

# ふるさと団地再生モデル基礎調査

## < 大和団地 >

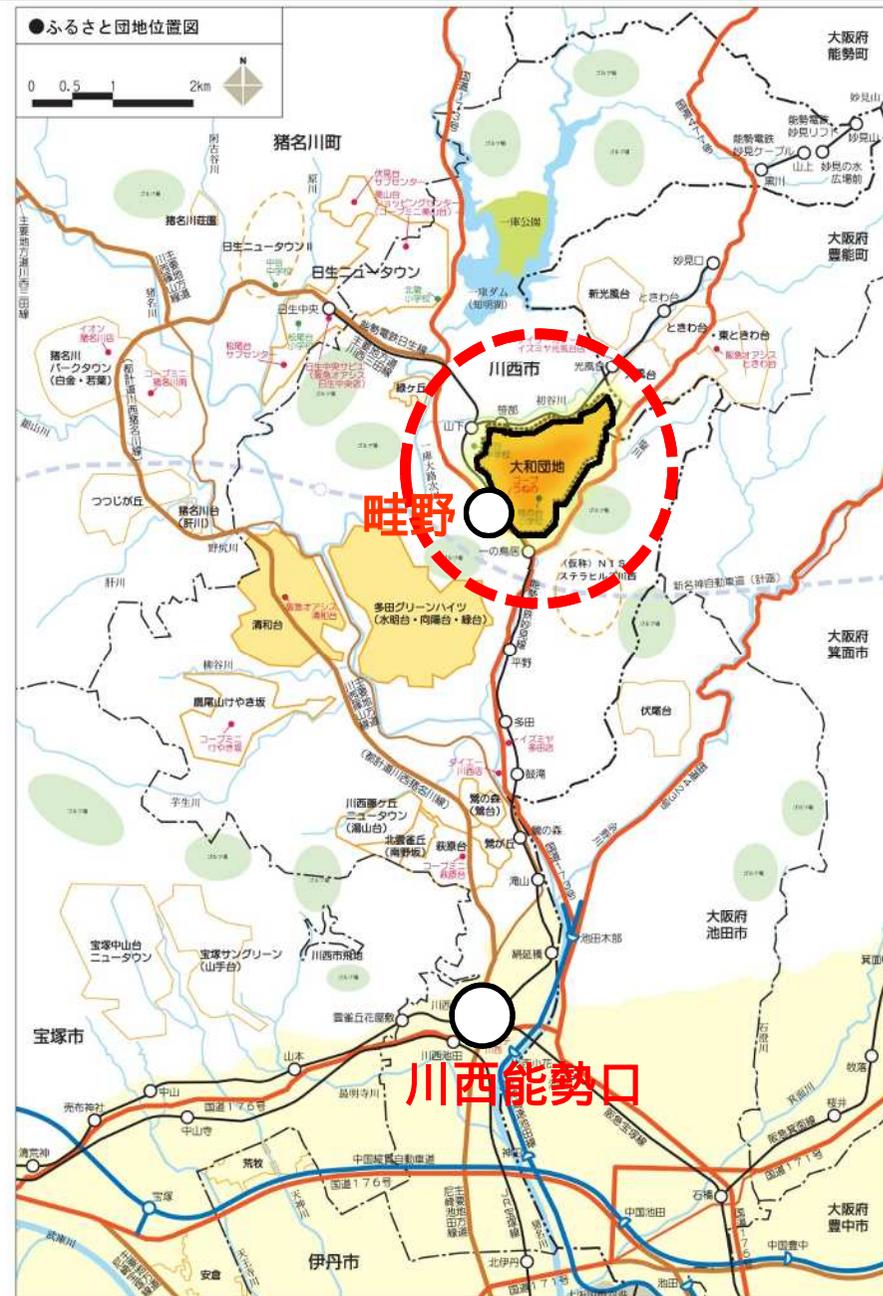
2012年3月  
川西市

# 1 大和団地の開発経緯

- 大和団地（阪急北ネオポリス）は、川西市内でも最も初期の昭和40年代前半に開発された民間デベロッパーによる大規模な住宅地開発。
- 戸建持家が大半を占め、能勢電畦野駅前とバス通り沿いに商店が立地。

## 開発の概要

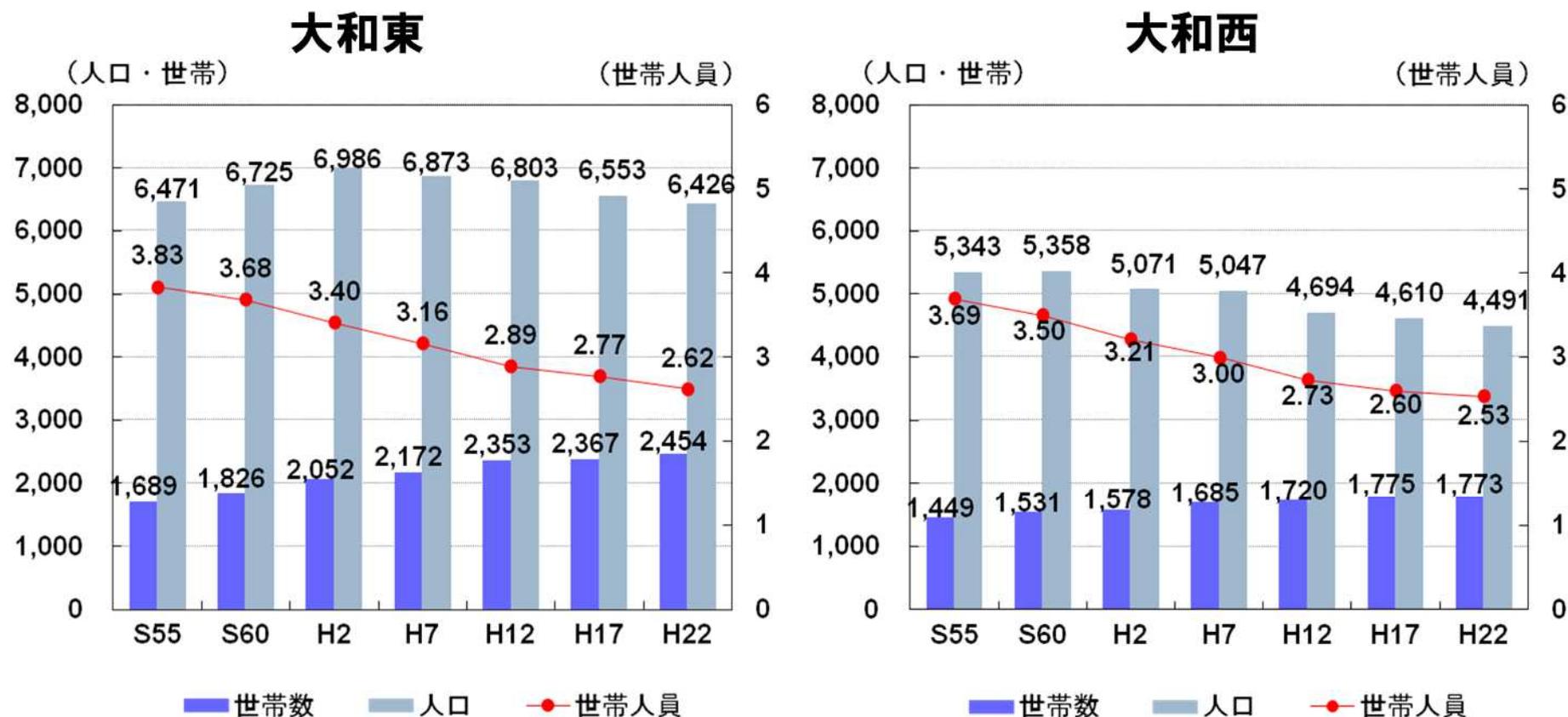
開発面積	173ha
計画戸数	4,441戸
開発時期	昭和41～57年
開発手法	土地区画整理事業
事業主体	大和団地(第1・2期) ・浅沼組(第3期)
団地の特徴	<ul style="list-style-type: none"> <li>•戸建持家中心</li> <li>•川西能勢口から能勢電畦野駅まで15分、団地縁辺部へは阪急バスが運行(平均1本/h)</li> </ul>



## 2 大和団地の現況

## 人口・世帯の推移

- 人口は、大和東が平成2年頃、大和西が昭和60年をピークに減少。
- 世帯数は、平成17年から22年にかけて、大和東は微増、大和西は微減。
- 1世帯あたりの平均世帯人員は、大和東で2.62人、大和西で2.53人。



資料: 各年国勢調査(各年10.1時点)

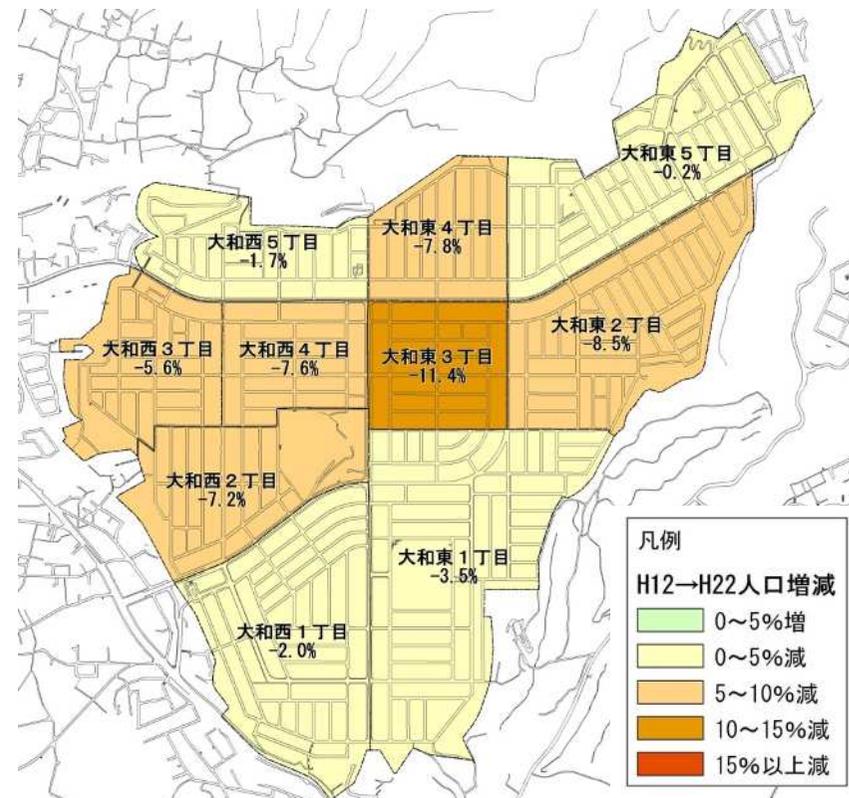
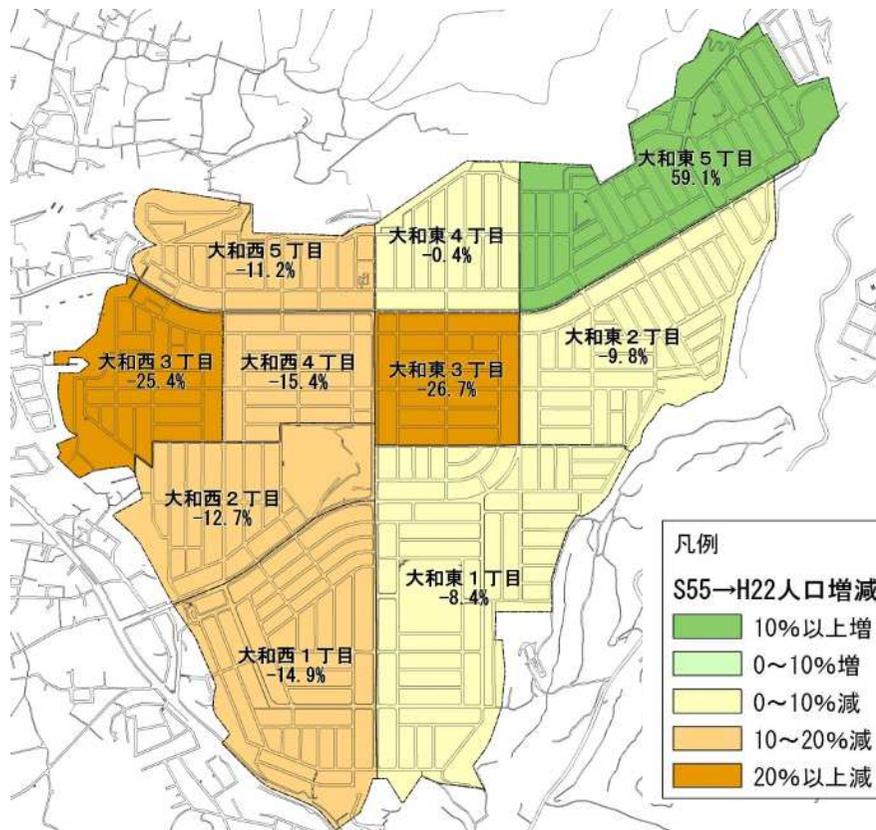
# 2 大和団地の現況

## 人口の増減

- この30年間で大和西3丁目、大和東3丁目は25%以上減少。
- この10年間では大和東3丁目で10%以上減少。

昭和55～平成22年人口増減  
(30年間)

平成12～平成22年人口増減  
(10年間)



大和団地全体: 7.6%減  
川西市平均: 20.5%増  
全国平均: 9.4%増

大和団地全体: 5.0%減  
川西市平均: 1.7%増  
全国平均: 0.9%増

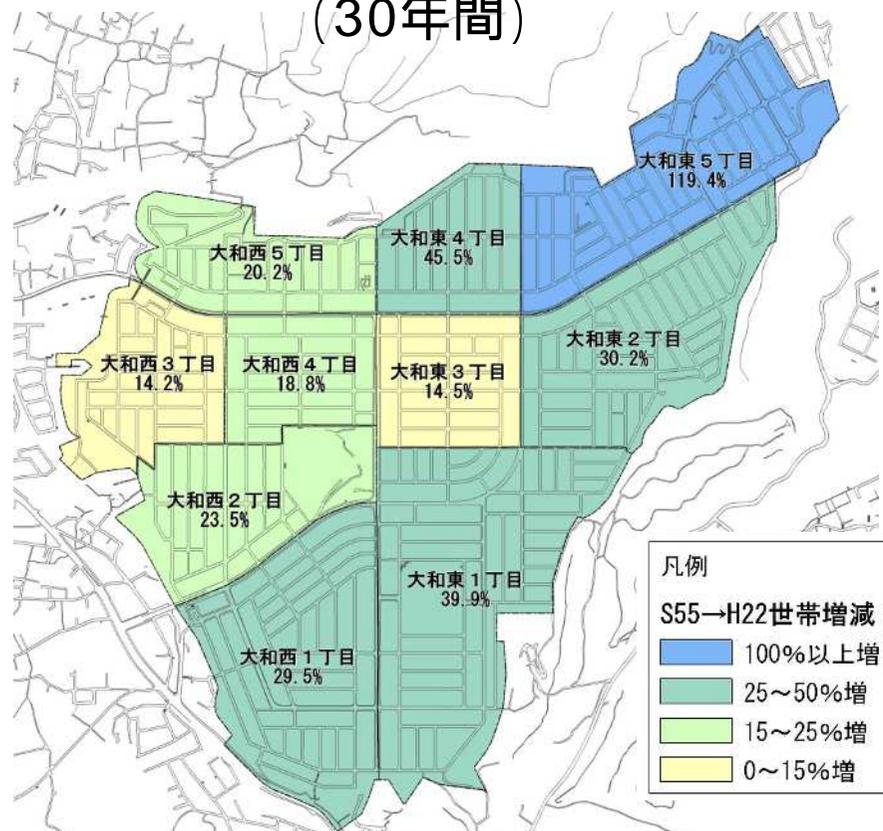
資料: 国勢調査(各年10.1時点)

## 2 大和団地の現況

## 世帯数の増減

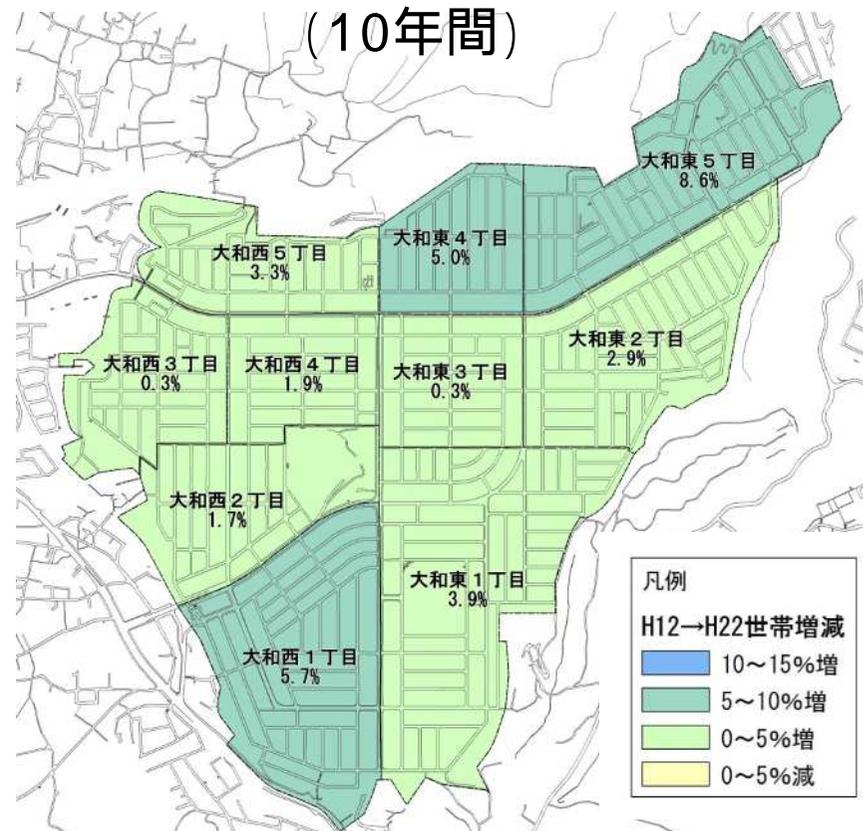
- この30年間で大和東4丁目、5丁目が世帯数が大幅に増加。
- この10年間は、大和東2・5丁目で、20～30%以上増加。

昭和55～平成22年世帯数増減  
(30年間)



大和団地全体: 34.7%増  
川西市平均: 59.0%増  
全国平均: 44.5%増

平成12～平成22年世帯数増減  
(10年間)



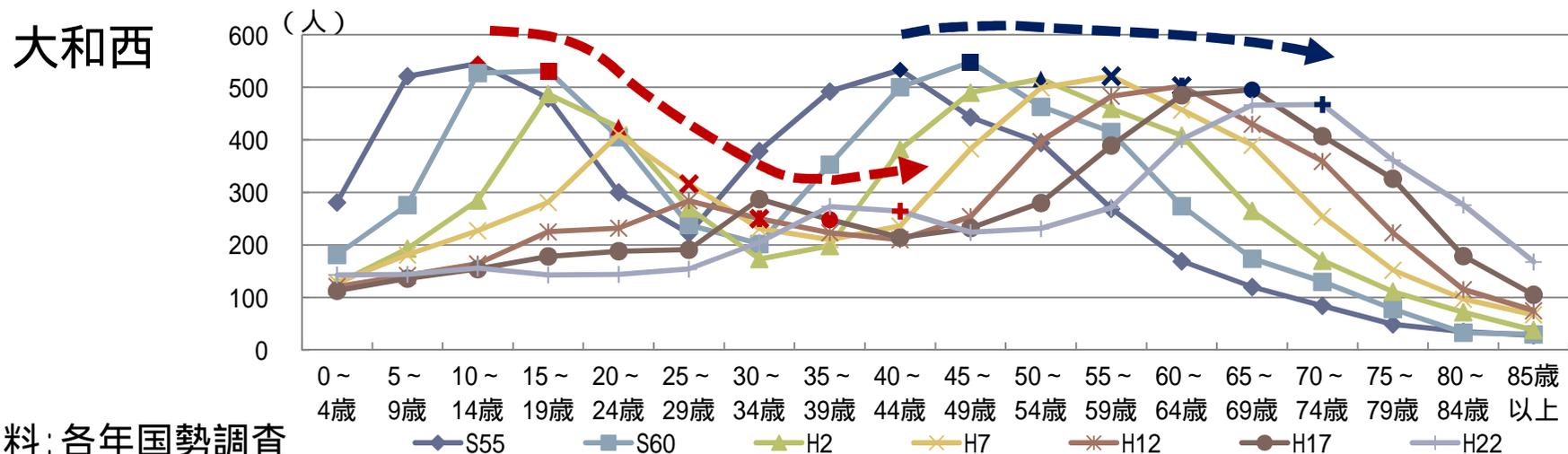
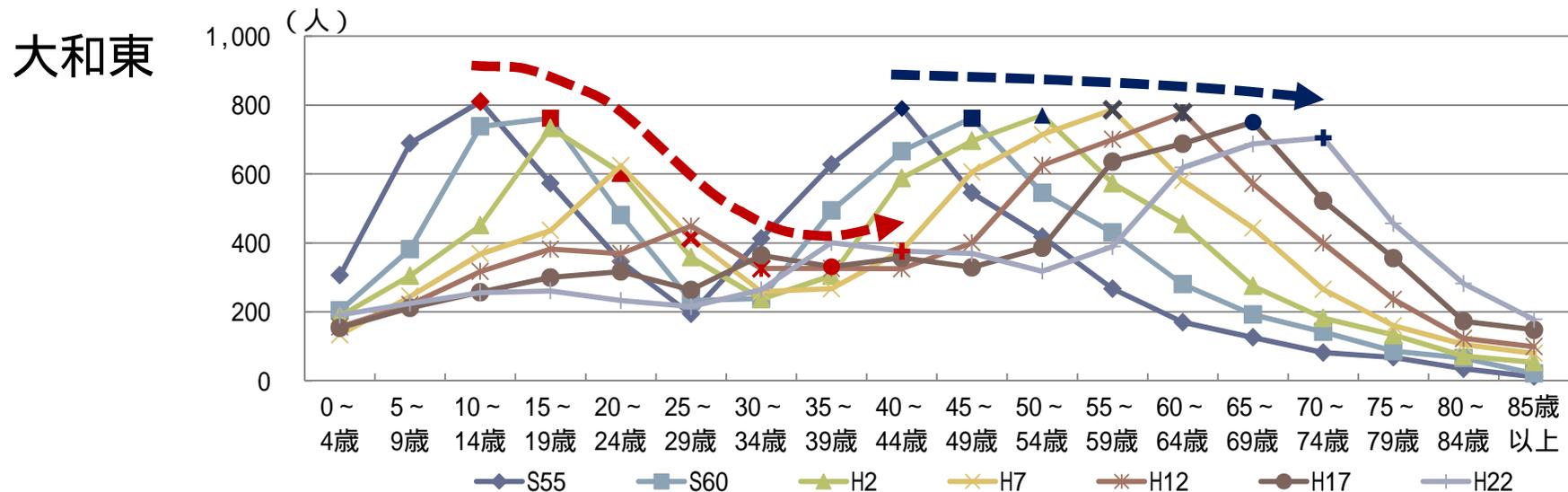
大和団地全体: 3.8%増  
川西市平均: 10.6%増  
全国平均: 10.4%増

資料: 国勢調査(各年10.1時点)

## 2 大和団地の現況

## 5 歳階級別の人口推移

・昭和55年の親世代（当時40～44歳）は、変化なく住み続けている。  
 一方、5～14歳（現在30歳代後半から40歳代前半）だった世代は年々減少してきたが、近年やや回復している。

