

和歌山市における戸建住宅団地の 開発特性と宅地の現状に関する研究

緑地計画学 三宅毅和

研究の背景と目的

<研究の背景>

人口減少社会において、地方都市における宅地需要の低下が顕著になり、戸建住宅団地に空き区画が残存することによる居住魅力の低下が課題になっている。

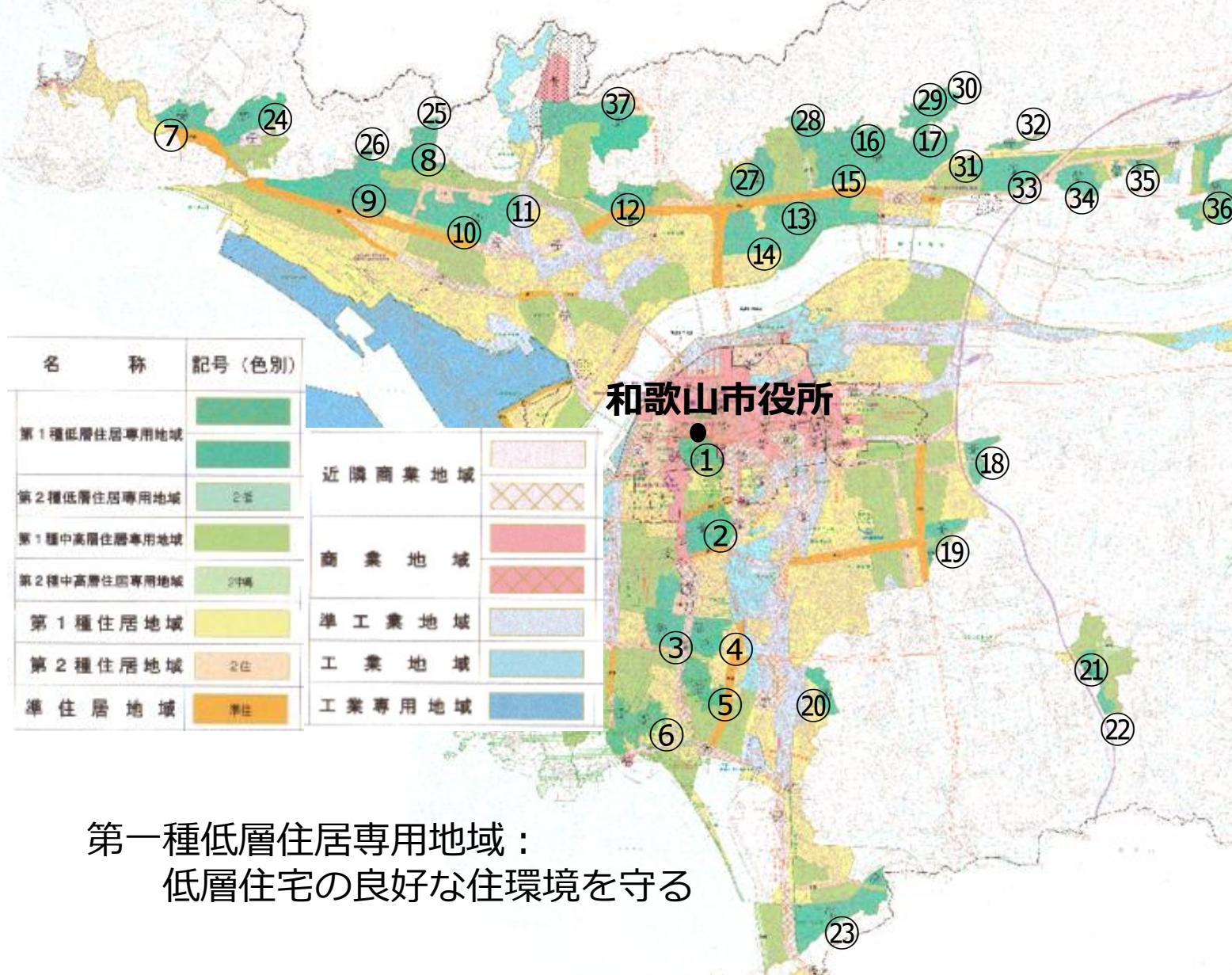
<研究の目的>

本研究では、地方都市のモデルとして和歌山市を対象に、1960年代以降に開発された戸建住宅団地の開発特性を把握するとともに、宅地の現状を明らかにすることを目的とする。



調査対象団地の設定

和歌山市都市計画総括図【平成30年】



番号	名称
①	和歌山城公園
②	吹上
③	松ヶ丘
④	東高松
⑤	秋葉町
⑥	閑戸
⑦	磯ノ浦
⑧	木ノ本南
⑨	西庄南
⑩	梅原
⑪	中
⑫	栄谷
⑬	大谷
⑭	園部
⑮	六十谷南
⑯	六十谷西
⑰	六十谷北下
⑱	鳴神
⑲	井辺
⑳	田尻
㉑	吉礼
㉒	吉里
㉓	紀三井寺団地
㉔	つつじが丘
㉕	木ノ本北
㉖	西庄北
㉗	善明寺
㉘	緑ヶ丘
㉙	六十谷北中
㉚	六十谷北上
㉛	直川西
㉜	直川北
㉝	直川南
㉞	府中
㉟	弘西
㉟	神波
㉞	ふじと台

調査対象団地の設定：1960年代以降に開発された戸建住宅団地の特定

1960年代

2000年代

直川南



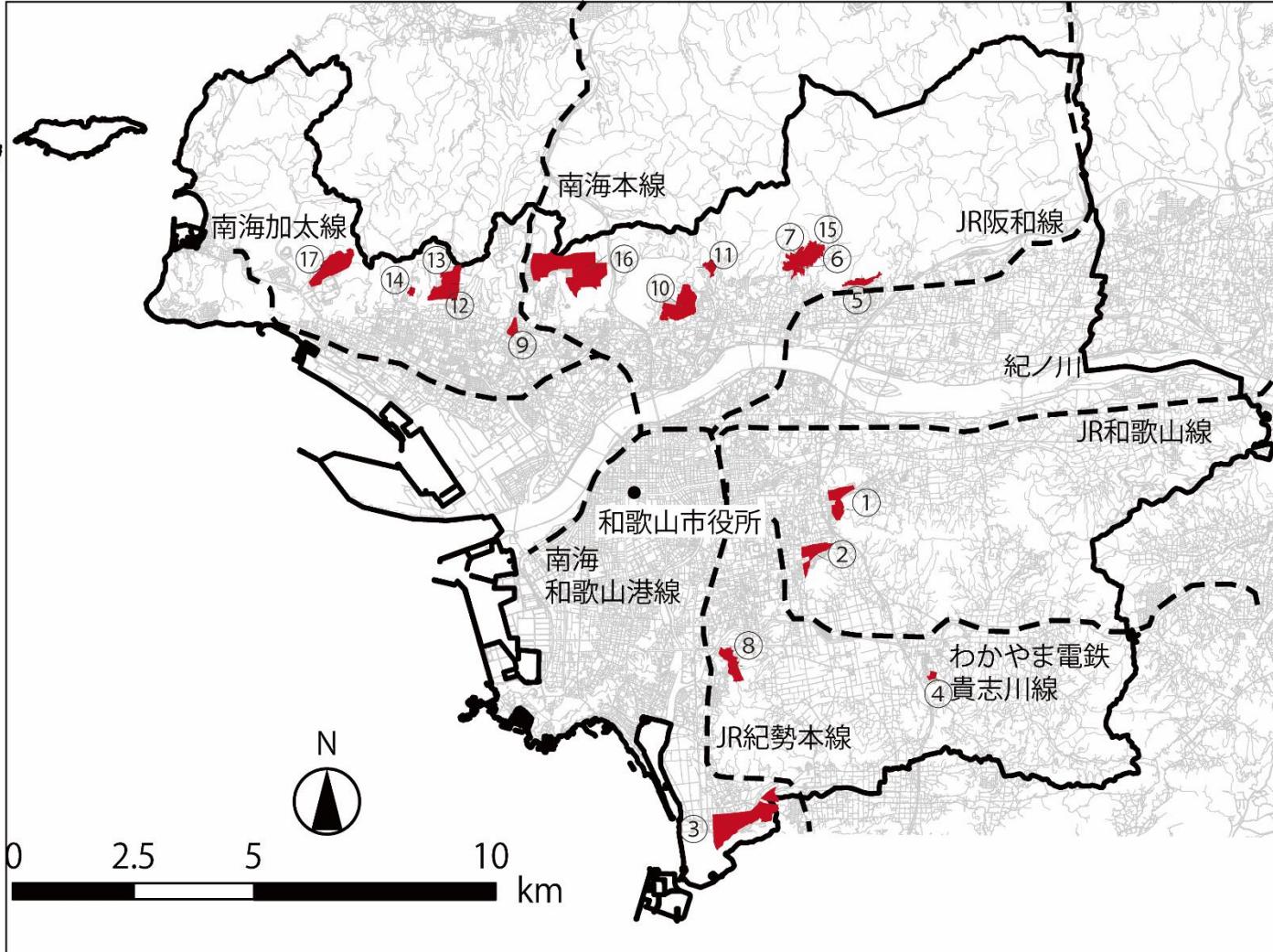
紀三井寺団地



六十谷北



調査対象団地の抽出



番号	地区名称
①	鳴神
②	井辺
③	紀三井寺団地
④	吉里
⑤	直川北
⑥	六十谷北下
⑦	六十谷北中
⑧	田尻
⑨	中
⑩	大谷
⑪	緑ヶ丘
⑫	木ノ本南
⑬	木ノ本北
⑭	西庄北
⑮	六十谷北上
⑯	ふじと台
⑰	つつじが丘

調査対象団地の開発特性：調査及び解析方法

<調査資料>

- ・空中写真（1961～2018年撮影）
- ・用途地域図（1948年以降）
- ・地形分類図
- ・和歌山市地区分類図

<調査項目>

年代特性

- ・造成時期
- ・概成時期、概成から現在までの経過年
- ・用途地域指定時期

位置特性

- ・団地面積
- ・地形分類
- ・位置分類

木ノ本団地

造成前

1961～1969



造成時期

1984～1987



概成時期

2004～2006

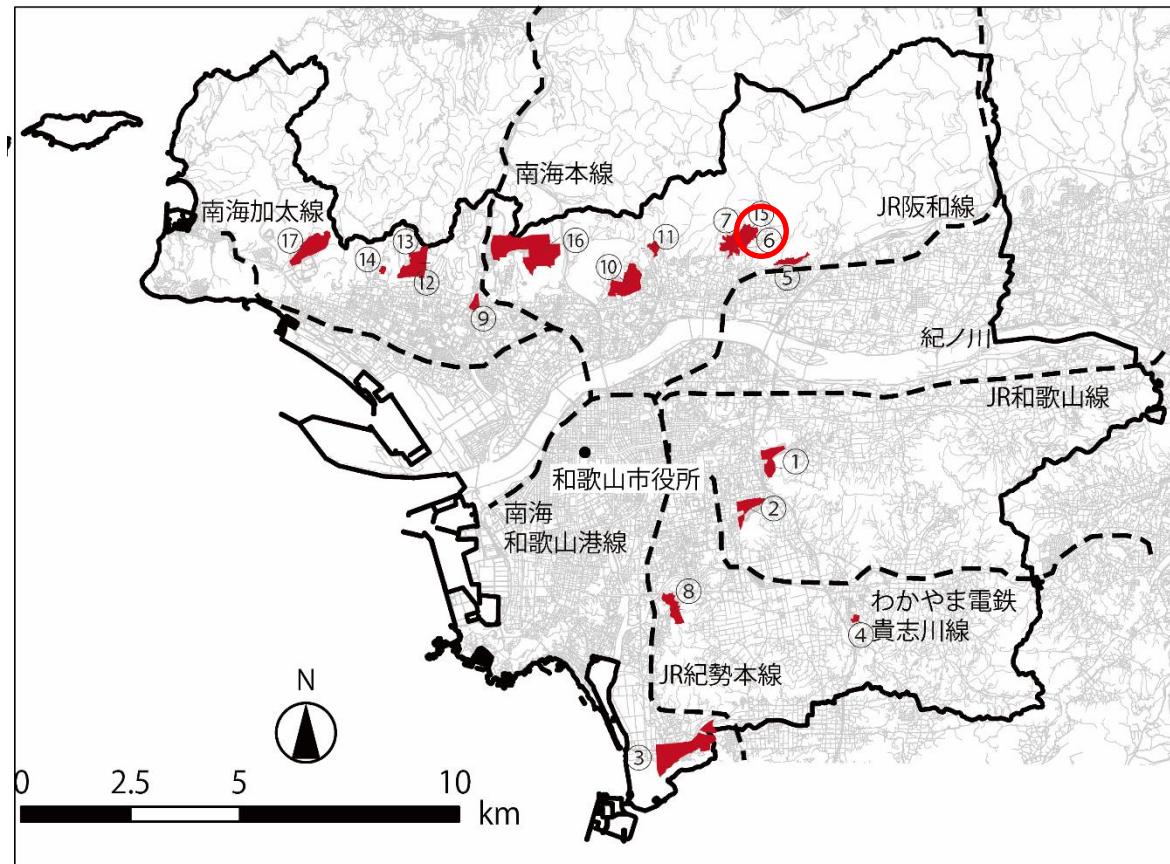


開発特性：年代特性

団地名称	造成時期	造成年代	用途地域 指定時期	概成時期	概成からの現在 までの経過年
鳴神	61-69	1960年代	1971	74-78	44
井辺	74-78	1970年代	1971	74-78	44
紀三井寺団地	74-78		1971	74-78	44
吉里	74-78		1973	79-83	39
直川北	74-78		1990	84-87	34
六十谷北下	74-78		1973	2004-2006	14
六十谷北中	74-78		1980	2004-2006	14
田尻	74-78		1971	2004-2006	14
中	79-83		1973	84-87	34
大谷	79-83	1980年代	1971	2004-2006	14
緑ヶ丘	79-83		1980	2004-2006	14
木ノ本南	84-87		1971	2004-2006	14
木ノ本北	84-87		1988	2004-2006	14
西庄北	84-87		1988	2004-2006	14
六十谷北上	2004-2006		1990	2004-2006	14
ふじと台	2007-	2000年代	2011	2018	0
つつじが丘	2004-2006		1980	-	-

