

第2章 本市の現状

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(令和12年)に8万人を目標とし、その後平成72年(令和42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32年(令和2年)で27.5%、40年後の平成72年(令和42年)には30.2%に達すると予測されています。

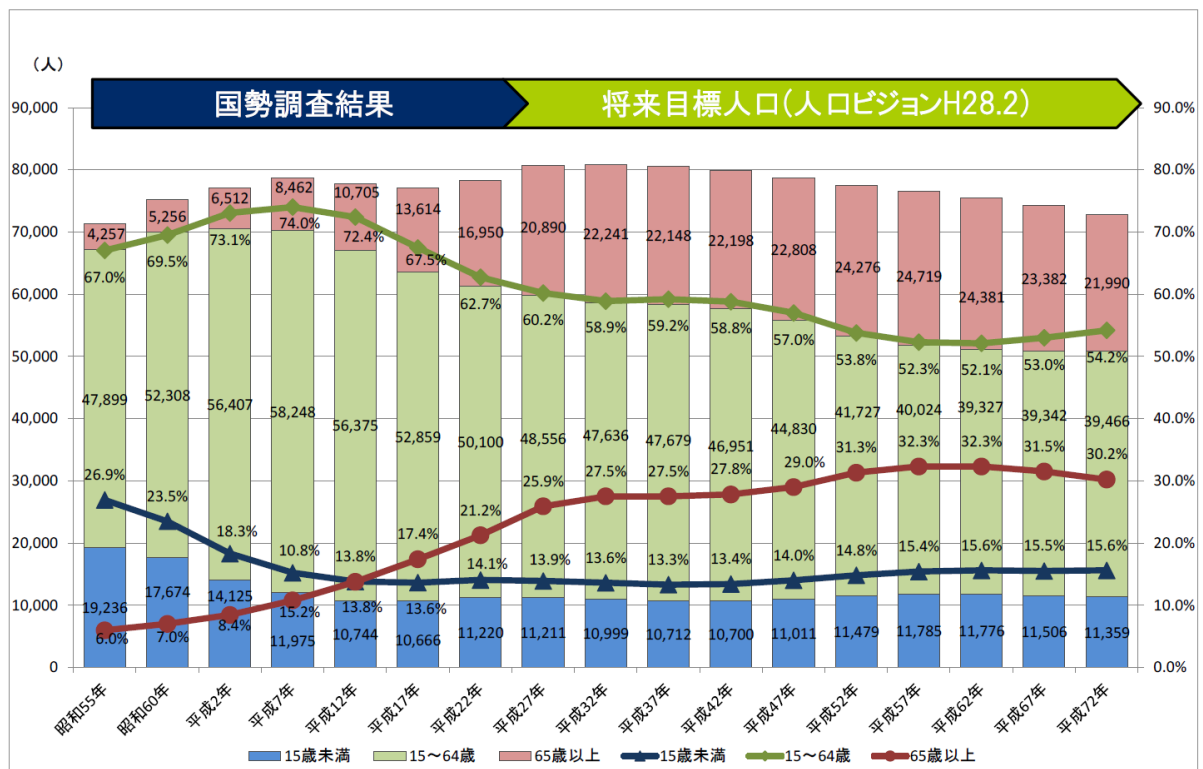


図 3-1 人口推移

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。

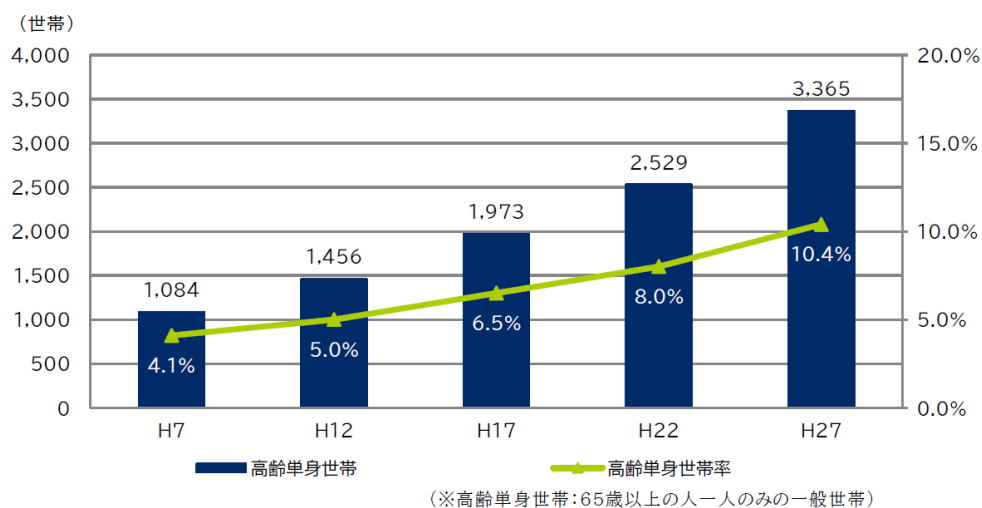


図 3-2 長岡京市の高齢単身世帯及び高齢単身世帯率の推移

出典:「国勢調査」(総務省統計局)

