

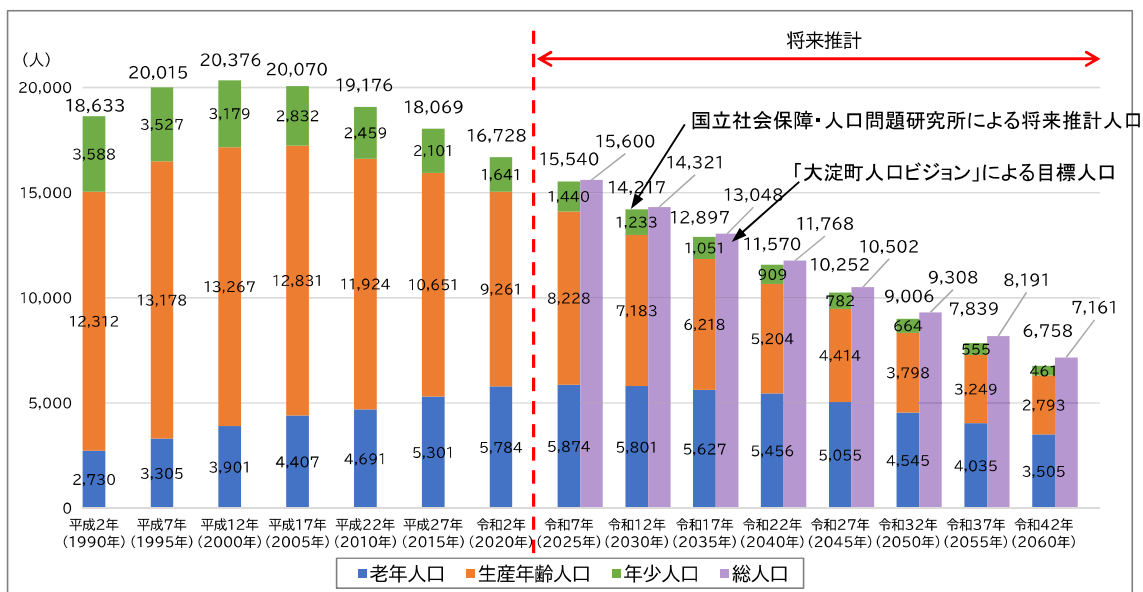
第1章 本町の空家等の現状と課題

1. 統計調査等からの状況

1.1 人口・世帯の推移

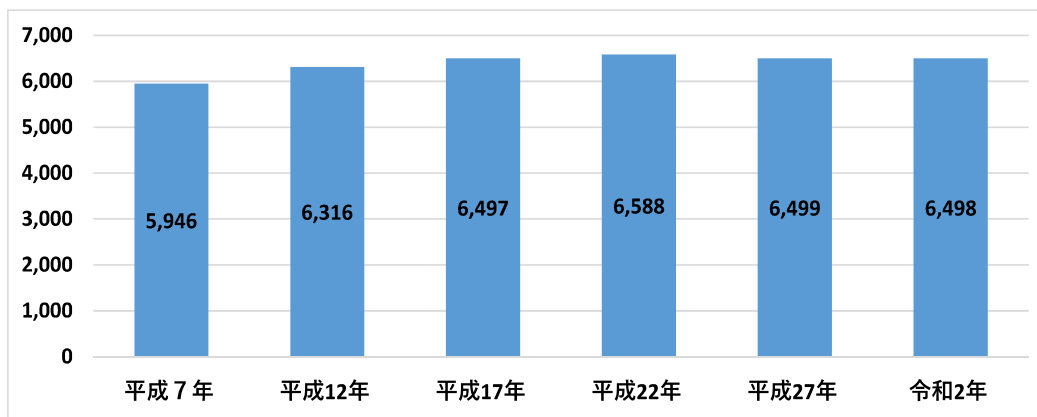
本町の人口については、平成12年（2000年）の20,376人をピークに減少に転じ、令和2年（2020年）には16,728人まで減少しています。また、65歳以上の高齢者率も徐々に増加しており、令和2年（2020年）には人口の34.6%が65歳以上となっています。

将来人口の見通しについて、令和4年3月に策定された「第2期大淀町地方創生総合戦略（人口ビジョン）」では、目指すべき将来人口目標が令和42年（2060年）で7,161人としており、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。



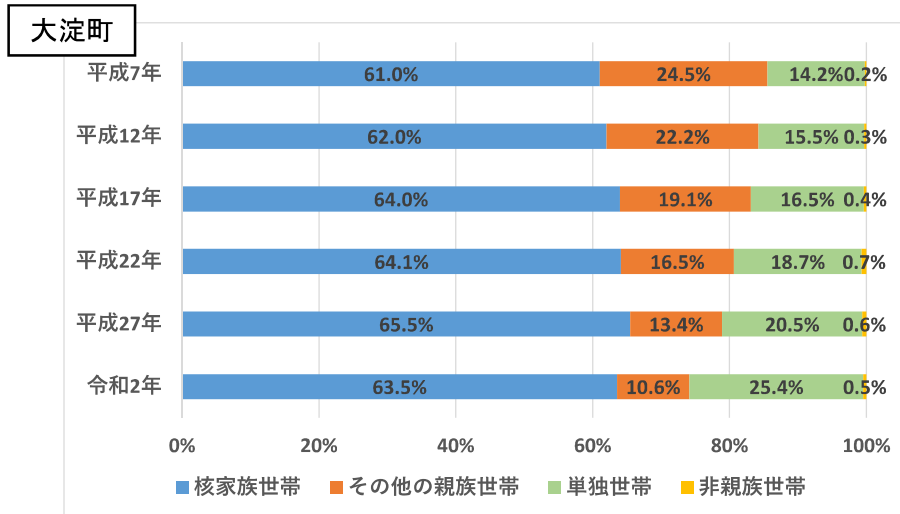
出典：1990年～2020年：「国勢調査」（総務省統計局）
 2025年～2060年：将来推計人口（国立社会保障・人口問題研究所 H30.3推計）
 2025年～2060年：「大淀町人口ビジョン」による目標人口（町独自推計）
 図-1.1 本町の人口推移および将来人口推計

