

Title	大阪市都心地区における新規マンション居住者の居住満足度と定住意識
Author	富田, 和暁
Citation	人文研究. 56 巻, p.65-89.
Issue Date	2005-03
ISSN	0491-3329
Type	Departmental Bulletin Paper
Textversion	Publisher
Publisher	大阪市立大学大学院文学研究科
Description	金児暁嗣教授 : 豊田ひさき教授 : 芝原宏治教授退任記念

Placed on: Osaka City University Repository

大阪市都心地区における新規マンション居住者の 居住満足度と定住意識

富田 和 暁

大阪市の都心地区において近年に立地した民間分譲マンション居住者のマンション購入理由、居住満足度および定住意識などを把握するために、4つのマンション居住者に対するアンケート調査を2004年に行った。その結果、明らかになったおもなことは次のとおりである。

①マンション購入の主要理由は、都心地区における「雇用の集積（職住近接）」と「公共交通の整備」に関係することであり、「中心機能の集積」がこれにつぐ。②居住するマンションと近隣地区の生活環境についての不満・問題として、4つのマンションに共通して多くの世帯があげたことは「騒音や大気汚染」である。これにつぐのは「日常的な買い物の便」と「近隣地区の防犯・治安面」である。③「マンションの住み心地」と「居住する近隣地区の環境や生活の利便性についての満足度」の2つの結果を比較すると、後者の満足度は前者のそれよりも低い。また、後者については、マンションによって満足度の違いが認められる。これは、近隣地区の住環境に関する都心地区内部における差異が大きいことを意味する。

④定住意識については、「転居するつもりはない」が約半数を占める。「将来は転居するつもり」の割合は約2割であり、「現在、転居を考えている」世帯の割合をあわせると25.8%となる。この割合についての核家族世帯と単独世帯あるいは中年シングル女性世帯の間には有意な差はない。⑤「将来は転居するつもり」と回答した世帯の転居予定の理由は、「入居しているマンションの事情」「世帯の事情」「近隣地区の（生活環境の）事情」に分けられるが、最多の理由は「道路の騒音や大気汚染」などの「近隣地区の事情」である。⑥当該マンションの近隣地区における生活環境の大きな改善がなければ、近い将来において当該マンションの居住世帯数の約30%が転居することが予測される。

1. 本研究の目的と大阪市都心地区における最近の人口動態

1.1. 本研究の目的

1990年代後半から東京などの日本の大都市都心地区において人口増加がみられる。この人口増加は、1990年代前半まで約40年間続いた都心地区人口の減少傾向からの転換であり、人口の都心回帰ともいわれている。後述するように、都心地区におけるこの人口増加は社会増加によるところが大きい。この社会増加のおもな受け皿ともいべき住宅は、同地区において新規に立地した分譲マンションと考えてよい（富田 2004）。

上記の都心地区におけるマンション居住者が定住し、さらに同地区の人口が増加するかについて、換言すれば、最近の都心地区居住はバブル経済崩壊後の地価の下落などと関連した一過性の現象であるのか、または21世紀前半の日本の大都市圏における新しい居住パターンとして定着するかについては不透明である。この研究のためには、そこでの新規の居住者の定住志向についての意識の把握が重要である。しかし、これらのマンション居住者の居住満足度および

定住意識などについての調査・研究はほとんどみられない。大都市都心地区における最近の新規分譲マンション居住者に対する居住満足度および定住意識を調査したものは、つぎの2つである。

居住満足度については、国土交通省が東京の都心部および臨海部の新規分譲マンション居住者を対象とした2003年2月の調査のなかで、居住満足度を調査している（国土交通省編 2003b）¹。これは、上記のマンション居住者を対象として「現在の住まいの総合的な満足度」について5つの選択肢から回答させる形式である。詳細は本稿の4.3.で述べるが、この結果は「満足している（45.1%）」と「どちらかといえば満足している（45.8%）」をあわせた割合は90.9%であり、満足している居住者がほとんどであることがわかる。定住意識の調査はされていないが、この高い割合から、定住志向の居住者の割合も高いと推察される。

定住意識については、仙台市都心部において1992年以降に供給された分譲マンション居住者を対象とした2001年に実施された調査がある（榊原・松岡・宮澤 2003）²。これによれば、定住志向の世帯は全体の31%であり、40%の世帯は転居を予定、残る29%はわからないという回答であった。しかし、定住志向の割合は世帯の属性によって違いが大きいことも指摘されている。たとえば、60歳以上の単独世帯・夫婦のみ世帯の80%は定住希望であるが、若い年代の世帯では転出を希望する割合が55%である。

上記のように、都心地区の分譲マンション居住者の定住意識は、家族構成などによって異なるというよい。また、マンションのグレードなど居住するマンションの属性による違いもあると考えられる。このような点を考慮して、大阪市の都心地区において近年に立地した分譲マンション居住者の居住満足度および定住意識などを把握することが本稿の目的である。

1.2. 大阪市都心地区における最近の人口動態とマンション立地

大阪市の人口は2000～2003年において増加しているが、その増加は社会増加によるところが大きい（表1）。2001～2003年までの3年間の大阪市における人口増加（27,122人）に占める都心5区（中央区、北区、西区、天王寺区、浪速区）の社会増加（22,268人）の割合は82.1%であった（表2）。このように、大阪市の最近の人口増加に占める都心5区の割合は大きく、人口の都心回帰の様相を呈している。

大阪市の都心地区における民間分譲マンションの新規立地は1990年代後半から増加し、とくに2000年以降の立地が著しい（富田 2004）。大阪市都心3区（中央区、北区、西区）の1999～2002年における民間分譲マンションの販売棟数は178であり、販売戸数は9,967であった³。これらのマンション供給が同地区における人口増加に大きく寄与したと考えてよい。要するに、最近の大阪市の人口増加に対する都心5区におけるマンションの新規立地の影響は大きいのである。

表1 大阪市の人口動態

(単位：人)

年	自然増加数	社会増加数	計
1995	4,016	-193	3,823
1996	4,703	-7,482	-2,799
1997	4,406	-8,374	-3,968
1998	4,146	-4,786	-640
1999	3,144	-4,677	-1,533
2000	2,399	804	3,203
2001	2,825	7,690	10,515
2002	2,625	7,421	10,046
2003	650	5,911	6,561

出典：大阪市の統計資料により作成

表2 大阪市都心5区における人口動態

(2001年～2003年の計, 人)

	自然増加数	社会増加数	計
北 区	98	4,549	4,647
中 央 区	-190	7,127	6,937
西 区	619	5,065	5,684
天王寺区	128	2,687	2,815
浪 速 区	-445	2,630	2,185
5 区 計	210	22,058	22,268
大阪市計	6,100	21,022	27,122

出典：大阪市の統計資料により作成

2. 調査の方法と回答世帯の概要

2.1. 調査の方法と調査対象マンション

大阪市の都心5区において2002年以降に立地したワンルーム専用マンションおよびワンルームの割合が多いと思われるマンションを除く民間分譲マンションのなかから、マンションの管理組合の協力が得られた4つのマンションを調査対象マンションとした。これらのマンションの概要は表3のとおりである。以下、本稿ではこの表3の4つのマンションをA、B、C、Dと表記する。

マンションAはJR大阪駅から直線距離で約1300mに位置する、市街地再開発事業として建設された39階建ての大規模な超高層マンションである。このマンションの平均分譲価格は4,216万円、最高分譲価格は14,500万円の高級マンションである。販売初月契約は即日完売と人気が高かった。マンションBは、JR難波駅から徒歩1分に位置する、28階建ての超高層マンションである。このマンションの平均分譲価格は4,361万円であり、最高分譲価格は8,400万円の高級マンションであり、販売初月契約は即日完売であった。

マンションCは、中央区高津に立地する20階建ての高層マンションである。このマンションの平均分譲価格は2,707万円であり、最高分譲価格は3,860円である。マンションDは、中央区瓦町に立地する12階建てのマンションである。このマンションの平均分譲価格は3,167万円であり、最高分譲価格は4,359万円である。

上述のことから、マンションAとBはともに階数と分譲価格などからみて、高級な超高層マンションであり、これに対して、マンションCとDは、いわば普通の高層分譲マンションといえる。

調査時期は2004年2月～4月である。各マンションに同居する世帯の郵便受けに調査依頼状、アンケート調査表、返信用封筒を入れて、後日アンケート調査表を郵送してもらった。アンケー

表3 調査対象マンションの概要

マンションコード	A	B	C	D
1 所在地	北区菅原町	浪速区湊町	中央区高津	中央区瓦町
2 路線名・駅名	谷町線南森駅 徒歩5分	御堂筋線難波駅 徒歩1分	谷町線谷町9丁目 駅徒歩4分	鶴見緑地線松屋町 駅徒歩4分
3 戸数	360	261	122	42
4 階数	39	28	20	12
5 平均価格(万円)	4,216	4,361	2,707	3,167
6 平均面積(㎡)	74	83	68	58
7 最低分譲価格(万円)	1,940	1,780	1,760	1,940
8 最高分譲価格(万円)	14,500	8,400	3,860	4,359
9 最小専有面積(㎡)	38	43	60	50
10 最大専有面積(㎡)	142	121	77	66
11 主要間取	3LDK	2LDK	3LDK	3LDK
12 竣工日	2003年3月	2002年7月	2003年3月	2002年5月
13 初月契約率(%)	即日完売	即日完売	73	50
14 駐車台数	263	192	122	17

