

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、それ以降は減少する時期もありましたが、緩やかに増加し、平成27年には8万人を突破しました。

将来推計人口は、令和7年以降減少すると予測されていますが、65歳以上の高齢者人口は増加が予想され、少子高齢化の進行がうかがえます。

また、高齢化率は、令和17年に30.0%に達し、令和32年には34.6%に達すると予測されています。

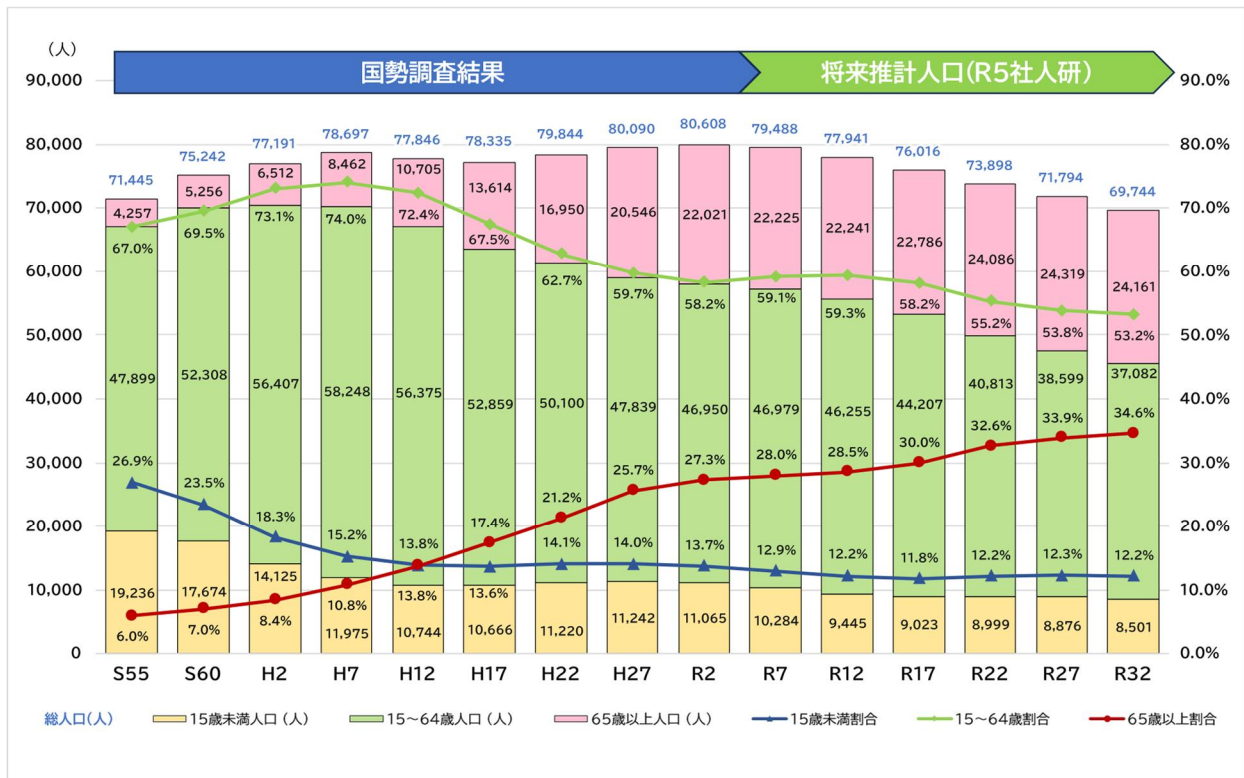


図 2-1_人口推移

※昭和55年から令和2年までの各世代の割合については、各世代の人口に年齢不詳を含めていないため、各世代の割合の合計が100%とならない場合があります。

出典：「国勢調査」(総務省統計局)※総人口のみ年齢不詳を含む。
 「地域別将来推計人口 令和5年推計」(国立社会保障・人口問題研究所)※年齢不詳を含まない。

(2) 高齢単身・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令和2年で12.2%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、令和2年には14.2%となっています。

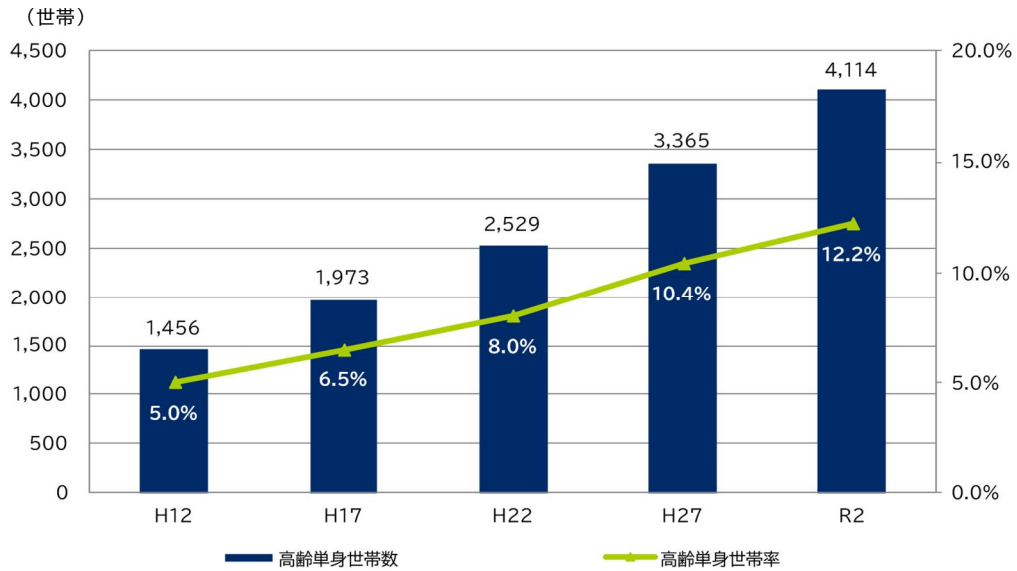


図 2-2 長岡京市の高齢単身世帯数及び高齢単身世帯率の推移

※高齢単身世帯：65歳以上の1人1人のみの一般世帯
出典：「国勢調査」(総務省統計局)

