

令和3年度奈良県の住まい方改善検討業務 調査結果(抜粋)

奈良県内の40haを超える主な住宅団地(20団地)の人口動態概況

入居開始から開発終わりまでの期間



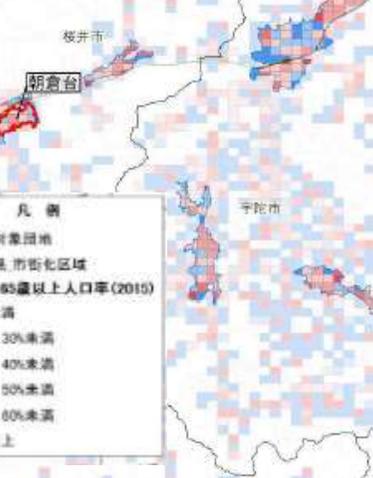
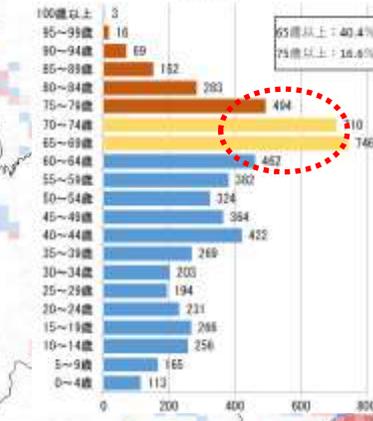
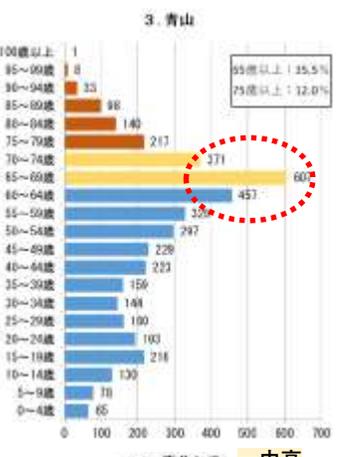
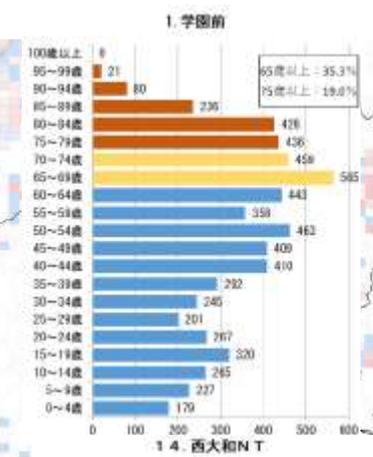
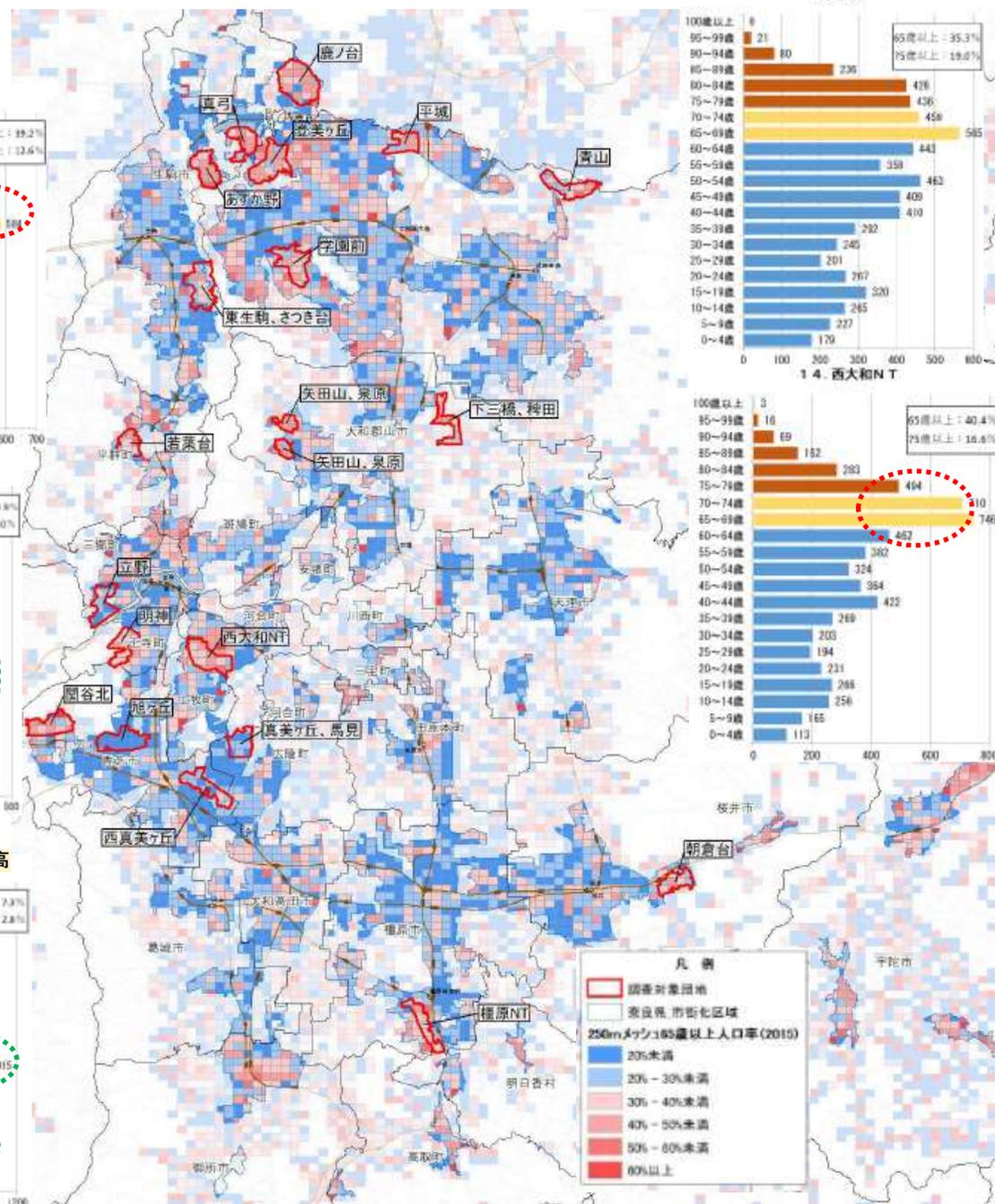
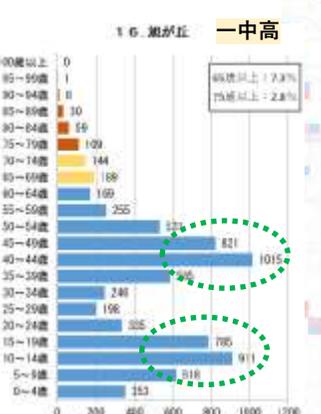
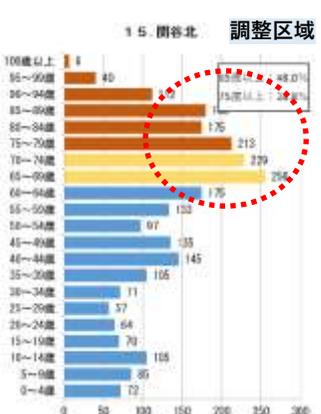
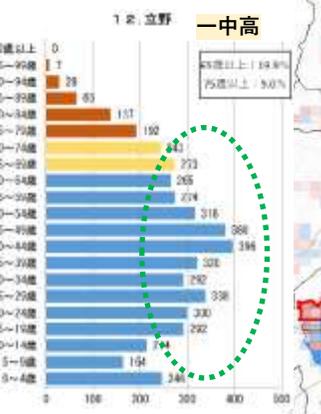
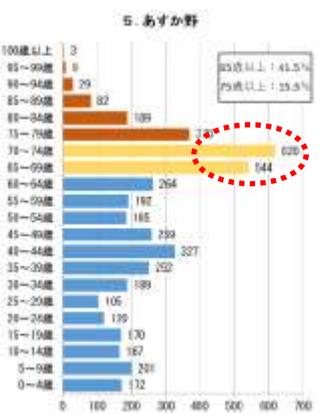
○ 多くの団地で少子高齢化が顕著に進行

○ 一部の団地では世帯数の減少フェーズへ(今後、空き家の増加が予見される)

