

# ふるさと団地再生モデル基礎調査

## <多田グリーンハイツ>

2012年3月  
川西市

# 1 多田グリーンハイツ (GH) の開発経緯

- 多田グリーンハイツは、市内でも最も初期の昭和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、長期にわたって分譲が行われた。
- 戸建持家が大半を占め、駅前、バス通り沿いと団地中央に商店やスーパーが立地。

## 開発の概要

開発面積	230ha
計画戸数	5,759戸
開発時期	昭和40～平成4年
開発手法	(旧)住宅地造成事業法
事業主体	西洋環境開発
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平野駅まで8分、団地縁辺部へは阪急バスが運行(平均4本/h)</li> </ul>

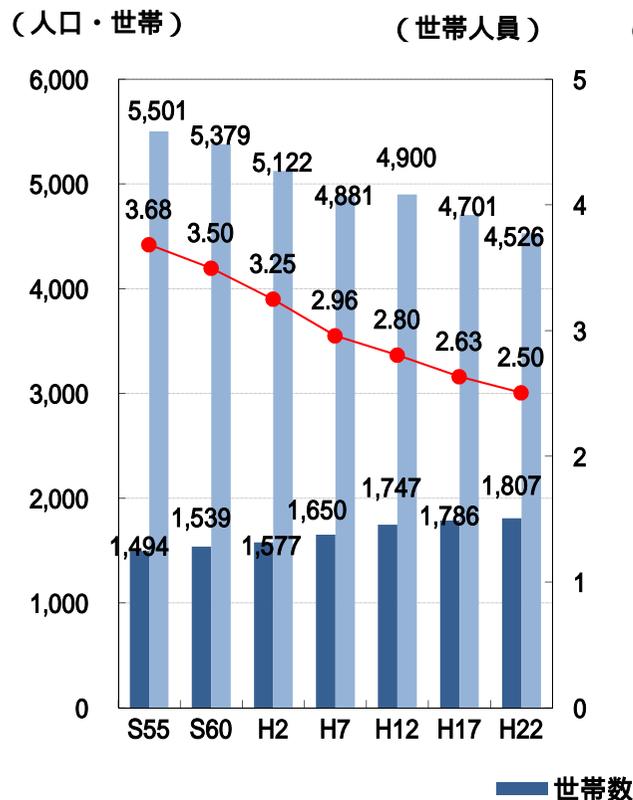


# 2 多田GHの現況

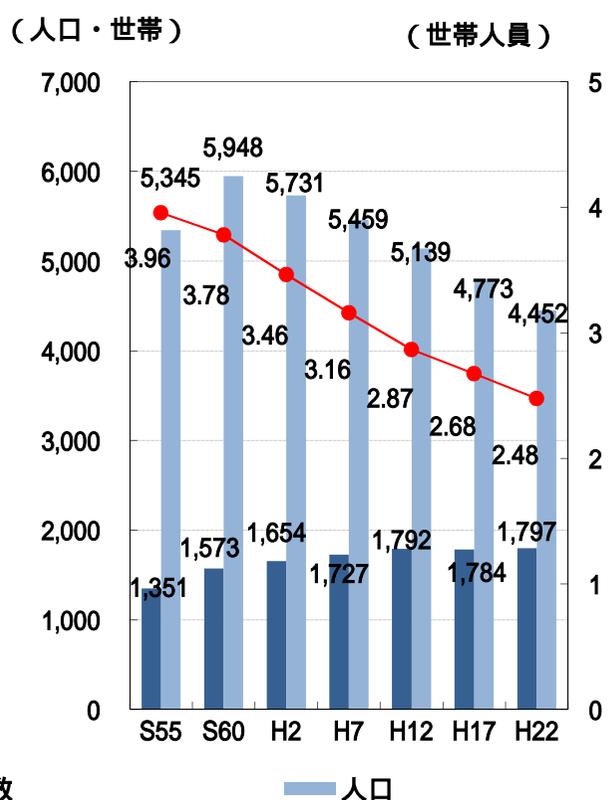
## 人口・世帯の推移

- 人口は、向陽台が昭和55年頃、水明台が昭和60年頃、緑台が平成2年頃をピークに減少。
- 世帯数は、3町とも微増が続いている。
- 1世帯あたりの平均世帯人員は、向陽台で2.50人、水明台で2.48人、緑台で2.55人。

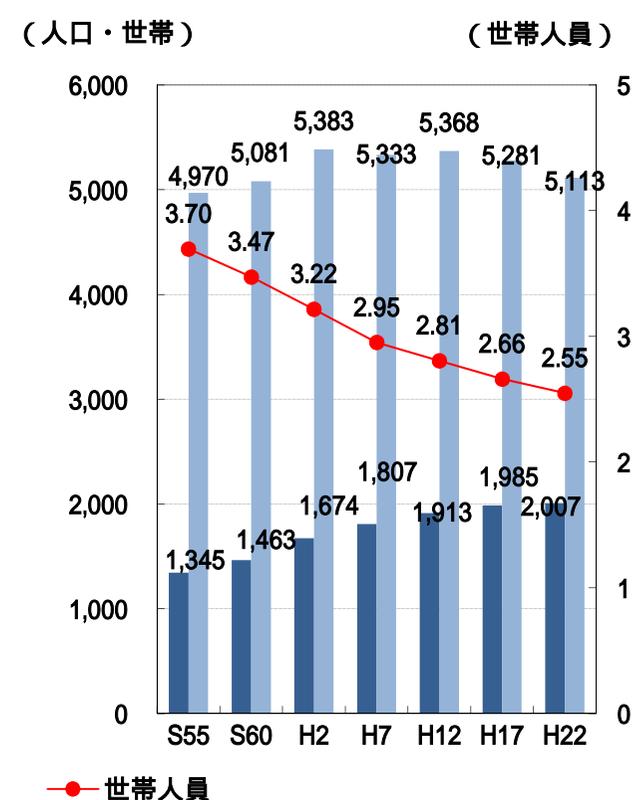
### 向陽台



### 水明台



### 緑台



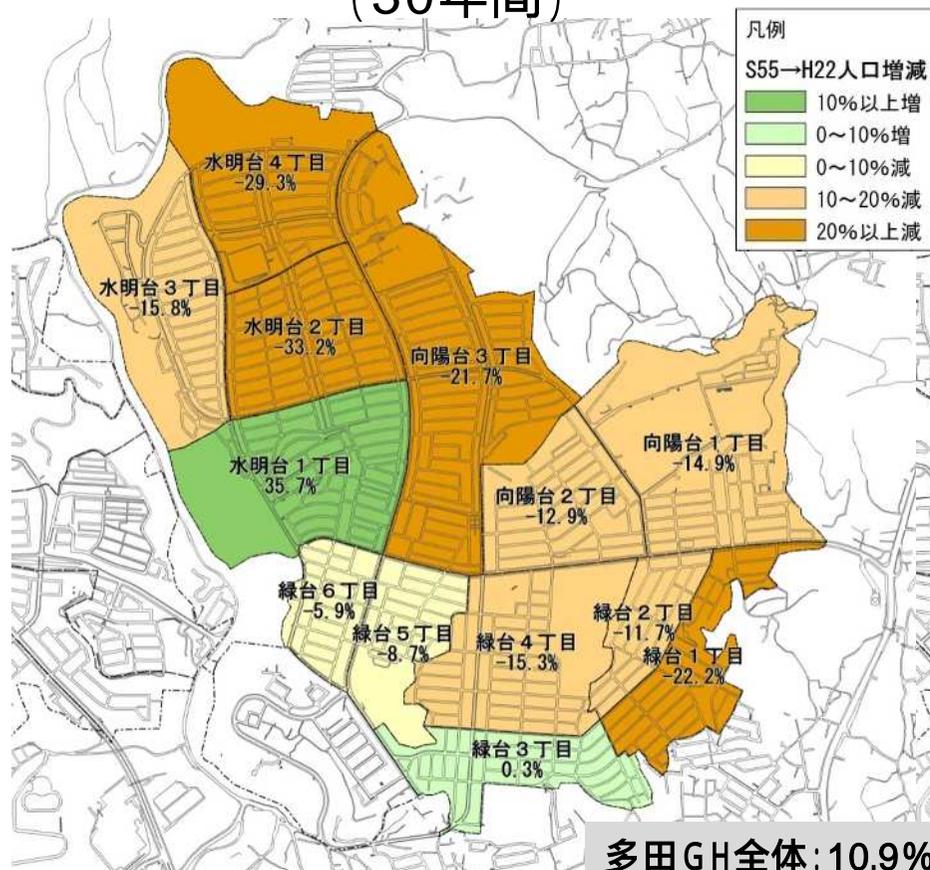
資料: 国勢調査(各年10.1時点)

## 2 多田GHの現況

## 人口の増減

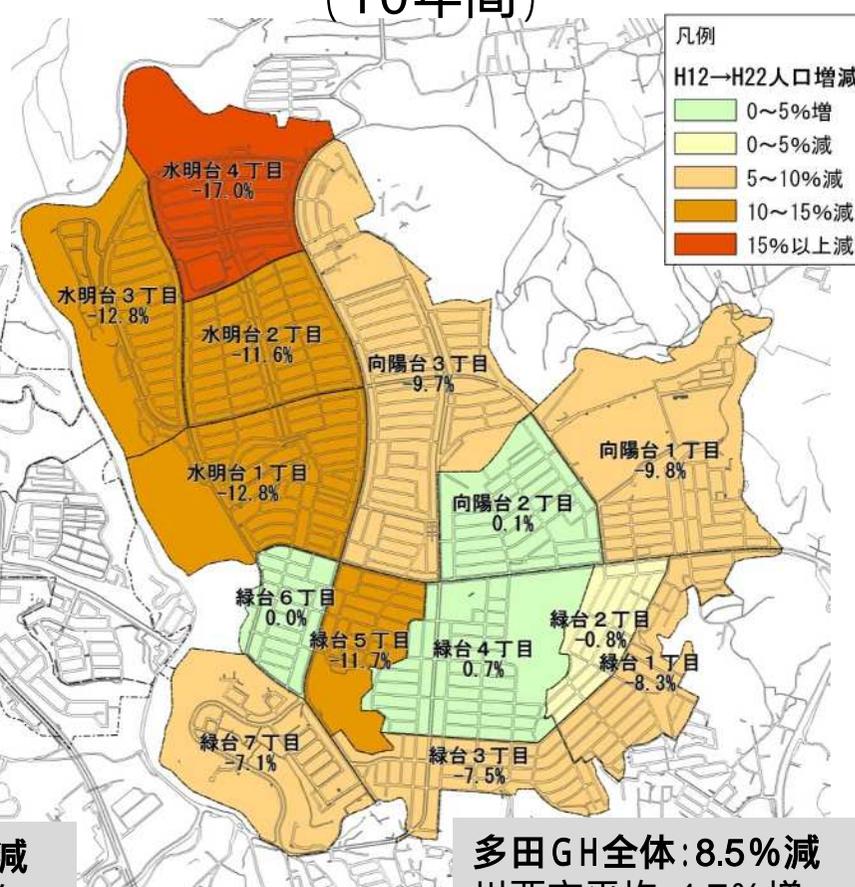
- この30年間で水明台1丁目では35.7%増加。水明台2・4丁目は25%以上減少。
- この10年間では最も北端に位置する水明台4丁目では17.0%減少。

昭和55～平成22年人口増減  
(30年間)



多田GH全体: 10.9%減  
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)



多田GH全体: 8.5%減  
川西市平均: 1.7%増  
全国平均: 0.9%増

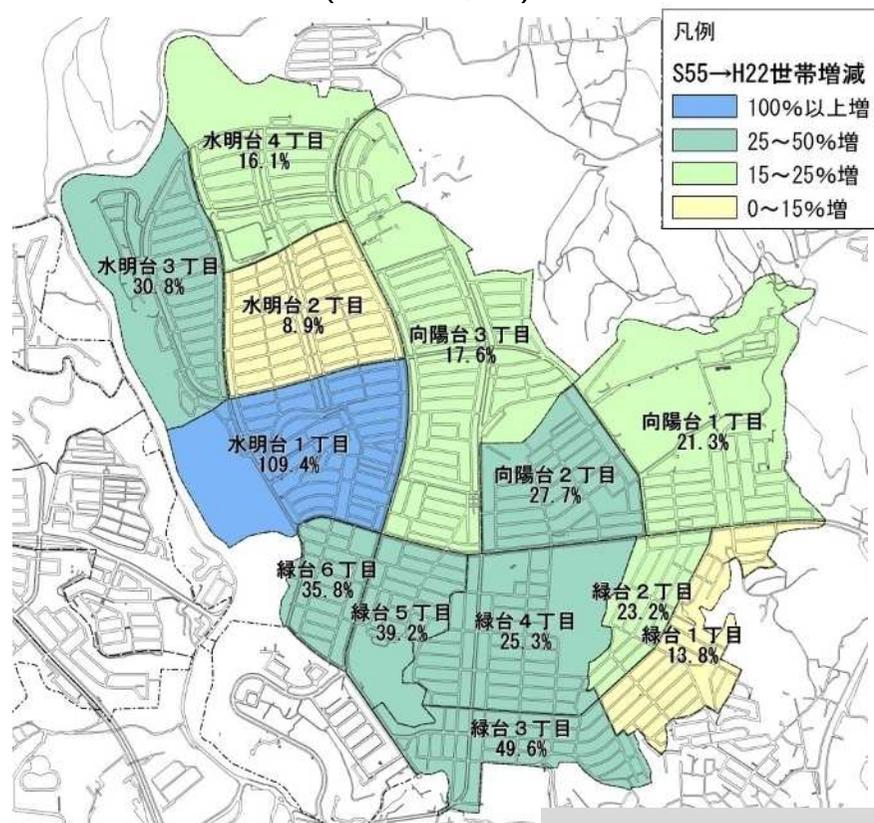
資料: 国勢調査(各年10.1時点)

# 2 多田GHの現況

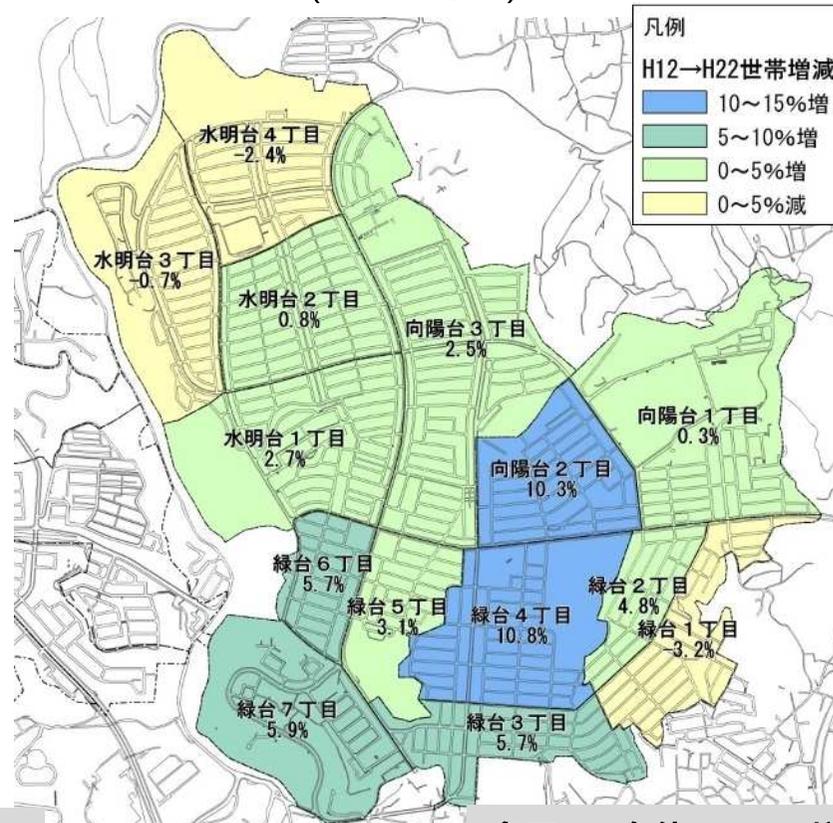
## 世帯数の増減

- この30年間で、水明台1丁目で109.4%増加、そのほかも10～50%程度増加。
- この10年間では、水明台3・4丁目、緑台1丁目といった団地周縁部で減少。

昭和55～平成22年世帯数増減  
(30年間)



平成12～平成22年世帯数増減  
(10年間)



多田GH全体: 33.9%増  
川西市平均: 59.0%増  
全国平均: 44.5%増

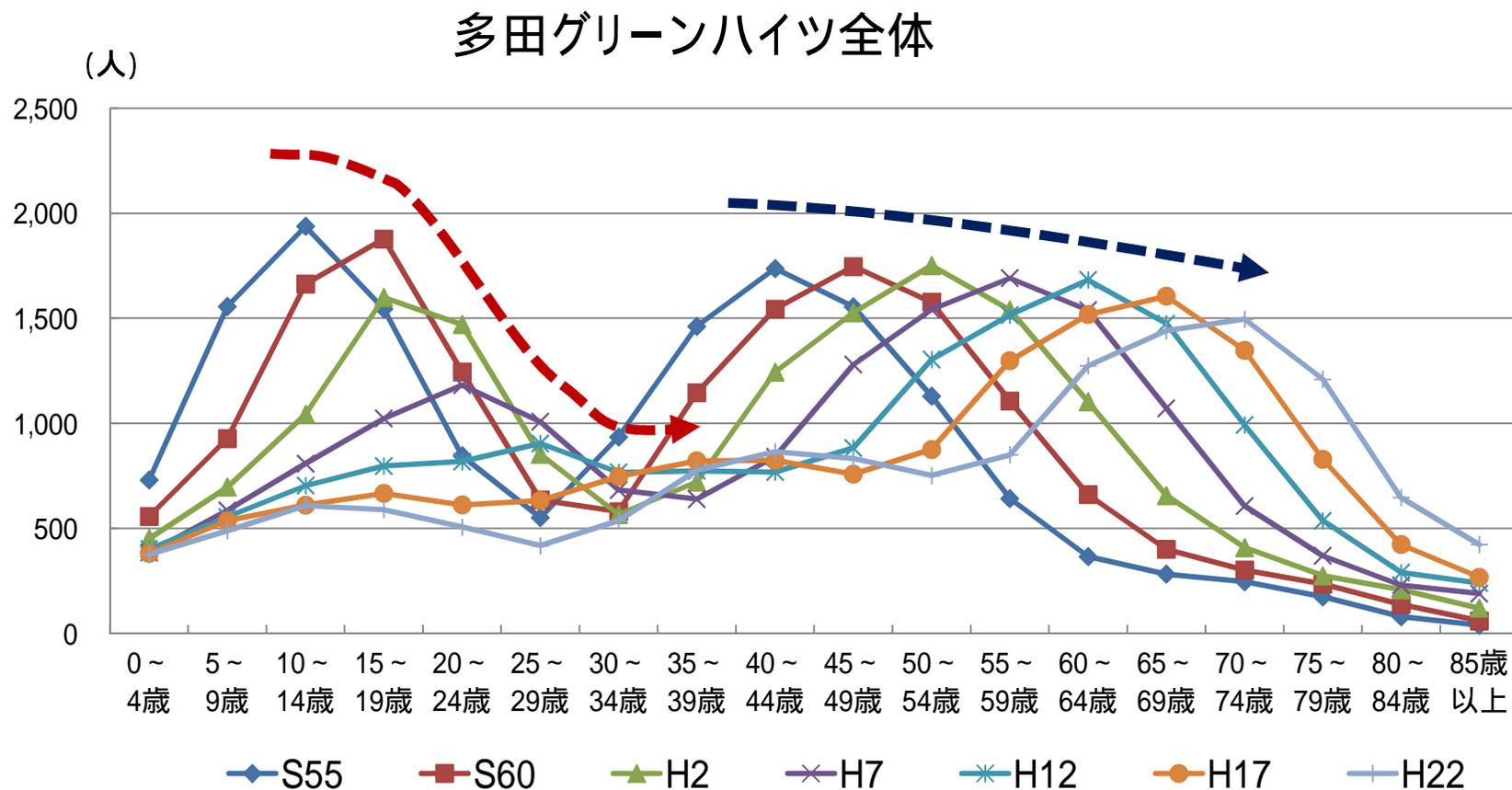
多田GH全体: 2.9%増  
川西市平均: 10.6%増  
全国平均: 10.4%増

資料: 国勢調査(各年10.1時点)

## 2 多田GH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、10～14歳（現在40歳代）だった世代が20年程度で急激に減少。近年やや回復している。

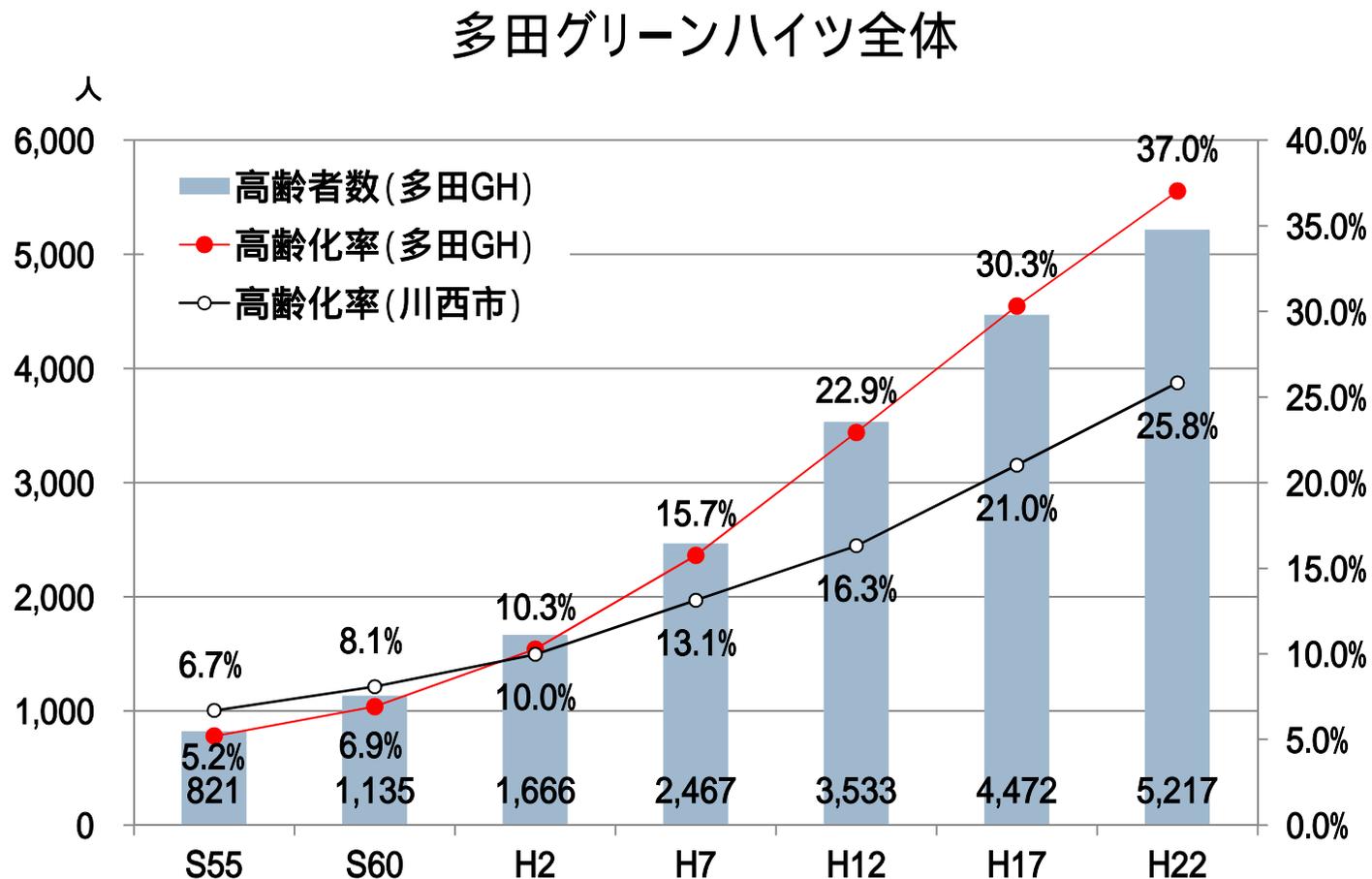


資料: 国勢調査(各年10.1時点)

