

# 郊外の住宅市街地の現状

## 事例1：B団地

資料は全て竹下、志賀(九大大学院人間環境学研究院)による

## 事例2：緑が丘団地

資料は全て兵庫県による

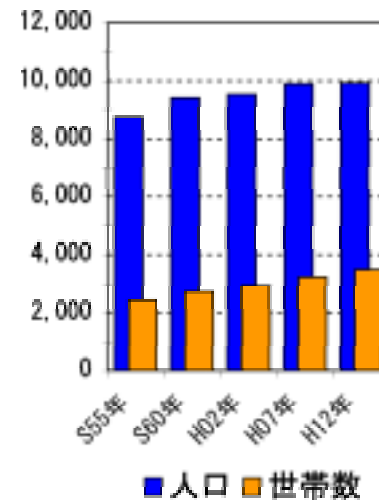
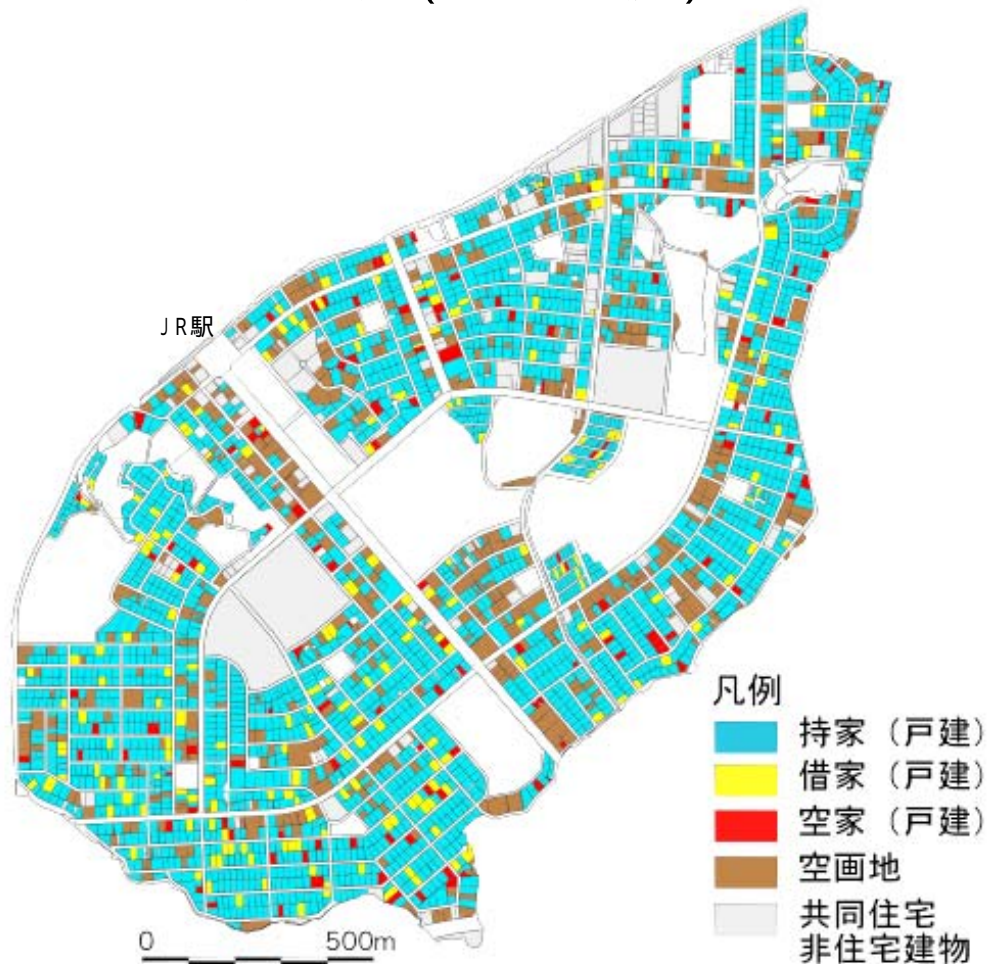
## 事例3：明石舞子団地

資料は全て兵庫県による

平成15年3月5日

# 事例1 B団地(S40年代に開発された郊外型住宅団地)

## 宅地利用現況(H11年度)



開発手法:区画整理(公団)

