

住宅地の類型と心理学的機能から見た住宅計画の課題

—首都圏千葉地域における事情—

Housing Planning Issues of House and Life relating to Life Skill and Psychological Function

- Housing Type of District of Metropolitan Area Chiba -

○服部 峯生*1, 鈴木 雅之*2

HATTORI Mineki, SUZUKI Masayuki

Abstract We study on the relationship of environment, buildings and residents. Firstly we research the dwelling types as the influential factor of house and life. This important typology means not only the constitution of house types in the surroundings but also indicates implies the qualities of people's present and favorite living way. Secondly we take the focus on residents' constructs of value-system which are like favorite interior design, or favorite neighborhood. The other study purpose is to clarify housing culture of community through "Life Skill" concept. The previous architectural studies analyze these factors respectively but don't discuss their relationship. Our result is as follows: firstly the type concept contrived from residential landscape is much sensitive to explain the features of residents' evaluation to their housings and local community activities and secondly their needs to the psychological functions increase like relaxation, openness to community and self actualization in the interior space design like DIY.

キーワード：インテリア、リラックス、自己実現、ライフスキル、住宅地類型、DIY 賃貸

Keywords: Interior Design, Relaxation, Self Actualization, Life Skill, Housing Typology, DIY Rental Apartment

1. はじめに

高齢化・少子化および人口転出などの人口減少により、首都圏の郊外で、スプロールによる住宅が空き家化している事態が、憂慮されており、対策が計画されている。

人口減少と移動に関する実態調査は、政府統計や調査で多く報告されている。市民感覚として、人口減少の要因の高齢化や少子化や街の変化の実感がある。私たちの居住地の動向に関して、既往研究では、住宅・住宅地の人口移動や街のイメージや、多数の住宅計画の研究があるが、人々の住宅と住宅地の重要な選択要因は、まだ十分に明らかされていない。

住宅計画を広域的総合的に見るとき人々の課題への対応方法は、まだ未検討な問題が多い。特に、住宅過剰に悩む郊外では空き家の活用が本格化する時期には、大きな変化の計画の必要性が起こると考える。そこで本研究は、地域の主な住宅形式に基づく住宅地の類型を基本に置き、①住宅計画と心理学的な機能の要求の実態とともに②近隣とコミュニティの生活をライフ

スキル (参 10) の視点で総合的にとらえ変化の基礎的な認識を探る。首都圏千葉圏域において住宅地の類型化を行い、類型が住生活（住まい・暮らし）の一定の特性を表現していることとその相互関係および課題を調査し今後の住宅計画のあり方の基礎的な認識を明らかにする。特に、過剰のストック住宅をリフォームして活用する変化の動向を意識して、間取りの物理的な条件だけでなくインテリアのリラックスできるというような心理学的条件の要因と居住者自身の DIY 改修意識等を重視し調査・分析を行い、住宅計画の変化のより本質的な要因を探ることとする。

2. 研究課題と調査方法および推理

【研究課題と目的】住宅と住宅地およびその暮らしの実態と住宅計画のあり方について、連続的・総合的に捉えるための研究課題として①住宅と住宅地の建築特性、②関連する居住者の生活暮らし、および③現代の住宅事情として新築住宅取得からストック住宅活用への転換期の住生活の意識の3点から把握することを試みた。具体的は、以下の3点の仮説を立て、検証を行

*1 ちば地域再生リサーチ、千葉大学名誉教授、工学博士

*2 千葉大学准教授、博士（工学）

Professor, Chiba Reginal Revitalization Reserch ,Dr. Engineering

Associate Professor, Chiba University , Dr. Engineering

った。

- ① 住宅地類型ごとの評価意識・・・普段暮らす主に景観として見える住宅形式で認識される住宅地の類型と、住宅特性、満足感、暮らしなどの住生活の評価意識-住生活の特徴-に一定の関係性と相互に独立性がある。(基本視点)
- ② 近所や近隣との関係と意識・・・さらに住宅地類型ごとにコミュニティへの関与が異なり、愛着感などの暮らしの意識に繋がっており、見えない原理として住宅計画の条件となっている。(サブ視点1)
- ③ 住宅計画の評価としての心理的な機能性・・・同じく、住宅地類型ごとに規模や間取りだけでなく住宅に関する心理的な機能性の欲求があり、住生活の満足感などに関係している。(サブ視点3)

表 1 研究テーマの関係

関係	テーマ内容	意味	調査項目番号
①	基本視点 住宅・住宅地の類型 代表指標・住宅の型	郊外の住宅地の型	1, 2
②-1	サブ視点1 近所・コミュニティへの参加	ライフスキルカの指標	5, 6
②-2	近所への愛着度	地域との精神的関係の指標	4
②-3	住宅の総合的な満足度	住宅の構造性能デザインとの総合的な満足度	3
③-1	サブ視点2 住宅づくりの思想 継続居住意志	一生かける持ち家取得・継続居住の考え方	7
③-2	住宅づくりの社会貢献	省エネルギー・エコ材料・長持ち・街並み調和・地域への開放などの考え方	8
④-1	サブ視点3 住宅(インテリア)の 目的別必要性	心理学におけるライフスタイル分野のゆとり・インテリアのプライベート機能の成果を適用する必要と確保実態	9
④-2	住宅(インテリア)の 目的別必要性の確保		10
⑤	その他 DIY賃貸住宅の普及予測	持ち家からカスタム化できる賃貸住宅への転換	11
⑥	結論 統計分析・考察	基本視点からサブ視点を考察	