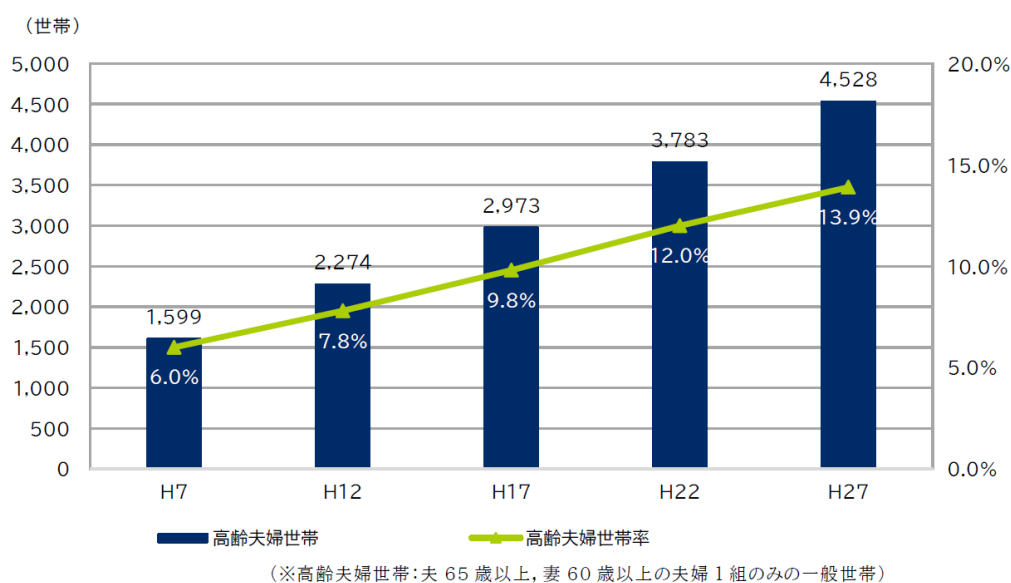


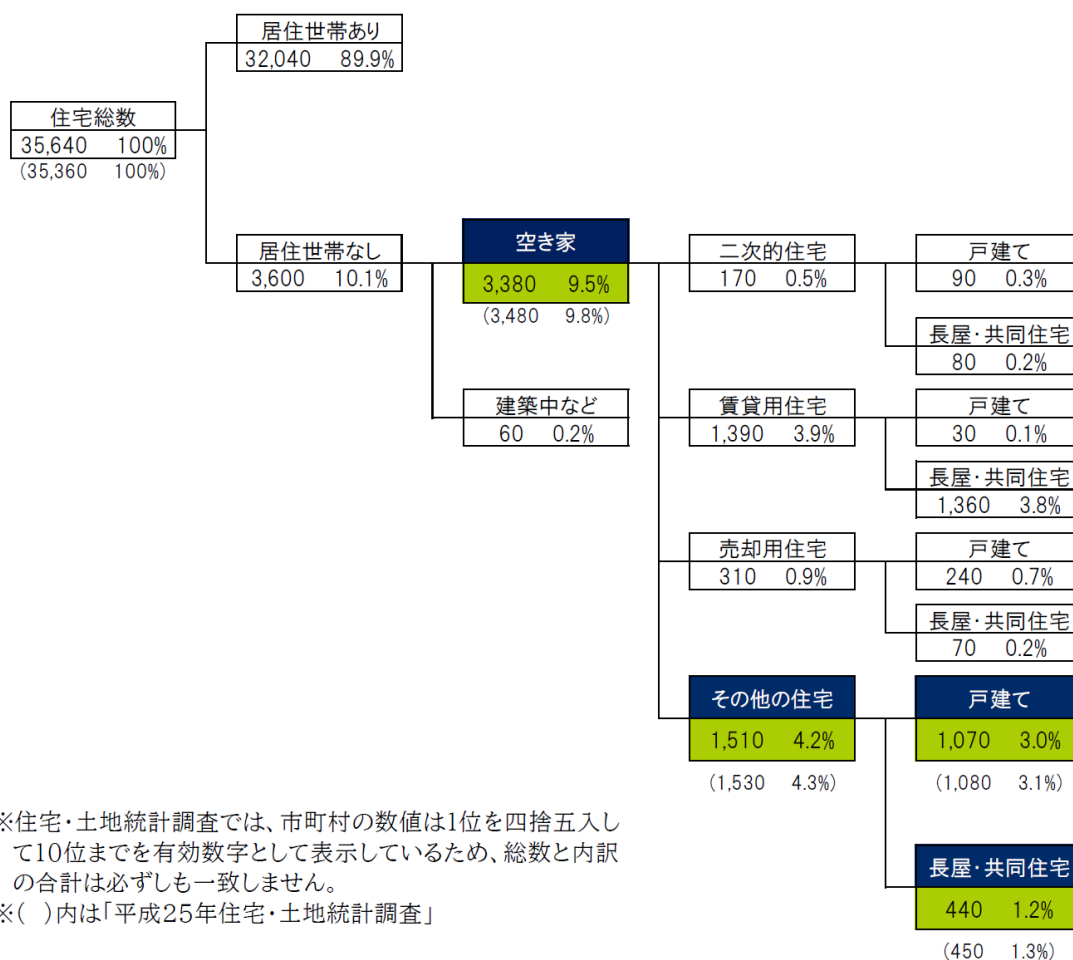
図 3-3 長岡京市の高齢夫婦世帯及び高齢夫婦世帯率の推移

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30年住宅・土地統計調査」の結果で見ると、住宅総数35,640戸のうち、空き家が3,380戸(9.5%)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「その他の住宅」が1,510戸(4.2%)、うち戸建て住宅1,070戸(3.0%)となっています。



