

立川柏町住宅 更新・再生 に向けて
大規模修繕計画に関する基本計画・設計
—大規模修繕について共に考える—
居住者参加のワークショップ
報告書

平成19年3月

日本大学生産工学部建築工学科
川岸研究室

目次

第1章	はじめに（立川柏町住宅 更新・再生 に向けて）	1
第2章	ワークショップ	3
2-1	第1回 居住者参加のワークショップ	3
2-2	第2回 居住者参加のワークショップ	15
2-3	第3回 居住者参加のワークショップ	29
2-4	居住者参加のワークショップ 報告会	51
第3章	大規模修繕基本計画・設計（案）	81
3-1	計画概要	81
3-2	設計図書（配置図・平面図・立面図）	82
3-3	事業計画（案）	97
第4章	今後の課題	99
第5章	ワークショップの経過（資料編）	

■ はじめに（立川柏町住宅 更新・再生 に向けて）

昭和 30 年代から昭和 40 年代において、我が国では、戦後の住宅不足に対し集合住宅を中心として、「量」の充足を目的とした住宅の大量供給が行われてきました。こうした「マスのハウジング期」^{（注1）}に建設された集合住宅団地は竣工後既に 40 年程が経過し、居住者の多様化するライフスタイルやニーズに対応することが困難になってきています。同時に建築物及び設備等の老朽化が見られ、建替えや大規模修繕に向けた議論や取り組みが各々の集合住宅団地において盛んに行われています。

「マンションの大規模修繕」（（財）住宅総合研究財団マンション大規模修繕研究委員会編著）によれば、一般的に建築物の傷みは経年に比例します。従って、経年による建築物の老朽化に対応するためには、定期的な修繕が必要となります。集合住宅の大規模修繕は竣工後約 10 年を経過する前後から外壁、屋根防水等を中心に始まり、約 15 年で設備関係の配管・機器の更新が必要となります。更に 20 年を越えると第 2 回目の外壁修繕工事等の他、設備を含めた様々な大規模修繕が必要となってきます。そのピークは 25 年～35 年の間と推測されます。設備関係の配管更新、バリアフリーとしてのエレベーターの新設等も課題となってきます。問題は、この時期の修繕費の累積に、積立資金計画が対応できるかにあると考えられます。集合住宅の経年と同時に、居住者の高齢（加齢）化が問題となり、今後の大きな課題となっています。

立川柏町住宅の更新・再生に向けて、平成 17 年度には、「イメージづくりからかたちづくり」をテーマとして、「建替計画」（案）に関する居住者参加のワークショップ（第 1～6 回及び報告会の計 7 回）を開催し、意見交換・交流を行い基本計画・設計（案）をまとめあげてきました。

引き続き、平成 18 年度には「大規模修繕計画について共に考える」をテーマとして、居住者参加のワークショップ（第 1～3 回及び報告会の計 4 回）を開催し、現在の柏町住宅において暮らし続けていく上で必要となる大規模修繕の内容や考え方について共に考え、「大規模修繕計画」（案）をまとめあげていくための意見交換・交流を行ってきました。

大規模修繕計画に関する居住者参加のワークショップでは、柏町住宅の更新・再生に向けて、居住者の方々の多くの意見、様々な考え方や認識及び交流のもとで

- 1) 柏町住宅の現状を理解する
- 2) 柏町住宅の改善点を考える
- 3) 柏町住宅の大規模修繕計画を考える
- 4) 大規模修繕計画（案）・まとめ

へと展開され、居住者の方々の相互理解に立脚した大規模修繕計画に関する基本計画・設計（案）がまとめあげられました。

<注釈>

注 1) 文献 1) において、「マスのハウジング期」とは、「戦後の大量な住宅不足に対し、集合住宅を中心に計画的な大量供給が行われた時期」と述べられている。

<参考文献>

文献 1) 松村秀一：マスのハウジング期に建設された集合住宅の再生手法に関する国際研究比較、住宅総合研究財団年報No.23、1996 年

■ 大規模修繕に関する居住者参加のワークショップ 流れ

第 1 回 居住者参加のワークショップ（7月23日）

柏町住宅の現状を理解する

設備に関する調査及びその結果を基にした長期大規模修繕計画を共に理解する。柏町住宅の現状について、中・長期的な観点で、皆で認識し、共に考え、意見交換を行い、共通の理解を得る。

