

立川柏町住宅 更新・再生に向けて
居住者アンケート調査結果

日本大学生産工学部建築工学科
川岸研究室

2007年3月4日

調査・分析方法

本調査は、「立川柏町住宅 更新・再生に向けて」をテーマとして、現在の居住者意識等を把握することを目的とした居住者アンケート調査である。

居住者アンケートは、立川柏町住宅の世帯主を対象に 660 世帯全てにいきわたるように 660 部配布した。(2006 年 11 月)

配布及び回収は立川柏町住宅建替・修繕検討委員会の委員の皆様様の協力を得た。

尚、アンケート調査の回答は 419 世帯から得ることができ、回収率は 63.5%であった。

居住者アンケート調査の集計には、設問毎に割合を算出し、それぞれの設問内での項目の割合について、比較、分析を行っている。

調査概要、調査項目は以下の通りである。

アンケート実施（配布・回収）：2006 年 11～12 月	
配布総数	： 660 戸（全戸に配布）
回収数	： 419 戸（回収率 63.5%）

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

住棟のエレベーターについて

駐車場について

駐輪場について

集会所について

管理事務所について

住戸面積について

大規模修繕を行うと仮定した場合の時期について

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

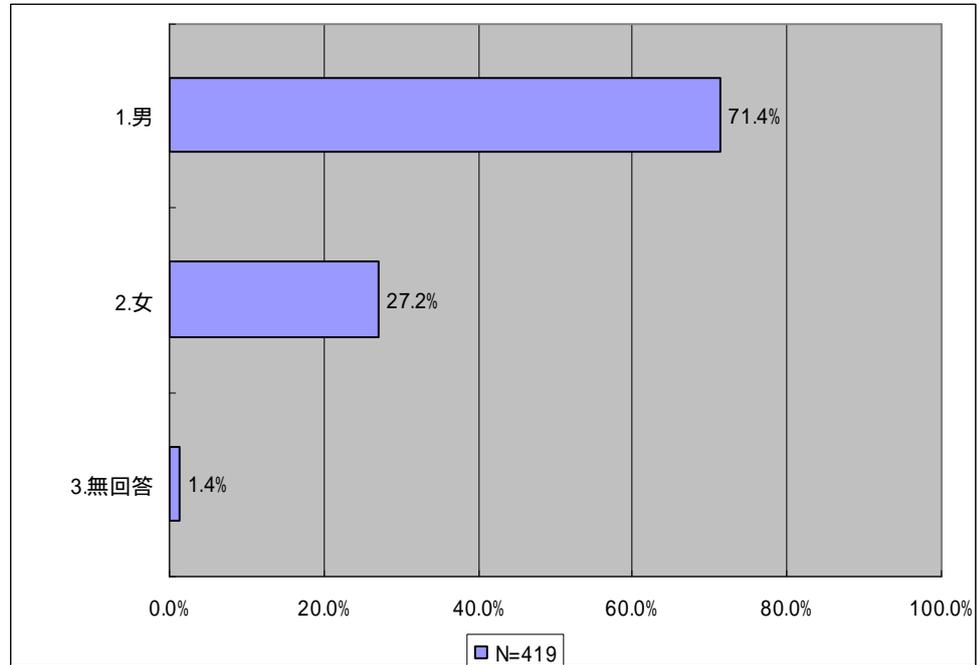
建替を行うと仮定した場合の時期について

建替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

建替や大規模修繕についての考え方について

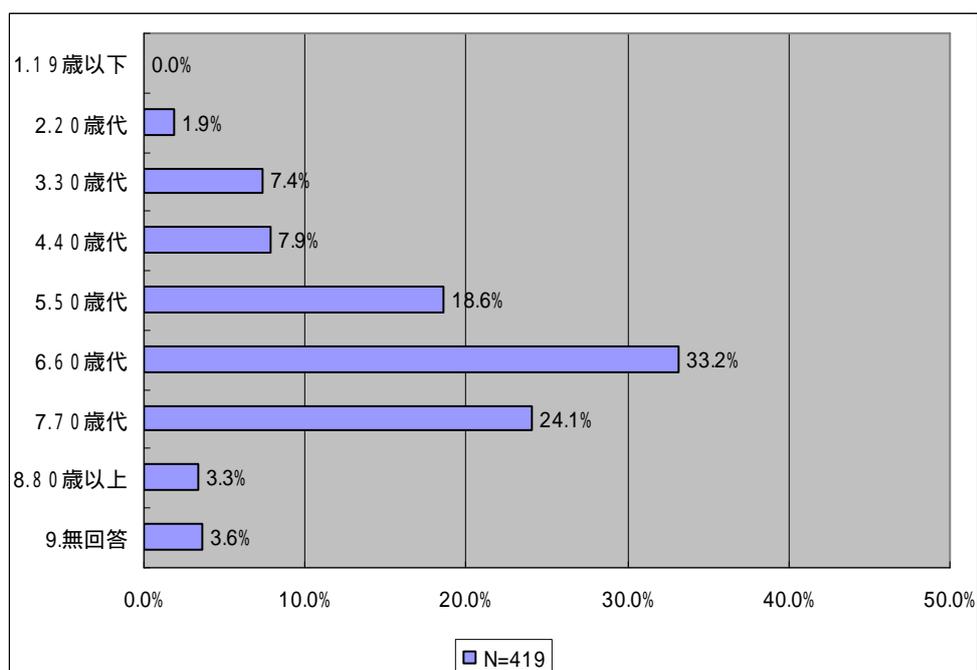
居住者の属性

性別



回答者の性別では、世帯主の71.4%が男性、27.2%が女性である。

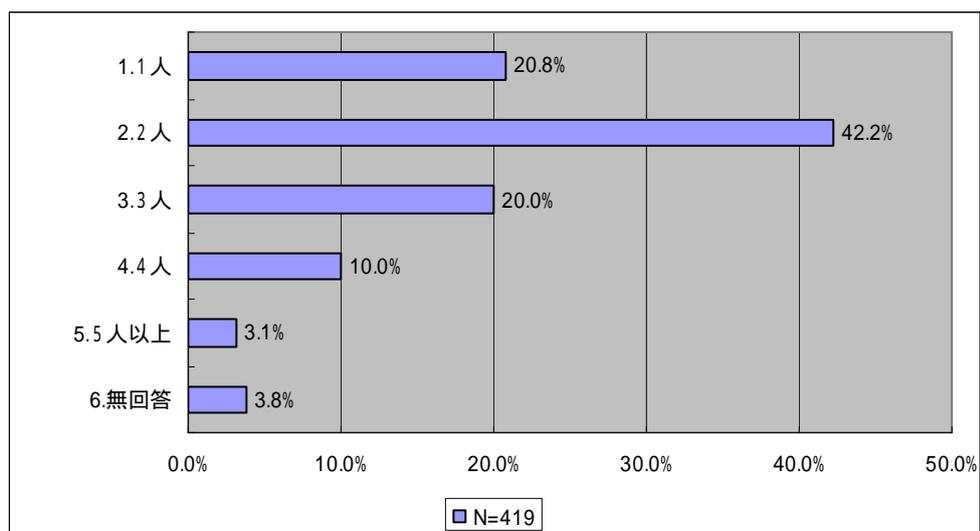
年齢構成



回答者の年齢構成では、60歳代、70歳代の割合が高く、60歳代及び70歳代の占める割合は57.3%となっている。特に、60歳代は高く、33.2%となっている。

尚、平均年齢は61.3歳である。

世帯人数



居住者の家族構成は、2人の割合が42.2%と最も高く、1～3人の割合が全体の80%以上を占めている。

尚、平均世帯人数は2.3人となっている。

立川柏町住宅 更新・再生に向けて

暮らしていて良い点・満足している点

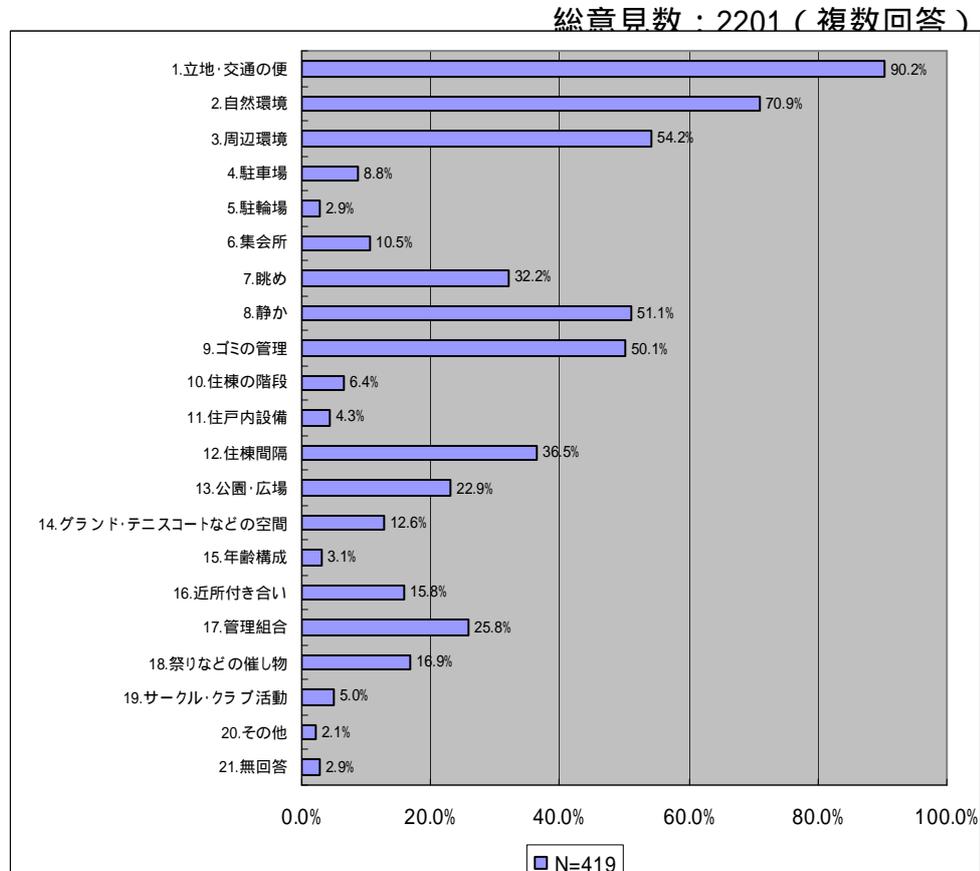


図4 暮らしていて良い点・満足している点

「立地・交通の便」が、全体の90.2%と最も高くなっている。次いで、「自然環境」が70.9%、「周辺環境」が54.2%、「静か」が51.1%、「ゴミの管理」が50.1%の順となっている。

