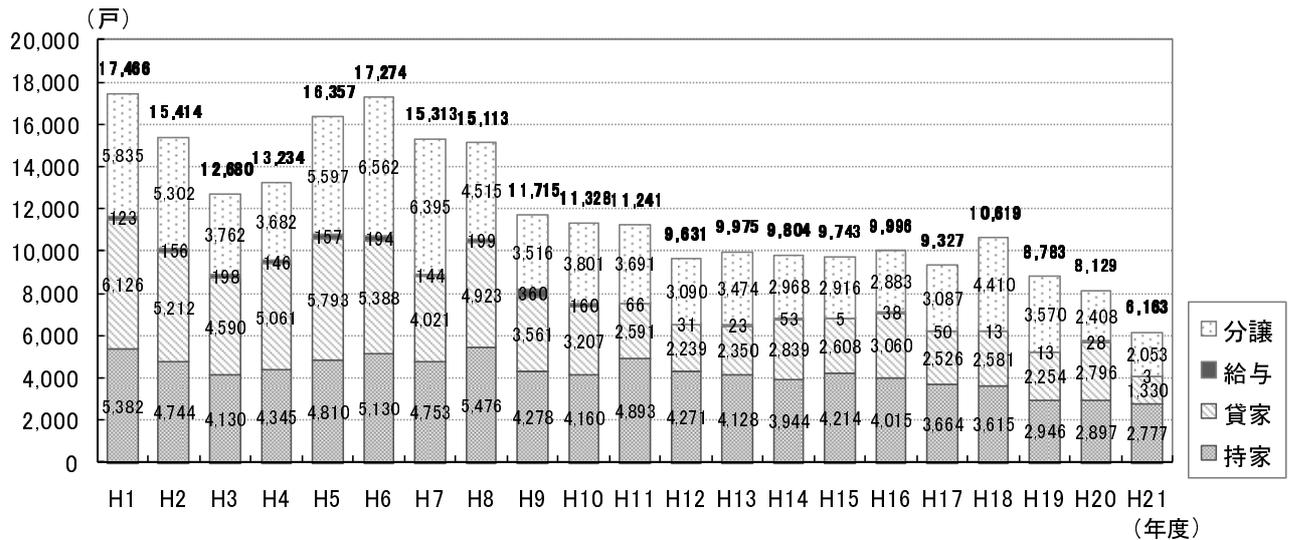


5 住宅市場

(1) 新築住宅着工数

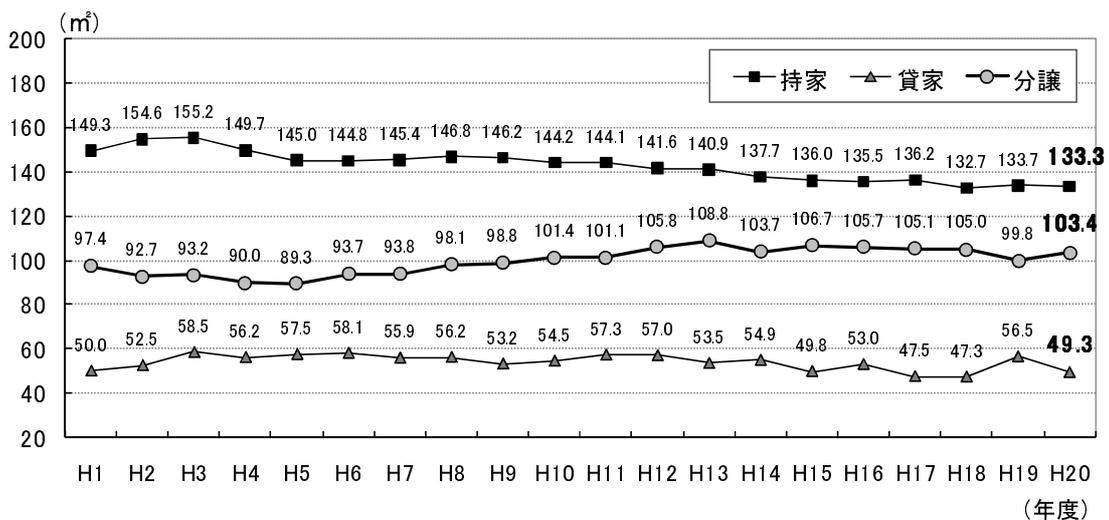
- ・新築住宅着工は平成6年度以降減少し、平成12年度からは96千～10.6千戸でほぼ横ばいに推移していたが、平成21年度は6.1千戸にとどまっている。
- ・持家、分譲の変動が大きく、県全体の着工数の推移に影響している。
- ・平成20年度の戸当たり床面積は、持家が133.3㎡、分譲が103.4㎡、貸家が49.3㎡となっている。持家は緩やかに縮小傾向にあり、分譲は緩やかに拡大傾向にある。