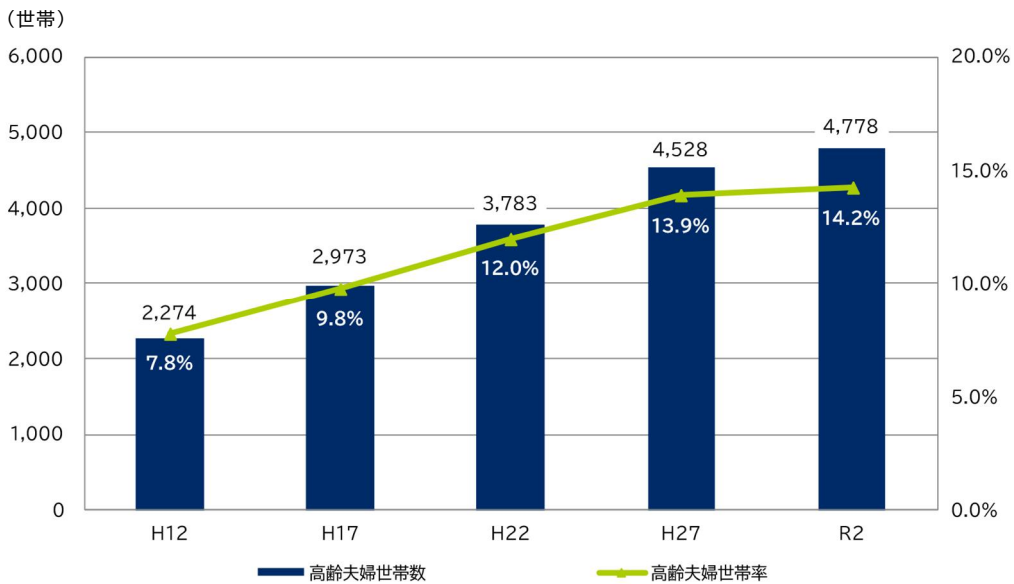


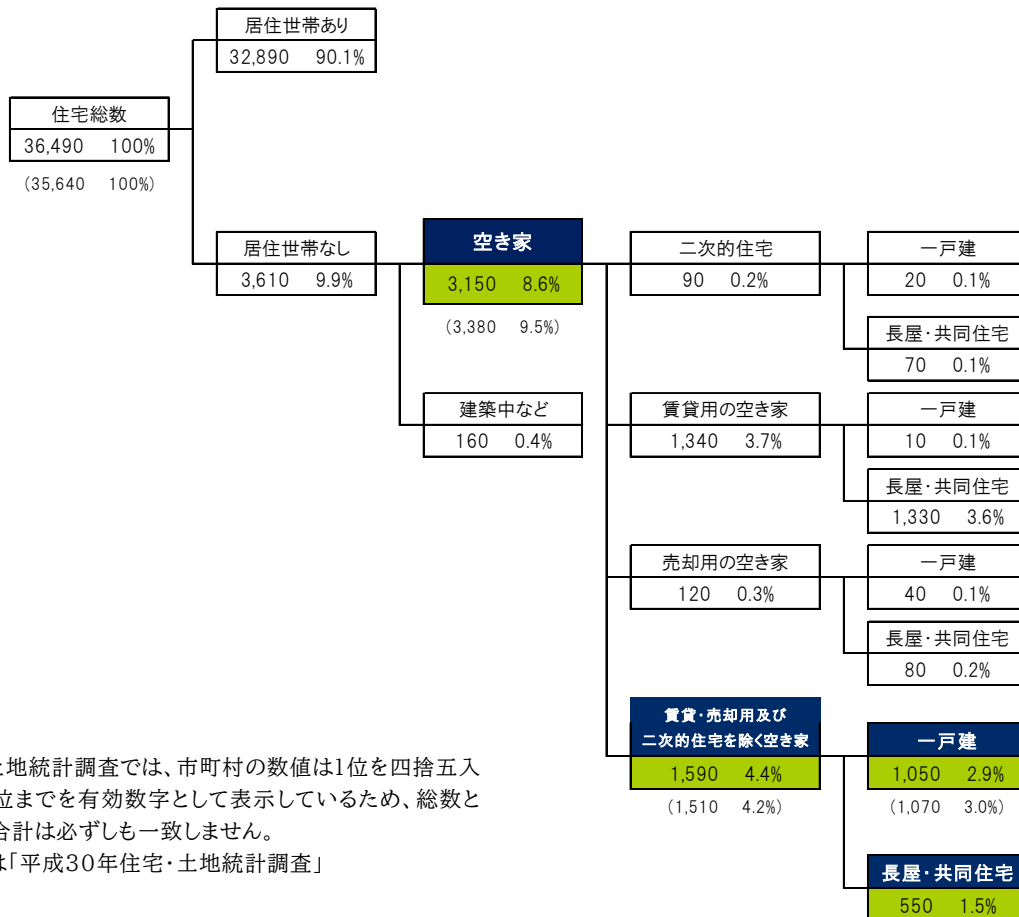
図 2-3 長岡京市の高齢夫婦世帯数及び高齢夫婦世帯率の推移

※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
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「令和5年住宅・土地統計調査」の結果で見ると、住宅総数36,490戸のうち、空き家が3,150戸(8.6%)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等の「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」が1,590戸(4.4%)、そのうち一戸建の住宅が1,050戸(2.9%)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30年住宅・土地統計調査」

図 2-4 長岡京市の住宅利用状況

出典:「令和5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か月以上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、賃貸用の空き家、売却用の空き家、賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家で分けています。

表2-1 空き家の種類

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。
賃貸用の空き家	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。
売却用の空き家	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。
賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家	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8.6%で、全国及び京都府の平均と比べて低い状況にあり、平成30年調査から0.9%減少しています。

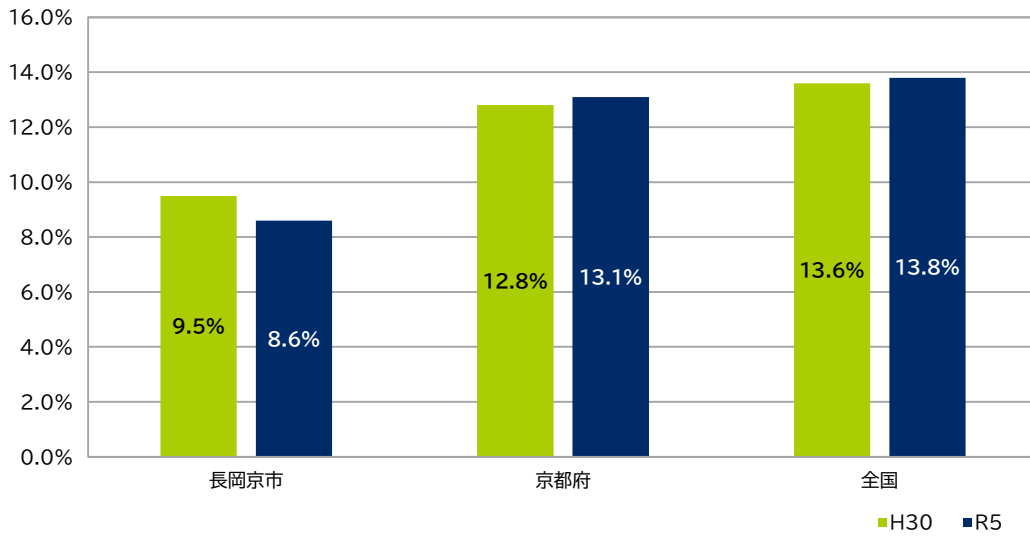


図 2-5 長岡京市、京都府、全国の空き家率

出典:「令和5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10年以降緩やかな増加傾向にありましたが、平成25年の3,480戸をピークに近年は減少傾向にあり、令和5年では3,150戸と、平成30年から230戸(6.8%)減少しています。

