

ふるさと団地再生モデル基礎調査

< 清和台 >

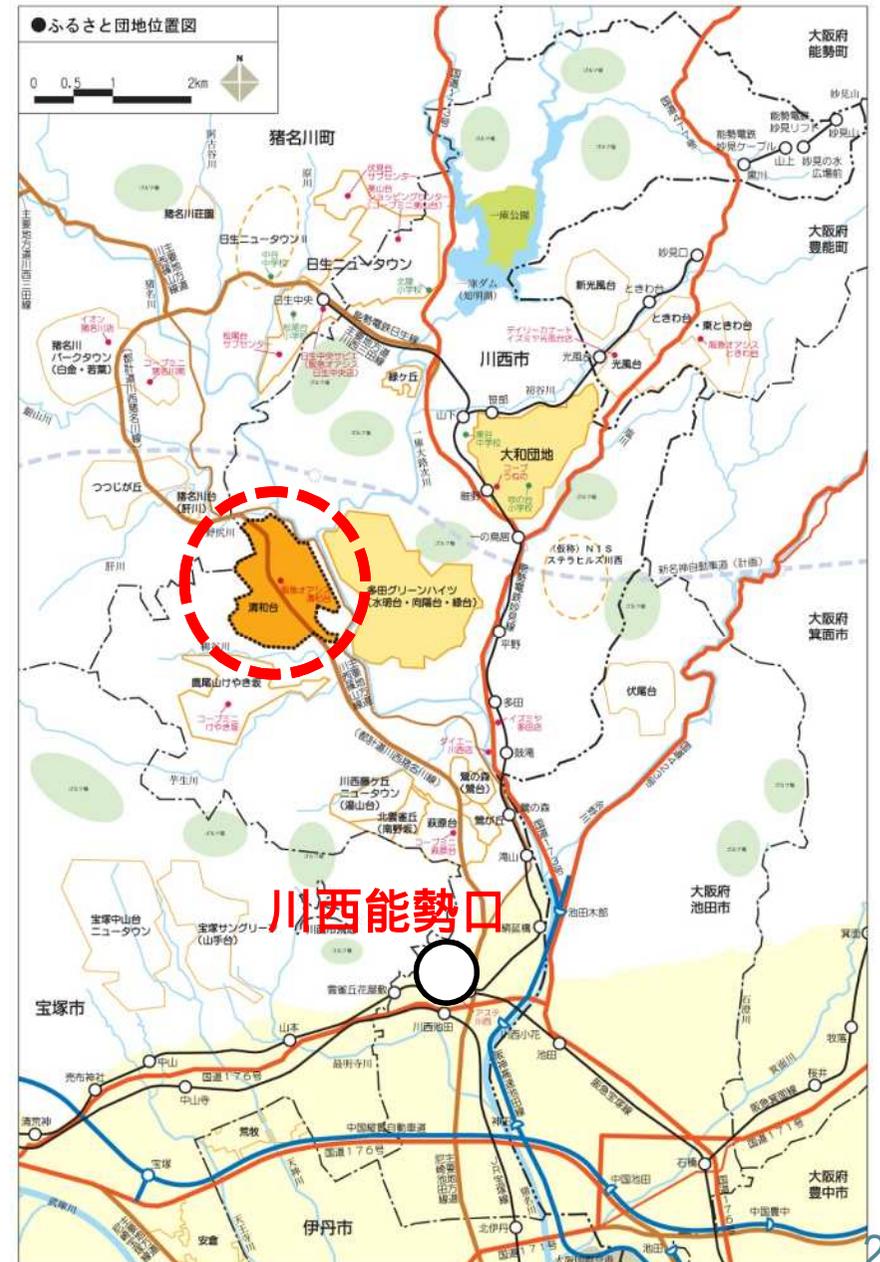
2012年3月
川西市

1 清和台の開発経緯

- 清和台は、市内で最も初期の昭和40年代前半に開発が開始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・分譲マンション・社宅などが混在し、大規模な地区センターが団地中央に立地する。
- 社宅跡地や遊休地を活用した二次開発により近年も住宅供給が行われている。

開発の概要

開発面積	172ha
計画戸数	5,000戸
開発時期	昭和43～54年
開発手法	(旧)住宅地造成事業法
事業主体	進和不動産
団地の特徴	<ul style="list-style-type: none"> • 戸建・持家に加え、分譲マンション、社宅、賃貸住宅などが混在 • 川西能勢口駅からバスで最速12分。 • 市の中心部から猪名川町につながる川西篠山線が団地内を縦断

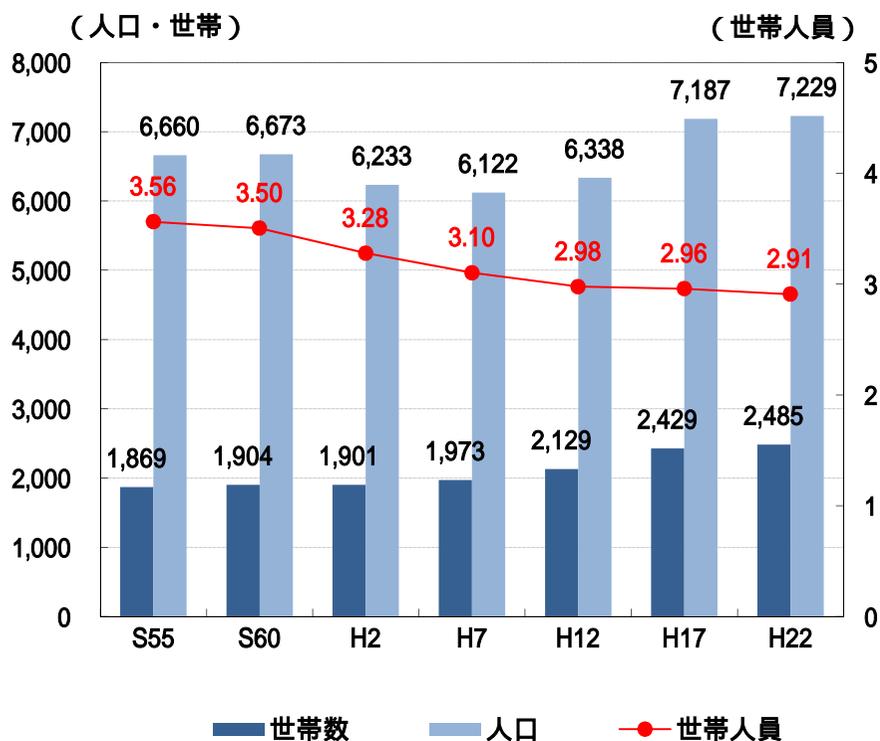


2 清和台の現況

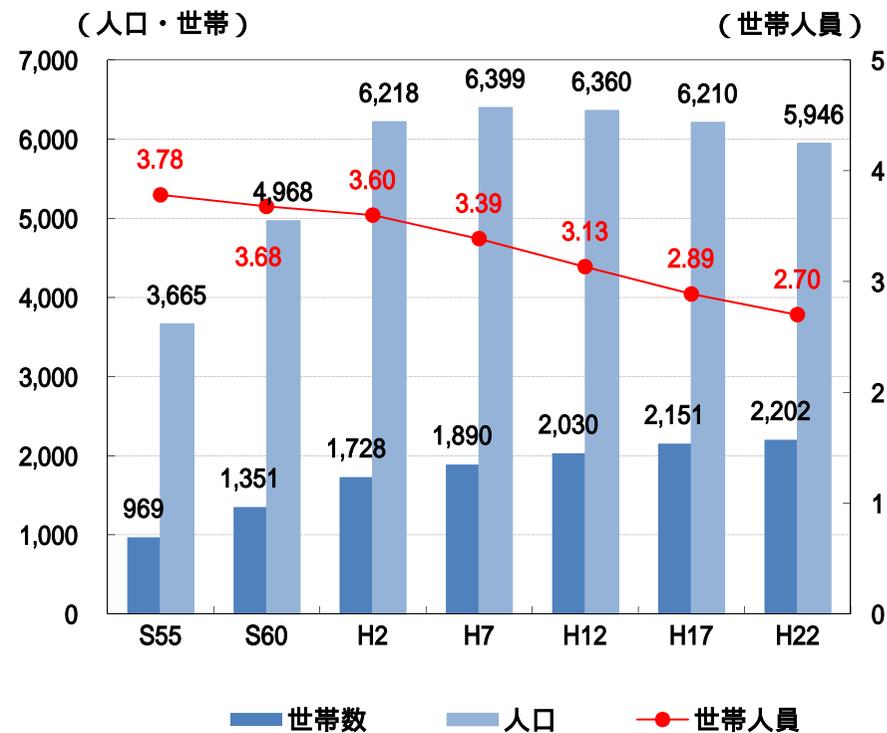
人口・世帯の推移

- 人口は、清和台東では昭和60年から平成7年まで減少傾向、平成12年から増加に転じたのに対し、清和台西は平成7年をピークに人口が減少。
- 世帯数は、清和台東は平成12年から平成17年に急増、清和台西は昭和55年から平成2年にかけて急増。
- 1世帯あたりの平均世帯人員は清和台東で2.91人、清和台西で2.70人。

清和台東



清和台西



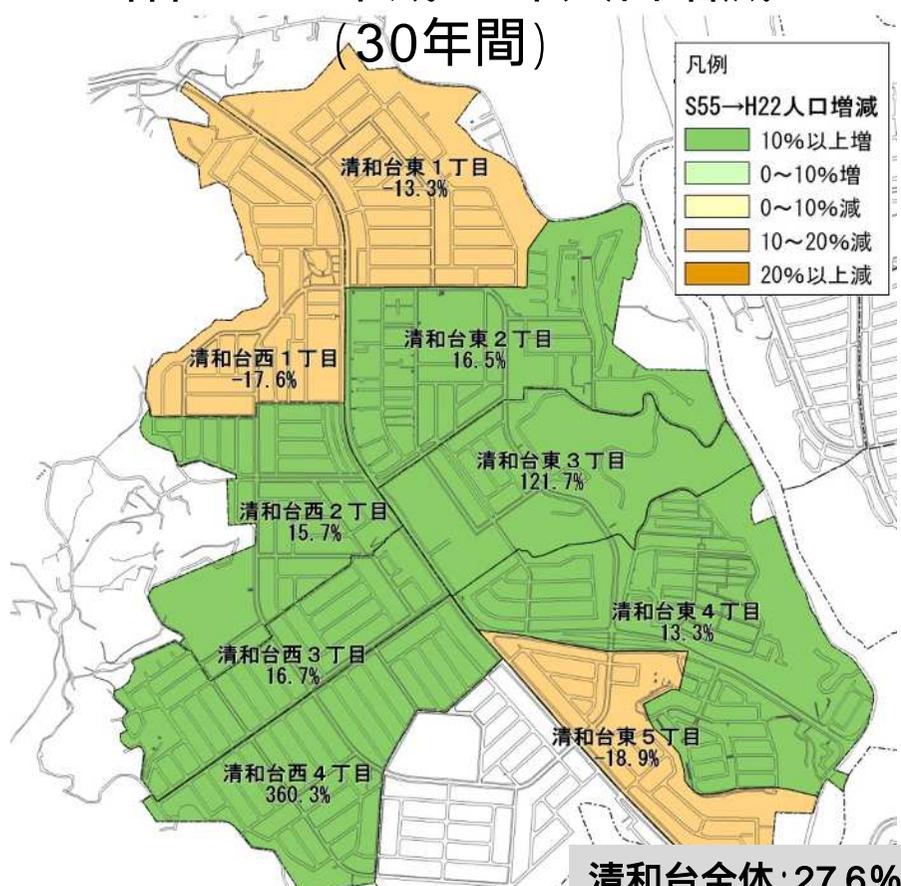
資料: 国勢調査(各年10.1時点)

2 清和台の現況

人口の増減

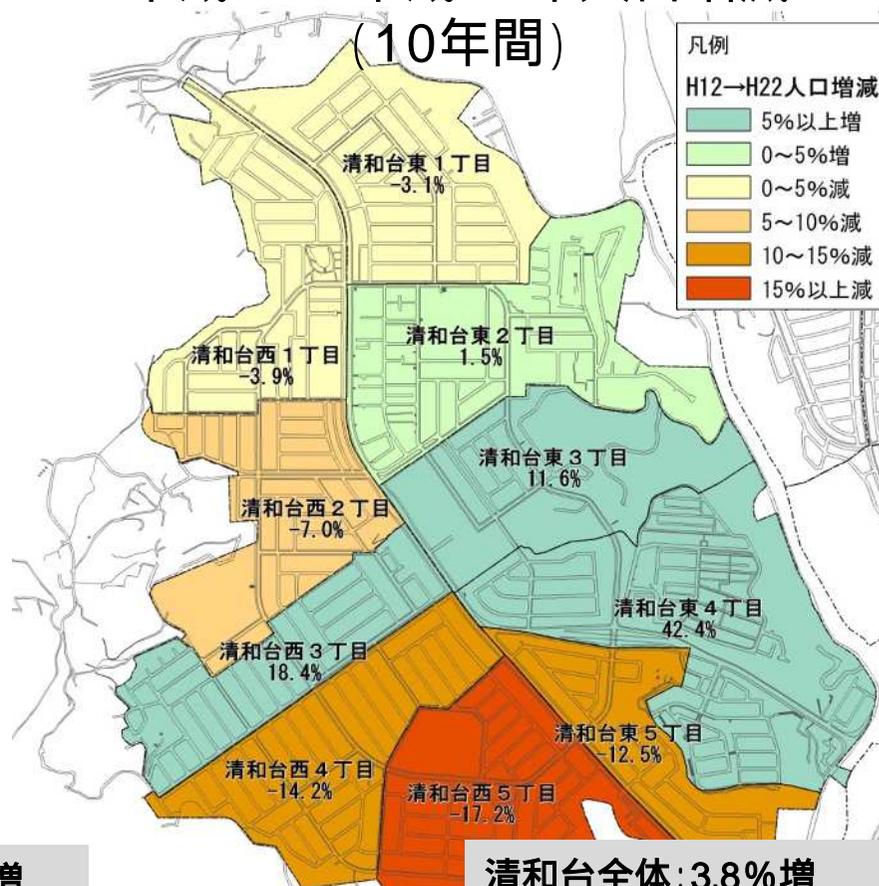
- この30年間は、清和台東3丁目、西4丁目は人口の増加が著しい。
- 一方、清和台東5丁目、西1丁目では人口が15%以上、減少している。
- この10年間は清和台東4丁目で大幅に増加、清和台西5丁目で17.2%減少

昭55～平成22年人口増減
(30年間)



清和台全体: 27.6%増
川西市平均: 20.5%増
全国平均: 9.4%増

平成12～平成22年人口増減
(10年間)



清和台全体: 3.8%増
川西市平均: 1.7%増
全国平均: 0.9%増

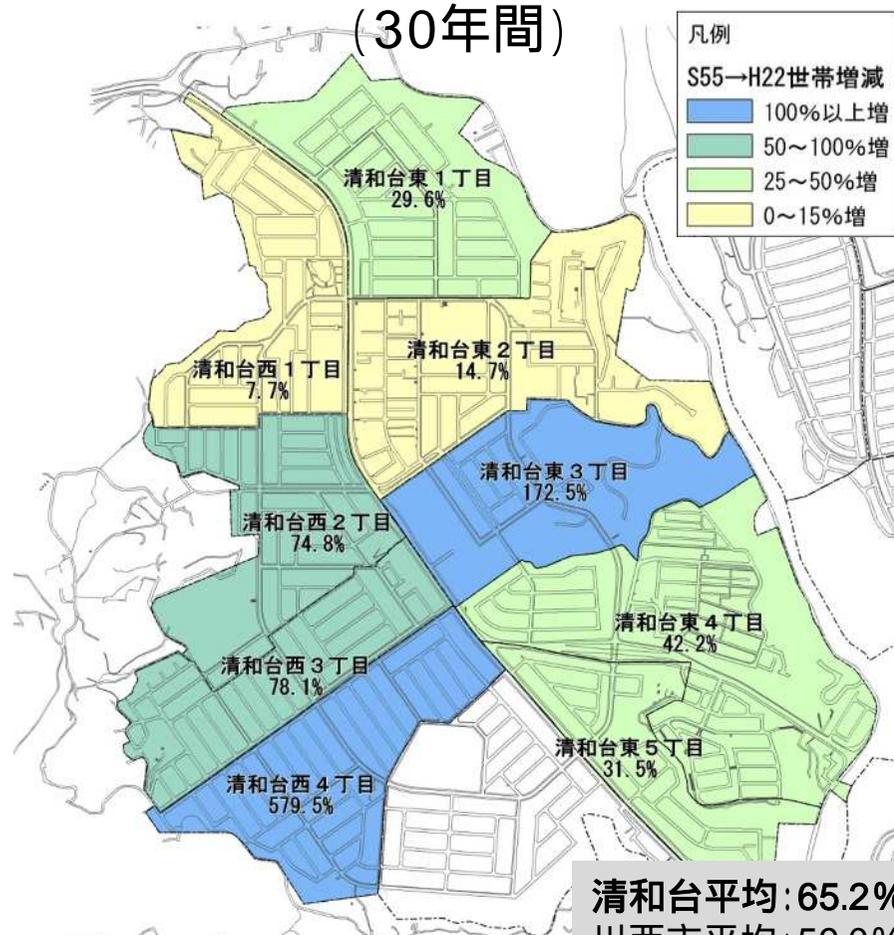
清和台西5丁目は昭和55年のデータなし
資料: 国勢調査(各年10.1時点)

2 清和台の現況

世帯数の増減

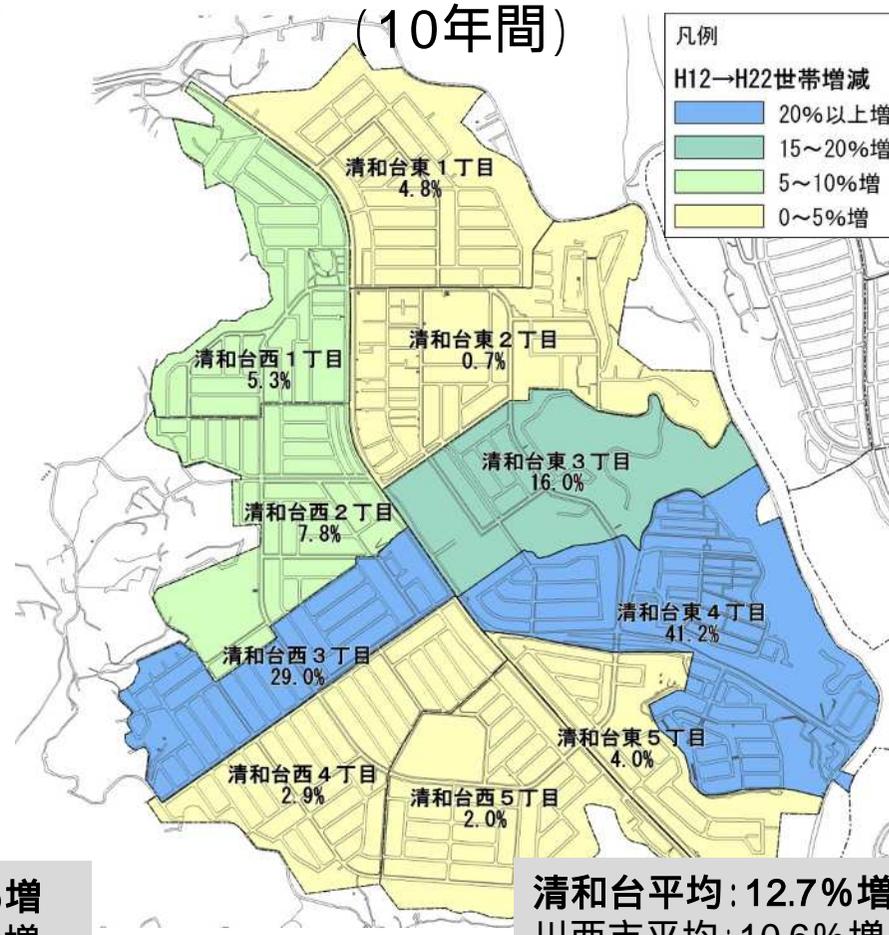
- この30年間で、清和台東3丁目、西4丁目の世帯数の増加が著しい。
- この10年間では、すべて増加しているが、清和台東2丁目はあまり変化がない。

昭和55～平成22年世帯数増減
(30年間)



清和台平均: 65.2%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)



清和台平均: 12.7%増
川西市平均: 10.6%増
全国平均: 10.4%増

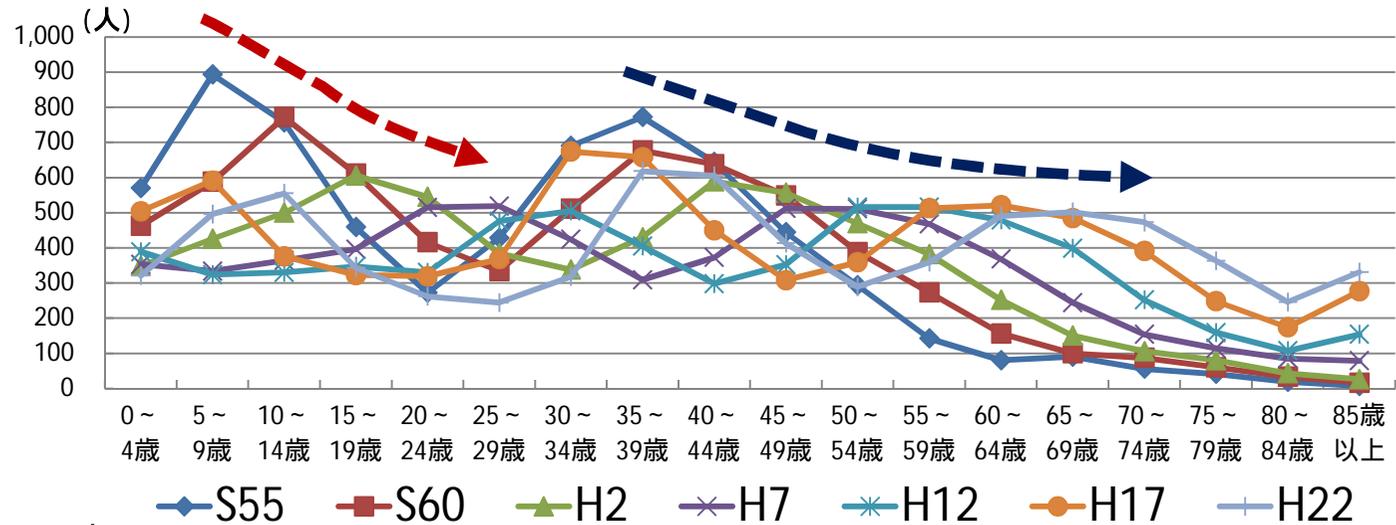
資料: 国勢調査(各年10.1時点)

2 清和台の現況

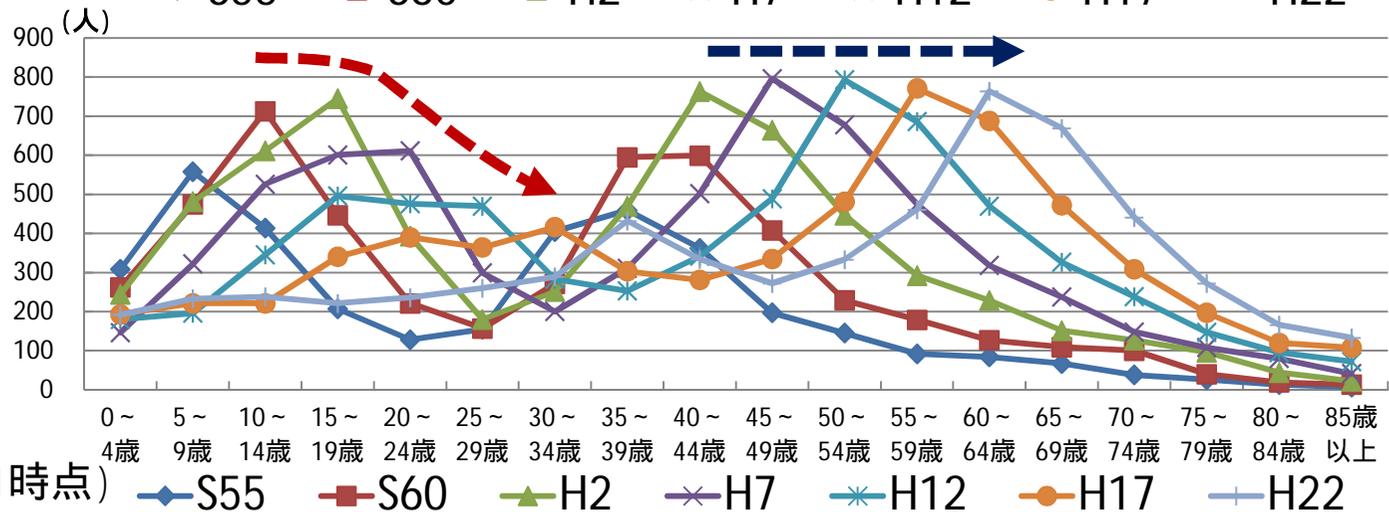
5 歳階級別の人口推移

- 昭和55年の親世代（当時40～44歳）は、清和台東では平成17年までは減少、平成17～22年にかけてやや増加。清和台西ではほとんど増減なし。
- 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、清和台西では平成22年にやや増加。

