
原 著

居住環境評価に関わる心理的要因の検討
— 居住環境評価と地域に対する好悪の分析 — *

相馬 一郎**・畠山 彰文***

Analysis of Psychological Factors Related to Assessments of Residential Environments: Analysis of Assessments of Residential environments, and Likes-Dislikes in Residents' Community*

Ichiro Soma** & Akifumi Hatakeyama***

Abstract

This study was conducted to research the following; (1) Relationship between factors of assessments of residential environments and comprehensive assessment of residential environments; (2) Factors of likes-dislikes in residents' community; (3) Relationship between comprehensive assessment of residential environments and, likes - dislikes in their community. The subjects consisted of four hundreds residents in Tokyo. The results showed as follows; (1) Assessment of "residence" was significantly higher in "better comprehensive assessment of residential environments group than in "worse" group. It was suggested that comprehensive assessment of residential environments more definitely determined assessment of residence itself than one of factors surrounding residence. (2) "Convenience of traffic" and "convenience of shopping" were chosen as likes, on the other hand, "green and nature", "coping with disaster and accident", and "comfortable residence" (especially in residents living in apartment house) were chosen as dislikes in their community. (3) Likes in their community was significantly related to comprehensive assessment of residential environments.

*本研究は、1995年度早稲田大学特定課題研究助成費(共同研究)(課題番号:95B-31;研究代表者:相馬一郎)及び平成7年度文部省科学研究費基盤研究(B)(2)(課題番号:07451036;研究代表者:相馬一郎)の補助を受けて実施されたものである。

** 人間健康科学科

** *Department of Human Health Sciences*

***早稲田大学メディアネットワークセンター

*** *Media Network Center, Waseda Univ.*

1. 研究の目的

居住環境に関する研究は建築学をはじめとして数多くあるが、心理学においても徐々に行われつつある。例えば、集合住宅居住者の居留意識に関するもの（本間、1981；本間ら、1983；加藤、1983；加藤、1987；加藤ら、1980；加藤ら、1981）や、近隣騒音に関するもの（山内ら、1983）などが今までの研究として報告されている。これらの研究は、「人口集中、過密化、居住環境の劣悪化、環境汚染により都市環境の悪化が増大したため、あらためて人間と都市環境の相互関係を問い直そうという機運」（本間、1981）の中からは行われたものである。

先行研究をみると、総合的な居住環境評価の規定因に関する分析はなされているが、規定因間の相対的な評価に基づく分析・考察はなされていない。また、原科(1990)は住民の環境保全行動の意思決定に関するモデルを構築している。その中で、行動主体の意思が客観的な知識や現状把握にもとづいて判断を行う理性的な部分（認知・評価）と居住環境意識に関する感情的な部分（関心・態度）により決定されるとしている。ただ、原科の研究

では居住環境に関する認知・評価からなる理性的側面と関心・態度からなる感情的側面との関係についてモデルでは仮定されているものの、検証されておらず、関連性を実証する必要があると考えられる。

そこで、本研究では原料の研究をはじめとした先行研究を参考にして居住環境意識を理性的側面と感情的側面の2つに分類した（図1）。居住環境に関する意識の理性的側面には居住環境評価が、また感情的側面は地域に対する好悪がそれぞれ属している。また、現在の居住環境評価について、総合的な居住環境評価とそれを構成する居住環境評価要因との関係を図2に示した。すなわち本研究においては、総合的な居住環境評価は「施設・設備」、「便利さ」、「周辺の物理的環境」、「住居」、「プライバシー」、「地域・近隣の状況」の6要因から構成されるとする。6要因としたのは、後述する本研究において実施された1995年の予備調査で得られたデータを因子分析した結果を踏まえたためである。以上、図1・図2で示した分類を基にして本研究では以下の3点を研究目的とした。

