

## 第2章 空き家等の現状

### 2-1. 本市の現状

#### (1) 人口推移

本市の人口は昭和55年まで飛躍的に増加し、それ以降も緩やかに増加しつづけ、平成27年には8万人を突破しました。

将来人口については、「長岡京市人口ビジョン」において、平成42年に8万人を目標とし、その後平成72年に7.3万人と予測しています。

また、65歳以上の高齢者の人口割合は平成27年で25.9%、将来の平成72年には30.2%に達すると予測されています。

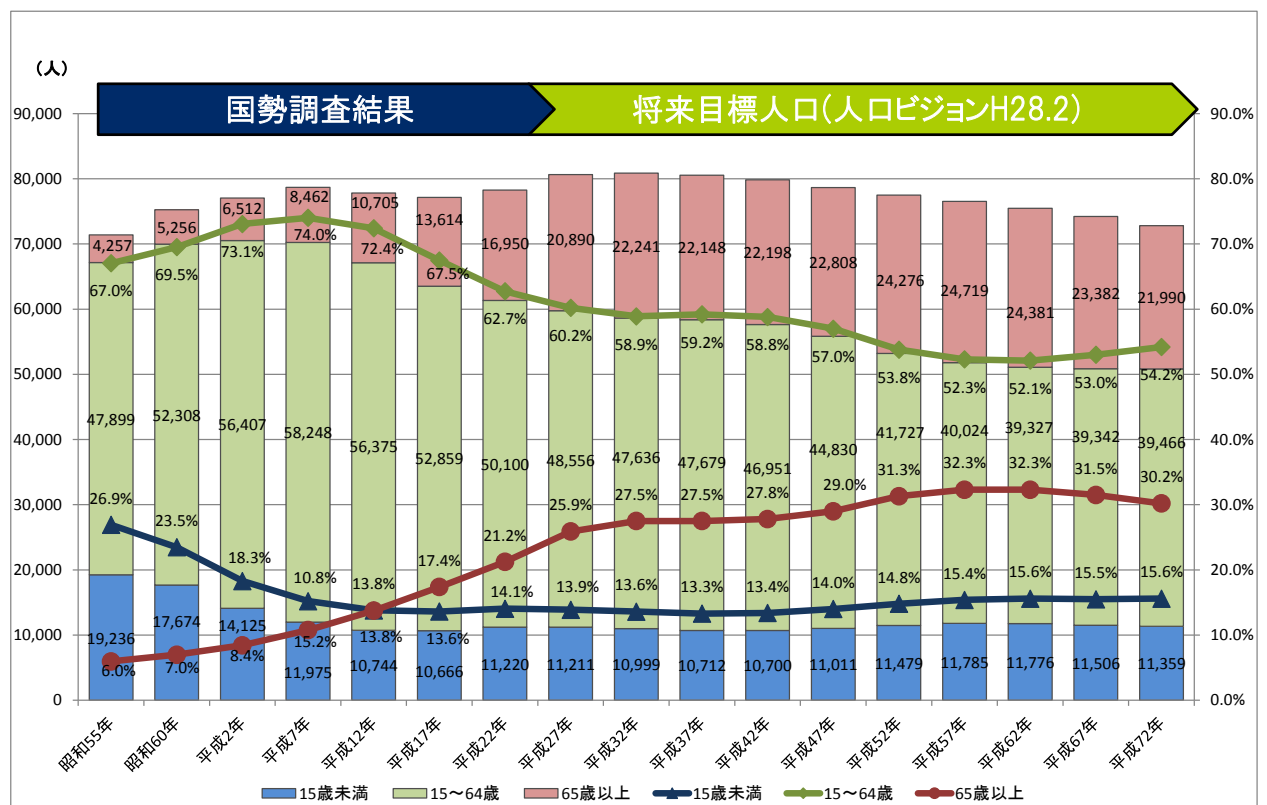


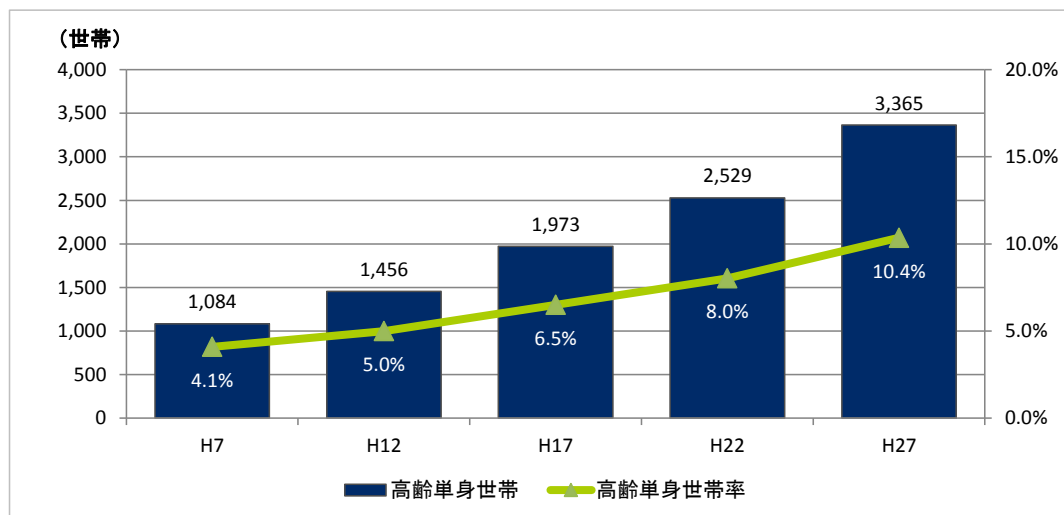
図-人口推移

出典：「国勢調査」（総務省統計局）、長岡京市人口ビジョン

## (2) 高齢者単身・夫婦世帯の推移

本市における高齢単身世帯数は、年々増加しており、一般世帯総数に対する高齢単身世帯の割合は平成 27 年では 10.4% となっています。

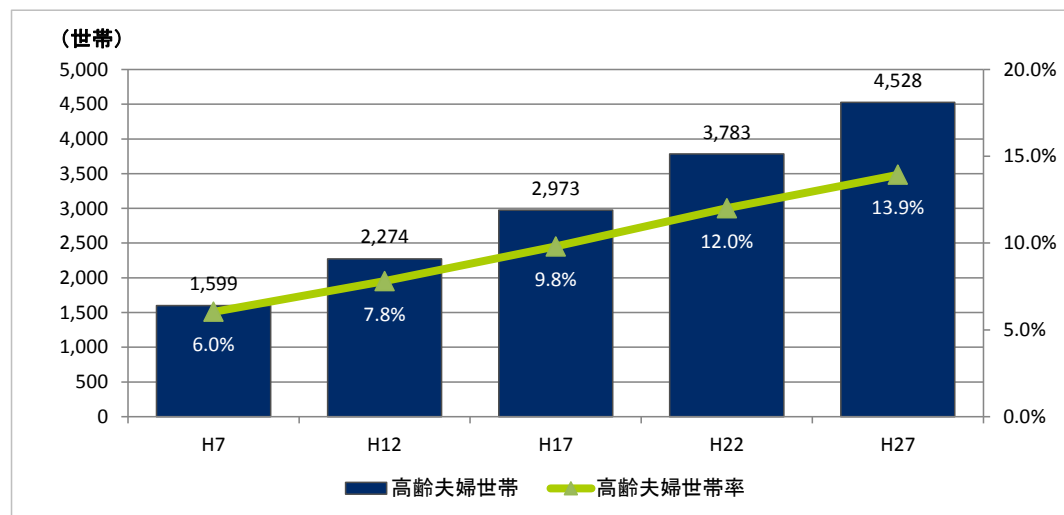
同様に、高齢夫婦のみの世帯も増加しており、平成 27 年には 13.9% となっています。



※高齢単身世帯：65 歳以上の人一人のみの一般世帯

図-長岡京市の高齢単身世帯及び高齢単身世帯率の推移

出典：「国勢調査」（総務省統計局）



※高齢夫婦世帯：夫 65 歳以上、妻 60 歳以上の夫婦 1 組のみの一般世帯

図-長岡京市の高齢夫婦世帯及び高齢夫婦世帯率の推移

出典：「国勢調査」（総務省統計局）

