

# 高蔵寺ニュータウンにおける 集合住宅再生への住民意識に関する研究

村上 心・川野紀江・伊藤由子

A Study on Dwellers' Conscious Sense for Renovation of  
Multi-Family Dwellings in Kozoji Newtown

Shin MURAKAMI, Norie KAWANO and Yoshiko ITO

## 1. はじめに

### 1.1 研究の背景と目的

我が国において昭和30年代から都市部及びその周縁部において大量に供給されてきた集合住宅団地では、老朽化に伴い、面積・性能・設備・住環境などを始めとする様々な問題点が生じている。その対応として、建替えや修繕が行われているものの、計画上の合理性・論理性の欠如、コスト・資金上の問題、各団地固有の特性把握のなさ、合意形成の難しさ、生産組織の未成熟などにより、将来にわたって良好なストックを継続的に維持するに必ずしも十分なものとなっていない。

本研究においては、集合住宅団地の継続的・持続的な居住環境維持・更新過程を団地の再生として包括的に捉え、修理・修繕、改良・改善、大規模改良、建替えを含めた団地再生手法の個別的選択の論理と手法選択の為に整備すべき諸条件についての提示を行うことを目的としている。伊藤・村上・川野による前報告「従前の集住コンテクストを活かしたニュータウンの更新再生計画に関する研究」では、集合住宅の占有部・住棟・団地の更新レベルを定義し、各レベルを個々に或いは複合的に選択するという居住環境の変化の合理的意思決定に寄与する為の要因及び住民による評価を抽出することによって、公団賃貸の集合住宅団地における居住者による居住性能評価を行った。本報告では、前報告の賃貸集合住宅に加え、分譲集合住宅の住民評価を含めて、住民の属性と再生項目との関わりについて比較検討することを目的としている。

## 2. 対象と方法

### 2.1 対象団地・住棟

アンケートの対象としたのは、公団賃貸住戸：藤山台団地・岩成台西団地・中央台団地・高森台団地の32住棟、公団分譲住戸：藤山台団地・岩成台西団地の24住棟である。

対象の選定においては、以下の視点を設定した。

- ① 高蔵寺ニュータウンにおいて、最も初期に建設され、同じ住棟形式・仕様を有する賃貸・分譲住棟：藤山台（賃貸）、藤山台（分譲）
- ② ①と異なる立地特性・住棟形式・建設年を有する賃貸住棟：岩成台西・中央台・高森台（賃貸）
- ③ ①と異なる住棟形式・建設年を有する分譲住棟：岩成台西（分譲）

## 2.2 方法

アンケート調査の実施時期は、賃貸住戸：配布・1999年12月3・4日；回収・1999年12月10・11日、分譲住戸：配布・2000年11月11・12・19・20日；回収・2000年11月19・20日である。留置方式で配布し、訪問方式で回収、不在の場合は郵送による回答返送を依頼した。回収率は、賃貸：32.2%，分譲：54.3%である（図表1・2参照）。

再生意識を目的とする本章の分析に際しては、回答サンプルの内、集合住宅再生に対する評価項目が無回答であるものを対象から除いている。結果として分析対象となったサンプル数は、賃貸：300例中232例（77.3%）、分譲：278例中277例（99.6%）である。

アンケート調査により抽出した項目は以下の通りである。

- ①世帯・世帯員の属性 ②住棟・住戸属性 ③前居住・居住予定 ④生活様式 ⑤居住環境評価 ⑥再生履歴・再生意識

団地名	町名	棟	住棟タイプ	建築年	階数	EV	間取	備考	配布数	回答数	回答率							
藤山台	4丁目	401	T1	1968.5 ～ 1970.12	5	×	2DK		300	92	31%							
		402			5	×	2DK											
		403			5	×	2LDK											
		411			5	×	3DK											
		412			5	×	3DK											
		413			5	×	3K											
		414			5	×	3K											
		415			5	×	2LDK											
		425			5	×	3K											
		426			5	×	3K											
		427			5	×	3K											
		428			5	×	3K											
		岩成台西			8丁目	602	T1	1983.8 ～ 1985.4				5	×	6LDK		192	110	57%
						606						5	×	6LDK				
607	8		○	3DK, 4LDK, 5DK														
608	8		○	3DK, 4LDK, 5DK														
609	8		○	3DK														
610	8		○	3DK														
中央台	3丁目	204	T1	1974.7 ～ 1980.4	5	×	3K		230	53	23%							
		206			5	×	3K											
		208	T2		11	○	3DK, 4DK											
		209			11	○	3DK, 4DK											
	4丁目	212	T1	1974.7 ～ 1980.4	5	×	3K											
		213			5	×	3K											
		214			5	×	3K											
		215			5	×	3K											
		2丁目			227	T1	1974.7 ～	5				×	2DK					
高森台	9丁目	106	T3	1973.3 ～ 1976.3	8	○	2DK		210	45	21%							
		108			11	○	4LDK (3LDK+S)	タワー型										
		109			11	○	4LDK (3LDK+S), 2DK	タワー型										
		117			11	○	5LDK+S, 2DK	タワー型										
		118			11	○	5LDK+S, 2DK	タワー型										
合計									932	300	32%							

図表1 賃貸 アンケート対象団地・住棟詳細

# 高蔵寺ニュータウンにおける集合住宅再生への住民意識に関する研究

団地名	町名	棟	住棟タイプ	建築年	階数	EV	間取	配布数	回答数	回答率
藤山台	1丁目	113	T1	1968～ 1970	5	×	3DK-1	118	52	44%
		114			5		3DK-1			
		115			5		3DK-1			
		116			5		3DK-1			
	2丁目	201	T1	1968～ 1970	5	×	3K	110	73	66%
		202			5		3LDK-1			
		203			5		3LDK-2			
		204			5		3LDK-2			
		205			5		3LDK-2			
		206			5		3DK-2			
		207			5		3LDK-1			
		208			5		3LDK-1			
		209			5		3DK-2			
		503	T10		5	×	3LDK-3	186	98	53%
	8丁目	504			5		3LDK-3			
		505			5		3LDK-3			
		506			5		3LDK-3			
		508			5		3DK-3			
		509			5		3DK-3			
		510			5		3DK-3			
		511			5		3DK-3			
		603	T11		5		4LDK, 5DK	98	55	56%
		604			5		4LDK, 5DK			
		605			8		3DK-4			
全体								512	278	54%

図表2 分譲 アンケート対象団地・住棟詳細

## 3. 用語の定義

### 3.1 集合住宅再生の意思決定レベル（Dレベル）

集合住宅の再生における合意形成を扱う上では、意思決定に関わる住民の範囲によって再生を区分して考えることが重要である。住戸内の再生（住戸レベル：DⅠ）は家族の構成メンバーで決定すればよいのに対して、階段やエレベータといった住棟関連の再生（住棟レベル：DⅡ）は数戸～数十戸分の家族が決定に関わってくる。団地内の公園や駐車場の再生は、更に幾つかの住棟が集まった団地全体（団地レベル：DⅢ）の問題である。こういった関わりの範囲を団地外を含めた社会的意思決定レベル（社会レベル：DⅣ）と合わせて「DⅠ～DⅣの意思決定レベル」と定義する。

### 3.2 住み手の属性

本報告では、アンケート調査により抽出された住み手の属性について分析し、分析対象となる住民像を記述する。更に居住者による高蔵寺ニュータウンに対する基礎的な評価を抽出する。

世帯属性を抽出する為の項目としては、世帯主年齢・世帯人員数・世帯年収・世帯主職業・高齢者（65歳以上）の有無・子供（18歳以下）の有無・高蔵寺ニュータウンでの居住年数を用いている。又、16種に類型を行った家族構成型（図表3参照）についても上記項目に加えて属性の説明変数として採用した。

