

立川柏町住宅 更新・再生 に向けて
建替計画に関する基本計画・設計
—イメージづくりから かたちづくりへ—
居住者参加のワークショップ
報告書

平成18年4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3回 居住者参加のワークショップ	3
2-2 第4回 居住者参加のワークショップ	22
2-3 第5回 居住者参加のワークショップ	35
2-4 第6回 居住者参加のワークショップ	43
第3章 基本計画・設計（案）	55
3-1 敷地概要	55
3-2 設計図書（配置図・平面図・立面図・断面図）	57
3-3 事業計画（案）	80
第4章 今後の課題	84
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）

郊外に立地する住宅団地の多くは、時間の流れの中で居住者により育まれた豊かな自然環境を有しており、加えて、居住者による協同管理運営活動やイベント、サークル活動、近隣余暇活動を通して培われてきた住宅団地内のコミュニティ、さらには、周辺・近隣・地域・社会との良好なつながりや関係性、そこから生まれる種々の交流・ネットワークが息づいています。

このような自然環境や社会的環境（人間関係）のような、住宅団地が育み有している独自の良好な個性、空間資源、人的資源、時間的資源は、一般的な資産価値には換算されるものではありません。しかし、居住者の生活の中で紡ぎ出されてきたコミュニティは、団地の再生・更新に向けて不可欠な要素であり、積極的に取り入れ、継承していくことにより、住宅団地の更新・再生の可能性が大きく広がると共に社会的に評価されるものと考えられます。

立川柏町住宅が有している資源は、一般的な住宅地や新しい分譲マンションでは発信することのできない、居住者の方々が自らの手で創り上げてきた社会資産——大きな魅力である捉えることができます。

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 —イメージづくりから かたちづくりへ—（第1、2回ワークショップ）を通して、これからの柏町住宅での暮らしを考える時、その重要なポイントは以下のように整理することができました。

- 1) 近隣空間を含み込んだ柏町住宅として
 - 時間の流れの中で培われ、醸成されてきた良好なコミュニティが継続されること
- 2) 住棟として
 - 良好な環境を保つための適正な住棟間隔が維持されること
 - 安心・安全なバリアフリー環境が創出されること
- 3) 住戸として
 - 個々の生活に対応する適正な広さと設備・機能を有するゆとりある空間が構成されていること

—子どもから高齢者まで、全ての居住者が安心して暮らし続けることのできる空間・機能構成がなされていること

以上のように、暮らしを継続すると共に、新しい環境を創出していくための柏町住宅における更新・再生の課題として次のような要素が挙げられました。

- 1) 大規模な分譲集合住宅の更新・再生は周辺地域と密接に関係する問題となるため、近隣地域を含めた地域のまちづくりビジョンと連携し、良好な関係を維持しつつ展開されること
- 2) 分譲住宅の更新・再生は賃貸住宅の場合とは異なり、特有の問題を含んでいる。そのため、資産価値等の影響を考慮した上で、個々の居住者の経済的負担や合意形成を十分検討し、皆が理解でき得る説明が行われること

これまでの居住者参加のワークショップ（第1、2回）で発信された居住者個々の考えや想いを相互に認識したうえで、次のステップとして 建替計画に関する基本計画・基本設計 —イメージづくりから かたちづくりへ— 居住者参加のワークショップ（第3、4、5、6回及び報告会）が開催されました。柏町住宅の更新・再生に向けて、居住者の方々の様々な意見や交流、相互理解のもとで、

- 1) 柏町住宅の将来像を考える——イメージづくり
- 2) 柏町住宅の全体像（全体計画）を考える——かたちづくり（全体）
- 3) 柏町住宅の居住空間（住戸計画）を考える——かたちづくり（個）
- 4) イメージづくりからかたちづくりへ——まとめ

へと展開され、建替計画に関する基本計画・設計（案）がまとめあげられました。

■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ます。

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・発展が望まれています。

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ます。

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ます。

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ました。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りました。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ます。

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す。

- 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

■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、まちづくりが大切です。

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となります。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見られます。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重要な要素となると共に十分条件となります。

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必要です。

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必要です。

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ます。

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まます。

■計画概要

□現況

敷地面積：58146 m²
建築面積：8110 m²
延床面積：39290 m²
建ぺい率：13.9%（許容 20%）
容積率：67.5%（許容 70%）

□計画概要

・法規制

用途地域：第1種中高層住居専用地域
建ぺい率：60%
容積率：200%
防火地域：準防火地域
日影規制：5m-3時間、10m-2時間 測定面 4m
その他の地域地区：第2種高度地区

・計画敷地

敷地面積：54519 m²（計画道路含まず）
建築面積：20954 m²
延床面積：128412 m²
容積率算定対象面積：109123 m²
建ぺい率：39%
容積率：199%
総住戸数：1131戸
平均住戸面積：71.3 m²
駐車台数：1154台
駐輪台数：2300台

