

### Ⅲ章. 集合住宅再生に対する住み手の意識

### Ⅲ. 集合住宅再生に対する住み手の意識

#### Ⅲ章・緒言

本章は、高蔵寺ニュータウンの P1（住み手）に対するアンケート調査を用いて以下の視点に基いた分析を行っている。

集合住宅の再生内容を決定する直接的な要因は P1（住み手）の再生ニーズであり、合意形成を困難にしている理由は、DⅡ以上の意思決定レベルにおいて再生効用が異なる P1（住み手）が複数存在していることにある。従って理想的には、再生によって各 P1（住み手）がどの程度の再生効用を得られるのかを明らかにすることができれば、再生効用と等価の費用負担を各 P1 に求めることによって合意形成はより容易になる。即ち、P1 の再生効用の総和が費用負担の総和を上回ることが、P1（住み手）の合意形成が成立する為の条件となる。

しかしながら、P1（住み手）の再生効用を正確に定量化することは不可能である。これは、P1（住み手）には専門的知識と経験が不足している為に、事前に再生効用を予測することが困難であるという点に起因している。従って、P1（住み手）の費用負担を再生効用に応じて個別に設定することは原則的には難しい。このことは、意思決定に関わる複数の P1（住み手）が存在しているときには、P1（住み手）全体の再生効用の総和は費用負担の総和を上回っていると考えられる場合においても、個々の P1（住み手）に着目すると再生効用が費用負担を下回る P1（住み手）が存在する可能性が高いことを意味している。このとき、効用が負担を下回る P1（住み手）にとっては、再生に賛成しないことが合理的行動となる。P1（住み手）の再生合意形成の成立条件として、複数の P1（住み手）の内、どの程度の割合が再生に賛成すれば実行すべきであると P1（住み手）が判断しているかを第Ⅲ章・1 節で明らかにしている。

再生効用の定量化は不可能であるが、再生効用に対する期待の大きさの相対的比較は可能であると考え、第Ⅲ章・2 節では、再生内容項目に対する P1（住み手）の居住者属性による再生希望割合の差異に着目して、居住者属性の違いによる再生効用に対する期待の大きさに関する傾向の抽出を行った。

### Ⅲ-1 合意形成に対する意識

#### 1.1 対象と方法

##### 1.1.1 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。

対象の選定には、以下の視点に基いている。

- 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）

##### 1.1.2 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Ⅲ・1.1・1・2参照）。下表中、住棟タイプは以下のように分類している。T1（5階建・羊羹（直方体）型・階段室タイプ、T2（8階建・羊羹型）、T3（11階建・タワー型）である。

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 ~ 1970.1 2	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	T2		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	T2	1973.3 ~ 1976.3	8	○	2DK		210	45	21%
		108	T3		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Ⅲ-1.1-1 賃貸 アンケート対象団地・住棟詳細

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								
岩成台西	8丁目	503	T10		5	×	3LDK-3	186	98	53%
		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					
		T11	603		5		4LDK, 5DK	98	55	56%
			604		5		4LDK, 5DK			
605	8		3DK-4							
全体								512	278	54%

図表Ⅲ-1.1-2 分譲 アンケート対象団地・住棟詳細

### 1.1.3 対象とする再生内容

アンケート調査で対象とした集合住宅の再生内容項目を図表Ⅲ・1.1・3・4 に示す。対象項目の選定にあたっては、R-D マトリックス中の再生項目の内、RⅠ~RⅢ・DⅠ~DⅢの範囲に分散していること（RⅠ-DⅠを除く）、及び、高蔵寺ニュータウンにおいて、適用可能な再生内容であることを考慮した。

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： 時代性能への引き上げ	RⅢ： 空間性能の再生
DⅠ： 住戸レベル	台所・食事室	レンジフードの取替 水栓金物の取替 ガスコンロの取替 シンクの取替 戸棚修理・取替	システムキッチンへ変更 給湯器・レンジファンの設置 排気ダクトユニットの高さ変更 台所増築 配線カバー設置 床仕上げ変更	
	居室	掃き溜めで床の修繕 壁・天井の塗り剥離・修繕 照明器具取替 カーテンレール修理・取替	床仕上げ変更 壁紙の剥離 天井の二重化	
	浴室・洗面室	換気扇の取替 浴槽・風呂釜の修繕 手摺の修繕 トイレの取替 水栓金物の取替 洗面台の取替	換気扇・換気孔の設置 水栓への取替 手摺の設置 シャワー設置 壁紙の剥離 給湯器の設置 洗濯排水スリーブの設置 洗面化粧台の設置 床・天井仕上げ変更	浴室の設置
	トイレ	トイレの取替 手摺の修繕 タンク取替 ペーパーホルダー修理	トイレコンセントの取替 男子用便器の設置 和洋室から便器便器へ取替 手摺の設置 壁紙の剥離 換気設備新設	
	玄関	床仕上げ修理 下駄箱の修理・取替 郵便受・牛乳受の修理・取替 表札の修理・取替	手摺の設置	
	建具・設備等	鏡・障子・ガラス・扉・取手の取替・取替 室内コンセント修繕 ドアの取替・取替 給湯・給水・排水設備の修繕	電気・電話回線の変更 玄関チャイムのインタフォン化 サッシの取替 給・排水設備設置・取替 二重ガラスへ変更 コンセント・端子取替 壁に防音材付加 床・天井に吸音材付加 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 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 バルコニーの室内化 壁を入れて部屋を仕切る