※住宅・土地統計調査では、市町村の数値は1位を四捨五入して10位までを有効数字として表示しているため、総数と内訳の合計は必ずしも一致しません。

※()内は「平成25年住宅・土地統計調査」

図4 長岡京市の住宅利用状況

出典:「平成30年住宅・土地統計調査」(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」は調査時点で人が住んでいない、3か月にわたって住む予定の人のいない住宅であり、二次的住宅、賃貸用住宅、売却用住宅、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	上記以外の人々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、9.5%で、全国及び京都府の平均と比べて低い状況にあり、平成25年調査から0.3%減少しています。

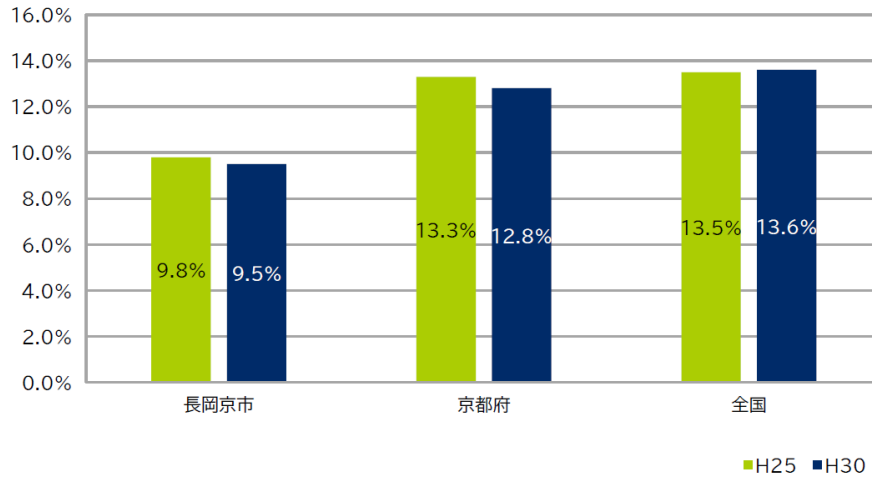


図 5-1 長岡京市、京都府、全国の空き家率

出典:「平成30年住宅・土地統計調査」(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、平成10年以降は緩やかな増加傾向にありましたが、平成30年では3,380戸と平成25年から100戸(2.9%)減少しています。

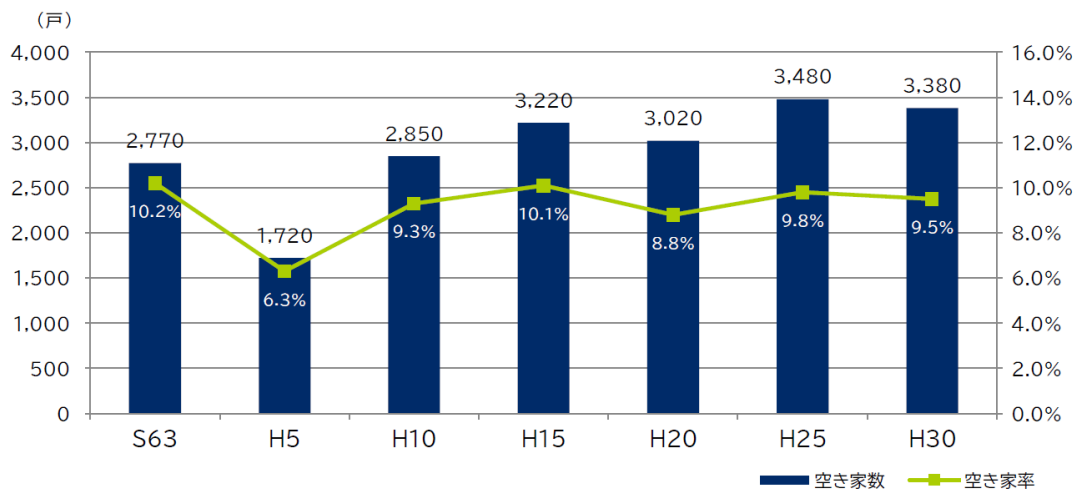


図 5-2 長岡京市の空き家数及び空き家率の推移

出典:「平成30年住宅・土地統計調査」(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ましたが、平成30年では1,510戸と平成25年から20戸(1.3%)減少しています。

