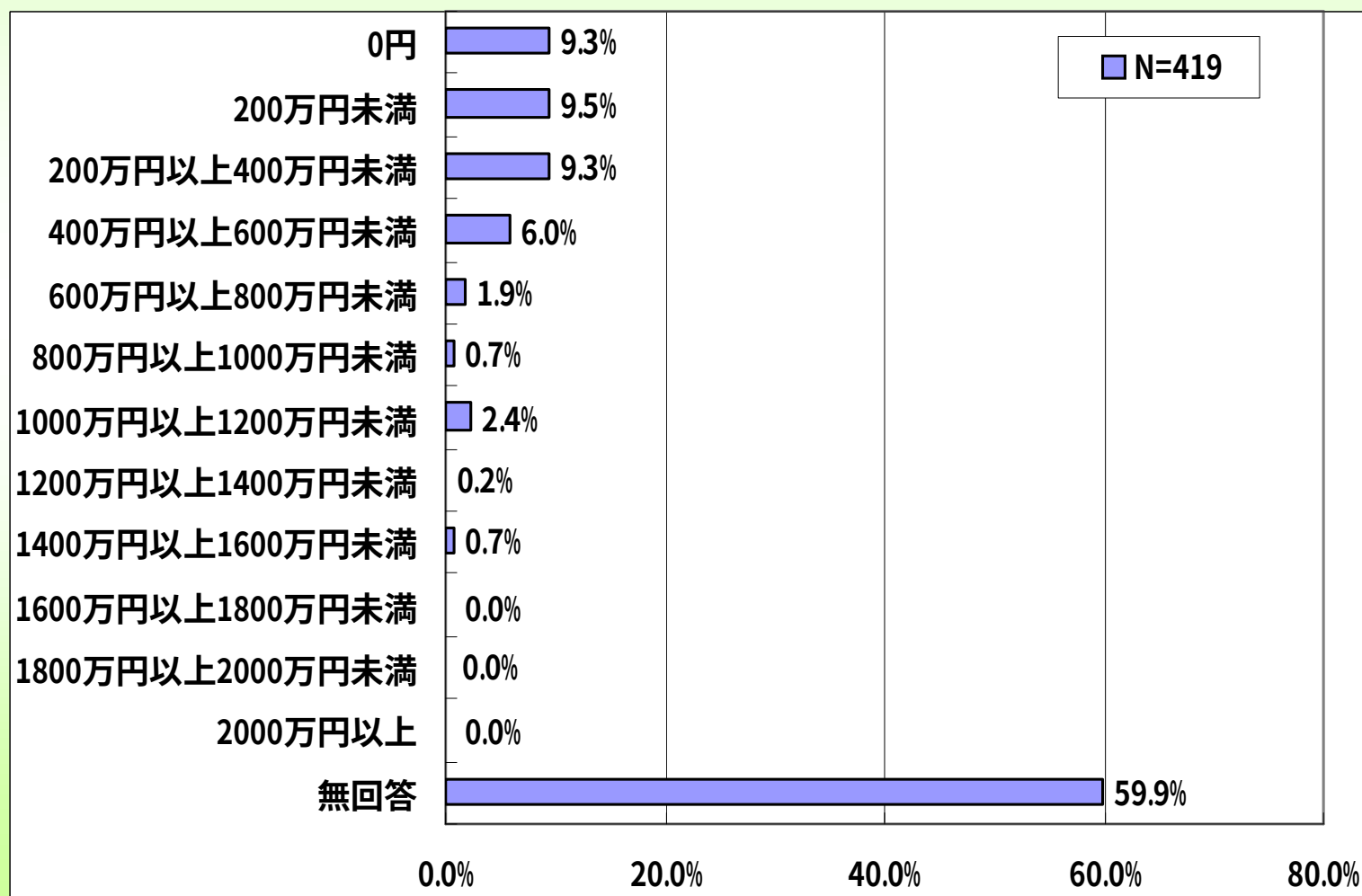
立川柏町住宅の更新・再生に向けて

■ 大規模修繕を行うとした場合の想定時期について



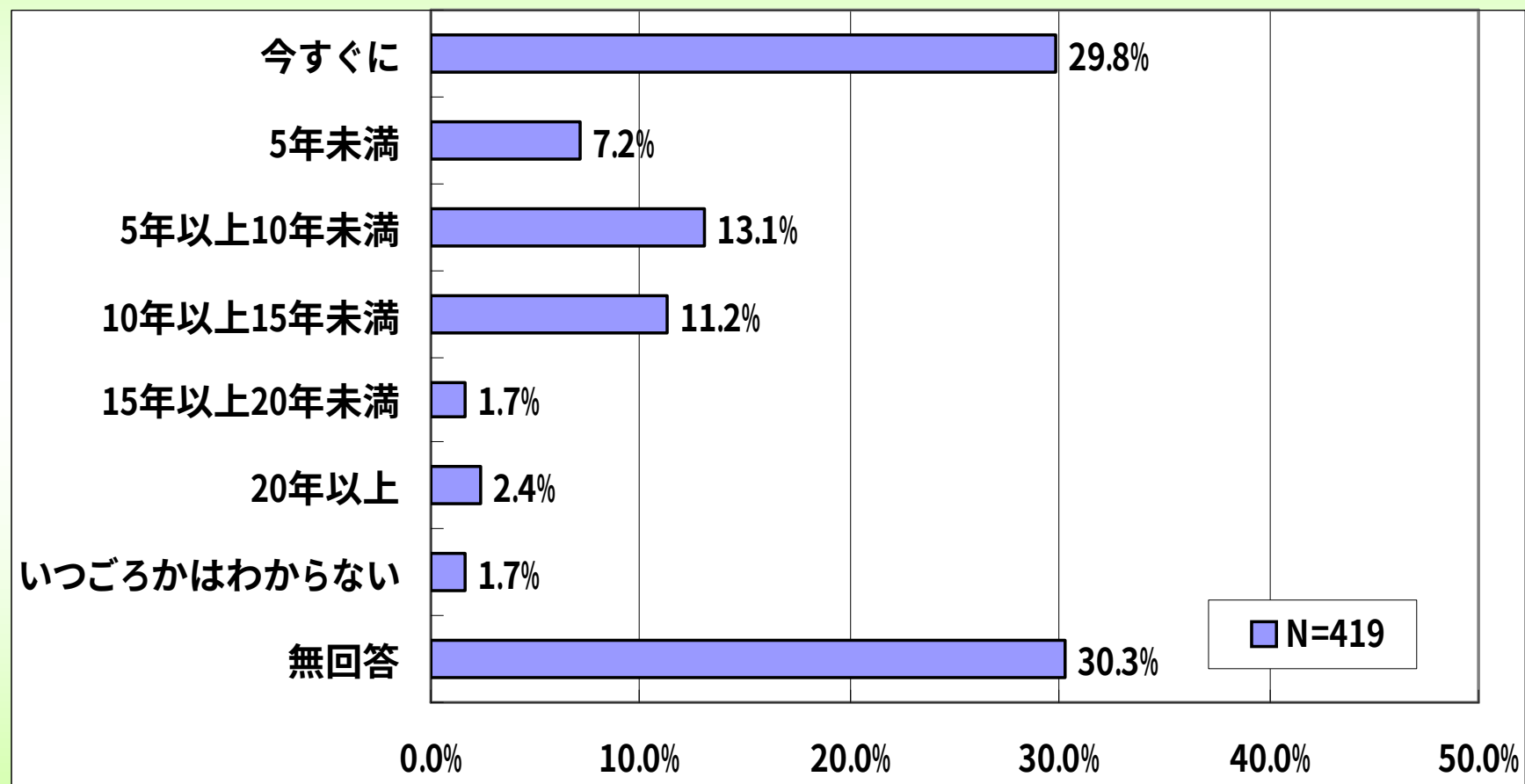
立川柏町住宅の更新・再生に向けて

■ 大規模修繕を行うと仮定した場合の1戸あたりの負担の想定額について



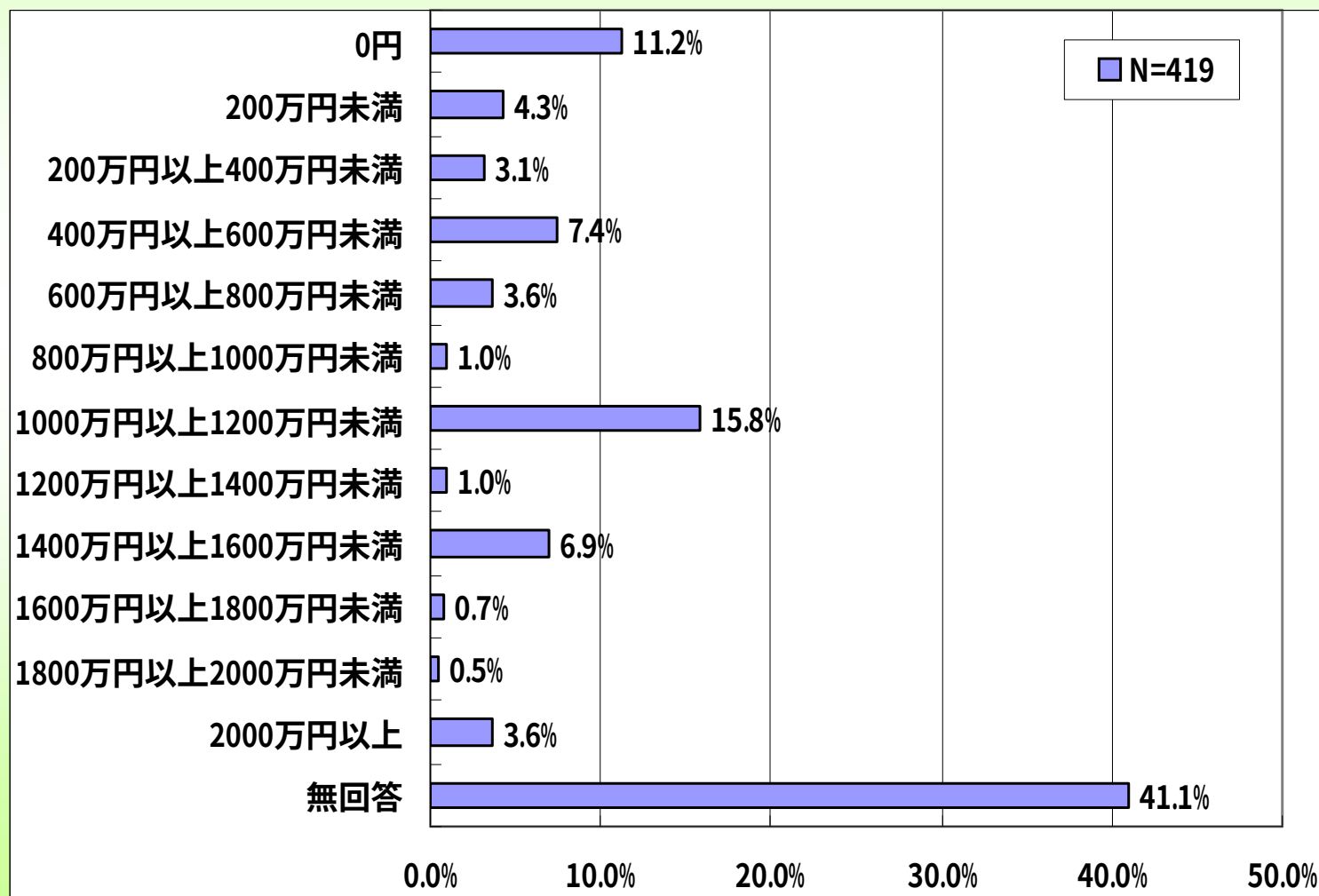
立川柏町住宅の更新・再生に向けて

■ 建替を行うとした場合の実施時期について



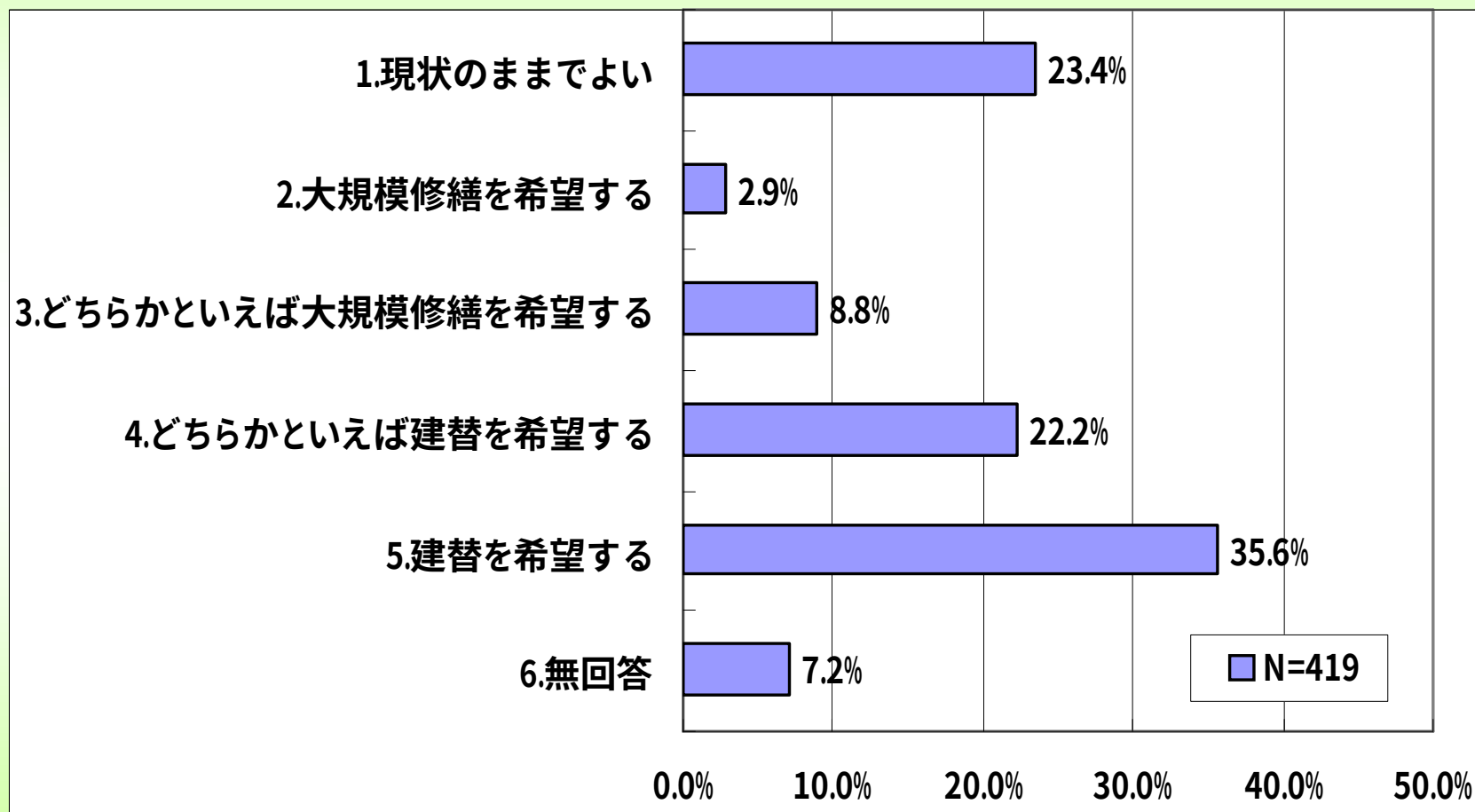
立川柏町住宅の更新・再生に向けて

■ 建替を行うと仮定した場合の1戸あたりの負担の想定額について



立川柏町住宅の更新・再生に向けて

■ 建替や大規模修繕の考えについて



居住者アンケート調査

—希望層別にみた居住者意識—

希望層別に見た居住者意識

