

米国人老人用公営住宅における住宅満足度分析の試み

村山 冨子

I 研究の目的と背景

米国では、今世紀後半の初頭から、高齢人口の急増とそれに伴う老人問題の深刻化が、国家的関心を惹き始めた。老後の住居の問題についても、1956年、上院の金融・通貨委員会に設けられた住宅小委員会が、1950年センサス・データの再集計結果にもとづいて、いくつかの問題点を指摘し¹⁾、それに対応して様々な住宅対策が打出され始めた。その指摘するところによれば、老人世帯の7割前後は持家に住んでいるが、その持家の多くは老人世帯には広すぎる傾向がみえる。広すぎる家屋の管理は、衰えつつある老人の身体的・経済的能力に過重な負担を負わせやすい。一方持家のない老人は一般に収入が低く、そのため老後生活を送るにふさわしい住居を入手できぬまま、親戚や知人と同居したり、安ホテルや貸部屋等で生活していることが多い。単身女子高齢者の激増という近い将来に予想される事態に対処する意味でも、老人が、その精神的・身体的条件の許す限り、自立的生活を維持できるような老人向低家賃住宅を開発することは社会的急務である。

こうした問題意識に立って、1956年には住宅法の一部改正が行われ、従来“家族用”と規定されて単身者の入居を拒んできた一般公営住宅が単身高齢者にも開放された。同時にまた、地方政府の住宅当局が、連邦政府からの資金的援助を得て、老人用公営住宅を建設したり、既存の建物を老人用に改築・改造したりする道がひらかれた²⁾。老人用公営住宅の建設は、1960年代に入って急ピッチで進み、1975年までに30万戸近くが建設され

ている³⁾。一般公営住宅への入居者まで含めると、全米約120万戸の公営住宅の約4割、50万戸近くが老人によって占められている。

こうした老人用公営住宅の建設に加えて、消費者協同組合などの非営利団体が直接国から低利の長期融資を受けたり銀行融資の利子のほとんどを国に肩代りしてもらったりして建設する比較的低家賃の老人住宅や、宗教団体等が建設運営している医療施設付きの退職者ホテルの急増、また南部

2) 地方によっては、こうした一連の動きに先鞭をつけたところもある。たとえば、1939年に通過したニューヨーク州の公営住宅法では、単身・家族の別は設けられていない。従って、ニューヨーク州では、1956年以前すでに、単身老人の一般公営住宅への入居が可能であった。のみならず、1943年には、54戸を収容する老人用公営住宅が建設され、これがそののち各地に建設され始めた老人用公営住宅の原型となった。

3) 老人用公営住宅は、概して、交通の便のよい市街地に建てられ、100戸前後のアパートを収容する高層住宅。各アパートは居間、寝室、浴室、炊事場からなり、居間と寝室の外には鉢植えなどを楽しめるベランダ。戸口は車椅子が入りやすいようやや広め、戸口を入ってすぐの炊事場には、冷凍冷蔵庫、電子レンジ、オーブン等が備え付けられ、戸棚は低く手が届きやすいように、また床板には滑りにくくしかも掃除しやすい材質のものが選んである。また浴室の風呂桶や便器の側には、起居動作を助ける手すりが取付けられ、緊急連絡用の引き紐が下っている。この紐をひくと、管理人室でブザーが鳴り、それと同時に、アパートの外の廊下に赤ランプがついて、近所の人に緊急事態の発生を知らせる。事故が起こったり、病気になるったりしても、誰も気付いてくれないのではないかという、一人暮らし老人に共通な不安を和らげる上で、この引き紐一本が果たす役割は大きい。

こうした物理的環境条件に加えて、その人的環境もまた居住者にとって大きな安心材料の一つになっている。通常、居住者のほとんどが女子単身高齢者で、その生活様式や生活感情が互いに似かよっているところから、居住者達の間には、親しい近隣関係や友人関係が発展しやすい。隣り合った者同士数人が自発的に相互扶助組織をつくって助け合う例もよくみられる。

家賃は収入比例である。収入限度額には地域差があるが、大雑把にいうと、年収100万円程度。この収入からまず10%を天引きした上で、残り90%の4分の1が家賃と定められている。従って、年収60万円、月収5万円なら、月々の家賃は11,250円。これで電気代、水道代、冬季の暖房費まで一切カバーされるから、かなりの低所得者でも、ここでなら自立的生活を送れるわけである。

1) U.S. Congress. Senate. The Subcommittee on Housing in Committee on Banking and Currency, *Housing for the Aged: Staff Report*. (Washington, D.C.: USGP O, 1956).

のいわゆるリタイアメント・ベルトでの老人村ブーム等が手伝って、近年、退職者コミュニティは多くの研究者の関心を集めてきた。

たとえば、老人村や退職者ホテルで行なわれてきた数多くの社会学的研究は、こうした同輩集団の中では近隣関係や友人関係の発展が容易であること、またこうした集団の中で、積極的に社会的役割を引受け、広範な人間関係・社会関係を楽しんでいる者ほど、自らの能力について自信をもち、高い生活満足度あるいは生きがいを感じていることを明らかにしている⁴⁾。

一般に、中流階級の老人よりも労働者階級の老人の方が、近隣に友人を求める傾向が強いとされるところから⁵⁾、こうした同輩集団のもつ効果は、老人用公営住宅において、より顕著に認められるのではないかと期待される。確かに、ある小規模老人用公営住宅での事例研究は、その居住者達の間には“同朋愛”とも呼ぶべきものが存在することを発見して、これを一部裏付けている⁶⁾。しかし他のある研究は、活発な社会的相互作用の展開と高い生活満足度の存在を老人用公営住宅において認めながらも、この両者間に因果関係は存在しないと報告している⁷⁾。すなわち、メサーによれば、一般公営住宅に住む老人と老人用公営住宅の老人とを比較すると、社会的相互作用と生活満足度のレベルは、後者においてより高かったが、この両者間に何らの関係も見出せなかったという。これら両者間に何らかの関係が見出されたのは、一般公営住宅の老人達の間においてのみであった。この結果を、メサーは次のように説明する。老人用

公営住宅は、社会性をもつ老人に対して豊かな社会的接触の機会を提供する一方、社会参加という中年期の規範から解放されたがっている老人に安心してそうすることのできる場所をも提供する。老人用公営住宅の居住者に見出される高い生活満足度がもし前者の影響でないとすれば、後者のそれと考えざるを得ない。

こうした推論の背後にあるのは、カミング等によって展開された離脱理論にもとづく老後観である⁸⁾。すなわち、人間関係・社会関係からの緩やかな離脱こそ老年期の社会規範であり、この規範にのっとった生活を送ることが老年期における社会的適応に貢献するという考え方である。このようにライフ・サイクルのある段階から次の段階にふさわしい役割指向へと順調に移行していく上で、同輩集団は重要な媒体としての役割を果たすといわれる⁹⁾。従って、老人用公営住宅の“老人同士”という生活環境が、中年期から老年期への移行に際して生じがちな役割葛藤を和らげるのに役立ち、それが更に居住者の生活満足度を高めるのに役立つ、と推論することは可能かも知れない。

しかし、こうした議論が一般の退職者コミュニティでの発見に当てはまらないのは明らかである。あえて辻褄を合わせようとするれば、社会階級による差異といった新しい説明概念を導入するほかない。ロソーによれば、中流階級の老人は老後なお中年期の社会規範に則って豊かな社会関係を維持し、それによって自己の老齢化を否定しようとするのに対し、労働者階級の老人は比較的抵抗なく自己の老齢化を受け入れるという¹⁰⁾。それゆえ、老人用公営住宅と一般の老人村とでは、同じ老人の同輩集団とはいっても、その意味も、またその中で進行しつつある社会過程も異なるという見方もできるわけである。

しかもなお上述のように、老人用公営住宅の中

4) 古いものでは、Ernest W. Burgess, "Social Relations, Activities, and Social Adjustment," *The American Journal of Sociology*, 59 (January, 1954), 352-360. 最近のものでは、Mary M. Seguin, "Opportunity for Peer Socialization in a Retirement Community," *The Gerontologist*, 13 (Summer, 1973), 208-214. This is also her unpublished D.S.W. Dissertation, University of Southern California, 1972.

