

<b>Title</b>	大阪府北部地域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：大阪市都心地区マンションとの比較
<b>Author</b>	富田, 和暁 / 熊谷, 美香 / 清水, 友香
<b>Citation</b>	人文研究. 58 巻, p.68-91.
<b>Issue Date</b>	2007-03
<b>ISSN</b>	0491-3329
<b>Type</b>	Departmental Bulletin Paper
<b>Textversion</b>	Publisher
<b>Publisher</b>	大阪市立大学大学院文学研究科
<b>Description</b>	富田和暁教授：毛利正守教授：山崎弘行教授：松村國隆教授：小林標教授退任記念

Placed on: Osaka City University Repository

# 大阪府北部地域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 —大阪市都心地区マンションとの比較—

富田 和 暁 熊谷 美 香 清水 友 香

京阪神大都市圏に含まれる大阪府北摂地域において近年に分譲された4つのマンションの居住者に対して、居住満足度や定住意識などを把握するためのアンケート調査を行い、この結果と富田（2005）による大阪市都心地区マンション居住者のそれとの統計的に有意な差を検討した。検討の結果、明らかになったことは次のように要約される。

①北摂地域のマンションのほうが近隣地区の問題点が相対的に少なく、「住環境・生活の利便性」の満足度は高く、定住意識が高い。②転居を予定する理由として、北摂地域ではライフステージの変化などの世帯の事情を理由とする世帯が多く、近隣地区の環境を理由とする世帯は少ない。これに対して大阪市都心地区マンションでは近隣地区の環境を理由とする世帯が相対的に多い。このような定住意識と転居志向の理由の違いに最も影響していることは、「近隣地区の住環境・生活の利便性の満足度」の両地域の差である。③このように、北摂地域のマンションは大阪市都心地区マンションよりも「近隣地区の住環境・生活の利便性」が良好であるために、その満足度が高く、これについての問題点をあげた世帯も少ない。このことが定住意識の高さおよび転居志向率の相対的な低さに大きく影響している。

## 1. 本研究の目的と調査対象地域の概要

### 1.1. 本研究の目的

1990年代後半から東京などの大都市都心地区におけるマンション立地の急増が同地区の人口増加（人口の都心回帰）に大きな寄与をしている（富田、2004）。東京大都市圏や京阪神大都市圏における1980年代以降のマンション立地の時間的変化を分析した香川（2003、2004a、2004b）は、地価の変動と関連して1990年代後半からマンション建設の中心地域がこれら大都市圏の周辺地域から中心都市に移ってきていることを明らかにしている。しかし、これら大都市圏の周辺地域におけるマンション立地も下記のように多い。

首都圏における分譲マンション供給戸数を都心からの距離帯別にみると、0-10km圏の占める割合は1996年以降2004年まで増加傾向にある。しかし、10-20km圏の占める割合も1996～2003年まではこれと同程度以上であり、20-30km圏の割合をこれに加えると一貫して10km圏のそれを上回る（国土交通省編、2005）。京阪神大都市圏についてみると、大阪市都心3区（北区、中央区、西区）の1995～2002年の新築分譲マンションの件数<sup>1)</sup>は299であったが、本稿でとりあげる大阪府北部地域の4市（吹田市、高槻市、茨木市、箕面市）においてはこれを大きく上回る419であった。このように1990年代後半以降の大都市圏における新規マンション

の立地は、中心都市とともに周辺地域においても多いと概括できる。

大阪市都心地区における新規分譲マンションの居住世帯を対象とした2004年のアンケート調査<sup>2)</sup>によると、入居して3年以内にもかかわらず入居世帯の転居志向率<sup>3)</sup>がかなり高い(約26%)という結果がある(富田、2005)。この転居志向率の高さは、後述するように当該マンションの近隣地区の生活環境に対する不満と関係している。こうした都心地区マンションにおける転居志向率の高さは、近隣地区の生活環境が比較的良好であると考えられる郊外地域におけるマンション入居世帯についてもみられるのであろうか<sup>4)</sup>。本稿の目的は、京阪神圏の郊外地域において最近分譲されたマンションの居住世帯を対象とするアンケート調査によって上記のことを明らかにし、さらにマンションの居住満足度などについての大阪市都心地区マンションとの差異を検討することによって、京阪神大都市圏など日本の大都市圏内部における今後の居住の方向性について考察することである。

## 1.2. 調査対象地域のマンション立地の概要

前述のように、京阪神圏の郊外地域において最近分譲されたマンションの居住世帯をアンケート調査の対象とするが、そのマンションを選択するに際してまず地域的な選定をした。この選定に際して考慮したことは、大阪市都心地区マンションとの比較を目的とすることから、大阪市都心への交通アクセスが良好であること、そして住宅地としての評価が比較的高いことの2つである。この結果、大阪府北部地域のなかの吹田市、高槻市、茨木市、箕面市の4市<sup>5)</sup>を選定した。本稿ではこれら4市を北摂4市と略す。この4市は北摂(旧摂津の国の北部)とよばれる地域に含まれるからである。また、本稿ではこの4市を便宜上、北摂地域ということもある。

北摂地域は阪急電鉄の京都線と千里線、JR東海道線(京都線)などが通り、大阪市、神戸市、京都市の都心地区への交通のアクセスが良好であることや丘陵地もあることから住宅地としての評価が高い地域である。同地域は、上記の交通条件から大阪市への通勤者が多く、全体としては戸建住宅の比率が高い郊外住宅地である。この点について、表1でみると、大阪市と比べると吹田市を除く他の3市では戸建住宅の割合が高く、マンションの割合が低いことが分

表1 大阪府北部4市と大阪市の住宅形態の割合(%)

	戸建住宅	マンション*	給与住宅
吹田市	24.4	66.3	6.3
高槻市	53.8	35.1	3.8
茨木市	36.1	50.1	4.3
箕面市	39.6	46.2	2.3
大阪市	22.8	64.8	1.8

出典：大阪府の統計資料「住宅・土地統計調査(平成15年確報など)により作成。

注1) \*のマンションとは、3階建て以上の共同住宅を指す。

注2) 住宅形態のうち、長屋建て、3階未満の共同住宅、その他は表中に示していない。

かる。とくに高槻市では戸建住宅の割合が54%を占め、マンションのそれは35%にすぎない。吹田市のマンション比率が高いのは、同市は大阪市と隣接しているので、大阪市都心地区への通勤時間が比較的短かいために大阪市への通勤者向けのマンション立地が多いからと考えられる。また北摂地域は企業などの社宅や寮が多く、それゆえ給与住宅の占める割合も相対的に高い(表1)。これらの給与住宅の相当数が1990年代の経済的不況の影響で閉鎖され、その跡地にマンションが建設された場合が多いと想定される。

北摂4市における1995~2004年の民間分譲マンション520件の分布状況は図1のとおりである。都市別の同件数は表2のとおりであり、吹田市が全体の56%を占めている。吹田市のなかでもとくに大阪市に近い同市の南部に多い。このように北摂4市のなかでは吹田市におけるマンション立地が多く、これが表1に記載のように同市におけるマンションの占める割合が他の北摂3市よりも大きいことに反映しているといえる。なお、同図では判然としないが、吹田市の地下鉄御堂筋線江坂駅と阪急千里丘駅、高槻市のJR京都線高槻駅などの鉄道駅周辺地区におけるマンションの立地が多いが、鉄道駅から数キロメートル離れた立地もかなり多いこともわかる。なお、高槻市、茨木市、箕面市の3市の北部地域は山地であるために、マンション立

