

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（1次開発）

開発面積：172ha

計画戸数：5,000戸

開発時期：昭和43年～54年

開発手法：(旧)住宅地造成事業法

事業主体：進和不動産



2 清和台の現況

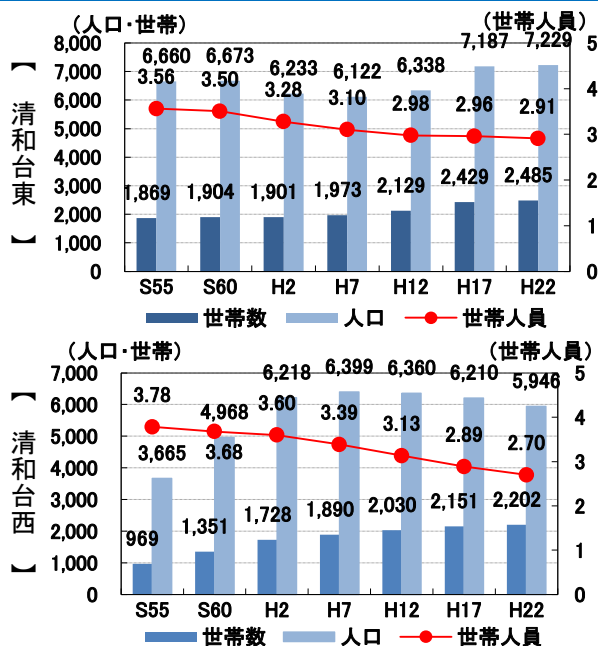
●人口は、清和台東では昭和60年から平成7年まで減少傾向、平成12年から増加に転じたのに対し、清和台西は平成7年をピークに人口が減少。

