

IV-6

住居形態選択の心理機構

東北工業大学 学生員 ○白井 宏和

正 員 青木 俊明

1. 背景と目的

わが国の大都市圏では郊外住宅団地の開発が進み、低密な都市が拡大していった。その結果、都心部では低未利用地が増加し、その都市の住機能や商機能など様々な都市サービス機能が低下し、大きな問題となっている。このような背景を受け、多くの自治体、研究者が都市の線引き化、街なか居住促進条例の立案など様々な政策を提案してきた¹⁾。そのような状況の中、街なか居住研究会¹⁾ではコンパクトシティを実現すれば、この問題を解決できることを報告している。都市をコンパクトにし、都心居住を推進すれば、職住近接が可能となるため通勤渋滞の緩和ができると同時に、交通弱者は、徒歩圏内で生活できるようになる。このように、都市機能を高め、都市生活の魅力や生活の質を持続させるためにコンパクトシティは有効な改善策だと言える。

コンパクトシティを実現するためには、都心部の特定範囲内を中高層共同住宅で構成し、人々に共同住居を推進させる必要がある。すなわち、人々の戸建住宅居住を抑制し、共同住宅居住を推進させる必要がある。しかし、飛田ら²⁾の研究では、今後も戸建住宅に居住する人々は増加する傾向にあることを示唆している。このように、今後も多くの人々が郊外の戸建住宅に居住すれば、コンパクトシティの実現が難しいと予測される。したがって、コンパクトシティを実現させる方策を検討するためには、住居形態選択の詳細なメカニズムを明らかにする必要がある。

これまでの居住地選択モデルではアクセシビリティ、地価、年収、従業地など、主に経済的要因が選択を分ける要因として提案されてきた³⁾。しかし、このような意思決定行為をより正確に把握するためには、その背後にある人々の心理面を理解することが不可欠だと言われている⁴⁾。したがって、人々の住居形態の選択行動を明らかにする場合でも、人々の心理要因を明らかにする必要がある。これに関して、Niedenthal⁵⁾らは人々の自己概念（「自分は〇〇な人間である」という意識）に着目し、住居形態選択におけるプロタイプマッチング（以下PM）の有効性を示した。PMとは、人が意思決定の際に、自己概念と選択対象の認識を比較させ、自己概念と最も密接な関係を持った選択対象を選択することである。この研究で人々の住居形態選択における心理要因の一端は明らかになった。しかし、後述するように、住居形態選択の際には、他の心理要因も重視されている可能性がある。そこで本研究ではPM以外の視点から住居形態選択の心理メカニズムを検討し、人々の住居形態選択の心理的メカニズムを提案することを目的とする。さらに、得られた知見に基づいて、今後の人々の居住動向についても検討を行う。

2. 仮説

KJ法を用いて、住居形態選択の際に重視される心理要因を抽出した。その結果、過去の居住経験、同調、規範が住居形態選択において重視される心理要因であると仮定した。本研究では、この3要因が住居形態の選択に対して与える影響を検討する。まず、住居形態選択の際には、過去の居住体験が重視されると仮定する。例えば「子供の頃に住んだ戸建住宅は快適だった」という居住体験を持つ人は、将来住居を選択する際にも戸建住宅を選択する可能性が高いと思われる。これより、住居形態選択の際には、過去の居住体験が重視されることが予測される（仮説1）。また、Deutsch⁶⁾らは、人は他者に同調する傾向があることを報告している。人々が同調の影響を受けるのならば、住居形態選択の際にも他者に同調する可能性が考えられる（仮説2）。さらに、Deutschら⁶⁾は、人には規範と整合するような、正しい判断を行おうとする傾向があることを報告している。そのため、人々は住居形態を選択する際にも「自分は戸建住宅に住むべきだ」といった規範の影響を受けている可能性が考えられる（仮説3）。

仮説1 住居形態選択において、過去の居住体験は重視される。

仮説2 住居形態選択において、他者に対する同調が重視される。

仮説3 住居形態選択において、規範が重視される。

3. 調査方法

開発時期が異なる新旧の戸建住宅及び共同住宅の居住者にアンケート調査を行った。調査対象地区は、戸建住宅地区を宮城県仙台市青葉区貝ヶ森、太白区八木山、泉区紫山、富谷町成田の4地区で選定した。また、共同住宅の選定は各共同住宅の地区年数で新旧を判断した。調査票では、過去の居住経験、同調傾向、規範を6件法で尋ねた。さらに、現在の住居を選択した際の重要項目を6件法で尋ねた。調査票の配布は2005年12月2日～12月14日に訪問配布郵送回収により行った。調査概要を表-1に示す。

