

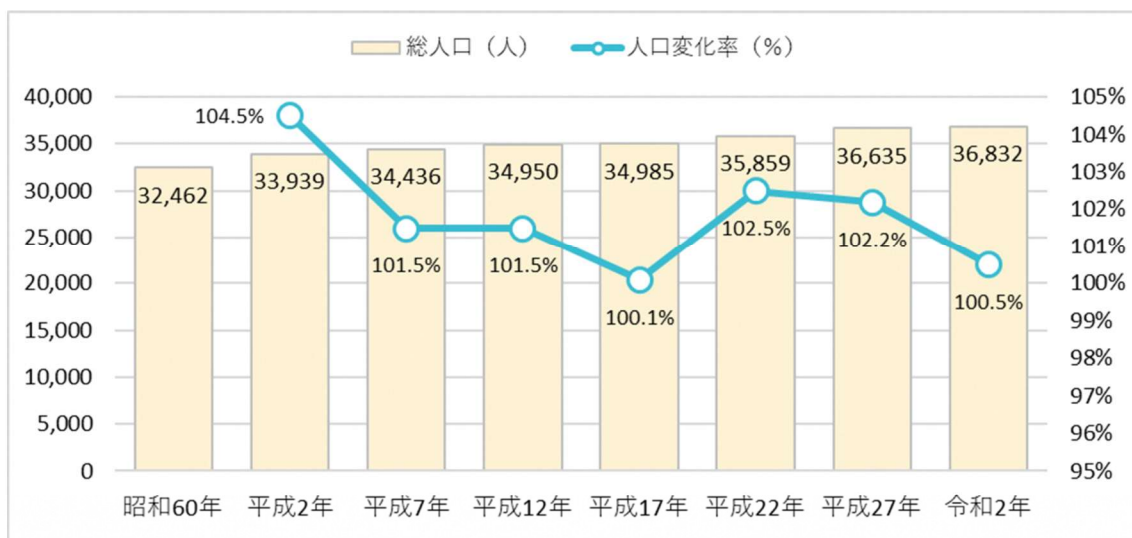
第2章 現状と課題

2-1. 統計調査等による現状

2-1-1. 人口の推移

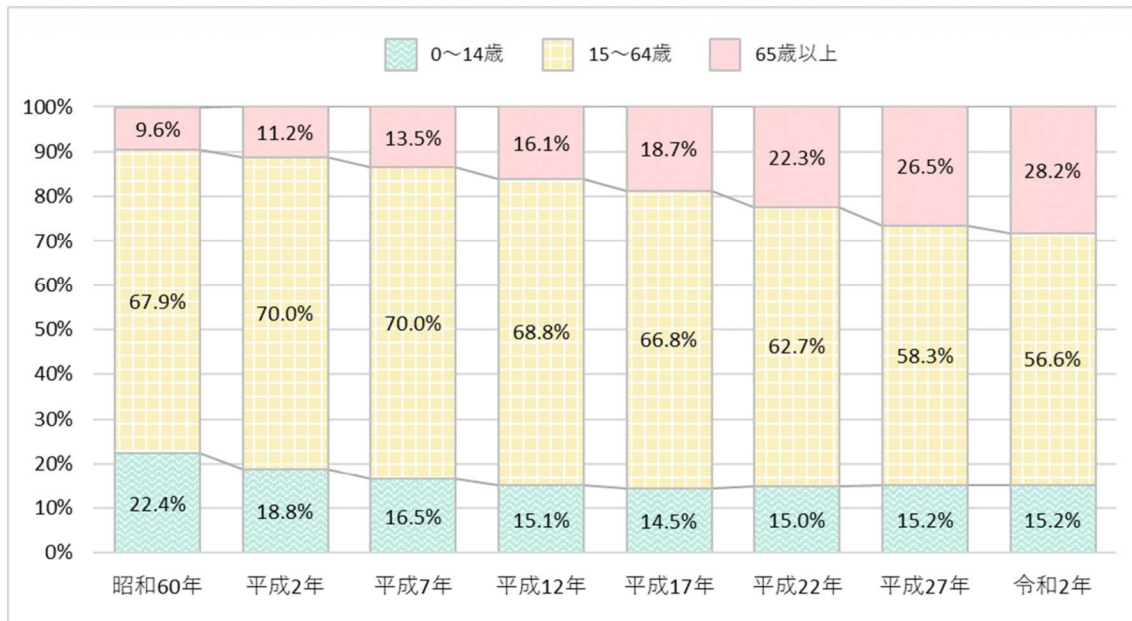
本市の総人口の推移を見ていくと、昭和60年の32,462人から、平成16年2町合併を経た後、令和2年の36,832人にかけて、35年間で4,000人以上の人口が増加している。また、人口変化率についても常に100%以上となっており、一貫して増加し続けている状況である。(図1)

人口は増加しながらも市の人口構造は変化しており、高齢化率(65歳以上の人口比率)は昭和60年の9.6%から令和2年には28.2%にまで上昇している。これに伴い、生産年齢人口(15~64歳人口)と年少人口(0~14歳人口)の比率は、昭和60年と令和2年を比較すると減少しているが、年少人口については、平成17年以降増加に転じており、令和2年では15.2%であった。(図2)



(出典:第2期葛城市総合戦略 令和2年3月(令和7年1月一部改訂))

図1 人口と人口変化率の推移



(出典:第2期葛城市総合戦略 令和2年3月(令和7年1月一部改訂))

図2 年齢3区分別人口比率の推移

2-1-2. 住宅・土地統計調査による空家の実態

令和5年住宅・土地統計調査(総務省統計局)による分析結果は下記のとおり。なお、住宅・土地統計調査は標本調査であり、本市が令和6年度に実施した「葛城市空家等実態調査」とは対象が異なる。

(1) 住宅総数・空家総数の推移

住宅・土地統計調査における「空家」は「居住世帯なし」の住宅として分類され、その中でも現在問題となっている空家は利用目的の決まっていない「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家(以下、「その他空家」という。)」である。

本市において、この「その他空家」は平成30年には600戸、令和5年には720戸と増加している。

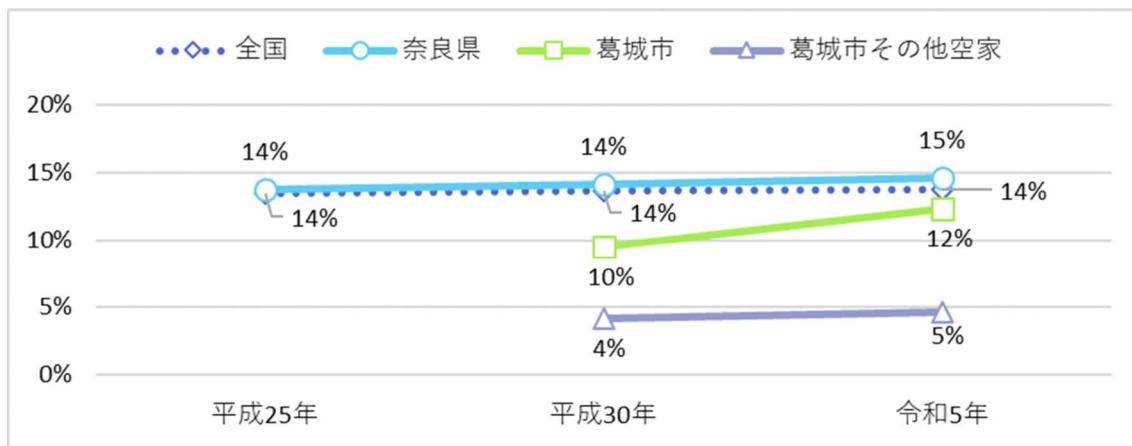
表 1 住宅・土地統計調査による空家の種類

種類		内容
利用目的 無し	その他空家	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：空き家の区分の判断が困難な住宅を含む。）
利用目的 あり	賃貸用の 空家	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
	二次的住宅	別荘やふだん住んでいる住宅とは別にたまに宿泊まりしている人がいる住宅

表 2 住宅総数・空家総数・その他空家数の推移

	平成 25 年			平成 30 年			令和 5 年		
	住宅総数	空家数	その他 空家数	住宅総数	空家数	その他 空家数	住宅総数	空家数	その他 空家数
全国	60,628,600	8,195,600	3,183,600	62,407,400	8,488,600	3,487,200	65,046,700	9,001,600	3,856,000
奈良県	615,000	84,500	42,700	617,600	87,200	45,600	639,500	93,600	49,500
葛城市				14,500	1,380	600	15,790	1,940	720

（出典：総務省統計局「住宅・土地統計調査」）



（出典：総務省統計局「住宅・土地統計調査」）

図 3 空家率の推移（※住宅総数に対する空家数の割合）

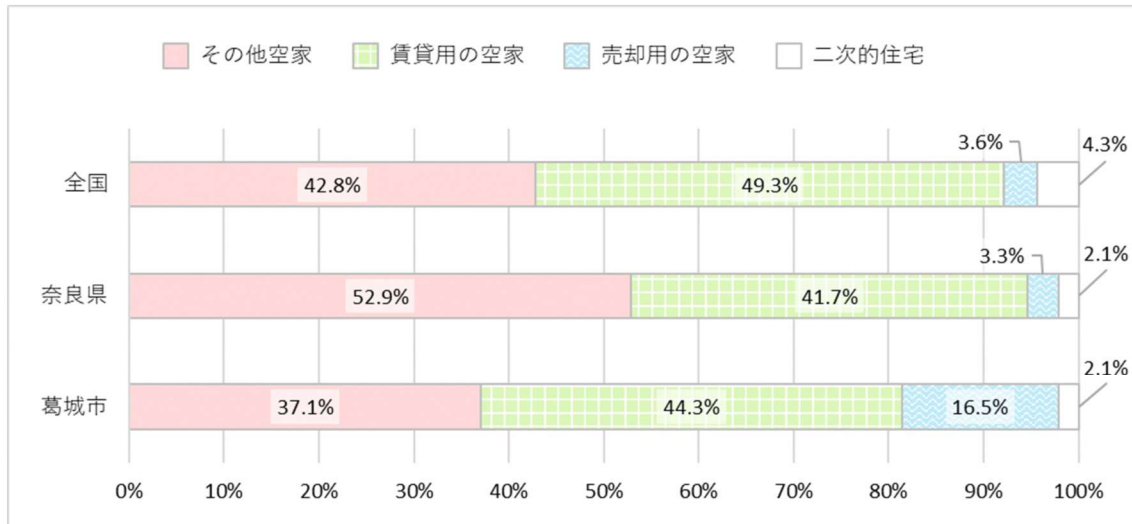
(2) 空家の種類別比較

本市において、その他空家の数は増加しているものの、空家の種類別割合では全国よりも低くなっている。対して売却用の空家の割合が全国と比較して高くなっている。

表 3 空家の種類別住宅戸数

	その他空家	賃貸用の空家	売却用の空家	二次的住宅
全国	3,856,000	4,435,800	326,200	383,500
奈良県	49,500	39,000	3,100	2,000
葛城市	720	860	320	40