【利用関係別新築着工住宅数（奈良県全体）】



資料：建築統計年報（各年度）

【利用関係別新築着工住宅の平均戸当たり床面積（奈良県平均）】

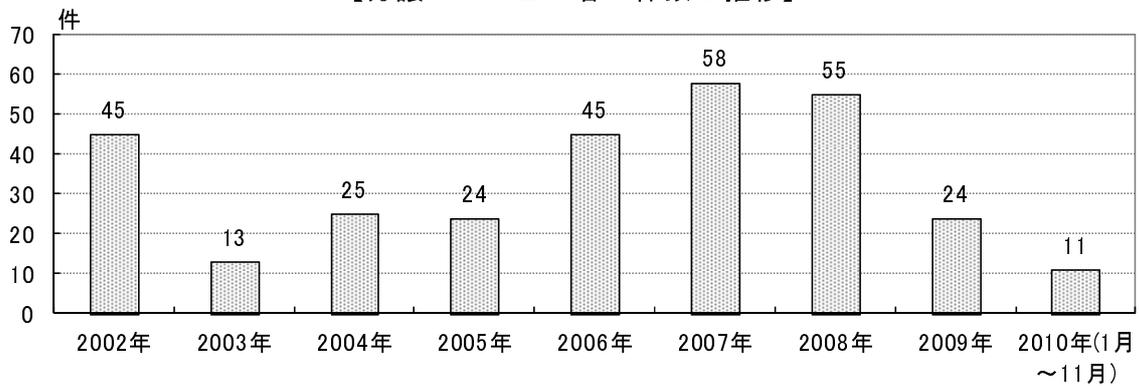


資料：建築統計年報（各年度）

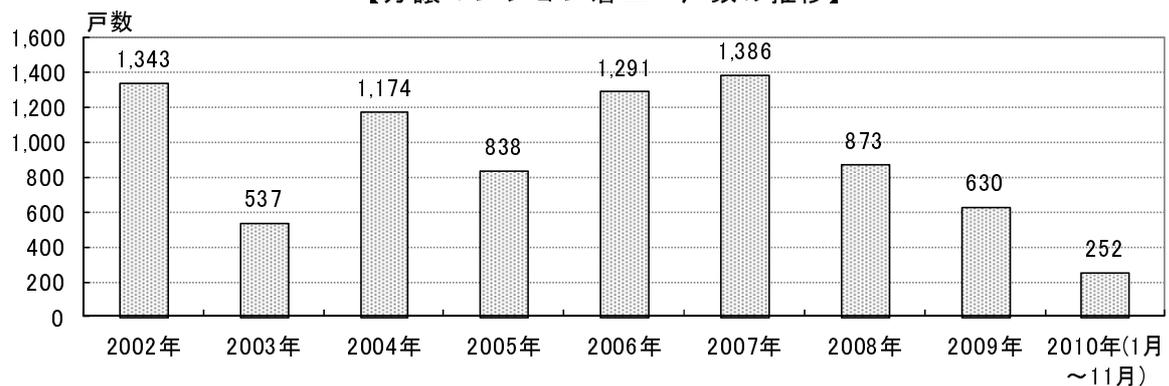
(2) 分譲マンション

- ・着工件数、着工戸数ともに、2007年から大きく減少してきており、2010年(1~11月まで)は11件、252戸となっている。
- ・分譲単価は微増傾向にあったが、2010年には大きく上昇している。

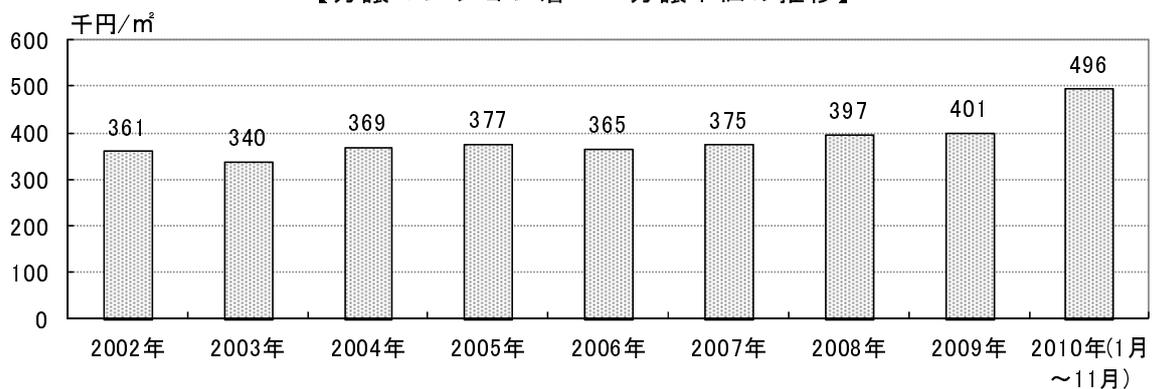
【分譲マンション着工件数の推移】



【分譲マンション着工 戸数の推移】



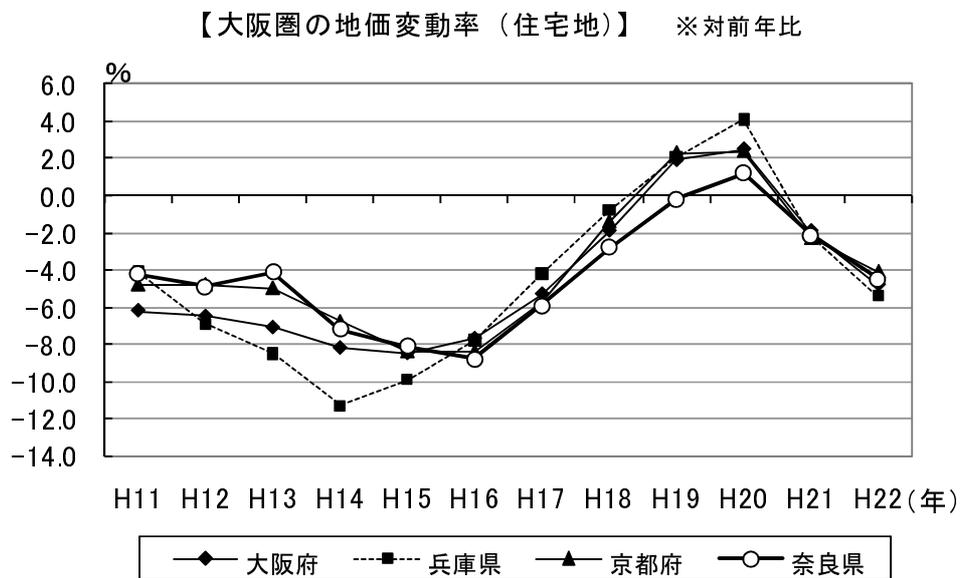
【分譲マンション着工 分譲単価の推移】



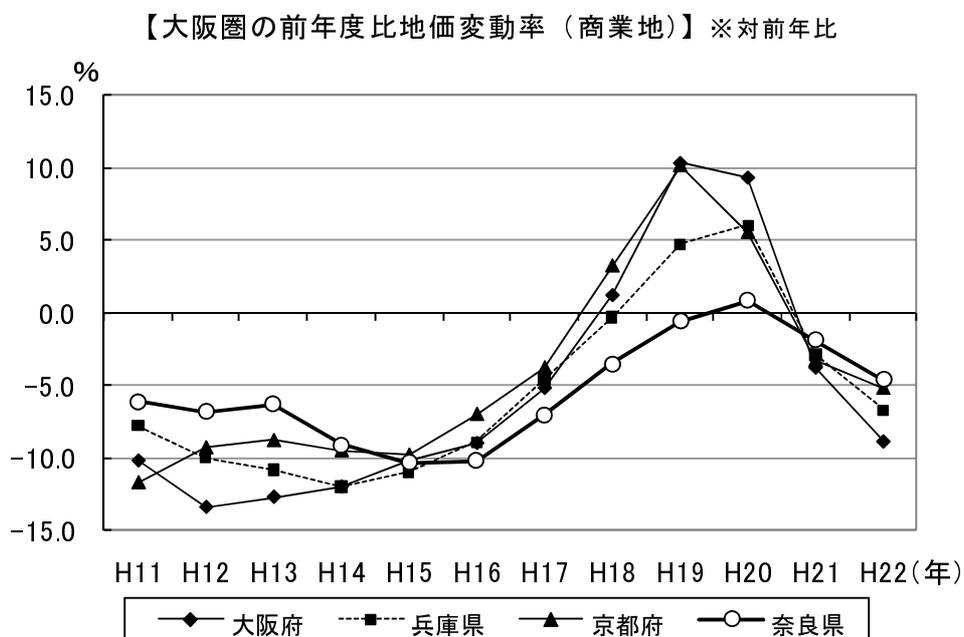
資料：CRI（長谷工総合研究所・各月）

(3) 地価

- ・奈良県の住宅地および商業地における地価は、周辺府県（大阪府、京都府、兵庫県）が上昇に転じた局面においても、平成20年を除き、一貫して下落傾向にあった。
- ・大阪府、兵庫県、京都府に比較して下落率が高い傾向が続いていたが、22年には住宅地は同レベルの水準、商業地は他に比べて下落率が低くなっている。