## 2-2. 空き家の状況

### (1) 住宅利用状況

本市の住宅利用状況を「平成 25 年度住宅・土地統計調査結果」で見ると、住宅総数 35,360 戸のうち、居住世帯なしが 3,480 戸 (9.8%) あり、そのうち、利用・流通されていない、居住者が長期にわたって不在などの「その他住宅」が 1,530 戸 (4.3%)、うち戸建て住宅 1,080 戸 (3.1%) となっています。

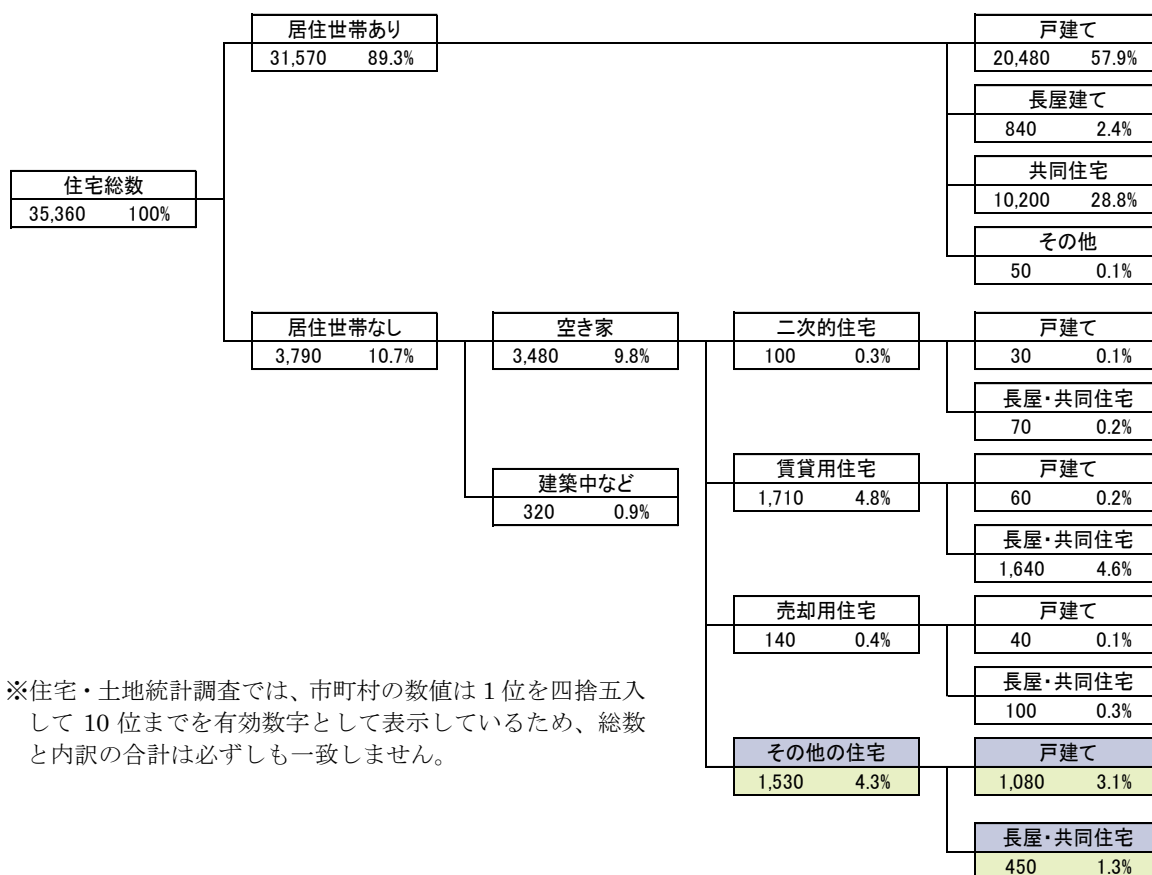


図-長岡京市の住宅利用状況

出典：「平成 25 年住宅・土地統計調査結果」(総務省統計局)

### 「住宅・土地統計調査」における空き家の種類と定義

住宅・土地統計調査において調査の対象となる住宅とは、一戸建ての住宅、共同住宅(マンション・長屋等)の住戸を調査対象としています。

「空き家」は3ヶ月以上居住していない状態であり、二次的住宅、賃貸用の住宅、売却用の住宅、その他の住宅で分けています。

種類	内容
二次的住宅	週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、普段は人が住んでいない住宅や普段住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊りするなど、たまに寝泊りする人がいる住宅。
賃貸用の住宅	新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅。
売却用の住宅	新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅。
その他の住宅	上記以外の方が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在や、建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など。(注：空き家の区分の判断が困難な住宅を含む。)

