

郊外戸建住宅団地の持続可能性に関する研究
-和歌山県北部の住宅土地利用調査と住環境調査から-

和歌山大学大学院システム工学研究科
都市デザイン研究室
60120040 北野善敬

研究の背景と目的
郊外戸建住宅団地の持続可能性に関する研究
-和歌山県北部の住宅土地利用調査と住環境調査から-

後半
住宅団地をサンプリングし、物的条件・社会的条件から
公共交通など様々な要因がどの程度住宅団地の持続可能性に関わるか

持続可能性の高い住宅団地とは「人口が安定した住宅団地」
住戸数の増加がピークに達した時点から継続居住が担保され、
住人の更新が一定数あり、空地・空家の発生が少ない住宅団地

原因	時間の経過	結果
物的	住宅土地利用の変化 継続的居住 新規入居 土地の二次利用 売れ残った土地	持続可能性指標 充足率 空家率 空地率 空家の流通率
社会的		理想状態 → 高い → 低い → 低い → 高い

4指標から住宅団地を把握、住宅土地利用の変化も含めて持続可能性を見る

発表の構成

前半

はじめに
概略のみ説明
近畿圏における小地域統計を用いた人口動態と公共交通の立地・利用実態の地域的特徴

後半

郊外戸建住宅団地とその物的環境の持続可能性の関係
郊外戸建住宅団地の4土地利用の発生と滅失
郊外戸建住宅団地の住民意識
まとめ
重点的に発表

近畿圏広域統計分析のまとめ
郊外戸建住宅団地の持続可能性に関する研究
-和歌山県北部の住宅土地利用調査と住環境調査から-

前半

- 近畿圏政策区域ごとに市町村を分けて考察
→行政・政策的な側面から
- 主要都市(大阪市・神戸市・京都市)からの距離帯ごとに市町村を分けて考察
→経済・就業的な側面から

それぞれの面からの公共交通分担率を指標として各エリアの集約形態を検討

・大都市外縁部の都市開発区域
・主要都市から約40km以遠
…において公共交通のみの集約型都市構造は×

対象：近畿2府4県198市町村

近畿圏政策区域図 近畿圏整備区域より

研究の背景と目的
郊外戸建住宅団地の持続可能性に関する研究
-和歌山県北部の住宅土地利用調査と住環境調査から-

日本の総人口は1億2,805万人で、前回より約29万人増(0.2%増)と横ばいで推移している。(2010年国勢調査より)
しかし、38都道府県すでに人口減少しており、
地方都市は既に人口減少期にある。

近年、さまざまな都市でマスター・プランなどにも取り入れられている、
集約型都市構造(コンパクトシティ)の構築に向けた
都市施設の再編や住宅政策が求められる。

前半

近畿圏の人口動態と集約型都市構造の骨格となる
鉄道やバスといった公共交通の整備・利用状況との関係に着目し、
近年どのような地域で駅周辺の人口増減の変化があるのか、
公共交通を使っているのか、市町村レベルで地域の特徴を明らかにした

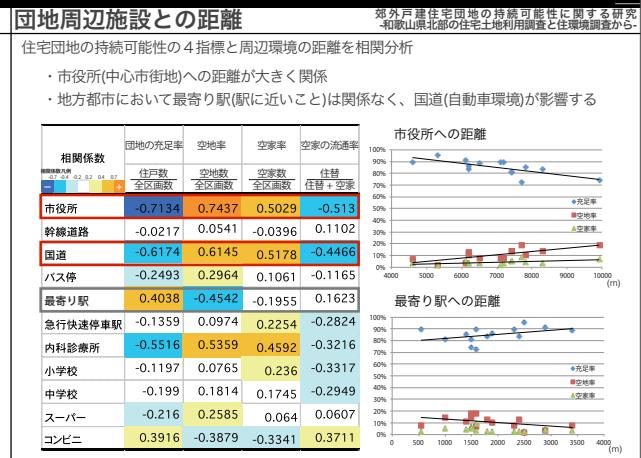
和歌山県北部の公共交通分担率
郊外戸建住宅団地の持続可能性に関する研究
-和歌山県北部の住宅土地利用調査と住環境調査から-

