

第2章 団地環境調査

1 団地属性の分析〔公営住宅管理者への照会による〕

(1) 整備方法・団地の規模等（N = 323）

- ・調査対象団地は、整備方法によって以下の3つに分類される。

建設 214 団地（66.3%）
 公団・公社借上・買取 35 団地（10.8%）
 民間借上・買取 74 団地（22.9%）

- ・大規模な団地（200戸以上）は48団地（14.9%）で、そのうち46団地（95.8%）は、建設により整備されている。
- ・中規模な団地（20戸以上200戸未満）は、208団地（64.4%）である。
- ・小規模な団地（20戸未満）は67団地（20.7%）で、そのうち41団地（61.2%）は民間借上・買取である。また民間借上・買取の住宅は、ほとんどが神戸市内の市街地中心部に立地している。

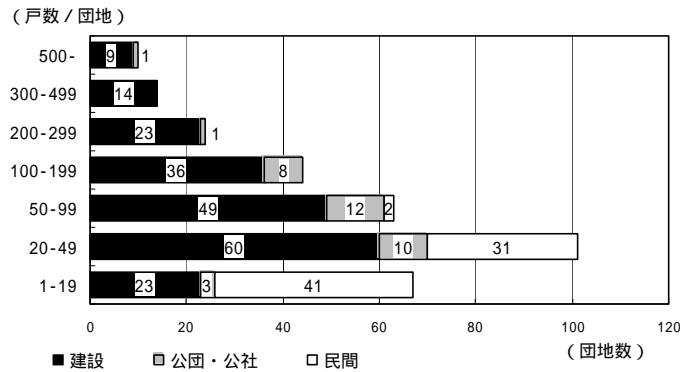


図2-1 整備方法別・1団地あたりの戸数別 団地数

(2) 供給部屋タイプ

- ・部屋の供給数を見ると2DK以下（単身者・夫婦世帯向け）の部屋が56.1%を占めている。
- ・棟別に見ると、2DK以下・2LDK以上の混合型の住宅が61.3%（292棟）を占めている。
- ・小規模な棟ほど2DK以下の割合が高い。特に20戸未満の棟で多く見られる。

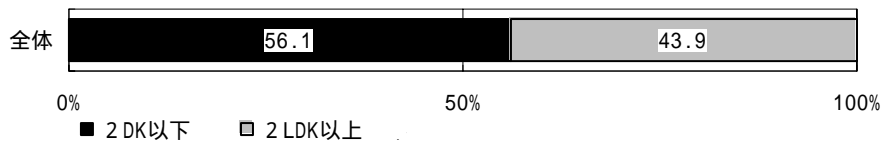


図2-2 供給部屋タイプ別の割合（N=27,396）

*調査対象外の住戸も含んだ棟単位で集計した。

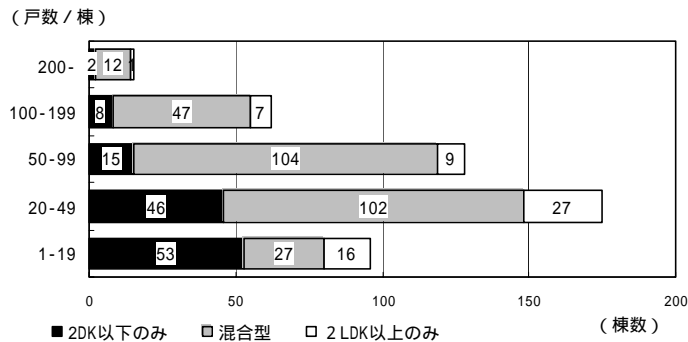


図2-3 供給部屋タイプ別・1棟あたりの戸数別 棟数（N=476）

(3) 1棟あたり平均戸数・居住人数と1戸あたり平均居住人数（N = 476）

- ・ 1棟あたりの平均戸数は57.6戸、1棟あたり平均居住者数は104.8人。
- ・ 1戸あたり平均居住人数は1.9人。地域別に見ると伊丹市2.4人や淡路島2.1人が高い値であり、尼崎市1.5人や神戸市中央区・兵庫区・長田区各1.6人がやや低い値となっている。