## 2 多田GHの現況

### 高齢者数・高齢化率の推移

- 昭和55年に5%台だった高齢化率は、平成22年には37.0%と、川西市平均に比べ急激に上昇。



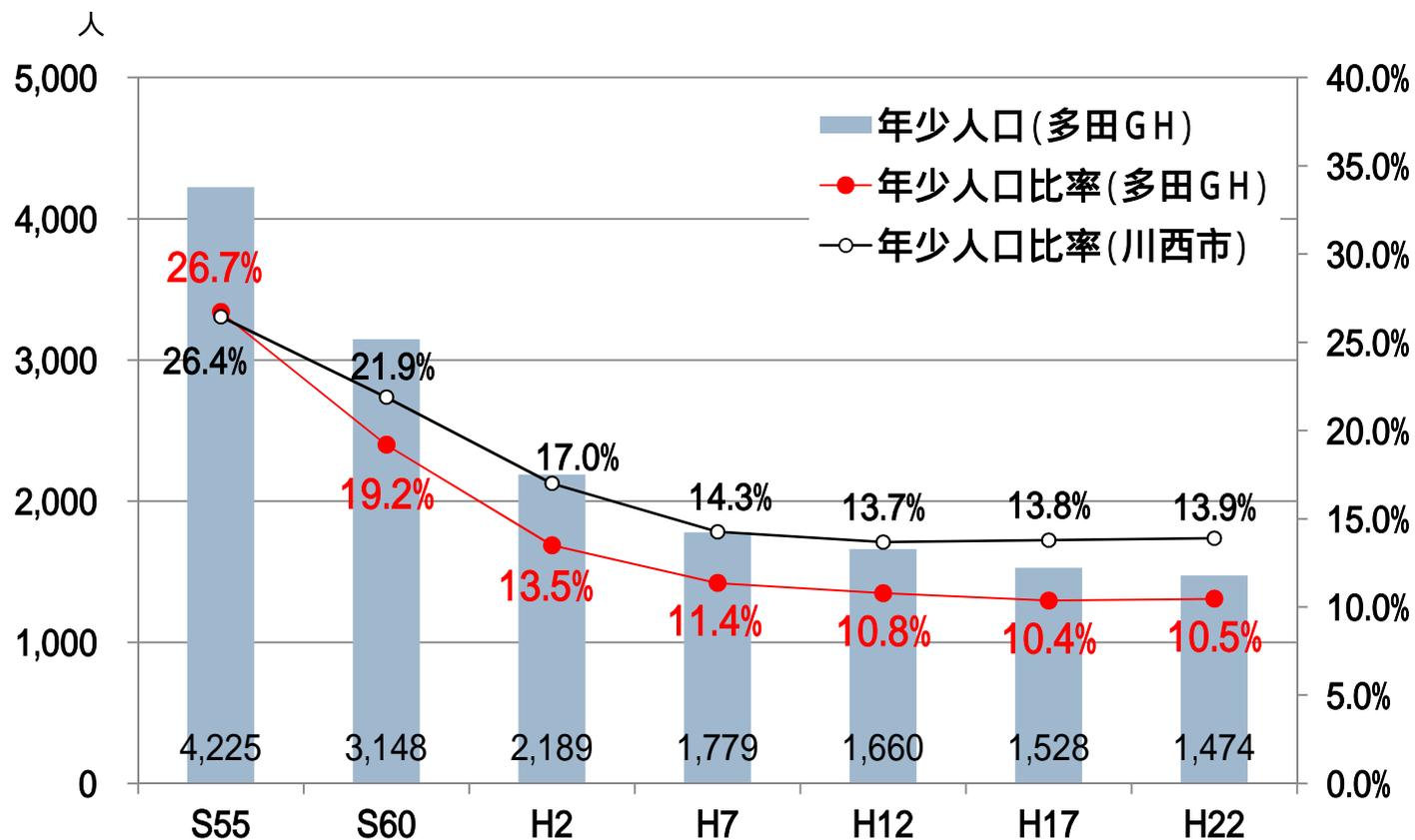
資料: 国勢調査(各年10.1時点)

## 2 多田GHの現況

### 年少人口・年少人口比率の推移

- 昭和55年に20%台だった年少人口比率は、平成22年には10.5%と、川西市平均に比べ急激に減少。

多田グリーンハイツ全体



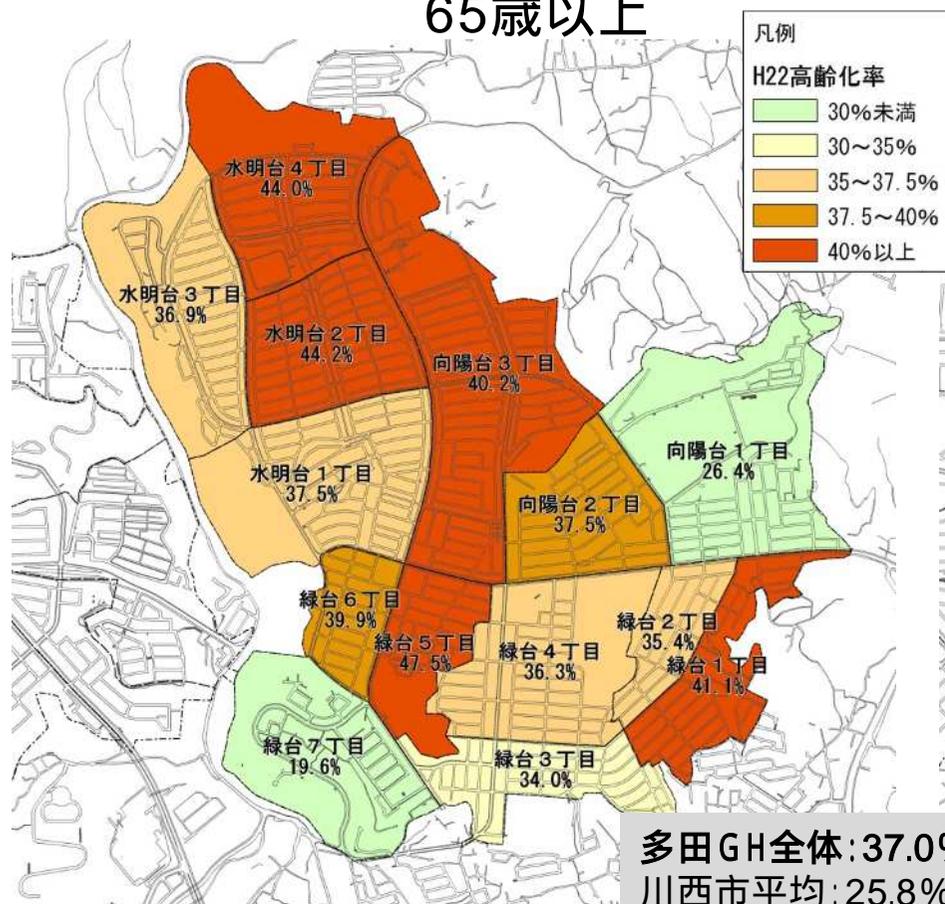
資料:国勢調査(各年10.1時点)

## 2 多田GHの現況

## 高齢化率・年少人口率

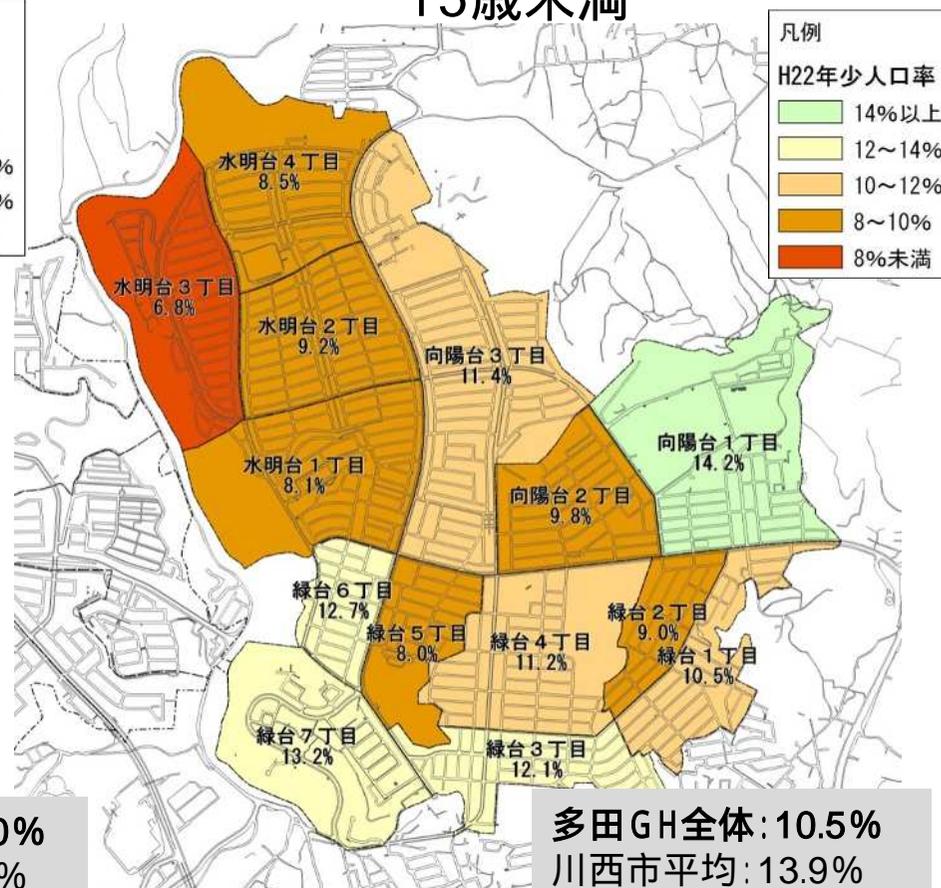
- 平成22年時点の高齢化率をみると、最も高い緑台5丁目と47.5%。
- 15歳未満の年少人口比率は、最も低い水明台3丁目と6.8%。
- 高齢化率の低い向陽台1丁目、緑台7丁目と年少人口比率が高い。

高齢化率(H22)  
65歳以上



多田GH全体:37.0%  
川西市平均:25.8%  
全国平均:23.0%

年少人口比率(H22)  
15歳未満



多田GH全体:10.5%  
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 多田GH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11月7日～11月16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

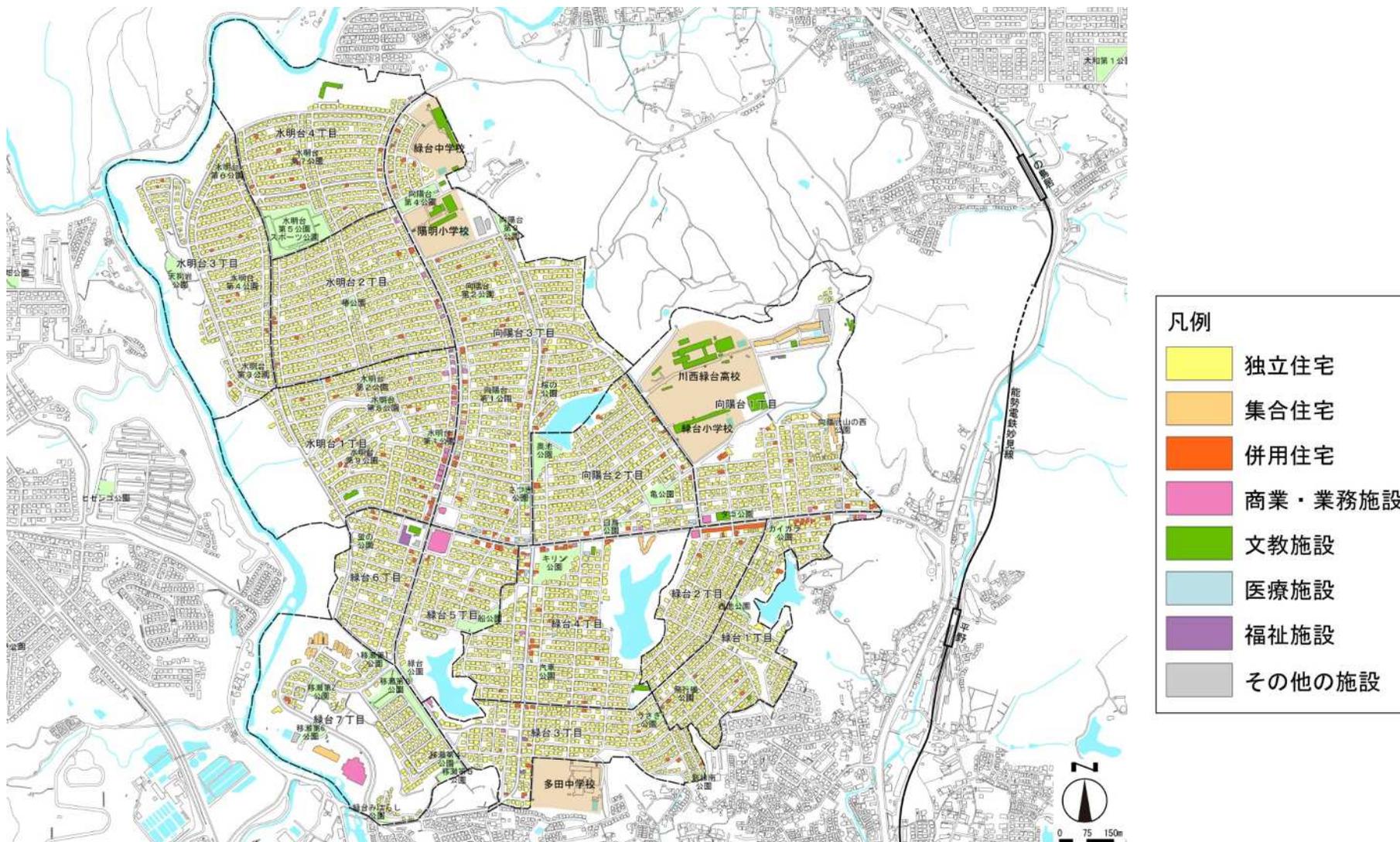
以下の判断基準で空家・空き店舗を抽出

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 多田GH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。

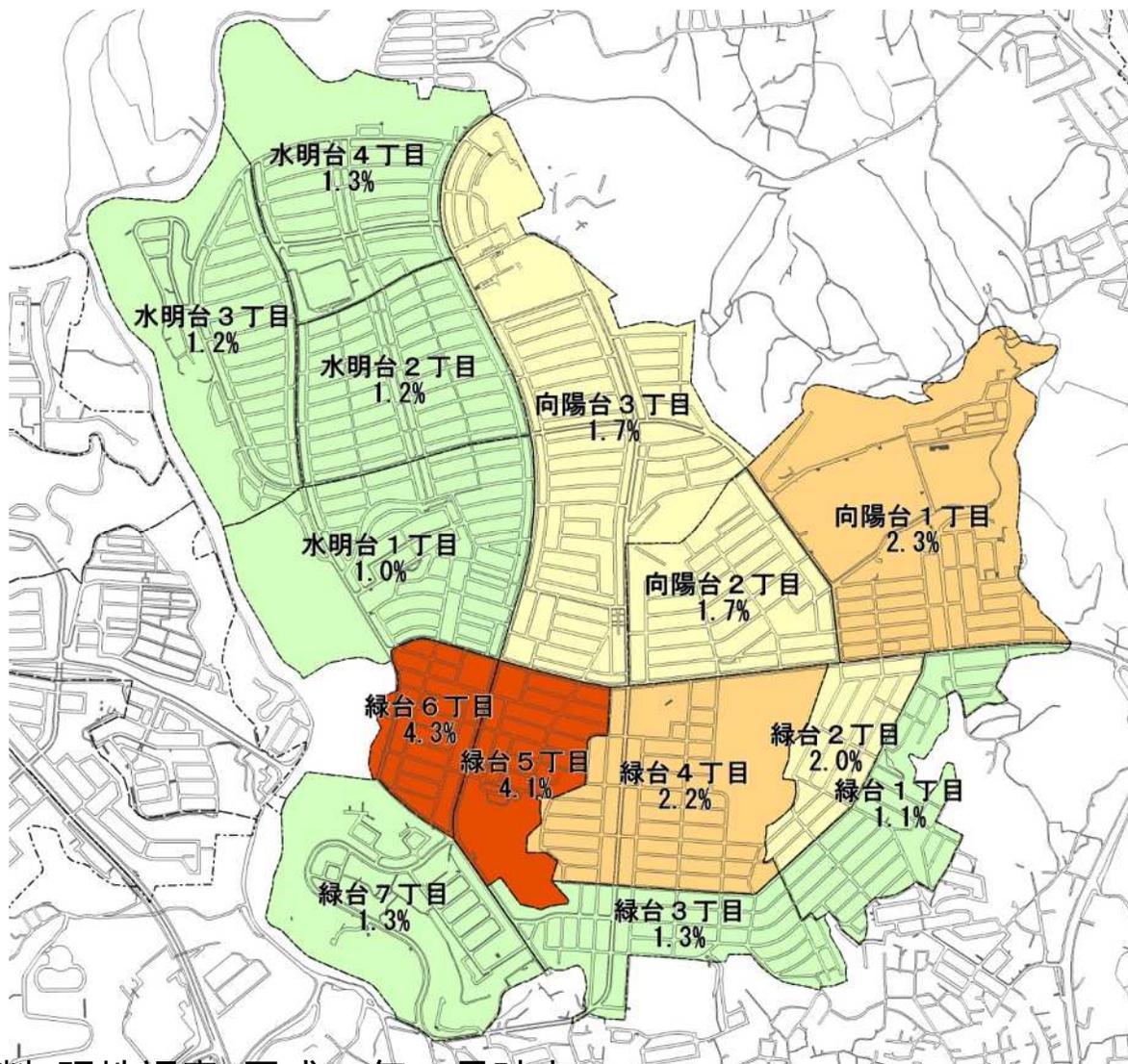


資料:現地調査(平成23年11月時点)

## 2 多田GH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、団地全体で1.7%、緑台5・6丁目が高くなっている。



多田GH全体：1.7%

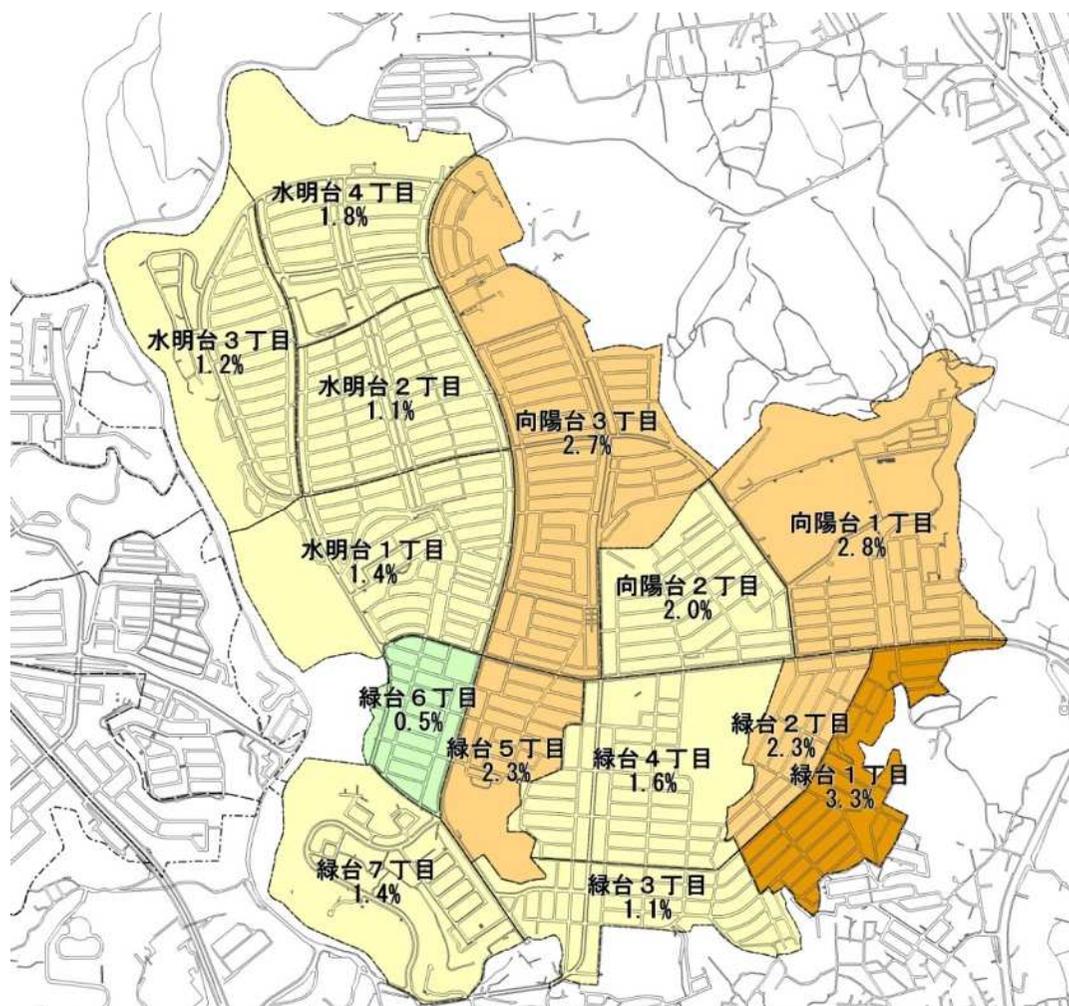
凡例	
遊休地・未利用地率	
1.5%未満	1.5%未満
1.5~2.0%	1.5~2.0%
2.0~2.5%	2.0~2.5%
3.0%以上	3.0%以上

資料：現地調査(平成23年11月時点)

## 2 多田GHの現況

## 町丁別の空家率

- 団地内の住宅戸数は5,948戸、うち空家・空き店舗 1は114戸（1.9%）。
- 緑台1丁目の空家率が3.3%と最も高い。
- 多田グリーンハイツ全体としても空家率は比較的低いものとなっている 2。

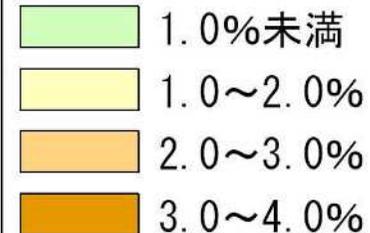


- 1 本調査では併用住宅のみを対象に調査しており、店舗部分・住宅部分いずれかが空いていれば「空家・空き店舗」としてカウントした
- 2 平成20年住宅・土地統計調査によると、阪神北地域の空家率は10.4%、川西市全体は11.2%。ただし、阪神北地域では賃貸用の空家が半数を占めており、一概に比較できない