清和台東



清和台西

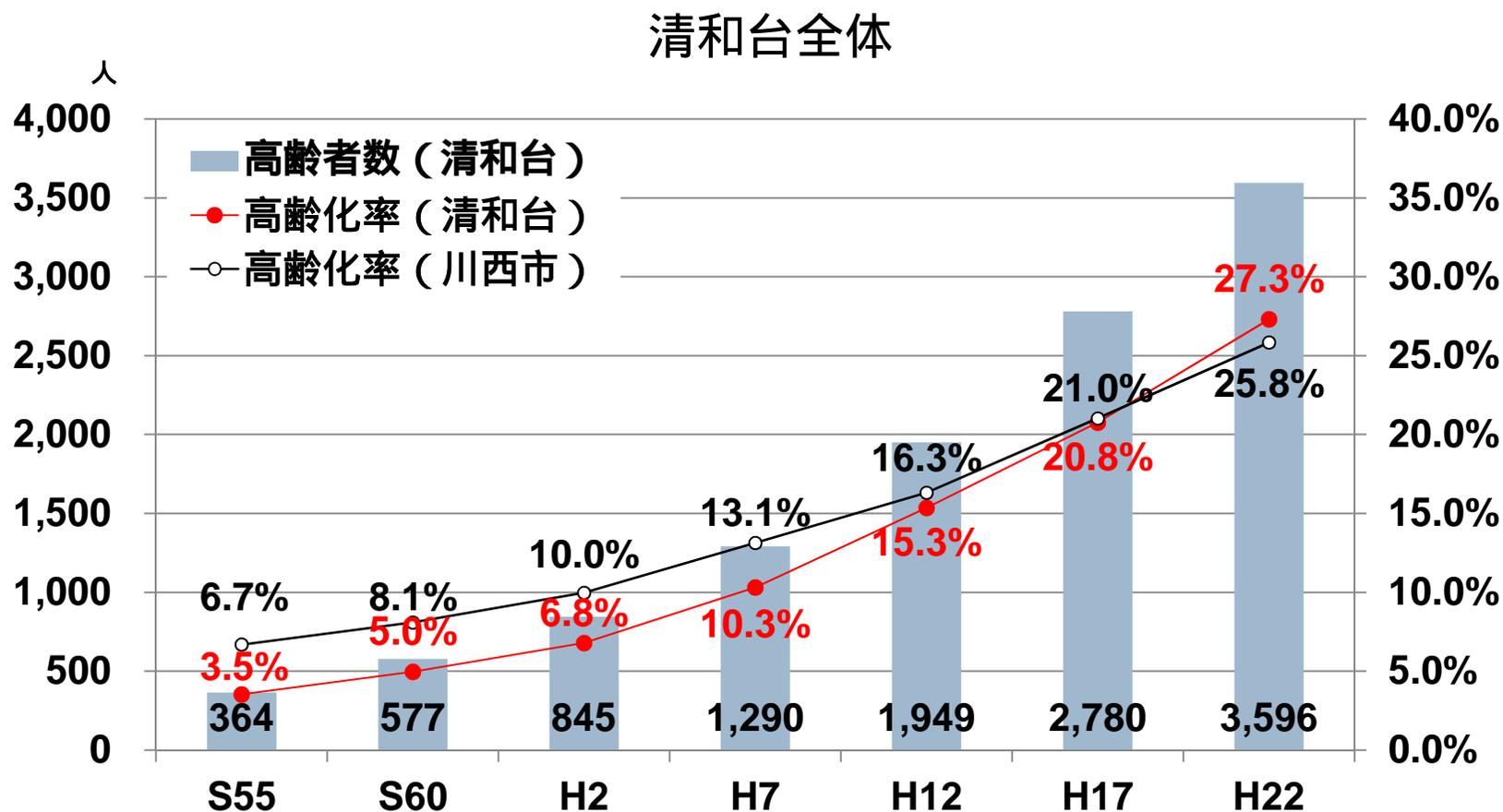


資料: 国勢調査(各年10.1時点)

2 清和台の現況

高齢者数・高齢化率の推移

- 昭和55年に3%程度だった高齢化率は、平成22年には清和台全体で27.3%、川西市の平均に比べて急上昇し、平成22年には川西市平均を上回っている。

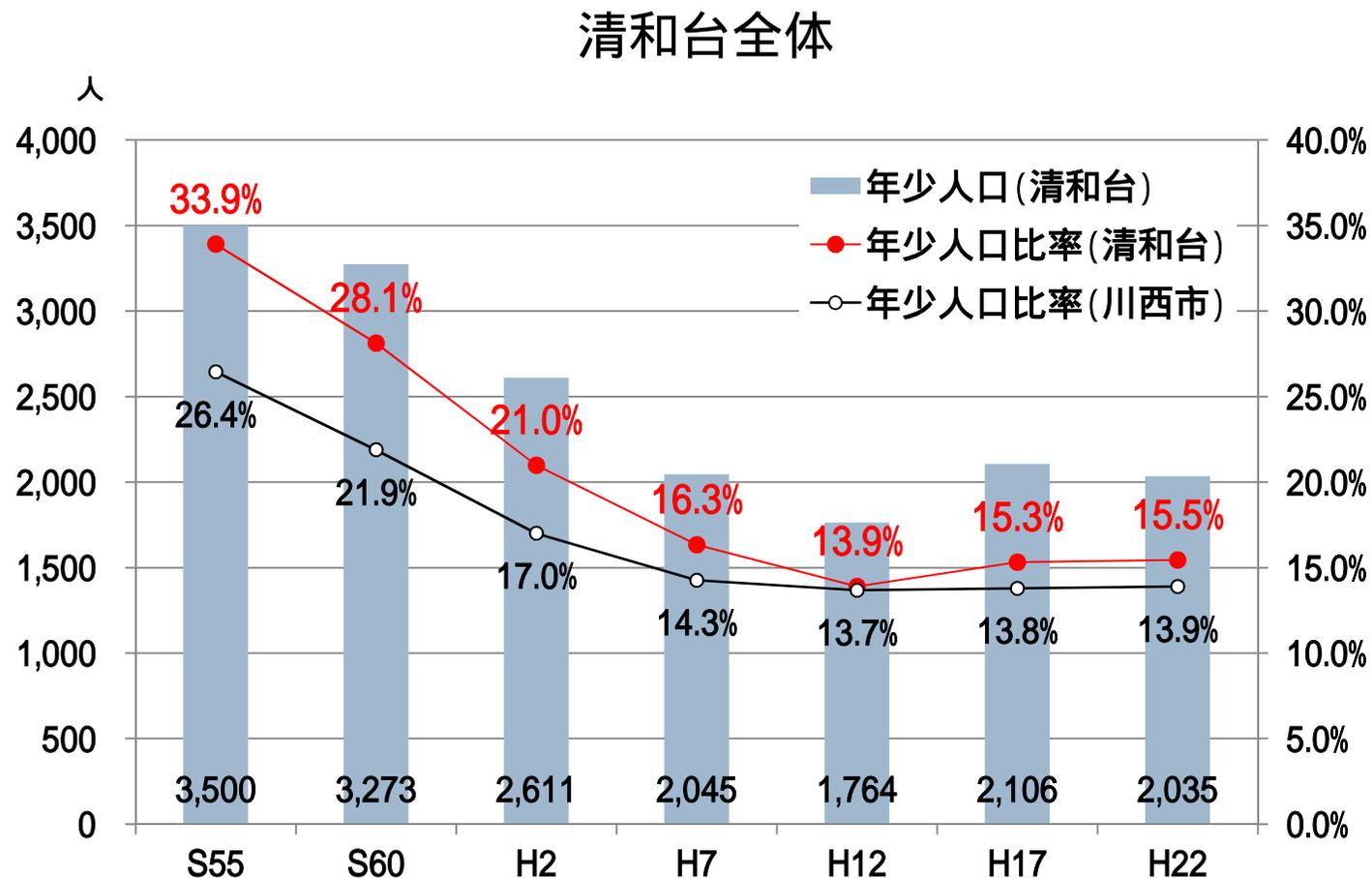


資料: 国勢調査(各年10.1時点)

2 清和台の現況

年少人口・年少人口比率の推移

- 昭和55年に34%程度だった年少人口比率は、平成22年には清和台全体で15.5%と川西市の平均と同程度まで減少。



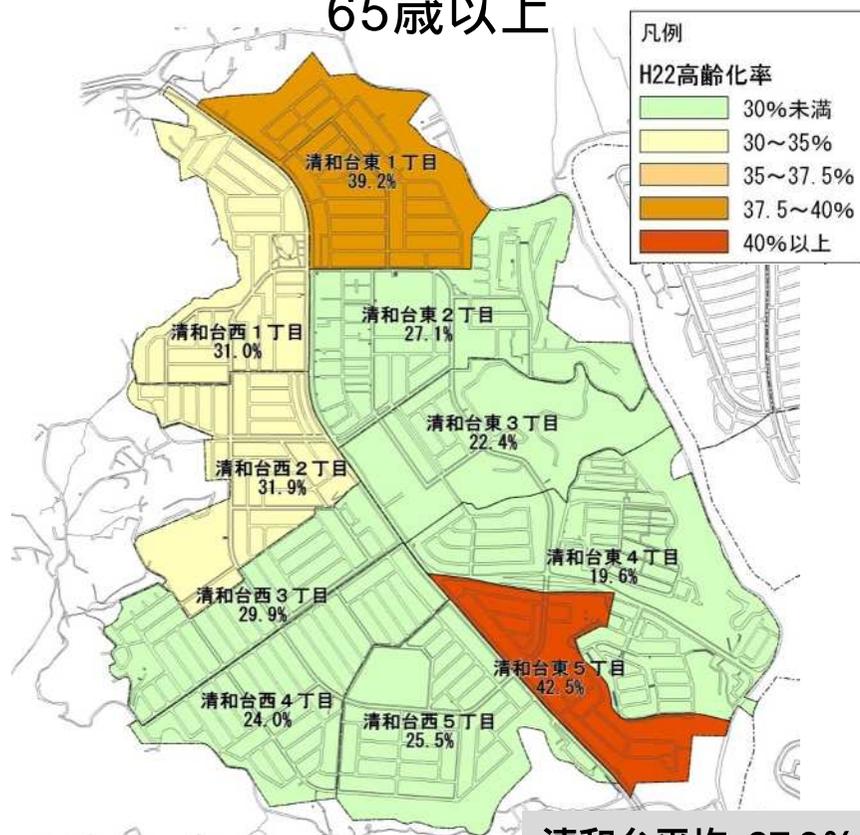
資料: 国勢調査(各年10.1時点)

2 清和台の現況

高齢化率・年少人口率

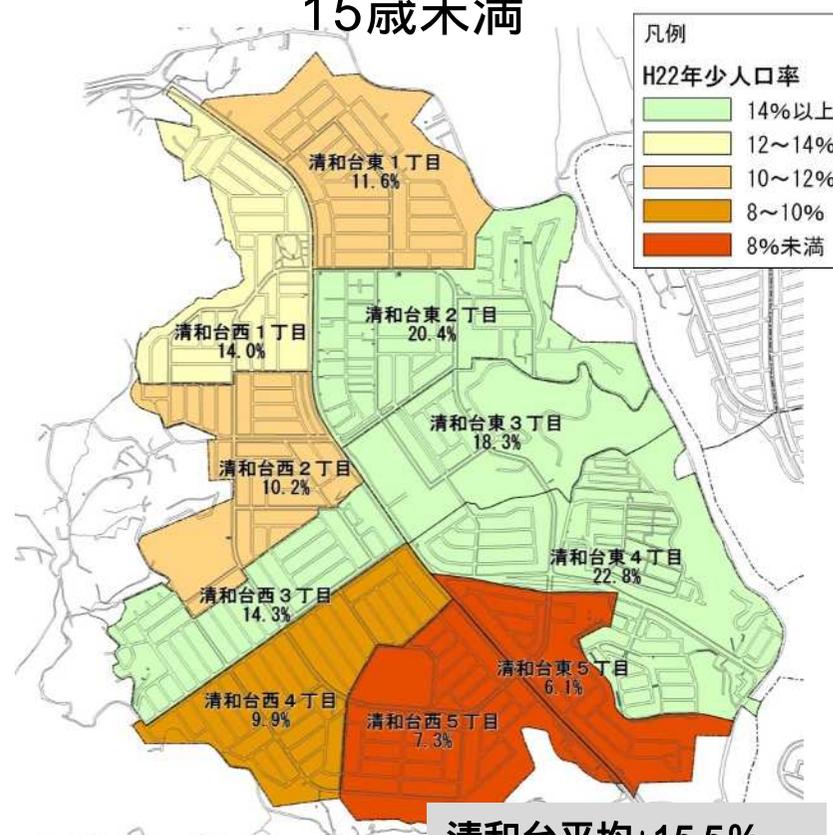
- 平成22年時点の高齢化率は最も高い清和台東5丁目と42.5%。
- 15歳未満の年少人口比率においても、清和台東5丁目と6.1%で最も低い。
- 清和台東4丁目の高齢化率は低く、年少人口比率が高くなっている。

高齢化率(H22)
65歳以上



清和台平均:27.3%
川西市平均:25.8%
全国平均:23.0%

年少人口比率(H22)
15歳未満



清和台平均:15.5%
川西市平均:13.9%
全国平均:13.1%

資料:国勢調査(H22.10.1時点)

2 清和台の現況

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12月13日～12月20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

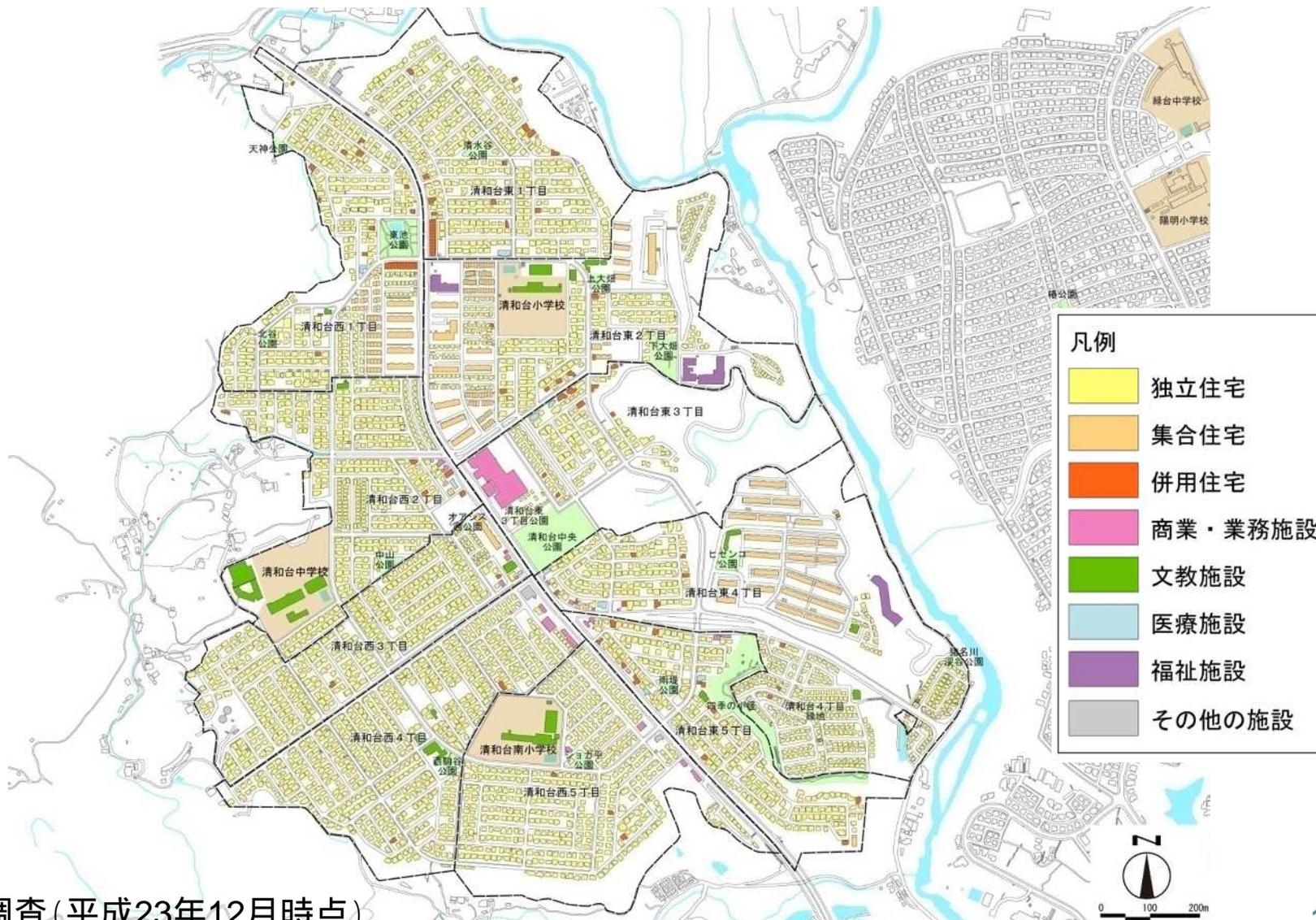
以下の判断基準で空家・空き店舗を抽出

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 清和台の現況

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。

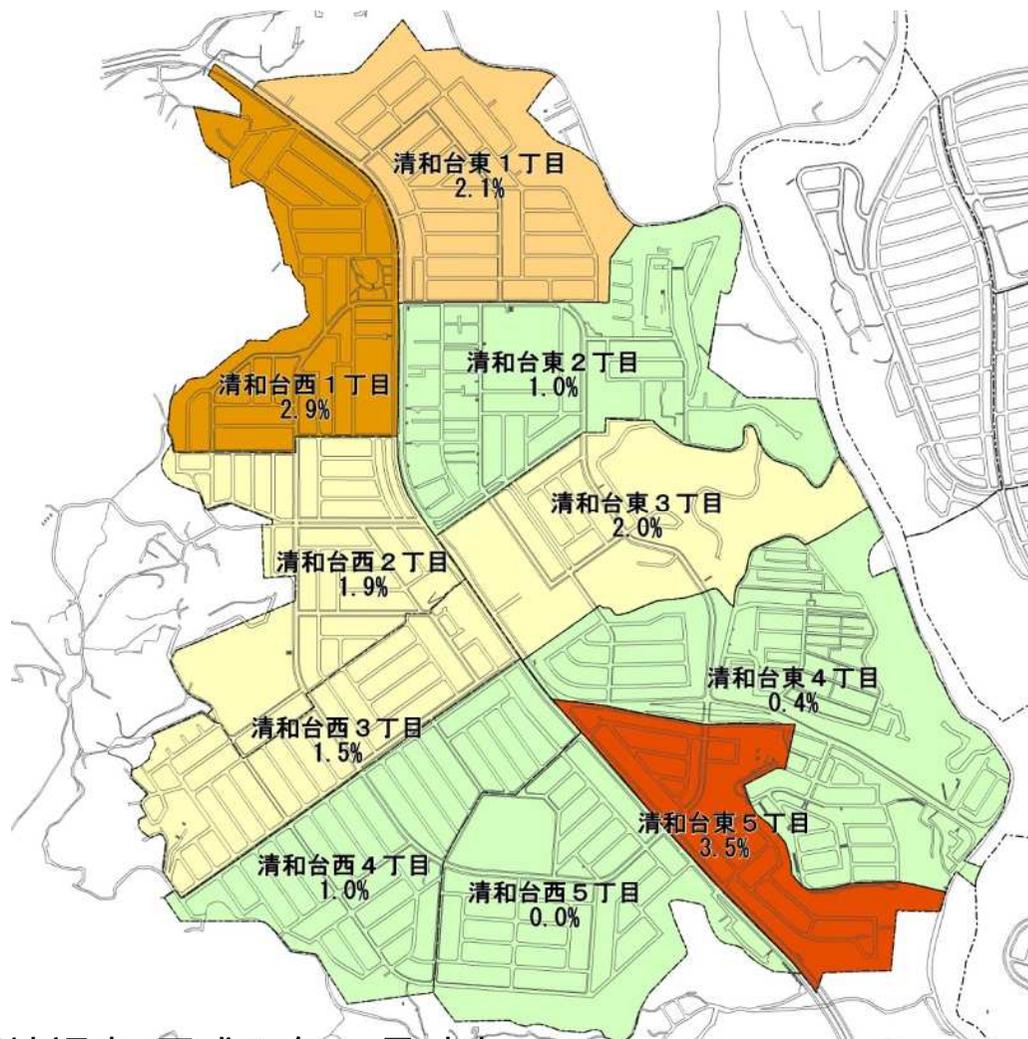


資料:現地調査(平成23年12月時点)

2 清和台の現況

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、清和台全体で1.5%、清和台東5丁目が3.5%と最も高く、次いで清和台西1丁目



清和台全体：1.5%

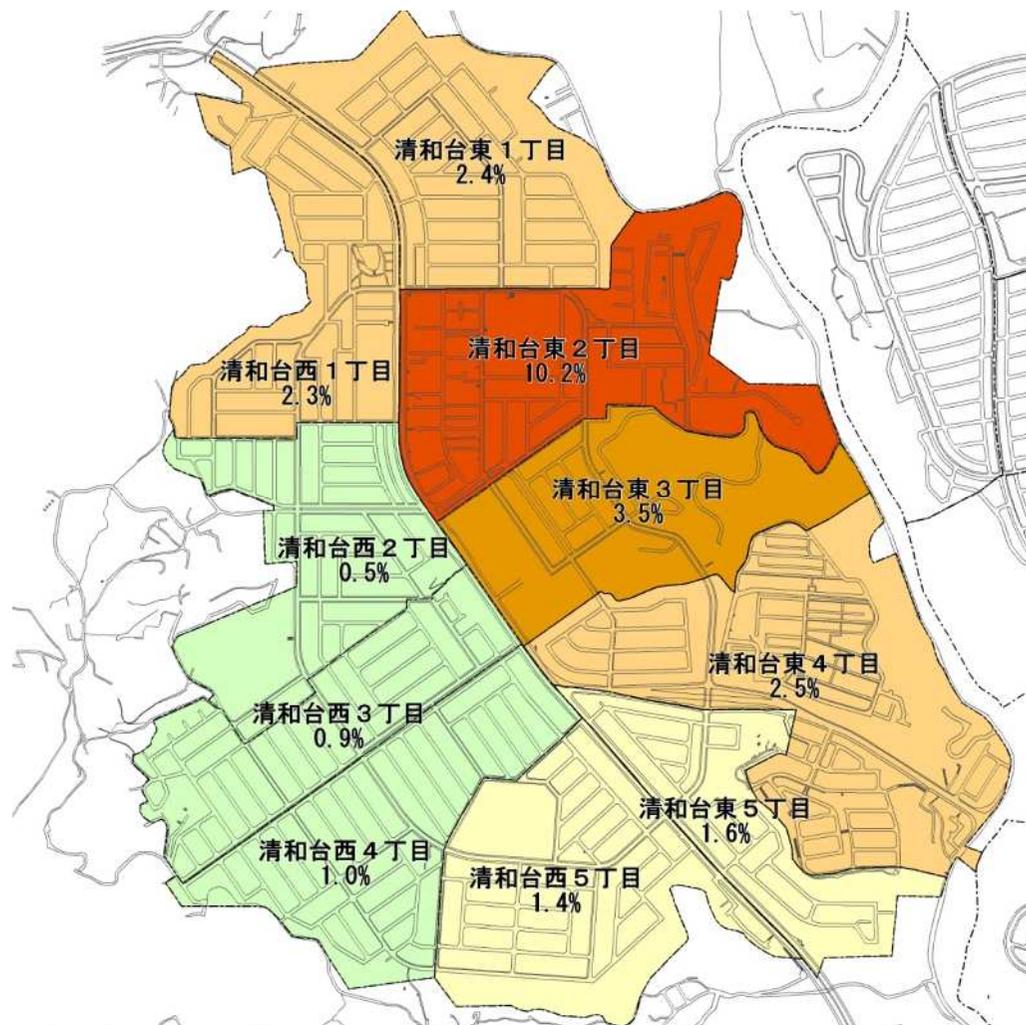
凡例	
遊休地・未利用率	
1.5%未満	1.5%未満
1.5~2.0%	1.5~2.0%
2.0~2.5%	2.0~2.5%
2.5~3.0%	2.5~3.0%
3.0%以上	3.0%以上