住戸数	棟別住戸数
フラットタイプ	A棟：89戸
40 m ² ：57戸	B棟：99戸
48 m ² ：60戸	C棟：68戸
60 m ² ：367戸	D棟：95戸
72 m ² ：298戸	E棟：101戸
80 m ² ：117戸	F棟：102戸
96 m ² ：106戸	G棟：76戸
メゾネットタイプ	H棟：101戸
80 m ² ：35戸	I棟：138戸
96 m ² ：26戸	J棟：140戸
120 m ² ：56戸	K棟：122戸

■ 想定建築概要

1) 計画敷地面積：54,519 m²

開発に伴う敷地面積の減少を考慮し、計画敷地面積を想定します。

2) 住居

① 総住戸数：1,131 戸

② 平均住戸面積：71.3 m²/戸（専有面積）

3) 駐車場（臨時・緊急駐車スペースを除く）

① 自走式：672 台 ② 機械式：482 台 合計：1,154 台

4) 共用施設

① 施設内容（屋内施設）

管理事務所・郵便局・集会室・宿泊室・デイサービスセンター・キッズルーム・
商店・診療所（調剤室）

② 合計共用施設面積：768 m²

5) 延床面積（合計）：120,000 m²

建替後の全ての床面積の合計として想定します。

■ 想定支出（事業費）条件

1) 施設建築物工事費

600 千円/坪～800 千円/坪の範囲において工事単価を想定し算出します。

尚、建築除却整地費・その他工事費についての検討を除きます。

2) 補償費

建築工事に伴い発生する動産移転費、仮住居費は現段階において不確定要素が強いため、事業費に算入していません。この費用については、現段階においては居住者による負担を想定しています。

3) 工事費・補償費以外の事業費

施設建築物工事費の約 20%程度を想定し算出します。

■ 想定収入条件

1) 保留床処分費（分譲単価）

実際に分譲時期における市場価格が不確定であるため、

1,500 千円/坪（専有面積）〔453.75 千円/m²（専有面積）〕

～1,700 千円/坪（専有面積）〔514.25 千円/m²（専有面積）〕

の範囲において分譲単価を想定し算出することとします。

■ 事業計画（案）の概要

支出

単位：千円

事業費合計支出	想定工事単価 600千円/坪 (延床面積)	想定工事単価 700千円/坪 (延床面積)	想定工事単価 800千円/坪 (延床面積)
施設建築物工事費	21,780,000	25,400,000	29,040,000
施設建築物以外の事業費(その他含) (施設建築物工事費×約20%)	4,356,000	5,080,000	5,808,000
合計	26,136,000	30,480,000	34,848,000

収入

単位：千円

事業費合計収入	分譲単価 1,500千円/坪 (専有面積) 453.75千円/m ² (専有面積)	分譲単価 1,600千円/坪 (専有面積) 484千円/m ² (専有面積)	分譲単価 1,700千円/坪 (専有面積) 514.25千円/m ² (専有面積)
保留床処分費合計(471戸)	15,213,000	16,249,000	17,286,000

■ 建替後の取得面積及び負担額

1) 建替後の取得面積について

想定工事単価：600千円/坪（延床面積）～800千円/坪（延床面積）及び、想定分譲単価：1,500千円/坪（専有面積）～1,700千円/坪（専有面積）により、居住者1戸あたりにおける建替後の取得面積、還元率等を試算することとします。尚、動産移転費（引越し費用）、仮住居補償費（仮住居費用）は居住者の方の負担として想定しています。また、現在の住戸の1戸当たりの専有面積は46.27㎡（13.80坪）と設定しています。

分譲単価	建替後の面積	想定工事単価		
		600千円/坪 （延床面積）	700千円/坪 （延床面積）	800千円/坪 （延床面積）
1,500千円/坪 （専有面積） 453.75千円/㎡ （専有面積）	取得専有面積（㎡）	50.71	36.2	25.32
	現状との増減（㎡）	+4.44	-10.07	-20.32
	還元率（倍）	1.09	0.78	0.54
1,600千円/坪 （専有面積） 484千円/㎡ （専有面積）	取得専有面積（㎡）	57.65	42.11	30.51
	現状との増減（㎡）	+11.38	-4.16	-15.76
	還元率（倍）	1.24	0.91	0.65
1,700千円/坪 （専有面積） 514.25千円/㎡ （専有面積）	取得専有面積（㎡）	64.56	48.06	35.7
	現状との増減（㎡）	+18.29	+1.79	-10.57
	還元率（倍）	1.39	1.03	0.77

注1) 取得専有面積（㎡）は、居住者1戸あたりにおける建替後の取得専有面積

注2) 還元率（倍）は、建替後の取得専有面積の現在の専有面積（46.27㎡）に対する割合

2) 建替のための負担額について

従前居住者（所有者）660戸に対して、建替後の平均取得面積を71.3㎡と想定し計画した場合について、建替に要する費用を算定すると、居住者1戸あたりの負担額は、約13,000千円/戸～25,000千円/戸程度と試算されます。

注) この試算された負担額については、今後、建替方法、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ります。

■ 今後の検討事項

今回の建替計画（案）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ます。そのため、今後、建替計画（案）の検討を進展させていく場合には、事業費（支出）、保留床処分費（収入）等の条件を改めて精査し検討を行い、事業計画（案）について、より詳細に検討・計画していく必要があります。