(4) 居住者年齢構成（N = 476）

- ・ 居住者の年齢構成は、図2 - 5のとおり、40歳未満が32.4%、40歳から65歳未満が29.5%で、65歳以上が全体の38.1%に達しており、居住者全体を見るとかなり高齢化しているといえる（H14.11一般県営住宅の高齢化率16.0%）。
- ・ 1棟あたり20戸未満の棟では、図2 - 6のとおり、居住者の2人に1人以上（50%以上）が65歳以上である棟が全体の34.4%で、規模が小さい棟ほど高齢者の割合の高い棟が多くなっていた。

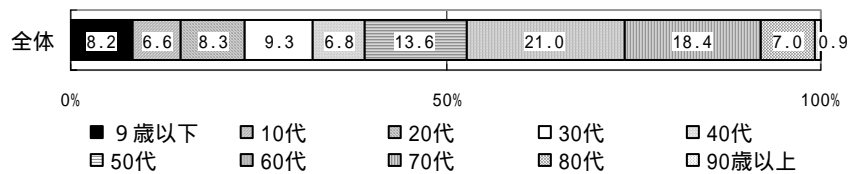


図2 - 4 居住者年齢分布 その1

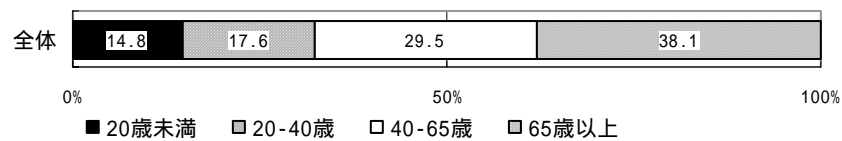


図2 - 5 居住者年齢分布 その2

(1棟あたり戸数)

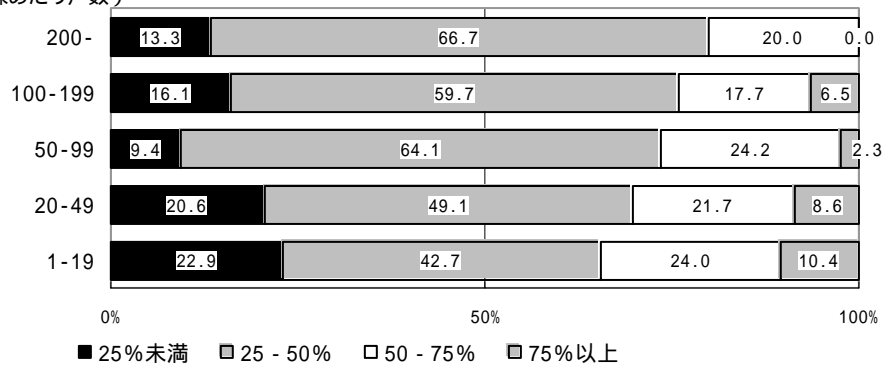


図2 - 6 1棟あたりの戸数別 65歳以上居住率

2 団地立地環境に関する分析

(1) 立地環境 (N=323) [資料2. 団地環境調査用シート a]

団地の立地環境を示す指標として以下のデータを整理した。

- ・最寄り鉄道駅までの距離 (淡路を除く N=292)
- ・最寄りスーパーマーケット又はコンビニエンスストアまでの距離 (N=323)
- ・半径 1 km 以内に存在するスーパーマーケット及びコンビニエンスストアの合計数 (N=323)