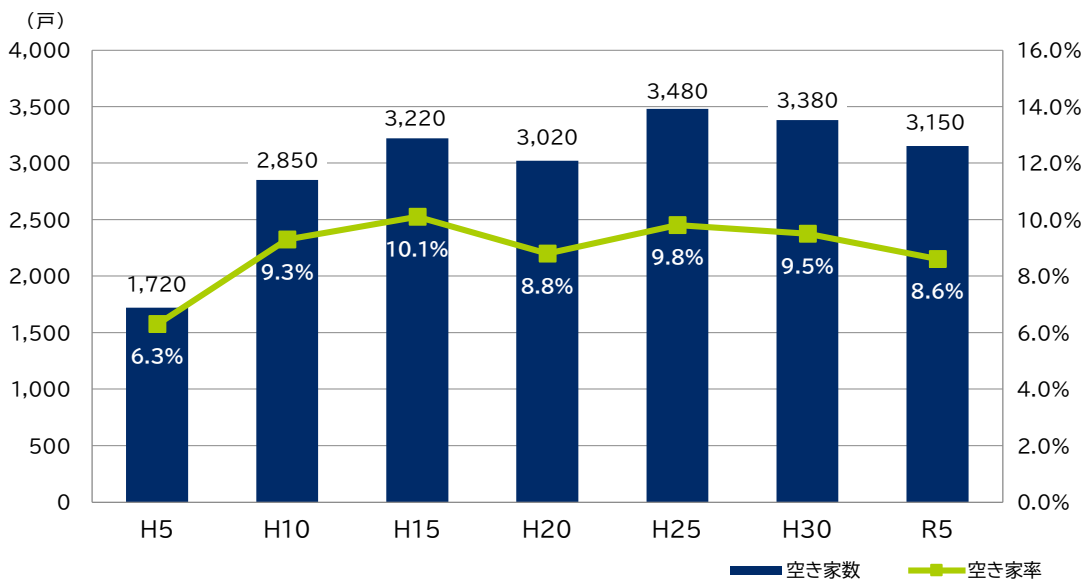


図 2-6 長岡京市の空き家数及び空き家率の推移

出典:「令和5年住宅・土地統計調査」(総務省統計局)

一方で、空き家のうち、賃貸や売却等の用途になされていない「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」数は増加傾向にあり、令和5年では1,590戸と、平成30年から80戸(5.3%)増加しています。

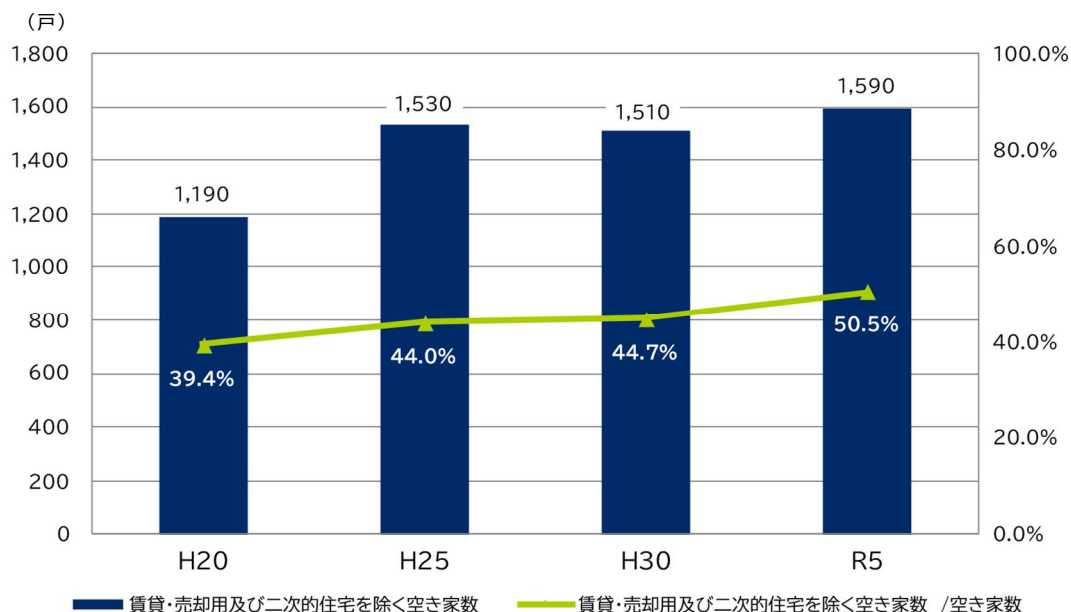


図 2-7 長岡京市の賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家の住宅数の推移

出典:「令和5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ると、「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」では、一戸建の住宅は65.6%、長屋・共同住宅が34.4%となっています。

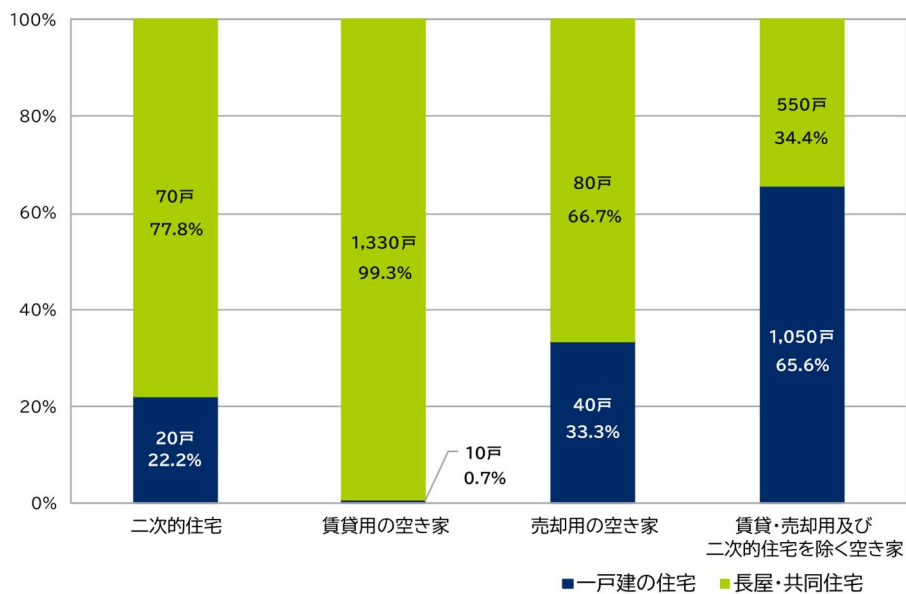


図 2-8 長岡京市の空き家の種類別建て方

出典:「令和5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21%(6,780戸)、新耐震基準(昭和56年以降)で建てられた住宅が79%(25,630戸)となっています。

