

# 大阪市の超高層マンションにおける居住者の住宅選択と居住経験

## A Study on Preference and Experiences of Housing Of Residents Super-High-Rise Condominiums in Osaka City

○大谷由紀子<sup>\*1</sup>、瀬渡章子<sup>\*2</sup>、中迫由実<sup>\*3</sup>、伊藤美樹子<sup>\*4</sup>  
OTANI Yukiko , SETO Akiko , NAKASAKO Yumi , I TO Mikiko,

This study aims to clarify the preferences and experiences of housing of residents living in the Super-High-Rise Condominiums in Osaka city. From results of questionnaires, it is found that residents of Super-High-Rise Condominiums have following preference and experience.

- 1) Distance to nearest terminal station and high quality security are regarded as important.
- 2) Young residents buy the condominiums for the first time. Most of them moved from rental apartments in Osaka city.
- 3) Aged residents are moved from their own house in suburbs of Osaka city. They would like to live in convenient places.

キーワード：超高層マンション、分譲集合住宅、居住者、住宅選択、居住経験

*Keywords : Super-High-Rise condominiums , Condominium , Resident , Preference of Housing , Experiences of Housing*

### 1. はじめに

数年来急増していた超高層マンションは、今年に入りやや減少傾向になっている。とはいえ2009年以降に建設予定の超高層マンションは全国で463棟、14.4万戸に達し<sup>1)</sup>、50階以上の高層棟や総戸数1,000戸以上の大規模な物件も登場している。近年では地方中核都市や県庁所在地における再開発のシンボルとして、超高層マンションの供給は地方都市へも広がっている。販売競争の激化により比較的手頃な価格設定の住戸も増加し、今や超高層マンションは利便性の高い都市型集合住宅として幅広い層を対象に供給されている。このことは都心居住を促進する一方で、災害時への対応や近隣との関係、マンション管理における合意形成の難しさなど、これまでに指摘されてきた高層マンションの課題を一層困難にすると予測される。高井等は<sup>2)</sup> 超高層居住の問題点として居住機能の不充分さ、ストレスの増大、近隣関係の軋轢など7項目を挙げ、藤本は<sup>3)</sup> 居住環境からみた問題として、閉鎖性や孤独感など居住者の生理的・心理的側面の問題、

用途の混在、住民の把握困難、コミュニティの衰退などを挙げている。

大量供給される超高層マンションの将来像を予測し、住環境の維持管理や老朽化による問題への対策と改善を検討することは、超高層マンションの歴史が浅い日本において急務といえよう。そしてその際、我が国の超高層マンションの多くが分譲形式であることから、定住層と短期居住の流動層、数十年後の居住者の家族構成や年齢など長期的視点に立った居住者像と経年変化を想定することは重要と考える。しかし、元々プライバシーが確保されたマンションにおいて、個人情報保護の強化により一段と居住者像の把握は困難になっている。近年の超高層マンションの居住者について住宅市場から分析した平山は<sup>4)</sup>、超高層階とその他の階とのマンション内格差を上下階差異とし、差別化と大衆化を指摘しているが具体的な居住者像はつかみにくい。そこで本研究は、超高層マンションの将来問題を検討するに当たり、どのような人が、どのような経緯で超高層マンションに入居したの

\*1 摂南大学工学部准教授・博士（学術）

\*2 奈良女子大学生活環境学部教授・学術博士

\*3 奈良女子大学大学院博士研究員・博士（学術）

\*4 ミサワホーム近畿株式会社

Assoc. Prof., Univ of Setsunan., Ph. D

Prof. Graduate School of Human Culture, Nara Women's Univ., Ph. D

Postdoctoral Fellow., Nara Women's Univ., Ph. D

Misawahome kinky corporation

かを明らかにし、入居時点における居住者像をつかむことをめざす。

## 2. 既往研究と研究の視点

超高層マンションの居住者に関する既往研究は、昭和62年に当時の住宅・都市整備公団が社団法人日本住宅協会に委託し、同協会に設置された超高層住宅居住実態調査委員会が実施した居住者実態調査の研究成果が報告書に<sup>5)</sup> 詳細に記されている。近年の超高層マンションに関する研究は、共用施設の利用実態に関する森岡・服部等の研究<sup>6)</sup>、居住者間のつながりに着目した雪野・花里等の研究<sup>7)</sup>、住戸プランとライフスタイル分析を行った杉山・友田等の研究<sup>8)</sup>、居住者と周辺地域との関係を取り上げた永江・横山等の研究<sup>9)</sup> などがあるが、居住者調査が極めて難しいこともあり蓄積は僅かである。本研究は既往研究の成果を踏まえつつ、そもそも近年の超高層マンションにどのような人が、どのような経緯で入居したかについて、属性や住宅選択、居住経験をとおして居住者像をつかむことをめざしている。なお、本研究では20階以上の集合住宅を超高層マンションと定義する。

