

## II章. ニュータウンにおける集合住宅再生プロセス

## II. ニュータウンにおける集合住宅再生プロセス

### II章・緒言

本章では、異なるコンテキストを有する高蔵寺ニュータウン（日本・春日井市）と Bijlmermeer 団地（オランダ・アムステルダム市）における集合住宅団地の再生事例を用いて、実際に P1(住み手)・P2(所有主体)・P3(公共主体)の再生効用が費用負担を上回ることによって再生行為が成立しているとの説明が有効であることを示す。

まず最初に、マスハウジング期に 81,000 人が居住することを前提に 702ha という広大な地区開発が行われ、集合住宅・戸建住宅が大量に建設された高蔵寺ニュータウンにおける住宅地としての数十年に渡る変容過程を記述することにより、高蔵寺ニュータウンにおける集合住宅の位置付けを確認した上で、公団集合住宅に着目した再生内容と再生プロセスの抽出を行っている。

次に、Bijlmermeer 団地の建設過程と再生内容・プロセスを記述し、高蔵寺ニュータウンにおける再生範囲との比較を行う。

最後に、建設当初は「理想都市」における「理想的住居」であった集合住宅が、物理的・機能的に老朽化して行くという状況への対応を動機として、集合住宅団地の再生行為が行われ、P1(住み手)、P2(所有主体)、P3(公共主体)が各々費用負担に応じた再生効用を得たことを示す。

## II-1 高蔵寺ニュータウンの再生プロセス

### 1.1 高蔵寺ニュータウンの形成過程

本節では、再生プロセス分析の対象となる集合住宅団地の形成過程と団地属性を把握する。

#### 1.1.1 建設過程

高蔵寺ニュータウンは、藤山台・岩成台・高森台・中央台・高座台・岩成台西の主要6団地の集合体である。以下に、ニュータウンの建設過程を示す。

高蔵寺ニュータウン建設計画は、1960年10月に開始された(図表II-1.1-1参照)。翌1961年には、用地買収が始まり、「高蔵寺ニュータウン」という名称が決定された。1967年6月には、第1期工事として藤山台団地の建設が着手され、1970年2月の岩成台団地、1971年8月の高森台団地、1972年12月の中央台団地、1974年12月の高座台団地・岩成台西団地の各団地建設開始へと続き、6団地が出揃った。

| 年    | 月  | 高蔵寺ニュータウン                            |
|------|----|--------------------------------------|
| 1960 | 10 | 高蔵寺ニュータウン計画着手                        |
| 61   |    | 用地買収開始                               |
| 62   | 7  | 「高蔵寺ニュータウン」の名称決定<br>高蔵寺開発事務所開設       |
| 63   |    | 用途地域決定                               |
| 66   |    | 施工区域決定                               |
|      | 5  | 高蔵寺ニュータウン開発促進連絡協議会発足                 |
| 67   | 6  | 起工式                                  |
| 68   |    | 藤山台団地建設始まる（1970. 5 入居開始）             |
| 69   |    | 藤山台小学校開校                             |
| 70   | 2  | 分譲住宅譲渡開始<br>岩成台団地建設始まる（1971. 3 入居開始） |
|      | 11 | 藤山台に医者村建設始まる                         |
| 71   | 8  | 人口10,000人を超える                        |
| 72   | 4  | 高森台団地建設始まる（1973. 3 入居開始）             |
|      | 11 | 高蔵寺郵便局開局                             |
|      | 12 | 高森山どんぐり作戦始まる                         |
| 73   | 6  | 中央台団地建設始まる（1974. 7 入居開始）             |
|      | 7  | 人口20,000人を超える                        |
|      | 7  | 高蔵寺ニュータウンセンター開発株式会社開設                |
| 74   | 3  | 高森山公園など、6公園都市計画決定                    |
|      | 12 | 中央台に春日井市役所出張所開設                      |
|      | 12 | 高座台団地建設始まる（1978. 3 入居開始）             |
| 75   | 2  | 岩成台西団地建設始まる（1983. 8 入居開始）            |
|      | 11 | 医者村に7科医院開院                           |
|      | 12 | ニュータウン町内会自治会連絡協議会発足                  |
| 76   | 9  | 人口30,000人を超える                        |
|      | 10 | 高蔵寺ニュータウン緑を育てる会発足                    |
|      | 10 | 文化団体協議会発足                            |
| 78   | 3  | サンマルシェ開業                             |
|      | 3  | 第1回ニュータウンマラソン大会開催                    |
|      | 4  | 石尾井消防署出張所開設                          |
|      | 11 | 春日井消防署出張所開設                          |
| 80   | 5  | 石尾苑グループ分譲住宅建設始まる                     |
|      | 5  | 高蔵寺高等学校開校                            |
| 81   | 5  | 人口40,000人を超える                        |
|      | 5  | 新町名に変更                               |
| 82   | 2  | 芝生をつぶし駐車場へ（藤山台、岩成台）                  |
|      | 5  | 高蔵寺ニュータウン駅前記念公園オープン                  |
|      | 7  | 高蔵寺ニュータウン完工式                         |
|      | 8  | 青少年自然の家オープン                          |
|      | 19 | 高蔵寺駅北口の立体自転車置場完成                     |
|      | 11 | 岩成台西団地で2戸を1戸にして売出し                   |
|      | 12 | 高森台の用途地域変更計画案を公告                     |
| 83   | 6  | 高蔵寺ニュータウン用途地域変更に対する連合会結成             |
|      | 9  | 東部市民センターオープン                         |
| 84   | 6  | 春日井市東部に総合病院を誘致する市民の会結成               |
| 85   | 10 | メゾン中央台分譲始まる                          |
|      | 10 | 人口50,000人を超える                        |
| 86   | 10 | マンション建設計画に反対運動起る（高座台）                |
|      | 11 | 敷地の最低面積の規制緩和（265㎡から200㎡へ）            |
|      | 11 | 公団賃貸住宅の外壁に絵を描く（藤山台団地）                |
| 88   | 1  | 愛知環状鉄道開業                             |
|      | 2  | 白山台に入居始まる                            |
|      | 3  | 高森台用途地域変更・都市計画決定・地区計画決定              |
|      | 6  | 都市緑化植物園オープン                          |
|      | 12 | 高森台準工業地域への企業募集始まる                    |
| 90   |    | 高サ一日井市保健センターオープン<br>春日井市保健センターオープン   |

（データ）高蔵寺ニュータウン20年の記録—

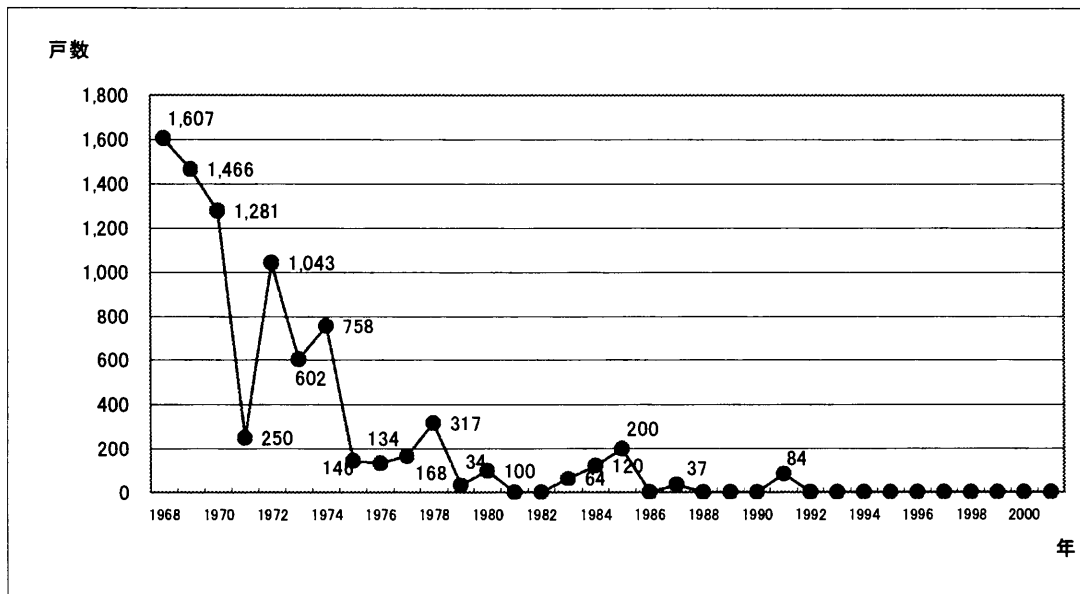
図表Ⅱ・1.1・1 高蔵寺ニュータウン建設の歴史

|             |  |   |
|-------------|--|---|
| 所在地         | 愛知県春日井市  |   |
| 計画面積        | 702.1 (ha)   |   |
| 計画人口        | 81 (千人)  |   |
| 人口 (1995 年) | 52 (千人)  |   |
| 計画戸数        | 2 万 600 (戸)  |   |
| 開発事業主体      | 住宅・都市整備公団  |   |
| 事業手法        | 土地区画整理事業   |   |
| 事業年度        | 1965～1981(年)   |   |
| 第一次入居       | 1968 年 5 月   |   |
| 交通          | 鉄道   | JR 中央線高蔵寺駅よりバスで約 10～12 分                                      |
|             | 道路   | 東名高速道路・春日井 IC 西方 3km 中央自動車道・小牧東 IC 北方 4km<br>国道 19 号 国道 155 号 |
| 都心への距離      | 名古屋駅まで鉄道約 30 分 直線距離 17 km  |   |
| 生活環境        | 利便施設等 ニュータウン中心部に春日井市東部市民センター(市役所出張所、図書館)、郵便局、NTT 等の行政施設や、大型ショッピングセンター (サンマルシェ) 専門店街、文化スポーツ施設、銀行、大規模駐車場<br>上下水道 都市基盤整備公団より供給、工業用水汲み上げ禁止区域<br>排水 春日井市下水道条例に基づき、雨水・汚水は公共下水道に接続(分流式)<br>電気 中部電力(株)により供給<br>ガス 東邦ガス(株)により供給 |   |

(データ) 高蔵寺ニュータウンー20年の記録ー

図表Ⅱ・1.1-2 高蔵寺ニュータウンの概要

図表Ⅱ-1.1-3 に、高蔵寺ニュータウンにおける年別住宅・都市整備公団（現・都市基盤整備公団、以下「公団」）着工数を示す。1968年から10数年という短期間に、8千戸以上の住宅が建設されたことがわかる。建て方別内訳は、賃貸集合住宅が約7千戸、分譲集合住宅が約1千5百戸である。この他に、公団により戸建住宅が約6千戸供給されている。

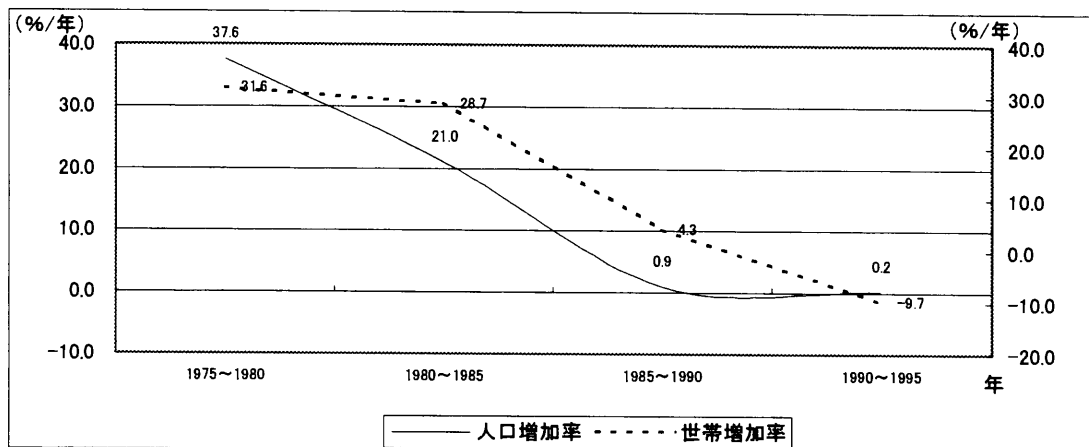


(データ) 都市基盤整備公団 中部支社高蔵寺支店

図表Ⅱ-1.1-3 公団着工数の変遷

### 1.1.2 入居過程

1970年5月に、藤山台団地への入居が始まった。各団地への入居希望者は、極めて順調に集まり、1970年11月には高蔵寺ニュータウンの人口は1万人を、1973年6月には2万人を、1975年12月には3万人を超え、現在では人口5万人規模の郊外都市を形成している。図表Ⅱ・1.1・4に示すように、高蔵寺ニュータウンにおける人口増加率は、1975～1980年には37.6%に達し、1980～1985年の21.0%を経て1985年以降は1%以下で落ち着いている。最終的に高蔵寺ニュータウンは、7.1人/k㎡（1995年）の人口密度となっている。高蔵寺ニュータウンにおける高齢者人口は、1980年の1千人（2.4%）から増加し続け、1995年には3千6百人（7.2%）となった。又、14歳以下人口は、1万4千人（35.2%、1980年）から9千1百人（18.2%、1995年）に減少している。これは、1970年から入居が始まった新しい町として、初期には若年層を中心とした居住が始められた為であるが、現在高蔵寺ニュータウンにも確実に少子・高齢化の波が押し寄せていることがわかる。