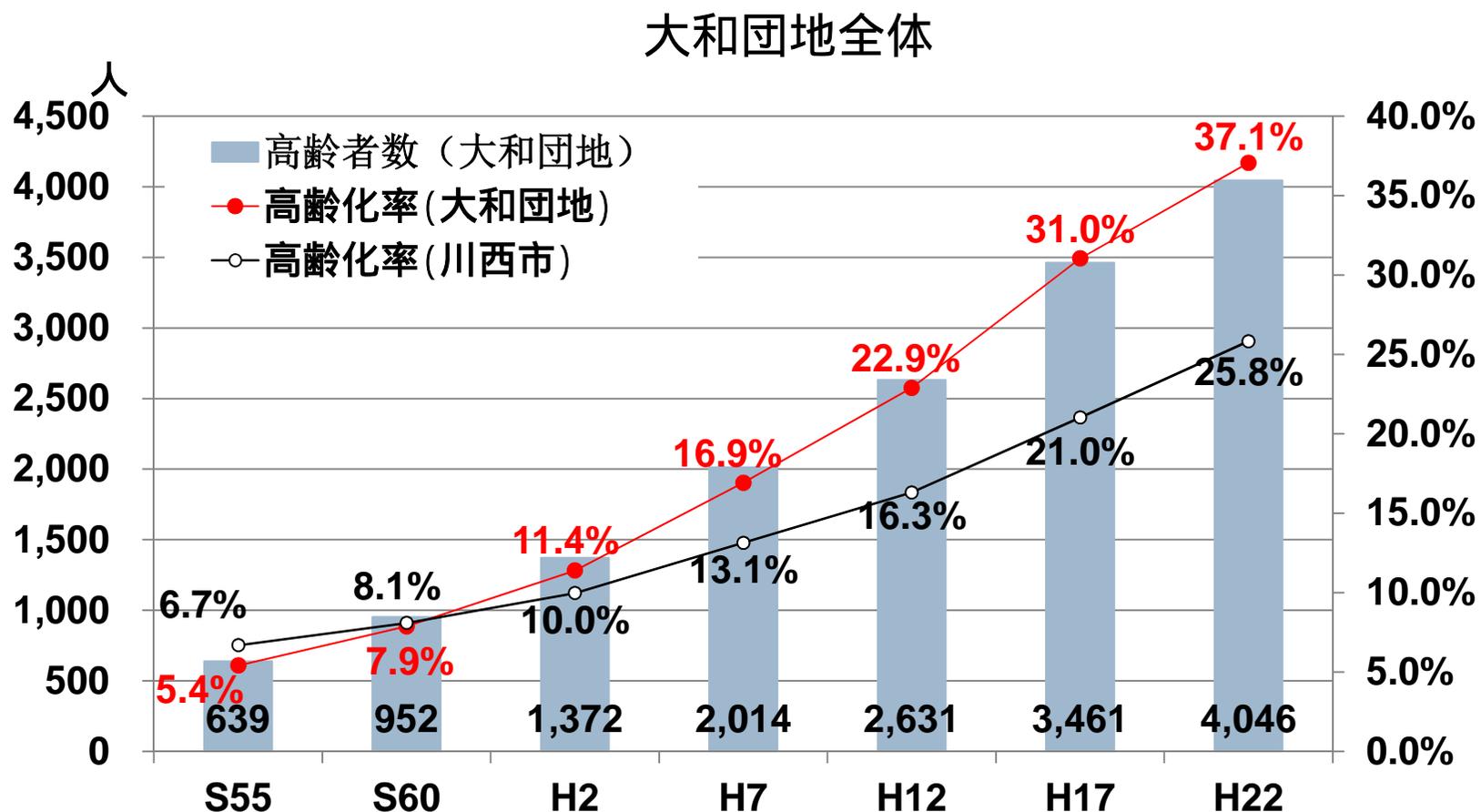


資料：各年国勢調査

## 2 大和団地の現況

### 高齢者数・高齢化率の推移

- 昭和55年に5%程度だった高齢化率は、平成22年には大和団地全体で37.1%、川西市の平均に比べて急激に上昇している。

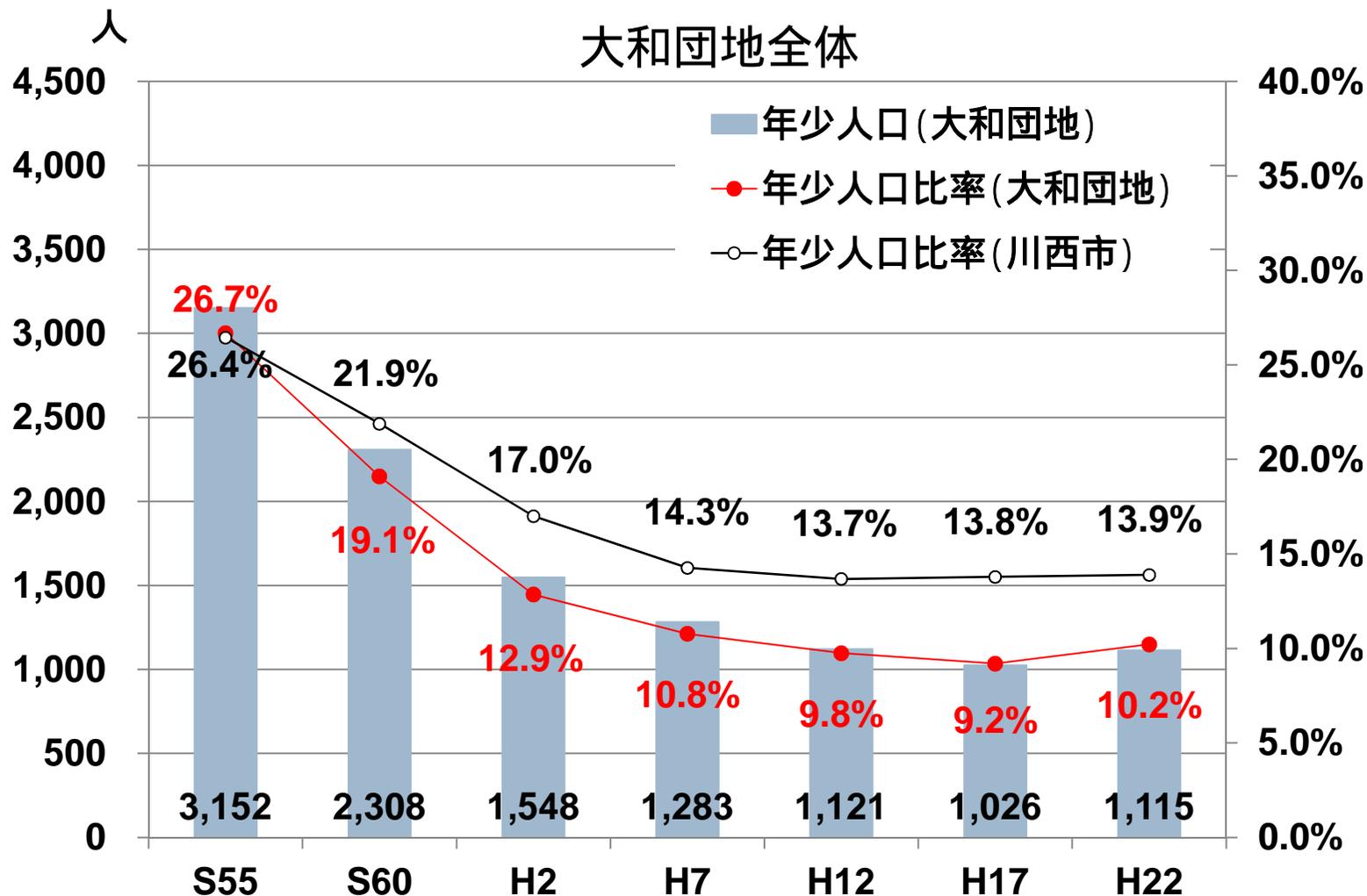


資料: 国勢調査 (各年10.1時点)

## 2 大和団地の現況

### 年少人口・年少人口比率の推移

- 昭和55年に26%程度だった年少人口比率は、平成22年には大和団地全体で10.2%と川西市平均に比べ急激に減少。

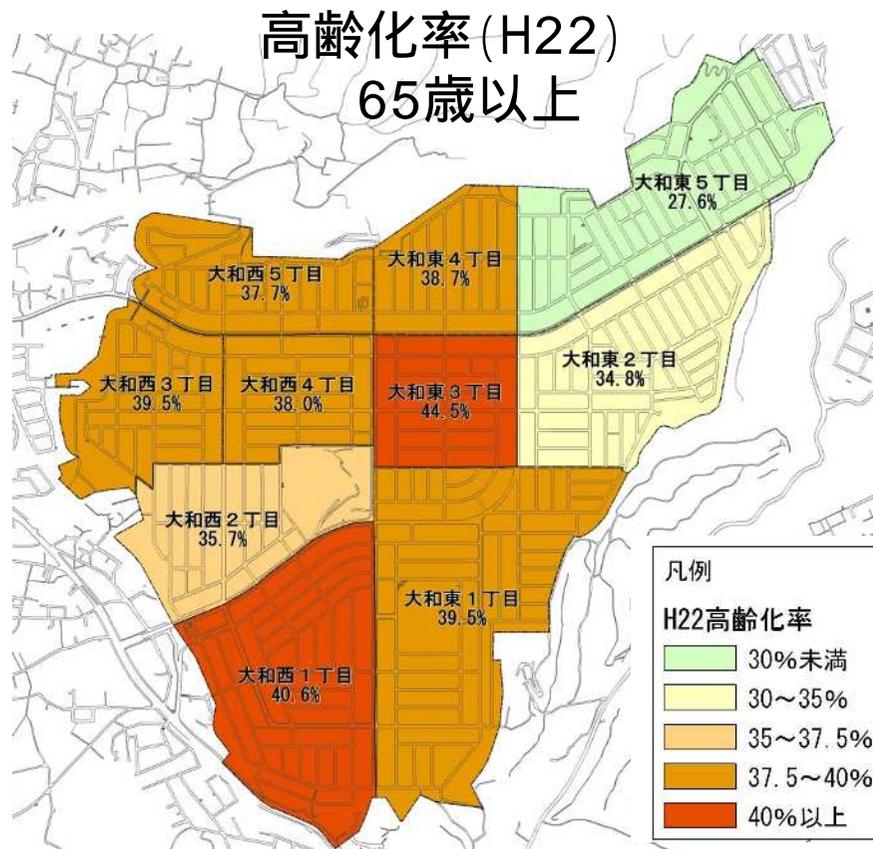


資料:国勢調査(各年10.1時点)

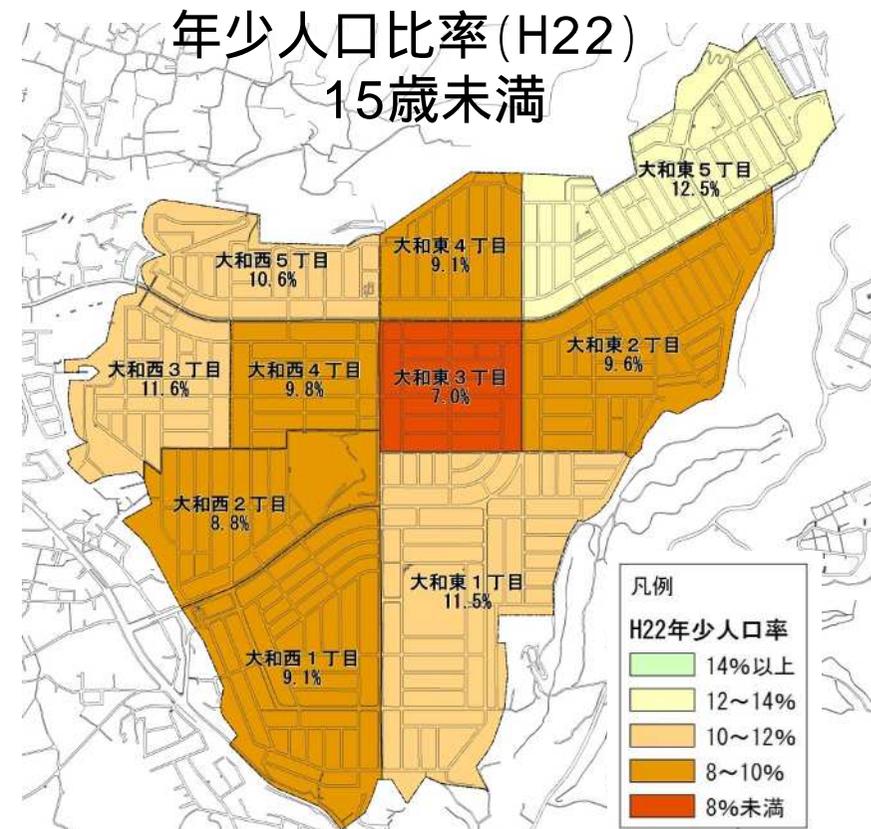
## 2 大和団地の現況

## 高齢化率・年少人口率

- 平成22年時点の高齢化率をみると、最も高い大和東3丁目と44.5%。
- 大和団地全体の平均で、37.1%が65歳以上。
- 15歳未満の年少人口比率は、最も低い大和東3丁目と7.0%。平均10.2%。



大和団地全体:37.1%  
川西市平均:25.8%  
全国平均:22.8%



大和団地全体:10.2%  
川西市平均:13.9%  
全国平均:13.1%

## 2 大和団地の現況

## 現地調査の概要

### 調査項目

土地利用(建物用途)の状況  
空き地、空家・空き店舗の状況

### 実施時期

2011年9月1日～9月15日

### 調査方法

調査員による目視調査

### 空き地等の分類

建物が建っていない画地を空き地とし、以下の区分で分類

駐車場・駐輪場  
遊休地・未利用地  
市民農園・畑作地  
資材置き場等  
活用予定地  
(建物建築中や建設予定地など)

### 空家・空き店舗の抽出

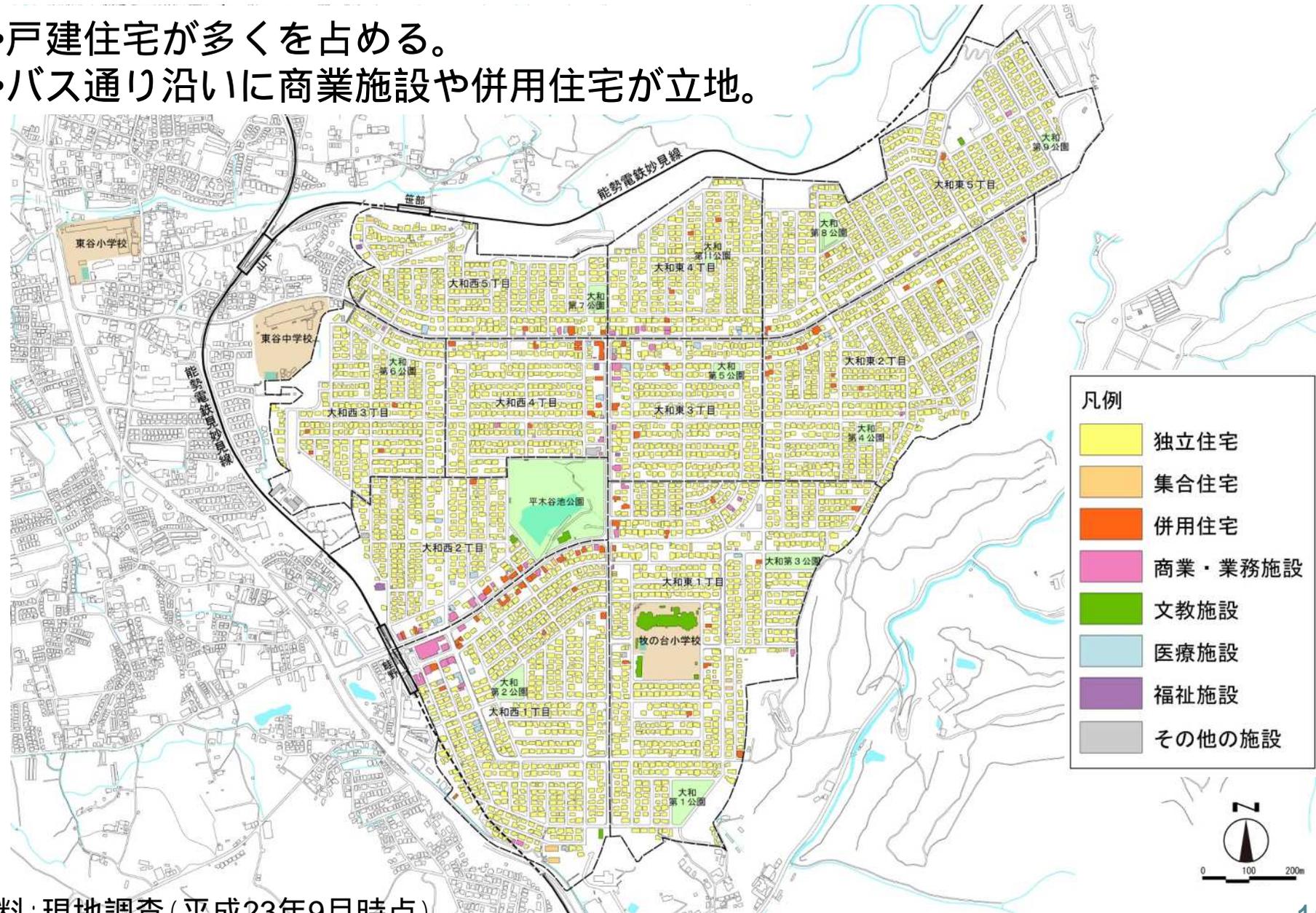
以下の判断基準で空家・空き店舗を抽出

電気メーター不動  
近隣住民からの情報  
集合住宅管理人からの情報  
玄関ドアにガス・水道の開栓申込案内の札あり  
バルコニーや窓にカーテンなし  
郵便受けにチラシ等が滞留  
郵便受けにテープで封  
外観が廃墟風  
入居・購入募集の看板・チラシ  
水道局の記録等  
壁にツタが這っている  
シャッターが下りている  
室内が空となっている  
その他

## 2 大和団地の現況

## 土地利用現況

- ・戸建住宅が多くを占める。
- ・バス通り沿いに商業施設や併用住宅が立地。

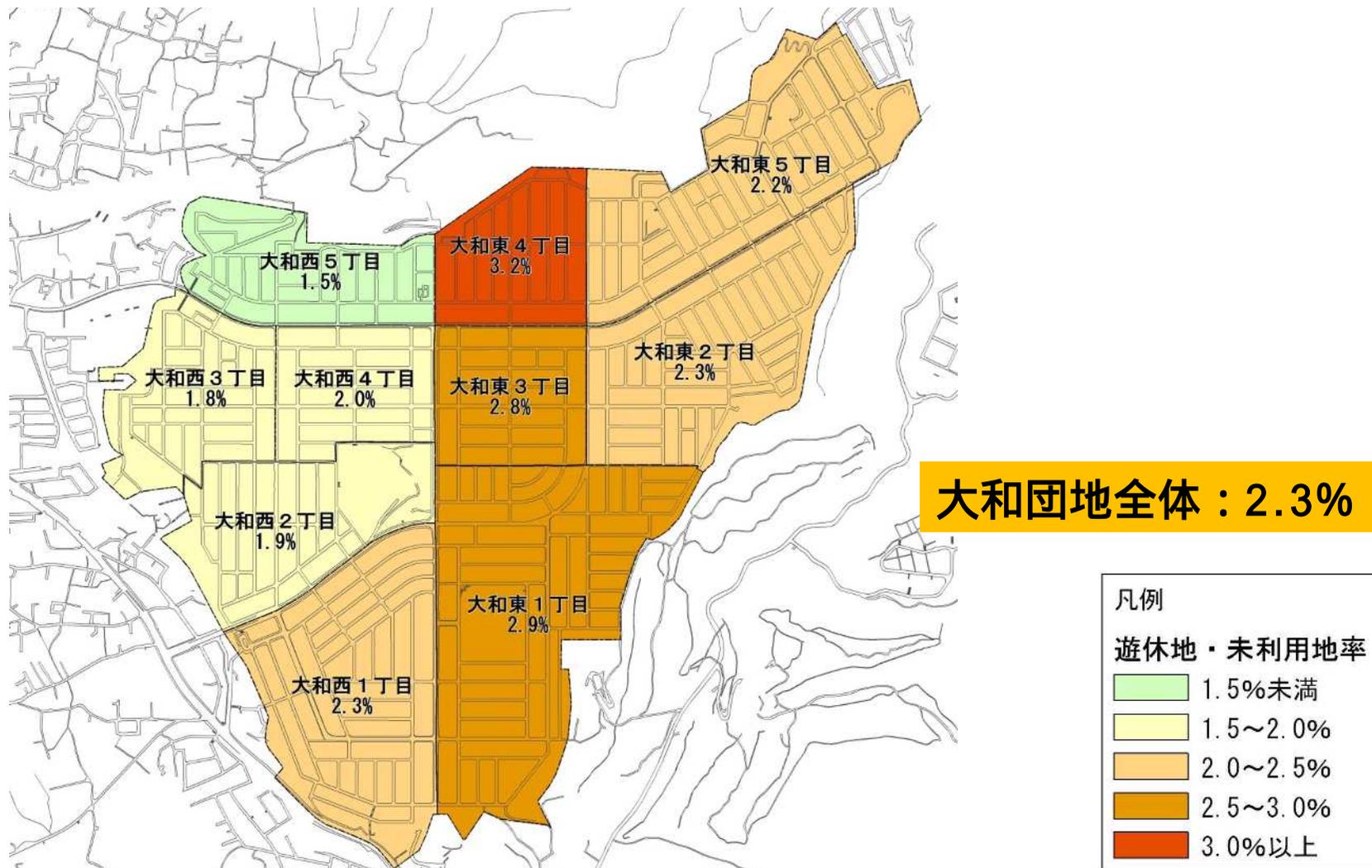


資料:現地調査(平成23年9月時点)

## 2 大和団地の現況

### 町丁別の空き地率

- 全く利活用されていない遊休地・未利用地の区画数に対する割合は、大和団地全体で2.3%、大和東4丁目が3.2%と最も高い。

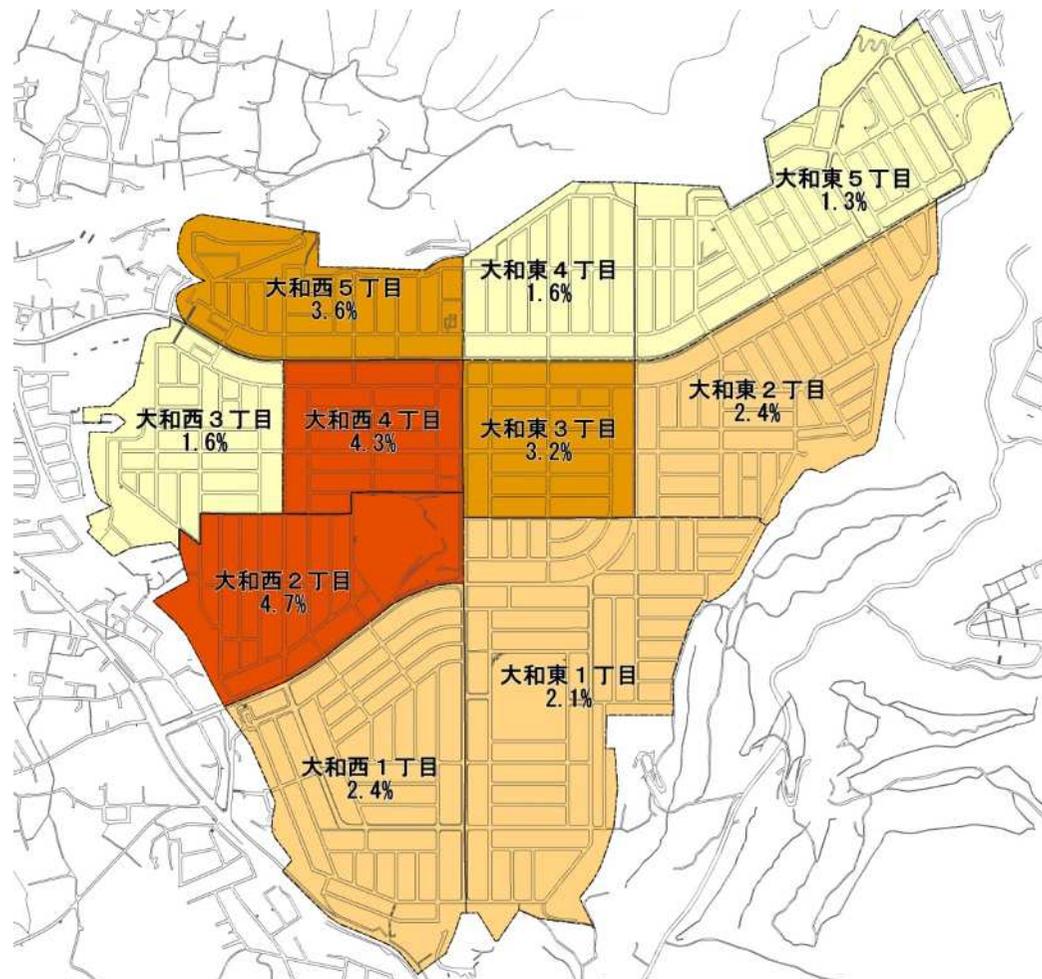


資料:現地調査(平成23年9月時点)

## 2 大和団地の現況

## 町丁別の空家率

- ・団地内の住宅戸数は4,510戸、うち空家・空き店舗 1は115戸（2.5%）。
- ・大和西2丁目に空家・空き店舗が多く、全戸数の4.7%となっている。
- ・大和団地全体としては、空家は比較的低いものとなっている 2。

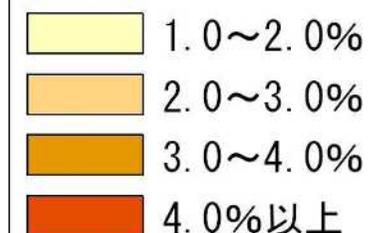


- 1 本調査では併用住宅のみを対象に調査しており、店舗部分・住宅部分いずれかが空いていれば「空家・空き店舗」としてカウントした
- 2 平成20年住宅・土地統計調査によると、阪神北地域の空家率は10.4%、川西市全体は11.2%。ただし、阪神北地域では賃貸用の空家が半数を占めており、一概に比較できない

