

住居選択における心理的要因の時系列変化

東北工業大学 学生会員 ○篠木 信人
東北工業大学 正 会 員 青木 俊明

1. 序論

戦後からのモータリゼーションの進展により都市が拡大し、衰退していった。そのため、街なか居住研究会¹⁾などにより、都市を活性化させる方策として、コンパクトシティが提案されている。しかし、コンパクトシティを実現させるためには、郊外化を抑制し、郊外部の戸建居住者を都心部の共同住宅居住者に転換させることが極めて重要となる。そのため、都心部の共同住宅居住を推進するには、詳細な住居形態選択行動機構を明らかにする必要がある。

これまでの居住地選択行動の研究として、林ら²⁾の居住地選択モデルでは利便性や経済的要因などが選択を分けると指摘されている。しかし、利便性の悪い郊外への居住などは、これまでの居住地選択モデルでは説明できない。従って、人の居住地選択機構を明らかにするには、その背後にある人の心理面を理解する必要がある。例えば、印南³⁾は、人は意思決定を行う際、規範に沿って判断し、また、周囲からの同調の影響を受けると述べている。さらに白井ら⁴⁾は住居形態選択の際に、人の心理要因である「規範」と「同調」が重要になることを示した。しかし、人々の心理要因や価値観は年代により変化していると考えられる。例えば、バブル期はインフレが影響し、住宅を購入することに価値を見出していた時代であったと考えられる。しかし、今日ではデフレが影響し、自己にあった暮らし方、住まい方を追求することに価値を見出す時代となったと考えられる。このような状況の変化のため、白井らの研究で明らかにされた住居形態選択における心理要因の影響力も変化していると考えられる。

そこで、本研究では白井らの用いたデータを使用し、居住年数 15 年以上と居住年数 5 年以内の 2 グループに分けて比較分析を行う。それにより、過去の 2 時点での住居形態の選択における心理要因の影響の変化を明らかにすることを本研究の目的とする。さらに、将来の住居形態選択の心理要因の影響力の変化を検討する。

2. 仮説

本研究では同調と規範が住居形態選択行動に与える影響が年代によって変化しているかについて検討する。まず、同調について考える。人は同調圧力の影響を強く受けることから、住宅・土地統計調査報告⁵⁾において平成 5～15 年で住居形態の割合が変化しているかについて調べた。その結果、戸建住宅は 4%減で 59%に、共同住宅は 4%増で 41%であった。このことから、戸建住宅の割合が減少していることが分かる。従って、現在では、戸建住宅を選択する際に、戸建住宅選択者が受けていた同調の影響は減少していると予測される(仮説 1)。その一方で、共同住宅の割合は増加している。従って、現在では、共同住宅を選択する際に、共同住宅選択者が受ける同調の影響は増加していると予測される(仮説 2)。

次に、規範について考える。規範とは社会的に望ましい判断基準であることから、住居形態で社会的地位が年代によって変化しているかについて考える。以前の共同住宅は面積が狭く、クオリティも低いため、仮住まいとして居住されていたと考えられる。これらから、共同住宅に対する規範が弱かったと考えられる。しかし、現在の共同住宅では面積が拡張し、クオリティも向上したため、規範の影響は強まっている可能性がある。従って、現在では、共同住宅を選択する際、共同住宅選択者が受ける規範の影響は増加していると予測される(仮説 3)。一方、戸建住宅においては大家族でも容易に住める広さであり、永住を目的として購入すると考えられる。そのため、規範の影響は強かったと考えられる。しかし、Altman&Chemer⁶⁾はアメリカでは若者は結婚前に家族から離れ、独身社会で生活するという規範があると述べている。そのため、近年の日本では、この規範の影響を受けたことによって、核家族の増加や世帯人員の低下が起きた可能性もある。事実、国勢調査⁷⁾によると、平成 7～17 年の間で単独世帯は 83%増、核家族は 69.5%増であった。また、現在では、1 世帯あたりの平均人数は約 2.58 人であった。これらから、人々は「戸建住宅に住まなくてもよい」という意識が芽生えていると考えられる。従って、現在では、戸建住宅を選択する際に、戸建住宅選択者が受けていた規範の影響は減少していると予測される(仮説 4)。

3. 調査方法

本研究では、白井らの研究で用いたデータ(表 1)を基に分析を行う。白井らの調査は、2005 年 12 月に訪問配布・郵送回収で行った。また、本研究では白井らのデータを居住年数 15 年以上と居

表-1 調査概要				表-2 調査概要		
住居形態	配布部数	回収部数	回収率	居住年数		
				15年以上	5年以内	
戸建住宅	800部	327	40.9%	戸建住宅	135部	82部
共同住宅	1173部	224	19.0%	共同住宅	33部	93部
平均年齢	52.5(S.D 14.00)			平均年齢	64.2(S.D10.12)	44.2(S.D12.66)
平均居住年数	12.2(S.D10.29)			平均居住年数	26.0(S.D6.33)	2.8(S.D1.50)
有効回答者数	551			有効回答者数	168	175

住年数5年以内の2グループに分けた(表-2)。調査対象地区は戸建住宅地区を仙台市青葉区貝ヶ森地区、太白区八木山地区、泉区紫山地区、富谷町成田地区の4地区に配布した。また、共同住宅地区は仙台市のDID地区内にある共同住宅に配布した。調査票では同調と規範の心理要因の2項目、さらに物理的要因の6項目についても6件法で尋ねた(1:全くそう思わない、6:強くそう思う)。