資料：地価公示（各年）



資料：地価公示（各年）

6 公営住宅

(1) 県営・市営住宅の管理状況

① 県営住宅の管理戸数

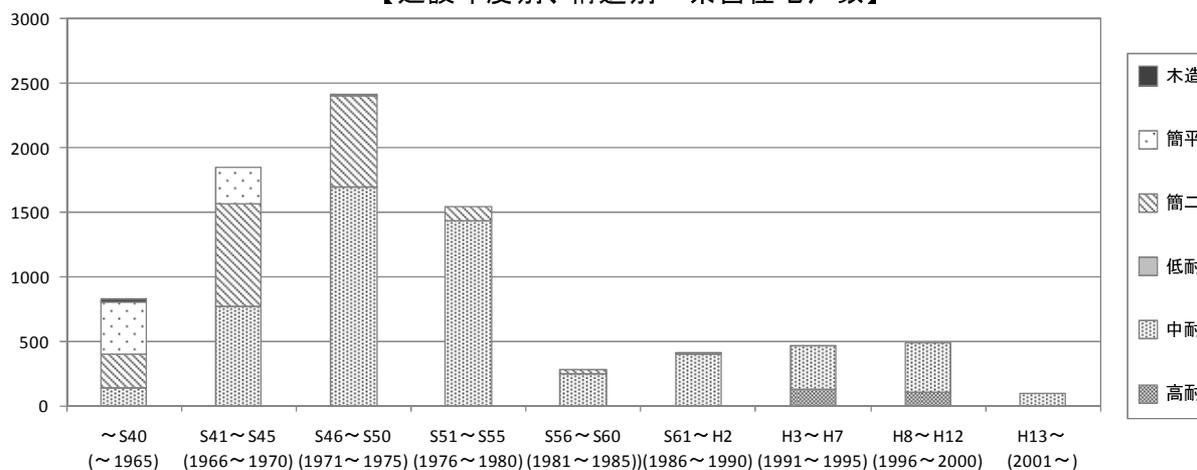
- ・平成 21 年度現在、県内には 8,374 戸の県営住宅がある。
- ・木造・平屋建て簡易耐火造は 711 戸あり、また、すべて法定耐用年限を超過している(1980 年以前に建てられている)。
- ・また、法定耐用年限の 1/2 を経過した 1975 年以前に建てられた中層耐火造が 2,612 戸ある。

【市町村別 県営住宅戸数】

	木造	簡平	簡二	低耐・中耐	高耐	総計
奈良市	7	112	252	2,211	0	2,582
大和高田市	0	99	379	64	94	636
大和郡山市	0	128	350	780	0	1,258
天理市	0	18	201	415	150	784
橿原市	0	30	8	1,212	0	1,250
桜井市	0	79	183	542	0	804
五條市	0	52	136	0	0	188
御所市	0	133	194	224	0	551
生駒市	0	10	0	12	0	22
宇陀市	0	25	0	0	0	25
三宅町	18	0	0	0	0	18
田原本町	0	0	208	0	0	208
吉野町	0	0	0	48	0	48
総計	25	686	1,911	5,508	244	8,374

資料：奈良県調べ（平成 21 年度末時点）

【建設年度別、構造別 県営住宅戸数】



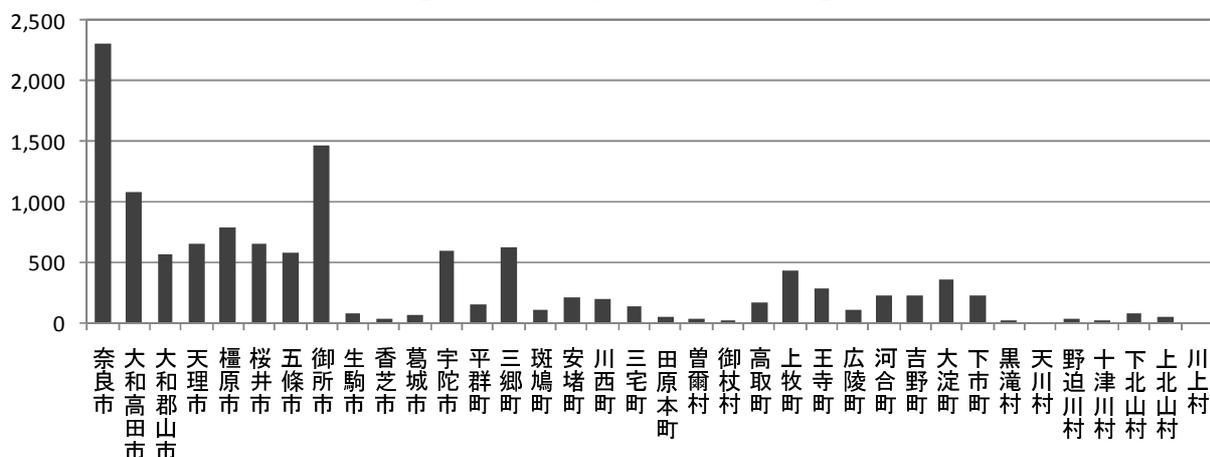
	~S40 (~1965)	S41~S45 (1966~ 1970)	S46~S50 (1971~ 1975)	S51~S55 (1976~ 1980)	S56~S60 (1981~ 1985)	S61~H2 (1986~ 1990)	H3~H7 (1991~ 1995)	H8~H12 (1996~ 2000)	H13~ (2001~)	総計
木造	25 0.3%									25 0.3%
簡平	403 4.8%	282 3.4%	1 0.0%							686 8.2%
簡二	256 3.1%	792 9.5%	709 8.5%	118 1.4%	36 0.4%					1,911 22.8%
低耐						8 0.1%				8 0.1%
中耐	142 1.7%	776 9.3%	1,694 20.2%	1,432 17.1%	246 2.9%	400 4.8%	338 4.0%	374 4.5%	98 1.2%	5,500 65.7%
高耐							132 1.6%	112 1.3%		244 2.9%
総計	826 9.9%	1,850 22.1%	2,404 28.7%	1,550 18.5%	282 3.4%	408 4.9%	470 5.6%	486 5.8%	98 1.2%	8,374 100.0%

