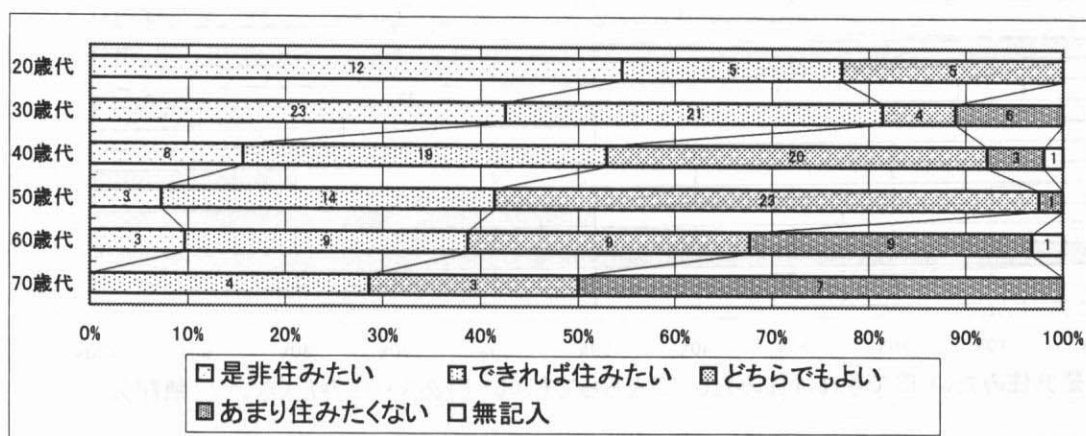


1.2.2 高蔵寺ニュータウンに対する評価

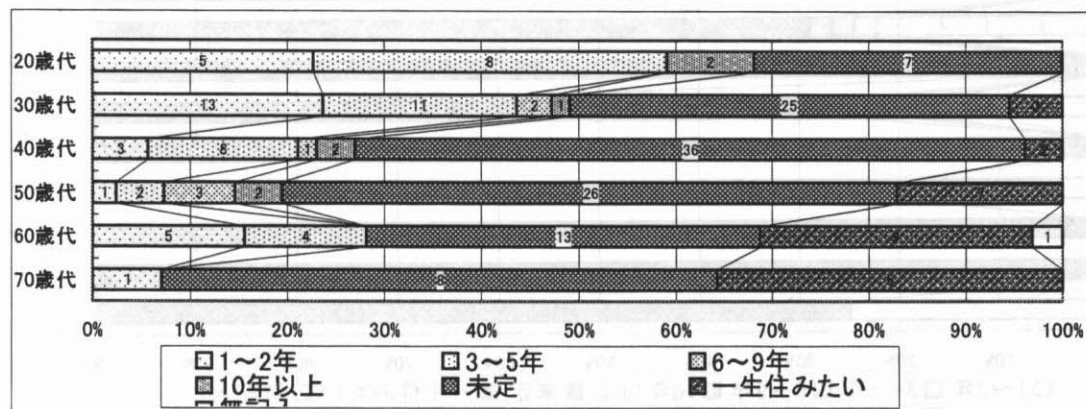
(1) 賃貸住戸居住者による評価

将来戸建住宅への住み替えを希望している割合をみると、世帯主年齢 20・30 歳代では、「是非住みたい」という回答が 4～5 割と高い。「できれば住みたい」と合わせると、約 8 割が希望している。この割合は、世帯主年齢が高くなるにつれて減少し、70 歳代では、約半数が「あまり住みたくない」と考えており、現在と同様の集合住宅への居住に肯定的である。