	单身	夫婦	夫婦＋子供（長子）			夫婦＋親	三世代	その他
			6歳未満	～18歳	19歳～（未婚）			
高齢者有	1類	3類	5類	7類	9類	11類	13類	15類
高齢者無	2類	4類	6類	8類	10類	12類	14類	16類

図表3 家族型類型表

## 4. 住み手属性と再生希望

本章では、住み手によって異なる集合住宅再生に対するインセンティブ、即ち、動機・誘因の傾向を抽出しようと試みる。任意の再生による各居住者にとっての再生効用が異なることを前提として、再生項目毎に相関が高い居住者属性項目があると仮定する。アンケート結果として得られた再生に対する項目別希望割合と、居住者属性の関係について分析・考察を行うものである。

### 4.1 属性の区分

住み手の属性の区分として、間取り・2戸1改造の有無・居住階数・子供（18歳以下）の有無・老人（65歳以上）の有無・世帯主の年齢・世帯人数・世帯年収・現住戸の居住年数・今後の居住予定年数・家族型を用いた。回答者が居住している住戸の属性である「間取り・2戸1改造の有無」は、住戸の広さに関するインセンティブに、又、「居住階数」は、共用部の階段・エレベータ・エントランス・屋上・外部空間との位置関係においてインセンティブに影響を与える属性として採用した。居住者自体の属性である「子供の有無・老人の有無」は生活上の配慮・利便性に関わる属性として、又、「世帯主の年齢・世帯年収」は主としてライフスタイルと費用負担に関わる属性として採用している。又、「現住戸の居住年数・今後の居住予定年数」は居住期間が再生インセンティブに関わる可能性がある属性として、「世帯人数」は主として住戸面積や起居形式に関わる属性として採用した。「家族型」は、上記に挙げた子供・老人の有無・家族人数等の居住者自体の属性を重ね合わせた項目である。これらの11種の世帯属性について、各再生項目に対する再生希望割合を図表4～7に示した。これは、各属性中の各項目に分類される居住者の内、再生を希望するものの割合を示したものである。

これにより、任意の再生内容に対する居住者属性区分による再生希望の概ねその傾向を知ることができる。以下、属性項目毎に分類間の希望割合において顕著な傾向がみられた結果を述べる。

### 4.2 属性・間取り

間取りは、賃貸：「2DK・2LDK・3DK・3K・4LDK・5DK・6LDK」分譲：「3DK・3K・3LDK・4LDK・5DK」に分類される。但し、賃貸の5DK（4例）、分譲の3K（1例）・5DK（4例）はサンプル数が少ない為、考察の主たる対象から除外している。

賃貸住戸回答については、間取りの違いにより以下の傾向が抽出された。

- D I：①「浴室・トイレの段差の解消」については、「2DK（18％・21％）」と「4LDK（22％・22％）」「6LDK（19％・0％）」が他グループ（0％～数％）に比して希望割合が高い。
- ②「台所・食事室の改善」についても、①と同様の傾向を示している。
- ③「居室収納の増設」は、「2LDK（30％）・4LDK（22％）」の希望割合が高く、「2DK（9％）・6LDK（6％）」が低い。
- ④「部屋の増設」については、他が0％～数％であるのに比して「2DK（15％）・2LDK（15％）」の希望割合が高い。

