

ひたちなか市における住宅団地居住者の持ち家取得行動 —企業内デベロッパーが開発した柏野団地とさわ野社団地を事例として—

平井 誠・鄭 美愛・村山祐司

キーワード：持ち家取得行動，住宅団地，企業内デベロッパー，ひたちなか市

I はじめに

茨城県ひたちなか市は、勝田市と那珂湊市の合併によって1994年に成立した人口約15万（1999年現在）の都市である。JR勝田駅周辺に日立製作所の5つの工場が立地しており、日立市とともに茨城県北部の主要な工業地域を形成している。このような企業城下町では、工場の周辺に寮・社宅などの給与住宅が分布しその外縁部に住宅地が広がる都市構造を形づくる¹⁾。

先進国における主要企業の福利厚生事業について検討した平嶋（1998）は、欧米では社宅という制度がみられないと指摘している²⁾。雇用主である企業が従業員の住居を提供する給与住宅制度は、日本企業の従業員に対する福利厚生策の中でもきわめて特徴的なシステムである。

給与住宅は、明治20年代に紡績業や鉱業において工女や職工を収容するための寄宿舎として発生した³⁾。第二次世界大戦後の経済復興期には、農村部から流入した労働力の住宅需要に都市部の住宅供給がみつからないことを背景として、企業は労働力を確保するために福利施設の拡充を図り、給与住宅を建設した⁴⁾。しかし、1960年代以降、賃金制度の合理化や福利政策の効率化などを目的として、多くの企業では社宅制度から持ち家制度へと住宅政策を転換した⁵⁾。

この住宅制度の転換は、従業員の居住地移動にも少なからぬ影響を与えた。大規模工場の従業員

の居住地移動を企業の住宅対策と関連づけて検討した片瀬・中林・生田（1984）は、従業員の居住地移動によって持ち家化が進展することを明らかにし、その中に独身寮→社宅→持ち家という移動パターンが存在することを指摘している⁶⁾。この移動パターンでは、給与住宅は持ち家を取得するまでの一時的な住居として位置づけられる⁷⁾。

持ち家取得を促進するために多くの企業が社宅定年制の導入や住宅資金の貸付制度、住宅および土地の分譲制度などの様々な方策を実施している⁸⁾。なかでも、大規模な企業では不動産関係の子会社を設立し、その子会社が住宅団地を開発し分譲を行うことで従業員の持ち家取得を促進してきた。日立製作所も例外ではなく、ひたちなか市内には子会社によって開発された複数の住宅団地が存在している。

このような不動産関係の子会社を「企業内デベロッパー」と呼称した長谷川（1999）は、かつて親会社の従業員だけを対象として活動していた企業内デベロッパーが、近年ではそれに加え一般向けへと活動を広げ、その役割が変質したことを指摘している⁹⁾。

このような転換によって、同一の企業内デベロッパーが開発した住宅団地でも、その開発時期によって居住者の属性に差異がみられることが予想される。企業内デベロッパーは元来、従業員の持ち家取得を促進するために活動していたことを考えると、居住者の持ち家取得行動、すなわち片

瀬ら（1984）が指摘した持ち家取得に至る住宅所有形態や持ち家への移動理由などに、変化が生じていると考えられる。しかし、このような企業内デベロッパーの役割の変質をふまえた上で居住者の持ち家取得行動をとらえた研究はきわめて少ない。

埼玉県川越市で郊外世帯の居住地移動を検討した川口（1997）は、持ち家取得後に住居移動のモビリティが極端に低下することから、持ち家取得が住居移動のゴールとなっていることを指摘している¹⁰⁾。つまり、住宅団地が開発された当時に入居し、現在もそこで生活している居住者の多くは、持ち家取得に関して住宅団地開発当時の状況を保持していると考えられる。

時代とともに変容を遂げた企業内デベロッパーの役割の変化を理解し、その前後において開発された住宅団地を取り上げ、そこに居住する世帯の持ち家取得の過程を調査することで、同一の企業内デベロッパーによって開発された住宅団地居住者の持ち家取得行動が時代によってどのように変化したのかを解明することができるであろう。

以上のことをふまえ、本報告では日立製作所の企業内デベロッパーである株式会社日立ライフによる住宅供給の変遷に注目する。開発年代の異なる2つの住宅団地を取り上げ、居住者の持ち家取得行動の変化を明らかにすることが本報告の目的である。

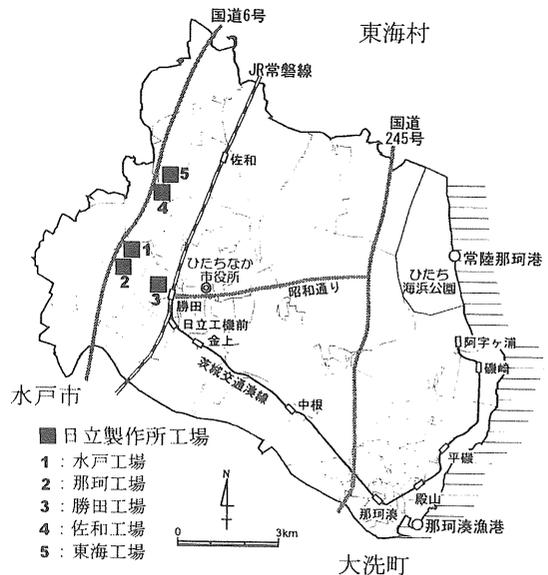
次章ではひたちなか市の人口分布および人口移動について概観する。Ⅲ章では、日立製作所の企業内デベロッパーとして位置づけられる株式会社日立ライフ（以下、日立ライフ）による住宅供給を検討する。日立製作所および日立ライフの社史を用いて、日立製作所の住宅政策の変遷と日立ライフによる住宅供給の時系列的な変化を考察し、持ち家取得行動を調査する2つの住宅団地を選定する。Ⅳ章では、事例住宅団地において実施したアンケート調査（1999年5月）をもとに、持ち家取得までの住宅所有形態の変化や前住地から現住地への移動理由などを分析する。それをもとに、彼らの持ち家取得行動とその変化を明らかにする¹¹⁾。

Ⅱ ひたちなか市の人口特性

ひたちなか市においては、JR常磐線、国道6号線および国道245号線が市域を南北に縦断し、茨城交通湊線が勝田地区と那珂湊地区を結んでいる。合併以前はJR勝田駅周辺および那珂湊駅周辺部が中心地を形成していたが、近年では市役所、警察署、銀行をはじめとする行政、金融、商業の諸施設は勝田駅から東へ伸びる昭和通り沿いに集中しつつある（第1図）。

1995年の国勢調査によると、ひたちなか市は人口146,750を有し、茨城県内で第4位の都市である。ひたちなか市の人口は、1975年以降一貫して増加してきた（第1表）。この変化を勝田地区および湊地区に区分してみると、湊地区では人口が1980年を境に減少傾向にある一方、勝田地区では著しく増加している。したがって、ひたちなか市の人口増加は勝田地区の人口増によってもたらされている。

第2図は、1995年における勝田地区および湊地区の人口ピラミッドを示している。勝田地区は25-29歳、および45-49歳人口を中心とした生産年齢人口が多く、65歳以上の高齢人口は少ない。一



第1図 研究対象地域（1999年）

方、湊地区は30歳以下に比べ50歳以上の人口が多く、相対的に高齢者の占める割合が高い。勝田地区の高齢人口比率は9%であるのに対し、湊地区のそれは18%に達しており、両地区の年齢構成の差異は顕著である。

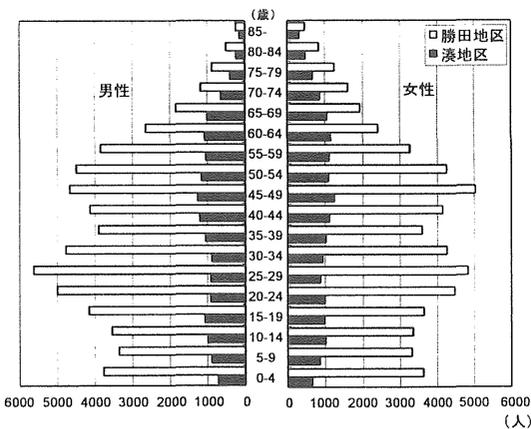
人口規模および年齢構成の面で、勝田地区と湊地区の間には明確な差異が認められる。この差異は、勝田地区に立地する工場が吸引する労働力の存在と関連していると思われる。以下では、日立製作所の工場が立地している勝田地区に注目しながら、ひたちなか市の人口特性について町字別に検討する。

第1表 ひたちなか市の人口変化（1975-1995年）

年	ひたちなか市		勝田地区		湊地区	
	人口	増加率	人口	増加率	人口	増加率
1975	113,143	1.00	79,996	1.00	33,147	1.00
1980	125,945	1.11	92,621	1.16	33,324	1.01
1985	135,774	1.20	102,763	1.28	33,011	1.00
1990	142,402	1.26	109,825	1.37	32,577	0.98
1995	146,750	1.30	114,820	1.44	31,930	0.96

注) 勝田地区は旧勝田市を、湊地区は旧那珂湊市をさす。合併によるひたちなか市の成立は1994年11月。

(資料：国勢調査)



