

住宅団地型既存住宅流通促進モデル事業
西大和ニュータウン 星和台、中山台、広瀬台、高塚台
基礎調査報告書

2015 年

かわい浪漫プロジェクト

目次

1.調査実施概要.....	1
(1) 調査目的.....	1
(2) 調査対象地域.....	1
(3) 調査方法.....	1
2.調査結果概要.....	2
(1) 対象地域概要.....	2
・西大和ニュータウンにおける対象地域の位置づけ.....	2
(2) 対象地域の人口・世帯状況.....	3
・対象地域の人口推移.....	3
・対象地域の世帯構成.....	4
(3) 対象地域の住宅.....	5
・対象地域の住宅所有・建て方状況.....	5
・対象地域の土地・家屋状況.....	6
・地域別家屋状況.....	7
(4) 空き家発生状況.....	8
・現地調査結果.....	8
・空き家所有者情報.....	9
・空き家の土地・家屋状況.....	9
・空き家の土地・家屋傾向.....	10

1. 調査実施概要

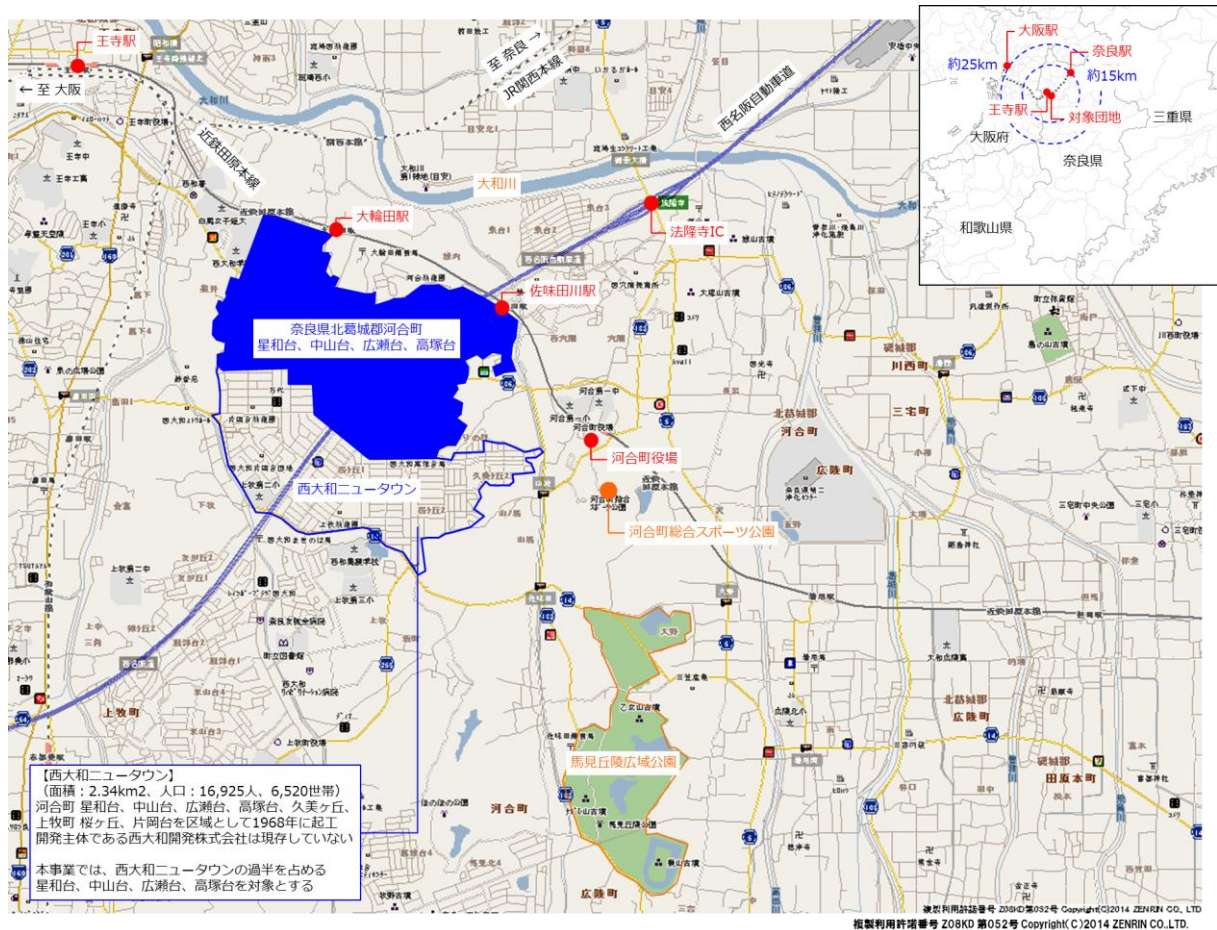
(1) 調査目的

国土交通省「住宅団地型既存住宅流通促進モデル事業」の推進にあたり、対象住宅団地の人口・世帯状況や住宅実態および空き家発生状況を把握する。

(2) 調査対象地域

奈良県北葛城郡河合町 星和台、中山台、広瀬台、高塚台

<対象地域位置図>



(3) 調査方法