出典：不動産経済研究所の資料により作成。

表4 アンケート調査表の配布数と回答率

マンションコード	配布数	回答数	回答率(%)
A	304	130	42.4
B	261	101	38.7
C	115	28	24.3
D	35	12	34.3
計	715	271	37.9

ト調査の内容は、世帯の属性と前の居住地など、マンションの購入理由、マンションの住み心地などの居住満足度、近隣地区の環境の評価、定住意識などである。調査票の設問形式は該当する事項を選択する形式を基本とするが、一部の設問は自由記入形式である。

2.2. 回答世帯の概要

マンション別の回答世帯数などは表4のとおりである。回答世帯数は271であり、調査表の配布数に対する回答数の割合は37.9%であった。回答世帯の属性の概要および都心地区のマンションへ転居する直前の居住地などの集計結果は、つぎのとおりである(表5～表8)。

- ① 世帯主の年代：30歳代が最多であり(25.8%)、これについて多いのが60歳代、40歳代である。70歳代以上の割合は8.9%である。世帯主の年代別比率は、下記の家族類型による違いがある。
- ② 家族構成：夫婦二世帯が最多である(33.8%)。単独世帯がこれにつぐ(31.5%)。核三世帯(夫婦二人と子供世帯)は21.9%である。本稿ではこれら3つの区分を家族類型とよぶ。

表5 回答世帯の属性別集計

属性	世帯数	属性	世帯数		
世帯主の年代	20歳代以下	所有形態	自己所有	258	
	30歳代		賃貸	9	
	40歳代		その他	3	
	50歳代		計	270	
	60歳代		専有床面積	39㎡以下	3
	70歳代以上			40～59㎡	31
計	271	60～79㎡	148		
世帯主の性	男	計	80～99㎡	69	
	女		100㎡以上	16	
	計		215	267	
家族構成	一人	前の住居形態	賃貸住宅	85	
	夫婦2人		分譲マンション	58	
	夫婦2人と子供		持ち家一戸建て	86	
	その他		社宅・寮・官舎	11	
計	260		親・親戚等の家	27	
居住年数	1年未満	計	その他	2	
	1年～3年		212	269	
	計		269		

出典：アンケート調査により作成。

表6 回答世帯の前居住地

地域区分	世帯数	割合(%)	内訳(世帯数)
大阪市都心5区	83	31.2	中央区：17 北区：27 西区：10 天王寺区：8 浪速区：21
その他の大阪市	56	21.1	都島区：6 城東区：6 住吉区：5
大阪府(大阪市を除く)	69	25.9	堺市：12 河内長野市：9 東大阪市：9
近畿地方(大阪府を除く)	48	18.0	兵庫県：16 奈良県：19 和歌山県：1 京都府：6 滋賀県：4 三重県：2
その他	10	3.8	岐阜県：1 東京都：2 岡山市：1 千葉県：2 名古屋市：1
計	266	100.0	

出典：アンケート調査により作成。

注：内訳は主要なもののみ記載。

単独世帯(N=61)の性別は女性が62.3%であり、60歳代以上の単独世帯(N=14)に限れば女性が85.7%を占める。

- ③ 現在の住まいの居住年数：回答世帯数の79%が「1年～3年未満」の居住年数であり、21%が1年未満の居住期間である。なかには入居して1週間という世帯もある。
- ④ 住宅の所有関係は、自己所有がほとんどであり(95.6%)、賃貸と「その他」はわずかである。「その他」はすべて借り上げ社宅である。
- ⑤ 専有床面積：60～79㎡が過半を占める(55.2%)。ついで80～99㎡(25.7%)が多い。100㎡以上の床面積の世帯数の割合は6%である。

表7 回答世帯の世帯主の勤務地

地域区分	世帯数	割合(%)	内 訳 (世帯数)
大阪市都心5区	129	57.5	中央区:58 北区:47 西区:13 天王寺区:1 浪速区:10
その他の大阪市	40	17.9	平野区:5 港区:3 住之江区:3
大阪府(大阪市を除く)	40	17.9	堺市:5 東大阪市:4 吹田市:4
近畿地方(大阪府を除く)	11	4.9	兵庫県:4 奈良県:1 和歌山県:1 京都府:4 滋賀県:2 三重県:2
その他	4	1.8	岐阜県:1 東京都:1 静岡市:1 福岡市:1
計	224	100.0	

出典：アンケート調査により作成。

注)：内訳は主要なもののみ記載。

表8 前住居が自己所有の場合の前住居の状況

前住居の状況	世帯数	割合(%)
売却済み	54	37.3
売却中	5	3.4
貸している	15	10.3
自宅(別宅)として家族の誰かが住んでいる	52	35.9
その他	19	13.1
計	145	100.0

出典：アンケート調査により作成。

- ⑥ マンション入居前の住居形態：最多の住居形態は持ち家一戸建て(31.9%)であるが、賃貸住宅もこれとほぼ同数である(31.6%)。分譲マンションの割合は21.6%である。持ち家一戸建てからの転居がおよそ3分の1を占めていることが注目される⁵。既述の仙台市都心部におけるマンションの場合では、マンション入居前の住居形態が持ち家一戸建ての割合は19.9%であり(榊原・松岡・宮澤 2003)、これよりも多い。
- ⑦ 前居住地(表6)：前居住地は大阪市とそれ以外がほぼ同数である。大阪市のなかでは、大阪市都心5区が最多である(31.2%)。都心5区のなかの北区と浪速区を前居住地とする世帯が多いのは、調査した4つのマンションのなかで回答世帯数が多いマンションAとBがこの2つの区に立地していることの影響が大きいと考えられる。「その他の大阪市」の割合は21.2%であり、大阪市都心5区とあわせた大阪市の割合は52.4%を占める。大阪府(大阪府を除く)の割合は25.9%である。大阪府を除く近畿地方の割合は18.0%であり、兵庫県と奈良県が多い。「その他」のなかには、東京都、千葉県などがある。
- ⑧ 世帯主の勤務地(表7)：大阪市都心5区を勤務地とする世帯が57.5%で最も多い。なかでも中央区と北区が多い。「その他の大阪市」を加えると大阪市の割合は75.4%になる。勤務地を大阪市外と回答した世帯は24.6%であり、これらの世帯の多くは、世帯主の職住近接

を最重視して現在のマンションを選択したのではないと考えられる。

- ⑨ 前の住居が持ち家の場合の前住居の状況（表8）：「売却済み（37.3%）」と「自宅（別宅）として家族の誰かが住んでいる（35.9%）」がほぼ同数である。後者の割合が30%台であることが注目される。この事実は、今後の大都市圏における居住の様式を考える際に考慮すべきことのひとつであろう。換言すれば、都心地区における新規分譲マンション居住者のかなり多くは、別に持ち家があるという事実であり、今後はこうした複数持ち家世帯がかなり大きな割合を占めるものと判断してよいであろう。この複数持ち家世帯の詳細については、本調査では把握していない。

2.3. 分析の方法

マンションの購入理由や居住満足度に関する分析の基本は、マンション別の分析である。この理由は、マンションの立地場所やマンション自体のグレードなどが、マンション購入の理由や居住満足度に大きな影響があると考えられるからである。マンション別の分析にさいしては、マンションCとDは回答世帯数が少なく、またマンションの立地地区が近く、さらにマンションのグレードがほぼ同じということから、これら2つのマンションをひとまとめにしてマンションC・Dとして分析する。

1.1.で述べたように、都心地区居住者の定住意識などは、世帯の属性のなかでとくに世帯の家族類型による違いがあると考えられる。本稿ではその違いを検証するために、核家族世帯（夫婦二人と子供の世帯）と中年シングル女性世帯⁶を抽出して分析する。中年シングル女性世帯をとりあげるのは、同世帯の大都市都心地区におけるマンション購入は多くなっているが（由井 2003など）、他の家族類型とのマンション購入理由やその定住意識などについての違いに関する研究はみられないからである。

回答結果のマンション別の差あるいは家族類型別の差の有無を検定するために、カイ二乗検定または比率の差の検定を行った。これらの検定の有意水準はすべて0.05である（有意水準の記載を省略した場合もある）。

3. マンションの購入理由と近隣地区の環境評価

3.1. マンションの購入理由

マンションを購入（賃貸）した理由についての設問は、表9に記載の17の理由のなかから主要なもの（2つ以内）と該当するものすべてを選択する形式である。この17の理由は、マンション自体に関するもの（たとえば、「新築マンションであった」）とマンションが立地する場所や地区に関するもの（たとえば、「交通の便がよい」）に大きく2分できる。

マンション別に主要な理由をみると、いずれのマンションでも「交通の便がよい」または

表9 マンション購入の理由 (%)