高蔵寺ニュータウンにおける集合住宅再生への住民意識に関する研究

施設	20代	30代	40代	50代	60代	70代	80代	90代	100代	世帯主年齢																					
										20代	30代	40代	50代	60代	70代	80代	90代	100代	110代	120代											
再生項目	全体	20代	30代	40代	50代	60代	70代	80代	90代	100代	110代	120代	130代	140代	150代	160代	170代	180代	190代	200代	210代	220代	230代	240代	250代	260代	270代	280代	290代	300代	
居室 収納の位置・高さ変更	0%	0%	0%	0%	7%	4%	0%	6%	6%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	
居室 収納増設	15%	5%	30%	14%	14%	22%	50%	6%	15%	19%	14%	21%	13%	10%	27%	0%	19%	8%	21%	18%	7%										
居室 段差の解消	4%	2%	0%	4%	2%	4%	0%	0%	4%	5%	3%	3%	6%	4%	5%	0%	3%	8%	3%	5%	3%	5%	3%								
居室 壁からフローリングへ変更	9%	21%	0%	4%	13%	13%	25%	6%	9%	12%	5%	13%	10%	7%	14%	0%	11%	7%	15%	9%	2%										
居室 同じ素材で床の取り替え	7%	9%	7%	5%	11%	4%	0%	0%	8%	2%	8%	5%	8%	5%	10%	0%	8%	3%	10%	7%	2%										
居室 壁・天井の取替え	23%	24%	15%	22%	30%	30%	50%	0%	24%	21%	22%	30%	18%	17%	33%	0%	25%	16%	19%	34%	12%										
居室 2戸1枚床による部屋数の増加	5%	12%	7%	8%	11%	4%	0%	0%	10%	5%	9%	6%	10%	7%	12%	0%	6%	8%	10%	9%	5%										
居室 部屋の増設	8%	15%	15%	5%	9%	0%	0%	0%	10%	0%	5%	9%	9%	4%	15%	0%	9%	5%	12%	7%	3%										
居室 ドアの修理・取替え	28%	30%	15%	20%	25%	30%	30%	31%	20%	33%	26%	30%	27%	23%	38%	0%	27%	38%	21%	37%	22%										
浴室 水栓金物の取替え	10%	21%	0%	5%	9%	22%	0%	13%	8%	10%	10%	10%	3%	10%	18%	0%	10%	11%	13%	11%	5%										
浴室 換気扇の設置・取替え	21%	30%	23%	10%	21%	35%	25%	31%	19%	33%	19%	25%	19%	17%	30%	0%	24%	14%	24%	25%	10%										
浴室 大浴槽の取替え	20%	27%	19%	12%	27%	19%	0%	31%	20%	19%	13%	22%	25%	17%	27%	0%	21%	22%	22%	22%	14%										
浴室 シャワー設置	14%	18%	15%	4%	29%	9%	23%	6%	15%	9%	15%	13%	14%	14%	16%	0%	14%	19%	9%	20%	12%										
浴室 段差の解消	10%	18%	7%	5%	7%	22%	0%	19%	8%	19%	10%	10%	10%	8%	23%	0%	11%	11%	8%	14%	8%										
洗面室 水栓物の取替え	12%	15%	11%	10%	10%	13%	0%	6%	13%	5%	14%	12%	10%	12%	14%	0%	13%	14%	15%	13%	7%										
洗面室 洗面台の取替え	21%	30%	15%	11%	23%	35%	25%	13%	20%	20%	22%	19%	19%	19%	25%	0%	23%	14%	27%	22%	10%										
トイレ シャワートイレの設置	21%	30%	15%	11%	23%	35%	25%	13%	20%	20%	22%	19%	19%	19%	25%	0%	23%	14%	27%	22%	10%										
トイレ 段差の解消	8%	21%	0%	4%	7%	22%	0%	0%	7%	12%	6%	5%	13%	7%	12%	0%	8%	14%	6%	8%	10%										
台所・食卓 レンジフードの取替え	19%	30%	11%	19%	14%	50%	50%	6%	19%	27%	17%	19%	22%	19%	22%	0%	22%	11%	22%	24%	8%										
台所・食卓 水栓物の取替え	19%	30%	11%	19%	14%	50%	50%	6%	19%	27%	17%	19%	22%	19%	22%	0%	22%	11%	22%	24%	8%										
台所・食卓 ガスコンロの取替え	13%	24%	0%	12%	14%	17%	23%	6%	13%	12%	15%	12%	13%	13%	16%	0%	14%	14%	19%	19%	8%										
台所・食卓 シンクの取替え	19%	27%	11%	15%	13%	33%	25%	6%	17%	23%	19%	19%	17%	16%	20%	0%	22%	8%	21%	24%	7%										
台所・食卓 システムキッチンの取替え	24%	33%	29%	21%	20%	30%	25%	19%	23%	20%	19%	27%	25%	20%	23%	0%	27%	16%	24%	31%	12%										
台所・食卓 キッチンユニットの高さ変更	14%	15%	11%	10%	11%	30%	23%	6%	11%	20%	12%	10%	14%	13%	17%	0%	14%	10%	13%	19%	12%										
台所・食卓 収納位置の高さ変更	16%	21%	7%	16%	14%	26%	25%	6%	15%	15%	15%	18%	14%	14%	21%	0%	18%	11%	17%	21%	7%										
台所・食卓 収納増設	18%	24%	20%	12%	18%	36%	25%	0%	18%	10%	10%	18%	16%	13%	27%	0%	21%	3%	24%	18%	8%										
その他 壁・床の取り替え	16%	18%	15%	16%	16%	22%	0%	13%	16%	16%	17%	16%	17%	14%	22%	0%	19%	8%	13%	24%	8%										
その他 電気・電話回線の変更	7%	3%	4%	5%	14%	9%	0%	6%	7%	7%	6%	6%	4%	13%	0%	5%	5%	10%	9%	0%											
その他 サッシの取替え	16%	21%	20%	21%	26%	17%	0%	13%	17%	9%	12%	22%	14%	16%	19%	0%	19%	5%	21%	20%	3%										
その他 二重ガラスへ変更	11%	21%	15%	10%	5%	17%	0%	6%	11%	12%	8%	9%	17%	8%	17%	0%	13%	8%	15%	11%	7%										
その他 給湯設備の取替え	11%	12%	4%	10%	5%	17%	0%	25%	9%	10%	9%	13%	10%	13%	9%	0%	12%	8%	12%	14%	5%										
その他 壁に防音材を入れる	14%	21%	11%	12%	14%	13%	0%	19%	14%	14%	5%	21%	10%	10%	22%	0%	17%	5%	18%	19%	7%										
その他 床・天井に吸音材を入れる	18%	18%	19%	15%	23%	13%	0%	19%	19%	14%	12%	25%	13%	14%	26%	0%	21%	5%	26%	19%	5%										
その他 セキュリティシステムの導入	10%	0%	7%	8%	16%	3%	0%	15%	10%	12%	8%	14%	3%	7%	16%	0%	11%	3%	13%	13%	3%										
D-II	ベランダ 床の防水	18%	27%	11%	15%	20%	22%	22%	15%	18%	19%	13%	17%	25%	10%	33%	0%	21%	8%	18%	25%	7%									
	ベランダ 手摺の修理・取替え	20%	15%	22%	21%	26%	17%	0%	6%	22%	12%	14%	22%	25%	13%	34%	0%	24%	8%	33%	17%	8%									
	ベランダ ベランダの増設	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%										
	ベランダ ベランダの室内化	6%	6%	7%	3%	13%	0%	0%	7%	0%	3%	6%	8%	5%	7%	6%	0%	6%	5%	6%	7%	2%									
	階段 子供・老人用の手摺を新たに設置	11%	24%	4%	11%	7%	4%	0%	19%	11%	9%	6%	10%	16%	10%	14%	0%	11%	14%	10%	11%	12%									
	階段 新しい照明の設置	2%	0%	0%	1%	4%	0%	0%	6%	2%	2%	1%	3%	1%	3%	0%	2%	0%	1%	3%	0%										
	エレベーター 新たなエレベーターの増設	3%	0%	0%	3%	3%	4%	0%	0%	3%	5%	0%	6%	3%	2%	5%	0%	3%	3%	3%	2%	2%									
	廊下・踊り場 子供・老人用の手摺を新たに設置	5%	9%	0%	7%	2%	0%	0%	13%	5%	5%	3%	6%	5%	4%	7%	0%	5%	5%	5%	5%	3%									
	郵便箱・宅配ボックス 新たに郵便増を増設	2%	3%	0%	1%	2%	4%	0%	0%	2%	2%	1%	1%	3%	1%	2%	0%	2%	0%	1%	2%	2%									
	郵便箱・宅配ボックス 宅配ボックスの設置	10%	18%	7%	7%	13%	4%	25%	6%	11%	7%	12%	13%	5%	10%	10%	0%	12%	3%	17%	8%	3%									
	エントランス 新しい照明器具にする	4%	9%	0%	3%	2%	9%	0%	6%	3%	7%	1%	4%	6%	4%	5%	0%	5%	0%	4%	5%	2%									
	エントランス スロープの設置	6%	12%	0%	11%	2%	4%	0%	0%	7%	2%	3%	6%	0%	7%	6%	0%	7%	3%	5%	4%	5%									
D-III	外壁 外壁の取替え	13%	6%	4%	12%	13%	30%	0%	25%	10%	20%	8%	10%	21%	7%	23%	0%	13%	10%	10%	17%	10%									
	外壁 断熱材を入れる	3%	6%	4%	3%	2%	4%	0%	0%	3%	2%	3%	4%	3%	3%	0%	4%	0%	1%	2%											
	構造体 補強の増設	10%	18%	11%	10%	7%	5%	25%	0%	11%	7%	8%	13%	8%	10%	10%	0%	12%	3%	19%	6%	3%									
	屋上 防水シート張り	6%	3%	4%	4%	7%	4%	19%	5%	5%	4%	8%	5%	4%	8%	0%	7%	0%	6%	7%	2%										
	屋根 断熱材を入れる	3%	0%	0%	4%	2%	4%	0%	6%	2%	5%	4%	1%	3%	2%	5%	0%	3%	0%	5%	2%										
	共用設備 共有アンテナの設置	7%	6%	4%	8%	5%	5%	0%	6%	7%	7%	3%	9%	10%	5%	0%	8%	5%	5%	7%	5%										
	共用設備 ソーラーパネルの設置	6%	3%	4%	5%	5%	1%	25%	6%	6%	5%	6%	9%	8%	5%	7%	0%	7%	3%	6%	6%	3%									
	共用設備 雨水再利用システムの設置	0%	0%	0%	8%	7%	4%	25%	6%	6%	7%	1%	9%	5%	7%	7%	0%	7%	5%	10%	5%	3%									
	配管 配管の交換	6%	9%	4%	8%	9%	0%	0%	6%	8%	0%	3%	3%	8%	7%	7%	0%	7%	5%	6%	6%	7%									
	配管 屋内配管を替える	11%	6%	15%	14%	16%	0%	0%	13%	0%	12%	13%	8%	13%	8%	0%	13%	3%	17%	0%	5%										
	外部空間 緑地帯・樹木の増加	2%	5%	0%	1%	4%	0%	0%	3%	0%	1%	1%	4%	1%	3%	0%	2%	5%	1%	2%	3%										
	外部空間 街路灯の設置	12%	30%	4%	14%	7%	0%	0%	15%	15%	5%	8%	10%	17%	12%	13%	0%	12%	14%	15%	11%	8%									
公共施設 コンビニの設置	3%	12%	4%	3%	2%	0%	0%	0%	0%	1%	6%	3%	4%	3%	0%	4%	3%	8%	2%	0%											
公共施設 ゲストルームの設置	1%	3%	0%	1%	0%	0%	0%	1%	0%	0%	3%	0%	1%	1%	0%	1%	0%	1%	1%	0%											
公共施設 室内遊び場の設置	6%	9%	15%	5%	5%	0%	25%	0%	7%	2%	5%	10%	4%	4%																	