大和団地全体：2.5%

凡例

空家率

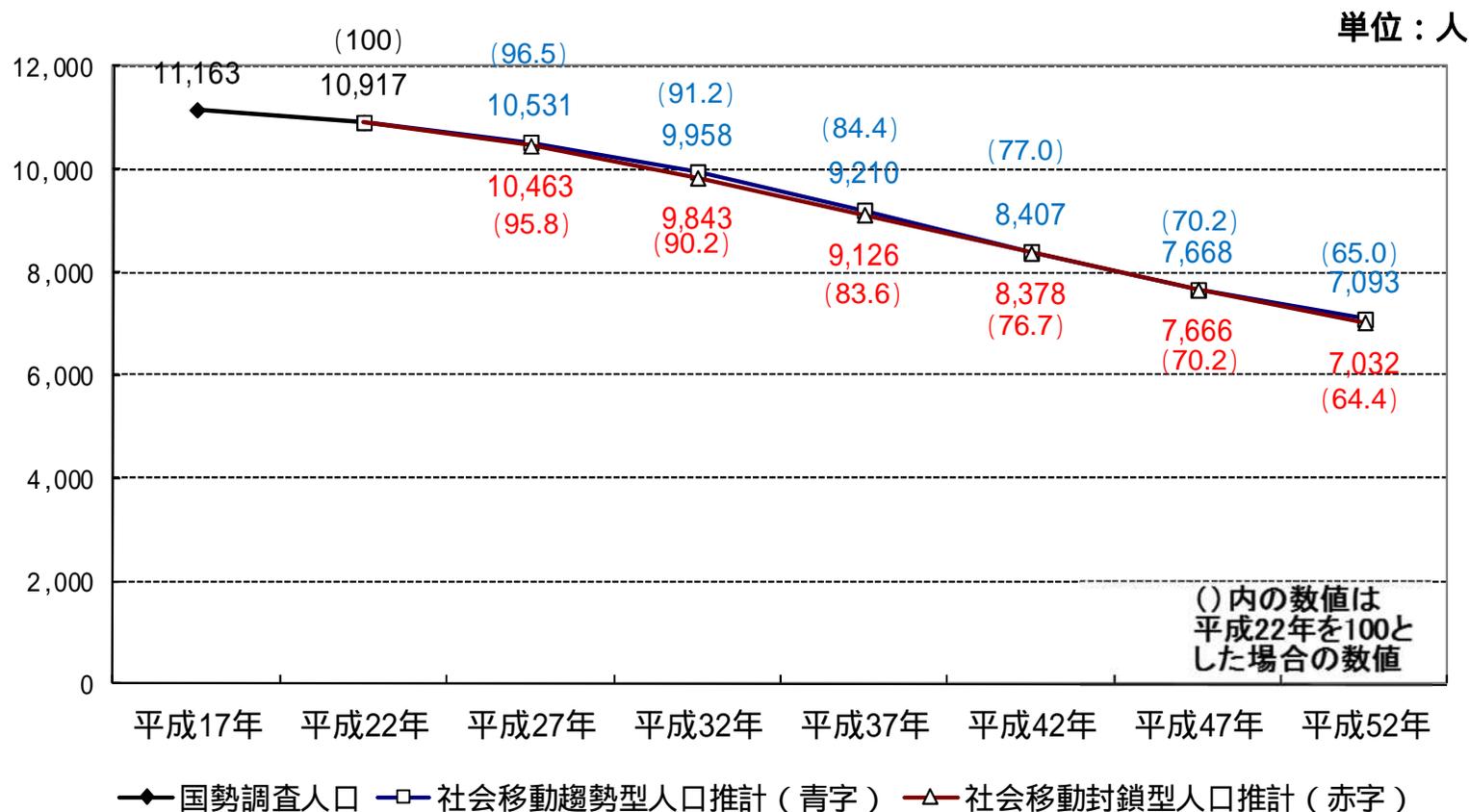


資料：現地調査（平成23年9月時点）

### 3 大和団地の将来

### 将来人口

•将来人口を推計すると、30年後の平成52年には7,000人程度まで減少することが予想され、平成22年の6割強の人口となる。



注) 平成17年、平成22年の国勢調査人口をベースに推計している

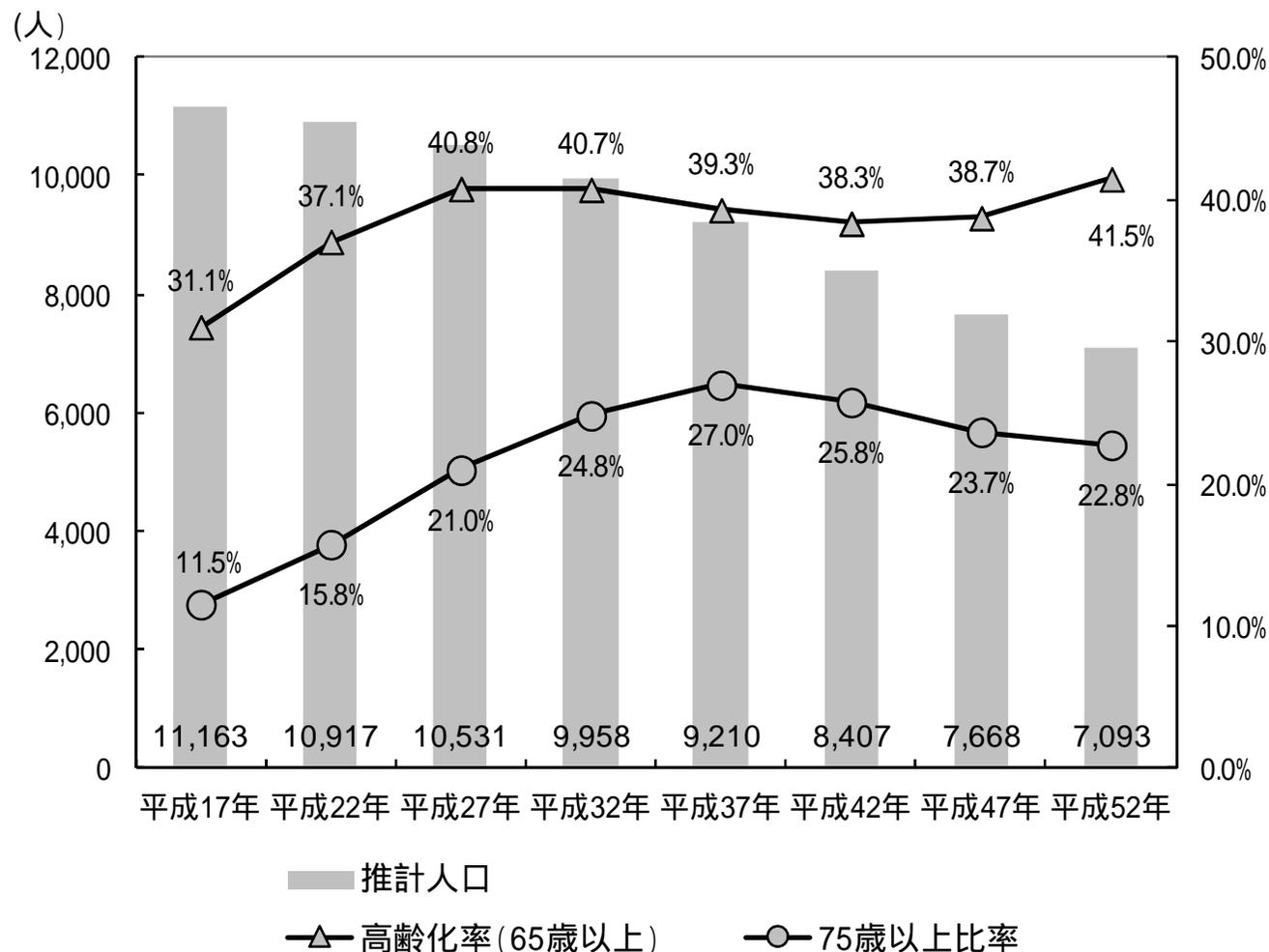
社会移動趨勢型人口は、平成17年から22年にかけての年齢別の人口動向を元に推計

社会移動封鎖型人口は、平成22年の年齢別人口をベースに、兵庫県の将来の出生率、生存率を使用して推計

### 3 大和団地の将来

### 将来高齢化率

- 65歳以上の高齢化率は今後も上昇、平成27年から52年まで40%前後で推移する。75歳以上の高齢化率は今後上昇し、平成37年には27.0%に達する。

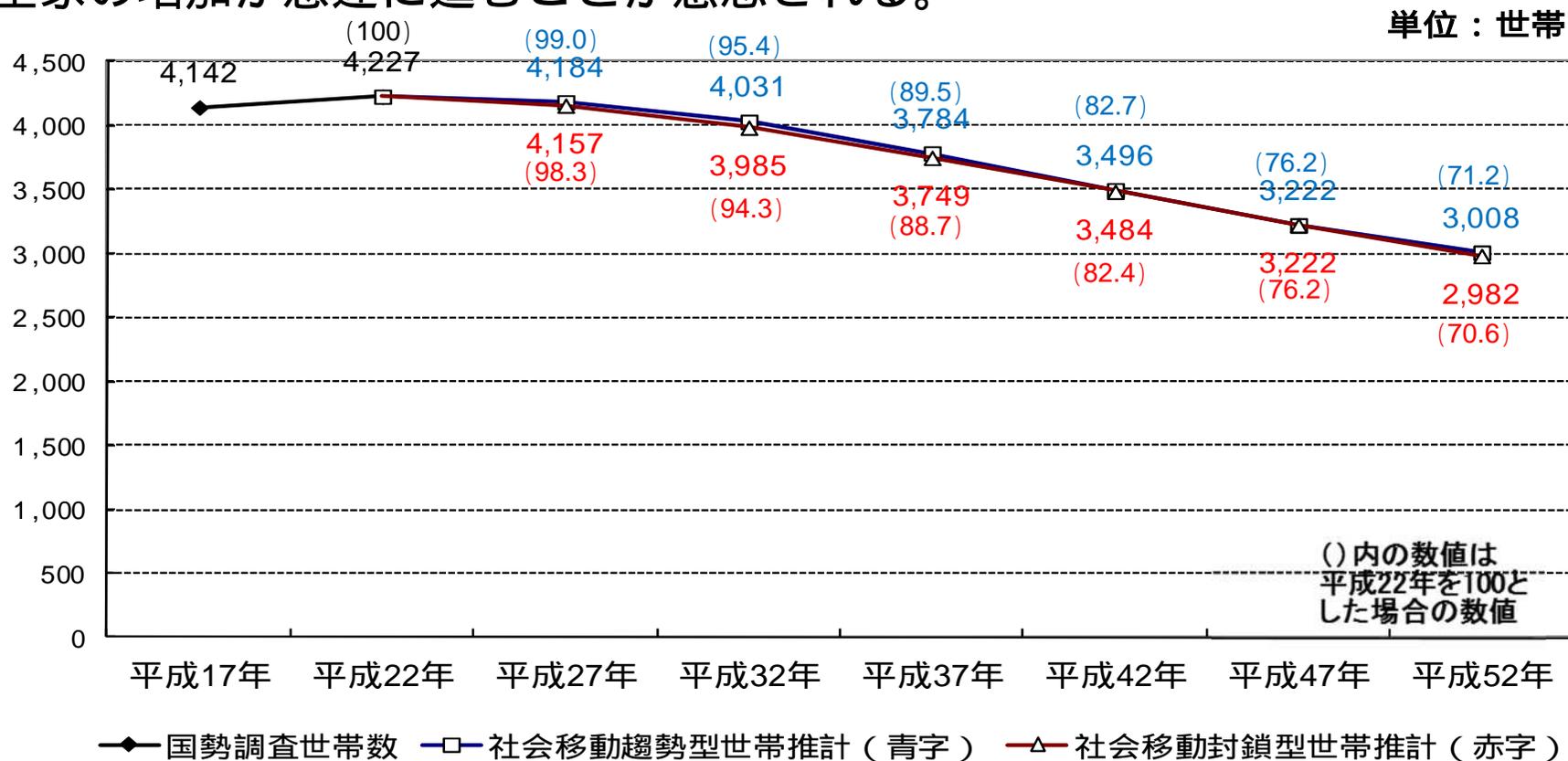


注) 社会移動趨勢型人口予測をベースに推計

# 3 大和団地の将来

## 将来世帯数

・世帯数は平成22年をピークに減少に転じ、平成32年頃から減少傾向が強くなる。30年後の平成52年には約3,000世帯まで減少し、平成22年の7割程度まで減少することが予想される。今後、世帯数の減少に応じて、空き地・空家の増加が急速に進むことが懸念される。



注) 平成12年から22年にかけての国勢調査ベースの世帯人員の変動率をもとに、将来世帯人員を推計。平成17年、平成22年の住民基本台帳人口をベースに推計した将来人口を将来世帯人員で除して、将来世帯数を推計

### 3 大和団地の将来

将来空き地・空家

平成32年（10年後）シミュレーション

現在とあまり変化なし

平成42年（20年後）シミュレーション

空き地・空家の割合が2割近くになると予想

平成52年（30年後）シミュレーション

空き地・空家の割合が3割まで増加と予想  
(地区によっては4割)

注) 社会移動趨勢型推計による平成22年からの世帯減少分が空き地・空家になると仮定。  
(ただし、空き地・空家の割合は新築分譲中住宅、活用用地を除く)

# 4 大和団地住民アンケート

## 調査概要

### 調査項目

- ・家族構成、住宅の状況(建築時期・広さ・リフォーム等)
- ・生活上の不安                      ・施設の利用や移動の状況
- ・地域活動の参加                    ・周辺の空き地・空家について
- ・定住意向                            ・将来の住み替えや自宅の活用について

### 実施時期

2011年9月14日～10月5日(回収×切)      調査基準日:9/1

### 配布・回収方法

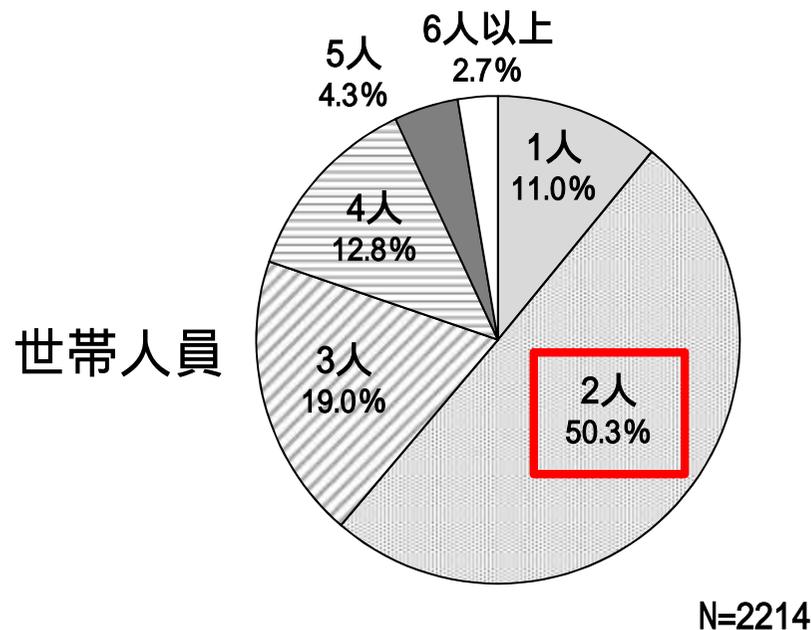
配布:空家を除く全戸にポスト投函

回収:自治会館・牧の台会館の回収箱への投函または郵送にて回収

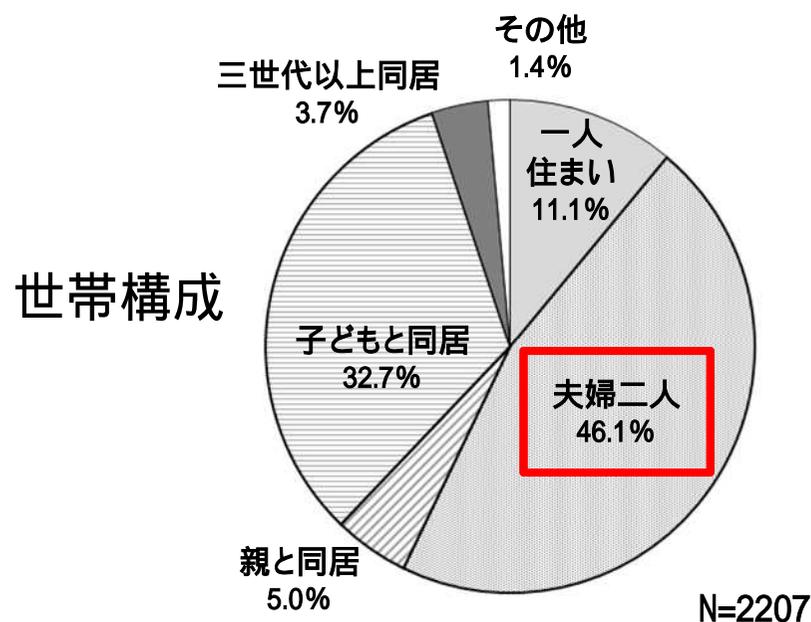
### 配布・回収数

配布:4,298件

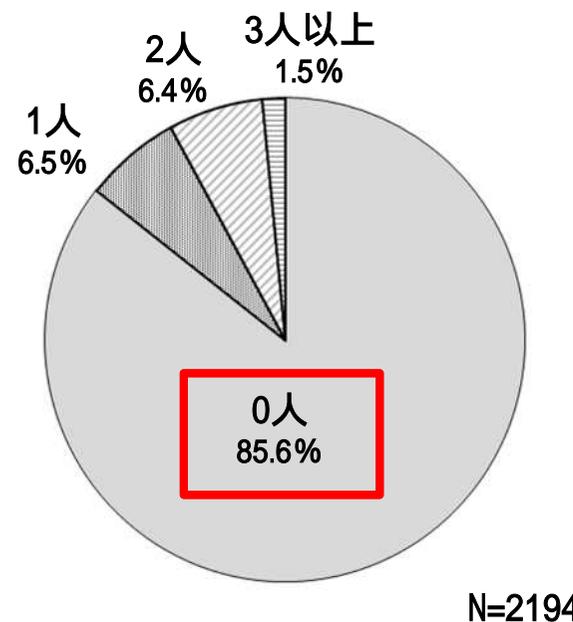
回収:2,229件(回収率 51.9%)      無効回答を除く



- 世帯人員は2人が最も多く、半数。
- 1人世帯が1割強（うち9割が65歳以上）  
（回答者平均：2.58人）
- 夫婦二人が半数近く、子どもと同居が3割強。
- 15歳未満の子どもの数は、0人が9割弱。



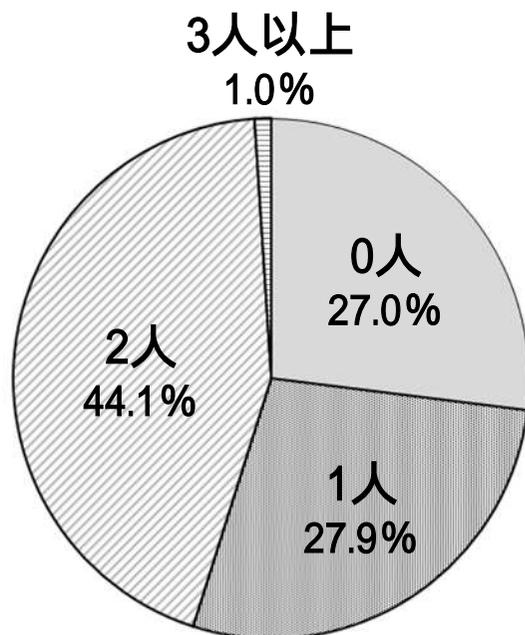
15歳未満の子どもの数



- 回答者の7割の世帯に65歳以上の高齢者がおり、2人以上が半数弱。
- 世帯主年齢が65歳以上の世帯が約3分の2。
- 町丁目別では、大和東5丁目の世帯主年齢が低い。

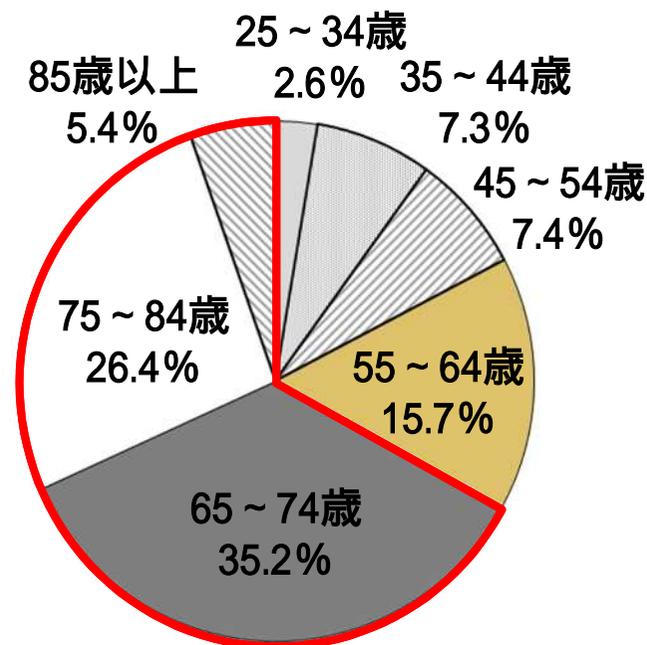
回答者世帯の高齢化率は42.1%となっており、大和団地全体の37.1%（H22）より5.0ポイント高く、高齢者のいる世帯の回答が多い傾向がある。

高齢者の人数



N=2018

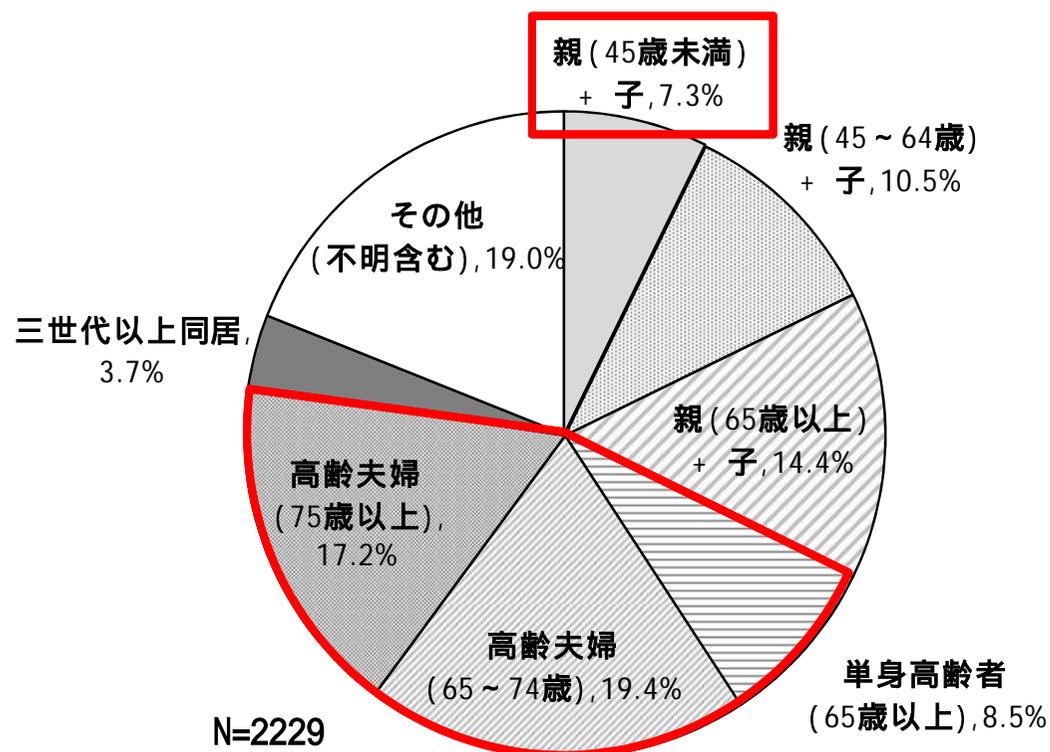
世帯主の年齢



N=2144

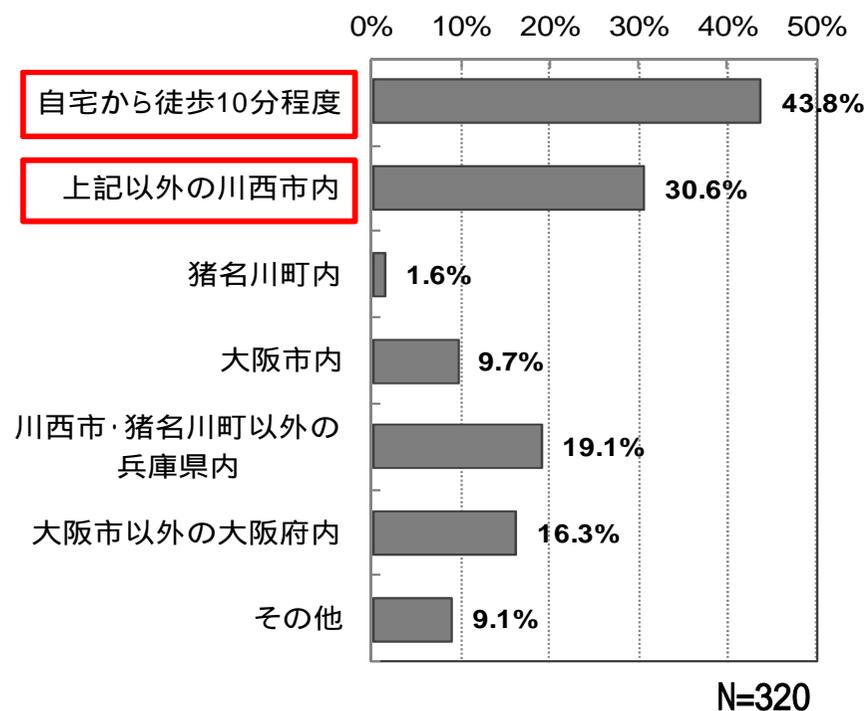
- 特徴的な世帯類型をみると、世帯主年齢が44歳未満で15歳未満の子どもがいる子育て世帯は全体の7.3%、65歳以上の単身高齢者は8.5%、高齡夫婦世帯のうち、世帯主年齢が65～74歳の世帯が19.4%、75歳以上の世帯が17.2%となっている。
- 高齡夫婦世帯が全体の4割弱、単身高齢者と合わせると半数近くを占める一方、子育て世帯が1割弱。

世帯の類型

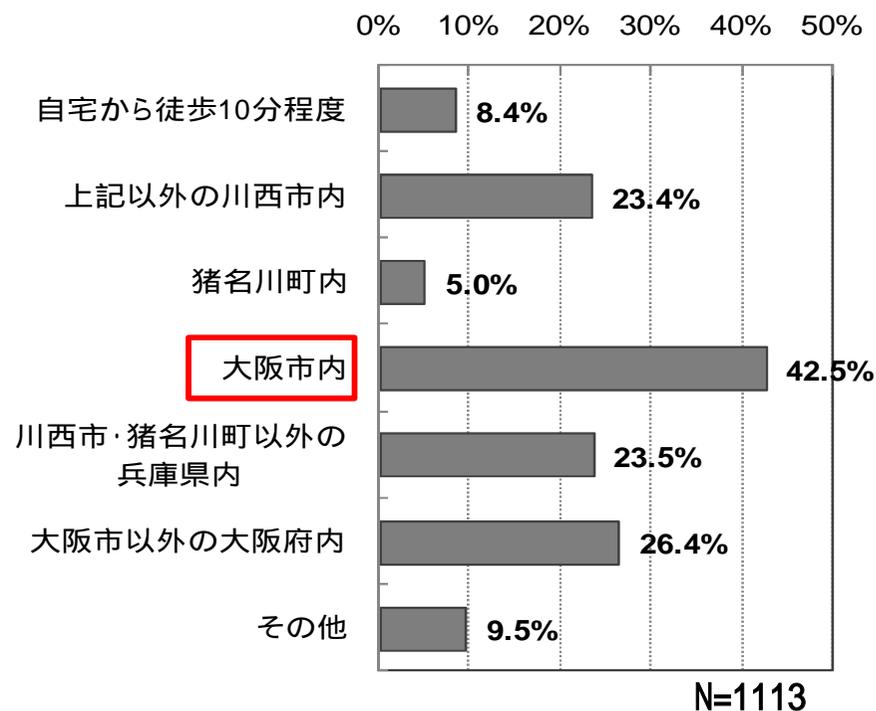


- 通学している人がいるのは全体の15%程度。
- 通学先としては、自宅から徒歩10分程度が4割、それ以外の市内が3割。川西市・猪名川町以外の兵庫県内が次いで2割弱。
- 仕事をしている人がいるのは全体の55%程度。
- 仕事場としては、大阪市内が4割と最も多い。
- 川西市内は、自宅から徒歩10分程度を含めて3割程度。