	主要理由				該当する理由			
	マンションコード			計	マンションコード			計
	A	B	C・D		A	B	C・D	
①交通の便がよい	23.8	54.5	25.0	35.4	46.9	39.6	40.0	43.2
②通勤(仕事)に便利	26.2	29.7	32.5	28.4	26.9	34.7	30.0	30.3
③子供の通学に便利	3.8	1.0	2.5	2.6	5.4	3.0	2.5	4.1
④梅田または難波に近い	6.2	6.9	10.0	7.0	37.7	35.6	17.5	33.9
⑤分譲(賃貸)価格が適当	2.3	5.0	20.0	5.9	16.9	18.8	27.5	19.2
⑥資産価値がある	6.9	5.9	2.5	5.9	29.2	22.8	7.5	23.6
⑦部屋の広さ・間取り	4.6	4.0	2.5	4.1	26.2	23.8	30.0	25.8
⑧部屋からの眺望	13.1	7.9	2.5	9.6	37.7	29.7	20.0	32.1
⑨駐車場が敷地内にある	1.5	1.0	2.5	1.5	20.0	7.9	7.5	13.7
⑩セキュリティ・管理がよい	7.7	5.0	5.0	6.3	47.7	28.7	30.0	38.0
⑪買い物など生活の利便性	6.2	1.0	17.5	5.9	26.9	30.7	32.5	29.2
⑫新築マンションであった	2.3	2.0	15.0	4.1	44.6	41.6	37.5	42.4
⑬前の住居に近い	2.3	4.0	0.0	2.6	1.5	6.9	15.0	5.5
⑭親・子供・友人の住居に近い	6.9	3.0	10.0	5.9	10.0	7.9	5.0	8.5
⑮地域・町のイメージがよい	5.4	0.0	0.0	2.6	26.9	4.0	5.0	15.1
⑯マンションのグレードが高い	13.8	6.9	2.5	9.6	40.0	24.8	5.0	29.2
⑰その他	3.1	1.0	5.0	2.6	4.6	0.0	5.0	3.0
回答世帯数	130	101	40	271	130	101	40	271

出典：アンケート調査により作成。

注1)：回答世帯数に対するある項目を選択した世帯数の%を示す。

注2)：主要理由は2つ以内の複数回答。

「通勤(仕事)に便利」が最多の理由であることがわかる(表9)。とくにマンションBでは、「交通の便がよい」をあげた世帯の割合(55%)が他のマンションより多い。これは、JR難波駅から徒歩1分というマンションの立地特性に基づいている。これら2つについて多い理由は、マンションによって違いがある。マンションAでは「部屋からの眺望」「マンションのグレードが高い」が、マンションC・Dでは「分譲価格が適当」「買い物など生活の利便性」「新築マンションであった」があげられている。

該当する理由すべてについての集計結果の要点はつきのとおりである。4つのマンション計の最多の理由は、「交通の便がよい」と「新築マンションであった」であり、これらについて多い購入理由は「(マンションの)セキュリティ・管理がよい」「梅田・難波に近い」「部屋からの眺望がよい」「通勤(仕事)に便利」「買い物などの生活の利便性」「マンションのグレードが高い」である。マンション別の違いとして指摘できることは、マンションAでは「マンションのグレードが高い」と「地域・町のイメージがよい」の割合が相対的に高いことと、マンションC・Dでは「資産価値がある」および「マンションのグレードが高い」の割合が相対的に低

いことである。

上述のことから、都心地区マンション購入の主要理由は、都心地区のもつ固有の地区特性である「交通の便がよい」「通勤（仕事）に便利」であることが明らかである。都心地区居住の一般的かつ基本的な利点・魅力は、①雇用の集積（職住近接）、②中心機能の集積（多種多様な財とサービスを供給する機能への近接性が高いこと）、③公共交通の整備の3つである（富田2004）が、上記の結果は、これら3つのなかで①と③がマンション購入のおもな理由であることを示している。

しかし上記の①と③とは関係がない、マンションそれ自体のもつ諸属性もかなり重要なマンション購入の理由であることも明らかである。すなわち、「新築マンションであった」「セキュリティ・管理がよい」「部屋からの眺望がよい」「マンションのグレードが高い」という理由をあげる回答世帯が相当数存在するのである。これは前述したように、主要な理由のなかでもまた該当するすべての理由のなかでもみられる。ここであげられたマンションの重要な属性は、新規の高級超高層マンションと総括できる。

マンションの購入理由の選択肢のなかの「その他」を選択した回答のなかには、具体的に「その他」の理由が記載したものもある。その内容を整理すると、前述の都心地区居住の一般的な利点・魅力のひとつである「②中心機能の集積」に関することを記載した世帯もかなり存在することがわかった。これに該当する事例は次のとおりである。マンションAでは、「将来の病院通いに便利」「(近くに) コンサートホール、美術館、図書館などがある」、マンションC・Dでは「よい学校が近くに多くある」「公共施設が近い」「病院に通いやすい」である。したがって、前述の②もまた当該マンション購入の理由のひとつであることがわかる。

上記のことに該当しない「その他」の理由の具体的な事例は、「元地権者」「都心の高層マンションに住むのが夢だったから」「近所付き合いをしたくなかった」「ホテル代わりに使う予定で購入した」「高齢の両親にとって前住居が住みづらいため、バリアフリーの住居を求めて」などである。

核家族世帯と中年シングル女性世帯（以下、シングル女性世帯と略す場合もある）別のマンション購入の主な理由の集計結果は表10のとおりである。マンション別にみると、両世帯ともに「交通の便がよい」または「通勤（仕事）に便利」の割合が高いことがわかる。両世帯の間でこれらの2つの割合にかなりの差がみられる場合（たとえば、マンションAの「交通の便がよい」の割合）もあるが、比率の差の検定結果（5%水準）は有意ではない。さらに、これら2つ以外の理由のなかで、両世帯の間で割合に差がかなりある事例として、マンションAにおける「親・子供・友人の住居に近い」「子供の通学に便利」「セキュリティ・管理がよい」やマンションC・Dにおける「分譲価格が適当」などがあげられる。しかし、これらについて比率の差の検定をしたところ、いずれも有意な差ではないことがわかった。したがって、核家族世帯とシングル中年女性世帯の間には、マンション購入の主な理由についての大きな違いはない

表10 核家族世帯と中年シングル女性世帯のマンション購入の主要理由（％）

	マンションコード						計	
	A		B		C・D			
	核家族	シングル女性	核家族	シングル女性	核家族	シングル女性	核家族	シングル女性
①交通の便がよい	11.5	37.5	47.6	46.2	20.0	0.0	26.3	32.1
②通勤（仕事）に便利	38.5	12.5	38.1	38.5	20.0	28.6	35.1	28.6
③子供の通学に便利	15.4	0.0	4.8	0.0	10.0	0.0	10.5	0.0
④梅田または難波に近い	11.5	0.0	0.0	7.7	20.0	14.3	8.8	7.1
⑤分譲（賃貸）価格が適当	0.0	0.0	4.8	7.7	10.0	28.6	3.5	10.7
⑥資産価値がある	0.0	0.0	9.5	0.0	0.0	0.0	3.5	0.0
⑦部屋の広さ・間取り	0.0	0.0	9.5	15.4	0.0	0.0	3.5	7.1
⑧部屋からの眺望	11.5	0.0	14.3	7.7	10.0	0.0	12.3	3.6
⑨駐車場が敷地内にある	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
⑩セキュリティ・管理がよい	7.7	25.0	0.0	7.7	10.0	0.0	5.3	10.7
⑪買い物など生活の利便性	3.8	12.5	0.0	0.0	10.0	14.3	3.5	7.1
⑫新築マンションであった	0.0	0.0	9.5	0.0	10.0	14.3	5.3	3.6
⑬前の住居に近い	0.0	0.0	0.0	7.7	0.0	0.0	0.0	3.6
⑭親・子供・友人の住居に近い	19.2	0.0	4.8	0.0	10.0	14.3	12.3	3.6
⑮地域・町のイメージがよい	7.7	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	3.5	0.0
⑯マンションのグレードが高い	15.4	25.0	4.8	15.4	0.0	14.3	8.8	17.9
⑰その他	3.8	0.0	0.0	0.0	0.0	28.6	1.8	7.1
回答世帯数	26	8	21	13	10	7	57	28

出典：アンケート調査により作成。

注1）：回答世帯数に対するある項目を選択した世帯数の％を示す。

注2）：2つ以内の複数回答。

と結論できる。

3.2. マンションと近隣地区の環境の問題点

居住するマンションや近隣の生活環境に関して不便・不満である、または問題があることについての設問は、表11に記載の15の事項のなかから主要なもの（2つ以内）と該当するものすべてを選択する形式である。この15の事項は、マンション自体に関するもの（たとえば、部屋の日当たり）とマンションが立地する近隣地区に関するもの（たとえば、日常的な買い物の便）に分けられる。

上記の主要なものについてのマンション別の集計結果から、マンションAでは「騒音や大気汚染」が最多であり、これについて多いのは「日常的な買い物の便」であることがわかる。「騒音や大気汚染」を問題とする世帯が多いのは、同マンションの近くに阪神高速道路が通っているためである。マンションBにおいては「日常的な買い物の便」と「騒音や大気汚染」がほぼ同数で最多であり、マンションC・Dでは「騒音や大気汚染」が最多であり、これにつぐ

表11 マンション・近隣地区の問題点 (%)