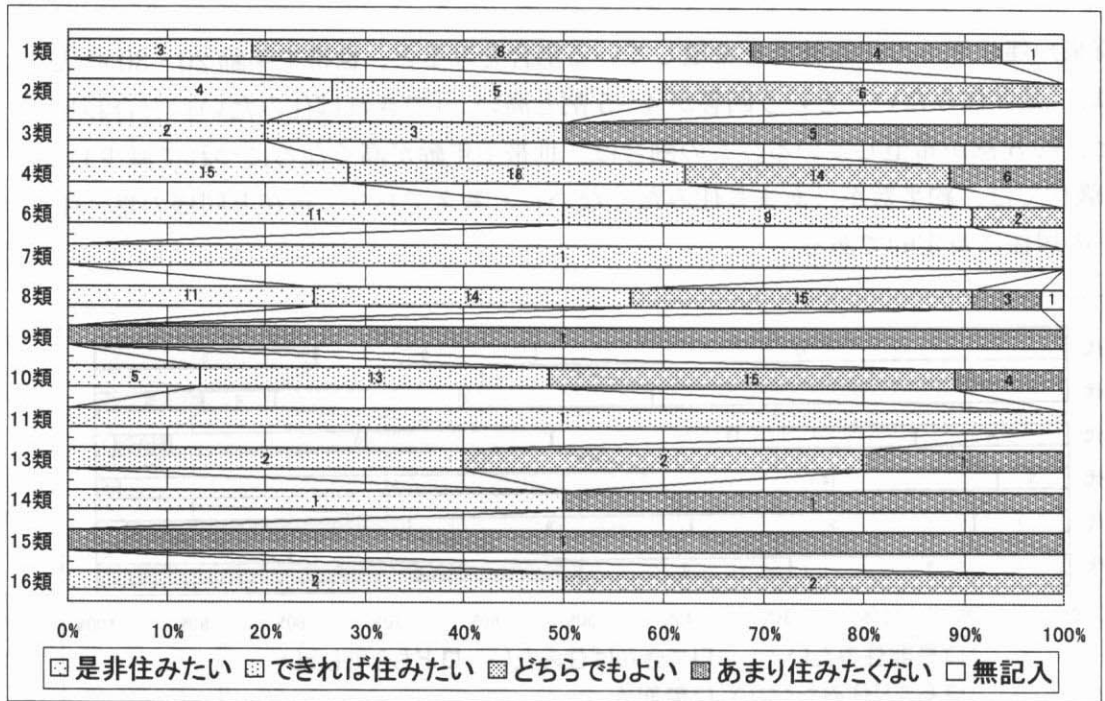
図表Ⅲ-1.2-30 賃貸 戸建への住み替え希望

現在の住居に住み続ける予定年は、世帯主年齢 20・30 歳代では、「5 年以下」が約半数を占める。「一生住みたい」と考えている割合は、世帯主年齢 50 歳代以上では、2～4 割を示しているが、40 歳代以下では数%に過ぎず、特に 20 歳代では殆ど存在しない。

