

生活利便性からみた

大規模住宅団地の持続可能性評価に関する研究

- 大分市における開発規模5ha以上の住宅団地を対象として -

目次

第1章 序論

第2章 研究対象地域

第3章 人口構成及び周辺環境から見た住宅団地の特徴把握

第4章 住宅団地の持続可能性評価

第5章 総括

背景

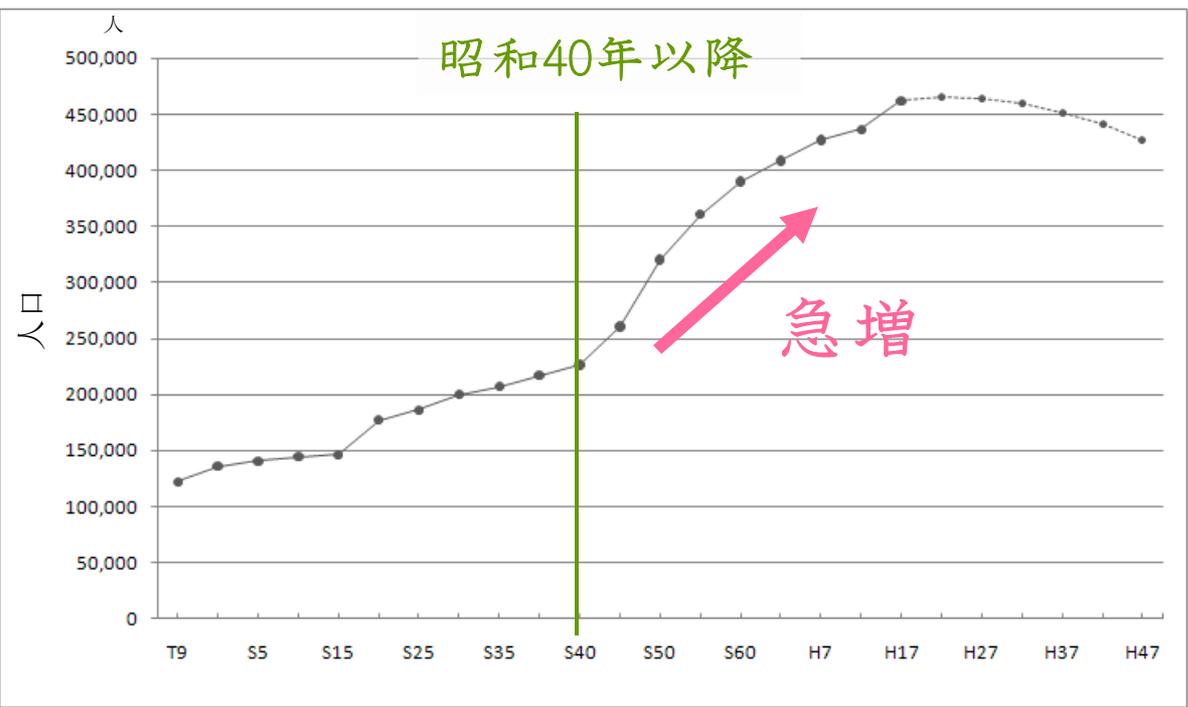
昭和39年 新産業都市に指定され、

工業化していきました。

※新産業都市(昭和42年)

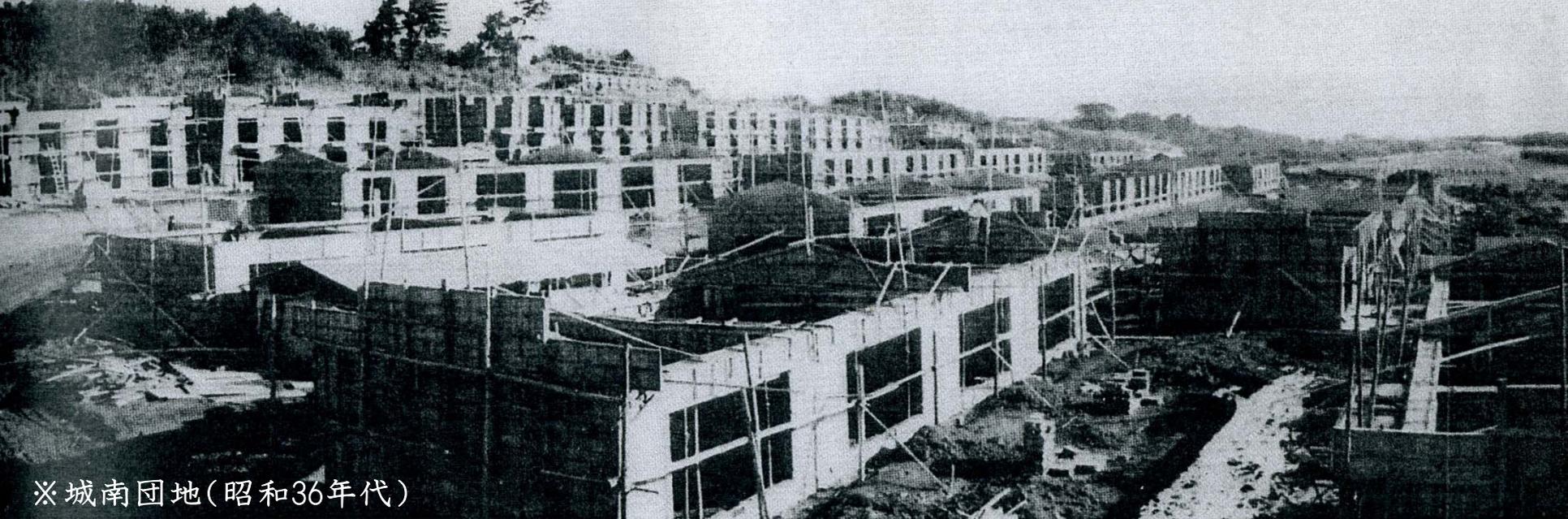
〈大分市の人口〉

※国勢調査より



それを機に、
人口が急激に増加
しました。

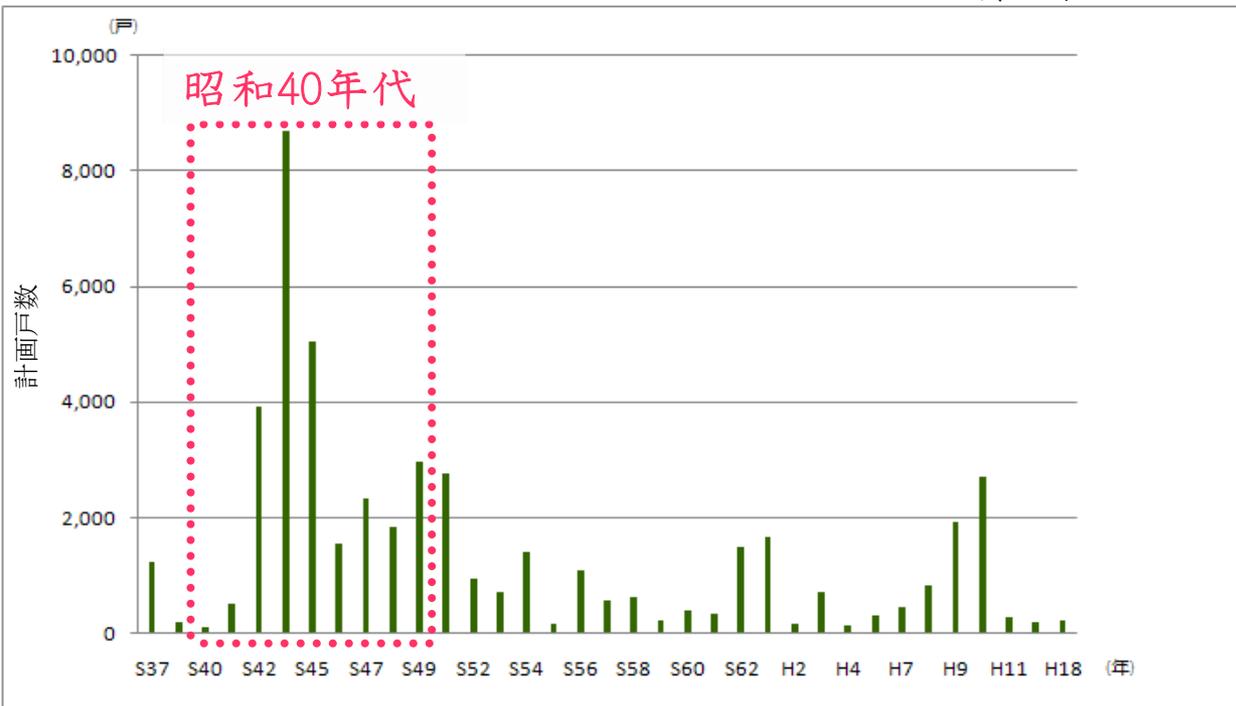




※城南団地(昭和36年代)

〈団地の計画戸数〉

※登録簿台帳(09.03.31)



それに伴い、
大規模団地開発
 が進んでいきました。



こうして、大規模団地は、

誕生しました。

※明野団地(昭和44年代)