このデータの収集にあたり、株式会社ダイケイの Address.Net を利用した。

- ・最寄り駅までの距離は、図 2 - 7 のとおり 500m 未満が 51.0%、1 km 未満が 81.1% で、比較的鉄道交通との距離が近い団地が多いことを示している。また、小規模な団地 (20 戸未満) の平均距離が 487m に対して、大規模な団地 (200 戸以上) では 984m となっている (表 2 - 1 参照)
- ・スーパーマーケット及びコンビニエンスストアまでの距離や数を見ると、図 2 - 8、図 2 - 9 のとおり、立地環境によってかなり幅がある結果となっている。
- ・スーパーマーケット及びコンビニエンスストアまでの平均距離は、表 2 - 1 のとおり 244 m であるが、神戸市西区や北区、淡路などでは、遠近の差が大きかった。

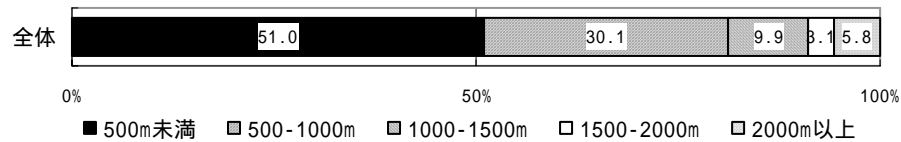


図 2 - 7 最寄り駅までの距離 (N=292) [淡路を除く]

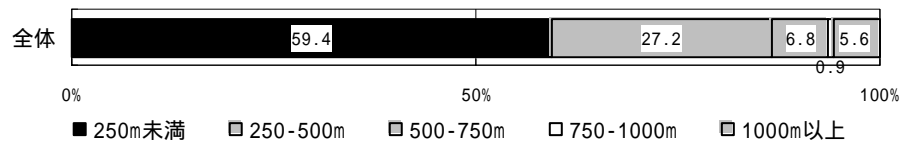


図 2 - 8 最寄りスーパーマーケット又はコンビニエンスストアまでの距離 (N=323)

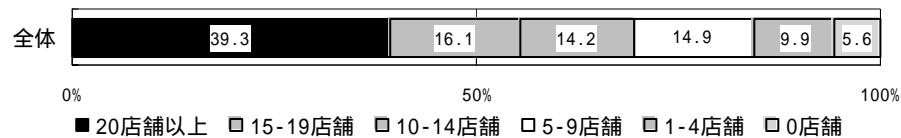


図 2 - 9 半径 1 km 以内のスーパーマーケット及びコンビニエンスストア数 (N=323)

表 2 - 1 地域別立地環境指標

	最寄り駅距離(m) [N = 292]			最寄り店舗距離(m) [N = 323]			半径 1 km 以内店舗数(数) [N = 323]		
	最大値	平均値	最小値	最大値	平均値	最小値	最大値	平均値	最小値
神戸市 東灘区	1,431	503	173	*	259	54	33	21	0
灘区	1,033	410	227	536	248	46	43	28	5
中央区	620	297	41	456	161	46	43	26	12
兵庫区	1,121	400	28	397	154	28	50	31	7
長田区	931	397	22	545	187	1	30	18	7
須磨区	1,578	510	235	620	236	43	28	20	5
垂水区	2,476	1,329	205	537	343	106	22	12	4
西区	3,169	1,413	152	*	548	90	15	5	0
北区	2,885	911	189	*	532	59	9	4	0
尼崎市	2,059	843	166	508	245	54	23	15	9
西宮市	2,632	1,089	188	700	344	119	21	9	3
芦屋市	2,059	926	301	410	280	112	34	18	2
伊丹市	2,587	1,426	497	416	210	31	15	12	6
宝塚市	2,369	1,224	158	704	247	38	19	12	2
川西市他	3,913	1,635	315	942	450	153	17	9	2
播磨	1,920	943	513	492	360	69	16	10	2
淡路	-	-	-	*	598	108	7	2	0
全体	3,913	682	22	*	244	1	50	17	0
(戸数 20 戸未満)		(487)			(227)			(17)	
(戸数 20-199 戸)		(664)			(242)			(18)	
(戸数 200 戸以上)		(984)			(278)			(13)	