	主要な問題点				該当する問題点			
	マンションコード			計	マンションコード			計
	A	B	C・D		A	B	C・D	
①最寄の鉄道駅への距離	0.8	0.0	2.5	0.7	1.5	2.0	10.0	3.0
②日常的な買い物の便	21.5	34.7	2.5	23.6	16.2	19.8	2.5	15.5
③小・中学校の近さ	0.0	2.0	0.0	0.7	0.8	2.0	2.5	1.5
④保育園・幼稚園の近さ	1.5	0.0	0.0	0.7	0.8	2.0	0.0	1.1
⑤近隣の医療施設	3.1	5.0	2.5	3.7	3.8	5.0	2.5	4.1
⑥近隣のサービス業	0.8	3.0	0.0	1.5	0.8	6.9	2.5	3.3
⑦近隣の飲食店	0.8	5.0	2.5	2.6	2.3	4.0	5.0	3.3
⑧公園・緑地などのオープンスペース	2.3	6.9	15.0	5.9	3.8	8.9	5.0	5.9
⑨騒音や大気汚染	62.3	30.7	47.5	48.3	6.2	16.8	15.0	11.4
⑩近隣地区の防犯・治安面	3.1	8.9	30.0	9.2	5.4	14.9	25.0	11.8
⑪部屋の日当たり	2.3	2.0	2.5	2.2	0.8	7.9	10.0	4.8
⑫マンションのセキュリティ・管理	2.3	1.0	0.0	1.5	1.5	3.0	2.5	2.2
⑬同じマンションの入居者	0.8	1.0	2.5	1.1	1.5	4.0	7.5	3.3
⑭部屋の広さや間取り	5.4	6.9	10.0	6.6	10.0	5.0	7.5	7.7
⑮その他	3.8	5.9	12.5	5.9	0.8	2.0	0.0	1.1
回答世帯数	130	101	40	271	130	101	40	271

出典：アンケート調査により作成。

注1)：回答世帯数に対するある項目を選択した世帯数の%を示す。

注2)：主要な問題点は2つ以内の複数回答。

のは「近隣地区の防犯・治安面」である。

以上のことから、「騒音や大気汚染」が4つのマンションに共通して大きな問題であり、マンションの立地場所によって「日常的な買い物の便」または「近隣地区の防犯・治安面」が大きな不満点・問題点であることが明らかである⁷。このように、大きな問題としては近隣の生活環境に関する事項が上位を占め、マンション自体に関する事項は上位にはみられない。これに大きく影響していることは、調査した4つのマンションが新築されて数年以内ということとマンションAとBのグレードが高いことであると考えられる。また、マンションの間取り、仕様および管理体制などは入居前に認識しているのに対して、周辺の環境についてはマンションに入居して生活を始めてから分かることが多いということも、この結果に表れているといえる。さらに言えば、マンションの完成以前に分譲マンションの購入決定をすることが多く、購入決定に際してモデルルームはその判断材料にするが、マンションの周辺環境を仔細に検討することはほとんどないということも関係している。

該当するものすべての項目の集計結果のなかで、相対的に多くの世帯があげた問題点もマンションによる違いが認められる(表11)。すなわち、マンションAでは「日常的な買い物の便」「部屋の広さや間取り」が、マンションBでは「日常的な買い物の便」「騒音や大気汚染」「近

表12 核家族世帯と中年シングル女性世帯のマンション・近隣地区の主要な問題点 (%)

	マンションコード						計	
	A		B		C・D			
	核家族	シングル女性	核家族	シングル女性	核家族	シングル女性	核家族	シングル女性
①最寄の鉄道駅への距離	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
②日常的な買い物の便	26.9	62.5	23.8	30.8	10.0	0.0	22.8	32.1
③小・中学校の近さ	0.0	0.0	4.8	0.0	0.0	0.0	1.8	0.0
④保育園・幼稚園の近さ	3.8	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	1.8	0.0
⑤近隣の医療施設	0.0	12.5	4.8	7.7	0.0	0.0	1.8	7.1
⑥近隣のサービス業	0.0	0.0	9.5	0.0	0.0	0.0	3.5	0.0
⑦近隣の飲食店	0.0	0.0	4.8	7.7	0.0	0.0	1.8	3.6
⑧公園・緑地などのオープンスペース	3.8	0.0	14.3	7.7	20.0	14.3	10.5	7.1
⑨騒音や大気汚染	76.9	75.0	42.9	23.1	30.0	57.1	56.1	46.4
⑩近隣地区の防犯・治安面	3.8	0.0	9.5	7.7	20.0	71.4	8.8	21.4
⑪部屋の日当たり	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
⑫マンションのセキュリティ・管理	3.8	0.0	4.8	0.0	0.0	0.0	3.5	0.0
⑬同じマンションの同居者	0.0	0.0	4.8	0.0	10.0	0.0	3.5	0.0
⑭部屋の広さや間取り	0.0	12.5	4.8	15.4	10.0	0.0	3.5	10.7
⑮その他	0.0	0.0	9.5	7.7	10.0	0.0	5.3	3.6
回答世帯数	26	8	21	13	10	7	57	28

出典：アンケート調査により作成。

注1)：回答世帯数に対するある項目を選択した世帯数の%を示す。

注2)：2つ以内の複数回答。

隣地区の防犯・治安面」が、そしてマンションC・Dでは「近隣地区の防犯・治安面」「騒音や大気汚染」「最寄りの鉄道駅への距離」「部屋の日当たり」があげられている。

「その他」を選択した回答のなかで、具体的なその理由の記載事例は次のとおりである。マンションAでは「風害」、マンションBでは「風が強い」「町が汚い」「近隣に高層マンションができること」「管理組合の運営」、マンションC・Dでは「近隣にラブホテルが多い」である。

マンション別の核家族世帯とシングル女性世帯別のおもな問題点は表12のとおりである。両世帯ともに、マンションAおよび4つのマンション計では「騒音や大気汚染」が第1位の割合である。両世帯間で割合の差がかなり見られる事例のなかで、比率の差の検定の結果、有意な差として認められたのは、マンションC・Dにおける「近隣地区の防犯・治安面」の比率が核家族世帯よりもシングル女性で高いことのみである。これ以外のたとえば、マンションAにおける「日常的な買い物の便」などについての核家族世帯とシングル女性世帯の間には有意な差はない。なお、4つのマンション計の「近隣地区の防犯・治安面」の両世帯間の比率の差も、有意な差ではない。

4. 居住満足度について

居住の満足度は、「居住するマンションに関する満足度（以下、マンションの住み心地という）」と「居住する近隣地区の環境や生活の利便性についての満足度」の2つに分けることができる。本稿のアンケート調査ではこの2つについての設問を設けた。以下は、この2つの点からみた居住満足度についての結果である。

4.1. マンションの住み心地

全回答世帯のマンションの住み心地についての集計結果は表13のとおりである。4つのマンションの計では、「満足している（37.8%）」と「まあまあ満足（54.4%）」をあわせた割合は92.6%であり、ほとんどの世帯が一応満足していることがわかる。これに対して、「やや不満（5.9%）」と「かなり不満（1.5%）」をあわせた世帯の割合は7.4%とわずかである。

表13 マンションの住み心地についての満足度（単位：%）

マンション コード	満足している	まあまあ満足	やや不満	かなり不満	計	
					%	N
A	43.4	49.6	3.9	3.1	100.0	129
B	35.6	57.5	6.9	0.0	100.0	101
C・D	25.0	65.0	10.0	0.0	100.0	40
計	37.8	54.8	5.9	1.5	100.0	270

出典：アンケート調査により作成。

マンションAの「満足している（43.4%）」の割合が他のマンションよりも多いのは、このマンションのグレードが高いことを反映した結果と考えてよい。しかし、表13についてのカイ二乗検定の結果は有意水準0.05で有意ではない。したがって、マンション別にみたマンションの住み心地の差は認められないといえる。しかし、マンション別の「満足している」世帯の比率を検定したところ、マンションAとマンションC・Dの間のみ有意な差があることが分かった。マンションAのほうがマンションC・Dよりも「満足している」世帯の割合が多いのである。これは既に述べたように、前者のマンションのグレードが高いことによると考えてよい。

マンションの住み心地についての核家族世帯とシングル女性世帯の4つのマンション計⁶の「満足している」世帯の比率などについて検定したところ、両世帯間で有意な差は認められなかった。

4.2. 近隣地区の住環境・生活の利便性の満足度

全回答世帯の4つのマンションの計では、「満足している（25.2%）」と「まあまあ満足（60.4%）」をあわせた割合は約85%であり、多くの世帯が一応満足していることがわかる（表14）。これに対して、「やや不満（12.2%）」と「かなり不満（1.9%）」をあわせた不満世帯の

表14 近隣地区の環境・生活利便性についての満足度（単位：％）

マンション コード	満足している	まあまあ満足	やや不満	かなり不満	計	
					％	N
A	32.3	56.9	8.5	2.3	100.0	129
B	22.0	61.0	16.0	1.0	100.0	101
C・D	10.0	70.0	20.0	8.3	100.0	40
計	25.2	60.4	12.6	1.8	100.0	270

