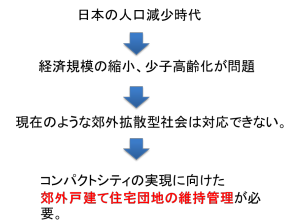


地方都市における郊外戸建住宅団地の 継続居住条件に関する研究 ～和歌山市北部を対象として～

卒業論文
都市デザイン研究室
60144018 北出 和加奈

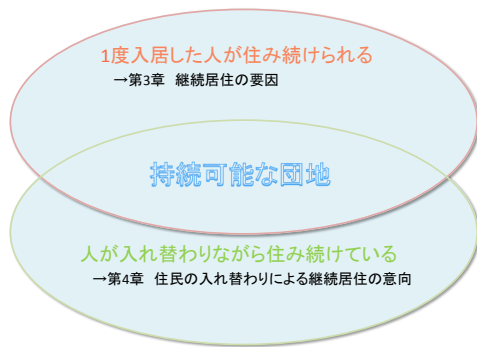
第1章 はじめに (1-1) 研究の目的と背景 ▼背景▼



▼目的▼

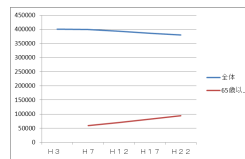
地方都市を代表して和歌山県和歌山市の郊外戸建住宅団地を対象に持続可能な住宅団地の条件を物的環境と社会的環境から明らかにする。

第1章 はじめに (1-2) 持続可能な団地とは

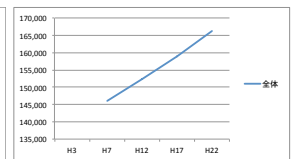


第2章 住環境調査の結果 (2-1) 和歌山市の概要

和歌山市全体(人口)



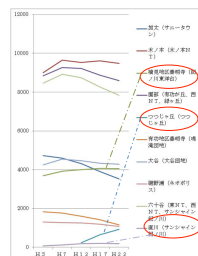
和歌山市(世帯数)



和歌山市の人口は減少
(H7からH22で5.01%減)
65歳以上の人口は増加
(H7からH22で37.23%増)

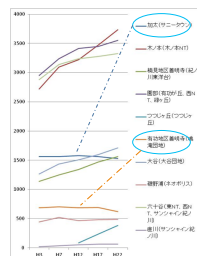
和歌山市の世帯数は増加
(H7からH22で8.36%増)

地区別(人口)



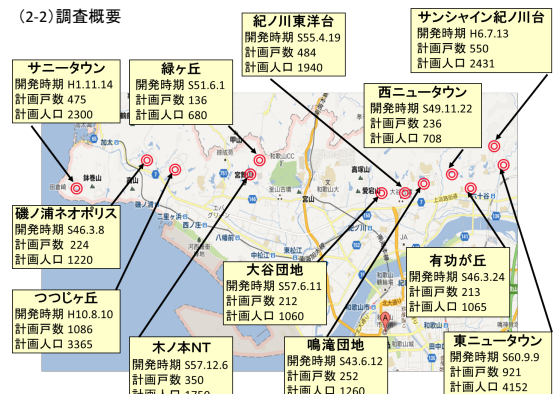
各団地地区の人口は減少
新しい住宅団地のある地区
の人口は増加
つつじが丘、直川、善明寺

地区別(世帯数)

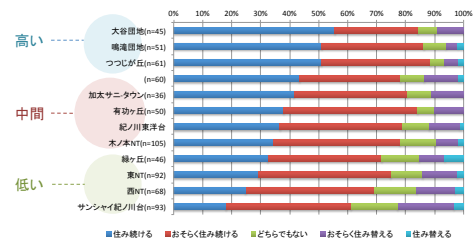


各団地地区の世帯数は増加
開発時期の古い団地のある
地区では世帯数が減少
加太、有功が地区善明寺

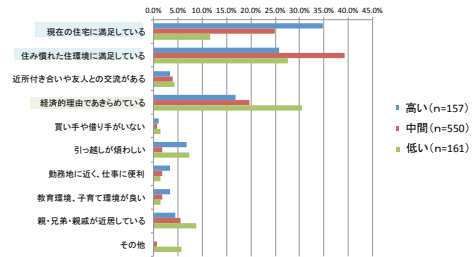
(2-2) 調査概要



第3章 (3-1) 継続居住意向



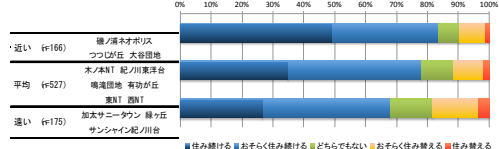
住み続ける理由 (SA)



