

IV章. 合意形成の為の方法論

IV. 合意形成の為の方法論

IV章・緒言

第IV章では、P1（住み手）の合意形成の為に有効であると考えられる方法論を提示する。

第一に、P3（公共主体）の負担の論理について述べる。P1の合意形成を促す為には、費用負担額を減じることが効果的である。この為の直接的方法としては再生工事のコストダウンが挙げられるが、工事技術的検討については本研究で扱う主たる範囲から除外する。主体間の負担割合に着目すると、賃貸においてはP2（所有主体）・P3（公共主体）、分譲においてはP3（公共主体）の費用負担割合を増すことにより、P1（住み手）・P1・2（住み手・所有主体）の費用負担を各々減じることができることから、P3（公共主体）の負担の論理と方法に関して考察する。

次に、合意形成プロセスにおけるP4（専門家）の役割について論じる。集合住宅再生におけるP4（専門家）の役割は、再生計画の策定・実行のプロセスを通じてP1～P3の再生効用が費用負担を上回るべく再生項目と費用負担割合を調整することにあるとして、役割に関する検討を行う。

最後にP4（専門家）が提示すべき集合住宅の再生メニューの抽出方法の試案として、第III章-2節の成果を踏まえて、アンケート調査による再生希望の有無と居住者属性による再生効用に対する期待の大きさ傾向の違いに着目して、各P1の再生希望推定を行うことにより、再生計画時におけるP1（住み手）の希望割合が高い再生項目の抽出・絞込みを行うことができる可能性を論じる。

ここで留意すべきは、再生による効用は正確には定量化できないという事実である。従って、合意形成のプロセスは、相互補完関係にあるP1（住み手）・P2（所有主体）・P3（公共主体）の効用と負担の関係を、できる限り判り易く各主体に認識させ、効用と負担に対する意識を収斂させていく過程であるといえる。云うまでもなくこの過程は、再生性能（R）レベルと意思決定（D）レベルが上位になるにつれて複雑化する。本章では、我が国が未だ経験していないものの近い将来に直面するであろう上位レベルの集合住宅団地の再生におけるP1（住み手）・P2（所有主体）とP3（公共主体）の効用と負担の「折り合い」のつけ方を例示し、合意形成の過程におけるP4（専門家）による効用と負担の明確化の役割関係を示唆するものである。

IV-1 P3（公共主体）の補助及び住政策の論理と手法

本節では、Bijlmermeer を始めとする収集した海外再生事例において、P3（公共主体）の費用負担及び制度的政策が必要とされた背景と方法に関する知見を整理し、我が国における集合住宅団地の再生における P3(公共主体)の役割と補助手法・法制度が取り得る可能性を提示する。

1.1 P3（公共主体）の役割の整理

第 I 章において述べたように、本研究においては、合意という意思決定は、関連主体 P1（住み手）・P2（所有主体）・P3（公共主体）の再生効用が、各々費用負担を上回ることによって成立し、再生工事前にその成立を確認するプロセスが合意形成であるとした。P1（住み手）、P2（所有主体）の再生効用が費用負担を下回る場合においても、P3（公共主体）に再生効用が得られる場合には、P1 又は、P2 への補助という形式で P3 の費用負担が行われる。

そもそも P3（公共主体）の役割は、政策上の目的として公平で効率的な「市場の失敗」及び「政策の失敗」を相殺することにより、この達成により効用を得ることになる。例えば、集合住宅の再生行為においては、「最低限の居住レベルの保証」「再分配（低所得者用住宅）」「外部不経済の排除（スラム対策）」「政策への失敗の相殺（高齢者対策）」などが政策目標として挙げられる。

次節以下で取り上げる事例を政策目標別に整理すると以下のようなになる。

- ① 再配分： 低所得者用住宅・家賃補助（Bijlmermeer）
家賃コントロール・再生効果ポイント（オランダ）
- ② 外部不経済の排除：スラム・麻薬・バンダリズム対策（Bijlmermeer、米・ベニングパーク）
- ③ 最低限の居住レベル保証：失業対策・教育補助（Bijlmermeer）
- ④ 政策失敗の相殺： 高齢者対策（高蔵寺ニュータウン）
P2（所有主体）の経営安定確保（オランダ・デンマーク）
- ⑤ 住宅政策の効率化：民間活用（米・ベニングパーク）
賃貸 P1・2 化（デンマーク）
Koophuur（オランダ）

以下、政策目標毎に最も特徴的な再生事例を取り上げ、P3（公共主体）の関与方法・役割を記述する。

1.2 P3（公共主体）による費用負担の事例

1.2.1 再配分

(1)低所得者用住宅・家賃補助（Bijlmermeer）

Bijlmermeer の第二次再生においては、低所得者用低家賃住戸の確保を条件とした再生資金補助及び低所得者を対象とした家賃補助が行われた。この手法による P3（公共主体）の関与は、我が国や欧米諸国においても広く行われている。

(2)補助・融資制度・家賃コントロール・再生効果ポイント（オランダ）

ここでは、オランダの主要な住宅所有者である Housing Corporation(以下「住宅公社」)に対する融資を中心に述べる。住宅公社への融資は 1970 年代以前は政府・自治体が借入れの保障者となっていた。しかし、1980 年代に政府は保障を取り止め、その代替に 1984 年に WSW(the Social Housing Guarantee Fund)という政府出資の低利融資民間機関を設立、これは現在政府が関係する唯一の住宅投資であるとともに、住宅公社の主要な資金源となっている。こうした融資の結果、各住宅公社はほぼ問題はなく独自に収入を確保しており、資金問題を起こしているのは全体の約 2%にあたる 22 の公社で、これらは国の補助対象となる予定である。また、その後、住宅公社と政府が共同で出資して CHF(the Central Housing Fund)という資金提供機関も設立されている。WSW の約 40,000 百万ギルダー(1ギルダー≒0.5U.S.ドル)に対し、CHF は 225 百万ギルダーを 1996 年末の時点で住宅公社に融資している。融資の用途については BBSH(the Subsidized Rented Sector Management Decree)という法令で規定されており、住宅事業に制限を設けている。この規定の本質は利益を住宅事業に還元することである。下記にこの法令の 5 つの目的を簡単に記述する。

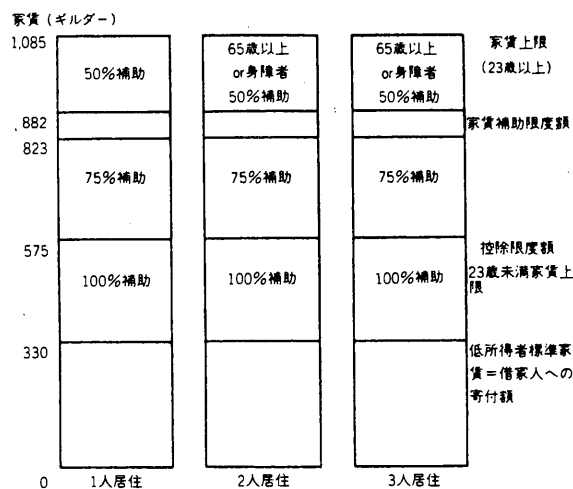
- ・低所得者・身障者・高齢者などに快適な住居を供給すること。
- ・住居の新築・改良・補修に際してその質を確保すること。
- ・住居の運営・管理・決定に居住者の参加を促進すること。
- ・管理に関する経済的・資金的決定を継続して行なうこと。また長期にわたる補助対象賃貸住居に対して、良好な収支を計画し、助成すること。
- ・地区・近隣・団地においても質を向上させること。

また、オランダにおける住関係の融資・補助について、主な法制度を図表IV・1.2・1に示す。

Act on the Individual Rent Allowance	; 低所得者向入居資格
Decree on Location-specific Subsidies	; 自治体による住宅建設費補助
Decree on Dwelling-specific Subsidies	; 自治体による住宅建設・再生工事補助
Urban and Village Renewal Act	; 自治体による地域再生実行指針
Central Housing Fund	; 住宅公社に対する資金補助
Guarantee Fund for Subsidized Housing Construction	; 公的補助住宅所有者に対する賃料担保
Guarantee Fund Owner-Occupied Dwellings	; 民間オーナーに対する補助
Residential facilities for the handicapped	; 身障者への住宅改良費補助

図表IV・1.2-1 オランダの住宅関係融資・補助法制度リスト

第2次世界大戦後、政府はオランダの賃貸住宅の質と家賃を賃借人保護の観点からコントロールしていた。これは欧州でも独自のスタイルである。この家賃コントロールの基本法は1979年に制定された the Residential Tenancies Rent Act で、公共・民間の双方に適用されていた。この法令には、家主・住み手の意見を聞いた上で、政府が毎年定める最大上昇率の範囲で1年に1度家賃を上げることができるといった内容も含まれていたが、1993年に公共住宅については別立ての法規となった。以降、公共住宅では、住宅公社と自治体が家賃の最低上昇率を決定し、管理下の各住戸の家賃は個々に決められることとなっている。また、各住戸の家賃を決める上で、「住戸ポイントシステム」というしくみがある。これは、住戸の再生などで住戸の質を確保することによりその住戸に対するポイントが加算され、合計ポイントが毎年の家賃増額に反映されるというものである。家賃補助制度については図表IV・1.2-2 に示したように、The Rent Allowance Act で定められている。これは経済弱者に対する家賃補助制度で、1997年に改良されている。



(出典) VORM "Housing the Netherlands", 1997

図表IV・1.2-2 The Rent Allowance Act システム図

1.2.2 外部不経済の排除

(1)スラム・麻薬・バンダリズムの対策 (Bijlmermeer)

スラム化が進行した Bijlmermeer の再生においては、P3 の再生インセンティブ、即ち政策上の必要性は高く、国・市・地区・EU (当時 EC) を含めた広範な公共主体が関与した。

「スラムによる外部不経済の主要な原因は、住宅ではなく、貧困や失業である」*¹ (Rosen,1985) とされており、Bijlmermeer における公共補助が「ハード」だけでなく、失業対策・麻薬対策といった「ソフト」を含めて対象としたことは、重要な原因の排除によって再生効用が大きくなることから効果的な費用負担手法である。又、外部経済の発生源に対して補助金を与えた場合に資源配分の効率性が高まることから、アムステルダム市において顕著なスラムが生じていた Bijlmermeer への P3 の補助は、アムステルダム市全体に対しての効果を考慮して十分な動機を有していたと考えられる。

P2 (所有主体) の費用負担の減少効果としては以下のように説明できる。

Bijlmermeer の再生においては、複数回の再生に失敗し空室率の上昇による賃料収入の減少と再生費用の債務によって倒産寸前のハウジング・アソシエーションを、P3 (公共主体) が補助金によるインセンティブを与えることによってアムステルダム市最大のハウジング・アソシエーション”Patrimonium”によって買収させた。P2 は、再生投資額を減じることにより、費用負担が減少した。

1.2.3 最低限の居住レベル保障

(1)失業対策 (Bijlmermeer)

P1 (住み手) の最低限の居住レベルを保障する為には、P1 の収入を確保する必要がある。Bijlmermeer の第 2 次再生においては、失業者に対する再教育プログラム、団地内雇用創出プログラムが実施された。失業者を減少させることにより、犯罪や麻薬の減少等を通じて居住地としての環境向上を図ると共に、P2 (所有主体) にとっては家賃未払いリスクの減少効果がある。

(2)教育補助 (Bijlmermeer)

教育に対する補助としては、上記の失業者に対する再教育以外に、移民に対するオランダ語教育、少年少女に対する教育促進プログラムが行われた。これらのプログラムは人権的保証と共に、居住者の平均的な教育レベルの向上による中・長期的な居住

環境の改善効果を目的としている。

1.2.4 政策失敗の相殺

(1)高齢者対策（高蔵寺ニュータウン）

高蔵寺ニュータウンにおける集合住宅再生への P3（公共主体）の関与としては、賃貸「高優賃」に対する国からの補助が挙げられる。これは我が国における既存の政策的枠組みでは解決できない課題としての高齢者対策を集合住宅の再生という住宅政策を通じて行うという目的を有している。

(2)P2（所有主体）の経営安定の確保・保険制度（オランダ・デンマーク）

再生における投資リスクを小さくすることも重要である。例えば、デンマーク・オランダ等で行われているように、P2（所有主体）（ハウジング・アソシエーション）が保険料を支払い、団地・住棟の経営破綻に備えるという制度が整備されることによって再生の失敗によるリスクが分散される。

1.2.5 住宅政策の効率化

(1)民間活用（米国・ベニングパーク団地）

スラムの発生等 P3（公共主体）が公共投資を行う理由がある場合には、再生への補助金、低利融資等により初期投資額を減じることが有効である。米・ワシントン・ベニングパーク団地の例にみられるように、「公共主体が所有していた団地全体を補助金付きで民間へ1ドルで払い下げる」という民活手法は、民間の P2（所有主体）の再生インセンティブを高め、且つ、P3（公共主体）としての公共投資を最低限に留めた例として注目に値する。

(2)賃貸の P1・2（住み手兼所有主体）化（デンマーク）

住み手の再生に対する意識を向上させる為には、デンマークにみられるように、「居住している間は法的には所有者を兼ね、退去するときには所有権を手放す」制度が参考となる。この制度は、P1（住み手）が「再生の必要性の有無・再生投資の効果」等に対して効率的な考慮と選択を行うことに寄与する。

(3) Koophuur (オランダ)

オランダにおける”Koophuur”システムは、「住み手が賃貸と分譲を自由に行き来できる」仕組みである。これは、スケルトン (DⅡ・Ⅲ) レベルをハウジングアソシエーションが「所有」し、インフィル (DⅠレベル) については居住者が「所有」又は「賃貸」を選択できる仕組みである。P1 (住み手) は収入に応じた支払い計画を立てることができ、又、インフィルについては自由に再生選択が可能である。又、P2 (所有者) はインフィル分の維持管理費負担が不要となる為、再生上のインセンティブが生じる。この仕組みは、オランダでは実験的に既存の賃貸集合住宅に適用され、居住者・所有者双方に評価が高い。我が国においては、分譲の有する合意形成上・経営上のデメリットを解決する所有方式としての選択肢となる。

1.3 我が国におけるP3（公共主体）の役割の方向性

前節に挙げた P3（公共主体）による再生関与項目の内、②(外部不経済の排除)・③(最低限の居住レベル保証)については我が国では原因となる現象が生じていない為、将来において社会的に原因事象が問題となった場合の政策選択肢として位置付けられる。①(再配分)の家賃コントロールについては、日本の経済政策的方向性を含めて P3(公共主体)の役割範囲を議論する必要があるが、集合住宅再生の効果ポイント制度は、再生行為による居住環境向上の為のインセンティブ制度として参考になる。

④(政策失敗の相殺)の P2(所有主体)の経営安定確保を目的とした保険制度は、特に区分所有制度による P1(住み手)の共同所有という形式で運営している我が国の分譲集合住宅においては、経営上のリスクが住棟単位に集中しておりリスクの分散が図りにくい状況となっていることから制度導入による経営安定上のメリットが大きいと考えられる。

又、⑤(住宅政策の効率化)については、我が国における住政策の硬直化や非効率の改善に寄与する可能性がある。

上記事例には含まれないが、都市計画制度における規制緩和は、重要なテーマである。屋上増築、建替えといった RIII・RIVレベルの集合住宅再生を行う場合に、余剰の容積が無いと法的に成立しない。例えば高蔵寺ニュータウン・藤山台の現状容積をみると(図表IV・1.3・1 参照)、既建物による利用済容積が 57~69%、法定容積率が 200%であり、余剰容積が十分に残されていることがわかる。従って藤山台は空間としての法的再生ポテンシャルが十分であると解釈できる。法定容積率限度一杯を既に利用済みの都心マンションにおいても増床による新たな空間に対する需要が存在していると確認できる場合には、制限を緩和する検討が再生手法の自由度を確保する為にも必要であると思われる。容積規制を手法としたゾーニングによる都市計画上のメリットと再生後の容積増による外部経済へのデメリットとの勘案が求められるが、基本的には規制ではなくインセンティブを与える手法での都市計画・建築計画上の理想的方向への誘導が望ましいと考えられる。

又、事例としては特に挙げられていないが、再生投資による資産価値の向上による P2（所有主体）又は、P1・2 の再生インセンティブ面からみると、我が国における現状の中古住宅市場には問題がある。住宅に対して行った再生工事の効果が中古価格に反映しない為、P2(所有主体)の再生投資効果が減じられている。再生工事が住宅建設市場の約半分を占める欧米においては再生後の住宅価値評価システムが機能しており、これが資産面での再生効用を担保している。わが国においても正に住宅価値が評価された市場の整備が望まれる。

