住棟種類の異なる所有者の住戸および団地再生に対する住意識

超高経年混合型分譲住宅団地における地域再生の取り組みに関する研究 その1

LIVING AWARENESS AGAINST HOUSING UNITS AND HOUSING COMPLEX REVITALIZATION
BY OWNERS OF DIFFERENT HOUSING BUILDING TYPES

Research on area revitalization in super aged mixed type condominium complex Study 1

丁 志映^{*1}, 守泉 誠^{*2}, 櫻井 泰行^{*3}

Jiyoung JUNG, Makoto MORIIZUMI and Yasuyuki SAKURAI

The research's results and challenges are as follows:

1. Owner acquires ownership after returning long-term loan. Owners have aged when maintenance association was formed. Challenges were faced during discussion of the future of the housing complexes with owners
2. Even though housing building types are different, low birth rate and longevity were pronounced in both housing buildings. A solution is necessary as most owners prefer their housing complexes due to its location and convenience.
3. It was found that there is a difference on how repairs were conducted by owners. There is an interest to maintain and upgrade.

Keywords : *Super aging, Mixed type condominium complex, Housing complex revitalization, Living awareness*

超高経年化, 混合型分譲住宅団地, 団地再生, 住意識

1. はじめに

1-1. 研究の背景

高度経済成長期に全国で建設された分譲住宅団地（以下、分譲団地）は、現在では建設後 50 年前後経過し、建物の老朽化が顕在化し更新期を迎えている。一斉に分譲された住宅団地では所有者の入れ替わりが起こりにくく、建物の老朽化と共に所有者の高齢化も進行し、コミュニティの衰退、管理不全等の問題も現れている。分譲団地の衰退は地域のスラム化にも繋がるため、その再生は国としても大きな課題であり、分譲団地に関わる各種問題、再生事例等の実態把握を基に、再生を促進する仕組みづくりが進められている。

その成果としては、区分所有法改正等があるが、このような団地再生を促進する仕組みは、現段階では全ての団地に適用できず、特殊な形式の分譲団地においては、その存在の認識の段階に留まっている^{注1)}。そのような団地の中に、中層棟とテラスハウス棟^{注2)}（以下、テラス棟）の2種類の住棟で構成される混合型がある。このような混合型分譲団地が再生された事例はほとんど無く^{注3)}、生じ得る問題等の実態は不明な点が多い。また、団地再生に長期的に取り組むのは分譲という性質上所有者であるが、高経年団地では所有者の高齢化が顕著な場合が多く、早期に検討体制の構築を行い、所有

者特性と住意識に基づいた再生手法を選択することが求められる。

1-2. 研究の位置付け

中層棟、テラス棟の団地および混合型住宅団地の所有者の属性と意向に関する既往研究については以下のとおりである。

- (1) 中層棟で構成される団地に関する研究として、所有者の属性と継続居住や住棟更新の意向に着目したものは多く存在する。居住者の住棟更新意向を分析し、団地更新のあり方を検討したもの等がある。
- (2) テラス棟で構成される団地に関する研究として、所有者の属性と意向に着目したものはほとんどなく、増築に関するものが多い。そのいずれもテラス棟の増築形態に着目し、形態から今後の住計画のあり方を検討することを目的としている^{文1)～4)}。
- (3) 中層棟・テラス棟の混合型住宅団地という団地形態に焦点を当てた論文はないが、項目の1つとして中層棟とテラス棟の更新意向について述べたものがある^{文5)・6)}。しかし、研究対象団地は公営または公団の賃貸住宅団地となっており、公的な機関により一元的な管理が実施されているものと推察されるため、本研究が対象とする分譲団地とは本質的な問題と状況が異なる。

以上の既往研究を踏まえ、本稿では超高経年^{注4)} 混合型分譲団地における地域再生の取り組みに関する研究成果の第1報として、こ

*1 千葉大学大学院工学研究院 助教・学博

*2 千葉大学大学院融合理工学府 博士後期課程・工修

*3 (有)TAICO 代表取締役・建修

Assist. Prof., Graduate School of Engineering, Chiba University, Ph.D.