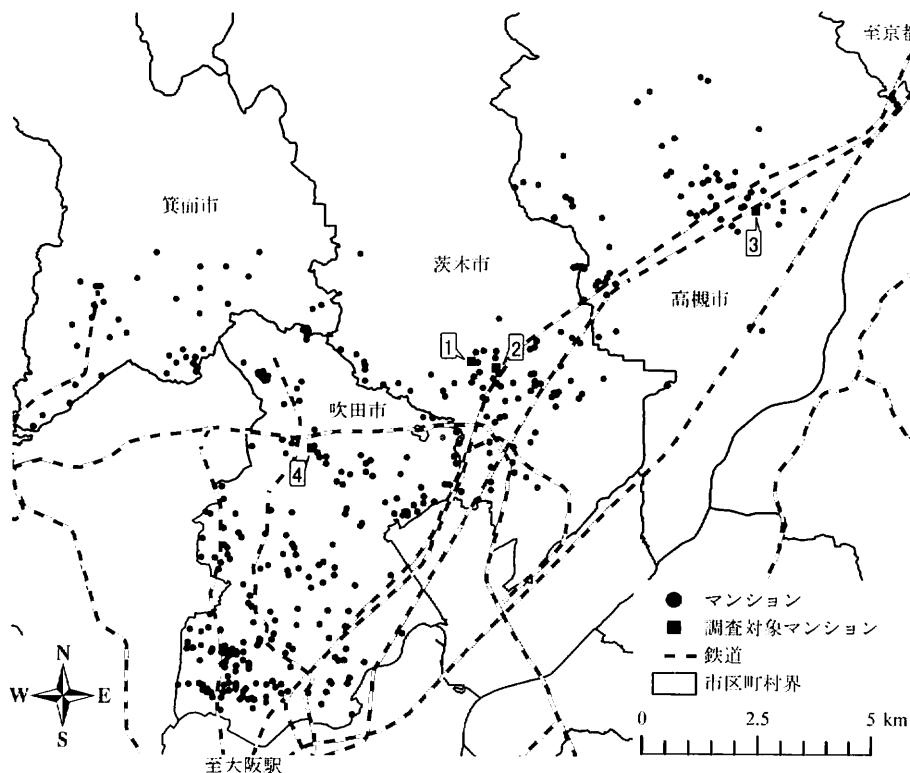


図1 大阪府北部4市におけるマンションの新規立地(1995年~2004年)

参考資料: 全国マンション市場動向

地がみられない。

北摂4市における上記期間の分譲マンションの主要な間取りは3LDKまたは4LDKのマンションがほとんどである<sup>6)</sup>。また、その平均分譲価格、階数および戸数についての集計結果(表2)の要点はつぎのとおりである。①一戸あたりの平均価格は3,000~4,500万円のマンションが多い。②マンションの階数はほとんどが15階以下であり、多くは6階から10階である。③戸数が250戸以上の大規模なマンションは少なく、50戸以下の比較的戸数の少ない小規模マンションが多い。

表2 大阪府北部4市における新規分譲マンションの平均価格別、階数別および戸数別の分譲件数

		吹田市	高槻市	茨木市	箕面市	計	
						N	%
一戸あたりの 平均価格 (万円)	2130~3000	22	6	8	4	40	7.7
	3001~3500	51	19	16	11	97	18.7
	3501~4000	98	34	30	8	170	32.7
	4001~4500	68	19	29	7	123	23.7
	4501~5000	31	5	12	8	56	10.8
	5001~6000	17	0	3	6	26	5.0
	6001~7500	5	0	0	3	8	1.5
階 数	3-5	33	21	12	13	79	15.2
	6-10	162	36	54	17	269	51.7
	11-15	93	25	32	12	162	31.2
	16-30	4	1	0	5	10	1.9
戸 数	≤50	162	38	43	26	269	51.7
	50-100	91	28	25	12	156	30.0
	101-250	27	16	22	9	74	14.2
	>250	12	1	8	0	21	4.0
計 (%)		292(56.2)	83(16.0)	98(18.8)	47(9.0)	520	100.0

出典：不動産経済研究所の資料により作成。

注) 1995~2004年に分譲されたマンション。

## 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

アンケート調査の対象とするマンションは北摂4市において、2000年以降に分譲開始された民間マンションのなかから4つを選択した。これら4つのマンションを選択する際、既述の大阪市都心地区マンションの平均分譲価格<sup>7)</sup>を示すマンションであること、および最寄り駅から比較的近いことを重視した。このようにして選択した4つのマンションの位置は図1中に示した。マンションの概要は表3のとおりである。本稿ではこれら4つのマンションをマンション1、2、3、4と表記する。

調査対象としたマンション1は、JR京都線茨木駅から徒歩11分に位置する13階建てのマン

表3 調査対象マンションの概要

マンションコード	1	2	3	4
所在地	茨木市上穂積	茨木市春日	高槻市城北町	吹田市山田西
路線名・駅名	JR京都線茨木 徒歩11分	JR京都線茨木 徒歩3分	阪急京都線高槻市 徒歩1分	阪急千里線山田 徒歩1分
戸数	158	90	123	159
階数	13	14	14	20
平均価格(万円)	3,318	4,180	4,125	4,269
平均面積(m <sup>2</sup> )	78.3	76.8	85.4	90.0
最低分譲価格(万円)	2,390	3,080	3,322	3,370
最高分譲価格(万円)	4,590	6,560	6,780	5,320
最小専有面積(m <sup>2</sup> )	70.7	60.0	72.8	82.1
最大専有面積(m <sup>2</sup> )	91.7	105.0	130.7	99.0
主要間取り	3LDK	3LDK	4LDK	3LDK
竣工年月	2004.3	2004.11	2003.3	2005.3
初月契約率(%)	86	75	即日完売	即日完売
駐車台数	158	90	99	152

出典：不動産経済研究所の資料により作成。

ションで、平均分譲価格は3,318万円である。このマンションが立地する上穂積地区は、茨木市内でも最近のマンション開発が顕著であり、調査したマンション1に近接して同規模のマンションが立地し、また近くに建築中のマンションもある。

マンション2はJR京都線茨木駅から徒歩3分の場所に立地し、14階建ての1階部分がスーパーマーケットとして店舗利用されているマンションである。平均分譲価格は4,180万円である。JR茨木駅から大阪駅までの所要時間は最速で13分である。茨木駅近くには2001年に開業した大型複合商業施設のマイカル茨木がある。したがって、本マンションは郊外都市の中心市街地に立地しているといえる。

マンション3は阪急京都線高槻市駅から徒歩1分に位置する14階建てのマンションである。平均分譲価格は4,125万円で、販売初月契約は即日完売であった。このマンションは阪急京都線や国道171号線などの幹線道路に囲まれた場所に立地し、1km圏内に大阪医科大学付属病院や2つの百貨店(西武と松坂屋)がある。これらのことから、本マンションも郊外都市の中心市街地に立地しているといえる。阪急高槻市駅から阪急梅田駅までの所要時間は22分である。

マンション4は千里ニュータウンに近い阪急千里線山田駅から徒歩1分に位置する20階建てのマンションである。平均分譲価格は4,269万円で販売初月契約は即日完売であった。阪急山田駅から阪急梅田駅までの所要時間は30分程度である。このマンション4が位置する阪急山田駅周辺は、近年再開発が進んでおり、新しい分譲マンションは多くあるが、大型商業施設はみられない。

上記の4つのマンションの竣工時期は2003年3月～2005年3月である。間取りは3LDKもしくは4LDKが中心であり、主にファミリー世帯を対象に分譲されたものである。また、4つのマンションから大阪市の都心地区である大阪駅までの鉄道による所要時間は30分～40分以内であり、京阪神大都市圏の中心都市への近接性が高い。マンション2と3は、郊外都市である茨木市と高槻市の中心市街地に立地している点が、他の2つのマンションとの違いである。

なお、これら4つのマンションと比較する大阪市都心地区の4つのマンションとの差異として、マンションの階数と最高分譲価格がある。後者のマンションでは4つのマンションのうち、3つが20階以上（20階、29階、39階）であり、ひとつのマンションでは最高分譲価格が14,500万円である。

北摂地域のマンション居住世帯に対するアンケート調査は、2005年10月に行った。あらかじめ、マンション管理人の許可を得て、調査依頼状・アンケート調査用紙・返信用封筒を各世帯の郵便受けに配布し、郵送でアンケート調査用紙を返送していただいた。

アンケート調査の質問内容と設問形式は、前述の富田（2005）が行ったアンケート調査のそれと基本的に同じである。すなわち、アンケート調査の内容は、世帯の属性と前の居住地など、マンションの購入理由、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