(出典:総務省統計局「令和5年住宅・土地統計調査」)



(出典:総務省統計局「令和5年住宅・土地統計調査」)

図 4 空家の種類別住宅割合

2-2. 空家等実態調査による現状

2-2-1. 空家等実態調査概要

法に基づき、本市の空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進することを目的に、空家等の実態調査及び空家等に関するデータベースの更新を行うための空家等実態調査を実施した。

1 机上調査及び基本データの作成

市が指定する空家候補（約 900 件）を地図等と突合し、基本データとしてとりまとめを実施

2 調査判定台帳の作成

外観目視による空家の判断基準（表 5）に基づき、調査員による判断の違いが生じないよう調査判定台帳（図 5）を作成

3 現地外観目視調査

原則公道から空家候補の有無を確認し、調査判定台帳への記録及び写真撮影を実施

4 不良度判定業務

現地外観目視調査の結果を整理し、外観目視による不良度判定基準（表 9）を基に判定を実施

5 空家等に関するデータベースの作成

基本データ、現地外観目視調査及び不良度判定業務を基に電子データ（Excel）として空家等に関するデータベースを作成

6 所有者意向調査（アンケート調査）

データベースを基に、空家所有者に対して管理実態及び利活用に関するアンケート調査を実施

2-2-2. 空家等実態調査結果

1 机上調査及び基本データの作成

平成29年度実態調査時の情報、現在の水道使用量及び水道閉栓情報、市に住民から空家として情報提供のある建物から抽出し指定された空家候補(926件)を地図等と突合し、基本データとしてとりまとめた。また、空家候補より明らかに空家ではないもの(解体や新築されているもの)や地図上で所在が特定できなかったものについては除外とし、調査対象は619件となった。

表4 調査対象物件(地域別)

地域	空家候補	調査対象	地域	空家候補	調査対象
新庄	50	32	山田	2	1
葛木	28	13	平岡	9	6
南藤井	4	2	山口	1	1
大屋	5	5	梅室	8	3
寺口	26	18	笛吹	7	7
中戸	14	11	脇田	13	5
辨之庄	13	6	南新町	9	4
足田	95	69	南今市	21	14
北道穂	15	4	太田	19	13
南道穂	43	31	兵家	29	19
西室	9	8	竹内	28	16
東室	7	2	長尾	47	47
柿本	10	4	木戸	19	11
笛堂	29	21	尺土	27	19
北花内	66	34	八川	22	24
忍海	33	10	大畑	11	8
薑	7	6	當麻	41	30
新村	10	6	勝根	12	13
新町	12	6	今在家	19	3
南花内	16	17	染野	7	6
西辻	17	12	新在家	13	9
林堂	29	20	加守	24	23
合計				926	619

2 調査判定台帳の作成

外観目視による空家の判断基準(表5)に基づき、調査員による判断の違いが生じないように調査判定台帳(図5)を作成した。

表5 外観目視による空家の判断基準

外観目視による空家の判断基準	
1	空家の判断に係る詳細項目①-⑤のうち3つ以上かつ⑥-⑧のうち1つ以上に該当する。
2	電気メーターが取り外されている。
3	確認不可箇所が多い等の事由で1・2の基準には満たないが、近隣住民からの情報等、明らかに空き家であるもの。
空家の判断に係る詳細項目	
①	侵入防止措置が有る。又は門・塀・柵が崩壊している。表札がない。
②	外観が明らかに廃屋(窓ガラス等の破損、瓦等が落ちている)となっており、住める状態では無いなど。
③	郵便受けに大量の郵便物やチラシ等が溜まっている。
④	電気メーターが取り外されている。又は動いていない。
⑤	ガスメーターが取り外されている。又は動いていない。
⑥	ごみや草木が全体的に堆積・繁茂している等、敷地の管理をされていない。
⑦	車や自転車が放置されている等、車庫、駐車場の管理がされていない。
⑧	建築物(敷地内)に不動産会社売却などの案内看板がある。

敷地および敷地内の付属物等										建築物		敷地内				敷地外			
①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨	⑩	1	2	3	4	5	6	7	8		
⑪	⑫	⑬	⑭	⑮	⑯	⑰	⑱	⑲	⑳	9	10	11	12	13	14	15	16		
⑳	㉑	㉒	㉓	㉔	㉕	㉖	㉗	㉘	㉙	17	18	19	20	21	22	23	24		
㉚	㉛	㉜	㉝	㉞	㉟	㊱	㊲	㊳	㊴	25	26	27	28	29	30	31	32		

図5 調査判定台帳

3 現地外観目視調査

机上調査の結果を基に、外観目視による空家の判断基準（表5）に基づき作成した調査判定台帳（図5）を用い、現地外観目視調査を実施した。

表6 現地外観目視調査概要

調査対象区域	市内全域
調査期間	令和6年10月3日～11月15日
調査対象	机上調査により抽出された調査対象

原則公道から調査対象を確認し、調査判定台帳への記録及び写真撮影を実施。

また、現地外観目視調査により、空家であると判断した物件の調査結果は下記のとおり。

表7 空家の分布状況（地域別）

地域	調査対象	空家	地域	調査対象	空家	地域	調査対象	空家
新庄	32	30	忍海	10	9	太田	13	13
葛木	13	13	薑	6	5	兵家	19	19
南藤井	2	2	新村	6	6	竹内	16	14
大屋	5	5	新町	6	4	長尾	47	41
寺口	18	13	南花内	17	15	木戸	11	11
中戸	11	10	西辻	12	10	尺土	19	19
辨之庄	6	6	林堂	20	15	八川	24	20
疋田	69	61	山田	1	1	大畑	8	8
北道穂	4	4	平岡	6	6	當麻	30	21
南道穂	31	28	山口	1	1	勝根	13	7
西室	8	7	梅室	3	3	今在家	3	3
東室	2	2	笛吹	7	6	染野	6	5
柿本	4	3	脇田	5	4	新在家	9	7
笛堂	21	18	南新町	4	4	加守	23	17
北花内	34	32	南今市	14	12			
合計							619	540

