

集合住宅居住者の居留意識変容過程

本間 道子*

詫摩 武俊* 加藤 義明*

要 約

集合住宅住民の心理特性として居住者と居住空間との相互関連から、住み心地の満足度の変容を時系列的に追跡した。つまり物理的条件（居住空間）が変化しないにもかかわらず、居住者の住み心地の満足感がどのように変容するか、また住宅観、地域活動の変容を検討することを目的とした。

調査方法は時系列的調査で、居住者と住宅とのかかわりが白紙の状態である入居時点からはじめた。対象者は都下多摩ニュータウンに公団によって建設された高層住宅に新しく入居する人々である。この棟は11階建、75世帯が収容でき、賃貸方式である。部屋の広さは3DK～4DKで家賃は6.9万円～8.4万円である。調査は1979年8月入居直前から1982年5月までの3年間弱に5回の調査を行った。調査内容は住み心地の満足度の変容、住宅観、住宅イメージ、地域活動等で、本報告では最後の調査を除き4回の分析を行った。

その結果、入居前の住宅に対する不満が新住宅に対して過度の期待となり、入居直後は満足度が高いにもかかわらず、次第にその満足度は低下している。とくに、家賃の高さ、間取り、広さ等は著しい。又集合住宅に対するイメージでもより好ましいイメージをもっており、一戸建住宅より高く評価している。又地域活動では近隣関係はあまりなく、近隣関係を充実させていこうとする意識はあまりみられない。

目的

住宅問題とくに居住環境が心理学的側面からアプローチされ出したのはさして古いことではない。住宅問題がむしろ経済的、物理的条件に依存し、心理的側面から考慮するゆとりを欠いていた。しかし、ある程度量的にも達成された現在、質的な面から問い直さなくてはならない時期にきたと思われる。それは居住環境が人間に与える影響の大きさと居住機能の役割の増大とによる。居住機能ということは単なる身の安全を守り（睡眠、休息の場）だけではなく、人間性の回復の場であり、文化生活の基盤を頭わす要素が増大し、「住」の機能がより人間らしい生活の場の拠点となることが求められている。このような「住」の重要性が増大するにつれ、住宅形態のあり方も、そこに居住する人々に種々の影響を及ぼしていることが知られてきた。今後とくに都市空間で増大すると思われる集合住宅について、居住者の心理的側面の検討の必要性が増大してきている。

集合住宅は一戸建住宅と住環境という共通の要因をも

つとともに集合住宅特有の問題をかかえている。たとえば、それは住宅一つ一つが「部屋」という単位で呼ばれているように、密度高く近隣の住戸を相接するというところで一種の共同体である。そして共同体つまり公的空間であるとともに、他人の領分を侵さず、あるいはプライバシーを保つということではまさしく私有空間である。このような集合住宅は全体と個というきわめて対極的な関係において成り立つ環境といえよう。そこで、それぞれの個の空間（私有空間）の保全を求めそれが全体としてどのように統合されるかが問題となる。このように集合住宅における、居住性、住み心地のよさは私的空間のみでなく、壁一つ隔てた周囲の環境も重要な意味をもつ。近隣騒音、共有地の利用、管理、プライバシー保護など、私有空間と共同体のかねあいのなかで集合住宅の心理的居住性、住み心地を検討していくことが必要となる。

われわれは今までいくつかの研究（加藤その他1980、詫摩その他1980、加藤その他1981、加藤1981a,; 1981b, 本間1981）で集合住宅の住み心地を規定する要因、あるいは居住観、その他の心理的要因に視点をあててき

* 東京都立大学都市研究センター・人文学部

た。そこでは、集合住宅の居住観は都市部では今後集合住宅にすべきであるという意識をもちながらも、まだ一時の住いという意識がぬげず一戸建志向が強い。一方住み心地も一戸建と比較し、集合住宅の方が必ずしも満足しているわけでない。とくに集合住宅では部屋の広さ、間取り、周囲の環境によって住み心地の満足度は異なる。たとえば、眺望、買物の便利さなどは一戸建より集合住宅の方が満足度が高かった。

これまでの研究は居住者の居住時期に関係なく一時点のものであった。しかしながらよく考えてみると、たとえば住み心地という心理的要因は住居つまり物理的環境が変わらなければ不変のものであろうか。決してそうではないだろう。最初は居心地がよくても徐々に不満がでてくるのもあれば、はじめは居心地が悪くても“住めば都”でその環境に慣れ、親しみが増すこともある。住み心地のよさは、そこでの居住者の不変のものでなく、居住者の種々の変動により変容するものと思われる。たとえば、欲求の変化、より高い動機づけへの志向、ライフスタイルの変化、家族構成の変化等々いくつかが考えられる。とくに住宅のような比較的長期に至る居住空間では居住者個人に視点を当て、その個人が一定の住宅に対してどのように居住観、住み心地感が変容するかを追跡することは意義のあることである。そこで従来の研究を継続させるとともに、われわれは居住者がある一定の居住空間で、住み心地がどのように変容するかを目的とした追跡研究も平行して行う。それは比較的長期間の中で捉える必要がある。そこでまず、居住者が移住するところを捉え、なぜそれまでの住居を退去して別の住居に移るか、から始める必要がある。

住居を変るといふのはいうなれば行動変容を伴う意思決定である。個人の自由意思が働くかぎり、一般に態度を変容させ何らかの行動を起こすのは変容させる刺激(内的、外的なもの)があり、それが先の行動の報酬(たとえば満足感)より後の報酬がより大きいと期待されることによってなされる。このときそれに伴うコストとの関係によって意思は決定されよう。住居決定はこのような報酬とコストの決定はきわめて関心度の高い、個人にとって重要なことである。それは住宅という価格の高さもさることながら、変化というそのものの心理的負担の大きさも加わるからである。報酬が住み心地よさ、利便さなど大きければ大きい程それに伴ってコスト(家賃の高さ)も大きくなる。何を犠牲にして、何を得るかという一種の葛藤はその家庭によって異なるし、解決(意思決定)も異なるであろう。それは個人のライフスタイル、家族構成、社会的経済的側面など個人の中にふみ込んでいく必要がある。

現在の日本、とくに都市部における住宅問題の葛藤の大きさは深刻な社会問題ですらある。利便さをとれば、狭

く、日当りは悪く、ある程度の広さ、間取りのよさ、日当りをとれば、通勤時間がかかったり、買物に不便ということになり、まあまあ広さでまあまあ利便さをとれば今度は高い家賃、土地代となって生活費を圧迫する。このような中で、人とくに都市空間での人々はどうのような意思決定によって“自分の城”を確保しようとしているのだろうか。われわれは、意思決定を行い行動に移す(新しい住宅に引越す)時点から、その住居に住み始め、住み慣れていく過程で、居住観、住み心地がどのように変容していくかを時系列的に追うことを目的とした。

手続

調査対象

本目的に従って調査を行うために、時系列的方法をとった。その出発点として、住民と住宅の関わりが白紙の状態であるサンプルを求めた。そこで、都下多摩ニュータウンの諏訪地区に日本住宅公団によって新たに建設された高層住宅が居住者を募集しているのに着目した。この集合住宅は賃貸式であり、11階建75世帯を収容できる。各部屋の大きさは3DKと4DKで、家賃は6万9千円～8万4千円である。一般の公団住宅の家賃としては高額の部類に属するだろう。入居開始は1979年9月で、応募時点で競争率は約1.5倍であった。この棟は多摩ニュータウンの諏訪団地の中でも高台にあり他の棟とは比較的離れ独立して建っている。外装もレンガ色で民間デベロッパーのマンションの様相を呈している。エレベーターは2基あり、各戸はプライバシーを守るため玄関ドアが対面ではなく段差があり、その他部屋の作りも配慮された設計である。

調査方法

まず、入居直前にプリテスト(第I回目)として、調査項目19項目を含んだ調査表を入居予定者75世帯(世帯主、主婦)に配布した。これは入居予定者が一同に集まり、公団主催の説明会の場を利用して配布し、郵送で返却を依頼した。これに前後して公団が独自で行っている調査票も資料として分析の手がかりとした。第I回目は1979年8月下旬である。第II回目は入居後1ヶ月経って落ち着いた時点(1979年9月下旬～10月上旬)に、第III回目は1980年5月、第IV回目1980年12月、第V回目は1982年5月にそれぞれ施行した。調査法は直接手渡し主旨を説明し1週間後郵送で返却を求めた。第III回目には面接調査も合せて行い、9ヶ月後の住み心地を中心に面接を行った。本報告では第I回～第IV回の調査結果を報告する。調査回収票は第I回目52票、第II回目36票、第III回目30票、第IV回目28票であった。分析対象は第IV回目の28名にもとづき、それをさかのぼり今回の対象者を