(データ)伸びゆく春日井 1975～1995年

図表Ⅱ・1.1・4 高蔵寺ニュータウンの人口・世帯増加率

## 1.2 集合住宅の分布状況と団地属性

本節では、集合住宅再生事例の分析対象となる集合住宅の立地状況を把握した上で、主要6団地における集合住宅の住棟・住戸特性を記述する。

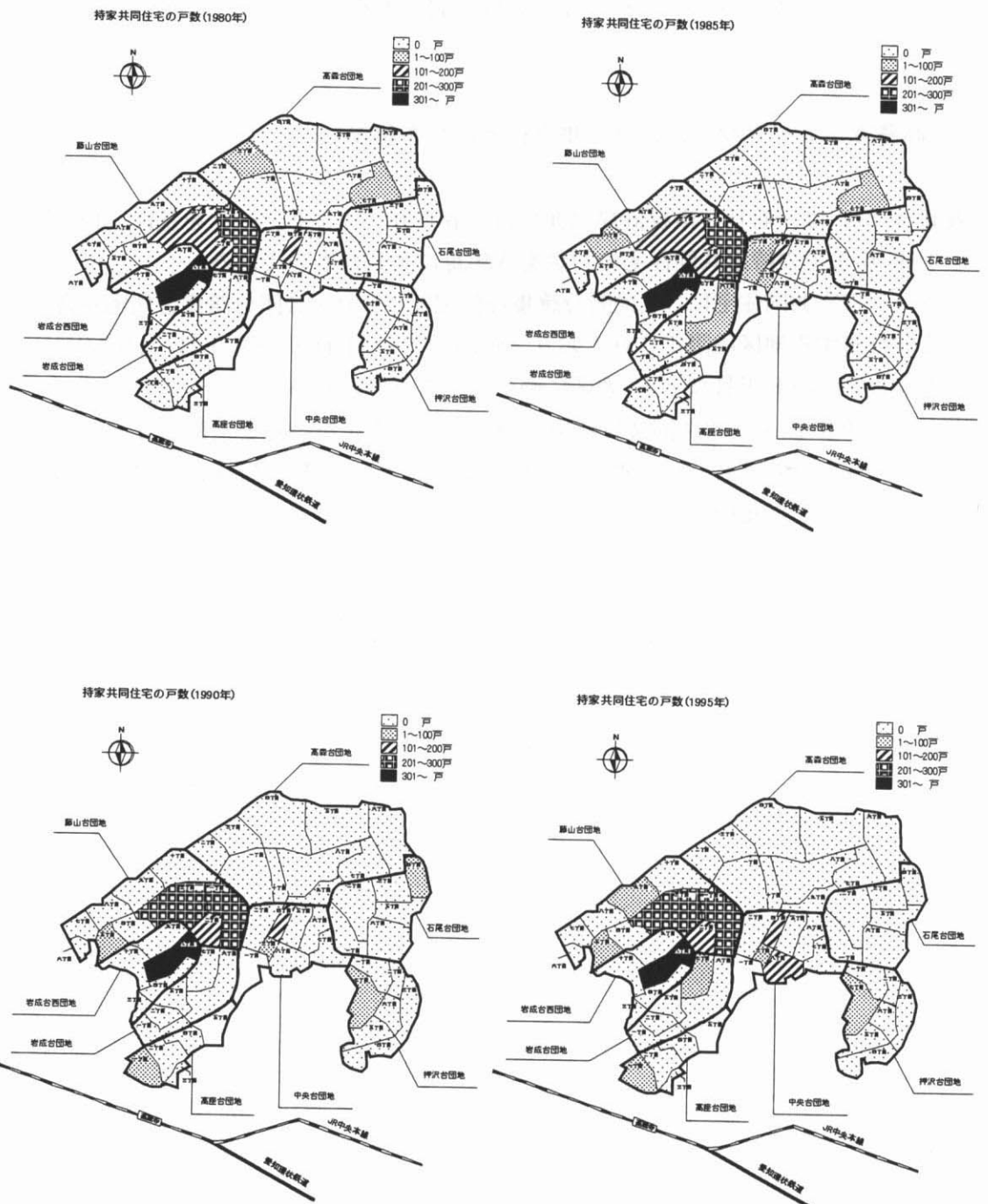
### 1.2.1 高蔵寺ニュータウンにおける集合住宅の分布状況

図表Ⅱ-1.2-1は、春日井市統計局（伸び行く春日井）によるデータを基に、1980年から1995年までの持家共同住宅の戸数を5年毎に示したものである。

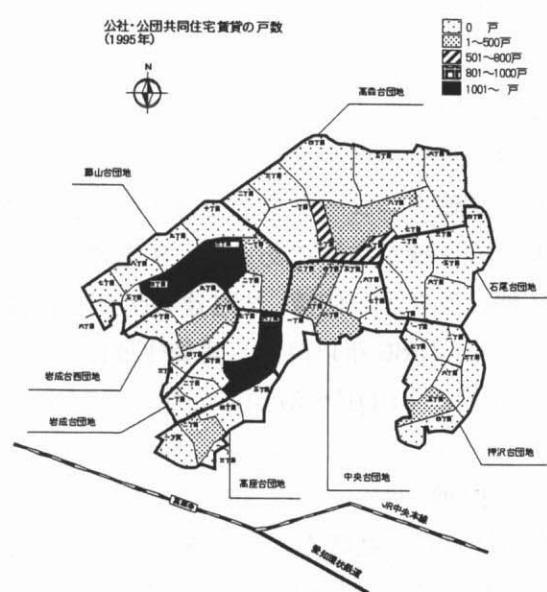
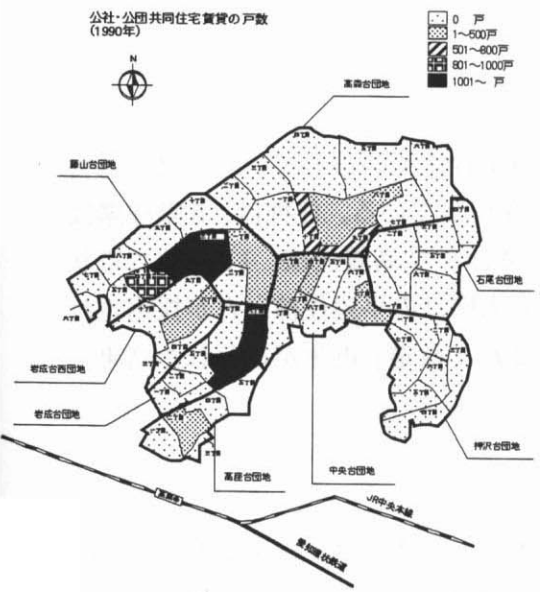
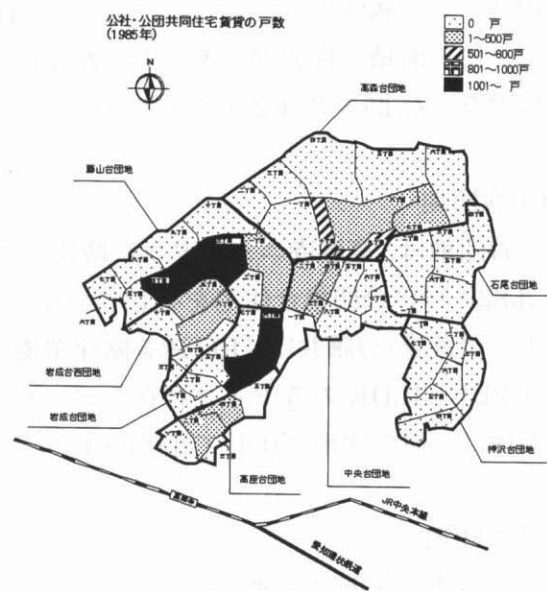
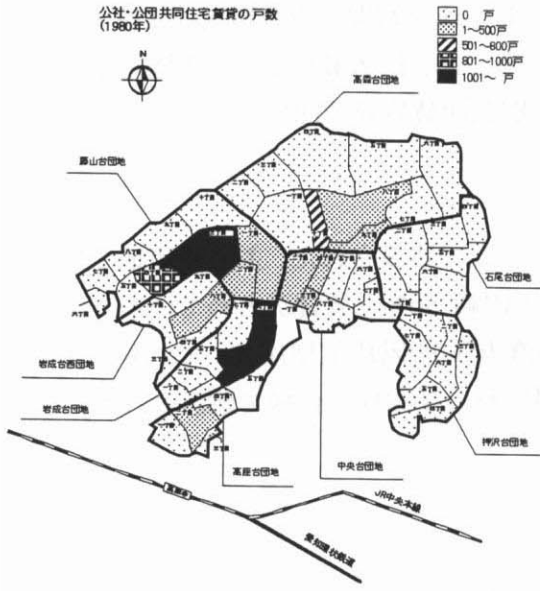
ここでいう持家共同住宅には、民間分譲集合住宅及び公社・公団分譲集合住宅を含んでいる。分布する地区は限定されており、藤山台1～3丁目・5・9丁目、岩成台8丁目、中央台3・4・8丁目など12地区に過ぎないことがわかる。

同様に表した公社・公団共同賃貸住宅の分布と戸数変化をみると（図表Ⅱ-1.2-2参照）、供給された地区は、14の地区であり、藤山台3・4丁目、岩成台6丁目、高森台8～10丁目などに集中して建設されたことがわかる。





(データ) 伸びゆく春日井 1980～1995 年  
 図表Ⅱ-1.2-1 持家共同住宅の戸数推移



(データ)伸びゆく春日井 1980~1995年  
図表Ⅱ-1.2-2 公社・公団共同住宅賃貸の戸数推移

## 1.2.2 主要6団地の公団集合住宅の属性

高蔵寺ニュータウンにおける主要6団地の公団建設集合住宅の住棟・住戸属性について記述する。属性項目としては、建設年、住戸数、住戸密度、所有形式、住棟・住戸形式、住戸面積、特記すべき工法に着目している。尚、図表Ⅱ・1.2・3に各団地別の属性概要を、又、図表Ⅱ・1.2・4に住棟・住戸タイプ別公団賃貸管理開始時期を示した。

### (1)藤山台団地

藤山台団地は、高蔵寺ニュータウン最初の団地として建設された。主要6団地中最大の3,820戸の公団集合住宅を有しており、その内約80%を賃貸が占めている。住棟タイプは賃貸・分譲共に「RC造5階建羊羹型(直方体型)階段室型住棟」であり、住戸型は2DK~3LDKの5タイプ存在している。賃貸・分譲同様の仕様で建設された。住戸面積は、他の団地に比して比較的狭い。

### (2)岩成台団地

岩成台団地は藤山台団地に続いて高蔵寺ニュータウン二番目の団地として建設され、住宅全体の約半数を公団の賃貸集合住宅が占める。住棟タイプは藤山台団地と同様の「RC造5階建階段室型」を中心としている。一部の住戸にはLDK型の公団L系列住宅を採用し、また建物の一部にPC工法が採用されている。住戸面積は、藤山台団地と並び狭い。

### (3)高森台団地

高森台団地は、住宅全体の約40%を公団の賃貸集合住宅が占めている。又、県営住宅が、高蔵寺ニュータウンではこの地区のみに存在している。住棟は、5階建階段室型形式の住棟が主体であるが、8階建の3層スキップ型高層住棟、11階建の塔状高層住棟、ピロティ住棟、2階建のテラス住棟、老人向けの平屋住棟などが採用されている。又、1986年以降に、賃貸住棟において「2戸1改造」再生が行われた結果、2DKの住戸が3LDK~5LDKの住戸に転換された。

### (4)中央台団地

中央台団地は、高蔵寺ニュータウンの中心部に位置し、サンマルシェなどの中心商業施設に接する。全住戸の内、公団の賃貸住宅が約40%、分譲住宅が約30%を占めている。団地東側のブロックは5階建階段室型の住棟であるが、西側センター地区ブロック内の公団賃貸住宅は1階部分をピロティーとしたエレベータ付11階建住棟である。結果として、住戸密度が127(戸/ha)と比較的高い。

(5)高座台団地

高座台団地は、住戸全体の内戸建て住宅が約 180 戸分布しており、残りを公団賃貸集合住宅 439 戸が占める。集合住宅の建設年は 1978 年と比較的新しく、住棟タイプは雁行型の高層住棟とボックス型の高層住棟であり、住戸タイプは 3DK・3LDK の 2 種類である。

(6)岩成台西団地

岩成台西団地は、5 階建羊羹・階段室型形式を主体とする住棟構成による最後の団地地区として、藤山台団地と岩成台団地に挟まれた地区に開発された。5 階建住棟の他に、8 階建及び 11 階建住棟の賃貸住棟が建設された。1984 年以降の建設直後から未入居住戸に対して「2 戸 1 改造」再生が行われていた。

|                                 |  |  |
|---------------------------------|--|--|
| 団地名                             | 藤山台団地  |  |
| 所在地                             | 藤山台 1～5 丁目   |  |
| 事業年度                            | 1967、68、69 年   |  |
| 敷地面積                            | 338,601 m <sup>2</sup>   |  |
| 住戸密度                            | 113 戸/ha   |  |
| 住戸数                             | 3,820 戸 (賃貸 3,090 分譲 730)  |  |
| 住戸型<br>(家賃 ; 円/月)<br>(1998 年現在) | 2DK(27,100～28,400)---790 戸<br>2LDK(34,500～38,200)---660 戸<br>3K(31,700～35,800)---1168 戸<br>3DK(36,500～37,500)---1090 戸<br>3LDK-----112 戸 |  |
| 住戸規模                            | 賃貸 37.45～53.67 m <sup>2</sup> 平均 44.58 m <sup>2</sup><br>分譲 50.61～86.44 m <sup>2</sup> 平均 57.12 m <sup>2</sup>                           |  |

|      |  |  |
|------|--|--|
| 団地名  | 岩成台団地  |  |
| 所在地  | 岩成台 6 丁目   |  |
| 事業年度 | 1969、70、71 年   |  |
| 敷地面積 | 119,797 m <sup>2</sup>                               |  |
| 住戸密度 | 108 戸/ha   |  |
| 住戸数  | 1,292 戸 (賃貸 1,292 分譲 ---)                            |  |
| 住戸型  | 2DK-330 戸 2LDK-72 戸<br>3K- 420 戸 3DK-470 戸           |  |
| 住戸規模 | 賃貸 38.16～53.1 m <sup>2</sup> 平均 45.16 m <sup>2</sup> |  |

