

# 大都市住宅の課題と現実

——公共・集合・高層住宅研究のための覚書——

古屋野 正伍

## 要 約

日本の大都市が包摂する人間居住の問題を、いわゆる住宅団地に焦点をあててその居住者が当面する制度的及び物理的諸条件に着目すると、そこから住居をめぐる公共性、集合性、高層性、および周辺地域との関連性という、相互に関係し合う4つのパースペクティブが得られる。そこで大都市住宅のもつこれらの局面を、いわゆる「庭つき一戸建」という住宅の個別私有形態と対比させながら、それらの条件が今日の大都市住宅問題の解決にいかなる点でかかわり得るかを明らかにしようとするのがこの小稿のねらいである。

このような課題に沿って、筆者らが最近試みた二つの高層住宅団地の住民の意識・行動調査の結果を検討しつつ、過去に行われた類似調査の所見とも対照させながら、いかなる層の入居者が、どのような点で、公共の高層集団住宅に満足・不満足、あるいは適応・不適応を示すかを明らかにする。

併せて公共集合住宅のありかたに対する若干の提言をも行うが、もとよりこの種の調査が広範な問題のただ一面をとらえるにすぎないこと、また調査じたいにも多くの不備を伴うことの限界があり、筆者らがこれをひとつのステップとして、今後の研究継続を期していることを確認しておきたい。

## はじめに

われわれ日本人には、とくに「庭つき一戸建て」の住宅に住みたい希望が強いといわれる。しかし「自分の庭のある独立家庭」(detached house with the private yard)は、西欧人(とくにアメリカ人やカナダ人)にとっても魅力ある対象となっている。<sup>(1)</sup> アメリカのもっとも新しい形態の集合分譲住宅であるコンドミニウム(Condominium)の住民も、現在の住居はいずれ独立家屋に移ることができるまでの仮り住まいに過ぎないとかんがえているものが多い。<sup>(2)</sup> しかしこれら西欧人の独立家屋への志向には、育児とか近隣交際、あるいは日常生活上のさまざまな自己表現活動など、かなり具体的な目標のものが多いが普通である。これに対して日本人のばあいは、もっと漠然とした持家志向によるものであろう。

現代の日本人のあいだに根強く定着していると思われる持家志向は、何に由来するのであろうか。とくに都市住民のばあいは、その大半は戦前から借家に住みつけて

おり、いわゆる持家層は少数の富裕者に限られている。ところが民間の借家は一般に零細で狭く、その割に家賃が高い。殊に戦時中の住宅の破壊が戦後にもち越され、公共住宅の建築はわずかでこれへの入居は極端にむづかしく、加えてインフレに伴う地価の上昇がはげしく、しかも持続的で今日に及んでいる。こうして持家の獲得以外にはまともな住宅の得られないような事態のうえに、日々上昇する地価に追われて持家の取得を急がねばならない、というのが実状であろう。

しかし、じぶんで土地を求めて好みの家を建てることのできるのには、今日の高騰した地価や建築費の負担に耐えられる、ごく限られた層でしかない。<sup>(3)</sup> そのうえもっとも宅地需要の多い大都市の周辺でさえ、環境条件の整備はおくれており、一区劃あたりの敷地面積を極度に細分化するため、持家の建設は「庭」もない狭小な用地に限られる。しかもそれは、大都市のスプロール化と環境の悪化とを促進する結果におわるばあいが多いためである。

持家取得のもっとも簡易な方法は、民間建売分譲住宅

\* 東京都立大学都市研究センター・人文学部

を買う(住宅金融公庫の融資をとまらう)ことである。じつ、1969年と1973年の「住宅需要調査」の住宅計画についての回答をみても、「家を建てる」が減少し、「家を買う」ないし「家を借りる」がふえている。そして「建てる」と「買う」を合わせた持家計画が80%代から70%代に減っていることにも注目したい。これらはすべて、持家取得がますます困難になったことの反映であろう。(4)

ところで折角取得したいいわゆるミニ開発による民間分譲の多くは零細なうえに高価で、ローン利息の高負担に加えておおむね不良な環境にあり、悪い日あたり、不十分な風とおし、困難なプライバシーの保持などのため、ふくらんだ持家への夢は幻滅におわるばあいが多い。結局、持家の獲得によって現実の大都市の住宅問題を解決することは、ほとんど不可能というほかないことになる。

そこで公共住宅が脚光を浴びる必然性が生じるのだが、わが国の大都市とその周辺についてみると、前述の用地不足に加えて、大量で急速な人口の社会増と自然増がある。その結果、公共住宅も高密度に耐えねばならぬことになり、それは集合化のみならず高層化までが要求される段階にきている。これは住宅の量の問題であるとともに質の問題でもあり、これが今日の都市問題の中核を占めることになる。以上のような事態をふまえて、都市問題としての住宅問題を、とくに公共性、集合性、および高層性という視角からとらえてみようと思う。

### 1 住宅の公共性

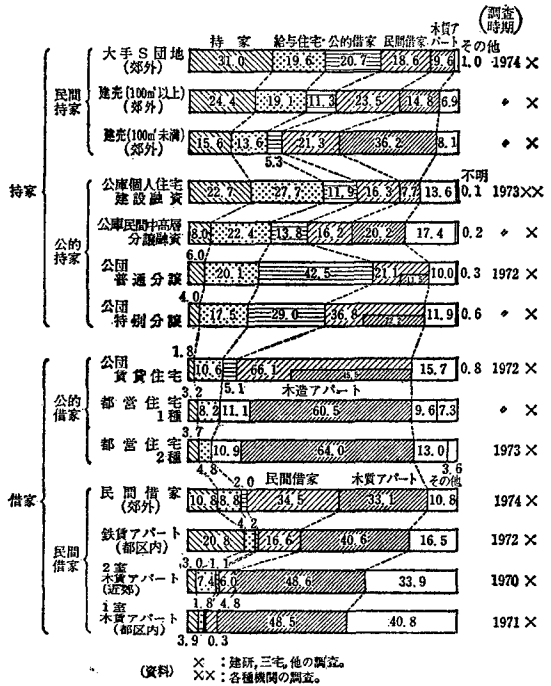
住宅の充足が、人間生活にとって最低の必要条件であることはいうまでもない。国連による人間居住会議(1976年・バンクーバー)の討議資料でも、「住宅の供給は飢餓防止、または戦争の絶滅に次ぎ緊急を要する問題」と指摘している。したがって住宅をもつことは、市民としての人間の当然の権利であるともいえよう。このいわば権利としての住宅を、(5)市民が自治体や国家に要求していくその延長線上に、公共住宅の存在が位置づけられることになる。

公共住宅の供給は、周知のように公営、公社、公団および公庫によってなされる。このうち国が自治体に建設費の補助を与え、自治体が事業の主体となって住宅の建設を行う公営住宅制度は、全国を対象とするものであるのに加えて、公団住宅制度はとくに大都市での住宅政策を意図してつくられている。大都市では、この両制度による直接の住宅供給がとくに大きな比重を占めるものとして重要である。

これらの公共住宅は、大都市の住宅問題解決に、現実の問題としてどれほどの役割を果たしているのであろう

か。住宅問題の解決を、一つには居住条件からみて最低の水準にある住宅(とくに木質アパート)からの脱出と、もう一つはその後の居住水準の向上という二つの点にしぼってみると、図1(6)に示すように、とくに公共の賃貸住宅の果たす役割の大きいことがわかる。また政府の世論調査でも、表1に示すとおり、一般国民は持家よりも借家、民間住宅よりも公共住宅を選び、全体の半数近くが公共の賃貸住宅の建設を政府に求めていることがわかる。