多田GH全体：1.9%

凡例

空家率



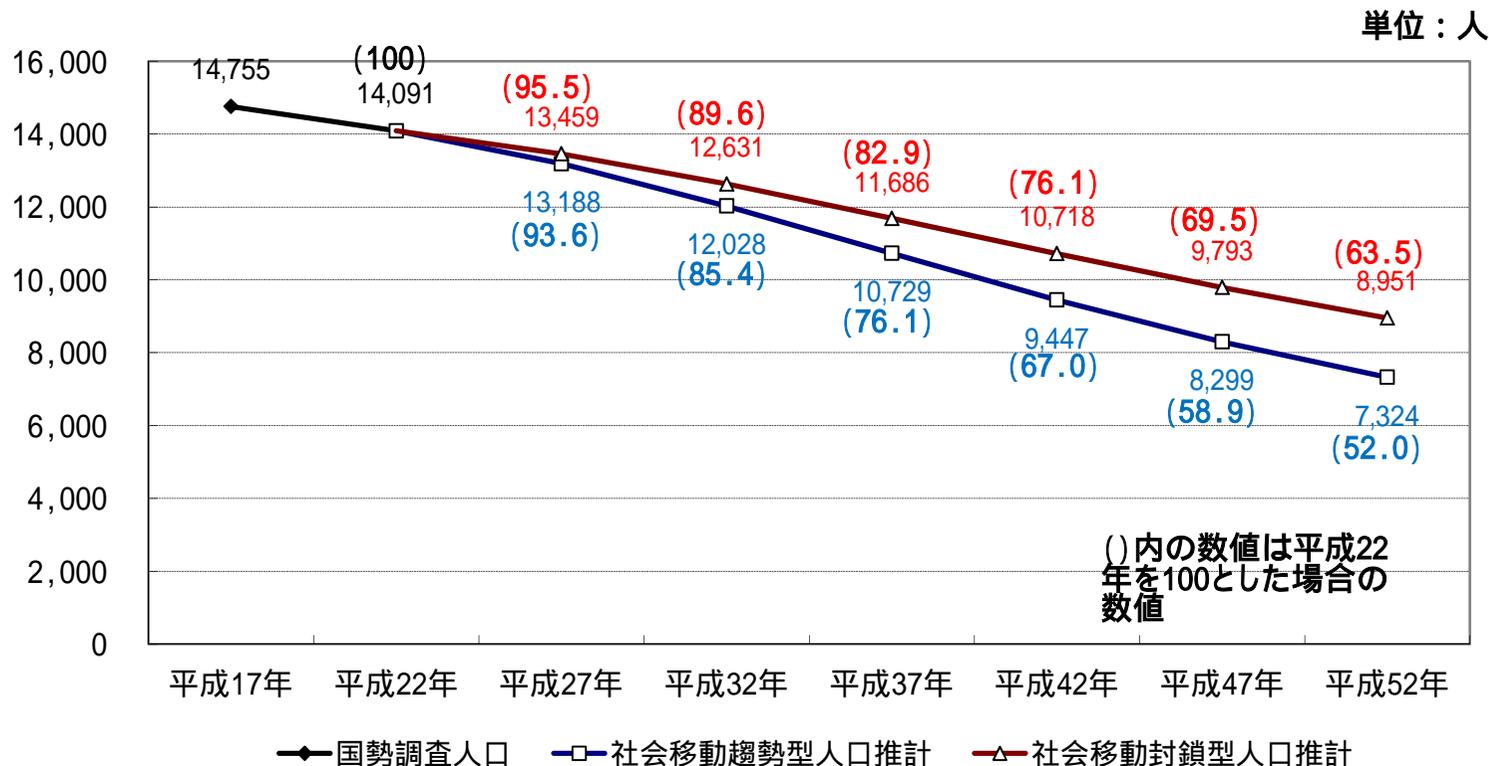
資料：現地調査（平成23年11月時点）

戸数ベースの割合 13

# 3 多田GHの将来

## 将来人口

- 将来人口を推計すると、30年後の平成52年には社会移動封鎖型で8,950人程度、社会移動趨勢型で7,300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6割強、5割強の人口となる。

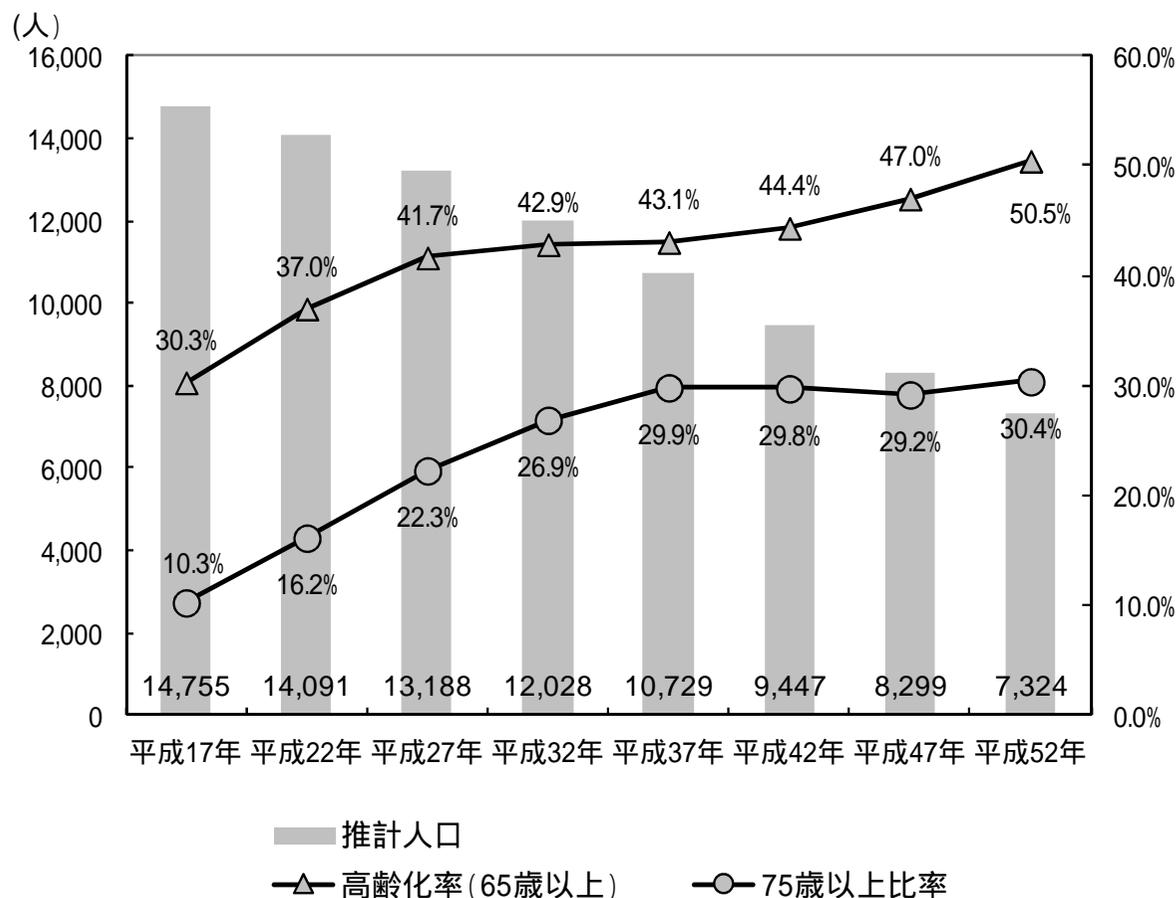


- 注) 平成17年、平成22年の国勢調査人口をベースに推計している  
 社会移動趨勢型人口は、平成17年から22年にかけての年齢別の人口動向を元に推計  
 社会移動封鎖型人口は、平成22年の年齢別人口をベースに、兵庫県の将来の出生率、生存率を使用して推計

### 3 多田GHの将来

### 将来高齢化率

- 65歳以上の高齢化率は今後も上昇し、平成27年には40%を超え、平成52年には50.5%に達する。
- 75歳以上の高齢化率は今後上昇し、平成37年からは30%前後で推移する。

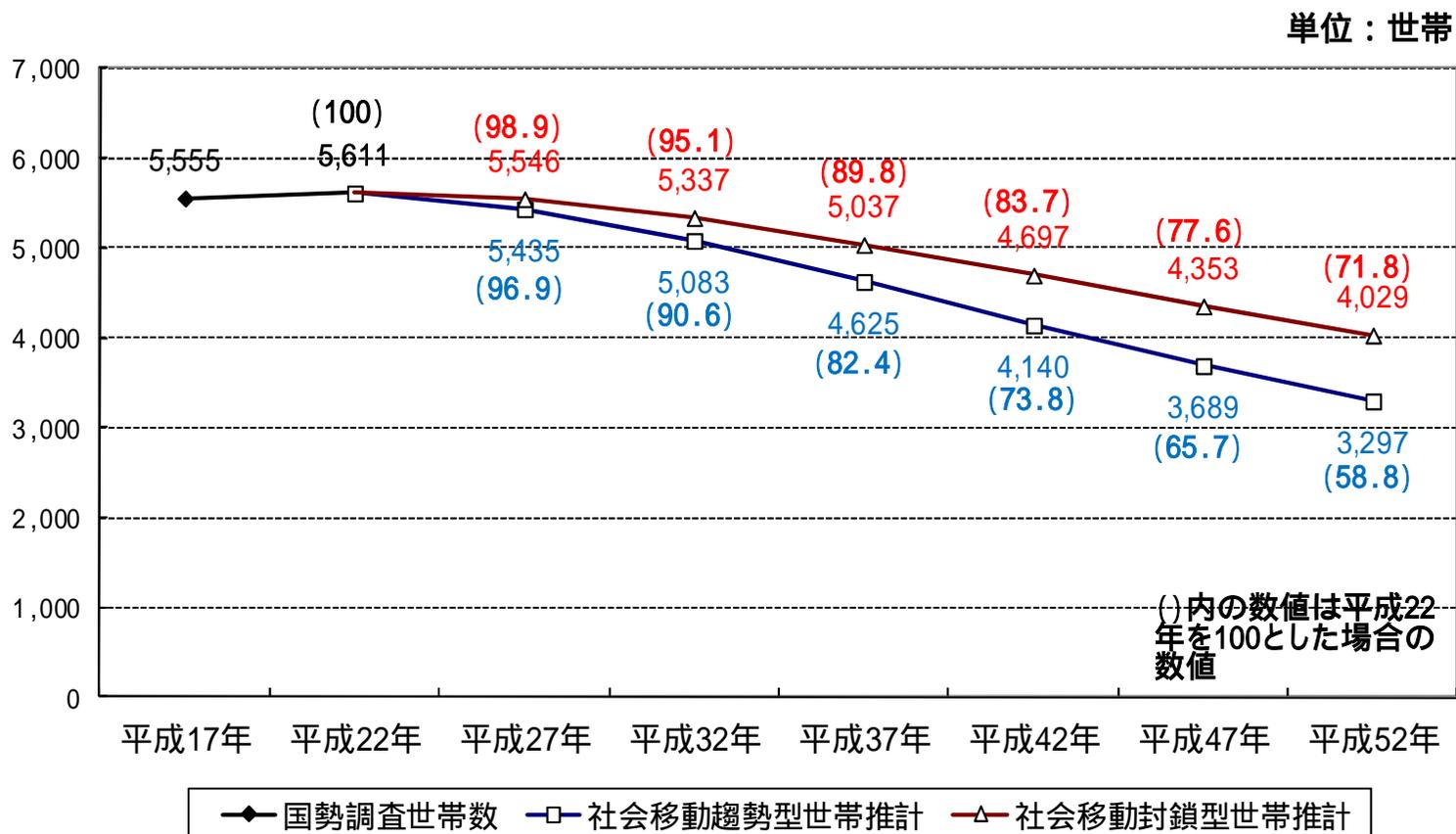


注) 社会移動趨勢型人口予測をベースに推計

### 3 多田GH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、30年後の平成52年には社会移動封鎖型で4,000世帯、社会移動趨勢型で3,300世帯程度まで減少し、それぞれ平成22年の7割強、6割弱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

平成32年（10年後）シミュレーション

空き地・空家の割合が1～2割に

平成42年（20年後）シミュレーション

空き地・空家の割合が団地全体で3割に  
多いところでは5割に

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5割弱に  
半数以上の町丁で5割を超える

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
- ・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11月17日～12月9日(回収~~ノ~~切) 調査基準日:12/1

### 配布・回収方法

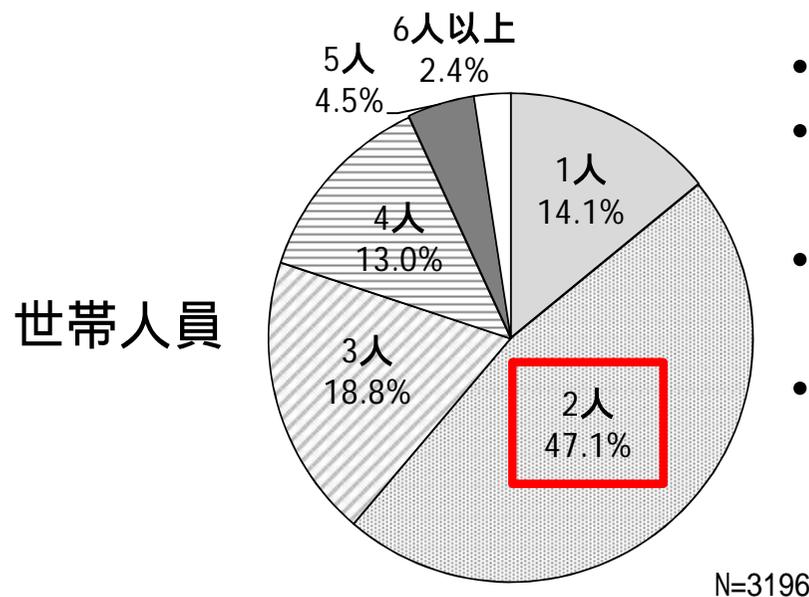
配布:空家を除く全戸にポスト投函

回収:郵送にて回収

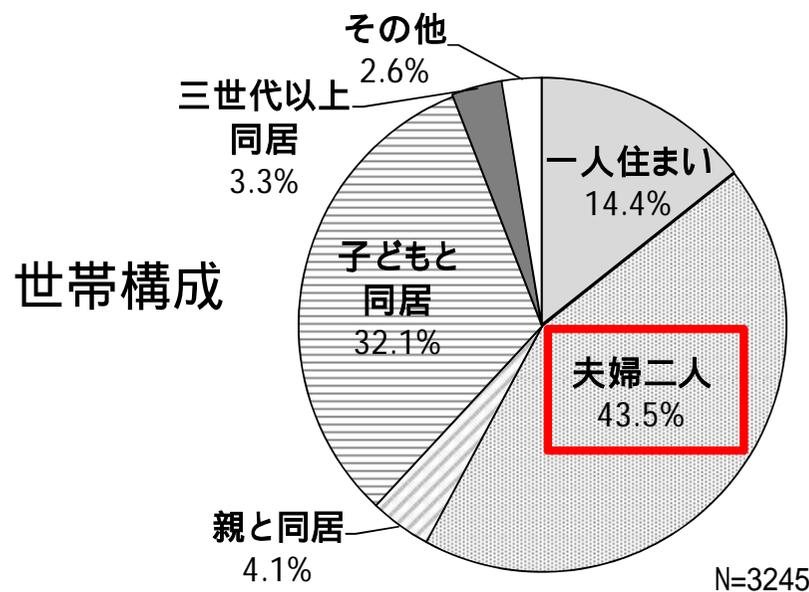
### 配布・回収数

配布:5,752件

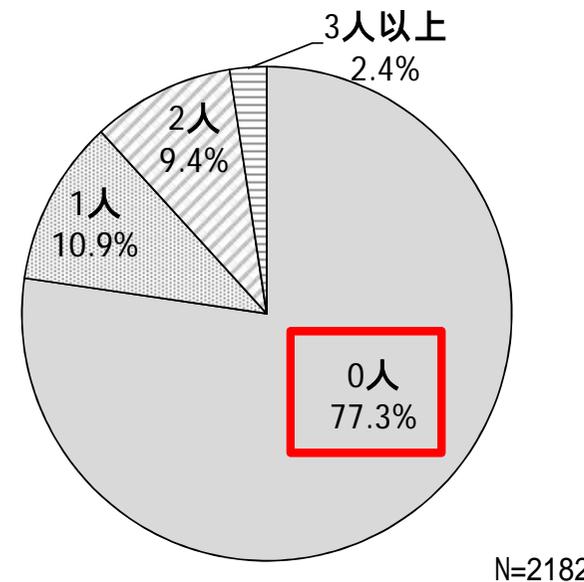
回収:3,264件(回収率 56.7%) 無効回答を除く



- 世帯人員は2人が最も多く、半数。
- 1人世帯が1割強（うち8割弱が65歳以上）  
（回答者平均：2.55人）
- 夫婦二人が4割強、子どもと同居が3割強。
- 15歳未満の子どもの数は、0人が8割弱。



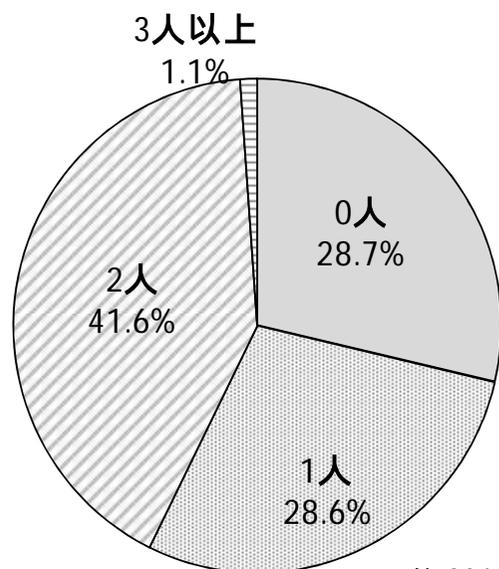
15歳未満の子どもの数



- 回答者の7割の世帯に65歳以上の高齢者がおり、2人以上が4割強。
- 世帯主年齢が65歳以上の世帯が3分の2。
- 町丁目別では、緑台7丁目の世帯主年齢が低い。

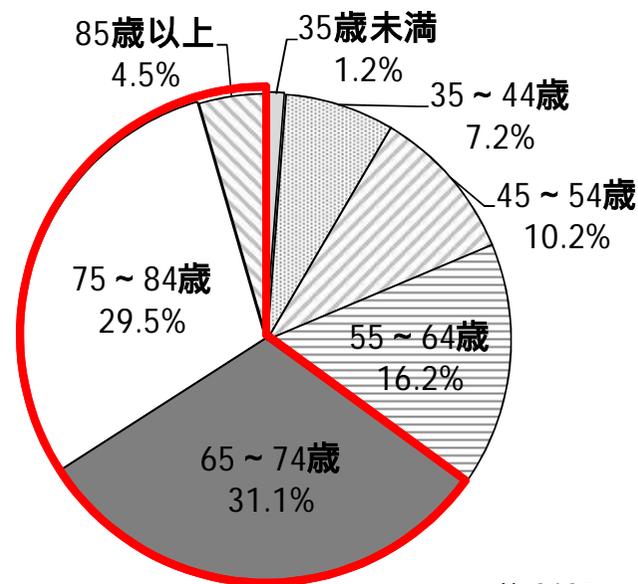
回答者世帯の高齢化率（不詳除く）は41.4%となっており、多田GH全体の37.0%（H22）より4.4ポイント高く、高齢者のいる世帯の回答が多い傾向がある。

### 高齢者の人数



N=2915

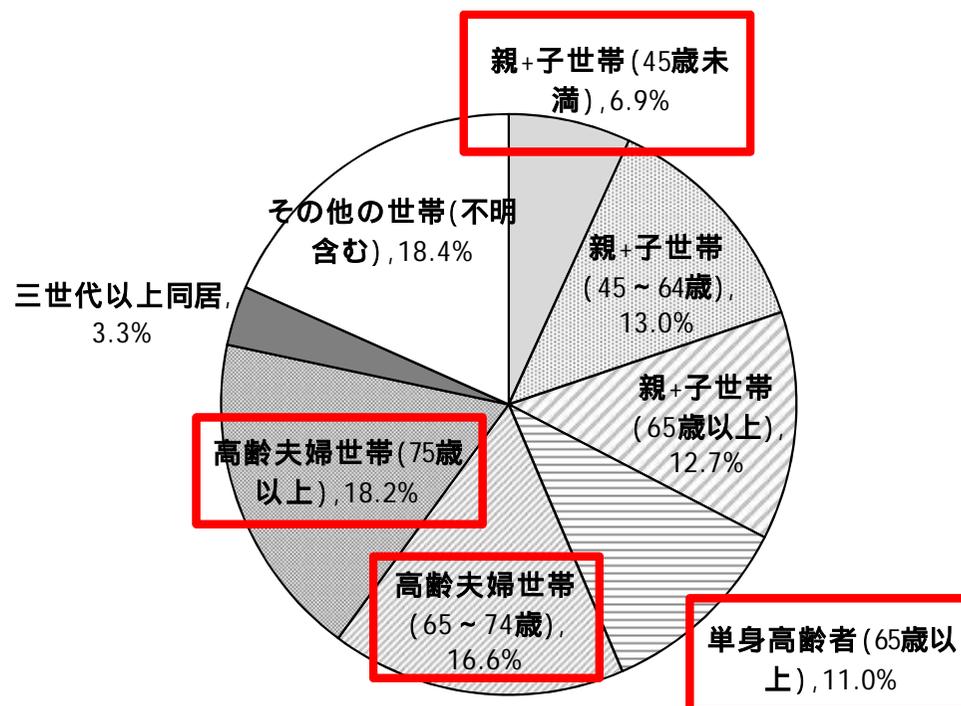
### 世帯主の年齢



N=2125

- 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6.9%、65歳以上の単身高齢者は11.0%、高齡夫婦世帯のうち、世帯主年齢が65～74歳の世帯が16.6%、75歳以上の世帯が18.2%となっている。
- 高齡夫婦世帯が全体の3割強、単身高齢者と合わせると高齡者のみ世帯が半数弱を占める一方、子育て世帯が1割弱。

