都心周辺部マンション街居住者の構成と居住地志向

—大阪都市圏における民間分譲マンションに関する研究 (Ⅲ)—

正 会 員 安 田 孝*

1. 序

前報¹⁾で述べたように、都市における民間分譲マンションの立地は、都心部や高級住宅地などでの限定的立地から郊外鉄道沿線や一般市街地へと立地範囲を拡大してきた。そして大阪都市圏では大阪市内の西区や、北大阪地域の地下鉄、北大阪急行電鉄御堂筋線沿線において集中立地地区を形成しつつある。このような都心商業業務地区の周辺部における民間による中高層集合住宅地区の形成は、高度経済成長期後半における大都市圏での住宅需要の量的拡大と、郊外戸建住宅地開発のゆきづまりを背景とするものである。

昭和 40 年代後半以降の中高層分譲集合住宅供給の一般化に伴って、その需給動向に関する調査研究も数多く実施されてきた²⁾。しかし、都心周辺部地域における民間中高層集合住宅地の形成そのものに視点をあてて展開された研究は多くない。さらに、都心周辺部における住宅地の変動が特に注目されるようになったのは最近約 10 年間に降のことである。それは大阪市をはじめとする大都市の都心部における人口減少が顕著になってからのことと考えてよい。

このような都心周辺部住宅地の変動と併行して民間中高層集合住宅地の形成が進行してきた。これは、需給関係の成立において都市の住宅および住宅地に対する居住者の一定の要求を反映しているものと考えてよいが、区分所有方式の分譲集合住宅としては管理問題をはじめとする多くの矛盾が指摘されている。そこで本稿では都心周辺部における民間供給中高層集合住宅地の居住者構成と居住地志向を分析することによって、今後の都市内住宅地形成の方向に関する基礎的知見を明らかにすることを目的としている。

2. 研究の方法と対象

昭和 47 年から大阪市内での民間分譲マンション供給が急増しているが、その大部分は東淀川区と城東区(いずれも旧行政区)における立地であった。特に東淀川区は

昭和 50 年までの 4 年間における大阪市内立地総戸数の約 37 % を占め³⁾、その多くが国鉄新大阪駅の周辺に立地して民間分譲マンションによる商住混在市街地を出現させた。このような市街地形成は、さらに地下鉄、北大阪急行電鉄江坂駅(吹田市域)、緑地公園駅(豊中市域)周辺においても進行し、都心周辺部中高層集合住宅市街地の展開とも言える状況を示している。また、いずれも用途地域制は商業地域と住居地域が混在し、商住混在市街地となっている。さらに都市基盤整備事業として土地区画整理事業が実施されていることも共通している。本稿では、このような市街地のうちでも特に緑地公園駅周辺地区(豊中市寺内地区)において実施した居住者に対するアンケート調査とヒヤリング調査をもとに、都心周辺部中高層集合住宅地居住者の特徴と居住地志向を明ら

図一 調査実施地区

* 大阪大学 助手・工修

(昭和 59 年 3 月 31 日原稿受理日, 昭和 59 年 10 月 26 日改訂原稿受理日, 討論期限昭和 60 年 6 月末日)

かにする⁴⁾。

ここで調査対象とした寺内地区の概要についてみておこう。北大阪急行電鉄緑地公園駅の両側に形成されたこの地区は昭和43年から52年までの組合施行の土地区画整理事業によって都市基盤整備がなされ⁵⁾、51年頃から民間分譲マンションと賃貸マンション、給与住宅の立地が進行し、現在は分譲マンション41棟、賃貸マンション74棟、その他に若干のオフィスビルや店舗建築が混在する商住混在地区となっている。また、東端には民間による宅地分譲地区が若干存在し、戸建住宅地として形成されている。このことは表—1の国勢調査(昭和55年10月)小学校区別集計結果にも明らかに示されている。さらに表—2, 3, 4, 5の国勢調査結果から、この

地区の特徴をまとめると次のようになる。

①単身世帯が24.2%を占め非常に多い。これは近年急速に形成されつつある都心周辺部中高層集合住宅地区の共通の特徴であり、新大阪、江坂地区でも妥当するものと考えてよい⁶⁾。

②65才以上の高齢人口が約2%ときわめて少なく、20才代後半から30才代の人口が非常に多い。これらの多くは若齢の核家族世帯か単身世帯であると考えられる。このことは10才未満の乳幼児の構成比率が高いこと、家族類型で「夫婦のみ」「夫婦と子供」の核家族がそれぞれ16.9%、49.1%と非常に多いことによっても裏づけられる。

③いずれの所有関係の住宅においても室数は4室の住居が多いが、持家では5室住居、給与住宅や民営借家(このうちの多くは賃貸マンション)では3室住居がそれぞれ相対的に多くなっている。

この新しく形成された住宅地において昭和50年以降には自治会活動が展開されている。その活動の詳細は本稿とは直接関係がないので省略するが⁷⁾、居住者有志による任意加入団体としての自治会は、寺内地区と東寺内地区にわかれて組織され、夏祭り、運動会、敬老会、年4回の町内大掃除、地区内自動車交通や駅前広場整備問題の検討などの活動を展開している。このような住民活動が展開されたのは、豊中市の東端の孤立地区であるという地区の立地条件と、新大阪や江坂地区とは異なり商業業務機能の立地が少なく、住宅地としての性格が強いという特徴によるものであろう。また、寺内と東寺内の2つの地区でひとつの小学校区であり、この範囲は将来も変わりようがないというまとまりの良さも活動を支えるひとつの要因であろう。本稿は、この2つの自治会のうちの西側の寺内自治会の協力のもとに実施したアンケート調査を中心にして、居住者の構成とその意識のあり方から今後の都心周辺部中高層集合住宅地の問題点を明らかにするものである。

調査の方法は自治会加入者による組別班別訪問配布、留め置き、訪問回収方式のアンケートであり、配布総数1322、有効回収715、有効回収率54.1%であった。調査時期は昭和58年10月中旬から11月上旬である。有効回収715のうちの自治会加入世帯は528であり、住宅所有関係、住宅形式別構成は表—6のようになっている。また、緑地公園(寺内地区)を事例とす

表—1 住宅形式別住宅数 (S.55年国調)

住宅形式	戸建	長屋建	共同住宅	その他	合 計
地区					
寺 内	33 (1.4)		2,374 (98.4)	6 (0.2)	2,413 (100.0)
東寺内町	108 (10.1)	3 (0.3)	832 (77.6)	129 (12.0)	1,072 (100.0)
合 計	141 (4.0)	3 (0.1)	3,206 (92.0)	135 (3.9)	3,485 (100.0)