第2図 ひたちなか市の人口ピラミッド（1995年）

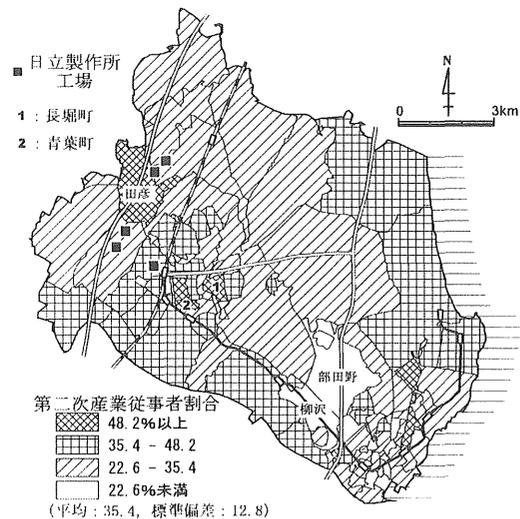
(資料：国勢調査)

注) 勝田地区は旧勝田市を、湊地区は旧那珂湊市を指す。

ひたちなか市では、第三次産業従事者が全就業者の57.7%を占めるが、彼らは市の全域に分散している。第二次産業従事者の割合はひたちなか市全体では38.1%で、茨城県全体（35.2%）を2.9ポイント上回っている。町字別にみた第二次産業従事者の割合を第3図に示す。第二次産業従事者の割合は、勝田地区のほぼ全域と湊地区の海岸沿いの地区で高いが、勝田地区の中でも青葉町、長堀町、田彦で特に高い。また、湊地区の海岸部も高い値を示すが、これは那珂漁漁港で水揚げされた魚介類を加工する水産加工団地がこの地域に存在することを反映している。

湊地区の中でもひたちなか市の特産品である干しいもの原料であるサツマイモの栽培の盛んな部田野や那珂川の低地を利用した農業が行われている柳沢などでは第二次産業従事者の割合は低く、第一次産業従事者の割合が高い。

住居の所有形態をみると、勝田駅周辺および工場立地地区をのぞく市域のほぼ全域で、一般世帯数に占める持ち家居住世帯の割合が高い（第4



第3図 ひたちなか市における町字別にみた第二次産業従事者割合（1995年）

(資料：国勢調査)

注) [第二次産業従事者割合] = [第二次産業従事者数] ÷ [15歳以上就業者数] × 100。

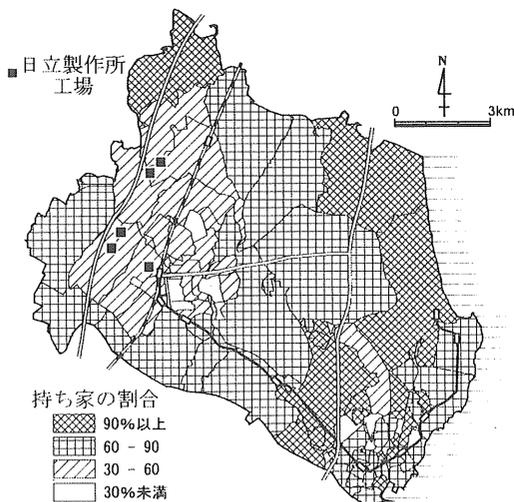
図)。ひたちなか市全体では持ち家に居住する世帯の割合は63%であるが、それ以上の値を示す地域も数多く存在する。これらは、土地区画整理事業や、日立ライフなどの民間のデベロッパーによって住宅地開発が行われた地区である。対照的に、勝田駅周辺の地区では持ち家居住世帯の割合がきわめて低い。これらの地区では給与住宅居住者の割合が高い。

次に、世帯構成の地域差を把握するために単身世帯に着目すると、勝田駅周辺および工場周辺と那珂湊駅周辺の地区でその割合が高いことが指摘できる(第5図)。持ち家の割合が低い勝田駅の周辺地区で単身世帯の割合が高いことは、これらの地区において単身者は給与住宅や借家などに居住していることを示唆する。また、湊地区の人口高齢化が進展していることを考慮すると、那珂湊駅周辺における単身世帯の割合の高さは、単身高齢者が多数居住していることを示唆する。

以上の分析から明らかなように、勝田地区と湊地区の人口特性には明確な差異が認められる。特に、勝田地区の中でも勝田駅周辺および工場周辺部に明

瞭な特徴がみいだされた。すなわち、この地域では単身世帯の割合が高く、持ち家に居住する割合が低く、かつ第二次産業従事者の割合が非常に高い。後述するように、この地区には日立製作所の寮・社宅が集中している。このような給与住宅の存在が勝田地区の人口構造をより特徴づけている。

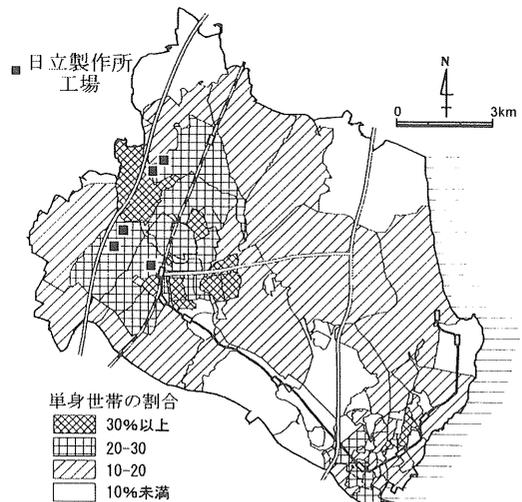
次にひたちなか市全体の人口移動(1997年1月から12月)についてみると、転入者数は6,705人、転出者数は6,778人であり、転入と転出がほぼ均衡していた。茨城県およびひたちなか市における移動者の性別および年齢を第6図に示した。茨城県およびひたちなか市における移動者のピラミッドの形状は類似している。ともに20歳代の移動がもっとも活発である。特にひたちなか市では全転入者の45%、転出者の39%を20歳代の移動者が占める。年齢が上昇すると移動者数は減少し、65歳以上の移動者数が少ない点も共通している。しかし、転出・転入の状況に関しては、茨城県とひたちなか市で若干の違いがみられる。茨城県全体では、15-19歳をのぞくすべての年齢階級で転入超過となっている。これは、県南部を中心とした人



第4図 ひたちなか市における町字別にみた持ち家世帯の割合(1995年)

(資料：国勢調査)

注) [持ち家世帯の割合] = [持ち家世帯数] ÷ [一般世帯数] × 100。



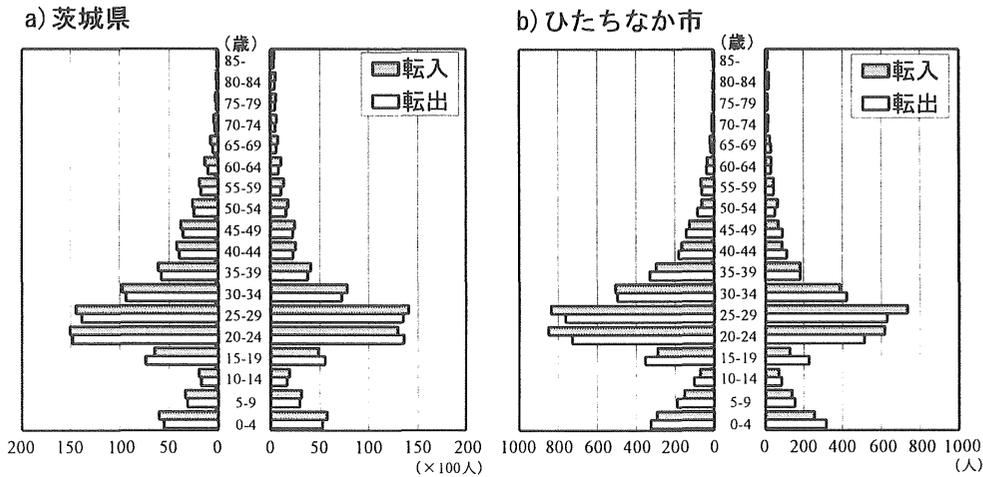
第5図 ひたちなか市における町字別にみた単身世帯の割合(1995年)

(資料：国勢調査)

注) [単身世帯の割合] = [単身世帯数] ÷ [一般世帯数] × 100。

口流入が原因である。一方ひたちなか市では、ほとんどの年齢階層では転出と転入が均衡ないしは転出超過であるのに対して、20歳代のみが転入超過を示す。これは新規就職などによる他地域からの流入が原因であると推察される。

