

住宅の「多様性」に関する研究

京都大学 巽研究室

序

1 研究の背景と目的

わが国の住宅水準は、全般的にみて、まだ低水準にとどまっているといわざるを得ないが、需給関係は近年、かなり緩和されて、住宅存在戸数が世帯数を上廻ってきているのみならず、空家率も年々上昇する趨勢にある。このような住宅事情の改善の状況を背景として、住宅の計画や供給を需給者の個別的な住要求に対応した多様なものにすべきだとする機運が生まれつつある。

従来、わが国で行われてきた住宅供給を「多様性」という観点から眺めてみると、公共住宅においては、画一性・硬直性が非常に強く、急速に向上しつつある多様な住要求に対応しえなくなっている。公共住宅の画一性・硬直性は、制約された資源条件のもとで、大量の住宅戸数を安価に急速に供給せざるをえなかったいわゆる「戸数主義」に基づくマス・ハウジングの結果である。住宅生産の性急な工業化も、この傾向をいっそう助長した。

いっぽう、民間住宅の分野においては、さまざまな住宅形式、平面、意匠、材料、構造の住宅が共存し、過剰ともいえる多様性を現出している。わが国の在来的な木造住宅は、独得のシステムを有し、需要者の多様な住要求に対してシステム内での多様な住宅を実現してきた。しかし、洋風の住生活様式の折衷的な導入、各種の新技術・新材料の採用等によって、住様式の基盤は崩壊した。また、住宅地についてみると、市街地の狭小な画地においてさえ、個別的な注文住宅の建設が自由に認められていることなどの結果、雑然とした住宅地が形成されている。

このように、わが国の現状は、多様性と一様性（画一性）とが、いずれも好ましくあらざる姿で混然と共存しており、しかも他方で需要者や居住者が本当に必要としている多様性と一様性は満たされないままにおかれている。

住宅は、個々の需要者の諸属性や住要求に対して、適度の多様性を備えていなければならないが、それと同時に、生産・供給上から一定程度の一様性も必要とされる。また、特定の地域において住宅が群として集合し街を形成する上からは、個別の住宅は多様性を持つとともに、全体としての秩序性や変化性が求められよう。

要するに、住宅及び住宅地には「好ましい」あるいは

「必要な」多様性と一様性が存在すると考えられる。それはどのようなものであるのか。また、そうした多様性や一様性は、どのような方法や手段によって実現しうるのか。さらに、そもそも「好ましくあらざる」あるいは「不必要な」多様性や一様性は、どのようなメカニズムで発生しているのか。本研究はこのような問題の理論的及び実際の解決を目標としている。

2 本研究の課題

本研究の課題を展開すると、次のごとくである。（以下、「多様性」を対概念の「一様性」を含んだ意味で用いることにする）

Ⅰ. 住宅の多様性の理論的検討

1. 多様性の構造分析

多様性の概念及び諸問題の整理・分析

2. 多様性の発生メカニズム

多様性の発生メカニズムを需要サイドからと住宅供給サイドから追求する。

3. 多様性の歴史的検討

住宅の生産・供給プロセスの各局面について、社会・文化、経済等とのかかわりにおいて歴史的に検討する。

Ⅱ. 住宅の多様性の実態分析

1. 住宅の多様性の類型化による実態分析

さまざまな指標をたて、それによって、住宅の多様性の現状を把握する。

2. 需要及び生産・供給プロセスにおける多様性

プロセス各局面における多様性の発生について、需要側と生産供給側の両面からとらえる。

3. 居住地における多様性

居住地において、どのような多様性が存在しているかを明らかにする。

Ⅲ. 住宅の多様性の適正化とその手段の開発

1. 多様性の必要性の段階構成

多様性は、どのように必要であるのか、各段階について考察する。

2. 多様化の諸手段の経済的評価

多様化のコスト、量産の経済性の評価、部品化の経

済性などについて。

3. 多様性の計画化とコントロール

多様性はどのように計画化しうるが、コントロールしうるかについて論ずる。

以上は、「多様化」の研究を最大限に展開したものであって、この2カ年の研究として実施しうるのは、これらのすべてではない。また、初年度の研究として実施しえたのは、Ⅰ－1、Ⅰ－2及びⅡ－2、Ⅱ－3である。本所報への掲載に当っては、時間的及び紙幅上の制約によって、さらにⅡ－3を省略せざるをえなかったので注意されたい。

3 初年度の研究課題

今回（初年度）の研究課題は、次のごとく設定した。

Ⅰ 住宅の多様性の理論的検討

1. 多様性の構造分析

2. 多様性の発生メカニズム

この研究の実施には、研究参加者のブレンストーミングとKJ法による整理を行うとともに、新たに「裁判法」を開発してディスカッションの新しい方法論を試行した。「裁判法」とは、討論者が2派に分れ、あたかも司法裁判における検事と弁護人との間の論争のごとく、互に自派の長所を主張し、相手派の短所を追求し、議論を十分戦わせたうえでこれを取りまとめるという方法である。

Ⅱ 住宅の多様性の実態分析

実態分析については、Ⅱ－2とⅡ－3との2つの観点をたてて調査を組んだ。

Ⅱ－2「需要及び生産・供給プロセス」における多様性の実態を分析するために「個建注文プレハブ住宅」を対象として調査することとした。「個建注文プレハブ住宅」を調査対象に選んだのは次のような理由に基いている。

住要求や需要の多様性を調べるには、2つの対照的なアプローチが考えられる。ひとつは、同一平面・同一条件であっても、住要求の相違によって住宅の使われ方が異なるところから、住要求の多様性を把握するというアプローチである。もうひとつは、これとは逆に、できるだけ多様な内容の住宅を調べ、住要求（需要）と供給における多様性を把握するアプローチである。

前者は、住宅そのものが同一なので、住要求の多様性を容易に抽出することができる利点はあるが、その反面供給の多様性とかかわりはとらえられない。また、住要求そのものも、住宅の画一的な制約性のなかに自由な表出を抑制させられている可能性が高い。後者については、建築条件が個別的でありすぎるため、各住宅について個別の詳細な調査を行うのでない限り、かえって住要求と供給の多様性はとらえられないことになる。

そこで、両者の中間的なものとして、個建注文プレハブ住宅が選ばれたわけである。個建注文プレハブ住宅は①生産・供給プロセスが明確で多様性がシステムとして用意されており、需要者の住要求の個別性（多様性）との対応関係が比較的容易にとりだしうること、②ある程度標準化された型であり、量的な調査分析が容易であるという特徴を有している。しかし、その反面、「プレハブ需要者層」という特定の需要しか対象としない限界性のあることもまた事実である。

Ⅱ－3「住宅地における多様性」の調査においては、敷地規模・建築規模・レイアウト等についてタイプの異なる7つの個建注文住宅の建つ居住地（街区程度の単位）を対象として、居住者に自住地の多様性を評価させ、居住地の多様性を構成する客観的な諸要素との相関を分析した。なお、このⅡ－3の研究結果は、次年度報告に譲ることとした。

4 研究組織

本研究の参加者及び執筆者は下記のごとくである。

主査	巽 和 夫（京都大学 教授）	○
幹事	高 田 光 雄（同 上 大学院生）	○
	秋 山 哲 一（同 上 助手）	
	檜 府 龍 雄（建設省 技官）	
	野 水 祥 一（新潟県 技官）	
	田 中 淳（京都大学 大学院生）	
	橋 本 宏（同 上）	○
	原 田 正 彦（同 上）	
	高 木 伴 一（同 上）	○
	八 木 博 嗣（同 上）	○
	浜 川 浩 一（京都大学 研究生）	○
	鈴 木 康 夫（同 上 学部学生）	○
	伊 藤 初 美（ブラジル留学生）	

○印：本報告書執筆者

目 次

序

第1編 住宅における「多様性」の検討

1－1 「多様性」の概念

1－2 住宅における「多様性」

第2編 プレハブ個建注文住宅における多様性に関する調査研究

2－1 調査の意義・目的・方法

2－2 調査対象住宅タイプの特性と標本構成

2－3 プレハブ住宅の選択行動の分析

2－4 住宅各部の選択・決定プロセスへの指向性

2－5 追加的予算の配分傾向

2－6 増改築に対する居住者の態度

2－7 住居観の個性の検討

第1編 住宅における「多様性」の検討

1-1 「多様性」の概念

1-1-1 「多様性」の概念規定

言うまでもなく、「多様性」の概念は、住宅や建築の分野のみならず、様々な分野において用いられ、議論されてきたものである。しかし「多様性」という概念の意味するところや扱われ方は、必ずしも一定しておらず、問題とされる観点もまちまちである。従って、そもそも「多様性」という概念自体に明確な定義が存在する訳でないことを含めて考えると、先ず、ある程度の広がりをもった包括的概念、分野にこだわらない一般的概念としてこれを認識し、その後でこの概念の構造を詳しく検討していくといった立場をとることがここでは適当であると考えられる。

そこで、包括的、一般的概念としての「多様性」の意味から検討をはじめることにはしたい。一般に「多様性」に関する議論においては、何らかの対象が存在し、その対象についての「多様性」が問題とされるのであるが、対象は複数、それともかなり多数である場合に限られる。そして、それらの対象間の相違が問題とされる。この場合、「同じか、違うか」という比較、判定は重要なものであり、この判定の観点や基準、それに基づいて表現される対象の相対的関係（分布）の認識の基準は、「多様性」に不可欠な要素となる。こうした手続きは、いわば個別性の問題が「多様性」の問題となるプロセスと言える。

さらに、「多様性」の議論の対象は、もう1つの性質をもっている必要がある。それは、問題とする対象間に何らかの共通性が存在することである。いま、対象をA, B, C, ……とすると、それらに共通性があるとは、A, B, C, ……を要素とする集合 $P = \{A, B, C, \dots\}$ に対応する概念が存在することである。そして、この場合「Pの多様性」という言い方をする。また、A, B, C, ……がさらに下位の要素からなる集合で、それぞれ同じ構造をもつ場合、すなわち、 $P = \{p_n | n = 1, 2, 3, \dots\}$, $A = \{a_n | n = 1, 2, 3, \dots\}$, $B = \{b_n | n = 1, 2, 3, \dots\}$, $C = \{c_n | n = 1, 2, 3, \dots\}$, ……、 $p_n = \{a_n, b_n, c_n, \dots\}$ の場合、「(Pの) p_n の多様性」という言い方をし、Pの「多様性」は p_n の「多様性」とその構造によって規定されることになる。A, B, C, ……については、さらに下位の要素が存在する場合も考えられ、「多様性」の議論は重層的となる。いずれにせよ、こうした共通性の前提なしに「多様性」が問題となることはなく、前述した対象の相対的関係（分布）の認識もありえない。

一方、「多様性」を問題とする場合、既に述べたように判定者がどのような観点から対象をみているかが重要

な問題となるので、この観点を f_m とすれば、「多様性」は $f_m(P)$, $f_m(p_n)$ のように表わすことができる。(この場合、 $f_m(P)$ や $f_m(p_n)$ は、それ自体としては客観的指標である。)また、 $F = \{f_n | n = 1, 2, 3, \dots\}$ とすると、 $F(P)$, $F(p_n)$ もより総合化された「多様性」を意味する。「多様性」の概念は、このように対象の構造に起因する重層性と、判定者の観点の多面性から、必然的に複雑なものとなっている。「多様性」用語の使われ方がまちまちなのは、こうした性質に起因していると言えよう。また、「多様性」の議論においては、 p_n あるいは f_m が適当な重みづけのもとに総合化されて扱われる場合が多く(このプロセスにおいて主観的要因が作用する可能性がある。),「同じか、違うか」という判定に基づく対象の相対的な位置関係をどう認識するかという点と共に、どのような重みづけで総合化された「多様性」を問題としているのかという点が重視される。

以上から、「多様性」とは、何らかの共通性を有する複(多)数の対象あるいはその要素の、ある観点に基づく相対的関係(不連続的なカテゴリーへの分布を含む)の認識に関する概念であり、その認識過程において、対象を構成する要素が総合化されたり、異なる観点に関する認識が総合化される場合がある、と言うことができる。議論の混乱を避けるためには、こうした「多様性」の概念の基本的な構造に沿って検討を進めると共に、対象に関する客観的な部分と判定者に関する主観的な部分を区別して考える必要があろう。

1-1-2 「多様性」に関する諸概念

ところで、一般に「多様性」が問題とされる場合、多様であることと、多様でないことが何らかの意味で対比的に扱われる。また、必ずしも多様という用語を用いなくても、前述の概念規定に照らして考えると類似の内容を扱ったものがある。そこで、次の検討課題として包括的、一般的概念としてとらえた「多様性」の概念を、こうした対立概念や類似概念の中で位置づけておくことが必要であると考えられる。

多様とは文字通り「多い様」であり、多様性とはそういった性質のことである。しかし、包括的、一般的概念としての「多様性」においては、単に「多い様」のみでなく、「少い様」までも含めた範囲で対象の相互関係が扱われていると考えるのが妥当であると思われる。すなわち、先に用いた記号で示せば、 $f(p)$ として表現しうる対象の状態に関する概念一般に対応していると考えられる。

もっとも、そうした包括的概念の中に、例えば、多様と画一、多様と一様といった対立概念が存在する訳であり、この場合の多様とは明らかに「少い様」ではなくて

「多い様」を指している。他方、画一や一様は、それとは対立する「少い様」を意味している。そこで、本稿においては、包括的、一般的概念の方を「多様性」と「」をつけて示し、「多い様」を示す概念の総称としての多様性を区別する。また、多様性の対立的概念を総称して一様性と呼ぶことにしたい。（多様性や一様性が総称であるとは、次に述べるような多様、一様の類似概念で表現されるような状態全てを含むということである。）なお、「性」をつけない多様という概念は、本来、包括的・一般的なものとは認められず、当然「多い様」を意味するものである。

以上の手続きをふまえ、ここでの検討課題を整理すると、多様性、一様性として総称される諸概念の検討を通じて、「多様性」という概念の構造を明らかにしていくことにあるといえよう。そこで、先ず、対立概念である多様と一様の類似概念を列記し、その辞書的意味^{*1}を示しておきたい。（ここにあげるのは一例にすぎない。）

豊富：①ゆたかに富むこと。②ゆたかにあること。たっぷりとあること。

多彩：①色彩の多いこと。美しいこと。②さまざまな催し物などでにぎやかなこと。

多様：いろいろのさま。種々雑多。

多種：多くの種類。種類の多いこと。

変化：①かわること。或る状態から他の状態に変わる。こと。②（略）

複雑：かさなりまじること。こみいること。いりくむこと。↔簡単。

雑多：種々入りまじってあること。

混乱：いりみだれること。乱れて秩序のないこと。

統一：①一つにすべること。すべあわせて支配すること。②個々のものを一定の組織系統の下において一体を形成すること。③〔哲〕多が何等かの方法で一として見られるようになること。

公平：偏頗なく平等なこと。

同質：質を同じくすること。また、同一の物質。

一様：同一のこと。同様。同じさま。

単一：①ひとつ。ひとえ。ひとり。②まじりものないこと。そればかりであること。②複雑でないこと。

類似：似ていること。

単調：①単一な調子。一本調子。本調。②変化のないおもむき。

画一：①整って正しいこと。②何もかも一様に整え揃えること。

次に、英語についてみると、一般にはmultiformityあるいはmultiplicityが多様性に対応し、他にもvariety（変化）、diversity（多種、雑多）等の類

語がある。また、一様性に対しては、uniformityが一般的に対応し、homogeneity（同質）、regularity（一律）等の類語がある。

これらの類似概念は、単に似ているというだけでなく全体として「多様性」の概念を形成する相互関係をもっている。次節以下ではその中で特に重要性の高いと考えられる関係について検討を加える。

1-1-3 「多様性」と価値観

多様性に関する諸概念の整理において既にその一端がうかがえるように、多様性に関する議論は通常何らかの価値観を伴って行なわれる。先にあげた多様性に関する様々な概念の存在は、様々な価値観の反映としても理解できる。あるいはまた、たとえその概念自体に特定の価値観が含まれていなくとも、それが言葉として用いられる際に、何らかの価値観がコンテキストの中で付加される場合もある。少なくとも住宅に関して、これまで存在する多様性の議論が必ずしも互いにかみ合わなかったり、それぞれの議論が複雑化し、場合によっては混乱していたのは、「多様性」の概念が前述のように複雑であるためだけでなく、この概念に価値観が含まれているためである^{*2}と言えよう。

従って、「多様性」に関して体系的な考察をしていくためには、「多様性」の概念構造を明らかにすると共にそれに関連する価値の問題を避けて通ることはできない。もっとも、ここで価値そのものについて深く考察する余裕はなく、あくまで「多様性」概念の整理の一指標として検討するものである。

そこで、先ず指摘できるのは、「多様性」に関する諸概念には、豊富、公平といった価値優等的なものと、雑多、画一といった価値劣等的なもの、さらにはそのどちらかに含めて考えることの難しい多種、一様といった価値中立的なものが存在することである。また、本稿では多様、一様を一応価値中立的概念として扱っているが、前者については価値優等的に扱われる場合が実際にはある。このように対象の同じ状態に対して、ある意味で全く対立するような概念が対応していることが「多様性」概念の大きな特色であり、＜価値優等的－価値劣等的＞という軸はその構造を規定する重要な要因であるといえる。また、このことは、対象の客観的な状態としての「多様性」が主体（判定者）の認識過程を通じて主観的な「多様性」として表現される結果であるとみることができ、「多様性」の議論が、対象側の客観的状态と主体側のもつ価値観との対応の中で把握されねばならないことを示唆している。

*2 住宅の「多様性」に限って言うなら、後に述べるように、フローとしての問題とストックとしての問題という対象のとりえ方からくる複雑性がさらに作用している。

*1 新村出編「広辞苑」（岩波書店）による。

価値の類型に必ずしも定まったものがあるとはいえず、経済的価値、道徳的価値、美的価値、社会的価値、政治的価値、宗教的価値、司法的価値など様々な観的から分類される。また、経済学でよく用いられる「効率」と「公正」は1つの価値の類型化である。ただし、この場合、直接経済学が対象としない芸術的価値等は除外されている。図1-1-1も価値の類型化の1つであり、社会学的観点から作成されたものである。この類型が必ずしも一般的であるとはいえないが、次のような解釈の範囲において、「多様性」の概念の検討に有効であると考えられるので、ここではこの図に従って考えていきたい。

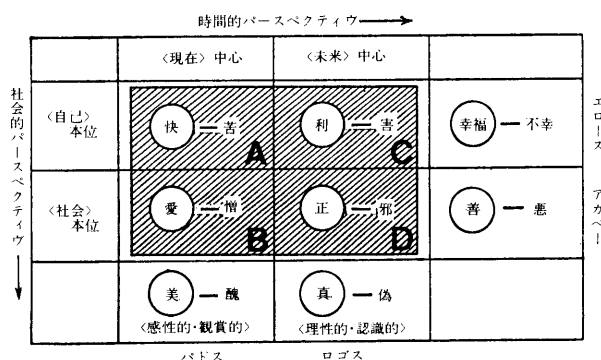


図1-1-1 価値の類型表

（出典：見田宗介 著「価値意識の理論」，弘文堂）
ただし、A, B, C, Dの記号は筆者によるものである。）

A：美術的な価値に対応すると考えられる。もっとも一般的に芸術的価値が論じられる場合は、この図が示す通り何らかの社会的視点(B)が存在するとも考えられる。従って、ここではそうした価値の個人に帰属する部分と考えるべきであろう。例えば、一地域に集合している住宅の「多様性」について、変化に富んで活気がある、雑多で混乱している、統一がとれて整然としている、画一的で殺風景である、といった評価は、住宅の「多様性」から受ける視覚的な快感に基づく価値意識を伴っている。

B：公正あるいは公平性、つまり倫理的・道徳的価値が含まれる。例えば、住宅の規模等の質水準の「多様性」について、最低水準を設定するという形で一定の一樣化がはかられたり、公共住宅が画一的である背景の1つには、公平性の確保という意味での一樣化のメカニズムがある。ただし、どの地域のどの家族に対しても同一の住宅が供給されることが必ずしも公平であることにはならず、公平とは具体的に何をさすかという問題は極めて難しいと言える。

C：私的な意味での効率性に対応する価値であると考えられる。例えば、家族と住宅の対応において、

同じ価格であれば、最も住要求に合致した間取りの住戸が供給されるのが経済的（最適）であり望ましい。その結果、家族の「多様性」に応じて住宅の「多様性」が決定されることになる。

D：社会的な意味での効率性が含まれる。例えば、住宅の「多様性」において、資源問題の観点から何らかの意味での一樣化の必要性が論じられる場合や、それにも一部含まれるが、工業化政策等との対応の中でとらえられる標準化の問題がこれに相当すると考えられる。

このような様々な価値の存在は、「多様性」概念の構造に多面性を与えるものであり、現実の評価においては一つの側面についての対立と共に、異なる価値観同士の対立が＜多様—一樣＞という軸上でなされることになる。なお、ここでは、必ずしも住宅というものを前提としない「多様性」という概念の捉え方を、価値類型からいわば演繹的方法によって整理したが、ここでの結果は、第3章で示す住宅の「多様性」についての帰納的方法による整理とも大枠においてよく対応している。

1-1-4 「多様性」における状態と方向

「多様性」を論じようとする場合、もうひとつ留意すべき要因が存在する。それは、多様であるとか一樣であるとかいった状態に着目する場合と、多様化するとか一樣化するとといった方向に着目する場合があることである。前者は、「多様性」を絶対的基準によって判断するものであり、後者は、それを相対的基準によって判断するものであるとも言える。

「多様性」を状態としてみる場合は、原則として時間に関係であると考えられる^{*2}。しかし、これを方向性としてみる場合、時間軸に対して設定される複数の状態間の相対的關係に着目するものであり、「多様性」は時間の関数としてもとらえられていることになる。また、方向性に着目した場合は、必ずしも状態としての「多様性」に関係があるとは限らない。例えば、多様化しているという認識がもたれた場合、その認識を生んだ、時間的に隔たりのある2つの状態のそれぞれが、絶対的基準からみて多様であるとか一樣であるということに直接は関係をもたない。つまり、多様化すると必ず多様になるとか一樣化すると必ず一樣になるということはない。

*2 変化に富んでいる等といった表現は状態としての多様性を示すものであるが、変化という概念がもともと時間的要素を含んでいるため、時間に関係ということはない。つまり、対象を順に把握していくプロセスがこの表現には含まれている。しかし、これは方向性に含まれる時間とは本質的に異っている。すなわち、前者が個々の対象を順に認識して、その結果それらの相対的關係を把握し、「多様性」の概念に至るのに対して、後者は「多様性」の概念で把握しうる対象の相対的關係の時間的ずれを扱ったものである。いずれにせよ、このような例外が存在することを考慮して「原則として」とことわったまでである。

*1 玉井正寿編「価値分析」（森北出版）

上記の内容は、それが客観的な「多様性」であれ、主観的な「多様性」であれ、「多様性」を論じる場合には基本的に留意すべき問題である。特に、「多様性」に対して、あるいはそれが問題となる対象に対して、何らかの操作を意図する場合、その操作自体は状態ではなく方向性に関連するものであるとみるべきであろう。

ところで、方向性としての多様化、一様化が問題となるのは、対象が時間的に変化する（入れかわる場合を含む）ことに基づいている。従って、「多様性」の検討においては、それ自体は「多様性」の概念は含まれないが、対象の変化性ないしは可変性も必然的に扱うことになる。実際、同じ対象の時間的な変化をタイムシリーズとして捉えず、あたかも別の対象が同時に存在しているように捉えた場合、「多様性」の問題と類似の検討課題が存在する。また、異なるステージにある複数の対象を「多様性」として捉えた場合、上記の時間的な変化をクロスセクションとして捉えたにすぎず、本質的には、対象の変化性の検討に導かれる課題であると考えた方がよい場合もありうる。

ただし、「多様性」の概念が常に状態と方向という2つの側面をもっている訳ではなく、対象に変化性だけでなくいかなる可変性も存在することがない場合（時間的な見方に意味がない場合）は、当然前者のみの問題となる。そして、このような場合、「多様性」に対して操作的な内容が問題とされることはない。

1-2 住宅における多様性

1-2-1 需要の「多様性」と供給の「多様性」

住宅における「多様性」は、住宅の「需要」における「多様性」と「供給」における「多様性」との2つの局面に分けて考えることができる。

もともと住宅に多様性が必要とされるのは、人々の生活が多様であり、したがって多様な住要求が存在するからである。そうした多様な住要求は、個々の住宅需要者（居住者）がおかれている現実的な条件（経済条件など）をふまえて多様な住宅需要となって現われてくるわけである。多様な住宅需要に対応して多様な住宅供給が行なわれ、需要と供給との個別的な結合が実現することになる。

住宅の多様性は、需要と供給とのこのような個別的な結合の結果として生まれる個別的産物が、総体としてつくりだす性質である。多様性は、個別的なものを総体として眺めたり、扱ったりする場合にみられる性質であり概念であることに注意しておきたい。

また、ここでいう「供給」とは、住宅需要を充足するために住宅を用意するすべての活動を含んでいる概念であって、設計・生産・供給（狭義）に段階区分すること

ができる。需要者が住宅を取得するために注文住宅を建設する活動も、ここでいう「供給」に含まれている。

住宅需要における多様性と、住宅供給における多様性とは、密接に関連している。住生活・住要求の多様性を背景とした住宅需要の多様性がまず存在し、それに対応する形で住宅供給の多様性が生みだされている、というのが多様性発生についての一応の基本的な原理である。しかし、人々の住生活や、住要求が非常に個別的であり総体として、極めて多様性に富んでいる程には、住宅需要の多様性は高くはなく、さらに、住宅需要の多様性に対する住宅供給の対応性はそれ程敏感ではないといえるだろう。住要求が住宅需要に移行する過程において、需要者の持つ現実的な制約条件による平準化がなされ、供給段階においてはさらに供給上の、制約条件による平準化が乗せられるからである。

住生活や住要求の多様性は極めて大きいものではあるが、それがそのまま住宅そのものの多様性に結びつく必要は必ずしもなく、たとえば同一のものであっても、そこに居住者自身が異った住生活を展開することは、ある範囲において可能である。住生活や住要求の柔軟性が従来、定型的な住宅への適応を可能にしていたわけである。しかし、現在進みつつある住生活における水準向上、複雑化、個別性の拡大は、住宅需要の多様化を促し、それに対する住宅供給の対応を要請しつつある。

住宅需要の多様性が住宅供給の多様性をひきだすのとはちょうど反対に、多様な住宅供給が多様な住生活を生みだすという関係もまた、現実には成り立っている。住宅供給が住宅需要に対応するのは原理上の基本であるけれども、実際の供給は、住宅供給それ自身に内在する原理によって動かされている面も多い。住宅供給が、技術的・経済的・経営的条件によって支配されていることはいうまでもないが、市場を対象として商品化された住宅においては、商品的な多様性がつくりだされる。新材料・新製品・新工法の開発と採用は、住生活・住要求・住宅需要の側での多様性の要求とは異った次元において進められている。したがって、供給側のつくりだす多様性のなかには、「有用な」多様性のほかに、「過剰な」多様性あるいは「混乱した」多様性が少なからず含まれている。

住宅供給が住生活に大きな影響を与えた側として、公共住宅では、ダイニング・キッチンをはじめとして、平面計画上及び技術上にさまざまな新機軸が盛込まれ、住生活を新しい方向に指導する役割がみられた。

以上みてきたように、住宅需要と住宅供給とは、多様性に関してそれぞれ独自の原理をもちつつ、相互に密接な関連を有し、影響を与え合っているわけである。

次に、住宅需要の「多様性」と住宅供給の「多様性」とのそれぞれについて、それらの発生メカニズムや問題

点について考察を加えてみることにしたい。

(1) 住宅需要の「多様性」

ここでは、住宅需要の基礎をなす住生活と住要求の「多様性」に限定して考察をすすめることにする。

人々の住生活や住要求はもともと全く個別的なものであって、厳密に言えば、同一の住生活・住要求はありえないから、完全に多様であるといつてよい。しかし、住生活や住要求が個別に全く自由であるかという点、必ずしもそうともいえない。各居住者は、それぞれが属する地域的・階層的・職業的・文化的社会の生活様式にのっとって住生活を営んでいるのであり、家族構成、収入、住居歴、等によっても規定されている。住居観は、居住者のパーソナリティによって形成される面が多いが、居住者の諸属性とも無関係ではなく、それによって大きく枠づけられていることもある。人々の住生活や住要求は確かに多様ではあるが、いくつかの共通指標について類型化もまた可能なのである。住宅供給を前提にする場合には、住生活や住要求の自然状態における100%の多様性にはあまり意味がないわけで、何らかの類型化が行われることを認めたりえでの多様性であらざるをえない。

住生活や住要求の類型化が適切に行われた場合には、需要者や居住者は“自由”であり、“拘束”感を抱かない。それが不適切に行われた場合には、“不自由”に感じ、“拘束”感を抱くであろう。後者の場合には、需要者や居住者は、個性性の尊重、すなわち多様性の拡大を要求することとなる。

需要者・居住者が常に多様性の拡大の方向にのみ指向するかといえ、必ずしもそうとはいえないであろう。住生活が組織的であることは、それを実現し維持することに相応の努力と緊張感を伴うものである。規定性の枠に身を委ね、典型的な住生活を営んだ方が安定性が得られるという需要者・居住者も少なくない筈である。住要求は必ずしも多様性を指向しているのではなく、一様性や同質性が求められることも少なくないと思われる。

住要求の多様性は、社会的な束縛が弱い程大きいことはいふまでもないであろう。自由経済体制下にあるわが国は、個人的な経済活動は基本的に自由であるが、住宅については最低水準の確保が社会的に保障されていないので、住宅の質には極めて大きな格差が存在しており、高質の住宅が存在すると同時に、非常に低質な住宅も多数存在している。生活文化の面では、洋の東西を問わぬ文化の摂取が旺盛で、外来文化への受容に寛容であり、また生活に規範性が乏しく、絶えず流動的である。生活への宗数上の影響も非常に弱い。住生活についてみると、伝統的な和風木造在来工法住宅と和風の住生活は、洋風生活様式に大きな影響を受け、折衷的な生活様式が生みだされ、その結果、現在は流動的で混乱的な住様式と住宅建築を現出しているのである。