28名とした。回答者は一世帯の中での主な働き手（主人主に男性）と主婦役（主に女性）である人に依頼した。この期間中移転した者は1年以内で7人、第V回目調査時点で13人であった。

調査内容

調査は全4回中、すべての調査において共通項目と各調査独自の項目より成り立っている。調査内容は表1に示した。

表一 調査内容

質問項目	調査 I	調査 II	調査 III	調査 IV
転居理由	○			
入居理由	○			
住み心地満足度	○	○	○	○
一戸建志向	○	○	○	○
住宅観	○	○	○	○
住宅イメージ	○	○	○	○
近所づきあい意識	○	○	○	○
地域活動	○	○	○	○
新住居への期待通りか		○	○	○
新住居の不満		○	○	○
居住予定		○	○	○
家族構成の変化				○
移転予定				○
共同体管理体制				○

結果と考察

被調査者背景

公団が行った入居予定者の調査票に基づいてみると分析対象者（28世帯）の様相は以下の通りである。

まず家族状況について、家族は2人から5人で平均3.5人である。このうち大家族は2世帯である。多くは夫婦に子どもが1人か2人の都市の平均的家族構成である。また主な働き手の年齢は平均39歳である。最も高齢者は69歳である。主な働き手の職業は管理的職業（課長、所長、部長、駅長、校長等）が7人、専門的・技術的職業（技術者、教員、医師、芸術家、弁護士等）6人、事務的職業（一般事務等）が3人、販売サービスの職業（店員、外交員、クリーニング等）2人、技能的・労務的職業（運転士、製造、加工、単純労働者）3人、会社団体役員1人、個人業主、自由業2人、その他2人である。管理職、専門的が半数近く占めている。勤務先が都内23区内が23人でその他、府中、多摩、八王子、横浜で多くは都心に向っている。通勤時間は今までの住宅では

平均47分であった。最も時間がかかっている人は100分で、最も近い人は0分であった。しかしニュータウンの新住宅からは平均65分である。今までの住いより平均18分遠くなっている。10分という人が1人（以前は5分）、30分が2人いるが、あとは40分以上で、以前の通勤時間より短い人は3人のみであった。通勤時間を犠牲にしたことが察せられる。又通勤方法は26人が駅まで徒歩でそのあと小田急か京王電鉄で勤務地へ向う。あとは自動車を使用している。

今まで住んでいた所は都内23区内が11人で、多摩地区（府中、八王子、調布、多摩、町田、日野）が12人、その他、西多摩、保谷、神奈川等である。同じ区市町内で移った人は6人で、同じ都道府県内では19人で、隣の県からは2人である。勤務地が変わらないためであろう、大きな移動は行われていない。その住宅の種類については、民間賃貸住宅に住んでいた人が最も多く、14世帯、次いで、社宅（公務員住宅を含む）が4世帯、公団賃貸住宅が3世帯、公営住宅3世帯、その他間借、持家である。持家が1世帯でその他はすべて何らかで民間、公営、社宅等の借家である。またその大きさは平均3部屋で、最も部屋数が多いのが5部屋で、1部屋という世帯もある。

前の住宅を移りたい理由として、第1位として選んだのが「住宅が狭いため」で最も高く、17世帯全体の51%を占めている。又多肢選択でもやはり「住いの狭さ」を移動理由として21世帯が選んでいる。その他としては、「住宅の設備が悪いため」、「日当たり、通風が悪いため」、「家賃が高いため」、「騒音、大気汚染などの公害のため」等である。 $\frac{2}{3}$ 以上の世帯がより広い、設備のよい、日当りのよい住宅を求めて移ろうとしている。また、今回の公団住宅に申し込んだ理由として、第1位にあげたもので最も多いのは25世帯のうち10世帯は「住宅の広さが適当」である。次には5世帯の「自然環境が良い」であり次は「住宅の間取りが良い」の3世帯である。又多肢選択で、「住宅の広さが適当」をあげた世帯は20世帯に及ぶ、又「自然環境が良い」は16世帯が、「住宅の間取りが良い」が16世帯、その他、「生活施設が整っている」「公団に対する信用」「台所、浴室、便所等の設備が良い」などになっている。しかしこの申し込んだ住宅にすべて満足したわけではなく、我慢したものもある。その我慢したものとして19世帯の人々が「家賃が高い」をあげている。次いで「通勤、通学の便が悪い」が5世帯である。つまり、今までの住宅は狭く、設備も悪く、日当たりもよくないので、家賃が高く、通勤・通学に不便であることが不満であるが、これからの住宅は今までより広く、間取りもよく、自然環境も好ましいので申し込みをしたということになる。

さらに、入居した後そこにどの程度住むつもりかにつ

いて、15人は、「いずれ転居することになるが、時期はわからない」としている。それに対し「ずっと住みたい、又は住んでもよい」と答えた者は7人である。また転居したい年数をはっきり明記した者(15年位, 3~5年程度), 全くわからないとした者が4人である。この住宅は賃貸方式ではあるが、積極的な転居志望はあまりなく、「一時的な住い」の意識は低いようである。

住み心地満足度変容

従来の研究(加藤その他1981)によって集合住宅住民の住み心地の18項目の相互関係を把握し、それらの構造をみるため因子分析を行い6因子を抽出した。それによると、第Ⅰ因子としては「地域環境因子」すなわち公共施設、文化施設、場所、土地柄のイメージ、自然環境など住宅個々の特徴というより、居住地域全体が共通してもつ特徴やイメージとみなされる因子である。第Ⅱ因子は道路や外からの騒音、隣り近所の家からの騒音、近所づきあいなど隣りや近くに住む人々とかかわりの中で問題になり、外の影響から個人の生活を守るという意味あいについて「近隣環境」と命名した。第Ⅲ因子は、「建物の構造」の因子で、日照、眺望、プライバシー、自然など、居住する建物の位置や構造、建物の高さなどに関するものである。第Ⅳ因子は「部屋の構造」因子で家の広さ、間取りなど住宅の内部に関する因子である。第Ⅴ因子は「安全性」で防犯上の安全性、災害上の安全性、プライバシー、など生活の安全に関するものである。Ⅳ因子は「通勤時間」である。ちなみに一戸建の因子構造はⅠ 便利さ、Ⅱ 自然環境、Ⅲ 近隣関係、Ⅳ 部屋の構造、Ⅴ 施設、Ⅵ 安全性であった。集合住宅では、地域空間は一戸建より分化した構造をもち、とくに地域環境、近隣環境で第Ⅰ、第Ⅱ因子を占めている。

さて、このような集合住宅の住み心地が、因子ごとくみて居住年数とともにどのように変容するだろうか。

まず入居直前と入居直後のものを比較してみよう。入居直前の第Ⅰ回目の調査では住み心地は実際のものではなく期待値である。これは当時の住いと比較して新住居より望ましい、あるいは期待を込めた値であるし、第Ⅱ回目は実際に住んでみた結果の値である。その結果は図と表(図1-1~図1-7、表2)に示した。それによると家賃、購入費、通勤時間、買物、公共施設、近所づきあい、防犯の安全性、などは入居直前の期待に対し、期待通りでなかった。つまり満足感がより低下している。家賃は6.9万円~8.4万円ということが実際に支払い出してから生活費の圧迫が予想以上に強いことを示すようである。また、通勤時間は都心まで約1時間というふれ込みであったが、実際はラッシュの酷さ、電車の時間間隔の長さ、さらには道路の渋滞などが通勤の厳しさを示しているといえよう。(毎日新聞、1982年、9月16

日、東京のまちニュータウンいま)。さらに買物については商店がまだ少なく、中心地のスーパーマーケットまで下りて行くという不便さと、まだ十分に整っていないことが原因であろう。また近所づきあいについては、住民が新しい社会を作り始めたばかりでその関係のあり方にまだなじんでいないものと思われる。また公共施設についても日常生活の最低限度は整っているものの、まだたりないという不便さ、苦情が多い(毎日新聞、1982年9月7日、ニュータウンいま)。そして防犯の安全性についてはこの棟は比較的他の棟と独立して位置し、夜、あるいは日中など人通りがたえ、防犯上の安全性に不安があるものと思われる。しかしながら全体的にみれば、総合的住み心地は統計的に有意に高く、より心地よく、満足している。とくにその中でも家の広さ、間取りは2倍以上の満足を示している。これは移る理由として家の広さをあげた者が多いことから十分にうなづけよう。これは因子でみれば第Ⅳ因子の部屋の構造に相当する。これは集合住宅特有の因子ではなく、住居(一戸建をも含め)移動の大きな理由としてみられよう。また、自然環境、日照、眺望、プライバシーなども有意に高い。これらは「建物の構造」因子としてまとめられるものだが、多摩の今だに自然が残され、高台にあり眺望も好ましく、建物の構造もプライバシーを保つように設計されていることに満足感を憶えている。また、文化施設についても、計画的なニュータウン作りが運動施設、会場など整備されより満足している。全体的にみて総合的住み心地がより満足

