

## Ⅲ-2 再生内容に対する意識

本節は、集合住宅再生 R-D マトリクス上の各再生項目について、住み手が再生を希望する内容と傾向を抽出することを目的としている。

### 2.1 対象住戸・住棟・団地の建築性能

再生希望傾向を分析する為の基礎的データとしてアンケート回答者が居住する住戸・住棟仕様と性能に関する整理を行う。

各住棟タイプと間取りは、図表Ⅲ-2.1-1 に示す通りである。又、再生における意思決定レベル D I に対応する住戸内仕様は、図表Ⅲ-2.1-2 に示した性能をほぼ共通して有している。

DⅢレベルに関しては、駐車場不足が現状における大きな問題として存在している。開発計画時において、高蔵寺ニュータウンにおける自動車保有率は、1965年には15～25%、1970年に33%（3世代に1台）、1980年には55%（2世代に1台）と推計されていた。実際には1976年時点での自動車保有率は既に約64%に達した。現状における自動車保有率は1.3台/世帯（1998年）であり、駐車場の設置率は約69.8%である。1970年代には既に駐車場不足が顕在化し始め、現在では居住地内の道路には駐車場から締め出された車両の無断駐車が多数みられる。

又、DⅢに関する再生希望対象項目の内、共同菜園及び、集会室を除く公共施設は存在していない。

団地名	町名	棟	住棟タイプ	建築年	階数	EV	間取
藤山台	4丁目	401	T1〔階段室型 羊糞(直方体)型住棟 5階建〕	1968.5 ～ 1970.1 2	5	×	2DK
		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
		606	T1		5	×	6LDK
		607	T2〔階段室型 羊糞(直方体)型住棟 8階建〕		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
		206	T1		5	×	3K
		208	T2		11	○	3DK・4DK
		209			11	○	3DK・4DK
	4丁目	212	T1	1974.7	5	×	3K
		213		5	×	3K	
		214		5	×	3K	
		215		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
		108	T3(タワー型)		11	○	4LDK(3LDK+S)
		109			11	○	4LDK(3LDK+S), 2DK
		117			11	○	5LDK+S, 2DK
		118			11	○	5LDK+S, 2DK

図表Ⅲ-2.1-1 賃貸 アンケート対象団地・住棟の属性

① 台所	ステンレス流し台 L=1800mm(給湯なし)
② 浴室	浴槽 幅800mm(シャワー・給湯なし)
③ 洗面所	洗面器又は洗面ユニット(下部キャビネット付)(給湯なし)
④ 洗濯機防水パン	なし
⑤ 便所	洋風便器
⑥ 電気容量	30A
⑦ コンセント・大型機器用コンセント	コンセント・1室1カ所 なし
⑧ 訪問報知設備	ブザー
① 電話設備	1回線 電話線取出口1住戸1カ所
② TV端子	取出口1住戸1カ所
長寿社会への対応	和洋室段差10mm
① 床段差	便所段差100mm 浴室またぎ段差170mm
② 手摺	なし なし
③ 扉把手	握り玉
④ 水洗	ハンドル
⑤ 照明のスイッチ	汎用型

図表Ⅲ-2.1-2 住棟内仕様

## 2.2 再生項目毎の希望割合

高蔵寺ニュータウン居住者による集合住宅の各再生項目に対する再生希望割合を図表Ⅲ・2.2・1・2に示す。

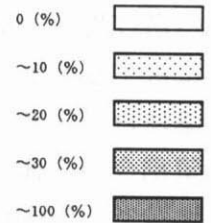
賃貸住戸居住者による再生希望割合が特に高い項目としては、「駐車場の拡大」の30%「換気扇の取替え」の24%などが挙げられる。部位としては、「台所・食事室」「壁・天井・床」「建具」「収納」等へのDI（住戸）レベルに分類される項目に対する希望が10数%～20%と大きい。

再生レベルとしては、RⅠレベルの再生項目に対する希望割合がRⅡ・Ⅲレベルに比べて総じて高く、再生性能レベルが上昇すると希望割合が減少している。これは、RⅡ・RⅢといった高い再生性能レベルの再生内容に関する経験や知識が不足している為に具体的な成果のイメージがないことが期待される効用評価を阻害していること、或いは、再生工事の結果としての家賃上昇の有無が示されていない為に評価に不安があること、RⅢレベルの再生を積極的に必要とする理由・背景が存在していないこと等が原因であると考えられる。RⅡレベル中で比較的希望割合が高く10%を超える希望割合を示している項目としては、「システムキッチンへの変更」「キッチンユニットの高さの変更」「大浴槽への取替え」「段差の解消」「サッシの取替え・2重ガラスへの変更」「壁・天井・床の防音」「収納の拡大」「街路灯の増設」などが挙げられる。又、RⅢレベル中では、「部屋の増設」「バルコニー付加」「2戸1改造」といった空間の拡大に関する項目や、「ソーラーパネル・雨水再利用システムの設置」という環境への配慮、「子供室内遊び場の設置」「コンビニエンス・ストアの設置」等の生活利便性の向上項目に対する希望が5%以上と他項目に比べて比較的多い。

分譲住戸居住者においては、RⅠレベルに比してRⅡレベルの再生項目に対する希望割合が全体的に高い。これは、居住環境の向上に対して、賃貸住戸居住者に比して分譲住戸居住者の関心がより高いことを示唆している。中でも、「駐車場の拡大」は、26%と4人に1人が希望している。RⅡレベル中のその他の希望割合が高い項目は、「床仕上の変更」「大浴槽への取替」「トイレ・共用階段手摺の設置」「台所収納の改善」「情報設備・配管の改善」「構造の補強」等が10%以上の割合である。RⅢレベルの項目中では、「エレベータの新設」が14%と他項目が0%～10%未満であるのに比して高い希望者割合を示している。

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	「はい」 と答えた 人の割合 (%)	R II : 時代性能への引き上げ	「はい」 と答えた 人の割合 (%)	R III : 空間性能の再生	「はい」 と答えた 人の割合 (%)
D I : 住戸レベル	台所・食事室	レンジフードの取替	17.9	システムキッチンへ変更	20.0		
		水栓金物の取替	16.8	キッチンユニットの高さ変更	17.4		
		ガスコンロの取替	13.7				
		シンクの取替	15.8				
	居室	同じ素材で床の取替	7.9	床仕上変更 (フローリング→畳)	1.1		
		壁・天井の塗り替替・修繕	15.8	床仕上変更 (畳→フローリング)	10.0		
	浴室・洗面室	換気扇の取替	23.7	段差の解消	4.2		
		手摺の修繕 (浴室)	9.5	大浴槽への取替	13.7		
		手摺の修繕 (洗面室)	3.2	シャワー設置	6.3		
		タイルの張替 (浴室)	15.3	段差の解消	12.6		
		タイルの張替 (洗面室)	6.3				
		水栓金物の取替 (浴室)	8.4				
		水栓金物の取替 (洗面室)	12.6				
	トイレ	洗面台の取替	19.5				
		タイルの張替	9.5	トイレユニットの取付 (シャワートイレ)	11.1		
	建具・設備等	手摺の修繕	6.3	男子用便器の設置	2.6		
		換・障子・ガラス・扉・ 取手の取替・取替	17.9	和便器から洋便器へ取替	1.1		
		ドアの修繕・取替 (浴室)	11.6	段差の解消	9.5		
		ドアの修繕・取替 (洗面室)	3.7	電気・電話回線の変更	6.3		
		ドアの修繕・取替 (トイレ)	5.8	サッシの取替	17.4		
収納			給・排水設備設置・取替	11.1			
			二重ガラスへ変更	14.2			
			壁に防音材付加	14.2			
			床・天井に吸音材付加	17.4			
			セキュリティシステムの導入	11.6			
			収納の位置・高さ・ 扉変更 (台所・食事室)	15.8			
			収納の位置・高さ・扉変更 (居室)	6.3			
			収納拡大 (台所・食事室)	16.3			
			収納拡大 (居室)	16.3			
					バルコニーの室内化	4.7	

