

平成 18 年 11 月

立川柏町住宅にお住まいの皆様へ

立川柏町住宅建替・修繕検討委員会

平成 18 年度 立川柏町住宅 更新・再生に向けて

居住者アンケート調査のご協力をお願い

■調査データの取り扱いについて

皆様にご記入頂きました事項は、統計的に処理致します。お答えいただきました内容につきましては、目的以外のことへの使用や、皆様のプライバシーを侵害するようなことは一切致しません。また、調査データの管理を徹底致します。

■調査票の記入について

ご記入にあたっては、「世帯主」の方が本調査票にボールペンにて直接ご記入下さい。皆様のご意見を自由にお気軽にご記入下さい。

本調査に関してご不明な点などがございましたら、下記連絡先までご連絡くださいますようお願い致します。

配布・回収：立川柏町住宅建替・修繕検討委員会（配布・回収のみを行い、集計・分析等は川岸研究室が担当します。）

集計・分析：日本大学生産工学部建築工学科 川岸研究室 連絡先：日本大学生産工学部建築工学科 川岸研究室

教授 川岸 梅和 〒275-8575 千葉県習志野市泉町 1-2-1

助手 北野 幸樹 Tel：047-474-2489

博士前期課程 2 年 矢島 広明 Fax：047-474-2498

ご記入いただきました本アンケート調査票は、12月9日（土）までに、立川柏町住宅管理事務所までお届けくださいますよう宜しくお願い申し上げます。（本アンケート調査票のみご返信ください。）

あなたについてお聞きします。【年齢・世帯人数・お住まいには数字を、性別には○を記入してください。】

お名前 ()
年 齢 () 歳
性 別 1) 男 2) 女
世帯人数 () 人
お住まいは () 号棟 () 階 () 号室

1. 立川柏町住宅に暮らしていて良い点・満足している点は何ですか。

【該当する項目すべてに○をお付けください。】

1) 立地・交通の便 2) 自然環境 3) 周辺環境 4) 駐車場 5) 駐輪場 6) 集会所
7) 眺め 8) 静か 9) ゴミの管理 10) 住棟の階段 11) 住戸内設備 12) 住棟間隔
13) 公園・広場 14) グランド・テニスコートなどの空間 15) 年齢構成 16) 近所付き合い
17) 管理組合 18) 祭りなどの催しもの 19) サークル・クラブ活動
20) その他 ()

2. 立川柏町住宅に暮らしていて悪い点・不満な点は何ですか。【該当する項目すべてに○をお付けください。】

1) 立地・交通の便 2) 自然環境 3) 周辺環境 4) 駐車場 5) 駐輪場 6) 集会所
7) 眺め 8) 静か 9) ゴミの管理 10) 住棟の階段 11) 住戸内設備 12) 住棟間隔
13) 公園・広場 14) グランド・テニスコートなどの空間 15) 年齢構成 16) 近所付き合い
17) 管理組合 18) 祭りなどの催しもの 19) サークル・クラブ活動
20) その他 ()

3. これからの暮らしにおいて何を望みますか。【該当する項目すべてに○をお付けください。】

1) 駐車場の整備 2) 駐輪場の整備 3) 自然環境の維持 4) 広場・公園等の外部空間の整備
5) 集会所の整備 6) 管理事務所の整備 7) 庭・畑 8) 高齢者施設
9) 子ども施設 10) 診療所 11) 商店 12) 宿泊所
13) 住棟内の整備 14) 住戸内の整備
15) その他 ()