5) Irving Rosow, *Social Integration of the Aged*. (New York: The Free Press, 1967), pp. 57-78.

6) Arlie R. Hochschild, *The Unexpected Community*. (Englewood Cliffs, N. J.: Prentice-Hall, 1973).

7) Mark Messer, "The Possibility of an Age-Concentrated Environment Becoming a Normative System," *The Gerontologist*, 7 (December, 1967), 247-251.

8) Elaine Cumming, et. al. "Disengagement—A Tentative Theory of Aging," *Sociometry*, 23 (March, 1960), 23-35. Elaine Cumming and William Henry, *Growing Old: The Process of Disengagement*. (New York: Basic Books, 1960).

9) S. N. Eisenstadt, *From Generation to Generation*. (Glencoe: The Free Press, 1956).

10) I. Rosow, 上掲書, pp. 246-291.

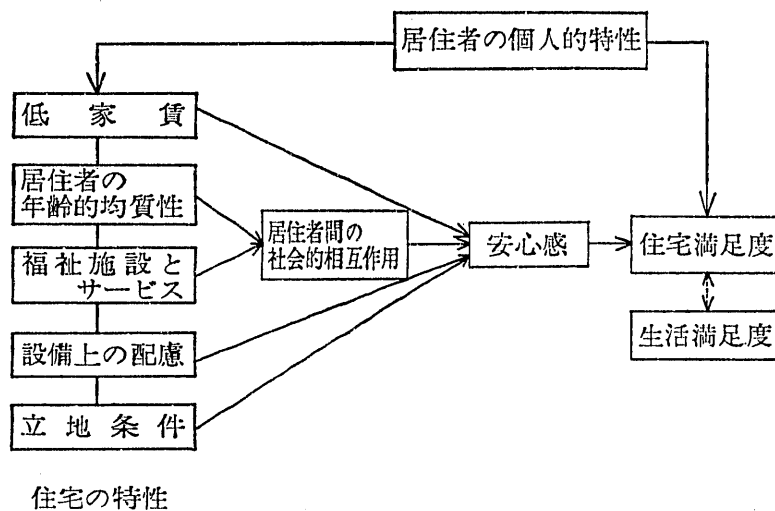


図 1 住宅・生活満足度の分析枠組

にも一般の退職者コミュニティにおけると同様の傾向を示すものもあって、ここに展開した議論は充分な説得力をもっていない。上に紹介した社会学的研究はいずれも、住環境の中の社会的要素に焦点を合わせ、これを何らかの形で居住者の生活満足度に結びつけよとするが、そこに多少無理があるような気がしてならない。もし住環境のその他の要素や居住者の個人的背景までも分析枠組の中に組込むことができるならば、居住者の示す住宅満足度の説明もまたかなり違った形のものになるかも知れない。また生活全般についての満足度と住宅そのものについての満足度とが、一体どのような関係にあるのかも検討しておく必要がある。

老人の住宅不満の原因を追求したある研究は、住宅についての不満は要するに経済的問題の反映であることを明らかにしている¹¹⁾。社会的孤立や孤独といった社会的・心理的要素は、こうした不満を増幅する傾向にはあっても、その第一義的な決定要因とはなり得ない。公営住宅の老人にとってもっとも痛切な生活問題は経済問題であるから、その住宅満足度は、社会環境の改善よりはむしろ低家賃による経済的窮迫の緩和によって影響されるところが大きいのではないかとと思われる。また

住宅そのものの立地条件や老人の自立生活を助ける設備・サービス等も、彼等の住宅満足度にかかなりの影響を与えているはずである。これら諸要因の及ぼす影響は、居住者の個人的特性によってさらに複雑に屈折されよう。これら考えられ得る諸要因を組込んだ分析枠組が図1に提示されている。もしこれら諸要因の絶対的・相対的影響力を量的に測定することができれば、居住者がその住宅およびそこで展開される生活全般から引出す満足感をよりよく理解できるようになるのではないかと考える。

II 調査設計

図1に示した住宅の諸特性が、居住者の住宅および生活満足度に及ぼす影響を量的に測定するためには、これら諸特性を異にする数多くの住宅を調査標本に含めなければならない。経費および時間の面できびしい制限を受けている本研究の性格から、それはほとんど不可能であった。多少とも現実味をもって考えられることは、地元のアン・アーバー市と隣接のユプシランティ市に設けられている4つの老人用公営住宅のすべてを標本に含めることであった。それによって、住宅の立地条件、設備上の配慮、福祉施設とサービスといった変数にある程度のヴァリエーションをもたせることが可能であった。しかし、低家賃と居住者の年齢的均質性という点ではいずれも同一条件にあり、

11) Irving Rosow, "Housing Dissatisfaction," *Social Integration of the Aged*, Appendix. (New York: The Free Press, 1967).

これを補うため、個人的特性という点では老人用公営住宅の居住者達とかなり似かよっているにもかかわらず、その住環境を著しく異にしていると思われる“老人用公営住宅への入居申込者”を調査対象に含めることを計画した。しかし、入居申込者の名簿を公開することは法律上禁じられているため、これを実現することができなかった。結局、上記の4つの老人用公営住宅に収容されている168戸のアパートの中から100戸を無作為に抽出して調査標本にすることにしたが、ここでもう一度、計画の修正を余儀なくされた。調査許可は両市の住宅当局および居住者協議会の双方から得られたものの、その許可には、高い協力度は望めないであろうという警告がついていた。居住者の多くは頻々と地元大学の研究材料にされることで、調査にはあきあきしているというのである。そこで、少なくとも100の回答を確保するために、上記168のアパート全戸を標本に含めざるを得なかった。回答数94、回答率は56%と低かった。

ところで、見方によっては、公営住宅の老人はかなり特殊なグループに属するともいえるので、その住宅・生活満足度にもかなりの特殊性が認められるかも知れない。この点を確認するために、調査対象地区内の一般コミュニティに住む老人の中から対照群を得ることにし、同地区内国勢調査区の中から、62歳以上の人口比率がもっとも高い8つの調査区を選んで、調査区ごとに住民をリスト・アップし、その中から62歳以上の高齢者を含む世帯を抽出して標本世帯とした。調査協力度は40.5%と、公営住宅におけるそれをさらに下回った。とくに60代の人には老人扱いされることが多かった。もっとも快く面接に応じてくれたのは70代の人びとで、標本の平均年齢は、公営住宅で74歳、対照群で73歳であった。

なお、調査票は個人面接による他計式。個人的背景や住宅環境等に関するかなり細かい質問を含んでいるため、面接には約2時間を要した。

III 住宅満足度の測定尺度

図1の分析枠組における2つの従属変数の中、生活満足度についてはすでにいくつかの指標が開発されており、中でも、1961年、ニューガルテン等が発表した Life Satisfaction Index A (LSIA) はその簡便さを買われて¹²⁾、老年学関係の研究に屢々利用されているところから、本研究でもこれを採用することにした。

一方、住宅満足度については適当な測定尺度がまだ開発されていないため、これをまず作成する必要に迫られた。住宅満足度を測るもっとも初歩的な方法としては、“お宅の住心地はいかがですか”という質問を發した上で、満足度のいくつかのレベルを記したカードを提示して、そのいずれかを選ぶよう求めることが考えられる。本研究では5つの選択肢を準備し、これによって全般的な住宅満足度が測定できるものと期待したが、予備調査の段階ですでに、回答が上位2つのレベルに偏りがちなことが明らかになった。このように回答者の得点分布が一方に偏しがちな尺度は余り利用価値がないばかりか、単一の質問によって得点をはじき出すこと自体に、信頼度をめぐって議論が多い。