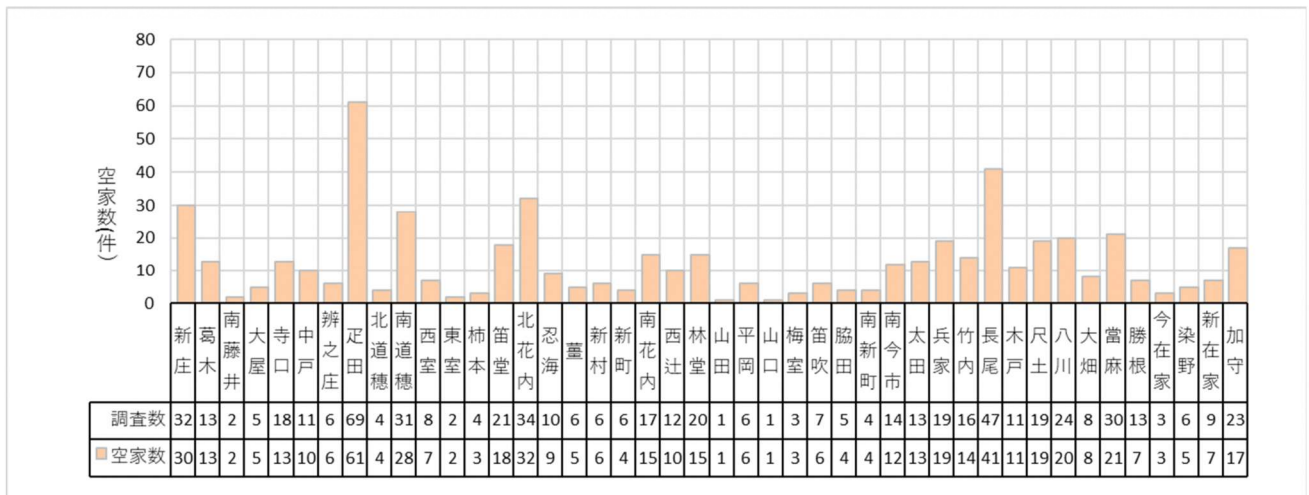
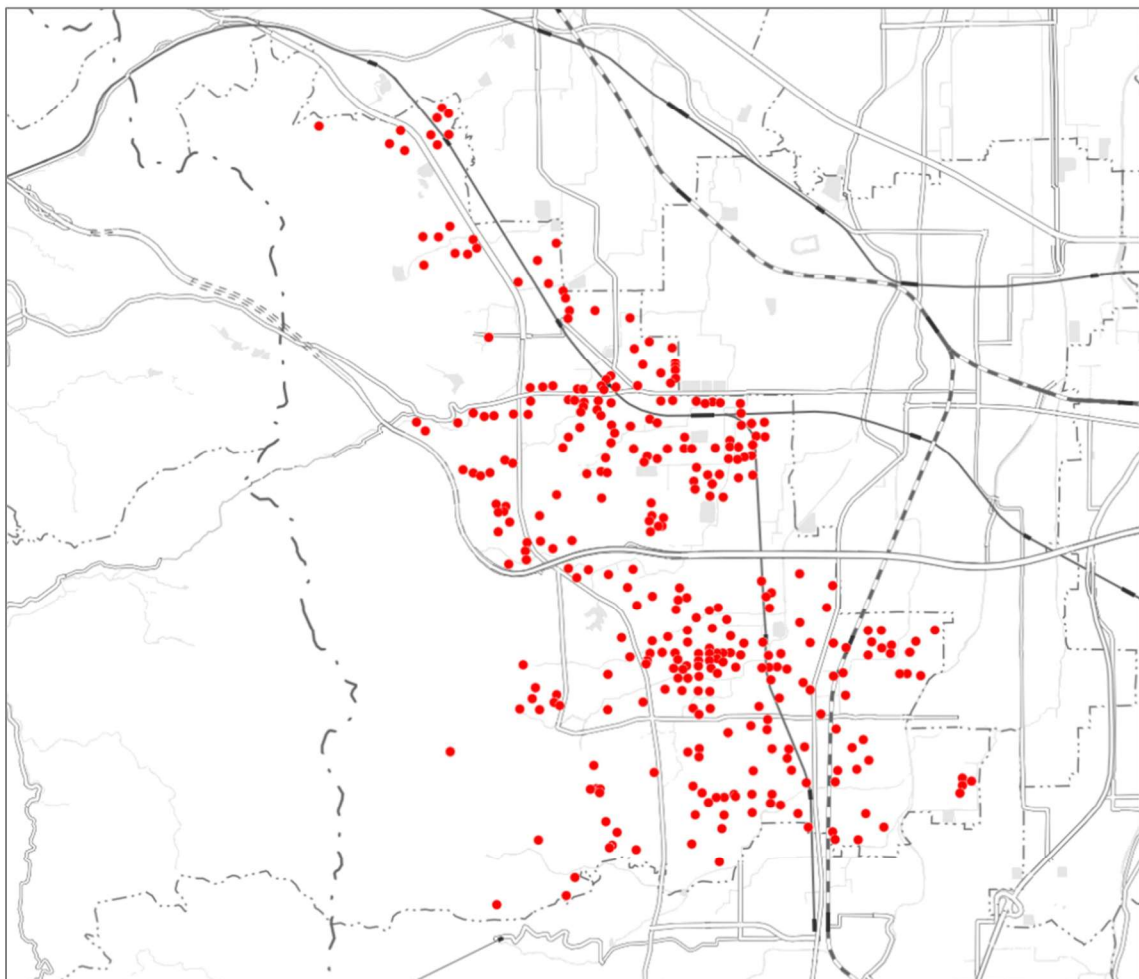


図 6 空家件数(地域別) n=540



(出典：国土地理院 <https://maps.gsi.go.jp/vector/#12.677/34.499544/135.692342/&ls=vblank&disp=1&d=1>)

図 7 空家の分布図 n=540

表 8 空家率(地域別)

地域	総件数	空家	空家率	地域	総件数	空家	空家率
新庄	551	30	5.4%	山田	103	1	1.0%
葛木	442	13	2.9%	平岡	70	6	8.6%
南藤井	121	2	1.7%	山口	70	1	1.4%
大屋	138	5	3.6%	梅室	82	3	3.7%
寺口	262	13	5.0%	笛吹	122	6	4.9%
中戸	291	10	3.4%	脇田	239	4	1.7%
辨之庄	325	6	1.8%	南新町	150	4	2.7%
足田	1,472	61	4.1%	南今市	440	12	2.7%
北道穂	291	4	1.4%	太田	531	13	2.4%
南道穂	689	28	4.1%	兵家	674	19	2.8%
西室	223	7	3.1%	竹内	731	14	1.9%
東室	558	2	0.4%	長尾	955	41	4.3%
柿本	354	3	0.8%	木戸	388	11	2.8%
笛堂	591	18	3.0%	尺土	606	19	3.1%
北花内	1,566	32	2.0%	八川	785	20	2.5%
忍海	614	9	1.5%	大畑	263	8	3.0%
薑	298	5	1.7%	當麻	1,292	21	1.6%
新村	259	6	2.3%	勝根	355	7	2.0%
新町	281	4	1.4%	今在家	335	3	0.9%
南花内	407	15	3.7%	染野	308	5	1.6%
西辻	332	10	3.0%	新在家	301	7	2.3%
林堂	572	15	2.6%	加守	533	17	3.2%
合計					19,970	540	2.7%

*総件数はゼンリン住宅地図上の建物数(住宅以外も含む。)とする。

4 不良度判定業務

現地外観目視調査の際に空家と確認できた建築物について、外観目視による不良度判定基準（表9）に基づき不良度判定を実施した。

表9 外観目視による不良度判定基準

不良度ランク	外観目視による不良度判定基準
A	外観上問題なし、利活用可能と思われる建築物
B	外観上一部補修が必要と思われるが、利活用可能と思われる建築物
C	外観上複数個所の補修必要、利活用可否の判断が必要な建築物
D	外観上利活用できないと判断できる建築物
判定不可	該当物件解体済又は敷地内に入らないと物件確認ができない建築物

表10 外観目視による不良度判定結果（地域別）

地域	空家の不良度ランク					地域	空家の不良度ランク				
	A	B	C	D	判定不可		A	B	C	D	判定不可
新庄	3	13	11	3	0	山田	0	0	1	0	0
葛木	3	4	4	2	0	平岡	0	2	3	1	0
南藤井	0	1	0	1	0	山口	0	1	0	0	0
大屋	1	1	3	0	0	梅室	0	2	0	1	0
寺口	3	2	7	1	0	笛吹	1	2	2	1	0
中戸	2	2	2	4	0	脇田	0	1	2	1	0
辨之庄	0	0	5	1	0	南新町	1	2	1	0	0
足田	16	24	18	3	0	南今市	3	8	1	0	0
北道穂	2	1	1	0	0	太田	2	7	4	0	0
南道穂	3	16	8	1	0	兵家	5	10	4	0	0
西室	0	5	2	0	0	竹内	4	4	4	2	0
東室	1	0	0	1	0	長尾	13	17	9	2	0
柿本	0	0	2	1	0	木戸	2	6	2	1	0
笛堂	3	10	4	1	0	尺土	8	7	4	0	0
北花内	6	13	13	0	0	八川	8	9	3	0	0
忍海	3	2	2	2	0	大畑	1	3	3	1	0
薑	0	1	3	1	0	當麻	3	8	9	1	0
新村	1	2	3	0	0	勝根	3	4	0	0	0
新町	3	1	0	0	0	今在家	0	1	0	2	0
南花内	1	10	4	0	0	染野	3	1	1	0	0
西辻	2	4	3	1	0	新在家	3	2	1	1	0
林堂	3	8	4	0	0	加守	6	6	5	0	0
合計							122	223	158	37	0

