

住宅の「多様性」に関する研究 ―その2―

京都大学 巽研究室

序

1. 研究の経緯

本研究報告は、1977年度の研究「住宅の『多様性』に関する研究」に続く第2年度の研究である。

本研究の背景と目的を要約すると次のごとくである。住宅の需給関係は、近年かなり緩和されてきており、それに伴って、住宅の計画や供給を需要者の個別的な住宅に対応した多様なものにすべきだとする機運が生まれてきている。

これまでのわが国の住宅供給を「多様性」という観点から眺めてみると、公共住宅を中心にして一様性が、また民間住宅を中心にして多様性がそれぞれ好ましかる姿で存在しており、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や一様性は満たされないままにおかれている。

住宅や住宅地には、需要・供給・生産のうえで「必要な」あるいは「好ましい」多様性と一様性が存在すると考えられる。それらはどのようなものであり、どのような方法や手段によって実現しうるのか、さらに、現状の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。

本研究の課題は、全体として次のように展開される。

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
3. 「多様性」の歴史的検討

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
2. 需要及び生産・供給プロセスにおける「多様性」
3. 居住地における「多様性」

III. 住宅の「多様性」の適正化とその手段の開発

1. 「多様性」の必要の段階構成
2. 「多様性」の諸手段の経済的評価
3. 「多様性」の計画化とコントロール

以上のうち、初年度（1977）は、I-1, I-2, II-2, 及びII-3の一部を実施し、II-3を除く、研究内容の梗概を「所報」第5号に報告した。

2. 本年度（第2年度）の研究課題

本年度は、本研究の第2年度であり、しかも最終年度でもあるので、前年度未着手の課題に新たに取り組むと

ともに、前年度に実施した研究についても修正・追加を施した。本年度に着手した課題は次のごとくである。

I-3 「多様性」の歴史的検討

住宅の需要・供給・生産の諸側面について、社会・文化・経済等とのかかわりを年表の作成という方法によって歴史的に検討した。

II-1 住宅の「多様性」の類型化による実態分析

住宅の外観の「多様性」について、写真による予備的な調査を行い、試論的な検討をすすめた。

II-3 居住地における住宅の「多様性」の調査研究

この課題は、前年度に一部着手したが、本格的には本年度の中心的な課題として実施した。タイプの異なる7つの戸建住宅地を対象として、居住者に自住地の「多様性」を評価させ、居住地を構成する客観的な諸要素との相関を分析した。

III-3 「多様性」の計画化とコントロール

本研究の結論的な部分として、「多様性」の計画化の可能性とその方法、計画化の課題等について、考察を行った。

なお、本所報には、紙幅の都合等により、II-3の研究結果の概要（第3編）のみを報告することとした。

3. 研究組織

本研究の第2年度の参加者は下記の通りである。

主査	巽 和夫（京都大学 教授）	○
幹事	高田光雄（同上 助手）	○
	橋本 宏（鹿島建設 技師）	○
	高木伴一（京都大学 大学院生）	○
	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）	○
	石倉健彦（同上）	

○印：本報告書執筆者

4. 目次

序

第3編 戸建住宅地における住宅の「多様性」に関する調査研究

- 3-1 調査の意義・目的・方法
- 3-2 住居観・居住地観の個別性の検討
- 3-3 居住地イメージの分析
- 3-4 「多様性」の認識と評価
- 3-5 戸建住宅の個別性と住環境

第3編 戸建住宅地における住宅の「多様性」に関する調査研究

3-1 調査の意義・目的・方法

3-1-1 調査の意義・目的・方法

この調査は、前年度報告したプレハブ戸建注文住宅における「多様性」に関する調査に続くものであり、戸建住宅地において、各々個別的な住宅が集合することによって生まれる多様性や一様性の実態、及びそれに対する居住者や観察者による認識、評価等のメカニズムを明らかにすることを目的としている。

プレハブ住宅調査の報告において述べたように、フローとしての住宅の「多様性」が論じられる場合、一般に個々の家族のもつ個別的な要求に基づいて生まれる需要と、現実の住宅供給の対応関係が問題とされる。しかし、たとえその対応関係に問題がないとしても、住宅が現実建設され居住地を形成すると、相互の影響によって、個々の住宅や居住地全体の構成が望ましい状態になるとは限らない。また、増改築等の変化による影響も考えられる。今回の調査は、こうしたストックの問題としての住宅の「多様性」に主として注目したものである。

3-1-2 調査対象の設定と調査方法

調査対象としては、ほぼ同一の立地条件にあり、かつ敷地規模の異なるいくつかの地区という基本的視点に、住宅の形式・建設時期、緑化の程度等の視点を加えて、奈良市学園前に立地する5地区（＜登美ヶ丘＞＜中山町＞＜大和町＞＜学園南＞＜千代ヶ丘＞）を先ず選定した。さらに、これを補足する意味で、同一メーカーのプレハブ住宅ばかりで構成されている＜緑ヶ丘＞（兵庫県三木市）及び小規模建売住宅の集合している＜小倉＞（京都府宇治市）を加え、計7地区とした。

調査期間は、1978年9月10日～18日、調査方法は、

①留置自記法による居住者アンケート調査、②アンケート回収時の聞き取り調査（写真を用いた地区間比較評価等を含む）、③調査員による観察調査、④建築学・住居学専攻の大学院生等による各地区の観察評価（アンケート記入）、及び写真比較評価によった。

なお、調査対象地区の特性と標本構成は図3-1-1～3及び表3-1-1に示す通りである。また、配票・回収状況は表3-1-2の通りである。

図3-1-1 密度からみた調査対象地区の位置づけ

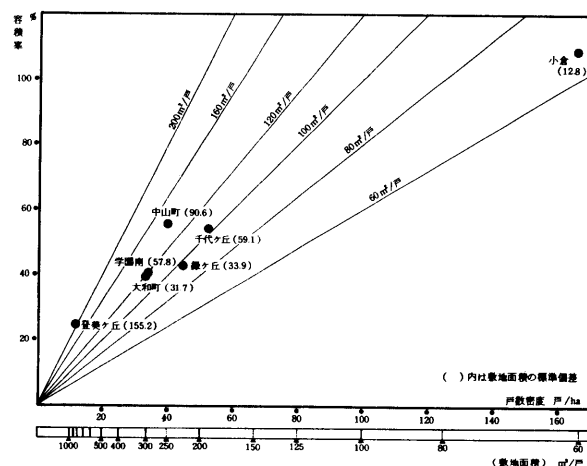


表3-1-2 配票・回収状況

	登美ヶ丘	中山町	大和町	学園南	千代ヶ丘	緑ヶ丘	小倉	全 体
配 票 数 (戸)	55	54	52	56	65	49	58	389
有効回収数 (戸)	50	54	51	53	60	45	53	366
回 収 率 (%)	90.9	100.0	98.1	94.6	94.6	91.8	91.4	91.1

3-2 住居観・居住地観の個別性の検討

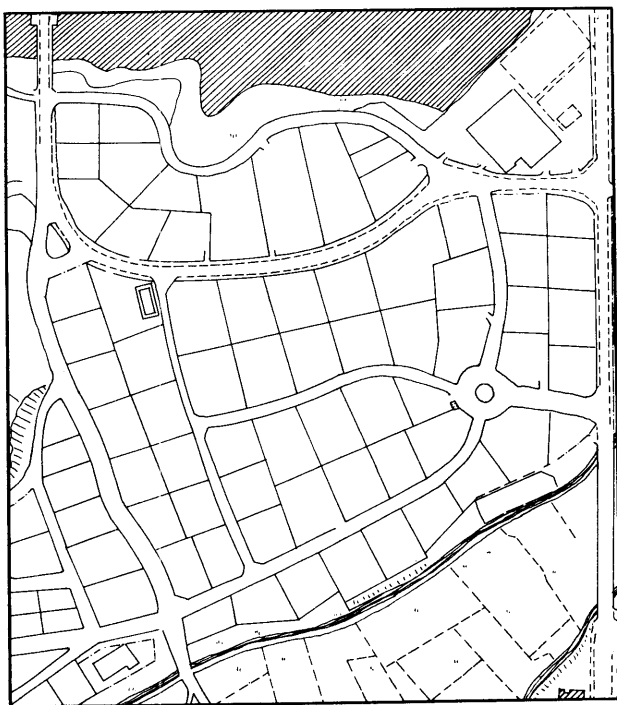
住要求の多様化が顕在化するプロセスにおいて、家族型・収入階層等の基本属性が大きく反映されることは言うまでもないが、その背景に住宅・居住地に対する居住者の考え方・見方が存在していることも見逃すわけにはいかない事実である。こうした考え方は本来、個人レベルにおける欲求と規範の双方によって規定される、ある種の価値観の発現であると見なされ、それ故定量的もしくは客観的にはとらまえにくい性格のものであるが、多様性の発生メカニズムを解明するに際してこのようなパーソナリティの分析は重要な視点と考えられる。

本章では、住宅に対する考え方と居住地に対する考え方をそれぞれ住居観・居住地観と名づけ、一対比較による回答パターンを検討することで両者の構造を探ろうと試みている。なお対象地区としては他の各章と同様に学園前5地区を中心に据えており、緑ヶ丘・小倉両地区は補足的に扱っている。従って住居観・居住地観について学園前という立地、あるいは住宅があくまでも前提となっている点は銘記しておかねばならない。