また、本町の世帯数は平成22年の6,588世帯まで増加傾向にありましたが、平成27年では6,499世帯に減少し、令和2年では6,498世帯と横ばいとなっています。



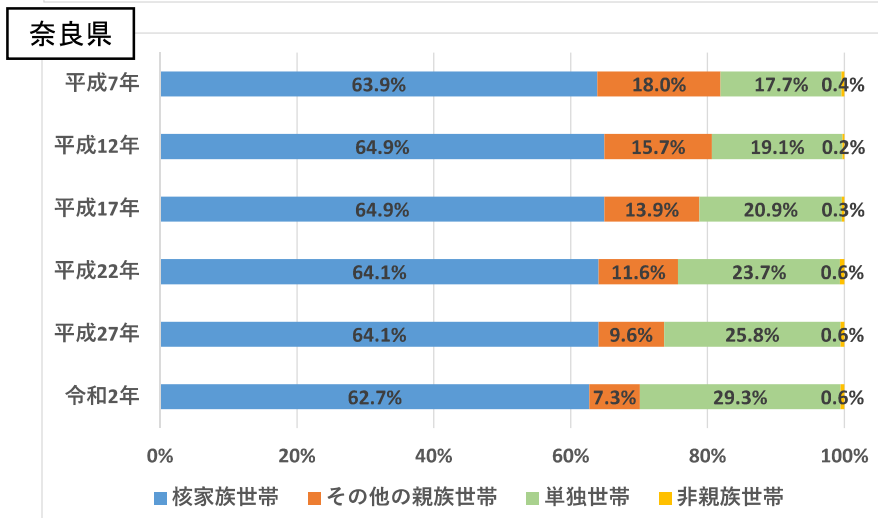
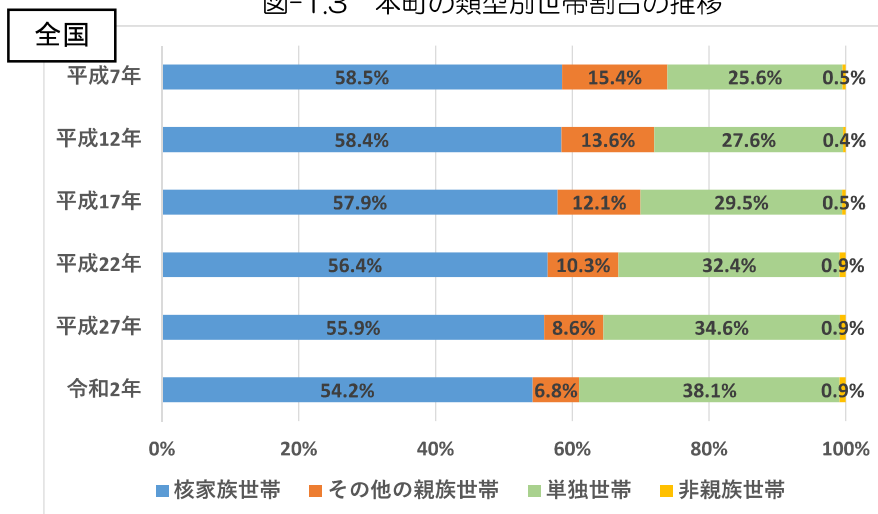
出典：「国勢調査（一般世帯数）」（総務省統計局）
 図-1.2 本町の世帯数推移

類型別世帯割合の推移をみると、本町の単独世帯の割合は、全国の38.1%、奈良県の29.3%の割合までには達していませんが、令和2年には25.4%と全世帯のうち4分の1以上を占めており、増加傾向にあります。