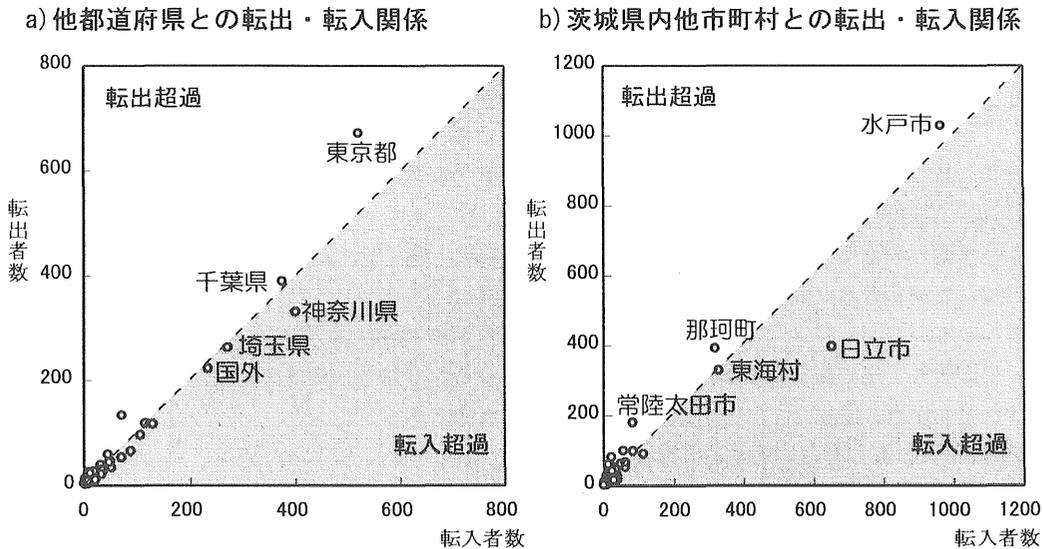
これらの移動の相手先を検討するために、第7図を作成した。茨城県外の地域との移動はすべて都道府県単位で表章されるとい資料の制約から、他都道府県との移動および茨城県内の市町村との移動に区分して検討する。



第6図 茨城県およびひたちなか市における年齢階級別移動者数（1997年）

（資料：茨城県常住人口調査）

注）市内移動は含まない。



第7図 ひたちなか市における人口移動とその相手先地域（1997年）

（資料：茨城県常住人口調査還元データ）

注）「国外」は、日本国外への転出および国外からの転入を意味する。

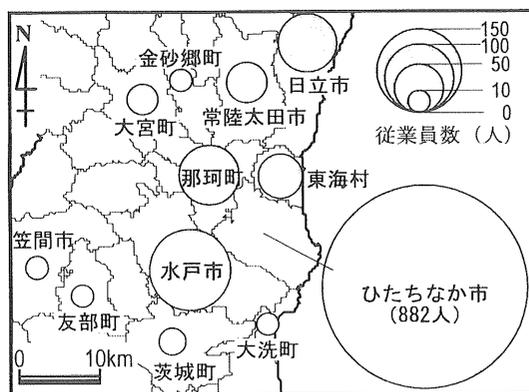
他都道府県との移動は全体的にはそれほど多くなく、転入超過となる県がいくつかみられるものの、転入移動、転出移動がほぼ均衡している。量的に多いのは、東京都、千葉県、神奈川県、埼玉県および「国外」との移動である¹²⁾。特に東京都はひたちなか市からの転出者が多い。ひたちなか市は茨城県の北部に位置しているにもかかわらず、周辺の県（福島県や栃木県など）との移動は少なく、東京都を中心とした東京大都市圏との移動が卓越している。また、茨城県内他市町村との移動に関しては日立市からの転入超過が顕著であるが、その他の市町村に対しては転出超過である場合が多い。特に、水戸市、那珂町、常陸太田市など近隣の市町への転出が多い。

資料の制約のために、ここでは年齢と移動の相手先地域を関連づけた検討はできないことに加え、市内移動が不明であるため安易な推測はできない。しかし、ひたちなか市では20歳代が大幅な転入超過であり、その他の年代はわずかに転出超過の傾向があること、転出移動の傾向として、東京都および茨城県内の近隣市町村への移動が多くみられることから、大まかにみると20歳代で他地域より転入し、一定期間を経てその一部が近隣の市町村へ転出していく、というパターンの存在が示唆される。

Ⅲ 企業内デベロッパーによる住宅供給

前章の分析から、ひたちなか市の中でも勝田駅周辺および工場周辺の人口構造が非常に特徴的であることが明らかとなった。このような特徴は勝田駅周辺に立地する日立製作所の工場の存在と密接に関わっている。

日立製作所A工場の従業員の居住地分布をみると、ひたちなか市に居住している者がもっとも多く、882名(62.4%)を占めている(第8図)。このことは、日立製作所の従業員を受け入れる住宅がひたちなか市内に十分に整備されていることを意味する。ひたちなか市において、その役割を担ってきたのが日立製作所の子会社である日立ライフである。



第8図 日立製作所A工場従業員の居住地(1999年)

(資料：A工場名簿)

注) 総数1,414名、従業員数が10名以上の市町村のみ示した。

日立製作所の企業内デベロッパーである日立ライフは、従業員に住宅を供給することを目的として1939(昭和14)年に株式会社日立土地として設立された¹³⁾。設立以来、住宅や寮・社宅の建設をはじめ、入居者に対する食品や生活雑貨の小売り、工場や寮内の食堂の経営など、日立製作所の従業員に対する福利政策を実行するための様々な業務を行ってきた。現在の業務は、不動産事業、木材事業、商品サービス事業、フードサービス事業など多岐にわたっている。本章では、日立ライフのもっとも基本的な業務であり、本報告の目的と関連する住宅供給(不動産事業)について検討する¹⁴⁾。

日立ライフによって供給された給与住宅は1999年現在、独身寮および世帯用の社宅がそれぞれ1,623部屋、716戸が用意され、その利用率は高い¹⁵⁾(写真1)。現在は給与住宅の需要と供給のバランスがとれており、希望する従業員のほぼ全員が入居可能であるという。

日立ライフによって供給された給与住宅および住宅団地の1999年現在の立地状況を第9図に示した。ただし、給与住宅に関しては、ひたちなか市内に立地する5工場の従業員が居住しているもののみを示した。給与住宅は、工場の立地する高場、田彦、市毛の各地区およびJR常磐線を挟ん

で勝田工場の向かいに位置する青葉町、石川町、東石川町、笹野町に分布している。青葉町、石川町などはもともと日立製作所が土地を所有していた地域である。そのため寮のみならず日立製作所水戸総合病院や、日立ライフの経営するスーパーマーケットなどもこの地域に立地している¹⁶⁾。

住宅団地は1999年5月までに計3,036区画が分譲された。市域北部の柏野団地(526区画)および隣接するさわ野杜団地(480区画)がひたちなか市の中でも特に大規模な開発である。工場の周辺に

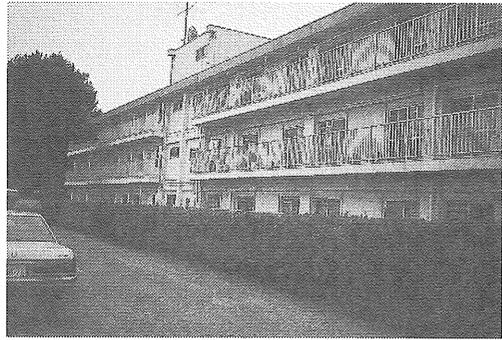
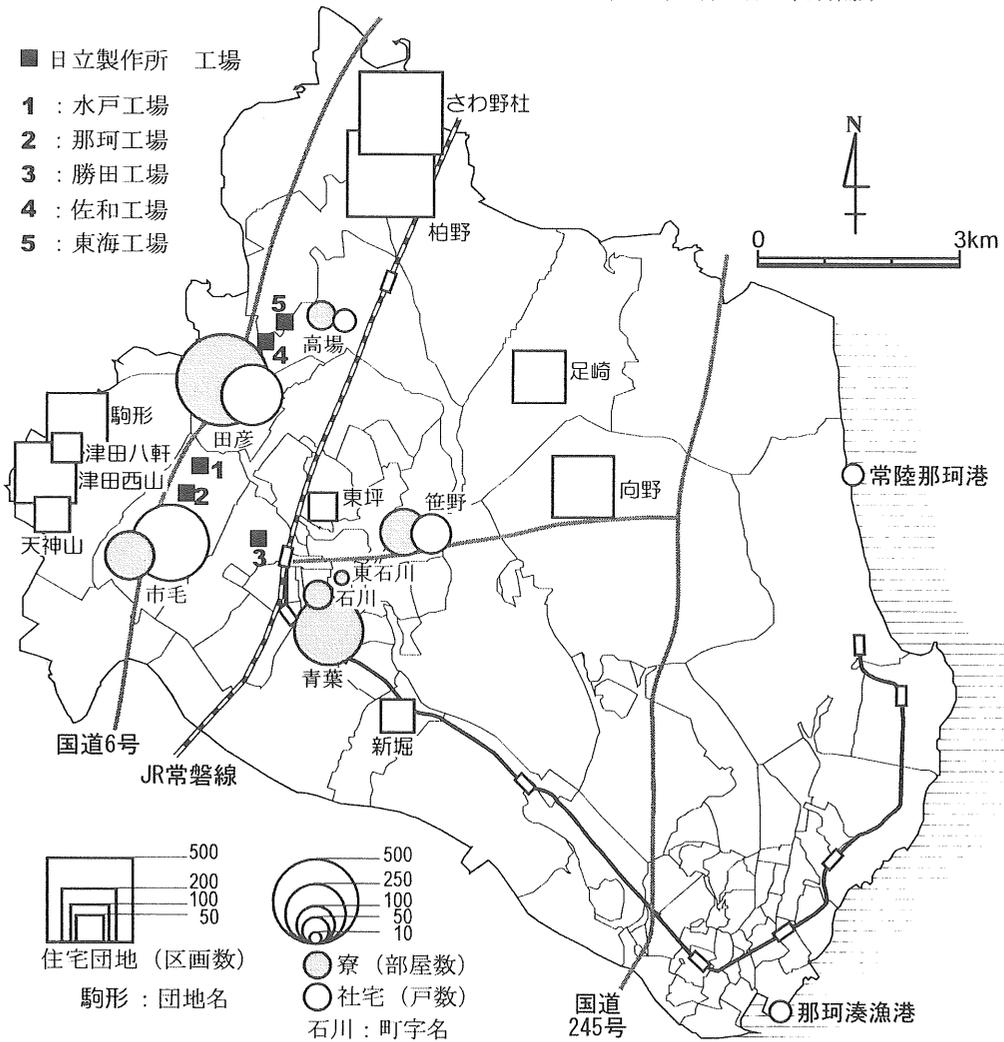