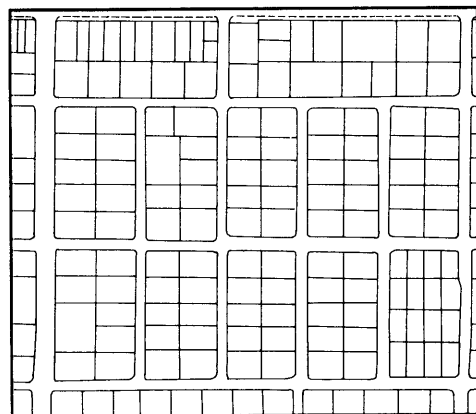
表3-1-1 混合度指標による調査対象地区の位置づけ

	登美ヶ丘	中山町	大和町	学園南	千代ヶ丘	緑ヶ丘	小倉
敷地面積 (㎡)	平均 872.7 標準偏差 155.2	平均 250.8 標準偏差 90.6	平均 301.8 標準偏差 31.7	平均 296.6 標準偏差 57.8	平均 191.4 標準偏差 59.1	平均 225.1 標準偏差 33.9	平均 60.5 標準偏差 12.8
建築面積 (㎡)	平均 176.7 標準偏差 86.2	平均 92.3 標準偏差 34.4	平均 97.4 標準偏差 23.4	平均 99.5 標準偏差 30.0	平均 75.3 標準偏差 18.8	平均 74.9 標準偏差 22.8	平均 39.8 標準偏差 10.7
延床面積 (㎡)	平均 203.7 標準偏差 128.6	平均 133.0 標準偏差 39.9	平均 117.7 標準偏差 35.2	平均 115.6 標準偏差 34.4	平均 98.5 標準偏差 28.2	平均 90.4 標準偏差 19.0	平均 64.6 標準偏差 16.7
建ぺい率 (%)	平均 21.2 標準偏差 8.7	平均 38.2 標準偏差 13.1	平均 32.3 標準偏差 7.1	平均 34.5 標準偏差 11.3	平均 40.4 標準偏差 9.9	平均 34.7 標準偏差 12.7	平均 66.5 標準偏差 14.8
容 積 率 (%)	平均 24.4 標準偏差 12.9	平均 55.5 標準偏差 17.6	平均 39.3 標準偏差 11.6	平均 40.3 標準偏差 13.7	平均 54.0 標準偏差 17.0	平均 42.7 標準偏差 17.8	平均 108.7 標準偏差 26.9
家族人数 (人)	平均 3.80 標準偏差 1.47	平均 4.15 標準偏差 1.00	平均 3.78 標準偏差 1.24	平均 3.36 標準偏差 1.02	平均 3.85 標準偏差 1.09	平均 3.93 標準偏差 0.99	平均 3.45 標準偏差 1.03
敷地間口 (m)	平均 25.8 標準偏差 6.2	平均 14.2 標準偏差 3.7	平均 15.4 標準偏差 1.6	平均 18.3 標準偏差 3.9	平均 11.7 標準偏差 3.7	平均 9.1 標準偏差 0.7	平均 3.8 標準偏差 0.5
前面道路からの敷地の高さ (cm)	平均 112.6 標準偏差 125	平均 155.8 標準偏差 104	平均 64.1 標準偏差 54	平均 63.5 標準偏差 66	平均 56.8 標準偏差 23	平均 78.9 標準偏差 25	平均 4.4 標準偏差 5
壁の高さ (cm)	平均 214.6 標準偏差 106	平均 247.2 標準偏差 104	平均 195.8 標準偏差 59	平均 210.5 標準偏差 71	平均 164.8 標準偏差 48	平均 164.2 標準偏差 32	平均 57.6 標準偏差 44
壁面傾斜 (m)	平均 7.2 標準偏差 3.8	平均 3.2 標準偏差 1.7	平均 3.2 標準偏差 1.2	平均 2.9 標準偏差 1.7	平均 2.6 標準偏差 1.2	平均 3.3 標準偏差 1.2	平均 0.6 標準偏差 0.3
戸数密度 (戸/ha)	11.5	39.9	33.1	33.7	52.2	44.4	165.3
人口密度 (人/ha)	43.7	165.6	125.1	113.2	201.0	174.5	570.3

<登美ヶ丘>



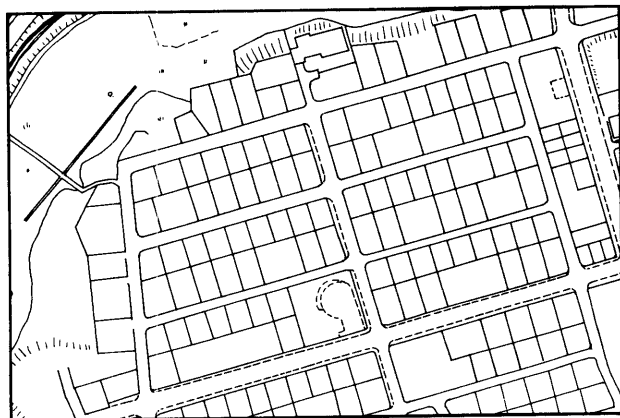
<大和町>



<学園南>



<中山町>



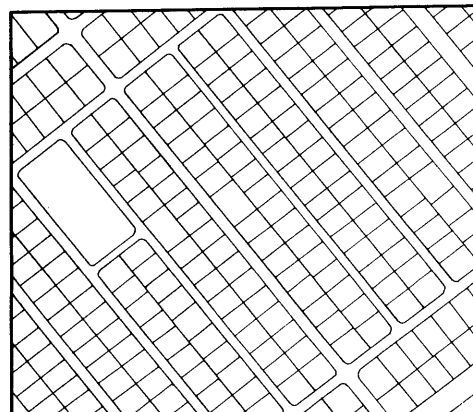
<千代ヶ丘>



<小倉>



<緑ヶ丘>



(方位・縮尺は各地区共通)

図 3-1-2 調査対象地区の街区形態

図 3-1-3 標 本 構 成

標 本 構 成		登 美 ヶ 丘	中 山 町	大 和 町	学 園 南	千 代 ヶ 丘	緑 ヶ 丘	小 倉
敷地面積	50㎡未満							15.4
	50～100㎡未満							84.6
	100～150 "		1.9			6.7		
	150～200 "		22.2			63.3	4.4	
	200～250 "		48.1	2.0	23.1	20.0	86.7	
	250～300 "		14.8	48.0	36.5		6.6	
	300～350 "			48.0	26.9	8.3	2.2	
	350～400 "		5.6		9.6	1.7		
	400～500 "	2.0	5.6		1.9			
	500～600 "	2.0			1.9			
	600～700 "	26.0	1.9					
	700～800 "	10.0						
	800～900 "	16.0						
	900～1000 "	20.0						
	1000㎡以上	24.0 V.C.50	V.C.54	V.C.50	V.C.52	V.C.60	V.C.45	V.C.52
延床面積		872.7㎡	250.8㎡	301.8㎡	296.6㎡	191.4㎡	225.1㎡	60.5㎡
建築面積	40㎡未満							55.1
	40～60㎡未満	2.0	11.3		1.9	25.0	15.9	38.8
	60～80 "		35.8	25.0	23.1	46.7	54.5	6.1
	80～100 "	2.0	22.6	37.5	42.3	21.7	20.5	
	100～120 "	18.0	17.0	22.9	17.3	5.0	6.8	
	120～140 "	24.0	5.7	10.4	5.8	1.7		
	140～160 "	6.0	3.8	4.2	3.8			
	160～180 "	18.0			3.8		2.3	
	180～200 "	8.0	1.9					
	200㎡以上	22.0 V.C.50	1.9 V.C.53	V.C.48	1.9 V.C.52	V.C.60	V.C.44	V.C.49
平均値		176.7㎡	92.3㎡	97.4㎡	99.5㎡	74.3㎡	74.9㎡	39.8㎡
延床面積	60㎡未満				1.9	6.7	2.3	48.9
	60～80㎡未満			14.3	13.5	21.7	34.1	36.2
	80～100 "	2.0	15.1	20.4	21.2	31.7	31.8	8.5
	100～120 "	14.3	35.8	28.6	17.3	23.3	25.0	6.4
	120～140 "	22.4	20.8	10.2	26.9	6.7	6.8	
	140～160 "	2.0	11.3	12.2	7.7	6.7		
	160～180 "	16.3	3.8	6.1	5.8	3.3		
	180～200 "	10.2	3.8	6.1	5.8			
	200～250 "	14.3	7.5	2.0				
	250～300 "	10.2	1.9					
	300㎡以上	8.2 V.C.49	V.C.53	V.C.49	V.C.52	V.C.60	V.C.44	V.C.47
平均値		203.7㎡	133.0㎡	117.7㎡	115.6㎡	98.5㎡	90.4㎡	64.6㎡
職 業 (世帯主)	事務的職業	22.4	50.0	47.1	60.4	56.7	65.1	36.5
	会社、団体役員	30.6	27.8	17.6	15.1	23.3	14.0	19.2
	自営・個人業主	22.4	7.4	9.8		6.7	7.0	3.8
	自由業	8.2	9.3	2.0	5.7	3.3	2.3	3.8
	サービス業	2.0	1.9	5.9	7.5		4.7	11.5
	作業的職業		3.7	2.0	1.9	1.7	2.	15.4
	学 生	2.0				1.7		3.8
	無 職	12.2		15.7	9.4	6.7		5.8
		V.C.49	V.C.54	V.C.51	V.C.53	V.C.60	V.C.43	V.C.52

