

### 2.3.3 R レベル区分－賃貸

図表Ⅲ・2.3・8～16 は、前節図表Ⅲ・2.3・1～7 と同様に縦 5 つのグラフを一連のかたまりとして、再生性能 (R) レベルについての回答項目数の分布を示したものである。

賃貸住戸居住者の再生希望回答項目数について、R (再生性能) レベル間の相関は高い (図表Ⅲ・2.3・8～11 参照)。即ち、ある R レベルにおいて多くの再生を希望している回答者は、他の R レベルの再生希望数も多いことがわかる。

団地間の比較を行うと、岩成台西・中央台団地では、再生希望項目数が多い居住者の存在が謙虚である。

住棟タイプ別にみると、岩成台西団地の T1 (5 階建・羊羹型・EV 無)、高森台団地の T2 (6 階建以上・羊羹型・EV 有)、中央台団地の T2 では、RⅢレベルの再生項目希望者が存在しない。以上、再生希望回答数の傾向と、差異各住棟のタイプ、建築年や維持修繕方法等の建築属性との相関は認められないものの、居住者間の再生希望数及び希望再生レベルの差異が生じていることから、居住者属性の差異が再生希望回答傾向の差異に関係している可能性が高いと考えられる。

2 戸 1 再生の有無による回答傾向の違いを見ると、2 戸 1 再生後住戸居住者に比して、再生前居住者の RⅢレベル項目希望者数が多いことがわかる。

### 2.3.4 R レベル区分－分譲

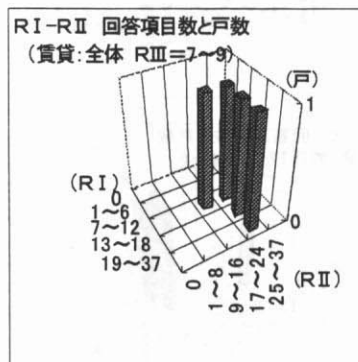
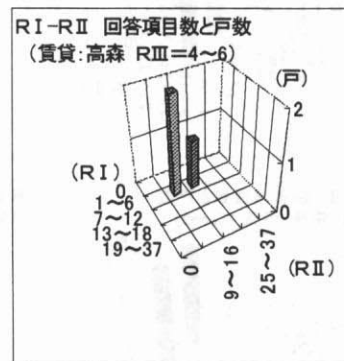
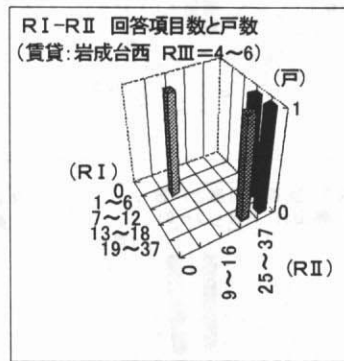
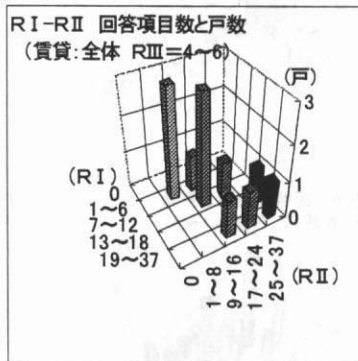
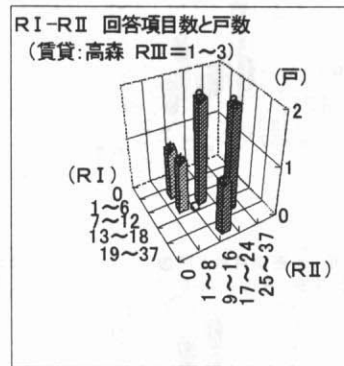
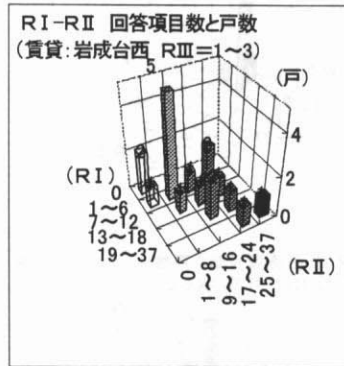
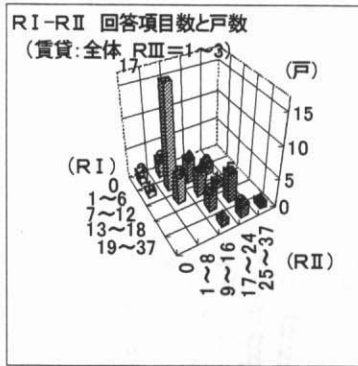
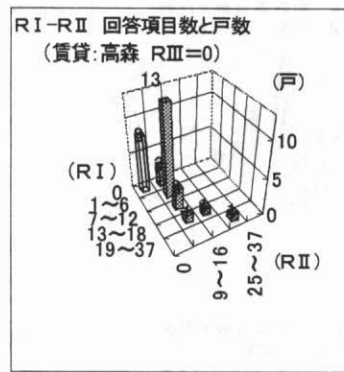
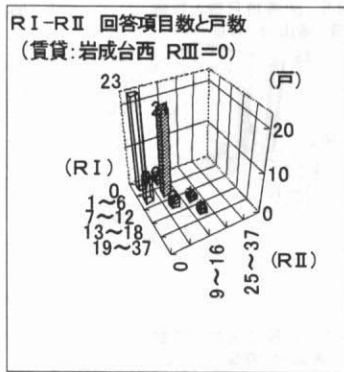
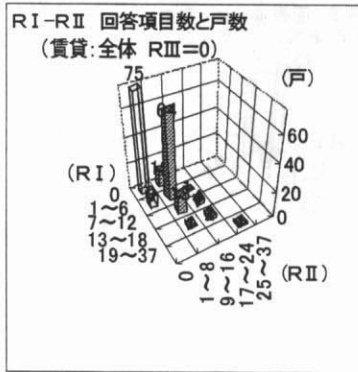
賃貸と同様に分譲住戸居住者についても、任意の R (再生性能) レベルにおいて多くの再生を希望している場合、他の R レベルにおいても同様の傾向を示している。(図表Ⅲ・2.3・12～14 参照)。

又、全ての R レベル項目に対して多数項目に再生希望を示している回答が少数ながら存在している。団地間、住棟タイプ間有意の差はみられない。

全体

団地別 (岩成台西)

団地別 (高森台)



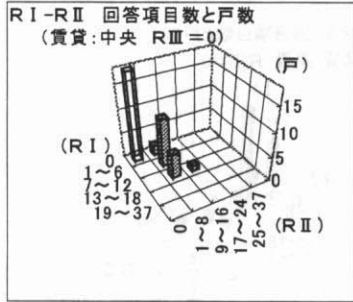
図表Ⅲ-2.3-9

賃貸回答項目数と戸数 (団地別)

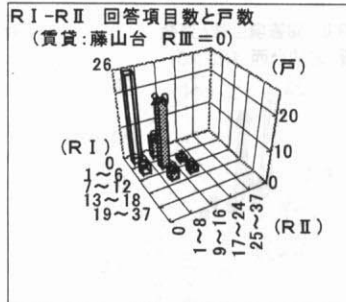
図表Ⅲ-2.3-8

賃貸回答項目数と戸数 (全体)

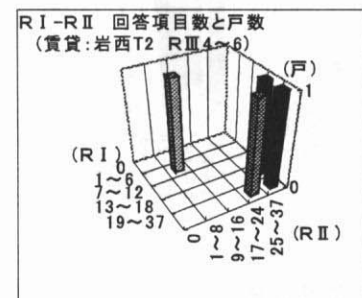
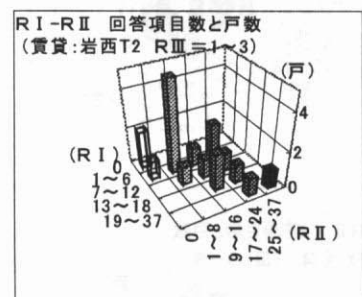
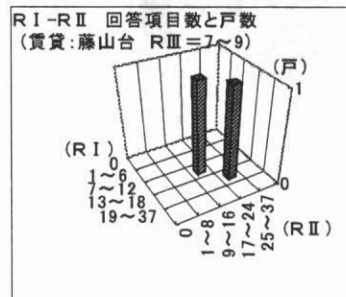
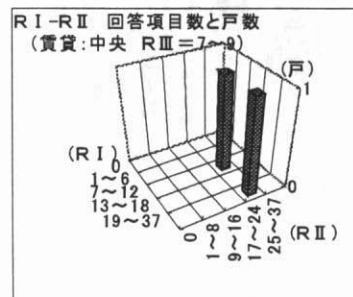
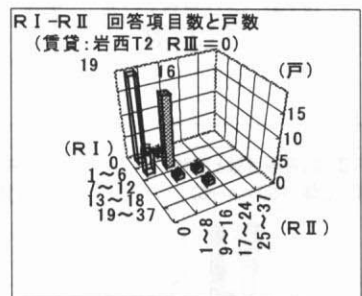
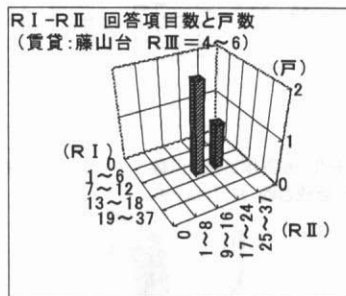
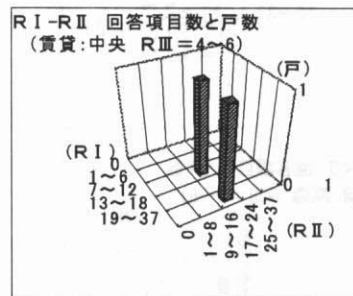
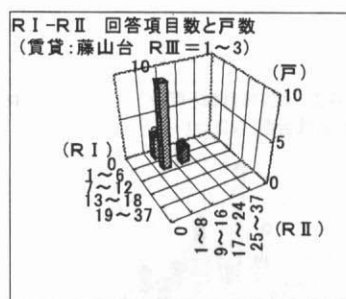
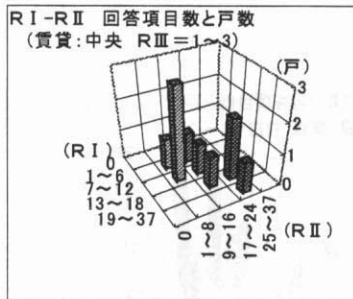
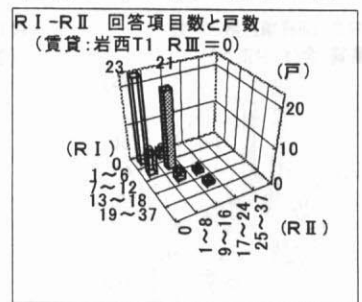
団地別 (中央台)