4. 住棟のエレベーターについてお聞きします。【1 つに○をお付けください。】

1) 設置したい
2) 設置しなくてよい（現状の階段でよい）

5. 駐車場についてお聞きします。

【1 つに○をお付けください。また、2) を選んだ方は () 内に数字を記入してください。】

1) 現状で満足
2) 台数が不足している → 団地内に () 台必要かつ、1 戸あたり () 台必要

6. 駐輪場についてお聞きします。

【1 つに○をお付けください。また、2) を選んだ方は () 内に数字も記入してください。】

1) 現状で満足
2) 台数が不足している { 屋根付駐輪場 () 台必要 } 1 戸あたり () 台必要
屋外駐輪場 () 台必要

7. 集会所についてお聞きします。

【1 つに○をお付けください。また、2), 3), 4) を選んだ方は () 内に数字も記入してください。】

1) 現状を維持していく（現状は約 93 m²です。その内、集会室は約 49 m²、約 18 m²の 2 室です。）
2) 修繕及び増築して利用する () 室希望 () m²希望
3) 新しく建替える（現状の場所でのよい） () 室希望 () m²希望
4) 新しく建替える（柏町住宅の中心部がよい） () 室希望 () m²希望

8. 管理事務所についてお聞きします。

【1 つに○をお付けください。また、2), 3), 4) を選んだ方は () 内に数字も記入してください。】

1) 現状を維持していく（現状は約 48 m²です。）
2) 修繕及び増築して利用する () 室希望 () m²希望
3) 新しく建替える（現状の場所でのよい） () 室希望 () m²希望
4) 新しく建替える（柏町住宅の中心部がよい） () 室希望 () m²希望

9. 住戸面積（46.8 m²、14.2 坪、28.3 畳）についてお聞きします。

【1 つに○をお付けください。また、2), 3) を選んだ方は () 内に数字も記入してください。】

1) 現状のままでよい
2) 広くしたい → () m² () 坪 () 畳
3) 狭くてよい → () m² () 坪 () 畳

10. 大規模修繕を行うとしたらいつ頃を希望しますか。

【1 つに○をお付けください。また、2) を選んだ方は () 内に数字も記入してください。】

1) 今すぐに
2) () 年後

11. 大規模修繕を行うと仮定した場合、1 戸あたりの負担額はどの程度を想定していますか。

【() 内に数字を記入してください。】

() 円

12. 建替えを行うとしたらいつ頃を希望しますか。

【1 つに○をお付けください。また、2) を選んだ方は () 内に数字も記入してください。】

1) 今すぐに
2) () 年後

13. 建替えを行うと仮定した場合、1 戸あたりの負担額はどの程度を想定していますか。

【() 内に数字を記入してください。】

() 円

14. 建替や大規模修繕についてどのようにお考えですか。【1 つに○をお付けください。】

1) 現状のままでよい
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
4) どちらかといえば建替を希望する
5) 建替を希望する

15. 現在の暮らしにおいて不安に思っていることはありますか。 16. ご意見等がございましたらご自由にお書きください。

ご自由にお書きください。

■ 建替計画概要

□ 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%
総棟数： 11 棟
総住戸数：1131 戸
平均住戸面積：71.3 m²
駐車台数：1154 台
（自走式：672 台 機械式 482 台）
駐輪台数：2300 台
共用施設（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）〕
合計共用施設面積：768 m²

□ 住戸数

フラットタイプ
40 m²： 57 戸
48 m²： 60 戸
60 m²：376 戸
72 m²：298 戸
80 m²：117 戸
96 m²：106 戸
メゾネットタイプ
80 m²： 35 戸
96 m²： 26 戸
120 m²：56 戸

□ 棟別住戸数

A棟： 89 戸
B棟： 99 戸
C棟： 68 戸
D棟： 95 戸
E棟：101 戸
F棟：102 戸
G棟： 76 戸
H棟：101 戸
I 棟：138 戸
J 棟：140 戸
K棟：122 戸

■ 基本計画・設計（案） 決定事項

- 駐輪場の設置（屋根付き）：2300 台
- 駐車場の設置：1154 台（設置率 103%）
〔自走式立体駐車場：672 台〕
〔機械式立体駐車場：482 台〕
- 3 階部分に各住棟をつなぐデッキを設置する
（デッキからも住棟へアプローチできる）
- 全住棟南向き
- 住棟間にコモンを設置する
- グラウンド・テニスコートを設置する
- 共用施設を設置する
〔管理事務所、郵便局、デイサービスセンター、集会室、宿泊室、商店、〕
〔キッズルーム、診療所〕
- 屋上緑化をする
- 玄関ホールを設置する
- エレベーターを設置する
- 様々な種類の住戸を設置する
〔フラットタイプ・・・40 m²、48 m²、60 m²、72 m²、80 m²、96 m²〕
〔メゾネットタイプ・・・80 m²、96 m²、120 m²〕