目的

大分市の住宅団地を対象

住民の暮らしやすさに左右されると考えられる指標の抽出

各住宅団地の

■ 現在と将来の人口構成



各住宅団地の徒歩圏域内にある

■ 施設立地状況

■ 公共交通利便性の現状把握



それらの3点を合わせて、居住環境の評価から類型化行う

類型化から、今後、住宅団地が持続可能な課題を検討

対象団地

大分都市計画区域内の住宅団地 **413団地**

① いくつかの行政庁で5ha以上の開発面積を

大規模開発として扱っていること

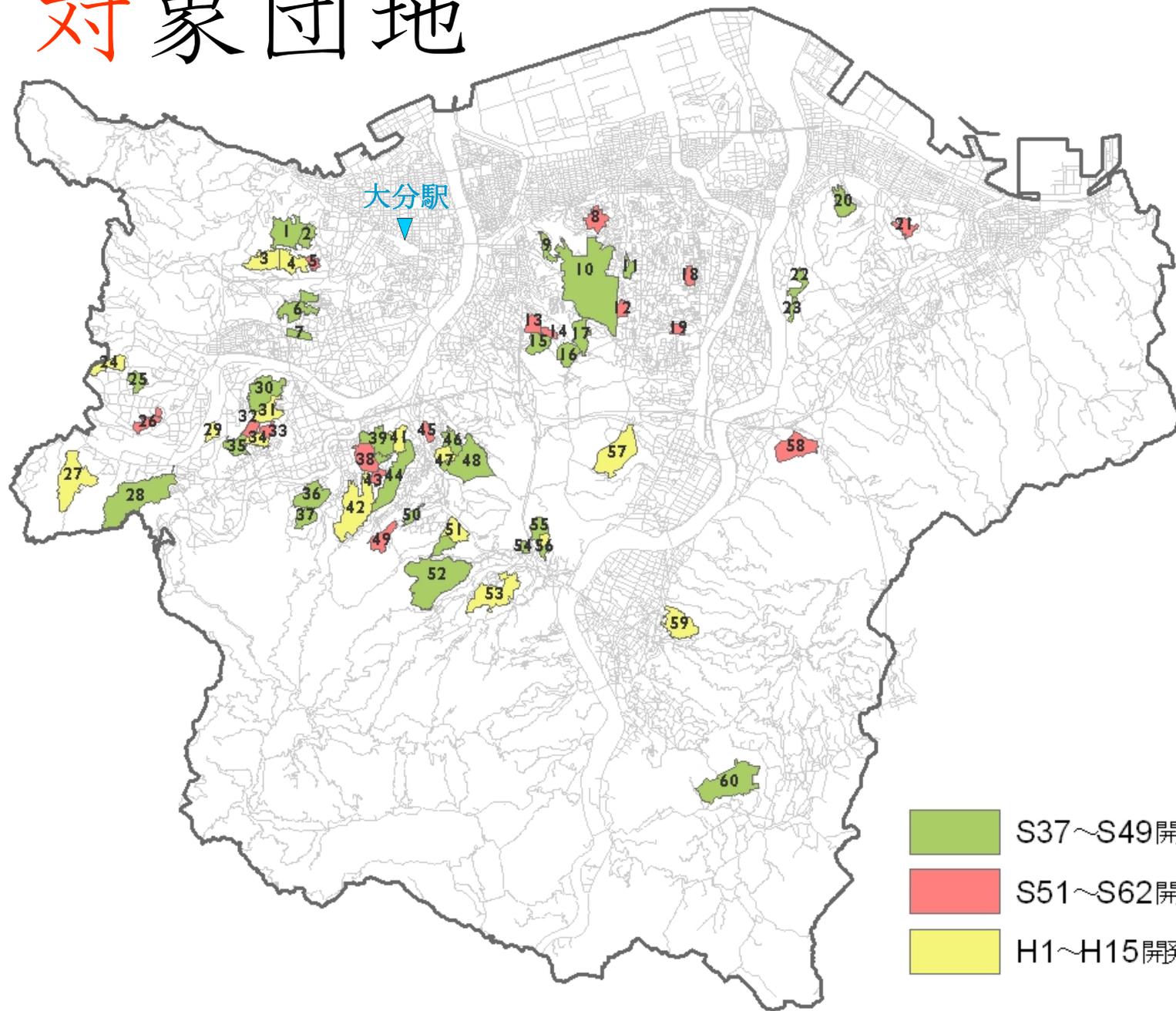
開発規模5ha以上の住宅団地 **77団地**

② 開発して5年以上経過していること

③ 人口変動で扱う平成21年3月の人口が集計できること

対象大規模住宅団地 **60団地**

対象団地



- S37~S49開発
- S51~S62開発
- H1~H15開発

NO	団地名
1	スカイタウン高崎
2	スカイタウン高尾台
3	パークシティ青葉台
4	サンシャイン虹ヶ丘
5	パークシティ季の坂
6	城南団地
7	桂園団地
8	高城台団地
9	ピオガーデン桜坂
10	明野団地
11	明野法勝台団地
12	明野第二住宅団地
13	トュータウン藤の台
14	サンシャインゆめが丘
15	グリーンウッド片倉
16	パークシティ明野
17	ニュー明野タウン
18	もりまち団地
19	久保山団地
20	望みが丘団地
21	曙台
22	つるさき陽光台
23	リバーサイド若葉台
24	サニータウン学園台
25	カームタウン野田
26	国分ニュータウン
27	緑ヶ丘団地
28	富士見ヶ丘ニュータウン
29	寿団地
30	サニータウン松が丘
31	上宗方ニュータウン
32	榎ヶ丘グリーントウン
33	二豊団地
34	蓬城台住宅地
35	モンテベルデ朝霧台
36	田尻グリーンハイツ
37	田尻ニュータウン
38	光吉団地
39	西鉄光吉台団地
40	グランビユー光吉
41	宮崎台団地
42	ふじが丘ニュータウン
43	小原団地
44	寿田団地
45	サンシャイン敷戸
46	星和台団地
47	グリーントウンニュー敷戸
48	敷戸団地
49	ダン・ノブール・ガーデン美し野
50	ビルスガーデン花ノ木坂
51	巨野原ハイツ
52	高江ニュータウン
53	判田団地
54	大南団地つつしヶ丘
55	大南団地ひぼりヶ丘
56	住公ひぼりヶ丘団地
57	パークプレイス大分公園通り
58	宮内内ハイランド
59	ワインヒルけやき台
60	ロングヒルニュータウン