藤山台	間取り	戸数(戸)	面積(m ² /戸)	合計(m ²)	敷地面積(m ²)	現容積率	計画法容積率
賃貸	2DK	790	45	35,550			
	3K	1160	50	58,000			
	3DK	480	53	25,440			
	2LDK	660	60	39,600			
	合計	3090		158,590			
藤山台	間取り	戸数(戸)	面積(m ² /戸)	合計(m ²)	敷地面積(m ²)	現容積率	計画法容積率
分譲	3DK	300	50	15,000			
	3LDK	18	87	1,566			
	3LDK	56	87	4,872			
	3LDK	56	70	3,920			
	3DK	30	65	1,950			
	3DK	300	50	15,000			
	合計	760		42,308			

(データ) 春日井市都市政策課 住宅都市整備公団中部支社 団地案内図

図表IV・1.3・1 高蔵寺ニュータウン 藤山台の余裕容積率

IV-2 合意形成における P4（専門家）の役割

2.1 Bijlmermeer における P4（専門家）の役割分担

本節では、1992 年から始まる Bijlmermeer 団地の第 2 次大規模再生における P4（専門家）の役割の整理をする。

2.1.1 P4（専門家）：Project Office^{*2,*4,*5}

Bijlmermeer の Project Office は、H.A.である Patrimonium と密接に関わっており、維持管理業務のかなりの割合を分担している。非営利団体であるアムステルダム市、南東区、及び Patrimonium から資金援助を受けている。Bijlmermeer の再生・維持管理に関しては、関係主体全ての意思を総合・整理し、立案・実行する役割を担っている。

このような組織が必要となったのは、後述するように、Bijlmermeer の再生プログラムにおいて、極めて社会経済的再生内容が重要であり、住み手・所有主体・公共主体の意思の吸い上げと整理・立案・資金計画等の作業が複雑であることに起因していると考えられる。

2.1.2 P4 (専門家) : MP Bureau*⁵

MP Bureau (以下MP) は、住民に対するコンサルティング組織である。1996年のE. C.による1千万[NLG]の社会経済向上プロジェクト援助をきっかけに結成された。当時、70%以上を黒人移民が占めていた住民の意思を正確に理解する組織的受け皿がなかった。MPによれば、これは「白人は黒人の考えがわからない」ことに起因していた。オランダの国会にも黒人政治家が登場し、黒人・アジア人の権利を守る為の制度的後押しが可能な政治的状況の中で、Bijlmermeerは、「多文化社会」の典型地区として、「Black & White Discussion」を行う枠組みづくりの政治的中心対象となった。

1996年以前は、住民と管理会社との会合はオランダ語の書類を配布した後に任意に住民が集まる方式であった為、白人のみが参加する結果となっていた。MPは、オランダ語の他に英語・カリブ語・スペイン語・スリナム語で文章を作成し、住民ミーティングでプレゼンテーションを行い始めた。結果、殆どの住民がミーティングに参加し、内容を理解し、発言することが可能となった。

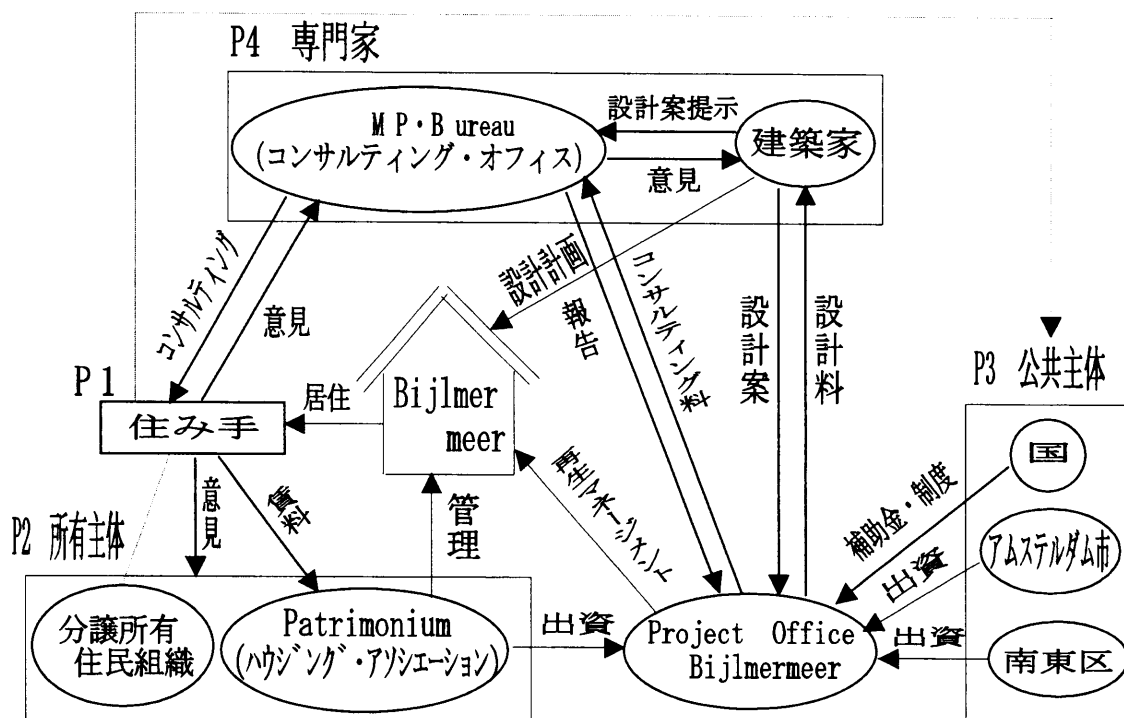
BijlmermeerにおけるMPの担当地区は、H・K・E・G地区であり、各地区にネットワークを組織して住民とコンタクトを取っている。従業員数5名、年間予算は15万[NLG]であり、Project Groupから運営資金として支払われている。常時行っているネットワークによる対話の他に、任意の住民を集めた「スペシャル・セッション」、及び、全住民を集めた「全体ミーティング」を開催し、住民の意思を収集・整理し、管理会社へ住民の意思を代弁している。

2.1.3 主体間の関係

1992年以降の Bijlmermeer における第2次大規模再生プログラムに関わる主体間の関係を、概念図として図表IV-2.1-1に表現した。

P1（住み手）の合意形成の為に、P4（専門家・MP Bureau）が住民の再生に対する多様な意思の総合化を行っている。又、P4（専門家・Project Office）は、P1（住み手：MP が代表している）、P2（所有主体）、P3（公共主体）各々の再生効用が費用負担を上回るべく再生に関する調査・計画を行い、各主体の合意を取り付けた上で再生行為のマネージメントを行っている。

即ち、P4（MP Bureau）はP1（住み手）間の合意形成を、P4（Project Office）はP1（住み手）・P2（所有主体）・P3（公共主体）間の合意形成を取り纏める役割を担っている。

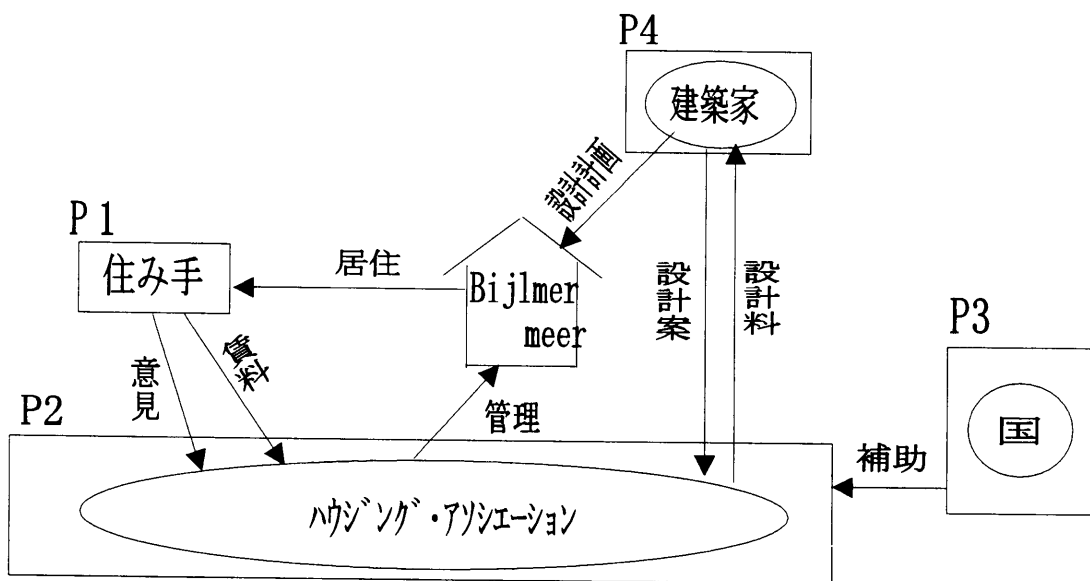


図表IV-2.1-1 Bijlmermeer 再生組織の概念図 (1992年以降)

2.2 合意形成における P4（専門家）の役割

本節では、前節を踏まえて、結果的に失敗に終わった Bijlmermeer の第 1 次大規模再生及び高蔵寺ニュータウンの集合住宅再生における P4（専門家）の役割を含めた検討を行う。

Bijlmermeer では、1992 年の第 2 次大規模再生開始前には MP Bureau や Project Office のような合意形成を取り纏める役割を担う P4（専門家）主体は存在していなかった（図表IV-2.2-1 参照）。その為に、再生を阻害する下記のような問題が存在していた。



図表IV-2.2-1 Bijlmermeer 再生組織の概念図(1992 年以前)

①P1（住み手）の再生希望が反映しない

P1（住み手）の再生要求が計画に反映されず、P1 への十分な再生インセンティブが発生しなかった。Bijlmermeer の住民は、黒人・アジア人が中心であるにも関わらず、白人管理者が白人の為にオランダ語のみによるミーティングで意見を集約しようとしていた為、オランダ語を理解できない大部分の住民は意見を出していなかった。1992 年以降は、白人・黒人・アジア人のコンサルタントが P4 に加わり多国語による資料の作成、意見の吸い上げを行う為、多様な住民グループ毎に頻繁に行われており、再生インセンティブの方向即ち再生効用の大きさが一致したグループの意見集約が行われた後に、調整・総合化された再生計画が実行されるようになった。

②P2（所有主体）の資金調達の難しさ・不十分な市場調査

1992年以前は、P2（所有者）であるハウジング・アソシエーションが個別に住民に対応していた為、アムステルダム・オランダ全体の住宅ニーズを考慮した再生計画を策定できなかった。又、経済的に比較的小規模なハウジング・アソシエーション組織であった為、大規模再生のための独自の資金調達ができなかった。

③P3（公共主体）が資金投資効果を把握できない

P3（公共主体）としては、倒産寸前のハウジング・アソシエーションに個別に資金援助を行う論理、即ち、市場の失敗に対する公共投資効果の把握ができなかった。1992年以降は、国・市・地区の各公共主体及びハウジング・アソシエーションが出資・参加する Project Office の存在が、公共的合意の確認と公共投資先の責任の明確化というインセンティブを P3 に与えた。更に、市場調査及び資金計画に基いた団地再生計画が投資効果の確認の根拠となった。

④P4（専門家・建築家）が P1（住み手）の意思を反映した再生計画を作成することができない

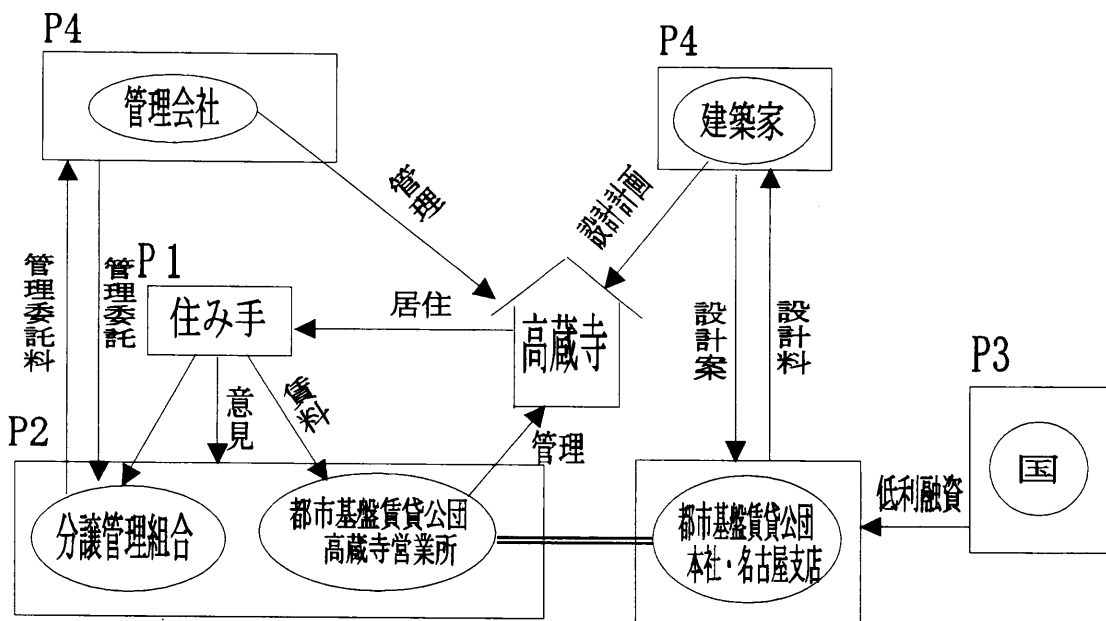
住民コンサルタント P4（MP Bureau）の存在は、建築家や都市計画家に P1（住み手）の多様な再生希望を伝達する役割を果たしている。このためのコンサルタント料を支払っているのは P1（住み手）ではなく P4（Project Office）である。1992年以前には、住み手の意思吸い上げシステムは機能していなかった。

MP Bureau や Project Office のように、再生に対する他主体の意思を総合化し合意形成を補助する役割を担う P4（専門家）を「総合化主体」と呼ぶことにする。

総合化主体の役割は、各主体の役割を単純化することによって複雑化する主体間のインセンティブの調整を行うことにある。この統合化主体の役割を以下に整理する。

- ①P1（住み手）に対しては、再生に対する意見を吸い上げ、総合化し、再生メニューを提示すること。
- ②P2（所有主体）に対しては、住宅市場の把握に基く再生計画資金計画を提示し、資金調達を行い、再生後に再生行為を評価すること。
- ③P3（公共主体）に対しては、再生効果の社会性を提示し、公共投資の受け皿となること。
- ④建築家・工事業者等の他の P4（専門家）に対しては、住み手の意思の吸い上げを担保し、再生メニュー・再生計画の事前事後の評価を行い、事業のスケジュールに責任を持つこと。

一方、高蔵寺ニュータウンにおける公団集合住宅再生関連主体間の関係は、図表V-2-3となる。賃貸集合住宅においては、RⅠ・Ⅱレベルの再生はP1とP2に限られた関係で行われ、RⅢレベルにはP4が加わる。即ち、日常的修理・修繕はP2：公団高蔵寺営業所が、改良・改善はP2：公団本社・名古屋支店が計画・実行を担っており、2戸1改造等のRⅢレベルの再生については、設計事務所等のP4：外部専門家が参加することになる。分譲集合住宅においては、管理会社というP4(専門家)が参加して再生計画・実行の役割を担っている。



図表IV-2.2-2 高蔵寺ニュータウン公団集合住宅再生組織の概念図

Bijlmermeer における組織構成との大きな違いは、「総合化主体」、即ち、P1 (住み手) の再生希望を吸い上げ、統合化し、資金的マネジメントを行い、P1~P4 の主体間のインセンティブを調整する主体が存在していないことである。これは、再生意思決定レベルがDⅠ・DⅡ・DⅢの一部に限られて、再生レベルもRⅠ・Ⅱが中心であることが高蔵寺のケースにおける総合化主体の必要性を減じている為であると考えられる。

Bijlmermeer の第2次再生においては、再生内容がDⅠ~DⅢの空間再生に留まらず、DⅣレベルの社会経済的再生・環境再生を含めた広い範囲を対象としていることから、住み手の希望を吸い上げるコンサルタントとしての「総合化主体(MPBureau)」、関連主体の業務とインセンティブを調整する「総合化主体(Project Office)」が存在している。ここでは、多様な住み手の再生要求をコンサルタントが吸い上げ、総合化主体が再生メニューとして統合化し、建築家が計画・設計を行うという役割分担が

行われている。総合化主体はこの他にも、市場調査、資金計画と調達、スケジュール・マネージメントという役割も担っている。

P1(住み手)の合意形成を例えば「小さな合意形成」と呼ぶことにすると、P1～P4を含めたインセンティブの調整は、「大きな合意形成」と表現できる。意思決定レベル・再生レベルが低い場合には「小さな合意形成」を主眼に再生を進めることもできるが、R・D レベルが上昇し関連主体の範囲と再生内容の範囲が拡大した場合、「大きな合意形成」が必要となる。このとき、「総合化主体」の役割である各関連主体間の効用とインセンティブの調整機能が重要である。