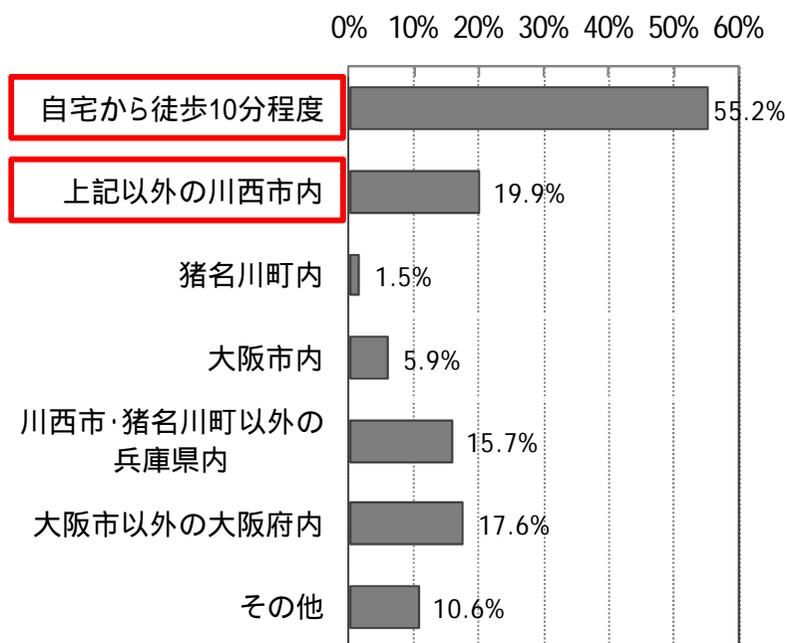
世帯の類型



N=3264

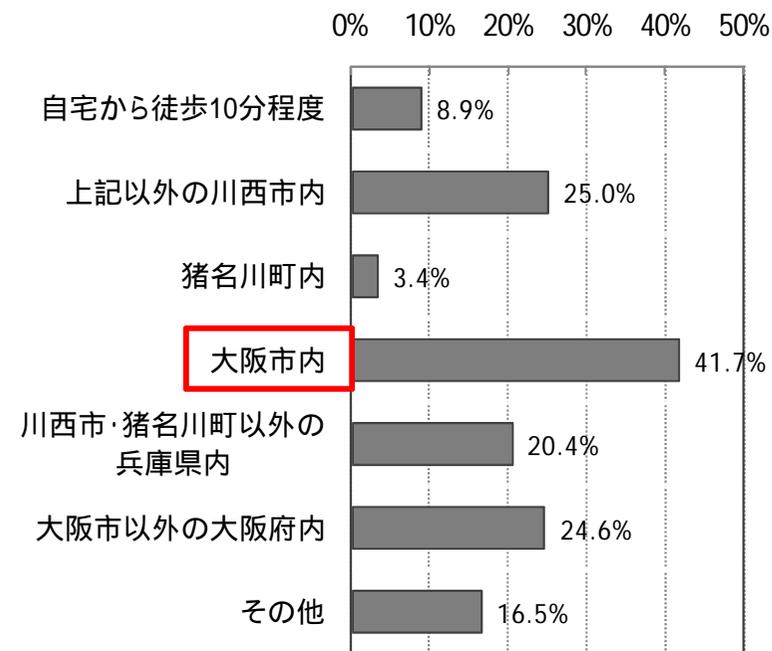
- 通学している人がいるのは全体の25%程度。
- 通学先としては、自宅から徒歩10分程度が5割強、それ以外の市内が2割。続いて、大阪市以外の大阪府内、川西市・猪名川町以外の兵庫県内が次いで2割弱。
- 仕事をしている人がいるのは全体の6割強。
- 仕事場としては、大阪市内が4割と最も多い。
- 川西市内は、自宅から徒歩10分程度を含めて3割強。

### 通学先の場所



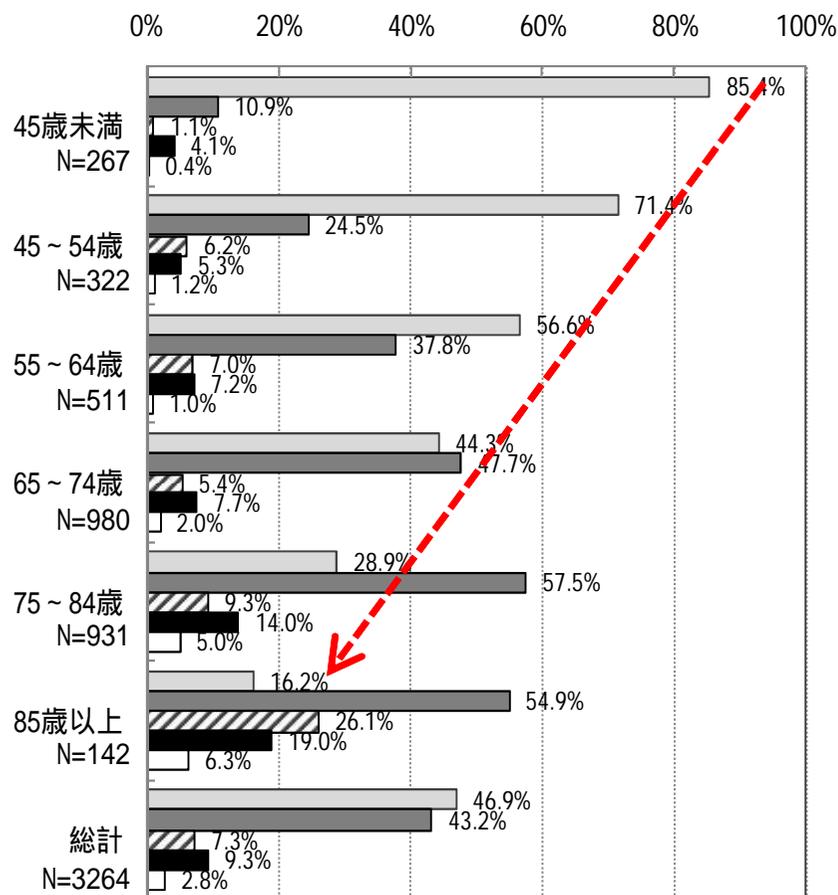
N=547

### 仕事場の場所



N=1546

### 家族の健康状態

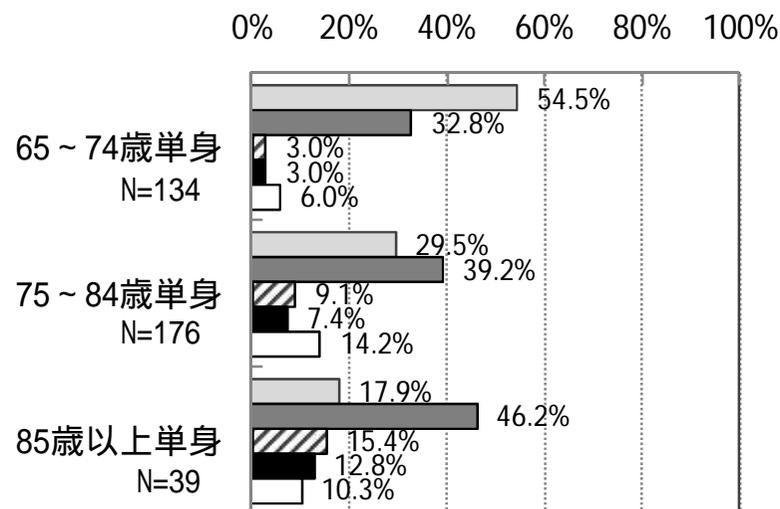


- みな健康である
- 通院中や持病を抱えている家族がいる
- ▨ 介護を必要とする家族がいる
- 障がい者手帳を持っている家族がいる
- その他

•世帯主年齢別に家族の健康状態をみると、世帯主年齢が45歳未満の世帯では8割強が「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3割強、75~84歳で4割、85歳以上で5割弱。

### 単身高齢者の健康状態



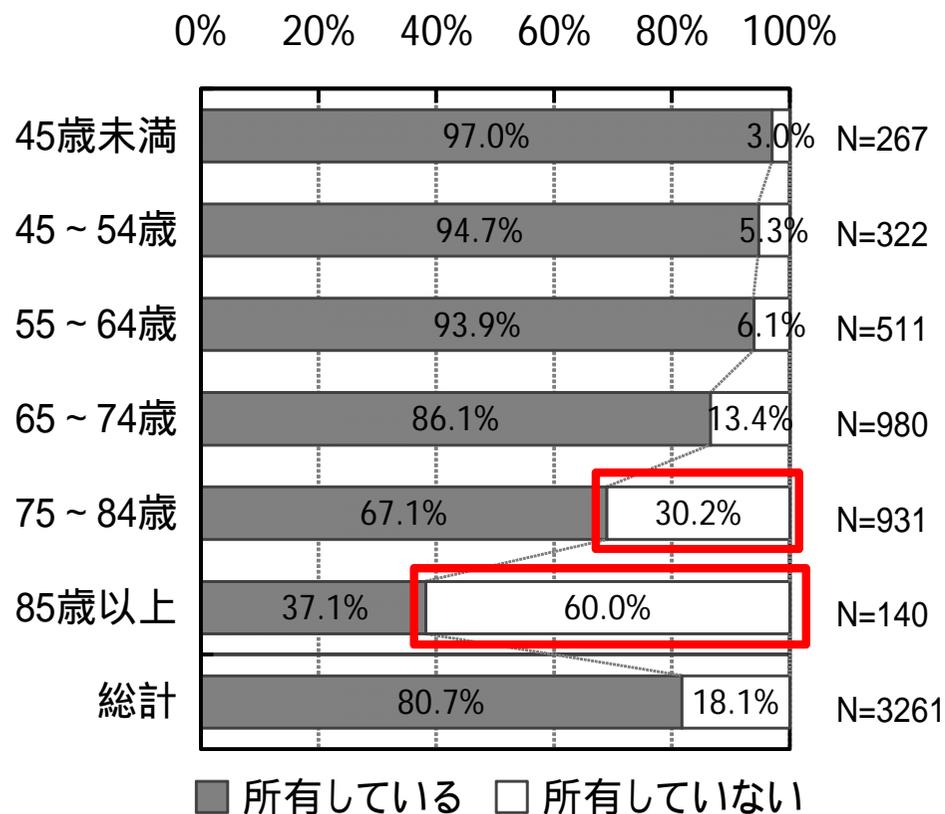
## 4 多田GH住民アンケート

## 自動車の所有状況、最も利用する駅

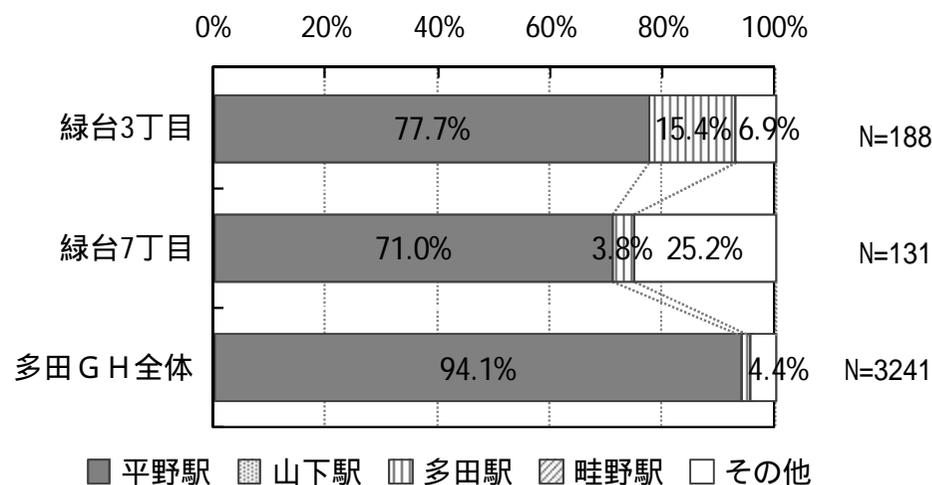
- 世帯主年齢別に自動車の所有状況を見ると、75歳以上になると「所有していない」が増え、75～84歳で3割、85歳以上で6割。

- 最も利用する駅は「平野駅」が94.1%。
- 緑台7丁目ではそのほか25.2%、緑台3丁目では多田駅が15.4%と他に比べ高くなっている。

### 自動車の所有



### 最も利用する駅

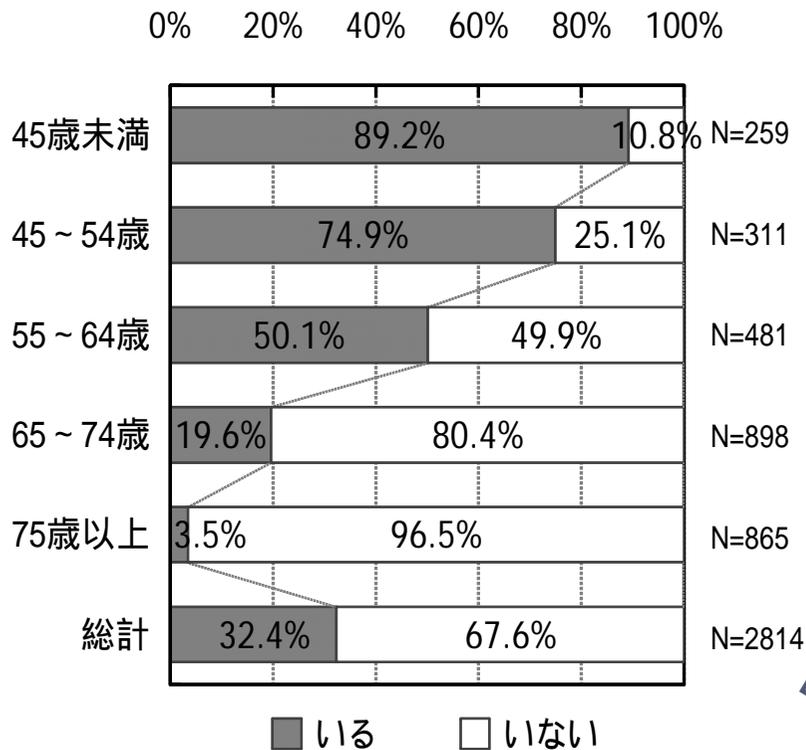


# 4 多田GH住民アンケート

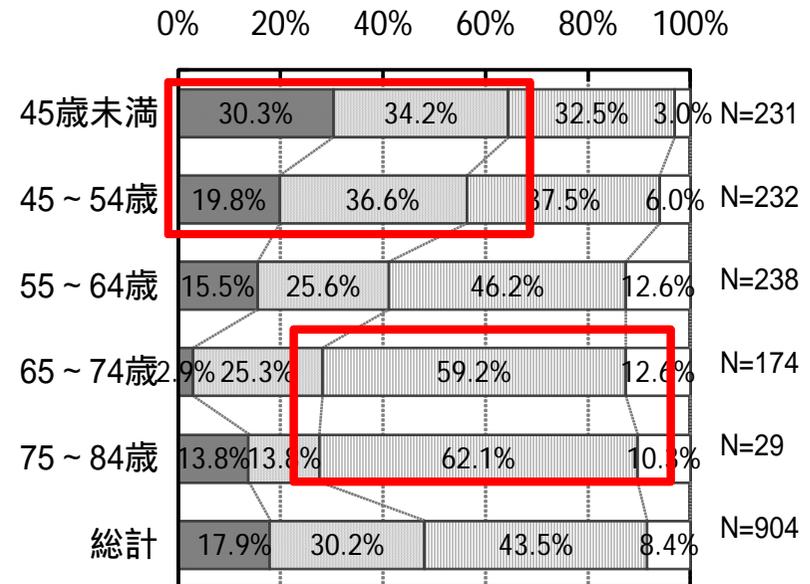
## 別居している親について

- 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、65歳以上は遠方に住む割合が高い。

別居している親の有無

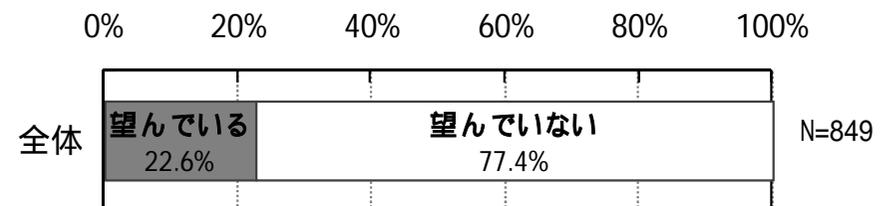


親世帯の住まい



- 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)
- ▤ 子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