●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。

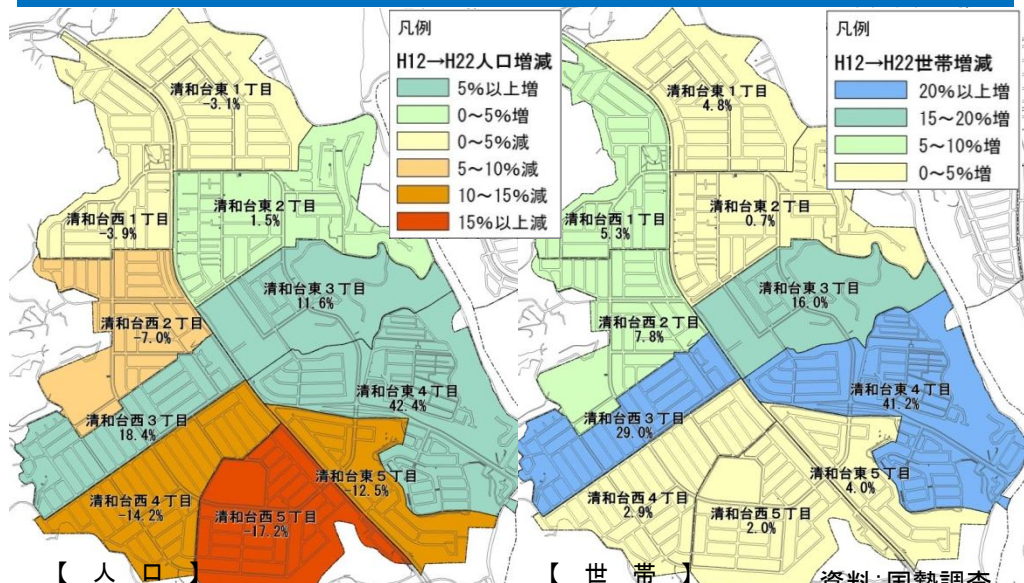
資料:国勢調査

人口・世帯数の推移



3 清和台の現況

平成12～22年人口・世帯の増減

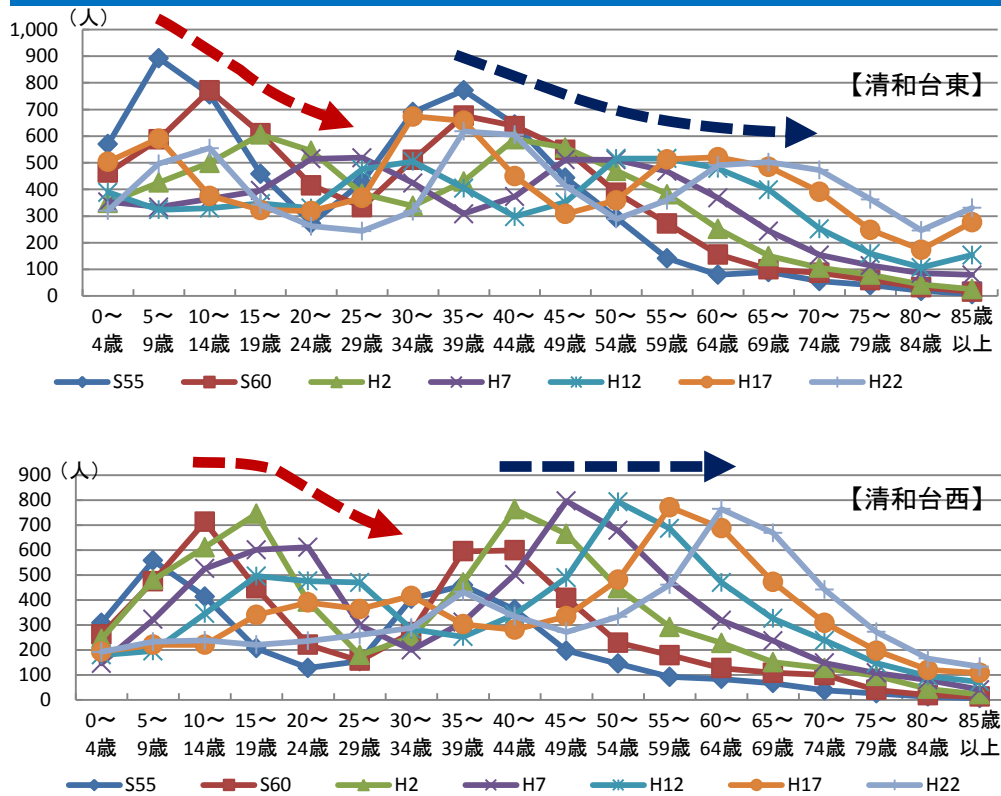


清和台全体:3.8%増