(データ) 高蔵寺ニュータウンー20 年の記録ー

図表Ⅱ・1.2・3・① 主要 6 団地の団地の住戸属性

|                                 |  |
|---------------------------------|--|
| 団地名                             | 高森台団地  |
| 所在地                             | 高森台 8～10 丁目  |
| 事業年度                            | 1971、72、73 年 改造 1985 年   |
| 敷地面積                            | 189、514 m <sup>2</sup>   |
| 住戸密度                            | 107 戸/ha   |
| 住戸数                             | 2,034 戸<br><span style="font-size: 2em;">{</span> 賃貸 1,796 分譲 120<br><span style="font-size: 2em;">}</span><br>賃貸-改造 118   |
| 住戸型<br>(家賃 ; 円/月)<br>(1998 年現在) | 1DK (40,400) -----10 戸<br>2DK(28,900～51,900)----886 戸<br>2LDK(36,900～45,800)----408 戸<br>3K(34,500～35,500)-----220 戸<br>3DK(37,500～47,600)-----420 戸<br>3LDK(71,100～91,500)-----38 戸<br>4DK(71,100～91,500)-----20 戸<br>4LDK(71,100～91,500)-----8 戸<br>5LDK(75,100～77,000)-----15 戸<br>5DK(71,100～72,300)-----9 戸 |
| 住戸規模                            | 賃貸 34.92～96.12 m <sup>2</sup> 平均 45.23 m <sup>2</sup><br>分譲 64.82～80.13 m <sup>2</sup> 平均 67.60 m <sup>2</sup>   |

|      |  |
|------|--|
| 団地名  | 中央台団地  |
| 所在地  | 中央台 3、4 丁目   |
| 事業年度 | 1972、74 年  |
| 敷地面積 | 79、217 m <sup>2</sup>  |
| 住戸密度 | 127 戸/ha   |
| 住戸数  | 1,010 戸 (賃貸 790 分譲 220)  |
| 住戸型  | 1DK-20 戸 2DK-324 戸<br>2LDK-110 戸<br>3K- 80 戸 3DK-376 戸   |
| 住戸規模 | 賃貸 37.40～77.71 m <sup>2</sup> 平均 47.92 m <sup>2</sup><br>分譲 48.99 m <sup>2</sup> 平均 48.99 m <sup>2</sup> |

|      |   |
|------|---|
| 団地名  | 高座台団地   |
| 所在地  | 高座台 2 丁目  |
| 事業年度 | 1974 年  |
| 敷地面積 | 44.627 m <sup>2</sup>                                 |
| 住戸密度 | 98 戸/ha   |
| 住戸数  | 439 戸 (賃貸 439 分譲 ---)                                 |
| 住戸型  | 3DK-395 戸 3LDK-44 戸                                   |
| 住戸規模 | 賃貸 55.88～66.14 m <sup>2</sup> 平均 57.69 m <sup>2</sup> |

|      |   |
|------|---|
| 団地名  | 岩成台西団地  |
| 所在地  | 岩成台 8 丁目  |
| 事業年度 | 1974、75 年 改造 1983 年   |
| 敷地面積 | 113,953 m <sup>2</sup>  |
| 住戸密度 | 75 戸/ha   |
| 住戸数  | 859 戸<br><span style="font-size: 2em;">{</span> 賃貸 344 分譲 360<br><span style="font-size: 2em;">}</span><br>改造-賃貸 120 改造-分譲 35 |
|      | 2DK-120 戸 3DK-442 戸 3LDK-190 戸<br>4LDK-52 戸 5DK- 15 戸 6LDK- 40 戸  |
| 住戸規模 | 賃貸 46.76～108.04 m <sup>2</sup> 平均 63.61 m <sup>2</sup><br>分譲 66.15～107.20 m <sup>2</sup> 平均 80.70 m <sup>2</sup>              |

(データ) 高蔵寺ニュータウンー20年の記録ー  
 図表Ⅱ・1.2・3・② 主要6団地の団地の住戸属性

(単位：戸)

| 藤山台団地    |                             |     |      |       |     |       |  |
|----------|-----------------------------|-----|------|-------|-----|-------|--|
| 管理開始年月   | 号棟                          | 2DK | 2LDK | 3K    | 3DK | 計     |  |
| 1968年5月  | 321～335・341・351～356・408～410 | 180 | 250  | 160   | 130 | 720   |  |
| 1968年6月  | 311～320・401～407             | 100 | 160  | 240   | 80  | 580   |  |
| 1969年3月  | 343・344・357・358・416～419     |     | 160  | 110   | 30  | 300   |  |
| 1969年5月  | 345・346・411～415・420・421     | 80  | 40   | 150   | 80  | 350   |  |
| 1969年12月 | 361～374                     | 250 |      | 150   | 80  | 480   |  |
| 1970年3月  | 359・360・422～428             | 60  |      | 150   |     | 210   |  |
| 1970年12月 | 101～112                     | 120 | 50   | 200   | 80  | 450   |  |
| 計        |                             | 790 | 660  | 1,160 | 480 | 3,090 |  |

(単位：戸)

| 岩成台団地   |            |     |      |     |     |       |  |
|---------|------------|-----|------|-----|-----|-------|--|
| 管理開始年月  | 号棟         | 2DK | 2LDK | 3K  | 3DK | 計     |  |
| 1971年3月 | 1～18・22～28 | 160 | 72   | 200 | 390 | 822   |  |
| 1972年3月 | 34～38      | 170 |      |     | 80  | 250   |  |
| 1972年5月 | 29～33      |     |      | 220 |     | 220   |  |
| 計       |            | 330 | 72   | 420 | 470 | 1,292 |  |

(単位：戸)

| 高森台団地    |                          |     |     |      |     |     |      |     |      |     |      |       |  |
|----------|--------------------------|-----|-----|------|-----|-----|------|-----|------|-----|------|-------|--|
| 管理開始年月   | 号棟                       | 1DK | 2DK | 2LDK | 3K  | 3DK | 3LDK | 4DK | 4LDK | 5DK | 5LDK | 計     |  |
| 1973年3月  | 1・2・4・5～25               |     | 280 | 183  | 220 | 140 |      |     |      |     |      | 823   |  |
| 1973年11月 | 26・27                    |     | 192 |      |     |     |      |     |      |     |      | 192   |  |
| 1974年3月  | 28・101～106               |     | 212 | 150  |     | 48  |      |     |      |     |      | 410   |  |
| 1975年3月  | 107・114～116・110<br>から113 |     | 96  | 102  |     | 152 |      |     |      |     |      | 350   |  |
| 1975年10月 | 119～121                  | 10  |     |      |     |     |      |     |      |     |      | 10    |  |
| 1976年3月  | 108・109・117・118          |     | 176 |      |     |     |      |     |      |     |      | 176   |  |
| 1986年8月  | 116号棟改造                  |     |     | -30  |     |     |      |     |      |     | 15   | -15   |  |
| 1986年10月 | 116号棟改造                  |     |     | -10  |     |     |      |     |      |     | 5    | -5    |  |
| 1987年4月  | 107号棟改造                  |     | -70 |      |     |     | 8    | 10  | 7    | 10  |      | -35   |  |
| 1990年8月  | 107号棟改造                  |     | -26 |      |     |     | 4    | 2   | 4    | 3   |      | -13   |  |
| 1991年8月  | 108・109号棟改造              |     | -20 |      |     |     |      |     | 10   |     |      | -10   |  |
| 1992年8月  | 108・109号棟改造              |     | -40 |      |     |     |      |     | 20   |     |      | -20   |  |
| 計        |                          | 10  | 800 | 395  | 220 | 340 | 12   | 12  | 41   | 13  | 20   | 1,863 |  |

(データ) 高蔵寺ニュータウン20年の記録—

図表Ⅱ・1.2・4・① 主要6団地の住棟・住戸タイプ別公団賃貸管理開始時期

| 中央台団地   |         |     |     |      |     |     |     |     |  |
|---------|---------|-----|-----|------|-----|-----|-----|-----|--|
| 管理開始年月  | 号棟      | 1DK | 2DK | 2LDK | 3K  | 3DK | 4DK | 計   |  |
| 1974年7月 | 201～215 |     | 130 | 110  | 180 | 48  | 8   | 476 |  |
| 1978年3月 | 227・228 | 20  | 194 |      |     |     |     | 214 |  |
| 1980年4月 | 226     |     |     |      |     | 100 |     | 100 |  |
| 計       |         | 20  | 324 | 110  | 180 | 148 | 8   | 790 |  |

| 高座台団地    |         | (単位：戸) |      |     |
|----------|---------|--------|------|-----|
| 管理開始年月   | 号棟      | 3DK    | 3LDK | 計   |
| 1978年3月  | 103     | 77     | 11   | 88  |
| 1978年10月 | 102     | 121    | 11   | 132 |
| 1979年3月  | 101・104 | 163    | 22   | 185 |
| 1979年9月  | 105     | 34     |      | 34  |
| 計        | ————    | 395    | 44   | 439 |

| 岩成台西団地  |             | (単位：戸) |     |      |     |      |     |
|---------|-------------|--------|-----|------|-----|------|-----|
| 管理開始年月  | 号棟          | 2DK    | 3DK | 4LDK | 5DK | 6LDK | 計   |
| 1983年8月 | 609         |        | 64  |      |     |      | 64  |
| 1984年4月 | 602・606～608 |        | 48  | 24   | 8   | 40   | 120 |
| 1985年4月 | 601         | 120    |     |      |     |      | 120 |
| 1985年4月 | 610         |        | 80  |      |     |      | 80  |
| 計       | ————        | 120    | 192 | 24   | 8   | 40   | 384 |

(データ) 高蔵寺ニュータウンー20年の記録ー  
 図表Ⅱ・1.2・4・②主要6団地の住棟・住戸タイプ別公団賃貸管理開始時期

### 1.3 公団集合住宅の再生内容

#### 1.3.1 履歴収集の対象範囲

1.3 節では、高蔵寺ニュータウンの賃貸及び分譲公団集合住宅を各々対象として、再生計画・内容・費用・負担等の項目に関する整理を行う。収集した情報の内容と対象団地の対応については、図表Ⅱ-1.3-1 に示している。収集情報は、修繕計画（再生内容・周期・費用・負担割合等の把握の為）、再生実施履歴（再生内容・費用・件数等の把握の為）である。収集対象として、賃貸集合住宅に関しては主要6団地を扱っているが、分譲集合住宅に関しては、①：同団地内の賃貸住棟と同時期・同仕様で建設された藤山台団地住棟、②：①と同タイプの住棟型式を有するが建設年・管理会社が異なる岩成台西団地住棟、③：①・②と異なる住棟タイプを含み建設年が比較的新しい岩成台西第二団地住棟を対象とした（図表Ⅱ-1.3-2 参照）。

| 対象団地     | 住戸数<br>(戸) | 修繕計画<br>費用ルー<br>ル・内容 | 計画修繕<br>費用 | 実施事例 | リニュー<br>アルⅡ件<br>数 | 高優賃件<br>数 | ライフ<br>アップ件<br>数 | リニュー<br>アル費用<br>内容 | 2戸1費<br>用内容 |
|----------|------------|----------------------|------------|------|-------------------|-----------|------------------|--------------------|-------------|
| 賃貸 高蔵寺全体 | 7,870      | ●                    | ●          |      |                   |           |                  | ●                  |             |
| 藤山台      | 3,103      | ●                    | ●          | ●    | ●                 | ●         | ●                | ●                  |             |
| 岩成台      | 1,301      | ●                    | ●          |      |                   |           | ●                | ●                  |             |
| 高森台      | 1,853      | ●                    | ●          |      |                   | ●         | ●                | ●                  | ●           |
| 中央台      | 790        | ●                    | ●          |      |                   | ●         | ●                | ●                  |             |
| 岩成台西     | 384        | ●                    | ●          |      |                   | ●         | ●                | ●                  |             |
| 高座台      | 439        | ●                    | ●          |      |                   |           | ●                | ●                  |             |

| 対象団地        | 住戸数<br>(戸) | JS計画修<br>繕ルール | 実施事例<br>(計画+<br>通常修<br>繕) | 長期修繕<br>計画管理<br>費 | 長期修繕<br>計画+費<br>用計画 | 管理費 | 実施事例 | コミュニ<br>ティー事<br>例 | ライフ<br>アップ | 個人負担 |
|-------------|------------|---------------|---------------------------|-------------------|---------------------|-----|------|-------------------|------------|------|
| 賃貸 高蔵寺全体    | 7,870      |               |                           |                   |                     |     |      |                   | ●          | ●    |
| 藤山台         | 3,103      |               |                           |                   |                     |     |      |                   | ●          | ●    |
| 岩成台         | 1,301      |               |                           |                   |                     |     |      |                   | ●          | ●    |
| 高森台         | 1,853      |               |                           |                   |                     |     |      |                   | ●          | ●    |
| 中央台         | 790        |               |                           |                   |                     |     |      |                   | ●          | ●    |
| 岩成台西        | 384        |               |                           |                   |                     |     |      |                   | ●          | ●    |
| 高座台         | 439        |               |                           |                   |                     |     |      |                   | ●          | ●    |
| 分譲 高蔵寺全体    |            | ●             |                           |                   |                     |     |      |                   |            |      |
| 藤山台 藤山台普通分譲 | 160        | ●             | ●                         | ●                 |                     |     |      |                   |            |      |
| 岩成台西 岩成台西   | 360        | ●             |                           |                   | ●                   | ●   |      |                   |            |      |
| 岩成台西 第二普通分譲 |            | ●             |                           |                   |                     |     | ●    |                   |            |      |