団地の中心から各施設までの距離

中心地	幹線道路 (m)	バス停 (m)	最寄り駅 (m)	内科診療所 (m)	小学校 (m)	中学校 (m)	スーパー (m)	コンビニ (m)
加太サニータウン	2000	2000	3800	1900	1900	2000	2100	2200
磯ノ浦ネオポリス	250	500	1500	1300	2000	1900	2600	1100
つつじが丘	550	550	650	2200	500	1400	2200	1200
木ノ本NT	1000	1100	2200	1900	1600	2100	1200	1500
大谷団地	300	1300	500	700	190	1600	230	230
紀ノ川東洋台	700	240	2500	650	1100	210	1700	1100
鳴滝団地	800	190	2400	1700	160	1000	1400	1300
緑ヶ丘	1200	1700	2000	2100	1500	3000	800	1100
有明ヶ丘	1000	1000	1600	2800	750	1100	1100	1100
西NT	1100	1100	1500	1500	850	800	1200	1200
東NT	1600	1500	1400	2000	550	400	1700	1700
サンシャイン紀ノ川台	2100	1900	1800	2200	1100	1000	2500	2200
平均値	1050	1090	1829	1695	1016	1375	1569	1327
標準偏差	600	621	680	613	623	790	710	532

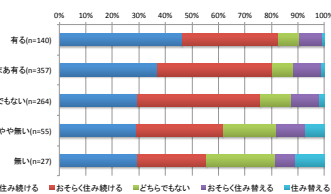
団地から幹線道路までの距離と継続居住意向の関係



・自動車での中心市街地へのアクセスが良いことと、通勤への利便性が必要とされていると考えられる。

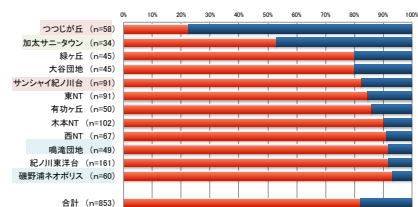
(3-3) 社会的環境から見た継続居住意向

まちづくりへの貢献と継続居住意向の関係



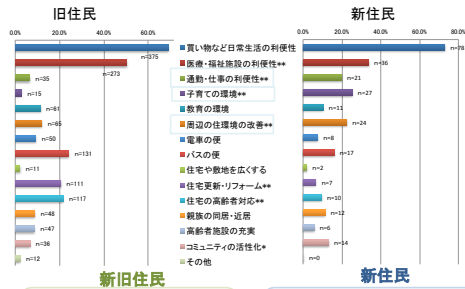
第4章

(4-1) 新旧住民の継続居住意向



(4-2) 新旧住民の継続居住意向の比較

住み続けるための条件(MA)



新旧住民
・買い物、医療などの日常生活の利便性が最優先されている。

新住民
・通勤・仕事の都合
・子育て環境
・住環境の改善

第5章 まとめ

地方都市における郊外戸建住宅団地の継続居住条件

継続居住を高める条件

- (物的条件)
 - ・幹線道路のアクセスの良さ
 - ・バスの利便性
 - ・日常生活の利便性
- (社会的条件)
 - ・まちづくりの貢献

人が入れ替わりながら住み続ける条件

- (物的環境)
 - ・通勤・仕事の利便性
 - ・子育て環境
 - ・周辺の住環境
- (社会的条件)
 - ・親族との近居、同居
 - ・団地内のコミュニティ

今後の課題

- ・住宅団地の再編
- ・条件の良いところ、悪いところを取捨選択し、郊外戸建て住宅団地の集約

章構成

第1章 はじめに

- (1-1) 研究の目的と背景
- (1-2) 持続可能な団地とは

第2章 住環境調査の結果

- (2-1) 和歌山市の概要
- (2-2) 調査概要

第3章 継続居住の要因

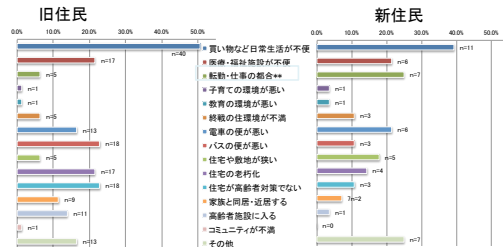
- (3-1) 物的環境から見た継続居住の意向
- (3-2) 社会的環境から見た継続居住の意向