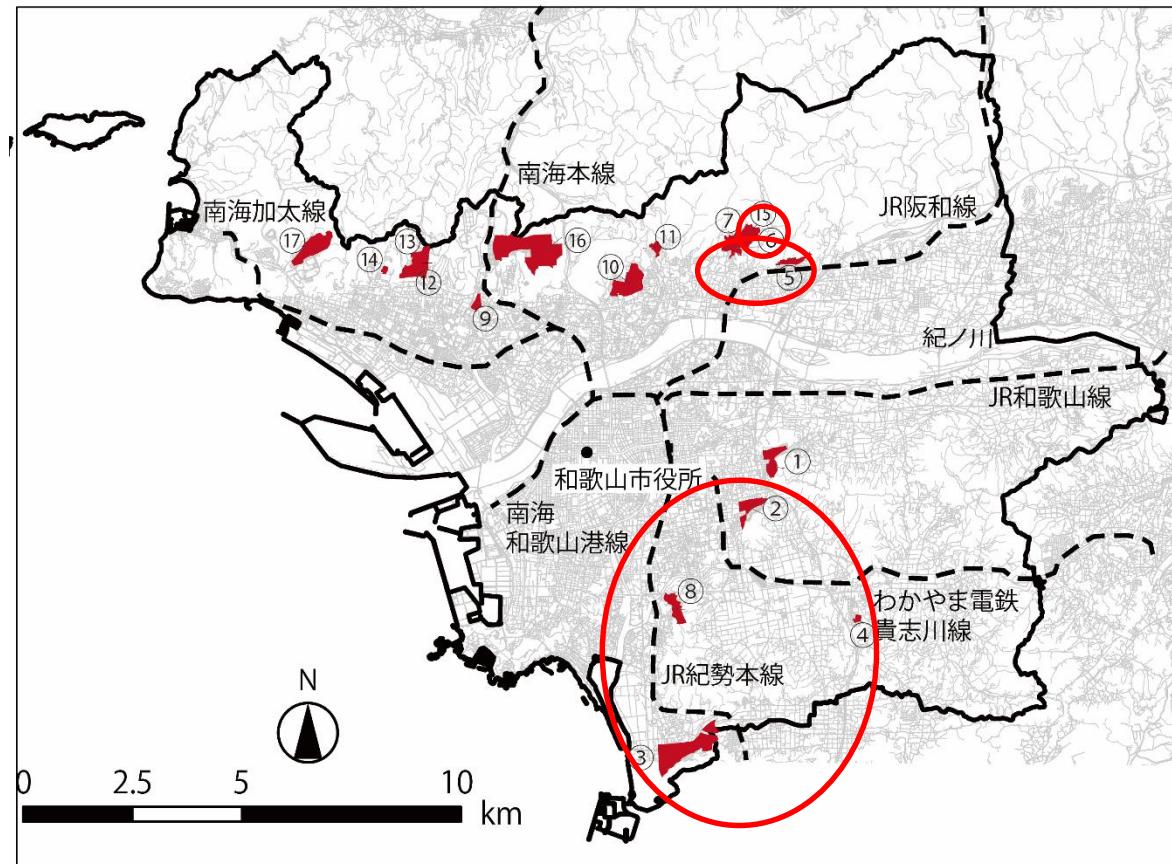
開発特性：位置特性 <団地面積>

造成年代	番号	団地名称	団地面積(ha)
60年代	①	鳴神	16.1
	②	井辺	5.8
	③	紀三井寺団地	26.0
	④	吉里	1.7
	⑤	直川北	6.5
	⑥	六十谷北下	4.3
	⑦	六十谷北中	8.9
	⑧	田尻	4.5
70年代	⑨	中	4.7
	⑩	大谷	20.7
	⑪	緑ヶ丘	3.3
	⑫	木ノ本南	10.1
	⑬	木ノ本北	1.4
	⑭	西庄北	1.4
80年代	⑮	六十谷北上	11.5
	⑯	ふじと台	46.4
	⑰	つつじが丘	18.3
2000年代			



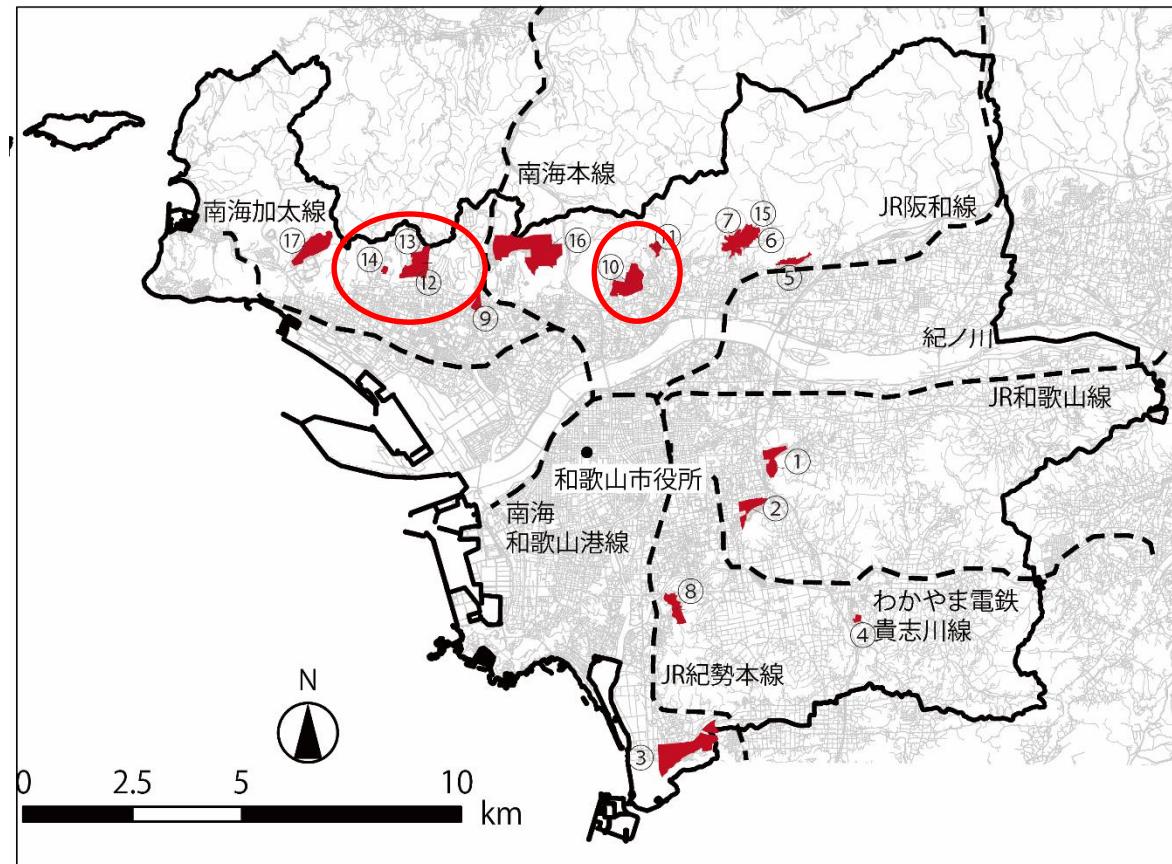
開発特性：位置特性 <団地面積>

造成年代	番号	団地名称	団地面積(ha)
60年代	①	鳴神	16.1
70年代	②	井辺	5.8
	③	紀三井寺団地	26.0
	④	吉里	1.7
	⑤	直川北	6.5
	⑥	六十谷北下	4.3
	⑦	六十谷北中	8.9
	⑧	田尻	4.5
80年代	⑨	中	4.7
	⑩	大谷	20.7
	⑪	緑ヶ丘	3.3
	⑫	木ノ本南	10.1
	⑬	木ノ本北	1.4
	⑭	西庄北	1.4
2000年代	⑮	六十谷北上	11.5
	⑯	ふじと台	46.4
	⑰	つつじが丘	18.3



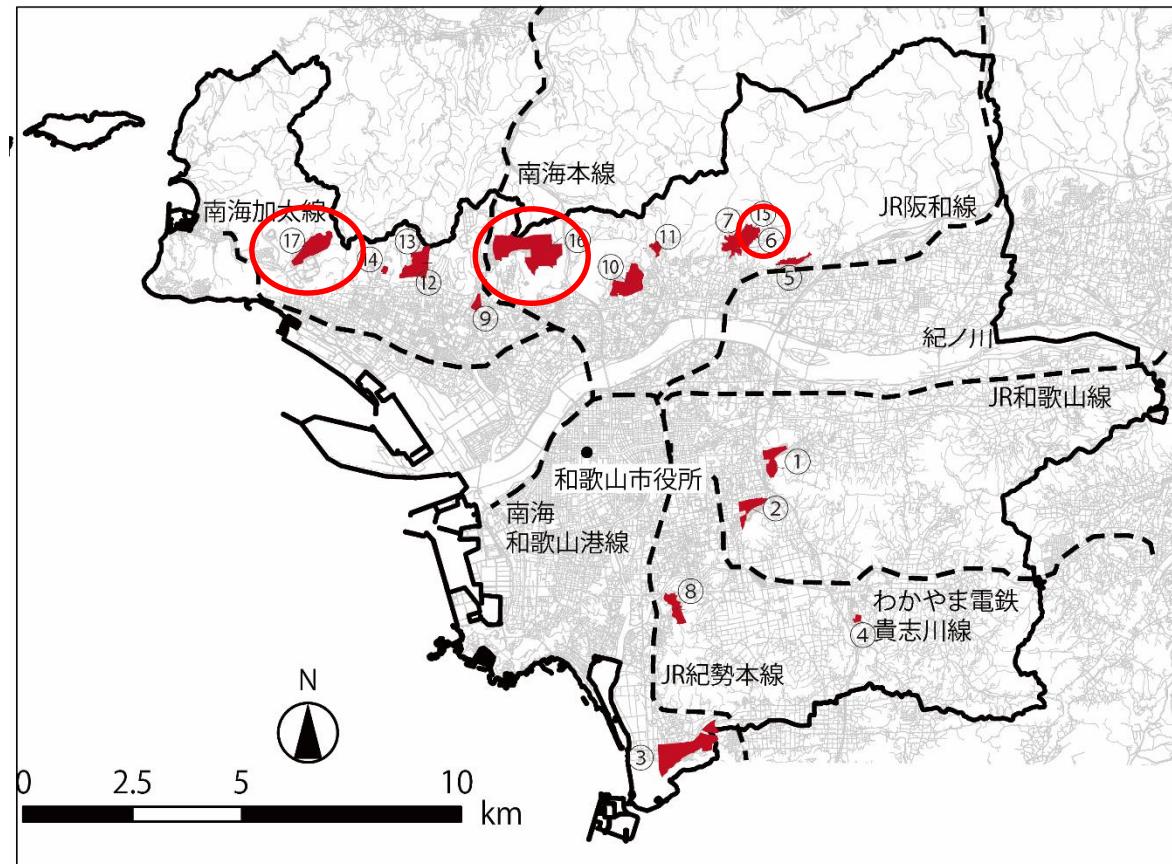
開発特性：位置特性 <団地面積>

造成年代	番号	団地名称	団地面積(ha)
60年代	①	鳴神	16.1
	②	井辺	5.8
	③	紀三井寺団地	26.0
	④	吉里	1.7
	⑤	直川北	6.5
	⑥	六十谷北下	4.3
	⑦	六十谷北中	8.9
	⑧	田尻	4.5
70年代	⑨	中	4.7
	⑩	大谷	20.7
	⑪	緑ヶ丘	3.3
	⑫	木ノ本南	10.1
	⑬	木ノ本北	1.4
	⑭	西庄北	1.4
	⑮	六十谷北上	11.5
2000年代	⑯	ふじと台	46.4
	⑰	つつじが丘	18.3