写真1 日立製作所の独身寮(青葉町)
(1999年5月24日 平井撮影)



第9図 ひたちなか市における日立ライフによる住宅供給(1999年)

(日立ライフ資料より作成)

注) 寮・社宅は、ひたちなか市の5工場の従業員が居住する部屋数・戸数を町・字別に集計した。
 住宅団地は、50区画以上の分譲が行われた開発のみを示した。

給与住宅が立地しその外縁に住宅団地が分布していることが確認できる。日立ライフによる住宅団地開発が津田西山団地や、柏野団地のように市域の縁辺部に位置しているのは、「勝田方式」と呼ばれる都市開発によって、市街化区域に含まれる中心部の開発が区画整理事業を中心として行われたためであると考えられる。

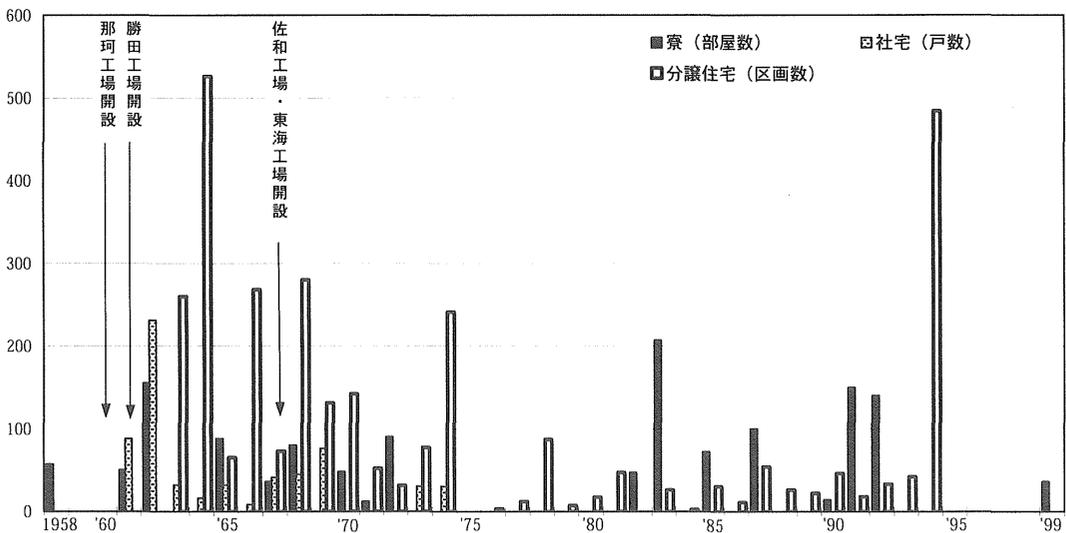
次に、これらの住宅供給がどのように行われたのかを、日立製作所の住宅政策と関連づけながら考察する。ひたちなか市勝田地区における、日立ライフによる住宅供給を第10図に示した。日立ライフが現在管理している住宅の中でもっとも古いのは、1958年に建設された寮である。勝田地区には、1940（昭和15）年に水戸工場が開設されていたが、1960年以降、勝田駅西部の国道6号線に沿って那珂工場、勝田工場、佐和工場、東海工場が次々と開設された。工場の規模拡大に対して寮・社宅の整備は遅れていたため、1970年代前半まで寮・社宅の建設が継続された¹⁷⁾。

日立製作所は従業員に対する住宅対策として、1958年に「住宅等建売分譲取扱規程」を制定した。その目的は『会社が住宅用地を購入し家屋

を建築し、敷地とともに従業員に分譲する』ことであり、この規定によって、日立製作所が従業員の自家取得を推進することが明確化された。1963年には「日立住宅総合対策」が発表され、住宅預金制度、宅地分譲制度および小規模住宅建売分譲制度などが実行に移された¹⁸⁾。

特に、小規模住宅建売分譲制度は、小規模世帯を対象として比較的小さな住宅を購入しやすい価格で供給するもので、若い労働者にも住宅購入を促進させるものであった。1963年の津田西山団地、1964年の柏野団地の建設以降、1970年代前半まではこの方針による住宅開発が継続され、100区画を越える大規模な開発が進められた。第9図に示した住宅団地のうち、さわ野杜団地をのぞく多くの住宅団地がこの時期に建設されている。この時期に開発された住宅団地は、開発の経緯からも明らかのように、日立製作所の従業員を対象として建設され、彼らを対象として分譲が行われた¹⁹⁾。

1971年に「勝田市総合開発計画」が制定された。一般に「勝田方式」と呼ばれるこの都市開発では、市街化区域内の開発は市や組合施工による土地区画整理事業を中心として進めることとし、民間業



第10図 勝田地区における日立ライフによる住宅供給（1958-1999年）

（日立ライフ資料より作成）

注）水戸工場の開設は1940年。分譲住宅は、当該年度の販売区画数を示した。

者が開発する場合には強力な行政指導が課された²⁰⁾。また、市街化調整区域での開発は、50ha以上の開発とすることが定められた。大規模な土地の入手が困難なことから、1970年代に入ると開発規模は次第に小さくなり、大規模な開発は影をひそめた。

この時期には、工場従業者のための寮・社宅の建設が終了し、工場従業者のための住宅開発も停滞した。そのため、日立ライフ社内で一般向けの販売を行う機運が高まった²¹⁾。聞き取りによると、1974年の向野団地の分譲から、一般に対する販売が開始されたという。

1980年以降になると30-50区画程度の小規模な分譲住宅に加え、再び寮が建設されている。これは、寮の老朽化による改修の際に入居者の要望を反映して、それまでの4人部屋、6人部屋などから個室または2人部屋へ変更したために、既存の建物では入居可能者数を維持することができなくなり、寮が増築されたのである。

日立ライフは柏野団地の北部にさらに住宅団地を開発することを意図し、1960年代後半に土地を入手していた。しかし、その途上において勝田市総合開発計画が制定され、50haを越える土地の入手が困難であることから、開発が凍結された。1986年に市街化調整区域における開発の最低面積が20haに引き下げられ、開発を再開することが可能となり、1994年に分譲区画数が400区画を越えるさわ野杜団地が開発された。先述のように、日立ライフでは1970年代半ばより一般にも分譲住宅を販売するようになっていた。そのため、さわ野杜団地の分譲は一般向けの住宅販売として行われ、日立製作所の従業員に対する情報面や割引面などでの優遇策は行われなかった。

このようにひたちなか市勝田地区における日立ライフの住宅供給は、まず1960年代前半の工場の進出に伴う、工場周辺地域への寮・社宅の建設から開始された。その後日立製作所の持ち家促進の方針によって、1960年代後半に、日立製作所の工場従業者を対象とした住宅団地を開発、販売した。しかし、「勝田方式」の導入により住宅団地の

開発は下火となった。また工場の進出以来の寮・社宅の建設も落ち着いた頃から、日立ライフは一般向けの販売にも力を入れるようになり、一般デベロッパーとしての経営が開始された。

日立ライフが開発した住宅団地の中でも柏野団地とさわ野杜団地は対照的な性格を有している。どちらも、開発規模はほぼ等しく、市域の北部に位置している。柏野団地は日立製作所の従業員に対する持ち家政策が開始された1960年代前半に建設された。「小規模住宅分譲制度」の一環として開発された柏野団地は一戸当たりの敷地面積が狭く、道路の幅も狭い(写真2)。佐和駅の近くに開発されたため、日立製作所の工場への通勤の利便性がよく、日立製作所の従業員を対象として分譲された²²⁾。また、住宅団地の中心部には食品などの最寄り品を販売するスーパーマーケットが日立ライフによって経営された。柏野団地は様々な面で、日立製作所との関連が非常に強い住宅団地である。