このような、わが国の住生活の基盤のうえにおいて、住要求はもともとかなり自由度が高いが、住生活や住宅供給の多様化が進み、住宅に関する情報の流通が活発化し、経済力が向上するにつれて、住要求の潜在的な自由化が進み、個性性——多様性への要求はいつそう拡大される傾向をみせつつある。

(2) 住宅供給の「多様性」

住宅供給はその本来の性格から、多様性と一様性との二面性を持っている。

① 住宅供給の多様性

住宅需要の個性性に応ずるための多様性は、注文住宅などの形態で行われている。民間住宅市場においては、需要をとらえることが何よりも優先されるから、需要が枯渇している状況下にあつては、プレハブ住宅のようなシステム住宅も、システムを崩してまでも需要に対応しようと努めている。

民間住宅供給者は、常に市場の拡大をはかる立場から単に需要者の要求に対応するのみならず、さらに進んで新規の需要を開拓しようと努力する。需要者の購売意欲をそそるような新規のタイプの住宅・部品・材料を開発し、生産し、市場に供給する。需要者の個別的欲求を満足させる工夫がめぐらされる。こうした結果として、過剰で不必要な多様性が創出されていくことになるわけである。

② 住宅供給の一様性

住宅供給において一様性は常に発生しやすい。住生活の水準が低く単調であり、また技術の水準も低くて材料・工法も限定されているような時代にあつては、住宅供給は当然のこととして一様であるが、居住者にとって一様性が不満足であるわけではない。いわば、「それしかできない」一様性である。

住生活や住宅技術の水準が向上するとともに、多様な住要求が生まれ技術的にも供給可能になるが、封建制の支配のもとでは、住宅の格式は身分的な制約を受け「それしかしてはいけない」という抑圧が加えられることによって一様性が強制される。

そして、人口の都市集中に応ずる、マスのハウジングにおいては、大量・急速・安価な住宅供給の必要性から、一様性（画一性）が「そうならざるをえない」必然性をもつてもたらされるのである。住宅の公共による供給は戸数主義、公平性、最低水準確保といった諸性質によって、いつそう硬直化した一様性を生みだした。また、量産型の工業化は、量産性・経済性・省資源性などの観点から進められた結果、ここでも一様性を体質化してしまつた。

住宅不足時代においては、画一的な供給であっても喜んで受入れられてきたし、個別的な供給よりも低価格であるとか、高い性能がえられる限りにおいて、量産型の

工業生産も受入れられてきた。住宅不足が解消され、量から質への今日の時代にあつて、このような供給の一様性（画一性）は、次第に需要者や居住者の強い不満足を招きつつあるのである。

さて、以上にみてきたような住宅供給の「多様性」は住宅供給の諸過程において、さまざまな形態をもって行われている。次に、供給を、設計、生産（製造・施工）供給（狭義）の3段階に分けて考察してみることにしたい。

A 設計

設計を「多様性」の観点からみると、次の3つのタイプに分類することができる。

- ① 注文設計：建築家による自由な設計がこれに相当する。需要者の住要求は最大限に採用され、唯一の個別的な設計が生みだされる。この設計はノン・システムで、創作的・開発的な性格を持っている。
- ② システムによる設計：木造在来工法住宅（大工システム）や工業化住宅（プレハブシステム）のように、何らかのシステムに則って行われる設計。システムには、設計上の制約度の高いものから低いものまでさまざまな程度のものがある。
- ③ 標準設計・規格設計：住宅需要がいくつかの型に類型化され、各類型に対して標準的・規格的な設計解が与えられる。賃貸住宅や建売・分譲住宅のマス・ハウジングにおいて一般的に用いられる。標準設計や規格設計が画一性に陥りやすく、個別の需要者の住要求に適合しにくいのは当然である。生産・供給上には一定の合理性を備えている。

B 生産

ここでいう「生産」とは、住宅（部品を含む）の製造組立て、施工を含む過程を指している。生産は、多様性の観点から、設計に主導性のある場合と、生産に主導性のある場合との2つのタイプに分けることができる。

- ① 設計に主導性がある場合：建築家による注文住宅の場合のように、設計が個別的で主導性がある場合には、生産は設計に従属する形となる。生産それ自身が多様性をつくりだすことはない。新しい材料・部品・工法が多様に開発されると設計手段は豊富化する。設計者がこれらを任意に選択し利用することによって、設計の個性はいっそう強められる結果となる。しかし他方において、次項に述べる理由によって、住宅設計の「創作性」は次第に減退してきている。一般的にみて、設計がオリジナルな創作から、多種多様に供給されているもののなかからの選択と組合せの作業へと変容してきているといえよう。
- ② 生産に主導性のある場合：生産の工業化が進み、住宅や部品が工業生産プロセスに乗るようになると個別的な新規設計による生産は、禁止的に高価なも

のになり、實際上、個別設計は不可能となる。住宅については、まだそうした段階にあるものは少いが部品については、こうした傾向は一般的になりつつある。このような場合、「多様性」の創出は、住宅設計者や需要者（居住者）の手ではなく、専ら生産者の手に委ねられることになるわけである。

C 供給

供給は、設計や生産のタイプとも強く結びついており次のごとき、4つのタイプに分けることができる。

- ① 注文住宅：建築家による個別設計かシステムによる設計のいずれかによって生産・供給される注文住宅。注文住宅は需要者にとっては、その人々の長い住居歴の最終段階として行われることが多く、それまでの居住経験やさまざまな情報が集約されて、個性性を満足するように造られる。したがって多様性は他のタイプと比較して最も高い。
- ② 建売・分譲住宅：建売・分譲住宅は、個別の注文によらず、潜在的な需要層を対象として、市場に供給されるのであるから、供給される住宅は、供給者によってさまざまな経営的な意図のもとに行われる。次のいくつかのパターンが存在すると考えられる。
 - ④ 需要層の厚い部分が供給対象としてねらわれ、その需要層に対応した住宅タイプが多く供給される。
 - ⑤ 需要者に画一感を与えず、自己のものとしての個別的な所有感覚を抱かせるためにさまざまなバリエーションの工夫が行われる。
 - ⑥ 多様な需要層を対象としうるように、さまざまな住宅タイプを用意する。しかし、特殊なものは供給しない。
- ③ 賃貸住宅：不特定の需要者を対象に供給される点で、建売・分譲住宅と共通する供給原理をもっていると考えられるが、持家となる建売・分譲住宅よりは、住要求や住宅需要への対応が不十分であり、画一性が強く現われがちである。
- ④ コーポラティブ・ハウス：複数の住宅需要者が集まって、それぞれの個別の住宅需要（住要求）を出しそれらを集合住宅の形態に集約し形成する住宅供給である。住宅需要の多様性が調整されて、集合住宅のシステムに整序されている形態だと考えてよい。

以上、住宅供給において、多様性や一様性が発生するメカニズムを、段階別に概観してきたが、これらの各タイプにみられる限界が意識され、近年、新しいタイプの供給が現われるようになってきた。

まず、「設計」についてみれば、①と②との中間に位置すると思われる「オーダーエントリーシステム」が開発されつつある。このシステムは、居住者の個別の住要求

をコンピューターにインプットし適合する住宅の解をアウトプットするもので、コンピューターの導入によって工業化住宅のシステムの設計の自由度を高め、住宅システムとの連動性を強めたものである。工業化住宅が画一的な製品しか生みだしえなかったのは、まだ工業化が量産型工業の段階にあったからであり、工業化の高度化によって、工業的に多様性を生みだしうることとなったものと評価することができる。ただし、工業的に創出された多様性が住宅需要の多様性をどのように満足させるかについては、新しい問題として今後に残されよう。

次に、②と③との中間に位置するものとして「順応型」（東大・鈴木研究室）や「メニュー方式」（住宅公団）「増築可能型」（香川県営住宅）が現われている。「順応型」は、従来の公共住宅が平面を一定に規定していたのに対し、居住者の住要求に順応して、限度内で平面の変更を可能にしようとする試みである。「メニュー方式」は、建設当初に、予め用意された数種類の平面・設備・内装のなかから、入居者に選択を行わせるもので、入居者による部分的な設計参加といえることができる。「増築可能型」は、居住者が入居後の必要に応じて増築可能なスペースを住戸内にとるようにしたものである。これはいずれも建売・分譲（賃貸の場合もありうる）住宅の画一的な規定性を軟らげ、居住者の個性や時間的変化性に対応しようとする試みである。コーポラティブ住宅も居住者の建売・分譲住宅の画一性に対する不満足の解消をひとつの目的としている。

1-2-2 住宅の「多様性」と住宅地の「多様性」

住宅供給が各々の需要者の個別的な住要求を満足させてはいても、住宅が集合して立地する住宅地のスケールにおいては、雑然とした街並みを形成しているといったことはしばしば起りうる。住宅スケールにおいて個性的であるだけでなく、住宅地スケールにおいて個性的であるためには、住戸の個性に何らかの制約を加えても、住宅地全体として整序することが必要とされる場合が多い。すなわち、良好な住宅地の形成のためには要求の異なる個別の住宅と住宅地全体との調整がかけられないのである。

住宅地スケールの「多様性」の観点からの評価はなかなか複雑で、たとえば、その住宅の居住者と外来者とはかなり評価が異なるであろう。概していえば、居住者は居住上の機能性を重視し、また住宅地を自分の住戸を中心として把握しがちになろう。これに対して、外来者は特定の住戸にとらわれずに、その住宅地の全体を眺め、機能性よりも景観面を重視して感覚的に評価しがちであろう。

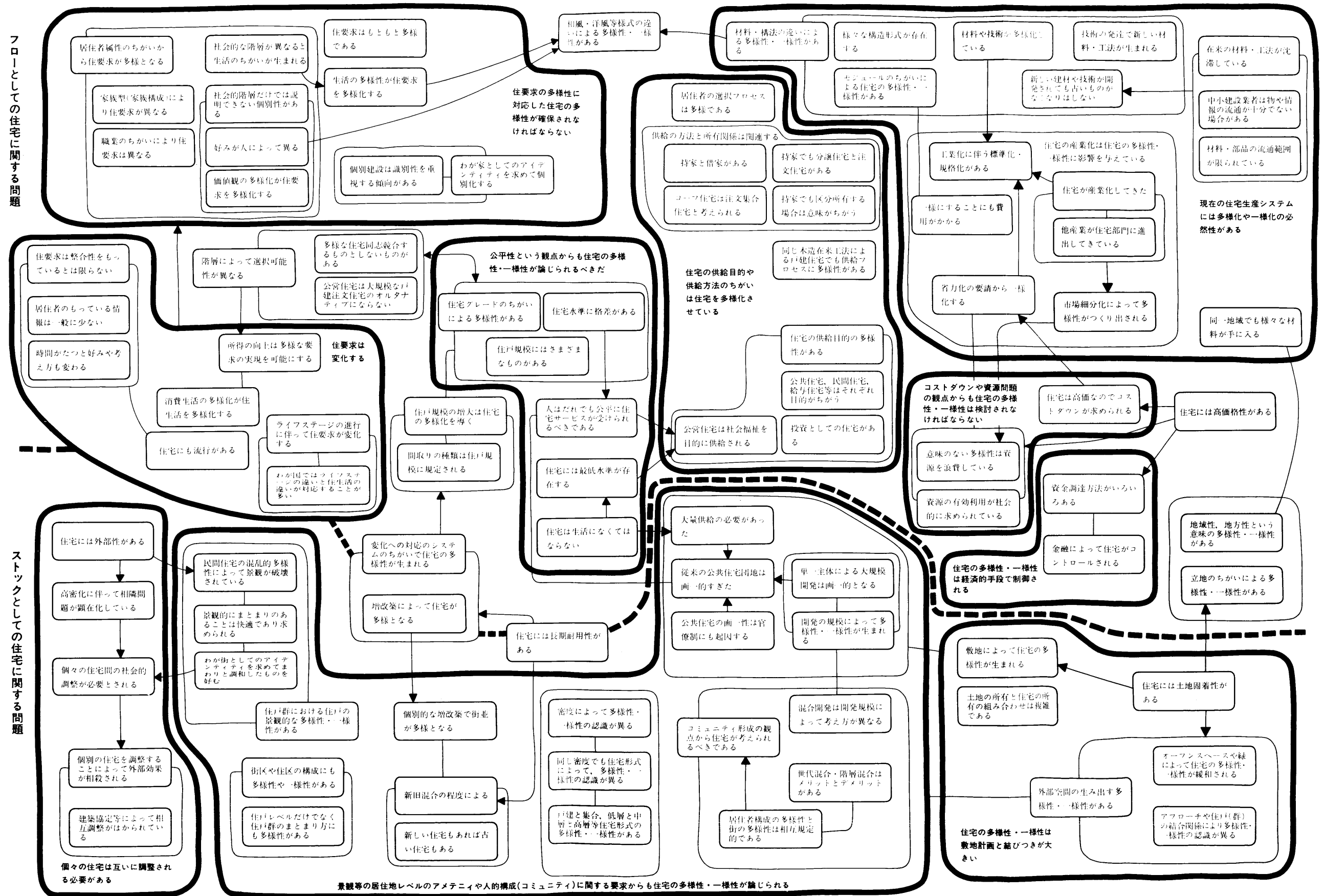
このような住宅地における個と全体との矛盾関係を調整するために、「建築基準法」の「建築協定」の条項を

適用して、住宅地の環境を維持している住宅地がある。しかし、「建築協定」によるにせよ、他の方法によるにせよ、個と全体の調整が成立するためには、いくつかの基本的な条件が必要であろうと思われる。第1には、その住宅地の居住者集団が住生活や住宅について同質的な価値観を持っていること。第2には、自らの家族や住宅だけでなく、他の家族や住宅地全体の利益を尊重する態度を持ちうること。第3には、各戸にとってみて、住宅や住宅地のフィジカル面にも経済面にも、調整がさほど厳しい制約として現実には働かないだけの余裕が存在することである。

住宅地の多様性は、どのようにして生みだされているのであろうか。少くとも次の4要素を挙げることができるだろう。

- ① 住戸そのものの多様性：まず住戸そのものに多様性が存在することがある。
 - ② 住宅及び敷地の単位規模：住宅及び敷地の単位規模が大きければ、住宅そのものに多様性が乏しくとも一様感は少く、逆に、それらの単位規模が小さければ、住宅の多様性は乱雑感を招く。敷地規模の大きい場合1単位の視野に入る住戸数が少ないこと、敷地内の樹木等が住宅の外観を部分的にかくすなどの働きをすることが景観の多様性に良い影響を与えている。
 - ③ 住宅地のレイアウトにおける多様性：たとえ住宅そのものが多様に富んでいるとしても、住宅地のレイアウトがひな壇状の単調なものであれば、画一観は免れないであろう。これとは反対に、住宅が単調で一様であっても、敷地のレイアウトが良ければ住宅地は変化に富んだものとして意識されよう。
 - ④ 住宅地単位規模：住宅が十分多様であり、住宅地のレイアウトが適当に行われている場合においても、あまりにも巨大な単位の住宅地は単調感をひきおこす。
- 住宅地の「多様性」の創出に当たっては、以上に述べた条件や原理を満足させるものでなければならない。たとえば、住宅や敷地規模がある水準以下の場合には、住宅の集合形態に当初から強い計画性を与えておくべきである。わが国においては、個建住宅地のレイアウトは非常に良くない。これは、①地価の高価性、②敷地の狭小性③方位（日照）の重視性、などの条件によって、レイアウト上に強い制約を受けている事情にもよるが、各住戸の個性を過度に重視する結果でもある。住宅の「多様性」と住宅地の「多様性」との関係について詳細な検討が必要とされている。

図1-2-1 住宅における「多様性」(B.S.データのマッピング)



第2編 プレハブ戸建注文住宅における多様性に関する調査研究

2-1 調査の意義・目的・方法

2-1-1 調査の意義・目的

住宅の生産・供給プロセス（フローとしての住宅）において、個々の居住者の諸属性や住要求の個別性、多様性に対して、どのような多様性、一様性を備えた住宅が供給されねばならないかという観点から次のような調査目的が設定された。

住宅供給プロセスの中でも特に住宅及び住宅を構成する様々な要素に対する選択・決定プロセスに焦点をあて、第一に居住者の住要求の個別性との対応関係において、多様な住宅供給システムの選択プロセスを検討し、プレハブ戸建注文住宅の供給システムを位置づけ、第二に住宅各部の選択・決定プロセスへの指向性の構造をその選択決定範囲の多様性の実態と居住者属性、要求の個別性ととも明らかにする。第三に増改築希望や追加予算の配分傾向の検討を通して、増改築要求と個別化への要求の関係、居住者側の経済条件と個別化への要求の関係を検討する。第四に個々の居住者の住居観の個別性を検討し、住宅に対する考え方、意識の違いによって居住者の個性を類型化し、住宅システムの選択プロセス及び住宅各部の選択・決定プロセスにおいて、多様性あるいは一様性への要求の表われ方と住居観の個性との関係を検討する。

居住者の諸属性及び住要求の個別性、多様性と、住宅システム及びそのシステム内における各要素の多様性を住宅供給プロセスの様々な側面からとらえる。

2-1-2 調査対象の設定と調査方法

(1) 調査対象の設定

調査対象は、住宅の各部分に対して個別的な要求のあらわれやすい戸建注文住宅を選び、しかもその選択、決定プロセスが比較的明快でシステム化されているプレハブ住宅に絞った。プレハブ戸建注文住宅にも様々なタイプの供給システムが各プレハブメーカー毎に存在し、規格化、商品化されたタイプから居住者の注文に応じた注文型のタイプまでそれぞれに独自性を備えている。その中で最も代表的と思われる5タイプに限定し、各タイプ毎に約50戸、計約250戸をサンプリングした。

調査対象住宅5タイプとは、ミサワホームO型（略号<MIS>）、セキスイハイムM1型及びM3型（略号<HIM>）、ダイワエクセライフ（略号<EXL>）、セキスイハウス（略号<HUS>）、ダイワスイートム（略号<SWT>）である。

(2) 調査方法

① 調査対象地域

住宅タイプに主眼を置いて調査対象を設定した為、調査対象は個別散在となったが、京都市内、京都府城陽市友ヶ丘地区、大津市日吉台地区、兵庫県三木市緑ヶ丘地区等が主な調査対象地域である。

② 調査方法

1. 留置自記方式によるアンケート調査
2. 回収時のヒアリングと観察による調査

③ 配票・回収状況

表2-2-1 参照

④ 調査期間

昭和53年9月6日～20日

表2-1-1 配票回収状況

住宅タイプ	MIS	HIM	EXL	HUS	SWT	合計
配票数 (A)	57	56	44	68	52	277
回収数 (B)	53	55	42	65	51	266
回収率 (B)/(A)	93.0%	98.2%	95.5%	95.6%	98.1%	96.0%
有効回収数 (C)	52	45	41	54	45	237
有効回収率 (C)/(A)	91.2%	80.4%	93.2%	79.4%	86.5%	85.6%

注1 有効回収としなかったものの中には建売住宅や中古住宅等の注文住宅でなかったものが含まれている

2-1-3 調査概要

(1) 居住者アンケート調査概要

アンケート調査内容は2-1節で述べた目的に従って、大きく3つの側面に分けられ、12の質問項目が設定された。

1. 現住宅選択理由（現住宅タイプの評価を含む）
2. 現住宅以外に検討した住宅システムとその評価
3. 住宅各部の選択・決定のいきさつ
4. 住宅各部への満足感
5. 住宅各部の望ましい選択、決定の仕方
6. 追加予算の配分傾向
7. 増改築希望
8. DO IT YOURSELF への対応
9. 住居観一対比較
10. 戸建持家取得の意味の重視度
11. 客観データ項目（面積、価格、時間、間取り、etc）
12. フェイスシート（家族構成、職業、年令、年収、etc）

(2) 観察・ヒアリング調査

1. 現住宅以外の検討住宅の具体的商品名及び検討方法
2. 住宅各部（内装、設備、etc）の実態把握
3. 住宅の外観及び住宅まわりの観察と写真撮影

これらの項目はアンケート調査票回収時にヒアリング及び観察によって調査した。

2-2 調査対象住宅タイプの特性と標本構成

2-2-1 はじめに

前章で触れたように、調査対象の設定は住宅の物的な側面からみた多様性をそれに対する居住者の要求の個性性とともにとらえるという本編のねらいに基づいてその供給プロセスが、ある程度システム化されている点で、様々な選択、決定プロセスをとらえやすいプレハブ住宅としたわけであるが、本章では、そのプレハブ住宅の供給システムを、住宅生産供給の工業化、システム化、商品化の中で他の住宅供給システムとの比較において検討し、その特性を位置づけるとともに、プレハブ住宅供給システム内におけるシステムの多様化、一様化及びそれを伴う商品化を居住者要求の個性性への対応といった観点からとらえ、調査対象住宅タイプのそれぞれをその中に位置づけながら、各タイプの特性を考察する。

2-2-2 プレハブ戸建住宅の供給システム

現在、住宅の供給システムは非常に多様である。それらを大きくタイプ分けすれば、主体別の公共、民間、個人、集合形態別としての戸建、集合、及び低、中、高層、所有形態としての持家、借家などのタイプ毎に、供給システムもそれぞれに異なってくる。又、それぞれの供給システムを木造、鉄骨造、RC造、在来工法、プレハブ工法等の材料、工法等の生産システム上のタイプによっても分類できる。

このように多様な住宅供給システムの中で、プレハブ住宅の供給システムは、一般には、住宅生産の工業化に沿って、工業化住宅認定制度の制定の後、他産業の住宅部門への進出による産業化も進み、プレファブリケーションによるコストダウンとコストパフォーマンスの高さを主要なキャッチフレーズとして戸建プレハブ住宅を中心に発展してきた。その後、住生活の多様化に伴う住要求の多様化に対応して、材料・工法等の技術革新による多様化を吸収しうるようにシステムに柔軟性を与え、在来木造住宅に近い注文方式をもった販売体制が確立した。一方で個別化、商品化といった市場細分化の方向に沿って、各メーカー毎にシステムを一層クローズ化し^{*1}独特のキャッチフレーズをもった規格型住宅システムも数多く見うけられるようになった。

以上をまとめると現状におけるプレハブ住宅供給システムの特性は、第一に生産工業化に沿った標準化、規格化、第二にマーケットセグメンテーションに沿った商品化、個性化、第三に技術革新に伴って多様化した住宅各部の材料、工法のシステムへの導入による多様化の3点があげられ、それぞれの特性の組み合わせとしてのプレハ

ブ住宅供給システムには様々なバリエーションがあるといえる。

プレハブ住宅の建設戸数は年度別の全着工新設住宅戸数に対するRC系をも含めた全プレハブ住宅の割合としてみると、昭和47年度に初めて10%に到達した後、49年度に13.0%まで普及したが、その後10%台で伸び悩みを続けている。昭和50年度における全着工新設住宅1,356,286戸^{*3}の内、戸建住宅（長屋建てを含む）の割合は71.7%であり、同年度のプレハブ住宅販売戸数147,610戸に占める一戸建住宅57.8%、低層集合住宅12.7%という割合を考えればフローとしての一戸建住宅に占めるプレハブ戸建住宅の割合は、およそ10%前後と考えられる。50年度以降のプレハブ住宅販売戸数に占める低層集合住宅の割合は、タウンハウス形式の発展とも関連して急速に増加する傾向にあるものの、一戸建住宅の割合は、停滞ぎみでやや減少傾向にあるが、過半数を占める中心的存在であることには変わりない。

先述のように、年間のフローに占める戸建て住宅の割合は非常に高く、その為に多くのシステムが競合している。戸建住宅のシステムの多様性には、2つの段階があり、一つはオープンシステムの特性ともいえる、散在需要への個別的な対応を可能ならしめるシステム内的な多様性であり、在来木造工法はこのシステム内的な多様性に富むシステムといえる。もう一つの多様性は、システムそのものの多様性ともいえるもので、材料、構造、構法、工法の様々な組合せからなる多様なシステムを指し、建築主は、この多様なシステムの中からあるシステムを選択し、選択したシステム内で、さらに個別的な要求に対応したバリエーションを選択できる。

プレハブ戸建住宅の供給システムも、このシステムの多様性の重層的構造の中に、相似的に位置づけられ、先述した3つの特性としてのプレファブ化の度合、商品化^{*4}の程度、システムの柔軟性の度合の様々な組合せによる多様なシステムが存在し、その中のあるシステム内で、様々なバリエーションが存在する。

2-2-3 調査対象住宅タイプの特性

5つの調査対象住宅タイプは、様々なプレハブ戸建住宅システムの中で典型的と思われ、しかも販売実績のあるタイプである。これらの特性を2-2-2節で述べた3つの特性を指標として明らかにし、そのシステム内のバリエーションの特性によって説明する。^{*5}

第一の特性であるプレハブ化の点では、一般に用いられるプレハブ化率でみると、木質パネル住宅及び鉄骨系

*2 PC工法等による中高層住宅を含んでいる。

*3 建築雑誌・1977、1978建築年報より

*4 クローズド化による個性化の度合と考えられる

*5 調査対象住宅タイプの特性把握の為、居住者調査に先立ってプレハブ住宅メーカーヒアリング調査を行った。

*1 ミサワホームO型を典型例とするような商品化住宅。

パネル住宅が40%前後であるのに対し、ユニット住宅は80%程度といわれ、プレハブ化率の上昇は原理的にはコストダウンにつながると考えられる。調査対象住宅タイプの中では、＜M I S＞が木質大型パネルを使用しており、＜H I M＞が鉄骨のボックスユニット住宅でありM1型とM3型は基本的なモジュールに違いがある。＜E X L＞、＜S W T＞、＜H U S＞は鉄骨プレハブ住宅であり、主要構造材である軸組材とパネルがプレハブ化されている。工場生産化による規格化、標準化は、ユニット住宅を除けば、殆どが主要構造部材にとどまり、その他の規格化、標準化は主として資材流通上の規模の効果と、販売プロセスの短期化による営業効率の上昇を背景とするものであり、第二の特性としての個性化、商品化をねらったクローズ化と結びついた規格化が存在する。

この点では＜M I S＞が、最も規格化されており、完全規格化によるコストパフォーマンスの高さと設備の高級化、外観の個性化をキャッチフレーズとした商品化住宅の典型といえ、システム内のバリエーションは極めて少ないシステムである。

＜H I M＞は、ユニット型住宅としての先駆的成功例といえ、一層のクローズ化によるプレハブ化率の上昇と、機能的住宅としての個性化、高級化を組み合わせた規

格型住宅であり、システム内のバリエーションは、内外装の材料や設備に関しては非常に少ないものの、ユニットの組合せによる規模・間取りの自由な注文方式の採用によって、かなり多様なものとなっている。

＜E X L＞は、営業効率の上昇と低収入層の需要の顕在化をねらった低価格規格型住宅であるが、規格化の意図が商品化に強く規定されていない所から、メーカーのもつ供給システムの枠内での注文に比較的柔軟に対応する事が出来、標準仕様はかなり規格化されているもののシステム内のバリエーションは細かい部分で少なからずあるといえる。

＜H U S＞は、外壁パネルと軸組材以外の要素に対しては、どのような注文も受けつけ、プランも自由設計を建て前とした注文型システムであり、商品化、個性化の意図は少なく、営業効率上から標準仕様を狭い範囲に限定する場合もあるもののシステム内のバリエーションは極めて多様といえる。

＜S W T＞も＜H U S＞と同様に注文型のシステムであるが、白い外壁とアーチのついた窓によって外観を個性化し、その他の材料も比較的高級なものを標準仕様とした、商品イメージ化をねらったバリエーションの多いシステムである。

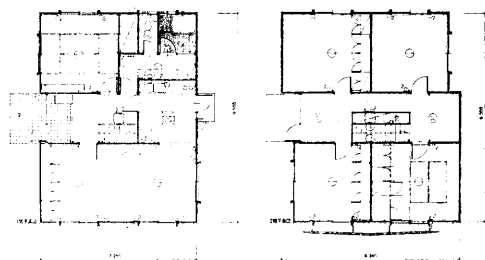
第三の特性としてのシステムの柔軟性の観点からは

表2-2-1 調査対象住宅タイプのシステム内の主なバリエーション(多様性)

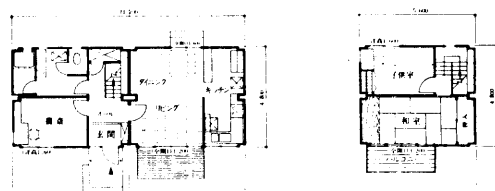
	M I S	H I M	E X L	H U S	S W T
規 模	・4種類 (35, 38, 43, 48坪)	・ユニットを単位として自由	・10種(83~94m ²) ・10種(93~122m ²) (販売時期のちがひ)	・自由	・自由
間取り	・ほぼ同型 ・各規模毎に反転プランと和・洋室の組合せの違いがある	・ユニットの組合せによって自由 ・標準プラン集がある	・10種限定 ・原則的に基本的なプランをくずさないが、細かい注文には対応	・自由設計 ・標準プラン集を基本とする場合が多い	・自由設計 ・標準プラン集がある
屋 根	・寄棟、切妻 ・カラーベストシングル ・色：5~6種類	・〔陸屋根〕 ・亜鉛鉄板折板 ・ひさしの色：2種(M3)	・〔寄棟〕 ・カラーベストシングル ・色：2~3種類	・切妻、寄棟、陸屋根 ・カラーベストシングル又は亜鉛鉄板 ・色：5~6種類	・切妻、寄棟 ・カラーベストシングル ・色：5~6種類
外 壁	・〔スタッコ仕上〕 ・ベージュ、ホワイト2種	・M1 亜鉛鉄板+フレキシブル板 ・M3 アルミパネルリシン吹付	・〔フレキシブル板樹脂吹付〕	・〔アルミパネルアクリル塗装〕	・〔石綿セメント板樹脂吹付〕
玄関扉	・〔木製〕	・M1 〔アルミ製〕 ・M3 木製、アルミ製	・金属性、木製	・金属性、木製	・金属性、木製 ・オプションでガラス ¹⁾ 等もある
内 装	・壁材はすべて決まってお り床材のみベスト仕様と カスタム仕様の違いがある	・床、壁、天井など6種類 ずつくらい選択範囲がある	・壁、床、天井など数種類 ずつ標準仕様がある オプション仕様も多い	・どんなものでも注文に 応じるが標準仕様は定ま っている	・標準仕様は数種類ずつ あり、オプション仕様、 特別仕様でどんなもの にも対応できる
キッチンセット	・〔ホーローシンのキッ チンセットで規格化〕	・ユニットに応じて4種類 の組合せがあるが機種は 決っており、高級規格化	・標準仕様1種 ・オプションは多い	・標準仕様は一応、定ま っているもののどのメー カーのキッチンセットで もとりつけられる	・標準仕様は1種 ・オプションで殆どのメ ーカーのものがそろって いる
浴 槽	・カスタム仕様 ホリバス ・ベスト仕様 ホーローバス ・特別にステンレスバス等 もある ・色は2~3種類	・ユニットバス (広さに2種類)	・標準仕様はホリバスで色 は2~3種類 ・オプションでホーロー やステンレス等	・ユニットバスが標準仕 様	・標準仕様はユニットバス ・オプションでホリバス ホーロー、ステンレス等
備 考	・カスタム仕様とベスト仕 様の2種の仕様の選択で、 その他の内装、家具、設 備のグレードが異なる	・M1とM3の違いは外観 の違いと基本モジュール の違いである	・一定の期間毎に10種の プランや標準仕様に変更 がある		