■ 建替及び大規模修繕計画の考えについて



「1. 現状のままでよい」

➡ **現状維持希望層**

「2. 大規模修繕を希望する」

「3. どちらかといえば大規模修繕を希望する」

➡ **大規模修繕希望層**

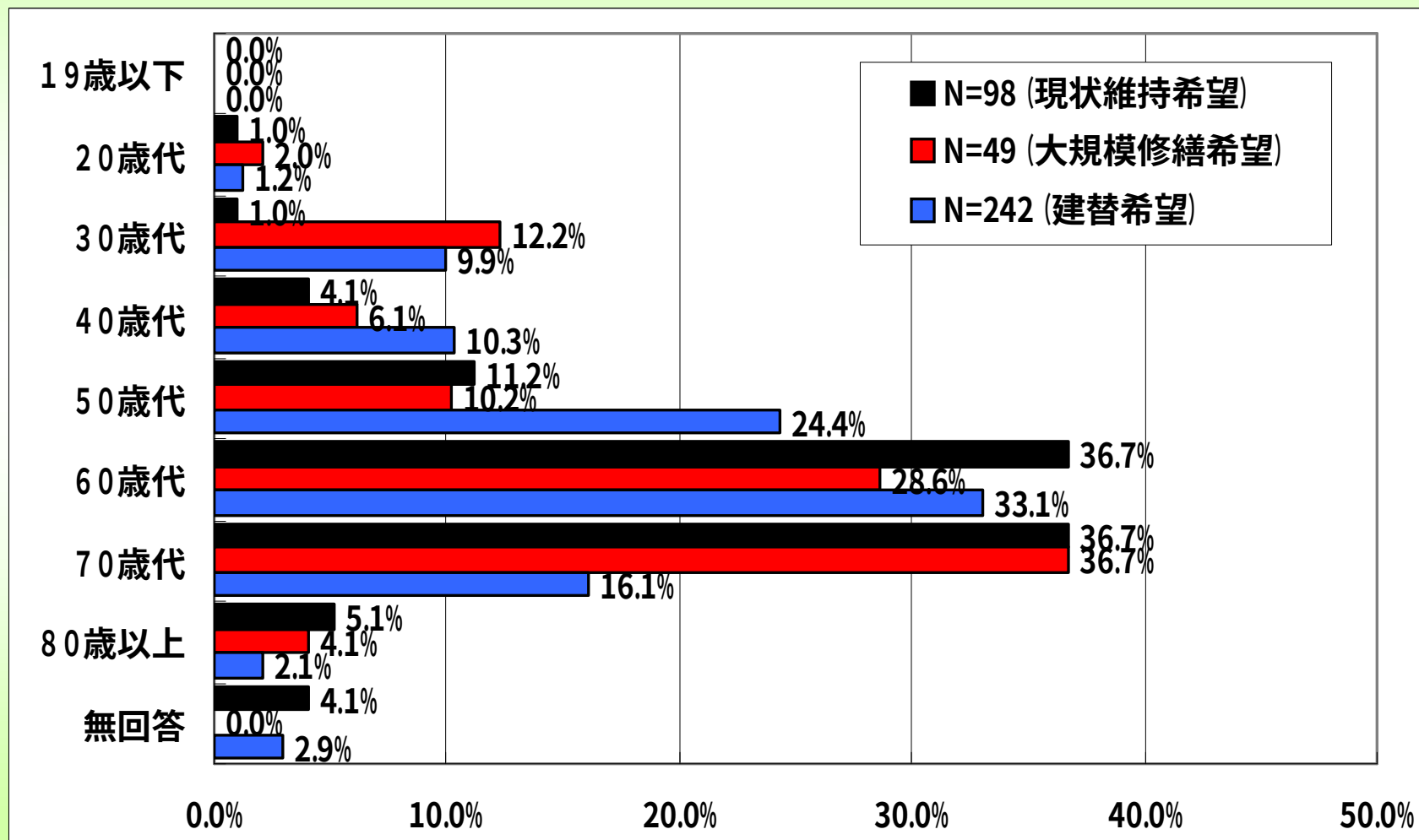
「4. どちらかといえば建替を希望する」

「5. 建替を希望する」

➡ **建替希望層**

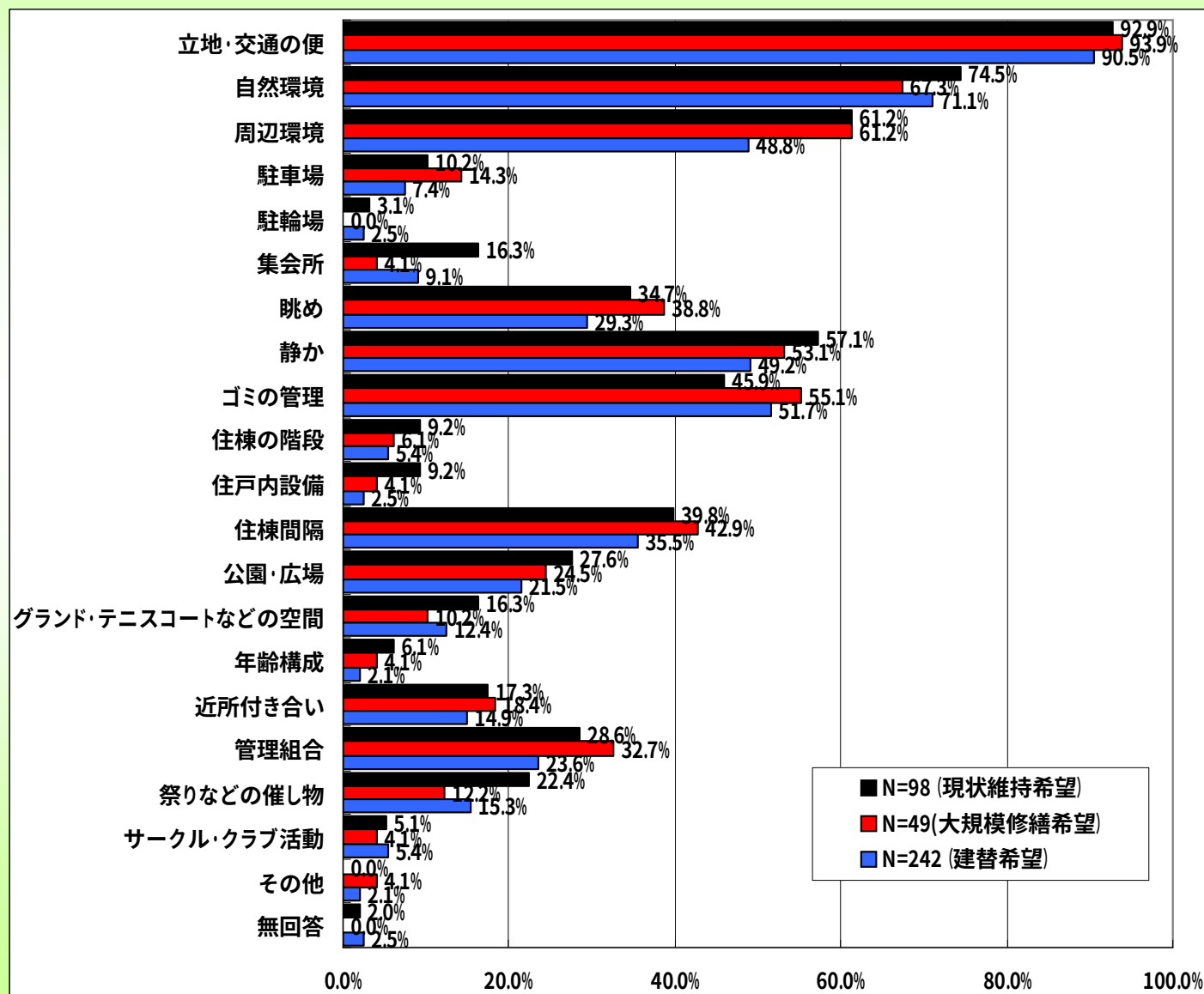
希望層別に見た居住者意識

■ 年齢構成



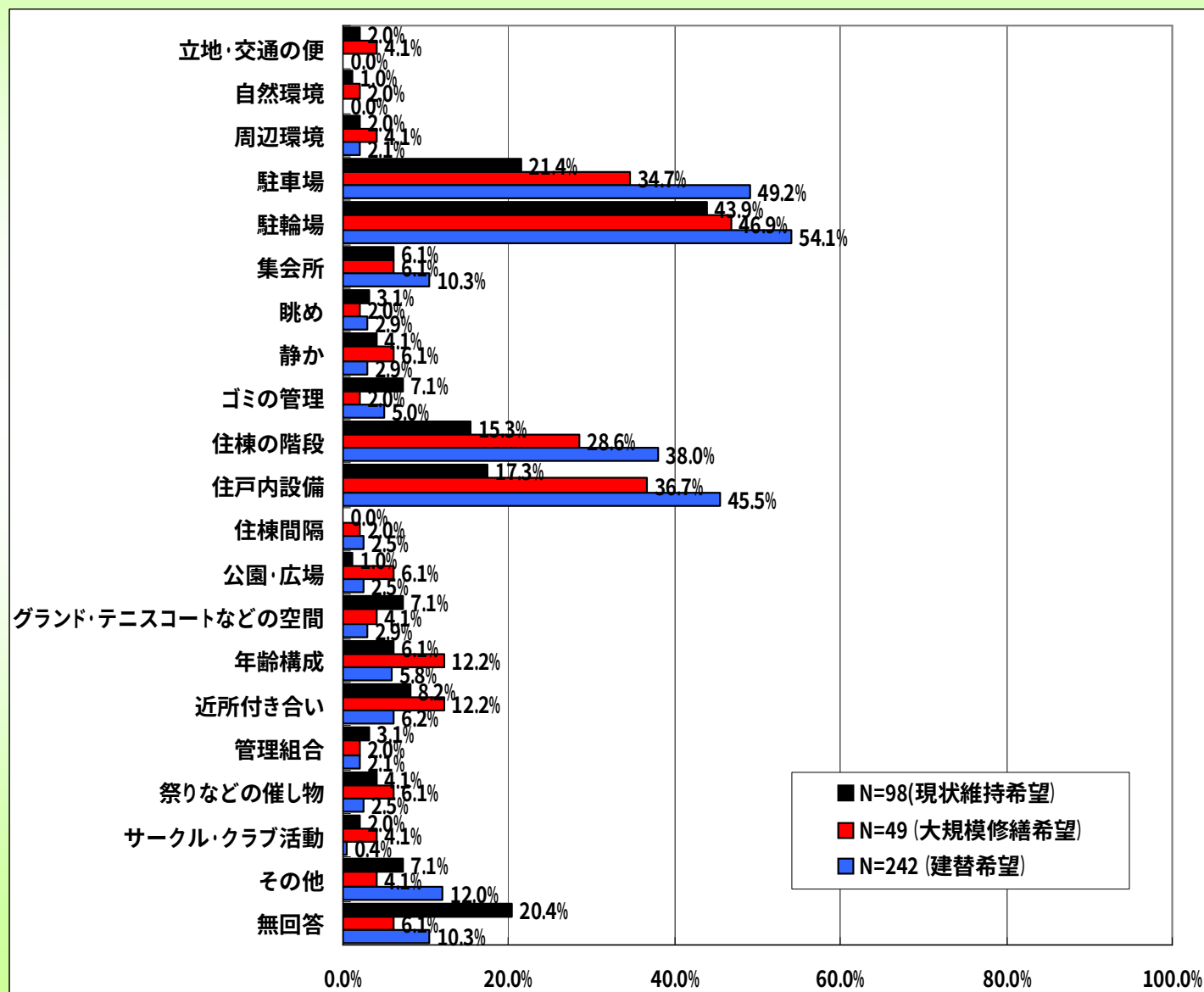
希望層別に見た居住者意識

立川柏町住宅に暮らしていて良い点・満足している点



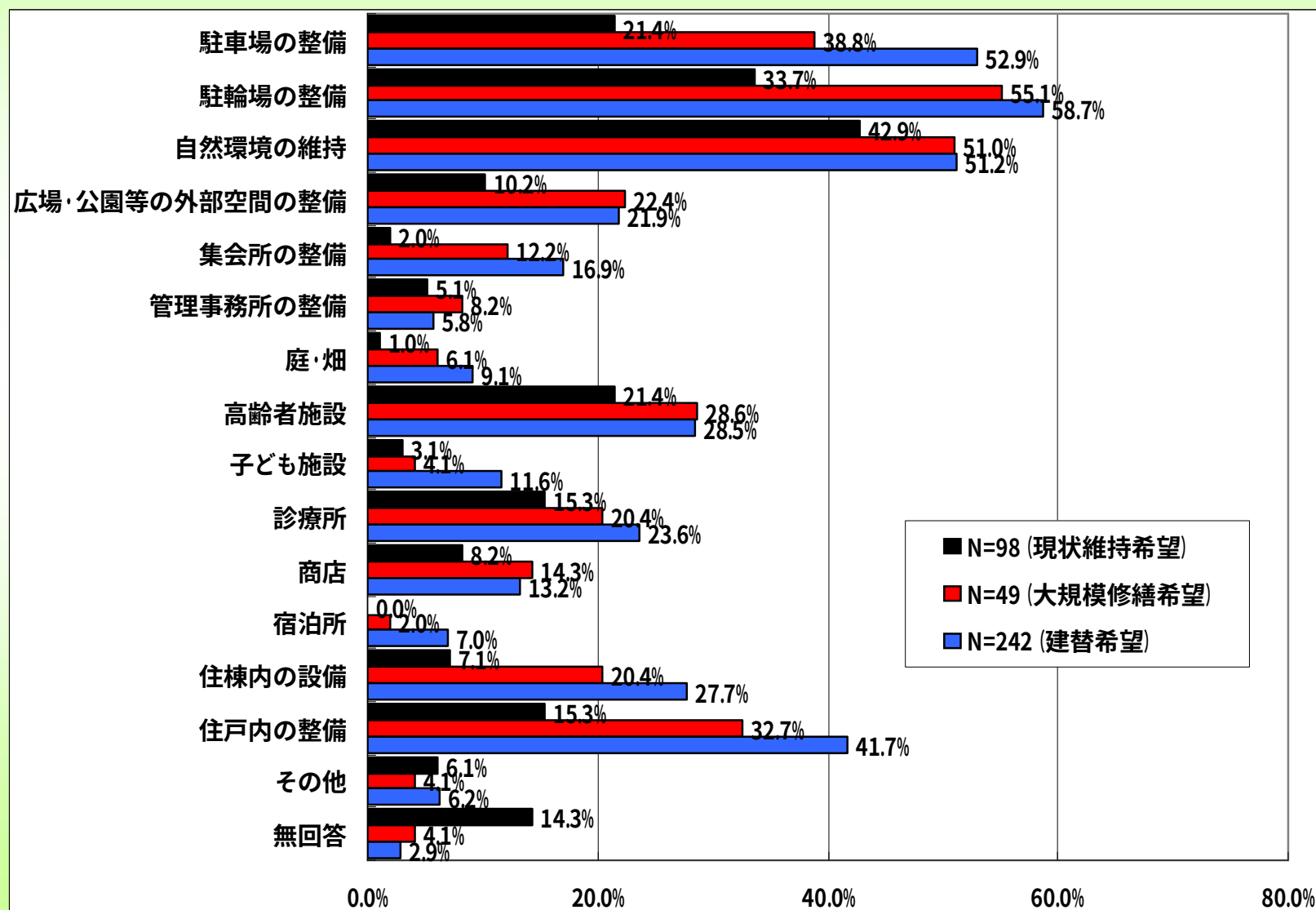
希望層別に見た居住者意識

立川柏町住宅に暮らしていて悪い点・不満な点



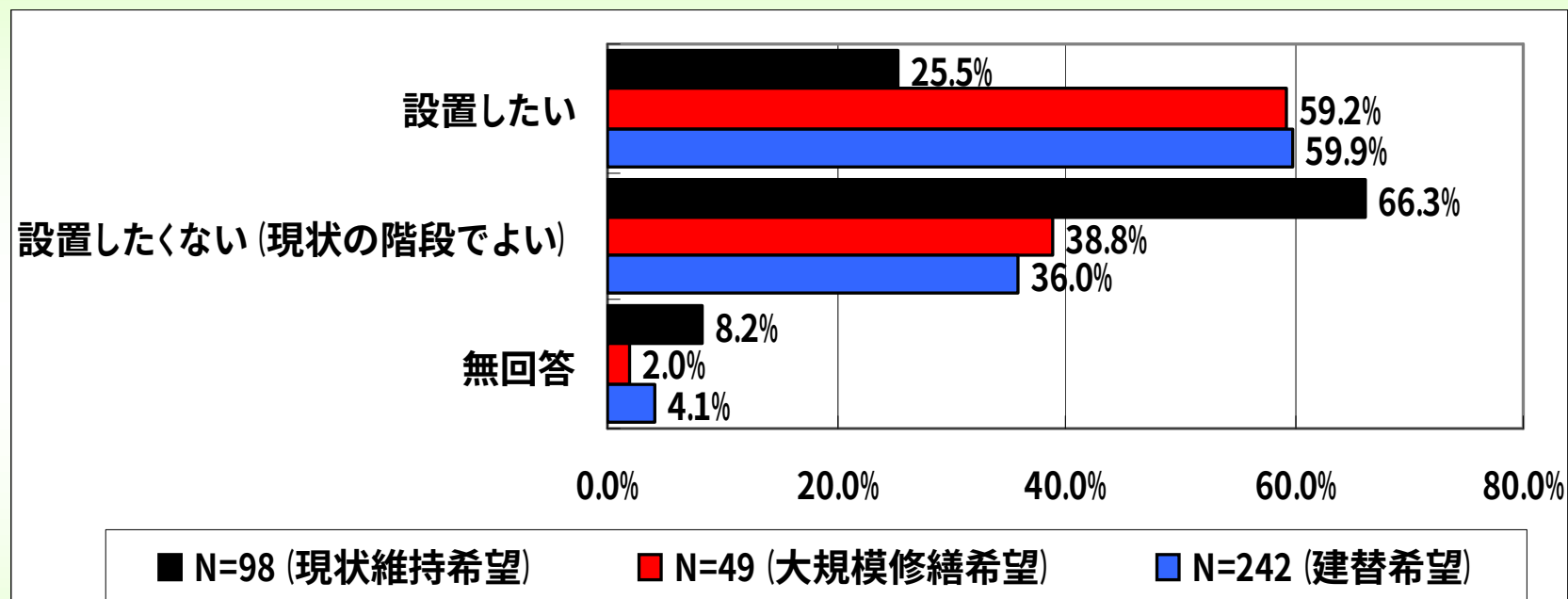
