

地域空き家対策推進検討業務の報告

奈良県住まいまちづくり課



1. 奈良県の概況

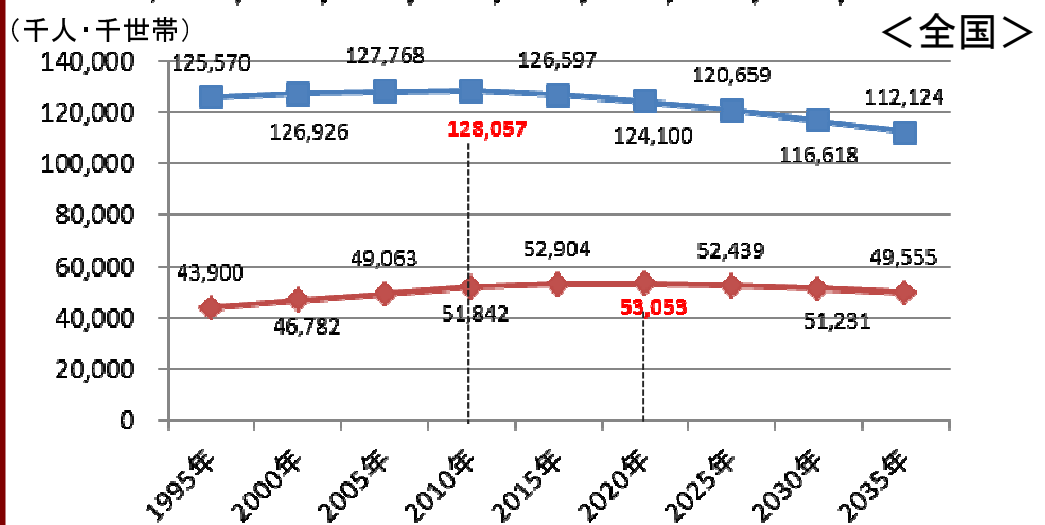
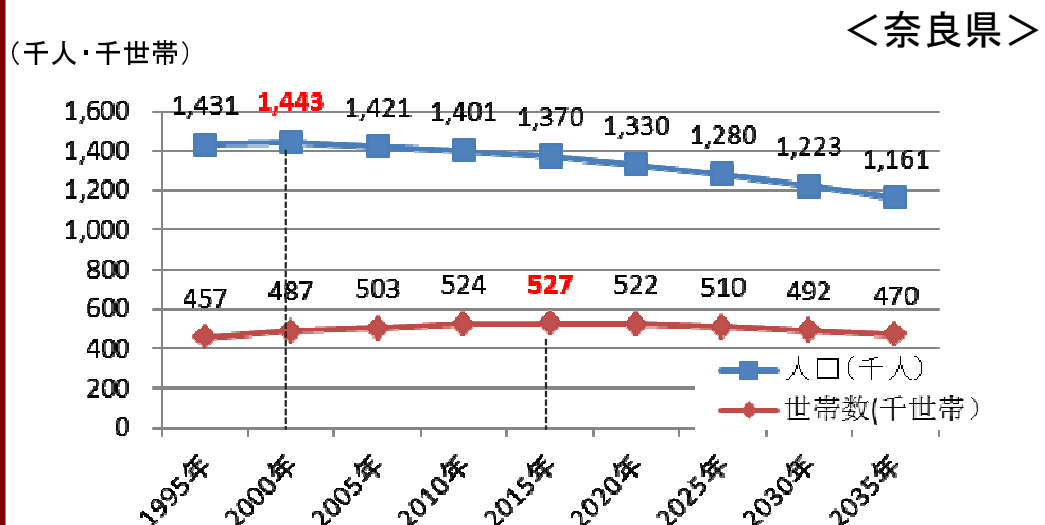




奈良県の人口・世帯の推移

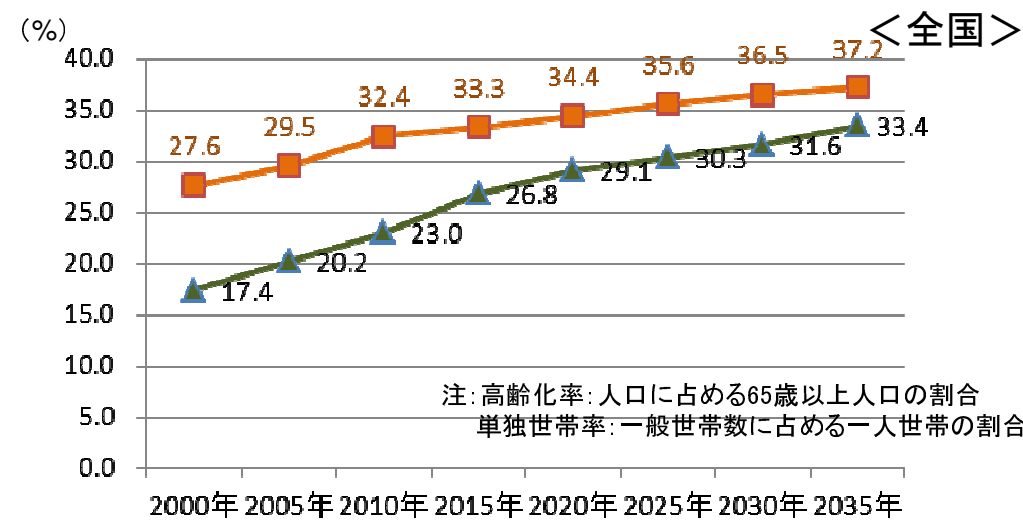
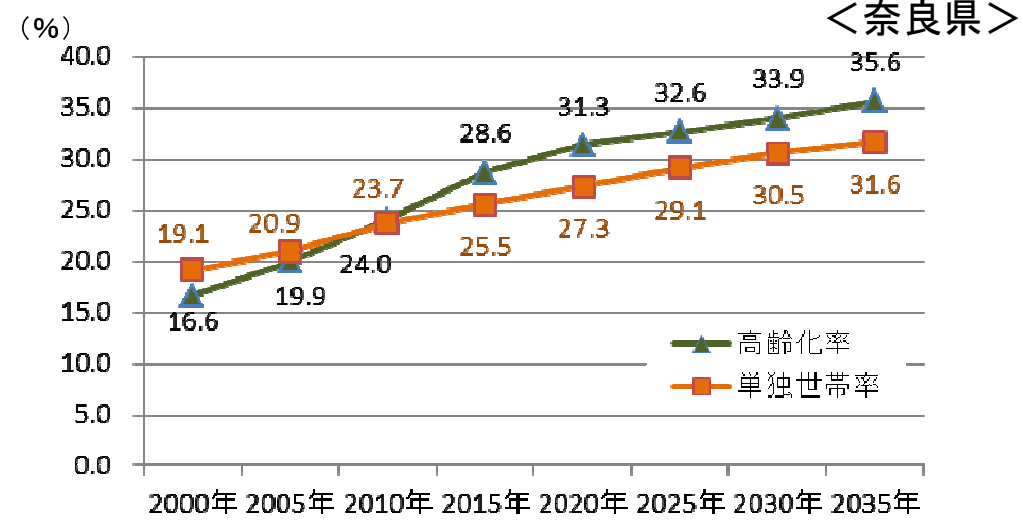
- 奈良県は全国よりも早く人口・世帯共に減少段階に入っており、今後も減少が続く見通し
- また、高齢化率や単身世帯率の増加も急速に進む見通し
(一部の市町村においては既に高齢化率が50%に達している状況)

