

第1章 空家に関する状況

1. 柏原市の人口・世帯数

(1) 人口・世帯数の推移

本市の人口及び世帯数は、国勢調査によると令和2年において68,775人、30,009世帯となっています。人口は平成7年をピークに減少しており、世帯数は平成22年から平成27年にかけては減少に転じましたが、令和2年には増加に転じています。

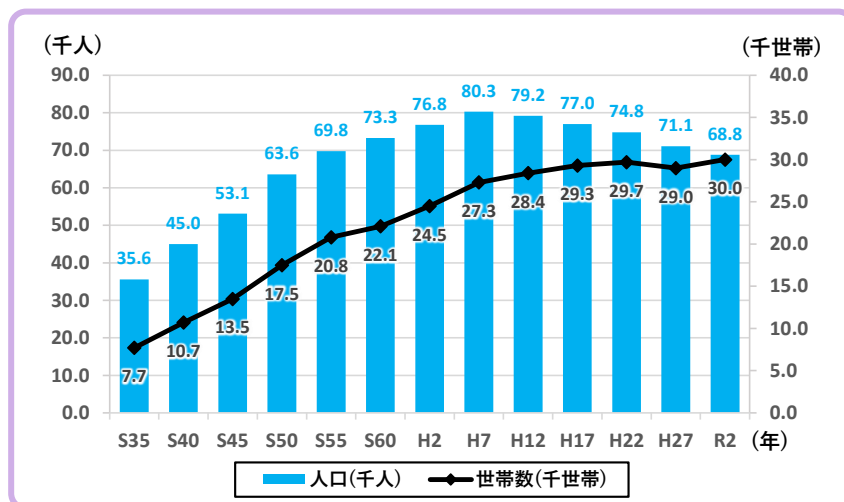


図 本市の人口・世帯数の推移

出典：国勢調査

(2) 年齢階層別の人口推移

年齢3階層別の人口をみると、令和2年においては、15歳未満（年少人口）が11.5%、15～64歳（生産年齢人口）が59.5%、65歳以上（老年人口）が29.0%となっています。平成17年に65歳以上の割合が15歳未満の割合を超え、令和2年では3割近くにまで増加し、少子高齢化が進んでいます。

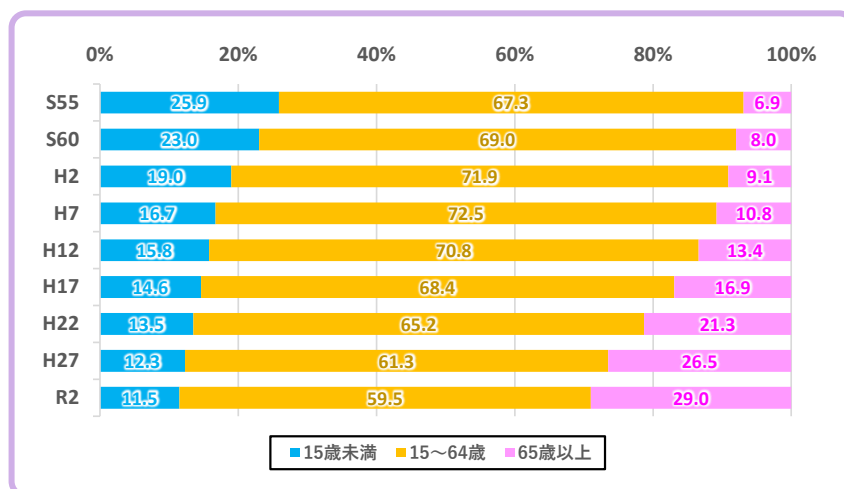


図 本市の3区分別の人口割合の推移

出典：国勢調査

(3) 高齢者単身世帯の推移

65歳以上の高齢者単身世帯をみると、市内全世帯のうち65歳以上の高齢者単身世帯は、平成25年の2,980世帯から平成30年の2,370世帯に減少しています。また、65歳以上の高齢者単身世帯に占める75歳以上の割合は、50.2%と半数以上となっています。