図表Ⅲ・1.1・3・① アンケート対象再生項目（賃貸）

再生レベル				
意思決定レベル	部位	R I : 初期性能への回復レベル	R II : 時代性能への引き上げ	R III : 空間性能の再生
D II : 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 手摺の修繕・取替 物干金物取替	バルコニー変更 バルコニー床防水付加	バルコニーの付加 バルコニーの室内化 個人庭の設置 植栽の修繕 新たな設備の設置 階段床に窓を付加
	階段	手摺の修繕 階段室の窓枠 掘り板などの修繕 床防水修繕 ノンスリップ取付	手摺用・老人用の手摺設置 掘り板の設置 ブランダーの設置 階段床防水	
	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 壁紙・床材の取替 床防水修繕	子供用・老人用の手摺設置 ブランダーの設置 床材の変更	掘り板下の窓を付加
	エントランス・アプローチ	エントランスの修繕 換気扇・花箱ボックスの修繕 掘り板の修繕 照明器具の修繕 庇修繕	新しい照明器具の設置 スロープ設置 新しい換気扇の設置 花箱ボックスの設置 掘り板の設置 段差の解消 柱上げの変更	エントランスのホーネット化 ソファなど付合窓との兼用
	外壁	外壁の改修・修復 外壁の窓枠 外壁の洗浄	外壁の取替・付加 掘り板の付加 色彩計画	
	屋上・屋根	屋上・屋根の修繕 防水修繕	屋根を改修 防水の付加 掘り板の付加	屋上階の増築 掘り板を天井として利用
	設備・配管・機械室	設備・配管の修繕 TVアンテナ修繕 消火設備修繕 シロアリ調査・防除	設備の更新 共振アンテナ・衛星放送受信機の設置 配管の交換・更新	ソーラーパネルの設置 雨水再利用システムの設置
	住戸配置・その他	火災復旧		火災復旧による窓面積の増加・減少
	構造体	構造体の修繕	構造の補強・更新	
D III : 団地レベル	駐車場・駐輪場	駐車場の修繕 駐輪場の修繕	駐車場の拡大 駐輪場の拡大	駐車場の新設 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	ごみ処理場設置
	共同菜園	共同菜園の修繕		共同菜園の設置
	外部空間	外構修繕 外構の取替 公園の付加 緑地帯の修繕 田地帯内緑地帯 照明器具の修繕	外構更新 歩道の設置 公園の拡大 緑地帯の拡大 歩道灯の増設	外構の新設 公園の増設 ブランダー等の設置
	公共施設	共用施設・集会所の取替 給水・汚水処理施設改修	共用施設・集会所の拡大 給水・汚水処理施設新設	共用施設・集会所増設 コンピューター室の設置 職業訓練室設置 スポーツジム設置 ゲストルームの設置 子供館内遊具室の設置 コミュニティー再生活動 コンビニ設置
	施設	公園・緑地等景観の整備 その他周辺地区整備 駅・道路等交通機能整備 商業施設・オフィス等行政施設整備 学校・図書館・美術館等公共整備 レクリエーション施設整備	公園・緑地等景観の更新・改善 その他周辺地区更新・改善 駅・道路等交通機能更新・改善 商業施設・オフィス等行政施設更新・改善 学校・図書館・美術館等公共更新・改善 レクリエーション施設更新・改善	公園・緑地等景観の新設 その他周辺地区新設 駅・道路等交通機能新設 商業施設・オフィス等行政施設新設 学校・図書館・美術館等公共新設 レクリエーション施設新設
D IV : 社会レベル	外部空間	公園・緑地等景観の整備 その他周辺地区整備 駅・道路等交通機能整備 商業施設・オフィス等行政施設整備 学校・図書館・美術館等公共整備 レクリエーション施設整備	公園・緑地等景観の更新・改善 その他周辺地区更新・改善 駅・道路等交通機能更新・改善 商業施設・オフィス等行政施設更新・改善 学校・図書館・美術館等公共更新・改善 レクリエーション施設更新・改善	公園・緑地等景観の新設 その他周辺地区新設 駅・道路等交通機能新設 商業施設・オフィス等行政施設新設 学校・図書館・美術館等公共新設 レクリエーション施設新設