## 3. 研究方法

### (1) 研究フローと事前調査

居住者調査に先立ち、大阪市内で過去10年間に民間分譲された超高層マンション全84件を対象に、管理組合理事長への簡単な質問紙調査を行った。質問は居住者の年齢構成や賃貸・事務所使用の住戸の割合などを問うた。質問紙は管理人を通して手渡し、受け取り拒否10件を除いた74件に配布した。回答のあった管理組合は38件(回収率51.4%)、その中で17件に理事長または管理人への聞き取り調査を行い、居住者調査の了承が得られた9件において居住者への

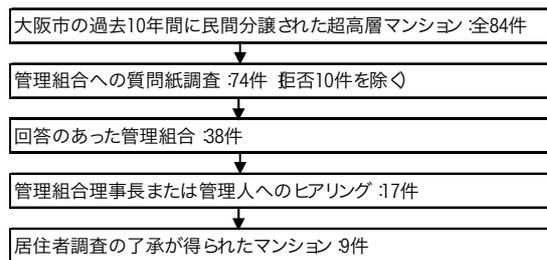


図1 研究のフロー

表1 居住者対象調査マンションの概要と回収票

名称	竣工年	区	立地・周辺環境	階数(階)	住棟	総戸数 <sup>*1</sup> (戸)	回収数(票)	回収率(%)	ゲストルーム、事務所など <sup>*2</sup>
RK	2006	此花区	湾岸部工場跡地	20	単独棟	279	67	24.0	5戸程度
RH	2004	西区	住商混在、繁華街	35	単独棟	232	37	15.9	60戸程度
NT	2007	浪速区	ターミナル駅直結	46	単独棟	344	39	11.3	90戸程度
LN	2001	浪速区	ターミナル駅直結	28	単独棟	261	40	15.3	数戸程度
UT	2005	北区	ターミナル駅徒歩5分、繁華街	43	単独棟	385	44	11.4	80戸程度
FO	1998	北区	マンション群、住商混在	20	単独棟	190	26	13.7	14戸
LY	2005	北区	住商混在、商店街すぐ側	26	単独棟	197	28	14.2	8戸
CT	2007	天王寺区	ターミナル駅徒歩2分	43	単独棟	246	89	36.2	数戸程度
KC(2棟)	2003	城東区	工場跡地、住商混在	31, 35	団地型	213,254	71, 58	27.6	不明

\*1 賃貸や事務所等の住戸を特定することができないため全戸配布とした。よって、総戸数が配布数となる。

\*2 これらの住戸の数は厳密に把握されていないケースが多く、おおよその戸数を聞き取った。

質問紙調査を実施した(図1)。

### (2) 居住者調査

本研究の居住者調査は所有者が日常的に住まう住戸を対象とし、賃貸や事務所使用などの住戸は除く予定であった。しかし、それらを特定することは難しく、全てのマンションで全戸ポスト配布とした。回収は郵送、CT, KCは管理人ポストにて行った。調査期間は2008年12月~2009年2月、有効回収票は505票、各マンションの配布・回収票数は表1に示す。以下、本稿では調査対象の民間分譲超高層マンションを「マンション」と表記する。

## 4. 管理組合調査の概要

管理組合理事長または管理人に「所有者が日常的に住まう以外の住戸はあるか」と尋ねたところ、38件中「あり」が35件、「なし」が2件、「不明」が1件である。「あり」のうち、それらの住戸数を「おおよそ把握している」は26件、「分からない」は11件である。「おおよそ把握している」マンションで、賃貸等の住戸が「10戸未満」は16件、「11-30戸」は6件、最も多いマンションでは全戸のほぼ1/3に当たる約90戸が賃貸や事務所、法人のゲストルームなどに使用されている。それらの住戸が多いマンションは、主要ターミナル駅や放送局、裁判所などが近接する立地である。賃貸等の割合はマンション毎に大きな差があるが、全体的には10戸未満から全戸の1割程度であり、回答のあったマンションの多くは、所有者の日常的な住まいであることが窺える(表2)。

表2 マンション内の賃貸・事務所等の戸数

マンションの総戸数	賃貸・事務所等に使用する住戸数(単位:件)				
	1-10戸	11-30戸	31-50戸	71-90戸	計
100戸未満	4				4
101-300戸	10	6		1	17
301-500戸	2		2	1	5
計	16	6	2	2	26

居住者に関する情報の把握状況は、マンションに町会があれば居住者名簿の作成をとおして把握されていた。しかし、町会が「ない」マンションや「任意加入」のマンションも多く、任意加入の場合は「加入率が低く居住者の把握はできない」との回答が多かった。更に、マンションに町会があっても「世帯主しか分からない」のが現状であった。管理組合調査ではマンションに町会が「ある」は19件(51.4%)、「ない」は18件である(48.6%)。このように居住者の情報把握は町会の有無によるが、実質的には居住者に日常接する管理人が把握していた。但し、どの程度把握しているかは、管理人個人や管理会社の意識に左右される傾向が見受けられた。