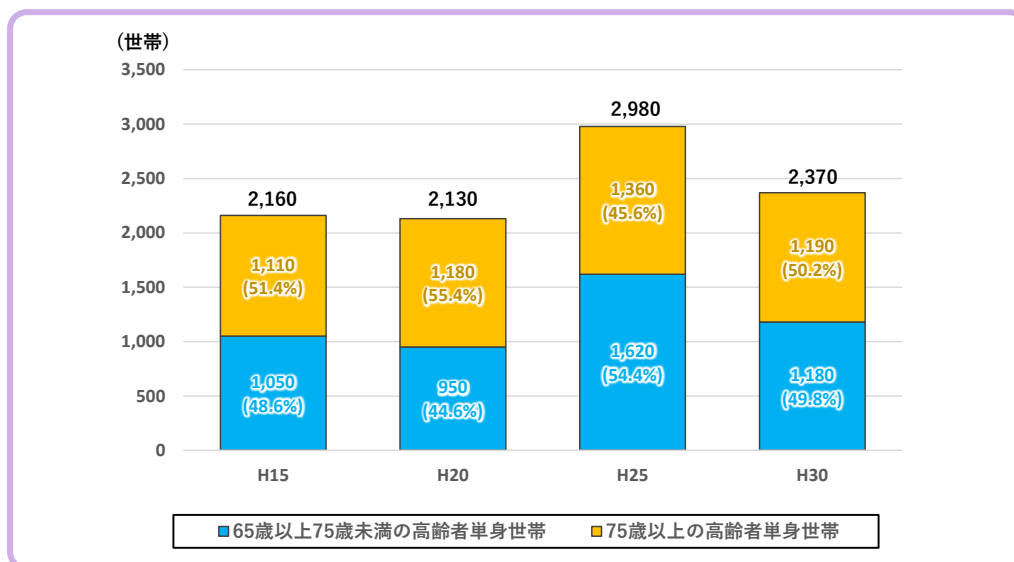


図 65歳以上の高齢者単身世帯の推移

出典：住宅・土地統計調査

(4) 人口の将来推計

将来推計(社人研 基準推計)では、今後、人口は急速に減少を続け、2060年(令和42年)に39,903人と2015年(平成27年)の約55%まで減少すると予測されており、「柏原市まち・ひと・しごと創生総合戦略」では、子育て支援や定住・移住の推進などに関する各種施策を実施し、出生率の上昇と人口減少に歯止めをかけることで、2060年(令和42年)に54,381人とすることを目標としています。

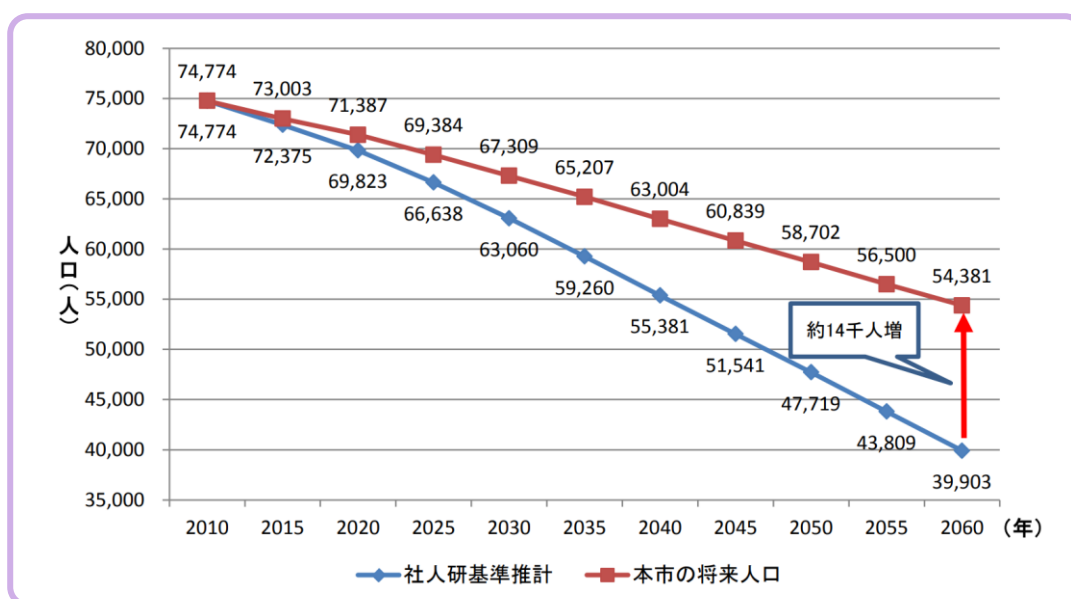


図 本市の人口推計

出典：柏原市まち・ひと・しごと創生人口ビジョン

2. 住宅・土地統計調査による空家の現状

(1) 住宅・土地統計調査について

住宅・土地統計調査は、我が国の住宅と、そこに居住する世帯の居住状況、世帯の保有する住戸及び土地の実態を把握し、その現状と推移を明らかにする調査です。5年ごとに実施されており、直近では平成30年に実施されています。

なお、この調査は、抽出調査で実施し、各市町村全域の数字を推計しているため、実際の数字と差異があります。

●住宅・土地統計調査における「空家」は、以下の4つに分類されています。

二次的住宅	週末や休憩時に避暑・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まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅
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、売却のために空家になっている住宅
その他の住宅	上記以外に人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の住宅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：空家の区分の判断が困難な住宅を含む。）