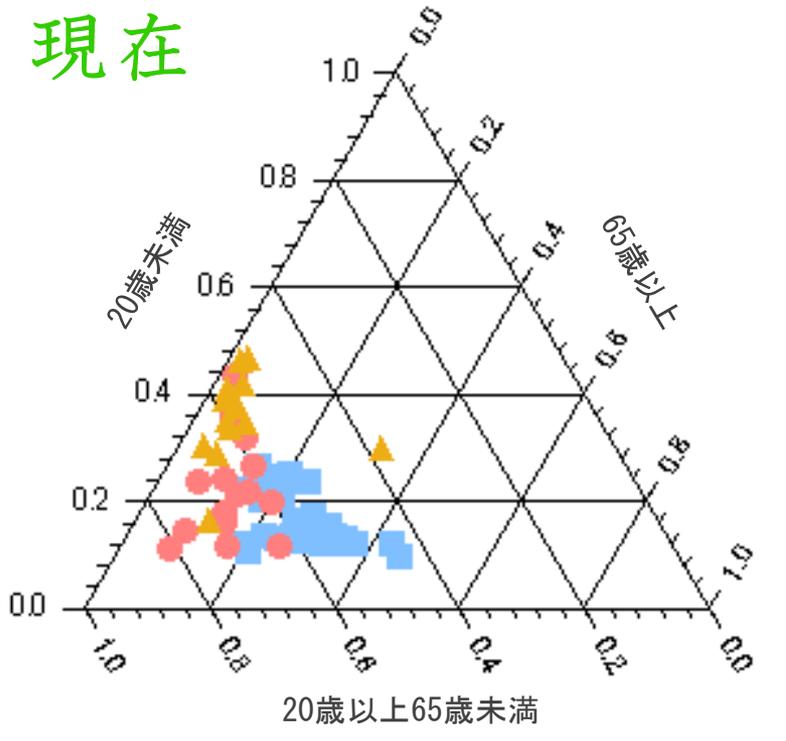
人口変動

コーホート要因法より

25年後の年齢階級別人口構成を算出

H21の人口構成

現在

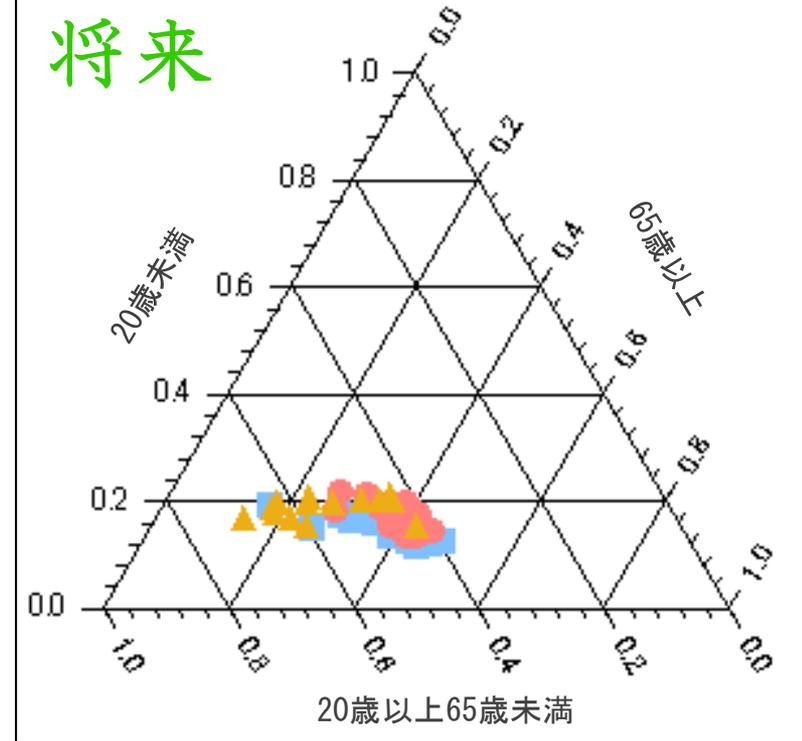


25年後



H46の人口構成

将来



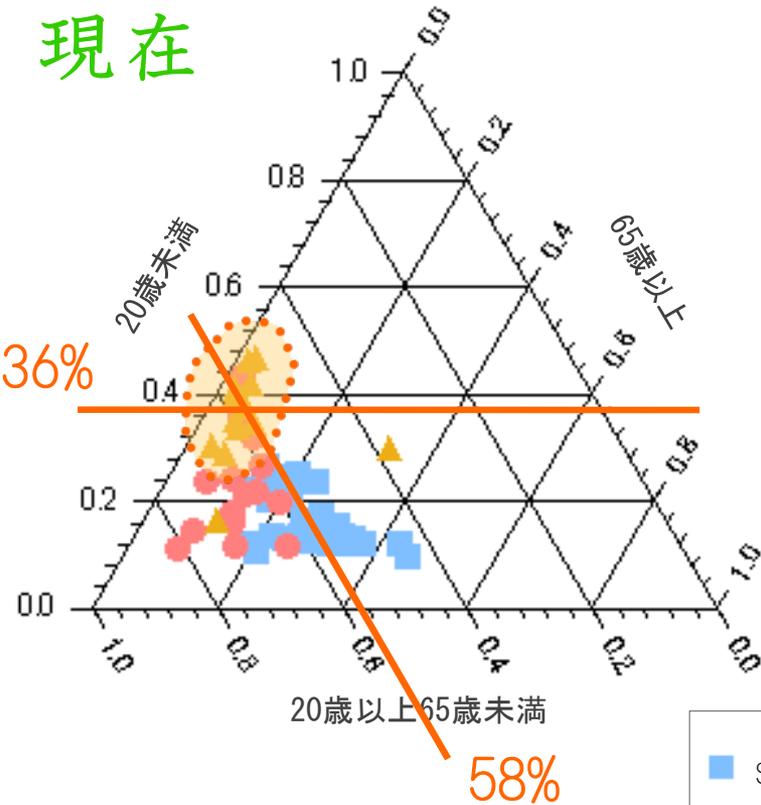
※ 生残率・純移動率・出生性比・・・国立社会保障・人口問題研究所の大分市の仮定値

※ 年齢別出生率・・・全国と大分県の合計特殊出生率の比から算出した仮定値

人口変動

H21の人口構成

現在



▲ H1以降の開発団地

各世代構成の平均割合をみると、

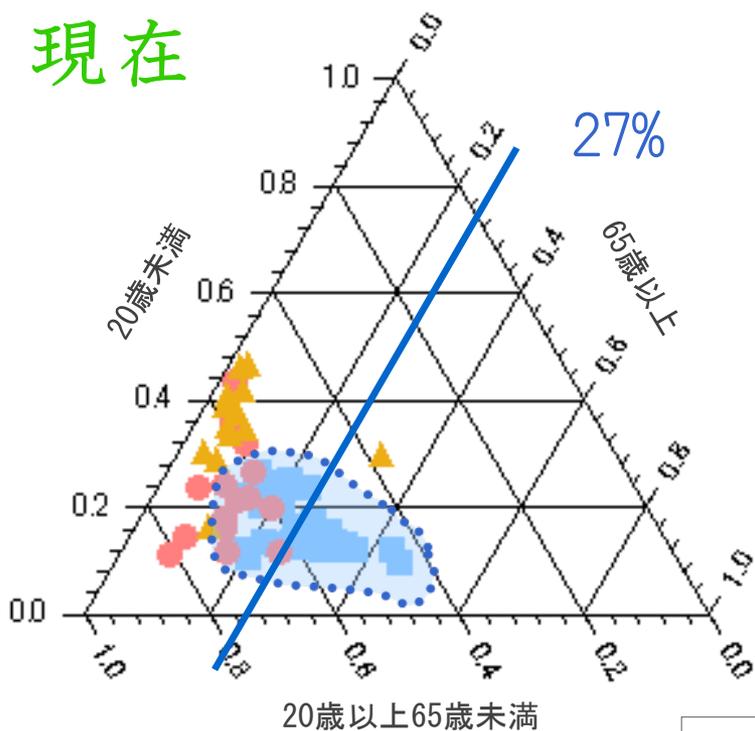
- ・20歳未満が36%
- ・20歳～65歳未満が58%

と子育て世代が伺える。

人口変動

H21の人口構成

現在



S50以前の開発団地

各世代構成の平均割合をみると、

・65歳以上が**27%**

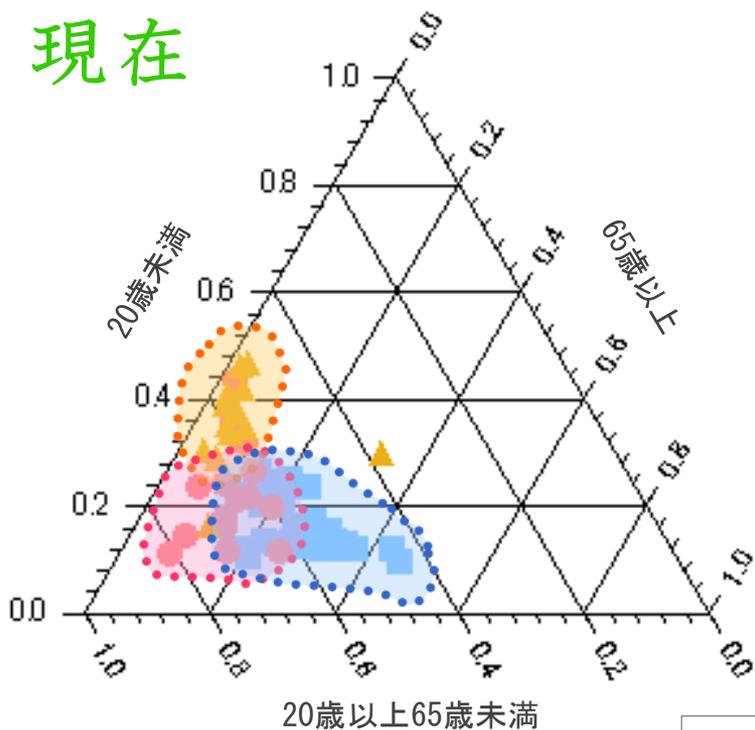
と**高齢化**が既に進んでいる。

- S37 - S50 開発
- S51 - S63 開発
- ▲ H1 以降 開発

人口変動

H21の人口構成

現在



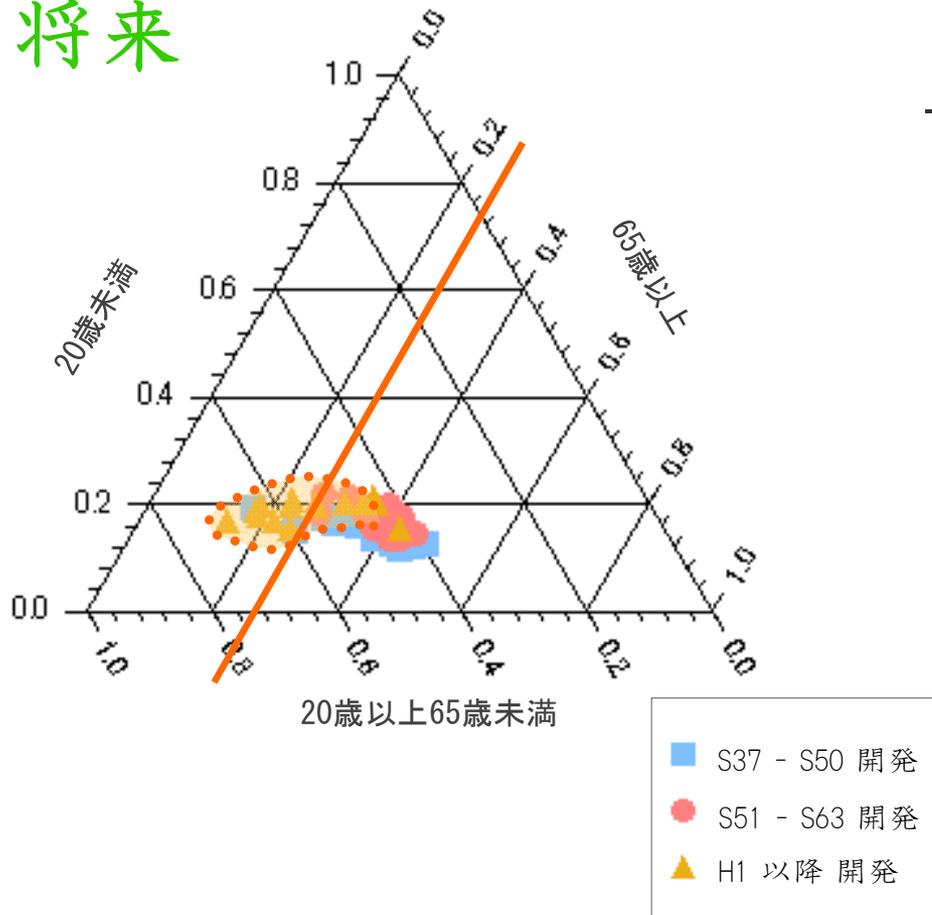
- S37 - S50 開発
- S51 - S63 開発
- ▲ H1 以降 開発