### 5. 居住者調査対象マンションの概要

居住者調査マンションの立地、住棟形式を表1に示す。立地はターミナル駅直結が2件、UTとCTはターミナル駅近く、他のマンションも最寄りの鉄道駅より徒歩2分～数分程度である。RK以外はすべて既存の商業、オフィス、マンションが林立する地域である。KCは団地型で、調査対象の超高層棟2棟の他に低層棟2棟がある。KC以外のマンションはすべて単独棟である。居住者調査対象マンションは、事前調査において把握された賃貸や事務所使用等の割合が高いマンション3件が含まれる。築後年数は1年～10年である。

### 6. 調査結果

#### 6-1. 回答者の属性

##### (1) 年齢

回答者の年齢を図2に示す。回答者は30代～60代を中心に20代から80代まで分散している。最も多い年齢は40代で25.6%、30代、50代、60代が各々約20%、70代以上が8.7%、20代が3.6%である。調査対象マンションのうち、30代の割合が高いマンションはRN、40代はLY、50代はNT、60代以上はLNである(表3)。竣工から8～10年のFC、LNは60代の割合がやや高い。

##### (2) 家族型

家族型は「単身」が19.5%、「夫婦」が38.2%、「親と子」が38.8%である(図3)。「親と子」のうち「中学生以上の子のいる世帯」は21.1%、「小学生や乳幼児の子がいる世帯」は17.1%である。年代別に家族型をみると(図4)、20～30代では「親と子」が半数、60代以上は「夫婦」が半数であるが、年代ごとに大きな偏りはなく「単身」の割合もすべての世代で約20%である。また、同じマンシ

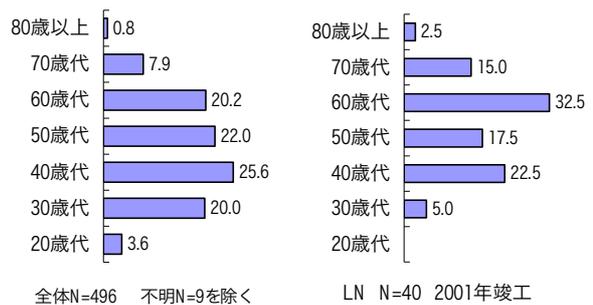


図2 回答者の年齢

表3 マンション別 回答者の年齢

名称	竣工	20代	30代	40代	50代	60代	70代	80代	不明
RK	2006	10.4	35.8	22.4	14.9	13.4	1.5	-	1.5
RH	2004	2.6	12.8	30.8	28.2	15.4	7.7	2.6	-
NT	2007	10.0	15.0	17.5	30.0	10.0	10.0	-	7.5
LN	2001	-	5.0	22.5	17.5	32.5	15.0	2.5	5.0
UT	2005	4.3	26.1	15.2	19.6	28.3	6.5	-	-
FO	1998	-	15.4	26.9	23.1	26.9	3.8	-	3.8
LY	2005	3.6	17.9	35.7	21.4	21.4	-	-	-
CT	2007	1.1	24.7	29.2	23.6	13.5	6.7	1.1	-
KC	2003	1.6	14.7	26.4	20.9	23.3	11.6	0.8	0.8

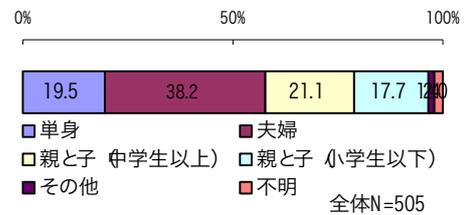


図3 回答者の家族型

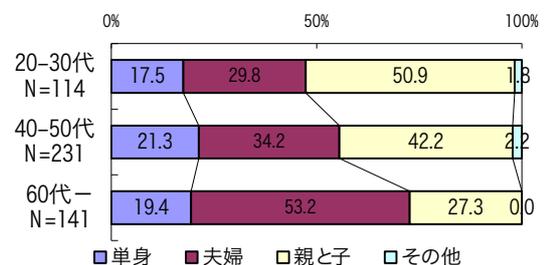


図4 年代別 家族型

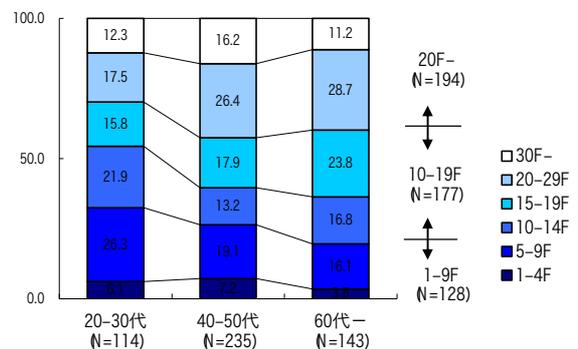


図5 年代別 居住階

表4 家族型別 居住階

	単身 N=96	夫婦 N=188	親と子 N=188
超高層階 (20F-)	29 (30.2)	85 (45.5)	71 (37.8)
高層階 (10-19F)	35 (36.5)	61 (32.6)	70 (37.2)
低中層階 (1-9F)	32 (33.3)	41 (21.9)	47 (25.0)