H12年国調

- ・人口 9,928人
- ・世帯数 3,496世帯
- ・高齢化率 20.6%

H7 - 12年国調

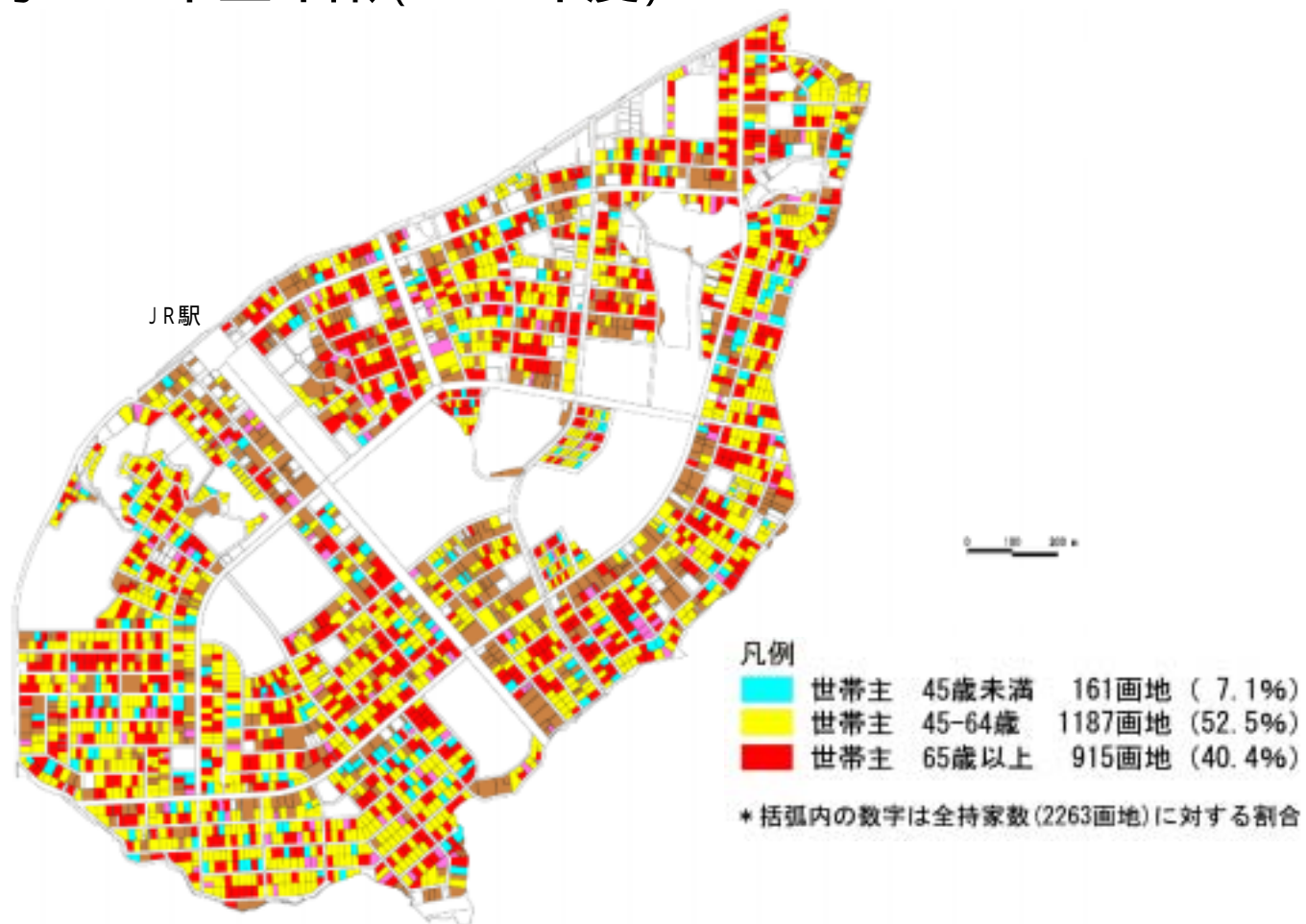
- ・人口増減率 0.3%
- ・世帯数増減率 7.7%

H14年基準地価

- ・住宅地(1低専) 56,500円