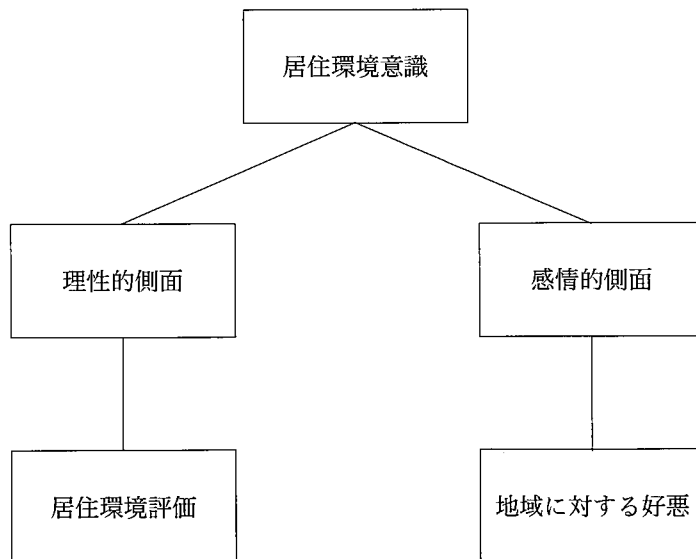


図1 居住環境意識の概念図

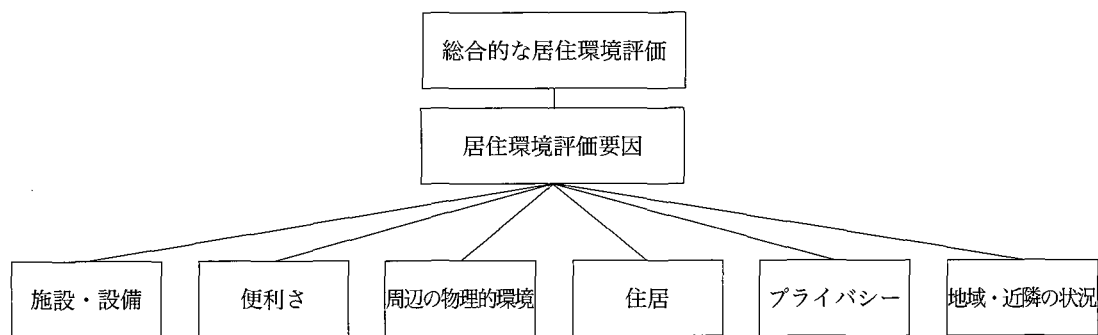


図2 現在の居住環境評価の概念図

- (1) 総合的な居住環境評価がどのような居住環境評価要因により規定されているのかを明らかにすること。すなわち、総合的な居住環境評価を高める（または低める）居住環境評価要因は何かを整理することである。
- (2) 地域に対する好悪がどのような具体的要因により規定されているのかを明らかにすること。
- (3) 地域に対する好悪と総合的な居住環境評価との関係について明らかにすること。

2. 方法

2.1 調査地域・調査対象

本研究は、居住者の意思が反映されて造られることが多い一戸建て住宅（高橋・宮田、1996）とその比較対象として集合住宅、また同一の鉄道路線（JR中央・総武線）等の経路ではば同時間で（副）都心への接続が可能である住宅地域という点を考慮して、東京都23区内の西部（中野区）、東部（墨田区）の住民、それぞれ100名ずつの計400名を調査対象者とした。

調査対象者の居住する地域は、まず東京都総務局統計部（1994）に掲載されている地域順に3地域ごと選定された。その結果、中野区は28地域、墨田区は33地域が選ばれた。抽出された地域が各区内の特定の方角に偏りが無いことを確認した上で、各地域内の集合及び一戸建て住宅を任意に訪問した。訪問された住宅も、特定の方角に偏らないように考慮された。調査手法は留め置き法を実施した。抽出された各世帯へ調査員が、最初に調査依頼のために、その1週間後に調査用紙の配布のために各世帯を直接訪問した。さらに、配布後2週間の回答期間を経て調査員が回答済みの調査

用紙を回収するために各世帯を訪問した。調査は1996年11月に実施された。

2.2 調査項目

本調査においては居住環境、子育てをする環境、高齢時の居住環境、近隣の環境を調査項目としたが、そのうち本研究においては以下の項目が分析対象とされた。

（現在の）居住環境評価要因

住民基本台帳から無作為に抽出された住民のうち東京都内の一戸建て及び集合住宅の住民各200名の計400名を対象に1995年10月に満足度評価及び重要度評価からなる居住環境評価に関する予備調査が実施された。予備調査では95項目を収集しそれらの項目に対して満足度及び重要度の評価を求めた。満足度及び重要度の評価それぞれ95項目に因子分析を行った結果、いずれも6要因（「施設・設備」、「便利さ」、「周辺の物理的環境」、「住居」、「プライバシー」、「地域・近隣の状況」）が得られた。因子分析により得られた6要因を大項目（6項目）とし、また各要因（因子）と因子負荷量が高かった項目を下位項目として計21項目を採用した。すなわち、以下の項目からなる。

(1) 施設・設備

- (1.1) 下水道、排水設備などの整備
- (1.2) ゴミ捨て場の整備
- (1.3) 街灯の整備
- (1.4) 耐火性・耐震性

(2) 便利さ

- (2.1) 通勤、通学時間
- (2.2) 買い物の便利さ
- (2.3) 病院、公共施設、文化施設
- (2.4) 交通の便

- (3) 周辺の物理的環境
 - (3.1) 緑の量、空気
 - (3.2) 清潔さ、街並み
 - (3.3) 近隣の環境（繁華街、幹線道路、騒音や悪臭など）
- (4) 住居
 - (4.1) 日当たり、明るさ、風通し
 - (4.2) 家の外観
 - (4.3) 畳の感触
 - (4.4) 間取り・広さ
 - (4.5) インテリア・家具の造り
- (5) プライバシー
 - (5.1) 近隣とのプライバシー
 - (5.2) 個人（家族内）のプライバシー
- (6) 地域・近隣の状況
 - (6.1) 非常時の避難・安全性
 - (6.2) 地域住民のマナー
 - (6.3) 公共の場所の清潔さ

