

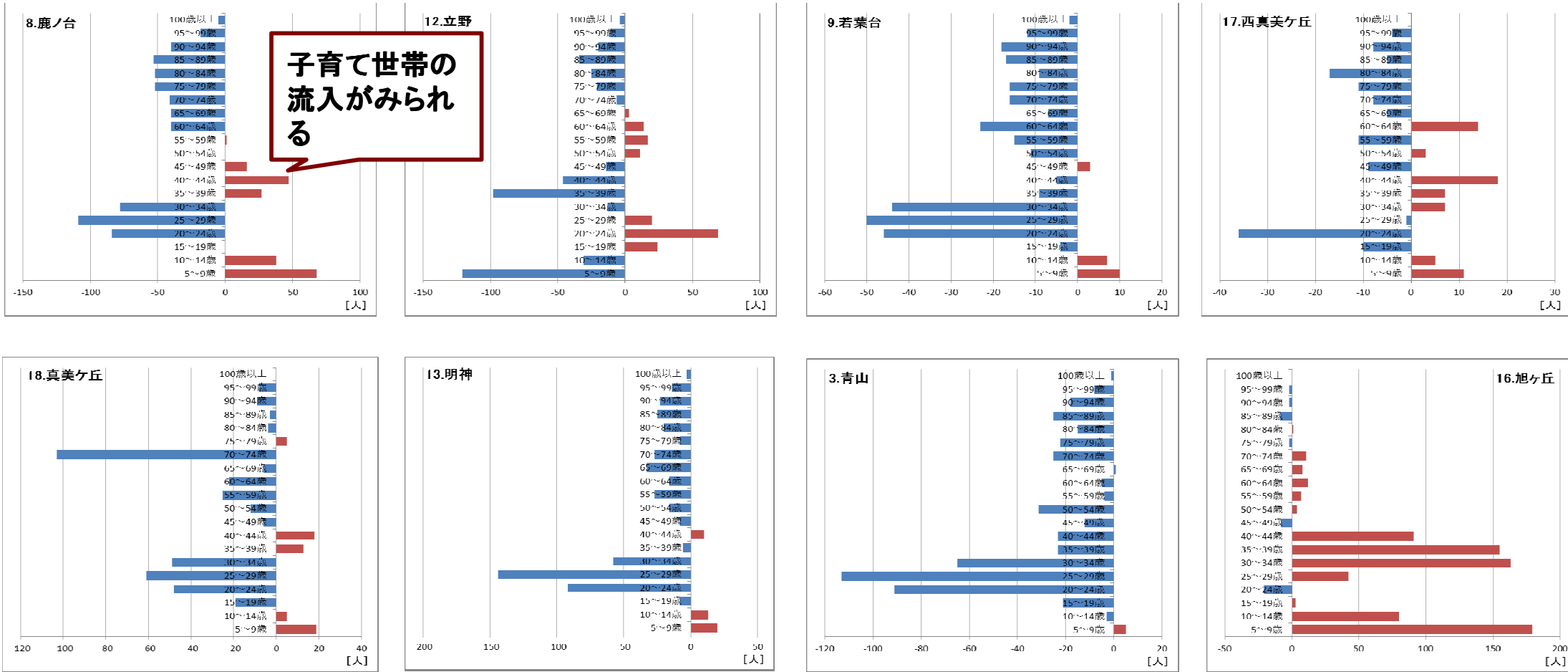


対象団地の住民に関わる現況等 ⑧

○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） 3/3

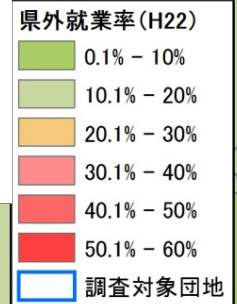
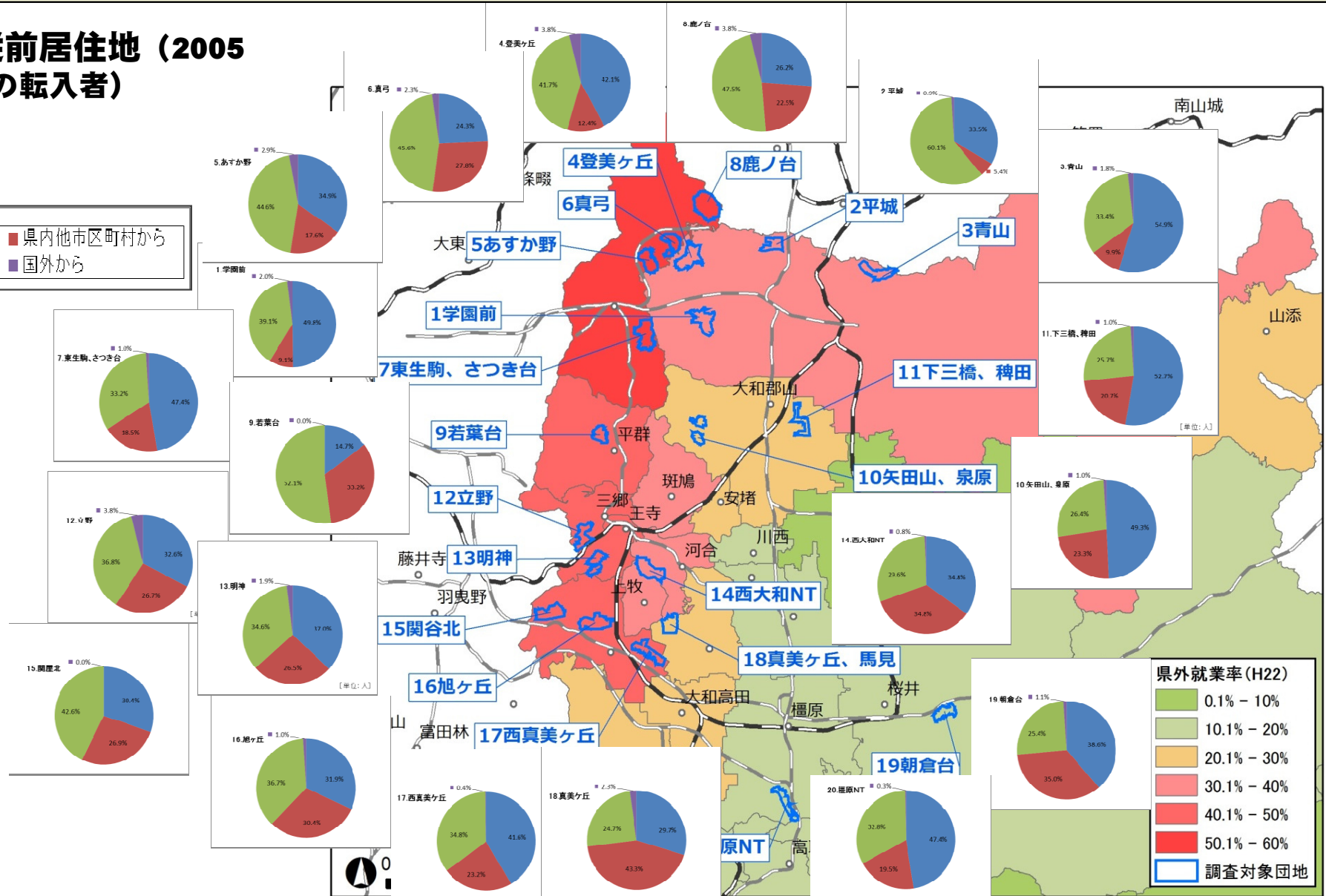
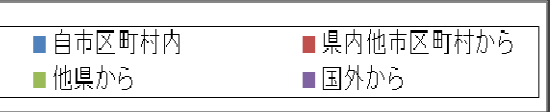




対象団地の住民に関わる現況等 ⑨

○2005年～2010年の転入者を見ると、大阪府・京都府との府県境に近く比較的短時間で県外にアクセスできる団地では、県外からの転入が多く、府県境等から遠い団地では自市区村内からの転入が多い傾向がある

■転入者の従前居住地（2005年から2010年の転入者）





対象団地の住宅・敷地の現況等 ①

- 2015年のゼンリン住宅地図から空き家及び空き地数を推計したうえで、空き家・空き地率等を算出
- 比較的新しい団地では未分譲の土地等があると考えられ、比較的空き家・空き地率は高い
- しかし全体的には空き家・空き地率は10%未満の団地がほとんどで、現時点ではまだ空き家の急増はみられない