都市開発区域(50-60km圏)の典型例として和歌山県北部地域に着目する。
より細分化された公共交通分担率を見ると
和歌山市中心部は公共交通分担率は高いが郊外の値が低い。
→郊外での対策が重要となってくる。
→多核型都市構造への課題

開発開始から20年以上経過した郊外戸建住宅団地を抽出し調査・分析を行った。

橋本市
城山台1~4丁目
三石台1~4丁目
和歌山市
ネオポリス
木ノ本NT
東洋台
鳴滝団地
有功ヶ丘
西NT
東NT
サンシャイン紀ノ川台

住宅土地利用の特徴

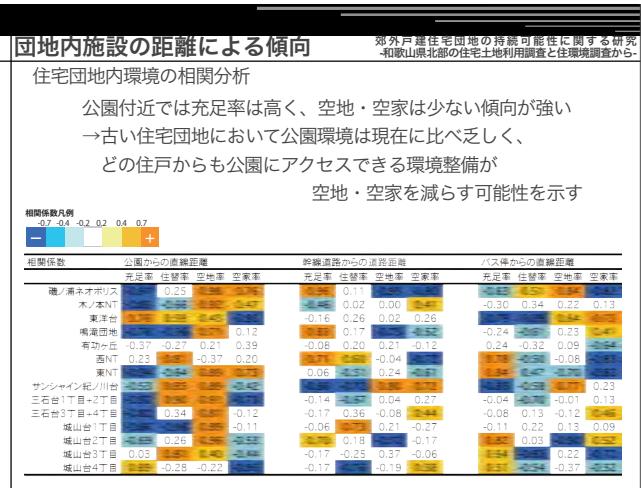


各住宅団地の概要

郊外戸建住宅団地の持続可能性に関する研究 -和歌山県北部の住宅土地利用調査と住環境調査から-

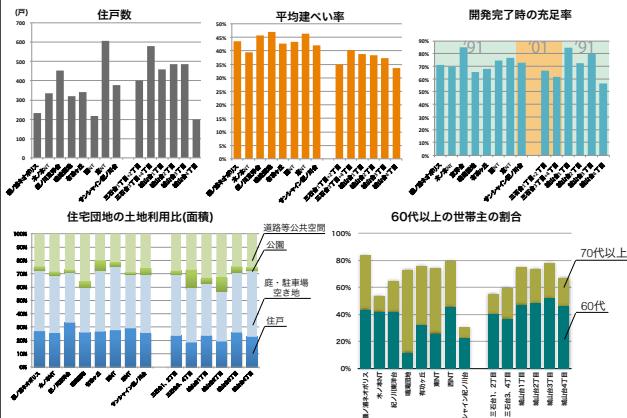
開発時期と住戸規模

年	地域
1970	木ノ本 NT
1971	ネオポリス
1972	東洋台
1973	鳴瀬団地
1974	有功ヶ丘
1975	西 NT
1976	東 NT
1977	サンシャイン 紀ノ川台
1978	三石台
1979	和歌山市
1980	城山台
1981	橋本市