Grad. Student, Graduate School of Science and Engineering, Chiba University, M.Eng.

Representative Director, TAICO Limited Company, M.Arch.

れまで着目されることのなかった、中層棟・テラス棟の超高経年混合型分譲団地という住宅団地形態に焦点を当て、状況の異なる住棟種類における所有者の今後の住まいに対する意識および更新意向等を通して、団地再生に対する団地建物所有者の特性を明らかにする。

1-3. 研究の目的

本稿では、埼玉県住宅供給公社が供給した第1号の混合型分譲団地のF団地の事例を通して、所有者の住戸および団地再生に対する住意識の実態を明らかにし、今後郊外の超高経年混合型分譲団地の整備・更新をする際に有用な指針と課題を提示することを目的とする。

2. 研究対象地および調査方法

2-1. 研究対象地の選定

本研究では、中層・テラス棟の混合型分譲団地の所有者意識による持続可能性に着目している。そのため、対象地として以下の要件を満たすことが望ましい。①建設時期：建設後50年程度経過していること、②現状：住棟の老朽化、住環境の悪化等の問題を抱え、団地再生を検討していること、③調査可能対象：中層棟・テラス棟それぞれの居住者に加え、現に居住していない所有者（本稿では地域外所有者と呼ぶ）に対しても調査可能であること。

これらの要件を満たす団地として、埼玉県上尾市のF団地を調査対象地として選定した。F団地の概要をTable1に示す。F団地は1967年から1970年にかけて建設され、中層棟128戸、テラス棟443戸、合計571戸で構成されている混合型分譲団地である。埼玉県住宅供給公社がその全ての供給を行った。

Fig.1 F housing complex layout plan

Table1 Outline of F housing complex

Item	Middle-rise Bldg.	Terrace Bldg.
Supply	SAITAMA Housing supply corporation	SAITAMA Housing supply corporation
Year built	Year 1967 and 1969	Year 1967, 1969 and 1970
Story, No. of Bldg., No. of Units	4 story, 6 bldgs., 128 units	2 story, 105 bldgs., 443 units
Site area	5612.81 m ²	41377.17 m ²
Actual floor area ratio	102.58	40.52
Average occupied area / unit	45.02 m ²	60.36 m ²
Management association	Middle-rise Bldg. housing management association	Terrace Bldg. housing management association
Zoning	Class 1 exclusive low-rise bldg. housing zone	
Remarks	There are common lands (park・gathering place・parking・green land・etc.) shared by owners of both building types	

2-2. F 団地の現状と課題 (Table2)

F 団地の中層棟は、大きな問題として第一種低層住居専用地域の高さ制限における既存不適格がある。また、計画修繕によって住棟の状態は保たれているが、現状維持を基本とした計画であり、住民の高齢化、電気容量不足等の社会的老朽化に対する計画は存在しない。テラス棟は、増築が多く住戸で実施されていて、同じ住棟においても各住戸の状態には差が生じている。増築が共用部である外壁、バルコニーにも及んでいるため、計画修繕は屋根でしか実施されていない。住戸は適切な管理により良好な状態が保たれているものもあれば、樹木の放置、住居以外としての利用（資材置き場等）が行われ、住環境悪化の原因となるものも存在する (Photo2)。F 団地では上記の現状を背景として、2013 年に中層棟、テラス棟の所有者が合同で協議を行い、団地再生の検討を目的とする住民組織が設立された。