図1 新規住宅入手者の住宅別・前住宅の所有関係



ところが最近とくに1970年代以降、これらの公営や公団による住宅の建設事業が停滞し、反対に民間による自力建設や、民間建設への融資による公庫住宅が、絶対的にも相対的にも大きく伸びていることが表2(7)でもわかる。

これは公団住宅のばあいは、大都市周辺で建設地となる自治体から立地を拒否されることにもよるが、基本的には政府の住宅政策が公共住宅から民間住宅に転換される傾向のあらわれと見ることができる。とくに印象的なのは、公営住宅と公庫住宅との比重の対応で、低額所得者に低廉な家賃で賃貸することを目的とする前者が低落

表1 住宅の改善要求について

あなたは、現在の大都市地域の住宅問題を改善するためには、政府はどのような対策に重点をおくべきだと思いますか。この中（回答票）で、最も重点をおくべきものはどれでしょうか。	
公団・公社の賃貸住宅の建設	24%
公団・公社の分譲住宅の建設	15
公営（都道府県・市町村営）の賃貸住宅の建設	23
民間企業の賃貸住宅建設の促進	3
民間企業に分譲住宅建設の促進	3
個人の持家建設の促進（融資の拡大など）	18
その他	
わからない	
計	

（資料）「大都市地域における住宅・宅地に関する世論調査」、内閣官房広報室、1974年8月、

し、民間建設を補助して持家の促進をはかる後者が上昇していることである。この傾向は最近の「景気刺激策」によっていっそう増幅される気配があるが、民間の住宅市場を刺激する一方、公共住宅はたとえば老人や母子世帯のための福祉住宅として特定化されるねらいがあるともいわれる。しかしこれが果たして実態をふまえた妥当な政策であるかは大きな疑問である。

さて現在、造成後の公共住宅に共通の問題とみられるものが大別して二つある。その一つは住宅そのものにかかわる形態の問題であり、他はその周辺地域との関連の問題である。形態上の問題はまず居住者による住戸の狭さへの不満である。公共住宅に対する一般的な不満は、その建築様式に対するものよりも居住面積に対するもの

が多いといわれる。それは居住空間そのものが狭いことへの不満でもあるが、もっとつきつめれば、主としてライフ・サイクルにもとづく家族構成や人数の変化に対して、住宅が適合しないことに対するものに帰する。<sup>(8)</sup>つまりこれは集合住宅の形態上の画一性にかかわる問題であり、また他面からみれば家族の形態にあわせて住みかえのできないことにもかかわってくる。現在の公共住宅は大量建設によって生じる住宅の型の統一と規格化のために、さまざまな入居者の需要に対して型の多様性をもってこたえることができにくいのである。

また画一性のもたらす入居者への心理的影響も無視できない。今日の公共住宅は総じて大規模の集合形態をとるために、住棟や住戸の画一性は入居者にとって耐えがたいものとなる。たとえば高層棟の集まる高島平公団住宅の一住民の述懐は、切実な共感を呼ぶものがある。<sup>(9)</sup>このような住宅の質を変える条件が見出されない限り、住民の公共住宅への不満は消えないであろう。

公共住宅において、周辺地域との調整は困難な問題をひきおこしている。それは一つには建設地の自治体からの拒否というかたちであらわれている。これは高度成長にともなう大都市圏への人口集中にもとづく必要から建設された公団住宅が、その所在地の自治体に学校建設や、道路の整備、上下水道、ゴミ処理などの公共施設整備のための財政負担を増大させ、その財政危機さえもたらしたところによるところが大きい。

また公共住宅建設の当事者が、住宅団地の建設に当たってその敷地内の計画のみに専念し、周辺の既存社会との関係への配慮を欠くことによる、周辺社会への影響も重要である。この事情はとくに既成市街地の再開発として、いわゆる面開発の公共住宅団地を建設するばあいには、いっそう顕著にあらわれる。それは工場などの跡地

表2 戦後の住宅建設戸数

（単位：1000戸，％）

	公 的 資 金 に よ る 住 宅						民間自力 建設住宅	合 計
	公営住宅	改良住宅	公庫住宅	公団住宅	その他の 住 宅	計		
1945～50年 （比率）	274 （9.9）	—	62 （2.2）	—	297 （10.9）	633 （22.9）	2,136 （77.1）	2,769 （100.0）
1951～55年 （比率）	224 （14.3）	—	256 （16.4）	20 （1.3）	118 （7.6）	618 （39.6）	944 （60.4）	1,562 （100.0）
1956～60年 （比率）	246 （9.5）	2 （0.0）	459 （17.8）	148 （5.7）	130 （5.0）	985 （38.2）	1,594 （61.8）	2,579 （100.0）
1961～65年 （比率）	288 （7.2）	22 （0.6）	640 （16.0）	188 （4.7）	321 （8.0）	1,459 （36.5）	2,537 （63.5）	3,996 （100.0）
1966～70年 （比率）	446 （6.6）	33.5 （0.5）	1,088 （16.1）	335 （5.0）	664 （9.6）	2,566 （38.1）	4,174 （61.9）	6,740 （100.0）
1971～75年 （比率）	51.2 （6.1）		1,592 （19.1）	292 （3.5）	681 （8.2）	3,077 （36.8）	5,270 （63.2）	8,353 （100.0）

（注）1. 「その他の住宅」は、厚生年金住宅、雇用促進住宅、入植者住宅、公務員住宅等である。

2. 「71～75年」の数値は実績見込み。  
（出所）『建設白書』72年版、『日本経済新聞』75年8月25日より作成。

にせよ、高地価のもとに相対的に狭小な土地に高密住宅を建てるために高層化せざるを得ず、これが既成住宅の密集地に及ぼす影響ははかり知れない。さらに公共住宅への入居者が、周辺の居住者とは階層的にも生活スタイルからも異質であることにもとづく、社会的・心理的な断絶感も無視できない。そこで公共集合住宅の建設にあたっては、周辺住民生活の利便や商店街の発展にも寄与する施設や条件の整備が、ますます重要性を帯びてくるのである。

## 2 住宅の集合性

いわゆる「庭つき一戸建て」への願望は、一方では独立家屋への志向であるとともに、他方では持家へあこがれており、裏をかえせば集合公共住宅への拒否である。また「庭つき」の含意は、独立家屋にせよ狭小な敷地への密集、すなわち住居の高密化を嫌う態度であろう。しかし現代都市の居住環境のもとで、低密度の独立家屋という願望はどの程度まで実現し得るものであろうか。

多くのひとびとの希望する「庭つき一戸建て住宅」は、現実にはどのようなメリットをもつものであろうか。アメリカの都市郊外に一般に見られる独立住宅は、とくに戸外の遊び場が手近に確保されているので育児に向いていることや、若い母親にとって、健康や精神衛生上の効果の大きいこと、また近隣住民の相互接触のための自然環境の場が用意されていることのよさ、などがあげられている。<sup>(10)</sup> しかしマイケルソンは、独立家屋は隣と壁一重ではないものの、聴覚や視覚についてのプライバシーの保証は何一つなく、また子どもがすこし育つてくると、集団活動に参加する機会の少いことに不満をもち、おとなにとっても職場や買物、レクリエーションなどの場所から遠いことが不便と感じられる、などを指摘している。<sup>(11)</sup> これらの便・不便は、日本のばあいにもある程度はあてはまるであろう。

しかし日本のばあいについてみると、いわゆるマイ・ホームの志向性が昨今も衰える様子はなく、屋内はもとより、戸外のレクリエーションの場でも、それが社交の場となることはない。この点で、屋内でも戸外でもいわゆるジョイナーであるアメリカ人のばあいとは大きく異なっている。「庭つき一戸建て」は、日本人のこのような世間から隔絶した、家族や親近者だけの独立的な生活態度をますます助長するものではなからうか。