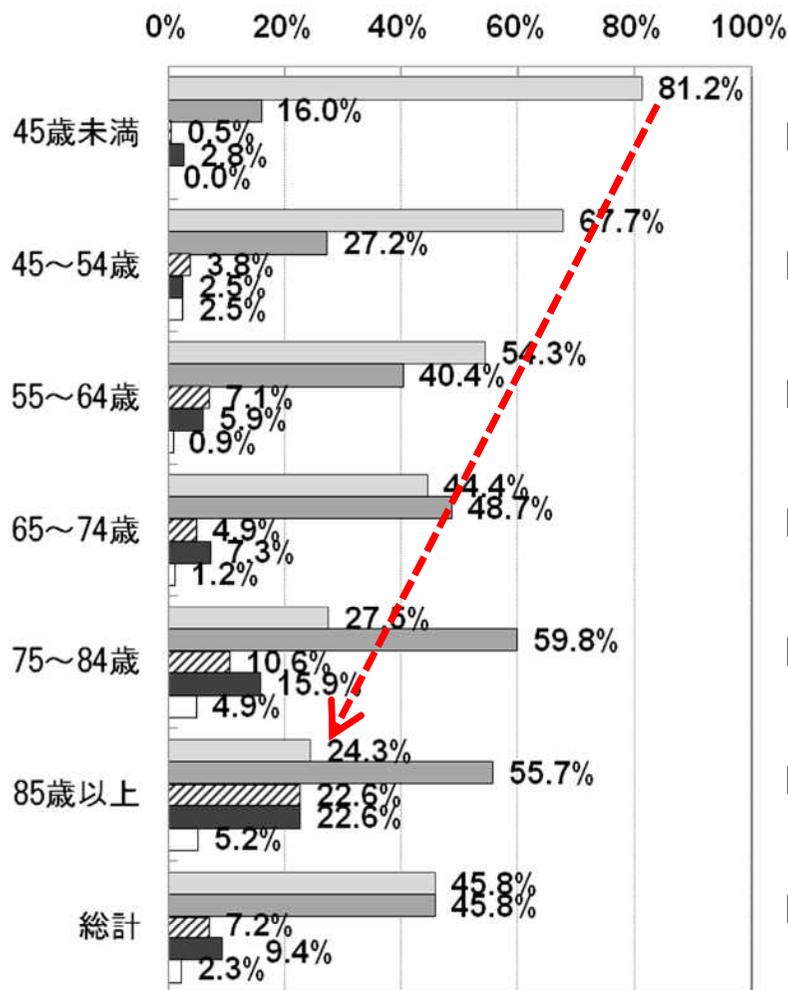
### 通学先の場所



### 仕事場の場所



### 家族の健康状態



- みんな健康である
- 通院中や持病を抱えている家族がいる
- 介護を必要とする家族がいる
- 障がい者手帳を持っている家族がいる
- その他

•世帯主年齢別に家族の健康状態をみると、世帯主年齢が44歳未満の世帯では8割が「みんな健康」だが、年齢が上がるほどその割合は低下。

N=213

N=158

N=337

N=754

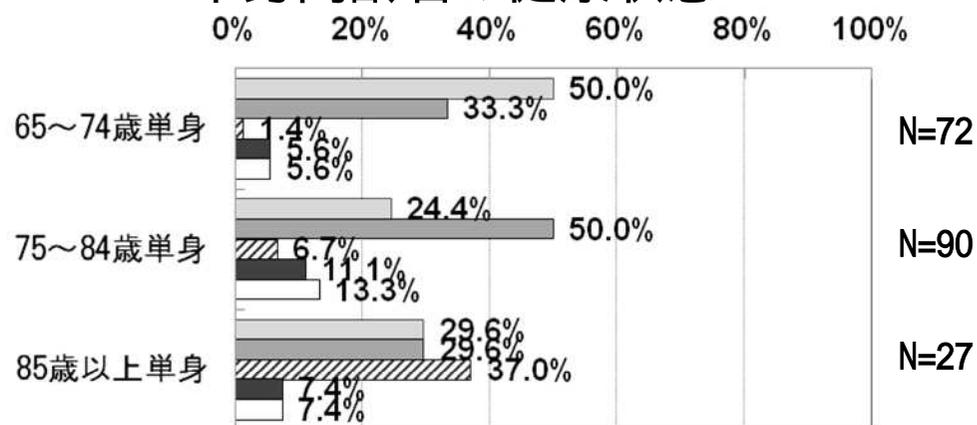
N=567

N=115

N=2144

•単身高齢者では、75~84歳で「通院中や持病を抱えている」が半数、85歳以上では「介護を必要とする」が37.0%。

### 単身高齢者の健康状態



- みんな健康である
- 通院中や持病を抱えている家族がいる
- 介護を必要とする家族がいる
- 障がい者手帳を持っている家族がいる
- その他

N=72

N=90

N=27

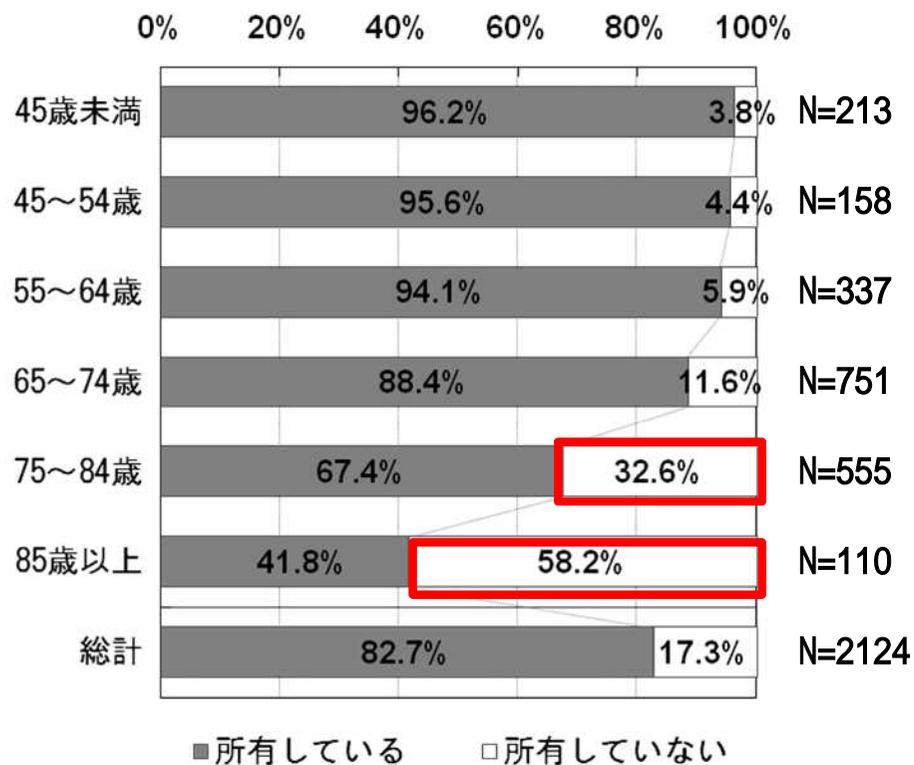
## 4 大和団地住民アンケート

## 自動車の所有状況、最も利用する駅

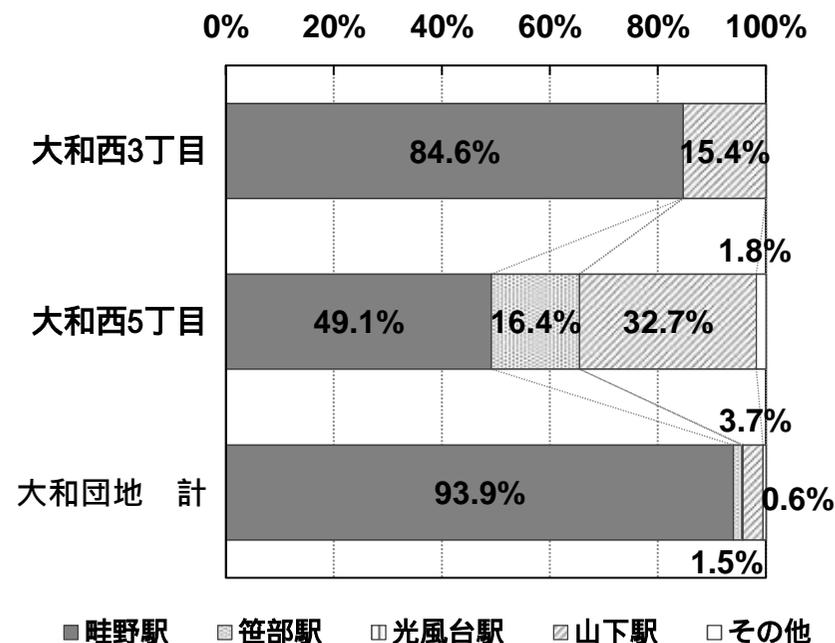
- 世帯主年齢別に自動車の所有状況を見ると、75歳以上になると「所有していない」が増え、75～84歳で3割、85歳以上で6割弱。

- 最も利用する駅は「畦野駅」が94%。
- 大和西3、5丁目は「山下駅」「笹部駅」も利用。

### 自動車の所有



### 最も利用する駅

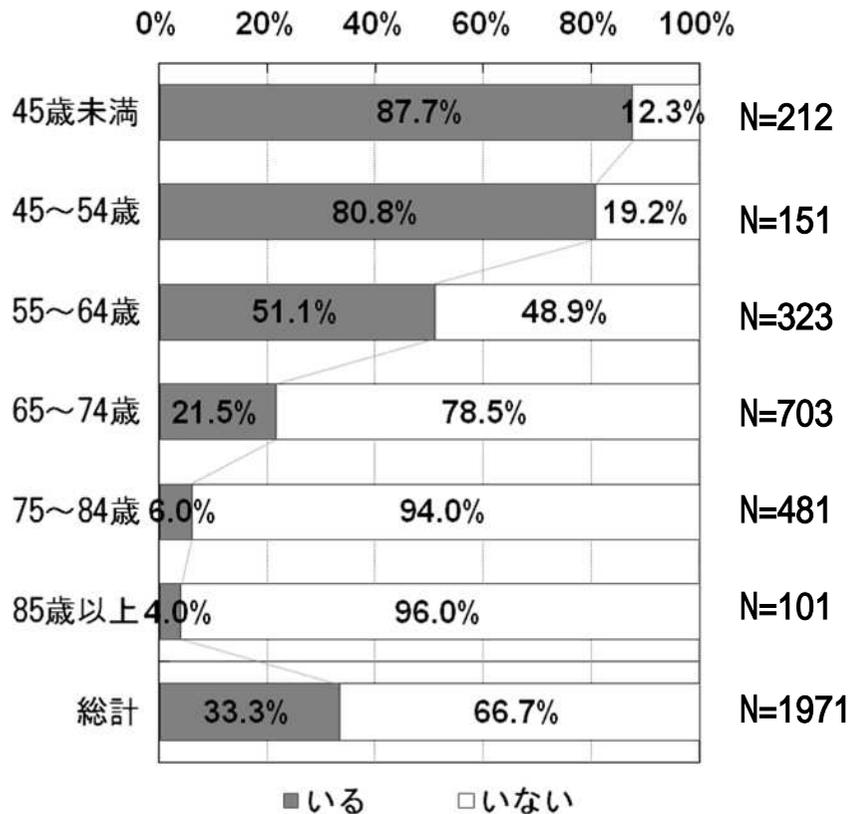


# 4 大和団地住民アンケート

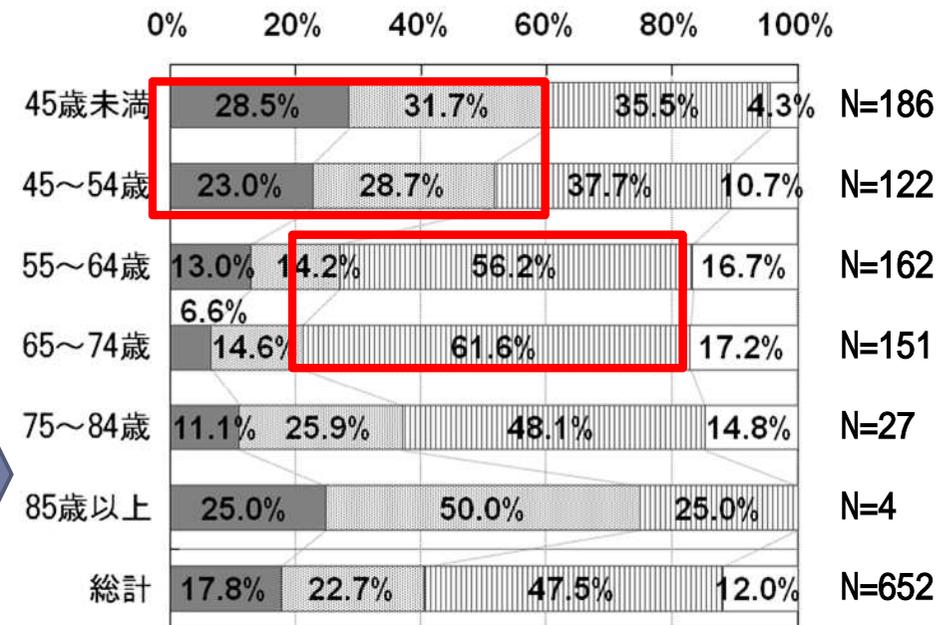
## 別居している親について

- 世帯主年齢が若いほど、別居している親があり、54歳未満は近くに、55歳以上は遠方に住む割合が高い。

別居している親の有無



親世帯の住まい



- すぐ近くに住んでいる (徒歩10分以内)
- ▨ 近くに住んでいる (車で30分以内)
- ▩ 親は遠方に住んでいる
- その他

別居している親との同居・近居

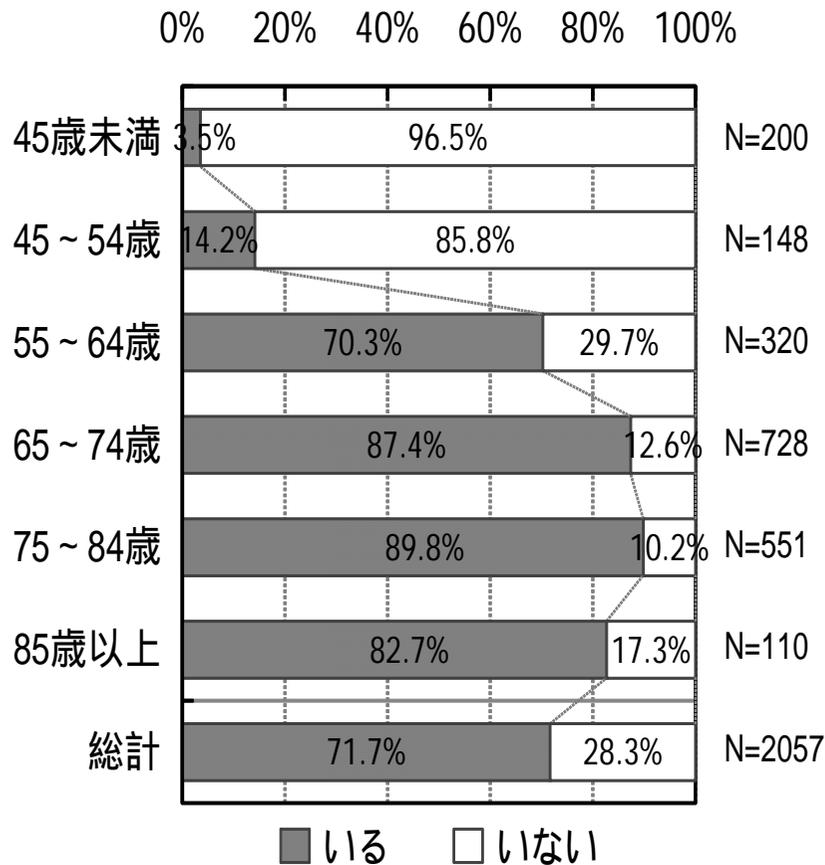


# 4 大和団地住民アンケート

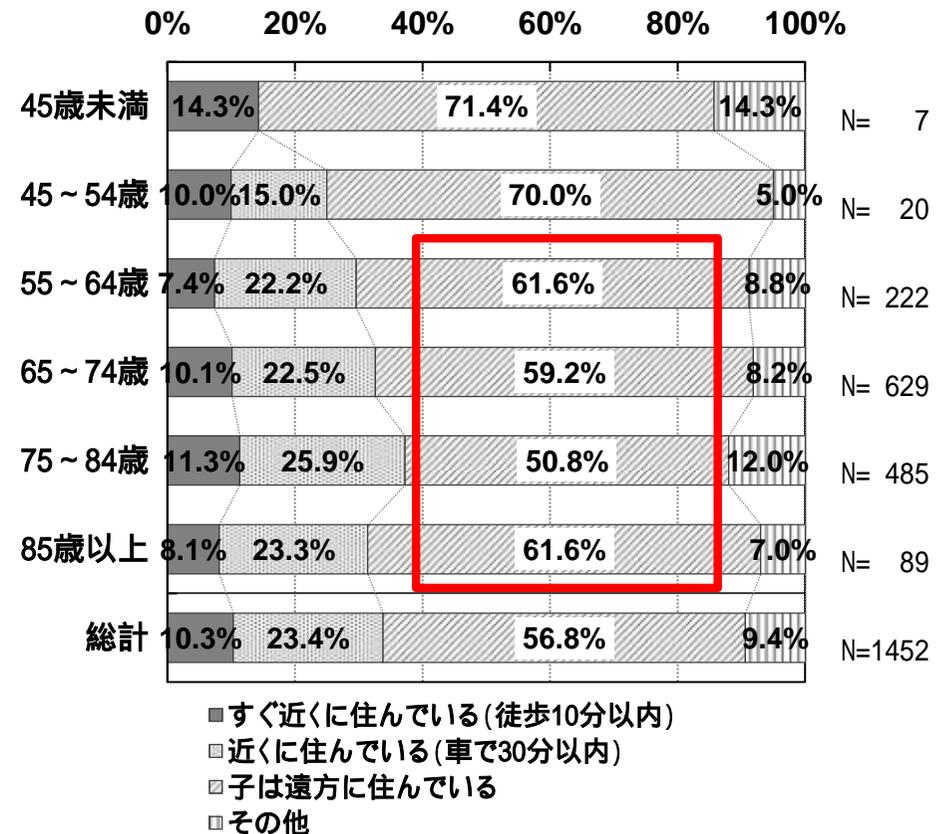
## 別居している子どもについて

- 世帯主年齢が55歳以上になると別居している子どもが7割以上。そのうち5～6割が遠方に住む。

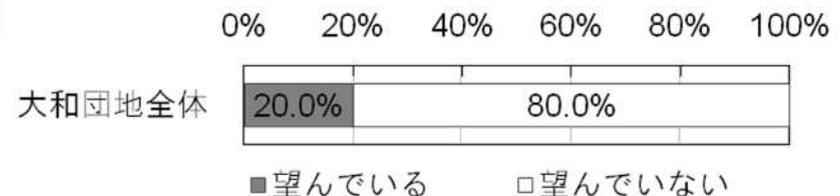
### 別居している子どもの有無



### 子ども世帯の住まい

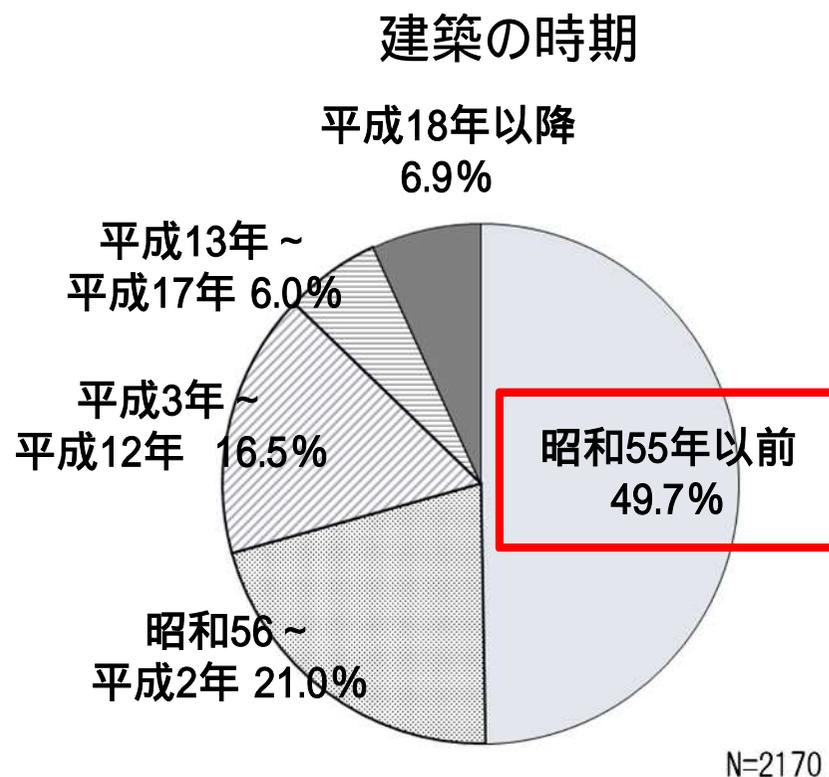
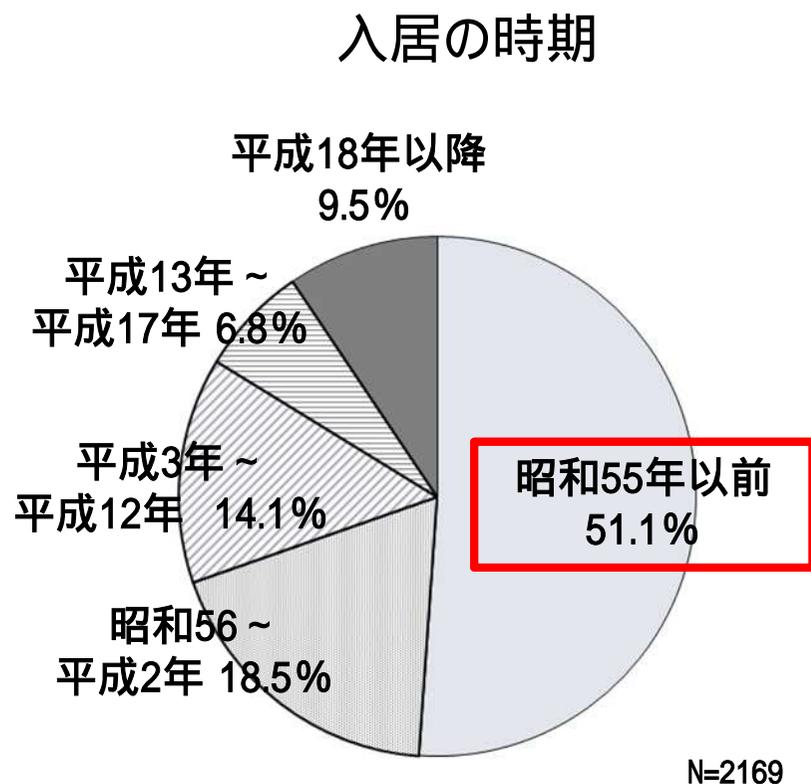


