

(1) 現地外観調査 (本編 P.7-12)

調査対象地区選定について (本編 P.7-8)

- ・小学校区単位 (12 小学校区) を対象
- ・対象地区については国勢調査における小地域単位
- ・水道閉栓率が高く、空き家が集中していると想定される地区、高齢化率が高く、将来的な空き家の増加が懸念される地区から選定

本市では空家等実態調査を平成 26 年度にも実施しており、その調査で実施済みの「多田グリーンハイツ」「大和」「清和台」の3団地(小学校区では、緑台、陽明、清和台、清和台南、牧の台)については、本調査の対象から除外している

調査地区選定のフロー

1. 小学校区内において高齢化率 (30%以上)、水道閉栓率 (10%以上) の町丁目を抽出 (小学校区ごとに 100 サンプル程度を選定)

2. サンプルが 100 に満たない場合

水道閉栓率 10%以上を確保しつつ、高齢化率 30%未満の町丁目において高齢化率が高い町丁目から順に 100 サンプルを超えるまで抽出

【抽出数 797 件】

(久代、加茂、桜が丘、明峰、多田、多田東、東谷学区)

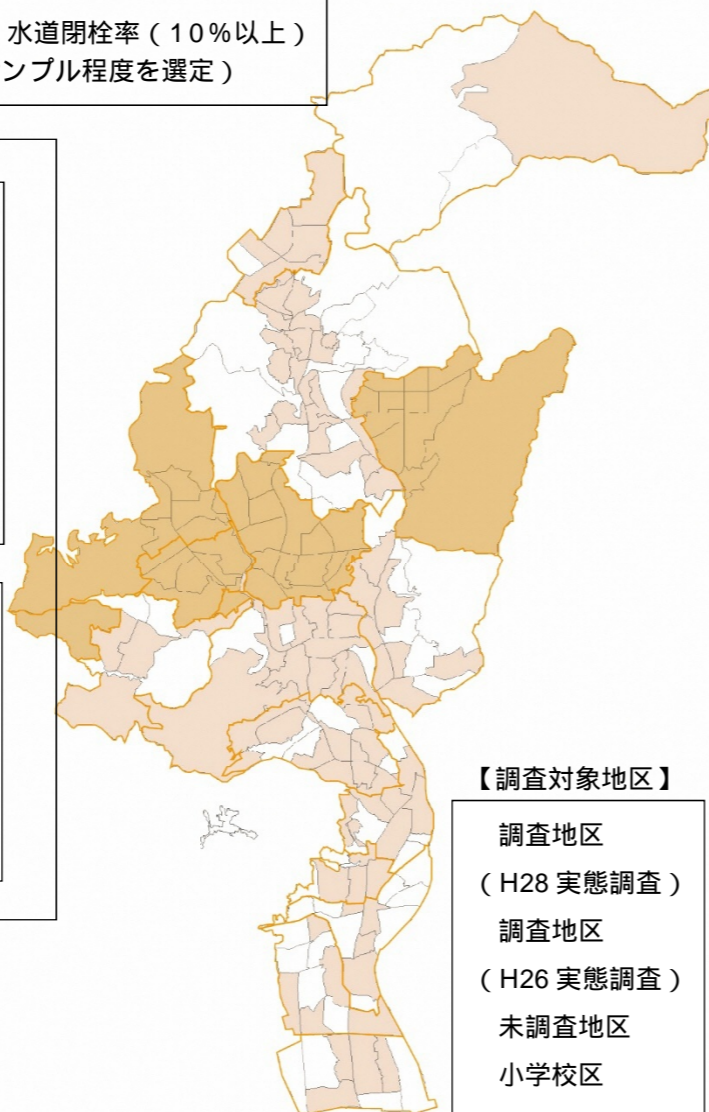
3. サンプルが 100 を超過する場合

同じ学区内に 2 つ以上の調査地区が抽出されている場合は、より高齢化率が高い町丁目をサンプルとして選定

【抽出数 219 件】

(川西、川西北学区)

選定結果: 1,088 件



【調査対象地区】

- 調査地区 (H28 実態調査)
- 調査地区 (H26 実態調査)
- 未調査地区
- 小学校区

現地外観調査内容について

- ・外観から目視により調査し、不動産広告、電気・ガスメータ郵便受け、表札、人の気配等の判断基準より空き家を推定
- ・抽出調査による実数値
- ・調査対象は一戸建、長屋建
- ・空家率の分母は 33,553 戸 (調査地区における戸建等戸数)