「（現在の）居住環境評価要因」に関する項目は、6要因、及び下位項目を6要因ごとにまとめたもの、の中で評価の高い順に番号をつけてもらった。

5段階評定による現在の居住環境評価要因・今後住居を選択する際に重要視する要因

いずれの項目も前述の居住環境評価要因で用いられた6項目（「施設・設備」、「便利さ」、「周辺の物理的環境」、「住居」、「プライバシー」、「地域・近隣の状況」）と同様の項目を採用した。また5段階評定は、「非常に良い」（「非常に重要である」、「良い」（「重要である」、「どちらともいえない」、「あまり良くない」（「あまり重要ではない」、「良くない」（「重要ではない）」から構成される。「現在の居住環境評価要因」と「今後住居を選択する際に重要視する要因」とをそれぞれ独立に採用したのは、両者それぞれの平均値を求めることによって両者の間に評価に差がある要因とない要因を明らかにするためである。すなわち、各々の要因は、「現在の居住環境評価要因」では高い評価であるが「今後住居を選択する際に重要視する要因」では評価が低いもの、あるいはその逆のもの、さらには両方の評価要因とも評価が高い（低い）ものの、いずれかに整理することを目的とする。

総合的な居住環境評価

「総合的な居住環境評価」に関する項目は、「非常に良い」、「良い」、「どちらともいえない」、「あまり良くない」、「良くない」の5段階で評定を求めた。なお、この「総合的な居住環境評価」は、前述の「（現在の）居住環境評価要因」の6要因を統合して尋ねた項目である。

地域に対する好悪

「非常に好きである」、「好きである」、「どちらともいえない」、「あまり好きではない」、「好きではない」の5段階で評定を求めた。

地域に対する好悪に関する具体的な要因

先行研究などを参考にして、11項目が採用された。すなわち、以下の項目からなる。

- (1) 緑や自然
- (2) 交通の便利さ
- (3) 災害や事故に対する対策
- (4) 買い物の便利さ
- (5) 教育環境
- (6) 趣味やスポーツ・文化を気軽に楽しめる場所
- (7) 困った時に助けあえる地域
- (8) 生活に必要な情報の入手
- (9) 地域の人間関係
- (10) 快適な住まい
- (11) その他

現在居住している地域に関する好きな点・嫌いな点を調査項目から1つずつ選択するように求めた。

被調査者の属性（フェイスシート）

続柄、年齢、同居家族人数、同居人員構成、持ち家・賃貸区分、入居年数、部屋数

3. 調査結果

3.1 調査対象者の属性

表1に示す通りである。回答者の続柄は、「妻」が半数以上を占めた。回答者の年齢は、「30歳代」、「40歳代」、「60歳代」の順に多かった。同居家族人数は「4人」が最も多かった。同居世帯の人員構成は「夫婦と子供」からなる世帯が最も多かった。持ち家・賃貸区分は、「持ち家」が多く、入居年数は、「～4年」、「19年以上」、住居の部屋数は、「5部屋以上」、「3部屋」、「2部屋」の順でそれぞれ多かった。

表 1 回答者の諸属性の割合 (%) (N=400)

続柄	夫	妻	その他		
	36.0	58.3	5.7		
回答者年齢	30代	40代	50代	60代以上	
	28.3	27.3	17.5	26.9	
同居家族人数	1人	2人	3人	4人	5人以上
	8.0	24.5	19.3	26.0	22.2
同居人員構成	夫婦のみ	夫婦と子供	夫婦と子供と親	単身世帯	その他
	20.5	46.8	15.3	8.0	9.4
持ち家 ・賃貸区分	持ち家	賃貸住宅			
	63.8	36.2			
入居年数	～4年	～9年	～19年	19年以上	
	28.8	20.0	24.3	26.9	
部屋数	1部屋	2部屋	3部屋	4部屋	5部屋以上
	2.3	22.5	23.5	16.5	35.2