■空き家率、空き地・空き家率の状況

No	団地名	市町村名	開発開始	開発終わり	入居開始	区画数 ①	ビルドアップ 区画数 ②	空き家 ③	空き地 ④	空き家率 ③/②	空き家・空き地率 (③+④)/①
1	学園前	奈良市	S39	S45	S40	2,227	2,140	97	87	4.5%	8.3%
4	登美ヶ丘	奈良市	S38	S42	S40	3,210	3,115	89	95	2.9%	5.7%
11	下三橋・稗田	大和郡山市	S40	S59	S40	1,302	1,269	63	33	5.0%	7.4%
10	矢田山・泉原	大和郡山市	S43	S49	S44	1,482	1,455	76	27	5.2%	7.0%
20	檀原NT	檀原市	S41	S61	S45	1,118	1,093	52	25	4.8%	6.9%
2	平城	奈良市	S45	H3	S45	1,146	1,049	75	97	7.1%	15.0%
7	東生駒・さつき台	生駒市	S46	H5	S48	1,526	1,456	47	70	3.2%	7.7%
6	真弓	生駒市	S47	S57	S49	1,416	1,363	28	53	2.1%	5.7%
14	西大和NT	上牧町	S43	S50	S50	1,670	1,574	47	96	3.0%	8.6%
19	朝倉台	桜井市	S50	S59	S51	1,091	1,057	46	34	4.5%	7.3%
15	関屋北	香芝市	S43	不明	S51	1,085	1,016	64	69	6.3%	12.3%
5	あすか野	生駒市	S48	S53	S51	1,676	1,635	55	41	3.5%	5.7%
8	鹿ノ台	生駒市	S47	S53	S52	2,634	2,586	76	48	2.9%	4.7%
12	立野	三郷町	S47	H2	S52	1,008	851	48	157	5.6%	20.3%
9	若葉台	平群町	S51	S59	S53	948	928	22	20	2.4%	4.4%
17	西真美ヶ丘	香芝市	S46	S54	S53	1,357	1,218	35	139	2.9%	12.8%
18	真美ヶ丘	香芝市	S46	S54	S53	1,355	1,253	46	102	3.7%	10.9%
13	明神(美しヶ丘)	王寺町	S52	S57	S58	1,455	1,427	36	28	2.0%	4.4%
3	青山	奈良市	S52	S58	S59	1,412	1,363	33	49	2.4%	5.8%
16	旭ヶ丘	香芝市	S58	H19	H2	2,269	2,159	69	110	3.2%	7.9%
20団地平均						1,569	1,500	55	69	3.9%	8.4%
20団地合計						31387	30007	1104	1380	3.7%	7.9%



対象団地の住宅・敷地の現況等 ②

○2006年～2015年の中古住宅の流通数及び新築住宅数をみると、双方あわせて全体区画の1割程度が流通・更新されている団地が多い

■過去10年間の中古住宅の流通量及び新築住宅の建設戸数

No	団地名	市町村名	開発開始	開発終わり	入居開始	区画数 ①	ビルドアップ区画数 ②	空き家 ③	空き地 ④	中古住宅の流通量 H18～H27 ⑤	中古住宅の流通割合 ⑤/(②-③)	新築住宅の建設戸数 H18～H27 ⑥	新築住宅戸数の割合 ⑥/②
1	学園前	奈良市	S39	S45	S40	2,227	2,140	97	87	118	6%	128	6%
4	登美ヶ丘	奈良市	S38	S42	S40	3,210	3,115	89	95	213	7%	130	7%
11	下三橋・稗田	大和郡山市	S40	S59	S40	1,302	1,269	63	33	97	8%	53	8%
10	矢田山・泉原	大和郡山市	S43	S49	S44	1,482	1,455	76	27	112	8%	37	3%
20	橿原NT	橿原市	S41	S61	S45	1,118	1,093	52	25	94	9%	21	2%
2	平城	奈良市	S45	H3	S45	1,146	1,049	75	97	103	11%	48	5%
7	東生駒・さつき台	生駒市	S46	H5	S48	1,526	1,456	47	70	164	12%	70	5%
6	真弓	生駒市	S47	S57	S49	1,416	1,363	28	53	142	11%	47	3%
14	西大和NT	上牧町	S43	S50	S50	1,670	1,574	47	96	36	2%	54	3%
19	朝倉台	桜井市	S50	S59	S51	1,091	1,057	46	34	88	9%	19	2%
15	関屋北	香芝市	S43	不明	S51	1,085	1,016	64	69	124	13%	48	5%
5	あすか野	生駒市	S48	S53	S51	1,676	1,635	55	41	179	11%	67	4%
8	鹿ノ台	生駒市	S47	S53	S52	2,634	2,586	76	48	273	11%	126	5%
12	立野	三郷町	S47	H2	S52	1,008	851	48	157	100	12%	28	3%
9	若葉台	平群町	S51	S59	S53	948	928	22	20	91	10%	12	1%
17	西真美ヶ丘	香芝市	S46	S54	S53	1,357	1,218	35	139	109	9%	112	9%
18	真美ヶ丘	香芝市	S46	S54	S53	1,355	1,253	46	102	106	9%	69	6%
13	明神(美しヶ丘)	王寺町	S52	S57	S58	1,455	1,427	36	28	167	12%	17	1%
3	青山	奈良市	S52	S58	S59	1,412	1,363	33	49	70	5%	4	0%
16	旭ヶ丘	香芝市	S58	H19	H2	2,269	2,159	69	110	0	0%	220	10%
20団地平均						1,569	1,500	55	69	119.3	8.7%	65.5	4.4%
20団地合計						31387	30007	1104	1380	2386	8.3%	1310	4.4%



対象団地の住宅・敷地の現況等 ③

○空き家・空き地の発生状況と、住民の状況・地価・中古住宅流通等、生活利便施設の位置、公共交通網の状況等の相関関係を確認したが、現時点では明確な相関関係はほとんどなかった。