## (2) 空き家の現状

本市の空き家率（住宅総数に占める空き家の割合）は、9.8%で、全国及び京都府の平均より低い状況にあります。

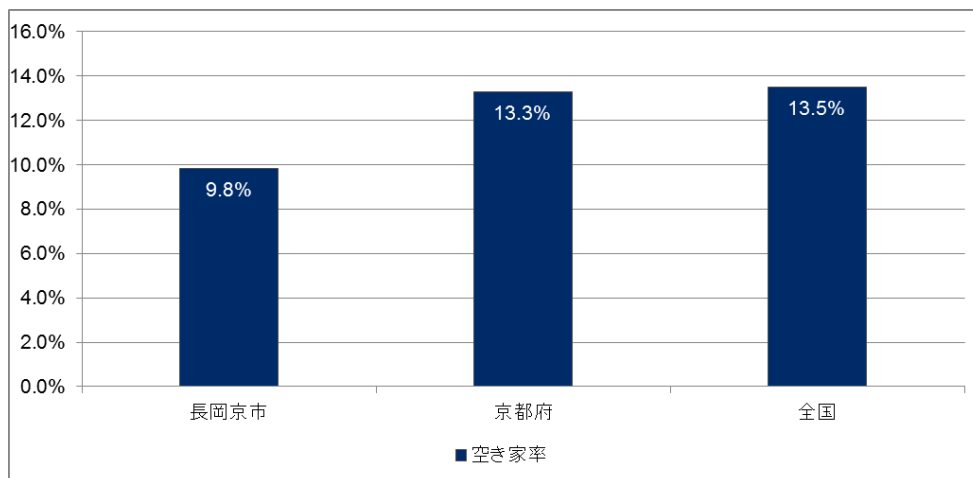


図-長岡京市、京都府、全国の空き家率

出典：「平成 25 年住宅・土地統計調査結果」（総務省統計局）

## (3) 空き家の推移

本市の空き家数は、平成 5 年に 1,720 戸と減少しましたが、平成 10 年以降は緩やかではあるものの増加傾向にあり、平成 25 年では 3,480 戸と平成 20 年から 460 戸（H25/H20=1.15）増加しています。

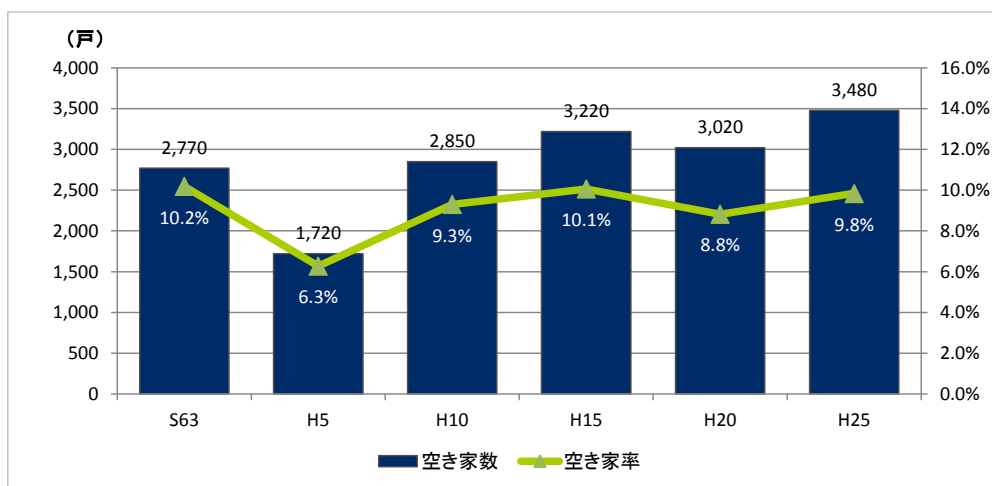


図-長岡京市の空き家数及び空き家率の推移

出典：「平成 25 年住宅・土地統計調査結果」（総務省統計局）

また、空き家のうち、賃貸や売却などの用途になされていない「その他の住宅」数も増加傾向にあり、平成25年では1,530戸と平成20年から340戸(H25/H20=1.29)増加しています。

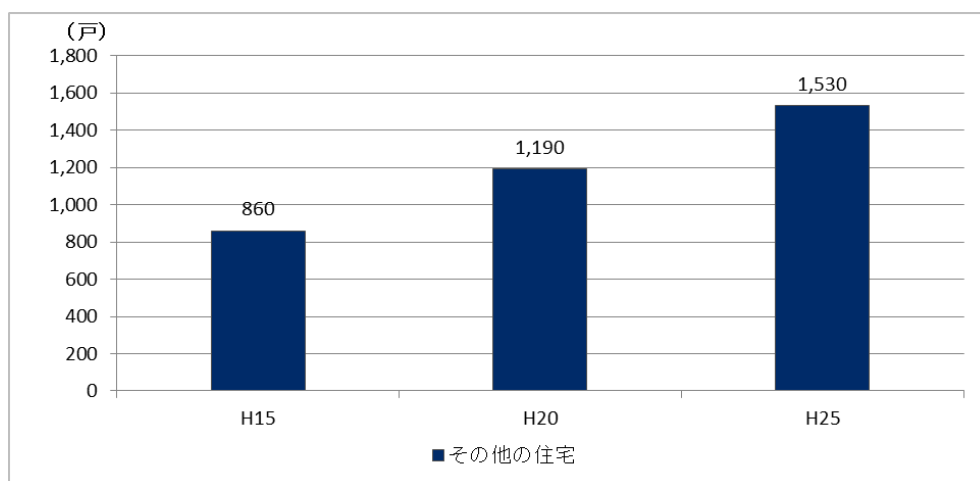


図-長岡京市のその他の住宅数の推移

出典：「平成25年住宅・土地統計調査結果」(総務省統計局)

#### (4) 建て方

空き家の種類別に建て方を見ると、「その他の住宅」では、戸建住宅は70.6%、長屋・共同住宅が29.4%となっています。

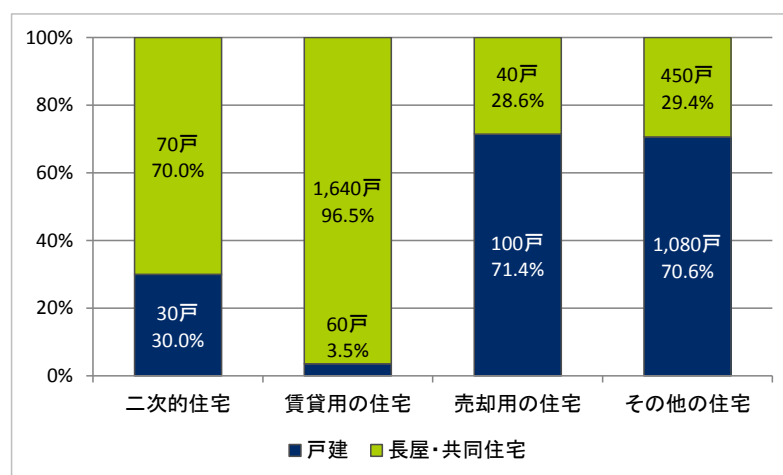


図-長岡京市の空き家種類別の建て方

出典：「平成25年住宅・土地統計調査結果」(総務省統計局)