- 調査結果・長期大規模修繕計画の理解
- 現状の認識を深める

第 2 回 居住者参加のワークショップ（8月20日）

柏町住宅の改善点を考える

現在から将来までを見据えて、暮らし続けていくうえで必要となる改善点、新しい設備・機能、充足すべき空間等、柏町住宅の将来像を考える。

- 問題点・改善点の抽出
- 付加機能・設備・空間の検討

第 3 回 居住者参加のワークショップ（9月17日）

柏町住宅の大規模修繕計画を考える

子どもから高齢者を含み込んだ良好な生活環境、居住環境を創出するための、安全で安心して暮らし続けることのできる柏町住宅の全体像を考える。

- 大規模修繕に基づく全体計画
- 概算事業費検討

居住者参加のワークショップ 報告会（10月15日）

立川柏町住宅 更新・再生に向けて
居住者参加のワークショップ
—大規模修繕計画について共に考える—

大規模修繕計画案の説明・まとめ

一事業計画（案）の検討一

■事業計画（案）の概要

① - A 住棟増築部分について

○増加面積：約 13,820 m²

→増加面積内訳

玄関ホール	1016 m ²
共用廊下	8190 m ²
階段	1657 m ²
住戸増築	1320 m ² （1戸あたり 2 m ² ）
バルコニー	0 m ²