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



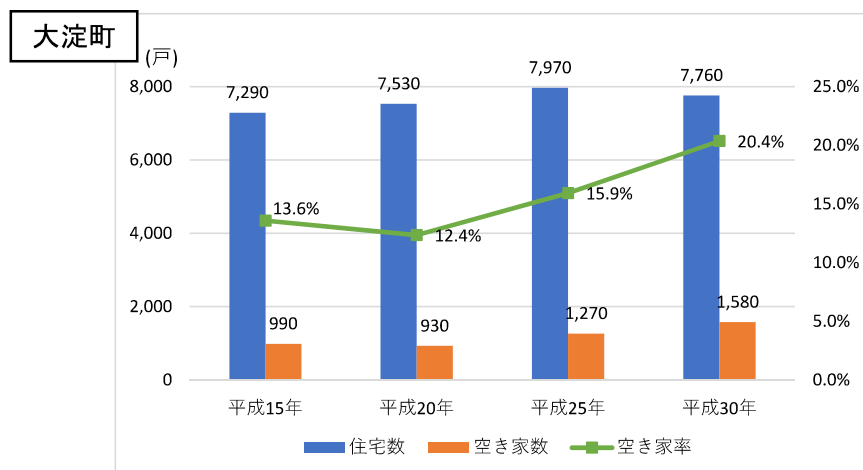
出典：「国勢調査（類型別世帯数）」（総務省統計局）

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、空き家数および空き家率の状況

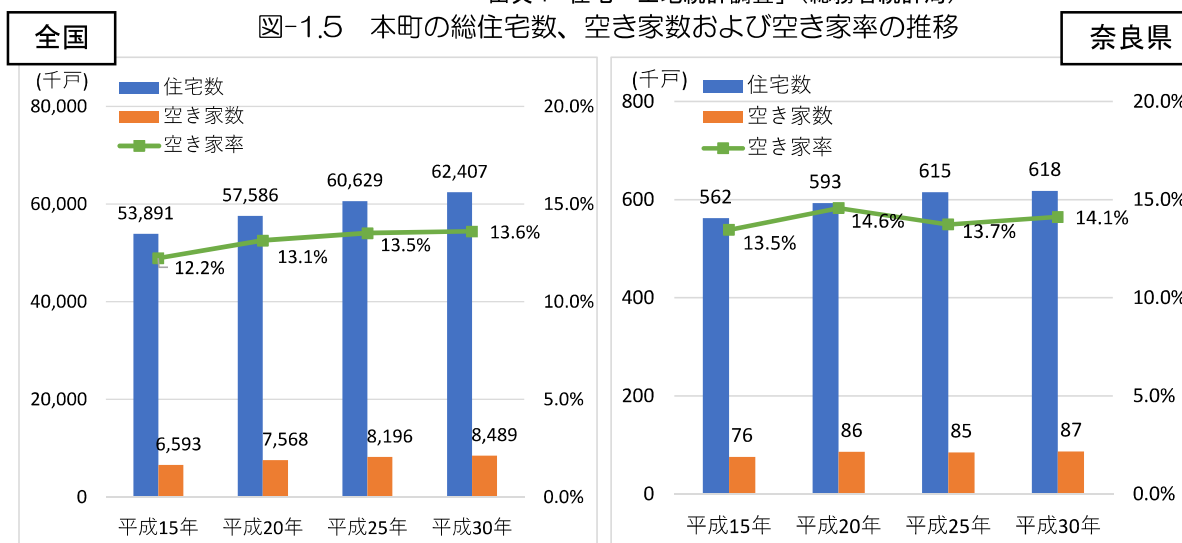
本町の住宅数は、人口減少にも関わらず増加の一途を辿っており、平成 25 年には 7,970 戸となっています。

本町の空き家数も平成 20 年には 930 戸とやや減少しましたが、平成 30 年には 1,580 戸と増加し、空き家率も約 20.4%まで上昇しています。空き家率の推移は平成 20 年には、全国および奈良県における空き家率を下回っていましたが、平成 25 年と平成 30 年では全国および奈良県を大きく上回る状況となっております。本町においては、全国および奈良県と比較しても空き家の増加が急速に進んでいることが伺えます。



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、空き家数および空き家率の推移



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、空き家数および空き家率の推移

表-1.1 空き家率の推移比較

区分	平成 15 年	平成 20 年	平成 25 年	平成 30 年
全国	12.2%	13.1%	13.5%	13.6%
奈良県	13.5%	14.6%	13.7%	14.1%
大淀町	13.6%	12.4%	15.9%	20.4%

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、空き家は、「居住世帯のない住宅」の一部となります。

さらに、空き家は下表「空き家の種類と定義」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 空き家の種類と定義

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。（※空き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）

本町の空き家数については、下表に示すとおり、「その他の住宅」が多く（全体の約87%）、伸び率も2.0を上回り、戸数自体も増加傾向にあるとともに、空家全体の傾向と比較すると増加率は最も高くなっています。

また、「賃貸用の住宅」の割合は少なくなり（全体の約9.5%）、減少率も高くなっており、借り手が無く空き家の状態となっていました。その他の住宅となったと推察されます。

表-1.3 本町の空き家種類別戸数

空き家の種類	空き家数（戸）		伸び率	
	平成 25 年	平成 30 年		
空き家総数	1,270	1,580	1.24	
内 訳	二次的住宅	180	40	0.22
	賃貸用の住宅	470	150	0.32
	売却用の住宅	10	10	1.00
	その他の住宅	610	1,380	2.26

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き家種類別戸数

空き家の種類	【全国】空き家数（千戸）		【全国】 伸び率	【奈良県】空き家数（戸）		【奈良県】 伸び率	
	平成 25 年	平成 30 年		平成 25 年	平成 30 年		
空き家総数	8,196	8,488	1.04	84,500	87,200	1.03	
内 訳	二次的住宅	412	381	0.92	3,000	3,200	1.07
	賃貸用の住宅	4,292	4,327	1.01	35,100	35,200	1.00
	売却用の住宅	308	293	0.95	3,700	3,200	0.86
	その他の住宅	3,184	3,487	1.10	42,700	45,600	1.07

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1,580戸とやや建築が集中した時期が見られます。なお、その後の建築時期では住宅が減少してきています。

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1,490戸と全体の25.0%を占めており、このうち耐震性が不十分な建物は、地震の際に倒壊のリスクがあります。このような住宅は、居住がなくなるとその後利活用が見込めず、放置され、長期間空家等となることが予想されます。

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

種類	建築時期							合計
	昭和45年以前	昭和46～55年	昭和56～平成2年	平成3～12年	平成13～22年	平成23～27年	平成28～30年9月	
専用住宅	860戸	620戸	1,580戸	1,280戸	860戸	570戸	80戸	5,850戸
	昭和56年以前建築の合計1,480戸 (専用住宅の25.3%)		昭和56年以降建築の合計 4,370戸 (専用住宅の74.7%)					
店舗その他の併用住宅	10戸	0戸	50戸	20戸	20戸	0戸	0戸	100戸
	昭和56年以前建築の合計 10戸 (店舗その他の併用住宅の10.0%)		昭和56年以降建築の合計 90戸 (店舗その他の併用住宅の90.0%)					
耐震基準	旧耐震基準：1,490戸 (全住宅中の25.0%)		新耐震基準：4,460戸 (全住宅中の75.0%)					5,950戸

出典：「平成30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7,760戸としておりますが、表-1.5の5,850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：令和 5 年 10 月～令和 5 年 11 月

(2) 調査の手法

① 空家候補の抽出

調査の対象となる、町内全域の空家候補（空家と思われる家屋、店舗、事務所・倉庫、長屋・集合住宅等）の情報を広く把握・抽出するため、以下の3つの手法により空家候補の情報を収集しました。

- 1) 平成 29 年度に実施した空家等実態調査結果より過年度の空家情報を収集。
 - 2) 町内 50 区の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、空家情報を収集。
 - 3) 1 年以上閉栓している水道閉栓情報と住民基本台帳情報（転入出データ）を収集。
- 上記の 3 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 860 件の空家候補を抽出しました。