将来の日本人の住居形態の選択について、対象を一般住民、学識経験者、及び行政担当者の三つの層に分けて、特定の大都市、近郊都市、及び地方中心都市から抽出し、その動向をたずねた経済企画庁の委託調査がある。<sup>(12)</sup> このなかで「一戸建ての家より集合住宅に進んで入居し定着する傾向が強まると思うか」という設問に

対し、全般に肯定よりも否定の答が多かったが、その否定度は大都市で最も低く、ついで近郊都市、地方都市の順であった。

なおこの調査で集められた個々人のフリー・コメントとして、つぎのようなものがある。「集合共同住宅への定着傾向が強まることは誰しも望んでいないだろうが、(定着は)やむをえないと思われる」(一般市民)。「一戸建てへのあきらめから(集合住宅への定着)が強まると思うが、これを促進させるためには魅力的な低層共同住宅の開発が望まれる」(学識経験者)。「地方中心都市で人口増に対応して集合共同住宅の建設が進みはじめるよう。したがって一戸建てがなお圧倒的であっても、今日と比較すれば集合共同住宅への入居・定着傾向は強まろう」(行政担当者)。すなわち個々の熟考した答としては、集合共同住宅への定着傾向は大都市に限らず、地方都市でも否定的ではないのである。

しかしながら、「庭つき」という願望に見られるオープン・スペースに対する居住者の望みは、集合住宅に入居するときにはどのようにして達せられるのであろうか。そのひとつの答はつぎのコメントの中に見られる。「(集合住宅への定着を高めるには)オープン・スペースの確保により、日照条件、通風条件のみならず、子どもの遊び場や託児所などの完備が条件となる」(学識経験者)。

集合共同住宅と共同ひろばとを接合する思想は、ほんらいヨーロッパ大陸の都市に定着したものと思われる。<sup>(13)</sup> しかしアメリカやカナダの「新世界」でも、スペースがさまざまな人間の性格や行為を媒介して、そこに適合性(congruence)をもたらず人為的環境としてかなり広く受容されている。<sup>(14)</sup> このような思想が日本の都市社会に根をおろすことは可能であろうか。

集合住宅の様式は、日本の都市でも宅地の狭小化へのひとつの対応策として、しだいに定着しつつあるといえよう。しかし逆に高密化を緩和する条件としてのオープン・スペースは、一般にどの程度まで認識され、また受容されているのであろうか。さきの経済企画庁調査では、「現在の共同住宅では連帯感を育てる条件がないように思う。公園、憩いの場としての共同広場が必要ではないか」(一般住民)というやや積極的な示唆が出ている反面、「共同住宅の広場は、いまひとつよそよそしい感じが抜けないので、ここから大きく連帯感が育つとは考えない」(学識経験者)という悲観的な見方もある。しかし少なくともひろばの重要性については、かなり共通の認識があるように思われる。

ところで集合住宅のひろばがなぜ「よそよそしい」と感じられるのか。この疑問のなかには、日本の都市居住問題をかんがえるためのひとつの鍵がかくされているように思う。われわれは、「子どもの広場、老人の広場、主婦の広場等の機能をふまえて、総合的なコミュニティ

広場が要求される」(学識経験者)という意見などを手がかりに、ひろばは何のためにあるべきかを模索する必要があるだろう。

### 3 住宅の高層性

日本の住宅の集合化は、狭い宅地への対応策として定着してきたものだが、さらにその高層化も、いちおう同じ延長線上の対策として位置づけられる。つまり平面的な密度の限界を、高層化によって解決するというきわめて単純な発想に基づく。例の「日本列島改造論」にうたわれた、市街地における中・低層建築物禁止の主張のたぐいがこれに属する。しかしこの種の発想には、少なくとも二つの欠陥が内包されているように思われる。

その一つは物理的ないし建築上の問題で、住宅の高層化が果たして居住密度を有効に高め得るか、という疑問である。居住密度はいうまでもなく、土地の単位面積に対する人数ないし住戸数であらわされる。建築学の専門家の計算によれば、東京都内でもっとも建てつまった住宅密集地区では、グロス密度(対象地区の住宅用地だけでなくすべての用地に対する密度)でヘクタールあたり500人から600人程度であるのに対して、公共住宅などで基準とされている冬至4時間の日照を守る限り、中層(4~5階)住宅で300人から400人程度、これを高層(8~14階)にしてもせいぜい500人程度の収容しかできない。<sup>(15)</sup>つまり高層化するほど棟の間隔を多くとる必要があるから、高層化しても密度がこれに応じて高まることはない、というのである。

つぎの問題は社会生活や意識の側面にかかわる。つまり高層住宅が日本の都市生活にどこまで適合し得るかということである。日本の都市の住宅地区は、道路や区割りにしてもあるいは緊急施設にしても、ほとんど高層はおろか中層の集合住宅さえ想定しないで造成されている。そして高層住宅の建設による日照や景観への影響もさることながら、そもそも集合住宅そのものへの生活の適合が問題であり、このことの認識を欠いたまま高層化に飛躍することは危険でもある。まず基本的に、集合住宅の性格やその適合のための必須条件への配慮が先行すべきであろう。

こうして住宅の高層化の問題は、物理的にはオープン・スペースの確保と整備がどこまで可能か、社会的には集合住宅がどの程度まで日本の都市生活に適合し得るか、という互いに関連のある問題に帰着するように思われる。<sup>(16)</sup>このばあい、高層化におけるスペースの整備は、屋外のみならず屋内においても構想される必要があるだろう。これはとくに幼児の育成にとって重要な関係があると思われる。こうしてスペースは、物理的にはそれぞれの居住者の到達可能性が最大に保たれる必要があり、

社会的にはこれが子どもの育成から社交、そして老人の生活まで、居住者による人間接触の場として確保されなければならないことになる。<sup>(17)</sup>そもそも住宅のために人間があるのではなく、人間のためにこそ住宅はあるものだからである。

### 4 住宅団地と周辺社会との関係

住宅団地の建設は、新しく出現する建造物としての住宅群が、既存の地域基盤のなかに割り込むおもに物的・技術的な過程と、ここに転居してくる新しい居住者が既存の地域社会と接触し、これとの関係をつくりあげていく過程から成り、この両過程はつねに複合的に進行するものである。したがってこれが周辺地域に及ぼす影響は、物的及び社会的な両面性をもつことになる。

まずその建設が大都市近郊でおこなわれるばあいを具体的にみると、つぎのような経過をとっている。<sup>(18)</sup>まず公団による宅地の開発事業そのものが、周辺の地価の急激な上昇と民間の不動産業者の土地買占めなどを誘発し、これに伴って地域の農業生産を体質的に変化させる過程が明瞭に見られた。加えて大量かつ異質な人口の急速な流入によって、つぎのような一連の新現象が発生した。それは(1)鉄道輸送において都心への定期券通勤客の著増、(2)地域の自然的変化、(3)地元教育施設、とくに保育所と小学校の増設、(4)日用品市場の新設・拡大と旧市場の衰退、(5)地方選挙での革新票の著増、および(6)地方財政の新負担の増加、などである。加えて、新設の住宅団地が周辺の地域社会から遊離し孤立していく過程がみられ、これは極めて印象的であった。たとえば、新設団地への入居と同時に地元の小学校に転入し、団地の成立後も数年間これに通学していた団地児童が、団地内に小学校が新設されるやすべてここに転校させられた事例などに見られる。