図表Ⅱ-1.3-1 履歴収集範囲



| 団地名    | 住棟型              | E.V | 建設年(年) | 戸数(戸) | 管理会社        |
|--------|------------------|-----|--------|-------|-------------|
| 藤山台    | 5階建・羊糞(直方体)・階段室型 | 無   | 1968   | 160   | JS          |
| 岩成台西   | 5階建・羊糞(直方体)・階段室型 | 無   | 1976   | 360   | (JS以外の)民間会社 |
| 岩成台西第二 | 5階建・羊糞(直方体)・階段室型 | 一部有 | 1983   | 360   | JS          |

図表Ⅱ-1.3-2 分析対象公団分譲住棟の属性

### 1.3.2 公団賃貸集合住宅の再生内容

公団賃貸集合住宅の再生メニューは、① 全体計画修繕、② 通常空家補修、③ リニューアル・リニューアルⅡ・高優賃(以上図表Ⅱ-1.3-3参照)、④ 2戸1改造、⑤ ライフアップ、⑥ 個人負担、に大別される。以下、各再生メニューが対象とする再生内容について記述する。

| 再生メニュー名        | 内容  |
|----------------|---|
| 全体計画修繕         | 賃貸集合住宅は、所有者である公団の主導により、居住空間としての価値を維持する為に計画的に修繕が行われている。これを「全体計画修繕」と呼んでいる。  |
| 通常空家補修         | 賃貸集合住宅の居住者が転居した場合、次の居住者を募集する前に必要に応じて補修を行う。これを「通常空家補修」と呼ぶ。再生内容項目は、壁、天井、床、収納の仕上げ補修であり、前居住者の使用による経年劣化の修繕を目的としている。  |
| リニューアル・リニューアルⅡ | 公団のリニューアル住宅は、主として1965年以降10年間の期間に建設された賃貸集合住宅を対象にして、現在の居住水準に引き上げることを目的にして再生工事を行った住宅である。前提としては、1964年以前建設の住棟については原則的に全て取り壊し・建替えという公団方針が存在しており、リニューアル住宅は、経営・管理する最古の住棟群に対して一律に再生を行うという公団によるストック活用方策である。 |
| 高優賃            | 高優賃は、特に高齢者向けの賃貸住宅であり、一定の基準を満たす居住者に対して国による家賃減額補助制度が適用される。再生内容項目は、高齢者対策としてのバリアフリー化・ユニバーサルデザインの導入を中心として仕上げ・設備の更新を含み、「リニューアル」とほぼ同様の再生項目である。   |

図表Ⅱ-1.3-3 公団賃貸における再生メニューと内容

## (1)全体計画修繕

賃貸集合住宅は、所有者である公団の主導により、居住空間としての価値を維持する為に計画的に修繕が行われている。これを「全体計画修繕」と呼んでいる。全体計画修繕の内容をRDマトリクス上に表記すると（図表Ⅱ・1.3・4の灰色部分）、再生レベルに関してはRⅠ・RⅡの範囲で、又、意思決定レベルに関しては、住戸レベルDⅠ・住棟レベルDⅡ・団地レベルDⅢの範囲に満遍なく分布していることがわかる。各項目の修繕内容・周期については図表Ⅱ・1.3・5に示す通りである。公団が管理する70万戸以上の公団賃貸住宅に対して共通した基準が適用されている。1995年以降に実施開始された再生項目については、RⅡに分類されるものが殆どである。これは、既存ストックに対する住宅水準の質の向上に対する所有者としての意識の高まりとして注目に値する事実である。

藤山台の賃貸集合住宅を対象とした、1986～2001年の期間の全体計画修繕計画・実績について図表Ⅱ・1.3・6に示した。対象となる集合住宅の建設年は、1967～1969年である。従って、1986年は、築後17～19年目に相当することから、修繕周期18年の外壁塗装・排水管取替えが行われた。一部項目については1年程度実施時期が前後しているものの、その他の再生項目についても、ほぼ基準どおりに実施されていることがわかる。

| 意思決定<br>レベル  | 部位     | 再生レベル   |  |  |
|--------------|--------|---|--|--|
|              |        | RI：初期性能への回復レベル  | RII：時代性能への引き上げ   | RIII：空間性能の再生                             |
| DI：<br>住戸レベル | 台所・食事室 | レンジフードの取替<br>水栓金物の取替<br>ガスコンロの取替<br>シンクの取替<br>戸棚修理・取替         | システムキッチンへ変更<br>給湯器・レンジファンの設置<br>キッチンユニットの高さ変更<br>台所増築<br>配線カバー設置<br>床仕上変更  |  |
|              | 居室     | 同じ素材で床の張替<br>壁・天井の塗り張替・修繕<br>照明器具取替<br>カーテン・レースの修理・取替         | 床仕上変更<br>段差の解消<br>天井の二重化   |  |
|              | 浴室・洗面室 | 換気扇の取替<br>浴槽・風呂釜の修繕<br>手摺の修繕<br>タイルの張替<br>水栓金物の取替<br>洗面台の取替   | 換気扇・換気孔の設置<br>大浴槽への取替<br>手摺の設置<br>シャワー設置<br>段差の解消<br>給湯器の設置<br>浴槽排水スリーブの設置<br>洗面化粧台の設置<br>床・天井仕上変更                         | 浴室の設置                                    |
|              | トイレ    | タイルの張替<br>手摺の修繕<br>タンク取替<br>ペーパーホルダー修理                        | トイレコンセントの取付<br>男子用便器の設置<br>和便器から腰掛便器へ取替<br>手摺の設置<br>段差の解消<br>換気設備設置  |  |
|              | 玄関     | 床仕上修理<br>下駄箱の修理・取替<br>郵便受・牛乳受の修理・取替<br>表札の修理・取替               | 手摺の設置  |  |
|              | 建具・設備等 | 換・障子・ガラス・扉・取手の張替・取替<br>室内コンセント修繕<br>ドアの修繕・取替<br>給湯・給水・排水設備の修繕 | 電気・通信回線の変更<br>玄関チャイムのインターフォン化<br>サッシの取替<br>給・排水設備設置・取替<br>二重ガラスへ変更<br>コンセント・端子取替<br>壁に防音材付加<br>床・天井に吸音材付加<br>セキュリティシステムの導入 |  |
|              | 収納     | 収納修繕  | 収納の位置・高さ・扉変更<br>収納拡大   | 収納扉設置                                    |
|              | 間仕切壁   | 間仕切り壁の修繕  | 仕上げの変更   | 壁を無くして部屋を繋げる<br>壁を入れて部屋を仕切る<br>バルコニーの室内化 |

図表Ⅱ-1.3-4-① 賃貸・全体計画修繕・RDマトリクス

| 意思決定レベル        | 部位             | 再生レベル   |   |  |
|----------------|----------------|---|---|--|
|                |                | RI: 初期性能への回復レベル   | RII: 時価性能への引き上げ   | RIII: 空間性能の再生  |
| DII:<br>住棟レベル  | 専用バルコニー・庭・部屋増築 | バルコニー床の防水修繕<br>手摺の取替・取替<br>物干場の取替                       | バルコニー変更<br>バルコニー共有化付加   | バルコニーの付加<br>バルコニーの室内化<br>個人庭の設置<br>部屋増築  |
|                | 階段             | 手摺の取替<br>階段室の塗替<br>階段などの清掃<br>床防水修繕<br>ノンスリップ取付         | 子供用・老人用の手摺設置<br>標示板の設置<br>プランターの設置<br>床敷材の取替                                | 新たな階段の設置<br>階段室窓を付加  |
|                | エレベーター         | エレベーターの修繕   | エレベーターの改良   | エレベーターの新設  |
|                | 廊下             | 手摺の取替<br>壁面・床面の塗替<br>床防水修繕                              | 子供用・老人用の手摺設置<br>プランターの設置<br>床土上変更   | 開放廊下の室内化   |
|                | エントランス・アプローチ   | エントランスの修繕<br>郵便箱・宅配ボックスの修繕<br>標示板の修繕<br>照明器具の修繕<br>広告修繕 | 新しい照明器具の設置<br>スロープ設置<br>新しい郵便箱の設置<br>宅配ボックスの設置<br>標示板の設置<br>防犯カメラ<br>仕上りの変更 | エントランスのホール化<br>ソファなど待合室との兼用  |
|                | 外壁             | 外壁の改修・修復<br>外壁の塗替<br>外壁の洗浄                              | 外壁の取替・付加<br>断熱材の付加<br>色彩計画  |  |
|                | 屋上・屋根          | 屋上・屋根の修繕<br>防水修繕  | 屋根を変更<br>防水の付加<br>断熱材の付加  | 屋上階の増築<br>屋上を遊び場として利用  |
|                | 設備・配管・機械室      | 設備・配管の取替<br>ボイラーの取替<br>冷暖房設備の取替<br>シロアリ調査・防除            | 設備の更新<br>共用アンテナ・衛星放送受取設備の設置<br>配管の交換・更新                                     | ソーラーパネルの設置<br>雨水再利用システムの設置   |
|                | 住戸配置・その他       | 火災復旧  |   | 2戸改良等による部屋数の増加・減少  |
|                | 構造体            | 構造体の修繕  | 構造体の補修・更新   |  |
| DIII:<br>団地レベル | 駐車場・駐輪場        | 駐車場の修繕<br>駐輪場の修繕  | 駐車場の拡大<br>駐輪場の拡大  | 駐車場の新設<br>駐輪場の新設   |
|                | ごみ置き場          | ごみ置き場の修繕  | ごみ置き場拡大   | ごみ処理機設置  |
|                | 共同菜園           | 共同菜園の修繕   |   | 共同菜園の設置  |
|                | 外付空間           | 外構修繕<br>歩道の修繕<br>公園の修繕<br>緑地帯の修繕<br>排水設備の取替<br>照明器具の修繕  | 外構更新<br>歩道の設置<br>公園の拡大<br>緑地帯の拡大<br>街路灯の設置                                  | 外構の新設<br>公園の新設<br>ブリッジ等道路の新設   |
|                | 公共施設           | 共用施設・集会室の修繕<br>給水・排水処理設備の取替                             | 共用施設・集会室の拡大<br>給水・排水処理設備の新設   | 共用施設・集会室の新設<br>コンピューター室の設置<br>職業訓練室設置<br>スポーツジム設置<br>ゲストルームの設置<br>子供室・遊び場の設置<br>コミュニティー再生活動<br>コンビニの設置 |
| DIV:<br>社会レベル  | 外部空間           | 公園・緑地等景観の整備<br>その他周辺地区整備<br>駅・道路等交通環境整備                 | 公園・緑地等景観の更新・改善<br>その他周辺地区更新・改善<br>駅・道路等交通環境更新・改善                            | 公園・緑地等景観の新設<br>その他周辺地区新設<br>駅・道路等交通環境新設  |
|                | 施設             | 商業施設・オフィス等行政施設整備<br>学校・図書館・美術館等公共施設<br>レクリエーション施設整備     | 商業施設・オフィス等行政施設更新・改善<br>学校・図書館・美術館等公共更新・改善<br>レクリエーション施設更新・改善                | 商業施設・オフィス等行政施設新設<br>学校・図書館・美術館等公共新設<br>レクリエーション施設新設  |