注)〔 〕内は一種類に決まっているものである。

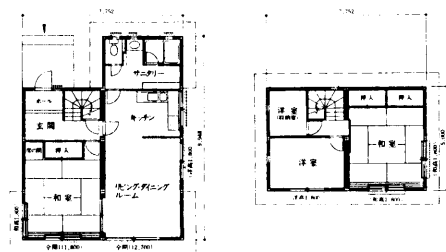
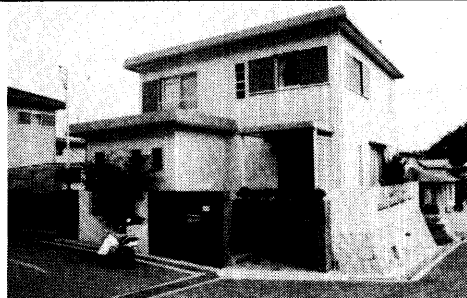
M I S



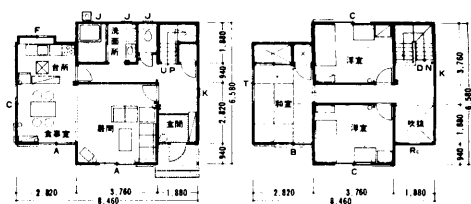
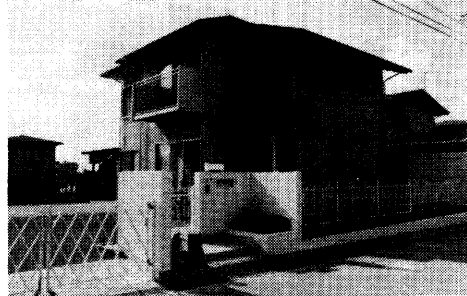
H I M
(M-1)



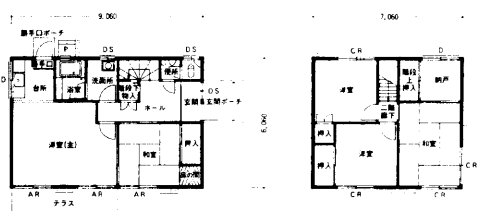
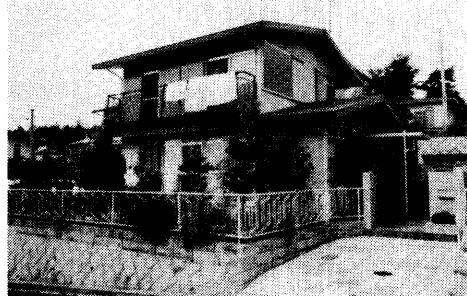
H I M
(M-3)



E X L



H U S



S W T

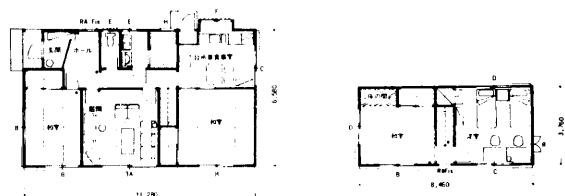
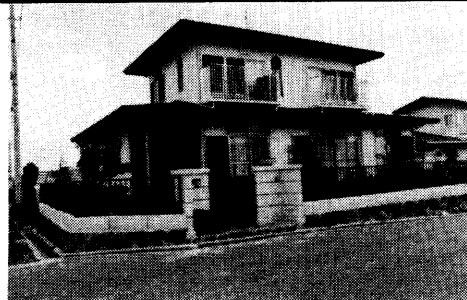


図 2 - 2 - 1 調査対象住宅タイプの外観とプランの典型例

注) 外観とプランは必ずしも対応していない

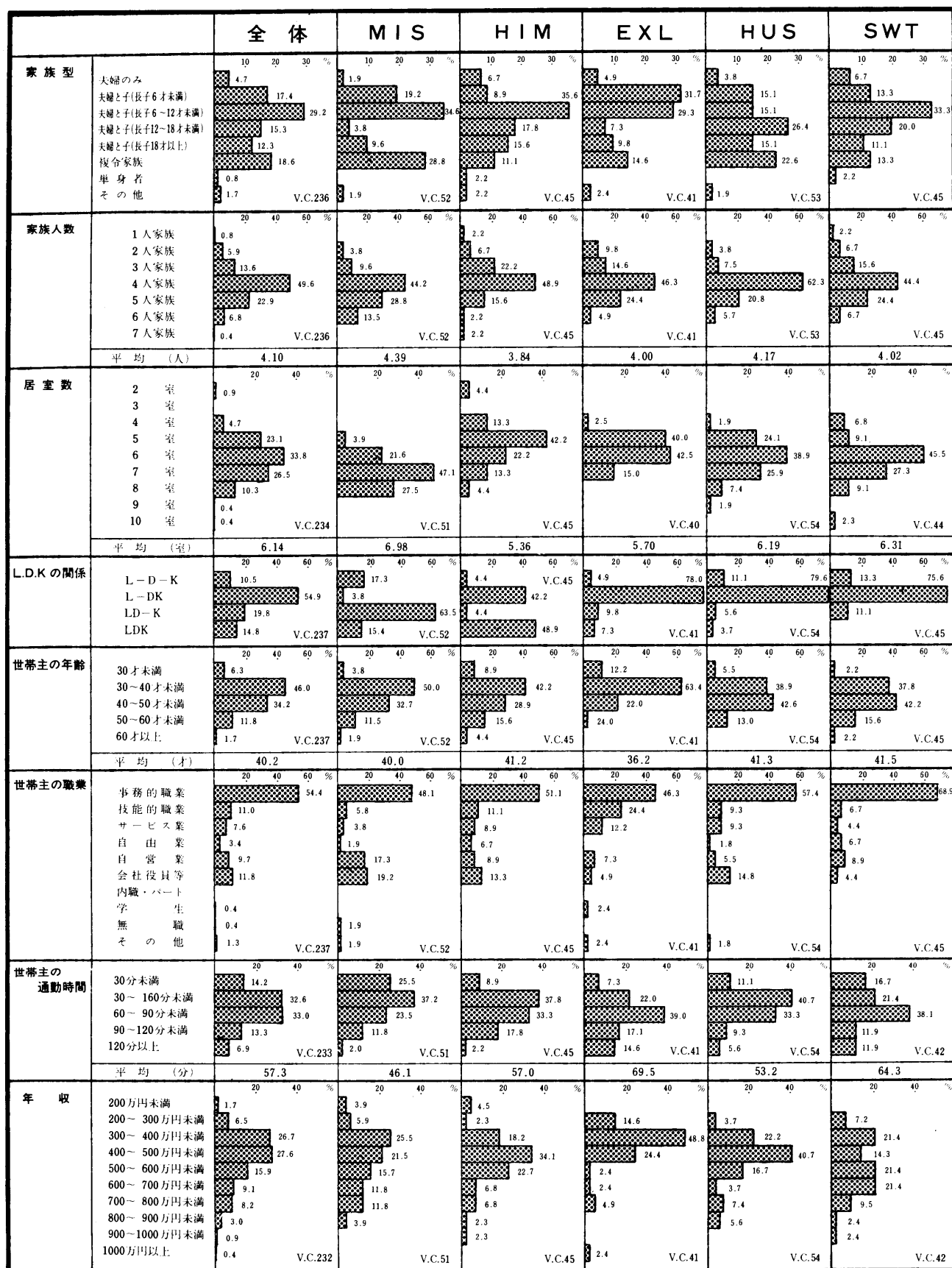


図2-2-2 標本構成

		全 体	MIS	HIM	EXL	HUS	SWT	
敷地面積	100～150㎡未満	5.5	7.7	8.9	17.1	7.4	2.2	
	150～200㎡未満	45.6	63.5	48.9	70.7	75.9	11.1	
	200～250㎡未満	32.9	19.2	31.1	14.8	37.8	35.6	
	250～300㎡未満	11.0	5.8	4.4	9.8	1.8	11.1	
	300～350㎡未満	3.8	1.9	4.4	2.4			
	350～400㎡未満	0.4		2.2				
	400㎡以上	0.8	1.9				2.2	
平 均 (㎡)		210.3	199.3	201.8	223.3	184.9	250.4	
建築面積	30～40㎡未満	1.3		4.4	72.5	2.0	2.3	
	40～50㎡未満	15.5		2.2	17.5	9.8	15.9	
	50～60㎡未満	24.6	49.4	26.7	33.3	23.5	29.5	
	60～70㎡未満	26.7	55.8	26.7	5.0	7.8	25.0	
	70～80㎡未満	15.1	1.9	33.3	5.0	15.7	20.5	
	80～90㎡未満	9.5	1.9	4.4		5.9	6.8	
	90～100㎡未満	5.6		2.2				
	100～110㎡未満	1.3						
	110～120㎡未満	0.4						
	平 均 (㎡)		67.0	63.8	68.3	51.6	67.1	83.3
	V.C.232		V.C.52	V.C.45	V.C.40	V.C.51	V.C.44	
延床面積	40～60㎡未満	0.4		2.3				
	60～80㎡未満	3.8		13.6	70.7	3.8	2.3	
	80～100㎡未満	30.8		15.9	19.5	26.8	18.2	
	100～120㎡未満	36.3	40.4	54.5	7.3	17.0	15.9	
	120～140㎡未満	10.3		11.4	2.4	1.9	11.4	
	140～160㎡未満	16.7	59.6	2.3	3.8		4.5	
	160～180㎡未満	1.7						
平 均 (㎡)		113.0	131.4	103.4	101.0	107.0	119.2	
V.C.234		V.C.52	V.C.44	V.C.41	V.C.53	V.C.44		
入居時期	1972(昭和47)年	0.8		2.2			2.2	
	1973(48)年	1.7		8.9				
	1974(49)年	0.8		4.4				
	1975(50)年	8.4		8.9		27.8	2.2	
	1976(51)年	14.3		17.8		27.8	24.4	
	1977(52)年	32.5	51.9	31.1	4.9	24.0	46.7	
	1978(53)年	41.5	48.1	26.7	95.1	20.4	24.4	
平 均								
V.C.237		V.C.52	V.C.45	V.C.41	V.C.54	V.C.45		
住宅購入時期	1972(昭和47)年	1.7		6.7			2.2	
	1973(48)年	1.7		8.9				
	1974(49)年	0.8		4.4				
	1975(50)年	11.4		17.8		33.3	2.2	
	1976(51)年	19.8	3.8	20.0	2.4	31.5	40.0	
	1977(52)年	40.1	71.2	35.5	29.3	18.5	44.4	
	1978(53)年	24.5	25.0	6.7	68.3	16.7	11.1	
平 均								
V.C.237		V.C.52	V.C.45	V.C.41	V.C.54	V.C.45		
土地購入時期	1971(昭和46)年以前	4.8	2.3	6.7	2.4		13.3	
	1972(47)年	3.5		11.1			6.7	
	1973(48)年	2.2		6.7	2.4		2.2	
	1974(49)年	1.7		4.4	2.4		2.2	
	1975(50)年	17.4	4.4	17.8	7.3	42.6	8.9	
	1976(51)年	22.2	24.4	15.6	4.9	27.8	35.6	
	1977(52)年	38.2	60.0	35.5	51.2	20.4	28.9	
	1978(53)年	10.0	8.9	2.2	29.3	9.3	2.2	
平 均								
V.C.230		V.C.45	V.C.45	V.C.41	V.C.54	V.C.45		
住宅の価格	600万円未満	2.3		7.0	5.1			
	600～800万円未満	14.5		11.6	64.1	2.4	29.3	
	800～1000万円未満	27.1	14.3	27.9	28.2	38.1	26.8	
	1000～1200万円未満	27.1	38.8	23.3	2.6	40.5	29.3	
	1200～1400万円未満	22.0	36.7	25.6		14.3	9.8	
	1400～1600万円未満	5.1	8.2	2.3	4.8		4.9	
	1600万円以上	1.9	2.0	2.3				
	平 均 (万円)		1016.0	1152.9	1005.4	718.7	1016.4	1145.9
V.C.214		V.C.49	V.C.43	V.C.39	V.C.42	V.C.41		
土地の価格	600万円未満	3.8		7.0	2.6		9.8	
	600～800万円未満	11.9	2.2	11.6	28.2	9.5	19.5	
	800～1000万円未満	24.8	17.8	11.6	64.1	40.5	24.4	
	1000～1200万円未満	27.7	33.3	27.9	5.1	35.7	29.3	
	1200～1400万円未満	19.0	15.6	32.6		14.3	9.8	
	1400～1600万円未満	9.0	17.8	7.0			4.9	
	1600万円以上	3.8	13.3	2.3			2.4	
	平 均 (万円)		1048.8	1253.3	1045.6	827.4	1168.1	915.9
V.C.210		V.C.45	V.C.43	V.C.39	V.C.42	V.C.41		
住宅・土地 合計の価格	1200万円未満	0.9			5.1		11.6	
	1200～1600万円未満	14.7		18.2	31.3	18.9	39.5	
	1600～2000万円未満	25.0	11.1	15.9	43.6	56.6	30.2	
	2000～2400万円未満	35.3	44.4	36.4		13.2	9.3	
	2400～2800万円未満	14.3	26.7	20.5		11.3	9.3	
	2800～3200万円未満	8.5	11.1	9.1				
	3200万円以上	1.3	6.7					
	平 均 (万円)		2077.8	2420.4	2074.8	1548.7	2208.5	2041.2
V.C.224		V.C.45	V.C.44	V.C.39	V.C.53	V.C.43		

<HIM>を除けば各タイプとも、システムとしてはそれぞれのバリエーションの範囲を定めているものの、メーカーとしてはプレハブ主要構造部材を除いてあらゆる材料、部品等のバリエーションに対応できる体制をとっており、メーカーのもつ生産供給システムに沿った対応が可能である。しかし、プレハブ主要構造部材そのもののもつフレキシビリティは在来木造工法には及ばないといえる。

<SWT>、<HUS>はそのシステム自体に比較的柔軟性のある注文方式の住宅タイプであるといえ、規格型の<MIS>、<EXL>とは自ずと違いがある。<HIM>は、そもそもクローズド化の徹底をねらった商品であり、ユニット住宅のみを扱うメーカーである事から<HIM>はオープン化の方向には向いていない。

各住宅タイプのシステム内のバリエーションの概要は表2-1に住宅各部毎に示した。

各住宅タイプの外観と平面の典型例を図2-2-1に示し、又、調査対象住宅の基本的属性及び客観的条件を各住宅タイプ毎に図2-2-2「標本構成」としてまとめた。

2-3 プレハブ住宅の選択行動の分析

2-3-1 はじめに

居住者の個別的な住要求と住宅の多様性との対応関係を検討するために、そうした住要求をある程度反映すると考えられる住宅選択行動の実態を把握しておくことは有用であろう。本章は、プレハブ住宅の居住者が行ってきた住宅選択行動の実態を分析することにより、以下の各章において種々の態度分析を行なう際の一助とすると共に、プレハブ住宅及びその供給システムとプレハブ住宅の居住者の諸属性との対応関係の中から、プレハブ住宅の選択プロセスの特性と問題点を明らかにすることを目的としている。一般に、住宅需要者の選択行動を決定づける要因としては、需要者の住居観・家族型・収入等の諸属性と、対象住宅のタイプや供給システムの特性の両面が考えられる。ここでは、これらの諸要因が、「現住宅以外の検討対象住宅」「それらを購入または建設しなかった理由」「現住宅選択理由」等にどのように作用しているのかを、居住者のアンケート調査の結果から考察している。

2-3-2 プレハブ住宅の選択プロセス

プレハブ住宅の選択行動の分析を行なうために、まず様々の選択行動のパターンが生まれる前提となるプレハブ住宅の選択プロセスについて簡単に説明しておく。

選択の主体であるプレハブ住宅の需要者が現在の住宅を最終的に選択するまでには、様々のプロセスを経ていると考えられる。最初に、需要者が住宅を建設するため

の土地を取得していたか否かを区別する必要がある。土地既得の場合、基本的にはあらゆる種類の注文一戸建て住宅を選択の対象とすることができるのに対し、土地と住宅の両方を探さなければならない需要者は、分譲宅地をまず探すか、選択した住宅のメーカー等に土地の紹介をしてもらうか、あるいは建売り分譲住宅を購入することになり、住宅選択の範囲もプロセスも前者とは異ってくる。本調査の対象となった居住者は、ほとんどが後者の場合であった。(図2-3-1)

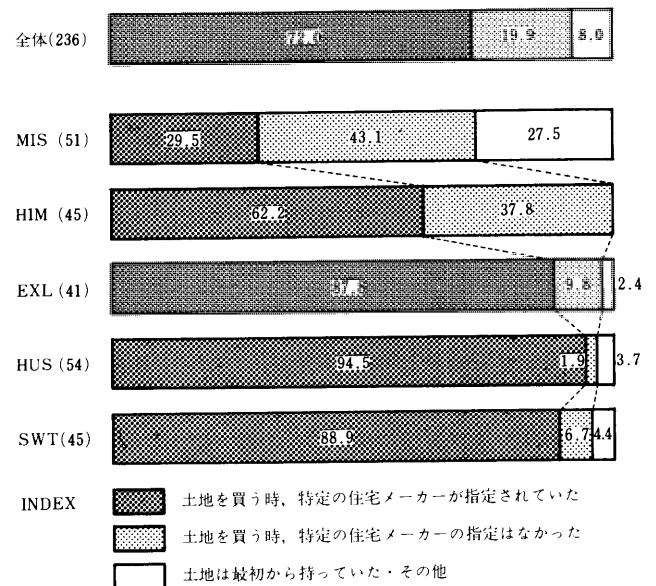


図2-3-1 住宅と土地との関係

ほとんどのプレハブ住宅メーカーが、その住宅供給システムの中に宅地分譲を含んでいるので、望ましい立地や環境の宅地が供給される限りに於いて、ある住宅のシステムやタイプを選択するまでの段階で、それほど選択の自由の制約はないと言える。しかし、最初に特定の住宅メーカーの分譲宅地を購入した居住者が、必然的にそのメーカーのあるいは特定のタイプの住宅を建設することを余儀なくされるという場合も考えられ、住宅と共に土地も探さなければならないことは、やはり住宅を選択する上でのかなりの制約条件であると言えよう。また、そのほかにも経済的な条件の影響や、需要者の家族や知人と特定の住宅メーカーとのつながりによって、住宅選択の範囲がある程度限定されることも考えられる。こうした一連の言わば社会的な制約条件を除いた範囲で、需要者の純粋な個別的指向性による住宅の選択が行なわれている。

最も一般的なプレハブ住宅の選択プロセスは、マスコミや口コミによる種々の住宅情報の収集から始まるであろう。次いで、住宅展示場を訪れモデルハウスを見学したり、各種のパンフレット・カタログ類を検討したりする。この段階までは、プレハブ住宅以外の他の住宅供給システムによる住宅も同様の方法や相談を持ちかけるな

どして検討することもある。次に、多様なプレハブ住宅供給システムの中からあるシステム（鉄骨系・木質系・コンクリート系等の構造材料、パネル型・ユニット型等の構法といったハードなシステムと規格型・注文型等のソフトなシステムを含む）や住宅メーカーを、前述の制約条件やセールスマンのすすめ・需要者の指向性によって選択する。そして最後に、特定の住宅タイプを決定し、次章に述べる住宅各部の選択決定プロセスを経て、現在の住宅が建設されることになる。

このように、需要者がプレハブ住宅という供給システムを選択してから最終的に特定の住宅のタイプを選択決定するまでには、システム・メーカー・タイプといった重層的な選択プロセスが含まれている。これらの選択プロセスは、必ずしも段階的に進むわけではなく、多くはいくつかの選択項目が同時的に選択されている。またその順序も各需要者によって一様ではない。さらに、需要者が最初の段階で、どの範囲まで決定しているかによって、当然住宅選択行動の範囲は異なってくる。このことは、次節以下の分析において重要な前提である。

2-3-3 選択行動の全体的傾向

プレハブ住宅の居住者の住宅選択行動の範囲、現住宅以外の検討対象住宅を購入または建設しなかった理由、及び現住宅選択理由等を検討することにより、どのような経緯によってプレハブ住宅が選択されているのかを明らかにし、今後の分析を行なうための説明条件とする。

(1) 選択行動の範囲

調査対象となったプレハブ住宅の居住者の住宅選択行動の範囲に着目すると、ほとんどが注文一戸建て住宅に限定されており、その他の供給システムによる住宅を検討した居住者は全体の3.8%に過ぎない。また、プレハブ住宅メーカーによる注文住宅のみを検討した居住者が全体の57.2%を占めている。（図2-3-2、図2-3

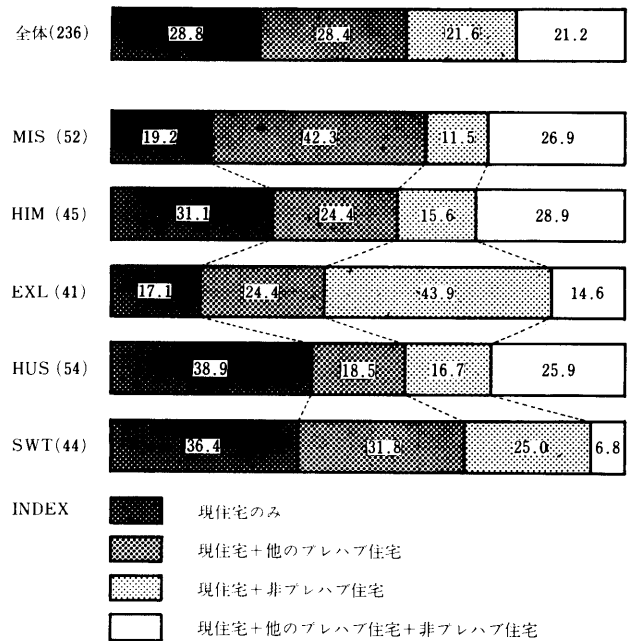
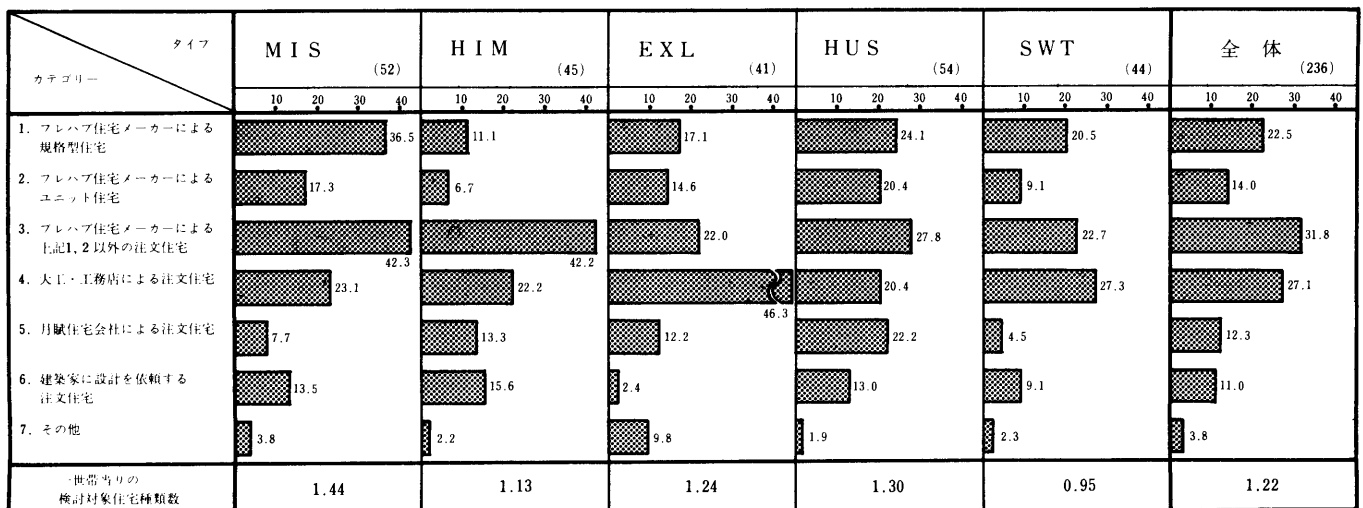


図2-3-2 住宅選択行動の範囲

3) さらに、現住宅以外には検討しなかった居住者は全体の28.8%であり、プレハブ住宅の需要者はかなりプレハブ住宅指向が強いと言える。プレハブ住宅以外の検討対象住宅としては、大工・工務店による注文住宅が最も多く、27.1%の居住者が検討しており、月賦住宅会社による注文住宅・建築家に設計を依頼する注文住宅は、いずれも10%余りであった。

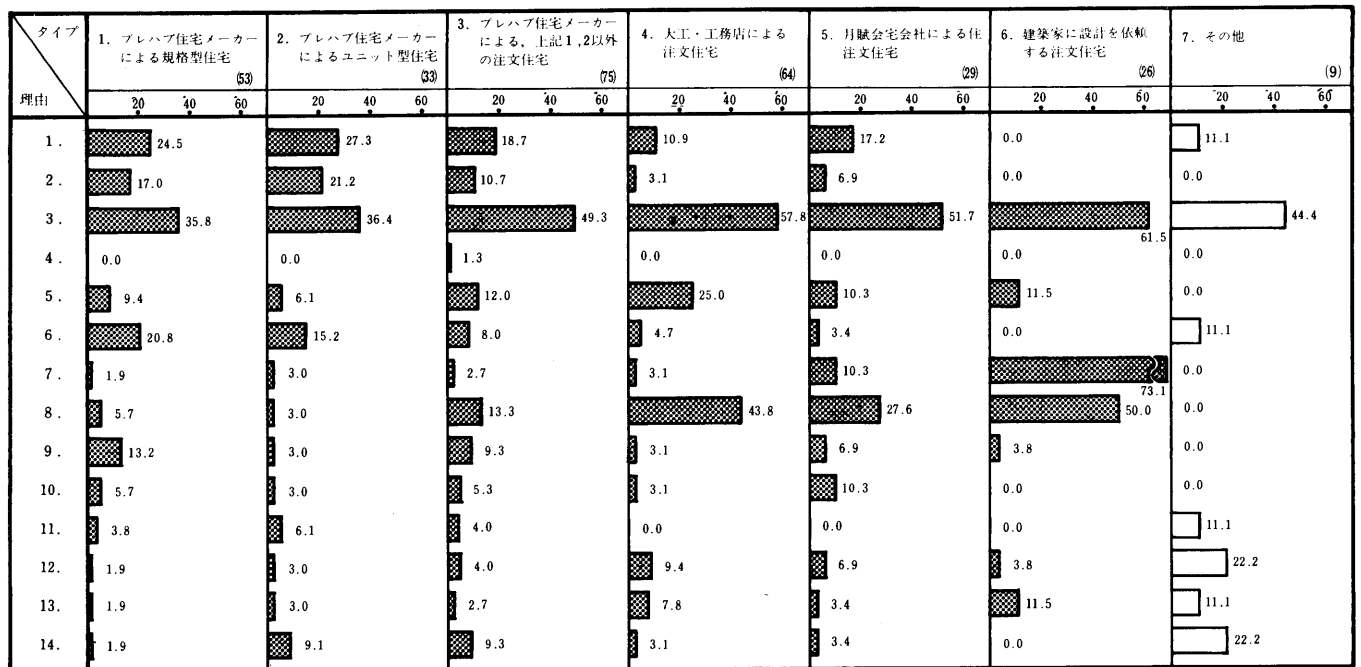
(2) 購入または建設しなかった理由

現住宅以外の検討対象住宅を購入または建設しなかった理由を見ると（図2-3-4）、住宅タイプや供給システムの違いによって、かなりその理由が異なっている。各タイプとも「価格が高い」という理由がかなり多いが、プレハブ規格型住宅から建築家による注文住宅まで価格が高くなるに従って、その割合も大きくなっている。また、プレハブ規格型及びユニット型住宅では、「特殊な



* グラフに添えた数値は各タイプの全数に対する百分比を示す。

図2-3-3 検討対象住宅の種類(現住宅以外)



＜理由＞

1. 性能・品質が悪い。
2. 特殊な要求に対応できない。
3. 価格が高い。
4. 高級なものがつくれない。
5. どんなものが出来あがるかわからない。
6. 他の家と同じような感じで個性がない。
7. 設計料が高つく。
8. 手間がかかり、わずらわしい。
9. 細かいところまで、思い通りに決められない。
10. 業者やセールスマンの対応に不満があった。
11. 親類・知りあいなどからわるい評判を聞いた。
12. ききなれない業者や会社で、信用できなかった。
13. 手がかりがなく、どこに頼んだらいいかわからなかった。
14. その他

(単位：%)