このように、現在の人口構成は、開発年を経過した団地ほど高齢化が進んでおり、住宅団地の開発年によって世代構成が異なることがわかった。

人口変動

H46の人口構成

将来



▲ H1以降の開発団地

各世代構成の平均割合をみると、

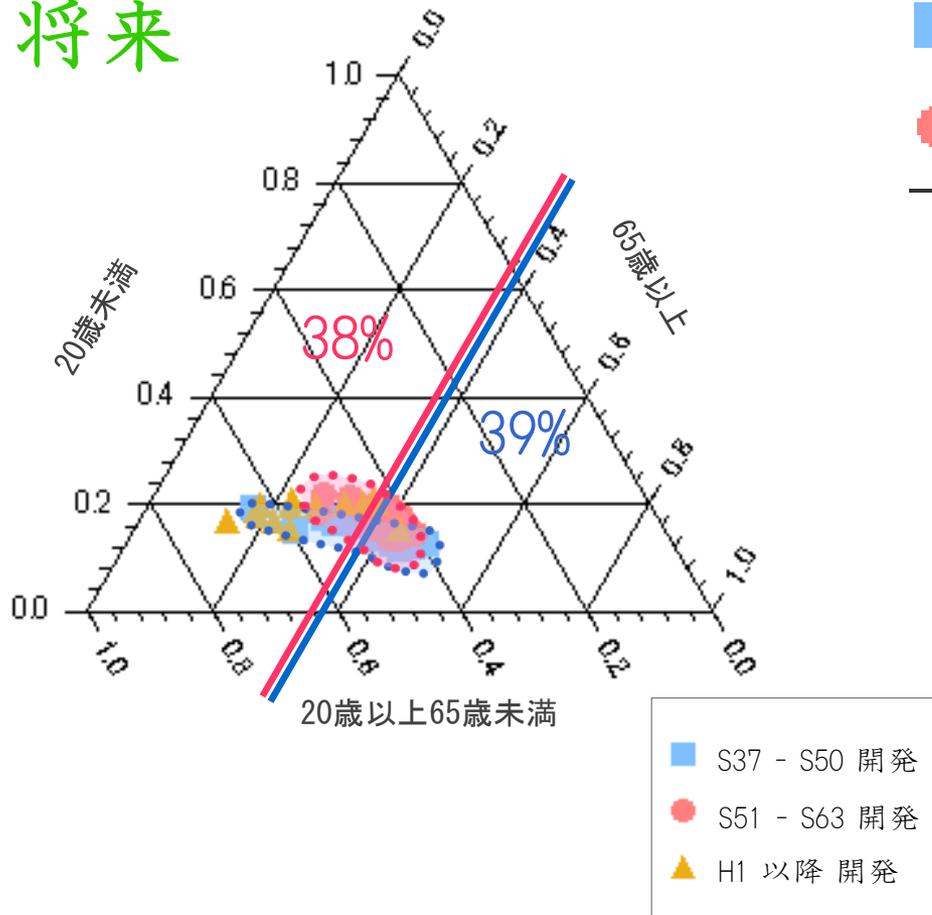
・65歳以上が**27%**

と、高い割合を示す。

人口変動

H46の人口構成

将来



■ S50以前の開発団地

● S51～S63の開発団地

各世代構成の平均割合をみると、

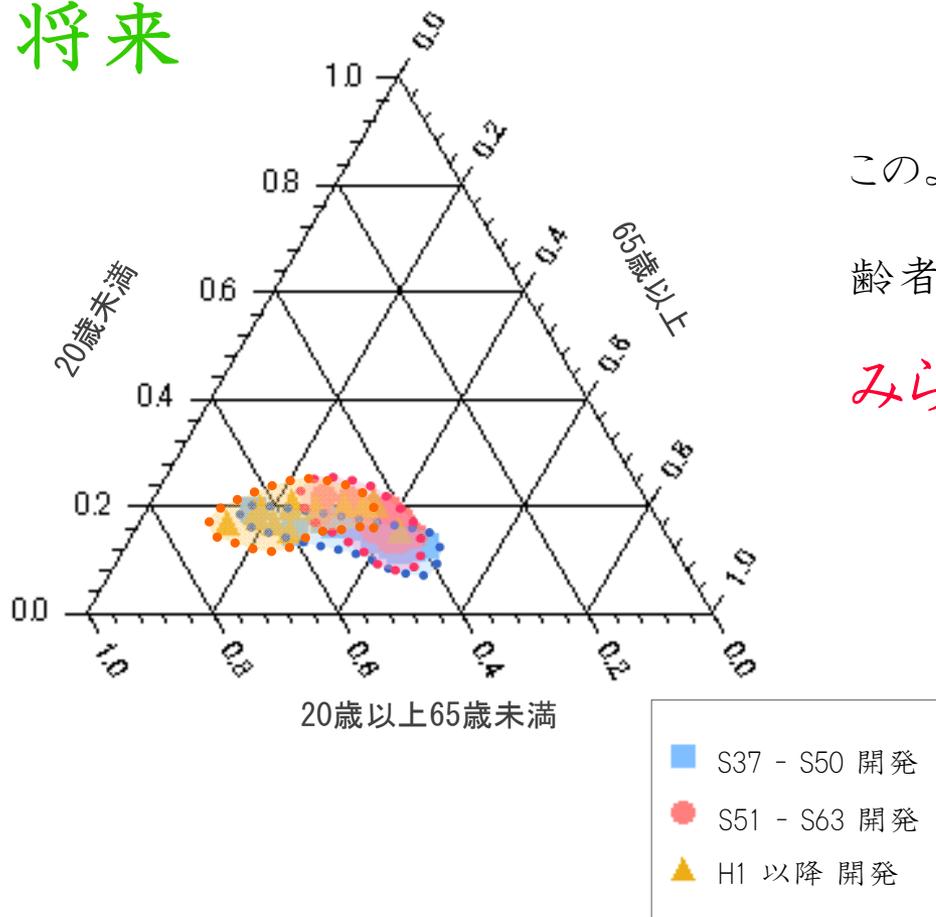
・65歳以上が約40%と、

高い割合を示している。

人口変動

H46の人口構成

将来

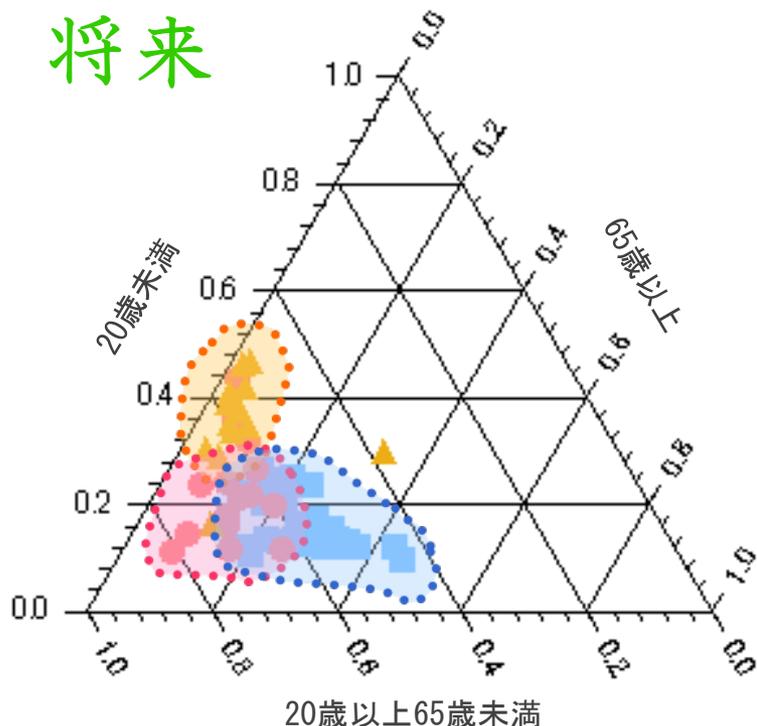