人口・世帯数の推移



※2010年までのデータは国勢調査、2015年以降は国立社会保障・人口問題研究所の推計より

高齢化率及び単身世帯率の推移



※2010年までのデータは国勢調査、2015年以降は国立社会保障・人口問題研究所の推計より

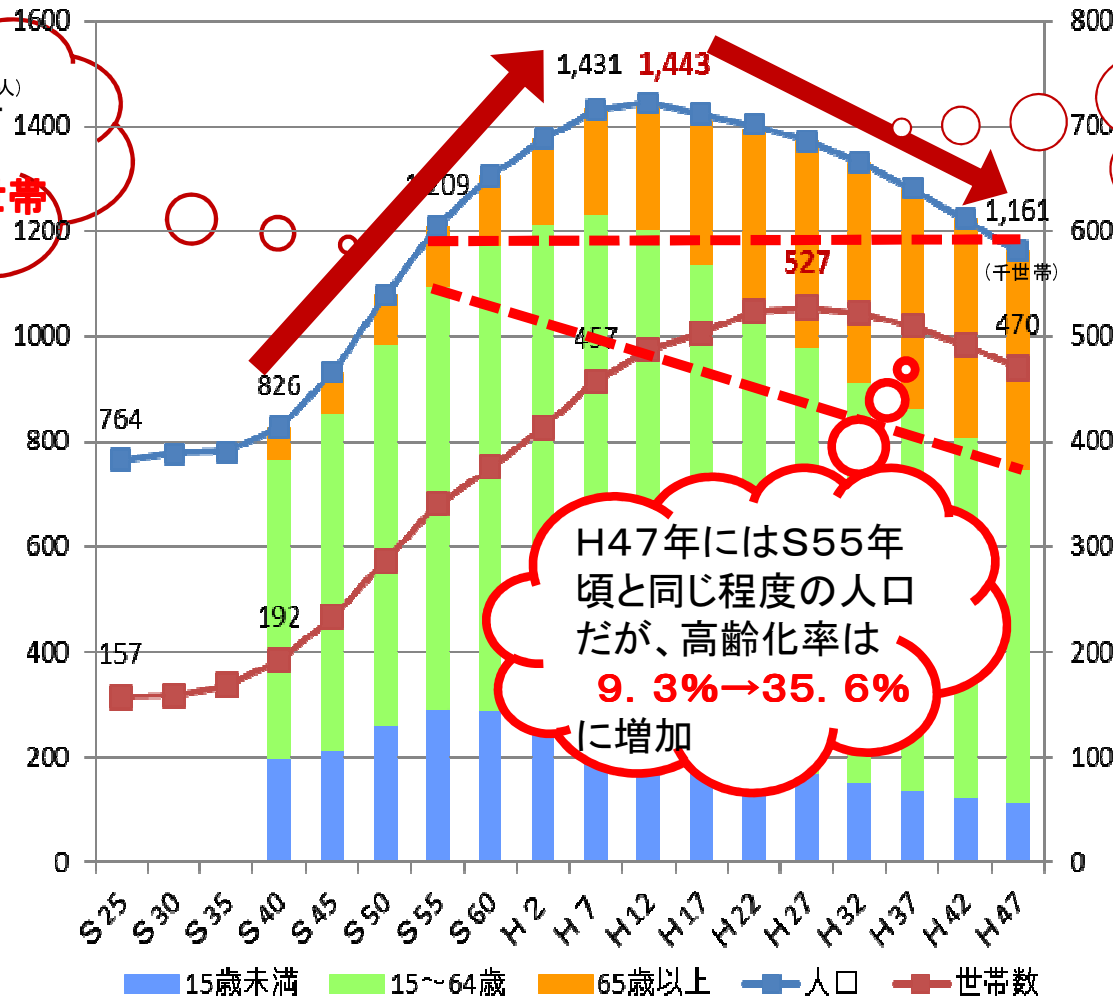


奈良県の人口構成の推移

- 奈良県では、昭和40年から平成7年の間に人口が約60万人増加したが、その多くが新たに開発された郊外住宅地への移転によるもの。
- 特に郊外住宅地において、開発時に入居した世帯が一斉に高齢期を迎えており、今後予想される空家・空地の急増によるゴーストタウン化を食い止めるための予防が必要。

■ 郊外住宅地における空き家急増の懸念

S40～H7年の間に
人口 約60万人
世帯数 約27万世帯
が増加



H47年までの推計で
それぞれピーク時より
人口 約30万人
世帯数 約6万世帯
が減少

○ 社会増の大部分は
新たに開発した住宅
地等に移住

- ・急増した人口約60万人のうち、約38万人が社会増
- ・S40～H7年の間に開発された大規模な郊外住宅地だけでも、約64,000戸(計画人口約24万人)が建設

H47年にはS55年頃と同じ程度の人口だが、高齢化率は
9.3%→35.6%
に増加

○ 多くの郊外住宅地で高齢化・居住世帯の減少による空家・空き地の急増が懸念

- ・郊外住宅地では開発時に同世代の世帯が居住
- ・S50に40歳の世帯主は、H27年には80歳

※国勢調査及びH27年以降は国立社会保障・人口問題研究所の推計より

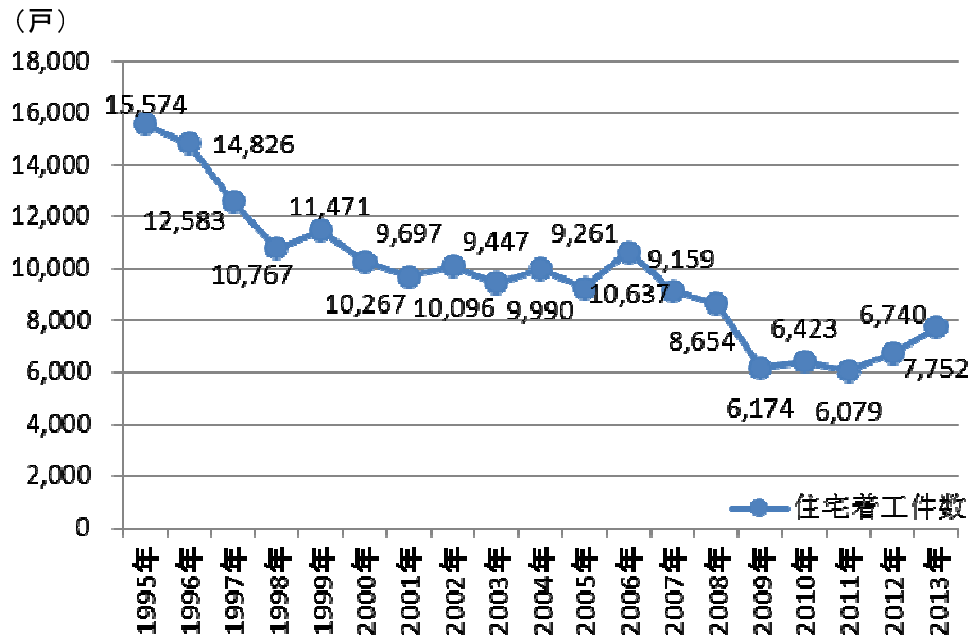


奈良県の住宅着工及び住宅ストックの推移

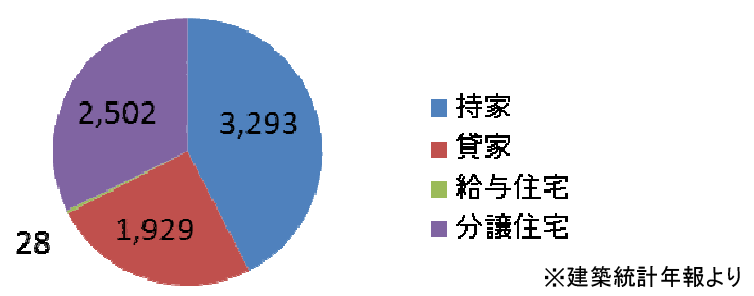
- 奈良県の住宅着工件数はこの20年間で半減
- 一方、住宅ストックの総数は総世帯数を超えている状況が続いている

住宅着工の推移

■奈良県の住宅着工の推移

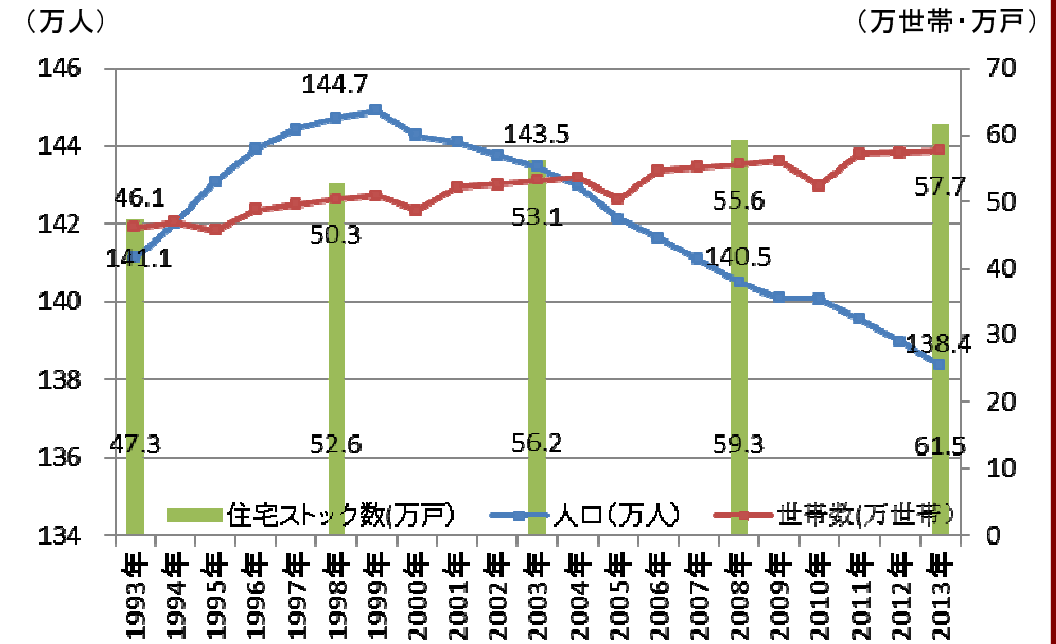


■2013年の新設住宅内訳 (所有関係)

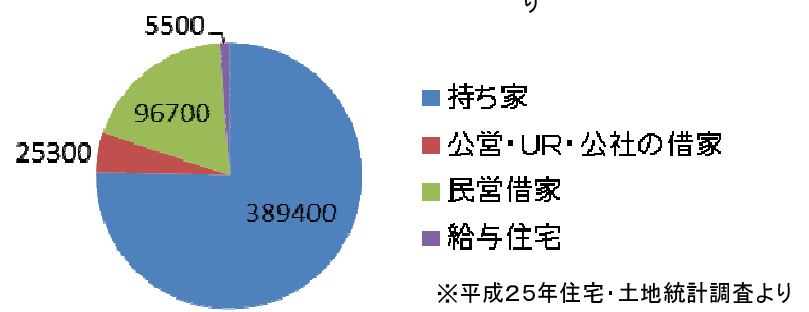


住宅ストックの推移

■奈良県の住宅総数の推移



■住宅ストックの内訳 (所有関係)