■空き家率と現況調査データとの相関一覧 1/2

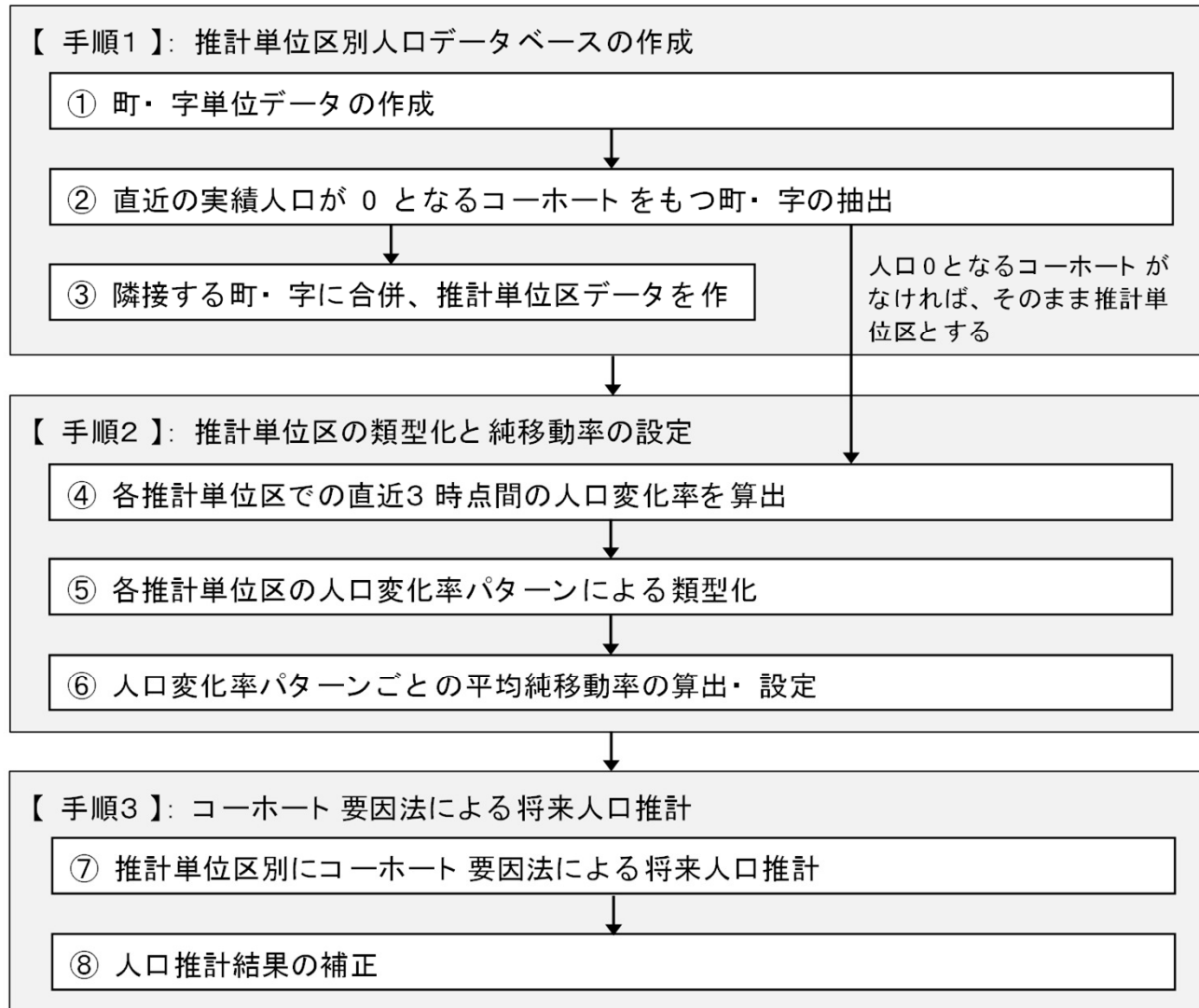
年代順	No	団地名	空き家率、空き家・空き地率					住民に関する現況及び推移					地価 (現時点)	中古住宅流通料、新築住宅の建設戸数 (10年間)				生活利便施設等の分布 (対象団地5km圏内)				
			区画数 ①	ビルドアップ 区画数 ②	空き家 ③	空き地 ④	空き家率 (③/②) ⑤	空き家・空き 地率 (③+④)/① ⑥	高齢化率	高齢者のみ 世帯率	15歳未満 人口率	人口増減 H17-22		世帯数の 増減 H17-22	中古住宅 の流通量 H18~ H27 ⑦	中古住宅 の流通割合 ⑧/(②- ③) ⑨	新築住宅 の建設戸 数 H18~ H27 ⑩	新築住宅 戸数の割合 ⑪/⑩ ⑫	生活利 便施設 (店舗)	医療施 設 (一般用 け)	子育て関 連施設 (幼・保)	高齢者 福祉施 設
18	13	明神(美しヶ丘)	1,455	1,399	36	28	2.0%	4.4%	21.4%	16.2%	9.1%	-8.7%	1.9%	70,000	167	12%	17	1%	団地内	団地内	団地内	1km
9	6	真弓	1,416	1,363	28	53	2.1%	5.7%	27.6%	22.6%	9.3%	-5.9%	3.1%	108,000	142	11%	47	3%	1km	団地内	団地内	2km
15	9	若葉台	948	928	22	20	2.4%	4.4%	25.5%	19.6%	10.5%	-7.5%	-0.4%	49,200	91	10%	12	1%	2km	団地内	1km	団地内
19	3	青山	1,412	1,363	33	49	2.4%	5.8%	22.0%	18.0%	10.1%	-8.0%	0.5%	82,800	70	5%	4	0%	2km	2km	500m	1km
2	4	登美ヶ丘	3,210	3,115	89	95	2.9%	5.7%	34.7%	34.0%	10.5%	-1.8%	3.8%	106,000	213	7%	130	7%	団地内	団地内	1km	1km
14	8	鹿ノ台	2,634	2,586	76	48	2.9%	4.7%	29.7%	25.1%	11.1%	-3.5%	3.1%	88,100	273	11%	126	5%	団地内	団地内	団地内	1km
16	17	西真美ヶ丘	1,357	1,218	35	139	2.9%	12.8%	17.1%	14.3%	17.0%	3.5%	11.0%	134,000	109	9%	112	9%	団地内	団地内	団地内	団地内
10	14	西大和NT	1,670	1,574	47	96	3.0%	8.6%	27.7%	25.6%	12.2%	-10.5%	-4.8%	81,700	36	2%	54	3%	団地内	団地内	団地内	団地内
8	7	東生駒・さつき台	1,526	1,456	47	70	3.2%	7.7%	25.7%	23.6%	12.9%	-2.2%	2.6%	105,000	164	12%	70	5%	1km	団地内	団地内	団地内
20	16	旭ヶ丘	2,269	2,159	69	110	3.2%	7.9%	5.9%	3.9%	33.5%	21.6%	19.1%	82,600	0	0%	220	10%	1km	団地内	団地内	1km
13	5	あすか野	1,676	1,580	55	41	3.5%	5.7%	34.4%	30.0%	10.4%	-3.4%	2.1%	94,550	179	12%	67	4%	1km	500m	団地内	1km
17	18	真美ヶ丘	1,355	1,253	46	102	3.7%	10.9%	15.6%	12.8%	18.2%	-1.4%	5.1%	98,800	106	9%	69	6%	団地内	団地内	団地内	2km
1	1	学園前	2,227	2,140	97	87	4.5%	8.3%	28.6%	27.7%	12.1%	-6.2%	-2.5%	94,400	118	6%	128	6%	1km	団地内	団地内	団地内
11	19	朝倉台	1,091	1,011	46	34	4.5%	7.3%	28.7%	25.5%	8.8%	-5.6%	0.6%	56,800	88	9%	19	2%	1km	2km	団地内	1km
5	20	樺原NT	1,118	1,093	52	25	4.8%	6.9%	26.0%	26.0%	9.9%	-8.4%	-1.2%	120,000	94	9%	21	2%	団地内	団地内	団地内	団地内
3	11	下三橋・稗田	1,302	1,269	63	33	5.0%	7.4%	31.7%	28.2%	8.9%	-7.6%	-1.8%	76,300	97	8%	53	8%	1km	団地内	2km	団地内
4	10	矢田山・泉原	1,482	1,455	76	27	5.2%	7.0%	30.7%	26.4%	11.0%	-3.5%	3.0%	72,200	112	8%	37	3%	500m	団地内	団地内	1km
7	12	立野	1,008	851	48	157	5.6%	20.3%	16.2%	13.5%	15.6%	-0.4%	8.6%	63,200	100	12%	28	3%	団地内	1km	団地内	団地内
12	15	関屋北	1,085	1,016	64	69	6.3%	12.3%	41.6%	31.3%	8.8%	-2.3%	1.0%	57,400	124	13%	48	5%	2km	団地内	団地内	団地内
6	2	平城	1,146	1,049	75	97	7.1%	15.0%	28.2%	25.9%	11.3%	-3.3%	3.8%	119,000	103	11%	48	5%	2km	団地内	団地内	団地内
20団地平均			1,569	1,494	55	69	3.9%	8.4%	25.6%	22.7%	13.2%	-3.2%	2.5%	88,003	119.3	8.8%	65.5	4.4%				



対象団地の空き家発生予測 ①

- 前述のとおり空き家・空き地の発生状況と、生活利便施設の位置等については現時点では明確な相関関係はほとんどなかった。
- 戸建て住宅地では世帯数の増減が入居戸数の増減に直結することから、将来の世帯推計を主として空き家の発生予測を行った。