出典：アンケート調査により作成。

割合は約15％であり、前述のマンションの住み心地についての不満世帯の割合より多い。また、「満足している」と回答した世帯の割合（25.2％）は、マンションの住み心地のそれ（37.8％）よりも低い。したがって、近隣地区の住環境・生活の利便性（以下では、「近隣地区の住環境」と略す場合もある）に関する満足度は、マンション自体の住み心地の満足度よりもやや低いといえる。

表14についてのカイ二乗検定の結果は有意水準0.05で有意であり、マンションによって近隣地区の住環境に対する満足度に差があることが明らかである。具体的にいえば、「満足している」という世帯の割合は、マンションAでは32.3％と比較的高いが、マンションBでは22.0％、マンションC・Dでは10.0％と低いのである。このことから、都心地区といっても近隣地区の住環境・生活の利便性という点からは、地区内部においてかなりの差異があることがわかる。

核家族世帯とシングル女性世帯を抽出して、近隣地区の住環境の満足度についての4つのマンション計の結果⁹について検定したところ、「満足している」割合が核家族世帯よりもシングル女性世帯で低いことが有意な差として認められた。このことは、シングル女性が近隣地区の環境について核家族世帯よりもきびしい評価をすることを反映していると考えられる。「やや不満」と「かなり不満」の比率についての両世帯間の差は認められない。

4.3. 東京都心地区のマンション居住者との比較

1.1. で述べた、2003年調査の東京都心部および臨海部の新規分譲マンションを対象とした居住者満足度に関する調査結果と、本稿の上記の2つの居住満足度についての結果を比較する。ここでは、居住満足度について「満足していない」あるいは「不満」と回答した世帯の割合を、比率の差の検定によって有意な差があるかどうか判定する。

東京都の場合、現在の住まいの総合的な満足度のなかで、「満足していない（1.5％）」と「どちらかといえば満足していない（2.5％）」をあわせた割合は4.0％（N=92）である。大阪市の場合、マンションの住み心地が「やや不満（5.9％）」と「かなり不満（1.5％）」をあわせた世帯の割合は7.4％であり、近隣地区の住環境について「やや不満（12.2％）」と「かなり不満（1.9％）」をあわせた不満世帯数の割合は14.1％（N=39）である。

比率の差の検定結果（5％有意水準）は、両者ともに有意な差がある。したがって、大阪市

都心地区の新規分譲マンションの場合は、東京都心部および臨海部の新規分譲マンションよりも居住満足度についてみると、満足していない割合が高いといえる。ただし、東京都の調査は都心部と臨海部のマンションの両方をあわせた結果であるので、都心部のみのマンションを対象とした場合は、これと異なる結果となるかもしれない。さらにいえば、東京都の場合は「住まいの総合的な満足度」であるので、これを本調査のように「マンションの住み心地についての満足度」と「近隣地区の住環境についての満足度」に分けた場合は、上記と異なる結果となることも考えられる。

4.4. マンションと近隣地区についての要望事項

マンションや近隣地区の住環境についての自由記入欄¹⁰⁾に記載された不満や問題点にかかわる内容を表15に記載のように分類して、マンション別に集計してみると、マンションによってその主要な内容が異なることが明らかである。このマンション別の違いは、3.2.で述べた「マンションと近隣地区の環境の主要な問題点」についてのマンション別の違いとほぼ同じである。

マンションAでは「高速道路の騒音」が最多であり、ついで「スーパーマーケットが近くにない」などの「スーパーマーケットに対する要望」が多い。これにつぐのは「ホームレスに対する苦情」¹¹⁾である。マンションBでは「スーパーマーケットに対する要望」が最多であり、ついで「自然環境に対する要望」が多い。マンションC・Dでは「近隣地区の治安や防犯」¹²⁾が最も多く、「ファッションホテルへの不満」¹³⁾がこれにつぐ。

上記の自由記入欄の具体的な記入事例は、つぎのとおりである。「スーパーマーケットが近くになく、近隣地区の商店街は休日休みで夕方閉まるのもはやい」「高速道路の音がうるさい。高い所での騒音が激しいことを実感」「24時間利用できるスーパーがほしい」「スーパーマーケット、公園、病院の充実」「もっと緑をふやしてほしい」「排気ガスによるベランダの汚れが驚くほど」「公立中学校の校区が広すぎて、学校まで遠い」。

このように、マンションの近隣地区の住環境についての要望や不満が多く記載されており、その内容はマンションによる違いが大きい。不満・要望以外の当該マンションを評価する記入事例はわずかである。その一例は次のとおりである。「都心地区でありながら、昔の街の利便性があり、ニュータウンより住みやすい。高齢になると、ニュータウンはすみ辛い」「郊外に家があるので、マンション生活を楽しんでいる。ただ、庭のないマンションを終の棲家にするのは決心がいる」。

マンション自体に関する要望・不満を記載した世帯は少ないが、「携帯電話が通じにくい」「ビル風が強い」「ペットを飼いたい」「マンション内の交流がないこと」などがあげられている。

表15 マンションと近隣地区への具体的な要望・不満の分類別世帯数

	マンションコード			計
	A	B	C・D	
スーパーマーケットに対する要望	17	6	1	24
ファッションホテルへの不満	0	0	3	3
自然環境に対する要望	1	3	1	5
救急車の騒音	0	2	0	2
高速道路の騒音	31	1	1	33
上階の騒音	0	0	1	1
大気汚染	3	1	2	6
ペットを飼いたい	0	1	1	2
近隣地区の治安や防犯	0	1	5	6
ホームレスに対する苦情	7	0	0	7
近所付き合いのなさに対する不満	2	0	2	4
計	65	15	17	97

出典：アンケート調査により作成。

5. 定住意識と転居予定世帯の分析

5.1. 定住意識と世帯の属性

全回答世帯の定住意識についての集計結果は表16のとおりであり、「転居するつもりはない(49.1%)」が最多である。これについて多いのは「わからない(25.1%)」である。「将来は転居するつもり」は22.1%、「現在、転居を考えている」は3.7%である。表16についてのカイ二乗検定の結果は有意水準0.05で有意ではない。したがって、マンションによる定住意識に差があるとはいえない。

「将来は転居するつもり」の世帯と「現在、転居を考えている」世帯をあわせて転居志向世帯とすると、全回答世帯に占めるこの世帯の割合は25.8%である。この転居志向世帯の割合と1.1.で述べた仙台市都心部のマンション居住世帯の転居予定の割合(40%)の差は統計的に有意であるので、後者の割合は大阪市のそれより高いといえる。この差のひとつの要因として、後者の調査マンションのなかには築年数が10年近いものもあるのに対して、前者のそれはすべて2年以内の築年数であることを指摘できる。転居を志向する世帯数は、居住するマンションの築年数の経過とともに増えると考えてよいからである。

定住意識について「わからない(25.1%)」と回答した世帯のなかには、数年後には「転居することを考慮する」世帯もあると考えてよい。「わからない」と回答した世帯の2割がこれに該当するとひかえめに仮定し、この世帯も加算すると、数年後の転居志向世帯の割合は全回答世帯数の約30%になる。

転居志向世帯の割合を世帯主の年代別にみると、ほとんどの年代で10%台であるが、30歳代

表16 定住意識について（単位：％）

マンション コード	転居する つもりはない	将来は転居 するつもり	現在転居を 考えている	分からない	計	
					％	N
A	53.8	23.8	1.5	20.8	100.0	130
B	45.5	20.8	5.0	28.7	100.0	101
C・D	42.5	20.0	7.5	30.0	100.0	40
計	49.1	22.1	3.7	25.1	100.0	271

出典：アンケート調査により作成。

のみ35.7%を示す。この年代別の割合について有意な差の有無を検定したところ、30歳代の割合と40歳代などのそれとは有意な差があることが認められた¹⁴。したがって、30歳代の転居志向が相対的に強いといえる。単独世帯とそれ以外の世帯との間の転居志向世帯の割合¹⁵についての差は小さく、有意な差ではない。

マンションを自己所有する核家族世帯に該当する55世帯のみを抽出して、定住意識について集計した結果は次のとおりである。「転居するつもりはない」：26世帯、「将来は転居するつもり」：12世帯、「現在、転居を考えている」：2世帯、「わからない」：15世帯。核家族世帯のこれらの構成比率のなかで前3者の比率と、単独世帯（82世帯）あるいは中年シングル女性世帯（28世帯）のそれ¹⁶との間に有意な差があるかどうか検定した。この検定結果は、いずれの場合も有意な差は認められなかった。したがって、核家族世帯の定住意識¹⁷は、単独世帯あるいはシングル女性の定住意識との差はないと結論できる。

5.2. 転居を考慮中の世帯

「現在、転居を考えている」と回答した世帯数は10であり、この10世帯のなかで現在のマンションを自己所有している8世帯について、転居を考慮中の理由について検討する。

この8世帯の家族類型別世帯数は、単独世帯：4、夫婦2人世帯：2、核家族世帯：2であり、単独世帯が多い。マンション別ではマンションBが最多の5世帯である（表17）。