図2-3-4 購入または建設しなかった理由

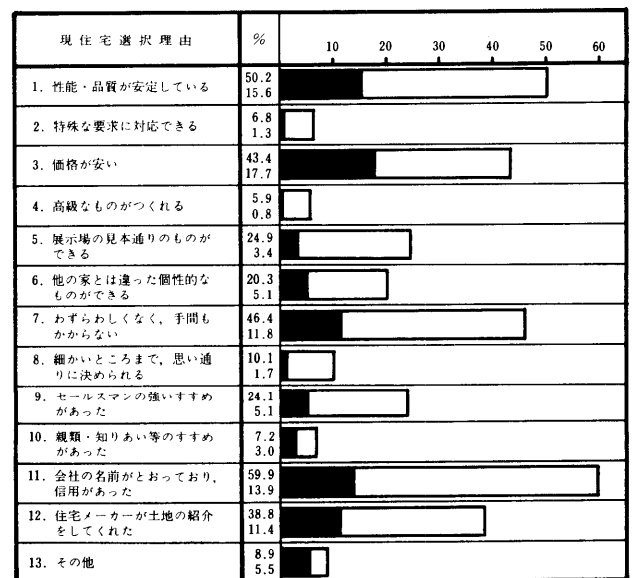
要求に対応できない」「他の家と同じような感じで個性がない」といった、これらのプレハブ住宅のデメリットや「性能・品質が悪い」という理由が多いのに対し、大工・工務店や建築家による注文住宅では、「価格が高い」や建築家による注文住宅の「設計料が高つく」が際立って多く、次いで「手間がかかりわずらわしい」「どんなものが出来あがるかわからない」といった、これらの住宅タイプのデメリットがかなり多くを占めている。一方、プレハブ注文型住宅や月賦住宅では、両タイプの中間的傾向を示している。

これから、プレハブ住宅の居住者の住宅行動の特性を考察すると、プレハブ住宅以外の住宅タイプについては、主としてその高価格性や供給プロセスの煩雑性のために敬遠され、プレハブ住宅相互の間では、性能・品質、特殊な要求への対応性、価格、個性といった、種々のプレハブ住宅の特徴が決め手となって選択が行なわれていると考えられる。

(3) 現住宅選択理由

こうした選択行動の傾向にあって、プレハブ住宅の居住者が、如何なる選択決定要因によって現住宅を最終的に選択するに至ったかを考察する。本調査では、図2-3-5に示すような13の選択肢から、選択の要因となったすべての項目、及び最も強い項目について選ばせている。

単一回答では、「価格が安い」「性能・品質が安定し



* 構成比は、上段：複数回答、下段：単一回答

図2-3-5 プレハブ住宅の選択理由(V. C. 237)

ている」「わずらわしくなく、手間もかからない」といった、プレハブ住宅のメリットが多数を占めているが、複数回答では、「会社の名前がとおっており、信用があった」が1位を占めている。また、「住宅メーカーが土地の紹介をしてくれた」「セールスマンの強いすすめがあった」といった規定的な要因がかなり多数を占めるなど、住宅産業あるいは住宅供給システムとしてのプレハ

ブ住宅の特色が反映されており、これらの要因が副次的にはあるが、プレハブ住宅選択の重要なポイントとなっていることを示している。一方、住宅の多様性と最も直接的にかかわると思われる、「特殊な要求に対応できる」「他の家とは違った個性的なものができる」「細かいところまで思い通りに決められる」といった理由は、単一回答で数パーセントを占めるに過ぎず、住宅タイプの選択の段階では、住宅の多様性あるいはフレキシビリティそのものが選択のポイントとなることは少なく、むしろ居住者の個別的な指向性に適った特性を有する住宅タイプが選択されていると言えよう。

2-3-4 対象住宅タイプの供給システムと選択行動
前節で分析したプレハブ住宅の居住者の住宅選択行動の全体的傾向の中で、各住宅タイプの居住者がどのような選択行動上の特性を有しているのかを、それぞれの供給システムとの対応関係を中心に考察する。

(1) 選択行動の範囲

現住宅タイプ別の選択行動の範囲に着目すると（図2-5-2）、5タイプの中で＜EXL＞が極めて特異な位置を占めることがわかる。他の4タイプでは55.5%～68.2%がプレハブ住宅のみを検討対象としているのに対し、＜EXL＞では、41.5%にとどまっている。反面、現住宅以外には非プレハブ住宅のみを検討した居住者が、43.9%と際立って多いのが特徴である。同じメーカーで立地条件も同じ＜SWT＞では、7割近くがプレハブ住宅のみを検討対象としていることから、これは居住者属性の差によるものと考えられる。また、現住宅以外には検討しなかった居住者は、注文型住宅の＜HUS＞＜SWT＞及びユニット型住宅の＜HIM＞では、31.1%～38.9%と多いのに対し、規格型住宅の＜EXL＞、＜MIS＞では、それぞれ17.1%、19.2%と少ない。これは、前者がそれぞれの供給システム自体に、大きな選択の自由度をもつのにに対し、後者では間取り・設備等がかなり限定されており、選択の巾がかなり小さいことに起因しているものと考えられる。

最も選択行動の範囲が狭いのは＜SWT＞で、非プレハブ住宅を検討した居住者は31.8%、現住宅以外にプレハブ住宅も非プレハブ住宅も検討したのは6.8%と、いずれも5タイプ中最低であった。逆に、5タイプの中で最も宅地分譲と住宅メーカーの結びつきが弱い＜MIS＞では、現住宅以外のプレハブ住宅を検討した居住者が69.2%と最も多く、各住宅タイプの供給システムの違いによって、住宅選択行動の範囲はかなり異なってくると言える。

(2) 検討対象住宅の種類

各住宅タイプ毎に現住宅以外に検討した住宅の種類を見ると（図2-3-3）、＜MIS＞では、現住宅と同タイプの規格型の住宅を検討した居住者が36.5%で、他

の4タイプに比べてかなり多く、プレハブ注文型住宅も42.3%が検討しており最も多い。これはやはり、図2-3-1に示すように土地と住宅メーカーの結びつきが他の4タイプに比べて弱いことによるものと考えられる。一方、同じく規格型の＜EXL＞は、ここでもやや特異な位置を占めており、大工・工務店による注文住宅を検討した居住者が46.3%もあり、他の4タイプに比べて際立って多い点の特徴である。また、＜HIM＞では、このタイプの他のメーカーによるものが余り普及していないため、ユニット型住宅については5タイプ中最も少なくなっている。さらに、ユニット型住宅がその特徴とする間取りの自由度が限定されるプレハブ規格型住宅を検討した居住者も11.1%で、5タイプ中最も少ないが、これはこのタイプの居住者が間取りの多様性を重視する傾向が強いことを示している。次に、一般の注文一戸建て住宅に最も近いシステムである＜HUS＞では、種々のプレハブ住宅から大工・工務店、月賦住宅会社、建築家による注文住宅まで、均等に検討しているのが特徴と言える。同じく注文型の＜SWT＞では、＜HUS＞に比べてプレハブユニット型住宅や月賦住宅が少なく、大工・工務店による注文住宅がやや多く、この点では、同じメーカー・立地の＜EXL＞に近い傾向を示している。

以上のように、各住宅タイプの供給システムの特徴と個々の住宅需要者の指向性の相違によって、検討対象住宅の種類もかなり異なっている。

(3) 現住宅選択理由

最後に、こうした各住宅タイプの居住者の住宅選択行動の傾向にあって、どのような選択決定要因によって、最終的にそれぞれの現住宅を選択するに至ったのかを、図2-5-6に示す各住宅タイプ別の現住宅選択理由を基に考察する。

まず、全体を概観して感じられることは、各住宅タイプやその供給システムの特徴を非常によく反映して、住宅タイプによって住宅選択決定の要因がかなり異なってくるということである。＜MIS＞では、先に述べたように土地と住宅メーカーとの結びつきが最も弱いこともあり、住宅選択の規定要因である「セールスマンの強いすすめがあった」「住宅メーカーが土地の紹介をしてくれた」等の理由は、単一回答で皆無であり、複数回答でもそれぞれ0%、21.2%で、5タイプ中最も少なかった。逆に多い理由は、「価格が安い」「性能・品質が安定している」などであった。また、規格型住宅のメリットの「展示場の見本通りのものができる」や、独特の外観やインテリアの魅力を評価したと思われる「他の家とは違った個性的なものができる」といった理由が、5タイプの中で最も多いのが特徴的である。ところが、同じ規格型住宅の＜EXL＞では、「価格が安い」（単一回答：46.3%、複数回答：92.6%）が圧倒的に多く、あとは

タイプ カテゴリー	M I S (52)					H I M (45)					E X L (41)					H U S (54)					S W T (44)				
	%	20	40	60	80	%	20	40	60	80	%	20	40	60	80	%	20	40	60	80	%	20	40	60	80
1. 性能・品質が安定している	51.9 19.2					75.5 22.2					17.1 4.9					57.4 14.8					44.5 15.6				
2. 特殊な要求に対応できる	7.7 0.0					15.5 4.4					2.4 0.0					3.8 1.9					4.4 0.0				
3. 価格が安い	63.4 26.9					31.1 13.3					92.6 46.3					16.7 3.7					15.5 2.2				
4. 高級なものがつくれる	7.7 0.0					11.1 2.2					0.0 0.0					1.9 0.0					8.9 2.2				
5. 展示場の見本通りのものができる	48.1 7.7					40.0 6.7					12.2 2.4					11.1 0.0					11.1 0.0				
6. 他の家とは違った個性的なものができる	36.6 13.5					24.4 2.2					9.7 2.4					9.3 1.9					20.0 4.4				
7. わずらわしくなく、手間もかからない	53.8 19.6					71.1 11.1					34.1 7.3					70.4 14.8					57.8 15.6				
8. 細かいところまで、思い通りに決められる	13.3 0.0					11.1 2.2					7.3 0.0					20.4 5.6					13.3 0.0				
9. セールスマンの強いすすめがあった	0.0 0.0					20.0 2.2					39.0 2.4					37.0 14.8					26.6 4.4				
10. 親類・知りあい等のすすめがあった	3.8 0.0					11.1 4.4					14.6 7.3					10.0 0.0					4.4 2.2				
11. 会社の名前がとおっており、信用があった	55.7 11.5					51.1 8.9					51.2 4.9					74.1 27.8					64.4 13.3				
12. 住宅メーカーが土地の紹介をした	21.2 0.0					35.5 11.1					53.7 12.2					42.6 7.4					44.5 28.9				
13. その他	11.6 5.8					13.3 8.9					4.8 2.4					11.1 7.4					6.6 4.4				

* 構成比は、上段：複数回答、下段：単一回答

図2-3-6 住宅タイプ別現住宅選択理由

「住宅メーカーが土地の紹介をしてくれた」（単一回答：12.2%，複数回答：53.7%）を除いて単一回答で数パーセントを占めるに過ぎない。これは、その低価格性が如何に住宅選択の決定的な要因であったかを示すものであり、他のプレハブ住宅あるいは規格型住宅としてのメリット的な要因は、単一回答、複数回答ともことごとく他の4タイプに比べて回答率が低くなっている。このように＜EXL＞の居住者は、多くがどちらかと言えば消極的あるいは規定的な要因によって現住宅を選択したと言える。次に、ユニット型住宅の＜HIM＞を見ると、単一回答では理由が比較的分散しており、1から13までのすべての項目に回答があった。「性能・品質が安定している」（単一回答：22.2%，複数回答：75.5%）は、ユニット型住宅としての特徴を評価したものであろう。意外に多いのが、「わずらわしくなく、手間もかからない」（5タイプ中1位）「展示場の見本通りのものができる」（同2位）であり、規格型住宅の＜MIS＞＜EXL＞を凌いでいる。また、注文型住宅の＜HUS＞では、「会社の名前がとおっており信用があった」（単一回答：27.8%，複数回答：74.1%）が1位を占め、「セールスマンの強いすすめがあった」が、単一回答で14.8%を占め5タイプの中で際立って多い。また、次の＜SWT＞同様「わずらわしくなく手間もかからない」（単一回答：14.8%，複数回答：70.4%）が意外と多いのが特徴である。＜HUS＞の居住者も、＜EXL＞とは違った意味で、住宅そのものに対しては消極的な理由で、現住宅を選択しているように思われる。最後に、同じく注文型住宅の＜SWT＞では、「住宅メーカーが土地の紹介をしてくれた」が、単一回答で、実に28.9%を占め、やはり規定的な要因が目立っている。住宅の平均価格では最も高い＜SWT＞であるが、「性能・品質が安定し

ている」を理由に上げた人は、複数回答で44.5%と、比較的少なく、むしろ「わずらわしくなく、手間もかからない」（単一回答：15.6%，複数回答：57.8%）の方が多くなっている。

以上のように、プレハブ住宅の居住者の現住宅選択理由に対する回答は、各住タイプの特性を非常によく反映するものであった。それらの特性は、住宅需要者の個別的な指向性に応えるものではあるが、必ずしも住宅自体の積極的評価に値するものではなく、どちらかと言えば副次的な要素もかなり多い。すなわち、一応需要者の個別的な指向性に対応する多様なシステムが用意されているものの、彼らの選択が果して最適な判断の結果であるかどうかは一概に言えないのである。

2-4 住宅各部の選択・決定プロセスへの指向性

2-4-1 はじめに

本章では、住宅を構成する様々な要素に対する居住者の要求の個性性をその選択・決定プロセスに於ける生産・供給システムの多様性とのかかわりの中でとらえ、選択・決定プロセスへの指向性の構造を明らかにするとともに、それに対応した選択・決定プロセスのあり方を住宅の多様性という観点から検討していくことを目的とする。

従来より、戸建注文住宅の購入、建設に際しては、必ず、規模、間取りに関する選択、決定行為のみならず、外観、内装、設備等の細部に関する選択、決定が為されてきたと言える。しかし住宅の生産、供給に関する工業化、システム化、商品化に伴って、従来の注文決定行為に比べ、選択行為の頻度が高まってきた事は確かである。住宅各部の材料や構法の多様化は、居住者側の選択行為の範囲を拡大し、個性化への対応を促進したと言えるが

一面で無意味な多様化による混乱をもたらししている。選択・決定の問題は、住宅供給者側にとっても、住宅の各部分にどのような選択のバリエーションをもった住宅タイプを供給するかという問題としてはねかえり、プレハブ住宅にみられる規格型住宅のような商品化も見うけられる。このような住宅のある部分又はすべてが規格化されている、又は決まっているという事は、選択・決定プロセスにおいて如何なる意味をもつのであろうか。

又、一方で、住宅のある部分に対して、ここだけは自分の思いど通りに注文してしつらえたいという意識をもっている人もいるだろう。このような規格、選択、注文等の選択、決定方法に対する居住者の希望を選択・決定プロセスへの指向性と考える。

一般に、居住者の住宅に対する要求は、生活必需的な基礎的要求とそれらの一応の充足の下に生まれると考えられる生活のゆとりや楽しみに関する個性化への要求に大きく分けて考えることができる。従来から指摘されてきた住要求の多様化は、この二つの側面でとらえる必要があり、住宅を構成する様々な要素に対する要求が、そのどちらに属するものなのかを検討しながらその要求が選択・決定プロセスへの指向性として表われてくる構造を明らかにしていく。

そして、この居住者の指向性を検討する事は、住宅供給システムが、そなえるべき多様性のあり方を、現実の生産供給システムとの対応において考察する為の有効な資料となると考えられる。

2-4-2 選択・決定プロセスへの指向性の形成過程

居住者にとって、住宅の各部分をどのように選択、決定するのが望ましいかという問題、即、選択・決定プロセスへの指向性はどのように形成されたものであろうか。

本調査では、住宅購入又は建設の際に経験した実際の選択、決定のいきさつと、その結果として居住者が、各部分に対して下した評価即満足感を経て、選択・決定プロセスへの指向性が形成されるという仮説の下に、住宅を構成する24の要素を設定し、それぞれの項目に対して選択、決定のいきさつ、満足感、望ましい選択、決定の仕方を図2-4-1に示す選択肢の中から回答を求めた。

24の住宅構成要素は、次の4つのグルーピングを念頭において、図2-4-1のように設定された。

- | | |
|----------------|-------|
| ① 規模、間取りに関する項目 | 1～6 |
| ② 外観に関する項目 | 7～12 |
| ③ 内装に関する項目 | 13～17 |
| ④ 設備に関する項目 | 18～24 |

*1 マズローやマグラガーなどの欲求のヒエラルキー理論に似た考え方といえる。

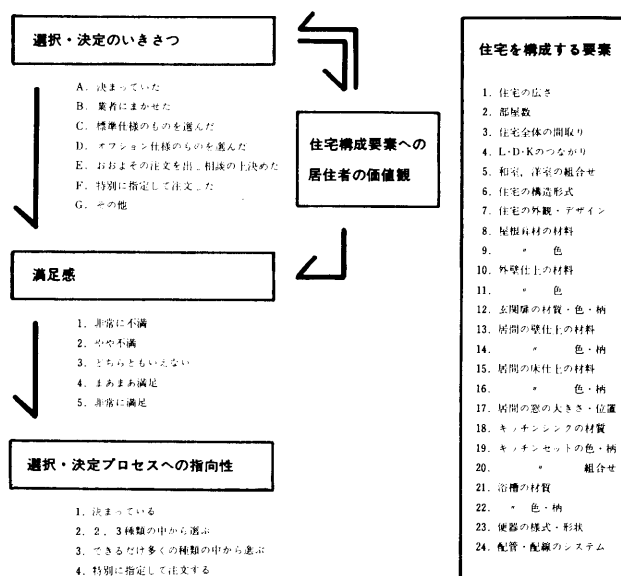


図2-4-1 指向性の形成過程と住宅構成要素

この分類は一つの仮説であり、後の分析過程で検証すべきものであるが、住宅を構成する要素の複雑さから、厳密には、6.住宅の構造形式のように本来はどのグループにも属さない様に考えられるものもある。又、内装材については、居間の壁材と床材に代表させている。

以下この24項目について、選択・決定プロセスを検討していくわけであるが、ここでとりあげた指向性の形成過程の考え方は、選択・決定プロセスの三つの要素として、いきさつ、満足感、指向性を位置づけ、その関係を先述の「いきさつ」→「満足感」→「指向性」という仮説の下にそれらを指定する要因をさぐり、その構造を明らかにして行こうとするものである。

そもそも、実際の「いきさつ」は、その要素への居住者の要求の程度が表われており、それは、先述したように基礎的要求の場合と、個性化要求の場合がある。そこには居住者のその要素への価値観が現実的な経済的条件と、システムとしての制約をとうして影響を及ぼしていると考えられる。そして、ある「いきさつ」を経て決定した要素に対する「満足感」は、その物的水準に対する価値観によって決定される。逆にいえば「いきさつ」の結果としてのその要素の物的水準と「満足感」によってその要素への価値観をとらえることができる。このような価値判断としての「満足感」が、実際の「いきさつ」にフィードバックされて、それをさらに肯定した形や、否定した形で「指向性」として表われてくると考えられるわけである。

選択・決定プロセスにおける3つの段階はこのような仮説の下に設定され、以下の節において、それぞれの構造と特性を検討し、最終的に指向性の形成過程の仮説を検証していく。

2-4-3 選択、決定のいきさつ

現住宅購入時の選択、決定のいきさつを、先述の2-4項目について調査した結果が図2-4-2である。図中にみられるように選択肢は、プレハブ住宅の選択、決定プロセスに特徴的と思われる標準仕様やオプション仕様という項目を含んでおり、A～Dへ至るにつれてシステム内での選択範囲のバリエーションが多様化していくものと考えられ、F、Gはシステムの範囲外のものを選択したことになる。バリエーションの多様性、一様性という観点から選択肢はC、B、Aと進むほど規格化、一様化に向い、D、E、Fへと注文化、多様化の方向へと向う。全体を通じて「A・最初から決められていた」、「C・標準仕様のものを選んだ」が多く、プレハブ住宅システムの一様性、システム性を反映しているが、特にタイプ別の選択、決定のいきさつは2-2-3節で述べた各タイプのシステムの特性と表裏一体の関係にあり、ここで、改めて住宅タイプ別の検討をすることは省略する。従って、図2-4-2に沿って、全体としての一般的特色を検討したい。

プレハブ住宅供給システムに特徴的といえる標準仕様やオプション仕様等の仕様設定は、プレハブ住宅の商品化に伴うシステム化と考えられるが「標準仕様を選択した」への回答が多くそのシステムの特性を表わした結果となっている。注意しなければならない点は「最初から決められていた」ケースがかなり多く、この内容が規格型商品として積極的にとり入れられた規格化と、プレハブ住宅に共通的な特性としての消極的な規格化の二つから成ることである。住宅タイプ毎にそれぞれ異なるが前者は、規模、間取りに関する項目、及び設備に関する項目における規格化であり、後者は外観に関する項目におけるそれであると概括的にとらえる。又、その中でも評価された規格化とそうでないものがあり、それが指向性に関係してくると考えられるが、その検討は次節以下に譲り、ここでは、24項目をグループ毎にその一般的特色を概観する。

まず、規模、間取りに関する項目は「E・おおよその注文を出し相談の上決めた」、「F・特別に指定して注文した」への回答が特に多く、住宅の最も基本的な要素であると考えられる規模、間取りに対するシステム側の特性と居住者の対応を表わしている。

外観に関する項目は、A、B、Cへの回答が80%～90%を占め、Cの標準仕様も殆どの場合、一様性はなく、非常に規格化されているというプレハブ住宅のシステムの特性を表わしている。6.住宅の構造形成は

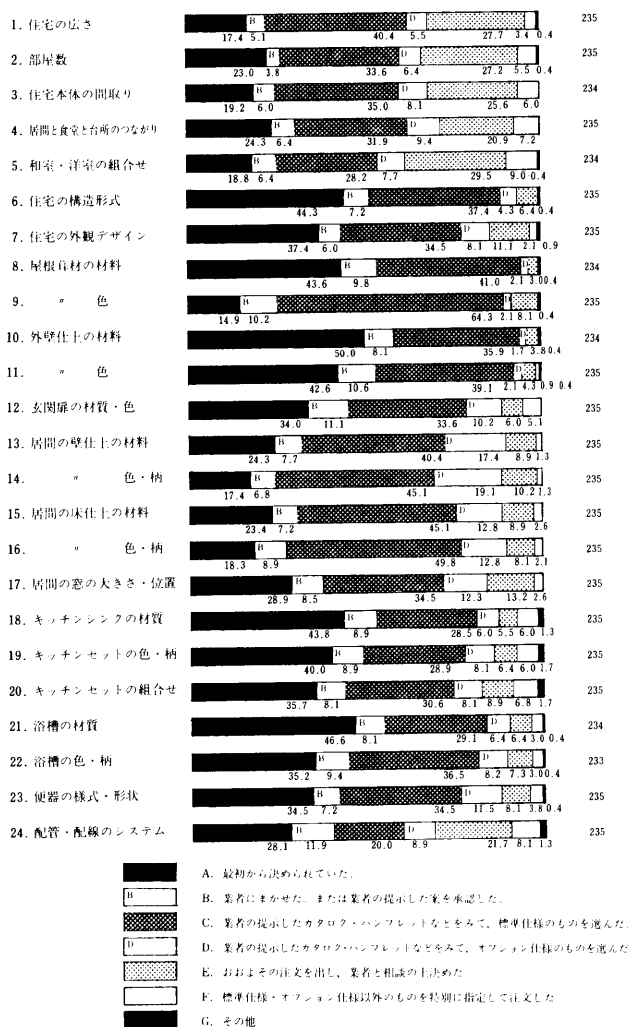


図2-4-2 選択・決定のいきさつ(全住宅タイプ)

いきさつとしては、外観に関する項目の回答パターンに最も近い。又、屋根葺材は、陸屋根の場合以外、殆どすべてがカラーベストシングルであり、その色は、供給側としても、数種類準備する事が他の構成要素に比べて容易であるために、Cが64.3%と非常に多くなっていると考えられる。

内装に関する項目は「D・オプション仕様」への回答が多い事が特徴的で、Cもやや多い事から、C、Dというシステム内での選択といういきさつを経たケースが最も多い項目であると言える。内装に関する標準仕様は外観とは違って、殆どのタイプで少なくとも2、3種類以上用意されており、オプション仕様を含めた選択範囲は<MIS>、<HIM>等の規格化されたものを除けば、かなり広い点に留意すべきである。

設備に関する項目は、Aが最も多く、反面、D、Fも比較的多いのが特徴で、特にキッチン設備にFが多い点が居住者の個性化要求の強さを示している。又、24.配管・配線のシステムは、末端的ネットワークまでをも含めたとらえ方をしており、E、Fへの回答が多くなっている。

*1 2-2-2節プレハブ住宅供給システムの特性のところでふれたように、商品化と結びついた規格化とプレハブ化から生ずる規格化の違いであり、マーケティング戦略としての商品化からとらえた積極的、消極的という意味である。

選択、決定のいきさつは、プレブア住宅供給システムの全般的特色を述べているのに等しく、詳しくは2-2-3節の各住宅タイプの特徴の所を参照されたい。又、居住者の基本的属性である年収及び家族型別の考察は全体としてはあまり相関がない。規模、間取りに関する項目において、注文相談、指定注文したケースや内装に関する項目においてオプション仕様を選んだケースは、年収及び家族型としてのライフステージが比較的高い場合が多いという傾向はあるが、本来は各住宅タイプ別あるいは同様のシステム内において詳細に検討されるべきであり、本報告書では省略した。

2-4-4 選択、決定プロセスにおける満足感

本調査では、住宅を構成する24の要素の選択、決定のいきさつに対する評価を、各項目の物的評価を通して扱っている。即、ある選択・決定のいきさつを経て、定まった住宅構成要素への満足感が選択、決定プロセスへの指向性として反映されているか否かを検討する為のステップとして、各居住者の満足感を規定する様々な要因を探り居住者の価値観をさぐることによって満足感の構造とその特性を明らかにする。

24の住宅構成要素への5段階評価を因子分析した結果、図2-4-3のように6つの因子が得られた。第1因子は、項目1～5の規模、間取りに関する項目である。第2因子は「住宅の構造形式」を含むが、項目6～12の外観に関する項目である。第3因子は、項目18～20のキッチン設備に関する項目、第4因子は、項目15、16の内装床材に関する項目、第5因子は、項目13、14の内装壁材に関する項目、第6因子は、項目21、22の浴室設備としての浴槽に関する項目である。「17. 居間の窓の大きさ、位置」「23. 便器の様式、形状」、

住宅構成要素	FACTOR1 (13.4)	FACTOR2 (13.9)	FACTOR3 (11.0)	FACTOR4 (9.7)	FACTOR5 (6.7)	FACTOR6 (5.2)	共通性
1. 住宅の広さ	0.72883	0.12187	0.02074	0.01092	-0.00552	0.08854	0.55447
2. 部屋数	0.74805	0.02389	0.05804	0.07601	-0.01491	0.12053	0.58404
3. 住宅全体の間取り	0.66742	0.22889	0.22027	0.12246	0.04952	-0.12611	0.58528
4. L・D・Kのつながり	0.53611	0.13242	0.24787	0.07098	0.17650	0.01365	0.40277
5. 廊下・バルコニーの広さ	0.55061	0.15629	0.12359	0.16332	0.04942	0.08299	0.37888
6. 住宅の構造形式	0.38484	0.43614	0.21598	0.02923	0.14622	0.01370	0.40742
7. 住宅の外観・デザイン	0.42276	0.57665	0.06850	-0.09455	0.03786	-0.03724	0.52729
8. 屋根材の材料	0.06814	0.61875	0.08356	0.06255	0.24838	0.14070	0.47988
9. 色	0.07125	0.57949	0.10855	0.10825	0.17308	0.30358	0.48650
10. 外壁仕上の材料	0.09952	0.76663	0.15892	0.15697	0.08778	0.12978	0.67238
11. 色・柄	0.13771	0.66188	0.11584	0.20695	0.01887	0.18012	0.54665
12. 玄関扉の材質・色	0.21249	0.37014	0.28199	0.05711	0.11991	0.06318	0.28123
13. 居間の壁仕上の材料	0.02496	0.26916	0.19897	0.20706	0.84156	0.06393	0.86742
14. 色・柄	0.15568	0.16275	0.19703	0.30064	0.68182	0.12185	0.69565
15. 居間の床仕上の材料	0.20888	0.23420	0.23494	0.65975	0.31600	0.08043	0.69528
16. 色・柄	0.16588	0.16632	0.16677	0.92383	0.22635	0.05692	0.99087
17. 居間の窓の大きさ・位置	0.12299	0.27600	0.28158	0.13369	0.08588	-0.02239	0.19634
18. キッチンの材質	0.03087	0.03367	0.69767	0.12539	0.11056	0.18482	0.55093
19. キッチンセットの色・柄	0.16153	0.14309	0.75791	0.17318	0.06065	0.20578	0.69701
20. キッチンセットの組合せ	0.14493	0.15819	0.65992	0.02921	0.22476	0.02337	0.53345
21. 浴槽の材質	0.13613	0.19677	0.21824	0.03096	0.10015	0.65258	0.54173
22. 浴槽の色・柄	0.01896	0.23179	0.17911	0.06847	0.05074	0.86779	0.84650
23. 便器の様式・形状	0.20740	0.19090	0.35168	0.07532	0.10700	0.12048	0.23476
24. 洗面・化粧のシステム	0.18877	0.25510	0.29937	-0.03761	0.18370	0.06537	0.23278

(因子負荷) 0.5以上 0.3以上 0.1以上

図2-4-3 満足感因子分析

「24. 配管、配線のシステム」は、どの因子にも、因子負荷量が低く、独立したその他の項目として扱う。

以下、図2-4-4「住宅タイプ別因子得点」、図2-4-5「5段階評価タイプ別平均値」、図2-4-6「5段階評価年収別・家族型別平均値」のグラフに沿って、各因子毎に分析を進める。