Table2 Known issues of F housing complex

Item	Middle-rise bldg.	Terrace bldg.
Housing bldg.	It is in a good condition because of execution of planned maintenance by SAITAMA Housing supply corporation that Middle-rise bldg. housing management association gave commission to. However, long term maintenance plan till year 2044 aims to keep current condition as a basic policy, and it does not include plans for social deterioration such as actions to aging and lack of electrical power capacity.	Shared parts such as exterior wall and balcony have not been maintained systematically due to addition executed in many housing units. Only roof has been repaired. Housing portion excepting roof is under control of owners, therefore there is a difference in housing unit conditions in a same building. There are units adequately maintained and keeping good exterior conditions. There are units left as a vacant house and hurt environment. Gentlemen's agreement regarding architecture exists, however, there are units with dissembled condition.
Legal system	Existing non-conforming building under height control regulation in Class 1 exclusive low-rise bldg. housing zone	Ownership style is complicated. Building is condominium ownership style. Site is partial ownership style.
Living condition	There is no elevator even though aging is advancing.	Approximately 50 vacant houses exist. Some of them have not-well maintained trees making negative affects to neighborhood. There are some units used as warehouse for materials not as a residence. Housing units near river has experienced land sinkage.
Shared property	As shared properties, there are parkings, parks, green lands and site for gathering place maintained by owners of middle-rise Bldg. And terrace bldg. It requires large cost for transfer registration process.

Photo1 Example of addition

Photo2 Units used as ware house for materials

2-3. 調査方法

F 団地において、地域外所有者を含めた全所有者を対象としたアンケート調査を行った (Table 3)。F 団地全所有者 571 世帯から重複所有者 27 世帯を除外した 544 世帯にアンケートを配布した。配布・回収への住民の協力もあり、配布した 65%を回収できた。アンケートでは近隣関係やリフォーム状況など、幅広い設問を設けたが、本稿では継続居住意向と住棟更新意向に関わる部分について述べる。

住棟更新意向では、所有している住棟の希望更新方法について修繕、改良、建替えのいずれかを尋ねた。単に希望更新方法を尋ねただけでは住棟更新意向の時間変化の有無を把握できないため、今後10年程度と20年程度の2つの時間設定を設けた。

Table3 Outline of questionnaire survey

Delivered date, method	From October to November in 2015, hand over to attendees to survey orientation, mail to house of non attendees	
Collection method	Residents	Visit to each units and posting to representative's house of residents
	Owners live outside of region	Mail
Delivered number, collected number, collection rate	Residents	Delivered 424, collected 288, collection rate 67.9%
	Owners live outside of region	Delivered 120, collected 57, collection rate 47.5%
	Total	Delivered 544, collected 345, collection rate 63.4%
Contents of questions	Common questions	Base attribute, method of housing remodel, free description
	Questions for residents	Condition of housing repair, conscious mind of settlement, satisfaction level of living environment
	Questions for residents owners live outside of region	With or without of living experience, condition of house usage, continuous ownership mind and so on

3. 所有者属性と身体状況

3-1. 基本属性 (Fig.2~5)

入居・取得年度をみると中層棟では各年代でおよそ均等であるが、テラス棟では建設当初から住み続けている世帯が42%で多く、定住性が高くなっていた(Fig.2)。世帯主の年齢は、60代以上が中層棟では86%、テラス棟では82%であった。29歳以下の回答は両住棟で無く、平均年齢は67.4歳であった(Fig.3)。世帯人数は、平均すると中層棟では1.8人であり、テラス棟では2.2人であった(Fig.4)。小学生以下の子供は、中層棟で100%、テラス棟で97%の世帯がいないと回答し、両住棟で少子高齢化が顕著であった(Fig5)。

Fig.2 Year of move-in・acquire

Fig.3 Age of head of household

Fig.4 No. of people in a household

Fig.5 With or without of elementary student or younger

3-2. 身体状況と利用している介護サービス

両住棟で世帯主が30~50代の世帯では、ほぼ全てが自立できているが、70代以上の世帯では、要支援の人が中層棟で15%、テラス棟で9%が家族にいた。また、要介護の人が中層棟で15%、テラス棟で5%が家族にいた(Fig.6)。介護サービス利用している世帯は、中層棟で10%、テラス棟で19%であった(Fig.7)。