※空家法に基づく「空家等」は、住宅・土地統計調査における「その他の住宅」に含まれていると捉えられます。

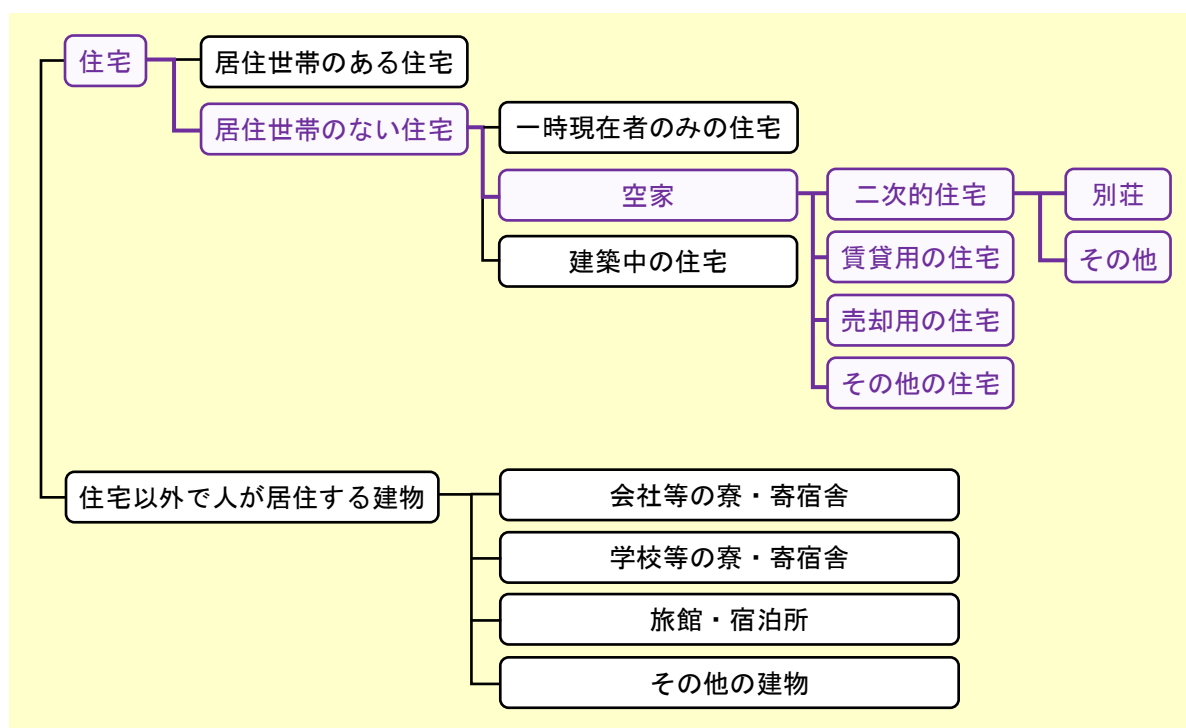


図 住宅・土地統計調査の住宅の種類

(2) 国・大阪府の状況

全国と大阪府の住宅及び空家の状況を見ると、平成30年において全国では住宅総数が6,241万戸で、空家が約849万戸、大阪府では住宅総数が約468万戸で空家が約71万戸となっており、国、大阪府ともに住宅総数、居住世帯のある住宅、空家のいずれもが年々増加しています。

空家率（住宅総数に占める空家の割合）については、国が13.6%に対して大阪府では15.2%で、国に比べて大阪府の方が空家率は高くなっていますが、推移を見ると、国、大阪府ともに年々増加傾向となっています。