■ 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		
分譲単価	建替後の面積	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／m ² （専有面積）	取得専有面積（m ² ）	50.71	36.2	25.32
	現状との増減（m ² ）	+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／m ² （専有面積）	取得専有面積（m ² ）	57.65	42.11	30.51
	現状との増減（m ² ）	+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／m ² （専有面積）	取得専有面積（m ² ）	64.56	48.06	35.7
	現状との増減（m ² ）	+18.29	+1.79	-10.57
	還元率（倍）	1.39	1.03	0.77

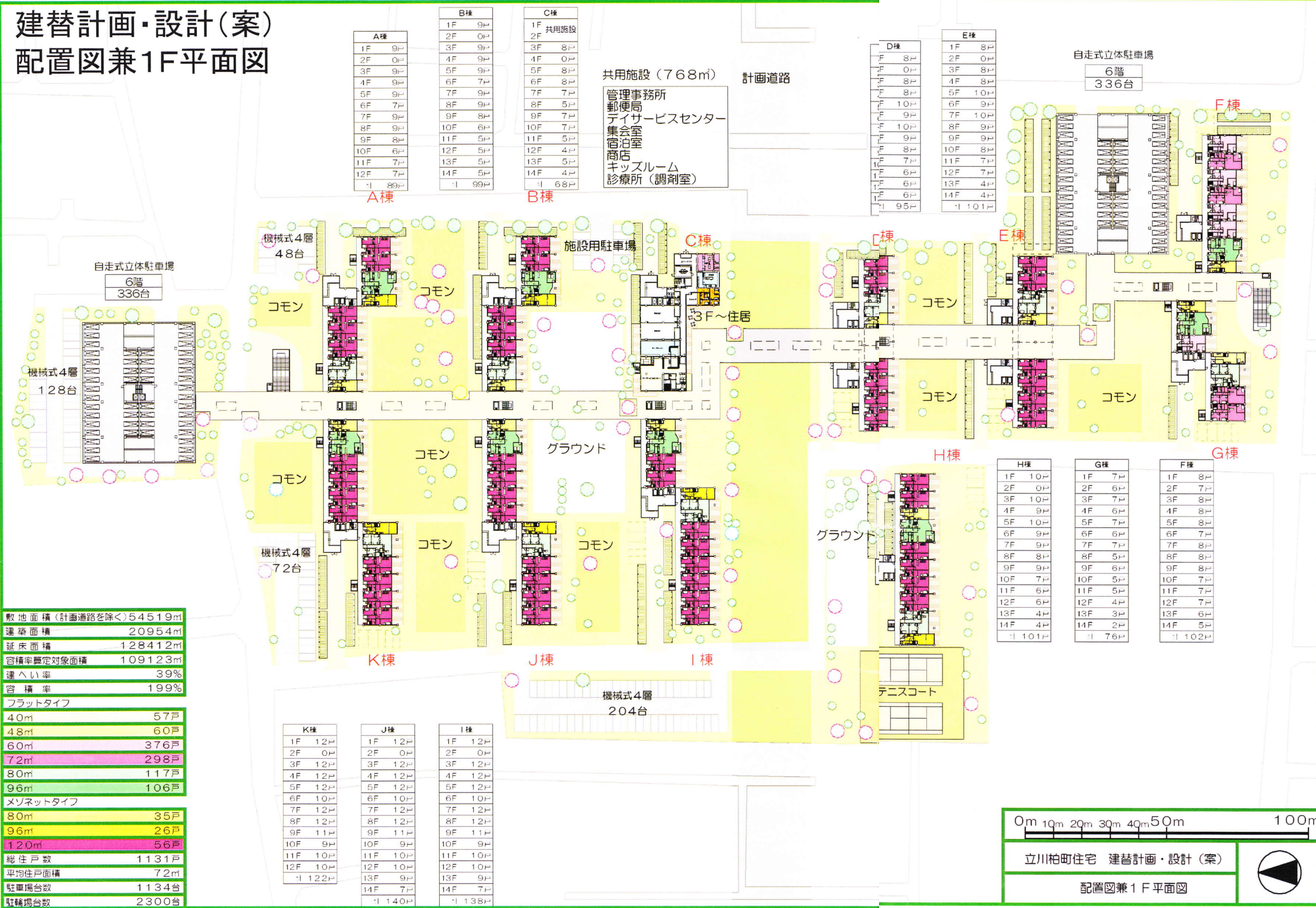
2）建替のための負担額について

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 m²と想定し計画した場合、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。