第4章 住民の入れ替わりによる継続居住の意向

- (4-1) 新旧住民の継続居住意向について
- (4-2) 団地への入居理由
- (4-3) 新旧住民の継続居住意向別にみた住み続ける理由と住み替える理由
- (4-4) 物的環境と社会的環境による新旧住民での継続居住意向について

第5章 結論

住み替える理由



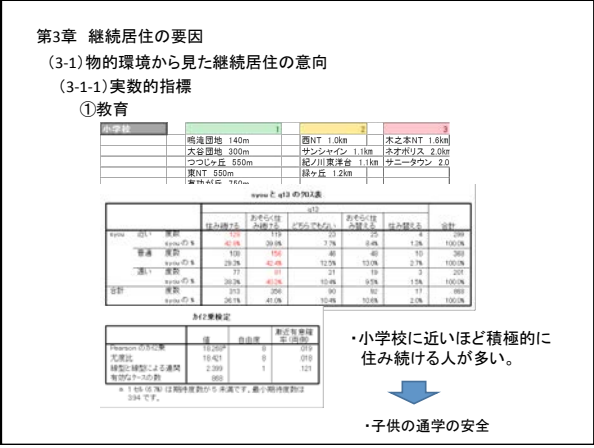
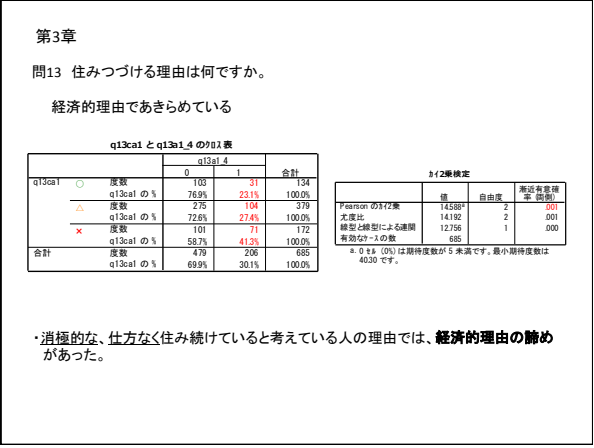
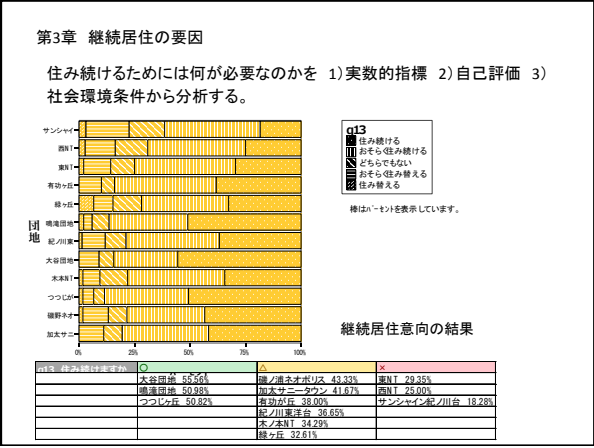
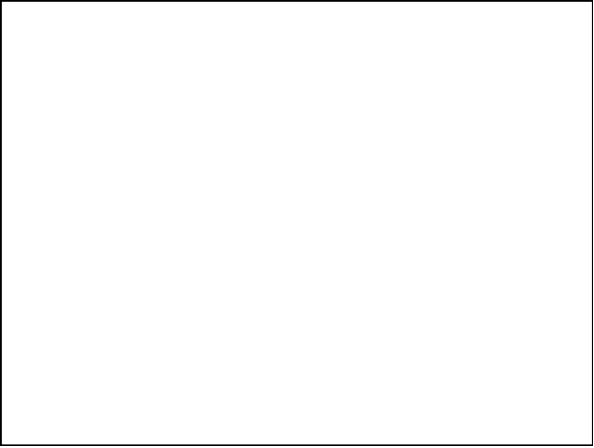
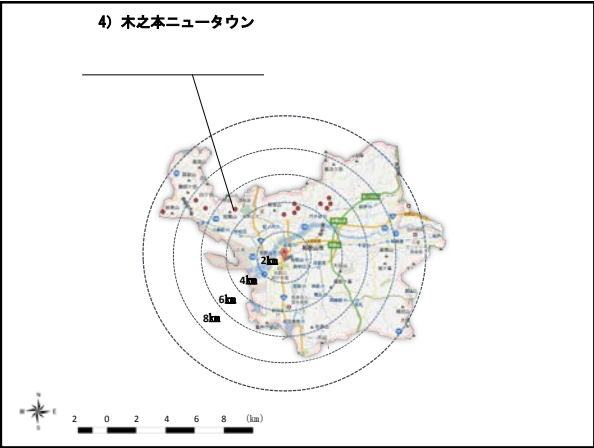
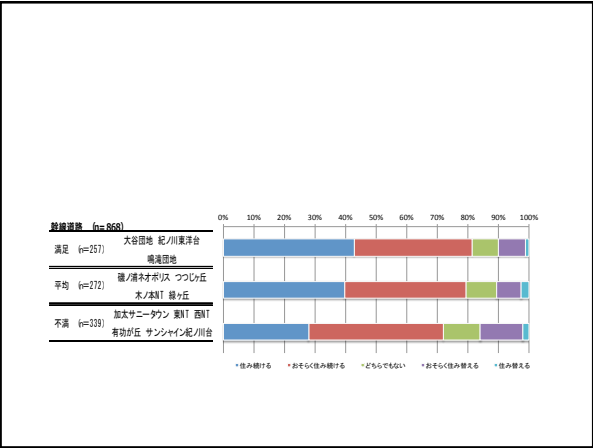
新旧住民
・買い物、医療などの日常生活の利便性が最優先されている。