団地別 (藤山台)

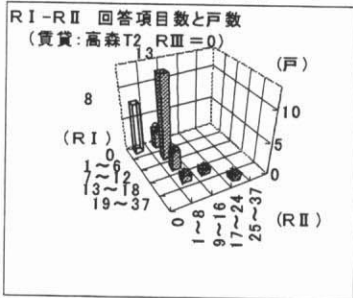


住棟タイプ別 岩西T1

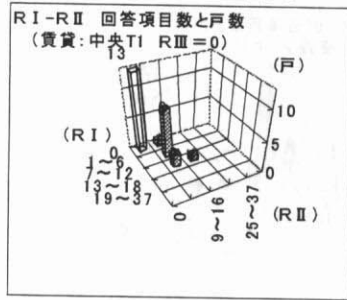


図表Ⅲ-2.3-10 賃貸回答  
項目数と戸数(住棟タイプ別)

住棟タイプ別 高森T2

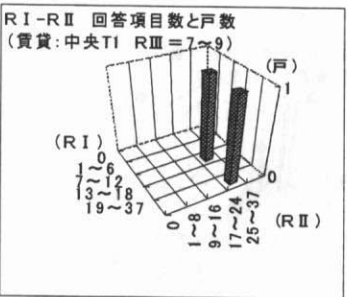
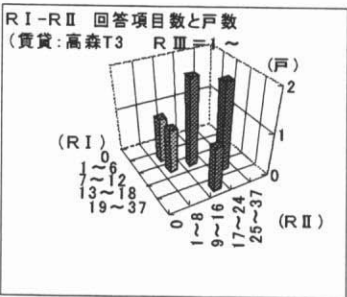
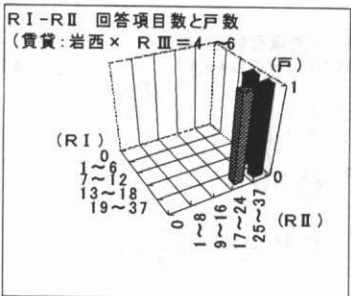
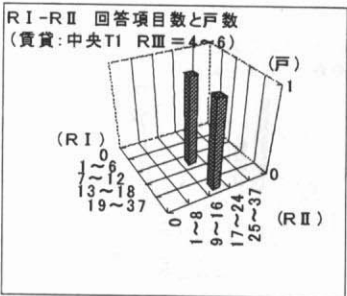
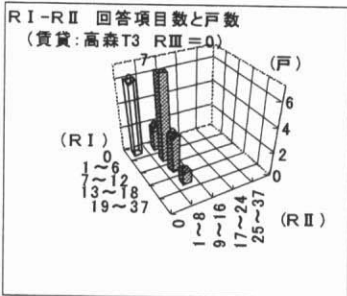
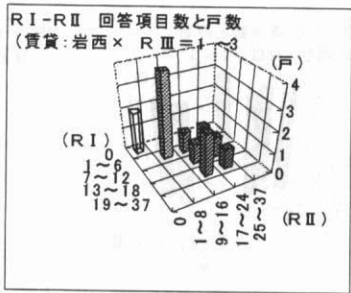
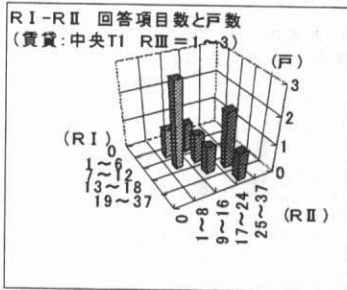
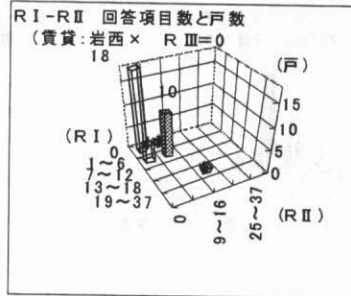


住棟タイプ別 中央T1

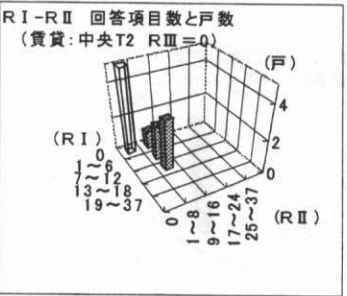
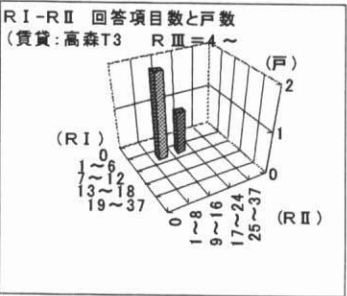


2戸1済み住戸 (○)

2戸1前住戸 (×)



図表Ⅲ-2.3-11 賃貸回答  
項目数と戸数 (2戸1前後)

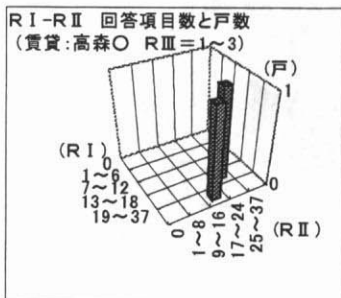
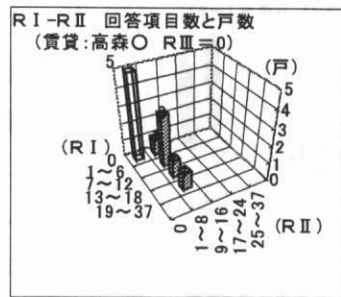
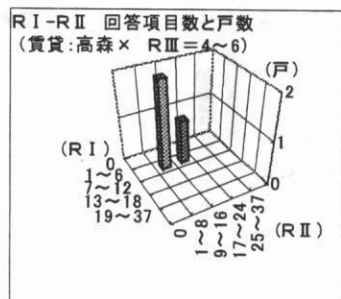
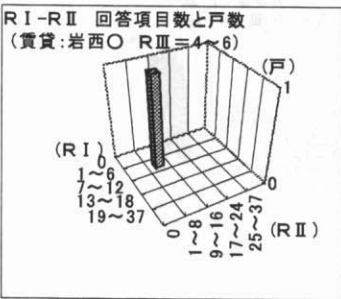
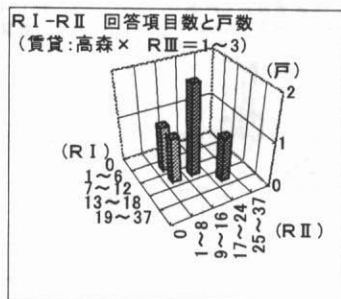
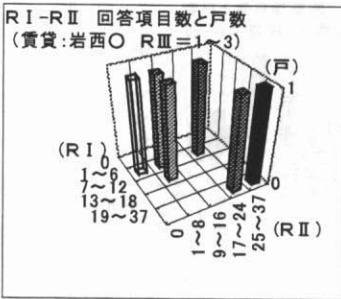
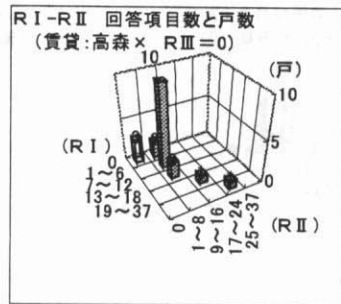
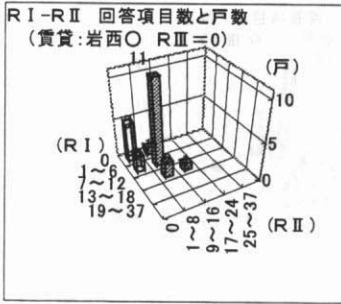


2戸1済み住戸 (○)

2戸1前住戸 (×)

2戸1済み住戸 (○)

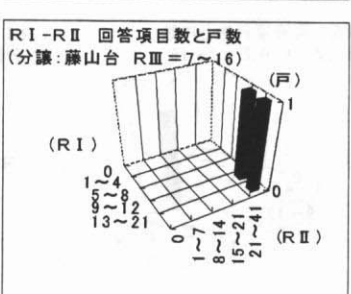
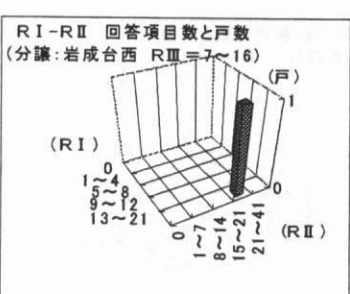
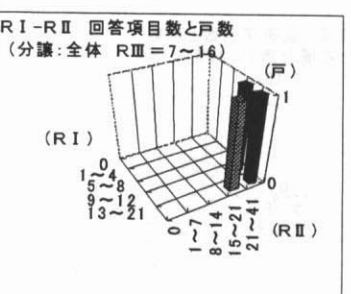
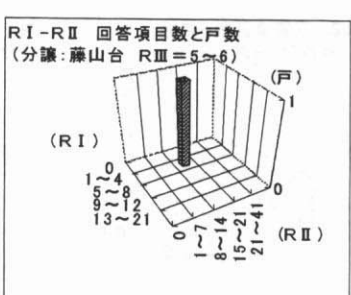
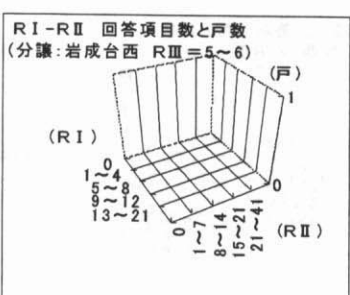
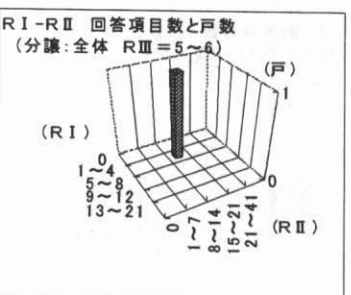
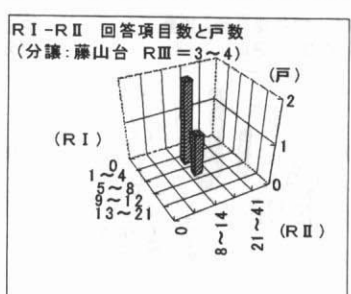
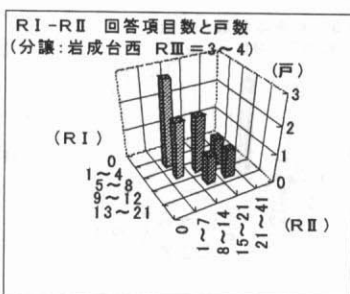
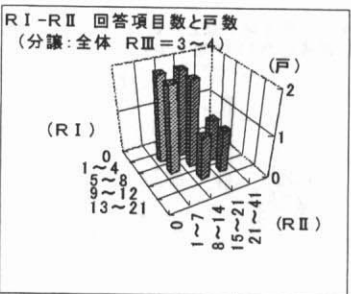
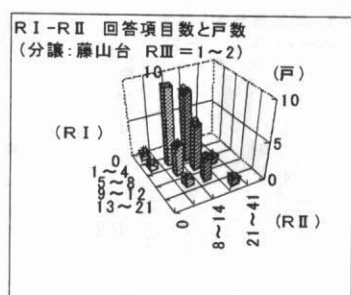
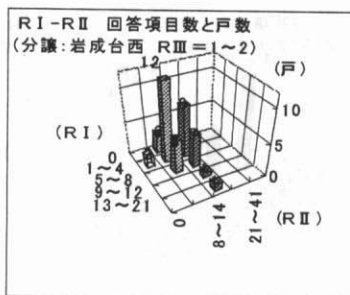
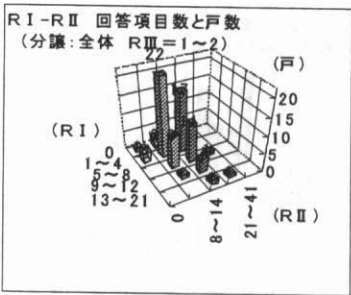
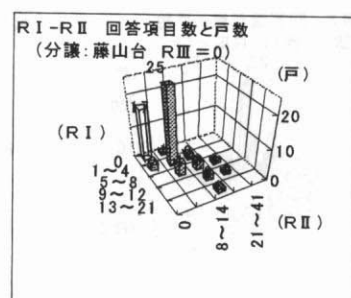
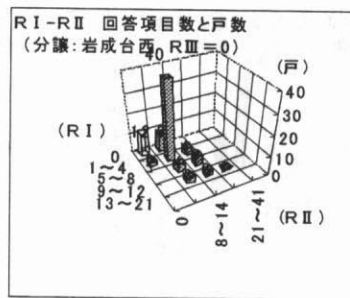
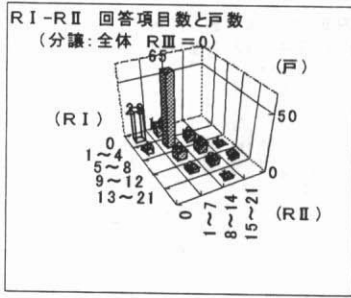
2戸1前住戸 (×)