図表Ⅲ・1.1-3-② アンケート対象再生項目（賃貸）

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： 時代性能への引き上げ	RIII： 空間性能の再生
DI： 住戸レベル	台所・食事室	レンジフードの取替 水栓金物の取替 ガスコンロの取替 シンクの取替 戸棚修理・取替	システムキッチンへ変更 給湯器・レンジファンの設置 キッチンユニットの高さ変更 台所増築 配線カバー設置 床仕上変更	
	居室	床・天井の張替 壁・天井の塗り張替・修繕 照明器具取替 カーテンレール修理・取替	床仕上変更 段差の解消 天井の二重化	
	浴室・洗面室	換気扇の取替 浴槽・風呂釜の修繕 手摺の修繕 タイルの張替 水栓金物の取替 洗面台の取替	換気扇・換気孔の設置 浴槽への取替 手摺の設置 シャワー設置 流し・排水 給湯器の設置 洗濯排水スリーブの設置 洗面化粧台の設置 床・天井仕上変更	浴室の設置
	トイレ	タイルの張替 手摺の修繕 タンク取替 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 和便器から腰掛便器へ取替 手摺の設置 段差の解消 換気設備新設	
	玄関	床仕上修理 下駄箱の修理・取替 郵便受・牛乳受の修理・取替 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 室内コンセント修繕 ドアの修繕・取替 給湯・給水・排水設備の修繕	電気・電話回線の変更 玄関チャイムのインタフォン化 サッシの取替 給・排水設備設置・取替 二重ガラスへ変更 コンセント・端子取替 壁に防音材付加 床・天井に吸音材付加 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 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	壁を無くして断熱を高める ペルコニーの部内化 壁を入れて部間を仕切る

図表Ⅲ-1.1-4-① アンケート対象再生項目（分譲）

再生レベル					
意思決定 レベル	部位	R I : 初期性能への回復レベル	R II : 時代性能への引き上げ	R III : 空間性能の再生	
D II : 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 手摺の修繕・改善 物干金物取替	バルコニー変更 バルコニー床の防水修繕	バルコニーの付帯 バルコニーの室内化 個人庭の設置 部屋の増築	
	階段	手摺の修繕 階段の塗装 標示板などの修繕 床防水修繕 ノンスリップ取付	子供用、老人用の手摺設置 標示板の設置 プランナーの設置 階段床防水	新たな階段の設置 階段壁に壁紙を付加	
	エレベーター	エレベーターの修繕	エレベーターの改良	エレベーターの増設	
	廊下	手摺の修繕 照明・床材の改善 床防水修繕	子供用、老人用の手摺設置 プランナーの設置 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 郵便箱・手袋ボックスの修繕 標示板の修繕 照明器具の修繕 庇修繕	新しい照明器具の設置 スロープ設置 新しい郵便箱の設置 手袋ボックスの設置 標示板の設置 段差の解消 柱仕上がり変更	エントランスのホール化 ソファなど待合室との兼用	
	外壁	外壁の改修・修復 外壁の塗装 外壁の防水	外壁の剥離・不剥離 保温材の付加 色彩塗料面		
	屋上・屋根	屋上・屋根の修繕 防水修繕	屋根を深床 防水の付加 保温材の付加	屋上階の増築 屋上を遊歩道として利用	
	設備・配管・機械 室	換気扇・配管の点検 TVアンテナ修繕 洋室暖房修繕 シロアリ調査・防除	設備の更新 共用アンテナ・電気配線更新設備の設置 配管の交換・更新	ソーラーパネルの設置 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1改良等による部屋数の増加・減少	
	構造物	構造物の修繕	構造物の補強・更新		
	D III : 団地レベル	駐車場・駐輪場	既存駐車場の修繕 駐輪場の修繕	駐車場の拡大 駐輪場の拡大	駐車場の新設 駐輪場の新設
		ゴミ置き場	ゴミ置き場の修繕	ゴミ置き場拡大	ゴミ処理場設置
共同菜園		共同菜園の修繕		共同菜園の設置	
外構空間		外構修繕 歩道の修繕 公園の整備 緑地帯の修繕 団地境界板修理 照明器具の修繕	外構更新 歩道の設置 公園の拡大 緑地帯の拡大 排水口の増設	外構の新設 公園の新設 ブリッジ等道路の新設	
公共施設		共用施設・集会室の修繕 給水・汚水処理施設改修	共用施設・集会室の拡大 給水・廃水処理施設新設	共用施設・集会室等での コンピューター室の設置 職業訓練室設置 アウトドア広場の設置 ゲストルームの設置 子供遊歩道場の設置 コミュニティー再生活動 センターの設置	
外部空間		公園・緑地等景観の整備 その他周辺地区整備 駅・道路等交通機関整備	公園・緑地等景観の更新・改善 その他周辺地区更新・改善 駅・道路等交通機関更新・改善	公園・緑地等景観の新設 その他周辺地区新設 駅・道路等交通機関新設	
D IV : 社会レベル	施設	商業施設・オフィス等行政施設整備 学校・図書館・美術館等公共整備 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 学校・図書館・美術館等公共更新・改善 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 学校・図書館・美術館等公共新設 レクリエーション施設新設	

図表Ⅲ-1.1-4-② アンケート対象再生項目（分譲）