こうした心理学的測定尺度の信頼度を高める方法としてこれまで屢々用いられてきたのは、測定しようとしている対象に関連のある数多くの項目についてデータを集め、それから指標を作成することである。そこでまず住宅満足度を、“人がその住環境の様々な側面から引き出す満足感を総合したもの”と定義づけ、考えられ得る23の住宅属性のそれぞれについて満足度を質し、“満足”“どちらともいえない”“不満足”のいずれかで回答してもらい、それに3, 2, 1の得点を与えた。23項目の内訳は、(1)住居の外観、(2)住居の内装、(3)冷暖房設備、(4)給配水設備、(5)生活空間の広さ、(6)貯蔵空間の広さ、(7)プライバシーが守れる程度、(8)台所設備、(9)各種の近代省力設備、(10)家事の容易さ、(11)老人用に特に配慮された安全設備、(12)住居費、(13)近隣

12) Bernice L. Neugarten, Robert J. Havighurst, & Sheldon S. Tobin, "The Measurement of Life Satisfaction," *Journal of Gerontology*, 16 (April, 1961), 134-143.

表1 因子負荷量

変 数	因 子							
	1	2	3	4	5	6	7	8
1 家屋の外観	-.06	-.14	-.11	.15	.00	-.54	.09	-.07
2 家屋の内装	-.03	-.06	-.19	.27	.00	-.60	.10	.35
3 冷暖房設備	-.07	-.10	-.52	.10	-.04	-.01	.00	.15
4 給配水設備	-.05	-.05	-.69	.07	.08	-.22	.09	-.02
5 生活空間の広さ	.04	-.01	-.24	.64	.01	-.08	-.03	-.01
6 貯蔵空間の広さ	.00	-.00	-.00	.70	.00	-.10	.03	.03
7 プライバシー	-.13	-.15	-.11	.51	-.01	-.06	-.00	.06
8 台所設備	.02	.01	-.60	.34	.04	-.09	.16	-.01
9 近代的省力設備	-.17	.12	-.05	.21	.62	.03	.33	.33
10 家事の容易さ	-.07	-.20	-.18	-.02	.05	-.13	.78	-.01
11 安全設備	-.20	-.04	-.01	-.04	.66	-.04	-.05	-.06
12 住居費	.04	-.38	-.05	-.07	.31	-.02	.05	-.03
13 近隣の性格	-.17	-.62	-.08	.10	.04	-.06	.27	.19
14 交通量と騒音	.05	-.56	-.01	.06	-.03	.01	.14	-.04
15 犯罪防止設備	-.05	-.31	-.00	.04	-.01	-.13	-.05	-.00
16 不時の援助	-.27	-.29	-.26	-.08	.30	-.43	-.07	.10
17 近隣の付き合い	-.02	-.49	-.37	.03	.14	-.06	-.07	.45
18 社会的活動	-.10	-.33	-.36	.02	.18	-.23	.27	.34
19 子・親 戚	-.18	-.36	-.11	.07	-.06	-.10	-.04	.28
20 教会	.87	-.00	-.01	.03	.08	-.14	-.02	-.01
21 病院	1.04	-.01	-.05	.07	.11	-.00	.03	.06
22 商店街	1.04	-.02	-.06	.04	.03	-.02	.02	.03
23 公共交通機関	.56	-.19	-.05	-.01	.17	-.05	.11	.06
根=	3.50	1.65	1.64	1.47	1.14	1.04	0.96	0.72

の性格, (14)付近の交通量と騒音, (15)犯罪防止設備, (16)救急設備と援助, (17)近隣との付き合いと相互扶助, (18)新しい友人を得たり社会的活動に参加したりすることの容易さ, (19)子や親戚との往来の容易さ, (20)教会への交通の便, (21)病院への交通の便, (22)商店街への交通の便, (23)公共交通機関利用の便。

こうして入手したデータの構造を探る方法の一つに因子分析法がある。しかし、一般に利用されている因子分析のコンピューター・プログラムは、蒐集されたデータが計量的データであることおよび変量の母集団分布が正規分布であることを条件づけている。本研究のデータは、“満足”“どちらともいえない”“不満足”にそれぞれ3, 2, 1の得点を与えて数量化したものではあっても、厳密な意味での計量的データではないので、リンゴーおよびガットマンが非計量的データのために開発した特殊な因子分析のプログラムを利用することでこの問題を解決した¹³⁾。上記23の住宅属性を用

いてまず主成分分析を行なった結果、8つの主成分が検出され、さらにこれら主成分への因子負荷量を最大にするよう軸を回転させて得た因子が表1に示されている。

このように8つの因子が検出されたということは、このデータが8つの異なった局面を含んでいることを意味する。複数の項目を組合せて指標を作ろうとする際、その信頼度を高めるための要件の一つは、その指標に含まれる項目が単一の局面を構成することあるいは同質であることとされているので¹⁴⁾、上記23変数は1つの指標ではなく、8つの指標を構成する可能性をもっている。

同質的な変数をグループ化する最初の手続きとして、表2では、算出された23変数相互間の相

13) James C. Lingoes & Louis Guttman, "Nonmetric Factor Analysis: A Rank Reducing Alternative to Linear Factor Analysis, *Multivariate Behavioral Research*, 2 (October, 1967), 485-505. 参照。

14) Aubrey McKennel, "Attitude Measurement: Use of Coefficient Alpha with Cluster or Factor Analysis," *Sociology*, 4 (May, 1970), 227-245.

関係数を、表1における因子負荷状況を参考にしながら再構成した。この相関表からすると、23の変数は7つのグループに分けることができるが、第7グループには唯一つの変数しか含まれていないのでこれを除外し、残り6つのグループをそれぞれ指標化することにした。これら指標は、その信頼度¹⁵⁾および妥当性¹⁶⁾の検討を行なった上で、次のように名付けられた。A. 地域指標、B. 配管指標、C. 快適性指標、D. 便利性指標、E. 立地条件指標、F. 外観指標。

被調査者各個人の住宅満足度のレベルは、それぞれの指標ごとに、それを構成する変数への得点の合計として算出された。通常、各変数の因子への回帰係数を重みとしてスコアを算定するのももっとも理想的とされているが、因子を利用して構成された指標の場合には、そうした手間をかけても大した効果があがらない¹⁷⁾ばかりか、各指標に含まれている項目の数が少ない場合には、重みをつけない計算法の方がかえって優れている¹⁸⁾とされるところから、変数はすべて同じ重みをもつものとして扱われている。

なお、複数の局面を含むデータから単一指標を構成することには疑問が多いが、あえて上記6指標へのスコアを重みなしで合計したものを、要約指標として用いることにした。

IV 住宅満足度と生活満足度

——公営住宅の老人対一般コミュニティの老人——

ここではまず、前節で説明した諸指標を用い、一般コミュニティの老人との比較を通じて、公営住宅の老人の住宅・生活満足度の性格を明らかにしておきたい。なお、コミュニティの老人は、持家所有者とアパート居住者の二群に分けられる。

a. 全般的住宅満足度

15) A. McKennel, 上掲論文にもとづく Coefficient Alpha の算出と検討。

16) George W. Bohrnstedt, "A Quick Method for Determining The Reliability and Validity of Multiple-Item Scales," *American Sociological Review*, 34(August, 1969), 542—548. 参照。

17) A. McKennel, 上掲論文。

18) John L. Horn, "An Empirical Comparison of Methods for Estimating Factor Scores," *Educational and Psychological Measurement*, 25 (Summer, 1965), 313—322.