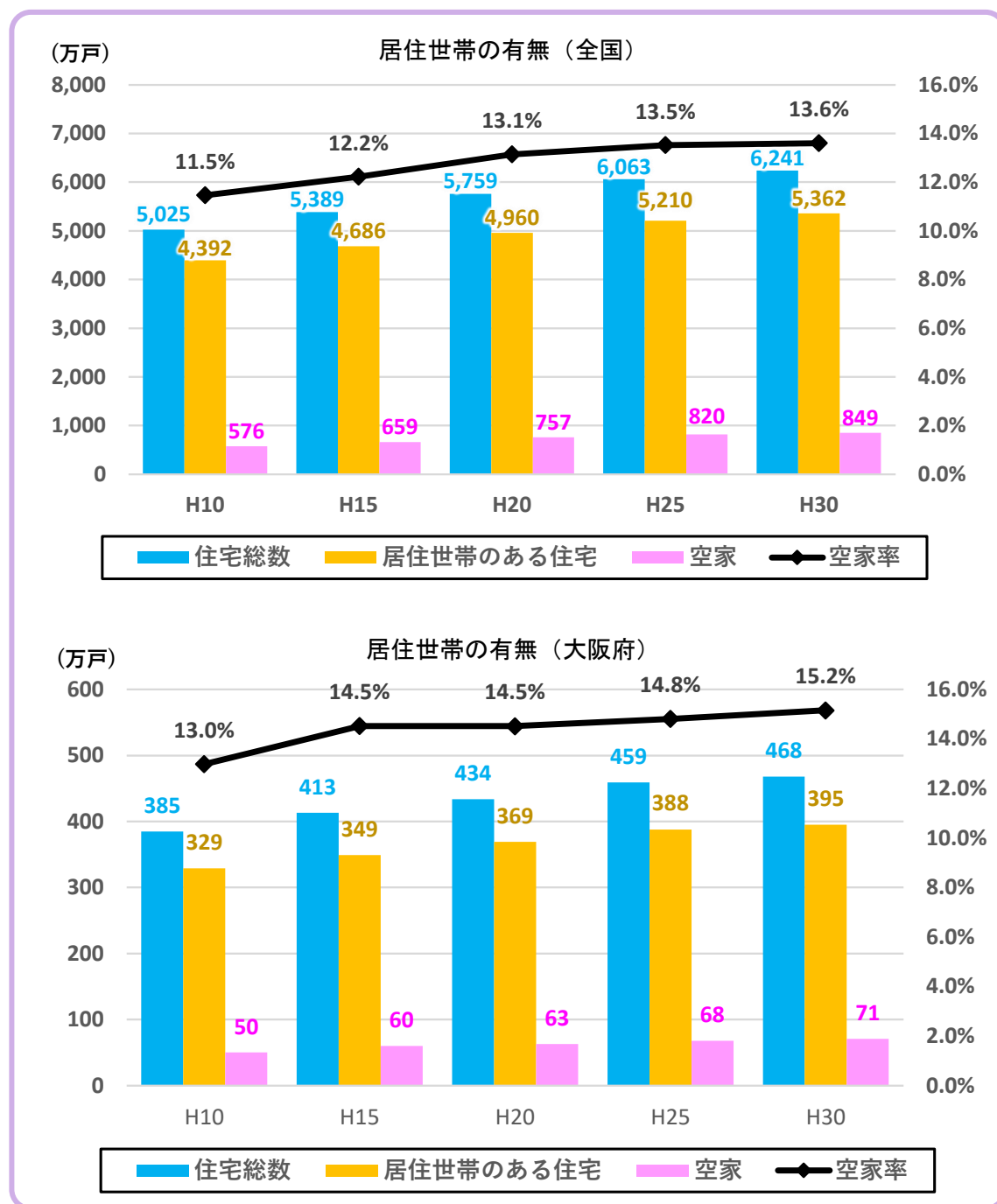


図 住宅総数と居住世帯の有無、空家率の推移（全国・大阪府）

出典：住宅・土地統計調査

(3) 柏原市の状況

① 居住世帯の有無と空家率の推移

本市の住宅及び空家の状況をみると、平成30年の住宅総数は33,180戸で、空家は5,480戸となっています。住宅総数は平成20年以降減少傾向にあり、居住世帯のある住宅と空家は増減を繰り返しています。

空家率については、平成10年以降は増減を繰り返しており、平成30年では16.5%と国や大阪府よりも高くなっています。

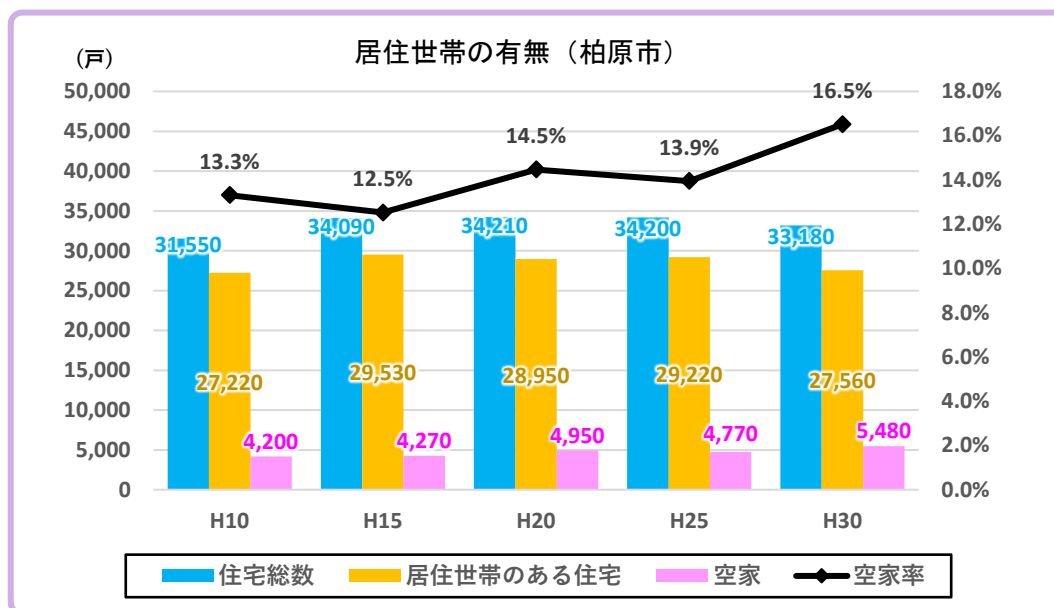


図 住宅総数と居住世帯の有無、空家率の推移

出典：住宅・土地統計調査

② 住宅総数と世帯数の推移

住宅総数と世帯数の関係をみると、住宅総数が世帯数を上回っており、住宅が余っている状況にあります。

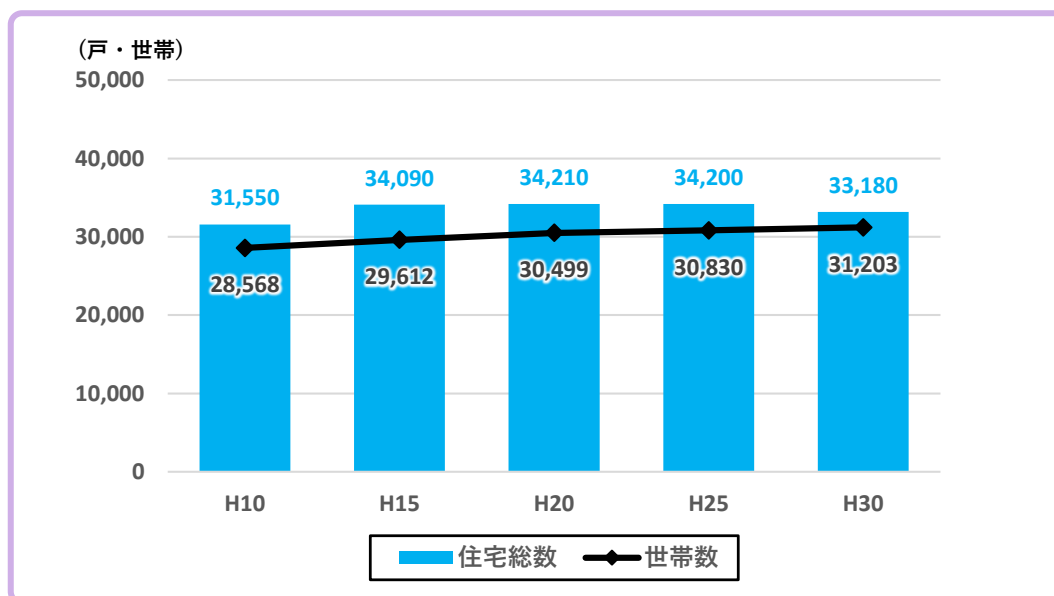


図 住宅総数と世帯数の推移

出典：住宅・土地統計調査、住民基本台帳

③ 居住世帯のない住宅の内訳

居住世帯のない住宅の内訳をみると、「賃貸用の住宅」が62.9%と最も多く、次いで「その他の住宅」が23.1%となっています。空家法に該当する“空家等”が含まれている「その他の住宅」については、居住世帯のない住宅の約1/4を占めています。