表—2 住居の所有関係別室数別主世帯数 (S.55年国調)

室数	1室	2室	3室	4室	5室	6室	7室以上	合 計
所有関係								
持 家	1 (0.1)	3 (0.2)	107 (7.0)	958 (62.3)	356 (23.2)	68 (4.4)	44 (2.9)	1,537 (100.0)
給与住宅	16 (5.3)	10 (3.3)	72 (23.9)	152 (50.5)	45 (15.0)	5 (1.7)	1 (0.3)	301 (100.0)
民営借家	60 (4.1)	70 (4.7)	464 (31.5)	814 (55.2)	60 (4.1)	3 (0.2)	3 (0.2)	1,474 (100.0)
そ の 他		1 (50.0)		1 (50.0)				2 (100.0)
主世帯合計	77 (2.3)	84 (2.5)	643 (19.4)	1,925 (58.1)	461 (13.9)	76 (2.3)	48 (1.4)	3,314 (100.0)

表—3 世帯人員別世帯数 (S.55年国調)

世帯人員	1人	2人	3人	4人	5人	6人	7人以上	合 計
地区								
寺 内	503 (20.8)	527 (21.8)	525 (21.8)	710 (29.4)	133 (5.5)	15 (0.6)		2,413 (100.0)
東寺内町	347 (32.4)	233 (21.7)	200 (18.7)	222 (20.7)	60 (5.6)	9 (0.8)	1 (0.1)	1,072 (100.0)
合 計	850 (24.4)	760 (21.8)	725 (20.8)	932 (26.7)	193 (5.5)	24 (0.7)	1 (0.0)	3,476 (100.0)

表—4 家族類型別世帯数 (S.55年国調)

家族類型	夫婦のみ	夫婦と子供	片親と子供	夫婦と親	三世帯	その他の親族家族	非親族世帯	単 独 世 帯	合 計
地区									
寺 内	406 (16.8)	1,268 (52.6)	120 (5.0)	8 (0.3)	40 (1.7)	62 (2.6)	5 (0.2)	503 (20.9)	2,412 (100.0)
東寺内町	180 (16.9)	440 (41.4)	55 (5.2)	3 (0.3)	22 (2.1)	20 (1.9)	5 (0.5)	339 (31.9)	1,064 (100.0)
合 計	586 (16.9)	1,708 (49.1)	175 (5.0)	11 (0.3)	62 (1.8)	82 (2.4)	10 (0.3)	842 (24.2)	3,476 (100.0)

表—5 年齢各歳別人口比率 (S.55年国調)

年齢区分	0～4才	5～9才	10～14才	15～19才	20～24才	25～29才	30～34才	35～39才	40～44才	45～49才	50～54才	55～59才	60～64才	65才以上	合 計
地区															
寺 内	0.01 (14.2)	0.04 (10.3)	3.95 (5.0)	2.17 (3.2)	2.70 (4.0)	8.89 (13.2)	1.216 (18.0)	7.14 (10.6)	5.03 (7.5)	3.27 (4.8)	2.21 (3.3)	1.38 (2.0)	0.66 (1.0)	1.34 (2.0)	6,745 (100.0)
東寺内町	2.97 (11.2)	2.12 (8.0)	1.47 (5.5)	1.17 (4.4)	2.32 (8.7)	4.02 (15.1)	4.09 (15.4)	2.30 (8.6)	1.85 (6.9)	1.36 (5.1)	1.04 (3.9)	0.88 (3.3)	0.34 (1.3)	0.70 (2.8)	2,663 (100.0)
合 計	1,258 (13.4)	906 (9.6)	542 (5.8)	334 (3.6)	502 (5.3)	1,291 (13.7)	1,625 (17.3)	944 (10.0)	688 (7.3)	463 (4.9)	325 (3.5)	226 (2.4)	100 (1.1)	204 (2.2)	9,408 (100.0)

表—6 所有関係別住宅形式 (アンケート回収世帯)

住宅形式 所有関係	一戸建	共同建	長続建	その他	不 明	合 計
持 家	18 (3.9)	437 (94.6)	1 (0.2)	1 (0.2)	4 (0.9)	461 (100.0)
給与住宅	2 (2.7)	88 (97.8)				90 (100.0)
民営借家	1 (0.7)	139 (99.5)	1 (0.7)	2 (1.4)	1 (0.7)	143 (100.0)
不 明		14 (65.7)		2 (9.5)	5 (23.6)	21 (100.0)
合 計	21 (2.9)	677 (94.7)	2 (0.3)	5 (0.7)	10 (1.4)	715 (100.0)

表—9 住宅所有関係別世帯人員

世帯人員 住宅所有関係	1人	2人	3人	4人	5人	6人以上	不 明	合 計
持 家	24 (5.2)	72 (15.6)	94 (20.4)	195 (43.0)	53 (11.5)	8 (1.7)	12 (2.6)	461 (100.0)
給与住宅	4 (4.4)	15 (16.7)	27 (30.0)	35 (38.9)	8 (8.9)		1 (1.1)	90 (100.0)
民営借家	5 (3.5)	17 (11.9)	37 (25.9)	68 (46.2)	11 (7.7)	1 (0.7)	6 (4.2)	143 (100.0)
不 明	2 (9.5)	3 (14.3)	6 (28.6)	7 (33.3)	2 (9.5)		1 (4.8)	21 (100.0)
合 計	35 (4.9)	107 (15.0)	164 (22.9)	315 (42.6)	74 (10.3)	9 (1.3)	20 (2.8)	715 (100.0)

る前記の国勢調査の結果からもわかるように、新大阪、江坂地区をも含めた民間中高層集合住宅市街地の形成は、分譲による持家、賃貸集合住宅、給与住宅のいずれをも含むものと考えられ、しかもそれぞれの居住者の住宅需要要因が異なるものと推定されるため、本稿では住宅所有関係を中心にして分析をすすめるものとする。ただし、居住者構成の項でも述べるように、本調査では単身世帯についての調査が不十分であるが、それは最近注目されている小規模住戸の集合住宅（いわゆるワンルームマンション）の需給実態をも含めて別に検討されるべき課題と考えている。