各住宅団地の概要

郊外戸建住宅団地の持続可能性に関する研究 -和歌山県北部の住宅土地利用調査と住環境調査から-



調査・分析方法1

郊外戸建住宅団地の持続可能性に関する研究 -和歌山県北部の住宅土地利用調査と住環境調査から-

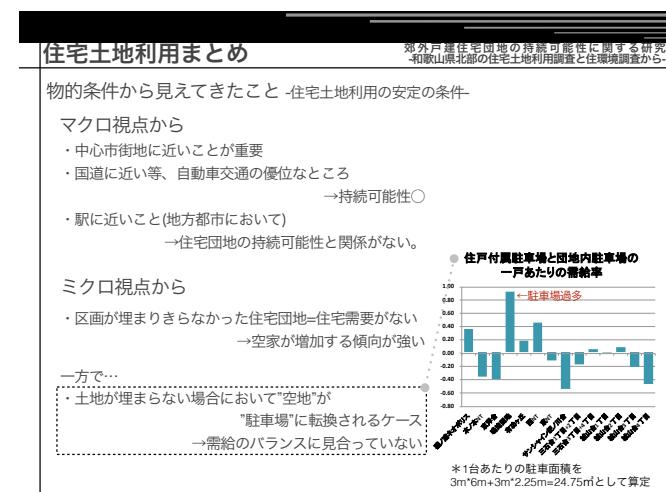
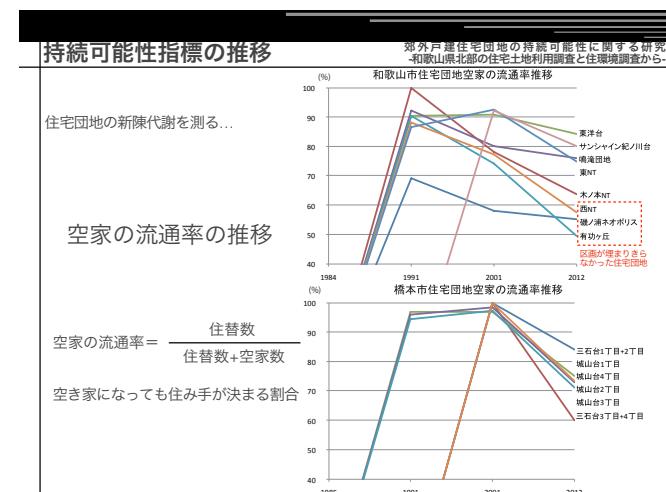
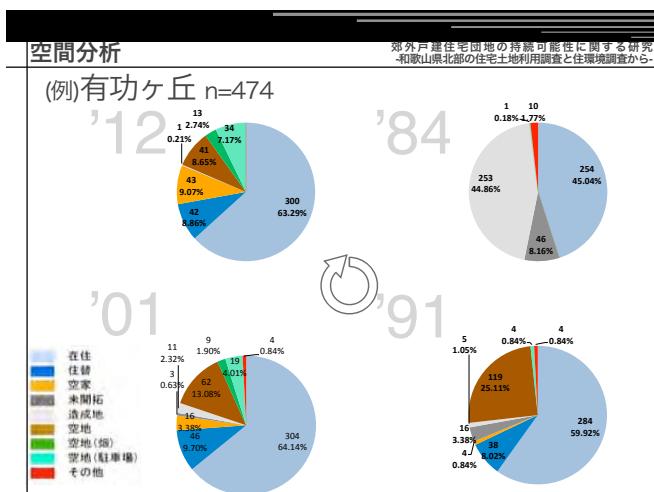
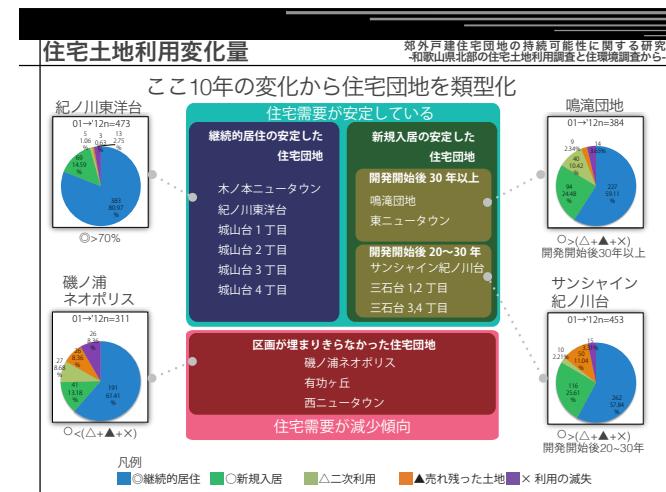
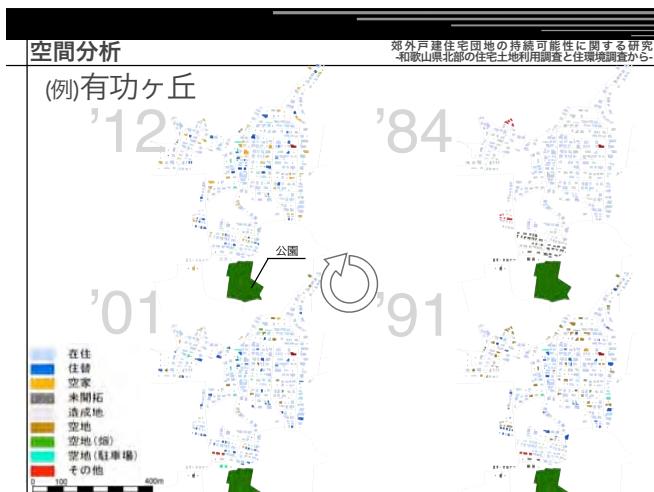