平成30年調査で7,900戸あった旧耐震基準の住宅のうち、約1,100戸が取壊し又は建替えられたことがわかります。

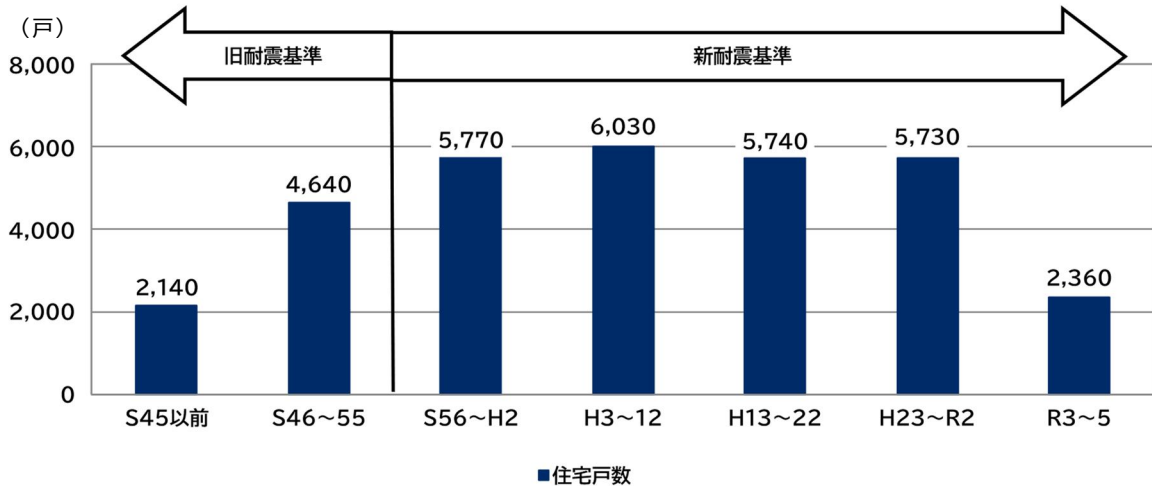


図 2-9 長岡京市の建築時期別住宅数

※築年次不詳分を含まない
出典:「令和5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

本市では、令和2年度以降、年に30件前後の空き家に関する苦情が寄せられています。

令和2年度以降、草木関係の苦情が全体の約半数を占めており、次いで家屋関係の苦情が多くなっています。

本市では平成30年10月に行政プラットフォーム(P.30)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。

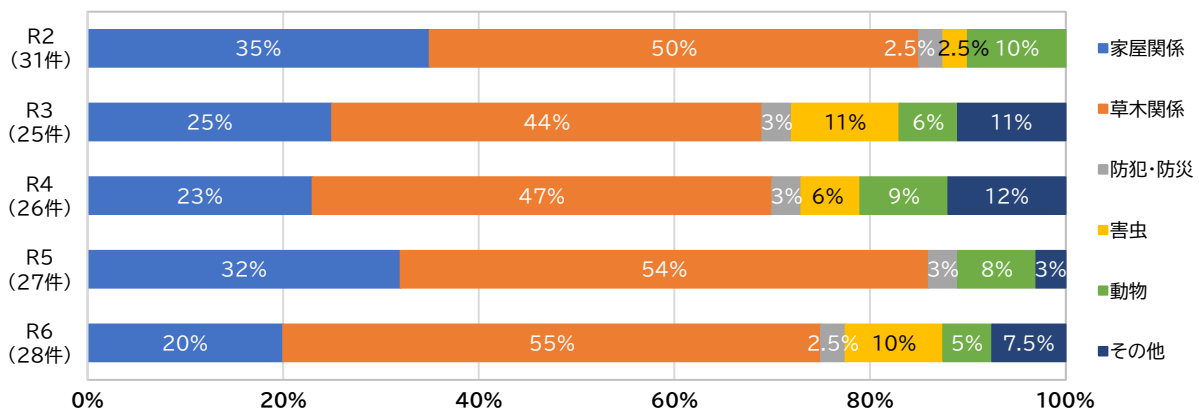


図 2-10 長岡京市に寄せられた苦情内容

※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。
出典:長岡京市

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可能性がある建物の状態や管理状況、周囲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 : 令和7年9月

(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空き家候補について現地調査を行いました。

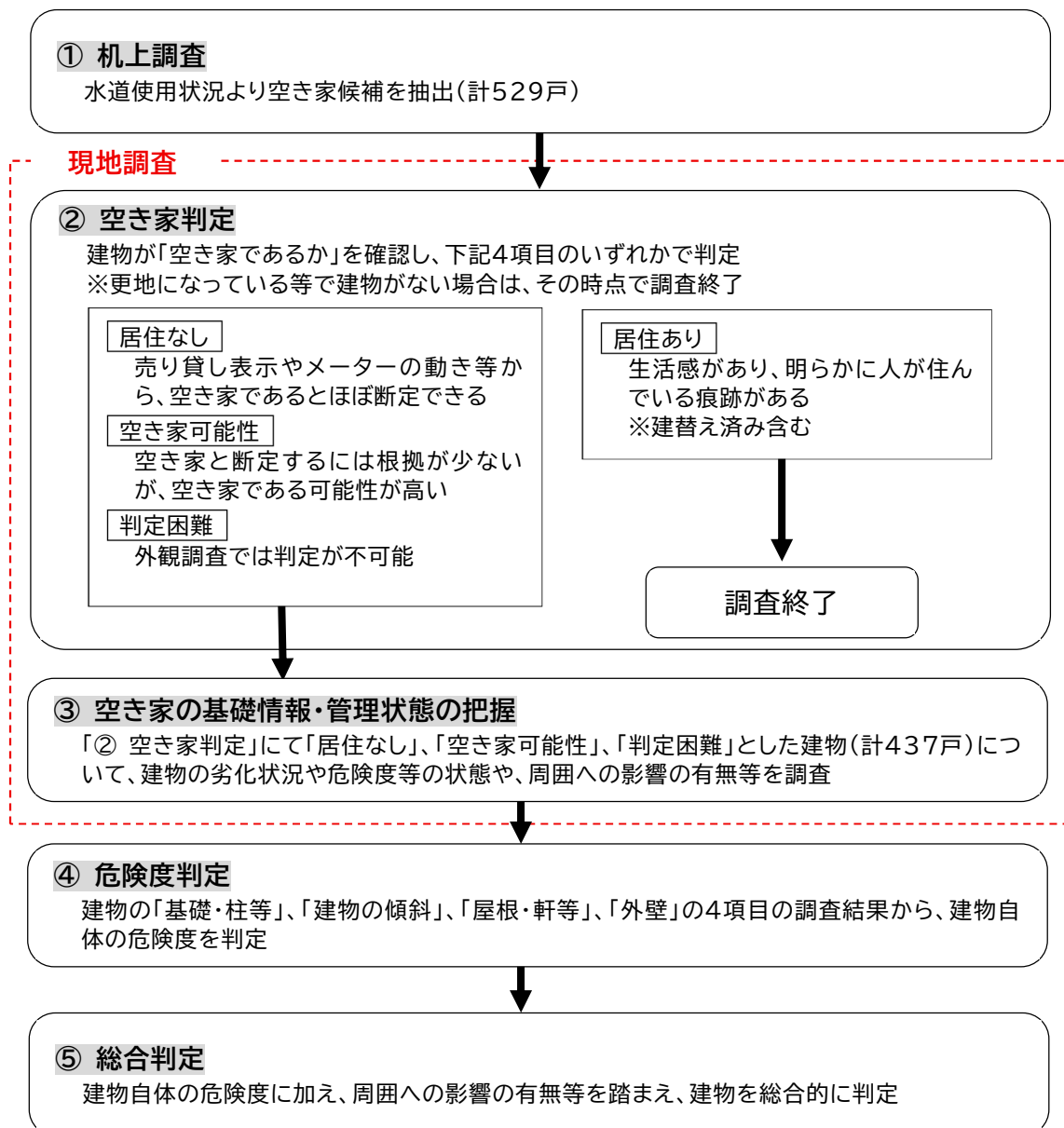


図 2-11_空き家実態調査の流れ

① 机上調査

水道使用状況より令和6年6月27日以前から休止又は廃止されている、又は令和6年6月1日から令和7年5月31日までの1年間の水道使用量が0m³である建物、計529戸を空き家候補として抽出しました。