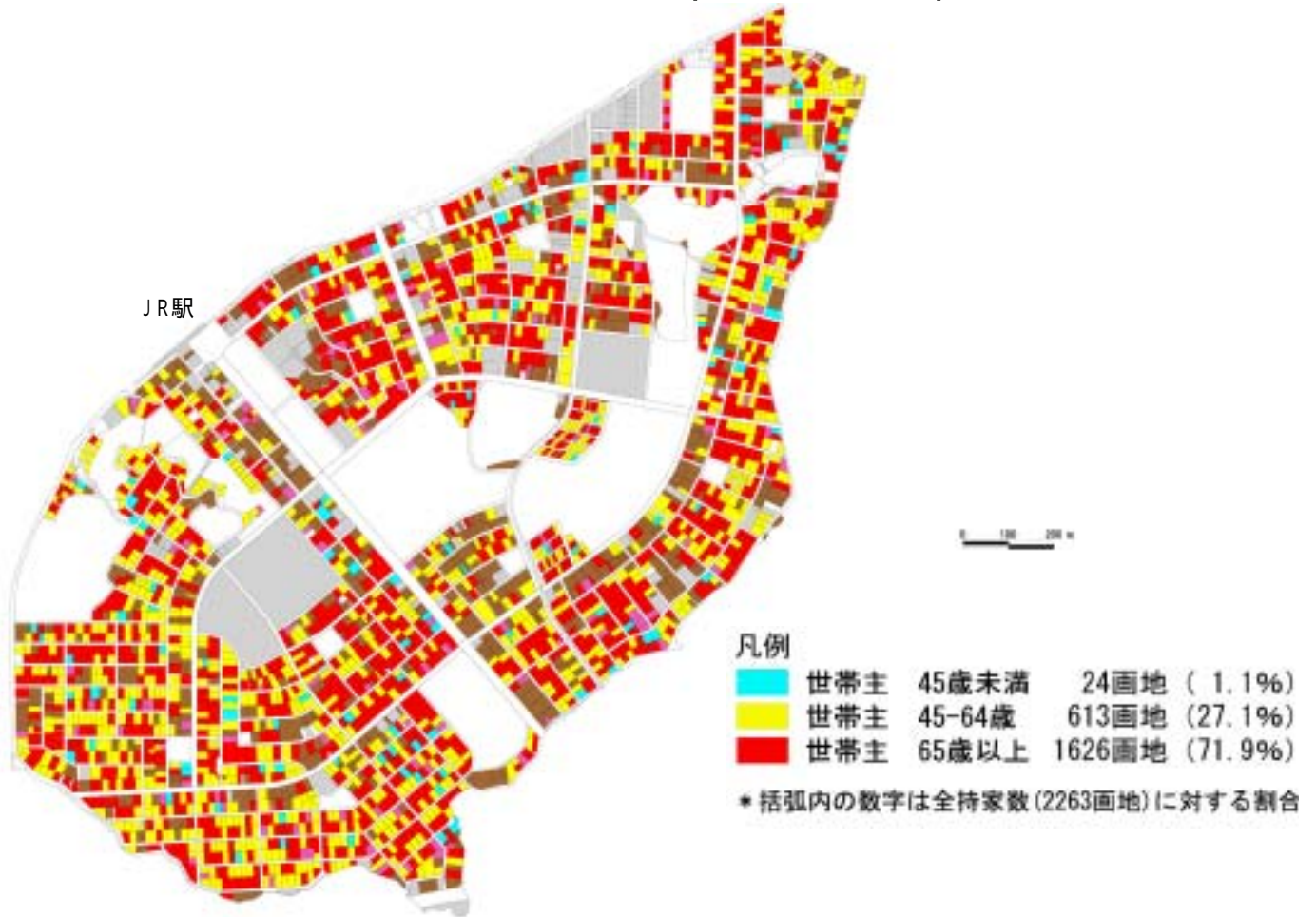
## 2. B団地(S40年代に開発された郊外型住宅団地)

### 持ち家の世帯主年齢(H11年度)



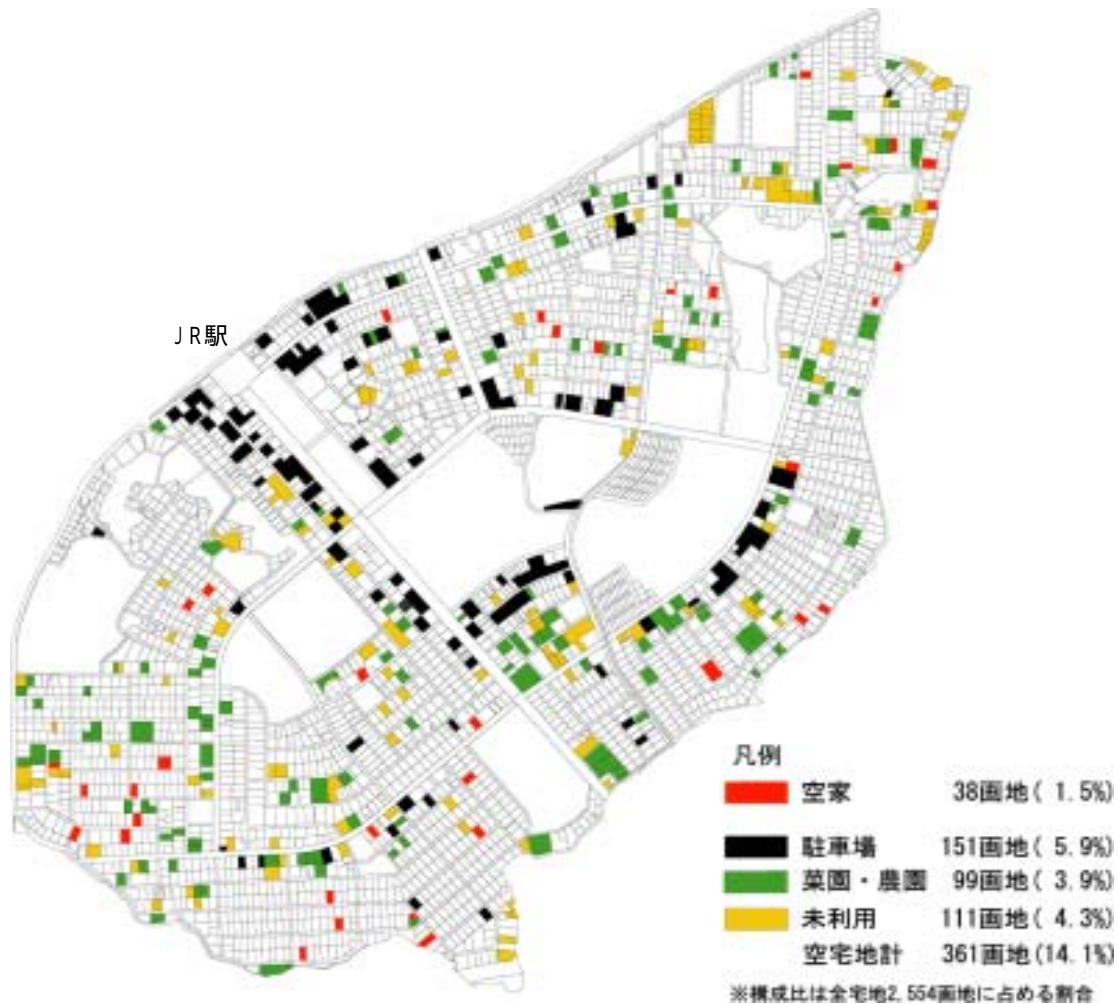
# 事例1 B団地(S40年代に開発された郊外型住宅団地)