又、高蔵寺ニュータウンにおける分譲集合住宅の再生履歴において、D I (住戸)レベルへの再生希望と実施例が多いという事実は、P1・2 が自由に再生への投資先を選択した場合に「公共財」よりも「私有財」に傾くという原則に沿うものである。この原則に従えば、D I (住戸)レベルに比してD II (住棟)・D III (団地)レベルの再生は疎かになる可能性が高い。「総合化主体」は、第三者としての客観的な視点と予測される再生効用に対する専門的知識・経験に基く意思決定(D)レベル全体に亘るバランスのとれた再生メニューの提示をP1に対して行うという役割を担うことによっても集合住宅の再生に寄与する可能性がある。

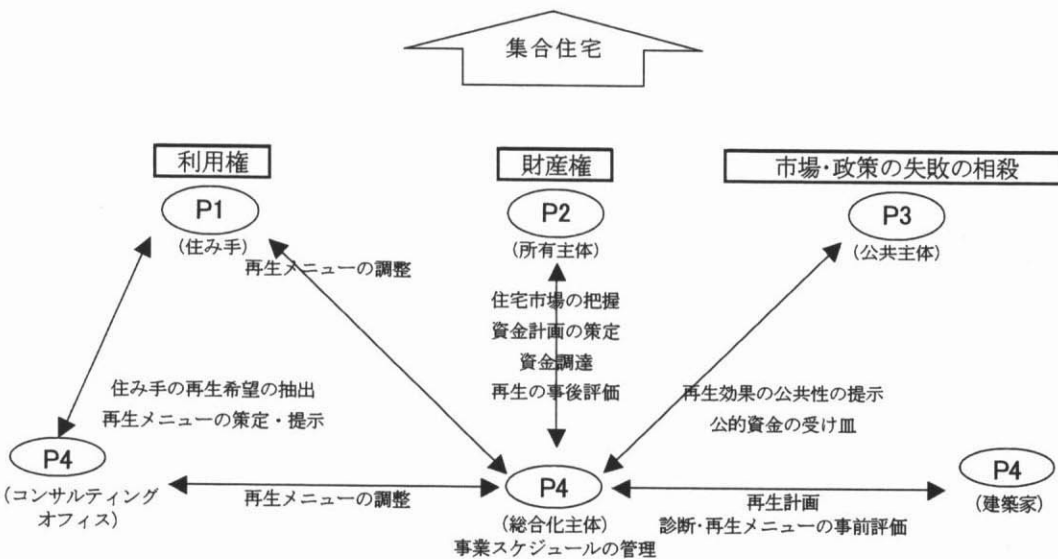
住宅に対する権利が、利用権と財産権によって成立するものであるとすると、P1(住み手)は前者を、P2(所有主体)は後者を担保されていることになる。総合化主体は、再生行為がP1、P2各々の負担が権利価値の増加を下回ることを業務目的とすると言い換えることができる。この視点から、前述したP4(専門家)の各関連主体に対する役割は、図表IV・2.2・3に示すような整理が可能である。集合住宅や団地の所有権が、例えば証券化といった手法で、純粋に財産権として切り離された場合、総合化機能を有する主体の存在が不可欠であることが容易に理解できる。ここで、P4(専門家)機能を、総合化主体とコンサルティング・オフィス、建築家に分化しているのは、以下の理由による。まず、コンサルティング・オフィスは、P1(住み手)の利用権を専門的立場から代弁する役割を有しており、財産権に代表される経済的な効用と負担の調整をその役割に含む総合化主体との利害対立が生じる可能性がある為である。又、建築家は、専門的知識と経験を再生計画に反映する役割を有しており、職能としての観点から独立した存在として整理を行った。

実際には、Bijlmermeer 団地の 1992 年以前の関連組織や高蔵寺ニュータウンの賃貸集合住宅においてみられるように、P2(所有主体)が総合化機能をほぼ完全に分担していたり、高蔵寺ニュータウンの分譲集合住宅に代表されるように、総合化機能を分担すべきP4(管理会社)は存在しているものの、P2(所有主体)との機能分離が不完全であったりする(図表IV・2.2・4参照)。R、Dの各再生レベルが低位にある場合は、効用と負担が少なく、再生行為に対する各主体の利害の対立が顕在化しにくい

為、権利に対応した総合化機能を受け持つ主体の分化は必ずしも重要な要件ではないが、今後、高レベルの再生を行うことがある場合には、図表IV-2.2-3に示すような機能分担を構築することが合意形成のメカニズムとして必要となると考えられる。この機能分担の整理は、再生の延長上にある集合住宅の建替え行為にも適用が可能である。Bijlmermeer 団地の 1992 年以後の再生組織は、合意形成上の総合化機能の分担を明解に実現しており、結果として複雑な効用と負担の整理・権利の対立の調整を大規模再生の成功に結びつけた事例であると云える。

対応する主体	統合と主体の役割項目	Bijlmermeer before1992		Bijlmermeer after1992				高蔵寺N.T. 賃貸		高蔵寺N.T. 分譲		
		P2 H.A.	P4 建築家	P2 H.A. 所在組織	P4 Project Office	P4 MP コンサル	P4 建築家	P2 公研	P4 建築家	P2 管理組合	P4 管理会社	P4 建築家
P1 住み手	住み手の再生希望の抽出	△	-	-	△	○	-	△	-	△	△	-
	再生メニューの策定・提示	△	○	-	○	△	-	○	-	△	○	-
	再生メニューの調整	○	-	-	△	○	-	△	-	○	△	-
P2 所有主体	住宅市場の把握	△	-	△	○	-	-	○	-	-	-	-
	資金計画の策定	○	-	△	○	-	-	○	-	△	○	-
	資金調達	○	-	○	△	-	-	○	-	○	-	-
	再生の事後評価	-	-	-	○	-	-	△	-	-	-	-
P3 公共主体	再生効果の公共性の提示	-	-	-	○	-	-	-	-	-	-	-
	公的資金の受け皿	○	-	△	○	-	-	-	-	○	-	-
P4 専門家	事業スケジュールの管理	○	-	△	○	-	-	○	-	○	○	-
	診断・再生メニューの事前評価	-	-	△	○	-	△	△	-	-	△	-
	再生計画	-	○	-	△	-	○	△	○	-	○	△

図表IV-2.2-3 P4（専門家）の各関連主体に対する役割の概念図



図表IV-2.2-4 Bijlmermeer・高蔵寺における総合化機能の分担主体

IV-3 再生メニューの策定

前節で述べたように、P4（専門家）にはP1（住み手）の多様な再生要求を取り纏めるという分担が再生プロセス上の重要な役割りの一つとして求められている。建築・住宅市場において再生工事の占める割合が約半分を占める欧米諸国に比して、集合住宅再生事例が少なく、又、集合住宅再生がRⅠレベル中心に行われてきた我が国においては、特にRⅡ・RⅢレベルの再生メニュー策定方法の確立は重要な課題であると考えられる。即ち、再生経験が乏しい為に参考とすべき集合住宅再生メニューの前例がなく再生効果を予測し難いこと、又、我が国の実情・特性・背景に即した独自の再生内容の選択が必要であることから、日本における集合住宅再生メニューの構築方法に関する議論が求められる。

本節では、再生メニュー策定の一つの試案として、Ⅲ章において記述したP1（住み手）の居住者属性と再生希望割合の関係を踏まえた再生メニュー策定方法を提示する。

具体的には、居住者属性と再生希望割合の関係を基に、任意の再生項目に対するP1（住み手）の再生希望の推定を行う。更に、「アンケート回答では希望をしていないもののインセンティブを有している確率が高い」グループの存在に着目して任意の再生についての合意形成の成立可能性に関する分析を行い、集合住宅の再生計画策定段階での再生項目の抽出方法として利用できる可能性を示す。

分析手法としては、多変量解析数量化2類を採用した。これは、説明変数として用いる居住者属性がカテゴリー・データであることに拠る。

3.1 居住者属性間の相関

3.1.1 説明変数の抽出

説明変数としての居住者属性相互に高い相関が存在する場合、マルチコが起こることより正しい分析結果が得られない可能性がある為、居住者属性間の相関を抽出し、マルチコの可能性を排除した上でカテゴリー分析の説明変数に用いる属性を決定する。

賃貸・分譲居住者についての居住者属性に関する独立性の検定結果を図表IV-3.1-1・2に示した。ここで示したP値は有意差判定確率であり、 $0 \leq P \leq 1$ の範囲でカイ自乗値Tが大きくなる程0に近づく。相関判定規準をまとめると以下のようになる。

- ① $0.001 \geq P \geq 0.01$: 有意水準 0.1% で相関あり (図表IV-3.1-1・2 中[***]印で示す。)
- ② $0.01 \geq P \geq 0.00$: 有意水準 1% で相関あり (図表IV-3.1-1・2 中[**]印で示す。)
- ③ $0.05 \geq P \geq 0.01$: 有意水準 5% で相関あり (図表IV-3.1-1・2 中[*]印で示す。)
- ④ $1.00 \geq P \geq 0.05$: 有意水準 5% で相関なし (図表IV-3.1-1・2 中 [] 印で示す。)

賃貸居住者についての属性相関をみると、例えば「間取り」は「2戸1住戸か否か」「団地名」「家族型」「世帯年収」との相関が、「子供の有無」は「世帯主年齢」「世帯人数」「家族型」「老人の有無」との相関が認められる。極力説明変数間の相互相関を排除し、且つ、全ての居住者属性をカテゴリー分析結果に反映させる為、以下の手続きを行った。

- ① 第Ⅲ章・4節の成果のより再生希望に対する関連性が高いと考えられる「子供の有無」「老人の有無」を採用した。
- ② 「家族型」は①の属性を包含している為不採用とした。
- ③ ①の属性との相関が高い「世帯主年齢」「世帯人数」「世帯年収」「居住予定年数」は不採用とした。
- ④ 残る5つの属性の内、「2戸1改造の有無」は標本数に偏りがある為に、「団地名」は「間取り」との相関が高いために不採用とした。

結果として、「間取り」「居住階数」「子供の有無」「老人の有無」「現居住年数」の5つの属性を採用した。採用した属性が代表する非採用の属性は、採用属性自体を除くと以下の通りである。

- ① 間取り : 2戸1の有無、世帯年収、家族型
- ② 居住階数 : 世帯主年齢

- ③子供の有無：世帯主年齢、世帯人数、家族型
- ④老人の有無：世帯主年齢、世帯人数、世帯年収、居住予定年数、家族型
- ⑤既居住年数：世帯主年齢、家族型

分譲については、賃貸と同様の考え方に基いて、賃貸において採用した5つの居住者属性の内、「既居住年数」を除く4属性を採用した。「既居住年数」を不採用としたのは、採用4属性との相関が極めて高い為である。採用した属性が代表する非採用属性は、以下の通りである。

- ①間取り：世帯年収
- ②居住階数：なし
- ③子供の有無：老人の有無、世帯主年齢、世帯人数、既居住年数、居住予定年、家族型
- ④老人の有無：子供の有無、世帯主年齢、世帯人数、世帯年収、既居住年数、居住予定年数、家族型

賃貸

	間取り	2戸1	団地名	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	新家族型
間取り	---	0.0000	0.0000	0.0886	0.1818	0.8281	0.0802	0.1076	0.0029	0.4482	0.8996	0.0000
2戸1	[***]	---	0.0000	0.6653	0.2844	0.3229	0.0009	0.0002	0.0000	0.5600	0.2674	0.0000
団地名	[***]	[***]	---	0.0016	0.4797	0.9946	0.3192	0.2467	0.0717	0.1194	0.3048	0.6520
階数	[*]	[*]	[**]	---	0.3745	0.0474	0.0046	0.3087	0.2547	0.8840	0.1987	0.4591
子供の有無	[*]	[*]	[*]	[*]	---	0.0012	0.0000	0.0000	0.0300	0.0400	0.0462	0.0000
老人の有無	[*]	[*]	[*]	[*]	[*]	---	0.0000	0.0000	0.0000	0.0377	0.0002	0.0000
世帯主年齢	[*]	[***]	[*]	[***]	[***]	[***]	---	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
世帯人数	[*]	[***]	[*]	[***]	[***]	[***]	[***]	---	0.0000	0.8501	0.5875	0.0000
世帯年収	[**]	[***]	[*]	[*]	[***]	[***]	[***]	[***]	---	0.0296	0.1943	0.0000
居住年	[*]	[*]	[*]	[*]	[*]	[*]	[***]	[*]	[*]	---	0.0028	0.0001
居住予定年	[*]	[*]	[*]	[*]	[*]	[*]	[***]	[*]	[*]	[*]	---	0.0532
新家族型	[***]	[***]	[*]	[*]	[***]	[***]	[***]	[***]	[***]	[***]	[*]	---

図表IV-3.1-1 賃貸：居住者属性相互の相関

分譲

	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	世帯年収	居住年	居住予定年数	新家族型	住戸の満足度
間取り	---	0.3229	0.1832	0.0252	0.4026	0.0364	0.4300	0.0006	0.0234	0.4738	0.0155	1.0000
団地名	[*]	---	0.0480	0.9960	0.9888	0.7247	0.9920	0.1643	0.4882	0.9833	1.0000	1.0000
階数	[*]	[*]	---	0.2670	0.6758	0.0423	0.2275	0.9467	0.0477	0.0691	0.2606	1.0000
子供の有無	[*]	[*]	[*]	---	0.0000	0.0000	0.0000	0.0451	0.0000	0.0003	0.0600	1.0000
老人の有無	[*]	[*]	[*]	[***]	---	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0055	0.0000	1.0000
世帯主年齢	[*]	[*]	[*]	[***]	[***]	---	0.0000	0.0000	0.0000	0.0003	0.0000	1.0000
世帯人数	[*]	[*]	[*]	[***]	[***]	[***]	---	0.0000	0.0002	0.0112	0.0000	1.0000
世帯年収	[***]	[*]	[*]	[*]	[***]	[***]	[***]	---	0.8801	0.1317	0.0001	1.0000
居住年	[*]	[*]	[*]	[***]	[***]	[***]	[***]	[***]	---	0.0001	0.0000	1.0000
居住予定年数	[*]	[*]	[*]	[***]	[*]	[***]	[*]	[*]	[*]	---	0.0908	1.0000
新家族型	[*]	[*]	[*]	[***]	[***]	[***]	[***]	[***]	[***]	[*]	---	1.0000
住戸の満足度	[*]	[*]	[*]	[*]	[*]	[*]	[*]	[*]	[*]	[*]	[*]	---

図表IV-3.1-2 分譲：居住者属性相互の相関

3.1.2 説明変数属性と非採用属性の関係

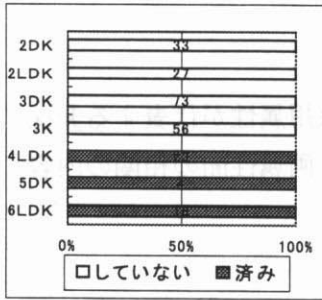
カテゴリー分析の説明変数として採用した居住者属性と、採用属性が代表する非採用属性との関係の傾向を整理しておく。これは前節で確認した両属性間の相関の内容傾向を示す為である。

(1)賃貸（図表IV-3.1-3～12 参照）

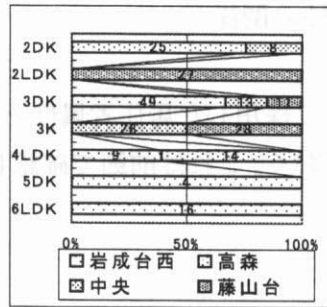
- ①間取り：「2戸1の有無」に関しては、間取り「2DK・「2戸1有」である。「家族型」に関しては、「2DK」に「1類・2類」が多く2LDK・3DK・3K」は「2戸1無」、間取り「4LDK・5DK・6LDK」は、「2LDK」には、「4類」が多い。又、「4LDK」には、「8類・10類」が多く、「6LDK」には「10類」が多い。
- ②子供の有無：「世帯主年齢」については、「子供有り」に「60歳代以上」は殆ど存在しない。
- ③老人の有無：「世帯主年齢」に関しては、「老人有」の9割近くが「60歳代以上」である。「世帯人数」については「老人有」の世帯人数は比較的少ない。「世帯年収」については「老人有」の60%以上が「400万円以下」である。
- ④既居住年数：「居住年」が「11年以上」の世帯主年齢は、「50歳代以上」である。

(2)分譲（図表IV-3.1-13～21）

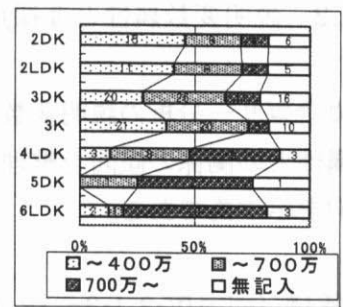
- ①間取り：間取りが広い程、年収が高い。
- ②子供の有無：子供が居る場合、世帯主年齢は比較的若く、世帯人数は「3人以上」である。又、既居住年数は比較的10年以下の割合が多く、「一生住む予定」の割合が少ない。
- ③老人の有無：老人が居る場合、世帯主年齢は60歳代以上が殆どであり、世帯人数は2人世帯が多い。又、世帯年収は比較的低く、既居住年数は長い。