表 2-2_空き家候補の抽出結果

水道使用状況			合計
休止(1年以上)	廃止(1年以上)	使用量なし(1年間)	
46戸	310戸	173戸	529戸

② 空き家判定

机上調査で抽出した529戸について、調査員が敷地外から外観目視により、空き家候補が空き家であるかどうかの判定を行いました。

下記の判定項目等から、明らかに人が住んでいる痕跡がある場合は「居住あり」、空き家であるとほぼ断定できる場合は「居住なし」、断定まではできずとも空き家である可能性が高い場合は「空き家可能性」、外観目視では判定できない場合は「判定困難」と判定しました。

表 2-3_空き家判定項目

項目	確認内容
郵便受け	郵便物の溜まり有無を確認
電気メーター	電気の使用状況を確認
ガスメーター及びガスボンベ	ガスの使用状況を確認
売り貸し表示	売り貸し表示の有無を確認
雨戸	雨戸の開閉状態を確認
雑草等繁茂	草木の手入れ状況等を確認
自家用車	自家用車の有無を確認
その他	洗濯物等、上記項目以外に判定根拠となり得るものを確認

③ 空き家の基礎情報・管理状態の把握

空き家判定で「居住なし」、「空き家可能性」、「判定困難」のいずれかに判定した建物について、下記の調査項目を基に、建物の基礎情報及び管理状態を調査しました。

表 2-4 基礎情報及び管理状態の調査項目

基礎情報	
項目	指標(該当するものを選択)
規模	平屋/2階建て/3階建て/その他
構造	木造/非木造
用途	住宅/住宅併用店舗/非住宅
建て方	戸建/長屋/その他
管理状態	
項目	確認内容
基礎・柱等	基礎や柱等のひび割れや腐朽等の状態を確認
建物の傾斜	建物の傾斜の有無を確認
屋根・軒等	屋根ぶき材や軒等の破損や腐朽等の状態を確認
外壁	外壁のひび割れや仕上げ材の剥落等の状態を確認
軒先から周辺道路までの距離	建物の軒先から周辺道路及び隣接敷地までの距離を確認
軒先から隣接敷地までの距離	
工作物	給湯施設、バルコニー、手すり等の腐食や破損等の状態を確認
開口部	窓や扉の外れや破損等の状態を確認
塀、柵、門	塀、柵、門等のひび割れや破損等の状態を確認
擁壁	擁壁のひび割れや鉄筋露出等の状態を確認
立木	立木の手入れ状態や敷地外へのはみ出しの有無等の状態を確認
ごみ堆積物	ごみ堆積物等の有無や敷地外への溢れ出し等の状態を確認
衛生面	害獣や害虫、臭気等の発生状況を確認
その他	上記項目以外の箇所を確認

■ = 建物自体の状態を確認するための項目

■ = 周囲への影響等を確認するための項目

④ 危険度判定

現地調査にて基礎情報・管理状態を把握した建物について、危険度を判定しました。

表 2-5 危険度判定基準

評価	内容
A	危険度が高く解体が必要である
B	老朽化が著しいが、解体が必要なほどではない
C	老朽化は見られるが、当面の危険性はない
D	問題なし

⑤ 総合判定

危険度が A～C 判定の全ての建物及びD判定の建物の中で周囲への影響に関する項目がチェックされている建物について個別確認を行い、周囲への影響を考慮し、建物の安全性について下記の基準に基づき総合的に判定しました。

表 2-6 総合判定基準

評価	内容
A	危険度が非常に高く、すでに隣接敷地や通行人へ影響を及ぼしており、建物の解体や工作物の撤去等の早急な対応が必要である
B	早急な対応は不要だが、建物や工作物等に著しい老朽化がみられ、放置すると隣接敷地や通行人へ影響を及ぼすおそれがある
C	建物や工作物等の老朽化等がみられるが、周囲への影響は少なく、当面の危険性はない
D	建物に問題はなく、周囲への影響もない

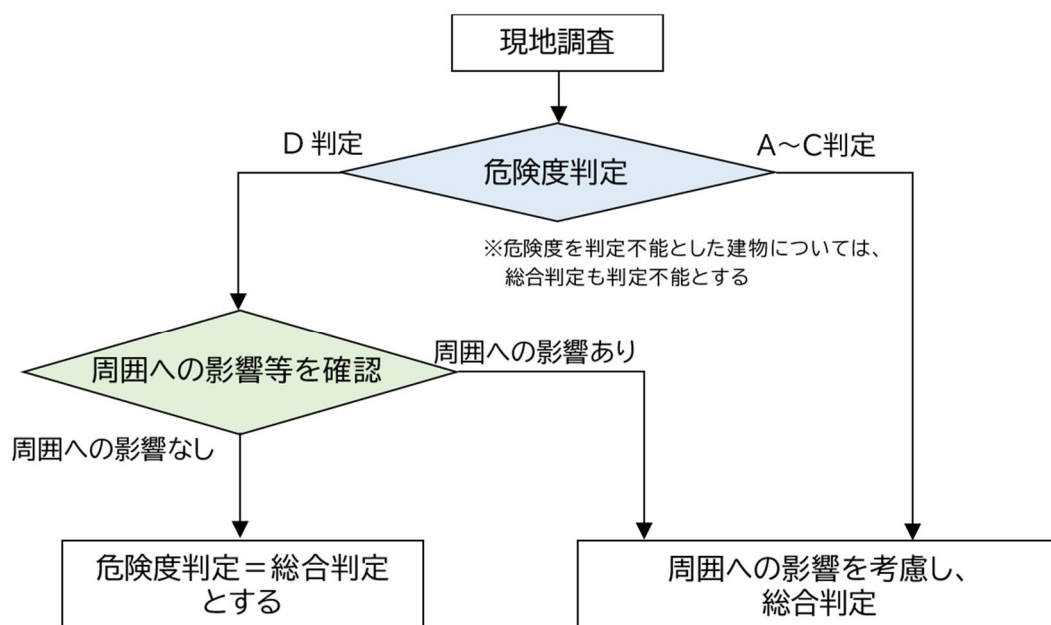


図 2-12 総合判定のフロー

(4)調査結果

① 空き家判定結果

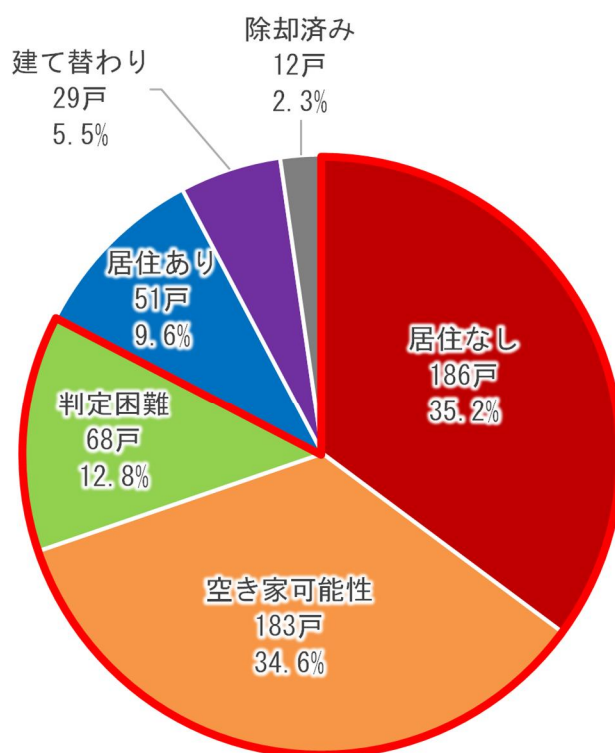
机上調査で空き家候補として抽出された529戸のうち、空き家と判断できる「居住なし」が186戸(35.2%)、空き家である可能性が高い「空き家可能性」が183戸(34.6%)、目視では判定が不可能な「判定困難」が68戸(12.8%)となりました。