## (5) 建築時期

本市は、京都・大阪の衛星都市という立地条件の良さから、昭和30年代後半から急速に都市化が進み、それに伴い住宅の建築が大幅に増えてきました。本市の建築時期別住宅数は、昭和35年頃までの住宅が670戸であるのに対し、昭和36年からの10年間で建築された住宅が3,580戸、昭和46年からの10年間で建築された住宅が5,810戸となっています。

そのため、旧耐震基準（昭和56年以前）で建てられた住宅は32.4%（10,060戸）となっています。

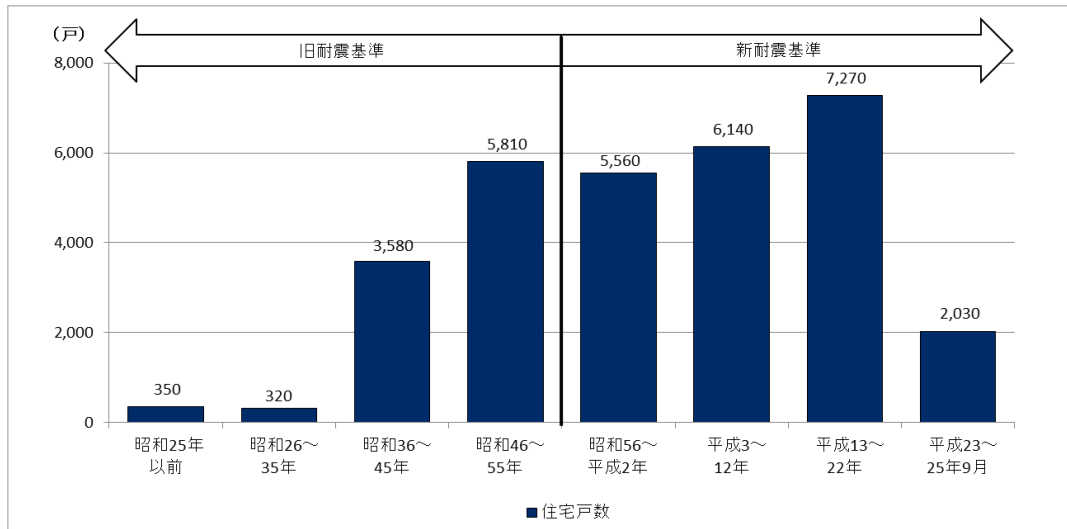


図-長岡京市の建築時期別住宅数

※築年次不詳分を含まない

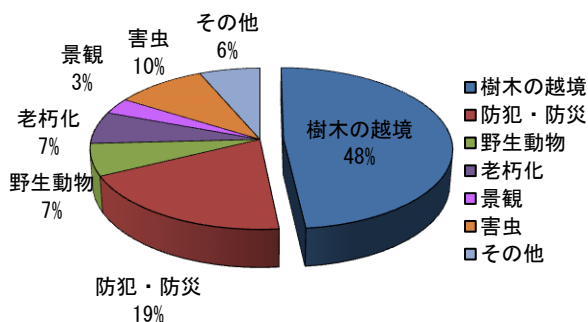
出典：「平成25年住宅・土地統計調査結果」（総務省統計局）

## (6) 市に寄せられた苦情・相談

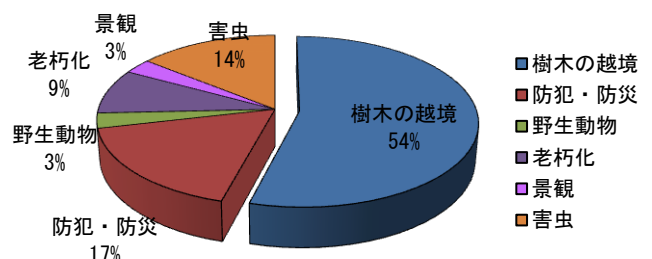
本市に寄せられた空き家に関する問い合わせ件数は増加しています。

平成27年度には近隣に影響のある相談が24件、平成28年度は45件（内、近隣に影響のある相談26件、空き家の譲渡所得の特別控除等相談19件）となっており、近隣に影響のある相談内容は下記のとおりです。

平成27年度相談内容



平成28年度相談内容



※近隣に影響のある相談内容のみ

## 2-3. 空き家実態調査

### (1) 調査の目的

市内における空き家の建物の状況や管理状況、周辺への影響度を把握するため、空き家の実態調査を行いました。

### (2) 調査対象範囲及び期間

- ① 調査対象範囲 : 本市全域
- ② 現地調査期間 : 平成 28 年 9 月～10 月
- ③ 対象空き家 : 「空き家等」の内、共同住宅（マンション・アパート等）を除く