標 本 構 成		登 美 ヶ 丘	中 山 町	大 和 町	学 園 南	千 代 ヶ 丘	緑 ヶ 丘	小 倉
土地購入時期	S.28～S.34				80.4			
	S.35～S.39	63.3	2.0	60.8	9.8	2.3	2.3	
	S.40～S.44	22.4	4.0	31.4	3.9	60.7	2.3	37.2
	S.45～S.49	8.2	88.2	7.8	3.9	32.1	79.1	25.6
	S.50～S.53	6.1 V.C.49	5.9 V.C.51	V.C.51	2.0 V.C.51	7.1 V.C.56	13.7 V.C.43	34.9 V.C.43
住宅購入時期	S.28～S.34	2.0			76.5			
	S.35～S.39	56.0	1.9	11.8	9.8	2.2	4.1	
	S.40～S.44	22.0		70.6	2.0	28.1	38.8	
	S.45～S.49	10.0	63.0	13.7	5.9	57.9	77.8	26.5
	S.50～S.53	10.0 V.C.50	35.1 V.C.54	3.9 V.C.51	5.9 V.C.51	14.0 V.C.57	20.0 V.C.45	30.6 V.C.49
入居時期	S.28～S.34				69.8			
	S.35～S.39	54.0	1.9	2.0	11.3	2.2	1.9	
	S.40～S.44	26.0		72.5		25.0	30.2	
	S.45～S.49	10.0	61.1	19.6	7.5	60.0	68.9	30.2
	S.50～S.53	10.0 V.C.50	37.0 V.C.54	5.9 V.C.51	11.3 V.C.53	15.0 V.C.60	28.9 V.C.45	37.7 V.C.53
家族人数	1 人	2.0		2.0	1.9			3.8
	2 人	22.0	5.6	13.7	18.9	16.7	6.7	17.0
	3 人	18.0	16.7	27.5	34.0	11.7	24.4	18.9
	4 人	28.0	42.6	25.5	34.0	46.7	42.2	52.8
	5 人	16.0	29.6	23.5	9.4	20.0	24.4	5.7
	6 人	10.0	3.7	7.8	1.9	5.0		1.9
	7 人	4.0 V.C.50	1.9 V.C.54	V.C.51	V.C.53	V.C.60	2.2 V.C.45	V.C.53
家族型	夫婦のみ	12.0	3.7	11.8	15.1	15.0	6.7	11.
	夫婦の子(長子6才未満)	2.0	9.3	2.0	5.7	6.7	15.6	37.7
	夫婦の子(長子6～11才)	12.0	27.8	7.8	3.8	18.3	28.9	15.1
	夫婦の子(長子12～17才)	10.0	27.8	17.6	11.3	25.0	20.0	13.2
	夫婦の子(長子18才以上)	18.0	25.9	35.3	39.6	15.0	17.8	7.5
	複合家族	24.0	5.6	21.6	18.9	20.0	11.1	5.7
	単身者	2.0			1.9			3.8
	その他	20.0 V.C.50	V.C.54	3.9 V.C.51	3.8 V.C.53	V.C.60	V.C.45	5.7 V.C.53
年 令 (世 帯 主)	30才未満	2.0		2.0	3.8	1.7		13.2
	30才～34才	2.0	14.8	2.0	5.7	8.3	13.3	32.1
	35才～39才	14.0	16.7	7.8	1.9	18.3	33.3	18.9
	40才～44才	16.0	33.3	17.6	3.8	26.6	24.4	11.3
	45才～49才	14.0	18.5	13.7	18.9	15.0	6.7	11.3
	50才～54才	12.0	9.3	15.7	32.1	18.3	11.1	7.5
	55才～59才	4.0	7.4	17.6	11.3		6.7	
	60才～65才	14.0		7.8	13.2	6.7		
	65才～69才	8.0		7.8	5.7		2.2	3.8
	70才以上	14.0 V.C.50	V.C.54	7.8 V.C.51	3.8 V.C.53	5.0 V.C.60	2.2 V.C.45	1.9 V.C.53
年 収	200万円未満	6.5		2.1	3.8	3.3	2.2	16.0
	200～300万円	6.5	9.3	8.5	5.7	1.7	6.7	40.0
	300～400万円	6.5	14.9	17.0	7.7	16.7	28.9	34.0
	400～500万円	13.0	7.4	8.5	25.0	26.7	20.0	6.0
	500～600万円	13.0	20.4	17.0	21.1	18.3	26.7	
	600～700万円	6.5	13.0	19.1	13.4	15.0	11.1	4.0
	700～800万円		13.0	10.6	7.7	8.3	2.2	
	800～900万円	4.3	7.4	4.3	7.7	6.7		
	900～1000万円	6.5	9.3	8.5	3.8	1.7		
	1000万円以上	37.0 V.C.46	5.6 V.C.54	4.3 V.C.47	3.8 V.C.53	1.7 V.C.60	2.2 V.C.45	V.C.50

3-2-1 住居観の全般的傾向

住居観を考察するための設問項目、並びに学園前5地区合計の回答状況を示したものが図3-2-1である。

これによれば、③の回答が最も偏った傾向を表わしている、昨今の「環境重視」の風潮がエンドユーザーの中でも相当定着している模様が窺える。とりわけ学園前という地区が、大阪都市圏における持家獲得層にとっての適当な市場になり、都市転出層の集中する地域になったという歴史的背景を考慮すれば、この結果はある程度予測されたところでもある。

同様の一対比較をプレハブ住宅を対象に行なった際の結果と比べると、⑦・⑧の結果は著しく異なっている。即ち増改築対応・注文型住宅志向が相当高まっており、プレハブ住宅と違い現在の戸建住宅を言わば最終的な状態として認識している傾向が明らかである。

一方、②及び④については回答状況がかなり拮抗しており、他の設問を含めた回答パターンを見る上でひとつのポイントになるが、本報告では紙幅の都合上これを省略する。

3-2-2 居住地観の全般的傾向

居住地観分析のための設問項目、並びに学園前地区合計の回答状況は図3-2-2の通りである。最も強い傾向を示しているのは、④居住地の変化における「落ちついた住宅地」に対する志向であるが、これも前節の③同様、都市圏遠郊部の戸建住宅地での居住特性を良く表わしていると見る事が可能である。

ただ居住地観の場合、総じてその住宅地における居住年数がかなり大きな決定要因になると考えられるため、詳細な分析では上記の立地条件と共に重要な分析指標となっている。また図から明らかな通り、居住地観では先程の住居観ほど一方への偏りは見られないことから、幾つかの特徴的な回答パターンが混在していると考えられる。従って居住地別、属性別の検討に際しては、このパターンに注目してその類型化の中から居住者のパーソナリティを捉えてゆこうと試みている。

3-3 居住地イメージの分析

居住者の感じている自分の居住地に対するイメージや観察者の感じる各居住地に対するイメージの中に、「多様性」の概念がどのように位置付けられるのかを明らかにし、また、居住地における住宅の「多様性」を検討する意義を確認する目的で、68種類の居住地を形容する言葉に対する居住者及び観察者の反応の分析を行なった。アンケート調査においては、68種類の言葉について、「あてはまる」、「あてはまらない」、「どちらともいえない

図3-2-1 住居観の全般的傾向

(両端の数字は回答率・%)

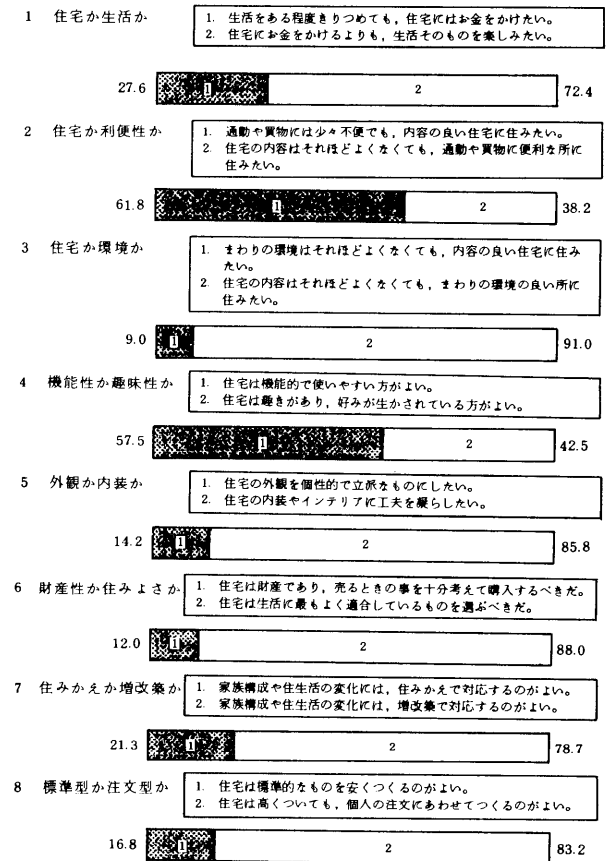
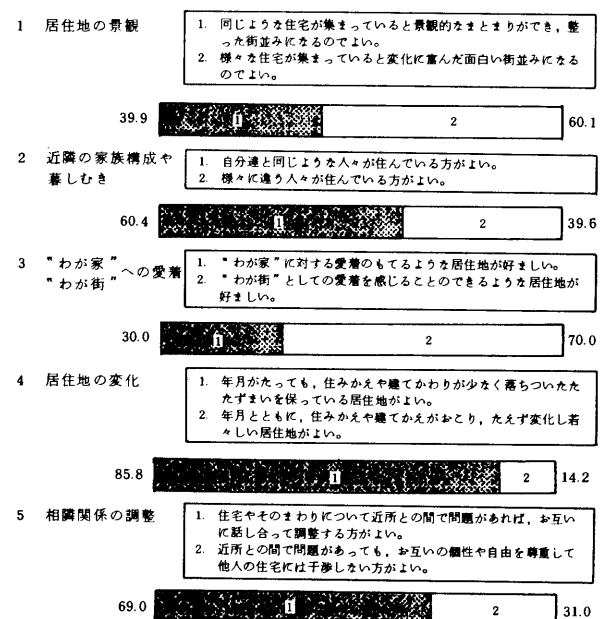


図3-2-2 居住地観の全体的傾向

(両端の数字は回答率・%)



*1) 住宅建築研究所報第5号 所収「住宅の「多様性」に関する研究」参照

い」の三者択一の設問を行ない、分析にあたっては前二者への回答結果をもとにして、居住地イメージの構造を検討した。

3-3-1 居住地イメージの構造

図3-3-1は、68種類の言葉を居住者及び観察者の反応に基づいて、林の数量化Ⅲ類を用いて平面上に布置したものである。これによると、第Ⅰ軸は、優等-劣等を示す価値軸と解釈することができ、第Ⅱ軸は、多様-一様を示す様態（「多様性」）軸とみることができよう。第Ⅲ軸以下についても検討した結果、上記2つの軸は、居住地イメージの構造を基本的に規定する主要な要素であるといってよいと考えられる。ここで、価値の問題は、対象間の上下関係を示す階層構造を前提とするのに対し、様態（「多様性」）の問題は、対象間の質的な相違に対応するといえよう。