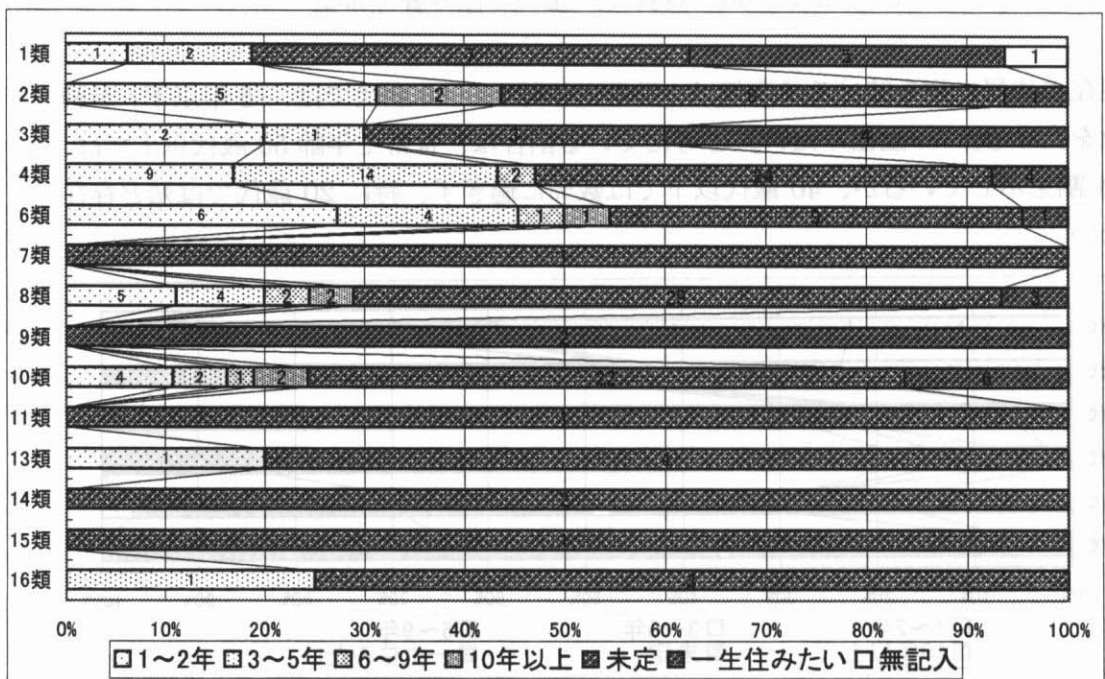


図表Ⅲ-1.2-31 賃貸 現住戸に住み続ける予定年

戸建に住みたい割合を家族型別にみると、6類（夫婦+幼子+高齢者）での希望割合が「是非住みたい」「できれば住みたい」合わせて9割以上と高く、1類（高齢者単身）で約2割と低いのが顕著な特徴である。