全体

団地別 (岩成台西)

団地別 (藤山台)



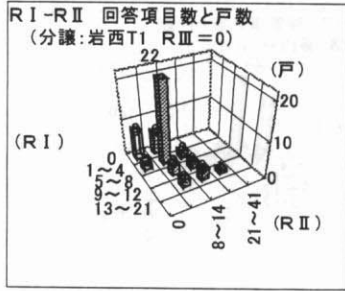
図表Ⅲ-2.3-12

図表Ⅲ-2.3-13

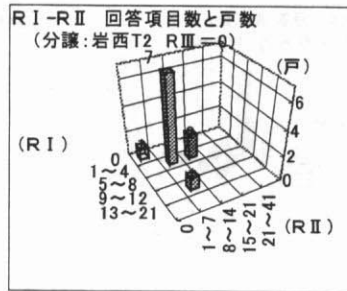
分譲回答項目数と戸数 (全体)

分譲回答項目数と戸数 (団地別)

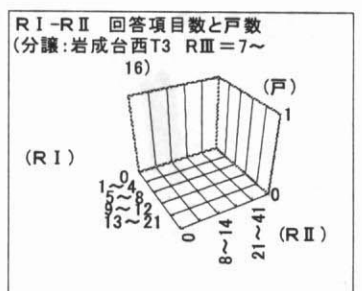
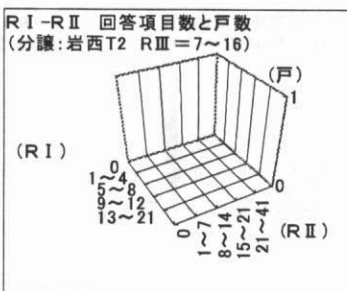
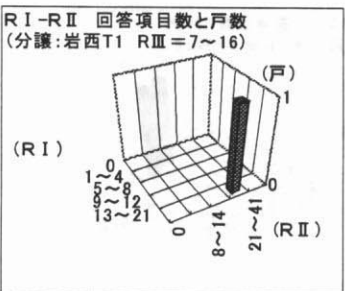
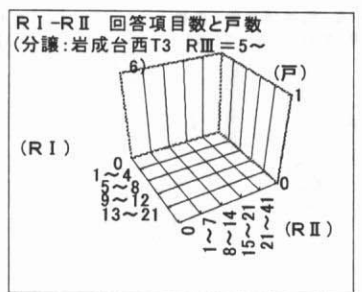
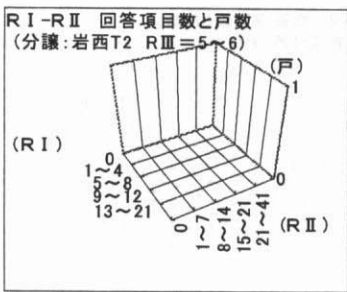
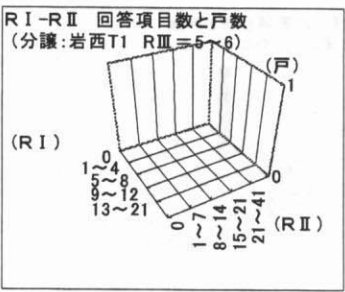
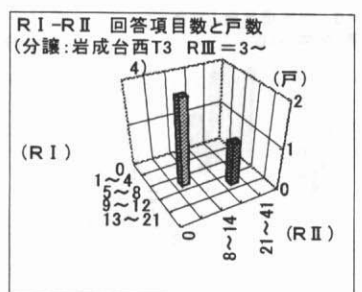
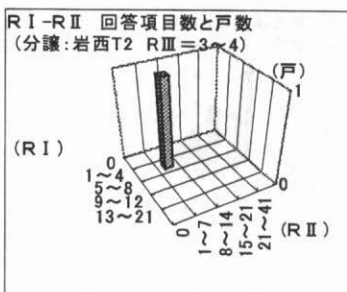
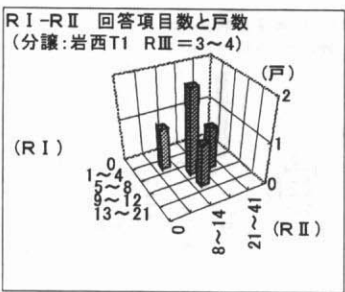
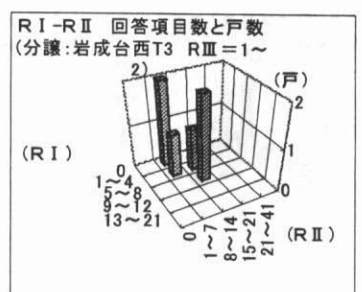
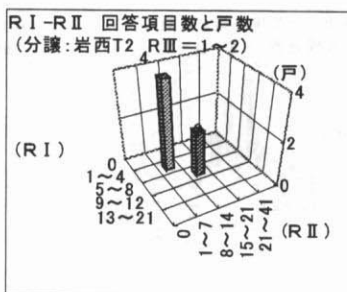
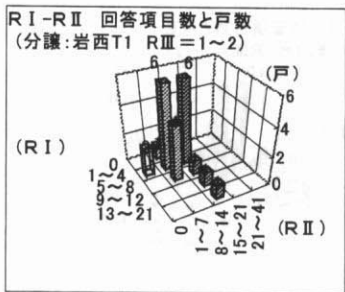
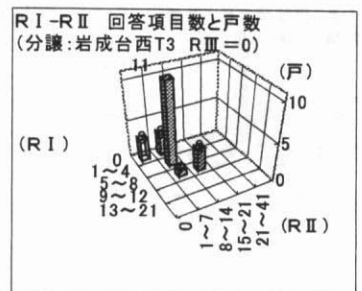
住棟タイプ別 岩西T1



住棟タイプ別 岩西T2



住棟タイプ別 岩西T3



図表Ⅲ-2.3-14

分譲回答項目数と戸数 (住棟タイプ別)

### 2.3.5 R-D レベルと再生希望の傾向

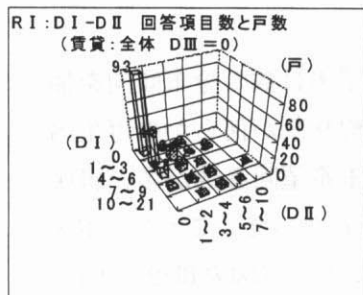
2.3 節においては、R・D レベルを軸として、住み手再生希望項目数の分布傾向を抽出した。結果、賃貸住戸居住者の約 7 割、分譲住戸居住者の約 9 割が何らかの再生内容に対して再生希望を示しており、任意の R・D レベルで再生希望回答数が多い居住者は、他のレベルにおいても同様の傾向を示していることがわかった。これは、R・D 両レベルのクロス軸による分布傾向をみることで確認できる（図表Ⅲ・2.3・15・16 参照）。例外として、「D I レベルの再生を多く希望し、D II・III レベルの再生を殆ど希望しない」グループの存在が確認された。

以上の結果は、P1（住み手）は大きく、①D I（住戸）レベルの再生に特に関心をもつグループ、②D I～D III の再生に対してほぼ同様に関心をもつグループ、③再生に無関心なグループ、の 3 つに分類されることを意味している。

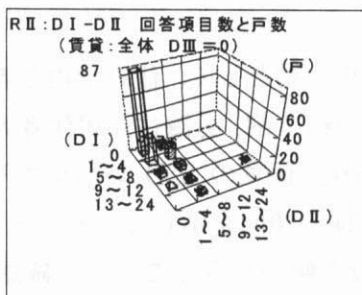
又、D レベルを軸とした分布に大きな団地間・住棟タイプ間の差異は認められない。一方、R レベルを軸とすると住棟間に傾向の違いが存在しており、この傾向の違いの要因は、居住者属性にある可能性が高いことがわかった。