1960年代の後半からは、近郊進出が困難になったことから、既成市街地の再開発による団地造成がさかんになったが、このばあい、周辺との関係には別の要素が加わった。これは大たい大規模工場の跡地などを、自治体や公団などが買収して大型団地を造成するものである。このばあい、周辺に商店街や木造住宅の密集することが多く、高層化された集合住宅がこれにさまざまな影響を及ぼすことになる。とくに経済的な側面で高層団地の造成が周辺のいわゆる生活関連施設に与える影響<sup>(19)</sup>についてみると、既存の工場が全面的に減少し、続いて一方で関連流通施設である運輸や卸売業の機能が低下し、さらに、これらを含む工場関連業種の従業員人口が転業、転出して減少する。他方団地への入居がすすむことによって人口の交替があるが、若い世代の夫婦が多いためあって、入居後の急激な自然増が差引した社会増を上まわ

る。これが新しい顧客となって生活関連施設に影響を与えるが、顕著に増加するのは飲食店である。そしてさらに他の集合住宅であるアパートやマンションが増加するが、同時に周辺の空地が目立って減少する。

市街地に造成される団地の入居者が周辺地域の住民とあらゆる点で異質であることは、生活行動や生活意識のちがいによって、両者の間に断絶の生じることで容易に想像される。このような住宅団地と周辺社会との断絶を転じて、これを接合にまで高める要因は何であろうか。少なくともその精神的な紐帯として、人間的な接触の場としてのコミュニティを想定することに大きな異論はないであろう。ところがこのようなコミュニティの形成を可能にする具体的な要因については、必ずしも合意は存在しない。ここでわれわれは、集合住宅ないし高層住宅の成立のための必須要件とかがえられるオープン・スペースに再び注目したい。

オープン・スペースは、新しい高層住宅団地の造成にあたって、その造成主体が密集状態にある周辺市街地の住民に提供できる、唯一の物質的貢献ではないかと思われる。但しそれが団地内外のすべての住民が活用できるように、開かれていることを条件とする。これが団地も周辺もあらゆる人間の交流を、さまざまなしかたで促進し得るように、入念な配慮によって設計されなければならないことはいうまでもない。

## 5 実態調査の結果にもとづく考察

これまでになわれわれは、現代日本の大都市における住宅問題に焦点をおき、公共性、集合性、及び高層性という三つの特性に加えて、住宅団地と周辺社会との関連性につき、それぞれの内包する問題性をできるだけ具体的に考察、検討した。しかしこれらはあくまでも予備的な考察に過ぎず、そのいちいちの問題点の解明は、今後の実証的研究の積み重ねにまたなければならない。この実証的研究への第一歩として、最近われわれの実施したささやかな調査によって発見されたと思われる二、三の点について、一歩前進のための考察を加えておきたい。

### (1) 調査のための課題の設定

この調査のねらいは、さきあげた四つの視点をめぐって、現実の入居者個人がそのおのおのの属性や日常の生活行動、あるいは生活意識をとおして、どのように対応しているかを具体的に確かめることであった。というのは、われわれがひとつの仮定として、持家によって日本の大都市の住宅問題を解決することは困難である、という想定のもとに、現在の公共の高層集合住宅が大都市のなかでどこまで住民生活に適合しているかを、住民の側から明らかにしていこうとかがえたからである。

この方針をすすめるために、直接の調査対象として二つの高層の公団住宅団地を選定し、<sup>(20)</sup> その住民に質問票による面接調査を試みた。この質問の構成は図2に示すとおりである。ここでわれわれが重視したのは、入居者の居住体験の過去から現在への変化と将来に向けての希望をとらえること（これが横軸）と、現時点で高層集合住宅の物理的諸条件の制約を受ける入居者が、その諸属性を媒介変数として示す行動様式と居住意識の相互関連性（これが縦軸）とである。なおとくに「団地内人間関係への対応と評価」では、1959年に行われた公団委託調査の結果との比較を試みた。

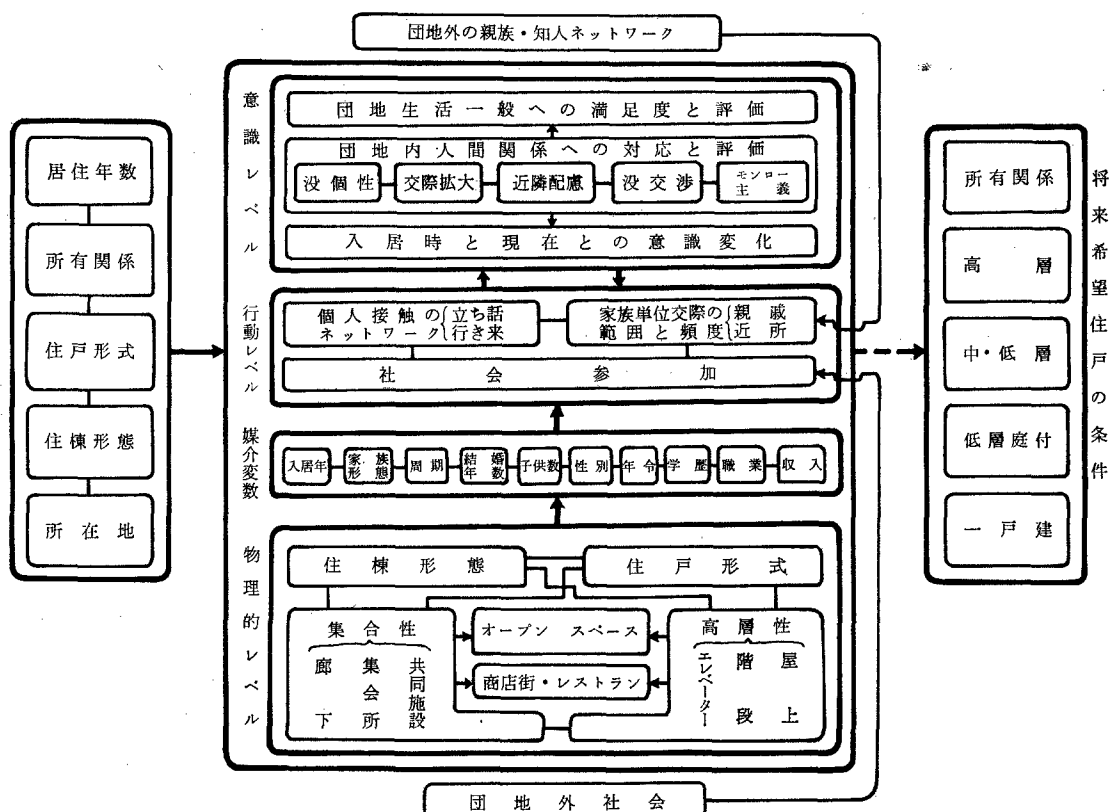
### (2) 物理的条件の視角から

まずその物理的・建築的な側面からみると、住戸の「狭さ」への不満の多いことが目立つ。この不満をもたらす諸条件を検討すると、もっとも不満が多いのは幼児をもつ主婦のばあいである。現実の住戸の広さと居住者家族の大きさ——すなわち家族周期の一時点——とのあいだには、ややルーズながら正の相関が見られることからして、この「狭さ」は入居者家族のサイズと相対的な関係にあると思われる。これは入居者の家族周期の一時点において、住みかえのできないことを前提とする住戸のスペースに対する不満が、「狭さ」として出たものであろう。そうだとすれば、この不満の根源は住みかえによってほぼ解消されるはずである。このことを裏付けるものとしては、たとえば一団地の自治会協議会から公団あてに提出された「狭さを緩和するための要求」がある。<sup>(21)</sup>