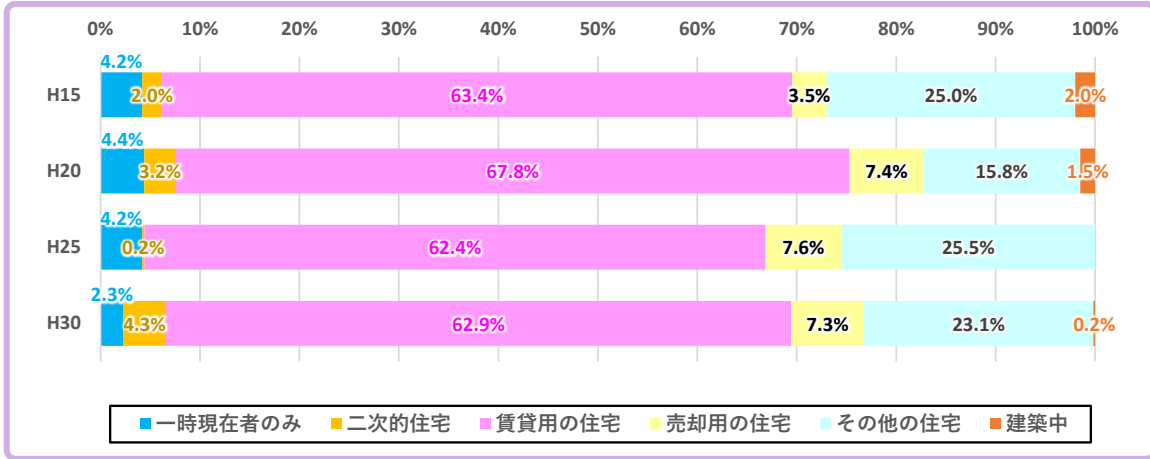


図 居住世帯のない住宅の内訳

出典：住宅・土地統計調査

④ 住宅の所有・建て方別の推移

住宅の所有と建て方の割合をみると、「一戸建」が最も多い割合を占めており、平成15年からは年々増加し、平成30年には63.5%を占めています。平成25年から平成30年にかけては、「共同住宅」の持ち家のみが増加、「一戸建」及び「長屋建」では、持ち家、借家ともに減少しています。

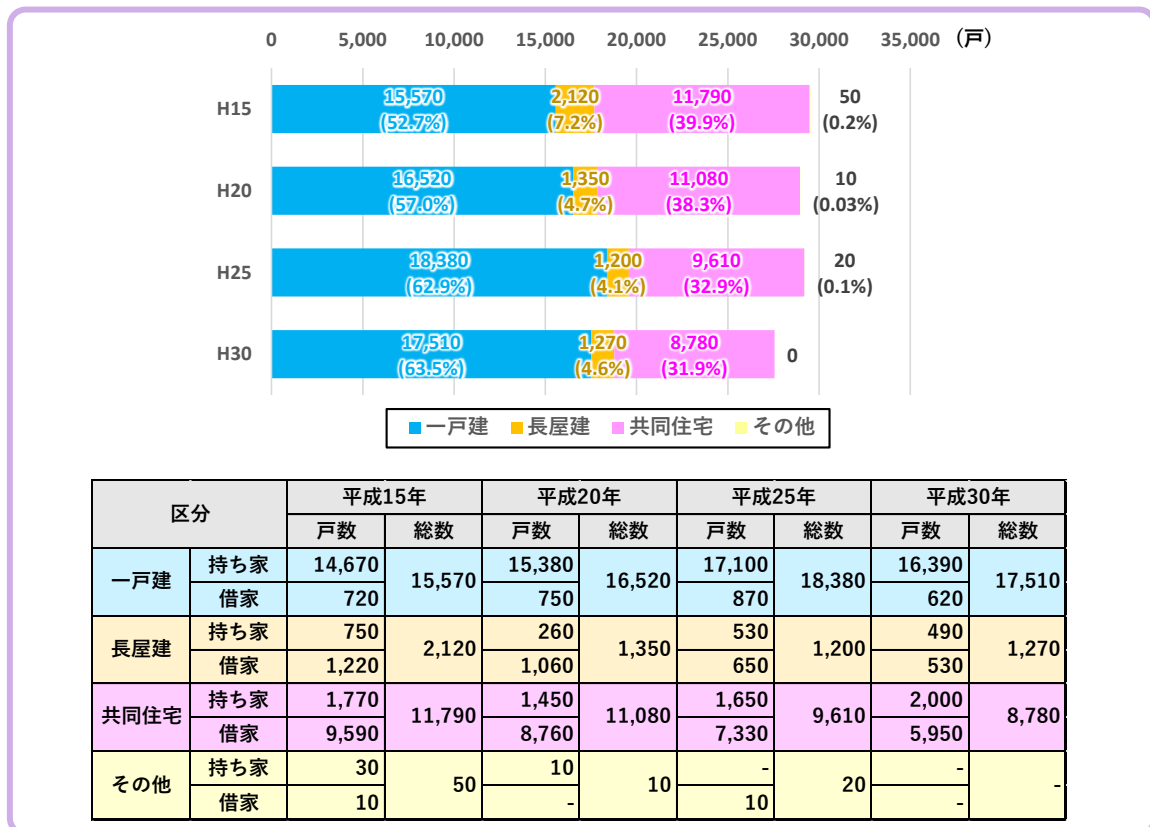


図 住宅の所有と建て方別の推移

出典：住宅・土地統計調査

(4) 周辺自治体との比較

① 空家率の比較

空家率について、大阪府内の周辺自治体と比較すると、調査年により順位は異なりますが、平成25年では本市が最も低い状況でしたが、平成30年においては大阪市に次いで2番目に高くなっています。