国勢調査結果および登記情報に基づくデータ集計および分析を実施

【参照データ】

- ・平成 22 年国勢調査 小地域集計 (総務省統計局) 第 3 表、第 6 表、第 7 表、第 8 表
- ・平成 17 年国勢調査 小地域集計 (総務省統計局) 第 3 表、第 6 表、第 7 表、第 8 表
- ・平成 12 年国勢調査 小地域集計 (総務省統計局) 第 3 表、第 6 表、第 7 表、第 8 表
- ・平成 7 年国勢調査 小地域集計 (総務省統計局) 第 3 表、第 6 表、第 7 表、第 8 表
- ・不動産登記情報 土地 (全部事項) (登記情報提供サービス 2015 年 2 月 2 日取得 2, 297 件)
- ・不動産登記情報 建物 (全部事項) (登記情報提供サービス 2015 年 2 月 2 日取得 2, 311 件)

2. 調査結果概要

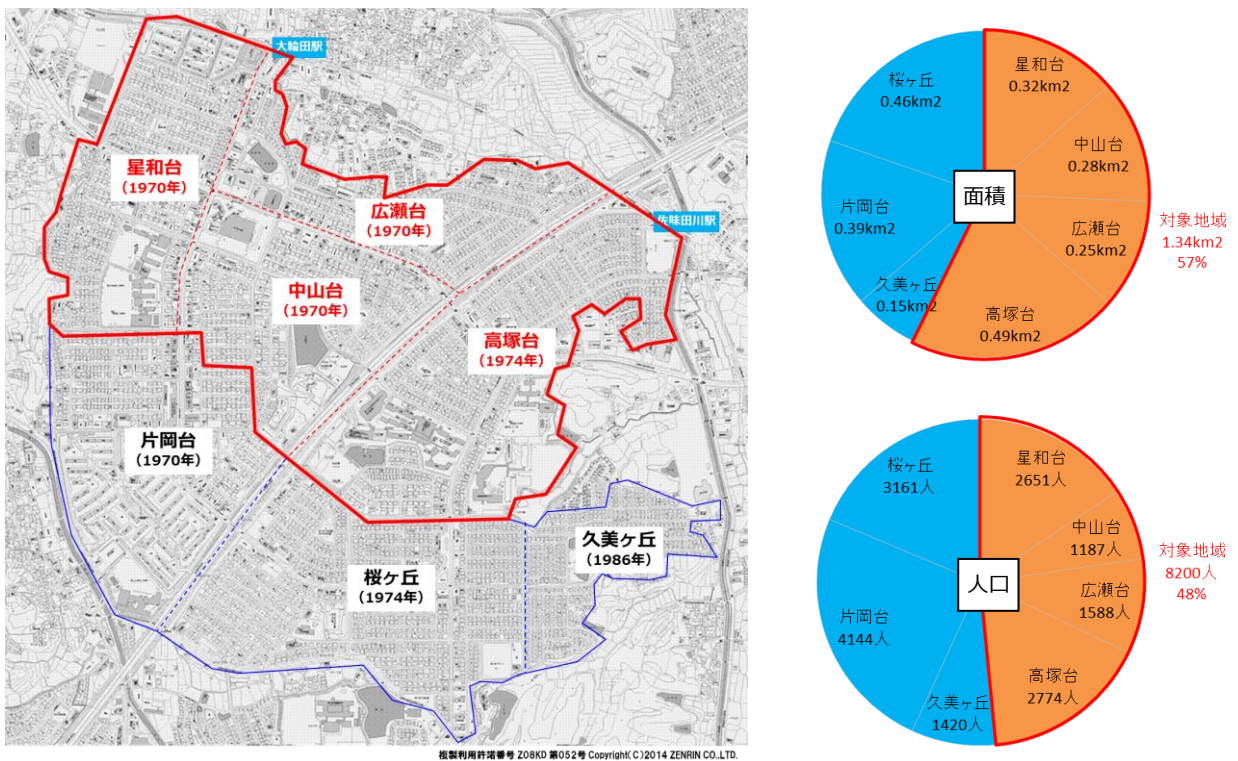
(1) 対象地域概要

	星和台	中山台	広瀬台	高塚台	合計
分譲開始時期	1970 (S45) 年	1970 (S45) 年	1970 (S45) 年	1974 (S49) 年	-
面積	0.32km ²	0.28km ²	0.25km ²	0.49km ²	1.34km ²
直近の世帯数	1,126 世帯	512 世帯	642 世帯	1,308 世帯	3,588 世帯
直近の人口	2,552 人	1,216 人	1,628 人	2,715 人	8,111 人