## 持ち家の世帯主年齢の将来予測(H21年度)



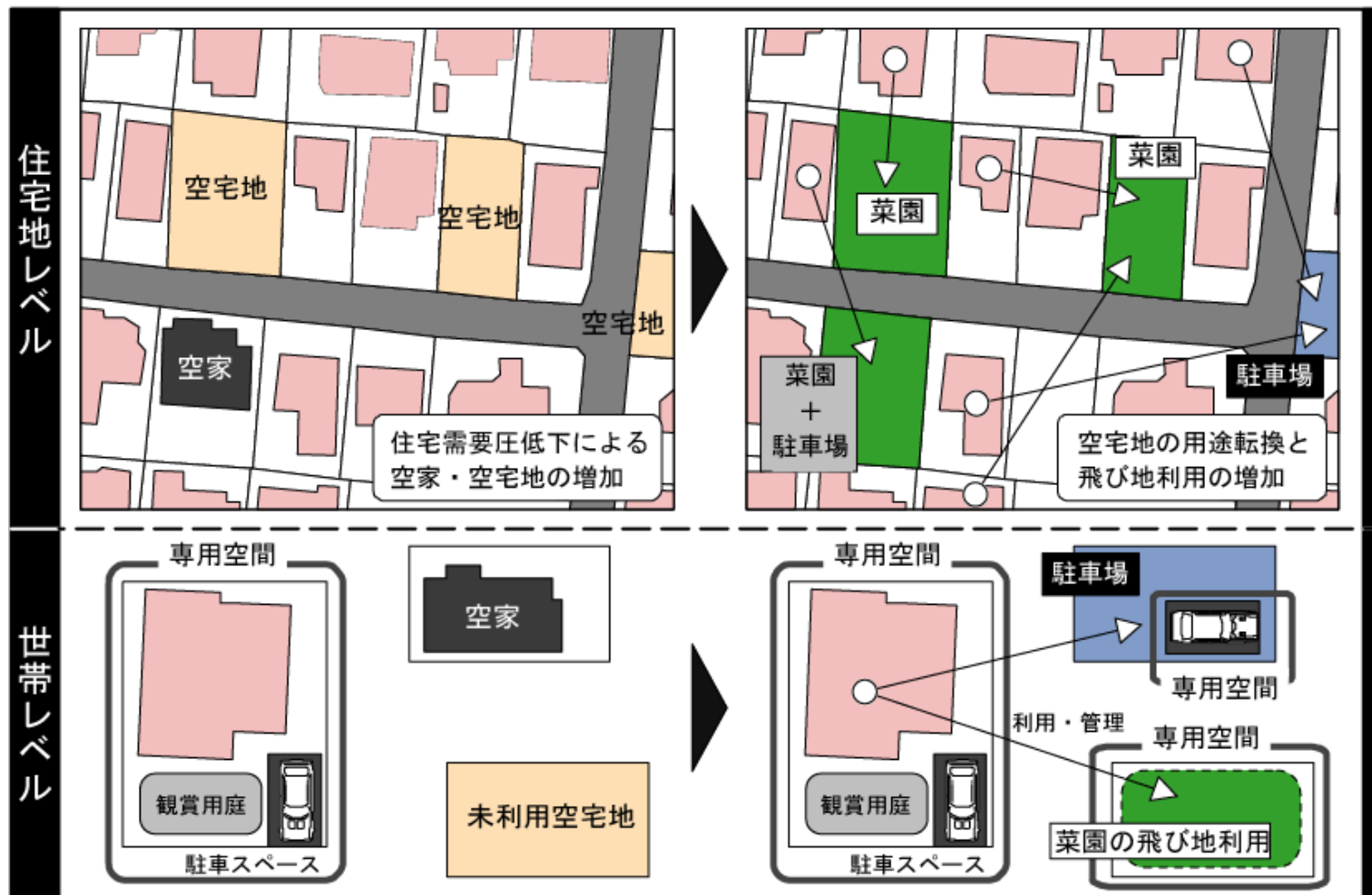
# 事例1 B団地(S40年代に開発された郊外型住宅団地)