“お宅の住み心地はいかがですか”という質問に対し、公営住宅の老人の3/4が“非常に満足”と答え、残りもほとんどが“かなり満足”で、その全般的住宅満足度は、コミュニティの老人のそれをやや上回る傾向をみせる。しかし、コミュニティの老人を持家所有者とアパート居住者に分けると、前者は後者よりもかなり高い満足度を示し、公営住宅の老人のそれとほとんど差がない状態である。家は古びて雨漏りし、一人暮らしには広すぎ、またそれを取巻く環境条件も著しく悪化しているような場合でも、持家所有者は永年住みなれたわが家に著しい愛着を示し、それが高い満足度の背景になっているように思われる。これに対し、公営住宅の老人は現在の住居が入手し得る最善のものであることを知っているだけに、それに対する満足度が高いのではないだろうか。一方、民間アパートの居住者はかなり高額の家賃を支払っている分だけ、その住居に対し批判的・客観的な態度をとりがちであり、それが他に比してやや低い満足度の理由になっているように思われる。

b. 地域指標

この指標は、近隣の性格、付近の交通量と騒音、犯罪に対する防衛設備、近隣の人びととの付き合いや相互扶助、新しい友人を得たり社会的活動に参加することの容易さ、子や親戚との往き来の容易さ、住居費の7つの雑多な変数で構成されている。公営住宅の老人の住宅満足度は、この指標によってももっとも高い。なお、もっとも低いのは、民間アパート居住者に代って持家所有者となっている。

この結果は、住居のある地域の地域特性によって大半説明できるように思われる。老人用公営住宅は一般に交通の便のよい市街地に建設され、住宅内に社会福祉施設や設備も備えられているから、居住者は社会的活動への参加機会にも恵まれ、またそれを契機として、近隣関係や友人関係も発展しやすい。建物の入口は常時ロックされているから、犯罪からも比較的安全である。加えて住居費が安い。これに対し、持家所有者の多くは、急速に変化しつつある地域の中でいわば取残された存

表 2 指標作成のためにグループ化された相関表

変数																																		
A	1 近隣の性格	×																																
	2 交通量と騒音	.41	×																															
	3 近隣の付合い	.44	.27	×																														
	4 社会的活動	.40	.24	×																														
	5 子・親 戚	.31	.19	.33	.23	×																												
	6 住 居 費	.19	.24	.17	.23	.15	×																											
	7 犯罪防止設備	.22	.16	.21	.10	.15	.07	×																										
B	8 暖冷房設備	.22	-.04	.27	.22	.19	-.02	.07	×																									
	9 給配水設備	.18	.06	.29	.32	.11	.08	-.02	.41	×																								
	10 台所設備	.11	.07	.22	.29	.08	.04	-.04	.36	.40	×																							
C	11 生活広間	.14	-.02	.13	.13	.04	-.03	-.09	.15	.18	.35	×																						
	12 貯蔵空間	.14	.01	-.01	-.00	.05	-.10	.02	.13	-.01	.25	.45	×																					
	13 プライバシー	.16	.14	.14	.10	.20	-.01	.12	.09	.06	.17	.31	.35	×																				
	14 省力設備	.18	-.09	.19	.30	.05	.15	-.10	.04	.15	.15	.09	.15	.13	×																			
D	15 安全設備	.11	.01	.10	.21	.01	.29	.06	-.06	.11	.00	-.10	-.04	-.03	.44	×																		
	16 不時の援助	.29	.07	.39	.38	.24	.26	.09	.21	.28	.12	.04	-.03	.01	.18	.27	×																	
E	17 教 会	.18	-.16	-.00	.16	.15	-.10	.06	.03	.08	-.01	-.03	.01	.15	.21	.23	.33	×																
	18 病 院	.23	-.08	.10	.20	.18	-.12	.06	.10	.11	.02	-.02	.01	.18	.32	.26	.32	.79	×															
	19 商 店 街	.21	-.08	.05	.18	.21	-.06	.02	.10	.11	.02	-.02	.00	.17	.23	.18	.32	.80	.90	×														
	20 公共交通機関	.34	.06	.17	.27	.18	.07	.09	.11	.10	.04	-.06	.04	.05	.27	.18	.35	.54	.64	.64	×													
F	21 家屋の外観	.17	.09	.08	.26	.14	-.02	.17	.01	.20	.12	.13	.12	.05	.01	.18	.29	.11	.10	.09	.14	×												
	22 家屋の内装	.21	.02	.29	.36	.27	-.01	.09	.19	.22	.26	.21	.28	.17	.20	.17	.34	.14	.08	.07	.09	.34	×											
G	23 家事の容易さ	.39	.19	.10	.39	.08	.15	.04	.12	.24	.24	-.06	-.02	-.01	.27	.00	.16	.08	.13	.12	.20	.18	.17	×										
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23										

在であることが多く、孤立化し孤独である。一方民間アパートの居住者は、“地の利のよさ”や“気のあった隣人の存在”を求めてそのアパートに移り住んだためか、住宅のこの側面については、持家所有者よりはやや高い満足度を示すようである。

c. 配管指標

この指標に含まれているのは、冷暖房設備、給配水設備、台所設備の3変数であるが、この指標を用いて測定する限り、公営住宅においてよりもコミュニティにおいて、満足度が高い傾向がみられた。公営住宅の老人の一部に、室温を自由に調節する設備が不十分なことや台所設備について若干の不満が存在するのがその原因である。

d. 快適性指標

この指標は、生活空間の広さ、貯蔵空間の広さ、プライバシーの守れる程度、の快適性を示す3変数によって構成されるが、この指標で測定しても、コミュニティの老人の方が公営住宅の老人よりもやや高い満足度を示すことが明らかになった。公営住宅の老人がもつ不満は、生活空間や貯蔵空間の広さという点よりもむしろプライバシーの守れる程度にかかわりあいがあるようである。公営住宅ではお喋り好きな居住者達が建物入口に近いロビーに陣どって雑談を交している姿をよくみかけたが、居住者の中にはこれを苦々しく思い、出入の度に監視されているようだとか、なにかにつけて噂の種にされているに違いないとか、不満をもらす人がかなりあった。アパートそのものの手狭さについてはほとんど不満はきかれなかった。彼等のほとんどが入居前、小さな民間アパート・貸部屋・安ホテル等に住んでいた関係もあって、手狭さには馴れており、かえってそれは便利さや家事の容易さとして受取られている傾向がある。つまり、こうした住宅を好ましいと思う人びとが入居しているのである。これに対し、コミュニティの老人は、アパート居住者の場合でも、公営住宅のそれよりはるかに広い住居に住んでおり、完全なプライバシーの中で、誰にも気兼ねのない伸びやかな生活を送れることのよさを強調する。

e. 便利性指標

各種の近代省力設備、老人用に特に配慮された安全設備、事故や急病の際の援助、の3変数によって構成されるこの指標は、生活上の便宜とか安全性とかいった点では、公営住宅の老人の方がはるかに高い満足感を味わっていることを明らかにした。とにかく、公営住宅の老人のほとんどが、住宅内に設備されている安全装置や様々な便宜を高く評価し、また不時の場合には、住込みの管理人や親しい隣人の助けをあてにできることを強調する。前にあげた“快適性”とこの“便利性”とはいわば住宅満足度という楕円の両面をなすものといえるかも知れない。前者は十分なプライバシーを享受できる広々とした独立家屋のよさを示す指標であり、後者はプライバシーの点で多少難点がありまた手狭ではあっても、安全かつ便利という利点をもつ老人用集団住宅のよさを浮彫りにする指標であるといえるだろう。