### 別居している子どもとの同居・近居



N=1295

- 大和団地全体の入居の時期、建築の時期をみると、昭和55年以前がおよそ半数。
- 最近10年間（平成13年以降）に入居した世帯も16.3%いる。

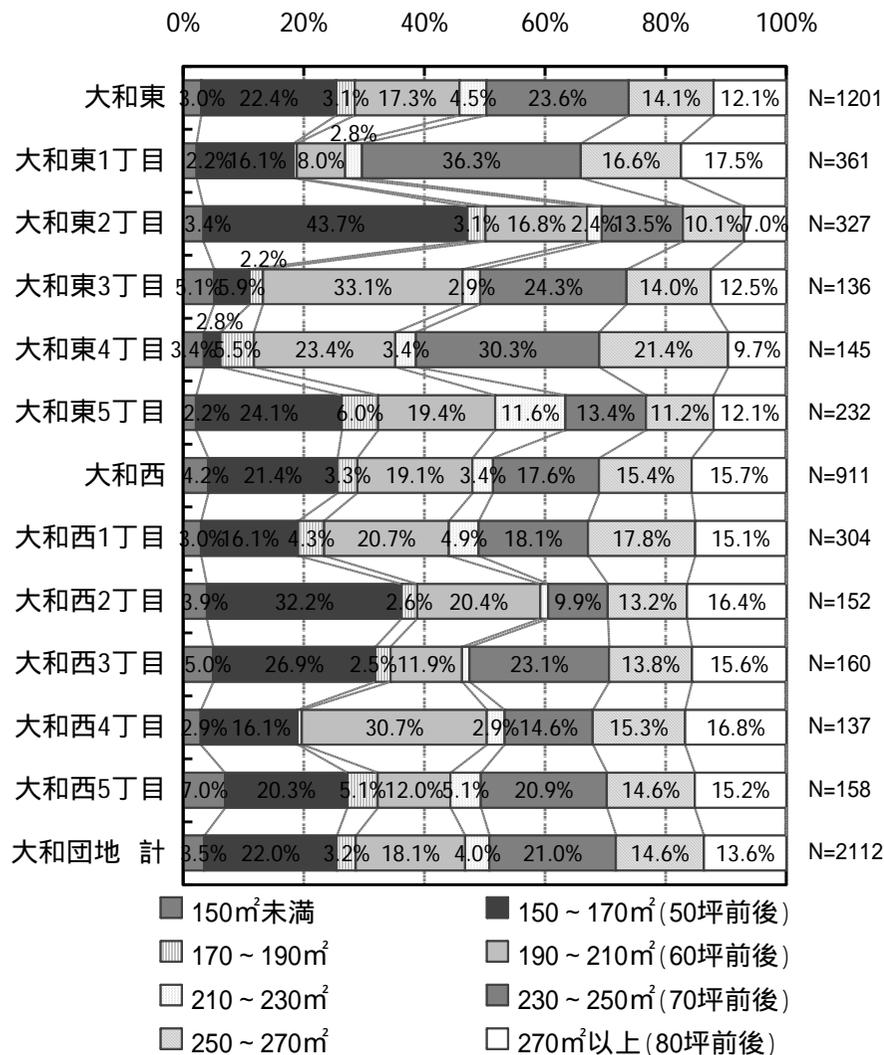


# 4 大和団地住民アンケート

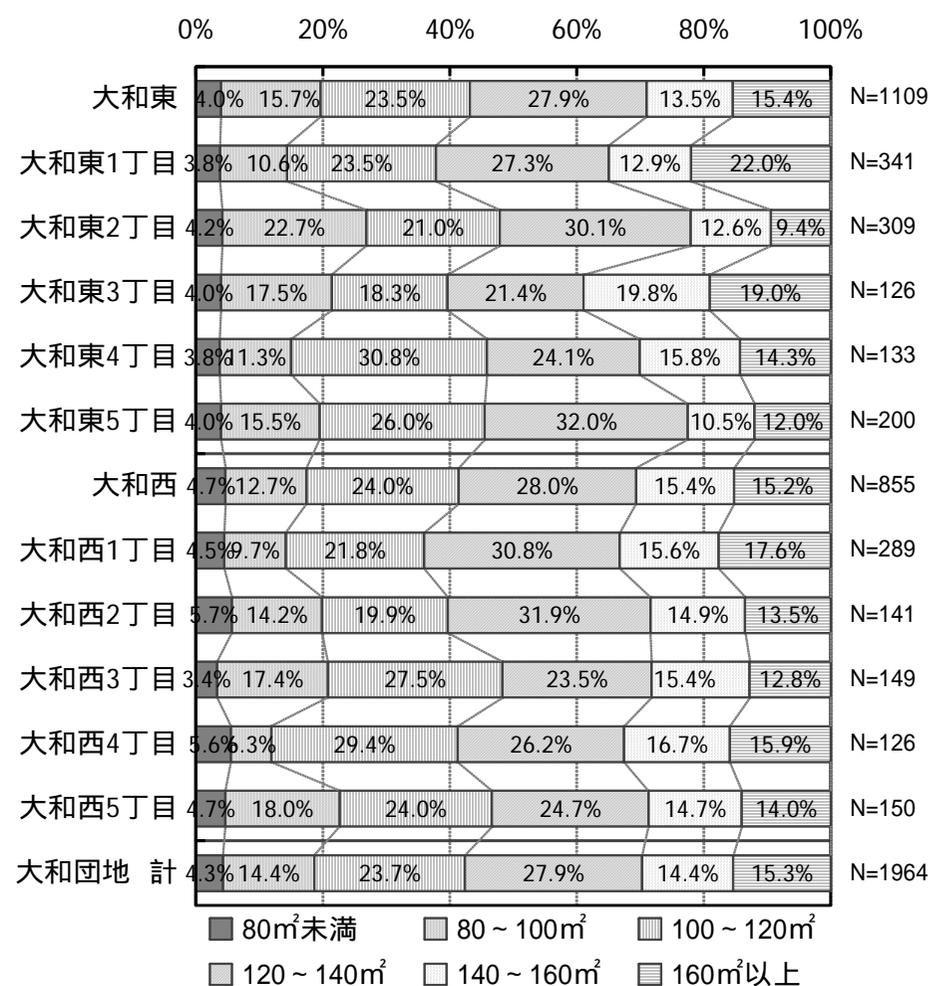
## 住宅の大きさ

- 敷地面積は50坪前後、60坪前後、70坪前後がそれぞれ2割程度ずつ。
- 延べ床面積は、120～140㎡が最も多い。

### 敷地面積

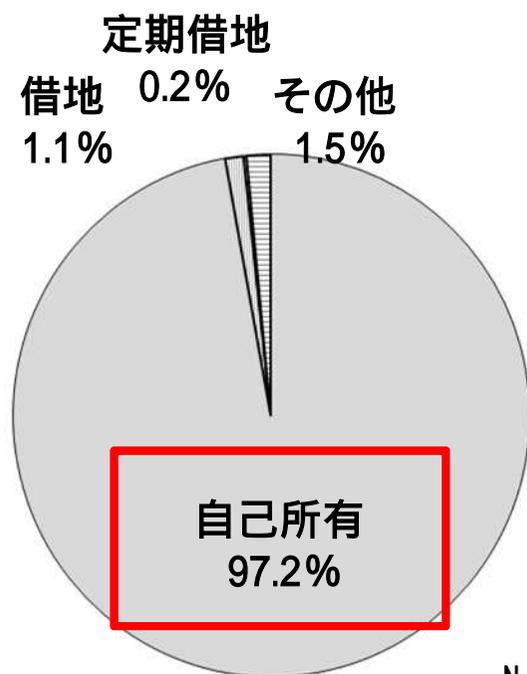


### 延べ床面積または専有面積

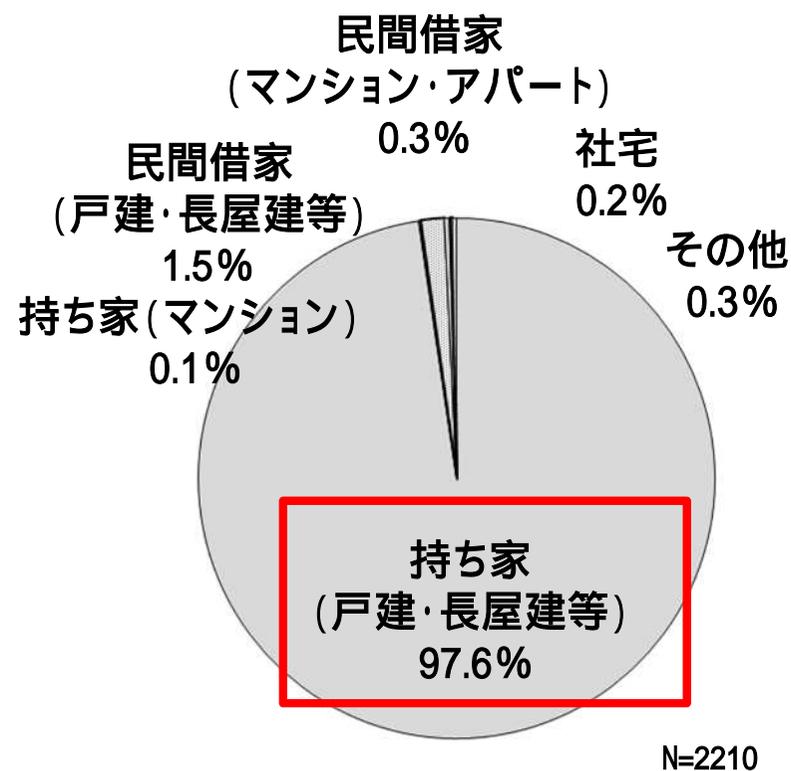


•戸建持家が97.6%を占め、借家やマンション等はほとんどない。

土地の所有形態



住宅の所有形態・住宅タイプ

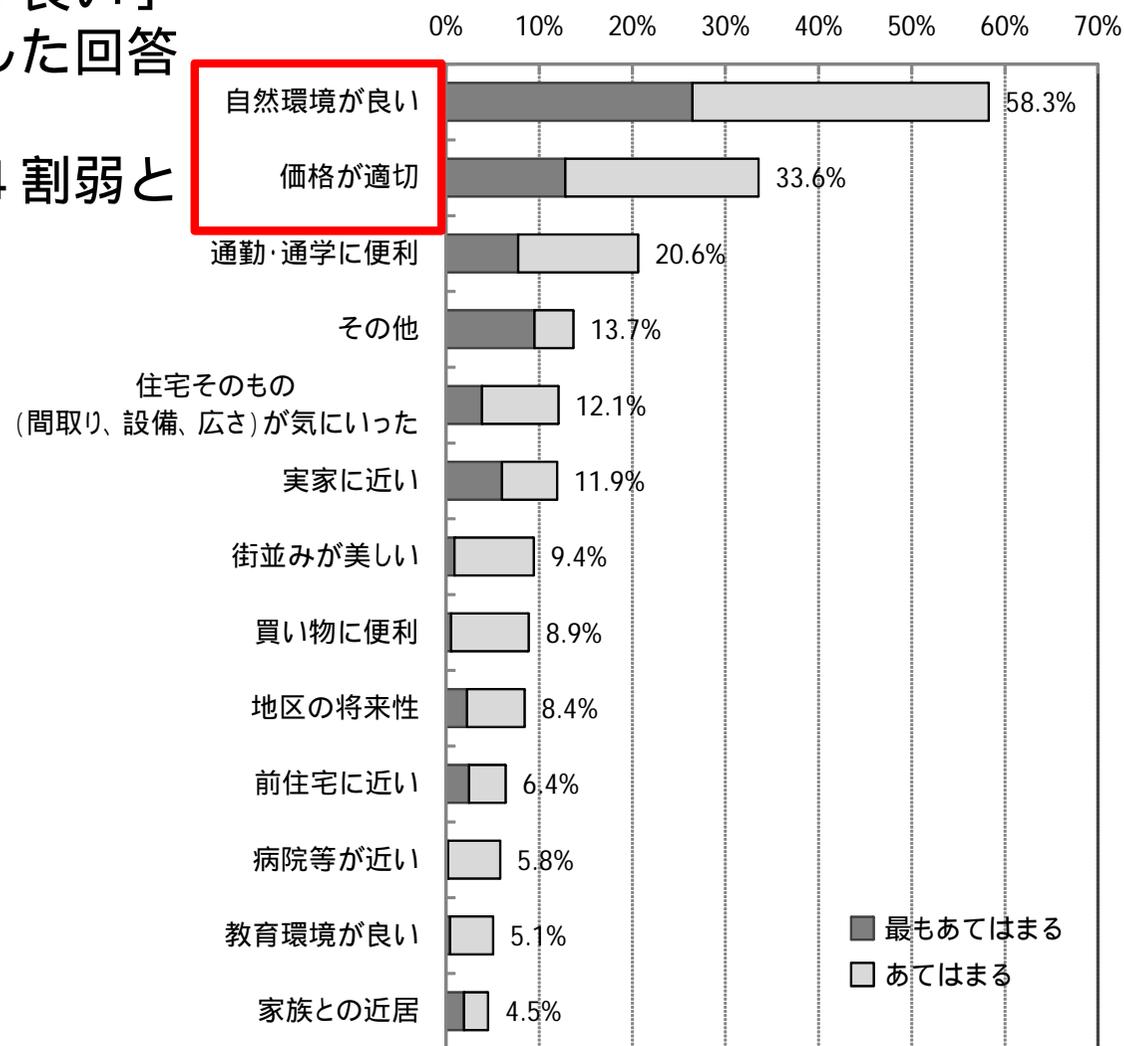


## 4 大和団地住民アンケート

## 住まいを選んだ理由

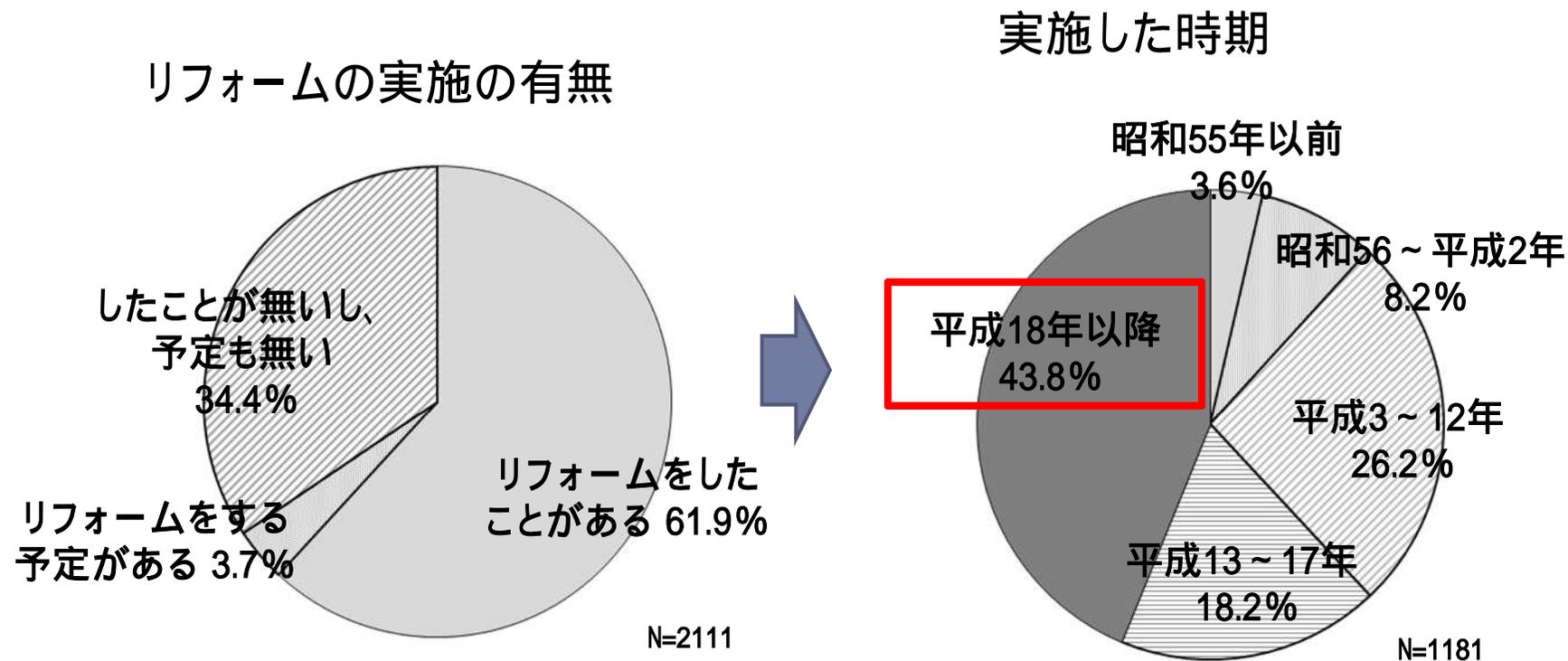
- 今の住まいや住まいの場所を選んだ理由としては、「自然環境が良い」が最も多く、あてはまるとした回答が全体の58.3%。
- 次いで、「価格が適切」が4割弱と多い。

今の住まいや住まいの場所を選んだ理由



N=2229

- リフォームを実施したことがあるのは全体の約 6 割。
- 3 分の 1 強が「したことがないし、予定もない」
- リフォームの実施時期（最近）・実施予定の時期は、平成18年以降が 4 割を占めている。

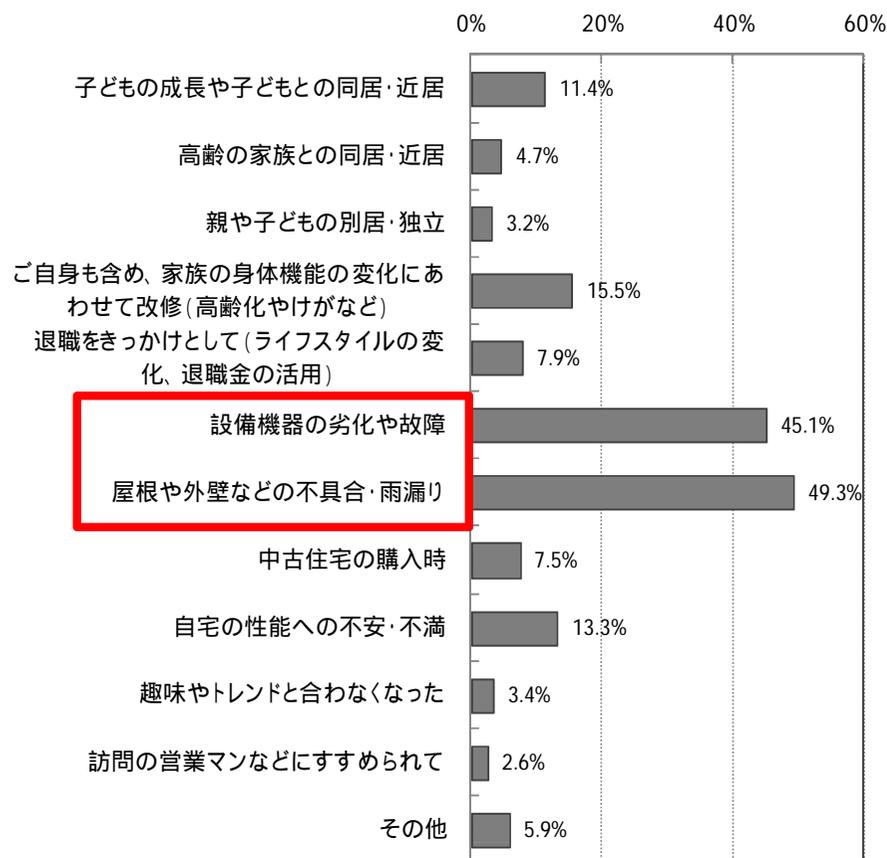


## 4 大和団地住民アンケート

## リフォームの実施について

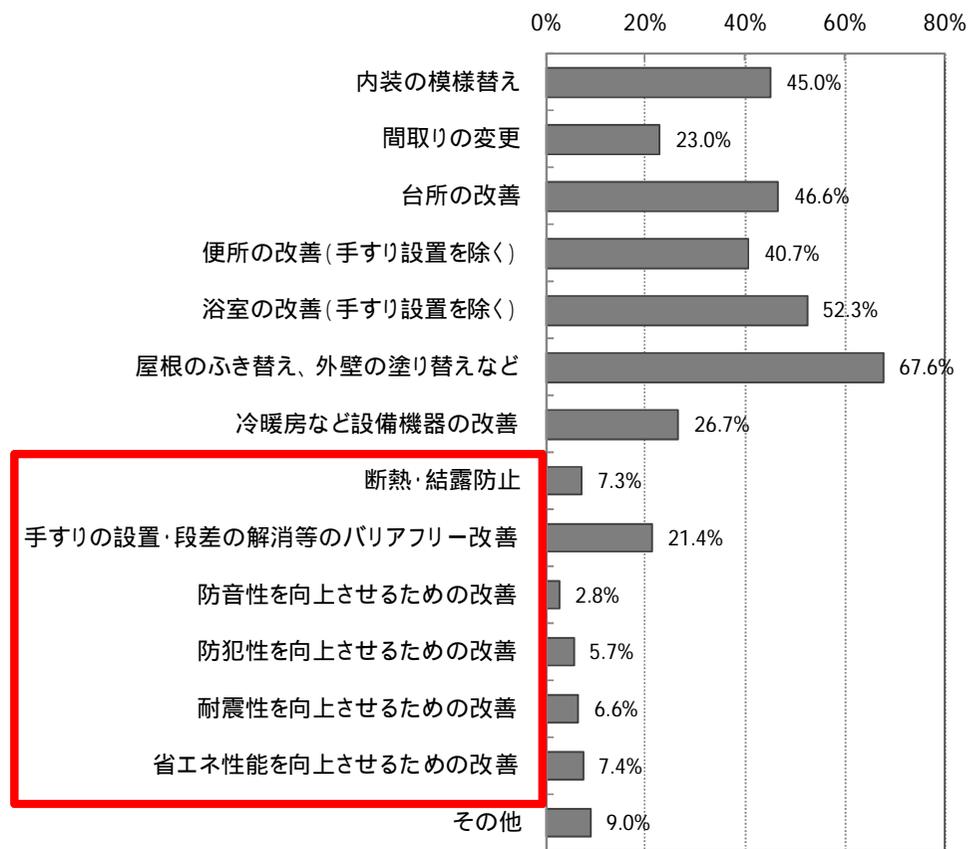
- リフォームのきっかけは「屋根や外壁の不具合」「設備の劣化・故障」がそれぞれ半数弱。
- 省エネやバリアフリー、耐震性など住宅の性能向上のためのリフォームは少なめ。

