

# 住宅団地の実態について

---

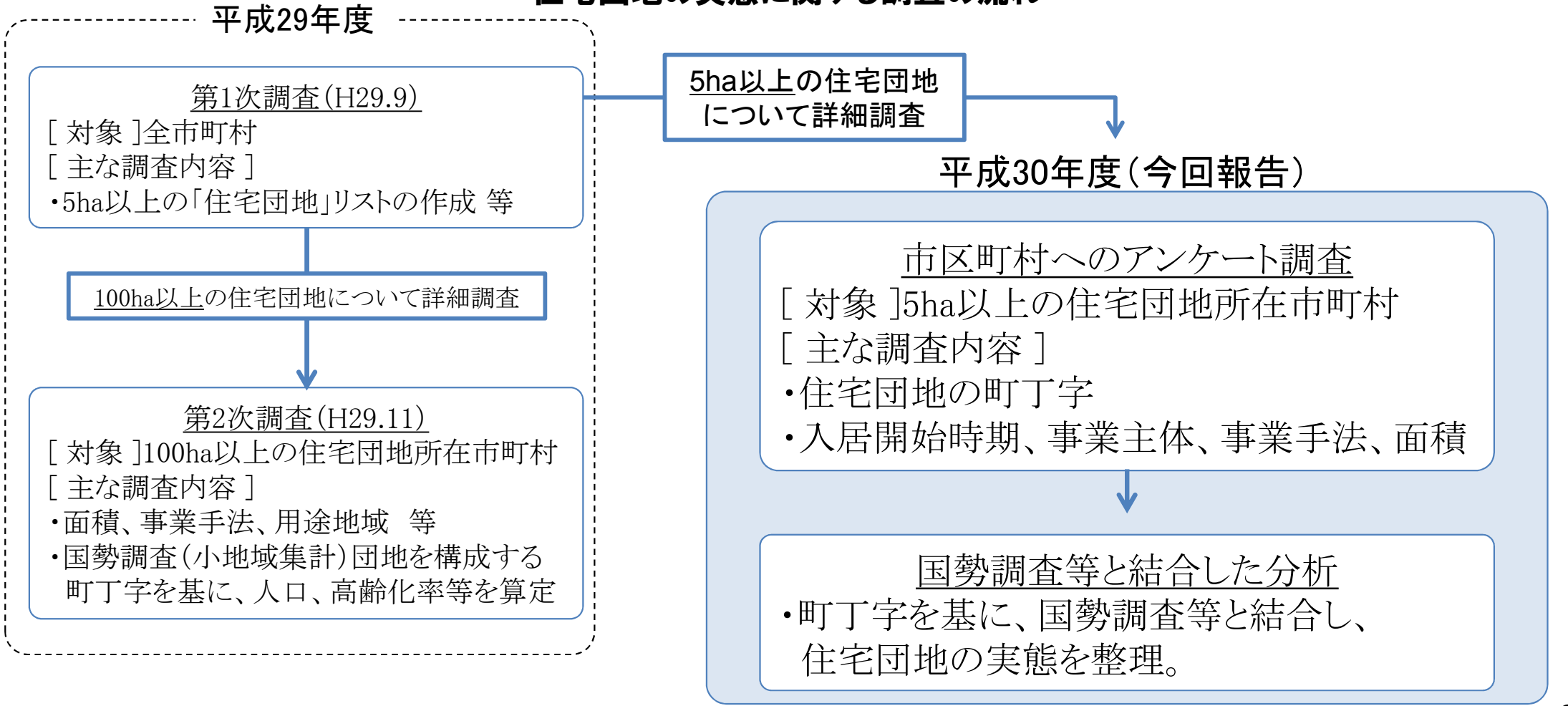
国土交通省 住宅局  
平成30年12月

# 住宅団地の実態に関する調査

- 住宅団地について、国土交通省が地方公共団体を対象とした調査を実施。
- 平成29年度に実施した2回の調査に引き続き、平成30年度に追加調査を実施。

※「住宅団地」の定義:「全国のニュータウンリスト」及び「地方公共団体が「住宅団地」と判断した住宅市街地」

## 住宅団地の実態に関する調査の流れ



## 5ha以上の住宅団地の立地と住宅種別構成

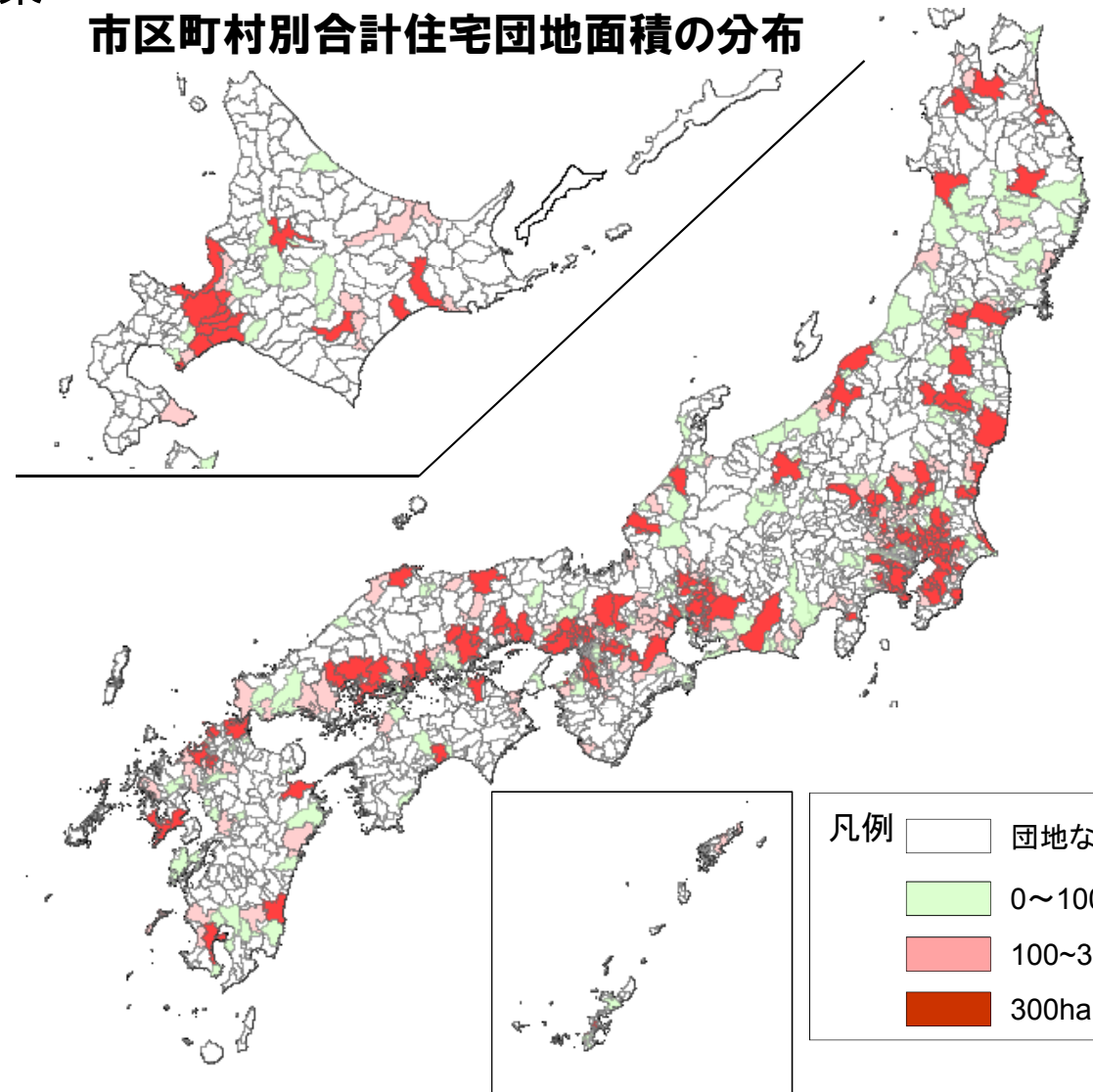
- ✓ 全都道府県に約3,000団地
- ✓ 三大都市圏に概ね半数立地(面積ベース)
- ✓ 戸建住宅は住宅団地の主要な構成要素

住宅団地の立地状況  
 [住宅団地数] 2,903団地  
 [所在市区町村数] 560市区町村  
 [のべ面積] 約19.2万ha

### 住宅団地を構成する住宅種別と住宅団地規模別の団地数

	総数
団地全体	2,903
戸建住宅を含む	2,689 (92.6%)
うち戸建住宅のみ	1,488 (51.3%)
公的共同賃貸住宅を含む	499 (17.2%)
うち公的共同賃貸住宅のみ	85 (2.9%)
民間共同賃貸住宅を含む	988 (34.0%)
共同分譲住宅を含む	556 (19.2%)