【研究を構成する概念】研究課題及び仮説検証の目的

表 2 調査項目と質問

項目	住宅地類型	愛着感	施設利用(参加度数)	市民活動参加(活動度数)	心理的要求(リラックス)	心理的要求(人との共有)	心理的要求(自己実現)
質問	あなたのお住まい周辺の環境について、最もよくあてはまるものをお選びください。	あなたはお住まいの地域あるいは近所への愛着(ふるさと感)をどの程度感じますか。	あなたが半年に1回以上の頻度で利用する施設や催し物はどれですか。(いくつでも)	あなたが月1回以上の頻度で参加される。近所や地域の市民の活動はどれですか。(いくつでも)	ゆっくり休息リラックスできる時間や空間が必要ですか。	親しい人と共有できる時間や空間が必要ですか。	普段の自分とは違う別の自分を表現できる時間や空間が必要ですか。
選択肢	マンションが立ち並んでいる	非常に強い	図書館	専門を生かした市民サービス	非常に必要	非常に必要	非常に必要
	アパートが立ち並んでいる	強い	博物館・美術館	高齢者サービス	まあ必要	まあ必要	まあ必要
	戸建て住宅が立ち並んでいる	まあまあ	自然景観や史跡	育児幼児サービス	どちらともいえない	どちらともいえない	どちらともいえない
	マンションと戸建て住宅が混在している	弱い	コンサート	隣組の自治活動	あまり必要がない	あまり必要がない	あまり必要がない
	商店街の中にある	非常に弱い	演劇	管理組合	全く必要がない	全く必要がない	全く必要がない
	農村部で、周りにはあまり住宅は立ち並んでいない		映画	住まいの掃除など自主活動			
			クラフト展	その他			
		あてはまるものはない	特になし				

に関わる概念が多数あり操作化(調査可能)した。実態データの採集および考察対象となる概念とその相互関係には、研究テーマと関係性(表1、表2)に示す

通り連続性があるので、以下に順番に説明する。しかし、本論文では、紙面の都合でサブ視点2は割愛した。

操作化して調査を行う概念は①スプロールとして形成された住宅・住宅地の住宅形式の風景から見た住宅地の類型、②郊外生活での住生活の特性となる社会学における「地域への愛着心」、「ライフスキル」力と「住宅の満足感」、および同様に③空き家の活用に繋がると考えた住宅の心理学的機能な欲求(後述)、および以上の総合として④住宅地の類型が住生活の象徴となる可能性である。

【研究レビュー】主な概念を、操作化手法とともに学術的な意味と研究レビューから説明する。①住宅地類型は、郊外住宅のマンションと戸建て住宅、およびその混在実態を「住まいの周りに見える風景」を質問して「マンション街」、「戸建て街」などと類型化した。マンション街は、安田(参1, 1985)で定義されているがその後はない。「戸建て街」は提案されたことはない。主な住宅形式に基づく住宅地の特性は、常識的にも差異があると考えられるが、住宅や生活の特性を示す代表的で感度の良い指標として深められてはいない。②の愛着感は、建築学に多数の報告があるが、他分野の公衆衛生学の藤原他(2010)の論文が、東京都心や郊外住宅地地域を調査し高齢者の社会へのボランティア活動や子供たちとの交流が社会とのネットワーク形成と愛着心の向上で健康を増進しているとしており、まとまった成果である。「ライフスキル」の概念は、WHO(1997)による「日常生活の生じる様々な問題や要求に対して、建設的効果的に対処するために必要な能力」(参10)と定義されている。

教育界で適用されるコミュニケーション・スキルや日常生活スキルなど生活の力(スキル)に着目した概念である。藤原等(2010)において社会ネットワークの質が生活へ有効な効果を上げるように、人の生活の力を探ろうとして研究されてきた。日常生活での自己制御力と問題解決力の成果があるがそのうち藤本等(2007)及び島本等(2006)のスキルにおける人への相談・リーダーシップ・計画性などの要素を参考にし、住宅地での生活の力を探った。

③の心理学的機能は、「空間の心理的機能」として、泊・

表 3 調査項目の操作化

調査項目番号	調査項目	操作化の手続き
1	周辺の住宅形式の種類	戸建てとマンション等の景観から住宅地の類型化
2	住宅延べ面積	㎡面積
3	住宅生活総合満足感	満足の5段階評価
4	地域近所愛着感	愛着の5段階評価
5	施設・催し物訪問	公共施設や催事の参加頻度
6	市民活動参加	コミュニティ活動への参加頻度
7	継続居住意志	住み続ける意志の5段階評価
8	住まいの社会貢献	省エネ・街並みなど住宅特性
9	インテリア目的別必要度	必要の5段階評価
	リラックス	精神・感覚のリラックスの必要度
	友との共有時間空間	友人・近隣との時間・空間の共有
	自己実現時間空間	身体的知能的な上昇志向の必要性
10	インテリアの目的別確保程度	必要充足の5段階評価
	リラックス	精神・感覚のリラックスの充足度
	友との共有時間空間	友人・近隣との時間・空間の共有
	自己実現時間空間	身体的知能の上昇志向の充足度
11	借り手負担カスタム賃貸普及	普及予測の5段階評価