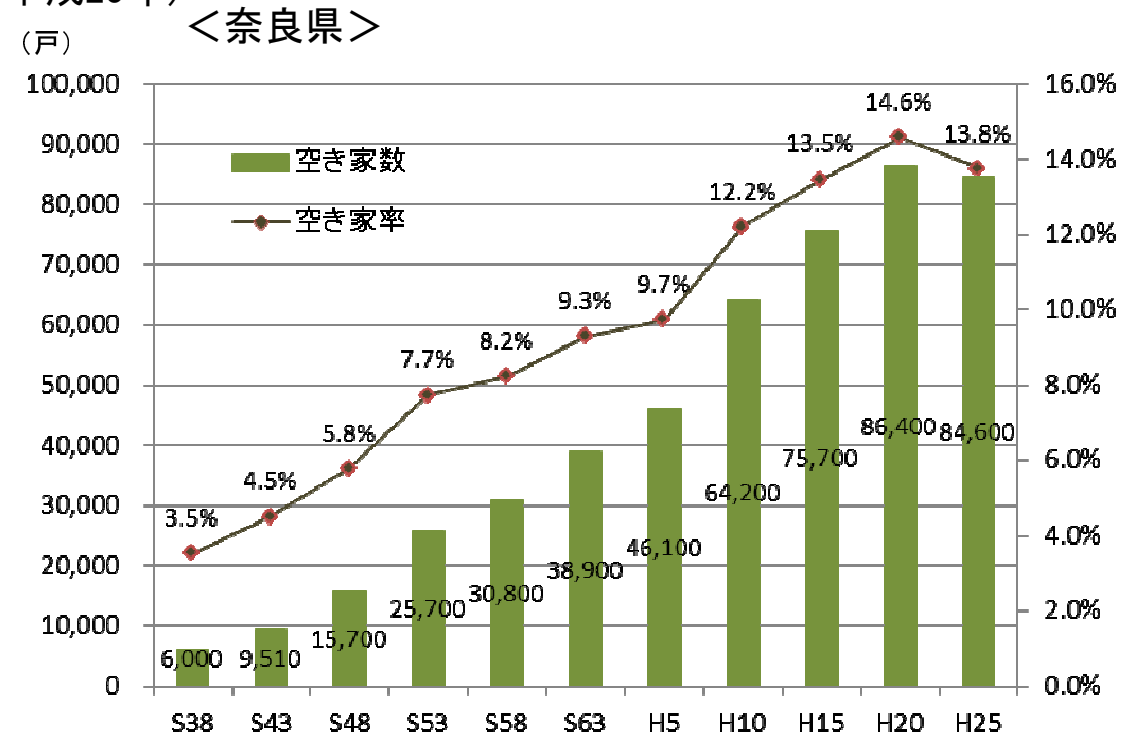
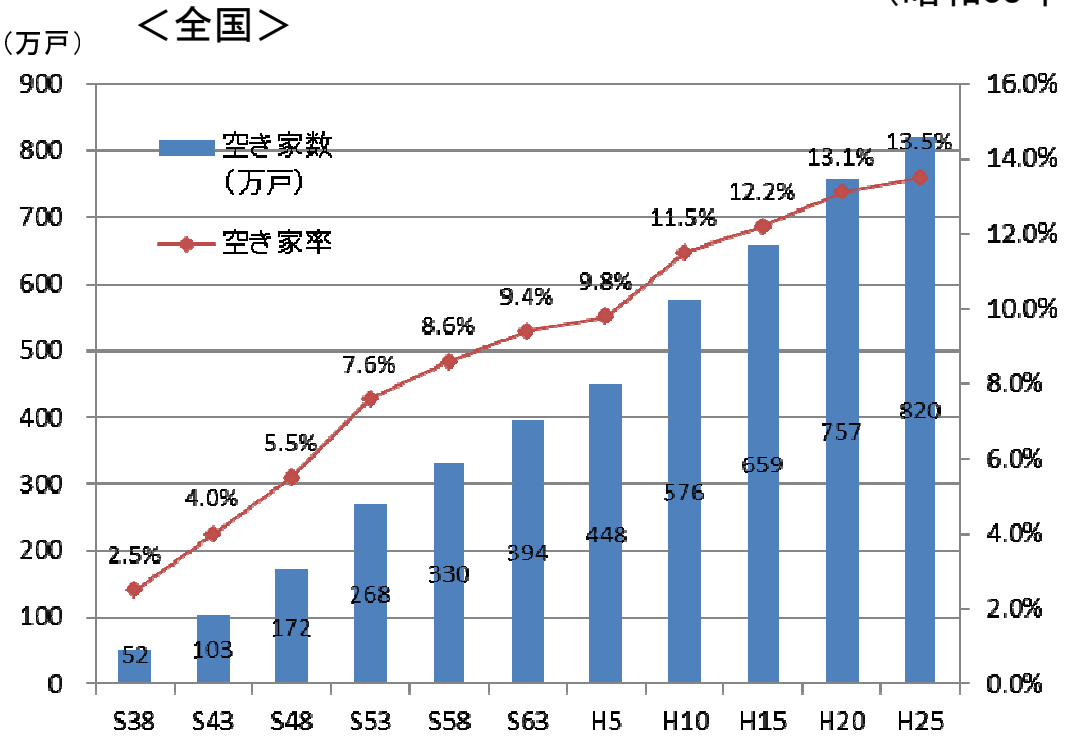
※奈良県統計年鑑及び平成25年住宅・土地統計調査より



空き家の現状(平成25年住宅・土地統計調査(総務省))

- 平成25年10月1日現在における全国の総住宅数6,063万戸に対して、空き家は820万戸となっており、空き家率は13.5%と過去最高であり、平成20年調査から63万戸の増加。
- 都道府県別の空き家率についてみると、最も高い山梨県で22.0%、最も低い宮城県では9.4%だが二番目に低い沖縄県では10.4%となっており、ほぼすべての都道府県で空き家率が1割以上となっている。
- 奈良県の空き家も全国と同様の傾向で推移してきたが、平成25年10月1日現在の空き家率は13.8%で、平成20年の14.6%よりは減少した。しかし全国平均より高い状況が続いている(平成25年は47都道府県中で30番目の高さ)

空き家数及び空き家率の推移
(昭和38年～平成25年)