図表Ⅲ-1.2-32 賃貸 戸建への住み替え希望

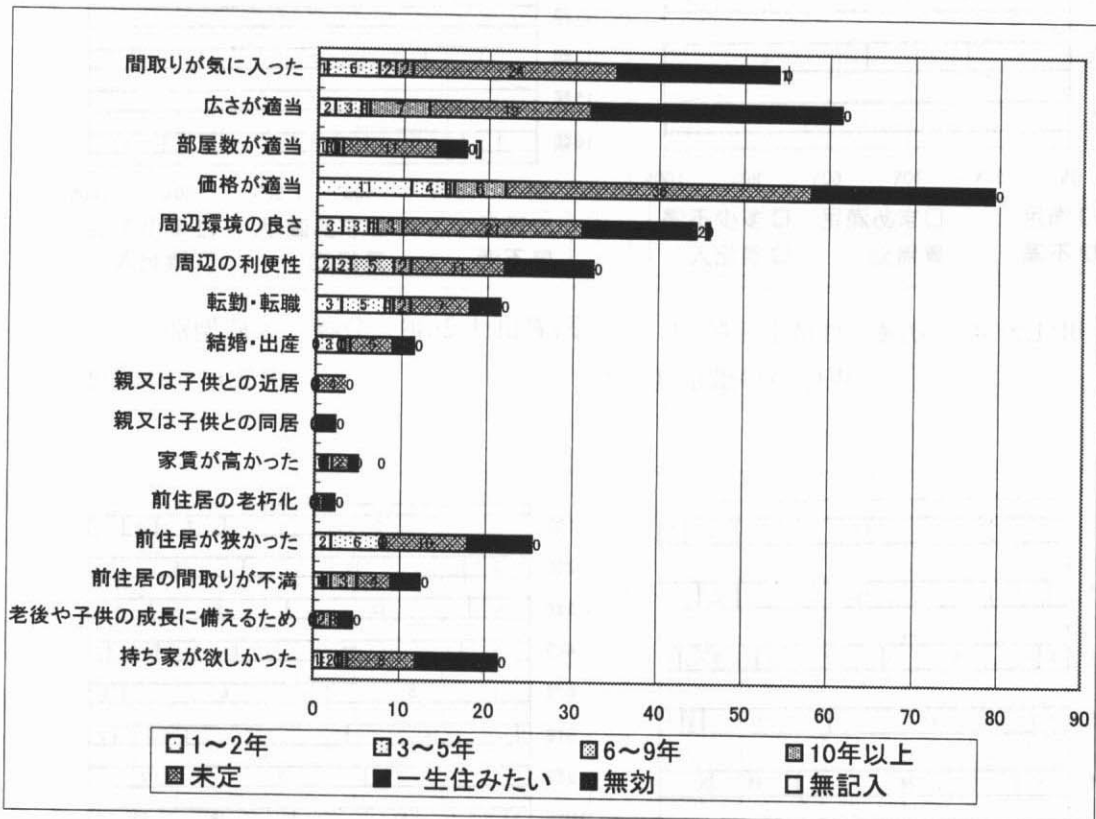


図表Ⅲ-1.2-33 賃貸 戸建への住み替え希望

(2)分譲住戸居住者による評価

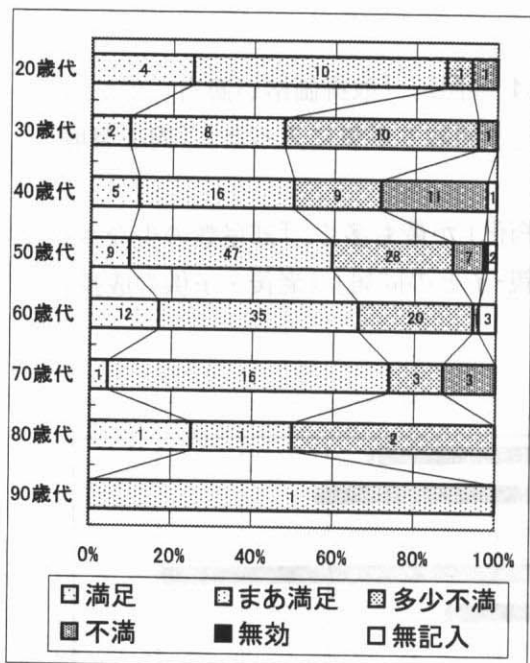
前住居からの転居理由をみると（図表Ⅲ-1.2-34 参照）、「取得価格が適当」であったという回答が約3割と最も多く、「広さが適当」「間取りが気に入った」「周辺環境の良さ」が続く。

将来転出する場合の理由としては、「住戸の老朽化」が最も多く、「部屋数の少なさ」「広さ・間取り」が次ぐ。他の理由としては、「親・子どもとの同居」「老後・子供の成長」などの家族形態の変化が挙げられる。

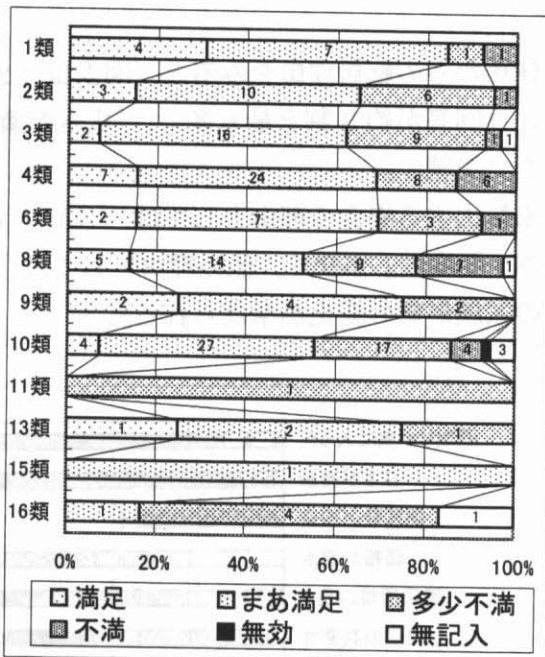


図表Ⅲ-1.2-34 分譲 居住予定年別前住戸からの転居理由

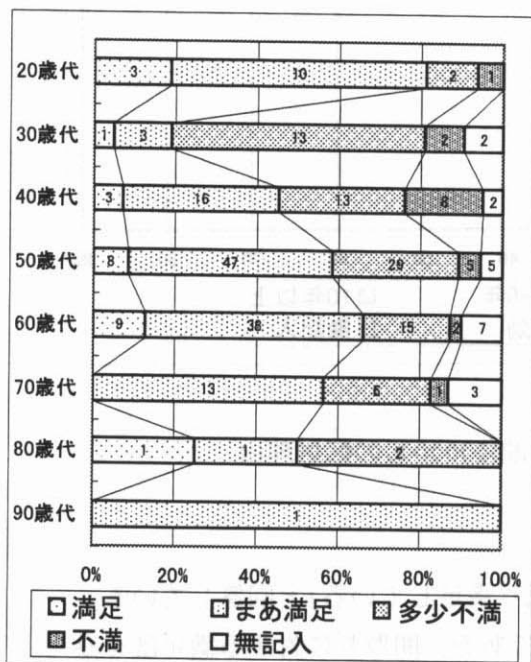
住戸の満足度に関しては、全体として半数以上が「満足している」と回答している。中でも世帯主年齢 20 歳代は、9 割近くが肯定的である。間取りに対する満足度をみると、やはり、世帯主年齢 20 歳代の満足度が約 80%と高いが、30 歳代では、満足している割合が 20%以下と、特に低い値を示している。家族型では、特に低い類型がみられない。