### (3) 現地調査概要

下図に示すとおり、机上調査により抽出した現地調査対象建物について現地調査を行いました。

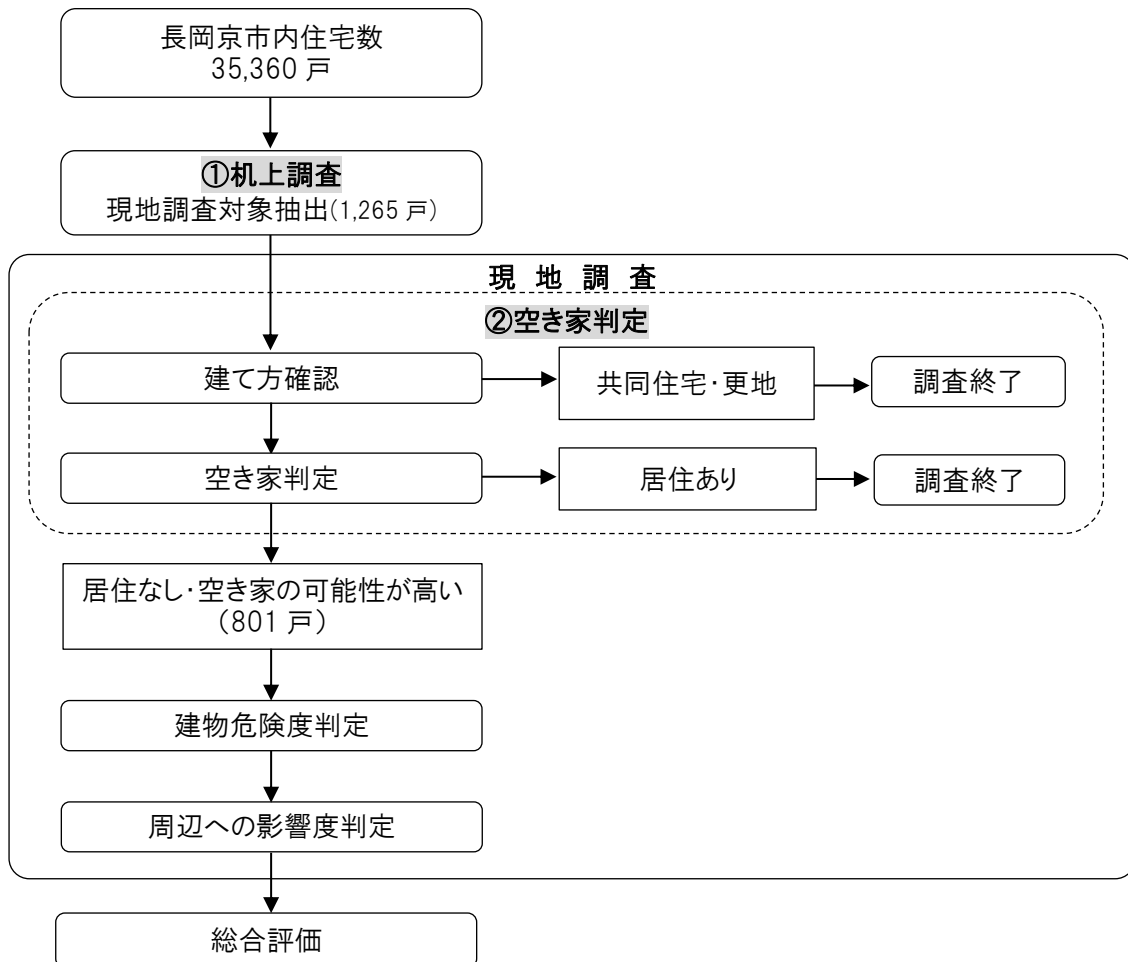


図-空き家実態調査の流れ

### ① 机上調査

自治会情報、空き家相談箇所、水道利用状況から、空き家の現地調査対象となる戸建て及び長屋建て 1,265 戸を抽出しました。

表-現地調査対象建物の抽出結果

単位：戸

自治会 情報	空き家 相談箇所	水道利用状況（H27. 7. 30 時点）			合 計
		休止中 （1年以上）	0 m <sup>3</sup> （1年間）	廃止 （1年以上）	
741	24 22	89	155	234	1,265

※空き家相談箇所 24 件（H27 年度）、22 件（H28 年 9 月現在）

※それぞれの情報を照らし合わせ、住所が重複した建物や共同住宅を除いた数量

### ② 空き家判定

机上調査で抽出した 1,265 戸について、調査員が敷地外からの外観目視により戸建て又は長屋建てであると判断したものは、空き家であるかどうかの判定を行いました。

表-空き家判定の考え方

表札や郵便受け、電気・ガスメーター等の作動状況や有無の確認、立木、雑草等の繁茂状況等を総合的に勘案し判定。

「雨戸が開いていてカーテン等がなく、室内に家財道具等がなく生活感がない。」

「玄関先も含め、雑木、雑草等が全く管理されていない。」

「売り貸しの表示はないが、ワイヤー、針金等で進入防止措置が施されたもの。」

などは空き家の可能性が高いと判定。

### ③ 空き家状況調査

空き家と判定した建築物について、建物の危険度および周辺への影響度を現地で判定しました。

表-建物の危険度判定基準

A判定	危険度が高く解体が必要
B判定	解体が必要なほどではないが老朽化が激しい
C判定	一部修繕が必要
D判定	問題なし

表-周辺への影響度判定の考え方

建物以外の構造物である塀、柵、門の劣化や破損状況、衛生面・景観面に影響を及ぼす樹木や雑草、ごみの堆積の状況等により判定



#### (4) 空き家実態調査結果

##### ① 空き家数

現地調査の結果、801戸（63.3%）を空き家と判定しました。

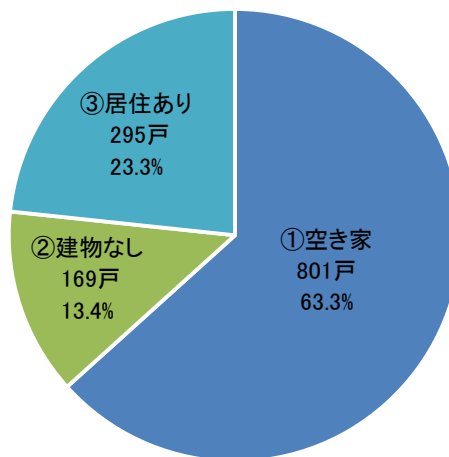


図-調査結果

##### ② 空き家状況調査の結果

外観目視による建物の危険度判定の結果、743戸（92.8%）が危険度について問題のないD判定となっています。

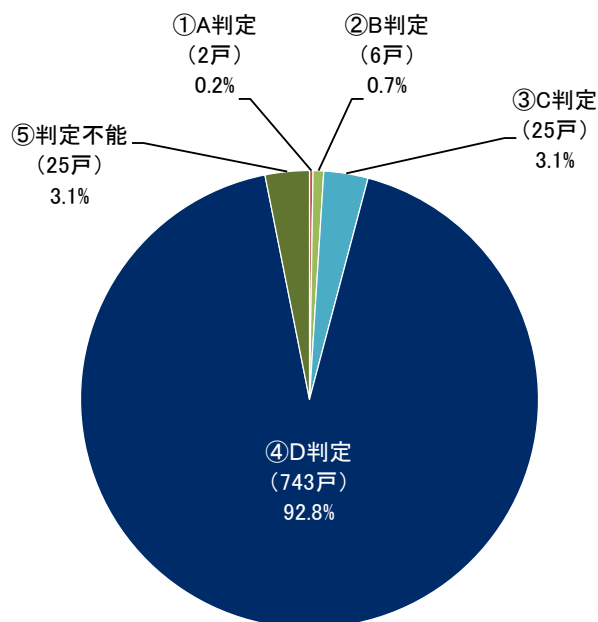
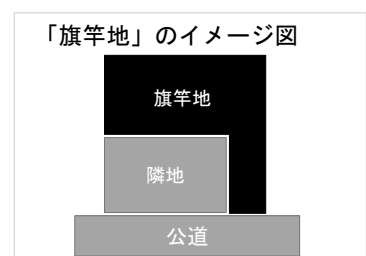