アンケート調査の配布数と回答率は、表4のとおりであり、全体の回答率は41.8%である。回答世帯の属性などの集計結果はつぎのとおりである（表5）。

表4 アンケート調査表の配布数と回収率

マンションコード	配布数	回答数	回収率
1	158	63	39.9%
2	90	32	35.6%
3	122	52	42.6%
4	151	71	47.0%
合計	521	218	41.8%

- ① 世帯主の年代：最多（25.7%）が30歳代であり、40歳代（24.8%）、50歳代（22.9%）と続く。これら3つを合わせると73.4%となり、30歳代から50歳代の世帯主が多い。
- ② 世帯主の性別：男性が84.4%と大多数である。女性が世帯主である31世帯のなかで、単独世帯の数は14である。
- ③ 家族構成：夫婦2人と子供という核家族世帯が最多で45.0%であり、これについて多いのは夫婦2人（28.4%）である。単独世帯は12.8%である。したがって、調査対象マンションの主な購入世帯は、核家族世帯と夫婦2人世帯である。

表5 回答世帯の属性別集計

属性		世帯数		属性		世帯数	
		大阪府北部	大阪市都心地区			大阪府北部	大阪市都心地区
世帯主の年代	20歳代以下	10	5	マンションの所有形態	自己所有	210	258
	30歳代	56	70		賃貸	5	9
	40歳代	54	57		その他	2	3
	50歳代	50	63		合計	217	270
	60歳代	32	52	マンションの専有面積	39㎡以下	0	3
	70歳代以上	16	24		40～59㎡	0	31*
	合計	218	271		60～79㎡	78	148*
			80～99㎡		132	69*	
世帯主の性別	男	168	157*	100㎡以上	7	16	
	女	31	58*	合計	217	267	
	合計	199	215				
家族構成	一人	27	82*	前居住形態	賃貸住宅	72	85
	夫婦2人	60	88		分譲マンション	54	58
	夫婦2人と子供	95	57*		持ち家一戸建て	37	86*
	その他	29	33		社宅・寮・官舎	29	11*
	合計	211	260		親・親戚等の家	19	27
居住年数	1年未満	104	57*		その他	7	2*
	1年以上～3年未満	114	212*	合計	218	269	
	合計	218	269				

出典：アンケート調査により作成。ただし、大阪市都心地区のデータは富田（2005）による。  
 注）\*は比率の差の検定結果、5%水準で大阪市都心地区と大阪府北部との間に有意差があることを示す。

- ④ 居住年数：「1年未満」の世帯数と「1年以上3年未満」のそれとほぼ同数である。
- ⑤ 所有形態：自己所有が96.8%を占めるが、わずかながら賃貸の世帯もみられる。「その他」のなかには、借り上げ社宅などが含まれる。
- ⑥ 専有面積：「80～99㎡」が60.8%を占めている。「60㎡未満」の回答世帯数がゼロであるのは、調査対象マンションの主要間取りが3LDKか4LDKであることに関係している。
- ⑦ 前居住形態：最多が賃貸住宅で33.0%を占める。これについて分譲マンションが24.8%、持ち家一戸建ての17.0%であり、これら2つの前住居が持ち家であった世帯を合わせると、41.8%となり、賃貸住宅の世帯よりも多い。続いて社宅・寮・官舎が13.3%を占めている。
- ⑧ 回答世帯の前居住地域（表6）：調査対象地域である北摂4市が最多で74.2%である。すなわち、多くの世帯の前居住地は入居したマンションと同じ市もしくは近隣の市である。これは大阪市内の都心地区での結果と異なるものであり、北摂地域など大都市圏の郊外にみられる特徴と考えられる。これにつぐのは北摂4市を除いた大阪府内が10.6%であり、その内訳は大阪府の北部や東部の市が多い。大阪府以外の地域の占める割合は8%ほどで



表6 回答世帯の前居住地域

地域区分	世帯数	割合(%)	内 訳 (世帯数)
大阪府北部4市	161	74.2	茨木市：76 吹田市：54 高槻市：28 箕面市：3
大阪市	14	6.4	東淀川区：5 北区：3 中央区：3 淀川区：1
その他の大阪府	23	10.6	枚方市：4 寝屋川市：4 豊中市：3 池田市：1
近畿(大阪府を除く)	16	7.4	京都府：8 兵庫県：5 滋賀県：2 奈良県：1
その他	3	1.4	千葉県：1 広島県：1 徳島県：1
合 計	217	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7 回答世帯の世帯主の勤務地域

地域区分	世帯数	割合(%)	内 訳 (世帯数)
大阪府北部4市	39	21.3	茨木市：14 吹田市：12 高槻市：13
大阪市	78	42.6	北区：23 中央区：19 淀川区：7 西区：4 都島区：3
その他の大阪府	28	15.3	守口市：4 豊中市：3 門真市：3 摂津市：3 堺市：2 枚方市：2
近畿(大阪府を除く)	22	12.0	京都府：9 兵庫県：11 滋賀県：1 奈良県：1
その他	16	8.8	東京都：6 神奈川県：3 千葉県：2 愛知県：1 広島県：1 福島県：1
合 計	183	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	大阪府北部		大阪市都心地区	
	世帯数	割合(%)	世帯数	割合(%)
売却済み	54	58.7	54	37.3*
売却中	5	5.4	5	3.4
貸している	5	5.4	15	10.3
自宅(別宅)として家族の誰かが住んでいる	18	19.6	52	35.9*
その他	10	10.9	19	13.1
合 計	92	100.0	145	100.0

出典：アンケート調査により作成。

注) \*は比率の差の検定結果、5%水準で大阪市都心地区と大阪府北部との間に有意差があることを示す。

ある。大阪府以外の地域としては、京都府と兵庫県が多い。

⑨ 世帯主の勤務地(表7)：大阪市内が42.6%と最多であり、これにつぐのは北摂4市の21.3%である。大阪府以外では京都府が4.9%、兵庫県が6.0%である。

⑩ 前住居が自己所有の場合の前住居の状況(表8)：「売却済み(58.7%)」が過半数を超

えている。続いて多いのが「自宅として家族の誰かが住んでいる（19.6%）」である。「その他」の10.9%には空き家などが含まれる。

### 2.3. 分析の方法と大阪市都心地区マンションの回答世帯との比較

#### 2.3.1. 分析の方法

マンションの購入理由や定住意識などに関する分析は、調査した4つのマンション別にも行う。その際、マンション間の差の有無を調べるために、比率の差の検定（両側検定）を行う。また、4つのマンションの全体の結果と大阪市都心地区の4つのマンション全体の結果の比較分析を行う際にも、両者間の差の有無を検討するのに同様の検定を行う。これらの検定の際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）。

#### 2.3.2. 大阪市都心地区マンションの回答世帯との比較

既述の大阪府北摂地域のアンケート回答世帯の属性と大阪市都心地区マンションのそれとの前述の統計的に有意な差の要点は下記のとおりである（表5、表6、表8参照）。

- ① 北摂地域の回答世帯のほうが、家族構成では一人世帯の割合が大阪市都心地区より少なく、「夫婦2人と子供」世帯の割合が多い。この差は大都市都心地区と大都市周辺地域の居住世帯の一般的な差異のひとつであるといえよう。
- ② 北摂地域では、居住年数が「1年未満」の世帯の割合が多い。
- ③ 北摂地域のマンションの回答世帯のほうが、専有面積が「40～59㎡」と「60～79㎡」の世帯が少なく、「80～99㎡」の世帯の割合が多い。これは先述の世帯の家族構成の違いと密接な関連がある。すなわち、大阪市都心地区マンションでは専有面積が相対的に小さい単独世帯が多く、北摂地域のマンションでは「夫婦2人と子供」世帯の割合が多いので専有面積は相対的に広いのである。また同程度の分譲価格であれば、北摂地域のマンションのほうが専有面積が広いことも関係している。
- ④ 前の居住形態が「持ち家戸建」の割合は、北摂地域では17.0%であるが、大阪市都心地区では31.9%と相対的に高い。これと逆に北摂地域では、「社宅・寮・官舎」が相対的に多い。前住居が自己所有の場合の前住居の状況の違いは、北摂地域では「売却済み」が多く、「自宅として家族の誰かが住んでいる」世帯は少ないことである。このことから、北摂地域では自己所有していた自宅を売却して現在のマンションを購入した世帯が比較的多く、都心地区マンションでは、これに該当する世帯は比較的少なく、前の自己所有していた自宅を売却せずに新たなマンションを購入した資金的に余裕のある世帯が多いと考えられる。
- ⑤ 回答世帯の前居住地の違いとして、北摂地域のマンションでは同地域を前居住地とする世帯が多く、前居住地が比較的に狭域的であるが、大阪市都心地区マンションでは大阪府以外の地域からの転居が相対的に多いなど前居住地が広域的である<sup>63</sup>。