3-3-2 居住地イメージの地区間比較

この調査は、既に述べたように、居住者だけでなく、建築学・住居学を専攻する大学院生等による観察者に対しても行なったが、本梗概においては、このうち居住者

の回答結果のみについて若干の分析を試みる。図3-3-2は、図3-3-1と同じ軸について各地区の居住者の反応をみたものである。学園前5地区を比較すると、戸当り敷地規模が極めて小さく登美ケ丘で多様・優等イメージに反応が集中しているのに対し、一般的には敷地面積が小さくなるにつれて、相対的に一様・劣等イメージが強まり、分布が多様・優等-一様・劣等の方向（右上がり左下がりの方向）に沿って広がり、さらに全体として分散化していく。こうした傾向は、第1に敷地規模の大きな地区では高水準の多様化が可能で、それがプラス面に評価されている、第2に敷地面積が小さくなるに従って、一定の一様化メカニズムが機能して、その結果が「多様性」の認識程度に対応する形で評価されている、即ち、多様だと認識される程より良く評価され、一様にと認識される程より悪く評価されている、第3に、敷地規模が小さくなるに従って、「多様性」の認識や評価の個人差が大きくなっていくということを示している。また、いくつかの地区で多様・劣等イメージが著しい居住者が存在していることは注目されるが、これは、上述

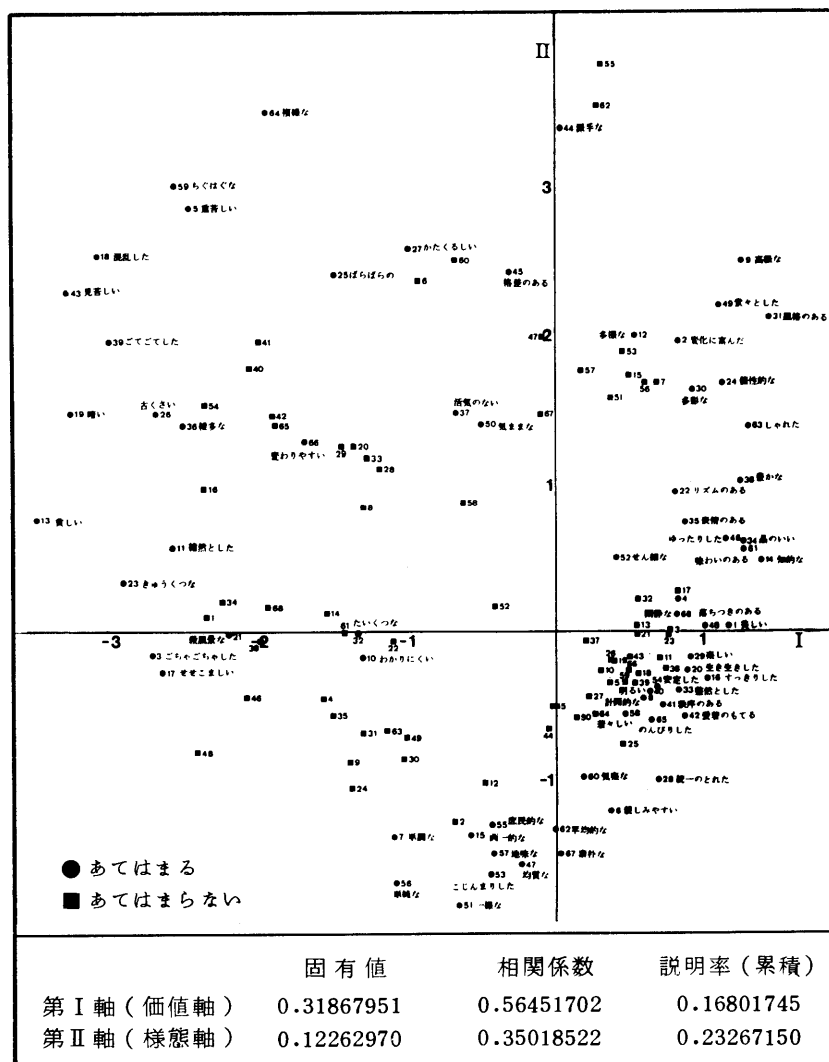


図3-3-1 居住地イメージの構造

の一様化のメカニズムが部分的にうまく機能していないことと共に、緑化の程度の低いことに起因すると考えられ、ある程度の一様性指向も作用していると考えられる。一方、プレハブ住宅ばかりの＜緑ヶ丘＞では一様イメージが強く、＜小倉＞では他の地区とは逆にやや右上りに分布し、劣等イメージが強い。

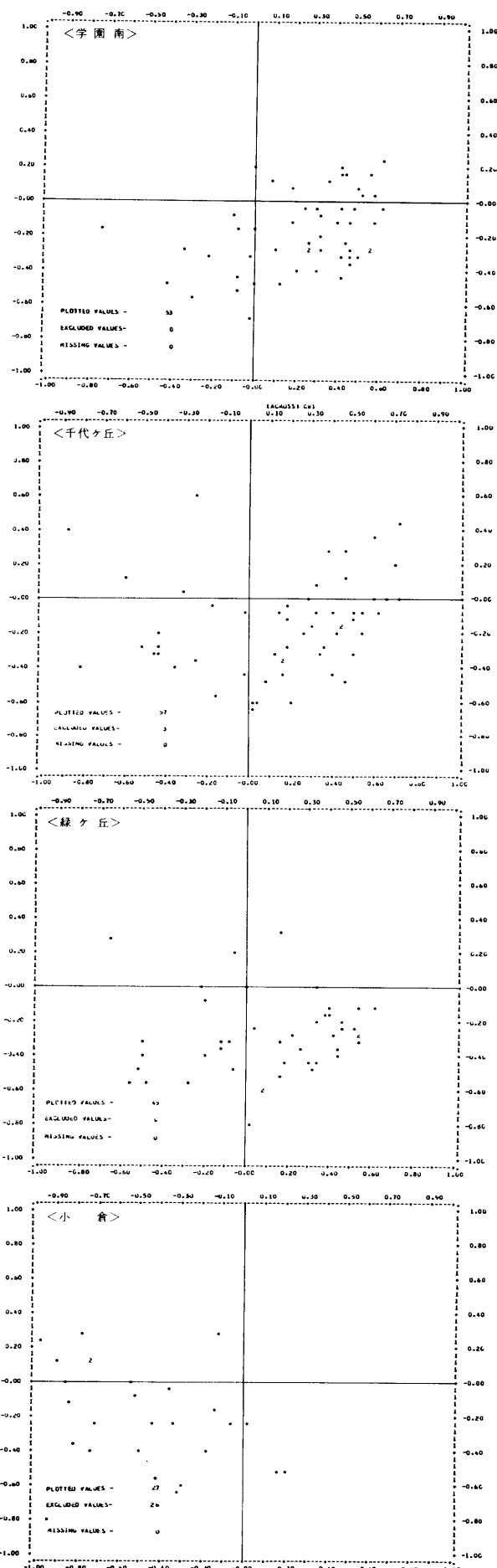
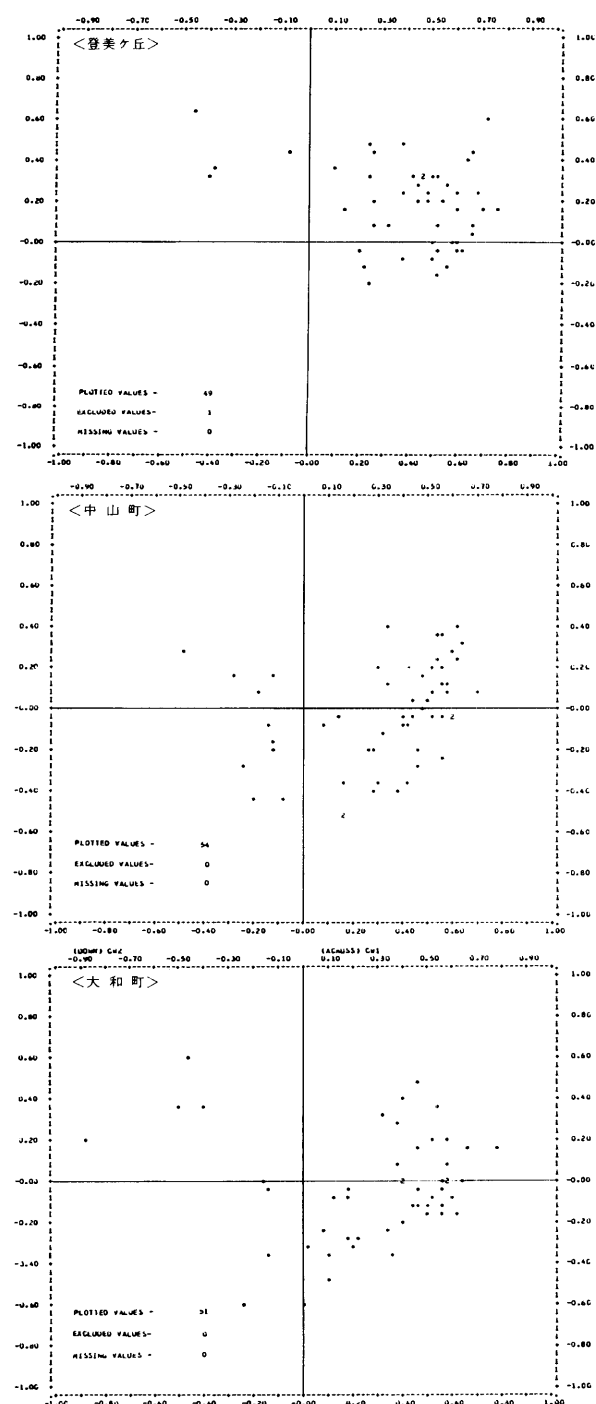