図表Ⅱ-1.3-4-② 賃貸・全体計画修繕・RDマトリクス

| 修繕等項目                | 実施開始年 | 修繕周期<br>/年 | 修繕内容  | 費用/戸            | 備考                 |
|----------------------|-------|------------|---|-----------------|--------------------|
| 外壁塗装                 |       | 18         | 概ね18年経過したもので、モルタル等の浮き、亀裂等の著しい外壁、共用部分（廊下、階段棟）を修繕のうえ、棟単位で全面塗装   | ¥300,000        |                    |
| 屋根断熱防水               |       | 12         | 概ね12年以上経過したもので、防水層の浮き等が著しく、漏水の恐れのある屋根を棟単位で断熱防水  | ¥150,000        | アスファルト防水+防水+保護ブロック |
| 階段室等の防水              |       | 18         | 概ね18年経過したもので、モルタル等の亀裂等が著しく、漏水の恐れのある階段室床等を棟単位で全面塗膜防水   |                 |                    |
| バルコニー床防水             |       | 18         | 概ね18年以上経過したもので、モルタル等の亀裂が著しく、漏水の恐れのあるバルコニー床を棟単位で全面塗膜防水   |                 | クレーの<br>室外機設置等のため  |
| 手摺等鉄部塗装              |       | 3, 6       | 鉄製手摺当りについては、概ね3年以上、外回り建具にあっては、概ね6年以上経過した塗装で、発錆等の著しいものを団地単位で全面塗装   | 15000~<br>20000 |                    |
| 給水管取替え 屋内            |       | 18         | おおむね25年以上経過したもので、赤水等の著しい管を団地又は当単位で取替  |                 |                    |
| 屋外                   |       | 25         | 概ね18年以上経過したもので、赤水等の著しい管を団地又は棟単位で取替  |                 |                    |
| 雑排水管取替え              |       | 18         | 概ね18年以上経過したもので、管内腐食等により漏水の恐れのある台所流し用排水管を棟単位で取替  |                 |                    |
| テレビ共同視聴設備修繕          |       | 6, 10      | ①UHF受信可能地域で、かつ、テレビ共同視聴設備のある住棟にUHF受信設備を新設<br>②てれび共同視聴設備のアンテナにあっては、概ね6年以上、増幅器にあっては、概ね10年以上経過したもので、機能劣化により受信状態の悪化したものを取替 |                 |                    |
| 照明器具取替え              |       | 10         | 概ね10年以上経過したもので、機能劣化の著しい共用部分（廊下、階段等）、屋外の照明器具を団地又は棟単位で取替  |                 |                    |
| 階段掲示板の取り替え           | 1995  | 18         | 概ね18年以上経過したもので損耗等の著しい階段室掲示板を大型掲示板（アルミ製）に取替  |                 |                    |
| 道路等修繕                |       | 20         | 概ね20年以上経過したもので、舗装のひび割れ等の著しい道路・通路舗装の部分打替え及び側溝等修繕   |                 | 総合団環               |
| 屋外ガス管取り替え            |       | 22         | 概ね22年以上経過したもので、腐食等によりガス漏れの恐れのある屋外管を取替   |                 |                    |
| 汚水処理施設改修             |       |            | ①水質汚濁防止法に基づく水質基準に適合しない施設の改修<br>②汚泥処分が困難な地域にある施設に汚泥貯留槽の新・増設建築基準法改正に伴い、受水層の6面点検が困難な施設のうち、損傷の著しい箇のについて、6面点検が可能な施設に改修     |                 |                    |
| 給水施設改修               |       |            |   |                 |                    |
| 集会所の内装等修繕            |       |            | 汚損等の著しい集会所（集会所）の室内塗装等内装修繕   |                 |                    |
| エレベーター設備の改良          |       |            | 建築基準法に基づく耐震対策としてエレベーターに地震時管制装置を設置（設置済みものを除く）  |                 | エレベーターなし           |
| エレベーター設備修繕           |       | 20         | 概ね20年以上経過した物で、腐食劣化の著しいかご及び二方柱を棟単位で取替又は塗装  |                 | エレベーターなし           |
| 給水施設に遠隔制御システムの整備     | 1995  |            | 給水資質について遠隔制御方式を導入   |                 |                    |
| 団地案内板取替え             |       | 20         | 概ね20年以上経過したもので腐食等の著しい団地案内版を取替   |                 |                    |
| 浴室排気孔等新設             |       |            | シャワー付風呂釜設置等を希望する住宅について、シャワー付風呂釜設置等に必要となる排気孔等新設  |                 |                    |
| 室内壁等塗装               |       | 15         | 概ね15年以上経過した玄関、台所（Dkを含む）、洗面所、浴室、便所の壁（浴室天井を含む）塗装で、汚損等の著しいものを全面塗装  |                 |                    |
| ひる石天井修繕              |       | 25         | 概ね25年以上経過した住宅で、台所及び台所に隣接する居室等（一室）ノひる石天井を膜天井工法等により修繕   | ¥80,000         | 台所と、隣接する部屋のみ       |
| 浴室扉取替え               |       | 20         | 概ね20年以上経過した木製扉で、腐食等の著しいものをアルミ製扉に取替  |                 |                    |
| 玄関シート張り              |       | 20         | 概ね20年以上経過したモルタル塗り玄関床にシート新設  |                 |                    |
| 銅製物干金物取替え            |       | 18         | 概ね18年以上経過したバルコニー天井付銅製物干金物で腐食等の著しいものをアルミ製（伸縮型）に取替  |                 |                    |
| 玄関チャイム・プザーのインターホン化   | 1995  |            | チャイム又はプザーが設備されている住戸を対象としてインターホン化  |                 |                    |
| 室内コンセント取替え           |       | 15         | 概ね15年以上経過した室内コンセントで、内面結露等による腐食の著しいものを取替   |                 |                    |
| 洋風便器の便所にコンセント設置      |       |            | コンセントのない洋風便器の便所にコンセントを新設  |                 |                    |
| 便所換気設備新設             |       |            | 便所が外気に面しない住宅で、便所内換気が著しく劣るものに換気設備新設  |                 |                    |
| 洋風便器のフラッシュバルブのロータンク化 |       |            | フラッシュバルブ方式の洋風便器で、劣化等による出水不足の著しいものをロータンク方式に取替  |                 |                    |
| 風呂釜等公団管理             |       |            | 風呂釜及び浴槽の修理義務が居住者にあるものについて、その修理義務を部品等を除き公団に移行  |                 |                    |

(データ)都市基盤整備公団 中部支社

図表Ⅱ・1.3-5・① 賃貸・全体計画修繕

| 修繕等項目                 | 実施開始年            | 修繕周期 | 修繕内容   | 費用/戸 | 備考      |
|-----------------------|------------------|------|--|------|---------|
| 基本性能等の向上              | 洗濯排水設備の設置        | 2000 | 洗濯排水設備未設置住宅のうち、設置可能な住宅に直接又は間接による排水設備を設置  |      |         |
|                       | 電灯幹線の改修(40アンペア化) | 2000 | 住戸最大契約容量が40アンペアまで増量可能となるよう共用部分の電灯幹線を改修<br>なお、住戸内の配線改修は共用部分の改修が完了した住棟から、居住者の要望により実施 |      | 中部電力    |
|                       | 銅製窓建具のアルミ化       | 1995 | 概ね30年以上経過した外回り鉄製窓建具で劣化の著しいものをアルミ製建具に取替   |      |         |
|                       | 衛星放送受信設備の設置      | 1998 | 衛星放送の共同観視施設が設置されていない住宅に受信設備を設置   |      |         |
| 少子化・高齢化社会に対応する安全性能の向上 | 共用廊下手摺の設置        | 2000 | 高齢者向け優良賃貸住宅予定住棟で建築基準法等による有効幅員の確保可能な共用廊下に手摺を設置                                      |      | 階段室型のため |
|                       | 階段手摺の設置          |      | 手摺設置後、建築基準法等による有効幅員の確保可能な階段に手摺を設置  |      |         |
|                       | 屋外通路等の段差解消等      | 2000 | 団地内の主要通路の段差解消および屋外階段に手摺を設置   |      |         |

今後重点的に促進を図っていく修繕等項目とその内容

| 修繕等項目                 | 1986             | 1987 | 1988 | 1989 | 1990 | 1991 | 1992 | 1993 | 1994 | 1995 | 1996 | 1997 | 1998 | 1999 | 2000 | 2001 |  |
|-----------------------|------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|--|
| 基本性能等の向上              | 洗濯排水設備の設置        |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |  |
|                       | 電灯幹線の改修(40アンペア化) |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |  |
|                       | 銅製窓建具のアルミ化       |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |  |
|                       | 衛星放送受信設備の設置      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |  |
| 少子化・高齢化社会に対応する安全性能の向上 | 共用廊下手摺の設置        |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |  |
|                       | 階段手摺の設置          |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |  |
|                       | 屋外通路等の段差解消等      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |  |

引き続き計画的に行っていく主な修繕項目とその内容

| 修繕等項目            | 1986        | 1987   | 1988 | 1989 | 1990 | 1991 | 1992 | 1993 | 1994 | 1995 | 1996 | 1997 | 1998 | 1999 | 2000 | 2001 |
|------------------|-------------|--------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 共用部分等に関わる物       | 外壁塗装        | ●      | ●    | ●    |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|                  | 屋根断熱防水      |        |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|                  | 階段室等の防水     |        |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|                  | バルコニー床防水    |        |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|                  | 手摺等鉄部塗装     |        |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|                  | 給水管取替え 屋内   |        |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|                  | 給水管取替え 屋外   |        |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|                  | 雑排水管取替え     | ●      | ●    | ●    | ●    |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|                  | テレビ共同観視設備修繕 |        |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|                  | 照明器具取替え     |        |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|                  | 階段標示板の取替え   |        |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|                  | 道路等修繕       |        |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|                  | 屋外ガス管取替え    |        |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|                  | 汚水処理施設改修    |        |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|                  | 住戸内に関わる物    | 給水施設改修 |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| 集会所の内装等修繕        |             |        |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| エレベーター設備の改良      |             |        |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| エレベーター設備修繕       |             |        |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| 給水施設に遠隔制御システムの設備 |             |        |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| 団地案内板取替え         |             |        |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| 浴室排気孔等新設         |             |        |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| 室内壁等塗装           |             |        |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| ひる石天井修繕          |             |        |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| 浴室扉取替え           |             |        |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |

(データ)都市基盤生整備公団 中部支社 高蔵寺支店  
図表Ⅱ・1.3-6 賃貸・藤山台・全体計画修繕事例

## (2)通常空家補修

賃貸集合住宅の居住者が転居した場合、次の居住者を募集する前に必要に応じて補修を行う。これを「通常空家補修」と呼び、補修範囲を図表Ⅱ・1.3・7に示した。内容項目は、壁，天井，床，収納の仕上げ補修であり、前居住者の使用による経年劣化の修繕を目的としている。

## (3)リニューアル・リニューアルⅡ・高優賃

公団のリニューアル住宅は、主として1965年以降10年間推移の期間に建設された賃貸集合住宅を対象にして、現在の居住水準に引き上げることを目的にして再生工事を行った住宅である。前提としては、1964年以前建設の住棟については原則的に全て取り壊し・建替えという公団方針が存在しており、リニューアル住宅は、経営・管理する最古の住棟群に対して一律に再生を行うという公団によるストック活用方策である。リニューアル住宅に対する再生工事の内容は、図表Ⅱ・1.3・8～10としてRDマトリクス上で表現した。再生内容は大きく①居住水準・設備水準の向上 ②安全対策 ③バリアフリー、の3つに大別される（図表Ⅱ・1.3・11参照）。又、リニューアル住宅は、再生内容のメニューに対して、「リニューアル」「リニューアルⅡ」「高齢者向け優良賃貸住宅制度（高優賃）」の3種に分類されている。再生内容は、リニューアルⅡ・高優賃・リニューアルの順に増加し、基本的に後者は前者の再生内容を含んでいる。

リニューアル住宅は、昭和40年代～50年代前半のストック状態をほぼ建替えに近いレベルまで引き上げることを目的としている。

高優賃は、特に高齢者向けの賃貸住宅であり、一定の基準を満たす居住者に対して国による家賃減額補助制度が適用される。

高蔵寺ニュータウンにおけるリニューアルⅡ・高優賃の発注実績を図表Ⅱ・1.3・12に示す。リニューアルⅡは、藤山台において1999～2001年の3年間に476戸分の実績がみられる。これは、藤山台団地の公団賃貸住宅の約15%に相当する。又、高優賃は、藤山台他の4団地において53戸分の実績を有する。

|              |        | 再生レベル   |   |  |
|--------------|--------|---|---|--|
| 意思決定<br>レベル  | 部立     | RI:<br>初期性能への回復レベル  | RII:<br>時付性能への引き上げ  | RIII:<br>空間性能の再生                         |
| DI:<br>住戸レベル | 台所・食事室 | レンジフードの取替<br>水栓金物の取替<br>ガスコンロの取替<br>シンクの取替<br>戸棚修理・取替         | システムキッチンへ変更<br>給湯器・レンジファンの設置<br>キッチンユニットの高さ変更<br>台所雑業<br>配線カバー設置<br>床仕上げ変更  |  |
|              | 居室     | 同じ材料での取替<br>壁・天井/塗り剥がし・修繕<br>照明器具取替<br>カーテンレール修理・取替           | 床仕上げ変更<br>段差の解消<br>天井の二重化   |  |
|              | 浴室・洗面室 | 換気扇の取替<br>浴槽・風呂釜の修繕<br>手摺の修繕<br>タイルの張替<br>水栓金物の取替<br>洗面台の取替   | 換気扇・換気孔の設置<br>大浴槽への取替<br>手摺の設置<br>シャワー設置<br>段差の解消<br>給湯器の設置<br>洗濯非水スリーブの設置<br>洗面化粧台の設置<br>床・天井仕上げ変更                       | 浴室の設置                                    |
|              | トイレ    | タイルの張替<br>手摺の修繕<br>タンク取替<br>ペーパーホルダー修理                        | トイレコンセントの取付<br>男子用便器の設置<br>和便器から脚掛便器へ取替<br>手摺の設置<br>段差の解消<br>換気電動機設置  |  |
|              | 玄関     | 床仕上げ修理<br>下駄箱の修理・取替<br>郵便受・牛乳受の修理・取替<br>表札の修理・取替              | 手摺の設置   |  |
|              | 建具・設備等 | 襖・障子・ガラス・扉・取手の張替・取替<br>室内コンセント修繕<br>ドアの修繕・取替<br>給湯・給水・排水設備の修繕 | 電気・電話回線の変更<br>玄関チャイムのインタフォン化<br>サッシの取替<br>給・排水設備設置・取替<br>二重ガラスへ変更<br>コンセント・端子取替<br>壁ご方音材追加<br>床・天井ご吸音材追加<br>セキュリティシステムの導入 |  |
|              | 収納     | 取替修繕  | 収納の位置・高さ・扉変更<br>収納拡大  | 収納施設                                     |
|              | 間仕切り壁  | 間仕切り壁の修繕  | 仕上がりの変更   | 壁を無くして部屋を繋げる<br>バルコニーの室内化<br>壁を入れて部屋を仕切る |