### 3. マンションの購入理由と大阪府北部地域を選択した理由

大阪府北部地域のマンションを購入したことに関する設問は、つぎの3つである。①購入の理由を選択肢の中から選択してもらう設問。②マンション購入の際に一戸建て住宅の購入も考慮したかどうか、また考慮した場合はその上で最終的にマンション購入に決めた理由を選択してもらう設問。③北摂地域のマンション購入の際に、他の地域のマンションと比較・考慮したかどうか、また比較・考慮した場合はその上で北摂地域に決めた理由を選択してもらう設問。

#### 3.1. マンションの購入理由

マンションを購入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り、集計の結果は表9のとおりである。

表9 マンション購入の理由(%)

主要理由	主要理由						該当する理由						
	マンションコード				計	大阪市都心地区計	マンションコード				計	大阪市都心地区計	
	1	2	3	4			1	2	3	4			
①交通の便がよい	28.6**	59.4*	63.5*	60.6*	51.8	35.4*	54.0*	37.5	36.5	36.6*	41.7	43.2	
②通勤(仕事)に便利	11.1	15.6	13.5	12.7	12.8	28.4*	39.7	59.4	38.5	40.8	42.7	30.3*	
③子供の通学に便利	3.2	0.0	3.8	0.0	1.8	2.6	15.9	6.3	11.5	9.9	11.5	4.1*	
④梅田または難波に近い	6.3	12.5	5.8	1.4	5.5	7.0	38.1**	62.5*	63.5*	47.9	50.9	33.9*	
⑤分譲(賃貸)価格が適当	6.3	0.0	1.9	2.8	3.2	5.9	44.4**	9.4**	15.4**	33.8**	28.9	19.2*	
⑥資産価値がある	0.0	6.3	3.8	5.6	3.7	5.9	7.9**	40.6*	40.4*	33.8*	28.9	23.6	
⑦部屋の広さや間取りがよい	6.3	0.0	3.8	4.2	4.1	4.1	33.3	31.3	46.2	39.4	38.1	25.8*	
⑧部屋からの眺望がよい	1.6	3.1	0.0	7.0	3.2	9.6*	20.6	18.8	19.2	26.8	22.0	32.1*	
⑨駐車場が敷地内にある	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	1.5	28.6	21.9	23.1	33.8	28.0	13.7*	
⑩セキュリティ・管理がよい	3.2	6.3	1.9	1.4	2.8	6.3	19.0**	40.6*	50.0*	31.0	33.5	38.0	
⑪買・物など生活の利便性	19.0	6.3	15.4	9.9	13.3	5.9*	47.6*	56.3	55.8	66.2*	56.9	29.2*	
⑫新築マンションであったから	7.9	12.5	1.9	2.8	5.5	4.1	46.0	43.8	61.5	53.5	51.8	42.4*	
⑬前の住居に近いこと	1.6	0.0	0.0	1.4	0.9	2.6	12.7	12.5	5.8*	19.7*	13.3	5.5*	
⑭親・子供・友人の住居に近い	9.5	9.4	13.5	5.6	9.2	5.9	23.8*	21.9	9.6*	18.3	18.3	8.5*	
⑮地域・町のイメージがよい	4.8	0.0	0.0	8.5	4.1	2.6	15.9*	12.5*	9.6*	32.4***	19.3	15.1	
⑯マンションのグレードが高い	0.0	3.1	1.9	0.0	0.9	9.6*	3.2***	40.6**	28.8*	18.3**	19.7	29.2*	
⑰その他	3.2	3.1	5.8	1.4	3.2	2.6	7.9	0.0	1.9	5.6	4.6	3.0	
回答世帯数	63	32	52	71	218	271	63	32	52	71	218	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。

注3) 大阪市都心地区計の欄の\*は大阪府北部の計との間に有意差(5%水準)があることを示す。

注4) マンションコード1~4の欄の\*は他の1つのマンションとの間に、\*\*は他の2つのマンションとの間に、\*\*\*は他の3つのマンションとの間に有意差(5%水準)があることを示す。

主要な理由に関して、4つのマンション全体の最多の理由は「交通の便がよい」(51.8%)であり、これに続く理由は「買い物など生活の利便性」(13.3%)と「通勤に便利」(12.8%)である。比率の差の検定結果、4つのマンション間で有意な差が認められた理由は「交通の便がよい」のみである。具体的にいうと、マンション1では他の3つのマンションと比較して、「交通の便がよい」と回答した世帯の割合は28.6%と格段に低い。この要因はマンション1の立地場所が最寄り駅から徒歩11分と他に比べて距離があることと考えてよい。他の3つのマンションはいずれも最寄り駅から徒歩3分以内であるので、この駅からの徒歩8分間の差が大きな意味をもっているといえる。

該当する理由に関しては、4つのマンション全体の最多の理由は「買い物など生活の利便性」(56.9%)であり、「新築マンションであったから」(51.8%)と「梅田または難波に近い」(50.9%)も過半数を超えている。これに続いて「通勤に便利」「交通の便がよい」という理由が上位の理由である。したがって、マンションの立地場所に関する理由が多いといえる。

マンション自体に関する理由もかなりの比重を占めている。すなわち、前述のように「新築マンションであったから」が過半数を超え、「部屋の広さや間取りがいい」「セキュリティ・管理がよい」「分譲価格が適当」「資産価値がある」「駐車場が敷地内にある」もそれぞれ30%内外の割合である。該当する理由についての、4つのマンション間での比率の差の検定結果、有意な差が認められた理由は表9に示したように多くあるが、そのなかの特徴的なことは以下のとおりである。

マンション1では「分譲価格が適当」の割合が高く、「資産価値がある」「マンションのグレードが高い」の割合が低い。マンション2では、「マンションのグレードが高い」と回答した世帯の割合がかなり高いが、一方で「分譲価格が適当」と回答した世帯の割合は低い。マンション3では、「セキュリティ・管理がよい」が相対的に高い割合である。マンション4では、「地域・町のイメージがよい」と答えた世帯の割合が高い。こうしたことから、調査した4つのマンションは「資産価値がある」「マンションのグレードが高い」「分譲価格が適当」「セキュリティ・管理がよい」といったマンションそれ自体に関する理由の比重にはマンション間の差があるが、「買い物など生活の利便性」「通勤に便利」などのマンションの立地にかかわる利便性についての購入理由には、マンション間の大きな違いはないと結論できる。

該当する理由として「その他」を選択した世帯について、その具体的な記載内容を見ると、「病院が近い」「医療機関が多い」または「緑や公園の多い周辺環境の良さ」といった理由が多数見られた<sup>9)</sup>。他には「ペット可」「バリアフリー」といった個々のマンションの「売り」をあげたものがあった。

以上のことを、大阪市都心地区におけるマンションと比べて、両者の間に有意な差が認められたことはつぎのとおりである(表9)。主要理由として北摂地域のマンションのほうが、「交通の便がよい」と「買い物など生活の利便性」をあげた世帯の割合が多く、これと逆に「通勤

（仕事）に便利」「部屋からの眺望がよい」「マンションのグレードが高い」の3つの割合が低い。このことから、北摂地域のマンションの購入理由として、その立地や近隣地区の利便性に関する評価が高いことが大阪市都心地区マンションの場合よりも重要であり、一方、都心地区マンションでは職住近接という利便性のほかに、「部屋からの眺望がよい」などの超高層マンション自体のもつ特性に関することが重要な購入理由となっているといえる。