表一 住み心地満足度におけるⅠ回目Ⅱ回目の平均

住み心地満足度項目	第Ⅰ回	第Ⅱ回	t
1 家賃・購入費	3.48	2.12	6.31**
2 家の広さ	2.08	4.23	10.83**
3 間取り	1.78	4.19	14.19**
4 近所の騒音	3.38	3.14	0.97
5 外からの騒音	3.14	3.13	0.04
6 自然環境	3.40	4.67	5.24**
7 眺望	2.90	4.69	9.08**
8 通勤時間	3.76	2.94	3.42**
9 買物	3.88	3.15	2.79**
10 公共施設	3.88	3.44	1.72*
11 文化施設	3.30	3.83	2.19**
12 駅からの距離	3.52	3.17	1.34
13 日照	3.68	4.62	4.03**
14 近所づきあい	3.90	3.42	2.29**
15 土地柄イメージ	3.90	3.73	0.82
16 防犯の安全性	3.86	3.21	3.10**
17 災害の安全性	3.40	3.35	0.23
18 プライバシー	3.38	4.14	3.96**
19 総合的住み心地	3.12	3.96	4.69**

** P < .01

* P < .05

(N = 51)

されたものであるように、期待通りか否かの設問に対して期待以上、期待通りに満足したは全体の80%を占め、入居してきて期待に答えてくれる住居であったとみなされる。とくに、部屋の構造、建物の構造については高い満足感を示している。また地域環境については文化施設、自然環境について満足感を示しているものの買物、公共施設については低下している。しかしながら、近隣因子としての近所づきあい、近所からの騒音（有意差はないが）はマイナスにきている。物理的なまた安全性の因子である防犯、災害も低くなっている。そして通勤の因子である通勤時間、駅からの距離もより低くなっている。つまり全体的な住み心地においては満足しているものの、詳細にみると、物理的環境（部屋の構造、建物の構造）においては満足しているが、具体的にそこに住んでの人的、社会的環境については期待したものとは異っている。これは過度な期待によるものなのか、移動する理由が物理的なものだけに集中してしまったため、他の要因に目をつぶったり、無視したために新しい社会的環境と十分に融合していないのか、これだけではまだわからない。さらに長いフォローアップが必要であろう。が少なくとも以前の住居そのものの物理的要因で移動した結果とみなせよう。

さて転居後住み心地はどのように変容したであろうか。自然環境については移住直後から満足感が高い。この多摩地区はまだまだ自然が残されている。今後さらに開発が進み自然がどのように変化するか定かでないが、おそらく地域環境が変らない限り続くであろう。またプライバシーについては、この建物は高台にしかも比較的独立して建っているのでこれも物理的な地域環境が変らない限り満足度は続くだろう。それに対し移住直後から相対的に満足度が低い、むしろ不満足に近いのは家賃でこの家賃の高さは総合的住み心地は満足であるにもかかわらず不満足を示している。住み心地のよさと引きかえに家賃の高さがあると納得するにはあまりにも家計の負担が大きいのだろうか、それとも一般的レベルからみて家賃が高いと感じているのだろうか。人は報酬（住み心地のよさ）とコスト（家賃）の社会的交換をどのように考えるのであろうか。今後このような問題は家計の中で家賃が占める割合が大きいだけに個人の中でのバランスのとり方、あるいは了解のしかたにどのような心理的機制が働いているのか考慮する必要がある。又、買物、近所づきあい、防犯の安全性、近所からの騒音、災害の安全性も満足しているものの相対的に全体的住み心地からみると低い。表3は入居直後の住み心地と2年後の住み心地の満足度の相関を示したものである。家賃については主婦層が分散が高く必ずしも相関が高いとはいえない。ところで、入居直後の満足が高く徐々に満足の程度が低下しているものとして、家の広さ、間取

り、眺望、日照、などがあげられる。特に家の広さについては男子においてその満足感が低まっている。家の広さ、間取りは以前の住居に比較し物理的に広くなり、間取りも好ましいものになった。しかし、あくまで比較であったため満足感相対的に高まったものの、絶対的な広さは十分でないためであろうか、広さ、間取りについての不満が生じ始めている。眺望、日照にしても当初は極めて満足感が高かったが、物理的条件は変らないにもかかわらず満足感低下している。

また逆に満足度が高まっているのは、外からの騒音、通勤時間、駅からの距離、などである。外からの騒音は当初より静かと感じている。また通勤時間も当初より満足している。これは当初以前の通勤時間と比較してより困難さを感じていたが、少しずつ、地理、交通にも慣れ、さほど不満足を感じなくなったのであろうか。同じように駅からの距離も慣れてきてあまり遠く感じなくなったのかもしれない。

表一 3 住み心地満足度の相関

住み心地満足度	第II回		第IV回		r	
	男 X(SD)	女 X(SD)	男 X(SD)	女 X(SD)	男	女
家賃・購入費	2.2 (0.93)	2.2 (0.93)	2.1 (0.83)	2.2 (1.00)	** 0.61	0.14
家の広さ	4.2 (0.61)	4.2 (0.68)	3.4 (0.97)	3.9 (0.69)	-0.24	0.38*
間取り	4.0 (0.84)	4.3 (0.66)	3.7 (0.70)	3.9 (0.77)	0.36	0.07
近所の騒音	3.4 (1.22)	2.9 (1.12)	3.2 (1.36)	3.1 (1.21)	** 0.54	** 0.47
外からの騒音	3.0 (1.33)	3.3 (1.28)	3.8 (0.91)	3.5 (0.98)	-0.00	0.21*
自然環境	4.7 (0.61)	4.6 (0.87)	4.2 (0.79)	4.1 (0.74)	0.08	0.44*
眺望	4.6 (0.73)	4.7 (0.61)	3.7 (1.09)	3.9 (1.10)	* 0.42	0.10
通勤時間	2.9 (1.25)	3.0 (1.00)	3.5 (0.97)	3.5 (1.30)	0.13	0.17
買物	3.3 (1.05)	3.1 (1.27)	3.4 (0.85)	3.3 (1.04)	** 0.62	0.29
公共施設	3.6 (1.13)	3.5 (1.13)	3.4 (0.92)	3.6 (0.86)	** 0.65	** 0.89
文化施設	3.5 (0.92)	4.1 (0.90)	4.2 (0.73)	4.1 (0.83)	0.47*	0.23
駅からの距離	3.3 (1.17)	3.1 (1.05)	3.9 (0.99)	4.1 (0.87)	0.03	0.38*
日照	4.6 (0.68)	4.5 (0.88)	3.9 (0.99)	3.7 (0.89)	0.31	0.23
近所づきあい	3.2 (0.77)	3.3 (0.89)	3.2 (0.51)	3.3 (0.91)	* 0.42	** 0.60
土地柄イメージ	3.5 (0.88)	3.3 (0.89)	3.4 (0.61)	3.4 (0.89)	0.28	0.34*
防犯の安全性	3.2 (1.20)	3.2 (0.90)	3.6 (0.92)	3.3 (0.89)	** 0.66	** 0.48
災害の安全性	3.6 (1.67)	3.1 (0.92)	3.3 (0.71)	3.0 (0.73)	0.23	0.39*
プライバシー	4.1 (0.81)	4.1 (0.79)	4.1 (0.59)	4.0 (0.79)	* 0.48	** 0.68
総合的住み心地	4.1 (0.72)	4.1 (0.79)	4.1 (0.74)	3.9 (0.75)	* 0.40	** 0.53