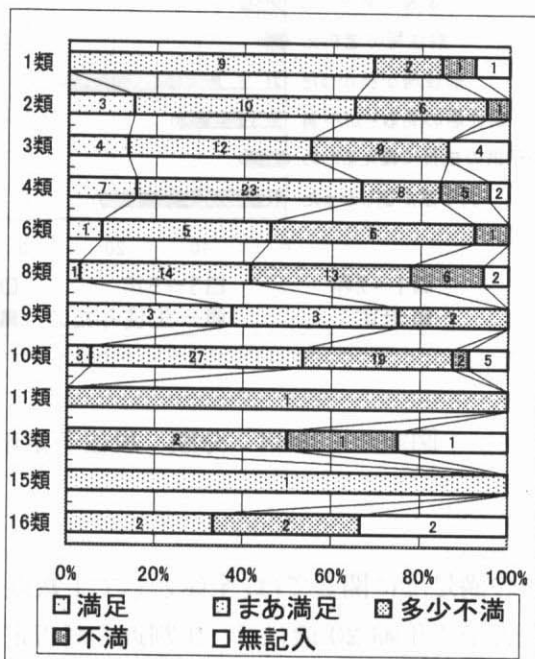
図表Ⅲ-1.2-35 分譲 世帯主年齢別
現住戸の満足度



図表Ⅲ-1.2-36 分譲 家族型別
現住戸の満足度



図表Ⅲ-1.2-37
分譲 世帯主年齢別現住戸の
間取り満足度



図表Ⅲ-1.2-38
分譲 家族型別
現住戸の間取り満足度

1.3 合意形成に対する意識

賃貸住戸を対象とした再生工事においては、意思決定レベル D I（住戸内）の一部を除いては、主体 P1（住み手）による再生着手の決定が不可能であり、P2（所有主体）の意思に拠るところが大きい。又、分譲住戸の再生工事では、P1 と P2 は原則的に同一であると仮定できることから、P1・2（住み手兼所有主体）としての意思決定が行われる。D I レベルにおいては、住戸内に関わる主体、即ち、世帯内での合意により再生は決定されるが、D II レベル以上の合意については、多様なインセンティブを有する世帯間の調整が必要となる。

以上を前提に、ここでは、賃貸においては P1 が、又、分譲においては P1・2 が D II レベル以上の再生対象部位毎にどの程度の合意割合が適当であると考えているかを観察する。

1.3.1 賃貸

賃貸についてみると（図表Ⅲ・1.3・1 参照）、D II（住棟）レベルの再生については、全体的に、20～30%の P1（住み手）が「住み手の意見を聞く必要はない」と回答している。「20～50%の合意が必要」という割合が数%、「51～75%の合意が必要」が約 10%、「76～99%」が数%、「100%の合意が必要」と回答した割合が 10～20% 存在している。これは、「住民の合意は不要」という現状の再生決定上の枠組みを支持しているグループと、再生の計画には「過半数の合意が必要」と考えるグループ、及び、共用部の再生に対しては「全員の合意」の基に再生を計画・実施すべきであるとするグループの大きく分けて 3 種の意見が存在していることを意味している。

「D II：屋上・屋根・外壁」に関しては、「合意必要なし」の割合が約 30～40%と比較的高く、逆に「D II：設備・構造体」及び公共施設・駐車場・ゴミ処理場といった D III レベルの再生項目については、「合意必要なし」割合は 10 数%と低く、「100%の合意が必要」とする割合が約 30～40%と高い。これは、シェルターとしての外装部位については P2（所有者）に決定を委ね、建築物の安全・利便的性質に関わる部位及び団地（D II）レベルに関わる部位についてはなるべく住民の意思を反映したい、という住み手の意思決定に関する傾向を示唆している。

属性別の回答傾向の特徴をみると、「エレベータ」・「廊下」に関しては「居住階数」が高い程「合意必要なし」割合が増加する。又、「世帯主年齢が 60 歳以上」は、「必要なし」及び、「100%合意」にはっきりと回答が分かれ、「無記入」の割合も約 40%と他が 10%以下であるのに比べて高い。居住年数別の傾向としては、全体的に「居住年数 11 年以上」に「意見を聞く必要はない」割合が比較的高い。