※直近の世帯数、直近の人口：河合町発表（2015年5月末時点）

<西大和ニュータウンにおける対象地域の位置づけ>

- ・1970年代に開発された西大和ニュータウンの一部で、人口および面積は約50%を占めている。



左図：西大和ニュータウン エリアマップ（括弧内は分譲開始時期）

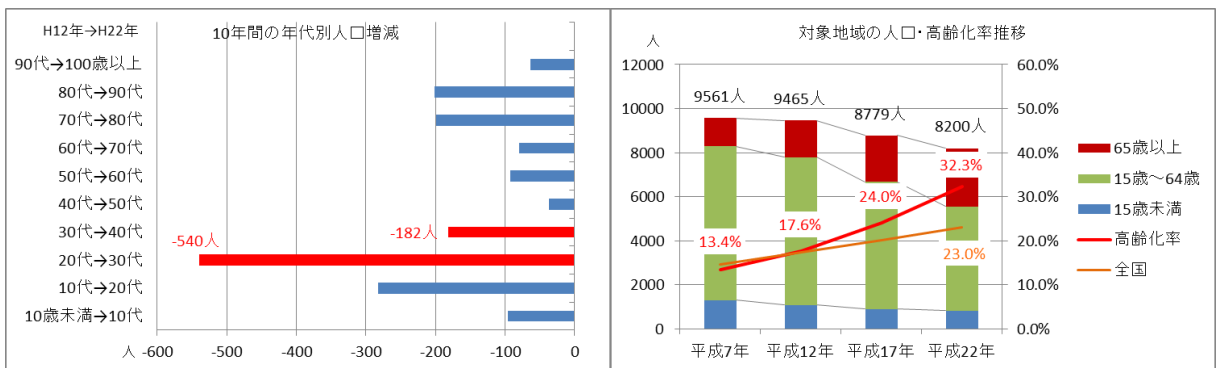
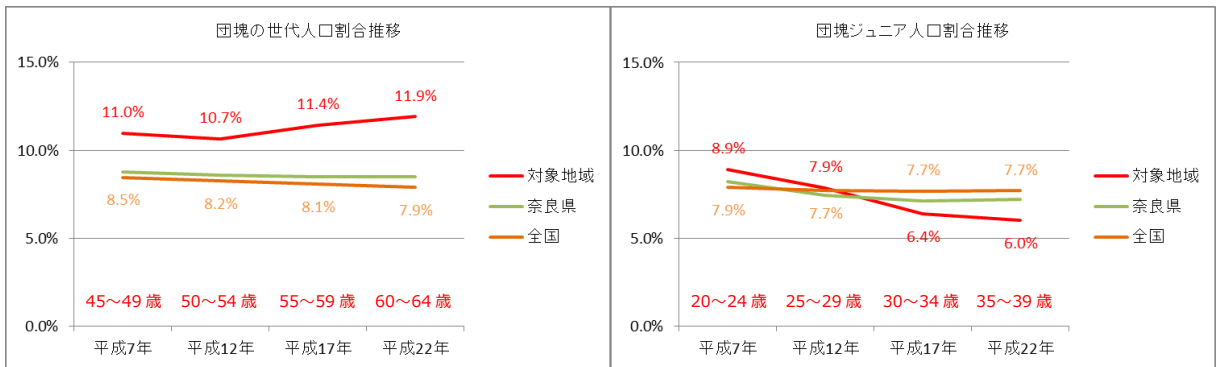
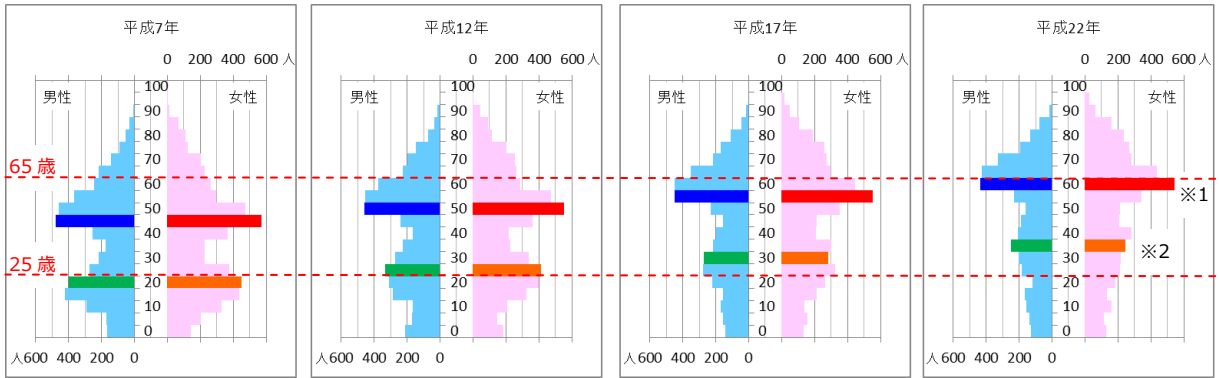
右上グラフ：西大和ニュータウンの面積構成

