

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 ——

香 川 貴 志*

I. 序

これまで地理学が扱ってきた都市人口に関する研究は、人口移動をテーマにしたもののが主流であり、内外を問わず枚挙にいとまがない人口移動研究の成果が得られている。そうしたなかで近年関心を集めているのが、中高層住宅の立地にともなう都心部や都心周辺部への人口還流現象である。

かかる現象についての研究は、①中高層住宅の立地を中心にして人口還流現象を従として扱ったもの、②中高層住宅の立地をベースにして人口還流現象をメインテーマにしたもの、③都心部や都心周辺部における中高層住宅の居住者の属性を深く言及したもの、以上の3点に大別できよう。これらのうちの①と②は地理学が得意とするところであり、筆者(1984、1988)や由井義通(1987、1989)などがいくつかの研究を発表してきた¹⁾。しかし上記③の分野は都市工学や都市社会学がリードしてきたのが実情である²⁾。これは対象を地図化し難いことに加えて対象があまりにも地域固有のものであることが最大の原因であろうが、由井義通(1986)の研究³⁾にみられるように、上記①と③の双方を合わせて

論じれば、きわめて説得力のある結論に至ることができる。本稿では上記①の立場による筆者(1988)の研究⁴⁾の補論として、大阪市西区の東半部における高層住宅⁵⁾居住者の諸属性を上記③の観点から紹介してみたい。

II. 研究対象地域と研究方法

研究対象地域は大阪市西区の東半部、筆者(1988)の対象地域⁶⁾と同一である。当地域には本研究を実施した1985年9月末現在で224棟・約12,000戸の高層住宅が立地している。

研究方法は留め置きアンケートの返送方式をとった。質問項目は以下の14項目である。
①高層住宅の名称、②高層住宅の所在地、③入居年、④家族全員の性別と年齢、⑤世帯主の職業、⑥おおよその世帯年収(税込)、⑦世帯主の就業地、⑧世帯主の前住地、⑨世帯主の前住地の住宅の所有関係、⑩世帯主の前住地の住宅のルームタイプ、⑪現在の住宅の所有関係、⑫現在の住宅のルームタイプ、⑬前住地から現住地への世帯主の転居理由、⑭永住意向の有無。配布数は各高層住宅ごとに全戸数の15% (小数点以下四捨五入)とした。アンケートの配布総数は1,740部、回収数は277部であり、回収率は15.9%である。

* 立命館大学文学部

III. 基本的属性

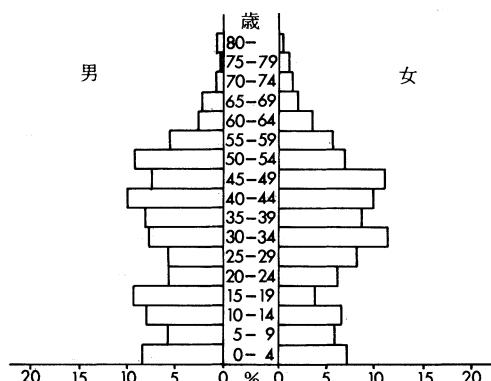
年齢や収入などの基本的属性は、住宅の所有関係に応じて異なることが予想される。住宅の所有関係は、持ち家、借家、賃貸住宅の3種に大別されよう⁷⁾が、本研究のアンケート調査では、それぞれ、201（うち事務所・オフィス利用3）、64（同9）、12の標本が得られた。標本数との関係で、以下の分析では、事務所・オフィス利用を除いた持ち家および借家だけを対象とし、それぞれの居住者または世帯を総称して「持ち家グループ」、「借家グループ」と呼ぶことにする。

まず第1図(a)・(b)から、年齢階級の分布をみてみよう。「持ち家グループ」では、男性は30~54歳、女性は25~49歳の比率が比較的高い。これらは持ち家取得が盛んな年齢層である。また男女間に若干の差があるのは、夫婦間の年齢差によるものと思われる。学齢人口が多いのは同居の被扶養家族と考えられる。一方、「借家グループ」では、男女とも40歳以上で比率が急減し、40歳前後での持ち家取得をうかがわせる。モードが男性で25~29歳、