● 上位3 ● 下位3

NO	団地名	人口					世帯		高齢者のみ世帯			18歳未満の子供のいる世帯			参考：市町村の状況	2005～2015人口増減
		数 2015年	増減率 2005→2015	一次取得世帯※の人口増減	65歳以上割合 2015年	75歳以上割合 2015年	数 2015年	増減率 2005→2015	数 2015年	割合 2015年	増減率 2005→2015	数 2015年	割合 2015年	増減率 2005→2015		
1	学園前	6,317	-14.6%	-134	35.3%	19.0%	2,513	● -8.9%	892	35%	96.5%	519	21%	3.8%	奈良市	-2.6%
2	平城	2,660	-5.6%	31	33.5%	16.7%	1,077	3.8%	342	32%	73.6%	212	20%	-15.2%	奈良市	-2.6%
3	青山	4,162	● -17.2%	-62	35.5%	12.0%	1,666	0.3%	506	30%	160.8%	253	● 15%	-49.8%	奈良市	-2.6%
4	登美ヶ丘	6,751	-5.0%	45	38.7%	20.3%	2,772	2.6%	1,070	● 39%	46.2%	540	19%	-0.9%	奈良市	-2.6%
5	あすか野	4,465	-4.8%	66	41.5%	15.3%	1,771	4.5%	714	● 40%	129.6%	382	22%	19.0%	生駒市	4.0%
6	真弓	4,021	-10.7%	210	39.2%	12.6%	1,566	2.0%	576	37%	190.9%	292	19%	-21.1%	生駒市	4.0%
7	東生駒・さつき台	4,360	-0.0%	135	31.3%	12.6%	1,602	6.8%	470	29%	90.3%	431	27%	5.4%	生駒市	4.0%
8	鹿ノ台	7,031	-7.2%	80	38.3%	13.6%	2,706	3.4%	976	36%	135.7%	569	21%	-6.3%	生駒市	4.0%
9	若葉台	2,350	-12.7%	-8	38.2%	11.5%	889	-2.3%	298	34%	189.3%	154	17%	-26.7%	生駒郡平群町	-6.9%
10	矢田山・泉原	4,510	-8.6%	-6	41.7%	15.4%	1,761	1.3%	649	37%	129.3%	316	18%	-7.9%	大和郡山市	-5.0%
11	下三橋・稗田	3,271	-10.5%	8	37.5%	17.8%	1,264	-1.4%	432	34%	44.5%	214	17%	-23.0%	大和郡山市	-5.0%
12	立野	4,775	● 0.2%	-99	19.9%	9.0%	2,104	● 15.0%	344	● 16%	94.4%	492	23%	-18.0%	生駒郡三郷町	2.2%
13	明神	3,681	● -15.0%	-24	35.9%	9.9%	1,416	1.8%	405	29%	195.6%	223	● 16%	-33.6%	北葛城郡王寺町	1.2%
14	西大和NT	6,298	● -22.9%	-310	40.4%	16.6%	2,702	● -13.8%	986	36%	87.1%	414	● 15%	-50.2%	北葛城郡上牧町	-11.6%
15	関屋北	2,534	-7.2%	15	48.0%	28.8%	842	-2.4%	319	● 38%	38.7%	164	19%	-6.3%	香芝市	9.2%
16	旭ヶ丘	7,427	● 31.4%	114	7.3%	2.8%	2,174	● 30.8%	140	● 6%	164.2%	1,332	● 61%	16.4%	香芝市	9.2%
17	西真美ヶ丘	3,723	● 3.5%	-33	22.9%	8.6%	1,299	● 13.8%	269	21%	163.7%	414	● 32%	-11.7%	香芝市	9.2%
18	真美ヶ丘	3,889	-0.9%	9	21.6%	7.2%	1,253	7.6%	217	17%	158.3%	446	36%	-12.9%	北葛城郡広陵町	2.1%
19	朝倉台	2,758	-10.6%	-19	38.5%	15.4%	1,034	-1.7%	372	36%	94.8%	166	16%	-33.3%	桜井市	-6.4%
20	橿原NT	3,171	-14.6%	-13	36.5%	13.1%	1,247	-2.7%	414	33%	163.7%	204	16%	-39.8%	橿原市	-0.5%

団地別 人口構成

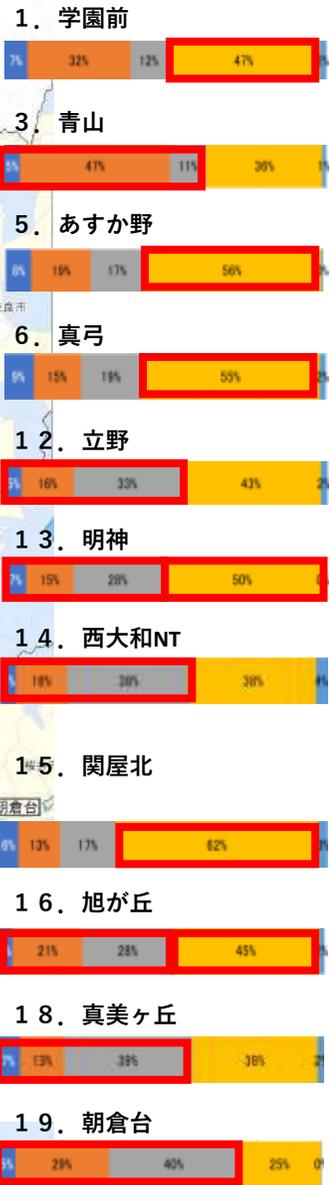
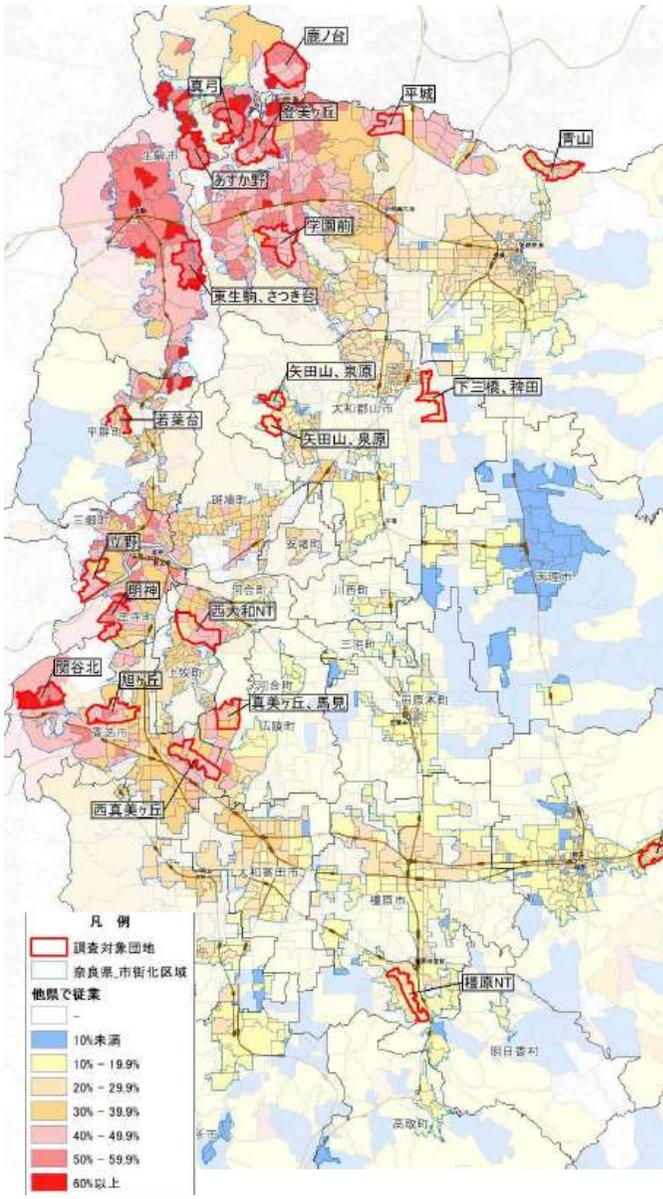