1.3.2 分譲

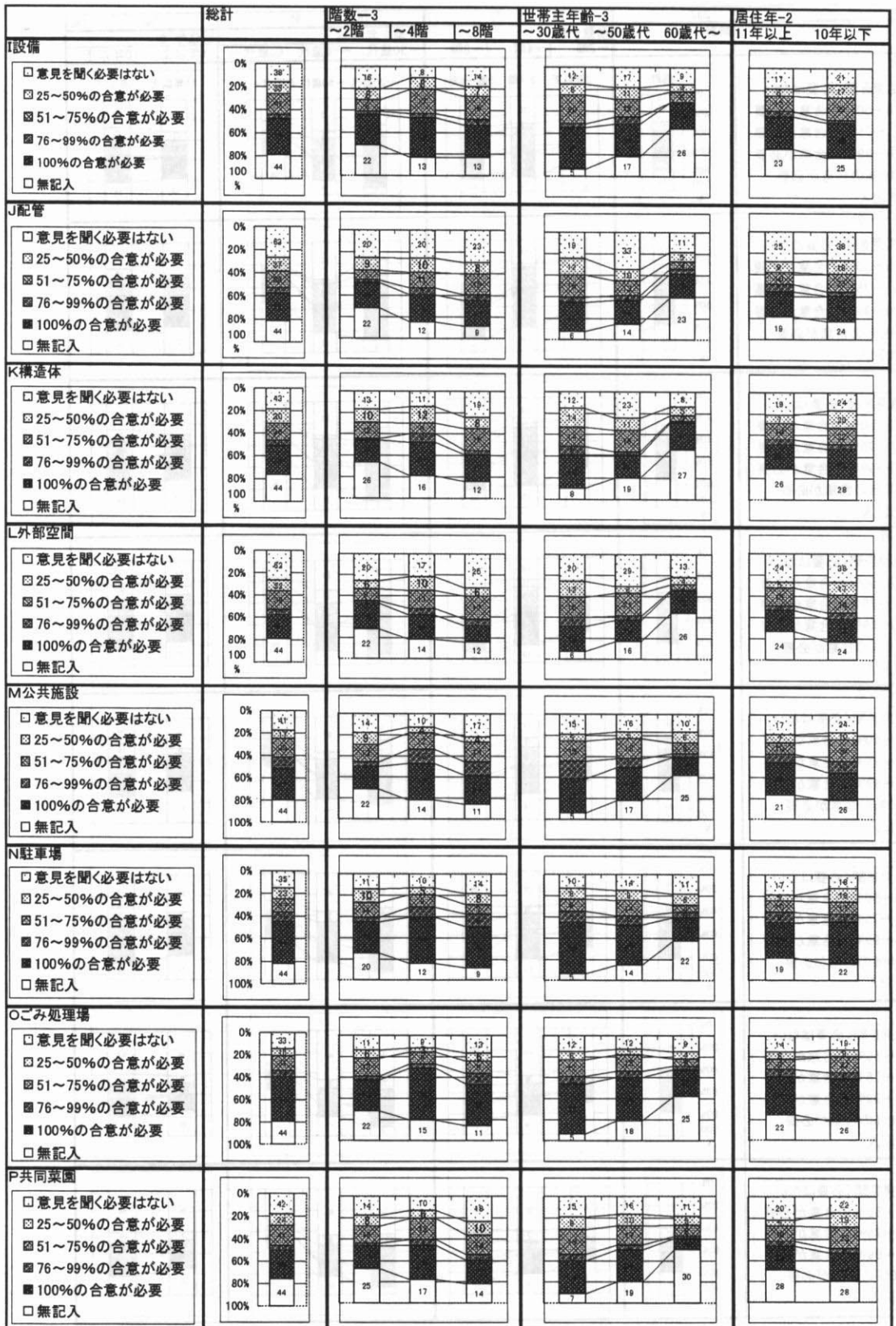
分譲についてみると（図表Ⅲ-1.3-2 参照）、DⅡ（住棟）・DⅢ（団地）レベル共に、「51～75%の合意が必要」「76～99%の合意が必要」の2つの回答グループが大半を占める。これは、区分所有法17条1項による「共用部分の変更」に関する3/4以上の議決規定、及び、同法18条1項・39条1項による「共用部分の管理」に関する1/2以上の議決規定の認識に基くものであると考えられる。