ョンに親族がいる近居は 40 事例である。

### (3) 居住階

年代別に居住階をみると (図 5)、20-30 代は 20 階以上 (超高層階) が 32.5%、10-19 階 (高層階) が 37.7%、1-9 階 (低中層階) が 29.8% であり、14 階以下が半数以上を占める。若い世代は他に比べて中低層階の割合が高い。40-50 代は超高層階の割合が最も高いが (42.6%)、他の階層も約 30% ずつで分散している。60 代以上は超高層階に約 40%、高層階にも約 40% で、低中層階の割合が他の世代に比べて少ない。家族型別をみると (表 4)、「夫婦」は「超高層階」45.5%、「高層階」32.6%、「低中層階」21.9% と低中層階の割合がやや低い。「親と子」は「超高層階」「高層階」ともほぼ同じ 37.0%、低中層階がやや少ない。「単身」はすべての居住階層に約 30% ずつである。

## 6-2. 居住経験

### (1) 前住宅の所在地と住宅形式

前住宅の所在地は (図 6)、「大阪市内」(29.2%) と「大阪府下」(29.2%) が多く、次いで「現マンションの徒歩圏内」(16.1%)、「現マンションと同じ区」(8.5%) である。兵庫や奈良など他府県からの住替えは約 20% である。他府県からの転入は、神戸・大阪・奈良の直通電車など新たな路線の開通が影響していると思われる。

前住宅の形式は (図 7)、「戸建て・持家」(31.9%)、「集合住宅・賃貸」(31.7%)、次いで「集合住宅・持家」(24.4%) であり、他は社宅 (6.6%)、戸建て・賃貸 (3.0%) である。住宅形式別に所在地をみると (図 8)、「戸建て・持家」は大阪府下が約 40% と最も多く、他府県と併せて 70% が大阪市周辺および他府県からの転入である。一方、「集合住宅・賃貸」は「戸建て・持家」と逆パターンで、「大阪市」(37.3%)、次いで「現在のマンションから徒歩圏内」(20.9%) であり、約 70% の人が同じ地域や大阪市内からの住替えである。他の住宅形式は大阪市内と大阪市以外がほぼ同じ割合である。

次に、年代別に前住宅をみると (図 9)、20-30 歳代の約 60% は「集合住宅・賃貸」であり、「社宅」「集合住宅・賃貸」も併せると約 70% が賃貸から現マンションを購入している。40-50 代は「集合住宅・持家」「集合住宅・賃貸」が約 30% ずつ、「戸建て・持家」が 26.1% で、この 3 形式がほぼ同じ割合である。60 代以上は「戸建て・持家」(57.7%) が最も多く、次いで「集合住宅・持家」(23.2%)、「集合住宅・賃貸」(12.0%) であり、戸建てと集合住宅を併せて約 80% が持家からの住替えである。

### (2) 前住宅が持ち家の場合

前住宅が持家の人に、前住宅をどのようにしたのかを尋ねた (図 10)。戸建ての場合は「現在も所有」(37.5%) と「売却した」(36.9%) が同程度で、次いで「親または子が住んでいる」(14.4%) である。その他には「古くなって取り壊した」「店舗として使用」などがある。集合住宅の