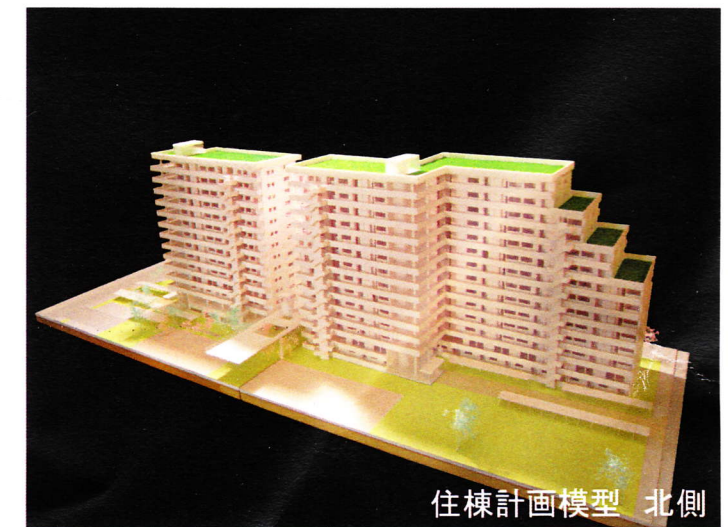
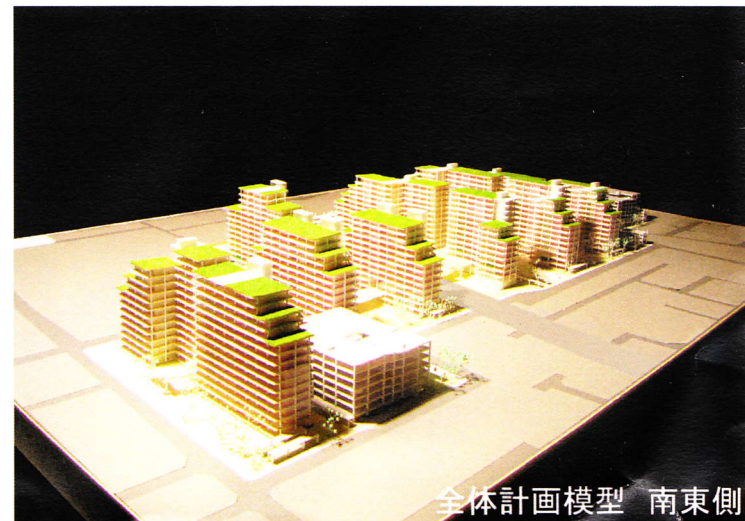
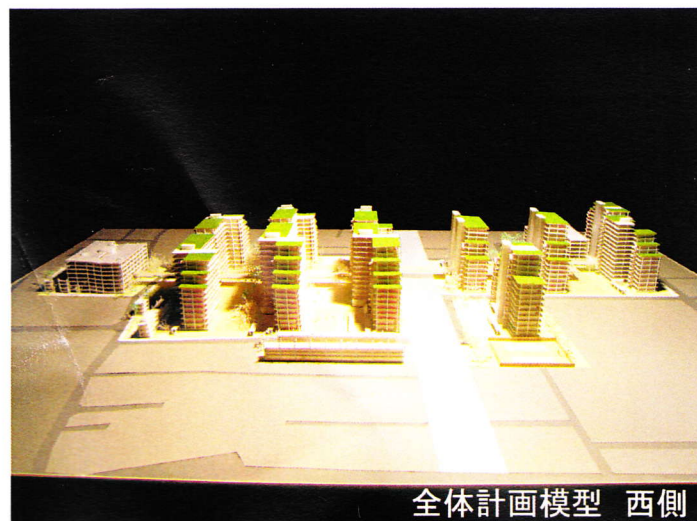
