

この資料は日本大学川岸研究所が、調査した報告書を4枚の資料にまとめました。

資料の説明は懇談会で行うので、持参して下さい。

建設と推進委員会

平成21年10月9日

# 立川柏町住宅 更新・再生に向けて

- 1) 立川柏町住宅調査 (日本大学生産工学部建築工学科 川岸研究室・湯浅研究室)
- 2) 設備劣化診断調査 (ダイケンエンジニアリング株式会社)
- 3) 居住者アンケート調査 (日本大学生産工学部建築工学科 川岸研究室)
- 4) 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 -  
(日本大学生産工学部建築工学科 川岸研究室)
- 5) 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  
(日本大学生産工学部建築工学科 川岸研究室)
- 6) 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  
(日本大学生産工学部建築工学科 川岸研究室)

## はじめに

立川柏町住宅は1971年(昭和46年)7月に誕生してから既に38年が経過しました。

これまで、立川柏町住宅の更新・再生に向けて、これからの暮らしづくり・住まいづくり・まちづくりを居住者の方々が共に考え、持続可能なよりよい暮らしを目指し、様々な調査、居住者参加のワークショップ・建替計画・大規模修繕計画に関する基本計画・設計などを協同して実践してきました。

### 1) 立川柏町住宅調査 (日本大学生産工学部建築工学科 川岸研究室・湯浅研究室)

#### 調査目的

建物のコンクリート部分に対してコアの採取およびリバウンドハンマーなどの微(非)破壊試験を適用し、その品質を調査し、耐震診断を行いました。

調査日: 2004年(平成16年)8月17日、8月21日、9月4日

- 圧縮強度: 8, 9, 17, 19号棟の圧縮強度が低く、9号棟は全体的に低く、特に2階の圧縮強度が低い。
- 中性化深さ: 8, 9, 17, 19号棟は、他の棟に比べて中性化が進行し、特に9号棟は各階共に中性化が進行している。
- 耐震診断: 構造耐震指標 — 地震力に対する建物の強度、靱性を考慮し、建築物の階ごとに算出。  
「建築物の耐震改修の促進に関する法律」の告示に基づいて、  
震度6強~7程度の規模の地震に対して評価。  
「地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性は低い」  
→ 2, 3, 5, 11, 14号棟の各階  
「地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性がある」  
→ 1, 7, 10, 12, 13, 15, 18号棟の1階  
→ 4, 6, 9, 17号棟の1~2階  
→ 8, 16, 19号棟の1~3階

### 2) 設備劣化診断調査 (ダイケンエンジニアリング株式会社)

#### 診断目的

建築設備の目視点検、並びに計測機器による劣化調査を行い、建築設備の現状を診断し、今後の補修・保全・更新計画を作成しました。

診断日: 2006年(平成18年)6月15日、16日

設備機器の耐用年数は様々であるが、経年を考慮すると、現在更新の必要な時期に来ていると考えられます。尚、今後30年間にわたる設備に関する主な補修・更新費(合計)は以下に示す通り予測されます。

	1年目	2年目	3~5年目	6~10年目	11年目以降	合計
補修・更新費 合計	85,510	3,960	161,750	6,220	427,040	684,480

単位: 千円

アンケート実施：2006年（平成18年）11月～12月

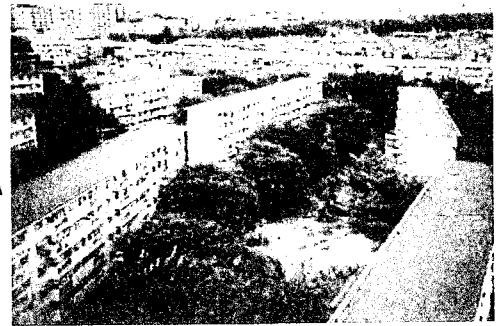
配布総数：660戸（全戸に配布）

回収数：419戸（回収率63.5%）

良い点・満足している点・・・立地・交通の便が良い、自然環境が良い

悪い点・不満な点・・・駐輪場、駐車場、住戸内設備

建替希望者：58% ⇔ 大規模修繕希望者：12%



立川柏町住宅 更新・再生 に向けた 居住者参加のワークショップ

「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 - 報告書」を作成しました。

〔2005年（平成17年）5月〕

これからの立川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
  - 個々の生活に対応でき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



<居住者参加のワークショップの流れ>

第1回 居住者参加のワークショップ（2005年（平成17年）2月6日）

これからの暮らし・まちを共に考える

<内容>柏町住宅に暮らしていて良い点・満足している点とは

ハード：交通の便、周辺・自然環境、静かな環境 etc...

ソフト：近隣コミュニティ、イベント・サークル活動 etc...

第2回 居住者参加のワークショップ（2005年（平成17年）3月27日）

これからの柏町住宅での暮らしを共に考える

<内容>まち探検

—柏町住宅のタカラモノは

これからも残していきたいモノ・コト・場所・空間は

育まれてきた自然環境、公園、運動場 etc...

—この場所にはこんなモノ・コトがほしい

集会場、駐車場・駐輪場の整備

バリアフリーへの対応 etc...