吉田 (1998) により提起されている。主観的幸福感 (伊藤他 2003) とともに、空間の新しい意味として研究されている。その他にも、古川他 (1993) のライフスタイルの価値観として「ゆとり」の研究があり、心理学

表 4 調査対象者

	住まいの市区町村	標本数	%
1	千葉市花見川区	106	16.7
2	千葉市福毛区	103	16.2
3	千葉市美浜区	109	17.2
4	船橋市	107	16.9
5	市原市	100	15.7
6	習志野市	110	17.3
	全体	635	100.0

や社会学から、建築の意味を探索の試みが深められてきた。建築学では、高田 (2000) や松田他 (2008) がライフスタイルにおける住宅計画の方法を研究している

が、住宅や空間の意味の発見というよりは、計画目的の要素として計画方法に重点をおいている。その後、研究の展開は見えない。
【調査方法】 主な調査項目 (表 2 および 3) は、基本となる概念のための 1. 住宅地の類型、3. 住生活の満足度、5~7 のライフスキルの概念のためのコミュニティ活動への参加意欲、近所や地域への 4. 愛着感、および 9 と 10. の住宅に期待する心理学的な機能特性として必要条件と充足条件である。

インターネット調査 (2016 年 2 月、業者委託した筆者の独自調査) を行い、千葉市の住宅を主とする区と首都圏方向および反対方向の 3 市とし典型的な郊外地域ごと 100 サンプル合計 600 サンプルを選んだ。(表 3) その他の母集団のフィルタリング条件では、地域の比率が 10% 程度になり、最近の持ち家住宅移動の要因を重視し 2 人以上世帯 50% 以上、年齢層 30 歳以上で 40 才未満 (60% 以上)、引越し経歴 5 年未満 (50%

以上) および持ち家 50% 以上の対象にした。その結果、主なその他の対象の特性は、表 4 および表 5 のようになった。

【調査分析の考え方】 調査対象地と調査項目の設定と分析の前提として、研究の構成で示したように、千葉市の郊外の住宅・住宅地の千葉地域の特性を明らか

表 5 対象者・住宅の特性

特性	種類	(上段・実数、下段・%)			
		RC	鉄骨等		
住宅規模	木造	228	277		
		35.9	48.3		
住宅形式	マンション	戸建て	アパート等		
		318	81		
		50.1	12.8		
所有	持ち家	賃貸民間	賃貸公共		
		435	43		
		68.5	6.8		
建築時期	新築	中古			
		298	137		
		68.5	31.5		
居住期間	5年以内	6年以上			
		367	268		
家族人数	1	2	3人以上		
		93	357		
		14.6	56.3		
家族構成	単身	夫婦	核家族等	その他	
		93	345	49	
		14.6	54.4	7.7	
年齢構成	20-39才	40-49才	50-64才	65才-	
		194	197	187	57
		30.6	31	29.4	9

表 6 住宅地の類型

	住宅地類型	票数	%
1	マンション街	135	21.3
2	アパート街	36	5.7
3	戸建て住宅街	248	39.1
4	混在	194	30.6
5	商店街・農村部など	22	3.4
	全体	635	100.0

研究の有効な成果は千葉地域の類型ごとの住生活の特色であり、それを重点に分析する。

3. 住宅・住宅地類型と住宅の満足度・愛着感の事情

住宅・住宅地の特性について、特段の調査の新規の工夫をしていない。住宅地の類型は、これまで学術的には多くの事例があり景観や住宅の密度の観点から概念構成が行われてきたが、ここでは質問「周辺の環境にあてはまる住宅形式」への回答から、戸建て街・マンション街などの常識的な分類で類型化 (表 2、3) した。その上で、住宅は「構造・性能および暮らし」からみた総合的な満足感、住宅地については「地域あるいは近所」への愛着感を調査した。住宅地類型 (表 6) の構成比は、調査対象地域の住宅地の様子に対応しているように感じるが、十分な客観性はない。