○工事費用：13,820 m²×20 万円/m²≒27.64 億円

○エレベーター設備費（19 台）：1,800 万円×19 台≒3.4 億円

合計：27.64 億円+3.4 億円 ≒31 億円

① - B 住戸内修繕部分について（既存住戸面積：47 m²）

○工事費用：約 500 万円/戸（設備、内装等更新）（10.5 万円/m²）

↓

500 万円/戸×660 戸=33 億円

○修繕時経費：約 30 万円/戸

↓

30 万円/戸×660 戸=2 億円

合計：33 億円+2 億円=35 億円

② 管理事務所・集会所について：約 550 m²

○工事費用（設備工事・附帯工事を含む）：550 m²×30 万円/m²=1.65 億円

③ 自走式立体駐車場について：約 7,100 m²

○本体工事：工事費用：7,100 m²×17 万円/m² = 12 億円

○設備工事・附帯工事：工事費用：7,100 m²×5 万円/m²≒ 3.55 億円

合計：12 億円+3.55 億円 =15.55 億円

④ 駐車場・駐輪場について

屋外駐車場	2,664 m ²	} 合計 3,683 m ²
バイク駐輪場	267 m ²	
自転車駐輪場	752 m ²	

○ 工事費用：約 3,700 m²×10 万円/m²=3.7 億円-0.3 億円

≒3.4 億円（752 m²×4 万円/m²）

○ 整地 通路整備・設備工事・附帯工事等 → 20%

=3.4 億円×0.2=0.68 億円

合計：3.4 億円+0.68 億円 =4.1 億円

□ 工事費用 ①～④ 合計

① - A：31.0 億円

① - B：35.0 億円

②：1.65 億円

③：15.55 億円

④：4.1 億円

合計：87.3 億円

□ 大規模修繕に係る経費を含めた総事業費

○経費：20～35%として計算

○総事業費：87.3 億円×1.20～1.35≒104.7 億円～117.8 億円

○1戸あたりの事業費：104.7 億円～117.8 億円/660 戸

≒1,500 万円/戸～1,700 万円/戸

尚、事業費については、今後、大規模修繕実施方法、プロセス、工事期間、工事内容等の種々の検討を行い、詳細に計画・検討を進めていく必要がある。

■大規模修繕計画（案）検討事項

今回の大規模修繕計画（案）において・・・

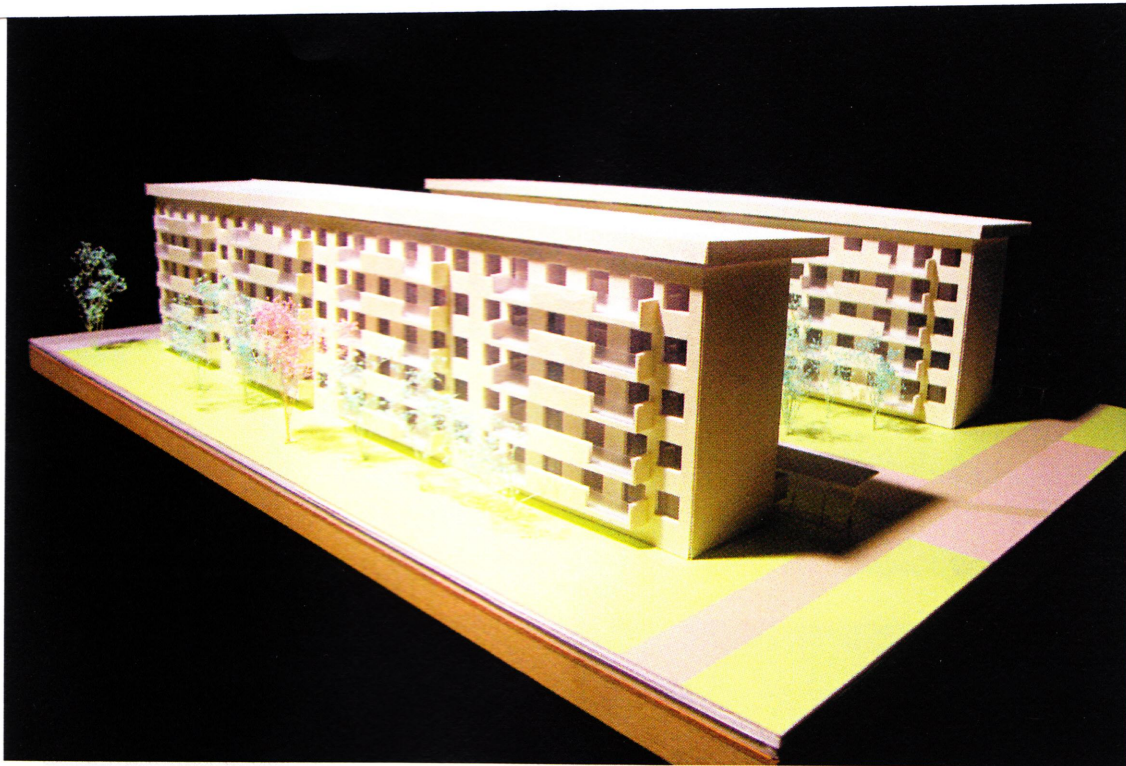
現段階においては未検討の部分もあるため、工事費やその他の事業費等について、想定に