暮らしていて悪い点・不満な点

総意見数：977（複数回答）

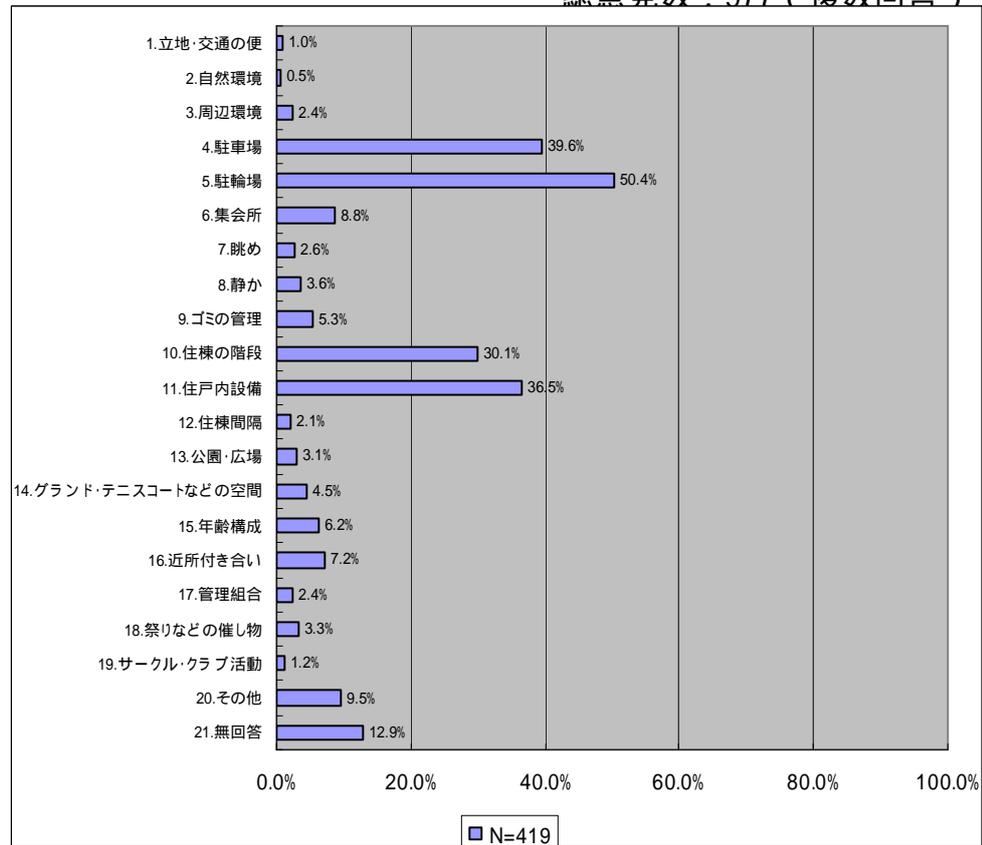
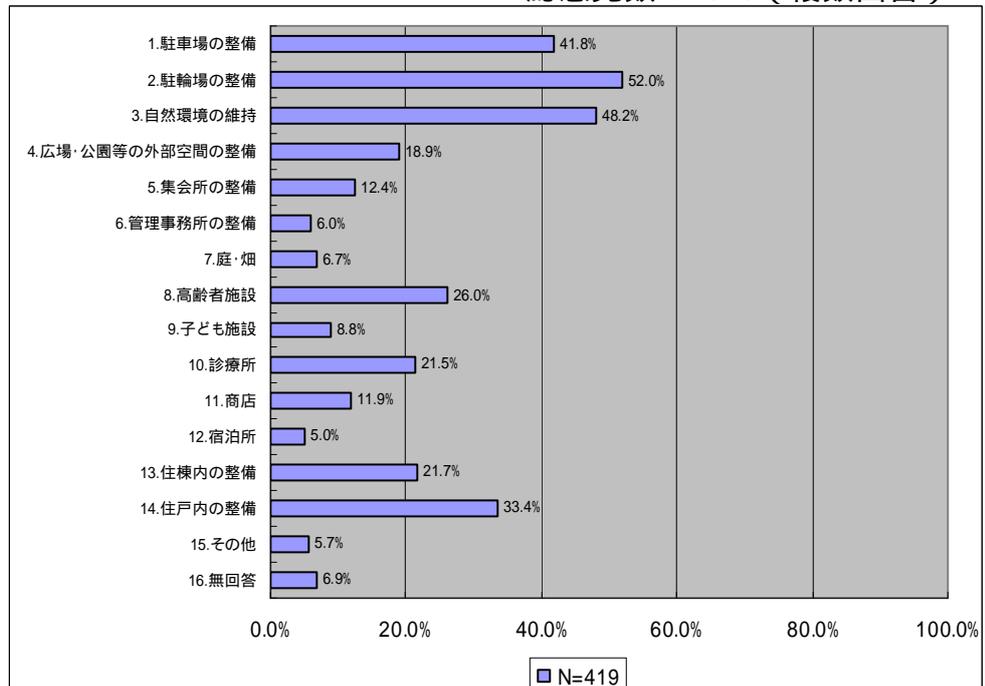


図5 暮らしていて悪い点・不満な点

「駐輪場」が、全体の 50.4%と最も高くなっており、次いで、「駐車場」が 39.6%、「住戸内設備」が 36.5%、「住棟の階段」が 30.1%の順となっている。

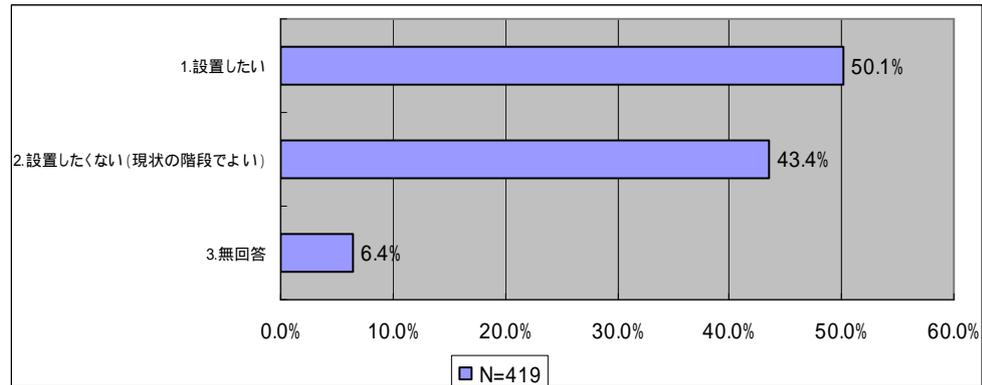
これからの暮らしにおいて望むこと

総意見数：1370（複数回答）



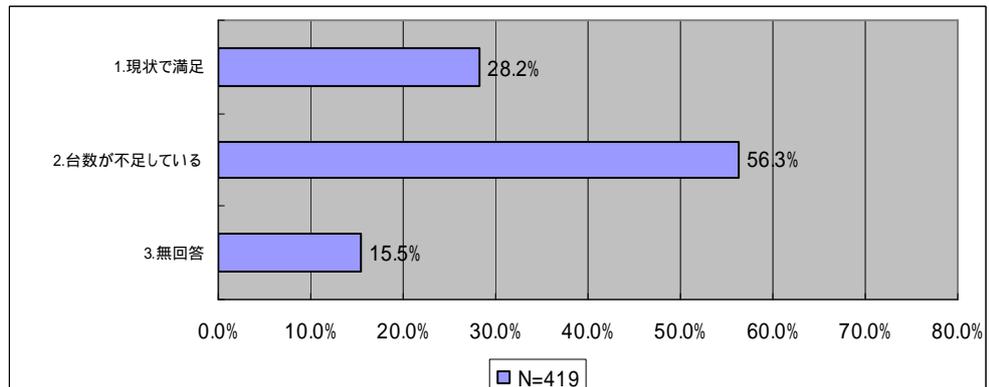
これからの暮らしにおいて望むことには、「駐輪場の整備」が、全体の52.0%と最も高くなっており、次いで、「自然環境の維持」48.2%、「駐車場の整備」41.8%、「住戸内の整備」33.4%の順となっている。

エレベーターの設置について



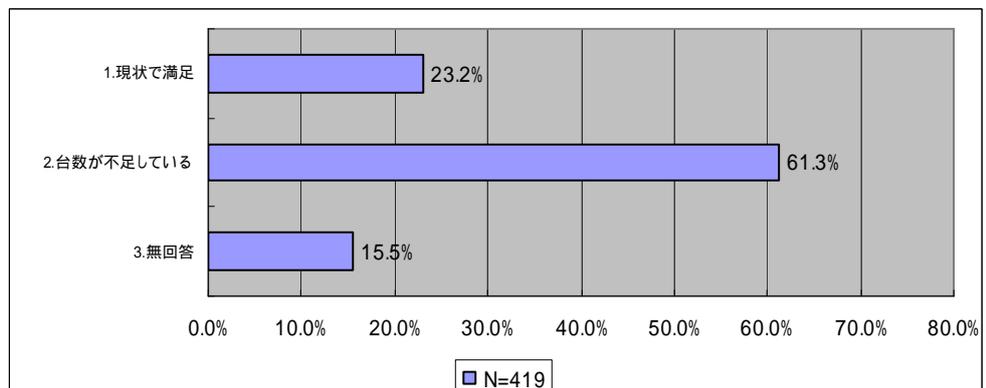
住棟のエレベーターの設置希望については、「設置したい」と回答した方が、全体の50.1%と過半数を占めている。

駐車場について



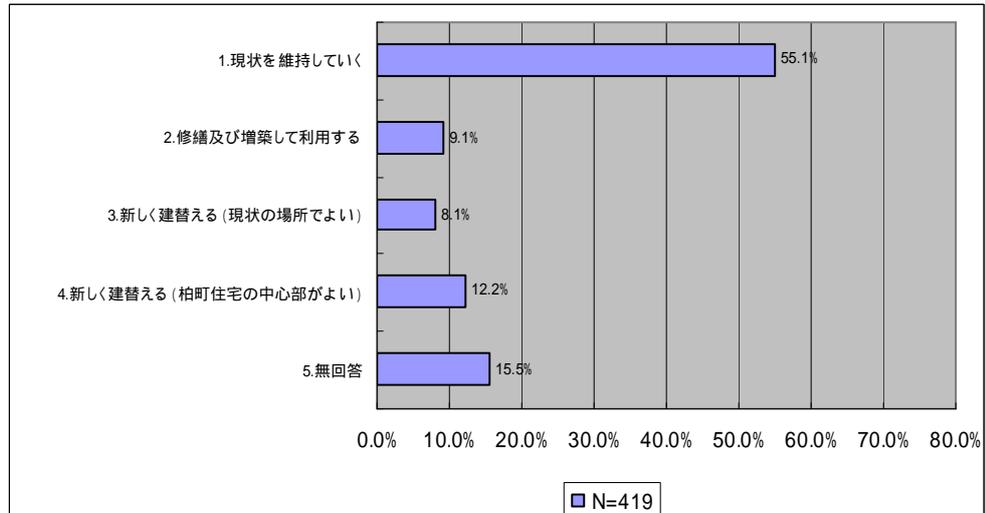
現在の駐車場については、「台数が不足している」と回答した方が、全体の56.3%と高くなっている。現状で満足している方は3割未満である。

駐輪場について



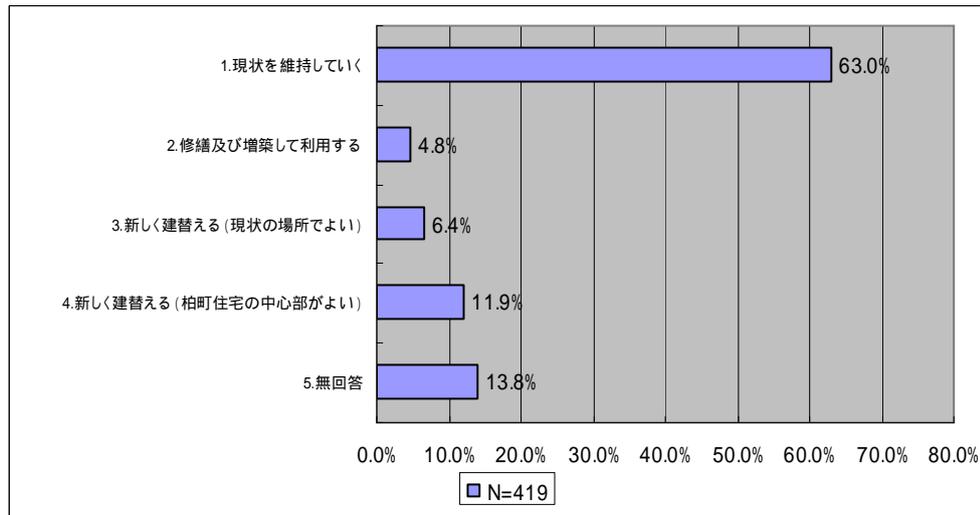
現在の駐輪場については、「台数が不足している」と回答した方が、全体の61.3%と高くなっている。