新住民
・通勤・仕事の都合

(3-2) 物的環境から見た継続居住意向

団地の中心から各施設までの距離

安心街	新築団地	バス停	商業施設	内科診療所	小中学校	小学校	スーパー	コンビニ
徳大寺ニュータウン	200	200	300	1600	1900	2000	2100	2200
徳大寺ニュータウン	250	500	1500	1300	2000	1900	2600	1100
つばき	550	550	650	2200	500	1400	2200	1200
木ノ本NT	1000	1100	2300	1200	1600	2100	1200	1500
大谷田	300	1200	300	700	190	1600	220	230
徳大寺	700	240	2500	650	1100	210	1200	1100
徳大寺	600	190	2400	1700	160	1000	1400	1300
徳大寺	1200	1700	2000	2100	1500	3000	800	1100
有明が丘	1000	1000	1600	2000	750	1100	1100	1100
徳大寺	1100	1100	1500	1500	850	800	1200	1200
徳大寺	1600	1500	1400	2000	550	400	1700	1700
徳大寺	2100	1800	1800	2200	1100	1000	2500	2200
平均値	1050	1050	1829	1695	1016	1575	1566	1221
標準偏差	670	621	880	639	627	791	716	522



第3章

路線	1	2	3
桜ノ川東洋台 210m	鳴滝園地 1.0km	緑ヶ丘 1.7km	
東NT 400m	サンシャイン紀ノ川 1.1km	ネオポリス 1.8km	
西NT 500m	有功が丘 1.1km	サニータウン 2.0	
つつじヶ丘 550m	大谷園地 1.3km	木之本NT 2.1km	

加味表						
路線	1	2	3	4	5	合計
東NT	25.1%	41.0%	10.0%	8.7%	5.5%	100.0%
西NT	25.1%	41.0%	10.0%	8.7%	5.5%	100.0%
大谷園地	25.1%	41.0%	10.0%	8.7%	5.5%	100.0%
鳴滝園地	25.1%	41.0%	10.0%	8.7%	5.5%	100.0%
緑ヶ丘	25.1%	41.0%	10.0%	8.7%	5.5%	100.0%
ネオポリス	25.1%	41.0%	10.0%	8.7%	5.5%	100.0%
サニータウン	25.1%	41.0%	10.0%	8.7%	5.5%	100.0%
木之本NT	25.1%	41.0%	10.0%	8.7%	5.5%	100.0%

