

水と緑の健康都市 参考資料

○住宅需要に関する各種調査

参考※1

- ① 調査日等：平成12年3月。(株)三菱総合研究所が実施。
- ② 調査対象：北大阪地域(約90万世帯)を対象に潜在的需要を調査。
回収票数478/配布票数2,000(抽出率0.22%)=回収率23.9%
- ③ 回答抜粋：年間2,000戸前後の潜在的需要。(MAX30才台=800戸/年。20才台、40才台=300~400戸/年。)うち8割が戸建て希望。⇒潜在的需要の顕在化が不可欠。

参考※2

- ① 調査日等：平成15年3月。広告代理店の博報堂がインターネットにより実施。
- ② 調査対象：関西在住の10歳代から70歳代の男女1,787人。
- ③ 回答抜粋：1,787人のうちの持ち家派1,496人の分析。
 - ・ 戸建て派77.4%VSマンション派22.6%
 - ・ 郊外戸建派57.4%(持家派の44.4%)VS都市戸建派42.6%(持家派の33.0%)
 - ・ 郊外マンション派31.7%(持家派の7.2%)VS都市マンション派68.3%(持家派の15.4%)⇒戸建て志向が根強い。

参考※3

- ① 調査日等：平成17年。日経新聞(調査会社インタースコop)がインターネットにより実施。
- ② 調査対象：首都圏及び近畿圏に住む40歳代及び50歳代の男女1,000人。
- ③ 回答抜粋：住んでみたいトップは神戸市。都会派が2/3を占めるが、田舎暮らしへの憧れも強く、都会近郊の「プチ田舎」的な場所を理想として求めている。
⇒環境と利便性の両立が求められている。

参考※4

- ① 調査日等：住宅・土地統計調査。平成15年12月に、総務庁統計局が主管部局として、市町村等を通じて実施。
- ② 調査対象：全国99,539世帯。回収87,208(87.6%)。府域6,135世帯。
- ③ 回答抜粋：府域における調査結果
- ④ 家を購入する場合、戸建て志向が強い(47.9%。共同住宅+長屋で22.4%)。
- ⑤ 住み替える場合、
 - 府域全体：都心部(23.8%)と郊外(22.7%)。
 - 北大阪地域：都心部(20.6%)と郊外(27.7%)。
 - ⇒北大阪地域では、戸建て志向が根強い。

水と緑の健康都市の住宅需要について

■水と緑の健康都市への潜在的住宅需要量の推計（箕面北部丘陵地区周辺における住宅需給検討業務 平成12年3月（株式会社三菱総合研究所）より）

住宅需要量推計の考え方

- 「潜在的な需要」と「顕在化する需要」
- 「潜在的な需要」は、一生のライフサイクルの中で、就職、結婚、出産、子の独立、老後などのそれぞれのステージに応じて適切な住宅に居住したいという需要。
- 「顕在化する需要」は、潜在的な需要が、地価や金利、所得などの社会・経済的な要因により、顕在化する需要。

→本調査では水と緑の健康都市への「潜在的な需要量」を推計している。

●需要対象圏域

- 住宅需要が顕在化する範囲は従前居住地の近傍であることが多いため、以下の圏域を対象として潜在的な住宅需要推計を行っている。

大阪市東淀川区、淀川区、豊中市、池田市、吹田市、茨木市、箕面市、高槻市、摂津市、能勢町、豊能町、島本町、兵庫東川西市、猪名川町（2区8市4町（以下北大阪地域と呼ぶ）

●北大阪地域に住民意識調査（平成12年1月実施）

- 北大阪地域の住民を対象として、居住者アンケートを実施し、住宅需要特性を把握するとともに、水と緑の健康都市での住宅取得意向などを把握した。
- この調査で得られた「住み替え希望率」「水と緑の健康都市での住宅取得可能性割合」をもとに、水と緑の健康都市への将来の住宅・住宅地潜在需要量を推計した。
- 調査対象は、北大阪地域の選挙人名簿904,716世帯分からランダム抽出。抽出にあたっては、4つのゾーニングを行い、それぞれの有権者数による比例配分で抽出数を設定している。
- 配布票数2000票（抽出率0.22%）/回収票数478票（回収率23.9%）

注）B1では合計値が468で異なるが無効票を除外したため

年齢別世帯数

1993年住宅統計調査による世帯数をもとに、LCM法（ライフサイクルマトリックス法）により、5歳階級別の5年後人口変化率（コーホート変化率法）、将来世帯人員構成比率などから、将来の世帯年齢別世帯人員別世帯数を推計した。

1998年の北大阪地域の家計支持者年齢別世帯人員数別世帯数

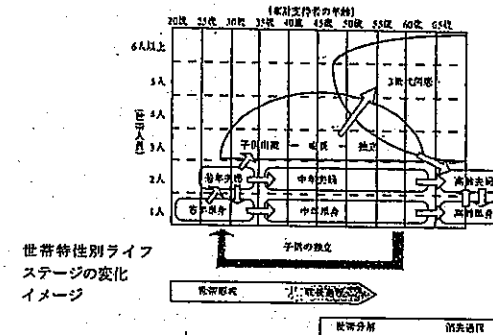
年齢	29歳以下	30～39歳	40～49歳	50～59歳	60歳以上	合計
世帯人員数	72,829	21,625	12,754	5,793	1,238	114,239
世帯人員数	31,418	23,283	27,014	37,565	17,644	136,925
世帯人員数	26,011	20,424	26,200	55,697	32,192	151,523
世帯人員数	28,577	40,808	53,974	58,318	23,090	204,767
世帯人員数	63,775	95,990	39,908	13,224	7,922	220,809
合計	222,609	202,120	159,850	171,598	82,086	838,263

2003年の北大阪地域の家計支持者年齢別世帯人員数別世帯数

年齢	29歳以下	30～39歳	40～49歳	50～59歳	60歳以上	合計
世帯人員数	60,801	18,661	10,974	5,086	1,077	96,579
世帯人員数	37,027	26,311	29,314	37,964	18,279	148,895
世帯人員数	23,039	18,070	23,078	49,932	28,299	142,418
世帯人員数	29,240	39,630	52,683	56,656	21,349	199,605
世帯人員数	81,402	120,636	50,826	16,401	9,340	278,605
合計	231,509	223,309	166,876	166,019	78,343	866,056

2013年の北大阪地域の家計支持者年齢別世帯人員数別世帯数

年齢	29歳以下	30～39歳	40～49歳	50～59歳	60歳以上	合計
世帯人員数	41,646	12,013	6,956	3,198	694	64,507
世帯人員数	33,327	21,927	22,937	26,432	13,129	117,753
世帯人員数	29,520	22,176	27,264	54,651	31,807	165,418
世帯人員数	23,503	29,694	39,514	42,275	14,675	149,660
世帯人員数	112,280	161,663	69,535	21,470	11,388	376,337
合計	240,277	247,473	166,206	148,027	71,693	873,675



2008年の北大阪地域の家計支持者年齢別世帯人員数別世帯数

年齢	29歳以下	30～39歳	40～49歳	50～59歳	60歳以上	合計
世帯人員数	49,229	14,663	8,564	3,944	846	77,245
世帯人員数	38,307	26,205	28,225	34,377	16,841	143,955
世帯人員数	25,554	19,563	24,481	50,862	29,223	149,684
世帯人員数	25,482	33,121	44,104	47,250	17,050	167,006
世帯人員数	100,253	146,348	62,336	19,653	10,755	339,344
合計	238,825	239,900	167,709	156,086	74,715	877,235