集会所について



集会所については、「現状を維持」していくと回答した方が、全体の55.1%と最も高くなっている。

管理事務所について



管理事務所については、「現状を維持していく」と回答した方が、全体の63.0%と最も高くなっている。

住戸面積（現状：46.8 m²）について

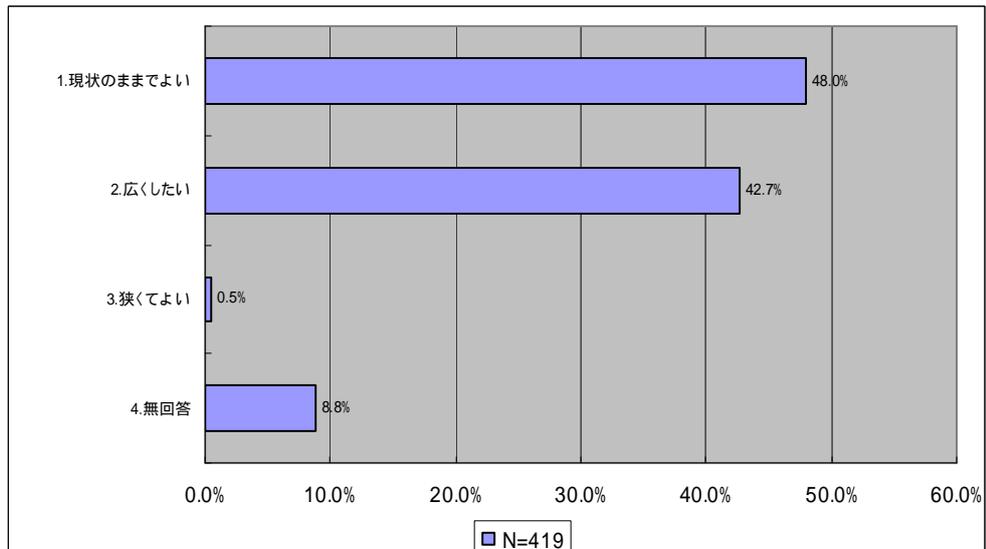
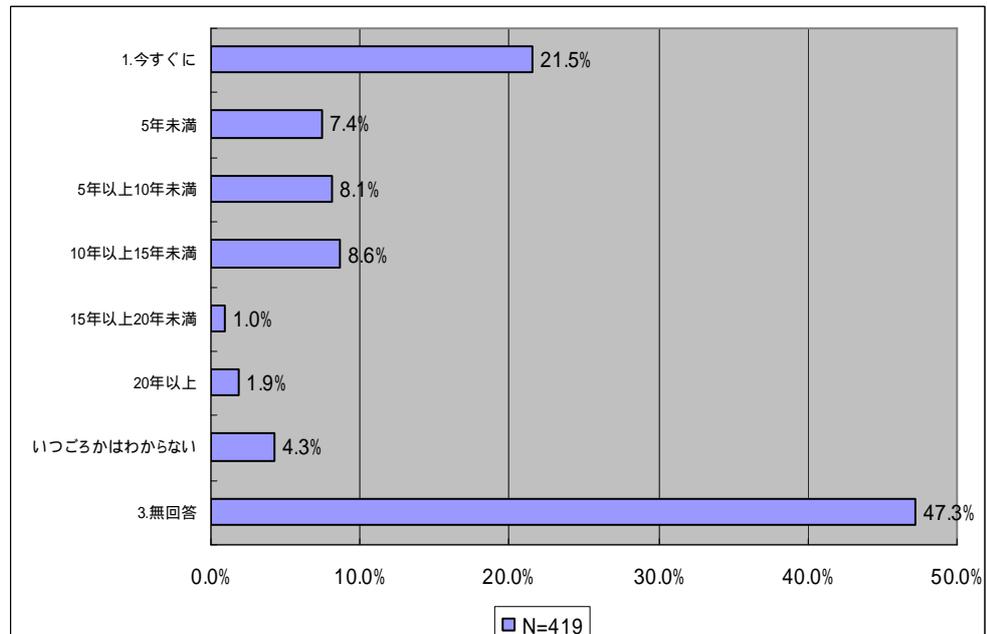


図 1 2 住戸面積について

住戸面積（現状：46.8 m²）については、「現状を維持していく」と回答した方が、全体の 48.0%と最も高くなっている。一方で、「広くしたい」と回答した方も 42.7%と高くなっている。尚、平均希望住戸面積は 69.0 m²となっている。

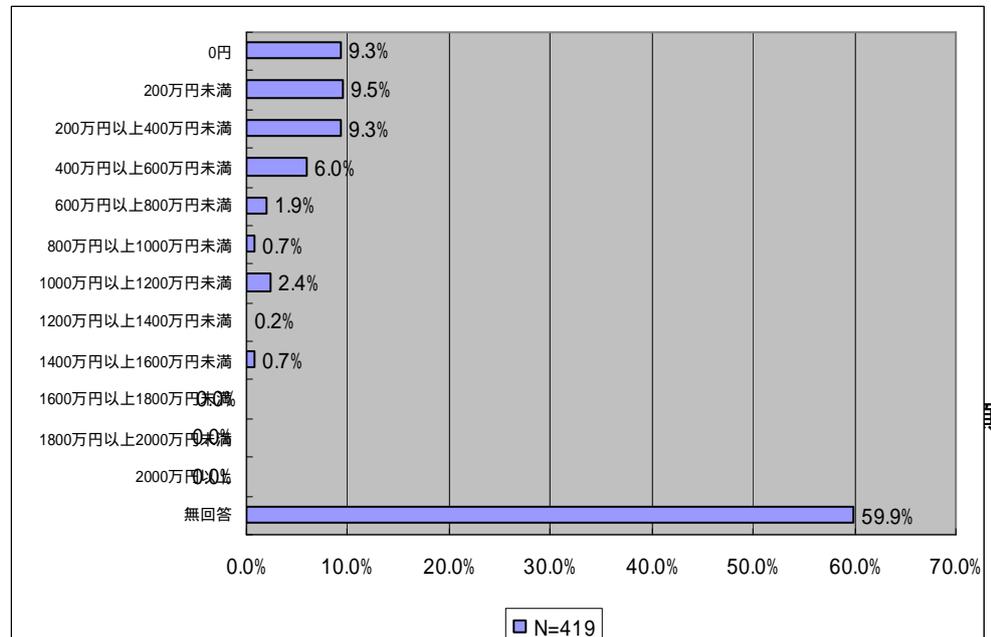
大規模修繕を実施する時期について



大規模修繕を実施する時期については、「無回答」の割合が47.3%と最も高く、次いで「今すぐに」が21.5%となっている。

尚、大規模修繕想定時期について回答より平均年数を算定すると4.3年となっている。

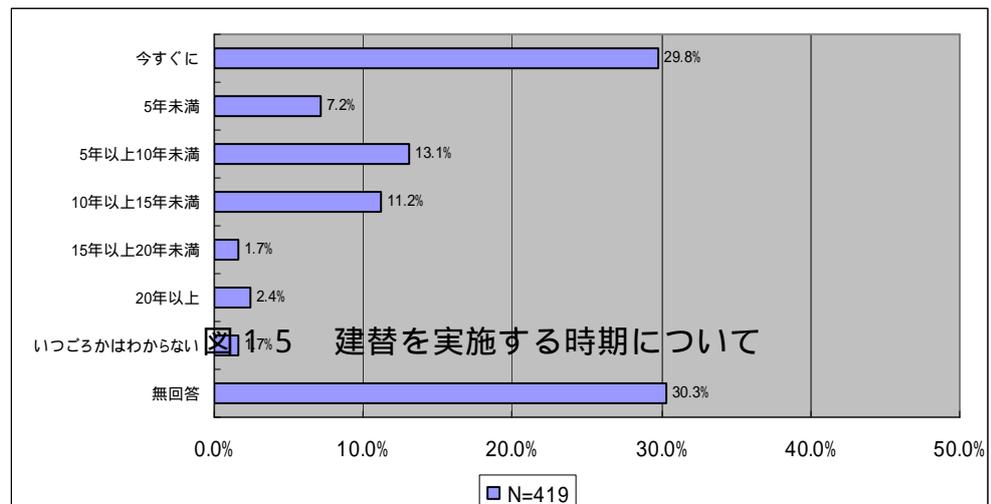
大規模修繕を実施すると仮定した場合の1戸あたりの想定負担額について



大規模修繕を実施すると仮定した場合の1戸あたりの想定負担額については、「無回答」が全体の59.9%と最も高くなっている。次いで、「200万円未満」が9.5%、「200万円以上400万円未満」、「0円」が9.3%となっている。

尚、平均想定負担額は302万円となっている。

建替を実施する時期について



建替を実施する時期については、「無回答」が全体の 30.3%と最も高くなっている。次いで、「今すぐに」が 29.8%、「5年以上10年未満」が 13.1%の順となっている。

尚、建替想定時期について回答より平均年数を算定すると 4.5年となっている。

建替を実施すると仮定した場合の1戸あたりの想定負担額について

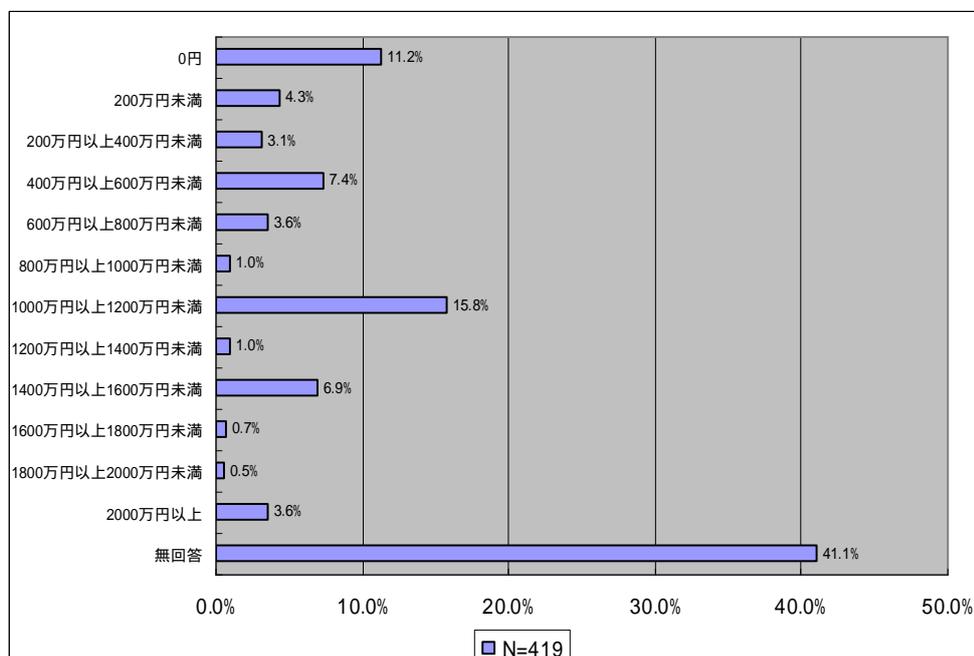
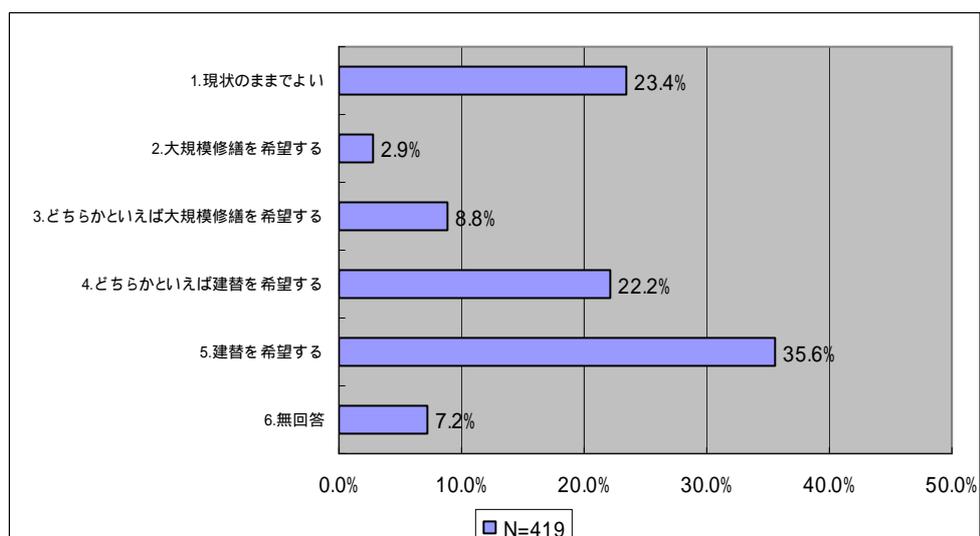