図 3-3-2 居住地イメージの地区間比較

3-4 「多様性」の認識と評価

居住地において望ましい住宅の「多様性」を実現していくためには、まず居住地を構成する種々の要素についてそれぞれの「多様性」の認識や評価の構造を把握しつつ、さらに居住地の「多様性」を構成する要素相互間の関係を明らかにし、居住者や観察者の認識や評価と居住地の空間構成との対応を検討する必要がある。

本調査では、まず居住地の「多様性」の認識と評価の構造を把握する為に、図3-4-1に示す11の居住地の「多様性」を構成する要素を設定し、それに総合評価項目を加えた12の項目に対して、調査対象地区居住者に各々の住宅地について「多様さの程度」及び「多様さの評価」をそれぞれ5段階評価法によって尋ねた。さらに「多様性」の認識・評価構造を探る上で重要といえる「認識の範囲」を図3-4-1の如く3段階分け、先の12項目について、スケール1（自住戸の前面道路沿いに並んだ5～10戸程度の住戸を含む範囲）及びスケール2（本調査の対象となった30～50戸程度の住戸を含む範囲で、地図で示した^{*1}）の範囲で評価を求め、項目6、11、12については、スケール3（居住地全体すなわち学園前地区・緑ヶ丘地区・小倉地区^{*2}）の範囲でも評価を求めた。ここに「多様さの程度」とは、「多様性」を構成する要素あるいはそれらの複合体としての対象が、各住戸毎にどの程度多様あるいは一様と感じられるかという認識を意味する。究極的には、それらが同じか違うか、どれだけ異なるかという判断となる。また「多様さの評価」とは、先の「多様さの程度」に対するそれがどの程度望ましいかあるいは望ましくないかという評価である。なお、スケール2については、建築学・住居学専攻の大学院生等の観察者による評価も行なっている。次に各地区居住者の主観による評価基準の違いを補正する意味で、調査対象地区の写真を用いた相互評価を居住者及び観察者に行なってもらい、先の調査結果との比較検討により、「多様性」の認識・評価構造を多面的に把握していく。

*1 図3-1-2参照

*2 概ね2000～5000戸程度の住戸を含む範囲

図3-4-1 居住地の「多様性」の構成要素

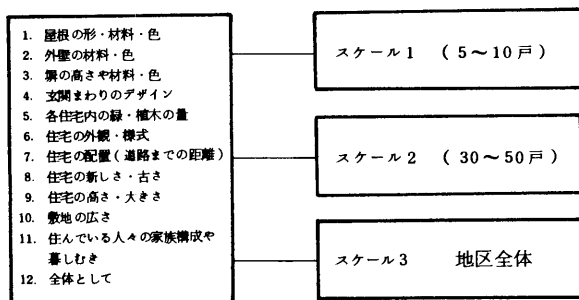


図3-4-2 多様さの「程度」と「評価」に関する因子分析

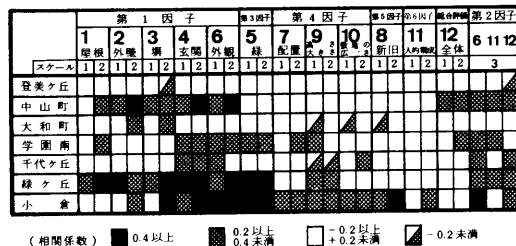


図3-4-3 多様さの「程度」と「評価」のピアソン相関係数

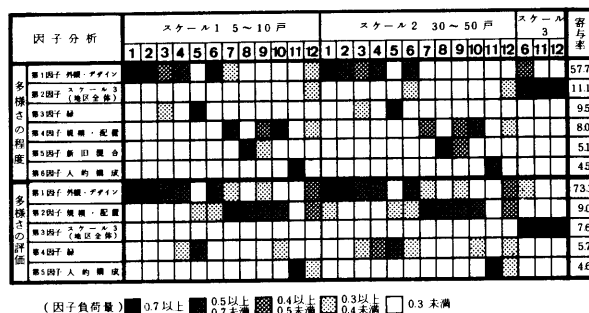
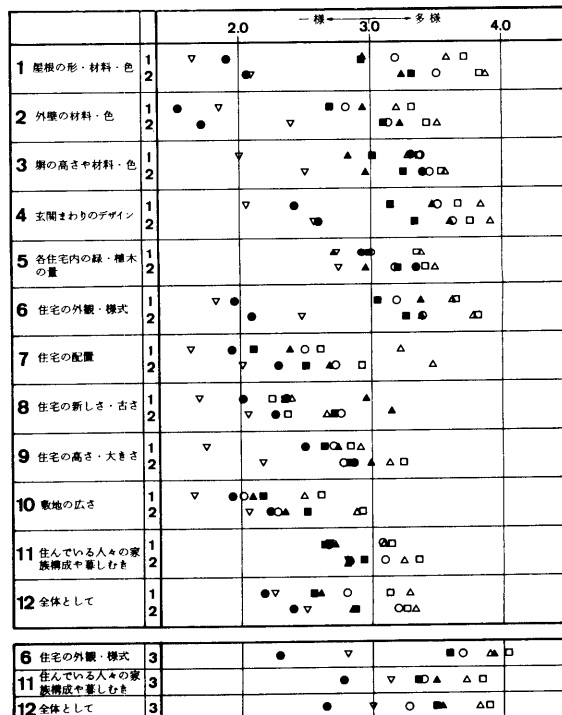


図3-4-4 「多様さの程度」5段階評価平均値 (スケール別)



3-4-1 「多様性」の認識・評価構造

12の構成要素に対する3段階スケール毎の「多様さの程度」及び「多様さの評価」に関する居住者の5段階評価を全サンプルについて因子分析を行なった結果、6つの有意な因子が得られた。それぞれの因子に対する各項目の因子負荷量は図3-4-2に示すとおりである。この結果比較的明確に各項目がグルーピングされていることがわかる。各因子に負荷量の大きな項目の共通な特性を検討することにより、各因子を意味づけると次のようになる。

第1因子 住宅の外観・デザインに関する項目

第2因子 スケール3の3つの項目

第3因子 緑に関する項目

第4因子 住宅の規模・配置に関する項目

第5因子 新旧混合に関する項目

第6因子 人的構成に関する項目

なお、総合評価項目12のスケール1, 2は、各因子とも因子負荷量が比較的高く、総合評価として別に扱う。

これらのグルーピングと同時に、各項目毎に「程度」と「評価」のピアソン積率相関係数を地区別に求めグラフ化したものが図3-4-3である。これをみると第1因子・第2因子で正の相関が顕著であり、「多様性」の認識・評価構造において、望ましい多様性と望ましくない一様性を結びニアな分布が予想される。逆に第4因子では負の相関が表われており、望ましい一様性あるいは望ましくない多様性という認識・評価構造の存在を示唆している。

3-4-2 「多様性」の認識・評価の全体的特性・地区別特性

図3-4-4は、「多様さの程度」についての調査対象地区居住者による5段階評価の平均値を各項目毎に、地区別に示したものである。先ず学園前5地区についてみると、構成要素1~6では多様、7~10では一様と概括的に捉え得る。それに対して同一メーカーのプレハブ住宅のみで構成されたく緑ヶ丘>や建売住宅地のく小倉>ではほとんどの項目が一様と認識されていることがわかる。また、すべての構成要素及び地区において、スケール1からスケール2に至って平均値が上昇しており、認識範囲の拡大による構成要素の種類の増加によって、「多様性の程度」もそれだけ大きく認識されることが明らかになった。

次に、この「多様さの程度」を横軸にとり、それに対して「多様さの評価」を縦軸にとって、それぞれの平均値を地区別、項目別にプロットし、スケールの拡大による変化を矢印を付した実線によって二元的に捉えたグラフが図3-4-5~7である。なお、図中の点線の先にプロットされた点は観察者によるスケール2における評価の平均値を示している。

図3-4-5 「多様さ」の「程度」と「評価」(総合評価)

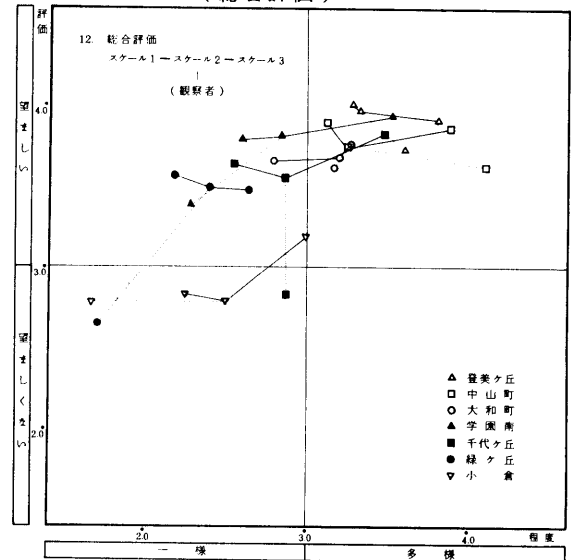


図3-4-6 「多様さ」の「程度」と「評価」(第1因子 外観・デザイン)