2018年の北大阪地域の家計支持者年齢別世帯人員数別世帯数

年齢	29歳以下	30～39歳	40～49歳	50～59歳	60歳以上	合計
世帯人員数	38,367	10,531	6,953	2,758	605	59,314
世帯人員数	27,710	17,463	17,761	19,463	9,748	92,144
世帯人員数	30,294	22,325	26,937	52,228	30,685	162,469
世帯人員数	26,362	31,667	42,125	45,115	15,168	159,458
世帯人員数	115,322	163,968	71,155	21,568	11,103	383,113
合計	237,055	245,973	164,041	141,122	67,309	855,499

アンケート調査対象者の世帯数

- アンケート対象者は選挙人名簿からのランダム抽出であり、その世帯年齢別世帯人員数別配布数を把握できないことから、アンケート回答者の構成比と同じであると仮定し、配布2000票における世帯年齢別世帯人員数別配布数を設定した。

B3=2000×B1/468

アンケート回答者の世帯人数・世帯年齢別構成 B1

年齢	29歳以下	30～39歳	40～49歳	50～59歳	60歳以上	合計
世帯人員数	5	9	6	0	2	22
世帯人員数	4	17	24	22	10	77
世帯人員数	4	5	11	34	26	80
世帯人員数	7	25	50	54	18	154
世帯人員数	12	57	33	19	14	135
合計	32	113	124	129	70	468

アンケート回答者の世帯人数・世帯年齢別構成の割合 B2

年齢	29歳以下	30～39歳	40～49歳	50～59歳	60歳以上	合計
割合	1.1%	1.9%	1.3%	0.0%	0.4%	4.7%
割合	0.9%	3.6%	5.1%	4.7%	2.1%	16.5%
割合	0.9%	1.1%	3.4%	7.3%	5.6%	17.1%
割合	1.5%	5.3%	10.7%	11.5%	3.8%	32.9%
割合	2.6%	12.2%	7.1%	4.1%	3.0%	28.8%
合計	5.8%	24.1%	26.5%	27.6%	15.0%	100.0%

アンケート調査対象者の世帯人数・世帯年齢別構成 B3

年齢	29歳以下	30～39歳	40～49歳	50～59歳	60歳以上	合計
世帯人員数	21	38	26	0	9	94
世帯人員数	17	73	103	94	43	329
世帯人員数	17	21	47	145	111	342
世帯人員数	30	107	214	231	77	658
世帯人員数	51	244	141	81	60	577
合計	137	483	530	551	299	2,000

住宅需要量の推計方法

※本項では、住宅需要量の推計方法の考え方を示すため、2009年～2013年の5年間の推計値のみ表示している。

別年ごとの推計世帯数 A

2008年の北大阪地域の家計支持者年齢別世帯人員数別世帯数

年齢	世帯人員数					合計
	1人	2人	3人	4人以上	合計	
29歳以下	49,229	14,663	8,564	3,944	846	77,245
30～39歳	38,307	26,205	28,225	34,377	16,841	143,955
40～49歳	25,554	19,563	24,481	50,862	29,223	149,684
50～59歳	25,482	33,121	44,104	47,250	17,050	167,006
60歳以上	100,253	146,348	62,336	19,653	10,755	339,344
合計	238,825	239,900	167,709	156,086	74,715	877,236

× C/B 3

× D/B 1

住宅取得意向の割合 C/B 3

(北大阪居住者アンケートより)

住宅住み替えの時期が5年以内の割合 D/B 1

(北大阪居住者アンケートより)

アンケート回答者に占める住み替え希望者(5年以内) (回答者数)

年齢	住み替え希望者(5年以内)					合計
	3人	2人	4人	0人	2人	
29歳以下	3	2	4	0	2	11
30～39歳	0	7	11	8	2	28
40～49歳	1	0	4	8	4	17
50～59歳	0	5	7	7	2	21
60歳以上	1	8	3	5	2	19
合計	5	22	29	28	12	96

別年ごとの将来住宅需要量 E

2009～2013年

年齢	世帯人員数					合計
	1人	2人	3人	4人以上	合計	
29歳以下	5,529	678	1,336	0	198	7,741
30～39歳	0	2,228	2,396	2,260	394	7,279
40～49歳	1,121	0	1,326	1,400	364	4,211
50～59歳	0	558	636	557	222	1,973
60歳以上	489	1,012	321	573	103	2,498
合計	7,139	4,476	6,015	4,791	1,280	23,702

× F/C

住み替え意向有りの中の「水と緑の健康都市」での購入を検討する割合 F/C

(北大阪居住者アンケートより)

住宅取得意向有り世帯のうち水と緑の健康都市に住み替えを検討する者(回答者数)

年齢	水と緑の健康都市					合計
	1人	2人	3人	4人以上	合計	
29歳以下	1	6	2	0	1	10
30～39歳	0	8	11	9	3	31
40～49歳	1	0	3	10	6	20
50～59歳	1	6	10	9	3	29
60歳以上	0	4	6	3	2	15
合計	3	24	32	31	16	105

5年ごとの「水と緑の健康都市」における住宅着任の購入可能性 G

2009～2013年

年齢	世帯人員数					合計
	1人	2人	3人	4人以上	合計	
29歳以下	1,382	508	445	0	99	2,435
30～39歳	0	1,188	1,387	1,197	236	4,009
40～49歳	374	0	568	824	243	2,008
50～59歳	0	372	289	239	74	974
60歳以上	0	337	241	191	51	821
合計	1,756	2,406	2,931	2,450	703	10,247

水と緑の健康都市における潜在的住宅購入需要のまとめ

- 30才代での潜在的需要量がもっとも多くなっており、2004～2008年の5年間に約4000戸(年間800戸)、2009年～2013年で約4000戸(年間800戸)、2014年～2018年で約3200戸(年間640戸)、2019年～2023年で約2500戸(年間500戸)となっている。
- 次いで、20才代、40才代における潜在的需要量も多く、年間300～400戸程度の需要量となっている。
- 全体の潜在的需要量を見ると、2004～2008年の5年間に約11000戸(年間2200戸)、2009年～2013年で約10000戸(年間2000戸)、2014年～2018年で約9200戸(年間1840戸)、2019年～2023年で約8300戸(年間1660戸)となっている。
- アンケートによると、戸建を希望する割合が約8割となっていることから、潜在的需要量のうち8割がより「水と緑の健康都市」での住宅取得可能性が高い需要量と考えられる。
(注：アンケート調査実施時点での事業計画を前提としているため、全体の需要量は集合住宅に対する需要も含んでいると考えられる。)

水と緑の健康都市における潜在的住宅購入需要のまとめ

年齢	1999～2003年		2004～2008年		2009～2013年		2014～2018年	
	戸数	年間	戸数	年間	戸数	年間	戸数	年間
29歳以下	3,603		3,951		2,435		2,029	
30～39歳	3,940		4,212		4,009		3,226	
40～49歳	2,174		1,916		2,008		2,214	
50～59歳	1,207		1,169		974		870	
60歳以上	542		679		821		905	
合計	11,465		11,027		10,247		9,243	
年換算需要数	2,293		2,205		2,049		1,849	
戸建需要 (アンケートより8割)	1,834		1,764		1,640		1,479	

まちびらき予定の2007年以降で、1年当たり1300～1800戸程度の潜在需要が存在する。

(参考：現時点における世帯数の実績値)