希望層別に見た居住者意識

■ これからの暮らしにおいて望むこと



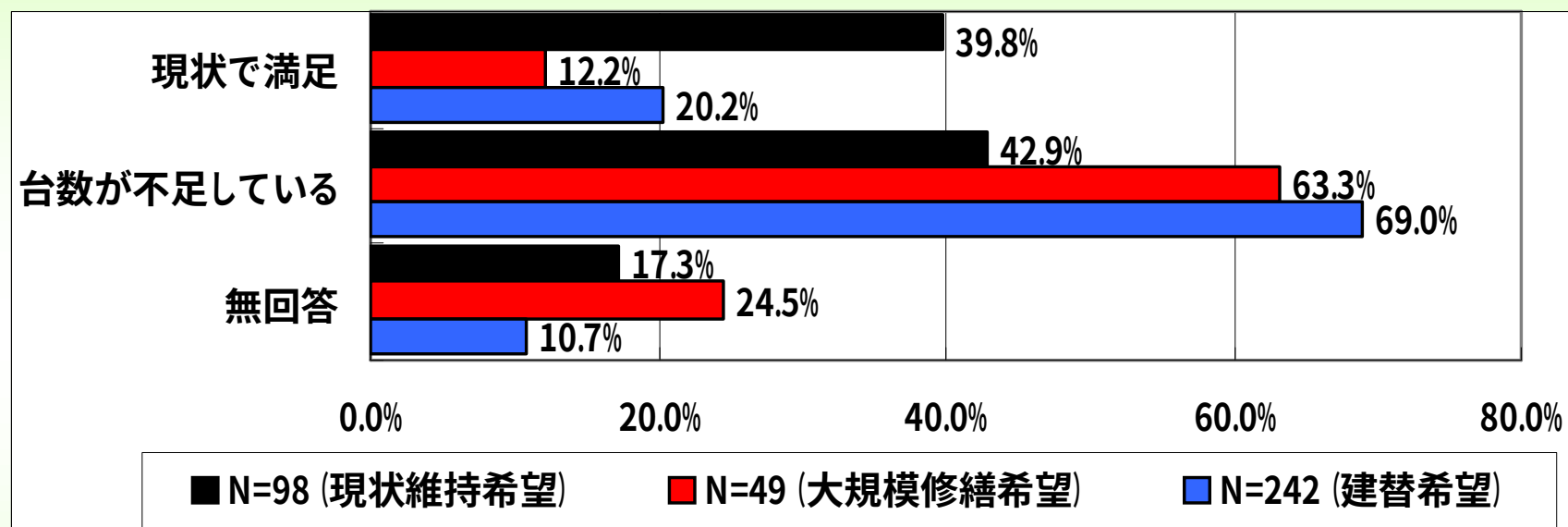
希望層別に見た居住者意識

■ 住棟のエレベーターの設置について



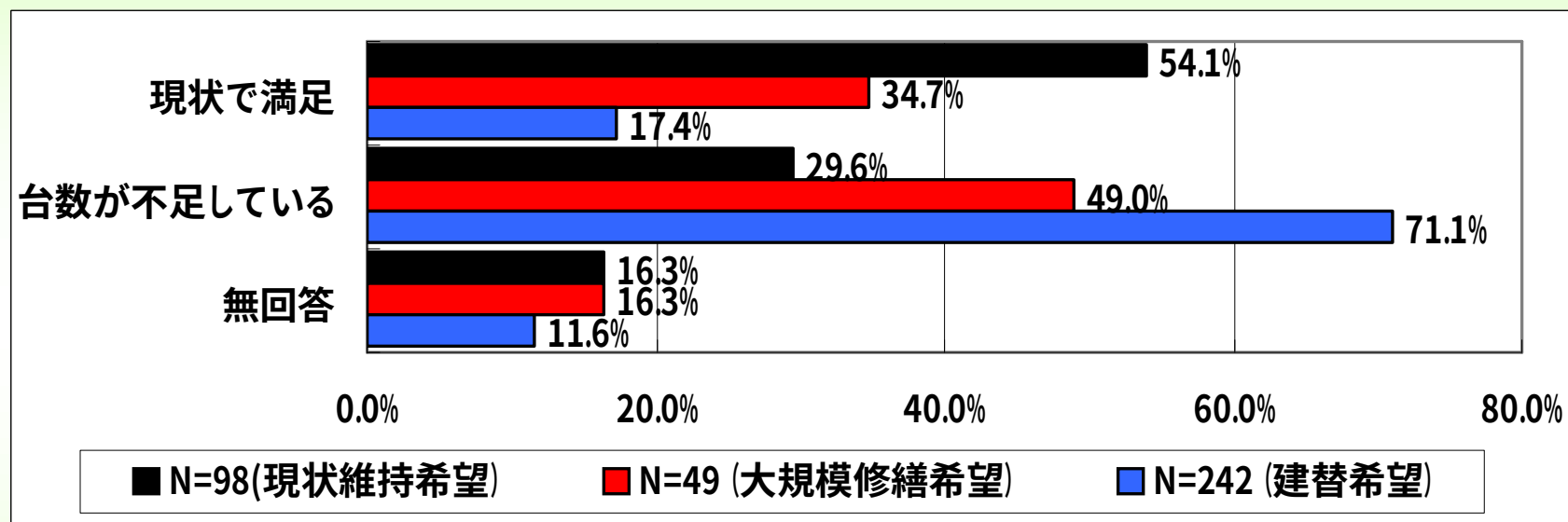
希望層別に見た居住者意識

■ 駐車場について



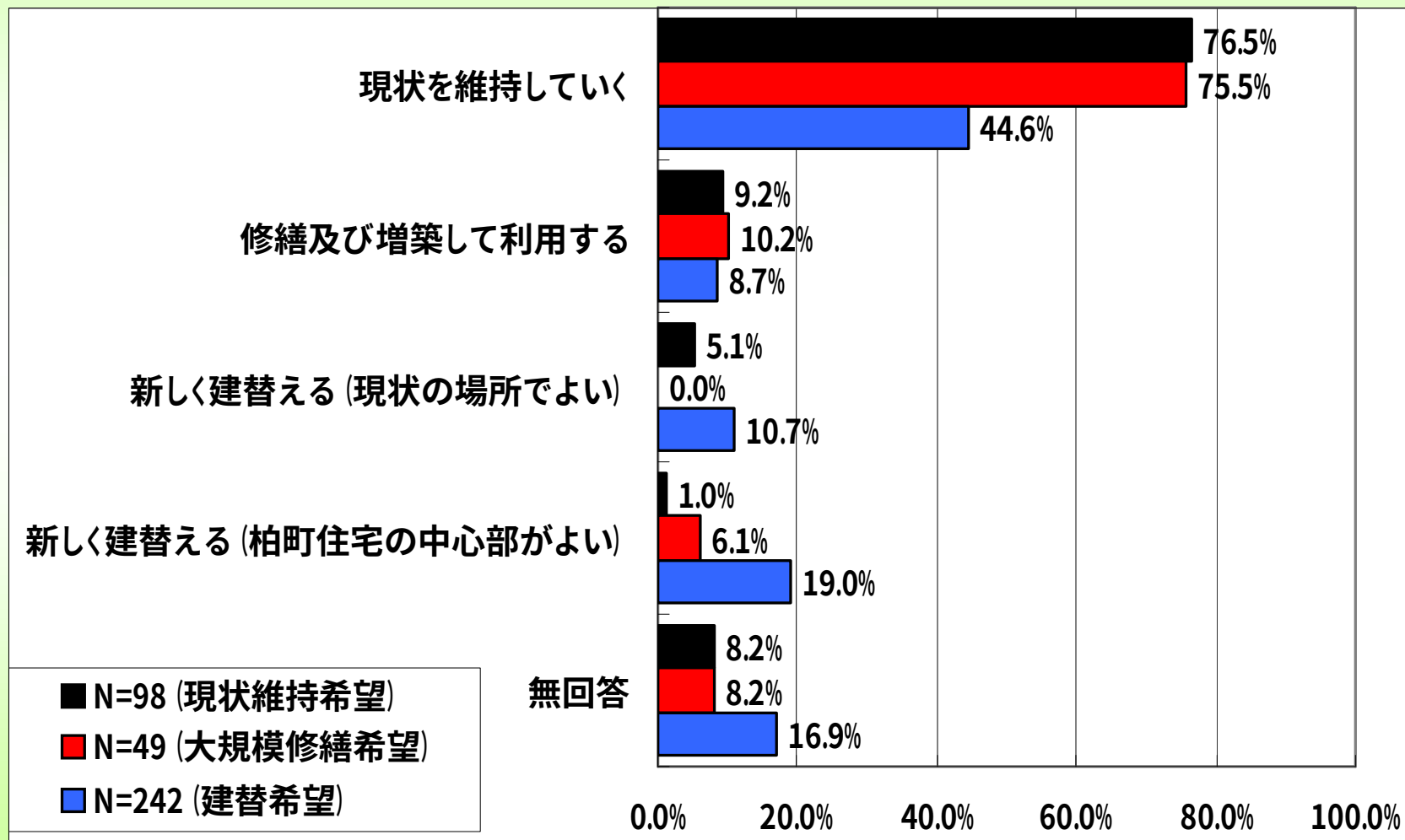
希望層別に見た居住者意識

■ 駐輪場について



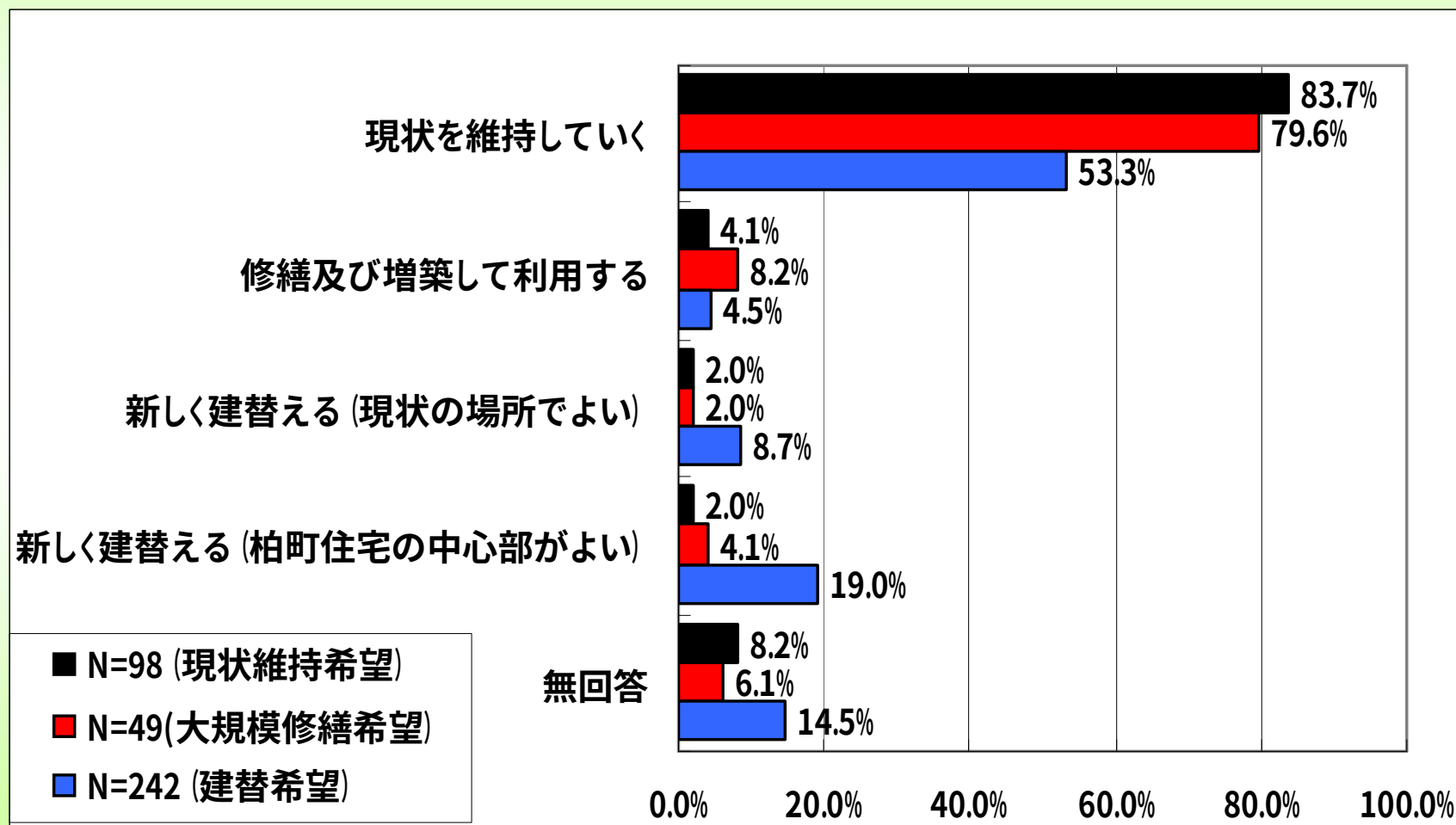
希望層別に見た居住者意識

■ 集会所について



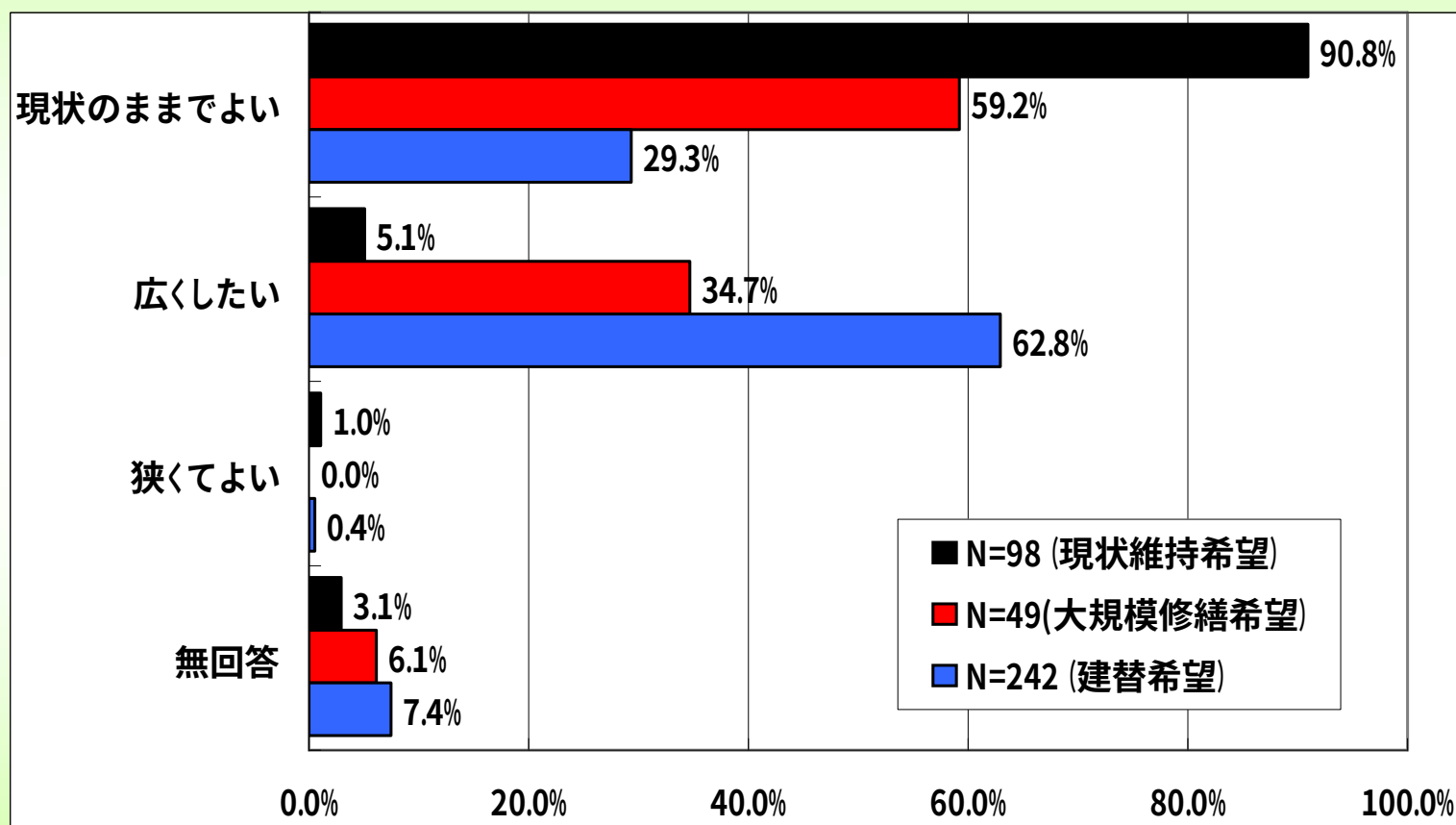
希望層別に見た居住者意識

■ 管理事務所について



希望層別に見た居住者意識

■ 住戸面積（46.8㎡）について

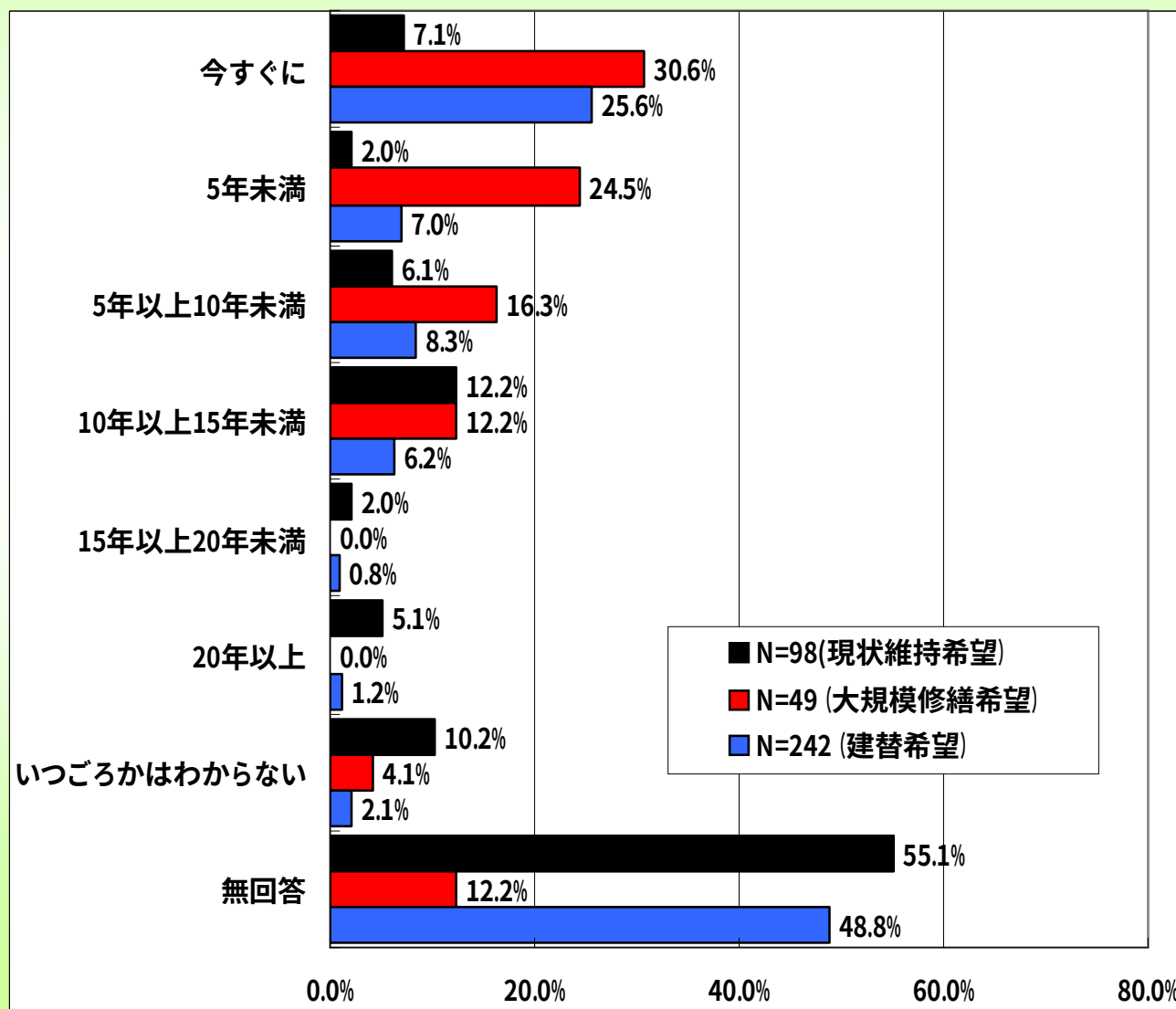