資料：奈良県調べ（平成 21 年度末時点）

② 市営住宅の管理戸数

・平成 21 年度現在、県内には約 12,800 戸の市町村営住宅がある。

【市町村別 市町村営住宅戸数】



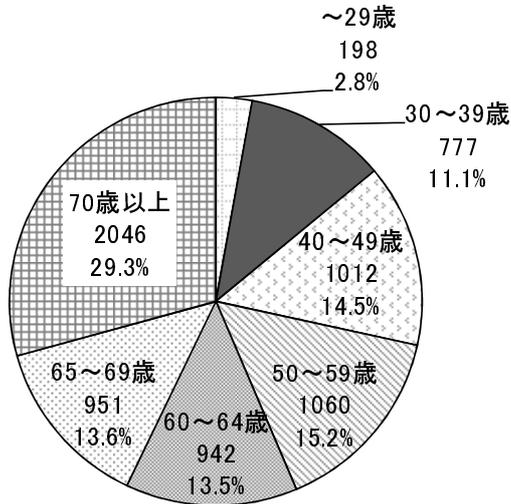
団体名	公 営 住 宅 (戸)			改 良 住 宅 等 (戸) (コミュニティ住宅・再開発住宅 含む)			特定公共 賃貸住宅	合計
	木 造	非木造	計	木 造	非木造	計		
奈良市	33	1,453	1,486		827	827		2,313
大和高田市	115	502	617	1	466	467		1,084
大和郡山市	76	354	430		138	138		568
天理市	120	427	547		108	108		655
橿原市	95	537	632	51	101	152		784
桜井市	39	439	478		180	180		658
五條市	184	327	511		76	76	2	589
御所市	71	530	601		871	871		1,472
生駒市		77	77		7	7		84
香芝市		30	30					30
葛城市	21	50	71					71
宇陀市	48	233	281	16	289	305	17	603
平群町	40	59	99		54	54		153
三郷町	10	41	51		579	579		630
斑鳩町	18	91	109					109
安堵町	0	84	84		134	134		218
川西町	16	129	145		58	58		203
三宅町	106		106	38		38		144
田原本町		56	56					56
曾爾村	6	10	16		18	18		34
御杖村	19	2	21				4	25
高取町	20	72	92		75	75		167
上牧町	50	188	238		200	200		438
王寺町		232	232		49	49		281
広陵町	27	78	105					105
河合町	1	138	139		96	96		235
吉野町	20	210	230					230
大淀町	104	27	131	24	202	226		357
下市町	48	183	231					231
黒滝村	27		27					27
天川村	0	12	12					12
野迫川村	12		12				19	31
十津川村	19		19				3	22
下北山村	46	10	56				20	76
上北山村	18	24	42				15	57
川上村	10		10					10
合計	1,419	6,605	8,024	130	4,528	4,658	80	12,762

資料：奈良県調べ（平成 22 年 3 月 31 日現在）

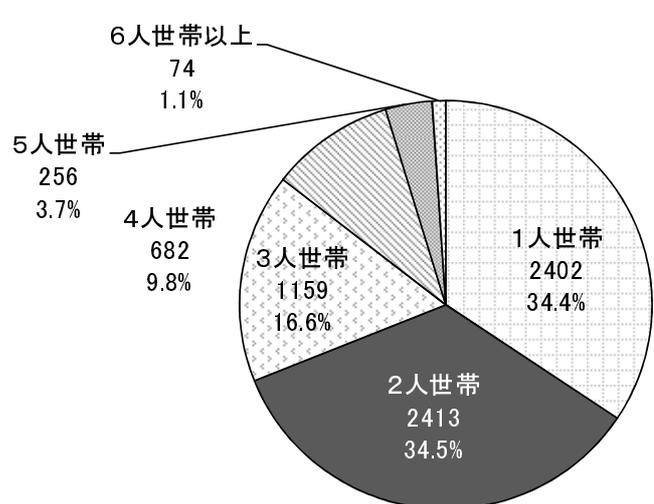
③ 入居者状況

- ・平成 21 年度現在、県営住宅には 6,986 世帯が入居している。
- ・世帯主が 65 歳以上の世帯が全体の 42.9% を占める。
- ・世帯人員は、1 人世帯と 2 人世帯があわせて 78.9% を占めている。

【世帯人員別世帯数（県営住宅）】



【世帯主年齢別世帯数（県営住宅）】

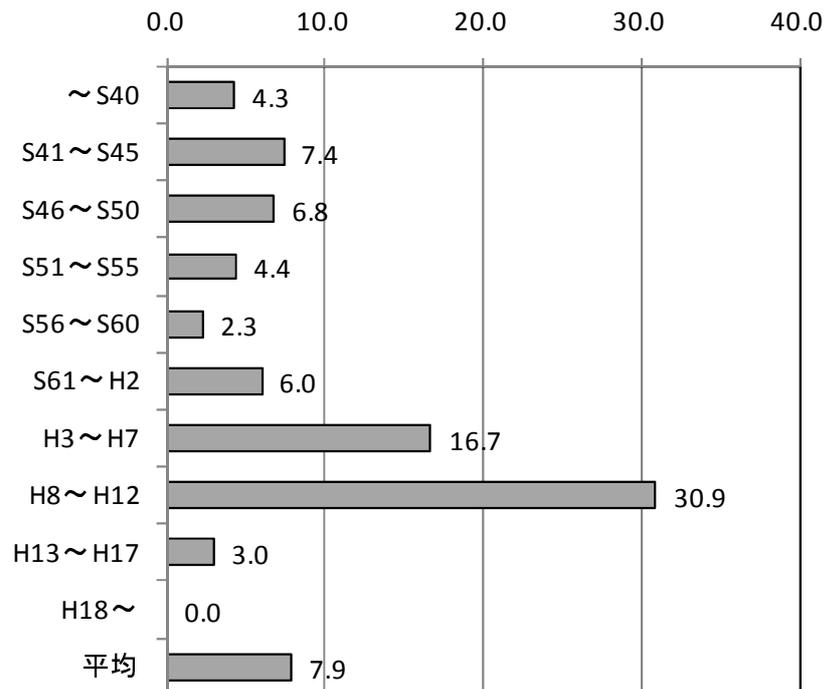


資料：奈良県調べ（平成 21 年度末時点）

④ 応募状況

- ・県営住宅の応募倍率は平均 7.9 倍である。建設年度別にみると、昭和 60 年度までに建設された住宅は 5 倍前後、近年建設された平成 8 年度から 12 年度の住宅は 30.9 倍となっている。