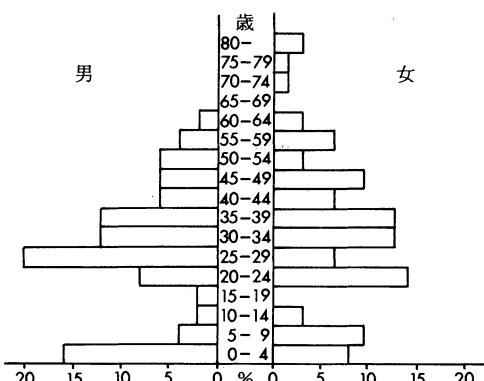
女性で20~24歳であるのは、男女ともに0~4歳の幼年人口が多いこととあわせて、結婚直後の新居が借家に求められたことを想起させる。

次に第2図によって、世帯類型を考察してみよう。「持ち家グループ」、「借家グループ」とともに、核家族の多さが明瞭にうかがえる。しかしその内容は異なっており、1世代世帯と2世代世帯の比率が双方で逆転している。特に「借家グループ」に限ると、第1図(b)における幼年人口の比率の高さに反して、1世代世帯が意外な高比率を示している。したがって「借家グループ」には、単身者世帯、子供がいない新婚世帯、高齢者のみの世帯が多いことが自ずと判明する。さらに青壮年層のいわゆる「アーバンリビング」や「マンションライフ」への嗜好を考えれば、単身者世帯のなかには「居住立地選好階層」⁸⁾の存在も想像し得る。

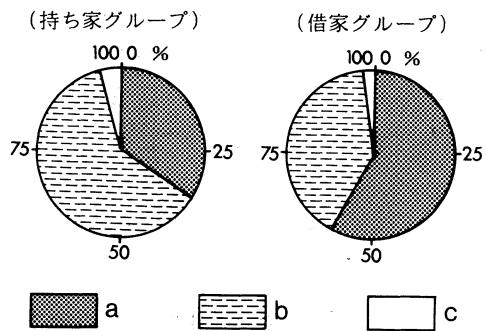
ここまで考察において、我々は「持ち家グループ」と「借家グループ」との間に大きな性格差を見出せた。それでは彼らの社会経済的地位には、如何なる違いが存在するので



第1図(a)
高層住宅居住者の年齢階級
(持ち家グループ)
(資料: アンケート調査結果)



第1図(b)
高層住宅居住者の年齢階級
(借家グループ)
(資料: アンケート調査結果)



第2図 高層住宅居住者の世帯類型
a: 1世代世帯 b: 2世代世帯 c: 3世代世帯
(資料: アンケート調査結果)

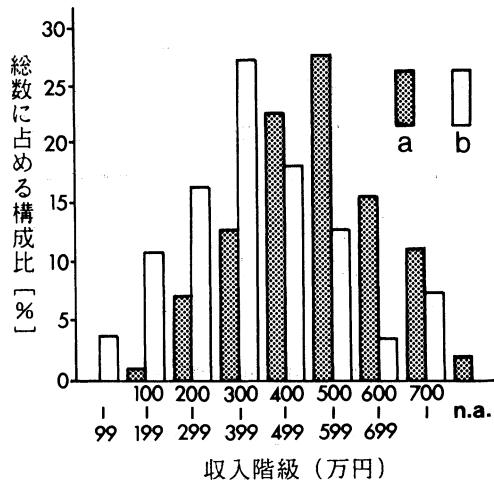
あろうか。第1表は、総数に対して10%以上を占める職業を「持ち家グループ」と「借家グループ」それぞれについて示したものである。本表において、両者の差は歴然としている。すなわち、事務職こそ両者に確認できるものの、他は全て異なっており、それらを比較すれば、「持ち家グループ」のほうに社会的地位の高さが明らかである⁹⁾。特に「持ち家グループ」で会社団体役員と管理職をあわせた比率が28.3%にも達することは、彼らの社会的地位が相当に高いことを知るに充分である。

ところで、社会的地位の差は、経済的地位

第1表 高層住宅居住者の主な職業

持ち家グループ	事務職 (16.7%)
	会社団体役員 (16.2%)
	管理職 (12.1%)
	サービス業 その他事業主 (10.6%)
借家グループ	販売人 (16.4%)
	商店主 (12.7%)
	技術者 (10.9%)
	事務職 (10.9%)