### 3.2. 一戸建て住宅を考慮の有無

現在住んでいるマンションを購入する際に、一戸建て住宅の購入についても考慮したかどうかについての設問の回答結果は表10のとおりである。78.1%の世帯が「初めからマンションを希望」していたと回答し、マンション購入の際に一戸建て住宅は選択肢に入れていなかった世帯が多いことが明らかである。一方で、「マンションと一戸建て住宅の両方を考慮」（18.6%）と「一戸建て住宅を希望」（1.9%）を合わせた世帯の割合は約2割であり、初めからマンションのみを考慮したのではない世帯も一定程度の割合を占めていることが分かる。これらの世帯に「その他」と回答した世帯も合わせた47世帯が、最終的に現在のマンションを購入を決定した理由についての複数回答（有効回答数は45）の集計結果は表11のとおりである。

表10 マンション購入の理由（%）

	世帯数	%
初めからマンションを希望	168	78.1
マンションと一戸建て住宅の両方を希望	40	18.6
一戸建て住宅を希望	4	1.9
その他	3	1.4
計	215	100.0

出典：アンケート調査により作成。

表11によれば、「交通・通勤の便」が71.1%を占め、「価格」が51.1%を占めている。調査対象とした4つのマンションが駅から近いものが多かったということもあるだろうが、駅から離れた一戸建てよりも、交通・通勤の利便性を考えて駅近くのマンションに決めた世帯が多いと

表11 最終的にマンション購入を決定した理由（%）

価格	51.1
交通・通勤の便	71.1
その他	22.2
回答世帯数	45

出典：アンケート調査により作成。

注）複数回答。

考えてよい<sup>10)</sup>。また、価格面から一戸建て住宅を購入できるかどうかを考慮し、最終的に価格の低いマンションに決めた世帯もかなり多い。「その他」の理由をあげた世帯のなかの具体的な理由の記載をみると、「セキュリティや管理」をあげた世帯が比較的多い(8.9%)。この他には「高齢になった時のことを考えて、2階建て一戸建てよりも、階段のないワンフロアで広いマンションの方が良い」「部屋がきれいで広い」「生活の利便性」「環境や緑地」といった理由や、「主人がマンション派だった」とことを理由にあげた世帯もあった。

### 3.3. 大阪府北部地域を選好した理由

マンションを購入するにあたって、なぜ北摂地域を選んだのかという点について考察するため、北摂地域に比較的近い大阪市、京都市、神戸市の3大都市の都心部にあるマンションとの比較を考慮したかという質問を設けた。これは、北摂地域の住民の勤務先や買い物先として、これら京阪神3市の都心部が多いと考えられるからである。この結果は、「比較考慮した」と答えた世帯はわずかに12.0%(26世帯)であり、逆に「比較考慮しなかった」と答えた世帯が88.0%(190世帯)と、大多数の世帯が初めから北摂地域に転居することを考えていたことがわかった。表9のマンション購入の理由の質問では、「前の住居に近いこと」を理由としてあげた世帯は少なかったものの、既述のように、北摂4市からの転居者が多いことから、もともと北摂地域に住んでいた世帯がそのまま北摂地域を居住地として選んだ世帯が多いということがわかる。

上記の傾向は東京圏の郊外都市のひとつである千葉県船橋市でも報告されている(2004年)。JR船橋駅前の高層分譲マンション<sup>11)</sup>の購入者の多くは船橋市内からの住み替え層であった。このような傾向の要因は、育った環境や地域とのつながりを優先し、住み慣れた場所や親が住んでいる土地を離れたくないという、いわば「地縁的住宅需要」である。この需要は、すでに郊外に生活の基盤がある中高年世帯だけでなく、初めて住宅を購入する30歳前後の世帯<sup>12)</sup>にも存在する。

他の大都市都心部と比較・考慮したと回答した26世帯<sup>13)</sup>の「比較考慮の結果、北摂地域のマンションを選択した理由」に関しては表12に示した結果が得られた。主要な理由としては、最多が「交通・通勤の便」(38.5%)であり、これにつぐのは「生活環境(公園・緑地、騒音・大気汚染)」(19.2%)である。該当する理由としては、公園・緑地の有無や騒音・大気汚染などを考慮した「生活環境」をあげた世帯が42.3%であり、ついで「部屋の広さや間取り」「分譲価格が適当」「買い物などの生活の利便性」が続く。これらの結果から、大都市都心部に比べ、周辺環境や生活環境が良く、かつ交通や買い物などの利便性も良い北摂地域の利点を考慮した世帯が多いといえる。また「部屋の広さや間取り」「分譲価格が適当」を理由にあげた世帯がかなり多いことから、大阪市などの大都市都心部に比べ、比較的安価で広い居住空間が得られる利点も重要な理由といえる。表12の「その他」の理由の具体例としては、「前の住居に近い」

「住み慣れた場所」「長年住み続けている地域に愛着を持っている」「北摂地域が好きだから」などの先に述べたように住み慣れた北摂地域に対する愛着が感じられる回答が多い。

表12 大阪府北部地域のマンションを選択した理由（％）

	主要理由	該当する理由
①交通・通勤の便	38.5	23.1
②子どもを育てる環境、子どもの学校	3.8	15.4
③生活環境（公園・緑地、騒音・大気汚染）	19.2	42.3
④買い物などの生活の利便性	15.4	19.2
⑤分譲（賃貸）価格が妥当	15.4	23.1
⑥部屋の広さや間取り	11.5	34.6
⑦その他	3.8	11.5
回答世帯数	26	26

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。

#### 4. 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13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こと（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）に大きく二分できる。

この集計結果は表13のとおりである。主要な問題点を4つのマンション全体でみると、「騒音や大気汚染」が最多の20.6％であり、他の問題点はいずれも6％未満の割合である。この「騒音や大気汚染」についてみると、とくにマンション3では48.1％の世帯が問題点としてあげているが、マンション1と4では10％未満であり、このマンション間の差は統計的に有意である。マンション3で「騒音や大気汚染」がひどいのは、その立地点が2.1.で述べたように幹線道路に囲まれた場所という特殊性にある。「騒音や大気汚染」を除いて、マンション別にみて10％以上の世帯が主要な問題であると回答した事項は、マンション2の「公園・緑地などのオープンスペース」のみである。

該当する問題点についての4つのマンション計の結果はつぎのとおりである。ここでも「騒音と大気汚染」が最多の問題であり、これ以外に10％以上の世帯があげたものは「公園・緑地などのオープンスペース」と「近隣の飲食店」である。これら3つについても、マンション間の有意な差が認められる。たとえば、「公園・緑地などのオープンスペース」については、マン

ション2が28.1%、マンション3が28.8%と高いが、他の2つのマンションでは10%未満である。

表13 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	大阪市都心地区計	マンションコード				計	大阪市都心地区計
	1	2	3	4			1	2	3	4		
①最寄の鉄道駅への距離	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.7	3.2	6.3	0.0	2.8	2.8	3.0
②日常的な買い物の便	0.0	0.0	0.0	1.4	0.5	23.6*	1.6	6.3	1.9	4.2	3.2	15.5*
③小・中学校の近さ	0.0	0.0	0.0	1.4	0.5	0.7	0.0*	3.1	0.0*	8.5**	3.2	1.5
④保育園・幼稚園の近さ	0.0	0.0	0.0	2.8	0.9	0.7	1.6	3.1	1.9	7.0	3.7	1.1
⑤近隣の医療施設	0.0	0.0	0.0	1.4	0.5	3.7*	1.6	3.1	0.0	1.4	1.4	4.1
⑥近隣のサービス業	4.8	0.0	1.9	1.4	2.3	1.5	0.0*	3.1	7.7*	2.8	3.2	3.3
⑦近隣の飲食店	1.6	3.1	0.0	8.5	3.7	2.6	9.5	12.5*	1.9**	15.5*	10.1	3.3*
⑧公園・緑地などのオープンスペース	3.2	18.8	5.8	1.4	5.5	5.9	7.9**	28.1**	28.8**	7.0**	15.6	5.9*
⑨騒音や大気汚染	7.9**	25.0***	48.1***	9.9**	20.6	48.3*	22.2	34.4*	36.5*	11.3**	23.9	11.4*
⑩近隣地区の防犯・治安面	0.0*	0.0	9.6**	0.0*	2.3	9.2*	3.2*	3.1	13.5**	1.4*	5.0	11.8*
⑪部屋の日当たり	3.2	0.0	1.9	0.0	1.4	2.2	7.9	3.1	3.8	11.3	7.3	4.8
⑫同じマンションの入居者	3.2	0.0	1.9	2.8	2.3	1.1	14.3**	3.1	1.9*	2.8*	6.0	3.3
⑬マンションのセキュリティ・管理	1.6	0.0	0.0	0.0	0.5	1.5	4.8	3.1	3.8	4.2	4.1	2.2
⑭部屋の広さや間取り	6.3	3.1	1.9	5.6	4.6	6.6	6.3	18.8	7.7	7.0	8.7	7.7
⑮その他	1.6	0.0	0.0	5.6	2.3	5.9	17.5**	12.5*	1.9**	4.2*	8.7	1.1
回答世帯数	63	32	52	71	218	271	63	32	52	71	218	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。