川西市平均:1.7%増 全国平均:0.9%増

清和台平均:12.7%増
川西市平均:10.6%増 全国平均:10.4%増

4 清和台の現況

5歳階級別の人口の推移



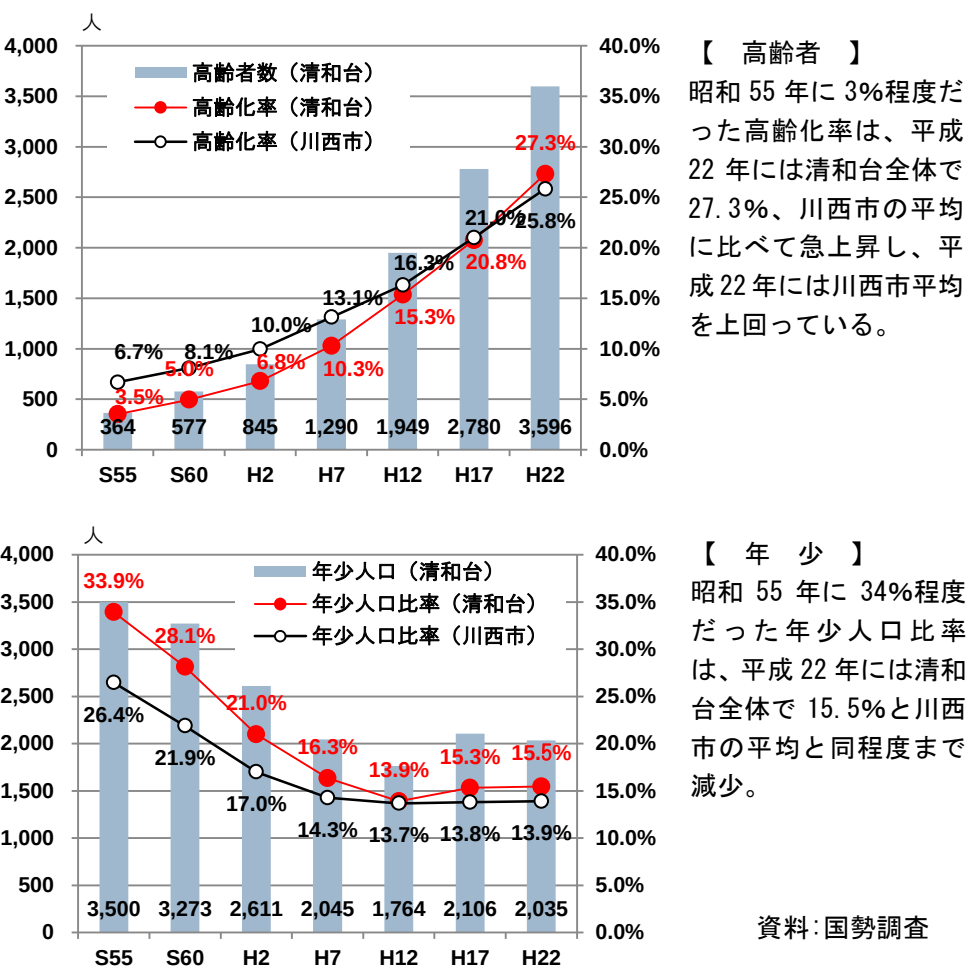
●昭和55年の親世代（当時40～44歳）は、清和台東では平成17年までは減少、平成17～22年にかけてやや増加。清和台西ではほとんど増減なし。