3. 居住者構成

すでに多くの調査研究によって指摘されているように、民間分譲マンションでは夫婦と子供より構成される核家族世帯の入居が多い。それを表—7の住宅所有関係別家族型でさらに詳しくみると、「夫婦と子供（長子0～5才）」と「夫婦と子供（長子6～11才）」の乳幼児、学童期の子供をもつ核家族が多いことがわかる。ただし、

本調査では単身世帯の把握率が低いため、全体として他の家族型の世帯比率が高くなっていることに注意する必要がある。住宅所有関係別では、民営借家居住世帯で若齢の核家族世帯比率が高い。このことは表—8の世帯主年齢別世帯数でも30才代の世帯主比率が民営借家で61.5%と著しく高いことからわかるように、都心周辺部賃貸マンションはこの年齢層の需要によって支えられていると考えてよい。一方、持家である分譲マンションでは30才代は41.4%であり、40才代が32.1%、50才代が13.0%と中・高齢層の世帯主の比率が比較的高くなる。したがって世帯人員別世帯数でも持家居住世帯では2人世帯や5人世帯の比率が高く、民営借家では3人と4人世帯への集中が著しくなっている。

このような世帯構成上の特徴を示す居住者の世帯主職業は、地区全体としては「管理的職員」が最も多く27.6%であり、次いで「専門的・技術的職員」「事務的職員」「会社・団体役員」がそれぞれ15.1%、13.4%、12.3%を占めている。一方、「技能工・労務」が2.4%

表—7 住宅所有関係別家族型

家族型 住宅所有関係	単身または そのグループ	夫婦のみ	夫婦と子供 (長子0～5才)	夫婦と子供 (長子6～11才)	夫婦と子供 (長子12才以上単性)	夫婦と子供 (長子12才以上両性)	欠損家族	その他	不 明	合 計
持 家	24(5.2)	63(13.7)	69(17.4)	117(25.4)	62(15.0)	52(11.3)	7(1.5)	33(7.2)	16(3.5)	461(100.0)
給与住宅	3(3.3)	15(16.7)	19(21.1)	27(30.0)	12(13.3)	2(10.0)		3(3.3)	2(2.2)	90(100.0)
民営借家	4(2.6)	14(9.6)	43(28.0)	69(35.0)	12(6.4)	3(2.1)	7(4.9)	6(4.2)	7(4.9)	143(100.0)
不 明	2(9.5)	2(9.5)	6(28.6)	2(9.5)	2(9.5)	3(14.3)	1(4.8)		3(14.3)	21(100.0)
合 計	33(4.6)	94(13.1)	145(20.3)	195(27.4)	85(13.3)	67(9.4)	15(2.1)	42(5.9)	28(3.9)	715(100.0)

表—8 住宅所有関係別世帯主年齢

世帯主年齢 住宅所有関係	20～29才	30～39才	40～49才	50～59才	60～69才	70才以上	不 明	合 計
持 家	19(4.1)	191(41.4)	149(32.1)	60(13.0)	20(4.3)	9(2.0)	14(3.0)	461(100.0)
給与住宅	7(7.8)	43(47.8)	28(30.9)	10(11.1)	3(3.3)		1(1.1)	90(100.0)
民営借家	12(8.4)	88(61.5)	20(14.0)	2(6.3)	7(4.9)	1(0.7)	6(4.2)	143(100.0)
不 明	4(19.0)	9(42.9)	4(19.0)	2(9.5)			2(9.5)	21(100.0)
合 計	42(5.9)	331(46.3)	195(27.7)	81(11.3)	30(4.2)	10(1.4)	23(3.2)	715(100.0)

表—10 住宅所有関係別世帯主職業

世帯主職業 住宅所有関係	個人業主	自由業	役員	自営的職員	専門的・技術的職員	事務的職員	技能工	販売サービス	その他	不 明	合 計
持 家	32(6.9)	16(3.5)	53(11.5)	120(25.0)	81(17.6)	68(14.8)	11(2.4)	43(9.3)	7(1.5)	9(2.0)	461(100.0)
給与住宅	1(1.1)	2(2.2)	15(16.7)	43(47.8)	7(7.8)	10(11.1)		10(11.1)		2(2.2)	90(100.0)
民営借家	15(10.5)	13(9.1)	20(14.0)	30(21.0)	17(11.9)	16(11.2)	5(3.5)	18(12.6)	3(2.1)	3(2.1)	143(100.0)
不 明	2(9.5)		4(19.0)	3(14.3)	2(9.5)	1(4.8)	1(4.8)	6(28.6)	1(4.8)	2(9.5)	21(100.0)
合 計	50(7.0)	31(4.3)	88(12.3)	197(27.6)	108(15.1)	95(13.4)	17(2.4)	77(10.8)	11(1.5)	12(1.7)	715(100.0)

表—11 住宅所有関係別世帯主就業地(1)

就業地 住宅所有関係	自宅	一定 せず	徒歩15 分以内	大阪 市内	大阪 府下	他府県	不明	合 計
持 家	9 (2.0)	9 (2.0)	4 (0.9)	209 (64.9)	81 (17.6)	33 (7.2)	26 (5.6)	461 (100.0)
給与住宅	2 (2.2)	1 (1.1)	1 (1.1)	74 (82.2)	9 (10.0)	1 (1.1)	2 (2.2)	90 (100.0)
民営借家	6 (4.2)	2 (1.4)	8 (5.6)	86 (60.1)	28 (19.6)	4 (2.8)	9 (6.3)	143 (100.0)
不 明	1 (4.8)			11 (52.4)	1 (4.8)	4 (19.0)	4 (19.0)	21 (100.0)
合 計	18 (2.5)	12 (1.7)	13 (1.8)	470 (65.7)	119 (16.6)	42 (5.9)	41 (5.7)	715 (100.0)

しかなく、「販売・サービス」就業者も10.8%であることから、職業構成としては著しくホワイト・カラーの多い地区であると考えてよい。住宅所有関係別では民営借家居住の世帯主は「個人業主」や「販売・サービス」就業者の比率が高く、給与住宅居住では「会社・団体役員」や「管理的職員」の構成比率が著しく高い。そして持家居住の世帯主では「専門的・技術的職員」や「事務的職員」の占める割合が大きい。このような居住世帯の世帯主職業構成には北大阪地域の新大阪、江坂、緑地公園などの民間中高層集合住宅地区の特徴が一層顕著なあたりで示されていると考えられる。言いかえると、他の地区ではもっと「個人業主」やブルー・カラーの比率が高く、分譲マンションにおいても「管理的職員」や「専門的・技術的職員」の占める比率は低いと考えてよい⁽⁸⁾。

