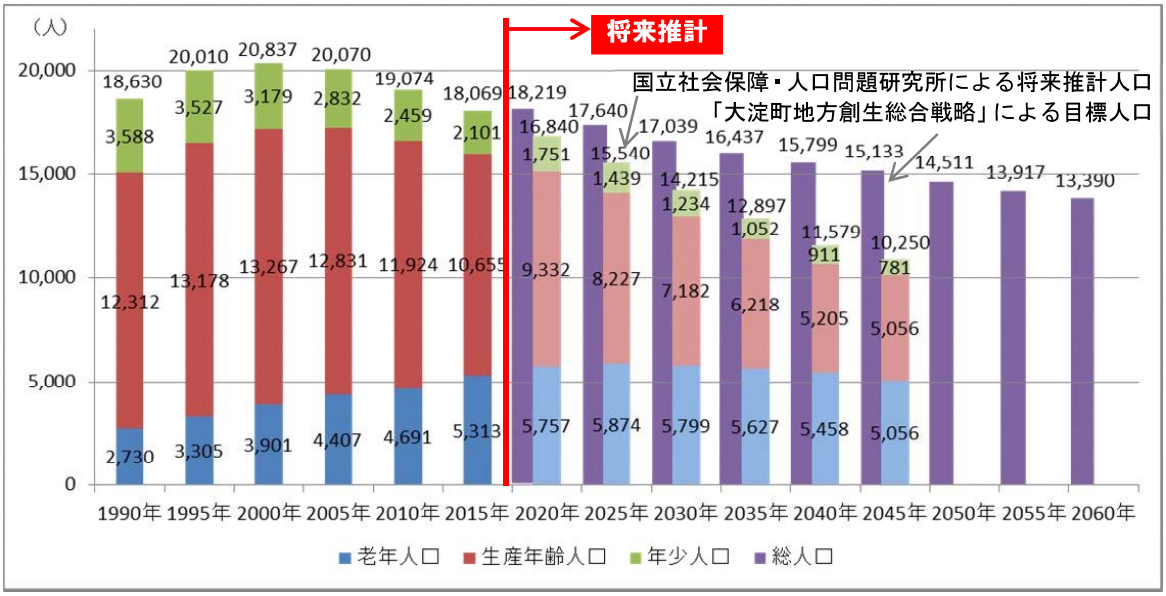
第１章　本町の人口および住宅、空家等の状況

１．統計調査等からの状況

1.1　人口・世帯の推移

本町の人口については、平成 12 年(2000 年)の 20,837 人をピークに減少に転じ、平成 27 年（2015 年）には 18,069 人まで減少しています。また、65 歳以上の高齢者率も徐々に増加しており、平成 27 年（2015 年）には人口の 29%が 65 歳以上となっています。

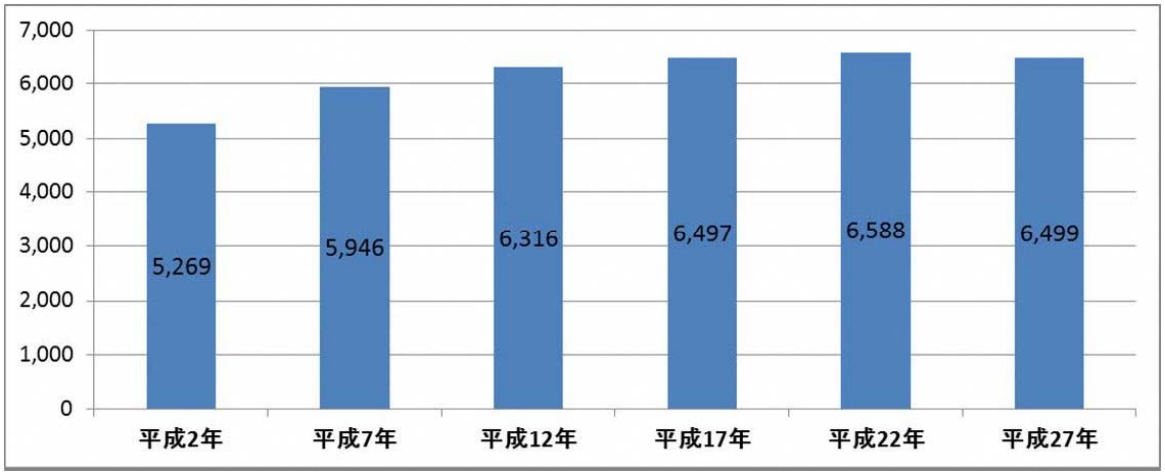
将来人口の見通しについて、平成 28 年３月に策定された「大淀町地方創生総合戦略」においては、平成 72 年（2060 年）で 13,390 人を将来目標人口として目指すものとしていますが、今後のさらなる人口減少は避けられない状況となっています。