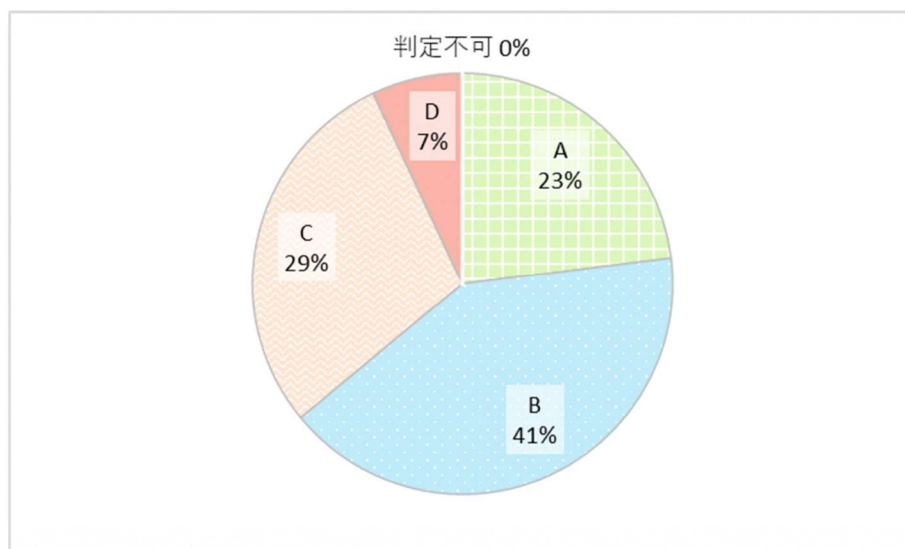


図8 外観目視による不良度判定結果(全体) n=540

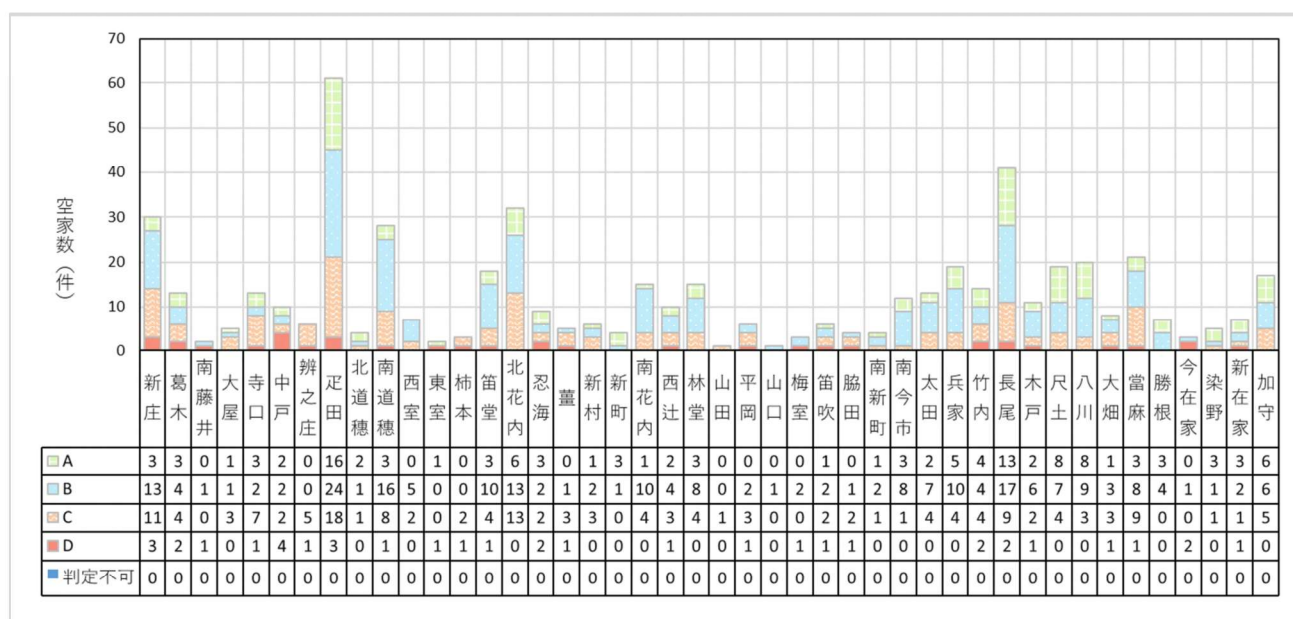
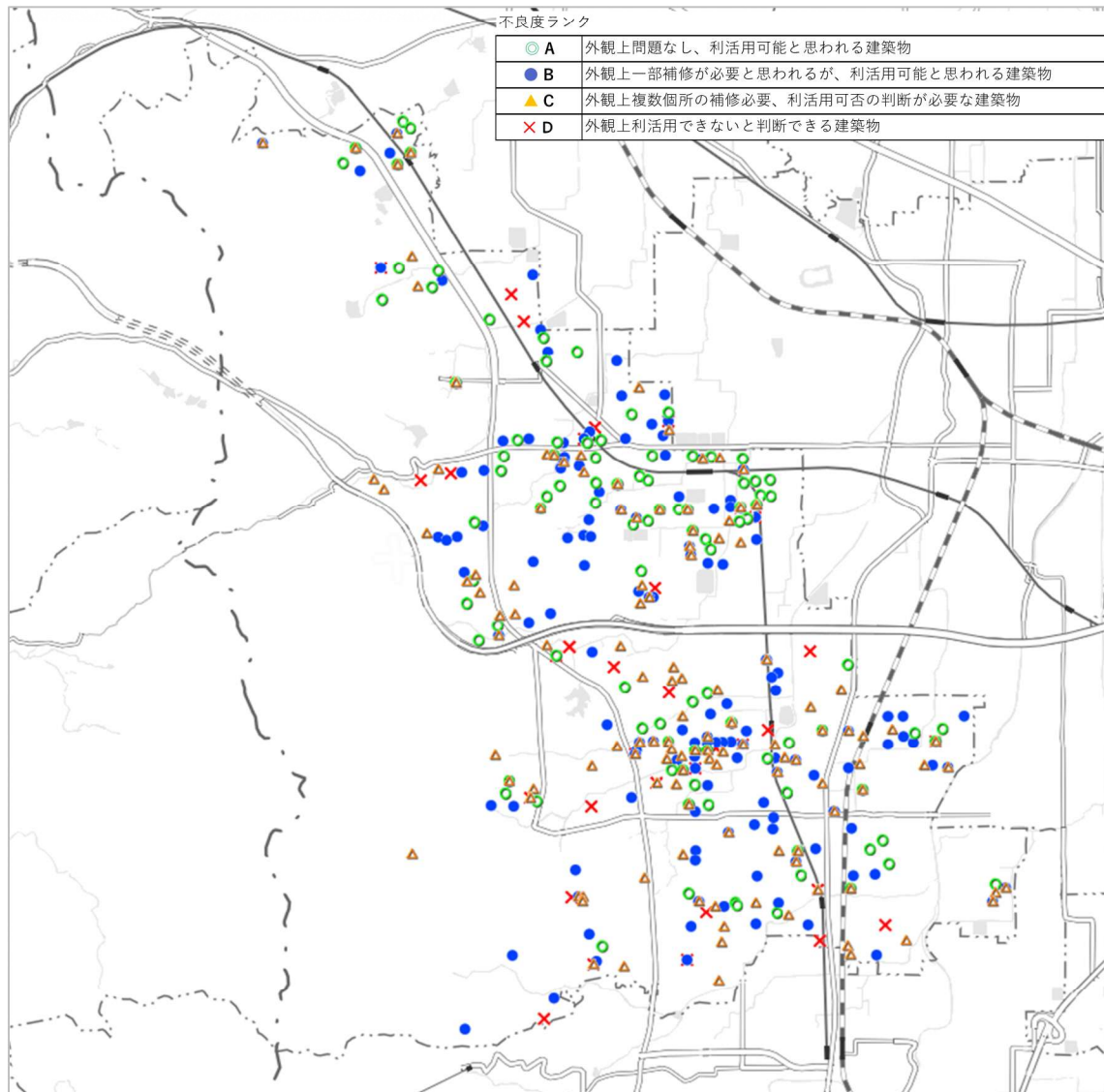


図9 外観目視による不良度判定結果(地域別) n=540



(出典：国土地理院 <https://maps.gsi.go.jp/vector/#12.677/34.499544/135.692342/&ls=vblank&disp=1&d=1>)

図 10 外観目視による不良度判定結果(分布図)n=540

5 空家等に関するデータベースの作成

机上調査結果、現地外観目視調査結果、不良度判定結果を基に、電子データ(Excel)として空家等に関するデータベースを作成した。

No.	地区 (自治区)	調査管理番号		調査対象		総合判定	空き家判定	基本情報				
		記号	物件番号	物件住所	番地のみ			建築物	規模	主用途	主構造	屋根
0002	加守	A	2			B	空き家	建て(1棟)	2階	住居	木造	瓦
0003	加守	A	3			C	空き家	建て(1棟)	2階	住居	木造	瓦
0004	加守	A	4			A	空き家	建て(1棟)	2階	住居	木造	瓦
0006	加守	A	6			B	利用中	建て(1棟)	2階	住居	鉄骨造	瓦
0007	加守	A	7			A	空き家	建て(1棟)	2階	住居	鉄骨造	トタン・スレート
0008	加守	A	8			C	空き家	建て(1棟)	平屋	その他(門屋)	木造	瓦
0009	加守	A	9			A	空き家	建て(1棟)	2階	住居	鉄骨造	トタン・スレート
0010	加守	A	10			C	空き家	建て(1棟)	2階	住居	木造	瓦

図 11 空き家等に関するデータベース

6 所有者意向調査(アンケート調査)

現地外観目視調査において空家と判定された540件のうち、税情報の照会(法第10条)により所有者等が判明した調査対象434件(うち14件は所有者等の重複や相続人不明等により除外したため実送付件数は420件)の所有者等に対し、管理実態及び利活用に関するアンケート調査を実施した。

① アンケート送付・返送状況

表11 アンケートの送付・返送状況(地域別)

地域	送付数	未到達数	返送数	返送率	地域	送付数	未到達数	返送数	返送率
新庄	18	5	5	38%	山田	1	0	1	100%
葛木	9	1	5	63%	平岡	5	1	2	50%
南藤井	2	0	0	0%	山口	1	0	1	100%
大屋	2	0	1	50%	梅室	2	1	0	0%
寺口	11	2	3	33%	笛吹	5	3	1	50%
中戸	9	0	3	33%	脇田	4	0	1	25%
辨之庄	6	1	0	0%	南新町	3	0	0	0%
足田	54	8	19	41%	南今市	10	0	7	70%
北道穂	2	1	1	100%	太田	8	1	1	14%
南道穂	14	4	6	60%	兵家	18	4	4	29%
西室	5	0	4	80%	竹内	12	1	2	18%
東室	1	0	0	0%	長尾	34	3	18	58%
柿本	2	0	0	0%	木戸	8	1	4	57%
笛堂	17	0	8	47%	尺土	11	1	4	40%
北花内	29	4	12	48%	八川	17	1	5	31%
忍海	7	1	2	33%	大畑	7	0	3	43%
薑	5	2	3	100%	當麻	17	3	7	50%
新村	5	1	2	50%	勝根	3	1	0	0%
新町	2	0	1	50%	今在家	2	0	0	0%
南花内	11	1	7	70%	染野	4	0	1	25%
西辻	7	2	3	60%	新在家	4	0	2	50%
林堂	10	0	7	70%	加守	16	3	8	62%
合計						420	57	164	45%