【住宅地類型ごとの基本特性】

表6に見るように、マンションが立ち並ぶマンション街、戸建て住宅街とマンションと戸建てが混在する住宅地街およびそれらの混在する街（混在街）が、主要

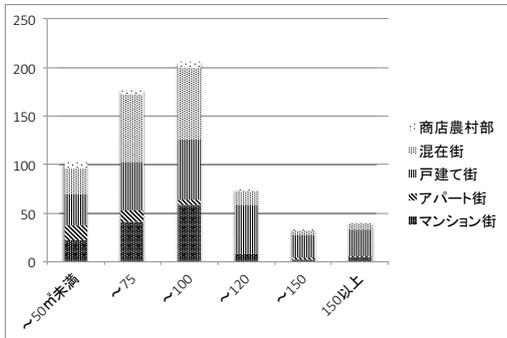


図 1 住宅地類型と住宅規模

戸建て（図1）街は50㎡未満～150㎡以上に広く分布して差がある。

続いて、総合的な満足度（満足・やや満足の比率、図2）では、商店・農村部がやや高い、どちらともいえないまでの比率を入れるとの戸建て街、マンション街

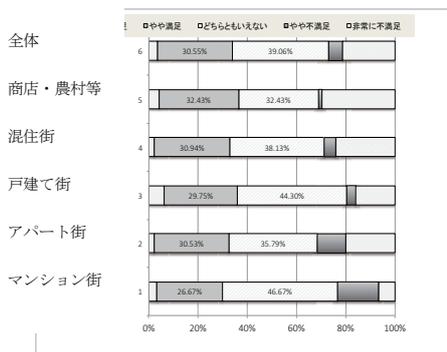


図 2 住宅地と総合満足感

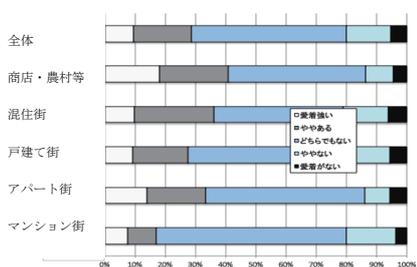


図 3 住宅地と愛着感

所・地域への愛着感は、住宅地の類型ごとに一定の順序関係があるようだ。さらに満足度が高い順と愛着感が強い順は逆の関係があるように見える。戸建て、マンション街で満足度が高く、マンション街、戸建てで愛着感が低い。混在街、アパート街で愛着感が高く、

3 類型といえる。住宅規模で比較すると、マンション街

と混合街では50～100㎡、

の順となる。不満の比率の方は農山村、混在街、アパート街で高い。次に愛着感（強い、や

やある）（図3）で

は、商店農村部、混在街で順に高く、マンション街、戸建て街住宅地の類型と、

住宅の総合的な満足感および近

満足度が低いなど。

4. 日常生活のライフスキルと住宅地

住生活の問題を捉える際に、住宅の近傍の庭など、およびコミュニティ、周辺の地域のアメニティーや自然環境などが重要である。これまで住宅の近傍の問題は多くの研究の対象になってきたが、ここでは周辺のコミュニティや地域施設との関わりに焦点をあてる。

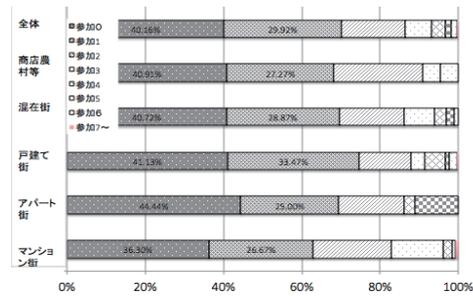


図 4 住宅地と施設利用

・イベント等参加の回数

になると考えられる人が地域で行なわれる市民活動の実態を把握するとともに、住宅地の類型と生活の総合的な満足度を基準に比較検討する。

さらに、地域のコミュニティ活動として①施設利用や②地域のイベント活動への参加は、住生活の上で基礎的な意味だけではなく、ライフスキルの他の側面である対外的な積極性を示すものと考えられる。この両者と地域への愛着感および住生活の総合的な満足度は、関係があると考え。ここでは、前者①の活動を、WHOが示す市民の「日常生活スキル」（参7）と捉えて検討するために、頻度月1回以上の施設利用活動（図書館、博物館、コンサート、映画などの催し物）として回答した選択肢を計数し参加度数としてクロス集計した。

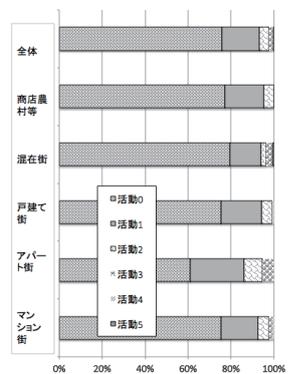


図 5 住宅地と社会活動

いずれももっとも少ない住宅地は、アパート街と混在街

先に見たように日常生活の問題や要求に建設的に対処する能力

である。そこで、その一部

統計は住宅・住宅地の特性に応じて変化している。本来必要なスキルであるならば、住生活の課題とすべきであろう。

いずれの住宅地でも参加度数（0回、図4）が、40%程度存在しており、積極性がないといえる。参加度数の多少で言うと、マンション街は参加による種類が多く、戸建て街は少ない。い

である。

後者②については、選択肢の回答の計数（表2）活動の多さ＝活動度数とした。近所や地域の社会活動（市民のサークル活動、高齢者や育児への奉仕活動、自治会活動、管理組合活動など）への活動度数（図5）の住宅地別の傾向を見ると、活動度数0の割合が多く、75%以上である。アパート街のみ活動種類が相対的に多く60%台である。