■空き家発生予測の推計方法



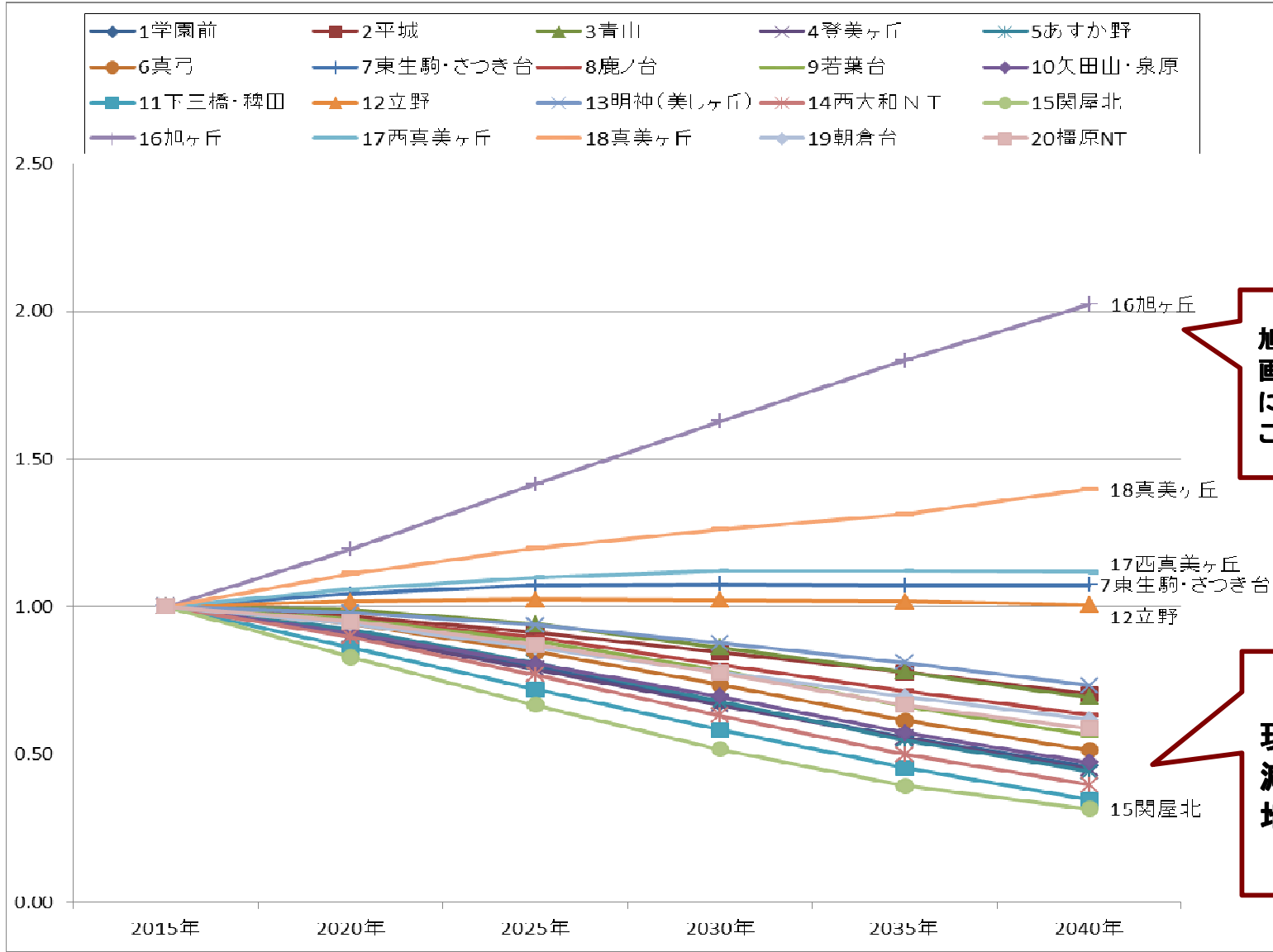
国勢調査の人口・世帯数を元に近年の人口変化等を踏まえ、将来の世帯数を推計



対象団地の空き家発生予測 ②

○世帯数の推計結果では、30年後に現状の5割未満に減少する予測となった団地も存在

■将来世帯数の増加率の推移



旭ヶ丘等については、区画等も限られるので実際に2倍以上の世帯になることはない

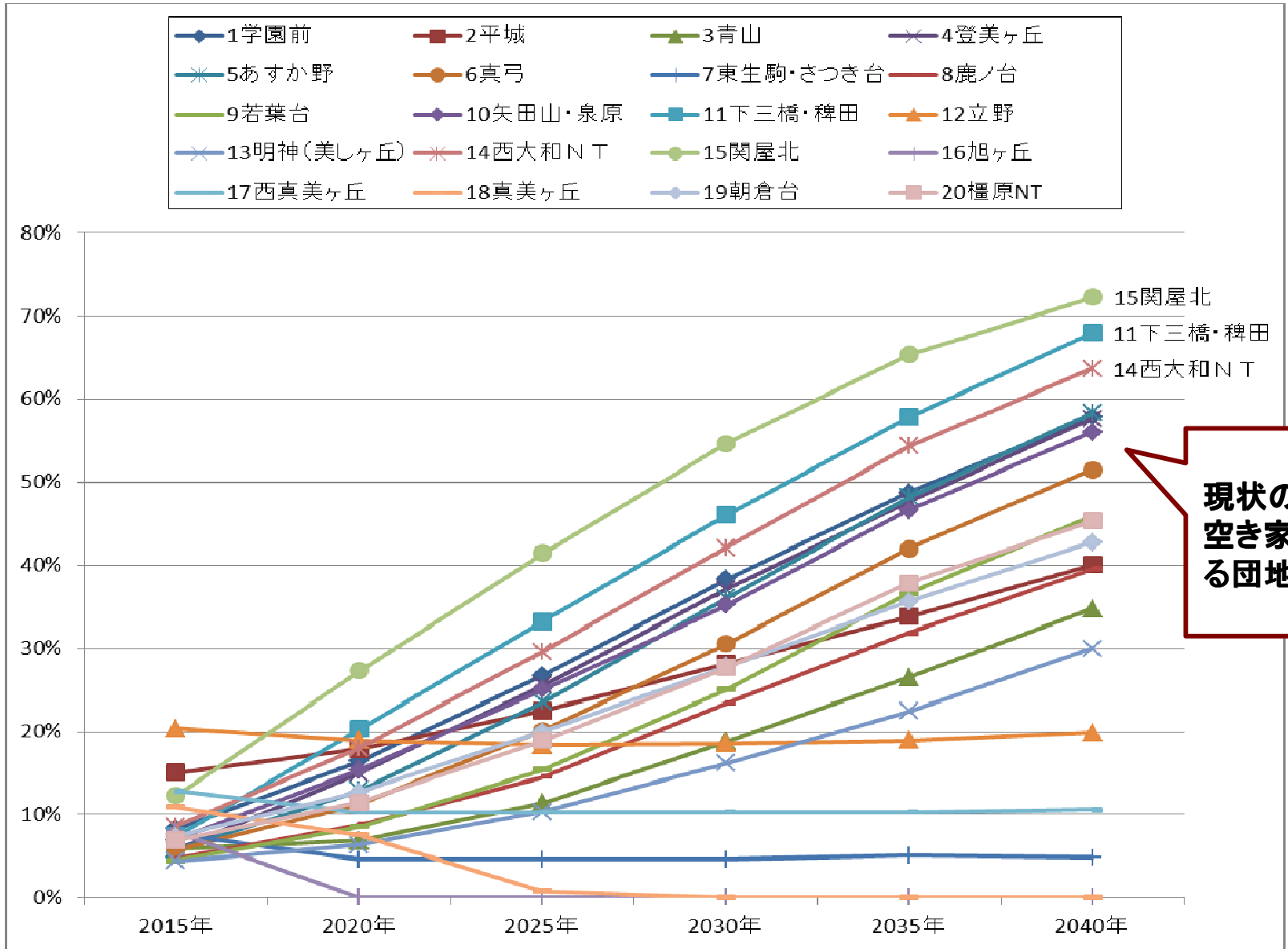
現状の5割未満に減少する予測の団地も複数存在



対象団地の空き家発生予測 ③

○これまでの趨勢に基づく世帯数の推計を元に、30年後の空き家・空き地率を推計すると、団地の5割以上が空き家・空き地となる団地も複数存在

■空き地・空き家率の予測結果



現状の5割以上が
空き家・空き地とな
る団地も複数存在

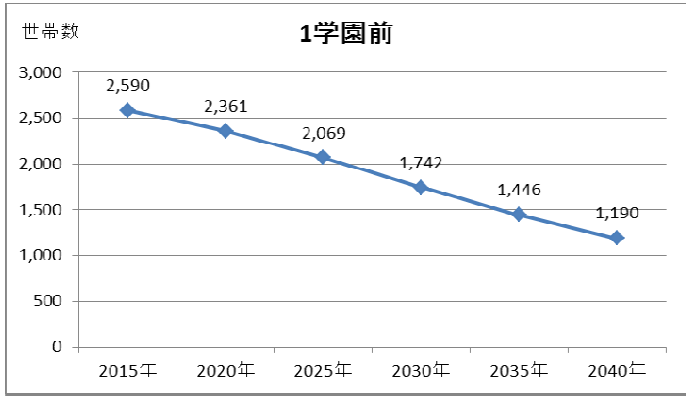


対象団地の空き家発生予測 ④

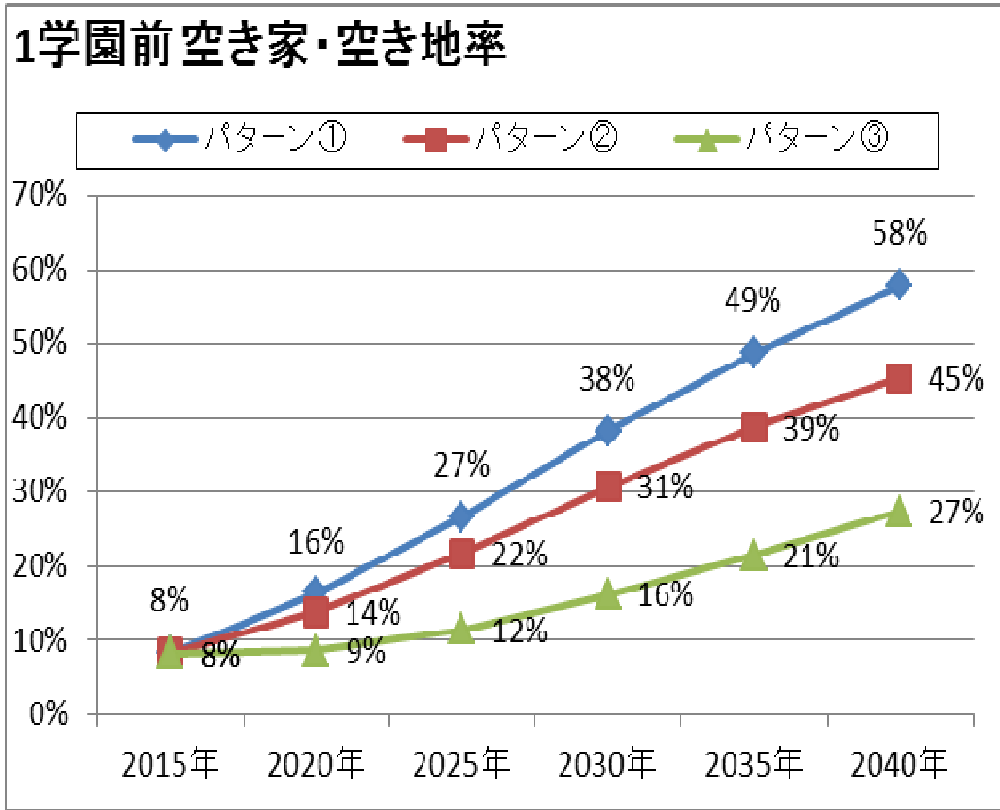
○これまでの趨勢に基づく世帯数の推計を元に、30年後の空き家・空き地率を推計すると、団地の5割以上が空き家・空き地となる団地も複数存在

■空き地・空き家率の予測結果例<学園前>

○将来世帯数の推計結果<学園前>



○空き家・空き地率の推計結果<学園前>



○世帯主の年齢別世帯数の推計結果<学園前>

学園前	世帯数					
	2015	2020	2025	2030	2035	2040
20歳未満	19	15	12	10	7	5
20～24歳	75	74	55	33	30	19
25～29歳	62	69	61	42	21	21
30～34歳	81	63	68	57	42	17
35～39歳	121	81	61	64	53	38
40～44歳	197	128	81	63	65	54
45～49歳	195	196	124	78	56	61
50～54歳	243	188	184	116	73	55
55～59歳	189	232	180	172	107	70
60～64歳	232	179	217	163	156	96
65～69歳	288	214	162	196	149	136
70～74歳	249	281	202	150	186	132