### リフォーム実施のきっかけ



N=1372

### リフォームの内容

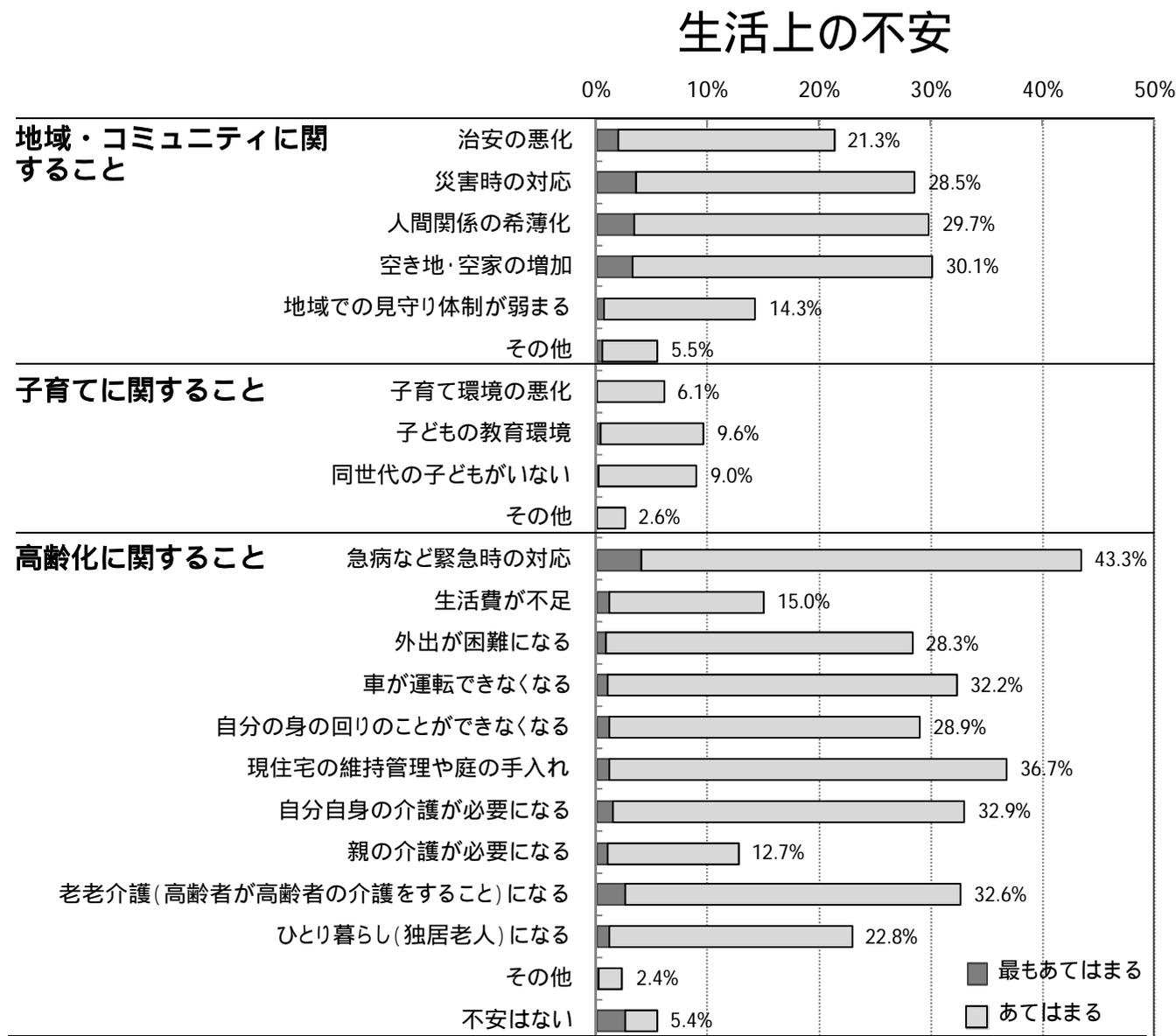


N=1372

# 4 大和団地住民アンケート

## 生活上の不安について

- 生活上の不安としては、高齢化に関する不安が多く、「急病など緊急時の対応」が4割強。
- 「空き地・空家の増加」は3割。

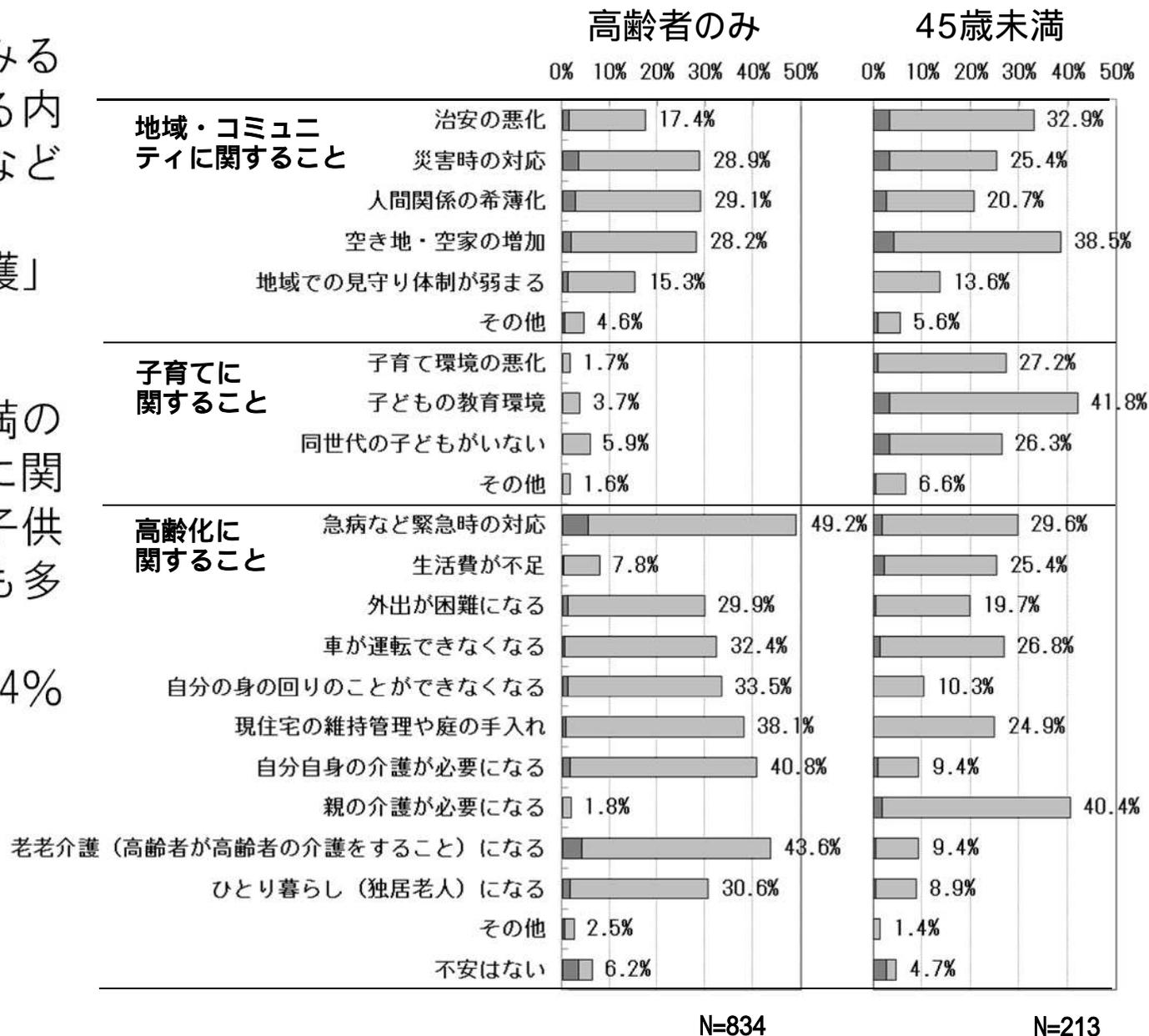


# 4 大和団地住民アンケート

## 生活上の不安について

•高齢者のみ世帯で見ると、高齡化に関する内容が多く、「急病など緊急時の対応」が49.2%、「老老介護」が43.6%を占める。

•世帯主年齢45歳未満の世帯では、子育てに関する内容が多く「子供の教育環境」が最も多く41.8%。次いで、「親の介護」が40.4%と多い。

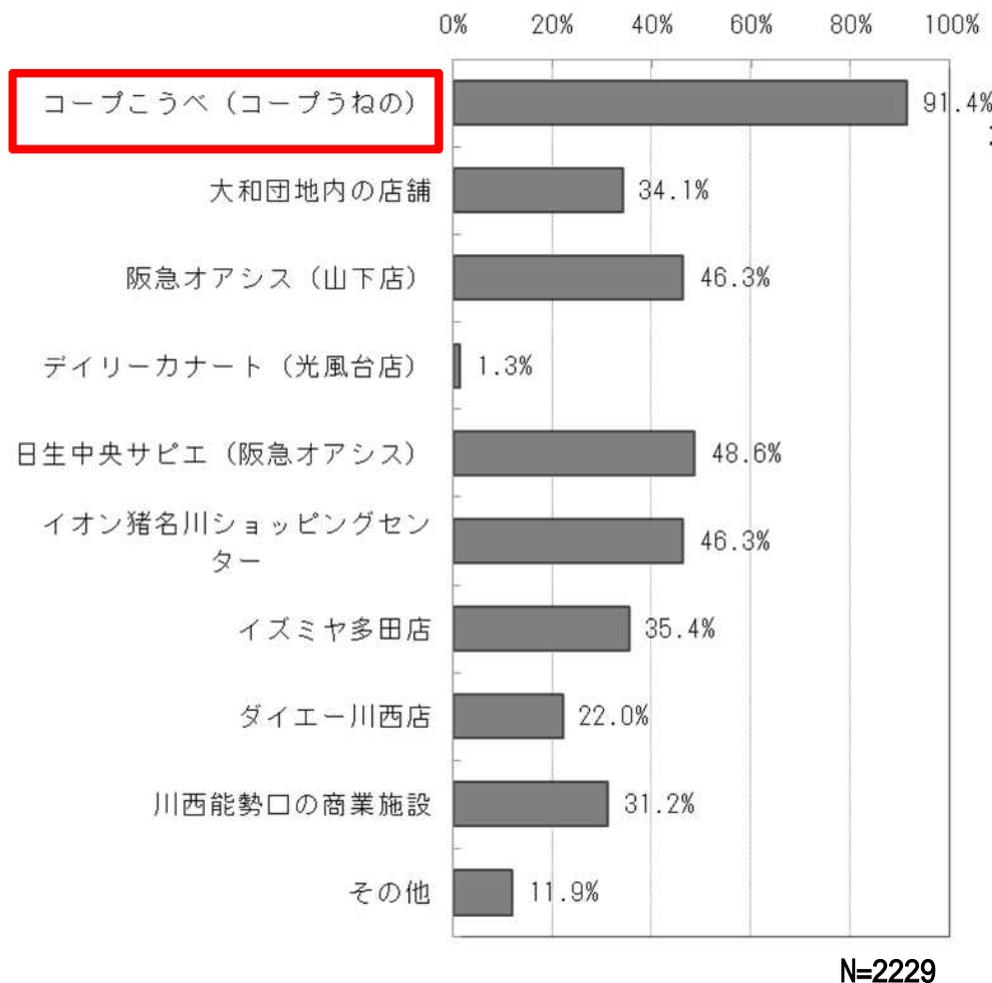


## 4 大和団地住民アンケート

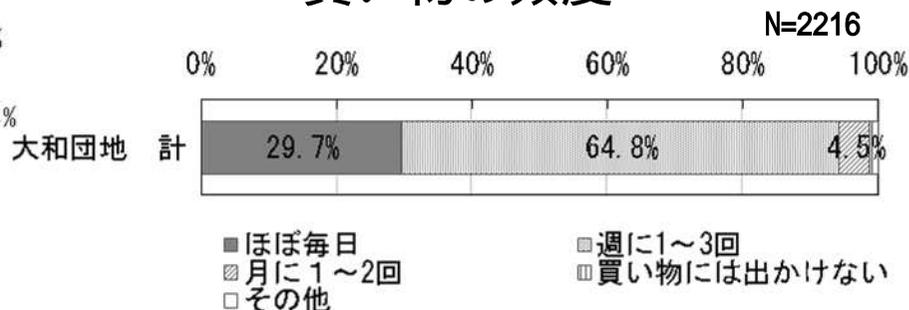
## 日常の買い物について

- 日常の買い物場所で最も多いのは、「コープうねの」(91.4%)。
- 交通手段としては、自家用車が7割、徒歩が5割。

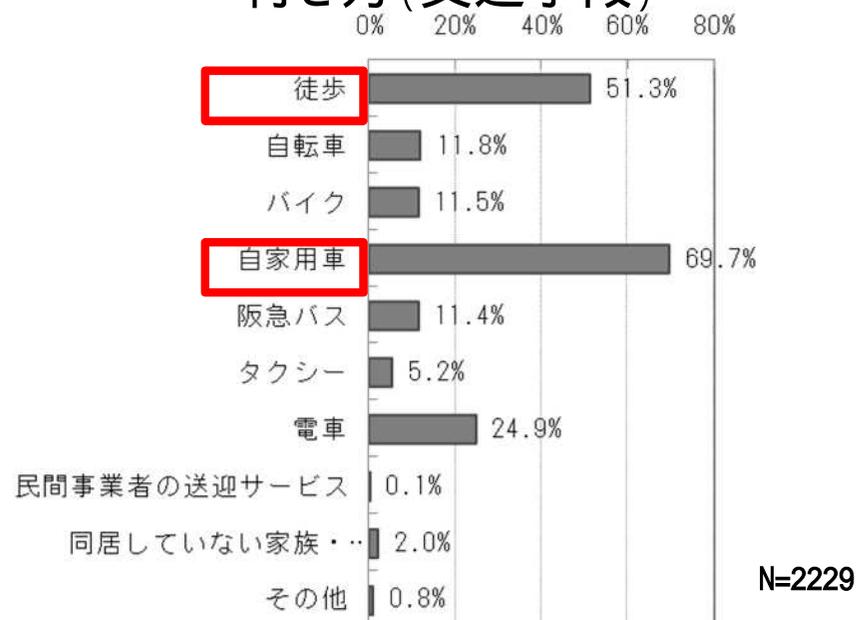
### 日常の買い物場所



### 買い物の頻度



### 行き方 (交通手段)

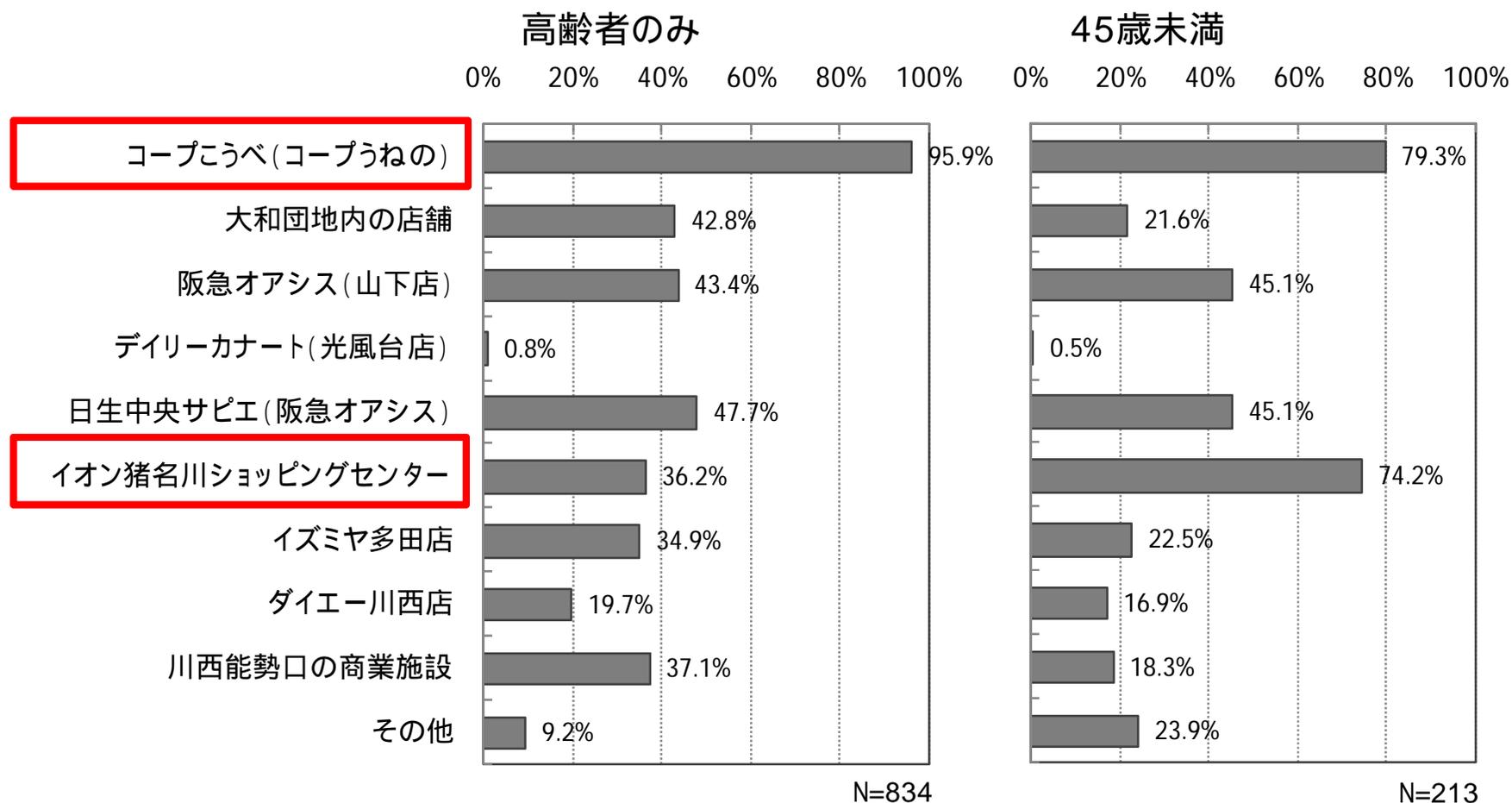


## 4 大和団地住民アンケート

## 日常の買い物について

- 高齢者のみ世帯では「コープうねの」が95.9%を占めるが、45歳未満の世帯では79.3%となっており「イオン猪名川SC」とあまり変わらない。
- 高齢者のみ世帯では団地内が多く。45歳未満では大和団地外への買物も多い。

### 日常の買い物場所

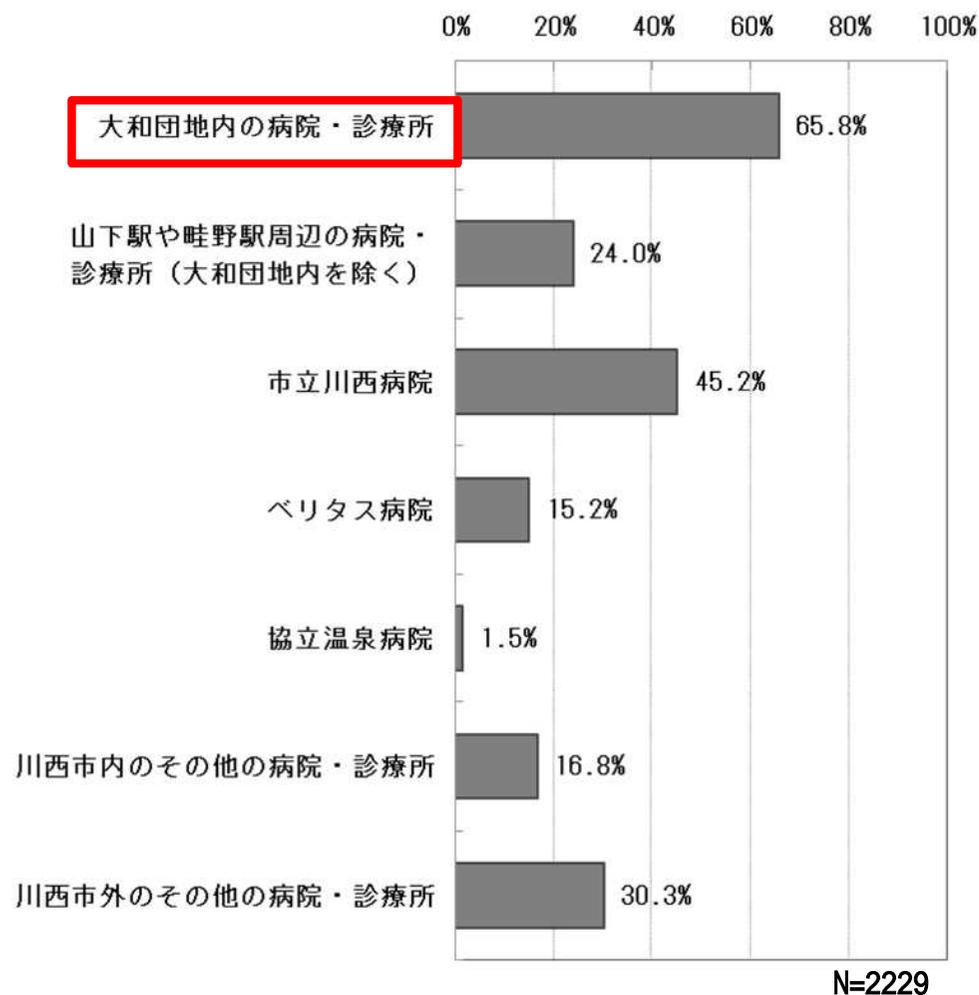


# 4 大和団地住民アンケート

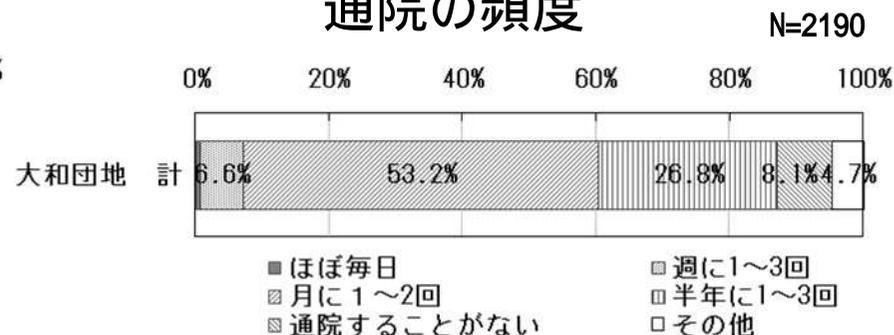
## 通院について

- 通院先は、大和団地内の病院・診療所が最も多く7割弱。
- 交通手段は、自家用車が6割弱、徒歩が5割弱。

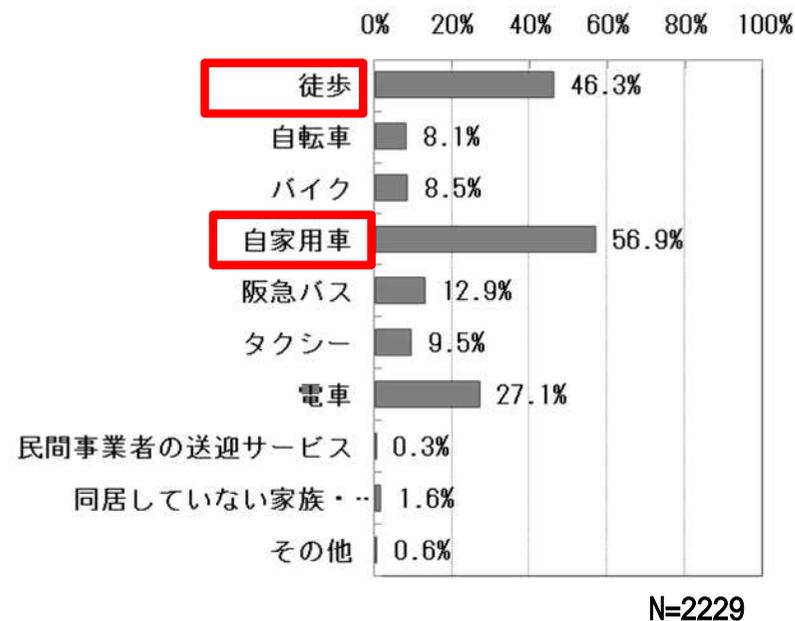
### 通院する病院・診療所



### 通院の頻度



### 行き方(交通手段)

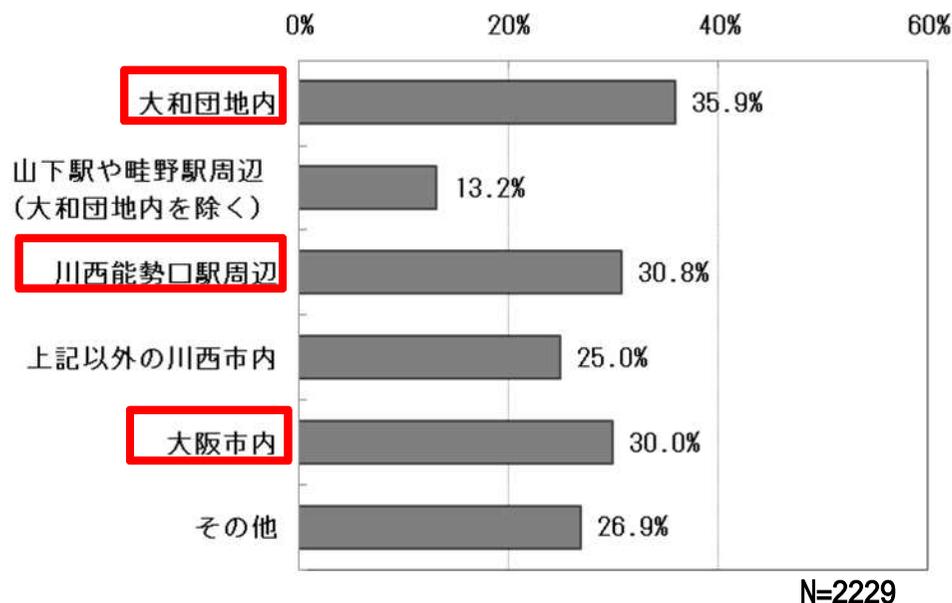


## 4 大和団地住民アンケート

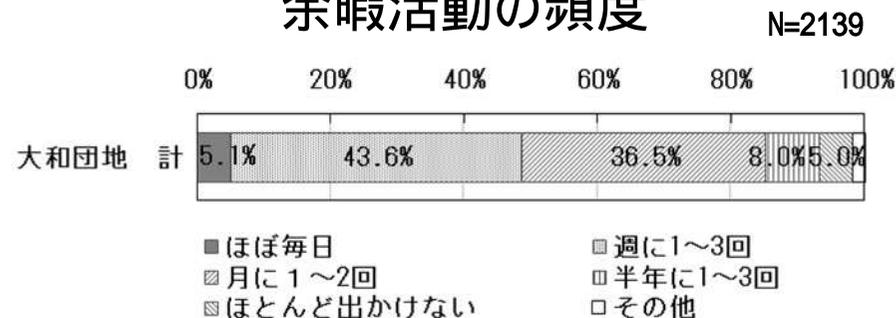
## 余暇活動について

- 普段の余暇時間を利用した活動（趣味・習い事、レクリエーション、スポーツ、友人との会食など）の行き先は、大和団地内が最も多く3分の1強。次いで、川西能勢口駅周辺、大阪市内が3割。
- 交通手段は、自家用車・電車が5割、徒歩が4割弱。