団地別 転入状況と就業場所

出典：2015国勢調査

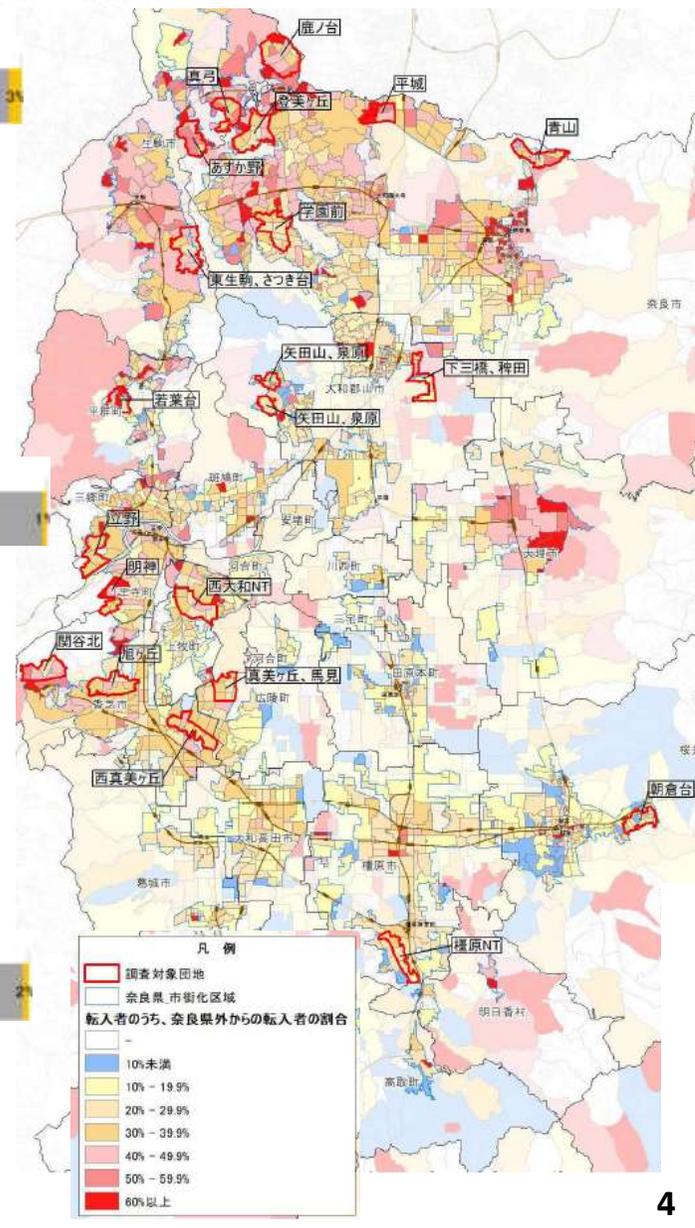
居住者の就業場所

■自宅 ■自市町内 ■奈良県内 ■奈良県外 ■不詳 (自宅外) (自市町外)



転入元 (2010-2015転入者)

■自市町内 ■奈良県内(自市町外) ■奈良県外 ■国外



団地別 年代別転出入状況(2010→2015)

あすか野（生駒市）：S48-S53整備



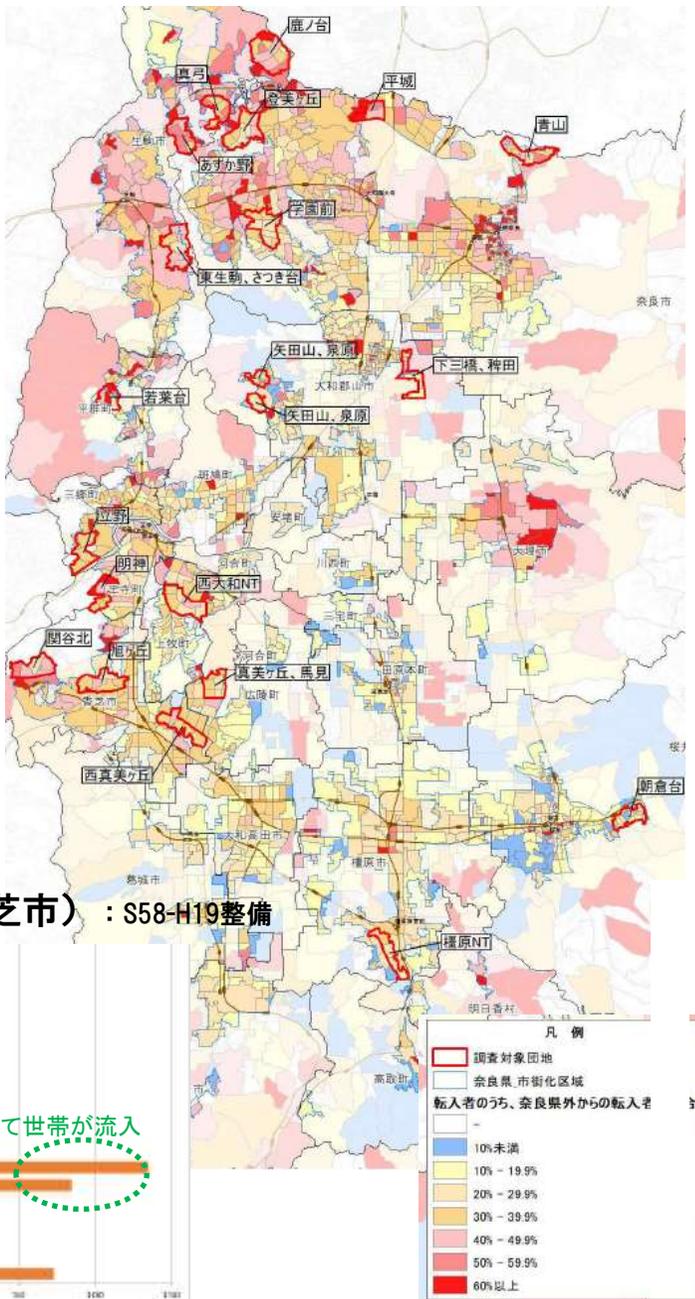
立野（三郷町）：S47-H2整備



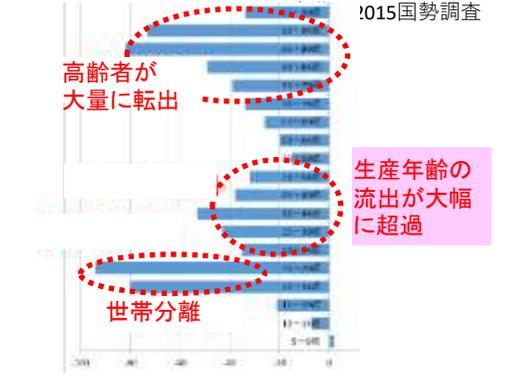
関屋北（香芝市）：S43-S47整備
調整区域



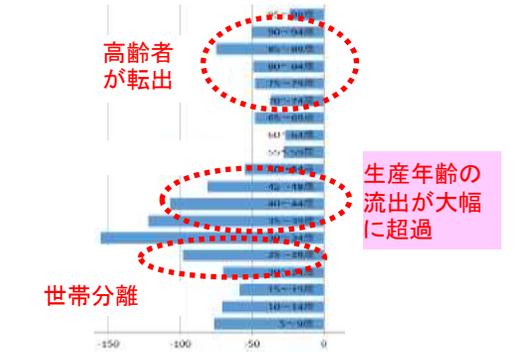
旭が丘（香芝市）：S58-H19整備



学園前（奈良市）：S39-S45整備



西大和NT（上牧町）：S44-S50整備



朝倉台（桜井市）：S50-S59整備



地域類型

共通課題：高齢者向けの住まい・サービスの確保
増加する空き家への備え

1

- 大阪への通勤利便性が高く、比較的一定の人口維持が期待しやすい。
- 大半が第一種低層。
 - ・落ち着いた住宅地、地価は高め
 - ・生活利便施設は少ない傾向
- 形成時期が比較的早く、高齢化・人口減少が進行。次世代の流入促進が課題。