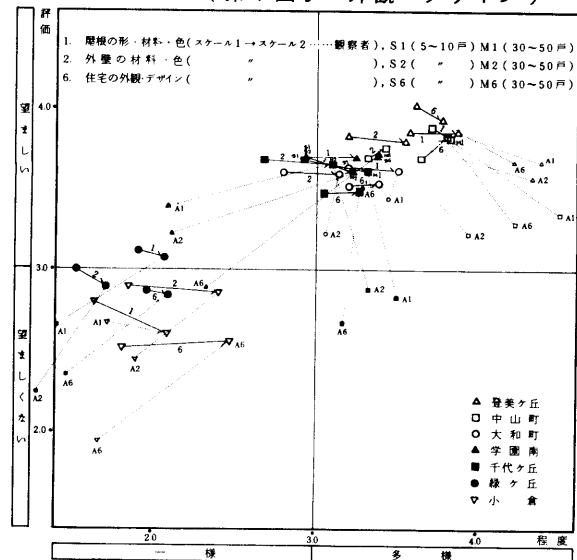
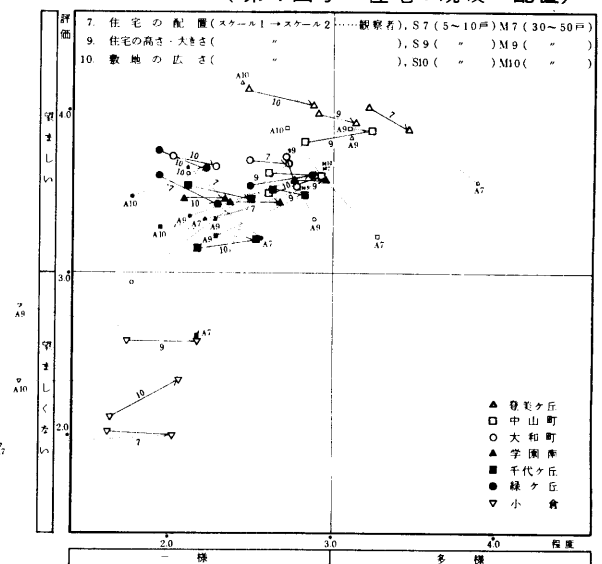


図3-4-7 「多様さ」の「程度」と「評価」(第4因子 住宅の規模・配置)



INDEX

・「多様さの程度」	・「多様さの評価」
5. 非常に様々なものがある	5. 非常に良い
4. まあまあ様々なものがある	4. まあまあ良い
3. どちらともいえない	3. どちらともいえない
2. まあまあ同じようなものである	2. やや悪い
1. 全く同じようなものである	1. 非常に悪い

図3-4-5は総合評価項目の3段階スケールの比較を示すグラフである。今、学園前5地区について、スケール2に着目すると、＜登美ヶ丘＞が多様性の「程度」、「評価」とともに最も平均値が高く、＜千代ヶ丘＞はこれと逆の傾向を示しており、敷地規模との関連が考えられる。すなわち敷地が小規模になるほど一様性も認識されやすくなると考えられる。＜学園南＞は平均敷地規模において＜中山町＞＜大和町＞と同程度であるが、「程度」は一様性を示しており、開発時期の古さと緑の豊かさとの関連が考えられる。一方＜緑ヶ丘＞＜小倉＞ではいずれも一様性が強く認識されているといえるが、特に＜小倉＞ではその「評価」も他の地区に比べて極端に低く、単に「多様性」だけでなく絶対的な水準に対する評価が含まれているものと思われる。一方、居住者による評価の地区間の差が比較的小さいのに対し、観察者によるそれは、「程度」「評価」とともに非常に極端であることがわかる。特に＜学園南＞＜千代ヶ丘＞＜緑ヶ丘＞に対する「評価」は居住者よりもかなり低くなっており、その認識の相違を示している。次にスケール3との比較をみればほとんどの地区がスケールの拡大によって、「程度」はかなり上昇し、「評価」は余り変化していないのに対し、＜千代ヶ丘＞＜小倉＞はスケール3に至って「評価」が大きく上昇しており、スケール2すなわち調査対象地区の範囲での「多様性」に対する不満の表われと見ることができる。また＜緑ヶ丘＞では、スケール3に至っても依然一様性がかなり強く認識されており、プレハブ住宅が数千戸集合した居住地である同地区の特性をよく反映していると言える。

図3-4-6, 7は、それぞれ第1因子、第4因子の項目についてのグラフであり、学園前5地区については、前者が右上の象限、後者が左上の象限に偏っている点が対照的である。また＜緑ヶ丘＞は、両因子とも一様と認識されているが、第1因子については一様性が特に強く認識されており、かつ「評価」もやや低い。一方＜小倉＞では、第1因子については＜緑ヶ丘＞と同様の傾向を示しているが、第4因子についても一様・劣等という認識・評価が行なわれており、構成要素自体のスケールや水準に対する評価も含まれていると見ることができる。こうした結果から判断すれば、第1因子である外観・デザインに関する項目においては、多様性が望まれ、かつ学園前の各地区においてはそれがほぼ実現されていると考えられ、第4因子である住宅の規模・配置に関する項目においては、構成要素自体がある程度の水準を満たした上での一様性が要求されていると考えられる。

3-4-3 写真比較による相互評価

本節においては、「多様性」とその評価構造を、写真比較による相互評価という方法で検討していく。ここでは「多様性」と「望ましさ」の2指標の中で各地区を位

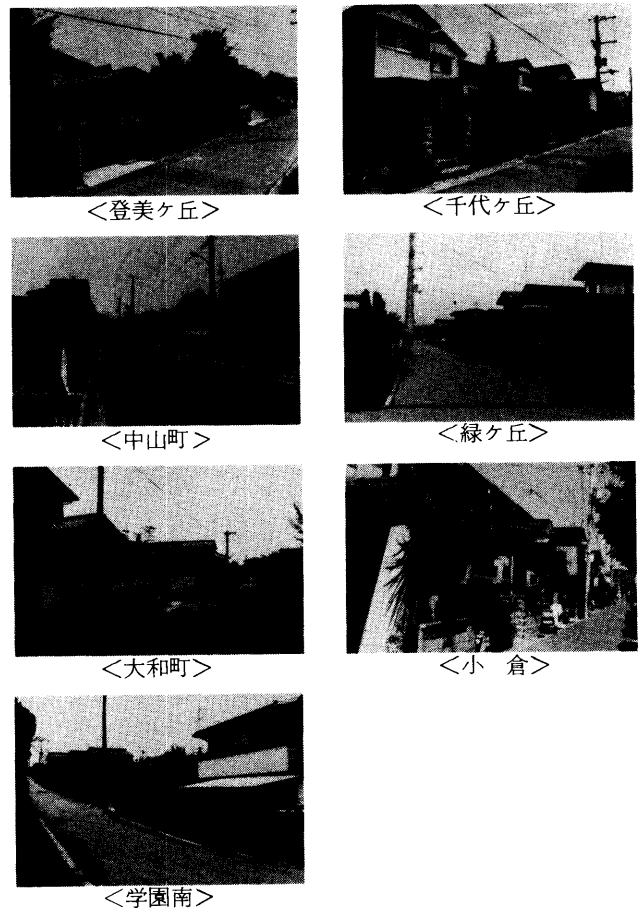


図3-4-8 写真比較に用いた各地区の写真(一部)

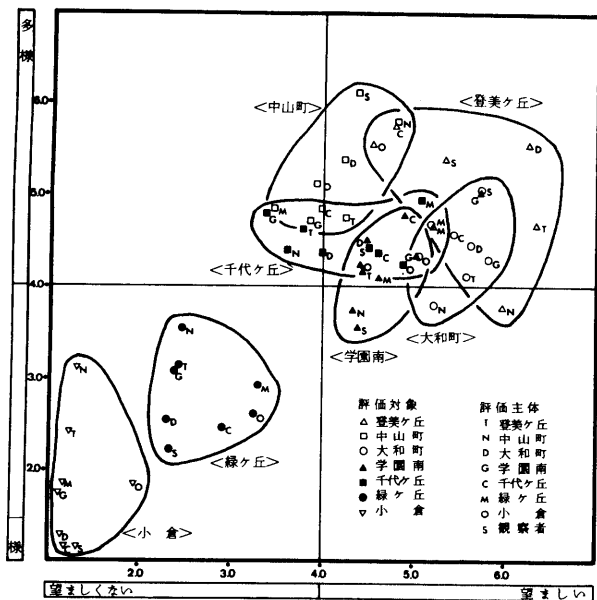
置づけ、7地区の居住者による相互比較を通じて居住者側の特性についても考察する。

調査は、7地区の調査対象についてそれぞれ3枚からなる写真をあらかじめ用意し(図3-4-8に一部を示す)、各地区の居住者並びに観察者(建築学・住居学専攻の大学院生等)に対して、各地区別の写真の組を①多様なものから一様なものへ、②望ましいものから望ましくないものへと並べる作業を求める、という方法で行なった。結果は、①・②ともに1位から7位までの順位として記録し、それぞれに7点から1点までの点数を与えてこれを「多様性」あるいは「望ましさ」の得点とした。

(1) 評価の全体的傾向

図3-4-9は、地区別・評価主体別の得点を「多様性」と「望ましさ」の2軸による平面上に示したものである。この図から次の2点が指摘できる。第1に、評価主体の違いによってさほど大きな順位の変動がない。即ち、得点が地区ごとにとまっている。第2に、2つの指標が互いに独立的であるにもかかわらず、右上がり、左下がりの比例関係が存在し、前節の結果と同様な傾向を示している。ただし、ここでの評価は写真による視覚情報に基づくものであり、こうした傾向の生まれた要因は必ずしも前節とは一致していないと考えられる。

図3-4-9 「多様性」と「望ましさ」に関する各地区の評価



(2) 評価の地区別傾向

① 登美ヶ丘

「多様性」「望ましさ」の得点が全体的に高く、しかもいずれの軸についても分散が大きい。「多様性」については、それぞれの住宅に注目すれば個性豊かで多様なイメージを持つ居住地でありながらも、個々の住宅規模が大きく緑が多いことから、多様さが相殺される効果をもたらしており、その結果一部に様なイメージを与えている。そのため、このような分布が生まれたと考えられる。一方、「望ましさ」に対して評価が高い要因は明らかであるが、分散が大きい理由としては次のように考えられる。即ち植栽・門構え等の高級イメージを<大和町><中山町>居住者が望ましいと評価しているのに対して、敷地規模格差の大きい<小倉><緑ヶ丘>居住者が<登美ヶ丘>をそれ程望ましいと評価していないためである。