一方さわ野杜団地は、日立ライフが一般向けの住宅販売を開始した後である1990年代に入ってから開発された。柏野団地に比べると一戸当たりの敷地面積が広く、道路の幅も広い(写真3)。鉄道の駅からは遠いため、車が主要な交通手段である。日立製作所との関連はほとんどなくなり、分譲時における日立製作所の従業員に対する特別な優遇策は実施されなかった。さわ野杜団地はごく一般的な住宅団地であると言えよう。

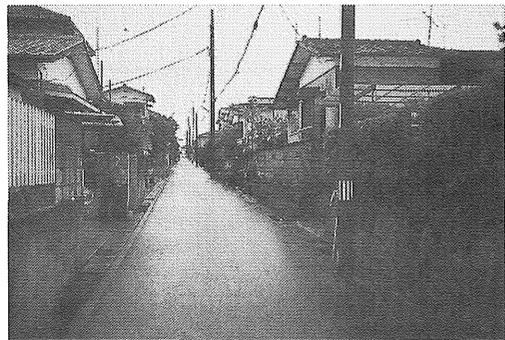


写真2 柏野団地の景観
(1999年5月27日 平井撮影)

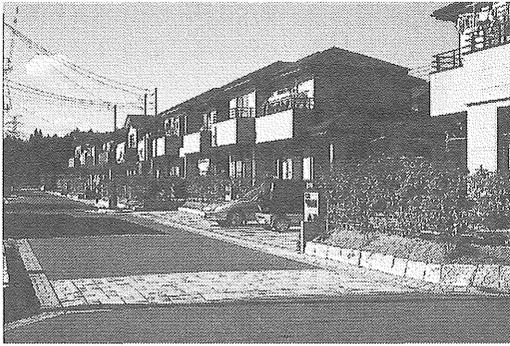


写真3 さわ野杜団地の景観
(2000年2月13日 平井撮影)

IV 持ち家取得行動の変化

本章は、1960年代における持ち家取得行動の事例として柏野団地居住者を、1990年代についてはさわ野杜団地居住者を取り上げる。

IV-1 調査方法の概要

居住者の持ち家取得に至る移動経歴、住宅所有形態や移動理由などのデータを収集するために、1999年5月にアンケート調査を行った。調査対象者は居住世帯の世帯主であり、調査項目は家族構成、世帯主の属性、現住地に関する項目、移動経歴である²³⁾。

調査票は柏野団地およびさわ野杜団地に居住する世帯のポストへ配布し、郵送で回収した²⁴⁾。各

団地での配布世帯数および回収世帯数は第2表の通りである。また、より詳細な情報を得るために、調査票の配布と同時に、入居者に対する聞き取り調査を実施した。

本章では、事例地区居住世帯の持ち家取得行動に注目するために、本調査から得られたデータのなかでも特に世帯主の最終学歴卒業時から現住地に入居するまでの移動に着目して分析を行う。

第2表 事例地区における調査票の配布・回収状況 (1999年5月)

事例地区	配布世帯数	回収世帯数	回収率 (%)
柏野団地	285	82	28.8
さわ野杜団地	280	59	21.1

注) さわ野杜団地は常盤台団地の配布66世帯、回収12世帯を含む。

(アンケート調査より作成)

IV-2 1960年代の持ち家取得

— 柏野団地の事例 —

1) 移動回数

第3表に、柏野団地居住世帯の世帯主について、最終学歴卒業時から現住地に移動するまでの移動回数および入居時の年齢を示した。入居までの移動回数は2回(24.4%)、3回(22.0%)の場合が多く、卒業後最初の移動が柏野団地への入居である者(1回)も17.1%を占める。全体的な

第3表 柏野団地居住世帯における移動回数と入居時の年齢

単位：回答数

移動回数	回答数	%	現住地へ移動した時の年齢 (歳)						
			20-24	25-29	30-34	35-39	40-44	45-	不明
1	14	17.1	3	5	2	1		1	2
2	20	24.4	1	12	6	1			
3	18	22.0		10	6		2		
4	13	15.9		7	3	2	1		
5	8	9.8		3	1	1	2	1	
6回以上	7	8.6	1		2		1	3	
不明	2	2.4							2
合計	82	100.0	5	37	20	5	6	5	4

注) 空欄は0を意味する。

(アンケート調査より作成)

傾向として、柏野団地に入居するまでの移動回数は少ない。

入居時の年齢をみると、25-29歳(45.1%)、30-34歳(24.4%)時に柏野団地に入居した場合が卓越している。この年齢階層の移動者の移動回数は少なく、2回あるいは3回目の移動で柏野団地に入居する人が多い。

また、移動時の年齢が上昇すると移動回数も増加する傾向が認められる。特に、入居時の年齢が40歳以上になると移動回数が5回を超える者が多く存在する。これは転勤などによる移動の経験を反映していると考えられるが、このような経緯を経て柏野団地に移動した者の割合は10%に満たない。

2) 最終学歴卒業時の居住地

柏野団地居住世帯の世帯主の最終学歴および卒業時の居住地を第4表に示した。世帯主の最終学歴は、高等学校卒が74名中47名(63.5%)、ついで中学校卒が23.0%を占める。大学等の高等教育機関卒業者が少ないのは、当時の進学率などを反映していると考えられる。

最終学歴を中等教育(中卒および高卒)、高等教育(大卒以上)に区分して卒業時の居住地を検討すると、中等教育卒業生64名中40名(62.5%)が

第4表 柏野団地居住世帯における世帯主の居住地(最終学歴卒業時)

最終学歴(人)	居住地(人)
中学校卒(17)	福島県 2
	茨城県 13
	その他 2
高等学校卒(47)	岩手県 2
	秋田県 3
	福島県 7
	茨城県 27
	その他 8
大学・短大卒(9)	茨城県 3
	京都府 3
	その他 3
大学院卒(1)	茨城県 1
合計	74

注) 未回答8名をのぞく。

(アンケート調査より作成)

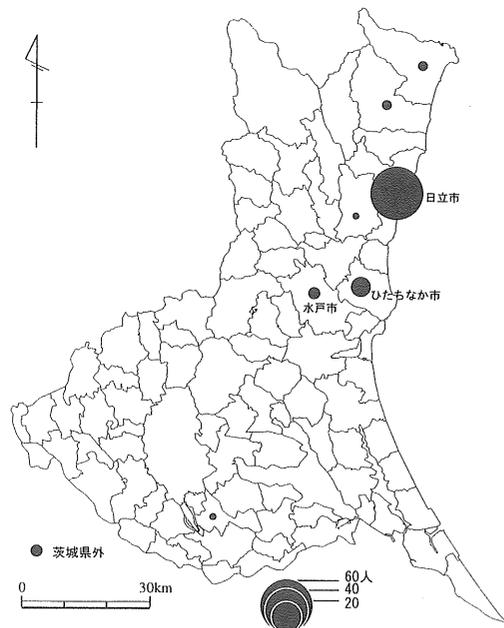
卒業時に茨城県内に居住していた。彼らの多くは日立市、ひたちなか市(勝田市・那珂湊市)、水戸市、東海村、常陸太田市などの近隣の市町村に居住していた。

中等教育卒業生の中には、秋田県、岩手県、福島県などの東北地方に居住していた者もみられる。彼らは、高度経済成長期にいわゆる「金の卵」として都市部で就職するために移動を行った者であると推測される²⁵⁾。しかし、このような者は少なく、全体の10%程度である。また、高等教育卒業生に関しては数も少ないため地域的な傾向を把握することはできない。

柏野団地居住者の最終学歴卒業時の居住地は、日立市・ひたちなか市をはじめとする茨城県内に偏って分布していたことが明らかである。

3) 前住地から現住地への移動

柏野団地居住世帯の前住地の分布をみると日立市が最も多い(第11図)。その割合は73.1%を占め、ひたちなか市(10.3%)、水戸市(3.8%)を大きく上回る。前住地がこのように日立市に集中す



第11図 柏野団地居住世帯における前住地の分布

(アンケート調査より作成)

るのは、日立製作所の工場の勝田駅周辺への新規立地と大きく関わっているが、この点は後述する。

柏野団地居住者の前住地における住宅の所有形態は賃貸住宅（36.6%）がもっとも多く、社宅（26.8%）および独身寮（11.0%）を上回っていた。前住地で持ち家に居住していた者はわずか2.4%に過ぎない。柏野団地居住者は現住地への移動によって持ち家を取得したといえる。

このように、賃貸住宅居住者が社宅居住者を上回るのは、社宅に対する需要が低かったことを意味するものではない。柏野団地が建設された1960年頃は、日立製作所が工場の新規開設や既存工場の規模拡大などを行い、大きく発展した時期である。そのため従業員数も増加し、必然的に寮・社宅に対する需要も増大した。第Ⅲ章で検討したように、日立ライフはこの時期に寮・社宅の建設を進めた²⁶⁾。しかし入居希望者が多く、入居の順番や推薦の順番待ちなど競争が激しかった。柏野団地居住者に対する聞き取り調査でも、社宅の抽選に外れたために、日立市内の市営住宅にやむなく居住していたという事例があった。このような給