※DII・DIIIレベルの再生項目は存在しない

図表II・1.3-7 賃貸・通常空家補修・RDマトリクス



| 意思決定<br>レベル  | 部位                 | 再生レベル               |   |                  |
|--------------|--------------------|---------------------|---|------------------|
|              |                    | RI：<br>初期性能への回復レベル  | RII：<br>時代性能への引き上げ                      | RIII：<br>空間性能の再生 |
| DI：<br>住戸レベル | 台所・食事室             | レンジフードの取替           | システムキッチンへ変更                             |                  |
|              |                    | 水栓金物の取替             | 浴器・レンジファンの設置                            |                  |
|              | ガスコンロの取替           | キッチンユニットの高さ変更       |   |                  |
|              | シンクの取替             | 台所増築                |   |                  |
|              | 戸棚修理・取替            | 床暖カーブ設置             |   |                  |
|              | 居室                 | 同じ素材で床の張替           | 床仕上げ変更                                  |                  |
|              |                    | 壁・天井の塗り替え・修繕        | 段差の解消                                   |                  |
|              |                    | 照明器具取替              | 天井の二重化                                  |                  |
|              |                    | カーテンレール修理・取替        |   |                  |
|              | 浴室・洗面室             | 換気扇の取替              | 換気扇・換気孔の設置                              | 浴室の設置            |
| 浴槽・風呂釜の修繕    |                    | 大浴槽への取替             |   |                  |
| 手摺の修繕        |                    | 手摺の設置               |   |                  |
| タイルの張替       |                    | シャワー設置              |   |                  |
| 水栓金物の取替      |                    | 段差の解消               |   |                  |
| 洗面台の取替       |                    | 浴器・設置               |   |                  |
| トイレ          | 換気扇の取替             | 洗面排水メリープの設置         |   |                  |
|              | 手摺の修繕              | 洗面化粧台の設置            |   |                  |
|              | タンク取替              | 床・天井仕上げ変更           |   |                  |
|              | ペーパーホルダー修理         | トイレコンセントの取付         |   |                  |
|              |                    | 男子用便器の設置            |   |                  |
| 玄関           | 床仕上げ修理             | 有線電話・無線電話の取替        |   |                  |
|              | 下駄箱の修理・取替          | 手摺の設置               |   |                  |
|              | 郵便受・牛乳受の修理・取替      | 段差の解消               |   |                  |
| 建具・設備等       | 表札の修理・取替           | 換気設備前設              |   |                  |
|              | 換気扇・ガラス・扉・取手の取替・取替 | 手摺の設置               |   |                  |
|              | 室内コンセント修繕          | 電気・電話回線の変更          |   |                  |
|              | ドアの修繕・取替           | 玄関チャイムのインタフォン化      |   |                  |
|              | 給湯・給水・排水設備の修繕      | サッシの取替              |   |                  |
|              |                    | 給・排水設備取替・取替         |   |                  |
|              |                    | 二重ガラスへ変更            |   |                  |
|              |                    | コンセント・端子取替          |   |                  |
| 収納           | 収納修繕               | 壁に防音材付加             |   |                  |
|              |                    | 床・天井に吸音材付加          |   |                  |
| 間仕切壁         | 収納修繕               | セキュリティシステムの導入       |   |                  |
|              | 間仕切り壁の修繕           | 収納の位置・高さ・取替<br>取替は床 | 収納前設                                    |                  |
|              |                    | 仕上げの変更              | 壁を無くして取替を施す<br>バルコニーの室内化<br>壁を入れて部屋を仕切る |                  |

※DII・DIIIレベルの再生項目は存在しない

図表II-1.3-8 賃貸・リニューアル・RDマトリクス

| 意思決定レベル      |        | 再生レベル   |   |  |
|--------------|--------|---|---|--|
| 意思決定レベル      | 部位     | RI:<br>初期性能への回復レベル  | RII:<br>時代性能への引き上げ  | RIII:<br>空間性能の再生                         |
| DI:<br>住戸レベル | 台所・食事室 | レンジフードの取替<br>水栓金物の取替<br>ガスコンロの取替<br>シンクの取替<br>戸棚修理・取替         | システムキッチンへ変更<br>給湯器・レンジファンの設置<br>キッチンユニットの高さ変更<br>台所増築<br>配線カバー設置<br>床仕上変更   |  |
|              | 居室     | 同じ素材で床の張替<br>壁・天井の塗り張替・修繕<br>換気器具取替<br>カーテンレール修理・取替           | 床仕上変更<br>段差の解消<br>天井の二重化  |  |
|              | 浴室・洗面室 | 換気扇の取替<br>浴槽・風呂釜の修繕<br>手摺の修繕<br>タイルの張替<br>水栓金物の取替<br>洗面台の取替   | 換気扇・換気孔の設置<br>入浴槽への取替<br>手摺の設置<br>シャワー設置<br>段差の解消<br>給湯器の設置<br>浴槽排水スリーブの設置<br>洗面化粧台の設置<br>床・天井仕上変更                        | 浴室の設置                                    |
|              | トイレ    | タイルの張替<br>手摺の修繕<br>タンク取替<br>ペーパーホルダー修理                        | トイレコンセントの取付<br>男子用便器の設置<br>和便器から腰掛便器へ取替<br>手摺の設置<br>段差の解消<br>換気設備新設   |  |
|              | 玄関     | 床仕上修理<br>下駄箱の修理・取替<br>郵便受・牛乳受の修理・取替<br>表札の修理・取替               | 手摺の設置   |  |
|              | 建具・設備等 | 襖・障子・ガラス・扉・取手の張替・取替<br>室内コンセント修繕<br>ドアの修繕・取替<br>給湯・給水・排水設備の修繕 | 電気・電話回線の変更<br>玄関チャイムのインタフォン化<br>サッシの取替<br>給・排水設備設置・取替<br>二重ガラスへ変更<br>コンセント・端子取替<br>壁・防音材付加<br>床・天井に吸音材付加<br>セキュリティシステムの導入 |  |
|              | 収納     | 収納修繕  | 収納位置・高さ・扉変更<br>収納拡大   | 収納新設                                     |
|              | 間仕切り壁  | 間仕切り壁の修繕  | 仕上がりの変更   | 壁を無くして部屋を繋げる<br>バルコニーの室内化<br>壁を入れて部屋を仕切る |

※DII・DIIIレベルの再生項目は存在しない

図表II-1.3-9 賃貸・リニューアルII・RDマトリクス

|                |        | 再生レベル   |   |  |
|----------------|--------|---|---|--|
| 意思決定<br>レベル    | 部位     | R I :<br>初期性能への回復レベル  | R II :<br>時代性能への引き上げ  | R III :<br>空間性能の再生                       |
| D I :<br>住戸レベル | 台所・食事室 | レンジフードの取替<br>水栓金物の取替<br>ガスコンロの取替<br>シンクの取替<br>戸棚修理・取替         | システムキッチンへ変更<br>給湯器・レンジファンの設置<br>キッチンユニットの高さ変更<br>台所増築<br>新築カベ設置<br>床仕上変更  |  |
|                | 居室     | 同じ素材で床の張替<br>壁・天井の塗り剥替・修繕<br>照明器具取替<br>カーテンレール修理・取替           | 床仕上変更<br>段差の解消<br>天井の二重化  |  |
|                | 浴室・洗面室 | 換気扇の取替<br>浴槽・風呂釜の修繕<br>手摺の修繕<br>タイルの張替<br>水栓金物の取替<br>洗面台の取替   | 換気扇・換気孔の設置<br>浴槽への取替<br>手摺の設置<br>シャワー設置<br>段差の解消<br>給湯器の設置<br>浴槽排水スリーブの設置<br>洗面化粧台の設置<br>床・天井仕上変更                         | 浴室の設置                                    |
|                | トイレ    | タイルの張替<br>手摺の修繕<br>タンク取替<br>ペーパーホルダー修理                        | トイレコンセントの取付<br>男子用便器の設置<br>新便器への換便器取替<br>手摺の設置<br>段差の解消<br>換気設備新設   |  |
|                | 玄関     | 床仕上修理<br>下駄箱の修理・取替<br>郵便受・牛乳受の修理・取替<br>表札の修理・取替               | 手摺の設置   |  |
|                | 建具・設備等 | 鏡・障子・ガラス・扉・取手の張替・取替<br>室内コンセント修繕<br>ドアの修繕・取替<br>給湯・給水・排水設備の修繕 | 電気・電圧回路の変更<br>玄関チャイムのインタフォン化<br>サッシの取替<br>給・排水設備設置・取替<br>二重ガラスへ変更<br>コンセント・端子取替<br>壁に防音材付加<br>床・天井に吸音材付加<br>セキュリティシステムの導入 |  |
|                | 収納     | 収納修繕  | 収納の設置・高さ・扉変更<br>収納拡大  | 収納新設                                     |
|                | 間仕切壁   | 間仕切り壁の修繕  | 仕上げの変更  | 壁を無くして部屋を繋げる<br>バルコニーの室内化<br>壁を入れて部屋を仕切る |

※D II・D IIIレベルの再生項目は存在しない

図表Ⅱ-1.3-10 賃貸・高優賃・RDマトリクス

|      | バリアフリー  | 安全対策  | 居住水準・設備水準の向上   |
|------|---|---|--|
| 建築   | ● 浴室洗い場を嵩上げ(50mm)し、浴槽の跨ぎ高さを低くする                   | 吊り戸棚に耐震ラッチを設置                                   | キッチンシステムの採用(改良キッチン) (既設流し台 H=800mm→流し台 H=800mm コンロ台 H=620mm) |
|      | ● 浴室の既設扉を撤去し、アルミ製折り戸(救出口付)を設置<br>便所、浴室に手摺を設置(各二本) |   | 内装の補修(空家補修に同じ)   |
| 電気設備 |   | ● 連絡通報用電話機の設置(※1)(台所または第一就寝室に親機、玄関先にインタンホーンを設置) | 便所にコンセント設置(暖房便所用等)   |
|      |   | ● 連絡通報用電話機を設置される場所の他、一ヶ所に電話コンセント設置              | 電話二回線対応  |
| 機械設備 | 水栓のシングルレバー化(台所、洗面化粧台)                             | ガスマイコンメーターの設置                                   | 給湯機掛け風呂釜及びシャワーユニットの設置  |
|      | 大型浴槽の設置(1000型、一部950型)                             |   | 3ヵ所浴湯の実施(※2)(台所、浴室、洗面化粧台)                                    |
|      |   |   | 洗面化粧台の設置(W=500)(※2)<br>洗濯機非水パンの設置(310×220)(※2)               |

※1 三箇所まで緊急時の連絡先登録ができ、緊急ボタンが押されたとき、自動で順次呼び出しを行う機能がある電話

※2 一部で設置できない住戸がある

● 高優賃での対象改良内容。

(データ)都市基盤整備公団 中部支社

図表Ⅱ-1.3-11 高優賃・リニューアルⅡ・再生内容

リニューアルⅡ 発注実績

| 団地名 | 1999年 | 2000年 | 2001年 | 合計  |
|-----|-------|-------|-------|-----|
| 藤山台 | 64    | 360   | 51    | 475 |

(戸)

リニューアルⅡ高特改善 発注実績

| 団地名 | 1999年 | 2000年 | 2001年 | 合計 |
|-----|-------|-------|-------|----|
| 藤山台 | 0     | 1     | 0     | 1  |

(戸)

高優賃 発注実績

| 団地名 | 1999年 | 2000年 | 2001年 | 合計 |
|-----|-------|-------|-------|----|
| 藤山台 | 7     | 14    | 3     | 24 |
| 岩成台 | 4     | 13    | 5     | 22 |
| 高森台 | 0     | 1     | 2     | 3  |
| 中央台 | 4     | 0     | 0     | 4  |
| 合計  | 15    | 28    | 10    | 53 |

(戸)

(データ)都市基盤整備公団 中部支社

図表Ⅱ-1.3-12 リニューアルⅡ・高賃賃の発注実績

#### (4)2 戸 1 改造

高蔵寺ニュータウンでは、現在までに高森台団地、岩成台団地において 200 例以上の改造が行われている（図表Ⅱ・1.3・13 参照）。基本的には、空き部屋に対して行っているため、改造の対象となっている住棟内の 1 住戸に退去者が生じた場合、隣接する住戸の退去時まで待って工事が行われている。

|      | 2DK  | 2LDK | 3LDK | 4DK | 4LDK | 5DK | 5LDK | 計    |
|------|------|------|------|-----|------|-----|------|------|
| 1986 |      | -40  |      |     |      |     | 20   | -20  |
| 1987 | -70  |      | 1    | 16  | 8    | 10  |      | -35  |
| 1988 |      |      |      |     |      |     |      | 0    |
| 1989 | -26  |      | 4    | 2   | 4    | 3   |      | -13  |
| 1990 | -20  |      |      |     | 10   |     |      | -10  |
| 1991 |      |      |      |     |      |     |      | 0    |
| 1992 | -40  |      |      |     | 20   |     |      | -20  |
| 1993 |      |      |      |     |      |     |      | 0    |
| 1994 |      |      |      |     |      |     |      | 0    |
| 1995 |      |      |      |     |      |     |      | 0    |
| 1996 | -20  |      |      |     | 10   |     |      | -10  |
| 計    | -176 | -40  | 5    | 18  | 52   | 13  | 20   | -108 |

（データ）高蔵寺ニュータウンの活性化に関する調査 報告書  
図表Ⅱ・1.3・13 2 戸 1 改造による住戸の増減

従前より、マンション住まいの家族が隣戸を買収したり、新たに借り増したりする例は存在していた。これは主として居住面積に対する不満の解消を目的としていたが、まったく（あるいは殆ど）同じ間取りの住戸が単に 2 倍となることで、金銭面、設備面で「無駄」が生じる上、行き来する度に戸外に出なくてはならない等の生活上の不便が存在した。