右下グラフ：西大和ニュータウンの人口構成（平成22年国勢調査）

(2) 対象地域の人口、世帯状況

<対象地域の人口推移>

- ・ニュータウンの開発時期と住宅取得時期が一致した団塊の世代が多く居住している。
- ・団塊ジュニアの人口割合は経年的に減少しており、特に20代後半以降の転出が目立つ。
- ・団塊の世代の高齢化と団塊ジュニアの転出により、高齢化率が急激に高くなっている。



上グラフ：対象地域の人口ピラミッド推移（平成7年～22年国勢調査）

中左グラフ：対象地域の団塊の世代人口割合の推移（平成7～22年国勢調査）

中右グラフ：対象地域の団塊ジュニア人口割合の推移（平成7～22年国勢調査）

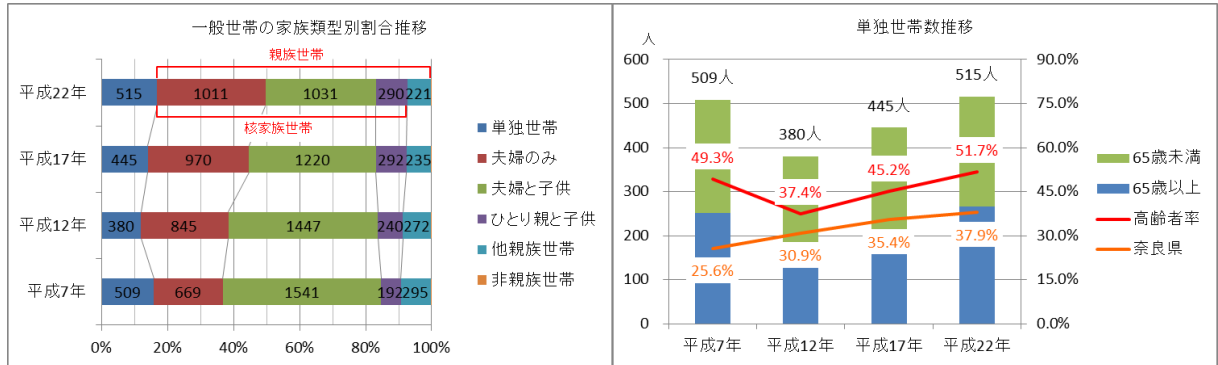
下左グラフ：対象地域の10年間の年代別人口増減（平成12年、22年国勢調査）

下右グラフ：対象地域の人口・高齢化率の推移（平成7年～22年国勢調査）

※1 団塊の世代（平成22年時点 60～64歳）、※2 団塊ジュニア（平成22年時点 35～39歳）

<対象地域の世帯構成>

- ・ 親族世帯の9割が核家族で構成されている。
- ・ 単独世帯または夫婦のみの割合が増加している。(平成22年時点 49.6%)
- ・ 単独世帯の過半数を65歳以上の高齢者が占めている。(平成22年時点 51.7%)



左グラフ：対象地域の家族類型別割合推移（平成7年～22年国勢調査）

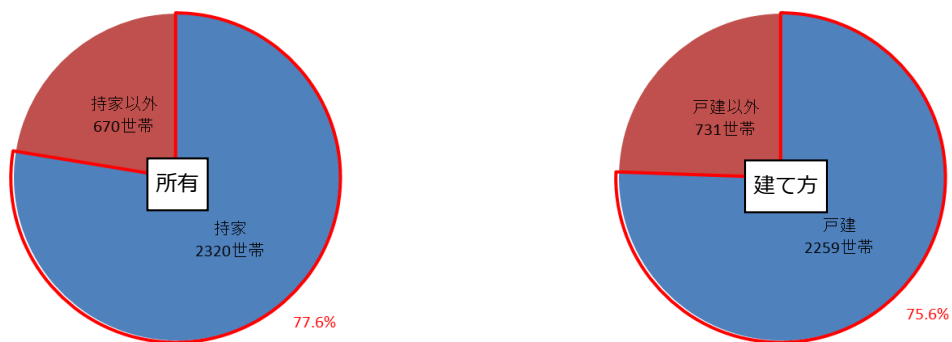
右グラフ：対象地域の単独世帯数推移（平成7年～22年国勢調査）

(3) 対象地域の住宅

<対象地域の住宅所有・建て方状況>

- ・持家および戸建の割合が比較的高い。(奈良県：持家率 73.4%、戸建率 66.5%)
- ・地域別では、UR 賃貸住宅が立地する星和台において持家率および戸建率が低い。