さらに、これらの世帯主の勤務地の分布は「大阪市内」が最も多く65.7%、大阪府下が16.6%であり、自宅

や徒歩圏内はきわめて少ない。大阪市内でも北、東、西、南の都心4区を勤務地とする世帯主が全体の約42%を占めて著しく多い。住宅所有関係別では給与住宅居住の世帯主で北区、東区などの都心部就業者が非常に多く、持家や民営借家居住者では大阪府下、特に北大阪に勤務地をもつ世帯主が比較的多い。このような職業と勤務地の分布をみると、寺内地区が著しく大阪の都心に依存した居住者構成を示していることが明らかである。さらに、これらの世帯主の約40%が従業員数500人以上の中・大企業に勤めており、この傾向は給与住宅居住の世帯主で最も著しい。さらに、このような特徴は、寺内地区ほど顕著ではなくても新大阪地区や江坂地区の居住者構成にも妥当するものと考えられる。

4. 居住地移動

これらの世帯の世帯主出身地は広く日本全国に分布しており、今日の居住地移動の活発さを反映している。しかし、量的には近畿地方、大阪市内、大阪府下が多く、それぞれ21.0%、15.9%、14.0%を占めている。次いで中国・四国地方と関東地方の多いことが注目される。住宅所有関係別では持家居住の世帯主で近畿地方、大阪市、大阪府などの近接地域出身者が比較的多く、給与住宅居住の世帯主では関東地方、中部地方、九州地方、東北・北海道地方などの遠隔地の出身者が多い。後者は住宅の性格を反映しているものと考えてよい。

このような出身地から前住宅までの居住歴は把握され

表—12 住宅所有関係別世帯主就業地(2)

地区 住宅所有関係	北大阪	東大阪 南大阪	他府県	北 区	東 区	西 区	南 区	東淀川区 淀川区	その他の 大阪市内	該当なし 不明	合 計
持 家	51 (11.6)	25 (5.4)	36 (7.8)	67 (12.4)	73 (15.8)	32 (6.9)	17 (3.7)	29 (6.3)	74 (16.1)	67 (14.5)	461 (100.0)
給与住宅	6 (6.7)	3 (3.3)	2 (2.2)	24 (26.7)	25 (27.8)	3 (3.3)	7 (7.8)	5 (5.6)	8 (8.9)	7 (7.8)	90 (100.0)
民営借家	18 (12.6)	9 (6.3)	3 (2.1)	26 (18.2)	15 (10.5)	10 (7.0)	6 (4.2)	8 (5.6)	12 (8.4)	36 (25.2)	143 (100.0)
不 明	1 (4.8)		4 (19.0)	3 (14.3)	3 (14.3)		3 (14.3)		1 (4.8)	6 (28.6)	21 (100.0)
合 計	76 (10.6)	37 (5.2)	45 (6.3)	110 (15.4)	116 (16.2)	45 (6.3)	33 (4.6)	42 (5.9)	95 (13.3)	116 (16.2)	715 (100.0)

表—13 住宅所有関係別世帯主出身地

地区 住宅所有関係	大 阪 市	大阪府下	近畿地方	東 北 道	関東地方	中部地方	中 国	九州地方	外 国	不 明	合 計
持 家	89(19.3)	76(16.5)	104(22.6)	8(1.7)	34(7.4)	25(5.4)	58(12.6)	35(7.6)	1(0.2)	31(6.7)	461(100.0)
給与住宅	4(4.4)	5(5.6)	13(14.4)	8(8.9)	28(31.1)	12(13.3)	7(7.8)	12(13.3)		1(1.1)	90(100.0)
民営借家	21(14.7)	18(12.6)	29(20.3)	5(3.5)	14(9.8)	9(6.3)	17(11.9)	16(11.2)		14(9.8)	143(100.0)
不 明		1(4.8)	4(19.0)	2(9.5)	5(23.8)	2(9.5)	2(9.5)	2(9.5)		3(14.3)	21(100.0)
合 計	114(15.9)	100(14.0)	150(21.0)	23(3.2)	81(11.3)	48(6.7)	84(11.7)	65(9.1)	1(0.1)	49(6.8)	715(100.0)

表—14 住宅所有関係別前住地

地区 住宅所有関係	豊中市	大 阪 市	豊中・大 阪以外の 大阪府	近畿地方	東 北 道	関東地方	中部地方	中 国	九州地方	不 明	合 計
持 家	123(26.7)	82(17.8)	171(37.1)	69(15.0)	1(0.2)	9(2.0)	1(0.2)	5(1.1)			461(100.0)
給与住宅	7(7.8)	4(4.4)	4(4.4)	8(8.9)	4(4.4)	36(40.0)	13(14.4)	5(5.6)	7(7.8)	2(2.2)	90(100.0)
民営借家	33(23.1)	16(11.2)	28(19.6)	20(14.0)	3(2.1)	28(19.6)	2(1.4)	6(4.2)	5(3.5)	2(1.4)	143(100.0)
不 明	4(19.0)	1(4.8)	2(9.5)	2(9.5)		6(28.6)			2(9.5)	4(19.0)	21(100.0)
合 計	167(23.4)	103(14.4)	205(28.7)	99(13.8)	8(1.1)	79(11.0)	16(2.2)	16(2.2)	14(2.0)	8(1.1)	715(100.0)

ていないが、前住地は大阪府下が全体で66.4%を占め、そのうち豊中市が全体の23.4%、大阪市が14.4%である。大阪府以外の近畿地方や関東地方を前住地とする世帯もそれぞれ13.8%、11.0%づつ存在するが、特に後者は給与住宅居住者と民間借家居住者での比率が著しく高い。一方、持家では豊中市、大阪市、それ以外の大阪府を前住地とする世帯の比率がそれぞれ26.7%、17.8%、37.1%と非常に多い。それ以外の大阪府のうち、全体の22.1%が北大阪地域を前住地としており、豊中市を含めると分譲マンションでは約半数が北大阪地域から転入していることになる。

このような前住地における前住宅は共同建の民間借家が29.9%を占め、次いで給与住宅、親の家がそれぞれ15.2%、14.0%を占めて多い。公団、公社の借家、持家（戸建・長屋建）、持家（共同建）を前住宅とする世帯も多く、近年の居住地移動の多様性を反映しているものと考えてよい。前住宅との関係での居住地移動の特徴は給与住宅と民間借家居住世帯によく示されており、前