- 需要推計に用いた世帯数の予測値と実績値を比較すると、実績値が予測値を上回っており、予測された需要量については、過小に算出されていると言える。

需要推計に用いている推計世帯数と世帯数の実績値

	需要推計に用いている推計世帯数			実績	
	1998年	2003年	2008年	1998年	2004年
箕面市	44,320	45,720	46,830	46,511	51,366
東淀川区	83,910	89,000	92,920	81,054	90,455
淀川区	72,820	74,620	75,170	73,585	85,727
豊中市	153,430	155,290	154,240	158,128	163,948
池田市	38,620	40,290	41,660	39,882	43,033
吹田市	124,020	124,770	122,900	133,581	148,652
茨木市	86,450	87,900	87,210	97,152	106,176
高槻市	126,270	134,700	140,660	133,643	139,043
摂津市	30,580	32,340	33,190	32,574	33,672
川西市	47,060	49,560	51,150	53,814	58,647
合計	807,480	834,190	845,930	849,924	920,719

注：推計に用いた住宅統計調査報告(総務省統計局)のデータの制約により市部のみデータ

※1998年実績値は住宅統計調査データ

※2004年大阪府下の実績値は大阪府毎月推計人口(平成16年8月1日現在)

※2004年川西市の実績値は川西市行政室総務課による推計人口(平成16年8月末現在)

住宅需要推計結果から考えられる視点

- まちびらき予定の2007年以降で、1年当たり1300～1800戸程度の潜在需要が存在する。
- 水と緑の健康都市の計画戸数2900戸に対して、潜在需要としては十分な量が存在すると言える。
- 住替え需要に対して、競合する住宅供給も多数あることから、潜在需要を「水と緑の健康都市」を受け皿として顕在化させる努力が必要となる。
- そのためには、最も潜在需要の多い30～40才代をメインターゲットとしつつ、50～60才代の住替え需要も相当数存在するため、対応する供給方策が必要である。

■近畿圏の住宅供給を取り巻く状況

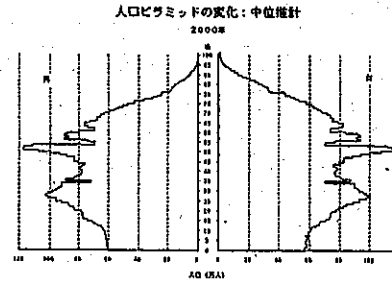
■人口減少局面へ突入

平成 12 (2000) 年の日本の総人口は国勢調査によれば 1 億 2,693 万人であった。中位推計の結果に基づけば、この総人口は今後も緩やかに増加し、平成 18 (2006) 年に 1 億 2,774 万人でピークに達した後、以後長期の人口減少過程に入る。

■2つの大きな世代層 (団塊世代、団塊 J) の波

平成 12 (2000) 年の人口ピラミッドを見ると、第 1 次ベビーブーム世代が 50 歳代の前半、第 2 次ベビーブーム世代が 20 歳代後半にある。今後、2007 年～2009 年にかけて第 1 次ベビーブーム世代が定年を迎え、その新しい高齢期のライフスタイルが注目されている。また、ほぼ同時期に第 2 次ベビーブーム世代が住宅取得行動をとる比率の高い 30 才代後半～40 才代前半の階層に入ってくる。

今後の 10 年間で、こういった人口構成や新しいライフスタイルの創出による住宅取得行動に着目する必要がある。



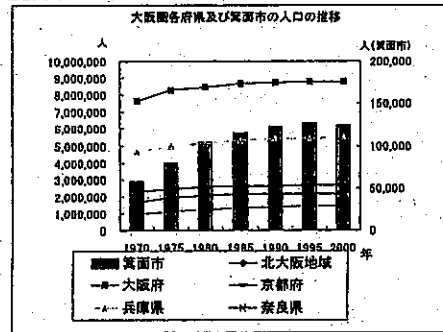
(出展: 日本の将来推計人口 (平成 14 年 1 月推計) 国立社会保障・人口問題研究所)

近畿圏の住宅供給を取り巻く状況から考えられる視点

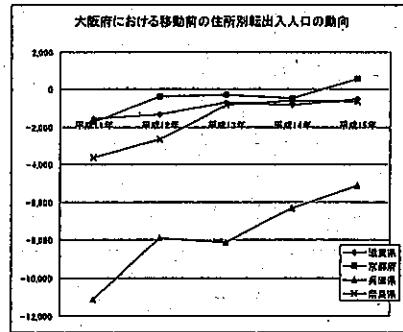
- 都市間競争の中で、定住人口を確保するための住宅供給が必要である。
- 人口減少局面を迎える中で第 2 次ベビーブーム世代の 1 次取得、第 1 次ベビーブーム世代の定年によるライフスタイルの変化に対する住宅供給時期を逃さない。
- より「安く」「ゆとりのある」方向を指向する住宅市場を踏まえた供給・販売戦略が必要である。
- 居住地として評価の高い北摂・北大阪エリアとしての供給・販売戦略が必要である。

近畿圏の住宅供給等の動向

①近畿圏全体で人口減少傾向にあり、今後は各府県、エリア内での人口定住をどのように促進するかが課題となる

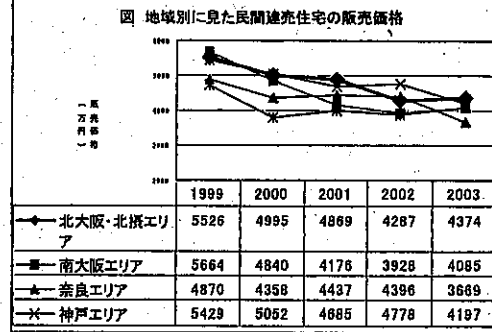


資料: 国勢調査



資料: 住民基本台帳人口移動報告 (人口移動の現状)

②近畿圏全体における住宅・宅地供給市場は低迷しているが、地域別ではその販売価格に差異が見られる (北大阪・北摂エリアは 4000 万台を維持しており、市場の評価が高い)



資料: マーケティングエーシー

特に「水と緑の健康都市」で考えられる視点

- 平成 19 年度のまちびらきに向けて確実な事業推進を図る必要がある。
- 主要な需要対象として、第 2 次ベビーブーム世代 (現在の 20 才代後半)、第 1 次ベビーブーム世代 (現在の 50 才代後半) をとらえた販売戦略が必要。
- また、今後注目される新しいライフスタイル指向を取り込むために、里山住宅地などでの特徴的な戦略が必要。

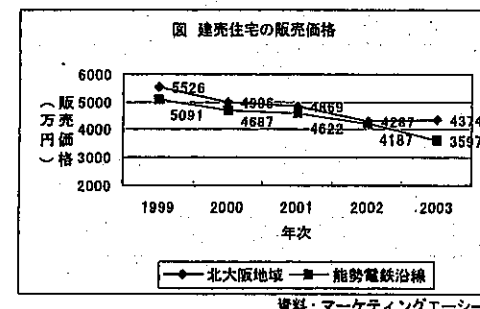
北大阪・北摂エリアにおける建売住宅及び宅地供給

①能勢電鉄沿線での既存開発のうち未供給宅地が 3000 戸以上あるのに加え、周辺地域で新規に大規模ニュータウン開発がはじまる

名称	概要
国際文化公園都市 (彩都)	所在地: 大阪府茨木市、箕面市 開発時期: 2003 年～ 総開発面積: 約 743ha 計画戸数: 16,700 戸 計画人口: 約 60,000 人
ビュータウン 阪急宝塚山手台	所在地: 宝塚市山手台 開発時期: 1986 年～ 総開発面積: 約 189ha 計画戸数: 3,246 戸 計画人口: 約 11,700 人