住生活のスキルは、居住地への関わりにおいて学生ならば図書館で調査資料を参考にする、市役所で市民相談に行くことや、近所の高齢者の見守り活動に参加しコミュニティの問題解決に協力するなどに関わるスキルであるが、いずれの参加と活動も積極性が低いようにも見える。日常生活のスキルがこれだけの指標では把握できないものであろうから、問題を発掘しどのようにスキルを高めるかより追求が必要であろう。また、住宅余剰の時代で、ライフスキルの力が住宅取得の行動にどのような変化を与えるかなどの検討羽、今後の課題である。なお、ここでは割愛したが、総合的な満足度の対応は、明確でない。

5. 心理学のプライバシー論からの問題の考察

住宅問題を、かつての戸数不足・規模不足、さらに間取りの近代化の条件からでなく、ゆとりあるいはデザインの質などからとらえる新しい試みが行われてきた。

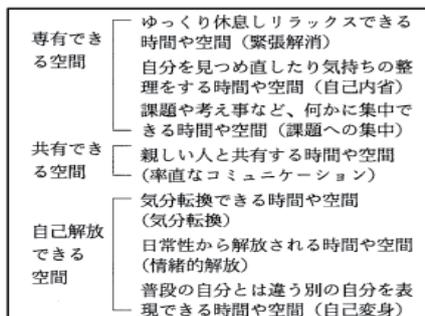


図6 インテリア空間別の心理的機能（参4および5から、筆者が整理）

住宅を提案し、住宅難の問題を自己で解決出来ない人に対するセーフティーネットの政策で対応するなど方向が変わってきている。

持ち家を人生のゴールとする住宅取得のプロセスは基本でなくなり、より個性的な目標を実現する住宅取得の余裕が必要であるように考える。（参14）住宅取得の視点から、最終的に取得される住宅でなく人生のライフイベントのいずれにおいても、水準の高い住宅

の取得の機会があることが重視される。特に、持ち家取得層の住宅問題でなく、賃貸住宅層の住宅問題は、従来多くは公共住宅問題であったので、住宅の建築計画でいえば規模水準や平面計画の質などの改善が課題であった。しかし、現代では、賃貸住宅は都市の若年層から高齢者層まで持ち家を選択しない民間賃貸住宅居住者の問題であり、住宅計画問題もあるが、居住者自身の個性的な住宅条件を充足できない点に問題が出ている。（参15）

そこで、若年層などの賃貸の小規模住宅における基本課題に焦点をあて①規模による狭小居住および②ゆとりのデザイン性の欠如による問題と捉える。①は、規模不足による居住水準の低さといえる。②デザイン性の欠如は、DIY禁止など住みこなしへの制限とともに居住性の圧迫であり、ここでは心理学のプライバシー空間の必要性の研究蓄積を配慮し、その確保充足できない課題として捉える。

プライバシーについては、古典的なプライバシー権と

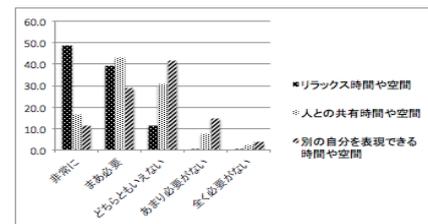


図7 心理的機能要求の程度

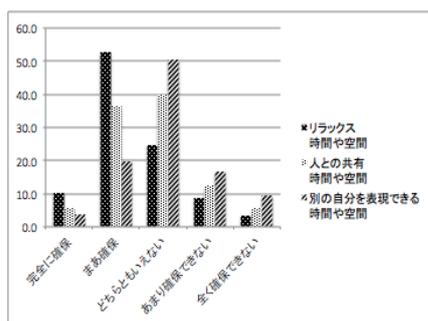


図8 心理的機能の確保の程度

が、当時の観点は変化し、プライバシー侵害の必要性から範囲の拡大と進歩が大きい。建築学でも住生活でのプライバシーの必要性が意識されて発展してきた。しかし、プライバシー研究の深化は特に無く、ここでは心理学の成果（参4,5、図6）を適用し、いわゆる視線侵害ではないリラックスなどの空間に要求される機能性を探求した。

泊他（1998）は、人の性格と心理的な機能の関係を主に研究し、インテリア空間別の心理的機能を展開した。

北浦ら（1999）に「プライベートスペースにおけるプライベートな思考」と「プライベートな気分」、「プライベートな物」および「プライベートな会話」を調査して分類し、プライバシーの Self-ego、Environmental、Interpersonal の 3 つの意味(注 1)に繋がるプライバシーの侵害を防ぐ要求があり、住宅でのスペースの確保が行われているとしている。北浦等と泊等の関係は、同時期ながら見えない。その後、北浦ら（2002）は、夫婦別寝室就寝の現象の意味を「一人になれる場所」として捉え 2 割の実態と 8 割の要求の存在を報告している。一人になれることの意味を「個の要求」としている点で、泊等の心理的機能で提起している内容に通じていた。

そこで、本研究は住宅内の行為現象でなく、心理的な意識から調査研究した。泊等の心理的機能（1999）の 3 種類の機能を前提に、①ゆっくり休息しリラックスできる時間や空間、②親しい人と共有できる時間や空間、および③