8世帯のなかで、「転居の理由・転居先の希望」欄¹⁸に記載があった世帯数は3である。その内容は「もっと気に入った物件が見つかったから（マンションAの50歳代の単独女性世帯）」、「夜間の高速度道路の暴走車の騒音がひどい。中ノ島公園のホームレスの多さ（マンションAの60歳代の単独男性世帯）」、「大阪市内でも緑地のある所へ引っ越したい（マンションCの30歳代の核家族世帯）」である。このことから、後者の2世帯は近隣地区の騒音や緑地などの環境面での不満が大きな転居理由と考えてよい。この2世帯以外の世帯が転居を考慮している理由を推察するために、この2世帯を除く6世帯があげた「マンションと近隣地区の生活環境の主要な問題点」を集計した。その結果は次のとおりである。「騒音や大気汚染」をあげた世帯が3、「公園・緑地などのオープンスペース」が1世帯、「日常的な買い物の便」が1世帯であり、

表17 転居を考慮中の世帯一覧

マンションコード	世帯コード	世帯主の年代	家族類型	専有床面積 (㎡)	前の居住地	マンションの住み心地	近隣地区の環境評価
A	24	50歳代	単独 F	80~99	大阪市北区	○	○
A	58	60歳代	単 独	80~99	大阪府八尾市	○○	○
B	55	30歳代	単独 F	40~59	奈良県生駒市	×	○
B	56	50歳代	夫婦 2 人	60~79	大阪府堺市	○	○
B	57	60歳代	夫婦 2 人	60~79	大阪市平野区	○○	○
B	63	30歳代	核家族	80~99	大阪府池田市	○	×
B	66	50歳代	単 独	40~59	大阪府河内長野市	○	○
C	7	30歳代	核家族	60~79	大阪府堺市	○	××

出 典：アンケート調査により作成。

注1)：「マンションの住み心地」と「近隣地区の環境評価」の欄の記号の意味は次のとおりである。

○○は「満足している」、○は「まあまあ満足」、×は「やや不満」、××は「かなり不満」。

注2)：家族類型欄のFは世帯主が女性を示す。

「部屋の広さや間取り」などのマンションに関することをあげた世帯は皆無である。したがってこれら5世帯では、近隣地区の住環境に対する不満が転居を考慮している理由のひとつと考えられる。

5.3. 転居予定世帯の分析

「将来は転居するつもり」と回答した世帯（転居予定世帯という）の数は60である。このなかで、定住志向が一般に希薄であると考えてよい世帯を除外して分析するために、居住形態が賃貸の7世帯と「その他（借り上げ社宅）」の2世帯および居住形態の回答が未記入の1世帯を除く50世帯を抽出した（表18）。この50世帯の家族類型別世帯数は、単独世帯：19、夫婦2人世帯：20、核家族世帯：13、その他：6である。マンション別の世帯数は、マンションA：24、マンションB：19、マンションC・D：7である。

上記の50世帯のなかで、転居理由や転居先の希望についての自由記入欄に記載があったのは35世帯である。これらの記載内容の一部は表19のとおりであり、「息子夫婦との同居」「スーパーマーケットが近くにあり、もう少し環境のよい所」「退職後は外国へ移住するつもり」「部屋の広さが十分でない。環境があまりよくない」「家族が増えると手狭なため」「緑の少なさ、子供の遊び場のなさ」「結婚した場合は狭いから」など多様な転居理由がみられる。表19には記載しなかった世帯の転居理由や転居先の希望として、「(マンションの)ランニングコストが高い」「ケア付マンションを探す」「老人ホームへ行くつもり」「通勤に便利だという以外によい点がないから。神戸市のJ R沿線に移れたらと思う」「部屋の日当たりのよいところへ移りたい」「仕事をやめたら郊外に住む予定」などがあげられている¹⁹⁾。

以上の転居の理由や転居先の希望のなかで、転居予定の理由に関する内容を整理して分類す

表18 転居予定世帯の一覧

マンションコード	世帯コード	世帯主の年代	家族類型	専有床面積 (㎡)	前の居住地	マンションの住み心地	近隣地区の環境評価
A	1	30歳代	核家族	60~79	大阪府岸和田市	○	○
A	5	60歳代	夫婦2人	60~79	大阪市北区	○	○
A	16	50歳代	単独 F	60~79	大阪市城東区	○	○
A	21	40歳代	夫婦2人	60~79	大阪市北区	○○	○
A	30	40歳代	-	80~99	大阪府河内長野市	○	○
A	36	30歳代	単独 F	40~59	兵庫県宝塚市	○○	○
A	40	50歳代	その他	80~99	大阪府寝屋川市	○	○○
A	41	30歳代	夫婦2人	60~79	大阪市北区	○	○
A	46	70歳代以上	単独	80~99	兵庫県芦屋市	○○	○○
A	49	50歳代	核家族	60~79	大阪府河内長野市	○	○
A	62	30歳代	単独 F	60~79	京都府長岡京市	○	×
A	69	60歳代	その他	40~59	兵庫県宝塚市	×	×
A	71	40歳代	単独	40~59	大阪市東住吉区	○	○
A	89	30歳代	核家族	60~79	大阪市天王寺区	×	×
A	91	30歳代	単独	39以下	奈良県生駒郡平群町	○○	×
A	92	40歳代	核家族	80~99	大阪府堺市	○	○
A	94	40歳代	夫婦2人	60~79	大阪府大阪市住吉区	○	○
A	97	30歳代	核家族	60~79	兵庫県神戸市	×	×
A	107	30歳代	夫婦2人	60~79	大阪市天王寺区	○	○
A	109	30歳代	その他	60~79	大阪市都島区	○	○
A	110	60歳代	夫婦2人	40~59	-	○	○
A	117	40歳代	核家族	80~99	大阪市北区	○○	○○
A	124	30歳代	夫婦2人	80~99	大阪市北区	○	×
A	128	30歳代	単独	60~79	大阪市北区	○○	○
B	6	50歳代	夫婦2人	60~79	大阪府河内長野市	○	○
B	15	50歳代	単独	60~79	奈良県大和郡山市	○	○
B	18	40歳代	単独	60~79	茨城県	○	○
B	22	40歳代	単独 F	60~79	大阪市天王寺区	○	○
B	26	30歳代	核家族	80~99	大阪市中央区	○	○
B	28	60歳代	-	80~99	-	○○	○○
B	30	30歳代	夫婦2人 F	60~79	大阪市平野区	○	○
B	32	70歳代以上	夫婦2人	60~79	奈良県王寺町	○○	○
B	40	50歳代	核家族	60~79	大阪府河内長野市	○	○
B	41	30歳代	核家族	60~79	大阪市北区	○	○○
B	45	70歳代以上	夫婦2人	100以上	大阪府堺市	○○	○○
B	48	50歳代	単独	60~79	大阪府東大阪市	○	○○
B	53	50歳代	核家族	60~79	大阪市浪速区	×	×
B	58	60歳代	夫婦2人	80~99	大阪市住之江区	○	○
B	74	50歳代	その他	60~79	大阪市旭区	○	×
B	84	30歳代	夫婦2人	40~59	大阪市浪速区	○	○
B	94	50歳代	夫婦2人	80~99	大阪府	×	×
B	96	30歳代	単独 F	40~59	大阪府高石市	○○	○
B	101	50歳代	核家族	60~79	大阪府和泉市	○	○
C	1	30歳代	核家族	60~79	大阪市生野区	○	○
C	3	30歳代	単独 F	40~59	大阪府泉南郡熊取町	○	×
C	4	30歳代	単独	60~79	大阪市西区	○○	○
C	5	40歳代	単独	60~79	大阪市住吉区	○	○
C	11	30歳代	単独 F	60~79	大阪市浪速区	○	×
D	2	30歳代	夫婦2人	80~99	大阪府寝屋川市	○	○
D	23	30歳代	その他 F	80~79	大阪府堺市	○	×

出典：アンケート調査により作成。

注1)：「マンションの住み心地」と「近隣地区の環境」の2つの欄の記号の意味は表17と同じである。

注2)：「-」は回答欄に記入なし。

注3)：家族類型欄のFは世帯主が女性を示す。

表19 転居予定世帯の転居の理由と近隣地区への希望の事例

マンションコード	世帯コード	転居の理由・事情, 転居先の希望	近隣の住環境・生活利便性に関する希望・意見
A	5	息子夫婦と同居を考えている。関東に行くつもり。	大型スーパーが徒歩でいける所にほしい。
A	30	売却はしないが、芦屋や西宮の一戸建てに転居したい。	コンビニがマンションの1Fに入っていたがなくなった。都会は、ごく近くにコンビニが必要。
A	62	具体的にはないがもう少し環境の良い場所へ。スーパーなども近い場所を探したい。	大気汚染や騒音が予想以上にひどい。行政で何とか努力すべき。スーパーなども近くにあれば便利。
A	94	家族が増えると手狭。子供の養育環境によい土地。	
A	107	子供が生まれたら(家の中でも)思いっきり遊べる一戸建てに住みたいから。	大きなスーパーがあればもう少し住みやすいと思う。夜間の高速道路の爆音がうるさい。
A	109	緑の少なさ、子供の遊び場のなさ等周辺の環境が少し問題。特に阪神高速の騒音が問題、子供が小学生になるまでに転居を考える。	22階に居住しているが、高速道路の音がうるさい。防音シートなどの対応を今後はすべきでは。
A	117	退職後はタイに移住するつものため。	都心で、ある程度はしょうがないと思うが阪神高速を周回するサーキット族の爆音は受忍程度を超えており、対策を講じて欲しい。
B	84	部屋の広さが十分でない。環境(自然)があまりよくないため。	将来子供が生まれた時の周りの環境が良くないので、都会でありながら自然に触れられる場所があればよい。
B	96	今は十分満足しているが、将来はもう少し広い部屋に転居したい。	スーパーや日用品を買い求める店が少なく、日常的な買い物には不便。
C	1	将来は近隣で一戸建てを希望。上階の住民の騒音。	
C	3	結婚した場合は狭いから。もう少し郊外で交通の便が良いところへ。	大阪市にもっと緑を増やして、車の排気の規制をして欲しい。
C	11	将来は静かな環境で暮らしてみたい。	
D	2	一戸建てを購入しようと思っているため。	大阪市内ということもあり駅やお店は近いがやはり騒音や大気汚染が気になる。