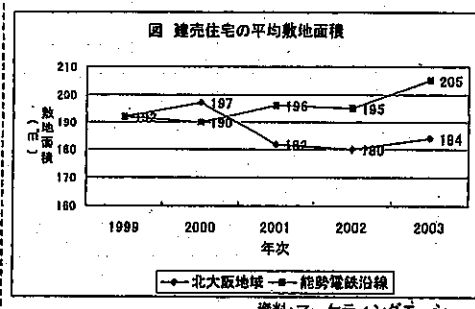
※開発グループ内企業の撤退により開発がストップしていたが、2006年3月の分譲再開を目指して協議中。

②既存ニュータウンでの一括卸売による低価格帯の建売住宅の供給 (能勢電鉄沿線の価格低下)



資料: マーケティングエーシー

③建売住宅の延べ床面積が縮小する一方で、宅地規模は拡大傾向にある



資料: マーケティングエーシー

※マーケティングエーシーによるデータにおける「北大阪・北摂エリア」とは、大阪府北部・宝塚市・川西市・川辺郡・西宮市北部・三田市・篠山市・八幡市・京田辺市である。

■まちに必要な施設・サービス

大手ハウスメーカー及びディベロッパーに対するヒアリングによる「まちに必要な施設」 (大阪府水と緑の健康都市建設課調べ 平成14年9月)

- ①コンビニエンスストア及び食品スーパーなどの利便施設の立地は生活利便性を高める上で不可欠
- ②ファミリー層をターゲットとする上で、団地内に小学校が必要

企業名	まちに必要な施設について		その他
	利便施設等	学校	
A	<ul style="list-style-type: none"> 利便施設をそろえないと売るのは難しい。 福祉の施設より先ず利便施設をそろえること。 最低でも、地区内に食品スーパーは必要。 その他に、郵便局と医者は必ず必要。 	<ul style="list-style-type: none"> ファミリー層をターゲットにするなら、最低でも小学校はタウン内にいる。 マンションでも小学校が15分内でないと思わない。 	<ul style="list-style-type: none"> 値段を下げても年間販売戸数は変わらない。
B	<ul style="list-style-type: none"> 食品スーパーは必ずいる。 	<ul style="list-style-type: none"> 学校も小・中学校までは団地内に必要。団地内にないと売りにくくなる。 	<ul style="list-style-type: none"> 1 団地では年間 100~200 戸
C	<ul style="list-style-type: none"> 食品スーパーは是が非でも呼んでくること。 不便であるとお客は他の物件に目がいく。 買いまわりができるところがないと夜遅く買い物にいけない。 施設の建物まで地主で用意すれば、賃貸でテナントを連れてくることはできる。 		<ul style="list-style-type: none"> 1 団地でよく売れて 80 戸。
D	<ul style="list-style-type: none"> 第3は病院。 買い物は、猪名川パークタウンにダイエーがあるので不便ではない。コンビニが1、2軒あればよい。 	<ul style="list-style-type: none"> 第2は学校。団地の外であると売るときに売りにくい。 	<ul style="list-style-type: none"> 販売可能戸数は 100~150 戸/年 第1は交通の便。バスであれば、朝夕何便あるか。
E	<ul style="list-style-type: none"> 店舗も、大型店はいらないが、阪南スカイタウンのデリーカーナートの半分は欲しい。となり町(ときわ倉)に買い物に行くというイメージはよくない。トンネルから家までの間に欲しい。 	<ul style="list-style-type: none"> 小学校まで2キロはしんどい。1100戸計画するなら小学校は必要。 	<ul style="list-style-type: none"> 販売可能戸数は年間 50~100 戸。
F	<ul style="list-style-type: none"> 地区内にスーパーがあった方がよい。地区内にないと年 100 戸は難しい。 	<ul style="list-style-type: none"> 小学校は団地内に必要。無いのは真っ先に嫌がる。1次取得のファミリー層を考えると小学校が団地内にはないのはきつい。 	<ul style="list-style-type: none"> 販売戸数は年間 100 戸は売らないといけない。
G	<ul style="list-style-type: none"> コンビニが3つか4つ団地内にあってほしい。 オアシスでも土地建物無償だけでなく、赤字補填してまでも営業させているところもある。 医院。小児科。ATMは必要。 	<ul style="list-style-type: none"> 小学校は団地内にはないとそれだけで客の2/3は逃げる。 	<ul style="list-style-type: none"> 年間 100 戸でも 30 年。

まちに必要な施設・サービスの面で考えられる視点

- 居住者の生活を支えるコンビニエンスストア及びスーパーなどの利便施設の誘致・整備が必要
- ファミリー層の需要に対応するために、小・中学校の整備が必要
- 千里中央に直結するバス路線が大阪都心部への通勤者の需要に対応できる。

特に「水と緑の健康都市」で考えられる視点

- まちびらき当初から、生活を支えるコンビニエンスストアやミニスーパーなどの利便施設の誘致を進める必要がある。
- 当初から、小中一貫校の立地が必要である。
- 大阪都心部へ直結する千里中央駅へのバス路線・バス便を確実に確保する必要がある。

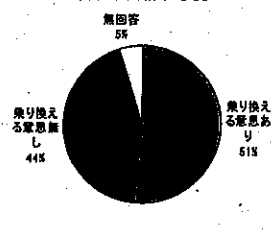
バス路線に関するアンケート (水と緑の健康都市建設課調査)

- ①千里中央に直結するバス路線の利便性は通勤者等に評価される

調査概要

- 調査時期：平成15年1~2月
- 調査対象：箕面市止々呂美地区、豊能町ときわ台、東ときわ台、光風台、新光風台
- 調査件数：対象区域全戸対象
配布 6558 世帯 回収 2229 世帯 (回収率 33.9%)

図 水と緑の健康都市から千里中央までの直通バスが運行された場合の「現在の交通手段から乗り換える意思」



御堂筋線利用者の状況と「乗り換え意思」

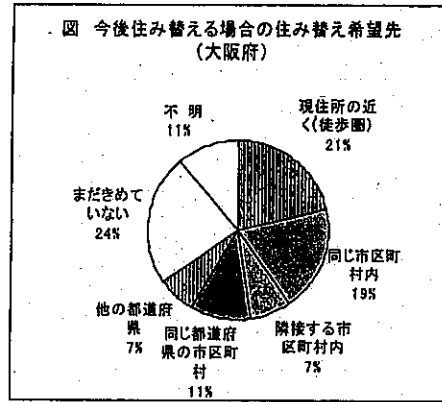
利用する駅	利用者総数 (人)	乗り換え意思	
		うち乗り換え意思あり	乗り換え意思ありの割合
千里中央~中津間	266	241	90.6%
梅田	961	592	61.6%
淀屋橋~難波間	312	206	66.0%
大國町~天王寺間	26	19	73.1%
天王寺以南	15	10	66.7%
合計	1,580	1,068	67.6%

