

マンションを扱った地理学的研究の動向と課題

—日本での研究を中心に—

久保倫子

筑波大学・大学院生 日本学術振興会特別研究員

本研究は、日本においてマンションを扱った地理学的研究を供給、需要の両面から分析・検討し、1990年代後半以降に日本の居住地構造が変容してきたことに関して、マンション研究をもとに議論することを目的とした。地理学においてマンションを扱った研究は、高層集合住宅の立地にとまなう都市周辺部の土地利用変化、住民構成や人口動態の変容、マンション供給者の戦略などの視点で行われた。また、マンション居住者の特性や人口移動に関する研究、居住地選択や世帯特性による居住選好の違いや、マンション居住者の居住地選択に関する意思決定過程を扱った研究も行われた。一方、1990年代以降のマンション供給増加によって、都市中心部が居住空間として再評価を受けるようになり、都市の居住地構造が変容してきた。マンション需要者の住宅ニーズの変化に対するマンション供給の変化、全国や都市圏レベルでのマンション供給動向、世帯構成による居住選好の差異や郊外二世帯の住宅取得行動に対する研究が今後必要であろう。マンション居住者の現居住地選択過程についても、都市の規模や供給時期に応じた多様な研究が待たれる。

キーワード：マンション供給、マンション居住者、居住地構造、日本

I 序論

1. 研究の背景

居住は重要な都市機能の一つであり、住宅や居住者の分布は、都市構造を示す上でも重要な指標となるものである。

阿部(2003)は、都市の内部構造に関する研究は多くの都市地理学者の関心を引きつけてきた分野であるとし、バージェスの同心円構造、ホイットの扇形モデル、ハリスとウルマンの多核心モデルを扱った木内(1941, 1951)や田辺(1971)らの研究成果を検討している。由井(1999)も指摘しているように、欧米の都市構造モデルはすなわち居住地域構造であり、人種・階級・収入などの面で同質的な集団が集住することによって生ずる居住分化を基盤としている。このことから、欧米では都市での居住に関する研究が盛んに行われ(Johnston, 1984)、住宅や居住者の分布

特性、移動特性に関する多様な理論が構築された(Robson, 1975; Knox and Pinch, 2000)。

しかし、由井(1991)は、日本の住宅市場の状況は欧米と性質が異なるため、これらの理論が当てはまらにくいとしている。また、阿部(2003)は、日本においては居住者の棲み分けや社会階級が明確でないために、日本の都市地理学者がそれらの都市構造モデルを日本の都市に適用してこなかったと指摘した。

居住や住宅を扱った地理学的研究が発展するに従って、マンション¹⁾に着目した地理学的研究が行われるようになった。日本においてマンションを扱った研究は、大都市圏におけるマンションの供給構造を示した香川(1984, 1988, 1990, 1993)や、マンション供給にとまなう住民構成の変化を扱った香川(1988, 1989)などの供給的側面に着目したものの、マンション供給にとまなう住民構成の変化と人口移動に着目した由井(1986, 1987)、松原

(1988), 藤田 (1988, 1989) などの需要的側面に着目したものによって始まった。都市居住地構造の変容過程においてマンション供給の増加が果たす役割が大きいことが示されてきた。

1990年代前半までの議論においては、マンション供給や人口動態に対する関心が強いものの、マンション居住者が世帯構成やライフコースの面でどのような性格を持ち、都市居住空間においてどのような立地選択を行ったのかは扱われることが少なかった。日本においては、マンション居住者の特性や居住地選択は、都市居住地構造や土地利用変化など供給的側面とは切り離されて議論されてきた。しかしながら、欧米においての実績が示すように、都市居住者の特性や世帯の立地選択は都市の特性を示す重要な指標であり、都市居住地構造を明らかにする際の重要な視点である。マンションを扱った地理学的研究は供給的側面と需要的側面に分断されて議論される傾向が強かったが、2つの視点を統合し両面で得られた知見を基に日本の都市居住地構造を議論していく研究が求められると考える。

2. 研究課題

1950年代以降急速にマンション供給が行われたことによって、マンションは、現代日本における重要な住宅の所有形態となった。マンションは、社会経済的状況を反映しやすい住宅形態であり、立地傾向や資産的価値などの面で戸建住宅とは異なる所有住宅である(松原, 1985)。特に、都市中心部における立地が顕著であることから、都市中心部の土地利用や住民構成の変化に対する影響が大きく、都市地理学が扱う重要な研究対象であるといえる。

日本では、1980年代頃までは、戸建住宅購入を最終目的とする住宅取得行動が広く浸透しており、マンションは賃貸住宅の延長、戸建住宅購入

までの仮の住まいとみなされる傾向があった。しかしながら、マンション居住が浸透していく中で、マンションが所有住宅として果たす役割は大きくなっている。マンションが所有住宅として受容されることは、マンションの主たる立地地域である都市中心部が居住空間とみなされるようになってきたことを表している。

所有住宅としてマンションが重要な役割を果たすようになった背景には、世帯構成やライフコースの多様化によって、所有住宅の需要者の性格が変化してきたことがある。日本においては、単身世帯や夫婦のみ世帯などの非核家族世帯の住宅需要の受け皿としてマンションが機能していることが報告されている(由井, 2000; Hirayama and Izuhara, 2008)。また、久保・由井(2010)は、住宅需要者の性格が多様化したことにもなって、マンション供給者が単身世帯を積極的に取り込む戦略をとるようになったことを示した。カナダの事例では、マンションが高齢者や若年世帯に選択される傾向があり(Skaburskis, 1988)、この要因としてマンションのアフォーダビリティ²⁾やセキュリティが高く評価されていることが挙げられている。