よる数値を前提として事業計画（案）の概要を整理している。

今後、大規模修繕計画（案）の検討を進展させていく場合には、

- ・ 大規模修繕を実施する範囲・内容
- ・ 事業費（支出）の内容
- ・ 附帯経費 等

の条件を改めて検討し、事業計画（案）についてより詳細に検討していく必要がある。



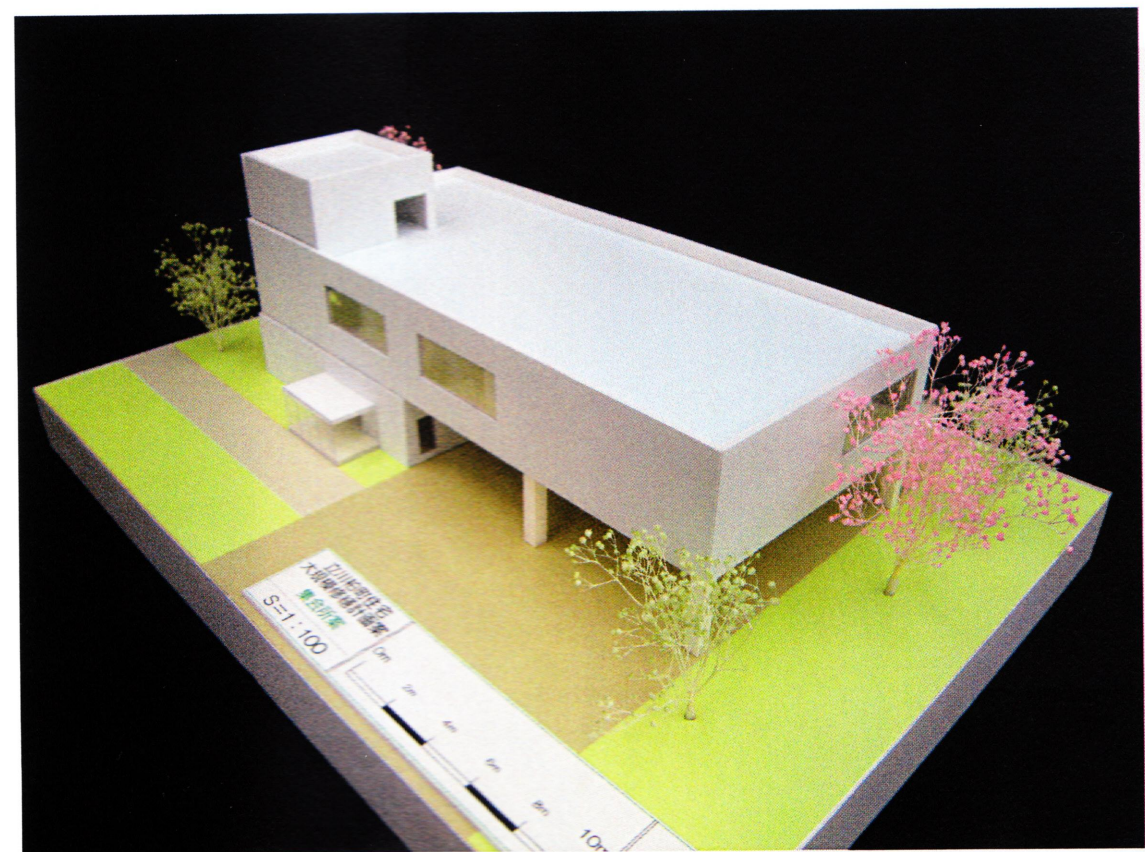
住棟計画・設計（案）



住棟計画・設計（案）



住棟計画・設計（案）



管理事務所・集会所計画（案）

立川柏町住宅 更新・再生に向けて

大規模修繕計画について共に考える

居住者参加のワークショップ 報告会 プログラム

日時：平成18年10月15日（日） 午後1時30分～午後3時30分

場所：立川柏町住宅 第1集会場

主催：立川柏町住宅建替・修繕検討委員会

コーディネーター：川岸梅和（日本大学生産工学部建築工学科教授）

ファシリテーター：日本大学生産工学部建築工学科川岸研究室

STEP1 はじめに

13:30～ あいさつ（立川柏町住宅管理組合 理事長 野畠正旭）

13:35～ あいさつ

（立川柏町住宅建替え・修繕検討委員会 委員長 松林実）

STEP2 大規模修繕計画の報告

13:40～ 基本計画・設計案の説明

（日本大学生産工学部建築工学科教授 川岸梅和）

（日本大学生産工学部建築工学科助手 北野幸樹）

今回の報告会では、第3回居住者参加のワークショップの経過報告及び、第1回～第3回居住者参加のワークショップを基にまとめあげてきた大規模修繕計画案の説明を行います。

14:20～ 休憩

14:30～ 質疑応答・意見交換

15:20～ 感想カード記入

15:30 終了

■合意形成に向けて

立川柏町住宅の更新・再生に向けて、居住者参加のワークショップを継続して開催することにより、1）建替計画に関する基本計画・設計（案）並びに、2）大規模修繕計画に関する基本計画・設計（案）をまとめあげてきました。

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、以下の方策について適正に検討・実施していく必要があると考えられます。

- ① 周辺環境と調和する住戸数
- ② 居住空間を構成する機能・性能
- ③ 省エネルギー、環境共生、持続可能性を含み込んだ住宅団地のライフサイクルコスト
- ④ 時間の流れの中で培われてきたコミュニティ
- ⑤ 住宅団地を総合的に捉えた更新・再生メニュー
- ⑥ 生活・環境・コミュニティが持続し、つながる更新・再生プログラム

また同時に合意形成が円滑に進められる状況づくりも重要です。

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ます。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、居住者の皆さんが協同して意思決定を進めていくことが必要となります。

そのためには、居住者（区分所有者）の皆さん（管理組合）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、皆さんの合意を形成していくことが重要となります。