注：世帯単位でアンケート調査を実施しているが、最大4人まで記入できる様式として回答を得ている。

■市民意識からみた近畿圏の住宅需要

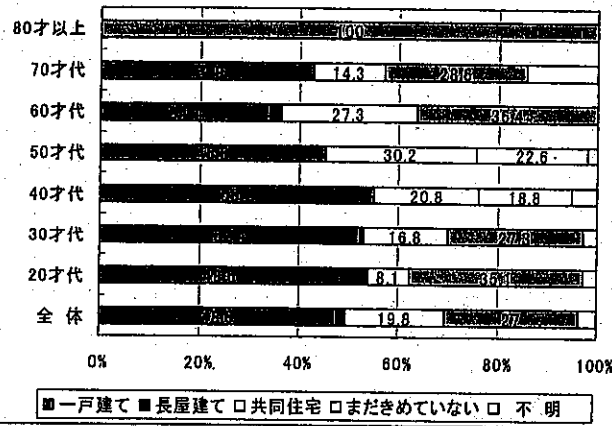
大阪府及び近畿圏居住者の住替え意識

①新築一戸建て、現住所近くでの住み替え意識が高い



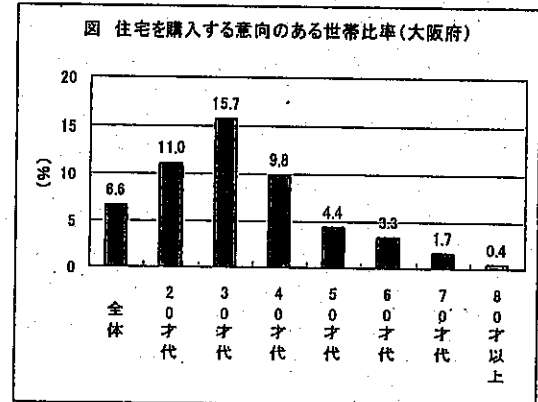
資料：平成15年住宅需要実態調査

図 住宅を購入する意向を持つ世帯の希望する「住宅の建て方」(大阪府)



資料：平成15年住宅需要実態調査

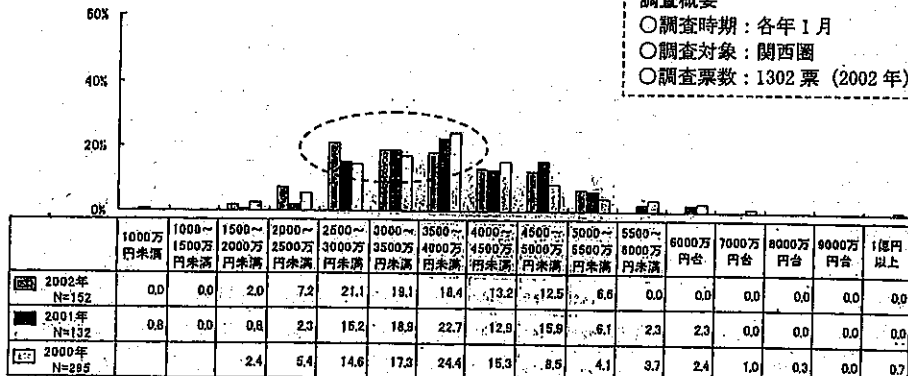
②住宅取得希望階層の中心は「30才代の第一次取得者層」であるが、他の層のニーズも捕らえる必要がある



資料：平成15年住宅需要実態調査

③希望価格帯は低下傾向にあり、2000万円台後半から3000万円前半の価格帯を希望する階層が多い。

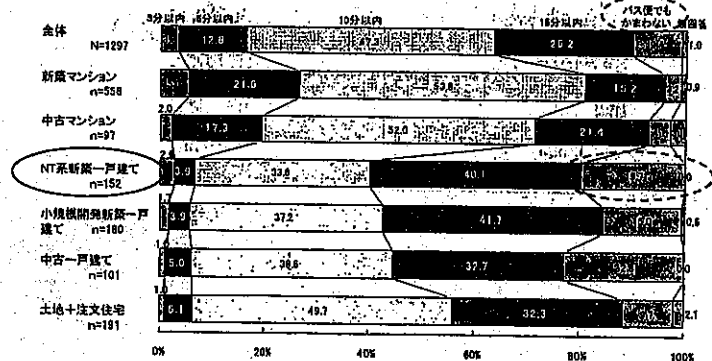
図 ニュータウン系一戸建て希望層の「購入可能限度額」



資料：民間リサーチ会社調べ

④バス路線による交通アクセスはある程度許容される。

図 希望住宅タイプ別「駅から自宅までの許容徒歩分数」



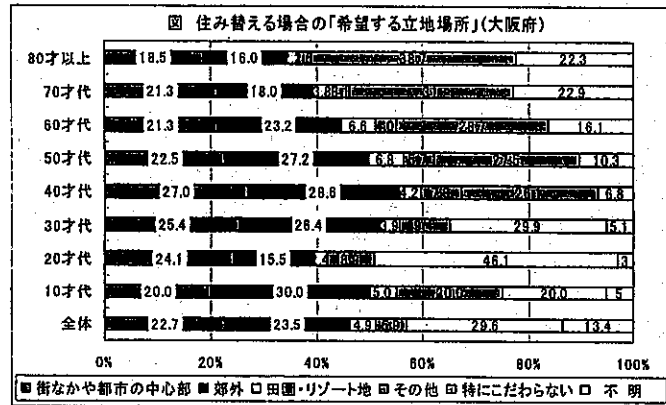
資料：民間リサーチ会社調べ

※住宅需要実態調査の調査概要

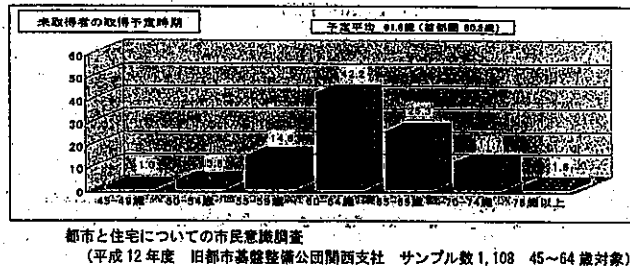
平成15年住宅・土地統計調査の対象となる調査区の中から、約1/16の抽出率で無作為等間隔抽出法により全国一律に抽出し、抽出された調査区内の、住宅・土地統計調査の対象住戸以外から8戸の対象住戸を抽出し、この住戸に住む普通世帯を調査対象世帯とした。このようにして抽出された全国の調査対象世帯は99,539世帯である。(回収数：87,208 回収率：87.6%)
大阪府における回収数は、6,132世帯である。

新しいライフスタイル・住宅に対する価値観

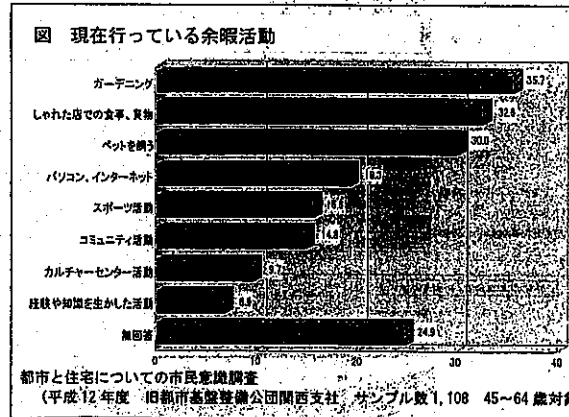
①都心指向が高まっているが、郊外居住へのニーズも根強い



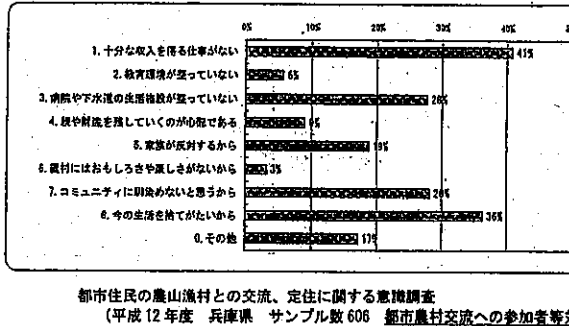
③定年後に「終の棲家」を取得する新しい熟年スタイルが増えてきている



④ゆとりのある「郊外的な生活」と、利便性の高い「都市的な生活」の両立が求められている。



多自然居住を実現できない理由



大阪及び近畿圏居住者の住替え意識(前項)

