

# 公的分譲集合住宅に於ける居住者意識と 住環境についての分析

——ある団地に於ける事例——

賀 畠 豊

- 〈目 次〉
1. はじめに
  2. 調査の概要
    - 2-1 調査の目的
    - 2-2 対象団地の概要
    - 2-3 調査の方法
  3. 調査結果の分析
    - 3-1 居住者意識の実態
    - 3-2 居住者側の長所・短所
    - 3-3 住環境に対する満足度
    - 3-4 住環境影響項目の数量化理論第Ⅰ類による解析結果
  4. おわりに

## 1 はじめに

人間にとって、特にあらゆる面で成長過程にある幼児にとっては、その活動の中心となる住環境が最も影響をあたえ、人間形成に於いて、性格・運動・知能に対しても多大な影響をあたえると思われる。また、なにもこのことは幼児に限ることはない。人間の活動する環境には、日々の家庭生活を営む住環境、経済活動を営む職場環境、余暇を過ごすレクリエーション環境、また、これら結び付ける交通環境が存在している。これらの中でも、前述した通り最も重視されなければならないのが、この住環境である。そこで、本論では公的分譲集合住宅の住環境について、調査分析することによって集合住宅管理にメスを入れてみたい。

## 2 調査の概要

### 2-1 調査の目的

集合住宅に於ける住環境の重要性については前述した通りであるが、今回の調査研究は、特に居住者意識を階層別に区分することで、階層による差異を読み取ろうとしていることと、快適な住環境とはどのようなものであるかということを経験的に解析しようとするところに、その目的がある。

すなわち、集合住宅に於ける住環境の現状、そして、そこに住む住民の要求・不満等を調査し、人間の活動や形成の基盤である住環境の本来の姿を探っていくことを目的としている。

### 2-2 対象団地の概要

調査対象団地名を今、仮りにA団地と言うと、A団地は第三次全国総合開発計画に基づくニュータウン政策の一つで、東京湾稲毛海岸を埋め立てて造成された団地である。

A団地は第一団地と第二団地に分かれ、本研究で対象としたのは第一団地の一部である。

建築は住宅・都市整備公団(旧・日本住宅公団)が行い、賃貸住宅4,757戸・分譲住宅2,050戸の住宅団地である。このうち本研究の対象としたのは、総戸数1,430戸、人口約4,800人で昭和48年5月一斉入居した分譲集合住宅についてである。

- 1) 敷地面積 123,278.89 m<sup>2</sup>
- 2) 建築面積 16,057.71 m<sup>2</sup>
- 3) 延床面積 83,469.00 m<sup>2</sup>
- 4) 建ぺい率 13.02%
- 5) 容積率 約67.00%
- 6) 建築戸数

20戸×14棟 = 280戸

30戸×21棟 = 630戸

40戸×8棟 = 320戸

50戸×4棟 = 200戸

合計 47棟 1,430戸

- 7) 建築形態 5階建 中層フラット RC造 PC造
- 8) 住戸型式 3DK
- 9) 用途制限 第2種住居専用地域 都市計画公園含む
- 10) 住民組織 住宅管理組合 自治会

### 2-3 調査の方法

本研究では、住環境についての居住者意識を具体的に把握するため、住民アンケート調査を以下のような方法で行った。

調査時期は昭和61年秋で、調査員が直接訪問依頼し、留守の場合は郵便受けに投函し、回収は郵送で依頼した。アンケートの配布総数は400部で、標本の抽出にはコンピュータによって乱数を発生させ、1,430戸の中から400戸を決定した。

アンケート内容については次章の結果分析の中でふれるので詳細は省くが、[I] [II] [III] の3部構成となり、それぞれ結果分析の3-1, 3-2, 3-3に対応している。[I]のところでは、居住者の経歴、住民意識、コミュニティについての質問である。ここでは特に入居の契機、要因、今後の住宅対策について主に考えられる要因を想定し、各質問に対して該当する欄に1つずつ丸印をつけてもらうこととした。ただし該当する欄がない場合は、その他の欄に記述してもらうこととした。また、友達ができた契機については該当する項目すべてに丸印をつけてもらうこととした。また、それ以外の理由がある場合、その他の欄に記述してもらい、居住者意識の実態を探ることとした。

さらに、[II]のところでは、実際に住んでみて気が付いた長所・短所を記述してもらい、これからの団地対策について考えることとした。

最後に、[III]のところでは住環境を構成していると思われる要因を想定し、それらに対する満足度を求めた。満足度は、「非常に満足」「やや満足」「普通」「やや不満」「不満」の5段階とした。この項目の内容は、自然条件、都市環境、生活環境の方面に広くわたっており、住環境全体を把握できるように配慮し、最後に、総合的に見た住環境に対する満足度を質問することとした。

### 3 調査結果の分析

#### 3-1 居住者意識の実態

##### (1) 世帯主年齢

図1-1は世帯主年齢についてで、世帯主の平均年齢が42.3歳である。これは入居当初の頃より、かなり高くなってきている。

図1-2は世帯主年齢を階層別に見たものであるが、1階は40代の人が半数を越え、4階は30代の人が半数を越えている。

図1-3は世帯主年齢を居住年数別に見たものである。40代と50歳以上では10年以上住んでいる人が60%以上いることがわかる。また、29歳以下に於いても比較的多いのは、親から引き継いで住んでいる人がいるということであ

る。30代の人は4～6年未満が最も多く、ある程度入れ替わっていることがわかる。

図1-4は世帯主年齢を定住意識でとらえたものである。全体としては「仮りの宿」と考えている人と「永住」と答えている人が多い。30代の人は「仮りの宿」と思っている人が50%以上もあり、この年代の人の移動が目立つ。

図1-5は世帯主年齢と家族数との関係を示したものである。5人以上の家族数が最も多いのが30代で、前述の「仮りの宿」と思っていることとの関連があるように思われる。また、40代では4人以上となるのが60%以上であるにもかかわらず、前述の「永住」と答えている人が多いのは、経済的な面を考えていることが感じられる。

図1-6は世帯主年齢と住宅に対する希望についてで、「木造住宅」「マンション購入」が多く「現状で十分」と答えた人も20%以上いる。子供ができて、一時期他の住宅を考えるが、年を取るにつれ「現状で十分」と思う人が増加していることがわかる。

図1-7は世帯主年齢と以前住んでいた住宅の所有形態についてで、賃貸アパート・マンションや公団賃貸から移ってきた人が多い。また、若い人は親の家からの別居もかなり多い。

図1-8は世帯主年齢と移ってきた理由についてである。若い人は環境の良さを、年輩の人は経済的な面を考慮して移った人が多い。

図1-9は世帯主年齢と勤務地についてである。東京都内への勤務が全体の50%以上である。若い人は市内の勤務の人が多く、年代が上がるにつれ「その他」の人が多く、これは無職の人が増えてくるためと思われる。

## (2) 家族の人数

このアンケートにより集計された一世帯あたりの居住者の平均は3.4人であった。1人で住んでいる人は6.3%と少なく、4人が最も多く、5人以上になると急に少なくなっている。以上が図2-1からわかる。

図2-2は家族の人数と階層についてである。1階には1人で住んでいる人がなく、4人の人が50%以上である。これは防災上のことも考慮されている

と思われる。また、5人以上の家族が多いのが3階で35.5%にもなり、一番住みやすいと考えられている階層といえる。

図2-3は家族の人数と年齢についてであり、1人とか2人の家族では50歳以上の人が一番多く40%を越している。このことはこの団地の将来像を描いているとも考えられる。

図2-4は家族の人数と家族型別との関係を示したものである。1人で住んでいるのに「夫婦のみ」と答えた人もいるが、これは何かの都合で現在別居しているということであろうか。また、2人で「その他」と答えた場合は、兄弟とかが考えられる。さらに、5人以上で「その他」の場合には親との同居ということが考えられる。

図2-5は家族の人数と定住意識でとらえたものである。人数が多いほど移りたいという意識が多くなると思われたが、必ずしもそうではないことがわかった。

図2-6は家族の人数と移ってきた理由についてである。「その他」の理由が一番多いが、「経済的」理由も多く、家族の人数にあまり関係なく出ている。

図2-7は家族の人数と以前住んでいた住宅の所有形態についてで、賃貸アパート・マンションと公団の賃貸が家族の人数に関係なく多い。

### (3) 家族型

図3-1のように家族型では「夫婦と子供」の家庭が多くを占めている。また、「その他」の内訳から、親と住んでいる人は4人で0.22%足らずである。これは間取りの関係があると思われる。

次に、家族型と階層の関係はまったくないので、ここでは図も省略する。

図3-2は家族型と友達の間関係を調べたものである。この図からも明らかのように、子供のいる家庭の方が友達がいる割合はるかに多くなって来る。また、このことから子供のいる家庭の方が団地内活動もさかんになると思われる。

図3-3は家族型と年齢の関係を示したものである。「夫婦のみ」は50歳以

上が40%以上を占めている。これは子供が結婚したか、他の所に別居している家庭であろう。これは前述の図2-3に於いても同様の指摘をした。

#### (4) 勤務地

図4-1で示す通り、勤務地が「都内」と答えている人が全体の50%以上を占めている。これは都内の勤務地の人のベッドタウンとなっているということである。経済的に都内に住むのが難しく、格安の公団分譲に住んだと言える。また、市内に勤務している人も比較的多くなっているのは、市内の求人が非常に多くなってきているからと考えられる。

図4-2は勤務地と階層の関係を見たものであるが、特に目立ったものはない。ただ、2階と4階に「千葉市」がやや多くなっている。また、「その他」の内訳に「無職」5ということは年金生活者を意味するものと思われる。

図4-3は勤務地と年齢の関係についてで、ここでは若い人が近くに勤務し、年輩の人が都内へ出る率が多いと言える。

図4-4は勤務地と移ってきた理由についてであり、市内では「交通の便」が多く、都内では「経済的な面」の方が多くなっている。

図4-5は勤務地と職業についてである。市内では「一般事務・サービス業」が50%近くを占め圧倒的に多くなっている。市外では「専門技術・高級事務」が40%以上と多くなっている。都内では「管理職」が多くなっている。

図4-6は勤務地と定住意識でとらえたものである。市内に勤務する人は近い将来、引越したいと考えている人が多い。都内に勤務する人は「仮りの宿」と考える人も多いが、永住希望も多い。ここで言えることは、都内に勤務する人の定住率を高めるには、もう少し交通の便を良くすることであると思う。

図4-7は勤務地と住宅に対する希望についてで、市内に勤務している人は土地付きの家をほしい人が40%近くいる。それに比して都内勤務の人は「現状で十分である」という人も30%近くあり、通勤距離と経済的な面のバランスを考えていると思われる。

図4-8は勤務地と以前住んでいた住宅の所有形態についてで、市内勤務の人は親からの別居が比較的多い。また、市外勤務の人は社宅からの転入が目立

つ、都内の人は賃貸アパート・マンション、公団の賃貸が圧倒的に多い。

#### (5) 職業別

図5-1は職業と階層の関係を表わしたものである。管理職は3階に多く見られる。また、1階は専門技術者や高級事務職が多い。2階は教員、自由業の人が多く、4階、5階は一般事務、販売サービスの人が多く住んでいる。この職業と階層の関係は何らかの特性を現わしているようである。