資料:現地調査(平成23年12月時点)

2 清和台の現況

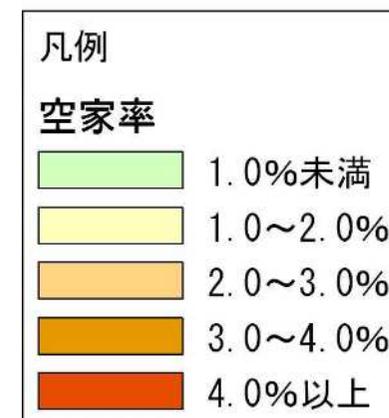
町丁別の空家率

- 団地内の住宅戸数は5,055戸、うち空家・空き店舗 1は159戸（3.1%）。
- 清和台東2丁目では共同住宅の空家率が17.1%と高く、全戸数の10.2%。
- 清和台全体としては、空家率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

清和台全体：3.1%



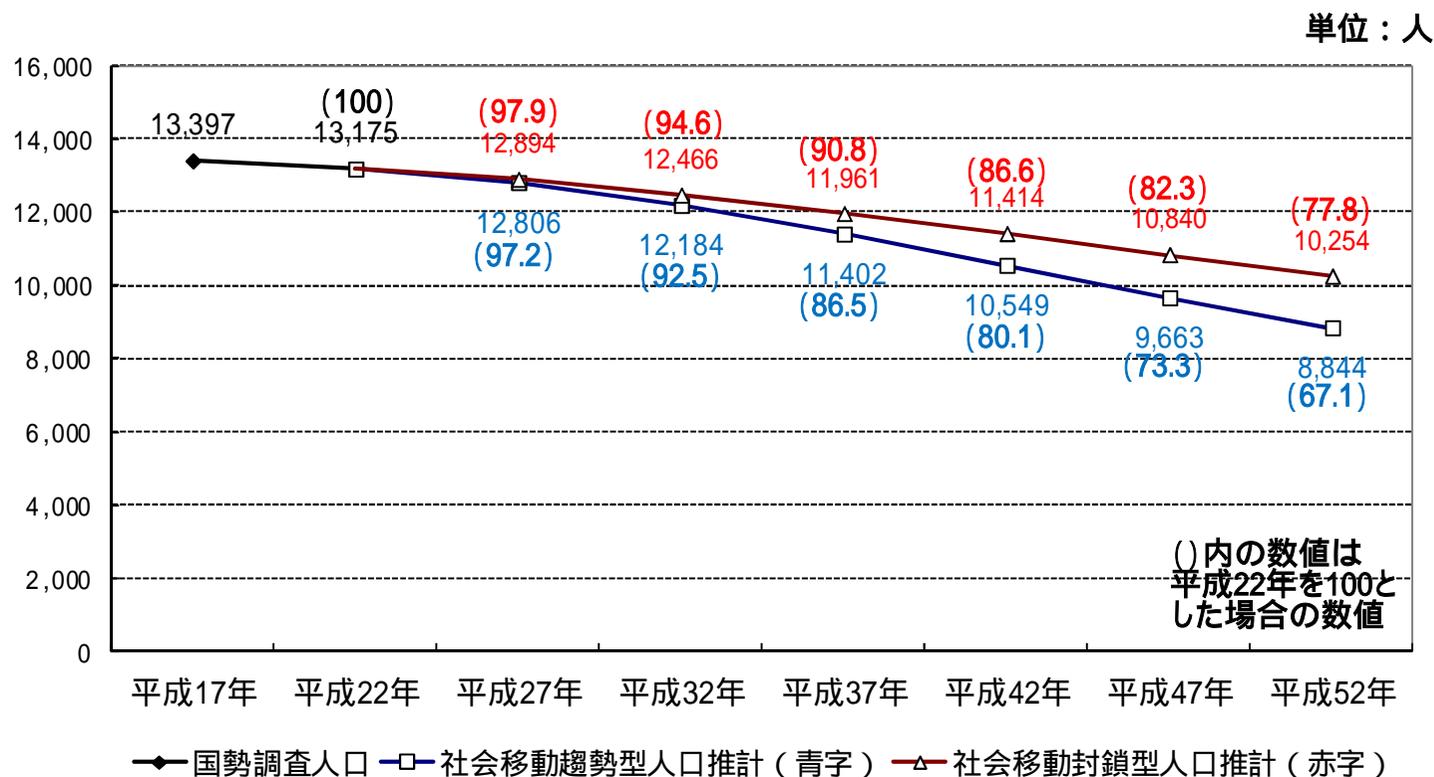
資料：現地調査（平成23年12月時点）

戸数ベースの割合

3 清和台の将来

将来人口

- 清和台の将来人口を推計すると、30年後の平成52年には社会移動を含めた推計では8,800人程度、社会移動を含めない推計では10,300人程度まで減少することが予想され、それぞれ平成22年の7割弱、8割弱となる。

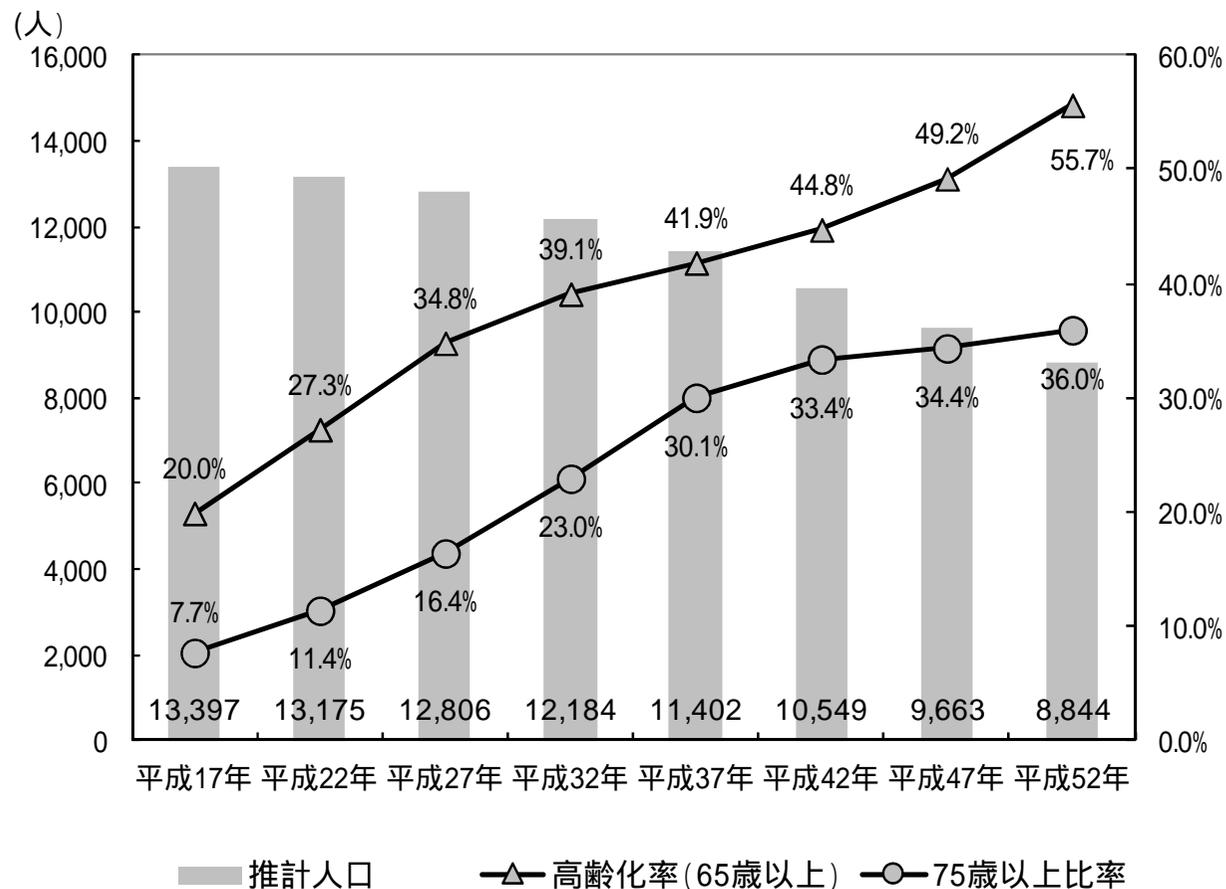


注) 平成17年、平成22年の国勢調査人口をベースに推計している
 社会移動趨勢型人口は、平成17年から22年にかけての年齢別の人口動向を元に推計
 社会移動封鎖型人口は、平成22年の年齢別人口をベースに、兵庫県の将来の出生率、生存率を使用して推計

3 清和台の将来

将来高齢化率

- 65歳以上の高齢化率は今後上昇し、平成52年には55.7%まで達する。
- 75歳以上の高齢化率も今後上昇し、平成37年には30%を超え、平成52年には36.0%に達する。

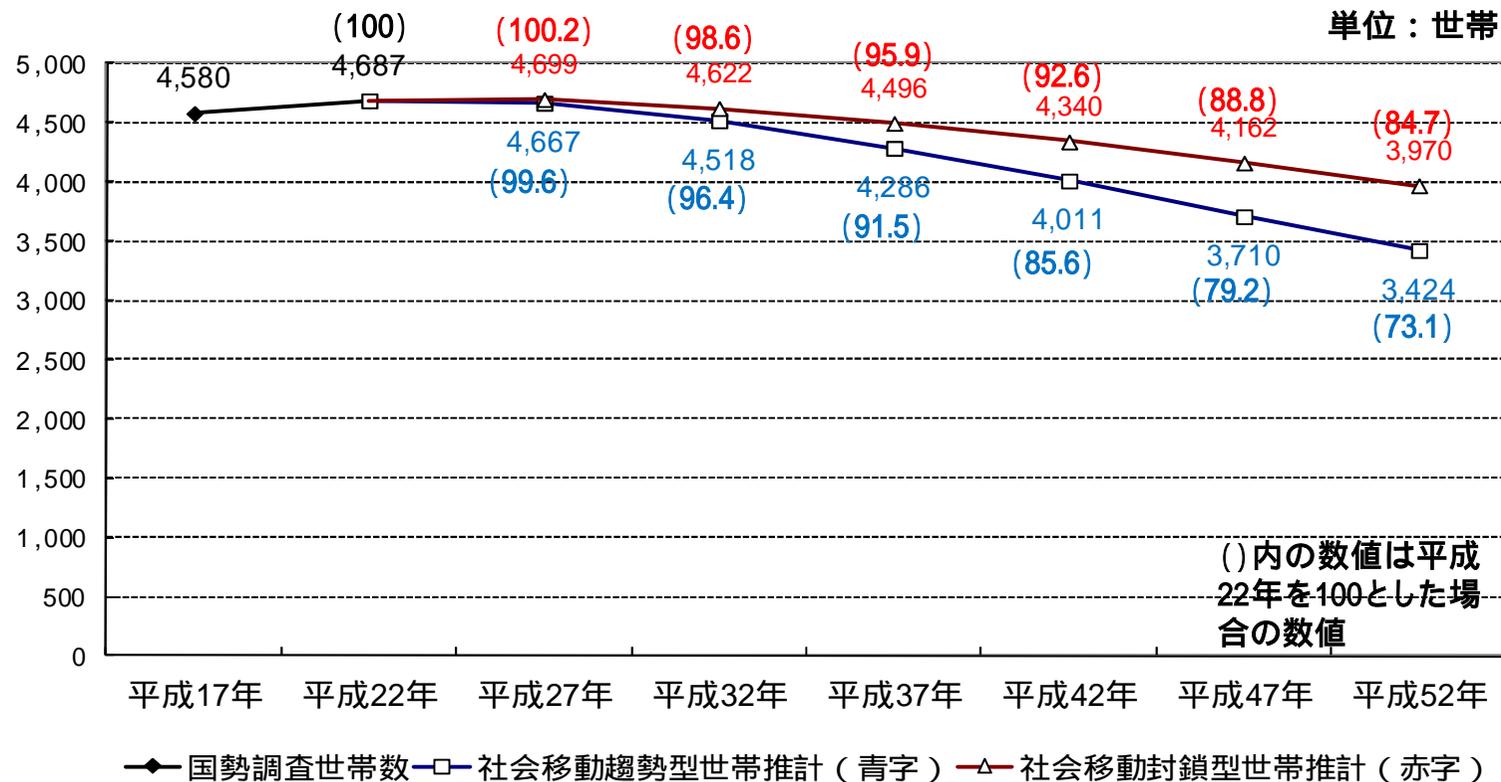


注) 社会移動趨勢型人口予測をベースに推計

3 清和台の将来

将来世帯数

- 世帯数は平成22年～27年をピークに減少に転じる。
- 30年後の平成52年には社会移動を含めた推計では約3,400世帯、社会移動を含めない推計では約4,000世帯まで減少し、それぞれ平成22年の7割強、8割強まで、減少することが予想される。



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年の国勢調査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 清和台の将来

将来空き地・空家

平成32年（10年後）シミュレーション

現在とあまり変わらない

平成42年（20年後）シミュレーション

空き地・空家の割合が1～2割に
多い町丁では4分の1に

平成52年（30年後）シミュレーション

空き地・空家の割合が団地全体で4分の1に
4割に達する町丁も

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）

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
- ・地域活動の参加
- ・定住意向
- ・施設の利用や移動の状況
- ・周辺の空き地・空家について
- ・将来の住み替えや自宅の活用について

実施時期

2011年12月5日～12月27日(回収~~ノ~~切) 調査基準日:12/1

配布・回収方法

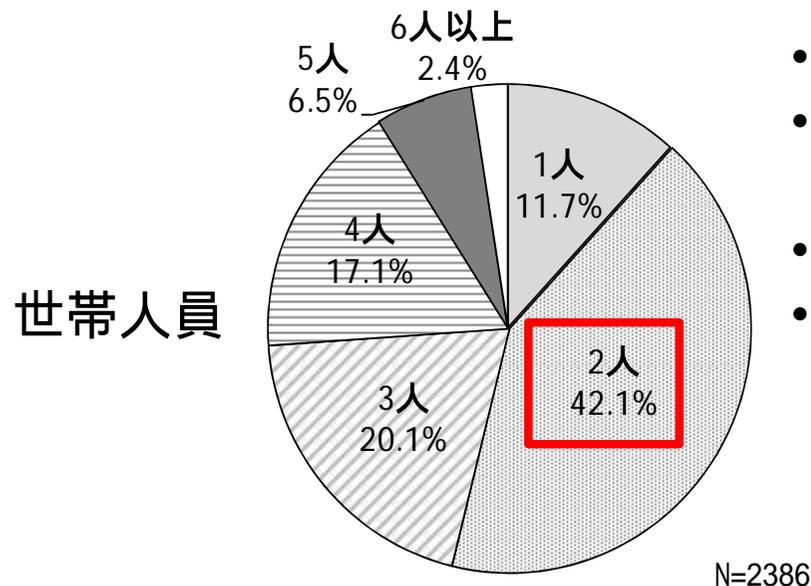
配布:空家を除く全戸にポスト投函

回収:郵送にて回収

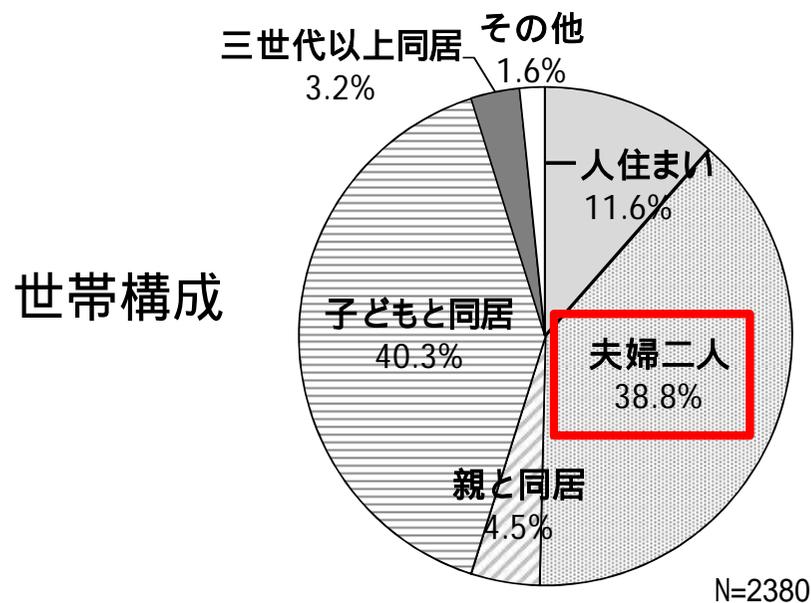
配布・回収数

配布:4,810件

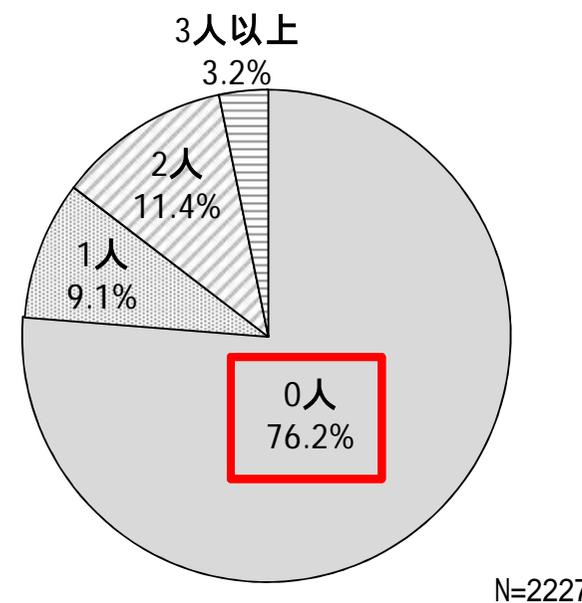
回収:2,405件(回収率 50.0%) 無効回答を除く



- 世帯人員は2人が最も多く、4割強。
- 1人世帯が1割（うち8割弱が65歳以上）
（回答者平均：2.73人）
- 子どもと同居、夫婦二人が4割。
- 15歳未満の子どもの数は、0人が8割弱。



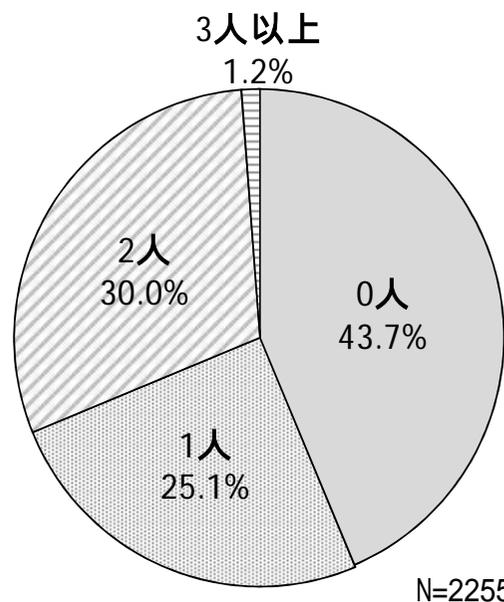
15歳未満の子どもの数



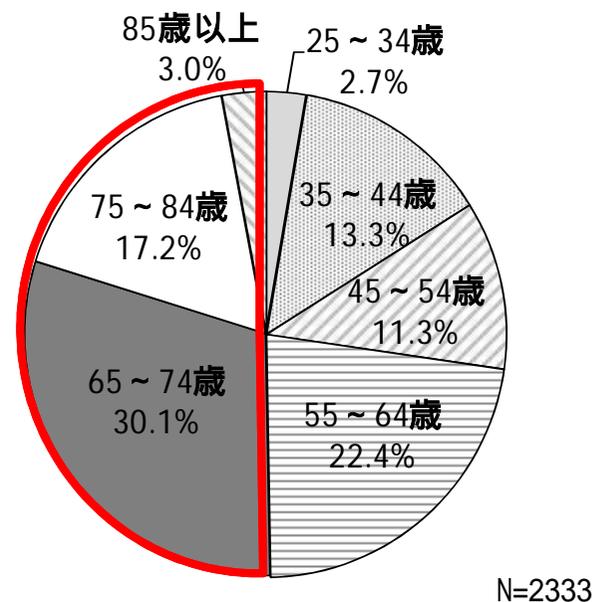
- 回答者の56.4%の世帯に65歳以上の高齢者がおり、2人以上が3割。
- 世帯主年齢が65歳以上の世帯がおよそ半数。
- 町丁目別では、清和台東2～4丁目の世帯主年齢が低い。

回答者世帯の高齢化率（不詳除く）は30.1%となっており、清和台全体の27.3%（H22）より2.8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。

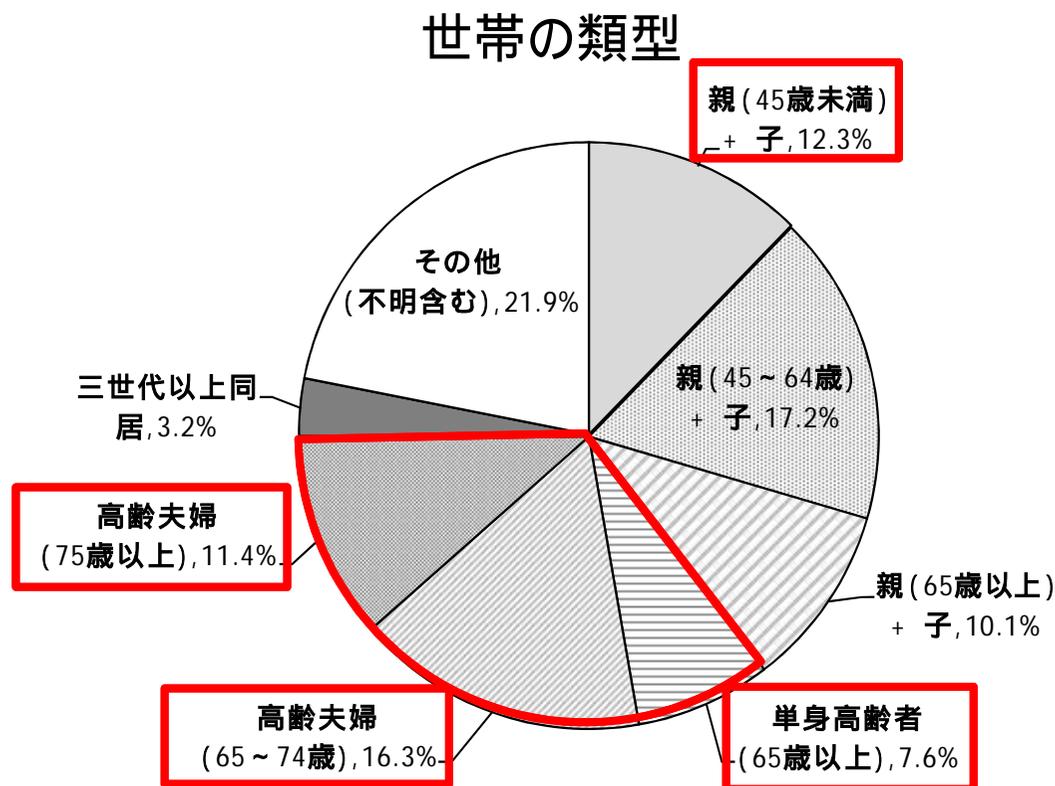
高齢者の人数



世帯主の年齢



- 特徴的な世帯類型をみると、世帯主年齢が45歳未満で15歳未満の子どもがいる子育て世帯は全体の12.3%、65歳以上の単身高齢者は7.6%、高齡夫婦世帯のうち、世帯主年齢が65～74歳の世帯が16.3%、75歳以上の世帯が11.4%となっている。
- 高齡夫婦世帯が全体の3割弱、単身高齢者と合わせると35%程度を高齡者のみ世帯が占める一方、子育て世帯が1割弱。