参考 平成 25 年度 住宅土地統計調査

- ・標本調査による推計値
- ・調査対象は一戸建、長屋建、共同住宅
- ・空家率の分母は 73,150 戸 (住宅総数)

空き家と推定された件数 470 (H26 調査では 650) 2つの調査を合わせた空家率は 3.3%

(1) 現地外観調査 (本編 P.7-12)

調査結果について (本編 P9-11)

- ・空き家と推定された 470 件について、目視により建物の用途、構造、階数、管理状況等に関する調査を実施

空き家の管理状況 (調査結果より一部抜粋)

内容	件数	割合
空き家数	470	100%
屋根の破損 (穴開き・波打ち)	1	0.2%
軒の破損 (崩落)	8	1.7%
外壁の破損 (下地露出、穴開きあり)	1	0.2%
外壁、屋根材等落下の恐れ (著しく損傷)	1	0.2%
衛生の状況 (ごみの放置、放棄)	40	8.5%
外壁及び開口部 (侵入可能な亀裂)	1	0.2%
塀・柵等の破損 (侵入不可能な亀裂)	4	0.9%
窓ガラスの破損 (一部破損あり)	9	1.9%
建築物の外観 (著しい汚損等あり)	2	0.4%
足場・資材等あり (景観には影響なし)	2	0.4%
雑草あり (手入れなし・敷地外突出)	7	1.5%
樹木あり (手入れなし・敷地外突出)	54	11.5%

【現地外観調査まとめ】

- ・雑草や樹木の繁茂や、朽ち木などが存在し、近隣住民の日常生活に支障を及ぼすことが懸念される
- ・除却の必要な危険な空き家が、少数であるが存在しており、早急な対応が求められる

(2) 所有者アンケート調査 (本編 P.13-24)

現地調査から空き家と推定された住宅	470 件
アンケートを送付しなかった住宅	186 件
アンケートを送付した住宅	284 件
未到達	101 件
到達したと想定される通数	183 件
回収数	63 件 (34.4%)

差押・長屋 (登記簿情報では所有者の判別が不能) の空き家

【所有者アンケート調査まとめ】

- ・所有者の見つからない空き家がみられる
- ・空き家所有者は所有空き家に対して抱える問題は多岐に渡っている

空き家を管理する上での課題	空き家を賃貸・売却する上での課題	空き家を取り壊さない理由
・管理の作業が大変	・建物の老朽化	・固定資産税が高くなるから
・管理費用の負担が重い	・リフォーム費用が必要	・解体費用をかけたくないから
・空き家を利用する予定がない	・接道状況が悪い	・使い道がないから
・ため管理が無駄になる 等	・交通利便性が悪い 等	・借地の更新費用 等