### 市区町村別合計住宅団地面積の分布

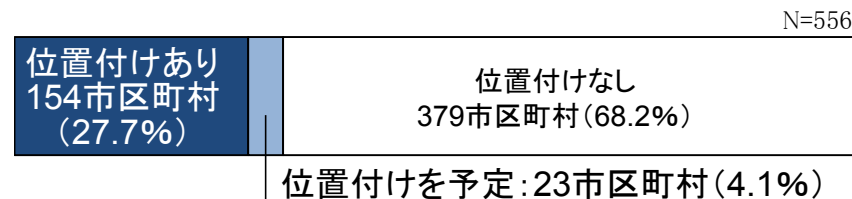


凡例

- 団地なし
- 0~100ha
- 100~300ha
- 300ha以上

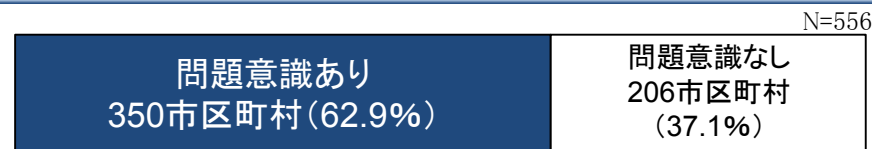
## 市区町村の政策的位置付け

- ✓ 政策的位置付け※あり: 約3割(今後位置付け予定を含む)  
 ※ 政策的位置付け: 市町村総合計画、都市計画マスタープラン、住生活基本計画など当該市区町村で策定された計画に規定。



## 市区町村の住宅団地に対する問題意識と再生に係る取組状況

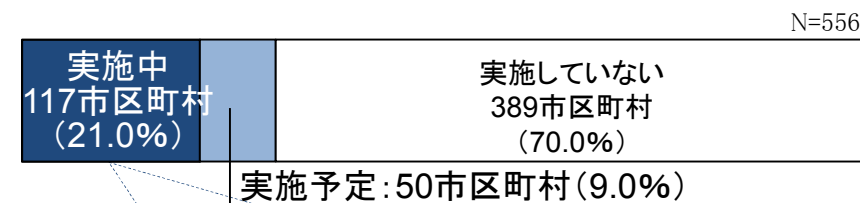
- ✓ 問題意識あり: 約6割



### 具体的な問題意識

高齢者が多い(69.7%)、生活利便性の低下(42.0%)、空家の増加(31.1%)、交通機能低下(30.3%)

- ✓ 住宅団地再生に係る取組を実施  
 : 約3割(実施予定を含む)



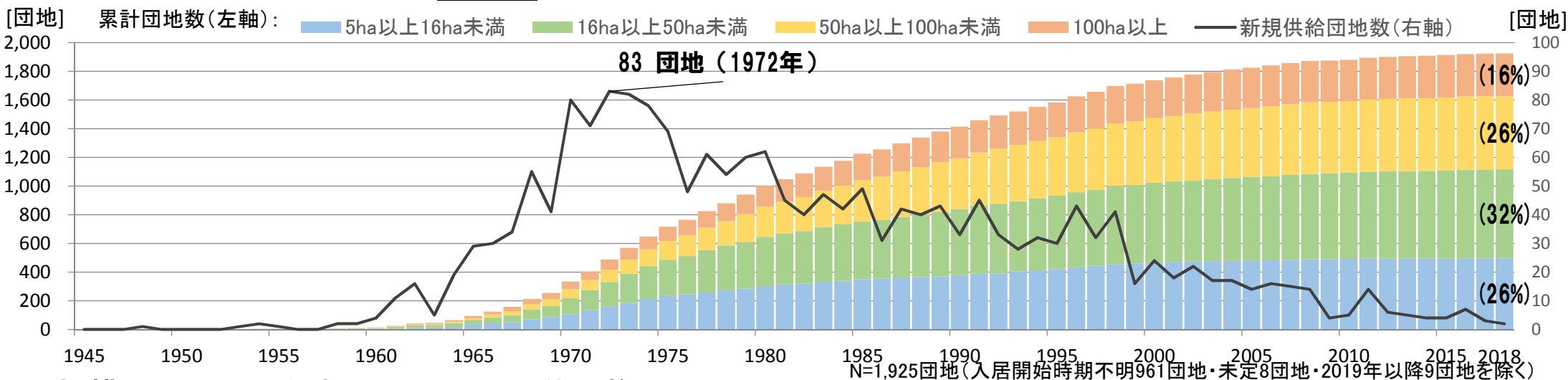
### 具体的な取組

高齢者対応(47.9%)、若者転入促進(48.7%)、空家利活用支援(47.0%)、コミュニティ力向上(51.3%)、地域交通支援(36.8%)