注3) 大阪市都心地区計の欄の\*は大阪府北部の計との間に有意差(5%水準)があることを示す。

注4) マンションコード1~4の欄の\*は他の1つのマンションとの間に、\*\*は他の2つのマンションとの間に、\*\*\*は他の3つのマンションとの間に有意差(5%水準)があることを示す。

以上のほか、該当する問題点についてのマンション別の有意な差は下記のとおりである。マンション1では「同じマンションの入居者」に不満を感じている世帯が14.3%と、他のマンションよりも多い。マンション2では「部屋の広さや間取り」が18.8%、マンション3では「近隣地区の防犯・治安面」が13.5%と他のマンションより高い。マンション4では、「小・中学校の近さ」「保育園・幼稚園の近さ」をあげている世帯が比較的多い。

「その他」を問題点と回答した世帯についてその具体例を見てみると、「立体駐車場が不便」「駐輪場の数が不足」「部屋の間取り」「収納スペース」「風が強い」「日当たりが悪い」「眺望が悪い」「鳩がくる」といったマンションそのものの設備や環境についての問題や「上階の住人の音」「住民交流の場が乏しい」といった住民間の問題、「渋滞が多い」「クリーニング店が少



ない」「銀行窓口が近くにない」「公共施設が遠い」「近くにマンションが多すぎる」といった近隣の生活環境に関わるさまざまな問題点がある。

大阪市都心地区のマンションと比べて有意な差と認められたことの要点は、次のとおりである。北摂地域のマンションでは主要な問題点をあげた世帯の割合が少ないことが大きな相違点である。具体的なこととしては、北摂地域では「日常的な買い物の便」「騒音や大気汚染」「近隣地区の防犯・治安面」および「近隣の医療施設」をあげた世帯の割合は少ない。したがって、北摂地域のほうが近隣地区の問題点が相対的に少ないとあってよい。しかし、北摂地域のマンション3では、「騒音や大気汚染」が問題とする世帯がほぼ半数であり、「騒音や大気汚染」の問題は大都市都心地区に固有の問題とはいえないこともまた明らかである。

## 5. マンションの居住満足度

### 5.1. マンションの住み心地

マンションの居住満足度は、「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。

表14 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
1	40.3	54.8	3.2	1.6	100.0	62
2	46.9	46.9	6.3	0.0	100.0	32
3	40.4	59.6	0.0	0.0	100.0	52
4	42.3	52.1	4.2	1.4	100.0	71
計	41.9	53.9	3.2	0.9	100.0	217
大阪市都心地区 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。

マンションの住み心地についての結果は表14のとおりである。4つのマンション全体でみると、「満足している」が41.9%、「まあまあ満足」が53.9%であり、両方を合わせると95.8%でほとんどの世帯が満足していることがわかる。これについてのマンション別の有意な差はなく、また大阪市都心地区マンションとの有意な差もない。

### 5.2. 近隣地区の住環境・生活の利便性の満足度

この結果は表15のとおりである。4つのマンション全体では「満足している」が40.3%、

「まあまあ満足」が56.5%、両方を合わせると96.8%であり、マンションの住み心地についての満足度と同様に、ほとんどの世帯が満足と回答した。「かなり不満」と回答した世帯は皆無であった。4つのマンション別のこの満足度についての有意な差はない。

表15 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
1	37.1	59.7	3.2	0.0	100.0	62
2	43.8	53.1	3.1	0.0	100.0	32
3	41.2	54.9	3.9	0.0	100.0	51
4	40.8	56.3	2.8	0.0	100.0	71
計	40.3	56.5	3.2	0.0	100.0	216
大阪市都心地区 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。

注) 大阪市都心地区計の欄の\*は大阪府北部の計との間に有意差(5%水準)があることを示す。

大阪市都心地区マンションでは、「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%である(表15)。大阪市都心地区マンションとの有意な差として、北摂地域マンションでは「満足している」世帯の割合が高く、「やや不満」と「かなり不満」の割合が低い。北摂地域のマンション間のこれらについての有意な差はない。したがって、北摂地域のマンションのほうが明らかに、都心地区マンションよりも「住環境・生活の利便性」の満足度は高いと結論できる。

### 5.3. マンションと近隣地区についての不満点と満足点

「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希望や意見があれば」と、自由回答形式で設けた設問に対しての具体的な記入内容を分類して集計したものが表16である。これを不満内容と満足内容に分けてみると、不満内容としては、「騒音・大気汚染」に関連した記入が多い。自動車などの騒音に加えて、駅に近いマンションが多かったことから、「人の話し声が気になる」という記入もいくつかみられる。また、駅前立地ではあるが、中心市街地に位置していないマンション4では、近くに銀行や小売店舗などの少なさを不満とする記入世帯数が13と多い。

満足内容としては、周辺施設、特に病院やスーパー、学校などへの近接性や生活の利便性についての記入が多くみられた。不満内容でも満足内容でもなく、意見が述べられているものもいくつかあり、「長年、北摂地域に暮らしてきたが、近年のマンション増加などで人口も増え、周辺環境の変化も感じている」といった、自分達の暮らしている周辺環境の変化を指摘したものもある。

表16 マンションと近隣地区の具体的な不満点・満足点（単位：世帯）

		マンションコード				計
		1	2	3	4	
不 満 点	交通渋滞	2	1	0	0	3
	騒音・大気汚染	1	6	5	6	18
	住民のマナー	3	0	0	1	4
	ペットの鳴き声	2	0	0	0	2
	マンションの構造（間取り、駐車場等）	2	1	1	2	6
	近隣環境（歩道、交通機関等）への不満	1	3	1	1	6
	自然環境に対する不満	0	3	0	1	4
	夜間の騒々しさ（若者の喚声、風俗店等）	1	2	1	1	5
	小売店舗・銀行・病院等の不足	0	0	0	13	13
	周りにマンションが多い	2	1	0	1	4
小 計		14	17	8	26	65
満 足 点	自然環境	1	0	0	3	4
	交通の利便性	1	3	0	1	5
	周辺施設（病院、スーパーマーケット、学校）	2	1	1	1	5
	利便性の良さ	1	1	1	3	6
	治安が良い	0	1	0	0	1
	マンションの構造（バリアフリー）	0	0	1	1	2
	マンションのグレードの高さ	0	0	1	0	1
	市の開発計画（駅周辺のバリアフリー化）	0	0	0	1	1
小 計		5	6	4	10	25
合 計		19	23	12	36	90

出典：アンケート調査により作成。

## 6. 定住意識についての分析

### 6.1. 定住意識と転居理由

定住意識についての集計結果は表17のとおりであり、マンション間の有意な差はない。全体の61.8%の世帯が「転居するつもりはない」と回答し、「わからない」と回答した世帯は23.5%である。「将来は転居するつもり」が13.8%（30世帯）、「現在転居を考えている」はわずか0.9%（2世帯）である。これら2つの転居を志向する32世帯の転居の理由・事情および転居先についての自由回答形式の集計結果はつぎのとおりである。

「親の介護」「土地がある」などの理由で「将来は実家に戻る」と回答した世帯が27.6%、「結婚」「退職」「子供の独立」「出産」といったライフステージの変化に伴って必要に合わせて転居を考えている世帯が17.2%、「転勤のため」という事情をあげた世帯が17.2%である。ま