このように、将来の人口構成は、どの開発年も高齢者の割合が高く、**開発年による違いはみられなくなる。**

人口変動

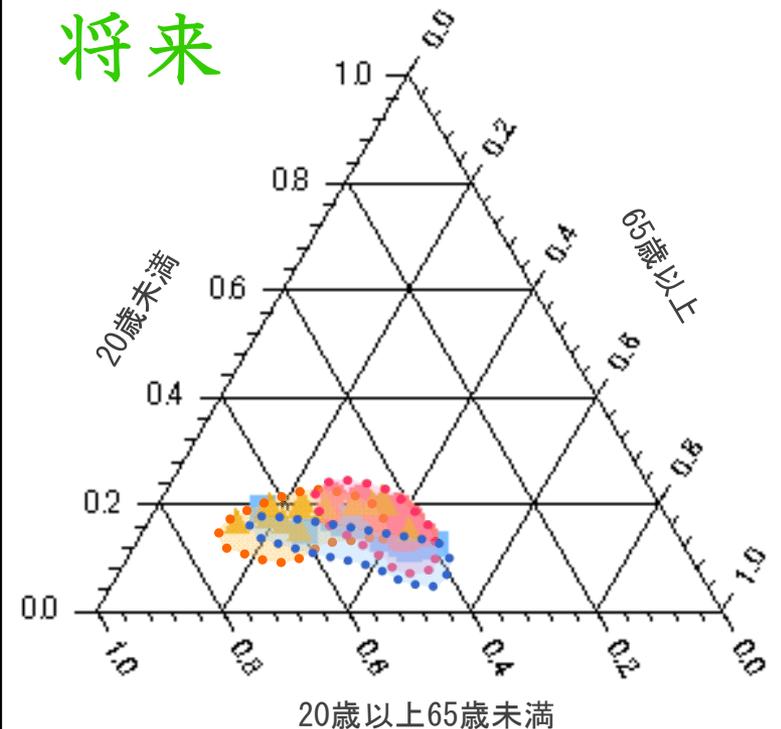
H21の人口構成

将来



H46の人口構成

将来



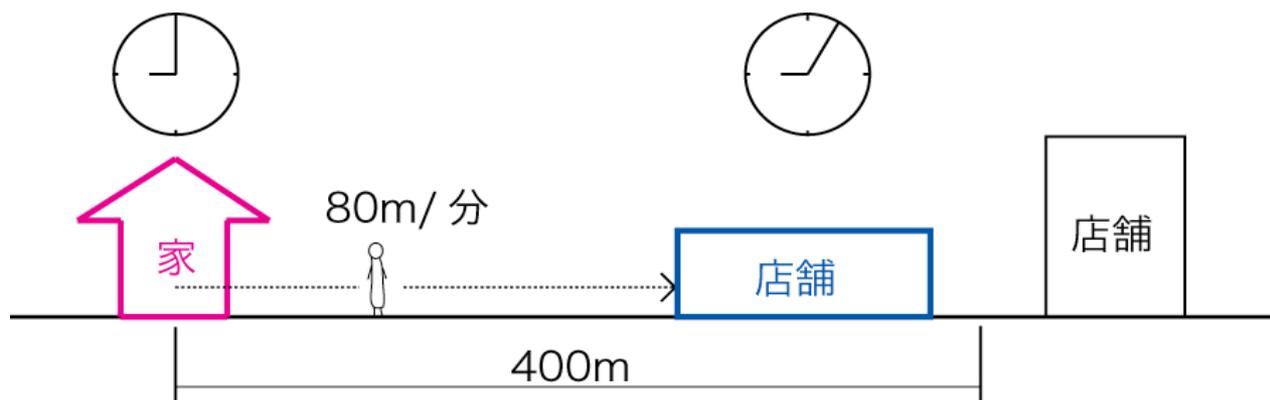
今後にあたり、人口減少、少子高齢化が深刻化していくことが予測される。

周辺環境

圏域設定

各住宅団地内に立地する住居系建物の重心から

400m圏域を住民の徒歩圏と仮定する。



施設立地密度

住宅団地の居住環境評価の指標の一つとして

最低限必要と考えられる施設の選定

※(財)日本地図センターの「暮らしやすさ」評価スコアのカテゴリを参考



買い物機能

- ・スーパー
- ・薬店

健康維持機能

- ・医療機関
- ・薬局



児童・高齢者福祉機能

- ・福祉施設