4

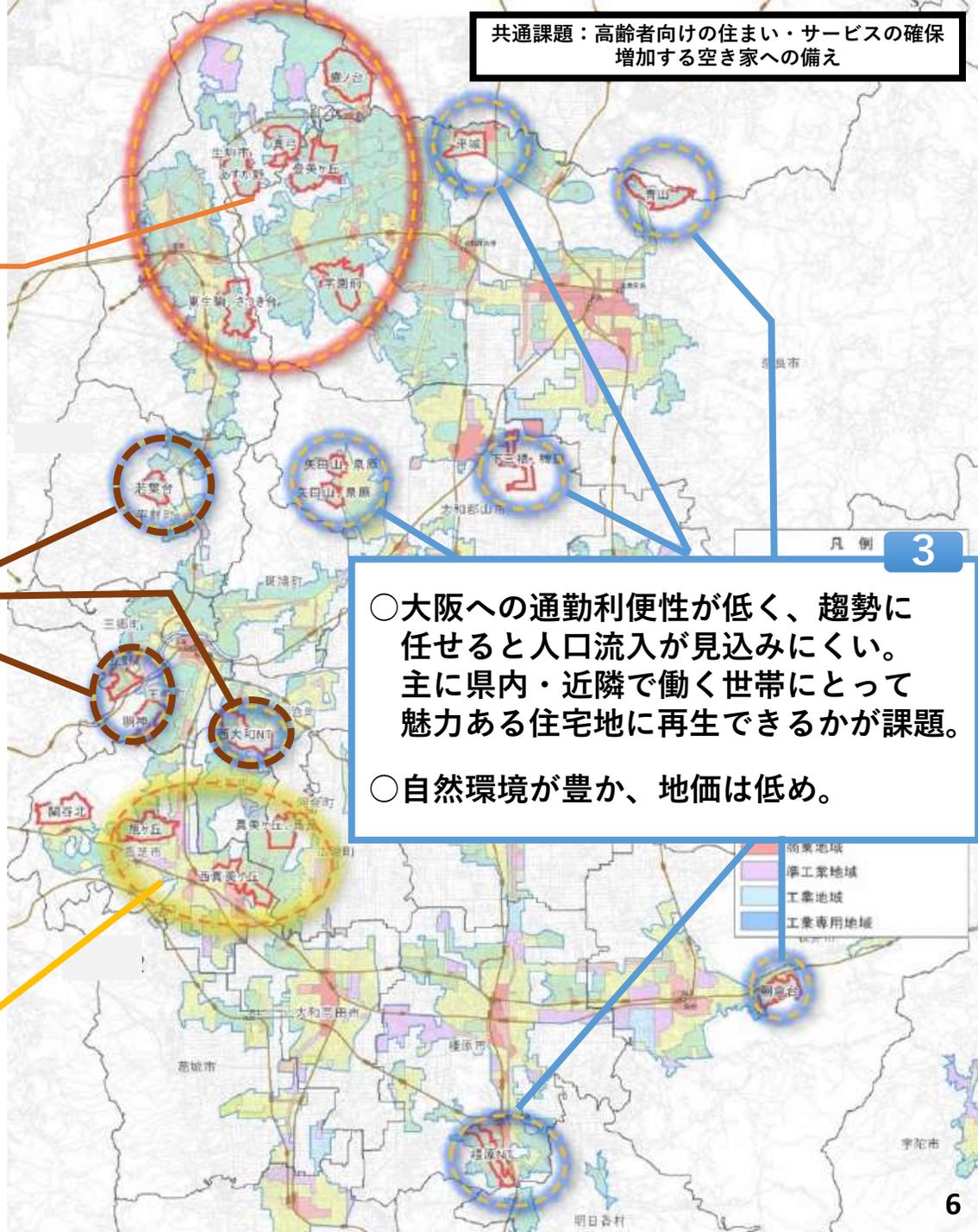
○2、3の中間的な地域

2

- 大阪への通勤利便性が高く、比較的一定の人口維持が期待しやすい。
- 第一種中高層／第一種住居もあり、周辺や幹線道路沿に一定の生活利便施設あり。
- 形成時期が比較的新しく、高齢化は進んでいない傾向。

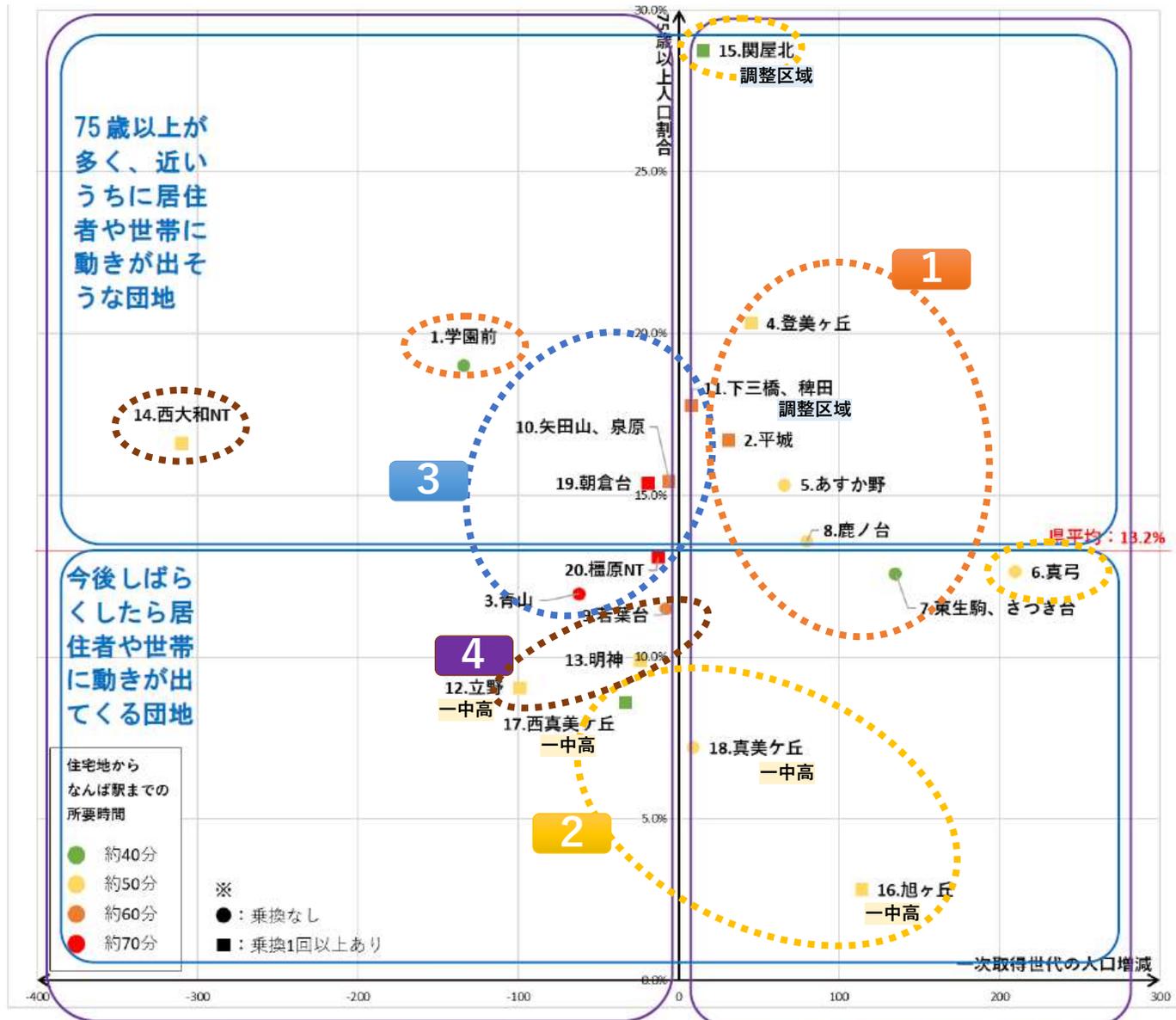
3

- 大阪への通勤利便性が低く、趨勢に任せると人口流入が見込みにくい。主に県内・近隣で働く世帯にとって魅力ある住宅地に再生できるかが課題。
- 自然環境が豊か、地価は低め。



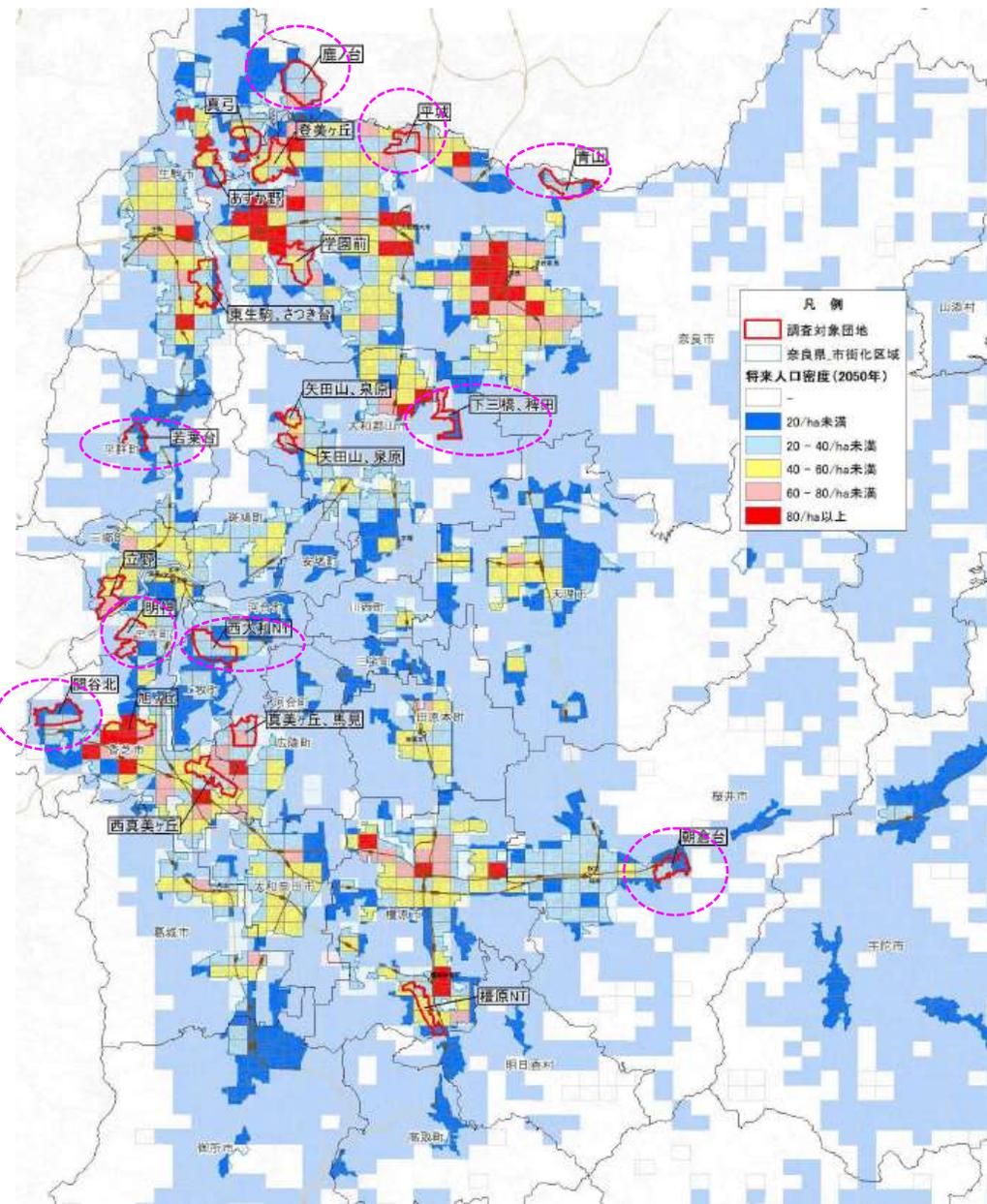
高齢化・若年転入状況のクロス評価

75歳以上の人口割合 × 一次取得世代の人口増減 (2010~2015)