た、「老後は田舎で」「有料老人ホームに入っていることを考えている」といった自分の老後のことを考えてという世帯も若干みられる。

表17 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
1	62.9*	14.5	0.0	22.6	100.0	62
2	56.3**	12.5	0.0	31.3	100.0	32
3	59.6	21.2*	1.9	17.3	100.0	52
4	64.8*	8.5*	1.4	25.4	100.0	71
計	61.8	13.8	0.9	23.5	100.0	217
大阪市都心地区 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。

注1）大阪市都心地区計の欄の\*は大阪府北部の計との間に有意差（5％水準）があることを示す。

注2）マンションコード1～4の欄の\*は他の1つのマンションとの間に、\*\*は他の2つのマンションとの間に有意差（5％水準）があることを示す。

上記のような理由とは異なり、マンションそのものや周辺の環境に不満を感じていることから転居を考えているという世帯の割合は34.5%である。具体的には「もっと広いところに住みたい」「壁が薄く音がうるさい」「バリアフリーに疑問を感じる」「近隣への気遣いが必要」「庭がない」「近所関係の不満」「騒音や空気の悪さ」「自然の多いところに住みたい」などの理由があげられている。総括するとマンション自体に関する理由が多く、周辺環境に関するそれは少ない。

## 6.2. 大阪市都心地区マンションとの差異

定住意識については大阪市都心地区マンションと有意な差がある。それは、北摂地域のマンションでは「転居するつもりはない」世帯の割合が多く、「将来は転居するつもり」と「現在転居を考えている」世帯の割合が低いということである。明らかに北摂地域のマンションのほうが、転居志向率が低く、定住意識が高いのである<sup>10)</sup>。

転居志向世帯の転居の理由・事情についても大きな相違が認められる。それは、北摂地域では、マンションそのものや周辺の環境に不満を感じていることから転居を考えているという世帯の割合は34.5%であるのに対して、大阪市都心地区ではこの割合は67.4%であり、有意な差がある。大阪市都心地区では周辺の環境を理由とする割合（39.1%）がとくに多いが、北摂地域では13.8%と少ない。

既述のように、大阪市都心地区マンションの回答世帯には単独世帯が相対的に多い。このことが全世帯の定住意識が相対的に低いことに影響している可能性がある。一般に非高齢の単独世帯の住居の移動性は高いからである。これについて考察するために、大阪市都心地区のマ

ション世帯を分類した分析結果をみると、核家族世帯の定住意識は単独世帯あるいは中年シングル女性世帯のそれとの有意な差は認められなかった（富田、2005）。それゆえ、単独世帯の多いことが定住意識の相対的な低さに影響していることはないと判断してよい。したがって、近隣地区の環境などへの不満を主因とする転居志向率の上記の差は、アンケート調査の回答世帯の属性による影響は少なく、近隣地区の環境それ自体の差異に起因するところが大きいと結論できる。

## 7. おわりに

### 7.1. 大阪市都心地区マンションとの相違点の要約

以上の北摂地域における4つのマンション居住世帯の回答と大阪市都心地区マンションのそれとの相違点は、つぎのように要約できる。

1) 北摂地域のマンションでは、入居者の前住地は北摂地域が多く、当該マンションを購入するに際して、初めから北摂地域の（戸建住宅でなく）マンションを考えていた世帯が多い。これに対して、大阪市都心地区マンションの入居者の前住地は広域的である。この差のひとつの要因は、3.3で述べたように北摂地域では、大阪市都心地区よりも地縁的住宅需要が多いことである。

2) マンション購入の理由：この主要理由として北摂地域のマンションでは、「交通の便がよい」と「買い物など生活の利便性」をあげた世帯の割合が大阪市都心地区の場合よりも多く、これと逆に「通勤（仕事）に便利」「部屋からの眺望がよい」「マンションのグレードが高い」の3つの割合が低い。以上のことから、北摂地域のマンションの場合は、その立地に関する評価の高いことが重要な理由であり、マンション自体のもつ特性に関することは大阪市都心地区と異なり重要な購入理由でないことが明らかである。

3) マンションと近隣地区の問題点：北摂地域のマンションでは主要な問題点をあげた世帯の割合が、大阪市都心地区マンションよりも少ないことが大きな相違点である。具体的なこととしては、北摂地域では「日常的な買い物の便」「騒音や大気汚染」「近隣地区の防犯・治安面」および「近隣の医療施設」をあげた世帯の割合は少ない。したがって、北摂地域のほうが近隣地区の問題点が相対的に少ないと結論できる。ただし、北摂地域のマンション3では、「騒音や大気汚染」を問題とする世帯が大阪市都心地区マンションと同程度に多い。

4) 近隣地区の住環境・生活の利便性の満足度：北摂地域のマンションでは「満足している」世帯の割合が高く、「やや不満」と「かなり不満」の割合が低い。北摂地域の4つのマンション間のこれらについての有意な差はない。したがって、北摂地域のマンションのほうが都心地区マンションよりも「住環境・生活の利便性」の満足度は高いといえる<sup>19)</sup>。

5) 定住意識：北摂地域のマンションでは「転居するつもりはない」世帯の割合が多く、

「将来は転居するつもり」と「現在転居を考えている」世帯の割合が低い。これについての回答世帯の属性による影響を検討した結果、この影響は認められなかった、したがって、北摂地域のマンションのほうが、定住意識が高いことが明白である。

6) 転居志向世帯の転居理由：北摂地域ではライフステージの変化などの世帯の事情の割合が高く、近隣地区の環境を理由とする世帯は少ない。これに対して大阪市都心地区マンションでは近隣地区の環境を理由とする世帯が相対的に多い。これらのことから、両地域の転居志向世帯の転居理由の差異に最も影響していることは、上述の「4)近隣地区の住環境・生活の利便性の満足度」の違いであると結論できる。

7) 上記の3)～6)から、つぎのことが導出される。北摂地域のマンションは大阪市都心地区マンションよりも「近隣地区の住環境・生活の利便性」が良好であるために、これについての満足度が高く、これに関する問題点をあげた世帯も少ない。このことが定住意識の高さおよび転居志向率の相対的な低さに大きく影響している。

## 7.2. 大都市圏における居住地選好

大都市圏内の居住地に関しても、利便性が高い所は生活環境が悪く、逆に生活環境がよい所は利便性が低いというトレードオフの関係が一般にみられる。前者の典型が大都市の都心地区であり、後者の代表が郊外住宅地である。こうした関係のなかで、大都市への近接性が高く成熟した郊外都市の中心市街地（都心地区）は、利便性と生活環境のよさをともに程よく得られる場所、言い換えれば大都市の便利さと郊外のやすらぎの両方を得られる場所として位置づけられよう。

本稿7.1.の2)～7)で述べたように、アンケート調査をした4つのマンションが立地する北摂諸都市の中心市街地は、上記の場所に該当するといえる。香川(2001)は、「大都市圏における住宅市場のなかでマンションが一般化してくる状況のなかで、中心都市の都心地区への交通の利便性やマンションの広さや価格を考慮して、相対的に地価の安い郊外都市の駅前に立地するマンションを指向する住宅需要者の存在」が郊外都市の駅周辺における今後のマンション立地を促すことを指摘しているが、小論の分析結果はこの指摘を論証するものでもある。

郊外の戸建住宅に居住する団塊世代の定年退職後の転居先として、中心都市の高層マンションとともに、あるいはそれ以上に郊外都市の都心地区に立地するマンションの比重が大きくなると考えられる。さらにいえば、既述(3.3.)の地縁的需要を中心とした広範な世代にわたって、同地区のマンションに対する高い評価は持続すると考えられる。ただし、近隣地区における生活関連業種などの中心機能の集積など一定の条件を備えていることが高い評価の前提である。