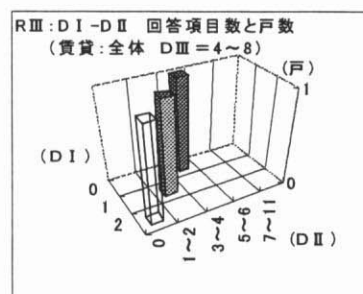
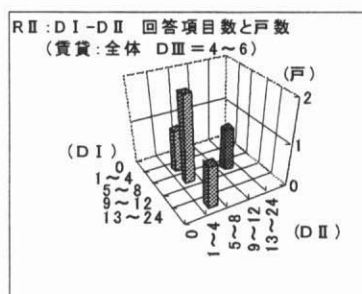
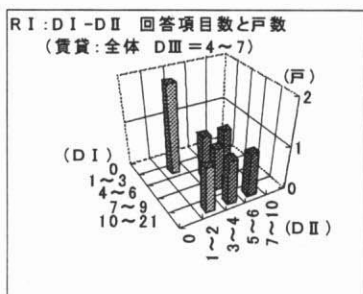
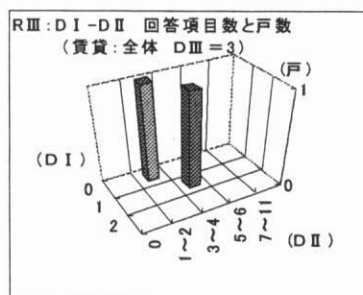
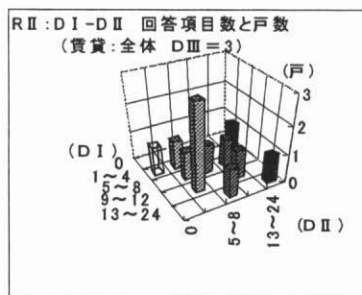
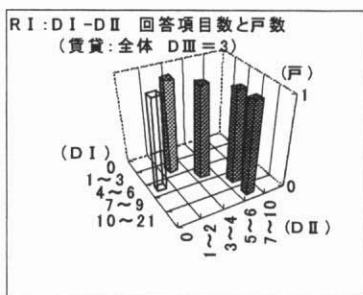
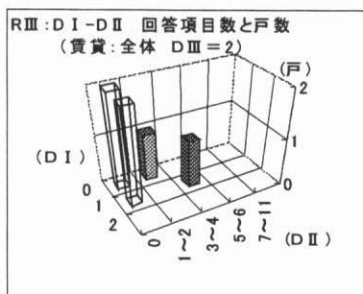
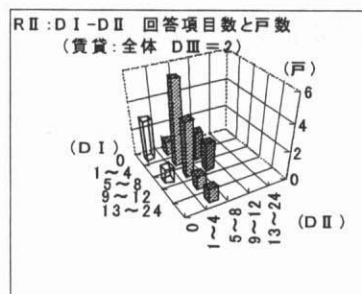
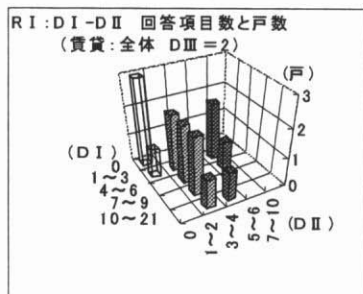
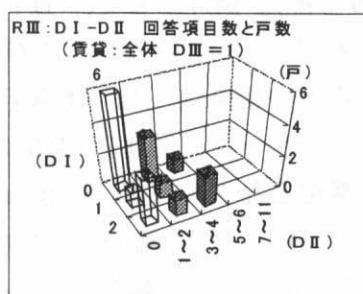
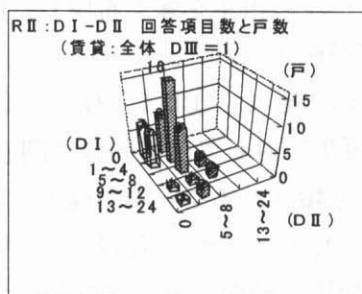
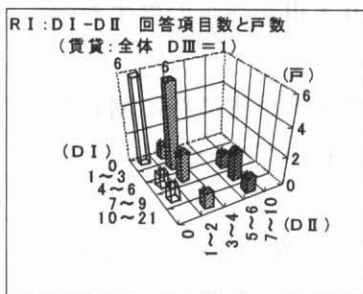
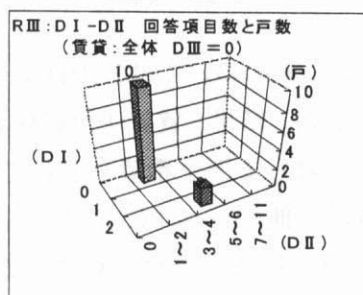
全体 R I



全体 R II



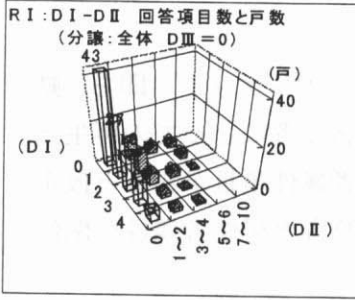
全体 R III



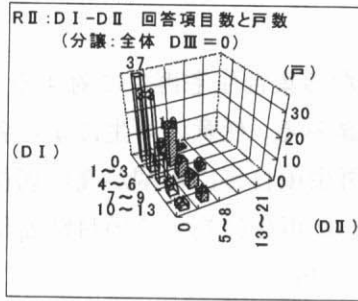
図表Ⅲ-2.3-15

賃貸回答項目数と戸数 (全体)

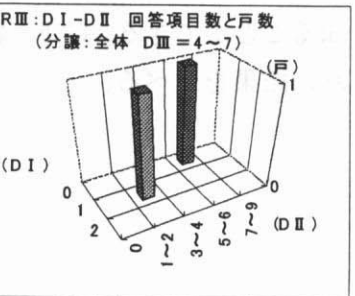
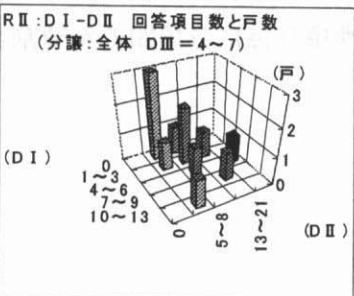
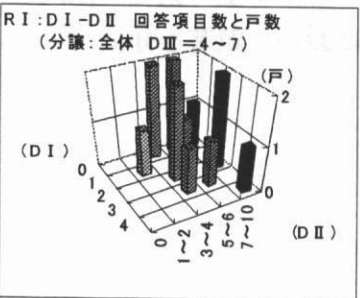
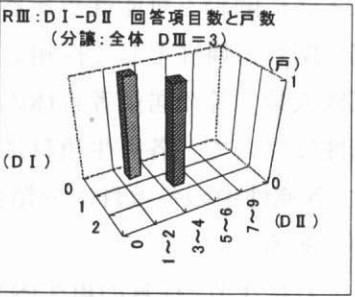
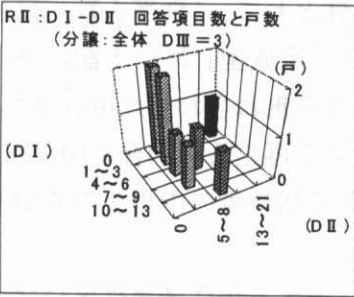
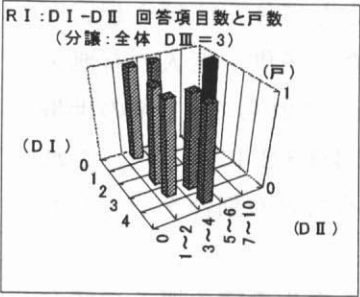
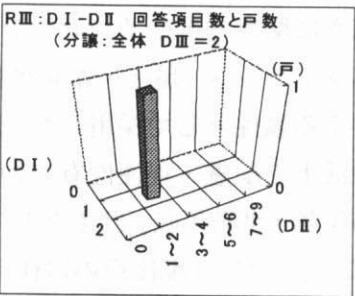
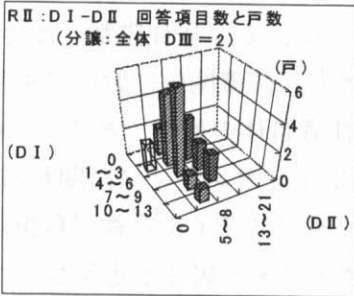
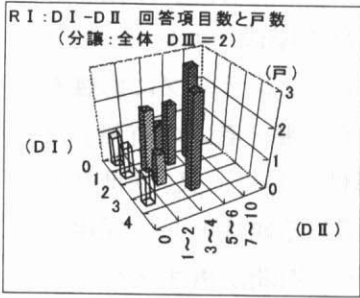
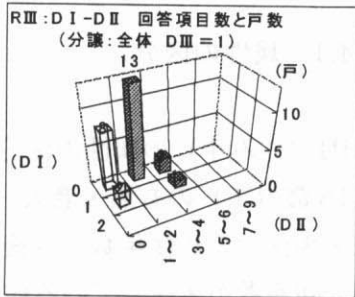
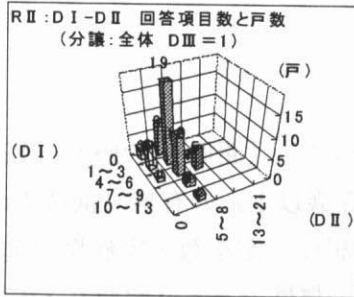
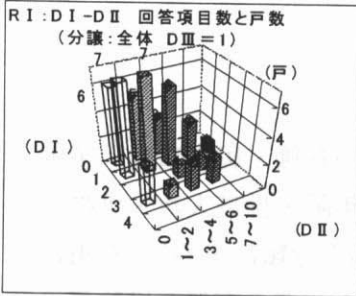
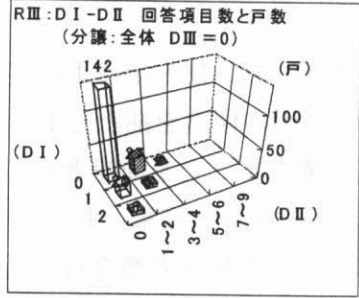
全体 RI



全体 RII



全体 RIII



図表Ⅲ・2.3-16

分譲回答項目数と戸数 (全体)

## 2.4 再生希望と住み手属性

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

### 2.4.1 属性の区分

P1（住み手）の属性の区分として、「間取り・2戸1改造の有無・居住階数・子供（18歳以下）の有無・老人（65歳以上）の有無・世帯主の年齢・世帯人数・世帯年収・現住戸の居住年数・今後の居住予定年数・家族型（前出の分類による）」を用いた。回答者が居住している住戸の属性である「間取り・2戸1改造の有無」は住戸の広さに関する再生インセンティブに、又、「居住階数」は共用部の階段・エレベータ・エントランス・屋上・外部空間等との位置関係において再生インセンティブに影響を与える属性として採用した。居住者自体の属性である「子供の有無・老人の有無」は生活上の配慮・利便性有での再生インセンティブに関わる属性として、又、「世帯主の年齢・世帯年収」は主としてライフスタイルと費用負担に関わる属性として採用している。又、「現住戸の居住年数・今後の居住予定年数」は居住期間が再生インセンティブに関わる可能性がある属性として、「世帯人数」は主として住戸面積や起居形式に関わる属性として採用した。「家族型」は、上記に挙げた「子供・老人の有無・家族人数」等の居住者自体の属性を重ね合わせた項目である。これらの11種の世帯属性について、各再生項目に対する再生希望割合を図表Ⅲ・2.4-1・2に示した。これは、各属性中の各項目に分類される居住者の内再生を希望するものの割合を示したものである。