アメリカのマンション供給に関する事例では、都市の中心部と郊外では形態および価格などに差異がみられ、さらに都市の規模や特性を反映してマンション居住者の性格が異なることが明らかとされた(Preston, 1986, 1991)。つまり、都市の中心部においては、高価で居住面積の小さなマンションが供給され、一方郊外においては比較的安価で居住面積の大きなものが供給されるなど、価格や居住面積などの点で差異がみられ、これを反映して居住者の世帯構成や収入も異なる。マンション供給や居住者の特性は、都市の特性を反映して異なるため、地理学的な研究対象である。

日本においても1990年代後半以降マンション

供給が増加し、都市中心部が居住空間として再評価を受けるようになったことで、日本の居住地構造は変化の時を迎えている。この変化を受けて、都心回帰や都市中心部の変容を扱った地理学的研究が蓄積されるようになってきた。これらを総合的に検討し、マンション供給増加にともなう居住地構造の再編に関する議論を行うことは重要な課題であると考ええる。

本研究は、日本においてマンションを扱った地理学的研究を供給・需要の両面から分析・検討する。これらのマンション研究を基にして、1990年代後半以降にマンション供給が増加したことにもなると居住地構造がいかに変容したのかを議論することを目的とする。

3. 研究方法

本研究はまず、1990年代後半以降のマンション供給増加について、背景となる第二次世界大戦以降の住宅市場の変遷を示す。その後、マンションを扱った研究を供給的側面、需要的側面に分類し検討する。既存研究においては、供給的側面と需要的側面が分断されて議論される傾向が強かったことを踏まえ、これらの区分に従う。なお、本稿においては、マンション供給にともなう土地利用変化や供給者の性格を扱ったものをマンションに関する供給的側面の研究とし、需要的側面は、居住者特性や居住地選択を扱ったものと定義する。

さらに、居住者の性格や住宅取得行動を、立地地域の特性別に比較検討することによって、1990年代後半以降のマンション供給増加にともなう居住地構造の変容過程を議論する。これは、従来の供給・需要という研究視点の分断を解消し、日本におけるマンションを扱った地理学的研究の新たな研究視点を示そうとするものである。

4. 日本における住宅市場の変遷と1990年代後半以降のマンション開発の進展

1990年代後半以降にマンション供給が増加し、都市居住地構造が変化してきたことの前提として、社会状況や住宅供給の変化、また所有住宅需要者の性格や意識の変容について概観する。

1960年代以降、都市中心部での地価高騰や住宅不足により、都市郊外での住宅地開発が進行した(長谷川, 1997; 松原, 1982)。非大都市圏出身者の多くは、郊外における戸建住宅の取得へ向かい、郊外化が加速度的に進行した(川口, 1997; 谷, 1997)。

戸建住宅購入のための郊外への転出は、1980年代～1990年代初頭に都市中心部において土地価格が高騰したことによってさらに拍車がかかった(社団法人住宅生産団体連合会, 2002; Van Vliet and Hirayama, 1994)。一方で、マンションをはじめとする中高層の集合住宅は、戸建住宅を購入する以前の居住形態でいずれ転居する過渡的な居住形態とみなされていた³⁾。

1990年代後半以降に土地価格が下落したことによって、マンション供給が増加し、そのことが大都市や地方都市の中心部、大都市近郊などでの急激な土地利用変化を引き起こした。バブル経済崩壊後の長期的な経済後退への対策のため、住宅地開発を推進する政策が採られた。さらに、住宅取得者への税制優遇政策の実施や、住宅ローンの規制緩和による融資元の多様化によって、購入者にとっても住宅購入の際のハードルが下がり、持家取得に拍車がかかった(中澤, 2006)。また、住宅の形態としては、マンションの供給が積極的に行われた。これは、地価の下落や工場跡地利用として、駅と近接した交通利便性の高い地域がマンションに転用されたことによる(不動産経済研究所, 2002)。

一方、立地や価格の面で不利な住宅地開発は交

通利便性の高い地域と比較して劣勢であるとみなされ、住宅地間で明暗が分かれるようになった(Hirayama, 2005)。交通便利性の高い住宅地開発は、1990年代後半以降に都市中心部や大都市近郊において積極的に行われたマンション開発であり、郊外の戸建住宅地は必ずしも理想的な居住地ではなくなってきている。また、世帯構成やライフスタイルの多様化によって、住宅へのニーズが大きく変化している現在、日本の住宅市場におけるマンションの役割は大きくなっている。

このような住宅市場や都市居住地構造の大きな変化に対して、地理学者の研究の視点はどのように変化し、どのような研究が蓄積されてきたのであろうか。以下では、マンションを扱った地理学的研究の進展を示す。

II マンションの供給的側面

本章では、マンションの供給的側面に対する研究成果を検討する。マンションの供給的側面を扱った研究は、「都市の土地利用変化とマンション供給」の関わりを示したもの、「マンション供給と人口動態」を扱ったもの、「マンション供給者の特性」を扱ったものの3つに大別できる。

まず、「都市の土地利用変化とマンション供給」の関わりを示した研究を検討する。マンションの供給的側面に関する研究は、都市の土地利用や住民構成の変化に着目した研究から発展していった。香川(1988)は、大阪市西区において、高層住宅の供給が盛んであったことから土地利用および地域住民の年齢構成上の変化がみられたことを示した。また、マンションの立地をもとに都市の居住地域構造を示す試みを行った。香川(1984, 1990, 1993)は、名古屋都心部および大阪30km圏において、マンションの立地を示し、マンションの容積率と価格によってセクター状の供給構造が存在することを示した。大阪や名古屋圏の都心