者では給与住宅と持家（戸建・長屋建）を前住宅とする世帯が多く、後者では民間借家（共同建）を前住宅とする世帯が大部分を占めている。さらに前住地における前住宅のあり方で注目すべき事実は、豊中市などの近接地を前住地とする場合には民間借家（共同住宅）が多く、他府県が前住地の場合には持家（戸建・長屋建）が比較的多いことである。前住宅が親の家である場合は別に集計されているので、他府県で持家居住の世帯が転勤などによって都心周辺部居住を選択していることが少なくないものと考えられる。

一方、前住宅転出理由は「前住宅の広さに不満」が最も多く30.3%、次いで持家購入者のみにあてはまる「持家が欲しかった」が28.8%である。これまで検討してきた居住地移動の背景が前住宅転出理由によって明らかにされるのであり、分譲マンション購入では「持家が欲しかった」「前住宅の広さに不満」が最も多く、給与住宅では「転職・転勤など」「結婚・親からの独立」が主要な転出理由となっている。一方、民間借家（賃貸マン

表-15 住宅所有関係別前住宅

住宅所有関係	前住宅	民間借家 (共同建)	民間借家 (戸建)	公団借家	公社借家	持家 (戸建)	持家 (共同建)	給与住宅	その他	不 明	合 計
持 家	61 (13.2)	123 (26.7)	24 (5.2)	24 (5.2)	61 (13.2)	40 (8.5)	40 (8.7)	77 (16.7)	5 (1.0)	2 (0.4)	451 (100.0)
給与住宅	15 (3.3)	12 (2.6)	5 (1.1)	1 (0.2)	3 (0.7)	19 (4.1)	8 (1.7)	27 (6.0)			90 (22.2)
民間借家	21 (4.7)	72 (15.8)	8 (1.7)	1 (0.2)	4 (0.9)	17 (3.7)	12 (2.6)	4 (0.9)	2 (0.4)	2 (0.4)	143 (35.4)
不 明	3 (0.7)	7 (1.5)	1 (0.2)		1 (0.2)	2 (0.4)	1 (0.2)	1 (0.2)	1 (0.2)	4 (1.0)	21 (5.2)
合 計	100 (22.2)	214 (45.3)	39 (8.2)	28 (6.1)	69 (14.5)	82 (17.5)	61 (12.5)	109 (26.4)	8 (1.1)	8 (1.1)	715 (100.0)

表-16 住宅所有関係別前住宅転出理由 (M. A.)

住宅所有関係	イ	ロ	ハ	ニ	ホ	ヘ	ト	チ	リ	ヌ	ル	ヲ	ワ	総計
持 家	27 (5.9)	14 (3.0)	68 (14.8)	52 (11.3)	180 (39.0)	51 (11.1)	29 (6.2)	56 (12.1)	88 (19.1)	19 (4.1)	205 (44.7)	14 (3.0)	25 (5.4)	451 (100.0)
給与住宅	68 (15.6)	1 (0.2)	12 (2.6)		6 (1.3)	1 (0.2)		1 (0.2)	4 (0.9)	2 (0.4)		3 (0.7)	1 (0.2)	90 (22.2)
民間借家	53 (12.7)	7 (1.5)	30 (6.6)	8 (1.7)	31 (6.8)	12 (2.6)	1 (0.2)	19 (4.1)	16 (3.5)	8 (1.7)		3 (0.7)	8 (2.0)	143 (35.4)
不 明	8 (1.9)		3 (0.7)	1 (0.2)				1 (0.2)	1 (0.2)	1 (0.2)			3 (0.7)	21 (5.2)
合 計	156 (39.8)	22 (5.5)	113 (28.2)	61 (15.3)	217 (54.3)	64 (16.0)	30 (7.4)	77 (19.0)	109 (26.8)	31 (7.7)	215 (53.4)	20 (4.9)	33 (8.1)	715 (100.0)

イ. 収入・支出など ロ. 収入 ハ. 結婚・独立 ニ. 家族の増加 ホ. 前住宅広さ不満
ヘ. 前住宅設備不満 ト. 前住宅賃金高い チ. 前住宅環境悪い リ. 通勤・仕事に不便
ヌ. 日常生活不便 ル. 前住地がいい ヲ. 宜い、環境切れ ヱ. その他

表-17 住宅所有関係別現住地選択理由 (M. A.)

住宅所有関係	イ	ロ	ハ	ニ	ホ	ヘ	ト	チ	リ	ヌ	ル	ヲ	ワ	総計
持 家	340 (73.8)	27 (5.9)	60 (13.0)	87 (18.2)	195 (42.3)	49 (10.6)	302 (65.5)	59 (12.8)	70 (15.2)	179 (38.8)	10 (2.2)	19 (4.1)		461 (100.0)
給与住宅	73 (16.1)	4 (0.9)	13 (2.8)	14 (3.0)	20 (4.3)	3 (0.7)	50 (10.8)		5 (1.1)	3 (0.7)	3 (0.7)	13 (2.8)		90 (22.2)
民間借家	95 (21.7)	19 (4.2)	21 (4.6)	19 (4.1)	45 (9.8)	15 (3.2)	99 (21.5)	14 (3.1)	27 (5.9)	7 (1.5)	6 (1.3)	4 (0.9)		143 (35.4)
不 明	11 (2.4)	1 (0.2)	2 (0.5)	2 (0.5)	4 (0.9)		12 (2.6)	1 (0.2)	2 (0.4)		1 (0.2)	2 (0.5)		21 (5.2)
合 計	520 (127.7)	51 (11.4)	96 (21.4)	124 (27.5)	275 (60.4)	67 (14.5)	463 (101.3)	74 (16.3)	104 (23.4)	189 (42.4)	20 (4.5)	38 (8.5)		715 (100.0)

イ. 通勤に便利 ロ. 仕事・通勤に便利 ハ. 通学便利、学校近い ニ. 日常生活に便利
ホ. 都心に近い ト. 自然環境が良い チ. 前住地に近い、土地柄
リ. 住宅そのものが気に入る ヲ. 借家賃が手頃 ヱ. どこでもよい ヱ. その他