② 現地調査対象の整理および調査準備

抽出した空家候補について、現地調査による空家等実態調査を行うため、調査対象 860 件の情報を整理し、現地調査対象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 空家判定調査実施

現地調査対象全 860 件に対して、公道からの外観目視による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 調査結果のとりまとめ

空家等実態調査を実施した結果について整理を行い、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。

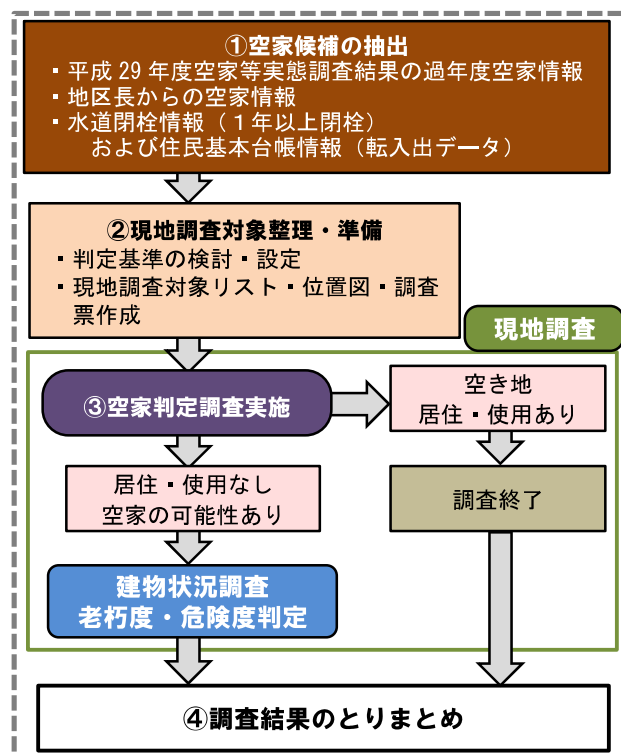


図-1.7 空家等実態調査のフロー

2.2 調査の結果

(1) 空家判定調査結果

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771件で、前回の473件から大幅に増加しました。今回の調査では空家候補で住宅以外も対象に含めたことが要因に挙げられますが、それを差し引いても町内の空家等は増加しています。

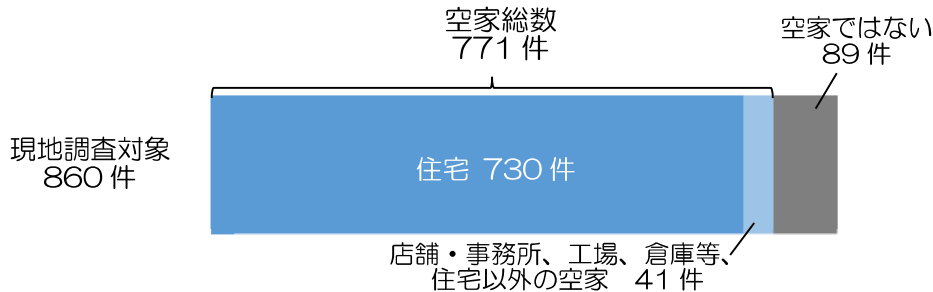


図-1.8 空家判定調査結果の内訳

注記) 本町が実施した空家等実態調査の空家等の数(771戸)と平成30年住宅・土地統計調査による空家数(1,580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。
- ▶ 住宅・土地統計調査は全国から約370万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。

空家候補の抽出情報別の内訳は、下表となります。

表-1.6 本町の抽出情報別空家数

抽出情報	空家数
①平成29年度空家等実態調査結果の過年度空家情報	325
②地区長からの空家情報	382
③水道閉栓情報(1年以上閉栓) および住民基本台帳情報(転入出データ)	51
④現地で新たに見つかった空家	12
⑤町からの追加調査依頼	1
空家総数	771

※空家候補の抽出は上表の順で行っており、抽出情報別空家数は重複を除外した件数です。

(2) 過年度空家の状況

平成29年度に実施した空家等実態調査結果の473件の空家等を追跡調査したところ、現況は以下のとおりとなっており、除却や利活用が一定進んでいることが伺えます。

表-1.7 過年度空家の状況

老朽度・危険度	平成29年度	令和5年度	増減
A	33	21	△12
B	50	37	△13
C	126	87	△39
D	264	180	△84
合計	473	325	△148

(3) 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 771 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ランクのものが約8割（78.2%）、危険度の高いA～Bランクのものが約2割（21.8%）という結果となっています。町内に存在する空家等に一定以上老朽度・危険度が高いランクの空家等が存在していることがわかります。

平成 29 年度調査との比較では、いずれのランクでも空家数が増加していますが、BランクおよびCランクの割合が高くなっており、AランクおよびDランクの割合が低くなっています。