市民意識からみた近畿圏の住宅需要から考えられる視点

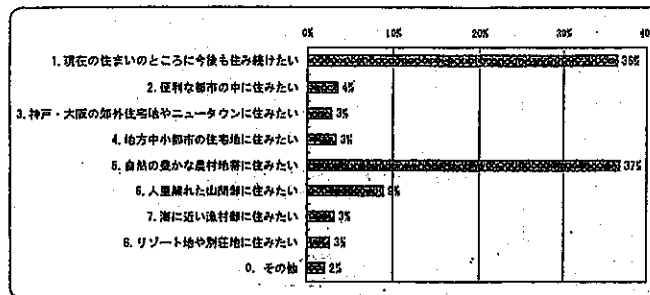
- 【住替え意識】
- 「居住地の近く」「一戸建て」に対するニーズが強い
 - 30才代の一次取得者階層の住宅取得ニーズが強く、学校施設などファミリー層に対応できる整備が不可欠。他層のニーズもとらえる必要がある
 - 住宅に対する投資額は低下傾向
 - ニュータウンでの住宅購入者はバス路線でのアクセスをある程度許容する
- 【住宅に対する価値観】
- ゆとりのある郊外一戸建て住宅への根強いニーズ
 - 「多自然居住」へのニーズの高まり
 - 定年後に住替える「新たなライフスタイル」の増加
 - 「郊外的な生活」と「都市的な生活」の両立が求められている。

特に「水と緑の健康都市」で考えられる視点

- メインターゲットとサブターゲットを持つ
- ・メインターゲット：北摂エリア・30才代・一次取得者階層
- ・サブターゲット：大阪圏・50才代・2次取得者階層
- まちの資源を活かした新しいライフスタイルを提案する
- ・都市的生活と多自然居住的ライフスタイルの両立 (ex. 御堂筋線で通勤しながら、里山で楽しむ)
- ・定年後の新しいライフスタイル(ex. 里山環境を活かしたコミュニティ活動)

②別荘やセカンドハウスに対する需要や多自然居住などのニーズが高まってきている

図 将来の住み替えについての希望



都市住民の農山漁村との交流、定住に関する意識調査 (平成12年度 兵庫県 サンプル数606 都市農村交流への参加者等対象)

2003年7月15日

関西の「持ち家」派（約1500名）を中心に「住宅に関する意識」を分析

「阪神エリア」の人気は根強いが、
「マンション派」は大阪中心部にも注目

博報堂関西支社ではこのたび、関西地域在住の生活者にインターネット調査を行い、「持ち家」志向の生活者を中心に「住むこと」についてどのような意識を持っているか調査・分析致しました。以下、その結果についてまとめましたので、ご紹介致します。

本調査は、本年3月に、インターネットを通じて10-70代の関西在住者に調査したもので、回収した1787名のうち、83.7%にあたる1496名の「持ち家志向」の生活者を中心に分析したものです。

これによると、関西の持ち家志向の生活者は、「戸建て」志向が高く、全体の77.4%の人達が「マンションよりも戸建て」を志向していました。また、住みたいエリアについて、「戸建て派」では「住吉・芦屋」「宝塚」「三宮・北野」「灘・御影」といった阪神間エリアが上位に目立ちましたが、「マンション派」は「住吉・芦屋」に続いて「大阪城・OBP」が2位に入り、7位に「梅田」、9位に「堀江」と大阪中心部も阪神エリアに交じってランクイン、「マンション派には大阪中心部も人気」のようです。

「戸建て派」と「マンション派」では「住」についての意識にも差があり、「ライフステージにあわせて住み替えたい」という人は、「戸建て派」では2割（21.9%）程度ですが、「マンション派」では4割（39.3%）と多くなります。また、「マンション派」では「郊外よりも都市」に住みたい人が7割（68.3%）と多いのに対し、「戸建て派」は「都市よりも郊外」に住みたい人が6割（57.7%）のほうが多くなっています。

また、調査の全体回収数1787名をベースに見ると、「都市型マンションの購入を検討している」という人は20.3%、「5年未満のうちに」都市型マンションの購入を検討している人は4.5%という結果も出ています。

さらに、「5年未満のうちに都市型マンションの購入を考えている人」が不動産物件に関する情報を得たい情報源で「インターネット」がトップに挙がっています。このことからインターネットを使ったプロモーションの有効性も明らかになりました。

以下、詳細データは別紙にてご紹介しておりますのでご参照ください。

■調査概要■

調査時期：2003年3月

調査手法：関西どっとコム登録会員に対するインターネット調査

対象者：関西在住（大阪・京都・兵庫・奈良・和歌山）の10-70才代男女1787名
（持ち家志向のある1496名を中心に分析）

第2の人生「プチ田舎で」

定年後「住みたい町」ランキング

定年後の暮らしは都会志向が三分の二。日本経済新聞社が首都圏近畿圏の住民千人に調査したところ、結論が出た。女性、また年齢が高いほどその傾向は強い。「住みたい市区町村」は神戸市がトップ。生活の便利さを自然と加える両方の条件が評価された。第2の人生は都会近郊の「プチ田舎」で満喫――。都市住民の心がけられる生活スタイルだ。

自然と便利さ両方望む

◆田舎が都会か
「田舎暮らしならってって」
の聲は、その人々にとっては、田舎暮らしのイメージを刷新している。田舎暮らしのイメージは「田舎暮らし」ではなく「プチ田舎暮らし」だ。田舎暮らしのイメージは「田舎暮らし」ではなく「プチ田舎暮らし」だ。田舎暮らしのイメージは「田舎暮らし」ではなく「プチ田舎暮らし」だ。

神戸市	80人
大阪市	45
横浜市	40
京都市	39
那覇市	25
石巻市(宮城)	14
豊中市(大阪)	14
奈良市	13
明石市(兵庫)	12
札幌市	11
世田谷区(東京)	11
伊豆市(静岡)	10
鎌倉市(神奈川)	10
川崎市	10
堺市(大阪)	9
吹田市(大阪)	9
西宮市(兵庫)	9
文京区(東京)	9
港区(東京)	9

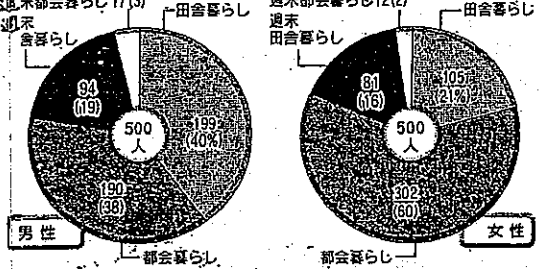
千葉県	144人
東京都	142
兵庫県	123
神奈川県	109
静岡県	85
京都府	53
大阪府	42
静岡県	36
埼玉県	33
愛知県	30
北海道	27
長野県	25
和歌山県	13
岡山県	12
鹿児島県	10