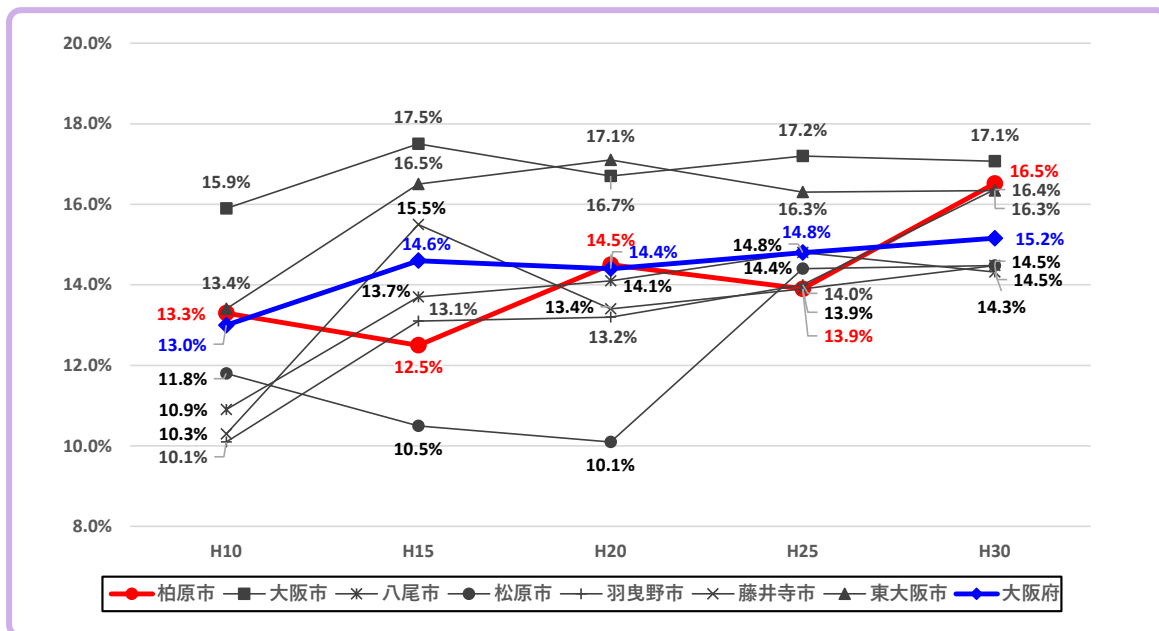


図 周辺自治体及び大阪府の空家率の推移

出典：住宅・土地統計調査

② 空家の「その他の住宅」の割合比較

住宅総数に占める空家の「その他の住宅」の割合について、周辺自治体及び大阪府と比較すると、平成20年と平成25年では本市が最も低い状況でしたが、平成30年においては八尾市に次いで2番目に低くなっています。

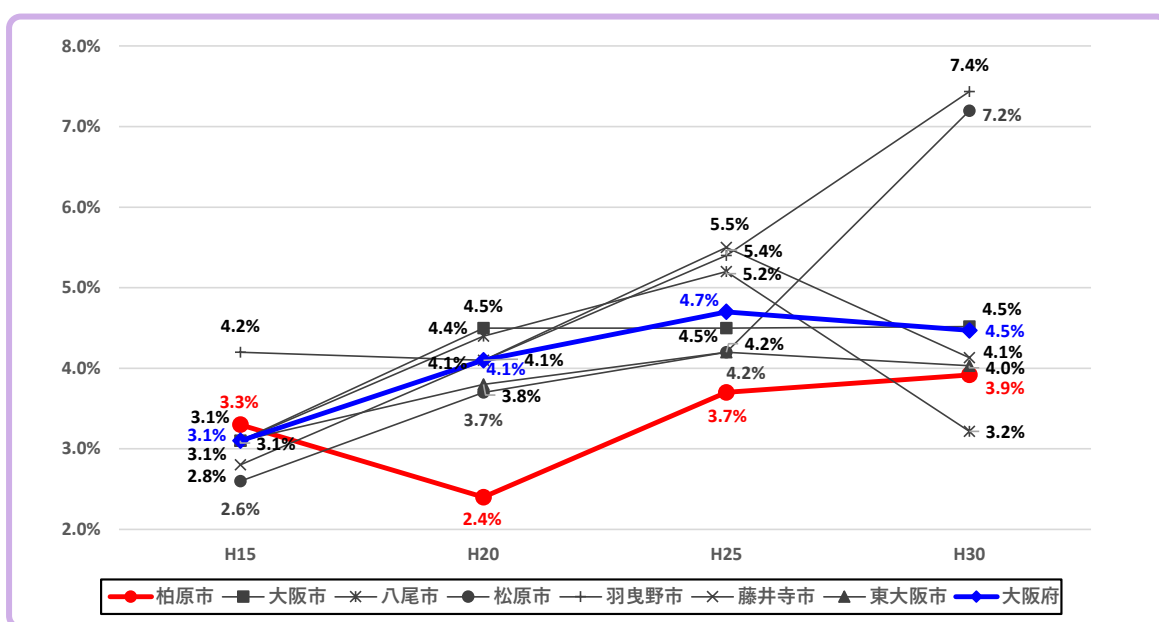


図 周辺自治体及び大阪府の空家の「その他の住宅」の割合の推移

出典：住宅・土地統計調査

(5) 5年前との状況比較

① 空家の種類と建て方別の推移

平成30年の空家の種類と住宅の建て方の関係を見ると、賃貸用の住宅は「長屋建・共同住宅・その他」が圧倒的に多く、9割を超えています。また、「その他の住宅」については一戸建が約8割を占めています。