一定、空家等の除却や利活用などが進んでいますが、それを上回る新たな空家等の発生等により、空家総数は増加しており、また老朽化も進行していることが伺えます。

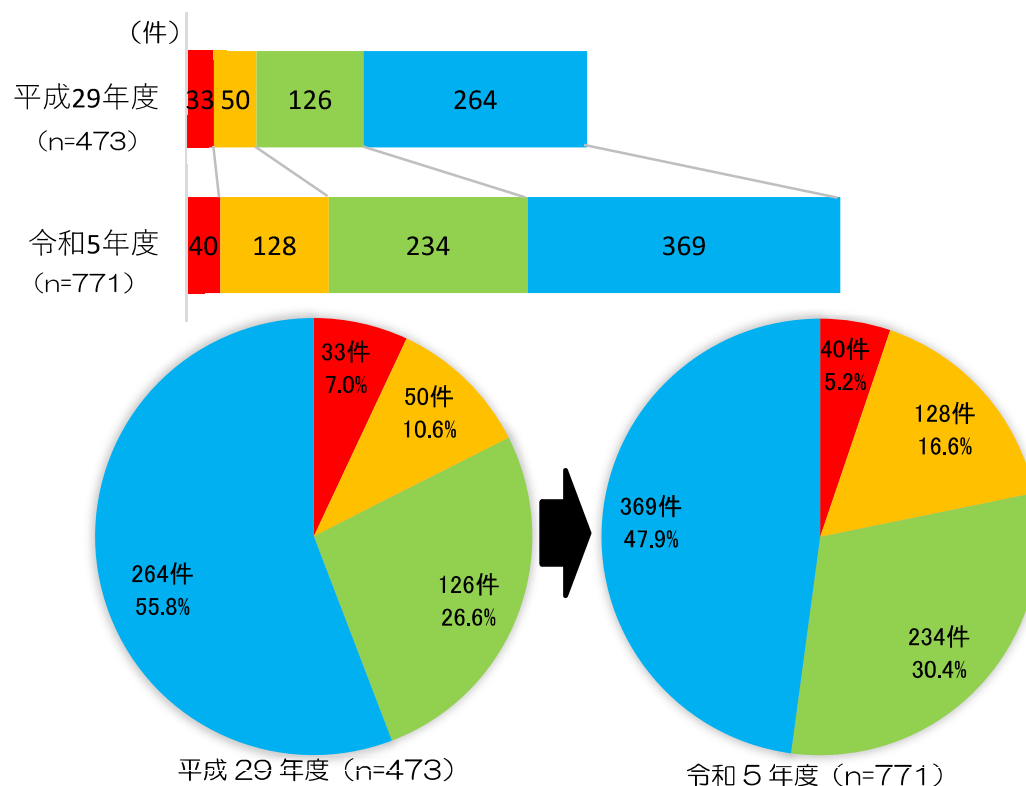


図-1.9 老朽度・危険度ランク別空家数・割合

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となります。 ※参考：大淀町特定空家等判定基準（平成 31 年 3 月）

(4) 町内の大字別空家数

本町にある 771 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。

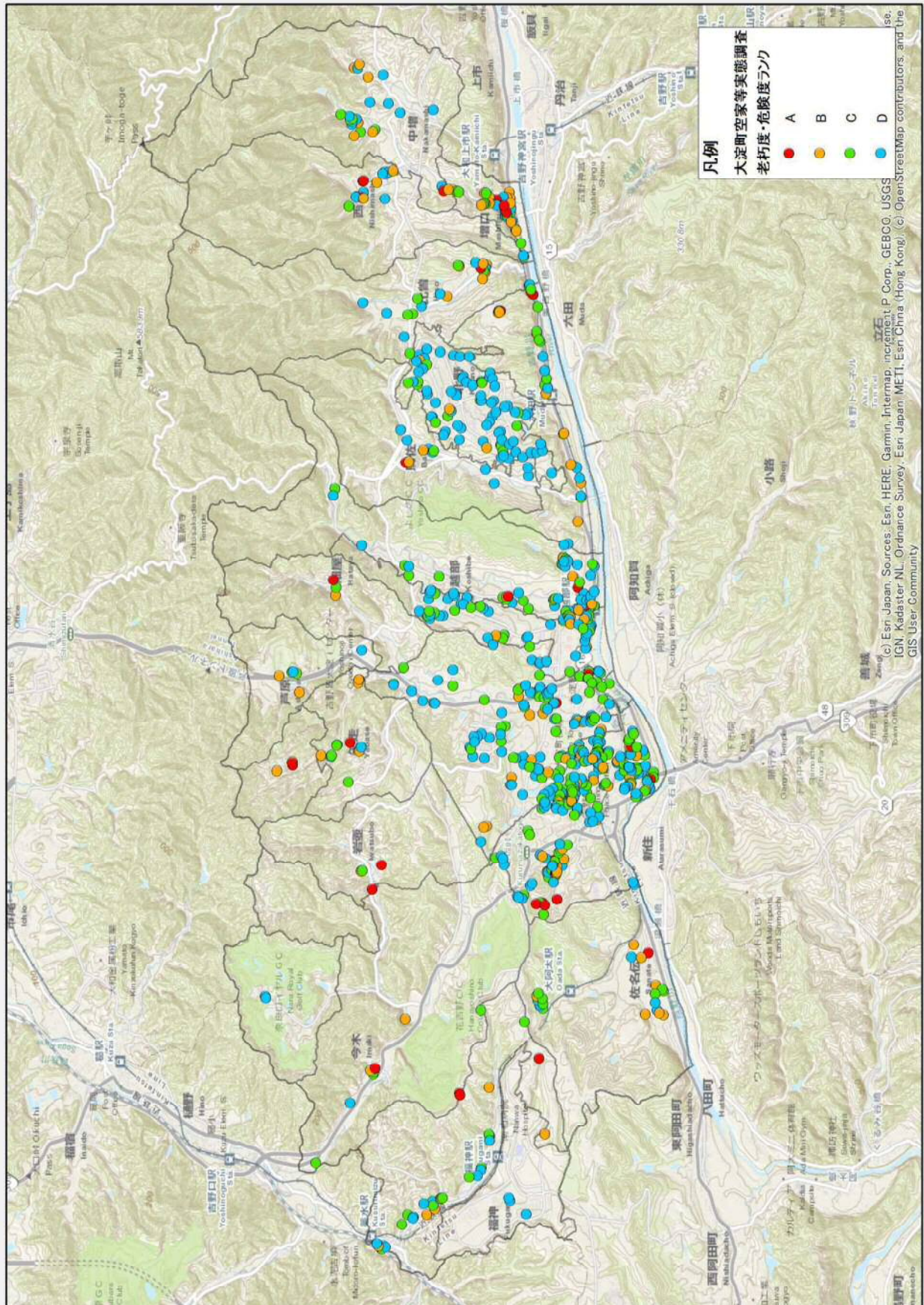
空家総数は下泷、桧垣本、北野の順に多くなっていますが、これらの地域では老朽度・危険度ランクの高い空家の割合は比較的少なくなっており、北野においては、住宅地として整備されてからの時間がそれほど経っていないことから、C・Dランクが大半を占めています。一方、増口、北六田、今木などでは、空家等の総数自体は比較的少ないものの、老朽度・危険度ランクの高いA～Bランクの空家割合が高くなっています。