75～79歳	258	231	262	187	138	164
80～84歳	233	207	187	213	153	114
85歳以上	148	203	213	198	210	208
	2,590	2,361	2,069	1,742	1,446	1,190

パターン①: 趨勢に任せた場合
 パターン②: 中古住宅の流通を促進し、転入者が全区画の0.5%相当世帯分増えた場合
 パターン③: 封鎖人口とし、他地域への転出をゼロとした場合

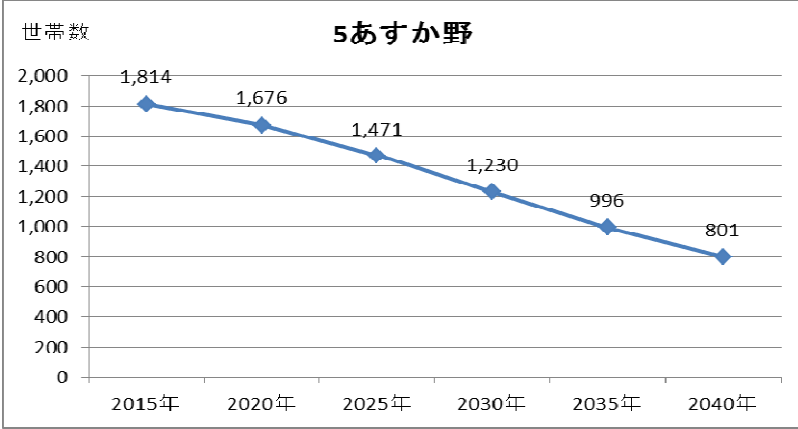


対象団地の空き家発生予測 ⑤

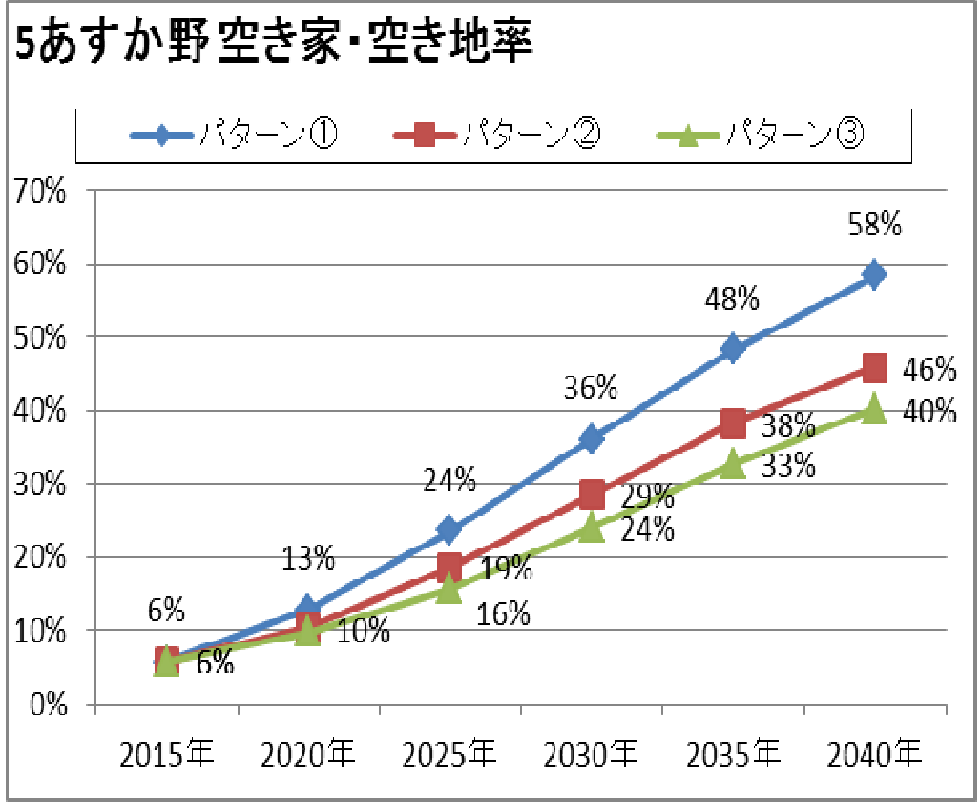
○これまでの趨勢に基づく世帯数の推計を元に、30年後の空き家・空き地率を推計すると、団地の5割以上が空き家・空き地となる団地も複数存在

■空き地・空き家率の予測結果例〈あすか野〉

○将来世帯数の推計結果〈あすか野〉



○空き家・空き地率の推計結果〈あすか野〉



○世帯主の年齢別世帯数の推計結果〈あすか野〉

あすか野	世帯数					
	2015	2020	2025	2030	2035	2040
20歳未満	5	5	4	4	3	3
20～24歳	22	22	20	15	17	13
25～29歳	23	24	21	17	14	15
30～34歳	44	25	22	21	16	13
35～39歳	76	53	29	28	25	18
40～44歳	138	83	58	30	30	28
45～49歳	129	146	87	59	34	31
50～54歳	89	120	133	80	55	31
55～59歳	87	83	116	132	79	54
60～64歳	118	87	80	114	126	73
65～69歳	267	113	83	75	105	117
70～74歳	376	260	110	78	69	95
75～79歳	246	347	252	106	77	70
80～84歳	134	200	290	215	91	67
85歳以上	60	108	166	256	255	173
	1,814	1,676	1,471	1,230	996	801

パターン①: 趨勢に任せた場合
 パターン②: 中古住宅の流通を促進し、転入者が全区画の0.5%相当世帯分増えた場合
 パターン③: 封鎖人口とし、他地域への転出をゼロとした場合