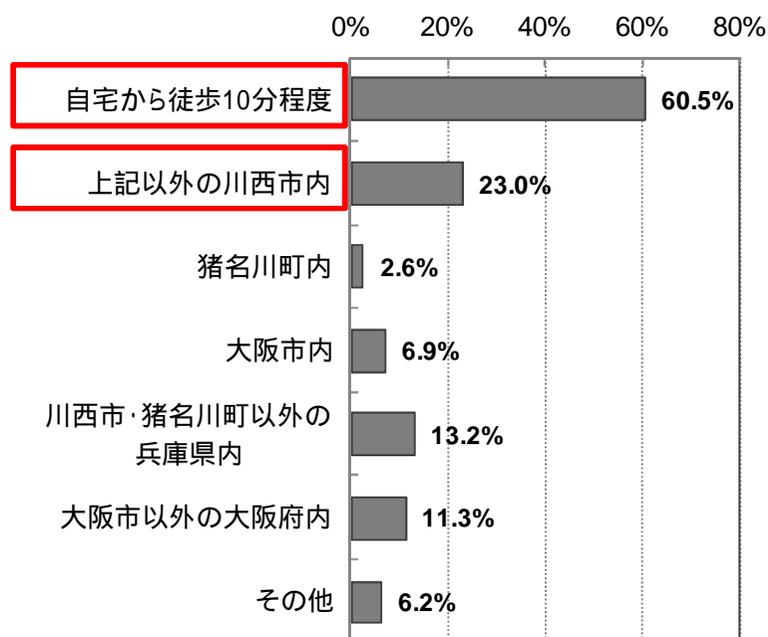


4 清和台住民アンケート

通学・通勤の状況

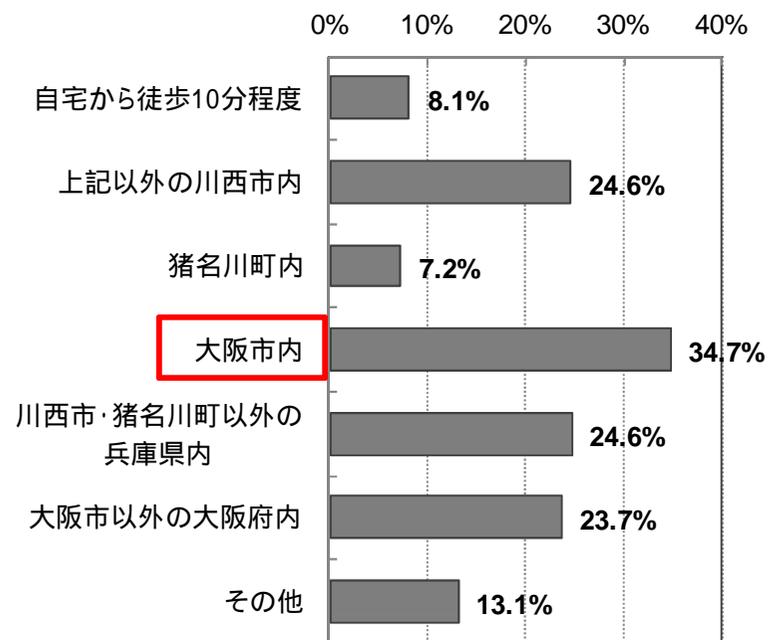
- 通学している人がいるのは全体の25%程度。
- 通学先としては自宅から徒歩10分程度が6割、それ以外の市内が2割強。続いて、川西市・猪名川町以外の兵庫県内、大阪市以外の大阪府内が1割強。
- 仕事をしている人がいるのは全体の7割。
- 仕事場としては、大阪市内が3割強と最も多い。
- 川西市内は、自宅から徒歩10分程度を含めて3割強。

通学先の場所



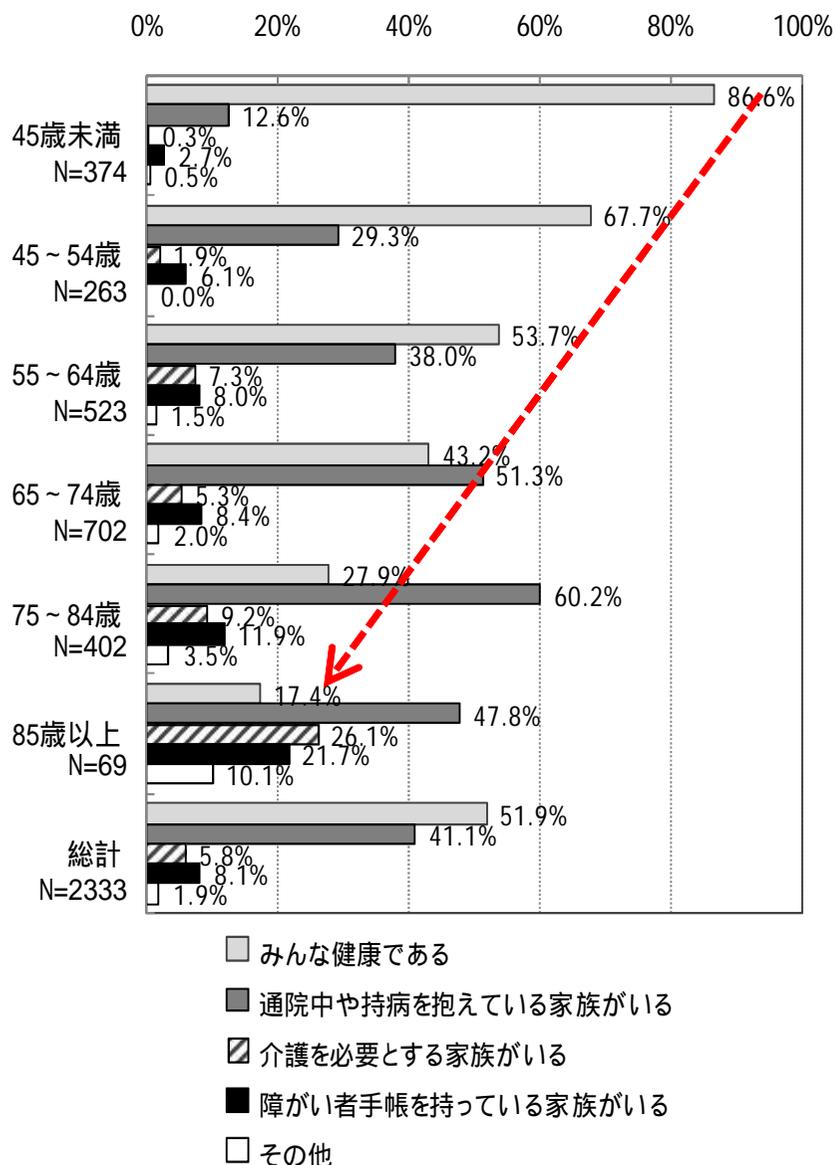
N=547

仕事場の場所



N=1466

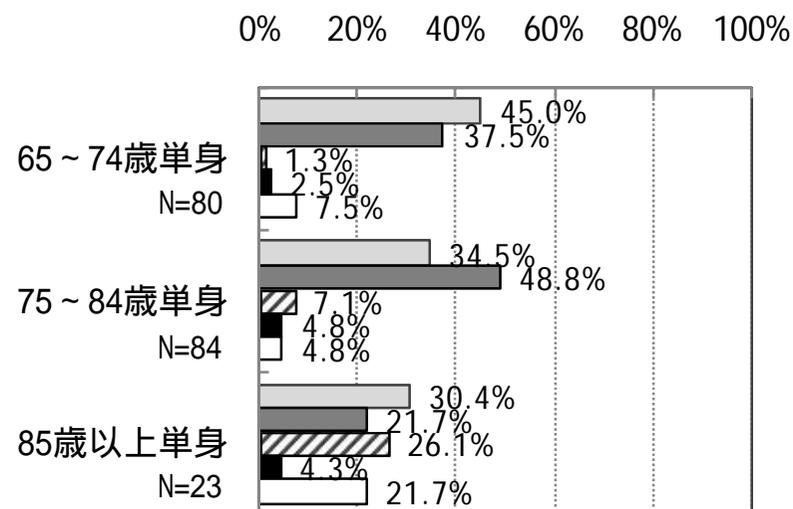
家族の健康状態



•世帯主年齢別に家族の健康状態をみると、世帯主年齢が45歳未満の世帯では9割弱が「みんな健康」だが、年齢が上がるほどその割合は低下。

•単身高齢者では、「通院中や持病を抱えている」が65～74歳で4割弱、75～84歳で5割弱。85歳以上では要介護が3割弱。

単身高齢者の健康状態



4 清和台住民アンケート

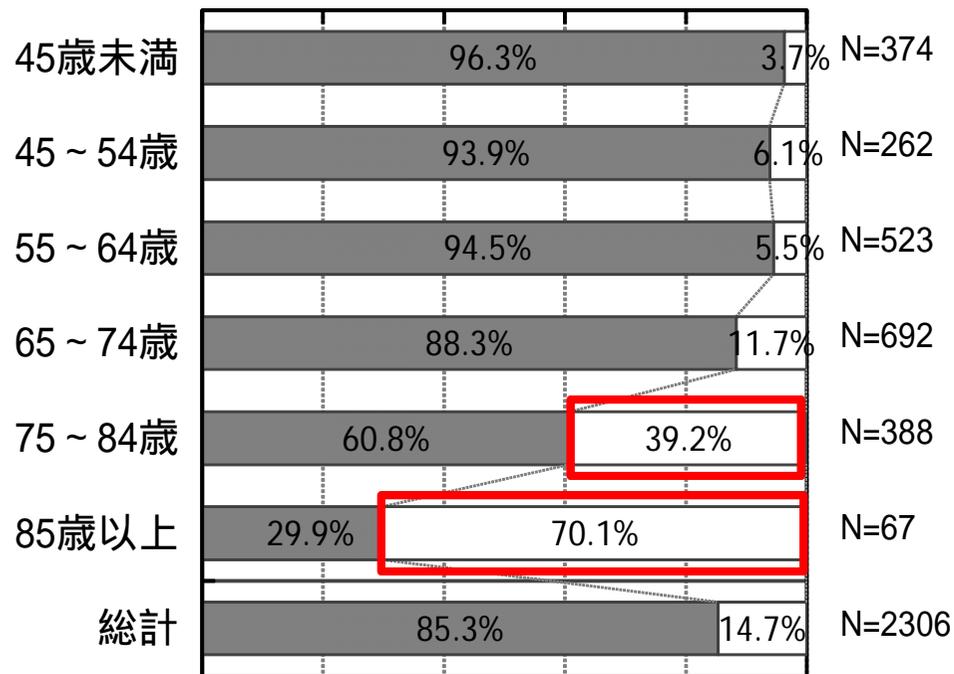
自動車の所有状況、最も利用する駅

- 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4割、85歳以上で7割。

- 最も利用する駅は「川西能勢口駅」が86.0%。
- 次いで、「川西池田駅」が12.0%。

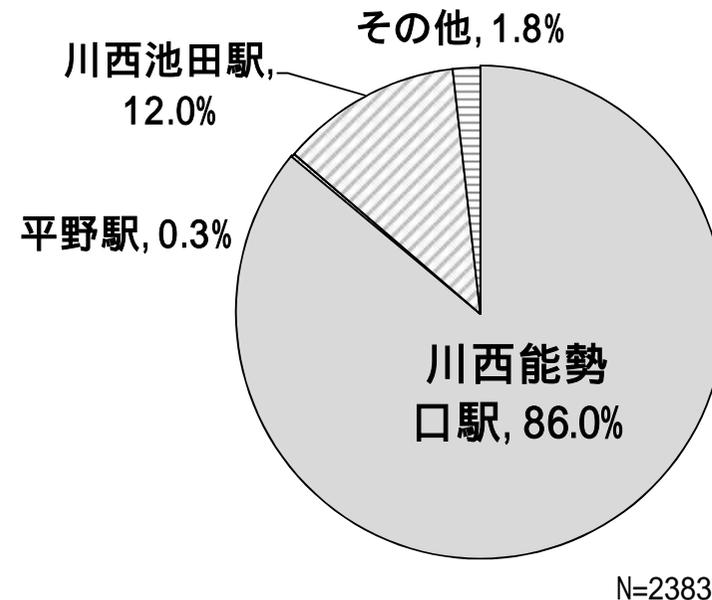
自動車の所有

0% 20% 40% 60% 80% 100%



■ 所有している □ 所有していない

最も利用する駅

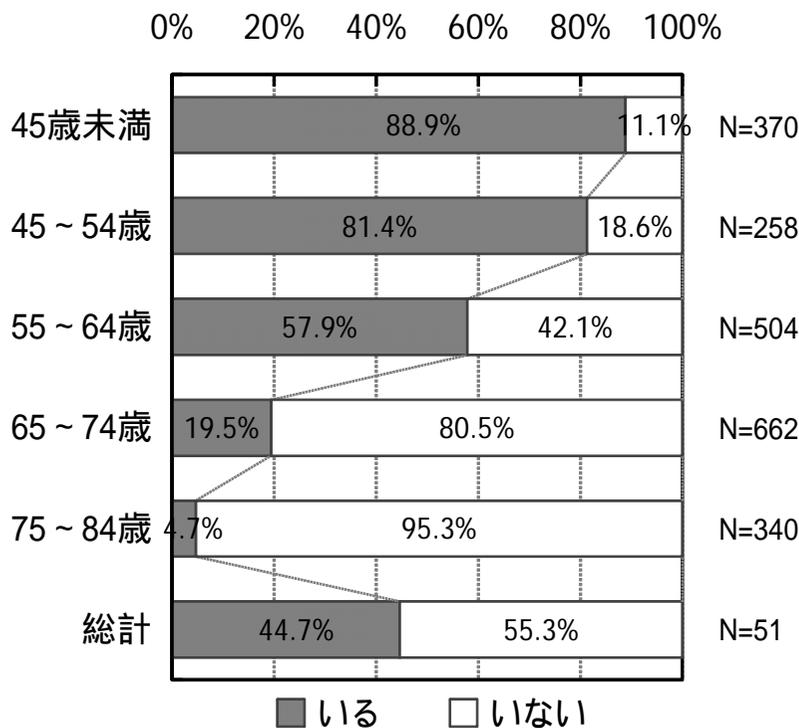


4 清和台住民アンケート

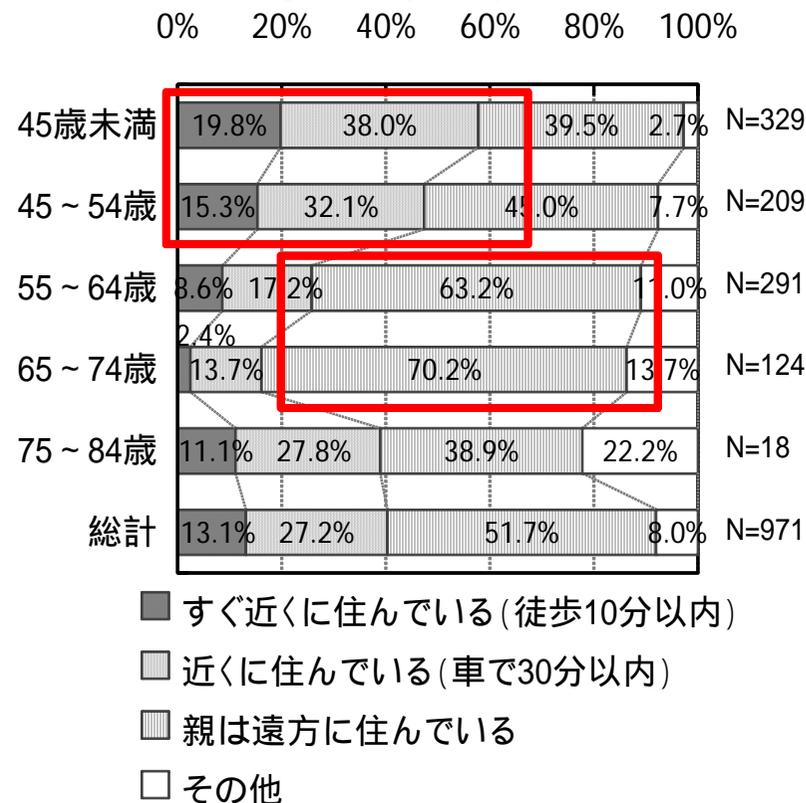
別居している親について

- 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、55～74歳は遠方に住む割合が高い。

別居している親の有無

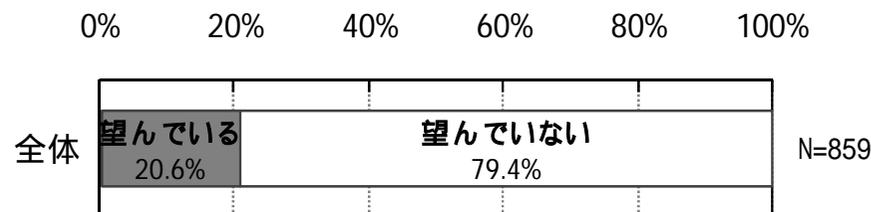


親世帯の住まい



- 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

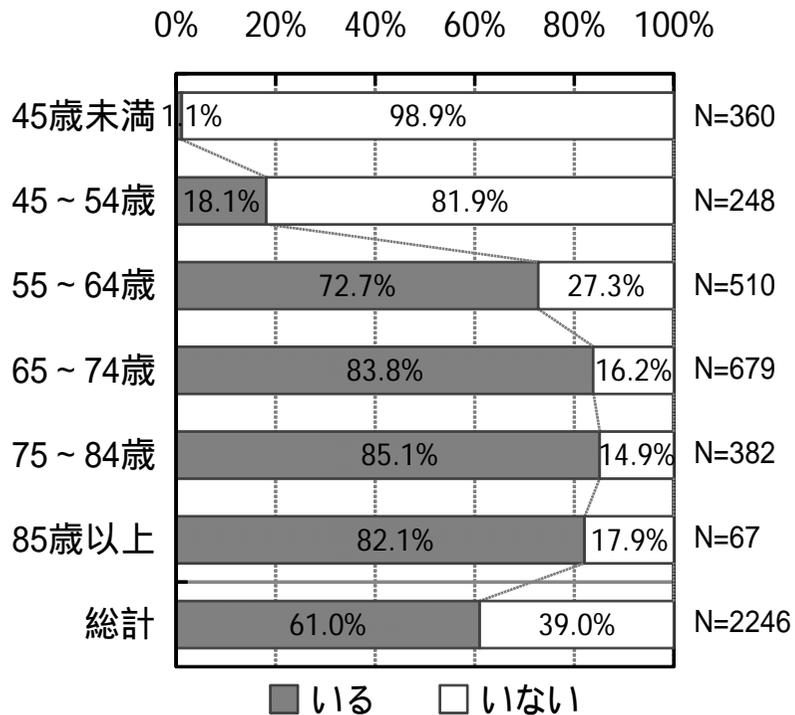


4 清和台住民アンケート

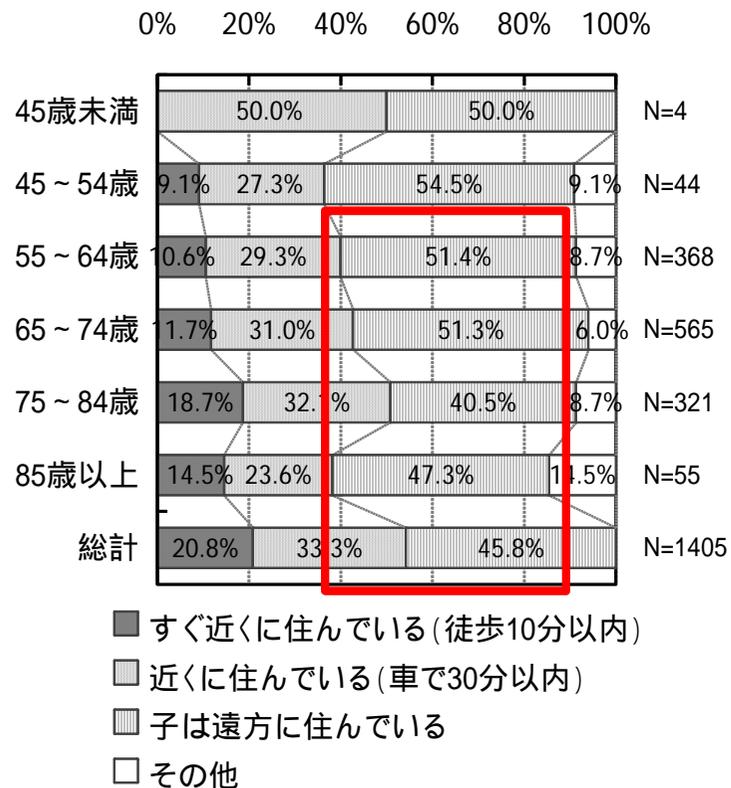
別居している子どもについて

- 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4～5割が遠方に住む。

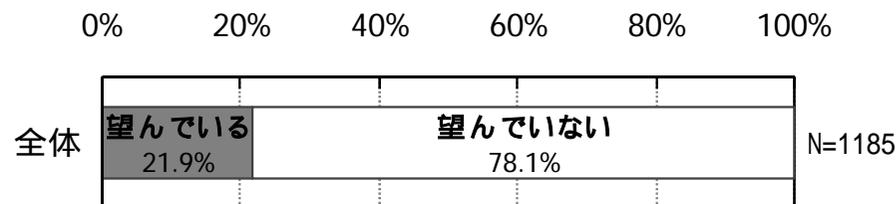
別居している子どもの有無



子ども世帯の住まい

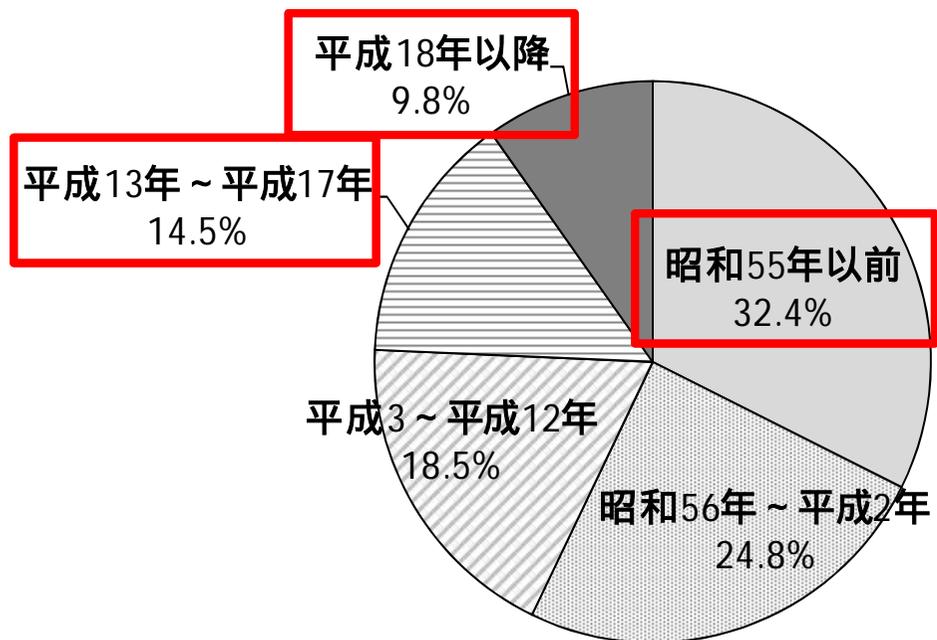


別居している子どもとの同居・近居



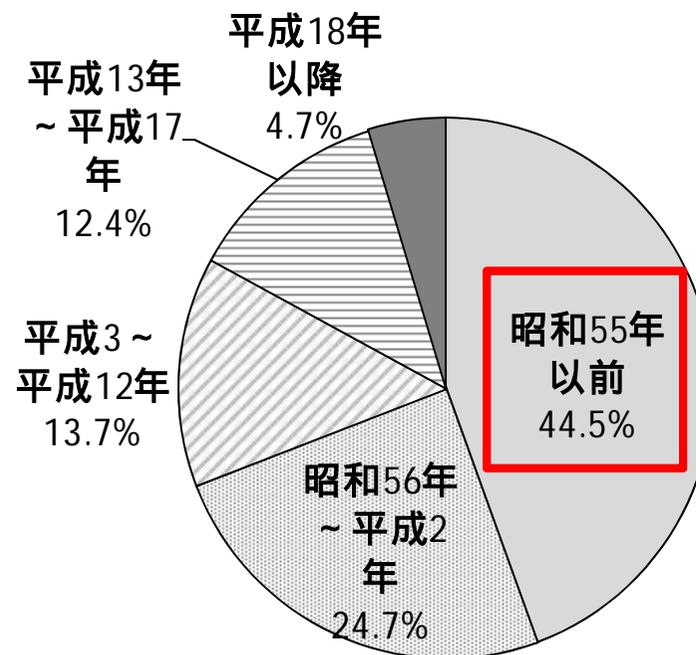
- 清和台全体の入居の時期、建築の時期をみると、入居時期では昭和55年以前が3割強、建築の時期では4割強。
- 最近10年間（平成13年以降）に入居した世帯も24%いる。