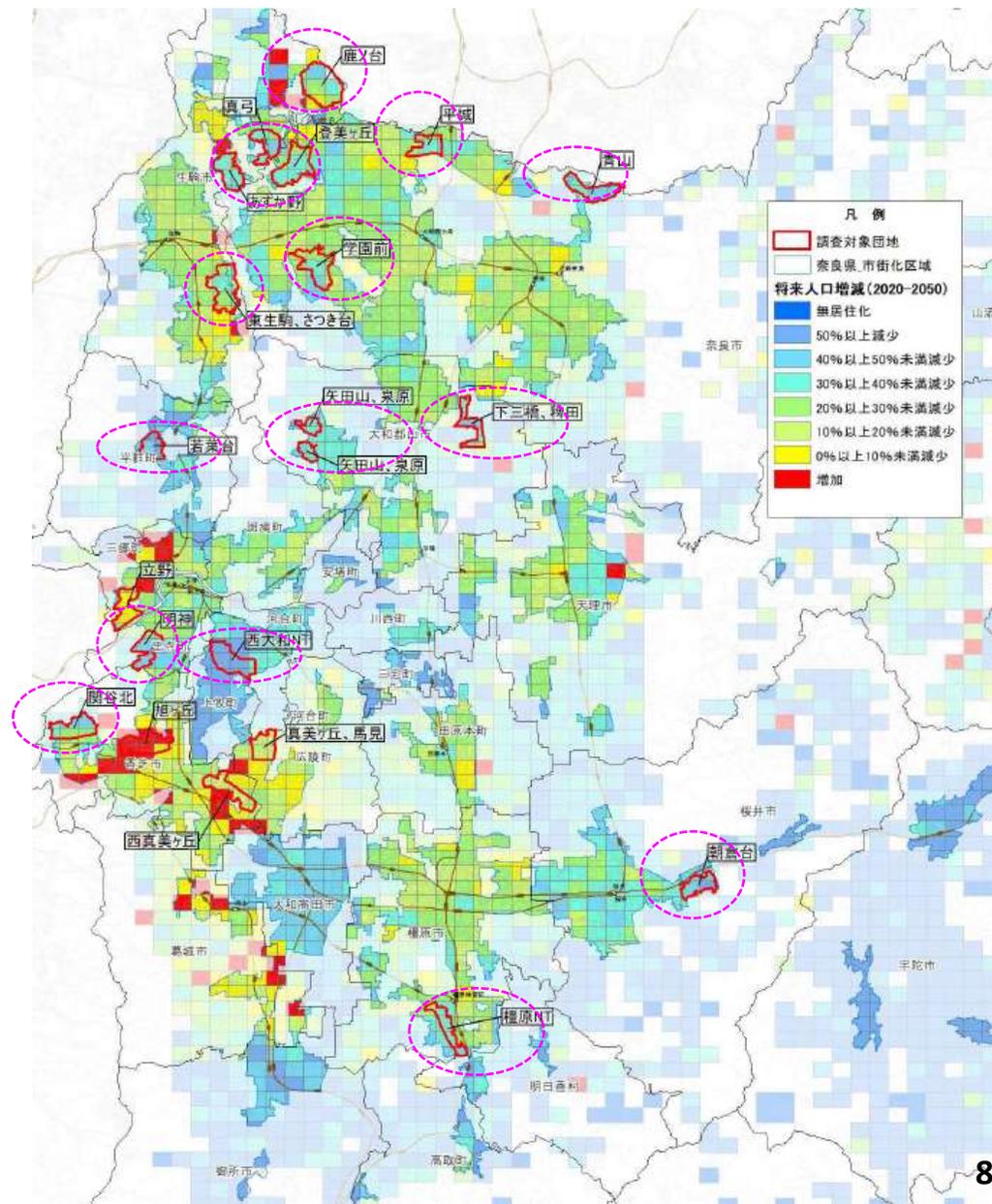


住宅団地の将来動向

人口密度（2050推計）



将来人口（2020/2050）



奈良県からの人口流出入の状況

出典：住民基本台帳

対京都

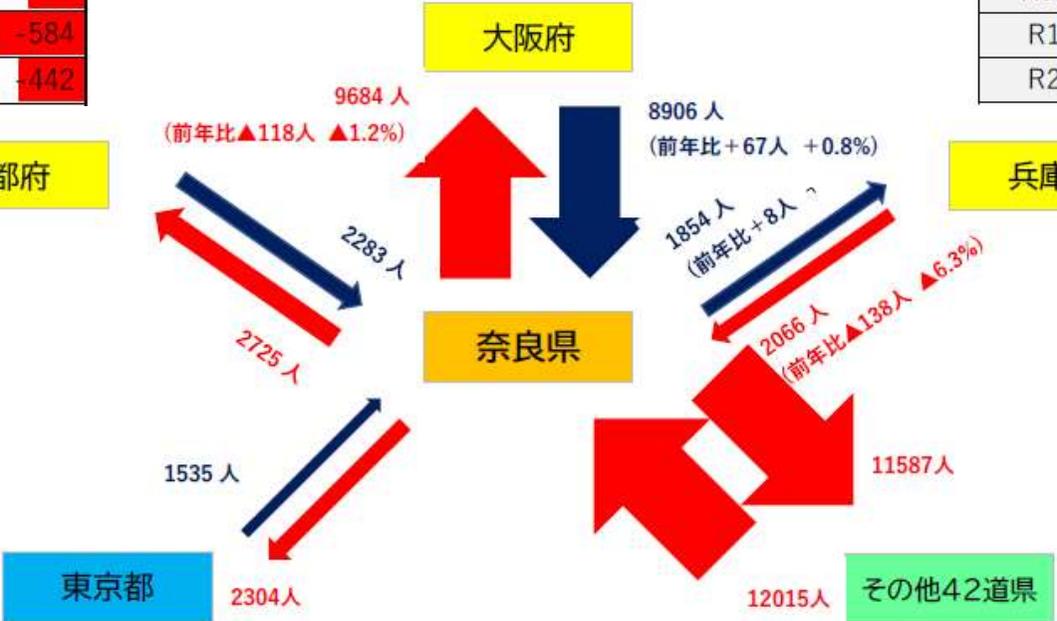
	転入	転出	転出超過
H28	2370	-3108	-738
H29	2206	-3297	-1091
H30	2429	-2798	-369
R1	2259	-2843	-584
R2	2283	-2725	-442

対大阪

	転入	転出	転出超過
H28	9210	-9726	-516
H29	9041	-9688	-647
H30	9021	-9617	-596
R1	8839	-9802	-963
R2	8906	-9684	-778

対兵庫

	転入	転出	転入超過
H28	1912	-2148	-236
H29	1733	-2045	-312
H30	1916	-2133	-217
R1	1846	-2204	-358
R2	1854	-2066	-212



対東京

	転入	転出	転入超過
H28	1425	-2378	-953
H29	1421	-2414	-993
H30	1372	-2381	-1009
R1	1466	-2478	-1012
R2	1535	-2304	-769

対他42道県

	転入	転出	転入超過
H28	13037	-13591	-554
H29	13311	-13681	-370
H30	13143	-13468	-325
R1	13976	-13551	425
R2	12015	-11587	428