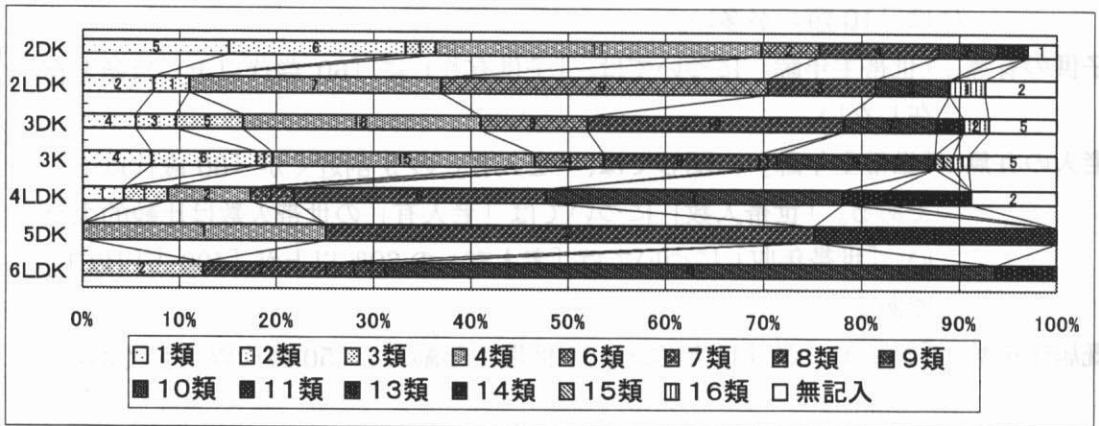
図表IV-3.1-3
賃貸：間取りと2戸1



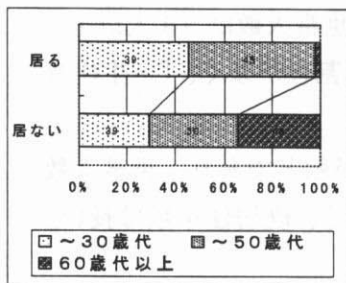
図表IV-3.1-4
賃貸：間取りと団地名



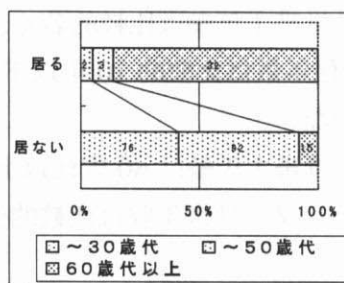
図表IV-3.1-5
賃貸：間取りと年収



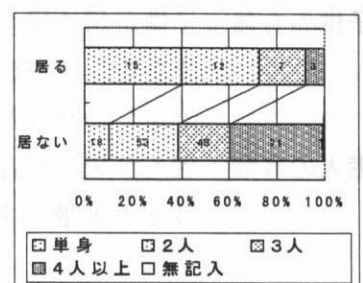
図表IV-3.1-6 賃貸：間取りと家族型



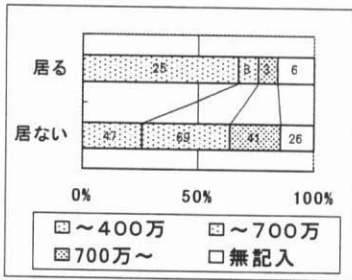
図表IV-3.1-7
賃貸：子供の有無と世帯主年齢



図表IV-3.1-8
賃貸：老人の有無と世帯主年齢

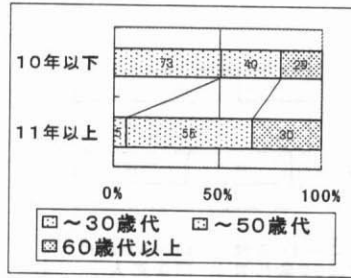


図表IV-3.1-9
賃貸：老人の有無と世帯人数



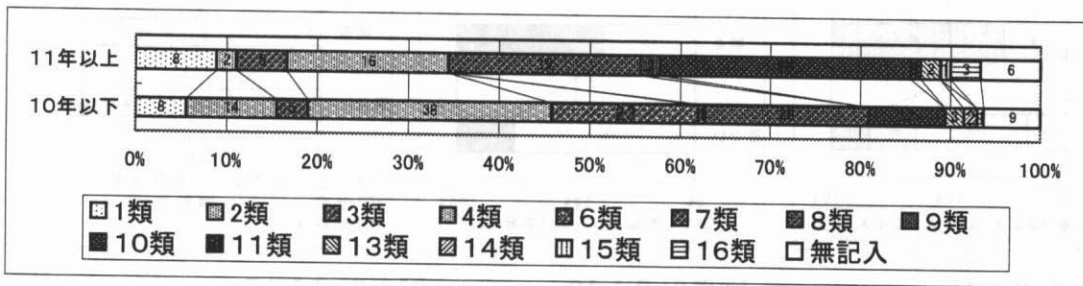
図表IV-3.1-10

賃貸：老人の有無と世帯年収

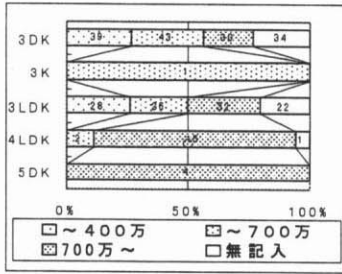


図表IV-3.1-11

賃貸：居住年と世帯主年齢

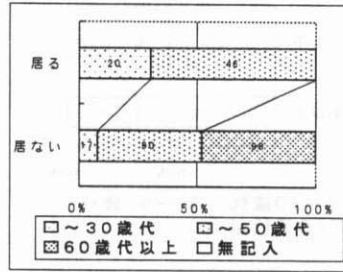


図表IV-3.1-12 賃貸：居住年と家族型



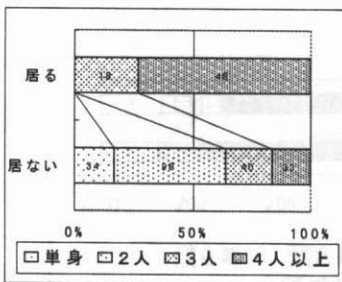
図表IV-3.1-13

分譲：間取りと年収



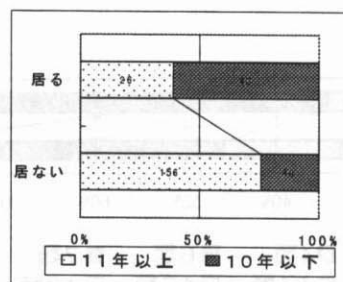
図表IV-3.1-14

分譲：子供の有無と世帯主年齢



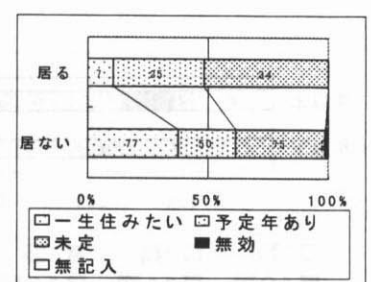
図表IV-3.1-15

分譲：子供の有無と世帯人数



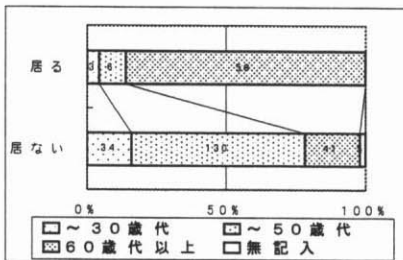
図表IV-3.1-16

分譲：子供の有無と居住年



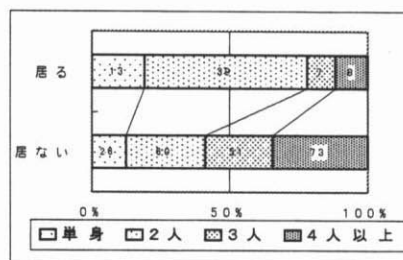
図表IV-3.1-17

分譲：子供の有無と居住予定年



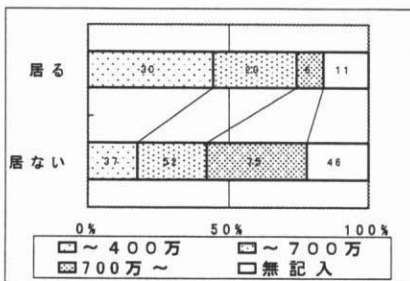
図表IV-3.1-18

分譲：老人の有無と世帯主年齢



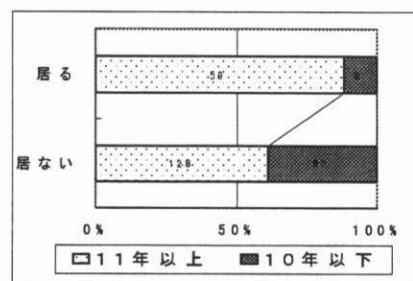
図表IV-3.1-19

分譲：老人の有無と世帯人数



図表IV-3.1-20

分譲：老人の有無と世帯年収



図表IV-3.1-21

分譲：老人の有無と居住年

3.2 カテゴリー分析

第Ⅲ章で抽出した、P1（住み手）による再生希望が比較的高い再生項目について、説明変数として採用した居住者属性の再生項目との相関値及び P 値を算出した（図表Ⅳ-3.2-1・2 参照）。更に DⅠ・RⅡ、DⅡ・RⅡ・RⅢ、DⅢ・RⅡ・RⅢの各マトリクス内から各々1つの例を抽出し、カテゴリースコアの算出を行った（図表Ⅳ-3.2-3・4 参照）。

例えば、DⅠ・RⅡ（シャワー設置）については、以下の傾向が読み取れる。（図表Ⅳ-3.2-3 参照）

賃貸において、間取り 3K・5DK・2DK/子供有/老人有/居住年 11 年以上の属性を有する住み手のインセンティブが正の方向に高く（カテゴリースコアが正であり）、間取り 3DK・6LDK・4LDK/子供無/居住年 10 年以下のインセンティブが負である。分譲では、間取り 3K のインセンティブが極めて高く、間取り 4LDK・5DK/居住階 5 階以上/老人有のインセンティブは負である。

ここで得たカテゴリースコアは、各再生項目への希望の有無に対して、説明変数として採用した居住者属性の内どの属性がどの程度寄与しているのかを示すものである。各居住者が結果として再生に対するインセンティブを正の方向に持つ可能性が高いか否か即ち再生希望を有する可能性が高いか否か（「結果の判別」）は、各居住者が有する属性のカテゴリースコアを合計した値の正負によって判断すること（「推定」）が可能である。従って、前章において示した居住者属性と再生希望の傾向との関係を基にして、各 P1（住み手）が有する複数の居住者属性が任意の再生に対して影響する正・負の再生希望傾向を足し合わせることにより、再生を希望する可能性が高いか否かを判断することができる。しかしここで、結果の判別を、カテゴリースコア合計の正負ではなく、推定結果の度数分布における正負の累積が逆転する点（「判別的中点」）に基くとすることにより、正規分布でない場合での推定をより正確に行うことができる為、以降の分析は、この「判別的中点」による推定に拠って判別を行っている。

カテゴリースコア表	チャーター設置						外資の貸付先						ハルビーニースト					
	項目名	カテゴリースコア	n	カテゴリースコア	順位	項目名	カテゴリースコア	n	カテゴリースコア	順位	項目名	カテゴリースコア	n	カテゴリースコア	順位			
カテゴリースコア表	間取り	2DK	33	0.3196	18.2%	間取り	2DK	33	-0.5388	6.1%	間取り	2DK	33	0.7046	27.3%			
		2LDK	27	0.0789	14.8%		2LDK	27	-0.5629	3.7%		2LDK	27	-0.5087	11.1%			
		3DK	73	-0.8026	4.1%		3DK	73	-0.1327	12.3%		3DK	73	-0.2585	15.1%			
		3K	58	1.1648	28.5%		3K	58	0.1440	5.3%		3K	58	0.1906	18.8%			
		6LDK	16	-0.8146	6.3%		6LDK	16	1.1126	23.0%		6LDK	16	-0.0748	12.5%			
		4LDK	23	-0.5125	8.7%		4LDK	23	0.9849	30.4%		4LDK	23	-0.0145	21.7%			
		5DK	4	0.8262	25.0%		5DK	4	-1.4658	0.0%		5DK	4	0.0577	25.0%			
	階数-3	2階以下	78	-0.0333	15.4%	階数-3	2階以下	78	-0.3938	7.7%	階数-3	2階以下	78	-0.2256	12.8%			
		3-4階	77	-0.0858	13.0%		3-4階	77	-0.2344	10.4%		3-4階	77	-0.1728	16.9%			
		5-8階	77	0.1165	14.3%		5-8階	77	0.6321	20.8%		5-8階	77	0.4014	24.7%			
子供の有無-2	いる	88	0.4460	16.3%	子供の有無-2	いる	88	0.8664	23.3%	子供の有無-2	いる	88	1.0332	32.6%				
	いない	146	-0.2648	13.0%		いない	146	-0.1104	8.8%		いない	146	-0.6086	9.6%				
老人の有無-2	いる	37	0.4144	18.9%	老人の有無-2	いる	37	0.8059	18.9%	老人の有無-2	いる	37	-0.4807	6.1%				
	いない	195	-0.0788	13.3%		いない	195	-0.1151	11.8%		いない	195	0.0824	20.0%				
居住年-2	10年以下	142	-0.3957	8.5%	居住年-2	10年以下	142	-0.2382	10.8%	居住年-2	10年以下	142	-0.3821	13.4%				
	11年以上	80	0.8243	20.3%		11年以上	80	0.3774	16.7%		11年以上	80	0.6025	25.8%				
レンジ表	項目名	レンジ	値範囲	項目名	レンジ	値範囲	項目名	レンジ	値範囲	項目名	レンジ	値範囲						
	間取り		2.9674 1位	階数-3		2.5823 1位	階数-3		1.2142 2位	階数-3		0.1545 3位						
	階数-3		0.2053 5位	子供の有無-2		1.0247 2位	子供の有無-2		0.1935 3位	子供の有無-2		0.1236 4位						
	子供の有無-2		0.7149 3位	老人の有無-2		1.3768 2位	老人の有無-2		0.2727 2位	老人の有無-2		0.3197 1位						
	老人の有無-2		0.4930 4位	居住年-2		0.7218 4位	居住年-2		0.1119 9位	居住年-2		0.0908 5位						
	居住年-2		1.0200 2位			0.8165 3位			0.8951 2位		0.2040 2位							
カテゴリースコアグラフ																		
n表	実績群						実績群						実績群					
	全体	1	2	全体	1	2	全体	1	2	全体	1	2	全体	1	2			
	232	77	155	232	77	155	232	77	155	232	77	155	232	77	155			
相対表	実績群						実績群						実績群					
	全体	1	2	全体	1	2	全体	1	2	全体	1	2	全体	1	2			
	100.0	33.2	66.8	100.0	33.2	66.8	100.0	33.2	66.8	100.0	33.2	66.8	100.0	33.2	66.8			
相対比	実績群						実績群						実績群					
	0.1180	0.324	0.576	0.1180	0.324	0.576	0.1180	0.324	0.576	0.1180	0.324	0.576	0.1180	0.324	0.576			
P値	0.0000						0.0000						0.0000					
判定	**						**						**					
カテゴリースコア表	エレベーターの新設						賃貸単位の増設						子育て世代の増加					
項目名	カテゴリースコア	n	カテゴリースコア	順位	項目名	カテゴリースコア	n	カテゴリースコア	順位	項目名	カテゴリースコア	n	カテゴリースコア	順位				
間取り	2DK	33	-0.8669	0.0%	間取り	2DK	33	1.0234	6.1%	間取り	2DK	33	0.6645	9.1%				
	2LDK	27	-0.7065	0.0%		2LDK	27	-0.4547	0.0%		2LDK	27	-0.2128	3.7%				
	3DK	73	-0.2110	2.7%		3DK	73	-0.2451	1.4%		3DK	73	-0.1417	5.5%				
	3K	58	0.7975	5.4%		3K	58	0.4804	2.6%		3K	58	0.1053	5.4%				
	6LDK	16	0.8714	8.3%		6LDK	16	-0.4890	0.0%		6LDK	16	0.3018	6.3%				
	4LDK	23	0.1432	4.3%		4LDK	23	-0.8188	0.0%		4LDK	23	-1.2618	0.0%				
	5DK	4	-1.3337	0.0%		5DK	4	-1.1135	0.0%		5DK	4	0.1113	25.0%				
階数-3	2階以下	78	-0.8968	0.0%	階数-3	2階以下	78	-0.3056	0.0%	階数-3	2階以下	78	-0.8684	0.0%				
	3-4階	77	0.8824	8.5%		3-4階	77	-0.1372	1.3%		3-4階	77	0.5860	9.1%				
	5-8階	77	0.2149	2.6%		5-8階	77	0.4512	3.9%		5-8階	77	0.4143	7.8%				
子供の有無-2	いる	88	0.4154	4.7%	子供の有無-2	いる	88	0.7148	3.5%	子供の有無-2	いる	88	0.2393	7.0%				
	いない	146	-0.2447	2.1%		いない	146	-0.1248	1.4%		いない	146	-0.1410	4.8%				
老人の有無-2	いる	37	0.3824	2.7%	老人の有無-2	いる	37	0.8920	5.4%	老人の有無-2	いる	37	-0.0424	3.0%				
	いない	195	-0.0888	3.1%		いない	195	-0.1882	1.5%		いない	195	0.0817	6.2%				
居住年-2	10年以下	142	0.1244	3.9%	居住年-2	10年以下	142	-0.3632	0.7%	居住年-2	10年以下	142	0.0007	5.6%				
	11年以上	80	-0.2089	2.2%		11年以上	80	0.5780	4.4%		11年以上	80	-0.0011	5.6%				
レンジ表	項目名	レンジ	値範囲	項目名	レンジ	値範囲	項目名	レンジ	値範囲	項目名	レンジ	値範囲						
	間取り		2.2251 1位	階数-3		2.1385 1位	階数-3		4.3728 1位	階数-3		0.1495 2位						
	階数-3		1.1705 2位	子供の有無-2		0.7411 5位	子供の有無-2		1.3773 2位	子供の有無-2		0.1830 1位						
	子供の有無-2		0.6601 3位	老人の有無-2		1.1380 3位	老人の有無-2		0.2803 4位	老人の有無-2		0.0424 3位						
	老人の有無-2		0.4311 4位	居住年-2		1.1802 2位	居住年-2		0.3869 3位	居住年-2		0.0827 4位						
	居住年-2		0.3413 5位			0.9381 4位			0.0018 5位		0.0002 5位							
カテゴリースコアグラフ																		
n表	実績群						実績群						実績群					
	全体	1	2	全体	1	2	全体	1	2	全体	1	2	全体	1	2			
	232	80	172	232	44	188	232	87	145	232	87	145	232	87	145			
相対表	実績群						実績群						実績群					
	全体	1	2	全体	1	2	全体	1	2	全体	1	2	全体	1	2			
	100.0	25.9	74.1	100.0	19.0	81.0	100.0	37.5	62.5	100.0	37.5	62.5	100.0	37.5	62.5			
相対比	実績群						実績群						実績群					
	0.0465	0.748	0.252	0.0465	0.176	0.824	0.0465	0.229	0.771	0.0465	0.229	0.771	0.0465	0.229	0.771			
P値	0.0010						0.0001						0.0004					
判定	**						**						**					