*返送率は送付数から未到達数を引いた実送付件数を分母に算出。

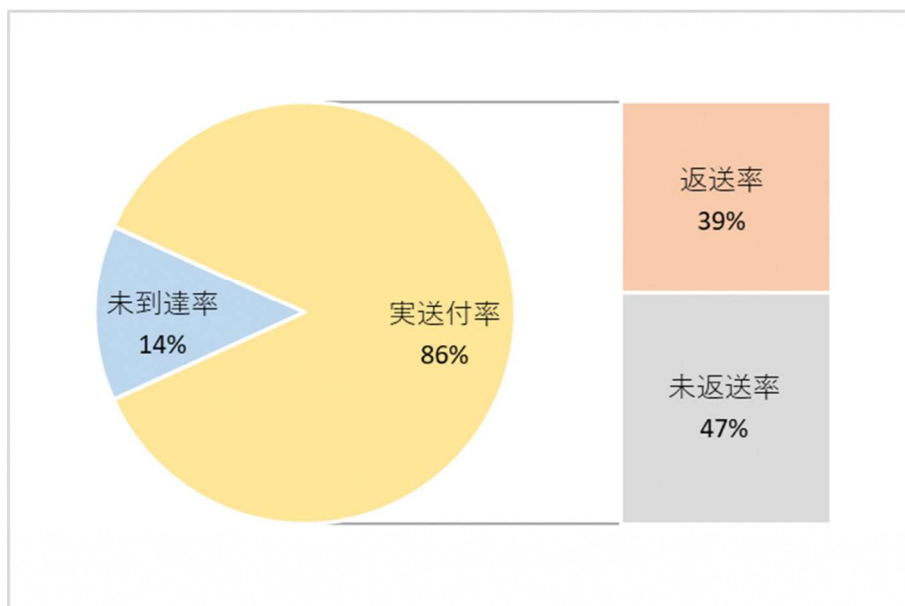


図 12 アンケート返送率

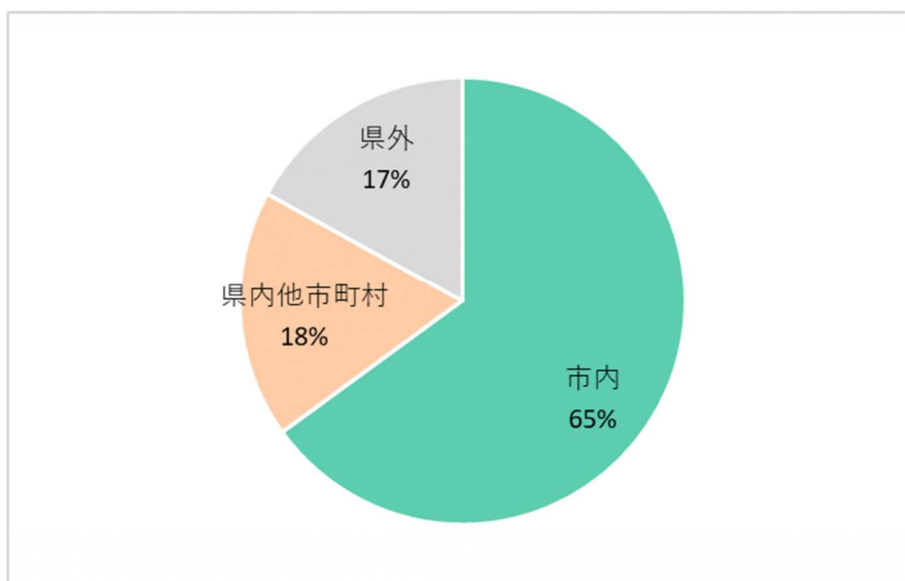


図 13 実送付先の地域割合 n=363

② アンケート調査結果

返送のあったアンケート(計 164 件)の設問ごとの回答集計結果は以下のとおり。なお、「アンケート回答における該当物件に関する前提認識の確認」に対して無回答を除くいずれかの項目に当てはまる方は、問 1 以降の集計対象から除外している。

表 12 アンケート回答における該当物件に関する前提認識の確認 (n=164 ※複数回答あり)

その建物に日常的に人が居住している(空き家ではない)	36 件	22%
その建物は共同住宅で、1 世帯でも居住している入居者がいる	4 件	2%
その建物は売却済み又は解体済み(又は最近、売却先・解体が決定した)	8 件	5%
その建物に心当たりがない	1 件	1%
その建物がある土地を所有しているが、建物の所有者は別である(借地)	6 件	4%
無回答	111 件	67%
合計	166 件	100%

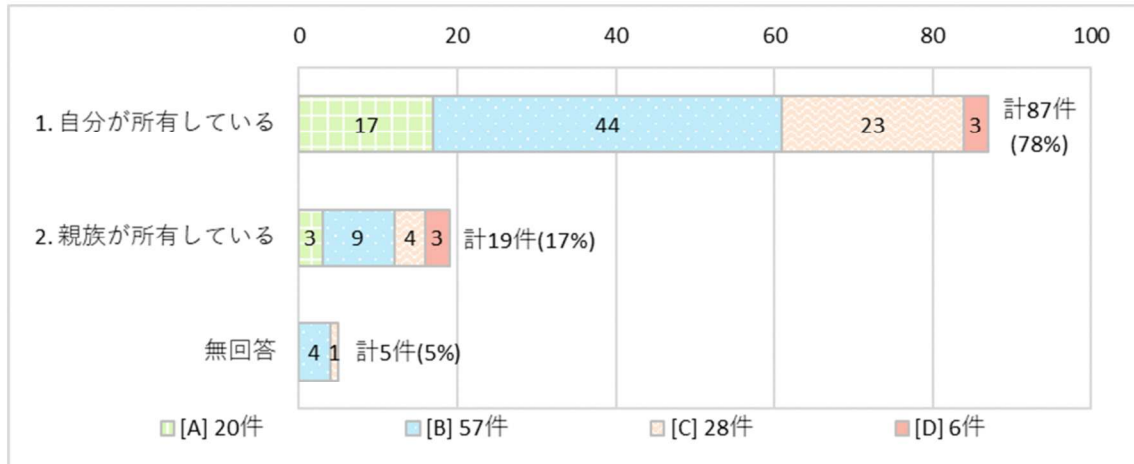
上記質問で無回答であった 111 件に対し、不良度判定基準(表 5)のうち該当の無かった「判定不可」を除く A,B,C,D 判定別に回答結果の集計を行った。なお、無回答の 111 件に含まれる不良度判定結果は以下(表 13)のとおりであり、同内容を凡例に表記するものとする。