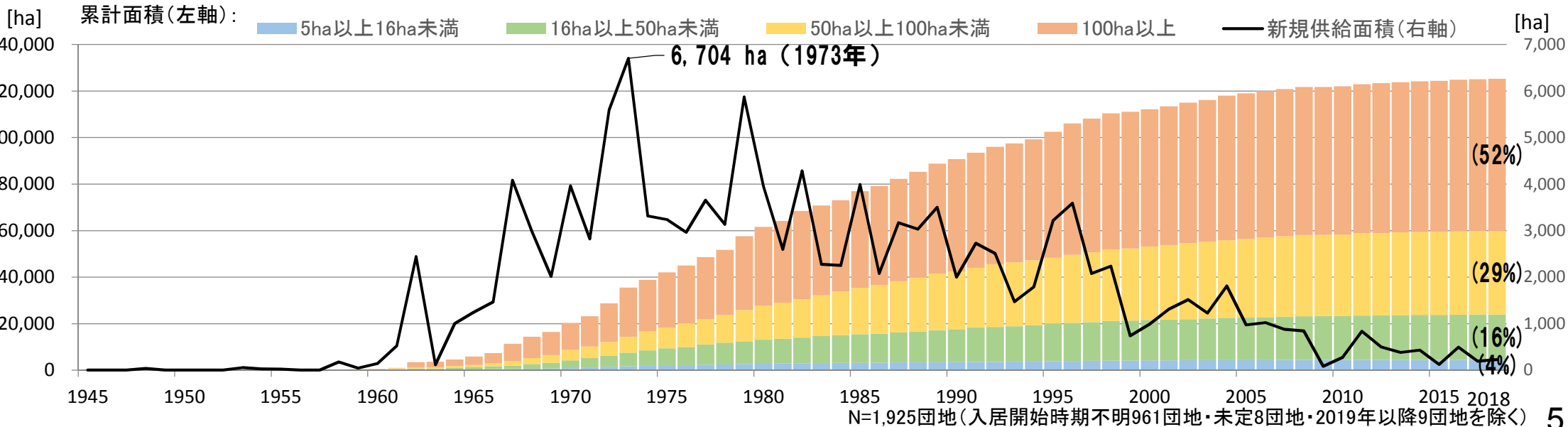
# 住宅団地の供給経緯

- ✓ 団地数、団地面積ともに、1970年代前半が供給のピーク。
- ✓ 2018年時点で、団地数では50ha未満の団地が6割を占める。団地面積では、100ha以上の団地が全体の過半を占める。