出典：1990 年～2015 年：「国勢調査（総人口、年齢別人口）」（総務省統計局）
2020 年～2045 年：将来推計人口（国立社会保障・人口問題研究所　H30.3 推計）
2020 年～2060 年：「大淀町地方創生総合戦略」による目標人口（町独自推計）

図-1.1　本町の人口推移および将来人口推計

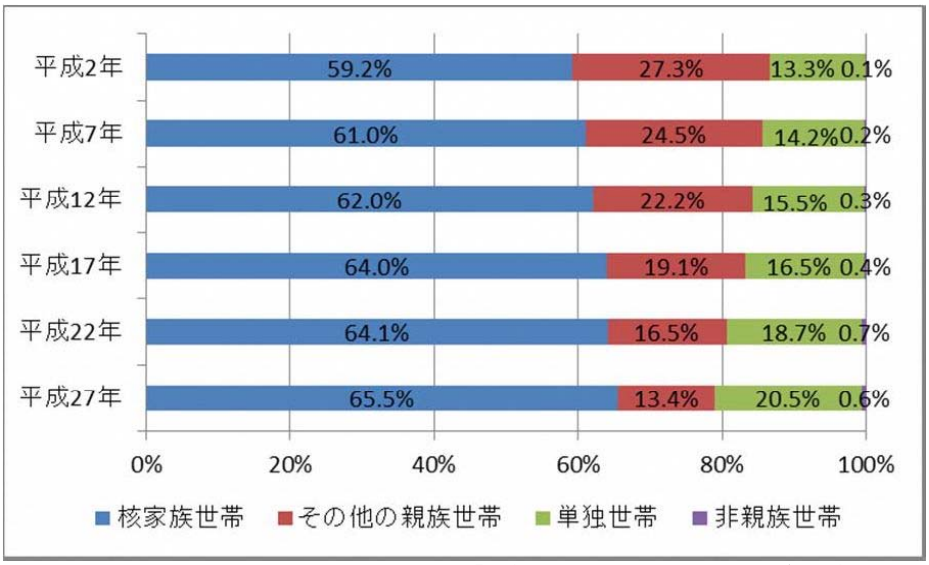
また、本町の世帯数も平成 22 年までは増加傾向にありましたが、平成 27 年には 6,499 世帯と減少に転じています。