② 中山町

全体的に「多様性」についての得点が高く、それに比べて「望ましさ」の得点が低い。これは<中山町>が学園前5地区の中では最も新しく開発された居住地であるため現在は緑が少なく、従って、様々な住宅が樹木に隠れることなく写真に現われているからであろうと考えられる。また他の地区に比べて様式・材料・色彩等の異なる住宅の混合が客観的にも著しいことから、<緑ヶ丘>居住者などによる評価の如く多様でかつ望ましくないといった傾向も現われている。

③ 大和町

「望ましさ」についての得点が<登美ヶ丘>に次いで高く、「多様性」の得点はそれほど高くない。前者については、住宅規模が大きく街並みがゆったりと見え

ること、緑が豊かであることに加えて、住宅の外観の水準が高い点が評価されたと思われる。また後者については、和風の切妻屋根、同質・同色系の壁仕上、緑の豊かさが反映したものと考えられる。

④ 学園南

「多様性」の得点は、学園前5地区の中では最も低く、「望ましさ」の軸において得点の分散が小さい。これは、住宅の様式・色彩が極めて類似し、地味であること、また各戸とも同様の生垣を持つなど道路沿いに連続的なイメージを与えていることによると思われる、特に目立つ要素がないために評価があまり散らばらなかったと考えられる。

⑤ 千代ヶ丘

「望ましさ」の軸において得点が著しく分散しているが、「多様性」の軸については分散が小さい。

即ち、「多様かつ望ましい」という位置から「多様かつ望ましくない」という位置へと、分布していると言える。特に、緑と木造在来工法の住宅によって一様イメージの強い<学園南>と、プレハブ住宅が並ぶことによって一様イメージの強い<緑ヶ丘>の居住者が、<千代ヶ丘>に対して両極の評価を与えている。これは、両地区の実態に対する居住者の愛着の強さなどにより、その評価基準が大きく異なっているためと考えられる。

⑥ 緑ヶ丘

すべての地区の居住者及び観察者が、<小倉>に次いで一様である、あるいは望ましくないと回答している。この地区は、同一メーカーのプレハブ住宅のみで居住地が構成され、屋根・外壁の材料や色にほとんど変化がなく、また緑も少ないことから、一様なイメージに加えて木造住宅居住者のプレハブ住宅に対する劣等的評価が表われたものであろう。

⑦ 小倉

すべての地区の居住者及び観察者が、最も一様で望ましくないと評価している。写真から一見してわかるように<小倉>は外観の類似した小規模建売住宅で構成された居住地であり、ある意味では当然の結果だと言えよう。ただ「多様性」の軸についてかなり分散が大きくなっていることは一つの特徴といえる。これは、各戸の外観が数多くの要素から構成されていること、あるいは狭い道路や住戸前空間にはみ出しの多い生活形態などが、評価者に多様なイメージを与えたためではなかろうか。

以上、居住地の写真比較における「多様性」と「望ましさ」に対する評価に検討を加えてきたが、一般に、各地区の居住者とも自分の居住地についての「望ましさ」に対する評価が、他の地区の居住者による評価より高くなる傾向が窺える。また、「多様性」の認識で

は、各地区の順序づけにかなりのばらつきがあるのに対して、「望ましさ」に対する評価は相対的に安定している。さらに、「多様性」の認識においては、住戸を単位とする要素の混合度だけではなく、緑の連続性や一住戸を構成する要素の種類など、必ずしも住戸を単位としない視覚的要因の影響も強いことが明らかとなった。

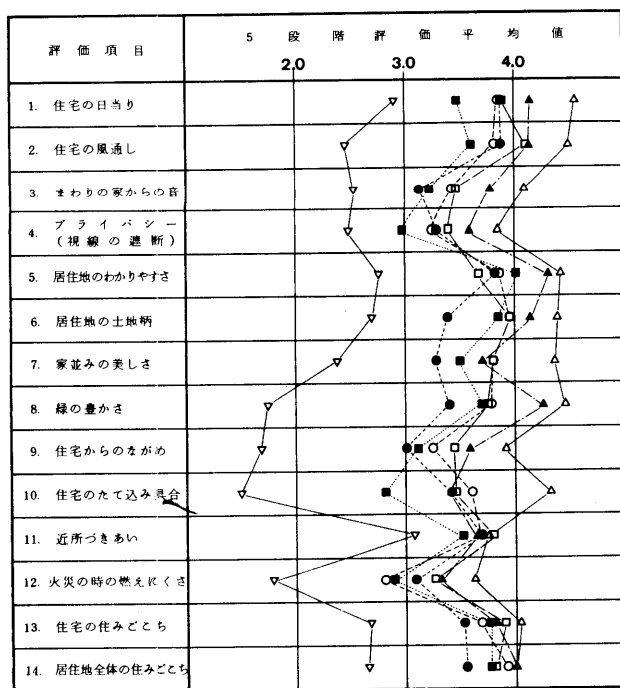
3-5 戸建住宅の個別性と住環境

戸建住宅地においては、敷地の単位規模やレイアウトを初めとする諸々の計画条件と、居住地を構成する個々の住宅の様式・規模・配置等にみられる個別性の相互作用によって、居住地スケールの「多様性」が生まれてくる。本章では、近隣及び居住地全体の住環境に関する14の項目を設定し、それらに対する調査対象地区居住者の満足度評価と相互影響意識の有無等についての調査結果に基づいて、戸建住宅の個別性が近隣や居住地全体の住環境に与える影響と調査対象地区の物的な諸条件との関係を検討することにより、間接的に居住地の望ましい「多様性」の必要条件を明らかにすることを目的としている。

3-5-1 住環境の評価構造

図3-5-1は14の住環境項目についての5段階の満足度評価の平均値を地区別に示したものである。これ

図3-5-1 住環境の満足度評価



INDEX △<登美ヶ丘> □<中山町> ○<大和町> ▲<学園前> ■<千代ヶ丘> ●<緑ヶ丘> ▽<小倉>
 5. 非常に満足
 4. まあまあ満足
 3. どちらともいえない
 2. やや不満
 1. 非常に不満

らの項目は概念として次のような3つのカテゴリーに大別される。

- ① 相隣環境に関する項目 1～4
- ② 居住地アメニティに関する項目 5～12
- ③ 総合的居住性に関する項目 13, 14

以下では、各カテゴリー別に評価と各調査対象地区の物的環境条件との対応を検討することとする

(1) 相隣環境に関する項目

学園前5地区の評価値の分布をみると、まず4項目を通じて評価がはっきりと分かれている点が注目される。すなわち、4項目とも<登美ヶ丘><学園前><中山町><大和町><千代ヶ丘>の順に評価が低くなっており、各地区の物的環境条件の差異が明快に反映されている。<登美ヶ丘>と<千代ヶ丘>については絶対的な敷地規模の差が評価に表われたと考えられ、また平均敷地規模が接近した他の3地区では、敷地形状・方位・街区形態等の計画条件や、あるいはビルトアップの完成度や敷地規模の混合度の差異が評価に大きくかかわっていると考えられる。また、<緑ヶ丘>では「まわりの家からの音」の評価が相対的に低い以外は概ね学園前地区と類似した満足度を示しているが、<小倉>では他の6地区よりも各項目ともかなり満足度が低く、特に「住宅の風通し」の評価の低さはその外部環境の劣悪さを物語っていると見える。

図3-5-2 敷地規模別「住宅の日当り」評価分布

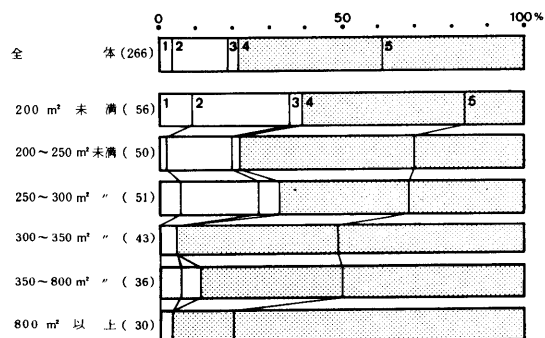
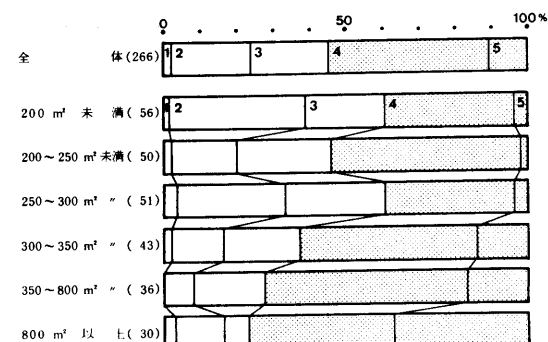


図3-5-3 敷地規模別「プライバシー」評価分布



一方、地区間比較とは別に学園前5地区の調査対象住戸の敷地規模別に「住宅の日当たり」及び「プライバシー」についての評価値の分布を示したのが図3-5-2, 3である。これをみると、両項目とも敷地規模が大きくなるに従って明らかに満足度も高くなっており、特に300～400㎡の間で評価が大きく向上している点が注目される。

(2) 居住地アメニティに関する項目

図3-5-1の5～12の項目について各地区の評価値の分布をみると、「近所づきあい」については地区間の差がほとんどみられないが、他の項目では各地区の評価値がかなり異なっている。各項目ともほぼ隣隣環境に関する項目とほぼ同様の順序に各地区の評価値が分布しているが、全体的に「居住地のわかりやすさ」「居住地の土地柄」「家並みの美しさ」「緑の豊かさ」に比べて、「住宅からのながめ」及び「火災の時の燃えにくさ」の評価が相対的に低くなっており、わが国の一般的な戸建住宅地の構造的な特性の一面を反映していると言える。一方、「住宅のたて込み具合」については、評価の高い地区と低い地区との差が全項目の中で最も顕著に表われており、各地区の計画条件や住宅における個別性に起因する物的環境条件の相違が評価に反映されていると考えられる。図3-5-4, 5は各地区の「住宅のたて込み具合」に対する満足度評価の平均値と、計画条件及び個別性の指標としての平均敷地規模及び平均容積率（ネット）との関係を図示したものである。これらをみると、