大規模修繕希望層：平均希望住戸面積 62.9㎡

建替希望層：平均希望住戸面積 70.0㎡

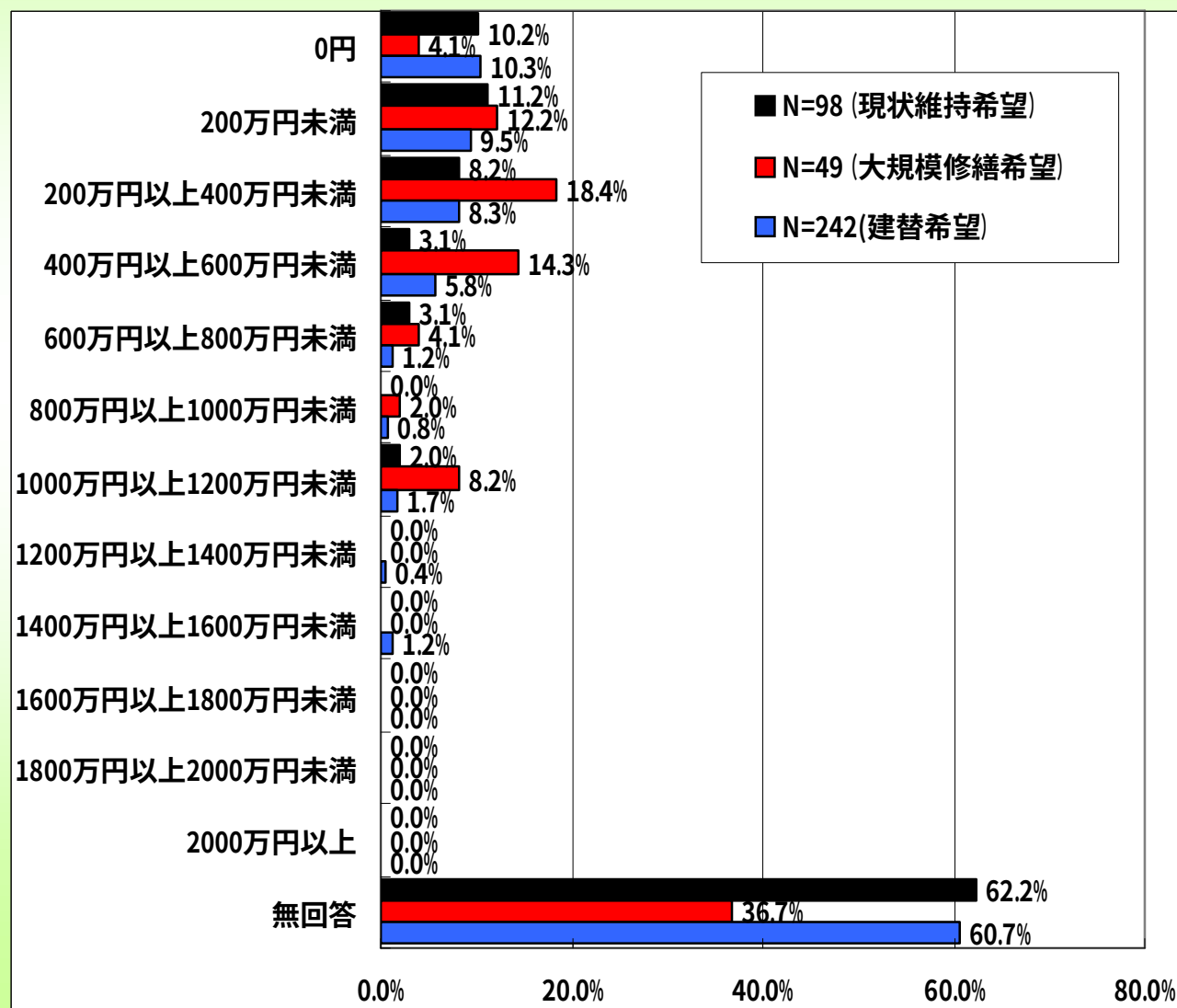
希望層別に見た居住者意識

■ 大規模修繕を行うとした場合の想定時期について



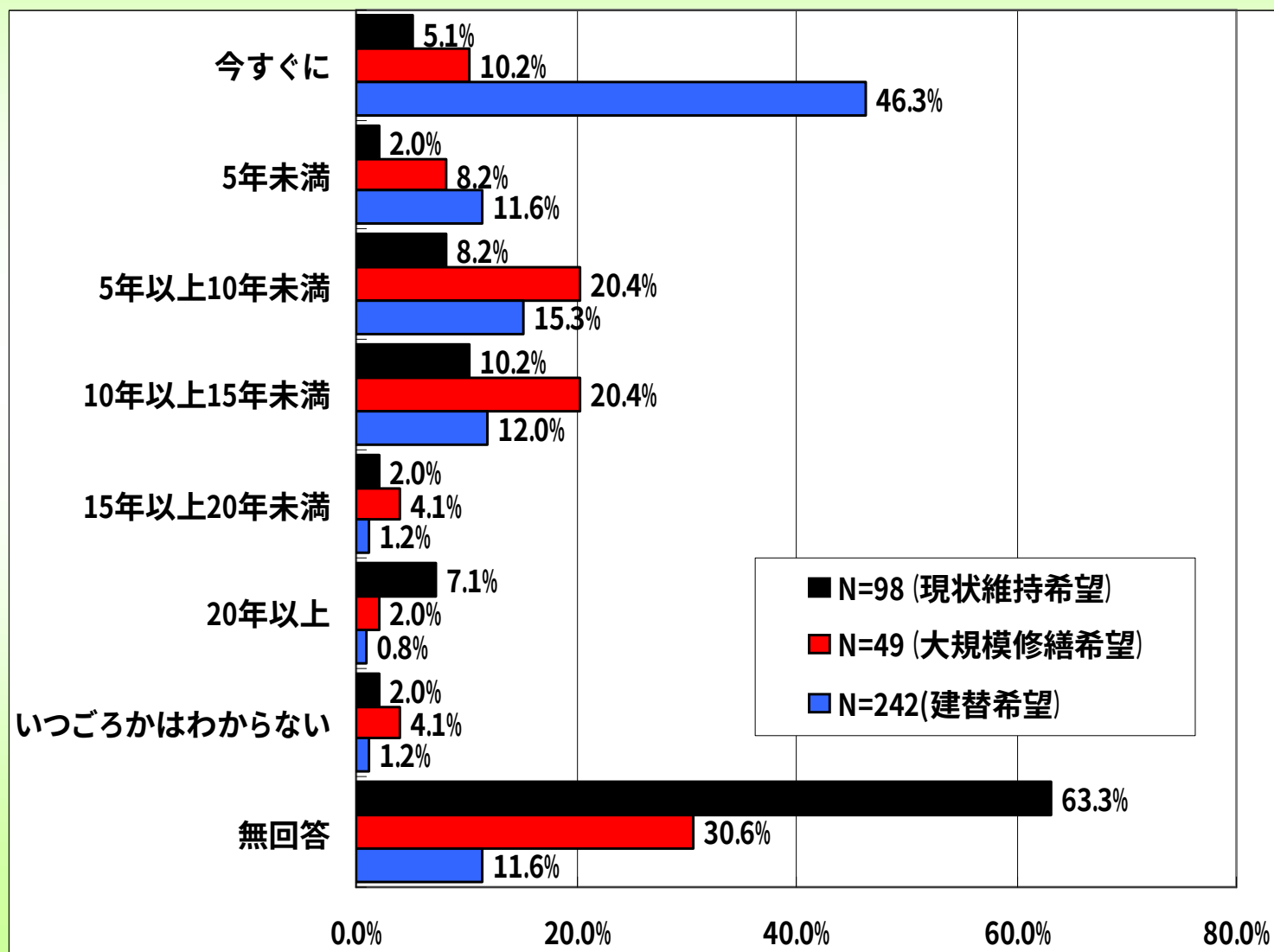
希望層別に見た居住者意識

■ 大規模修繕を行うと仮定した場合の1戸あたりの負担の想定額について



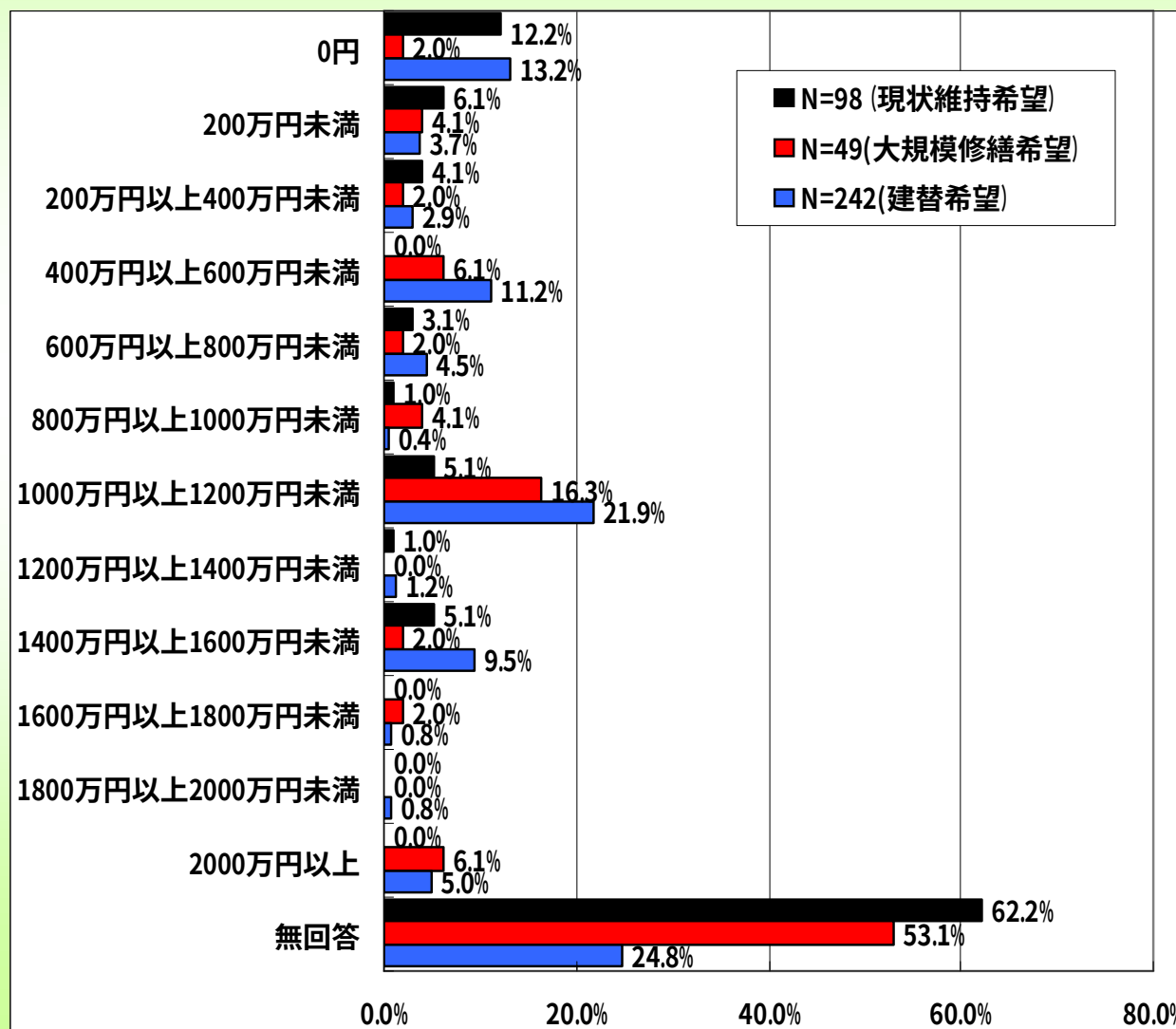
希望層別に見た居住者意識

■ 建替を行うとした場合の想定時期について



希望層別に見た居住者意識

■ 建替を行うと仮定した場合の1戸あたりの負担の想定額について



立川柏町住宅 更新・再生に向けて

－居住者アンケート調査－

まとめ

まとめ

■ 建替及び大規模修繕の考えについて