出典：「国勢調査（一般世帯数）」（総務省統計局）

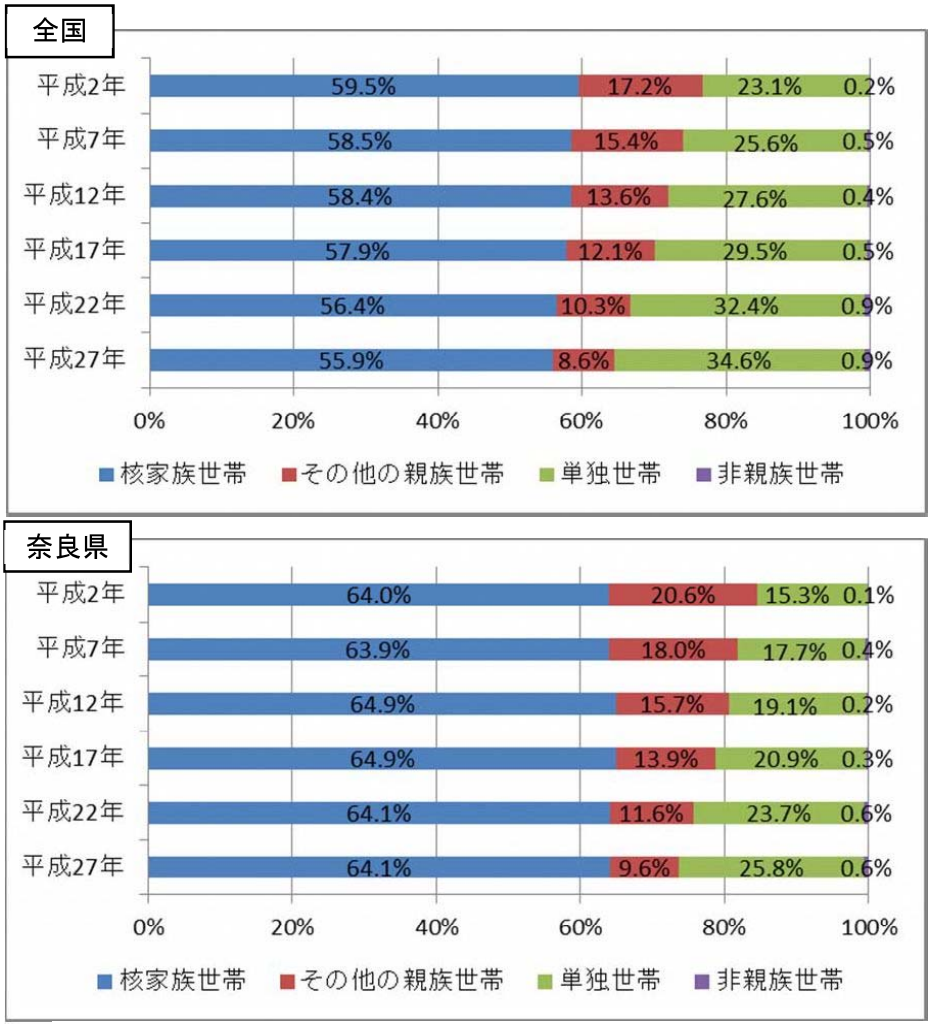
図-1.2　本町の世帯数推移

類型別世帯割合の推移をみると、単独世帯の割合が増加しており、平成 27 年には20.5%と全世帯のうち５分の１以上が単独世帯となっています。



出典：「国勢調査（類型別世帯数）」（総務省統計局）

図-1.3　本町の類型別世帯割合の推移

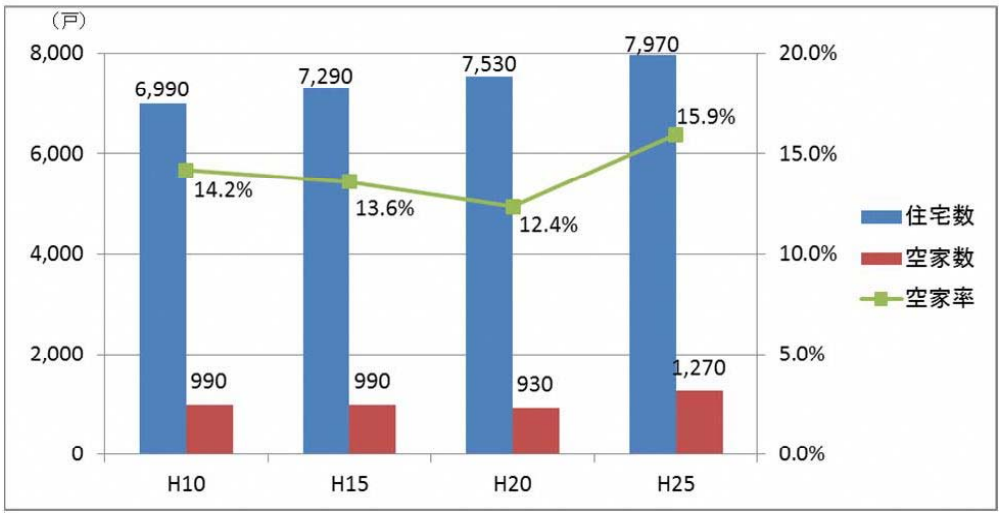


出典：「国勢調査（類型別世帯数）」（総務省統計局）

図-1.4　（参考）全国および奈良県の類型別世帯割合の推移

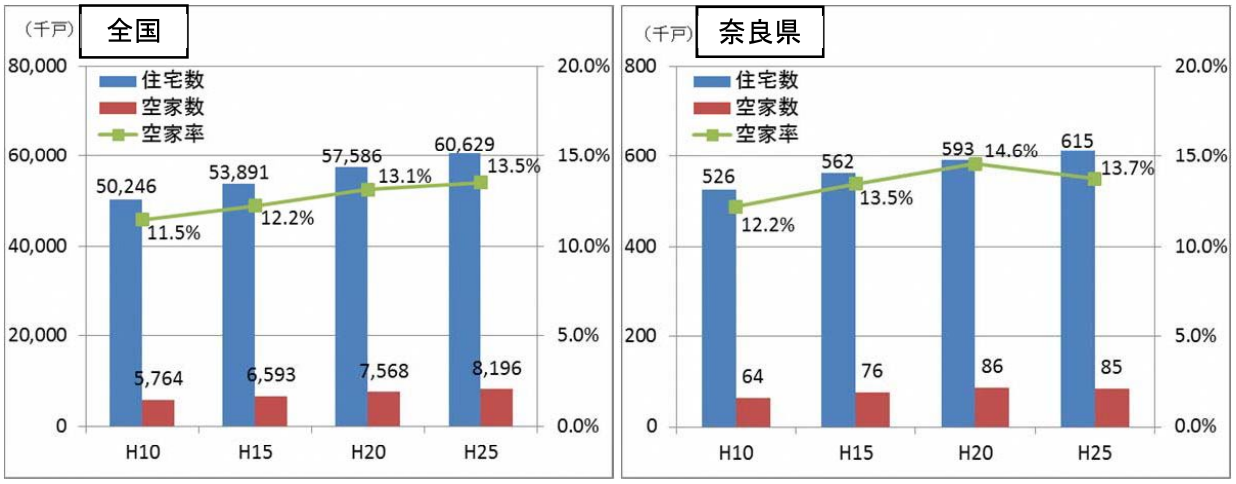
1.2　住宅数、空家数および空家率の状況

本町の住宅数は、人口減少にも関わらず増加の一途を辿っており、平成 25 年には 7,970 戸となっています。空家数も平成 20 年には 930 戸とやや減少しましたが、平成 25 年には 1,270 戸と大幅に増加し、空家率も約 15.9%まで上昇しています。



出典：「住宅・土地統計調査」（総務省統計局）

図-1.5　本町の総住宅数、空家数および空家率の推移



出典：「住宅・土地統計調査」（総務省統計局）

図-1.6　（参考）全国および奈良県の総住宅数、空家数および空家率の推移

下表「空家率の推移比較」に示すとおり、本町の空家率は平成 20 年には、全国および奈良県における空家率を下回っていましたが、平成 25 年では全国および奈良県を大きく上回る状況となっています。

表-1.1　空家率の推移比較

区分	H10	H15	H20	H25
全　国	11.5%	12.2%	13.1%	13.5%
奈良県	12.2%	13.5%	14.6%	13.7%
大淀町	14.2%	13.6%	12.4%	15.9%

出典：「住宅・土地統計調査」（総務省統計局）

1.3　空家の種類別の状況

住宅・土地統計調査では、住宅は「居住世帯のある住宅」と「居住世帯のない住宅」に区分されており、空家は、「居住世帯のない住宅」の一部となります。

さらに、空家は下表「空家の種類と定義」に示すとおり、「二次的住宅」、「賃貸用の住宅」、「売却用の住宅」、「その他の住宅」に分類されています。

表-1.2　空家の種類と定義