あくまで外観調査による判定ではありますが、水道使用状況により抽出した空き家候補のうち、約7割(「居住なし」又は「空き家可能性」)は、空き家である可能性が高いことがうかがえます。

また、「判定困難」とした建物は、空き家判定項目からは居住の有無が判断できず、空き家である可能性が否定できないことから、基礎情報・管理状態把握の調査対象としました。

一方で、調査項目に加え、現地での住人確認や洗濯物が干されている等から「居住あり」と判定した建物が51戸(9.6%)、新たな建物を確認し「建て替わり」とした建物が29戸(5.5%)となっています。

また、12戸(2.3%)は既に更地になっていることから「除却済み」としました。



基礎情報・管理状態把握の調査対象
437戸(82.6%)

図 2-13 空き家判定調査結果

② 危険度判定結果

管理状態等を調査した437戸のうち、382戸(87.4%)が特に問題のないD判定となっており、空き家と判断した建物のほとんどが健全な状態であることがうかがえます。

一方で、危険度が高く解体が必要なA判定に該当する建物は無く、老朽化が著しいB判定に該当する建物も5戸(1.2%)にとどまっています。

本調査において、早急な対応が必要となるような建物はありませんでしたが、老朽化が著しい建物については、所有者に対し適切な管理を促す取組みが求められます。

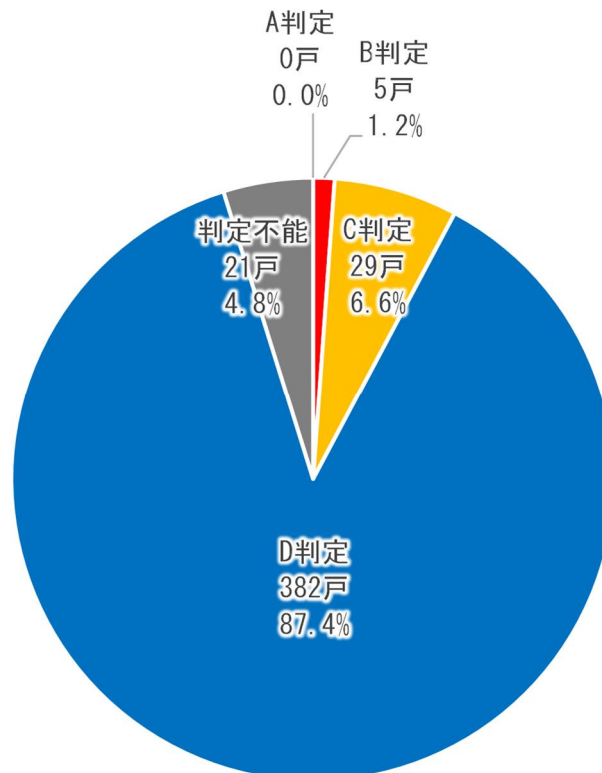


図 2-14 建物の危険度判定結果

※十分な目視確認ができなかった建物については、「判定不能」としています。

③ 総合判定結果

危険度判定結果を基に、周囲への影響を踏まえ総合的に判定した結果、建物に問題はなく、周囲への影響もないD判定が350戸(80.1%)となり、危険度判定同様、空き家と判断した建物のほとんどが、周囲への影響の有無を踏まえても、健全な状態に管理されていることがうかがえます。

一方で、建物や工作物等の老朽化等がみられるが、周囲への影響は少なく、当面の危険性はないC判定は58戸(13.3%)となり、危険度判定結果から2倍に増加していますが、これらの増加分のほとんどは、広範囲に及ぶ草木の繁茂や立木のはみ出し等によるものです。

また、老朽化が著しく、放置すると隣接敷地や通行人へ影響を及ぼすおそれのあるB判定は8戸(1.8%)と、危険度判定結果から3戸増加していますが、これらの増加分は、老朽化した工作物等による影響を考慮したものです。

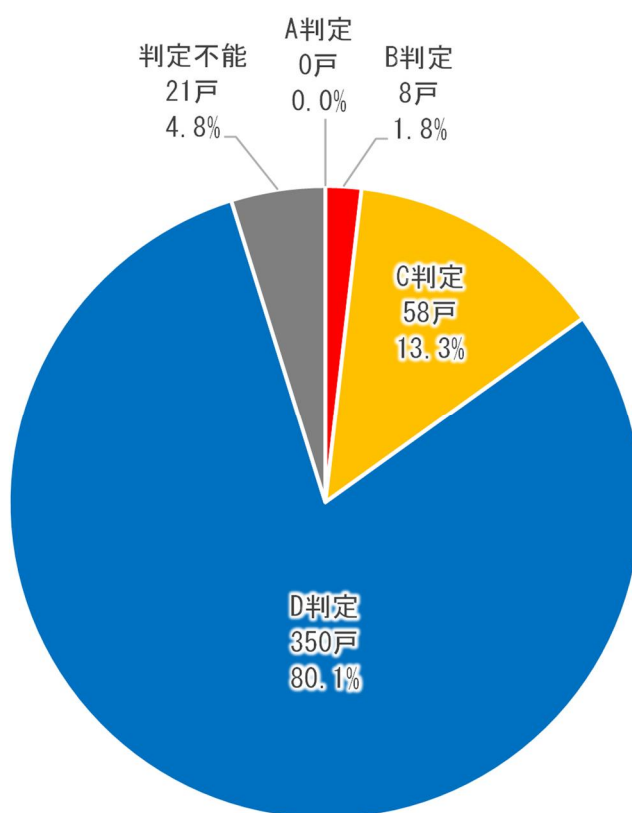


図 2-15 建物の総合判定結果

2-4. これまでに把握した空き家のその後

(1) これまでの調査で把握した空き家

平成28年調査では、水道使用状況や自治会情報から、空き家と思われる建物について現地調査を行った結果、801戸の建物を空き家と判断しました。

また、令和2年調査では、水道使用状況から、585戸の建物を空き家と判断しました。

(2) 令和7年調査で把握した空き家

水道使用状況から、空き家候補として抽出した529戸の建物について現地調査を行った結果、437戸の建物について空き家と判断しました。

(3) 調査結果の推移

令和7年調査では、平成28年調査で把握した801戸の空き家は80戸に、令和2年調査で新たに把握した288戸の空き家は62戸になっていることから、本市では空き家となった建物が比較的活発に流通及び利活用されていることがわかります。

一方、新たに空き家と判断した建物は令和2年調査では288戸、令和7年調査では268戸となっており、また平成28年調査では空き家と判断し、令和2年調査では居住ありと判断したが、令和7年調査で再び空き家と判断した建物が27戸となっていることから、今後も新たな空き家は一定数発生することが想定されるため、空き家の発生抑制や空き家の所有者に対する適正管理等の啓発について、これまで以上に力を入れて行っていく必要があります。