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

## 2.4.2 各属性と再生希望の傾向

### (1)属性・間取り

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

賃貸住戸回答については、間取りの違いにより以下の傾向が抽出された。

- DⅠ：①「浴室・トイレの段差の解消」については、「2DK(18%・21%)」と「4LDK(22%・22%)」「6LDK(19%・12%)」が他グループ(0%～数%)に比して希望割合が高い。
- ②「台所・食事室の改善」についても、①と同様の傾向を示している。
- ③「居室収納の増設」は、「2LDK(30%)・4LDK(22%)」の希望割合が高く、「2DK(9%)・6LDK(6%)」が低い。
- ④「部屋の増設」に付いては、他が0%～数%であるのに比して「2DK(15%)・2LDK(15%)」の希望割合が高い。
- DⅡ：①「ベランダの室内化」については、「3K(13%)・2LDK(7%)・2DK(6%)」の希望割合が高く、「4LDK・5DK・6LDK」では希望がみられない。
- ②「階段の手摺設置」については、「2DK(24%)・6LDK(19%)」の希望割合が他が0%～11%であるのに比して高い。
- ③「構造体の補強」については、「2DK(18%)・5DK(25%)」が他の0%～11%に比して希望割合が高い。
- DⅢ：①「街路灯の設置」については、「2DK(30%)・3DK(14%)・6LDK(13%)」の希望割合が他の0%～7%に比して高い。
- ②「室内遊び場の設置」については、「2LDK(15%)・5DK(25%)」が他の0%～9%に比して高い割合を示している。
- ③「駐輪場の増設」については、「5DK(25%)・3DK(15%)・6LDK(13%)」が他の0%～数%に比して希望割合が高い。

分譲住戸については、以下の傾向である。

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

DⅡ・DⅢについては、各間取り間の割合に関する顕著な差異は見られない。

賃貸住戸居住者回答についての特徴は以下の通りである。

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

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

## (2)属性・居住階

居住階は、「1～2階・3～4階・5階以上」に分類した。

賃貸：

- DⅠ：
- ① 「トイレの段差の解消」に対して「1～4階（5%～7%）」に比して「5階以上（13%）」の希望割合が高い。
  - ② 「居室床材のフローリングへの変更」について、「2階」の希望割合が5%と低い。
  - ③ 「サッシュ取替・防音・吸音」に関して、「3・4階（21～29%）」の希望割合が他（6%～13%）に比して高い。
- DⅡ・DⅢ：
- ① 「階段手摺の設置」「エントランスの照明更新・スロープ設置」「外壁の塗替え」については、階数が高くなるにつれて希望率が増加する。
  - ② 「宅配ボックスの設置」については「1～4階（12%～13%）」の希望率が「5階以上（5%）」に比して高い。
  - ③ 「ソーラーパネル・雨水再利用システムの設置」「コンビニの設置」「エレベータの増設」については、「1～2階」の希望は殆ど又は全くない。

分譲：

- DⅠ：① 「システムキッチンへの変更」「洗面台の取替え」等台所・洗面設備に関しては「5階以上（19%～28%）」に比して「4階以下

(32%~49%)」の希望割合が高い。

- DⅡ・DⅢ：①「エレベータの設置」「郵便箱・宅配ボックスの設置」については、「2階以下(8%・3%)」に比して「3階以上(16%~19%・7%~13%)」の希望が高い。
- ②「アンテナの設置」については「1~4階(17%~23%)」の希望が「5階以上(6%)」に比して高い。
- ③「屋内配管の改良」については、「1~2階(19%)」の希望が他(5%~9%)に比して高い。

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

- ① 賃貸の「階段手摺の設置」、分譲の「エレベータの設置」について階数が高い住戸居住者の希望割合が高いことは、階数・エレベータの利用頻度の高さが再生インセンティブに影響を与えたことによるものと考えられる。
- ② 賃貸において「サッシュ取替・防音・吸音」について中間階の希望割合が高いことは、住棟外部で発生する騒音と住棟配置・住棟形態による伝搬状況が中間階住戸の騒音集中に繋がっている可能性がある。
- ③ 分譲の台所・洗面設備改善に対する希望割合が「5階以上」で低いことは、6階以上の住戸の建設年が比較的新しいことによるものであると考えられる。
- ④ 分譲「1・2階」の「屋内配管の改良」に対する再生希望割合の高さは、排水管による騒音の減少を希望していると思われる。

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

### (3)属性・子供/老人の有無

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

賃貸：

- ①DⅠ：「浴室ドアの修理・取替え」「段差の解消」DⅡ：「手摺の設置」「外壁の塗替え」について、「子供・老人有」ともに希望割合が14%~38%と他(7%~27%)に比して高い。

- ②D I :「換気扇の設置・取替え」「洗面台・シャワートイレの設置」「台所・食事室の収納増設」「ベランダの改良」「収納増設」「フローリングへの変更・壁・不燃材の張替え」「部屋の増設」「防音性能向上」D II :「駐車上・ごみ置き場の増設」については「子供有」「老人無」の希望割合が9%~34%と他(3%~19%)に比して高い。
- ③D I :「浴槽の取替え」については、「子供有(27%)」の希望が他(17%)に比して高い。
- ④D I :「台所設備の改善」D II :「構造体の補強」については、「老人無(12%・22%)」の希望割合が「老人有(3%・11%)」に比して高い。

分譲 :

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

「段差の解消」「手摺の設置」といった老人・子供に対する危険の排除や生活の補助に関する再生項目については、抽出された項目の違いはあるものの、賃貸・分譲共に子供や老人が同居している回答世帯において希望割合が高い。又、賃貸においては、設備性能の向上に関する再生項目に関して「子供有」・「老人無」各グループの再生希望割合が高い。

#### (4)属性・世帯主年齢

世帯主年齢を「30歳代以下・40歳代~50歳代・60歳代以上」に分類した結果、世帯主の年齢区分によって以下の傾向が抽出された。

賃貸 :

- ①D I :「浴室・トイレ・洗面室・台所設備の改善」「収納の増設」「防音性能向上」、D III :「駐車場・ごみ置き場の増設」に対しては、総じて「50歳代以下

(11%~38%)」に比して「60 歳代以上 (0%~10%)」グループの希望割合が6%~28%低い。

②D I : 「内装の更新」関連項目、D II : 「外壁の塗替え」に関しては、「40~50 歳代 (17%~34%)」の希望が他 (10%~12%) に比して、7%以上高い。

③D II : 「構造体の補強」「雨水再利用システム設置」「屋内配管更新」、D III : 「室内遊び場の設置」については、「30 歳代以下 (10%~19%)」の希望割合が他 (3%~9%) に比して、7%~13%大きい。

分譲 :

①D I : 「居室壁の撤去」「収納増設」に関しては、「60 歳代以上 (8%・9%)」の割合が他 (15%~16%・13%~14%) に比して低い。

②D I : 「台所・浴室設備」については、「40・50 歳代 (38%~59%)」の割合が他 (23%~25%) に比して、8%~19%高い。

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

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

賃貸分譲共に、世帯主年齢「60 歳代以上」は D I レベルの居住性能向上に関する希望割合が特に低い傾向があり、又、「30 歳代以下」は「構造体の補強」という安全性能向上・地球環境への配慮等に関する項目への希望割合が高い。これは、世帯主年齢の差による再生後に居住可能な期間の差が再生効用への期待値の差となって再生希望割合に影響していると考えられる。

#### (5)属性・世帯人数

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

賃貸 :

①D I : 「浴室段差の解消」「内装更新」については、「1~2 人世帯 (6%・15%~21%)」に比して「3 人以上世帯 (13%~15%・27%~32%)」の希望割合が大きい。

②D I : 「収納増設」「サッシュ取替」、D II : 「構造体の補強」、D III : 「ごみ置き



場の増設」については、「単身世帯（0%～9%）」の希望が他（9%～24%）に比して、9%以上低い。

- ③DⅡ：「宅配ボックス設置」「配管の更新」については「単身世帯（18%・15%）」の希望が他（8%～9%・2%～7%）に比して高い。
- ④DⅡ：「外壁の塗替」については「単身世帯（15%）」・4人以上世帯（26%）」の希望が他（3%～8%）に比して高い。
- ⑤DⅢ：「駐車場・駐輪場・ごみ置き場の設置」については、世帯人数が多くなるにつれて希望割合も増加する傾向がみられる。

分譲：

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

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

#### (6)属性・世帯年収

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

賃貸：

- ①DⅠ：「浴室・台所の設備の改善」「内装更新」、DⅢ：「室内遊び場の設置」については「700 万円以上（2%～14%）」グループの希望割合が他（7%～29%）に比して、7%～15%低い。
- ②DⅠ：「2戸1改造」「部屋の増設」、DⅡ：「階段手摺の設置」については、「400 万円以下（13%～17%）」世帯の希望が他（2%～10%）に比して高い。

分譲：

- ①DⅠ：「収納増設」については、世帯収入が高くなるにつれて希望も高くなる傾向を示す。
- ②DⅠ：「洗面・トイレの改良」については、「400 万円以下（12%～22%）」世帯の希望が他（6%～11%）に比して高い。

賃貸においては、世帯収入が高いグループの再生希望割合が他に比して特に高い再生項目がみられず、逆に、世帯年収が低いグループが際立って高い希望割合を示した再生割合（2戸1改造・部屋の増設等）が存在している。これは、居住者の流動性が高い賃貸住戸においては世帯年収に応じた居住性能を有する住戸選択が比較的自由に行われており、結果として世帯年収が低いグループが平均的水準を下回る居住性能を有する住戸に居住しているという事実起因している為であると推定される。

#### (7)属性・居住年数/居住予定年数

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

賃貸：

- ①DⅠ：「浴室ドアの改善・シャワーの設置」「台所の改善」「内装更新」については、「居住11年以上（18%～43%）」グループの希望割合が他（8%～20%）に比して、6%～25%高い。
- ②居住予定年数についてみると、「一生住みたい」に比して「予定年あり」グループの希望割合が総じて高い傾向がみられる。

分譲：

- ①DⅡ：「構造体の補強」、DⅢ：「室内遊び場の設置」については「居住10年以下（18%・11%）」の割合が他（1%～9%）に比して高い。
- ②DⅠ：「台所シンク・浴槽の取替え」については「一生住みたい（26%・59%）」グループの割合が他（13%～48%）に比して高い。
- ③DⅡ：「エレベータの設置」「構造体の補強」については、「予定年あり（23%・19%）」における割合が他（7%～11%・9%）に比して高い。