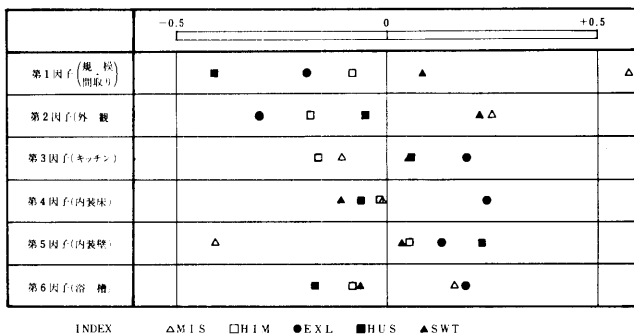


図2-4-4 満足感・住宅タイプ別因子得点

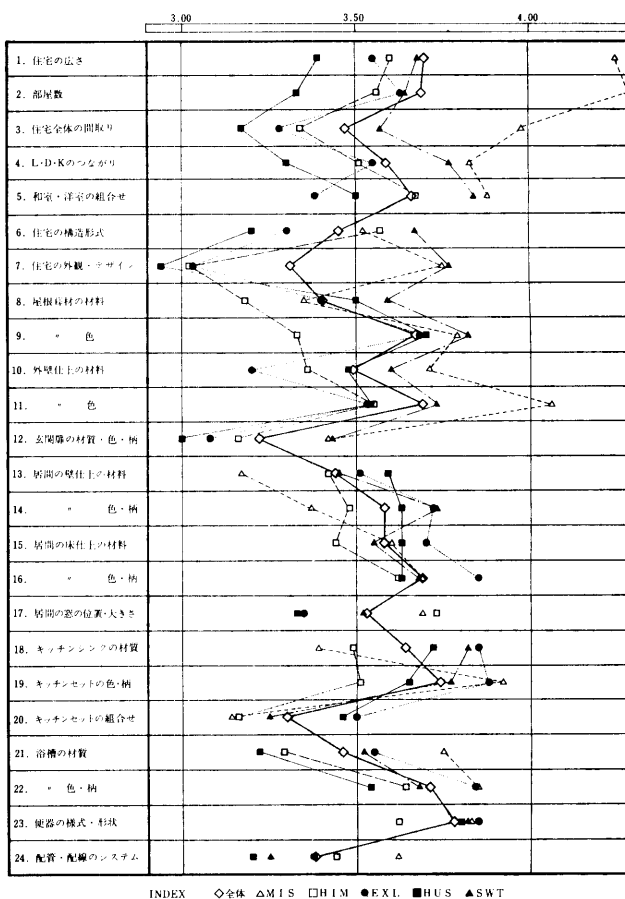


図2-4-5 満足感5段階評価住宅タイプ別平均値

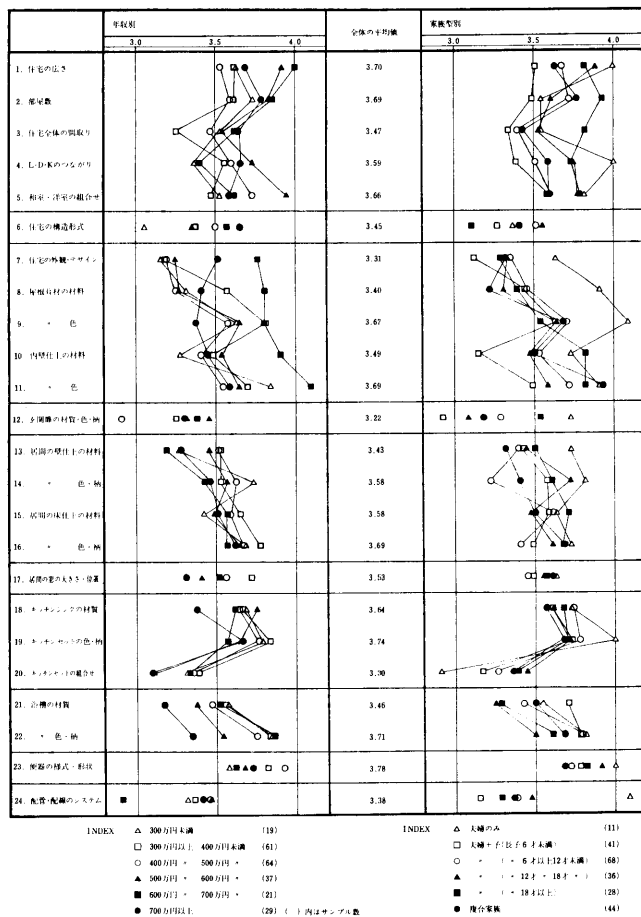


図2-4-6 満足感5段階評価年収別・家族型別平均値

(1) 第1因子、規模・間取りに関する項目

住宅タイプ別に見ると、規模・間取りに関して、極めて規格型でありながら、延床面積の平均値の非常に大きい<MIS>の因子得点及び5段階評価平均値が極めて高く、自由設計を建て前とした<HUS>の因子得点が低い。同じ自由設計型の<SWT>は<MIS>について因子得点が高い。各タイプ毎の一人当たりの床面積の平均を求めると低い方から<HUS>、<EXL>、<HIM>の順であり、因子得点と強い関連がある。そもそも広さの充足は、基本的基礎的要求を満たすと考えられ個性化、多様化への要求はその後にあらわれるものではないだろうか。項目別には<EXL>の評価が項目2でやや高く、項目3、5で特に低くなっている他は因子得点の高さの順序と同様である。

年収及び家族型との相関は殆どないといえるが、項目1～3については、年収500万円以上の年収の高い層で評価がやや高く、家族型別には、長子6才未満の子供＋夫婦の家族型において平均的に評価がやや低い。

(2) 第2因子、外観に関する項目

外観は2-2-3節で述べたように、全タイプとも他の項目に比べ、かなり規格化されているが、その中でも外

*1 低い順に<HUS>26.6㎡、<EXL>27.0㎡、<HIM>29.3㎡、<SWT>32.5㎡

観の総合的評価とも言える項目7と「12. 玄関扉の材質、色、柄」の満足感が相対的に低い。項目8～11の屋根、外壁に関しては「色」への満足感が「材料」への満足感に比べて高い。特に屋根葺材の色は<HIM>以外のタイプにおいて数種類の選択範囲があるという「いきさつ」と関連があると考えられる。第2因子のタイプ別因子得点をみると<MIS><SWT>が高く、<HIM><EXL>の順に低い。項目別には<HUS>が項目7、12に於て、著しく低く、玄関扉に関しては約80%が黒である<HUS>と<HIM>のサーモンピンクの玄関扉に対する評価が低い。又、平均的に満足感の高い<MIS>で、「8. 屋根葺材の材料」の評価がやや低い点と<EXL>の外壁材料への評価が他のタイプに比べて低い点が特徴的である。

年収別には600万円～700万円層が平均的に満足感が高く、700万円以上の層と共に各項目への平均評価値の変化がみられない。項目7に関しては<MIS><SWT>の評価が極めて高いことから年収と相関がある。

家族型には<夫婦のみ>の評価が7～12の全ての項目について高いと言えるが、ライフステージとの相関は殆ど表われていない。

(3) 第3因子、キッチン設備に関する項目

全体としては「18. キッチンシンクの材質」、「19. キッチンセットの色・柄」の評価が高く、「20. キッチンセットの組合せ」が相対的に低い。タイプ別には<HIM>の因子得点が最も低く、<MIS>は、項目19の満足感が高いものの他の二項目の評価平均値が最も低く、その結果、<HIM>に次いで因子得点が低い。両タイプが共に高級設備化をキャッチフレーズにしているのに反して、こういう結果が出ているのは、規格化を高級化でカバーするという手段の失敗例と考えられよう。それに対し、低価格で規格型の<EXL>の場合、標準的なキッチン設備を選んだ人が約90%を占めているにもかかわらず、満足感の因子得点が最も高くなっている。

年収別、家族型別には、階層間の評価平均値のバラツキが小さい点が指摘できるが、年収の低い層で評価がわずかに高くなっている。

(4) 第4因子、内装床材に関する項目

この項目は、タイプ間の評価平均値のバラツキが最も少ない項目といえるが、因子得点をみるとよくわかるように<EXL>の評価がやや高い。又、「材料」に比べ「色」への満足感が高い。

年収別、家族型別にもバラツキが少なく、相関もないといえるが、「夫婦＋子(長子6才未満)」及び「夫婦＋子(長子6才以上12才未満)」の層で、「色・柄」への満足感がやや低く相対的に「材料」への満足感が高くなり、材料と色の評価が逆転している。居間の床仕上材別の評価平均値を求めると、たたみの場合3.48、カ

ーベットの場合3.51，木製の場合3.76となっており，合板や銘木合板などの木製床材の満足感が高くなっている。

(5) 第5因子，内装壁材に関する項目

内装壁材に関する項目は，居間の壁仕上に対する評価でとらえているが，内装床材に比べ，評価の平均値がやや低くなっており，これは，全般的に評価の高い<M I S>の評価が，内装壁材に対して特に低い為と考えられる。<M I S>の内装壁材は，殆ど全ての個所で一律に定まっており，居間の壁仕上は白いビニールクロスである。このビニールクロスという材料と，個性化の要求が比較的高いと思われるものに選択性がないという両者が結びついて評価を下げたのではないだろうか。他のタイプについても，比較的自由に選べる<H U S>，<S W T>，<E X L>の評価がやや高く，やや選択範囲の狭い<H I M>の評価が低くなっている。

家族型別には，内装床材と同様に「夫婦＋子（長子6才以上12才未満）」のみ「色・柄」への評価が「材料」よりも低くなっている。

(6) 第6因子，浴室設備に関する項目

浴槽の材質と色・柄に対する評価は，その平均値の差が，他の項目の材料と色の差に比べて大きく，特に<H U S>，<H I M>において，その傾向が顕著であり，又評価平均値も低い。<H I M>は100%，<H U S>は70%余がFRPユニットバスを使用しており，浴槽の材質別の平均値を求めると，ユニットバスが3.25，ポリバスが3.43，ホーローバスが3.80，ステンレスバスが3.95となっており，ホーローバスが54%を占める<M I S>の評価が高いのがうなづける。<E X L>はホーロー，ステンレスも若干あるものの80%弱が標準仕様のポリバスであり，しかも<M I S>について評価が高く，キッチン設備とともに標準的設備への満足感が高いタイプと言える。

(7) その他の項目

「17. 居間の窓の位置，大きさ」は<H I M>の評価が高く，<E X L>，<H U S>の評価が低い。<H I M>は4枚窓が31.1%を占めており，<M I S>は窓の数が2ヶ所以上ある場合が過半数ある点に高い満足度との関連があると思われ，<E X L>は窓が1ヶ所で2枚窓の場合が殆どである。方位は，独立住宅である為，殆どの場合が南（南東，南西を含む）を向いており，評価との関連はないものと思われる。

「23. 便器の様式，形状」は，第3因子の因子負荷量が0.35であり，第3因子と同様に<H I M>の評価が低い，他のタイプは評価平均値が3.80～3.85付近に集っている。便器のメーカー別，及び和式，洋式別の評価平均値には殆ど差がみられない。

「24. 配管，配線のシステム」は，規格型で設備の充実をキャッチフレーズとした<M I S>及び<H I M>

の評価が高く，注文型の<S W T>＜H U S＞が低い。年収別には600万円以上700万円未満の層で2.95と極めて評価が低く，家族型別には「夫婦のみ」の評価平均値が4.04と飛び抜けて高くなっている。

(8) まとめ

以上，住宅構成要素への満足感を概括したが，これらは大きく分けて，各要素への基本的要求に対する満足感と，より上位の趣味性，個別性要求に対する満足感である場合が考えられる。しかも，それらは各要素毎に，又各居住者毎に要求の程度が異なり，こうした要求をもたらず潜在的な価値観は住宅購入以前から形成されてきたと考えられるが，それが住宅購入後に，実際の各要素の居住性能と結びつき，評価として顕在化してくると思われる。その際，その評価の一因となるものが，供給者側の準備した選択・決定プロセスそのものである場合と，居住者の選択・決定行為そのものである場合がある。前者はある要素への不満が，選択範囲の狭さによってその物的水準，居住性能を居住者の要求に対応させられなかった為に生じるものである。後者は，ある要素を選択・決定する際に，居住者の情報不足等から選択を誤った為に生じる不満であり，選択の失敗と考えられる。又，評価が高い場合は，たとえ，選択範囲が狭くとも，その規格化された内容を評価してそのシステムを選択したか，その物的水準が居住者の潜在的価値に対応するものであったと考えられ，これは第5章で主にとりあつたように，規格化された要素や，選択可能な要素の複合体としてのシステムを選択する事に成功した場合といえる。その次の段階として要素の選択・決定プロセスがあり，ある選択行為の結果としての満足感は，選択の成功と考えられる。

満足感が選択・決定プロセスや行為そのものに対する価値感として結びつく過程について触れたが，これは指向性の形成過程そのものである。しかし，居住者の価値観は，各要素の物的水準に対するものとして把握することが最も明快であると考えられ，各要素の物的水準と満足感の対応関係の分析を更に詳細に進める事が今後の課題といえる。

2-4-5 選択・決定プロセスへの指向性

これまで指向性の形成過程に沿って，選択・決定のいきさつ及び満足感の特性を明らかにしてきた。本節では選択・決定プロセスへの居住者の価値観のあらわれともいえる指向性の全体構造をとらえ，その一般的特色を明らかにするとともに，指向性の形成過程に沿った検討を加え，望ましい住宅供給システムにおける選択・決定プロセスのあり方を探る上での方向づけを行いたい。

(1) 指向性の全体構造

本調査では，先に設定した24の住宅構成要素に対し

てそれぞれに望ましい選択、決定の仕方を4つの選択肢の中から回答させた。4つの選択肢は以下の通りである。

1. 最初から決っている …………… 規格化指向
2. 2, 3種類の中から選ぶ …………… 数種選択指向
3. できるだけ多くの種類の中から選ぶ
…………… 多種選択指向

4. 特別に指定して注文する…………… 指定注文指向
この4つの選択肢は、選択決定方法の自由度あるいはバリエーションの多様性という観点から順序づけられており、1～4の番号は、そのまま選択範囲内の多様性の程度をあらわしている。もちろん、規格化、選択、注文という定性的なとらえ方も必要であり、その観点からの検討も随時行なう。

まず、指向性の全体構造をとらえる為に、1～4を選択範囲の多様性をあらわす指向性得点と考えると、その中間点である2.5が多様性、一様性のクリティカルポイントとなる。この意味で指向性の選択肢1, 2は一様性指向、3, 4は多様性指向と大きく分類できる。24の住宅構成要素へ指向性得点を、因子分析法を用いて分析した結果、図2-4-7に示すように意味のある4つの因子が得られ、その因子負荷量から、24の住宅構成要素は、次の4つのグルーピングによって分類される。

住宅構成要素	FACTOR 1 寄与率(75.1)	FACTOR 2 (11.6)	FACTOR 3 (7.1)	FACTOR 4 (6.2)	共通性
1. 住宅の広さ	0.11873	0.74505	0.21528	0.14567	0.63675
2. 部屋数	0.18501	0.79512	0.13848	0.13058	0.70268
3. 住宅全体の間取り	0.20120	0.83065	0.16928	0.18696	0.79407
4. L・D・Kのつながり	0.19877	0.75567	0.17885	0.27954	0.72068
5. 廊下・洋室の組み合わせ	0.23138	0.82164	0.13441	0.18493	0.78090
6. 住宅の構造形式	0.28030	0.40371	0.43656	0.25376	0.50165
7. 住宅の外観・デザイン	0.31001	0.41416	0.49236	0.25553	0.57536
8. 屋根葺材の材料	0.28398	0.21040	0.80553	0.29463	0.86061
9. 色	0.31896	0.20964	0.76028	0.27935	0.80175
10. 外壁仕上の材料	0.35068	0.18655	0.79306	0.23807	0.84341
11. 色	0.32722	0.17076	0.80865	0.22615	0.84130
12. 玄関扉の材質・色	0.30840	0.34136	0.38558	0.30942	0.45605
13. 居間の壁仕上の材料	0.22540	0.19909	0.32600	0.80283	0.84125
14. 色・柄	0.21029	0.23405	0.29439	0.79624	0.81966
15. 居間の床仕上の材料	0.36694	0.30738	0.24057	0.74865	0.84749
16. 色・柄	0.35418	0.31931	0.21786	0.74710	0.83303
17. 居間の窓の大きさ・位置	0.45447	0.36975	0.30204	0.32237	0.53841
18. キッチンシンクの材質	0.76784	0.19798	0.26910	0.26725	0.77262
19. キッチンセットの色・柄	0.83208	0.20262	0.24707	0.25544	0.85970
20. キッチンセットの組み合わせ	0.80531	0.21688	0.19470	0.30489	0.82643
21. 浴槽の材質	0.65486	0.23094	0.48644	0.14522	0.73989
22. 浴槽の色・柄・浴	0.70577	0.23686	0.46699	0.17255	0.78497
23. 洗面の仕様・形状	0.62902	0.22010	0.44024	0.20155	0.67855
24. 配管・配線のシステム	0.47733	0.22362	0.25147	0.29175	0.42621

図2-4-7 指向性の因子分析

- ① 設備に関する項目 第1因子…… 項目17～24
- ② 規模・間取りに関する項目 第2因子…… 項目1～5
- ③ 外観に関する項目 第3因子…… 項目6～12
- ④ 内装に関する項目 第4因子…… 項目13～16

これらのグルーピングは2-4-2節で述べた住宅構成要素のグルーピング仮説にはほぼ一致するものであり、2-4-4節の満足感の構造ともおおよそ一致すると考えられる。

グループ間の関係をみていくと、設備に関する項目以外の要素で第1因子への因子負荷量が比較的高いのは、項目7～12の外観に関する項目及び項目15, 16の居間の床仕上に関する項目であり、第1因子の寄与率が75.1%であることから考えても、他の項目と最も関連があるといえる。外観と設備に関連があるのは、第3因子への因子負荷量をみると、項目21～23の浴槽及び便器に関する項目の因子負荷量が高い事からもうかがえ、これらの詳細な分析は、後で触れる事にしたい。

第2因子は、規模、間取りに関する項目であり、内装に関する項目への因子負荷量も、やや高く、項目12, 17の玄関扉や居間の窓とも関連があることがわかる。

項目12, 17はともに、どの因子への因子負荷量も低いですが、その中で最も負荷量の高い因子のグループに入れて検討する。全体構造としては、全項目間の相関係数がかかなり高いものの、仮説に順じてきれいにグルーピングされたといえる。以下、規模・間取り、外観、内装、設備というグルーピングに沿って分析を進めていく。

(2) 指向性の全体的特性

図2-4-8が全タイプについての回答をまとめたものである。4つの選択肢への回答比率を帯グラフで表すと同時に、指向性得点として考えた場合の平均値をプロットしてある。

全体的傾向としては「3. 多くの種類の中から選ぶ」への回答が殆どの項目を通じて多く、指定注文指向と併せてみると、選択・決定範囲の多様さを求める声強い。これは、全般的に規格化、標準化傾向の強かった実際の「選択・決定のいきさつ」とは逆の傾向となっており全般的に満足度は比較的高いものの、このような傾向となるのは、そもそも住宅の各部への個別性、多様性の要求が高いか、又はプレハブ住宅システムに特徴的な規格化、標準化傾向の強いシステムに対する潜在的な反発のあらわれであると考えることができる。

又、指向性得点の平均値によって検討する場合、得点の中間点である2.5以下は一様性指向、2.5以上を多様性指向と考えることができ屋根葺材、外壁仕上、浴槽に関する項目でわずかに一様性指向となっているものの、他はすべて多様性指向が強いといえる。

各項目間の比較は、後に全体構造に沿って詳細に行うが、全体として多様性指向が多いことは否定できないものの、実際の選択、決定のいきさつに沿った傾向がうかがえる。即ち、「選択・決定のいきさつ」において規格化、標準化傾向の強かった項目ほど規格化指向、数種選

*1 「A. 最初から決まっていた」、「C. 標準仕様のものを選んだ」の比率が高いことを示す。

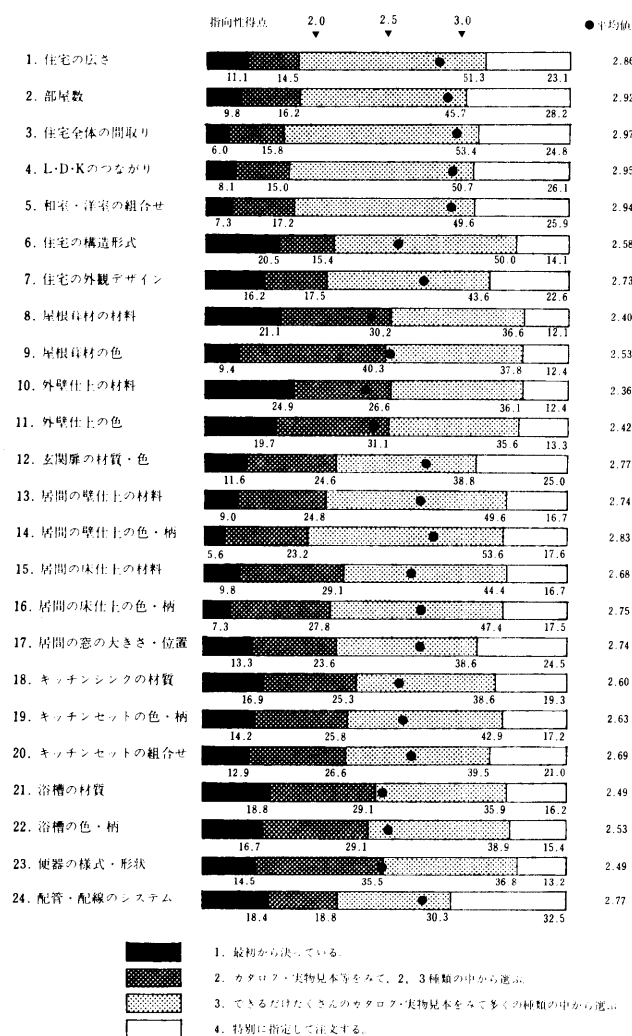


図2-4-8 選択・決定プロセスへの指向性（全住宅タイプ）

択指向が多く「いきさつ」で、A、Cが少なかった項目は指向性も少ないと言える。そして、グループ別に最も多様性指向の強いものは規模・間取りに関する項目、次いで内装に関する項目設備に関する項目であり、外観に関する項目は、最も多様性指向が低く、一様性指向の傾向があるといえる。

(3) 規模・間取りの選択・決定プロセス

規模・間取りに関する項目は、項目1～5のすべてを通じて、指定注文指向、多種選択指向が最も多く、指向性得点の平均値も2.86～2.97であり、最も多様性指向が強いといえる。

① 指向性の住宅タイプ別特性

住宅タイプ別には、かなり異なった傾向を示しており各タイプ毎の指向性得点の平均値とその標準偏差によるグラフが図2-4-9である。＜MIS＞は標準偏差が高く、平均値は低い。即ち、5タイプの中では群を抜いて規格化指向の割合が多く^{*1}、又多種選択指向も比較的高い。規格型住宅である＜MIS＞のシステムの特性を反映した指向性があらわれているといえるが、平均値は2.5

*1 住宅タイプ毎に4つの選択肢の比率を示すグラフは省略した。

前後であり、一様性指向にまで至っていない。逆に、もっとも多様性指向の強いタイプは＜SWT＞であり、次いで＜HIM＞＜EXL＞が並んでいるが、＜HIM＞は項目1、3、5において指定注文指向が他のタイプに比べて最も多く、＜EXL＞は多種選択指向が集中的に多く標準偏差が低い点が特徴的で、＜HUS＞は5タイプの平均的な値を示している。

図2-4-9をみると、＜EXL＞を除く4つのタイプでは、項目1～5がタイプ毎にまとまっており、＜EXL＞は項目間のバラツキが大きい。

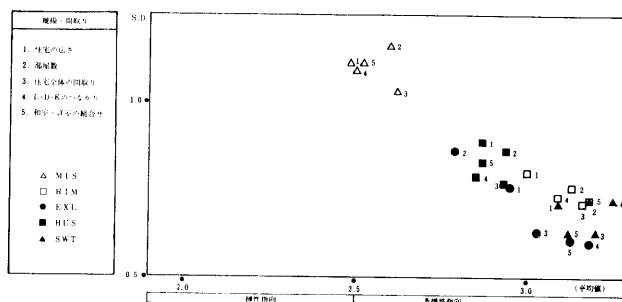


図2-4-9 規模・間取りの選択・決定プロセスへの指向性（住宅タイプ別平均値と標準偏差によるグラフ）

② 指向性の形成過程による検討

図2-4-10は「3.住宅全体の間取り」に関する「いきさつ」、「満足感」、「指向性」の三重クロス表であり、ある選択・決定のいきさつを経、その結果、満足感あるいは不満感を抱いた人が、どのような指向性を持っているかという事を示している。

規模・間取りに関する項目としては「3.住宅全体の間取り」で代表させている。「いきさつ」別の満足感5段階評価平均値は、A、Fで高く、C、Eで低い。Aの評価値がFに次いで高いのは＜MIS＞が多く、規格型の間取りとして決まっていたものを評価して購入した為と考えられる。従って、指向性も規格化指向の人はAに集中しており、「A-満足」においてのみ指向性の平均値も2.50を割っており、わずかに一様性指向に傾いているといえる。＜MIS＞の延床面積の大きさ^{*2}とそれから招来される所の間取りを考えると高い水準での規模・間取りの規格化が評価されている事がわかる。

満足感が相対的に最も低いといえるCでは、不満から満足へ移行するに従って、数種選択指向が増えている点実際のいきさつである「C.標準仕様のものを選んだ」を肯定する傾向となり、指向性の形成過程の仮説に適合した結果が部分的にみられるが、他の「いきさつ」とと比較すると、多種選択指向が強く、指向性得点平均値が3.09であり多様性指向といえる。

*2 図2-4-10では3段階にまとめてあるが、平均値は5段階の評価値で計算されている。

*3 ＜MIS＞の延床面積の平均値は131.4㎡である。

() 内はサンプルの実数
 * 満足感5段階評価「いきさつ」別平均値
 ** 指向性得点「いきさつ」別平均値
 *** 「いきさつ」満足感別平均値

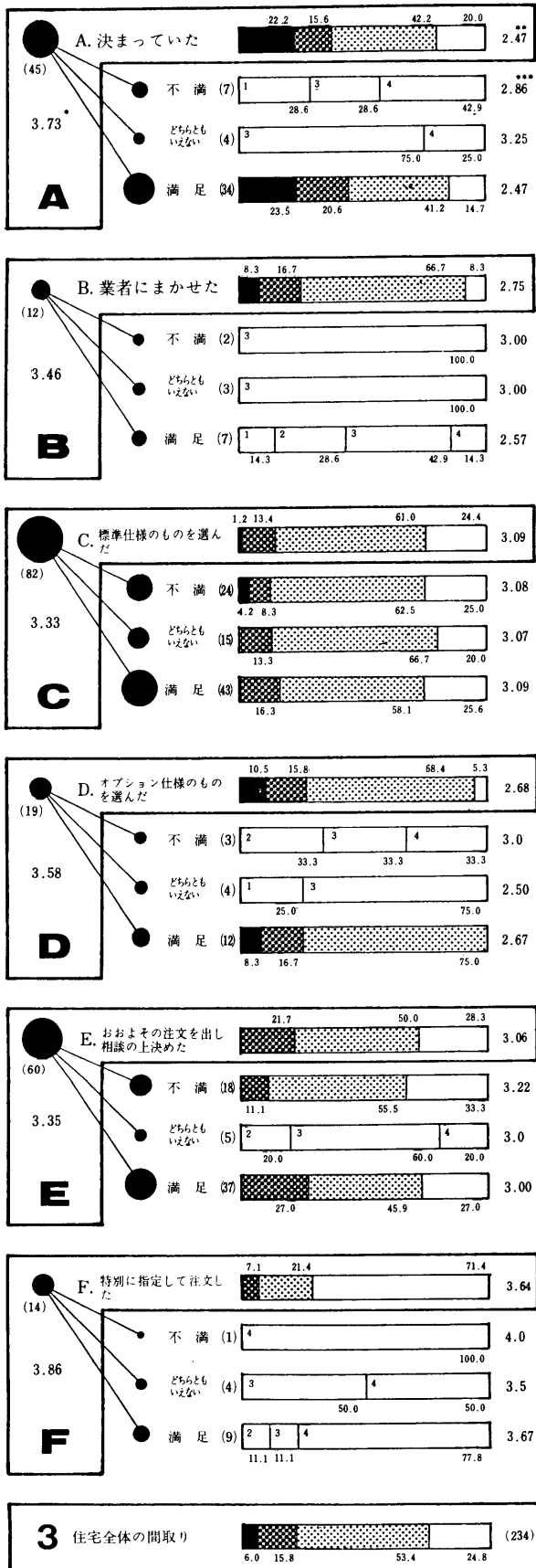


図2-4-10 指向性の形成過程 その1

Eの場合は、満足感平均値及び指向性得点平均値ともCとはほぼ等しく、指向性回答パターンもよく似ているが、Cと比べて指定注文指向及び、数種選択指向がやや多く、選択・決定のいきさつとしてのEのあいまいさを一面で表わしているといえる。

「F・特別に指定して注文した」では、サンプル数がやや少ないが、満足感平均値も最も高く、指向性も指定注文指向が非常に多く、間取りという項目の基本的重要性を示していると考えられる。

③ まとめとしては第一に、「いきさつ」、「満足感」の検討を通して規模・間取りに対する要求が基本的・基礎的要求であるとともに個性化への要求も高い事が明らかになった。第二に、それに対応する手段として、指定注文方式の有効性は従来より認められているように実証されたものの、高い水準での規格化が、指定注文方式に準じる評価の高さを得ており、その有効性の検討が規模・間取りに関する多様性を内包する計画的住宅供給手段として重要な意味をもつと考えられる。

(4) 外観の選択・決定プロセス

外観に関する項目は、最も指向性平均値の低い項目であるが、項目6～12の中では、項8～11の屋根及び外壁に関する項目においてその傾向が顕著であり、多種選択指向及び指定注文が他の項目と比較して最も少なく、規格化指向、数種選択指向が多いと言える。「6・住宅の構造形式」、「7・住宅の外観、デザイン」は、指向性の平均値がやや高いが、規格化指向が強い点で共通的といえる。

① 指向性の住宅タイプ別特性

住宅タイプ別には屋根、外壁に関する項目に対して<HIM>の規格化指向が高く、図2-4-11のように指向性の平均値が低く、標準偏差が高くなっている。特に項目8、10の材料に関する項目では、規格化指向への回答率が多種選択指向を上まわっており、注目に値

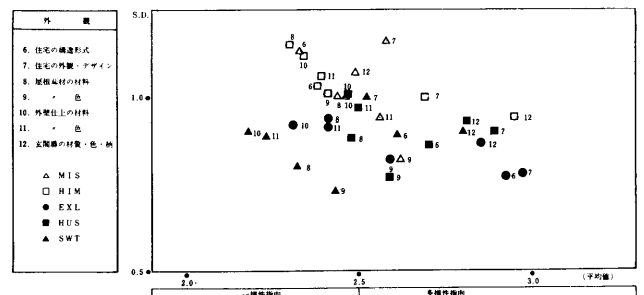


図2-4-11 外観の選択・決定プロセスへの指向性 (住宅タイプ別平均値と標準偏差によるグラフ)