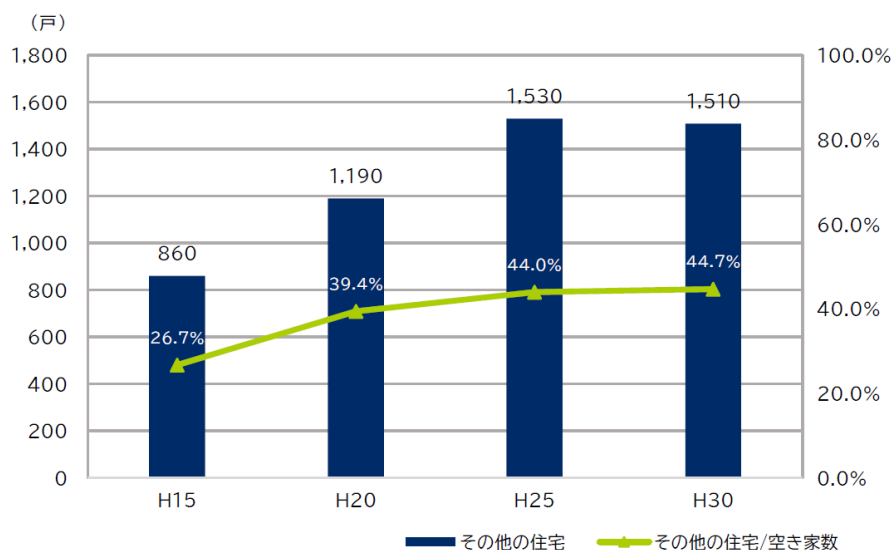


図 5-3 長岡京市のその他の住宅数の推移

出典:「平成30年住宅・土地統計調査」(総務省統計局)

(4) 建て方

空き家の種類別に建て方を見てみると、「その他の住宅」では、戸建住宅は70.9%、長屋・共同住宅が29.1%となっています。

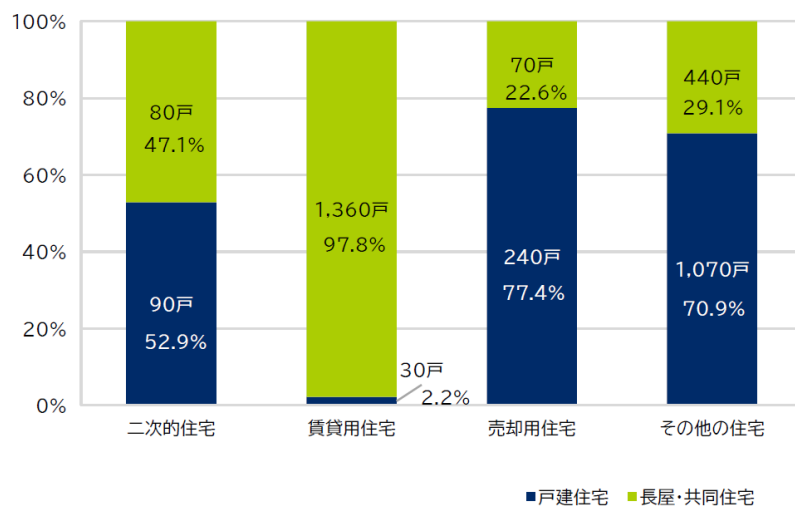


図 5-4 長岡京市の空き家種類別の建て方

出典:「平成30年住宅・土地統計調査」(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、旧耐震基準(昭和55年以前)で建てられた住宅が26%(7,900戸)、新耐震基準(昭和56年以降)で建てられた住宅が74%(23,000戸)となっています。

平成25年調査で10,060戸あった旧耐震基準の住宅のうち、約2,000戸が取壊し又は建替えられたことがわかります。

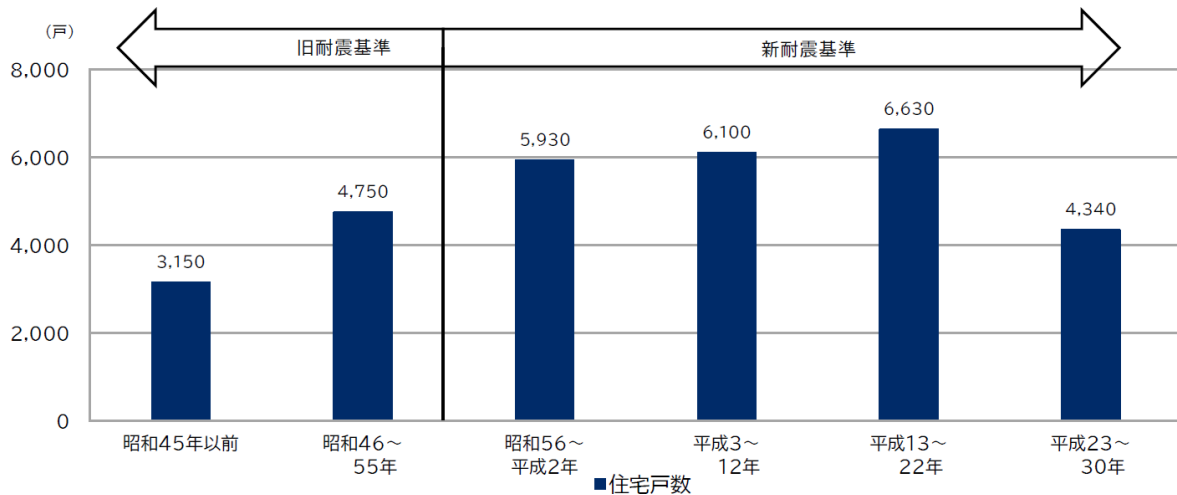


図 5-5 長岡京市の建築時期別住宅数

※築年次不詳分を含まない

出典:「平成30年住宅・土地統計調査」(総務省統計局)