Fig.6 Physical condition of family member

Fig.7 Care service used by household

介護サービスは、中層棟で10世帯、テラス棟で19世帯が利用しており、通所介護を中層棟で5世帯、テラス棟で9世帯が利用し、最も多かった(Fig.7)。

4. 所有者による住戸改修の状況

4-1. 中層棟

中層棟居住者は75%が住戸改修を実施し、平均回数は、1.3回であった(Fig.8)。入居から1回目の改修までの年数は(Fig.9)、建設当初からの入居者では31年以上経過するまで実施していない世帯が14中7件と半数であったが、1981年以降の入居者では入居と同時に実施する場合は14中8件であり、多いことが分かった。

改修の内容(Fig.10)は、1981~1990年ではキッチン、居室の壁・天井の張り替えが多く、7中4件で実施されていた。近年(2001~2015年)の改修内容は、トイレ、浴室の改修もそれぞれ15中10件、8件と多くの世帯で実施され、より満遍なく実施されていた。バリアフリーの改修は、1981~1990年で7中0件、2001~2015年で15中3件であり、いずれの年代でも実施件数が少なかった。

Fig.8 No. of times of house repair (by moving-in year)

Fig.9 Years till the first house repair (left: middle-rise, right: terrace)

Fig.10 Detail of house repair by residents in middle-rise bldg. (multiple answer, by execution year)

4-2. テラス棟

テラス棟居住者は87%が住戸改修を実施し、平均回数は、1.9回であった。入居から1回目の改修までの年数は(Fig.8)、建設当初からの入居者では、10年以内で実施している世帯が61%で多かった。これは、子供の成長に合わせ、増築が多くの世帯で実施されたためであると考えられる。改修の内容は(Fig.11)、初期(1971~1980年)は「1階の居室を庭先まで増築」を中心とする増築が主に実施

されていた。近年（2001～2015 年）では増築よりも、水周りや壁・天井の張替えを中心とする住戸内の改装が主に実施されており、年代による改修傾向の変化がみられた。

Fig.11 Detail of house repair by residents in terrace bldg.
(multiple answer, by execution year)

5. 所有者の団地と住まいに対する意識

5-1. 現在気に入っている点

現在気に入っている点は（Fig.12）、1～3 位を合わせると、「駅まで徒歩圏内」が中層棟で 79%、テラス棟で 64%の世帯で挙げられ、また、「買い物に便利」が中層棟で 69%、テラス棟で 55%の世帯で挙げられており、両住棟で立地・利便性に関する点が気に入られていた。上尾駅から徒歩 10～15 分程度に位置するため、そのことを F 団地の大きな利点であると感じている世帯が多いことが伺える。一方で、建物に関する点や周辺環境、人的環境に関する点を気に入っている人は少なかった。テラス棟では、「テラス住宅（接地的な住まい）」（10%）よりも、「庭がある」（30%）ことを気に入っている人が多かった。

Fig.12 Residents' current likes (answers from 1st to 3rd)

5-2. 定住意識

「住み続けたい」は、中層棟で 57%、テラス棟で 67%であった（Fig.13）。中層棟では居住年数が長いほど定住意識が高く、テラス棟では世帯主の年齢が高いほど定住意識が高い傾向がみられた（Fig.14）。「住替えを検討している」、「将来住替えを検討したい」は、中層棟で 5%、テラス棟で 14%であり、理由としては、「現在の住まいが老朽化しているから」が 26 中 9 件で最も多く、世帯主の

年齢を問わず挙げられた。60 代以上の人では、「高齢者向けの住宅や施設に移りたいから」も 17 中 7 件で多かった。

Fig.13 Settlement awareness (by tenancy year) Fig.14 Settlement awareness (by head of household head)