表 13 アンケート集計にかかる不良度判定結果の内訳

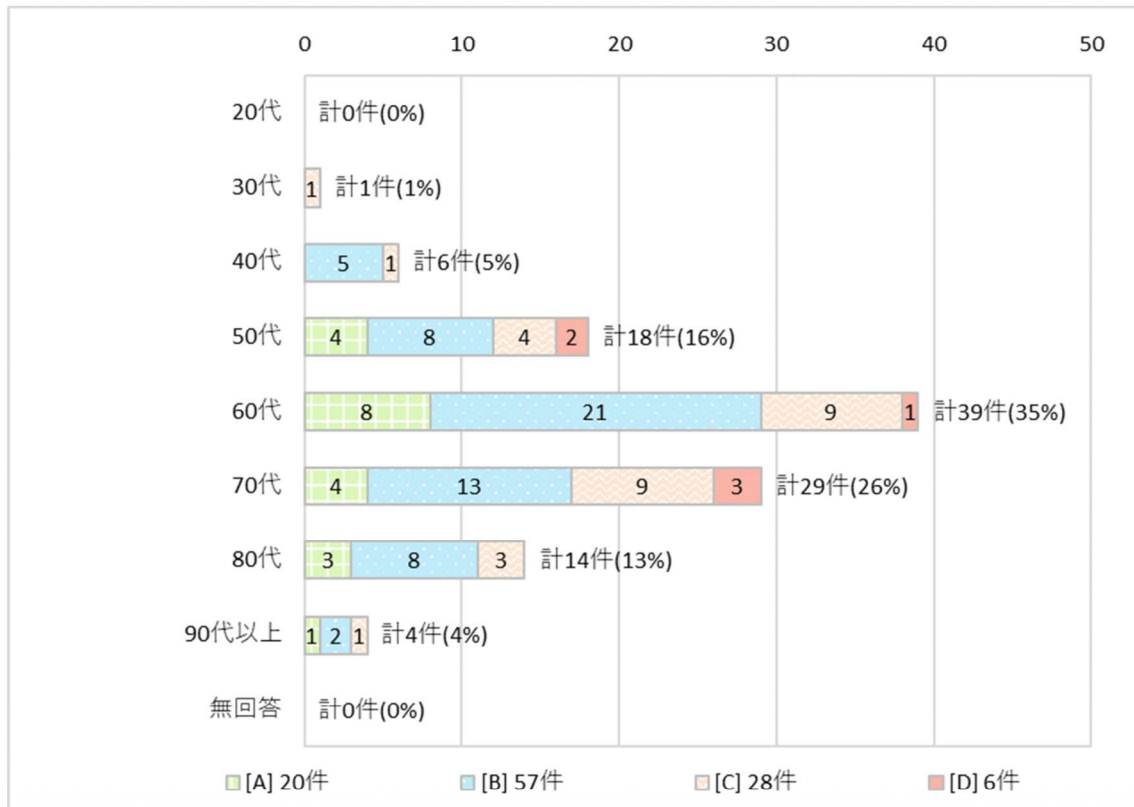
A	B	C	D	合計
20	57	28	6	111

問Ⅰ このアンケートにお答えいただく方について、お伺いします。

問Ⅰ-Ⅰ ご回答者は本物件の所有者若しくは親族・関係者の方ですか？（n=111）

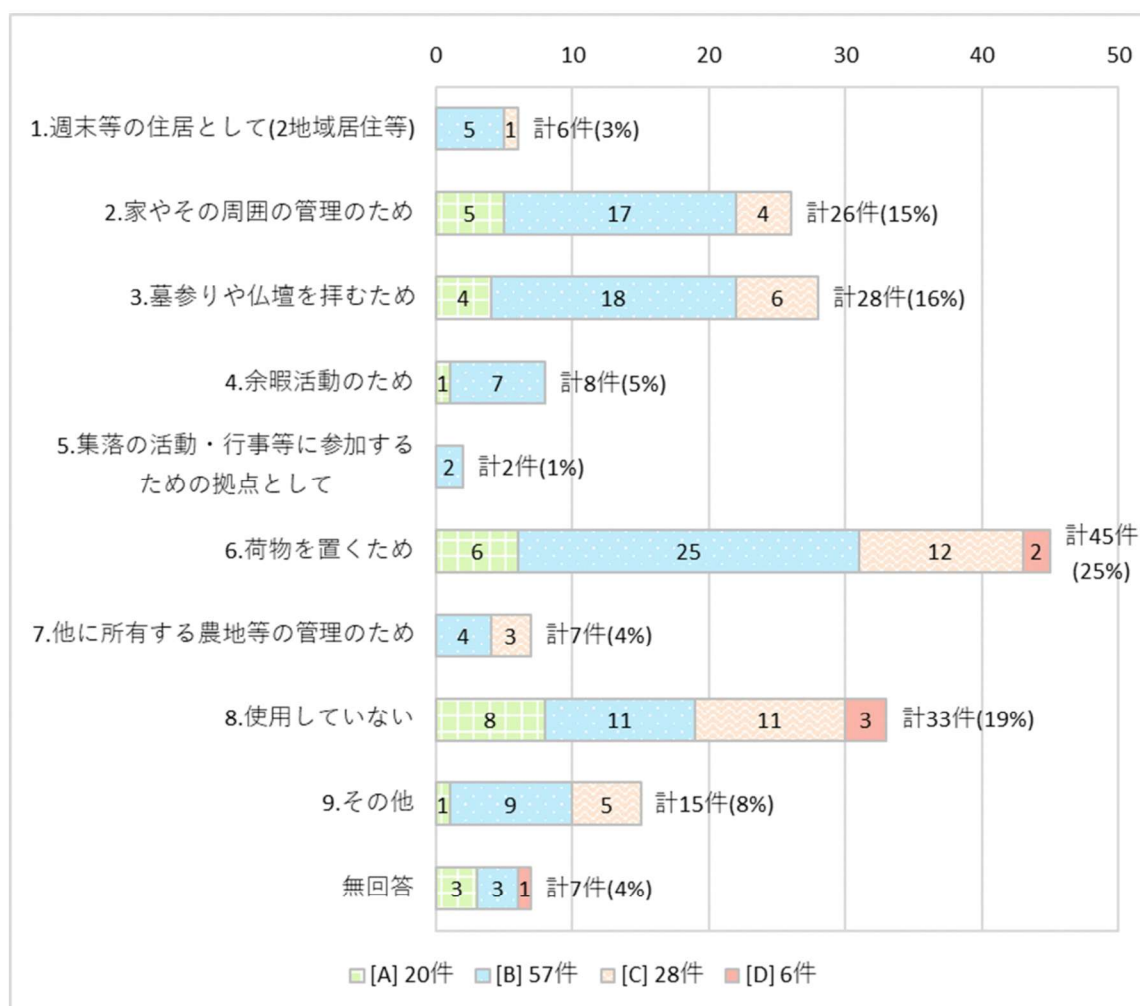


問Ⅰ-2 ご回答者の年齢をお答えください。（n=111）

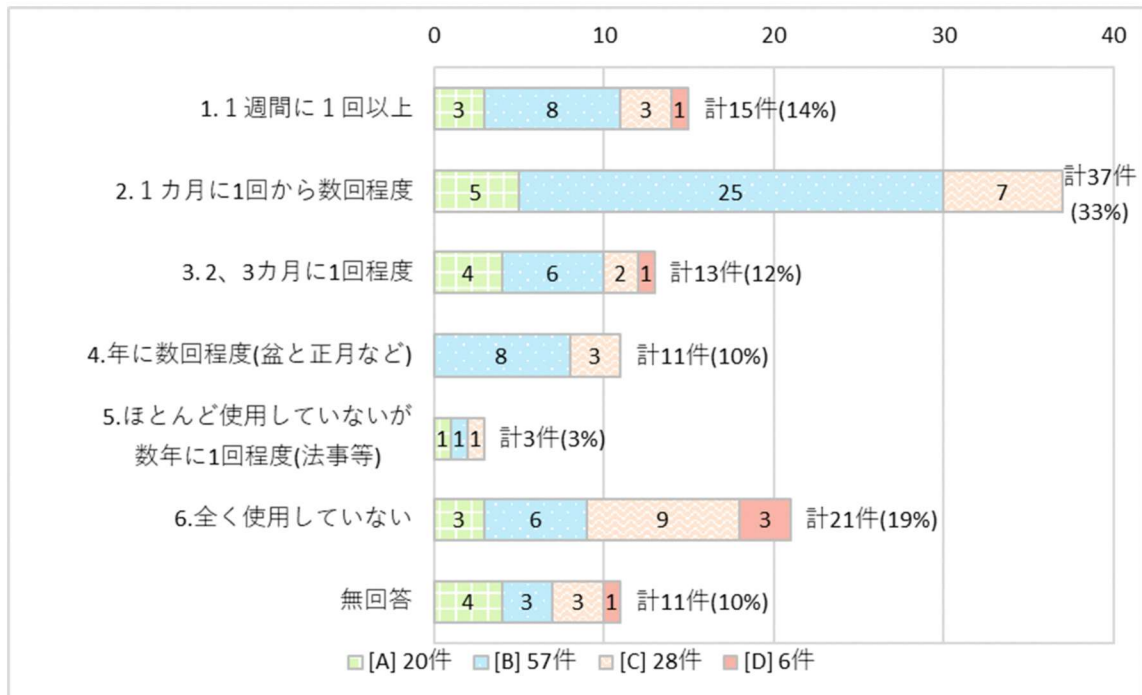


問2 本物件のご使用について、お伺いします。

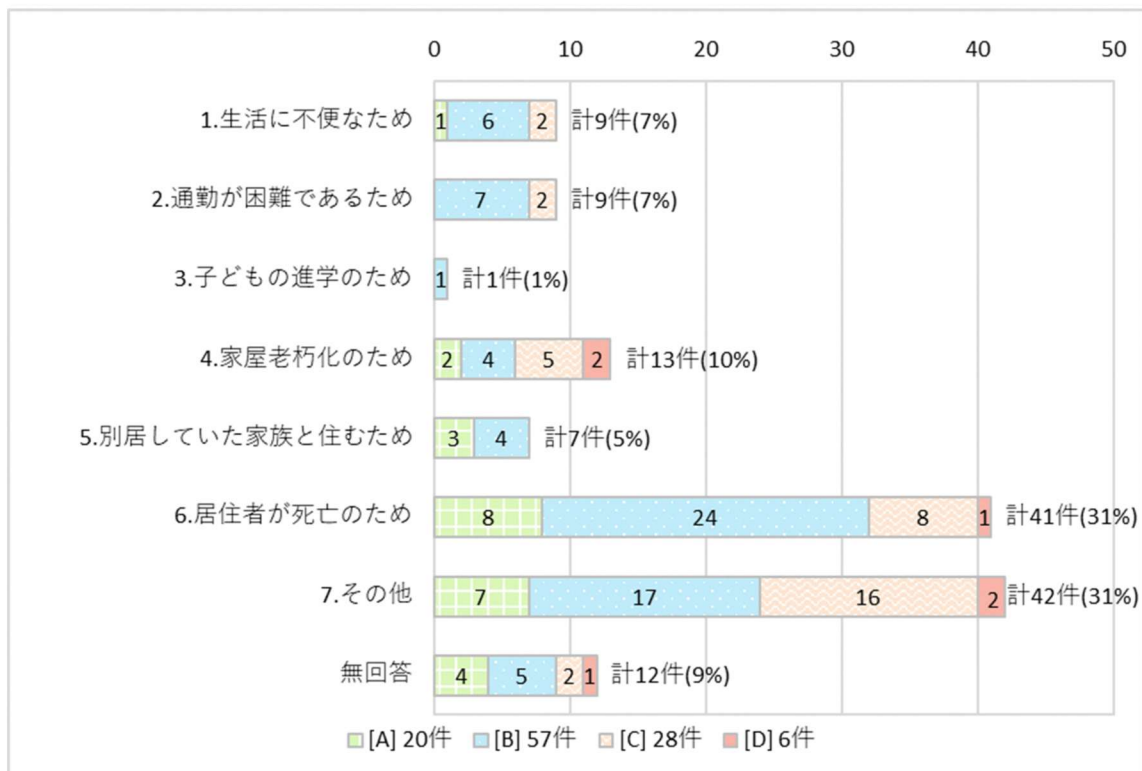
問2-1 本物件を、どのようにご使用されていますか？（n=111 ※複数回答あり）



問 2-2 本物件を、どれくらいの頻度でご利用(帰郷等)されていますか？ (n=111)

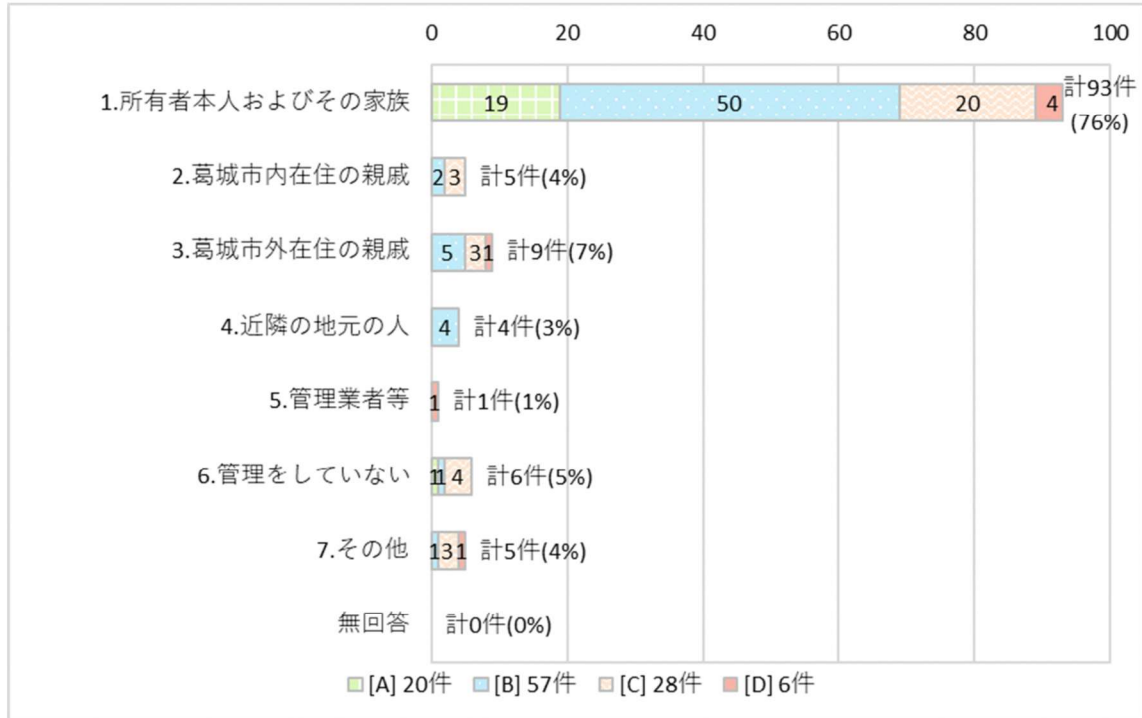


問 2-3 本物件を日常的にご利用されなくなった理由はなぜですか？ (n=111 ※複数回答あり)