f. 立地条件指標

教会、病院、商店街、公共共通機関という4つの主要な社会公共機関の利用の便を問うこの指標は、予想に反して、公共住宅の老人よりもコミュニティの老人、とりわけ民間アパートの居住者において、満足度が高いことを明らかにした。これはコミュニティの老人が、住宅を取巻く環境が著しく悪化し、時にはその地域一体がスラム化しているような場合でも、その便利さのゆえに、市街地にある持家を手放すまいとすること、またやむを得ず手放す場合にも、さらに地の利のよい民間アパートに移り住む傾向があることを反映しているように思われる。またコミュニティの老人の多くは自家用車を保有しており、そのため多少遠隔地に住んでいても、大して不便を感じないという事情も手伝っているようである。

g. 外観指標

これは住居の内装、外観という2変数からなる指標であるが、この指標による満足度は、公営住宅とコミュニティの老人との間にほとんど差がなく、10人中9人までが満足を示している。みてくれの良さとか悪さとかいった側面はある程度あるがまさに受取られて、機能的側面ほどには問題にならないということであろうか。

h. 要約指標

以上6指標を総合した要約指標の示すところによれば、住宅満足度がもっとも高いのは民間アパートの居住者、ついで公営住宅の老人、そしてもっとも低いのが持家所有者ということになる。この順序は全般的満足度においてみられたものとちょうど逆であり、ために、これら2つの総合的尺度は、住居についての2つの相異った態度を測定するものではないかと想像される。恐らく、全般的満足度は情緒的態度を、そして要約指標は認識的態度を打診しているのではあるまいか。

i. 生活満足度

Life Satisfaction Index A を用いて測定した生活満足度という点では、持家所有者のそれがもっとも高く、ついで民間アパートの居住者、そして公営住宅の老人という順序であった。住宅満足度と生活全般についての満足度とは必ずしも一直線上にはないということであろうか。一体どういう要素がこれら住宅・生活満足度のそれぞれにどういう影響を与えているかを解明することができれば、これら2種類の満足度の相互関係を明らかにすることができ、またあわせて前述の理論上の行詰りに解決のいとぐちを与えることができるのではないかと考える。

V 住宅・生活満足度の分析

前節における比較を通して、公営住宅の老人のもつ住宅満足度は、地域指標、便利性指標においてかなり高いが、配管指標、快適性指標、立地条件指標においてやや低いことが明らかになった。換言すれば、公営住宅の老人は、設備的配慮の行き届いた安全かつ便利な住居で、豊かな人間関係や社会サービスを享受できることに満足している反面、その人間関係がもたらすわずらわしさや各自の好みにあわせて室温を自由に調節することができないこと等に多少の不満を感じているようである。また外部の社会公共機関を利用する上でも、便利さにやや欠けるという問題が残されているように思われる。

本節では、公営住宅の老人に焦点をあわせて、こうした住宅の諸特性が居住者の各種満足度にと

のような影響を与えているか、またそれが各居住者の個人的特性によってどのように屈折されるかを、量的に測定してみたいと考える。そこで、上述の8つの住宅満足度と生活満足度を従属変数とし、図1の分析枠組に取上げた住宅の特性と居住者の個人的特性を独立変数として、これら独立変数の従属変数に対する絶対的・相対的影響力を測定することにした。ただし、低家賃および居住者の年齢の均質性という住宅の2特性は、すでに述べたように必要なヴァリエーションをつけることに失敗したので除外し、代りに人種構成という新しい変数を導入してみた。また住宅内福祉施設とかサービスは、たとえその住宅内では利用できない場合でも、他の住宅でのそれを利用することで補いがつけられている実状が明らかになったので、公営住宅内での社会的活動への参加度・サービスの利用度といった個人レベルでの変数にすりかえた。

一方、居住者の個人的特性としては、性別、人種、年齢、婚姻状況、家族構成、健康状態、教育程度、退職前の主職業、収入、自家用車の有無、同じ市内に居住する子の有無、比較的近隣に居住する子以外の親族の有無、定期的に接触する隣人の数、友人の数、同じ住宅内に居住する友人の有無、病気や怪我等不時の際に真っ先に援助を求める相手、会員として参加している社会組織の数、公営住宅に入居申込みをした理由、老人住宅への嗜好を取上げた。また、公営住宅に入居する直前に住んでいた住居についても、その種類、広さ、持家だったかどうか、住居費、立地条件について情報を蒐集し、それを居住者の個人的特性に加えた。

表3は、これら独立変数と従属変数との関連度を知るため、Goodman & Kruskal's gamma を算出し¹⁹⁾、その絶対値を表示したものである。この表を手掛りにしながら、住宅・生活満足度指標それぞれの動きともっとも高い相関関係にある独立変数を10個ずつ選んで、それらが各満足度の分

19) Goodman & Kruskal's gamma は順序変数 (ordinal variables) 間の関係を測定するものであるから、この計算にあたっては、計量変数 (interval variables) は順序変数に変換され、名目変数 (nominal variables) は二分された。

表 3 ガンマ係数による独立変数と従属変数との関連度

独立変数	地域	配管	快適性	便利性	立地条件	外観	要約	全般的	生活満足度
(住宅の特性)									
設備的配慮	.00	.13	.13	.76	.15	.20	.36	.12	.06
立地条件	.20	.01	.50	.92	.28	.43	.46	.14	.20
人種構成	.12	.17	.16	.55	.09	.19	.19	.21	.12
(社会的適応)									
社会的活動	.40	.34	.26	.19	.33	.16	.38	.03	.35
隣人の数	.12	.32	.22	.06	.12	.24	.10	.32	.24
住宅内友人	.33	.10	.00	.38	.13	.38	.28	.01	.03
頼れる人	.05	.10	.23	.16	.20	.11	.18	.08	.07
(個人的特性)									
性別	.11	.29	.15	.25	.45	.28	.16	.12	.18
人種	.33	.04	.34	.38	.32	.14	.12	.16	.02
年齢	.09	.30	.08	.08	.18	.06	.02	.34	.07
家族構成	.32	.39	.05	.36	.10	.31	.39	.19	.03
婚姻状況	.19	.16	.10	.14	.04	.58	.10	.49	.41
健康状態	.01	.15	.45	.10	.32	.45	.42	.48	.68
教育	.24	.29	.43	.13	.11	.02	.18	.12	.26
過去の主職業	.60	.19	.61	.03	.11	.64	.41	.52	.01
収入	.13	.20	.28	.06	.32	.03	.07	.18	.21
自家用車	.36	.50	.12	.15	.30	.26	.05	.39	.06
同一市内の子	.26	.28	.40	.28	.51	.81	.60	.02	.23
近隣の親戚	.15	.12	.46	.03	.06	.09	.24	.32	.22
友人の数	.15	.23	.07	.04	.05	.22	.17	.41	.15
参加社会組織	.20	.15	.02	.13	.42	.02	.25	.02	.31
入居申込理由	.10	.39	.40	.41	.45	.11	.21	.70	.37
老人住宅への嗜好	.07	.07	.20	.03	.06	.17	.00	.17	.11
(入居前の住居)									
立地条件	.07	.02	.15	.24	.20	.30	.26	.24	.03
種類	.00	.03	.19	.07	.03	.12	.03	.25	.35
相対的広さ	.11	.03	.34	.12	.10	.29	.09	.09	.02
所有状況	.13	.24	.02	.06	.24	.70	.06	.12	.11
住居費	.00	.10	.10	.40	.21	.12	.19	.33	.11

散をどの程度説明できるかを検討することにした。なお、これら独立変数の説明力を測定する方法としては、多層解析 (Multiple Classification Analysis) の手法を用いた²⁰⁾。

(1) 地域指標による住宅満足度

表 3 を手掛りに 10 の独立変数を選び、それらがこの地域指標による満足度とどうかかわっているかを検討してみると、立地条件のよい住宅の居住者、労働者階級の出身者、同じ市内に子が住ん