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	上記以外の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。（※：空家の区分の判断が困難な住宅を含む。）

出典：「住宅・土地統計調査」用語の解説（総務省統計局）

本町の空家数については、下表に示すとおり、「その他の住宅」が多く（全体の約 48%）、伸び率も 1.0 を上回り、戸数自体も増加傾向にありますが、空家全体の傾向と比較すると増加率はやや低くなっています。

また、「賃貸用の住宅」の割合も比較的多く（全体の約 37%）、増加率も高くなっており、借り手が無く空家の状態となっているものが多数あるものと考えられます。

表-1.3　本町の空家種類別戸数

空家の種類		空家数（戸）		伸び率
		平成 20 年	平成 25 年	
空家総数		930	1,270	1.37
内訳	二次的住宅	20	180	9.00
	賃貸用の住宅	340	470	1.38
	売却用の住宅	10	10	1.00
	その他の住宅	550	610	1.11

出典：「住宅・土地統計調査」（総務省統計局）

表-1.4　（参考）全国および奈良県の空家種類別戸数

空家の種類		【全国】空家数（千戸）		【全国】伸び率	【奈良県】空家数（戸）		【奈良県】伸び率
		平成 20 年	平成 25 年		平成 20 年	平成 25 年	
空家総数		7,568	8,196	1.08	86,400	84,500	0.98
内訳	二次的住宅	411	412	1.00	3,400	3,000	0.88
	賃貸用の住宅	4,127	4,292	1.04	40,500	35,100	0.87
	売却用の住宅	349	308	0.88	5,800	3,700	0.64
	その他の住宅	2,681	3,184	1.19	36,700	42,700	1.16

出典：「住宅・土地統計調査」（総務省統計局）

1.4　建築時期別住宅数の推移

本町の建築時期別の住宅数は下表に示すとおりであり、昭和５６年～平成２年までの10年間に1,560戸とやや建築が集中した時期が見られます。なお、その後は概ね平均的に住宅が増加してきています。

また、建築基準法の改正で新耐震基準が導入された昭和 56 年より以前に建てられた住宅は2,010戸と全体の31.2%を占めており、このうち耐震改修がなされていないものは、耐震性が確保されていない可能性があります。