【建設年度別応募倍率】



資料：奈良県調べ（平成 20・21 年度）

(2) 公的賃貸住宅の管理状況

① 都市再生機構賃貸住宅

・平成23年1月23日現在、都市再生機構賃貸住宅は19団地あり、現管理戸数は12,687戸となっている。

■奈良県都市再生機構賃貸住宅一覧

所在地	団地名	戸数	住宅形式	家賃	共益費
奈良市	富雄	1,664	1LDK ~ 4K	38,600 ~ 65,200	2,800
奈良市	奈良・学園前鶴舞	432	1DK ~ 4LDK	76,300 ~ 161,600	4,240
奈良市	奈良・学園前	226	1DK ~ 4LDK	69,300 ~ 160,300	4,400
奈良市	西大寺駅前【URライト】	—	1DK ~ 2DK	26,000 ~ 41,400	4,400
奈良市	奈良青山一丁目	206	2DK ~ 4LDK	52,200 ~ 86,500	3,300
奈良市	奈良青山	300	2DK ~ 4LDK	48,800 ~ 76,600	2,910
奈良市	中登美第3	2,502	1DK ~ 3DK	39,200 ~ 64,700	2,750
奈良市	平常右京	366	3LDK ~ 5LDK	75,800 ~ 105,800	3,800
奈良市	平常第1	500	1LDK ~ 3DK	36,900 ~ 52,600	3,270
奈良市	平常第2	1,513	2DK ~ 3DK	44,500 ~ 59,100	3,160
奈良市	高の原駅前	338	1LDK ~ 4LDK	59,500 ~ 10,200	2,600
奈良市	平城左京	490	2LDK ~ 4LDK	59,300 ~ 91,500	2,900
大和郡山市	郡山駅前	776	1LDK ~ 3DK	49,700 ~ 73,100	2,950
橿原市	橿原	720	2DK ~ 3DK	35,300 ~ 47,200	2,130
桜井市	エルト桜井	60	1LDK ~ 3LDK	58,100 ~ 88,500	5,200
香芝市	真美ヶ丘6丁目	674	1LDK ~ 4LDK	43,900 ~ 88,700	2,800
香芝市	真美ヶ丘7丁目	140	3DK ~ 4LDK	61,800 ~ 92,400	2,600
上牧町	西大寺片岡台	1,580	2DK ~ 3DK	32,500 ~ 43,500	2,470
広陵町	馬見南6丁目	200	1LDK ~ 4LDK	43,000 ~ 90,100	3,500
計		12,687			

※ — : 不明

資料 : UR 都市再生機構 HP (平成23年1月22日現在)

② 地域優良賃貸住宅

・平成23年1月1日現在、地域優良賃貸住宅は8団地あり、現管理戸数は183戸となっている。

■奈良県特定優良賃貸住宅一覧

団地名	認定主体	団地所在地	供給当初 管理戸数	うち用途	現 管理 戸数	管理 開始日	管理終了 予定日	管理 期間
				廃止戸数				
グダランシャ リオ二階堂	奈良県	天理市二階堂 上之庄町	25		25	H9.4.1	H29.3.末	20年
シェーナ生駒	奈良県	生駒市山崎町	20	9	11	H9.10.1	H29.9.末	20年
ピアニコート フジタ	奈良県	香芝市良福寺	20	6	14	H10.6.1	H30.5.末	20年
エスポワール 奈良八嘉 ※	奈良市	奈良市 西木辻町	46		46	H11.5.1	H23.4.末	12年
まほろば王寺	奈良県	王寺町王寺	32	16	16	H11.8.1	H31.7.末	20年
プランドール 阪奈	奈良市	奈良市宝来	24	10	14	H12.11.1	H32.10.末	20年
オーク・ステ ージ八木	奈良県	橿原市 新賀町	30		30	H14.4.1	H34.3.末	20年
ソシア田原本 ※	奈良県	田原本町 幸町	27		27	H14.5.1	H26.4.末	12年
計			224	41	183			

※：補助終了団地（H23.1.1時点）

資料：奈良県提供

7 県民意向（県民アンケート調査）

■ 県民アンケート調査の概要

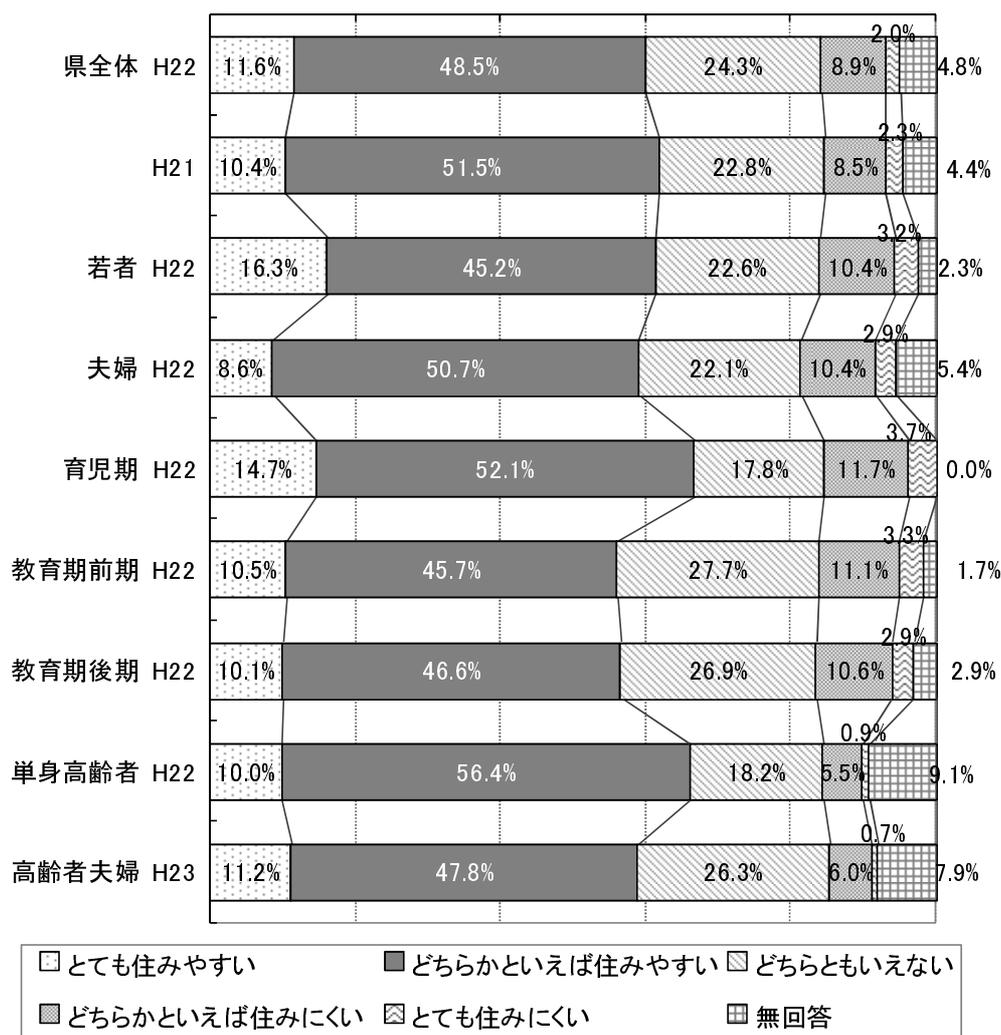
調査の目的：県民の意識やニーズを把握し、今後の県政運営の基礎資料とする
 調査主体：奈良県
 調査地域：奈良県全域
 調査対象：県内在住の満20歳以上の男女・個人
 調査標本数：5,000人（有効回答数：2,848件（H22年度）、2,934件（H21年度））
 調査時期：H22年5月20日～6月9日（H22年度）、平成21年5月22日～6月8日（H21年度）

（1）定住意向

① 住みやすさの評価

- ・平成22年調査では、「とても住みやすい」「どちらかといえば住みやすい」をあわせて、6割が住みやすいとしている。
- ・高齢者単身世帯、育児期の世帯では「とても住みやすい」「どちらかといえば住みやすい」を合わせると66.4%、66.8%となっており、他の世帯に比べてやや評価が高くなっている。（注：ライフステージの区分はP38参照）