●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。

資料:国勢調査

5 清和台の現況

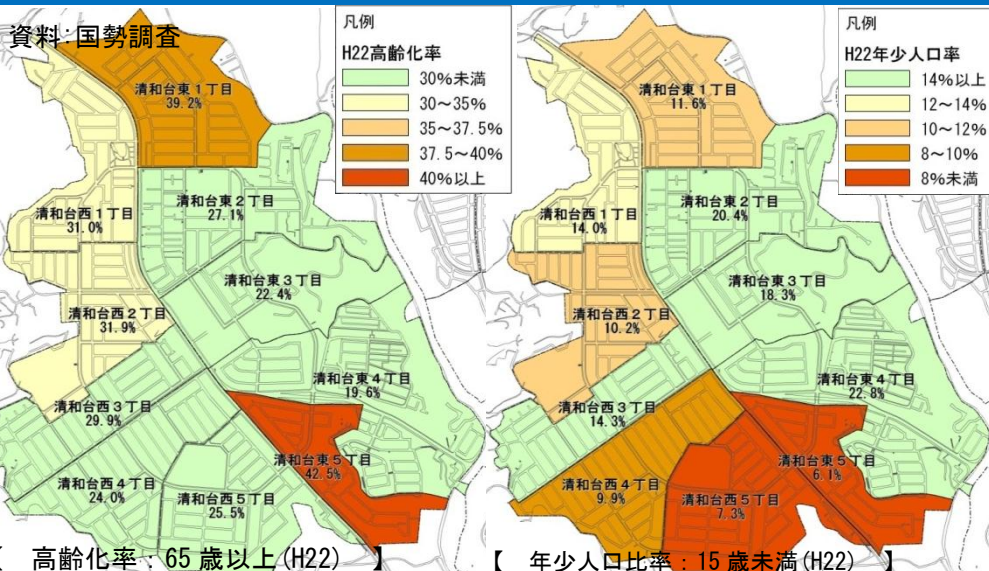
高齢者及び年少数・率の推移



資料:国勢調査

6 清和台の現況

高齢化率・年少人口率



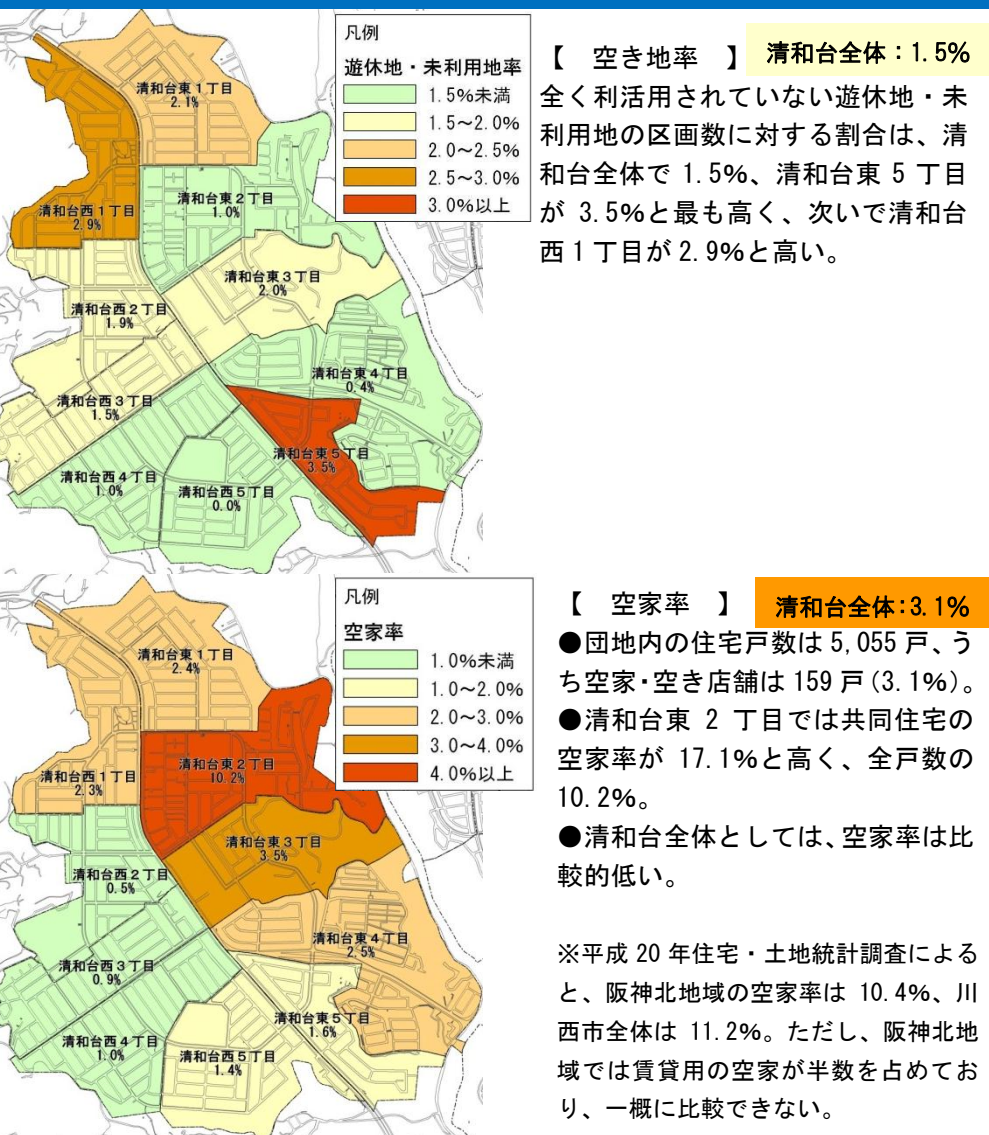
清和台平均:27.3%
川西市平均:25.8% 全国平均:23.0%

清和台平均:15.5%
川西市平均:13.9% 全国平均:13.1%

- 平成22年時点の高齢化率は最も高い清和台東5丁目で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。

7 清和台の現況

町丁別の空き地・空家率



【空き地率】 清和台全体:1.5%
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3.5%と最も高く、次いで清和台西1丁目2.9%と高い。

【空家率】 清和台全体:3.1%
●団地内の住宅戸数は5,055戸、うち空家・空き店舗は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。

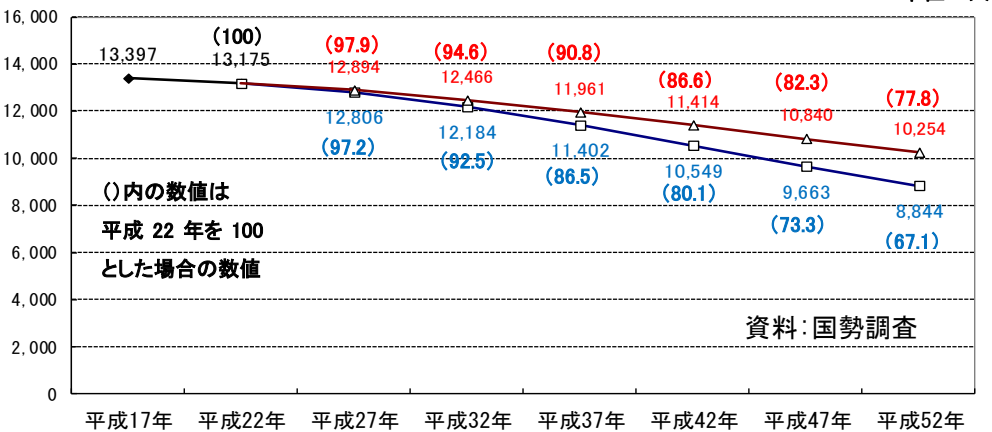
※平成20年住宅・土地統計調査によると、阪神北地域の空家率は10.4%、川西市全体は11.2%。ただし、阪神北地域では賃貸用の空家が半数を占めており、一概に比較できない。