#### (6) 居住年数

図6-1は居住年数と階層の関係を示したものである。3階が最も居住年数が長くなり「10年以上」と答えた人が56.7%に達する。また、入れ替わりが多く居住年数が短いのが4階で、前述した職業との関連も見られるようである。

図6-2は居住年数と家族の人数の関係を見たものである。特に特徴的なのは「2年未満」では2人住まいの方が多いということである。これは、経済的な面を考慮してみるとわかるが、若夫婦であろう。また、1人住まいの方は「2年未満」だけいなくて、残りは平均している。これは、最近の土地・家賃等の値上がりで、1人では少し高くて住むにはもったいないということであろう。

図6-3は居住年数と勤務地の関係についてである。これをみると、居住年数の少ない人達は市内に勤務する人が多く、逆に、古くからいる人は都内に勤務している人が多いということである。これは職住接近の傾向が明確に現われている証拠と言えよう。

図6-4は居住年数と移ってきた理由についてである。「その他」が多いが、これはこの図から見ると「仕事の都合」というとらえ方ができる。すなわち、転勤とか転職等であろうか。また、居住年数に関係なく「経済的」理由が多いのも気になる。

図6-5は居住年数と定住意識の関係であるが、全体に「仮りの宿」的傾向が強い中、年数が増すにつれ「永住」希望が増えてくる傾向にある。これは



「住めば都」で経済的な面も考えてのことであろう。

図6-6は居住年数と友達の関係を図示したものである。このグラフより、友人の有無は年数が増すほど「友達がいる」と答える人が多くなると思われたが、実はそうではないことがわかった。4～6年で「友達がいる」と答えた人が80%くらいで最高で、それ以降は少しずつ減っていく。これは集合住宅に於けるコミュニケーションの一つのパターンを示していると思われる。

#### (7) 移ってきた理由

図7-1は移ってきた理由についてであるが、「その他」を含めて考えると、「経済的な面」がトップで32.1%である。また、「転勤」のためか「社宅なので」という会社の都合は全体の11.1%になっている。さらに、周辺環境の良さが第2位となっているが、住居としての機能で経済的なことを言わなければ、誰もが考えるのはこの周辺環境を第一にするのは当然と言えるかも知れない。ただ、この結果はあくまでも入居した人についての結果であり、これから住居の選択を行おうとする人の考え方ではない。

図7-2は移ってきた理由と階層についてである。特に言えることは2階の人は「経済的な面」よりも「周辺環境」を理由としてあげている。3階の人は「経済面」は強く出ている。また、5階の人は「交通の便」をあげている。

図7-3は移ってきた理由と勤務地の関係についてである。都内に勤務している人は「経済的な面」でこの団地に入居したことがわかる。「交通の便」では市内に勤務する人が圧倒的に多い。これは近くに職場が増えたためと思われる。「環境の面」では、都内に勤務している人が多いが、都内に比べ広々とすっきりし、学校や公園、ショッピング・センター、店舗等も近くにあり、安全面でも満足してのことだろう。

#### (8) どのようにしてこの団地を知ったか

図8-1は団地募集情報の入手方法についてで、広告・チラシが最も多く40.5%で、不動産屋からの紹介を合わせると60%弱の人が民間業者の情報によって知りえたことがわかる。また、「友人・知人から」という口こみも25.9

%とめだつ。さらに「その他」の内訳を見ると「公団の募集を知る」が10件で全体の6.4%しかないことがわかる。

図8-2は団地募集情報の入手方法と階層の関係を示したものであるが、2階は「友人・知人から」が特に多く46.9%である。これは2階は「すすめやすい」「話しやすい」傾向があるからである。また、逆に1階は「広告・チラシ」が56.0%と多いのは、防犯上の問題などで「すすめにくい」「話しにくい」傾向があると思われる。

#### (9) 定住意識

図9-1は定住意識についてである。これを見ると「永住」希望と「仮りの宿」に二分されている。

図9-2は定住意識と階層の関係を見たものである。「永住」希望の最も高いのが2階の46.6%で、最も低いのが5階の29.8%で階層による差が明確に出てきている。また、移転の具体的可能性を最も高く示しているのが1階と4階である。さらに「仮りの宿」と考えている人は5階が最も多く、明確な居住観を持たないまま当座を過ごしているようである。

#### (10) 将来の住宅

図10-1は将来の住宅希望についてである。全体としてはマンションより戸建住宅を望んでいるようである。その中でも木造を選ぼうとしている。また「その他」の内訳の中に、「増築を考えている」「もう1戸購入予定」等が10件もあり、定住への模索をしている姿が見られる。

図10-2は将来の住宅希望と階層との関係である。木造の希望は4階、5階に多く、プレハブは3階に多い。鉄筋は1階の人の希望が多い。マンション購入は各階同じくらいで、マンションの借入は3階に多い。また、「現状でよい」と答えている人は各階同じくらいである。このように見ると、3階の人は非常に現状をよく見ていることがわかる。それに比べ4階の人は住宅に対する希望を強くもって生きているように思われる。

### (11) 家庭内コミュニケーション

図 11-1 は家庭内におけるコミュニケーションについての満足度についてである。「満足」「普通」を合わせると 95.9%で、「不満」とする人が 4.1%にすぎない。この結果からすると、「住宅」の大小が必ずしも家庭内コミュニケーションに重大な影響を与えるとは言えないということになる。

図 11-2 は家庭内コミュニケーションと階数の関係についてである。「満足」と答えた人に階層による特性が現われている。2階が最も少なく、5階が最も多い。このグラフをよく見ると、これは実は居住者の性格との関連ではないかと気付く。すなわち 2階に住む人が最も神経質な人で 5階に住む人はのんびりとおおらかな性格であることがわかる。

### (12) 気の許せる友達

図 12-1 は「団地内に気の許せる友達がありますか」という問いに対する回答である。3分の2の人が「いる」と答えている。

図 12-2 は上記の友人と階層との関係であるが、最も多く「いる」と答えているのが、2階で 82.4%である。また、最も少ないのが 4階の 45.8%である。このグラフの傾向をよく見ると図 9-2 の「永住」の傾向と似ているようである。確かに「友達」と「永住」は相関があるように思われる。

### (13) 友達ができた契機

図 13-1 は「友達ができた契機」についてであるが、(2)の「同じ棟」と(3)の「同じ階」はほぼ同じ意味で、合計 96 で 31.6%を占めトップである。次に、「学校・幼稚園が一緒」で 28.7%、さらに「サークル・同好会」が 11.2%と続く。階層で見ると、「同じ棟・階段」は 1階が一番少なく、5階が多くなっている。これは上の階層の方ほど活動範囲が狭まっていることを示している。

## 3-2 居住者側の長所・短所

次に、「実際に住んでみて気付いたことを、長所・短所それぞれ簡単に記入

表 1-1 実際に住んでみて気付いたこと（全体）

長 所		短 所	
交通の便が良い	42	部屋が狭い	48
買物の便が良い	27	うるさい（防音が悪い）	36
環境が良い	24	近隣に対して気を使う	11
戸締まりの簡便さ	24	水漏れの不安	10
緑が多い（公園等）	14	階段の昇り降りが大変	9
生活するのに便利（コンパクト）	14	コミュニケーションがはかれない	7
わずらわしさが無い	9	駐車場が少ない（自転車、自動車等）	6
子供を育てるのに安心	9	通気性が悪い	5
日当たりが良い	8	交通の便が悪い	4
学校が近い	7	間取りが悪い	3
友人ができる	6	プライバシーが守られない	3
設備が整っている	6	ベットが飼えない	3
ゴミ処理の簡便さ	4	自然らしさが無い	2
プライバシーが守られる	4	災害に対する不安	2
管理がしっかりしている	3	夜中のバイクの音	2
安全性（防犯等）	3	庭がない	2
階段の面倒がない	2	自然がない	2
冬暖かくて夏涼しい	2	1階なので寒い	1
海が近い	2	空気が悪い	1
景観が良い	2	前の建物との距離が近い	1
風通しが良い	2	鳥や虫がベランダ等に入ってくる	1
南側に部屋がある	1	芝生に入れない	1
手ごろな価格	1	天井が低い	1
		建物内部の設備が悪い	1
		子供に対する環境が悪い	1
		サッシの間から雨漏りがする	1
		住民のマナーが悪い	1
		古い	1

表 1-2 実際に住んでみて気付いたこと（1階）

長 所		短 所	
買物の便が良い	7	うるさい(防音が悪い)	11
交通の便が良い	6	部屋が狭い	8
緑が多い(公園等)	4	通気性が悪い	3
環境が良い	3	駐車場が少ない(自転車,自動車等)	2
生活するのに便利(コンパクト)	3	間取りが悪い	2
戸締まりの簡便さ	2	自然らしさが無い	2
わずらわしさが無い	2	近隣に対して気を使う	1
日当たりが良い	2	コミュニケーションがはかれない	1
学校が近い	2	プライバシーが守られない	1
ゴミ処理の簡便さ	2	災害に対する不安	1
管理がしっかりしている	2	1階なので寒い	1
階段の面倒がない	2	空気が悪い	1
南側に部屋がある	1	前の建物との距離が近い	1
子供を育てるのに安心	1	鳥,虫がベランダ等に入ってくる	1

表 1-3 実際に住んでみて気付いたこと（2階）

長 所		短 所	
戸締まりの簡便さ	8	部屋が狭い	10
交通の便が良い	6	うるさい(防音が悪い)	10
買物の便が良い	3	水漏れの不安	5
緑が多い(公園等)	3	近隣に気を使う	2
生活するのに便利(コンパクト)	3	ベットの飼えない	2
わずらわしさが無い	2	コミュニケーションがはかれない	1
友人ができる	2	通気性が悪い	1
設備が整っている	2	交通の便が悪い	1
プライバシーが守られる	2	間取りが悪い	1
安全性(防犯等)	2	プライバシーが守られない	1
環境が良い	1	夜中のバイクの音	1
日当たりが良い	1	芝生に入れ無い	1
学校が近い	1		
冬暖かくて夏涼しい	1		

表 1-4 実際に住んでみて気付いたこと（3階）

長 所		短 所	
交通の便が良い	10	部屋が狭い	14
買物の便が良い	9	うるさい（防音が悪い）	7
環境が良い	5	近隣に対して気を使う	5
戸締まりの簡便さ	4	水漏れの不安	2
生活するのに便利（コンパクト）	4	交通の便が悪い	2
設備が整っている	3	コミュニケーションがはかれない	1
緑が多い（公園等）	2	駐車が少ない（自転車、自動車等）	1
わずらわしさが無い	2	通気性が悪い	1
日当たりが良い	2	ベットが飼えない	1
学校が近い	2	災害に対する不安	1
友人ができる	1	夜中のバイクの音	1
プライバシーが守られる	1	天井が低い	1
海に近い	1	建物内部の設備が悪い	1
		子供に対する環境が悪い	1

表 1-5 実際に住んでみて気付いたこと（4階）

長 所		短 所	
環境が良い	9	部屋が狭い	9
交通の便が良い	5	近隣に対して気を使う	3
買物の便が良い	5	うるさい（防音が悪い）	2
戸締まりの簡便さ	3	階段の昇り降りが大変	2
子供を育てるのに安心	2	駐車が少ない（自転車、自動車等）	2
友人ができる	2	庭がない	2
緑が多い（公園等）	1	コミュニケーションがはかれない	1
ゴミ処理の簡便さ	1	プライバシーが守られない	1
管理がしっかりしている	1	自然がない	1
景観が良い	1	サッシの間から雨漏りがする	1
風通しが良い	1	住民のマナーが悪い	1
手ごろな価格	1	古い	1