図16 建替を実施すると仮定した場合の1戸あたりの想定負担額

建替を実施すると仮定した場合の1戸あたりの想定負担額については、「無回答」が全体の41.1%と最も高くなっている。次いで、「1,000万円以上1,200万円未満」が15.8%、「0円」が11.2%となっている。

尚、平均負担想定額は764万円となっている。

建替や大規模修繕についての考え方について



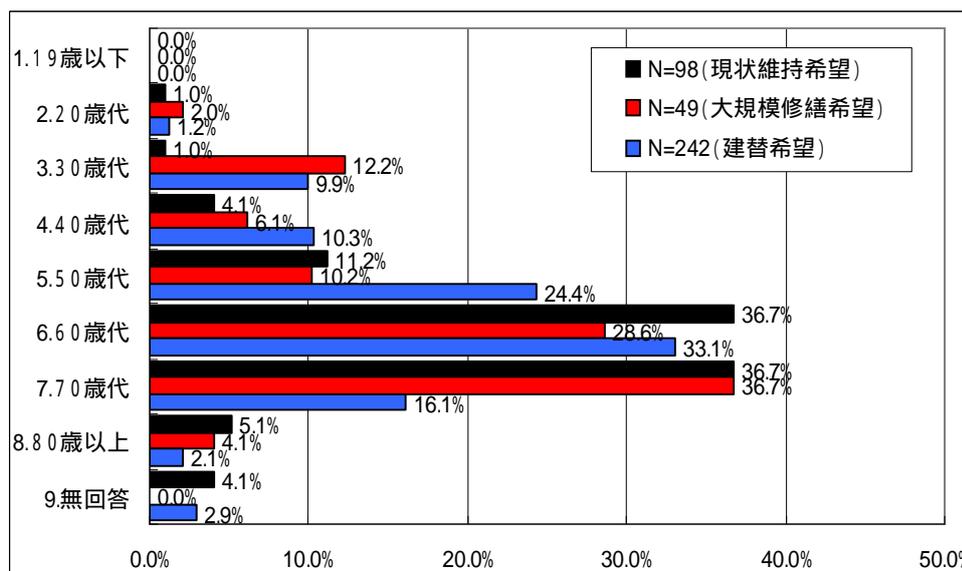
建替や大規模修繕についての考え方については、「建替を希望する」と回答した方が 35.6%と最も高く、次いで、「現状のままでよい」が 23.4%となっている。

「建替を希望する」、「どちらかといえば建替を希望する」と回答した方が 57.8%を占めている。一方、「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」と回答した方は 11.7%となっている。

希望層別にみた居住者意識について

建替や大規模修繕についての考え方（図17）において「現状のままでよい」と回答した居住者を『現状維持希望層』、「大規模修繕を希望する」及び「どちらかといえば大規模修繕を希望する」と回答した居住者を『大規模修繕希望層』、「どちらかといえば建替を希望する」及び「建替を希望する」と回答した居住者を『建替希望層』と分類し、それぞれの希望層毎の居住者意識について比較・分析を行う。

希望層別年齢構成について



希望層別年齢構成では、現状維持希望層は、「60歳代」及び「70歳代」の占める割合が36.7%で最も高くなっている。

大規模修繕希望層は、「70歳代」が36.7%で最も高く、次いで「60歳代」が28.6%の順で高い割合になっている。

建替希望層は、「60歳代」が33.1%で最も高く、次いで「50歳代」が24.4%の順で高い割合になっている。

年齢層別の傾向として、70歳代では現状維持希望層及び大規模修繕希望層の割合が高く、60歳代では現状維持希望層の割合が高く、50歳代及び40歳代では建替希望層の割合が高くなっている。

希望層別柏町住宅に暮らして良い点・満足な点

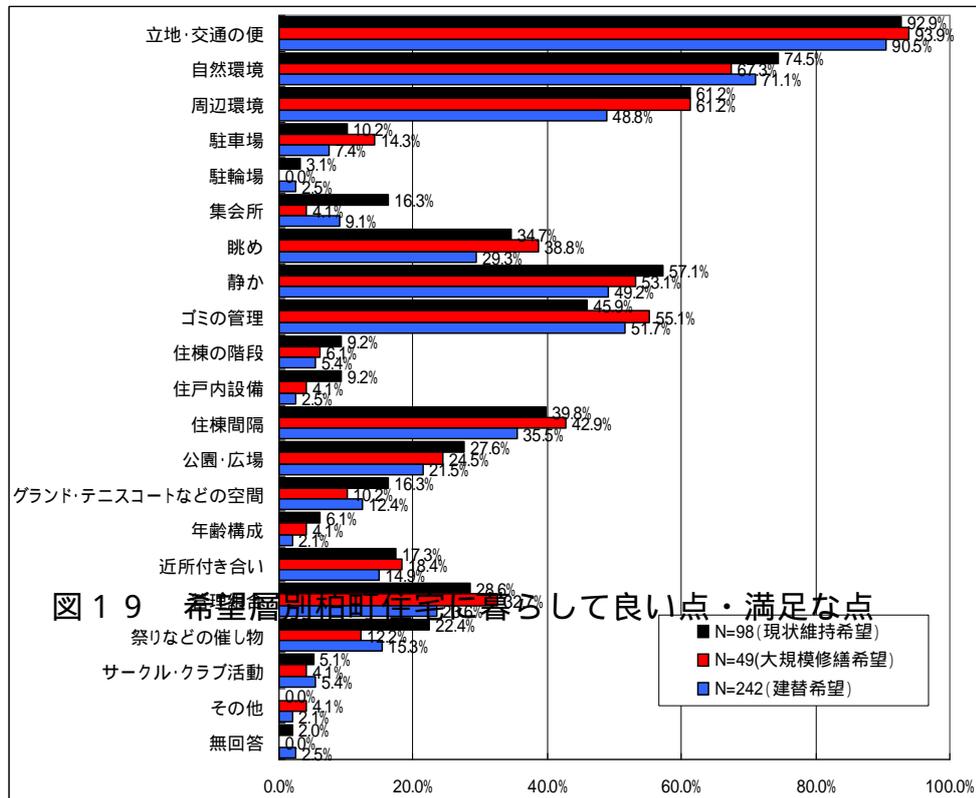


図 19 希望層別柏町住宅に暮らして良い点・満足な点

柏町住宅に暮らして良い点・満足な点では、現状維持希望層は、「立地・交通の便」の割合が 92.9% で最も高く、次いで「自然環境」が 74.5% の順で高い割合になっている。

大規模修繕希望層は、「立地・交通の便」の割合が 93.9% で最も高く、次いで「自然環境」が 67.3% の順で高い割合になっている。

建替希望層は、「立地・交通の便」に対する割合が 90.5% で最も高く、次いで「自然環境」が 71.1% の順で高い割合になっている。

柏町住宅に暮らして良い点・満足な点では、各層とも共通して「立地・交通の便」「自然環境」を認識している。

希望層別柏町住宅に暮らして悪い点・不満な点

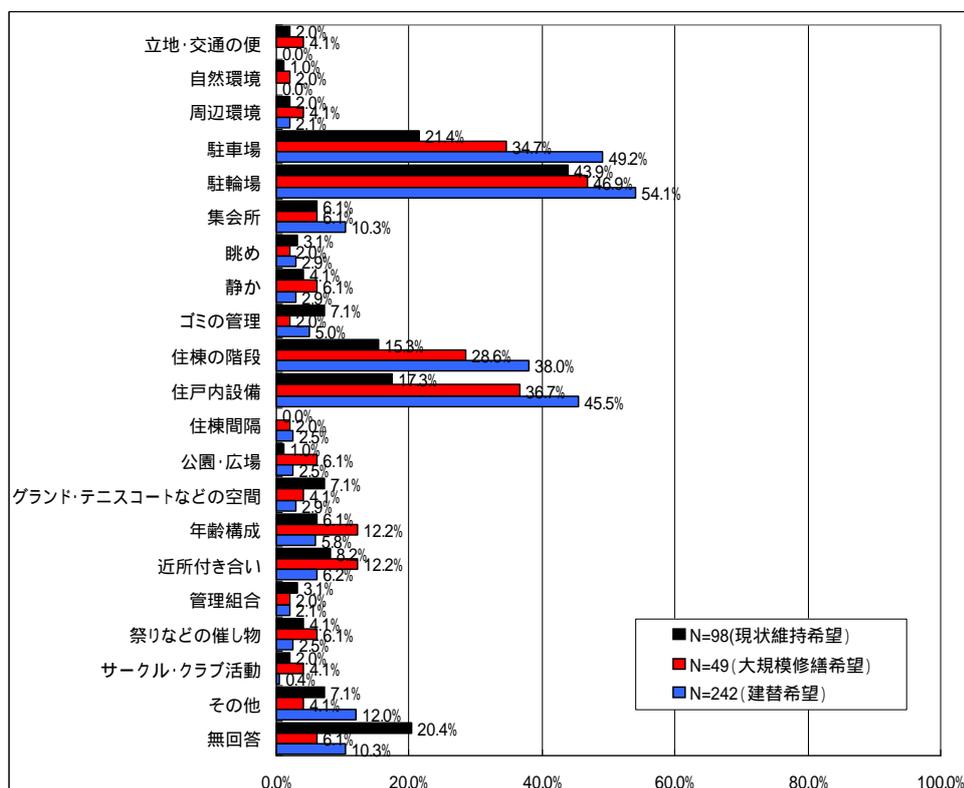


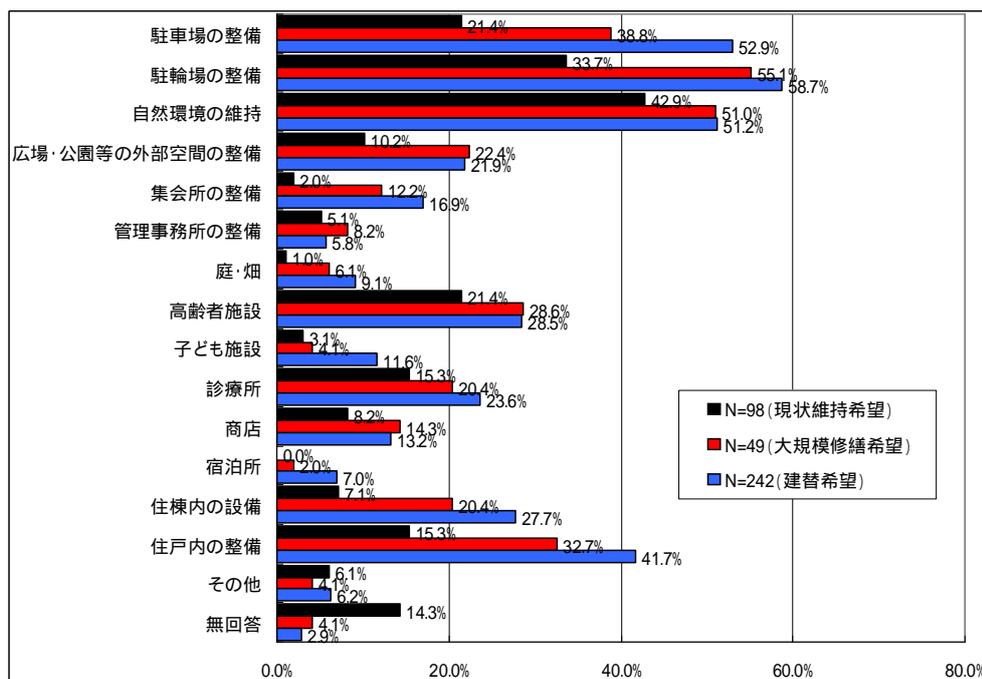
図 2 0 希望層別柏町住宅に暮らして悪い点・不満な点

柏町住宅に暮らして悪い点・不満な点では、現状維持希望層は、「駐輪場」に対する割合が 43.9%で最も高く、次いで「駐車場」が 21.4%の順で高い割合になっている。