移転先候補

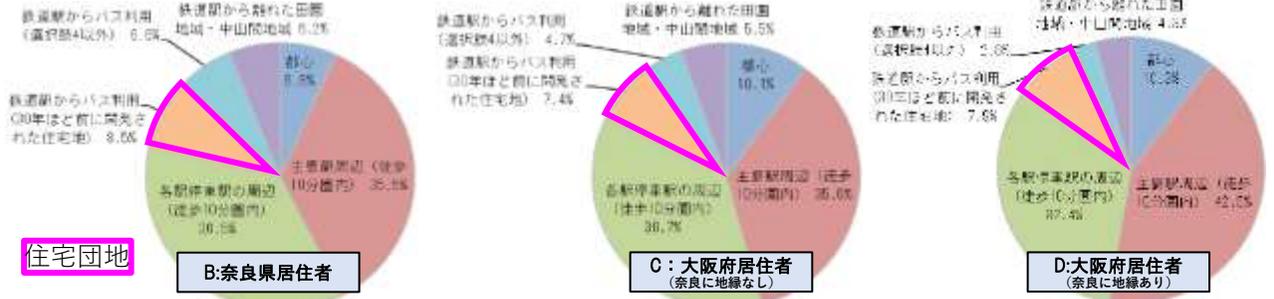
■住み替え先として検討している都道府県

複数回答	% (奈良に地縁なし)		
	B 奈良県居住者	C 大阪府居住者	D 大阪府居住者
WB前全体			
全体			
北海道	4.2	2.7	2.5
青森県	0.0	0.4	1.4
岩手県	0.0	0.3	1.1
宮城県	0.2	0.2	1.2
秋田県	0.0	0.2	1.2
山形県	0.0	0.2	0.8
福島県	0.0	0.4	0.8
茨城県	1.6	0.2	1.4
栃木県	0.8	0.2	1.0
群馬県	0.8	0.2	1.6
埼玉県	2.1	0.9	1.2
千葉県	1.9	1.5	1.3
東京都	3.6	5.5	2.2
神奈川県	2.6	2.4	2.4
新潟県	0.0	0.2	1.0
富山県	0.0	0.8	0.8
石川県	1.3	1.3	0.8
福井県	1.0	1.0	1.4
山梨県	1.2	0.4	0.8
長野県	1.7	1.0	1.2
岐阜県	1.4	0.8	1.0
静岡県	1.4	2.0	1.3
愛知県	2.6	1.4	1.0
三重県	2.3	1.0	1.9
滋賀県	2.0	4.0	2.4
京都府	11.2	11.1	8.1
大阪府	25.5	68.2	58.6
兵庫県	8.7	20.6	12.0
奈良県	50.7	8.2	27.5
和歌山県	2.5	3.7	3.7
鳥取県	0.2	0.9	1.3
島根県	0.2	0.6	1.0
岡山県	1.6	3.4	2.7
広島県	1.9	2.2	1.5
山口県	0.2	0.6	1.7
徳島県	0.6	0.7	1.5
香川県	1.1	1.4	1.9
愛媛県	1.0	0.6	1.9
高知県	1.3	0.6	1.7
福岡県	1.5	3.2	1.7
佐賀県	0.2	0.5	1.2
長崎県	0.7	1.0	1.2
熊本県	0.9	0.4	1.5
大分県	0.9	0.8	1.6
宮崎県	0.4	0.7	1.2
鹿児島県	0.5	0.8	1.0
沖縄県	4.0	3.5	3.2
日本国外	1.0	2.7	1.1
決めていない	13.2	9.7	17.9

■住み替え先として検討している奈良県のエリア

複数回答	% (奈良に地縁なし)		
	B 奈良県居住者	C 大阪府居住者	D 大阪府居住者
WB前全体			
全体			
北西部			
生駒市	13.0	5.2	9.9
奈良市	23.1	4.2	12.9
西部			
生駒郡（平群町、三郷町、斑鳩町、安堵町）	2.8	1.9	4.1
大和郡山市	7.7	2.8	4.8
西部			
香芝市	7.6	2.3	3.1
北葛城郡（上牧町、王寺町、広陵町、河合町）	7.5	1.4	3.9
磯城郡（川西町、三宅町、田原本町）	2.1	1.2	1.7
中東部			
天理市	1.2	1.0	1.1
葛城市	2.1	1.6	2.0
大和高田市	4.5	1.1	2.2
橿原市	8.7	1.7	4.8
桜井市	3.2	0.8	2.4
御所市	0.5	0.5	0.8
高市郡（高取町、明日香村）	0.2	0.5	0.8
大和高原地域の自治体	0.6	0.4	0.8
五條・吉野地域の自治体	2.0	0.3	0.8
決めていない	3.4	0.8	2.5
無回答	49.3	91.8	72.5