図-建物の危険度判定結果

※周辺への影響度の判定には精査が必要なため、現段階では考慮していません。

※旗竿地(出入口の通路部分が狭く奥に家の敷地部分が存在する形状の土地)や、樹木や他の家屋等により十分な目視確認ができなかった建物を「判定不能」としています。



### ③ 分布状況

801 戸の空き家の内、791 戸（98.8%）が市街化区域、10 戸（1.2%）が市街化調整区域に立地しています。

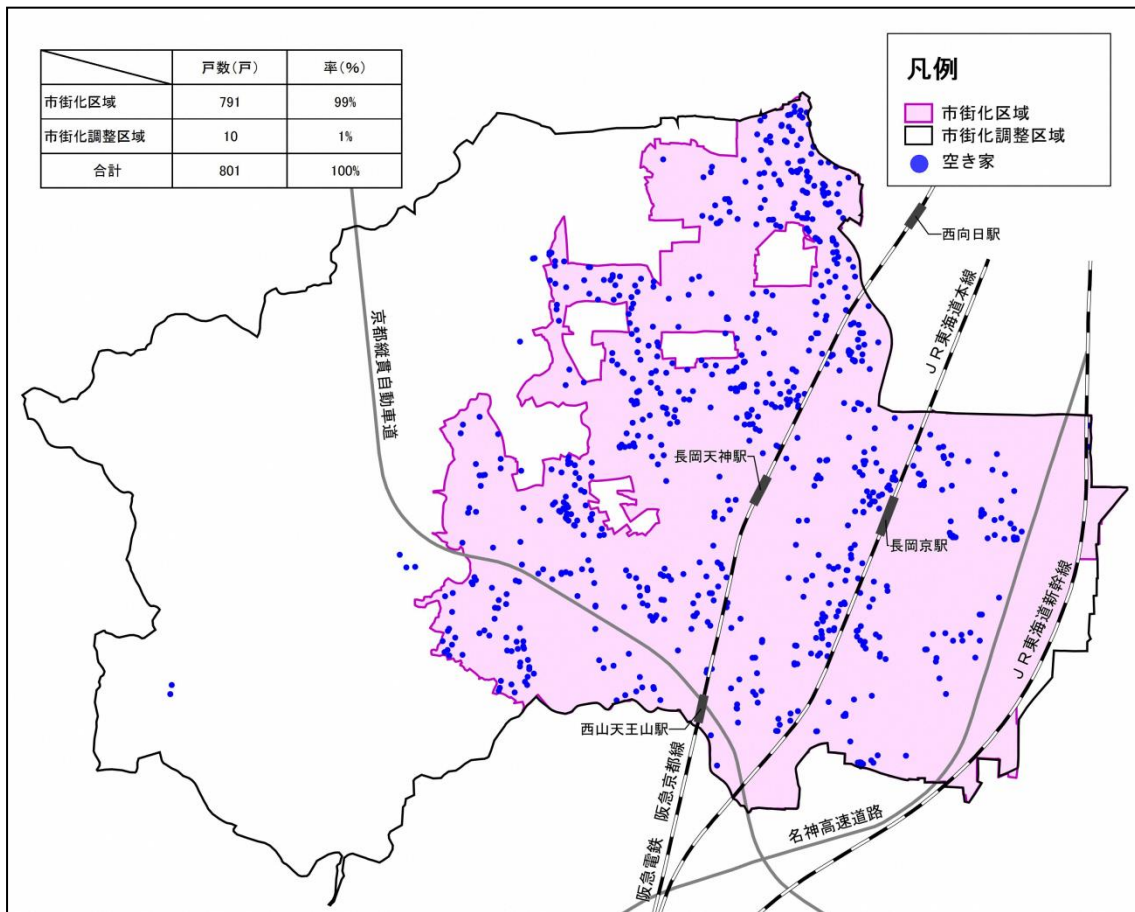


図-空き家分布図（市街化区域）

### ④ 建築時期別空き家数

建築時期を見ると、旧耐震基準（昭和 56 年以前）で建てられた空き家が 72.8%（544 戸）と大半を占めています。

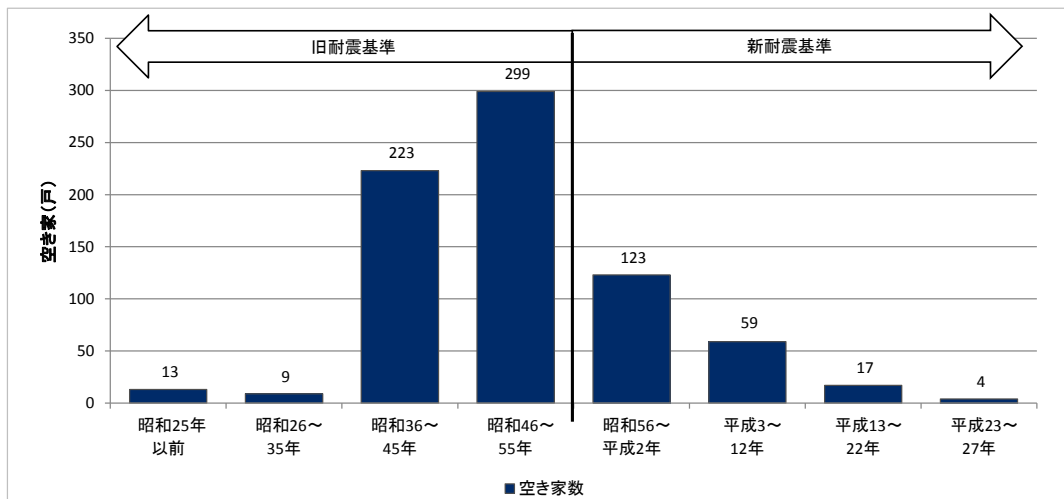


図-空き家実態調査で空き家判定した建物の建築時期

※築年次不詳分を含まない

## 2-4. 空き家所有者に対するアンケート結果

### (1) 調査概要

#### ① 調査の目的

管理状況や利活用の意向を把握し、空き家等の対策を総合的に推進するための基礎資料とすることを目的として、アンケート調査を実施しました。

#### ② 調査対象

空き家実態調査で空き家と判断した 801 戸に加え、水道利用状況から空き家の可能性が高いと考えられる建物 154 戸の、計 955 戸。

#### ③ 回答状況

955 戸の空き家所有者にアンケート票を送付し、552 人（57.8%）の方から回答を得られました。

#### ④ 回答者の居住地

回答者の居住地は、以下のとおりです。

表-所有者アンケート回答者の居住地

区 分	人 数	率
市 内	295	54.7%
京都市内	78	14.5%
府内(上記以外)	40	7.4%
府 外	126	23.4%
合 計	539	

※居住地不明分を含まない

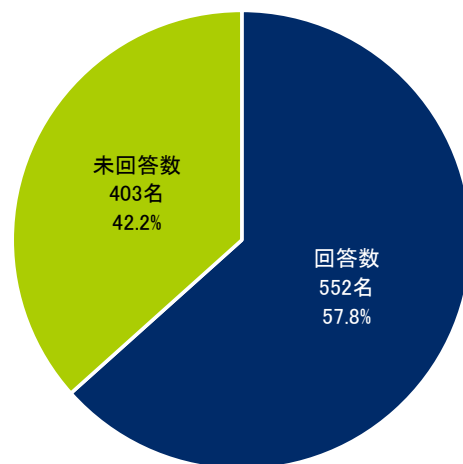


図-アンケートの回答状況  
(平成29年3月現在)