## 【付記】

本稿で用いたマンションの資料を提供していただいた香川貴志先生（京都教育大学）にお礼申し上げます。本研究は、平成17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) 本稿で用いる分譲マンションの「件数」は、分譲件数のことであり、分譲棟数ではない。それは複数の棟数が同時に分譲される場合も1件と勘定しているからである。
- 2) 大阪市都心地区マンションの概要：大阪市の北区、中央区などに2002～2003年に竣工した、主要な間取りが2LDKまたは3LDKの4つのマンションの居住世帯に対するアンケート調査（富田、2005）。アンケート調査の回答世帯数は271。
- 3) 「現在、転居を考えている」または「将来は転居するつもり」と回答した世帯を転居志向世帯とし、回答世帯数に対する転居志向世帯数の比率を転居志向率とする（本稿の表17参照）。
- 4) 同一時期・同一大都市圏の都心地区と郊外におけるマンション入居者の居住満足度や転居志向についての比較研究はないようである。
- 5) 北摂4市の人口（2000年）はつぎのとおりである。吹田市：353,853人、高槻市：351,803人、茨木市：267,976人、箕面市：127,132人。
- 6) 520件のうち、主要間取りが1R（ワンルーム）：2件、1LDK：2件、2LDK：3件を除くと、他はすべて3LDKまたは4LDKという間取りである（不動産経済研究所「マンション市場動向」の資料より集計）。
- 7) 4つのマンション別の戸あたりの平均分譲価格と平均専有面積は、①4,361万円、83㎡、②4,216万円、74㎡、③3,167万円、58㎡、④2,707万円、68㎡である。
- 8) 前の居住地は、大阪市内：52.3%、大阪市を除く大阪府：25.9%、大阪府を除く近畿地方：18.0%、その他：3.8%であった（富田、2005）。したがって、大阪府を除く地域の占める割合は21.8%であるのに対して、北摂地域のマンションのそれは8.8%である。
- 9) その他に回答を記入した16世帯中、「病院・医療機関が近い」と記入した世帯は6世帯、「緑や公園の多い周辺環境の良さ」と記入した世帯は3世帯であった。
- 10) 表3のマンションの平均分譲価格に近い4,100万円～4,300万円程度の価格で、間取りが4LDKの北摂4市における建売戸建住宅の概要はつぎのとおりである。土地面積は100㎡～120㎡程度、延床面積は90㎡～110㎡程度であり、立地場所は鉄道駅から徒歩10分以上の物件が多い（複数の不動産仲介業者の2006年1月のインターネットホームページによる）。
- 11) 2004年に分譲された31階建て、293戸の平均販売価格が約4,500万円の駅から徒歩1分のマンション（2004年5月31日の日本経済新聞朝刊の記事による）。
- 12) 近所に住んでほしいという親の希望や子育て時の住環境を考慮することが需要の背景にある（2004年5月31日の日本経済新聞朝刊の記事による）。
- 13) 比較・考慮した都市の内訳は、大阪市内が最多の34.6%であり、神戸市内が11.5%、その他として京都市、芦屋市、尼崎市があげられた。
- 14) 表17に記載のように、北摂地域の4つのマンション間に定住意識についての有意な差があることからみて、本稿で調査しなかった北摂地域のマンションのなかには、大阪市都心地区マンションと同程度の転居志向率を示すものもあるかもしれない。なお、定住意識について「わからない」と回答した世帯の20%が数年後に「転居することを考慮する」と仮定して、この世帯数を「現在転居を考えている」と「将来は転居するつもり」と回答した世帯数に加算すると、北摂地域のマンションでは回答世帯数に対する合は19.4%となるが、大阪市都心地区マンションでは30.2%となる。
- 15) 「住環境・生活の利便性の満足度」については、大阪市都心地区の4つのマンション間に有意な差がある（富田、2005）。

【引用・参考文献】

- 大塚俊幸 (2004a) マンション立地に伴う中心商業地縁辺部の再生過程—四日市市諏訪新道地区を事例として—. 経済地理学年報, 50, pp.118-138.
- 大塚俊幸 (2004b) 豊橋市中心市街地における高齢者の居住環境と定住要因. 名古屋産業大学論集, 4, pp. 71-81.
- 大塚俊幸 (2005) 豊橋市中心市街地におけるマンション供給と居住地選好. 地理学評論, 78-4, pp. 202-227.
- 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, pp.111-120.
- 香川貴志 (1993) 大阪30km圏における民間分譲中高層住宅の供給構造. 地理学評論, 66A, pp.683-702.
- 香川貴志 (2001) 三大都市圏における住宅・マンション供給. 富田和暁・藤井 正編：『図説大都市圏』古今書院, pp.20-23.
- 香川貴志 (2003) バブル期前後のマンション立地動向の都市圏比較. 人文地理, 54-4, pp.81-82.
- 香川貴志 (2004a) バブル期前後の京阪神大都市圏における分譲マンションの供給動向と価格推移. 京都教育大学紀要, 105, pp.21-36.
- 香川貴志 (2004b) バブル期前後の東京大都市圏における分譲マンションの供給動向と価格推移. 京都教育大学紀要, 105, pp.1-20.
- 香川貴志 (2005) 岡山市の都心立地型超高層分譲マンションにみる居住者の諸属性と居住環境評価. 日本都市学会年報, 38, pp.130-137.
- 北原啓司 (1998) 地方都市における都心居住の必要性と可能性. 弘前大学教育学部紀要, 80, pp.59-70.
- 国土交通省編 (2005) 『平成17年版 首都圏白書』国立印刷局.
- 小林重敬 (1999) 中心市街地再生と都市居住. 都市住宅学, 25, pp.2-8.
- 榊原彰子・松岡恵悟・宮澤仁 (2003) 仙台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, pp.87-106.
- 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), pp.113-140.
- 富田和暁 (2005) 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. 人文研究 (大阪市立大学大学院文学研究科紀要), 56, pp.65-89.
- 宮澤 仁・阿部 隆 (2005) 1990年代後半の東京都心部における人口回復と住民構成の変化. 地理学評論, 78-13, pp.893-912.
- 安田 孝 (1982) 大阪大都市圏における民間分譲マンションに関する研究 (I) —立地動向, 立地形態, 住居水準について—. 日本建築学会論文報告集, 312, pp.144-151.
- 安田 孝 (1983) 大阪都心周辺部の工場跡地におけるマンション立地について—大阪大都市圏における民間分譲マンションに関する研究 (II) —. 日本建築学会論文報告集, 323, pp.109-115.
- 安田 孝 (1985) 都心周辺部マンション街居住者の構成と居住地志向—大阪大都市圏における民間分譲マンションに関する研究 (III) —. 日本建築学会論文報告集, 349, pp.84-92.
- 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, pp.277-292.
- 山田浩久 (2003) 近年の地価変動がマンション立地に与えた影響—東京大都市圏を事例にして—. 人文地理, 54-4, pp.82-83.
- 由井義通 (1986) 広島市における中高層住宅の開発とその居住者の特性. 人文地理, 38, pp.56-77.
- 由井義通 (1999) 『地理学におけるハウジング研究』大明堂.

【2006年9月20日受付、10月11日受理】



## How Satisfied do People Feel about their New Condominiums in Suburban Cities: A Comparison with the Case of the Central District of Osaka City

TOMITA Kazuaki, KUMAGAI Mika and SHIMIZU Yuka

A survey was undertaken in 2005 that questioned residents of four condominiums sold recently in suburban cities of the Keihanshin metropolitan area. The suburban cities are Suita city, Takatsuki city and Ibaraki city located in the northern area of Osaka prefecture. The purpose of the project was to ascertain inhabitants' degree of satisfaction about residence, settlement consciousness, etc. The reply number of households was 217. Statistically, the result was in great contrast with that of Tomita's research (2005) of central district condominium residents in a large city (Osaka city). The results of the present examination are as follows:

(1) Compared to condominium residents of the Osaka central district, condominium residents of suburban cities experience relatively fewer problems, for example as related to the living environment of neighborhood. Settlement consciousness and the degree of satisfaction toward "convenience of living environment and daily life" are high.

(2) Among suburban households that are planning to move, there are few that identify their reason for moving as the environment of neighborhood. In contrast, of the households in the Osaka central district condominiums, the number of households that identify the environment of neighborhood as their reason for wanting to move is relatively great.

(3) The difference in the settlement consciousness of the condominium residents in these two areas is largely determined by differences between the areas in attitudes toward "living environment of neighborhood" and "the degree of satisfaction of the convenience of daily life."