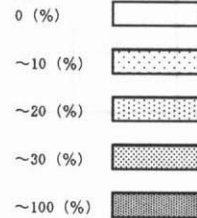
図表Ⅲ・2.2-1・① 賃貸アンケート 希望割合





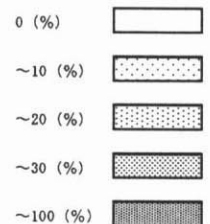
再生レベル								
意思決定レベル	部立	R I : 初期性能への回復レベル	「はい」と答えた人の割合 (%)	R II : 時代性能への引き上げ	「はい」と答えた人の割合 (%)	R III : 空間性能の再生	「はい」と答えた人の割合 (%)	
D II : 住棟レベル	専用バルコニー・庭・部屋増築	手摺の修繕・取替	12.1	バルコニー床面水付加	8.9	バルコニーの付加	6.3	
						バルコニーの室内化	4.7	
						部屋増築	8.9	
	階段	手摺の修繕	2.6	子供用・老人用の手摺設置	9.5	新たな階段の設置	0.0	
		階段室の塗替	4.7	掲示板の設置	2.1	階段室に窓を付加	2.1	
		掲示板などの修繕	4.2	ブラントーの設置	1.6			
	エレベーター			エレベーターの改良(内装変更)	6.3	エレベーターの新設	3.2	
				エレベーターの改良(入りロドア取替え)	0.5			
	廊下	手摺の修繕	1.1	子供用・老人用の手摺設置	4.2	開放廊下の室内化	1.1	
		壁面・床面の塗替	3.2	ブラントーの設置	1.1			
				床仕上変更	1.1			
	エントランス・アプローチ	郵便箱・宅配ボックスの修繕		8.4	新しい照明器具の設置	4.2	エントランスのホール化	2.1
					スロープ設置	4.2	ソファなど待合室との兼用	1.1
				新しい郵便箱の設置	2.1			
				宅配ボックスの設置	11.6			
外壁	外壁の塗替	3.7	外壁の張替・付加	1.6				
	外壁の洗浄	4.2	断熱材の付加	3.7				
屋上・屋根			屋根を変更	1.6	屋上を遊び場として利用	1.6		
			防水の付加	1.6				
			断熱材の付加	2.6				
設備・配管・機械室	設備・配管の修繕		5.3	共聴アンテナ・衛星放送受信設備の設置	7.9	ソーラーパネルの設置	6.8	
				配管の交換・更新(屋内)	10.5	雨水再利用システムの設置	7.4	
住戸配置・その他						2戸1改良等による部屋数の増加・減少	7.9	
構造体				構造の補修・更新	12.1			
D III : 団地レベル	駐車場・駐輪場	駐車場の修繕	10.0	駐車場の拡大	30.0			
		駐輪場の修繕	7.4	駐輪場の拡大	6.8			
	ゴミ置き場	ゴミ置き場の修繕	7.4	ゴミ置き場拡大	10.0			
	共同菜園					共同菜園の電設置	2.6	
	外部空間	歩道の修繕	3.7	歩道の設置	1.6	公園の新設	1.6	
		公園の修繕	2.6	緑地帯の拡大	1.1	ブリッジ等新設	1.1	
		緑地帯の修繕	3.2	街路灯の新設	12.6			
	公共施設	共用施設・集会室の修繕		2.1			共用施設・集会室の新設	2.1
							コンピューター室の設置	1.6
							スポーツジム設置	3.7
						ゲストルームの設置	1.1	
						子供室・遊び場の設置	7.9	
						コンビニの設置	3.7	

図表Ⅲ・2.2-1-② 賃貸アンケート 希望割合



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	「はい」と答えた人の割合	R II : 時代性能への引き上げ	「はい」と答えた人の割合 (%)	R III : 空間性能の再生	「はい」と答えた人の割合 (%)
D I : 住戸レベル	台所・食事室	ガスコンロの取替 シンクの取替	7.5 4.4	システムキッチンへ変更	6.2		
	居室	同じ素材で床の張替	4.8	床仕上げ変更 段差の解消	11.5 3.1		
	浴室・洗面室	洗面台の取替	10.6	入浴槽への取替 手摺の設置 (浴室) シャワー設置 段差の解消 (浴室)	11.5 8.8 3.5 7.9		
	トイレ			手摺の設置 段差の解消	11.5 7.5		
	収納			取柄の位置・高さ・扉変更 (居室) 取柄の位置・高さ・扉変更 (台所) 収納拡大 (居室) 収納拡大 (台所)	4.4 11.5 2.6 4.8		
	間仕切壁					壁を無くして部屋を繋げる 壁を入れて部屋を仕切る	3.5 1.3
D II : 住棟レベル	専用バルコニー・庭・部屋増築			バルコニー・床防水付加	6.2		
	階段	手摺の修繕 階段室の装替 掲示板などの修繕	3.5 7.0 4.8	子供用・老人用の手摺設置 掲示板の設置 プランターの設置	10.6 2.2 2.2	新たな階段の設置 階段室に窓を付加	0.0 0.0
	エレベーター					エレベーターの新設	13.7
	廊下	手摺の修繕 壁面・床面の装替	0.0 1.3	子供用・老人用の手摺設置 プランターの設置 床仕上げ変更	1.3 0.0 1.3	開放廊下の室内化	0.0
	エントランス・アプローチ	エントランスの修繕 郵便箱・宅配ボックスの修繕	0.9 6.6	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 宅配ボックスの設置	4.0 3.1 6.6 6.6	エントランスのホール化 ソファなど待合室との兼用	0.9 0.0
	外壁	外壁の装替 外壁の洗浄	5.3 1.8	外壁の装替・付加 断熱材の付加	3.1 4.8		
	屋上・屋根			屋根を変更 防水の付加 断熱材の付加	2.6 7.5 3.5	屋上を遊び場として利用	1.8
	設備・配管・機械室	設備・配管の修繕	7.5	共用アンテナ・衛星放送 受信設備の設置 配管の交換・更新 配管の交換・更新 (屋内)	11.9 12.8 10.6	ソーラーパネルの設置 雨水再利用システムの設置	7.0 7.0
	構造体			構造の補強・更新	12.3		
	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	8.4 6.2	駐車場の拡大 駐輪場の拡大	25.6 6.6	
ごみ置き場		ごみ置き場の修繕	4.0	ごみ置き場拡大	3.1		
共同菜園						共同菜園の設置	3.5
外部空間		歩道の修繕	4.0	歩道の設置	2.2	公園の新設	0.4
		公園の修繕 緑地帯の修繕	4.8 3.5	緑地帯の拡大 街路灯の増設	1.3 9.3	ブリッジ等通路の新設	0.4
公共施設		共用施設・集会室の修繕	4.4			共用施設・集会施設新設 コンピューター室の設置 ガスルームの設置 子供室内遊び場の設置 コンビニの設置	1.3 0.9 7.0 0.4 3.5

図表Ⅲ-2.2-2 分譲アンケート 希望割合

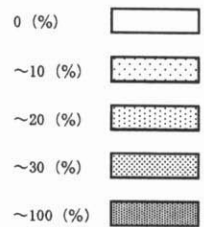


図表Ⅲ・2.2・1・2に示した希望割合は、アンケート調査時点における希望を抽出したものである。この場合、例えばアンケート回答直前に再生を行った項目については希望しないと考えられる。これに対し、再生履歴に着目し、「再生を希望する」割合に、「再生を行った」回答者を加えた割合を図表Ⅲ・2.2・3・4に示した。アンケート調査時より以前に再生工事を既に経験している回答者は、任意の再生項目に対する再生希望を以前に有していたと考えられる。従って、本章における再生希望分析においては、図表Ⅲ・2.2・3・4に示す結果を用いている。前回の再生工事からの経年に応じて、再生周期を過ぎた項目に関する再生履歴が含まれている為、図表Ⅲ・2.2・1・2の値を希望割合の最小値、図表Ⅲ・2.2・3・4の値を希望割合の最大値と捉えて、実際には両者の間の範囲に再生希望割合があると考えられる。

図表Ⅲ・2.2・3・4においては、図表Ⅲ・2.2・1・2に比して前章で抽出した計画的修繕の内容に対応するRⅠ・RⅡ項目の割合が当然ながら増加し、例えば、賃貸居住者の「浴室ドアの修繕」は、11.0%から34.2%へと、又、分譲居住者の「外壁の塗替え」は、5.3%から33.0%へと上昇している。