## 規模別・入居開始時期別の団地数の推移



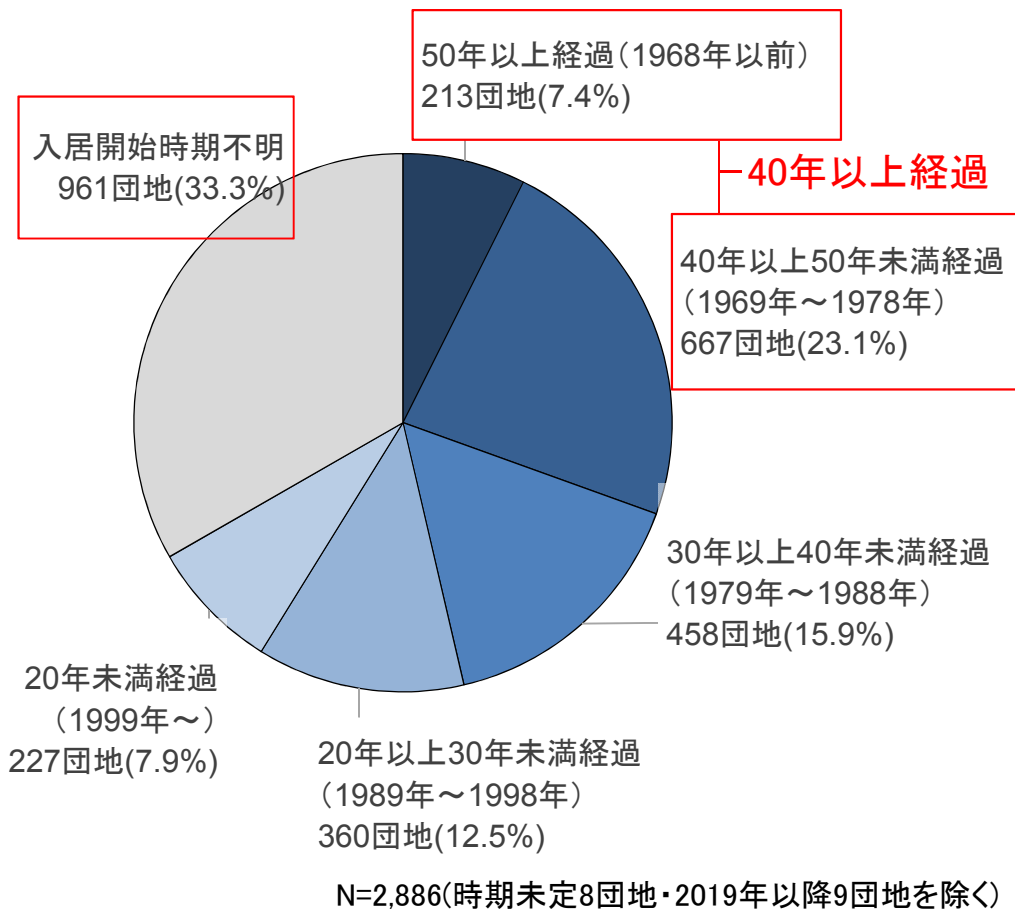
## 規模別・入居開始時期別の団地面積の推移



# 住宅団地の入居時期・規模

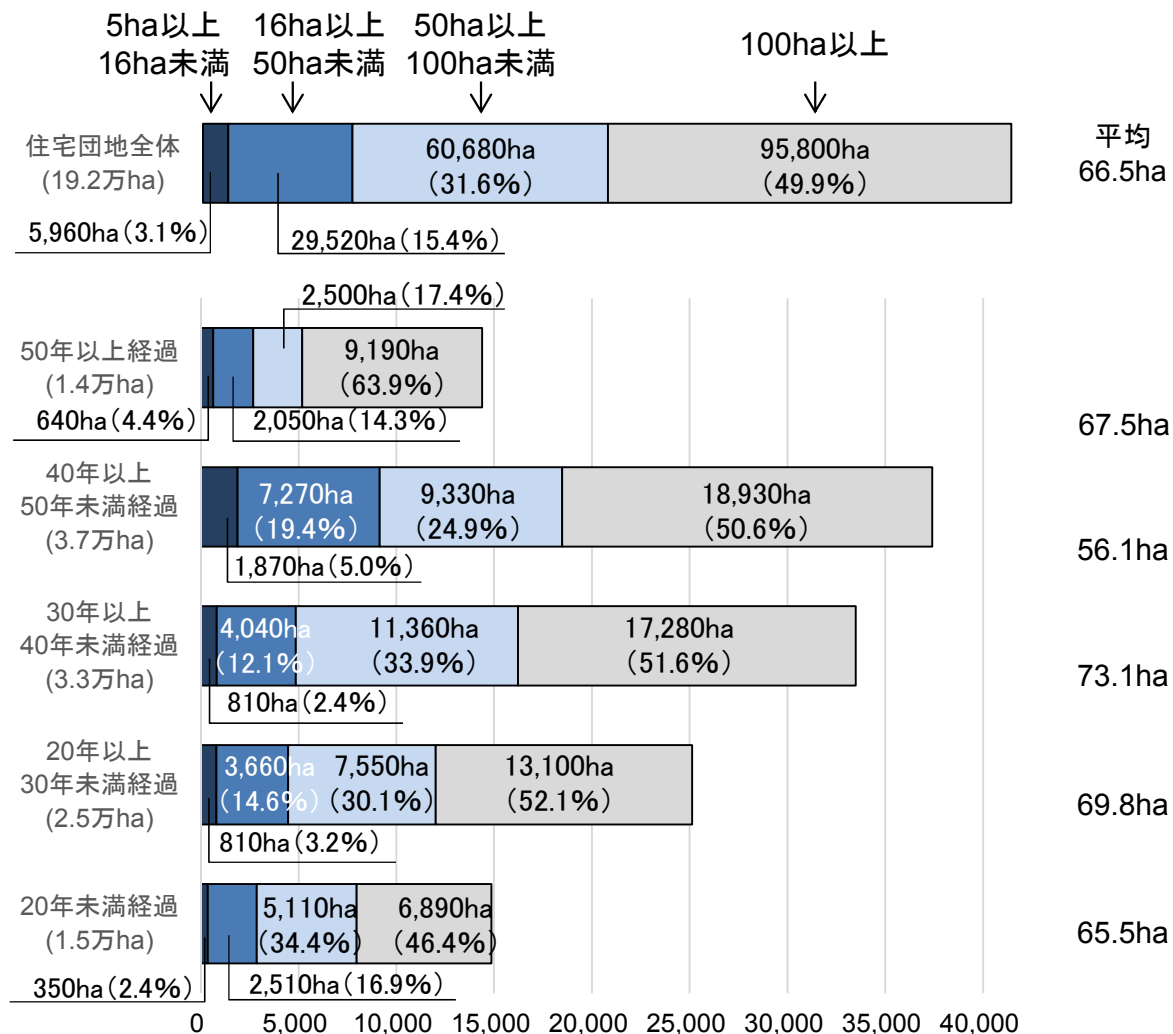
## 住宅団地の入居時期

✓ 40年以上経過した住宅団地が3割。



## 住宅団地の規模

✓ 団地面積は、100ha以上の住宅団地が5割、50ha以上100ha未満の住宅団地が3割。

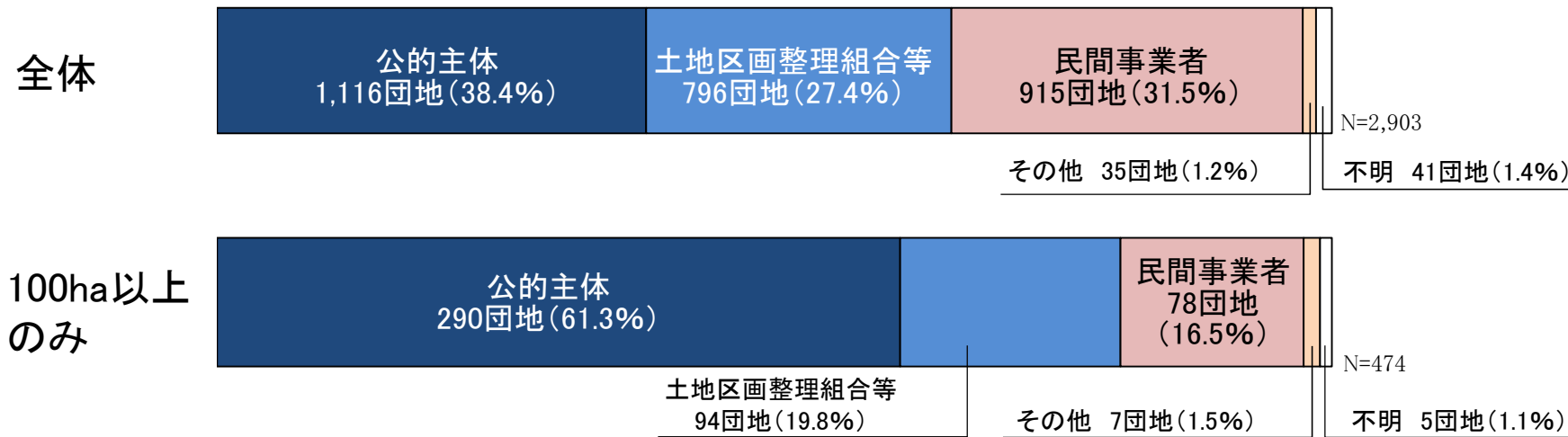


# 住宅団地の開発時事業主体・開発手法

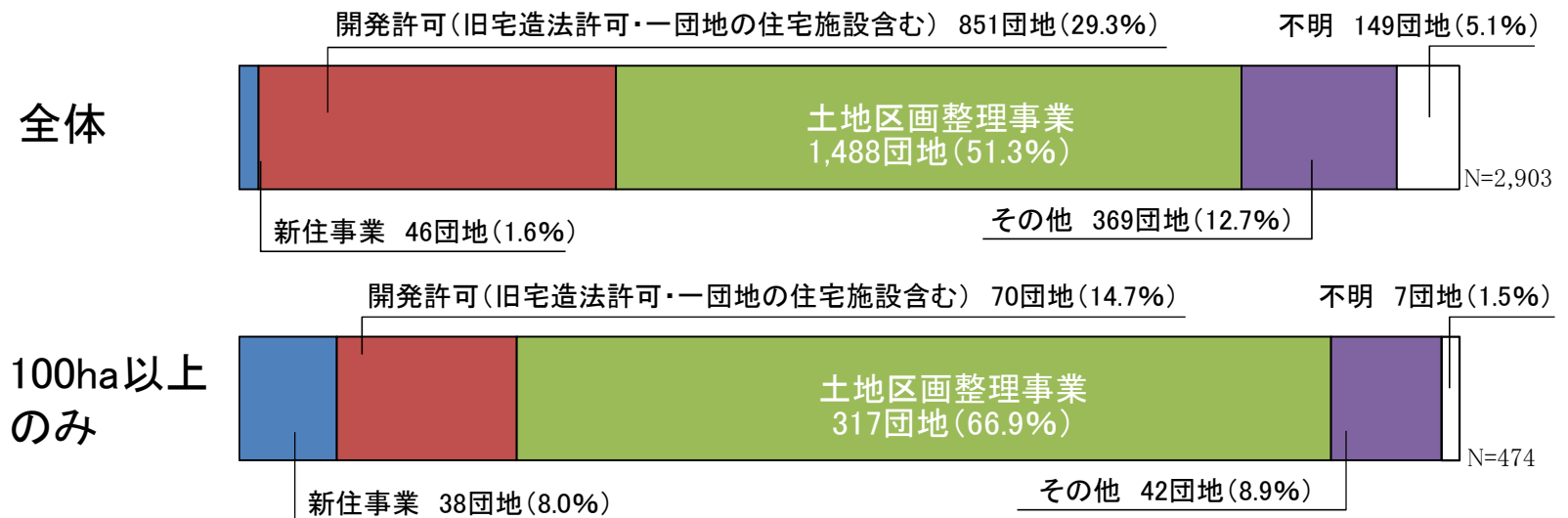
## 開発時事業主体・開発手法

- ✓ 開発時の事業主体は、公的主体、区画整理組合、民間事業者がそれぞれ約1/3。
- ✓ なお、100ha以上の大規模団地では、公的主体が約6割。

※ 公的主体:都道府県、市町村、公団(機構)、公社など