表 1-6 実際に住んでみて気付いたこと（5階）

長 所		短 所	
戸締まりの簡便さ	7	部屋が狭い	7
環境が良い	6	階段の昇り降りが大変	7
子供を育てるのに安心	6	うるさい（防音が悪い）	6
交通の便が良い	5	水漏れの不安	3
緑が多い（公園等）	4	コミュニケーションがはかれない	3
生活するのに便利（コンパクト）	4	駐車場が少ない（自転車、自動車等）	1
買物の便が良い	3	交通の便が悪い	1
わずらわしさが無い	3	自然がない	1
日当たりが良い	3		
学校が近い	2		
友人ができる	1		
設備が整っている	1		
ゴミ処理の簡便さ	1		
プライバシーが守られる	1		
安全性（防犯等）	1		
冬暖かくて夏涼しい	1		
海が近い	1		
景観が良い	1		
風通しが良い	1		

表 2 長所・短所の階層別比較

階数	長 所	短 所
5階	①戸締まりの簡便さ ②環境が良い	①部屋が狭い ②階段の昇り降りが大変
4階	①環境が良い ②交通の便が良い	①部屋が狭い ②近隣に対して気を使う
3階	①交通の便が良い ②買物の便が良い	①部屋が狭い ②うるさい（防音が悪い）
2階	①戸締まりの簡便さ ②交通の便が良い	①部屋が狭い ②うるさい（防音が悪い）
1階	①買物の便が良い ②交通の便が良い	①うるさい（防音が悪い） ②部屋が狭い

して下さい」という設問，すなわちアンケートの〔II〕に対する回答は以下の通りとなった。

回答は記述式で重複を許しているが，長所を指摘する方が短所のそれよりは大幅にポイントを上げている。これはこの団地に住んでいる人達，すなわち居住者の満足度が高いということを物語っている。

また，実際に住んでみて気付いたことの項目を分類してみると，賀島・亀田の論文で指摘したようなアイテムが，今度は生活面としてやはり出てきている。すなわち，今度は「住宅」としての基本的性能として，読みかえることができる。したがって，「安全性」「快適性」「利便性」「経済性」「協調性」ということになる。ただ，ここでいう基本的性能の方は，維持管理でいう基本的性能よりも広い意味で考える方がよい。

さらに，階層別の意見で，長所・短所のそれぞれ第2位までをピックアップしてみると，表2のようになる。ここで明らかなように，階層によって長所・短所が異なる点である。

### 3-3 住環境に対する満足度

図14-1は，アンケートの〔III〕についての集計結果で1～24の質問に対して居住者に「満足」から「不満」までを5段階にして選択してもらったものである。これを「満足」+2，「やや満足」+1，「普通」0，「やや不満」-1，「不満」-2として全体の平均をとったグラフである。これによりどれが満足度が高いかがよくわかる。「小・中学校までの距離」「保育園までの距離」「日常の買い物の便利さ」「日当たり」の順に高い満足度を示している。逆に不満度の高いものは，「間取り」が圧倒的に多い。これはこの団地が3DKのためである。したがって，子供が大きくなるにつれて「不満」が多くなるが，経済的な面から納得している部分もかなりある。「騒音」「福祉」も少しマイナスの値であるが，ここでは前節で出てきた「短所」のように強いものではない。したがって，例えば「騒音」については「短所」として何かあげればという程度ではないだろうか。また，総合評価としても，かなり高い値の満足度を示していると言える。



### 3-4 住環境影響項目の数量化理論第 I 類による解析結果

次は、前節 3-3 の満足度から一步進めて、このデータを使って住環境影響項目の分析を数量化 I 類によって行った。この結果が表 3-1 と表 3-2 である。

すなわち、各要因(住環境項目)がどの程度目的変量(住環境全体評価)に影響を与えているかを解析したものである。したがって偏相関係数が $-1$ から $+1$ の間をとり、その絶対値の大きいものから順により多くの影響を与えるということになる。ここで偏相関係数の大きい順に 10 位まで示すと、

1. 建物周囲の静かさ
2. 付近の緑の豊富さ
3. 手近な子供の遊び場
4. 団地の管理体制
5. 保育園・幼稚園までの距離
6. 子供の遊び場の安全性
7. 間取り
8. 図書館・公民館までの距離
9. 通学路の安全性
10. 手近な公園・緑地

という結果になり、前節 3-2 で分析した長所・短所とは少しニュアンスが違ってくる。ところが、ここでも実は「住環境」の基本的性能として、すでに何回か指摘してきた「安全性」「快適性」「利便性」「経済性」「協調性」が浮かび上がってくる。

## 4 おわりに

以上述べてきたように、公的分譲集合住宅に於ける住環境についての分析を一団地をモデルとして行ったわけであるが、その中でも特に今回の場合に明確となった部分をもう一度整理してみると、以下のようになる。

表 3-1 数量化 I 類による解析結果 ( I )

住環境項目	水準	人数	スコア	レンジ	偏相関
1. 建物周囲の静かさ	1	68	-0.068	1.118	0.456
	2	48	-0.209		
	3	15	0.979		
2. 日当たり	1	109	-0.039	0.334	0.147
	2	15	0.296		
	3	7	-0.032		
3. 風とおし	1	89	-0.063	0.256	0.137
	2	29	0.193		
	3	13	0.000		
4. 間取り	1	19	-0.110	0.445	0.289
	2	37	-0.279		
	3	75	0.165		
5. プライバシーの保持	1	41	0.085	0.275	0.145
	2	71	-0.097		
	3	19	0.178		
6. 交通の便	1	95	0.021	0.199	0.080
	2	29	-0.093		
	3	7	0.106		
7. 保育園・幼稚園までの距離	1	113	-0.108	2.823	0.328
	2	17	0.555		
	3	1	2.715		
8. 保育園・幼稚園の通園の安全性	1	100	0.077	0.551	0.149
	2	23	-0.170		
	3	8	0.474		
9. 小・中学校までの距離	1	115	0.040	0.549	0.134
	2	15	-0.267		
	3	1	-0.508		
10. 通学路の安全性	1	97	-0.048	0.914	0.265
	2	25	-0.105		
	3	9	0.809		
11. 手近な子供の遊び場	1	94	0.060	1.307	0.359
	2	30	-0.400		
	3	7	0.908		
12. 子供の遊び場の安全性	1	86	-0.173	0.874	0.306
	2	33	0.196		
	3	12	0.701		

表 3-2 数量化 I 類による解析結果(II)

住環境項目	水準	人数	スコア	レンジ	偏相関
13. 手近な公園・緑地	1	99	-0.068	0.594	0.216
	2	24	0.358		
	3	8	-0.234		
14. 付近の緑の豊富さ	1	102	-0.090	1.861	0.448
	2	23	-0.064		
	3	6	1.771		
15. 図書館・公民館までの距離	1	77	0.087	0.765	0.281
	2	44	-0.266		
	3	10	0.499		
16. 日常の買物の便利さ	1	115	-0.019	0.602	0.136
	2	12	-0.014		
	3	4	0.584		
17. 団地内活動	1	34	-0.048	0.073	0.047
	2	85	0.025		
	3	12	-0.045		
18. 騒音対策	1	30	-0.050	0.294	0.185
	2	63	-0.096		
	3	38	0.198		
19. 消防・防災対策	1	24	0.100	0.296	0.131
	2	85	0.022		
	3	22	-0.196		
20. 医療機関の充実度	1	59	0.014	0.342	0.143
	2	59	0.050		
	3	13	-0.292		
21. 福祉の充実度	1	15	0.332	0.426	0.202
	2	95	-0.093		
	3	21	0.185		
22. 余暇施設の充実度	1	28	-0.235	0.328	0.168
	2	82	0.093		
	3	21	-0.094		
23. 団地の管理体制	1	59	-0.186	0.715	0.348
	2	58	0.291		
	3	14	-0.424		

水準 1 …… 「満足」「やや満足」

水準 2 …… 「普通」

水準 3 …… 「やや不満」「不満」

まず、全体的な問題として指摘できるのは、この団地では、少しずつ「永住」希望者が増える傾向にあるということである。これは、居住者の「職業」とか「居住年数」さらに「友人の有無」等に影響をうけているようである。また、「交通の便」は非常に強く影響を与えるので、「まちづくり」の原点と考えてもよいのではなかろうか。また、階層別で考えれば2階が最も住みやすく、定住希望者も多い結果となっている。さらに、一部、定住への模索が見られる。これは調査後、非常に活発となり、昭和63年8月に1棟20戸が増築を完成させ、現在も、さらに増築<sup>(2)</sup>へ向って話し合いが進められている。

また、居住者の階層別意識としては家庭内コミュニケーションの項で見られたように、上層階の方がより円滑にしているようである。これは、職業や年齢等とも関係があるが、居住者の性格となって現われてきているようである。

さらに、この団地居住者にはあまり「不満」要因というものが見られない。強いて言えば、「間取り」が狭いことであるが、これとて、今の地価高騰時代で経済的なことを考えるとやむをえないと結構納得している部分が見える。

いずれにしても、今回の調査研究である程度明らかになったことは、住環境に対する居住者意識においても、維持管理の基本的性能として打ち出した5項目、すなわち「安全性」「快適性」「利便性」「経済性」「協調性」というアイテムが非常に重要であるということがわかった。

#### 〔参考文献〕

- (1) 賀島・亀田「公的分譲集合住宅に於ける長期修繕計画の現状とその問題点」中央学院大学商学部『商経論叢』第1巻第2号, p.86~87, 1987年3月。
- (2) 賀島豊「分譲集合住宅の長期修繕計画に関する一考察」中央学院大学総合科学研究所『紀要』第6巻第1号, p.72, 1988年10月。

(1988年9月30日 提出)