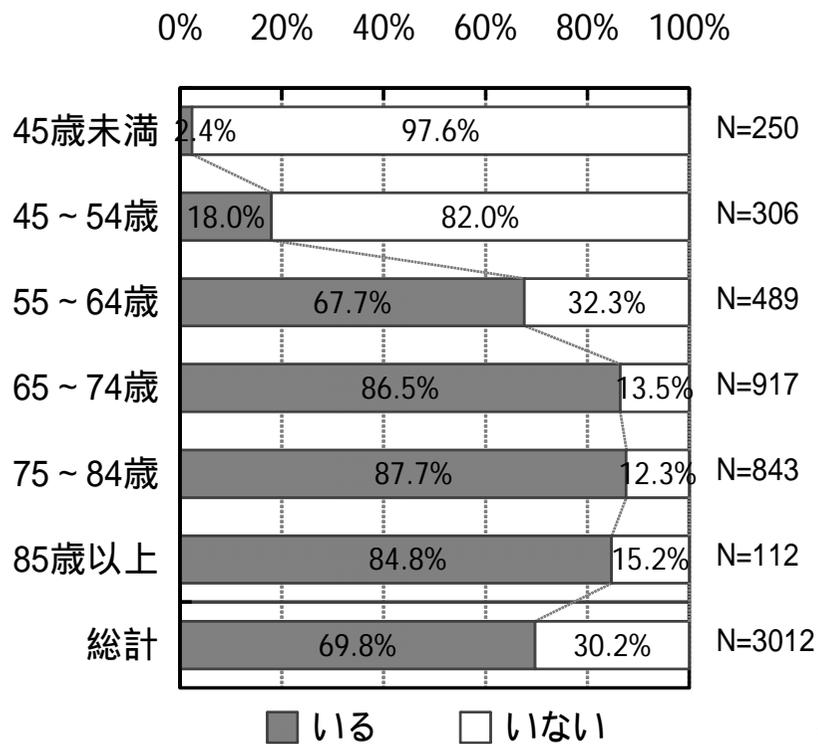


# 4 多田GH住民アンケート

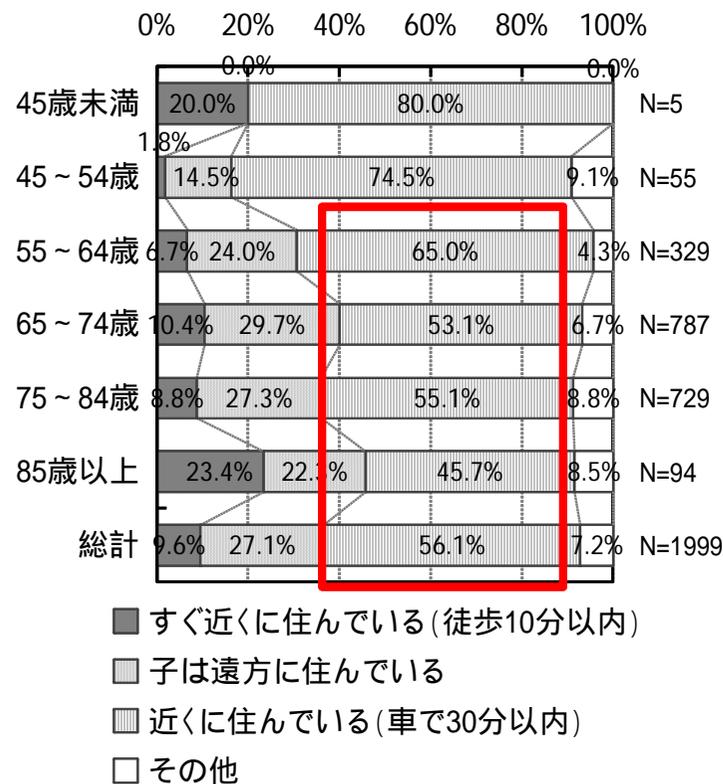
# 別居している子どもについて

- 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割弱以上。そのうち5～6割が遠方に住む。

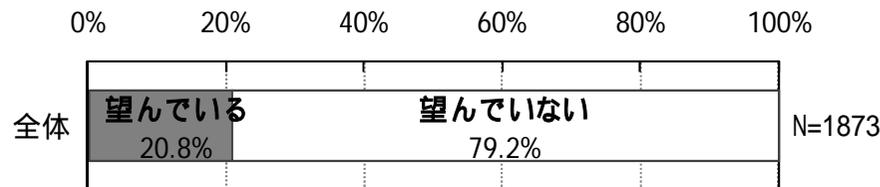
### 別居している子どもの有無



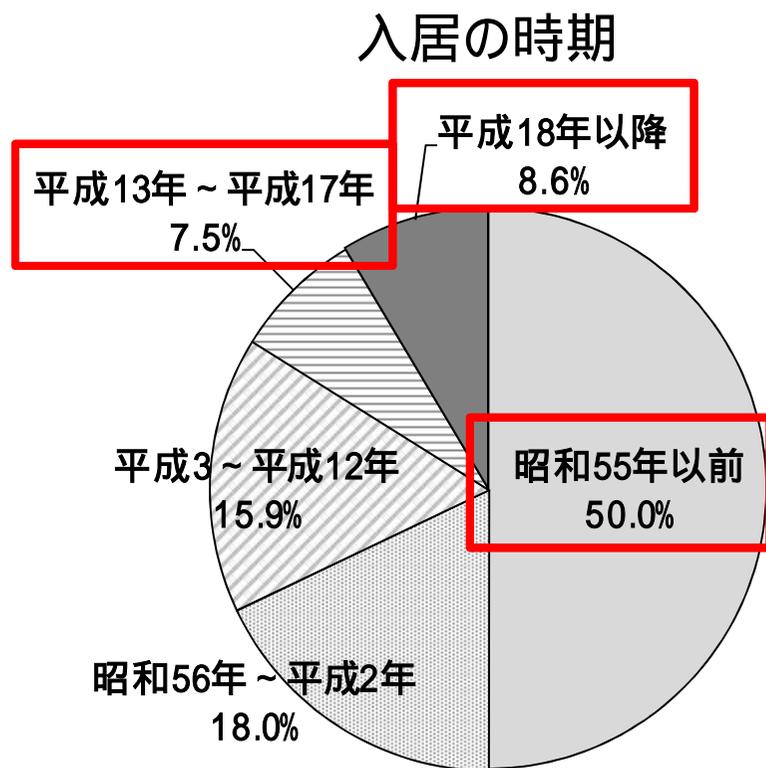
### 子ども世帯の住まい



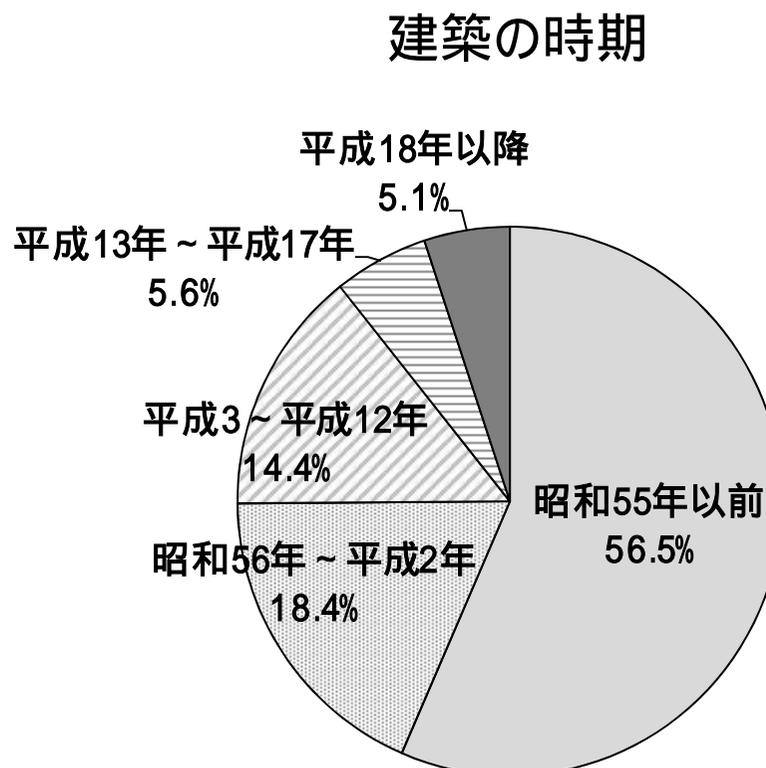
### 別居している子どもとの同居・近居



- 多田GH全体の入居の時期、建築の時期をみると、昭和55年以前が半数。
- 最近10年間（平成13年以降）に入居した世帯も16%いる。



N=3169

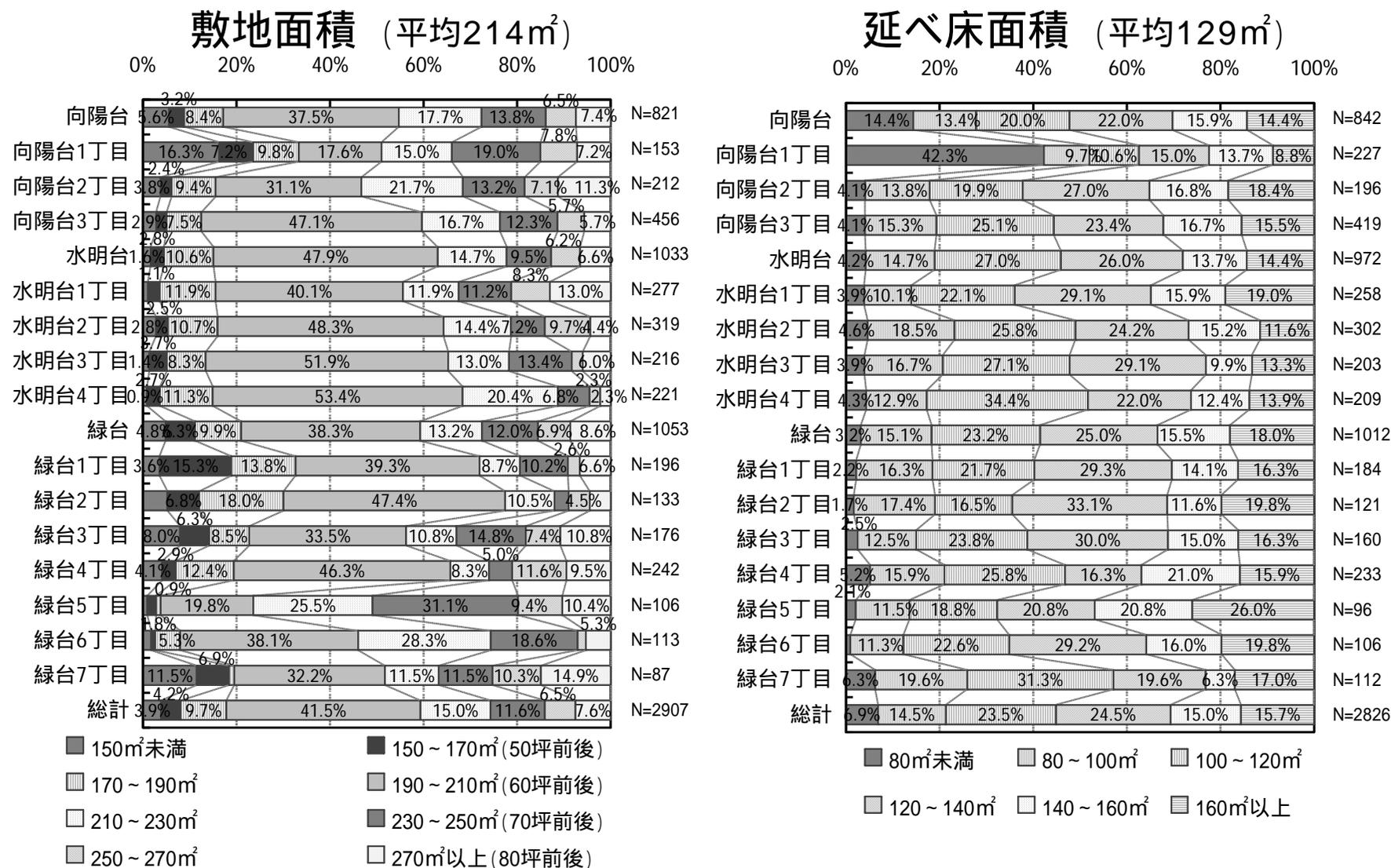


N=3184

# 4 多田GH住民アンケート

## 住宅の大きさ

•平均敷地面積は214㎡、60坪前後が多い。延床面積は129㎡。町丁目によって差がある。

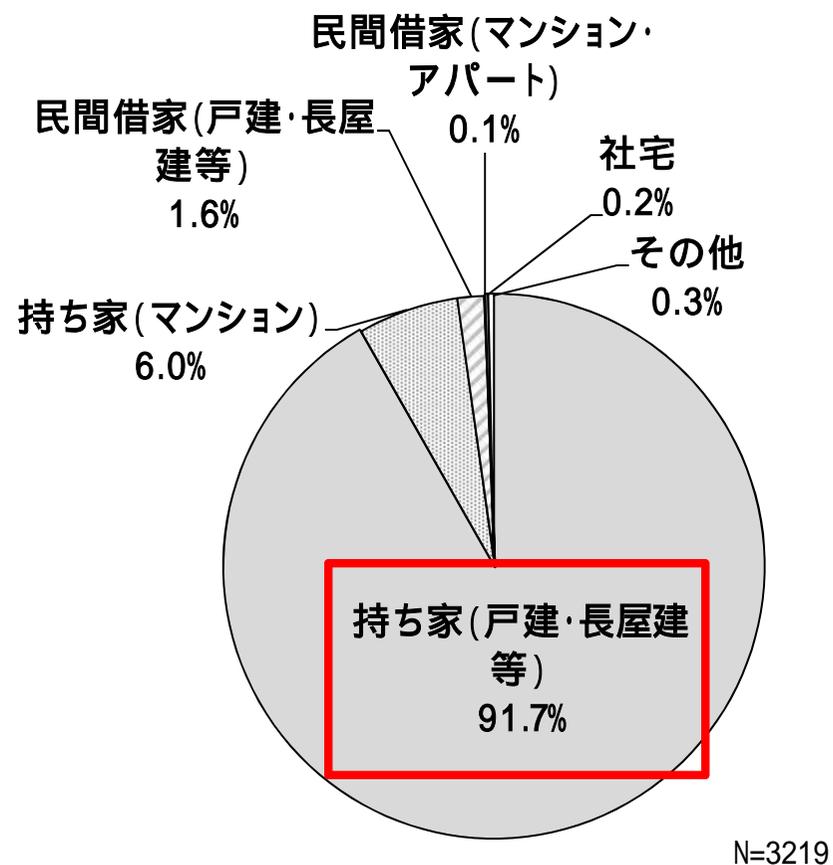
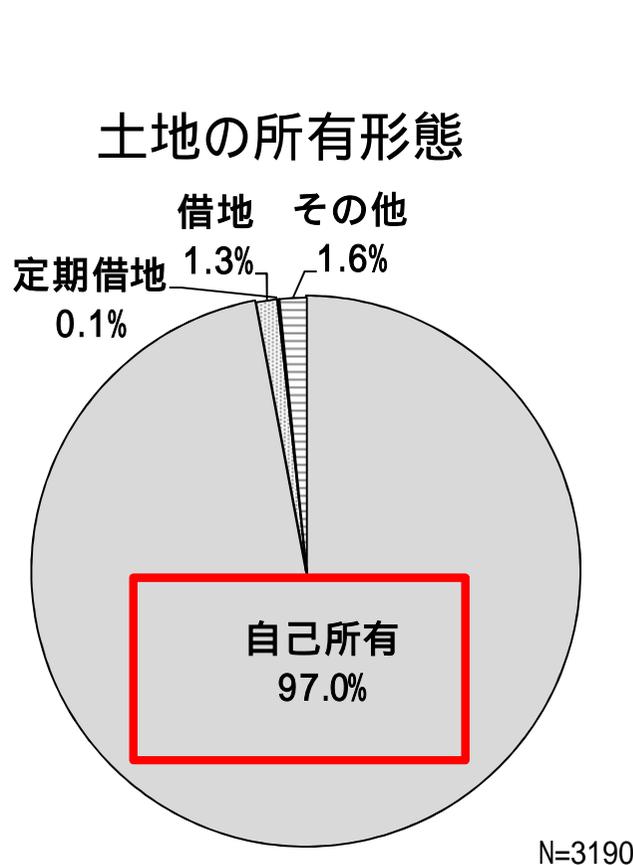


## 4 多田GH住民アンケート

## 住宅の所有形態

- 戸建持家（長屋建含む）が92%を占め、持ち家（マンション）が6%、借家はほとんどない。

住宅の所有形態・住宅タイプ

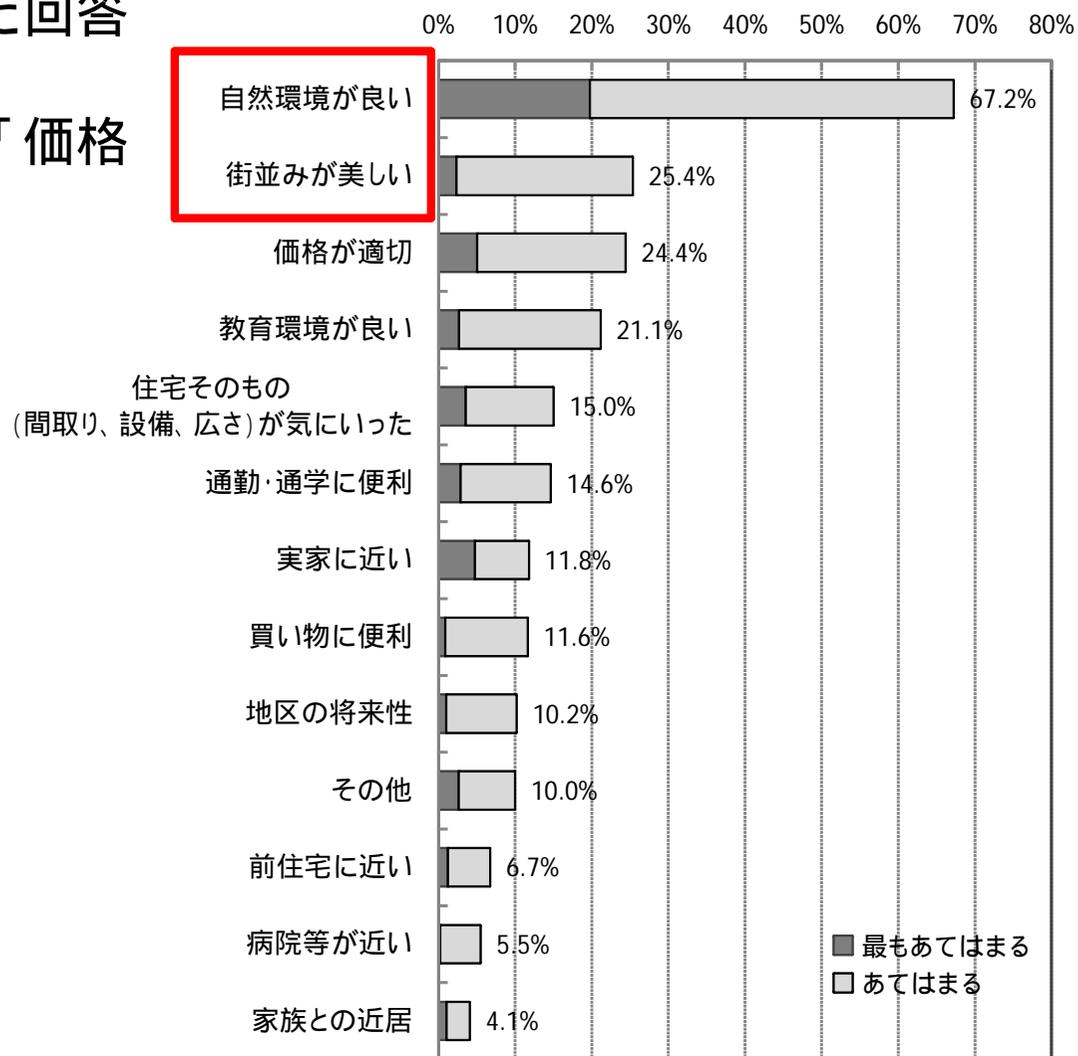


## 4 多田GH住民アンケート

## 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67.2%。
- 次いで、「街並みが美しい」「価格が適切」が25%前後。

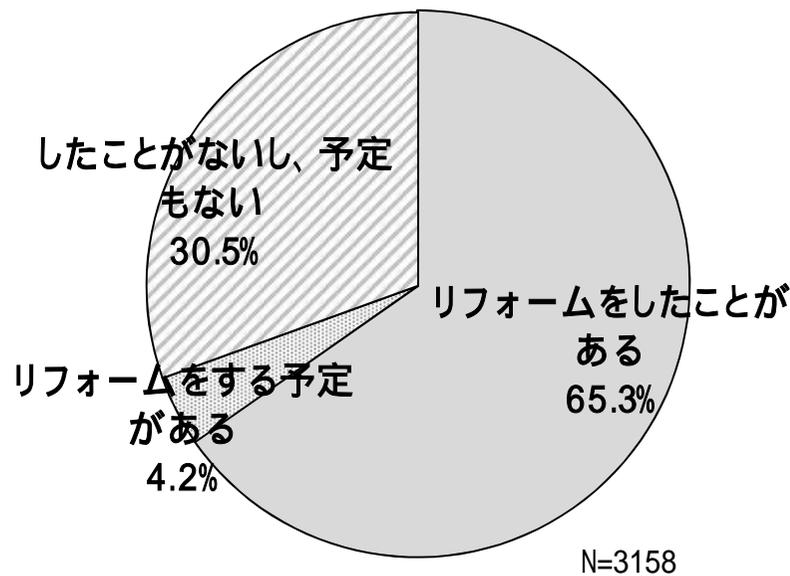
今の住まいや住まいの場所を選んだ理由



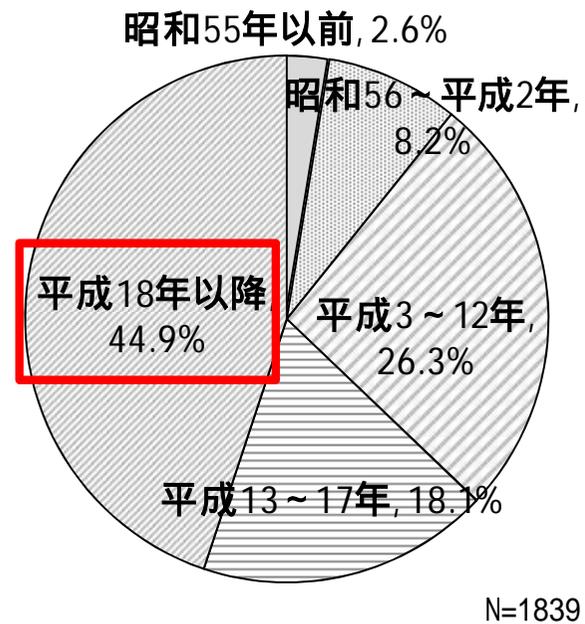
N=3264

- リフォームを実施したことがあるのは全体の約6割。
- 3割が「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45%程度を占めている。