でいる人、同じ住宅内に友人が住んでいる人、住宅内での社会的活動や地域社会組織に積極的に参加している人の間に満足度が高い傾向がみえる。しかし、表 4 の多層解析の結果が示すところによれば、これら 10 の変数を全部用いても、満足度の分散のわずか 8% 弱が説明され得たにすぎないことがわかる。居住者の 3/4 以上がこの指標で最高得点を得ている事実が、こうした分析を困難かつ無意味なものにする。なお少数派ながら不満をもっている人びとについては、教育程度の比較的高いホワイト・カラー出身者、また入居前、市周辺の住宅地に住んでいた人という性格づけができるようである。

(2) 配管指標による住宅満足度

20) Frank M. Andrews, James N. Morgan and John A. Sonquest, *Multiple Classification Analysis: A Report on a Computer Program for Multiple Regression Using Categorical Predictors*, 2nd ed. (Ann Arbor: Institute for Social Research, the University of Michigan, 1973) 参照。

表 4 地域指標による住宅満足度の多層解析

独 立 変 数	η^*	特 性 グループ別		総 合	
		β^{**}	R^{2***}	β	R^2
(住宅の特性)					
立 地 条 件	.01	—	0.0%	.04	7.6%
(住宅内社会関係)					
社会的活動への参加度	.33	.32	5.4%	.32	
友人の有無	.13	.04		.04	
(個人的特性)					
人 種	.18	.12	3.9%	.10	7.6%
家 族 構 成	.07	.05		.03	
教 育 程 度	.15	.07		.10	
過去の主職業	.21	.15		.21	
自家用車の有無	.13	.15		.20	
同じ市内に住む子の有無	.25	.22		.21	
参加社会組織の数	.12	.12		.08	

* η 係数は各独立変数の従属変数に対する相対的説明力を示す。** β 係数は他の独立変数の影響を一定に保った際の各独立変数の絶対的説明力。*** R^2 は従属変数の分散の何パーセントが説明されたかを示す。

表 5 配管指標による住宅満足度の多層解析

独 立 変 数	η	特 性 グループ別		総 合	
		β	R^2	β	R^2
(住宅内社会関係)					
社会的活動への参加度	.21	.22	4.6%	.25	6.4%
親しい隣人の数	.25	.26		.31	
(個人的特性)					
年 齢	.17	.13	0.0%	.15	6.4%
家 族 構 成	.07	.02		.06	
教 育 程 度	.06	.08		.12	
収 入	.05	.01		.04	
自家用車の有無	.28	.27		.35	
同じ市内に住む子の有無	.04	.03		.09	
友 人 の 数	.14	.12		.12	
(入居前の住居)					
所 有 状 況	.13	—	0.0%	.21	

配管指標による満足度は、コミュニティの老人のそれに較べてやや低かったが、それでも 3/4 に近い居住者がこの指標で最高得点を獲得しているため、多層解析の結果は前項におけると同様はなはだ芳しくなく、満足度の分散の 6% 強が説明されたに止まる (表 5 参照)。不満派についても前項におけると同様の傾向がみえる。つまり、ある特定のグループにとってはなにもかも不満なのである。こうした不満は、そのグループの性格からみて、現在の住居そのものに対するものというよりはむしろ、過去の生活歴に由来する高い欲求

水準のために、欲求と現実との間にズレが生じていることを示すものではないだろうか。

(3) 快適性指標による住宅満足度

表 6 に示したように、選ばれた 10 の変数は満足度の分散の 19% と、前 2 項におけるそれをやや上回る説明力を示すが、その大部分は居住者の個人的特性によるものである。中でも重要なのは、退職前の主職業、健康状態、住宅内における社会的活動への参加度であった。満足度が高いのは、健康な労働者階級の出身者で、住宅内での社会関係・人間関係にうまくとけ込んでいる居住者の間においてであり、それとちょうど裏腹に、ホワイト・カラー出身で、教育程度や収入が高く、住宅内の社会関係に余り適応しようとしなない人びとが、前 2 項におけると同様、不満派に属する。この不満派に属する人びとの多くはまた、入居前、独立家屋に住んで、十分なスペースとプライバシーを享受していたという事実が、前項で行なった推論を裏打ちしてくれるように思う。

(4) 便利指標による住宅満足度

この指標によって表わされた満足度は、前述の 3 指標と異なり、住宅そのものの特性、とくに設備的配慮の有無に深い関係がある。表 7 に明らかのように、満足度の分散の 69% までがこれによって説明される。いくつかの個人的特性、住宅内での社会参加状況等がさらに若干の説明を加えて、

表 6 快適性指標による住宅満足度の多層解析

独 立 変 数	η	特 性 グループ別		総 合	
		β	R^2	β	R^2
(住宅の特性)					
立 地 条 件	.16	—	1.5%	.08	19.2%
(住宅内社会関係)					
社会的活動への参加度	.21	.25	1.5%	.37	
親しい隣人の数	.15	.20		.19	
(個人的特性)					
人 種	.11	.05	12.9%	.06	19.2%
健 康 状 態	.22	.26		.25	
過去の主職業	.31	.29		.30	
同じ市内に住む子の有無	.14	.10		.18	
近隣に住む親戚の有無	.23	.19		.16	
入居申込理由	.11	.05		.02	
(入居前の住居)					
相 対 的 広 さ	.14	—	0.0%	.24	

10の変数全部を総合すると、満足度の分散の約75%が説明されたことになる。ここで注目をひくのは、これまで不満派と目されてきた人びとが、一転して満足派に変わることである。過去の生活経験から、現在の住居に何かと批判的な人びとも、便利性とか安全性とかいった老人住宅の長所を認めるのにやぶさかでないということであろう。他の居住者達とも余り親しく交わらず、その援助も期待しない人達であるだけに、設備的配慮はより大きな意味をもってくるのではないか。

(5) 立地条件指標による住宅満足度

この指標は外部の社会公共機関・施設への交通

表7 便利指標による住宅満足度の多層解析

独立変数	η	特 性 グループ別		総 合	
		β	R^2	β	R^2
(住宅の特性)					
設備上の配慮の有無	.84	—	68.9%	.80	
(住宅内社会関係)					
社会的活動への参加度	.13	.11	6.8%	.12	
不時の際頼れる人	.34	.34		.18	
(個人的特性)					
人 種	.15	.16	10.8%	.06	
家 族 構 成	.12	.08		.08	
収 入	.04	.05		.07	
同じ市内に住む子の有無	.23	.29		.18	
入居申込理由	.26	.30		.23	
(入居前の住居)					
立 地 条 件	.21	.23	6.7%	.05	
住 居 費	.24	.26		.09	

の便を問うものであるから、住宅の地理的位置によってかなり左右されるものと思われたが、表8に示した多層解析の結果は、住宅の地理的位置よりはむしろ居住者の個人的特性の方が大きな説明力をもっていることを明らかにした。男性、健康な人、自家用車をもっている人、同じ市内に子が住んでいる人、住宅内外での社会的活動に積極的に参加している人達の中に、満足度が高い傾向がみえる。結局、社会性のある健康な人は老後もなお住宅内外で社会的活動を続け、またそうした社会的活動を続けている人は、地理的位置の如何にかかわらず、その住宅を便利なところにあると考える傾向があるのではないかと思われる。また、以前周辺の住宅地に住んでいた人びとは立地条件のよさを高く評価する傾向がみえるところから、地域、配管、快適性の3指標で不満派と目された人びとの中にも、さきの便利指標におけると同様、満足派に転ずる者があらわれる。なお、選ばれた10変数によって説明されたのは、満足度の分散の約28%であった。

(6) 外観指標による住宅満足度

内装・外観に不満をもつ者は非常に少なく、居住者の85%までがこの指標で最高得点を得ている関係上、多層解析を試みること自体余り意味あることには思えないが、表9に示したその結果では、一応満足度の分散の22%までが、選ばれた