** P < . 01 * P < . 05

集合住宅意識

集合住宅，一戸建住宅イメージ

集合住宅に対するイメージとして(1)好き—嫌い，(2)きれい—きたない，(3)ごみごみした—広々とした，(4)便利な—不便な，(5)温かい—冷たい，(6)安全な—危険な，(7)個性的な—個性的でない，の7項目について5段階評定で行った。その結果が表4である。まず入居前のイメージをみると好みの程度，快適さなどは集合住宅に対するものより，一戸建住宅に対する方が高い。しかし，広々とした，便利さ，個性的さにおいては集合住宅の方によりそのイメージが強い。また入居直後も広々としたとして，一戸建のイメージより高いものであった。これは以前の住いと，転居した住宅という具体的な対象と比較した結果であろう。そして集合住宅に対するイメージはより好ましいものとなっている(加藤その他1981)。これは，対象団地が新築であり，間取りも3LDK~4LDKと一般の団地より広く，また周囲の環境もまだ自然が残っていて広々とした印象を与えたのであろう。また快適さにおいては集合住宅に対するイメージは低く，味気なさをより強く感じている。

又，個性的というイメージに対しては一戸建住宅の方がより個性的なものを感じている。

ところで各住宅形態のイメージの変化をみると，まず集合住宅の好みのイメージは年数がたつにつれ増大している(I回目VS II回目 $t=2.384$ $p<.05$ ，I回目VS IV回目 $t=2.074$ $p<.05$)。これは一戸建に比較してというより(一戸建の好みのイメージは高く，変化はあまりみられない)，集合住宅に住んで，そのよさを認識しだしたのか，あるいは住めば都で集合住宅もまんざらでないという印象をもち，認知的不協和論的に行動(集団住宅に住んでいる)に自分の認知(本当は好ましいのだ)を合せたのか，これだけからははっきりしないが，より好ましいイメージをもつようになった。また「ごみごみした」もそのイメージは低下し(I回目VS II回目 $t=2.162$ $p<.05$)，広々とした方に変化しつ

つある。これは周囲の環境がまだ自然が残っていて，この棟も比較的独立して建っているからといえよう。全体としては，安全性，便利さに関しては集合住宅の方がイメージは好ましいものをもっているが，その他に関しては，一戸建の方がより好ましいイメージをもっている。

住宅観

住宅観については，まず，都市に住む者として今後，都市の住宅はどうあるべきか，集合住宅かあるいは一戸建かを問うた。全体的にみると「団地，マンションのような集合住宅にすべきだ」が全体の $\frac{2}{3}$ を占めている。とくにIV回目においてその程度が高くなっている。さらに，「通勤に時間がかかっても郊外に一戸建にすべきだ」という意見に対しては入居時では全体の29%近くを占めていたのが，第IV回目には14%に低下した。このことは集合住宅に対する意識の変化とともに，集合住宅そのものでなく，現在の集合住宅とくに団地の改善によって住民の意識は変わりうることを示すものと思える。つまり，必ずしも一戸建に固執しているのではなく，間取り，部屋の広さ，周囲の環境に満足できるものであれば今後ますます集合住宅への意識は強いものとなる。加藤

表一五 都市住宅観

	集合住宅 狭く・便利 遠く			N
	にすべき	一戸建	一戸建	
第I回	33 63.5%	4 7.7%	15 28.8%	52
第II回	36 69.2%	3 5.8%	13 25.0%	52
第III回	31 62.0%	5 10.0%	14 28.0%	50
第IV回	37 72.5%	7 13.7%	7 13.7%	51

表一四 集合住宅，一戸建住宅のイメージの変容

項目	集合住宅				一戸建住宅			
	I	II	III	IV	I	II	III	IV
好き(嫌い)	2.98(0.79)	3.36(0.58)	3.19(0.83)	3.33(0.75)	4.00(0.92)	3.82(1.09)	3.98(0.76)	3.88(0.65)
きれい(きたない)	3.29(0.72)	3.42(0.67)	3.51(0.85)	3.41(0.85)	3.64(0.70)	3.55(0.48)	3.46(0.65)	3.46(0.49)
ごみごみした(広々した)	3.31(0.82)	3.02(1.31)	2.90(1.03)	3.07(0.94)	2.53(0.87)	2.49(1.09)	2.73(0.67)	2.83(1.05)
便利な(不便な)	3.73(0.87)	3.64(0.73)	3.75(0.54)	3.63(0.58)	3.13(0.73)	3.00(0.73)	2.96(0.76)	2.98(0.69)
温かい(冷たい)	3.17(0.91)	3.13(0.73)	3.19(0.90)	3.15(0.69)	3.38(0.66)	3.47(0.64)	3.38(0.75)	3.23(0.93)
安全な(危険な)	3.42(1.07)	3.21(1.28)	3.46(0.84)	3.50(0.75)	3.00(0.77)	3.23(0.91)	2.90(0.68)	3.04(0.82)
個性的(個性的でない)	2.38(0.78)	2.19(0.89)	2.31(1.14)	2.24(0.98)	3.77(0.79)	4.00(0.58)	4.04(0.51)	4.04(0.78)
N	53	52	52	54	53	52	52	54

(1981)の調査における多摩ニュータウン結果は集合住宅にすべきが47%であった。このことからみても(住み心地の満足度は3.21に対し今回は4.0)うなづけよう。さらに一戸建志向について、「ぜひ建てたい」、「どちらかといえば建てたい」、「特に思わない」に対して第I回目では「特な思わいに」が全体の34%を占めた。これは前記調査における36%と比較し同じ割合を占めている。ところが、居住年数が経つにつれ、この割合は高くなっている。つまり、「ぜひ建てたい」が19%、「建てたいとは思わない」が45%となっている。これは入居当時は集合住宅に積極的態度むしろ消極的態度で選択をしていたが、住み慣れるにつれ、集合住宅により積極的態度を示すようになった。

表一六 一戸建志向

	ぜ ひ 建 た い	どちらかとい え ば 建 て た い	特 に 思 わ ない	N
第I回	15 28.3%	20 37.7%	18 34.0%	54
第II回	11 20.4%	21 38.9%	22 40.7%	52
第III回	10 19.2%	26 50.0%	16 30.8%	54
第IV回	10 18.9%	19 35.8%	24 45.3%	53

新住居定着

新しい住居に移転してからその住居に対しどのように対処しようとしているか、とくに賃貸方式であるため、その住居に定着することは分譲住宅とかなり異なると思われる。

まえにもみたように、転居をする理由として「広さや造り」など住宅そのもののよさ、「自然環境」があげられている。

期待通りとはつまり、報酬とコストの関連において自己の意志決定が満足したものであったか否かのことである。であるから以前の住居の(報酬-コスト)の差より

表一七 入居後の住み心地

	期待 以上	期待 通り	どちらとも いえない	思った程 ではない	期待 はずれ	N
第II回	13 26.0%	20 40.0%	16 32.0%	1 2.0%	0	50
第III回	8 16.0%	25 50.0%	11 22.0%	6 12.0%	0	50
第IV回	8 16.7%	22 45.8%	13 27.1%	4 8.3%	1 2.1%	48

新しい住居での(報酬-コスト)差の方が大きいなら期待通り、その差が予期以上のものであれば期待以上のものとなる。さて表7より入居直後では66%の居住者が期待通りかまたは期待通り以上のものであった。つまり自分達の意志決定はよかったと満足している。そして「どちらともいえない」「思った程でない」が34%である。ところが居住年が経つにつれ、「思った程でない」「期待はずれ」が10%を超える。入居直後には「期待はずれ」は全くなかった。居住年数が経つにつれ、期待した報酬が得られないことに気づきだしたようである。報酬が期待通りでなかったのか、コストが期待したより大きいものだったのか、住居に対する欲求が変化しているのかさらにくわしい分析は必要であろう。このコストとなるものに家賃が考えられる(住み心地項目参照)。そこで家賃が高いにもかかわらず、そこに住み続ける理由は何であるかという設問に対し結果は(表8)、「住む場所として環境がよい」から57%の人があげている。次いで「間取り、広さが気に入った」からとなっている。つまり、報酬としての住む環境のよさ、部屋の広さがコストとしての家賃を上まわり、満足している。推測するなら、意思決定の段階では報酬が間取り、広さにあったが住んでみて、予想以上に住む環境として適当であることがわかり、期待以上であったし、多少家賃が高くて我慢しようということなのかもしれない。しかしながら、住み慣れるにつれて少しずつより高い動機づけ、種々の要因の変化などで、現状の状態に満足できなくなりつつある。

表一八 住み続ける理由(第IV回)

項 目	N	%
間取り・広さが気に入った	11	20%
通勤・通学に便利	4	7%
住む場所としてよい環境	31	57%
今後発展する場所	1	2%
建物が新しく住みよい	4	7%
収入と比べそれ程高くない	2	4%
そ の 他	1	2%
	54	