出典：アンケート調査により作成。

注：空欄は記載事項なし。

表20 転居予定世帯の転居理由の類型別世帯数

転居の理由	マンションコード		計
	A	B,C,D	
マンションの事情	7(1)	6	13(1)
世帯の事情	10(1)	(1)	11(2)
近隣地区の事情	10	8(3)	18(3)
その他	3(1)	(1)	4(2)
計	30(3)	16(5)	46(8)

出典：アンケート調査により作成。

注)：カッコ内は単独世帯の数で内数。

ると、①「入居しているマンションの事情」、②「世帯の事情」、③「近隣地区の（生活環境などの）事情」、④「その他の事情」の4つに分けることができる。たとえば、表19の「息子夫婦との同居」は②に、「スーパーマーケットが近くにあり、もう少し環境のよい所」は③に、「より広い住居へ転居したい」は①に区分できる。ただし、回答の内容のなかには、これら4つの事情のなかでひとつではなく複数の事情に区分せざるをえない場合もある。たとえば、「部屋の広さが十分でない。環境があまりよくない」は①と③のふたつに該当する。このような方法で集計した結果は表20のとおりである。なお、この集計には既述の「現在、転居を考えている」世帯のなかで、転居の理由が記載されている3世帯を含めた。

表20によれば、前述の4区分の理由のなかで、最多の理由は③「近隣地区の事情」であることが分かる。これについて多い理由は①「マンションの事情」であるが、②「世帯の事情」との世帯数の差は小さい。表20では単独世帯のみの集計結果も示してあるが、これについての特徴的なことは認められない。したがって、単独世帯を含む転居予定世帯の転居理由として最も多い理由は、「近隣地区の生活環境」への不満であるといえる²⁾。

転居予定世帯の「近隣地区の住環境」についての満足度別の構成比を表18から算出したところ、「やや不満(22.0%)」と「かなり不満(2.0%)」をあわせた不満世帯の割合は24%であり、「まあまあ満足」が最多の割合(56.4%)である。しかし、この最多の「まあまあ満足」という世帯のなかには、騒音や大気汚染などの近隣地区の環境問題を重要な転居の理由としてあげている世帯がみられる²⁾。こうしたことも勘案すると、転居理由についての自由記入欄に記載がない世帯のなかにも、近隣地区の住環境に関する不満がその転居予定の理由である世帯がかなり多いと推察される。

6. おわりに

6.1. アンケート調査の分析の要約

大阪市の都心地区において最近立地した4つの分譲マンション居住者に対するアンケート調査の結果、明らかになったことは以下のように要約できる。

1) マンション購入の主要理由は、都心地区のもつ固有の地区特性である「雇用の集積（職住近接）」と「公共交通の整備」に関係することであり、「中心機能の集積」もこれにつぐ理由であることが明らかとなった。しかし、「部屋からの眺望がよい」「マンションのグレードが高い」などの新規の高級超高層マンションというマンションそれ自体の属性を理由とする世帯数も相当数存在する。これらマンション購入の主要理由についての核家族世帯と中年シングル女性世帯との違いは認められない。

2) マンションと近隣地区の生活環境についての不満・問題として、4つのマンションに共通して多くの世帯があげたことは「騒音や大気汚染」である。これにつぐのは「日常的な買い

物の便」または「近隣地区の防犯・治安面」であるが、これはマンションの立地場所によって違いがある。これらについての、マンション別にみた核家族世帯とシングル女性世帯との間の違いとして、一部のマンションでは中年シングル女性世帯が「近隣地区の防犯・治安面」を問題とする比率が高いことが認められた²²。

3) 居住の満足度については、①居住するマンションに関する満足度（マンションの住み心地）と②居住する近隣地区の環境や生活の利便性についての満足度の2つに分けて調査した。全回答世帯数についてみると、「満足している」と「まあまあ満足している」をあわせた世帯数の割合は、①は93%、②は85%であった。このように①の満足度は②の満足度よりもやや高いこと、換言すれば、近隣地区の住環境に対する不満はマンション自体のそれよりも多いことが明らかとなった。このことは、調査したマンションがすべて新築後数年以内ということや高級マンションも含まれていることの影響が大きい。

マンションによる満足度の違いをカイ二乗検定したところ、上記②については有意な差が認められた。すなわち、マンションAでは「満足している」の割合が比較的高いが、マンションBとマンションC・Dでは比較的低いのである。このことから、都心地区といっても近隣地区の住環境・生活の利便性という点からは、地区内部においてかなりの差異があることが明らかとなった。

東京都心部および臨海部の新規分譲マンションの居住者の居住満足度と比較すると大阪市都心地区のマンションの場合は、マンションの住み心地の満足度および近隣地区の環境に対する満足度ともに、東京の場合の居住満足度よりも満足していない割合が高いことが明らかとなった。

4) 定住意識についての全回答世帯の結果は、「転居するつもりはない」が約半数を占める。「将来は転居するつもり」の割合は約2割であり、「現在、転居を考えている」世帯の割合をあわせると25.8%となる。世帯主の年代別のこの割合は30歳代で最も高い（35.7%）。これらの割合についての、マンションによる有意な差は認められない。また、核家族世帯と単独世帯あるいはシングル女性との間にも有意な差は認められない。

5) 「将来転居するつもり」と回答した世帯の転居予定の理由は、「入居しているマンションの事情」「世帯の事情」「近隣地区の（生活環境の）事情」および「その他の事情」の4つに分けられるが、最多の理由は「近隣地区の事情」であり、なかでも「道路の騒音や大気汚染」「スーパーマーケットが近くにない」などが主要な理由であることが分かった。

6.2. 調査結果の総括と今後の研究課題

大都市都心地区は雇用の集積、公共交通の整備および中心機能の集積という面で居住地としての魅力・利点があり、これらをおもな理由として現在の都心地区マンションを選択・購入した居住者が多いことが、本稿の調査結果からわかった。購入したマンション自体に対する不満

をもつ世帯は少ないが、近隣地区の「騒音や大気汚染」や「日常的な買い物の便」などに不満をもつ世帯はかなり多いことが明らかである。こうした近隣地区の生活環境を理由として将来転居を考える世帯が相当数認められた。したがって、都心地区居住者の定住を図るには、近隣地区の「騒音や大気汚染」や「日常的な買い物の便」などにかかわる環境整備が最も重要なことであるといえるが、近い将来においてはこれらの環境の大きな改善は見込めない。したがって近い将来において、調査対象としたマンションの居住世帯数のおよそ30%が転出することが予測される。

今後の研究課題は、本稿で得られた知見の一般性と特殊性を明らかにすることである。そのためには、大阪市以外の他の大都市における同様の調査・研究が必要である。また、本稿で明らかになったように、近隣地区の住環境については都心地区内の差異があるので、本稿で対象としたマンションとは異なる住環境にある大阪市都心地区におけるマンション居住者に対する調査の必要性もある。

〔付記〕

本稿は、人文地理学会の第8回都市圏研究部会（2004年6月12日、大阪市立大学文化交流センター）で著者が発表した「大阪市都心地区における新規マンション居住者の居住満足度について」に大幅に加筆したものである。本稿で用いた資料の収集と表作成については、大阪市人文学研究科地理学専攻の院生、坂井康広、阿部祐輔、熊谷美香の3氏の協力を得た。記して感謝いたします。なお本研究は、平成15年度日本学術振興会科学研究費補助金 基盤研究（B）（1）「21世紀の社会経済情勢下における我が国大都市圏の空間構造」（研究代表者：富田和暁、課題番号 14380027）および平成16年度日本学術振興会科学研究費補助金 基盤研究（A）（1）「社会経済構造の転換と21世紀の都市圏ビジョン」（研究代表者：藤井 正、課題番号16202022）による研究成果の一部である。