- DⅡ：①「ベランダの室内化」については、「3K（13％）・2LDK（7％）・2DK（6％）」の希望割合が高く、「4LDK・5DK・6LDK」では希望がみられない。
- ②「階段の手摺設置」については、「2DK（24％）・6LDK（19％）」の希望割合が他の0％～11％であるのに比して高い。
- ③「構造体の補強」については、「2DK（18％）・5DK（25％）」が他の0％～11％に比して希望割合が高い。
- DⅢ：①「街路灯の設置」については、「2DK（30％）・3DK（14％）・6LDK（13％）」の希望割合が他の0％～7％に比して高い。
- ②「室内遊び場の設置」については、「2LDK（15％）・5DK（25％）」が他の0％～9％に比して高い割合を示している。
- ③「駐輪場の増設」については、「5DK（25％）・3DK（15％）・6LDK（13％）」が他の0％～数％に比して希望割合が高い。

分譲住戸については、以下の傾向である。

- ①「浴槽の取替え」について、「3DK（53％）・3LDK（63％）」においては他の20数％に比して高い希望を示している。
- ②「台所設備の改善」項目に対しては、総じて「3DK（18％～28％）」に比して「3LDK（26～39％）」の希望比率が高い。

DⅡ・DⅢについては、各間取り間の割合に関する顕著な差異は見られない。

賃貸住戸居住者回答についての特徴は以下の通りである。

- ① DⅠレベル居住面積の改善・DⅡレベルのベランダの室内化については、当然ながら現状の住戸面積が小さい回答者による希望割合が多い。
- ② 居室収納の増設については、必ずしも住戸・収納面積とは関連していない。
- ③ ②を含めたその他の抽出項目については間取りに直接的説明が困難であることから、間取り属性との相関が高い。他の居住者属性を用いた説明が適当であると考えられる。

分譲住戸居住者回答について得られた浴室・台所設備の改善項目も上記③と同様である。居住住戸の面積が小さい回答者による居住面積の拡大希望がみられない点が、賃貸との違いとして挙げられる。

#### 4.3 属性・居住階

居住階は、「1～2階・3～4階・5階以上」に分類した。

居住している階数の違いにより、再生希望傾向の違いがみられる。

賃貸：

- DⅠ：①「トイレの段差の解消」に対して、「1～4階（5％～7％）」に比して「5階以上（13％）」の希望割合が高い。
- ②「居室床材のフローリングへの変更」について、「2階」の希望割合が5％と低い。
- ③「サッシュ取替・防音・吸音」に関して、「3・4階（21～29％）」の希望割合が他（6％～13％）に比して高い。

DⅡ・DⅢ：①「階段手摺の設置」「エントランスの照明更新・スロープ設置」「外壁

## 高蔵寺ニュータウンにおける集合住宅再生への住民意識に関する研究

統計	22	30	40	50	60	70	80	90	100	110	120	130	140	150	160	170	180	190	200	210	220	230	240	250	260	270	280	290	300	310	320	330	340	350	360	370	380	390	400	410	420	430	440	450	460	470	480	490	500	510	520	530	540	550	560	570	580	590	600	610	620	630	640	650	660	670	680	690	700	710	720	730	740	750	760	770	780	790	800	810	820	830	840	850	860	870	880	890	900	910	920	930	940	950	960	970	980	990	1000																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
	世帯人数		世帯年取		居住年		居住予定年		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数		家数	

図表5 賃貸 属性タイプ毎再生項目希望割合

の塗替え」については、階数が高くなるにつれて希望率が増加する。

- ②「宅配ボックスの設置」については、「1～4階（12%～13%）」の希望率が「5階以上（5%）」に比して高い。
- ③「ソーラーパネル・雨水再利用システムの設置」「コンビニの設置」「エレベータの設置」については、「1～2階」の希望は殆ど、又は、全くない。

分譲：

DⅠ：①「システムキッチンへの変更」「洗面台の取替え」等台所・洗面設備に関しては、「5階以上（19%～28%）」に比して「4階以下（32%～49%）」の希望割合が高い。

DⅡ・DⅢ：①「エレベータの設置」「郵便箱・宅配ボックスの設置」については、「2階以下（8%・3%）」に比して「3階以上（16%～19%・7%～13%）」の希望が高い。

②「アンテナの設置」については、「1～4階（17%～23%）」の希望が「5階以上（6%）」に比して高い。

③「屋内配管の改良」については、「1～2階（19%）」の希望が他（5%～9%）に比して高い。

傾向の違いが抽出された再生項目の内、居住階数の違いによって説明できる項目は以下の通りである。

- ① 賃貸の「階段手摺の設置」、分譲の「エレベータの設置」について階数が高い住戸居住者の希望割合が高いことは、階数・エレベータの利用頻度の高さによるものと考えられる。
- ② 「サッシュ取替・防音・吸音」について中間階の希望割合が高いが、住棟外部で発生する騒音の伝搬状況との関連がある可能性がある。
- ③ 分譲の台所・洗面設備改善に対する希望割合が「4階以下」で高いことは、6階以上の住戸の建設年が比較的新しいことによるものであると考えられる。
- ④ 分譲「1・2階」の「屋内配管の改良」に対する再生希望の高さは、配水管による騒音の減少を希望していると思われる。

居住階数による再生希望割合の違いが抽出された再生項目に関して賃貸住戸居住者と分譲住戸居住者間での共通性は殆どみられない。賃貸においては、移動の利便性に関して、又、分譲においては、設備・配管に関して居住階の違いが再生希望割合に影響している。

#### 4.4 属性・子供／老人の有無

18歳以下の子供の有無、65歳以上の高齢者の有無による居住者属性の違いに関しては、以下の傾向がみられた。

賃貸：

- ① 「浴室ドアの修理・取替え」「段差の解消」「手摺の設置」「外壁の塗替え」について、「子供・老人有」とともに希望割合が14%～38%と他（7%～27%）に比して高い。
- ② 「換気扇の設置・取替え」「洗面台・シャワートイレの設置」「台所・食事室の収納