住居形態	配布部数	回収部数	回収率
戸建住宅	800部	332部	41.5%
共同住宅	1173部	224部	19.0%
平均年齢	52.5(SD 13.99)		
平均居住年数	12.3(SD 10.29)		
男女比	男性	女性	不明
	276	274	6
有効回答者数	556		

理論変数	設定平均値		有意性について
	戸建住宅	共同住宅	
過去の居住体験	3.83	3.93	$t(482)=-1.043$ $p>n.s.$
同調	3.97	3.03	$t(457)=9.983$ $p<0.001$
規範	3.87	2.21	$t(536)=17.486$ $p<0.001$

理論変数	標準偏回帰係数	標準偏差	Wald	自由度	有意確率	オッズ比
同調	-0.541	0.128	17.872	1.0	0.000	0.582
規範	-1.043	0.121	74.030	1.0	0.000	0.352
医療施設の多さ	0.335	0.141	5.628	1.0	0.018	1.397
自然環境	-0.481	0.145	11.020	1.0	0.001	0.618
移動の利便性	1.015	0.136	56.067	1.0	0.000	2.760
子供の教育環境	-0.348	0.114	9.392	1.0	0.002	0.706

4. 分析結果

住居形態によって各質問項目の評定値の違いを把握するため Welch のt検定を行った(表-2)。その結果、過去の居住体験については、戸建住宅居住者と共同住宅居住者の間には有意差は認められなかった。このことは、住居形態を考える際に、両者が過去の居住経験を重視した程度には差がないことを意味する。同調については戸建住宅居住者と共同住宅居住者の間に有意な差が見られた。このことは、戸建住宅居住者が住居形態の選択の際に、共同住宅居住者に比べて「他者と同じような戸建住居に自分も住みたい」と思っていたことを意味する。規範についても、有意な差が見られた。このことは、戸建住宅居住者は共同住宅居住者に比べて住居形態の選択の際に「自分は戸建住宅に住むべきだ」と思っていたことを意味する。

次に各評定値と住居形態のデータから各要因が選択結果へ与える影響量を調べるため2項ロジスティック回帰分析を行った(表-3)。この時、従属変数を住居形態(戸建・共同)とし、独立変数を各評定値とした。その結果、戸建住宅居住者は現在の住居を選択する際に、同調と規範を重視していることがわかった。このとき、標準偏回帰係数から判断すると、規範が住居形態選択の際に、最も重視される心理要因であることがわかった。一方、共同住宅居住者は、現在の住居を選択する際に移動の利便性を最も重視していることがわかった。

分析の結果から考えると、戸建住宅の居住者は規範や同調を重視した結果、戸建住宅を選択したと考えられる。同調は人が本質的に備えている心理特性であり、規範は人の信念である。このようなものは変わりにくいことから、今後も多くの人々が戸建住宅を 선호することが予測される。そのため、これまでのようなハード面の整備だけではコンパクトシティの実現は難しいと言える。コンパクトシティの実現に向けて、今後の共同住宅への居住推進施策を考える場合には、人々が共同住宅居住に対して新たな規範を見出すことができるような方策を実施することが必要であると言える。

5. 結論

本研究では、住居形態選択における心理メカニズムを検討した。得られた知見を以下に示す。

- ・戸建住宅居住者は住居形態を選択する際に、同調、規範を重視している。
- ・戸建住宅を選択する際に最も重視される心理要因は規範であった。

参考文献

- 1) 海道清信:コンパクトシティへよりよい都市像を求めて～ 学芸出版社 pp.216,2001
- 2) 飛田聡・高田和幸:都市郊外居住者の住居選択に関する先行意識分析 土木学会第56回年次学術講演会 pp.136-137, 2001
- 3) 宮本和明・安藤淳・清水英範:非集計行動分析に基づく都市圏住宅需要モデル 土木学会論文集,第365号 IV-4,pp.79-88,1988.
- 4) 藤井聡:交通行動分析のための社会心理学的アプローチ,交通行動の分析とモデリング,技法堂,pp35-52,2002.
- 5) Paura M.Niedenthal and Nancy Cantor :Prototype Matching A Strategy for Social Decision Making,*Journal of Personality and Social Psychology*, Vol.65, No.4, pp.769-780,1993
- 6) Deutsch, M and Gerard, H.G. A study of normative and informational social influence upon individual judgement,*Journal of Abnormal and Social Psychology*;51,629-636,1955