部では、永住可能な室数の多い核家族向けのマンション供給が1980年代以降に顕著になり、比較的早期から都心部が永住地に転換していた⁴⁾。

次に、「マンション供給と人口動態」を扱った研究を検討する。マンションが供給されると、数十から数百の世帯が一度に転入するため、地域内の住民構成が大きく変化する。マンションの供給が増加することによって、地域内の世帯構成や人口が変化することを示したものとして、由井(1986, 1987)は、広島市において1975～80年に、マンションの供給が盛んであった地域で人口が増加したことを示した。福岡市におけるマンション供給を扱った松原(1988)および藤田(1988, 1989)は、バブル経済期の地価高騰によって、マンション需給や人口推移に変化がみられたことを示した。

最後に、「マンション供給者の特性」を扱った研究を検討する。マンション供給者の特性に関する研究は、経済地理学の立場から行われるものが多く、マンション・ディベロッパーの供給戦略を分析することによって、マンション分布の空間的特性を示そうとしている。

日本におけるマンション供給の始まりは、1950年代後半から大都市圏の都心部を中心に行われた高級マンションの供給であり、その後、マンション・ディベロッパーの戦略によって、マンション供給は、高級化と大衆化の2つの流れに分かれた(松原, 1985)。公団住宅の登場以降、一般化してきた集合住宅の供給であるが、1972～73年のマンションの供給ブームを境に郊外においてもマンション供給が増加していった。また、このころから地方圏においても広域中心都市の中心部などにマンションが供給されるようになった。1977～80年のマンションの供給ブームでは、供給物件が多様化し、都心立地の高級マンション、主に鉄道系企業による郊外での価格を抑えたマンションの

開発など、各ディベロッパーのさまざまな戦略によって供給地域が拡大した(松原, 1985)。

広域中心都市においては、松岡(2000)が仙台市におけるマンションの立地と開発業者の特性を示した。仙台市においては、地元の開発業者よりも東京などの大都市圏に本社を持つ開発業者による開発が優勢であり、東京本社の開発業者のブランド力が評価されている。また、1970年代以降仙台市においては、都心部でのマンション供給が主体であったものの、東京本社の開発業者が郊外におけるマンション需要を開拓したことによって、マンション居住が浸透したことが明らかとなった。

Ⅲ マンションの需要的側面

ここでは、マンションの需要的側面に関する研究の進展過程を示し、その後居住地や居住形態への選好、居住地選択に関する意思決定過程に分類して検討する。

日本において住居形態別の居住者特性を扱った研究は、由井(1986, 1993, 1996)や香川(1989)によって本格的に始まった。マンション居住者を扱った研究は、アンケートによって居住者の特性を示そうとしたものが中心であった。その後、居住者特性を示すだけでなく、居住地選択や居住選好に着目した研究がなされるようになっていった。

1. 居住地および居住形態への選好

マンション居住者の居住地選択に関しては、由井(1989)が、日本におけるマンション居住者の居住地選択においては、欧米ほど居住環境が重視されないことを明らかにした。

札幌市における事例では、高齢期にマンションに転入する世帯が多いことが示された(香川, 2007)。しかし、都市中心部に立地するマンシヨ

ンは、スーパーマーケットでの買い物などの日常生活の利便性の点で不利であり、マンション居住者、特に高齢世帯は不満を持っていた(香川, 2007)。この他にも、高齢世帯がマンションを購入して都市中心部に居住する傾向が確認されている(たとえば久保, 2008)。

地方都市中心部に居住する高齢者が生鮮食品を購入しにくくなるというフードデザート問題が指摘されるようになってきている(岩間ほか, 2009)。こうしたことから、居住環境や生活利便性の充実を求める世帯も増加していくと考えられる。居住環境や生活利便性に対するマンション居住者の意識を明らかにしていくことも必要であろう。

地方都市の中心部におけるマンション居住者の居住地選好に関しては、愛知県豊橋市を扱った大塚(2005)がある。豊橋市においては、戸建住宅への選好が強いため、中心部でのマンション供給が少なく、賃貸集合住宅の供給が卓越していた。しかし、2001年以降中心市街地やその周辺でマンションが供給され、これらに交通便利性を重視し、親との近居を志向する若年核家族世帯、交通および買い物利便性を重視する中年核家族世帯などが、主に入居することが示された。

共働き世帯(中澤, 1999)や高齢世帯(田原ほか, 2003)の居住地移動や居住意識について、欧米においては多様な研究蓄積がなされている。マンション居住者としてこれらの世帯が一定の割合を占めることが確認されているものの、これらの居住選好を扱った研究は、日本においては少ない。マンション居住者の居住選好は、ライフステージや世帯構成によって大きく異なるため(久保, 2008; 平井, 1999)、これらの世帯の居住選好を明らかにしていくことも重要な課題である。

2. マンション購入世帯の現住地選択に関する意思決定過程

さらに、マンション居住者の特性や居住選好を踏まえて、現住地選択に関する意思決定過程を明らかにした研究が行われるようになった。

水戸市中心部におけるマンション居住者の居住地選択過程を明らかにした久保(2008)は、世帯構成によってマンションが選好される要因が異なることを示した。さらに、中高年夫婦世帯や単身女性はマンションに限定して住宅の探索を行うため、核家族世帯とは意思決定のパターンが異なる傾向があることが示された。水戸市においては、マンションという居住形態自体が永住する住宅の形態として浸透しておらず、茨城県内のマンション供給地域に限られる。このため住居形態および転居先として探索可能な地域が限定され、比較的単純な居住地探索行動が確認された。このような探索行動は、マンション居住が浸透していない中小規模の地方都市においては共通していると考えられる。