## 高蔵寺ニュータウンにおける集合住宅再生への住民意識に関する研究

		277	146	1	108	18	4	154	123	115	115	47	205	66	210	67	37	136	90	39	99	58	81	
		世帯取り				団地名		階数		子供の有無		老人の有無		世帯主年齢				世帯人数						
再生項目	全体	3DK	3K	3LDK	4LDK	5DK	岩成台	西山	藤山台	～2階	～4階	～5階	いない	いる	いない	いる	～30歳代	～50歳代	60歳代	単身	2人	3人	4人以上	
D1	居室 壁を無くす	13%	14%	0%	14%	11%	0%	12%	15%	11%	16%	13%	12%	15%	15%	5%	16%	15%	8%	10%	13%	17%	12%	
	居室 収納の位置・高さ	12%	11%	0%	16%	6%	0%	8%	17%	13%	11%	13%	12%	14%	12%	12%	14%	13%	11%	5%	16%	17%	15%	
	居室 収納増設	12%	11%	0%	12%	17%	0%	10%	15%	10%	14%	9%	11%	14%	12%	5%	14%	13%	9%	0%	12%	17%	12%	
	居室 段差の解消	9%	6%	0%	12%	11%	0%	8%	10%	6%	10%	13%	9%	8%	8%	10%	11%	9%	7%	8%	8%	9%	10%	
	居室 床材の変更	36%	27%	0%	41%	78%	75%	35%	37%	37%	38%	26%	37%	35%	37%	34%	32%	40%	33%	21%	38%	41%	37%	
	台所 ガスコンロの取替え	33%	25%	100%	37%	33%	100%	35%	31%	34%	33%	32%	37%	24%	53%	34%	10%	36%	36%	33%	32%	38%	31%	
	台所 シンクの取替え	21%	18%	0%	26%	17%	51%	16%	26%	24%	20%	17%	22%	20%	22%	18%	14%	26%	18%	15%	24%	24%	19%	
	台所 システムキッチンへ変更	30%	21%	0%	39%	40%	50%	25%	31%	32%	32%	19%	28%	33%	32%	22%	22%	35%	25%	28%	33%	19%	35%	
	台所 収納の位置	14%	11%	0%	16%	22%	50%	12%	16%	14%	15%	13%	14%	14%	16%	9%	14%	17%	10%	8%	17%	14%	14%	
	台所 収納増設	23%	18%	0%	27%	28%	50%	22%	34%	26%	21%	19%	23%	21%	24%	18%	22%	26%	18%	13%	23%	20%	23%	
	浴室 浴槽の取替え	55%	53%	100%	63%	28%	25%	56%	54%	61%	53%	47%	54%	58%	58%	46%	54%	59%	51%	44%	61%	50%	58%	
	浴室 シャowerの設置	30%	25%	100%	33%	17%	25%	21%	40%	31%	30%	23%	30%	29%	31%	25%	19%	38%	23%	21%	37%	25%	33%	
	浴室 段差の解消	13%	13%	0%	12%	17%	25%	15%	11%	13%	14%	11%	14%	11%	12%	16%	16%	10%	16%	13%	15%	12%	11%	
	浴室 手摺の設置	12%	10%	0%	14%	17%	25%	15%	8%	11%	11%	15%	12%	12%	12%	12%	14%	11%	12%	15%	10%	14%	11%	
	洗面・トイレ 洗面台の取替え	43%	37%	0%	53%	44%	25%	40%	47%	49%	44%	26%	44%	38%	45%	37%	32%	47%	41%	33%	47%	48%	40%	
	洗面・トイレ 段差の解消	9%	10%	0%	9%	6%	25%	12%	6%	10%	9%	11%	10%	8%	8%	15%	8%	7%	12%	10%	12%	7%	7%	
	洗面・トイレ 手摺の設置	13%	12%	0%	13%	17%	25%	17%	8%	14%	11%	15%	13%	12%	11%	18%	14%	10%	16%	21%	16%	12%	14%	
	洗面・トイレ 床の防水	12%	9%	0%	16%	11%	50%	11%	14%	12%	14%	9%	14%	8%	10%	19%	19%	9%	15%	10%	18%	10%	12%	
	D2	階段 子供用・老人用の手摺設置	16%	16%	100%	16%	6%	0%	10%	22%	15%	17%	13%	17%	12%	13%	22%	24%	10%	15%	10%	14%	10%	12%
		階段 新しい標示板の設置	5%	5%	7%	6%	0%	0%	6%	6%	3%	8%	6%	6%	5%	5%	3%	5%	7%	10%	4%	5%	5%	5%
廊下 子供用・老人用手摺の設置		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
エレベーター エレベーターの設置		13%	12%	0%	12%	28%	25%	14%	12%	8%	16%	15%	12%	17%	11%	19%	16%	9%	18%	15%	11%	14%	14%	
郵便 新たな郵便箱の設置		7%	10%	0%	5%	0%	0%	6%	8%	3%	10%	6%	5%	14%	7%	6%	11%	7%	6%	3%	6%	9%	9%	
郵便 宅配ボックスの設置		6%	7%	0%	6%	6%	25%	9%	3%	3%	7%	13%	7%	5%	6%	5%	3%	8%	6%	0%	9%	5%	7%	
エントランス 新しい照明の設置		6%	7%	0%	5%	11%	0%	7%	5%	6%	6%	6%	7%	3%	5%	10%	8%	4%	9%	3%	7%	12%	2%	
エントランス スロープの設置		4%	4%	0%	5%	6%	25%	5%	2%	4%	5%	0%	4%	5%	5%	6%	8%	3%	4%	3%	2%	5%	6%	
外壁 外壁の塗装費		27%	25%	100%	31%	17%	25%	29%	25%	29%	23%	32%	28%	24%	25%	33%	27%	24%	32%	23%	31%	26%	25%	
外壁 断熱材を入れる		5%	5%	0%	6%	0%	0%	4%	7%	8%	3%	4%	6%	5%	4%	10%	5%	4%	7%	5%	8%	7%	1%	
構造体 構造体の補修		12%	14%	0%	11%	0%	25%	10%	14%	16%	8%	13%	13%	9%	11%	15%	22%	9%	13%	10%	17%	9%	9%	
屋上 屋上の防水シート張り		19%	18%	0%	22%	11%	0%	18%	20%	20%	17%	21%	21%	12%	17%	25%	14%	17%	24%	21%	24%	19%	11%	
屋根 断熱材を入れる		5%	5%	0%	6%	0%	0%	3%	7%	3%	7%	4%	5%	5%	3%	10%	8%	2%	7%	3%	7%	0%	6%	
共用設備 共聴アンテナの設置		17%	19%	100%	16%	6%	25%	12%	24%	23%	17%	6%	19%	12%	15%	24%	24%	13%	21%	21%	24%	12%	11%	
共用設備 ソーラーパネルの設置		6%	9%	0%	4%	6%	0%	6%	7%	8%	6%	4%	5%	11%	6%	7%	24%	1%	7%	3%	10%	2%	7%	
共用設備 雨水利用システムの設置		7%	8%	0%	5%	17%	0%	9%	4%	8%	5%	9%	6%	5%	6%	5%	14%	3%	10%	3%	10%	3%	7%	
配管 配管の交換	17%	18%	0%	19%	0%	25%	19%	15%	20%	15%	15%	19%	14%	15%	22%	30%	11%	21%	23%	18%	12%	16%		
配管 屋内配管を替える	12%	14%	0%	9%	0%	25%	14%	9%	19%	5%	9%	12%	12%	11%	13%	22%	10%	11%	15%	12%	12%	9%		
D3	外部空間 緑地帯・御街樹の増加	4%	5%	0%	5%	0%	25%	5%	3%	4%	4%	4%	5%	3%	2%	10%	3%	2%	8%	3%	8%	0%	4%	
	外部空間 街路灯の設置	11%	11%	0%	12%	6%	25%	12%	10%	12%	7%	19%	12%	11%	10%	13%	16%	9%	13%	10%	11%	16%	12%	
	駐車場 駐車場の増設	29%	29%	0%	30%	22%	25%	30%	28%	30%	29%	26%	28%	33%	30%	24%	43%	29%	24%	26%	26%	31%	28%	
	駐車場 駐輪場の増設	7%	7%	0%	6%	17%	25%	7%	7%	8%	9%	2%	7%	9%	6%	10%	16%	4%	9%	0%	10%	7%	7%	
	公共施設 コンビニの設置	4%	5%	0%	5%	6%	5%	4%	3%	5%	4%	4%	6%	5%	1%	14%	4%	2%	5%	4%	3%	5%	5%	
	公共施設 ゲストルームの設置	6%	7%	6%	0%	0%	6%	6%	4%	8%	6%	0%	5%	5%	5%	5%	11%	4%	7%	0%	7%	9%	5%	
	公共施設 子供室内用の遊び場の設置	4%	7%	0%	2%	0%	0%	4%	5%	2%	7%	4%	1%	14%	4%	4%	24%	1%	2%	0%	2%	5%	9%	
	ごみ置き場 ごみ置き場の設置	9%	6%	0%	12%	6%	25%	6%	11%	8%	10%	6%	10%	6%	7%	13%	14%	7%	10%	5%	9%	9%	10%	

図表6 分譲 属性タイプ毎再生項目希望割合

増設」「ベランダの改良」「収納増設」「フローリングへの変更・壁・不燃材の張替え」「部屋の増設」「防音性能向上」「駐車場・ごみ置き場の増設」については、「子供有」「老人無」の希望割合が9%～34%と他（3%～19%）に比して高い。