住家団地の住家土地利用の変化を

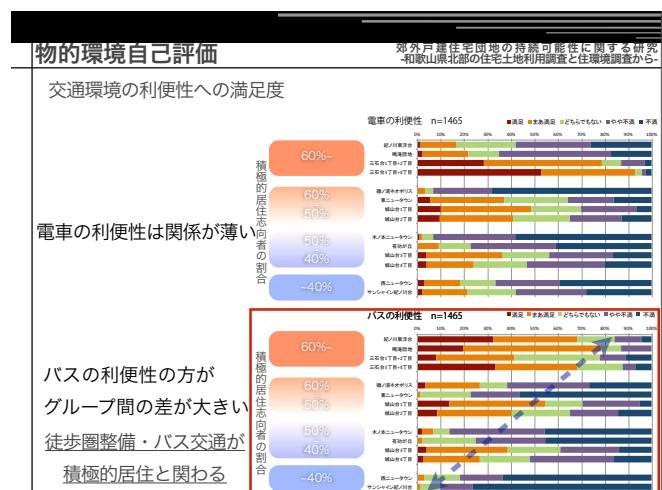
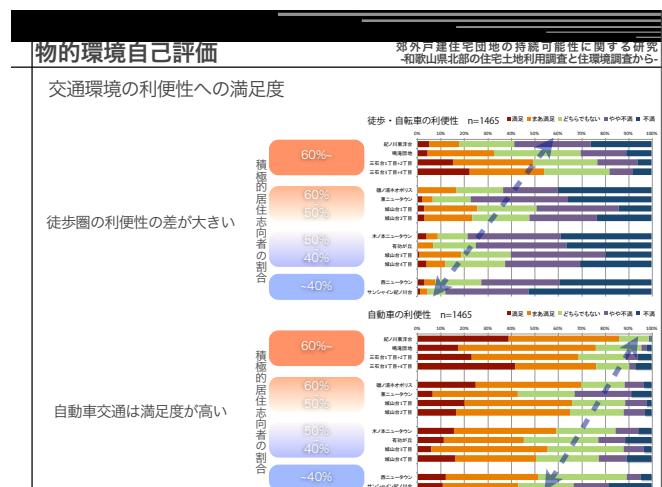
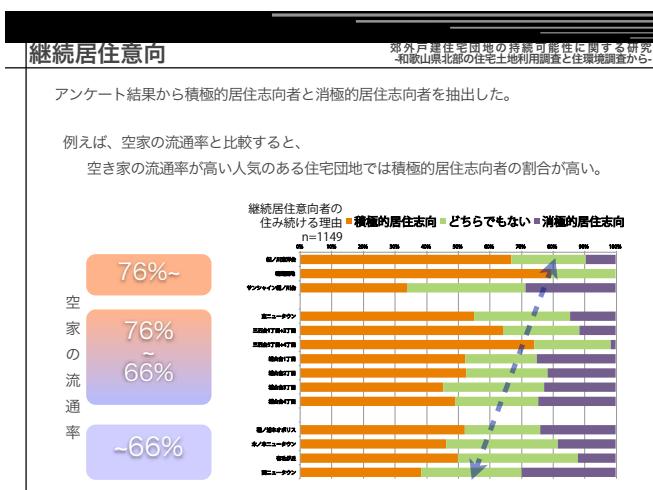
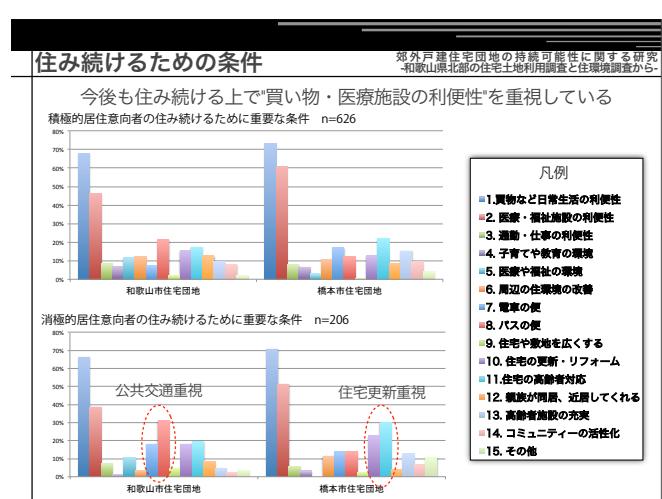
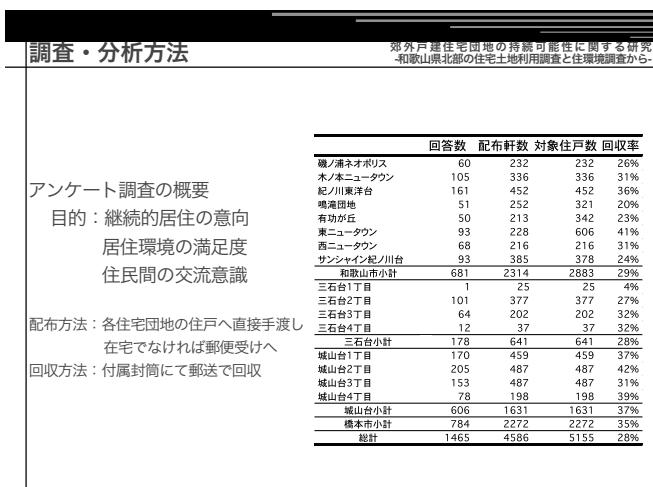
10年間隔でデータ化し分析を行う