	星和台	中山台	広瀬台	高塚台	合計
持家	633 (58.7%)	402 (87.6%)	480 (82.6%)	805 (92.4%)	2,320 (77.6%)
持家以外	446	57	101	66	670
戸建	524 (48.6%)	418 (91.1%)	486 (83.6%)	831 (95.4%)	2,259 (75.6%)
戸建以外	555	41	95	40	731



上表：所有別一般世帯数及び建て方別一般世帯数（平成 22 年国勢調査）

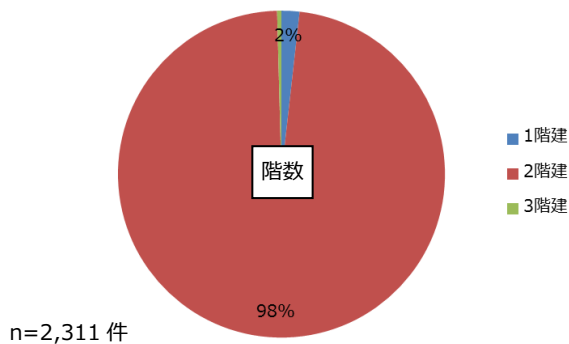
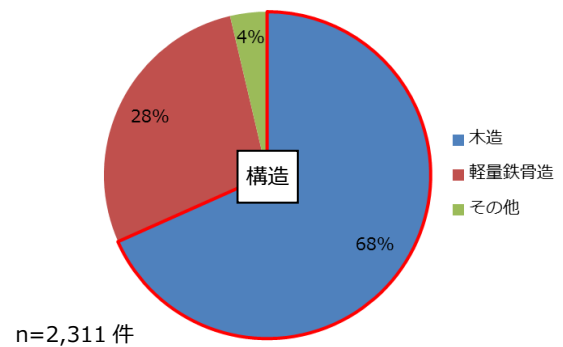
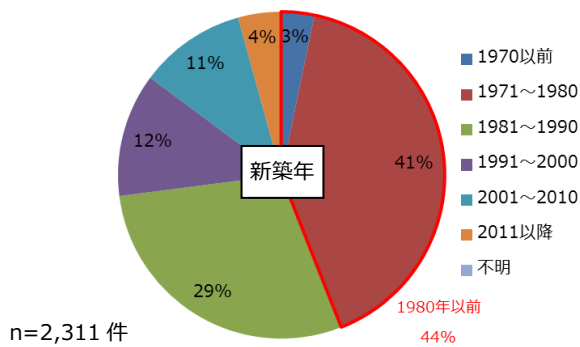
下左グラフ：対象地域の家族類型別割合推移（平成 22 年国勢調査）

下右グラフ：対象地域の単独世帯数推移（平成 22 年国勢調査）

<対象地域の土地・家屋状況>

- ・中山台、星和台において、敷地および床面積が大きい傾向にある。
- ・新耐震基準導入前となる1980年以前に建築された住宅が全体の44%を占める。
- ・構造別では、木造が68%と最も多く、次に軽量鉄骨造が28%と続く。
- ・階数はほとんどが2階建となっている。

	星和台	中山台	広瀬台	高塚台	全体
平均敷地面積	248.15m ²	268.09m ²	213.63m ²	204.63m ²	228.19m ²
平均床面積	128.24m ²	142.04m ²	123.46m ²	113.25m ²	124.17m ²