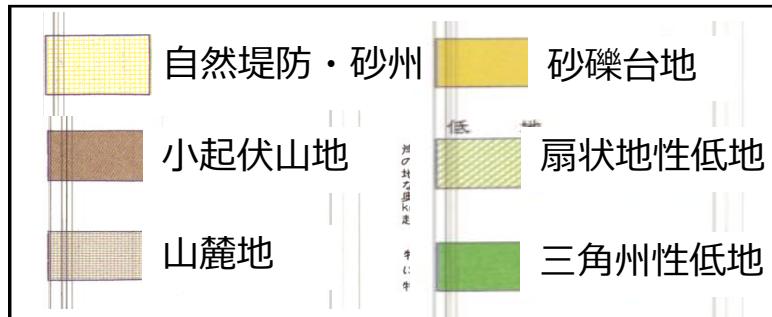


開発特性：位置特性 <団地面積>

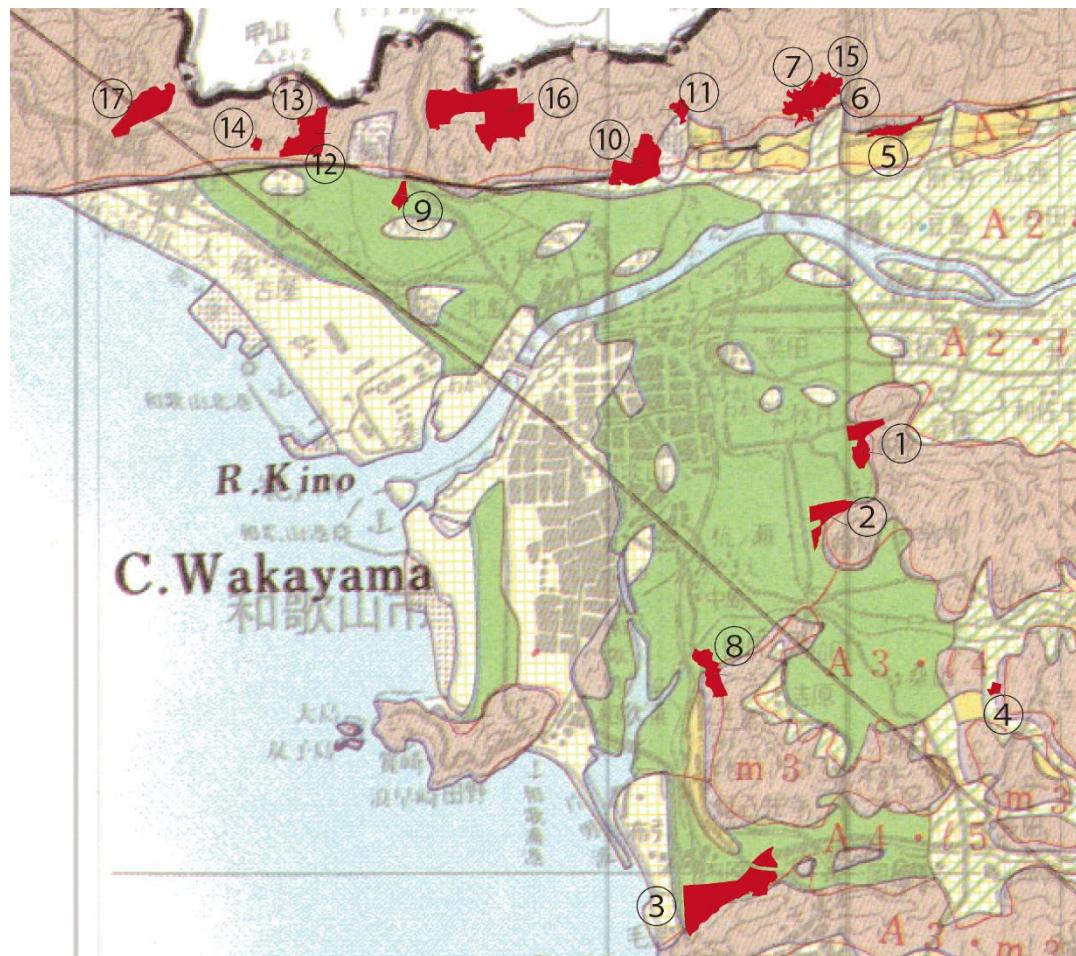
造成年代	番号	団地名称	団地面積(ha)
60年代	①	鳴神	16.1
	②	井辺	5.8
	③	紀三井寺団地	26.0
	④	吉里	1.7
	⑤	直川北	6.5
	⑥	六十谷北下	4.3
	⑦	六十谷北中	8.9
	⑧	田尻	4.5
70年代	⑨	中	4.7
	⑩	大谷	20.7
	⑪	緑ヶ丘	3.3
	⑫	木ノ本南	10.1
	⑬	木ノ本北	1.4
	⑭	西庄北	1.4
2000年代	⑮	六十谷北上	11.5
	⑯	ふじと台	46.4
	⑰	つつじが丘	18.3



開発特性：位置特性 <地形分類>

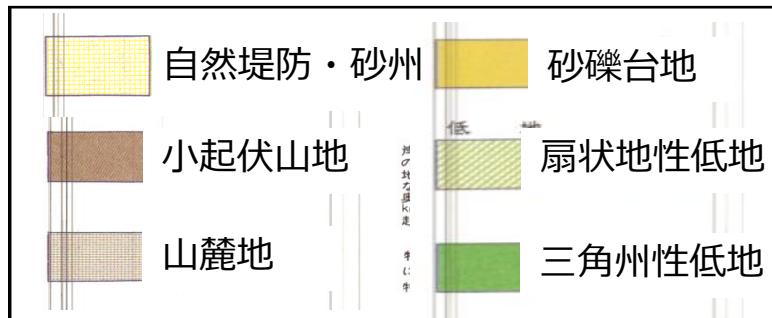


造成年代	番号	団地名称	地形分類
60年代	①	鳴神	小起伏山地
70年代	②	井辺	三角州性低地
	③	紀三井寺団地	三角州性低地
	④	吉里	扇状地性低地
	⑤	直川北	砂礫台地
	⑥	六十谷北下	小起伏山地
	⑦	六十谷北中	小起伏山地
	⑧	田尻	小起伏山地
80年代	⑨	中	三角州性低地
	⑩	大谷	小起伏山地
	⑪	緑ヶ丘	山麓地
	⑫	木ノ本南	小起伏山地
	⑬	木ノ本北	小起伏山地
	⑭	西庄北	小起伏山地
2000年代	⑮	六十谷北上	小起伏山地
	⑯	ふじと台	小起伏山地
	⑰	つつじが丘	小起伏山地

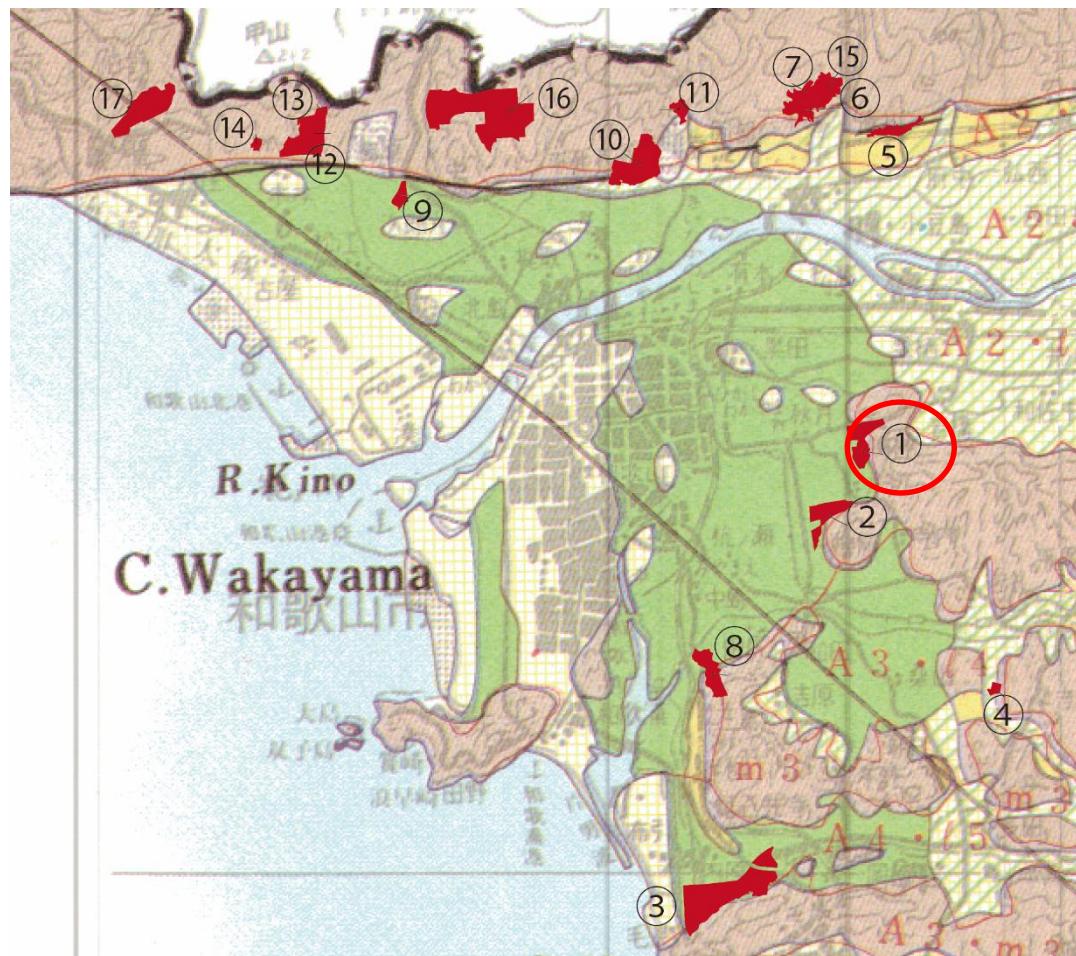


調査対象団地の分布と地形分類

開発特性：位置特性 <地形分類>

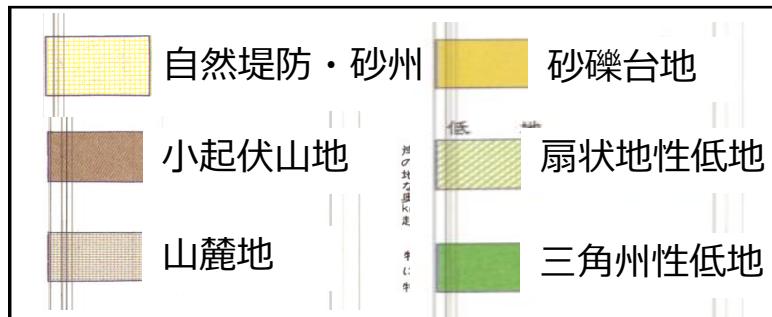


造成年代	番号	団地名称	地形分類
60年代	①	鳴神	小起伏山地
	②	井辺	三角州性低地
	③	紀三井寺団地	三角州性低地
	④	吉里	扇状地性低地
	⑤	直川北	砂礫台地
	⑥	六十谷北下	小起伏山地
	⑦	六十谷北中	小起伏山地
	⑧	田尻	小起伏山地
70年代	⑨	中	三角州性低地
	⑩	大谷	小起伏山地
	⑪	緑ヶ丘	山麓地
	⑫	木ノ本南	小起伏山地
	⑬	木ノ本北	小起伏山地
	⑭	西庄北	小起伏山地
80年代	⑮	六十谷北上	小起伏山地
	⑯	ふじと台	小起伏山地
	⑰	つつじが丘	小起伏山地
2000年代	⑱		
	⑲		
	⑳		

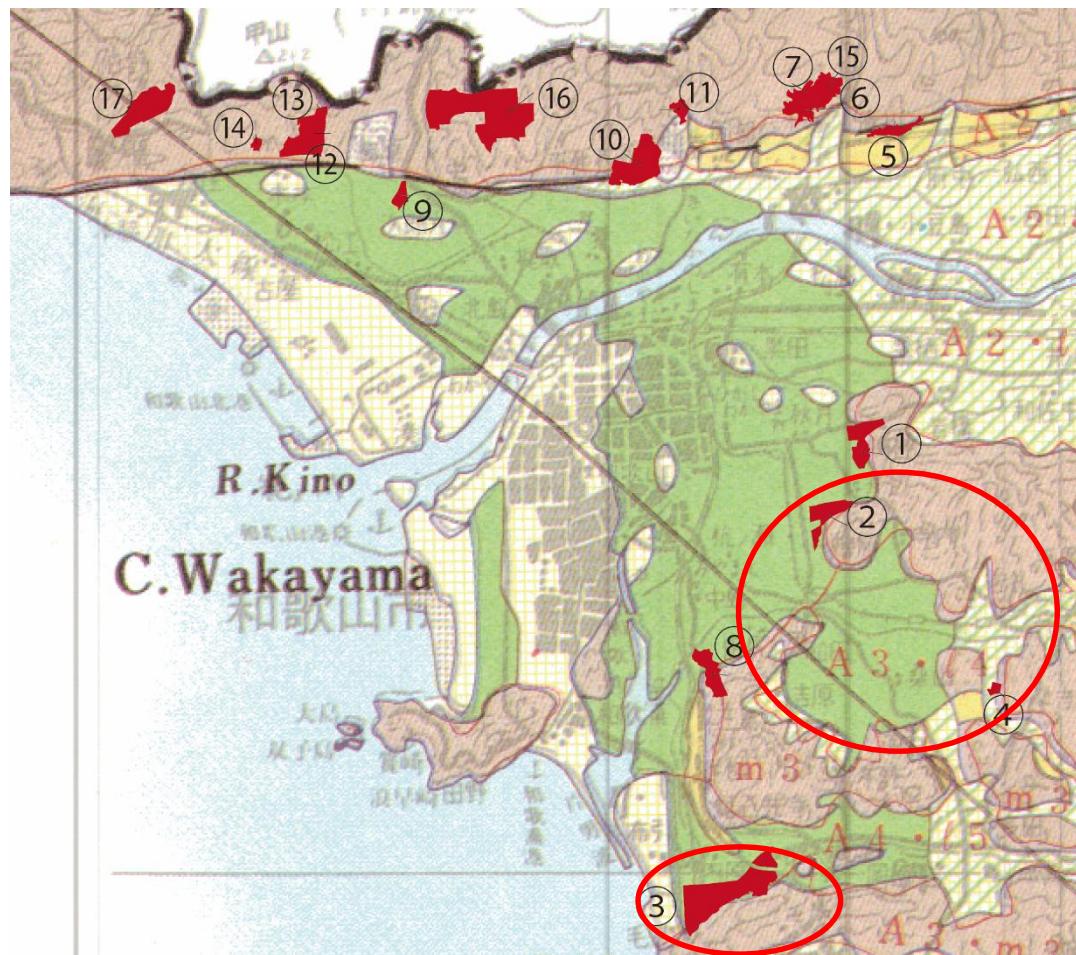


調査対象団地の分布と地形分類

開発特性：位置特性 <地形分類>

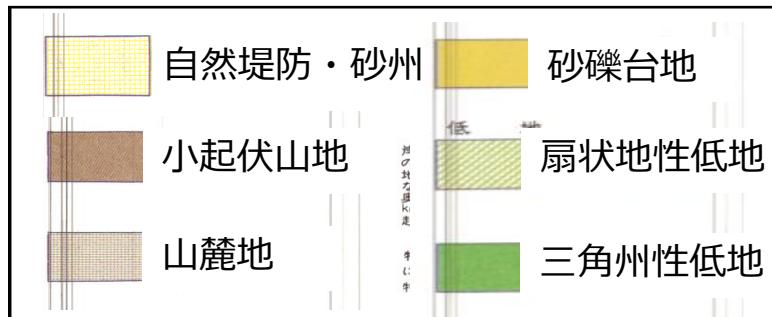


造成年代	番号	団地名称	地形分類
60年代	①	鳴神	小起伏山地
	②	井辺	三角州性低地
	③	紀三井寺団地	三角州性低地
	④	吉里	扇状地性低地
70年代	⑤	直川北	砂礫台地
	⑥	六十谷北下	小起伏山地
	⑦	六十谷北中	小起伏山地
	⑧	田尻	小起伏山地
80年代	⑨	中	三角州性低地
	⑩	大谷	小起伏山地
	⑪	緑ヶ丘	山麓地
	⑫	木ノ本南	小起伏山地
	⑬	木ノ本北	小起伏山地
	⑭	西庄北	小起伏山地
2000年代	⑮	六十谷北上	小起伏山地
	⑯	ふじと台	小起伏山地
	⑰	つつじが丘	小起伏山地