注) - : 淡路は鉄道駅がないため対象外 * : 最寄り店舗までの距離が 1 km を越えている

(2) 周辺道路環境 (N = 323) [シート c]

- ・交通量の多い道路に接している団地が 38.7%あり、また周辺道路で路上駐車が目立つ団地が 15.8%程度あった。
- ・周辺道路環境と団地規模との関係や地域差といったものは見られなかったことから、それぞれの立地条件のみが関係していると推測できる。

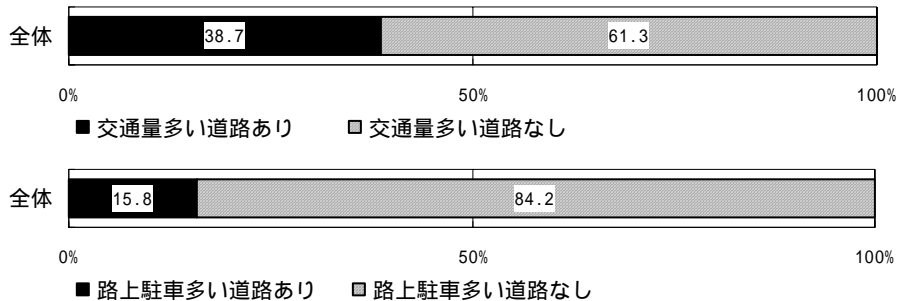


図 2 - 10 団地周辺の交通量の多い道路と路上駐車が多い道路の有無

3 団地外部空間の環境調査

(1) 団地外構の施設・設備の有無 (N = 321) [シート d]

- ・規模の大きい団地ほど、団地案内板、集会所、花壇や公園といった施設や設備により、外部空間が整備されている。
- ・駐車場が整備されている団地 90.0%、樹木や緑がある団地 92.5%で、これらは規模に関係なく設置率が高い。
- ・公園や花壇、集会所といった施設の設置が全体の約半数にとどまっている。これは、公園や花壇は通路や中庭空間と一体になっている場合があること、集会所は、特に小規模な団地では周辺地区の既存施設を利用しているケースなどが考えられる。

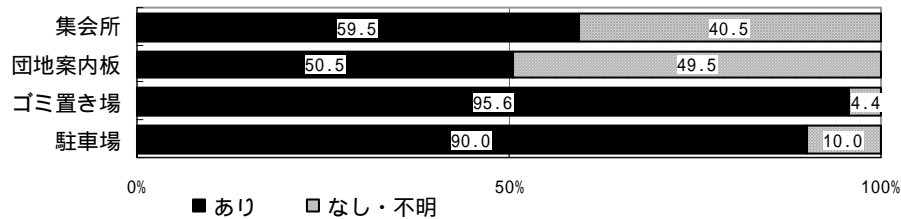


図 2 - 11 集会所・団地案内板・ゴミ置き場・駐車場の有無

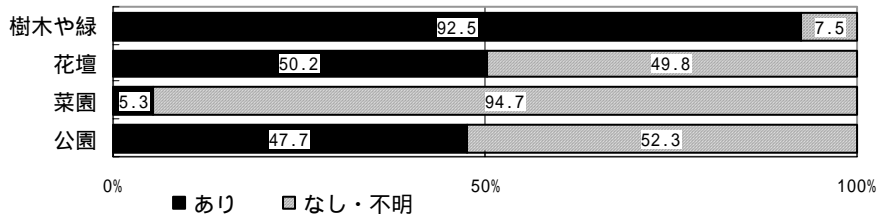


図 2 - 12 樹木や緑・花壇・菜園・公園の有無

(2) 団地外部空間の利用状況 [シート d]