おけ事案確定			
項目	値	自由率	最近有価権 (円/1000)
Person 100% 100%	2,100	0	0.00
元金比	2,100	0	0.00
繰上り繰下りによる差額	0.00	1	0.00
毎分あたりの数	0.00	1	0.00

- ・小学校とは違い、中学校では非有意の結果となった。
- ・ある程度目を離せるようになるからと考えられる。

第3章

② 買い物

路線	1	2	3
大谷園地 500m	鳴滝園地 1.0km	東NT 1.8km	
つつじヶ丘 650m	紀ノ川東洋台 1.1km	サニータウン 2.0km	
	有功が丘 1.1km	サニータウン 3.8	
	木之本NT 1.5km		

加味表						
路線	1	2	3	4	5	合計
東NT	25.1%	41.0%	10.0%	8.7%	5.5%	100.0%
西NT	25.1%	41.0%	10.0%	8.7%	5.5%	100.0%
大谷園地	25.1%	41.0%	10.0%	8.7%	5.5%	100.0%
鳴滝園地	25.1%	41.0%	10.0%	8.7%	5.5%	100.0%
緑ヶ丘	25.1%	41.0%	10.0%	8.7%	5.5%	100.0%
ネオポリス	25.1%	41.0%	10.0%	8.7%	5.5%	100.0%
サニータウン	25.1%	41.0%	10.0%	8.7%	5.5%	100.0%
木之本NT	25.1%	41.0%	10.0%	8.7%	5.5%	100.0%

おけ事案確定			
項目	値	自由率	最近有価権 (円/1000)
Person 100% 100%	2,100	0	0.00
元金比	2,100	0	0.00
繰上り繰下りによる差額	0.00	1	0.00
毎分あたりの数	0.00	1	0.00

- ・コンビニが近いほど積極的に住み続ける。
- ・沿道などのその他の店がある便利な立地、最寄品店のあるところ。

第3章

路線	1	2	3
大谷園地 700m	鳴滝園地 1.3km	つつじヶ丘 2.2km	
木之本NT 1.1km	紀ノ川東洋台 1.7km	緑ノ浦ネオポリス 2.6km	
有功が丘 1.1km	東NT 1.7km	サニータウン 1.9km	
西NT 1.2km	サニータウン 2.1km		

加味表						
路線	1	2	3	4	5	合計
東NT	25.1%	41.0%	10.0%	8.7%	5.5%	100.0%
西NT	25.1%	41.0%	10.0%	8.7%	5.5%	100.0%
大谷園地	25.1%	41.0%	10.0%	8.7%	5.5%	100.0%
鳴滝園地	25.1%	41.0%	10.0%	8.7%	5.5%	100.0%
つつじヶ丘	25.1%	41.0%	10.0%	8.7%	5.5%	100.0%
緑ノ浦ネオポリス	25.1%	41.0%	10.0%	8.7%	5.5%	100.0%
サニータウン	25.1%	41.0%	10.0%	8.7%	5.5%	100.0%
木之本NT	25.1%	41.0%	10.0%	8.7%	5.5%	100.0%

おけ事案確定			
項目	値	自由率	最近有価権 (円/1000)
Person 100% 100%	2,400	0	0.00
元金比	2,400	0	0.00
繰上り繰下りによる差額	0.00	1	0.00
毎分あたりの数	0.00	1	0.00

- ・スーパーが近いほど積極的に住みつづけるというわけではない。

第3章

③ 交通

路線	1	2	3
大谷園地 190m	木之本NT 1.0km	緑ヶ丘 1.6km	
紀ノ川東洋台 258m	有功が丘 1.0km	サニータウン 1.9	
つつじヶ丘 500m	西NT 1.1km	サンシャイン紀ノ川	
紀ノ川東洋台 700m	東NT 1.3km		
鳴滝園地 750m			

加味表						
路線	1	2	3	4	5	合計
東NT	25.1%	41.0%	10.0%	8.7%	5.5%	100.0%
西NT	25.1%	41.0%	10.0%	8.7%	5.5%	100.0%
大谷園地	25.1%	41.0%	10.0%	8.7%	5.5%	100.0%
鳴滝園地	25.1%	41.0%	10.0%	8.7%	5.5%	100.0%
つつじヶ丘	25.1%	41.0%	10.0%	8.7%	5.5%	100.0%
緑ヶ丘	25.1%	41.0%	10.0%	8.7%	5.5%	100.0%
サニータウン	25.1%	41.0%	10.0%	8.7%	5.5%	100.0%
木之本NT	25.1%	41.0%	10.0%	8.7%	5.5%	100.0%