上表：宅地の平均敷地面積、居宅の平均床面積 ※タワーヒルズ西大和除く（不動産登記情報）

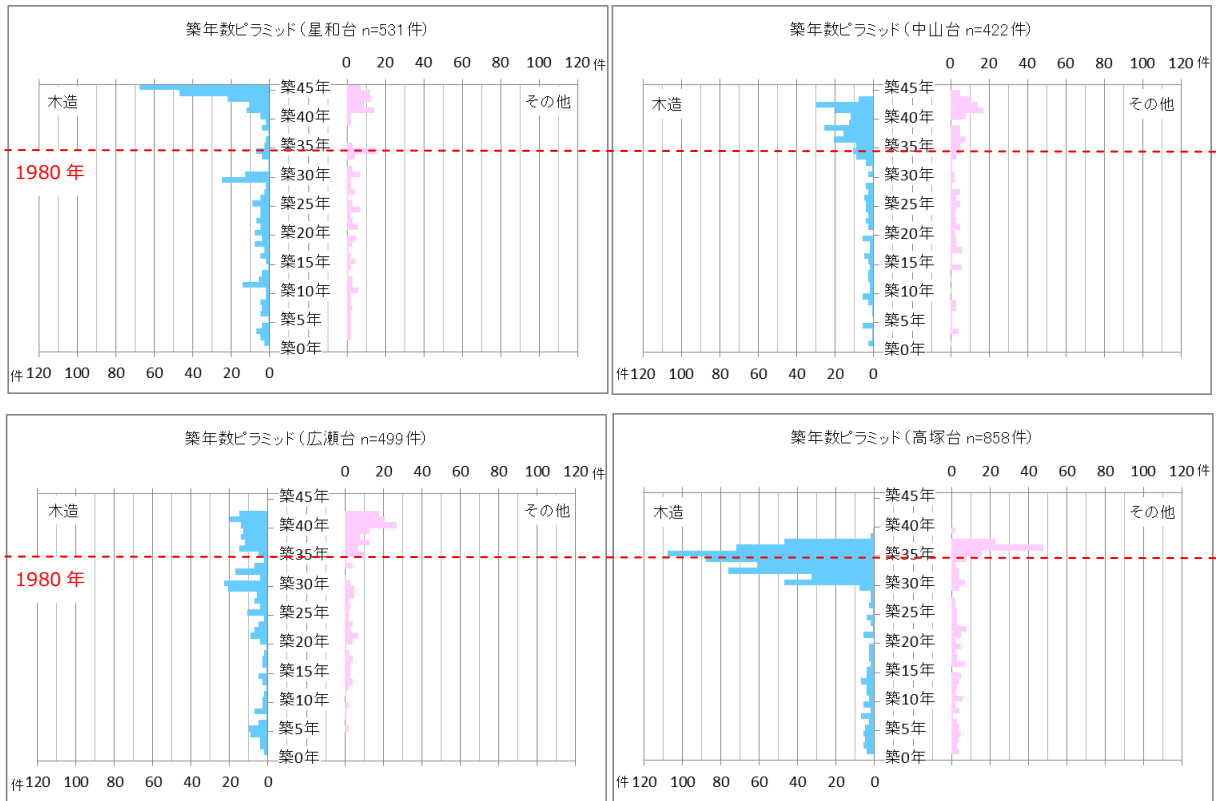
中左グラフ：居宅の新築年 ※タワーヒルズ西大和除く（不動産登記情報）

中右グラフ：居宅の構造 ※タワーヒルズ西大和除く（不動産登記情報）

下グラフ：居宅の階数 ※タワーヒルズ西大和除く（不動産登記情報）

<地域別家屋状況>

- ・星和台は、築 40～45 年の木造住宅が多く、対象地域の中で最も古く開発されている。
- ・中山台は、築 35～40 年の住宅が多く、木造以外の住宅の割合が比較的高い。
- ・広瀬台は、築 35～40 年の住宅が多く、木造以外の住宅の割合が比較的高い。
- ・高塚台は、築 30～40 年の木造住宅が多く、近年も年間 10 件程度の新築がある。



上左グラフ：星和台 居宅の築年数ピラミッド ※タワーヒルズ西大和除く（不動産登記情報）

上右グラフ：中山台 居宅の築年数ピラミッド（不動産登記情報）

下左グラフ：広瀬台 居宅の築年数ピラミッド（不動産登記情報）

下右グラフ：高塚台 居宅の築年数ピラミッド（不動産登記情報）

(4) 空き家発生状況

<現地調査結果>

- ・現地調査の結果、調査対象 122 戸のうち 82 戸が「空き家のまま」と判定された。
- ・空き家のうち、既に売家または貸家として募集が行われている住宅は 9 戸（約 1 割）であった。

【調査対象】

町の事前調査により空き家と推定された戸建住宅 122 戸

【調査期間】

2015 年 2 月 11 日（水）～2 月 13 日（金）

【調査項目】

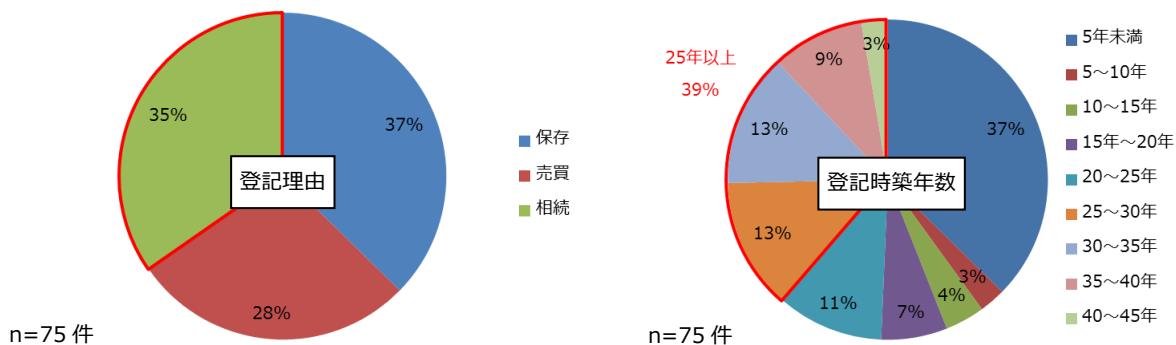
項目	確認事項
現在の状況	空き家のまま／居住者がいる／建て替わっている／更地になっている 判断の理由
表札	あり／なし
構造等	木造／住宅メーカー／その他
仲介不動産会社	看板等がある場合は会社名および連絡先
駐車場	駐車可能台数の確認 掘り込みガレージ／平面ガレージ
その他	気づいた点および住宅の写真