■住み替え先として検討している奈良県のエリア

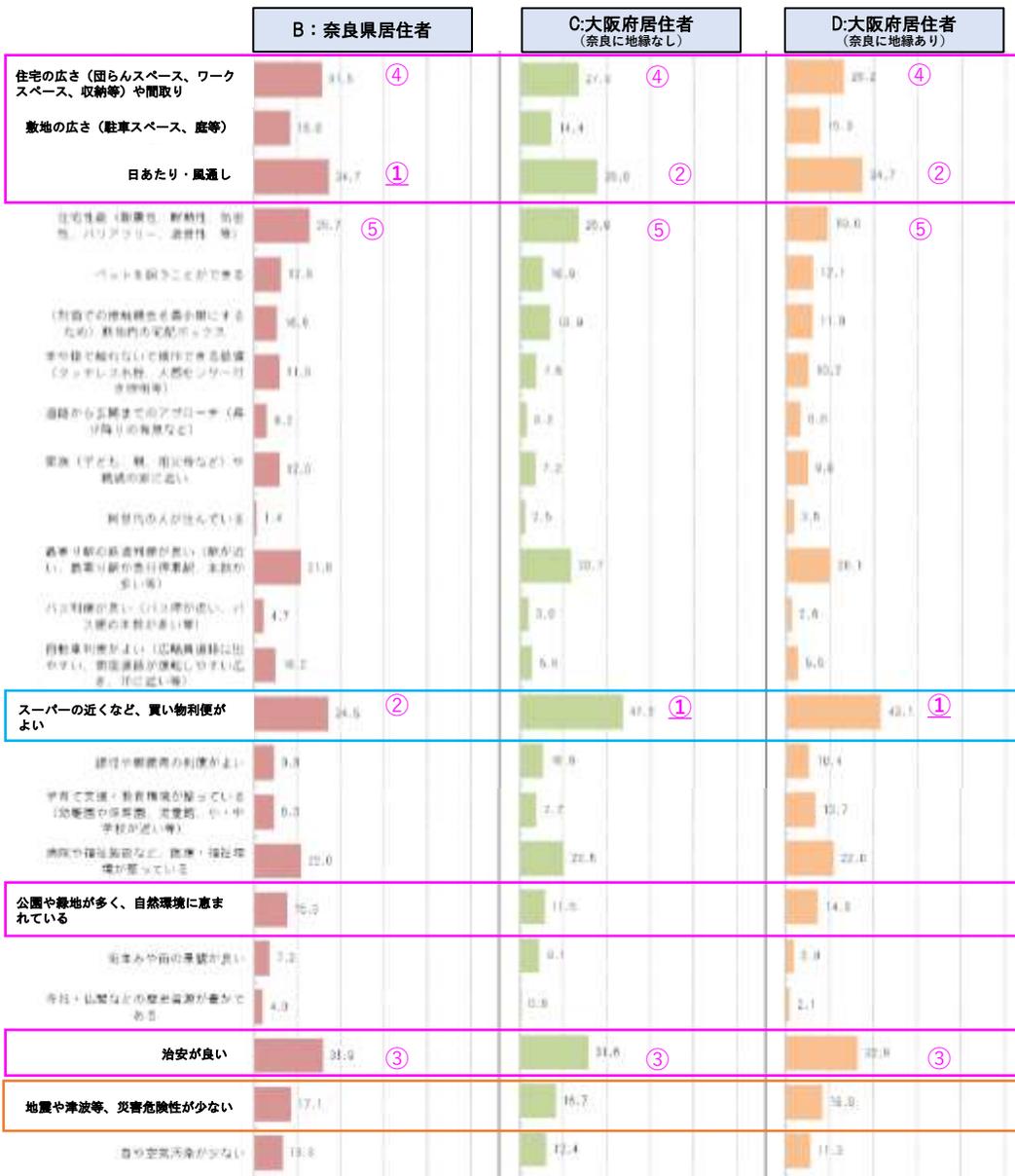


■住み替え先として検討している奈良県のエリア

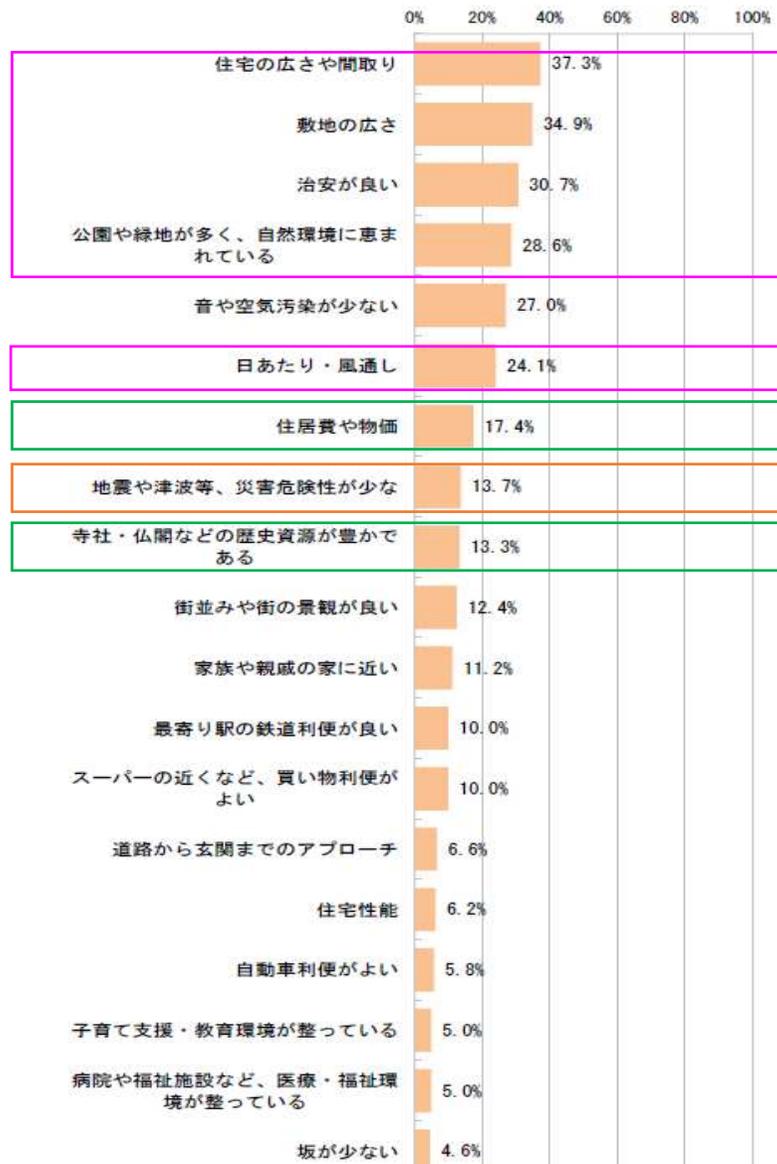


コロナ後の住まいニーズ と 奈良の住まいの魅力

■新型コロナウイルスの影響により 住居選びにあたってより重要度が高まった内容



■大阪と奈良に住んで奈良の方がよかったこと（n=241）



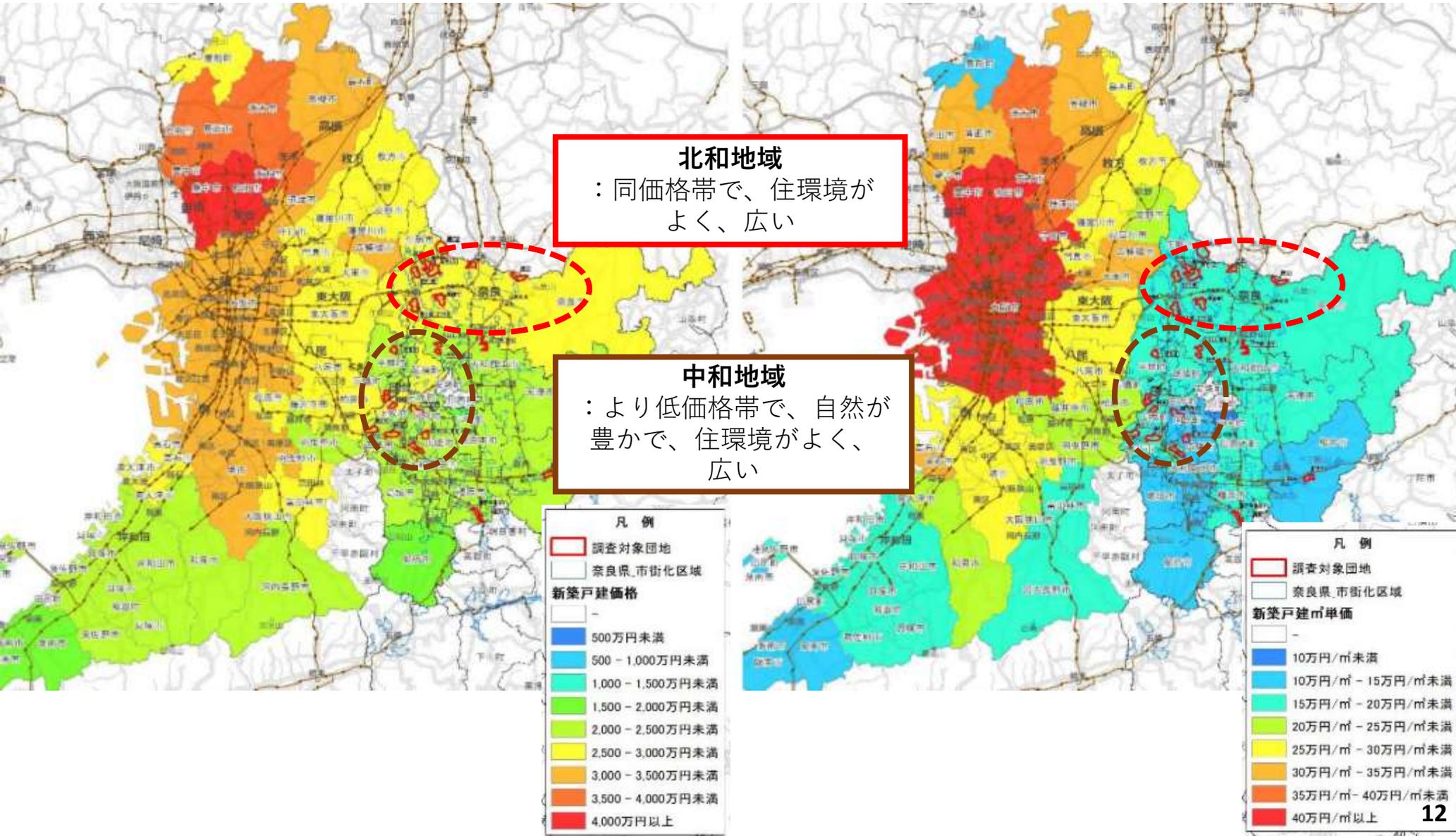
大阪・奈良の住宅価格

新築戸建価格

出典：西日本レインズ2020

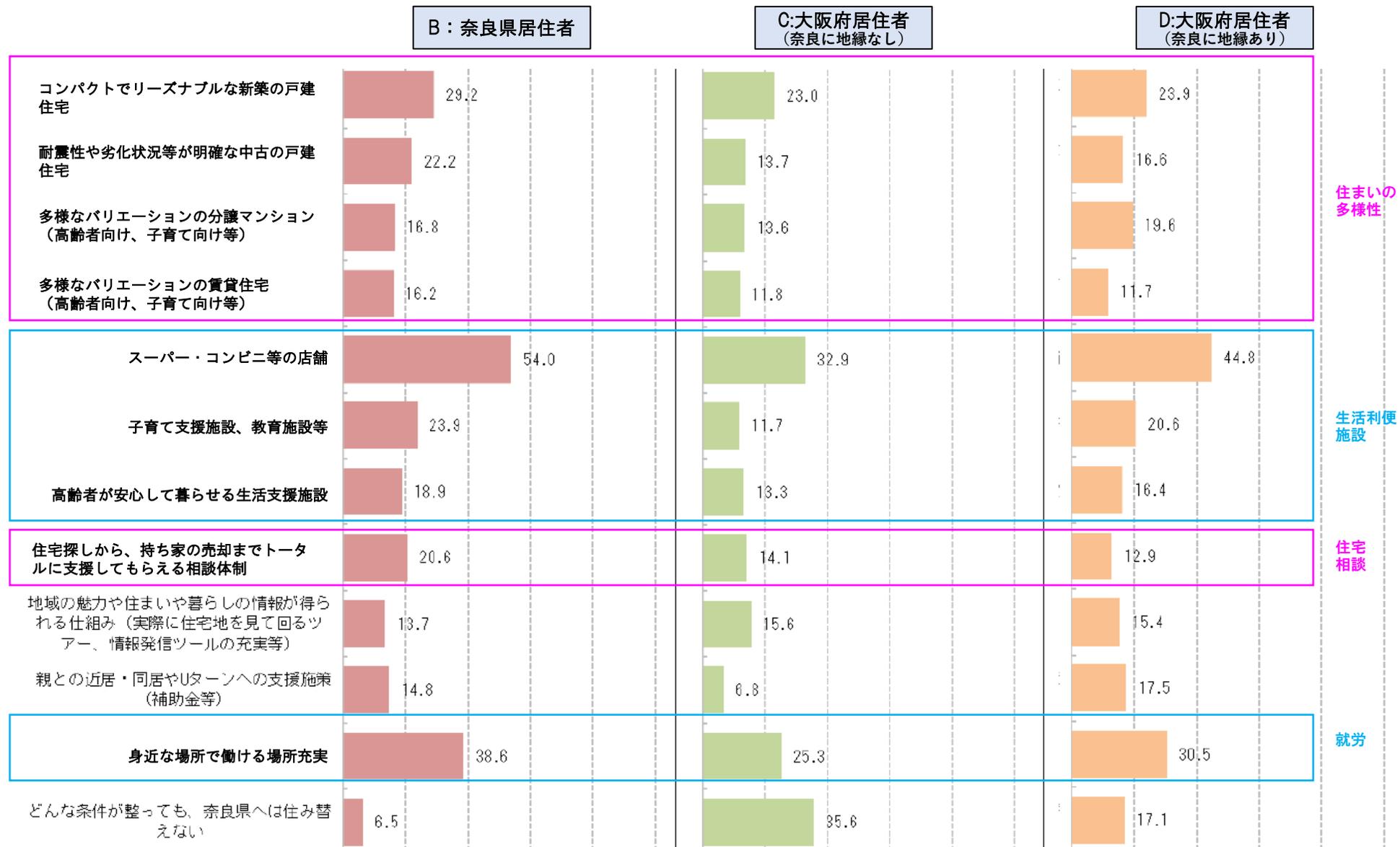
新築戸建㎡単価

出典：西日本レインズ2020



移転先としての奈良県の課題

■奈良県への住み替えの検討が進む条件・環境



住まいの
多様性

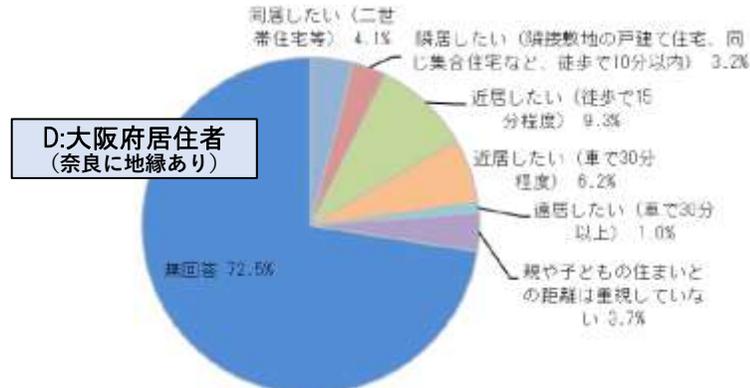
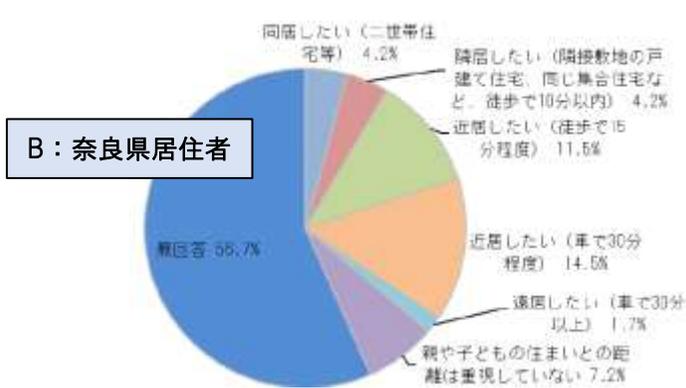
生活利便
施設

住宅
相談

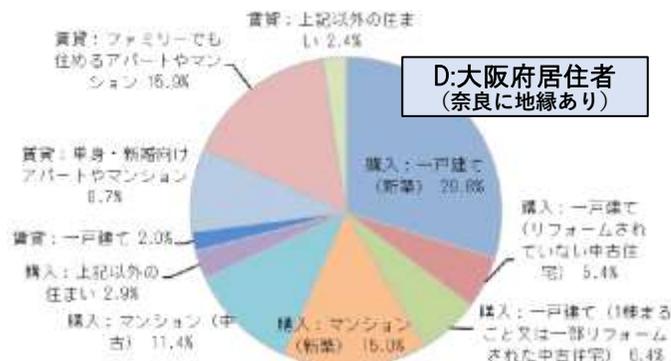
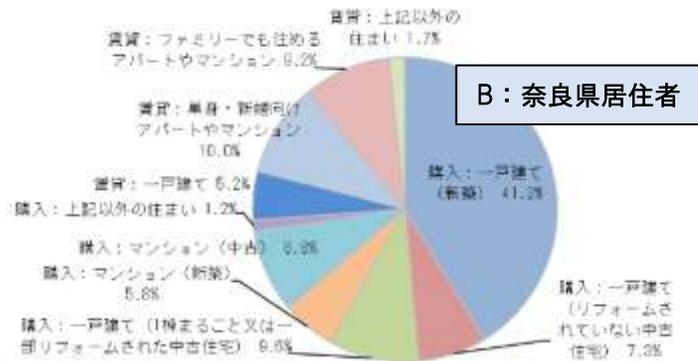
就労

同居・近居ニーズ

■奈良県内に住み替える場合の親族の住戸との距離感