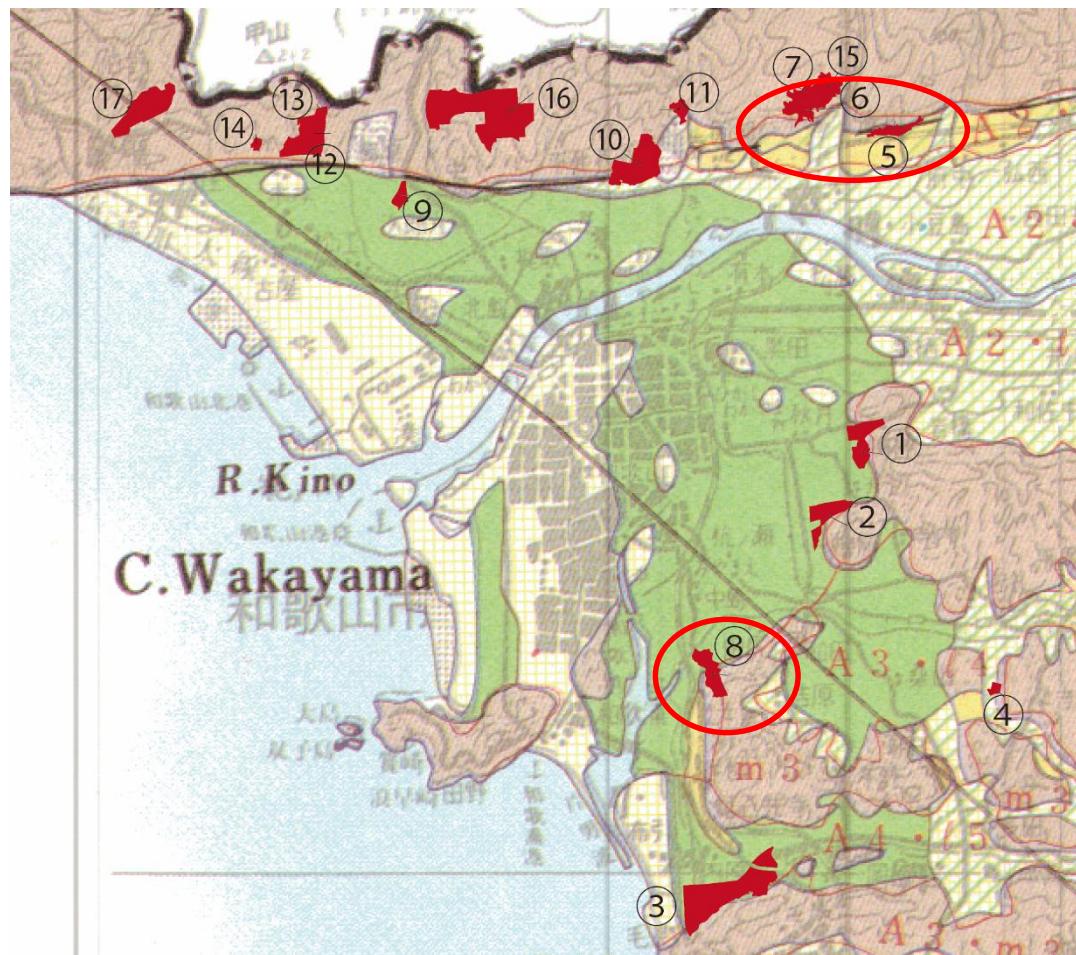


調査対象団地の分布と地形分類

開発特性：位置特性 <地形分類>

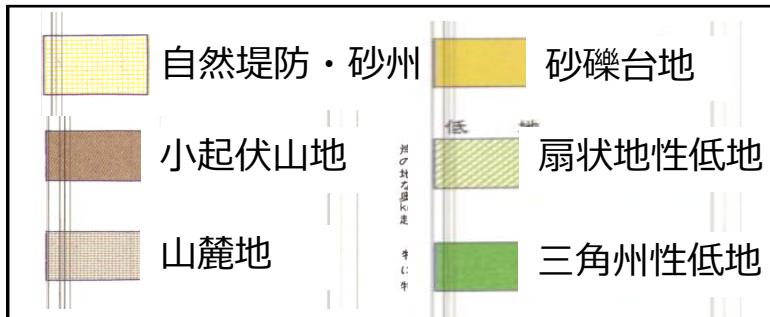


造成年代	番号	団地名称	地形分類
60年代	①	鳴神	小起伏山地
70年代	②	井辺	三角州性低地
	③	紀三井寺団地	三角州性低地
	④	吉里	扇状地性低地
	⑤	直川北	砂礫台地
80年代	⑥	六十谷北下	小起伏山地
	⑦	六十谷北中	小起伏山地
	⑧	田尻	小起伏山地
	⑨	中	三角州性低地
2000年代	⑩	大谷	小起伏山地
	⑪	緑ヶ丘	山麓地
	⑫	木ノ本南	小起伏山地
	⑬	木ノ本北	小起伏山地
	⑭	西庄北	小起伏山地
	⑮	六十谷北上	小起伏山地
	⑯	ふじと台	小起伏山地
	⑰	つつじが丘	小起伏山地

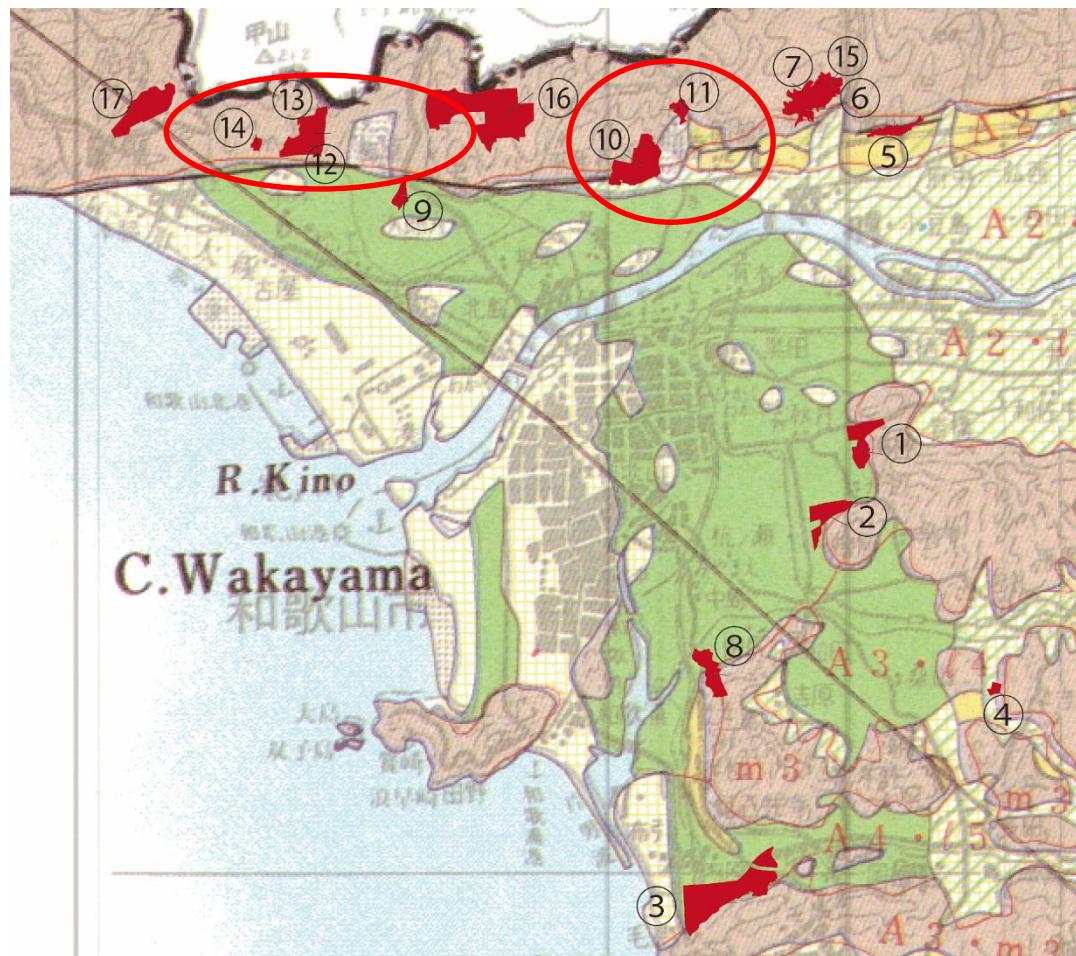


調査対象団地の分布と地形分類

開発特性：位置特性 <地形分類>

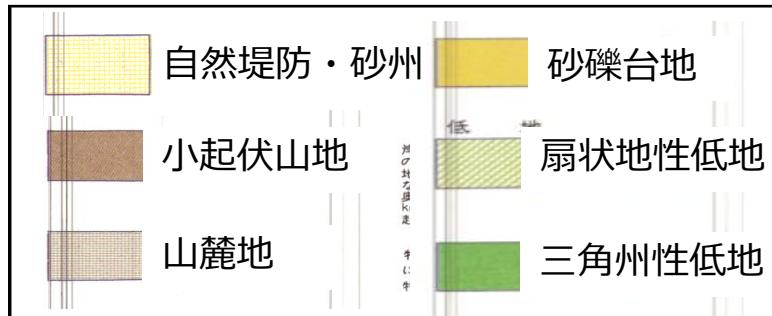


造成年代	番号	団地名称	地形分類
60年代	①	鳴神	小起伏山地
70年代	②	井辺	三角州性低地
	③	紀三井寺団地	三角州性低地
	④	吉里	扇状地性低地
	⑤	直川北	砂礫台地
	⑥	六十谷北下	小起伏山地
	⑦	六十谷北中	小起伏山地
	⑧	田尻	小起伏山地
80年代	⑨	中	三角州性低地
	⑩	大谷	小起伏山地
	⑪	緑ヶ丘	山麓地
	⑫	木ノ本南	小起伏山地
	⑬	木ノ本北	小起伏山地
	⑭	西庄北	小起伏山地
2000年代	⑮	六十谷北上	小起伏山地
	⑯	ふじと台	小起伏山地
	⑰	つつじが丘	小起伏山地