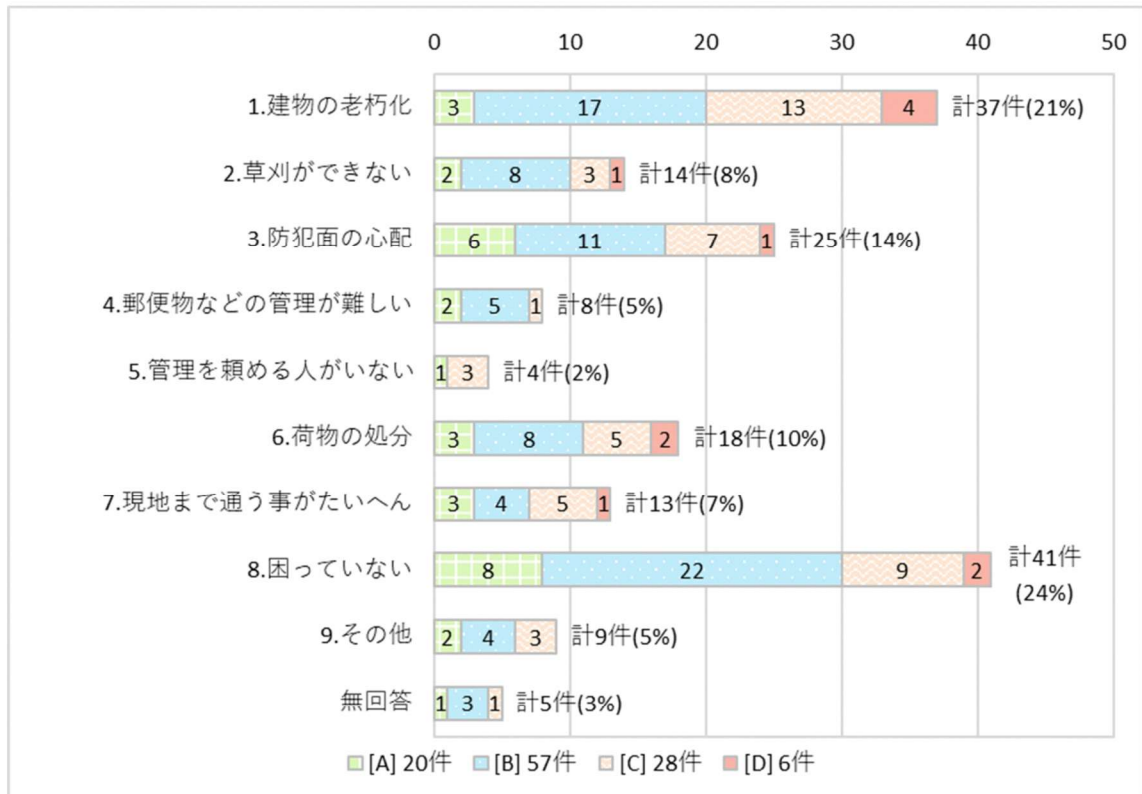


問3 本物件の管理について、お伺いします。

問3-1 本物件の管理はどなたがされていますか？（n=111 ※複数回答あり）

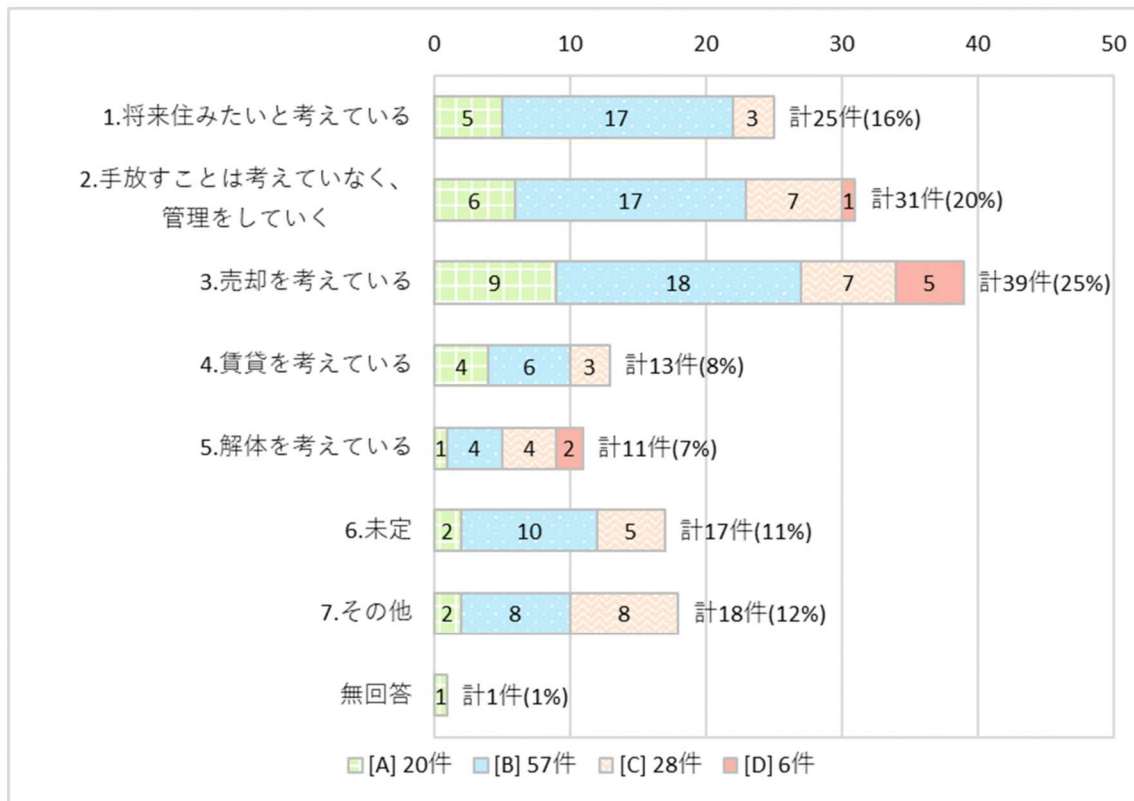


問3-2 本物件の管理で困っていることはありますか？（n=111 ※複数回答あり）

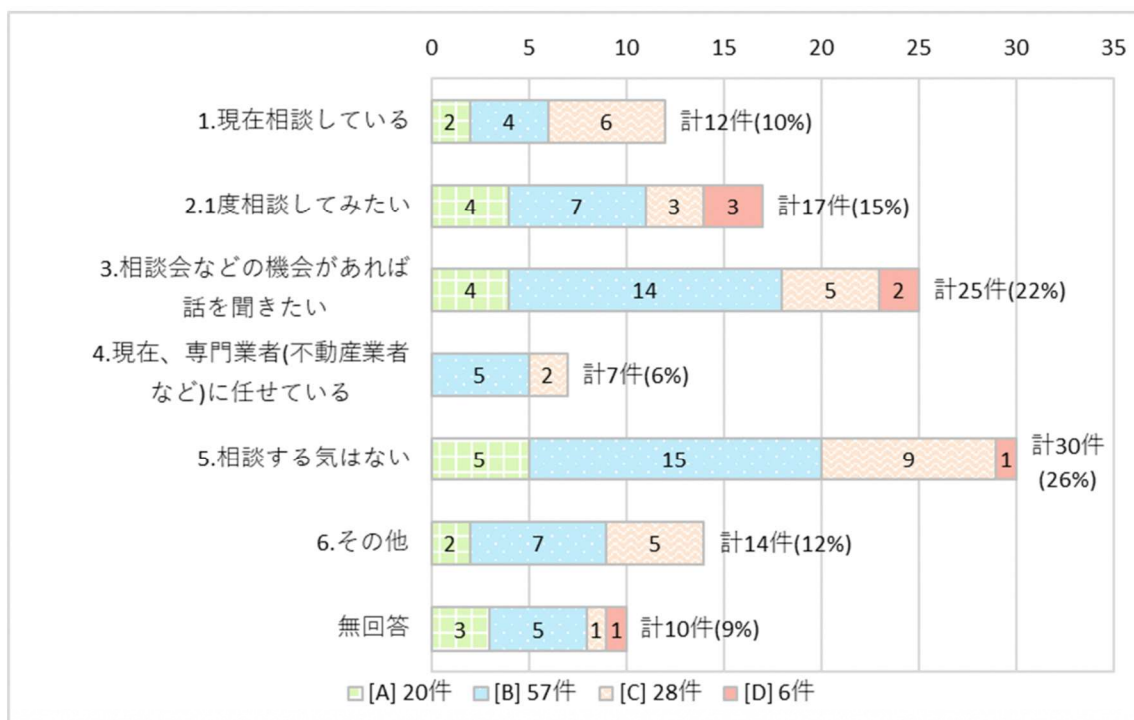


問4 本物件の今後について、お伺いします。

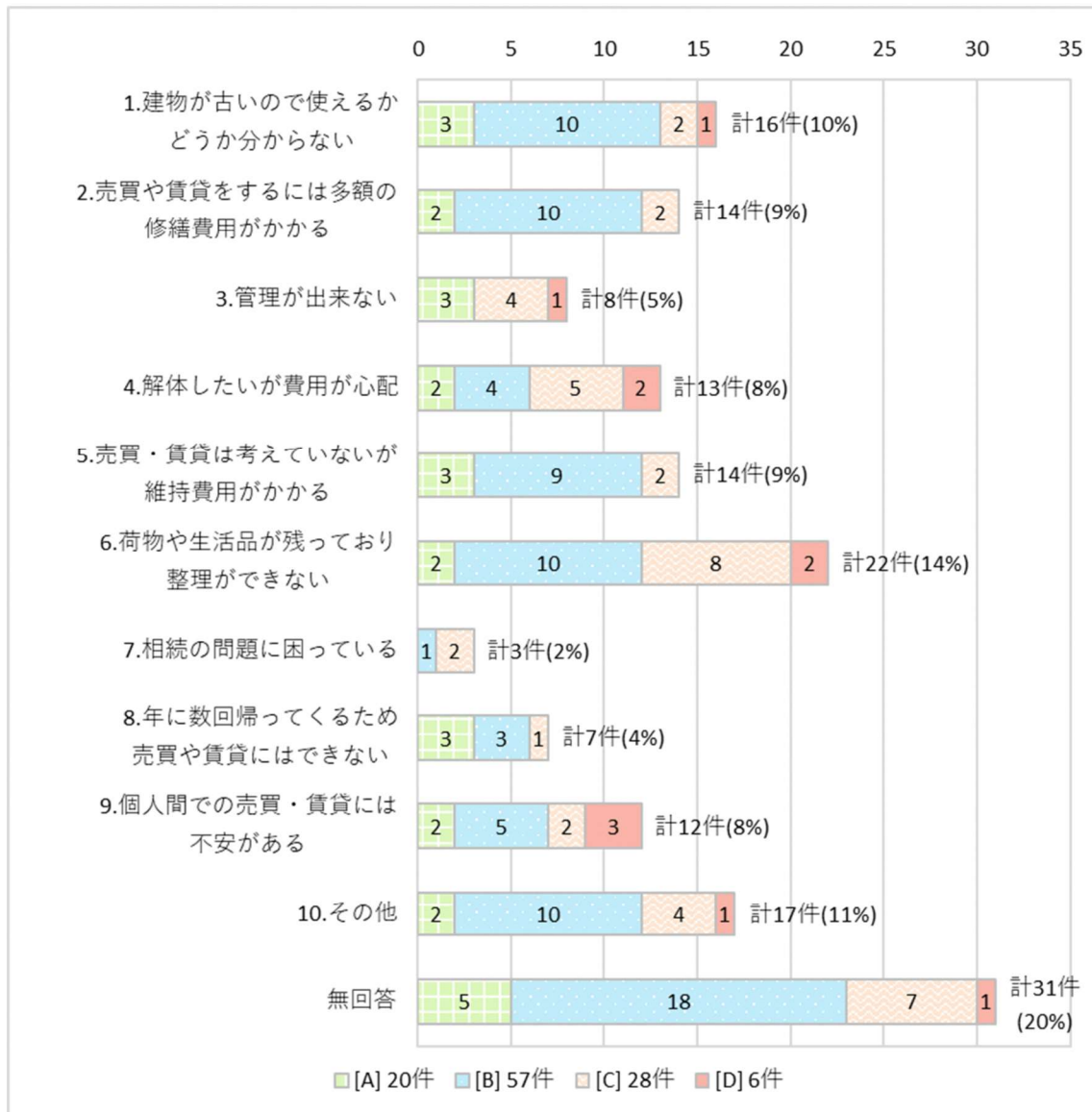
問4-1 現在、物件についてのご要望はお持ちですか？（n=111 ※複数回答あり）



問4-2 本物件の管理や今後について専門家へ相談したことはありますか？（n=111 ※複数回答あり）

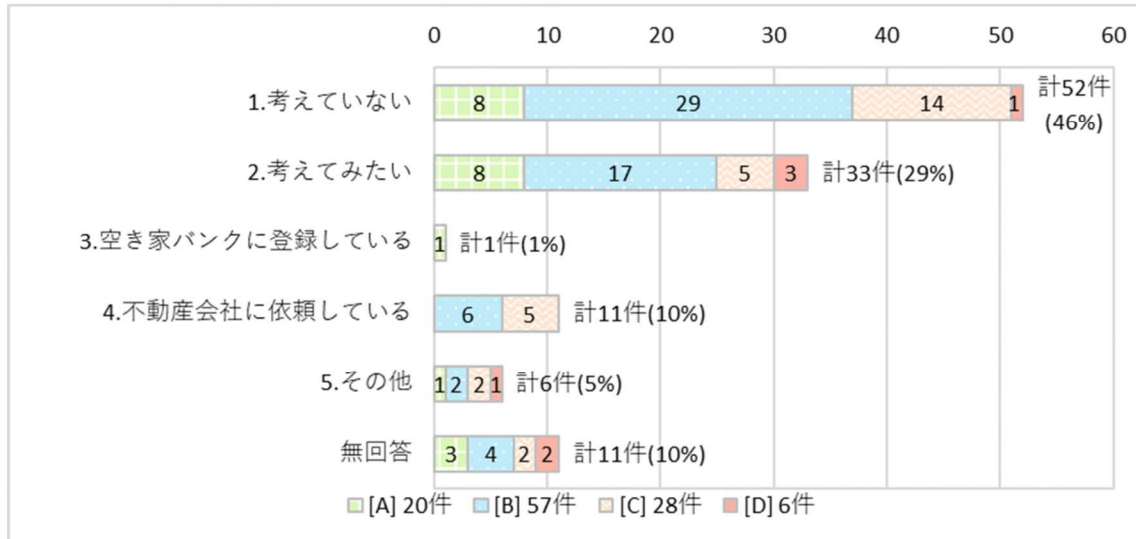


問 4-3 本物件について、下記選択肢に当てはまることはありますか？（n=111 ※複数回答あり）

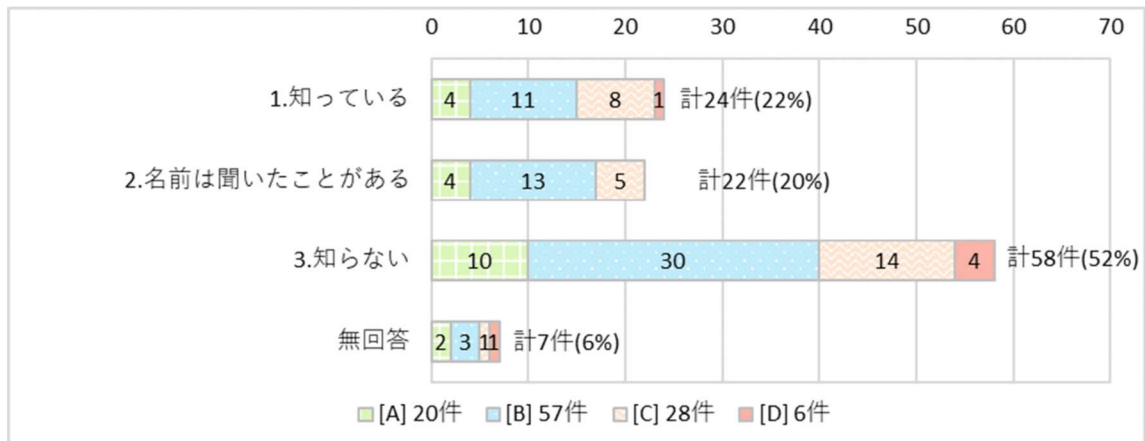


問5) 物件の利活用(賃貸・売買)について

問5-1 本物件の利活用(賃貸・売買)を考えますか？(n=111 ※複数回答あり)



問5-2 葛城市空き家バンク制度をご存じですか？(n=111)



2-3. 課題分析