## 空家・空閑地の現況(現地調査 H14年度)



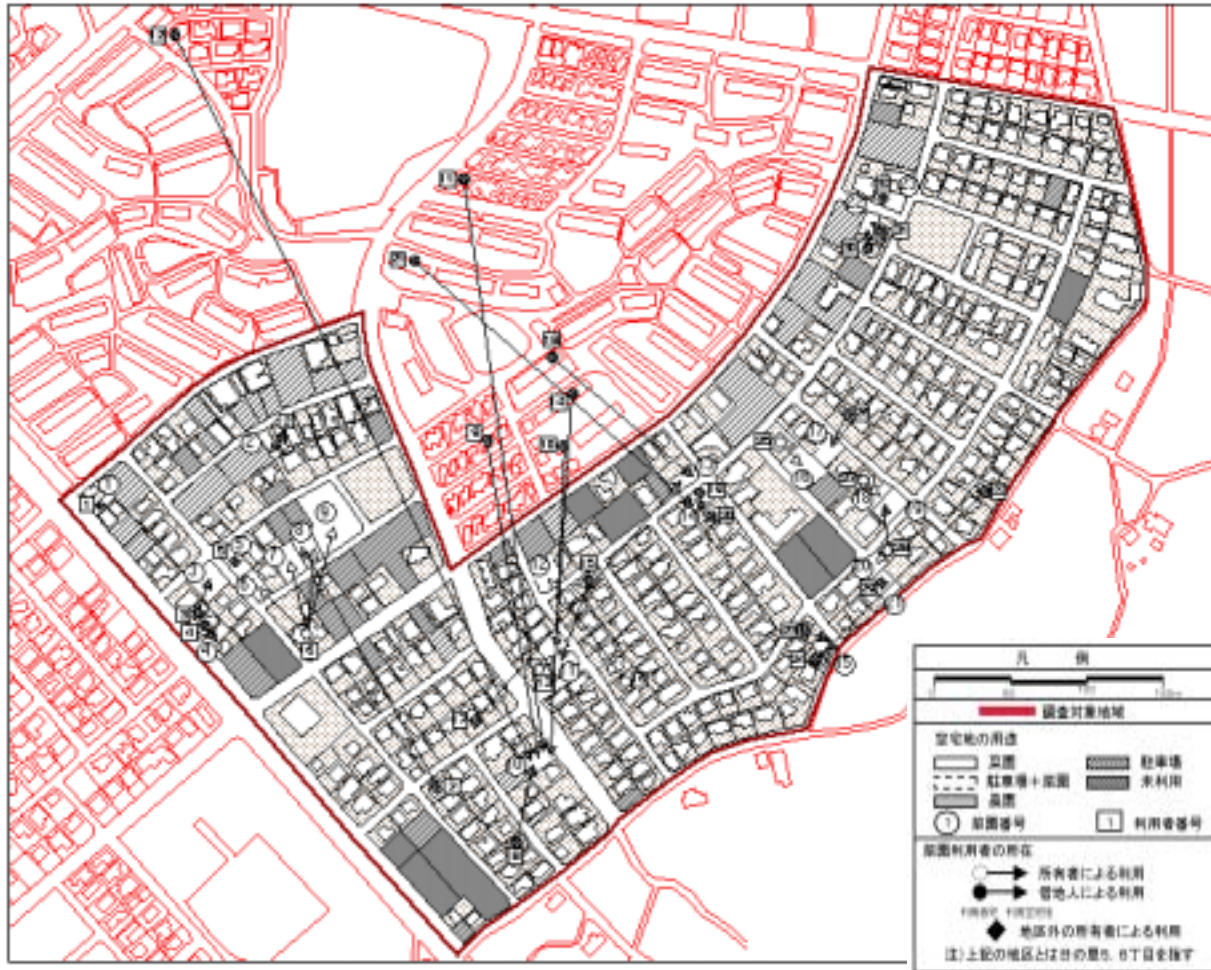
# 事例1 B団地(S40年代に開発された郊外型住宅団地)

## 空き宅地の用途転換と飛び地利用のモデル図(H13年度)



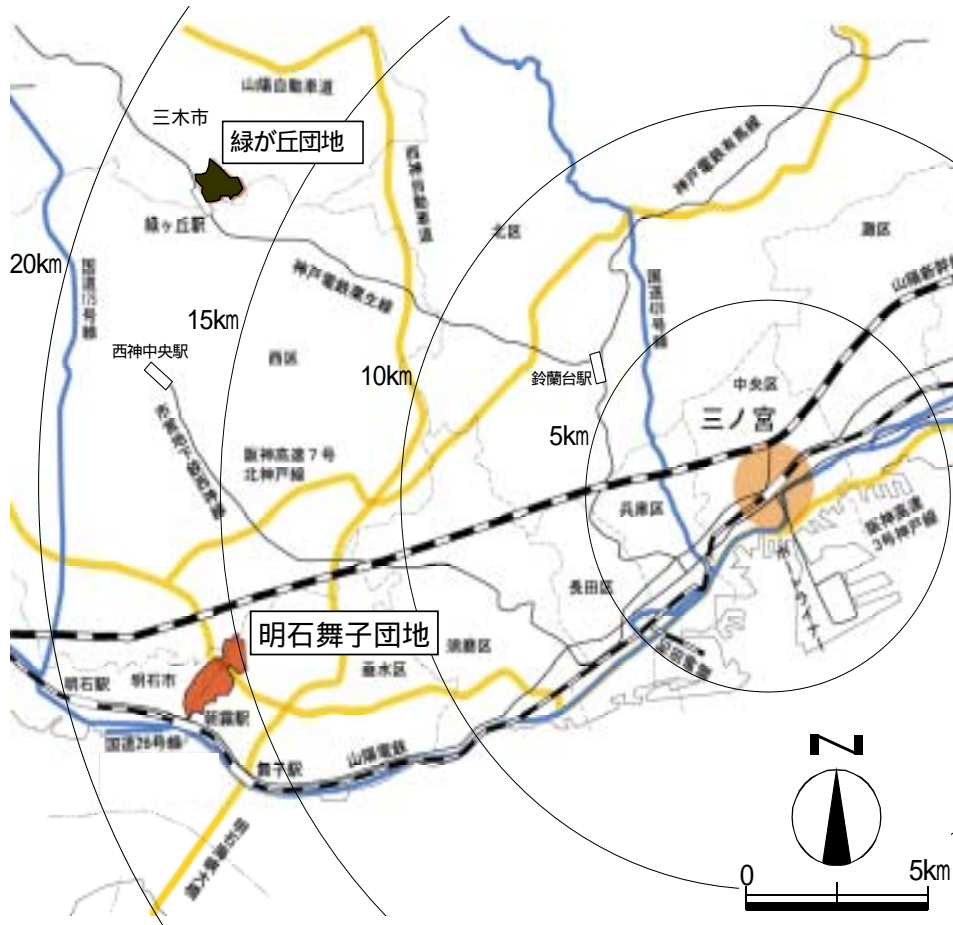
# 事例1 B団地(S40年代に開発された郊外型住宅団地)