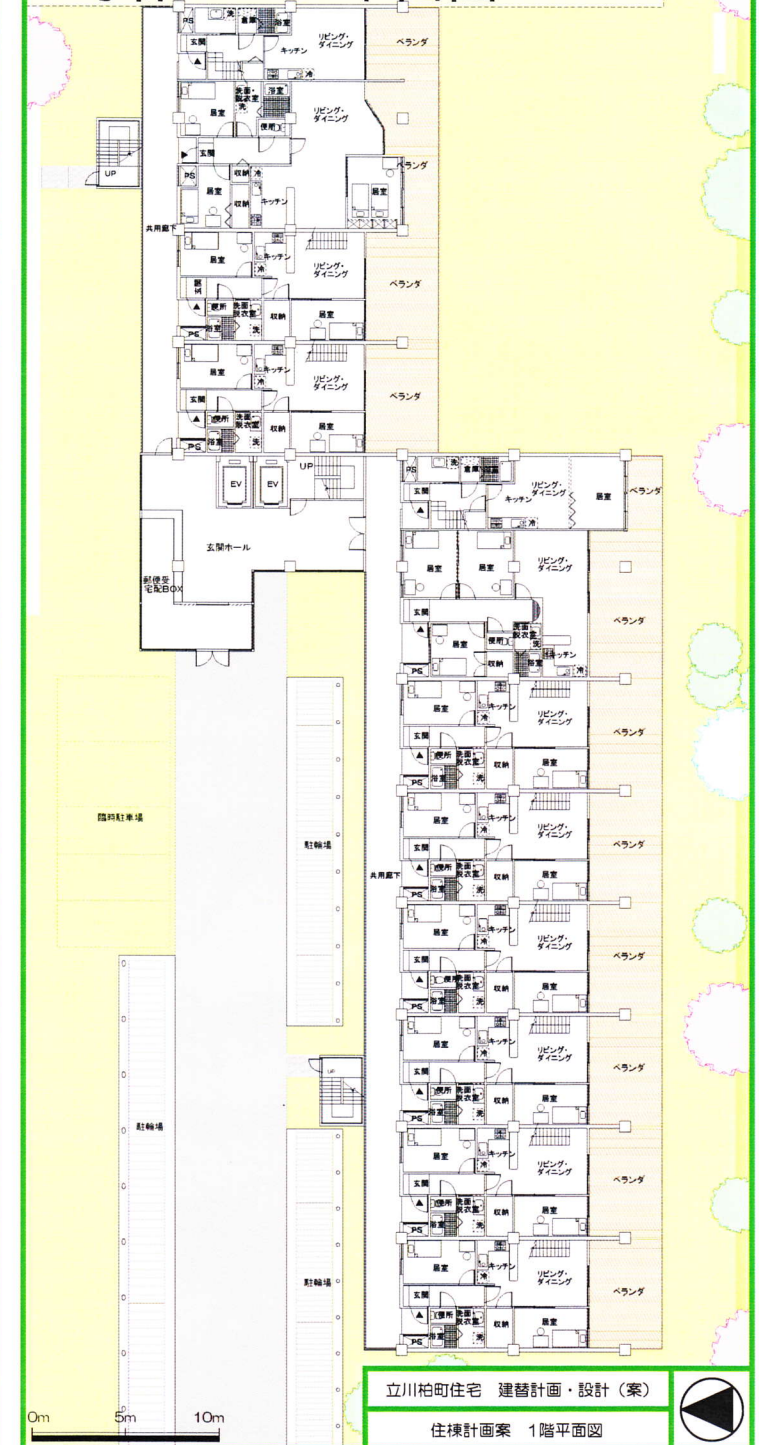
また、従前居住者が負担なく得ることのできる面積は 25.32 m²／戸～64.56 m²／戸程度と試算されます。