- ③「浴槽の取替え」について、「子供有（27%）」の希望が他（17%）に比して高い。
- ④「台所設備の改善」「構造体の補強」については、「老人無（12%・22%）」の希望割合が「老人有（3%・11%）」に比して高い。

分譲：

- ①DⅠ：「居室の壁撤去」「台所設備改善」については、「老人無（15%・22%～32%）」グループの希望比率が「老人有（9%・18%～22%）」に比して、4%～10%高い。
- ②DⅠ：「段差の解消」、DⅡ：「階段手摺の設置」「入り口照明の更新」「外壁断熱材付加」については、「老人有（10%～22%）」の希望が他（4%～13%）に比して、5%～9%高い。
- ③DⅡ：「エレベータの設置」については、「子供（17%）・老人有（19%）」共に希望割合が「子供（12%）・老人（11%）無」に比して高い。
- ④DⅡ：「郵便箱の更新」、DⅢ：「子供用遊び室の設置」については、「子供有（14%・14%）」の割合が「子供無（5%・1%）」に比して高い。

「段差の解消」「手摺の設置」といった老人・子供に対する危険の排除・生活の補助に関する再生項目については、抽出された項目の違いはあるものの賃貸・分譲共通して子供や老人が同居している回答世帯において希望割合が高い。賃貸においては、設備性能の向上に関する再生項目に関して「子供有」・「老人無」各グループの再生希望割合が高いが、生活利便性の向上に対する再生効用の違いが反映していると考えられる。

#### 4.5 属性・世帯主年齢

世帯主年齢を「30歳代以下・40歳代～50歳代・60歳代以上」に分類した。

世帯主の年齢区分によって以下の傾向が抽出された。

賃貸：

- ①DⅠ：「浴室・トイレ・洗面室・台所設備の改善」「収納の増設」「防音性能向上」、DⅢ：「駐車場・ごみ置き場の増設」に対しては、総じて「50歳代以下（11%～38%）」に比して「60歳代以上（0%～10%）」グループの希望割合が6%～28%低い。
- ②DⅠ：「内装の更新」関連項目、DⅡ：「外壁の塗替え」に関しては、「40～50歳代（17%～34%）」の希望が他（10%～12%）に比して、7%以上高い。
- ③DⅡ：「構造体の補強」「雨水再利用システム設置」「屋内配管更新」、DⅢ：「室内遊び場の設置」については、「30歳代以下（10%～19%）」の希望割合が他（3%～9%）に比して、7%～13%大きい。

分譲：

- ①DⅠ：「居室壁の撤去」「収納増設」に関しては、「60歳代以上（8%・9%）」の割合が他（15%～16%・13%～14%）に比して低い。
- ②DⅠ：「台所・浴室設備」については、「40・50歳代（38%～59%）」の割合が他（23

%～25%)に比して、8%～19%高い。

- ③DⅡ：「手摺の設置」「エレベータの設置」「アンテナの設置」「配管更新」については、「30歳代以下（16%～24%）・60歳代以上（18%～21%）」の希望が他（9%～13%）に比して、7%～14%高い。

- ④DⅡ：「構造体の補強」「ソーラーパネルの設置」、DⅢ：「駐車場・駐輪場・コンビニ・室内遊び場の増設・設置」については、「30歳代以下（14%～43%）」の希望が他（1%～29%）に比して、5%～23%高い。

世帯主年齢60歳代以上のグループは賃貸・分譲共に、DⅠレベルの居住性能向上に関する希望割合が特に低い傾向があり、又、「30歳代以下」は「構造体の補強」という安全性向上・地球環境への配慮等に関する項目への希望割合が高い。これは、世帯主年齢の差による再生後に居住可能な期間に対する期待値の差が再生希望に影響していると考えられる。

#### 4.6 属性・世帯人数

世帯人数を「1人・2人・3人・4人以上」の4区分に分類した。世帯人数の違いによって再生割合の傾向の違いがみられた再生項目は以下の通りである。

賃貸：

- ①DⅠ：「浴室段差の解消」「内装更新」については、「1～2人世帯（6%・15%～21%）」に比して「3人以上世帯（13%～15%・27%～32%）」の希望割合が大きい。
- ②DⅠ：「収納増設」「サッシュ取替」、DⅡ：「構造体の補強」、DⅢ：「ごみ置き場の増設」については、「単身世帯（0%～9%）」の希望が他（9%～24%）に比して、9%以上低い。
- ③DⅡ：「宅配ボックス設置」「配管の更新」については、「単身世帯（18%・15%）」の希望が他（8%～9%・2%～7%）に比して高い。
- ④DⅡ：「外壁の塗替」については、「単身世帯（15%）」・4人以上世帯（26%）」の希望が他（3%～8%）に比して高い。
- ⑤DⅢ：「駐車場・駐輪場・ごみ置き場の設置」については、世帯人数が多くなるにつれて希望割合も増加する傾向がみられる。

分譲：

- ①DⅠ：「収納増設・改善」、DⅡ：「宅配ボックスの設置」、DⅢ：「駐輪場・ゲストルーム・室内遊び場の設置」については、「単身世帯（0%）」の希望が他（5%～17%）に比して低い。
- ②DⅠ：「洗面・トイレ 手摺の設置」については、「単身世帯（21%）」の希望が他（10%～14%）に比して高い。