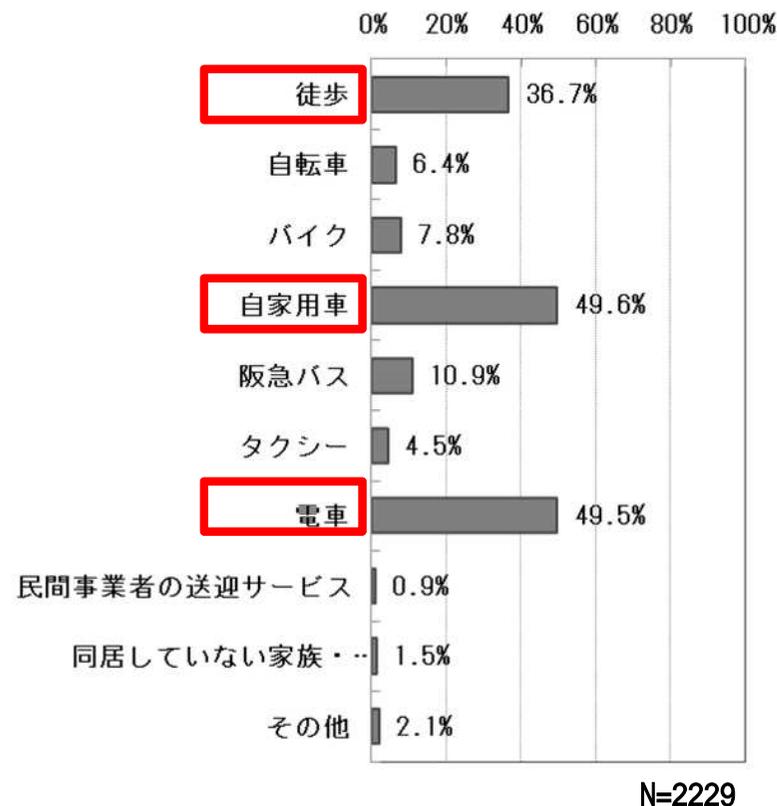
### 余暇活動の行き先



### 余暇活動の頻度



### 行き方(交通手段)

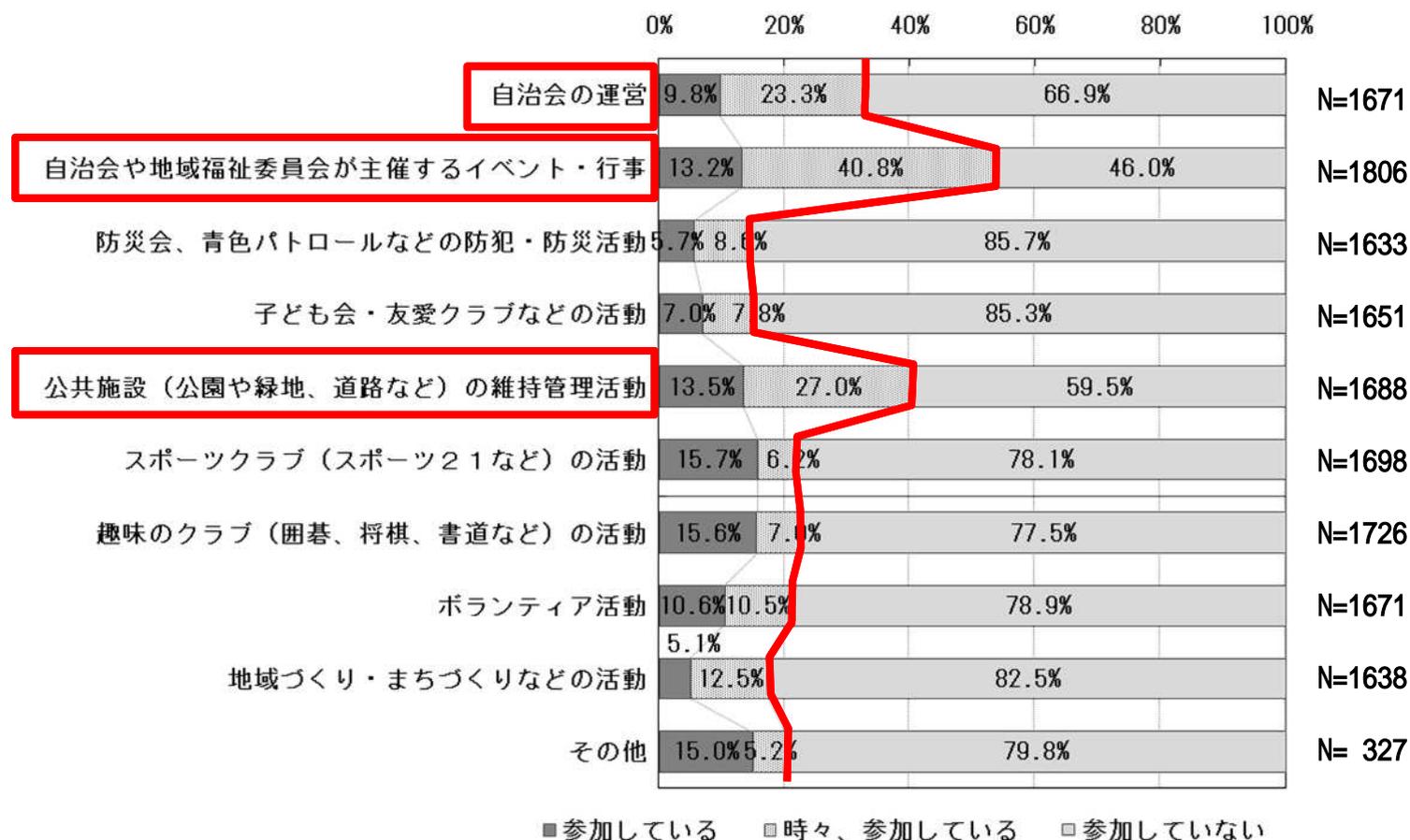


## 4 大和団地住民アンケート

## 地域活動への参加について

- 地域活動への参加は、「自治会や地域福祉委員会が主催するイベント・行事」「自治会の運営」「公共施設の維持管理活動」の参加率が高い。

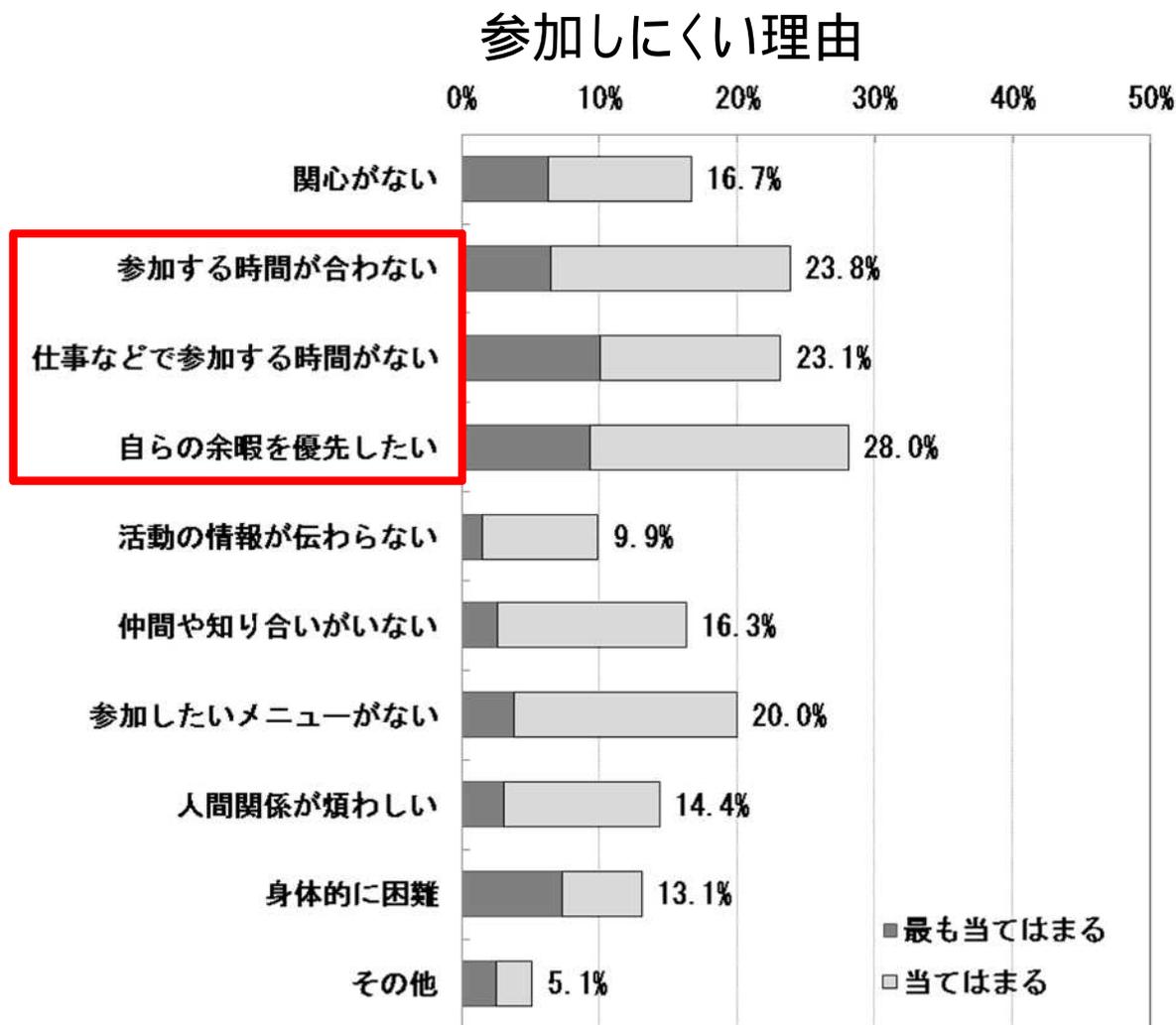
### 地域活動への参加



## 4 大和団地住民アンケート

## 地域活動への参加について

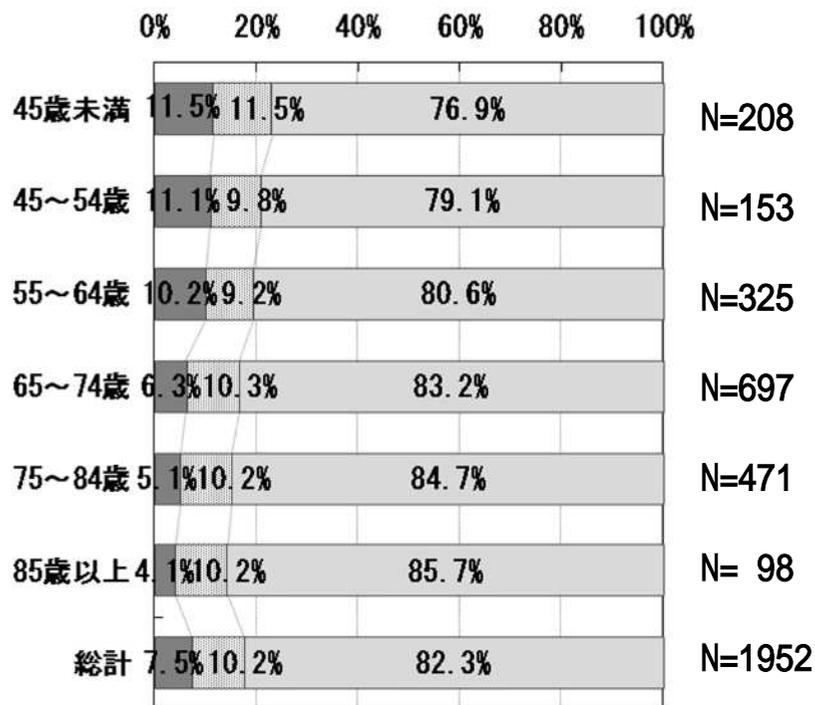
- 参加しにくい理由としては、「時間が合わない」「時間がない」「自らの余暇を優先したい」が多く2～3割。



N=2229

- 自宅の一部をオフィスや店舗として活用し、ビジネスやNPO活動などに取り組むことについては、世帯主年齢44歳未満の回答のうち、2割強が興味があると回答。

自宅の一部をオフィスや店舗として活用し、  
ビジネスやNPO活動などに取り組むことについて



- 興味があるし、実際にやってみたい (すでにやっている場合を含む)
- 興味はあるが、実現には課題がある
- 興味がない

### 実現の課題

- 高齢など体力的な問題
- 住宅が狭い、古いなど住宅の問題
- 家族の同意・応援など家族の問題
- 金銭的な問題

が挙がった

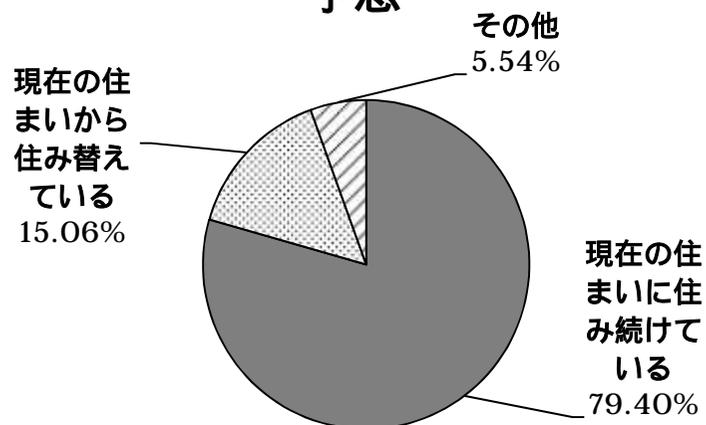
# 4 大和団地住民アンケート

## 空き地・空家について

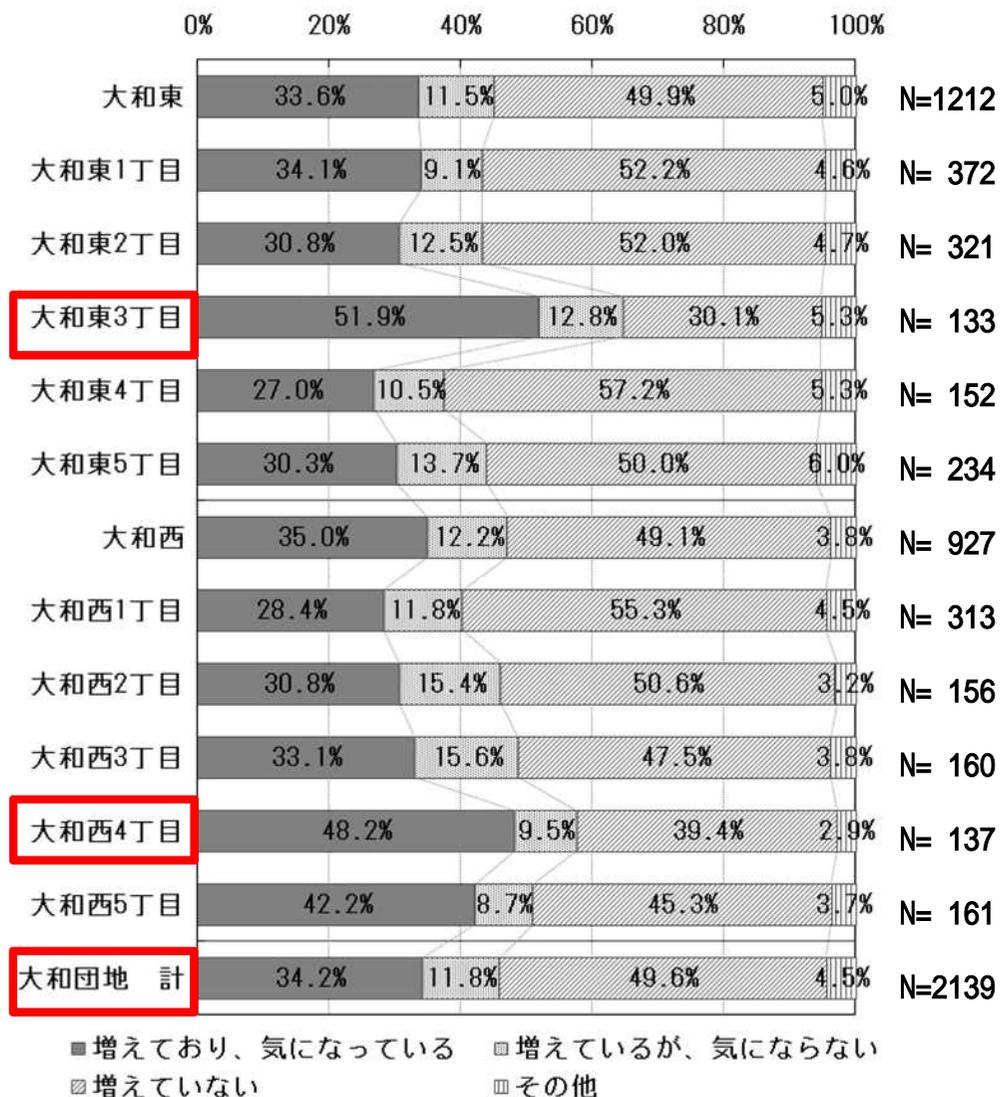
•空き地・空家については、「増えている」と回答したのが全体の5割弱。3分の1が「増えており、気になっている」

•町丁目別にみると、大和東3丁目、大和西4丁目、特に問題意識が高いなど、ややばらつきがみられる。

### 将来（10年後）の住み続けの予想

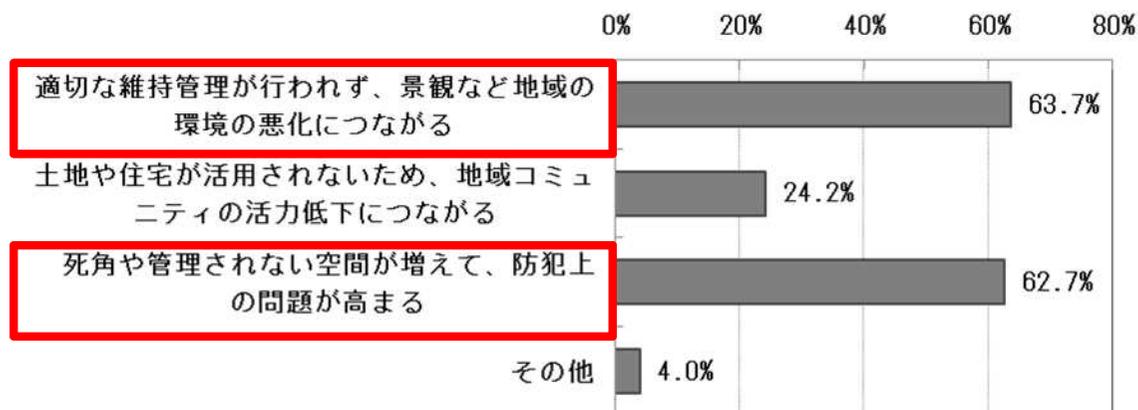


### 住まい周辺の空き地・空家の最近の動向



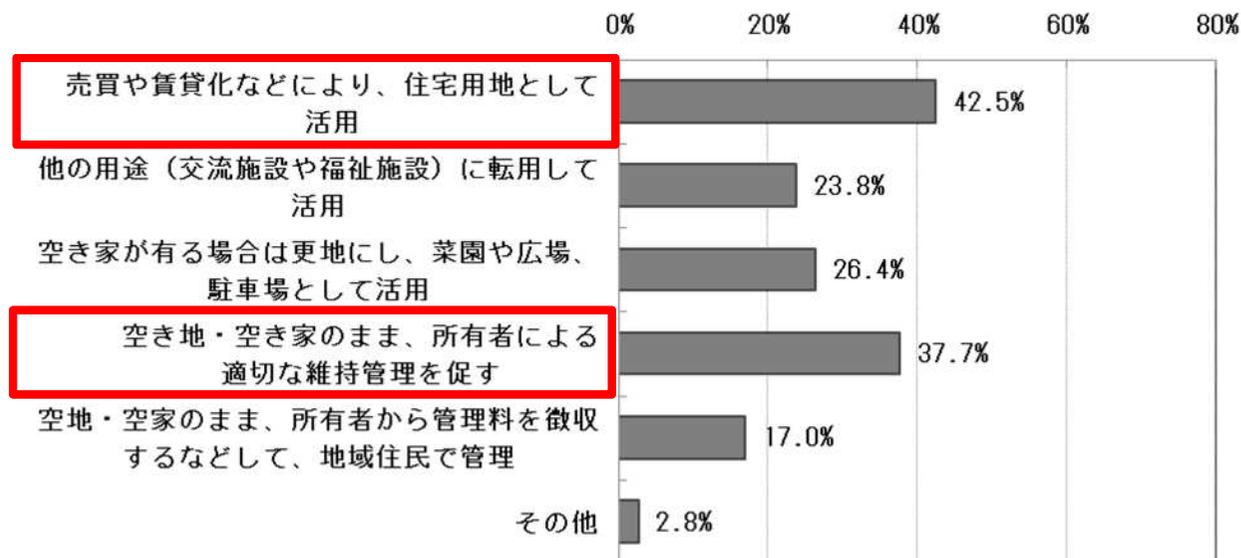
- 空き地・空家の増加によって起こると考える問題は、「景観など地域の環境の悪化」「防犯上の問題」が同程度の6割強。
- 今後どうしていきべきかについては、「売買や賃貸化」が4割強、「空き地・空家のまま所有者に適切な維持管理を促す」が4割弱と多い。

### 空き地・空家の増加によって起こると考える問題



N=2229

### 空き地・空家を今後どうしていきべきか



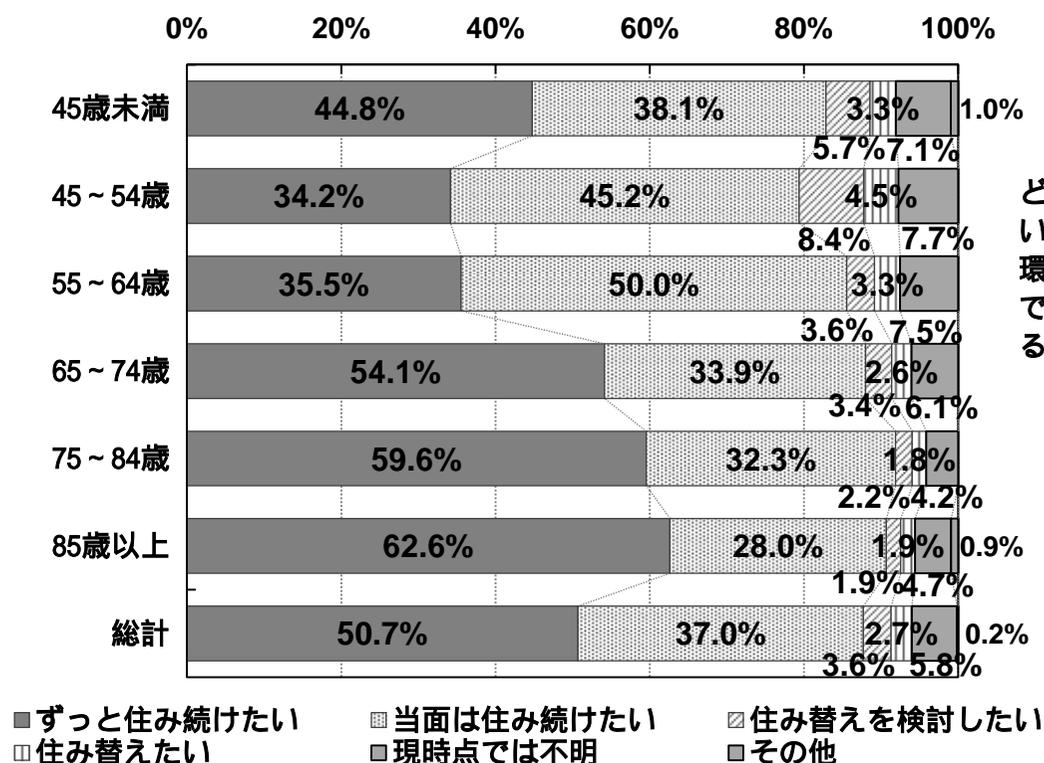
N=2229

# 4 大和団地住民アンケート

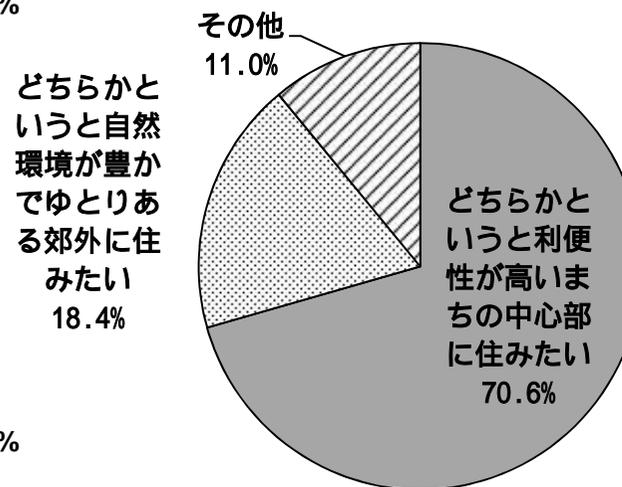
## 定住意向

- 定住意向では、全体の半数が「ずっと住み続けたい」、4割弱が「当面は住み続けたい」と回答。
- 「住み替えを検討したい」「住み替えたい」は合わせて6.5%。
- 世帯主年齢別にみると、45～64歳で、やや定住意向が低い。
- 引っ越し先の希望は「利便性の高いまちの中心部」が7割。