そこでさらに、居住予定、転居希望をみてみた。その結果が表9、表10である。まず、今後何年いる予定かということに対して入居直後から予定なしが全体の62%を占めている。腰かけ式でなくしばらくは居住するつもりで転居してきたようである。しかしながら4、5年という一定区間に区切っている人も13%おり、この住宅方式が賃貸であることを考え合せると、やはり定着性が薄い。さらに居住する年数が経つと予定なしが57%で半数以上あるものの4、5年とした者が22%にも及び、2、3年と合せると30%を超える。また、転居希望について

は、2年経った第IV回目では「このままでよい」が85%を占めている。先の結果と矛盾するが、少なくとも調査時点においてはいずれ移るかもしれないが今のところはこのままでよいということであろう。入居当時より満足の度合いは低くなっているものの今のところ転居する意志はない。

表一9 居住予定

	2,3年	4,5年	6,7年	10年以上	予定なし	N
第II回	3 5.7%	7 13.2%	6 11.3%	4 7.5%	33 62.3%	53
第III回	8 15.4%	8 15.4%	7 13.5%	5 5.8%	25 48.1%	52
第IV回	5 9.3%	12 22.2%	3 5.6%	3 5.6%	31 57.4%	54

表一10 転居希望 (第IV回)

	このままでよい	この土地に	他の土地に	N
男	22 84.6%	3 11.5%	1 3.5%	26
女	23 85.2%	1 3.7%	3 11.1%	27
	45	4	4	53

の人々のみ関心を示した。自治会に半数の人が加入しても、その半数しか自治会の活動に注目していないようだ。また団地内の行事に対してはときどき参加するが圧倒的に多く、この参加の度合いは年数が経ってもさほどの変化をみせていない。また住民運動も、サークル活動も関心はなく、また参加もごくわずかである。

またインフォーマルな形式での近所づきあいについて知り合いができたかどうかについてみたのが表12であ

表一12 近所づきあい人数 (平均)

	形式的	立ち話	相手の訪問	親つき密あい
第II回	4.13 (4.96)	1.10 (2.27)	0.83 (2.27)	0.16 (0.49)
第III回	1.85 (2.45)	0.48 (1.27)	0.26 (0.71)	0.06 (0.21)
第IV回	5.05 (4.94)	1.07 (2.24)	0.64 (1.01)	0.28 (0.49)

緊急の場合の手助け

	N	%
ほとんど期待できない	7	13%
あまり期待できない	14	26%
手をかしてくれと思う	28	52%
必ずかしてくれ	5	9%
	54	

表一11 地域活動

	自治会加入		自治会活動		団地内行事			住民運動		サークル活動	
	入っている	入っていない	関心がある	関心なし	参加する	ときどき参加	参加なし	関心ある	関心なし	参加	参加なし
第II回	1 1.9%	51 98.1%	8 15.1%	45 84.9%	3 5.6%	40 74.1%	11 20.4%	18 34.0%	35 66.0%	5 9.4%	48 90.6%
第III回	2 4.0%	48 96.0%	8 16.0%	42 84.0%	3 6.0%	26 52.0%	21 42.0%	12 24.0%	38 76.0%	5 10.0%	45 90.0%
第IV回	29 53.7%	25 46.3%	11 20.4%	43 79.6%	4 7.5%	35 66.0%	14 26.4%	12 22.2%	42 77.8%	6 11.1%	48 88.9%

自治会加入 $\chi^2=55.87$ $p<0.001$

地域活動

住民が地域の人々とどのような関係にあるのだろうか、あるいは地域活動にどれだけ積極的にかかわろうとしているのだろうか。

まず自治会加入したかでは、入居直後ではほとんどの人はまだ加入していない。9ヶ月たっても入ってなく、1年半程度になってやっと半数の人々が加入した。当然、自治会活動にはあまり関心はなく、第IV回目で20%

表一13 共有地の管理行政

	N	%		N	%
専門機関にまかせる	43	80%	公団に協力	30	57%
住民同士の協力	8	8%	積極的要求	6	11%
関心なし	3	3%	関心なし	17	32%
	54			54	

る。これを見ると形式的あいさつをする人の数が2年近くたって平均5人である。また立ち話をしたり、買物に同行する人が1人で、近所づきあいは希薄なようである。

まとめ

以上居住者が新しく転居して来てからその住居に対し住み心地、居住観、近隣関係などがどのように変容するかを考察してきた。今回の分析が2年弱ということもあり、その変容の十分さは捉えていないと思う。居住生活はより長期的より漸次的な変容をとまなうと思われるからである。しかしながら以前の居住生活が後の新居住に対し種々の影響を及ぼし、それがさらに後の居住（住み続けるかさらに転居するか）に影響を与えている。たとえば、入居当時は家の広さ、間取りのよさ、自然環境のよさという報酬が家賃の高さというコストを補っていたわけであるが、実際に生活を始めると、家賃の高さというコストが大きくなり、報酬とのバランスがくずれ、不満が現われるようになる。それでもなぜ留まるのかはその個人の「住」に対する価値観、つまり生活意識までさぐりを入れる必要がある。今回はそこまで分析できなかったが「住」がその個人の生活意識、ライフスタイルと密接な関係があるならさらに個人内部にメスを入れる必要がある。

今回の調査は賃貸方式のものであった。これは分譲とはかなり様相を異にするだろう。とくに今回の結果では定着性、近隣関係（地域活動）において極めて不安定な結果であった。居住年数が浅いということもあろうが、とくに近隣関係、地域に定着しようという意識が薄いのが感じられた。今後分譲住宅と相対的比較をしながら検

討する必要がある。

ところで現在なお居住している人々は少なくともその個人内部ではコストより報酬の方が高いのだろう。しかしながら逆の場合（転居した）についての居住観、住み心地の変容は追えなかった。できれば、追跡研究としてそのような人々もフォローすべきであろう。

文献一覧

- 本間道子
1981 集合住宅居住者の心理特性一居住環境と対人関係を中心として 総合都市研究 第12号
- 加藤義明・詫摩武俊
1980 アパート団地（集合住宅）と一戸建居住者の居留意識に関する予備的研究 総合都市研究 9号
- 加藤義明・本間道子・松井豊
1981 集合住宅住民の居留意識に関する研究一住み心地を構成している要因について 人文学報 121号
- 加藤義明
1981 集合住宅居住者の心理的特性一住み心地要因分析 総合都市研究 第12号
- 詫摩武俊・加藤義明・本間道子・松井豊
1980 集合住宅住民の心理特性に関する研究Ⅰ～Ⅳ 第44回日本心理学会大会発表
- 詫摩武俊・加藤義明・本間道子
1982 集合住宅住民の心理特拙に関する研究Ⅴ～Ⅶ 第42回 日本心理学会論文集