リフォームの実施の有無



実施した時期・実施予定の時期

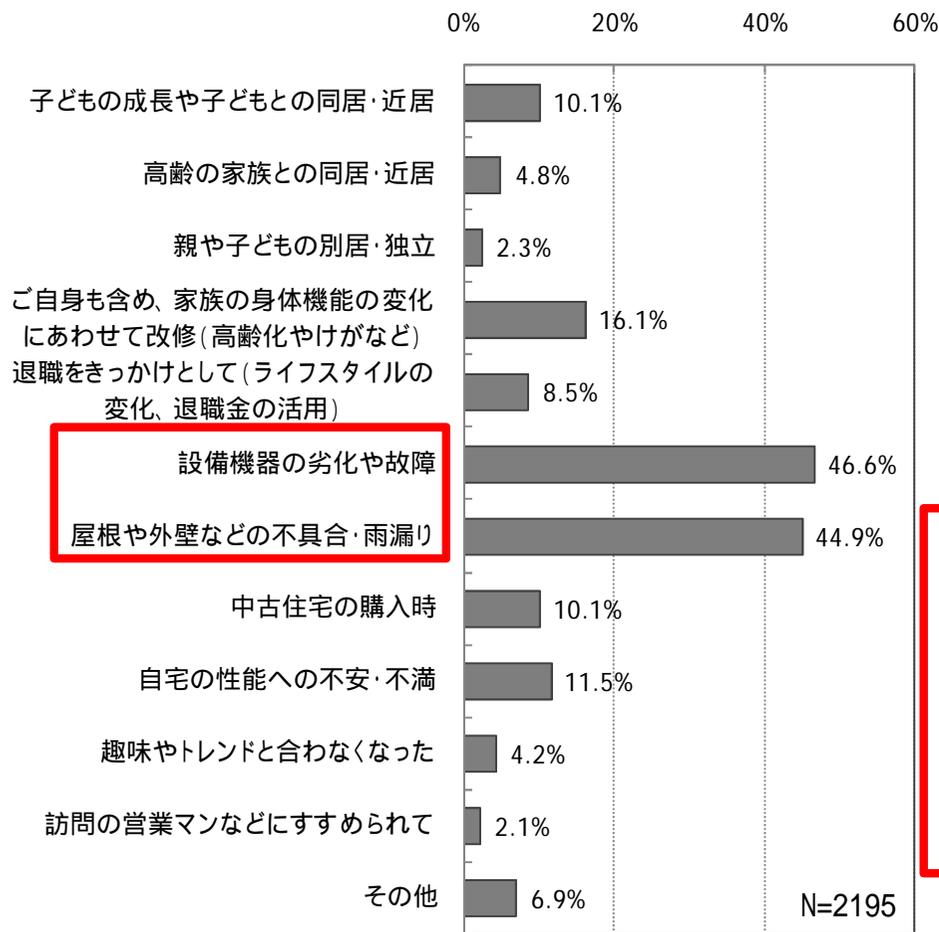


# 4 多田GH住民アンケート

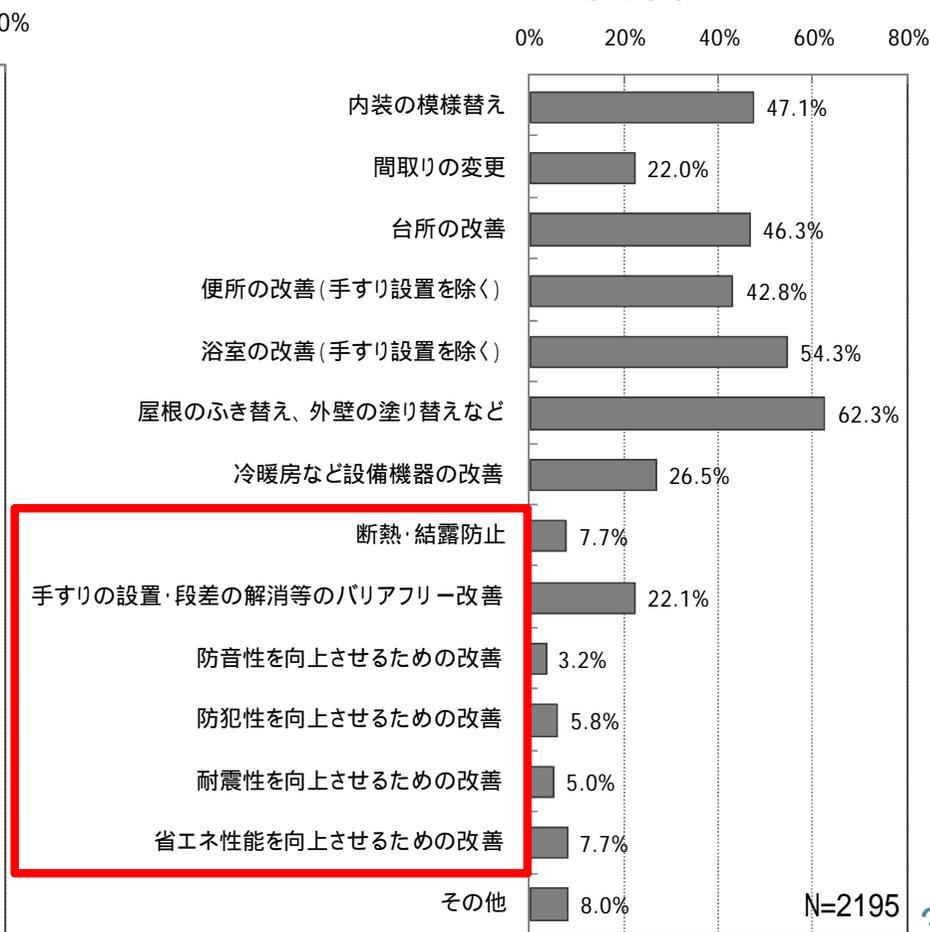
# リフォームの実施について

- 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



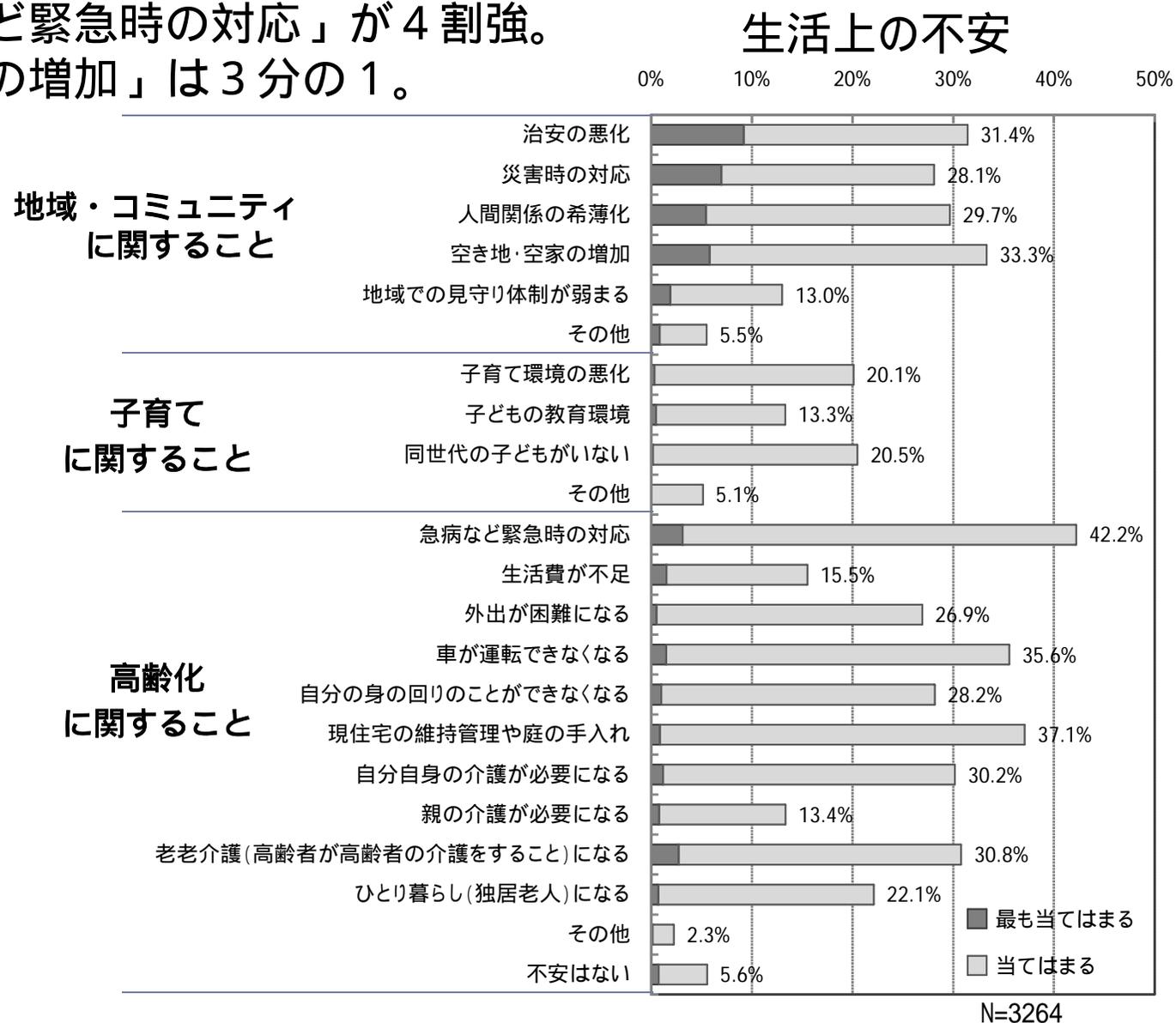
### リフォームの内容



## 4 多田GH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。
- 「空き地・空家の増加」は3分の1。

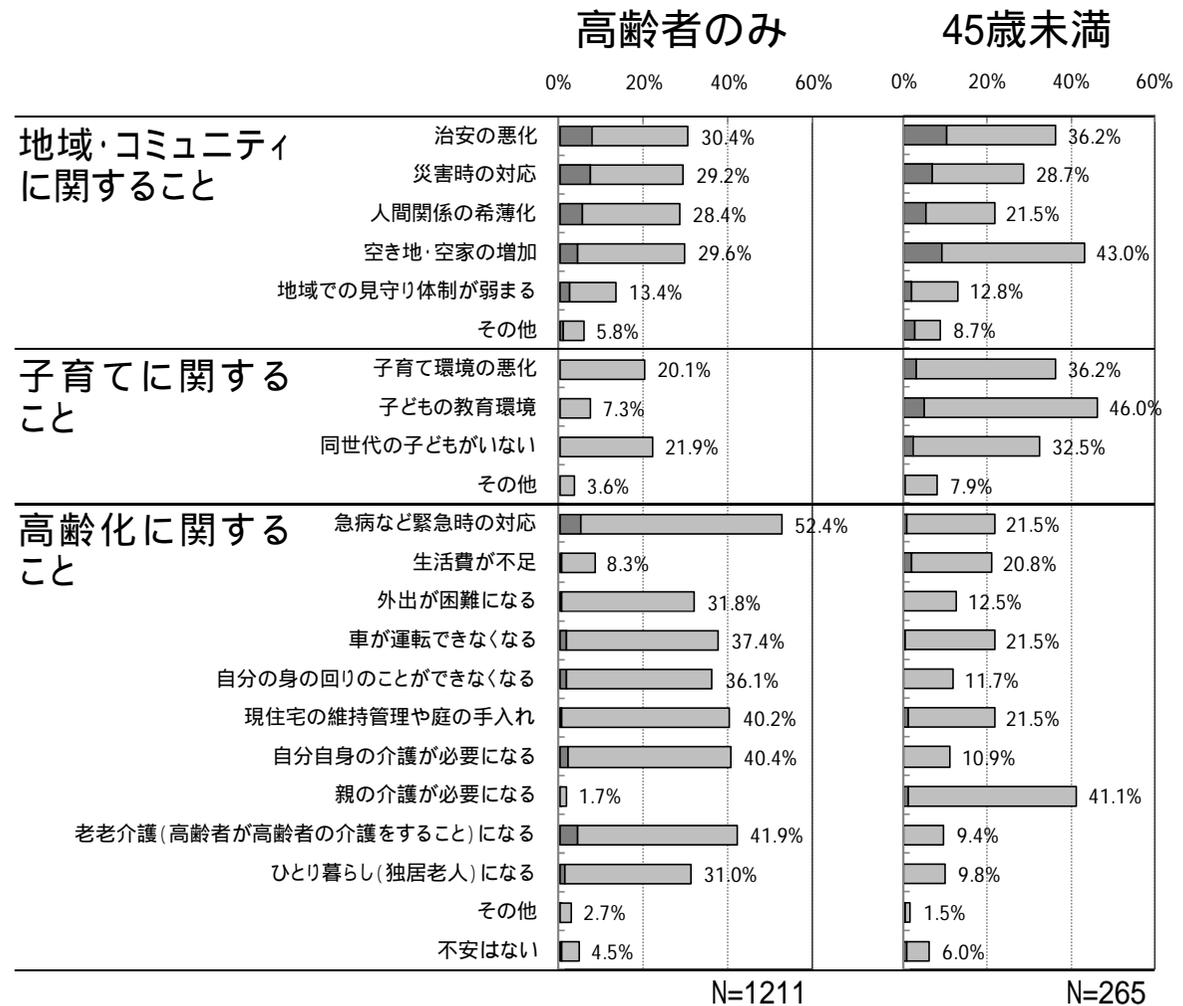


## 4 多田GH住民アンケート

## 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41.9%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なり、「子どもの教育環境」が46.0%と最も多い。また、高齢者のみ世帯に比べて、「空き地・空家の増加」「治安の悪化」といった地域・コミュニティに関する内容が多くなっている。

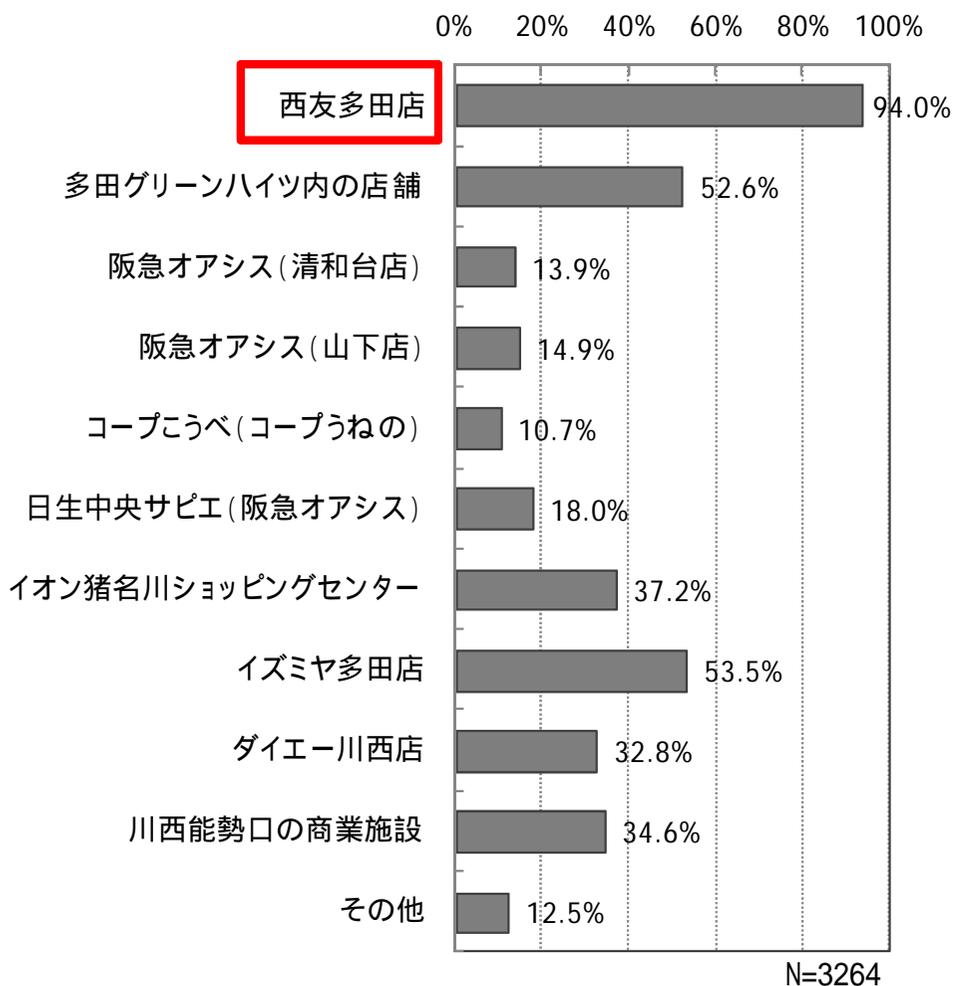


# 4 多田GH住民アンケート

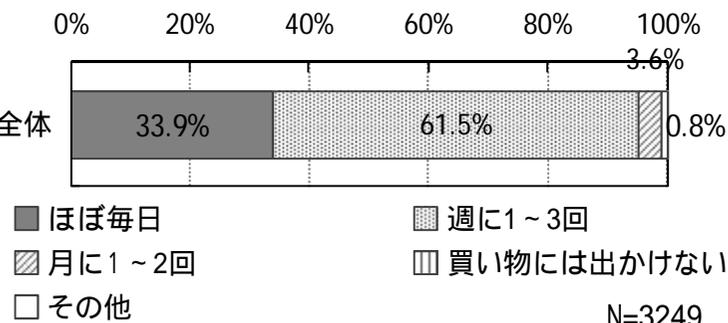
## 日常の買い物について

- 日常の買い物場所で最も多いのは、「西友多田店」(94.0%)。
- 交通手段としては、自家用車が7割、徒歩が6割弱。

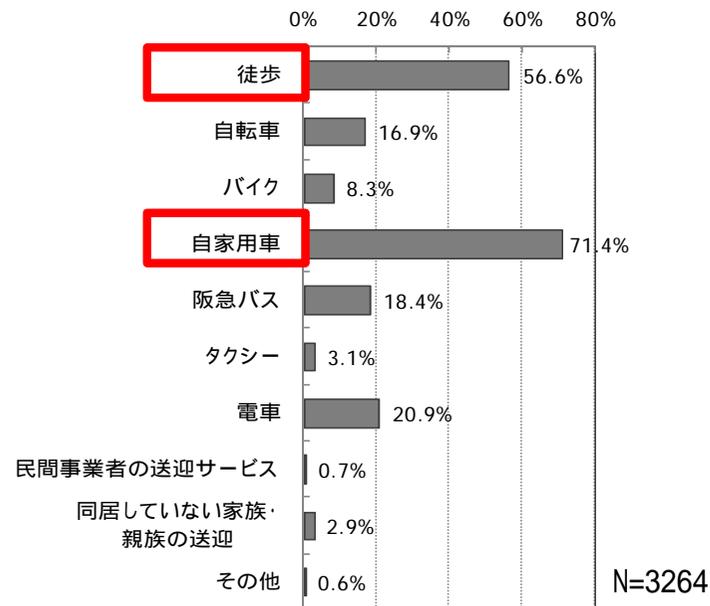
### 日常の買い物場所



### 買い物の頻度



### 行き方(交通手段)

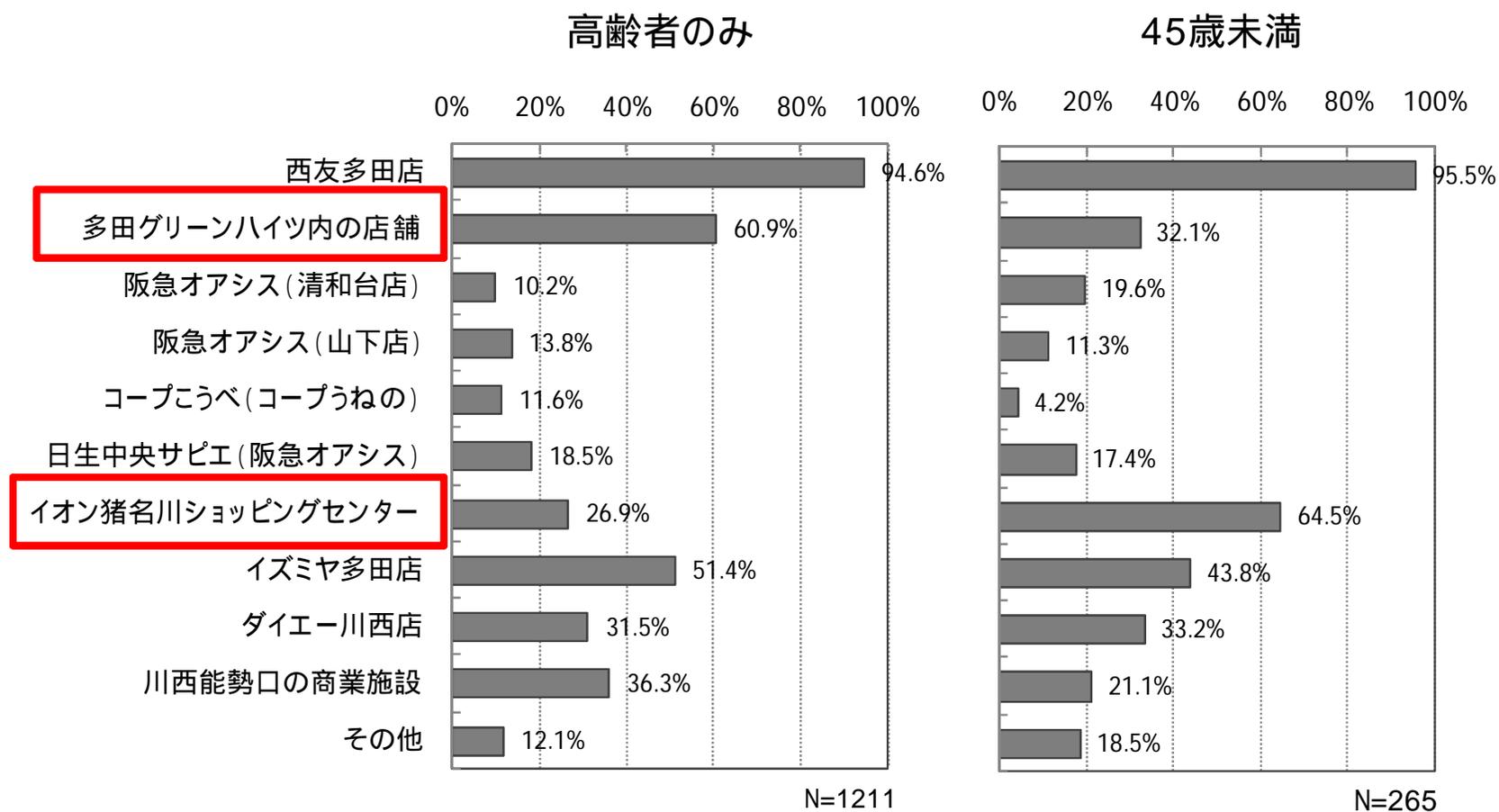


## 4 多田GH住民アンケート

## 日常の買い物について

- 高齢者のみ世帯では、「多田グリーンハイツ内の店舗」は60.9%であるのに対し、世帯主年齢45歳未満の世帯では32.1%。
- 一方、「イオン猪名川SC」は高齢者のみ世帯では26.9%、45歳未満世帯では64.5%。

### 日常の買い物場所

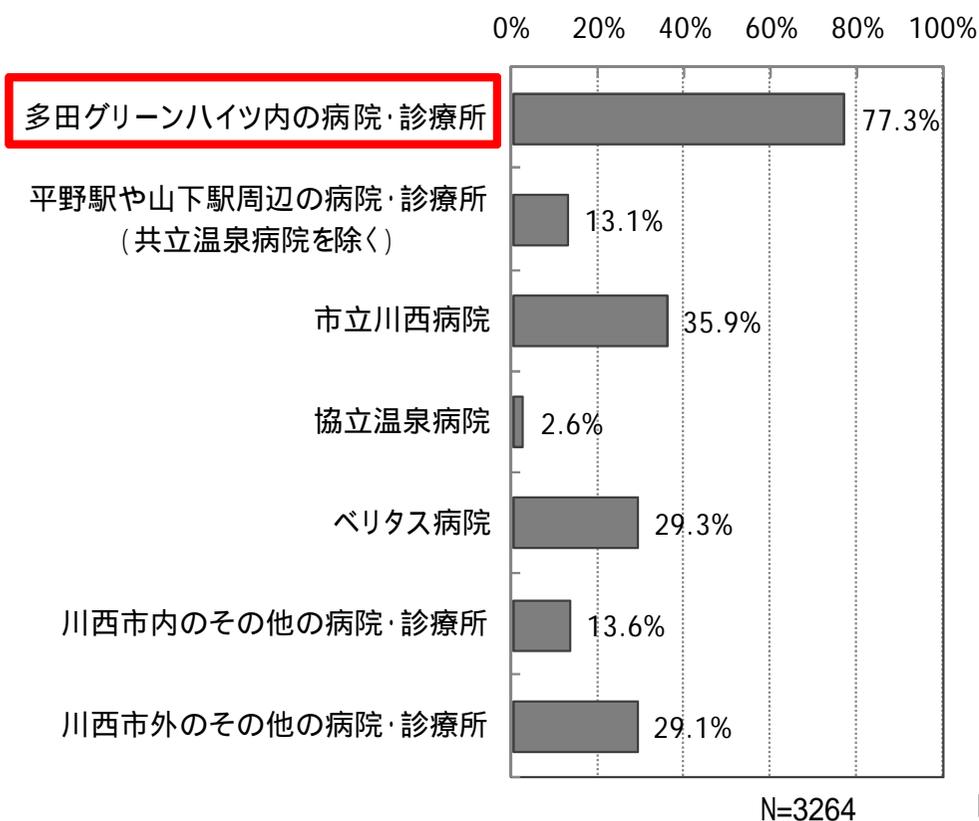


# 4 多田GH住民アンケート

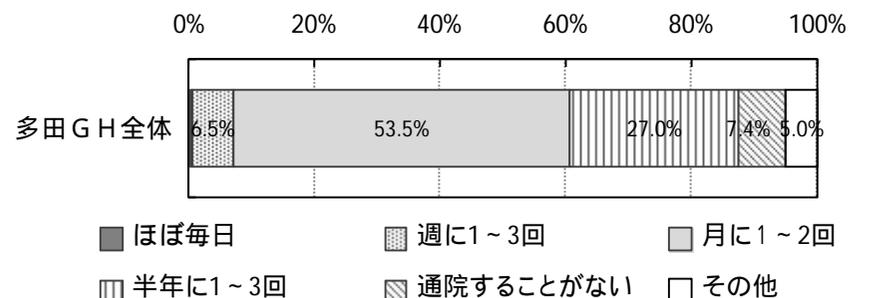
## 通院について

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

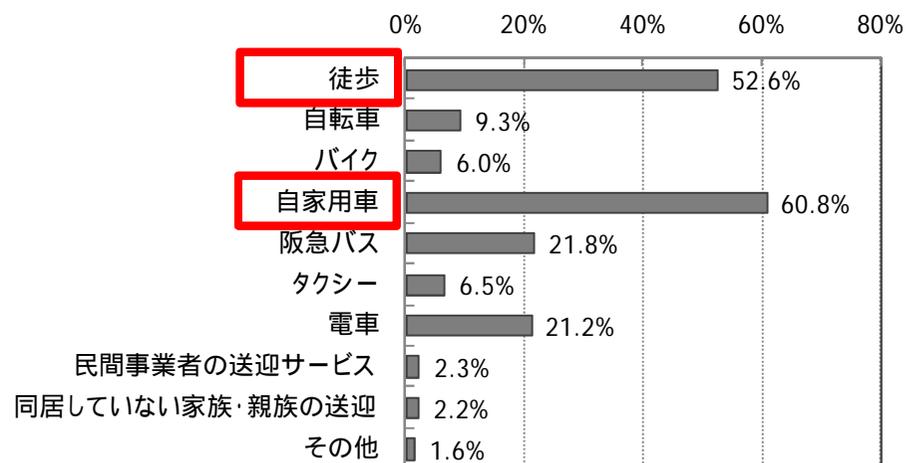
### 通院する病院・診療所



### 通院の頻度



### 行き方(交通手段)

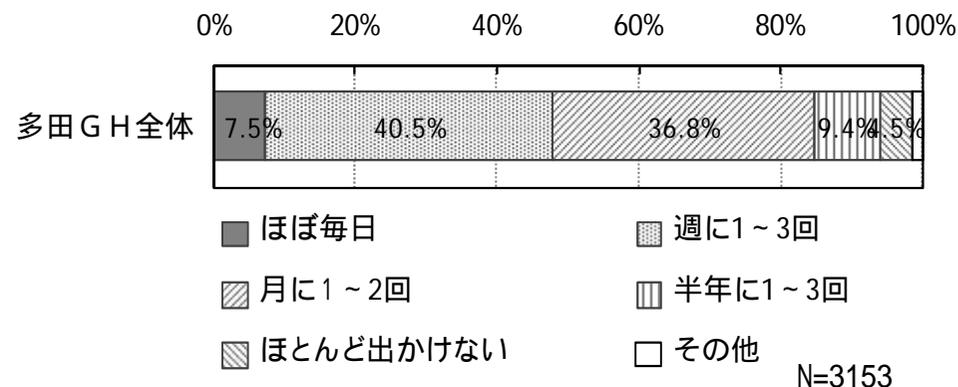


## 4 多田GH住民アンケート

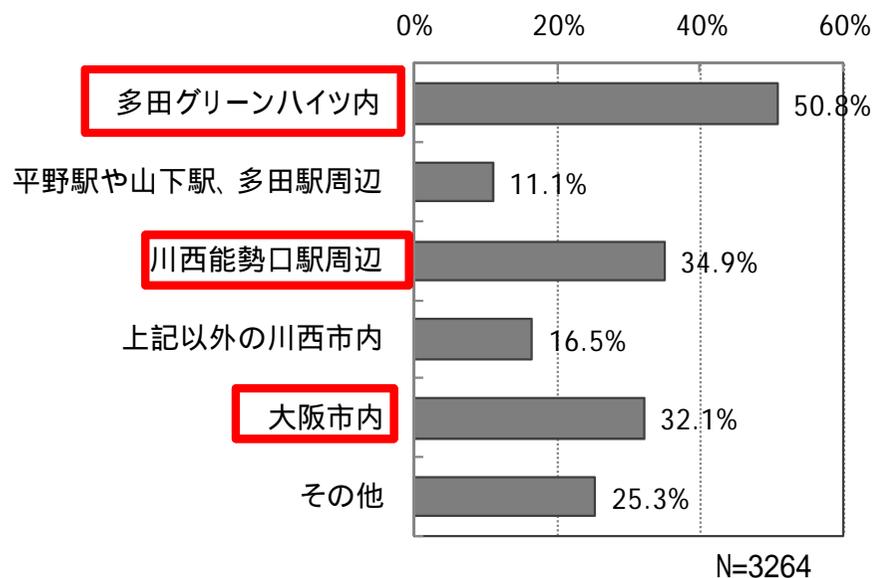
## 余暇活動について

- 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、多田GH内が最も多く半数。次いで、川西能勢口駅周辺、大阪市内が3割強。
- 交通手段は、自家用車が6割弱、電車が5割弱、徒歩が4割弱。