【判定結果】

判定	星和台	中山台	広瀬台	高塚台	合計
空き家のまま (うち募集中)	31 戸 (1 戸)	20 戸 (2 戸)	17 戸 (4 戸)	14 戸 (2 戸)	82 戸 (9 戸)
居住者がいる	6 戸	9 戸	2 戸	3 戸	20 戸
建替え済み	3 戸	3 戸	1 戸	1 戸	8 戸
更地になっている	2 戸	3 戸	1 戸	0 戸	6 戸
不明	0 戸	3 戸	1 戸	2 戸	6 戸

<空き家所有者情報>

- ・登記情報により 77 戸の空き家の個人所有者を特定した。
- ・空き家所有者の 1/3 が相続により取得している。(登記理由により判断)
- ・取得時に築 25 年以上経過していた住宅が空き家全体の 39% を占める。(登記時築年数により判断)

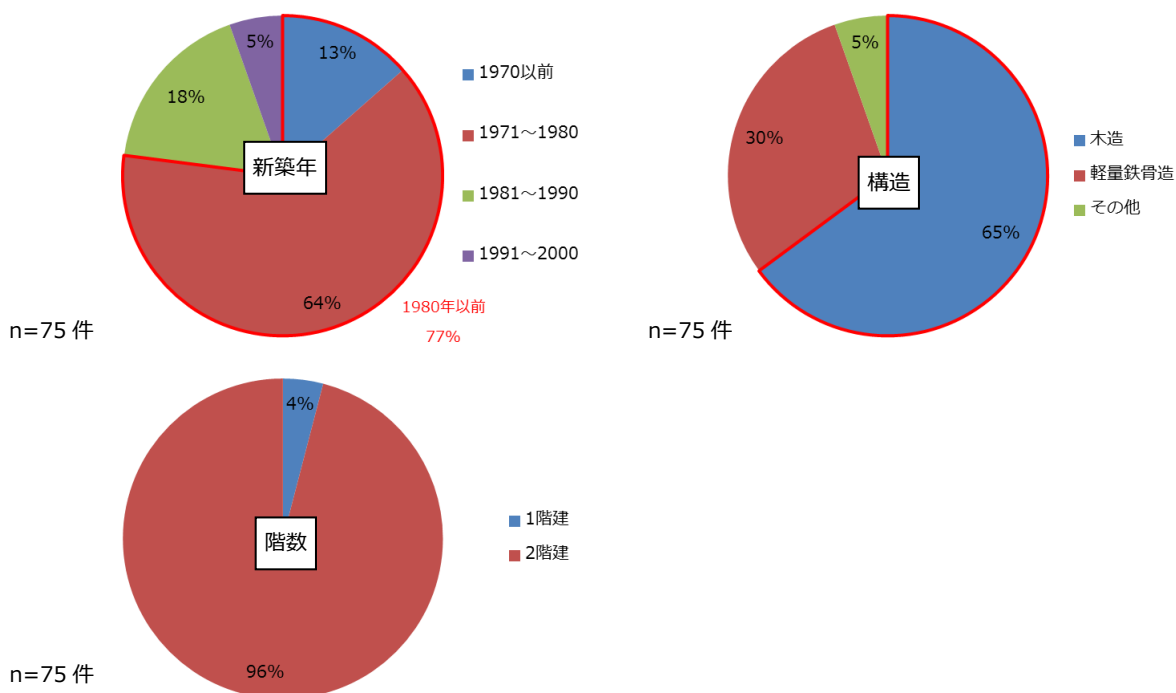


左グラフ：空き家所有者の家屋登記理由（不動産登記情報）

右グラフ：空き家の家屋登記時築年数（不動産登記情報）

<空き家の土地・家屋状況>

- ・新耐震基準導入前となる 1980 年以前に建築された住宅が空き家全体の 77% を占める。
- ・構造別では、木造が 65% と最も多く、次に軽量鉄骨造が 30% と続く。