5-3. 住棟の更新方法に関する意識

住棟の更新方法（Fig.15）について、今後 10 年程度を想定した場合、中層棟では「建替え」「分からない」が 32%で最も多く、テラス棟では「修繕」が 43%で最も多かった。今後 20 年程度を想定した場合（Fig.16）では、中層棟では「建替え」が 57%で最も多く、テラス棟では「わからない」が 43%で最も多く、想定した更新時期による意識の違いがあった。地域外所有者は、居住者と比較して中層棟では「建替え」を希望する割合が高く、テラス棟では「わからない」と回答する割合が高く、住棟間に加え、居住者・地域外所有者間でも考え方の違いがあることが分かった。

Fig.15 Update method assuming the next 10 years Fig.16 Update method assuming the next 20 years

5-4. 自由記述からみた不安点や要望等

自由記述の回答を分類したのが Fig.17 である。

(1) 中層棟（21 件）

中層棟では、住棟の更新時の要望に関する記述が 6 件で多く、内容は高層化（Table3 中 a、以下同様）、専有面積の拡大の要望などが

Fig.17 Classification of free description
(One answer corresponds to multiple items)

あった。また、階段昇降の負担に関する記述は 5 件あった。住棟の耐震性に関する記述も 5 件あり、内容としては情報提供の要望 (d) や耐震性への不安感 (e) がみられた。協議会に関する記述もあり、準備会での中層棟参加者の少なさに関する苦言 (h) があった。

(2) テラス棟 (69 件)

テラス棟では、空き家の増加とその管理に関する記述が 15 件で最も多く、内容としては、空き家に対する不安感 (f) やテラス棟の管理状態への危惧 (g) がみられた。住棟の更新時の要望に関する記述内容は、テラスハウスから戸建への変更 (b) や統一感を持った修繕の実施 (c) 等があった。

Table3 Description example of free description

Large category	Small category	Contents
Renewal	Requests when housing building gets renewed	【Middle-rise】Rebuild whole complex (including Terrace) with more than 20-story condominiums. Hope to make living comfortable by constructing several spaces (Kindergarten, communication room, nursing care room and so on) and remodeling condominiums for young and aged to live together. -(a) 【Terrace】After all, I mind noise from neighbors, so I want to change terrace style to independent style by separating them each other. -(b) This is a large scale land (and close to station and very convenient), therefore property value will be maintained by doing maintenance and repair with integrity. -(c)
Housing building	Wants to know seismic adequacy・Concern	【Middle-rise】How strong is this building? It was difficult to answer because I did not know that. -(d) It has been almost 50 years since completion and been severely deteriorated. I concern about seismic adequacy. -(e)
Surrounding environment	Increase of vacant houses	【Terrace】Environment of and around vacant house gets worse, and I am not comfortable with life in this neighborhood. -(f) It is current fact that FUJIMI Housing Complex equals to trash house, and it is becoming slum area. Master maintenance plan in 10 year or 20 year span is getting collapsed. I am concerning it. -(g)
Council	About council	【Middle-rise】When I attended pre-meeting, I expected that issues regard to sick persons are discussed. Since I was alone, people living in terrace bldg. did not get necessity. -(h)

6. まとめと今後の課題

本研究の結論は以下のようにまとめられる。

① 高齢居住者による管理組合の結成

所有者は長期割賦返済後に住戸の所有権を持ち、管理組合を結成したが既に高齢化が進んだ状況であり、所有者のみで団地の将来の検討を実施していくことは困難であった。

② 超少子高齢化の深刻化

世帯主の年齢は、60 代以上が中層棟では 86%、テラス棟では 82% であり、また、介護サービスを利用する世帯が中層棟で 10 世帯、テラス棟で 19 世帯存在しており、高齢化への対応が必要である。小学生以下の子供がいる世帯は少なく、中層棟では 1 世帯もなく、テラス棟では 3% のみ存在した。以上のように、両住棟で少子高齢化が顕著であることが分かった。