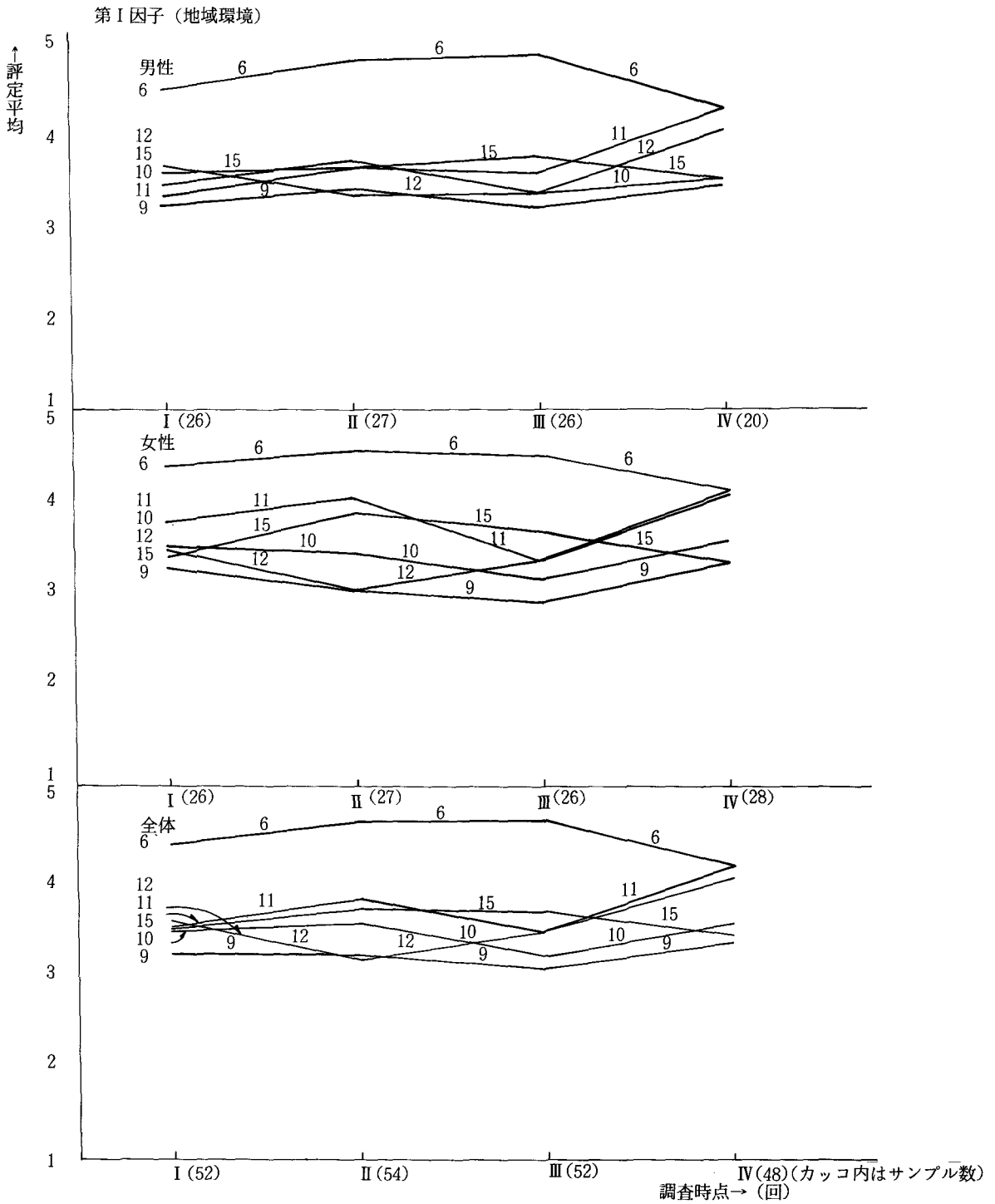


図1-1 住み心地因子別に見た満足度の変容

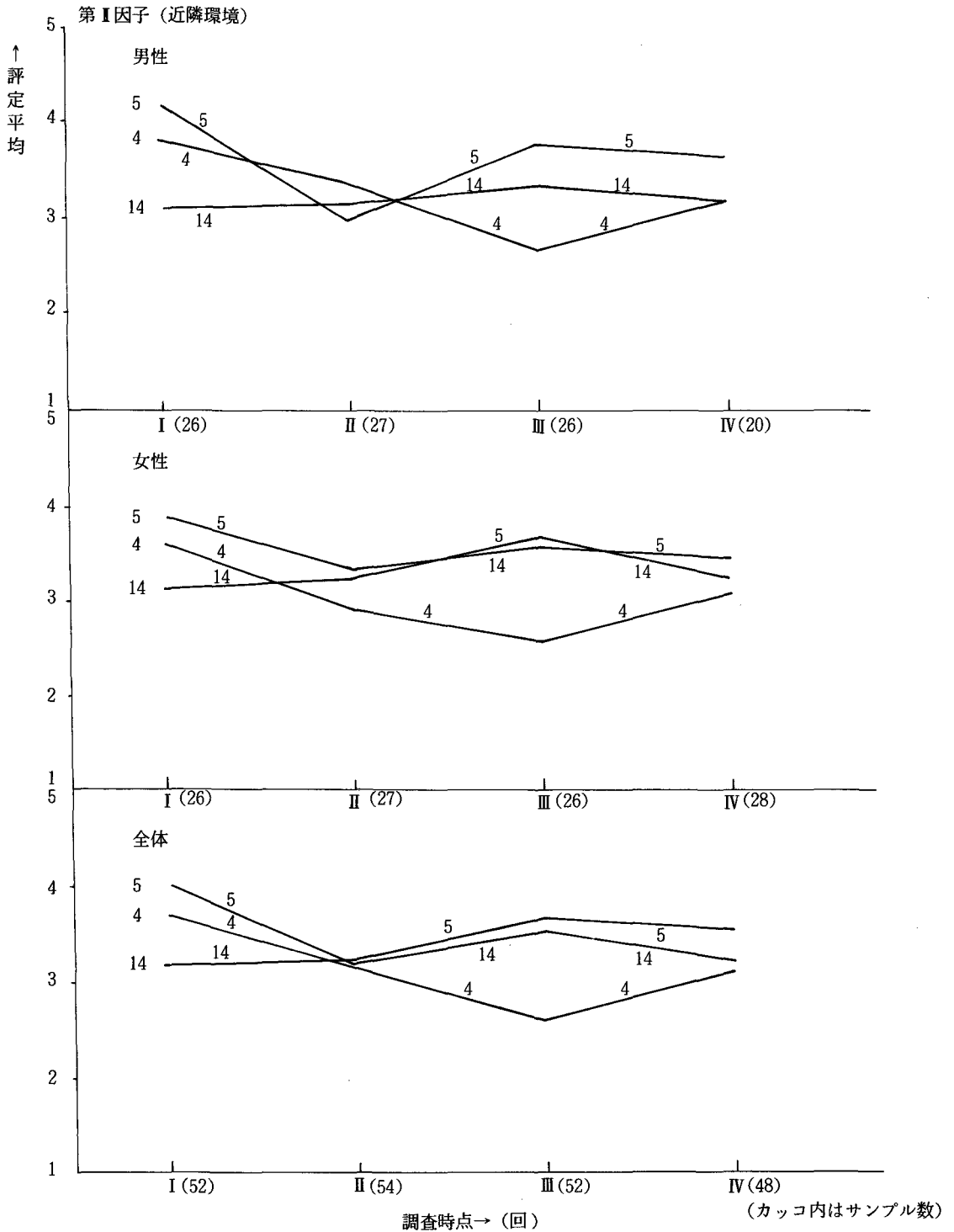


図1-2

第Ⅱ因子（建物の構造）

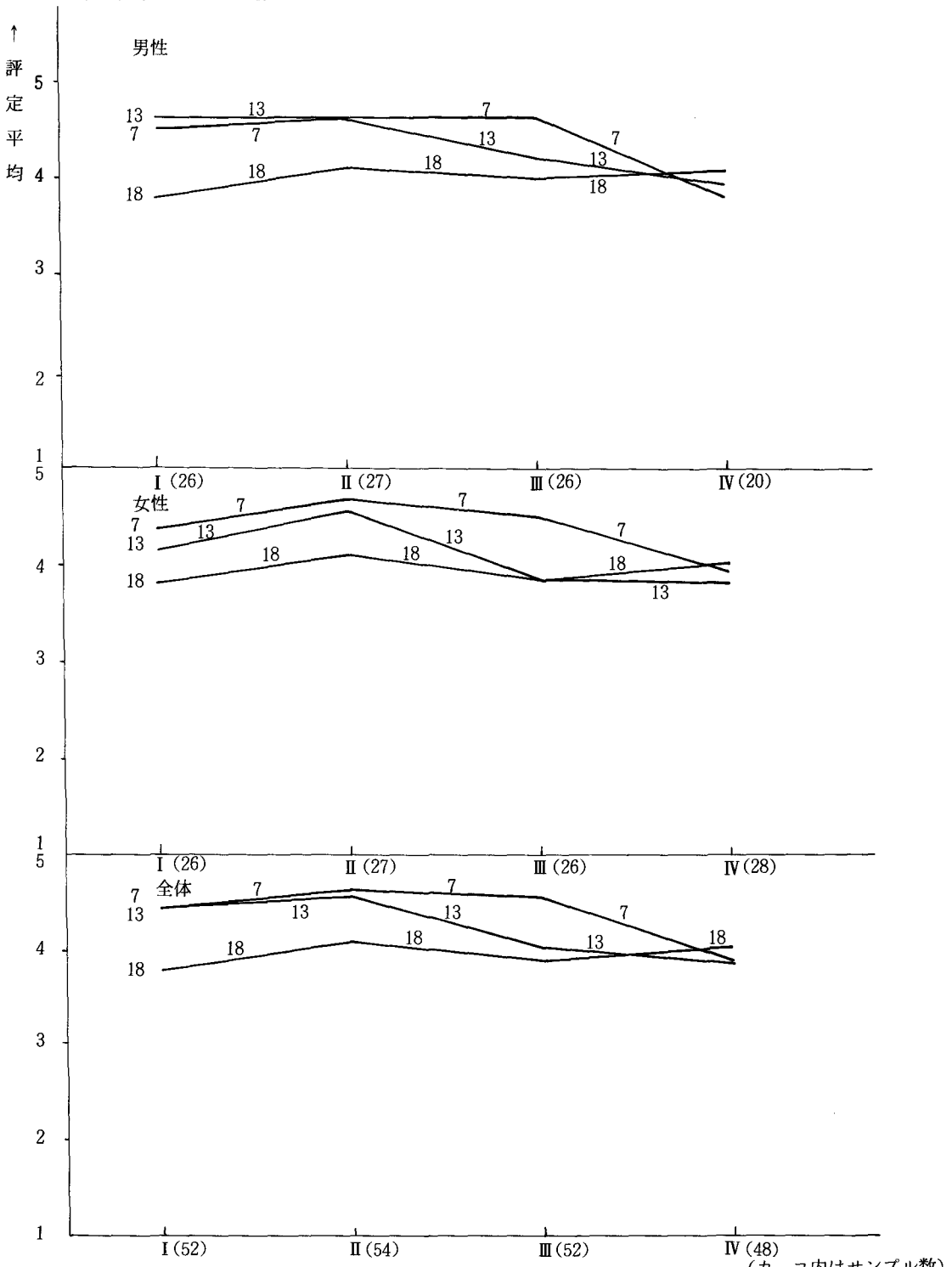


図1-3

調査時点 → (回)