4. 分析結果

居住年数15年以上及び5年以内の2グループにおいて、住居形態により評定値の違いを把握するためWelchのt検定を行った(表-3)。その結果、まず、戸建住宅居住者では同調、規範の効果に対して居住年数の違いにより有意差が見られた。このことは、以前では戸建住宅居住者は住居形態選択の際に、同調、規範により強い影響を受けていたが、現在ではこれらの影響が弱まっていることを意味する。従って、仮説1と仮説3は支持された。次に、共同住宅居住者では同調の効果に対して居住年数の違いにより有意差が見られた。このことは、以前の共同住宅居住者は住居形態選択の際に、同調の影響は弱かったが、現在では同調により、強い影響を受けていることを意味する。従って、仮説1は支持された。しかし、規範の効果に対して居住年数の違いにより、有意差が見られなかった。このことは、過去の2時点の共同住宅に対する規範の影響には変化がないことを意味する。従って、仮説4は支持されなかった。

次に各評定値と住居形態の居住年数別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-4)。この時、従属変数を住居形態(戸建:0, 共同:1)とし、独立変数を各要因とした。結果を見ると、居住年数15年以上の戸建住宅では標準回帰係数から判断すると、特に「同調」、「規範」、「住居の価格」を重視していることが分かった。一方、同時期の共同住宅居住者は特に「住居面積」、「医療施設の多さ」を重視していることが分かった。また、居住年数5年以内の戸建住宅居住者では標準回帰係数から判断すると、特に「規範」、「子供の教育環境」を重視していることが分かった。また、同時期の共同住宅居住者は、「医療施設の多さ」を重視していることが分かった。

5. 考察

分析の結果から、戸建住宅に対する同調、規範の影響が弱まっている一方で、共同住宅に対する同調の影響が強まっていることが示唆された。しかし、過去の2時点において、共同住宅選択者が受ける規範の影響力が弱いことから、共同住宅選択者は「共同住宅に住むべきだ」という意識が低いと思われる。このような傾向の下では、これまでと同様に、多くの人が戸建住宅を選択すると考えられる。このことから、現段階では、人々に共同住宅への居住を推進し、コンパクトシティを実現することは困難であると考えられる。従って、共同住宅居住を推進するには共同住宅に対する規範を高める方策が必要である。そのため、住空間や共用部のクオリティを向上させるなど、ハード面の整備に加え、例えば、共同住宅居住は誇れる住まい方であることを、人々の心理面に直接訴えかける方策がコンパクトシティ実現のために必要だと言える。その結果として、共同住宅に対する規範を徐々に高め、都心部の共同住宅を選択する人が増加すると考えられる。従って、コンパクトシティを実現させるためには、共同住宅居住の規範を高める方策を実施することが重要であると考えられる。

6. 結論

- 本研究では住居選択における心理メカニズムの時系列変化を明らかにした。得られた知見を以下に示す。
- ・ 現在では以前と比べて、住居形態を選択する際、共同住宅居住者は同調の影響が増加していること、また、戸建住宅居住者は同調や規範の影響が小さくなりつつあることが示唆された。
 - ・ 同調や規範の2つの心理要因が以前では物理的要因と同等に重視されていたが、現在では物理的要因よりも戸建住宅居住者は規範を重視し、共同住宅居住者は医療施設の多さを重視していることが示唆された。

参考文献

- 1) 街なか居住研究会：コンパクトシティ～より良い暮らしのために～
- 2) 林良嗣・富田安夫：マイクロシミュレーションとランダム効用モデルを応用した世帯のライフサイクル-人口属性構成予測モデル，土木学会論文集，N0.395/IV-9，pp.85-94，1988
- 3) 印南一路：すぐれた意思決定～判断と選択の意思決定～中央公論新社，pp.32-48，1997
- 4) 白井宏和・青木俊明：住居選択の心理機構～住居形態の選択は規範か同調か～，東北工業大学土木工学科卒業論文要旨集，pp.63-64，2005
- 5) 総務省統計局：日本の統計，国立印刷局，pp245，2005
- 6) I. Altman&M. Chemer：文化と環境，西村書店，pp.193，1998
- 7) 国勢調査：IV世帯，2005

表-3 Welchのt検定

住居形態	理論変数	評定平均値		有意性について
		15年以上	5年以内	
戸建住宅	同調	4.31	3.39	t(215)=-6.867,p<.001
	規範	4.25	3.51	t(215)=-4.484,p<.001
共同住宅	同調	2.64	3.24	t(75)=3.087,p<.01
	規範	2.32	2.18	t(124)=-.719,p=n.s

表-4 住居形態選択において重要視される項目

居住年数	理論変数	標準回帰係数	Wald	有意確立	オッズ比
15年以上	同調意識	-1.320	13.417	p<.001	0.267
	規範意識	-1.303	13.442	p<.001	0.272
	家賃や住宅ローン	0.081	4.381	p<.05	2.238
	住居の価格	-1.639	9.155	p<.01	0.194
	医療施設の多さ	0.836	4.695	p<.05	2.306
	住居面積	1.111	6.588	p<.01	3.039
5年以内	規範意識	-0.881	21.779	p<.001	0.415
	医療施設の多さ	1.071	24.125	p<.001	2.917
	子供の教育環境	-0.485	7.020	p<.01	0.616