- ・幼稚園
- ・保育園



金融機能

- ・金融機関
- ・郵便局

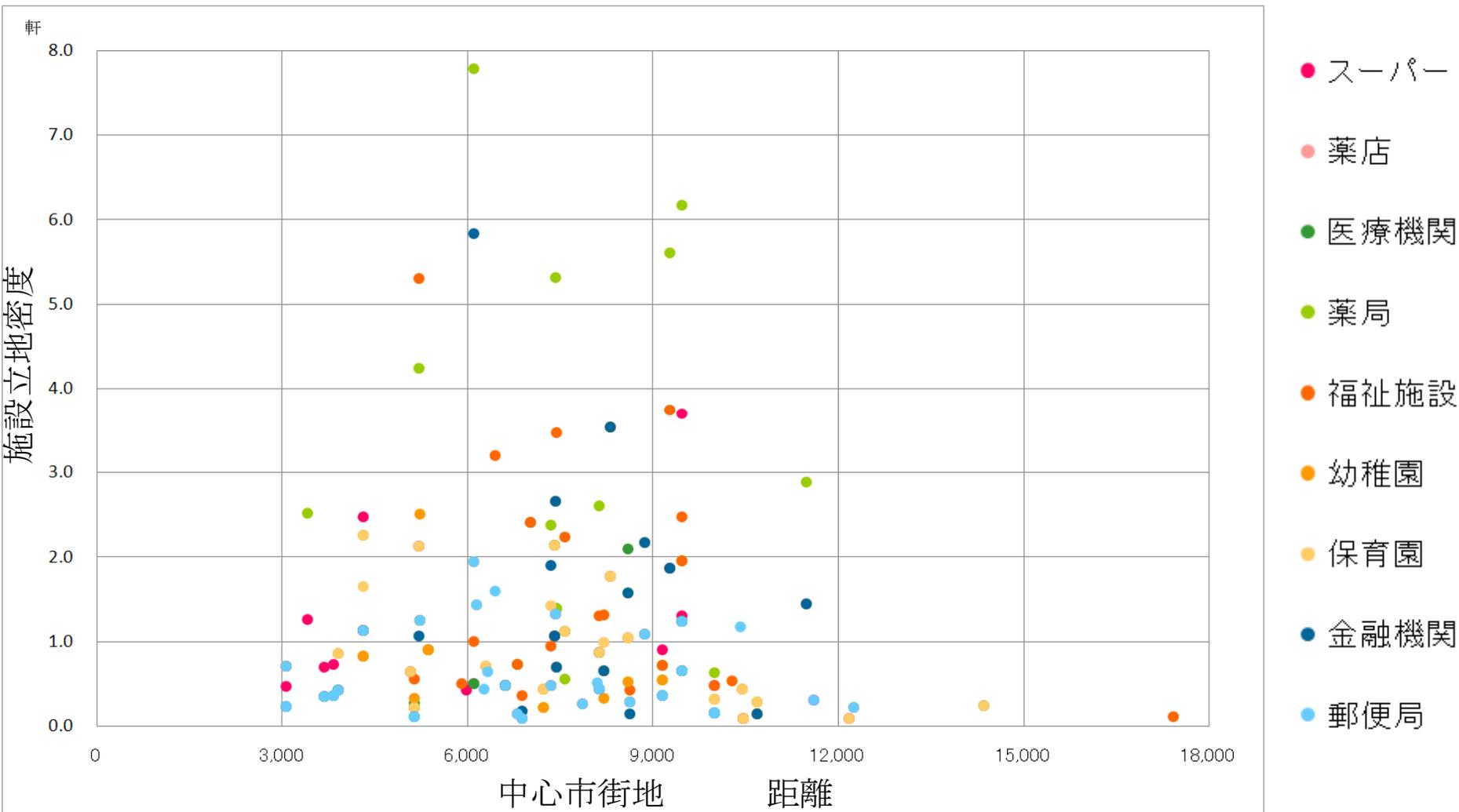


各住宅団地の施設立地密度の算出

中心市街地(大分市役所)からの距離と

各住宅団地の施設立地密度の関係

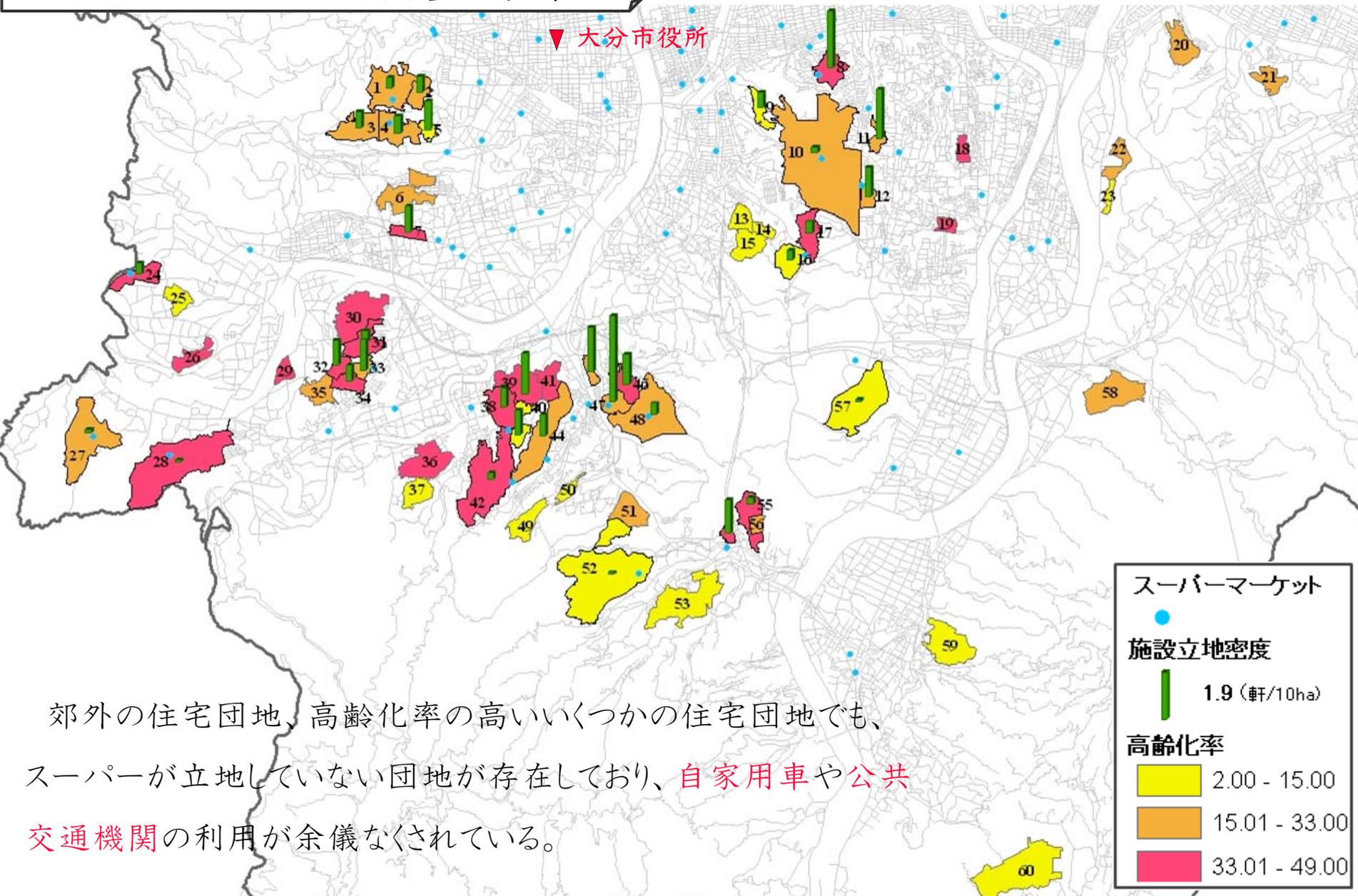
※施設立地密度が、0(軒/10ha)の場合は省く。



高齢化率と

スーパーの立地密度の分布図

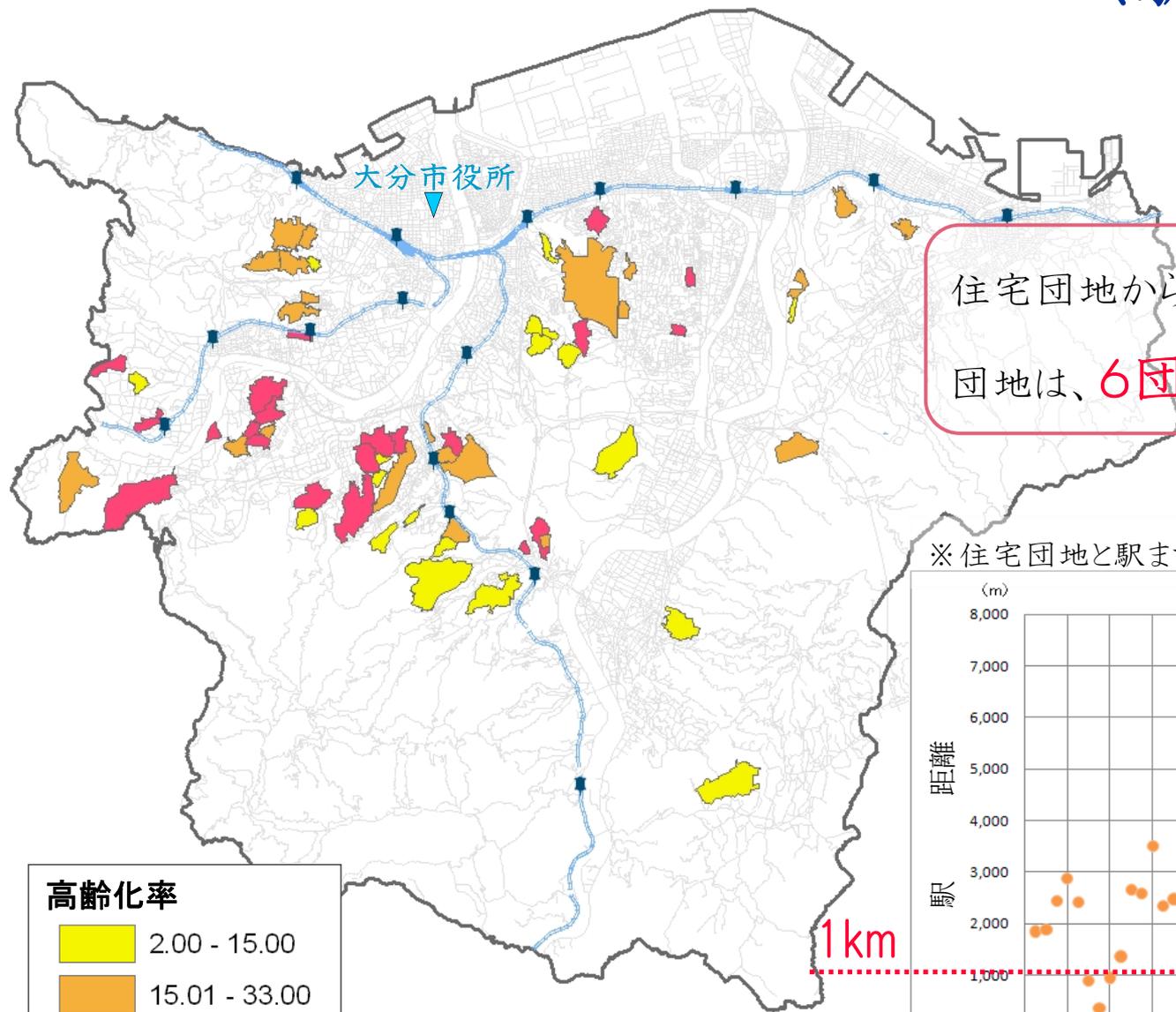
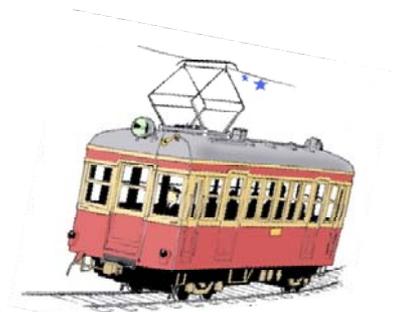
〈スーパーマーケット〉



郊外の住宅団地、高齢化率の高いいくつかの住宅団地でも、スーパーが立地していない団地が存在しており、**自家用車**や**公共交通機関**の利用が余儀なくされている。