図 1-1

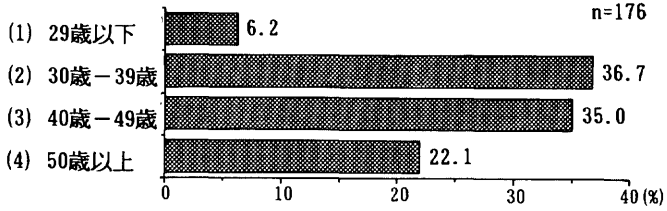


図 1-2

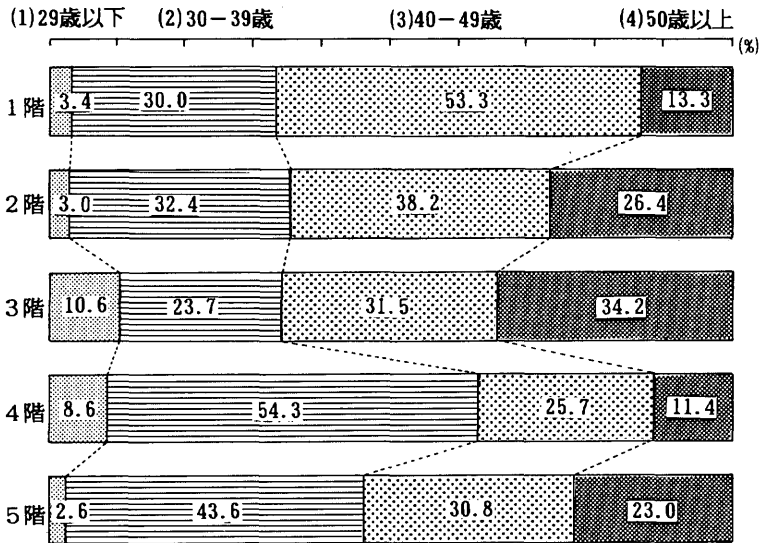


図 1-3

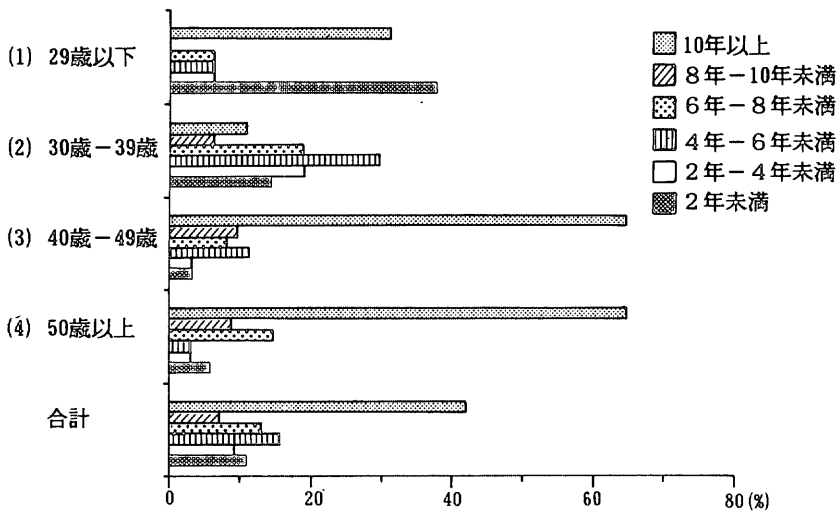


図 1-4

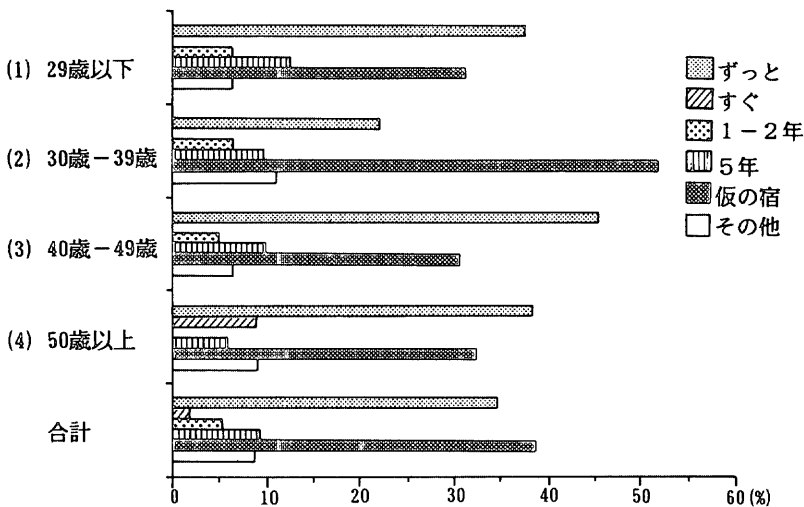


図 1-5

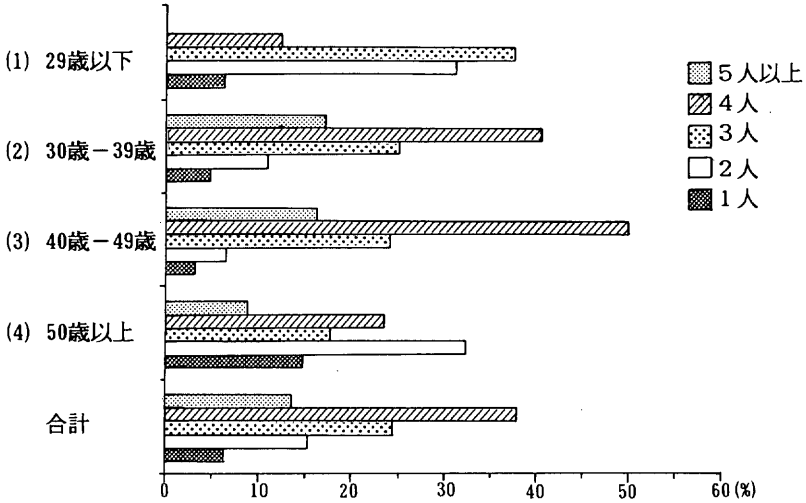


図 1-6

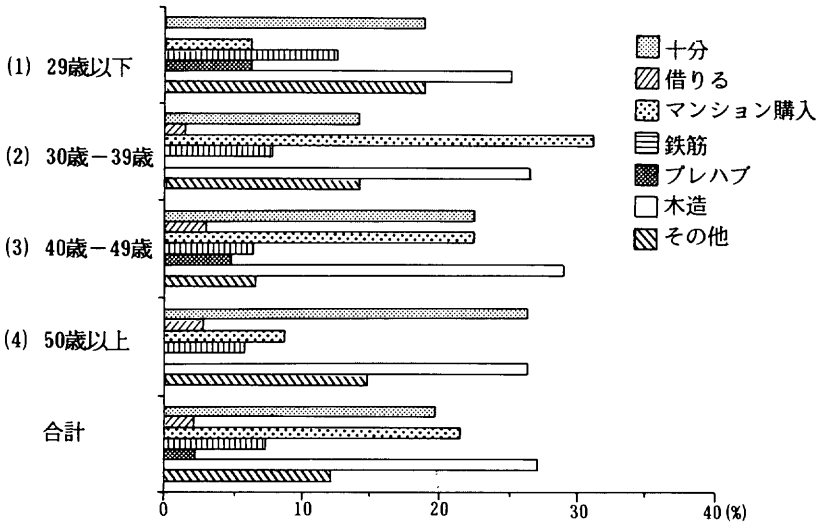


図 1-7

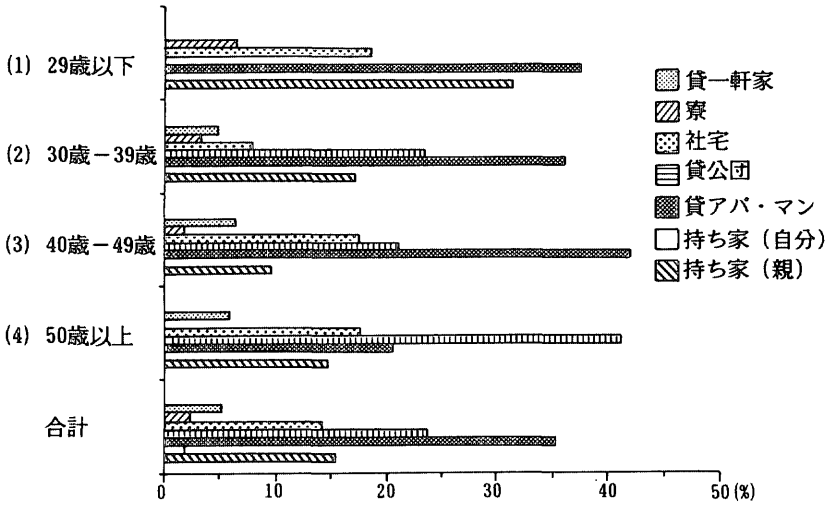


図 1-8

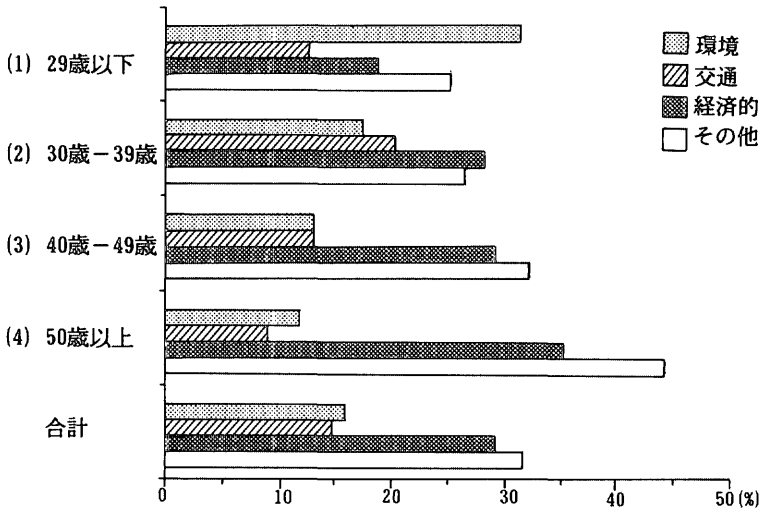




図 1-9