DⅠ（住戸内）の改善項目に関して単身世帯の希望割合が低い再生項目が多くみられることは賃貸・分譲共通した傾向である。

		67	72	81	187	90	88	75	111	35	137	73	25	13	29	45	13	36	8	56	1	4	1	6	45				
		世帯年収				居住年				居住予定年数				家族構成															
再生項目		～400万	～700万	700万以上	10年以上	10年以下	一生住みたい	予定年あり	未定	満足	まあ満足	多少不満	不満	1期	2期	3期	4期	6期	8期	9期	10期	11期	13期	15期	16期	新記入			
DⅠ	居室 壁を無くす	12%	11%	16%	12%	17%	13%	12%	15%	11%	13%	16%	12%	0%	5%	14%	11%	8%	14%	0%	18%	0%	0%	100%	0%	22%			
	居室 収納の位置・高さ	12%	11%	14%	12%	12%	11%	7%	17%	9%	14%	14%	8%	8%	5%	7%	11%	8%	14%	13%	14%	0%	25%	100%	0%	18%			
	居室 収納増設	4%	13%	14%	10%	10%	13%	8%	14%	6%	12%	12%	10%	0%	10%	11%	8%	11%	0%	14%	0%	20%	0%	17%	20%				
	居室 段差の解消	10%	4%	9%	8%	10%	10%	7%	0%	6%	12%	5%	8%	8%	5%	10%	7%	8%	0%	13%	0%	25%	0%	0%	16%				
	居室 床材の変更	31%	33%	46%	37%	34%	35%	28%	41%	43%	37%	20%	48%	23%	15%	31%	39%	38%	25%	50%	45%	100%	50%	100%	0%	36%			
	台所 ガスコンロの取替え	30%	33%	40%	37%	24%	35%	32%	32%	30%	30%	33%	37%	37%	31%	33%	39%	36%	23%	25%	39%	100%	50%	100%	17%	29%			
	台所 シンクの取替え	19%	18%	22%	23%	18%	20%	13%	23%	11%	27%	15%	20%	15%	15%	17%	33%	8%	25%	13%	20%	0%	25%	100%	0%	22%			
	台所 システムキッチンへ変更	21%	30%	32%	30%	24%	32%	23%	34%	24%	31%	30%	28%	23%	23%	24%	40%	23%	31%	13%	25%	0%	25%	0%	33%	40%			
	台所 収納の位置	10%	13%	17%	14%	13%	13%	15%	14%	6%	16%	15%	12%	0%	10%	10%	22%	8%	14%	0%	13%	0%	25%	0%	0%	22%			
	台所 収納増設	18%	19%	30%	23%	22%	25%	20%	22%	20%	23%	23%	24%	8%	18%	21%	24%	31%	17%	25%	30%	0%	25%	0%	0%	27%			
	浴室 浴槽の取替え	57%	54%	52%	60%	46%	50%	43%	68%	46%	60%	63%	64%	38%	40%	55%	71%	77%	50%	13%	55%	0%	50%	100%	50%	58%			
	浴室 シャワりの設置	24%	31%	37%	32%	24%	30%	27%	32%	20%	25%	34%	48%	15%	23%	24%	33%	23%	33%	13%	34%	0%	25%	100%	17%	36%			
	浴室 段差の解消	15%	11%	9%	12%	16%	13%	15%	13%	9%	11%	21%	12%	15%	15%	24%	13%	8%	14%	0%	11%	0%	0%	0%	17%	13%			
	浴室 手摺の設置	15%	6%	12%	11%	14%	15%	13%	9%	8%	13%	12%	12%	15%	13%	14%	9%	15%	8%	0%	14%	0%	0%	0%	17%	13%			
	洗面・トイレ 洗面台の取替え	37%	43%	40%	48%	34%	49%	35%	45%	40%	42%	42%	52%	23%	33%	38%	39%	31%	39%	38%	48%	0%	25%	100%	17%	58%			
	洗面・トイレ 段差の解消	12%	7%	6%	9%	10%	9%	12%	8%	9%	7%	14%	16%	15%	5%	21%	7%	8%	8%	0%	7%	0%	0%	0%	0%	13%			
	洗面・トイレ 手摺の設置	21%	6%	12%	12%	14%	14%	12%	14%	9%	11%	18%	20%	31%	15%	17%	7%	15%	14%	13%	14%	0%	0%	0%	0%	11%			
	洗面・トイレ 床の防水	22%	7%	11%	12%	12%	17%	11%	9%	3%	12%	14%	16%	8%	13%	28%	11%	15%	2%	20%	9%	100%	0%	0%	0%	12%			
DⅡ	階段 手すり・老人用の手摺設置	12%	21%	10%	17%	12%	15%	16%	12%	9%	17%	16%	16%	8%	10%	28%	13%	31%	11%	25%	11%	0%	0%	100%	50%	15%			
	階段 新しい告示板の設置	6%	3%	0%	7%	2%	5%	7%	5%	3%	5%	8%	4%	0%	20%	7%	2%	0%	5%	0%	5%	0%	0%	0%	0%	0%			
	廊下 手すり・老人用手摺の設置	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%			
	エレベーター エレベーターの設置	16%	13%	14%	11%	17%	11%	22%	7%	20%	6%	13%	24%	22%	13%	17%	7%	23%	17%	13%	5%	100%	50%	0%	33%	9%			
	廊下 新たな郵便物の設置	4%	8%	6%	4%	13%	7%	8%	5%	3%	7%	7%	12%	0%	5%	14%	4%	15%	17%	0%	5%	0%	0%	0%	0%	2%			
	廊下 宅配ボックスの設置	4%	4%	10%	7%	6%	5%	8%	5%	3%	7%	7%	12%	0%	0%	14%	0%	8%	5%	0%	7%	100%	25%	0%	0%	4%			
	エントランス 新しい照明の設置	3%	11%	5%	5%	8%	7%	11%	3%	6%	7%	4%	8%	0%	5%	14%	4%	0%	3%	13%	4%	0%	25%	0%	17%	6%			
	エントランス スロープの設置	1%	8%	1%	3%	6%	3%	5%	5%	3%	1%	5%	0%	0%	5%	7%	0%	15%	3%	13%	2%	100%	0%	0%	17%	2%			
	外壁 外観の取替え	27%	36%	25%	30%	21%	28%	25%	26%	20%	28%	30%	24%	8%	33%	48%	22%	46%	11%	25%	27%	100%	25%	0%	50%	24%			
	外壁 断熱材を入れる	0%	7%	0%	6%	4%	5%	7%	5%	3%	4%	10%	8%	8%	8%	15%	17%	4%	8%	6%	0%	0%	0%	0%	0%	7%			
	断熱体 断熱材の補填	12%	17%	10%	9%	18%	9%	18%	3%	12%	15%	15%	8%	8%	13%	21%	20%	31%	6%	6%	7%	100%	0%	0%	17%	4%			
	屋上 屋上の防水シート張り	22%	18%	17%	22%	12%	19%	22%	17%	14%	18%	22%	20%	8%	35%	41%	15%	23%	3%	13%	16%	0%	25%	0%	33%	18%			
	屋根 断熱材を入れる	3%	7%	1%	4%	6%	1%	9%	5%	0%	4%	10%	4%	0%	5%	21%	0%	15%	3%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	7%			
	共用設備 共楽アンテナの設置	22%	21%	12%	19%	13%	20%	17%	14%	11%	18%	16%	20%	15%	23%	34%	24%	15%	14%	13%	11%	100%	0%	0%	17%	11%			
	共用設備 ソーラーパネルの設置	6%	13%	2%	4%	11%	5%	9%	6%	3%	7%	7%	8%	8%	0%	14%	9%	31%	8%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	4%			
	共用設備 雨水利用システムの設置	6%	11%	7%	6%	8%	8%	5%	7%	6%	7%	8%	4%	8%	0%	17%	7%	23%	8%	0%	4%	0%	0%	0%	0%	4%			
	配管 配管の交換	21%	22%	14%	16%	20%	14%	20%	17%	14%	15%	23%	4%	8%	40%	31%	18%	15%	11%	13%	13%	100%	25%	0%	17%	9%			
	配管 室内配管を替える	15%	13%	9%	11%	13%	11%	13%	10%	6%	10%	15%	8%	8%	23%	21%	9%	23%	11%	0%	7%	100%	0%	0%	33%	4%			
DⅢ	外壁空間 緑地帯・庭園の増設	6%	7%	2%	4%	4%	5%	4%	4%	0%	4%	8%	0%	0%	5%	21%	4%	0%	3%	6%	2%	150%	0%	0%	0%	0%			
	外壁空間 街路灯の設置	10%	13%	10%	11%	12%	10%	10%	7%	3%	14%	11%	8%	0%	20%	17%	11%	23%	8%	13%	11%	100%	25%	0%	17%	2%			
	駐車場 駐車場の増設	27%	33%	31%	26%	36%	26%	28%	31%	20%	33%	26%	32%	8%	40%	34%	11%	54%	25%	25%	25%	100%	25%	0%	50%	22%			
	駐車場 駐輪場の増設	0%	8%	7%	5%	11%	7%	7%	7%	14%	5%	7%	12%	0%	0%	14%	9%	23%	6%	25%	2%	100%	0%	0%	0%	7%			
	公共施設 コンビニの設置	6%	6%	4%	3%	7%	3%	4%	5%	3%	6%	4%	0%	0%	10%	9%	4%	23%	3%	0%	2%	0%	0%	0%	17%	2%			
	公共施設 ゲストルームの設置	9%	8%	4%	5%	7%	5%	5%	7%	3%	5%	8%	8%	0%	0%	17%	2%	15%	8%	0%	5%	0%	0%	0%	17%	2%			
	公共施設 子供用室内遊び場の設置	7%	7%	2%	1%	11%	2%	8%	4%	3%	4%	5%	8%	0%	0%	7%	0%	46%	8%	0%	0%	0%	25%	0%	0%	0%			
	ごみ置き場 ごみ置き場の設置	13%	6%	10%	10%	7%	7%	5%	12%	3%	11%	10%	4%	0%	10%	21%	4%	23%	0%	0%	11%	100%	0%	0%	0%	3%			