平成25年からの推移を見ると、一戸建の空家は「賃貸用の住宅」以外で増加し、長屋・共同住宅・その他の空家は「二次的住宅」と「賃貸用の住宅」で増加しています。

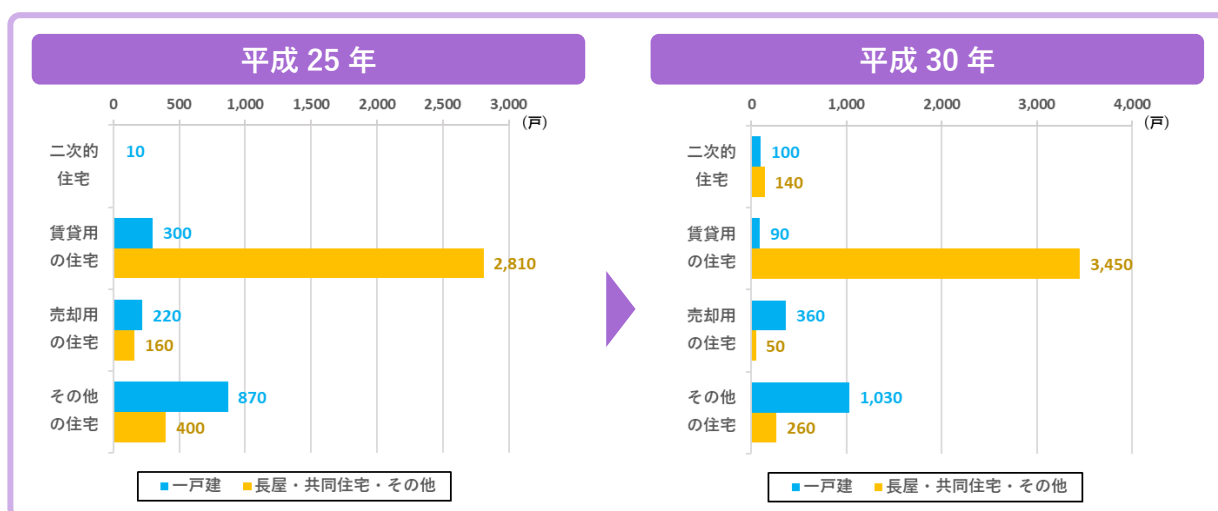


図 空家の種類と建て方別の推移

出典：住宅・土地統計調査

② 空家種類別の腐朽・破損の状況

平成30年における空家の種類別の腐朽・破損状況を見ると、いずれの種類においても〔腐朽・破損なし〕が〔腐朽・破損あり〕を上回っていますが、すべての種類において〔腐朽・破損あり〕の割合が3割を超えています。

平成25年からの推移を見ると、「その他の住宅」以外では〔腐朽・破損あり〕の住宅が増加しています。

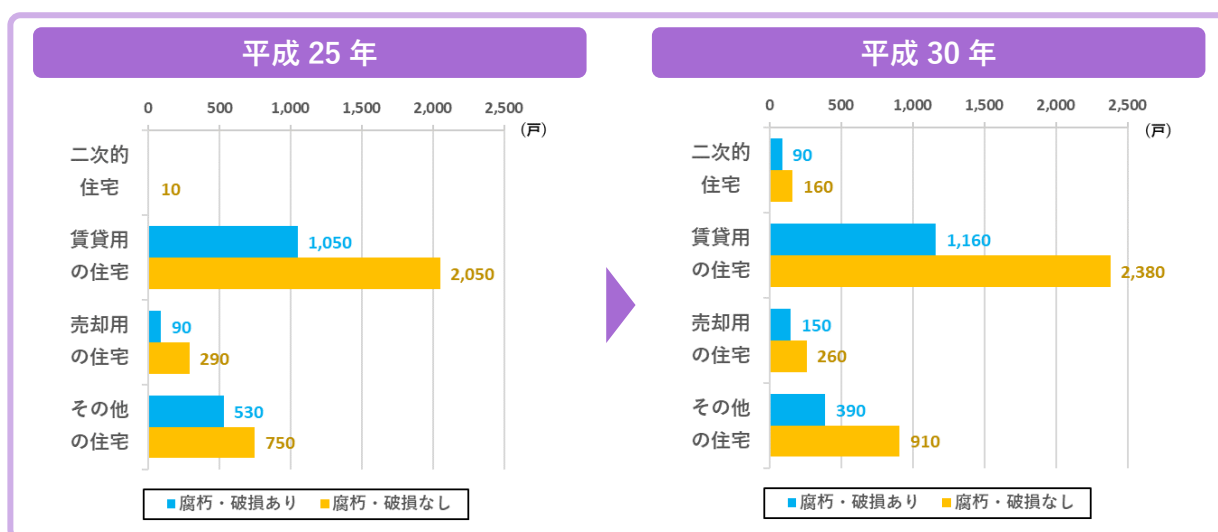


図 空家の種類別腐朽・破損の状況

出典：住宅・土地統計調査

③ 住宅の建築時期

住宅の建築時期をみると、持ち家の住宅は「昭和56年～平成2年築」が最も多く、次いで、「昭和46年～昭和55年築」が多くなっています。借家の住宅は「昭和56年～平成2年築」が最も多く、次いで「平成3年～平成7年築」が多くなっています。