◆必要な条件は
「第2の人生を過ごす」
町に必要なのは「自然環境」
回帰(約7割)は「自然環境」
的要素を重視する。田舎暮らしのイメージは「田舎暮らし」ではなく「プチ田舎暮らし」だ。田舎暮らしのイメージは「田舎暮らし」ではなく「プチ田舎暮らし」だ。

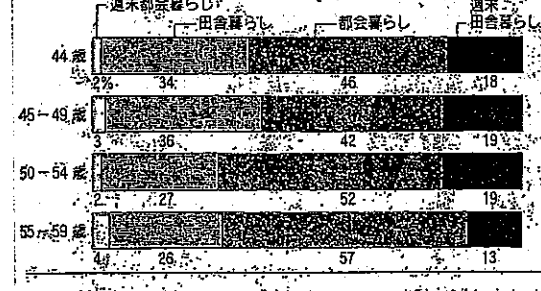
「自然環境が重要」
「自然環境が重要」
「自然環境が重要」
「自然環境が重要」
「自然環境が重要」



男性はロマン 女性は現実的？



定年に近づくほど都会志向強く



「グリーン・リトリス」
「グリーン・リトリス」
「グリーン・リトリス」
「グリーン・リトリス」
「グリーン・リトリス」

はじめに

平成15年

住宅需要実態調査結果報告

—大阪府集計結果—

この報告書は、平成15年12月1日現在で国土交通省が行った住宅需要実態調査の結果のうち、大阪府内で実施された調査の結果を抽出して、その概要をとりまとめたものです。

本調査は、住宅に関する需要動向等を把握し、住宅に関する客観的評価と主観的評価との関連性等の分析を行なうことにより、住宅政策の展開を図る上での基礎資料を得ることを目的としており、現在の住宅、住環境に対する意識、住居費負担に関する評価、住み替え等居住状況の変化と変化に要した費用、今後の住まいの改善計画やその予定経費、高齢者居住の対応等について調査し、とりまとめを行っております。

本報告をとりまとめるに当たり、お世話になりました関係各位に謝辞を申し上げます。

平成17年3月

大 阪 府

5. 調査の方法

本調査は、次に掲げる方法によって行われた。

(1) 調査対象の抽出

平成15年住宅・土地統計調査の対象となる調査区の中から、無作為等間隔抽出法により抽出された調査区内の、住宅・土地統計調査の対象住戸以外から対象住戸を抽出し、この住戸に住む普通世帯を調査対象世帯とした。このようにして抽出された調査対象世帯は7,238世帯である。

(2) 調査の実施

調査員は平成15年11月24日から平成15年11月30日までの間に、受持ち調査区内の抽出された調査対象世帯に調査票を配布し、その記入を依頼した。

また、12月1日から12月7日までの間に、受持ち調査区内の調査対象世帯を再度訪問し、調査票を受け取り、記入内容を検査し、記入漏れや記入誤りの補正訂正のほか調査員記入欄に所要事項の記入を行ったのち、指導員に提出した。

6. 調査票の回収

調査対象世帯及び調査回収数は、次のとおりである。

調査対象数：7,238

回収数：6,135

回収率：84.8%

7. 結果の集計

調査結果は、対象調査区の抽出率、各調査区における調査対象住戸の抽出率等を基に、世帯数を拡大推計し、所要のクロス集計を行った。

なお、集計に当たっての住宅や世帯の種別、地域区分等については、「用語の解説」を参照のこと。

5. 住宅の住み替え・改善の意向

(1) 住み替え・改善の意向の有無とその内容

住み替え・改善の「意向がある」世帯の割合は19.0%である。平成10年の調査では22.6%（「具体的な計画がある」世帯及び「具体的な計画はないが考えている」世帯の合計）であり、3.6ポイントの減少となっている。

住み替え・改善の意向の内容についてみると、「家を購入する」（全体の6.6%、意向のある世帯の34.5%）が最も多く、次いで「リフォーム（増改築、模様替え、修繕など）を行う」（全体の5.5%、意向のある世帯の29.2%）、「家を借りる」（全体の3.9%、意向のある世帯の20.3%）、「家を新築する」（全体の1.2%、意向のある世帯の6.3%）となっている。

（図-14）（図-15）

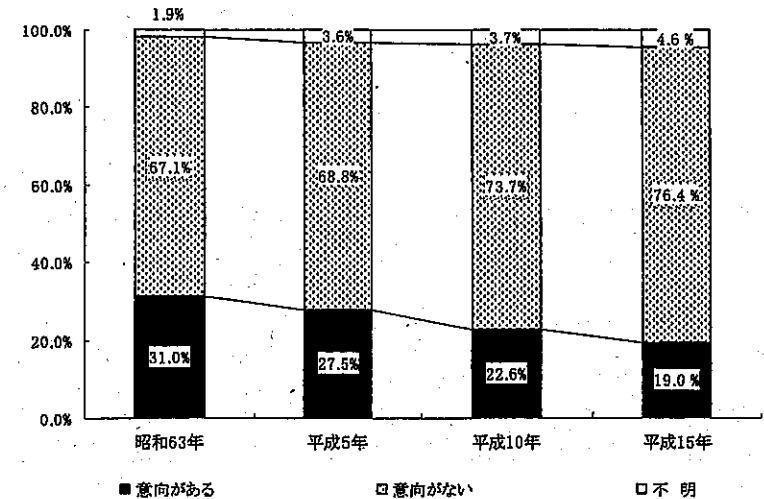


図-14 住み替え・改善の意向の有無

6. 今後の住まい方の意向

(1) 居住継続の意向

① 地域別

地域別で現在の住まいに住み続けたいという意向が最も多いのは、泉州地域 40.6% (泉北 38.9%、泉南 44.9%) が最も高く、南河内地域 38.4%、大阪市地域 37.0%、北大阪地域 36.0%、東大阪地域 34.2%の順となっている。

(表-49)

② 住宅タイプ別

住宅タイプ別にみると、現在の住まいに住み続けたいという意向が最も多いのは持家の「一戸建・長屋建」で、53.9%が住み続けたいとしている。これに対して、持家でも「共同住宅」では 31.9%となっており、持家でもタイプにより継続的な居住意向に違いがあることがわかる。借家では「民営賃貸住宅」、「公団・公社等の賃貸住宅」、「給与住宅」で住み続けたいとする世帯の割合は、1割～2割の間であるが、「都道府県・市区町村営賃貸住宅」では 36.2%と継続的な居住意向が強い。

(表-50)

③ 家族類型別

家族類型別にみると、現在の住まいに住み続けたいという意向が最も多いのは、「単身(75歳以上)」で、64.1%の世帯が住み続けたいとしている。次いで、「夫婦のみ(家計を主に支えるものが65歳以上)」の 60.2%、「三世帯世帯」51.6%、「複合世帯」50.7%となっている。現在の住まいに住み続けたいという世帯の割合が低いのは、「単身(35歳未満)」の 19.9%、「親と子(長子5歳以下)」の 13.8%である。

(表-51)

(2) 住まいの所有関係、建て方、新築・中古の区分、立地条件に関する意向

① 地域別

今後住み替えるとしたら、「持家」がよいと考える世帯の割合は全体で 55.2%である。5地域の中では、「持家」がよいと考える世帯の割合は、南河内地域 65.5%が最も高く、次いで泉州地域 63.0% (泉北 61.0%、泉南 68.0%)、東大阪地域 57.7%、北大阪地域 57.2%、大阪市地域 45.7%の順となっている。