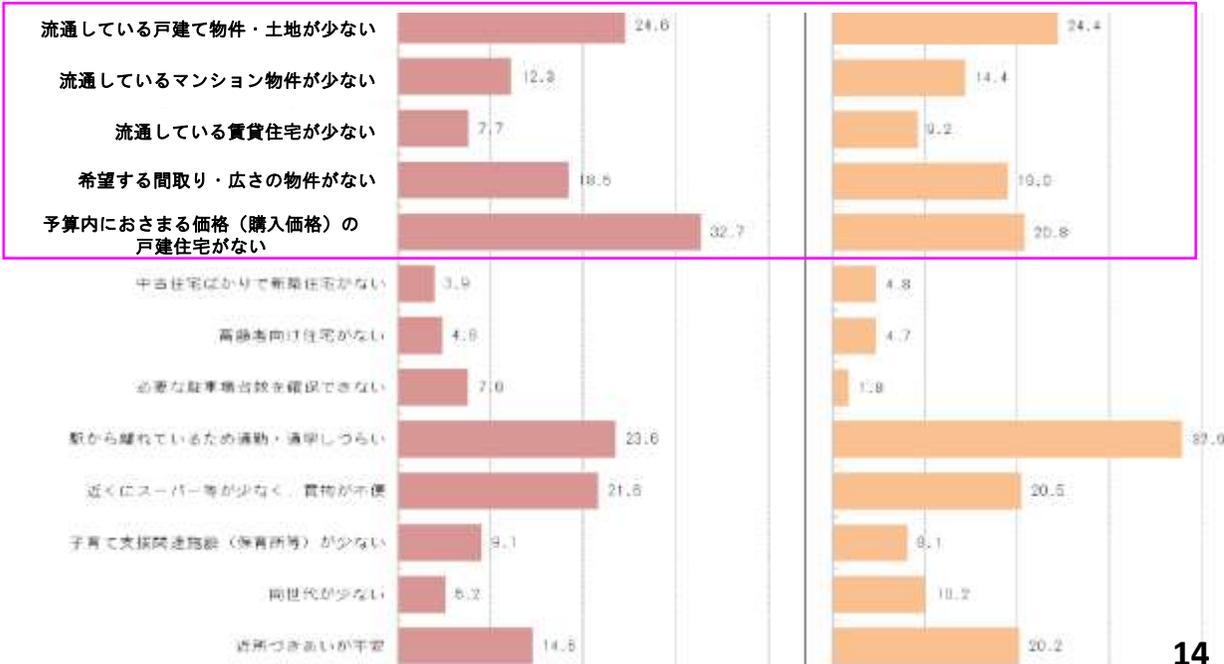


■住み替え先として検討している住居タイプ



■親族の住居の近くに転居・同居するにあたっての課題

住まいの多様性の欠如に起因



まとめ

- 形成時期が比較的新しい住宅団地を除き、その他の住宅地に比して人口減少・高齢化が顕著に進んでいる。
 - 形成時期が比較的古い住宅団地を中心に、若年世帯の転出超過（流入停滞）が顕著にみられるが、大阪への通勤利便性、用途規制のほか、行政による流通促進対策等から、若年世帯が一定数流入している住宅団地もみられる。
 - 形成時期が比較的古い住宅団地を中心に、すでに多数の高齢者が住宅団地から転出している。
 - 一部の住宅団地では、すでに世帯数が減少に転じており、今後、空き地や空き家が増加するおそれがある。
 - 他方、コロナ禍を通じ住まいのニーズが変化してきており、一部、奈良県の住まいの魅力が高まっている傾向もみられる。
- 持続可能な住まいまちづくりの推進に向け、今後、奈良県としてどのような取り組みを進めていくことが有効と考えられるか。

- ・ 既存住宅の賃貸化・流通促進対策、多様な住まいの確保
（持ち家所有者への普及促進、相談窓口強化、県内外への魅力発信 など）
- ・ 若年世帯にとって魅力ある住環境の整備、高齢世帯が暮らしやすい住環境の整備
（住宅団地毎の実態把握、住民主体による今後のあり方検討・住環境向上の取り組み など）