古くから存在する地域、集落にA～Bランクが多く、新興住宅団地にC～Dランクの利活用出来る空家等が多くみられます。

表-1.8 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	6	5	11	23
西増	3	3	2	8	16
増口	5	13	10	8	36
比曽	1	6	7	8	22
北六田	3	5	7	4	19
北野		3	13	64	80
新野		4	2	4	10
馬佐	1	2	1	8	12
越部	3	7	20	27	57
土田		6	16	34	56
桧垣本	2	8	34	45	89
畑屋	1	1	2		4
持尾	2	2			4
矢走	1	5	4	2	12
芦原		2	2	2	6
下泷	9	38	88	119	254
岩壺	1	1	1		3
大岩				2	2
今木	2	3	3	2	10
薬水	4	6	10	12	32
佐名伝	1	7	7	6	21
福神				3	3
計	40	128	234	369	771

(5) 町内の空家分布位置図



(6) 町内の用途地域別空家数

本町にある 771 件の空家等について、用途地域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。

空家総数では第一種住居地域、市街化調整区域、第一種低層住居専用地域の順に多くなっていますが、これらの地域のうち、第一種低層住居専用地域では老朽度・危険度ランクの高い空家の割合は比較的少なくなっています。

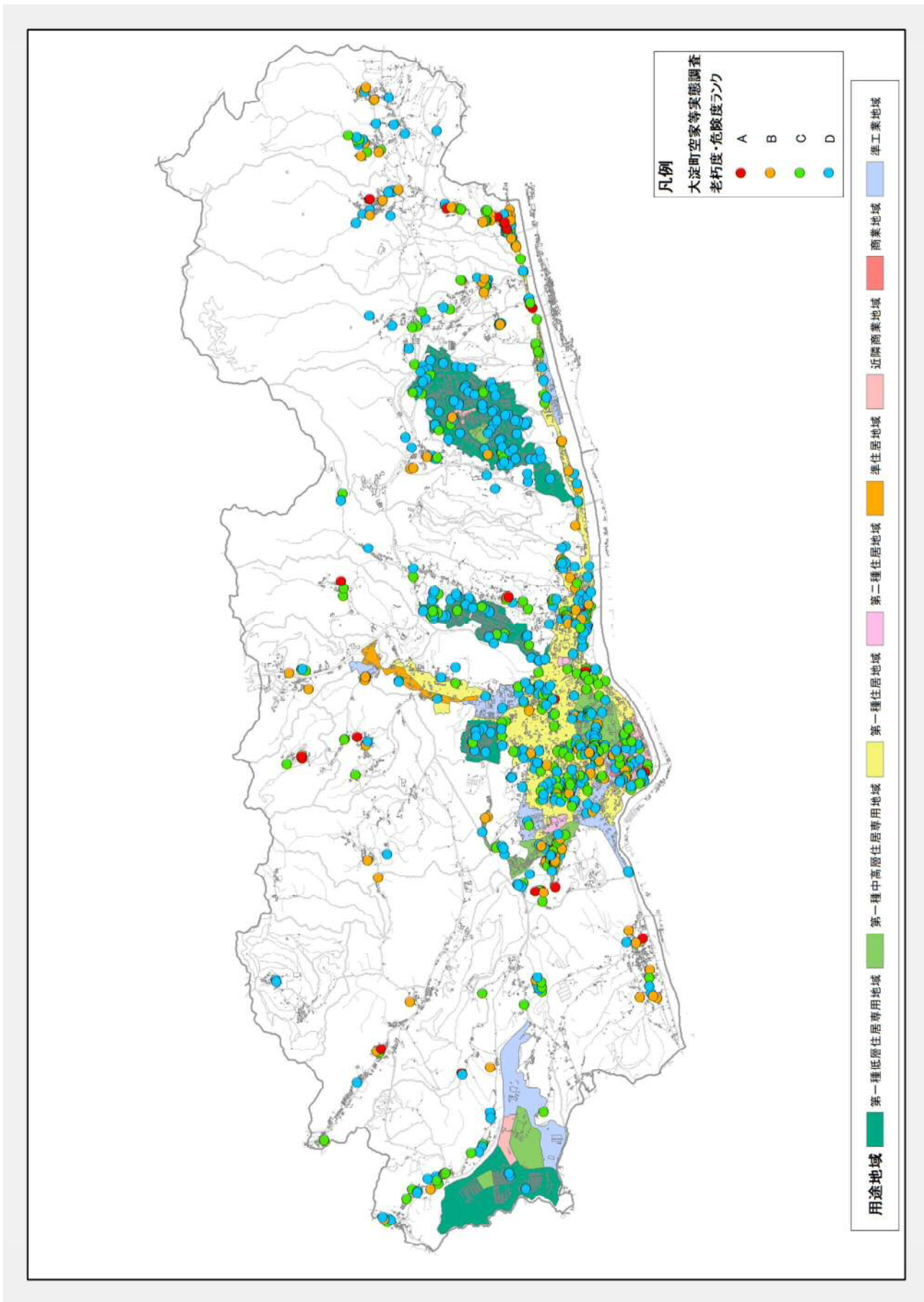
第一種中高層住居専用地域、第一種住居地域、市街化調整区域で老朽度・危険度ランクの高いA～Bランクの空家割合が高くなっています。

一方、準住居地域、準工業地域、近隣商業地域などでは、空家の総数自体は比較的少なく、老朽度・危険度ランクの高い空家の割合も比較的少なくなっています。

表-1.9 本町の用途別空家数とランク別内訳

用途地域名	A	B	C	D	空家総数
第一種低層住居専用地域		4	25	101	130
第一種中高層住居専用地域	2	17	23	26	68
第一種住居地域	11	37	98	110	256
準住居地域				5	5
第二種住居地域					0
準工業地域		5	7	12	24
近隣商業地域		6	11	17	34
商業地域	1		6	13	20
市街化調整区域	26	59	64	85	234
計	40	128	234	369	771