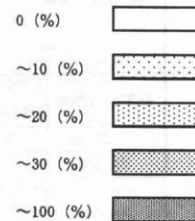
再生レベル								
意思決定レベル	部位	RI： 初期性能への回復レベル	「はい」と答えた人の割合 (%)	RII： 時代性能への引き上げ	「はい」と答えた人の割合 (%)	RIII： 空間性能の再生	「はい」と答えた人の割合 (%)	
DI： 住戸レベル	台所・食事室	レンジフードの取替	17.9	システムキッチンへ変更	20.0			
		木栓金物の取替	16.8	キッチンユニットの高さ変更	17.4			
		ガスコンロの取替	13.7					
		シンクの取替	15.8					
	居室	同じ素材で床の張替	7.9	床仕上変更（フローリング→畳）	1.1			
		壁・天井の塗り張替・修繕	15.8	床仕上変更（畳→フローリング） 段差の解消	10.0 4.2			
	浴室・洗面室	換気扇の取替	23.7	大浴槽への取替	13.7			
		手摺の修繕（浴室）	9.5	シャワー設置	6.3			
		手摺の修繕（洗面室）	3.2	段差の解消	12.6			
		タイルの張替（浴室）	15.3					
		タイルの張替（洗面室）	6.3					
		木栓金物の取替（浴室）	8.4					
		木栓金物の取替（洗面室）	12.6					
	トイレ	洗面台の取替	19.5					
		タイルの張替	9.5	トイレコンセントの取付（シャワートイレ）	11.1			
	建具・設備等	トイレ	手摺の修繕	6.3	男子用便器の設置 和便器から腰掛便器へ取替 段差の解消	2.6 1.1 9.5		
網・障子・ガラス・扉・取手の張替・取替			17.9	電気・電話回線の変更	6.3			
建具・設備等		ドアの修繕・取替（浴室）	11.6	サッシの取替	17.4			
		ドアの修繕・取替（洗面室）	3.7	浴・排水設備設置・取替	11.1			
		ドアの修繕・取替（トイレ）	5.8	二重ガラスへ変更	14.2			
				壁に防音材付加	14.2			
				床・天井に吸音材付加	17.4			
				セキュリティシステムの導入	11.6			
収納					収納の位置・高さ・扉変更（台所・食事室）	15.8		
					収納の位置・高さ・扉変更（居室）	6.3		
				収納拡大（台所・食事室） 収納拡大（居室）	16.3 16.3	デスクコーナーの室内化	4.7	

図表Ⅲ-2.2-3-① 賃貸 希望割合（実績含む）



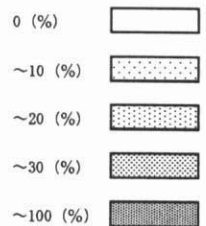
再生レベル							
意思決定レベル	部位	RⅠ： 初期性能への回復レベル	「はい」と答えた人の割合 (%)	RⅡ： 時代性能への引き上げ	「はい」と答えた人の割合 (%)	RⅢ： 空間性能の再生	「はい」と答えた人の割合 (%)
DⅡ： 住棟レベル	専用バルコニー・庭・部屋増築	手摺の修繕・取替	12.1	バルコニー床防水付加	8.9	バルコニーの付加 バルコニーの室内化 部屋増築	6.3 4.7 8.9
	階段	手摺の修繕	2.6	子供用・老人用の手摺設置	9.5	新たな階段の設置	0.0
		階段室の塗替	4.7	掲示板の設置	2.1	階段室に窓を付加	2.1
		掲示板などの修繕	4.2	ブラントナーの設置	1.6		
	エレベーター			エレベーターの改良(内装変更)	6.3	エレベーターの新設	3.2
				エレベーターの改良 (入りロドア取替え)	0.5		
	廊下	手摺の修繕	1.1	子供用・老人用の手摺設置	4.2	開放廊下の室内化	1.1
		壁面・床面の塗替	3.2	ブラントナーの設置	1.1		
	エントランス・アプローチ	郵便箱・宅配ボックスの修繕	8.4	新しい照明器具の設置	4.2	エントランスのホール化 ゾファーなど待合室との兼	2.1 1.1
				スロープ設置	4.2		
				新しい郵便箱の設置	2.1		
	外壁	外壁の塗替	3.7	断熱材の付加	3.7		
		外壁の洗浄	4.2	断熱材の付加	3.7		
屋上・屋根			屋根を変更	1.6	屋上を遊び場として利用	1.6	
			防水の付加	1.6			
設備・配管・機械室	設備・配管の修繕	5.3	断熱材の付加	2.6	ソーラーパネルの設置	6.8	
			共聴アンテナ・衛星放送受信設備の設置	7.9	雨水再利用システムの設置	7.4	
住戸配置・その他 構造体			配管の交換・更新 (屋内)	5.8	2戸1改良等による 部屋数の増加・減少	7.9	
			配管の交換・更新(屋内)	10.5			
DⅢ： 団地レベル	駐車場・駐輪場	駐車場の修繕	10.0	構造の補強・更新	12.1		
		駐輪場の修繕	7.4	駐車場の拡大	30.0		
	ごみ置き場 共同菜園	ごみ置き場の修繕	7.4	駐輪場の拡大	6.8		
				ごみ置き場拡大	10.0		
	外部空間	歩道の修繕	3.7	歩道の設置	1.6	共同菜園の設置	2.6
		公園の修繕	2.6	緑地帯の拡大	1.1	公園の新設	1.6
		緑地帯の修繕	3.2	街路材の増設	12.6	ブリッジ等通路の新設	1.1
	公共施設	共用施設・集会室の修繕	2.1			共用施設・集会施設新設	2.1
						共用施設・集会施設新設	2.1
						コンピューター室の設置	1.6
					スポーツジム設置	3.7	
					ゲストルームの設置	1.1	
					子供室内遊び場の設置	7.9	
					コンビニの設置	3.7	

図表Ⅲ-2.2-3-② 賃貸 希望割合 (実績含む)



再生レベル							
意思決定 レベル	部位	RI: 初期性能への回復レベル	「はい」と 答えた 人の割合 (%)	RII: 時代性能への引き上げ	「はい」と 答えた 人の割合 (%)	RIII: 空間性能の再生	「はい」と 答えた 人の割合 (%)
DI: 住戸レベル	台所・食事室	ガスコンロの設置	35.2	システムキッチンへ変更	30.8		
		シンクの取替	23.3				
	居室	同じ素材で床の換替	15.0	床土上変更	37.0		
				段差の解消	9.3		
	浴室・洗面室	洗面台の取替	45.4	大浴場への取替	57.7		
				手摺の設置(浴室)	14.1		
				シャワー設置	30.8		
			段差の解消(浴室)	15.0			
トイレ			手摺の設置	15.0			
			段差の解消	10.6			
収納			収納の位置・高さ・扉変更(居室)	14.1			
			収納の位置・高さ・扉変更(台所)	15.0			
			収納増大(居室)	12.8			
			収納増大(台所)	24.7			
間仕切壁						壁を無くして部屋を繋げる	14.5
						壁を入れて部屋を仕切る	4.0
DII: 住棟レベル	専用バルコニー・ 庭・部屋備え			バルコニー床土上付加	14.1		
	階段	手摺の修繕	10.6	子供用・老人用の手摺設置	18.1	新たな階段の設置	0.0
		階段室の修繕	18.5	掃取板の設置	6.6	階段室に窓を付加	0.0
		掃取板などの修繕	15.0	ブラントナーの設置	3.5		
	エレベーター					エレベーターの増設	15.4
	廊下	手摺の修繕	0.0	子供用・老人用の手摺設置	2.6	開放廊下の室内化	0.0
		壁面・床面の換替	6.2	ブラントナーの設置	0.4		
				床土上変更	1.8		
	エントランス・ア プローチ	エントランスの修繕	2.2	新しい照明器具の設置	6.6	エントランスのホール化	1.8
		郵便箱・宅配ボックスの修繕	11.9	スロープ設置	4.4	ソファアなど待合室との兼用	0.4
			新しい郵便筒の設置	8.4			
			宅配ボックスの設置	8.4			
外壁	外壁の修繕	33.0	外壁の塗装・付加	4.4			
	外壁の洗浄	14.5	断熱材の付加	6.6			
屋上・屋根			屋根を変更	4.0	屋上を遊び場として利用	2.2	
			防水の付加	22.9			
			断熱材の付加	5.7			
設備・配管・機械 室	設備・配管の修繕	17.6	共用アンテナ・衛星放送受信設備の設置	20.7	ソーラーパネルの設置	7.9	
			配管の交換・更新(給水)	19.8	雨水再利用システムの設置	8.4	
			配管の交換・更新(給水)	14.1			
構造躯体			構造の補修・更新	15.0			
DIII: 団地レベル	駐車場・駐輪場	駐車場の修繕	18.1	駐車場の拡大	34.4		
		駐輪場の修繕	8.4	駐輪場の拡大	8.4		
	ゴミ置き場	ゴミ置き場の修繕	18.1	ゴミ置き場の拡大	10.1		
	共同庭園					共同庭園の設置	4.0
	外部空間	歩道の修繕	5.7	歩道の設置	4.0	公園の増設	1.3
		公園の修繕	8.8	緑地帯の拡大	5.3	ブリッジ等道路の増設	1.3
		緑地帯の修繕	7.0	街路灯の増設	13.2		
	公共施設	共用施設・集会所の修繕	9.7			共用施設・集会所増設	4.0
					コンピューター室の設置	1.8	
					ゲストルームの設置	7.0	
					子供室内遊び場の設置	4.8	
					コンビニの設置	5.3	