一方で、大都市圏においては、居住形態および転居先として探索可能な地域の選択肢がより多様であるため、探索行動にも差異がみられる。探索地域は、情報技術の発展(Smith and Clark, 1980; Bean and Guttery, 1997; Palm and Danis, 2001)の影響を受け、必ずしも近距離だけの探索を行うとは限らない。幕張ベイタウンにおけるマンション購入者の現住地選択に関する意思決定過程では、知名度の高い住宅地開発に限定して探索を行うスポット探索が顕著であった(久保, 2010)。また、スポット探索を行う世帯は、インターネットを利用して地域情報を得る割合が高く、必ずしも探索者が認識している地域で探索を行う必要がなくなってきたことが示された。

IV 1990年代後半以降のマンション研究からみた日本の居住地構造の再編

マンションの供給的側面および需要的側面から研究史を検討してきた。IV章では、供給・需要の両側面から1990年代後半以降のマンション供給増加にともなう都市居住地構造の変容を検討する。これによって需要・供給の両側面を統合させ、マンションからみた都市の居住地構造を多角的に分析する視点を示す。

マンション供給や居住者の特性は都市の規模や性格を反映して異なることを考慮し(Preston, 1986, 1991)、大都市圏の都心部、郊外、広域中心都市、地方都市の4つの区分に分け各立地地区におけるマンションを扱った地理学的研究を検討する。これらを踏まえ、日本における主要なマンション立地地域における居住地構造の特性を示す。

1. 人口の都心回帰とマンション供給の変容

1) 東京都心部における人口回復

バブル経済期以降のマンション供給増加によって、都市中心部における人口回復が指摘された。三大都市圏における1970年代～1995年の土地利用変化を扱った富田(1996)によると、東京都心部においては、1990年代までに業務系土地利用が卓越し、人口は減少傾向にあった。都市圏による差異はあるものの、バブル経済期の地価高騰期には、都心部は業務機能を中心とする空間に特化していった。しかしながら、1995年以降は、住宅系土地利用が増大し、東京都心3区では1996年以降人口が増加に転じた(富田, 2004)。

都心回帰の要因として矢部(2003)は、公営住宅とマンションの供給、鉄道の開通が貢献したとしている。例えば、公営住宅の建て替えにともなって、高齢世帯が都心部である港区に転入した

ことと、地価の下落にともなってマンションの供給が増加し、単身者や夫婦のみ世帯の転入が引き起こされたことによる。

宮澤・阿部(2005)によると、都市内部の住宅形態や住宅価格などを反映して転入者の特性は異なり、多様な社会階層や家族構成の世帯が流入した。そのため、モザイク状の居住分化が進行し、都市の居住地域構造に不均衡がもたらされたとしている。たとえば、隅田川右岸、城南、城西地区では、地価は依然として高いことから、土地所有者が、マンション開発による短期的な資金回収よりも、賃貸住宅供給による長期的な資産運用を好む傾向があった。東京都心部は、地区の地価や資産運用の方針などによって、複雑な居住地構造を示すようになった(宮澤・阿部, 2005)。

2) 1990年代後半以降のマンション供給の変容

1990年代までのマンション供給は、投資向けのワンルームマンションもしくは、核家族向けの3室以上を有するマンションが主体であった。しかしながら、世帯構成やライフコースの多様化が進む中で、マンション需要者の住宅ニーズが大きく変化したことを受け、小規模な世帯に向けたマンション供給がなされるようになってきている。例えば、単身女性向けのマンションの供給は、投資目的に供給されていたワンルームマンションよりも居住性が高く、広いマンションが供給されたことが重要な転機であった(由井, 2000)。このようなマンションはStudioタイプ⁵⁾と呼ばれるが、欧米で若年世帯向けに供給されているものである。1996～99年に供給されたこのタイプのマンションを購入した、約7割が単身の女性であった。

東京都心部においてマンションを購入した単身女性は、必ずしも高所得者層に限定されず、民間賃貸住宅よりも住宅の質が高いことや、バブル後のマンション価格の低下による割安感を評価してマンションを購入した(由井, 2000, 2003)。日本

においては、単身女性の住宅ニーズに合った住宅ストックが限られており、都心への通勤利便性やセキュリティ意識を満たすためにマンション購入が選択されている(神谷ほか, 2002)。若林ほか(2002)は、東京大都市圏に居住する30歳代単身女性の居住地選択について検討し、単身女性は、将来への備えとして住宅取得をとらえており、財産形成と老後の安心のためにマンション購入へと向かうという。

3) 広域中心都市および地方都市におけるマンション供給増加にともなう人口回復

香川(2007)は、札幌市におけるバブル経済期前後のマンション供給の変容を示した。都市計画上の用途地域の変化の影響を受けて、バブル崩壊後にマンションの供給が促され、都心立地型マンションが普遍化していったことが明らかとなった。

京都市におけるマンション開発と人口増加傾向に関しては、堀内(2009)が地域特性とマンション供給、居住者特性の関係を分析した。マンション開発が進行した都心部で人口増加が著しく、マンションの専有面積や販売価格に応じて居住者の特性に差異がみられた(堀内, 2009)。四日市市を扱った大塚(2004)は、マンション供給の増加によって都心周辺が再生する過程を明らかにした。香川(2005)は岡山市における分譲マンションの立地の変遷や土地利用変化、供給構造を提示した。