与住宅に対する需要と供給の不均衡が、前住地の住宅所有形態に影響を与えていた。

次に、柏野団地居住者の前住地から現住地への移動理由を検討する²⁷⁾。記述式で回答された移動理由をまとめたところ、15の移動理由が得られ、それらは5つの要因に区分された（第5表）。その中で回答率が高いのは「職場への利便性が良い」、「勤務先の資金融資で安く購入できたため」という理由である。要因別に見ても職場要因が他の要因以上に重要な理由となっていることが明らかである。

Ⅲ章で検討したように、柏野団地の建設と前後して、勝田駅周辺には那珂工場、勝田工場、佐和工場、東海工場が相次いで立地した。その従業員は新規に募集されると同時に日立市内の工場からも派遣された。彼らの多くはそれまでの勤務地である日立市内に居住していた。聞き取りによると、そのような従業員に対して日立製作所は住宅の購入を強く勧めたという。第5表の中にも、「勤務先の斡旋」という理由が確認できる。佐和駅に近接している柏野団地では、勝田市内の工場へ移った従業員はもちろん、日立市内の工場の従業員にとっ

第5表 柏野団地居住世帯における現住地への移動理由

(回答者数78名、複数回答)

要因	理由	柏野団地	
		回答数	回答率
住宅	住宅を新規購入したため	12	15.4
	前住居が手狭となったため	5	6.4
	その他（老朽化など）	2	2.6
職場	勤務先の資金融資で安く購入できたため	14	17.9
	勤務先の斡旋	7	9.0
	職場への利便性がよい	25	32.1
	会社の移転	6	7.7
環境	交通の便がよい	2	2.6
	自然環境がよい	1	1.3
家族	子供の小学校入学のため	2	2.6
	結婚のため	5	6.4
	両親と同居するため	3	3.8
	両親・兄弟の近くに住むため	1	1.3
	その他（退職、分家など）	3	3.8
その他	その他	4	5.1

注) [回答率]=[回答数]÷[回答者数(78)]×100。

(アンケート調査より作成)

でも常磐線で通勤することが可能である。このような状況が、先に示したような前住地の日立市への集中と、彼らの移動理由に現れている。

「勤務先の資金融資で安く購入できた」という理由に見られるように、日立製作所の住宅融資制度が利用できたことも、柏野団地への移動を促進させた重要な要因である。聞き取りによると、1962年当時、社宅の1ヶ月の家賃は2400円であったが、日立製作所の住宅融資を利用して住宅を購入した場合の1ヶ月当たりの支払額は2800円であったという。社宅の家賃とほぼ変わらない負担で持ち家を取得できたことが、住宅購入を一層促進させたといえよう。

会社に関係する移動理由の回答率が非常に高く、他の理由の回答率が概して低いことは、柏野団地居住者の移動が会社によって定められた路線に沿うような形で行われたことを示唆している。

IV-3 1990年代の持ち家取得

— さわ野団地の事例 —

1) 移動回数

さわ野団地居住世帯の世帯主の最終学歴卒業時から現住地入居までの移動回数および入居時の年齢を第6表に示した。大きな特徴の一つは移動回数1回という者が一人も存在しないことである。このことは、さわ野団地居住者は最終学歴卒業時の居住地からどこか別の居住地を経由し、その

後さわ野団地へ移動したことを意味している。

入居までの移動回数4回という者がもっとも多く14名(23.7%)を占め、ついで移動回数3回および5回の者がそれぞれ11名である。全体的には、さわ野団地居住者の入居までの移動回数は、柏野団地居住者よりも多い。しかし、移動回数の傾向を見ると、4回を中心として2回から6回の間に分散しており、移動回数の多い者から少ない者まで多様である。

現住地への入居年齢は、30-34歳、35-39歳の階層が卓越し、両者を合わせると40名(67.8%)を占める。彼らの移動回数は4回を中心としてその前後に分散していることが確認できる。また40歳以上の者でも、移動回数が2回と少ない者から5回の者まで様々であり、入居時の年齢と移動回数に明確な関係は見いだせない。

さわ野団地居住者の全体的な傾向として、4回前後の移動を経て30歳代でさわ野団地に移動している。しかしその一方で、特定の移動回数や移動時の年齢への偏りは少なく、柏野団地に比べて入居者が多様化したことが示唆される。

2) 最終学歴卒業時の居住地

さわ野団地居住世帯における世帯主の最終学歴および卒業時の居住地を第7表に示した。世帯主の最終学歴は大学・短大卒の者がもっとも多く28名(47.5%)を占める。大学院卒も10名(16.9%)を数え、この両者を合わせた高等教育卒業者の割

第6表 さわ野団地居住世帯における移動回数と入居時の年齢

単位：回答数

移動回数	回答数	%	現住地へ移動した時の年齢(歳)						
			20-24	25-29	30-34	35-39	40-44	45-49	50-
1	0	0.0							
2	7	11.9			1	3	2	1	
3	11	18.6			5	3		1	2
4	14	23.7		1	5	5	1	1	1
5	11	18.6			6	1	1		3
6	7	11.9			4	3			
7	5	8.5			1	2			2
8回以上	4	6.8			1		1	1	1
合計	59	100.0		1	23	17	5	4	9

注) 空欄は0を意味する。

(アンケート調査より作成)

社宅（55.9％）であり、賃貸住宅（23.7％）を30ポイント以上上回っている。独身寮を加えると前住地で給与住宅に居住していた者は全体の59.3％に達する。Ⅲ章で述べたとおり、近年は給与住宅の需要とバランスがとれており、入居を希望する者のはほぼ全員が給与住宅に入居可能である。そのため、さわ野杜団地居住者の多くが給与住宅を経て持ち家を取得する移動連鎖を経験していると考えられる。

次に、現住地への移動理由を検討する（第8表）。さわ野杜団地居住者は前住地で社宅に居住していた者が多数を占めていたが、「社宅定年のため」という理由で移動した者は少ない。会社などに定められた制限によってやむなく移動するのではなく、移動者自身の判断で主体的に行っていると推測できる。

移動理由の中でもっとも回答数の多かった理由は「前住居が手狭となったため」というものである。この理由を回答した者は移動者全体の約半数を占めている。

家族に関する要因の中でも、「子供の小学校入学のため」という理由の回答率が高いことは注目さ

れる。この理由は、子供が小学校入学後に転校することを避けるために、小学校入学前にさわ野杜団地に移動したことを意味する。家族要因の中でも特に「子供」が判断の基準となっていることは特徴的である。また、子供が小学校に入学する時期は、住宅により広いスペースが必要となる時期とも考えられ、先の住宅に関する要因とも関わって、移動が行われたと考えられる。

さわ野杜団地居住者の移動理由の特徴は、住宅、職場、環境、家族という各要因の中に、回答率の高い移動理由が見られることである。このことは、さわ野杜団地居住者が特定の要因、理由によって現住地に入所したのではなく、移動者個人の状況に応じて居住地を選択したことを示唆している。

Ⅳ－4 持ち家取得行動の変化

本節は2つの住宅団地居住者の持ち家取得行動を時系列な流れの中で捉え、その変化を検討する。片瀬ら（1984）を参考にして、2つの住宅団地居住者の持ち家取得行動を住宅所有形態の面から示したのが第9表である。

第8表 さわ野杜団地居住世帯における現住地への移動理由

（回答者数58名、複数回答）

要因	理由	さわ野杜団地	
		回答数	%
住宅	住宅を新規購入したため	9	15.5
	前住居が手狭となったため	26	44.8
	その他（老朽化など）	5	8.6
職場	勤務先の資金融資で安く購入できたため	5	8.6
	職場への利便性がよい	7	12.1
	社宅定年のため	3	5.2
環境	交通の便がよい	6	10.3
	自然環境がよい	7	12.1
家族	子供の小学校入学のため	7	12.1
	両親と同居するため	1	1.7
	両親・兄弟の近くに住むため	5	8.6
	その他（退職、分家など）	1	1.7
その他	その他	1	1.7

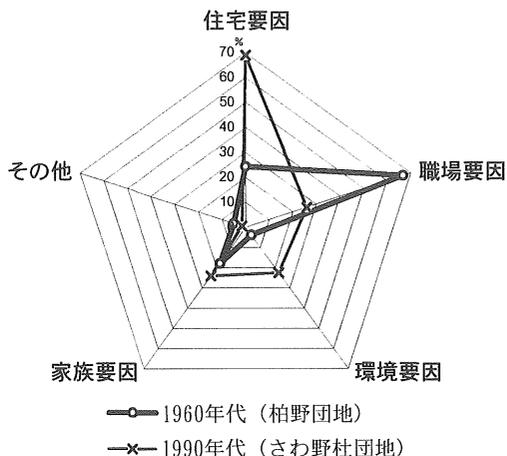
注）[回答率]=[回答数]÷[回答者数（58）]×100。

（アンケート調査より作成）

1960年代は、日立製作所の規模拡大期にあたり、給与住宅の需要と供給のバランスがとれていなかった。そのため、給与住宅を経て持ち家に至るパターンのみではなく、卒業時の居住地に居住しつづけて直接持ち家取得に至るパターンや、賃貸住宅を経て持ち家取得するパターンなど、住宅所有形態からみると持ち家取得に至るパターンは多様であった。一方、1990年代になると寮・社宅の整備が終了していたために、寮→社宅→持ち家というパターンや社宅から持ち家に至るパターンなど、給与住宅を経て持ち家に至る者が多数を占めている。住宅所有形態の変化からみると、1990年代のほうが給与住宅を利用して持ち家に至るパターンを有している。