じじつ公共集合住宅相互間の住みかえは、現在ある程度まで行われている。今回の調査で、入居者の居住感への不満が全般的にみて予想よりも少なかったのは、このためと思われる。家族周期によるサイズや特定の要求にあわせて住みかえを可能にする条件は、大規模でしかも集中管理に便宜の多い公共の集合住宅によって、もっとも実現されやすいと思われる。また幼児をもつ若年世帯の不満は、住戸だけではなく、日常生活に関連の多いスペースとしての階段の暗さや廊下の狭さ、あるいはエレベーターの不便などにも強く出ている。そこでこれらの改善に加えて、さらに幼児と母親のためのオープン・スペースの拡充と整備も、公共の集合住宅においてももっとも実現への期待がもてる。<sup>(22)</sup>

同じく物理的条件にかかわる住棟の全体観や安全性、あるいは棟内外の高密性に対する居住感、入居の時点と現時点とで多少の変化がみられる。近代感覚など、住棟の全体観への評価が低落するのはむしろ自然であろうが、安全感が減り、また住棟の高密感が増加することには留意する必要がある。もっとも、棟内の高密感がわづかながら薄らぐ傾向は、集合住宅に対する居住者の適応の一面を示すものであろう。

図2 質問の構成



大都市住民による集合住宅への居住経験の反復が、近年とみに増加している事実は、1968年に入居を開始した金町団地で、入居前に鉄筋集合住宅に住んだ経験のある者が19%あるのに対し、入居開始が1972年の高島平では、同様の経験者が55%に達していることでも知られよう。このように居住経験が深まるにつれて、住民のあいだに集合住宅がしだいに定着し、入居者がこれに適応してゆく経過が読みとれる。なお住宅の安全性や高密性への評価は、中層階の入居者が高く、高層は低いが、その居住感の決定因は物理的なものだけでなく、入居者の家族形態などの社会的属性によっても異なることに注意したい。

(3) 社会的行動の観点から

居住者による交際や地域社会への参加など、社会的な行動に焦点をおいて、そのつきあいの規定要因を検討すると、物理的近接度だけでなく、社会的な諸条件の近似性がきめ手になっていることがわかる。物理的な要因としては、いちおう同一階の近隣数戸と上下階の同一位置の住戸のあいだに頻繁な交際が見られる。しかし住戸の位置とは関係のない交際も決して少ないわけではない。また住棟の規模の小さいものほど交際関係の密度が高

く、大規模住棟は稀薄である。これは大規模になるほど、相互接触のためのスペースの比重が相対的に低下するためであろう。つぎに社会的条件のうち、居住者の属性では、結婚後の年数、幼児の数、主婦の年齢など家族周期の近似性が大きな要因となっている。主婦の学歴や職業もこれに加わることはいうまでもない。

さらに居住者の行動様式では、集会所の利用やひろばへの態度、あるいは交話の場所や団地祭への参加など、とくにオープン・スペースへの積極的な対応姿勢が決定要因となっているのが印象深い。なお、居住者の意識や態度のレベルでは、「交際の拡大」をよるこび、「近隣への気づかい」を当然のこととして容認し、また皮肉にも「他人との没交渉」の可能性を好む態度をとるひとどおしの間に交際関係が多い。

これらを通じていえることは、一面では近所に気をつかったり、他人との交渉をうるさく思ったりなど、現代日本の都市住民の交際関係にはさまざまな制約があることもわかるけれども、他面、オープン・スペースへの接近を介して新しい交際の機会を開く態度などには、ひとつの顕著な傾向があらわれているように思われる。とくに中小規模のものにくらべて、交際密度の低い大規模住棟内での交際拡大にはたすオープン・スペースの役割

は、重要度の高いものといえよう。

つぎに団地外の周辺社会との接触についてみると、子どもの学校関係の会などによるもののほか、趣味・娯楽の会や、住民運動のための組織などがある。このうち、学校関係については、団地だけに限られるものよりも、団地外と共同で参加するばあいが多いのがむしろ当然であろう。しかし趣味などの会で、団地外のほうが団地内をかなり上まわって多いことは注目してよい。また住民組織への参加でも、団地外への参加は自治会役員などの交流を含むとしても、団地内とくらべて決して少ないものではない。これらのじじつからみて、対周辺との交流は、団体活動に関する限り、団地内にくらべてむしろ多い傾向にあり、この限りで団地が周辺社会から孤立しているとは決していえない。

これに対して、周辺社会から団地居住者への対応はやや複雑である。それは団地の外からみると、団地居住者は表面的にはともかくまとまっているという見方が強く、とくに現地への永住意識のもち方にズレを感じるひとびとが多い。周辺の商店街からみれば、団地は必ずしもよき顧客ではなく、土地占有の点からはむしろじゃまな存在である。日照や電波などの障害は、高層集合住宅に対する周辺社会共通の不満であり、子どもを介しての母親とおしの際にもむづかしいという。しかし金町などには団地内外を通じる共同保育園の計画もあり、互いに少し時期をずらして行う祭や盆おどりには双方からの参加があり、また自治会役員の交流などはかなり頻繁で、内と外との交際の成立には多くの可能性が残されている。この意味でも団地側から提供できる施設として、両者の交流のためのオープン・スペースの設置はとくに重要であろう。

#### (4) 意識・態度の視点から

居住者の意識や態度に中心をおいて、その満足感や、内部の人間関係への態度のしかたをみると、全体として居住者の集合住宅への適応性は、しだいに増強されていく傾向が見られる。まず住宅への満足感であるが、住戸の住みごこちやオープン・スペースの親近感、あるいは団地周辺への満足感などのすべてと強く相関する総合的な生活満足感はかなり高い。これは公共集合住宅の存在意義を支持するものであろう。

この満足感を規定する要因は、物理的なものとしては、高層性や高密度そのものではなく、直接にはエレベーターの利便性と、住棟の建てこみ感である。そしてこの前者と強く相関するのは、主婦や子どもの年令などの家族周期にはかならない。じつはこの家族周期が、生活満足感を直接規定するものであり、この限りで家族周期が基本的な規定条件と考えられる。つまり、居住者の満足指数は、結婚後2年ないし5年の、幼児をもつ主婦を底

層としたU字の曲線を描き、またこの傾向は入居年数ともほぼ一致するのである。なお生活満足感の高い層のひとつとに、都市住宅としての高層住宅の役割を肯定する態度が顕著なことを考えあわせると、今後の高層集合住宅整備の方策として、とくに幼児をもつ年令の主婦をひとつの重点目標とすべきことが、いよいよ明確になるであろう。

つぎに居住者の団地内人間関係への態度について、18年前に実施された公団住宅調査の結果<sup>(23)</sup>と対比してみると、図3に示すように、当時と変わらずに一貫して存在するものと、当時よりも強化されたもの及び逆に弱化したものも見られる。当時と変わらず一貫しているのは、団地生活に対し、「鍵一つで隔離されるのでかわりあいが少ない」のをよしとするいわゆるプライバシー型適応(PO)の態度と、「画一的で個性がない」のを気象とする社交型適応(SO)の態度で、前者の比率がとくに高い。この住戸別隔離感ほわが国の集合住宅居住者のあいだに根強く定着しており、将来もあまり変ることはないであろう。

ところがこのプライバシー型適応の態度は、全般的には当時にくらべてかなり大きく減退しており、これと対照的に、社交型適応の態度がいちじるしく増強されていることが明らかになった。すなわち、自然的な「交際の拡大」を否定しこれを気象とする態度、および「団地のまとまり」の欠如をよるこぶ態度は、いずれも明らかに減退し、その反面、「交際の拡大」を楽しむ態度と「団地のまとまり」を歓迎する態度、および「鍵一つ」でも交渉は頻繁でつきあいのもてることをよるこぶ態度が、そらって増強されている。これらの増強された社交型適応の態度の保持層は、数人の子どもを持ち、職はもたない30代中心の主婦で、今回の調査対象の主流をなすものであり、ほぼ共通して、集会所や広場、あるいは団地組織など、およそ集合共同住宅存立の基本条件に対して、かなり積極的な適合の姿勢を示している。こうして、少なくとも社交型適応という態度を示す層については、集合住宅に対する顕著な適合性を検出することができた。