(カッコ内はサンプル数)

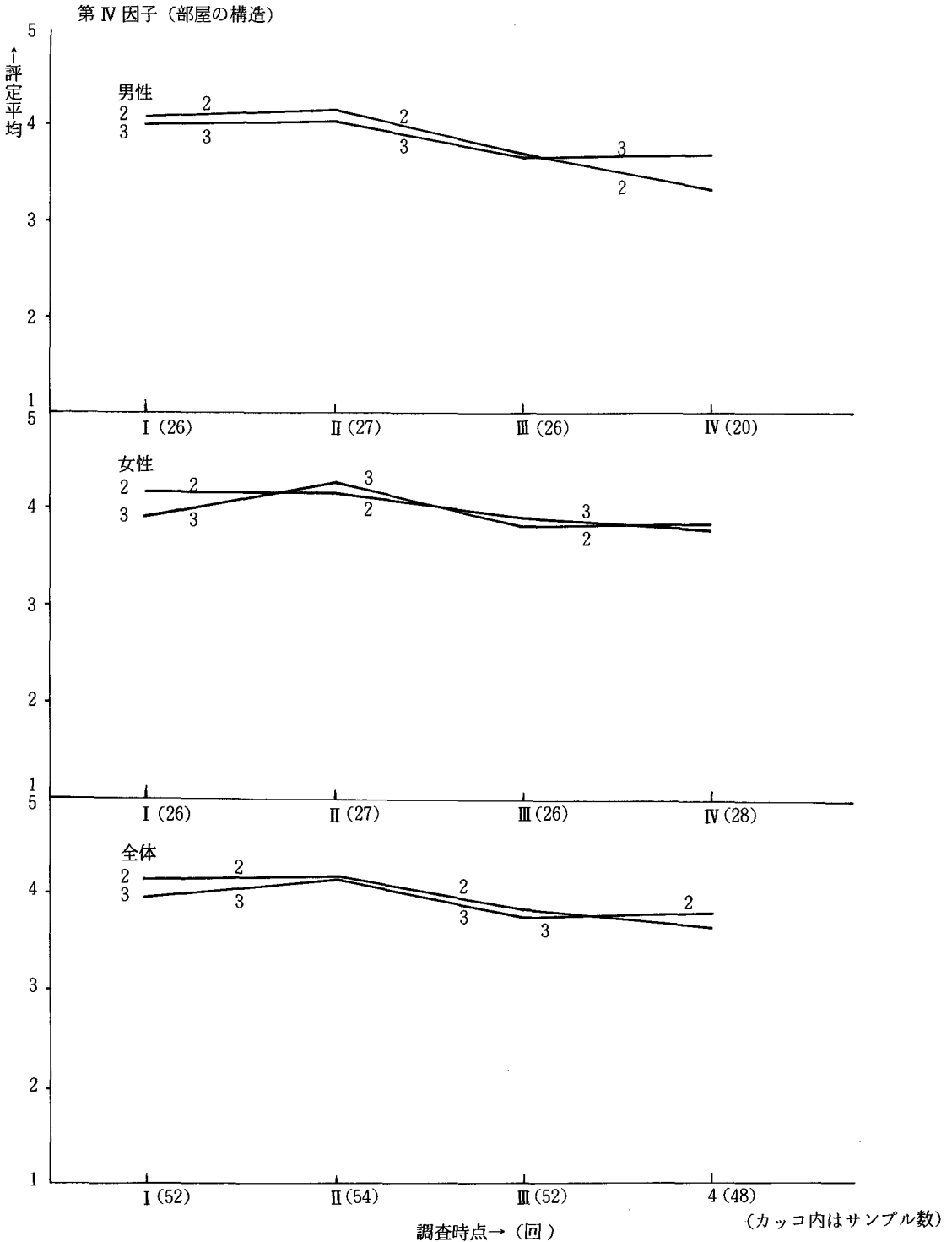


図 1-4

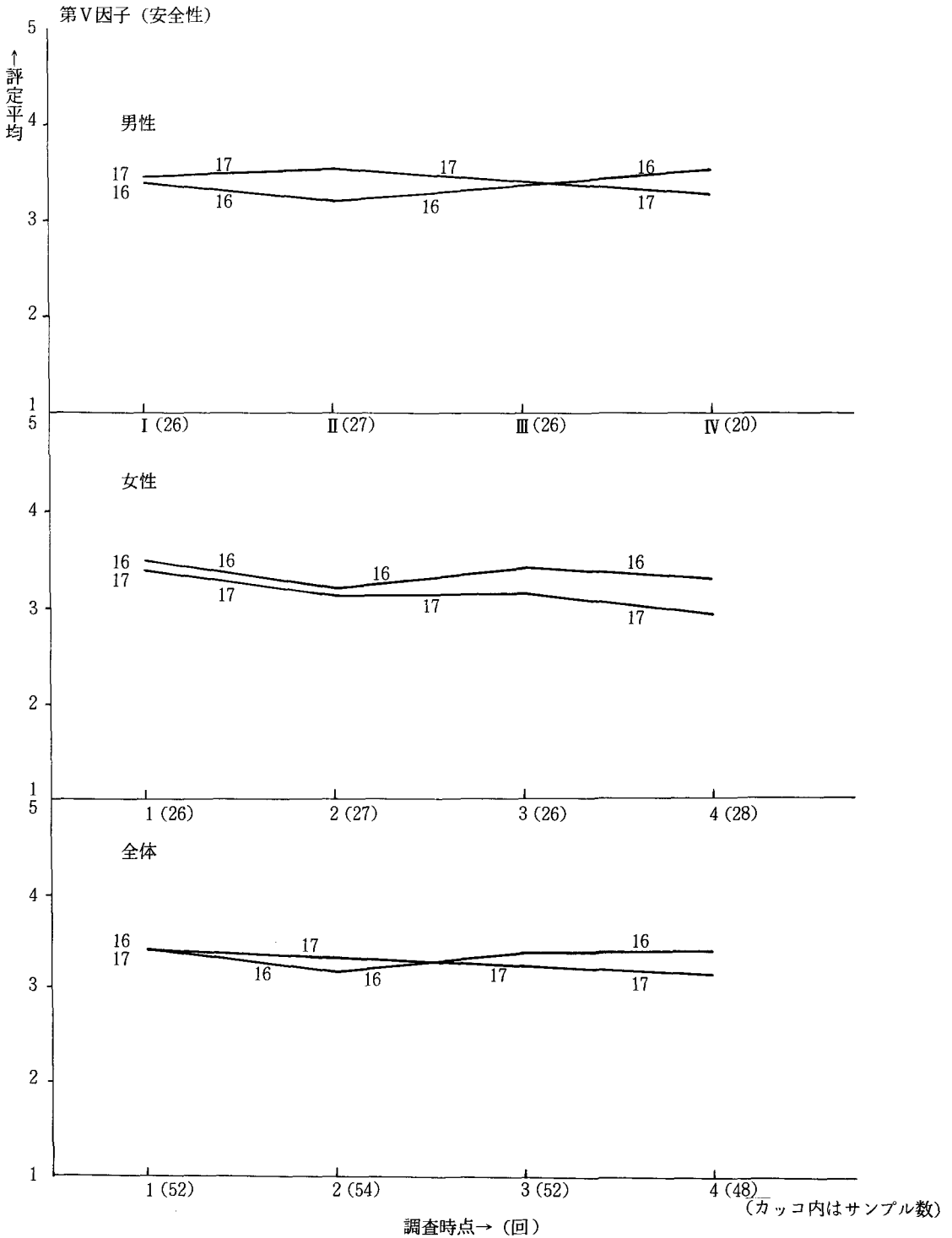


図1-5

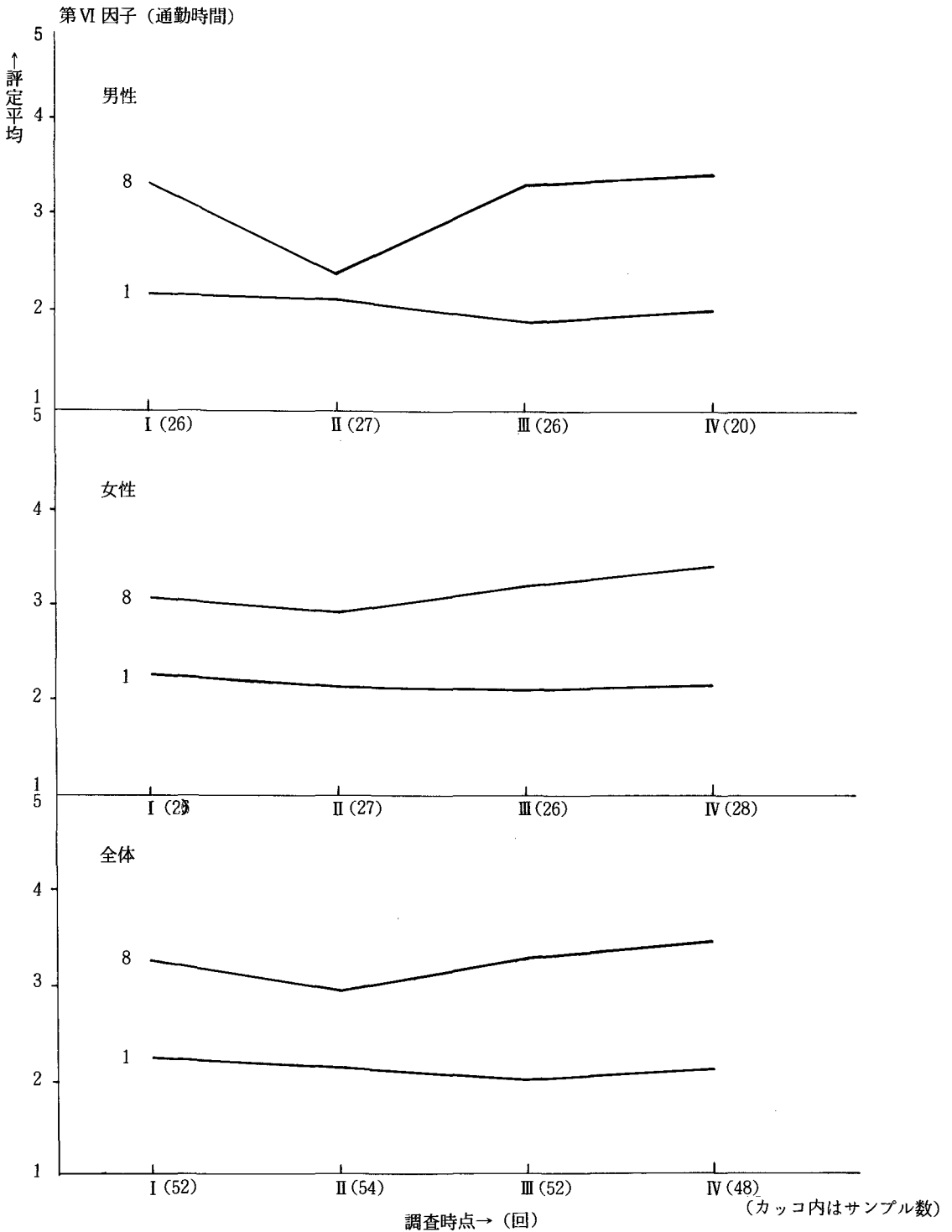


図1-6

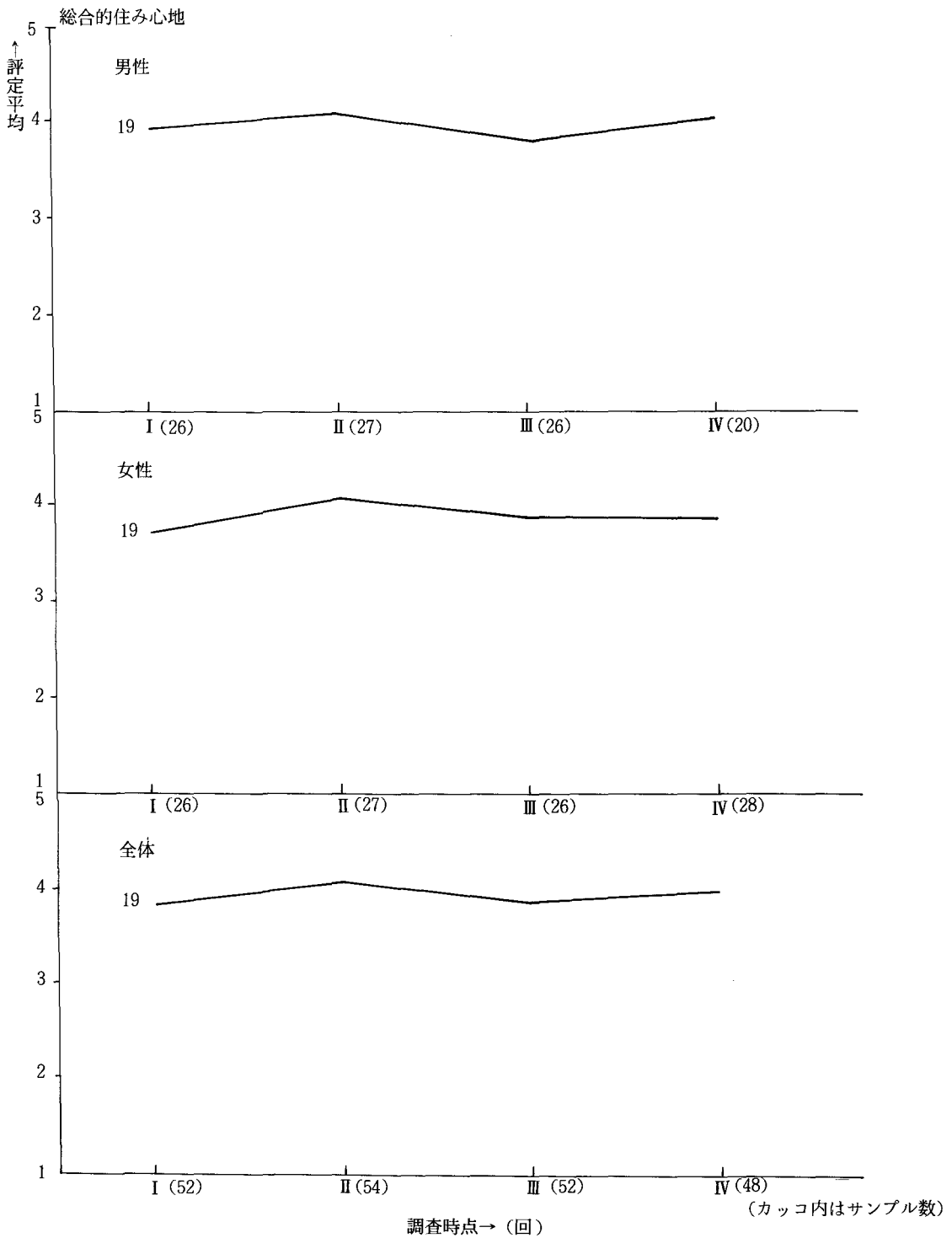


図1-7

THE FOLLOW-UP SURVEY TO COMFORTABLENESS OF
APARTMENT RESIDENTS

Michiko Homma, Taketoshi Takuma and Noriaki Kato

Center for Urban Studies, Tokyo Metropolitan University

Comprehensive Urban Studies, No. 18, 1983, pp. 35 – 51

The aim of this survey to follow-up how apartment residents have comfortable to live in their residence. Surveys of residents living in a new public housing compound of Tama-New-Town were conducted on four different occasions between August 1979 and May 1981.

The results obtained were as follows: there is a tendency for residents to move into larger, more well planned living quarters although rent is considerably higher. But after a while, residents feel discontented with their residences and high rents.