表8 立地条件指標による住宅満足度の多層解析

独立変数	η	特 性 グループ別		総 合	
		β	R^2	β	R^2
(住宅の特性)					
立 地 条 件	.18	—	2.2%	.17	
(住宅内社会関係)					
社会的活動への参加度	.45	.40	22.6%	.33	
不時の際頼れる人	.34	.28		.20	
(個人的特性)					
性 別	.15	.03	19.7%	.09	
健 康 状 態	.26	.13		.11	
自家用車の有無	.20	.14		.10	
同じ市内に住む子の有無	.30	.29		.20	
参加社会組織の数	.25	.15		.05	
入居申込理由	.30	.29		.23	
(入居前の住居)					
所 有 状 況	.14	—	0.0%	.05	

表9 外観指標による住宅満足度の多層解析

独立変数	η	特 性 グループ別		総 合	
		β	R^2	β	R^2
(住宅の特性)					
設備上の配慮の有無	.20	.59	7.7%	.34	
立 地 条 件	.09	.59		.26	
(住宅社会関係)					
親しい隣人の数	.22	.21	0.0%	.22	
友人の有無	.09	.04		.10	
(個人的特性)					
性 別	.13	.14	14.3%	.13	
婚 姻 状 況	.21	.22		.24	
過去の主職業	.32	.30		.30	
同じ市内に住む子の有無	.31	.22		.17	
(入居前の住居)					
立 地 条 件	.13	.15	1.7%	.21	
所 有 状 況	.20	.21		.26	

10の変数によって説明されている。当然のことながら、住宅の外観（設備上の配慮の有無と立地条件の組合わせで住宅が規定できる）が満足度にかんがりの関係をもち、コテージ風の二軒長屋が小さな花壇を四方から囲み家庭的雰囲気をつたよわせた小規模住宅において、例外なく高い満足度が認められた。不満傾向を示すのは、例によって、ホワイト・カラー出身の少数派である。外観への不満もまた、彼等のもつ期待と現実とのズレを反映するものと考えてよいであろう。

(7) 要約指標による住宅満足度

以上の6指標を要約したこの指標は、これら6指標がこれまで明らかにしてきたことをある程度要約してくれる。表10にみられるように、住宅の特性、そこで展開されている社会関係・人間関係、そして居住者の個人的特性のそれぞれが、満足度の分散の説明にある程度の貢献をし、総合ではその32%弱を説明している。これまで繰返し指摘してきたように、労働者階級の出身者で、住宅内で展開されている社会的相互作用の主流に位置している人びとの間に満足度が高い一方、自己疎外的なホワイト・カラー出身者の間で、それがやや低い傾向がみえる。なお、高い満足度に結びついた住宅の特性としては、立地条件のよさと設備上の配慮をあげることができる。

(8) 全般的住宅満足度

表10 要約指標による住宅満足度の多層解析

独立変数	η	特性グループ別		総合	
		β	R^2	β	R^2
(住宅の特性)					
設備上の配慮の有無	.37	.62	11.7%	.38	.16
立地条件	.21	.32		.16	
(住宅内社会関係)					
社会的活動への参加度	.30	.34	18.1%	.28	.25
友人の有無	.16	.28		.17	
不時の際頼れる人	.36	.31		.25	
(個人的特性)					
家族構成	.02	.03	14.9%	.02	.15
健康状態	.29	.24		.26	
過去の主職業	.24	.22		.28	
同じ市内に住む子の有無	.34	.25		.15	
(入居前の住居)					
立地条件	.22	—	1.7%	.15	

表11の多層解析の結果にみられるように、全般的満足度の分散の約21%は7つの個人的特性によって説明され、住宅その他に関する変数をこれに追加してみても、何ほどの効果もあげないばかりか、かえって説明力が低下するという奇異な現象を生ずる。恐らく、とりあげた変数のもつ影響力の中に、互いに相殺し合うものがあるためであろう。とにかく、居住者の3/4が“非常に満足”と答えている事実が、こうした分析を困難にするが、“非常に満足”と答える傾向は、かなりの高齢でありながらも健康状態のよい人、一応の教育程度と収入をもつ労働者階級の出身者、親し

表11 全般的住宅満足度の多層解析

独立変数	η	特性グループ別		総合	
		β	R^2	β	R^2
(住宅の特性)					
人種構成	.12	—	0.0%	.03	15.9%
(住宅内社会関係)					
親しい隣人の数	.20	—	0.6%	.15	
(個人的特性)					
年齢	.13	.13	20.7%	.15	
婚姻状況	.26	.18		.15	
健康状況	.19	.06		.05	
過去の主職業	.15	.20		.23	
自家用車の有無	.14	.15		.14	
友人の数	.27	.25		.24	
入居申込理由	.35	.40		.38	
(入居前の住居)					
住居費	.15	—	0.1%	.13	

表12 生活満足度の多層解析

独立変数	η	特性グループ別		総合	
		β	R^2	β	R^2
(住宅の特性)					
立地条件	.04	—	0.0%	.14	38.9%
(住宅内社会関係)					
社会的活動への参加度	.28	.27	2.7%	.28	
親しい隣人の数	.17	.11		.09	
(個人的特性)					
婚姻状況	.39	.42	36.6%	.42	
健康状態	.48	.46		.45	
収入	.20	.17		.15	
同じ市内に住む子の有無	.27	.20		.23	
参加社会組織の数	.22	.14		.19	
入居申込理由	.24	.19		.20	
(入居前の住居)					
種類	.19	—	1.3%	.13	

い隣人や友人が多く、不時の際には彼等の援助をあてにできる人の間で強いように思われた。

(9) 生活満足度

全般的住宅満足度におけると同様、ここでも重要な役割を演ずるのは居住者の個人的特性であり、表12に明らかなように、生活満足度の分散の約37%は6つの個人的特性によって説明される。残り4つの変数はこれを約2%伸ばしたに止まる。これら個人的特性の中でもとくに強い影響力を持っているのは健康状態と婚姻状況で、健康状態のよい有配偶者の間で生活満足度が高い。収入と教育程度も生活満足度とかなり強い正の相関を示す。また同じ市内に子が住んでいる場合、自然子との接触の機会が多く、それが心理的頼り所となるためであろうか、生活満足度が高い傾向がみられる。生活満足度はまた、親しい隣人の数が多く、社会的活動にも積極的に参加するなど、住宅内外の社会生活によりよく適応している人びとの間に高い傾向がみえる。これは、従来から主張されてきた“活発な社会的相互作用と高い生活満足度との関係”を一応裏書きするものではあるが、健康状態や婚姻状況と生活満足度との関係ほどには強いものではないことを指摘しておきたい。住宅の特性と生活満足度との間には特記すべき関係は見出されなかった。

VI ま と め

以上、様々な尺度を用いて測定した住宅・生活満足度を、図1に提示した住宅の特性や居住者の

個人的特性との関係において分析してきたが、最後に、これら各種満足度間の相互関係を確かめおきたい。表13は、この相関関係がみやすいように、これら満足度間の相関係数を配列し直したものである。ここにみられる関係は、最小空間解析法(The Guttman-Lingoes Smallest Space Analysis)²¹⁾を用いて、さらに空間的に提示することが可能である(図2参照)。

図2では、全般的住宅満足度が中心にもっとも近く位置し、生活満足度がそれに隣接している。これは、全般的住宅満足度が住宅それ自体よりは個人的特性によってより大きく左右され、生活満足度もまた同様の傾向を示すことを反映するものであろう。この全般的満足度に比較的近い位置を占めているのは、地域指標による住宅満足度であり、要約指標によるそれは、その性格上、他の諸指標による満足度の中間に位置する。コミュニティの老人にやや高い傾向がみられた快適性、配管、外観の各指標による満足度は、その左上部に陣取り、残る2指標による満足度は、要約指標をはさんで、その対角線上に位置する。なお、公営住宅の老人の住宅満足度をもっとも特徴的にとらえるものと思われた便利指標による満足度が、生活満足度とはほとんど無関係である反面、コミュニティの老人を特徴づけた快適性指標による満足度