平成30年時点における建築時期が昭和55年以前の住宅を旧耐震基準とした場合、持ち家の旧耐震基準の割合は27.1%となっており、借家の旧耐震基準の割合22.9%よりも4.2%多い状況となっています。

平成25年からの推移をみると、持ち家では平成13年以降の住宅が占める割合が増加していますが、借家では昭和55年以前の住宅が占める割合が増加しています。

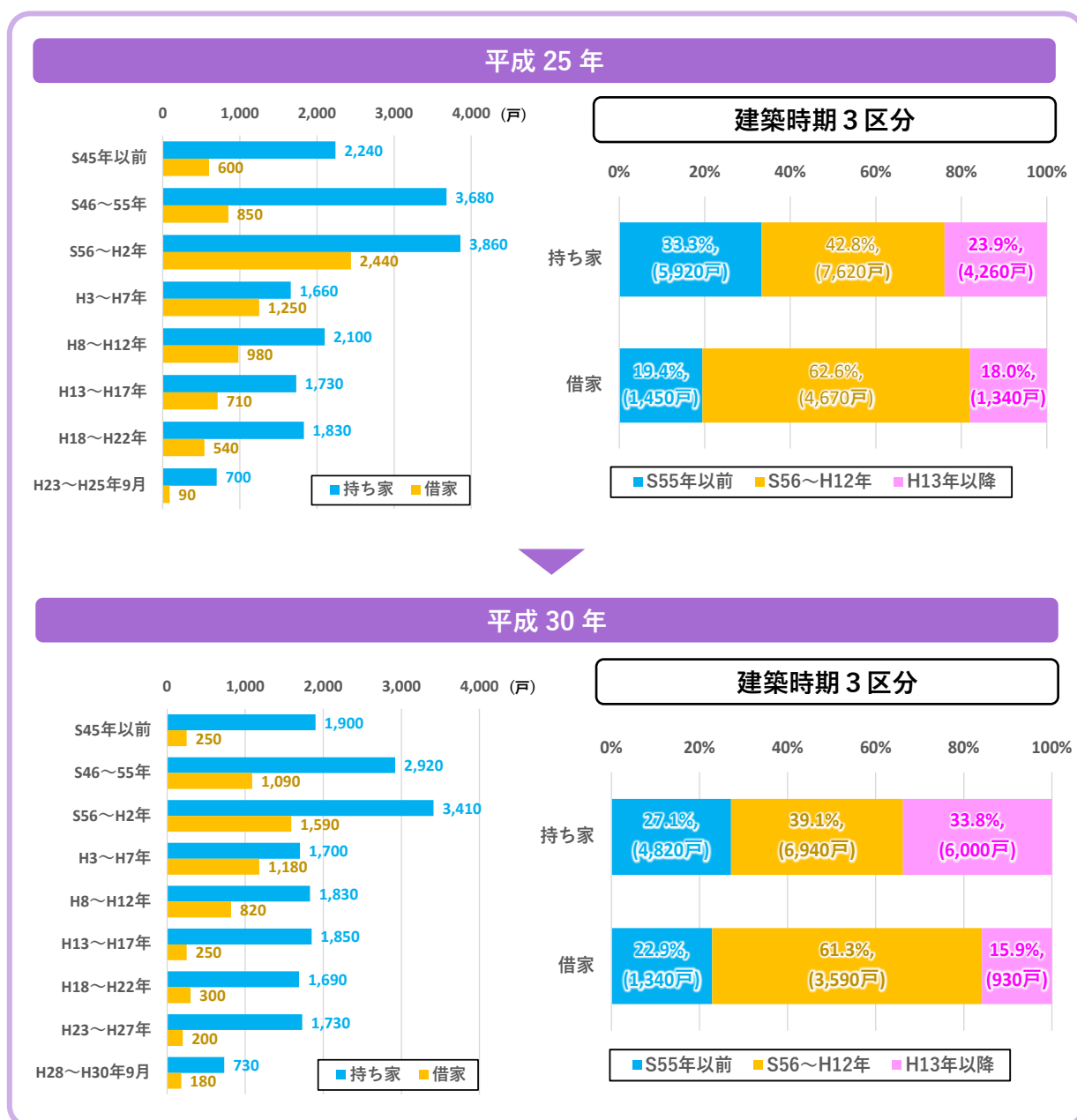


図 住宅の建築時期

出典：住宅・土地統計調査

④ 住宅の建築時期別の腐朽・破損の状況

平成 30 年における住宅の建築時期と腐朽・破損の有無の状況をみると、建築時期が古いほど、〔腐朽・破損あり〕の割合が高くなっており、昭和 55 年以前に建築された住宅は 1 割ほどが〔腐朽・破損あり〕となっています。

平成 25 年からの推移をみると、全体として〔腐朽・破損あり〕の割合が低くなっており、5 年間で腐朽・破損がみられる住宅が減少しています。



図 住宅の建築時期と腐朽・破損の有無

出典：住宅・土地統計調査