8 清和台の将来

将来人口・世帯数

【 将来人口 】

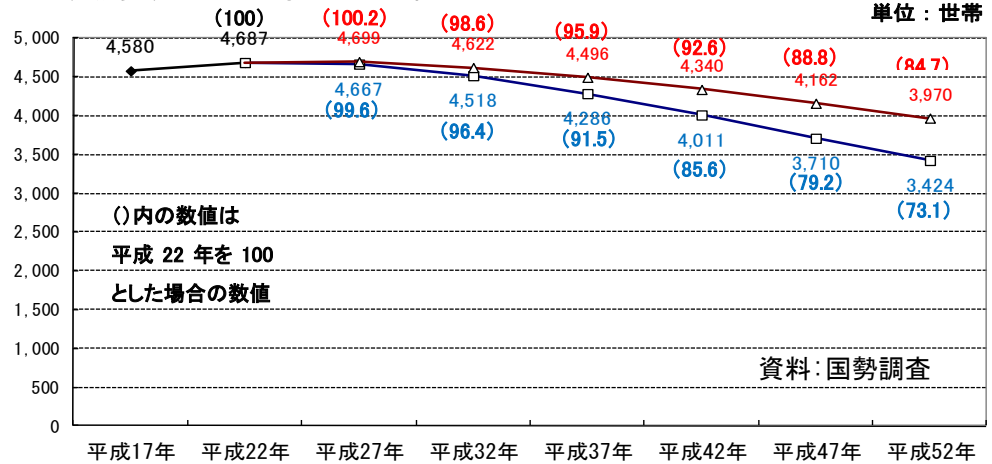
●清和台の将来人口を推計すると、30 年後の平成 52 年には社会移動を含めた推計では 8,800 人程度、社会移動を含めない推計では 10,300 人程度まで減少することが予想され、それぞれ平成 22 年の 7 割弱、8 割弱となる。



【 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 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

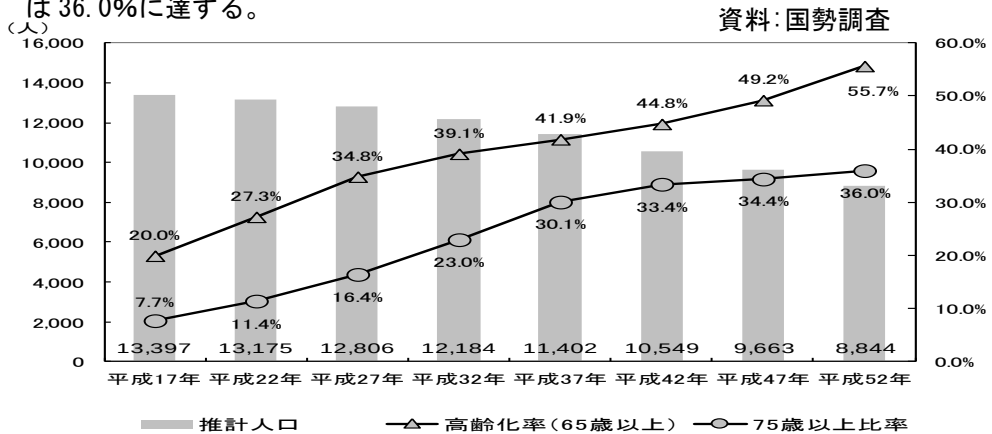
社会移動封鎖型人口は、平成 22 年の年齢別人口をベースに、兵庫県の将来の出生率、生存率を使用して推計