おけ事案確定			
項目	値	自由率	最近有価権 (円/1000)
Person 100% 100%	2,500	0	0.00
元金比	2,500	0	0.00
繰上り繰下りによる差額	0.00	1	0.00
毎分あたりの数	0.00	1	0.00

- ・幹線道路に近いほど積極的に住みつづける。
- ・通勤のしやすさ、中心市街地へのアクセスのしやすさがあると考えられる。

第3章

路線	1	2	3
東NT 1.2km	大谷園地 1.6km	木之本NT 2.3km	
つつじヶ丘 1.4km	紀ノ川東洋台 2.5km		
西NT 1.5km	サンシャイン紀ノ川 1.7km		
緑ノ浦ネオポリス 1.5km	サニータウン 2.0km		
	緑ヶ丘 3.0km		

加味表						
路線	1	2	3	4	5	合計
東NT	25.1%	41.0%	10.0%	8.7%	5.5%	100.0%
西NT	25.1%	41.0%	10.0%	8.7%	5.5%	100.0%
大谷園地	25.1%	41.0%	10.0%	8.7%	5.5%	100.0%
鳴滝園地	25.1%	41.0%	10.0%	8.7%	5.5%	100.0%
つつじヶ丘	25.1%	41.0%	10.0%	8.7%	5.5%	100.0%
緑ノ浦ネオポリス	25.1%	41.0%	10.0%	8.7%	5.5%	100.0%
サニータウン	25.1%	41.0%	10.0%	8.7%	5.5%	100.0%
木之本NT	25.1%	41.0%	10.0%	8.7%	5.5%	100.0%

おけ事案確定			
項目	値	自由率	最近有価権 (円/1000)
Person 100% 100%	2,100	0	0.00
元金比	2,100	0	0.00
繰上り繰下りによる差額	0.00	1	0.00
毎分あたりの数	0.00	1	0.00

- ・駅よりも、バス停に近いほうが積極的に住みつづけると考えられている。

第3章

路線	1	2	3
サニータウン	大谷園地	有功が丘	
ネオポリス	紀ノ川東洋台	東NT	
つつじヶ丘	鳴滝園地	西NT	
木之本NT	緑ヶ丘	サンシャイン紀ノ川	

加味表						
路線	1	2	3	4	5	合計
東NT	25.1%	41.0%	10.0%	8.7%	5.5%	100.0%
西NT	25.1%	41.0%	10.0%	8.7%	5.5%	100.0%
大谷園地	25.1%	41.0%	10.0%	8.7%	5.5%	100.0%
鳴滝園地	25.1%	41.0%	10.0%	8.7%	5.5%	100.0%
つつじヶ丘	25.1%	41.0%	10.0%	8.7%	5.5%	100.0%
緑ヶ丘	25.1%	41.0%	10.0%	8.7%	5.5%	100.0%
サニータウン	25.1%	41.0%	10.0%	8.7%	5.5%	100.0%
木之本NT	25.1%	41.0%	10.0%	8.7%	5.5%	100.0%

- サニータウン
ネオポリス
つつじヶ丘
木ノ本 NT
紀ノ川東洋台
鳴滝園地
緑ヶ丘
有功が丘
東 NT
西 NT
サンシャイン紀ノ川台
- 大谷園地
紀ノ川東洋台
鳴滝園地
緑ヶ丘
- 有功が丘
東 NT
西 NT
サンシャイン紀ノ川台

- …車△ 電車△ バス△
- …車○ 電車× バス○
- …車× 電車○ バス×

- ・3のグループは交通条件が悪い。

(3-1-2) 住民の団地の自己評価

栽培地	割合	栽培地	割合	栽培地	割合
つつじヶ丘	56.67%	鳴瀬団地	45.10%	大谷団地	37.87%
サニータウン	54.29%	有明が丘	41.67%	米之本	35.58%
		全才苑	40.00%	桜ヶ丘	34.78%
				東IT	33.70%
				吾INT	33.33%
				紀ノ川東	30.19%
				林ノ山	27.66%