ところが前回にはなく、今回新しく採用した設問への回答を分析した結果、さらに新しい事実が判明した。それは表3に示すように「周囲に気をつかうこと」の有無に関するもので、これを肯定する社交型適応の態度と、逆にこれを否定するプライバシー適応型の態度とに共通して、集合住宅の基本条件に積極的に適合する姿勢がみられた。

この後者の態度は、過去のいわゆるプライバシー型のなかでは異質なもので、その保持層が20代の、大体において幼児をもつ有職の主婦から成ることは、きわめて印象的である。ここにおいて、社交型適応のみならずプライバシー型適応にも、集合住宅への積極的な適合の姿勢が



図3 人間関係への態度（前回調査と今回との対比）

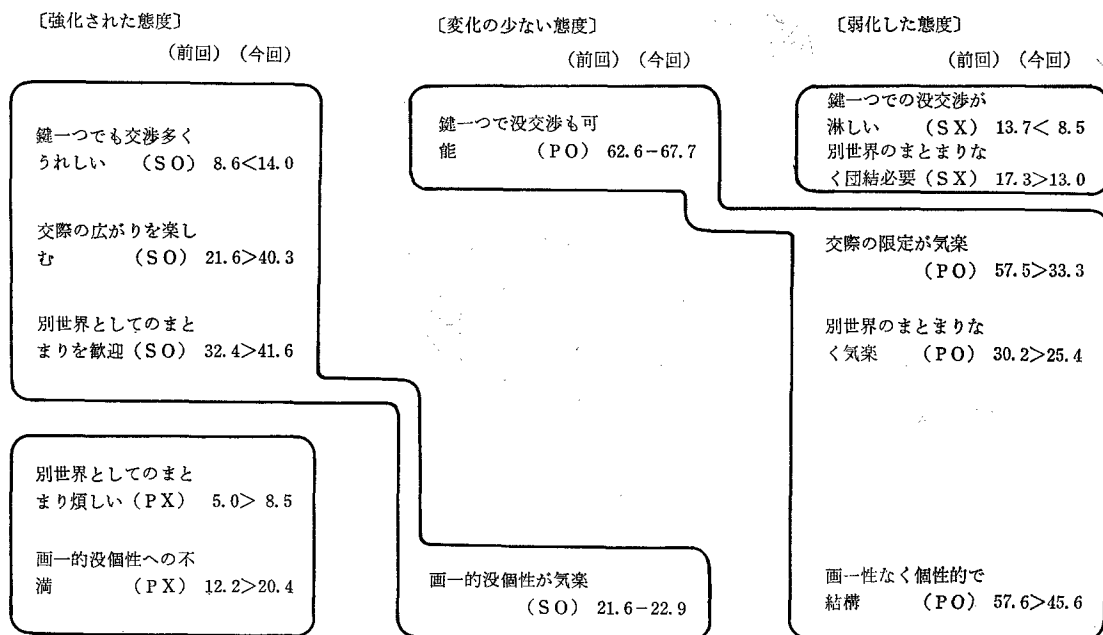


表3 「団地では周囲に気をつかいながら生活しているか」への回答

	肯 定		否 定		N
	当 然 (SO)	窮 屈 (PX)	気 楽 (PO)	迷 惑 (SX)	
金 町	260 (45.1)	32 (5.5)	249 (43.1)	28 (4.9)	577
高 島 平	479 (65.3)	62 (8.4)	146 (19.9)	28 (3.8)	734
計	739 (56.4)	94 (7.2)	395 (30.1)	56 (4.3)	1,311

あり得ることの認識が得られた。しかもこの保持層が団地生活に対しても不満は、じつはかなり積極的な要求でもあることが推察される。この前提に立てば、わが国の大都市における集合共同住宅の存在の意味ないし将来性は、ますます強固な支持の基盤をもつといえよう。

最後に、将来じぶんで住むことを希望する住宅形式と、都市住宅一般での住宅形態のありかたについての意見では、居住者のあいだに一貫したものが認められる。居住を希望する住宅形式は一戸建てが70%、残りの30%は集合住宅を希望しているのに対して、都市住宅のありかたとしては、一戸建て40%、集合住宅10%である。しかし都市住宅のありかたのばあい、全体の約半数は家族周期にあわせた住みかえ論を主張しており、この主張は一戸建て論と集合住宅論とに共通する領域である。したがって全体のおよそ60%は、住みかえ論を含めて都市に

における集合住宅の役割を重視していることになる。そしてこの層のおもな意見には、高層住宅を新婚むきのみならず、成人むきとみなすものも多い。ここで注意すべきは、住みかえ論が家族周期にもとづいて唱えられていること、これをふまえて集合住宅ないし高層住宅肯定論の目立つことである。ここにも公共の高層集合住宅は、その役割に対する積極的な支持の根拠を見出すことができよう。

(5) 結 語

以上の所見からも明らかなように、今日わが国の少なくとも大都市の住宅形態としては、もっとも基本的には集合共同住宅の可能性と必要性が強く支持されている。そしてこれを支持する居住者の態度のなかには、意識するとならないに拘らず住むことへの権利を基礎とし

て、住みかえの可能性や広場の利用など、公共施設としての住宅によってはじめて達せられるような要求が含まれていることからみても、住宅の公共性は集合性支持の延長線上にあるものとみてよいであろう。しかし高層性については、かなり疑問が残る。また集合共同住宅(団地)とその周辺との関係は、少なくとも孤立的・断絶的ではなく、互いに適合し得る可能性を残していることもわかった。そしてこれらの居住者による公共集合住宅への支持は、持ち家主義を日本の都市に政策的に導入しようとする立場への反論の有力な根拠となっていることに注目したい。

然しながら、これらの支持的意見のなかには、集合住宅のありかたに対する期待とともに、多くの批判の含まれていることにも注意しなければならない。これらの期待や批判に誠意をもってこたえることが、公共集合住宅の建設主体である日本住宅公団や地方自治体に課せられた任務であることは、ここに改めていうまでもない。それはおよそつぎのような諸点に要約できよう。

まず居住者の家族周期への基本的理解にもとづいて、その必要に応じた住みかえが最大限に可能になるよう、住戸の量と質を確保していくことである。住戸の大きさや間どりの改善は当然これに含まれる。また住みごちを決定する諸条件として検出された棟内スペースを形成する廊下、階段、エレベーター、および屋上や子どもの遊び場などの整備が必要である。さらにおそらくもっと重要なのは、集会所や広場などのオープン・スペースに対する配慮で、幼児をはじめとして老人まで、すべての居住者の利用はもちろん、外部周辺のひとびとにも開かれた、真に血のかよったスペースの設計が要請される。これらのオープン・スペースは、住宅団地を団地たらしめるもっとも基本的な意味をもつ、シンボリックでしかも実用的な施設である。その整備いかんによっては、批判の多い住棟の高層化や、対周辺社会との交流にまでも、ある程度の許容性や可能性を与えることができよう。