〔注〕

- 1 東京都心3区において、1999年1月～2001年12月末の期間に販売された分譲マンションの一部の居住世帯を対象としたアンケート調査の結果。有効回答数は2,310世帯。
- 2 マンションを自己所有する363世帯を分析対象としている。これら世帯の家族類型別構成比は、核家族世帯（39%）、夫婦2人世帯（27%）、単独世帯（25%）である。
- 3 これらのマンションのおもな間取りをみると、多くは3LDKであり、核家族世帯用であるといえる。これに対して、1995～2002年に大阪市都心3区で販売されたワンルームのみのマンションの棟数は33であった（不動産経済研究所の資料による）。したがって、ワンルームのみのマンションは、核家族世帯用の戸数が多いマンションの販売棟数とくらべるとわずかであることが明らかである（富田 2004）。
- 4 夫婦2人世帯（N=88）と単独世帯（N=82）の世帯主の年代別世帯数は次のとおりである。夫婦2人世帯は、30歳代以下：18、40歳代：16、50歳代：20、60歳代：21、70歳代以上：13。単独世帯は、30歳代以下：31、40歳代：16、50歳代：19、60歳代：9、70歳代以上：7。
- 5 マンションを自己所有する核家族世帯（N=55）のなかで、前の住居形態が「持ち家一戸建て」であると回答した世帯数は17（27.3%）である。この17世帯の前住地をみると、大阪市が2世帯であり、のこりの15世帯の前住地は、大阪市を除く大阪府が12世帯、奈良県が3世帯である。したがって、これらの15世帯は京阪神圏の郊外地域の持ち家一戸建てから大阪市都心地区の分譲マンションへ居住地移動した核家族世帯とみなされる。なお、この17世帯が居住していた「持ち家一戸建て」の状況別世帯数は次のとおりである。「売却済み」：7、「売却中」：0、「貸している」：1、「自宅（別宅）として家族の誰かが住んでいる」：8、「その他」：1。

- 6 中年シングル女性世帯は、30歳代から50歳代の年代の女性が世帯主の単独世帯をさす。
- 7 東京都の都心部のマンションへ住み替えた居住者が、住み替えて悪くなったこととしてあげられた上位の事項のなかにも「食料品店などの日用品店が少なくなった」「騒音や大気汚染などが多くなったこと」がある（国土交通省編 2003b）。
- 8 「満足している」「まあまあ満足」「やや不満」「かなり不満」の割合は、核家族世帯（N=57）では33.3%、56.1%、10.5%、0%、中年シングル女性世帯（N=28）では42.9%、50.0%、7.1%、0%である。
- 9 「満足している」「まあまあ満足」「やや不満」「かなり不満」の割合は、核家族世帯（N=54）では25.9%、57.4%、14.8%、1.9%、中年シングル女性世帯（N=28）では7.1%、75.0%、14.3%、3.6%である。
- 10 この設問文は「お住まいのマンションや近隣の住環境・生活の利便性に関連したことで、ご希望やご意見がありましたら、ご自由にご記入ください」である。
- 11 「近くの公園にホームレスが住んでいる」「公園・緑地の（ホームレスの）青テント」などの記載。
- 12 30歳代のシングル女性が「ひったくりや路上あらしが多く、治安が悪く不安」と記載した事例などである。
- 13 具体的なこととしては、「ファッションホテルが多いし、防犯・治安面でも悪い」「近隣にデートクラブがあるようで、不審な車をみかけたり、いかがわしいカップルが多い」ことが記載されている。
- 14 世帯主の年代別のこの割合は次のとおりである（N=56）。20歳代以下：0%、30歳代：35.7%、40歳代：14.0%、50歳代：22.2%、60歳代：11.5%、70歳代以上：12.5%。30歳代のこの割合と有意な差が認められたのは、40歳代、60歳代および70歳代以上の割合である。
- 15 単独世帯の割合は24.3%、単独世帯を除くすべての世帯（その他の世帯）の割合は20.2%である。
- 16 「転居するつもりはない」「将来は転居するつもり」「現在、転居を考えている」「わからない」と回答した世帯数の割合は、核家族世帯（N=55）では、47.2%、21.8%、3.6%、27.3%である。単独世帯（N=82）では、50.0%、23.2%、4.9%、22.0%であり、中年シングル女性世帯（N=28）では、39.3%、28.6%、7.1%、25.0%である。
- 17 この55核家族世帯のなかで、前の居住形態が持ち家一戸建の世帯数は17である（注の5を参照）。この17世帯の定住意識についての結果は、次のとおりである。「転居するつもりはない」：9世帯、「将来は転居するつもり」：4世帯、「現在、転居を考えている」：0世帯、「わからない」：4世帯。このように「転居するつもりはない」という世帯数は約半数（52.9%）であり、全回答世帯のこの割合（49.1%）とほぼ同じである。
- 18 現在のマンションから「将来は転居するつもり」および「現在、転居を考えている」とこたえた世帯について、「転居をお考えの理由・事情や転居先のご希望をご記入ください」という設問を設けた。
- 19 転居先の地域として、郊外や環境のよいところなど都心地区ではない地域を希望する回答数は多いが、都心地区を希望すると判断される回答は2つであった。1.1.で述べた仙台市都心部の分譲マンション居住者の場合、都心部への転居を希望する世帯は転居予定世帯の50%である（榊原・松岡・宮澤 2003）。
- 20 仙台市都心部の分譲マンション居住者の場合、転出希望の理由として多くあげられたのは「世帯構成の変化（56%）」と「居住環境の悪さ（43%）」である（榊原・松岡・宮澤 2003）。
- 21 この事例として、表18のなかのA-109世帯とB-84世帯が該当する。この2世帯はともに、近隣地区の住環境の満足度は「まあまあ満足」としているが、表19の転居理由欄では「近隣地区の環境に対する不満」をあげている。また表19の近隣地区の環境への希望欄では、両世帯ともに騒音問題あるいは自然環境の悪さをあげている。したがって、近隣地区の住環境に対して「まあまあ満足」という両世帯の回答は「大きな不満とはいえないが、けっして満足しているわけではない」といえよう。さらに言えば、（高額な）マンションを購入して数年以内ということもあって、「まあまあ満足」しているという評価をしたいと気持ちが反映しているかもしれない。
- 22 東京圏における30歳代シングル世帯の居住地選択にみられるジェンダー差について、次のことが指摘されている。現住地の選択理由として「住宅の価格や家賃」「住宅の広さや間取り」「駅までの近さ」を男女ともに半数程度の人たちがあげているが、「職場までの近さ」については、男性ほど女性は重視し

ていない。そのかわり、女性は「親元・友人・知人への近さ」や「治安のよさ」を重視する傾向がみられた（若林・由井・矢野・武田 2004）。このように、女性は男性よりも居住地近隣地区の「治安」についての意識が高いといえる。なお中澤（2003）によれば、東京都心三区で働くシングル女性は、交通の利便性などの立地条件を最優先して持ち家の取得場所を決定している。

〔引用文献〕

- 香川貴志（1989）高層住宅居住者の属性に関する一考察——大阪市西区におけるケーススタディ——。立命館地理学，1，111-120。
- 神谷浩夫・影山穂波・木下禮子（1999）東京大都市圏における独身女性の居住地選択——定性的分析による考察——。金沢大学文学部地理学報告，9，17-32。
- 国土交通省編（2003a）『平成15年版 国土交通白書』ぎょうせい。
- 国土交通省編（2003b）『平成15年版 首都圏白書』国立印刷局。
- 榊原彰子・松岡恵悟・宮澤 仁（2003）仙台市都心部における分譲マンション居住者の特性と都心居住の志向性。季刊地理学，55-2，87-106。
- 佐藤京子・藍澤 宏（2003）都心における住民の居住地選択と居住後評価に関する研究。日本建築学会大会学術講演梗概集，E-2分冊，281-282。
- 東京都都市計画局総合計画部都市整備室編（2002）『東京都市白書 2002』東京都。
- 東洋経済新報社（2002）『地域経済総覧2003』東洋経済新報社。
- 富田和暁（1996）3大都市圏の中心市内部における機能的変容。人文研究（大阪市立大学文学部紀要），48(3)，1-33。
- 富田和暁（2003）統計で見る大阪——人口の都心回帰を中心にして——。統計，54-7，16-20。
- 富田和暁（2004）大都市都心地区における最近の人口増加動向。人文研究（大阪市立大学大学院文学研究科紀要），55(3)，113-140。
- 中澤高志（2003）東京都心三区で働く女性の居住地選択。地理科学，58-1，3-21。
- 広瀬智範（2000）マンション開発に伴う仙台旧市街地の地域変貌——青葉区五橋二丁目地区を例に——。季刊地理学，52-2，118-130。
- 矢部直人（2003）1990年代の東京都心における人口回帰現象——港区における住民アンケート調査の分析を中心にして——。人文地理，55-3，79-94。
- 由井義通（2003）大都市におけるシングル女性のマンション購入とその背景——『女性のための住宅情報』の分析から——。季刊地理学，55-3，143-161。
- 若林芳樹・神谷浩夫・木下禮子・由井義通・矢野桂司編著（2002）『シングル女性の都市空間』大明堂。
- 若林芳樹・神谷浩夫・由井義通・木下禮子・影山穂波（2001）東京大都市圏における30歳代シングル女性の居住地選択——マルチメソッド・アプローチの試み——。地理科学，56，65-87。
- 若林芳樹・由井義通・矢野桂司・武田裕子（2004）東京圏における30歳代シングル世帯の居住地選択にみられるジェンダー差。日本地理学会発表要旨集，66，159。

【2004年9月22日受付，10月15日受理】