*1 おおよその注文を出し相談の上決めた場合、結果的に供給者側の用意した標準仕様、オプション仕様におちつく場合と特別仕様に落ちつく場合があると考えられ、おおよその注文を出し相談の上決めたといういきさつが指向性にそのまま反映されない場合が考えられるからである。

*2 この回答パターンとなっているものはこの他には<MIS>の項目6.住宅の構造形式に対する回答だけである。

する。同図をみると<SWT>の項目8～11の指向性得点の平均値及び標準偏差が低い点でまとまっており、回答パターンにおいて、数種選択指向が多種選択指向を上まわっており^{*1}、しかも指定注文指向が他のタイプに比べて最も低く、特に項目10，11の指向性得点平均値はタイプ別、項目別にも最も低い。一様性指向の最も強い項目である。<SWT>の外観は、白い外壁にその特徴をもち満足感もかなり高かった点が指摘できる。<MIS>，<EXL>，<HUS>は、項目8～11に関しては平均値、標準偏差ともに同様な傾向にあり、その中では「9．外壁仕上の色」が多様性指向に傾いている。

項目6，7はタイプ別に指向性平均値が分散しており、特に項目6でその傾向が著しい。

項目12は<MIS>で規格化指向が高く、指向性平均値が低い、他のタイプは平均値の高い所でまとまっており、特に<HIM>の指定注文指向が極めて高い。

項目7，12の満足感平均値が相対的にかなり低かった点を考えると、選択・決定のいきさつにおける規格化の強い項目では、その満足感の低さが、多様性指向となって表われると考えられる。

② 指向性の形成過程による検討

外観に関する項目の選択・決定のいきさつが極めて規格化されているのは前にも触れたが、ここでとりあげる「8．屋根葺材の材料」はその傾向が極めて顕著であり又、満足感もそれほど高くはない。指向性の形成過程の各段階の三重クロス表を規模・間取りにおける「3．住宅全体の間取り」と同様の形式で示したのが図2-4-12である。

「いきさつ」別の満足感平均値はD，E^{*2}で比較的高いがA，Cではやや低く、全体を通じて「どちらともいえない」への回答が多いのが目立つ。指向性はB，Aで規格化指向が最も多く、D，Eでは存在しない。

形成過程別にみると「B-どちらともいえない」において、サンプル数が7と少ないながら指向性平均値が1.57と極めて低い、これは、無関心派の代表ともいえる消極的一様性指向と考えられる。

「A-不満」では指向性平均値が高く、指定注文指向も多いが「A-満足」へと満足感が上がるとともに指向性平均値が下がり、一様性指向が強くなっている。即ち、規格化傾向の強い「いきさつ」と不満感によって多様性指向が形成され、満足感によって一様性指向が形成されていることがわかる。

Cでは、Aに比べてやや指向性平均値が高いものの、

*1 項目9については全サンプルでの回答パターンにおいてもこの傾向があり、タイプ別には<HIM>の項目9.屋根の色，11.外壁の色においても数種選択指向への回答が最も多いが、多種選択指向，規格化指向との差が小さく、従って分散が大きくなっている。

*2 D,Eのサンプル数が少ない為、グラフは両者をまとめてつくられている。

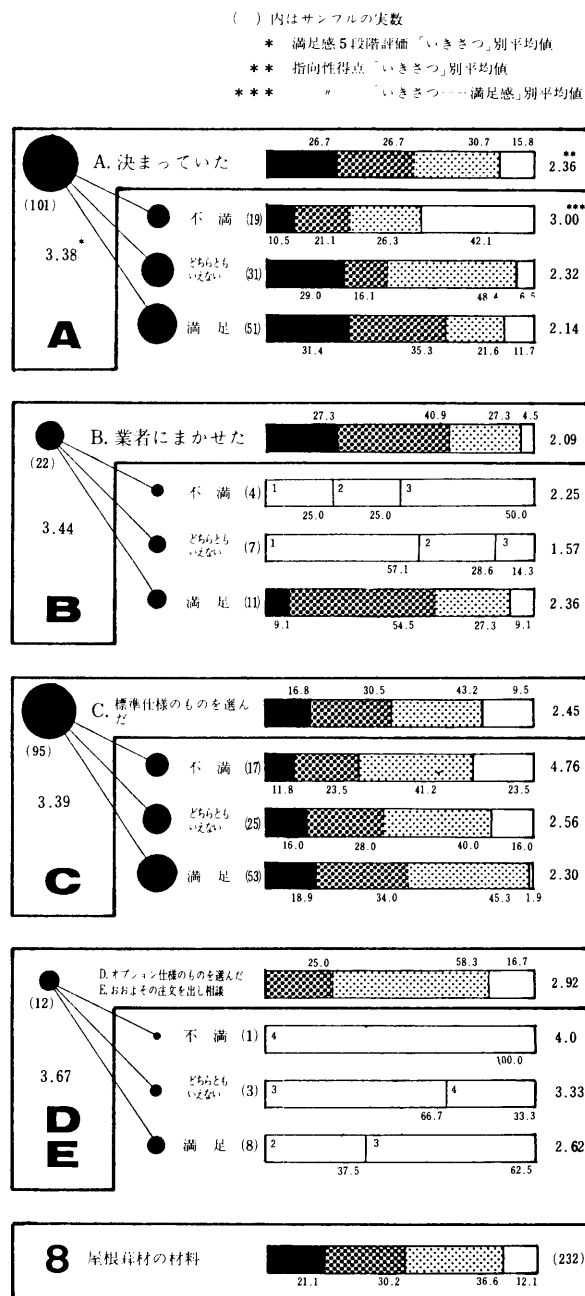


図2-4-12 指向性の形成過程 その2

同様の傾向が顕著であり、指向性の形成過程の仮説を最も明瞭に実証しているといえる。

③ まとめ

外観に関する項目の中で比較的低い満足感の低い、項目7，8，12については、屋根葺材としてのカラーベスト，<HUS>，<EXL>の外観，<HIM>のサーモンピンクの玄関扉など、総合的にみて、決して物的水準が高いとは言えないであろう。ここでのまとめとしては、第一に、何らかの点で低い物的水準での規格化が不満感と結びついた場合、それが端的に多様性指向として表われる事であり、全体として一様性指向に傾いている項目においてさえ、不満感が即座に多様性指向への結びつくメカニズムの存在する点である。このような多様性指向

が同程度に低い事に起因する。「A－不満」では多様性指向、「A－満足」では一様性指向となっているが、「A－どちらともいえない」での指向性平均値が最も低くなっている点が特徴的である。又、規格化指向はほぼAに集中している。

次に満足度の低いCでは、満足感が高くなるに従って数種選択指向が多くなっており、比較的选择範囲が広く自由であるといえるD, E, Fでは満足感も高く、指向性平均値も高いが、指定注文指向はそれほど多くはなく多種選択指向の多さに注目できる。「D－不満」「E, F－不満」における多様性指向の高さは、サンプル数が少ないながら、単に不満感のみが、更に個別性、多様性指向として表われる危険性を示しているのではないだろうか。「D, E, F－不満」層の多様性指向はある意味で当然とも考えられるが、それぞれのケースでの物的水準の考察をも含めた検討が必要であろう。

③ まとめ

第一に「満足感」の検討で明らかになったように、内装材は、バリエーションの多い住宅タイプで満足感が高かったことから、自由選択性の意味が多きい点が指摘できる。推論としては、基本的基礎的要求の充足のうちに居住者が抱く個性化の要求は、内装材に向けられることが多いと考えることができ、実証的検討が今後の課題といえる。

第二として、指向性形成過程において多様性指向に至るメカニズムにおいて、居住者の価値観の向上が作用しない場合、いたずらな多様性を生み出す危険性が指摘でき、生産面での材料の多様化という観点からの検討が重要であるといえる。

(6) 設備の選択・決定プロセス

設備に関する項目は、全体として外観に関する項目に次いで規格化指向が強く、指向性平均値も低い項目別には、21～23の浴槽、便器に関する項目で平均値が特に低く、21, 23では2.50を下まわっている。それに比べ、他のキッチンに関する項目や特に項目17, 24は指定注文指向がやや多く、指向性得点平均値がやや高い。

① 指向性の住宅タイプ別特性

設備の各項目の指向性得点平均値と標準偏差値のタイプ別グラフが図2-4-15であり、まず、項目18, 19, 20のキッチンに関する項目のタイプ別特性について検討すると、＜EXL＞のみが一様性指向を示しており、規格化指向が他のタイプに比べて高い事がわかっている。逆に＜HUS＞の平均値が特に高く、多種選択指向、指定注文指向の多さを示している。又、＜HIM＞では、項目20のみがやや高い平均値となっている。＜HUS＞は「選択・決定のいきさつ」において、オプション仕様

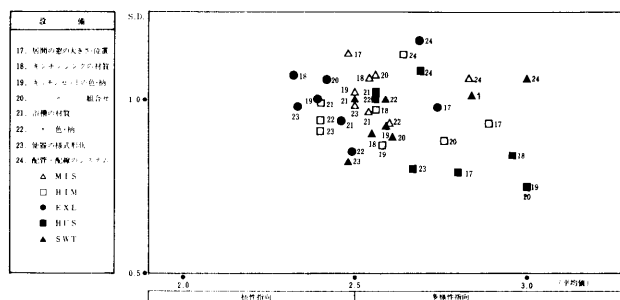


図2-4-15 設備の選択・決定プロセスへの指向性
(住宅タイプ別平均値と標準偏差によるグラフ)

や、注文相談、指定注文した場合が多く、満足感の平均値が平均的である事から考えて、そもそもキッチン設備への価値観が高かったと考えられ、それがそのまま指向性として表われたといえる。＜EXL＞の一様性指向は「いきさつ」におけるA, Cの多さと満足感がタイプ別には最も高い点で、指向性の形成過程に沿って説明ができるが＜EXL＞の標準仕様のキッチンセットの物的水準がそれほど高いとはいえないところから＜EXL＞のキッチンセットに対する価値観の低さが指摘でき、その場合の指向性の形成メカニズムの危険性が指摘できる。

次に項目21, 22, 23の浴槽、便器に関する項目をみると、＜HIM＞、＜EXL＞が一様性指向を示しており、＜HUS＞の項目23の平均値がやや高い点を除けば、その他のタイプは、平均値2.50～2.60の間に集中している。

項目17の窓の位置、大きさについては＜MIS＞が一様性指向を示しているものの、他のタイプは平均値が高く、内装に関する項目とよく似ているが、標準偏差がやや高く、指定注文指向、規格化指向の多さを示している。24. 配管・配線のシステムは＜SWT＞の平均値が非常に高く、他のタイプも標準偏差及び平均値の高い点に集っている。この項目に対する指定注文指向の高さは電化製品、ガス器具等の使用の為に末端的な配管配線に対する要求の強さを示しており、現代生活におけるエネルギー系道具・家具の重要性を表わしているともいえる。

② 指向性の形成過程による分析

「20. キッチンセットの組合せ」に関する指向性の形成過程別三重クロス表が図2-4-16であり、「いきさつ」別にはA, B, C, Eで満足感平均値が低くD, Fで高い。A, Bの指向性平均値は一様性指向を示しており、不満感が多様性指向に結びついていない。Aは＜MIS＞の割合が多く、不満でも規格化指向と答えている人も＜MIS＞の居住者が多いが、＜MIS＞の場合、規格型のシステム全体に対する評価が高く、従って、ひとつの要素への不満感が即座に多様性指向に結びつかない。

*1 2.50 は多様性指向、一様性指向のクリティカルポイントである。

*2 規格化されたもの、標準仕様のものを選択・決定している比率が高いことを示す。

*3 電気、ガス等のエネルギーを使用する道具、家具でTV、電話、照明器具、冷暖房器具等。

() 内はサンプルの実数
 * 満足感5段階評価「いきさつ」別平均値
 ** 指向性得点「いきさつ」別平均値
 *** 「いきさつ」満足感別平均値

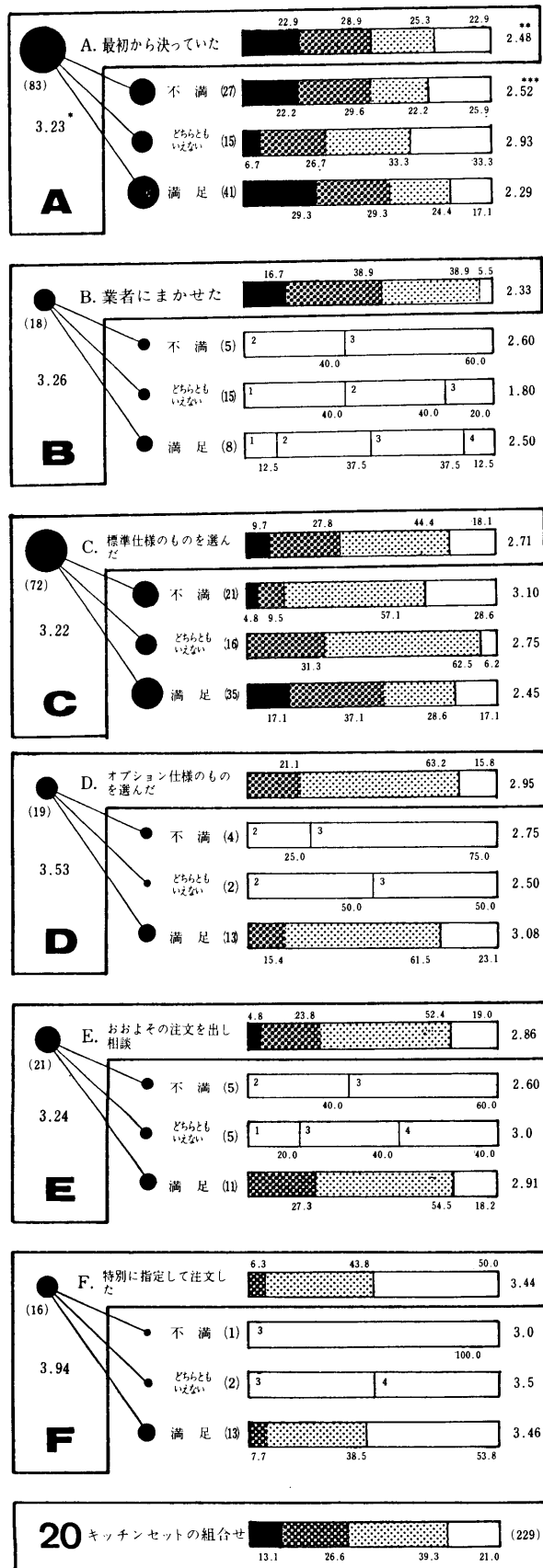


図2-4-16 指向性の形成過程 その4

いと考えられる。

Cでは、満足感が高くなるに従って数種選択指向が多くなっており、指向性得点平均値も多様性指向から一様性指向へと移行している。又、D、Fでは不満が少なく指向性平均値も実際の「いきさつ」に順じて高くなっており、居住者の価値観の表われとしての実際の「いきさつ」を肯定した形の指向性が形成されているといえる。

③ まとめ

第一に、キッチンセットに関しては、一方で関心の低い層も存在するものの「いきさつ」での検討から、個別的な要求も強く、高級化を伴った規格化がそれほど評価されていない事が明らかになった。

第二に、浴槽、便器などに関しては、要求の段階が基本的基礎的要求にとどまっており、一様性指向へ至る過程と、個性化要求の段階で多様性指向へと至る場合に大きく分かれるといえ、選択・決定プロセスの段階性が有効となるのではないだろうか。

第三に、末端的なネットワークとしての配管・配線のシステムのフレキシビリティの重要性が明らかになった。

(6) まとめ

今回の報告書の段階では、主として住宅タイプ別の分析を中心として、形成過程に焦点をあてたが、残された課題も多く、自由選択プロセスにおける各居住者の個性の問題、住宅システムの選択プロセスとの関係、住居観からの検討などが必要といえる。

2-5 追加的予算の配分傾向

2-5-1 はじめに

たとえ戸建注文住宅とよばれる住宅でも、一般には供給者側の用意する1つの住宅システムの内部で選択されたものであり、そのシステムは、何らかの意味で標準化・規格化あるいは限定化されたものとなっている。今回の調査ではプレハブ住宅を対象としたため、各々のシステムは比較的明確に把握することができるが、プレハブ以外の住宅についても内容、柔軟性、明瞭性における相違はあれ、それぞれ固有のシステムをもつものと考えられる。もちろん、既に3章で述べたように、居住者はそのシステム自体を選択することができ、1つのシステムのもつバリエーションも多いので、原理的に考えると現在の住宅市場における選択の可能性、すなわち選択される住宅の多様性は極めて高いことになる。しかし、住宅というものは非常に複雑な要素をハード、ソフトにわたってもつものであり、そこに要求されるものも極めて複雑な構成をもつ。また、居住者のもつ要求は不確実で変動性をもつ要因を含むのが一般的である。さらに、居住者には現実的なさまざまな制約が存在し、多様な要求に対して必ずしも適切な住宅が選択されていないことが考え

られる。一方、本来同一の要求である場合でも、現実の選択・決定のメカニズムの中で異なる要求として顕在化し、結果として住宅の多様性を生んでいることもありうる。

本章では、こうした観点から、選択・決定のメカニズムにおける居住者側の経済的条件と選択される住宅の「多様性」の関係を詳しく検討する。すなわち、現住宅購入時に予算が仮にもし100万円、あるいは300万円多くあった場合、何に投資していたかをたずねることにより、潜在的な多様化（個別化）あるいは一様化への要求をさぐり、同時に投資対象となる各項目に対するトレードオフ的選好性と居住者及び現住宅の属性との関係を明らかにする。なお、アンケートの設問は、「外構・住宅まわり」「外観」「間取り」「内装・インテリア」「設備」「広さ・部屋数」の6項目に対して100万円あるいは300万円を回答者に任意に配分させ、さらに、配分された予算の具体的な使い途をより詳細にたずねる（細項目の複数選択）ものである。

2-5-2 配分の全体的傾向

図2-5-1①は、100万円ならびに300万円の追加予算の配分を全サンプルの平均値によって示したものである。これをみてまず明らかなのは、100万円の場合、300万円の場合、共に「外構・住宅まわり」に大きなウェイトがおかれ、特に100万円の場合は極めてそこに偏った配分傾向をとっていることである。ちなみに、100万円の配分に際し、その全額をこの項目に配分すると答えた者は、235人中47人、300万円の配分に際し、その1/3以上、つまり100万円以上をこの項目に配分すると答えた者は、231人中58人も存在している。

次に、100万円の配分傾向と300万円の配分傾向に着目すると、100万円の場合には、「外構・住宅まわり」のみに大きな配分がなされ、他の項目に対してはほぼ同様の少額が当てられているのに対し、300万円の場合には、「外構・住宅まわり」への偏りはあるものの、他の項目への配分が相対的に増加し、項目間の相違も明確となる。また、100万円の場合と300万円の場合を総合的にとらえると、「内装・インテリア」と「設備」、及び「外観」と「間取り」が類似の傾向を示し、「広さ・部屋数」を除く5項目の相対的関係がほぼ定まっているといえる。この傾向は次節以後で述べる現住宅及び居住者の属性別分析においても大きく崩れることはない。

以下においては、上記の全体的傾向を項目別にさらに詳しくみてゆくことにしたい。これには、図2-5-1①と共に、各項目への配分を具体的な細項目にまで落とした図2-5-2を検討資料として用いる。（このグラフは、総回答数に対する各細項目の回答数の割合を示し

たものであり、金額を示したものではない。）

まず、「外構・住宅まわり」についてみると、前述のように他の項目に比べてひととき配分率が高い。しかもその具体的内容は造園・植樹といった非建築的なものが多い。こうした傾向は、住宅そのものとは最も技術的に分離しやすく、さしあたっての生活には不都合の少ないこの項目への投資が、時間的に後まわしにされやすいこと、さらには、追加的予算が初期投資の対象となる住宅そのもののグレードアップに結びつく場合よりは、こうした追加的投資の時期の繰り上げに結びつく場合が多いことを示しているといえよう。

次に、配分率の似ている「内装・インテリア」及び「設備」についてみてみよう。前者は家具、後者は冷房・暖房に対する回答率が高いといえるが、その理由は、「外構・住宅まわり」への配分率が高く、中でも造園・植樹への回答率が高い理由とはほぼ同様であると推測される。つまり、技術的な観的からも生活必需性からも、住宅購入における追加的投資として成り立ちやすいものへの配分が多いということである。

ところで、例えば「設備」に関する細項目において、冷房・暖房に次いで回答率の高い台所・ちゅう房については、こうした見方が必ずしもできない。これらはいわば初期投資の対象のグレードアップを意味し、もし追加的予算があったら現在のものより何らかの意味で良いものを購入していただろうという回答に相当する。そのことを念頭において前章で示した図2-4-5における満足度との対応をみると、キッチンセットの組合せに対する満足度が相対的に低くなっており、初期投資の対象のグレードアップ指向と満足度との関連性がよみとれる。

「外観」と「間取り」も配分率の類似性が認められる。これらに対する配分が全体的に低いのは、「外観」や「間取り」が住宅そのものと強く結びつき、そこへ追加的予算を配分するということは、結局、初期投資の対象のグレードアップをはかることを意味することになり、そのことと追加的投資の時期の繰り上げとの比較において、後者が優先される傾向が強いからであるといえよう。（前者は既にある程度満足できるものとなっているということも言える）。また、今回の調査対象がプレハブ住宅であることに関連し、「外観」や「間取り」について相対的に関心が薄いのか、あるいは逆に各システムのそれらを極めて気にいって購入したというわけはプレハブ支持層（積極的なものと消極的なものがあるだろう）の特性がいくらかは反映していることにも影響を受けていると思われる。

ところで、図2-5-2において、「外観」では玄関まわりへの回答率が高くなっている。この傾向は、「設備」における台所・ちゅう房への回答率が高いのと同様に、満足度との対応が指摘できる。例えば図2-4-5

*1 複数回答を許している。

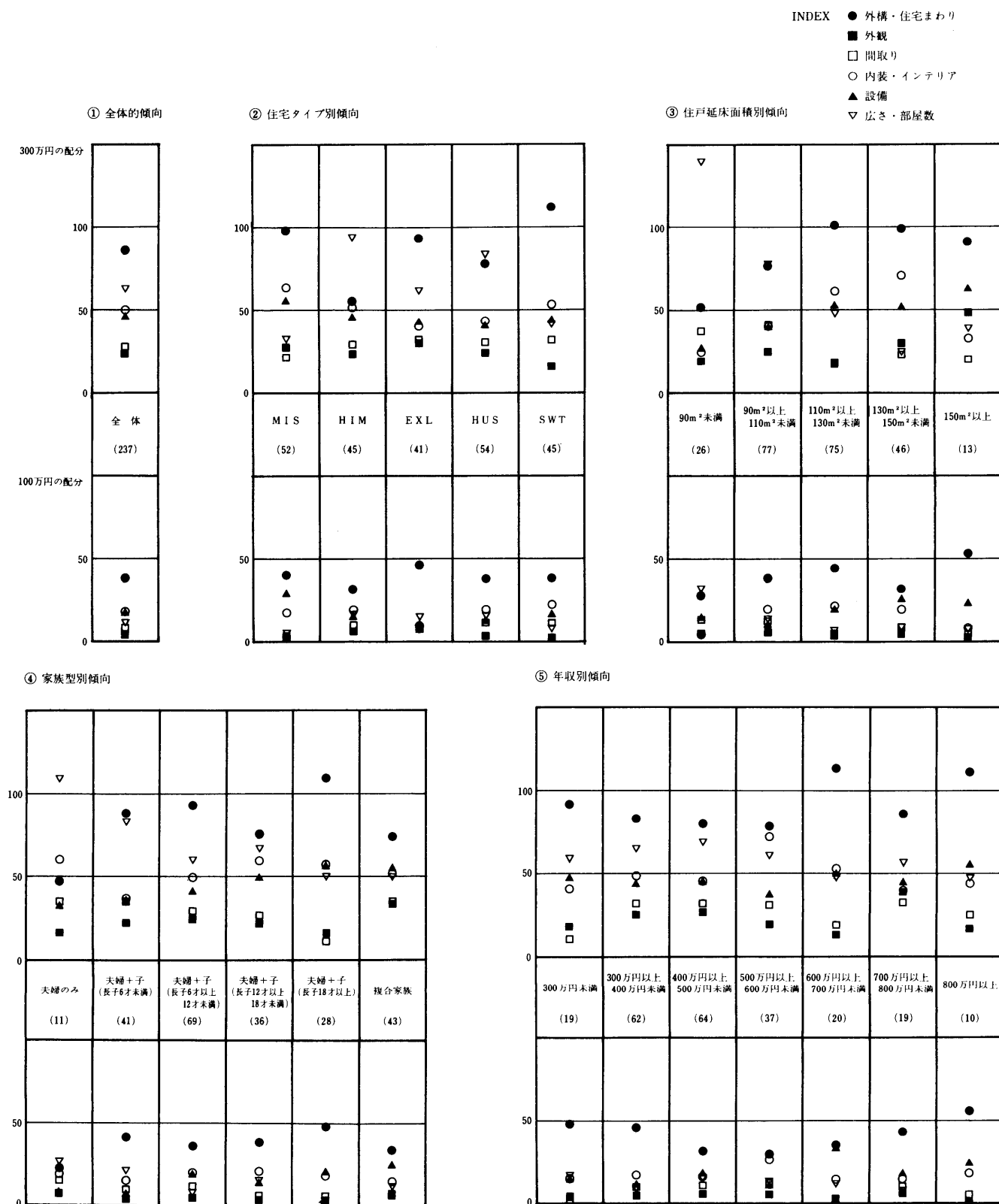


図2-5-1 追加予算の配分傾向

における玄関扉の材質・色・柄に対する満足度の平均は全項目中最も低く、これが玄関まわりへの配分率を高める要因となっているといえる。

最後に「広さ・部屋数」に対する配分を検討してみよう。この項目が他の5項目と大きく異っている点は、100万円の配分の場合と300万円の配分の場合の他項目

との相対的關係が極めて変化していることである。すなわち、100万円の場合の配分率が小さいのに対して300万円の場合のそれが「外構・住宅まわり」に次いで他項目よりかなり大きくなっていることである。図には示されていないが、追加予算の50%以上をこの項目に配分している回答数を調べてみると、100万円の場合が有効



図2-5-2 追加的予算の細項目別配分(M.A.)