		成虫					合計
		発見された	おぼろげに発見された	(成虫でないもの)	おぼろげに発見された	発見された	
ryukyuensis の ♀	成虫	47/58	30/31	6/28	7/28	1/28	300/38
	若虫	0	0	0	12/14	2/10	0/0
ryukyuensis の ♂	成虫	44/58	30/31	7/28	0/28	1/28	300/38
	若虫	0/0	20/21	3/2	0/1	14/14	40/2
合計	成虫	30/31	40/41	13/28	11/28	2/28	300/38
	若虫	0/0	20/21	3/2	0/1	15/14	40/2

	値	自由度	漸近有意確率(2側)
Pearson のχ ² 検定	17.100 ^a	0	.028
尤度比	17.448	0	.026
線型と線型との連続	13.991	1	.000
有数のカチの数の	.000		

a. 2 x 4 (12.2%) は期待度数が未満です。最小期待度数は 1.90です。

- ・バス、車の利用者が多い。
- ・各団地の最寄り駅は急行が止まらないため、大きな駅にまで行き、急行で都市へ出ていく人が多いことが考えられる。

計画道路 区画	1	2	3
	大谷団地 39.53%	晴滝団地 13.04%	東NT 5.43%
	紀ノ川東 30.57%	つつじヶ丘 11.67%	木之本 4.85%
		ネオポリス 10.00%	西NT 4.55%
		緑ヶ丘 10.00%	サニータウン 2.9%
			有功が丘 2.27%
			緑ヶ丘 2.4%

[illegible]

		kanzen			offsa	合計
		○	△	×		
kanzen	適切	200	170		0	370
	kanzen の %	54.5%	45.5%		0%	100.0%
普通	適切	0	0		216	216
	kanzen の %	0%	0%		100.0%	100.0%
差し	適切	40	0		129	170
	kanzen の %	0%	25.0%		72.7%	100.0%
合計	適切	200	270		445	915
	kanzen の %	22.2%	29.6%		51.2%	100.0%

カイ乗検定			
	値	自由度	漸近有意確率 (2側)
Pearson のχ ² 検定	21.501 ^a	8	.000
尤度比	21.081	8	.000
線型と対数による連続	8.950	1	.003
有効ケースの数	980		

a. 2x2 (12.38) は期待度数が未満です。最小期待度数は 4.00 です。

	集積率	自由率	集積率 率(自由率)
1990年10月1日現在	101.54%	4	0
元集積率	100.00%	4	0
集積率と集積率による集積率	44.07%	1	0
集積率と集積率の集積率	44.07%		

※ 0.01% (0.01%) は集積率に数%未満です。最小集積率率は4.4%です。

・幹線道路のアクセスの実数的指標と住民の自己評価において、ずれは見られなかった。

項目	1	2	3
東NT	16.30%	西NT 39.39%	サニーダウン 50.00%
鳴門海峡	17.39%	有功が丘 40.91%	ウツシバ 51.67%
大谷関所	25.56%		緑ヶ丘 55.00%
紀ノ川園	26.11%		木之本 58.25%
林ノ宮園	27.66%		スズボリ 60.22%

		shiba と shi の対比					
		shiba と shi の対比					
		shiba と shi の対比					
		shiba と shi の対比					
		shiba と shi の対比					
shiba	shiba	154	131	107	52	8	442
shi	shi	347	48	103	116	18	542
shiba	shi	205	44	110	14	2	375
shi	shiba	122	112	30	28	3	395
shiba	shiba	38	28	8	22	2	100
shi	shi	513	250	90	82	17	962
shiba	shi	36	48	10	10	1	105
合計							

3変量検定			
	値	自由度	漸近有意確率 (2側)
Pearson の3変量	5.599 ^a	8	.692
尤度比	5.675	8	.694
線型と線型による交差	1.972	1	.160
有効ケースの数	868		

a. 1 to 6 (5.76) は期待度数から算出です。最小期待度数は .231 です。

・自己評価でも駅が近くても積極的に住みつづけるわけではない結果となった。

		販売店		合計
		○	△	
aki	安い	93	69	161
	売上の %	22.0%	24.1%	42.0%
	普通	130	90	220
	売上の %	33.0%	22.5%	51.1%
akiba	安い	252	0	252
	売上の %	50.0%	0%	50.0%
合計	売上の %	44.3%	11.8%	100.0%
	売上の %	52.0%	13.6%	35.4%