図表Ⅲ-2.2-4-② 分譲 希望割合 (実績含む)



## 2.3 再生希望とR・Dレベルの関係

ここでは、P1（住み手）の再生に対する希望項目数の多寡と、Rレベル・Dレベル区分における分布状況との関係を抽出する。即ち、任意のP1（住み手）がR・Dレベルのどの区分にどの程度の再生を希望しているかという再生希望傾向に着目し、賃貸・分譲別、団地別、住棟タイプ別、2戸1住棟か否か等の集団別に希望傾向が異なる居住者の存在割合を観察する。

次頁以下の図表は、Rレベル・Dレベルを軸として再生項目に対する任意の回答者再生希望数の分布を示したものである。各レベルの質問再生項目数、即ち、希望回答最高値は、DⅠ：（賃貸：43、分譲：19）、DⅡ：（46、39）、DⅢ：（22、21）、RⅠ：（37、21）、RⅡ：（52、39）、RⅢ：（22、19）である。

図表は、縦に並んだ5つのグラフをまとめて読み取る。5つのグラフの個々が、意思決定レベルDⅠとDⅡを両軸とした再生希望回答項目数の分布を表現しており、縦に並んだ5つのグラフはDⅢレベルを軸として再生希望回答項目数の分布を表現している。

### 2.3.1 Dレベル区分－賃貸

D（意思決定）レベル区分に従って再生希望に対する賃貸住戸居住者の分布傾向をみると（図表Ⅲ-2.3-1～4参照）、全く再生を希望しないと回答した割合は32.6%に過ぎず、約7割の住み手が何らかの再生を希望していることがわかる。

全体的に、任意のDレベルで多くの再生項目を希望している場合には他のDレベルにおいても希望項目が多いという傾向がみられる。例外は、「DⅠレベルを多く希望していて、DⅡ・DⅢレベルをそれほど希望していない」グループである。このグループに属する住み手の居住環境評価の中心対象は住戸内であると考えられる（図表Ⅲ-2.3-1参照）。

以上の分布状況についての団地間及び団地内の住棟タイプ間の顕著な傾向差はみられない（図表Ⅲ-2.3-2参照）。

高蔵寺ニュータウンにおけるRⅢレベル再生の実施例である2戸1再生の実施後住戸と実施前住戸の同住棟タイプ内における回答を比較すると（図表Ⅲ-2.3-4参照）、岩成台西団地の2戸1再生後住戸居住者は、「全く希望しない」割合が17%と比較的低い。又、岩成台西・高森台団地の再生前住戸居住者は再生希望内容の意思決定（D）レベルが比較的高いところに多く分布しているのが特徴的である。

### 2.3.2 Dレベル区分—分譲

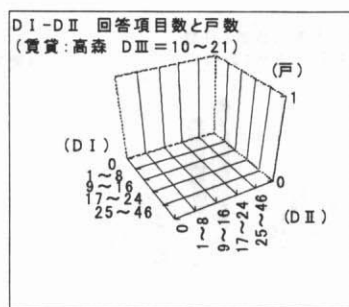
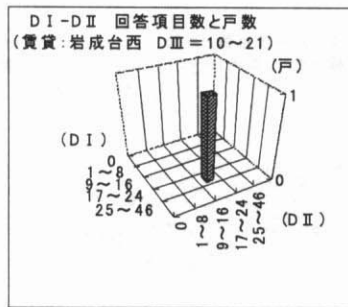
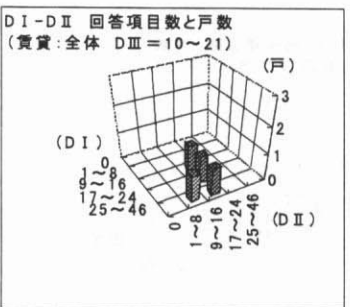
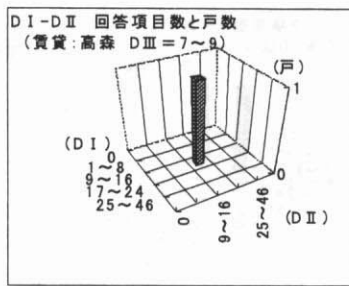
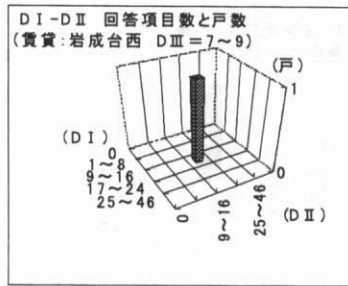
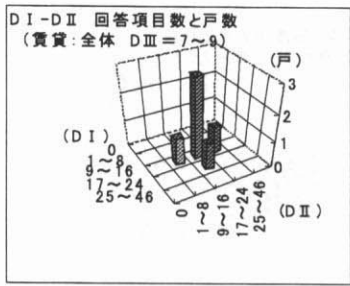
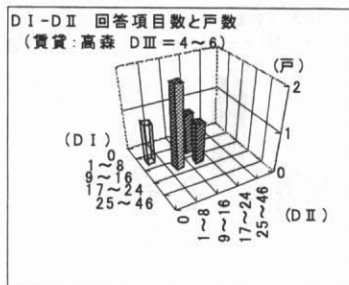
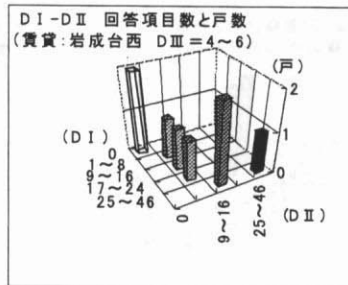
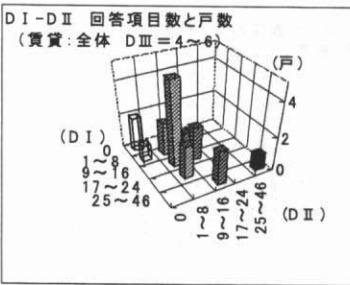
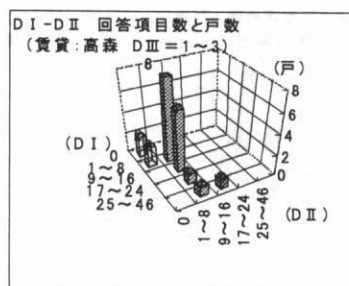
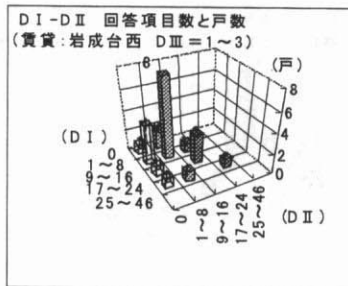
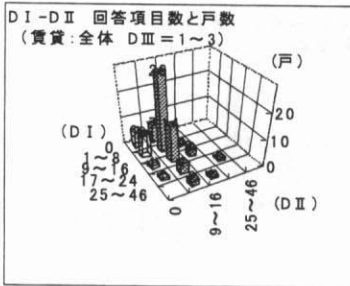
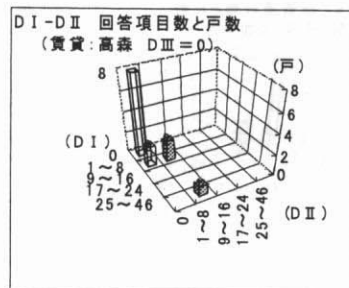
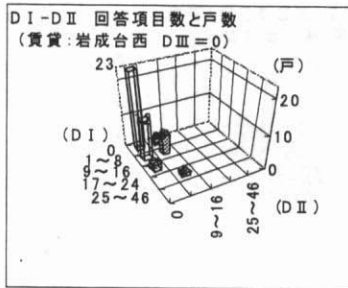
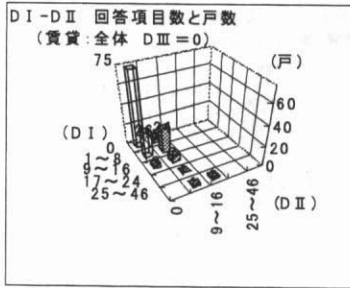
分譲住戸居住者の分布傾向をみると（図表Ⅲ・2.3・5～7 参照）、全く再生を希望しない割合が、11.6%と賃貸に比して約20%も少なく、P1（住み手）且 P2（所有主体）であるという2つの役割が再生への関心を高めていることがわかる。DⅡレベルの希望項目数が多い回答者はDⅢレベルの希望項目数が多いこと、DⅠレベルのみの再生を中心に希望するグループが存在していることは、賃貸と同様であるが、その他に、DⅡ・DⅢレベルの再生項目希望が多いグループにおいて、DⅠレベルの希望項目数のばらつきが大きい点は賃貸と異なる傾向である。団地間・住棟タイプ間における有意な傾向差はみられない（図表Ⅲ・2.3・6・7 参照）。