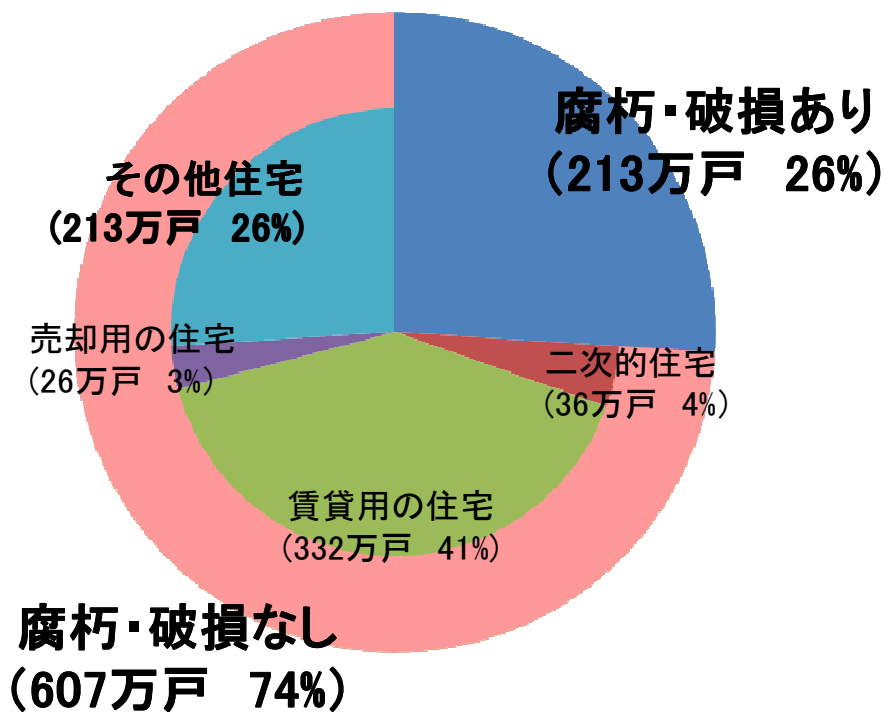




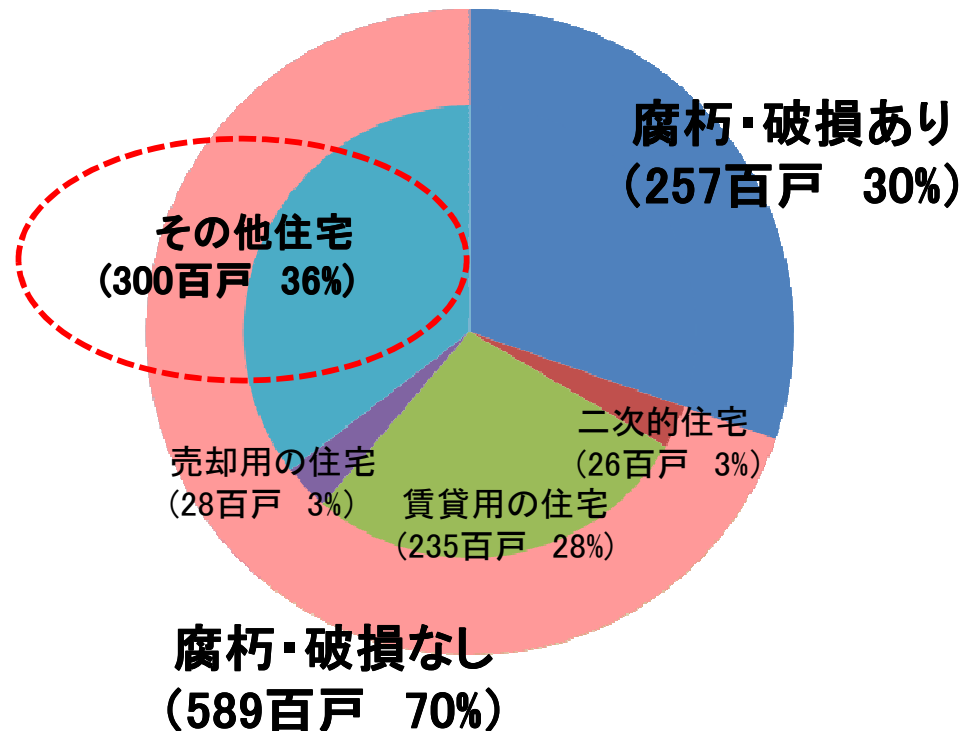
空き家の種類別の状況

- 空き家には、腐朽・破損の状況、一時的に居住者が居ない状況等、様々な状況の住宅が存在
- 奈良県は、全国に比して、腐朽・破損がないにも関わらず用途の定まっていない空き家の率が高い

全国－空き家総数(820万戸)



奈良－空き家総数(846百戸)



二次的住宅: 別荘及びその他(たまに寝泊まりする人がいる住宅)

賃貸用又は売却用の住宅: 新築・中古を問わず、賃貸又は売却のために空き家になっている住宅

その他の住宅: 上記の他に人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

2. 地域空き家対策推進検討業務



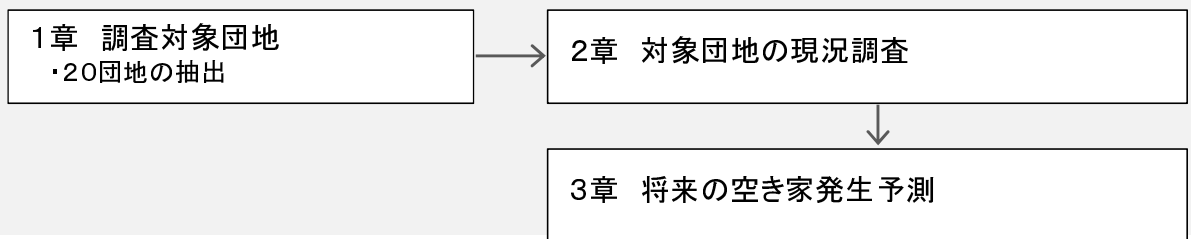


調査の概要

- 県内の郊外住宅地において今後空き家の急増が予想されるが、具体的な将来予測等が不明
- そこでモデル地区での実態調査を含む大規模住宅団地の調査により、今後の空き家発生傾向の分析等を行うとともに、近畿圏内における住み替え意向等の調査を行った
- さらにモデル地区での調査方法等について、郊外住宅地における実態調査等を行う市町村のための手引きとしてとりまとめた

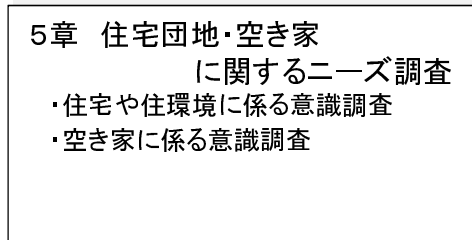
■調査フロー

◆県内大規模住宅団地20団地の調査

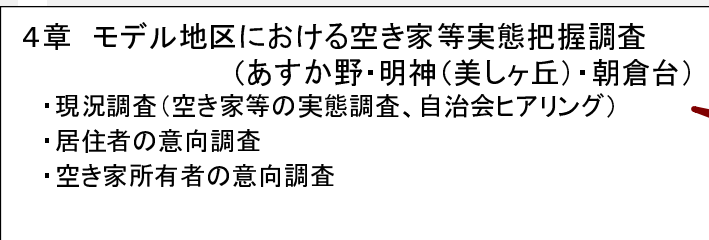


団地規模が40haを超える団地(一戸建て住宅の団地)より抽出

◆近畿圏内居住者の意識調査



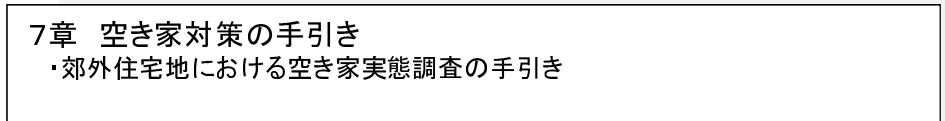
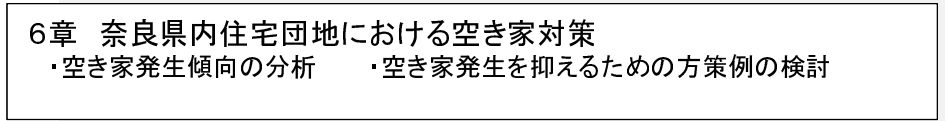
◆モデル地区の空き家等の実態調査



3団地で現地調査、自治会ヒアリング、居住者等へのアンケート調査を実施

近畿7府県の住民に対するwebアンケートを実施

◆空き家対策・手引きの策定



手引きについてはH28.6月下旬を目処に各市町村へ配布予定です

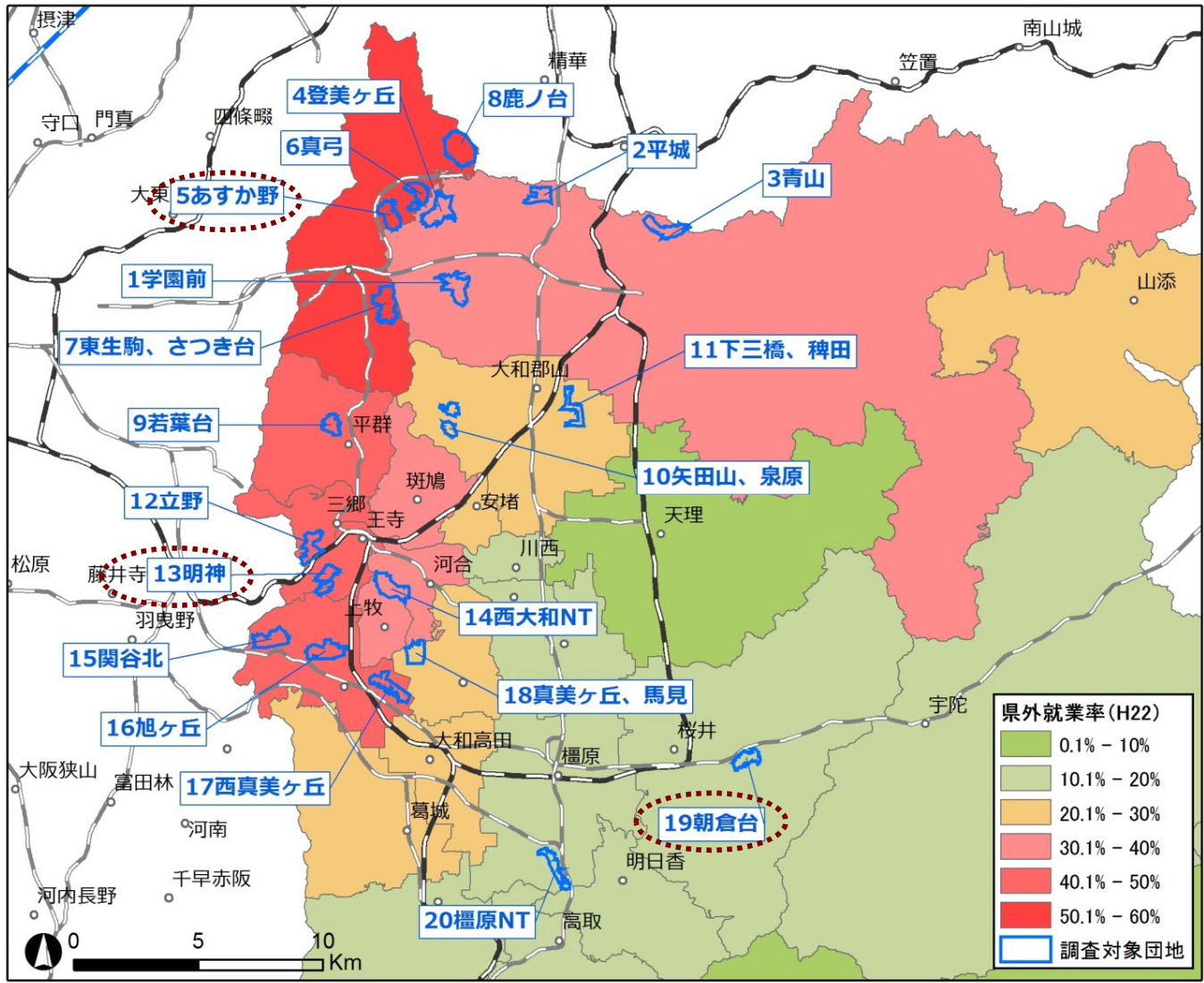


調査の対象団地 ①

○40haを超える団地から20団地を抽出し調査

○100haを超える団地については、区域内の100ha程度の街区を調査対象区域とした

■市町村別県外就業率(H22国勢調査)と対象団地の位置



モデル団地として現地調査等を実施



調査の対象団地 ②

○対象団地の開発時期は昭和40年代～50年代が多い

■対象団地の開発時期等(入居開始年による並び替え(薄い青色:開発期間 濃い青色:入居開始年))