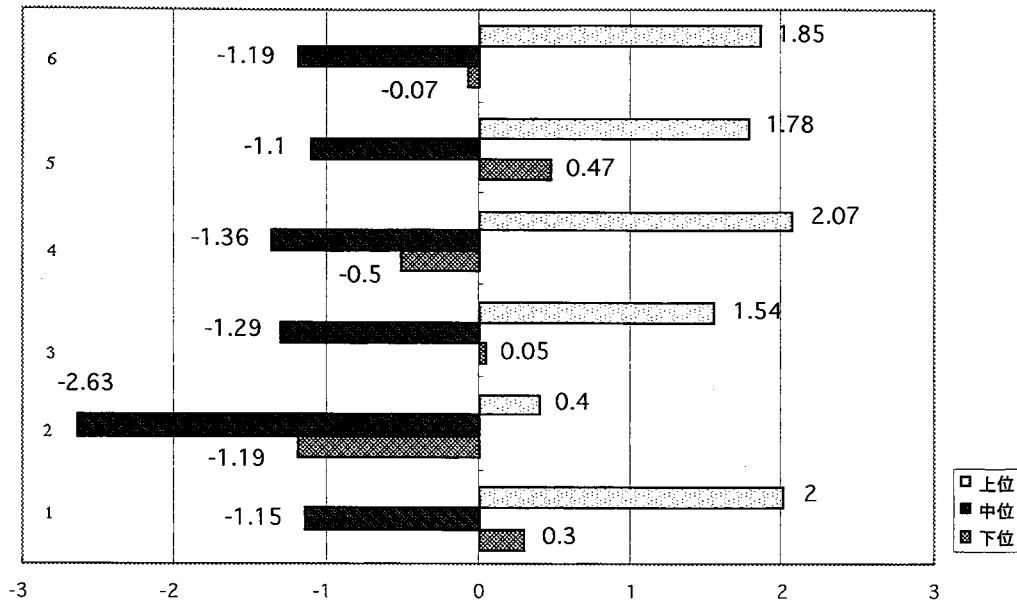
3. 2 総合的な居住環境評価に対して居住環境評価の各要因が及ぼす影響

ここでは、総合的な居住環境評価を目的変数、居住環境評価の各要因を説明変数として数量化Ⅰ類を行った。なお、カテゴリーによっては数名程度のかかなり少ない回答者数(率)のものがありそのまま数量化Ⅰ類を実施するとレンジの信頼性がなくなってしまう(菅, 1993)ため、回答のレンジが、たとえば1位～6位の場合、「1位・2位」を「上位群」、「3位・4位」を「中位群」、「5位・6位」を「下位群」、1位～4位の場合、「1位・2位」を「上位群」、「3位・4位」を「下位群」、というように順位を2位単位に再整理した上で数量化Ⅰ類を実施した。なお、無回答等の者3名(0.8%)は「下位群」に含めた。再整理後の各居住環境評価要因の回答率(%)を上位;中位;下位別にみると、施設・設備:18.3;42.0;39.7、便利さ:84.3;10.3;5.4、周辺の物理的環境:30.5;37.8;31.7、住居:32.6;39.3;28.1、プライバシー:13.5;41.3;45.2、地域・近隣の状

況:20.3;28.0;51.7であった。

6要因の評価のレンジ;目的変数との偏相関係数のうちいずれの数値も比較的大きかった上位4要因をみると、「住居」が3.43;.40と最も大きく、次いで「施設・設備」:3.15;.35、「地域・近隣の状況」:3.04;.35、「便利さ」:3.03;.35であった。また、図3をみると、カテゴリースコアが、「住居」、「地域・近隣の状況」、「便利さ」を上位に評価した群では正の方向であったのに対し中・下位群では負の方向に作用していた。このことから、「住居」、「地域・近隣の状況」、「便利さ」の評価の高低が、他の居住環境評価要因と比較して総合的な居住環境評価のそれを予測できると示唆される。

ところで、前述のみでは総合的な居住環境評価と居住環境評価の各要因間との関係が分かっても、居住環境評価の各要因間の評価の値の大小関係が明らかではない。各要因間の評価の値の大小関係をみるために、5段階評価の各要因の現在(表2)、及び居住環境評価に関して「より多角的に意識を



$R^2 = .45$

1: 施設・設備; 2: 便利さ; 3: 周辺の物理的環境; 4: 住居; 5: プライバシー; 6: 地域・近隣の状況

図3 「総合的な居住環境評価」を説明変数とした場合の「居住環境評価要因」別カテゴリースコア (全体)

とらえる」(高橋・宮田、1996a)ことを目的として今後重要視する(表3)評価要因をそれぞれ測定し、それらの平均値を求めた。それによると、現在の居住環境評価要因では「便利さ」が、一方今後住居を選択する際に重要視する要因は、「住居」、「便利さ」の順で高かった。現在の居住環境評価要因では、「便利さ」と次に平均値が高かった「プライバシー」とでは平均値の差が有意(p

$<.0001$)であった。また、現在の評価要因と今後住居を選択する際に重要視する要因との平均値の差を検討したところ、「便利さ」を除いた5要因いずれも有意に($p<.0001$)重要視する要因の平均値が高かった。とりわけ、「住居」の今後住居を選択する際に重要視する要因と現在の評価要因との平均値の差は0.8と最も大きかった。一方、「便利さ」の差は0.07と他の5要因と比較して最も小さかつ

表2 5段階評価による現在の居住環境評価6要因の平均値(M)・標準偏差(SD)

項目	M	SD
施設・設備	3.33	.643
便利さ	3.94	.792
周辺の物理的環境	3.08	.898
住居	3.24	.996
プライバシー	3.36	.829
地域・近隣の状況	3.24	.841