全体

団地別 岩成台西

団地別 高森台



図表Ⅲ-2.3-1

図表Ⅲ-2.3-2

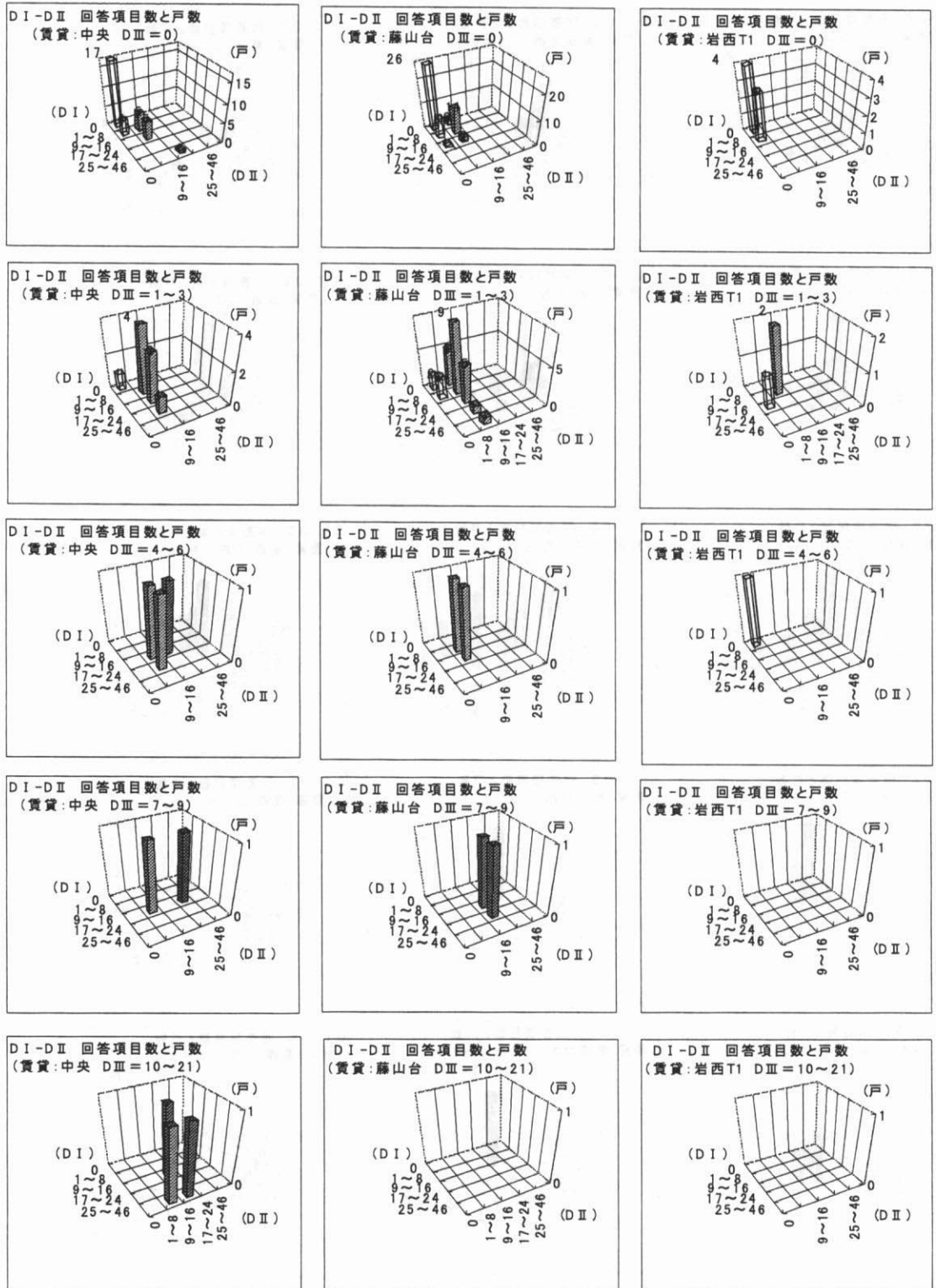
賃貸回答項目数と戸数 (全体)

賃貸回答項目数と戸数 (団地別)

団地別 中央台

団地別 藤山台

住棟タイプ別 岩西T1

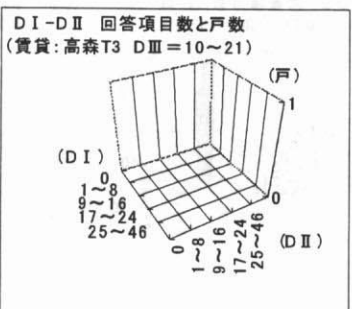
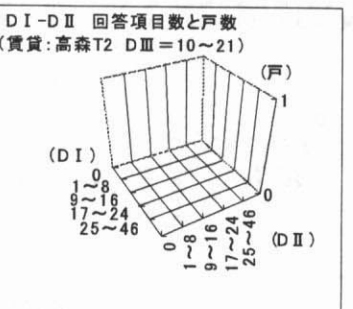
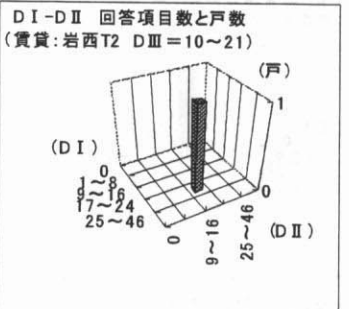
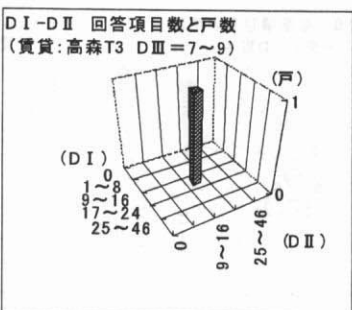
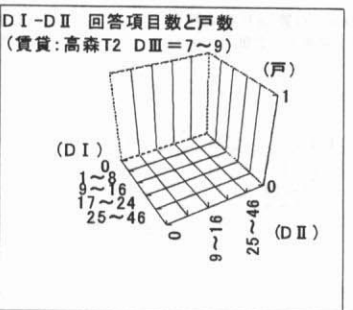
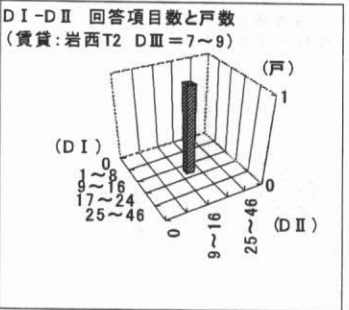
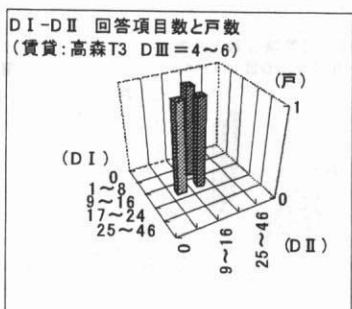
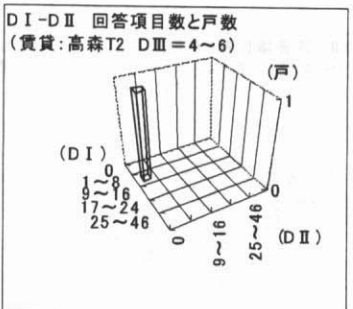
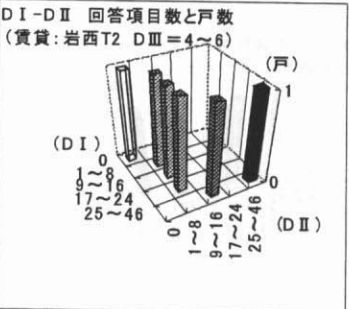
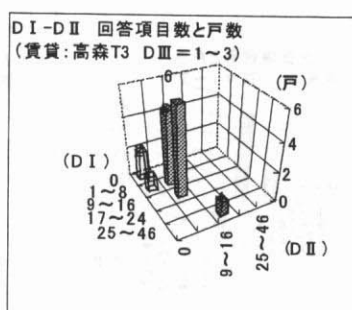
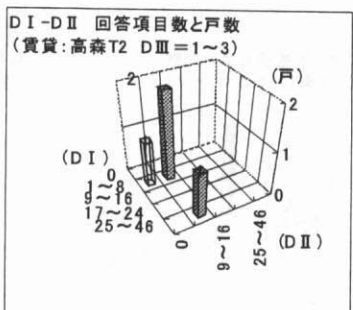
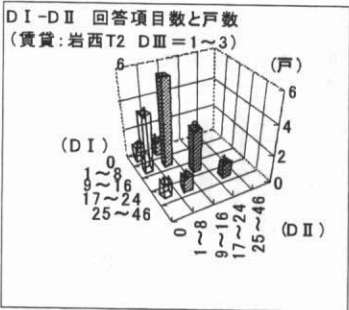
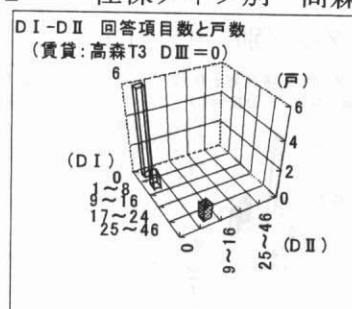
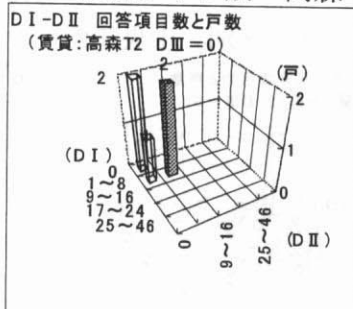
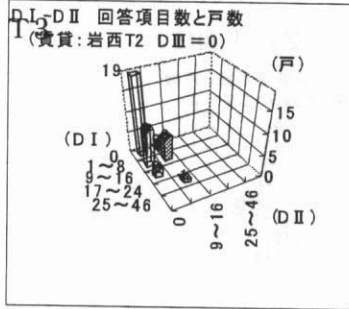