入居の時期



N=2336

建築の時期



N=2328

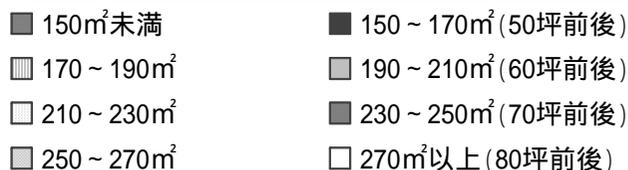
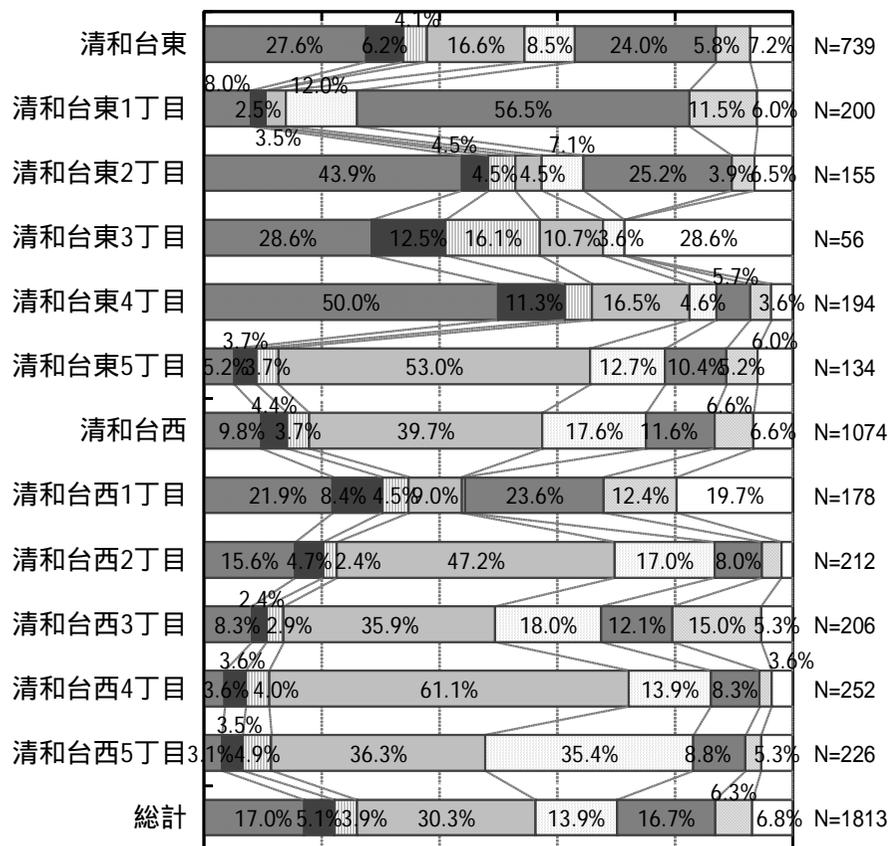
4 清和台住民アンケート

住宅の大きさ

•平均敷地面積は206㎡、60坪前後が多いが、清和台東2・4丁目では150㎡未満が6割を占める。平均延床面積は119㎡。町丁目によって差がある。

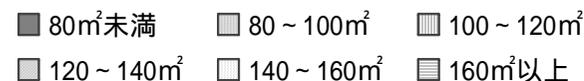
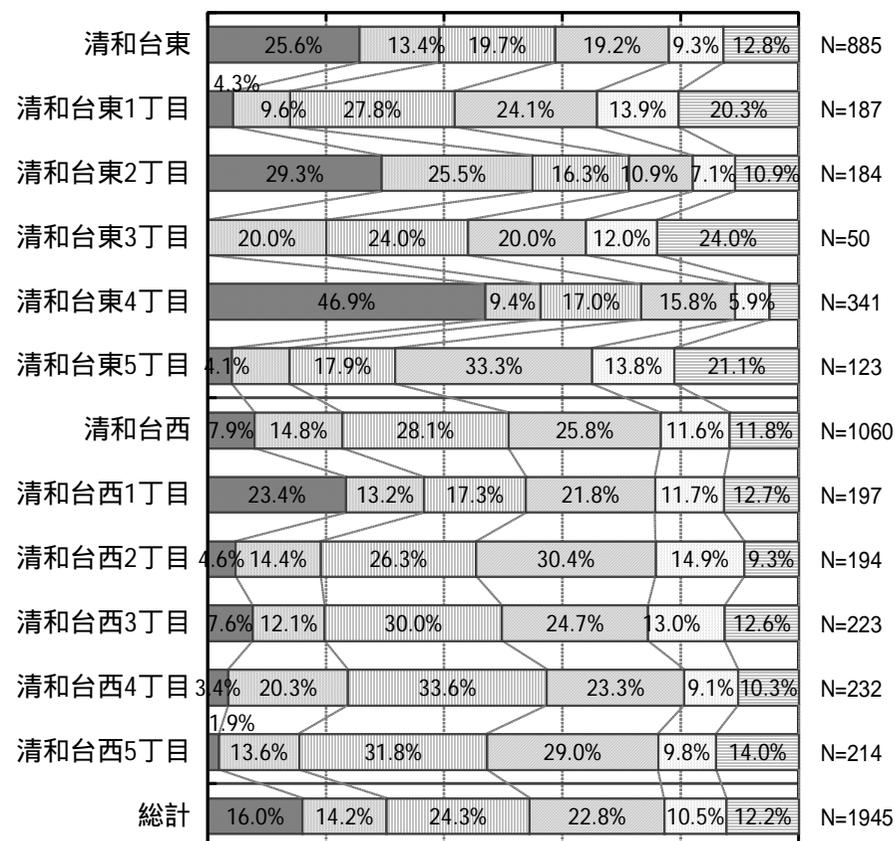
敷地面積 (平均206㎡)

0% 20% 40% 60% 80% 100%



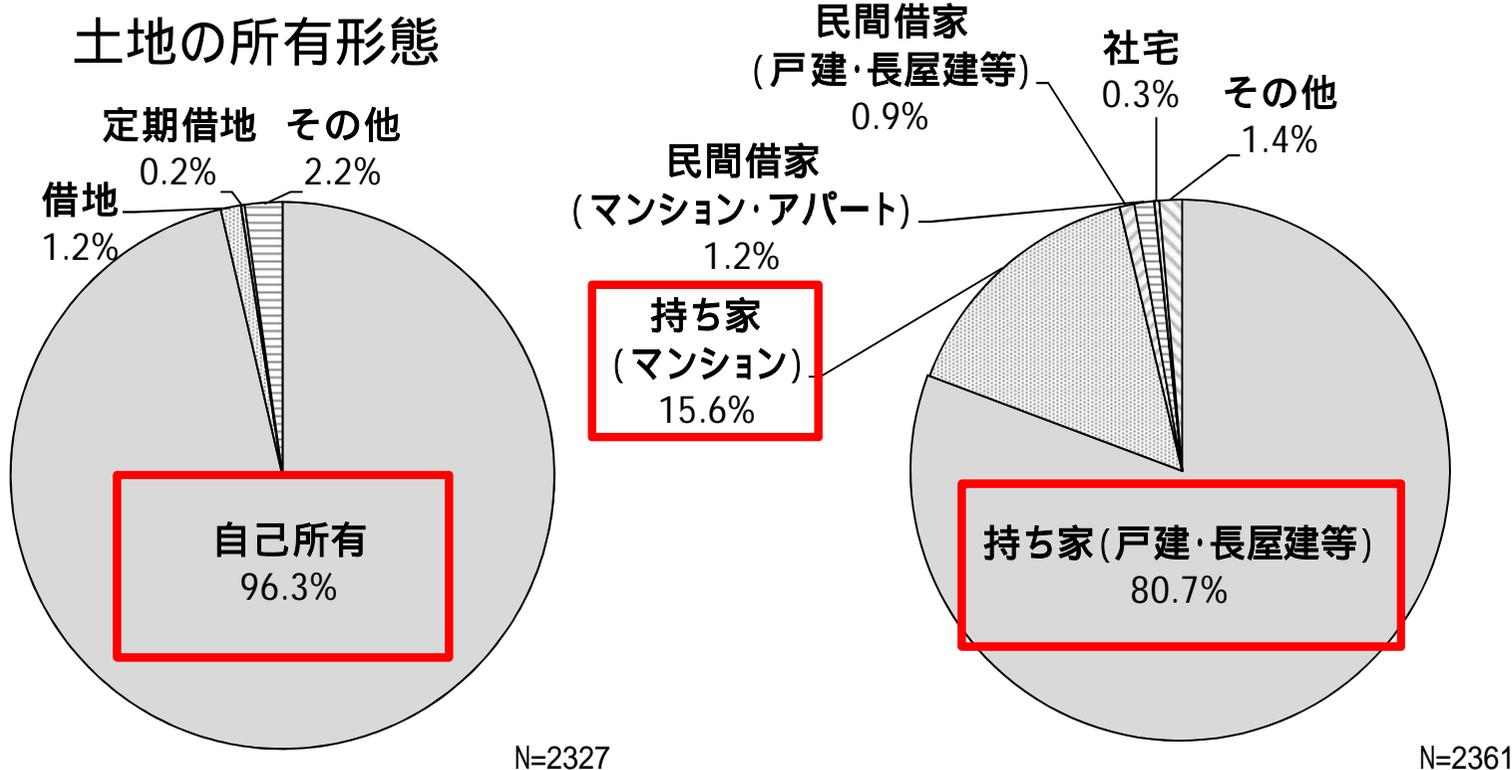
延べ床面積 (平均119㎡)

0% 20% 40% 60% 80% 100%



- 戸建持家（長屋建含む）が8割。持ち家（マンション）が15.6%と他の団地（大和団地、多田グリーンハイツ）に比べて多い。

住宅の所有形態・住宅タイプ

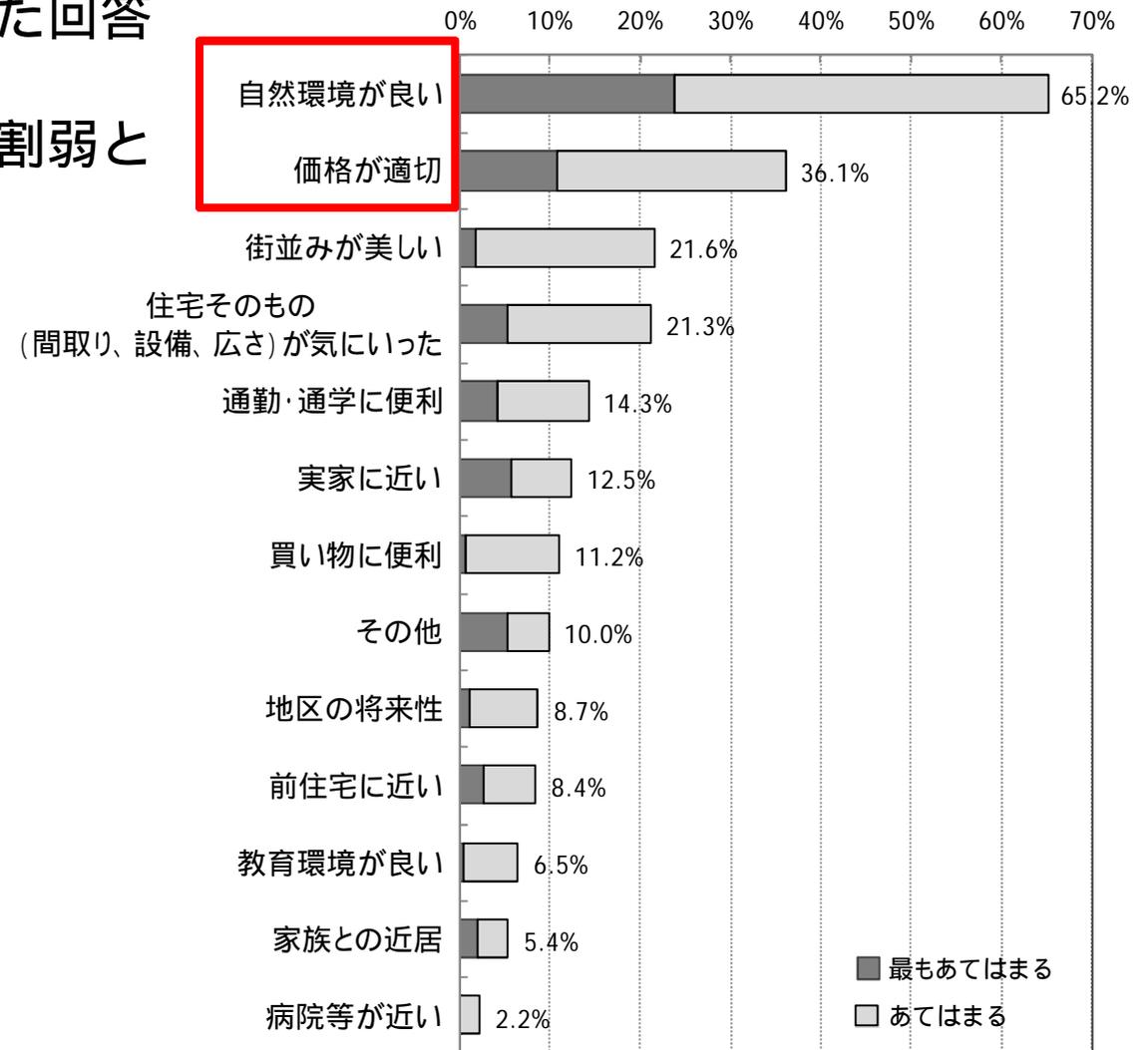


4 清和台住民アンケート

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65.2%。
- 次いで、「価格が適切」が4割弱と多い。

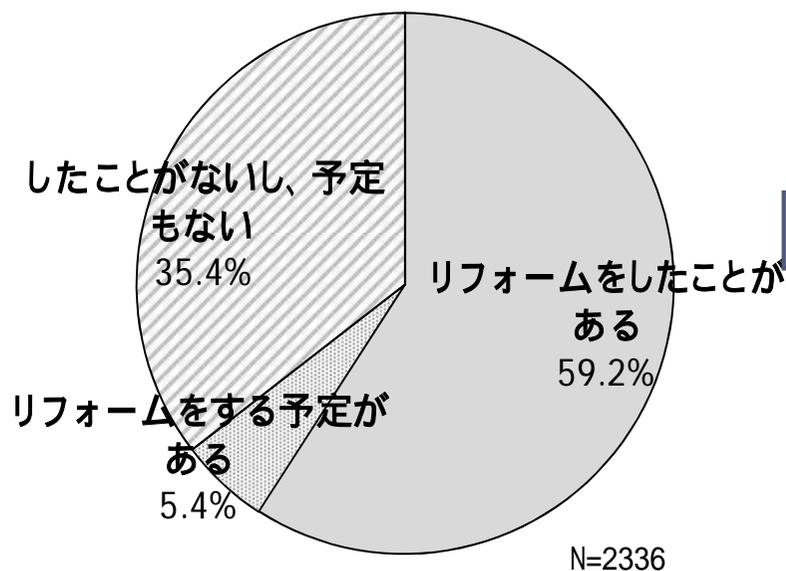
今の住まいや住まいの場所を選んだ理由



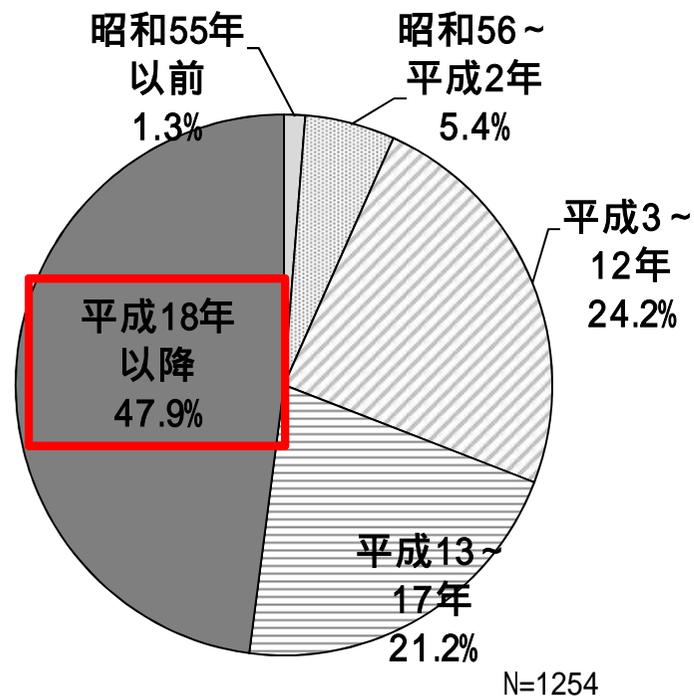
N=2405

- 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 5 割弱を占めている。

リフォームの実施の有無



実施した時期・実施予定の時期

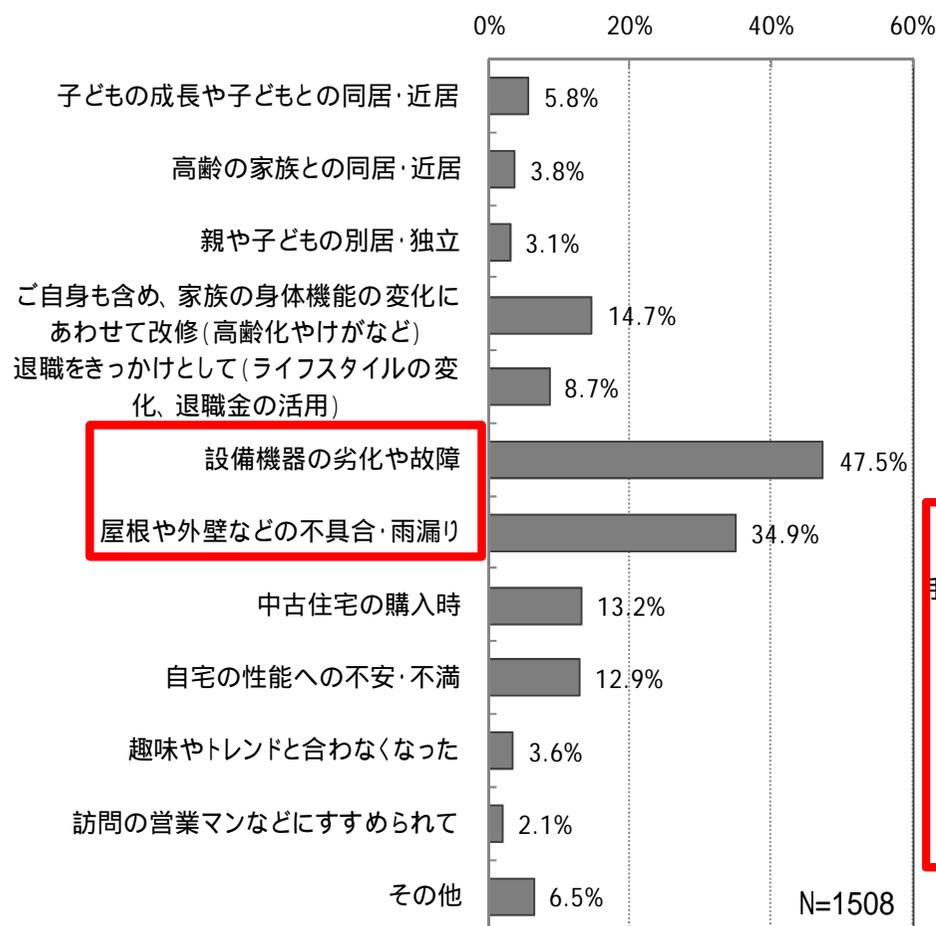


4 清和台住民アンケート

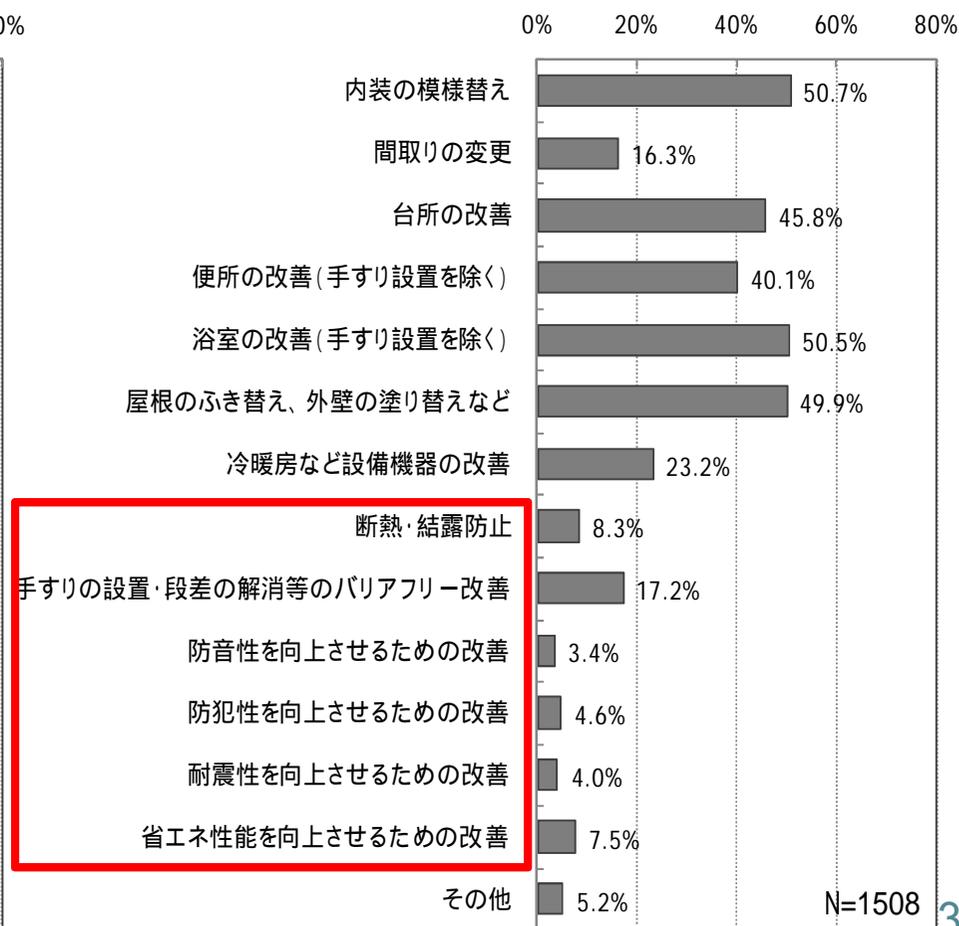
リフォームの実施について

- リフォームのきっかけは「設備の劣化・故障」が5割弱、「屋根や外壁の不具合」が3分の1強。
- 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