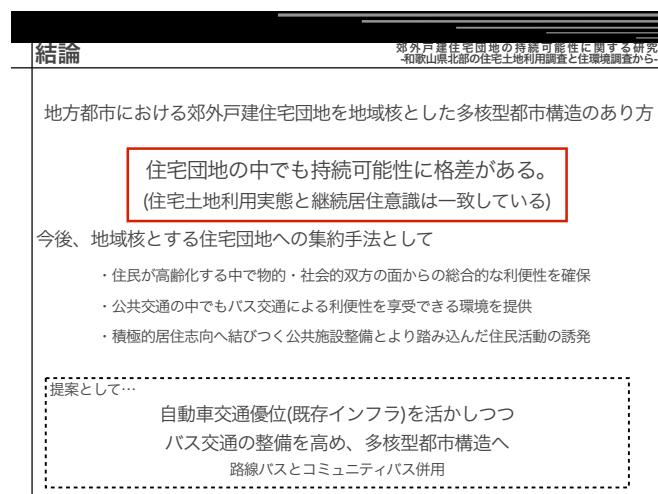
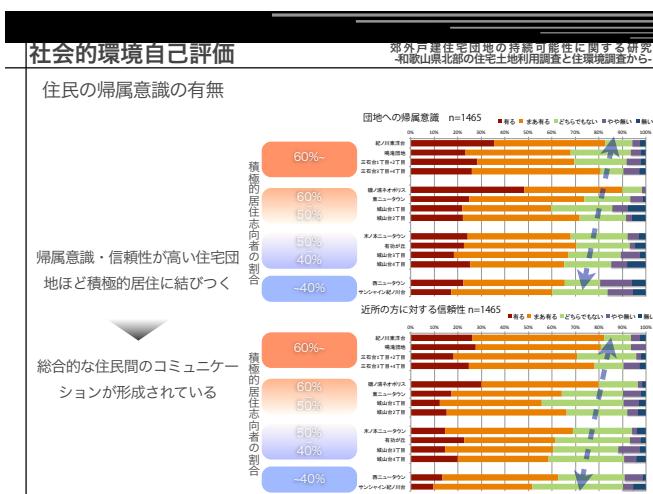
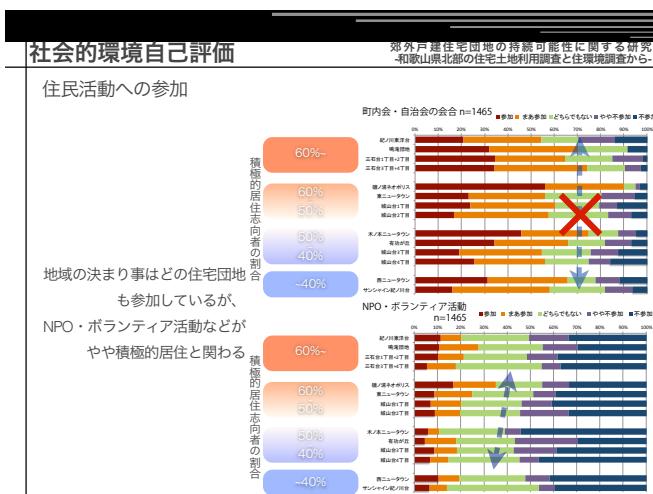
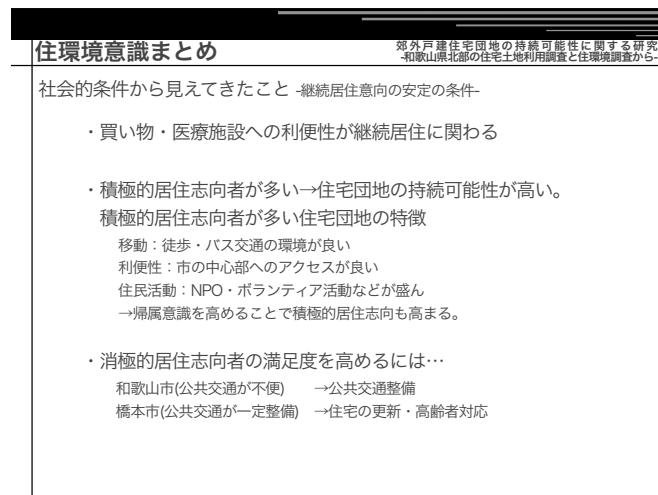