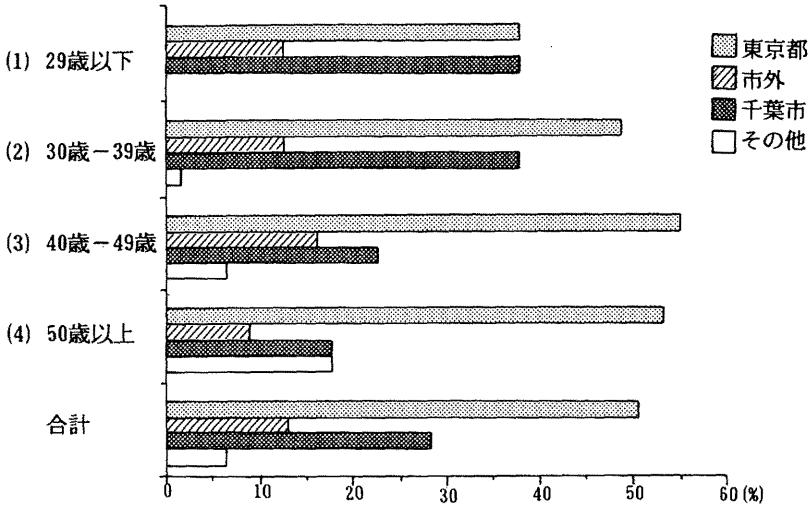


図 2-1

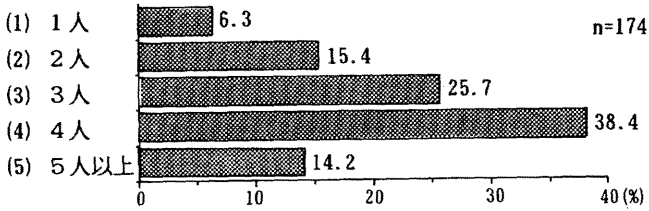


図 2-2

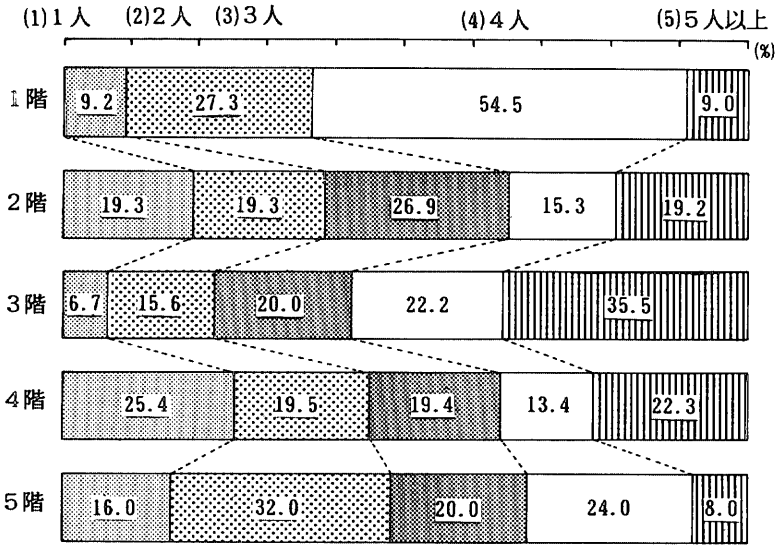


図 2-3

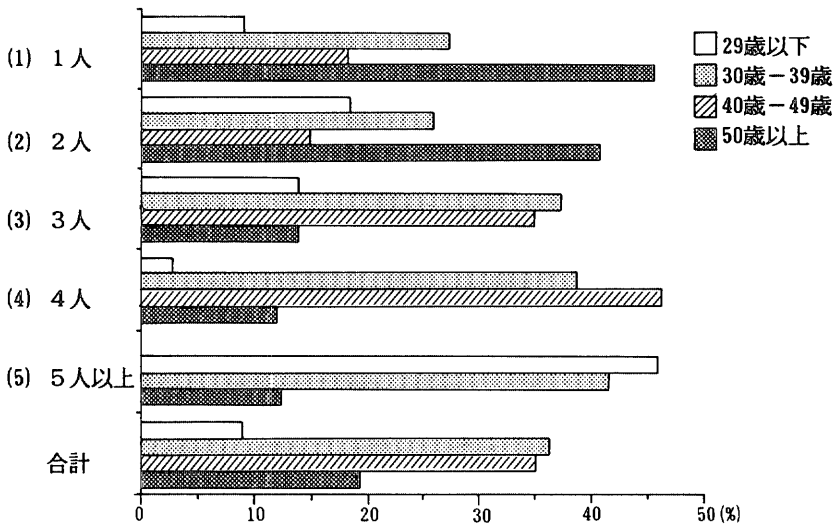


図 2-4

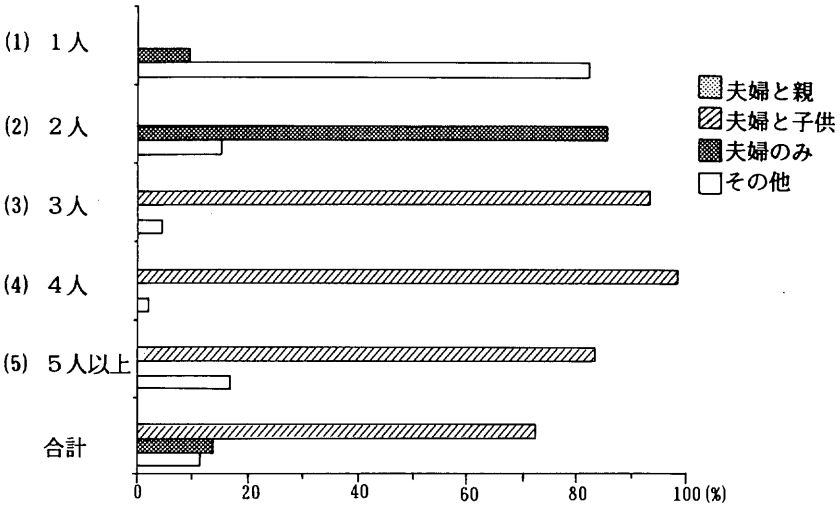


図 2-5

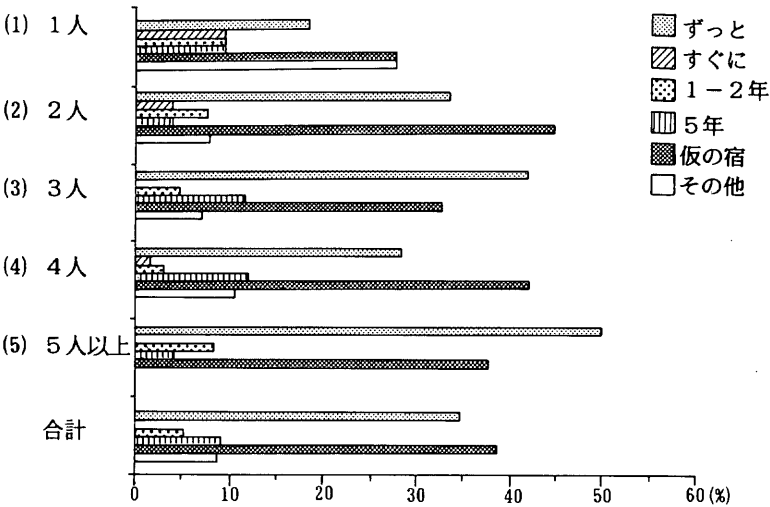


図 2-6

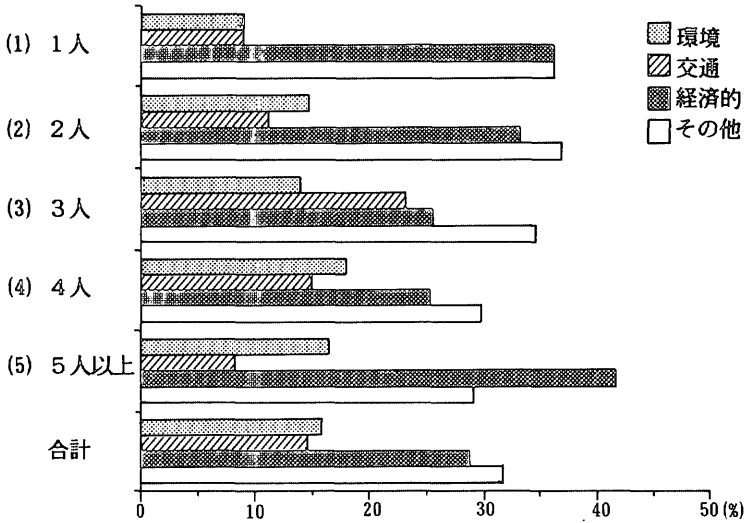


図 2-7

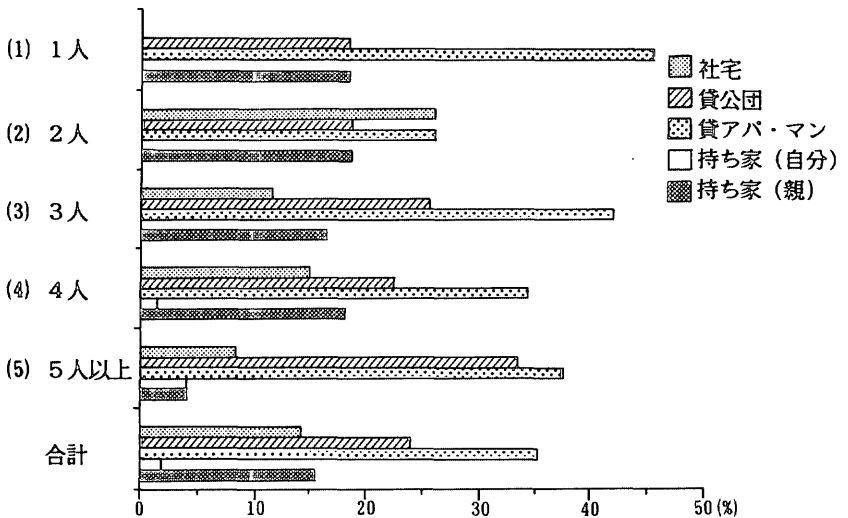
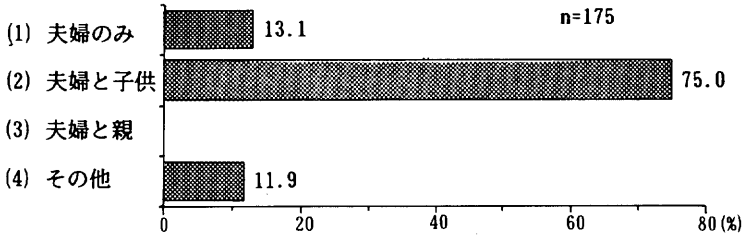