図表IV-3.2-3 賃貸：再生に対するカテゴリースコア（再生項目別）

シャワー設置					外壁の塗替え					バルコニー床防水																																																								
カテゴリースコア表	項目名	カテゴリ名	n	カテゴリスコア	積%	項目名	カテゴリ名	n	カテゴリスコア	積%	項目名	カテゴリ名	n	カテゴリスコア	積%																																																			
カテゴリースコア表	間取り	4LDK	18	-1.8981	16.7%	間取り	4LDK	18	-1.1341	16.7%	間取り	4LDK	18	-0.0288	11.1%																																																			
		5DK	4	-0.9701	25.0%		5DK	4	-0.9134	25.0%		5DK	4	5.5353	50.0%																																																			
		3DK	146	-0.1731	26.1%		3DK	146	-0.3437	24.7%		3DK	146	-0.4008	8.9%																																																			
		3K	1	9.7913	100.0%		3K	1	10.1708	100.0%		3K	1	-1.5467	0.0%																																																			
		3LDK	108	0.4956	33.3%		3LDK	108	0.5785	31.5%		3LDK	108	0.3557	15.7%																																																			
	階数-3	2階以下	115	0.2489	31.3%	階数-3	2階以下	115	0.2041	28.7%	階数-3	2階以下	115	-0.1742	12.2%																																																			
	3-4階	115	0.0603	30.4%		3-4階	115	-0.5981	23.5%		3-4階	115	0.2770	13.9%																																																				
	5階~	47	-0.7566	23.4%		5階~	47	0.8961	31.9%		5階~	47	-0.2517	8.5%																																																				
子供の有無-2	いる	66	-0.2782	28.6%	子供の有無-2	いる	66	-0.1219	24.2%	子供の有無-2	いる	66	-0.2194	7.6%																																																				
	いない	211	0.0570	29.9%		いない	211	0.0981	28.0%		いない	211	0.0086	13.7%																																																				
老人の有無-2	いる	67	-0.8073	25.4%	老人の有無-2	いる	67	0.6366	32.6%	老人の有無-2	いる	67	0.8698	19.4%																																																				
	いない	210	0.2576	31.0%		いない	210	-0.2031	25.2%		いない	210	-0.2775	10.0%																																																				
レンジ表	項目名	レンジ	偏相関			項目名	レンジ	偏相関			項目名	レンジ	偏相関																																																					
	間取り	11.6944	1位	0.1317	1位	間取り	11.3049	1位	0.1422	1位	間取り	7.0850	1位	0.1612	1位																																																			
	階数-3	1.0056	3位	0.0556	3位	階数-3	1.4242	2位	0.0928	2位	階数-3	0.5287	3位	0.0607	3位																																																			
	子供の有無-2	0.3652	4位	0.0235	4位	子供の有無-2	0.1601	4位	0.0117	4位	子供の有無-2	0.2881	4位	0.0251	4位																																																			
	老人の有無-2	1.0549	2位	0.0688	2位	老人の有無-2	0.8397	3位	0.0514	3位	老人の有無-2	1.1473	2位	0.1009	2位																																																			
カテゴリースコアグラフ																																																																		
n表	<table border="1"> <tr><th>推定群</th><th>1</th><th>2</th></tr> <tr><td>全体</td><td>277</td><td>132</td><td>145</td></tr> <tr><td>実績群</td><td>1</td><td>82</td><td>50</td><td>32</td></tr> <tr><td></td><td>2</td><td>195</td><td>82</td><td>113</td></tr> </table>					推定群	1	2	全体	277	132	145	実績群	1	82	50	32		2	195	82	113	<table border="1"> <tr><th>推定群</th><th>1</th><th>2</th></tr> <tr><td>全体</td><td>277</td><td>123</td><td>154</td></tr> <tr><td>実績群</td><td>1</td><td>75</td><td>39</td><td>36</td></tr> <tr><td></td><td>2</td><td>202</td><td>84</td><td>118</td></tr> </table>					推定群	1	2	全体	277	123	154	実績群	1	75	39	36		2	202	84	118	<table border="1"> <tr><th>推定群</th><th>1</th><th>2</th></tr> <tr><td>全体</td><td>277</td><td>97</td><td>180</td></tr> <tr><td>実績群</td><td>1</td><td>34</td><td>20</td><td>14</td></tr> <tr><td></td><td>2</td><td>243</td><td>77</td><td>166</td></tr> </table>					推定群	1	2	全体	277	97	180	実績群	1	34	20	14		2	243	77	166
推定群	1	2																																																																
全体	277	132	145																																																															
実績群	1	82	50	32																																																														
	2	195	82	113																																																														
推定群	1	2																																																																
全体	277	123	154																																																															
実績群	1	75	39	36																																																														
	2	202	84	118																																																														
推定群	1	2																																																																
全体	277	97	180																																																															
実績群	1	34	20	14																																																														
	2	243	77	166																																																														
積%表	<table border="1"> <tr><th>推定群</th><th>1</th><th>2</th></tr> <tr><td>全体</td><td>100.0</td><td>47.7</td><td>52.3</td></tr> <tr><td>実績群</td><td>1</td><td>100.0</td><td>61.0</td><td>39.0</td></tr> <tr><td></td><td>2</td><td>100.0</td><td>42.1</td><td>57.9</td></tr> </table>					推定群	1	2	全体	100.0	47.7	52.3	実績群	1	100.0	61.0	39.0		2	100.0	42.1	57.9	<table border="1"> <tr><th>推定群</th><th>1</th><th>2</th></tr> <tr><td>全体</td><td>100.0</td><td>44.4</td><td>55.6</td></tr> <tr><td>実績群</td><td>1</td><td>100.0</td><td>52.0</td><td>48.0</td></tr> <tr><td></td><td>2</td><td>100.0</td><td>41.6</td><td>58.4</td></tr> </table>					推定群	1	2	全体	100.0	44.4	55.6	実績群	1	100.0	52.0	48.0		2	100.0	41.6	58.4	<table border="1"> <tr><th>推定群</th><th>1</th><th>2</th></tr> <tr><td>全体</td><td>100.0</td><td>35.0</td><td>65.0</td></tr> <tr><td>実績群</td><td>1</td><td>100.0</td><td>58.8</td><td>41.2</td></tr> <tr><td></td><td>2</td><td>100.0</td><td>31.7</td><td>68.3</td></tr> </table>					推定群	1	2	全体	100.0	35.0	65.0	実績群	1	100.0	58.8	41.2		2	100.0	31.7	68.3
推定群	1	2																																																																
全体	100.0	47.7	52.3																																																															
実績群	1	100.0	61.0	39.0																																																														
	2	100.0	42.1	57.9																																																														
推定群	1	2																																																																
全体	100.0	44.4	55.6																																																															
実績群	1	100.0	52.0	48.0																																																														
	2	100.0	41.6	58.4																																																														
推定群	1	2																																																																
全体	100.0	35.0	65.0																																																															
実績群	1	100.0	58.8	41.2																																																														
	2	100.0	31.7	68.3																																																														
	<table border="1"> <tr><th>判別</th><th>判別率</th><th>判別率</th></tr> <tr><td>相関比</td><td>0.0246</td><td>判別率</td><td>58.8%</td></tr> <tr><td>P値</td><td>0.0089</td><td>判別率</td><td>0.0775</td></tr> <tr><td>判定</td><td>[**]</td><td>判定</td><td></td></tr> </table>					判別	判別率	判別率	相関比	0.0246	判別率	58.8%	P値	0.0089	判別率	0.0775	判定	[**]	判定		<table border="1"> <tr><th>判別</th><th>判別率</th><th>判別率</th></tr> <tr><td>相関比</td><td>0.0312</td><td>判別率</td><td>56.7%</td></tr> <tr><td>P値</td><td>0.0032</td><td>判別率</td><td>-0.1437</td></tr> <tr><td>判定</td><td>[**]</td><td>判定</td><td></td></tr> </table>					判別	判別率	判別率	相関比	0.0312	判別率	56.7%	P値	0.0032	判別率	-0.1437	判定	[**]	判定		<table border="1"> <tr><th>判別</th><th>判別率</th><th>判別率</th></tr> <tr><td>相関比</td><td>0.0447</td><td>判別率</td><td>67.1%</td></tr> <tr><td>P値</td><td>0.0004</td><td>判別率</td><td>0.0350</td></tr> <tr><td>判定</td><td>[**]</td><td>判定</td><td></td></tr> </table>					判別	判別率	判別率	相関比	0.0447	判別率	67.1%	P値	0.0004	判別率	0.0350	判定	[**]	判定							
判別	判別率	判別率																																																																
相関比	0.0246	判別率	58.8%																																																															
P値	0.0089	判別率	0.0775																																																															
判定	[**]	判定																																																																
判別	判別率	判別率																																																																
相関比	0.0312	判別率	56.7%																																																															
P値	0.0032	判別率	-0.1437																																																															
判定	[**]	判定																																																																
判別	判別率	判別率																																																																
相関比	0.0447	判別率	67.1%																																																															
P値	0.0004	判別率	0.0350																																																															
判定	[**]	判定																																																																
カテゴリースコア表	エレベーターの新設					緑地帯の拡大					子供室内遊び場の設置																																																							
項目名	カテゴリ名	n	カテゴリスコア	積%	項目名	カテゴリ名	n	カテゴリスコア	積%	項目名	カテゴリ名	n	カテゴリスコア	積%																																																				
間取り	4LDK	18	1.8486	27.8%	間取り	4LDK	18	-0.7156	0.0%	間取り	4LDK	18	-0.8504	0.0%																																																				
	5DK	4	2.3393	25.0%		5DK	4	4.5288	25.0%		5DK	4	0.1250	0.0%																																																				
	3DK	146	-0.2246	11.6%		3DK	146	0.3068	5.5%		3DK	146	0.3209	6.8%																																																				
	3K	1	-2.2739	0.0%		3K	1	-0.6948	0.0%		3K	1	-2.5022	0.0%																																																				
	3LDK	108	-0.0701	12.0%		3LDK	108	-0.4568	2.8%		3LDK	108	-0.2720	1.9%																																																				
階数-3	2階以下	115	-0.6458	7.8%	階数-3	2階以下	115	-0.0975	4.3%	階数-3	2階以下	115	-0.3321	1.7%																																																				
	3-4階	115	0.3041	15.7%		3-4階	115	0.1021	4.3%		3-4階	115	0.4222	7.0%																																																				
	5階~	47	0.8351	19.1%		5階~	47	-0.0113	4.3%		5階~	47	-0.2205	4.3%																																																				
子供の有無-2	いる	66	0.7086	16.7%	子供の有無-2	いる	66	0.0967	3.0%	子供の有無-2	いる	66	1.5488	13.6%																																																				
	いない	211	-0.2217	11.8%		いない	211	-0.0939	4.7%		いない	211	-0.4844	1.4%																																																				
老人の有無-2	いる	67	1.0811	19.4%	老人の有無-2	いる	67	1.3826	10.4%	老人の有無-2	いる	67	0.4859	4.5%																																																				
	いない	210	-0.3449	11.0%		いない	210	-0.4411	2.4%		いない	210	-0.1550	4.3%																																																				
レンジ表	項目名	レンジ	偏相関			項目名	レンジ	偏相関			項目名	レンジ	偏相関																																																					
	間取り	4.6132	1位	0.1443	1位	間取り	5.2424	1位	0.1560	2位	間取り	2.8231	1位	0.1259	2位																																																			
	階数-3	1.4820	2位	0.1402	3位	階数-3	0.1996	3位	0.0154	4位	階数-3	0.7542	3位	0.1149	3位																																																			
	子供の有無-2	0.9303	4位	0.0930	4位	子供の有無-2	0.1296	4位	0.0866	3位	子供の有無-2	2.0332	2位	0.2597	1位																																																			
	老人の有無-2	1.4260	3位	0.1429	2位	老人の有無-2	1.8237	2位	0.1959	1位	老人の有無-2	0.6409	4位	0.0851	4位																																																			
カテゴリースコアグラフ																																																																		
n表	<table border="1"> <tr><th>推定群</th><th>1</th><th>2</th></tr> <tr><td>全体</td><td>277</td><td>97</td><td>180</td></tr> <tr><td>実績群</td><td>1</td><td>35</td><td>23</td><td>13</td></tr> <tr><td></td><td>2</td><td>241</td><td>74</td><td>167</td></tr> </table>					推定群	1	2	全体	277	97	180	実績群	1	35	23	13		2	241	74	167	<table border="1"> <tr><th>推定群</th><th>1</th><th>2</th></tr> <tr><td>全体</td><td>277</td><td>70</td><td>207</td></tr> <tr><td>実績群</td><td>1</td><td>12</td><td>7</td><td>5</td></tr> <tr><td></td><td>2</td><td>265</td><td>63</td><td>202</td></tr> </table>					推定群	1	2	全体	277	70	207	実績群	1	12	7	5		2	265	63	202	<table border="1"> <tr><th>推定群</th><th>1</th><th>2</th></tr> <tr><td>全体</td><td>277</td><td>73</td><td>204</td></tr> <tr><td>実績群</td><td>1</td><td>12</td><td>11</td><td>1</td></tr> <tr><td></td><td>2</td><td>265</td><td>62</td><td>203</td></tr> </table>					推定群	1	2	全体	277	73	204	実績群	1	12	11	1		2	265	62	203
推定群	1	2																																																																
全体	277	97	180																																																															
実績群	1	35	23	13																																																														
	2	241	74	167																																																														
推定群	1	2																																																																
全体	277	70	207																																																															
実績群	1	12	7	5																																																														
	2	265	63	202																																																														
推定群	1	2																																																																
全体	277	73	204																																																															
実績群	1	12	11	1																																																														
	2	265	62	203																																																														
積%表	<table border="1"> <tr><th>推定群</th><th>1</th><th>2</th></tr> <tr><td>全体</td><td>100.0</td><td>35.0</td><td>65.0</td></tr> <tr><td>実績群</td><td>1</td><td>100.0</td><td>63.9</td><td>36.1</td></tr> <tr><td></td><td>2</td><td>100.0</td><td>30.7</td><td>69.3</td></tr> </table>					推定群	1	2	全体	100.0	35.0	65.0	実績群	1	100.0	63.9	36.1		2	100.0	30.7	69.3	<table border="1"> <tr><th>推定群</th><th>1</th><th>2</th></tr> <tr><td>全体</td><td>100.0</td><td>25.3</td><td>74.7</td></tr> <tr><td>実績群</td><td>1</td><td>100.0</td><td>58.3</td><td>41.7</td></tr> <tr><td></td><td>2</td><td>100.0</td><td>23.8</td><td>76.2</td></tr> </table>					推定群	1	2	全体	100.0	25.3	74.7	実績群	1	100.0	58.3	41.7		2	100.0	23.8	76.2	<table border="1"> <tr><th>推定群</th><th>1</th><th>2</th></tr> <tr><td>全体</td><td>100.0</td><td>26.4</td><td>73.6</td></tr> <tr><td>実績群</td><td>1</td><td>100.0</td><td>91.7</td><td>8.3</td></tr> <tr><td></td><td>2</td><td>100.0</td><td>23.4</td><td>76.6</td></tr> </table>					推定群	1	2	全体	100.0	26.4	73.6	実績群	1	100.0	91.7	8.3		2	100.0	23.4	76.6
推定群	1	2																																																																
全体	100.0	35.0	65.0																																																															
実績群	1	100.0	63.9	36.1																																																														
	2	100.0	30.7	69.3																																																														
推定群	1	2																																																																
全体	100.0	25.3	74.7																																																															
実績群	1	100.0	58.3	41.7																																																														
	2	100.0	23.8	76.2																																																														
推定群	1	2																																																																
全体	100.0	26.4	73.6																																																															
実績群	1	100.0	91.7	8.3																																																														
	2	100.0	23.4	76.6																																																														
	<table border="1"> <tr><th>判別</th><th>判別率</th><th>判別率</th></tr> <tr><td>相関比</td><td>0.0579</td><td>判別率</td><td>68.6%</td></tr> <tr><td>P値</td><td>0.0001</td><td>判別率</td><td>0.2196</td></tr> <tr><td>判定</td><td>[**]</td><td>判定</td><td></td></tr> </table>					判別	判別率	判別率	相関比	0.0579	判別率	68.6%	P値	0.0001	判別率	0.2196	判定	[**]	判定		<table border="1"> <tr><th>判別</th><th>判別率</th><th>判別率</th></tr> <tr><td>相関比</td><td>0.0529</td><td>判別率</td><td>75.5%</td></tr> <tr><td>P値</td><td>0.0001</td><td>判別率</td><td>0.0034</td></tr> <tr><td>判定</td><td>[**]</td><td>判定</td><td></td></tr> </table>					判別	判別率	判別率	相関比	0.0529	判別率	75.5%	P値	0.0001	判別率	0.0034	判定	[**]	判定		<table border="1"> <tr><th>判別</th><th>判別率</th><th>判別率</th></tr> <tr><td>相関比</td><td>0.0961</td><td>判別率</td><td>77.3%</td></tr> <tr><td>P値</td><td>0.0000</td><td>判別率</td><td>0.8327</td></tr> <tr><td>判定</td><td>[**]</td><td>判定</td><td></td></tr> </table>					判別	判別率	判別率	相関比	0.0961	判別率	77.3%	P値	0.0000	判別率	0.8327	判定	[**]	判定							
判別	判別率	判別率																																																																
相関比	0.0579	判別率	68.6%																																																															
P値	0.0001	判別率	0.2196																																																															
判定	[**]	判定																																																																
判別	判別率	判別率																																																																
相関比	0.0529	判別率	75.5%																																																															
P値	0.0001	判別率	0.0034																																																															
判定	[**]	判定																																																																
判別	判別率	判別率																																																																
相関比	0.0961	判別率	77.3%																																																															
P値	0.0000	判別率	0.8327																																																															
判定	[**]	判定																																																																