図表Ⅲ-2.3-3 賃貸回答項目数と戸数(住棟タイプ別)

住棟タイプ別 岩西T2

住棟タイプ別 高森T2

住棟タイプ別 高森

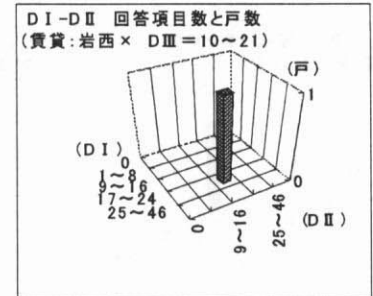
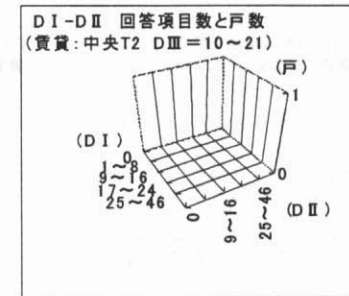
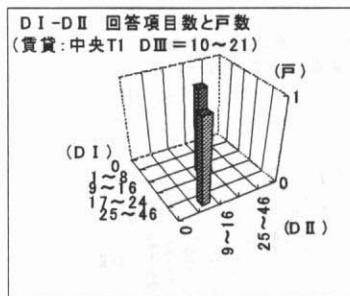
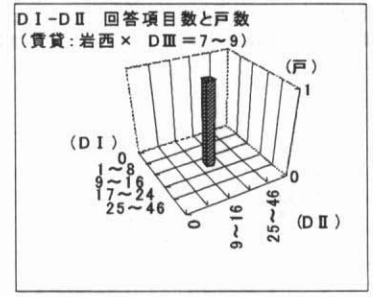
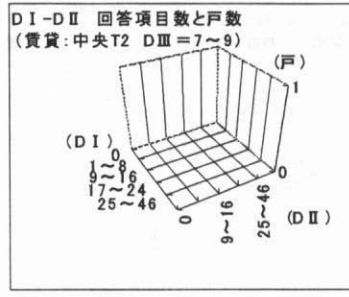
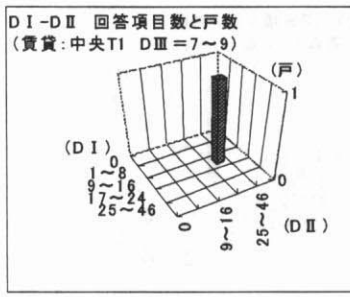
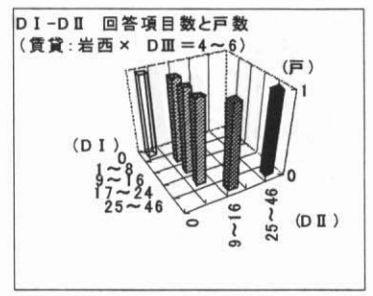
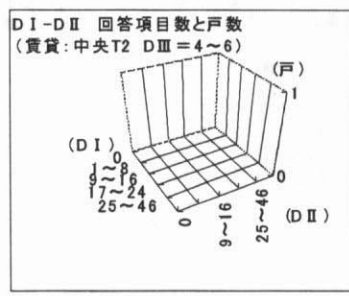
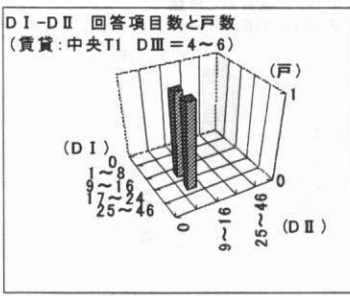
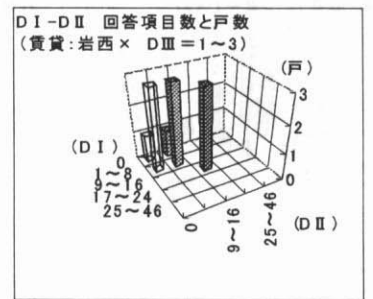
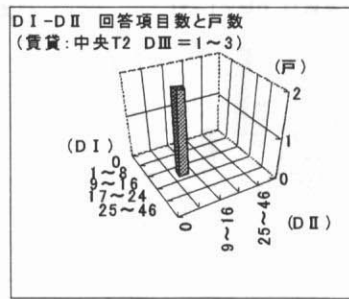
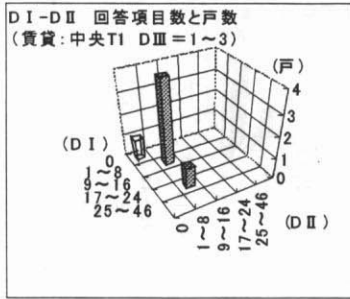
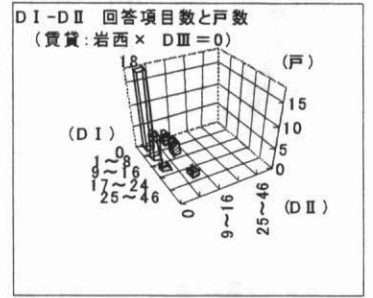
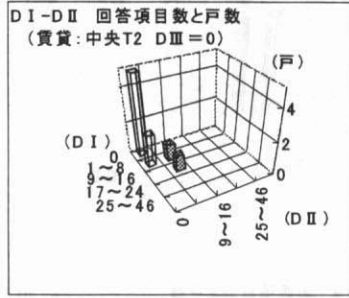
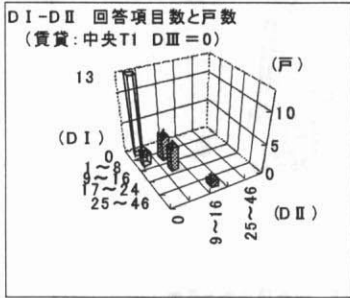


2戸1済み住戸(○)

2戸1前住戸(×)