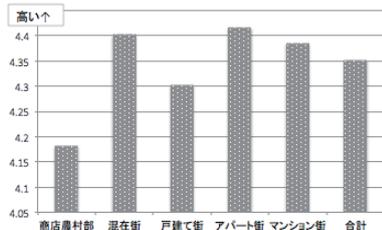


図 9 住宅地とリラックスの要求

普段の自分とは違う別の自分を表現できる時間や空間として質問を表現した。

北浦等の場所や行為の名称を使う質問は理解の共通性は高い

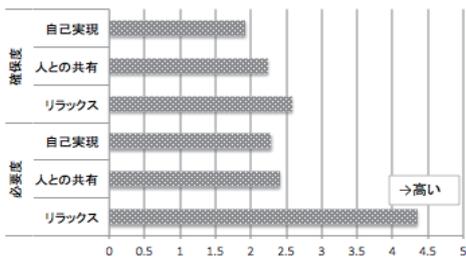


図 10 心理的機能の要求と確保

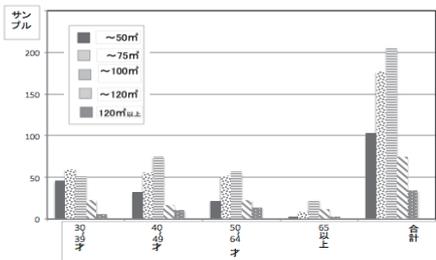


図 11 世代と住宅規模

決まるので不安定であるとともに、泊らの心理的機能の言語表現と

の意味一致が十分にとれていないと考えるが、機能的要求の概念を操作化する手続きとした。さらに心理的機能の必要性（図 7）と充足性（確保されているかどうか、図 8）を区別する質問を同時に行った。

機能別では、要求の高い順でリラックス、人との共有、自分の表現となっており、確保の高い順も同様であるが

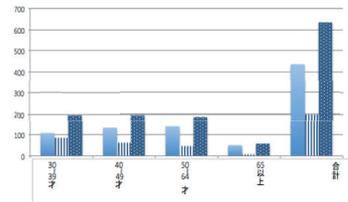


図 12 年齢と持ち家・賃貸 評価の心理的機能別必要と確保の程度の

調査結果を累和平均し、住宅地の類型とのクロスで整理した。全体にリラックスの機能的な要求が高いため、住宅地別に比較する（図 9）と、要求の平均値の高い順では、アパート街、混在街、マンション街となり、戸建て街や商店・農村部では高くない。リラックス要求は、プライバシー侵害に関係していることが推

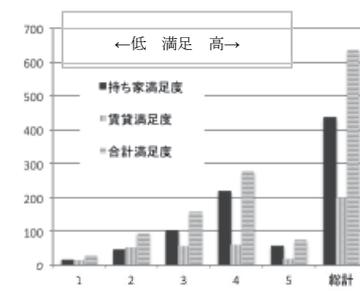


図 13 持ち家・賃貸の満足度差

理できるが、本研究では、住宅地密度によるプライバシー侵害の関係は調査していない。住宅形式と関係し密度の高低により、プライバシーの要求が出ているのかもしれない。図 6 のインテリア空間別の心理的機能の要求で比較する（図 10）と、高い順でリラックス、人との共有から、自分表現になり、マズローの欲求の段階説に繋がっていると考えられる。

6. 住宅のあり方に関する予測的提案的考察

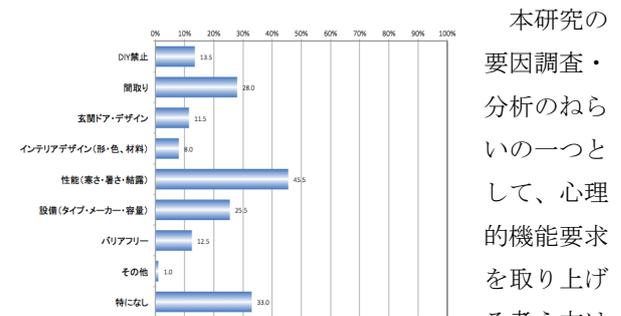


図 14 賃貸住宅の問題(多重回答 3 以下)

本研究の要因調査・分析のねらいの一つとして、心理的機能要求を取り上げる考え方は、住宅の総合

的な満足度の点で 40 才未満の若年層の小規模住宅に問題があると想定し、何らかの改善の視野を得たかったからである。調査データからも、若い世代が住宅規模で相対的に小規模住宅の居住割合が高く（図 11）、賃貸住宅層の比率（図 12）が多い。そして満足度の点では、世代間でみると差が少ないが賃貸居住者が多い若い世代に満足度が低い（図 13）といえる。