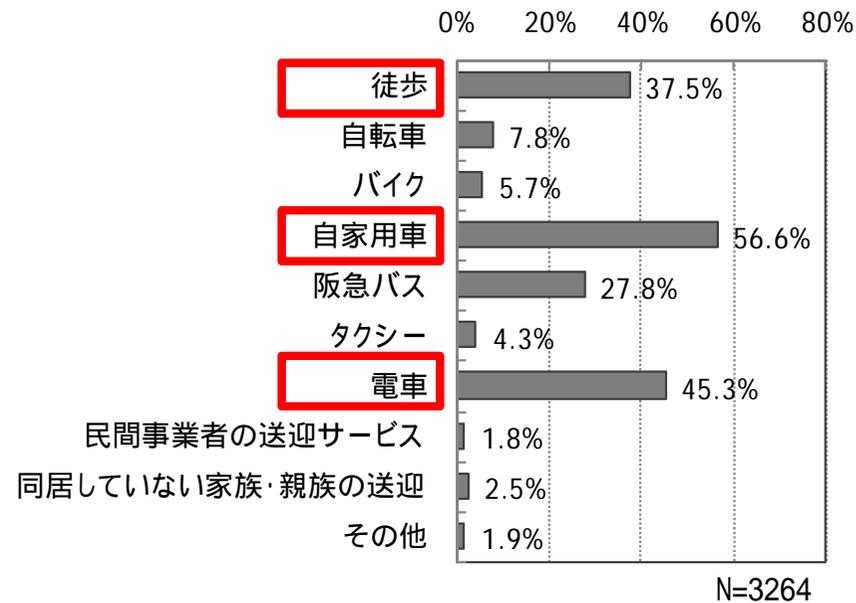
### 余暇活動の頻度



### 余暇活動の行き先



### 行き方(交通手段)

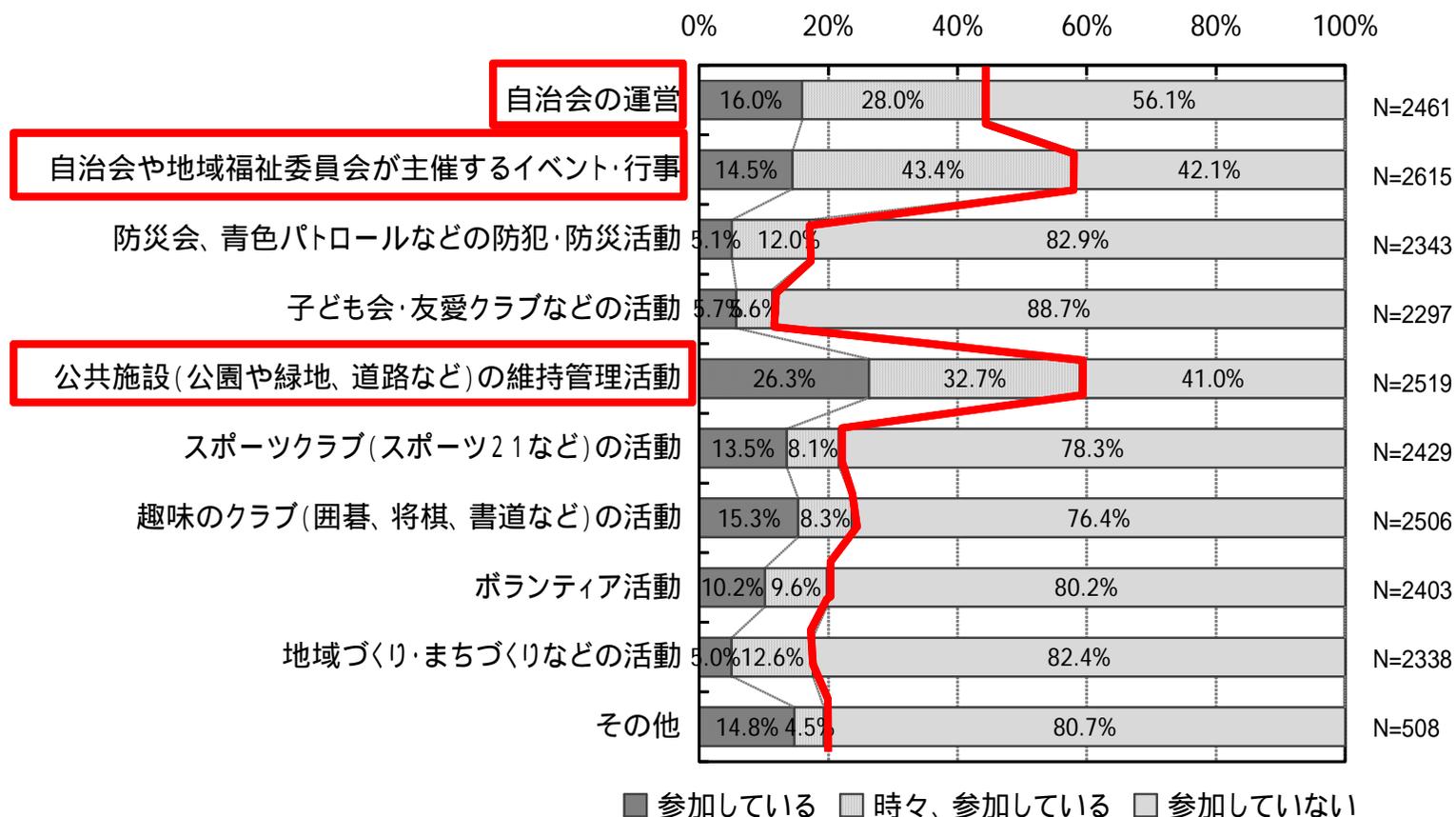


## 4 多田GH住民アンケート

## 地域活動への参加について

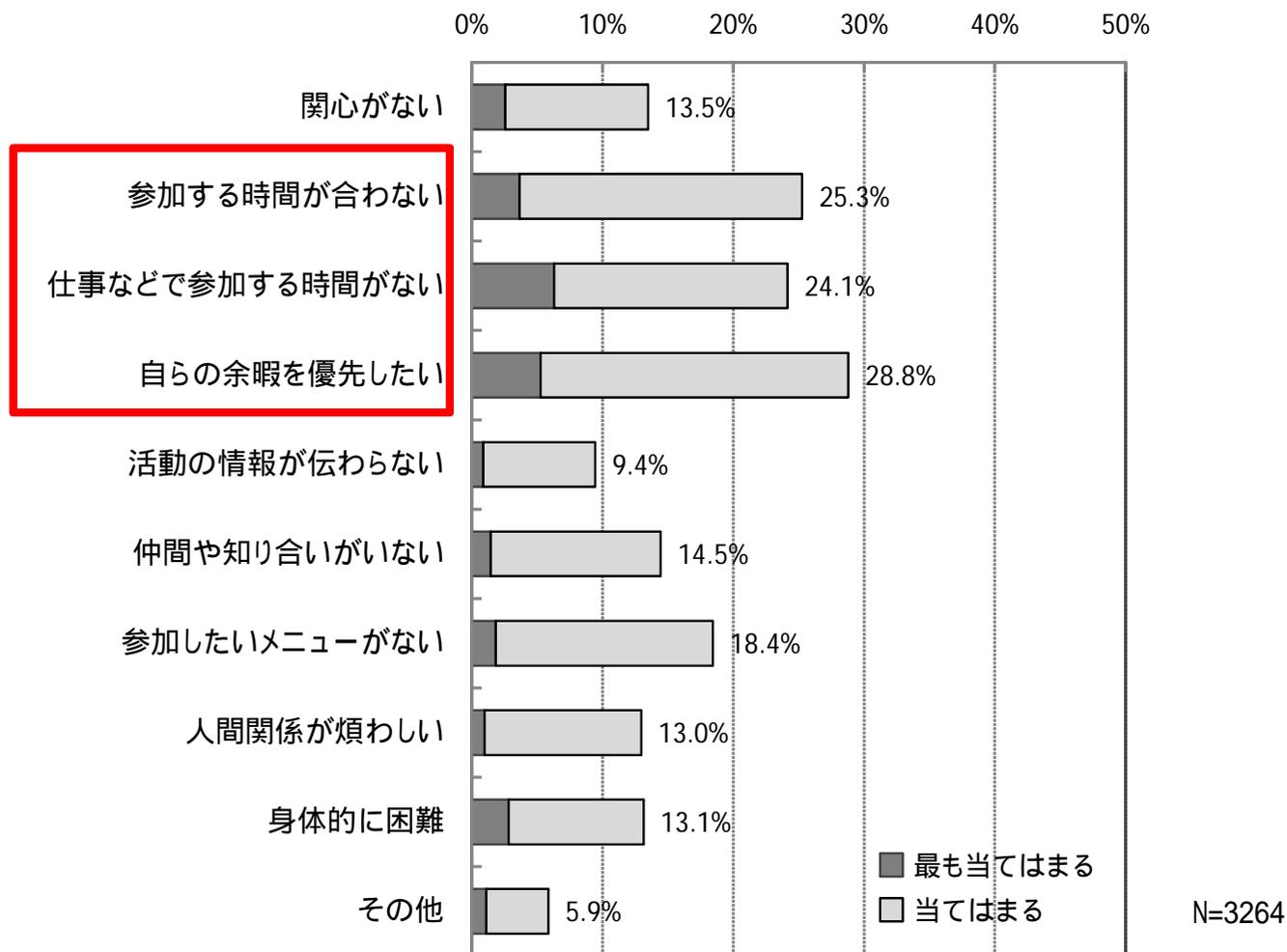
- 地域活動への参加は、「自治会や地域福祉委員会が主催するイベント・行事」「公共施設の維持管理活動」「自治会の運営」の参加率が高い。

地域活動への参加



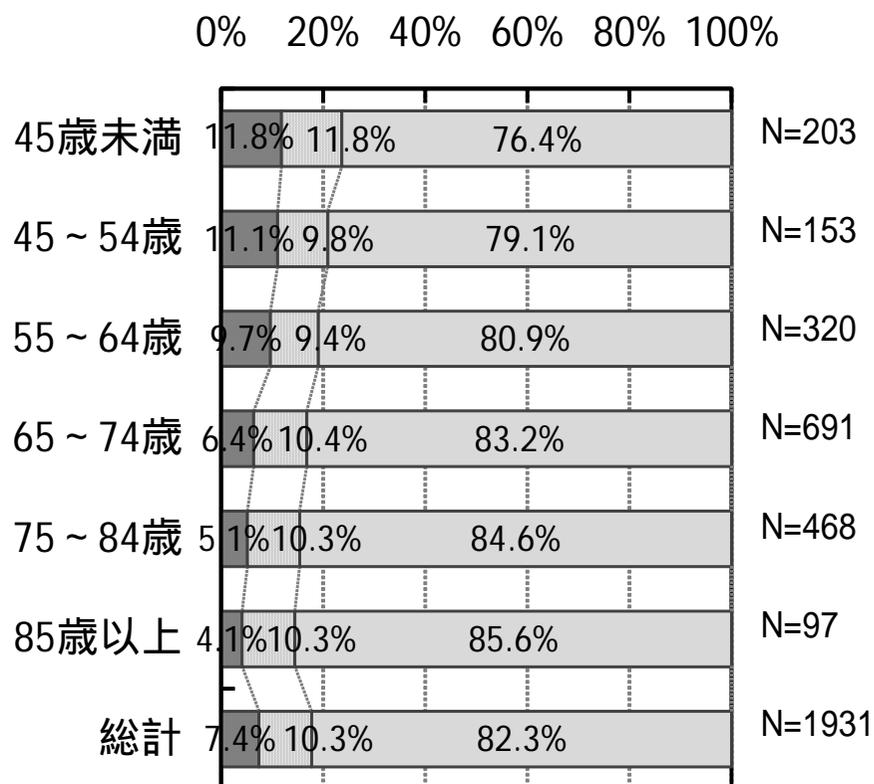
- 参加しにくい理由としては、「時間がない」が多く2～3割。

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45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



実現の課題

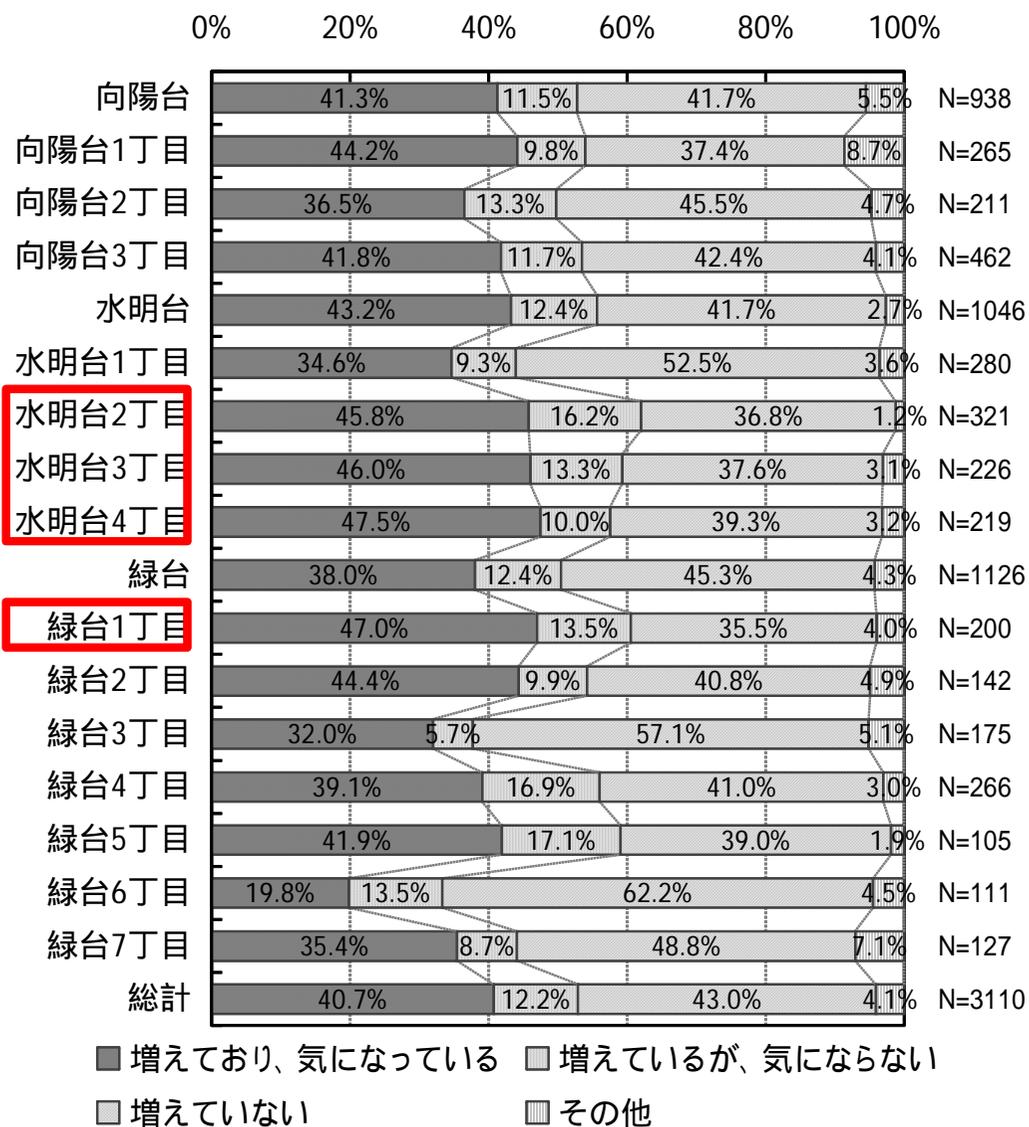
- 資金面
  - 周辺や家族の理解
  - 子育てとの両立
- などが挙げられた。

•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割強。4割が「増えており、気になっている」

•町丁目別にみると、水明台2～4丁目、緑台1丁目で、「増えており、気になっている」が45%を超えるなど、ややばらつきがみられる

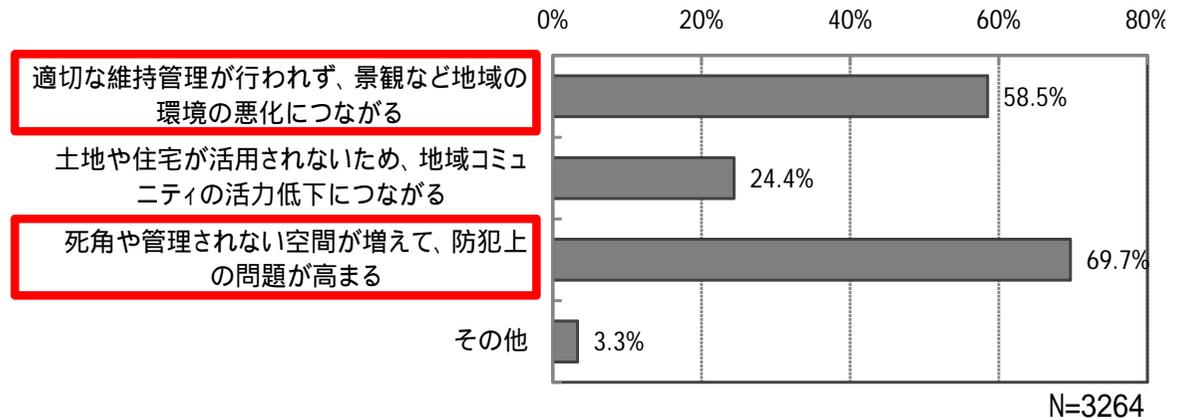
空き地・空家調査結果との相関はあまりみられなかった

### 住まい周辺の空き地・空家の最近の動向

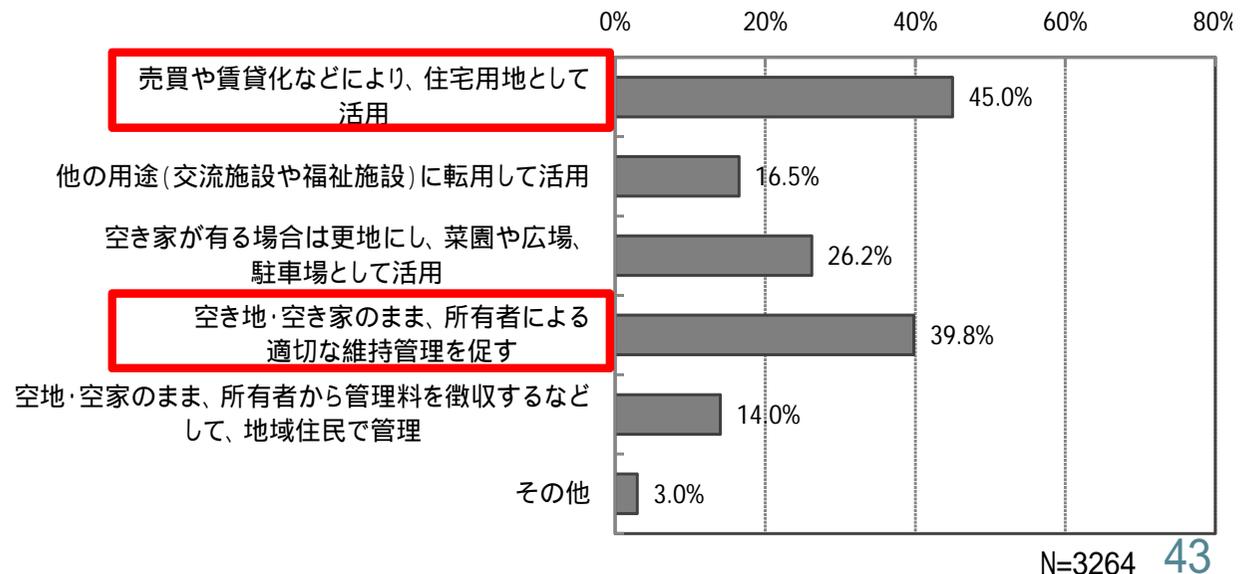


- 空き地・空家の増加によって起こると考える問題は、「防犯上の問題」が7割、「景観など地域の環境の悪化」が6割。
- 今後どうしていくべきかについては、「売買や賃貸化」が4割強、「空き地・空家のまま所有者に適切な維持管理を促す」が4割と多い。

### 空き地・空家の増加によって起こると考える問題

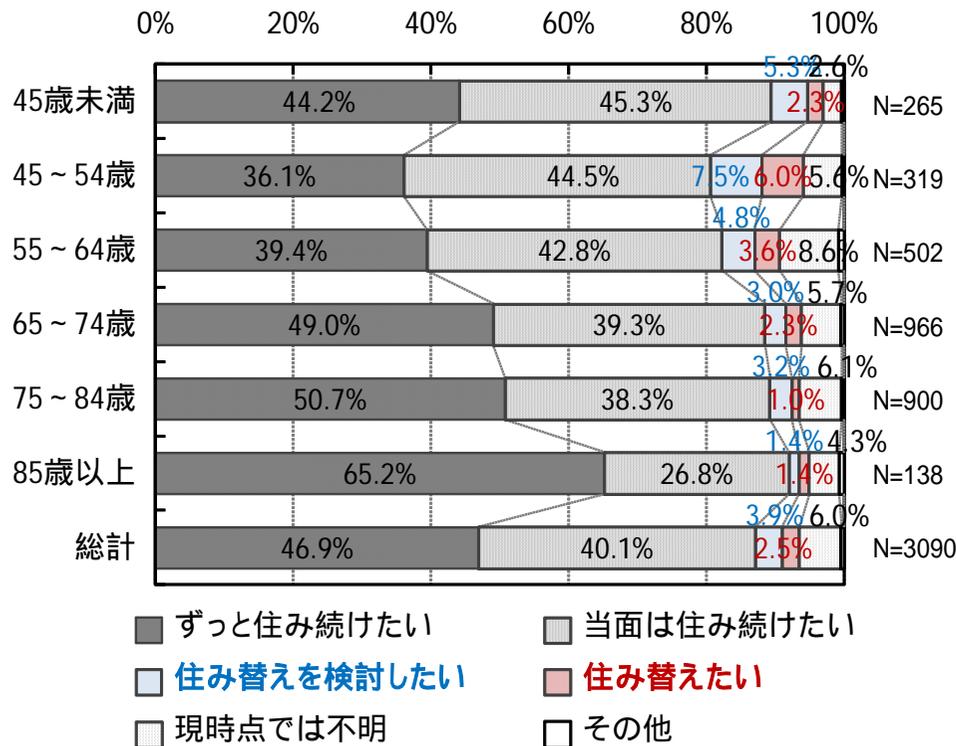


### 空き地・空家を今後どうしていくべきか

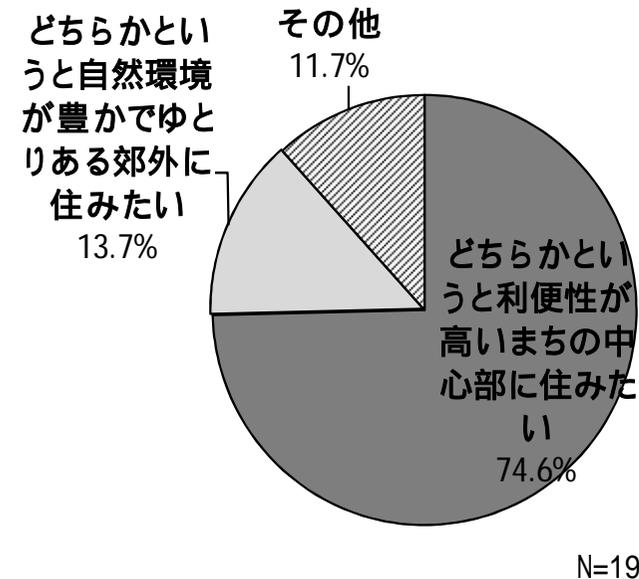


- 定住意向では、全体の5割弱が「ずっと住み続けたい」、4割が「当面は住み続けたい」と回答。
- 「住み替えを検討したい」「住み替えたい」は合わせて6.4%。
- 世帯主年齢別にみると、45～64歳で、やや定住意向が低い。
- 引っ越し先の希望は「利便性の高いまちの中心部」が7割強。