(7) 町内の空家等と用途地域、地形図との重ね合わせ位置図



3. 本町における空家等対策の取組み

3.1 空家相談窓口の設置

地域住民からの苦情や、所有者等からの管理に関する相談、利活用希望者への物件紹介など、空家等に関する様々な事案を空家相談窓口で受け付け、対応しました。

3.2 空家相談会・セミナーの開催

空き家コンシェルジュ・下市町と共催で、年1回、空家相談会・セミナーを開催しました。参加者がまだまだ少ない状況であるため、より多くの方が参加するよう周知・情報発信が必要です。

表-1.10 空家相談会・セミナー開催実績

年度	開催日	場所	セミナー 参加者(人)	相談会 参加者(人)
平成28年度	10月22日	大淀町文化会館	0	0
平成30年度	8月4日	大淀町文化会館	1	0
平成31年度	9月14日	下市町役場	3	3
令和2年度	9月26日	大淀町役場	4	2
令和3年度	9月25日	下市町役場	5	4
令和4年度	9月24日	大淀町役場	4	3
令和5年度	9月30日	下市町農村環境改善センター	2	1

3.3 空き家バンク

空家等の流通促進と有効活用を通して、地域活性化や移住定住促進を図るため、「空き家バンク」を設置しています。(運営委託：特定非営利活動法人空き家コンシェルジュ)

空き家バンク設置以降、実績は着実に増えていますが、空き家バンク利用登録世帯数に対して、空き家バンク登録件数が不足している状況です。不足解消するため、利活用されていない空き家への空き家バンク登録等の働きかけを行うなど、登録物件の充実が必要です。

表-1.11 空き家バンクの取組状況(令和5年12月28日現在)

物件登録状況	物件登録総数	契約総数	登録中	登録抹消
件数	49	25	16	8

利用者登録状況	利用者総数	登録中	抹消利用者	成約者
人数	325	192	110	23

物件交渉状況	交渉申込総数	交渉結果報告		検討中等
件数	245	240	成約 25 不成立 215	5

3.4 空家等詳細調査

平成29年度に実施した空家等実態調査で、老朽度・危険度「A ランク」と判定された空家等などを対象に、立入り詳細調査を実施し、うち大半が特定空家等相当の老朽度を備えていることが判明しました。

「A ランク」と判定される空家等については、相当に老朽化が進行しているものが多いことが同え、特定空家等の認定を見据え、早急に所有者へのアプローチを講じていくことが必要です。

表-1.12 空家等詳細調査実績（令和3年度実施）

空家等詳細調査実績	対象	調査総数	特定空家等相当
件数	31	19	18

*所有者等と連絡がとれないなど、明らかに調査が不可能である物件について除外し、当初予定していた31件のうち19件を対象に立入り調査を実施しました。

3.5 大淀町老朽危険空家等除却事業補助金

町民の安全・安心と居住環境の向上を図るため、老朽化し危険な状態になっている空家等の解体工事に要する費用の一部を、予算の範囲内で補助しています。

令和5年4月に開始したばかりであり、実績はまだ多くない状況ですが、引き続き、所有者の取組みの支援として継続して行っています。

表-1.13 老朽危険空家等除却補助制度の実施状況（令和6年1月30日現在）

実施状況	補助実績
件数	7

3.6 町条例・規則の制定

空家等対策を町民とともに推進し、安心安全なまちづくりや生活環境の保全、定住促進の推進を図るため、「大淀町空家等の適正な管理及び活用の促進に関する条例（令和5年3月27日 条例第2号）」を制定しました。

地域における保安上または生活環境上の支障を除去・軽減する必要がある場合には「軽微な措置」、人の生命、身体または財産に危害が及ぶことを回避するため緊急の必要があると認めるときには「緊急安全措置」を講じることを可能とするなど、必要な事項を定めました。

※「軽微な措置」

大淀町空家等の適正な管理及び活用の促進に関する条例（令和5年3月27日 条例第2号）
第10条（軽微な措置）

- 1 町長は、適正な管理がされていない空家等について、開放されている扉、窓その他開口部の閉鎖、支障物の移動又は除去、立入禁止のための措置、立木等の枝打ち又は伐採、除草、その他の同程度の軽微な措置を講ずることにより、地域における保安上又は生活環境上の支障を除去し、又は軽減することができる場合において、当該空家等の所有者等がやむを得ない事情により自ら当該措置を行うことができないと認めるときは、必要最低限度の当該措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。
- 2 町長は、前項の規定により軽微な措置を行うときは、原則として、あらかじめ軽微な措置の対象となる空家等の所有者等の同意を得るものとする。

※「緊急安全措置」

大淀町空家等の適正な管理及び活用の促進に関する条例（令和5年3月27日 条例第2号）

第9条（緊急安全措置）

- 1 町長は、適正な管理がされていない空家等について、倒壊その他著しい危険が切迫し、これにより人の生命、身体又は財産に危害が及ぶことを回避するため緊急の必要があると認めるときは、必要最小限度の措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。
- 2 前項の措置を行おうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。
- 3 町長は、第1項の措置を講じたときは、当該空家等の所在地及び当該措置の内容を当該空家等の所有者等に通知しなければならない。ただし、過失がなく当該所有者等を確認することができない場合にあっては、当該通知を行わず、その旨を公告することをもって足りる。
- 4 町長は、第1項の措置を講じたときは、当該所有者等から当該措置に要した費用を、徴収するものとする。ただし、過失がなく当該所有者等を確認することができないときその他町長が特別の事情があると認めるときは、この限りでない。