図表IV-3.2-4 分譲：再生に対するカテゴリースコア（再生項目別）

3.3 再生希望推定による合意形成の可能性

高蔵寺ニュータウンの公団賃貸・分譲集合住宅の再生希望割合の傾向と居住者属性との関係については、前章及び本章前節までに詳述した。ここで明らかになったことは、①個別の再生項目に対する再生希望は、駐車場の拡大等の極く一部の項目を除けば、50%にも満たない、②しかしながら、希望者が全く存在しない再生項目は殆ど存在しない、③再生項目によっては再生希望の割合が居住者属性と関係している、④再生項目毎に寄与する居住者属性の種類および寄与の度合が異なる、という点である。

以上の事実は、集合住宅の再生に対する住み手の多様なインセンティブの存在が、再生計画及び費用負担の論理に関する居住者間の合意形成を難しくしているというメカニズムを説明している。

ここではこの知見を基に、1つの試論として、居住者属性に着目した合意形成方法論の可能性を提示する。

3.3.1 方法試論としての視点

図表IV-3.3-1は、意思決定レベルDI～DIIIの6つの再生項目を例として、賃貸・分譲別／団地別／住棟タイプ別にアンケート調査に対して「希望すると回答した（YES）割合」と「希望すると回答しなかった（OTHER）割合」を示したものである。YESの割合は、再生項目及び団地・住棟によって差異があるものの、0%～40数%に留まっている。このときアンケート調査に基づいて、賃貸においてはP2（所有主体）が、分譲のDIIレベル以上においてはP1・2（住み手・所有主体）が、再生計画を策定するに当たっていかにしてP1（住み手）の再生希望を反映した再生項目を抽出し再生メニューとすることができるかを考える。単純な方法としては希望割合が多い再生項目を再生メニューに加えることが挙げられるが、これには以下の課題や問題点が存在している。

- ① P1(住み手)は、再生の経験と専門的知識が不足している為に再生効用に対する合理的判断が難しい。
- ② 希望割合は駐車場の整備等の一部の項目を除くと5割にも満たないことから、現行の区分所有法上の「共用部分の管理」「共用部分の変更」規定における各1/2・3/4以上の合意を単純に得ることは難しい。
- ③ 従って、「YES」と回答したP1(住み手)は、再生効用が費用負担を大きく上回ると判断したグループである可能性が存在し、「OTHER」には再生効用が費用負担を僅かに上回るグループや等価であるグループが含まれている可能性があることを前提に、1/2あるいは3/4の合意形成を得る為の再生メニューの選定を行う

必要がある。

本節では以上の問題点に対して、前節で述べたカテゴリースコアによる再生希望推定を用いて居住者属性の組み合わせを考えると再生を希望する可能性が高いと判定されるグループの存在に着目して P1(住み手)全体の再生希望ポテンシャルを推定することにより、再生メニューの計画時に上記①～③の問題点を考慮した再生項目の抽出を行う可能性を提示する。

	項目		DⅠ：シャワーの設置		DⅡ：外壁塗替え		DⅡ：床防水		DⅡ：エレベーターの設置		DⅢ：緑地帯の増加		DⅢ：子供用室内遊び場の設置		
	団地名	住戸タイプ	YES	OTHER	YES	OTHER	YES	OTHER	YES	OTHER	YES	OTHER	YES	OTHER	
賃貸	岩成台	全体	14%	86%	13%	87%	18%	82%	3%	97%	2%	98%	6%	94%	
		T1	4%	96%	19%	81%	18%	82%	4%	96%	1%	99%	6%	94%	
	高森台	T2	6%	94%	25%	75%	13%	88%	6%	94%	0%	100%	0%	100%	
		全体	3%	97%	18%	82%	19%	81%	3%	97%	2%	98%	8%	92%	
		T2	15%	85%	15%	85%	31%	69%	0%	100%	3%	97%	5%	95%	
	中央台	T2	20%	80%	7%	93%	47%	53%	0%	100%	7%	93%	7%	93%	
		T3	13%	88%	21%	79%	21%	79%	0%	100%	0%	100%	4%	96%	
		全体	27%	73%	8%	92%	20%	80%	4%	96%	4%	96%	6%	94%	
	藤山台	T1	31%	69%	11%	89%	25%	75%	3%	97%	6%	94%	8%	92%	
		T2	15%	85%	0%	100%	8%	92%	8%	92%	0%	100%	0%	100%	
	分譲	岩成台	全体	17%	83%	8%	92%	9%	91%	3%	97%	2%	98%	8%	92%
			全体	30%	70%	27%	73%	12%	88%	13%	87%	4%	96%	4%	96%
高森台		全体	21%	79%	29%	71%	0%	100%	14%	86%	5%	95%	4%	96%	
		T1	18%	82%	30%	70%	9%	91%	13%	87%	7%	93%	4%	96%	
		T2	28%	72%	26%	74%	15%	85%	15%	85%	2%	98%	4%	96%	
藤山台		全体	40%	60%	25%	75%	14%	86%	12%	88%	3%	97%	5%	95%	

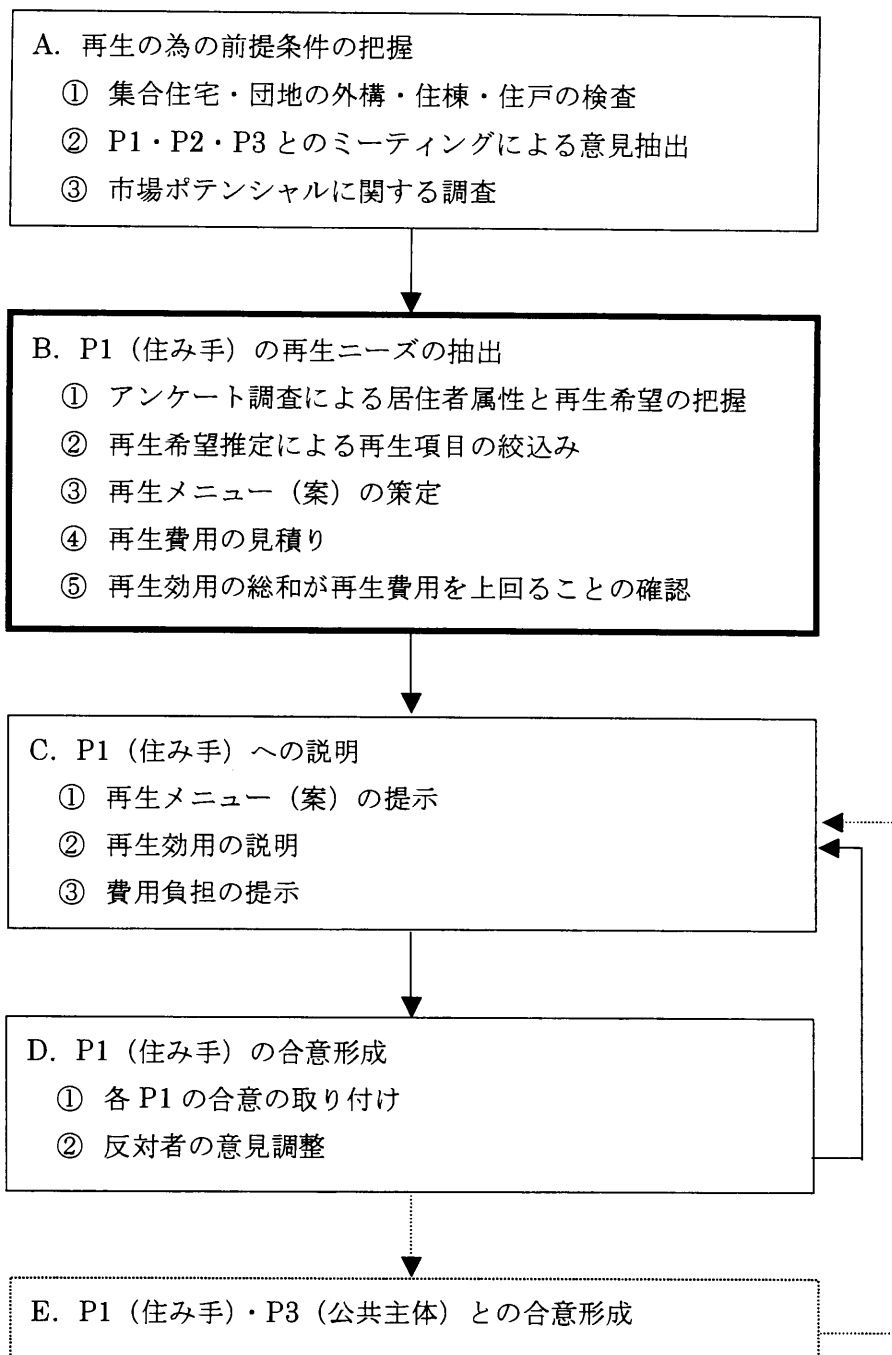
図表Ⅳ-3.3-1 住戸タイプ別再生項目の割合

3.3.2 再生項目抽出後の手続き

実際には、P4（専門家）は、再生項目抽出後に提示する再生メニューにより生じる再生効用と費用負担を P1（住み手）に対してできるだけ詳しく説明し、P1（住み手）による再生メニューの評価手続きが行われた後に工事内容を決定する必要がある。従って、ここで述べる再生メニュー策定方法は、再生メニュー案として提示すべき再生項目の絞込みに寄与する方法試論として位置付けられる。

アンケート調査を用いたこの方法試論を用いて、再生工事内容の確定までに P1（住み手）の合意形成面で P4（専門家）が行うべき業務のフロー例を示すと図表Ⅳ-3.3-2 となる。まず、①集合住宅の前提条件となる建築上の条件・関連主体の意思・再生後の住宅市場における競争力等を検討した上で、②上記方法試論を用いた再生メニュー（案）を策定し、③P1（住み手）に対して再生内容・再生効用・費用負担の説明を行う。④P1（住み手）の合意形成にあたっては、説明後の P1（住み手）の賛成割合

と再生効用が費用負担を上回らない P1（住み手）に対する措置を考慮して、再生メニュー（案）の見直し・説明を繰り返す。又、同時に⑤P2（所有主体）、P3（公共主体）との合意形成作業を進める、という手順となる。



図表IV-3.3-2 集合住宅の再生メニュー策定フロー

3.3.3 居住者属性から推定される再生希望

図表IV-3.3-3は、新しいエレベータの設置（DⅡ・RⅢ・分譲）に関する回答者の再生希望と居住者属性による推定とを組み合わせた存在割合を表現した例である。左軸は「アンケートで「YES」と回答した」割合、右軸は「「YES」と回答はしていないが属性による推定により「YES」の可能性が高いと判断される」割合、下軸は「「YES」と回答せず推定も「YES」の可能性が低いと判断した」割合を示している。これに対して分譲全体・団地別・住棟タイプ別に、図上における各割合による位置を示した。

灰色部分は、2/3以上の「YES：再生希望」範囲であるが、再生希望回答は10数%に過ぎず、2/3以上に達することは勿論のこと過半数の賛成を得ることも困難であるようにみえる。しかしながら、居住者属性による再生希望判定が正であるグループを加えると点は矢印の方向へ移動し、岩成台西団地・T2（11階建・EV有）タイプでは、賛成が60数%に達する潜在的可能性があることがわかる。居住者属性による再生希望の推定に用いたデータが高蔵寺ニュータウンに限られており、又、標本数も数百に過ぎない為、この結果をもって確実な再生希望推定を行ったとは断言できないものの、再生メニュー策定時の1つの有効な方法として用いることができる可能性がある。

以上の考え方に基いて、R・D各レベルから賃貸・分譲各6事例を取り出してみる（図表IV-3.3-4・5参照）。

賃貸：

①DⅠ・RⅡ（シャワー設置）

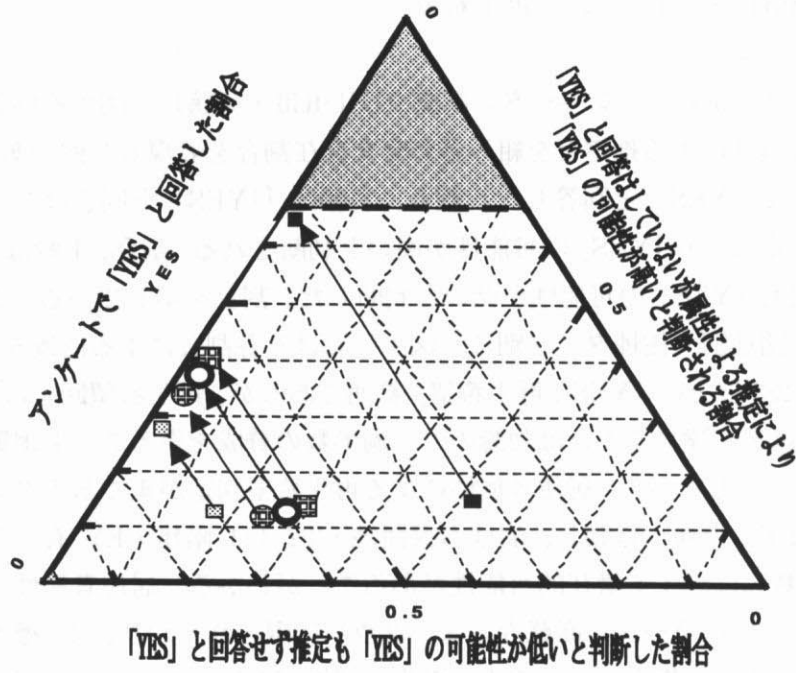
中央台・T1、高森台・T2は、希望回答は20～30数%に過ぎないが、推定による希望可能性を加えると70%以上の再生可能性を有している。岩成台西団地は、希望回答率も数%と少ないが、推定による希望可能性も小さく、「シャワー設置」再生が行われるインセンティブの総和が少ない。