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。

建替計画・設計(案) 配置図兼1F平面図



建替計画・設計(案) 1号棟 1F平面図



■大規模修繕計画概要

□計画敷地

敷地面積	: 54519 m ²	管理・事務所	: 551 m ²
	(計画道路含まず)	自走式駐車場	: 7075 m ²
建築面積	: 14360 m ²	自転車置場	: 752 m ²
延床面積	: 56052 m ²	バイク置場	: 267 m ²
容積率算定対象面積	: 41286 m ²	平場駐車場	: 2664 m ²
建ぺい率	: 26.3%	駐車台数	: 292 台 (設置率 44%)
容 積 率	: 75.7%	臨時駐車台数	: 31 台
総住戸数	: 660 戸	来客用駐車台数	: 14 台
住戸面積	: 49 m ²	自転車駐輪台数	: 1320 台 (設置率 200%)
玄関ホール	: 1016 m ²	バイク駐輪台数	: 152 台 (設置率 23%)
共用廊下	: 9826 m ²		
階段	: 1657 m ²		
増築	: 1320 m ²		
	(1 戸あたり 2 m ² 増加)		

■基本計画・設計（案） 決定事項

- 駐輪場の設置（屋根付き）：1320 台
- バイク置場の設置（屋根付き）：152 台
- 駐車場の設置 ：292 台（設置率 44%）
 - （自走式立体駐車場：144 台）
 - （平面駐車場：148 台）
- 臨時駐車台数 ： 31 台
- 来客用駐車台数： 14 台
- 管理事務所・集会所の設置 2 階建（551 m²）
 - 1 階 管理事務所、和室、トイレ、倉庫、更衣室、風除室、ロビー、その他
 - 2 階 集会室 3 室（集会室 1、集会室 2、集会室 3）、トイレ、給湯室、その他
- バリアフリーを考慮する
 - エレベーターを設置する（各住棟 1 基）
 - エレベーター→廊下→玄関→居室までの段差をなくす
- 玄関ホールの設置
- 各階ごとに廊下の設置
- ベランダ：現状維持（1.1m×5.1m）
- キッチン：現状維持
- 浴室のみ増築する（増築 2 m²）
 - （住戸面積 47 m²→49 m²）
- ① 玄関 1.2 m²→2.1 m²
- ② 浴室 2.5 m²→3.5 m²
- ③ 便所 1.0 m²→1.3 m²
- ④ 洗面・脱衣室の設置 2.4 m²

■事業費

- ① - A 住棟増築部分：約 13,820 m²
 - 工事費用： 27.64 億円
 - エレベーター設備費（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（既存住戸面積：47 m²）
 - 工事費用：500 万円／戸×660 戸=33 億円
 - 修繕時経費： 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：約 550 m²
 - 工事費用（設備工事・附帯工事を含む）： 1.7 億円
 - ③ 自走式立体駐車場：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：3.5 億円
 - 合計：12 億円+3.5 億円=15.5 億円
 - ④ 駐車場・駐輪場：約 3,700 m²
 - 工事費用： 3.4 億円
 - 整地： 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 | } 合計:87.3 億円 |
| ① - B | : 35.0 億円 | |
| ② | : 1.7 億円 | |
| ③ | : 15.5 億円 | |
| ④ | : 4.1 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

大規模修繕計画・設計(案)

配置図1F平面図



大規模修繕計画・設計(案)

10号棟 1F平面図