9 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。



10 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)

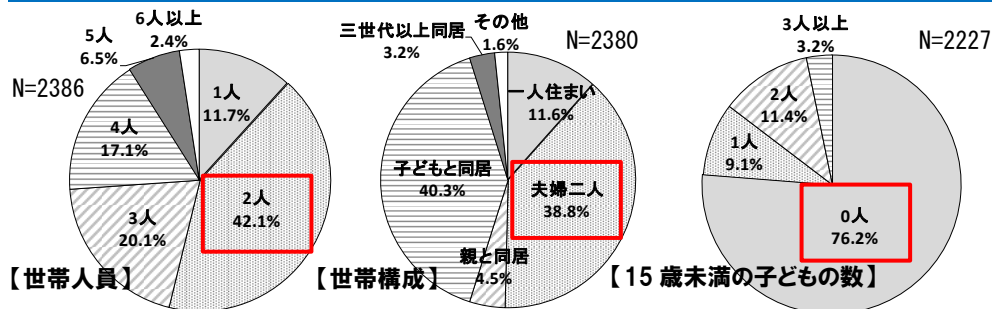
11 清和台住民アンケート

概要

- ①実施時期：平成 23 年 12 月 5 日～27 日（回収〆切） ※調査基準日：12/1
- ②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
- ③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

12 清和台住民アンケート

回答者の属性



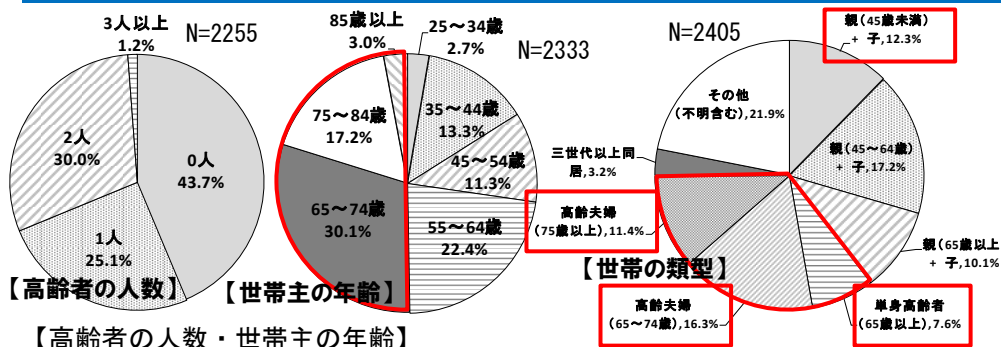
●世帯人員は 2 人が最も多く、4 割強。

●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。

13 清和台住民アンケート

高齢者数・世帯類型



【高齢者の人数・世帯主の年齢】

●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。

【世帯の類型】

●特徴的な世帯類型をみると、世帯主年齢が 45 歳未満で 15 歳未満の子どもの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%、高齢夫婦世帯のうち、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。

●高齢夫婦世帯が全体の 3 割弱、単身高齢者と合わせると 35%程度を高齢者のみ世帯が占める一方、子育て世帯が 1 割弱。

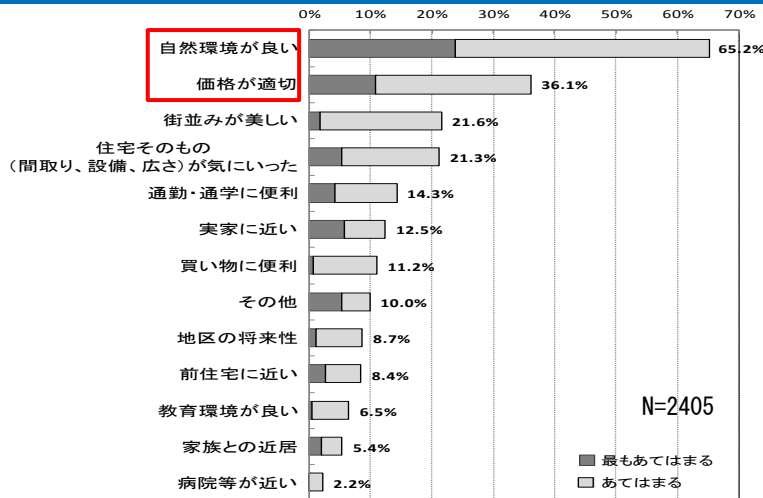
※回答者世帯の高齢化率（不詳除く）は 30.1%となっており、清和台全体の 27.3%（H22）より 2.8 ポイント高く、**高齢者のいる世帯の回答が多い傾向がある。**