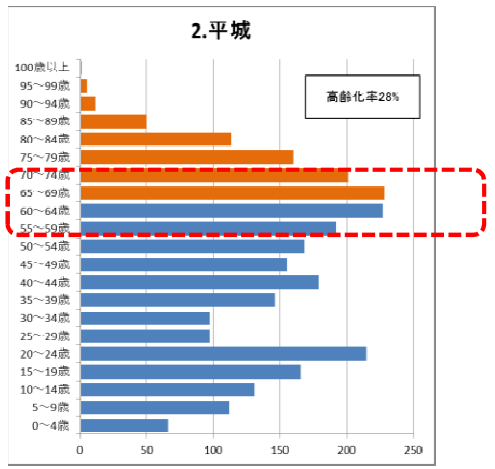
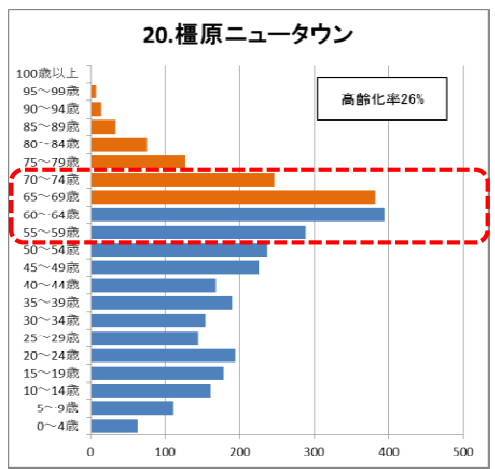
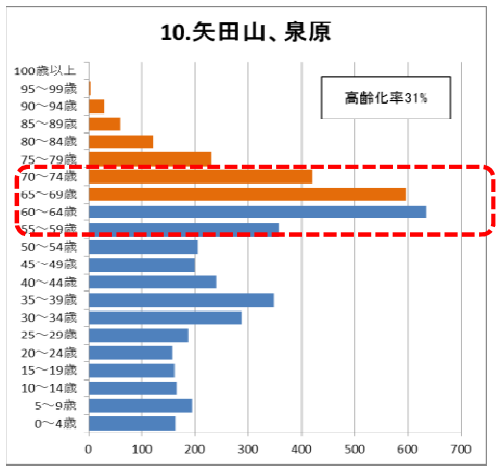
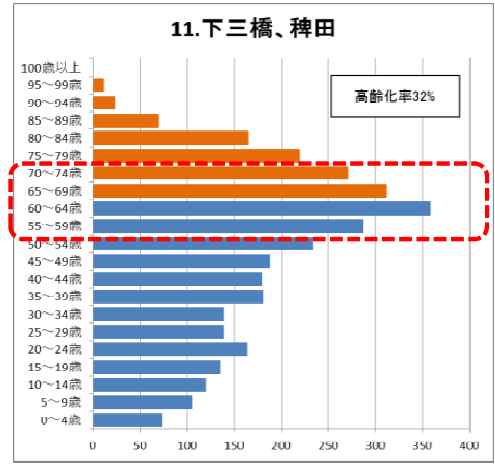
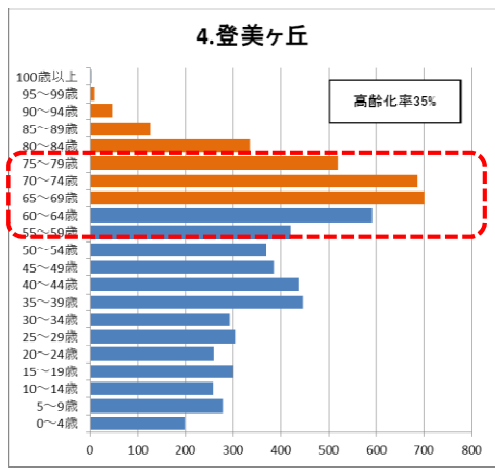
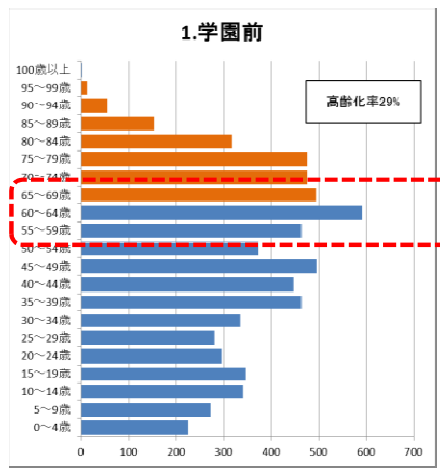
No	団地名	市町村名	開発開始	開発終わり	入居開始	S35	S40	S45	S50	S55	S60	H2	H7	H12	H17	H22
1	学園前	奈良市	S39	S45	S40		入									
4	登美ヶ丘	奈良市	S38	S42	S40		入									
11	下三橋・稗田	大和郡山市	S40	S59	S40		入									
10	矢田山・泉原	大和郡山市	S43	S49	S44		入									
20	橿原NT	橿原市	S41	S61	S45		入									
2	平城	奈良市	S45	H3	S45		入									
12	立野	三郷町	S47	H2	S47		入									
7	東生駒・さつき台	生駒市	S46	H5	S48		入									
15	関屋北	香芝市	S43	S47	S48		入									
6	真弓	生駒市	S47	S57	S49		入									
14	西大和NT	上牧町	S43	S50	S50		入									
19	朝倉台	桜井市	S50	S59	S51		入									
5	あすか野	生駒市	S48	S53	S51		入									
8	鹿ノ台	生駒市	S47	S53	S52		入									
9	若葉台	平群町	S51	S59	S53		入									
17	西真美ヶ丘	香芝市	S46	S54	S53		入									
18	真美ヶ丘	香芝市	S46	S54	S53		入									
13	明神(美しヶ丘)	王寺町	S52	S57	S58		入									
3	青山	奈良市	S52	S58	S59		入									
16	旭ヶ丘	香芝市	S58	H19	H2		入									



対象団地の住民に関わる現況等 ①

- 郊外住宅地の年齢別人口構成は、多様なパターンはあるが、特定の年齢層の人口が多い団地が多数あり、同時期に同年齢層が入居したことがうかがえる
- 入居時期が新しいほど高齢化率は低いが、昭和40～50年頃に入居開始した団地は奈良県の高齢化率(24%)より高い状況となっている