表-1.5　本町の建築時期別住宅戸数と耐震基準別住宅戸数

<table>
<tr><td rowspan="2">種類</td><td colspan="6">建築時期</td><td rowspan="2">合計</td></tr>
<tr><td>昭和45年
以前</td><td>昭和46～
55年</td><td>昭和56～
平成2年</td><td>平成3～
12年</td><td>平成13～
22年</td><td>平成23～
25年9月</td></tr>
<tr><td rowspan="2">専用住宅</td><td>1,070戸</td><td>870戸</td><td>1,560戸</td><td>1,260戸</td><td>1,260戸</td><td>310戸</td><td rowspan="2">6,330戸</td></tr>
<tr><td colspan="2">昭和56年以前建築の合計
1,940戸
(専用住宅の30.6%)</td><td colspan="4">昭和56年以降建築の合計
4,390戸
(専用住宅の69.4%)</td></tr>
<tr><td rowspan="2">店舗その他の併用住宅</td><td>40戸</td><td>30戸</td><td>10戸</td><td>10戸</td><td>20戸</td><td>10戸</td><td rowspan="2">120戸</td></tr>
<tr><td colspan="2">昭和56年以前建築の合計
70戸
(店舗その他の併用住宅の58.3%)</td><td colspan="4">昭和56年以降建築の合計
50戸
(店舗その他の併用住宅の41.7%)</td></tr>
<tr><td>耐震基準</td><td colspan="2">旧耐震基準：2,010戸
(全住宅中の31.2%)</td><td colspan="4">新耐震基準：4,440戸
(全住宅中の68.8%)</td><td>6,450戸</td></tr>
</table>

出典：「平成 25 年度 住宅・土地統計調査」（総務省統計局）

※）図-1.5で本町の総住宅数を7,970戸としておりますが、表-1.5の6,450戸はその内、建築年代が特定されたもので、年代不詳は除かれています。

2．空家等実態調査結果

2.1　空家等実態調査の内容

(1)調査区域および期間

①調査区域：本町全域

②調査期間：平成 29 年 12 月～平成 30 年 1 月

(2)調査の手法

①空家等候補の抽出

調査の対象となる、町内全域の空家等候補（空家と思われる家屋等）の情報を広く把握・抽出するため、以下の 2 つの手法により空家等候補の情報を収集しました。

1）株式会社ゼンリンによる空家コンテンツを購入し、町内全域の空家等情報を収集。

2）町内 53 区の全区長様に協力を依頼し、区域の住宅地図を配布して、空家と思われる家屋について着色・記入していただき、空家等情報を収集。

上記の 2 つの手法により収集した情報にて整理を行い、町内全域で 981 件の空家等候補を抽出しました。

②空家等実態調査対象の整理、および、調査準備

抽出した空家等候補について、現地調査による空家等実態調査を行うため、調査対象 981 件の情報を整理し、調査対象家屋リストおよび位置図を作成しました。

また、空家判定基準及び老朽度・危険度の判定基準について検討・協議を行ったうえで決定し、調査票を作成する等、調査を実施するための計画・準備を行いました。

③現地判定調査実施

空家等調査対象全 981 件に対して、公道からの外観目視調査による現地調査を行って空家判定調査を実施しました。ここで「空家ではない」と判定された家屋については、調査を終了し、「空家（の可能性あり）」と判定された建物については、引き続き建物状況調査、老朽度・危険度判定を実施しました。

④空家等実態調査結果の整理

空家等実態調査を実施した結果について整理を行い、本計画の対象となる空家等の抽出や、地域別及び、危険度ランク別の空家数等について、とりまとめを行いました。

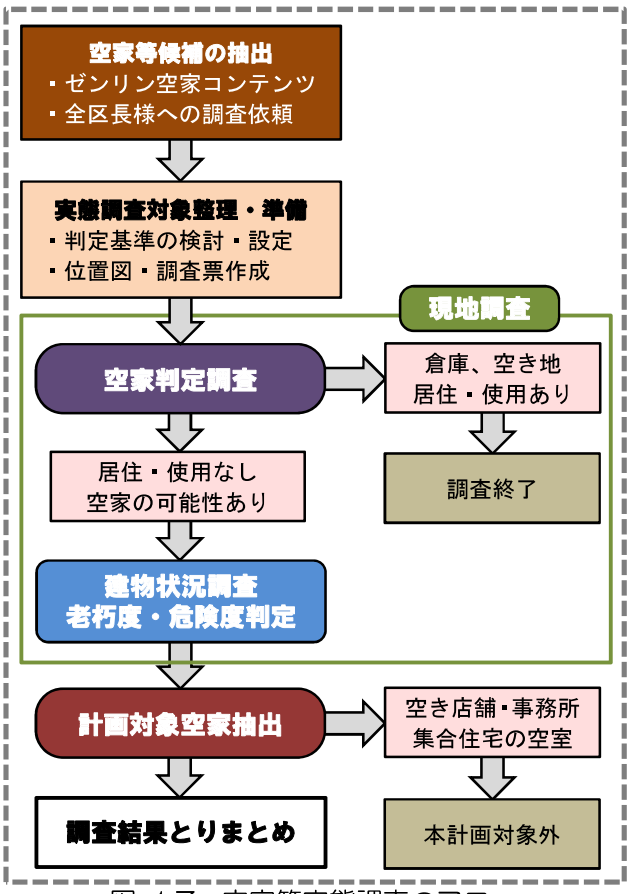


図-1.7　空家等実態調査のフロー

2.2　調査の結果

(1)現地判定調査結果

現地調査による空家判定の結果、空家と判定できた家屋が 745 件で、このうち、本計画の対象となる空家が 473 件、本計画の対象外となる空き店舗・空き事務所および長屋等の空室等が 272 件となりました。また、現地調査時に居住者がいたり、既に建物が取り壊され、更地になっているなど空家では無いと判定されたものが 236 件ありました。