大規模修繕希望層は、「駐輪場」に対する割合が 46.9%で最も高く、次いで「住戸内設備」36.7%、「駐車場」34.7%の順で高い割合になっている。

建替希望層は、「駐輪場」に対する割合が 54.1%で最も高く、次いで「駐車場」49.2%、「住戸内設備」45.5%、「住棟の階段」38.0%の順で高い割合になっている。

希望層別これからの暮らしにおいて望むこと

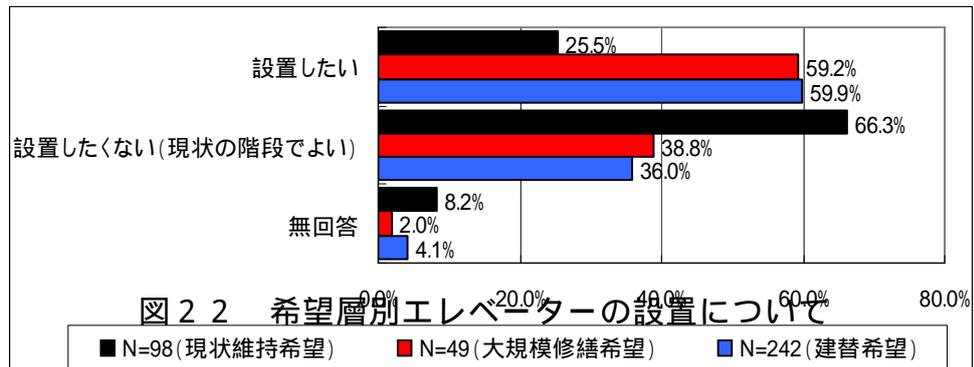


希望層別これからの暮らしにおいて望むことでは、現状維持希望層は、「自然環境の維持」に対する割合が42.9%で最も高く、次いで「駐輪場の整備」が33.7%の順で高い割合になっている。