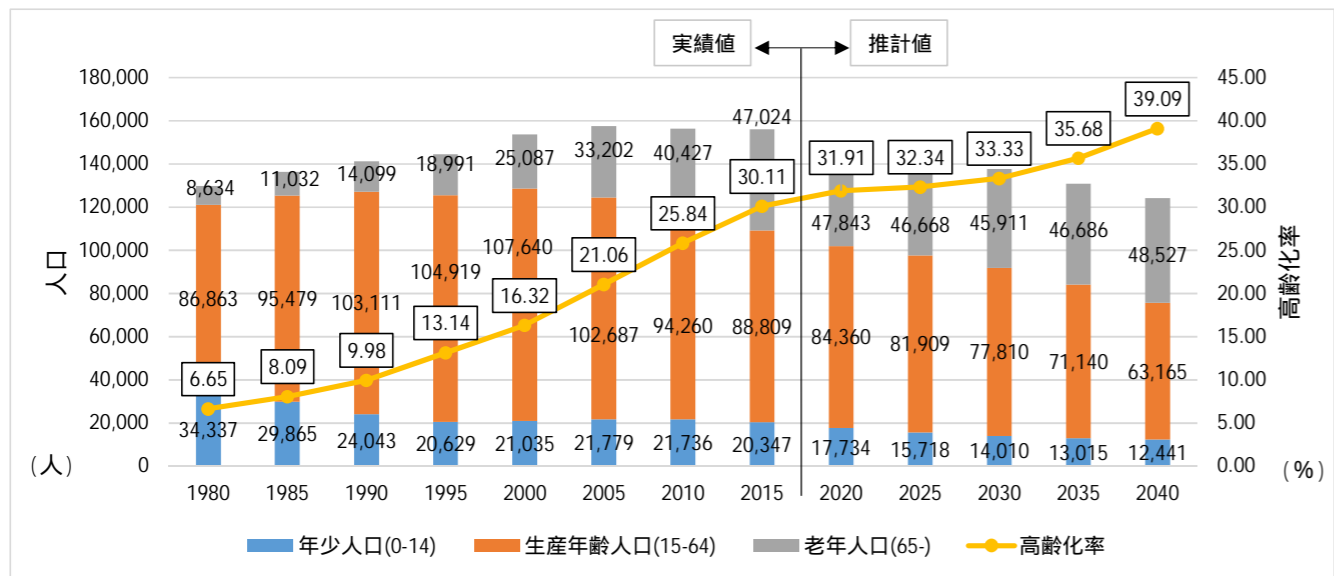
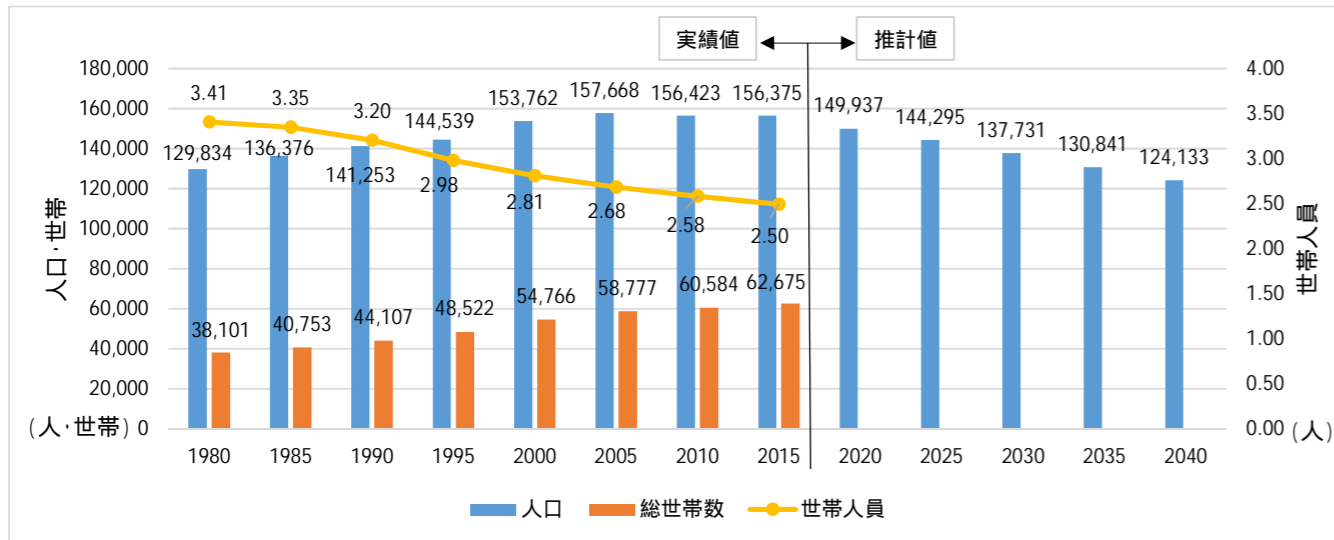
川西市の人口及び世帯数(本編 P.5-6)

人口(本編 P.5)

- ・人口は2010年より減少傾向に転じているが、年齢3区分別の人口をみると老年人口が増加していることから、今後も高齢化が進行すると予測される

世帯数(本編 P.6)

- ・世帯数は増加しているが世帯人員(1世帯当たりの人数)は減少傾向にあることから、単身世帯の増加や世帯分離が進んでいることがうかがえる



資料：国勢調査(～2015年)
 国立社会保障・人口問題研究所(2020年～)

【人口及び世帯数まとめ】

- ・世帯継承が行われないと予期される「空き家予備軍」の住宅が増加していると推測でき、
今後の空き家の増加が懸念される