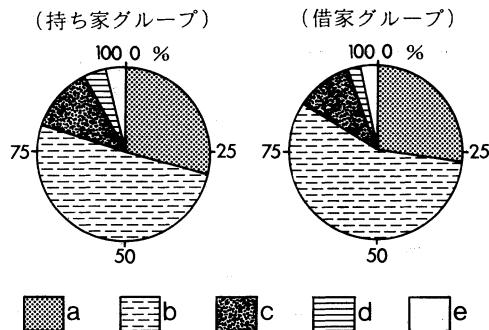
(資料: アンケート調査結果)



第3図 高層住宅居住世帯の年収 (税込)
a: 持ち家グループ b: 借家グループ
(資料: アンケート調査結果)

においても明瞭な差となって現出する。第3図は、世帯の年収 (税込) を指標にそれを表現したものであるが、「持ち家グループ」のモードが500~599万円にあるのに対し、「借家グループ」のそれは300~399万円に認められる。単純に計算して、年収で約200万円、月収で約11万8千円の差がある¹⁰⁾ことになる。

上記の差に反して、就業地についてみれば



第4図 高層住宅居住者の就業地
a: 西区内 b: 大阪市他区 c: 大阪市以外の大阪府 d: 他府県 e: 無回答
(資料: アンケート調査結果)

(第4図)、「持ち家グループ」と「借家グループ」は近似した傾向を示し、西区内がともに30%弱、大阪市内¹¹⁾がともに80%前後である¹²⁾。両者に共通して職住近接の傾向が明らかであり、都心周辺部に立地する高層住宅のメリットは、住宅の所有関係に関わらず發揮されていると判断できる。

IV. 転居理由の検討

筆者(1988)¹³⁾が明らかにしたとおり、本研究の対象地域における高層住宅の大半は、

1970年以降に立地した。したがって、そこに居住する人々は、比較的新しい地域住民であるといえる。彼らは、いかなる地域のいかなる住宅から転居してきたのであろうか。本章では、それらを明らかにしながら、居住者サイドからみた高層住宅の立地要因にもアプローチしたい。

そこで、まず第2表(a)・(b)を用いて、従前の居住地と転居理由との関連についてみてみよう。「持ち家グループ」(第2表(a))では、西区内を前居住とする世帯が総数の23.7%を占める。これに大阪市他区の数値を加え

第2表(a) 従前の居住地と転居理由との関連(持ち家グループ)

前 住 地	実 数 (構成比[%])	転居理由「複数回答」 ()の数字は前居住ごとに集計した総数に占める転居理由の構成比[%]								合 計
		環境が 悪 い	家賃が 高 い	住宅が 狭 い	通勤が 不 便	就 職	転 勤	結 婚	その他の 理由	
西 区 内	47(23.7)	5(9.1)	4(7.3)	20(36.4)	0(0.0)	0(0.0)	0(0.0)	6(10.9)	20(36.4)	55(100.0)
大阪市他区	79(39.9)	15(16.1)	6(6.5)	32(34.4)	11(11.8)	0(0.0)	1(1.1)	15(16.1)	13(14.0)	93(100.0)
大阪市以外 の大坂府	54(27.3)	8(10.3)	2(2.6)	15(19.2)	25(32.1)	0(0.0)	1(1.3)	8(10.3)	19(24.4)	78(100.0)
他 府 県	18(9.1)	0(0.0)	0(0.0)	2(10.5)	7(36.8)	0(0.0)	2(10.5)	0(0.0)	8(42.1)	19(100.0)
合 計	198(100.0)									

(資料: アンケート調査結果)

第2表(b) 従前の居住地と転居理由との関連(借家グループ)

前 住 地	実 数 (構成比[%])	転居理由「複数回答」 ()の数字は前居住ごとに集計した総数に占める転居理由の構成比[%]								合 計
		環境が 悪 い	家賃が 高 い	住宅が 狭 い	通勤が 不 便	就 職	転 勤	結 婚	その他の 理由	
西 区 内	9(16.4)	2(22.2)	0(0.0)	3(33.3)	0(0.0)	0(0.0)	0(0.0)	1(11.1)	3(33.3)	9(100.0)
大阪市他区	13(23.6)	4(21.1)	1(5.3)	8(42.1)	2(10.5)	1(5.3)	0(0.0)	1(5.3)	2(10.5)	19(100.0)
大阪市以外 の大坂府	16(29.1)	0(0.0)	0(0.0)	0(0.0)	8(44.4)	2(11.1)	0(0.0)	4(22.2)	4(22.2)	18(100.0)
他 府 県	17(30.9)	0(0.0)	0(0.0)	0(0.0)	7(31.8)	1(4.5)	7(31.8)	3(13.6)	4(18.2)	22(100.0)
合 計	55(100.0)									