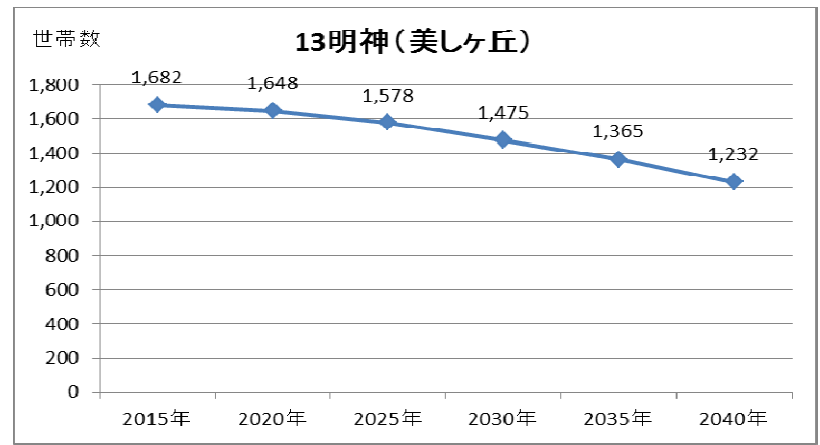


対象団地の空き家発生予測 ⑥

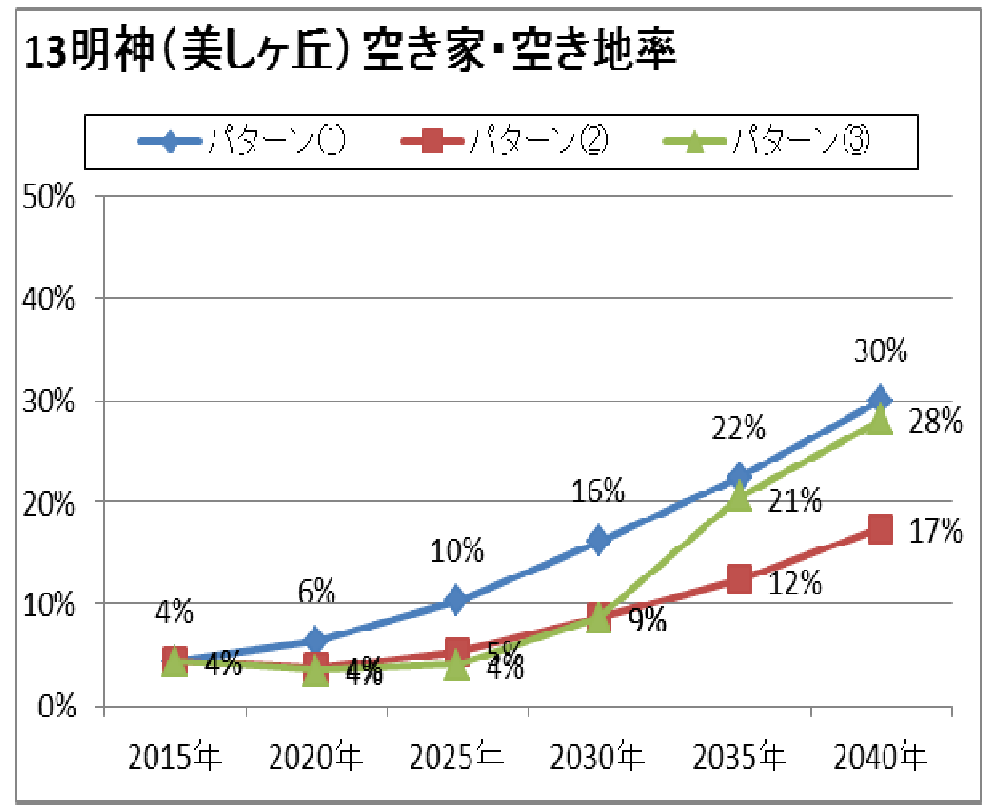
○これまでの趨勢に基づく世帯数の推計を元に、30年後の空き家・空き地率を推計すると、団地の5割以上が空き家・空き地となる団地も複数存在

■空き地・空き家率の予測結果例<明神>

○将来世帯数の推計結果<明神>



○空き家・空き地率の推計結果<明神>



○世帯主の年齢別世帯数の推計結果<明神>

明神(美しヶ丘)	世帯数					
	2015	2020	2025	2030	2035	2040
20歳未満	7	7	7	7	5	5
20～24歳	21	15	13	16	15	13
25～29歳	43	29	19	14	20	20
30～34歳	77	51	33	21	15	21
35～39歳	100	93	57	37	25	19
40～44歳	88	106	97	63	41	29
45～49歳	65	94	112	99	69	46
50～54歳	74	66	93	109	99	71
55～59歳	118	76	70	97	117	103
60～64歳	265	126	80	74	102	121
65～69歳	336	252	121	76	69	92
70～74歳	240	328	250	119	73	64
75～79歳	109	211	288	218	108	63
80～84歳	61	100	201	295	226	123
85歳以上	78	94	137	230	381	442
	1,682	1,648	1,578	1,475	1,365	1,232

パターン①: 趨勢に任せた場合
 パターン②: 中古住宅の流通を促進し、転入者が全区画の0.5%相当世帯分増えた場合
 パターン③: 封鎖人口とし、他地域への転出をゼロとした場合

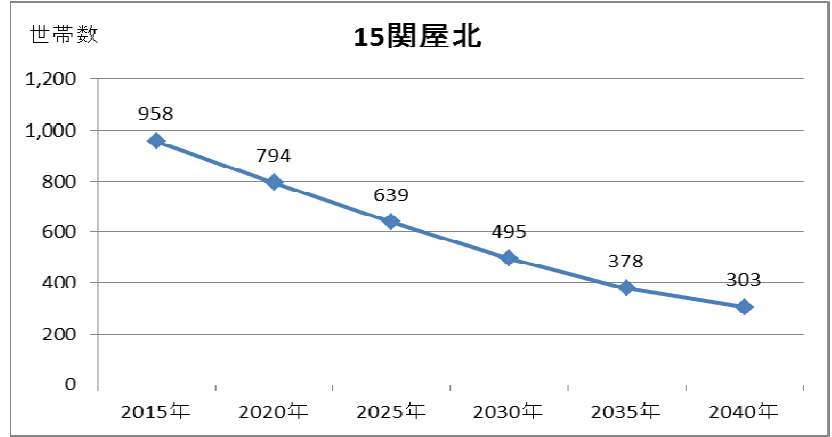


対象団地の空き家発生予測 ⑦

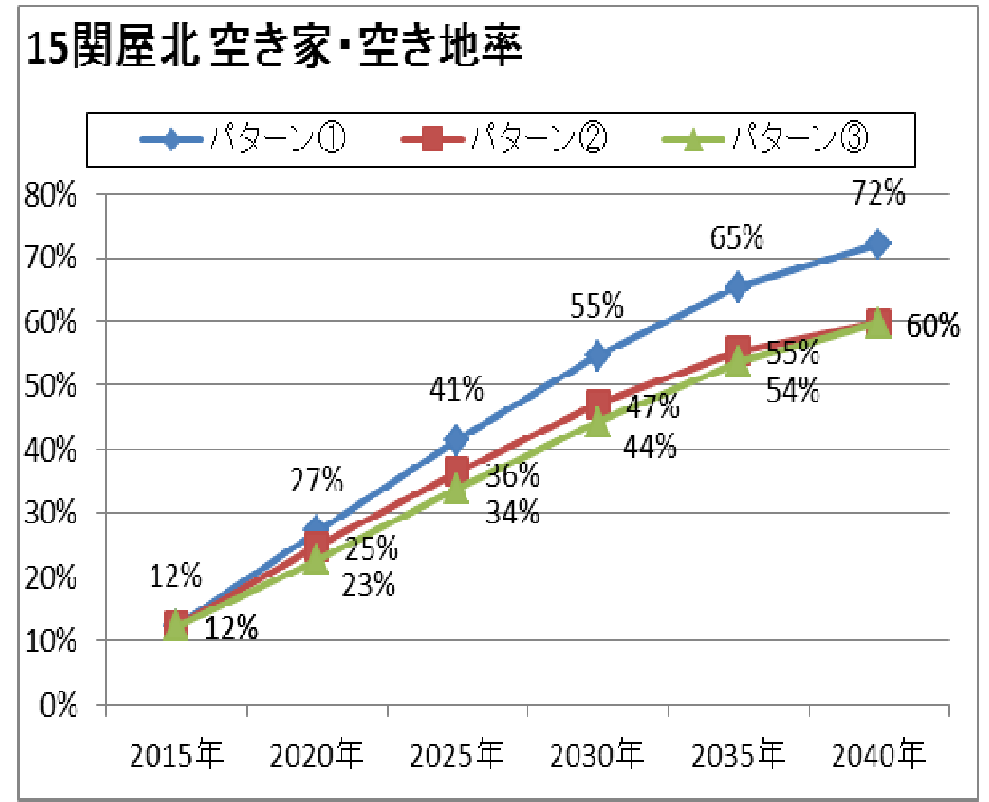
○これまでの趨勢に基づく世帯数の推計を元に、30年後の空き家・空き地率を推計すると、団地の5割以上が空き家・空き地となる団地も複数存在