- ✓ 開発時事業手法の5割は土地区画整理事業



## 住宅団地の構成(住宅種別)

## 住宅団地を構成する住宅種別

- ✓ 戸建住宅は住宅団地で主要な構成要素。
- ✓ 約5割の住宅団地では持家率※が極めて高い。

※持家率:戸建住宅及び共同分譲住宅に居住する世帯数の割合

戸建住宅居住世帯が過半数を占める住宅団地数  
:1,975団地(68.0%)  
戸建住宅居住世帯が一定以上(1割)の住宅団地数  
:2,798団地(96.4%)  
持家率が75%以上の住宅団地:1,325団地(45.6%)

- ✓ 公的賃貸住宅が構成要素となっている住宅団地は限定的。

公的賃貸住宅居住者が一定以上(1割以上)の住宅団地数 :526団地(18.1%)

住宅種別	居住世帯割合別団地数		
	50%以上	1/3以上50%未満	10%以上1/3未満
公的賃貸住宅	104団地(3.6%)	99団地(3.4%)	323団地(11.1%)
	合計 526団地(18.1%)		
民間賃貸住宅	198団地(6.9%)	486団地(16.7%)	1,032団地(35.5%)
	合計 1,716団地(59.1%)		
戸建住宅	1,975団地(68.0%)	486団地(16.7%)	337団地(11.6%)
	合計 2,798団地(96.4%)		
共同住宅	57団地(2.0%)	89団地(3.1%)	454団地(15.6%)
	合計 600団地(20.7%)		

※ H27年国勢調査(小地域集計)における、「公的賃貸住宅」「民間賃貸住宅」「戸建住宅」「共同分譲住宅」それぞれに居住する世帯数が、住宅団体全体に居住する世帯数に対して占める割合。



# 住宅団地の人口移動の状況

## 人口移動状況(過去5年間での人口移動)

- ✓ 住宅団地では、一般の市街地に比べ人口移動が少ない。
- ✓ 8割の住宅団地の転入率が全国平均以下。

[転入率※]

住宅団地:23.3% ⇔ 全国平均:31.5%

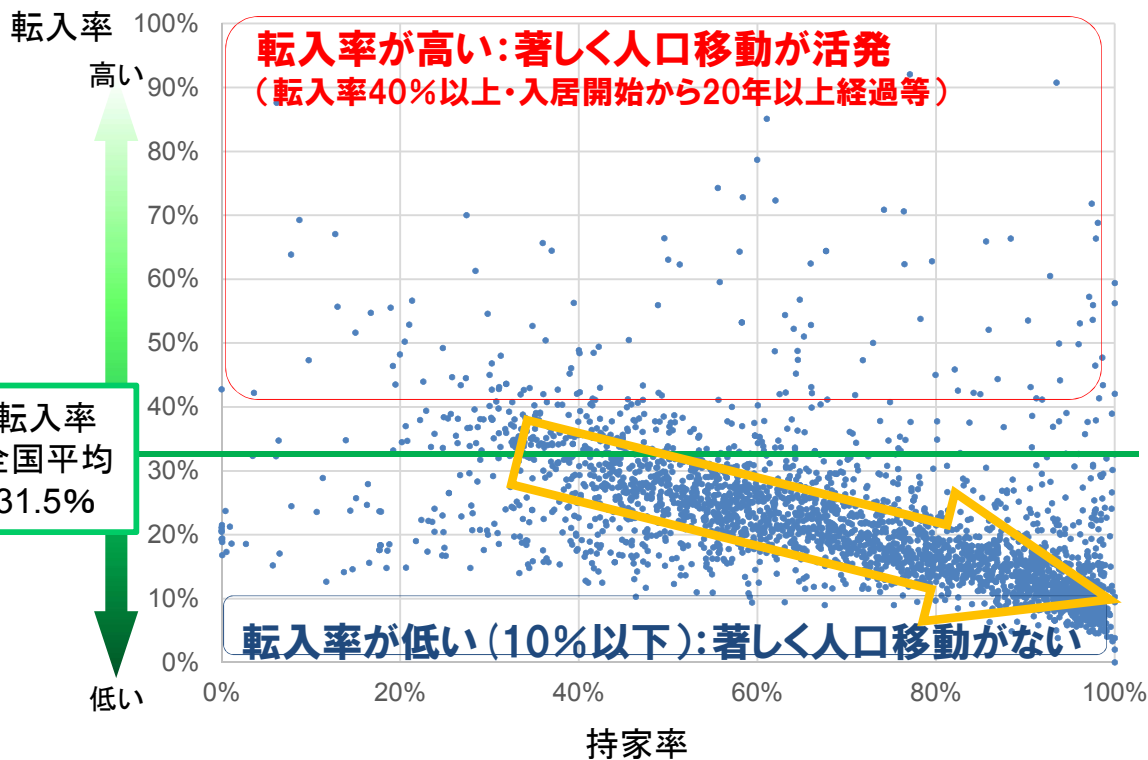
転入率が全国平均以下の団地数:2,483団地(85.5%)