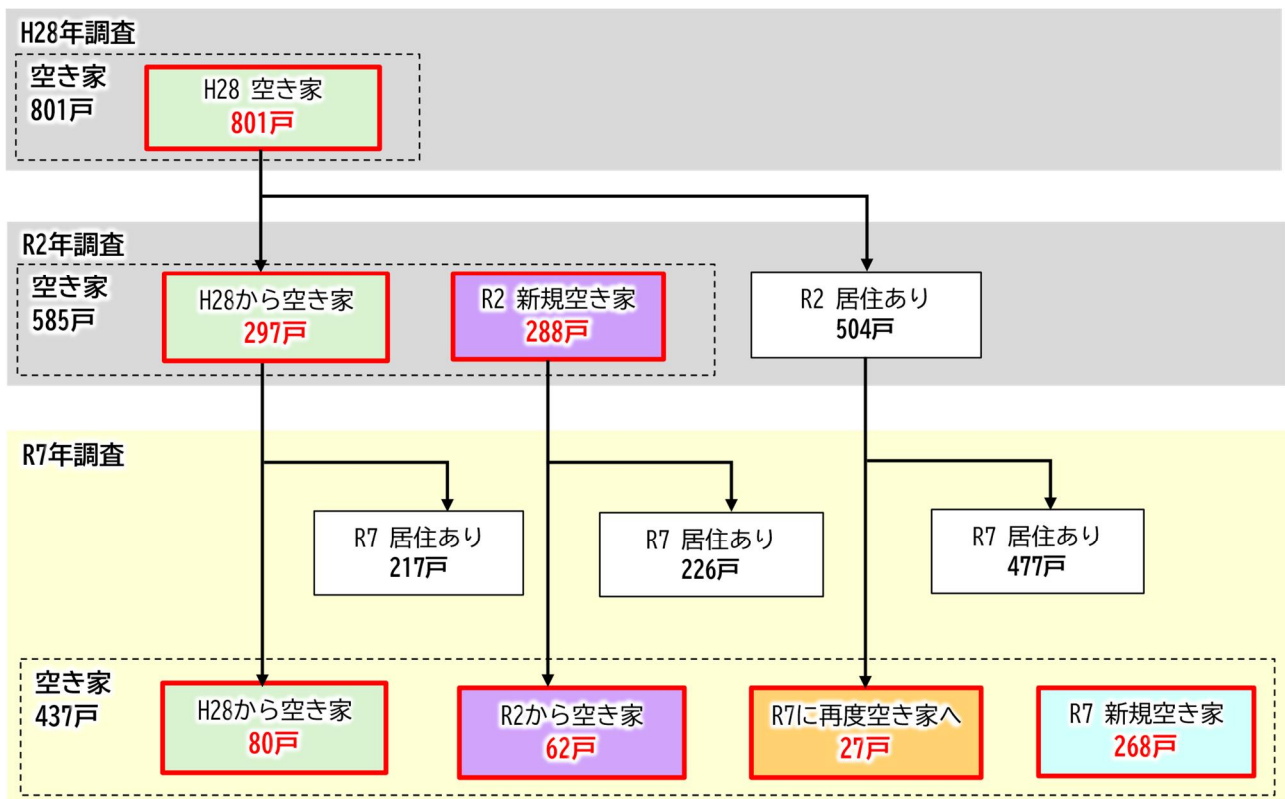


図 2-16_平成28年からの調査結果推移

(4) 空き家の分布状況

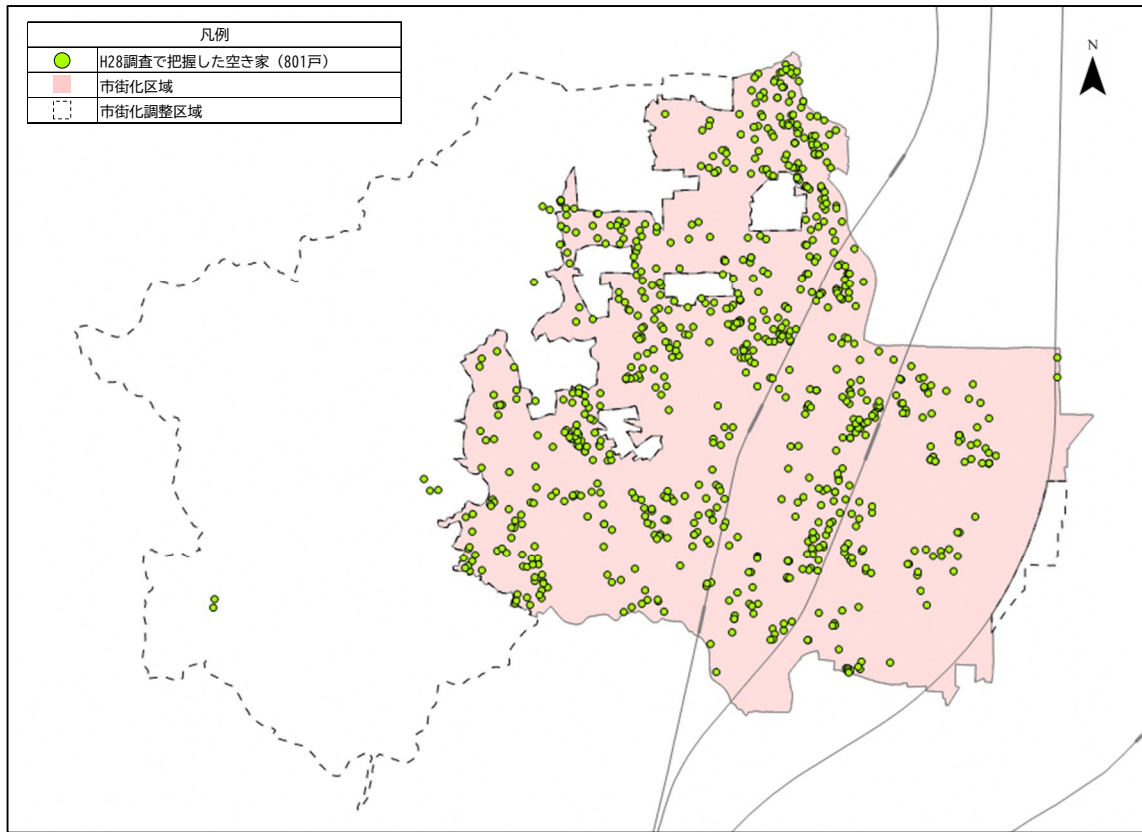


図 2-17 平成28年調査で把握した空き家(801戸)の分布状況

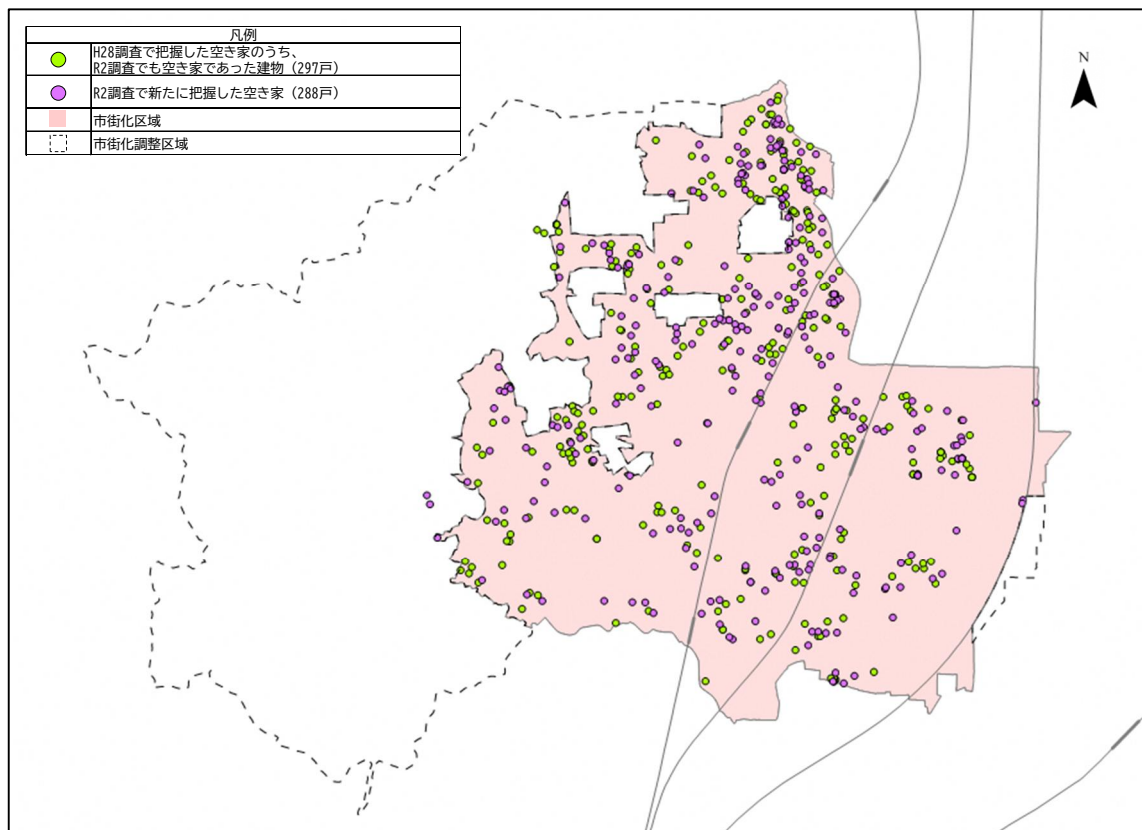


図 2-18 令和2年調査で把握した空き家(585戸)の分布状況

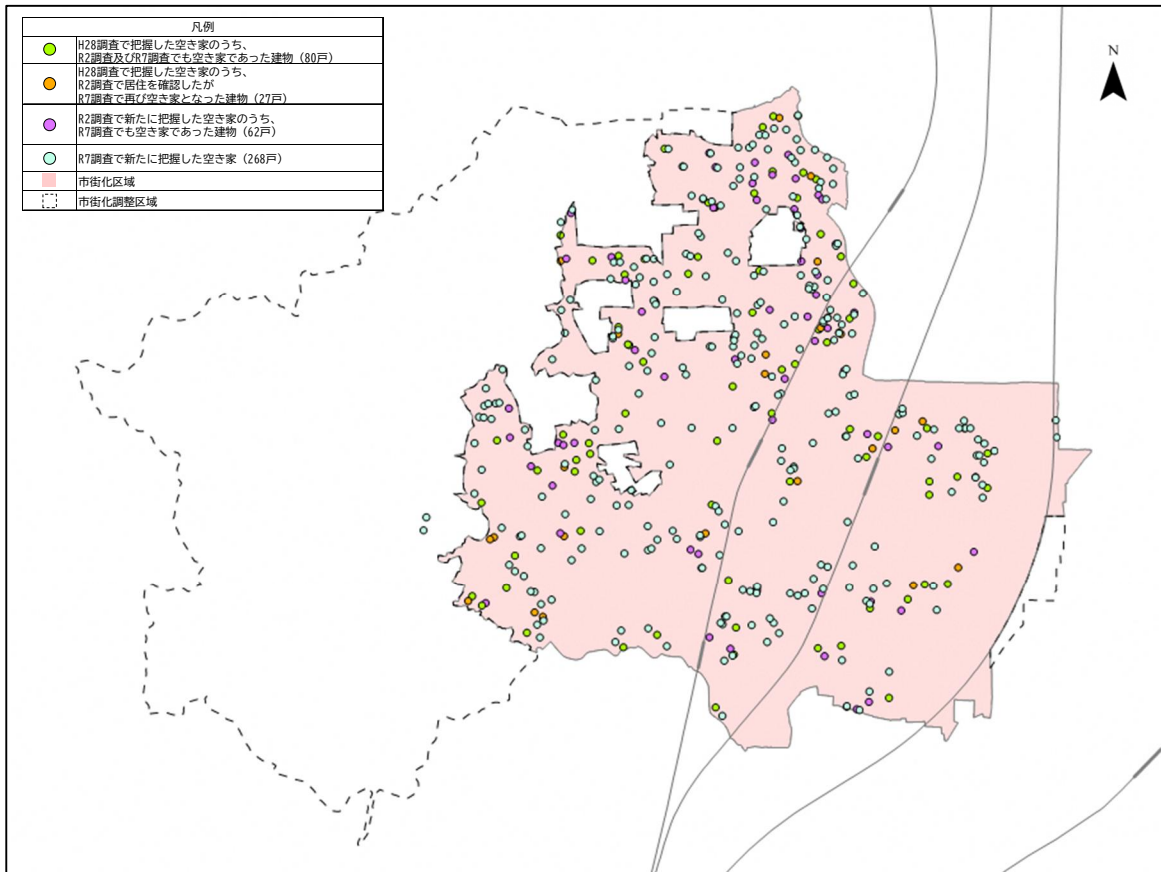


図 2-19_令和7年調査で把握した空き家(437戸)の分布状況

2-5. 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

現地調査より把握した空き家(437戸)のうち、相続人調査中等、所有者が明確でない建物等を除いた建物435戸を対象としました。

(3) 配布・回答状況

(2)で対象とした435戸の空き家所有者に対し、アンケート調査票を送付し、225通の回答が得られました。(令和8年1月16日現在)

送付数	435
回答数	225
回答率	51.7%

(4) 調査結果・考察