■年齢別人口構成(2010年国勢調査より) 1/3

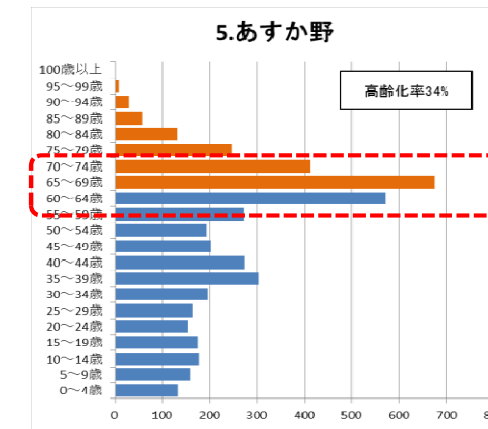
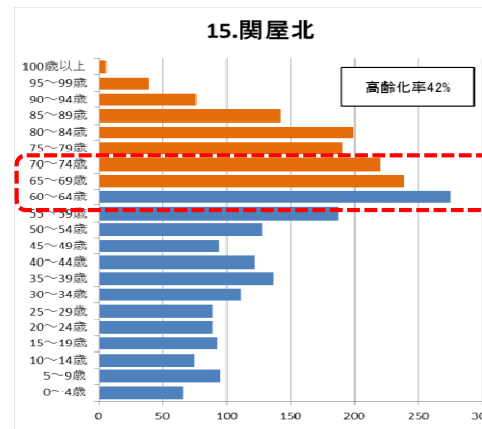
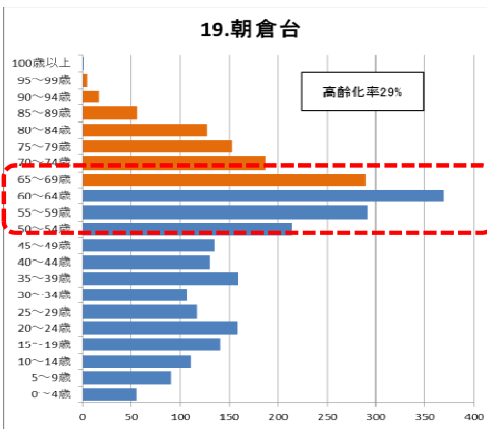
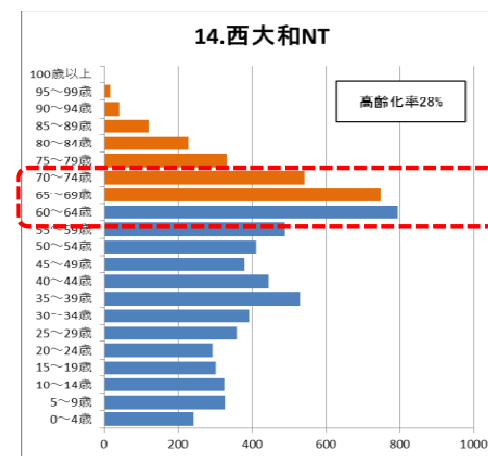
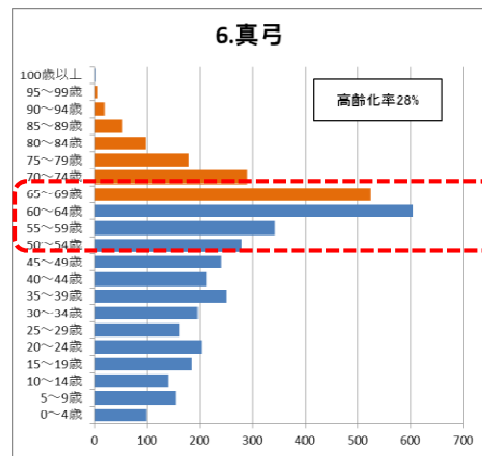
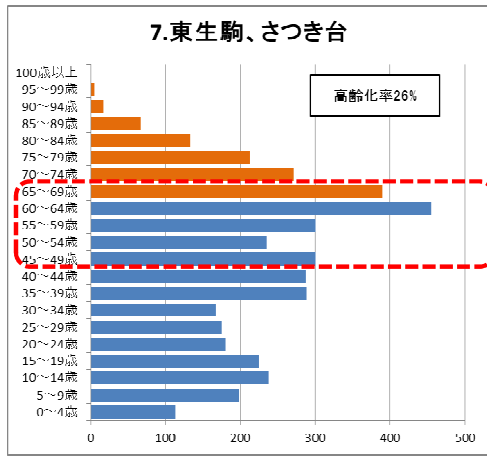




対象団地の住民に関わる現況等 ②

- 郊外住宅地の年齢別人口構成は、多様なパターンはあるが、特定の年齢層の人口が多い団地が多数あり、同時期に同年齢層が入居したことがうかがえる
- 入居時期が新しいほど高齢化率は低いが、昭和40～50年頃に入居開始した団地は奈良県の高齢化率(24%)より高い状況となっている

■年齢別人口構成(2010年国勢調査より) 2/3

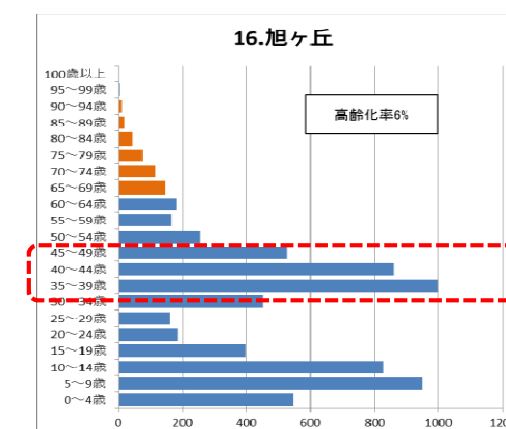
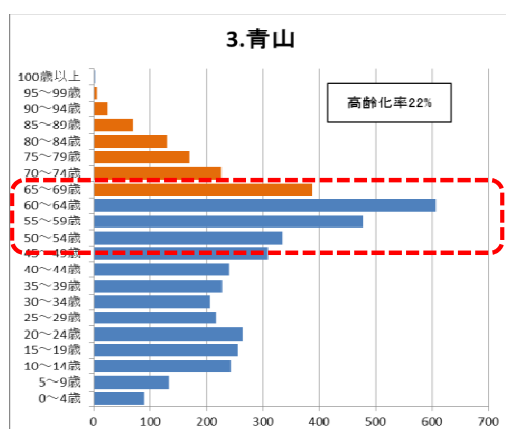
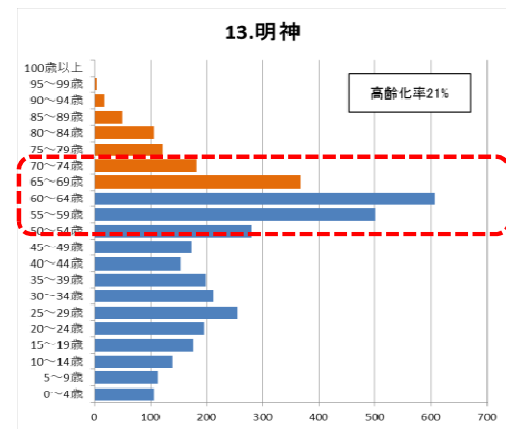
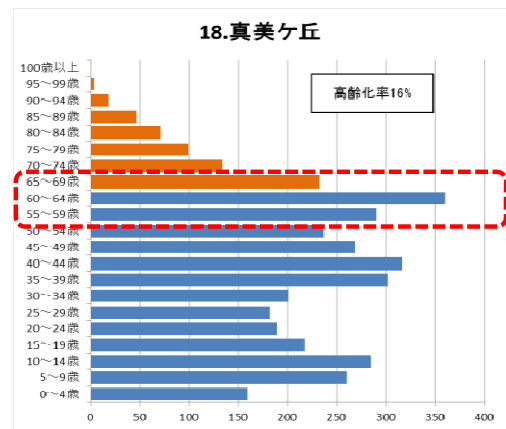
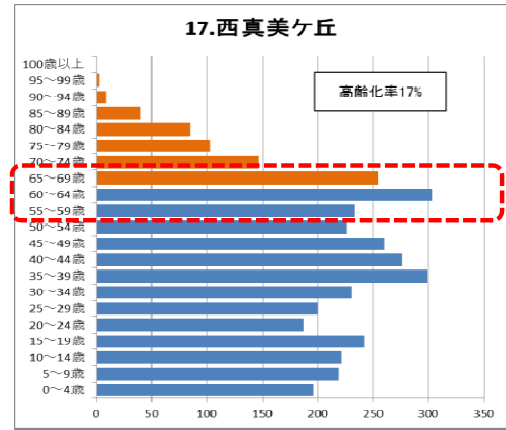
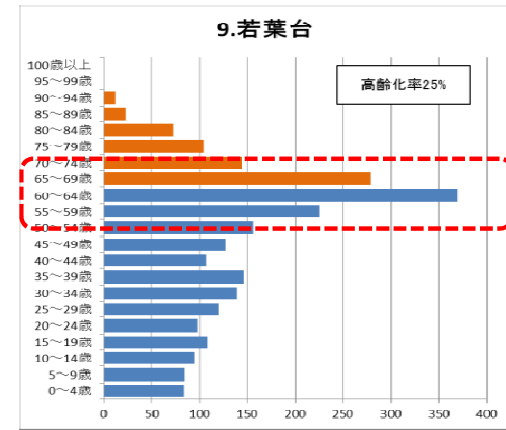
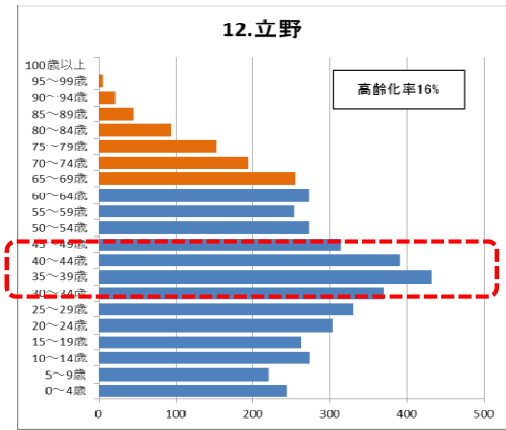
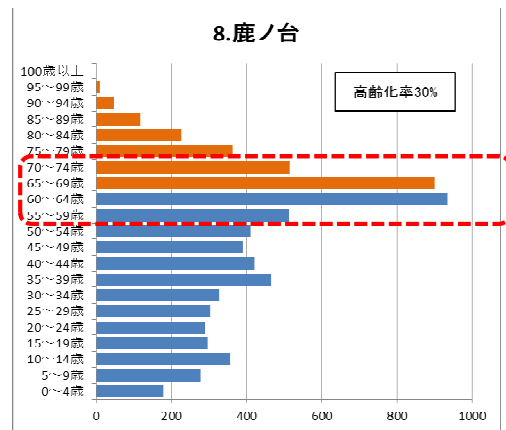




対象団地の住民に関わる現況等 ③

- 郊外住宅地の年齢別人口構成は、多様なパターンはあるが、特定の年齢層の人口が多い団地が多数あり、同時期に同年齢層が入居したことがうかがえる
- 入居時期が新しいほど高齢化率は低いが、昭和40～50年頃に入居開始した団地は奈良県の高齢化率(24%)より高い状況となっている