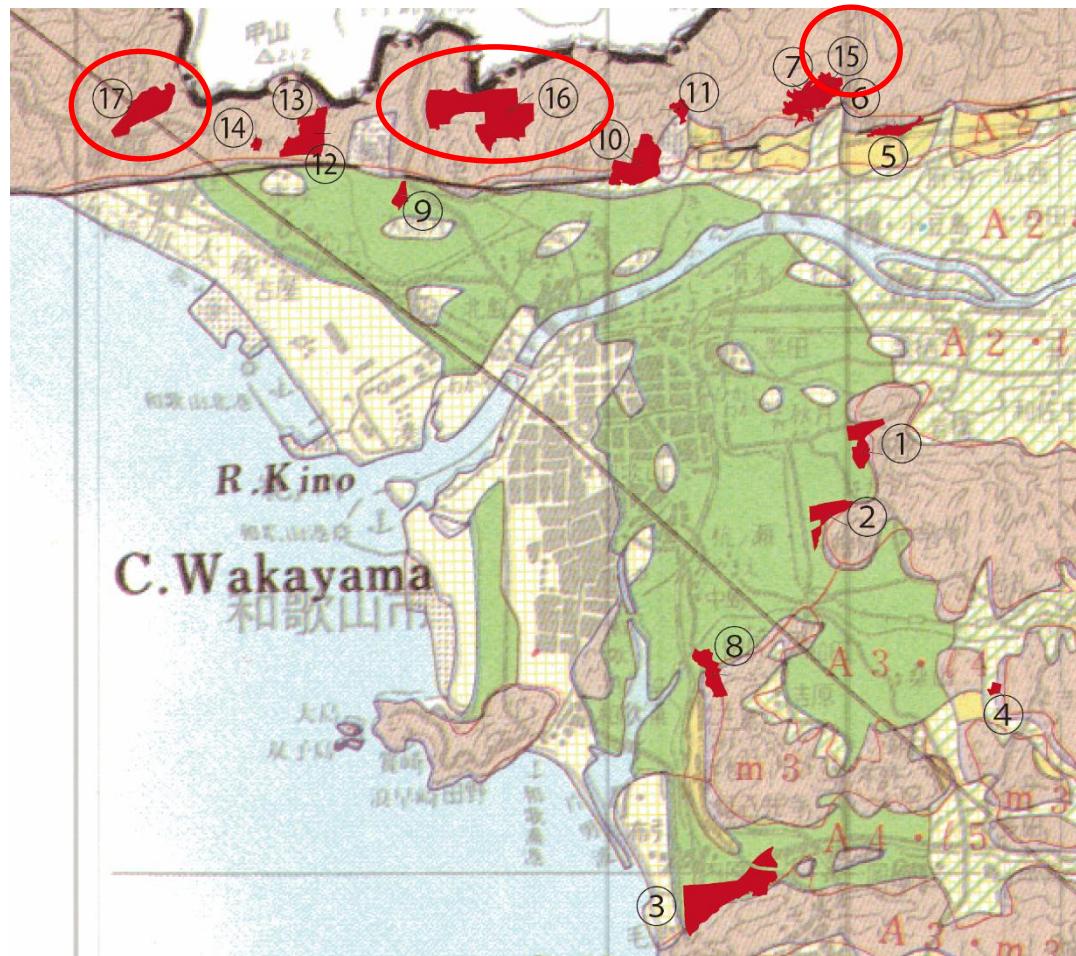


調査対象団地の分布と地形分類

開発特性：位置特性 <地形分類>



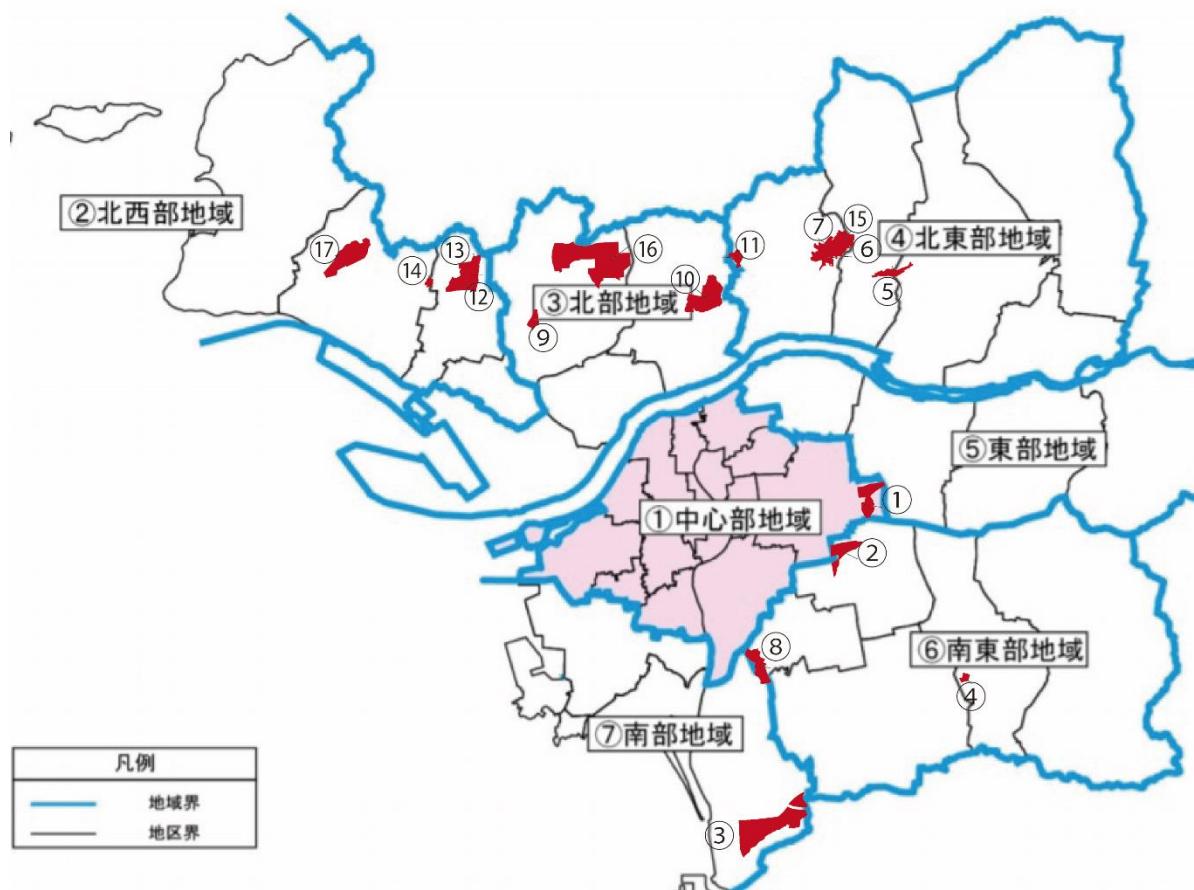
造成年代	番号	団地名称	地形分類
60年代	①	鳴神	小起伏山地
70年代	②	井辺	三角州性低地
	③	紀三井寺団地	三角州性低地
	④	吉里	扇状地性低地
	⑤	直川北	砂礫台地
	⑥	六十谷北下	小起伏山地
	⑦	六十谷北中	小起伏山地
	⑧	田尻	小起伏山地
80年代	⑨	中	三角州性低地
	⑩	大谷	小起伏山地
	⑪	緑ヶ丘	山麓地
	⑫	木ノ本南	小起伏山地
	⑬	木ノ本北	小起伏山地
	⑭	西庄北	小起伏山地
2000年代	⑮	六十谷北上	小起伏山地
	⑯	ふじと台	小起伏山地
	⑰	つつじが丘	小起伏山地



調査対象団地の分布と地形分類

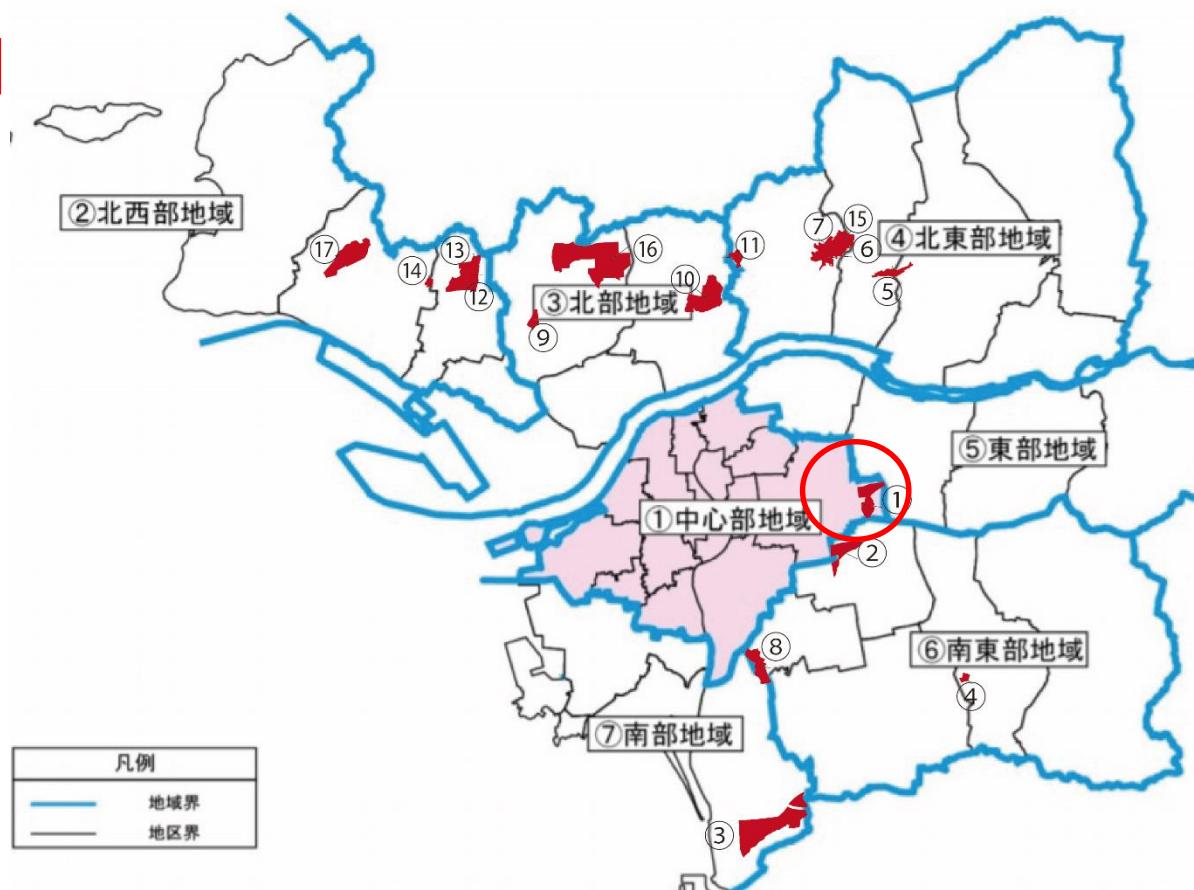
開発特性：位置特性＜位置分類＞

造成年代	番号	団地名称	位置分類
60年代	①	鳴神	中心部
70年代	②	井辺	南東部
	③	紀三井寺団地	南部
	④	吉里	南東部
	⑤	直川北	北東部
	⑥	六十谷北下	北東部
	⑦	六十谷北中	北東部
	⑧	田尻	南東部
	⑨	中	北部
80年代	⑩	大谷	北部
	⑪	緑ヶ丘	北東部
	⑫	木ノ本南	北西部
	⑬	木ノ本北	北西部
	⑭	西庄北	北西部
	⑮	六十谷北上	北東部
2000年代	⑯	ふじと台	北部
	⑰	つつじが丘	北西部



開発特性：位置特性＜位置分類＞

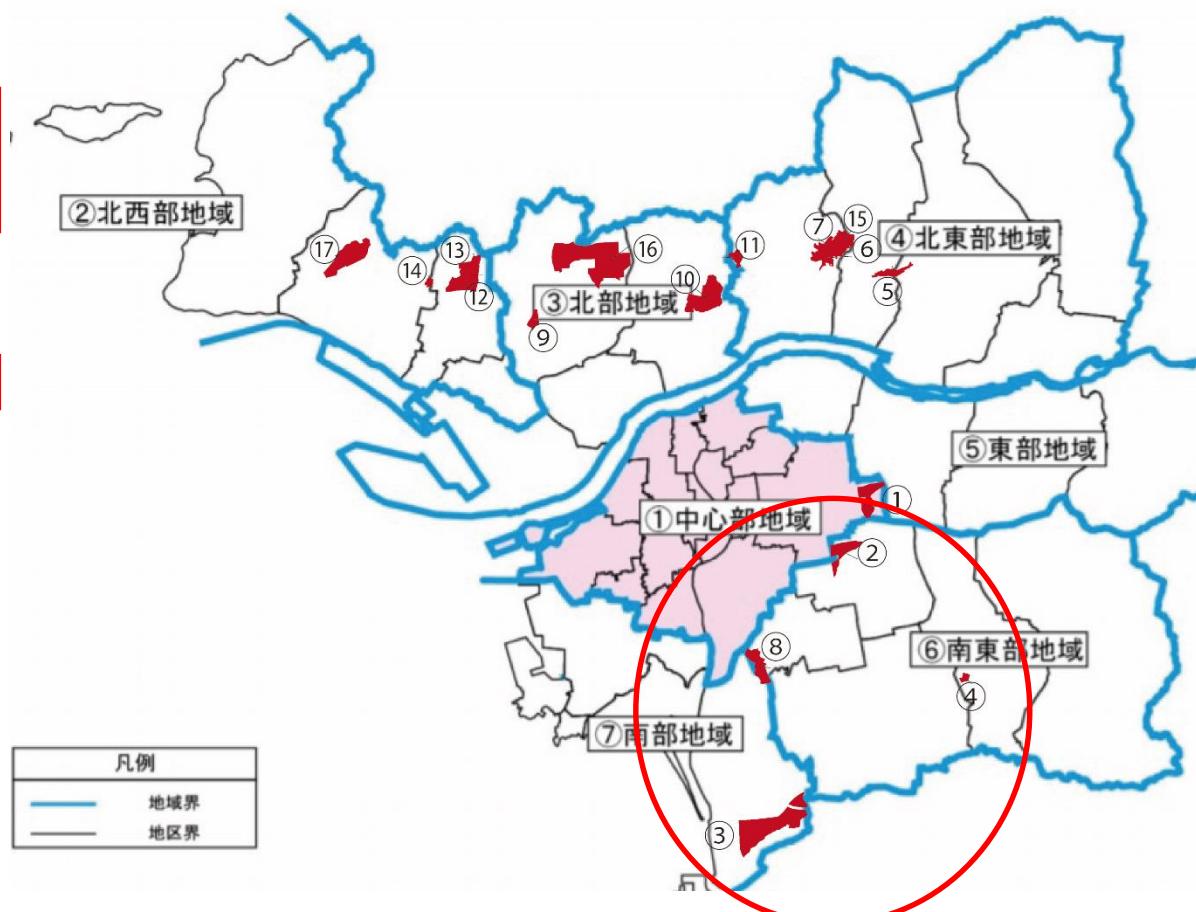
造成年代	番号	団地名称	位置分類
60年代	①	鳴神	中心部
70年代	②	井辺	南東部
	③	紀三井寺団地	南部
	④	吉里	南東部
	⑤	直川北	北東部
	⑥	六十谷北下	北東部
	⑦	六十谷北中	北東部
	⑧	田尻	南東部
	⑨	中	北部
80年代	⑩	大谷	北部
	⑪	緑ヶ丘	北東部
	⑫	木ノ本南	北西部
	⑬	木ノ本北	北西部
	⑭	西庄北	北西部
	⑮	六十谷北上	北東部
2000年代	⑯	ふじと台	北部
	⑰	つつじが丘	北西部