次に、移動理由の変化を検討する。2つの住宅団地居住者の移動理由を要因ごとにまとめたのが第13図である。柏野団地とさわ野杜団地を比較すると、現住地への移動要因が大きく変化したことが明らかである。1960年代の柏野団地への移動では職場要因が非常に重要であり、その他の要因はそれほど重視されていない。それに対して、1990年代のさわ野杜団地への移動では職場要因の重要性が低下し、住宅要因がもっとも重要となった。また、家族要因、環境要因もその重要性を増している。

企業内デベロッパーが社内の住宅政策を実現するために住宅開発を行った1960年代は、居住者の移動は職場に関する要因と密接に関わっており、その他の要因は重要性が低かった。しかし、企業内デベロッパーの役割が変化し、一般のデベロッパーとして住宅の分譲を行うようになった1990年代になると、移動者自身が自らの居住地の環境を能動的に選択する住宅要因や環境要因などが重要



第13図 開発年代による持ち家取得要因の変化
(アンケート調査より作成)
注) 第5表、第8表で示した移動理由の回答率を要因ごとに合計した。

第9表 住宅所有形態の変化からみた持ち家取得行動の変化

	住宅所有形態の変化	1960年代 (柏野団地)		1990年代 (さわ野杜団地)	
		世帯数	%	世帯数	%
1	卒 → 寮 → 社宅 → 持家 (現住地)	9	12.2	22	37.9
2	卒 → 寮 → 持家 (現住地)	21	28.4	10	17.2
3	卒 → 社宅 → 持家 (現住地)	4	5.4	13	22.4
4	卒 → 民間賃貸住宅 → 持家 (現住地)	16	21.6	8	13.8
5	卒 → 持家 (現住地)	12	16.2	2	3.4
6	卒 → その他 → 持家 (現住地)	12	16.2	3	5.2
計		74	100.0	58	100.0

注) 「卒」は最終学歴卒業時点を意味する。
移動時の年齢や移動時期などは考慮していない。
柏野団地の不明8世帯、さわ野杜団地の不明1世帯を除く。

(アンケート調査より作成)

となった。

また、持ち家取得と密接に関わる住宅購入資金の調達方法も大きく変化した（第10表）。1960年代にもっとも利用されたのは勤務先からの融資（70.7%）で、自己資金を用いた者は46.3%で半数に満たない。住宅購入資金の組み合わせは、自己資金と勤務先の融資を組み合わせた者より、勤務先の融資のみで住宅を購入した者の方が多い。企業の住宅融資制度の充実によって社宅に居住するのとはほぼ同程度の負担で持ち家の購入が可能となったことが、持ち家取得を促進させたといえよう。一方で、このことは住宅融資という金銭的賃借関係によって定年まで企業に拘束されるという側面も持ち合わせている²⁸⁾。

一方、1990年代になるとほとんどの場合、自己資金（96.6%）および公的機関の融資（84.7%）が利用された。勤務先からの融資を利用する者は

45.8%に減少した。もちろん、住宅購入時の経済状況による金利等の有利、不利は考えられる。しかし、住宅を購入する際に勤務先の融資を利用する者は減少し、自己資金を中心として様々な資金を組み合わせる住宅を購入している。

V おわりに

企業城下町という性格を有するひたちなか市において、工場従業員の住宅を供給してきた企業内デベロッパーの役割が時代とともに変化したことをふまえて、本報告は企業内デベロッパーによって開発された住宅団地居住者の持ち家取得行動の変化を検討した。

日立製作所の企業内デベロッパーである日立ライフは1960年代に、親会社の住宅政策を実行するために従業員向けの住宅地開発を行った。この時期に開発された住宅団地には、賃貸住宅や社宅か

第10表 住宅購入資金の調達方法

1960年代（柏野団地）

	自己資金	勤務先からの融資	公的機関の融資	銀行などの融資	親・親類などの援助	世帯数	%
資金の組み合わせ ¹⁾	◎	◎				15	18.3
	◎		◎			6	7.3
		◎	◎			13	15.9
		◎				16	19.5
利用率 ²⁾ (%)	46.3	70.7	42.7	14.6	8.5	—	—

1990年代（さわ野社団地）

	自己資金	勤務先からの融資	公的機関の融資	銀行などの融資	親・親類などの援助	世帯数	%
資金の組み合わせ ³⁾	◎	◎	◎		◎	7	11.9
	◎	◎	◎			15	25.4
	◎		◎	◎		9	15.3
	◎		◎		◎	5	8.5
	◎		◎			7	11.9
利用率 ⁴⁾ (%)	96.6	45.8	84.7	32.2	30.5	—	—

- 1 全82世帯のうち5%を超える世帯の資金の組み合わせ。
- 2 全82世帯のうち当該資金を利用した世帯の割合。
- 3 全59世帯のうち5%を超える世帯の資金の組み合わせ。
- 4 全59世帯のうち当該資金を利用した世帯の割合。

（アンケート調査より作成）

ら持ち家を取得するために移動した親会社の従業員が集中して居住した。さらに、子会社の経営する商店が設置されるなど、この時期に開発された住宅団地はいわば「準社宅」ともいべき性格を有していた。居住者の移動理由や住宅の購入資金に至るまで、居住者の持ち家取得行動に企業の方針が非常に強い影響を与えていた。

一方、一般のデベロッパーとして住宅の分譲を行うようになった1990年代になると、給与住宅に居住した後に持ち家を取得する者が増加した。しかし、移動理由や住宅の購入資金の面に対する企業の影響は非常に小さくなった。特に、子供に象徴されるような家族に関する要因や、居住地の周辺環境が重視されるなど、移動理由の多様化が見られた。このことは、居住者が持ち家を取得する前に企業の福利制度の一つである給与住宅を活用し、個人のライフステージに応じて、居住地を主体的に選択して持ち家取得を実現していることを示唆している。

時代に応じて企業内デベロッパーの役割が変質する一方で、住宅団地居住者も企業の方針に従って持ち家を取得するのではなく、企業の福利制度を活用しながら自らの意志によって持ち家取得を

行うように変化している。つまり、企業内デベロッパーが有していた親企業の制約という条件が弱まったために、居住者の多様な選択を受け入れることが可能となったのである。

企業内デベロッパーは、企業城下町における住宅供給に多大な役割を果たし、地域の人口構造や属性に影響を与えてきた。本報告で検討したように、その役割の変化が居住者の持ち家取得行動に影響を与えていたことは、企業内デベロッパーの存在がひたちなか市の居住者属性を規定する重要な要因であることを意味する。今後企業城下町における人口特性を検討する際に、企業内デベロッパーと居住者に注目する視点が有効であると考えられる。

本報告では企業内デベロッパーによって開発された住宅団地居住者のみに焦点を当てたが、ひたちなか市ではいわゆる「勝田方式」によって行政が主導して開発した住宅団地も存在する。そのような住宅団地居住者の持ち家取得行動も検討することによって、企業城下町における持ち家取得行動をより深く理解することができると考えられるが、それは今後の課題である²⁹⁾。

現地調査の際には、日立製作所の南陽一氏、小野実氏、日立ライフの真田繁氏、滝英男氏、梶山潤氏およびひたちなか市企画部統計課の皆様にご協力いただき、柏野団地、さわ野社団地、常盤台団地にお住まいの方々にはアンケート調査および聞き取り調査で大変お世話になりました。

末筆ながら、以上を記して感謝申し上げます。

【注および参考文献】

- 1) 太田 勇・高橋伸夫・山本 茂 (1970a)：日本の工業化段階と工業都市形成 (上)．経済地理学年報，45-1，1-29.
太田 勇・高橋伸夫・山本 茂 (1970b)：日本の工業化段階と工業都市形成 (下)．経済地理学年報，45-2，1-23.
岩間英夫 (1993)：『産業地域社会の形成・再生論—日立鉦工業地域社会を中心として—』古今書院，210p.
岩間英夫 (1997)：釜石における鉦工業地域社会の内部構造とその発達過程．地理学評論，70A，216-234.
- 2) 平嶋社州 (1998)：社宅制度の現状と課題．労働統計調査月報，50，7-12.
- 3) 有泉 亨 (1956)：『給与・公営住宅の研究』東京大学出版会，328+38p.
この時期に作られた寄宿舎の制度，生活などは細井 (1954) に詳しい。