2. 都市の特性によるマンション居住者特性

1) 大都市圏の都心部におけるマンション居住者

国土交通省が行った東京都心部のマンション居住者アンケート(2001・2003)によると、世帯構成では、夫婦のみ世帯、中学生以下の子がいる核家族、単身女性の順に多かった。また、東京都区部内からの転入者が多数であった。江東区など

の新開発地区を含むエリアでは、核家族世帯の転入が著しかったが、地価が依然として高かった城南・城西地区などでは、高所得者層の中老年世帯によるマンション購入がみられた。

大阪都心部においては、居住者の世帯構成は夫婦のみ世帯、単身世帯、核家族世帯の順に多く、年代は30歳代と中高年が大半であった(富田, 2005)。前住地は、大阪都心5区が多いものの、近畿圏全体から転入している傾向があった。また、約半数が永住を希望しており、都心部が永住地としてみなされていることがわかったが、30歳代に限定すると、転居希望を持つ世帯が4割を下回り、若年世帯では永住意識が低いことが明らかとなった。

2) 大都市郊外におけるマンション居住者

久保(2010)は、1990年代後半から東京大都市圏の郊外において開発された幕張ベイタウンを事例としてマンション購入世帯の特性を明らかにした。世帯構成では、核家族世帯が7割程度を占め、就業面では東京都内に通勤する会社員と専業主婦が多数を占めた。幕張ベイタウンにおいては、親世代が郊外で住宅購入を経験した世帯が多く居住するため、土地・家屋を継承することへの規範意識が薄く、戸建住宅を購入することにこだわらない世帯が多いこと、親世代が幕張ベイタウン内に転居する例も多いことが確認された。

大阪圏の周辺部においては、核家族世帯が約半数を占め、30～50歳代が大半であった(富田ほか, 2007)。大阪市内に通勤する世帯が大半を占めた。また、前住地は現住地の周辺地域であり、世帯形成時に郊外に転出した世帯がマンション購入をしていると推測され、マンションの買い替えも多数であった。永住意識を持つ世帯は約6割にのぼり、実家継承などで実家への転居を予定する世帯は3割程であった。大阪圏の郊外におけるマンション居住者は、世帯構成や年代、職業の点で均質的な

特性が示された。

大都市の郊外においては、核家族世帯が多く、都心通勤者が卓越した。郊外居住者の世帯特性や、都心に通勤する核家族世帯の居住地として郊外が機能している構造は郊外化の時代とは変わらないが、居住経歴や居住選好では郊外化の時代とは差異がみられた。

3) 広域中心都市におけるマンション居住者

広域中心都市においては、仙台市中心部のマンション居住者の特性を示した榊原ほか(2003)によると、世帯構成は、核家族、夫婦のみ世帯、単身世帯の順に多かった。仙台市内からの転入者が大半を占め、その住居形態は、民間の賃貸住宅や、郊外の戸建住宅が多かった。永住意識の点では、中高年世帯では永住意識を持つ者が大半である一方、若年層の過半数が転居を希望しており、郊外の戸建住宅購入を希望する世帯が約3割と多い。

仙台市中心部における事例では、単身世帯、夫婦と子の核家族世帯、夫婦のみ世帯の順で多く、永住意識を持つ世帯は2割を下回り少数であった(広瀬, 2000)。以上を踏まえると、仙台市においては、マンションは若年層にとっては第一次持家取得として人気があり、戸建住宅への選好が強いといえる。

札幌市における事例では、高齢期にマンションに転入する世帯が多いことが示された(香川, 2007)。豪雪多雨という気候条件のもとで、戸建住宅よりもマンションが好まれているため、マンションという住居形態が普遍化している。

4) 地方都市におけるマンション居住者

久保(2008)は、水戸市中心部におけるマンション購入世帯の特性を検討した。中高年夫婦世帯や単身世帯は永住意識が高く、若年の核家族世帯は将来的な転居を想定しているものが多かった。茨城県内に地縁を有する世帯は、歴史的背景や教育環境を高く評価することから水戸市中心部のマン

ションを志向していた。また、日立製作所などの大企業が県内に立地するため、就業上の理由で茨城県に転入した世帯が県都であり交通利便性や商業利便性に優れた水戸市中心部を評価していたことも明らかとなった。これに加えて、本家・分家関係が残り実家の継承を当然視されている若年の核家族世帯が住宅購入をする際にマンションを選択するという現象が確認された。

愛知県豊橋市においては、中心部のマンション居住者は単身世帯、夫婦のみ世帯、核家族世帯の順に多くみられた(大塚, 2005)。交通利便性を重視し、親との近居を志向する若年核家族世帯、交通および買い物利便性を重視する中年核家族世帯など、地方の中小規模の都市においてもマンションを志向する世帯が多いことが示された。

V おわりに

本研究は、日本においてマンションを扱った地理学的研究を供給・需要の両面から分析し、さらに1990年代後半以降のマンションを扱った地理学的研究を供給・需要の両面から都市の特性別に検討した。最後に、本研究で得られた知見をまとめ、マンションを扱った地理学的研究を基にして1990年代後半以降の日本における居住地構造の変容を議論する。

地理学においてマンションを扱った供給的側面からの研究において、初期の主眼は高層集合住宅の立地にとまなう都市周辺部の土地利用変化やマンションの供給構造の解明に置かれていた。その後、マンション供給の増加に伴う住民構成や人口動態の変容、マンション供給者の戦略など、研究の視点が多様化した。

次に、マンションの需要的側面を扱ったものは、マンション居住者の特性や人口移動に関する研究から始まった。その後、居住者の特性を示すだけではなく、居住地選択や世帯特性による居住