回答数235に対して23,300万円の場合が231に対して31となっており、この傾向と一致している。

こうした傾向は「広さ・部屋数」という項目に対する配分への潜在的な要求が極めて高いにもかかわらず、100万円程度の追加的予算ではそれを実現することができず、300万円の場合になってようやく要求が顕在化してくるものとして理解できる。また、このことは逆に言うと、「広さ・部屋数」への要求がでくわずかの面積増というより、少なくとも1部屋というように、ある程度まとまった面積増の要求に対応しているからであるとみることできる。

ところで、先に初期投資の対象のグレードアップより、追加投資の対象への購入時期の繰り上げに追加的予算が多く配分され、前者への配分は、現状のものでは満足されていなかった部分との対応関係がみられることを指摘した。こうした観点からすると、「広さ・部屋数」は前者に相当し、そのグレードアップは他の項目に比べて、少なくとも潜在的にはかなり強く求められているといえよう。なお、この問題については次節でさらに詳しい検討を加えている。

以上から、住宅選択（購入）を時間軸上の点としてではなく、プロセス含みで把握した上で、初期投資と追加投資の関係を考慮して、追加的予算の配分をみるべきであることがわかった。また、項目の特性との対応で、追加的予算の金額の違いによる配分傾向の違いが存在することも明らかとなった。

2-5-3 現住宅の属性と配分傾向

前節においては、追加的予算の全体的な配分傾向を、全サンプルの平均値を用いて分析したが、本節では、回答者の現住宅の属性との対応をいくつかのカテゴリ別

統計の比較を通じて検討したい。現住宅の属性の中で本稿でとり上げるのは、住宅タイプと呼んでいるシステムの種類と、前節で特殊な傾向を示すことがわかった「広さ・部屋数」への配分との対応が注目される住戸の延床面積の2つである。

(1) 住宅タイプ別傾向

図2-5-1②は、①と同じ形式で各項目への配分金額を5つの住宅タイプ別に平均値で示したものである。この図において住宅タイプによって配分が大きく変わる項目は、「外構・住宅まわり」及び「広さ・部屋数」である。これらは、そもそも配分金額の平均値が大きいため、タイプ別の違いが顕著に表われるともいえるが、同時に各タイプ別の傾向を強く規定する要因であることも否めない。そこで先ず、この2つの項目を中心に住宅タイプ別の配分傾向を検討していくことが妥当であると思われる。

<MIS>及び<SWT>では、「外構・住宅まわり」への配分が大きく、逆に「広さ・部屋数」への配分が小さくなっている。特に、300万円の場合<SWT>では「外構・住宅まわり」への配分の偏りが顕著である。これは、この2つのタイプが相対的に延床面積が広いことに起因するものと思われる。

一方、<EXL>では平均延床面積が最も狭いにもかかわらず、「広い・部屋数」への配分はそれほど多くはなく、全サンプルのこの項目への配分の平均にもやや満たない。これは入居時期が新しく居住年数が短いため、外構等の整備がされていないのが目立つとともに、家族人数やライフステージの変化が少ない、長子が12才未満の若い世代が多く、子供の個室要求が低い、他の項目についての満足度も低く、配分が相対的に平均化している（300万円の場合）等の結果と思われる。

全体的傾向や上記の3タイプとは逆に、<HIM>や<HUS>では「外構・住宅まわり」より「広さ・部屋数」への配分率が高くなっている。（300万円の場合）この傾向は<HIM>において最も著しいが、このタイプの場合、調査対象に入居時期が1972（昭和47）年といった古いものが含まれていたり、居室数が高住宅タイプに比べて少ないことがその要因となっていると思われる。さらに、ユニット型住宅の特性の反映として、購入時のユニット数の変更という形で追加的予算の配分をイメージしやすいといったこともこうした傾向の要因として作用していると思われる。

<HUS>においては、300万円の配分について「外構・住宅まわり」が「広さ・部屋数」を上回っているが、ほぼ同額であるといえよう。これは、延床面積80

*1 設問では住宅購入時に予算の追加があればどうしていたかを尋ねているのであるが、入居が古い場合、その後の投資や住宅及び家族の変化がある程度前提として考慮に含まれてしまう傾向を避けられない。

m²以上100 m²未満のものが半数以上と比較的狭いといった特性をもちながら、＜EXL＞等に比べ入居が古く、ライフステージも進んでおり、各家族型に相当する家族数が相対的に平均化されていること等の反映とみられる。

以上のように、住宅タイプ別の傾向は、「外構・住宅まわり」と「広さ・部屋数」という2つの項目への配分から概要をほぼ把握しうる。しかも、＜HIM＞の例などもあるが、全体としては各タイプのハードあるいはソフトなシステムの反映というより、住宅例の属性である延床面積と居住者の属性である入居時期、ライフステージ等によって配分傾向が規定されるといえる。

次に、他の項目についてみてみよう。

「内装・インテリア」については、相対的に延床面積の大きい住宅タイプで配分率が高い。この傾向は、主として家具との関係で表われてきているのだろうが、同時に内装材の規格化がその高級化指向に十分対応できていないことにも関連するものと思われる。

「設備」に対する配分は、＜MIS＞、＜HIM＞といった設備グレードの高いことをセールスポイントにしているタイプでかえってやや高くなっている。この配分率の差に意味があるとすれば、これらの住宅タイプが相対的に設備を重視する層により選択され、かつそのグレードが期待した程高くはなかったということによっていると考えられる。

「間取り」については、(2)で詳しく述べるような延床面積との関連が若干反映されているが、それ以外の住宅タイプ別の特性との関連は考えにくい。また、タイプ間の配分率の相違もあまりない。

「外観」への配分傾向も＜SWT＞において配分率が少ない以外は、「間取り」と同様、タイプ間の大きな差はない。＜SWT＞では調査対象の5タイプ中で最も外観に費用がかけられており、選択の自由度も広がった上、入居者の年収が相対的に高く要求が実現しやすかったこと等から、結果として現住宅に対する満足度が高くなっており、^{*1}こうした傾向が出たものと思われる。また、先に述べた、いわばプレハブ支持層の特性の反映として、どのタイプにおいてもこの項目への配分率が少ないことが指摘できよう。

(2) 延床面積別傾向

図2-5-1③は延床面積を5段階にグルーピングして、①、②と同じ方法で配分傾向を示したものである。100万円の配分と300万円の配分の間には、全体的傾向で述べたような違いがあるが、延床面積と各項目への配分率の関係という視点に対しては、基本的に同様の傾向をもっとみることができするため、ここでは主として、傾向のより明瞭な300万円の配分に着目して検討を進めたい。

先ず特徴的なのは、延床面積の増加に応じて、「広さ・部屋数」への配分が大きく減少していくことである。これとは逆に、「外構・住宅まわり」、「内装・インテリア」、「設備」が増加し、延床面積が90 m²以上110 m²未満のあたりを境にして、配分のバランスが大きく変わっている。「外観」と「間取り」は上の4項目に比べると変動が少ないが、強いて言えば延床面積の増加に対して、前者への配分がやや上昇し、後者への配分がやや下降しているといえる。

現住宅の延床面積が増加するにつれて、「広さ・部屋数」への配分率が下がるのは、いうまでもなく広さに対する要求からではあるが、これは単に現在の住宅が狭すぎるという理由からだけではなく、次節の(1)で触れるように、ある程度将来的な家族の成長等を見込んだ結果となっていると考えられる。

また、これはやや以外な結果であるが、「間取り」への配分率が延床面積の増加に対し、むしろ減少しているのは、「間取り」への要求が相対的に減っていくためではなく、たとえ規格化されていても、注文住宅である以上それぞれの規模である程度「間取り」への要求が満足されて、その上で細かな部分については小規模である方が問題となりやすく、逆に大規模であると少々の不都合は広さに吸収されてしまうということが反映したとみるべきであろう。さらに、次のようなことも言えるであろう。延床面積が増えれば、間取りの可能性は当然増え、多様性への要求も高まる。一方、小規模である場合は、部屋の組み合わせという意味の多様性というより、小さいスペースをいかに合理的に使うかという意味での間取り要求が生まれる。従って、同じ間取りに対する要求といっても住戸規模によってその内容は変わってくる。今回の調査からだけで早急に結論は出せないが、一般論としては100 m²前後を境にして要求内容が変わっていくことが考えられる。

「外構・住宅まわり」、「内装・インテリア」、「設備」は「広さ・部屋数」と入れかわるように延床面積と共に配分率が増えている。「外観」も明瞭ではないが、300万円の場合、やや増加的である。これらは、「広さ・部屋数」との相対的關係によって、むしろ従属的に表われた結果として説明されうるであろうが、同時に、規模増加に伴って必然的に起こるこれらの項目への量的必要、並びに高級化という意味での質的要求をも反映したものであると言えよう。

以上の傾向を総合すると、追加的予算の配分を説明する要因として、現住宅の延床面積が極めて重要であること、さらに、延床面積が「広さ・部屋数」への配分率を規定し、注文住宅の場合は他の項目への配分率の変動が、それとのトレード・オフ的關係からは決定されてしまうということができる。このように、明瞭な傾向が表わ

*1 前章図2-4-5参照

れるのは、住戸規模というのが住要求の全体構造においては極めて基本的なものであるためであり、住宅の「多様性」を検討していく上では、常に規模との対応を前提にしている必要があることを示唆しているといえる。また、住戸規模を指標にとると、約100㎡前後から、要求の構造が変わっていくことが推測でき、住宅に求められる「多様性」も、その内容に変化が生じると考えられる。（具体的には、100㎡を超えるあたりから、一般論としては多様性への要求が非常に顕在化してくると考えられる。それ以下では、相対的に規模増加への要求が優先されることになる。）

2-5-4 居住者属性と配分傾向

居住者属性は、住要求と対応する基本的な要因であり、追加予算の配分傾向を規定する要因でもあったと考えられる。本節では、全体的な配分傾向を考慮に入れながら、家族型、年収という2つの属性と追加予算の配分傾向との対応を分析してゆく。

(1) 家族型別傾向

図2-5-1④に基づいて分析してゆきたい。まず、「広さ・部屋数」に着目すると、家族型をライフステージとみなせば、その進行と共に配分金額が減少していることが指摘できよう。これは、住戸規模と関連していると思われる。夫婦のみや夫婦＋子（長子年令6才未満）の場合に配分率が高いのは、住戸延床面積の不足からだけでなく、将来、子供が成長して必要となってくるであろう個室に対する配分だと考えられる。また、夫婦＋子（長子年令12才以上18才未満）の場合、配分率が上記の傾向に逆ってやや高くなっているのは、長子が中学あるいは高校に就学する年令にあたるため、個室に対する要求が高くなっているためとも考えられる。

次に、「外構・住宅まわり」をみると、配分率は夫婦のみの場合が最低で、ライフステージの進行に伴ってほぼ増加していく。ただし、夫婦＋子（長子年令12才以上18才未満）では部分的に低くなっている。これらの傾向は「広さ・部屋数」への配分との対応から従属的に説明されると共に、年令と造園等への要求の関連性からも説明される。

「内装・インテリア」と「設備」においても、夫婦のみの「内装・インテリア」に対する配分の場合を除き、ライフステージの進行と共に、配分率がほぼ増加する傾向が見られる。これは、「外構・住宅まわり」と同じく、「広さ・部屋数」に対する配分率の減少への対応であると共に、住宅内容を充実するための要求が増大してゆくためであると考えられる。

「間取り」と「外観」の配分率は前節まで述べてきた理由によりどの場合も低い。そして、前者については、ライフステージの進んだ家族型で特にそれが顕著である。

この傾向は、一般にライフステージが進むほど住戸規模が大きくなっているため、前節(2)で述べたような延床面積と「間取り」に対する要求の関連性が、家族の属性を中立ちとして一層明瞭に表われたためであると理解できる。

なお、複合家族の場合、配分される項目が分散し、配分率が平均化する傾向を示しているのは、さまざまなステージにある複合家族の持つ多様な住要求が反映したためであると考えられる。

以上、家族型による配分傾向を検討してきたが、家族のライフステージと各項目への配分率の対応は、前節で述べた住戸の延床面積別配分傾向と強い関連があるように思われる。延床面積別の傾向はより厳密には成長段階を考慮した上での1人あたりの延床面積別の傾向の側面をとらえたものであり、成長段階と家族人数をある程度反映している家族型別の傾向と大きく矛盾しない結果が出ていることは相互の結果を補強することになると共に、家族型と住宅規模の現状での対応を裏付けるものである。

(2) 年収別傾向

図2-5-1⑤は各項目への年収別配分傾向である。これによると、「外構・住宅まわり」への配分が、年収300万円未満の層から年収500万円以上600万円未満の層までは、配分金額の減少してゆき、それ以上の年収層では増加してゆく傾向がある。年収の比較的低い層で「外構・住宅まわり」に対する配分率が低いのは、この部分の完成度が相対的に低いためであろうが、年収の高い層において、配分率が再び高くなるのは、「外構・住宅まわり」をさらに充実させたいというグレードアップの要求が強くなるためであると考えられる。

「設備」においても、年収300万円の層から年収500万円以上600万円未満の層までは、配分金額が減少し、それ以上の年収層では増加してゆく傾向がある。これも「外構・住宅まわり」の場合と同じ理由によるものと考えられるが、住戸規模との対応すなわち、規模増に伴って必然的に発生する設備水準向上の必要にもよると考えられる。

一方、「広さ・部屋数」、「外観」、「間取り」に対する配分率は、「外構・住宅まわり」、「設備」等の項目とは逆に、中間的な年収層で大きくなっている。この傾向は、全ての層で配分率が最も高い「外構・住宅まわり」とこれらの項目との間のトレードオフの選好性を示すものである。また、「広さ・部屋数」への配分がこれまで検討してきた住宅タイプ別、延床面積別、家族型別のものに比べてはっきりした傾向を示していないことから、この項目への配分が延床面積や家族型の特性を反映するものであることがわかる。

最後に、「内装・インテリア」については、年収500

万以上600万円未満の層で、100万円の場合、300万円の場合共に最大の配分率を示している他に、著しい傾向はみられない。この年収層においてなぜ特別の傾向を示すのかについては、さらに細かな分析を必要とするが、経済的な階層性からは恐らく説明できず、他の要因の影響がたまたまこの層で表われたのだと思われる。

2-5-5 まとめ

以上の検討から追加的予算によって住要求がどのような形で満足されるのか、あるいはそれに伴ってどのような多様化（個別化）や一様化が起こるのかということが概括的に明らかとなった。これらは特に居住者及び現住宅の諸属性との関連においてより詳細な分析・検討を必要とするが、ここに示した分析結果だけからでも配分傾向と諸属性の関連性は指摘でき、多様化・一様化のメカニズムとの対応も読みとることができる。ここで興味深いのは、100万円の配分と300万円の配分が必ずしも連続的でないこと、予算の増分を初期投資したもののグレードアップにあてる居住者と、造園、家具等の追加的投資の補充（購入時期のくり上げ）にあてる居住者がいること等であった。これらは現実の住宅選択において、収入、融資制度等の経済的条件のもとらす多様性や一様性がありうることも、そうした条件のわずかな操作によって選択される住宅や予算の配分が相当異なったものとなる場合があることを示している。

2-6 増改築に対する居住者の態度

2-6-1 はじめに

住宅に対する居住者の評価をみるに、全く不満がないという状態はおよそ考えられまい。建築時・入居時に問題を承知で妥協することもあれば、入居と同時に意外な欠陥が発見されることもある。たとえ入居時に問題がなくとも、年齢や家族構成が変化すると共に新たな不満や欲求が生ずる場合も考えられる。そして、こうした要求に対して「住み替え」という対応手段がとられない場合、現在の住宅に何らかの形で手を入れようとする希望もしくは行為が発生するわけである。このことから、住宅の多様性を論じる際には、それを固定的に見るのではなく、むしろ積極的に時系列の変化の中で位置づけてゆくことが必要不可欠と思われる。そこで本章では、この時系列上の変化を具体的に示すものとして「増改築希望」及び「DIYに対する態度^{*1}」を採り上げ、これらの視点から住宅の多様性を考察してゆきたい。

ところで本調査の場合、住宅の選択・決定プロセス並びにそれに係るシステムの分析を主眼としたため、調査対象には比較的新しいプレハブ住宅を選んでいる。従っ

*1 「DIY」とは「DO IT YOURSELF」の略である。

て第3章の標本構成からもわかる通り、入居時期はここ3～4年というものが大多数であり、実質的に増改築行動はほとんど行なわれていないのが実状である。それ故、本章で扱う内容はあくまでも居住者の希望であることに留意しておく必要があると言えよう。

即ち、この場合の回答のみをもって、住宅それ自体の多様化、または一様化を論ずることは、将来的な不確立さを多分に伴うことから自と限界がある。従って本章においては、増改築及びDIY希望を「住宅の多様性」の前提となる「住要求の多様性」をとらえるための指標とみなし、居住者属性を押える方向での検討・分析を加えてゆくことにする。

2-6-2 住要求の多様性と増改築要求の発生

さてそれでは、「住要求の多様性」はどのように増改築と関わるのであろうか。本節ではまず、この関連を仮説的に論じ、然る後に今回の調査で現われてきた増改築要求の模様を概括的に把握しておきたい。

(1) 分析のための仮説的前提

一般的に言って居住者は各々「基本的住要求」といったものを持っていると考えられる。これは個人レベルでの居住歴や年齢、家族レベルでのライフステージや収入階層等において決まるものであり、おおよその住宅の広さや居室数、和・洋のしつらえなどが丁度この次元の要求と思われる。居住者は現住宅を選択・決定する際、この「基本的住要求」を可能な限り実現させようと努力するだろう。しかし様々な理由から、これらがすべて実現するとは限らず、その実態は本来の「住要求」にフィード・バックされて「満足度」として認識させることになる。

こうしたプロセスの結果として、現状に不満という反応が現われた場合、これに対応する改善手段がとられることは想像に難くない。そこで生まれるのが6-1でも述べた「住み替え要求」と「増改築要求」であるわけで、この両者間の選択は何らかのブラックボックスにおいて行なわれる。今我々が注目すべきは勿論「増改築要求」の方であるが、上のような意味からこの「現状不満型」とでも名づけられる要求は、最もプリミティブなものと言えよう。

これに対して先のプロセスで一応の満足が得られていると判断される場合はどうか。「基本的住要求」が満足されている場合であっても、それで住宅に対する欲求がすべて解消されると考えるには、やはり無理があると思われる。この段階では、「基本的住要求」とは質的に異なった「二次的住要求」が発生すると見た方が、より妥当であろう。例えば、インテリアに対する関心、仕上材に対する注文、あるいは収納スペースの広さ、水まわりの諸設備といった問題が生ずるのは、正にこのレベルで

の内容と考えられる。冒頭に触れた「住要求の多様性」を検討する上で注目されねばならないのは、この「現状満足型」とも言うべきプロセスに係る増改築要求の発生である。即ち、ある程度の水準が達成された時点で出てくる要求こそ、本編で言う「多様性」の範疇に含まれると思われるのである。

この章では以上述べてきたような内容を分析のための仮説とし、以下調査票に戻って考察を加えてゆきたい。

(2) 増改築要求の概要

本項では、細かい分析に先立って、調査対象の5種類の住宅タイプ毎に増改築要求の強さを比較し、システム間の相違、要求発生の原因などを概括的にとらえることにする。

図2-6-1は、増改築要求を持つと回答のあった割合を住宅タイプ毎に示したものである。^{*1}これによれば、希望の強さについて<HUS, EXL>、<HIM, SWT>、<MIS>の順で大別される。とりわけ希望が過半数になる<HUS, EXL>には注目せねばなるま

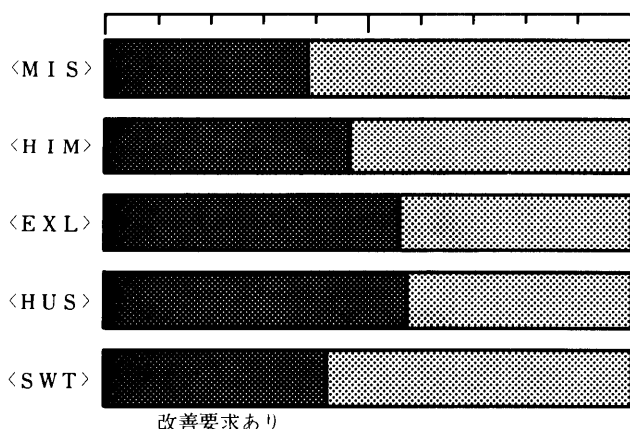


図2-6-1 住宅タイプ別改善要求度

い。今、この改善要求の強さを横軸にとり、それぞれの1人当り平均延床面積を縦軸にとって、その相関を見ると、図2-6-2のようになる。この図では<HUS, EXL>の二者が、他と明確に区別される様子が見てとれる。即ち、増改築要求発生の有無については、一人当り延床面積と密接に関わっていて、面積がある程度小さくなれば、改善要求が急激に高まる、と見なすことができよう。

住宅タイプをシステムにより分類すると、前章までに何度も述べられている通り、<HUS, SWT>、<MIS, EXL>、<HIM>の3種類になる。上の内容はまた、改善要求度の強さに対して、こうしたシステムによる相違が現われないことをも示している。このこと

*1 本章では増改築要求があると回答のあった件数の割合を、以下「改善要求度」と呼び百分率であらわすことにする。

*2 一人当り平均延床面積は、個々の住宅の一人当り延床面積を平均したものではなく、予め全戸の延床面積を合計して、別に合計した当該全世帯人員でこれを除したものである。

は例えば、同様のシステムである<MIS>と<EXL>の要求度の強さを比較すれば明らかであろう。

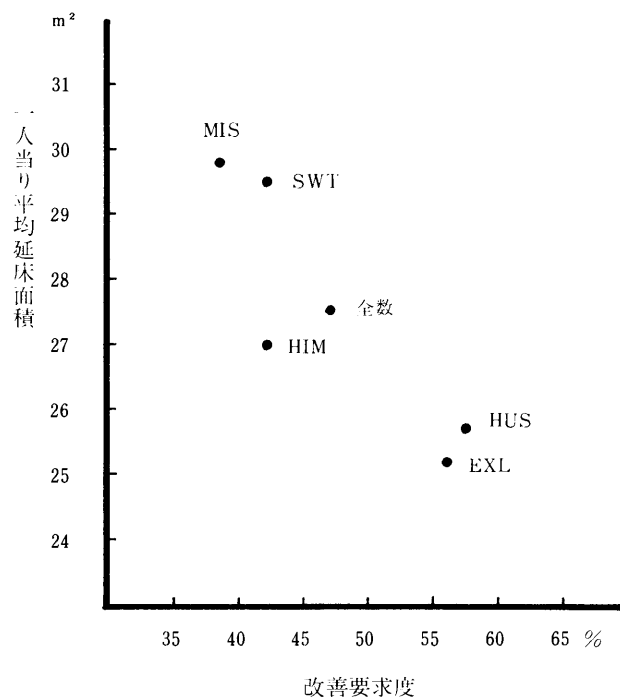


図2-6-2 改善要求と延床面積の関係

2-6-3 増改築要求の分析

前節では改善要求の発生にとって、「住宅の狭さ」が大きな要因となっていることを指摘したが、本節では要求の内容を住宅の部位に照らして把握し、その理由との対応を詳しく分析してゆきたい。

(1) 「増築」要求と「改造」要求

ところで一口に増改築といってもその内容は様々であり、それらを同等に扱うことは適当でない。そこで以下の分析にあたって、便宜的に次のように言葉を使いわけることにする。即ち、

- ①増築 …… 主として部屋単位の増改築を意味し、住宅の外観・ボリュームの変化に大きく関わる場合を指す。例えば「子供部屋を増したい」「2階に一部屋欲しい」といった要求である。
- ②改造 …… 上とは逆に住宅の外観・ボリュームにあまり関わらない増改築を指し、部屋の拡大・間仕切・内装等をその内容とする。例えば「一階の洋間を和室にしたい」「居間の窓を東面にもほしい」「台所をもう少し広くしたい」といった要求が対応する。

の2者である。これによって増改築要求を分類し、その件数を住宅タイプ別に示すと表2-6-1のようになる。

こうしてみると、前節でとりあげた改善要求の中味が住宅タイプによってかなり異なっていることがわかり、このことは延床面積との相関をとるとさらに明瞭になる。

表2-6-1 増・改築要求の住宅タイプ別件数

住宅タイプ	サ ン プ ル 数	改善要求件数	*1		*2	
			「増築」要求件数	「改造」要求件数	「増築」要求度	「改造」要求度
MIS	52	20	5	16	25.0	80.0
HIM	45	19	15	8	78.9	42.1
EXL	41	23	19	7	82.6	30.4
HUS	54	31	24	15	77.4	48.4
SWT	45	19	7	12	36.8	63.2
合 計	237	112	70	58	62.5	51.8

*1 「増築」要求、「改造」要求の件数の和は、複数回答もある為、全要求件数(票数)とは一致しない。

*2 ここでいう要求度は、「増築」要求・「改造」要求のそれぞれの件数の、全要求件数百分率である。

下にあげた図2-6-3がそのグラフである。これに依れば、改善要求度の高い<HUS, EXL>は内容を見ても「増築」要求が極めて高く、先にも述べた「住宅の狭さ」という要因がここでも第一義的に働いていると考えられる。従ってこの2タイプの場合には、仮説で触れた「基本的要求」の域をあまり出しておらず、住要求が多様化するに至っていないと判断できよう。

一方、改善要求度の比較的低かった<MIS, SWT>の場合は、内容的にも全く逆の傾向を示している。即ち、「増築」に対する要求が低く、これに対して「改造」要求の割合が相当高くなっているわけである。この事実は、6章で得た「住宅の広さ」に対する満足度が<MIS>、<SWT>の順で高い、という認識と対応しており、「基本的住要求」がある程度実現された例とみなすことが可能と思われる。それ故、この両者が示している「改造」要求の高さは「二次的住要求」の発露であると考えられることになり、後で内容の検討を行なう際に十分注意を払う必要があるだろう。

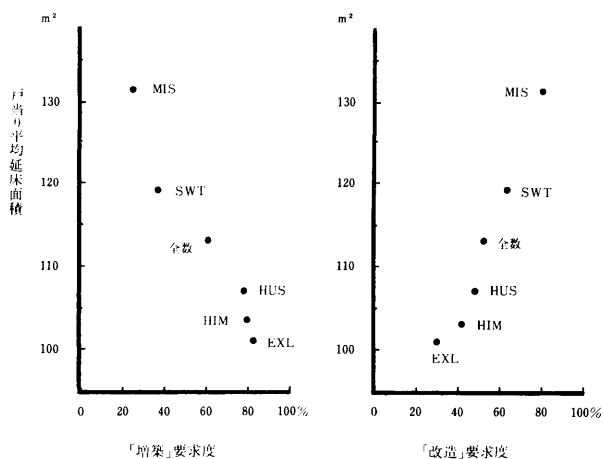


図2-6-3 「増築」・「改造」要求と延床面積

以上4タイプに比べて、<HIM>の場合はいささか違った特性を示している。つまり、改善要求度が比較的低いにも拘らず、「増築」・「改造」への要求の示し方は<HUS, EXL>と似通っているのである。この特性はどう理解されるべきであろうか。ここには恐らく、

「ユニット型」という<HIM>個有のシステム、換言すれば増改築可能性に対する自由度の問題が効いていると考えられる。<HIM>の場合には基本的に1ユニットの大きさ(面積・高さ)が定まっているから、「改造」の部類にはいるべき居室のわずかな拡大や細かい間仕切の変更などは実質的に不可能である。また開口部や造作についても同様に自由度が小さいから、実際に実現可能な「改造」といえば、内装仕上材の交換、和・洋のしつらえといった程度にとどまってしまう。従って居住者が何らかの改善要求を持ったとしても、それを実現する時には1ユニットレベルでの問題にならざるを得ない。これは既に「増築」の部類になるわけで、結果的に図2-6-3に見られるような特性を示したと考えるのが妥当であると思われる。

(2) 「増築」要求の内容的検討

これまでは主として量的な分析を試みてきたが、ここで質的な要素も考慮せねばなるまい。そこでまず「増築」及び「改造」について、その内容的検討に進みたい。

初めに「増築」内容を探り上げよう。先の考察から<HUS>、<EXL>、<HIM>に注目すると内訳とその回答数は次のようである。

- ① HUS …… 子供室 8, 居間 3, 和室 2, 夫婦室 2, 老人室 2, 台所 1
- ② EXL …… 和室 9, 客間 3, 居間 2, 洋間 2, 夫婦室 1, 書斎 1
- ③ HIM …… 子供室 6, 客間 3, 和室 2, 居間・寝室・夫婦室・書斎・寝室 各 1

希望件数でみると<EXL>の和室要求9件が最高である。<EXL>の古い型の場合、1階に和室を持たないことから、落着ける場に対する要求が高まっていると考えられる。カテゴリー名は異なるものの、恐らく用途的に重複すると思われる客間・居間を加えると合計

*1 増改築希望については全くのフリー・アンサーである為、以下①, ②, ③, ④, ⑤で現われるカテゴリーは居住者の回答を調査票からそのまま拾ったものである。従って、和・洋のしつらえ、使用目的、使用主体などで多数に分かれており、実質的に同じものを示す場合も考えられる。また、各カテゴリーの合計と表2-6-1の件数との食い違いは、重複もしくは用途等不明によるものである。

14件とその要望は極めて高い。これに対して<HUS>と<HIM>は内容的に非常によく似ており、子供室への需要が強い点で<EXL>との大きな差異を示している。つまり、「もう一室」という希望について「子供のため」という目的意識がかなりはっきりと現われてくるのである。この点に関しては家族構成のファクターが大きく効いているとみるのが妥当であろう。今、独立した子供室が必要と思われる長子年齢を6才以上と仮定して「夫婦+長子6才以上」の家族構成の比率を見れば<HIM>が69.0%、<HUS>が56.6%であるのに対して<EXL>は46.4%、さらに<EXL>の場合は「夫婦のみ」及び「夫婦+長子6才未満」の比率が36.6%と他に比して抜きん出て高いことから、現在の<EXL>の居住者ではライフ・ステージの面から子供室に対する要求が未だ大きく現われる段階に至っていないと考えられる。

「増築」要求の内容で特徴的なのは以上の傾向であるが、一応<SWT>及び<MIS>についても、内訳を押えておきたい。その内容は以下の通りである。

- ①MIS …… 窓に関するもの5、台所の拡大3、テラス2、和・洋のしつらえ変更1、収納拡大1、内壁仕上げ1、壁体補強1、部屋拡大1、フェンス設置1
- ②SWT …… 窓・開口部3、部屋拡大2、土台補強2、間仕切変更2、台所拡大1、床仕上げ1、
- ④SWT …… 子供室・老人室各2
- ⑤MIS …… 子供室・老人室・客間・和室各1
- (3) 「改造」要求の内容的検討

続いて「改造」内容を採り上げる。表2-6-1により、<MIS>、<SWT>、<HUS>の3者に注目してその内訳^{*1}を見ると以下の通りである。

- ①MIS …… 窓に関するもの5、台所の拡大3、テラス2、和・洋のしつらえ変更1、収納拡大1、内壁仕上げ1、壁体補強1、部屋拡大1、フェンス設置1
- ②SWT …… 窓・開口部3、部屋拡大2、土台補強2、間仕切変更2、台所拡大1、床仕上げ1、外壁仕上げ1、ドア交換1
- ③HUS …… 部屋拡大3、台所拡大3、玄関まわり3、収納拡大2、床の間設置2、サニタリー位置変更1、天井仕上げ1、内壁仕上げ1、屋根葺材1、冷暖房・給湯設備1、ヒサシ増設1

上の内容を見ると20個のカテゴリーが現われてきているが、このままではいささか拡散的に過ぎることから傾向はとらえにくい。そこで前章で使った6つのアイテムでこれらを分類し、それぞれの割合を図示すれば、図

*1 先の「増築」希望と同様に、内訳は居住者のフリー・アンサーによっている。

2-6-4になる。

ここでも「広さ・部屋数」に対する要求が第一位で、先の「増築」で触れた「基本的住要求」の発露の延長と見なすことができる。見方を変えて言うならば、増改築希望に関してはここまで明瞭に「広さ」のファクターが

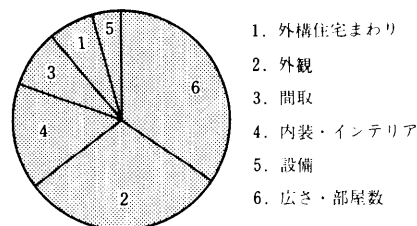


図2-6-4 「改造」の部位別構成

効いていると考えられるわけである。細かいカテゴリーのレベルでは「台所を広くしたい」という希望が7件、全体の15%を占めている点が注目される。

この要素を除いて図2-6-4を見ると、「外観」のファクターが著しく高く、30.4%の高率を示している。中でも「窓」に対する希望は8件で全体の17%に達している。しかもこの8件が、改善要求度の低い<MIS><SWT>に集中していることから、システムとの対応で興味深い結論が引き出される可能性がある。

「改造」の内容については以下、「内装・インテリア」「間取り」「外構・住宅まわり」「設備」という順になっているが、この項では上の傾向を押えるにとどめ、以下の分析に供したいと思う。

(4) 要求原因の分析

前項までの内容的検討を受けて、本項では各部位に対する満足度、あるいは要求理由との対応を考え、さらに先の予算配分等の要素をからませながら考察を進める。

2-6-4 まとめ

ここまでのところ、まず増改築要求の発生してくるプロセスを仮説的にとらえ、次に5種類の住宅タイプごとに、そうした要求がどのような形で現われてきているかを把握してきた。そしてこの一連の考察の中で、増改築要求の発生については、「住宅の広さ(狭さ)」という要因が相当大きく関わっていることを明らかにしてきたわけである。この要因については主に「増築」要求の所で論じてきたが、我々の視点からして「改造」の要求の内容も大きな意味を持つことが判ってきた。