②DⅡ・RⅠ（外壁の塗替え）

DⅡレベル以上には、実際に合意形成が必要であるが、岩成台西・T1には、希望回答と推定による希望可能性を含めて90%近い大きな再生可能性が存在している。

③DⅡ・RⅡ（バルコニー床防水）

希望回答率にばらつきが存在する。高森台・T2は希望回答と推定による希望可能性合わせて70%以上である。



分譲・DII・RIII エレベーターの設置



図表IV-3.3-3 再生希望と居住者属性判定(例)

④DII・RIII (エレベーターの設置)

希望回答率も10%以下と低く、岩成台西・T1の50数%を除いては、潜在的可能性も40数%以下と低い。高森台・T2の希望回答が0%であるのは、元々エレベーターが設置済みの住棟であることによる。

⑤DIII・RII (緑地帯・街路樹の増加)

希望回答率は数%と低い、高森台・T2には70%近い希望可能性が存在する。

⑥DIII・RIII (子供用室内遊び場の設置)

希望回答率は数%と低い、高森台T2、中央台T1には60%以上もの希望可能

性が存在する。

分譲

①D1・RⅡ（シャワー設置）

藤森台、岩成台西 T1 は希望可能性が 60%以上と高い。

②DⅡ・RⅠ（外壁の塗替え）

分譲については、回答者は P1（住み手）・P2（所有者）の役割を兼ねており、DⅡレベル以上では潜在可能性を合意形成の成立可能性に置き換えて考えることができる。本項目では、岩成台西・T1 に合意成立可能性が約 70%と比較的高いことがわかる。

③DⅡ・RⅡ（バルコニー床防水）

団地・住棟の点が集中しており、各団地・住棟タイプ別の違いがみられない。推定による希望可能性を合わせても合意成立可能性は約 30%と比較的低い。

④DⅡ・RⅢ（エレベーターの設置）

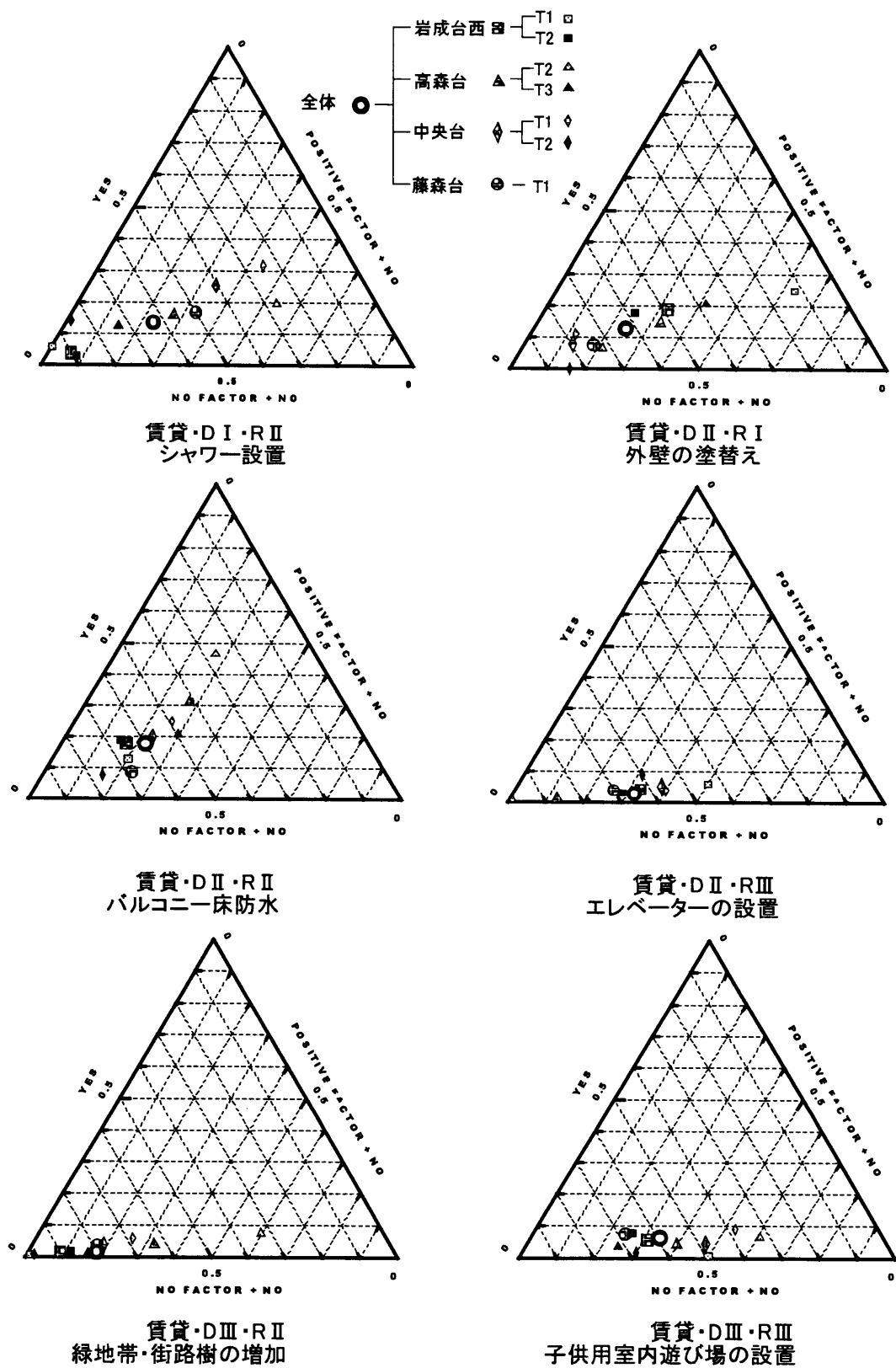
岩成台西・T2 の合意成立可能性が約 70%と高い。

⑤DⅢ・RⅡ（緑地帯・街路樹の増加）

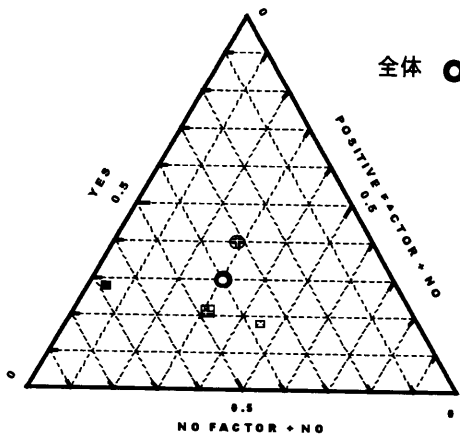
各団地・住棟共に 30%程度で合意成立可能性は低い。

⑥DⅢ・RⅢ（子供用室内遊び場設置）

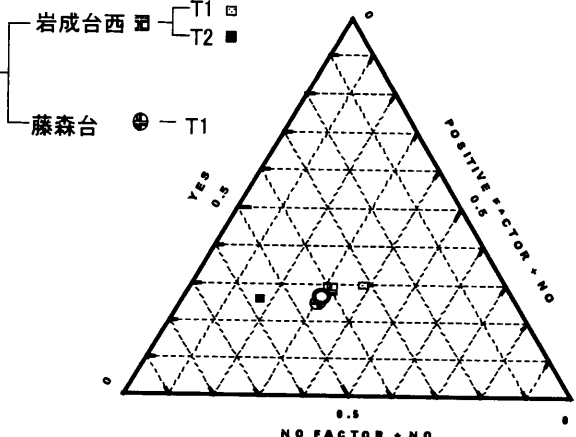
合意成立可能性は 20%～30%と極めて低い。



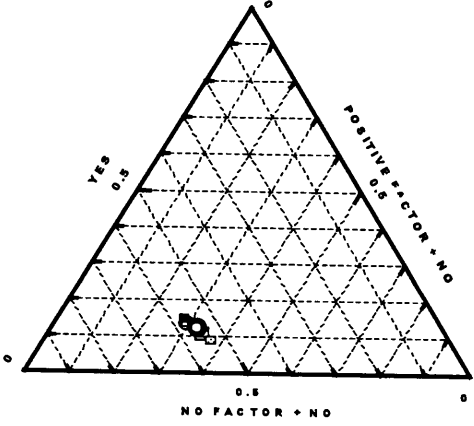
図表IV-3.3-4 再生規模と居住者属性判定・賃貸



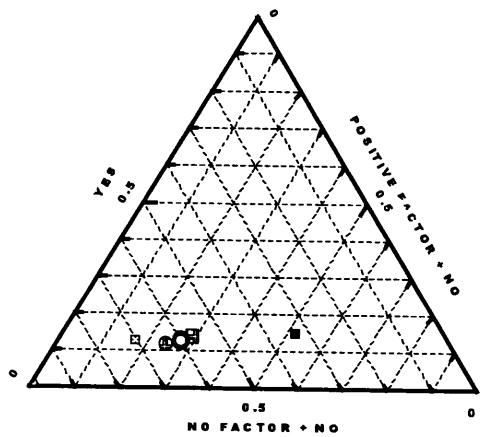
分譲・DI・RII
シャワー設置



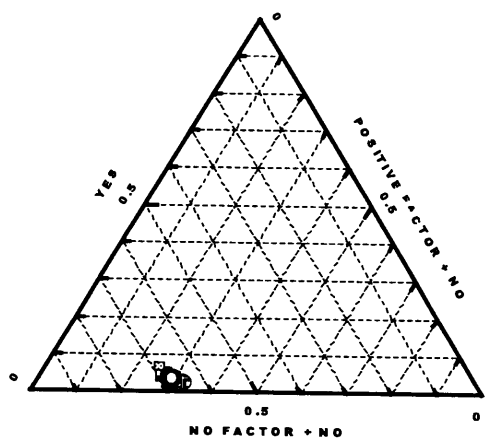
分譲・DII・RI
外壁の塗替え



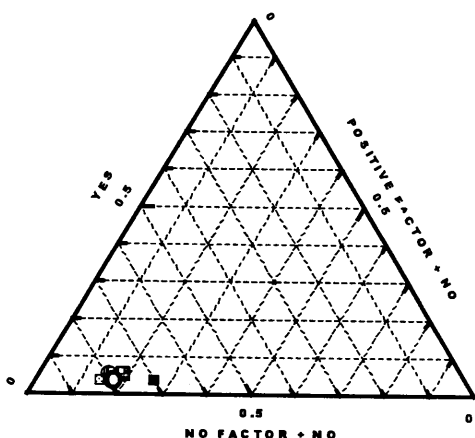
分譲・DII・RII
バルコニー床防水



分譲・DII・RIII
エレベーターの設置



分譲・DIII・RII
緑地帯・街路樹の増加



分譲・DIII・RIII
子供用室内遊び場の設置

図表IV-3.3-5 再生規模と居住者属性判定・分譲

IV章・結

第IV章では、集合住宅の合意形成の為に有効であると考えられる方法試論を提示した。

第一に、P3（公共主体）の負担の論理と方法について述べた。P1（住み手）、P2（所有主体）の再生効用が費用負担を下回る場合においても、P3（公共主体）に再生効用が得られる場合には、P1 又は P2 への補助という形式で P3 の費用負担が行われる。そもそも P3（公共主体）の役割は、政策上の目的として公平で効率的な「市場の失敗」及び「政策の失敗」を相殺することであり、この達成により効用を得ることになる。収集事例を P3（公共主体）の政策目標別に以下のように整理した。

- ① 再配分： 低所得者用住宅・家賃補助（Bijlmermeer）
家賃コントロール・再生効果ポイント（オランダ）
- ② 外部不経済の排除：スラム・麻薬・バンドリズム対策（Bijlmermeer、米・ベニングパーク）
- ③ 最低限の居住レベル保証：失業対策・教育補助（Bijlmermeer）
- ④ 政策失敗の相殺： 高齢者対策（高蔵寺ニュータウン）
P2（所有主体）の経営安定確保（オランダ・デンマーク）
- ⑤ 住宅政策の効率化：民間活用（米・ベニングパーク）
賃貸P1・2化（デンマーク）
Koophuur（オランダ）

これらの項目の内、②(外部不経済の排除)・③(最低限の居住レベル保証)については我が国では原因となる現象が生じていない為、将来において社会的に原因事象が問題となった場合の政策選択肢として位置付けられる。①(再配分)の家賃コントロールについては、日本の経済的方政策向性を含めてP3(公共主体)の役割範囲を議論する必要があるが、集合住宅再生の効果ポイント制度は、再生行為による居住環境向上の為のインセンティブ制度として参考になる。④(政策失敗の相殺)のP2(所有主体)の経営安定確保を目的とした保険制度は、特に区分所有制度によるP1(住み手)の共同所有という形式で運営している我が国の分譲集合住宅においては、経営上のリスクが住棟単位に集中しておりリスクの分散が図りにくい状況となっていることから制度導入による経営安定上のメリットが大きいと考えられる。又、⑤(住宅政策の効率化)については、我が国における住政策の硬直化や非効率の改善に寄与する可能性がある。

第二に、P4（専門家）の役割について記述した。1992年以降のBijlmermeerにおける第2次大規模再生プログラムに関わる主体間の関係をみると、P4（MP Bureau）

は P1（住み手）間の合意形成を、P4（Project Office）は P1（住み手）・P2（所有主体）・P3（公共主体）間の合意形成を取り纏める役割を担っている。

1992年の第2次大規模再生開始前には MP Bureau や Project Office のような合意形成を取り纏める役割を担う P4（専門家）主体は存在していなかった。その為に、再生を阻害する以下のような問題が存在していた。

- ①P1（住み手）の再生希望が反映しない
- ②P2（所有主体）の資金調達の難しさ・不十分な市場調査
- ③P3（公共主体）が資金投資効果を把握できない
- ④P4（専門家・建築家）が P1（住み手）の意思を反映した再生計画を作成することができない

MP Bureau や Project Office のように、再生に対する他主体の意思を総合し、合意形成を補助する役割を担う P4（専門家）を「総合化主体」と呼ぶことにすると、この統合化主体の役割は、①P1（住み手）に対しては、再生に対する意見を吸い上げ、総合化し、再生メニューを提示すること、②P2（所有主体）に対しては、住宅市場の把握に基く再生計画資金計画を提示し、資金調達を行い、再生後に再生行為を評価すること、③P3（公共主体）に対しては、再生効果の社会性を提示し、公共投資の受け皿となること、④建築家・工事業者等の他の P4（専門家）に対しては、住み手の意思の吸い上げを担保し、再生メニュー・再生計画の事前事後の評価を行い、事業のスケジュールに責任を持つこと、と整理できる。

一方、高蔵寺ニュータウンにおける公団集合住宅再生関連主体間の関係をみると、賃貸集合住宅においては、RⅠ・Ⅱレベルの再生は P1 と P2 に限られた関係で行われ、RⅢレベルには P4 が加わる。ここには「総合化主体」は存在していない。

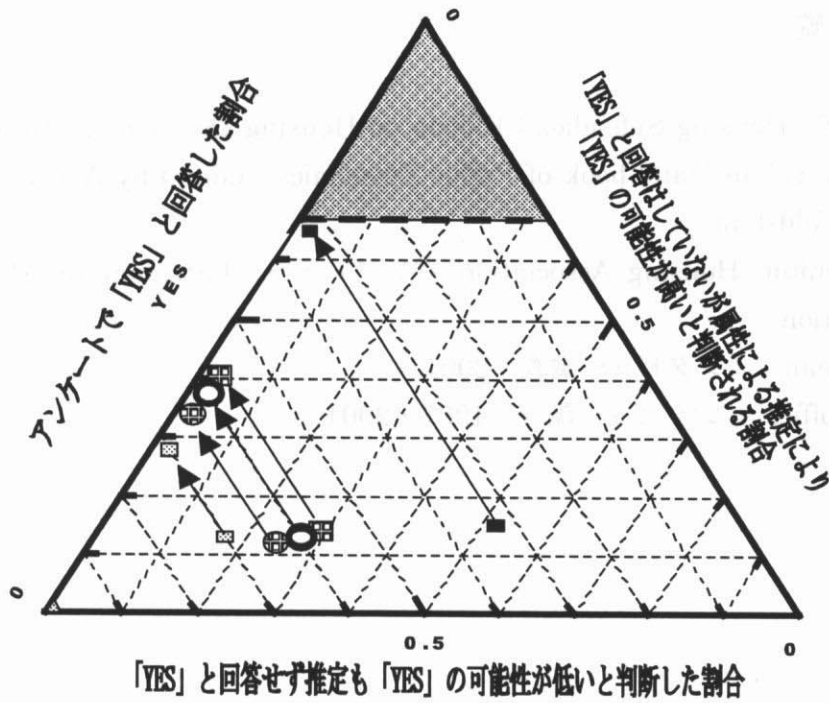
これは、再生意思決定レベルが DⅠ・DⅡ・DⅢの一部に限られて、再生レベルも RⅠ・Ⅱが中心であることが高蔵寺のケースにおける総合化主体の必要性を減じている為であると考えられる。