- 「建替を希望する」と回答した方が**35.6%**と最も高く、次いで、「現状のままでよい」と回答した方が**23.4%**となっている。
- **建替希望層**（「建替を希望する」、「どちらかといえば建替を希望する」と回答した方） → **57.8%**
- **大規模修繕希望層**（「大規模修繕を希望する」、「どちらかといえば大規模修繕を希望する」と回答した方） → **11.7%**

まとめ

■ 建替計画事例から見た立川柏町住宅の位置づけ

- 建替計画事例を建替竣工年別に見てみると、1990年代に建替られた事例が最も多い。
また、竣工事例数を一年あたりに換算すると、1990年代、2000年代は同数である。

2002年：「マンション建替えの円滑化等に関する法律」
「建物の区分所有等に関する法律及びマンション建替え円滑化法の一部を改正する法律」の制定 等

- 法的な整備が図られており集合住宅の建替が円滑に行えるような状況が整いつつある
- 建替計画事例を建替に至る年数別に見てみると、30年以上40年未満の事例が最も多い。
 - 立川柏町住宅は現在竣工後約35年が経過しており、建替の時期として最も適切であると言える

まとめ

■ 建替計画事例から見た立川柏町住宅の位置づけ

- 建替方式別に見てみると、任意等価交換方式が最も多い。
また、2002年の「マンション建替えの円滑化等に関する法律」及び「建物の区分所有等に関する法律及びマンション建替え円滑化法の一部を改正する法律」の制定等により、以前まで行なわれていた等価交換方式による建替えから移行し始めている。
 - 立川柏町住宅においては、建替方式の検討は行っておらず、今後、適正な建替方式を議論していく必要があるといえよう。
- 住戸数増加率別でみてみると、

従前住戸数	→約75%が100戸以下の集合住宅
建替後住戸数	→約20%が200戸以上の集合住宅

 - ⇒ ほとんどの建替事例が小規模集合住宅である

立川柏町住宅【住戸数660戸】→過去の事例に比べ最大規模の建替

建替計画の実現に向けて多世代の居住者の合意を得ていくことが重要な課題である

居住者アンケート調査 まとめ