- ・ゴミ置き場に関しては、85.3%の場所できれいに利用されていた。
- ・樹木や花壇の手入れなど外部空間の維持管理も、図 2 - 14 のとおり、おおむね問題なく行われていることがわかる。

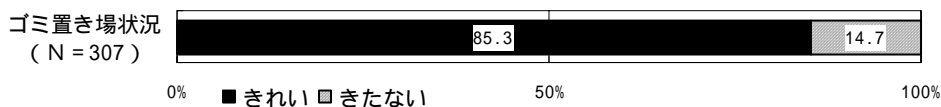


図 2 - 13 ゴミ置き場の状況

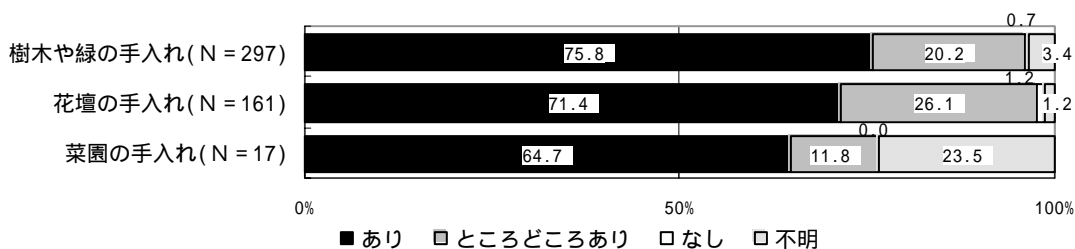


図 2 - 14 団地外部空間の手入れ

4 居住棟空間の環境調査

(1) 居住棟設備の有無 (N = 474) [シート b]

- ・集合郵便受けや掲示板はほとんどの団地で設置されている。
- ・集合住宅用設備として棟入口のホールや扉の設置は、それぞれ 65.2%、27.8%となっている。

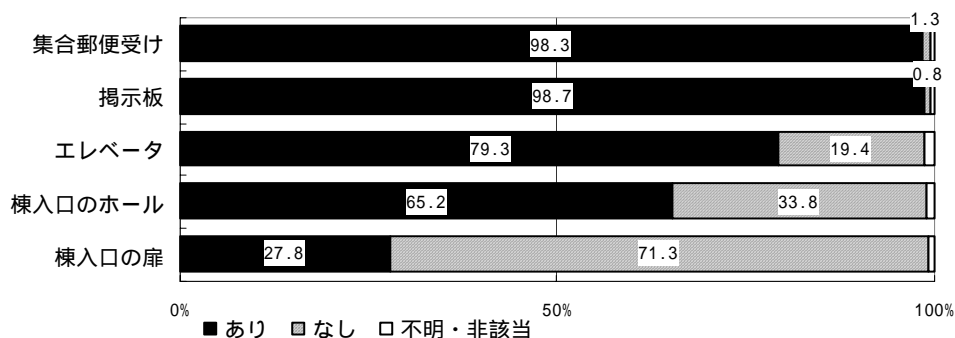


図 2 - 15 居住棟の設備有無

(2) 居住棟設備の利用状況 (N = 474) [シート b]

- ・居住棟内の空間は、おおむねきれいに利用されているが、「廊下の通行障害」21.5%、「廊下のゴミやほこり」16.9%、「階段付近のゴミやほこり」16.7%が高い値となっている。