(6) 市に寄せられた苦情

本市に寄せられる空き家に関する苦情件数は増加しています。

特に平成30年度は大阪北部地震や台風21号など自然災害により、家屋の損傷などの被害が多くありました。平成28年度から令和元年度までの近隣に影響のある苦情内容は以下のとおりです。

また、本市では平成30年10月に行政プラットフォームを設置し、所有者等からの相談窓口として、相談内容に応じた協力事業者の紹介や制度の案内をしています。

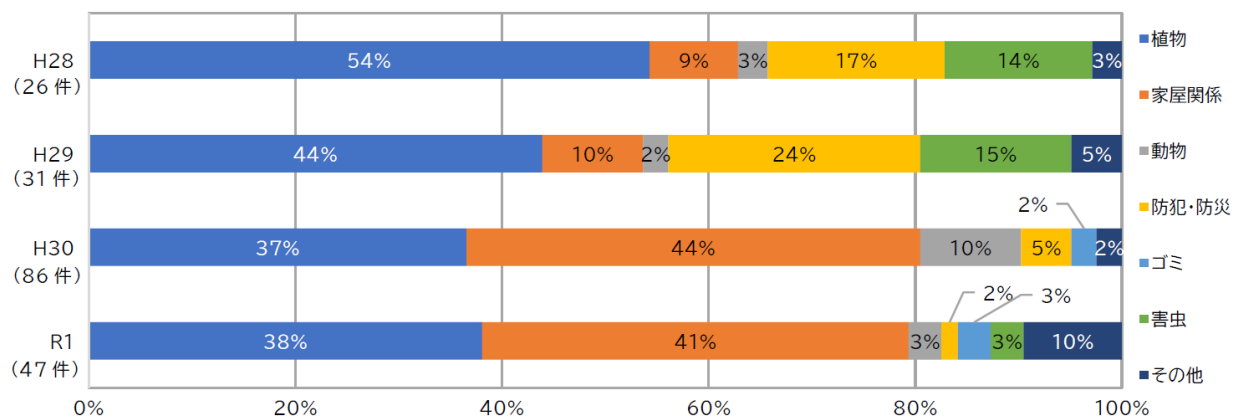


図6 市に寄せられた苦情内容

※近隣に影響のある相談内容のみ

※一つの家屋に対して、複数の相談が寄せられる場合があります。

2-3. 前回把握した空き家のその後

(1)平成28年調査で把握した空き家

水道使用量や自治会情報から、空き家と思われる建物を現地で確認した結果、801戸の建物を空き家と判断しました。

(2)令和2年調査で把握した空き家

令和2年2月に水道使用量調査を行い、1年以上前に休止又は廃止されている、又は1年間の使用量が0㎡である585戸の建物を空き家と判断しました。(P.12 図8参照)

この調査により、平成28年調査で空き家と判断した801戸のうち、504戸は建て替わったり、利活用されたり、管理されていることがわかりました。(P.12 図7参照)