リフォームの内容



4 清和台住民アンケート

生活上の不安について

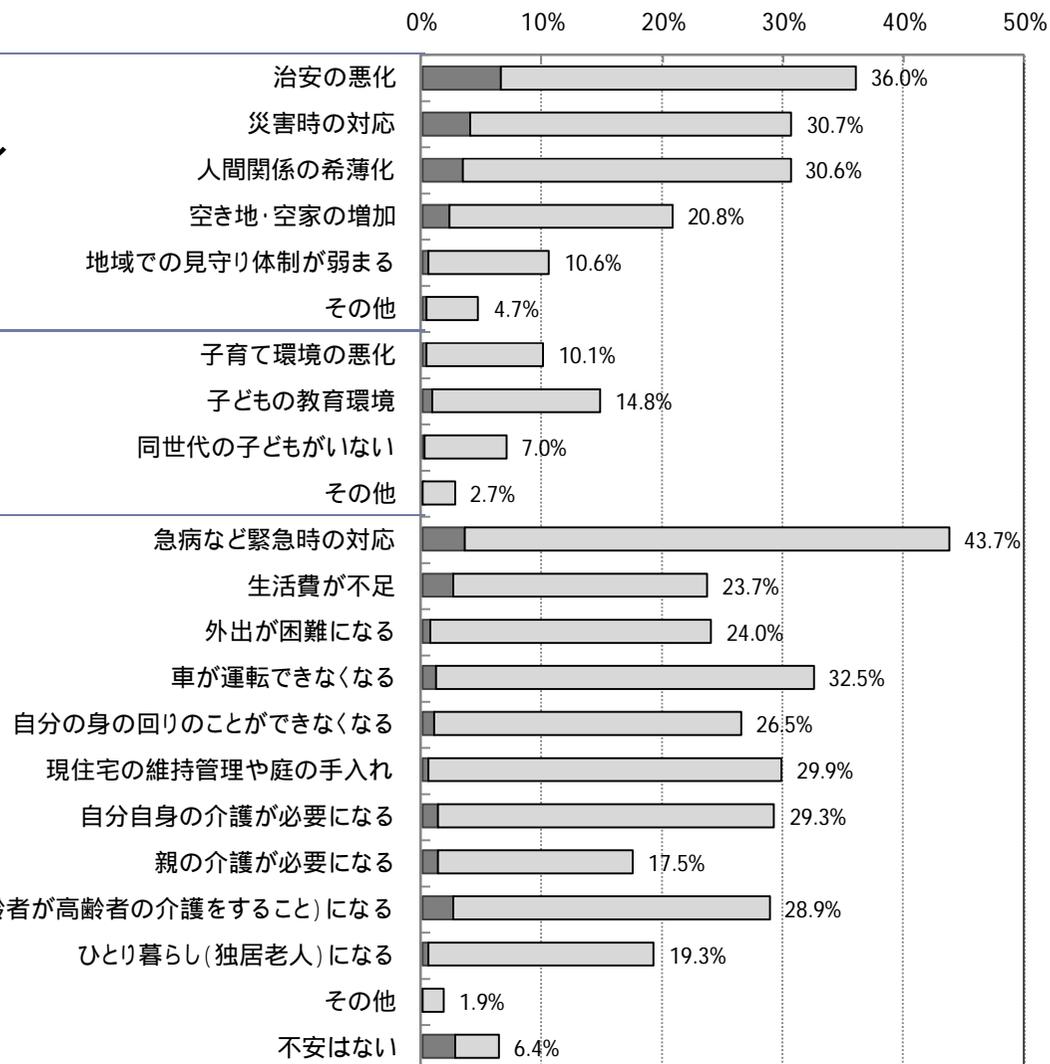
- 生活上の不安としては、高齡化に関する不安が多く、「急病など緊急時の対応」が4割強。
- 「治安の悪化」が4割弱。
- 「空き地・空家の増加」は2割。

地域・コミュニティ
に関すること

子育て
に関すること

高齡化
に関すること

生活上の不安



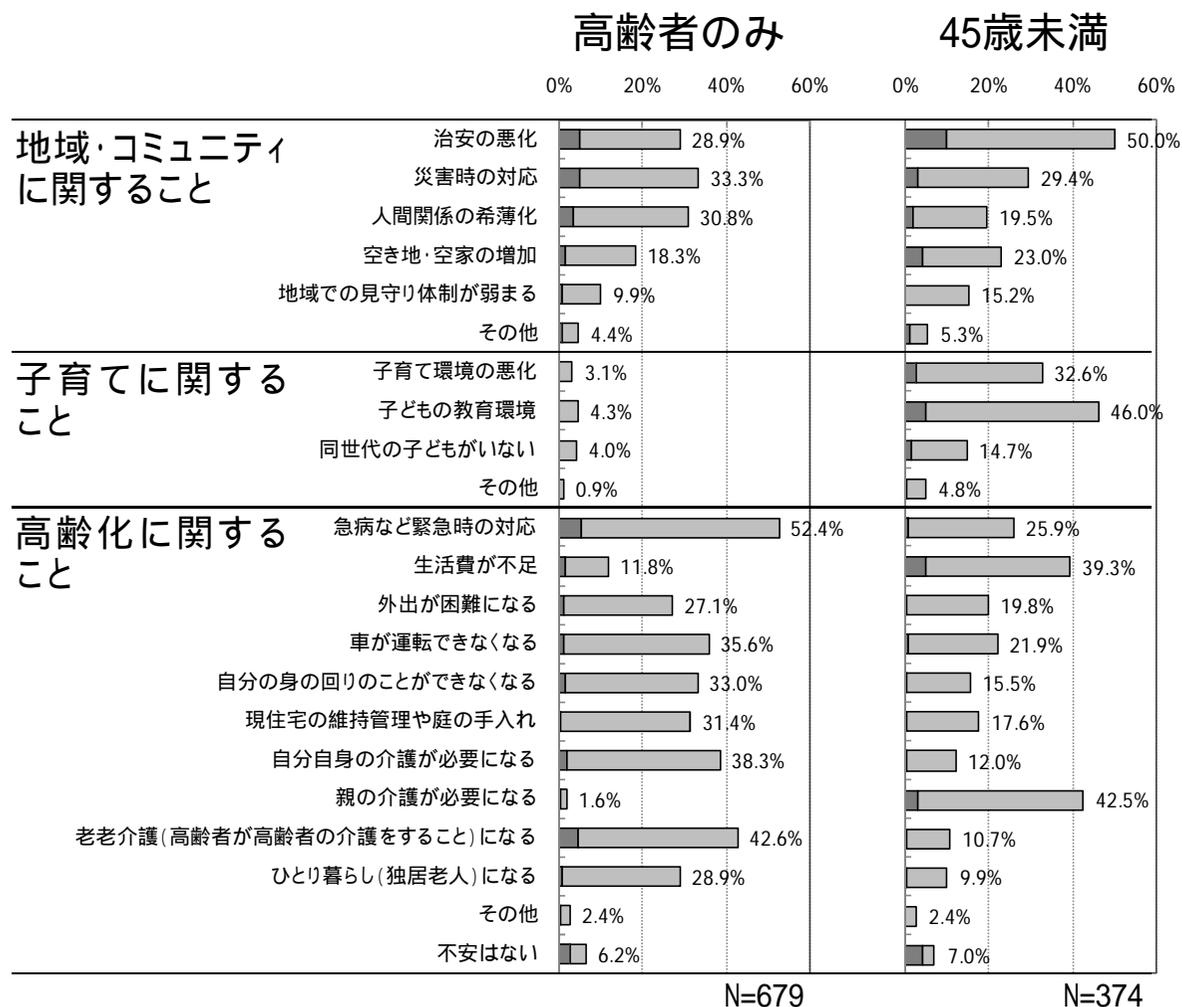
N=2405

4 清和台住民アンケート

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52.4%、「老老介護」が42.6%を占める。

•世帯主年齢45歳未満の世帯では、「治安の悪化」が最も多く50.0%。次いで、「子どもの教育環境」が46.0%と多い。

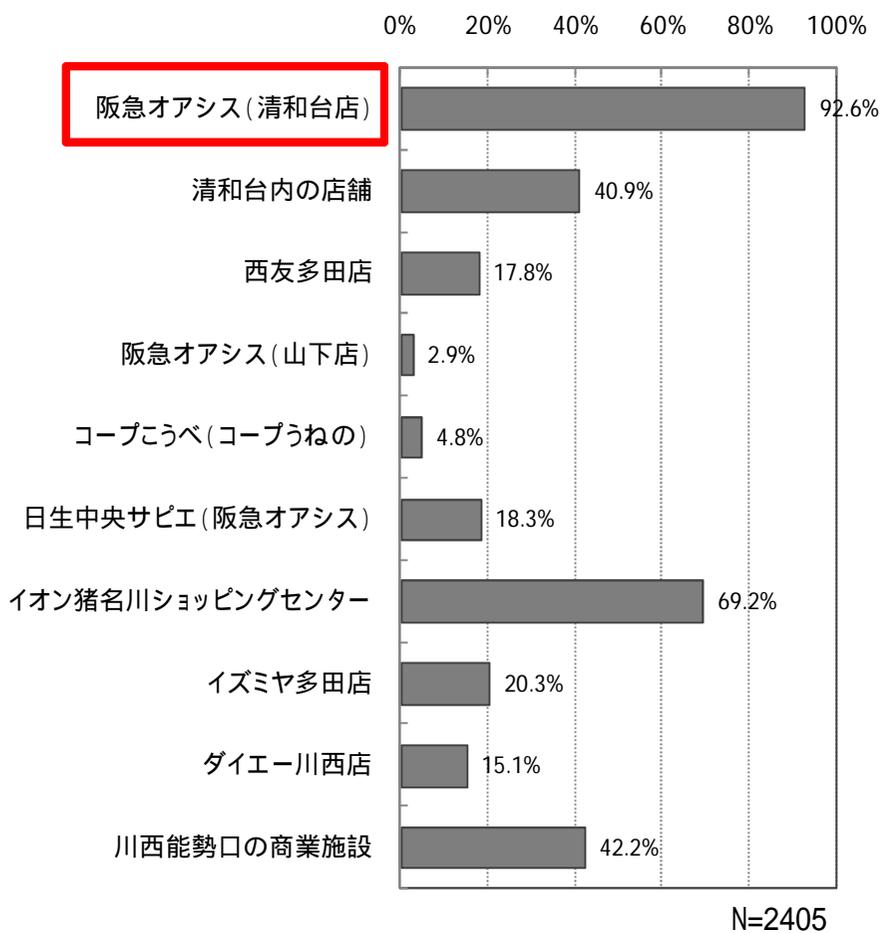


4 清和台住民アンケート

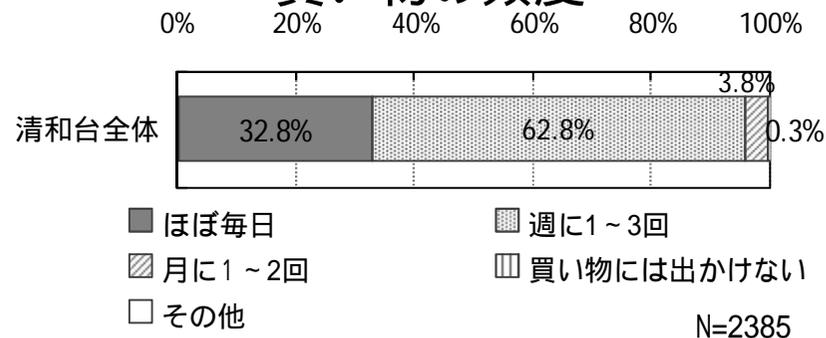
日常の買い物について

- 日常の買い物場所で最も多いのは、「阪急オアシス」(92.6%)。
- 交通手段としては、自家用車が7割強、徒歩が6割弱。

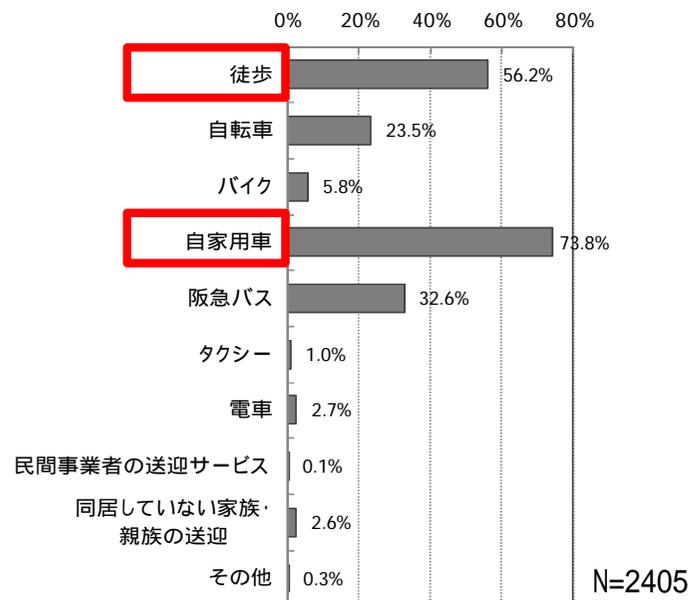
日常の買い物場所



買い物の頻度



行き方(交通手段)

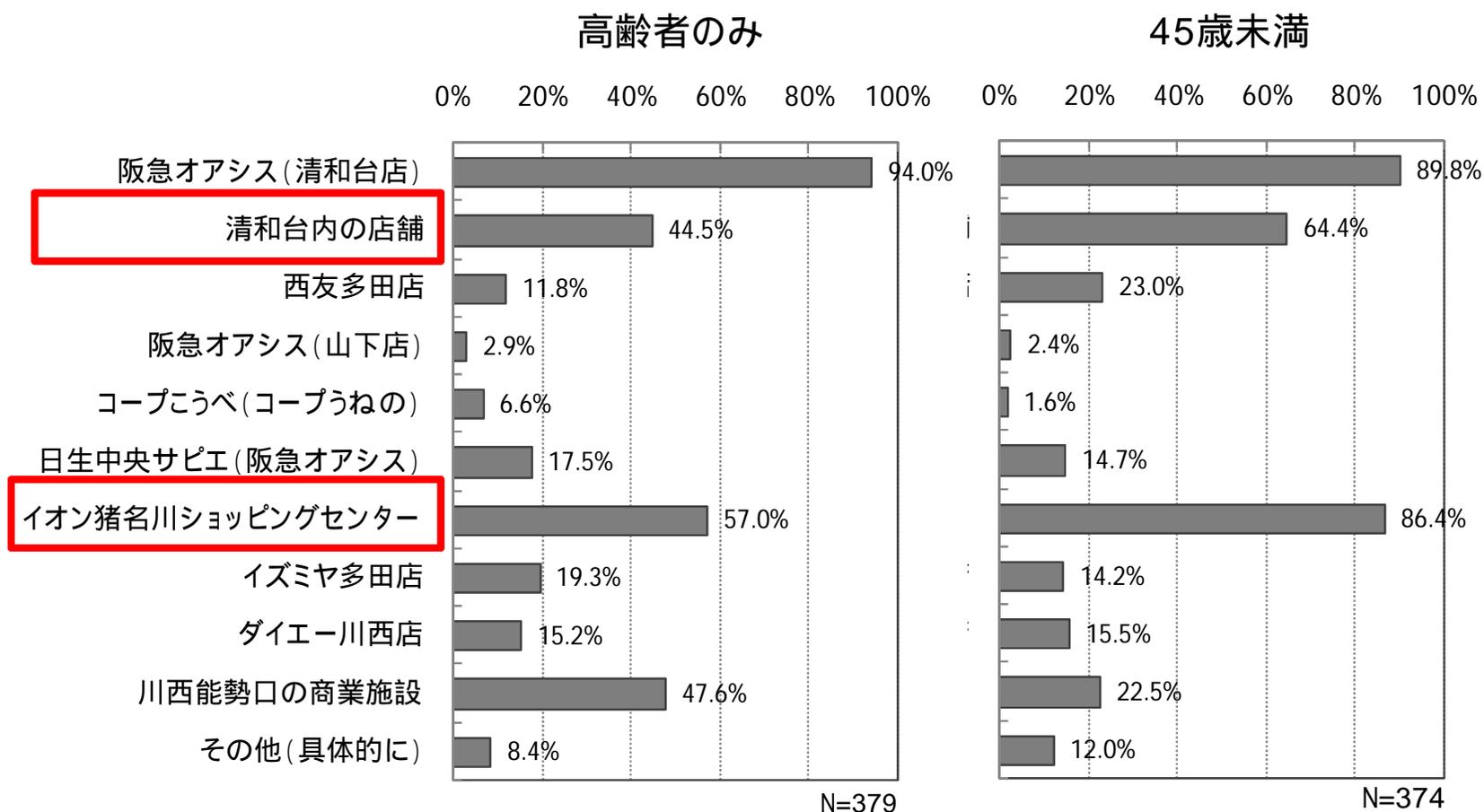


4 清和台住民アンケート

日常の買い物について

- 高齢者のみ世帯、世帯主年齢45歳未満の世帯ともに「阪急オアシス」が9割を占めるが、45歳未満の世帯では「イオン猪名川SC」が86.4%と多くなっている。
- 高齢者のみ世帯では、団地内の店舗より「川西能勢口の商業施設」の利用が多い。

日常の買い物場所

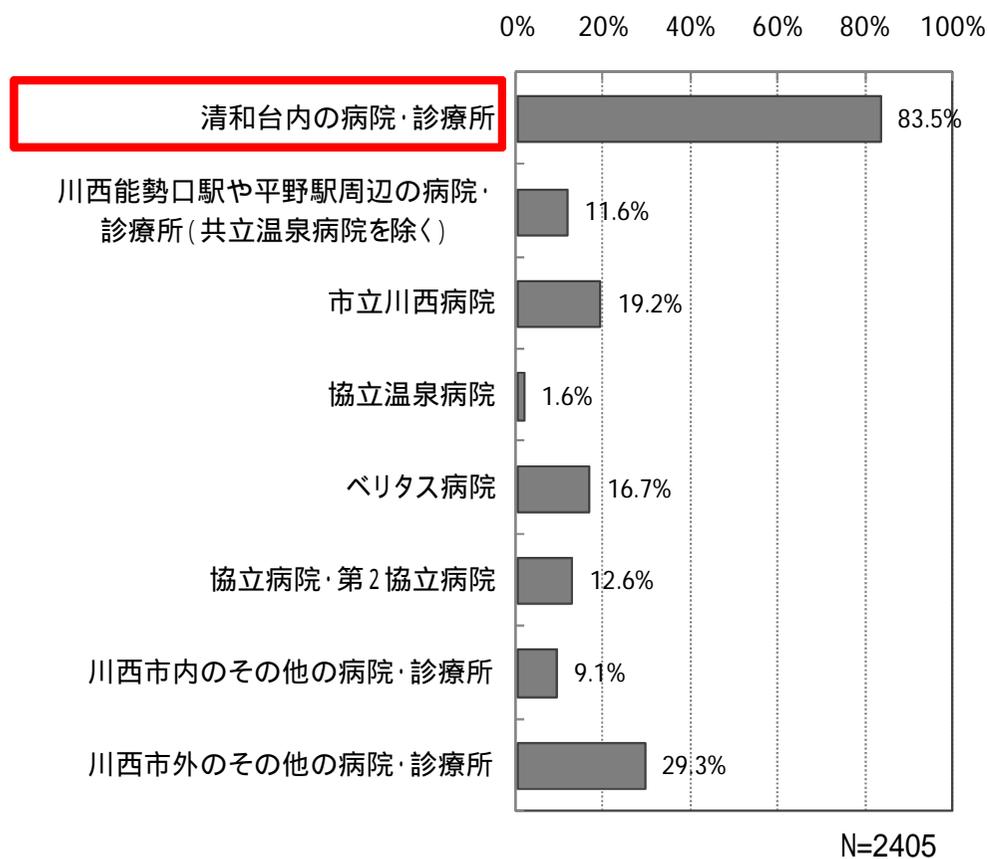


4 清和台住民アンケート

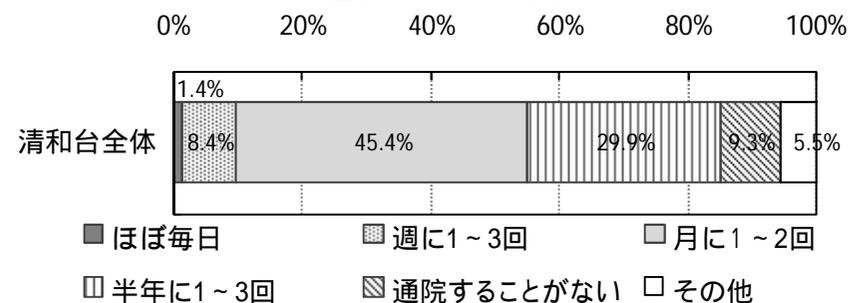
通院について

- 通院先は、清和台内の病院・診療所が最も多く 8 割強。
- 交通手段は、自家用車が 6 割、徒歩が 5 割強。

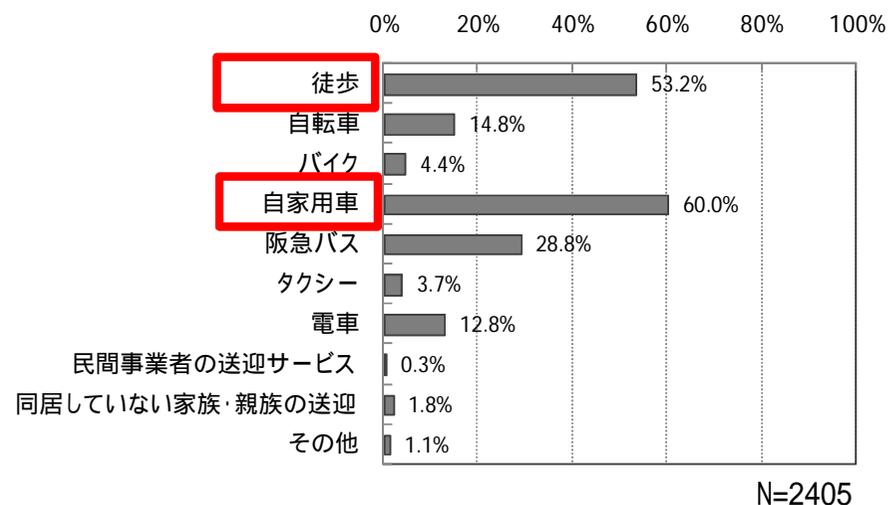
通院する病院・診療所



通院の頻度



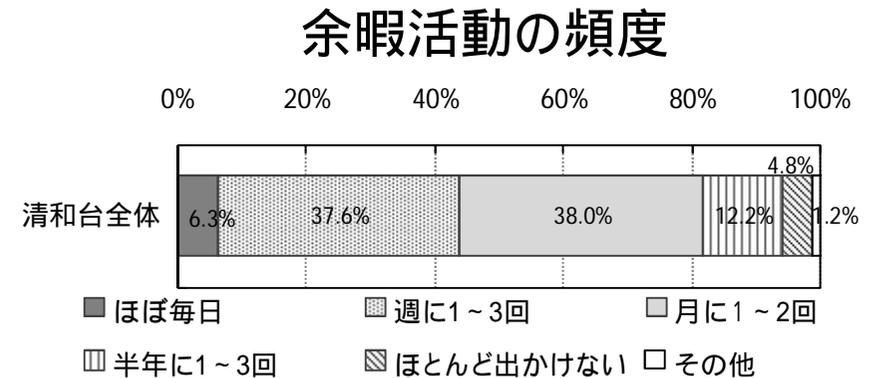
行き方(交通手段)



4 清和台住民アンケート

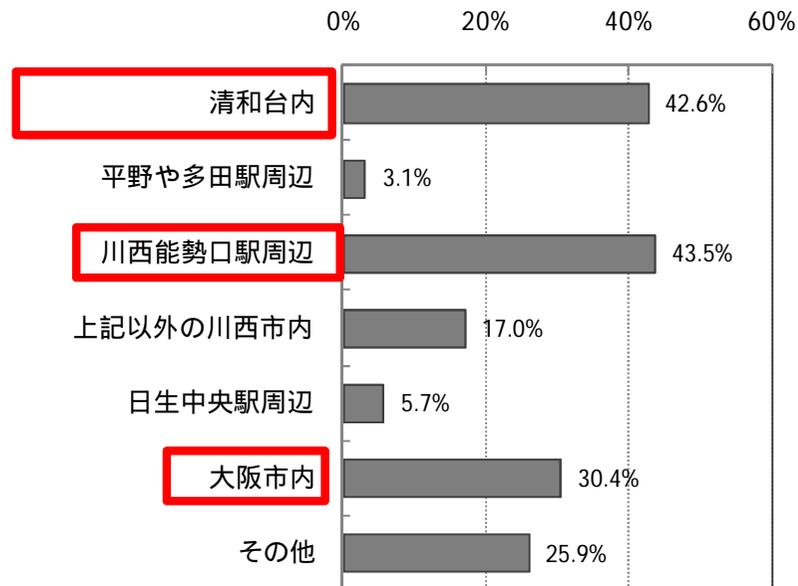
余暇活動について

- 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、川西能勢口駅周辺、清和台内が4割強、大阪市内が3割。
- 交通手段は、自家用車が6割、徒歩が5割強、阪急バスが3割弱。



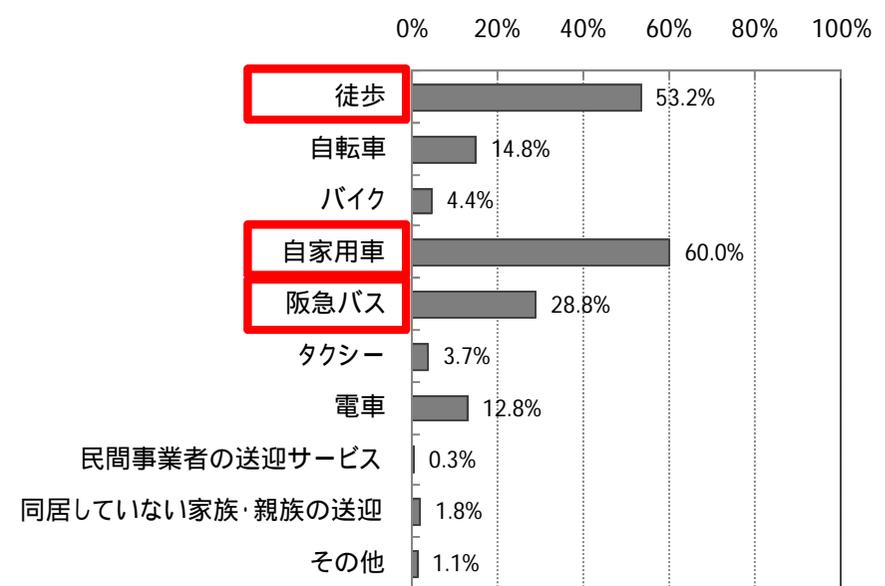
N=2302

余暇活動の行き先



N=2405

行き方(交通手段)