図 3-1



その他の内訳

一人暮らし	11
片親と子供	6
3世代	4
合計	21

図 3-2

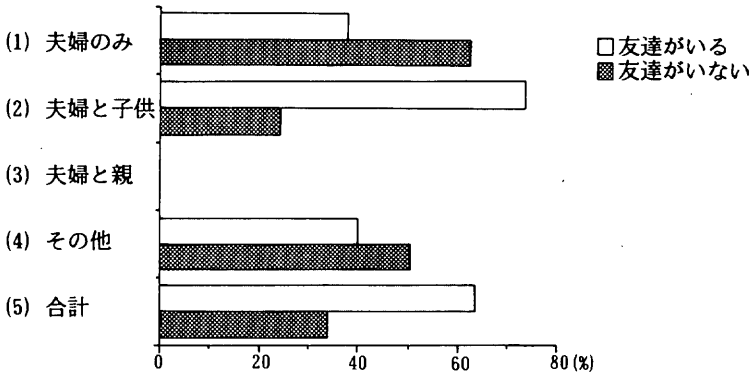


図 3-3

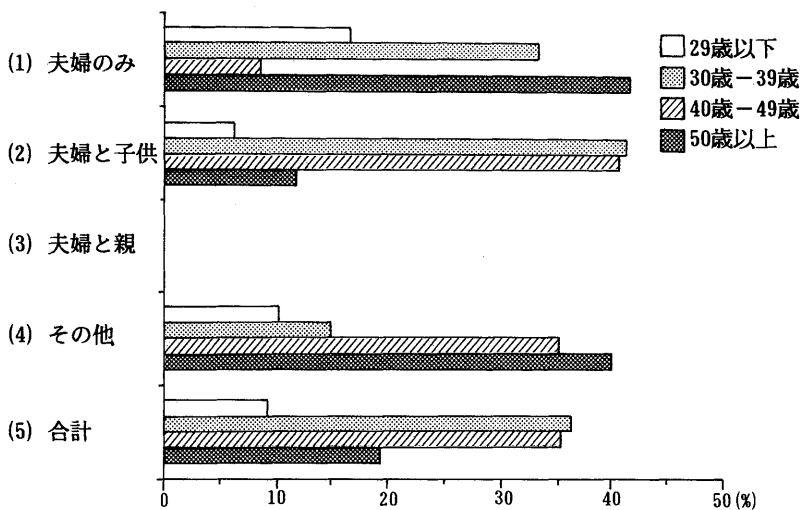


図 4-1

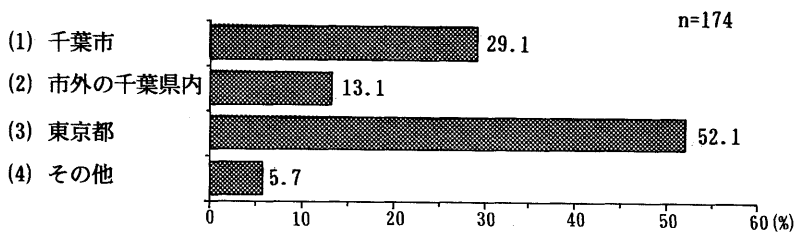
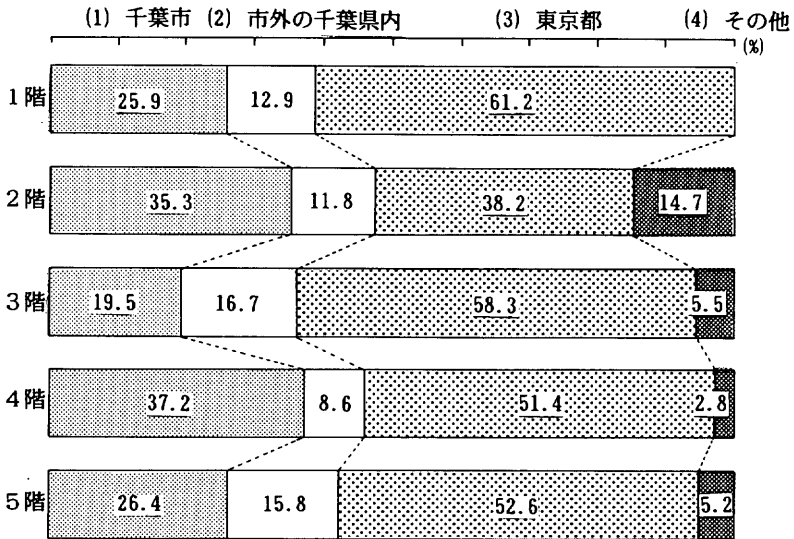


図 4-2



その他の内訳

無職	5
静岡県	1
山梨県	1
埼玉県	1
神奈川県	1
愛知県	1
合計	10

図 4-3

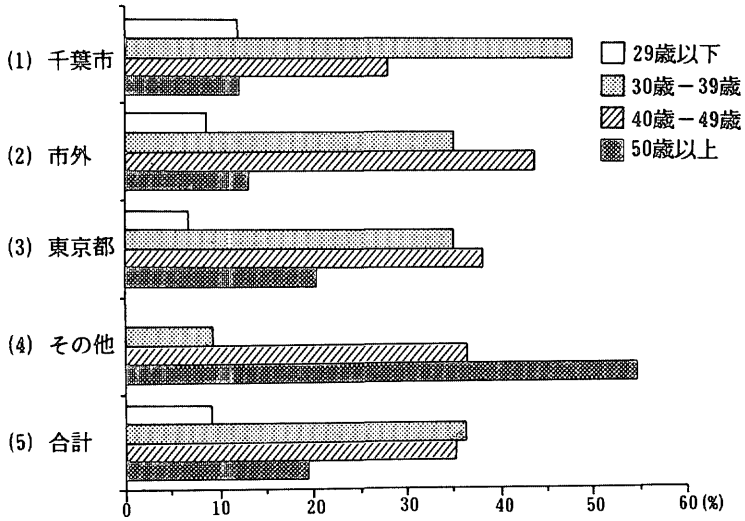


図 4-4

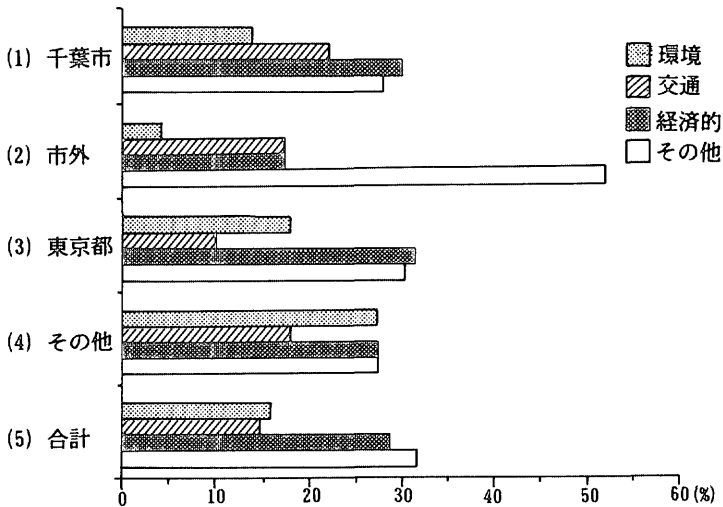




図 4-5

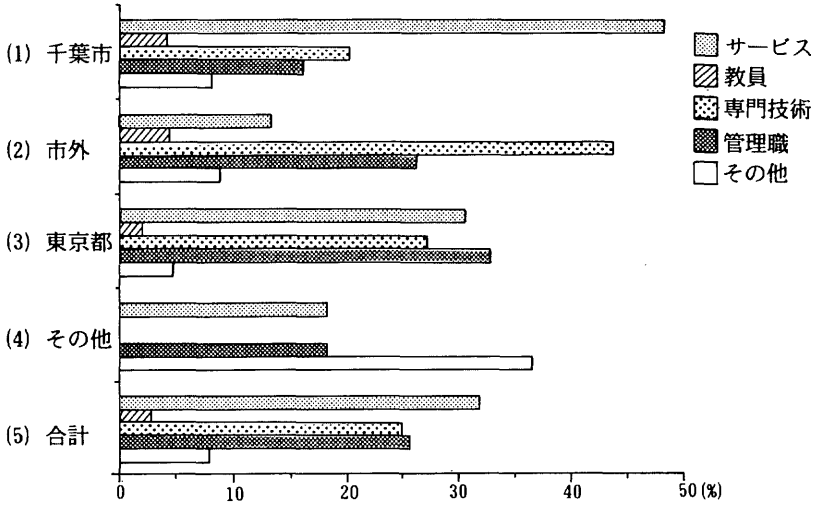


図 4-6

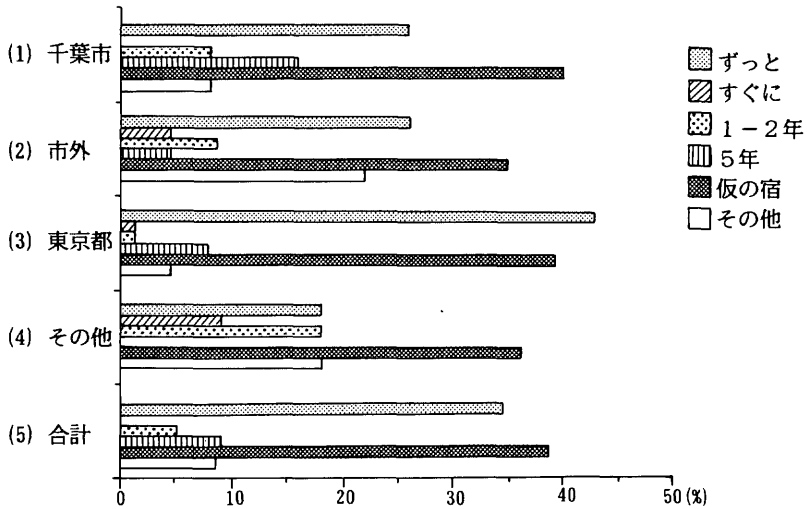


図 4-7

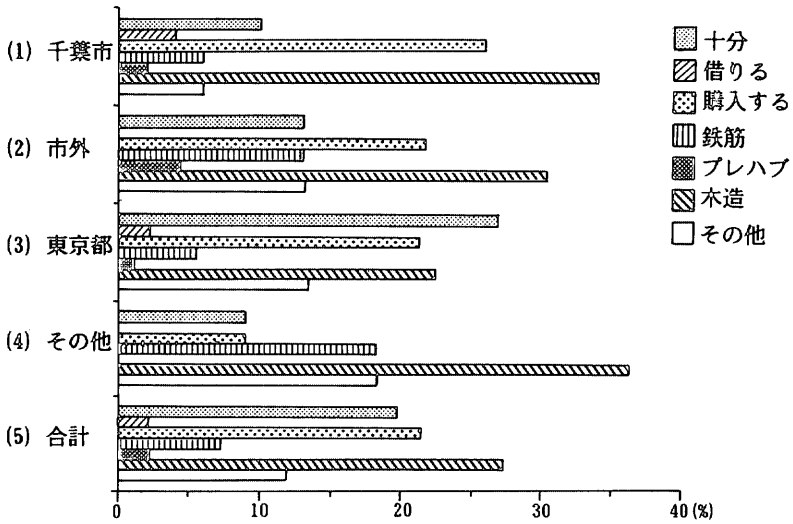


図 4-8

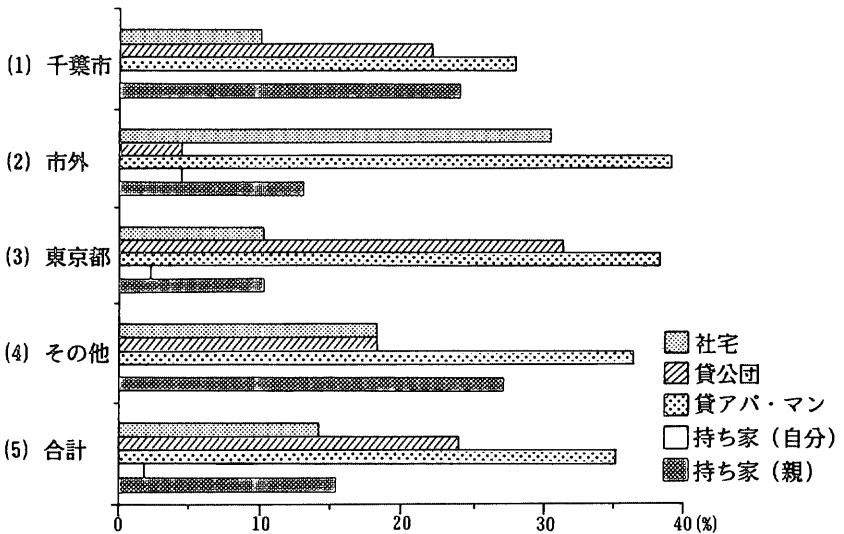


図5-1

ご主人の職業	1階	2階	3階	4階	5階	合計
(1) 管理職	3	9	17	9	8	46
(2) 専門技術, 高級事務	14	6	11	5	8	44
(3) 教員, 自由業など	1	4	0	0	0	5
(4) 一般事務, 販売サービス	8	9	6	16	17	56
(5) その他	2	4	3	4	1	14
合 計	28	32	37	34	34	165

その他の内訳

無職	4
警備員	1
飲食店経営	1
建築関係	1
厚生施設管理	1
調理師	1
会社員	1
フリーフォトグラファー	1
国家公務員	1
外務調査員	1
倉庫管理	1
合計	14