令和2年調査の詳細については、P.13 以降をご覧ください。

(3)801戸のその後

801戸のうち、空き家でなくなった504戸の状況は以下のとおりです。

その後の状況	戸数
新たに建替えられた	123
更地になっている	23
居住されている	176
管理がなされている	182
合計	504

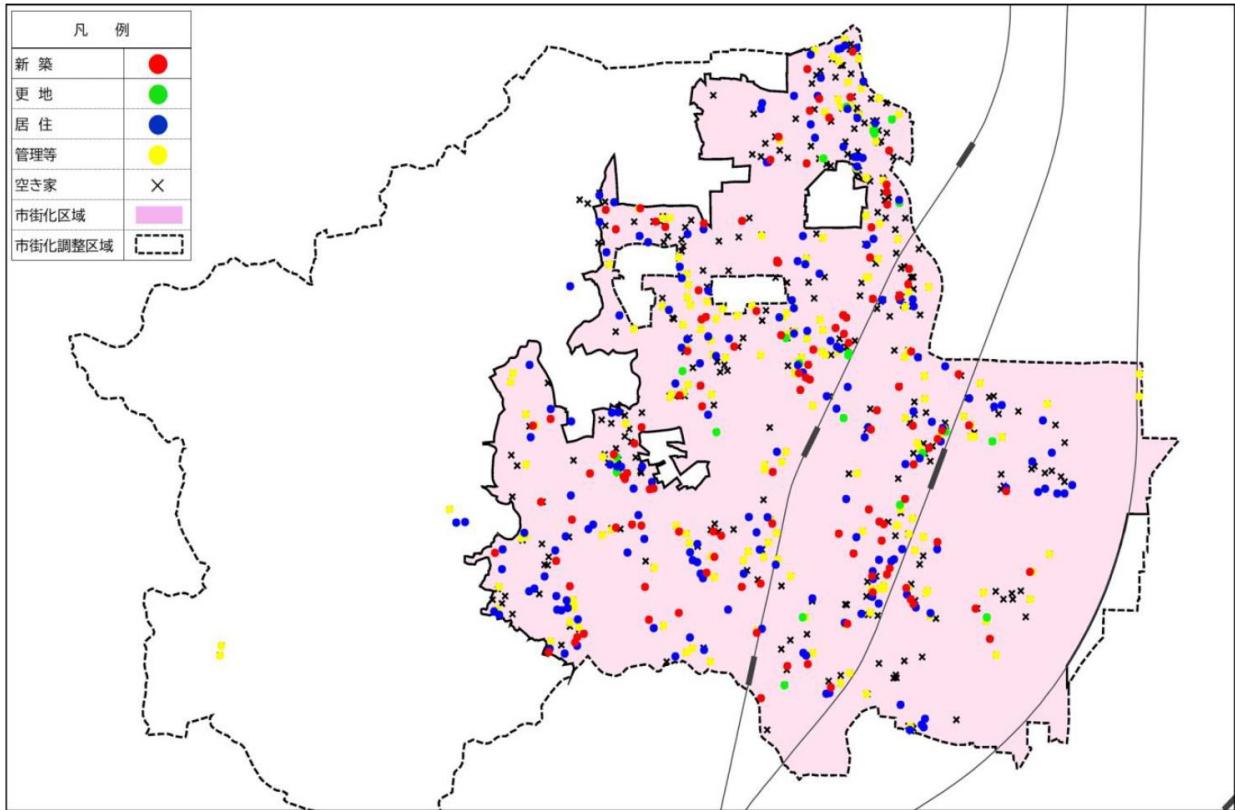


図 7 平成 28 年調査で把握した空き家(801 戸)の変化

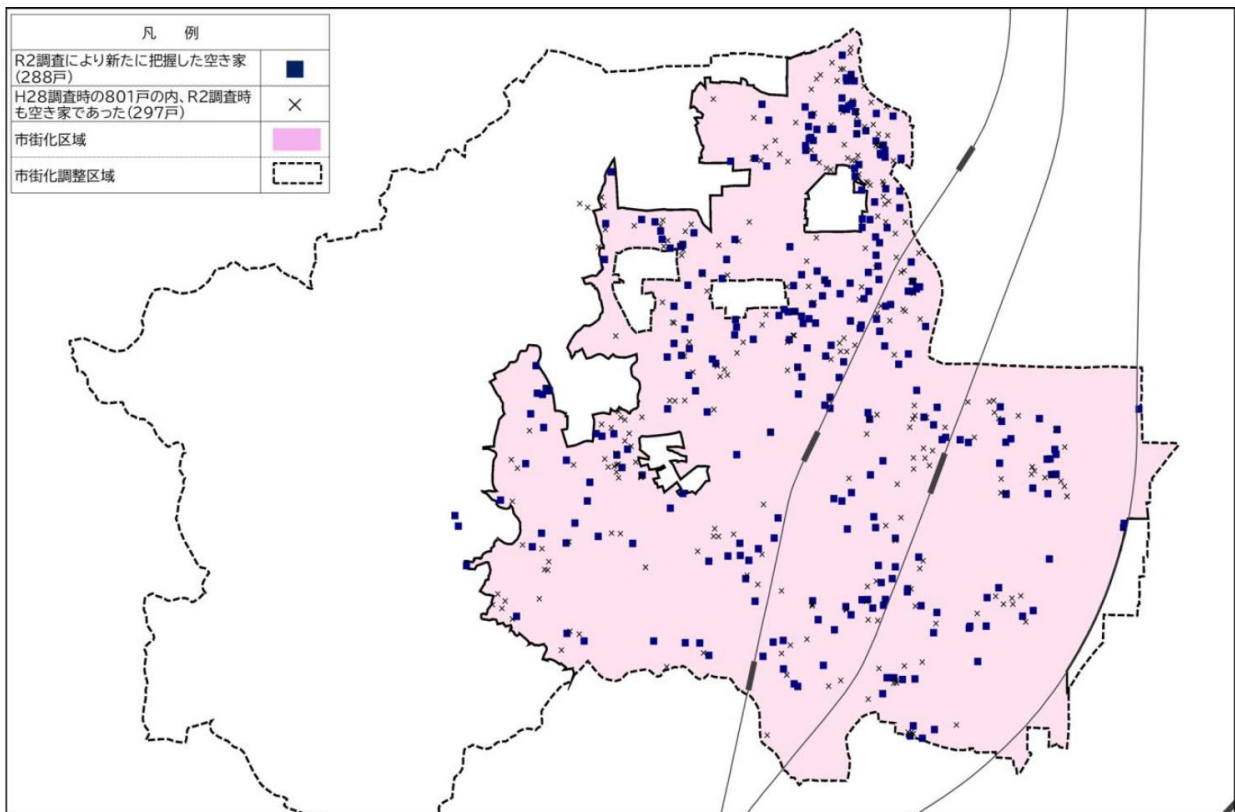


図 8 令和 2 年調査で把握した(585 戸)の分布状況

2-4. 空き家所有者に対するアンケート調査結果

(1)調査目的

管理状況や利活用の意向を把握し、空き家等対策計画の改訂及び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

机上調査により、水道使用状況を確認し、平成31年1月31日以前に休止又は廃止されている、又は令和2年1月31日までの1年間の使用量が0m³の水道を抽出し、その水道が設置されている土地上の建物が空き家であると思われる物件582戸を対象としました。

※令和2年に把握した空き家(585戸)のうち、相続人調査中など、所有者が明確でない建物は除きます。

(3)配布・回答状況

(2)で対象とした582戸の空き家所有者に対し、アンケート調査票を送付し、258通の回答が得られました。(令和2年10月1日現在)

