

団地カルテの解説

<団地カルテの解説（見方）の活用方法>：「団地カルテ」の見方を項目ごとに解説し、団地の強みと弱みを「みえる化」しています。

■解説内容

項目	設問	解説内容（案）【★：団地の強み △：団地の弱み】
1 立地状況	(1)団地から近い都心	★主要駅近接、団地内移動が便利等の団地は、住宅市場としての魅力が高く、地縁者以外の若年世帯などの流入も期待できる環境にあるといえる。特に、梅田駅・三ノ宮駅両方の都心へアクセスが可能な団地は住宅地として魅力が高いと思われる。 △中心都市や主要駅等から遠い、バス利用が必要、団地内移動が脆弱な団地は、利便性などを求める若年世帯への魅力に欠ける側面がある。（若年世帯の流入は親との近居など地縁のある世帯が中心） また、車での移動が難しくなった高齢者などが外出・買い物に不便を来す可能性がある。
	(2)団地住民がよく利用する最寄り駅	
	(3)団地中心部だと思ふ場所	
	(4)団地中心部から都心までの主な公共交通手段・時間・本数	
	(5)団地中心部から最寄り駅までの主な交通手段・本数	★平坦な地形の場合、徒歩や自転車等での移動がしやすく、高齢者や子育て世帯などにとって住みやすい住環境という特長となる。 △起伏が多い地形の場合、坂道での移動が困難な高齢者や障がい者、ベビーカーを押す子育て世帯にとって移動がしにくい。とくに高齢者は、移動支援策や宅配サービスなどがないと買い物難民化する可能性がある。
	(6)団地内の循環バスの有無	
	(7)地形的な特徴	
2 人口・世帯の状況	(1)団地内人口	★団地内人口が増加、とくに若年層(25～49歳)が増加している団地は、居住地として選択されている証である。 △団地内人口が減少している団地、とくに社会増減がマイナス、あるいは、若年層が減少し、65歳以上人口や高齢単身世帯率が高い団地では、急速な活力低下が懸念される。
	(2)団地内世帯	
	(3)転入・転出者数(直近5年間程度の年間平均)	
3 住宅・住宅地の状況	(1)住宅タイプ別の住宅戸数	★分譲住宅や賃貸住宅等、多様な住宅タイプがあることで、住宅の選択肢が豊富となり、多様な世代や世帯が転入する可能性が高まるといえる。団地内住民にとっては、ライフステージやライフスタイルにあわせた住み替えやすい環境であるといえる。 ★公営住宅やUR・公社賃貸が一定数ある団地では自治体やUR・公社と連携した団地再生に取り組みやすい。 △戸建住宅を中心の団地は、団地再生の拠点となる種地が少ない。
	(2)団地内空き家率	★空き家率が低い団地で、若年層人口が増えている団地は、団地内での住み替えが進んでいると考えられる。 △空き家率が高い団地は、次の住まい手が入居せず住み替えが進んでいない状態にある。とくに高齢単身世帯率が高い団地では今後、さらに空き家率が増加する懸念がある。
	(3)団地内空き地率	★遊休地・低未利用地が少ない場合は、住宅や店舗等の建物ニーズが高く、不動産流通が活発であると思われる。 △空き地率が高い団地では、所有者の高齢化等により管理不全となり、景観や防犯上の課題が発生する可能性がある。
4 コミュニティの状況	(1)自治会数・加入率	★自治会加入率が高い団地は、団地再生に向けた合意形成を図るための素地があるといえる。 ★団地内又は周辺に活動主体(NPO やボランティアサークル等)がいる場合は、これらの主体が団地再生の担い手にもなりえる。 △自治会加入率が低い場合や活動団体がいない場合は、団地再生を進めるための母体づくりや担い手探しからはじめる必要がある。
	(2)団地内又は周辺で活動する主体の有無・活動内容	

項目	設問	解説内容（案）【★：団地の強み △：団地の弱み】	
土地・建物	①住宅以外の土地利用が多くみられる	★大小様々な商業施設や会社ビル等、住宅以外の土地利用が多いことは団地に多様な人が訪れている証であり、団地に変化も生まれやすい。 △住宅以外の土地利用が少ない団地は、閑静な住環境があると考えられる反面、団地内に変化が生まれにくい。	
	②住宅の新規分譲がある	★分譲住宅地開発等、住宅の新規分譲がある団地は、若年世帯等の新規住民の流入があると考えられる。 △住宅の新規分譲がほとんどない団地は、開発用地が不足しているあるいは住宅市場としての魅力に乏しく、更新が進んでいないことが考えられる。	
	③住宅の建替え・更新が進んでいる	★住宅の建替えやリフォーム等の更新が進んでいる場合、次の住まい手があると考えられ、建替えニーズが団地全体で高まっているといえる。 △住宅の建て替えや更新が停滞している場合、住宅の老朽化だけでなく、空き家化の進行も懸念される。	
	④中古住宅の流通(売買・賃貸)が活発	★中古住宅の流通が活発な場合、市場性が高く、居住地として選択されているといえる。 △中古住宅の流通の停滞は、転入者の減少につながり、地域活力の低下が懸念される。	
5 団地の評価(強み・弱み)	公園・公益施設	⑤集会所等、地域拠点多い	★地域拠点多い場合、団地再生の主体になりうる自治会やNPO、ボランティアサークル等が地域活動を展開しやすい環境であるといえる。 △地域拠点が少ない、又は、あっても使いにくい(いつも埋まっている)場合は、地域内に団地再生の活動をしようにも、その拠点がいない状況であるといえる。
		⑥幼児が遊べる公園等、子育て環境が充実	★充実した子育て環境は、子育て世帯の住み替え先の選択要素であり、その魅力を持っている団地といえる。 △子育て環境が不十分な場合は、子育て世帯にとって居住地としての魅力は相対的に低くなる。
		⑦保育園などの子育て施設が充実	
	⑧団地内の大部分で歩道の確保・歩車分離式信号の設置がされている	★安全な歩行者動線が確保されていると、高齢者や子ども等、団地内住民が安心して歩き、安全に暮らせる環境が整っているといえる。 △安全な歩行者動線が確保されていない場合、自動車や自転車等との接触事故等交通事故のリスクが高い。	
	⑨緑が豊かである	★豊かな緑は、暮らしに潤いと安らぎをもたらすため、魅力的な住宅地を形成するうえで重要な要素である。	
	教育	⑩団地又は周辺に大学が立地	★大学が近い場合、授業・研究プログラム等での連携を図ることが比較的行いやすく、団地再生のサポーター役としての期待を寄せることもできる。
		⑪団地又は周辺に学力・運動面で人気のある中学校・高校がある	★人気の高い中学校や高校の立地は、勉強やスポーツ等教育の質を求める子育て世帯の定住につながりやすいと考えられる。
		⑫団地又は周辺に質の高い教育環境(学習塾・英会話スクール等)がある	★魅力的な教育環境が整っていることは、子育て環境を重視する世帯にとって住み替え先としての魅力となりえる要素を持っている団地といえる。 △魅力的な教育環境がないことは、子育て世帯にとって居住地としての魅力は相対的に低い。