調査対象団地の位置分布

開発特性：位置特性＜位置分類＞

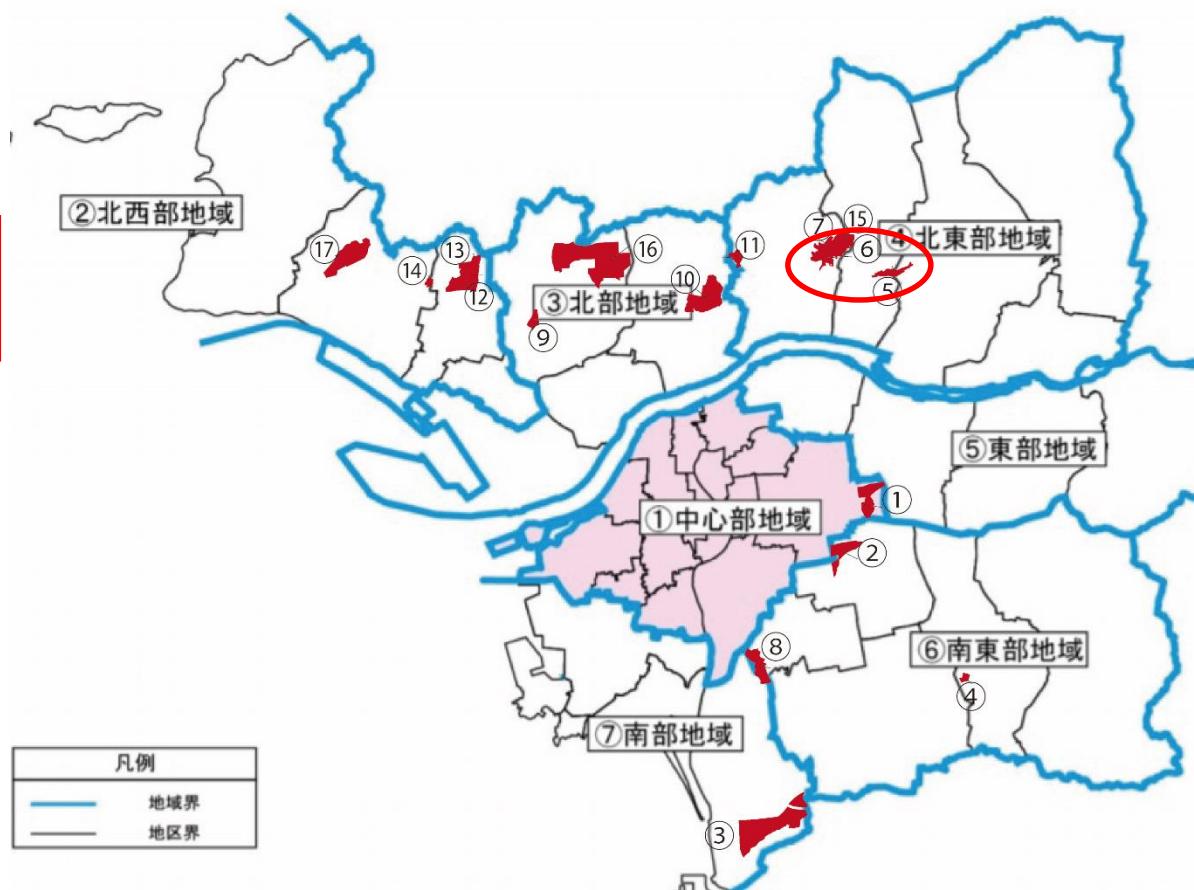
造成年代	番号	団地名称	位置分類
60年代	①	鳴神	中心部
	②	井辺	南東部
	③	紀三井寺団地	南部
	④	吉里	南東部
70年代	⑤	直川北	北東部
	⑥	六十谷北下	北東部
	⑦	六十谷北中	北東部
	⑧	田尻	南東部
80年代	⑨	中	北部
	⑩	大谷	北部
	⑪	緑ヶ丘	北東部
	⑫	木ノ本南	北西部
	⑬	木ノ本北	北西部
2000年代	⑭	西庄北	北西部
	⑮	六十谷北上	北東部
	⑯	ふじと台	北部
	⑰	つつじが丘	北西部



調査対象団地の位置分布

開発特性：位置特性＜位置分類＞

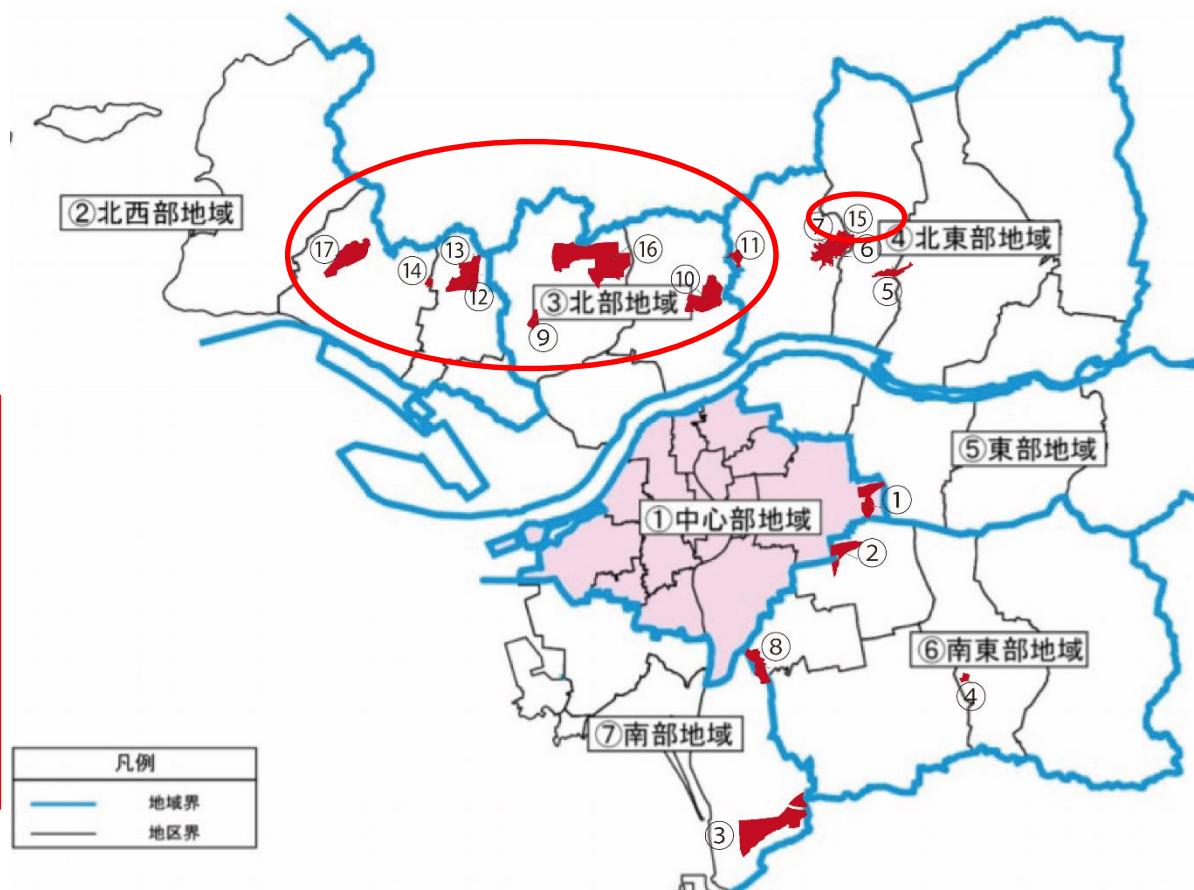
造成年代	番号	団地名称	位置分類
60年代	①	鳴神	中心部
	②	井辺	南東部
	③	紀三井寺団地	南部
	④	吉里	南東部
70年代	⑤	直川北	北東部
	⑥	六十谷北下	北東部
	⑦	六十谷北中	北東部
	⑧	田尻	南東部
80年代	⑨	中	北部
	⑩	大谷	北部
	⑪	緑ヶ丘	北東部
	⑫	木ノ本南	北西部
	⑬	木ノ本北	北西部
2000年代	⑭	西庄北	北西部
	⑮	六十谷北上	北東部
	⑯	ふじと台	北部
	⑰	つつじが丘	北西部



調査対象団地の位置分布

開発特性：位置特性＜位置分類＞

造成年代	番号	団地名称	位置分類
60年代	①	鳴神	中心部
	②	井辺	南東部
	③	紀三井寺団地	南部
	④	吉里	南東部
	⑤	直川北	北東部
	⑥	六十谷北下	北東部
	⑦	六十谷北中	北東部
	⑧	田尻	南東部
70年代	⑨	中	北部
	⑩	大谷	北部
	⑪	緑ヶ丘	北東部
	⑫	木ノ本南	北西部
	⑬	木ノ本北	北西部
	⑭	西庄北	北西部
80年代	⑮	六十谷北上	北東部
	⑯	ふじと台	北部
	⑰	つつじが丘	北西部
2000年代			



調査対象団地の位置分布

調査対象団地の宅地の現状：調査及び解析方法

- ・予備現地調査（2018年6月）

<基礎データ>

- ・1/2500地形図（1990年以降）
- ・ゼンリン住宅地図（2018年）

<宅地の現状調査>

- ・住宅等区画
- ・空区画

駐車場利用区画
菜園等利用区画
未利用地区画

[駐車場利用区画]



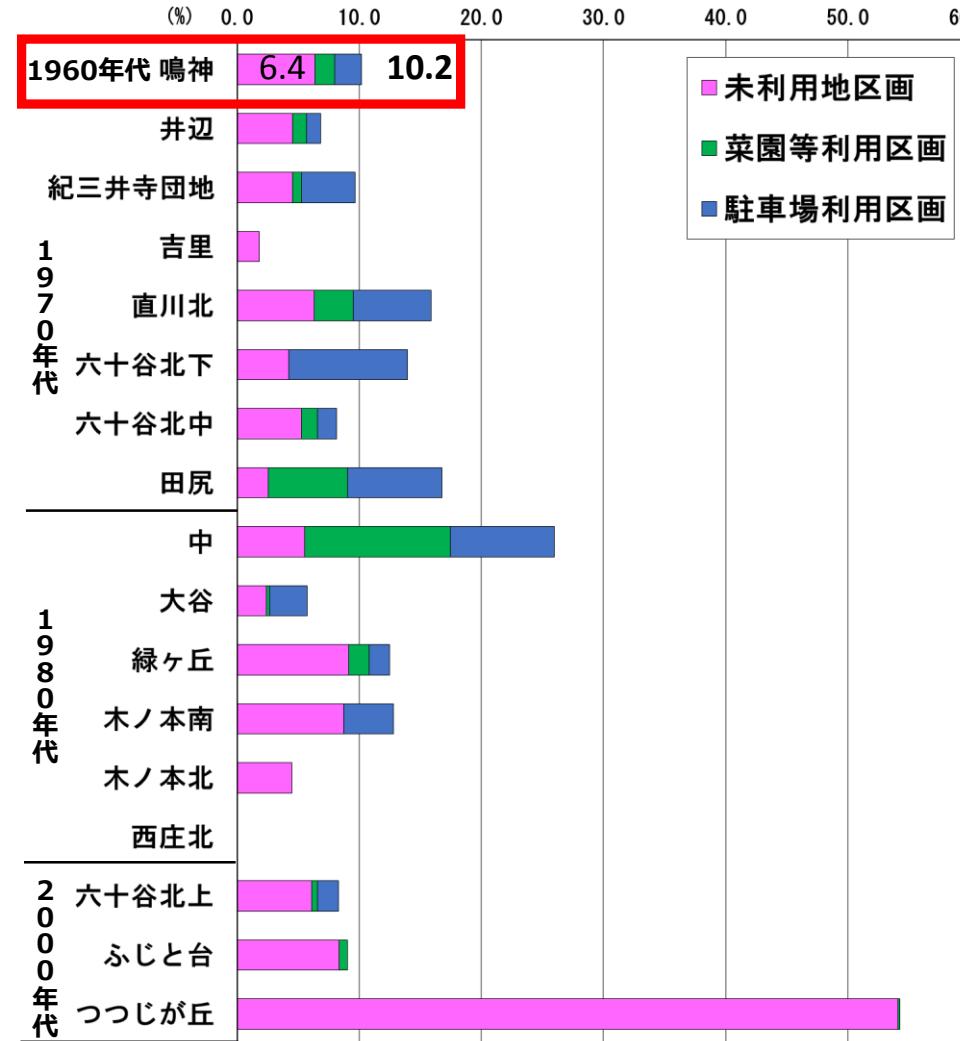
[菜園等利用区画]



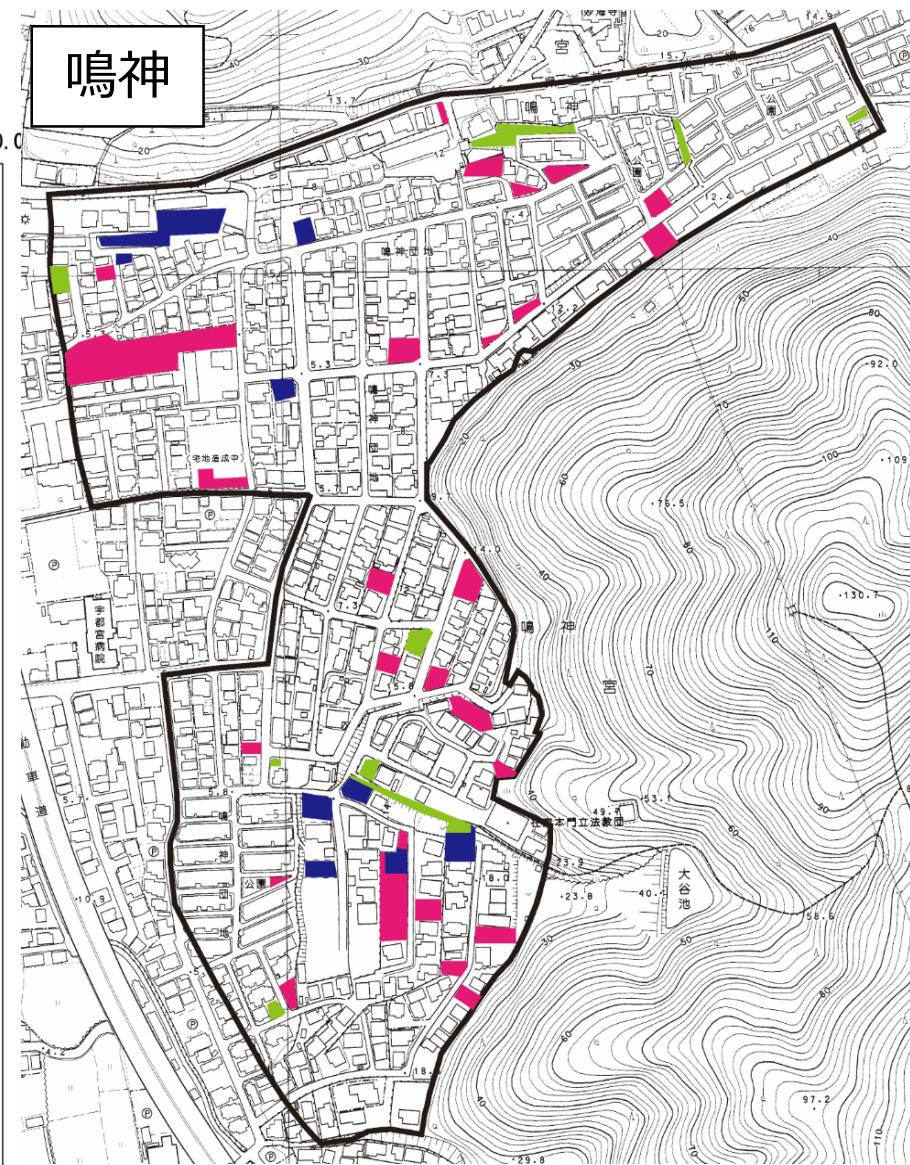
[未利用地区画]