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

## (8)属性・家族型

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

賃貸：

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

分譲：

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

**(9)属性・賃貸2戸1後住居の居住者**

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

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

(単位：%)

再生項目	間取り										2戸1階				階数				子供の有無		老人の有無		世帯主年齢	
	全体	2DK	2L DK	3DK	3K	4L DK	5DK	6L DK	していない	済み	～2階	～4階	～11階	居る	無記入	居る	～30歳代	～50歳代	60歳代～					
居室 収納の位置・高さ変更	6	9	0	5	7	4	0	6	6	5	6	5	5	7	0	6	5	6	3					
居室 収納増設	16	9	30	14	14	22	50	6	15	19	14	21	13	10	27	0	19	8	21					
居室 段差の解消	4	9	0	4	2	4	0	6	4	5	3	3	6	4	5	0	3	8	3					
居室 畳からフローリングへ変更	9	21	0	4	13	13	25	6	9	12	5	13	10	7	14	0	11	3	15					
居室 同じ素材で床の張り替え	7	9	7	5	11	4	0	0	8	2	8	5	8	5	10	0	8	3	10					
居室 壁・天井の塗装替え	23	24	15	22	30	30	50	0	24	21	22	30	18	17	36	0	26	16	19					
居室 2戸1改造による部屋数の増加	9	12	7	8	11	4	0	6	10	5	9	6	10	7	13	0	9	8	10					
居室 部屋の増設	8	15	15	5	9	0	0	10	0	5	9	9	9	4	15	0	9	5	12					
浴室 ドアの修理・取替え	28	39	15	26	25	30	50	31	26	38	26	30	27	23	38	0	27	38	21					
浴室 水栓金物の取替え	10	21	0	5	9	22	0	13	8	16	10	10	9	10	10	0	10	11	13					
浴室 換気扇の取替え	21	30	22	10	21	35	25	31	19	38	19	25	19	17	30	0	24	14	24					
浴室 大浴槽の取替え	20	27	19	12	27	13	0	31	20	19	13	22	25	17	27	0	21	22	22					
浴室 シャワー設置	14	18	15	4	29	9	25	6	15	9	15	13	14	14	16	0	14	19	9					
浴室 段差の解消	10	18	7	5	7	22	0	19	8	19	10	10	10	8	15	0	11	11	8					
洗面室 水栓物の取替え	12	15	11	10	16	13	0	6	13	9	14	12	10	12	14	0	13	14	15					
洗面室 洗面台の取替え	21	36	15	11	23	35	25	13	20	26	23	19	19	19	26	0	23	14	27					
トイレ シャワートイレの設置	21	36	15	11	23	35	25	13	20	26	23	19	19	19	26	0	23	14	27					
トイレ 段差の解消	8	21	0	4	7	22	0	0	7	12	6	5	13	7	12	0	8	14	6					
台所・食卓室 レンジフードの取替え	19	30	11	19	14	30	50	6	19	23	17	19	22	19	22	0	22	11	22					
台所・食卓室 水栓金物の取替え	19	30	11	19	14	30	50	6	19	23	17	19	22	19	22	0	22	11	22					
台所・食卓室 ガスコンロの取替え	13	24	0	12	14	17	25	6	13	14	15	12	13	13	16	0	14	14	10					
台所・食卓室 シンクの取替え	19	27	11	15	18	35	25	6	17	23	19	19	17	16	26	0	22	8	21					
台所・食卓室 システムキッチンの取替え	24	33	26	21	20	30	25	19	23	26	19	27	25	20	33	0	27	16	24					
台所・食卓室 キッチンユニットの高さ変更	14	15	11	10	11	39	25	6	11	26	12	16	14	13	17	0	14	16	13					
台所・食卓室 収納位置の高さ変更	16	21	7	16	14	26	25	6	15	19	15	18	14	14	21	0	18	11	17					
台所・食卓室 収納増設	18	24	26	12	18	26	25	0	18	16	19	18	16	13	27	0	21	8	24					
その他 機・障子の張り替え	16	18	15	16	16	22	0	13	16	16	17	16	17	14	22	0	19	8	13					
その他 電気・電話回線の変更	7	3	4	5	14	9	0	6	7	7	6	9	6	4	13	0	9	3	10					
その他 サッシの取替え	16	21	26	11	20	9	0	13	17	9	12	22	14	16	19	0	19	5	21					
その他 二重ガラスへ変更	11	21	15	10	5	17	0	6	11	12	8	9	17	8	17	0	13	8	15					
その他 給湯設備の取替え	11	12	4	10	9	17	0	25	9	19	9	13	10	13	9	0	12	8	12					
その他 壁に防音材を入れる	14	21	11	12	14	13	0	19	14	14	6	21	16	10	22	0	17	5	18					
その他 床・天井に吸音材を入れる	18	18	19	15	23	13	0	19	14	12	29	13	14	26	0	21	5	26	19					
その他 セキュリティシステムの導入	10	6	7	8	16	9	0	19	10	12	8	14	9	7	16	0	11	8	13					
ベランダ 床の防水	18	9	11	15	20	22	25	13	18	19	13	17	25	10	33	0	21	8	18					
ベランダ 手摺の修理・取替え	20	15	22	21	29	17	0	6	22	12	14	22	25	13	34	0	24	8	33					
ベランダ ベランダの増設	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0					
ベランダ ベランダの遮光化	6	6	7	3	13	0	0	0	7	0	3	6	8	5	7	0	6	5	6					
階段 子供・老人用の手摺を新たに設置	11	24	4	11	7	4	0	19	11	9	6	10	16	10	14	0	11	14	10					
階段 新しい掲示板の設置	2	0	0	1	4	0	0	6	2	2	1	3	1	1	3	0	2	0	1					
エレベーター 新たなエレベーターの増設	3	0	0	3	5	4	0	6	3	5	0	6	3	2	5	0	3	3	5					
廊下・踊り場 子供・老人用の手摺を新たに設置	5	9	0	7	2	0	0	13	5	5	3	6	5	4	7	0	5	5	5					
郵便箱・宅配ボックス 新たに郵便箱を増加	2	3	0	1	2	4	0	0	2	2	1	1	3	1	2	0	2	0	1					
郵便箱・宅配ボックス 宅配ボックスの設置	10	18	7	7	13	4	25	6	11	7	12	13	5	10	10	0	12	3	17					
エントランス 新しい照明器具にする	4	9	0	3	2	9	0	6	3	7	1	4	6	4	3	0	5	0	4					
エントランス スロープの設置	6	12	0	11	2	4	0	0	7	2	3	6	9	7	6	0	7	3	9					
外壁 外壁の塗装替え	13	6	4	12	13	30	0	25	10	26	8	10	21	7	23	0	13	19	10					
外壁 断熱材を入れる	3	6	4	3	2	4	0	0	3	2	3	4	3	3	3	0	4	0	6					
構造物 構造の補強	10	18	11	10	7	9	25	0	11	7	9	13	8	10	10	0	12	3	19					
屋上 防水シート張り	6	3	4	4	7	4	0	19	5	9	4	8	5	4	8	0	7	0	6					
屋根 断熱材を入れる	3	0	0	4	2	4	0	6	2	5	4	1	3	2	3	0	3	0	3					
共用設備 共同アンテナの設置	7	6	4	8	9	9	0	6	7	7	3	9	10	10	5	0	8	5	9					
共用設備 ソーラーパネルの設置	6	9	4	5	5	0	25	6	6	5	0	9	8	5	7	0	7	3	6					
共用設備 雨水再利用システムの設置	6	6	0	8	7	4	25	6	6	7	1	9	9	7	7	0	7	5	10					
配管 配管の交換	6	9	4	8	9	0	0	0	8	0	9	3	8	7	7	0	7	5	6					
配管 塵ごみ管を替える	11	6	15	14	16	0	0	13	0	12	13	8	13	8	0	13	3	17						
外壁空間 緑地帯・街路樹の増設	2	6	0	1	4	0	0	0	3	0	1	1	4	1	3	0	2	5	1					
外壁空間 街路灯の設置	12	30	4	14	7	0	0	13	13	5	8	10	17	12	13	0	12	14	15					
公共施設 コンビニの設置	3	12	4	3	2	0	0	0	4	0	1	6	3	4	3	0	4	3	8					
公共施設 ガストルームの設置	1	3	0	1	0	0	0	0	1	0	0	3	0	1	1	0	1	0	1					
公共施設 室内遊具場の設置	6	9	15	5	5	0	25	0	7	2	5	10	4	4	12	0	8	0	15					
駐車場・駐輪場 駐車場増設	28	36	19	21	32	35	50	38	26	37	24	30	31	23	41	0	33	16	38					
駐車場・駐輪場 駐輪場増設	9	9	4	15	7	0	25	13	10	7	9	10	9	6	16	0	10	8	10					
ゴミ置き場 ゴミ置き場の増設	9	9	4	11	7	9	0	13	8	9	4	13	9	5	15	0	10	3	13					

図表Ⅲ-2.4.1-① 賃貸 属性タイプ毎再生項目希望割合



(単位：%)

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

図表Ⅲ・2.4・2・① 分譲 属性タイプ毎再生項目希望割合

(単位：%)