以上より、本実態調査で本計画の対象となる空家等と判定された建物は 473 件となりました。

注記）

本町が実施した空家等実態調査の空家等の数（473 戸）と平成 25 年住宅・土地統計調査による空家数（1,270 戸）には乖離がありますが、その主たる要因として次のことが考えられます。

- 本実態調査による空家の定義と、住宅・土地統計調査における空家の定義が異なっていることが考えられます。
- 住宅・土地統計調査は全国から約 350 万住戸・世帯を抽出し調査票を配布して行った統計調査であり、本町が実施した実態調査とは、手法が異なることが考えられます。

⑵空家等の老朽度・危険度判定

本計画の対象となる空家等と判定された 473 件の建物について、老朽度・危険度の判定調査を実施し、Ａ～Ｄの４段階で判定を行った結果、ランク別の空家等件数・割合は以下のとおりとなりました。

比較的健全度の高いＣ～Ｄランクが全体の８割以上（82.4%）を占めているものの、危険度の高いＡ～Ｂランクも全体の約６分の１（17.6%）を占める結果となっています。

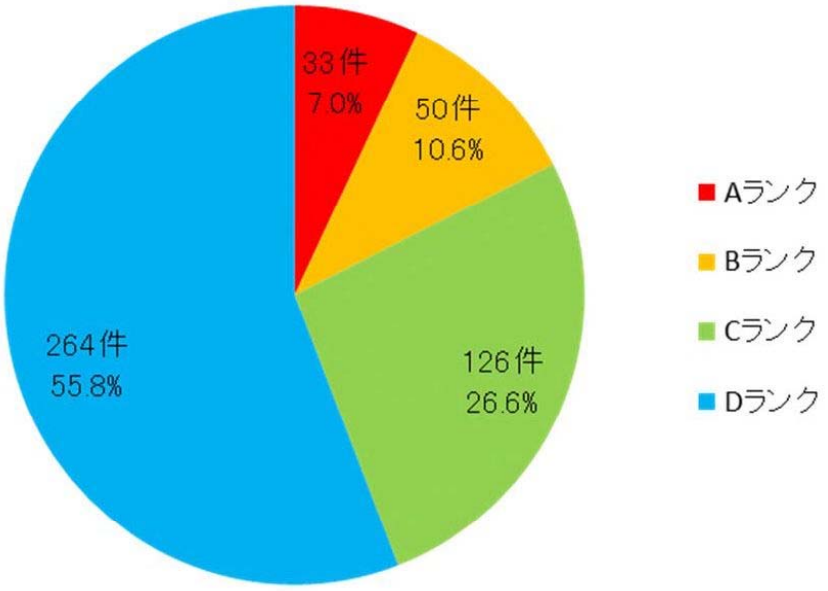


図-1.8　空家等老朽度・危険度ランク割合

ランク	内　容
A	倒壊や飛散等の危険が切迫し、周辺への影響度、緊急性が極めて高い
B	直ちに倒壊や建築資材の飛散等の危険性はないが、維持・管理が行き届いておらず、損傷が激しい
C	維持・管理が行き届いておらず、損傷もみられるが、当面の危険性はない
D	小規模の修繕により、再利用が可能 （※ただし、視認性が悪く評価困難の家屋含む）

注記）

空家等実態調査における老朽度・危険度のランクは、公道からの外観目視調査のみで家屋の各部材の老朽度等を判定・点数化し、その総合点により便宜上４つのランクに振り分けたものとなっています。また、ランク内容における危険性の表現も、「このまま放置した場合」の将来的な危険性を含んだもので、調査時点での危険性のみを示したものではありません。

したがって、Ａ～Ｂランクと判定されていても、それがすべて「特定空家等」に該当するわけではなく、「特定空家等」の指定については、家屋の立入調査結果や、周辺への影響度・危険の切迫度などを総合的に判断して指定を行うことになります。