表3 5段階評価による重要視する居住環境評価6要因の平均値 (M)・標準偏差 (SD)

項目	M	SD
施設・設備	3.76	.647
便利さ	4.01	.596
周辺の物理的環境	3.82	.570
住居	4.04	.627
プライバシー	3.85	.645
地域・近隣の状況	3.92	.587

た。

さらに、個人属性の影響をみるために、居住環境評価6項目のうち、レンジと「総合的な居住環境評価」に対する偏回帰係数が大きかった「住居」、及び「総合的な居住環境評価」、のそれぞれを目的変数、「居住地域」(中野区か墨田区)、「住居形態」(一戸建て住宅か集合住宅)、「回答者の続柄」(夫か妻)という3つの回答者に関連する属性を説明変数とした数量化I類を実施した。回答者に関連する属性のうち有意な相関ではない3つを説明変数として採用したのは、属性間の相関が高く3つの属性のみで目的変数に対する説明が可能であると判断したためである。

まず、「住居」を目的変数とした場合のレンジ；目的変数との偏相関係数をみると、「住居形態」が.40；.33と3変数中最も大きく、次いで「居住地域」が.17；.11、「回答者の続柄」が.05；.03であった。「住居形態」のカテゴリースコアは、「一戸建て住宅」：-.20、「集合住宅」：.20と集合住宅の方が高く、「居住地域」のカテゴリースコアは、「中野区」：.09、「墨田区」：-.09と中野区が高かつ

た。一方、「回答者の続柄」は「居住地域」及び「住居形態」のカテゴリースコアに比較して小さい(夫：.03；妻：-.02)ため、「住居」の評価に対する影響力が相対的に弱いことが分かる。

「総合的な居住環境評価」の目的変数のレンジ；目的変数との偏相関係数は、「住居形態」が.21；.11と、「回答者の続柄」：.08；.04、「居住地域」：.04；.02に比べて大きかった。「住居形態」のカテゴリースコアをみると、「一戸建て住宅」：.11、「集合住宅」：-.11と、一戸建て住宅の方が総合的な居住環境評価を高めることが明らかとなった。

次に6要因のうち総合的な居住環境評価に最も有意に強い影響を及ぼすことが明らかとなった「住居」について詳細な分析を行うために、総合的な居住環境評価を目的変数、「住居」の下位項目の各項目を説明変数として数量化I類を行った。その結果、下位項目のレンジ；目的変数との偏相関係数で最も高いのは「間取り・広さ」と「日当たり・明るさ・風通し」：いずれも1.35；.33で、次いで「家の外観」：.79；.09、「インテリア・家具の造り」：.75；.08、「畳の感触」：.72；.08の順

表4 「住居」の下位項目のレンジ及び総合的な住環境評価との偏相関係数

項目	レンジ	偏相関係数
日当たり・明るさ・風通し	1.35	.33**
家の外観	.79	.09
畳の感触	.72	.08
間取り・広さ	1.35	.33**
インテリア・家具の造り	.75	.08

** : p < .01.

であった(表4)。

3.3 地域に対する好悪

3.3.1 地域に対する好悪

まず、全体をみると、5段階評価の「非常に好きである」、「好きである」を合わせた「好き」と答えた人は59.7%、「どちらともいえない」が24.8%、5段階評価の「あまり好きではない」、「好きではない」を合わせた「好きではない」は15.5%であった。尚、以下の分析では5段階評価を3段階評価にまとめた「好き」、「どちらともいえない」、「好きではない」を用いる。

住居形態別では「好き」と答えた人は一戸建て60.3%、集合55.0%、「どちらともいえない」が一戸建て24.1%、集合25.5%、「好きではない」は一戸建て15.6%、集合19.5%であった。さらに、

地域別では「好き」が中野60.4%、墨田59.0%、「どちらともいえない」が中野23.1%、墨田26.5%、「好きではない」は中野16.5%、墨田14.5%であった。

3.3.2 地域に対する好悪に関する具体的な要因

次に、地域の何が好きかという具体的な要因を選択してもらった結果、最も高い選択率の項目が「交通の便利さ」で半分以上の人が選択した。次いで、「買い物の便利さ」、「緑や自然」の選択率が高い。それらの点は住居形態及び地域別においても共通していた。なかでも、「交通の便利さ」、「買い物の便利さ」は他の項目よりも地域の好きな点として選択された割合が高かった。(表5)

表5 地域の好きな点で選択された割合(%)

全体	
交通の便利さ	(55.0)
買い物の便利さ	(22.6)
緑や自然	(6.0)
困った時に助けあえる地域	(4.0)
快適な住まい	(3.8)
地域の人間関係	(3.5)
趣味やスポーツ・文化を気軽に楽しめる場所	(1.5)
災害や事故に対する対策	(1.5)
教育環境	(0.8)
生活に必要な情報の入手	(0.8)
その他	(0.5)