大規模修繕希望層は、「駐輪場の整備」に対する割合が55.1%で最も高く、次いで「自然環境の維持」が51.0%の順で高い割合になっている。

建替希望層は、「駐輪場の整備」に対する割合が58.7%で最も高く、次いで「自然環境の維持」が51.2%の順で高い割合になっている。

希望層別エレベーターの設置について

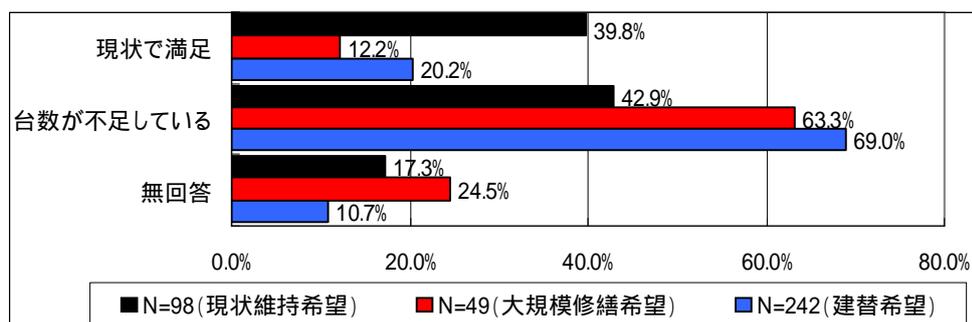


希望層別エレベーターの設置では、現状維持希望層は、「設置したくない(現状の階段でよい)」に対する割合が 66.3%で最も高くなっている。

大規模修繕希望層は、「設置したい」に対する割合が 59.2%で最も高くなっている。

建替希望層は、「設置したい」に対する割合が 59.9%で最も高くなっている。

希望層別駐車場の設置について



希望層別駐車場の設置では、現状維持希望層は、「台数が不足している」が42.9%、「現状で満足」が39.8%となっている。

大規模修繕希望層は、「台数が不足している」に対する割合が63.3%を占めている。

建替希望層は、「台数が不足している」に対する割合が69.0%を占めている。

各項目を比較すると、「現状で満足」では、現状維持希望層の割合が最も高く、「台数が不足している」では、建替希望層の割合が最も高くなっている。

希望層別駐輪場の設置について

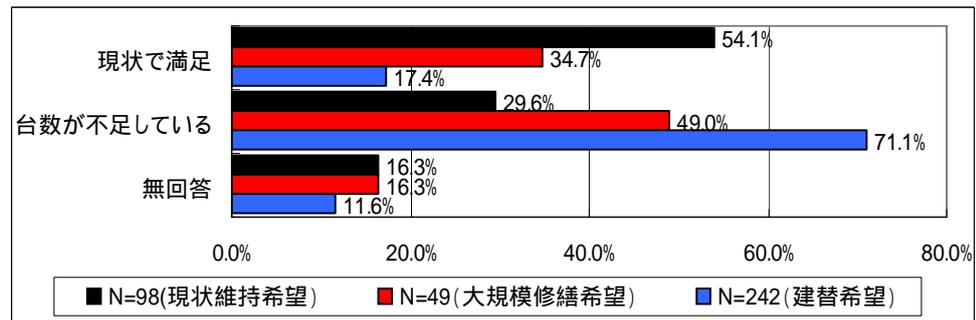


図 2 4 希望層別駐輪場の設置について

希望層別駐輪場の設置では、現状維持希望層は、「現状で満足」に対する割合が 54.1%を占めている。

大規模修繕希望層は、「台数が不足している」が 49.0%、「現状で満足」が 34.7%となっている。

建替希望層は、「台数が不足している」に対する割合が 71.1%を占めている。

各項目を比較すると、「現状で満足」では、現状維持希望層の割合が最も高く、「台数が不足している」では建替希望層の割合が最も高くなっている。

希望層別集会所の設置について

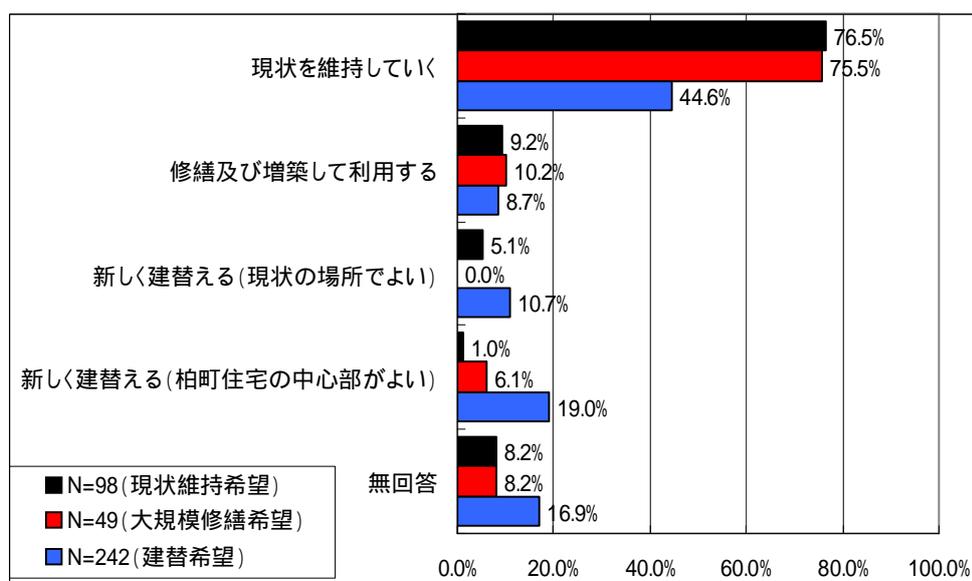


図 2 5 希望層別集会所の設置について

希望層別集会所の設置では、現状維持希望層は、「現状を維持していく」に対する割合が76.5%で最も高くなっている。

大規模修繕希望層は、「現状を維持していく」に対する割合が75.5%で最も高くなっている。

建替希望層は、「現状を維持していく」に対する割合が44.6%、「新しく建替える(柏町住宅の中心部がよい)」が19.0%となっている。

各希望層において、「現状を維持していく」が最も高い割合を示している。各項目を比較すると、「現状を維持していく」では現状維持希望層の割合が最も高くなっている。

希望層別管理事務所の設置について

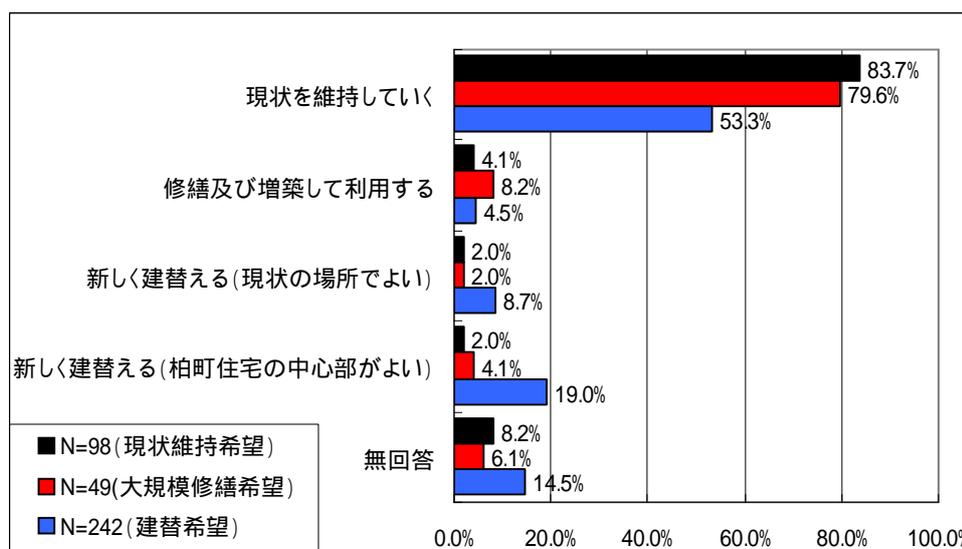


図 2 6 希望層別管理事務所の設置について

希望層別管理事務所の設置では、現状維持希望層は、「現状を維持していく」に対する割合が 83.7% で最も高くなっている。

大規模修繕希望層は、「現状を維持していく」に対する割合が 79.8% で最も高くなっている。

建替希望層は、「現状を維持していく」に対する割合が 53.3%、「新しく建替える(柏町住宅の中心部がよい)」が 19.0% となっている。

各希望層において「現状を維持していく」が最も高い割合を示している。各項目を比較すると、「現状を維持していく」では現状維持希望層の割合が最も高くなっている。

希望層別希望住戸面積について

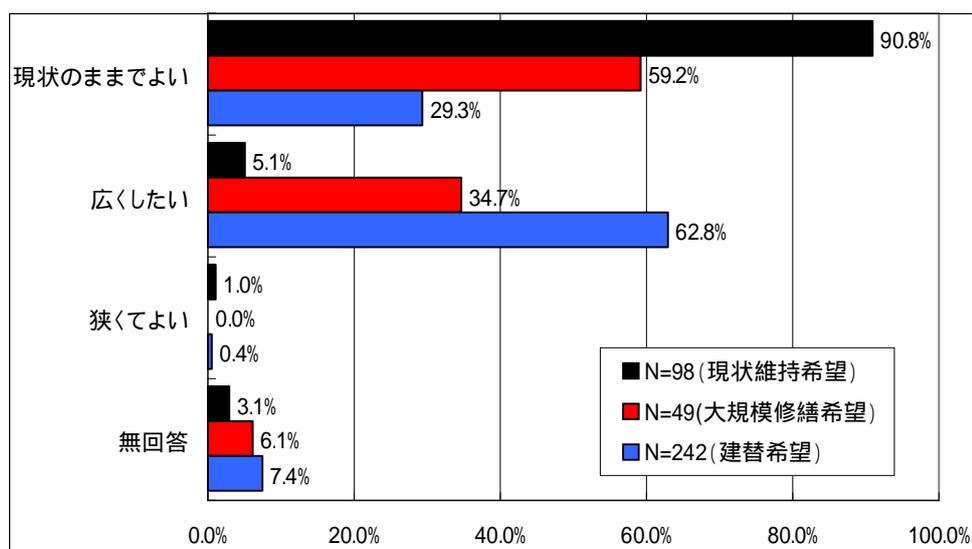


図 2 7 希望層別希望住戸面積について

希望層別希望住戸面積では、現状維持希望層は、「現状のままでよい」に対する割合が 90.8%で最も高くなっている。

大規模修繕希望層は、「現状のままでよい」に対する割合が 59.2%、「広くしたい」が 34.7%となっている。

建替希望層は、「広くしたい」に対する割合が 62.8%で最も高くなっている。

各項目を比較すると、「現状のままでよい」では現状維持希望層の割合が最も高く、「広くしたい」では建替希望層の割合が最も高くなっている。

大規模修繕希望層における平均希望住戸面積は 62.9 m²となっている。建替希望層における平均希望住戸面積は 70.0 m²となっている。

希望層別大規模修繕想定時期について

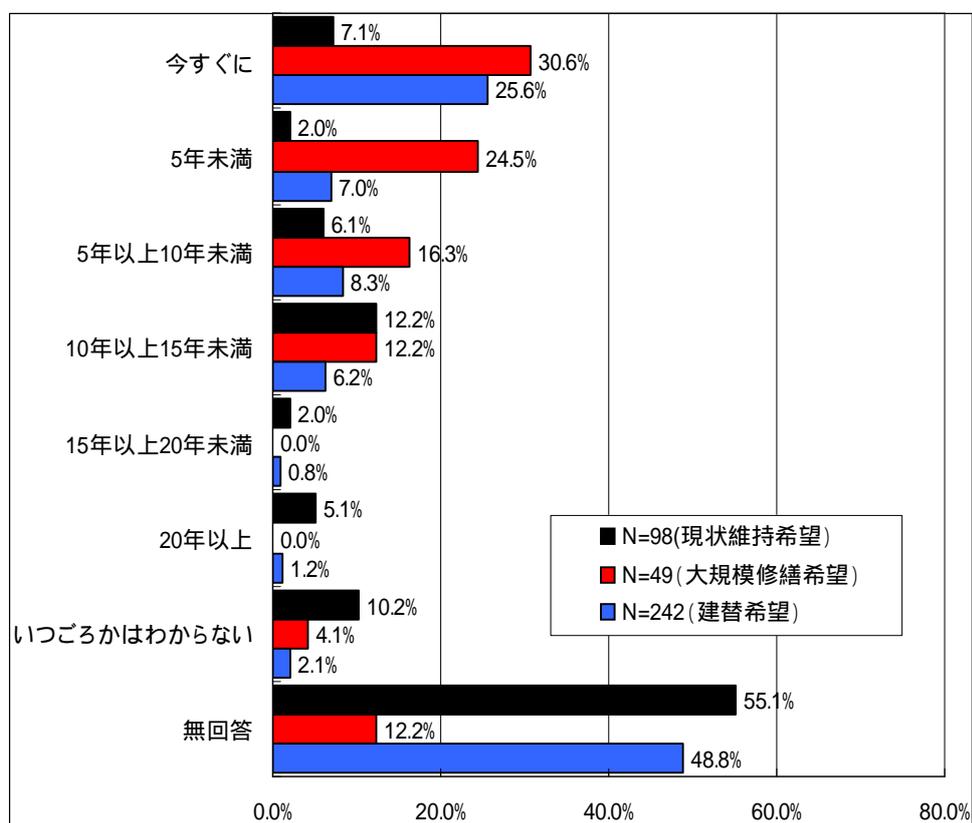


図 2 8 希望層別大規模修繕想定時期について

希望層別大規模修繕想定時期では、現状維持希望層は、「無回答」の割合が 55.1% で最も高くなっている。

大規模修繕希望層は、「今すぐに」が 30.6%、「5 年未満」が 24.5% の順で高く、過半数を占めている。

建替希望層は、「無回答」に対する割合が 48.8% で最も高くなっている。

各項目を比較すると、「今すぐに」では大規模修繕希望層の割合が最も高くなっている。

現状維持希望層における大規模修繕想定時期の平均は 8.7 年となっている。

大規模修繕希望層における大規模修繕想定時期の平均は 3.4 年と

なっている。

建替希望層における大規模修繕想定時期の平均は3.4年となっている。

希望層別大規模修繕想定負担額について

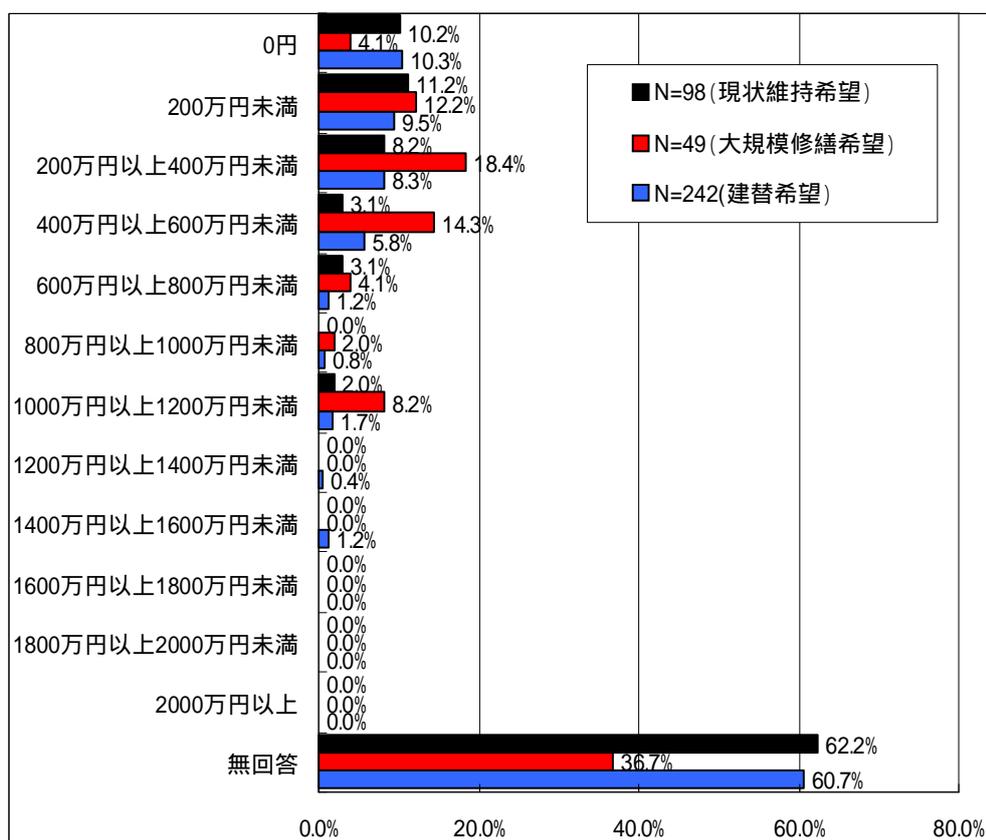


図 2 9 希望層別大規模修繕想定負担額について

希望層別大規模修繕想定負担額では、現状維持希望層は、「無回答」の割合が 62.2%で最も高くなっている。

大規模修繕希望層は「無回答」の割合が 36.7%で最も高くなっている。

建替希望層は、「無回答」の割合が 60.7%で最も高くなっている。

各希望層において「無回答」が多くを占めている。

「無回答」を除いた項目を比較すると、現状維持希望層は「200万円未満」の割合が最も高くなっている。

大規模修繕希望層は「200万円以上400万円未満」の割合が最も高くなっている。

建替希望層は、「0円」の割合が最も高くなっている。

現状維持希望層における大規模修繕想定負担額の平均は 235 万円
となっている。

大規模修繕希望層における大規模修繕想定負担額の平均は 424 万
円となっている。

建替希望層における大規模修繕想定負担額の平均は 293 万円とな
っている。

希望層別建替想定時期について

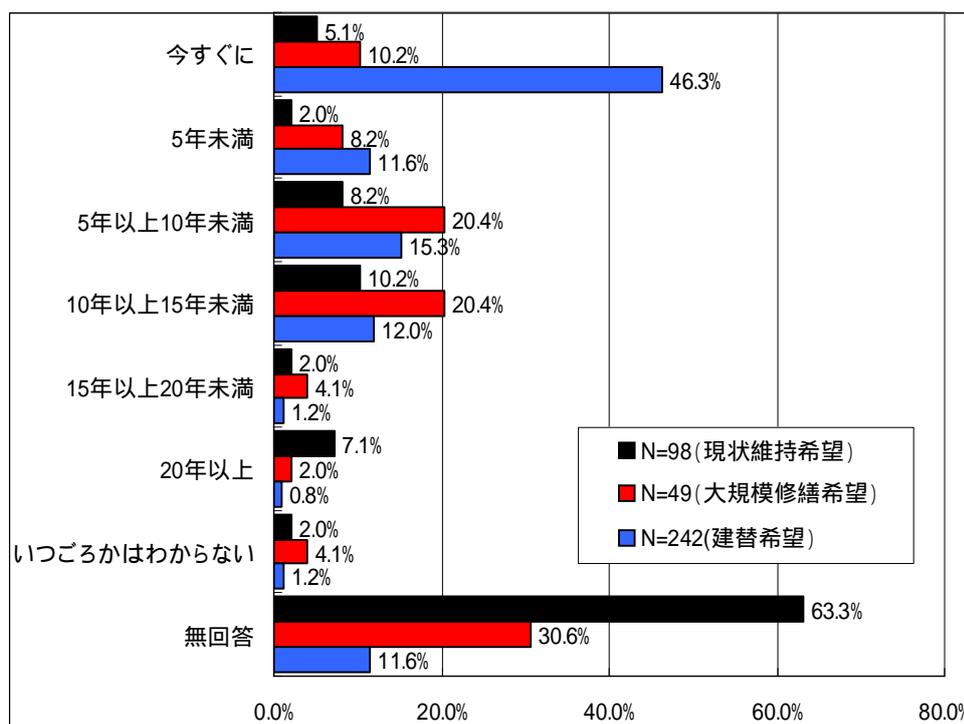


図 3 0 希望層別建替想定時期について

希望層別建替想定時期では、現状維持希望層は、「無回答」の割合が 63.3% で最も高くなっている。

大規模修繕希望層は、「無回答」に対する割合 30.6% で最も高くなっている。

建替希望層は、「今すぐに」に対する割合が 46.3% で最も高くなっている。

各項目を比較すると、「今すぐに」では建替希望層の割合が最も高く、「無回答」では現状維持希望層の割合が最も高くなっている。

現状維持希望層における建替想定時期の平均は 10.2 年となっている。

大規模修繕希望層における建替想定時期の平均は 6.7 年となっている。

建替希望層における建替想定時期の平均は 3.1 年となっている。

希望層別建替想定負担額について

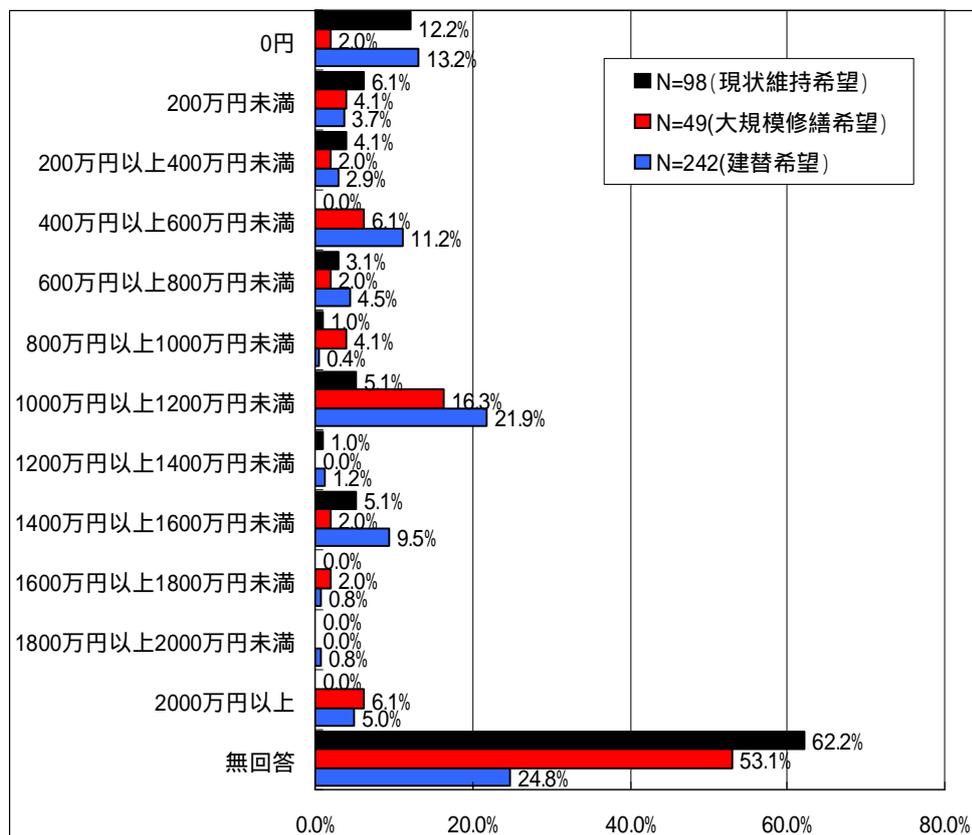


図 3 1 希望層別建替想定負担額について

希望層別建替想定負担額では、現状維持希望層は、「無回答」の割合が 62.2%で最も高くなっている。

大規模修繕希望層は、「無回答」の割合が 53.1%で最も高くなっている。

建替希望層は、「無回答」の割合が 24.8%で最も高くなっている。

各希望層において「無回答」が多くを占めている。「無回答」では現状維持希望層の割合が最も高くなっている。

「無回答」を除いた項目を比較すると、現状維持希望層は、「0円」の割合が最も高くなっている。

大規模修繕希望層は、「1000万円以上1200万円未満」の割合が最も高くなっている。

建替希望層は、「1000万円以上 1200万円未満」の割合が最も高くなっている。

現状維持希望層における建替想定負担額の平均は489万円となっている。

