

氏名(本籍)	久保倫子(茨城県)			
学位の種類	博士(理学)			
学位記番号	博甲第5569号			
学位授与年月日	平成22年11月30日			
学位授与の要件	学位規則第4条第1項該当			
審査研究科	生命環境科学研究科			
学位論文題目	<b>Geographical Study on the Residential Choices of Condominium Residents</b> (マンション居住者の現住地選択に関する地理学的研究)			
主査	筑波大学教授	理学博士	田林明	
副査	筑波大学教授	理学博士	手塚章	
副査	筑波大学教授	理学博士	山下清海	
副査	筑波大学教授	理学博士	村山祐司	
副査	筑波大学准教授	博士(理学)	松井圭介	

### 論文の内容の要旨

本研究は、日本におけるマンション居住者の現住地選択に関する意思決定過程を分析することを通して、ポスト郊外化期における日本のマンション居住からみた居住地構造を明らかにすることを目的とした。まず、マンションを扱った研究の重要性と研究の視点を、先行研究のレビューによって整理した。次に、日本においてマンションが浸透してきた背景とマンションの立地を示し、マンションの主要な供給地域として都心部・大都市郊外・広域中心都市・地方都市が確認された。これらのうち、研究蓄積の少ない地方都市(水戸市)と大都市郊外(幕張ベイタウン)において事例研究を行った。

水戸市中心部におけるマンション居住者の多くは、周辺地域からの住み替え世帯であり、核家族世帯や高齢世帯、単身世帯など多様な世帯が含まれる傾向がある。マンションの選択は、水戸市中心部への選好と密接に結びついており、マンション自体への評価と水戸市中心部への志向によって中心部のマンション需要が生まれている。ファミリー世帯とシングル世帯、中高年夫婦世帯といった世帯類型別に、居住地選択要因や現住地選択に関する意思決定過程のパターンに差異がみられることが明らかとなった。

次に、幕張ベイタウンにおけるマンション居住者は、周辺からの住み替え世帯だけではなく、東京大都市圏内から転入した世帯が多く、親世代が大都市郊外で住宅を購入し大都市圏内で生まれ育った世帯や他地域から就業によって東京大都市圏に転入した「根なし草」意識を持つ世帯がみられた。幕張ベイタウンにおいては、埋立地における新開発地であることが、大都市郊外に居住してきた世帯に高く評価された。幕張ベイタウン居住者の意思決定パターンは、マンションという住居形態の特性と幕張ベイタウンというステイタスの高い住宅地という二つの要素によって、既存モデルのパターンとは必ずしも一致しなかった。

事例研究と先行研究によって得られた知見から、マンション居住者の特性や現住地選択に関する意思決定過程の分析によって明らかとなった住宅取得に対する意識を基準として、大都市の都心部・大都市郊外・広域中心都市・地方都市のマンション市場の特性を検証した。その結果、大都市の都心部と郊外が居住機能を

補完し合っている関係は郊外化の時代から普遍的な構造であるものの、大都市への通勤者が居住する地域は、より都心に近接するようになった。地方圏においては、戸建住宅への選好が強いことや、実家継承・親子同居に対する規範意識を有する世帯が多いことが、マンション購入に関する意思決定過程の分析から明らかになった。広域中心都市においては、都市の影響が及ぶ範囲が広く、就業機会が多様で豊富であることから、他地域出身で就業を機会に転入した世帯が多い。一方で、地方都市においては、県内に血縁や土地勘を有する世帯が都市中心部の高いステイタスを求めて転入する傾向が強い。

## 審査の結果の要旨

従来の都市地理学においては、居住者の居住地選択やライフコースなどの社会地理学的視点と、都市の居住地構造という都市地理学的視点は分離されて扱われる傾向が強かった。本研究は、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丹念に分析することによって、都市中心部の特性や大都市圏構造の変容を明らかにしようとした意欲的な論文である。居住者特性や居住地選択を扱った研究を発展させただけでなく、都市地理学の新たな研究視座をもたらした点で重要な成果であるといえる。

フィールドワークによって丹念に集められたデータは、プライバシー意識の高い都市居住者を対象とした研究において極めて重要であり、データ自体の価値が高いことは言うまでもない。都市地理学と社会地理学の視点を結びつけ、さらに周辺学問領域にも応用可能な手法を示した研究の枠組みは、地理学の領域を超えて評価されうるものである。本研究はまた、20世紀の終わりから大きく変化してきた都市の地域構造の解明に、新しい展望をもたらすものである。

以上の理由により、本研究は博士論文（理学）として十分な価値をもつものと判断され、著者は博士（理学）の学位を受けるに十分な資格を有するものと認める。