⑶町内の大字別空家数

本町にある473件の空家について、大字別の空家数及び老朽度・危険度ランクの内訳を示したものが下表となります。

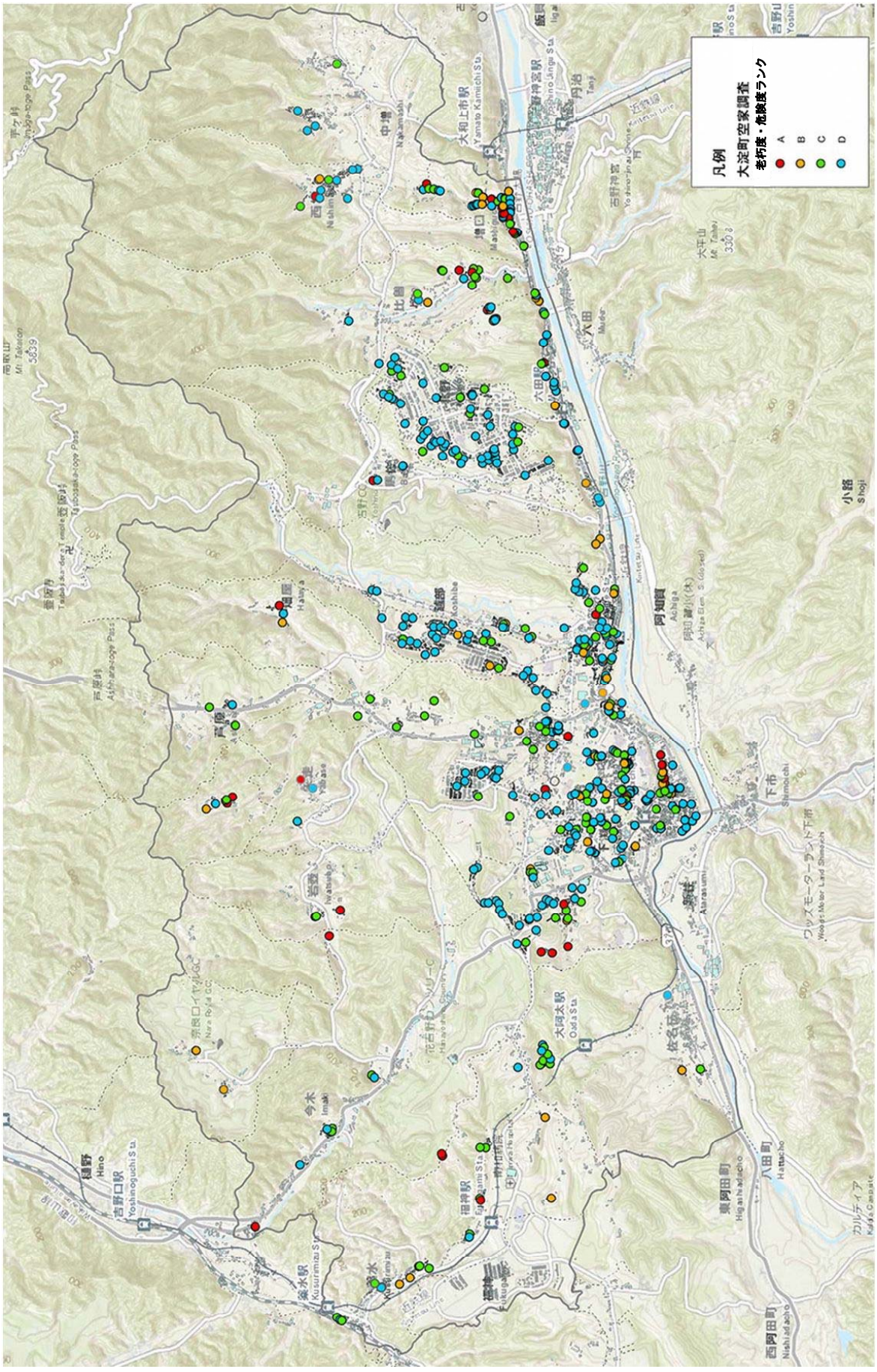
空家総数では大字下渕、桧垣本、北野の順に多くなっていますが、これらの地域では老朽度・危険度ランクの高い空家の割合は比較的少なくなっており、北野においては、住宅地として整備されてからの時間がそれほど経っていないことから、C・Dランクのみとなっています。

一方、大字増口、北六田、持尾などでは、空家の総数自体は比較的少ないものの、老朽度・危険度ランクの高いA～Bランクの空家割合が高くなっています。

表-1.6　本町の大字別空家数とランク別内訳

大字名	A	B	C	D	空家総数
中　増			1	3	4
西　増	1	2	2	4	9
増　口	5	5	13	14	37
比　曽	2	1	8	6	17
北六田	3	5	3	9	20
北　野			11	46	57
新　野	1	3	1	4	9
馬　佐	1			2	3
越　部	1	3	7	19	30
土　田		6	6	30	42
桧垣本	2	6	20	40	68
畑　屋	1	1	1	1	4
持　尾	2	2	1	1	6
矢　走	1			2	3
芦　原			2	1	3
下　渕	7	9	29	68	113
岩　壺	1		1	1	3
大　岩		2			2
今　木	3		3	4	10
薬　水	2	4	10	5	21
佐名伝		1	7	4	12
計	33	50	126	264	473