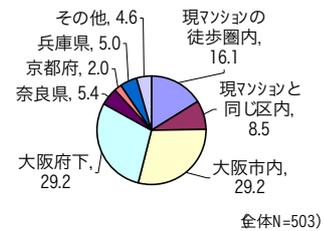


図6 前住宅の所在地

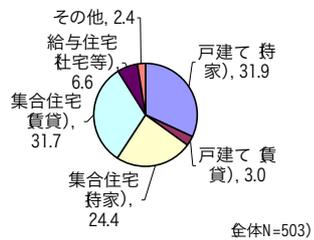


図7 前住宅の形式

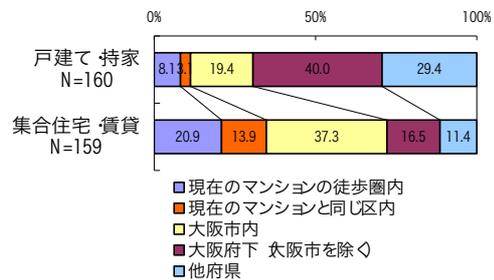


図8 住宅形式 所有形態別 前住宅の所在地

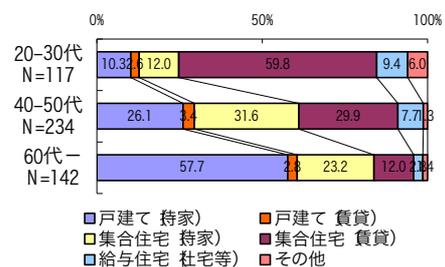


図9 年代別 前住宅の形式

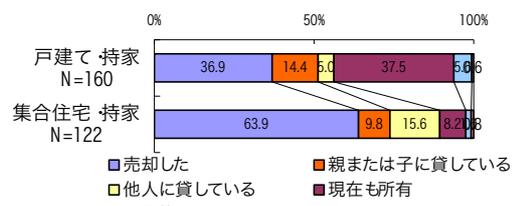


図10 前住宅 持家の場合)の現在の状況

場合は「売却した」(63.9%)が最も多く、次いで「他人に貸している」(15.6%)である。

### (3) 居住経験

現在のマンションに住むまで、どのような形式の住宅に住んできたのかを尋ねた(表5)。最も多い形式は「②戸建て+集合住宅」(35.15)、次いで「⑤集合住宅のみ」(28.4%)、「①戸建てのみ」(23.8%)である。「戸建てのみ」は言い換えると集合住宅に住んだ経験

表5 これまで住んだことのある住宅形式

		戸建て	集合住宅	超高層マンション	人	%
戸建て・あり N=338	①	○			118	23.8
	②	○	○		174	35.1
	③	○		○	6	1.2
	④	○	○	○	40	8.1
戸建て・なし N=158	⑤		○		141	28.4
	⑥		○	○	17	3.4

① 戸建てのみの内訳 N=118

	(人)	(%)	年代に占める(%)
20-30代	13	11.0	11.4
40-50代	46	39.0	19.9
60代-	56	47.5	39.7
不明	5	4.2	

③④⑥ 超高層に居住経験ありの内訳 N=67

	(人)	(%)	年代に占める(%)
20-30代	19	28.4	16.7
40-50代	31	46.3	13.5
60代-	17	25.4	12.1

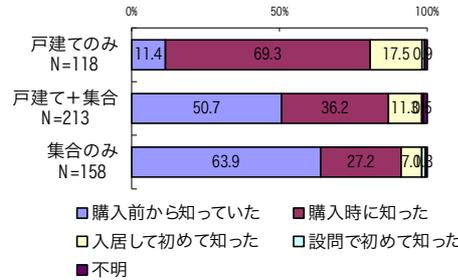


図11 居住経験別 分譲マンションは共同管理であることへの認識

のない層であり、約半数は60代以上である。この数(N=56)は60代以上の約40%に当たる。また、「①~④戸建て経験あり」(68.1%)は全体の2/3以上である。既に「超高層マンションに住んだ経験あり」はN=67であり(12.7%)、各年代の12~16%に当たる。この中には前住宅も超高層マンションであり、超高層マンションからの住替えも半数以上ある。

### (4) 共同管理に関する認識

集合住宅に初めて住む層が20%を越えることから、「分譲マンションには共用部分があり、管理組合で共同管理する」ことを居住者がいつの時点から知っていたかを分析した(図11)。「集合住宅のみ」は「購入前から知っていた」(63.9%)が多いものの「購入時に知った」(27.2%)も1/3弱あり、「戸建て+集合」も同様に「入居時に知った」が1/3程度ある。「戸建てのみ」は約70%が「購入時に知った」であり、次いで「入居して初めて知った」(17.5%)である。賃貸や戸建てからの転居者は分譲マンションの管理形態を知る機会がなかったためと思われる、僅かではあるが「共同管理」であることをこの設問で初めて知った人もある。

### 6-3. 転居理由

転居理由を年代別にみると(図12)、20-30代は「持ち家を探していた」(44.9%)が最も多く、次いで「その他」(22.2%)、「結婚」(18.8%)である。その他には「子育てにいい環境を探していた」「花火がよく見える」「家族が増えたから」などがある。40-50代は「便利なマンション暮らしがしたかった」

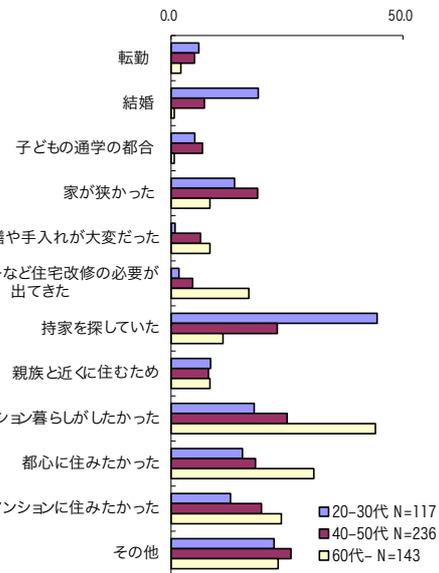


図12 年代別 現マンションへの転居理由

暮らしがしたかった」(25.8%)、「その他」(25.0%)、「持ち家を探していた」(22.9%)が同程度の割合である。その他の理由は「安全性を考えて老後の一人暮らしに備えた」「近所付き合いが面倒くさかった」「家賃が値上がりしたから」などである。60代以上は「便利なマンション暮らしがしたかった」(44.1%)が最も多く、「都心に住みたかった」(30.8%)、「タワーマンションに住みたかった」(23.4%)も他の世代より高い。その他の理由は「戸建てより手入れが楽だから」「老後を考えて早めに新築に移りたかった」「戸建てより快適」などである。