- 細井和喜蔵 (1954) : 『女工哀史』 岩波書店, 427p.
- 4) 片瀬和子・中林一樹・生田真人 (1984) : 大工場従業者の持ち家取得に伴う居住地移動と企業の住宅対策. 経済地理学年報, 30, 112-129.
 - 5) 著者不明 (1962) : 社宅制から自家取得へ前進した住居対策. 労政時報, 1976, 2-10.
長谷川達也 (1999) : 企業住宅政策と施策住宅の展開—住友金属工業和歌山製鉄所を例に一. 経済地理学年報, 45, 100-119.
 - 6) 前掲4).
 - 7) 日本電気硝子株式会社の事例では, 寮・社宅の究極の目標は自家取得の実現にあるとされ, 社宅入居者は7年以内に自家を取得することが求められている.
谷本光正 (1992) : 自家取得を援助する独身寮・社宅. 労務事情, 798, 15-21.
 - 8) 日本経営者団体連盟 (1984) : 企業の住宅対策はどう行われているか. 労政時報, 2703, 48-63.
 - 9) 前掲5) (長谷川 1999).
 - 10) 川口太郎 (1997) : 郊外世帯の住居移動に関する分析—埼玉県川越市における事例一. 地理学評論, 70A, 108-118.
 - 11) 日立製作所では近年組織改革が行われ, ひたちなか市内に立地する5工場の名称も1999年4月以降, 水戸工場:昇降機グループ水戸事業所, 那珂工場:電力・電気グループ素形材本部, 佐和工場:自動車機器グループ, 勝田工場:計測器グループおよび半導体グループの2グループ, 東海工場:デジタルメディアグループ・デジタルメディア製品事業部と変更された. 本報告の目的は日立製作所の経営そのものを分析することではないため, 工場の名称を記述する場合は現在の名称ではなく開設当時の名称を用いる.
 - 12) 資料の制約から, 「国外」との移動がどの国との移動であるかを特定することはできない. ひたちなか市の中で外国人が多数存在するのは湊地区の那珂湊駅周辺の地域である. 聞き取りによると, この地区に立地する水産加工団地では, 研修目的で来日した中国人や日系ブラジル人などの多数の外国人が働いている.
 - 13) 1910年に日立鉱山を母体として設立された日立製作所は, 創設当時, 秋田県や岩手県出身の鉱山労働者を多数雇用していたが, 彼らの多くは退職後に故郷へ帰っていった. 日立製作所の創業者小平浪平は, 従業員に住宅を持たせ, 退職後も日立に居住させることを目的として日立土地 (現日立ライフ) を設立した.
日立木材地所株式会社 (1990) : 『日立木材地所五十年史』 日立木材地所株式会社, 477+34p.
 - 14) 日立ライフは, 創業当時の日立土地という名称から, 1946年に日立木材工業との合併によって日立木材地所になり, さらに1992年に現在の名称に変更となった. 本稿の記述では, 日立ライフという名称を用いる.
 - 15) 1999年3月現在において, 勝田地区の独身寮の利用率は81.8%である.
 - 16) 石川町には現存している社宅・寮の他にも社宅が立地していた. その社宅の跡地には長崎屋が進出し, 旧勝田市の商業の中心施設となった.
前掲1) (岩間 1993).
 - 17) この時期に建設された給与住宅では, 会社での人間関係がそのまま持ち込まれることがあった. 1967年に建設された, 工場長が居住する「工場長ハウス」, 部長が居住する「部長ハウス」などはその典型である.
 - 18) 株式会社日立製作所社史編纂委員会 (1971) : 『日立製作所史 3』 303p.
 - 19) 住宅の分譲に関する情報は工場を通じて従業員に優先的に知らされ, 従業員に対しては割引制度なども実施されたという.
 - 20) 勝田市史編さん委員会 (1981) : 『勝田市史 近代・現代編Ⅱ』 1180p.
 - 21) 前掲13).
 - 22) 聞き取りによると, 同時期に開発された津田西山団地付近には鉄道の駅は存在しないが, 日立製作所の工場への通勤用のバスが運行されたという.

- 23) 調査項目の詳細は巻末の資料を参照のこと。
- 24) さわ野杜団地は入居が始まった段階なので調査時点の入居世帯数が柏野団地に比べ少なく、調査票の配布が可能な世帯数に大きな差異がある。そこで、さわ野杜団地の東に位置し、日立系列のデベロッパーである日立電鉄によってさわ野杜団地とほぼ同時期に開発および入居が行われた常盤台団地（66世帯）にも調査票を配布した。分析の際には、常盤台団地の回答をさわ野杜団地の回答に統括して検討する。
- 25) 第二次世界大戦後の日本における人口移動の流動パターンを検討した村山（1990）は、1950年代後半から1960年代前半にかけて、労働力が余剰である農村部から工業が発達した都市化地域へ向かう人口の移動パターンが卓越することを示している。
村山祐司（1990）：戦後日本における人口移動の時空間分析—T型 Dyadic 因子分析法を用いて—。人文地理学研究，14，169-188。
- 26) 寮・社宅の需要に対応するために、日立ライフは1960年から1970年に多数の寮・社宅を建築した。平均すると、この期間に1年あたり264戸の社宅および257室の寮が建築されている。前掲13)。
- 27) 移動理由は記述式で調査を行い、回答者に自由に記入してもらった。記述された回答を内容によって区分し、表に示した理由にまとめた。
- 28) 前掲4)。
- 29) 本報告の執筆分担はⅠ・Ⅱ・Ⅲ・Ⅴ：平井，Ⅳ：鄭・平井である。全体の調整は村山・平井が行った。

アンケート調査票

世帯主の方におたずねします。
ご住所、お名前を記入する必要があります。ご協力をお願いいたします。

問1 ご家族全体についておたずねします。

(1) 現在の家族構成をお答え下さい。

続柄	年齢	性別	職業(退職した方は退職直前の職業についてご回答ください)	勤務先	住所	学歴
(例) 世帯主	55	男	日立製作所水戸工場	ひたちなか市市毛	4	
(例) 妻	50	女	主婦	-	2	
(例) 長女	22	女	小学生	-	-	

- 番号をご記入ください。
1. 中学卒
 2. 高校卒
 3. 大学(短大)卒
 4. 大学院卒
 5. その他

問2 ご本人(世帯主)についておたずねします。

- (1) 最初に就職されたのは何歳の時ですか。 _____ 歳
- (2) ご結婚されたのは何歳の時ですか。 _____ 歳
- (3) 職場までの通勤にはどのような交通手段を用いますか。(退職された方は退職直前の状況をお答えください。)
[1. 徒歩・自転車 2. オートバイ・スクーター 3. 自動車 4. 電車・バス 5. その他()]
- (4) 通勤にかかる時間はどれくらいですか。 [片道 約 _____ 分]

問3 現在のお住まいについてお答え下さい。

- (1) 住宅の所有形態を選んでください。 [1. 持ち家 2. 賃貸住宅 3. その他()]
- (2) 住宅を購入するための資金をどのように調達しましたか。
当てはまるものをすべて選んでください。
1. 自己資金 2. 勤務先からの資金融資 3. 公的機関からの資金融資
4. 銀行などからの借り入れ 5. 親・親類などからの援助 6. その他()
- (3) 現在の居住地に移動した理由についてご記入ください。
(例) 社宅の家賃と住宅ローンの額が大差なかったため、住宅が手狭になったため、職場に近いため。

()

(4) 現在の居住地に満足されていますか、不便な点はありませんか。

・満足している点

・不便な点

(5) 数ある住宅団地の中から、現在お住まいの団地を選んだ理由についてご記入ください。

(例) 会社の権属、日立列列の住宅団地だから。

問4 学校を卒業した後の引っ越しの経緯についておたずねします。

最終学歴 卒業時の 居住地	時期 昭和・平成 ____ 年	ご記入ください。	下の選択肢から番号を記入
____ 歳	____ 年	____ 市____ 区____ 町____ 丁目	____
1回目	____ 年	____ 市____ 区____ 町____ 丁目	____
2回目	____ 年	____ 市____ 区____ 町____ 丁目	____
3回目	____ 年	____ 市____ 区____ 町____ 丁目	____
4回目	____ 年	____ 市____ 区____ 町____ 丁目	____
5回目	____ 年	____ 市____ 区____ 町____ 丁目	____
6回目	____ 年	____ 市____ 区____ 町____ 丁目	____
7回目	____ 年	____ 市____ 区____ 町____ 丁目	____
8回目	____ 年	____ 市____ 区____ 町____ 丁目	____

- 職業
1. 農林漁業
 2. 商工業経営者
 3. その他の自営業
 4. 家族経営者
 5. 公務員(日立関連企業)
 6. 会社員(日立関連以外)
 7. 会社員(日立関連以外)
 8. 宅建士・不動産
 9. その他()
- 移動理由(複数回答)
1. 学業に関する理由(転校、進学、卒業)
 2. 新居欲
 3. 転勤、転職、退職のため
 4. 結婚のため
 5. 社宅・家への入居許可を得たため
 6. 社宅・家の築年数期間満了のため
 7. 社宅・家の築年数期間満了のため
 8. 職場を移転したため
 9. 職場を移転したため
 10. 前に住んでいた住宅の老朽化
 11. 前に住んでいた住宅が手狭になったため
 12. 前に住んでいたところの交通の便が悪かったため
 13. より良い子どもの教育環境を求めたため
 14. その他(移動理由の欄にご記入ください)
- 住宅形態
1. 持ち家
 2. 賃貸住宅
 3. 社宅
 4. 社宅
 5. その他
- 住宅所有
1. 一戸建て
 2. 集合住宅
 3. その他