表—18 住宅所有関係別現住地選択理由（最大理由）

理由 住宅所有関係	イ	ロ	ハ	ニ	ホ	ヘ	ト	チ	リ	ヌ	ル	ヲ	備考数
持家	149 (32.3)	3 (0.7)	4 (0.9)	1 (0.2)	16 (3.5)	9 (2.0)	87 (18.9)	6 (1.3)	13 (2.8)	31 (6.7)	3 (0.7)	138 (30.2)	461 (100.0)
給与住宅	28 (31.1)		2 (2.2)	2 (2.2)			14 (15.6)			1 (1.1)	4 (4.4)	38 (43.3)	90 (100.0)
民営借家	33 (23.1)	4 (2.8)	2 (1.4)	1 (0.7)	5 (3.5)	4 (2.8)	32 (22.4)	4 (2.8)	5 (3.5)	1 (0.7)	1 (0.7)	51 (35.7)	143 (100.0)
不明	6 (28.6)				1 (4.8)		3 (14.3)	1 (4.8)			1 (4.8)	9 (42.9)	21 (100.0)
合計	216 (30.2)	7 (1.0)	8 (1.1)	4 (0.6)	22 (3.1)	13 (1.8)	136 (19.0)	11 (1.5)	18 (2.5)	33 (4.6)	9 (1.3)	238 (33.3)	715 (100.0)

イ. 通勤に便利 ロ. 仕事・商売に都合 ハ. 通学便利、学校良い ニ. 日常生活に便利
 ホ. 都心に近い ヘ. 親せき・知人が近住 ト. 自然環境が良い チ. 前住地に近い、土地柄
 リ. 住宅そのものが気に入る ヌ. 住宅価格が手頃 ル. どこでもよい、その他 ヲ. 不明

ション) 居住世帯では「転職・転勤など」「結婚・親からの独立」「前住宅の広さに不満」などが主要な転出理由であり、世帯主年齢が若年層に集中していることと考え合わせると、持家購入の前段階にある世帯の都心周辺部居住の要求に対応しているものと考えてよい。

このような前住宅の転出理由に対して現住地選択理由は「通勤に便利」と「自然環境が良い」に著しく集中している。さらに「都心に近い」「住宅の価格が手頃」などが指摘されているが、価格や仕事・商売の都合を除くと賃貸と分譲のマンションの選択理由にはほとんど差がない。「自然環境が良い」は大阪府の大規模都市計画公園である服部緑地に隣接する寺内地区の特殊条件を反映するものであり、新大阪地区や江坂地区にはあてはまらないと考えられるが、北大阪地域における近年の民間分譲マンションの需要を支える大きな要因のひとつと考えてよい。このことは現住地選択理由の選択を一項目のみの選択に限定した場合、「通勤に便利」と「自然環境が良い」に集中してしまうことによっても明らかである。

5. 居住地志向

以上でみてきたように、寺内地区居住者は「通勤の便利さ」を主な理由として現在の住宅地を選択していると考えてよい。このことは、新大阪や江坂地区をはじめとする地下鉄御堂筋線沿線での中高層住宅市街地の形成を支える重要な要因のひとつである。また、この「通勤の便利さ」の重視は持家である分譲マンシ

ンであっても、借家である賃貸マンションであっても著しい差は存在しない。ところが、現住宅での定住意識には大きな差異が顕在化する。すなわち、将来における転居を明確に意識している世帯の比率が民営借家では約73%，給与住宅では81%を占めるのに対して、分譲

表—19 住宅所有関係別定住意向

定住意向 住宅所有関係	住みつづける	転居考えていない	いずれ転居する	近いうち転居する	不明	合計
持家	57(12.4)	212(46.0)	171(37.1)	15(3.3)	6(1.3)	461(100.0)
給与住宅	1(1.1)	15(16.7)	61(67.8)	12(13.3)	1(1.1)	90(100.0)
民営借家	2(1.4)	35(24.5)	90(62.9)	15(10.5)	1(0.7)	143(100.0)
不明		2(9.5)	14(66.7)	4(19.0)	1(4.8)	21(100.0)
合計	60(8.4)	264(36.9)	336(47.0)	46(6.4)	9(1.3)	715(100.0)

表—20 住宅所有関係別住宅志向¹²⁾

住宅志向 住宅所有関係	戸建持家	持家	条件付借家	借家	無記入	合計
持家	242(52.5)	133(28.9)	35(7.6)		51(11.1)	461(100.0)
給与住宅	50(55.6)	15(16.7)	12(13.3)	2(2.2)	11(12.2)	90(100.0)
民営借家	62(43.4)	32(22.4)	38(26.6)	4(2.8)	7(4.9)	143(100.0)
不明	6(28.6)	12(57.1)	2(9.5)		1(4.8)	21(100.0)
合計	360(50.3)	192(26.9)	87(12.2)	6(0.8)	70(9.8)	715(100.0)

表—21 住宅所有関係別職住近接志向¹³⁾

職住志向 住宅所有関係	立地限定	近接志向	近接不要	その他	無記入	合計
持家	57(12.4)	338(73.3)	40(8.7)	11(2.4)	15(3.3)	461(100.0)
給与住宅	10(11.1)	72(80.0)	7(7.8)		1(1.1)	90(100.0)
民営借家	36(25.2)	89(62.2)	11(7.7)	4(2.8)	3(2.1)	143(100.0)
不明	2(9.5)	15(71.4)	2(9.5)		2(9.5)	21(100.0)
合計	105(14.7)	514(71.9)	60(8.4)	15(2.1)	21(2.9)	715(100.0)

表—22 住宅所有関係別転居志向型¹⁴⁾

転居志向型 住宅所有関係	環境改善型 騒音・振動	土地柄改善型 大気汚染	土地柄改善型 数志向型	教育環境改善型	狭小困窮型	持家志向型	同居予定型	転勤出張型	家賃負担軽減型	その他	不明無記入	合計
持家	長期 13(7.6)	3(1.8)	2(1.2)	14(8.2)	68(39.8)	18(10.5)	21(12.3)	14(8.2)		12(7.0)	6(3.5)	171(100.0)
	短期			1(6.7)	5(40.0)	2(13.3)		5(33.3)		1(6.7)		15(100.0)
給与住宅	長期			1(1.6)	3(4.9)	4(6.6)	3(4.9)	47(77.0)	1(1.6)	2(3.3)		61(100.0)
	短期					2(16.7)	2(16.7)	7(58.3)	1(8.3)			12(100.0)
民営借家	長期	1(1.1)	1(1.1)	3(3.3)	10(11.1)	23(25.6)	5(5.6)	34(37.8)	7(7.8)	3(3.3)	3(3.3)	90(100.0)
	短期	3(20.0)				1(6.7)	2(13.3)	9(60.0)				15(100.0)
その他	長期				2(14.3)	2(14.3)		8(57.1)	1(7.1)	1(7.1)		14(100.0)
	短期					2(50.0)		1(25.0)		1(25.0)		4(100.0)
合計	長期	14(4.2)	3(0.9)	3(0.9)	18(5.4)	83(24.7)	47(14.0)	29(8.6)	103(30.7)	9(2.7)	18(5.4)	336(100.0)
	短期	3(6.5)			1(2.2)	6(13.0)	7(15.2)	4(8.7)	22(47.8)	1(2.2)	2(4.3)	46(100.0)