■年齢別人口構成(2010年国勢調査より) 3/3

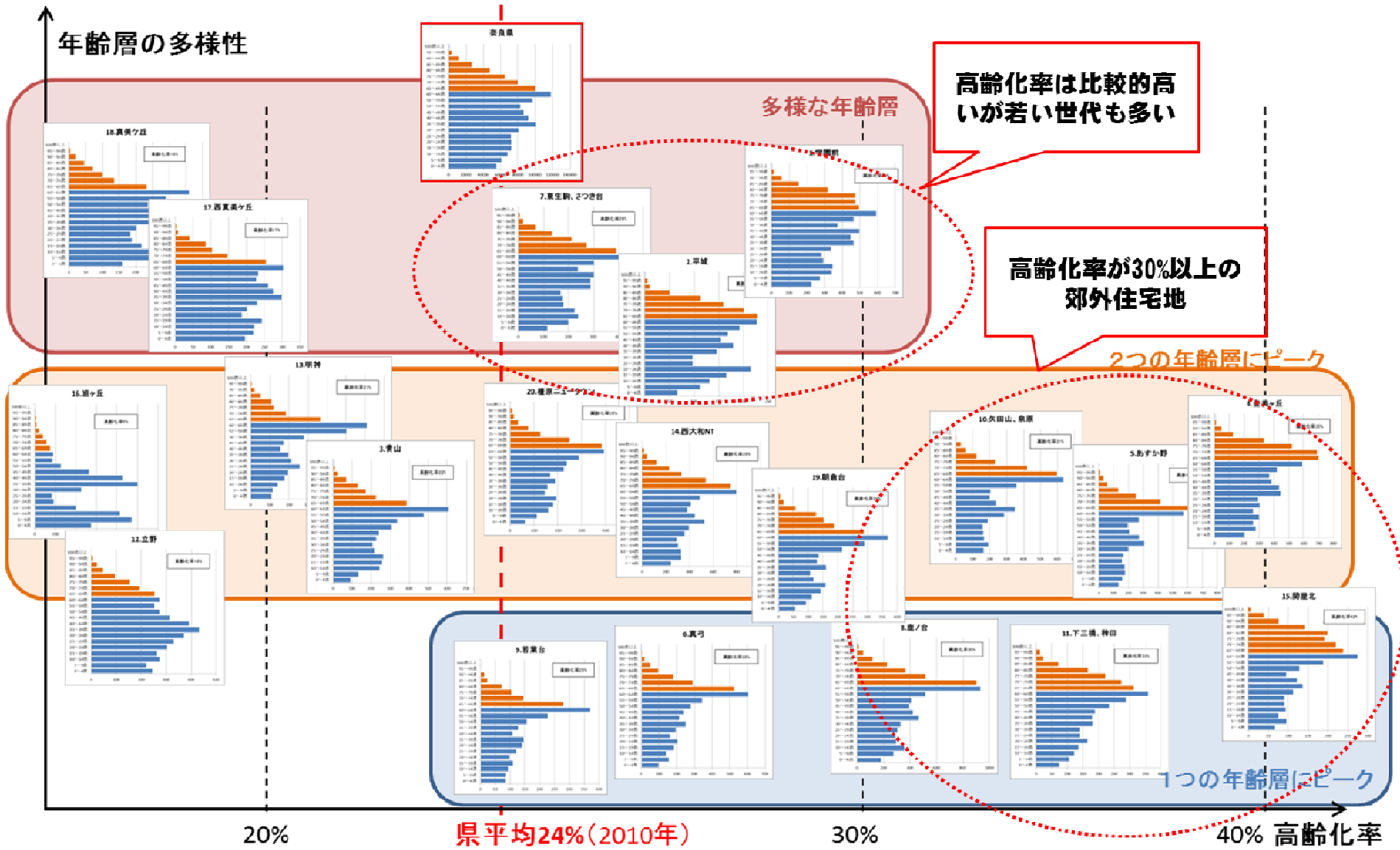




対象団地の住民に関わる現況等 ④

○年齢別人口構成を奈良県全体と比較すると特定の年齢層の人口が多い団地が多数あることがわかりやすい

■郊外住宅地の高齢化率と人口構成



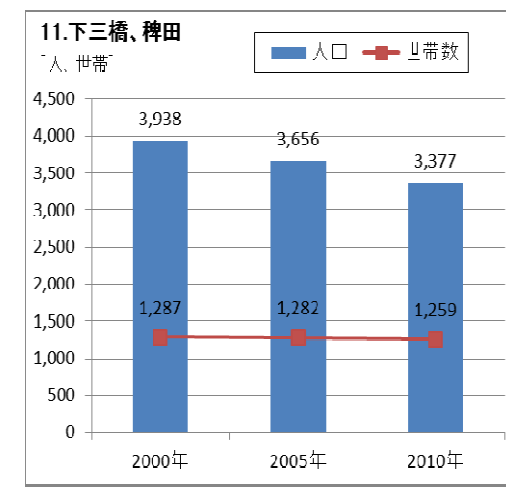
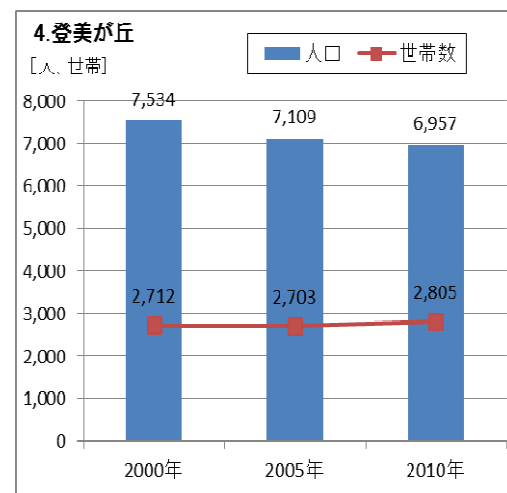
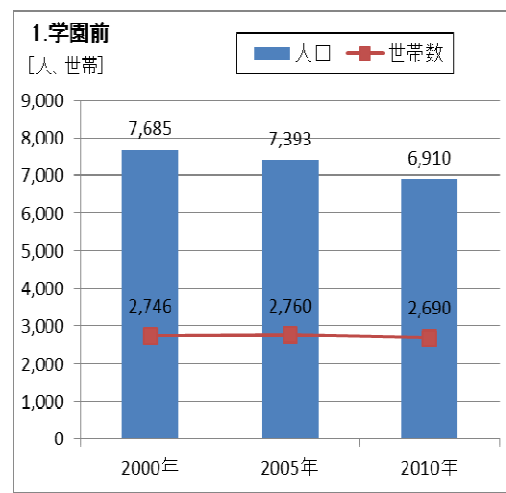


対象団地の住民に関する現況等 ⑤

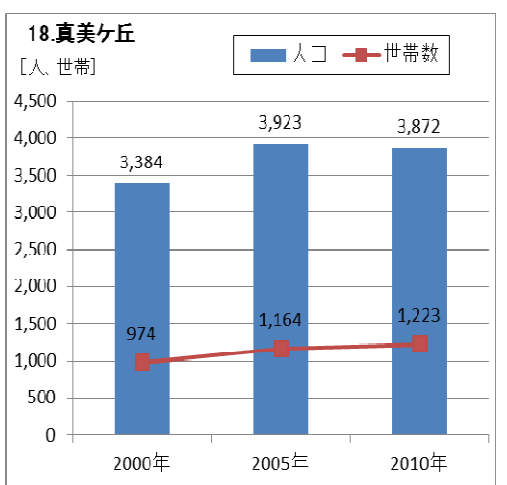
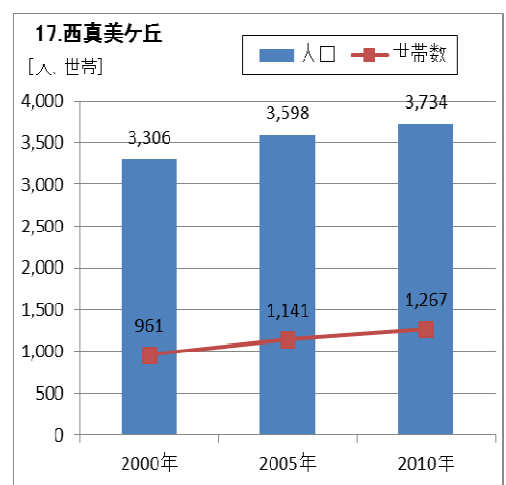
○人口・世帯数の推移を見ると、多くの団地で人口が減少しているが、世帯数は横ばい又は増加している