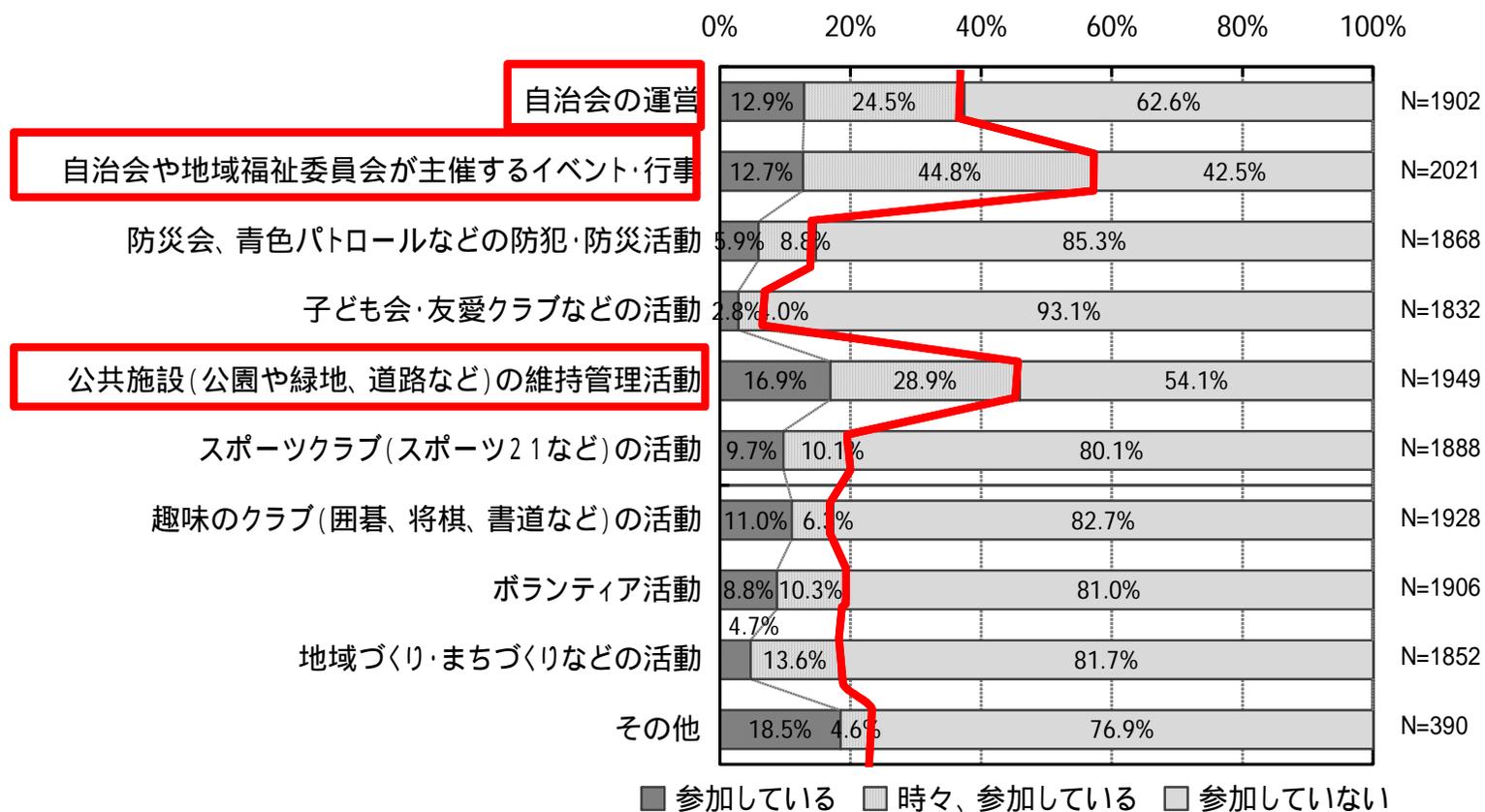
N=2405

4 清和台住民アンケート

地域活動への参加について

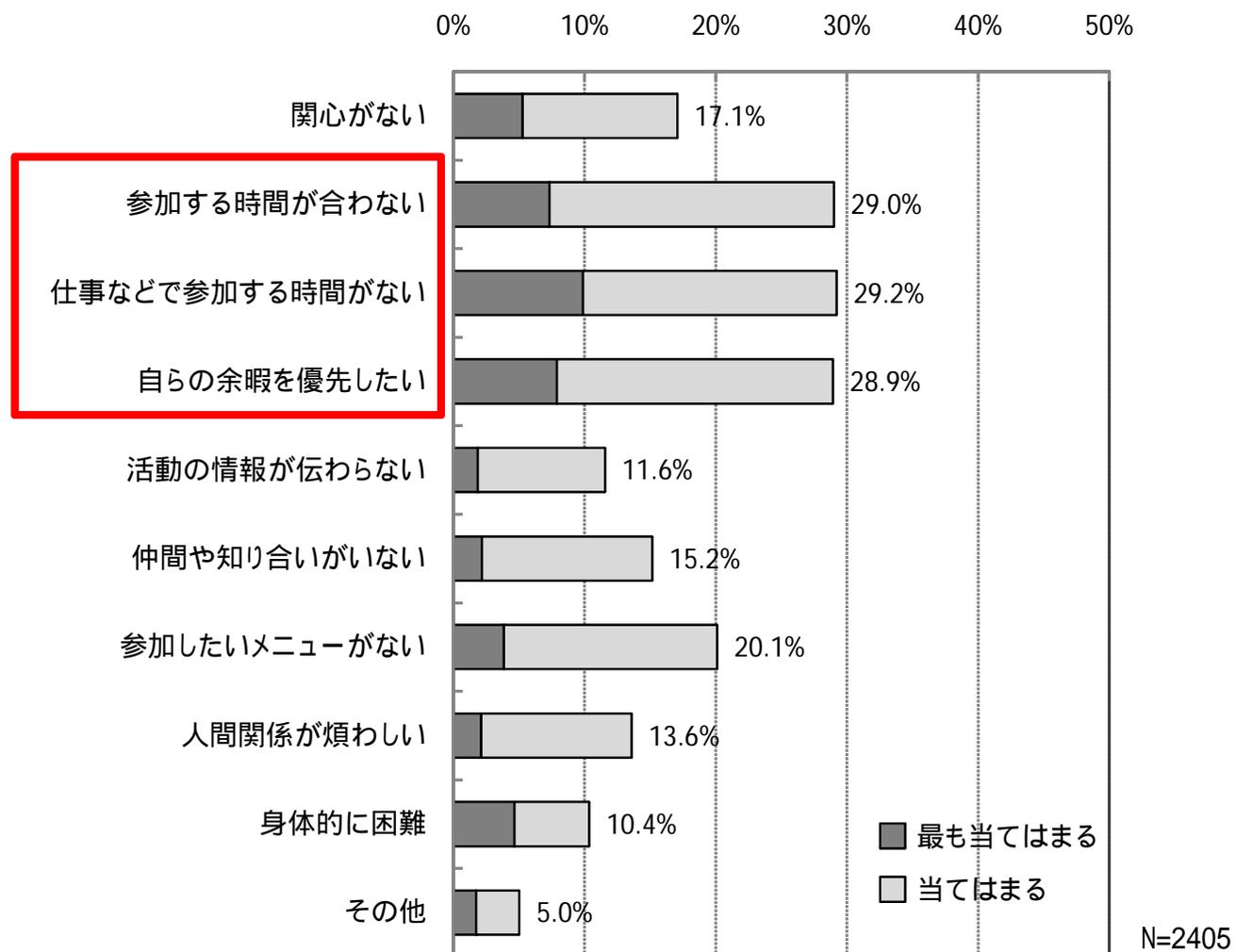
- 地域活動への参加は、「自治会や地域福祉委員会が主催するイベント・行事」「公共施設の維持管理活動」「自治会の運営」の参加率が高い。

地域活動への参加



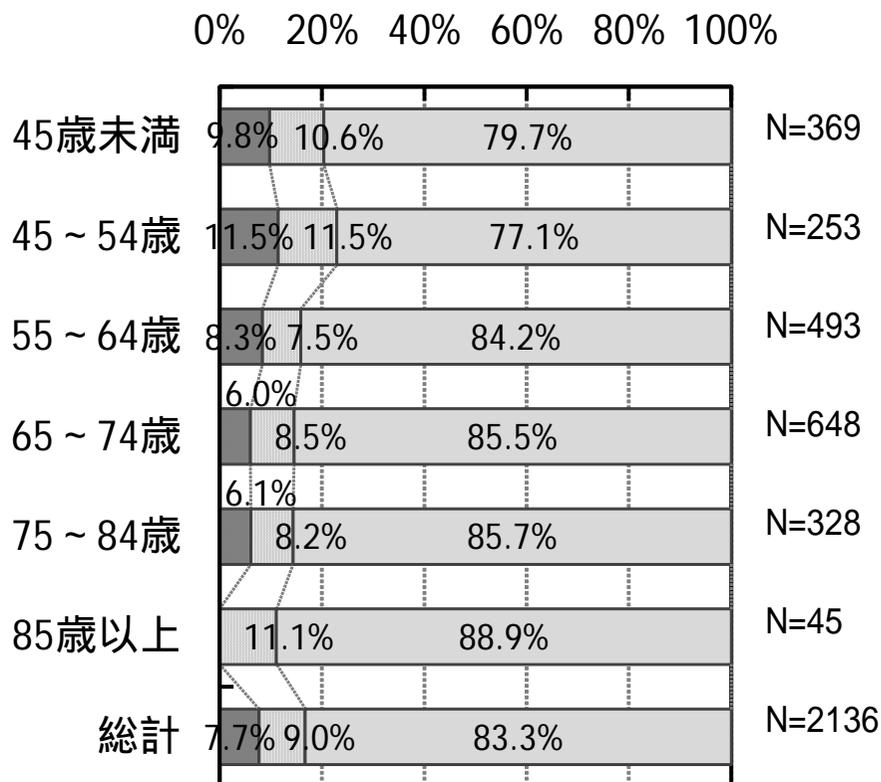
- 参加しにくい理由としては、「時間がない」が多く3割。

地域活動に参加しにくい理由



- 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54歳未満の回答のうち、2割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



実現の課題

- 高齢など体力の問題
 - 住宅が狭い・古いなどの住宅の問題
 - 家族の同意・応援など家族の問題
 - 金銭的な問題
- などが挙げられました。

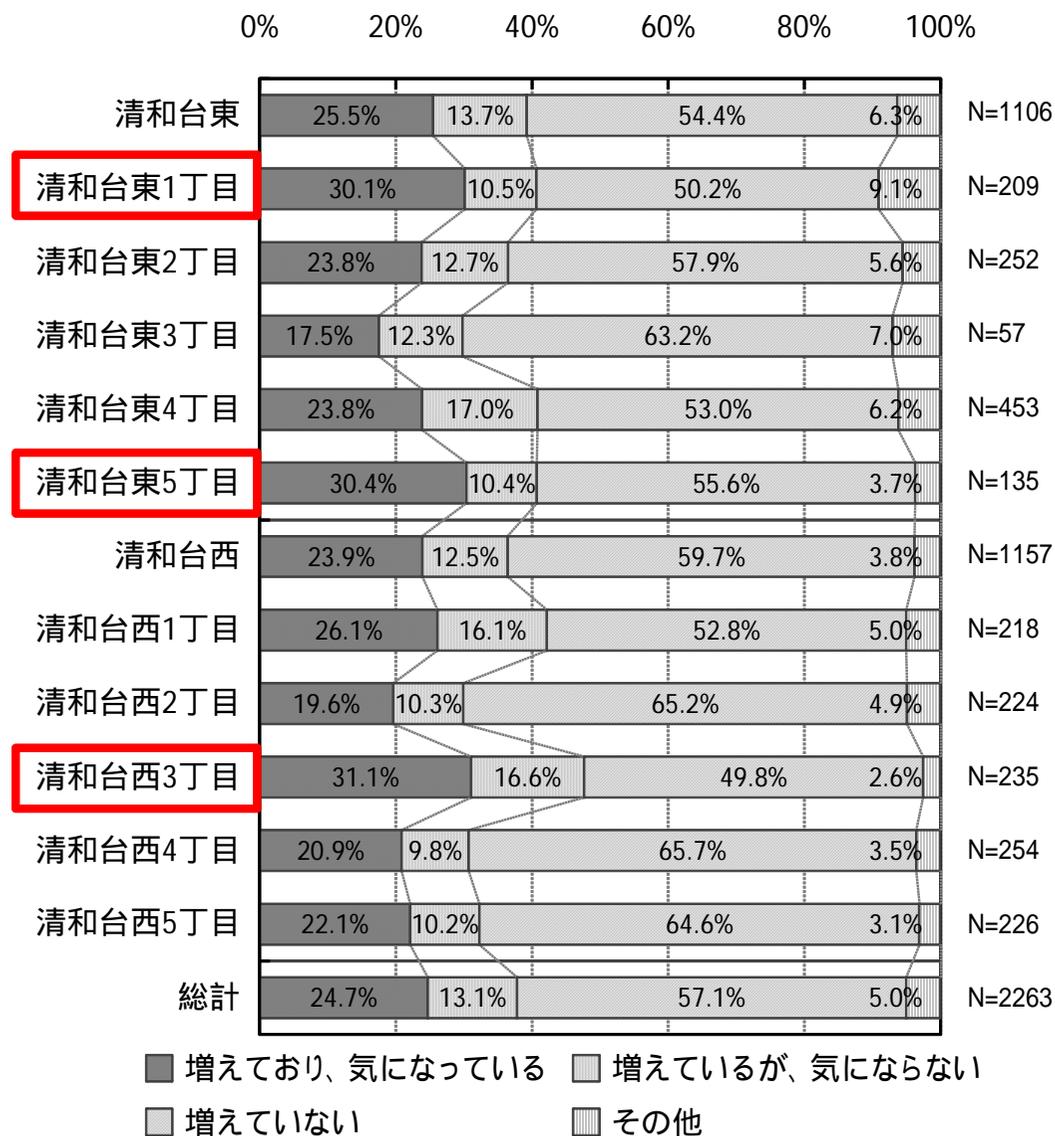
4 清和台住民アンケート

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4割弱。「増えており、気になっている」は24.7%。

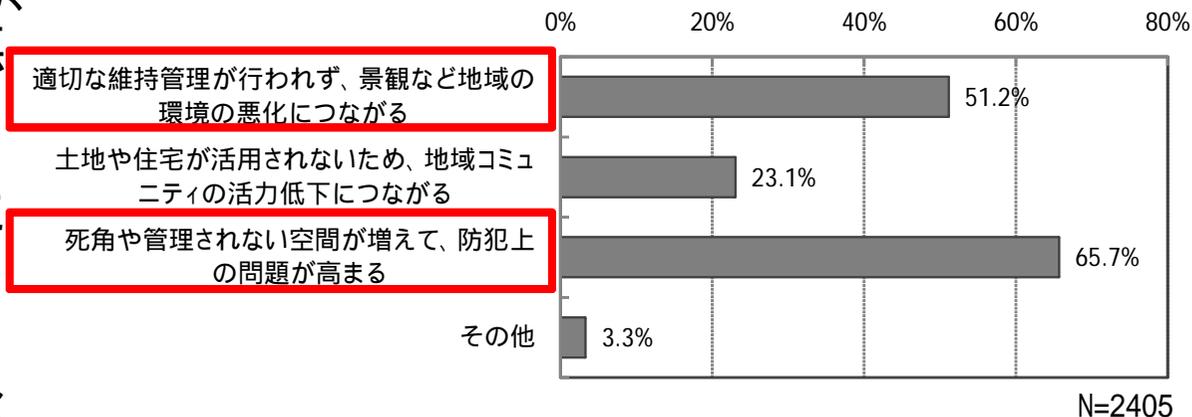
•町丁目別にみると、比較的空き地の多かった清和台東1・5丁目で「増えており、気になっている」が3割。

住まい周辺の空き地・空家の最近の動向

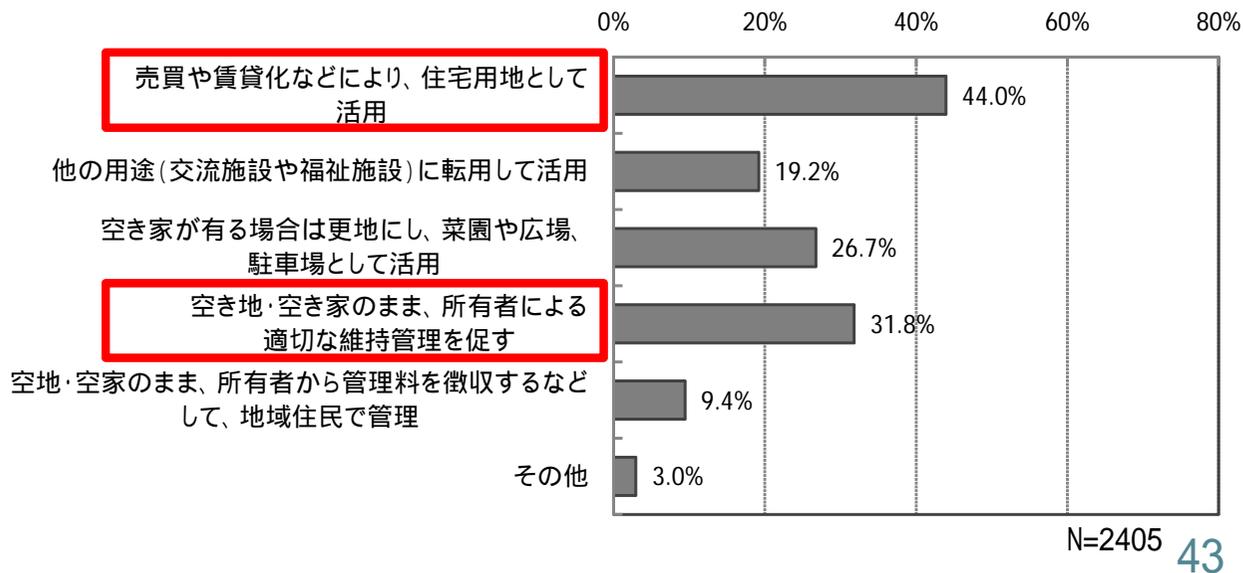


- 空き地・空家の増加によって起こると考える問題は、「防犯上の問題」が7割弱、「景観など地域の環境の悪化」が5割。
- 今後どうしていきべきかについては、「売買や賃貸化」が4割強、「空き地・空家のまま所有者に適切な維持管理を促す」が3割と多い。

空き地・空家の増加によって起こると考える問題



空き地・空家を今後どうしていきべきか

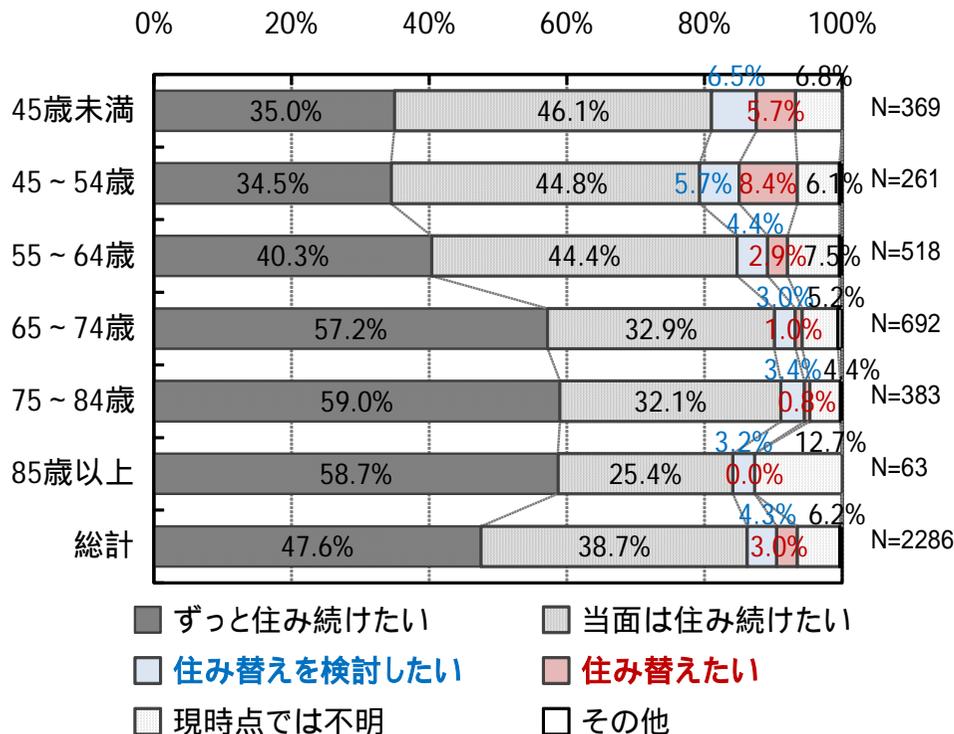


4 清和台住民アンケート

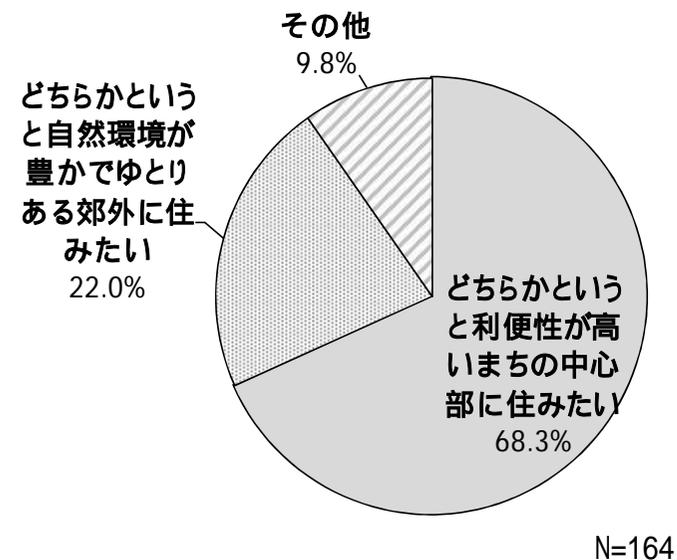
定住意向

- 定住意向では、全体の5割弱が「ずっと住み続けたい」、4割が「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7.3%。
- 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割弱。

定住意向



引っ越し先の希望



4 清和台住民アンケート

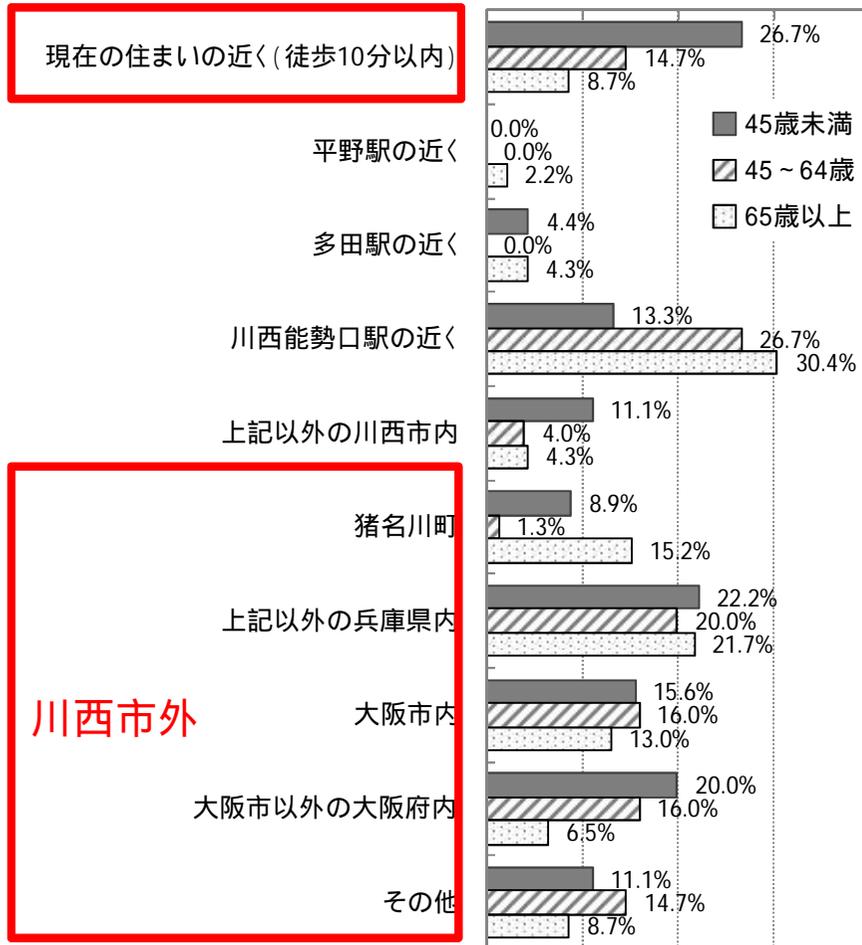
住み替えの希望

- 世帯主年齢45歳未満では「現在の住まいの近く」、45歳以上では「川西能勢口駅の近く」が多い。
- 65歳以上の4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