表—23 職業別職住近接志向

居住立地 志向	居住立地 限定	近接志向	近接不選	その他	不 明 配入	合 計
個人業主	14(28.0)	30(60.0)	3(6.0)	3(6.0)		50(100.0)
自由業主	5(16.1)	17(54.8)	4(12.9)	2(6.5)	3(9.7)	31(100.0)
会社・団体役員	12(13.6)	68(77.3)	6(6.8)		2(2.3)	88(100.0)
公的・民間	24(12.2)	152(77.2)	15(7.6)	2(1.0)	4(2.0)	197(100.0)
公的・民間	23(21.3)	74(68.5)	10(9.3)	1(0.9)		108(100.0)
公的・民間	6(8.3)	78(82.3)	6(6.3)		1(1.0)	91(100.0)
技能工・労働	3(17.6)	10(58.8)	3(17.6)	1(5.9)		17(100.0)
販売・サービス	14(18.2)	56(72.7)	5(6.5)	1(1.3)	1(1.3)	77(100.0)
その他		7(63.6)	2(18.2)	2(18.2)		11(100.0)
不明・無記入	1(8.3)	3(25.0)	2(16.7)	1(8.3)	5(41.7)	12(100.0)
不明・無記入	1(4.3)	14(60.9)	3(8.7)	1(4.3)	5(21.7)	23(100.0)
合 計	105(14.7)	514(71.9)	63(8.4)	15(2.1)	21(2.9)	718(100.0)

图一2 居住地志向類型

マンションでは約40 %である。この差異の大部分が「今のところ転居は考えていない」に属するのであり、分譲マンションでは約46 %を占めている。

このような居住地志向のうち、転居予定を長期的転居志向と短期的転居志向に区分し、転居予定のない世帯を積極的定住志向と消極的定住志向に区分し、それぞれを居住地志向規定要因によってさらに類型化することが可能になる。その場合の基本的要因としては、上に述べたように居住地選択の最も重要な条件としての「通勤の便利さ」、言いかえると職住近接志向と、これまでの多くの調査研究によって長期的価値志向として無視しえないものとされてきた戸建持家志向である。さらに、日常生活全般を含めた価値志向として都心近接居住志向や、将来をも含めた住宅困窮意識を規定するものとして最も重要な要因である家族の成長に伴う「狭小困窮意識」の検討も必要である。しかし、居住者の居住地志向の規定要因による類型化を考えるうえで、これらの要因のすべてを組み込むことは類型化を複雑にするため、本稿では前二者を中心に分析をすすめることとした。その類型化の枠組を示したものが図-2である。

このようにして賃貸マンションや給与住宅居住者に多い転居志向層を、その転居志向要因と短期、長期別によって型分けしたものが表—22である。全体として6.4%を占める短期的転居志向層では「転勤・出張型」が最も多く、そのうちの約半分を構成し、次いで「狭小困窮型」と「持家志向型」が比較的多い。一方、全体の約47%を占める長期的転居志向層では「転勤・出張型」が

30.7 % であり、むしろ「狭小困窮型」が 24.7 % と比較的多くなる。「持家志向型」や「同居予定型」は短期的転居志向層とほとんど同じく、それぞれ約 14 %、9 % である。このような転居志向型を現在の住宅所有関係別にみると、その多くが分譲マンションである持家居住者では「狭小困窮型」と「同居予定型」がそれぞれ約 40 %、11 % と比率が高くなり、「転勤・出張型」は約 10 % のみと非常に少なくなる。一方、給与住宅では「転勤・出張型」が約 74 %、民営借家（賃貸マンション）居住者では「転勤・出張型」が約 41 %、「持家志向型」が約 23 % を占めて、持家居住者とは対照的な構成を示すこと

になる。

一方、定住志向層と考えられる世帯は全体の約45%を占め、そのうちの約81%が「今のところ転居は考えていない」とする消極的定住志向層である。この定住志向層を職住近接志向の側面からみると、「居住立地限定型」は約12%であり、これは積極的定住志向でも消極的定住志向でも差はない。また、職住近接志向型は約73%を占めており、そのうちの約83%が消極的定住層である。このように、都心周辺部中高層集合住宅地の居住者の定住意識は、一定の居住水準の実現のうえで、将来の居住地志向を規定する強い要因を見い出せない状況にあるものと考えられる。このことは、定住志向層においても長期的価値志向としての「持家志向」の検討を必要とさせるものである。定住志向層全体の中でも、戸建持家志向は41%を占め、持家志向は31%を占めている。これは積極的定住志向でも消極的定住志向でも大きな差はない。この持家志向を住宅形式別にみると、分譲マンション居住者では約44%が戸建持家志向であり、約33%が戸建ではなくても持家居住志向となっている。給与住宅や賃貸マンション居住者ではさらに戸建持家志向の比率が高く、後者ではまた、条件付借家志向も比較的多い。

このような「持家志向」と「職住近接志向」には、世帯主年齢によって概略が代替可能な世帯のライフステージと、全体的な生活様式を強く規定する世帯主職業の影響が大きく作用しているものと考えてよい。すでに述べたように、中高層集合住宅市街地における居住世帯構成そのものが著しく若年層に偏っているが、全体としては世帯主年齢 30 才代の世帯で戸建持家志向が非常に多く、同時に 30 才代、40 才代では「職住近接志向型」の比率が約 75 % と非常に高い。一方、世帯主職業別では個人業主や専門的・技術的職業従事者で「居住立地限定型」が比較的多い傾向がある。地区居住世帯主の構成そのものが、30 才代の専門的・技術的職員、事務的職員と 40 才代の管理的職員を主とするものであるため、地区としては「戸建持家志向」を有する働き盛りのホワイトカラー

の著しく多い住宅地と考えてよいであろう。

6. まとめ

以上の大阪の都心周辺部に位置する民間中高層集合住宅市街地としての寺内地区の事例研究から、都心周辺部集合住宅地居住者の新しい傾向をまとめると、次のようになる。

①単身居住者が非常に多い。

②世帯主年齢 30 才代、40 才代の比較的若い核家族世帯が多く、高齢人口が非常に少ない。

③居住者は、その居住歴と居住地志向によって大きく 2 つのグループに分けることができる。ひとつは持家である分譲マンショングループであり、もうひとつは借家としての給与住宅、賃貸マンショングループである。