タイプ別 中央T1

タイプ別 中央T2

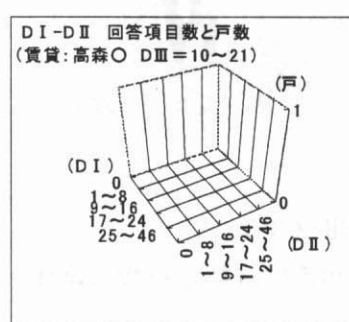
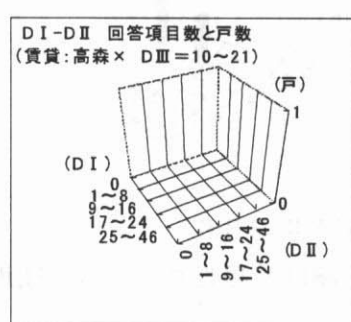
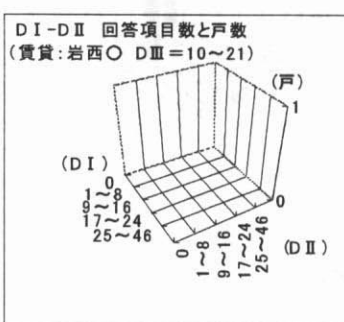
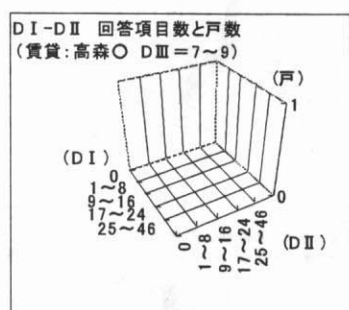
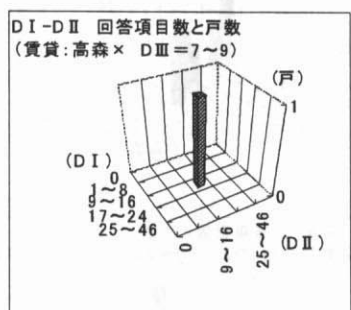
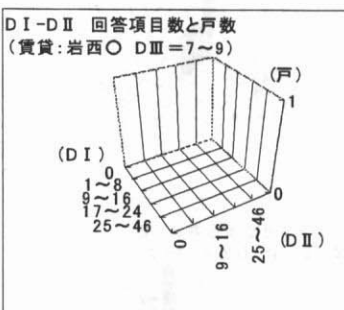
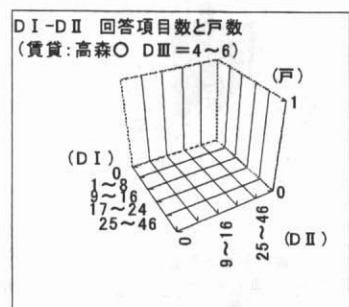
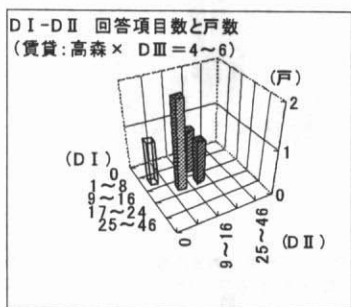
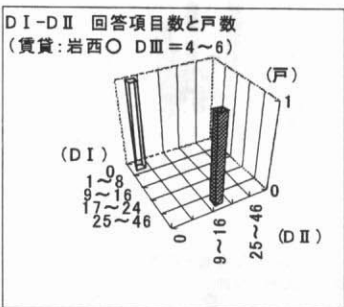
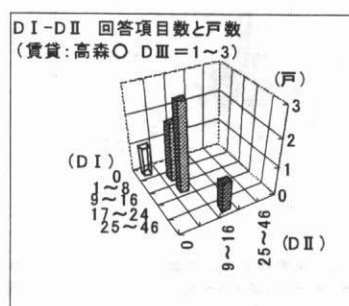
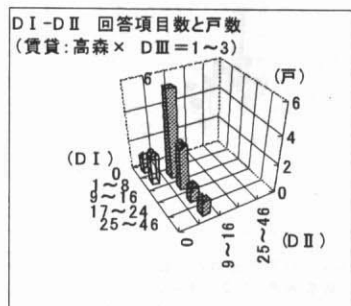
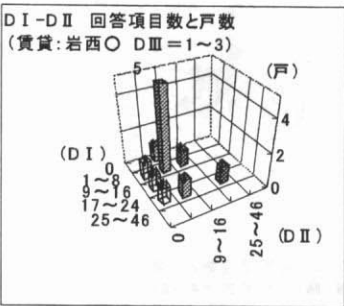
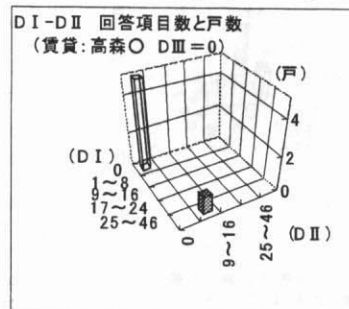
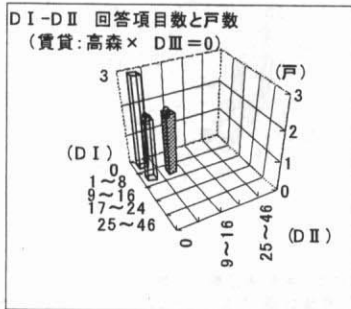
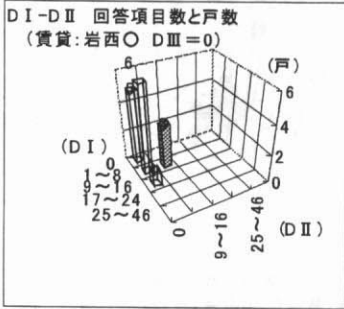


図表Ⅲ・2.3・4 賃貸回答  
項目数と戸数(2戸1前後別)

2戸1 済み住戸 (○)  
2戸1 前住戸 (×)

2戸1 済み住戸 (○)  
2戸1 前住戸 (×)

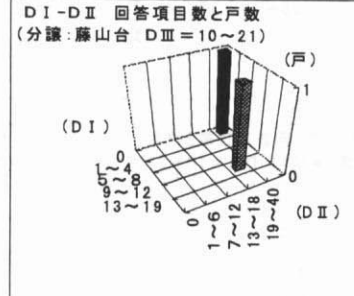
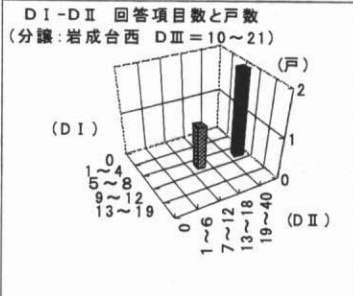
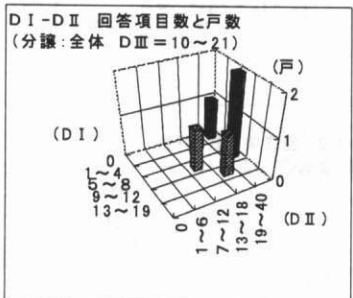
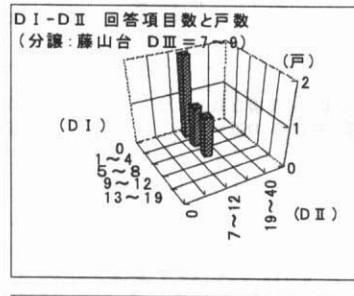
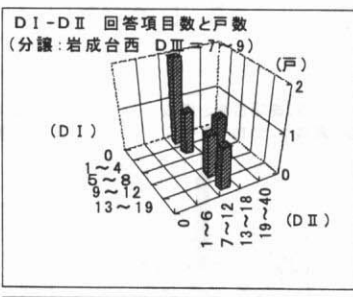
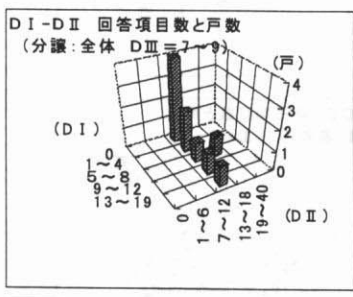
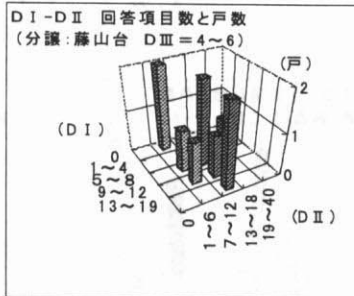
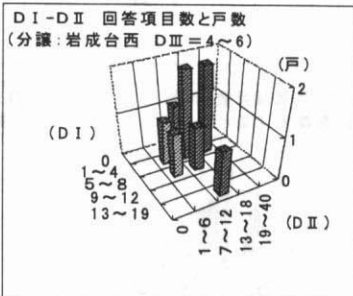
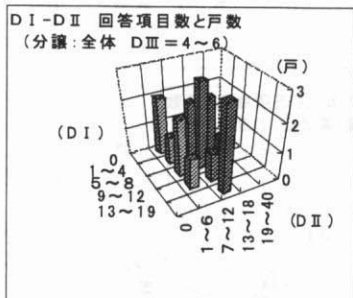
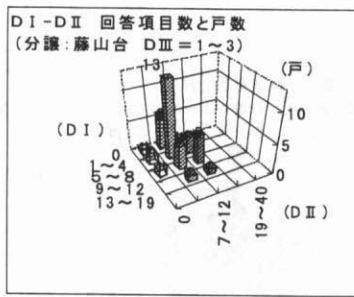
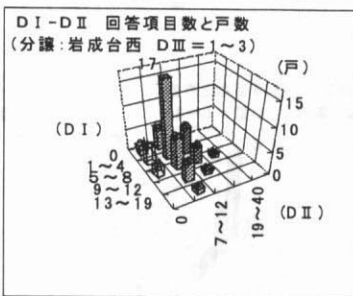
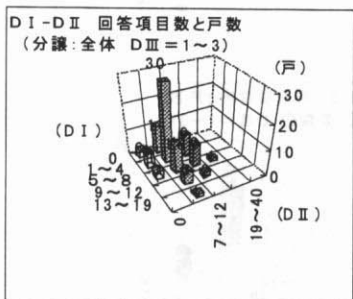
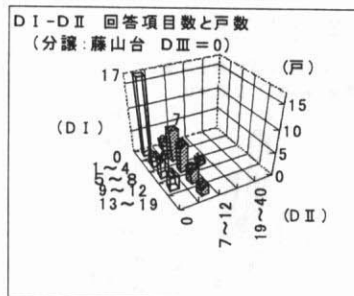
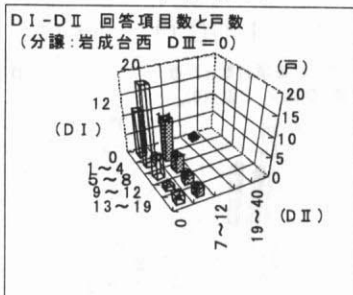
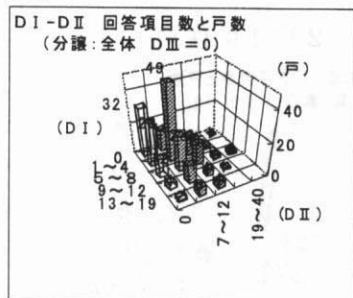
2戸1 済み住戸 (○)  
2戸1 前住戸 (×)