転居理由と居住経験を併せると、若い世代は賃貸マンションや社宅から持ち家を購入する一時取得層が多くを

占め、40-50代にも一定割合の一時取得層がいると思われる。一方、60代以上は戸建て・持家の維持管理の負担増や郊外での生活の不便さなどから、他の世代より利便性の高い都心居住に関心が高く、戸建てから初めて集合住宅に住替えた人が約4割を占める。40-50代は若い世代と高齢者世代の両方の事情を備えており、今後の生活を見据えて早めに持家から住替えた層と一次取得層とが混在している。

#### 6-4. 住宅選択

##### (1) 住宅選択時に重視した項目

住宅選択をみると(表6)、全ての世代を通じて「駅に近い」が最も重視され、「周辺の生活利便」「セキュリティ」も各世代の約半数が重視している<sup>\*1,5)</sup>。年代別にみると、20-30代はこれらに加えて「通勤の便」「広さ・間取り」「日当たり・風通し」「地震に強い建物」に注目している。40-50代も若年層とほぼ同様であるが「眺望」

への注目が高まっている。60代以上は住戸プランより「眺望」を重視している。若年層が高齢層より重視する主な項目は(表6の○)、通勤や治安などの立地条件と「広さ・間取り」「資産価値が高い」という項目である。高齢層はむしろ「バリアフリー」「ホテルのような生活」「最新の設備」など生活利便を図る項目に関心を示している(表6の●)。

居住階別に重視した項目をみると(表6)、年代別とほぼ同様の傾向であるが、年代別ほど差がみられない。但し、超高層の居住者は「眺望」を「周辺の生活利便施設」「セキュリティ」より重視し、「資産価値」も他より意識している。「地震に強い建物」へも約半数が注目している。

##### (2) 諸条件との兼ね合いで我慢した項目

住宅選択時に価格やその他の諸条件との兼ね合いで最終的に我慢した項目を尋ねた(表7)。年代別に我慢した項目をみると若年層は「周辺の生活利便施設」「広さ・間取り」、中年層も「広さ・間取り」である。高齢層は「駅

表6 年代別・居住階別 住宅選択時に重視した項目

	年代別				居住階別				
	若年層 20-30代 N=117	中年層 40-50代 N=236	高齢層 60代- N=143	若年層と高齢層の重視した割合の差	低中層 1-9F N=128	高層 10-19F N=177	超高層 20F- N=194	低中層と超高層の重視した割合の差	
立地	通勤の便	60.7	66.9	27.3	○ 33.4	57.0	62.0	49.2	7.9
	駅に近い	83.8	83.1	69.2	○ 14.5	76.6	89.5	78.7	-2.1
	通園・通学の便	23.1	19.5	4.9	○ 18.2	14.8	17.5	16.4	-1.5
	治安がよい地域	32.5	23.3	14.0	○ 18.5	24.2	20.5	25.1	-0.9
	近くに緑がある	12.0	16.5	20.3		19.5	19.9	12.6	7.0
	親族が近くにいる	23.9	13.1	18.2		14.8	15.8	21.3	-6.5
	校区がよい	15.4	12.7	4.9	○ 10.5	10.2	11.7	11.5	-1.3
	以前から住んでいた地域	17.9	15.7	13.3		17.2	14.6	16.4	0.8
	周辺の生活利便施設	46.2	53.4	53.1	-7.0	44.5	51.5	60.7	▲ -16.1
住戸 住棟	眺望	38.5	44.9	44.1	-5.6	10.2	45.0	68.3	▲ -58.1
	広さ・間取り	46.2	43.2	30.8	○ 15.4	40.6	44.4	39.3	1.3
	日当たり・風通し	42.7	43.6	39.2		40.6	46.8	42.1	-1.5
	資産価値が高い	37.6	29.2	22.4	○ 15.2	23.4	29.8	36.6	▲ -13.2
	バリアフリー	9.4	20.3	37.8	● -28.4	21.9	29.8	18.0	3.8
	セキュリティ	53.0	49.6	49.0		46.1	52.6	54.1	-8.0
	最新の設備	19.7	29.7	32.9	● -13.2	25.0	29.2	31.7	-6.7
	地震に強い建物	41.9	39.8	37.8		37.5	36.8	46.4	-8.9
	事業主体	29.1	32.6	35.7		30.5	31.0	38.3	-7.8
生活 関連 他	ペット許可	11.1	18.6	11.9		14.8	15.8	15.8	-1.0
	プライバシーが確保	20.5	20.8	30.8	● -10.3	21.1	29.2	21.9	-0.8
	近所付き合いが少ない	8.5	8.5	16.8		10.2	14.0	8.7	1.4
	ホテルのような生活	12.0	20.8	26.6	● -14.6	16.4	22.2	23.5	-7.1
	様々な共用施設	17.1	16.1	23.1		18.8	20.5	16.9	1.8
	ステータス(社会的地位)	12.0	11.4	7.7		5.5	14.0	11.5	-6.0
	話題性のあるマンション	7.7	8.1	9.1		5.5	7.6	12.0	-6.6