宅地の現状：1960年代の造成団地



調査対象団地の空区画割合



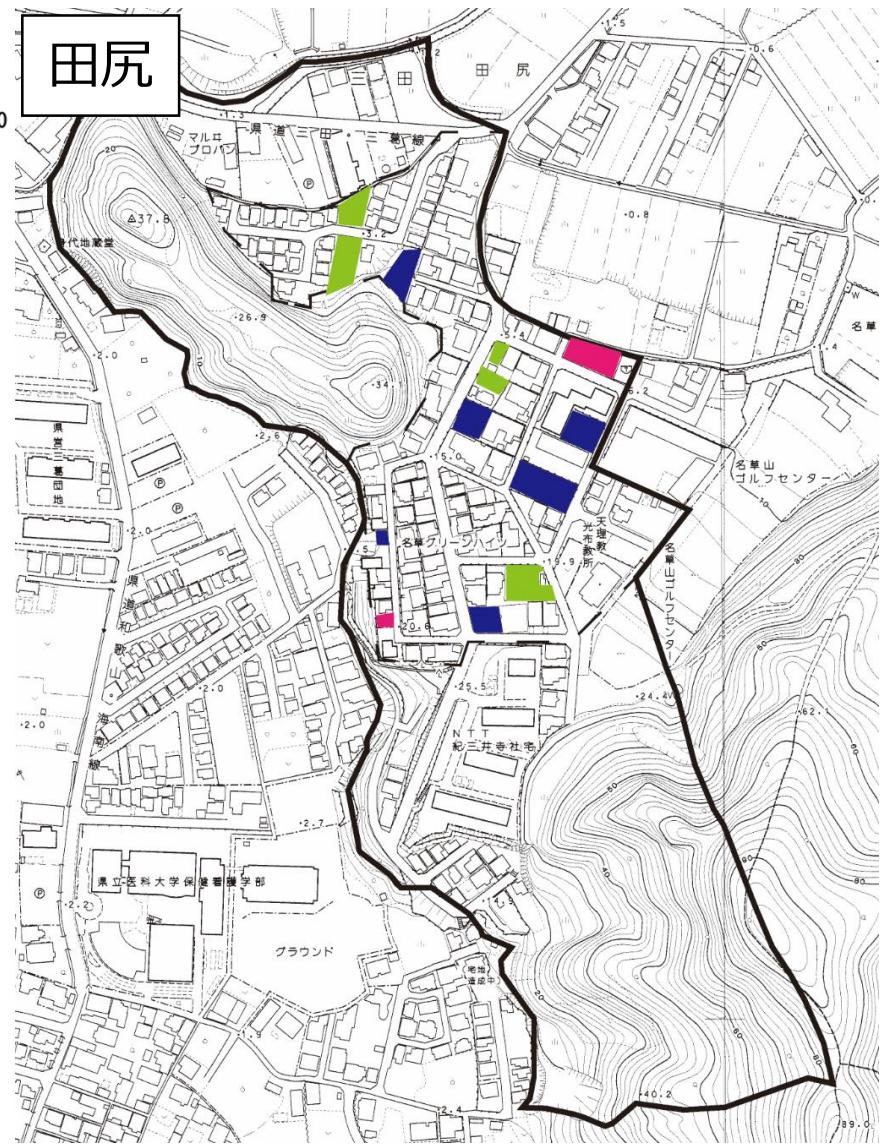
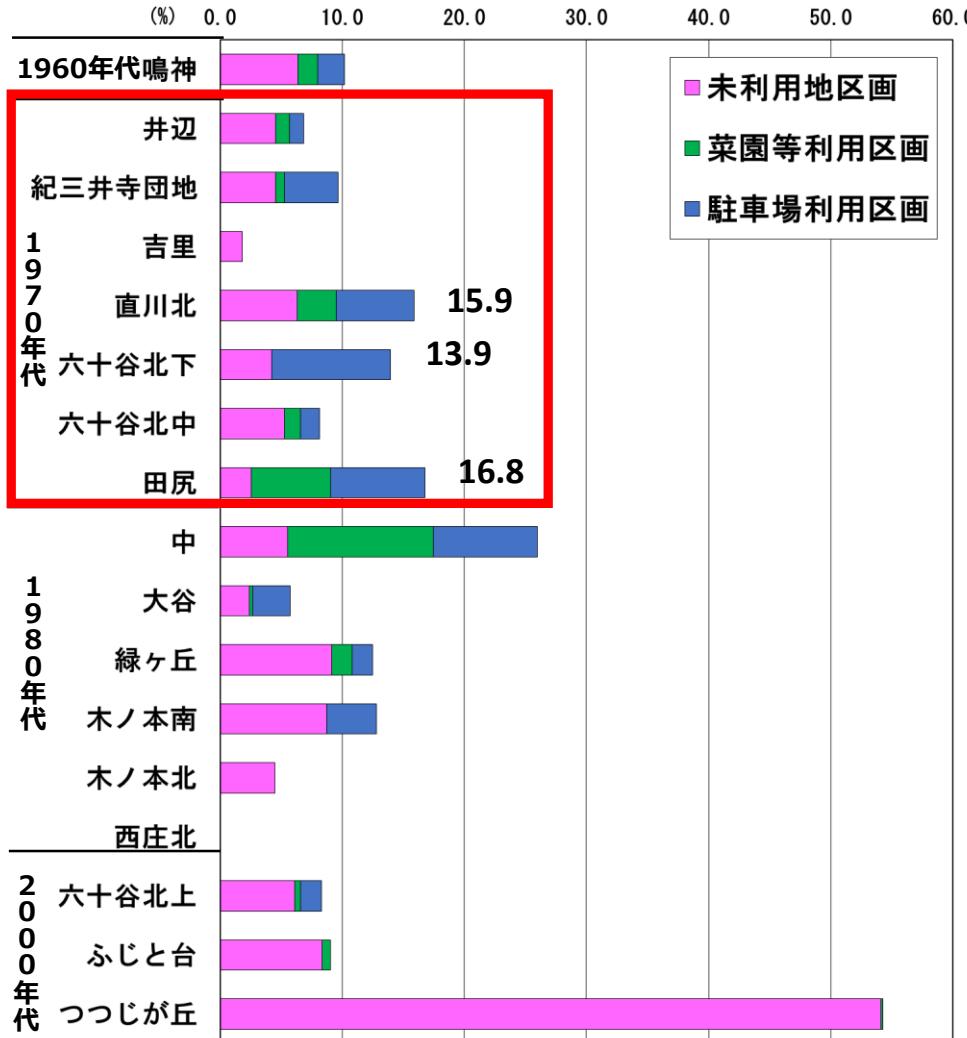
凡例

未利用地区画

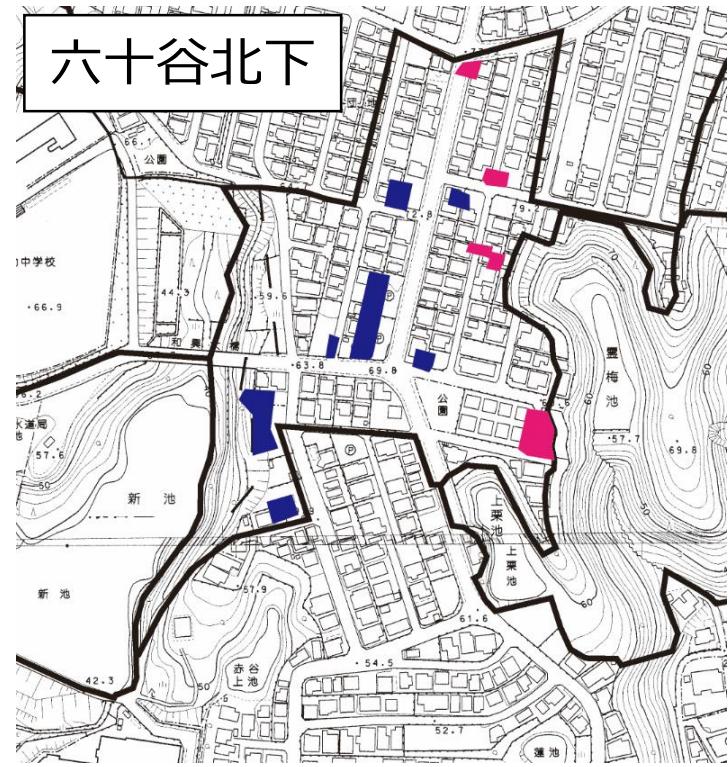
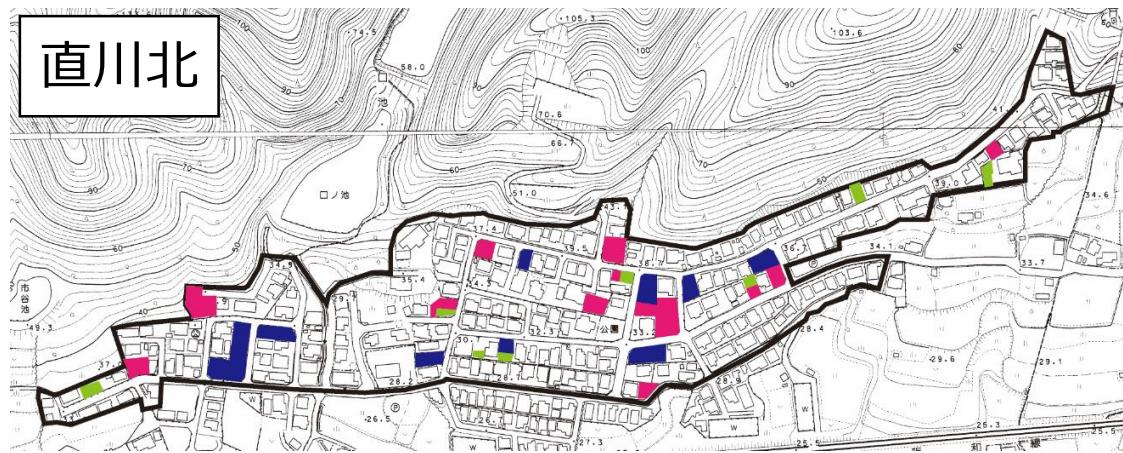
菜園等利用区画