## 空き宅地の飛び地利用の実態(H13年度)



# 事例2・3 緑が丘団地 / 明石舞子団地

## 立地条件



<b>緑が丘団地</b>
大阪(梅田駅)から 74分(56km)
神戸(三宮駅)から 43分(24km)
<b>明石舞子団地</b>
大阪(大阪駅)から 46分(50km)
神戸(三ノ宮駅)から 25分(20km)

乗り換え時間は含まず

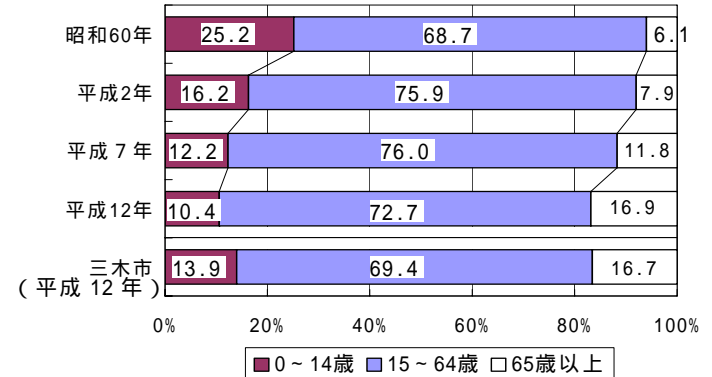


# 事例2 緑が丘団地(兵庫県三木市)

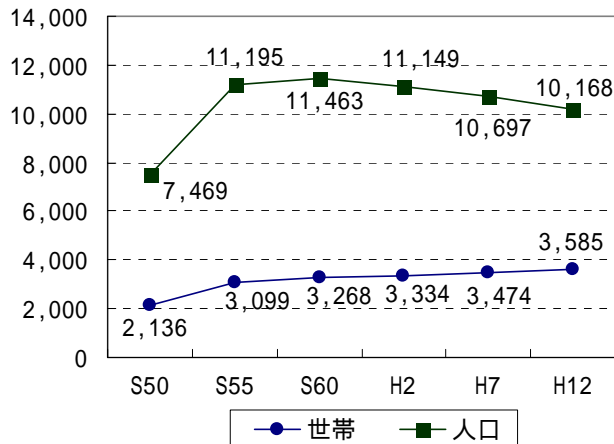
## 開発の概要

面積: 約146ha  
 開発手法: 区画整理(個人)約107ha  
 開発許可 約29ha  
 入居開始年: 昭和46年  
 計画人口等: 13,712人  
 3,428戸(25.2戸/ha)  
 現況人口等: 10,168人  
 (H12) 3,585世帯