凡例 ○若年層の重視した割合が高齢層に比べて10%以上高い項目

凡例 ▲超高層の重視した割合が低中層に比べて10%以上高い項目

凡例 ●高齢層の重視した割合が若年層に比べて10%以上高い項目

に近い」「以前から住んでいる地域」「セキュリティ」「プライバシーが確保」なども我慢した項目に挙げられ、他の世代とは異なる傾向が見出せる。

### 6-5. 今後の住替え

今後、現マンションにどのくらい住む予定であるかを尋ねた(図13)。全体的に定住志向はかなり高く、20-30代も半数は「できるだけ長く住む」意向を示している。40-50代もほぼ同様で、住替え予定は若年層と同じ30%にも満たない。60代以上は「一生住む」が最も多く(45.8%)、8割以上が終の棲家として一生、またはできるだけ長く今のマンションに住み続ける意向を示している。一方、僅かであるが「いい条件で売れるならいつでも住替える」も若年層、高齢層に各々6~7%程度ある。

### 7. まとめ

近年の超高層マンションは、投機目的や法人所有、事務所使用の住戸が多いマンションもあるが、全体的には所有者が日常の住まいとして、できるだけ長く住み続けるつもりで購入していることが確認された。このような超高層マンションにおいて、本研究から得られた居住者像は、住替えや居住経験、住宅選択行動など様々な点で世代による違いが見出せた。以下に居住者の全体像と世代ごとの特徴をまとめる。

1) 居住者は特定の世代、家族型への大きな偏りはなく、20代から80代まで多世代にわたり、各世代に単身、ファミリー、夫婦など様々な家族型もみられる。後期高齢者、小学生や乳幼児など高層居住に適さないとされてきた層も2割程度あり、超高層マンションは多様な家族型や世代が複合している。

2) 住宅選択に際しては、すべての世代に共通して、駅近で生活上の利便性が高い立地であることと高度なセキュリティが超高層マンションの最大の魅力となっている。眺望や住戸水準の高さという超高層マンションのメリットは、分譲価格や購入者の資産によって享受できる層とそうでない層がある。したがって、経済力や資産のある中高年、高齢者層が超高層階に住む割合が高い。また、居住者の2/3以上は戸建てに住んだ経験を持ち、すべての世代で1割強の人は、超高層マンションからの住替えや以前に超高層マンションに住んだ経験を有している。

3) 40歳未満の多くは賃貸から持家を購入する一次取得層が多くを占め、同じ地域や大阪市内からの住替えが多い。住宅選択においては、家族や子どもの生活の場とし

表7 年代別 住宅選択時に諸条件との兼ね合いで我慢した項目

		若年層	中年層	高齢層
		20-30代 N=117	40-50代 N=236	60代- N=143
立地	通勤の便	6.7	0.5	1.0
	駅に近い	1.0	1.1	36.4
	通園 通学 の便	8.7	1.6	1.0
	治安がよい地域	10.6	9.2	11.1
	近くに緑がある	15.4	13.6	10.1
	親族が近くにいる	8.7	2.7	3.0
	校区がよい	5.8	2.7	2.0
	以前から住んでいた地域	1.9	2.2	36.4
住戸 住棟	周辺の生活利便施設	29.8	10.3	3.0
	眺望	14.4	12.0	12.1
	広さ 間取り	21.2	34.2	23.2
	日当たり・風通し	12.5	15.2	12.1
	資産価値が高い	1.9	0.5	4.0
	バリアフリー	1.9	3.3	1.0
	セキュリティ	1.9	1.1	36.4
	最新の設備	4.8	3.8	1.0
	地震に強い建物	2.9	3.8	1.0
	事業主体	4.8	2.7	3.0
生活 関連 他	ペット許可	2.9	7.6	14.1
	プライバシーが確保	4.8	2.2	36.4
	近所付き合いが少ない	3.8	2.7	2.0
	ホテルのような生活	1.9	2.2	2.0
	様々な共用施設	3.8	4.9	4.0
	ステータス 社会的地位)	1.0	2.2	2.0
	話題性のあるマンション	1.9	2.2	2.0

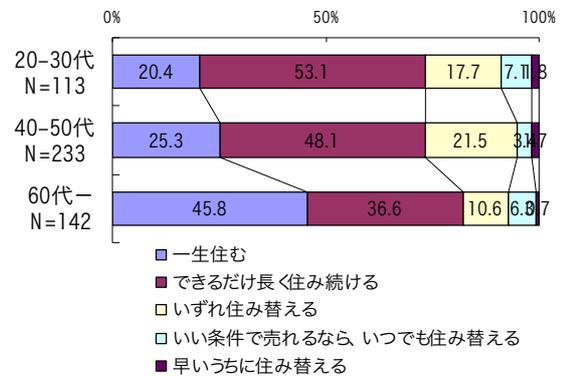


図13 年代別 住替えの予定

てマンションの立地と住戸の物的水準を重視しているが、価格などの諸条件から当初の要求水準を引き下げて購入するケースも多い。40歳未満の半数以上が14階以下に住居するのもそのような結果と推測される。