なお現在の高層集合住宅のありかたに対して、もっとも明確に不満を表明しており、しかもその不満は建設的な要求の意味を含むとかがえられる、幼児をもつ若い主婦層の意向を十分に汲みとった設計なり、既存施設の改善なりが強く望まれる。すでに指摘したように、幼児保育の問題は高層集合住宅のばあいとくに深刻なのである。それはカナダやアメリカにとどまらずイギリスでも大きな問題になっている。<sup>(24)</sup> わが国の団地で最近注目を浴びるようになったいわゆる幼児教室は、この問題の解決に一步を踏み出したものとみてよいであろう。しかしこれに対する公的補助にしてもまた物的施設にしても、未だきわめて不十分な状態である<sup>(25)</sup>ことを忘れてはならない。

(注)

1) 独立家屋を理想とする考えかたは例えばアメリカでは“self-contained single-family house, frequently in low density areas” (Hinshaw and Allott, 1973: 191—200), またカナダでは“detached house with the private yard” (Michelson, 1977: 52) などに見られる。

2) Norcross, C., *Townhouses and Condominiums: Residents' Likes and Dislikes*, Washington, D.C.: Urban Land Institute, 1973. (Michelson, 1977: 50に引用)

3) 1960年代から70年代にかけての『住宅統計調査』の指標をとると、持家の規模は年々増大しているのに対して、民間借家のそれは減少しており、居住状態の格差が年々強まっているのに加えて、これを所得階層に関連させてみると、とくに首都圏の4都県を通じて上位3分の1の層による持家化の促進と、下位2分の1の層の持家化の停滞の傾向がきわめて顕著であるといわれる。著者はこれを「住宅の階層分解」の進展としてとらえている。(住田, 1977: 12, 128)

4) この部分は三宅醇氏の指摘によるもので、現在の入居住宅の種別と将来の住宅計画との関係を1969年と1973年とで比較してみたのが次頁の表である。

5) ここで住宅とは、その物理的な表現である住居と、これをとり巻く周辺の生活必需施設を含むものとかんがえておく。それは住宅が宅地に加えて、ひろばや道路、上下水道、電気、ガスのほか、保育・教育施設などとの密接なネットワークをとおしてのみ有効に機能し得るからである。

6) この図は三宅醇氏の掲げるものから借用した。(三宅, 1975: 67, 第6図。)

7) この表は小宮昌平, 東康範両氏の作成したものから転用した。(小宮・東, 1975: 110, 第3表。)

8) 家族周期については森岡清美による精密明瞭な研究があり、住宅利用の周期的変化との関連についても、ライフ・サイクルのアプローチの有効性が実証的に示されている。とくに家族周期の段階を生活構造の特徴的スタイルと結びつけるなかで、新婚期(段階Ⅰ)と子女養育期(段階Ⅱ), 更に子女教育期(段階Ⅲ)を区別するしかたは、示唆深い。(森岡, 1973: 208—335) またマイケルソンが「家族移動サイクル」を設定し、(1)「基底」=住宅の獲得による家庭生活初体験期, (2)「拡大的变化」=住みかえ期, (3)「理想への接近」=定住期の3段階によって、たとえばなぜ人々の住宅選択の根拠が時期によってかわるか、また強い理想が実現できないままで短期的な満足にひたるか、などの居住意識を説明しようとしたことも興味深い。(Michelson,

具体的計画の有無と計画の内容（東京圏）

	1969年					1973年				
	計画 所有率	計画				計画 所有率	計画			
		計	家を 建てる	家を 買う	家を 借りる		計	家を 建てる	家を 買う	家を 借りる
合計	50.3	100.0	53.4	26.8	19.8	46.0	100.0	44.7	32.6	22.7
持家	46.3	100.0	76.6	20.6	2.7	43.5	100.0	63.8	33.3	2.9
民営借家	56.4	100.0	44.8	26.8	28.4	50.1	100.0	35.8	29.9	34.3
公営借家	37.6	100.0	52.1	32.2	15.7	37.3	100.0	44.9	36.0	19.1
公団・公社	55.8	100.0	56.5	37.7	5.8	47.3	100.0	44.7	44.4	10.9
給与住宅	64.7	100.0	62.8	28.4	8.8	56.6	100.0	55.4	36.2	8.4

(三宅, 1975: 第13表。)

1977: 34—36。)

9) 「……ぜんぜん土がないということが、人間として、生物として大問題です。それから部屋のなかからみて窓の向こうに空がみえず、まへのコンクリートの家が見えるだけというようなことです。上には青い空がなく、下にはコンクリートで土がないというわけです。……」(座談会, 1975: 15)

10) Mickelson, 1968: 183—197。

11) Mickelson, 1977: 26, 54。

12) 経済企画庁, 1975。この調査には筆者も責任をもつ。

13) 古屋野, 1975: 19—36。

14) Mickelson, 1977: 24—25。

15) 鈴木, 1973: 200—202。

16) 高島平高層住宅団地の一居住者(男性)は、子どもの行動についてつぎのように述べている。「……高層のなかでのとくに子どもが家のなかで生活するというのは相当深刻な問題ですね。それと、子どもが外に遊びに出ることができないので、家のまへの廊下で自転車乗りをやっている。エレベーターのボタンに手が届かないから外にはいけないわけです。たまたま外にいても子どもの自主的な集団とか、自由に自分が遊びたいとき遊んで友だちをつくるということができなくて、けっきょくかざられた砂場とかつくられたような小さな公園みたいなところで遊ぶわけです。…」(座談会1975: 16。)

17) トロント市の高層住宅の実態についてはつぎのような所見が出されている。まず、子どもについては「子どもが部屋を出ても、社会的に許される範囲内の遊びができる場所はほとんどなく、結局いくつも階段を降りて地上に出なければならぬ。ところがそこは子どもの属する家庭の誰からも目が届かないところ

だ。目を離さないためには親はいつも住戸の外に出て、子どもについていなければならない。……」(Mickelson, 1977: 52) また成人については、「高層アパートの空間的性格からして、常に多くの人の目があって、屋内の自由な自己表現活動には大きな制約がかけられる。従ってアパート住民は娯楽を求めて外に出る回数が多く、家庭にとどまる時間が少ない。……」(Home-nuck, H. P. M., A Study of High Rise: Effects, Preferences, and Perceptions, Toronto, Inst. of Environmental Research Inc.—Mickelson, 1977: 52に引用)

18) これは1960年代の前半に筆者らが調査した事例(主として川崎市百合が丘、及び附随的に所沢市緑町のいずれも公団住宅団地)による。(古屋野, 1966: 27—38)

19) 日本開発構想研究所, 1974: 33—37)

20) この調査は日本住宅公団からの委託によるもので、調査対象としてとりあげたのは、金町駅前団地と高島平団地でいずれも公団の建設した高層の賃貸及び分譲住宅から成る。前者は4棟の全世帯963、後者は9棟の全世帯1,011につき、主婦を対象とする個別面接調査で前者577、後者734の有効回答票を得た。調査期日は金町で昭和50年12月11日から17日までの7日間、高島平で昭和51年8月28日から9月27日までの間の12日間である。質問票は約35問から成り、各設問の相互関連は図2に示したとおりである。この調査の計画と実施は日本都市センター研究室の援助と協力により、下記の委員会組織のもとに、約2年半をかけて行われた。全体の報告書は日本住宅公団から『高層集合住宅居住者の社会学的研究』として近く刊行される。(委員長: 古屋野正伍; 委員: 倉沢進, 高橋勇悦, 松井清; 幹事: 清水新二, 田中重好; 事務局: 山中重男, 金子修,

深瀬和俊。)