④分譲マンション居住者は前住地が比較的近く、出身地も近畿地方内を主として近接地域が多い。

⑤賃貸マンション居住者の出身地は分譲マンション居住者と差異は少ないが、前者では前住地が関東など遠距離であることが多く、この傾向は給与住宅居住者で最も著しい。

⑥さらに、賃貸マンションと分譲マンションの差異は、前住宅転出理由、現住地選択理由についても存在し、それは主として戸建持家志向と世帯主年齢（世帯のライフステージ）によるものである。

⑦現住地選択理由として通勤の利便性を重視していることは分譲マンション居住者でも賃貸マンション居住者でも同じである。

⑧定住意識としては特に分譲マンション居住者で消極的定住層ともいえるべき世帯の占める比率が高く、その背景には根強い戸建持家志向がある。

⑨賃貸マンションでは長期的志向としての転居志向層が多く、その大部分は転勤・出張などの就業上の理由と持家志向である。

このような結果から判断すると、大阪の都心周辺部地域における職住近接志向型の住宅需要は比較的多いと考えられる。それは世帯主が 30 才代や 40 才代の比較的若い核家族世帯と単身世帯によるものであり、それぞれの就業上とライフサイクル上の要因が賃貸マンションと分譲マンションの住み分けとも言うべき現象を生じさせている。しかし、世帯主年齢が若いことから長期的価値志向としての戸建持家志向を有する世帯も多く、このことが地区への定住志向を低めていると考えてよい。また、現在の住宅が、将来の家族の成長に対応しうるに十分なだけ広くないことも、地区定住の意向を低めていると考えられる⁹⁾。したがって、都心周辺部地域における環境水準の高い、しかも家族の成長に対応しうる規模¹⁰⁾の住戸をも含めた住宅地形成が必要である。さらに、住宅や居住地の管理¹¹⁾、幼児や児童の生活行動、防災や安全性、維持管理費用の軽減などを考慮すれば、中低層の賃貸集

合住宅を適正家賃で供給することが必要であり、分譲マンションによって必ずしも高まるとは言えない定住性の矛盾を回避する方向であると考えられる。

おわりに

調査に御協力いただいた寺内地区にお住まいの方々にお礼申し上げます。

注

- 1) 安田 孝：「大阪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、居住水準について―」日本建築学会論文報告集 No. 312 号、昭和 57 年 2 月
- 2) 大阪市建築局：「都市内中高層住宅の実態に関する調査研究報告書」1969 年 11 月
株式会社都市システム研究所「大阪市における住宅立地の最近の動向と新規居住者意識調査」昭和 53 年 3 月、他多数
- 3) 社団法人日本高層住宅協会大阪事務所：「近畿圏民間分譲マンション統計資料」昭和 50～58 年各年版集計
- 4) 都心周辺部中高層集合住宅地の居住者については昭和 53 年 11 月から 54 年 12 月までに、合計 10 地区のアンケート調査を実施し、居住者構成において著しい差異が存在しないことを報告している。安田他「中高層集合住宅の立地と市街地形成に関する研究(Ⅱ)～(Ⅵ)」日本建築学会近畿支部研究報告集、同大会学術講演梗概集、昭和 54～55 年
- 5) 豊中市土木部区画整理課寺内区画整理事務所「竣工豊中市計画寺内土地区画整理事業」
- 6) 昭和 55 年の国勢調査結果によれば大阪市淀川区（新大阪地区を含む）における単身の普通世帯が世帯総数に占める比率は 26.7 % であり、マンション立地の集中している町丁目では 30 % 以上を占める例も多い。
- 7) 安田 孝：「迷宮化するマンション街」都市住宅 1983 年 6 月号
- 8) 昭和 54 年 7、8 月実施のアンケート調査によれば、経営者層、専門的・技術的・事務的職員層の合計比率は緑地公園 54.5 %、江坂 58.4 %、新大阪 42.2 % であるが、経営者層の占める比率は緑地公園（寺内地区）で最も高い。
- 9) 集合住宅における定住意識の低さと中古化・借家化については以下の文献がある。池田亮二「集合住宅と住みかえの意識」（『集合住宅―居住性と維持・管理』ジュリスト増刊総合特集 No. 17 有斐閣 1980 年）、松本恭治他「民間集合住宅の管理実態とその問題点」日本建築学会関東支部研究報告集 1978 年 7 月、松本恭治他「分譲住宅の中古化・借家化について」日本建築学会大会学術講演梗概集 昭和 53 年 9 月
- 10) 住戸規模と世帯人員、ライフステージとの関連での困窮意識は、現在までに主として供給されてきた約 70 平米以下では将来の世帯規模を見こんで居住者の 60 % 以上が困窮を予想することが多い。また 80 平米以上、4LDK では約 65 % 以上が非困窮を表明している。安田 孝他「中高層集合住宅の住み方と住要求に関する研究 その 1、その 2」日本建築学会近畿支部研究報告集 昭和 57 年 6 月
- 11) 梶浦恒男編著：「マンション管理を問う」都市文化社 1983 年 2 月
- 12) 質問項目「お宅では、持家を購入し住むことについてど

- のように考えていますか。現在の考えにもっともちかいものの1つに○印をつけて下さい」による。
- 13) 質問項目「お宅では世帯主（あるいは主な働き手）の仕事の都合で、職場に便利な場所に住む必要がありますか」

- による。
- 14) 質問項目「転居する理由はどのようなことですか、もっともあてはまる理由1つに○印をつけて下さい」による。

SYNOPSIS

UDC : 333. 322. 6

A ANALYSIS ON THE COMPOSITION OF RESIDENTS AND
THEIR ORIENTATION TOWARD WHERE TO LIVE IN THE AREA
OF FLATS BY PRIVATE ENTERPRISES
—Studies on the occupied apartment houses supplied
by private enterprises in OSAKA Metropolitan Area (Ⅲ)—

by TAKASHI YASUDA, Assistant, Osaka University,
Member of A. I. J.

In this study, I analyzed the difference of orientation toward house-ownership between the residents of occupied apartment houses and those of rented apartment houses. Both of them almost oriented to detached house-ownership, but the factors of moving out from their houses are very different between the former and the latter.