再生項目	277	277	67	72	81	187	90	88	75	111	35	137	73	25	13	20	29	45	13	36	8	56	1	4	1	6	45		
			世帯年収			居住年		居住年数		住戸の満足度					家類型														
	全体	～400万	～700万	700万以上	11年以上	10年以下	一生住みた	予定あり	未定	満足	まあ満足	多少不満	不満	1類	2類	3類	4類	5類	6類	7類	8類	9類	10類	11類	12類	13類	14類	15類	16類
居室 壁紙無くす	13	12	11	16	12	17	13	12	15	11	13	16	12	0	5	14	11	8	14	0	18	0	0	100	0	22			
居室 収納の位置・高さ	12	12	11	14	12	12	11	7	17	9	14	14	8	8	5	7	11	8	14	13	14	0	25	100	0	18			
居室 収納の量	12	4	13	14	10	16	13	8	14	6	12	12	16	0	0	10	11	8	11	0	14	0	25	0	17	20			
居室 段差の解消	9	10	4	9	8	10	10	7	9	6	12	5	8	8	5	10	7	8	0	0	13	0	25	0	0	16			
居室 床の張替え	36	31	33	46	37	34	35	28	41	43	37	29	48	23	15	31	49	38	25	50	45	100	50	100	0	36			
台所 ガスコンロの取替え	33	30	33	40	37	24	35	32	32	26	36	33	32	31	35	38	36	23	25	25	39	100	50	100	17	29			
台所 シンクの取替え	21	19	18	22	23	18	26	13	23	11	27	15	20	15	15	17	33	8	25	13	20	0	25	100	0	22			
台所 システムキッチンへ変更	30	21	36	32	33	24	32	23	34	29	31	30	28	23	25	24	40	23	31	13	25	0	25	0	33	40			
台所 収納の位置	14	10	13	17	14	13	13	15	14	6	16	15	12	0	10	10	22	8	14	0	13	0	25	0	0	22			
台所 収納の量	23	18	19	30	23	22	26	20	22	20	23	23	24	8	15	21	24	31	17	25	30	0	25	0	0	27			
浴室 浴槽の取替え	55	57	54	52	60	46	59	48	58	46	50	63	64	38	40	55	71	77	50	13	55	0	50	100	50	58			
浴室 シャワーの設置	30	24	31	30	32	24	30	27	32	20	25	34	48	15	20	24	33	23	33	13	34	0	25	100	17	36			
浴室 段差の解消	13	15	11	9	12	16	13	15	13	9	11	21	12	15	10	24	13	8	14	0	11	0	0	0	17	13			
浴室 手すり設置	12	15	6	12	11	14	15	13	9	9	13	12	12	15	15	14	9	15	8	0	14	0	0	0	17	13			
洗面・トイレ 洗面台の取替え	43	37	43	40	48	34	49	35	45	40	42	42	52	23	35	38	49	31	39	38	48	0	25	100	17	58			
洗面・トイレ 段差の解消	9	12	7	6	9	10	9	12	8	9	7	14	16	15	5	21	7	8	8	0	7	0	0	0	0	13			
洗面・トイレ 手すり設置	13	21	6	12	12	14	14	12	14	9	11	18	20	31	15	17	7	15	14	13	14	0	0	0	0	11			
洗面・トイレ 床の防水	12	22	7	11	12	12	17	11	9	9	12	14	16	8	15	28	11	15	3	25	9	100	0	0	0	13			
階段 子供用・老人用の手すり設置	16	12	21	10	17	12	19	16	12	9	17	16	16	8	10	28	13	31	11	25	11	0	0	100	50	13			
階段 新しい指示板の設置	5	6	3	6	7	2	5	7	5	3	5	8	4	0	20	7	2	0	3	0	5	0	0	0	0	9			
廊下 子供用・老人用手すり設置	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
エレベーター エレベーターの設置	13	16	13	14	11	17	11	23	7	20	6	19	24	23	15	17	7	23	17	13	5	100	50	0	33	9			
郵便 新タイプの郵便物の設置	7	4	8	6	4	13	7	8	5	3	7	7	12	0	5	14	4	15	17	0	5	0	0	0	0	2			
郵便 宅配ボックスの設置	6	4	4	10	7	6	5	8	5	3	7	7	12	0	0	14	9	8	3	0	7	100	25	0	0	4			
エントランス 新しい照明の設置	6	3	11	5	5	8	7	11	3	6	7	4	8	0	5	14	4	0	3	13	4	0	25	0	17	9			
エントランス スロープの設置	4	1	8	1	3	6	3	3	5	3	4	5	0	0	5	7	0	15	3	13	2	100	0	0	17	2			
外壁 外壁の塗替え	27	27	36	25	30	21	28	25	26	20	28	30	24	8	35	48	22	46	11	25	27	100	25	0	50	24			
外壁 断熱材を入れる	5	6	7	0	6	4	5	7	5	3	4	10	8	8	5	17	4	8	6	0	0	0	0	0	0	7			
構造体 構造材の補修	12	12	17	10	9	18	9	19	9	3	12	19	8	8	15	21	20	31	6	0	7	100	0	0	17	4			
屋上 屋上防水シート張り	19	22	18	17	22	12	19	20	17	14	18	22	20	8	35	41	16	23	3	13	16	0	25	0	33	18			
屋上 断熱材を入れる	5	3	7	1	4	6	1	9	5	0	4	10	4	0	5	21	0	15	3	0	0	0	0	0	0	7			
共用設備 共用アンテナの設置	17	22	21	12	19	13	20	17	14	11	18	18	20	15	20	34	24	15	14	13	11	100	0	0	17	11			
共用設備 モーターボートの設置	6	6	13	2	4	11	5	9	6	3	7	7	8	8	0	14	9	31	8	0	0	0	0	0	0	4			
共用設備 雨水利用システムの設置	7	6	11	7	6	8	8	5	7	6	7	8	4	8	0	17	7	23	8	0	4	0	0	0	0	4			
居室 配管の交換	17	21	22	14	16	20	14	20	17	14	18	23	4	8	40	31	18	15	11	13	13	100	25	0	17	9			
居室 断熱材を巻く	12	15	13	9	11	13	11	13	10	6	10	19	8	8	25	21	9	23	11	0	7	100	0	0	33	4			
外衛空間 緑地帯・街路樹の増加	4	6	7	2	4	4	5	4	4	0	4	8	0	0	5	21	4	0	3	0	2	100	0	0	0	0			
外衛空間 街路樹の設置	11	10	13	10	11	12	10	16	7	3	14	11	8	0	20	17	11	23	8	13	11	100	25	0	17	2			
駐車場 駐輪場の設置	29	27	33	31	26	36	26	28	31	20	33	26	32	8	40	34	31	54	25	25	25	100	25	0	50	22			
駐車場 駐車場の設置	7	9	8	7	5	11	7	7	7	14	5	7	12	0	0	14	9	23	6	25	2	100	0	0	0	7			
公共施設 コンビニの設置	4	6	6	4	3	7	3	4	5	3	6	4	0	0	10	3	4	23	3	0	2	0	0	0	17	2			
公共施設 ゲストルームの設置	6	9	8	4	5	7	5	5	7	3	5	8	8	0	0	17	2	15	8	0	5	0	0	0	17	2			
公共施設 子供用遊具の設置	4	7	7	2	1	11	2	8	4	3	4	5	8	0	0	7	0	46	8	0	0	0	25	0	0	0			
公園広場 公園広場の設置	9	13	6	10	10	7	7	5	12	3	11	10	4	0	10	21	4	23	0	0	11	100	0	0	0	9			

図表Ⅲ・2.4・2・② 分譲 属性タイプ毎再生項目希望割合



### 2.4.3 P1(住み手)の再生インセンティブ

図表Ⅲ・2.4・3・4中の「●、○」は、再生希望割合の最大値と最小値の差を平均値で除すことにより、各居住者属性によって分類した居住者の再生希望割合のばらつきの傾向を示したものである。平均値が小さい程、又、属性中の分類数が多い程、ばらつきが大きくなることから、丸印で表された再生項目と居住者属性の組み合わせのばらつきが意味をもつと単純に捉えることはできないが、各居住者属性内の分類間で再生希望割合に差が生じていることを傾向として示している。

更に前項までの分析を踏まえて、居住者属性内の分類間で再生希望割合に傾向の差がみられたものの内、各居住者属性によって傾向の理由が説明できる可能性が高い再生項目について「◎」印で示した。

任意の再生項目について複数の居住者属性が再生希望割合の大小に関係している可能性が高いことがわかる。実際には、各P1(住み手)はこれらの各居住者属性の組み合わせによる属性を有していることから、P1(住み手)の再生項目ごとの再生希望も、居住者属性による正・負の再生インセンティブの組み合わせによって形成されている可能性が高いことが示されている。

	全体	間取り	2戸1	階数	子供の有無	老人の有無	世帯主年齢	世帯人数	世帯年収	居住年	居住予定年	家族型
居室 収納の位置・高さ変更	6%	○										○
居室 収納増設	16%				◎○	◎	◎	◎				●
居室 段差の解消	4%	●			◎	◎			○			○
居室 畳からフローリングへ変更	9%	●			◎	◎						○
居室 同じ素材で床の張り替え	7%	○			○					◎		○
居室 壁・天井の塗装替え	23%				◎○	◎		◎		◎		○
居室 2戸1改造による部屋数の増加	9%								◎○			○
居室 部屋の増設	8%	◎○			◎○	◎		◎				●
浴室 ドアの修理・取替え	28%				◎	◎				◎	○	●
浴室 水栓金物の取替え	10%	●								◎		○
浴室 換気扇の設置・取替え	21%				◎	◎						○
浴室 大浴槽の取替え	20%				◎							○
浴室 シャワー設置	14%	○										○
浴室 段差の解消	10%	○			◎	◎						○
洗面室 水栓物の取替え	12%				◎	◎						○
洗面室 洗面台の取替え	21%				◎	◎						○
トイレ シャワートイレの設置	21%				◎	◎						○
トイレ 段差の解消	8%	●										○
台所・食卓室 レンジフードの取替え	19%					◎				◎		○
台所・食卓室 水栓金物の取替え	19%									◎		○
台所・食卓室 ガスコンロの取替え	13%	○				◎				◎		○
台所・食卓室 シンクの取替え	19%	○				◎				◎		○
台所・食卓室 システムキッチンの取替え	24%					◎				◎		○
台所・食卓室 キッチンユニットの高さ変更	14%	●								◎		○
台所・食卓室 収納位置の高さ変更	16%											○
台所・食卓室 収納増設	18%				◎○	◎						○
その他 換・障子の張り替え	16%											○
その他 電気・電話回線の変更	7%	○			○							○
その他 サッシの取替え	16%		◎									○
その他 二重ガラスへ変更	11%				○							○
その他 給湯設備の取替え	11%	○										○
その他 壁に防音材を入れる	14%				◎○	◎	◎					○
その他 床・天井に吸音材を入れる	18%											○
その他 セキュリティシステムの導入	10%				○							○
ベランダ 床の防水	18%				◎○	◎						○
ベランダ 手摺の修理・取替え	20%				◎○	◎						○
ベランダ ベランダの増設	0%											○
ベランダ ベランダの室内化	6%	◎○						○				○
階段 子供・老人用の手摺を新たに設置	11%	○	◎		◎	◎						○
階段 新しい掲示板の設置	2%	○			●			○				○
エレベーター 新たなエレベーターの増設	3%	●		●	○			○				○
廊下・踊り場 子供・老人用の手摺を新たに設置	5%	●						○				○
郵便箱・宅配ボックス 新たに郵便箱を増加	2%	●						○				○
郵便箱・宅配ボックス 宅配ボックスの設置	10%	●						○				○
エントランス 新しい照明器具にする	4%	●						◎				○
エントランス スロープの設置	6%	●										○
外壁 外壁の塗装替え	13%	●			○			○				○
外壁 断熱材を入れる	3%	●						○	○			○
構造体 構造の補強	10%	○				◎	◎○	◎				○
屋上 防水シート張り	6%	●						○				○
屋根 断熱材を入れる	3%	●						○				○
共用設備 共聴アンテナの設置	7%							○				○
共用設備 ソーラーパネルの設置	6%	○		○								○
共用設備 雨水再利用システムの設置	6%							◎				○
配管 配管の交換	6%							●				○
配管 屋内配管を替える	11%							◎				○
外部空間 緑地帯・街路樹の増加	2%	●			○	○		●		○	○	○
外部空間 街路灯の設置	12%	●										○
公共施設 コノビの設置	3%	●		○				○				○
公共施設 ガストルームの設置	1%	●		●				○				○
公共施設 室内遊び場の設置	6%	●						◎				○
駐車場・駐輪場 駐車場増設	28%	●			◎	◎	◎					○
駐車場・駐輪場 駐輪場増設	9%	○			○	○		◎○				○
ごみ置き場 ごみ置き場の増設	9%				◎○	◎	◎	◎				○