図3-5-4 敷地規模と「住宅のたて込み具合」評価

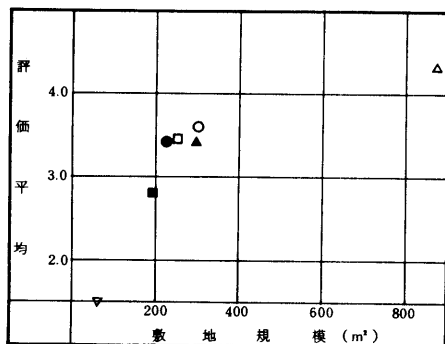
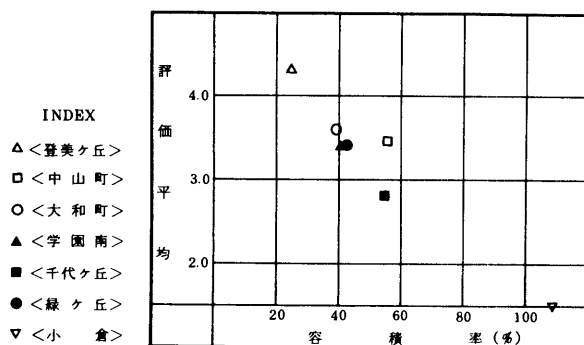


図3-5-5 容積率と「住宅のたて込み具合」評価



敷地規模については評価値と正の相関、また容積率については負の相関が明らかに読み取れるが、容積率については<中山町>のみが高容積率の割に高い評価を得ていることがわかる。これは、この地区のビルトアップがまだ未完成であり、空地が多く存在することにもよると思われるが、敷地規模の小範囲での混合や住戸の多様性との関係も考えられる。

(3) 総合的居住性に関する項目

「住宅の住みごころ」「居住地全体の住みごころ」の2項目をここでは取り上げたが、両項目とも学園前5地区では評価値の差が非常に小さく、かつ同程度に高い満足度を示している。また、<緑ヶ丘>は学園前5地区よりもやや満足度が低く、<小倉>はここでも評価値が、3.0を下廻っている。<小倉>を除いて各地区の物的環境条件の差異に比べて評価値の差が小さいことから、地区によってその居住者の要求水準にかなり差があることがわかる。

3-5-2 戸建住宅の個別性と相互影響意識

本節では、居住地における多様性を生み出す一因であ

表3-5-1 住環境への「良い影響」意識

項目	地区		登美ヶ丘		中山町		大和町		学園南		千代ヶ丘		緑ヶ丘		小倉	
			G		R		G		R		G		R		G	
			G	R	G	R	G	R	G	R	G	R	G	R	G	R
1. 住宅の日当たり			44.9	40.8	42.6	51.9	41.2	37.3	49.1	49.1	40.0	38.3	44.4	55.6	18.9	22.6
2. 住宅の風通し			43.8	50.0	42.6	55.6	43.1	41.2	45.3	45.3	50.0	41.7	46.7	60.0	9.4	11.3
3. まわりの家からの音			41.7	41.7	33.3	37.0	35.3	33.3	35.8	34.0	41.7	31.7	37.8	40.0	18.9	13.2
4. プライバシー			39.6	39.6	37.0	38.9	39.2	31.4	28.3	30.2	38.3	18.3	37.8	44.4	13.2	11.3
5. 居住地のわかりやすさ			37.5	41.7	44.4	55.6	46.0	46.0	39.6	47.2	58.3	58.3	35.6	42.2	17.0	24.5
6. 居住地の土地柄			45.8	50.0	42.6	51.9	52.9	54.9	39.6	47.2	55.0	51.7	33.3	44.4	9.4	13.2
7. 家並みの美しさ			43.8	50.0	48.1	64.8	47.1	51.0	41.5	49.1	48.3	45.0	33.3	40.0	7.5	11.3
8. 緑の豊かさ			52.1	56.3	55.6	64.8	54.9	54.9	50.9	52.8	53.3	61.7	40.0	51.1	5.7	9.4
9. 住宅からのながめ			43.8	41.7	40.7	46.3	43.1	31.4	34.0	41.5	35.0	30.0	31.1	37.8	0.0	1.9
10. 住宅のたて込み具合			45.8	45.8	37.0	33.3	43.1	43.1	35.8	39.6	38.3	18.3	31.1	35.6	0.0	1.9
11. 近所づきあい			43.8	47.9	45.3	70.4	46.0	45.1	47.2	52.8	56.7	60.0	46.7	71.1	26.9	36.5
12. 火災の時の燃えにくさ			39.6	43.8	37.0	38.9	33.3	25.5	35.8	37.7	36.7	25.0	40.0	42.2	7.5	9.4
13. 住宅の住みごころ			41.7	45.8	40.7	55.6	45.1	41.2	41.5	41.5	56.7	53.3	37.8	48.9	13.2	18.9
14. 居住地全体の住みごころ			41.7	45.8	40.7	53.7	51.0	51.0	45.3	52.8	60.0	53.3	40.0	55.6	15.1	22.6

INDEX G: 影響を与えている
R: 影響を受けている

表3-5-2 住環境への「悪い影響」意識

項目	地区		登美ヶ丘		中山町		大和町		学園南		千代ヶ丘		緑ヶ丘		小倉	
			G		R		G		R		G		R		G	
			G	R	G	R	G	R	G	R	G	R	G	R	G	R
1. 住宅の日当たり			0.0	16.3	14.8	25.9	15.7	37.3	5.7	20.8	23.3	40.0	23.3	24.4	30.2	32.1
2. 住宅の風通し			0.0	2.1	11.1	18.5	9.8	15.7	7.5	11.3	16.7	30.0	6.7	8.9	39.6	45.3
3. まわりの家からの音			0.0	10.4	16.7	27.8	21.6	27.5	3.8	17.0	25.0	38.3	17.8	31.1	22.6	39.6
4. プライバシー			0.0	16.7	13.0	22.2	7.8	23.5	13.2	26.4	28.3	55.0	20.0	31.1	26.4	39.6
5. 居住地のわかりやすさ			0.0	0.0	0.0	3.7	2.0	4.0	3.8	3.8	0.0	5.0	2.2	4.4	22.6	22.6
6. 居住地の土地柄			2.1	6.3	0.0	0.0	0.0	3.9	1.9	5.7	1.7	11.7	0.0	4.4	22.6	20.8
7. 家並みの美しさ			6.3	6.3	1.9	0.0	2.0	3.9	1.9	7.5	8.3	18.3	0.0	6.7	32.1	32.1
8. 緑の豊かさ			0.0	6.3	1.9	1.9	2.0	2.0	0.0	5.7	13.3	8.3	0.0	4.4	28.3	30.2
9. 住宅からのながめ			4.2	12.5	0.0	18.5	3.9	31.4	7.5	22.6	20.0	31.7	8.9	5.6	43.4	43.4
10. 住宅のたて込み具合			0.0	6.3	3.7	18.5	7.8	13.7	9.4	24.5	20.0	48.3	13.3	17.8	39.6	43.4
11. 近所づきあい			4.2	6.3	1.9	7.4	2.0	7.8	1.9	5.7	5.0	13.3	2.2	16.5	7.7	13.5
12. 火災の時の燃えにくさ			2.1	4.2	3.7	7.4	11.8	15.7	1.9	5.7	18.0	35.0	0.0	4.4	35.8	39.6
13. 住宅の住みごころ			0.0	6.3	0.0	5.6	3.9	9.8	0.0	5.7	1.7	13.3	2.2	11.1	18.9	22.6
14. 居住地全体の住みごころ			2.1	8.3	0.0	1.9	0.0	2.0	0.0	1.9	0.0	15.0	0.0	2.2	18.9	18.9

INDEX G: 影響を与えている
R: 影響を受けている

る戸建住宅の個別性が居住地の住環境に与える影響について考察する。表 3-5-1, 2 は, 14 の住環境項目について, 自住戸とその周辺の住戸との間の相互影響意識を「良い影響」と「悪い影響」に分けて示したものである。これをみると, 「良い影響」については, 全項目について<小倉>の回答が際立って少ないほかは, 他の地区間の差は余りないと言えるが, 全般に 5 段階満足度評価の平均値が高い項目や地区ほど「良い影響」が多く意識されていることがわかる。逆に「悪い影響」への回答は, 評価平均値の低い項目や地区ほど多く, 評価値の高い項目や地区では非常に少なくなっている。このことから, 戸建住宅の個別性の住環境への影響が, 居住者の満足度評価にかなりかかわっているとみることができる。一方相隣環境に関する項目については, 評価値にかかわらず各地区とも「悪い影響」への回答が被害意識・加害意識ともに集中している。すなわち, これらの項目においては, 各住宅の個別性の影響がかなりはっきりと意識されていると考えられ, 良好な相隣環境の確保は, 戸建住宅の個別性と居住地における「多様性」の

問題を考える上で重要な観点であると言えよう。

3-5-3 まとめ

以上の分析から次の 2 点を指摘することができよう。まず第一に敷地規模によって戸建住宅の個別性の許容範囲が大きく規定されているということである。すなわち, 敷地規模が概ね 300 m² 以上では大抵の個別性の影響は外部化しないと考えられるのに対し, それ以下の敷地規模の居住地では個別性が相隣環境の悪化を招くこともあり, 何らかの計画上の配慮が必要であると言える。第二に平均敷地規模が 250 ~ 300 m² 程度の居住地であっても, 他の計画条件や個々の住宅のあり方次第では住環境がかなり向上する可能性があるということである。たとえば, 地形の変化に富み特異な街区形態を有する <学園南> や, 敷地規模の混合度が高く個々の住宅自体も多様なく中山町> が, どちらかと言えば画一的な街区形態の <大和町> に比べて敷地規模ではむしろ劣っているにもかかわらず全般的に住環境に対する満足度が高い点は, 居住地レベルの多様性が良好な住環境に寄与することを示唆しているとも考えられる。