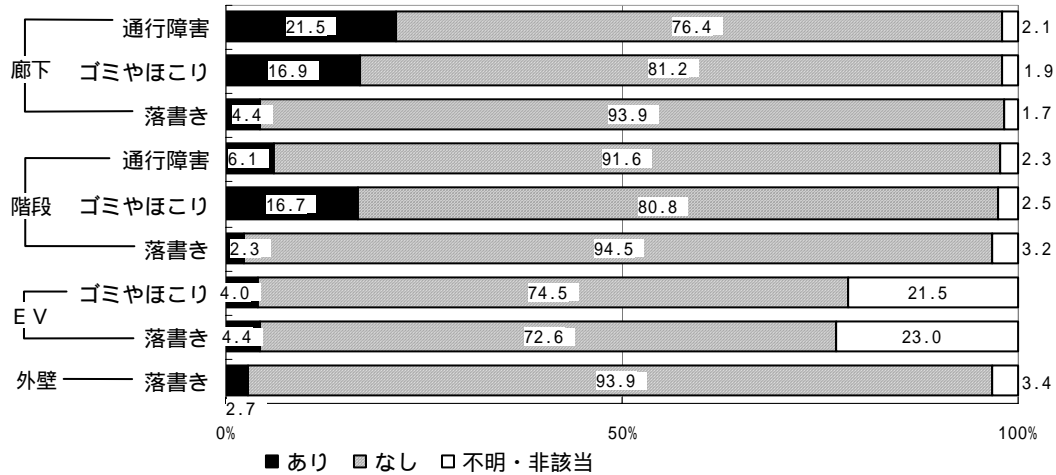


図2 - 16 居住棟内環境の状況

(3) 掲示板の利用状況 (N = 474) [シート b]

- ・「掲示物あり」が89.0%と、ほとんどの団地で利用されており、おおむね機能しているといえる。
- ・情報の更新では、77.4%で新しい情報が掲示され、古い情報も24.5%見られた。

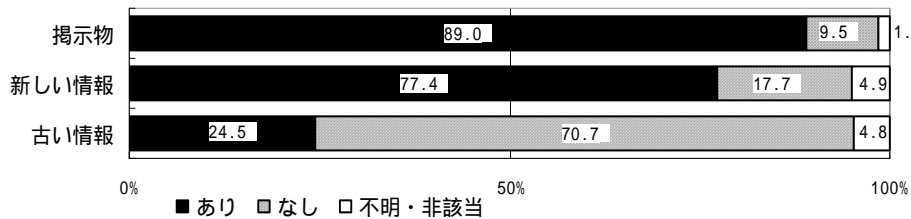


図2 - 17 掲示物の状況

(4) 玄関回りの状況 (N = 27,252) [シート b]

- ・「表札の有無」や「ドア回りの装飾・整理状況」は、おおむね適正な利用がなされているが、「表札に名前が入っていない」住戸が15.6%、玄関回りに「自転車やゴミなどが置かれており、きれいといえない」住戸が13.8%あった。

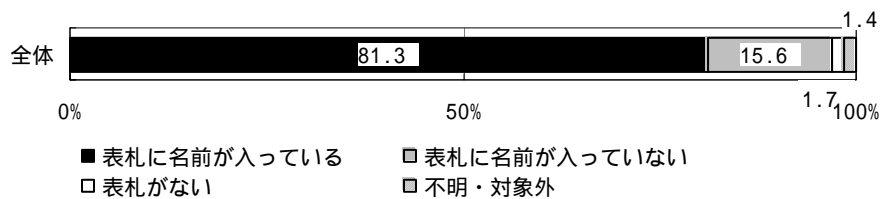


図2 - 18 表札の有無

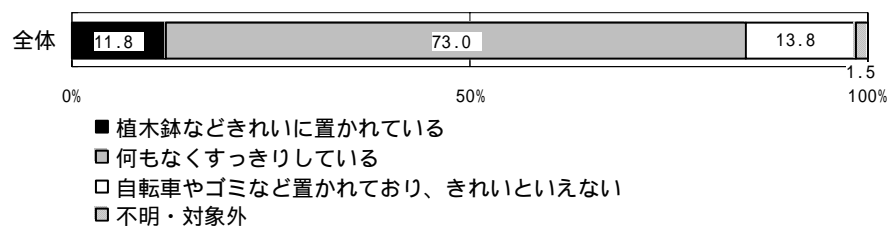


図2 - 19 ドア回りの装飾・整理状況