圖 6-1

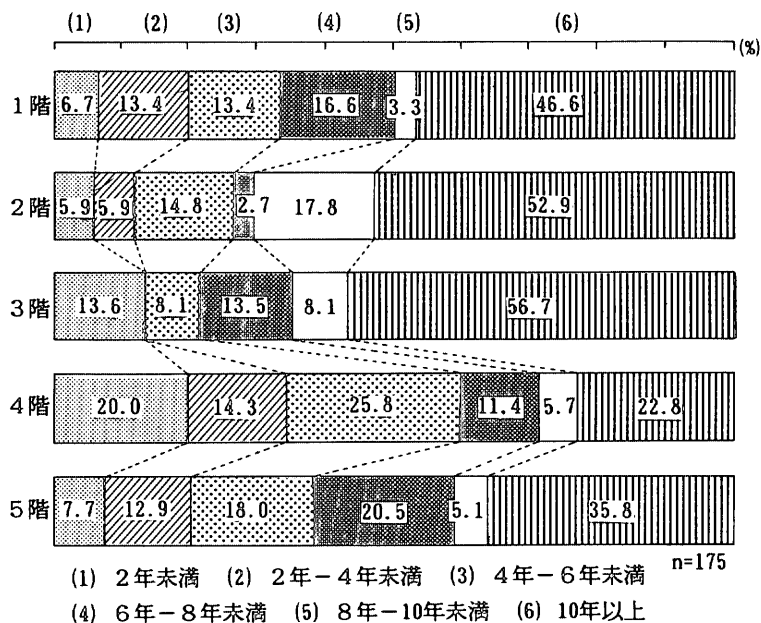


圖 6-2

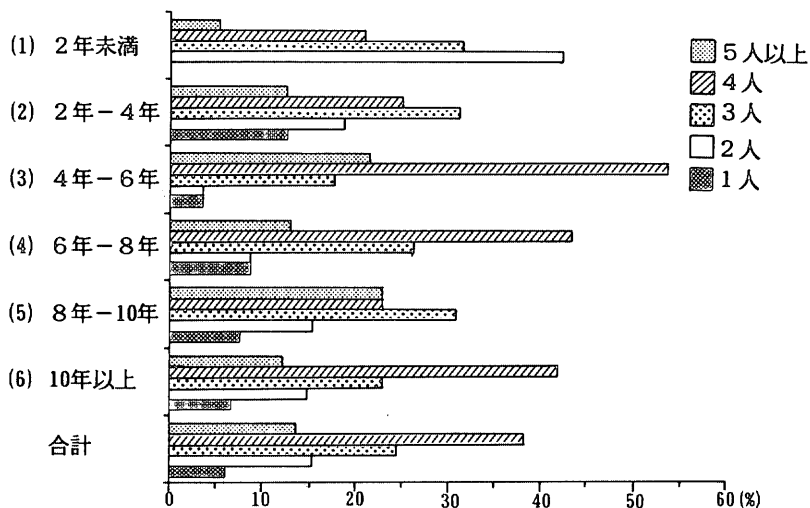


図 6-3

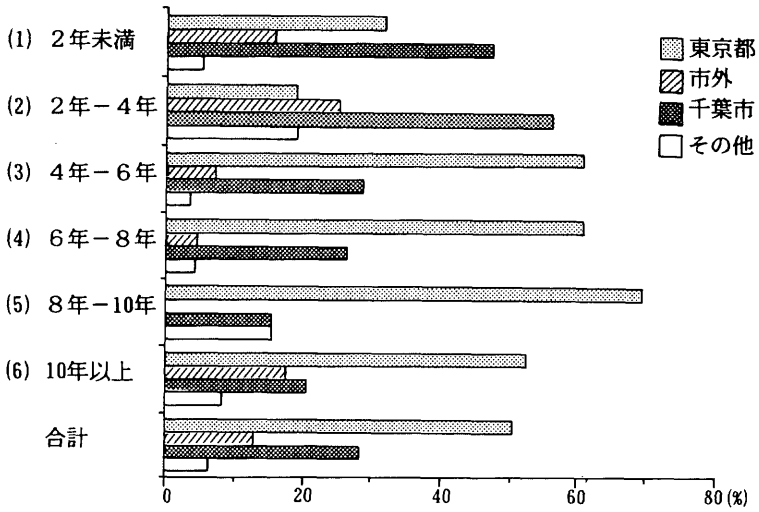


図 6-4

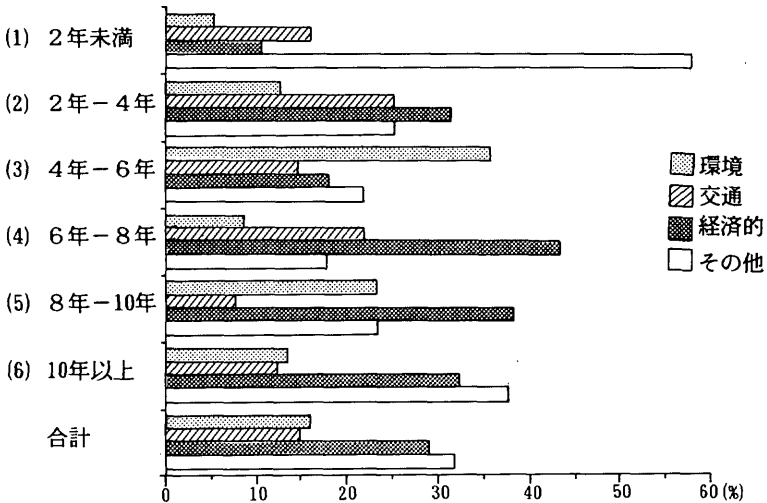


図 6-5

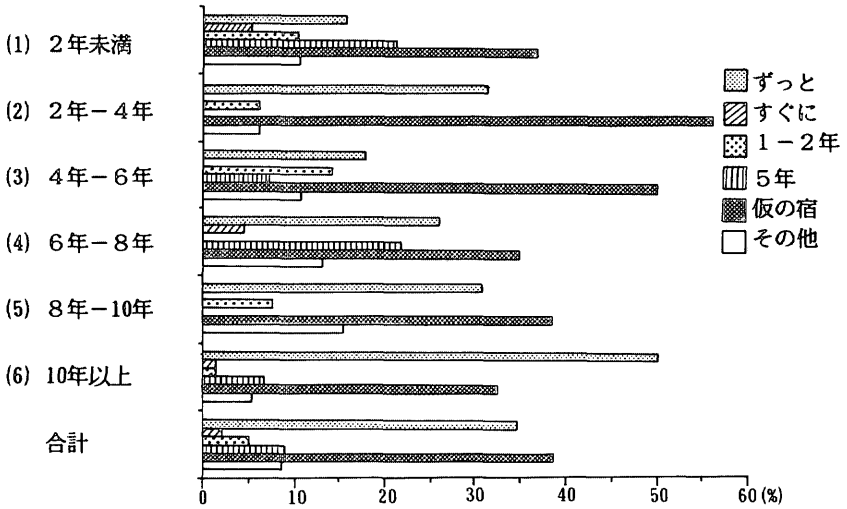


図 6-6

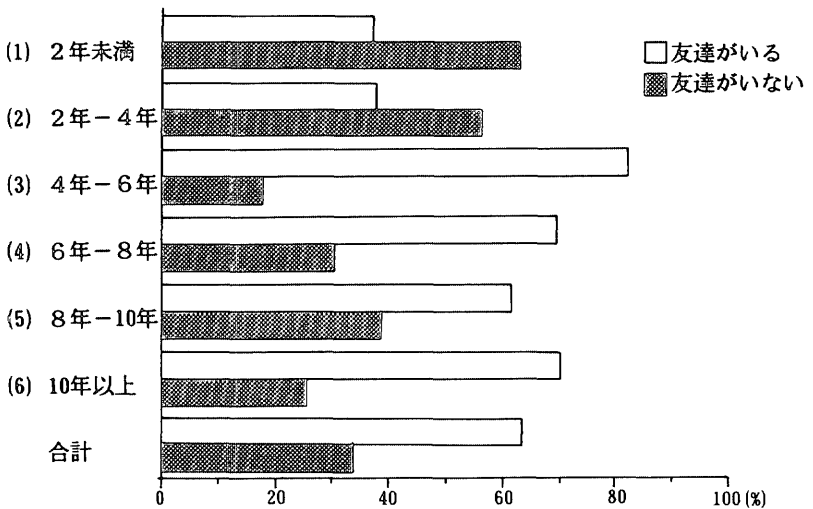
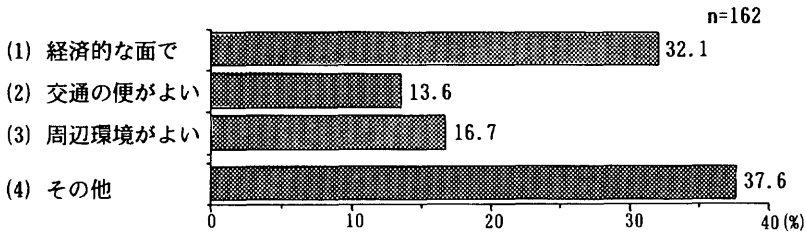


図 7-1



その他の内訳

経済的, 交通, 環境の面で	17	職場の近くだったので	2	親が購入したので	1
転 動	13	結婚のため	1	実家が近いので	1
社宅なので	5	1階を捜していたので	1	住宅購入のため	1
公団に当選したので	4	安全性, 盗難防止	1	母を扶養するため	1
前の所が狭かったので	4	公務員をやめるつもりだったので	1	借家は金銭がたいへんなので	1
自分の家がほしかったので	3	知人が近くにいたので	1		
団地ができた当時の入居	2	分譲なので	1	合 計	61

図 7-2

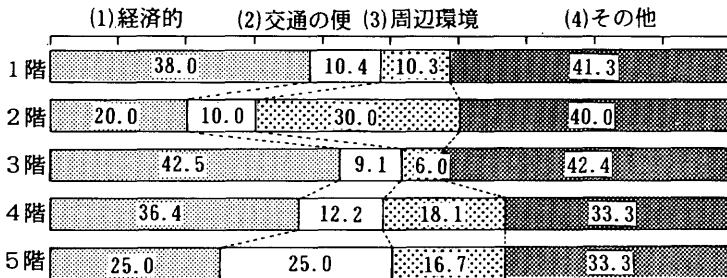


図 7-3

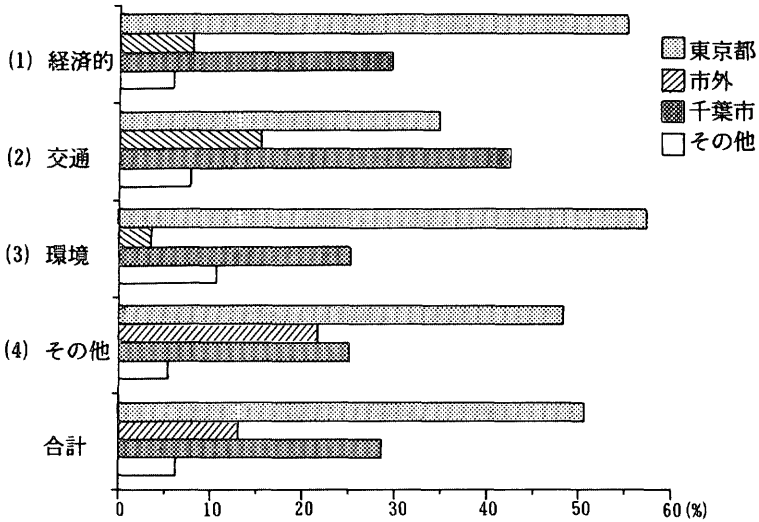
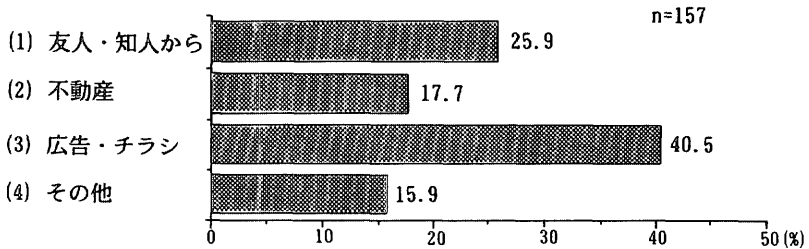