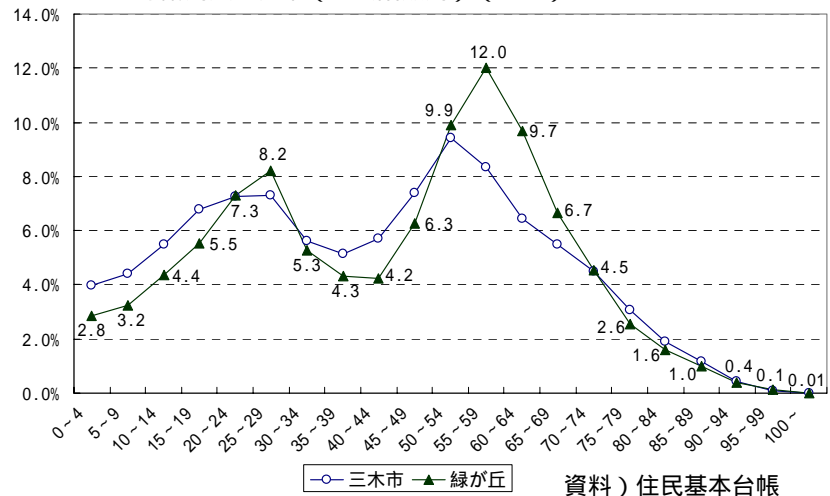
## 年齢別人口比率の推移



## 人口・世帯数の推移



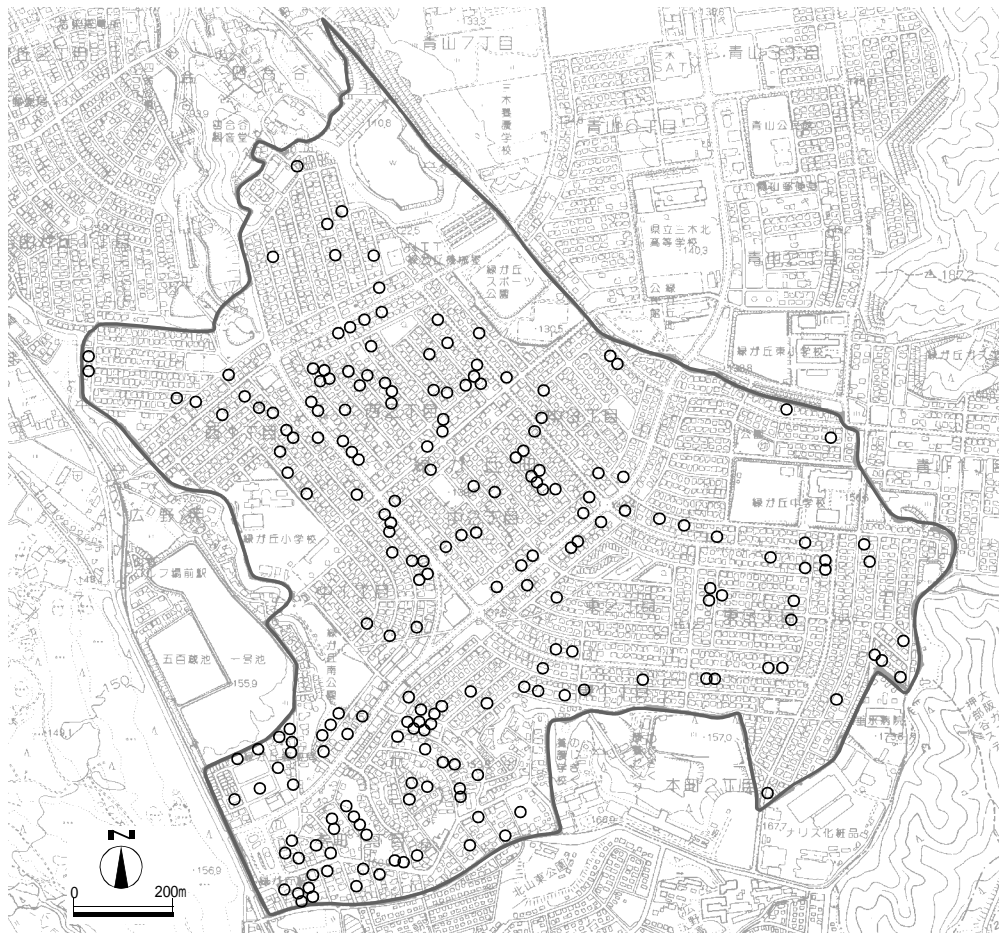
## 年齢別人口比率(H12)



# 事例2 緑が丘団地

## 空家・空地の状況

空地の状況(住宅地図(H12.12)による)



### 空家の状況

- ・空家件数(推測) : 約 150
- ・建物件数 : 約4,000
- ・推定空家率 : 約3.3%

(参考)三木市全体の推測空家率は約9.1%

### 空地の状況

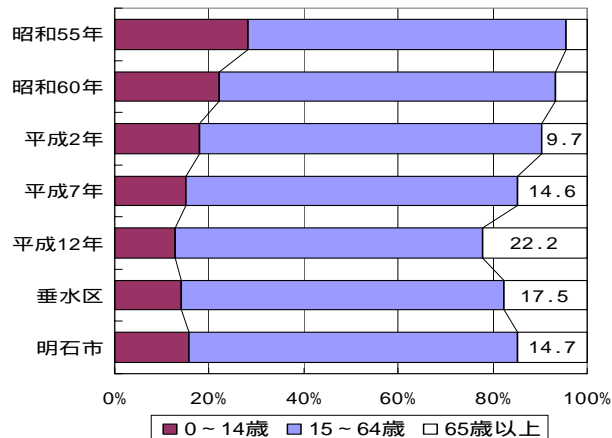
- ・空地数(推測) : 約 230
- ・調査対象件数 : 約3,700
- ・推定空地率 : 約6.2%