公団の 2 戸 1 改造は、賃貸事業主が自ら隣接する行き来可能な 2 戸の専有を提供するものである。狭くて不人気の 2DK（40～50 m<sup>2</sup>）を 5DK～6LDK（80～100 m<sup>2</sup>）の住戸に改造し、同時に水廻りの改修、収納やサービスルームの新設等により住居環境の向上を図っている。

改造は住戸を境に広げる水平パターンと上下に繋げるメゾネットパターンに大別される。水平パターンにおいては、戸境部に位置する水廻り部に通路を確保するための計画設計上の苦勞が感じられる。またメゾネットにおいては収納部を利用して住戸内階段を設置しているが、結果として収納容量がやや少ない感が否めない（図表Ⅱ

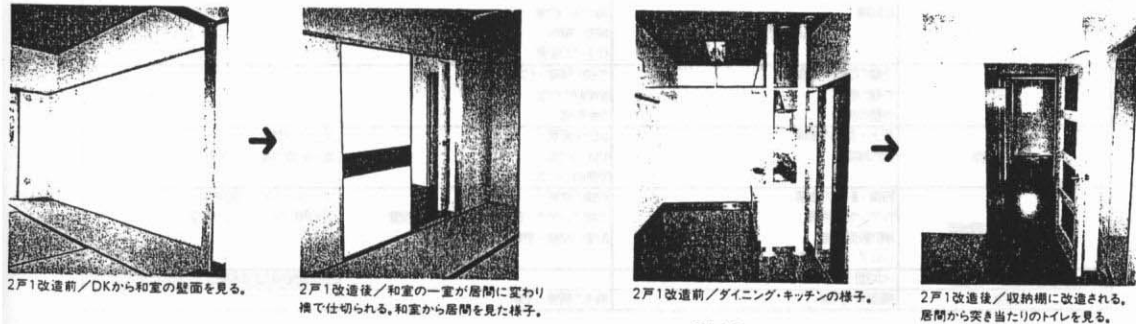
・1.3・14 参照)。

改造工事に際しては構造的安全性に留意することが絶対条件となるため、計画面での制約が多い中で慎重に事前の検討がなされている。また工事の騒音は非常に大きな問題になっているが、根本的な対策はなされていないようである。

当初より改造を想定していた住戸ではないため、改造後の平面構成には、玄関が二つある、個室群の位置が均等に分離している等の特異性が生じている。



[高森台団地住居内部(高森台Ⅳのプラン)]



図表Ⅱ・1.3・14 2戸1改造の事例と高森台団地住居内部

| 意思決定<br>レベル    | 部立              | 再生レベル  |  |                             |
|----------------|-----------------|--|--|-----------------------------|
|                |                 | R I : 初年度生活への回復レベル   | R II : 瞬時生活への引き上げ  | R III : 空間生活の再生             |
| D I :<br>住戸レベル | 台所・食事室          | レンジフードの取替<br>水栓金物の取替<br>ガスコンロの取替<br>シンクの取替<br>戸廻り修理・取替       | システムキッチンへ変更<br>給湯器・レンジファンの取置<br>キッチンユニットの高さ変更<br>台所備具<br>高減カーバー設置<br>床仕上げ変更  |                             |
|                | 居室              | 換気扇の取替<br>壁・天井の塗り直し・修繕<br>照明器具の取替<br>カーテンレール修理・取替            | 床仕上げ変更<br>段差の解消<br>天井の二重化  |                             |
|                | 浴室・洗面室          | 換気扇の取替<br>浴槽・風呂釜の修繕<br>手摺の修繕<br>タイルの取替<br>水栓金物の取替<br>洗面台の取替  | 換気扇・換気孔の取置<br>大浴槽への取替<br>手摺の取置<br>シャワー設置<br>段差の解消<br>給湯器の取置<br>洗濯機スリートの取置<br>洗面化粧台の取置<br>床・天井仕上げ変更                         | 浴室の取置                       |
|                | トイレ             | タイルの取替<br>手摺の修繕<br>タンク取替<br>ペーパーホルダー修理                       | トイレコンセントの取付<br>男子用便器の取置<br>和室から脱排便器へ取替<br>手摺の取置<br>段差の解消<br>換気設備取替   |                             |
|                | 玄関              | 床仕上げ修理<br>下駄箱の修理・取替<br>郵便受・牛乳受の修理・取替<br>表札の修理・取替             | 手摺の取置  |                             |
|                | 建具・設備等          | 換気扇・窓枠・扉・取手の取替・取替<br>室内コンセント修繕<br>ドアの修繕・取替<br>給湯・給排水・排水設備の修繕 | 電気・電話回線の変更<br>玄関チャイムのインタフォン化<br>サッシの取替<br>給・排水設備設置・取替<br>二重ガラスへ変更<br>コンセント・端子取替<br>壁・天井化粧材付加<br>床・天井ごみ箱付加<br>セキュリティシステムの導入 |                             |
|                | 収納              | 収納修繕   | 収納の位置・高さ・扉変更<br>収納拡大   | 収納新設                        |
|                | 間仕切り壁           | 間仕切り壁の修繕   | 仕上げの変更   | 壁を無くして部屋を繋げる<br>壁を入れて部屋を仕切る |
|                | D II :<br>住棟レベル | 専用バルコニー・庭・部屋備具   | バルコニー床の取替<br>手摺の修繕・取替<br>物干金物取替  | バルコニー変更<br>バルコニー床取替付加       |
| 階段             |                 | 手摺の修繕<br>階段室の取替<br>掲示板などの修繕<br>床取替<br>ノンスリップ取付               | 子供用・老人用の手摺設置<br>掲示板の取置<br>プランターの取置<br>階段床取替  | 新たな階段の取置<br>階段室へ窓を付加        |
| エレベーター         |                 | エレベーターの修繕  | エレベーターの改良  | エレベーターの新設                   |
| 廊下             |                 | 手摺の修繕<br>壁面・床面の取替<br>床取替                                     | 子供用・老人用の手摺設置<br>プランターの取置<br>床仕上げ変更   | 開放廊下の窓内化                    |
| エントランス・アプローチ   |                 | エントランスの修繕<br>郵便箱・宅配ボックスの修繕<br>掲示板の修繕<br>照明器具の修繕<br>広修繕       | 新しい照明器具の取置<br>スロープ設置<br>新しい郵便箱の取置<br>宅配ボックスの取置<br>掲示板の取置<br>段差の解消<br>仕上げの変更  | エントランスの取替<br>ソファ等と待合室との兼用   |
| 外壁             |                 | 外壁の改修・修復<br>外壁の取替<br>外壁の洗浄                                   | 外壁の取替・付加<br>断熱材の付加<br>色彩計画   |                             |
| 屋上・屋根          |                 | 屋上・屋根取替<br>防水修繕  | 屋根を変更<br>防水の付加<br>断熱材の付加   | 屋上階の取置<br>屋上を遊歩場として利用       |
| 設備・配管・機械室      |                 | 設備・配管の修繕<br>TVアンテナ修繕<br>洋電設備修繕<br>シロアリ駆除・防除                  | 設備の更新<br>共通アンテナ・衛星放送受信設備の取置<br>配管の交換・更新  | ソーラーパネルの取置<br>雨水利用システムの取置   |
| 住戸設置・その他       |                 | 火災警報   |  | 防犯カメラ・防犯灯の取置・増設             |
| 構造体            |                 | 構造体の修繕   | 構造体の補修・更新  |                             |

図表 II-1.3-15 賃貸・2戸1・RD マトリクス

(5)ライフアップ

ライフアップは、老朽化して設備が時代要求に合わなくなった公団賃貸集合住宅を対象にして、改良内容・項目に応じた家賃上昇を前提に行う再生である。従って、RDマトリクス上では、再生レベルRⅡに相当している（図表Ⅱ・1.3・17参照）。再生内容は、浴室の風呂釜・浴槽の改良，洗面化粧台への変更，キッチンシステム・レンジフード型給湯器・吊り戸棚の変更である。各年の予定工事件数に達するまで、居住者希望を受け付ける。高蔵寺ニュータウンにおける実施件数は、図表Ⅱ・1.3・16に示す通りである。シャワー付風呂釜の設置は、対象住戸の内半数以上の住戸において実施済みであることがわかる。

ライフアップ件数

H13.5.7

| 団地名  | 管理戸数 | 対象住戸 | シャワー | 浴槽   | 流し台  | 給湯器  | 吊り棚  | 化粧室 |
|------|------|------|------|------|------|------|------|-----|
| 藤山台  | 3103 | 3103 | 1810 | 1095 | 1218 | 964  | 1129 | 414 |
| 岩成台  | 1301 | 1301 | 734  | 485  | 543  | 417  | 526  | 187 |
| 高森台  | 1853 | 1745 | 1025 | 632  | 594  | 457  | 571  | 269 |
| 中央台  | 790  | 790  | 515  | 241  | 273  | 217  | 256  | 93  |
| 岩成台西 | 384  | 96   | 0    | 82   | 60   | 58   | 59   | 35  |
| 高座台  | 439  | 4    | 0    | 4    | 0    | 0    | 0    | 0   |
| 全体   | 7870 | 7039 | 4084 | 2539 | 2688 | 2113 | 2541 | 998 |

(戸)

ライフアップ件数

H13.5.7

| 団地名  | 管理戸数 | 対象住戸 | シャワー  | 浴槽     | 流し台   | 給湯器   | 吊り棚   | 化粧室   |
|------|------|------|-------|--------|-------|-------|-------|-------|
| 藤山台  | 3103 | 3103 | 58.3% | 35.3%  | 39.3% | 31.1% | 36.4% | 13.3% |
| 岩成台  | 1301 | 1301 | 56.4% | 37.3%  | 41.7% | 32.1% | 40.4% | 14.4% |
| 高森台  | 1853 | 1745 | 58.7% | 36.2%  | 34.0% | 26.2% | 32.7% | 15.4% |
| 中央台  | 790  | 790  | 65.2% | 30.5%  | 34.6% | 27.5% | 32.4% | 11.8% |
| 岩成台西 | 384  | 96   | 0.0%  | 85.4%  | 62.5% | 60.4% | 61.5% | 36.5% |
| 高座台  | 439  | 4    | 0.0%  | 100.0% | 0.0%  | 0.0%  | 0.0%  | 0.0%  |
| 全体   | 7870 | 7039 | 58.0% | 36.1%  | 38.2% | 30.0% | 36.1% | 14.2% |

(戸)

(データ) 都市基盤整備公団 中部支社

図表Ⅱ・1.3・16 ライフアップ実施件数



| 意思決定<br>レベル  | 部位     | 再生レベル   |   |   |
|--------------|--------|---|---|---|
|              |        | RI：<br>初期性能への回復レベル  | RII：<br>時代性能への引き上げ  | RIII：<br>空間性能の再生                          |
| DI：<br>住戸レベル | 台所・食事室 | レンジフードの取替<br>水栓金物の取替<br>ガスコンロの取替<br>シンクの取替<br>戸棚修理・取替         | システムキッチンへ変更<br>給湯器・レンジファンの設置<br>キッチンユニットの高さ変更<br>台所増築<br>配線カバー設置<br>床仕上変更   |   |
|              | 居室     | 同じ素材で床の張替<br>壁・天井の塗り張替・修繕<br>照明器具取替<br>カーテンレール修理・取替           | 床仕上変更<br>段差の解消<br>天井の二重化  |   |
|              | 浴室・洗面室 | 換気扇の取替<br>浴槽・風呂釜の修繕<br>手摺の修繕<br>タイルの張替<br>水栓金物の取替<br>洗面台の取替   | 換気扇・換気孔の設置<br>大浴槽への取替<br>手摺の設置<br>シャワー設置<br>段差の解消<br>給湯器の設置<br>洗濯排水スリーブの設置<br>洗面化粧台の設置<br>床・天井仕上変更                        | 浴室の設置                                     |
|              | トイレ    | タイルの張替<br>手摺の修繕<br>タンク取替<br>ペーパーホルダー修理                        | トイレコンセントの取付<br>男子用便器の設置<br>和便器から腰掛便器へ取替<br>手摺の設置<br>段差の解消<br>換気設備新設   |   |
|              | 玄関     | 床仕上修理<br>下駄箱の修理・取替<br>郵便受・牛乳受の修理・取替<br>表木の修理・取替               | 手摺の設置   |   |
|              | 建具・設備等 | 襖・障子・ガラス・扉・取手の張替・取替<br>室内コンセント修繕<br>ドアの修繕・取替<br>給湯・給水・排水設備の修繕 | 電気・電話回線の変更<br>玄関チャイムのインタフォン化<br>サッシの取替<br>給・排水設備設置・取替<br>二重ガラスへ変更<br>コンセント・端子取替<br>壁ご防音材付加<br>床・天井ご吸音材付加<br>セキュリティシステムの導入 |   |
|              | 収納     | 収納修繕  | 収納の位置・高さ・扉変更<br>取替拡大  | 収納新設                                      |
|              | 間仕切壁   | 間仕切り壁の修繕  | 仕上げの変更  | 壁を無くして部屋を繋げる<br>ノブレコニーの室内化<br>壁を入れて部屋を仕切る |