住宅の建て方でみると、「一戸建住宅」がよいと考える世帯の割合は全体で 47.9%である。5地域の中では、「一戸建住宅」がよいと考える世帯の割合は、南河内地域 60.2%が最も高く、次いで泉州地域 56.4% (泉北 52.5%、泉南 66.2%)、東大阪地域 53.4%、北大阪地域 47.3%、大阪市地域 37.1%の順となっている。

新築・中古の別についてみると、「新築住宅」がよいとする世帯が全体の 45.0%と最も多いが、「特にこだわらない」とするものも 36.5%いる。5地域の中では、「新築住宅」がよいとする世帯が、南河内地域 55.9%が最も高く、次いで泉州地域 55.0% (泉北 53.7%、泉南 58.2%)、東大阪地域 44.8%、北大阪地域 44.5%、大阪市地域 37.3%の順となっている。

立地についてみると、全体では「特にこだわらない」が 29.2%、「街なかや都市の中心部」がよいとする世帯が 23.8%、「郊外」がよいと考える世帯が 22.7%である。地域別にみると、「街なかや都市の中心部」がよいとする世帯が、大阪市地域 38.0%、泉州地域 21.5% (泉北 24.4%、泉南 14.2%)、北大阪地域 20.6%、東大阪地域 17.3%、南河内地域 15.6%の順となっている。

(図-21)(図-22)(表-52)

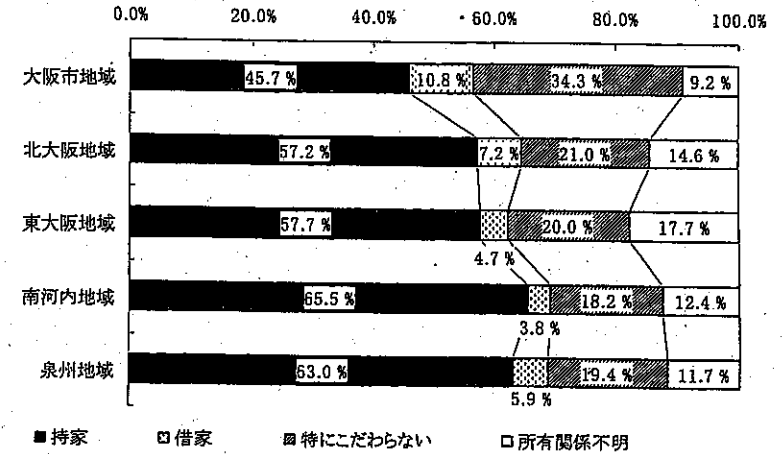


図-21 住まいに関する意向 (所有関係)

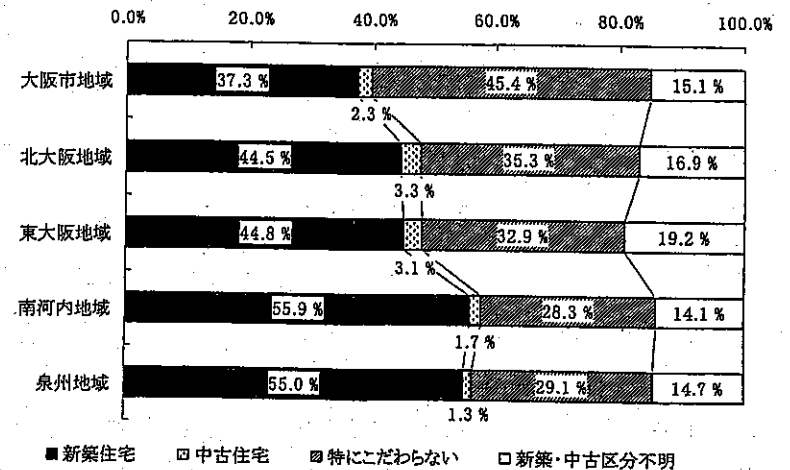


図-22 住まいに関する意向 (新築・中古の区分)

表-42 住み替える住宅の建て方、新築・中古区分、所有関係の意向（住宅の購入、借りる意向のある世帯） [住宅タイプ別]

区分	小計 (購入)	住み替える住宅の建て方					新築・中古区分					小計 (借りる)	借りる住宅の所有関係						
		一戸建住宅	長屋建住宅(テラスハウス等)	共同住宅(マンション等)	まだきめていない	不明	新築住宅	中古住宅	その他	まだきめていない	不明		民営賃貸住宅(一般の借家権)	民営賃貸住宅(定期借家権)	都道府県・市区町村営賃貸住宅	公団・公社等の賃貸住宅	給与住宅(社宅・公務員住宅等)	まだきめていない	不明
総計	100.0 (243,677)	47.9	2.1	20.3	26.0	3.6	40.9	10.4	0.7	28.5	19.4	100.0 (143,509)	15.8	1.1	32.6	9.1	0.9	17.0	23.4
持家(小計)	100.0 (101,853)	53.6	1.5	17.7	24.1	3.1	50.7	7.9	1.3	25.4	14.6	100.0 (8,855)	12.2	0.0	46.2	0.0	0.0	10.6	31.0
一戸建・長屋建	100.0 (69,300)	54.8	2.2	14.0	24.9	4.0	49.9	9.6	1.4	24.2	14.9	100.0 (3,980)	9.2	0.0	16.8	0.0	0.0	5.0	69.0
共同住宅	100.0 (32,553)	51.0	0.0	25.5	22.4	1.1	52.4	4.3	1.3	28.1	13.9	100.0 (4,875)	14.6	0.0	70.2	0.0	0.0	15.2	0.0
借家(小計)	100.0 (134,853)	44.6	1.3	23.2	27.1	3.7	35.1	12.0	0.3	31.2	21.4	100.0 (130,643)	15.2	1.2	31.8	10.0	1.0	17.7	23.1

()内は実数 単位: 世帯

表-52 住まいに関する意向（所有関係、建て方、新築・中古区分、立地条件） [地域区分別]

区分	総計	所有関係				建て方					新築・中古の区分				住まいの立地に関する意向					
		持家	借家	特にこだわらない	不明	一戸建住宅	長屋建住宅(テラスハウス等)	共同住宅(マンション等)	特にこだわらない	不明	新築住宅	中古住宅	特にこだわらない	不明	街なかや都市の中心部	郊外	田園・リゾート地	その他	特にこだわらない	不明
総計	100.0 (3,719,047)	55.2	7.3	24.7	12.7	47.9	0.7	15.2	22.8	13.4	45.0	2.4	36.5	16.2	23.8	22.7	4.6	5.9	29.2	13.7
大阪市地域	100.0 (1,239,853)	45.7	10.8	34.3	9.2	37.1	0.9	20.7	31.5	9.8	37.3	2.3	45.4	15.1	33.0	13.9	2.4	3.6	38.0	9.1
北大阪地域	100.0 (683,190)	57.2	7.2	21.0	14.6	47.3	0.6	16.4	20.7	14.9	44.5	3.3	35.3	16.9	20.6	27.7	4.9	6.6	24.2	15.9
三島地域	100.0 (399,307)	57.0	7.2	20.0	15.8	48.2	0.7	18.0	17.1	16.0	45.5	3.0	33.6	17.9	20.8	26.9	5.2	5.6	23.7	17.8
豊能地域	100.0 (283,883)	57.4	7.3	22.4	12.9	46.0	0.6	14.3	25.8	13.4	43.1	3.7	37.8	15.4	20.5	29.0	4.6	8.0	24.8	13.3

()内は実数 単位: 世帯