# 事例3 明石舞子団地(兵庫県神戸市 / 明石市)

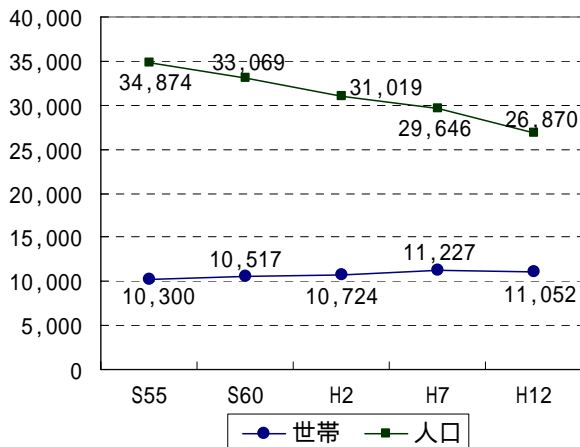
## 開発の概要

面積: 約197ha  
 開発手法: 新住(兵庫県)約161ha  
           一団地(兵庫県)約19ha  
           区画整理(公社)約17ha  
 入居開始年: 昭和39年  
 計画戸数等: 10,484戸(53.2戸/ha)  
 現況人口等: 26,870人  
           (H12) 11,052世帯

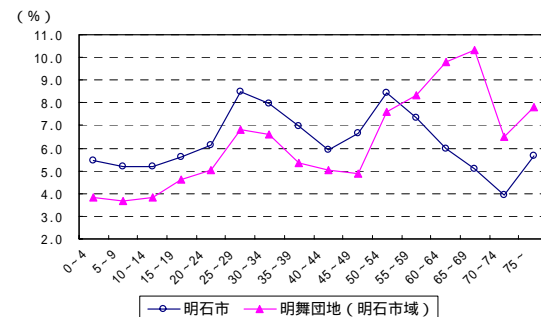
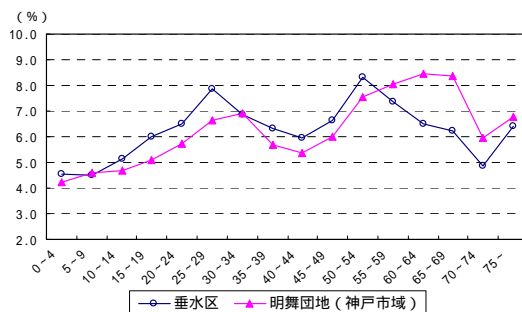
## 年齢別人口比率の推移



## 人口・世帯数の推移

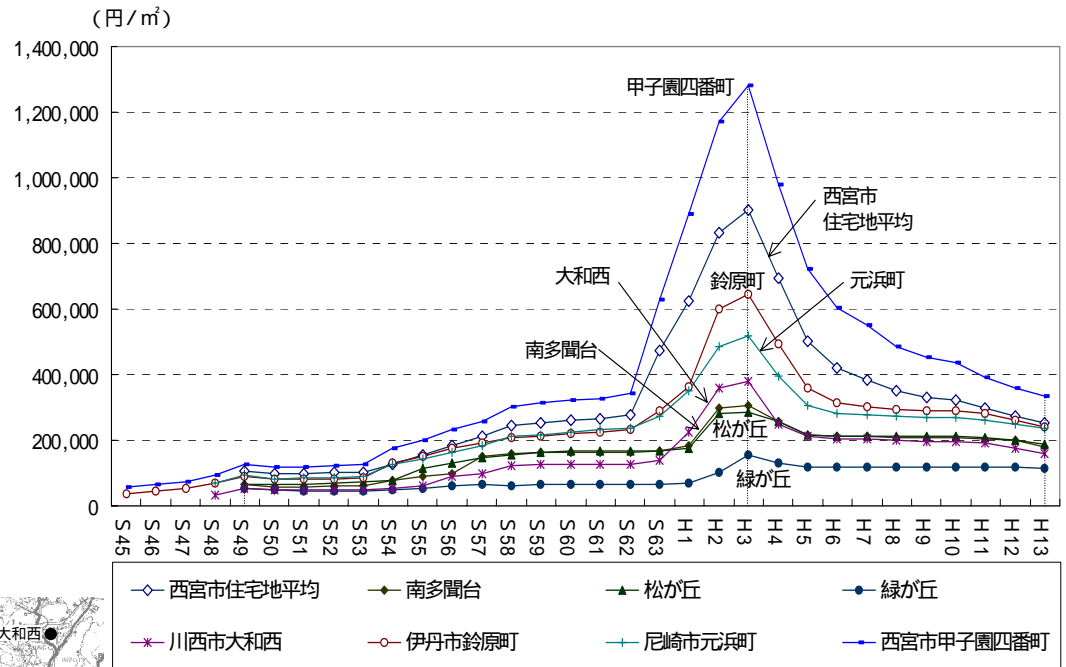


## 年齢別人口比率(H12)



# 事例2・3 緑が丘団地 / 明石舞子団地

## 地価の状況



緑が丘団地: 緑が丘 (1低専 (50 / 100))  
 南多聞台: 明石舞子団地 (1低専 (50 / 100))  
 松が丘:                    "  
  
 川西市大和西: 大和ネオポリス (1低専 (50 / 80))  
 伊丹市元浜町: スワロール市街地 (1住居 (60 / 200))  
 尼崎市鈴原町: 密集市街地 (1低専 (50 / 100))  
 甲子園四番町: 西宮市 (1中専 (60 / 200))