今後は2-6-3(3)までの内容的検討を受けて、要求原因をもう少し詳しく見てゆくことが分析の主眼になると思われる。即ち要求部位に対する満足度、あるいは要求理由との対応を考え、さらに先の予算配分等の問題をからませながら考察を進める。また住宅もしくは住要求の個別性に対応する手段としてDIYに対する態度にも検討を加えねばなるまい。

これらの内容を最終報告までの課題としつつ、以上を

今回のまとめに換えることにする。

2-7 住居観の個別性の検討

2-7-1 はじめに

住要求の多様性は、具体的な居住者の態度や行動によって顕在化するが、その要求が家族型、人数、収入、職業等の居住者属性の反映として理解できることは既にみてきた通りである。しかし、これらの属性が直接的に態度や行動と結びつくのではなく、それらを背景として形成された住宅に対する居住者なりの考え方、見方が前提として存在するとみるべきであろう。しかも、そうした考え方、見方は、上にあげたような客観化、計量化しやすい指標だけでなく、好みや性格等を含むいわゆるパーソナリティといったものを背景として成り立っていると考えられる。さらに、その考え方は、欲求と規範の両者に規定される価値観にささえられているとみることができよう。

そこで、本章においてはこの住宅に対する考え方、すなわち住居観の側面を8項目の対比較による設問への回答パターンに見出し、その構造をさぐることにし、これまでの住宅の「多様性」に関する検討を補足する。

なお、アンケート調査における8項目の設問は、具体的には図2-7-1に示すようなものであるが、本稿においては、各設問を便宜上「住宅か生活か」「住宅か利便性か」等のように略記し、各選択肢もこれに基づいて「住宅指向」「生活指向」等のように略記する。

2-7-2 住居観に対する全体的傾向

前節では多様性研究において住居観に注目する所叙を述べたが、本節ではまず回答の状況を全数で見ることに

より、住居観というものの全体的傾向をとらえ、さらにその傾向を生み出すと考えられる幾つかの要因を拾い出すことで、以後の分析に供したい。

さて先にあげた対比較の質問に対する居住者の回答状況を、各項目ごとに集計したものが図2-7-1である。これによれば、③の「住宅か環境か」という質問に対する回答が、最も偏った傾向を表わして注目される。この環境指向91.4%という数字は、昨今の「環境重視」の風潮が、エンドユーザーの意識の中でも相当定着しているということを示すものと考えられる。ところでこの指向が具体的に現われるのは、住宅の立地においてであり、その指標としては密度の問題が妥当と思われる。しかしながら都心部の過集中が住宅立地に及ぼした影響は大きく、現在では新しい戸建持家は郊外立地を余儀なくされていることから、風潮としての環境指向が土地取得の面からすれば殆ど必然化していると思える状況にある。この意味で、③における指向の偏りはある程度予想された結果とも考えられ、この結果として住宅を軽視していると思えるのはいささか早計であると言わねばなるまい。

上で述べたような考察は、同じく住宅立地の条件が効いてくると思われる②の「住宅か利便性か」という質問に対する結果によって裏づけられる。即ちここでは逆に住宅に重きを置く傾向が約3/4を占めており、郊外の好環境立地が必ずしも望ましいわけではなく、利便性を犠牲にしても良い住宅に住みたいという事情を察することができる。回答パターンで見ても、②、③共に住宅指向であるという回答が56件、24.1%であるのに対して、③で住宅指向を示しながらも②で利便性指向と答えたものは156件、67.2%に上っている。利便性を端的に示す立地条件としては、通勤・通学時間、あるいは買物・娯楽施

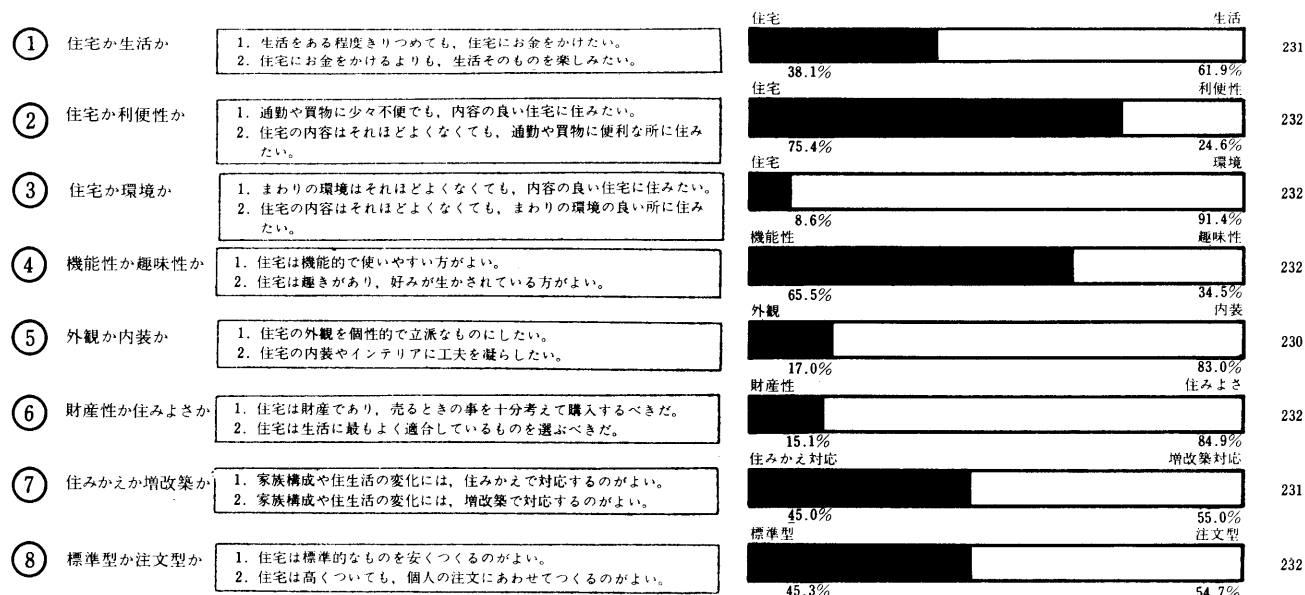


図2-7-1 住居観（全住宅タイプ）

設への近接性などが考えられるため、これらを要素として住宅立地に係る価値意識をとらえることは今後の分析において重要な視点であると思われる。

③に続いて片方への偏りの大きいのは⑥の「財産性が住みよさか」における住みよさ指向で84.9%を示している。しかし補節でも見る通り、持家所得における選択優先順位については財産性への要求が圧倒的であることから、この項目をそのまま受け取るには難があると言えよう。恐らくここでの住みよさ指向は、財産性重視型の文中にある「売る時のことを十分考えて」という言葉への背反として出てきたと考えるのが妥当である。

⑤の「外観か内装か」についてみると、内装指向が83.0%とかなり特徴的ではあるが、内容的には①の「住宅か生活か」と共通する要因が大きいと思われ、⑤と①の差異は興味深い。即ち、これらを決定づけるものは居住者の個別な属性である可能性が強く、このことから収入階層ないしはライフステージの変化との対応で分析することが有効と考えられる。

残る④、⑦、⑧に関しては、これまでの各項と違って住宅そのものとの相関が大きい。特に住宅のシステム、あるいはそのフレキシビリティに係る要素が強いため、属性分析もさることながら、5種の住宅のタイプ間比較

の方に力点を置くことが重要であろう。⑦、⑧では殆ど同じ傾向ではあるが、ここで④×⑦×⑧の8種類の回答パターンで見ると、 $④ - 2 \times ⑧ - 1$ がやや少ない^{*1}ほかはかなり分散しており、内容的にも随分多様な居住者像が想定されると考えられる。ただしこのあたりの類型化の話は後段で触れることになる。

2-7-3 住居観の居住者属性との対応

住居観の全体的傾向は前節の通りであるが、本節ではこの住居観と、それが形成される背景にあると思われる居住者属性との関係について、分析、考察を進めたい。ところで居住者属性にも様々な側面が考えられるが、今回は前節での検討から比較的影響の度合いが高いと予想される、(1)年収、(2)家族型の2つの属性に絞って述べることにしたい。

(1) 年収別にみた住居観の特性

図2-7-2は、各項目ごとの傾向を年収別に示した

*1 ④×⑦×⑧のパターンは次のようである。1×1×1：35件、1×1×2：29件、1×2×1：46件、1×2×2：41件、2×1×1：8件、2×1×2：33件、2×2×1：13件、2×2×2：28件
⑦×⑧のパターンは上からも求められるが一応以下にあげておく、1×1：43件、1×2：62件、2×1：59件、2×2：69件

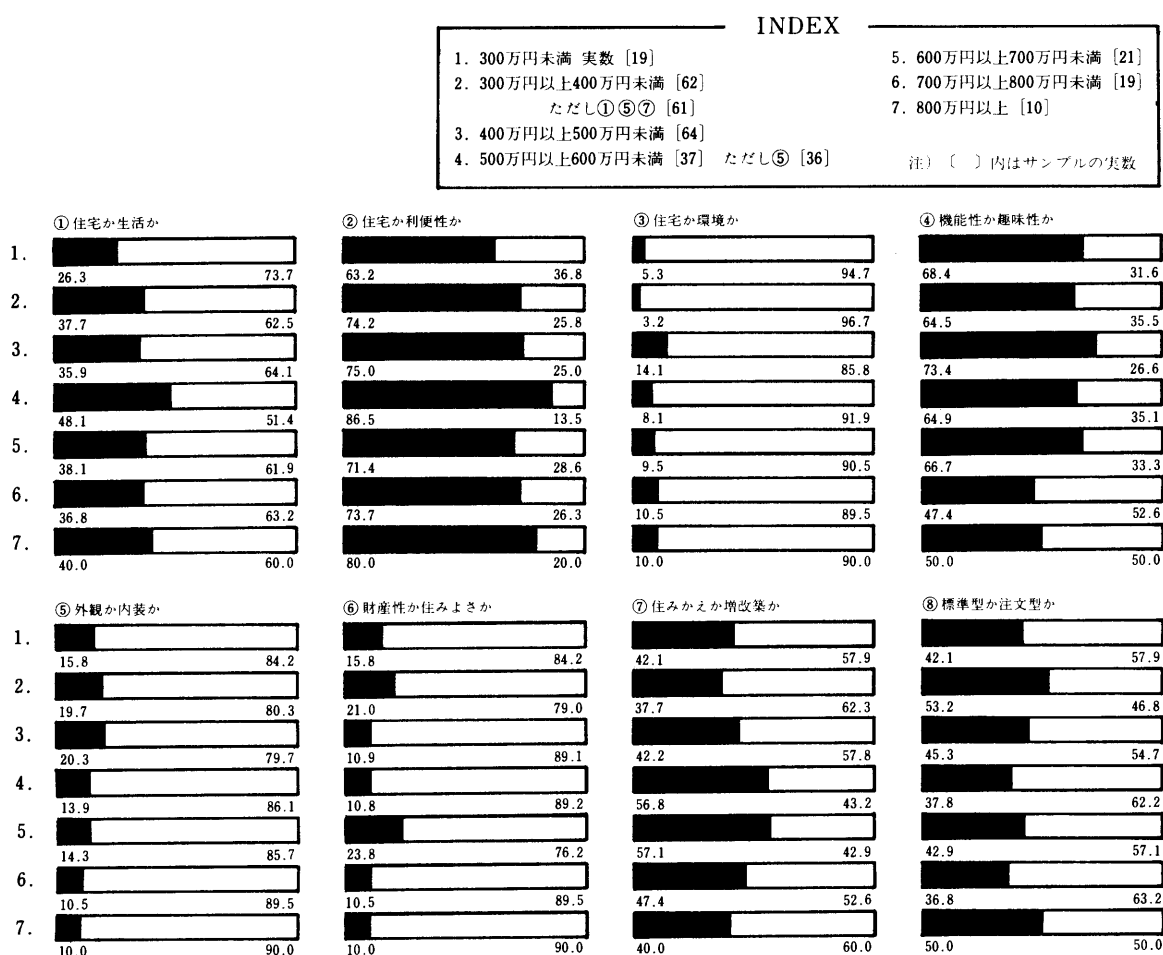


図2-7-2 年収別住居観

ものである。以下、それぞれの項目についてその特色を検討することにした。

① 住宅か生活か

この図では年収別に必ずしも際立った傾向があるとは言えないが、「500万円以上600万円未満」の層で住宅指向の比率がピークとなっている点は注目される。この層に達するまでに住宅指向が徐々に増加してくるところから、これらの層では年収が高くなるに連れて生活費に占める住居費の余裕が大きくなり、これを住宅にかけようとする指向が増加すると理解される。この意味で、「500万円以上600万円未満」の層は、住宅指向と生活指向が相拮抗する妥当なレベルととらえることができるだろう。一方「600万円以上」の層で再び生活指向が増大するのは、最早住居費の多寡が意識されず、生活の仕方に対する多様な要求が逆に表出してきた結果であると考えられる。

② 住宅か利便性か

グラフの特性は①と類似の傾向にある。即ち、住宅指向が、「500万円以上600万円未満」の層まで徐々に増加し、それ以上では再び減少を見せているわけである。住宅指向がかなり多いという点で①と内容を異にしながらも利便性を犠牲にしても良い住宅を求める年収の低い層と、住宅に満足しつつさらに利便性を求める年収の高い層との均衡点が「500万円以上600万円未満」の層であると考えられる点で同様の傾向にあるといえる。

③ 住宅か環境か

環境指向が極めて多く、年収別の有意な差は見出せないが、「300万円以上400万円未満」の層で、住宅指向がやや多い結果となっている。

④ 機能的か趣味的か

700万円以上の層で、趣味的指向が50%を超えており、その他の層では機能的指向が多いことから、年収700万円が一つのクリティカルポイントとなっていると考えられる。

⑤ 外観か内装か

全体的に内装指向がかなり多いが、年収階層が上がるにつれて、わずかながら内装指向が増加する傾向にあるといえる。

⑥ 財産性か住みよさか

全体的に住みよさ指向が多く、年収との対応関係は明瞭には出ていない。

⑦ 住みかえか増改築か

「600万円以上700万円未満」までの層で、年収が上がるにつれて、住みかえ指向が増加していく傾向にあり、より良質な戸建住宅及び住宅地へ住みかえる可能性が高まるからであろう。それ以上の年収階層では増改築指向が多くなる傾向にあり、すでに良質な住宅又は土地を取得しており、住みかえる必要がない場合が多いと考えら

れる。

⑧ 標準型か注文型か

年収が上がるにつれて、注文型指向が増加する傾向がみられ、年収との対応関係が認められる。

(2) 家族型別にみた住居観の特性

図2-7-3は、各項目ごとの傾向を家族型別に示したものである。以下、それぞれの項目についてその特色を検討することにする。

① 住宅か生活か

ライフステージが上がるにつれて、住宅指向が増加する傾向にある。これは世帯の年令との対応が強く、年令のちがいによって住宅に対する価値観が変化していくものと考えられる。

② 住宅か利便性か

家族型別には、明瞭な傾向は見出せない。

③ 住宅か環境か

全ての家族型で環境指向が多いが、「夫婦＋子（長子6才未満）」の層で、100%と顕著であり、それに対して「夫婦＋子（同18才以上）」で住宅指向が比較的多くなっている事を考えると、子供の成長期における環境への配慮が表われているといえる。

④ 機能的か趣味的か

この項目に対する家族型別の傾向には、殆ど差がないといえる。

⑤ 外観か内装か

全体として内装指向が多く、家族型から説明できる傾向は、特に見出せない。

⑥ 財産性か住みよさか

住みよさ指向が多く、⑤と同様に家族型との対応は明瞭ではない。

⑦ 住みかえか増改築か

若干ではあるが、ライフステージが上がるにつれて、住みかえ指向が増加し、増改築指向が減少傾向にある。これは、回答者が現住宅に入居するまでの居住歴の反映があると考えられる。また成長した子供を持つ家族においては、増改築の必要が相対的に減少するとともに、子供の独立という味宮での住みかえが考えられているといえよう。

⑧ 標準型か注文型か

「夫婦＋子（長子12才以上18才未満）」で、標準型指向がやや少ないものの、家族型別には有意な差はみられない。

*1

2-7-4 住居観の住宅タイプ別特性

住居観の特性を住宅タイプ別にとらえる事には、次の

*1 本稿においては特に章を設けて詳しく記述していないが、アンケート調査では、戸建持家取得の意味の重視順位を尋ねた設問があり、本節との内容と関連があると考えられることから、本節の終りに住宅別の集計結果を（参考）として加えた。

INDEX

- | | |
|---|---|
| 1. 夫婦のみ実数 [11]
ただし⑤は [10] | 4. 夫婦+子(同12才以上18才未満) [36]
ただし⑤は [28] |
| 2. 夫婦+子(長子年令6才未満) [41] | 5. 夫婦+子(同18才以上) [29]
ただし⑤は [28] |
| 3. 夫婦+子(同6才以上12才未満) [69]
ただし①⑦は [68] | 6. 複合家族 [44] |

注) [] 内はサンプルの実数

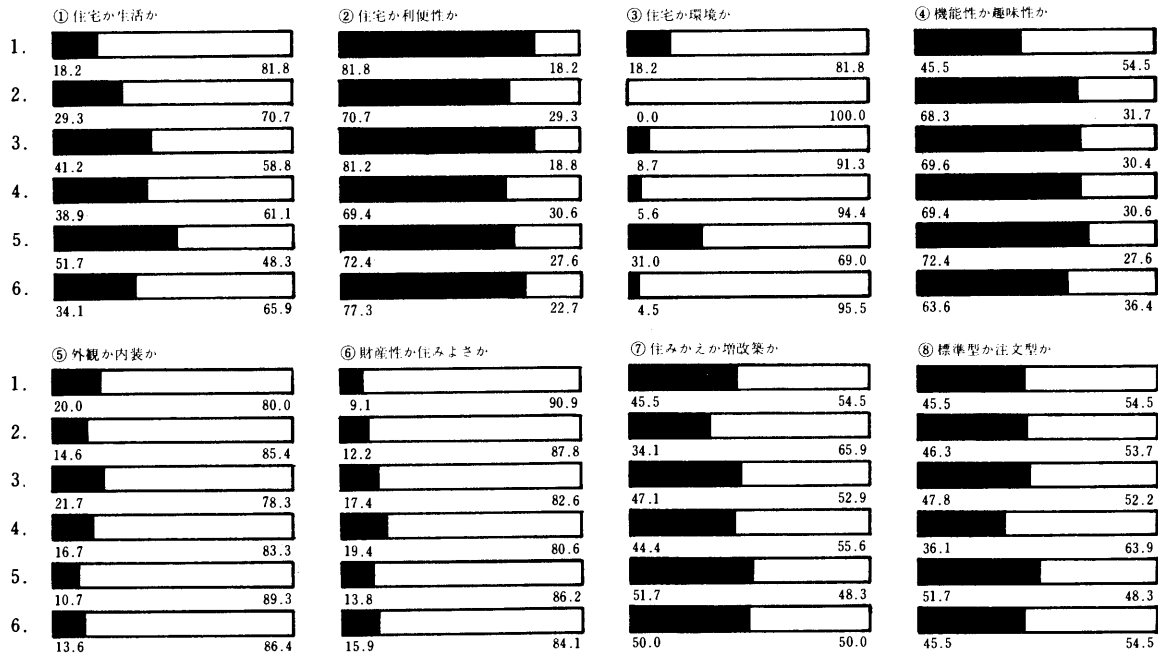


図2-7-3 家族型別住居観

二つの側面がある。一つは、住宅の選択プロセスにおいて、多様な住宅システムの中から、ある住宅システムを選ぶという選択行為が、その人のある側面での住宅や生活に対する考え方とどのように関わっているかを、結果として選んだ住宅タイプのシステムとしての特性から考察する事である。もう一つは、現在、生活を営んでいる住宅及び環境の特性の違いが、現時点での住宅や生活に対する考え方とどのように反映されているかというとらえ方である。

そして、この二つのとらえ方の関係は、住居観を演繹的にとらえるか、帰納的にとらえるかという点で、逆の関係にありながら、時間的な流れの中で一つの文脈をもって位置づける事ができる。以下この二つの観点を念頭において各項目毎に、図2-7-4にそって検討を進めて行く。

① 住宅が生活か

全体的傾向に反して<HUS>のみ、住宅指向が多く生活指向が最も多いタイプは<EXL>である。

低価格を特徴とする<EXL>に「住宅にお金をかける」人が最も少ないのはうなづけ、<HUS>以外の住宅タイプでは、住宅指向の割合と、住宅価格に関係があると思われる。

<HUS>の場合、第5章で検討したように、住宅の基本的要素といえる規模・間取りに対する不満層がや多く、その不満が住宅指向の割合を増やしているという

とらえ方が妥当なようであるが、他のタイプでは満足感が全体的に高く、現在の住宅に規定されないそもそもの考え方としての住居観が表われていると考えられる。

② 住宅が利便性か

全タイプとも全体的傾向に準じて、住宅指向の割合が多いが、<EXL>、<SWT>の利便性指向の多さが特徴的といえ、<HIM>が最も少ない。

<EXL>、<SWT>は、システムとしての特性には、共通点が少なく今回の調査対象が両者とも三木市緑ヶ丘という、かなり利便性の悪い立地条件をもつという点で共通的地方であるところから、現状への不満が利便性指向の比率を高めていると考えられる。

他の住宅タイプにおいても、システムの特性と関連のあると思われる特徴は見当らず、利便性を犠牲にした土地価格の低下によって住宅の内容や質を確保し、高めようとする、住宅取得の困難さを背景とした一般的な手段への適応結果としての住居観であると考えられる。

③ 住宅が環境か

<HIM>、<HUS>でわずかに住宅指向が多く、<EXL>が最も少ないが、全体としての環境指向が高めて多い点には変わりなく、各住宅タイプの差が有意なものであるかどうかは見極めがたい。

<HIM>、<HUS>は、その多くが城陽市の友ヶ丘地区に立地しており、現在での共通点が見出せるが、現在の住宅や環境にその要因を求める事は難しい。環境

CATEGORY TYPE	① 住宅 ———— 生活	② 住宅 ———— 利便性	③ 住宅 ———— 環境	④ 機能性 ———— 趣味性
MIS	44.2	55.8	80.8	19.2
HIM	31.1	68.9	88.7	11.1
EXL	22.5	77.5	61.0	39.0
HUS	51.9	48.1	81.5	18.5
SWT	35.6	64.4	62.2	37.8

CATEGORY TYPE	⑤ 外観 ———— 内装	⑥ 財産性 ———— 住みよさ	⑦ 住みかえ ———— 増改築	⑧ 標準型 ———— 注文型
MIS	17.3	82.7	11.5	88.5
HIM	18.6	81.4	17.8	82.2
EXL	12.2	87.8	22.0	78.0
HUS	16.7	83.3	14.8	85.2
SWT	20.0	80.0	11.1	88.9

図2-7-4 住宅タイプ別住居観

重視の一般的規範意識の高まりと、戸建住宅需要層が郊外へ向わざるを得ない状況への適応という考え方が妥当といえ、②での結果とあわせて考えると、環境、住宅、利便性というヒエラルキーが得られる。

④ 機能性が趣味性か

<HIM>、<EXL>の機能性指向が70%を越えその他のタイプは60%前後である。

<HIM>、<EXL>は、様々な側面で規格化傾向が強く、規格型住宅として機能性が重視されており、<SWT>、<HUS>はプレハブ住宅としての機能性追求はされているものの、自由設計を建て前とした注文方式によって趣味性が生かせるというシステムの特性と住宅に対する考え方の一致をみる事が出来る。

特異といえるのは<MIS>で最も趣味性指向が多くなっている。これは最も規格化され、商品化された住宅として出来上ったデザインの個性的な部分が、選択する側の需要者の趣味や個性に一致したと考えられ、先の<SWT>や<HUS>のように、様々な要素の組合せの中で自分の個性や趣味を生かせるシステムとは、趣味性の生かし方が違うと思われる。この違いは、商品化住宅と注文住宅における個性化の問題として検討する必要がある。

⑤ 外観か内装か

<EXL>の外観指向がわずかに少ないものの、各住宅タイプの差は、殆どないといえ同じような内装指向の多さを示している。プレハブ住宅の場合、外観はだいたい決まっており、特別に注文しないと外壁などは変えられないことから、現状適応的は住居観と考えることもできる。

⑥ 財産性が住みよさか

<EXL>の財産性指向が最も多く、<MIS>、<SWT>が少ない。④や⑦と関連した考え方もできるが、<EXL>の住宅としての財産価値は、他の住宅と比べると低い方で、財産性という言葉のとらえ方の違いと考えられる。

⑦ 住みかえか増改築か

⑥での財産性指向が「売時の事を十分考え」た結果としてのそれであれば、住みかえ指向と関連があると考えられるが、結果は逆となっており、しかも各住宅タイプ間の差が大きい。即<EXL>、<HUS>は増改築指向の割合が多く<SWT>は住みかえ指向であり、各住宅タイプの平均年収と関係があると思われるが、ここでは、そもそもの住宅に対する考え方の違いが最もはっきりと表われた項目として考えるべきであろう。

⑧ 標準型か注文型か

<EXL>が標準型指向に傾いており、<HIM>がほぼ半分に分かれているが、他のタイプは同程度に注文型指向が多い。この項目も⑦について、各住宅タイプ間の違いがよく表われている。

規格型の<MIS>で注文型指向が多いが、これは規格型への不満の表われというよりはむしろ現住宅を個性的な住宅として評価している為であると考えられる。この傾向は④の趣味性指向の多さとも関連しているといえ、住宅システムの選択プロセスにかかわるそもそもの住居観が表われているものと思われる。

各項目を通して、<EXL>の反応が特徴的であったといえ、第一の観点からのシステム選択との関連も比較のみとめられたし、第二の観点からの要因の強い項目もあった。住宅システムの選択プロセスとの関連を検討す

るという観点から、各項目間の相関関係等一層の検討が今後の課題といえよう。

(参 考)

一戸建持家を取得する際の重視順位について、その回答を求めたデータは、現住宅選好に直接関わる住居観を把握する上で重要と思われる。ここで採用した選択項目は以下の通りである。

- ・財産性（自分の所有である）
- ・個別性（好みが生かせる）
- ・接地性（土地への親しみがある）
- ・フレキシビリティ（増改築が自由である）
- ・プライバシー（まわりに気がねがない）

これらの優先順位に対する回答について、1位に5点、5位に1点を与えるようにして、各項目の得点を住宅タイプ別に示したものが図2-7-5である。この図によれば、いずれも財産性に対する重視度が最も高く、全数平均でも4.04を示している。逆にフレキシビリティへの重視度が最低であり（全数平均1.93）、他はその中間に位置している。このことから、先の⑥に関する住み良さ指向が額面通り受け取れないことは明らかである。また2位が接地性である点からも、現実の住宅取得においては、土地を含めた所有の問題が最も大きく効いてきていると思われる。

住宅タイプ別で見ると＜MIS＞において個別性が重視されているのが特徴的である。この点については＜M

I S＞が新しく、しかも高度に商品化された住宅であるために、居住者の選好過程において注目のされ方が他のタイプと大きく異なったからと考えられよう。

2-7-5 まとめ

以上、住居観の側面をとらえていると考えられる8項目の一対比較による設問への回答パターンについて、まず全体的傾向を把握した上で居住者属性との対応を検討し、さらに現住宅との関係を考察した。その結果、住居観がそれ自体も相互に関連している居住者の諸属性と何らかの対応関係にあること（本稿では家族型と年収のみにしか触れていないが、他の属性についても対応がみられた）、その対応関係は属性及び項目の種類によって異なっていることが明らかになった。また、現住宅と住居観の間にも一定の関係があることが指摘できた。

住居観と現住宅の関係の考察において興味深いのは、両者の相互規定的関係であろう。すなわち、ある住居観をもっている居住者が特定の住宅を選択したという関係と、ある住宅に住んでいる居住者が特定の住居観をもつという2面性が存在することである。しかも、その傾向は項目によってかなり異なっていると考えられる。前者の関係は、居住者のもつ長期的な経験や広い意味での教育によるところが多く、規範的な意識と関連が強い。一方後者は、現住宅から受ける直接的な満足や不満に基づく欲求との結びつきが強いと言えるであろう。

ところで、本稿で行なった分析は、各設問への回答パターンを扱ったものではあるが、各々の居住者の回答パターンを個別に扱ったものではなかった。従って、今後の課題としては、個々の回答パターンを検討することによって、居住者の類型化を行なうとともに、住宅との対応を考える必要がある。個別の客観指標ではとらえにくいパーソナリティに関する問題もその中で明らかとなると考えられる。

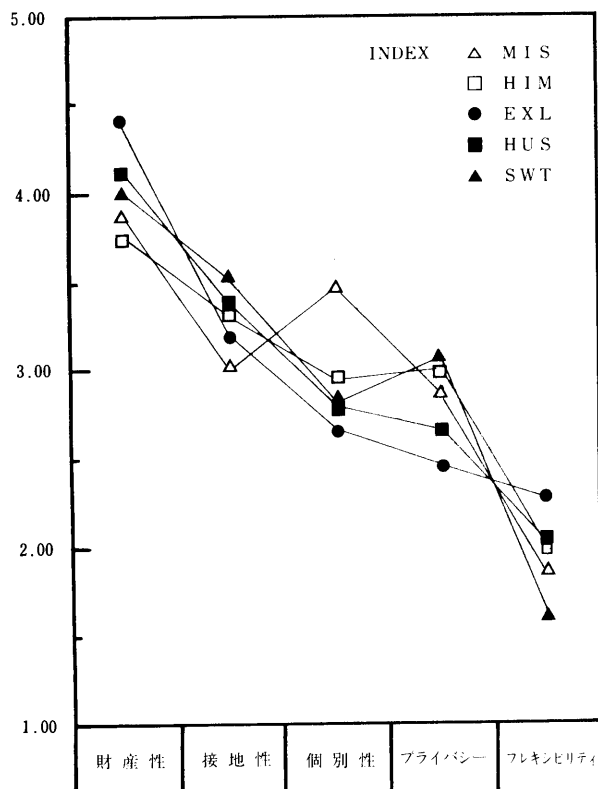


図2-7-5 戸建持家取得の際の重視度