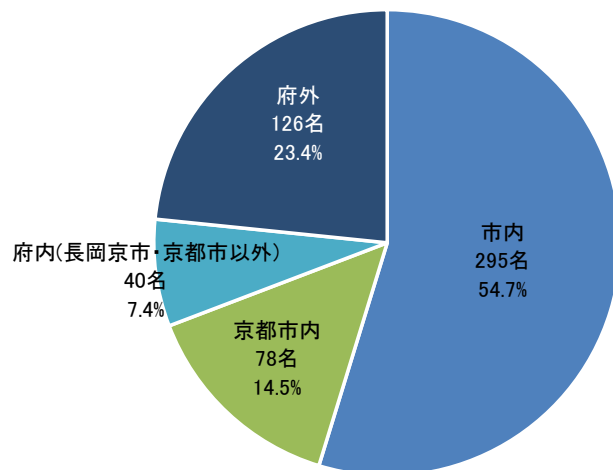
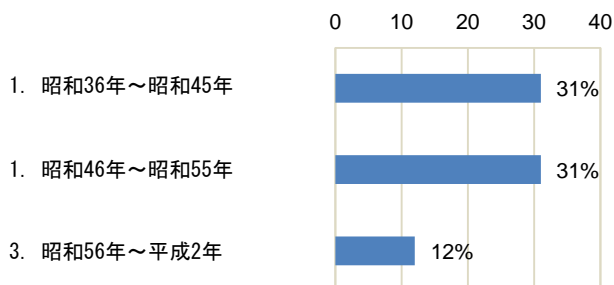


図-所有者アンケート回答者の居住地

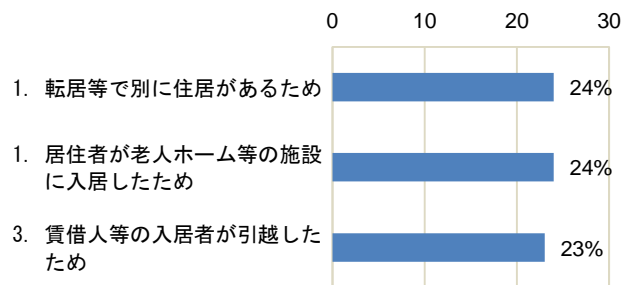
## (2) 回答結果

所有者アンケートの内、本計画書の策定に係る設問に対する各回答の上位3位の内容は、以下のとおりです。

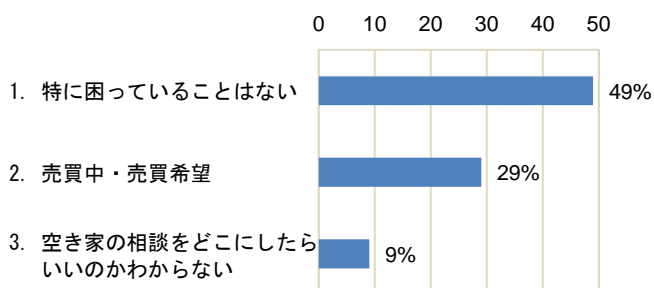
【建築時期】



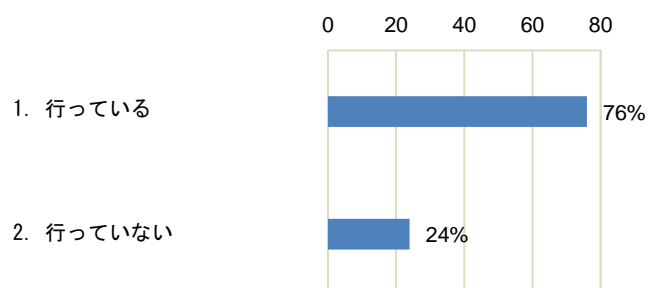
【空き家となった理由】



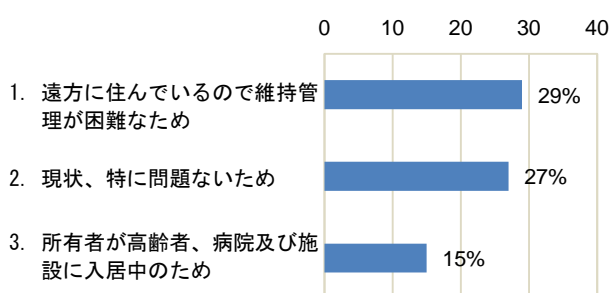
【困っていること】



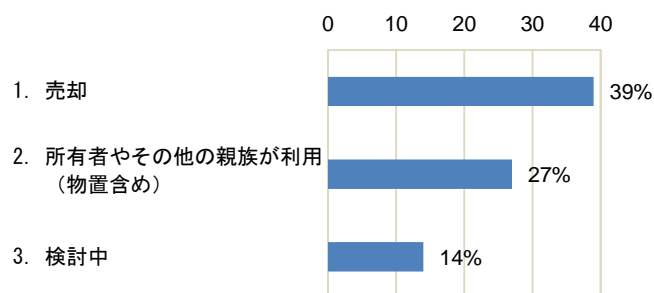
【維持管理を行っているか】



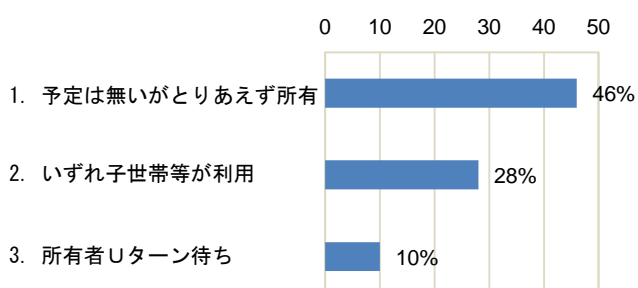
【維持管理を行っていない理由】



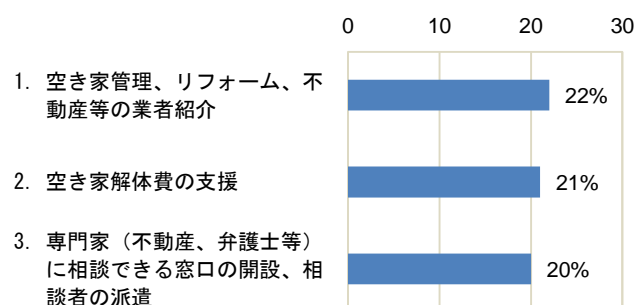
【今後の利用予定】



【今後も利用する理由】



【行政に期待する支援、要望】



## 2-5. 空き家の利活用等についてのアンケート結果

### (1) 調査概要

#### ① 調査の目的

「2-4. 空き家所有者に対するアンケート結果」において空き家と思われた建物の所有者及びアンケート未回答者に対し、空き家の適正な維持管理や利活用に関する意向をより詳細に把握するための調査を行いました。