選好の違いや、マンション居住者の居住地選択に関する意思決定過程を扱った研究に深化した。

さらに、1990年代以降のマンション供給増加によって、都市中心部が居住空間として再評価を受けるようになり、都市の居住地構造が変容してきた。大都市圏の都心部においては、マンションの価格や間取りを反映した居住世帯の居住分化が顕著になった。さらに、都心部に近接した新開発地でマンション供給が積極的に行われたことにより、都心通勤者の居住する郊外は都心部に近接してきている。都心部から近郊にかけてマンションを主体とした新開発が増加したことによって、マンションの価格や間取りによって世帯が再配置され、大都市圏内における世帯構成や社会階層によるすみ分けが顕著になったといえる。

また、大都市圏内において世帯の特性や居住地域への選好によって住宅を選択できる背景には、親世代が郊外化の時代に大都市圏内で住宅を購入したため、大都市圏内で生まれ育った世代が増加していることがある。また、マンション居住が普遍化し、地方都市出身者であっても戸建住宅を志向するとは限らなくなったことも重要な要素である。

他方、広域中心都市や地方都市では、都市の規模を反映して他地域からの転入者の割合や都市の中心性が影響を及ぼす圏域の範囲が異なるものの、戸建住宅への選好や実家継承・親子同居への規範意識の強さが根本的に存在している。広域中心都市においては、都市の中心性が影響する範囲は周辺県にもおよぶ。また、就業機会が豊富であることから他地域からの転入者も多いため、マンションを過渡的な居住形態として需要する核家族世帯が増加する。一方、より都市規模の小さな地方都市においては、都市の中心性が影響する範囲は同県内程度になり、県内に地縁や土地勘を有する世帯が増加した。

既存研究を踏まえ、以下のような研究の視点が今後必要とされると考える。まず、マンション供給の側面に関しては、世帯構成やライフコースの多様化が進む中で、マンション需要者の住宅ニーズが変化したことに対してマンション供給者がいかに供給地域や間取りなどを変化させてきたのかについては扱われることがなかった。バブル経済期以降に大きな変容を遂げたマンション市場や立地地域の特性を明らかにする上でも、マンション供給の変化に関する研究が待たれる。

次に、マンション供給の特性や、マンション供給にともなう人口移動について、全国や都市圏レベルでの動向を扱った研究も必要であると考えられる。マンション供給の側面から居住地構造の変容を実証的に検証する研究が待たれる。

さらに、マンションの需要的側面では、単身の世帯や夫婦のみの世帯、高齢世帯などがマンションという居住形態を嗜好する傾向があるものの、夫婦のみ世帯や高齢世帯のマンション選好について日本での研究成果は限られている。また、核家族世帯によるマンション需要に関しても研究の余地は残されている。さらに、人口構成の大きな割合を占めている郊外第二世代が住宅取得年齢に達しつつあり、これらの世帯がマンション購入世帯として一定の割合を占める可能性があることから、大都市圏内でこれらの世代の住宅取得行動に対する研究も必要である。

また、居住者特性や居住選好を踏まえ、現住地選択に関する意思決定過程を明らかにする研究事例が大都市圏の都心部や広域中心都市において蓄積されることが期待される。都市規模による現住地選択に関する意思決定過程の差異を分析することによって、日本における住宅取得に関する意識や行動の変容過程が示され、郊外化の時代とは異なった居住地構造に関する議論がより進展すると考えられる。

マンション居住者の現住地選択過程を分析し、都市中心部の特性や立地する都市の位置づけを明らかにしていく研究は、都市構造研究と、人口や居住という社会地理的研究を結び付けていく研究であるといえる。日本においては、都市居住地構造と住宅や居住が結び付けられにくい傾向があったが、居住分化や居住選択は、都市構造と深い繋がりがあるものである。マンションは、土地利用の競合の激しい都市中心部や交通利便性の高い新開発地に立地するため、都市内部における複雑な居住分化を明らかにしていく上で重要な研究対象である。都市の規模や特性、マンション供給の時期に応じて多様な研究を蓄積していくことが必要である。

謝辞

本研究の執筆にあたり、筑波大学大学院の田林明教授をはじめとする諸先生方や院生諸氏には終始ご指導いただきました。ここに記して御礼申し上げます。本研究には、日本学術振興会の科学研究費補助金(21・338)を利用した。

注

- 1) マンションとは、一般には中高層集合住宅を指し、condominium や apartment house に当たるものである。2000年に「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」のなかで、「二以上の区分所有者が存する建物で人の居住の用に供する占有部分のあるもの並びにその敷地及び付帯施設」と定義されたことを踏まえ、本稿ではマンションを区分所有による中高層の集合住宅と定義する。また、旧日本住宅公団(現都市再生機構)によって供給された分譲の集合住宅と民間企業によって供給されたマンションは、管理体制や価格、付帯施設などの面で上記のものとは異なっていることから、旧住宅公団によって供給されたものを「(分譲の)公団住宅」、民間企業によるものを「マンション」と区別して用いる。
- 2) Preston (1986, 1991) は、マンションが戸建住宅と比較して購入しやすいアフォーダブル、つまり居住世帯にとって安価で購入しやすい居住形態であるとい