③ 団地と住まいに対する愛着要素の偏り

両住棟で現在気に入っている点としては「最寄り駅が徒歩圏内」、「通勤・通学に便利」といった立地・利便性に関する点が多くあげられた。一方で、「間取り」、「住戸の広さ」「建物の外観」といった建物に関する点を気に入っている人は殆どいなかった。また、「友人の家が近い」、「緑豊かな環境」等も少なく、多くの居住者は立地・利便性に価値を見出している一方で、他の点に関して愛着が薄いことが推察される。

④ 居住者による住戸改修の差

住戸改修状況を調べた結果、実施回数は 0～6 回と幅広くみられた。当初から住み続けている人でも 1 度も実施していない世帯が中層棟で 20%、テラス棟で 3% 存在し、特に中層棟で多く、そういった世帯の住戸内設備等の劣化・陳腐化が顕在化していると考えられる。テラス棟における増築は建設後間もない 1970 年代から多くの世帯で実施されており、現在では増築部の老朽化も進んでいると推察される。

⑤ 若年世帯の定住意識の低さ

テラス棟においては、高齢世帯は高い定住意識を持っていたが、一方で若い世帯ほど定住意識が低い傾向がみられた。このことから、今後少子高齢化がさらに加速する可能性がある。

⑥ 更新方法に対する考え方の違い

中層棟では、既存不適格の現状がある中で、住棟の更新方法として建替えが 33% で挙げられた。建替えを希望する理由の中には、建替えた場合、高層化・専有面積の拡大といった恩恵を受けられることを前提としているものも一定数存在すると考えられ、それが不可能となった際の合意形成の難しさが予測される。テラス棟では、修繕が 43% で挙げられており、現状維持をしたいと考えている人が多かった。テラス棟では中層棟より 70 代以上の人が多く、そういった人は建替えを考えづらいのと、増築によって各自がある程度住要求を満たしているための結果であると考えられる。地域外所有者と居住者の考え方の違いは両住棟でみられ、このようなギャップをどのように埋めていくかも課題である。

今後、続報として住棟種類の異なる所有者と団地住民、近隣地域との交流実態およびコミュニティ意識等について報告する予定である。

謝辞

本研究の調査にあたり、事例団地の管理組合、居住者にご協力を頂きました。ここに記して深く感謝の意を表します。また、本調査結果を修士論文にまとめてくれた金子陽飛にこの場を借りて感謝したい。なお、本研究は 2015 年度国土交通省「マンション管理適正化・再生推進事業」の補助事業を受けたものである。

注

注 1) 団地再生に関する段階のイメージ図

注 2) 本稿の中層棟の定義は、都市計画法施行令に基づき、3～5 階建ての建物を中層棟とよぶ。また、テラスハウスの定義は、2 つ以上の住宅を 1 棟に連ね、各住宅が壁を共通し、それぞれが外部への出入り口を有するものとする。テラスハウスは長屋建に属す。テラスハウスに似たものとしてタウンハウスがあるが、本稿では扱わない。

注 3) 東京都の中層棟・テラス棟の混合型団地である阿佐ヶ谷住宅において、中層棟・テラス棟で一体的に建替えを行い、再生された事例がある (2016 年竣工)

注 4) 一般的に、マンションの中で建築後 30 年程度以上経過したものを高経年マンションと言われている^{文11)}。しかし本稿では、経年変化年数による分譲住宅団地の特徴および再生課題等を明確に伝えるために、建築後 50 年程度以上を経過したものを超高経年分譲住宅団地と呼ぶ。