21) James C. Lingoes, "A General Survey of the Guttman-Lingoes Nonmetric Program Series," *Multidimensional Scaling: Theory and Applications in the Behavioral Sciences*. Vol. 1. *Theory*. Edited by Roger N. Shepard, et. al. (New York: Seminar Press, 1972) 参照。

表 13 各種住宅・生活満足度の相関関係 (r)

1 *	×										
2 **	.34	×									
3 便利指標	-.08	.17	×								
4 立地条件指標	-.09	-.03	.41	×							
5 外観指標	-.02	-.02	.20	.07	×						
6 快適性指標	.03	-.06	-.04	.00	.24	×					
7 配管指標	-.05	-.08	.02	-.06	.04	.10	×				
8 地域指標	.06	.01	.22	.31	.26	.14	.35	×			
9 要約指標	-.08	-.03	.59	.69	.50	.40	.35	.60	×		
10 全般的住宅満足度	.14	.00	.23	.16	.12	.09	.10	.48	.33	×	
11 生活満足度	.10	.03	.02	.14	.18	.27	.22	.39	.33	.43	×
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)

*、** 本稿では説明しなかった住宅満足度の経済学的尺度。

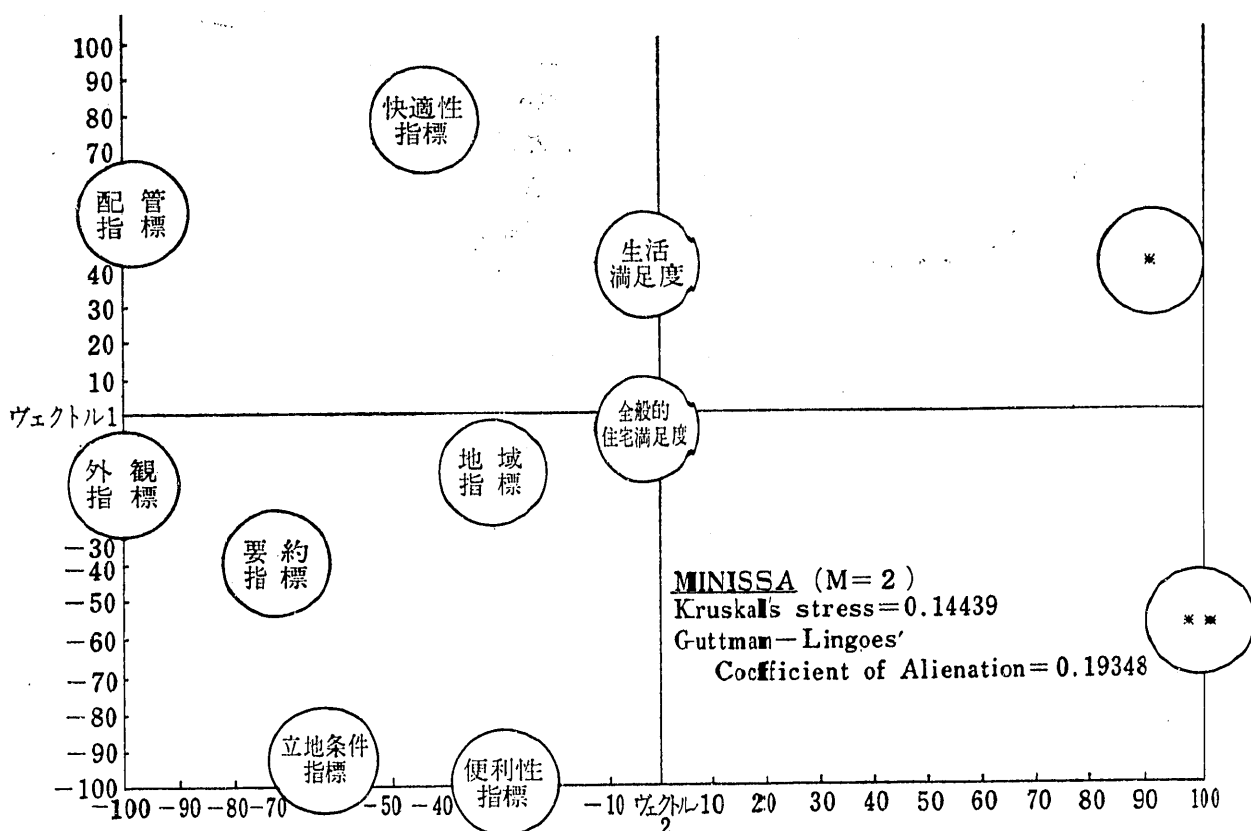


図2 各種住宅・生活満足度間の相互関係

※} 本稿においては説明しなかった住宅満足度の経済学的尺度。

が、生活満足度に比較的近い位置を占めていることは示唆的である。つまり、公営住宅における住宅満足度と生活満足度との間には直接的関係が乏しいのではないと思われる。

さらに、独立変数との関係という観点から、これら満足度間の関係をみてみると、図の中心付近にある生活満足度、全般的住宅満足度、快適性指標による住宅満足度が、個人的特性によって影響されがちであるのに対し、図の周辺部に位する配管、便利性、立地条件、要約指標による住宅満足度は、居住者の住宅内での社会的適応状況によって或程度左右されるという差異が見出される。この結果は、これまで指摘されてきた“社会的相互作用と生活満足度との関係”が、住宅満足度についてもある立証することを証明するかにみえるが、これは真の関係ではなく、みせかけの关系到すぎないように思われる。なぜなら、住宅内の社会的相互作用に積極的に参加しようとしないう人びとは、その不参加の理由が周囲の人びとの異質性にある

にしても、それが住宅のある側面についての彼等の満足度の低さに直接的な影響を与えているようにはみえない。むしろ過去の生活経験から、その期待と現実との間にギャップが生じているためではないかと思えるふしがあるからである。現に便利性指標では、彼等の満足度はかえって高い傾向を示しているのである。従って、ここに得られた結果は、社会的相互作用と住宅満足度ないしは生活満足度との関係を支持するに十分な証拠とはいえないように思われる。

とりわけ生活満足度については、その決定要因のほとんどが個人的特性であることが明らかになった上は、前述のメサの理論づけには無理があるように思われる。たとえば、本研究の調査対象となった老人用公営住宅では、設備上の配慮等のためややコスト高になった建物を維持運営していくため、一般公営住宅のそれよりもやや高収入の老人を入居させる方法をとっていた。さきに見出された収入と生活満足度との関係から、老人用公

営住宅においてより高いといわれる生活満足度は、この収入水準の差を反映しているのではないかと考えられなくはない。従って、こうした居住者の個人的特性による差異を十分検討せぬまま、老人用公営住宅に見出された高い生活満足度を“年齢的均質性”といった環境条件に帰することには疑問がある。

収入と生活満足度との関係をさらにふえんして、公営住宅の老人の満足度は、公営住宅への入居に伴う経済状態の好転によって改善されているのではないかと推論することもできるが、本研究ではそれを確かめることができなかった。この点を確認するためには、入居前と入居後の比較とか、入居者と入居申込者の比較といった、比較研究を今後積み重ねていく必要がある。

以上みてきたように、因子分析法による指標作成の試みは、住宅満足度の解明に一つの足掛りを提供したように思われるが、選択肢の数が少なく、ために得点が一方に偏るきらいがあって、分析そのものは余り成功といえなかった。選択肢の数をもっと増やすとか、その表現に工夫を加えるとか、含めるべき項目について再検討を試みるとか、残された問題は多い。

* 本稿は米連邦政府、住宅・都市開発省より研究費 (HUD Doctoral Dissertation Grant No. H 2370 G) を受けた筆者の博士論文, Preliminary Inquiry into the Housing Satisfaction in Public Housing for the Elderly (ミシガン大学提出, 1976年) の一部要約である。