■空き地・空き家率の予測結果例<関屋北>

○将来世帯数の推計結果<関屋北>



○空き家・空き地率の推計結果<関屋北>



○世帯主の年齢別世帯数の推計結果<関屋北>

関屋北	世帯数					
	2015	2020	2025	2030	2035	2040
20歳未満	2	2	2	2	0	0
20～24歳	12	9	9	5	6	4
25～29歳	19	13	12	9	4	5
30～34歳	27	18	13	11	10	6
35～39歳	37	29	19	13	11	9
40～44歳	58	38	27	21	14	11
45～49歳	54	53	35	24	18	13
50～54歳	42	52	51	31	23	16
55～59歳	59	41	48	45	28	22
60～64歳	86	57	39	44	41	25
65～69歳	138	76	49	32	38	34
70～74歳	123	125	69	46	29	32
75～79歳	110	104	105	59	37	25
80～84歳	86	80	78	81	46	30
85歳以上	105	97	83	72	73	71
	958	794	639	495	378	303

パターン①: 趨勢に任せた場合
 パターン②: 中古住宅の流通を促進し、転入者が全区画の0.5%相当世帯分増えた場合
 パターン③: 封鎖人口とし、他地域への転出をゼロとした場合

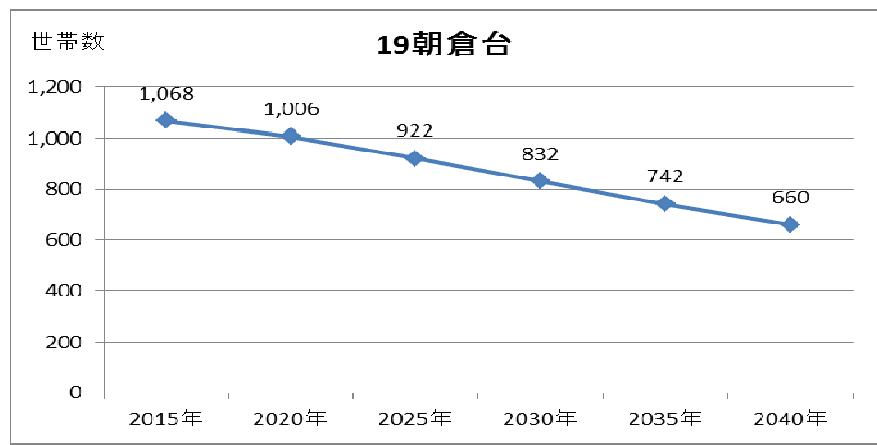


対象団地の空き家発生予測 ⑧

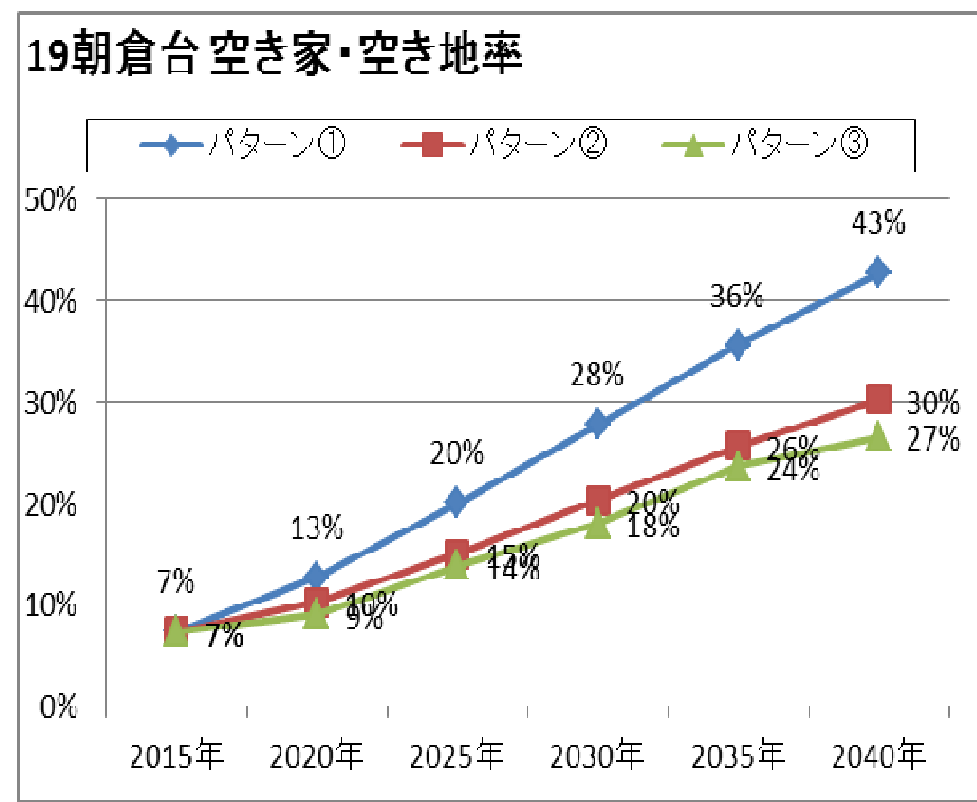
○これまでの趨勢に基づく世帯数の推計を元に、30年後の空き家・空き地率を推計すると、団地の5割以上が空き家・空き地となる団地も複数存在

■空き地・空き家率の予測結果例<朝倉台>

○将来世帯数の推計結果<朝倉台>



○空き家・空き地率の推計結果<朝倉台>



○世帯主の年齢別世帯数の推計結果<朝倉台>

朝倉台	世帯数					
	2015	2020	2025	2030	2035	2040
20歳未満	2	2	2	2	2	2
20～24歳	19	14	12	7	10	9
25～29歳	28	24	20	18	10	14
30～34歳	33	33	28	24	24	13
35～39歳	37	38	41	31	30	29
40～44歳	66	43	44	44	38	35
45～49歳	58	69	47	47	47	43
50～54歳	58	59	70	47	47	50
55～59歳	91	62	61	70	50	52
60～64歳	139	94	59	61	72	48
65～69歳	174	134	89	59	55	65
70～74歳	150	163	122	83	57	54
75～79歳	96	129	145	109	74	49
80～84歳	68	80	101	120	87	62
85歳以上	49	62	81	110	139	135
	1,068	1,006	922	832	742	660

パターン①: 趨勢に任せた場合
 パターン②: 中古住宅の流通を促進し、転入者が全区画の0.5%相当世帯分増えた場合
 パターン③: 封鎖人口とし、他地域への転出をゼロとした場合