図 8-1



## その他の内訳

公団の募集で知る	10
会社の紹介	5
新聞より	4
広報	1
前の職場が近くにあったので	1
主人が建築関係の仕事をしているので	1
親から聞いて	1
自分で調べて	1
近くの賃貸にいたので	1
合計	25



図 8-2

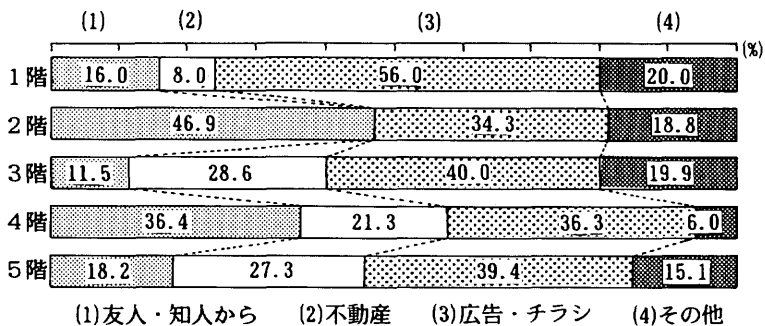
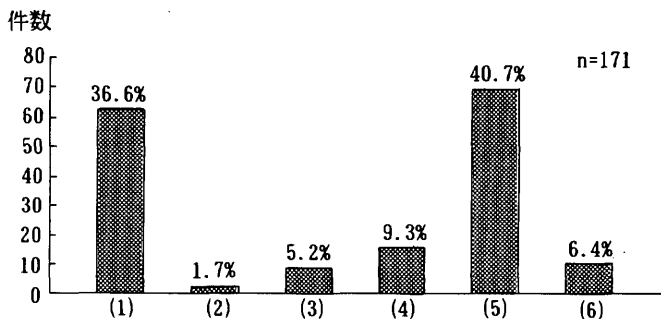


図 9-1



- (1) ずっと住むつもり
- (2) すぐにも出ていきたい
- (3) 1-2年以内に移転の予定
- (4) 5年以内に移転の予定
- (5) 仮の宿のつもりだがまだ考えていない
- (6) その他

その他の内訳

転勤があるまで	3
まだ考えていない	3
実家に帰る	1
すぐにも出たいが見込みがない	1
親との都合によるためわからない	1
退職後は出身地で過ごしたいと考えている	1
子供が大きくなったら広いところを考えている	1
合計	11

図 9-2

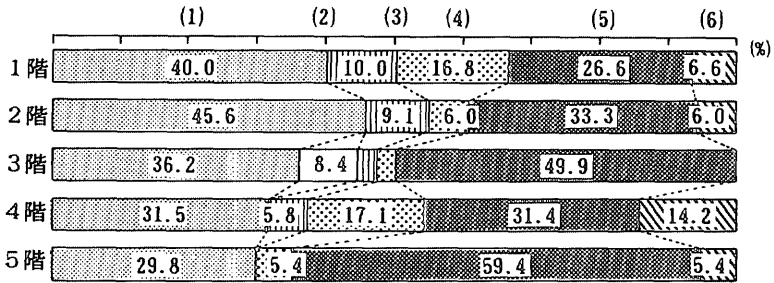
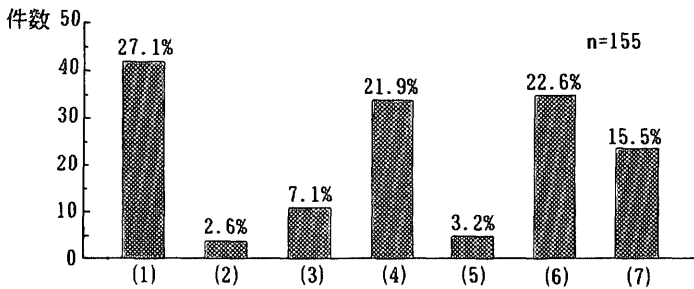


図10-1



- (1) 木造住宅
- (2) プレハブ住宅
- (3) 鉄筋コンクリート住宅
- (4) 広いマンションを購入
- (5) 広いマンションを借入
- (6) 現状で十分である
- (7) その他

その他の内訳

土地付きの家を建てる (種類は考えてない)	5
団地内で増築を考えている	5
実家に戻る予定	4
同じ所でもう1戸購入の予定	4
まだ考えていない	4
もう少し広ければこのままでよい	1
経済的に束縛されたくないし、子供が同じ団地に住んでいるので一応定住	1

合計

24

図10-2

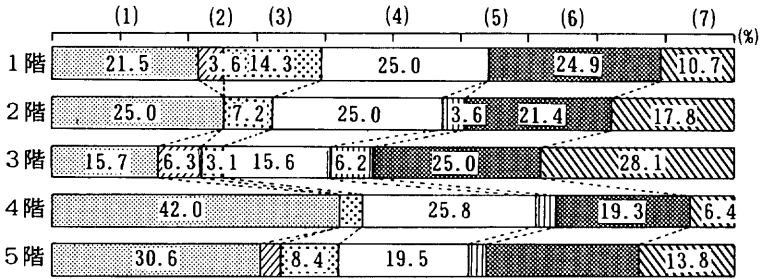


図11-1

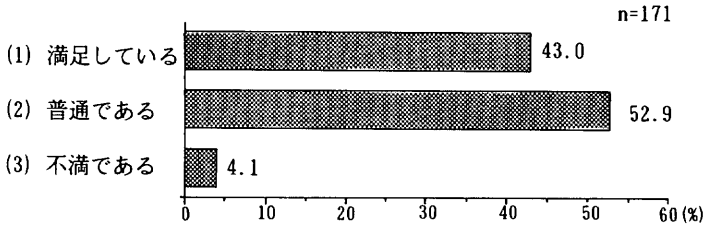


図11-2

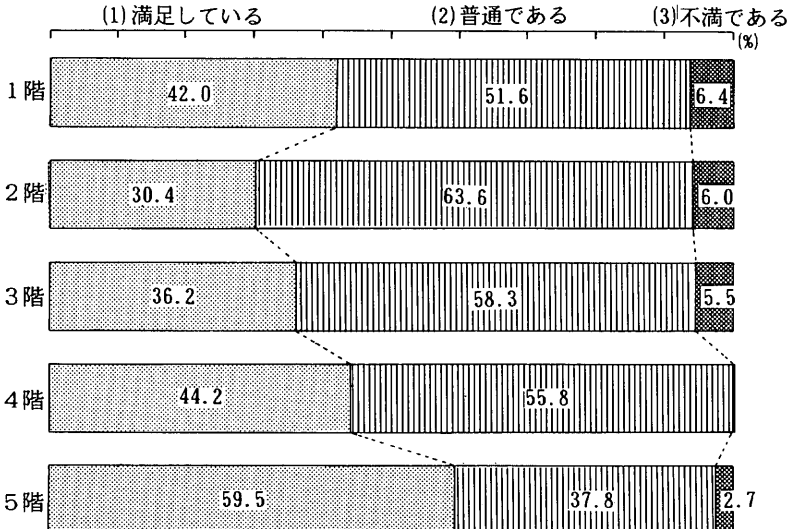


図12-1

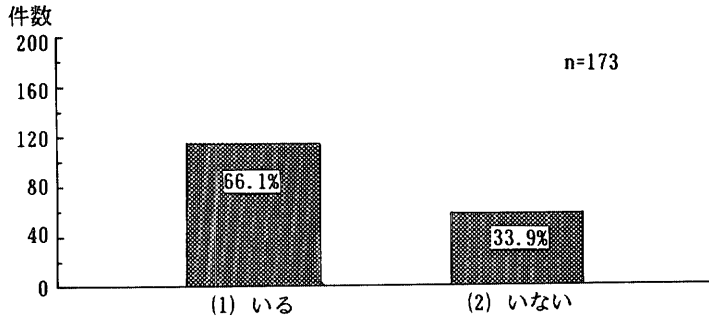


図12-2

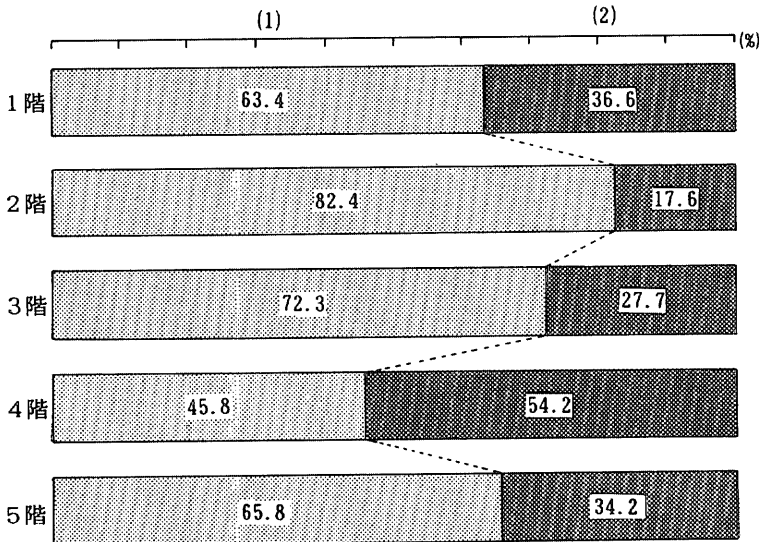


図 13-1

友達ができた契機	1階	2階	3階	4階	5階	合計	%
(1) 子供の学校・幼稚園が一緒だったので	16	21	20	13	17	87	28.7
(2) 同じ棟に住んでいたの	9	12	13	12	15	61	20.0
(3) 同じ階に住んでいたの	3	4	11	4	13	35	11.6
(4) 自治会(町内会)などの活動を通して	0	1	1	0	0	2	0.7
(5) 団地内の共同作業を通して	1	3	3	1	5	13	4.3
(6) 管理組合などの活動を通して	1	3	1	1	0	6	2.0
(7) 生協などの活動を通して	2	1	4	4	0	11	3.6
(8) 地域の問題にとりくむ過程で	1	2	0	1	1	5	1.7
(9) PTAの会合、活動を通して	2	6	5	0	6	19	6.3
(10) 子供のけいごごとを通して	3	1	3	0	5	12	4.0
(11) サークル・同好会などを通して	7	7	5	9	6	34	11.2
(12) その他	3	5	4	5	1	18	5.9
階数別の回答数	48	66	70	50	69	303	100.0

その他の内訳

公園で子供を遊ばせていて	7
職場が同じなので	4
地区の母性教育を通して	3
ボーイスカウト活動を通して	1
手芸講師をしていて	1
子供を預かってもらったことから	1
以前からの友達	1
合計	18

図14-1