属性別に回答の傾向をみると、「5～8階居住者」及び「世帯主年齢30歳代以下」において合意が必要と考える割合が総じて高い。「100%の合意が必要」との回答及び「意見を聞く必要はない」との回答は、全項目を通して数%ずつと少数ながら存在している。

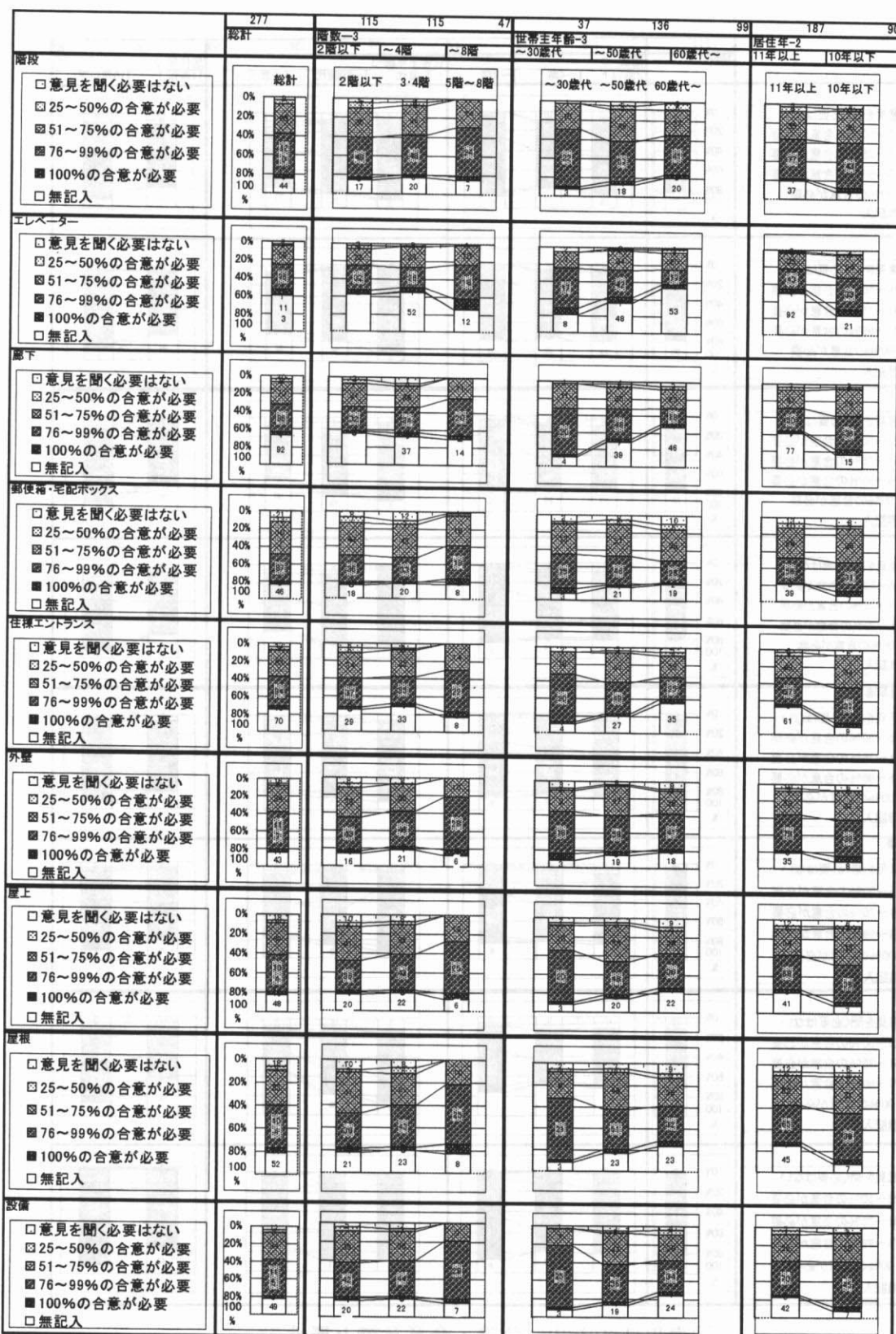
「建替え」に関しては、「51～75%必要」割合が10数%、「76～99%必要」割合が約40%、「100%必要」割合が20数%という結果が得られた。区分所有法62条1項における区分所有者及び議決権の4/5以上という規定に対して、「合意緩和」「合意厳格化」の両意見が存在していることがわかった。