	値	自由度	漸近Sig. (2側)
Pearson カイ乗	143.100 ^a	4	.000
尤度比	194.314	4	.000
線形と線形による近似	10.002	1	.001
線形と非線形による近似	.669		

a. 0.05 (2側) は臨時度数から未満です。最小臨時度数は 30 未満です。

- ・実数的指標の物的環境と住民の自己評価の物的環境の関係は有意である。

		対比値			合計
		1.00	2.00	3.00	
aki	若い	2	35	107	144
	aki の %	7%	21.6%	68.2%	100.0%
普通	度知	2	101	110	221
	aki の %	3%	45.7%	51.4%	100.0%
高い	度知	2	127	232	361
	aki の %	6%	35.2%	64.3%	100.0%
合計	度知	6	263	557	826
	aki の %	7%	36.6%	62.7%	100.0%

	値	自由度	漸近有意確率 (2側)
Pearson のカイ乗	12.367 ^a	4	.015
尤度比	12.197	4	.016
線型と線型による交差	55.4	1	.432
有効ケースの数	996		

a. 3セル (33.3%) は期待度数から未満です。最小期待度数は 1.000 です。

・実数の指標で近いとグループ分けをした1グループは、60歳以上が多く住んでいた。

(3-2) 社会的環境から見た継続居住の意向
(3-2-1) 住民の団地の自己評価

項目	2023年3月期実績	2022年3月期実績	2021年3月期実績
売上高	45,000	38,811	28,789
売上高増減率	49.8%	33.8%	34.1%
営業利益	12,712	10,712	7,712
営業利益増減率	18.7%	25.7%	37.7%
経常利益	12,712	10,712	7,712
経常利益増減率	18.7%	25.7%	37.7%
純利益	10,712	9,712	6,712
純利益増減率	10.3%	14.7%	27.7%

[illegible]

	値	自由度	漸近有意確率 (2側)
Pearson のχ ² 検定	2.062 ^a	8	.988
尤度比	2.125	8	.977
線型と対数による連続	.694	1	.405
有数のカイ乗の数	.668		

a. 2 x 9 (12 36) は期待度数から未決定。最小期待度数は 2.03 です。

計	○	△	×
海外事業売上比率	49.15%	活動が有	34.05%
国内	40.85%	寛IT	31.67%
		移ノ川東洋会	31.85%
		緑ヶ丘	30.92%
		木ノ本NT	30.10%
		清瀬団地	29.78%
		高木米ニークラフ	29.57%
		サウザン・ビル利用	27.96%

[illegible]

値	自由度	漸近有意確率 (2側)
15.432 ^a	0	.000
16.321	0	.000
8.395	1	.004
.000		

・有意である。地域の活動が盛んでないほうが、積極的に住み続けるという意見が多い。
→高齢者が多い団地では、そもそもの運営が困難であると考えられる。

af Tabooca と af Sa の対比表				
		af Sa		合計
		1.00	2.00	
af Tabooca	合計	0	13	13
	af Tabooca の %	0%	15.4%	100.0%
△	合計	4	24	28
	af Tabooca の %	0%	85.7%	100.0%
×	合計	2	10	12
	af Tabooca の %	1.0%	83.3%	100.0%
合計	合計	6	47	53
	af Tabooca の %	11%	89.0%	100.0%

居住率推定			
	推定	自由推定	推定を要する 自由推定
Personnel による推定	40,000	4	0.00
元推定	40,000	4	0.00
推定を要する自由推定	40,000	1	0.00

- ・高齢者が多い団地（その団地に長く住んでいる）であればあるほど地域活動がしっかりしている反面、わずらわしいと思われるところがある。

—まとめ—

（物的条件）

- ・実数的指標、住民の自己評価でも交通面は、幹線道路のアクセスや、バスが重要視されている。

（社会的条件）

- ・団地のマネジメントの低下。サポートがあれば、より住みつけられる可能性がある。

—現在進行中の作業—

- 1、社会的条件をより分析を行い、継続居住の意向
- 2、住民の入れ替わりによる継続居住条件の意向の分析
- 3、執筆