一方、嫌いな点では、「緑や自然」、「災害や事故に対する対策」の順で比較的多く選択された(表6)。これについても全体、住居形態及び地域別

の間に大きな違いはみられなかった。また、集合住宅では「快適な住まい」を挙げた人が12.2%(22名)と他の条件に比べ多かった。

表6 地域の嫌いな点で選択された割合(%)

全体	
緑や自然	(35.8)
災害や事故に対する対策	(24.2)
趣味やスポーツ・文化を気軽に楽しめる場所	(7.6)
快適な住まい	(7.0)
地域の人間関係	(6.5)
教育環境	(6.5)
買い物の便利さ	(3.9)
その他	(3.1)
交通の便利さ	(2.8)
困った時に助けあえる地域	(1.7)
生活に必要な情報の入手	(0.9)

3. 3. 3 地域に対する好悪と具体的要因との関係

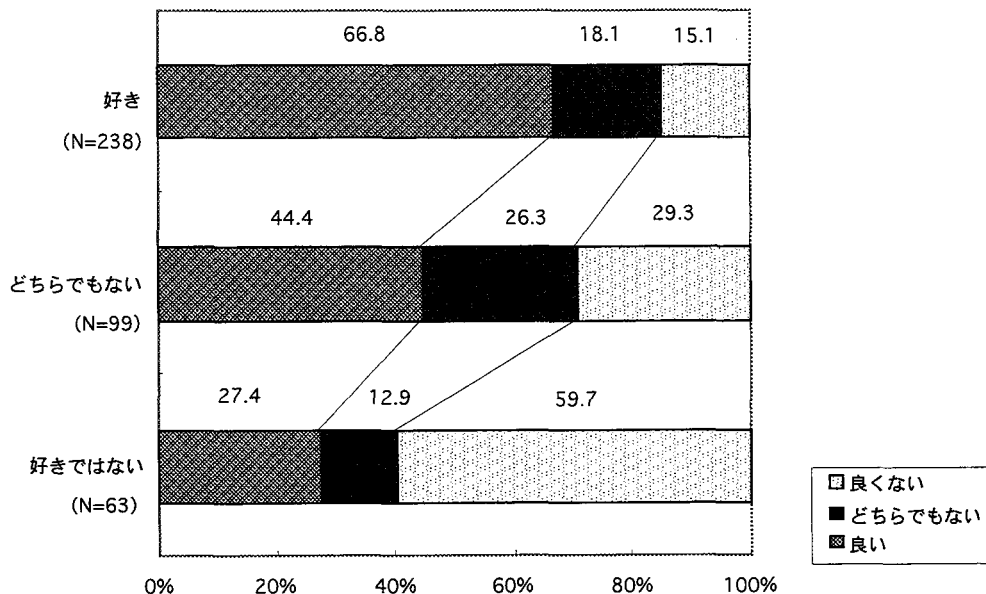
地域が「好き」と回答した人 (N=238) においても、地域の好きな点で「交通の便利さ」を選択した人が最も多く (全体: 52.7%)、次いで「買い物の便利さ」(同: 22.6%)、「緑や自然」(同: 6.5%)の順であった。これに対して、「好きである」と答えた人の中で嫌いな点として多く選ばれた項目は「緑や自然」(同: 38.7%)、「災害や事故に対する対策」(同: 25.5%)の順であった。

一方、調査対象者全体での地域を「好きではない」と回答した人 (N=63) の地域の具体的に好きな要因をみると、「交通の便利さ」と「買い物の便利さ」を合わせて90.3%、嫌いな点として「緑や自然」と「災害や事故に対する対策」を合わせて82.3%と、選択された割合が高かった。本項の以上の結果も条件を問わず共通しているものである。

3. 4 地域に対する好悪と総合的な居住環境評価

以下の分析では総合的な居住環境評価は、5段階評価の「非常に良い」、「良い」を合わせた「良い」群、「どちらともいえない」、「あまり良くない」、「良くない」を合わせた「良くない」群、の3段階評価にまとめて行う。総合的な居住環境評価は、全体では「良い」群が55.1%、「どちらともいえない」群が19.3%、「良くない」群が25.6%であった。地域別では、「良い」群が中野56.3%、墨田54.5%、「どちらともいえない」群が中野18.1%、墨田20.5%、「良くない」群が中野25.6%、墨田25.0%であった。さらに住居形態別にみると、「良い」群が一戸建て60.3%、集合49.0%、「どちらともいえない」群が一戸建て19.6%、集合19.0%、「良くない」群が一戸建て20.1%、集合32.0%であった。

地域に対する好悪と総合的な居住環境評価との関係を見ると、全体では自らが住んでいる地域が「好きである」と答えなかつ居住環境を「良い」とした人は「好きである」人の中で66.8%、また地域が「好きではない」とし、かつ「良くない」人は「好きではない」人の中で59.7%であった($\chi^2 = 36.18$, $DF = 4$, $p < .001$, 図4)。



p < .001

図4 「地域に対する好悪」に対する回答別にみた「総合的な居住環境評価」の回答の割合 (%) (全体)