(資料: アンケート調査結果)

ると、総数の63.6%が大阪市内からの住居移動（以下、近距離移動と記す）であることがわかる¹⁴⁾。大阪市以外の府下からの住居移動（以下、中距離移動と記す）は総数の23.7%であり、他府県¹⁵⁾からの住居移動（以下、長距離移動と記す）は9.1%にすぎないから、おしなべて近距離移動が多いといえよう¹⁶⁾。それら各々の転居理由に着目すれば、近距離移動では住宅の狭さを理由に転居してきたケースが目立つ。これに対し、中・長距離移動では通勤の便を理由に転居してきたケースが多い。転勤は別に集計しているので、通勤の便を転居理由にしている場合は、通勤時間を短縮するために転居を行なったと解釈できる。また「その他」の比率が高いのは「住宅を購入したから」という一義的な理由で「その他」に回答した者が多いためである¹⁷⁾。

一方、「借家グループ」（第2表（b））に関しては、近距離移動が総数の40.0%、中・長距離移動がそれぞれ総数の約30%を占める。「持ち家グループ」に比べて、近距離移動が少なく長距離移動の多いことが特徴的である。転居理由を前居住地ごとにみると、「持ち家グループ」に同じく、近距離移動では住宅の狭さを理由に転居してきたケースが多い。また長距離移動では転居理由に転勤をあげるケー

スが目立つ¹⁸⁾。

次にルームタイプの変化と転居理由の関連について考察を加えてみたい。なお、ルームタイプについては、筆者（1984）による分類（第3表）¹⁹⁾を改良のうえ用い、前居住と現居住との間におけるルームタイプの変化パターンをまとめて、4種の住み替えグループを第4表のごとく設定した。まず「持ち家グループ」（第5表（a））では、「拡大グループ」が総数の50.0%を占めている。第Ⅲ章で指摘した「持ち家グループ」の年齢階級が高いことと、学齢人口が多いことを考慮すれば、子供の成長に応じて、より広い住居を求めた転居行動が明らかである。転居理由に住宅の狭さをあげた世帯が多いことはその証左である。「維持グループI」は総数の36.3%を占めるが、住宅の狭さを転居理由にあげる世帯が少ない。これは、住居の広さに満足したうえで、

第4表 住み替えグループの設定

住み替え グループ名	ルームタイプの変化
拡大 グループ	単身型→腰掛け居住型
	単身型→準永住型
	単身型→永住型
	腰掛け居住型→準永住型
	腰掛け居住型→永住型
準永住型→永住型	
維持 グループ I	永住型→永住型
	単身型→単身型
	腰掛け居住型→腰掛け居住型
維持 グループ II	準永住型→準永住型
	腰掛け居住型→単身型
	準永住型→単身型
	準永住型→腰掛け居住型
	永住型→腰掛け居住型
縮小 グループ	永住型→単身型
	腰掛け居住型→単身型
	準永住型→腰掛け居住型
	永住型→単身型
	永住型→腰掛け居住型
	永住型→準永住型

第3表 ルームタイプの分類

ルーム タイプ	永住型	準永住型	腰掛け 居住型	単身型
間取り	3LDK	2LDK	1LDK	1K
	4DK	3DK	2K	1DK
	4LDK		2DK	
	5DK			
	5LDK			

(香川（1984）を改良)

総合的に満足できる住宅を求めて転居したことを見ている。「維持グループⅡ」、「縮小グループ」は、ともに総数の10%未満にすぎず、あまり参考にならない。

一方、「借家グループ」(第5表(b))では、「縮小グループ」が37.7%を占め最も多い。転居理由に通勤の便をあげる世帯が多いことや第Ⅲ章で指摘した「借家グループ」の年齢階級の低さを考慮すると、両親から独立することによってルームタイプが縮小化したことが明らかである。また他の3種の住み替えグループにおいて、転居理由に住宅の狭さをあ

げた世帯が多いことは、借家間の住み替えによって、より広い住宅を得る転居行動を想起させる。

以上に述べた本章の内容を総括すると、近距離移動では住宅の狭さの問題が、中・長距離移動では就業地への通勤事情がそれぞれ転居を促した主たる原因と考えられる。こうした一見矛盾するような居住者サイドの要求を、都心周辺部に立地する高層住宅(特に分譲タイプ)は同時に受け止めることができた。また、借家としての高層住宅は、住み替え行動における持ち家取得に至る一過程として、そ