【ライフステージ別、住みやすさ評価の比較】

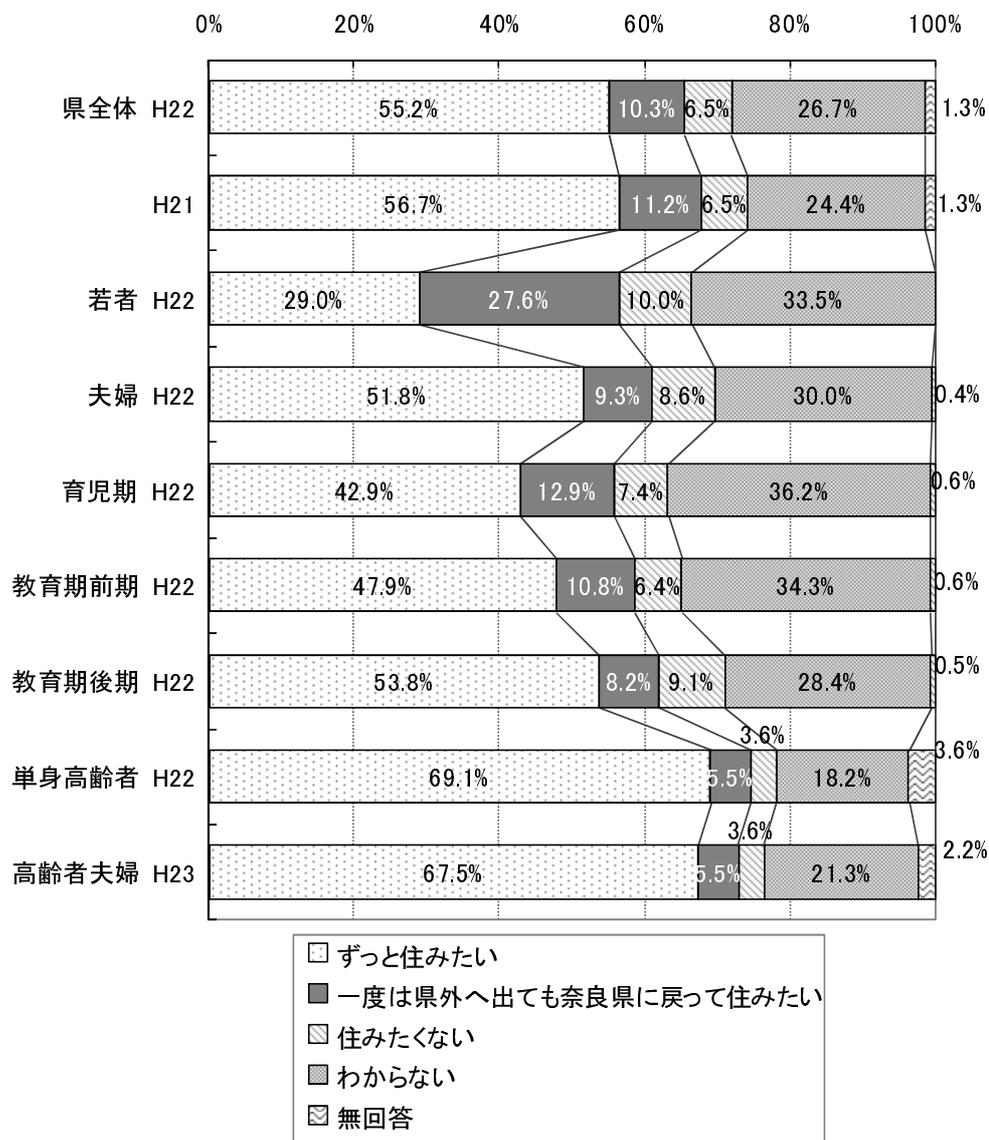


資料：県民アンケート調査（H22）

② 将来の奈良県での定住意向

- ・将来の奈良県での定住意向は、55.2%が「ずっと住みたい」としている。
- ・一方、若者では、「ずっと住みたい」と回答した世帯が29.0%と著しく低いが、27.6%が「一度は県外に出ても奈良県に戻って住みたい」と回答している。