項目	設問	解説内容(案) 【★：団地の強み △：団地の弱み】	
5 団地の評価 (強み・弱み)	商業	⑬ 団地内に日常的な買い物ができるスーパー・日用品店が充実	★スーパーや大型店舗、集客力の高い小売店舗等、商業施設が立地することは、団地の魅力の大きな要素といえる。また、日常購買施設が立地することは団地内で住み続ける上で重要であるといえる。
		⑭ 団地内の商店街・小売店・飲食店等の商店の集客力が高い	★また、民間事業者は、商業を営む以上地域との共生が必要であり、民間事業者が多いことは団地再生を進める上での強みである。
		⑮ 団地又は周辺に地域の中心的大型店舗等がある(ショッピングモール等)	△スーパーや商業施設が少なかったり、衰退している団地は、高齢者等の買い物難民化が進むおそれがある。
		⑯ 自宅までの送迎・宅配等、買い物サービスが充実	
		⑰ 団地又は周辺に地域の拠点を形成する魅力的な施設(産直施設・道の駅等)がある	★産直施設や道の駅等は、地域の魅力施設であり、来街者等が訪れるきっかけになるものである。
医療福祉	⑱ 内科・小児科等の病院に近い、又はアクセスしやすい	★総合病院や診療所等、病院へのアクセスがしやすい団地は、病院の利用頻度が高い、高齢者や子育て世帯にとって安心して住み続けやすい環境だといえる。 △病院へのアクセスがづらい団地では、自動車移動が困難な高齢者にとって移動方法が課題。	
	⑲ 介護施設・在宅の介護サービスが充実	★老人ホームやデイケアをはじめ、介護サービスの充実は、高齢者にとって安心できる環境であるといえる。	
	⑳ 高齢者の見守り体制が整っている	★地域での高齢者の見守り体制が整っている場合、高齢者支援を中心としたコミュニティが形成されていると考えられる。 △介護施設が不足している・高齢者の見守り体制が整っていない場合、高齢者が安心して住み続けやすいとはいえない。	
	㉑ 公園や集会所での健康体操等、高齢者の健康づくりが活発	★公園や集会所での健康体操等、健康づくりが活発であると、高齢者の引きこもり防止となり、健康寿命の延伸にも役立つ。 △高齢者の健康づくりの場が少ないと、健康づくりのきっかけが不足し、交流機会も少なくなってしまう可能性がある。	
就労	㉒ 団地又は周辺に職場環境が充実	★充実した職場環境やアルバイト環境は、団地へ転入を考えている世帯、例えば、親元近居を考えている世帯や子育て世帯の転入を後押しする要素となり得る。	
	㉓ 団地又は周辺でパートやアルバイト等の募集が豊富	△職場環境に乏しい団地で、都心からの利便性が低い場合は、住み替え先としての魅力が想的に低い。 また、子育て期にも働けるパート・アルバイト先が近隣にないと共働き環境としても弱い。	
コミュニティ	㉔ 自治会等の地域活動が活発	★地域活動が活発な場合、その地域活動をベースとした団地再生の取組が展開させやすい。	
	㉕ 現役世代(25~49歳)が地域の担い手の一角を担っている	★地域の担い手になっている現役世代は、世代交代が進みにくい団地自治会において、貴重な人材である。今後の地域コミュニティを再生・活性化させる重要な戦力がある証である。 △地域活動の停滞や現役世代の不在は、地域活動の維持が困難になったり、団地の衰退を招くおそれがある。	
	㉖ 地域のサークル活動等が充実	★地域のサークル活動は、地域活力・交流のパロメーターであり、充実していることは地域活力・交流の度合いが高いといえる。 △サークル活動が少ない団地では、住民同士の交流が固定化・停滞してしまい、コミュニティの希薄化につながってしまうおそれがある。	
	㉗ 地域イベント等への住民の参加率が高い	★地域イベント等への参加率が高い団地は、団地内住民同士が顔見知りとなる機会が豊富で、地域のつながりが強いといえる。 △地域イベント等への参加率が低い団地は、コミュニティの希薄化が懸念される。	

・この表は、団地カルテの情報を点数化して、団地の強みと弱みを視覚的に確認するものとしてご活用ください。



各県平均値の算出資料:※1…平成22年度国勢調査、※2…平成25年度住宅・土地統計調査