第5表(a) ルームタイプの変化と転居理由との関連(持ち家グループ)

住み替え グループ名	実数 (構成比[%])	転居理由「複数回答」 ()の数字は前住地ごとに集計した総数に占める転居理由の構成比[%]								
		環境が 悪い	家賃が 高い	住宅が 狭い	通勤が 不便	就職	転勤	結婚	その他	合計
拡大 グループ	95(50.0)	15(12.1)	8(6.5)	55(44.4)	20(16.1)	0(0.0)	1(0.8)	8(6.5)	17(13.7)	124(100.0)
維持 グループⅠ	69(36.3)	8(11.6)	2(2.6)	9(11.5)	18(23.1)	0(0.0)	2(2.6)	13(16.7)	26(33.3)	78(100.0)
維持 グループⅡ	15(7.9)	4(21.1)	2(10.5)	1(5.3)	4(21.1)	0(0.0)	1(5.3)	3(15.8)	4(21.1)	19(100.0)
縮小 グループ	11(5.8)	0(0.0)	0(0.0)	0(0.0)	1(9.1)	0(0.0)	0(0.0)	2(18.2)	8(72.7)	11(100.0)
合計	190(100.0)									

(資料: アンケート調査結果)

第5表(b) ルームタイプの変化と転居理由との関連(借家グループ)

住み替え グループ名	実数 (構成比[%])	転居理由「複数回答」 ()の数字は前住地ごとに集計した総数に占める転居理由の構成比[%]								
		環境が 悪い	家賃が 高い	住宅が 狭い	通勤が 不便	就職	転勤	結婚	その他	合計
拡大 グループ	12(22.6)	3(18.8)	0(0.0)	5(31.3)	3(18.8)	0(0.0)	1(6.3)	2(12.5)	2(12.5)	16(100.0)
維持 グループⅠ	8(15.1)	1(12.5)	0(0.0)	2(25.0)	2(25.0)	0(0.0)	0(0.0)	2(25.0)	1(12.5)	8(100.0)
維持 グループⅡ	13(24.5)	2(12.5)	1(6.3)	4(25.0)	2(12.5)	1(6.3)	1(6.3)	2(12.5)	3(18.8)	16(100.0)
縮小 グループ	20(37.7)	0(0.0)	0(0.0)	0(0.0)	8(34.8)	3(13.0)	4(17.4)	2(8.7)	6(26.6)	23(100.0)
合計	53(100.0)									

(資料: アンケート調査結果)

の役割を果たしているといえよう。

かかる居住者サイドの需要が、供給サイドの経済行動や行政サイドの政策に乗じて、筆者（1988）²⁰⁾ の論じた高層住宅を都心周辺部に大量立地させたのである。

V. 都心周辺部における高層住宅の今後 —永住意向の検討より—

現在高層住宅に居住している人々は、今後とも現在の住宅に継続して居住するのであろうか。高層住宅の居住者は、いわゆる団地世代の3代目にあたる者が既におり、高層住宅で育った経験のある親を持つ者もいるであろう。かかる状況の下で、高層住宅居住者の永住意向の有無を検討しておくことは、今後の高層住宅市場の展開を予想するうえで重要視できる。そこで筆者は、第6表(a)・(b)のごとく、既に本研究で用いているルームタイプを、家族数²¹⁾に応じて居住室数でみた平均居住水準以上・未満に分け²²⁾、それぞれの分類ごとに永住意向の有無を調べてみた。

まず第6表(a)をもとに「持ち家グループ」についてみてみよう。「持ち家グループ」は、全体の94.9%の世帯が居住室数でみた平均居住水準を満たしており、水準未満の世帯は、わずか5.1%である。したがって、居住室数に限れば、比較的恵まれた状況にあるといえよう。しかしながら、居住室数でみた平均居住水準を満足する世帯の永住意向は予想外に低く、最も数値が高い「永住型」居住世帯においてさえ47.6%にすぎない。全てのルームタイプを総合した場合の数値は、永住意向のある世帯が43.5%、それのない世帯が53.8%、未定・無回答が2.7%である。