定住意向



引っ越し先の希望

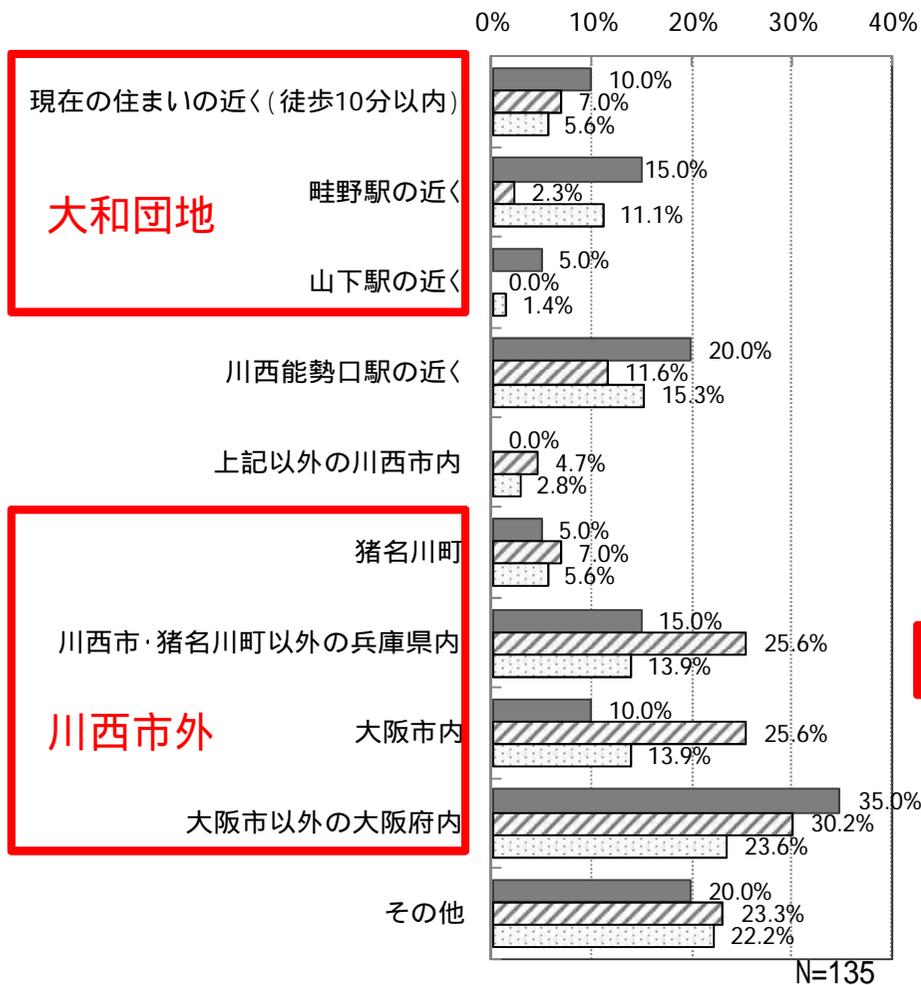


# 4 大和団地住民アンケート

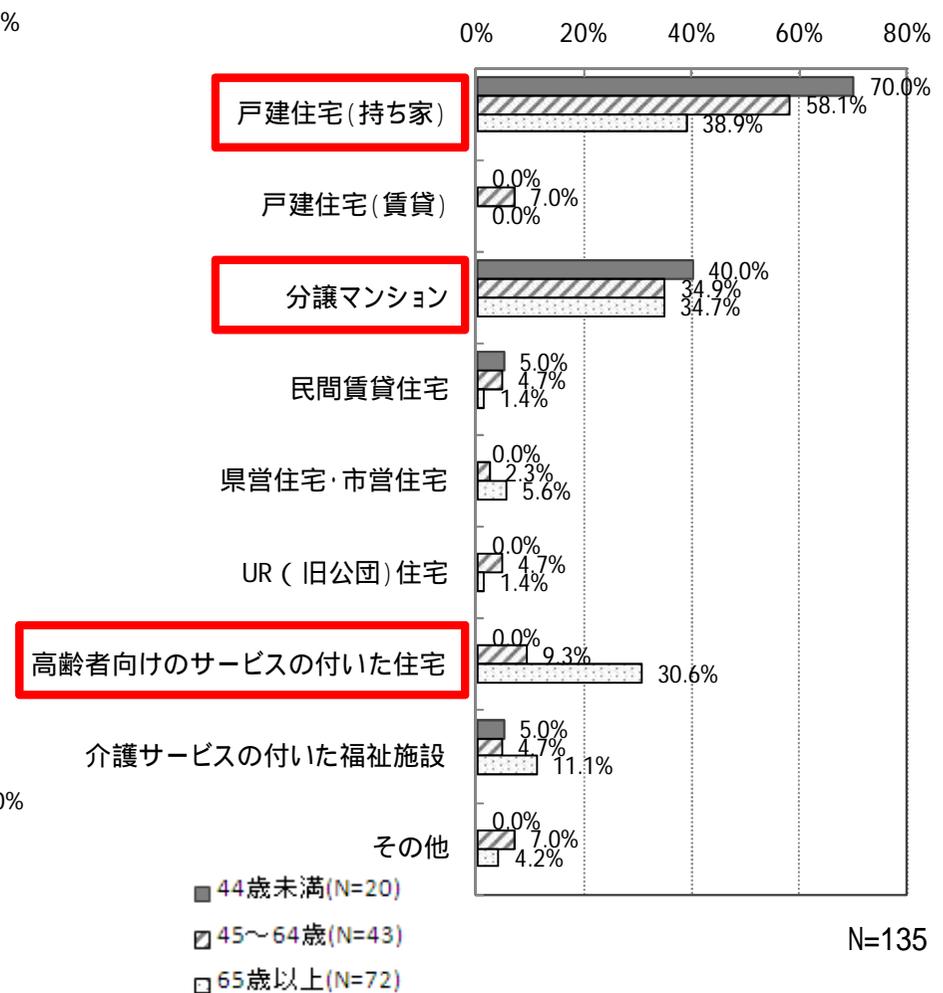
# 住み替えの希望

- 川西市外への希望が全体的に多い。
- 世帯主年齢65歳以上では、3割が高齢者向けのサービス付き住宅を希望。

### 住み替える場所の希望



### 住み替える住宅の希望

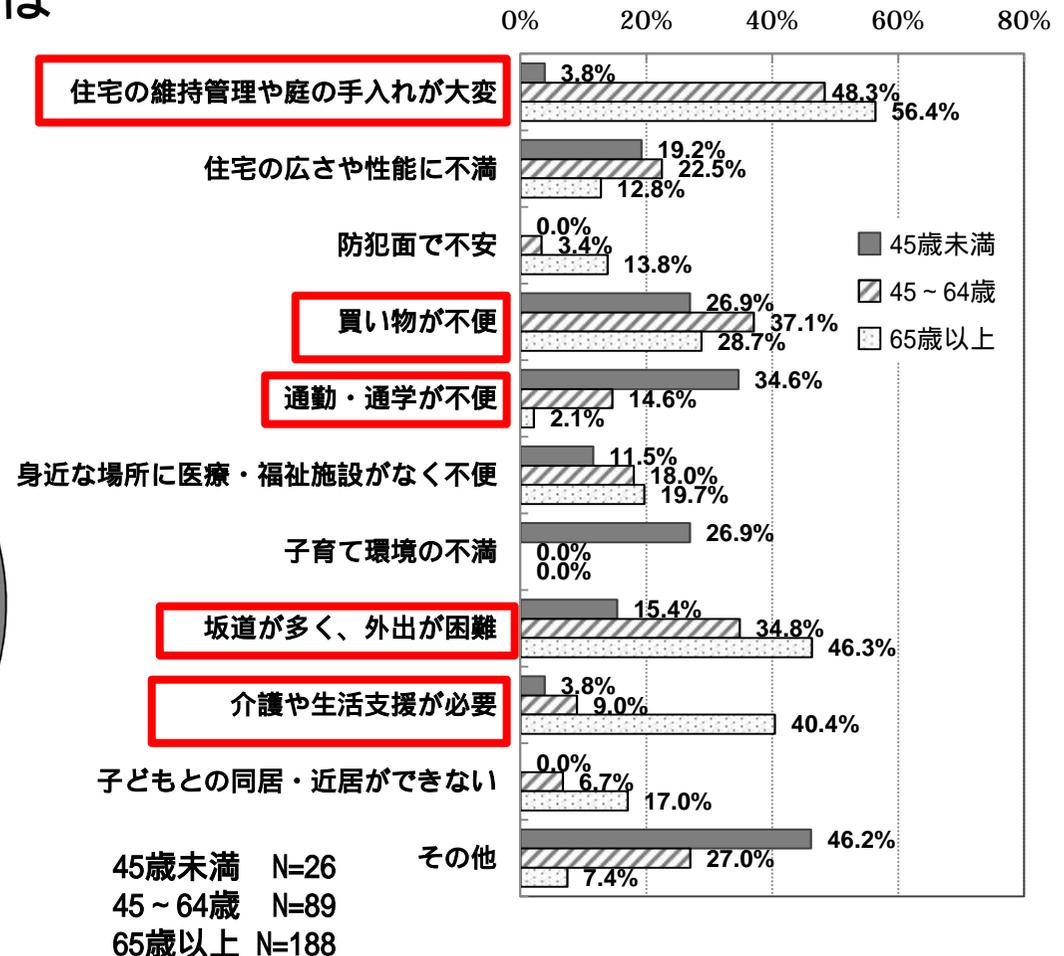
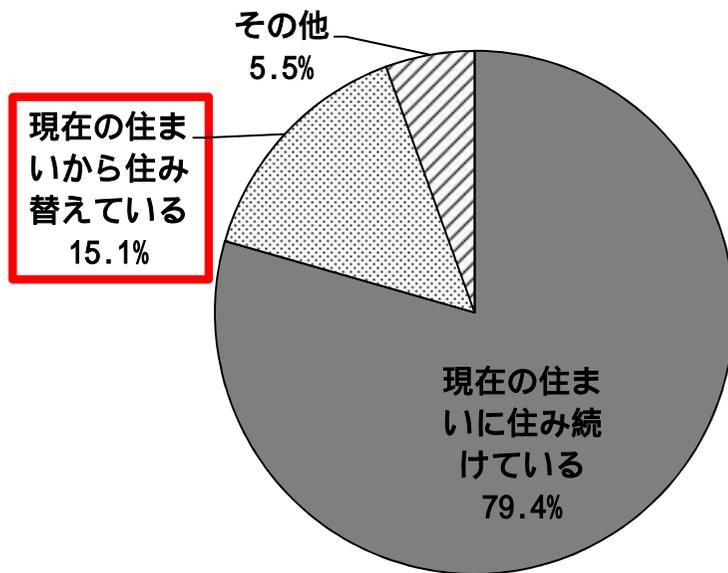


# 4 大和団地住民アンケート

## 将来の住み続けの予想

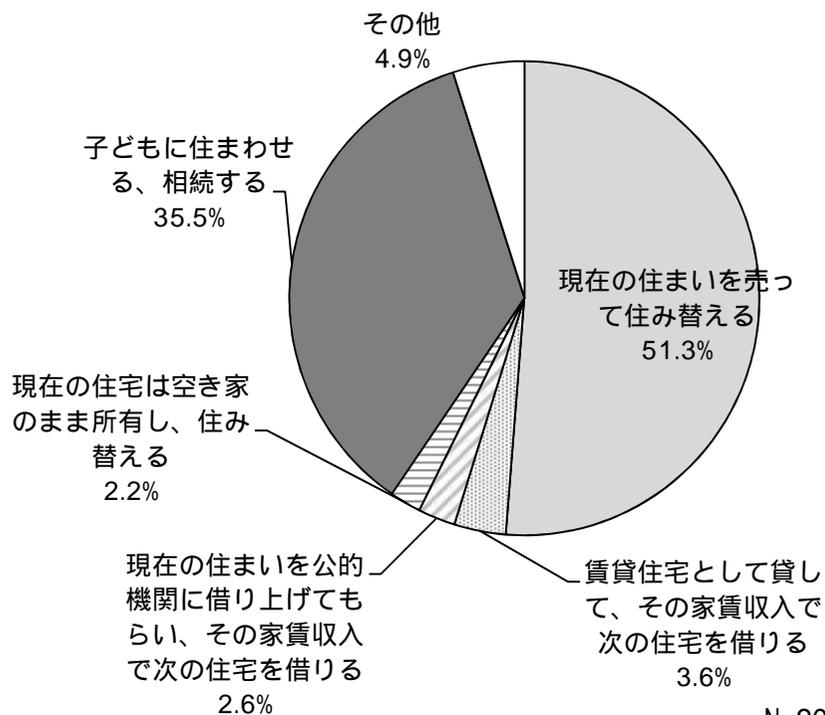
- 10年後に住み替えていると予想するのは全体の約15%。
- 理由としては、44歳未満は「通勤・通学が不便」、45歳以上は「住宅の維持管理や庭の手入れが大変」「坂道が多く外出が困難」、65歳以上は「介護や生活支援が必要」の割合がそれぞれ高い。
- 世代を問わず全体的に高いのは「買い物が不便」。

将来(10年後)の住み続けの予想



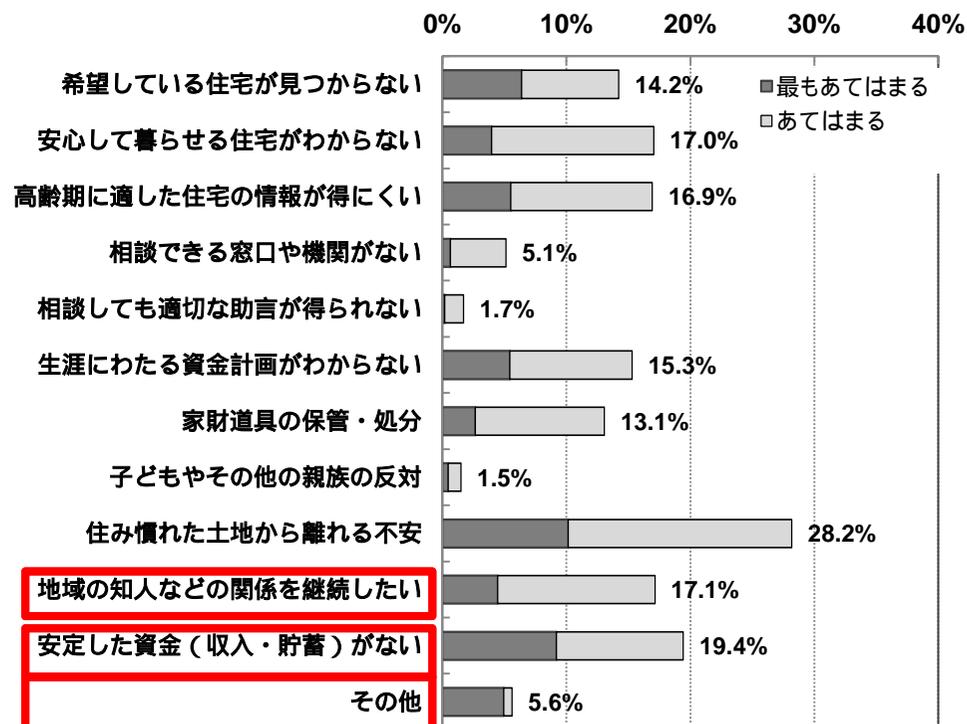
- 住み続けが困難になった場合の住まいの活用については、半数が「現在の住まいを売って住み替え」。4割弱が「子どもに相続」。「賃貸として貸す」(3.5%)「公的機関に借上げてもらう」(2.5%)は少ない。
- 住み替える際の課題で「最もあてはまる」が多いのは、「住みなれた土地から離れる不安」。

住み続けが困難になった場合の  
住まいの活用について



N=2074

住み替える際の課題

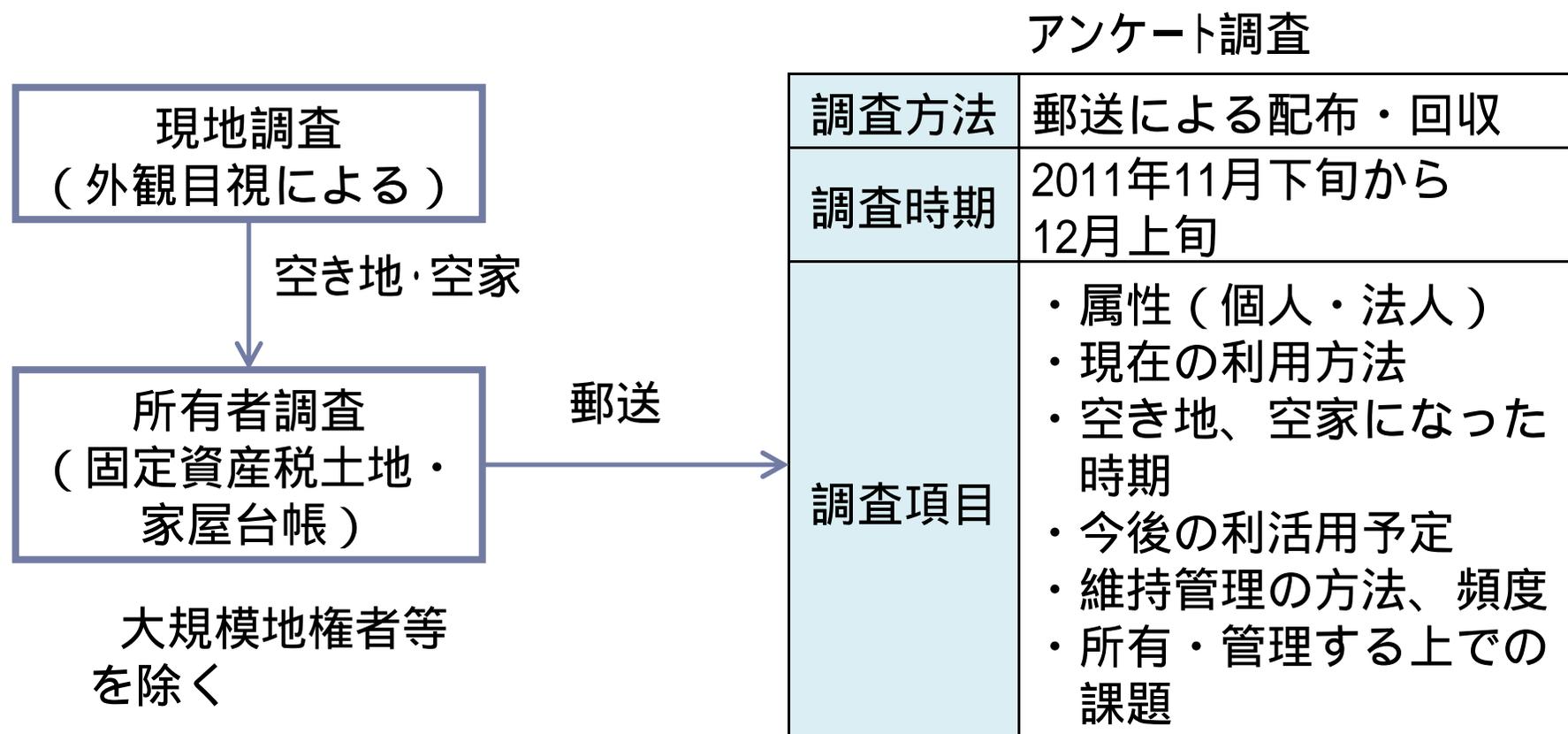


N=2229

# 5 大和団地 空き地・空家所有者調査

## 調査概要

- 現地調査によって確認した空き地・空家・空き店舗の所有者について、固定資産税台帳により調査した。
- その上で、空き地・空家・空き店舗の所有者に対して、郵送によるアンケート調査を実施した。



## 5 大和団地 空き地・空家所有者調査

## 空き地

### 空き地所有者の傾向

- 空き地 247区画のうち、複数区画の所有者が15%（区画数ベース）、一区画所有は85%。
- 一区画を所有のうち個人は全体の8割、そのうち半数、全体の4割が県外の所有者。

	個人				法人	総計
	計	川西市内	市内除く県内	兵庫県外		
一区画所有	200 81.0%	73 29.6%	27 10.9%	100 40.5%	9 3.6%	209 84.6%
複数区画所有	38 15.4%	28 11.3%	2 0.8%	8 3.2%	0 0.0%	38 15.4%
総計	238 96.4%	101 40.9%	29 11.7%	108 43.7%	9 3.6%	247 100.0%

## アンケート配布回収状況

- 活用予定地や大規模地権者の所有地などを除き、アンケートを送付した198件のうち、「宛先不明」が55件（27.8%）であった。
- 「宛先不明」を除いたアンケートの発送数は143件、回収数は74票、回収率は51.7%。

## 空き地所有者アンケートの配布・回収状況

空き地区画数	アンケート発送数	宛先不明	有効配布数	回収数	回収率	（空き地でないと回答）	有効回答
247	198	55	143	74	51.7%	2	72

### アンケート調査結果による 空き地所有者の傾向

「建物が建っている」と回答した2件を除く72件を対象に分析。  
特に多かったモデルケースは、以下の3ケース。

#### モデルケースA：

個人所有者が、自己または家族の住宅建設用地として、昭和55年以前に土地を取得したが、住宅は建てないまま、空き地として所有  
( 22件 / 72件...30% )

#### モデルケースB：

個人所有者で、相続により取得 ( 11件 / 72件...15% )

#### モデルケースC：

個人所有者で、隣地が空き地になったため取得 ( 9件 / 72件...13% )

## 5 大和団地 空き地・空家所有者調査

## 空き地

モデルケースA： 現在の利用状況・今後の活用希望・維持管理状況

### モデルケースA：

個人所有者（単独）が、自己または家族の住宅建設用地として、昭和55年以前に土地を取得したが、住宅は建てないまま、空き地として所有（22件 / 72件...30%）

#### 現在の利用状況

月極や時間貸し駐車場  
10件

特に何の用途にも利用し  
ていない 8件

#### 今後の活用希望（複数回答）

「月極や時間貸し駐車場」4件  
「自ら又は家族等の住宅用地」5件

「売却したい」2件  
「特に考えていない」5件

#### 未利用地の維持管理状況：

「管理人や管理業者に委託」5件

「管理の頻度は年に1～数回程度」5件

## 5 大和団地 空き地・空家所有者調査

## 空き地

モデルケースB・C： 現在の利用状況・今後の活用希望

### モデルケースB：

個人所有者で、相続により取得（11件 / 72件...15%）

#### → 現在の利用状況

「月極や時間貸し駐車場」4件  
「特に何の用途にも利用していない」6件

#### → 今後の活用希望

「月極や時間貸し駐車場」4件  
「特に何も考えていない」5件  
「売却希望」1件

### モデルケースC：

個人所有者で、隣地が空き地になったため取得（9件 / 72件...13%）

#### → 現在の利用状況

「自ら又は家族等が利用する菜園や花壇」6件  
「特に何の用途にも利用していない」2件

#### → 今後の活用希望

「自ら又は家族等が利用する菜園や花壇」7件  
「自ら又は家族等の住宅用地として活用したい」2件

### 空き地を所有・管理する上での課題

	固定資産税の支払い	維持・管理（雑草刈りや清掃など）の手間や費用	駐車場経営する場合の借り手の募集の手間	菜園や花壇、資材置き場などとして貸す場合の借り手が見つからない	売却する場合の購入者募集の手間	売却する場合の購入者が見つからない	空き巣・放火など防犯面の不安	ご近所への迷惑	その他	課題・問題は特にない	合計
モデルケースA 住宅用地として取得	13 65%	10 50%	4 20%	1 5%	0%	0%	1 5%	4 20%	0%	1 5%	20 100%
月極や時間貸駐車場として利用中	5 56%	5 56%	3 33%	1 11%	0%	0%	0%	2 22%	0%	1 11%	9 100%
特に何の用途にも利用していない	6 86%	4 57%	1 14%	0%	0%	0%	1 14%	2 29%	0%	0%	7 100%
モデルケースB 相続により取得	10 100%	7 70%	2 20%	1 10%	1 10%	0%	0%	3 30%	0%	0%	10 100%
モデルケースC 隣地を取得	4 44%	4 44%	0%	0%	0%	0%	0%	1 11%	0%	5 56%	9 100%
その他	14 48%	6 21%	2 7%	0%	1 3%	1 3%	0%	1 3%	1 3%	8 28%	29 100%
大和団地合計	41 60%	27 40%	8 12%	2 3%	2 3%	1 1%	1 1%	9 13%	1 1%	14 21%	68 100%

- ・「固定資産税の支払い」が全体の6割。相続による取得では10割。
- ・次いで「維持管理の手間や費用」が4割。

## 5 大和団地 空き地・空家所有者調査 空家・空き店舗

### 空家・空き店舗所有者の傾向

- 空家・空き店舗112戸のうち、個人で1戸を所有するものが9割以上を占める。
- 全体の5割が川西市内の個人による所有。

	個人				法人	総計
	計	川西市内	市内除く 県内	兵庫県外		
一戸所有	109 97.3%	56 50.0%	13 11.6%	40 35.7%	3 2.7%	112 97.4%
複数区画所有	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 2.6%	0 2.6%
総計	109 97.3%	56 50.0%	12 11.6%	40 35.7%	3 2.7%	112 97.4%

## 5 大和団地 空き地・空家所有者調査 空家・空き店舗

### アンケート配布回収状況

- 新築分譲中の住宅や非住宅などを除き、アンケートを送付した105件のうち、「宛先不明」が37件（35.2%）あった。
- 「宛先不明」を除いたアンケートの発送数は68件、回収数は33票、回収率は48.5%（うち、空家30票、空家・空き店舗（併用住宅）3票）。

#### 空家・空き店舗所有者アンケートの配布・回収状況

	戸数	アンケート 発送数	宛先不明	有効 配布数	回収数	回収率
空家	99	99	34	65	30	46.2%
空き店舗	13	6	3	3	3	100.0%
合計	112	105	37	68	33	48.5%

### アンケート調査結果による 空家所有者の傾向

空家アンケート30票のうち、「自ら又は家族、賃借人が住んでいる」と11件が回答 外観目視では「空家と判断」  
上記を除く、19件を対象に分析。特に多かった空家所有者のモデルケースは以下のケース。

**モデルケース：** 現在の利用状況・空家になった時期・きっかけ

#### モデルケース：

個人所有者が、持家として自己または家族が利用していたが、現在は空家。  
(12件 / 19件...63%)

#### → 現在の利用状況

「買い手募集中」4件  
「長期不在のまま放置」4件

#### → 空家になったきっかけ

「別の住居へ転居」5件  
理由は「親・子との同居」「老後に備えて」各2件  
「相続により取得したが入居していない」5件

#### → 空家になった時期

「平成3～7年」1件  
「平成13～17年」2件  
「平成18～22年」4件  
「平成23年以降」4件

近年の空家化が多い

**モデルケース：** 維持管理の状況・改善の実施・今後5年間の活用について

### → 維持管理の状況

現在「買い手募集中」4件

「自ら又は家族が定期的に見回り」3件

現在「長期不在のまま放置」2件

「自ら又は家族が定期的に見回り」1件、

「自ら又は家族が必要に応じて適宜見回り」3件

### → 入居者募集等のための改善の実施

「行う予定がない」7件 / 12件

### → 今後5年間の活用について

売却先の募集、子ども等の利用に供したい等、さまざまだが、

「賃貸化」は1件のみ、

「自治体等と連携してコミュニティの活用に関したい」は無し

空家を所有・管理する上での課題（空家所有者 全19件のうち）

「維持・管理の手間や費用」 12件（63%）

「固定資産税の支払い」 10件（53%）

「ご近所への迷惑」 7件（37%）

「空き巣・放火など防犯面の不安」 5件（26%）

「賃貸・売却等を行うための片づけ、家財道具の処分」  
4件（21%）

### (1) 現況調査から 人口・世帯

- ・人口は減少傾向にある。
- ・開発当初の子世代の流出や戸建住宅が大半を占め、終の棲家とされ住民の移り替わりが少ない等から年齢構成バランスが悪く、少子高齢化が進んでいる。

### 将来人口・世帯推計

- ・今後、高齢化が急速に進み、人口・世帯数が減少することが予想される。

### 住宅・施設等

- ・ 持ち家の戸建住宅が大半を占め、資金面などにより、若年世帯の流入が困難と予想される。
- ・ 団地東部には、生活サービス施設が比較的少ない状況にあり、今後、高齢化による移動の不便さが予想される。

### 空き地・空家・空き店舗

- ・現状では空き地・空家があまり多くみられないが、今後、世帯数の減少により、空き地・空家の増加が急速に進むことが懸念される。（ 将来人口・世帯推計より）

### (2) 住民アンケート調査から 高齢者世帯

- ・「介護や見守り」が必要な高齢者が多くみられる。
- ・世帯主年齢が上がるほど「自動車」を所有していない割合が高くなっており、今後、高齢化による移動などの問題が予想される。

### 子育て世帯

- ・「近居・隣居」が増加しており、今後もニーズが高まると考えられるが資金面での問題が予想される。

### 空き地・空家

- ・「空き地・空家が増えており、気になっている」の回答が3割を超えており、空き地・空家に対する意識が高くなっている。

### 住み替え意向

- ・住宅の維持管理や介護が理由で「将来の住み替えを予想する高齢者」が多くみられ、今後、住み替えの仕組みづくりなどの必要性が高まると予想される。

(3) 空き地・空家・空き店舗所有者アンケート調査から

### 空き地所有者

- ・昭和55年以前に取得したまま空き地として  
いる所有者が多くみられる。

### 空家所有者

- ・近年に自己又は家族が利用していた持家が  
空き家化したケースが多くみられる。
- ・『所有するうえでの問題』として、空き家  
の維持・管理が多くみられる。