- う認識がなされていることから、それまで住宅購入経験のない世帯が居住しやすいと述べている。一方で、高級マンションの供給が主流である都市もみられることから、一概にマンションがアフオーダブルな居住形態とはいえないとしている。
- 3) 影山 (2004) は、郊外化が進む中で郊外住宅地において戸建住宅を購入することが理想的であるとみなされていたことを示している。このことから、戸建住宅以外の住宅選択肢は、戸建住宅を購入できない世帯が選択せざるを得ないものであるとみなされていたと考えられる。また、ライフステージの進行と持家取得の関係に関する Morrow-Jones (1988) の研究においては、離家をきっかけに condominium や apartment house などへ若年層が転入し、その後結婚を経て所有住宅に移る傾向が示されている。また、離婚などのライフイベントは所有住宅から賃貸住宅への移動の要因となりやすいことや、人種による住宅所有をめぐる転居の差異も明らかにされている。
- 4) 1970～80年代における大阪圏都心部でのマンション居住者は、壮年層の核家族が中心であった(香川, 1988, 1989)。
- 5) Studio タイプとは、欧米において若年世帯が離家後に居住する住宅として定着しているものである。日本で定着していたワンルームマンションよりも、専有面積が広く、居住性が高い。たとえば、朝日建物による物件は、水回りが充実しており、占有面積が30～40㎡程度であり、可動式収納によって1LDKの間取りを仕切って使うことが可能であった(由井, 2000)。

文 献

- 阿部和俊 (2003) : 『20世紀の日本の都市地理学』古今書院。
- 岩間信之・田中耕市・佐々木緑・駒木伸比古・齋藤幸生 (2009) : 地方都市在住高齢者の「食」を巡る生活環境の悪化とフードデザート問題－茨城県水戸市を事例として－。人文地理, **61**, 139-156。
- 大塚俊幸 (2004) : マンションの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**, 118-138。
- 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**, 202-227。
- 香川貴志 (1984) : 都心部における民間集合住宅の立地－名古屋市を例として－。人文地理, **36**, 362-375。
- 香川貴志 (1988) : 高層住宅の立地にとまなう都心周辺部の変化－大阪市西区におけるケーススタディー－。地理学評論, **61A**, 350-368。
- 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ー－。立命館地理学, **1**, 111-120。
- 香川貴志 (1990) : 名古屋市中高層住宅の立地特性。地理科学, **45**, 1-19。
- 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**, 683-702。
- 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**, 130-137。
- 香川貴志 (2007) : 札幌市中央区における分譲マンション供給の特徴－バブル期前後の比較考察を中心として－。人文地理, **59**, 57-72。
- 影山穂波 (2004) : 『都市空間とジェンダー』古今書院。
- 神谷浩夫・影山穂波・木下禮子 (2002) : 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－深層インタビューの質的分析と三角測量法的検証－。若林芳樹・神谷浩夫・木下禮子・由井義通・矢野桂司編：シングル女性の都市空間。大明堂, 117-146。
- 川口太郎 (1997) : 郊外世帯の居住移動に関する分析－埼玉県川越市における事例－。地理学評論, **70A**, 108-118。
- 木内信蔵 (1941) : 都市密集住宅地区の地理学的研究序論－特に東京市に於ける分布について－。地理学評論, **17**, 555-576。
- 木内信蔵 (1951) : 『都市地理学研究』古今書院。
- 久保倫子 (2008) : 水戸市中心部におけるマンション購入世帯の現住地選択に関する意思決定過程。地理学評論, **81**, 45-59。
- 久保倫子 (2010) : 幕張ベイタウンにおけるマンション購入世帯の現住地選択に関する意思決定過程。人文地理, **62**, 1-19。
- 久保倫子・由井義通 (2010) : 世帯の多様化に対するマンション供給の変容－東京大都市圏におけるメジャーセブンの事例－。日本地理学会発表要旨集, **77**, 159。
- 国土交通省編 (2001) : 『平成13年度首都圏白書』財務省印刷局。
- 国土交通省編 (2003) : 『平成15年度首都圏白書』財務省印刷局。
- 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**, 87-106。
- 社団法人住宅生産団体連合会 (2002) : 『生活者と共に創る明日の住宅へのビジョン』社団法人住宅生産団体連合会。
- 田辺健一 (1971) : 『都市の地域構造』大明堂。
- 谷 謙二 (1997) : 大都市郊外住民の居住経歴に関する