アンケートによると、建物を管理できない理由として「住まいが遠方であるため」が5割以上となっているほか、建物に誰も住まなくなった理由として「入院による長期不在」、「既住者の死去」が合わせて6割を超えています。また、空き家所有者の年齢についても、70歳以上が半数以上を占めており、空き家所有者の高齢化がうかがえることから、市外在住の所有者、高齢の所有者にも伝わりやすい手法により、空き家に関する情報発信が必要と考えられます。

また、空き家になっている建物について、5割近くは「手入れをせずに住むことができる」状態であり、所有者が建物を「売却したい」又は「賃貸したい」といった意見も多くみられますが、所有者が管理や処分に際し「家財がそのまま残っている」、「相続登記(名義変更)ができていない」、「借り手・買い手が見つからない」等の困りごとを抱えていることがうかがえます。中でも、「家財道具の処分」については空き家になる前に取り組みたかったこととして多くの所有者が回答しており、「家具処分等の一部補助」制度の導入を希望する回答も多いことがわかります。市が進めてきている取組みとして「専門家による不動産無料相談」や「行政プラットフォーム(専門業者の紹介)」等がありますが、認知度は2割以下にとどまっており、各制度についての情報発信の強化が必要です。

(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。設問については、主な回答内容を記載しています。

※n=各項目における回答者数