大規模修繕希望層における建替想定負担額の平均は963万円となっている。

建替希望層における建替想定負担額の平均は811万円となっている。

年齢構成別にみた居住者意識について

年齢構成別における建替や大規模修繕に対する考え方について

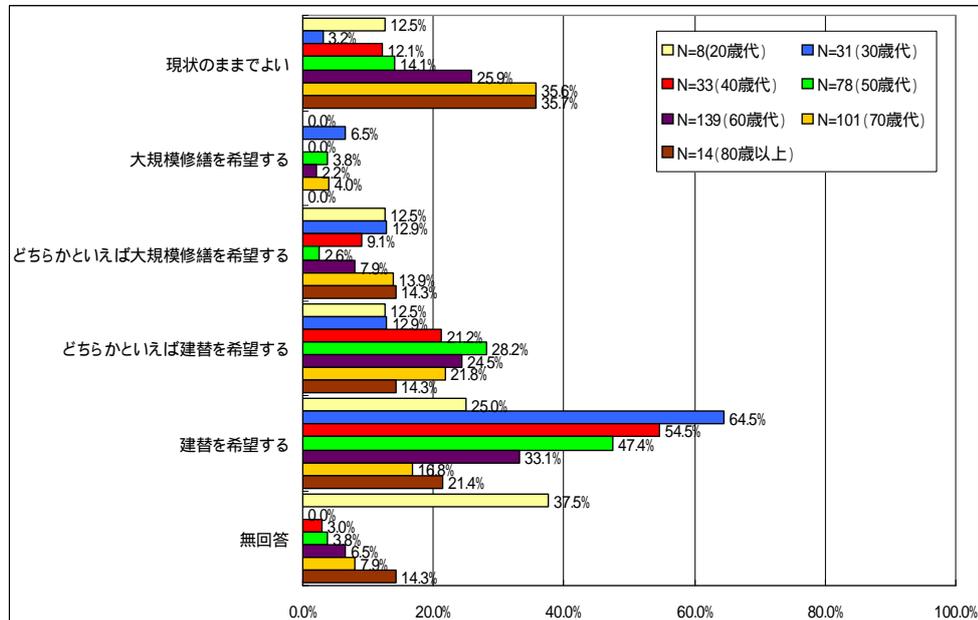


図3 1 年齢構成別における建替や大規模修繕に対する考え方について

年齢構成別における建替や大規模修繕に対する考え方について、以下に整理する。

20歳代では、無回答が37.5%と最も多く、次いで「建替を希望する」が25.0%となっている。

30歳代では、「建替を希望する」が64.5%と最も多くなっている。

40歳代では「建替を希望する」が54.5%と最も多く、次いで「どちらかといえば建替を希望する」が21.2%となっている。

50歳代では、「建替を希望する」が47.4%と最も多く、次いで「どちらかといえば建替を希望する」が28.2%となっている。

60歳代では、「建替を希望する」が33.1%と最も多く、次いで「現状のままでよい」が25.9%となっている。

70歳代では、「現状のままでよい」が35.6%と最も多く、次いで「どちらかといえば建替を希望する」が21.8%となっている。

80 歳以上では、「現状のままでよい」が 35.7%と最も多く、次いで「建替を希望する」が 21.4%となっている。

30 歳代、40 歳代、50 歳代、60 歳代では「建替を希望する」が占める割合が最も高くなっており、建替を希望している建替希望層が多いと言えよう。

80 歳代では「現状のままでよい」が 35.7%を占めると共に、70 歳代では 35.6%、60 歳代では 25.9%となっており、居住者は高齢になるにつれて現状維持希望層が多くなる傾向が表れていると言えよう。その一方で、80 歳代及び 70 歳代においても、3 割以上の潜在的な建替希望層もみられる。

居住階別エレベーターの設置希望について

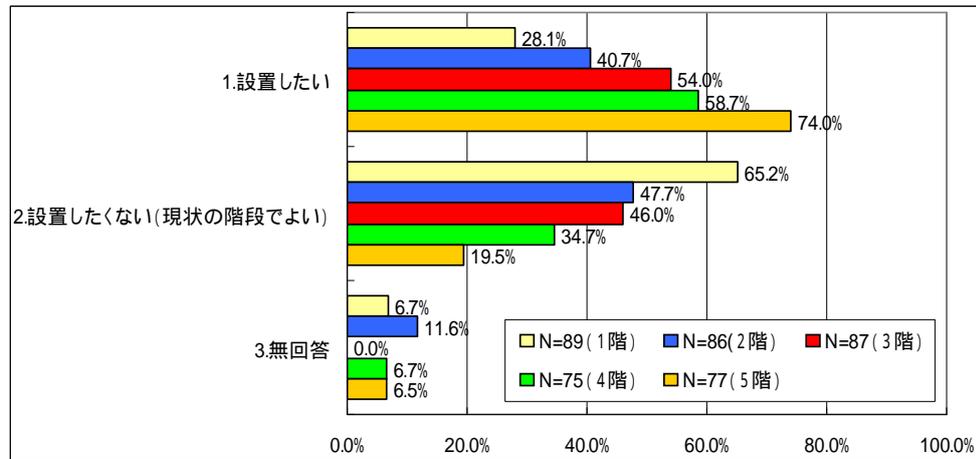


図 3 2 居住階別エレベーターの設置について

居住階別におけるエレベーターの設置希望では、1階居住者は、「設置したくない」が65.2%を占めている。2階居住者は、「設置したくない」が47.7%、「設置したい」が40.7%となっている。3階居住者は、「設置したい」が54.0%、「設置したくない」が46.0%となっている。4階居住者は、「設置したい」が58.7%、「設置したくない」が34.7%となっている。5階居住者は、「設置したい」が74.0%を占めている。

まとめ 立川柏町住宅 更新・再生に向けて

1. 再生計画事例について

建替事例における比較・分析

立川柏町住宅建替計画（案）設計（案）が現時点で行なわれたと仮定し、項目ごとに他事例と比較し整理する。

初期入居年別では、1950年代に竣工した集合住宅の建替事例が多く、立川柏町住宅が属する1970年代竣工の集合住宅建替事例はまだ少ない。

建替竣工年別では、1990年代に建替られた事例が最も多い。しかし、2002年になり「マンション建替えの円滑化等に関する法律の制定、同年12月の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、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といえよう。

建替に至る年数別では、30年以上40年未満の事例が最も多く、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考えられる

建替方式別では、任意等価交換方式が最も多くなっている。また、2002年の「マンション建替えの円滑化等に関する法律の制定、同年12月の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といえよう。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。

住戸数増加率別では、従前住戸数においては約75%が100戸以下の集合住宅である。建替後住戸数においては約20%が200戸以上の集合住宅である。このようにほとんどの建替事例が小規模集合住宅であるといえよう。立川柏町住宅は住戸数660戸であり、建替が実

行されたと仮定すると、過去の事例と比べて最大規模に属する建替であり、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といえよう。

大規模修繕事例における比較・分析

立川柏町住宅大規模修繕計画（案）設計（案）が現時点で行なわれたと仮定し、項目ごとに他事例と比較し整理する。

初期入居年別では、1980年代に竣工した集合住宅の大規模修繕事例が多く、立川柏町住宅が属する1970年代竣工の集合住宅建替事例は少ないといえよう。

大規模修繕年数別では、竣工後19年以下の大規模修繕事例が最も多く、立川柏町住宅は竣工後約35年が経過している。一般的事例として、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といえよう。

工事期間別では、4ヶ月間の大規模修繕事例が最も多くなっている。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、工事期間等を議論していく必要があるといえよう。

大規模修繕方式別では、設計管理方式が最も多くなっている。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。

2 . 集合住宅の更新・再生に向けて

立川柏町住宅における住民参加のワークショップによる集合住宅の再生計画は、約2年をかけ住民の意見を積極的に汲み上げるため、居住者・専門家が協働しながら建替計画及び大規模修繕計画に関する基本計画(案)設計(案)を策定した。一連のワークショップでのプロセス及び、基本計画(案)設計(案)策定における居住者の意識から、今後の集合住宅の再生計画において重要となってくる点について以下に整理する。

ワークショップを行なう前段階において専門家による建物の劣化調査報告によって居住者は立川柏町住宅の構造躯体の劣化状況、耐久性、耐震性を知ることができた。また、居住者自身が団地内で「まち探検」を行い、問題点や課題や利点が明らかになり、居住者は柏町住宅の現状を理解することができたといえよう。現状を理解できたことによって、ワークショップを通して、これから住み続けていく中で受け継いでいくべきモノ・コト、これから望むモノ・コトといった居住者の思い・つづやきを居住者同士が共有しながら、ワークショップでの参加と協同(働)を通して、これからの住まいに対して徐々にイメージを膨らませることができ、かつ具体化することができたといえよう。

ワークショップは、居住者の参加と協働の重要性を伝える良好な手段といえ、ワークショップで培ってきた体験は、これから合意形成を図っていく中で重要なプロセスであり、方法であるといえよう。また、ワークショップを通じたこれらの体験は居住者がつくりあげた建替計画(案)設計(案)及び大規模修繕計画(案)設計(案)に活かされたといえよう。

3 . 居住者の建替や大規模修繕に対する意識について

居住者アンケート調査により、居住者の建替や大規模修繕に対する意識を把握した。アンケート調査より得られた柏町住宅の更新・再生に向けた居住者の意識を要約すると以下のようである。

1) 建替や大規模修繕についての考え方について

居住者全体においてその意見を整理すると、建替に対する希望が高く、居住者は建替意識をもつ割合が高いといえよう。

各年代共に、建替希望層の割合が最も高くなっており、各年代共に建替を希望しているといえよう。

その一方で、80 歳代では現状のままでよいが 35.7%を占めると共に、70 歳代では 35.6%、60 歳代では 25.9%となっており、居住者は高齢になるにつれて再生に対する意識が低下していることも特徴といえよう。

2) 柏町住宅に暮らして良い点・満足な点について

回答数の多い項目をみると「立地・交通の便」「自然環境」「周辺環境」「ゴミの管理」「静か」「眺め」が挙げられ、住環境周辺環境を含めた生活環境に対して、満足しているといえよう。