### 定住意向



### 引っ越し先の希望



# 4 多田GH住民アンケート

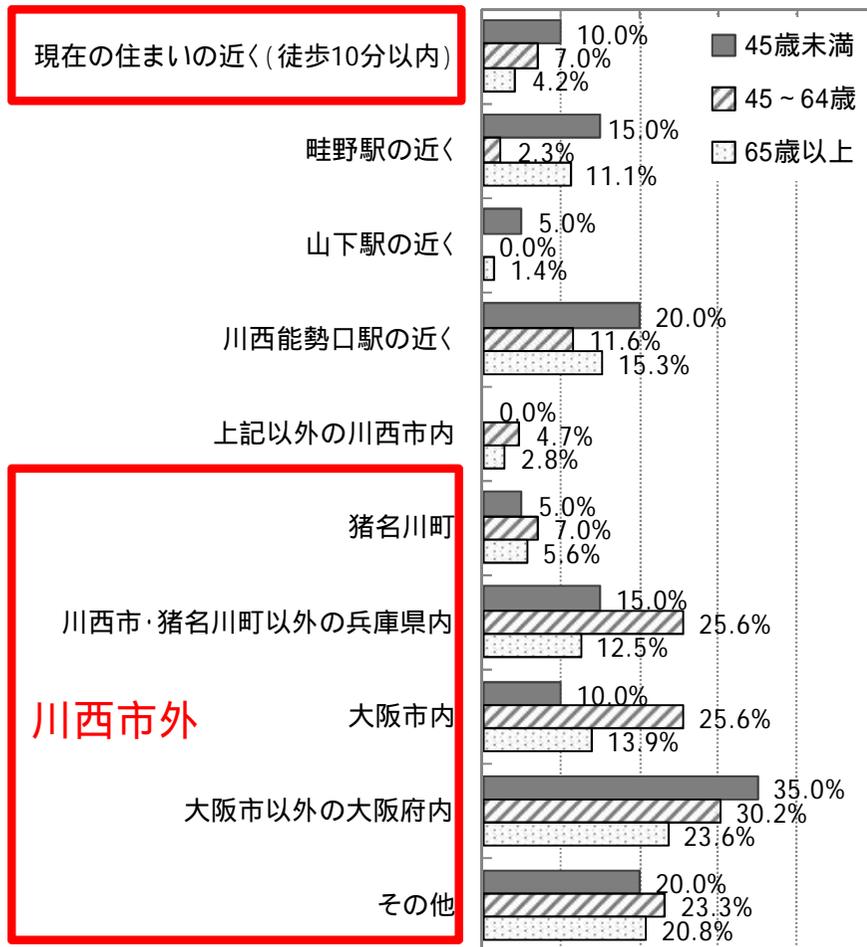
## 住み替えの希望

- 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

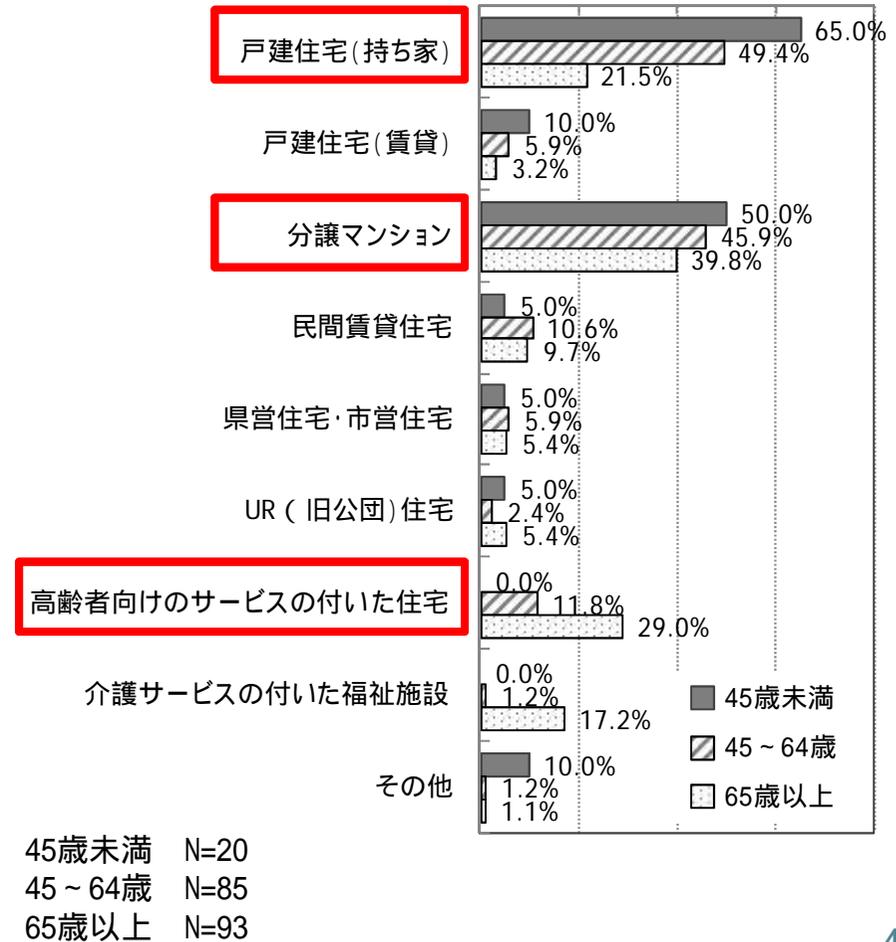
多田GH

0% 10% 20% 30% 40% 50%



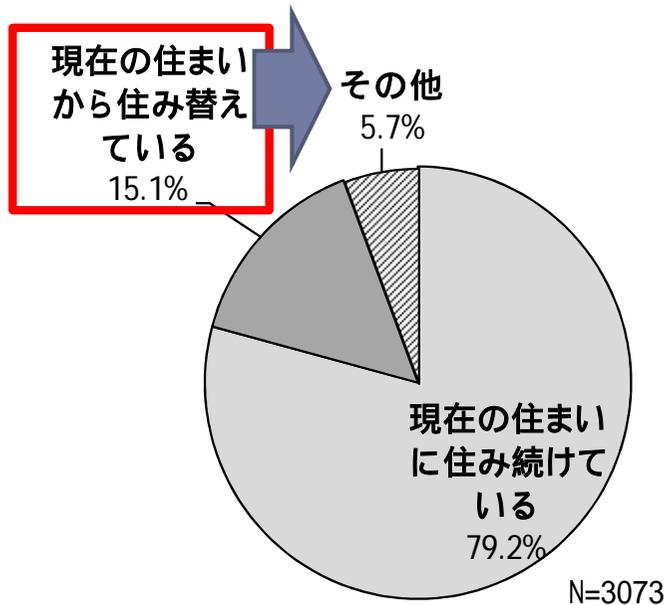
### 住み替える住宅の希望

0% 20% 40% 60% 80%

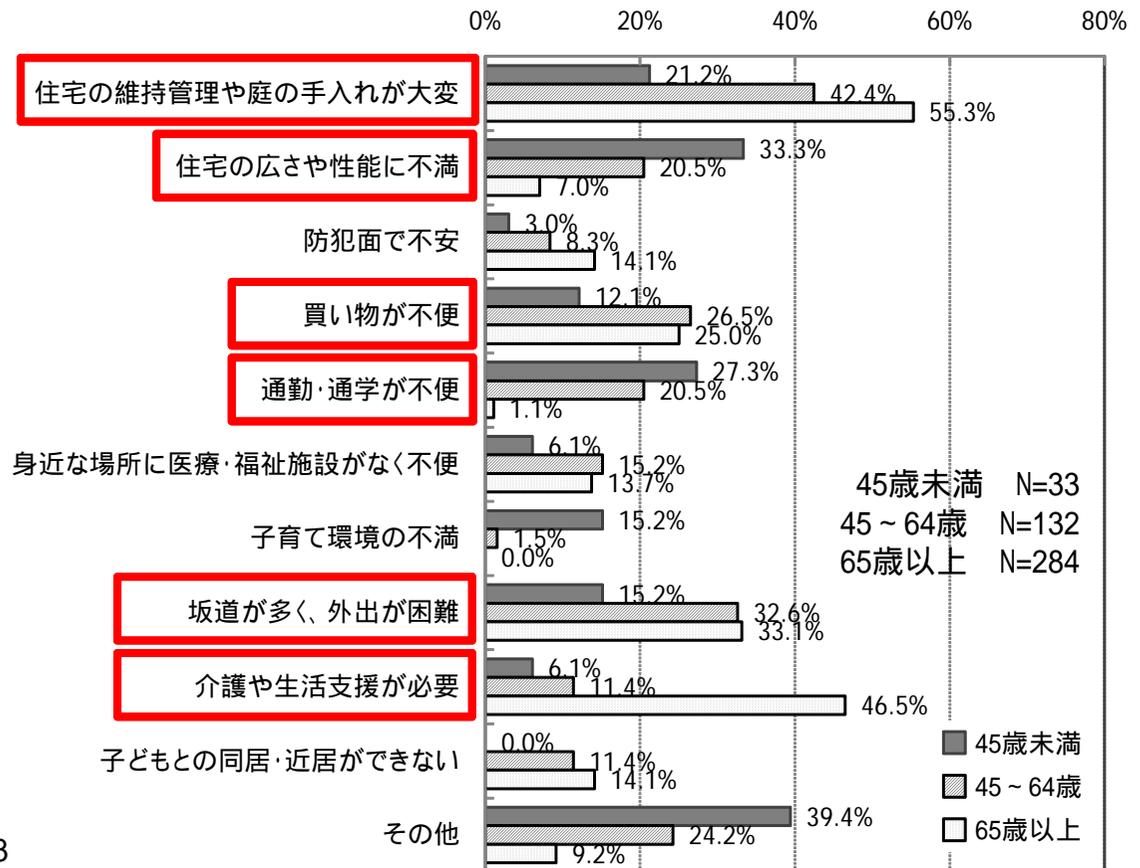


- 10年後に住み替えていると予想するのは全体の約15%。
- 理由としては、45歳未満は「住宅の広さや性能に不満」「通勤・通学が不便」、45歳以上は「住宅の維持管理や庭の手入れが大変」「坂道が多く外出が困難」「買い物が不便」、65歳以上は「介護や生活支援が必要」の割合がそれぞれ高い。

### 将来(10年後)の住み続けの予想

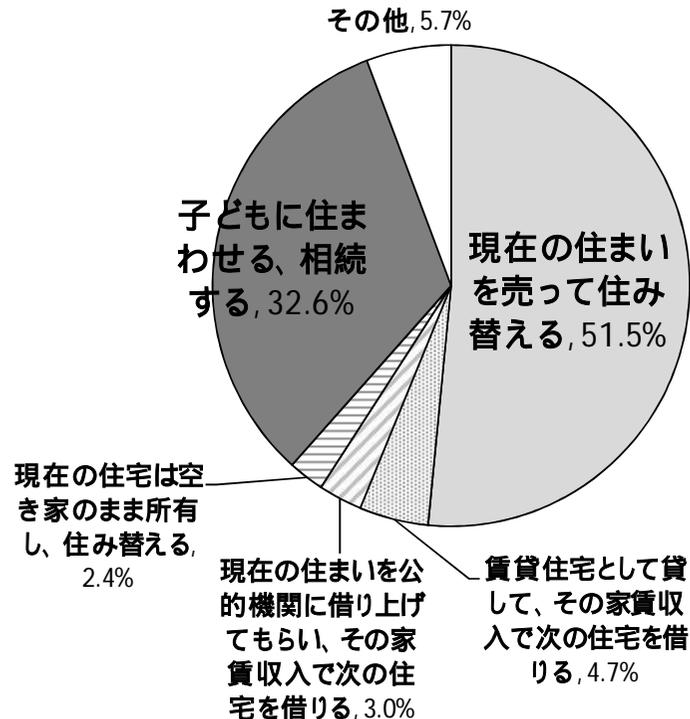


### 住み替えている理由



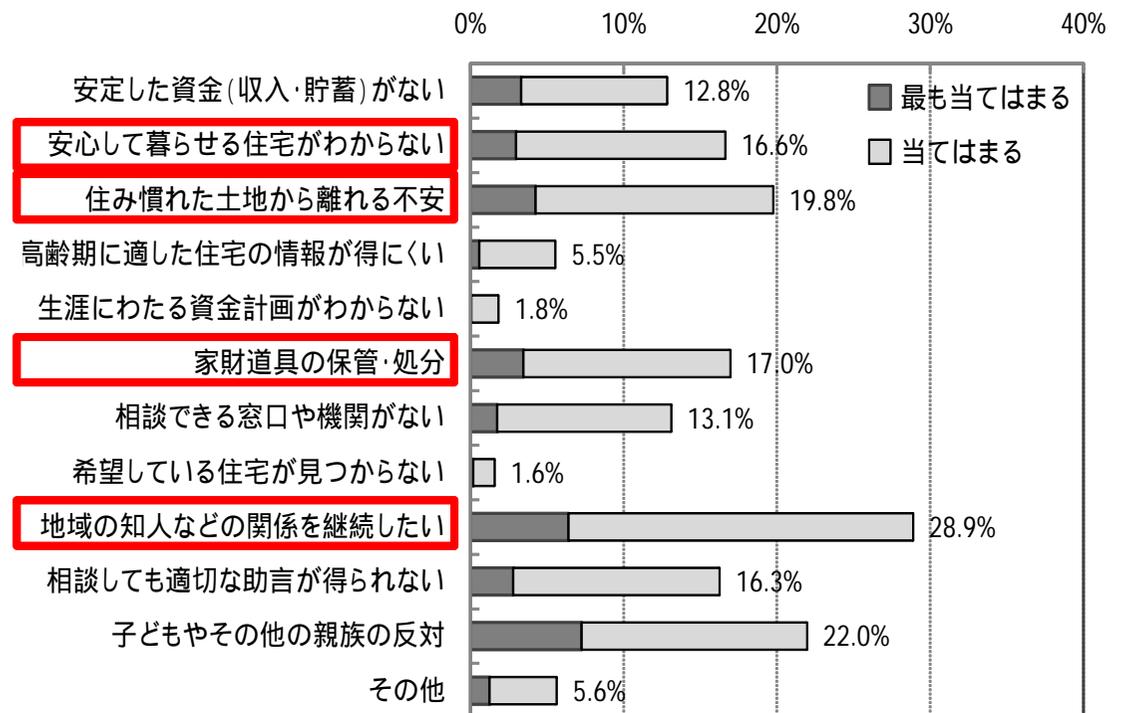
- 住み続けが困難になった場合の住まいの活用については、半数が「現在の住まいを売って住み替え」。3割強が「子どもに相続」。「賃貸として貸す」(4.7%)「公的機関に借上げてもらう」(3.0%)は少ない。
- 住み替える際の課題で「あてはまる」が最も多いのは、「地域の知人などの関係を継続させたい」。次いで、「住み慣れた土地から離れる不安」、「安心して暮らせる住宅がわからない」、「家財道具の保管・処分」

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=3009

住み替える際の課題

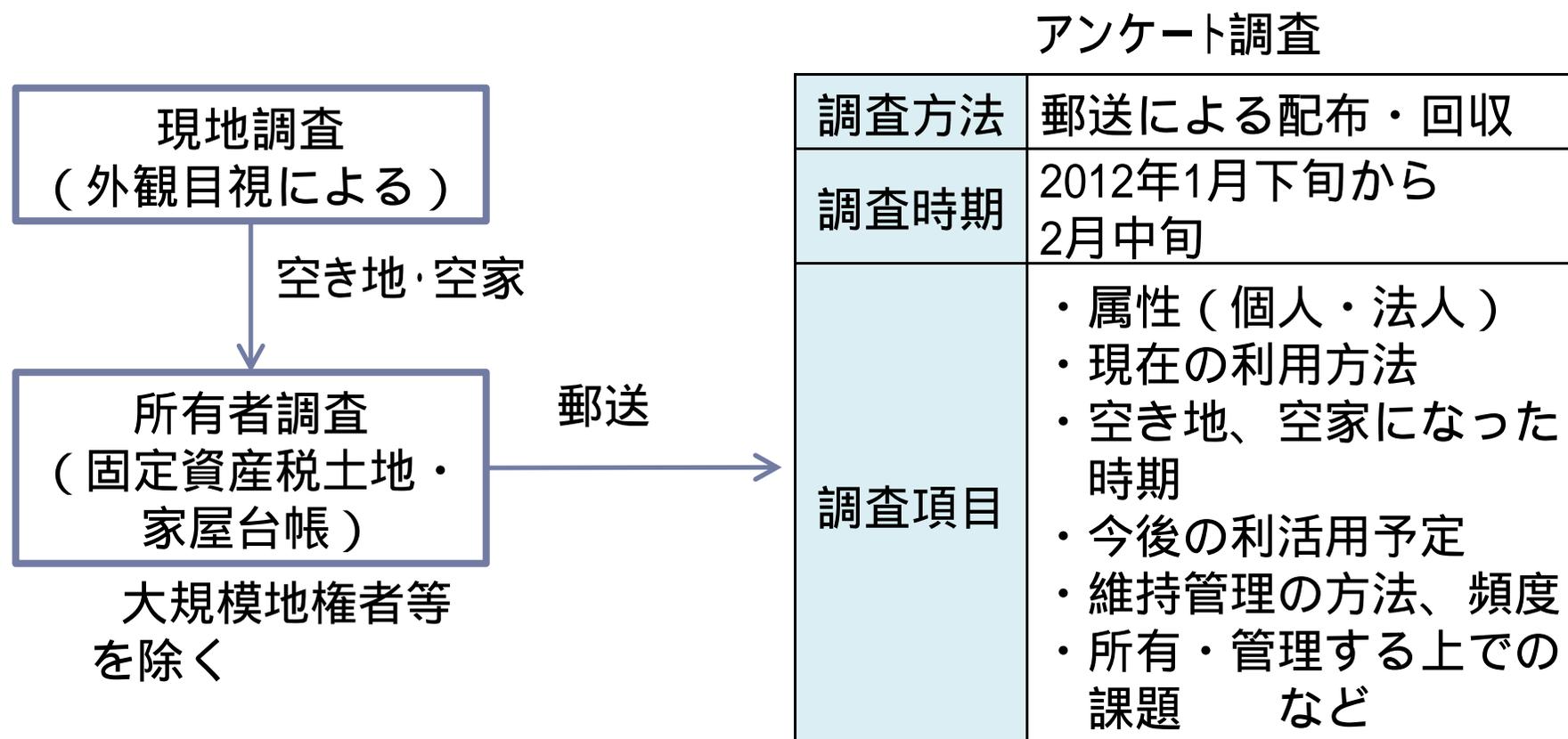


N=3264 47

## 5 多田GH 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 252区画 のうち、複数区画の所有者が6.0%（区画数ベース）、一区画所有者は94.0%。
- 一区画を所有のうち個人は全体の9割で、そのうち市内と県外の所有者が、それぞれ3割強。

### 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	226	80	51	94	1	10	1	237
	89.7%	31.9%	20.2%	37.3%	0.4%	4.0%	0.4%	94.0%
複数区画 所有	11	8	0	3	0	2	2	15
	4.4%	3.2%	0.0%	1.2%	0.0%	0.8%	0.8%	6.0%
総計	237	88	51	97	1	12	3	252
	94.0%	34.9%	20.2%	38.5%	0.4%	4.7%	1.2%	100.0%

向陽台で1件 台帳で見つからなかった空き地あり

## アンケート配布回収状況

- 活用予定地や宛先の住所が旧住所で不明などを除き、アンケートを送付した223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176件、回収数は96票、回収率は54.5%。

## 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
252	223	47	176	96	54.5%	2	94

### 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94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（30件 / 94件 ...32%）

#### モデルケースB：

個人所有者で、相続により取得（20件 / 94件...21%）

#### モデルケースC：

個人所有者で、事業用用地として使用するため取得（9件 / 94件...10%）

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、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（30件 / 94件 ...32%）

#### 現在の利用状況

「月極や時間貸し駐車場」 17件  
「特に何の用途にも利用していない」 5件

#### 今後の活用希望（複数回答）

「月極や時間貸し駐車場」 11件  
「自ら又は家族等の住宅用地」 9件  
「特に考えていない」 7件

#### 維持管理状況

「管理人や管理業者に委託して定期的に実施」 14件  
「管理の頻度は半年に1～数回程度」 10件

## 5 多田GH 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（20件 / 94件...21%）

#### → 現在の利用状況

「月極や時間貸し駐車場」14件  
「特に何の用途にも利用して  
いない」4件

#### → 今後の活用希望

「月極や時間貸し駐車場」8件  
「特に何も考えていない」7件  
「売却希望」3件

### モデルケースC：

個人所有者で、事業用用地として使用するため取得（9件 / 94件...10%）

#### → 現在の利用状況

「月極や時間貸し駐車場」6件  
「その他」（参拝者や客、営  
業用の駐車場として利用）3件  
**すべて駐車場利用**

#### → 今後の活用希望

「月極や時間貸し駐車場」6件  
「その他」（現状維持）2件  
「特に考えていない」1件  
**駐車場利用が多い**

### 空き地を所有・管理する上での課題

	固定資産税の支払い	自治会費の支払い	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	無記入	合計
ケースA 住宅用地として取得	21 70%	1 3%	14 47%	10 33%	0 0%	2 7%	1 3%	0 0%	0 0%	0 0%	10 33%	2 7%	30 100%
ケースB 相続により取得	13 65%	1 5%	13 65%	4 20%	1 5%	2 10%	1 5%	0 0%	1 5%	0 0%	2 10%	0 0%	20 100%
ケースC 事業用地として取得	2 22%	0 0%	0 0%	2 22%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	5 56%	1 11%	9 100%
多田GH合計	53 56%	2 2%	38 40%	18 19%	1 1%	7 7%	2 2%	1 1%	4 4%	1 1%	25 27%	9 10%	94 100%

- ・「固定資産税の支払い」が全体の6割弱。
- ・次いで「維持管理の手間や費用」が4割。  
特に相続で取得したケースBでは7割弱と高い。

## 5 多田GH 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98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割以上を占める。
- 全体の6割以上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	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	94 95.9%	62 63.3%	6 6.1%	26 26.5%	0 0.0%	4 4.1%	98 100%
複数戸所有	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
総計	94 95.9%	62 63.3%	6 6.1%	26 26.5%	0 0.0%	4 4.1%	98 100%

水明台で1件 台帳で見つからなかった空き地あり

## 5 多田GH 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

- 台帳不明のものや県所有、非住宅（テナント）などを除き、アンケートを送付した97件のうち、「宛先不明」が35件（36.1%）あった。
- 「宛先不明」を除いたアンケートの発送数は62件、回収数は29票、回収率は46.8%（うち、空家27票、空家・空き店舗（併用住宅）2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	95	93	35	58	27	46.6%
空き店舗	4	4	0	4	2	50.0%
合計	99	97	35	62	29	46.8%

### 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27票のうち、「自ら又は家族、賃借人が住んでいる」と8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。（11件 / 19件...58%）

#### → 現在の利用状況

「長期不在のまま放置」4件  
「倉庫・物置として積極的に活用」3件

#### → 空家になったきっかけ

「別の住居へ転居」7件  
理由は「入院・福祉施設への入所」「親・子との同居」等各1件  
「相続により取得したが入居していない」2件

#### → 空家になった時期

「昭和46～55年」1件  
「昭和56～平成2年」1件 } 近年の空家化  
「平成18～22年」4件 } が多い  
「平成23年以降」4件 }

**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

「自ら又は家族が定期的に見回り」6件、  
「自ら又は家族が必要に応じて適宜見回り」4件

管理の頻度は、

「月に1～数回程度」3件、「年に1～数回程度」3件

### → 入居者募集等のための改善の実施

「行う予定がない」10件 / 11件

### → 今後5年間の活用について

「現在と同じ利用方法を継続」（倉庫・物置3件、長期不在のまま放置3件を含む）8件、「自己利用」1件であったが、「自治体等と連携してコミュニティの活用に使いたい」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」 13件（68%）

「空き巣・放火など防犯面の不安」 10件（53%）

「固定資産税の支払い」 7件（37%）

「ご近所への迷惑」 5件（26%）

### (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）

### (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。

### (2) 住民アンケート調査から 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4割もあり、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**

- ・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。