参考文献

- 1) Tadasu, U., Syuji, H. and Yuki T.: Jusutokunokosinnikansurukenkyu sono2-koudanterasuhausuzouchikunosyomondai (A Study on Renewal of Housing Stock part1-Problems of Extension of Public Corporation Terrace House), Proceeding of the architectural research meetings, Kanto Chapter, Architectural Institute of Japan, pp.205-208, 1978.7 (in Japanese)
植野紉, 布野修司, 田村優樹: 住ストックの更新に関する研究(その 2)ー公団テラスハウス増築の諸問題, 日本建築学会関東支部研究報告集, pp.205-208, 1978.7
- 2) Masamichu, O.: Terasuhausunozouchikunikanransurukenkyu-toyohashi kanedadanchinchuite (Study on expansion of terrace house>About Toyohashi and Kaneda housing complex), Summaries of Technical Papers of Annual Meeting, Architectural Institute of Japan, pp.945-946, 1980.9 (in Japanese)
小川正光: テラスハウスの増築に関する研究ー豊橋・金田団地についてー日本建築学会大会学術講演梗概集, pp.945-946, 1980.9
- 3) Junji, I., Shigetomo, K., Ken S. and Shinichi T.: The Relationship between Extension Tendencies and Original Plan on Sold Terrace House, Summaries of Technical Papers of Annual Meeting, Architectural Institute of Japan, E-II, pp.339-340, 1998.7 (in Japanese)
井上順之, 菊池成朋, 柴田健, 田村真一: 分譲テラスハウスの増築傾向と初期計画との関係に関する考察, 日本建築学会大会学術講演梗概集, E-II, pp.339-340, 1998.7
- 4) Kanae S. et al: A Study on the Extension to the Individual Ownership Garden of the Terrace House-A Case of Naruo Daini Housing Estate-, Summaries of Technical Papers of Annual Meeting, Architectural Institute of Japan, E-II, pp.229-230, 2007. 7 (in Japanese)
佐藤佳苗他: テラスハウスの占有庭への増築に関する研究ー公団鳴尾第二団地を事例としてー, 日本建築学会大会学術講演梗概集, E-II, pp.229-230, 2007.7
- 5) Tsuyoshi S. and Shigeru S.: Typology of Residents` Demands for Renewal Program of Housing Estates, Built by Japan Housing Corporation, Journal of Architecture, Planning and Environmental Engineering (Transactions of AIJ), pp.133-142, 1993. 10 (in Japanese)
瀬戸剛, 佐藤滋: 公団賃貸住宅団地における居住者の団地更新意向の類型化とその特性に関する研究, 日本建築学会計画系論文報告集, pp.133-142, 1993.10
- 6) Hujiko, O. et al: Daikibokoueizyutakudanchikousinnokeikakuzoukenni kakawarukenkyu-toeiMdanchiozireitositesono1-nyukyoshanorirekiyo rimitakeikakuzyouken (A Study on the Planning Conditions of Large Scale Public Housing Estates - Case Study of Metropolitan M Complex part 1-Planning Conditions from the History of Residents), Proceeding of the architectural research meetings, Kanto Chapter, Architectural Institute of Japan, pp.477-480, 1985.7 (in Japanese)
大村藤子他: 大規模公営住宅団地更新の計画条件に関わる研究ー都営 M 団地を事例として その 1ー入居者の履歴よりみた計画条件ー, 日本建築学会関東支部研究報告集, pp.477-480, 1985.7
- 7) Chihiro, S. et al: Syokikoudannodanchinosaiseinikansurukyozyusha isikinokenkyusono2-zyukankyohyoukatotataekaeikounichuite (A Study on Residents' Consciousness on Regeneration of Early Housing Estates part 2-About Living Environment Evaluation and Intention to Rebuild), Proceeding of the architectural research meetings, Kinki Chapter, Architectural Institute of Japan, pp.41-44, 2004.5 (in Japanese)
櫻井ちひろ他: 初期公団団地の再生に関する居住者意識の研究 その 2ー住環境評価と建て替え意向についてー, 日本建築学会近畿支部研究報告集, pp.41-44, 2004.5
- 8) Haruhi K., Kohei U., Shiori N. and Jiyoung J.: Through the Activities of the "Association Preparatory Committee to Consider the Future of the F housing Complex" in Saitama Prefecture-A Study on the Regional Regeneration Efforts in Mixed Housing Complex of Middle Apartment

and Terrace House, Part1, Summaries of Technical Papers of Annual Meeting, Architectural Institute of Japan, E-II, pp.1187-1188, 2016.7 (in Japanese)