送付数	582
回答数	258
回答率	44.3%

(4)調査結果・考察

アンケートによると、建物に誰も住まなくなった理由として、「ほかの家に引っ越したため」「居住者が入院又は介護施設に入所したため」が合わせて約6割となっているため、そのような状態になる前に空き家について考えてもらえるような情報発信の方法を検討していきます。

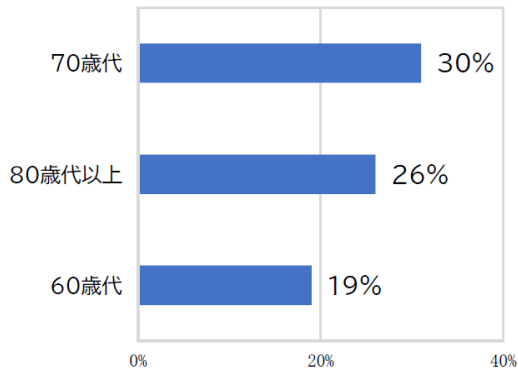
また、所有者等により約9割は管理されていることもあり、「手を入れなくても住める状態」の建物が多いことがわかりました。引き続き、適切な管理を呼びかけていきます。

次に所有者等の困りごととして、「家財が置いたままになっている」や「建て替えができない」などが多くなっています。「行政プラットフォーム」により解決できることもありますが、「行政プラットフォーム」や「空き家バンク」について約6割が「知らない」状況であるため、制度について啓発していく必要があります。また、「建て替えができない物件」は長屋建ての物件や建築基準法の接道条件を満たしていないなどが考えられます。所有者の思いだけでは、解決できないものであるため、このような物件への対応を検討していく必要があります。

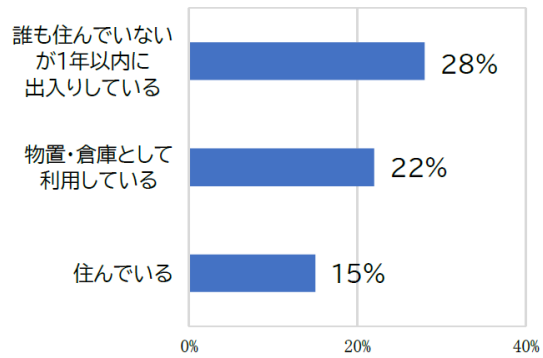
(5) 回答結果

アンケート結果からわかる、空き家の状態、利活用等に関する所有者の意識及び課題等は以下のとおりです。(主に各回答の上位3項目の内容を記載しています。)

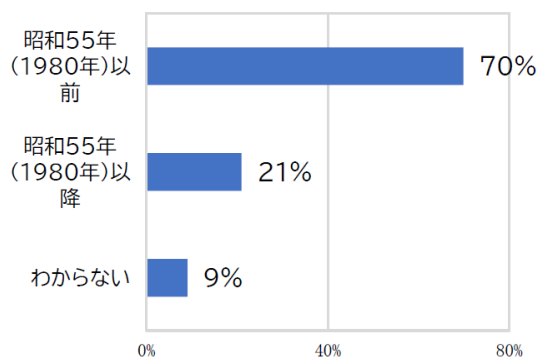
【所有者の年齢】(n=253)



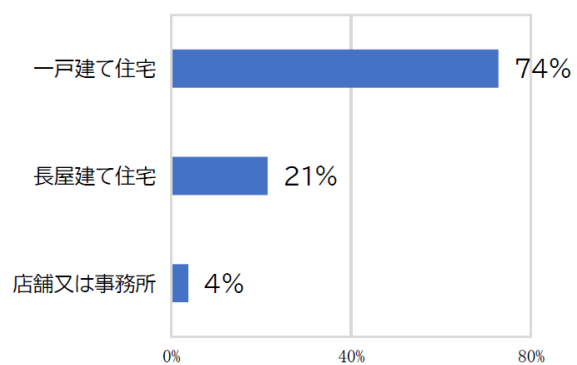
【建物の利用状況】(n=253)



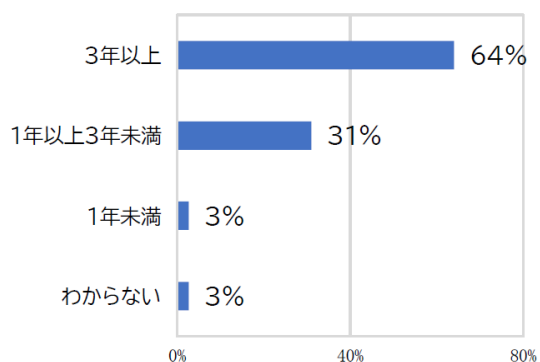
【建物の建築時期】(n=192)



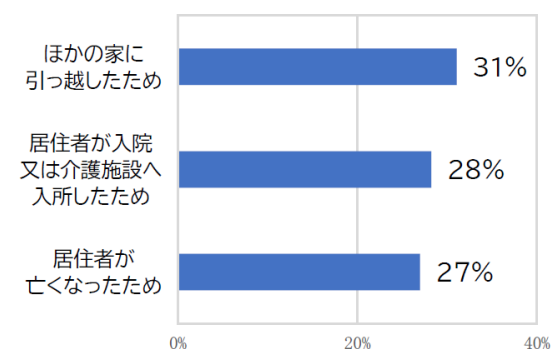
【建物の建て方】(n=193)