【ライフステージ別、将来の奈良県での定住意向】



資料：県民アンケート調査（H22）

ライフステージの区分特分の設定

若者：20～29歳で、夫婦のみの世帯以外の世帯

夫婦：20～64歳で、夫婦のみの世帯

育児期：小学校入学前の子どもがいる世帯

教育期前期：小・中学校、高校生の子どもがいる世帯

教育期後期：専門学校生・短大生・大学生（院生）の子どもがいる世帯

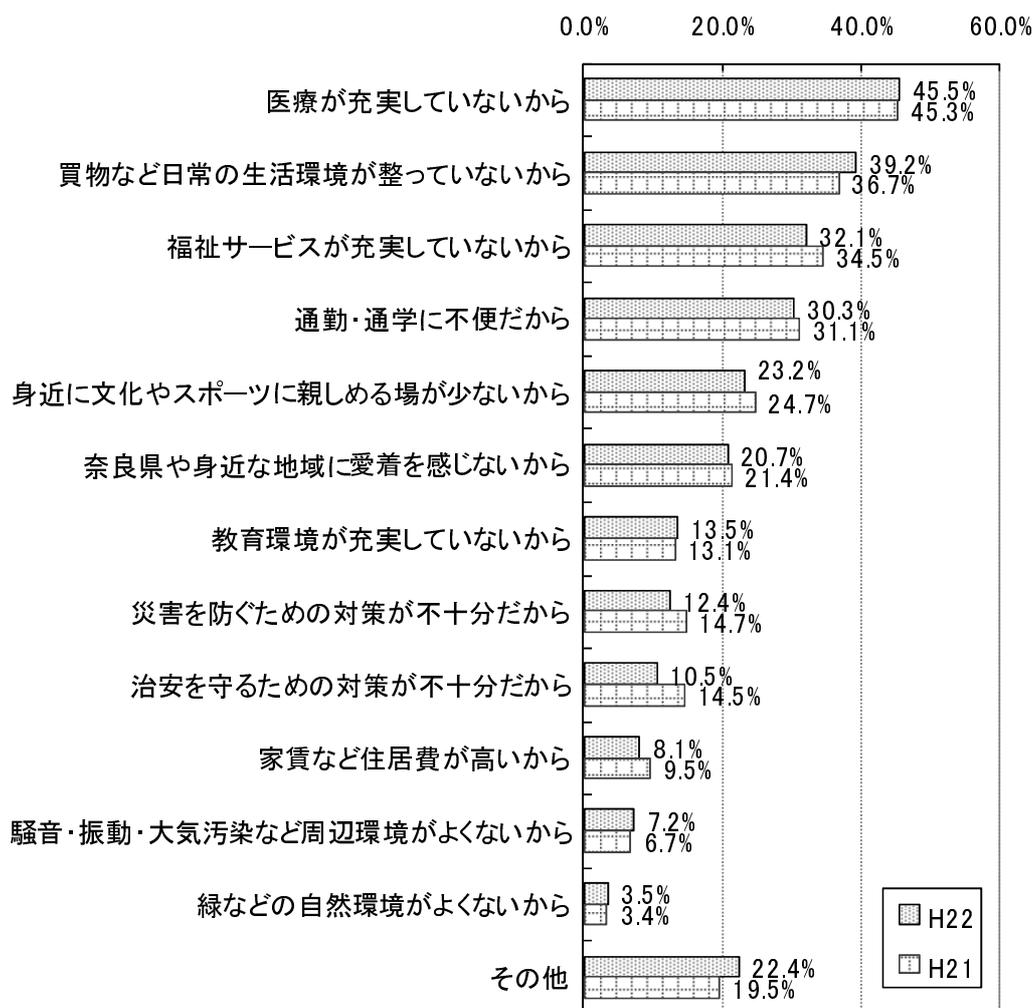
単身高齢者：65歳以上の単身世帯

高齢者夫婦：65歳以上の夫婦のみの世帯

③ 定住したくない理由

- ・平成 22 年で、「医療が充実していない」が 45.3%、「買物など日常の生活環境が整っていない」が 36.7%と高くなっている。
- ・平成 21 年と比べ、「福祉サービスが充実していない」「災害を防ぐための対策が不十分」「治安を守るための対策が不十分」が 2%以上増加している。