(4)町内の空家等分布位置図



3. 本町における空家等の特性と課題

3.1　本町における空家等の特性

⑴統計データから見た特性

①人口

本町の人口は平成 12 年をピークに減少に転じており、今後もこの減少傾向が続く見通しであるため、人口減少によるさらなる空家等の増加が懸念されます。

また、65 歳以上人口の比率も増加傾向にあり、「高齢化による空家等発生」の要因となる可能性があります。

②世帯

本町の世帯数も、平成 22 年以降減少に転じており、今後もこの減少傾向は続く見通しであるため、世帯減に伴う空家等の増加が懸念されます。

近年は単独世帯の割合が増加しており、高齢化の進行と相まって高齢者の単独世帯が増加していることが伺えるため、将来的な空家等の増加につながる可能性があります。

③空家率

本町の空家率は、平成 10 年～平成 15 年には全国および奈良県の平均より高い水準となっており、平成 20 年には全国および奈良県の平均は下回りましたが、平成 25 年で大きく上昇し、全国および奈良県平均よりも高い 15.9%となっています。

④住宅の老朽化

現状では、昭和 56 年以前の旧耐震基準で建築されたおおよそ築 35 年以上を経過している住宅が、住宅全体の約 31%と多くなっています。これらの住宅のうち、耐震改修を行なっていない住宅は、耐震に関して脆弱である可能性があります。

⑵空家等実態調査結果から見た特性

空家等実態調査によると、空家等は町内に広く点在していますが、宅地開発以前より市街地として栄えてきた地区において多く発生している状況となっており、特に下渕・土田・桧垣本・越部・増口に空家等が多く見られます。

また、空家等の状態は、比較的健全度の高いＣ・Ｄランクのものが 473 件中 390 件(82.4%)と多数を占めていますが、老朽度・危険度が高いＡ・Ｂランクも 83 件(17.6%)と空家等全体の約 6 分の 1 を占める状況となっており、上記の空家等の多い地区において、老朽度・危険度の高い状態のものが見られます。

3.2　本町における空家等に関する課題

これまでの考察から、本町の空家等に関する課題として、老朽度・危険度の高い空家等への対応や、人口減少地域における地域活性化に向けた空家等の活用など、短期的な対応が迫られている事項があります。

一方、中長期的には、さらなる空家等の発生数の増加が予想されるため、今後の本町における空家等に関する課題は３つにまとめられます。

⑴今後、さらなる空家等の発生数の増加が懸念される

本町の空家率 15.9%（平成 25 年住宅・土地統計調査）は全国平均の 13.5%より高く、実態調査でも町内に 473 件の空家等が確認されており、今後の人口減少・高齢化の進行により、さらなる空家等の発生増加が懸念されるため、新たな空家等の発生を抑制するための取組みが必要となります。

⑵空家等の一層の老朽化の進行と、管理不全な空家等の増加が懸念される

空家実態調査結果では比較的健全度・管理状況の良い空家等（Ｃ～Ｄランク）が全体の約 82%を占めていますが、現在、どのような管理状況にあるかわからない状況です。

これらの空家等について、今後、適切な管理が継続的になされないと、建物の老朽化の進行や、植物が繁茂するといった管理不全な状態となる可能性があり、総合評価のランクがＡ～Ｂランクになる空家等が増えていくと考えられます。

また、空家等の所有者・管理者の高齢化も進んでいると考えられるため、今後、所有者等の高齢化等から、適切な管理がなされず、管理不全となる空家等が増加することが懸念されます。

⑶空家等の利活用の促進

本町では平成 12 年以降人口減少傾向が続いており、特に人口減少が著しい地域では地域コミュニティの維持に影響が出てくると考えられるため、地域人口の受け入れや地域活力の活性化の方策に、このような空家等の利活用が有効な資源として考えられます。

また、中長期的にも、本町全体のまちとしての活力を維持する為には就業世代の人口流入が不可欠であり、その中で、空家等を移住者等の受け皿資源として活用していくことが重要であると思われます。

ただし、旧耐震基準で建築されたもののうち、耐震改修がなされていないものは、利活用時に支障となる要因と考えられます。

また、無接道地など都市基盤が脆弱な地域については、空家等の発生により防災面が危惧されることから、除却による跡地利用も含めた利活用を考えることが必要であると思われます。