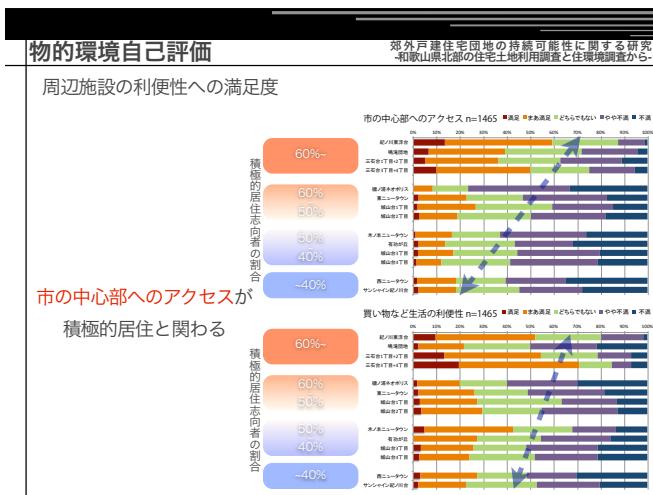
約30年の変化をゼンリンの住宅地図'84,'91'01と'12現地調査の4時点から比べ
各区画における土地利用を8つに類型化し、その構成や変化を分析

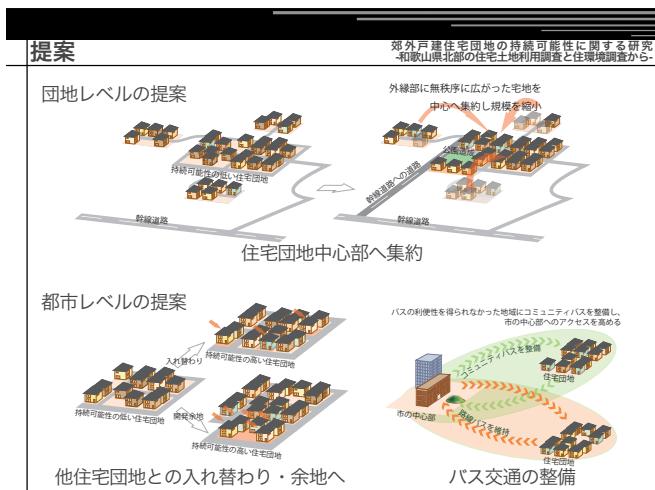




継続居住意向から見た住環境意識







ご清聴ありがとうございました