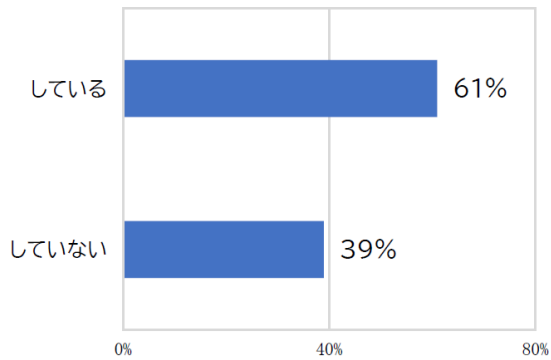
【誰も住んでいない期間】(n=183)



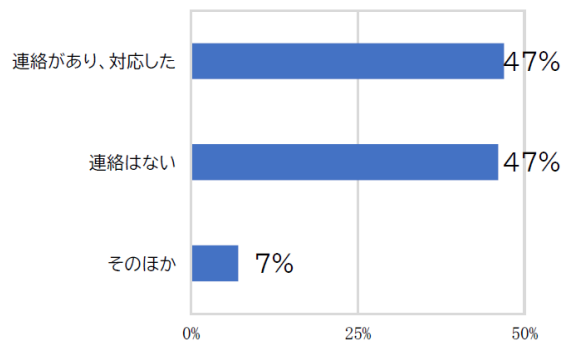
【誰も住まなくなった理由】(n=183)



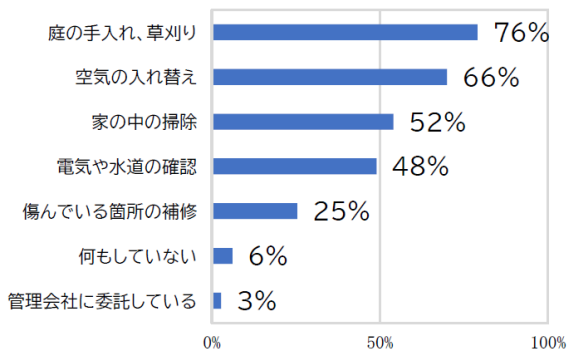
【近所との連絡先交換】(n=186)



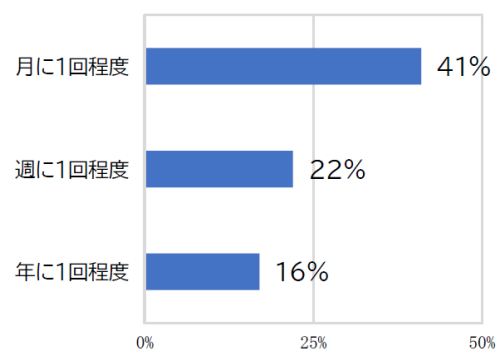
【近所からの連絡】(n=116)



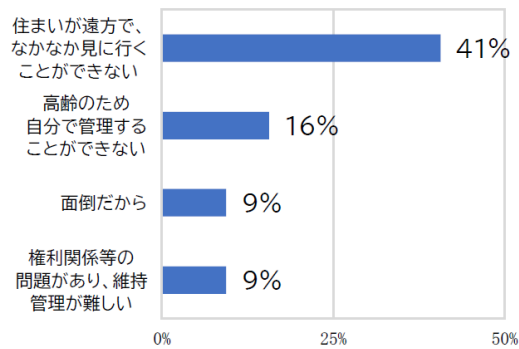
【建物の管理状況】(n=187)



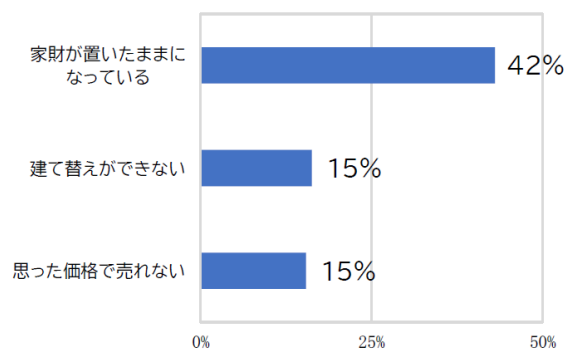
【建物の管理頻度】(n=178)



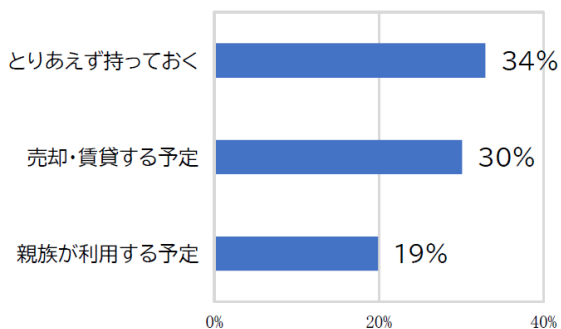
【管理していない・できない理由】(n=32)



【建物の管理・処分で困っていること】(n=123)



【今後の活用予定】(n=182)



【空き家等に関する制度の認知度】

