

IV-21

居住地選択における意思決定経路

東北工業大学 学生員 ○庄子 修一
学生員 佐藤 英行
正 員 青木 俊明

1. 背景

現在、日本の都市の多くは都心部に高層建物と老朽化した木造住宅が密集した地区が混在しており、環境や防災上の問題を抱える一方で、利用されていない土地が散在するなど、非効率が存在する¹⁾。街なか居住研究会²⁾によれば、都市全体をコンパクトにする事で、これらの問題を解決できることが報告されている。都市がコンパクトになれば、近郊の緑地や農地が保全できると同時に、都心の居住を進めることにより職場と自宅が近くなり、通勤による渋滞も緩和できる。このように、都市がコンパクト化されることによるメリットは大きい。しかし、コンパクトシティを実現するためには、特定範囲内に人に住んでもらう必要がある。従って、人の居住地選定のメカニズムを解明することが重要となる。

2. 本研究の位置づけと目的

これまでの居住地選択行動には、地価、アクセシビリティなどの観点から研究が行われてきた²⁾。しかし、高級住宅街など、地価が高く、交通の便も悪いところに住む場合もある。このような場合は、地価や、アクセシビリティなどの物理的要因のみでは説明が難しい。そこで、本研究では多くの社会的判断は自己と関連しているとされていることから³⁾、「自己概念」という心理的な要因に着目し、居住地選択行動を分析する。

Niedenthal³⁾によれば、人は意思決定の際に、自己概念と最も一致しやすい選択肢を選ぶ傾向があることが報告されている³⁾。これをプロトタイプマッチングという（以下PM）。PMが一般的な意思決定に適用可能ならば、居住地選択の際にも自己概念は影響を与えていると考えられる。

そこで、本研究では居住地選択における意思決定経路を明らかにすることを目的とする。同時に、居住地選択において、PMを重視する場合と条件（経済条件、アクセシビリティなど）を重視する場合では、意思決定過程にどのような違いがあるのかについても検討を行う。さらに、居住地選択の際のPMと満足度の関係、についても検討する。

3. 仮説

人は居住地選択の際に、条件面（経済条件など）よりもPMを重視する場合は、条件面よりPMが先に作用すると予測される。また、条件面を重視する人は、条件面を先に考えると予測できる。すなわち、居住地選択には、PM先行型と条件先行型があると考えられる（仮説1）。次に、自己概念に関する情報は素早く処理され、迅速な判断がなされることから⁴⁾、条件先行型よりも居住地を決める時間が短くなると予測される（仮説2）。さらに、山本ら³⁾によれば、PMが作用し選んだ居住地には満足するとされているので、PM先行型で居住地を決定する人は、その居住地に対しての満足度が高いと考えられる（仮説3）。

4. 実験方法

被験者は東北工業大学の学生を被験者とし心理実験を行った。表-1に被験者、選択項目の概要を示す。被験者にはパソコン上で居住地選択のシミュレーションを行ってもらった。実験では、被験者を生活費について高低の2群に分けた上で、パソコン上に家賃、距離、居住地区を提示し、各被験者に自分が住む地区を決定してもらった。その際、意思決定経路についても記録した。その後、選択した地区及びアパートに対す

る満足感、自己のライフスタイルと各居住地に住む人のライフスタイルのイメージについて質問紙に回答してもらった。回答は6件法とした。

表-1 被験者と選択概要

被験者総数	61人	居住地タイプ	家賃	距離
低生活費群(9万円)	30人	高級住宅街	3万円以下	5分以下
高生活費群(18万円)	31人	都心部	3～4万円	10～20分
平均年齢	20.31歳(S.D. 1.12)	田園地区	5万円以上	20分以上
男女比	56:5	一般住宅街		

5. 分析結果

実験ではアパート決定の際に、被験者総数61人の内53人(87%)が家賃や距離などの条件面を先に決定し、8人(13%)が雰囲気を先に決定した。この結果より、居住地選択における意思決定経路には、条件先行型とPM先行型の2グループが存在することが確認され、仮説1は支持された。次に、条件先行型とPM先行型の意思決定時間についてt検定を行った。その結果、PM先行型は条件先行型に比べて意思決定の時間が有意に短かった($t(59)=1.76, p<.05, m=59.64, 71.34$)。これより、条件先行型に比べPM先行型はヒューリスティックな判断を行っていることが伺える。このことにより仮説2は支持されたと言える。次に、アンケートで得られた自己のライフスタイル評定値と各居住地に住む人のライフスタイルの差(以下PM度)を式-1より算出した。先行タイプ(条件か雰囲気のどちらを先行したか)または選択居住地によってPM度に差があるかを検定するために一元配置分散分析(ANOVA)を行った。この結果、それぞれ一般住宅街以外では有意差は認められなかった(表-2)。そのため、一般住宅街以外を選択した被験者は、PMの効果は認められなかった。最後に、居住地選択結果の満足感について、先行タイプ別に一元配置分散分析(ANOVA)を行った。その結果、経路による満足感の有意差は認められなかった($F(2,58)=.32, p=n.s.$)。これより、意思決定経路は満足感には影響を与えないことが分かった。

表-2 ANOVA

選択住宅地	先行タイプANOVA結果	居住地タイプANOVA結果
高級住宅街	($F(2,58)=0.134, p=n.s.$)	($F(3,57)=0.513, p=n.s.$)
都心部	($F(2,58)=1.478, p=n.s.$)	($F(3,57)=1.000, p=n.s.$)
田園地区	($F(2,58)=0.277, p=n.s.$)	($F(3,57)=1.387, p=n.s.$)
一般住宅街	($F(2,58)=4.736, p<0.012$)	($F(3,57)=3.485, p=0.021$)

$$PM_{ijk} = \sqrt{\sum_{k=1}^6 (F_{ijk} - SF_{ik})^2} \quad (\text{式-1})$$

PM:PM度, F_{ijk} :地区iに住む人が地区jに住む人の
ライフスタイル項目kに対して行った。
i:居住地区, j:評価対象地区, k:ライフスタイル項目
 SF_{ik} :地区iに住む人のライフスタイル項目kに対する評価

6. 考察

先行タイプと居住地タイプを独立変数としてANOVAを行ったが、一般住宅街以外の居住地ではPM度に有意差は認められなかった。この原因として実験を仮定の都市で居住地選択を行ったため、被験者は現実的な思考ができなかったことが考えられる。一般住宅街のみ有意差が確認できたのは被験者の特性が東北工業大学の学生で、東北工業大学の居住地特性が一般住宅街に属し、イメージが容易についたためと思われる。従って、実在の都市をより提起しやすい設定し被験者に現実的な思考を持たせるべきであったと考えられる。

7. 結論

本研究では居住地選択における意思決定経路やそれに伴う意思決定時間、満足感について一元配置分散分析、及びt検定を用いて分析した。得られた知見を以下に示す。

- ・居住地選択の際、条件先行型とPM先行型の2グループが存在する。
- ・条件先行型とPM先行型では、PM先行型が反応時間は短い。すなわち、PM先行型はヒューリスティックな判断を行っていると思われる。
- ・満足感は、意思決定経路に左右されないことが分かった。

参考文献

- 1) コンパクトシティ～より良い暮らしのために～, <http://www.thr.mlit.go.jp/compact-city/index.html>
- 2) 宮尾尊弘:現代都市経済学, 日本評論社
- 3) 山本真理子・外山みどり:社会的認知, 誠信書房, 1998
- 4) 中島義明・安藤清志・子安増生:心理学辞典, 有斐閣, 2002