一方、第6表(b)の「借家グループ」をみると、居住室数でみた平均居住水準以上の世帯が80.0%を占める。しかし永住意向のある世帯は、居住室数でみた平均居住水準以上の場合で11.4%、水準未満の場合では0.0%である。「借家グループ」では比較的若い世帯が多く（第1図(a)）、家族数の増加も「持ち家グループ」以上に起こり得るから、持ち家の取得の至らずとも、より広い借家への転居は十分に考えられる。こうしたこと前提にすれば、上記の数値は妥当な結果ではなかろうか。

以上のように本章では「持ち家グループ」の「永住型」・居住室数でみた平均居住水準以上の世帯でさえ、半数以上が永住意向を持っていないことが明らかになった。彼らの多くは、郊外の戸建住宅を希望しているであろうが、都心へのアクセシビリティが相当低下することを覚悟しなければ、戸建住宅は取得できまい。今後は「時間を重視して都心の近くに住む」か「環境を重視して郊外に住む」かの選択が一層はっきりしてくると思われる。その際、前者を重視する者が多くいる限り、都心の近くにおける高層住宅の需要は高く維持されよう。

しかし現実には、高層住宅が数多く立地したことが地価の急上昇を誘発しており、ここ数年は本研究の対象地域でも高層住宅の立地が殆ど見られなくなっている。こうした局面を迎えて、高層住宅の立地地域は再び郊外を指向するなど新たな展開を示しつつあるが、同時にいわゆる超豪華マンションの立地も都心の近くで散見される。すなわち、鈴木富志郎（1977）のいう大衆化・高級化への分化²³⁾がここにおいて認められる。いずれ

第6表(a) 永住意向の検討(持ち家グループ)

居住水準	ルームタイプ	家族数	永住意向()内の数字はルームタイプごとに集計した総数に占める構成比[%]			
			有	無	未定・無回答	合計
居室数でみた 平均居住水準以上 (186世帯) (94.9%)	单身型	1人	0(0.0)	1(100.0)	0(0.0)	1(100.0)
	腰掛け居住型	2人以下	3(33.3)	5(55.6)	1(11.1)	9(100.0)
	準永住型	3人以下	8(27.6)	20(69.0)	1(3.4)	29(100.0)
	永住型	1人1部屋以上	70(47.6)	74(50.3)	3(2.0)	147(100.0)
	(総合)		81(43.5)	100(53.8)	5(2.7)	186(100.0)
居室数でみた 平均居住水準未満 (10世帯) (5.1%)	单身型	1人	—	—	—	—
	腰掛け居住型	2人以下	1(20.0)	4(80.0)	0(0.0)	5(100.0)
	準永住型	3人以下	1(100.0)	0(0.0)	0(0.0)	1(100.0)
	永住型	1人1部屋未満	2(50.0)	2(50.0)	0(0.0)	4(100.0)
	(総合)		4(40.0)	6(60.0)	0(0.0)	10(100.0)

(資料: アンケート調査結果)

第6表(b) 永住意向の検討(借家グループ)

居住水準	ルームタイプ	家族数	永住意向()内の数字はルームタイプごとに集計した総数に占める構成比[%]			
			有	無	未定・無回答	合計
居室数でみた 平均居住水準以上 (44世帯) (80.0%)	单身型	1人	0(0.0)	8(100.0)	0(0.0)	8(100.0)
	腰掛け居住型	2人以下	5(27.8)	13(72.2)	0(0.0)	18(100.0)
	準永住型	3人以下	0(0.0)	6(100.0)	0(0.0)	6(100.0)
	永住型	1人1部屋以上	0(0.0)	12(100.0)	0(0.0)	12(100.0)
	(総合)		5(11.4)	39(88.6)	0(0.0)	44(100.0)
居室数でみた 平均居住水準未満 (11世帯) (20.0%)	单身型	1人	—	—	—	—
	腰掛け居住型	2人以下	0(0.0)	9(90.0)	1(10.0)	10(100.0)
	準永住型	3人以下	0(0.0)	1(100.0)	0(0.0)	1(100.0)
	永住型	1人1部屋未満	—	—	—	—
	(総合)		0(0.0)	10(90.9)	1(9.1)	11(100.0)

(資料: アンケート調査結果)

にせよ、トータルな立場から大都市圏内の良好な住宅ストックを考えれば、既に立地した高層住宅の維持管理に万全を期し、スムースな転売が可能となるようなシステムを確立することが、今後の高層住宅市場の最重要課題になるようと思われる。