図表 7 分譲 属性タイプ毎再生項目希望割合

## 4.7 属性・世帯収入

世帯年収を「年収400万円未満・400万円以上700万円未満・700万円以上」の3つに分類した。希望割合傾向の違いがみられた再生項目は以下である

賃貸：

- ①DⅠ：「浴室・台所の設備の改善」「内装更新」、DⅢ：「室内遊び場の設置」については、「700万円以上（2%～14%）」グループの希望割合が他（7%～29%）に比して、7%～15%低い。

- ②DⅠ：「2戸1改造」「部屋の増設」、DⅡ：「階段手摺の設置」については、「400万

円以下（13%～17%）」世帯の希望が他（2%～10%）に比して高い。

分譲：

①DⅠ：「収納増設」については、世帯収入が高くなるにつれて希望も高くなる傾向を示す。

②DⅠ：「洗面・トイレの改良」については、「400万円以下（12%～22%）」世帯の希望が他（6%～11%）に比して高い。

賃貸においては、世帯収入が高いグループの再生希望割合が高い再生項目がみられず、逆に世帯年収が低いグループが際立って高い希望割合を示した再生割合（2戸1改造・部屋の増設等）が存在している。これは、流動性が高い賃貸住戸においては世帯年収に応じた居住性能を有する住戸選択が行われており、結果的に世帯年収が低いグループが平均的水準を下回る居住性能を有する住戸に居住していることに起因している為であると推定される。

#### 4.8 属性・居住年数／居住予定年数

現住戸での居住年数を「10年以下・11年以上」に、現住戸に住み続ける予定年数を「一生住みたい・転居予定有り・未定」に分類した。希望割合傾向の違いがみられた再生項目は以下である。

賃貸：

①DⅠ：「浴室ドアの改善・シャワーの設置」「台所の改善」「内装更新」については、「居住11年以上（18%～43%）」グループの希望割合が他（8%～20%）に比して、6%～25%高い。

②居住予定年数についてみると、「一生住みたい」に比して「予定年あり」グループの希望割合が総じて高い傾向がみられる。

分譲：

①DⅡ：「構造体の補強」、DⅢ：「室内遊び場の設置」については、「居住10年以下（18%・11%）」の割合が他（1%～9%）に比して高い。

②DⅠ：「台所シンク・浴槽の取替え」については、「一生住みたい（26%・59%）」グループの割合が他（13%～48%）に比して高い。

③DⅡ：「エレベータの設置」「構造体の補強」については、「予定年あり（23%・19%）」における割合が他（7%～11%・9%）に比して高い。

賃貸の現住戸の居住年数に関しては、「居住11年以上」の水回り設備・内装更新に対する再生希望割合が高いが、これは「空家補修」再生を行う機会が無いことから劣化が進行している為であると考えられる。又、分譲の「居住10年以下」の構造体補強に対する再生希望は、建設後10～20年を経過した集合住宅を購入したことによる安全性の不安を示唆している。居住予定年数に関して、特に賃貸において顕著に見られる「一生住みたい」グループの希望割合が低い傾向は、居住環境への満足度の反映であると考えられる。

#### 4.9 属性・家族型

前述した家族型によって分類した居住者属性の違いによる再生希望割合の傾向の違いは以下の通りである。

賃貸：

- ①DⅠ：「浴室ドアの更新」については，8類（夫婦＋学童）（40％）・10類（夫婦＋未婚子）（32％）の希望割合が他（0％～22％）に比して比較的高い。
- ②DⅠ：「浴槽の取替え」については，6類（夫婦＋幼子）（35％）の割合が高い。
- ③DⅠ：「収納の増設」，DⅡ：「構造体の補強」については，4類（夫婦のみ）・6類・8類の割合（9％～30％）が他（0％～13％）に比して，7％～30％高い。
- ④DⅠ：「壁・天井・建具の更新」「セキュリティ・システムの導入」については，8類の割合（40％・29％・18％）が他（0％～25％）に比して高い。
- ⑤DⅡ：「階段手摺の設置」については，1類（単身）（19％）・6類（17％）の割合が他（0％～11％）に比して高い。
- ⑥DⅡ：「外壁の塗替え」については，1類（24％）・8類（25％）の割合が他（0％～6％）に比して高い。
- ⑦DⅢ：「駐車場・駐輪場・ごみ置き場の増設」については，1類の割合（0％～6％）が他（0％～44％）に比して低い。

分譲：

- ①DⅠ：「居室の床材の変更」については，4類（49％）・10類（45％）の割合が高く，2類の割合（15％）が低い。
- ②DⅡ：「浴槽の取替え」については，4類（71％）・6類（77％）の割合が他（13％～55％）に比して高い。
- ③DⅠ：「段差の解消」については，1類（15％）・3類（夫婦・老人有）（24％）の割合が他（0％～14％）に比して高い。
- ④DⅡ：「階段手摺の設置」「外壁の塗替え」については，3類・6類の割合（28％～48％）が他（8％～22％）に比して高い。
- ⑤DⅡ：「屋上防水改善」「配管の更新」については，2類・3類の割合（31％～41％）が他（3％～23％）に比して高い。
- ⑥DⅢ：「駐車場の設置」については，2類（40％）・6類（54％）の割合が高く，1類（8％）が低い。

#### 4.10 属性・賃貸2戸1改造後住居

2戸1改造後住戸の居住者による再生希望回答では，全体的に，再生希望度合いが低いことがわかる。これは，間取り変更という大規模改造に伴って，住戸内設備・仕上げ等の更新が行われた為であると考えられる。

但し，「水回り設備」「防音」「外壁」「駐車場」の性能向上については，他グループ（8％～26％）に比して9％～37％と再生希望が6％～16％高い。

## 5. おわりに

本報告では，高蔵寺ニュータウンの公団賃貸・分譲集合住宅の居住者を対象として，集合住宅の再生に対する意識を抽出した。

再生希望項目の中では「駐車場の拡大」「住戸内の改良・改善」等の要望が強い。賃貸住

戸居住者に比して、分譲住戸居住者の共用部・外構への再生希望割合は大きく、住棟レベルの居住環境向上に対する意識の高さが伺える。全く再生を希望しない割合は、賃貸において3割・分譲では1割に過ぎない。

居住者による再生に対する要望意識の違いは、居住者の有する属性の差異によるものと推定される。実際に、賃貸・分譲住棟、居住階、間取り、子供・老人の有無、世帯主年齢、世帯人数、世帯年収、既居住・居住予定年数、家族型等の属性内容により、各再生項目に対して希望する割合が大きく異なる場合があるという傾向が抽出された。居住者或いは世帯は、各々上記の属性項目の組み合わせとしての特性を有しており、再生に対するインセンティブは極めて多様であることが確認された。従って、集合住宅の再生行為は、実際に居住している多様な動機を前提としていることから、共用部・外構等に関する再生については、再生項目の抽出とインセンティブの調整という合意形成プロセスに難しさが存在していることが明らかとなった。

特に本調査により得られた知見は以下の通りである。①個別の再生項目に対する再生希望は、駐車場の拡大等の極く一部の項目を除けば、50%にも満たない、②しかしながら、希望者が全く存在しない再生項目は殆ど存在しない、③再生を希望するか否かは、居住者属性に拠る所が大きい、④再生項目毎に寄与する居住者属性の種類および寄与度が異なる、⑤従って再生項目毎に住み手のインセンティブの大きさは異なり項目によっては大きさにより1～3のグループに分類できる、という点である。以上の事実は、集合住宅の再生に対する住み手の多様なインセンティブの存在が、再生計画及び費用負担の論理に関する居住者間の合意形成を難しくしているという集合住宅再生における合意形成メカニズムを説明している。

#### 参考文献

伊藤由子・村上 心・川野紀江「従前の集住コンテクストを活かしたニュータウンの更新再生計画に関する研究」、2001年、『相山女学園大学研究論集』第32号 自然科学篇，pp. 105-113