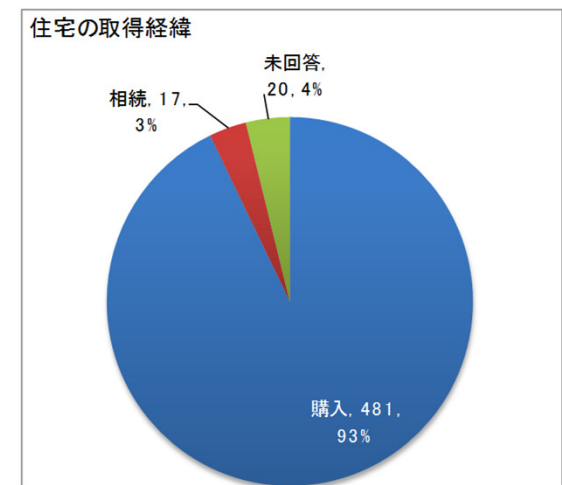
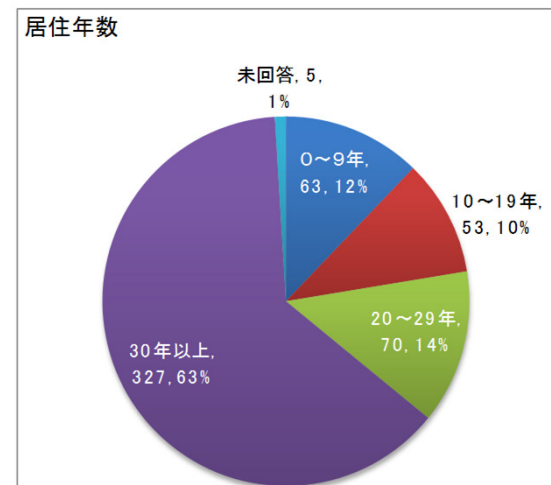
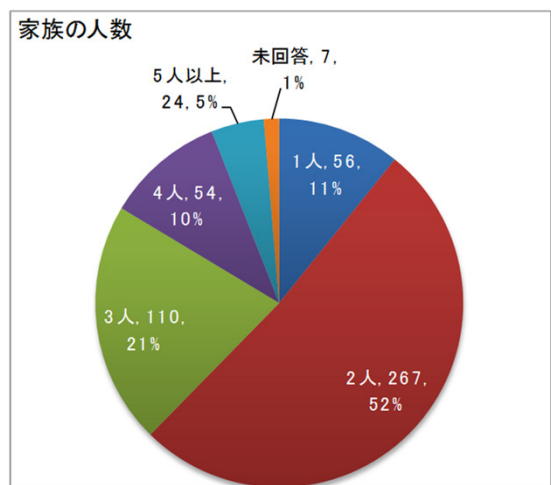
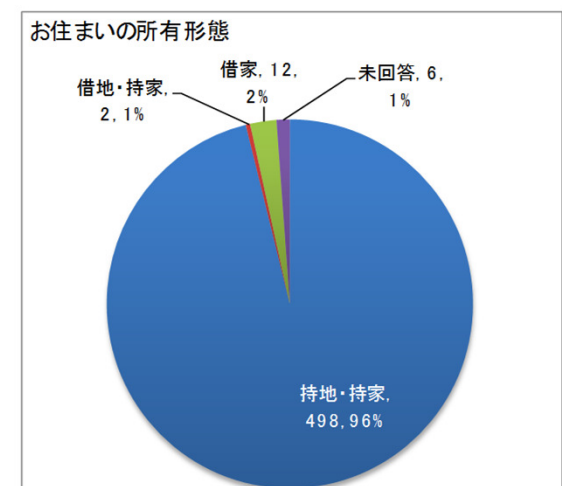
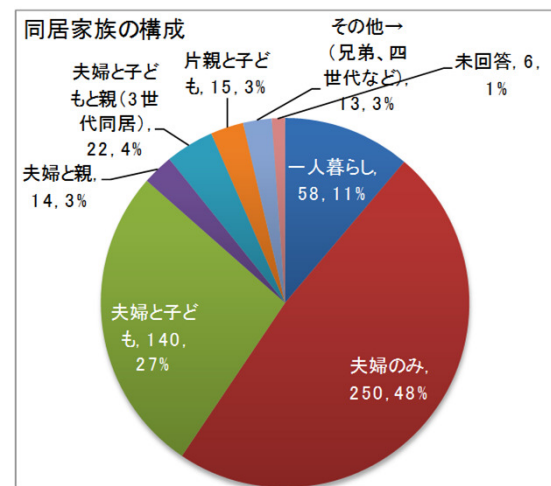
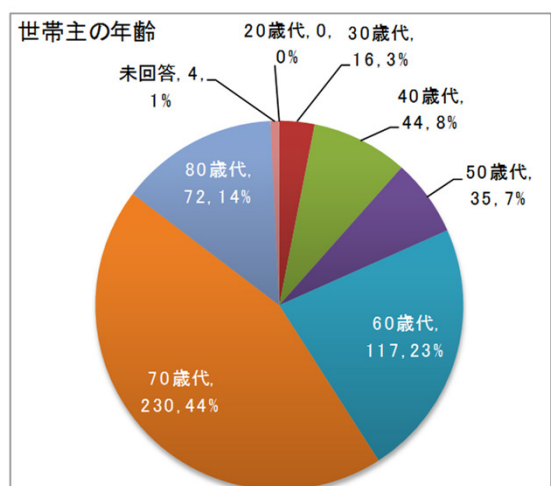


モデル団地における意向調査結果 ①

- モデル団地の住民の方を対象にアンケート調査を実施
- 3団地とも住民の満足度等については同じような傾向の結果となった

■アンケート結果例〈あすか野〉

○現在の家族の構成や居住年数等〈あすか野〉



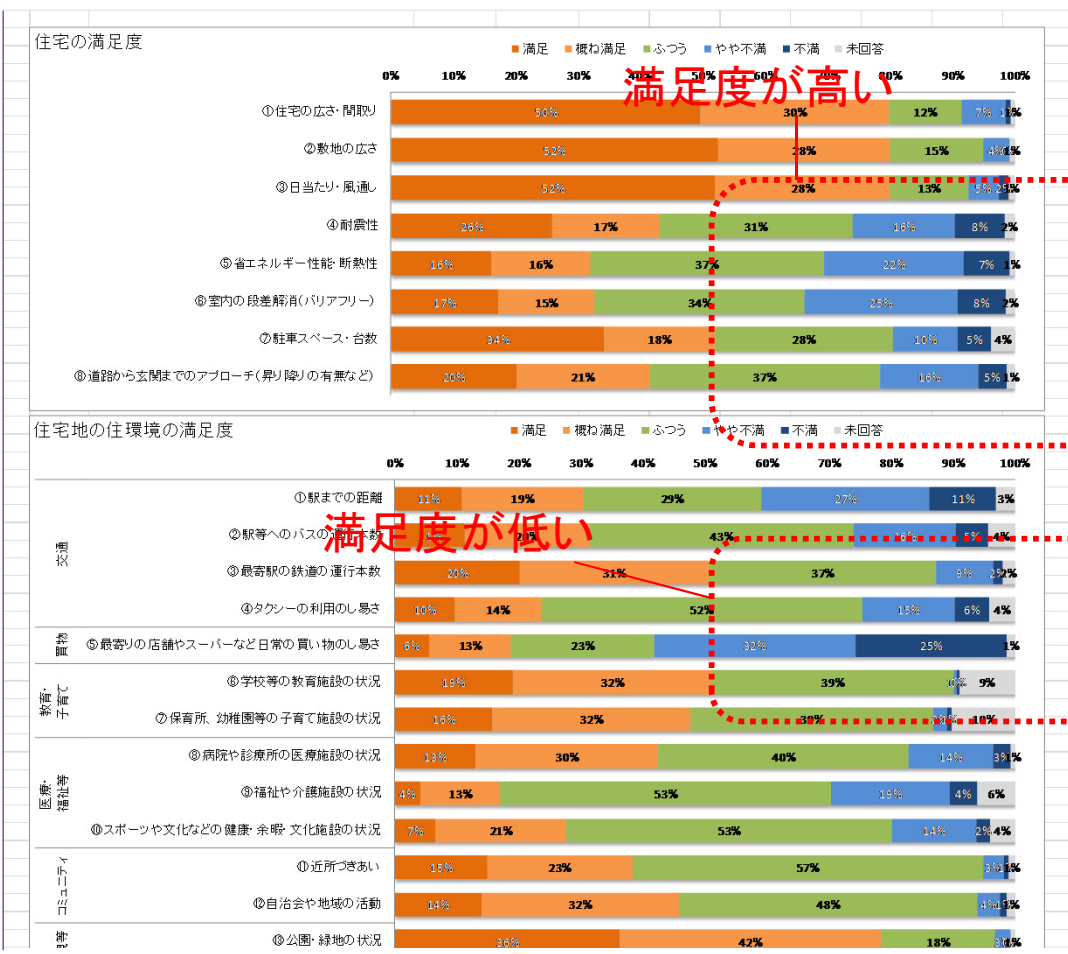


モデル団地における意向調査結果 ②

○住宅の広さ・間取り・日当たり等については満足度がかなり高い
 ○一方、省エネ・バリアフリー等の住宅性能や、玄関までのアプローチ等については満足度が低い

■アンケート結果例〈あすか野〉

○住宅に関する満足度〈あすか野〉





モデル団地における意向調査結果 ③

○周辺の街並みや治安の良さ等についての満足度が高い
 ○一方、買い物等の利便性や、福祉・医療等の状況については満足度が低い

■アンケート結果例〈あすか野〉

○住環境に関する満足度〈あすか野〉