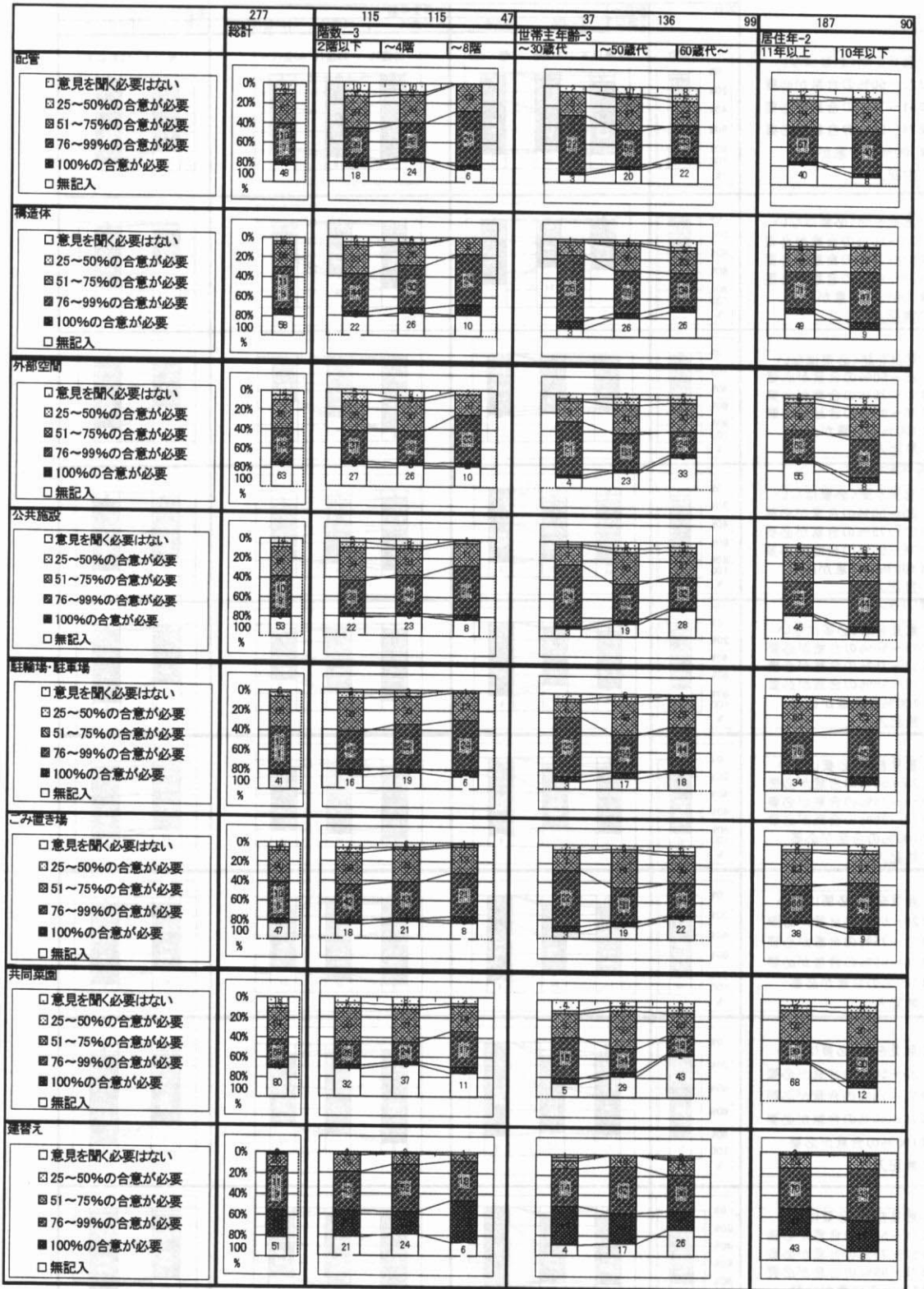
図表Ⅲ-1.3.1-① 賃貸・合意意識と属性



図表Ⅲ-1.3-1-② 賃貸・合意意識と属性



図表Ⅲ-1.3-2-① 分譲・合意意識と属性



図表Ⅲ・1.3・2・② 分譲・合意意識と属性