また、地域別では、地域が「好きである」と答えかつ居住環境が「良い」人は中野66.7%、墨田67.8%、また地域が「好きではない」とし、かつ「良くない」人は中野54.6%、墨田65.5%であった（中野： $\chi^2=13.83$, $DF=4$, $p<.01$ ；墨田： $\chi^2=23.58$, $DF=4$, $p<.001$ ）。

更に、住居形態別にみると、「好きである」とし、かつ居住環境を「良い」とした人は「好きである」人の中で一戸建て住宅では67.5%、集合住宅では66.3%、また地域が「好きではない」とし、かつ「良くない」人は「好きではない」人の中で一戸建て住宅では45.1%、集合住宅では69.2%であった。すなわち、地域が好きであるほど、良いと答えたものの割合が多かった（一戸建て： $\chi^2=9.46$, $DF=4$, $p<.05$ ；集合： $\chi^2=27.16$, $DF=4$, $p<.001$ ）。

4. 考 察

4. 1 総合的な居住環境評価と居住環境評価要因との関係

総合的な居住環境評価に対する居住環境評価要因の影響をみるために数量化I類を行った結果、レンジをみると、「住居」が最も大きく、次いで「施設・設備」、「地域・近隣の状況」、「便利さ」の順に影響を及ぼす程度が大きいことが明らかとなった。その中で、「住居」、「地域・近隣の状況」、「便利さ」を高く評価した群では、総合的な居住環境評価が高く評価されていたのに対し、3つの評価要因を中程度または低く評価した群では総合的な居住環境評価が低かった。このことから、「住居」、「地域・近隣の状況」、「便利さ」の評価の高低が、総合的な居住環境評価のそれを予測できると示唆される。

「住居」の下位項目に関する数量化I類の結果より、「住居」のなかでも「間取り・広さ」と「日当たり・明るさ・風通し」の評価の高低が他の要因と比較して総合的な居住環境評価の高低に影響を及ぼすことが明らかとなった。

また、居住環境評価の各要因間の評価の値の大小関係をみるために、5段階評価による現在の居住環境評価要因の平均値を求めたところ、現在の居住環境評価要因では「便利さ」が他の現在の居住環境評価要因よりも平均値が有意に高かった。

一方、前述の5段階評価による現在の居住環境評価要因の測定と同時に今後住居を選択する際に重要視する居住環境評価要因の平均値を求め現在の評価要因と今後重要視する評価要因との差を検討すると、「便利さ」を除いて今後住居を選択する際に重要視する要因の平均値が有意に高かった。とりわけ、「住居」の差が大きかった。前述の通り住居に対する評価の良し悪しが総合的な居住環境評価のその規定因になると同時に、「住居」はその現状評価に対して今後住居を選択する際に他の要因に比べ、より重要視されることが示唆された。また、現在の居住環境評価要因と今後重要視する居住環境評価要因の平均値の測定及び両者の平均値の差の検討より、「便利さ」の平均値が他の要因に比べ最も高くかつその差が最も小さかった。以上より、現在の居住環境評価要因と今後重要視する居住環境評価要因は、現在の評価に対して将来住居を引っ越しした場合により質の高いものを求められるものと、現在の評価も高くかつ今後住居を移動するであろう際も強く求められる「便利さ」とに分類されることが示唆されたと推測される。

また、順位付けによる評価においても「便利さ」が「1位」または「2位」とした割合が他の評価要因よりも最も多かったという結果もあわせると、本研究の居住環境評価に関する調査結果は「便利さ」の評価の高さが基本になっていると示唆されると考えられる。この点は、住民が、例えば都心等の現在住んでいる地域以外への各種交通機関による移動が容易であったり買い物等の施設が他の地域に比べて充実していると一般的に思われる東京都23区を調査対象地域としたことが影響していると考えられる。

以上の諸点を総合すると、総合的な居住環境評価の高低は「便利さ」という居住環境要因が満たされた場合において住居そのものの評価の高低と関連するということが本研究において示唆されたと考えられる。ただ、本研究により得られた結果が、「便利さ」も含めて住居を取り巻くさまざまな環境要因が変化した時に総合的な居住環境評価が高いほど住居そのものの評価が高くなるか否かの検討は今後必要であると考えられる。

さらに、「総合的な居住環境評価」に対する影響

が最も大きかった「住居」の評価と「総合的な居住環境評価」に対する個人属性の影響をみると、「住居」の評価に対しては「住居形態」及び「居住地域」の影響が大きかった。また、「総合的な居住環境評価」においては、「住居形態」が「居住地域」、「回答者の続柄」に比べて大きかった。一方、「回答者の続柄」は「住居」の評価に対する影響力が「居住地域」及び「住居形態」に比較して小さかった。このことから、「住居」の評価及び「総合的な居住環境評価」には、「住居形態」がより強く影響を及ぼすことが示唆された。