※DII・DIIIレベルの再生項目は存在しない

図表II-1.3-17 賃貸・ライフアップ・RDマトリクス

## (6)個人負担

公団賃貸住宅設備・仕上げ・建具等の内、居住者の個人負担で取替え・修理を行うと規定されている項目を抽出した（図表Ⅱ・1.3・18・19 参照）。又、1999年に行ったアンケート調査（調査の対象方法等については次章参照）による実施状況をみると（図表Ⅱ・1.3・20 参照）、17%と比較的実施割合が高い「ドアの修理・取替え」を除くと、全体として実施済の割合が少ないことがわかる。

個人の負担で取り替える内容

| 項目    | 種別  | 内容   |  |
|-------|---|--|--|
| 畳     | 畳表  | 取替又は裏返し  |  |
|       | 畳床、縁  | 取替   |  |
| 建具    | 障子紙、ふすま紙、戸ぶすま紙                              | 張替   |  |
|       | 障子の棧及びかまち、ふすまの縁及び骨、戸ぶす                      | 修理又は取替   |  |
| 外回り建具 | 木製  | 附属金物、ガラス、レール、パテ、その他附属品等の修理又は取替                     |  |
|       | 鋼製及びステンレス製                                  | 附属金物（ドアクローザーを含む。）ガラス、パテその他附属品等の修理又は取替（レール及び戸車を除く。） |  |
|       | アルミ製  | 附属金物、ガラス、網戸、戸車、ビートその他の附属品等の修理又は取替（レールを除く。）         |  |
| 浴槽等   | 風呂釜   | 風呂釜の外箱、熱交換器及び給排気筒を除く部品（シャワーセットを含む。）                |  |
|       | 湯給  | ツマミ、点検確認窓、その他の附属品                                  |  |
|       |   | コントロールボックス   |  |
|       | その他   | 浴槽のふた、排水栓（鎖を含む。）、保温材料及びパッキング類                      |  |
|       | 瞬間湯沸かし器の取合い部分、バスヒーターのツマミ、カバー及び取合い部分、すのこ、踏み板 | 修理又は取替   |  |
| 壁     | タイル張り                                       | タイルの部分張替   |  |
| 床     | タイル張り                                       | タイルの部分張替   |  |
|       | カーペット及び合成樹脂系床材                              | 修理又は張替   |  |
| 備品その他 | 水切り柵  | 取付け緩み直し  |  |
|       | つり戸棚  | 扉の建付調整及び附属金物、レール、棚板、ガラス戸、防虫網、換気孔等の修理又は取替           |  |
|       | げた箱   | 扉の建付調整及び附属金物、レール、棚板等の修理又は取替                        |  |
|       | 化粧箱（柵）及び化粧鏡                                 | 取付緩み直し及び本体附属物野修理又は取替                               |  |
|       | 洗面台   | ステンレス  |  |
|       | 調及  | 下部戸棚   | 扉の建付調整及び附属金物、棚板、すのこ、包丁差し、防虫網、換気孔等の修理又は取替 |
|       |   | ペーパーホルダー   | 修理又は取替                                   |
|       |   | ハンガー用ボルト、化粧インサート、帽子掛け、                             | 修理又は取替                                   |
|       |   | カーテンレール及びランナー                                      | 修理又は取替                                   |
|       |   | 郵便受け及び牛乳受け   | ふた及び附属金物の修理又は取替（集合郵便受箱を除く。）              |
|       |   | 室名札  | 修理又は取替                                   |
|       |   | 物置   | 棚板の修理又は取替                                |
|       |   | 床下収納庫  | 附属金物、ふた、トレーかごその他附属品の修理又は取替               |
|       |   | 収納ユニット   | 扉の建付調整及び附属金物、引出し、棚板、ハンガー等の修理又は取替         |

（データ）都市基盤整備公団

図表Ⅱ・1.3・18 個人の負担で取り替える内容

|              |        | 再生のレベル  |   |  |
|--------------|--------|---|---|--|
| 意思決定<br>レベル  | 部立     | RI：<br>初期性能への回復レベル  | RII：<br>時代性能への引き上げ  | RIII：<br>空間性能の再生                         |
| DI：<br>住戸レベル | 台所・食事室 | レンジフードの取替<br>水栓金物の取替<br>ガスコンロの取替<br>レンジの取替<br>戸棚修理・取替         | システムキッチンへ変更<br>給湯器・レンジファンの設置<br>キッチンユニットの高さ変更<br>台所増築<br>配線カバー設置<br>床仕上変更   |  |
|              | 居室     | 同じ素材で床の張替<br>壁・天井の塗り張替・修繕<br>照明器具取替<br>カーテンレール修理・取替           | 床仕上変更<br>段差の解消<br>天井の二重化  |  |
|              | 浴室・洗面室 | 換気扇の取替<br>浴槽・風呂釜の取替<br>手摺の修繕<br>タイルの張替<br>水栓金物の取替<br>洗面台の取替   | 換気扇・換気孔の設置<br>大浴槽への取替<br>手摺の設置<br>シャワー設置<br>段差の解消<br>給湯器の設置<br>洗濯排水スリーブの設置<br>洗面化粧台の設置<br>床・天井仕上変更                        | 浴室の設置                                    |
|              | トイレ    | タイルの張替<br>手摺の修繕<br>タンク取替<br>ペーパーホルダー修理                        | トイレコンセントの取付<br>男子用便器の設置<br>和便器から脚掛便器へ取替<br>手摺の設置<br>段差の解消<br>換気設備新設   |  |
|              | 玄関     | 床仕上修理<br>手取箱の修理・取替<br>手取受・牛乳受の修理・取替<br>表札の修理・取替               | 手摺の設置   |  |
|              | 建具・設備等 | 換・障子・ガラス・扉・取手の張替・取替<br>室内コンセント修繕<br>ドアの修繕・取替<br>給湯・給水・排水設備の修繕 | 電気・電話回線の変更<br>玄関チャイムのインタフォン化<br>サッシの取替<br>給・排水設備設置・取替<br>二重ガラスへ変更<br>コンセント・端子取替<br>壁ご防音材追加<br>床・天井ご吸音材追加<br>セキュリティシステムの導入 |  |
|              | 収納     | 収納修繕  | 収納の位置・高さ・扉変更<br>収納拡大  | 収納新設                                     |
|              | 間仕切り壁  | 間仕切り壁の修繕  | 仕上げの変更  | 壁を無くして部屋を繋げる<br>壁を入れて部屋を仕切る<br>パレコニーの室内化 |

※DII・DIIIレベルの再生項目は存在しない

図表II・1.3-20 賃貸・個人負担・RDマトリクス

## 浴室

| 具体案        | 1年以内 | 1年から<br>3年以内 | 3年から<br>5年以内 | 5年から<br>10年以内 | 10年から<br>20年以内 | 20年以上 | その他 | 過去の履歴合計 | 割合  |
|------------|------|--------------|--------------|---------------|----------------|-------|-----|---------|-----|
| タイルの張替え    | 3    | 2            | 2            |               |                |       |     | 7       | 3%  |
| ドアの修理・取替え  | 2    | 18           | 13           | 8             | 2              |       |     | 43      | 17% |
| 手摺の修理      | 1    | 1            |              |               |                |       |     | 2       | 1%  |
| 水栓金物の取り替え  | 2    |              | 4            | 2             |                |       |     | 8       | 3%  |
| 換気扇の設置・取替え |      |              | 2            |               |                |       | 1   | 3       | 1%  |
| 大浴槽への取替え   | 3    | 6            | 7            | 5             | 1              |       |     | 22      | 9%  |
| シャワー設置     | 2    | 2            | 7            | 8             | 4              |       |     | 23      | 9%  |
| 段差の解消      |      |              |              |               |                |       |     |         | 0%  |

## 洗面室

| 具体案       | 1年以内 | 1年から<br>3年以内 | 3年から<br>5年以内 | 5年から<br>10年以内 | 10年から<br>20年以内 | 20年以上 | その他 | 過去の履歴合計 | 割合 |
|-----------|------|--------------|--------------|---------------|----------------|-------|-----|---------|----|
| タイルの張替え   |      |              |              |               |                |       |     | 0       | 0% |
| ドアの修理・取替え |      |              |              |               |                |       |     | 0       | 0% |
| 手摺の修理     |      |              |              |               |                |       |     | 0       | 0% |
| 水栓金物の取り替え |      | 2            | 1            | 1             |                |       |     | 4       | 2% |
| 洗面台の取り替え  | 2    |              | 4            | 1             | 1              |       |     | 8       | 3% |

## トイレ

| 具体案            | 1年以内 | 1年から<br>3年以内 | 3年から<br>5年以内 | 5年から<br>10年以内 | 10年から<br>20年以内 | 20年以上 | その他 | 過去の履歴合計 | 割合 |
|----------------|------|--------------|--------------|---------------|----------------|-------|-----|---------|----|
| タイルの張替え        | 1    | 2            | 1            |               |                |       |     | 4       | 2% |
| ドアの修理・取替え      |      | 1            |              |               |                |       |     | 1       | 0% |
| 手摺の修理          |      |              | 2            |               |                |       |     | 2       | 1% |
| シャワートイレの取り付け   | 2    | 3            | 3            | 2             | 1              |       |     | 11      | 4% |
| 男子用便器の設置       |      |              |              |               |                |       |     | 0       | 0% |
| 和便器から懸掛便器へ取り替え |      |              |              |               |                |       |     | 0       | 0% |
| 段差の解消          |      |              |              |               |                |       |     | 0       | 0% |

## 台所・食卓

| 具体案           | 1年以内 | 1年から<br>3年以内 | 3年から<br>5年以内 | 5年から<br>10年以内 | 10年から<br>20年以内 | 20年以上 | その他 | 過去の履歴合計 | 割合 |
|---------------|------|--------------|--------------|---------------|----------------|-------|-----|---------|----|
| レンジフードの取り替え   | 2    | 2            | 3            | 3             |                |       |     | 10      | 4% |
| 水栓金物の取り替え     | 4    | 1            | 1            | 1             |                |       |     | 7       | 3% |
| ガスコンロの取り替え    | 2    | 2            |              |               |                |       |     | 4       | 2% |
| シンクの取り替え      | 4    | 3            | 4            | 2             |                |       |     | 13      | 5% |
| システムキッチンへ変更   | 2    | 3            | 5            | 4             |                |       |     | 14      | 6% |
| ガスから電気へ取り替え   |      |              |              |               |                |       |     | 14      | 0% |
| キッチンユニットの高さ変更 |      |              |              |               |                |       |     | 0       | 0% |
| 収納位置の高さ変更     | 3    | 2            | 2            |               |                |       |     | 7       | 3% |
| 収納増設          | 1    | 2            | 2            |               |                |       |     | 5       | 2% |

## ベランダ

| 具体案       | 1年以内 | 1年から<br>3年以内 | 3年から<br>5年以内 | 5年から<br>10年以内 | 10年から<br>20年以内 | 20年以上 | その他 | 過去の履歴合計 | 割合 |
|-----------|------|--------------|--------------|---------------|----------------|-------|-----|---------|----|
| 床の防水      | 9    | 1            | 5            | 7             |                |       |     | 22      | 9% |
| 手摺の修理・取替え | 10   | 3            |              | 5             |                |       |     | 18      | 7% |
| ベランダの増設   |      |              |              |               |                |       |     | 0       | 0% |
| ベランダの室内化  | 1    |              |              |               |                |       |     | 1       | 0% |

## 居室

| 具体案            | 1年以内 | 1年から<br>3年以内 | 3年から<br>5年以内 | 5年から<br>10年以内 | 10年から<br>20年以内 | 20年以上 | その他 | 過去の履歴合計 | 割合 |
|----------------|------|--------------|--------------|---------------|----------------|-------|-----|---------|----|
| 収納の位置・高さ変更     |      |              |              |               |                |       |     | 0       | 0% |
| 収納増設           |      |              | 2            |               |                |       |     | 2       | 1% |
| 段差の解消          |      |              |              |               |                |       |     | 0       | 0% |
| フローリングから畳へ変更   |      |              |              |               |                |       |     | 0       | 0% |
| 畳からフローリングへ変更   |      |              | 1            |               |                |       |     | 1       | 0% |
| 同じ素材で床の張り替え    |      |              |              |               |                |       |     | 0       | 0% |
| 壁・天井の塗り張り替え    | 4    | 9            | 8            | 1             | 1              |       |     | 23      | 9% |
| 2戸1改良による部屋数の増加 |      |              | 2            | 1             | 1              |       |     | 4       | 2% |
| 部屋の増築          |      |              |              |               |                |       |     | 0       | 0% |

## その他

| 具体案           | 1年以内 | 1年から<br>3年以内 | 3年から<br>5年以内 | 5年から<br>10年以内 | 10年から<br>20年以内 | 20年以上 | その他 | 過去の履歴合計 | 割合 |
|---------------|------|--------------|--------------|---------------|----------------|-------|-----|---------|----|
| 襖・障子の張り替え     |      | 1            | 1            | 1             |                |       |     | 4       | 2% |
| 電気・電話回線の変更    |      | 1            | 2            |               |                |       | 1   | 4       | 2% |
| サッシの取り替え      |      |              |              |               |                |       | 1   | 1       | 0% |
| 二重ガラスへ変更      |      |              |              |               |                |       | 1   | 1       | 0% |
| 給湯設備の取り替え     |      | 3            |              |               |                |       | 1   | 4       | 2% |
| 壁に防音材を入れる     | 1    |              | 1            |               |                |       | 1   | 3       | 1% |
| 床・天井に吸音材を入れる  | 2    |              | 1            |               |                |       | 1   | 4       | 2% |
| セキュリティシステムの導入 | 1    |              |              |               |                |       | 1   | 2       | 1% |

図表Ⅱ-1.3-19 アンケート調査による個人負担再生項目実施割合