● :  $2.0 \leq \frac{\text{最大値} - \text{最小値}}{\text{平均値}}$  ○ :  $1.5 \leq \frac{\text{最大値} - \text{最小値}}{\text{平均値}} < 2.0$  ◎ : 居住者属性と再生希望項目  
 の関係が高い項目

※但し、最大値・最小値からは標本数 10 未満の分類項目(間取り (5DK)、家族型 (7・9・11・13・14・15・16 類) を除外している。

図表Ⅲ-2.4-3 賃貸

			間取り	階数	子供の有無	老人の有無	世帯主年齢	世帯人数	世帯年収	居住年	居住予定年数	家族型	
D I	居室 壁を無くす	13%				◎	◎					○	
	居室 収納の位置・高さ	12%						◎					
	居室 収納増設	12%					◎	◎	◎			○	
	居室 段差の解消	9%				◎						○	
	居室 床材の変更	36%											
	台所 ガスコンロの取替え	33%				◎							
	台所 シンクの取替え	21%				◎							
	台所 システムキッチンへ変更	30%				◎							
	台所 収納の位置	14%											○
	台所 収納増設	23%											
	浴室 浴槽の取替え	55%											
	浴室 シャワーの設置	30%											
	浴室 段差の解消	13%											
	浴室 手摺の設置	12%											
	洗面・トイレ 洗面台の取替え	43%											
	洗面・トイレ 段差の解消	9%											○
	洗面・トイレ 手摺の設置	13%											○
洗面・トイレ 床の防水	12%											●	
D II	階段 子供用・老人用の手摺設置	16%				◎	◎						●
	階段 新しい掲示板の設置	5%											●
	廊下 子供用・老人用手摺の設置	0%											
	エレベーター エレベーターの設置	13%		◎	◎	◎	◎						
	郵便 新たな郵便箱の設置	7%											●
	郵便 宅配ボックスの設置	6%											●
	エントランス 新しい照明の設置	6%				◎		○					●
	エントランス スロープの設置	4%							○				●
	外壁 外壁の塗替え	27%											
	外壁 断熱材を入れる	5%				◎							●
	構造体 構造体の補強	12%					◎			◎			●
	屋上 屋上の防水シート張り	19%											●
	屋根 断熱材を入れる	5%				○		○			○		●
	共用設備 共聴アンテナの設置	17%		◎			◎						
共用設備 ソーラーパネルの設置	6%					◎●		○				●	
共用設備 雨水利用システムの設置	7%	○				○						●	
配管 配管の交換	17%											○	
配管 屋内配管を替える	12%		◎									○	
D III	外部空間 緑地帯・街路樹の増加	4%				○		○					●
	外部空間 街路灯の設置	11%											●
	駐車場 駐車場の増設	29%					◎						○
	駐車場 駐輪場の増設	7%	○				◎○	◎					●
	公共施設 コンビニの設置	4%					◎●						●
	公共施設 ゲストルームの設置	6%						◎					●
	公共施設 子供用室内の遊び場の設置	4%	○		◎●		●	◎○		●			●
ごみ置き場 ごみ置き場の設置	9%											●	

● :  $2.0 \leq \frac{\text{最大値} - \text{最小値}}{\text{平均値}}$  ○ :  $1.5 \leq \frac{\text{最大値} - \text{最小値}}{\text{平均値}} < 2.0$  ◎ : 居住者属性と再生 希望項目  
の関係が高い項目

※但し、最大値・最小値からは標本数 10 未満の分類項目(間取り (3K、5DK)、家族型 (9・11・13・15・16 類)) を除外している。

図表Ⅲ・2.4-4 分譲

### Ⅲ章・結

第Ⅲ章・1節では、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に着目すると再生効用が費用負担を下回るP1が存在する可能性が高く、効用が負担を下回るP1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アンケート調査により明らかにした。

まず、アンケート調査対象の居住者属性を整理した上で、高蔵寺ニュータウンと現在の居住住戸に対するP1(住み手)の満足度を抽出した。賃貸住戸居住者においては、世帯主年齢50歳以上で2割～4割が一生住みたいと考えているが、この割合は世帯主年齢が若くなるにつれて減少し、20歳代・30歳代では約8割が将来戸建住宅へ住み替えたいと考えている。分譲住戸居住者では、全体の半数以上が現在の居住環境に満足しており、特に20歳代は9割以上が肯定的回答を示している。将来転出とした場合の理由としては老朽化が最も多く部屋数・広さ・間取りの問題が続く。

P1(住み手)のDⅡ(住棟)・DⅢ(団地)レベルの再生に対する合意形成意識については以下の結果が得られた。

賃貸においては、DⅡ(住棟)レベルの再生に対して、「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。DⅢ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(DⅡ)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と考えられる。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」割合が増加し、「世帯主年齢が60歳以上」は「合意の必要なし」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%と他の10%以下に比べて高い、等の傾向がみられた。

分譲においては、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。「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明らかとなった。

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。

賃貸においてはRⅠレベルの再生項目に対するアンケート時点での再生希望割合がRⅡ・RⅢレベルに比して総じて高く、分譲においてはRⅡレベルがRⅠ・Ⅲレベルよりも高い割合を示した。このことは、RⅠ（修理・修繕）レベル及び部分的なRⅡ（改良・改修）レベルの再生が行われてきた高蔵寺ニュータウンの集合住宅において、賃貸住戸のP1（住み手）は現行の修理・修繕の結果に対して特にRⅠレベルの再生について十分であるとは必ずしも思っていない可能性があり、分譲住戸のP1（住み手）はRⅠレベルの修理・修繕は行っているものの、更に現在の居住性能を更に向上する為のRⅡレベルの再生希望を有していることを意味している。又、駐車場の改善・拡大という再生に関しては、賃貸・分譲共に極めて高い希望割合を示した。

賃貸住戸居住者の約7割、分譲住戸居住者の約9割が何らかの再生内容に対して再生希望を示しており、任意のR・Dレベルで再生希望回答数が多い居住者は、他のレベルにおいても同様の傾向を示していることがわかった。これは、R・D両レベルのクロス軸による分布傾向をみることで確認できる。例外として、「DⅠレベルの再生を多く希望し、DⅡ・Ⅲレベルの再生を殆ど希望しない」グループの存在が確認された。以上の結果は、P1（住み手）は大きく、①DⅠ（住戸）レベルの再生に特に関心をもつグループ、②DⅠ～DⅢの再生に対してほぼ同様に関心をもつグループ、③再生に無関心なグループ、の3つに分類されることを意味している。又、Dレベルを軸とした分布に大きな団地間・住棟タイプ間の差異は認められない。一方、Rレベルを軸とすると住棟間に傾向の違いが存在しており、この傾向の違いの要因は、居住

者属性にある可能性が高いことがわかった。

P1(住み手)の属性と再生希望割合の関係については以下の特徴が抽出された。

- ① 間取り：賃貸では、現居住住戸面積が狭いP1において住戸面積拡大に対する希望割合が高く、居室収納の増設希望は、必ずしも住戸・収納面積とは関連していない。分譲では、賃貸と異なり、現居住住戸面積が狭いP1(住み手)とその他の面積拡大希望割合割合の差異はみられない。
- ② 居住階数：居住階数による再生希望割合の違いが抽出された再生項目に関して賃貸住戸居住者と分譲住戸居住者間での共通性は殆どみられない。賃貸においては移動の利便性に関して、又、分譲においては設備・配管に関しての再生項目について居住階の違いが再生希望割合に影響している。
- ③ 子供／老人の有無：「段差の解消」「手摺の設置」といった老人・子供に対する危険の排除や生活の補助に関する再生項目については、抽出された項目の違いはあるものの、賃貸・分譲共通して子供や老人が同居している回答世帯において希望割合が高い。賃貸においては、設備性能の向上に関する再生項目に関して「子供有」・「老人無」各グループの再生希望割合が高い。
- ④ 世帯主年齢：賃貸分譲共に、世帯主年齢「60歳代以上」はDIレベルの居住性能向上に関する希望割合が特に低い傾向があり、又、「30歳代以下」は「構造体の補強」という安全性能向上・地球環境への配慮等に関する項目への希望割合が高い。これは、世帯主年齢の差による再生後に居住可能な期間の差が再生効用への期待値の差となって再生希望割合に影響していると考えられる。
- ⑤ 世帯人数：賃貸・分譲共通して、DI(住戸内)レベルの改善項目に関して単身世帯の希望割合が低い再生項目が多くみられる。
- ⑥ 世帯年収：賃貸においては、世帯年収が高いグループの再生希望割合が他に比して特に高い再生項目がみられず、逆に、世帯年収が低いグループが際立って高い希望割合を示した再生割合(2戸1改造・部屋の増設等)が存在している。これは、居住者の流動性が高い賃貸住戸においては世帯年収に応じた居住性能を有する住戸選択が比較的自由に行われており、結果として世帯年収が低いグループが平均的水準を下回る居住性能を有する住戸に居住しているという事実に起因している為であると推定される。
- ⑦ 居住年数／居住予定年数：賃貸の現住戸の居住年数に関しては、「居住11年以上」の水回り設備・内装更新に対する再生希望割合が高いが、これは「空家補修」再生を行う機会が無いことから劣化が進行している為であると考えられる。又、分譲の「居住10年以下」の構造体補強に対する再生希望は、建設後10～20年を経

過した中古集合住宅を購入したことによる安全性の不安を示唆している。居住予定年数に関して、特に賃貸において顕著にみられる「一生住みたい」グループの希望割合が低い傾向は、居住環境への満足度の反映であると考えられる。

- ⑧ 2戸1の有無：2戸1改造後住戸の居住者による再生希望回答では、全体的に再生希望度合いが低いことがわかる。これは、間取り変更という大規模改造に伴って住戸内設備・仕上げ等の更新が行われた為であると考えられる。但し、「水回り設備」「防音」「外壁」「駐車場」の性能向上については、他グループ（8%～26%）に比して9%～37%と再生希望が各項目について6%～16%高い。

実際には、各 P1（住み手）はこれらの各居住者属性の組み合わせによる属性を有していることから、P1（住み手）の再生項目毎の再生希望も、各居住者属性による正・負の再生インセンティブの組み合わせによって形成されている可能性が高い。