3) 柏町住宅に暮らして悪い点・不満な点について

「駐車場」「駐輪場」「住戸内設備」「住棟の階段」が挙げられ、居住・生活空間における設備等、ハード面に対して不満を感じているといえよう。また、希望層別にみると、現状維持希望層、大規模修繕希望層に比べて、建替希望層が多くの悪い点・不満な点を感じているといえよう。

4) これからの暮らしにおいて望むことについて

回答数の多い項目をみると、「駐車場の整備」、「駐輪場の整

備」、「自然環境の維持」、「住戸内の設備」、「高齢者施設」が挙げられ、住戸内から共用空間・設備、住環境まで幅広く望んでいるといえよう。希望層別にみても、建替希望層及び大規模修繕希望層に比べ、現状維持希望層は一人あたりの意見数が少なく、特に「駐車場の整備」、「自然環境の維持」、「住戸内の設備」、「住棟内の設備」では建替希望層及び大規模修繕希望層との差異が大きくなっている。

5) エレベーターの設置について

「設置したい」の割合が高いが、「設置したくない」の割合との差異は少ないといえよう。希望層別にみても、現状維持希望層では、「設置したくない」の割合が高く、建替希望層及び大規模修繕希望層では、「設置したい」の割合が高くなっており、バリアフリー環境を整えていくことが柏町住宅の課題として居住者に認識されているといえよう。一方、居住階別にみても、居住階が上階になるほどエレベーターの設置に対する希望は高くなっており、居住階によって希望の差異がみられる。

6) 駐輪場の設置について

「台数が不足している」の割合が高くなっている。希望層別に見てみると、現状維持希望層では、「現状で満足」の割合が高く、大規模修繕希望層及び建替希望層では「台数が不足している」に対する割合が高くなっている。大規模修繕希望層及び建替希望層において駐輪場の設置についての意識が高いといえよう。

7) 駐車場の設置について

「台数が不足している」の割合が高くなっている。希望層別に見てみると、各希望層において「台数が不足している」に対する割合が高くなっており、駐車場の設置に対する意識が高く、居住者及び来訪者用の駐車台数の確保と整備は柏町住宅の課題として認識しているといえよう。

8) 集会所について

「現状を維持していく」に対する割合が高くなっている。希望層別にみても、各希望層において「現状を維持していく」に対する割合が高くなっている。しかし、建替希望層においては「新しく建替える(柏町住宅の中心部がよい)」に対する割合も高く、住棟の建替と共に集会所の建替も希望しているといえよう。

9) 管理事務所について

「現状を維持していく」に対する割合が高くなっている。希望層別にみても、各希望層において「現状を維持していく」に対する割合が高くなっている。しかし、建替希望層においては「新しく建替える(柏町住宅の中心部がよい)」に対する割合も高く、住棟の建替と共に管理事務所の建替も希望しているといえよう。

10) 住戸面積について

「現状のままでよい」が約半数を占めている。希望層別にみても、現状維持希望層及び大規模修繕希望層においては「現状のままでよい」に対する割合が高く、建替希望層においては「広くしたい」の割合が高くなっており、同じ再生希望でも、建替希望層、大規模修繕希望層では希望に差異があるといえよう。また、希望層別に希望住戸面積の平均をみても、建替希望層が広い住戸面積を希望しており、面積に対する強い希望があるといえよう。

11) 大規模修繕計画想定時期について

「無回答」が最も多くなっている。希望層別にみても、現状維持希望層及び建替希望層においては「無回答」の割合が高くなっている。これは、希望していないため、具体的な時期が想定できないことが要因であるといえよう。また、大規模修繕希望層においては「今すぐに」に対する割合が高くなっており、具体的な時期が想定できている上で、一日でも早い計画の実施を希望しているといえ

よう。また、希望層別に平均想定時期をみると、建替希望層、大規模修繕希望層が短く想定しており、より早い計画の実施を望んでいるといえよう。

1 2) 大規模修繕計画想定費用について

「無回答」が最も多くなっている。また、希望層別にみると、現状維持希望層及び建替希望層においては「無回答」の割合が高くなっている。これは、希望していないため、具体的な費用が想定できないことが要因であるといえよう。また、大規模修繕希望層においても「無回答」の割合が高くなっているが、一方で「200 万円以上 400 万円未満」及び「400 万円以上 600 万円未満」に対する割合が高くなっており、計画の実施を希望しているため、具体的な費用が想定できているといえよう。また、希望層別に平均想定費用をみると、大規模修繕希望層が最も高く費用を想定しており、ある程度高額な費用負担をしてでも、計画の実施を希望しているといえよう。

1 3) 建替計画想定時期について

「無回答」が最も多くなっている。希望層別にみると、現状維持希望層及び大規模修繕希望層においては「無回答」の割合が高くなっている。これは、希望していないため、具体的な時期が想定できないことが要因であるといえよう。また、建替希望層においては「今すぐに」に対する割合が高くなっており、具体的な時期が想定できている上で、一日でも早い計画の実施を希望しているといえよう。また、希望層別に平均想定時期をみると、建替希望層が短く想定しており、より早い計画の実施を望んでいるといえよう。

1 4) 建替計画想定費用について

「無回答」が最も多くなっている。また、希望層別にみると、現状維持希望層及び大規模修繕希望層においては「無回答」の割合

が高くなっている。これは、希望していないため、具体的な費用が想定できないことが要因であるといえよう。また、大規模修繕希望層においても「無回答」の割合が高くなっているが、一方で「1000万円以上1200万円未満」に対する割合が高くなっており、計画の実施を希望しているため、具体的な費用が想定できているといえよう。

15) 建替や大規模修繕に対する意識について

「建替を希望する」が最も多くなっている。希望層別に分類してみると、建替希望層が最も多くなっている。年齢構成別にみると、30歳代、40歳代、50歳代、60歳代では「建替を希望する」が最も高くなっており、70歳代、80歳代においては「現状のままでよい」が最も多くなっている。更に項目別にみると、「建替を希望する」では30歳代が最も高く、次いで40歳代、50歳代の順となっている。「現状のままでよい」では70歳代、80歳代が最も高く、次いで、60歳代、50歳代の順となっている。このように、年齢によって建替や大規模修繕に対する意識の差異が顕著にあらわれているといえよう。

今後の課題として

1. すまいづくりはまちづくり、まちづくりはすまいづくり

すまいづくり＝まちづくりの視座から住宅団地の更新・再生を考えると、住宅団地を含みこんだ地域社会のネットワークより生み出される様々な活動に加えて、コミュニティビジネスも多くの可能性を有していると考えられる。

居住者による地域管理、地域社会の目による防災・防犯活動、子育て支援サービス、高齢者支援サービス、更には、地域での住み替えサービス等も含めて、今後の取り組み・発展が望まれている。

特に居住者による地域管理や防犯活動・子育て支援・高齢者支援サービス等は、ボランティアによる活動にとどまることなく、コミュニティビジネスとしての可能性を有していることを十分に検討・理解した上で、そのシステムを作り上げ、地域社会と共生していくことが重要であると思われる。

また、住み替えサービスのシステムづくりにおいては、「暮らし換えることのない生活の継続する住み替え」に視座をおき、住宅団地内から周辺地域を含めた様々な生活の場面での生活情報の提供・連携等、単に不動産の仲介としてとられるのではなく、ライフサイクル・ライフステージの変化と共に柔軟に対応可能なサービスを提供するシステムへと発展でき得る可能性を有している。

これまで行われてきた住宅団地の計画では、団地の敷地内の計画のみに基づくものが大部分を占めていた。それは、住戸計画、住棟計画、敷地内計画であり、「暮らしの質を高めること」、「暮らしの利便性を高めること」など住宅団地内の居住機能の更新が主たる目的であった。これからの住宅団地の更新・再生を考える時、固有の地域において、時間の経過とともに長年に渡って培われてきた良好なコミュニティや築かれてきた空間・環境を「タカラモノ」として捉え、住宅団地内の居住機能の更新のみならず、周辺地域の環境整備

に寄与する観点をも含み込んだ次世代に向け、そして次世代に残せる生活・居住環境計画であることが求められていると考えられる。

すまいづくり＝まちづくりの視座から、これからの住宅団地の更新・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。

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

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

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

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

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

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

2 . 暮らし続けることのできる生活・居住空間・環境

今後、暮らし続けていく上で、高齢者の生活支援や、介護への対応、住まいのますますの老朽化や、防災・防犯への取り組み等、これらの課題に対する不安と共に対応への不安を取り除き、安全・安心な暮らしを継続していくことが可能なすまいづくり、まちづくりを行っていくことが重要である。

郊外の住宅団地の更新・再生には、高齢者の住み替えシステムづくり、子育て支援によるネットワークづくりと子育て世代の定住が必要条件であると考えられる。新規居住者が購入時に検討する事項の多くは、一般的に通勤・買物等の利便性と住戸価格に加えて、子育て環境に集中する傾向がみられる。今後、ライフスタイルの多様化、価値観の多様化、活動やその志向の多様化が広がっていく中で、近隣の自然環境や歴史・文化・環境、コミュニティ活動等を含めて、地域が有する個性豊かなまちの魅力について、その情報を住宅団地から近隣地域へとさらに広く発信していくことが必要な要素となると共に十分条件となる。

また、転入を考える子育て世代に対し、子ども達を地域で守り育てていくことのできる環境が大切であり、その環境を有していることを理解してもらうことも重要である。そして、高齢者にとって余暇時間を有効に消費するための種々の活動の受け皿が用意されている環境であることを理解してもらうことも重要である。加えて、住まいやまちの魅力を維持しさらに高めていくために、住宅団地内・外の良好な既存ストックを再活用していくシステムづくりも重要であり、地域の大きな社会資産として捉えることができる。

立川柏町住宅の場合は、居住者自らがここでの生活像・空間像を描き、実現に向けて継続して取り組み、その魅力をひろく社会に発信していく姿勢を有することが柏町住宅の更新・再生に向けて最も大切なことと思われる。

3 . 合意形成に向けて

立川柏町住宅を更新・再生し、次世代に向けて、継続して暮らし続けていくことのできる生活・居住環境を実現していくためには、合意形成が円滑に進められる状況づくりも重要である。

立川柏町住宅の場合は、これまで培われてきたコミュニティを保持し、暮らし換えることのない生活の継続する住み替えのシステムづくり、新規居住者と従前居住者のコミュニティづくり、新規居住者の受け入れた後の管理・運営方法、自然環境・周辺環境を保持し、地域社会にどのように共生していくかを検討していきながら、再生計画をより具現化していくことが重要である。

個人の戸建て住宅では、その所有者1人の意志により、建替えや修繕について自由に実現していくことができる。一方、住宅団地では、その建物を多くの区分所有者がそれぞれ所有しているために、居住者全員が協同して意思決定を進めていくことが必要となる。

そのためには、管理組合をはじめとする居住者全員(区分所有者)が、積極的に参加し、主体となって、協働しあいながら、適正なプロセスを経て、居住者全員の合意を形成していくことが重要となる。

居住者参加のワークショップによる集合住宅の再生計画は、居住者及び専門家の参加と協同(働)により、居住者の生活意識・生活活動を反映し、建替及び大規模修繕に関する基本計画(案)設計(案)を策定することができた。さらに、居住者アンケート調査から、建替や大規模修繕に対する居住者意識を整理することができた。

今後の集合住宅の再生計画に重要となる点として、長年に渡る時間の経過(醸成されたコミュニティ、自然環境、人的資源の豊かさ)、専門家による建物の劣化調査報告、「まち探検」による再発見(再認識)により、現状を認識し、居住する集合住宅団地がもつ問題点や課題、利点が明らかになった。これは、ワークショップを進める上での重要な手がかりであり、再生計画の策定に向けた重要な資料となるといえよう。

さらに、現状を認識・理解した居住者はワークショップへの参加・協同(働)により相互理解・イメージの共有をすることができ、想い・つぶやきを反映し、再生計画(案)設計(案)へと具現化することができた。これは、集合住宅の再生に向け合意形成を図っていく上での重要なプロセスであるといえよう。