- 分析－高蔵寺ニュータウン戸建住宅居住者の事例－。地理学評論, **70A**, 263-286.
- 田原裕子・平井 誠・稲田七海・岩垂雅子・長沼佐枝・西 律子・和田康喜 (2003) : 高齢者の地理学－研究動向と今後の課題－。人文地理, **55**, 451-473.
- 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**, 1-33.
- 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**, 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**, 65-89.
- 富田和暁・熊谷美香・清水友香 (2007) : 大阪府北部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－大阪市都心地区マンションとの比較－。人文研究 大阪市立大学大学院文学研究科紀要, **58**, 68-91.
- 中澤高志 (1999) : DUAL EARNER, DUAL CAREER 世帯の地理学。空間・社会・地理思想, **4**, 19-32.
- 中澤高志 (2006) : 住宅政策改革と大都市圏居住の変容に関する予察－東京大都市圏を中心に－。経済地理学年報, **52**, 1-18.
- 長谷川達也 (1997) : 私鉄不動産企業による住宅地開発－南海電気鉄道を例に－。人文地理, **49**, 465-464.
- 平井 誠 (1999) : 大都市郊外地域における高齢者転入移動の特性－埼玉県所沢市の事例－。地理学評論, **72A**, 289-309.
- 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事例に－。季刊地理学, **52**, 118-130.
- 藤田 隆 (1988) : 福岡市におけるマンションの供給とその分布。福岡大学総合研究所報, **114**, 1-52.
- 藤田 隆 (1989) : 人口との関係からみた福岡市のマンション。福岡大学人文論叢, **21**, 1-31.
- 不動産経済研究所 (2002) : 『全国マンション市場動向 2002年実績・展望』不動産経済研究所。
- 堀内千加 (2009) : 京都市中心部におけるマンション開発と人口増加の動向。経済地理学年報, **55**, 193-214.
- 松岡恵悟 (2000) : 仙台市における分譲マンションの立地と開発業者。東北都市学会研究年報, **2**, 42-56.
- 松原 宏 (1982) : 大手不動産資本による大規模住宅開発の地域的展開。経済地理学年報, **28**, 279-295.
- 松原 宏 (1985) : 大手不動産資本によるマンションの地域的展開。経済地理学年報, **31**, 81-97.
- 松原 宏 (1988) : 地価高騰下のマンション需給の変容－福岡市の実態。九州経済調査月報, **42**, 21-30.
- 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－国勢調査小地域集計結果の分析から－。地理学評論, **78**, 893-912.
- 矢部直人 (2003) : 1990年代後半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**, 277-292.
- 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**, 56-77.
- 由井義通 (1987) : 広島市における中高層集合住宅居住者の住居移動。地理学評論, **66A**, 775-794.
- 由井義通 (1989) : 中高層集合住宅居住者の住居移動－福岡市での事例研究－。人文地理, **41**, 101-121.
- 由井義通 (1991) : 住宅供給の類型別にみた居住者特性の分化－福岡市を事例として－。地理科学 **46**, 242-256.
- 由井義通 (1993) : 公営住宅における居住者特性の変化。地理学評論, **66A**, 663-682.
- 由井義通 (1996) : 集合住宅における居住者特性の変容－東京都区部を事例として－。広島大学教育学部紀要 第二部, **45**, 75-82.
- 由井義通 (1999) : 『地理学におけるハウジング研究』大明堂。
- 由井義通 (2000) : 都心居住－シングル女性向けマンションの供給－。広島大学教育学部紀要第二部, **48**, 37-46.
- 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**, 143-161.
- 若林芳樹・神谷浩夫・木下禮子・由井義通・矢野桂司 (2002) : 『シングル女性の都市空間』大明堂。
- Bean, J. S., and Guttery, R.S. (1997) : The coming downsizing of real estate: Implication of technology. *Journal of Real Estate Management*, **1**, 1-18.
- Hirayama, Y. (2005) : Running hot and cold in the urban home-ownership market: The experience of Japan's major cities. *Journal of Housing and the Built Environment*, **20**, 1-20.
- Hirayama, Y. and Izuhara, M. (2008) : Women and housing assets in the context of Japan's home-owning democracy. *Journal of Social Policy*, **37**, 641-660.
- Johnston, R. J. (1984) : *City and society an outline for urban geography*. London, Hutchinson.
- Knox, P. and Pinch, S. (2000) : *Urban social geography an Introduction (fourth edition)*. Harlow, Pearson

- Education Limited.
- Morrow-Jones, H. A. (1988) : The housing life-cycle and the transition from renting to owning a home in the United States: a multistate analysis. *Environment and Planning A*, **20**, 1165-1184.
- Palm, R., and Danis, M.A. (2001) : Residential mobility: The impacts of web-based information on the search process and spatial housing choice patterns. *Urban Geography*, **22**, 641-655.
- Preston, V. (1986) : The affordability of Condominiums and cooperatives in the Northeast 1980-1983. *Proceedings of the Middle State Division of the Association of American Geographers*, 12-18.
- Preston, V. (1991) : Who lives in condominiums and cooperatives? : an empirical investigation of housing tenure. *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie*, **82**(1), 2-14.
- Robson, B. T. (1975) : *Urban social areas*. Clarendon Press, Oxford.
- Skaburskis, A. (1988) : The nature of Canadian condominium submarkets and the effect on the evolving urban spatial structure. *Urban Studies* **25**, 109-123.
- Smith, T.R., and Clark, W.A.V. (1980) : Housing market search: Information constraints and efficiency. In Clark, W.A.V. and Moore, E.G. eds. *Residential mobility and public policy*. Sage Publications. 100-125.
- Van Vliet, W. and Hirayama, Y. (1994) : Housing conditions and affordability in Japan. *Housing Studies*, **9**, 351-368.

Trends and Issues of Geographical Studies on Condominiums in Japan

KUBO Tomoko

Graduate Student, University of Tsukuba, JSPS Research Fellow

This study focused on the trends and issues of geographical studies on condominiums in Japan by means of a paper review of condominium supply and condominium demands in urban geography.

First, this paper analyzed the Japanese housing market since the Second World War to explore the housing institutions. Second, a paper review of literature from the perspective of condominium supply was described. Third, a paper review of literatures from a perspective of condominium residents was performed. In addition, changing residential structure due to increase of condominium supply was discussed. Finally, the themes that should contribute to the development of geographical studies on housing studies were discussed.

Several studies on condominium supply clarified the relationship between condominium supply and change in land use. The development of urban residential structures according to the characteristics of condominium supply was also challenged in the present study.

Furthermore, studies on condominium residents were conducted to clarify the characteristics of the residents by residential forms and housing submarket. Residential choices and residential preferences of condominium residents were analyzed frequently.

Some studies investigate the condominium suppliers' strategies with regard to changing housing needs and residential preferences of condominium residents that include the households' structures and the individual backgrounds of the residents, and searching behaviors for condominiums in the metropolitan region and suburbs; such studies are worthy of discussion.

Key words: condominium supply, condominium residents, residential structure, Japan