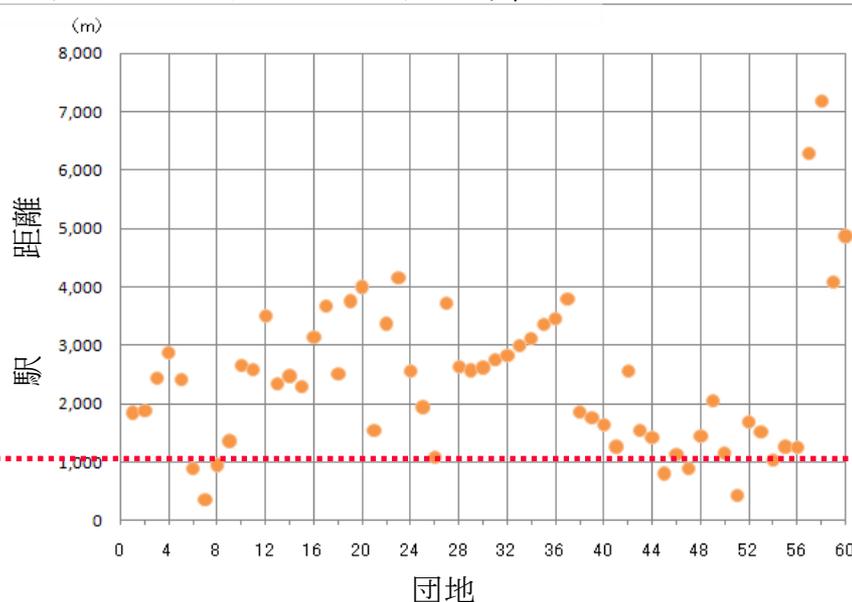
公共交通利便性

〈駅〉



住宅団地から1km以内に駅のある住宅団地は、6団地と少ない。

※住宅団地と駅までの距離との関係



高齢化率



公共交通利便性

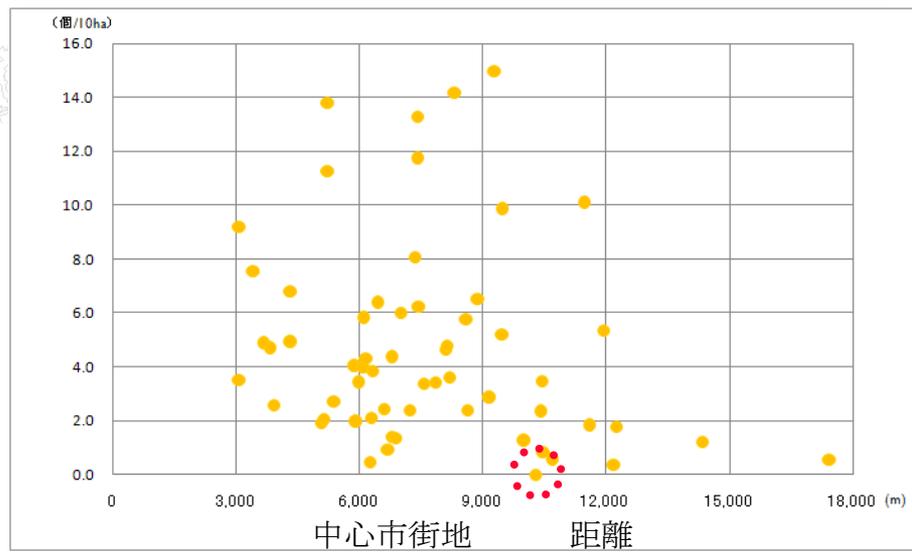
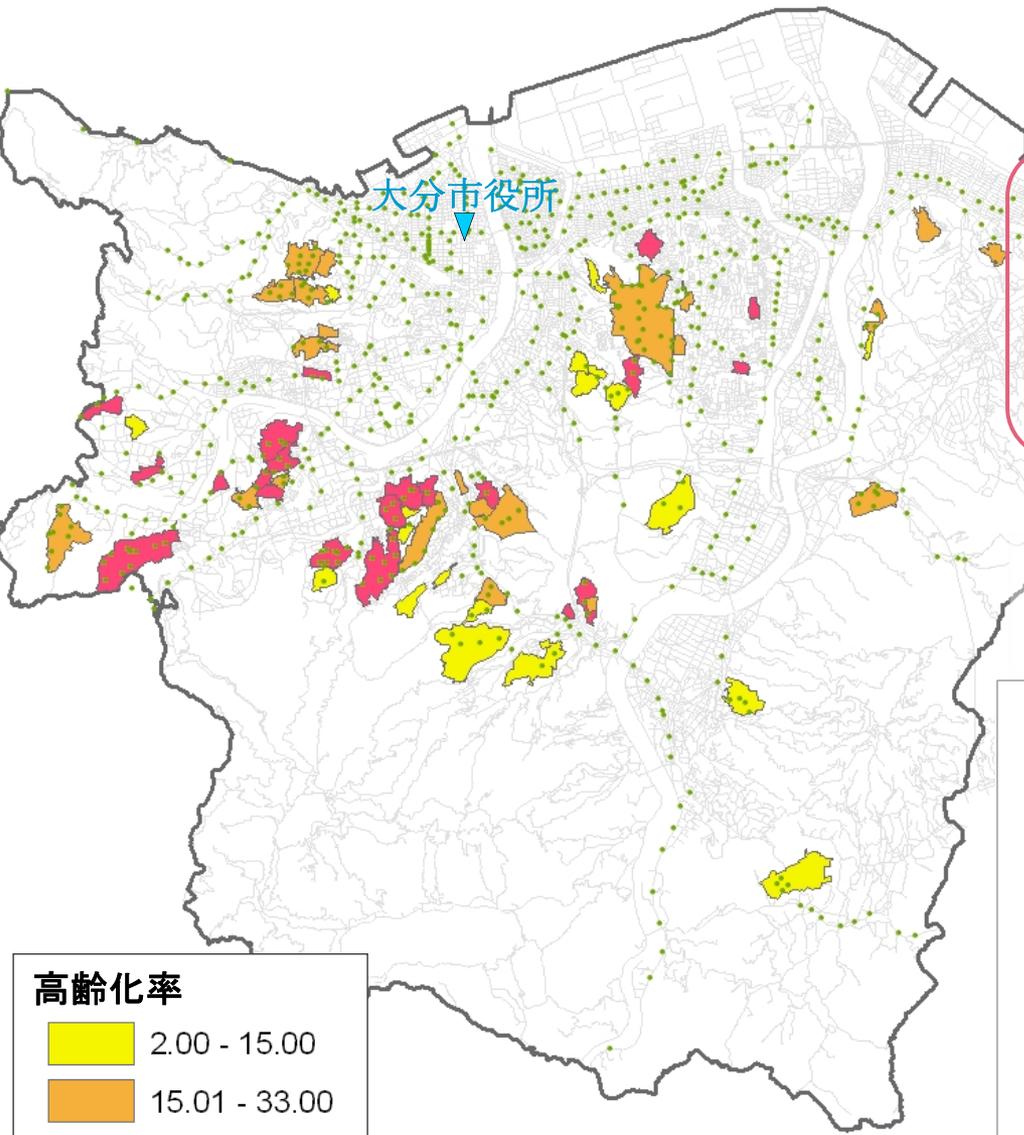
〈バス停〉



バス停がない住宅団地も存在しており、
自家用車に依存しなければならない
現状である。



※バス停の単位開発面積当たりの立地密度と
中心市街地(大分市役所)からの距離の関係



類型化

- 平成21年の人口構成比
- 施設立地密度
- 公共交通利便性

主成分分析

クラスター分析

主成分分析

〈軸の解釈〉

指標	第1主成分	第2主成分	第3主成分	第4主成分	第5主成分
金融機関	0.822	0.291	0.016	0.039	-0.042
郵便局	0.729	-0.128	-0.178	-0.224	0.106
幼稚園	0.719	-0.208	-0.264	0.095	-0.144
薬局	0.709	0.586	0.134	-0.009	-0.119
保育園	0.700	0.324	-0.158	-0.015	-0.231
業店	0.541	0.421	0.357	-0.177	-0.149
通所型福祉施設	0.115	0.852	-0.044	0.096	-0.048
医療機関	-0.130	0.744	-0.086	-0.109	-0.038
バス停	0.447	0.714	-0.128	-0.025	-0.229
スーパー	0.374	0.571	0.212	-0.099	-0.417
65歳以上の人口構成	0.136	0.032	-0.908	-0.033	-0.143
20歳未満の人口構成	-0.113	-0.089	0.894	0.061	-0.020
人口	-0.041	-0.027	-0.017	0.956	-0.077
開発面積	-0.053	-0.041	0.093	0.951	0.126
駅までの距離	-0.088	-0.087	-0.024	-0.088	0.819
中心市街地からの距離	-0.069	-0.133	0.154	0.127	0.800
固有値	3.429	2.922	2.000	1.971	1.706
寄与率	21.430	18.262	12.499	12.319	10.663
累積寄与率	21.430	39.692	52.191	64.510	75.172

第1主成分

生活支援施設充実性

第2主成分

生活基礎施設充足性

第3主成分

居住者の世代交代

第4主成分

住宅団地の規模

第5主成分

中心部への交通利便性

結果から、5つの主成分を得ることができました。

クラスター分析 (ward法)

クラスター	人口	開発面積	中心市街地からの距離	20歳未満人口構成	65歳以上人口構成	スーパーマーケット	業店	医療機関	薬局	通所型福祉施設	幼稚園	保育園	金融機関	郵便局	バス停	駅までの距離
	単位(人)	(ha)	(m)	(%)		(軒/10ha)										(個/10ha)
1	1656	22.8	6518	16.5	23.4	0.4	0.1	0.5	0.6	0.7	0.1	0.4	0.2	0.2	4.1	1962
2	921	13.5	7160	39.5	3.2	0.5	0.1	0.1	0.1	0.4	0.2	0.4	0.1	0.1	2.5	2238
3	1728	39.0	11772	23.2	12.1	0.1	0.1	0.1	0.0	0.4	0.1	0.1	0.0	0.4	2.3	4143
4	906	12.8	6559	13.1	32.3	0.7	0.6	0.3	2.5	0.2	1.8	1.5	1.8	1.4	6.9	2335
5	916	13.7	6178	30.2	7.0	2.6	1.8	1.6	5.3	3.8	0.0	1.1	1.4	0.4	12.9	1427
6	6311	82.6	7449	22.1	19.9	0.9	0.1	0.2	2.3	1.6	0.5	1.1	1.5	0.3	8.1	2163