○比較的新しい団地では人口・世帯数とも増加してる

■人口・世帯数の推移（2000年、2005年、2010年）



人口は減少、世帯数は横ばいの団地



現状では人口・世帯数ともに増加している団地

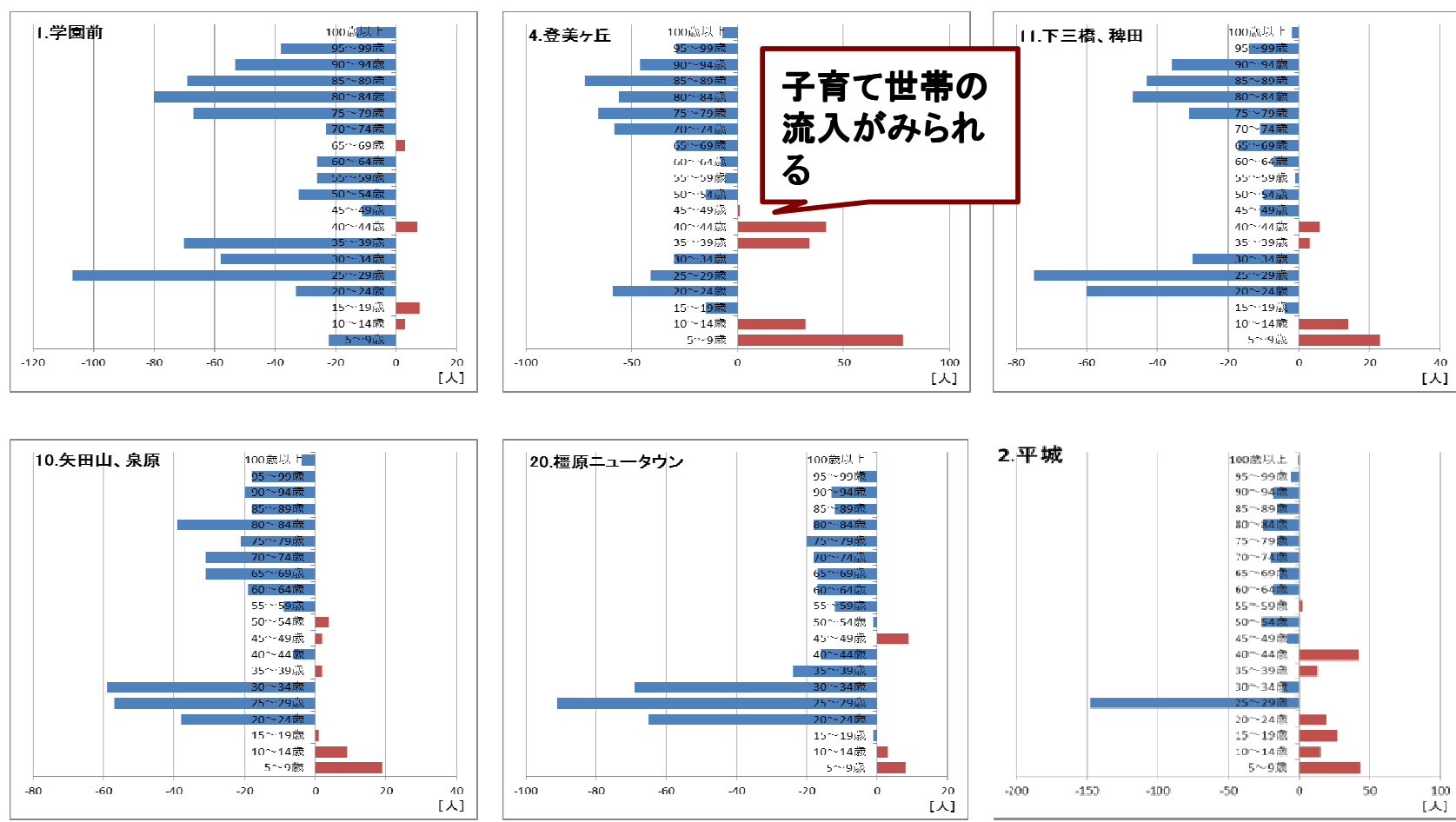


対象団地の住民に関わる現況等 ⑥

○2005年～2010年の世帯別人口流出入の状況を見ると、多くの団地で、20代及び高齢者世代の人口が流出・減少している

○その一方で、一定の子育て世帯(30～40代と0～10代)の流入が見られる団地が多いが、団地の入居開始年等との相関関係はなく、人口の流出入には他の要因の影響が強いと思われる

■年齢別人口流出入の状況（2005年から2010年の増減） 1/3



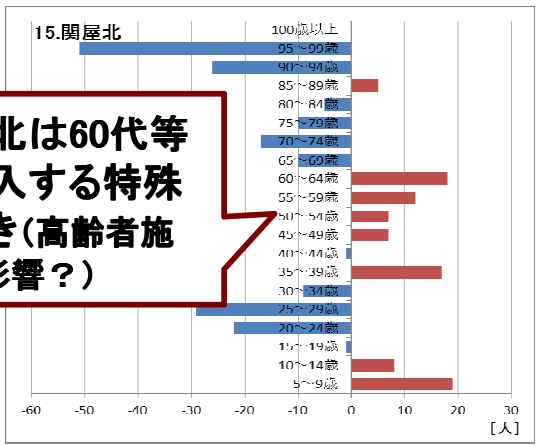
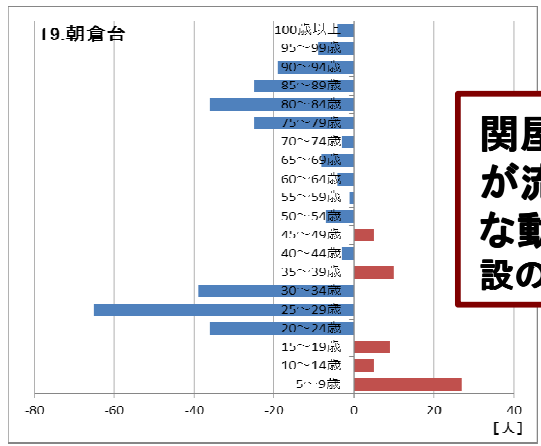
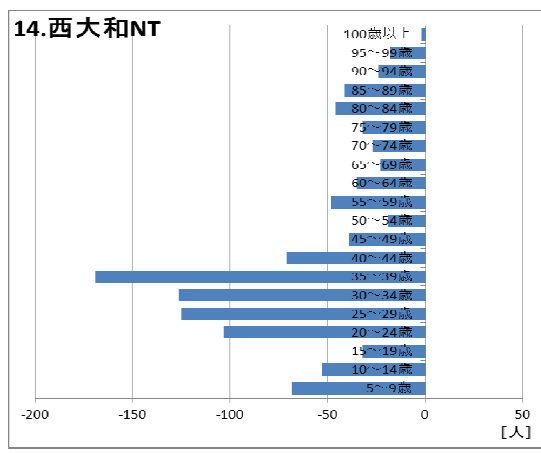
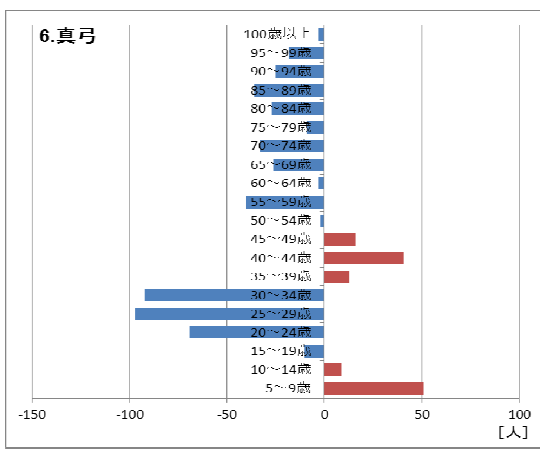
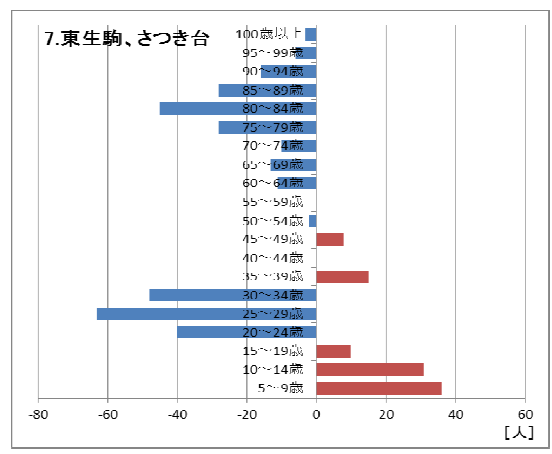


対象団地の住民に関わる現況等 ⑦

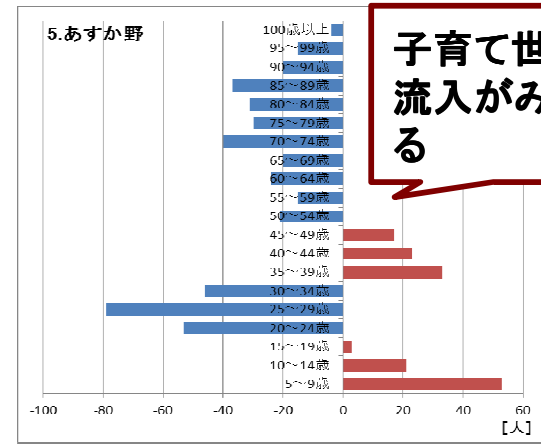
○2005年～2010年の世帯別人口流出入の状況を見ると、多くの団地で、20代及び高齢者世代の人口が流出・減少している

○その一方で、一定の子育て世帯(30～40代と0～10代)の流入が見られる団地が多いが、団地の入居開始年等との相関関係はなく、人口の流出入には他の要因の影響が強いと思われる

■年齢別人口流出入の状況（2005年から2010年の増減） 2/3



関屋北は60代等
が流入する特殊
な動き(高齢者施
設の影響?)



子育て世帯の
流入がみられ
る