4. 2 地域への好悪及び具体的要因との関係

地域を「好きである」と回答した人の地域の好きな要因をみると、交通の便利さ、買い物の便利さにおいて好きであるとしたこと、また緑や自然、災害や事故に対する対策が嫌いであるとされた。一方、地域を「好きではない」と回答した人も地域が「好き」な人と同様に交通の便利さ、買い物の便利さを好きであるとしたこと、また緑や自然、災害や事故に対する対策を嫌いな点であるとした。

また、集合住宅の住民が、嫌いな要因として住まいが快適ではない点を高い割合で挙げたことは、居住環境評価において集合住宅の6要因の「住居」の評価が有意に低かった結果と合わせて考えると集合住宅居住者は一戸建て住宅居住者よりも住居に対してネガティブな意識を持っていると推測される。

以上について居住環境評価の分析において得られた結果を合わせて考えると、居住環境評価と地域に対する好悪のうち特に好きな点は、構成する要因が類似したものから成り立つことが示唆されたと考えられる。

4. 3 地域に対する好悪と総合的な居住環境評価

全体、地域及び住居形態別を問わず、地域が好きであるほど総合的な居住環境評価が良い割合が高い、という結果が明らかとなった。

また、住居形態及び地域の違いにより、地域が好き—総合的な居住環境評価が良い、好きではない—良い、好き—良くない、好きではない—良くない、の4条件毎に居住環境評価及び地域に対する好悪の具体的な要因の分析を行ったところ、住居形態及び地域別のいずれも地域の好き、好きで

はないを問わず総合的な居住環境評価が良いと住居の評価が高く、一方地域が好き、好きではないにかかわらず総合的な居住環境評価が良くないと住居の評価が低いことが明らかとなった。

また、住居形態別及び地域別のいずれも地域が好き—総合的な居住環境評価が良い、好きではない—良い、好き—良くない、好きではない—良くない、の4条件において交通の便利さ及び買い物の便利さが地域の好きな点であるとされ、一方緑や自然及び災害や事故に対する対策が各々半数以上が嫌いであることが明らかとなった。特に、地域が好き・好きではないを問わず総合的な居住環境評価が良くないと良いよりも住まいが快適ではないことを嫌いな点とした割合が1割以上と多かった。

以上の結果においても、総合的な居住環境評価と居住環境評価要因との関係、及び地域に対する好悪及び好悪の具体的な要因との関係で明らかになった結果がみられた。

4. 4 今後の課題

本研究では、現在の（総合的な）居住環境評価（要因）と地域に対する好悪の分析を中心にみてきた。また、現在の居住環境評価要因と今後住居を選択する際に重要視する要因とを平均値の差から比較を行った。これと関連して、高橋・宮田（1996a）、高橋・宮田（1996b）において居住環境評価の観点の一部として満足度評価と重要度評価があること、及び両者を居住環境評価の指標として各々独立して分析が行われている。今後の研究では、(1)現在の居住環境評価要因と今後住居を選択する際に重要視する要因との評価構造の差違に関する詳細な検討、(2)現在の総合的な居住環境評価と今後住居を選択する際に重要視する要因との関連、を中心として、現在の居住環境評価要因と今後住居を選択する際に重要視する要因との関係を相互的に分析することを課題の一つとしていきたいと考えている。

引用文献

- 1) 原科幸彦 1990 生活時間配分が居住環境保全行動に与える影響の分析 都市計画、163、54-63.
- 2) 本間道子 1981 集合住宅居住者の心理特

性—居住環境と対人関係を中心として— 総合都市研究、12、117-132.

3) 本間道子・詫摩武俊・加藤義明 1983 集合住宅居住者の居留意識変容過程 総合都市研究、18、35-51.

4) 加藤義明 1983 集合住宅居住者の居留意識の分析—金沢調査結果をふまえて— 総合都市研究、18、3—33.

5) 菅民郎 1993 多変量解析の実践(下) 現代数学社

6) 加藤義明 1987 都市集合住宅居住者の居留意識 都市問題研究、39、18-36.

7) 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、139-187.

8) 加藤義明・本間道子・松井豊 1981 集合住宅居住者の心理特性1~3 総合都市研究、12.

9) 高橋正樹・宮田紀元 1996a 居住環境評価における評価の観点の検討 日本建築学会計画系論文集、488、85-92.

10) 高橋正樹・宮田紀元 1996b 住宅の居住後評価の実態と評価に影響する要因 日本建築学会計画系論文集、488、101-110.

11) 東京都総務局統計部(編) 1994 東京都の人口 東京都統計協会

12) 山内宏太郎・久田満・山本和郎 1983 近隣騒音の心理社会的構造に関する研究 総合都市研究、18、65-87.