【将来的に奈良に定住したくない理由】

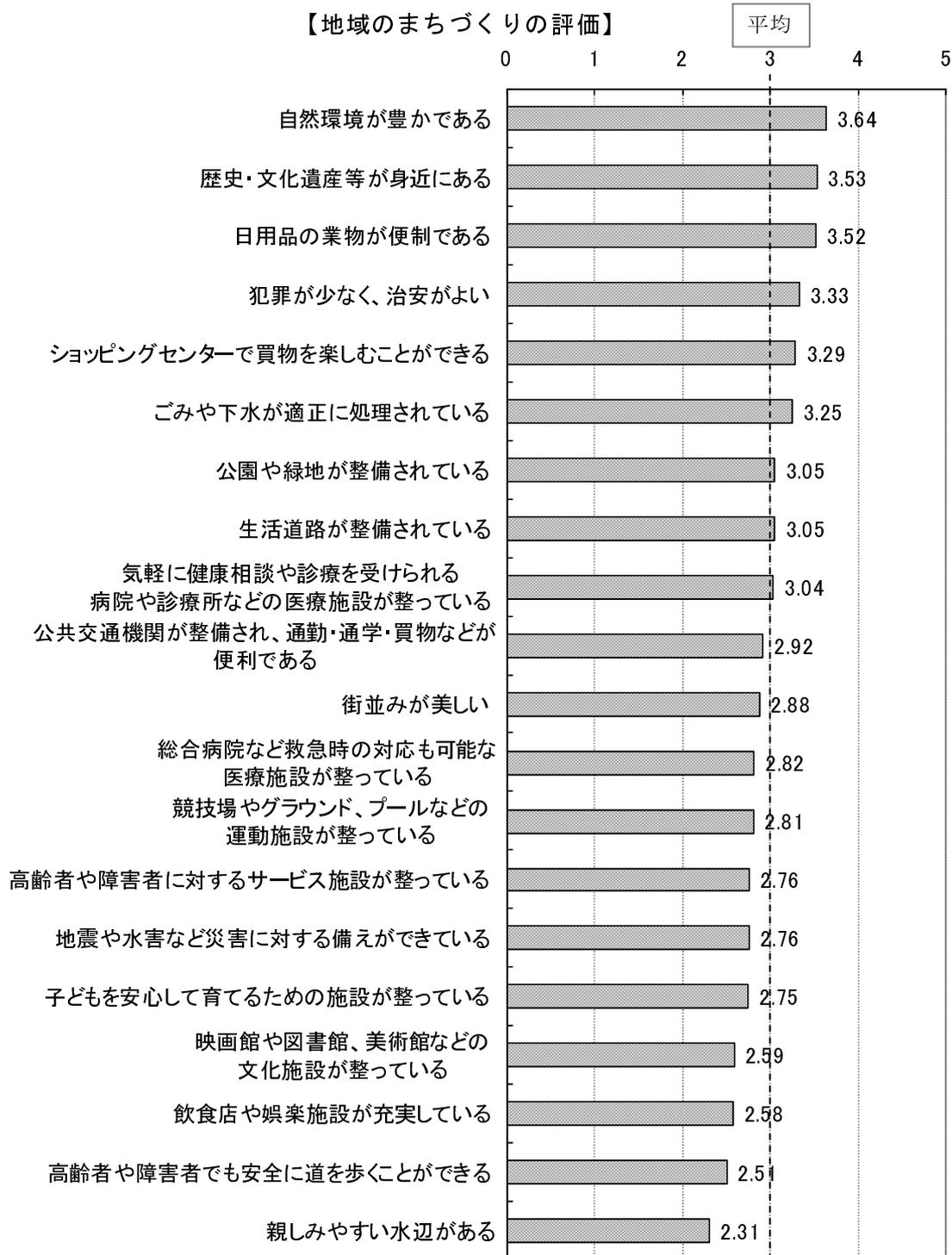


資料：県民アンケート調査（H22）

(2) まちづくりに関する意識とニーズ

① 地域のまちづくりの評価

・「自然環境が豊かである」が最も評価が高い。一方、「親しみやすい水辺がある」「高齢者や障害者でも安全に道を歩くことができる」の評価が低くなっている。



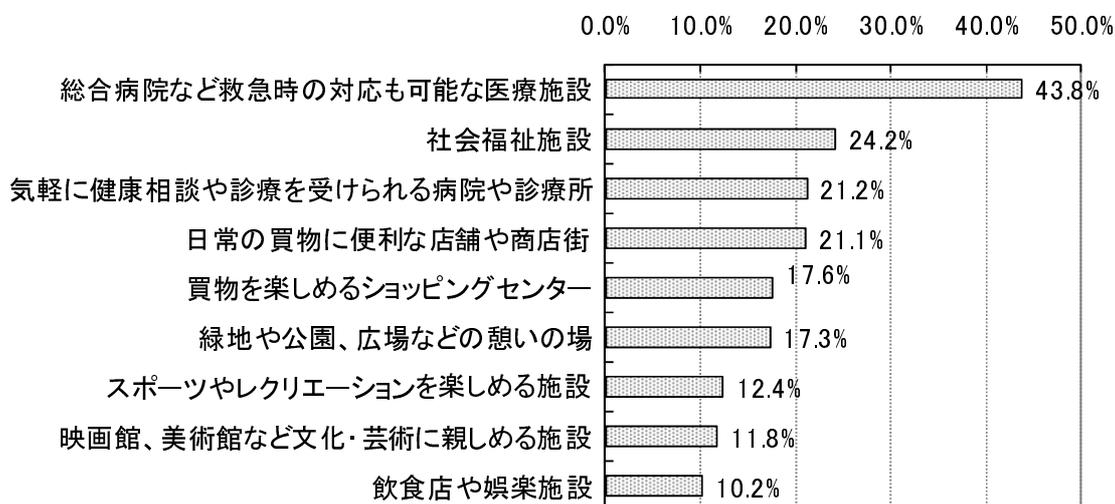
※各項目の配点を加重平均し算出、3が平均

- 1：思わない
- 2：あまり思わない
- 3：どちらともいえない
- 4：ややそう思う
- 5：そう思う

② 地域で充実してほしい施設

・「総合病院など救急時の対応も可能な医療施設」を求める割合が43.8%と最も高い。

【地域で充実してほしい施設】

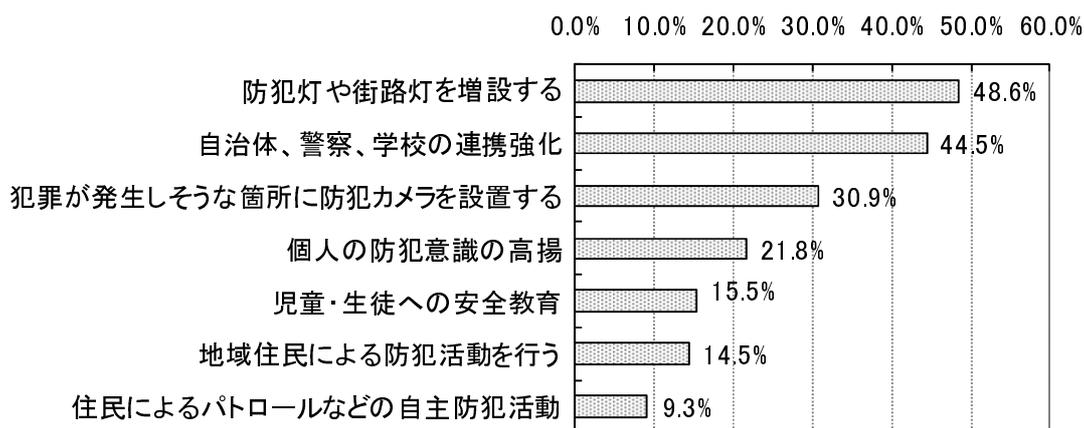


資料：県民アンケート調査（H21）

③ 地域で重要な防犯対策

・「防犯灯や街路灯を増設する」「自治体、警察、学校の連携強化」が4割以上と高くなっている。一方で、「地域住民による防犯活動を行う」や「住民による派とローズなどの自主防犯活動」などは、それぞれ14.5%、9.3%と低い割合になっている。

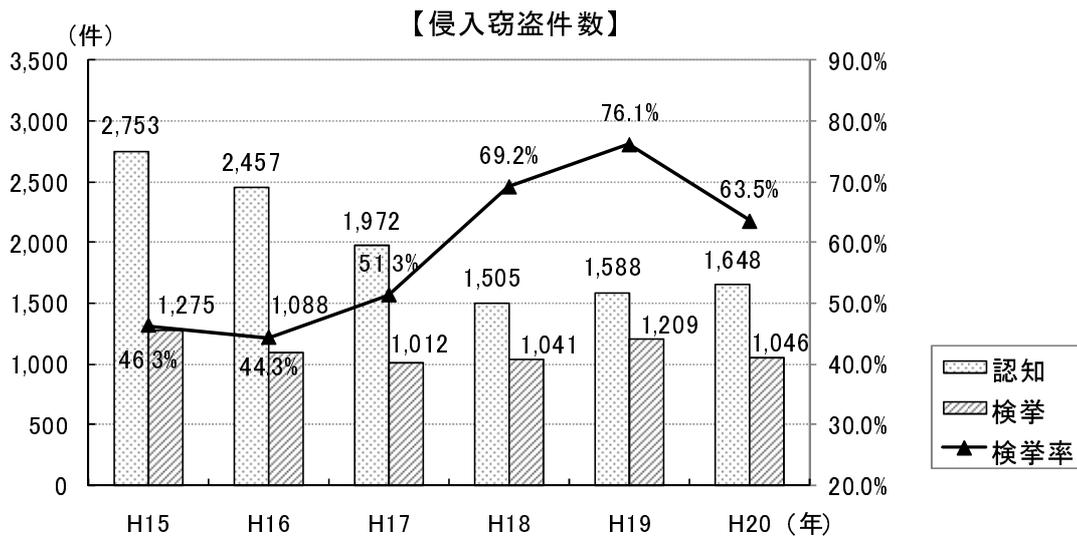
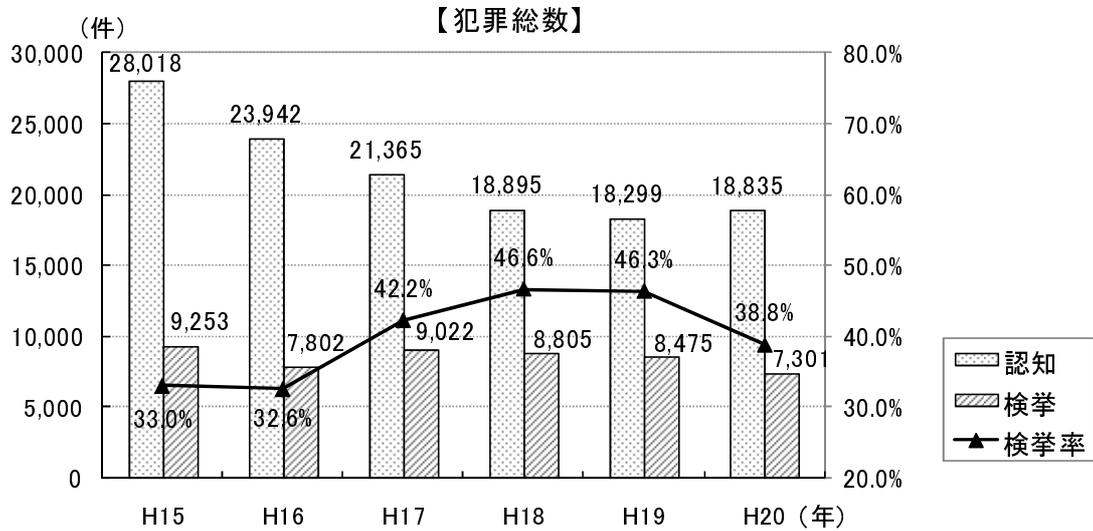
【地域で重要だと思う防犯対策】



資料：県民アンケート調査（H21）

(参考) 奈良県における犯罪件数

・犯罪総数、侵入窃盗とも犯罪認知数は減少傾向にあったが、平成 18 年以降、横ばいで推移している。



資料：県警察本部刑事企画課「犯罪統計書」