クラスター
1 公共交通利用型高齢化進行団地
高齢化率**23.4%**
施設立地密度がやや低い

クラスター
2 私的交通利用型生活団地
20歳未満人口が**39.5%**
施設立地・バス停密度が低い

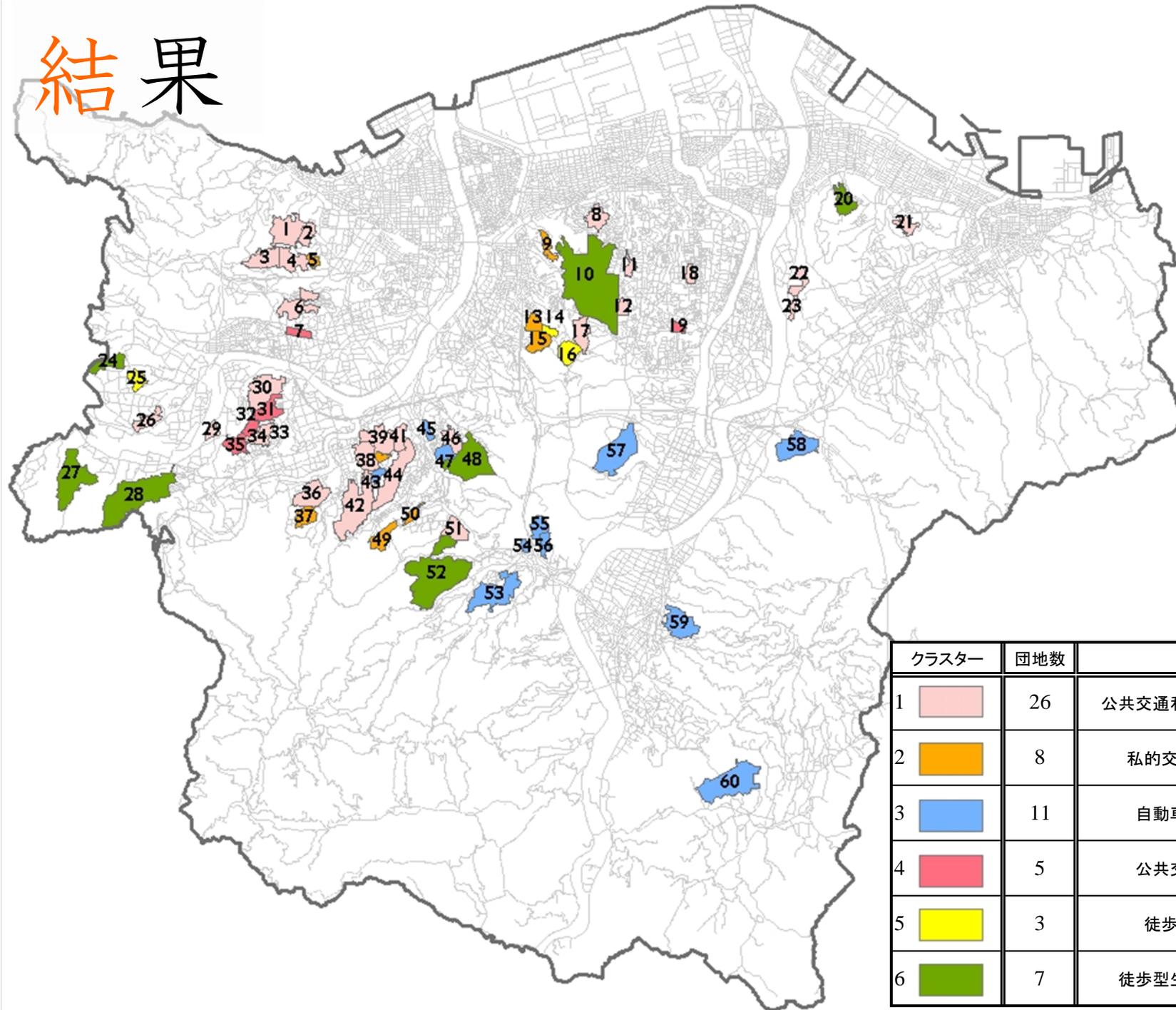
クラスター
3 自動車依存型郊外団地
中心市街地・駅までの距離が遠い
施設立地密度、バス停密度も低い

クラスター
4 公共交通利用型高齢化団地
高齢化率**32.3%**
食を確保する施設立地密度が低い

クラスター
5 徒歩型生活可能団地
20歳未満人口が**30.2%**
施設立地・バス停密度が高い

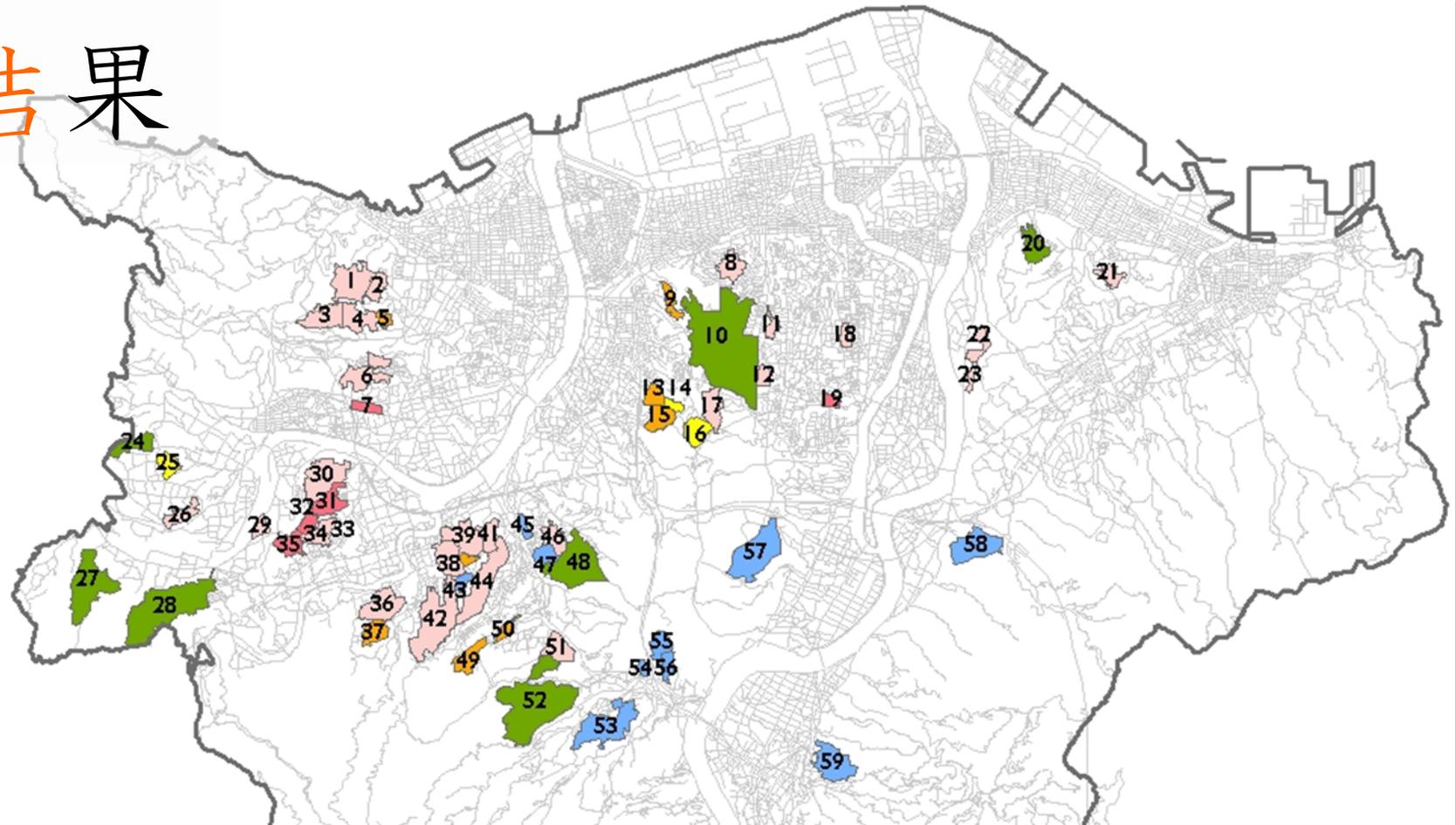
クラスター
6 徒歩型生活可能大規模団地
人口、開発面積が非常に高い
施設立地密度がやや高い

結果



クラスター	団地数	分類
1 	26	公共交通利用型高齢化進行団地
2 	8	私的交通利用型生活団地
3 	11	自動車依存型郊外団地
4 	5	公共交通型高齢化団地
5 	3	徒歩型生活可能団地
6 	7	徒歩型生活可能大規模団地

結果



大半以上の住宅団地は、「最低限の生活ができる環境が不十分」という考察から、現状のままでは住宅団地の持続可能性は低いといえる。

特に人口減少、少子高齢化、団地内の個人商店の閉店など、あらゆる社会的な問題から住宅団地で暮らしていく不安を煽るさまざまな兆候がみられた。

今後の課題・対策

土曜日のような店舗出店主体が
食料品を販売するなどの
多様な形態といった

民間のボランティア



大分市が一部で行っている
交通の便の悪い地域に対しての施策である
「ふれあいタクシー」事業等の

行政サービス

検討、充実させることが、課題解決のひとつだと言える。