金子陽飛, 上松幸平, 沼田汐里, 丁 志映: 埼玉県「F 団地の将来を考える会(仮)準備委員会」の活動を通してー中層・テラスハウスの混合型団地における地域再生の取り組みに関する研究 その 1ー, 日本建築学会大会学術講演梗概集, E-II, pp.1187-1188, 2016.7

- 9) Haruhi K.: A Study on the Living Consideration and Renewal Program in Mixed Housing Complex of Middle Apartment and Terrace, Chiba University Master`s Thesis, 2017.3 (in Japanese)

金子陽飛: 中層棟・テラスハウス棟の混合型分譲団地における住意識と整備・更新のあり方に関する研究, 千葉大学大学院工学研究科修士論文, 2017.3

- 10) Kohei U., Haruhi K., Shiori N. and Jiyoung J.: Awareness of the Home Remodeling Situation and the Future of the Regeneration in F Complex, Saitama Prefecture -A Study on the Regional Regeneration Efforts in Mixed Housing Complex of Middle Apartment and Terrace House, Part1, Summaries of Technical Papers of Annual Meeting, Architectural Institute of Japan, E-II, pp.1189-1190, 2016.7 (in Japanese)

上松幸平, 金子陽飛, 沼田汐里, 丁 志映: 埼玉県 F 団地におけるリフォームが与える将来の住まいの意識への影響ー中層・テラスハウスの混合型団地における地域再生の取り組みに関する研究 その 2ー, 日本建築学会大会学術講演梗概集, E-II, pp.1189-1190, 2016.7

- 11) MLIT: Kaishuniyorumanshonnosaiseishuhonikansurumanyuaru (Manual concerning rehabilitation method of condominium by renovation) 2004.6 (in Japanese)

国土交通省: 改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル(平成 22 年 7 月改訂), 2004.6

LIVING AWARENESS AGAINST HOUSING UNITS AND HOUSING COMPLEX REVITALIZATION BY OWNERS OF DIFFERENT HOUSING BUILDING TYPES

Research on area revitalization in super aged mixed type condominium complex Study 1

Jiyoung JUNG^{*1}, *Makoto MORIIZUMI*^{*2} and *Yasuyuki SAKURAI*^{*3}

^{*1} Assist. Prof., Graduate School of Engineering, Chiba University, Ph.D.

^{*2} Grad. Student, Graduate School of Science and Engineering, Chiba University, M.Eng.

^{*3} Representative Director, TAICO Limited Company, M.Arch.

It has been more or less than 50 years since condominium complexes were completed during a nation's high economic growth. A renewal period is given as aging of building become evident. During this period, turnover of owners hardly happens simultaneously. As owners and buildings age, certain problems occur like declination of community due to insufficient management. Because of this, it is essential to establish a study structure as soon as possible and select revitalization methods based on character of the owners and living awareness.

The feature of this paper is aged housing for mixed type, mid-rise and terrace building condominium complexes. The realities of living awareness against housing units and revitalization of complexes by owners shall be focused. This paper aims to propose effective guide for suburban aged mix type housing complexes to challenge future renewal.

This research's results and challenges are as follows:

- (1) Owner acquires ownership after returning long-term loan. Owners have aged when maintenance association was formed. Challenges were faced during discussion of the future of the housing complexes with owners
- (2) Even though housing building types are different, low birth rate and longevity were pronounced in both housing buildings. A solution is necessary as most owners prefer their housing complexes due to its location and convenience.
- (3) It was found that there is a difference on how repairs were conducted by owners. There is an interest to maintain and upgrade.
- (4) Rebuilding of midrise buildings are high due to the limited floor area and remodeling is limited to the interior compared to terrace housing. Overall, terrace buildings have a higher remodeling percentage due to many units have a demand for changes in living needs.

(2018年7月10日原稿受理, 2018年12月20日採用決定)