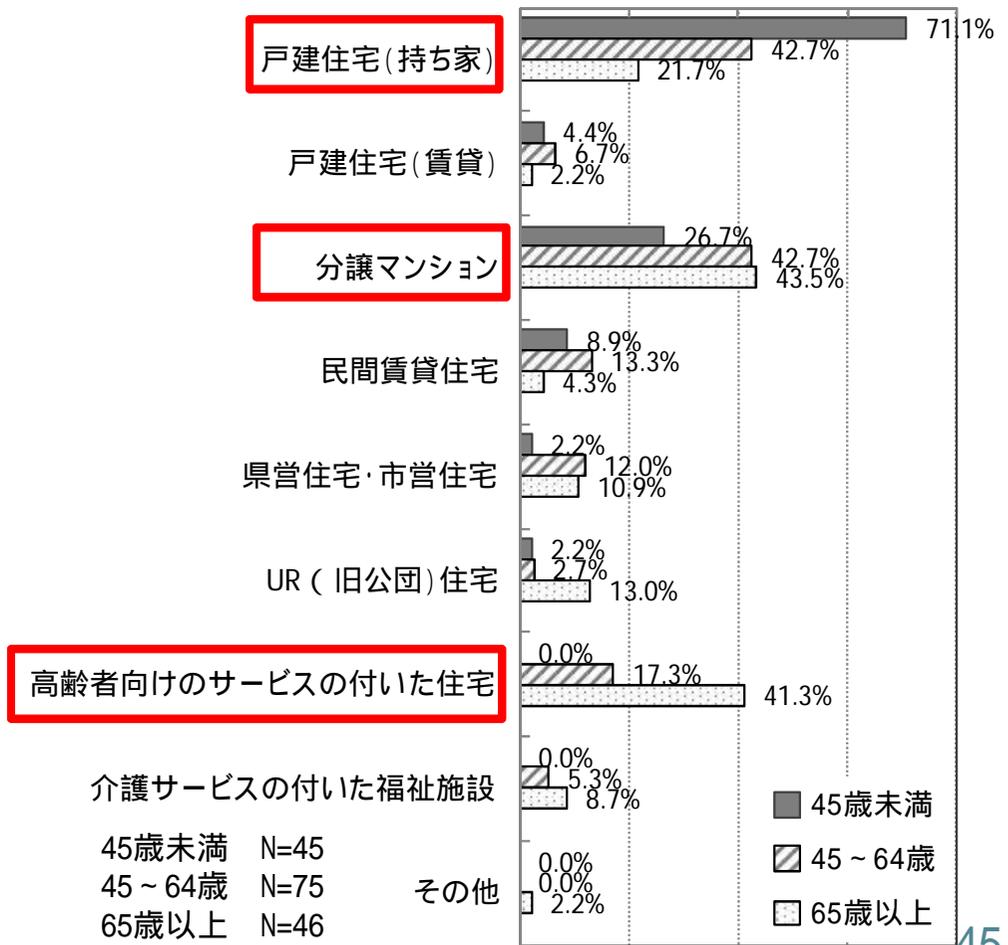
清和台

0% 10% 20% 30% 40%



住み替える住宅の希望

0% 20% 40% 60% 80%

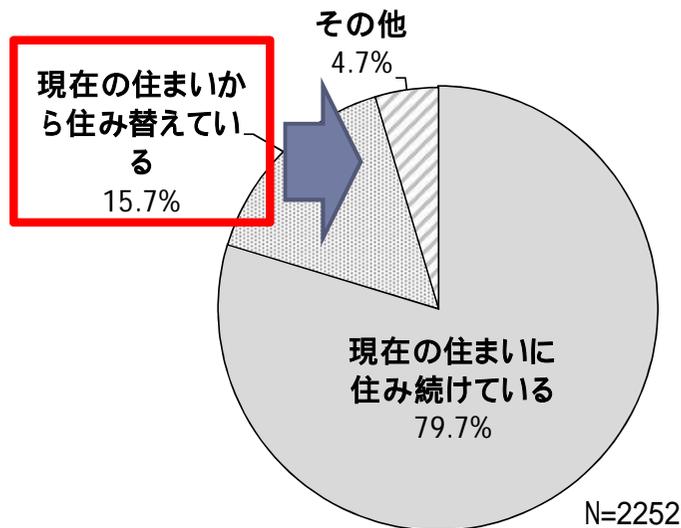


4 清和台住民アンケート

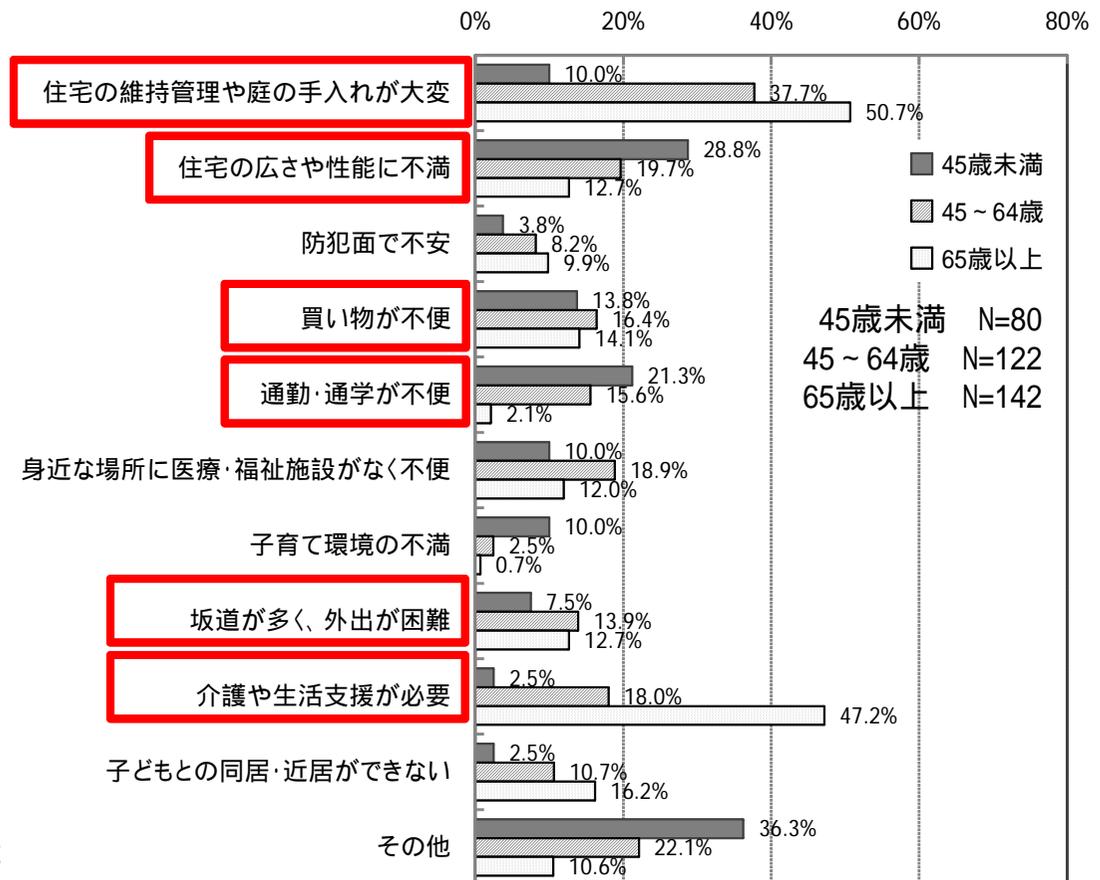
将来の住み続けの予想

- 10年後に住み替えていると予想するのは全体の約16%。
- 理由としては、45歳未満は「住宅の広さや性能に不満」「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」、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。

将来(10年後)の住み続けの予想



住み替えている理由

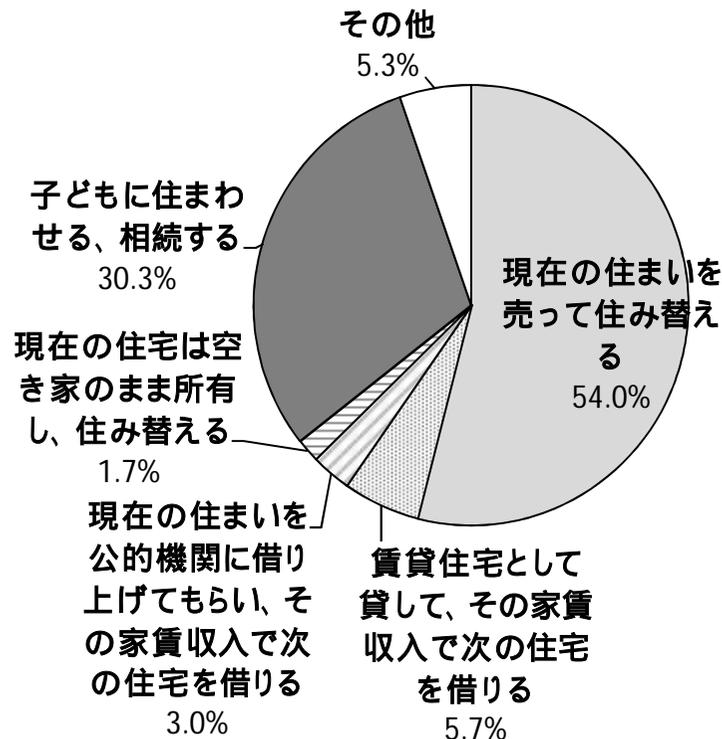


4 清和台住民アンケート

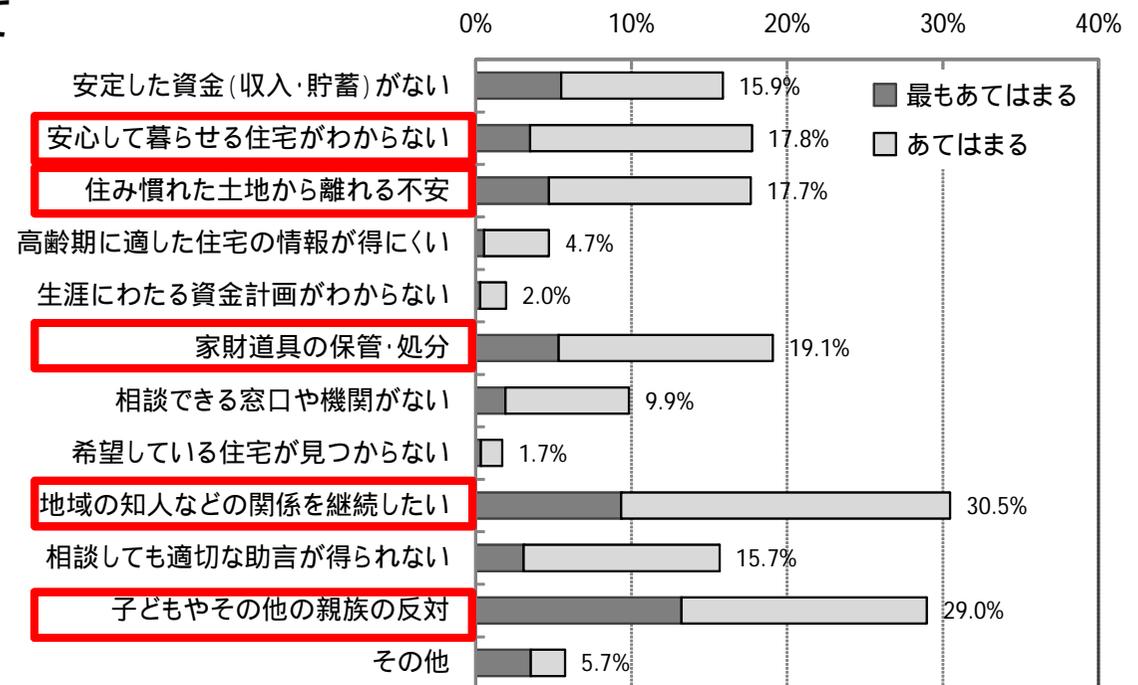
住み替え後の住まい・課題

- 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、5割強が「現在の住まいを売って住み替え」。3割が「子どもに相続」。「賃貸として貸す」(5.7%)「公的機関に借上げてもらう」(3.0%)は少ない。
- 住み替える際の課題で「あてはまる」が最も多いのは、「地域の知人などの関係を継続させたい」。次いで、「子どもや親族の反対」が多い。

住み続けが困難になった場合の
住まいの活用について



住み替える際の課題



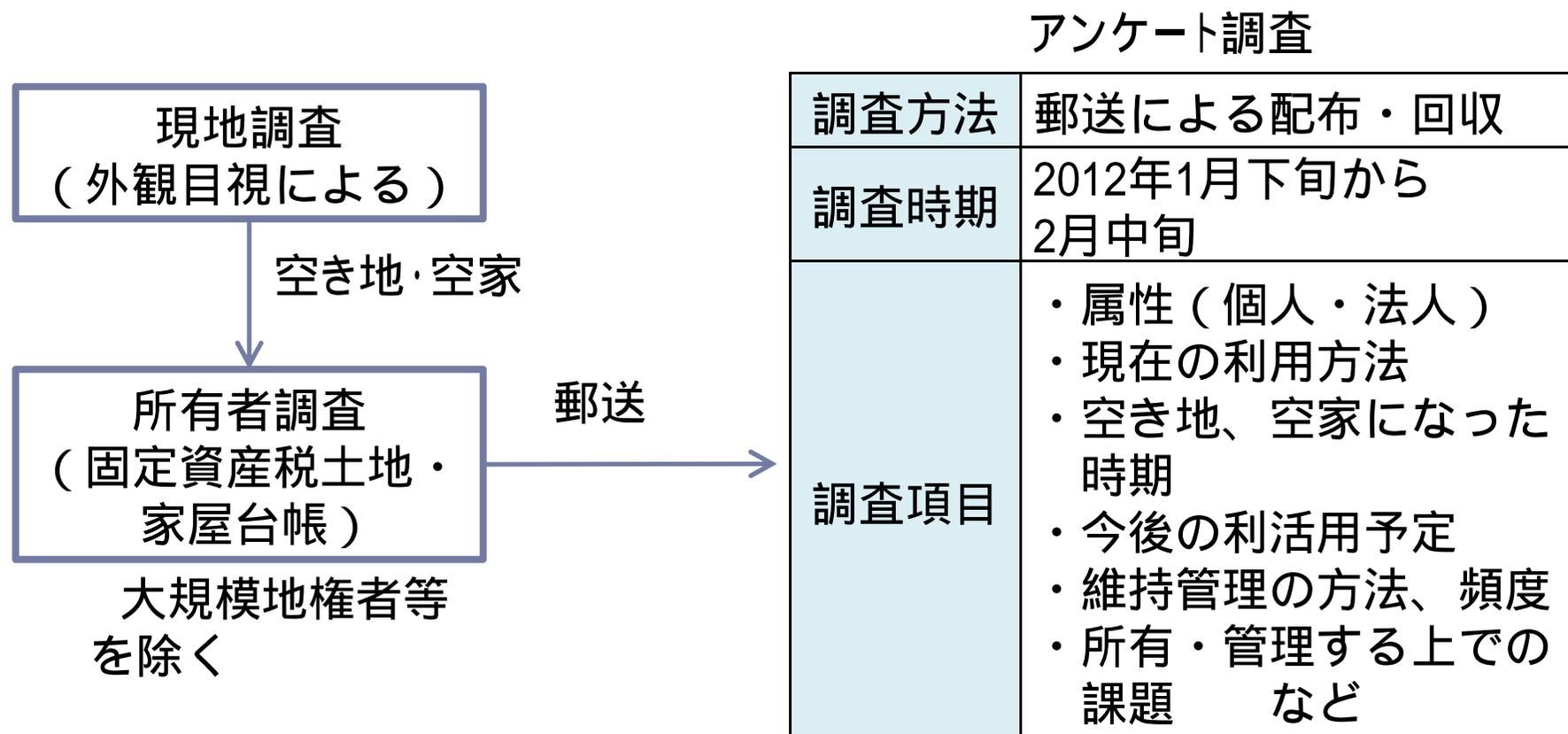
N=2201

N=2405 47

5 清和台 空き地・空家・空き店舗所有者調査

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、固定資産税土地・家屋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。



空き地所有者の傾向

- 空き地 161区画のうち、複数区画の所有者が10.6%（区画数ベース）、一区画所有者は89.4%。
- 一区画を所有のうち個人は全体の8割で、そのうち市内と県外の所有者が、それぞれ3割。

空き地所有者の種別・住所および所有区画数

	個人					法人	その他 (市・県・ 国有地)	総計
	計	川西 市内	市内除 く県内	兵庫 県外	その他 (外国)			
一区画所有	115 71.4%	34 21.1%	29 18.0%	52 32.3%	0 0.0%	24 14.9%	5 3.1%	144 89.4%
複数区画 所有	14 8.7%	14 8.7%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	3 1.9%	0 0.0%	17 10.6%
総計	129 80.1%	48 29.8%	29 18.0%	52 32.3%	0 0.0%	27 16.8%	5 3.1%	161 100.0%

アンケート配布回収状況

- 活用予定地や市の所有地などを除き、アンケートを送付した123件のうち、「宛先不明」が47件（21.1%）であった。
- 「宛先不明」を除いたアンケートの発送数は95件、回収数は41票、回収率は43.2%。

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
161	123	28	95	41	43.2%	2	39

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39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（19件 / 39件...49%）

モデルケースB：

事業用用地として使用するため取得（8件 / 39件...21%）

5 清和台 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：

個人所有者が、自己または家族の住宅建設用地として土地を取得したが、住宅は建てないまま、空き地として所有（19件 / 39件...49%）

取得年

「昭和45年以前」4件
「昭和46～55年」4件
「平成13～17年」3件
「平成18～22年」3件

古いものから
新しいもの
まであり

維持管理状況

「管理人や管理業者に委託して
定期的実施」6件
管理の頻度は「週に1～数回程
度」5件、「年に1～数回程度」
4件、「半年に1～数回程度」3件

利用状況

「月極めや時間貸し駐車場」11件
「特に何の用途にも利用してい
ない」3件

今後の活用希望（複数回答）

「自ら又は家族等の住宅用地」5件
「特に考えていない」5件
「月極や時間貸し駐車場」4件
「売却したい」3件

モデルケースB： 取得年、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B：

事業用用地として使用するため取得（8件 / 39件...21%）

現在の利用状況

「月極めや時間貸し駐車場」4件
「その他」（幼稚園やクリニック等の駐車場として利用）4件

今後の活用希望（複数回答）

「月極めや時間貸し駐車場」3件
「特に考えていない」4件
「住宅用として活用」2件

維持管理状況

「自ら又は家族などが定期的に実施」6件
管理の頻度は「週に1～数回程度」3件、「月に1～数回程度」3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	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	無記入	合計
ケースA 住宅用地として取得	11 58%	7 37%	3 16%	1 5%	0 0%	1 5%	0 0%	1 5%	4 21%	3 16%	19 100%
ケースB 事業用地として取得	0 0%	1 13%	2 25%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	5 63%	1 13%	8 100%
清和台 合計	15 38%	10 26%	6 15%	1 3%	0 0%	1 3%	3 8%	2 5%	12 31%	8 21%	39 100%

- 「固定資産税の支払い」が全体の4割弱。
- 次いで「課題・問題は特にない」が3割、「維持管理の手間や費用」が3割弱。
- 住宅用地として取得したケースAで全体的に課題が多い。

空家・空き店舗所有者の傾向

- 空家・空き店舗87件（賃貸の共同住宅は棟数、その他は戸数）のうち、個人で1戸を所有するものが9割弱を占める。
- 全体の6割強が川西市内の個人による所有。

空家・空き店舗所有者の種別・住所および所有区画数

	個人					法人	その他 (市・県・ 国有地)	総計
	計	川西 市内	市内除 く県内	兵庫 県外	その他 (海外)			
一戸所有	72 82.8%	50 57.5%	5 5.7%	17 19.5%	0 0.0%	4 4.6%	0 0.0%	76 87.4%
複数戸 所有	5 5.7%	5 5.7%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	4 4.6%	2 2.3%	11 12.6%
総計	77 88.5%	55 63.2%	5 5.7%	17 19.5%	0 0.0%	8 9.2%	2 2.3%	87 100.0%

アンケート配布回収状況

- ・県営住宅や社宅などを除き、アンケートを送付した78件のうち、「宛先不明」が32件（41.0%）あった。
- ・「宛先不明」を除いたアンケートの発送数は46件、回収数は20票、回収率は43.5%（うち、空家19票、空家・空き店舗（併用住宅）1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 ト発送数	宛先不明	有効 配布数	回収数	回収率
空家	82	77	32	45	19	42.2%
空き店舗	5	1	0	1	1	100.0%
合計	87	78	32	46	20	43.5%

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19票のうち、「自ら又は家族、賃借人が住んでいる」と5件が回答 外観目視では「空家と判断」
上記を除く、14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

モデルケース：

個人所有者が、平成18年以降に空家となっている。（9件 / 14件...64%）

→ 住宅の建築時期

「昭和46～55年」7件
「平成3～7年」1件
「わからない」1件

→ 現在の利用状況

「賃貸住宅（現在入居者はいない）」4件
「長期不在のまま放置」3件

→ 住宅の従前利用

「持家として自分または家族が利用」4件
「借家として利用」3件

モデルケース： 空家になったきっかけ、維持管理の状況

→ 空家になったきっかけ(複数回答)

- 「別の住居へ転居」5件 理由は「他の場所で不動産所有」
「わからない」各2件
- 「賃貸経営用に取得したが、賃借人が見つからない」2件

→ 維持管理の状況

現在「賃貸住宅」4件

- 「管理業者等に委託して定期的を実施」2件、
増改築や改修工事等を「行った」3件

現在「長期不在のまま放置」3件

- 「自ら又は家族が必要に応じて適宜見回り」1件、
「管理業者等に委託して適宜見回り」1件、
増改築や改修工事等を「行う予定はない」2件

モデルケース：売却・賃貸計画、今後5年間の活用について

→ 売却・賃貸計画

「賃貸の入居者を募集中」3件

「売却先を募集中」2件

→ 今後5年間の活用について

「売却先を募集したい」3件

「売却と賃貸の両方で募集したい」2件

「自治体等と連携してコミュニティの活用に供したい」は無し

空家物件の情報制度等：

「利用したい」3件、「利用するかどうか考えたい」2件

空家を所有・管理する上での課題（空家所有者 全14件のうち）

「固定資産税の支払い」 7件（50%）

「維持・管理の手間や費用」 3件（21%）

「自治会費の負担」 3件（21%）

このほか、「賃貸・売却等を行うための片づけ、家財道具の処分」「賃貸の入居者が見つからない」「売却の購入者募集手間」「空き巣・放火など防犯面の不安」「ご近所への迷惑」が各2件（14%）

(1) 現況調査から 人口・世帯

- ・ 清和台西は、人口減少傾向にある。
- ・ 清和台西は、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。
- ・ 団地北部には、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）
- ・共同住宅においては、空家が多く発生している状況にある。

(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不安が予想される。

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。
- ・「治安の悪化」への不安を感じている割合が高く、空き地・空家の増加に伴い不安が増加することが予想される。

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2割強もあり、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

- ・住宅建設用地として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

- ・昭和55年以前に建築した持ち家・借家が近年に空き家化したケースが多くみられる。