[付記] 本稿は1986年1月に立命館大学大学院に提出した修士論文の一部を骨子としたものであり、その要旨は昭和62年度（1987年度）近畿都市学会秋季大会（於、大阪国際交流センター）において発表しました。

注

- 1) ④香川貴志「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36-4, 1984, pp. 362-375. ⑤香川貴志「高層住宅の立地とともに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61-4, 1988, pp. 350-368. ⑥由井義通「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60-12, 1987, pp. 775-794. ⑦由井義通「中高層集合住居居住者の住居移動—福岡市での事例研究ー」、人文地理41-2, 1989, pp. 101-121.
- 2) 本稿で対象にする大阪市に関連するものとしては以下の研究が代表的である。⑧安田 孝「都心周辺部マンション街居住者の構成と居住地指向—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, 1985, pp. 84-92. ⑨安田 孝「大阪の都心周辺部における中高層集合住宅居住者の居住地移動に関する研究」、昭和60年度第20回日本都市計画学会学術研究論文集、1985, pp. 409-414. ⑩関西情報センター『京阪神大都市インナーエリア居住等実態調査』、国土庁大都市圈整備局、1985, 516 p.
- 3) 由井義通「広島市における中高層集合住宅の開発とその居住者の特性」、人文地理38-1, 1986, pp. 57-77.
- 4) 前掲1) ⑩
- 5) いわゆるマンションは、厳密には中高層集合住宅と称せられようが、本稿で対象とするのは筆者（1988）[前掲1) ⑤]が扱った6階建以上の集合住宅である。そこで前掲1) ⑤の研究にあわせて「高層住宅」という語を用いることにする。
- 6) 前掲1) ⑩
- 7) 販売時における分譲タイプ、賃貸タイプとは必ずしも一致しない。例えば、居住者が分譲タイプの住宅所有者から住宅を借りている場合、居住者にとって住宅は借家であり、住宅そのものは分譲タイプである。本研究では、あくまで居住者サイドに立った所有関係で論を進めることする。
- 8) 都心部や都心周辺部のアーバナイズされた雰囲気にあこがれて、そこで居住を強く求めて実行している人々の総称。ひとところ流行した“yappies”に類似した属性を持つ集団といえる。
- 9) 例えば「持ち家グループ」において16.2%を占める会社団体役員と12.1%を占める管理職は、「借家グループ」において共に9.1%である。逆に「借家グループ」において16.4%を占める販売人は、「持ち家グループ」では4.0%にすぎない。
- 10) 年収は年収を17で除して計算した。
- 11) 西区内を含む。
- 12) 安田〔前掲2〕④も都心周辺部（北区南森町、東区・南区（現・中央区）谷町、西区西長堀、港区弁天町）における民間分譲マンション居住者の就業地は、約85%が大阪市内で完結することを述べている。
- 13) 前掲1) ④
- 14) 安田〔前掲2〕④によると、都心周辺部民間分譲マンション居住者のうちの近距離移動経験者は、少なからず両親からの世帯分離（およびそれにともなう親子近接居住）を含んでいる。
- 15) 隣接府県も他府県に一括していることに留意されたい。
- 16) R. T. LeGates と Hartman C. は ‘Back to the City’ と謳われたアメリカ合衆国の都心周辺部におけるジェントリフィケーションでも、実際は市内からの近距離移動がかなり多いことを実証している。R. T. LeGates & Hartman C.: The anatomy of displacement in the United States. in N. Smith & Williams P. eds.: *Gentrification of the City*. Allen & Union (Boston), 1986, pp. 178-200.
- 17) 「子供の学校への便」、「通院の便」、「老後の郊外での独り暮しが不安」等の理由も散見される。
- 18) 標本数7のうちの2件は、男45歳と男53歳の単身世帯であり、彼らの職業が共に管理職であることから、いわゆる単身赴任者の住宅として借家が利用されていることがわかる。
- 19) 前掲1) ④
- 20) 前掲1) ④
- 21) 12歳以下（おおむね小学生以下）は1人を0.5人として計算した。なお、端数が生じた際は整数值に繰り上げた。

22) アンケートの調査項目の制約により、建設省の第四期住宅建設五箇年計画（1981）が定めた平均居住水準の指標、①居住室、②設備、③住宅の環境、④世帯人員住宅規模、以上4項目の

うち、①だけを参考せざるを得なかった。
23) 鈴木富志郎「マンション考」、立命館文学386～390（合併）、1977、pp. 471-487.