駐車場利用区画

宅地の現状：1970年代の造成団地



宅地の現状：1970年代の造成団地



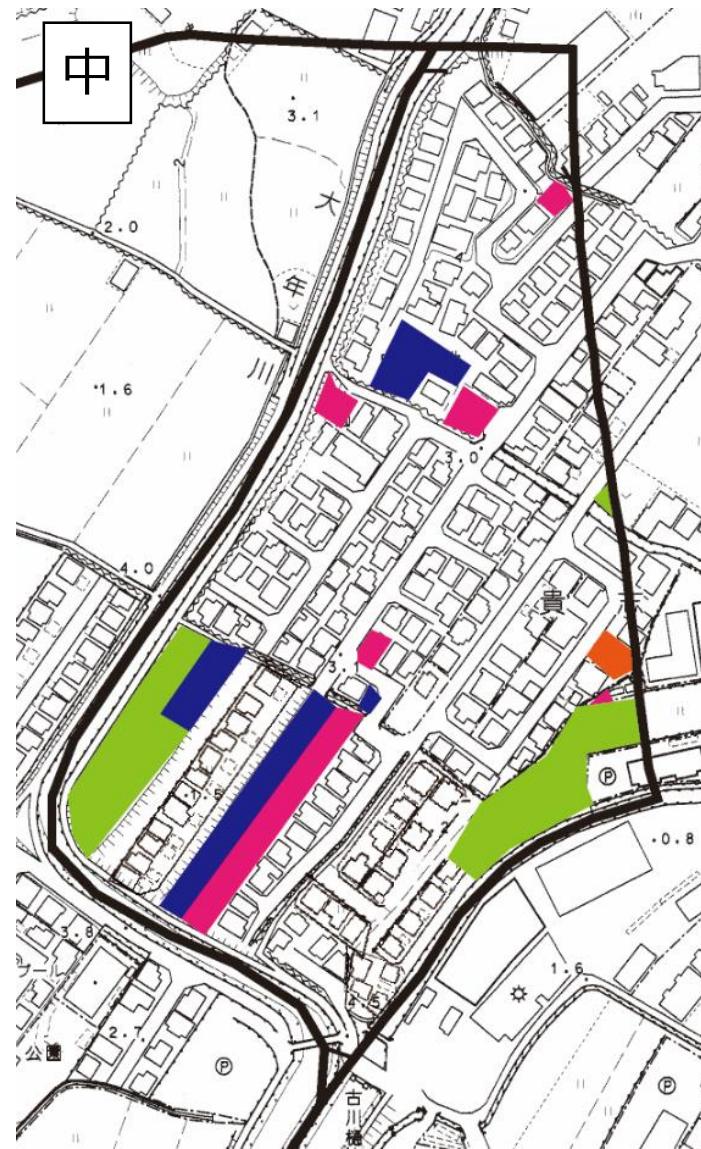
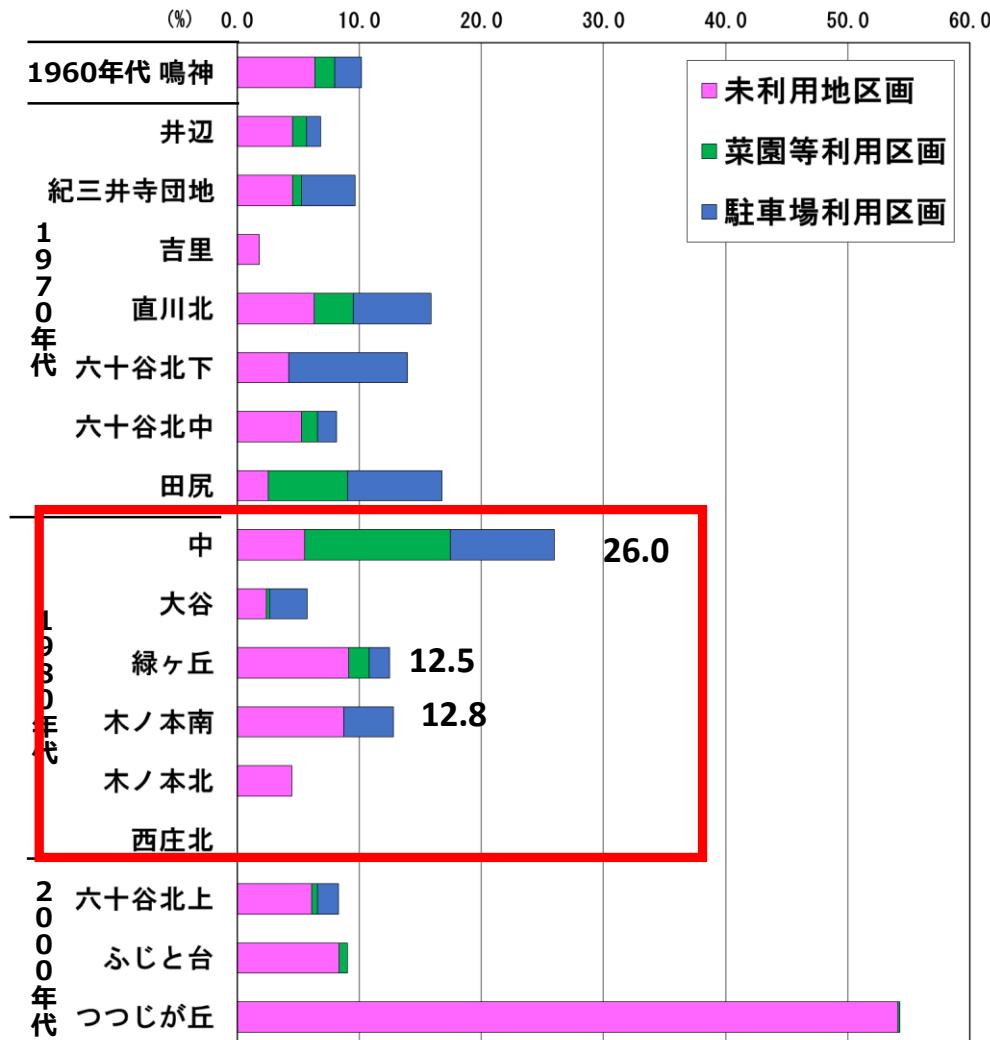
凡例

未利用地区画

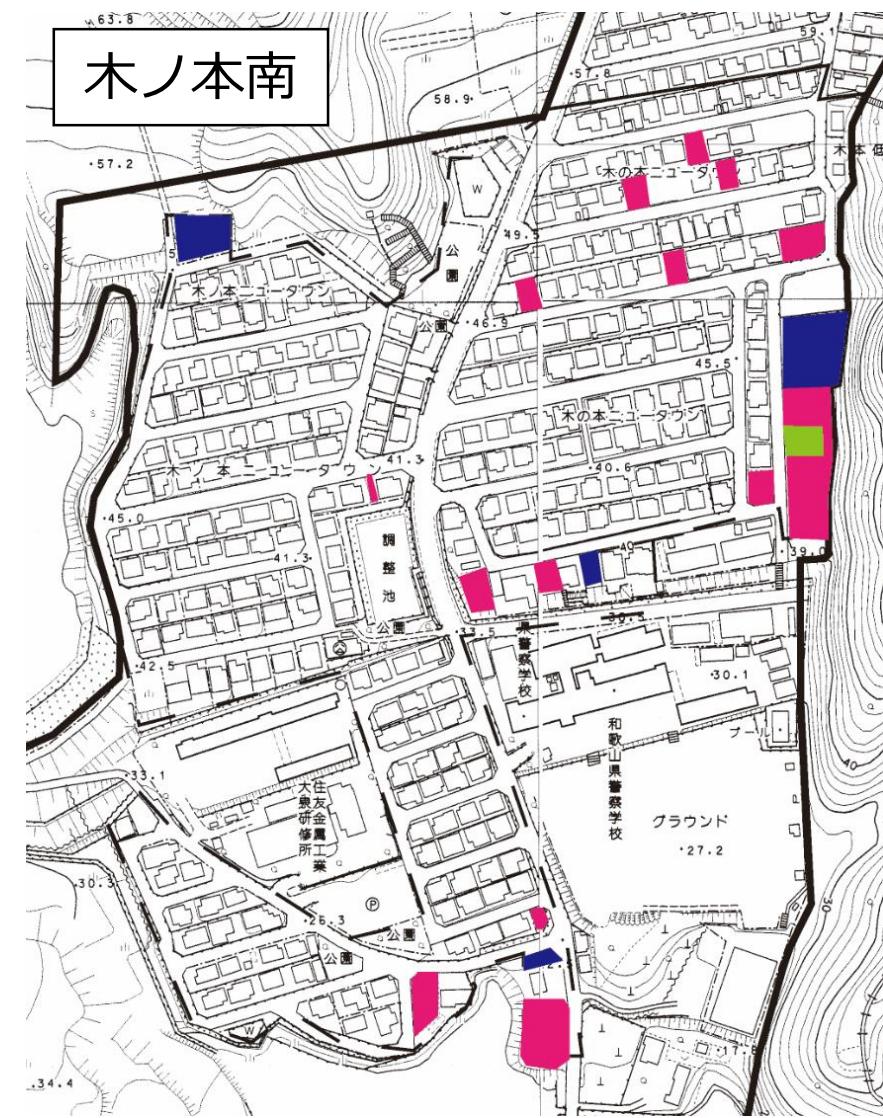
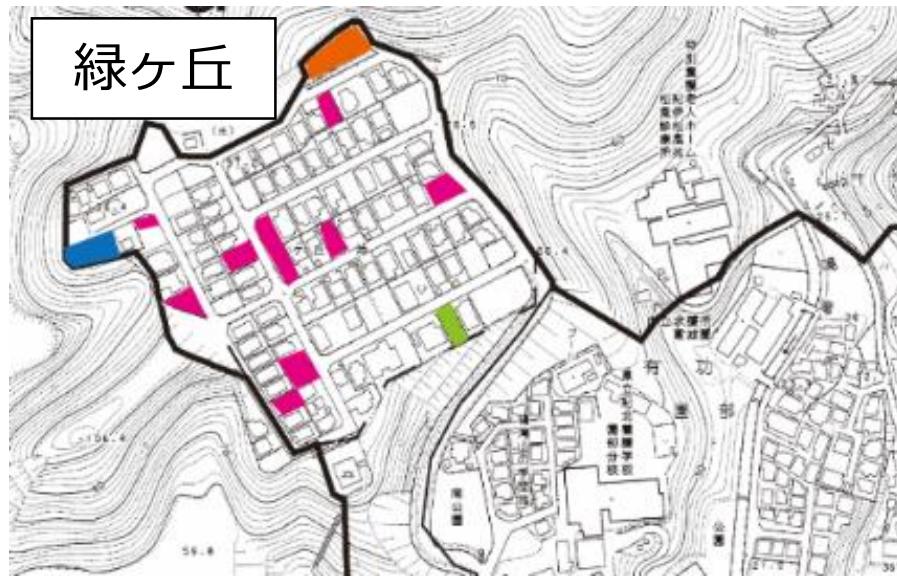
菜園等利用区画

駐車場利用区画

宅地の現状：1980年代の造成団地



宅地の現状：1980年代の造成団地



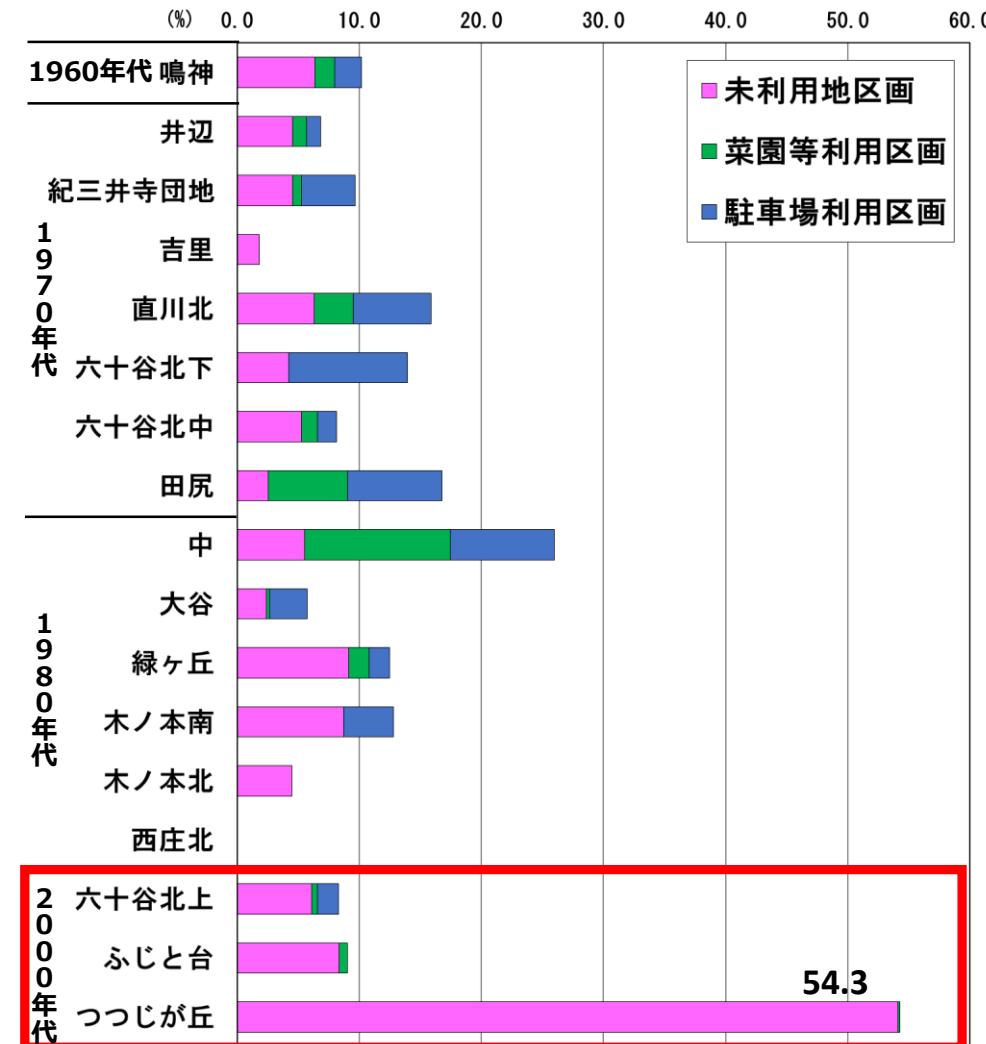
凡例

未利用地区画

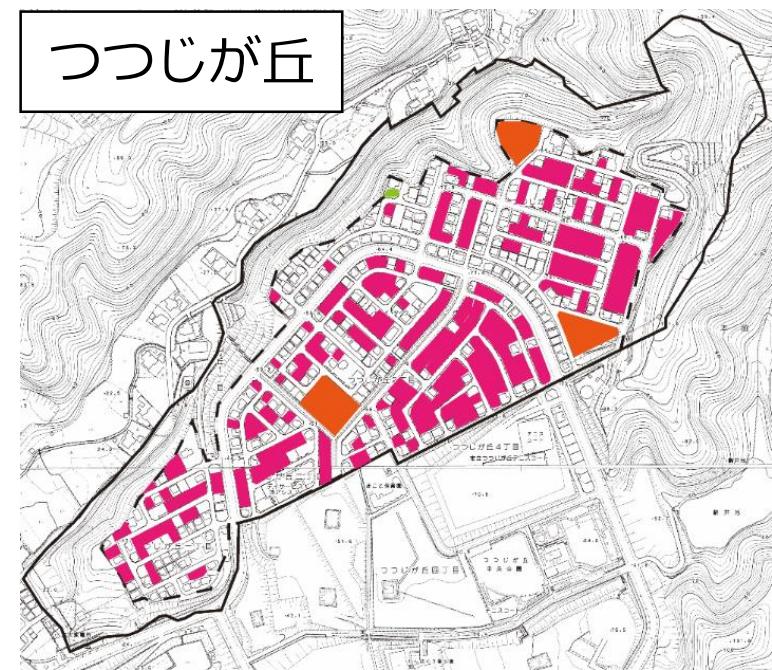
菜園等利用区画

駐車場利用区画

宅地の現状：2000年代の造成団地



調査対象団地の空区画割合



凡例

■ 未利用地区画 ■ 菜園等利用区画 ■ 駐車場利用区画

まとめ

開発特性

和歌山市の戸建住宅団地は1970年代から1980年代にかけて、その多くが造成され、市の南東部の三角州性低地から紀の川の北東部の小起伏山地、次に北部や北西部に開発地が移っていくことが確認できた。

宅地の現状

団地内の空区画が10%以下に留まる団地も約半数存在する中で、団地内に空区画が10%以上も存在する団地も少なくない。

空区画の一定割合は、駐車場として利用されているが、未利用地の区画も少くない。

戸建住宅団地における空区画の今後

今後、空区画の発生状況をモニタリングし、社会動向を踏まえながら、空区画を菜園利用や市民緑地としての活用するなど、空区画を居住魅力の資産として活かすことが求められる。