空家等実態調査（令和6年度）結果から市内に空家は540件あることが判明した。そのうち、外観上問題がなく利活用可能な物件、又は一部補修すれば利活用可能な物件が合わせて345件あることが分かった。反対に外観上利活用できないと判断できる物件が37件あることが分かった。

また、アンケート調査の結果、空家になった理由として多かったのは「居住者が死亡のため」であった。

人口減少により住宅ニーズが減少していくことが予想され、加えて、高齢化が進行する中、死去や施設入所に伴い、今後も空家は増加すると予想される。空家が増加することで、住宅地としてのイメージ低下や、景観、防犯、防災などあらゆる側面から住環境の悪化を招く。これらの問題に対応するため、以下のような取り組みが必要である。

● 空家の発生抑制

居住中から将来を見据えた準備ができるよう、所有者等に対し、関係制度の周知を図ること

● 空き家利活用

所有者・管理者に対し、利活用や除却方法などの相談窓口の整備や情報発信を行うこと

● 所有者不明空家等への対応

相続人が不存在であったり、所有者等の居所が不明である場合など、空家等の状態の改善が期待できない場合、法第14条に基づき、相続財産の清算人等の選任を裁判所に請求すること

● 管理不全空家等への早期対策

管理不全空家等については、法第13条に基づく必要な措置を、特定空家等については、法第22条に基づく必要な措置を講ずること

● 市の体制整備

関係部局間の連携、協議会の組織、相談体制の整備及び各法令の整備すること