21) これは高根台公団住宅団地の自治会協議会が、1973年12月、日本住宅公団に提出したもので、つぎの9項目の要求から成る。

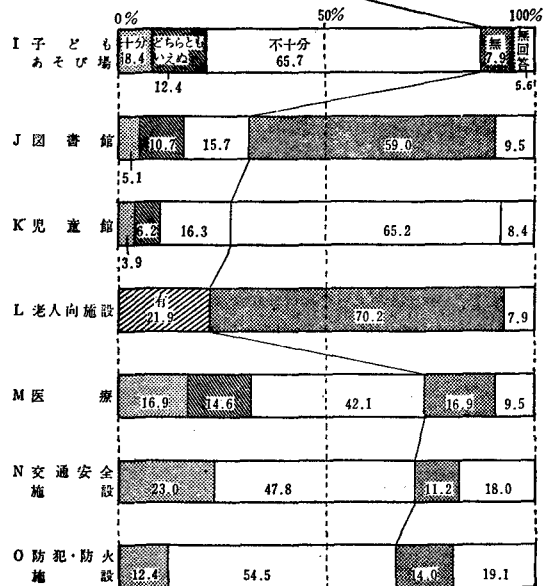
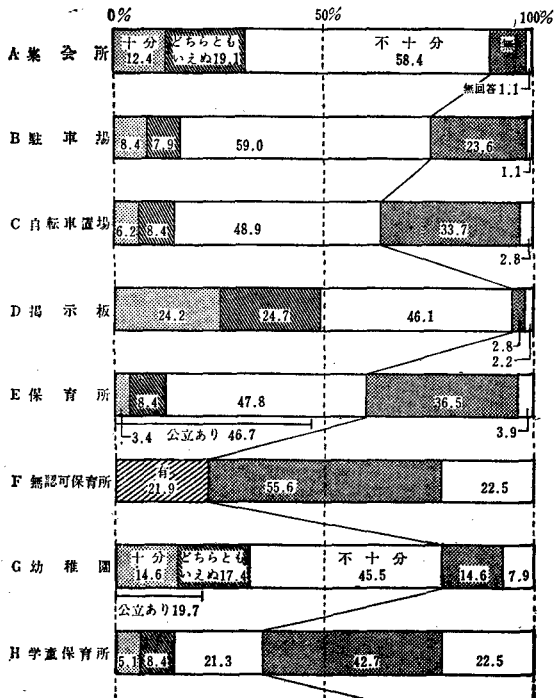
1. 公団は「せまさ」を緩和解消させることの必要を基本的に認識すること。
2. 住宅変更の条件(1DK→2DKや3DK, 3K; 2DK→3Kや3DKの人数や子どもの年齢制限)を大きく緩和すること。
3. 住宅変更については本人が希望した場合は同一団地内を前提とすること。
4. 子どもの成長, 独立, 老人の扶養などのための第2の住宅の提供を行うこと。この場合の第2の住宅申込み収入資格には現行とは異なる基準をつくること。
5. テラス住宅については一定の基準を設けて増築をみとめること。
6. 中高層住宅については, 増築の可能性を技術的に検討するとともに, 当面は棟は妻側その他適当な場所に各世帯ごとに利用できる集合物置をつくること。
7. 今後も4DKなどの住宅をたくさんつくり, そこへの移転の機会も拡大すること。

8. 住宅変更については, あき屋割増家賃を適用しないこと。

9. 「せまさ」の緩和, 解消のために, 公団は上記要望をただちに実現するとともに, よりよい改善策についてひきつづき自治協と協議を重ねること。(座談会, 1975: 14-15)

なおこれらの要求がかなり当を得たものであることは, Brown と Moore が周到な調査を経てつぎのような提言を行っていることでも裏付けられよう。「……入居者が当面するさまざまな不満は転宅で解決されるだけではなく, 現在の居住環境のあり方を例えば増室などで変えることや, またその不満をひきおこす要求をたとえば成長した子どもがじぶん専用の部屋を見つけることなどで転化させることによっても解決されよう。」(Brown and Moore, 1970: 109-122。)

22) 公団住宅団地をとりまく環境や施設には, 現在入居者の側からみて不十分なものが多いが, なかでも保育所や子どもの遊び場, あるいは児童館など, 幼児の保育関係施設の不備はとくに注目にあたいる。つぎに示すのは, 全国公団住宅自治会協議会が調べた公団住宅団地内外の諸施設の有無と充足度である。(全国公団自治会協議会, 1975)



23) 辻村, 岡部, 藤永, 綿貫, 1960.

24) Jephcott によれば, イギリスでは, 高層住宅の形態がとくに幼児をかかえる家族にとってきわめて住みにくいことを指摘するものはまだ出ていないけれども, 実際のところこれは母親にとっては頭痛のたねであると共に, 幼児にとっては物理的にも社会的にも制約過剰の環境なのだ, と述べている。(Jephcott, 1971: 130)

25) 幼児教室の現状はつぎに示す図のようである。

教室への 補助 (自治体から)	現金	有で不明	無	無回答	
	15.2%	32.6%	30.4%	15.2%	
現物・現金 2.2% 現物 4.4%					
幼児への 公費助成	有	無	無回答		
	21.7%	45.7%	32.6%		
使用場所	集会所		独立施設	児童館	無回答
	69.5%		10.9%	10.9%	8.7%

(出所: 団地生活白書, 1975)

文献一覧

北川隆吉  
1975 「社会学者のみた団地」『経済』11月号  
経済企画庁  
1975 昭和49年度経済企画庁委託調査『生活環境に関するビジョン調査報告書』  
小宮昌平・東康範  
1975 「土地・住宅政策とディベロッパー」『経済』11月号。  
古屋野正伍・藤永保  
1966 「団地コミュニティの成立と展開」, 東京市政調査会首都研究所編『首都計画に関する基礎調査第1部; 東京改造についての調査資料編』  
古屋野正伍  
1975 「地域社会組織の歴史的展開とコミュニティの諸類型」国民生活センター編『現代日本のコミュニティ』。  
座談会  
1975 「団地のすべて——家賃から子どもの教育, お祭まで——」『経済』11月号。  
座談会  
1977 「これからの都市と住宅——どうすれば住生活をよくできるか」ジュリスト増刊総合特集

『現代の住宅問題』7号。

鈴木成文

1973 「都市生活」岩波講座現代都市政策Ⅸ『都市の空間』

住田昌二

1977 「住宅問題の今日的格と政策課題」『経済』12月号。

全国公団自治会協議会編

1975 『団地生活白書(公団自治会活動総合アンケート集計報告)』

辻村明・岡部慶三・藤永保・綿貫譲治

『アパート団地居住者の社会心理学的研究』

1959(I) I 人間関係と社会意識を中心として

1961(II) II 地域差の分析を中心として

1963(III) III 団地と地域社会(日本住宅公団)

日本開発構想研究所

1974 『高層高密度住宅地開発の周辺地への影響に関する研究——生活関連事業の形成とメカニズム(江東区大島地区事例調査)』。

森岡清美

1973 『家族周期論』(培風館)

Brown, L. A., and E. G. Moore

1970 “The Intra-Urban Migration Process: A Perspective.” *General Systems* 15: 109—122.

Hinshaw, M. L., and K. J. Allott

1973 “Environmental Preferences of Future Housing Consumers”. *Housing Urban America*, eds. J. Pynoos, R. Schafer, and C. W. Hartman: 191—200. (Aldine)

Jephcott, P.

1971 *Homes in High Flats: Some of the Human Problems Involved in Multi-Story Housing* (Oliver and Boyd)

Mickelson, W.

1968 “Analytic Sampling for Design Information: A Survey of Housing Experience.” pp. 183—197 in H. Sanoff and S. Cohen (eds.), *EDRA: Proceedings of the First Annual Environment Design Research Association Conference, June 1968.* (North Carolina State University, Raleigh.)

1977 *Environmental Choice, Human Behavior, and Residential Satisfaction.* (Oxford University Press)