14 清和台住民アンケート

住まいを選んだ理由

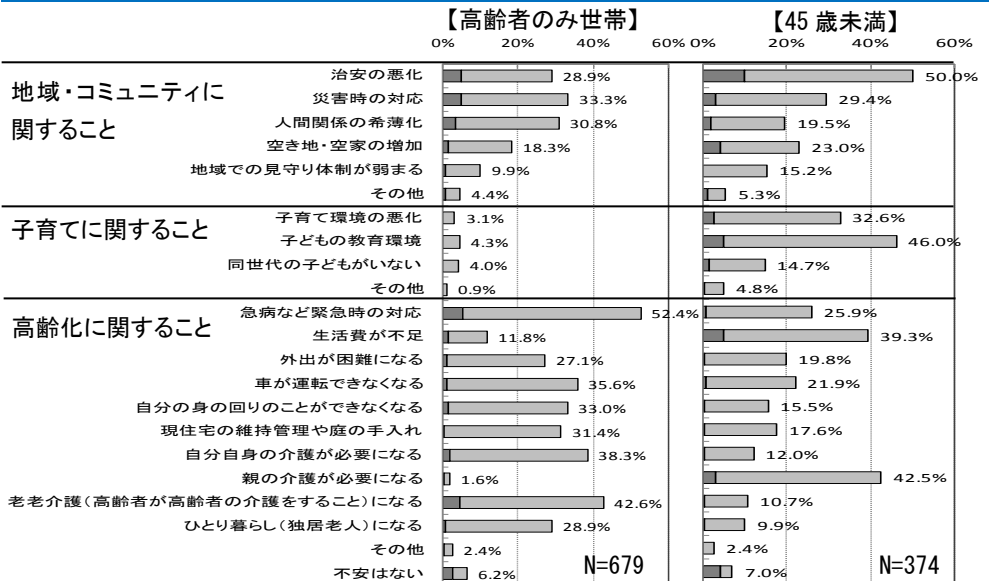
●今の住まいや住まいの場所を選んだ理由としては、「自然環境が良い」が最も多く、あてはまるとした回答が全体の 65.2%。

●次いで、「価格が適切」が 36.1%と多い。



15 清和台住民アンケート

生活上の不安について

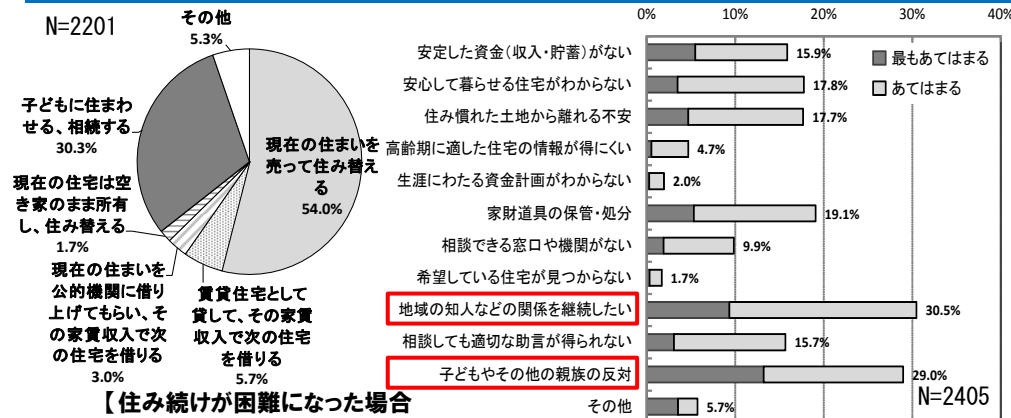


●高齢者のみ世帯でみると、高齢化に関する内容が多く、「急病など緊急時の対応」が 52.4%、「老老介護」が 42.6%を占める。

●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。

16 清和台住民アンケート

住み替え後の住まい・課題



【住み替え後の住まい・課題】

●住み替えが困難になった場合の住まいの活用については、54.0%が「現在の住まいを売って住み替え」。30.3%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。