

首都圏郊外分譲マンションへの流入世帯における住環境選好構造の変化

鈴木 雅智

東京大学 空間情報科学研究センター

連絡先: < suzuki@csis.u-tokyo.ac.jp > Web: < <https://sites.google.com/view/masatomo-suzuki/home> >

- (1) **動機:**分譲マンションは、大都市圏における主要な居住形態であり、近年では郊外でも戸建住宅購入を代替する存在となっている。しかしながら、かつて活況を呈したニュータウンでも、現在の転入者に選ばれない既存マンションが存在し、その老朽化・困難な更新の実態が明るみになりつつある。将来の地域像を予測する上では、個人の住環境選好に基づき居住地選択が行われることを踏まえ、近年、広域からの転入者が一層重視するようになっている住環境要素や、それら住環境要素の空間分布を明らかにすることが有効である。
- (2) **方法:**本稿では、株式会社リクルート住まいカンパニーが実施している、首都圏新築マンション契約者動向調査の個票データ(2000-18年, 118,865件)を分析する。本調査は実際の契約者に対し、契約書の提出等を通して物件特性・世帯属性・検討プロセス等を収集しており、通常のアンケート調査に比べ信頼性が高いと考えられる。近隣・広域からの転入者の差異に着目し、新築マンション購入時の重視・決め手・妥協構造を分析し、都市圏の中の傾向の地理的差異、経年変化を明らかにする。
- (3) **結果:**①近年首都圏全体で、生活環境・教育環

境・周辺環境・駅徒歩が重視されるようになってきている。②とりわけ、商業・公共・医療施設等の生活環境は、郊外部(都心から20km圏外)への広域転入者が重視する傾向、重視項目から決め手に至る傾向が強まっており、一貫して妥協されにくい構造を有する。また、価格・広さを妥協して(優先順位を落として)まで、生活環境等を優先するトレードオフが存在する。③各距離帯の中でも駅毎に比較優位を持つ住環境項目は異なり、その相対的なランクは経年的に変化しにくい(図1)。教育環境・周辺環境は一度ブランドを確立したら長く持続するが、相対的に、生活環境や駅徒歩は次第に評価が低減しうる。

- (4) **謝辞:**株式会社リクルート住まいカンパニーと東京大学空間情報科学研究センターとの共同研究を通して、アンケート調査の個票データを提供いただくとともに、有益なコメントを頂戴した。背景地図に、国土数値情報ダウンロードサービスを使用した。
- (5) **関連文献:**
鈴木雅智 (2019)「首都圏郊外分譲マンションへの流入世帯における住環境選好構造の変化」、『都市計画報告集』18, 148-153.

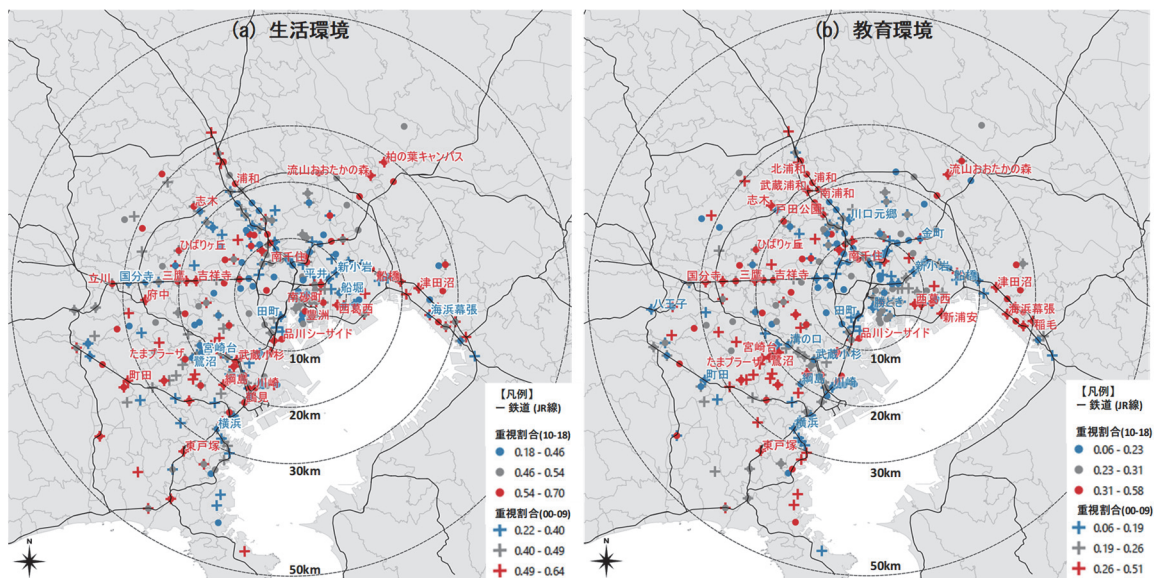


図1:住環境の比較優位:空間分布とその経年変化

※各住環境項目の重視割合を示す。期間を2000-09年(+印)と2010-18年(●印)に分け、各期間のサンプル数が100以上の駅を集計対象とした。各期間のサンプルを、サンプル数で3等分し、重視割合が低い順に低ランク(青色)・中ランク(灰色)・高ランク(赤色)とした。全期間で400以上のサンプルを有する駅について低・高ランクの場合に駅名を表示した。