4. 本町における空家等の特性と課題

4.1 本町における空家等の特性

(1) 統計データから見た特性

① 人口・世帯

国勢調査によると、本町の人口は平成 12 年をピークに減少、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が続く見通しであるため、人口、世帯の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、単独世帯の割合の増加により、高齢単身世帯や高齢者のみの夫婦世帯が居住する戸建て住宅など、現在は空家等ではないが、将来、空家等になる可能性が高い住宅（いわゆる空家予備軍）が多く存し増加傾向にあることが伺えます。今後いかにそれらを空家化させないか対応が求められます。

② 空き家率

住宅・土地統計調査によると、本町の空き家率は、平成 20 年では全国および奈良県の平均を下回っていましたが、平成 25 年、平成 30 年と大きく上昇し、全国および奈良県平均よりも高い 20.4%となりました。本町の空家等の増加が、国や奈良県の平均、都市部と比較し急速に進展していることが伺えます。

近年の急速な空き家率の進展と高い空き家率は、今後、地域の生活機能や活力の低下を起し、まちや地域の維持・運営が困難となるなど、問題が更に深刻化するおそれがあることから、空家問題への対策がより一層急務となっています。

③ 住宅の老朽化

住宅・土地統計調査によると、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、一定減少傾向にはありますが、住宅全体の 25.0%と多くなっています。

建築時期が古く耐震性が低い住宅は、居住がなくなるとその後利活用が見込みにくいことから、放置され長期間空家等となる傾向が強くなり、また、老朽化が進んでいることから、管理不全となった際には周辺へ危険や悪影響を及ぼすリスクが比較的高いことから、空家化の防止や管理不全状態に陥らないよう対応が必要となっています。

(2) 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、空家等対策の開始以降、空家等の除却や利活用等が一定進んでいるものの、それを上回る新たな空家等の発生などにより、空家総数は増加しており、また老朽化や危険度も進行していることが伺えます。

空家等は町内に広く点在していますが、住宅が多く立ち並ぶ、いわゆる中心市街地（下淵、桧垣本、土田等）や新興住宅団地（北野、南大和、吉野平等）などの地域で空家総数が多くなっています。また、住宅用途以外（事務所・店舗・倉庫等）の空家等も 41 件確認されました。

空家等の老朽度・危険度別の内訳では、比較的健全度が良好で利活用可能性の高い C・D ランクのもの 771 件中 603 件 (78.2%)、老朽度・危険度が高い A・B ランクのもの 168 件 (21.8%) となり、古くから存在する地域・集落に A~B ランクが多く、新

興住宅団地に C～D ランクの空家等が多い傾向が伺えます。

空家等の用途地域別の内訳では、第一種住居地域、第一種低層住居専用地域など住宅系用途地域に空家等が多くみられ、また、商業系・工業系用途地域においては少ない傾向にあります。また、市街化を抑制すべき区域として開発に制限のある市街化調整区域でも空家等が多くみられます。

4.2 本町における空家等に関する課題

本町における空家等に関する課題は、特定空家等など危険が切迫する空家等への対応や、地域・付近住民などからの苦情・相談対応、空家等所有者などからの相談対応など、発生事案に応じ随時対応するべき課題と、中長期的に取り組むべき課題に分けられます。

前述の統計データから見た特性、空家等実態調査結果から見た特性から、本町の空家等に関する課題としては、さらなる空家等の増加抑止、空家等の老朽化の進行の抑止、空家等の利活用の促進などが想定され、中長期的に取り組むべき事項について、以下にその内容を整理します。

(1)さらなる空家等の増加

実態調査では町内に 771 件の空家等が確認され、平成 29 年度に実施したものと比較し、大幅に空家数が増加していました。住宅・土地統計調査では、本町の空き家率は 20.4%と、全国や奈良県の平均と比べても空き家数の増加が急速に進展しています。

人口や世帯の減少・高齢化の進行などにより、今後もさらなる空家等の発生が想定され、また、現在は空家等ではないが、将来空家等になる可能性が高い住宅（いわゆる空家予備軍）も多く存し増加傾向にあることから、今後ますます空家等が発生増加していくことが懸念されます。

町全体として空家等に関する問題意識の共有を図るとともに、新たな空家等の発生を抑制するための取り組みが必要となります。

(2)空家等の老朽化の進行と管理不全空家等の増加

空家等対策計画の開始以降、空家等の除却や利活用が一定進んでいるものの、老朽化や危険度の進行も多くみられ、老朽化・危険度の高い空家数（実態調査の総合評価ランク A～B ランク 168 件）も増加しています。

比較的健全度・管理状況の良好な空家等（C～D ランク）も全体の約 80%を占めますが、こうした空家等も管理の状況によっては将来的に老朽化が進行したり、敷地の庭木・雑草が繁茂したりと、A～B ランクに該当する管理不全な空家等、ひいては特定空家等となる可能性があります。

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、高齢化や相続困難等により適切な管理が行われず、管理不全となる空家等も増加すると見込まれます。

こうした空家等について、どのような管理状況にあるか実態を把握し所有者と空家等の状況を包括的に管理を行いつつ、特定空家等に至る前に早期から予防的アプローチや対策を講じることにより、管理不全や特定空家化を未然抑止していくことが必要となっています。

(3) 空家等の利活用の促進

本町で急速に進む空家数や空き家率の増加は、防犯や衛生や景観といった周辺の生活環境等の悪化のみならず、今後進展すると、地域の生活機能や活力の低下を起し、まちや地域の運営が困難となるなど、地域コミュニティの維持に深刻な影響を生じさせかねません。

人口減少・少子高齢化の状況下にある本町において、まちや地域の活力維持には関係人口の受入れや地域活性化の取り組みが必要不可欠です。

実態調査では、健全度・管理状況が良好な空家等（C～Dランク）が全体の約80%を占めており、利活用の可能性が高いと想定される空家等が多く存します。こうした空家等について、適切な管理の促進を進めつつも、様々な分野で新たな利活用を図り、地域の活性化や振興に繋げていくことが重要となっています。