#### ② 調査対象

「2-4. 空き家所有者に対するアンケート結果」において空き家と思われた建物の所有者及びアンケート未回答の所有者、計 525 件の空き家所有者。

#### ③ 回答状況

525 件の空き家所有者に対し、アンケート票を送付し、222 人の方から回答を得られました。  
(平成 29 年 11 月 17 日現在)

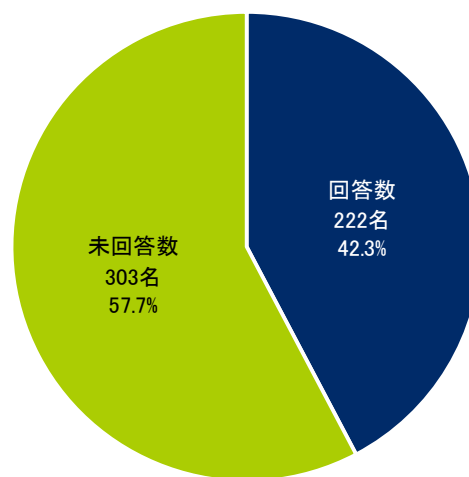


図-アンケートの回答状況  
(平成 29 年 11 月現在)

#### ④ 調査結果・考察

アンケートによると空き家所有者の多くは1年以内に何度も出入りされており、近隣などに連絡先を伝えておられ、所有者と地域が一定、連携している状況が判明し、所有者と地域が空き家対策に取り組める支援を進めて行く必要があります。

今後の空き家の利活用については、売却や賃貸、家族などが使用するといった意見が多くみられた一方で、不動産業者への売買や賃貸への不安を感じておられ、公的機関からの業者紹介などを求めておられることも判明しました。

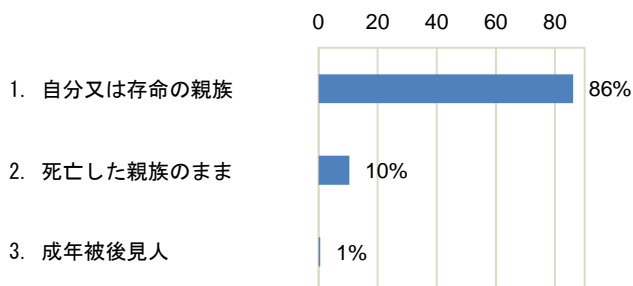
また、修繕を行わずに売却したいという所有者も多く、利用希望者が入居しやすくするための支援制度も検討していく必要があります。

よって、上記の内容を踏まえ「長岡京市空き家等対策計画」の中に、行政や各種専門家団体が連携した「行政プラットフォーム」を構築した中で、「空き家バンク」も設置し、空き家所有者と利用希望者とのマッチングを行える体制づくりや各種の支援制度を構築していきます。

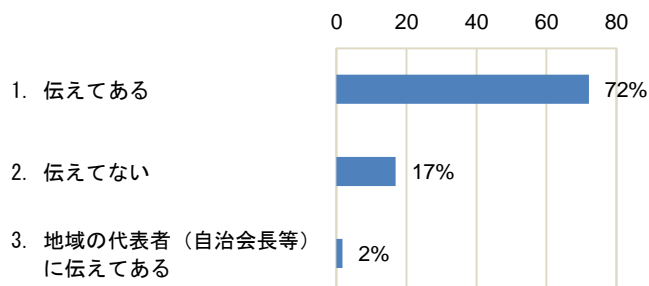
## (2) 回答結果

アンケート結果から伺える、空き家の利活用等に関する所有者の意識や課題等は以下のとおりです。

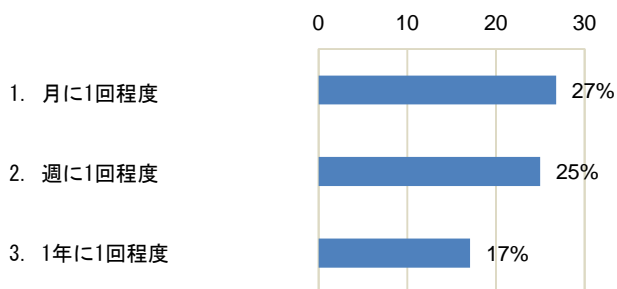
【現在の登録名義人】



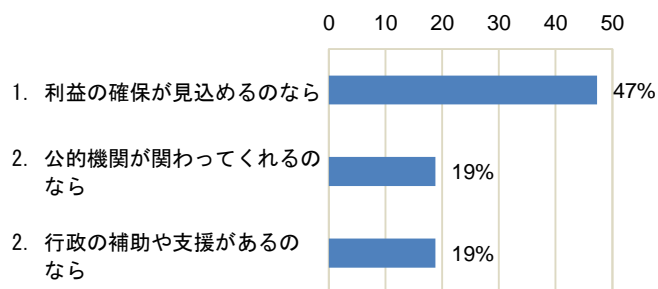
【近隣住民等に連絡を伝えてあるか】



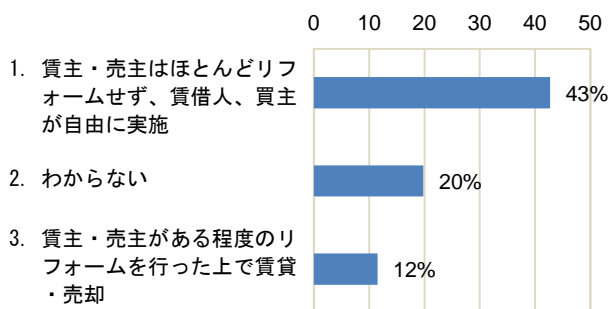
【管理の頻度】



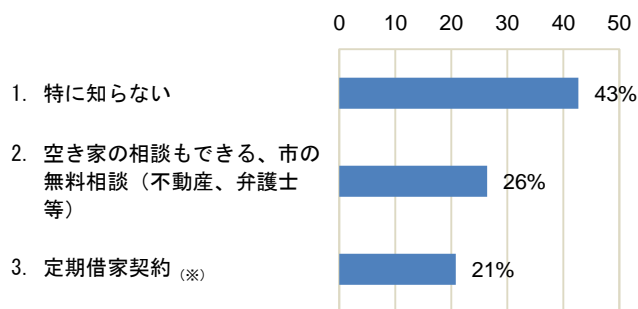
【売却・賃貸の条件】



【売却・賃貸する場合の費用負担】



【空き家に関する制度等で知ってるもの】



(※) 期限付きの賃貸契約

【空き家バンクへの登録】