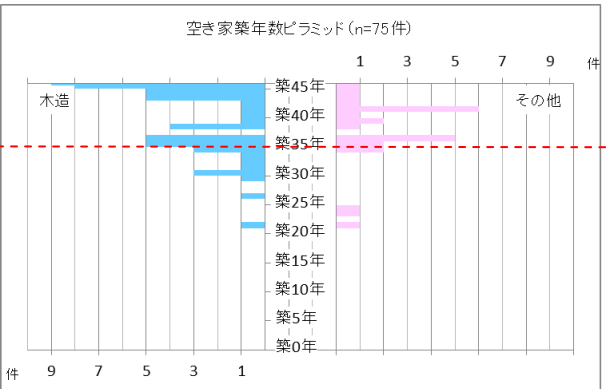
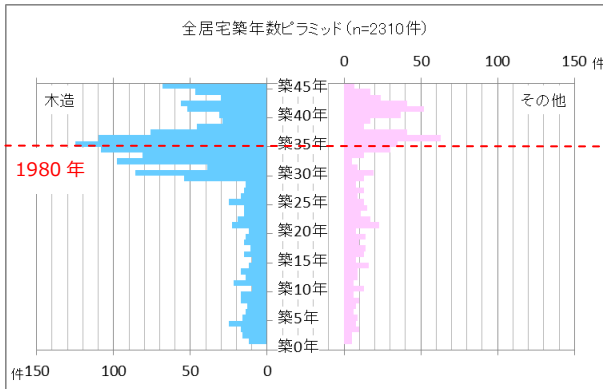
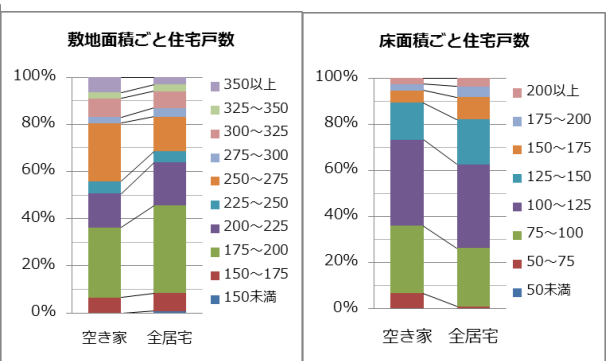
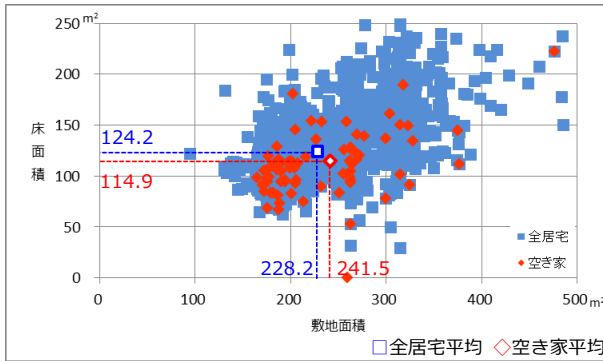
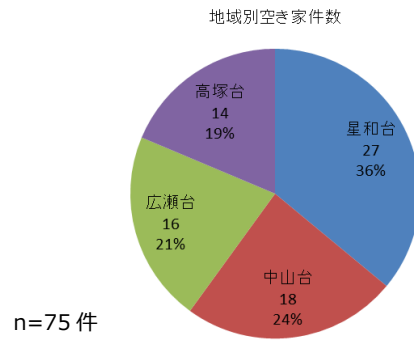
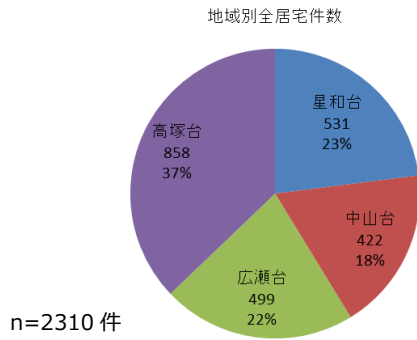
上左グラフ：空き家の新築年（不動産登記情報）

上右グラフ：空き家の構造（不動産登記情報）

下グラフ：空き家の階数（不動産登記情報）

<空き家の土地・家屋傾向>

- ・地域別では、空き家は星和台、中山台に多く分布している。
- ・全居宅と比較し、空き家の敷地面積はやや大きく、床面積はやや小さい。
- ・空き家は全て築20年以上であり、築35～45年の木造住宅が多い。
- ・構造、階数においては、空き家となっている住宅固有の傾向は見られない。



- 上左グラフ：地域別全居宅件数（タワーヒルズ西大和除く）（不動産登記情報）
- 上右グラフ：地域別空き家件数（不動産登記情報）
- 中左グラフ：全居宅（タワーヒルズ西大和除く）、空き家の敷地面積・床面積分布（不動産登記情報）
- 中中央グラフ：全居宅（タワーヒルズ西大和除く）、空き家の敷地面積ごとと住宅戸数（不動産登記情報）
- 中右グラフ：全居宅（タワーヒルズ西大和除く）、空き家の床面積ごとと住宅戸数（不動産登記情報）
- 下左グラフ：全居宅（タワーヒルズ西大和除く）の築年数ピラミッド
- 下右グラフ：空き家の築年数ピラミッド