先の賃貸住宅においてプライバシー機能の確保の程度が低い点

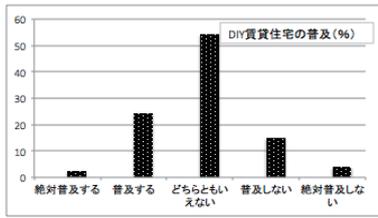


図 15 DIY 賃貸住宅の普及

度が低い点

が関係して

いるかもしれ

ない。なお、世

代間で満足感の

分布に差がな

い点は、本調査は、個人へのインターネット調査であるので、世帯主ではない点の特徴が結果に出ていると

も考えられる。

若年層の賃貸住宅の問題点として回答する項目に、高い位置に

間取り、温熱環境に続き DIY 禁止によるカスタム化制約の問題の指摘がある。（図 14）

本論では、注視するワンルームやアパートなどの住宅が、近年住宅ストックの過剰時期に入り空き家化が目立っている。今後の期待もあるが過剰住宅のうち中規模のマンションの流動化が起こり、新しい賃貸住宅としてワンルーム居住ニーズを充足する様になると予想する。（参 15）特に、借り手負担 DIY 賃貸住宅（DIY 賃貸と略称）への転換が、政府から啓発活動（参 16）がされている点を背景に調査を行った。

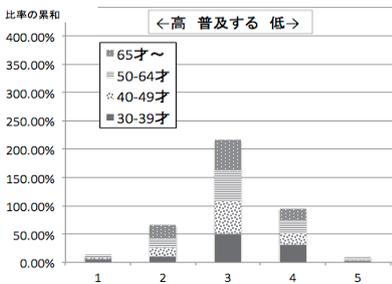


図 16 世代と DIY 賃貸住宅の普及

その結果、調

査サンプル全

635 のうち普及

するとした回答

は、26.9%（図

15）であった。

さらにその賃貸

居住者の世

代別比率で

は、50 歳以上の層で、20 パーセント以上、より若い層でも 15% 台の普及を予測（図 16）しており、将来の普

及可能性を感じる。また、年齢層が高いほど予想が高い。現在多くの賃貸住宅が DIY などによる住宅の改変を禁止している中で、DIY 賃貸は、居住者の住宅の心理的機能の確保のための個性化、住みにくさの課題解決、住みこなしていく仕掛けとして普及すると解釈できる。普及には、幅広い年齢層のニーズがあり、その受け皿となる過剰のために空き家化する住宅での市場へ提供が普及する可能性を予想できる。さらに、そのために国などの広報パンフ（参 15）で提供される DIY の特約契約方式が必要になる。

そこで表 7 で 5 年以内の住宅移動の多い調査対象者のインテリアに関する重要および不満事項を見ると、1 位安全安心、2 位「リラックス」となり、4 位に「DIY できる」こととなっている。不満事項の回答の順位ではインテリアの質、内装の材料と色／柄への不満が上位にあり心理的な機能が重要である。回答者のうち中

表 7 インテリア等の最も重要・不満事項順位

調査項目	順位1	2	3	4	5	6
インテリア重要事項	安全安心 215	リラックス 181	機能性 151	バリアフリー 30	DIY できる 25	健康デザイン (選択肢) 12
インテリアの不満事項	特になし 153	収納の量 66	インテリアデザインの質 22	内装の材料 15	収納のデザイン 13	内装の色／柄 10
購入中古の不満事項	特になし 38	省エネ性能 10	設備タイマー カー容量 7	外観 7	リフォーム済み 4	構造性能 3

古住宅の購入者の不満として、「リフォーム済み」が不満リストに入っており慣行のリフォーム済み中古が購入者の要望に対応していないことを示している。（図 14 参）変化の要因となると考えられる。以上、今後の住宅の変化のありうる要因の予測として考察した。

7. まとめ

郊外の住宅地とそこでの近所や地域との関係の暮らしなどの住生活の実態、住宅の心理的な機能の確保の程度、さらに一般広告で流通する「リノベ住宅」の意味を明確にした DIY 賃貸住宅の普及性など、郊外の住宅の多数のトピックスを調査し、住宅の満足度、地域への愛着感などから一定の基本的な関係性を探るという研究構想であった。最初に示した仮説的な課題を検証しながら論を進めた。まとめとしておおむね以下を得た。

1) 住宅地ごとの特性・・・多様な内容の表出として「マンション街」「戸建て街」および「アパート街」「混在街」の名詞概念から想像できる住宅の実態、近隣生活の実態とそこでの住生活がある程度浮彫にすることが分かってきた。この操作的定義が有効であることを示す結果であり、「××街」は、住生活の実情を示す

基本概念になる類型の名詞ではないかと感じた。マンション街などは事業主ごとの計画設計領域でなく、建築計画の対象にできれば、今までに無い問題発掘や社会的な貢献に展開していくことが出来るとも考えた。

2) 近所や近隣地域との関係・・・まだ客観性が保証されていないかもしれないが、住宅の満足度は戸建てやマンションにおいて高く、近所や地域への愛着感はやアパート街や混在街で高いという結果、近所との助け合いや社会奉仕などへの参加について、「生活のスキル」という観点で見たが、半数前後の人が参加や活動しておらず必ずしもスキルになっていないという結果となり、現代の社会が閉鎖的な性質を持っていることが見えたともいえる。この面でも住宅地の類型との対応があり、1) のまとめと同様に、より探求されれば実情の理解に有効である。