P1(住み手)の合意形成を例えば「小さな合意形成」と呼ぶことにすると、P1～P4を含めたインセンティブの調整は、「大きな合意形成」と表現できる。意思決定レベル・再生レベルが低い場合には「小さな合意形成」を主眼に再生を進めることもできるが、R・D レベルが上昇し関連主体の範囲と再生内容の範囲が拡大した場合、「大きな合意形成」が必要となる。このとき、「総合化主体」の役割である各関連主体間の効用とインセンティブの調整機能が重要である。

又、高蔵寺ニュータウンにおける分譲集合住宅の再生履歴において、DⅠレベルへの再生希望と実施例が多いという事実は、P1・2が自由に再生への投資先を選択した場合に「公共財」よりも「私有財」に傾くという原則に沿うものである。この原則に従えば、DⅠ（住戸）レベルに比してDⅡ（住棟）・DⅢ（団地）レベルの再生は疎か

になる可能性が高い。「総合化主体」は、第三者としての客観的な視点と予測される再生効用に対する専門的知識・経験に基く意思決定（D）レベル全体に亘るバランスのとれた再生メニューの提示をP1に対して行うという役割を担うことによっても集合住宅の再生に寄与する可能性がある。

最後に、P4（専門家）が提示すべき再生メニューにおける再生項目抽出方法の一つの試案として、Ⅲ章において記述した居住者属性と再生希望傾向との関係に着目した成果を援用する可能性を提示した。即ち、Ⅲ章で得た、①個別の再生項目に対する再生希望は、駐車場の拡大等の極く一部の項目を除けば50%にも満たない、②しかしながら、希望者が全く存在しない再生項目は殆ど存在しない、③再生項目によっては再生希望の割合が居住者属性と関係している、④再生項目毎に寄与する居住者属性の種類および寄与の度合が異なる、という結果を踏まえて、居住者属性を説明変数とした再生希望に対する数量化Ⅱ類によるカテゴリースコアを算出し、各P1(住み手)再生希望の推定判別を行った。図表・結・1は、新しいエレベータの設置（DⅡ・RⅢ・分譲）に関する回答者の再生希望と居住者属性による推定とを組み合わせた存在割合を表現した例である。左軸は「アンケートで「YES」と回答した」割合、右軸は「「YES」と回答はしていないが属性による推定により「YES」の可能性が高いと判断される」割合、下軸は「「YES」と回答せず推定も「YES」の可能性が低いと判断した」割合を示している。灰色部分は、2/3以上の「YES：再生希望」範囲であるが、再生希望回答は10数%に過ぎず、2/3以上に達することは勿論のこと過半数の賛成を得ることも困難であるように見える。しかしながら、居住者属性による再生希望判定が正であるグループを加えると点は矢印の方向へ移動し、岩成台西団地・T2（11階建・EV有）タイプでは、賛成が60数%に達する潜在的可能性があることがわかる。居住者属性による再生希望の推定に用いたデータが高蔵寺ニュータウンに限られており、又、標本数も数百に過ぎない為、この結果をもって確実な再生希望推定を行ったとは断言できないものの、P4（専門家）による再生メニュー策定時の1つの有効な方法として用いることができる可能性がある。



分譲・DII・RIII エレベータ
の設置



図表IV・結・1 再生希望と居住者属性判定(例)

但し、実際には P4 (専門家) は、再生項目抽出後に提示する再生メニューにより生じる再生効用と費用負担を P1 (住み手) に対してできるだけ詳しく説明することによる評価手続きが行われた後に工事内容を決定する必要がある。従って、ここで述べる再生メニュー策定方法は、再生メニュー案として提示すべき再生項目の絞込みに寄与する方法試論として位置付けられる。

IV章 文献一覧

- * 1. Rosen,H.S.,"Housing Subsidies : Effects on Housing Decisions , Efficiency , and Equity," in Hand book of Public Economics , edited by A.J.Auerbach and M.Feldstein.
- * 2. Patrimonium Housing Association パンフレット, Patrimonium Housing Association
- * 3. MP Burean インタビュー調査, 2001
- * 4. Project office インタビュー調査, 1997・2001

V章. 終章

V. 終章

V-1 総括

本研究は集合住宅の再生に関する主体 P1・P2・P3 の再生効用と費用負担に着目した合意形成の効率化の為の方法試論を提示することを目的として、以下の分析を行っている。①再生内容の抽出と R・D マトリクスによる整理、②再生効用と費用負担による再生行為記述の妥当性の検証、③合意の成立条件の検討、④P1（住み手）の属性の違いによる再生効用の大きさの傾向抽出、⑤合意形成に有効であると考えられる方法論としての、合意形成プロセスにおける P3（公共主体）の役割の検討、⑥同じく方法論としての P4（専門家）の役割の検討、⑦同じく P1（住み手）の再生希望推定による再生メニューの作成可能性の検討、である。以下に本研究で得られた知見を示し、総括とする。

(1) 再生内容の抽出と R・D マトリクスによる整理【第 I 章・4 節】

第 I 章・4 節において、デンマーク・フランス・ドイツ・オランダ・アメリカ・日本の 6 カ国における実地調査に基く共同研究成果として、マスハウジング期に建設された集合住宅に対する 197 項目の再生内容を抽出し、R（再生性能レベル）-D（意思決定レベル）マトリクス上に整理を行った。又、同 6 ケ国における再生工事関連業者 34 主体に対するインタビュー調査・アンケート調査に基いて新築工事とは異なる再生工事の特殊性と課題を抽出した。再生工事上の課題としては、設計・計画面では調査・診断の技術・建築家の役割の明確化、施工面では住民対策・安全対策、組織面では職人のスキル・教育、資金面ではコスト管理、等が挙げられる。これらの各課題に対しては、各主体が種々の対応を行っているが、居住者間の合意形成・関係主体間の調整の難しさに関しては、現状の企業・組織レベルでは対応できない課題として残されていることが明らかとなった。

(2) 再生効用と費用負担による再生行為記述の妥当性の検証【第 II 章】

II 章ではまず、ほぼ同時期に建設され、集合住宅団地再生に対する異なる背景と動機を有する日蘭の 2 つのニュータウンにおける再生行為の内容と範囲を抽出した。日本の高蔵寺ニュータウンにおいては、R I・II レベルを中心とする補修・改良が行われた。対してオランダの Bijlmermeer 団地においては、高い空室率と犯罪・バンダリズム・麻薬常用の増加を背景として、1983 年に D I レ

ベルを中心とする第1次大規模再生が行われたが、問題は解決に至らず P2(所有主体)の倒産という失敗に終わった。1992年からは、再生性能レベル R I ~ R IV・意思決定レベル D I ~ D IVに跨る第2次大規模再生が行われた。高蔵寺ニュータウンの集合住宅再生及び Bijlmermeer 団地の第2次大規模再生という2つの再生行為は、再生後に高い入居率を示していることから成功した再生例であると言える。これらの再生の成立要因に関して P1(住み手)、P2(所有主体)、P3(公共主体)の再生効用と費用負担の関係に着目した記述を行った。

例えば高蔵寺ニュータウンの賃貸集合住宅を対象とした再生から P2(所有主体)は資産価値の上昇と市場競争力の保持という再生効用を得た。又、P1(住み手)は現住戸に対する複数の再生メニューと再生済住戸に対する入居可能性の提示により、再生効用の結果としての居住性能レベルの向上と費用負担としての家賃上昇を比較した上で、効用が負担を上回る再生行為や賃貸住戸を選択することが可能となった。又、Bijlmermeer 団地での第2次大規模再生における D I ~ D IV・R I ~ R IVに亘る再生行為は、P1(住み手)・P2(所有主体)・P3(公共主体)に各々再生効用を与えており、第1次大規模再生の失敗の要因は P1(住み手)の再生ニーズに応じた再生メニューが策定されなかったことにある可能性が高い。

(3) P1(住み手)間の合意の成立条件に関する検討【第Ⅲ章・1節】

第Ⅲ章・1節では、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。賃貸においては、D II(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。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。

(4) P1（住み手）の属性の違いによる再生効用傾向の抽出【第三章・2節】

第三章・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。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)とその他と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。

(5) 合意形成の為に有効であると考えられる方法試論の提示【第IV章】

第IV章では、集合住宅の合意形成の為に有効であると考えられる方法試論を提示した。

第一に、P3(公共主体)の負担の論理と方法について述べた。そもそも P3(公共主体)の役割は、政策上の目的として公平で効率的な「市場の失敗」及び「政策の失敗」を相殺することであり、この達成により効用を得ることになる。収集事例を P3(公共主体)の政策目標別に以下のように整理した。

- ① 再配分： 低所得者用住宅・家賃補助 (Bijlmermeer)
家賃コントロール・再生効果ポイント (オランダ)
- ② 外部不経済の排除：スラム・麻薬・バンダリズム対策 (Bijlmermeer、米・ベニングパーク)
- ③ 最低限の居住レベル保証：失業対策・教育補助 (Bijlmermeer)
- ④ 政策失敗の相殺：高齢者対策 (高蔵寺ニュータウン)
P2(所有主体)の経営安定確保 (オランダ・デンマーク)
- ⑤ 住宅政策の効率化：民間活用 (米・ベニングパーク)
賃貸P1・2化 (デンマーク)
Koophuur (オランダ)

これらの項目の内、②(外部不経済の排除)・③(最低限の居住レベル保証)については我が国では原因となる現象が生じていない為、将来において社会的に原

因事象が問題となった場合の政策選択肢として位置付けられる。①(再配分)の家賃コントロールについては、日本の経済的方針政策向性を含めてP3(公共主体)の役割範囲を議論する必要があるが、集合住宅再生の効果ポイント制度は、再生行為による居住環境向上の為にインセンティブ制度として参考になる。④(政策失敗の相殺)のP2(所有主体)の経営安定確保を目的とした保険制度は、特に区分所有制度によるP1(住み手)の共同所有という形式で運営している我が国の分譲集合住宅においては、経営上のリスクが住棟単位に集中しておりリスクの分散が図りにくい状況となっていることから制度導入による経営安定上のメリットが大きいと考えられる。又、⑤(住宅政策の効率化)については、我が国における住政策の硬直化や非効率の改善に寄与する可能性がある。

第二に、P4(専門家)の役割について記述した。1992年以降のBijlmermeerにおける第2次大規模再生プログラムに関わる主体間の関係をみると、P4(MP Bureau)はP1(住み手)間の合意形成を、P4(Project Office)はP1(住み手)・P2(所有主体)・P3(公共主体)間の合意形成を取り纏める役割を担っている。

1992年の第2次大規模再生開始前にはMP BureauやProject Officeのような合意形成を取り纏める役割を担うP4(専門家)主体は存在していなかった。その為に、再生を阻害する以下のような問題が存在していた。①P1(住み手)の再生希望が反映しない、②P2(所有主体)の資金調達の難しさ・不十分な市場調査、③P3(公共主体)が資金投資効果を把握できない、④P4(専門家・建築家)がP1(住み手)の意思を反映した再生計画を作成することができない、である。MP BureauやProject Officeのように、再生に対する他主体の意思を総合し、合意形成を補助する役割を担うP4(専門家)を「総合化主体」と呼ぶことにすると、この統合化主体の役割は、①P1(住み手)に対しては、再生に対する意見を吸い上げ、総合化し、再生メニューを提示すること、②P2(所有主体)に対しては、住宅市場の把握に基く再生計画資金計画を提示し、資金調達を行い、再生後に再生行為を評価すること、③P3(公共主体)に対しては、再生効果の社会性を提示し、公共投資の受け皿となること、④建築家・工事業者等の他のP4(専門家)に対しては、住み手の意思の吸い上げを担保し、再生メニュー・再生計画の事前事後の評価を行い、事業のスケジュールに責任を持つこと、と整理できる。一方、高蔵寺ニュータウンにおける公団集合住宅再生関連主体間の関係をみると、賃貸集合住宅においては、RⅠ・Ⅱレベルの再生はP1とP2に限られた関係で行われ、RⅢレベルにはP4が加わる。ここには「総合化主体」は存在していない。これは、再生意思決定レベルがDⅠ・DⅡ・DⅢの一部に限られて、再生レベルもRⅠ・Ⅱが中心であることが高蔵寺のケースにおける総合化主体の必要性を減じている為であると考えられる。

P1(住み手)の合意形成を例えば「小さな合意形成」と呼ぶことにすると、P1～P4を含めたインセンティブの調整は、「大きな合意形成」と表現できる。意思決定レベル・再生レベルが低い場合には「小さな合意形成」を主眼に再生を進めることもできるが、R・Dレベルが上昇し関連主体の範囲と再生内容の範囲が拡大した場合、「大きな合意形成」が必要となる。このとき、「総合化主体」の役割である各関連主体間の効用とインセンティブの調整機能が重要である。又、高蔵寺ニュータウンにおける分譲集合住宅の再生履歴において、D Iレベルへの再生希望と実施例が多いという事実は、P1・2が自由に再生への投資先を選択した場合に「公共財」よりも「私有財」に傾くという原則に沿うものである。この原則に従えば、D I(住戸)レベルに比してD II(住棟)・D III(団地)レベルの再生は疎かになる可能性が高い。「総合化主体」は、第三者としての客観的な視点と予測される再生効用に対する専門的知識・経験に基く意思決定(D)レベル全体に亘るバランスのとれた再生メニューの提示をP1に対して行うという役割を担うことによっても集合住宅の再生に寄与する可能性がある。

最後に、P4(専門家)が提示すべき再生メニューにおける再生項目抽出方法の一つの試案として、Ⅲ章において記述した居住者属性と再生希望傾向との関係に着目した成果を援用する可能性を提示した。即ち、Ⅲ章で得た、①個別の再生項目に対する再生希望は、駐車場の拡大等の極く一部の項目を除けば50%にも満たない、②しかしながら、希望者が全く存在しない再生項目は殆ど存在しない、③再生項目によっては再生希望の割合が居住者属性と関係している、④再生項目毎に寄与する居住者属性の種類および寄与の度合いが異なる、という結果を踏まえて、居住者属性を説明変数とした再生希望に対する数量化Ⅱ類によるカテゴリースコアを算出し、各P1(住み手)再生希望の推定判別を行った。居住者属性による再生希望の推定に用いたデータが高蔵寺ニュータウンに限られており、又、標本数も数百に過ぎない為、この結果をもって確実な再生希望推定を行ったとは断言できないものの、P4(専門家)による再生メニュー策定時の1つの有効な方法として用いることができる可能性がある。

V-2 今後の課題

本研究の展開上の課題、或いは関連性のある課題を以下に挙げる。

- ① 第Ⅲ・Ⅳ章において採用した居住者属性に基く再生インセンティブ分析と分析に基く再生項目抽出手法は、本研究においては高蔵寺ニュータウン公団住宅居住者を対象としたものに限られている。異なるコンテキストを有する集合住宅居住者、或いは、戸建て住宅居住者等に対しての適用可能性を検討し、コンテキストに応じた説明変数の抽出と重み付けを行うことが分析モデルとしての精度を上げる為に有効である。更に、高蔵寺ニュータウンにおいても経年変化を観察することにより手法の効用と限界が確認できる。又、意思決定への参加という行為から得られる価値やコミュニティーの維持・住み続けたいという価値評価を含めた P1（住み手）の再生意識の検討は、本研究の成果を更に実効あるものとする為に必要である。
- ② 第Ⅴ章において提示した「総合化主体」という P4(専門家)の役割概念の再生プロセスにおける職能の確立の為に、実務上の位置付けが検討される必要がある。
- ③ DⅡ（住棟）レベル以上の再生を対象とした合意形成メカニズムの方法論としては、再生効用と費用負担の関係に着目した公共財投資メカニズムデザインの適用可能性がある。
- ④ ニュータウン研究としては、集合住宅以外の建築機能へ対象を拡大することにより、ニュータウン全体の空間とその再生の在り様について記述・分析することが可能となる。これにより、地域的均衡の解析と評価へと研究内容を発展させる方向性が残されている。
- ⑤ 本研究は、建築・建設業の産業的側面については触れていない。新築中心の住宅・建築市場が、再生中心の市場へと転換する過程では、産業としての様々な軋轢が生じることが予想される。その転換過程においては、住宅・建築生産システムのオープン化、組織的変革、産業面での公共主体のサポート等が必要となる。又、資産的価値の保持・向上を目的とした再生インセンティブを確保する為に再生効果が適切に評価される中古市場の整備が望まれる。
- ⑥ 集合住宅再生の海外成功事例のボキャブラリーを我が国に適用するための制約条件の検討は、実務上の課題として残されている。