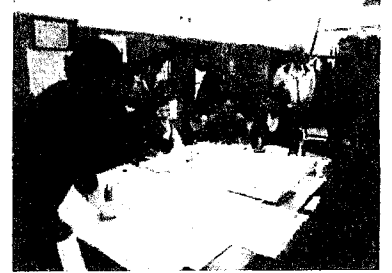


「立川柏町住宅 更新・再生 に向けて 建替計画に関する基本計画・設計

- 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」を作成しました。

[2006年(平成18年)4月]

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1、2、3、4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、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。



<建替計画に関する居住者参加のワークショップの流れ>

第1回 居住者参加のワークショップ(2005年(平成17年)9月18日)

柏町住宅の将来像を考える - イメージづくり -  
将来に向けてどのような暮らしを望むか共に考える

<内容>更新・再生される柏町住宅でのこれからの暮らし方  
中・長期的な視野の基で

- 望まれる暮らし方とは
- 受け継がれるべき柏町住宅での生活とは
- 望まれる空間・施設とは

(安心・安全な暮らし、緑に囲まれた暮らし  
多世代で交流できる良好なコミュニティ  
子供や高齢者のための空間  
親水空間、緑豊かな空間)

第2回 居住者参加のワークショップ(2005年(平成17年)10月30日)

柏町住宅の全体像(全体計画)を考える - かたちづくり(全体)

<内容>現在から将来を見据えたマスタープラン  
周辺地域との関係性のなかで

- どのような空間・施設がどのような場所に必要か
- 必要な空間・施設の大きさは(適正な規模は)

(多世代が住みやすい住まいづくり  
共用施設は皆が行きやすい所につくる  
子育て支援や医療福祉施設が欲しい)

第3回 居住者参加のワークショップ(2005年(平成17年)12月11日)

柏町住宅の居住空間(住戸空間)を考える - かたちづくり(個)

<内容>子どもから高齢者を含みこんだ生活・居住空間  
ライフスタイル・ライフサイクルに適應した住まい

- これからの暮らしで望まれる住まいとは
- 必要とする住戸の大きさ・機能・設備は
- 様々な居住者が暮らす上で望まれる住宅とは

(ユニバーサルデザイン  
環境共生、樹木の保存  
多世代の居住者が住まうこと  
ができる空間づくり)

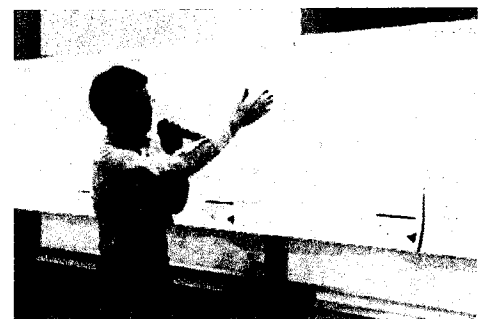
第4回 居住者参加のワークショップ【報告会】(2006年(平成18年)2月5日)

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 まとめ

<内容>基本計画・設計案の説明

建替計画の方向性	Community	… 多世代のコミュニティ
	Amenity	… 快適で緑豊かな住みよい暮らし
	Safety	… 安心で安全な暮らし
	Legibility	… 皆にわかりやすく暮らしやすい空間づくり
	Beauty	… 美しく魅力的な生活・居住環境

5つの「y」を大切に考える



「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」を作成しました。

[2007年(平成19年)3月]

居住者の方々の相互理解を得て、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。

＜大規模修繕計画に関する居住者参加のワークショップの流れ＞

第1回 居住者参加のワークショップ(2006年(平成18年)7月23日)

柏町住宅の現状を理解する

＜内容＞設備劣化診断調査及びその結果を基に現状を理解し、長期大規模修繕計画を共に考える。

柏町住宅の現状について、中・長期的な観点で、皆で意識し、共に考え、意見交換を行い、共通の理解を得る。

次世代に受け継いでいくことができる生活・居住環境へ

第2回 居住者参加のワークショップ(2006年(平成18年)8月20日)

柏町住宅の改善点を考える

＜内容＞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。

育まれてきた緑を残す

バリアフリー化、ユニバーサルデザイン化

第3回 居住者参加のワークショップ(2006年(平成18年)9月17日)

柏町住宅の大規模修繕計画を考える

＜内容＞子供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。

柏町住宅の良いところを残しながら資産価値を高める

居住者参加のワークショップ【報告会】(2006年(平成18年)10月15日)

柏町住宅の全体像(全体計画)を考える -かたちづくり(全体)

＜内容＞大規模修繕計画案の説明・まとめ

—現状で最低限の整備が必要な部分を抽出

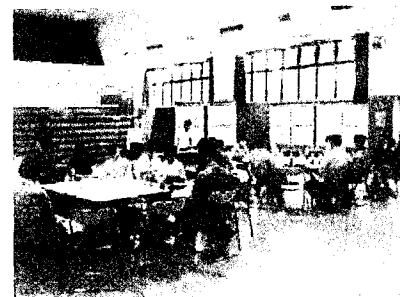
(駐車場、駐輪場、エレベーター等)

— 大規模修繕計画の提案 —

大規模修繕に係る経費を含めた総事業費

約1,500万円/戸～1,700万円/戸

総事業費



【総事業費 内訳】

- 住棟：エレベーターの設置及びエントランスホール・共用廊下・階段・住戸の整備(面積の増加)
- 住戸内：各住戸内の修繕(設備・内装等の更新)
- 共用空間：管理事務所・集会所の整備(新築)
- 駐車場：自走式立体駐車場の整備(新築)、屋外駐車場の整備・更新
- 駐輪場：バイク・自転車駐輪場の整備・更新

発行年 2009年(平成21年)8月  
 発行・編集 日本大学生産工学部建築工学科 川岸研究室  
 千葉県習志野市泉町1-2-1  
 TEL 047-474-2489  
 FAX 047-474-2498