4) 40-50代の中年層も若年層と同様に、賃貸マンションや社宅からの一次取得層が一定割合ある。既に持家を取得している層は持家が手狭になったり、高齢期を見据えて早い段階で住替えている。前住宅が分譲マンションである場合は売却して現在のマンションを購入している。

中年層は住替えや住宅選択において、若年層と高齢者層の両方の事情とニーズを併せ持っている。

5) 60代以上は最終的に高齢者住宅への住替えを視野に入れつつも、できるだけ長く住み続ける終の棲家として入居している。大阪府下や他府県の戸建て・持家からの住替えが多いのも特徴的である。戸建てを所有したまま入居するケースも多い。高齢者層は戸建ての維持管理の負担や今後の生活を考え、最も利便性の高い住まいとして最先端の超高層マンションを選択している。都心居住やタワーマンションに対しても積極的に捉えている。よって、住宅選択においても住戸プランより生活利便を図る設備やホテルライクなサービスへの関心が高い。しかし、高齢者層の4割はこれまで戸建てしか住んだ経験がなく、分譲マンションが共同管理する住まいであることを予め知っていた人は僅かである。

以上から、超高層マンションは高齢者にとって住み慣れた土地や戸建てを離れ、利便性と安心感を追求した最終の住まいであり、若い世代は一次取得の諸条件に照合しながら、立地やセキュリティを優先した住宅であることが明らかになった。しかし、いずれの世代も定住志向は強く、この先一定割合で居住者は入れ替わるものの、全体的な年齢は徐々に上昇することが予測される。本調査で把握された居住者像をもとに、超高層マンションは多様な世代・家族が複合する高密度なコミュニティと捉え、ハード・ソフトの両方から超高層マンションの将来像を更に検討したい。また、本調査では全戸配布という調査方法から回収率が低く留まったことは否めず、質問紙調査のみでは居住者像の把握に限界があると考え。今後、居住者への聞き取りをとおして生活実態と住意識に迫り、更に課題を検討する予定である。

#### 【脚注】

- \* 1 報告書では、居住者に対する超高層住宅の選択理由をマンション別に分析している。大阪市内の「森ノ宮」「ベルパーク」の結果をみると、「森ノ宮」では選択理由の多い順に、1「通勤・通学・生活上の利便」、2「仕事上、この付近に住まざるをえない」、3「建物の安全性(耐火・耐震)」、4「住宅の広さ・間取り」、5「親族が近くに住んでいる」。「ベルパーク」では1「通勤・通学・生活上の利便」、2「住宅の広さ・間取り」、3「防犯上の安全性」、4「事業体の信用」、5「団地内の各種施設設備の充実」である。

#### 【参考文献】

- 1) 不動産経済研究所：新規マンション・データ・ニュース，2009.5.11
- 2) 高井宏之・竹馬泰一：超高層集合住宅『現代集合住宅のデザイン』日本建築学会住宅小委員会編，彰国社，pp.46-47, 2004.9
- 3) 藤本桂子：超高層マンションの居住環境を考える，マンション学別冊，日本マンション学会，1994.4
- 4) 平山洋介：ホットスポットを発明する『東京の果てに』，NTT出版，pp80-103, 2005
- 5) 超高層住宅居住実態調査委員会（委員長 谷口汎邦），超高層住宅の今後の展開に関する研究その1『超高層住宅居住実態調査報告書』，住宅・都市整備公団、社団法人日本住宅協会，1988.6
- 6) 仁瓶浩二,森岡憲祐,服部岑生,橋弘志,岸本達也：エルザタワー55における共用施設の利用実態 超高層集合住宅における分散配置による共用施設計画に関する調査研究 その1,日本建築学会大会学術講演梗概集(東北),No.5610, pp.77~78,2000.9
- 7) 雪野嶺,花里俊廣：超高層マンションにおける居住者間のつながりの特徴—東戸塚におけるケーススタディー—,日本建築学会大会学術講演梗概集(九州) No.5755, pp.341~312,2007.8
- 8) 杉山文香,友田博通：L-Hall 型住戸プランの評価とその可能性について —超高層住宅の商品企画調査— ,日本建築学会大会学術講演梗概集(関東), No.5571, pp11~12, 2006.9
- 9) 永江光次,横山俊祐,桜間万里子：都市型住居における地域コミュニティ形成の可能性—大阪市都心部における超高層マンションを事例として— 日本建築学会大会学術講演梗概集(九州) ,No.5754, pp.339~340, 2007.8

#### 【謝辞】

本調査にご協力頂いたマンションの管理組合役員、管理人、管理会社、居住者のみなさまに深く感謝いたします。