■ 大規模修繕計画事例から見た立川柏町住宅の位置づけ

- ・ 大規模修繕計画事例を大規模修繕竣工年数別にみると、
竣工後19年以下の大規模修繕事例が最も多い。
⇒ 立川柏町住宅は竣工後約35年が経過

竣工後30年以上が経過した集合住宅の大規模修繕事例は少ない

- ・ 大規模修繕計画事例を工事期間別でみると、
4ヶ月間の大規模修繕事例が最も多い。

立川柏町住宅においては、工事期間の検討は行っておらず、今後、工事期間を議論していく必要がある。

- ・ 大規模修繕計画事例を大規模修繕方式別にみると、設計管理方式が最も多い。

立川柏町住宅においては、方法は想定しておらず、今後、適正な大規模修繕方式を議論していく必要があるといえよう。

今後の課題

「すまいづくり＝まちづくり」の視座から、これからの柏町住宅の更新・再生、次世代に向けた生活・居住環境の創出のための適切な方策を探るためには、以下に示す項目について検討を進めていくことが大切である。

- ① 周辺地域を含み込んだ計画と連関する住宅団地の更新・再生による適正な住戸数
- ② 個々の住棟・住戸毎の性能・機能に関する適正な維持可能性
- ③ 環境形成、省エネルギー、並びに資材調達・廃棄物処理（資源循環）を含めた住宅団地の適正なライフサイクルコスト
- ④ 住宅団地内コミュニティ、近隣コミュニティ、周辺日常生活圏、地域計画、公的施設計画との関係性に基づく住宅団地更新・再生の担うべき適正な役割
- ⑤ 更新・再生メニュー： 建て替え・修繕、規模の拡大・縮小、機能の強化、用途等
- ⑥ 更新・再生プログラム： 更新・再生手法、プロセス、事業費、事業手法等

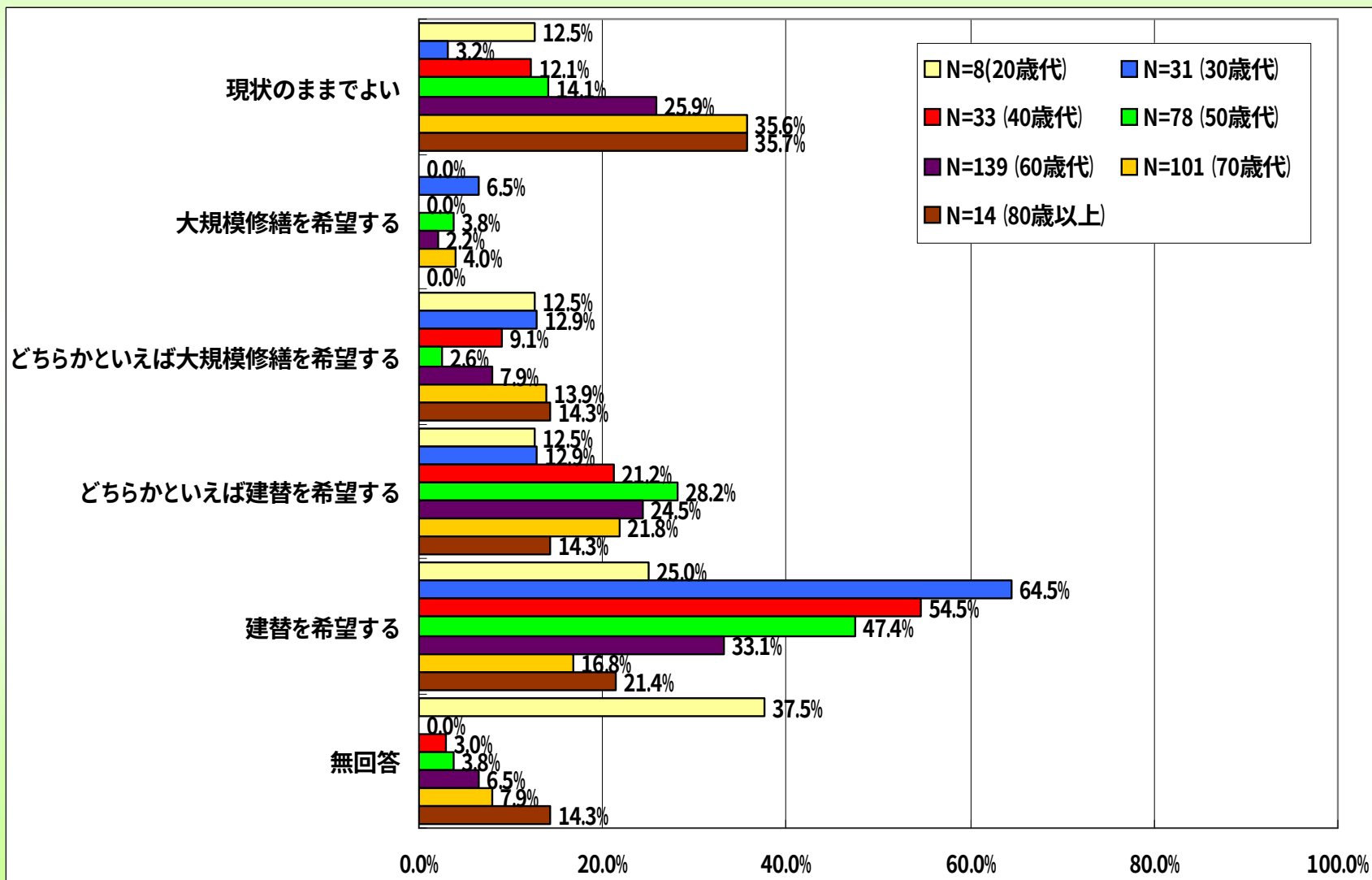
— E N D —

居住者アンケート調査

—年齢構成別にみた居住者意識—

年齢構成別に見た居住者意識

■ 建替や大規模修繕の考えについて



居住者アンケート調査

—居住階別にみた居住者意識—

年齢構成別に見た居住者意識

■ 居住階別エレベーターの設置希望について