- ✓ 転入率は、持家率が高いほど低くなる傾向。

※ 転入率:全居住者(住居移動状況不詳の者を除く)に対する現在の住居地が5年前の住居地と異なる者の割合(加重平均)

持家率	75%以上の団地	50~75%の団地	25~50%の団地	25%未満の団地
転入率	9.1%	16.1%	20.2%	18.8%

## 「転入率×持家率」分析及び転入率が著しく高い・低い住宅団地の特徴



### 著しく人口移動が活発な団地の特徴

- ・ 周辺の市街地と連担して一体の市街地を形成
- ・ 鉄道駅周辺に立地
- ・ 土地区画整理事業により整備

### 著しく人口移動のない団地の特徴

- ・ ターミナルから遠く、最寄り駅からも独立
- ・ 持家率が極めて高い
- ・ 団地再生に係る取組はほとんど実施していない
- ・ 全ての地区で過去5年で人口減(入居開始時期が古い団地は世帯数も減)

※ 用途地域設定、最低敷地面積などについては特に特徴なし。

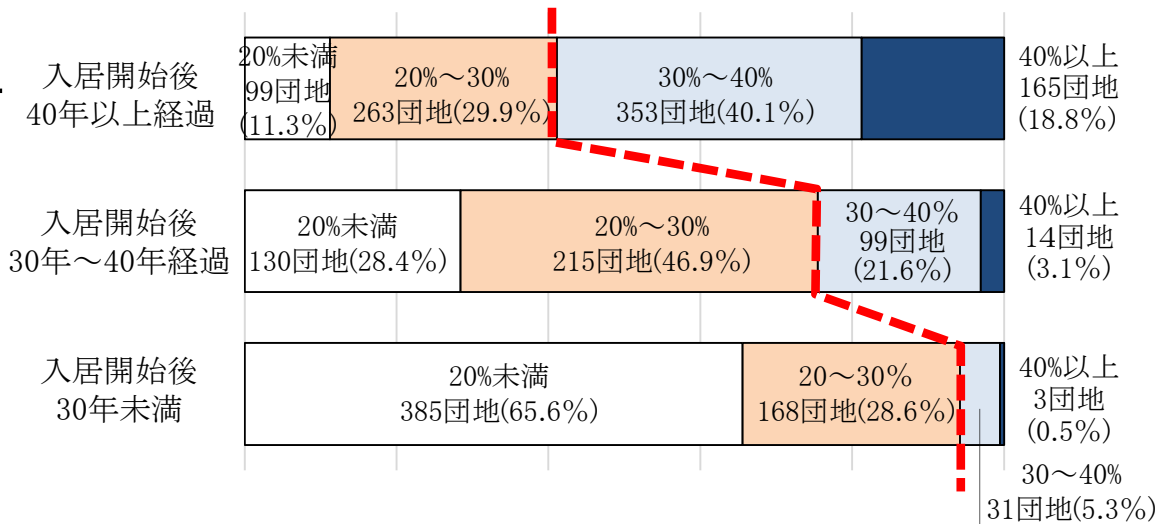
# 住宅団地の高齢化の状況

## 高齢化の状況

✓ 住宅団地全体の高齢化率は全国平均以下。

[高齢化率] ※H27年国勢調査  
住宅団地:23.6% ⇔ 全国26.6%

✓ 高齢化率は、入居開始から40年経過を境に急上昇する傾向。



✓ 将来的には、入居開始年次が古い住宅団地から順次、全国平均を大きく上回ることが見込まれる。