全体

団地別 岩成台西

団地別 藤山台



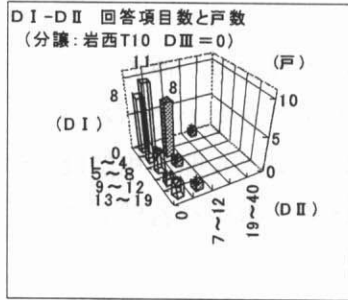
図表Ⅲ-2.3-5

図表Ⅲ-2.3-6

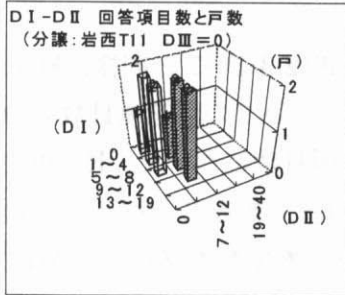
分譲回答項目数と戸数 (全体) 分譲回答項目数と戸数 (団地別)



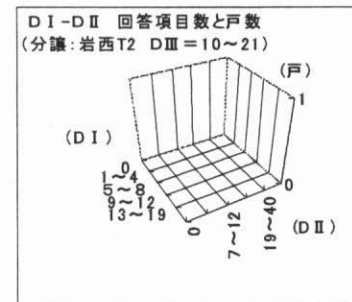
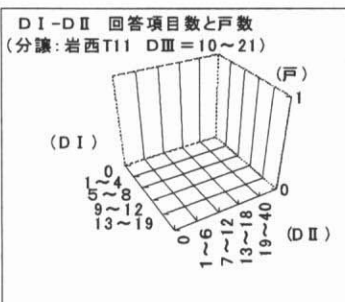
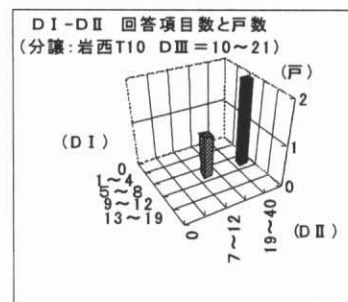
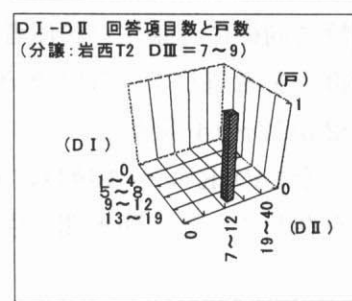
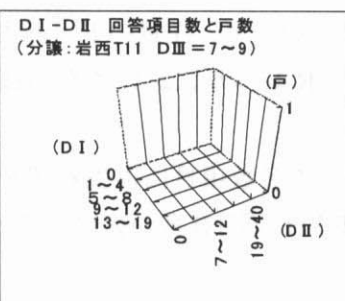
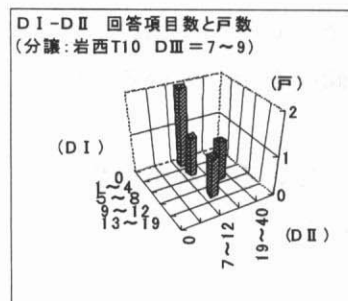
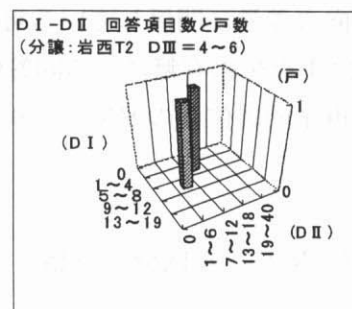
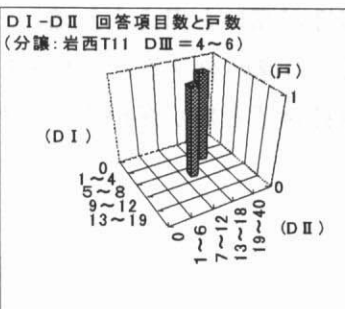
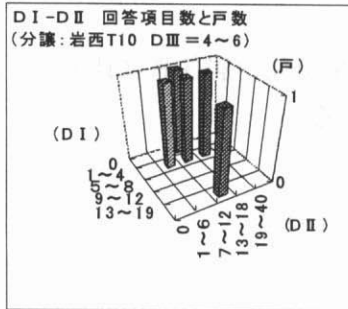
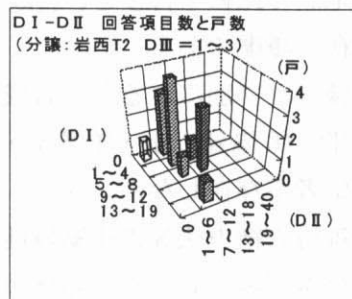
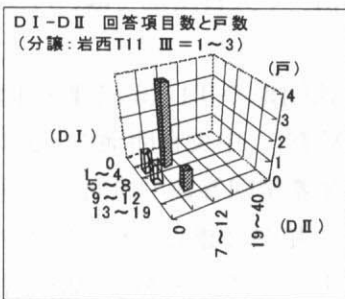
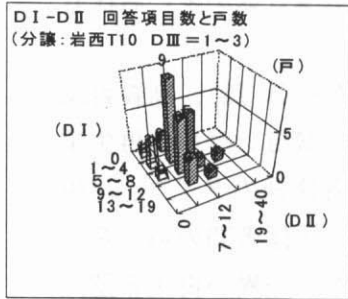
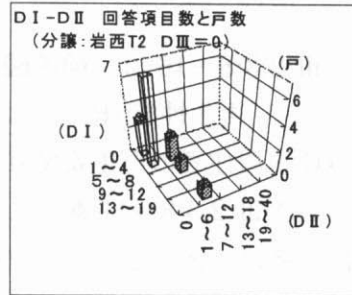
住棟タイプ別 岩西T10



住棟タイプ別 岩西T11



住棟タイプ別 岩西T2



図表Ⅲ-2.3-7 分譲回答項目数と戸数 (住棟タイプ別)