3) 心理学的な機能性・・・住宅計画の新しい視点として心理的機能が住生活の実情を説明できる概念であり、必要とされながら充足されていない現実を一定程度明らかにできたと思う。住宅地の類型で、必要性和その確保のレベルが異なっている。アパート街・混在街・マンション街が必要が高く確保の程度が低いという結果は、それらの住宅地と住宅の計画の問題である推測すると、明確な要因分析ではないが、密度の高い住宅地の建築計画やデザインの問題である。高密度は都市の予条件として考えることも出来るが、建築的な解決では困難な内容を含んでいる。

心理学的な機能3種類を①「リラックス」を個人の充電、②「人との共有」を近所への関係性、③「別の自分のため」を自己実現などと言い換えると、①を基盤に②と③でコミュニティへ交友するエネルギーとなると想像できる。生活スキルの方も近所や社会との関係性を象徴しており、今後住生活の改善に向けてより研究の探求が必要という示唆につながったと思う。

4) 借り手負担DIY賃貸住宅のニーズと普及・・・若年層のみならず50才以上の高齢層にもニーズがあり、高齢層に普及の予想が高い回答を得た。このデータは、「借り手が負担するDIY」、「DIY」および「賃貸住宅」の3つの特性への回答で、どの特性へのどう回答かが明確でない。また、普及についても同様で十分に分析できない。おそらくまだ普及がないDIY賃貸住宅に対する肯定的な反応があったということはできる。実際の既存住宅の市場に対する否定的な反応として読むことが出来、過剰ストックが市場に流通する

には借り手の要望条件で供給される必要性があることを示唆した変化の予兆と考えられる。

以上を、一歩進めて郊外の住生活問題として考えると普段の建築的な実践では改善できない課題が多い。今後建築計画の発展にはより大きな一歩と方向の拡大転換が必要ではないか。

研究としては、現在の成果では推理が多く概略的で課題が残った。今後、不十分・未着手・未解決の課題について内容をさらに精査し研究を進めたい。

なお、本研究は、科学研究費挑戦的萌芽研究(2015～)「建て替えできない住宅団地の閉塞感とコミュニティ再生-代替建替えに関する参加型研究」の途中成果である。

<注>

注1) 北浦等(1999)の論文の中で出典が明示されていない。

<参考文献>

- 1) 安田孝: 都心周辺部マンション街居住者の構成と居住地志向ー大都市圏における民間分譲マンションに関する研究(Ⅲ)、日本建築学会計画系論文報告集、第349号、pp.84-92、1985.3
- 2) 吉田富士雄(編)、堀洋道(監修): 「ライフスタイル」、心理測定尺度集Ⅱ、株式会社サイエンス、p.402-435、2014.2
- 3) Warren and Brandeis, "The Right To Privacy", 4 Harvard Law Review 193、1890
<http://louisville.edu/law/library/special-collections/the-louis-d.-brandeis-collection/the-right-to-privacy>
- 4) 泊真児、吉田富二雄: プライベート空間の心理的意味とその機能-プライバシー研究の概観とモデルの提出-、TsukuPsychological Research 20、pp.173-190、1998
- 5) 泊真児、吉田富二雄: 性格特性のBig Fiveと日常活動におけるプライベート空間の7機能、社会心理学研究 第16巻第3号147-158、2001
- 6) 北浦かおる、氷川千恵: 中高年夫婦の住まいにおける私的領域プライバシーに関する研究(その7) 日本建築学会大会学術梗概集(北陸)、497-498、2002.8
- 7) 古川秀夫、山下京、八木隆一郎: ゆとりの構造、社会心理学研究 第9巻第3号、pp.171-180、1993
- 8) 高田光雄、安枝英俊、加茂みどり、井上晋一、加藤芳邦、加藤芳邦、仁科有美: 個人をベースにした住宅計画に関する研究、住総研研究年報No.27、pp.1-12、2000.3
- 9) 松田奈緒、鈴木克彦、加藤力: ライフスタイル対応型住宅における自己実現欲求に関する調査研究、平成8年度日本建築学会近畿支部、研究報告集、pp.545-548、2008
- 10) WHO(編): 川端徹郎他(監訳): WHO ライフスキル教育プログラム 大修館書店 p.11-30、1997.7
- 11) 宮本聡介、松井豊(編)、堀洋道(監修): 「社会的スキル」心理測定尺度集Ⅳ、株式会社サイエンス、p.174-189、2011.3
- 12) 島本好平、石井源信: 大学生における日常生活スキル尺度の開発、教育心理学研究、54、pp.211-22L、2006
- 13) 藤原佳典、西真理子ほか: 都市部高齢者による世代間交流型ヘルスプロモーションプログラム、日本公衆誌、第53巻第9号、pp.702-714平成18年、2010.9
- 14) リクルート総合研究所: 賃貸住宅を問いなおす、http://www.jresearch.net/house/jresearch/chintai/pdf/all_p001-281.pdf 2010.9
- 15) 国交省住宅局住宅総合整備課: 個人住宅の賃貸活用ガイドブック
<http://www.mlit.go.jp/common/001039342.pdf> 2014.4