

第 24 回長浜市空家等対策推進会議 次第

日時：令和 7 年 8 月 21 日（木）14 時 00 分～

場所：長浜市役所本庁舎 3-B 会議室

1 あいさつ

2 議 題

（１）長浜市空家等対策計画の改定について（経過報告）

（２）特定空家等・管理不全空家等の認定について

3 その他

長浜市空家等対策推進会議構成員

(敬称略) (順不同)

構成	氏名 (所属等)	備考
識見を有する者	濱崎 一志 (滋賀県立大学元教授)	座長
司法書士	山田 栄一郎 (滋賀県司法書士会長浜支部)	
不動産関係者	冬木 克彦 (大成不動産)	
建築関係者	大村 悟子 (大村設計事務所) (滋賀県建築士会湖北支部代表) (日本建築家協会滋賀地域副会長)	
	大森 敏昭 (古民家鑑定士)	
地域活動関係者	小泉 優 (K-ZOHN 運営協議会)	
空家等活用団体	川村 千恵 (長浜市移住定住促進協議会 アドバイザー)	

基準日 令和6年4月1日

長浜市空家等対策推進会議開催要領

(目的)

第1条 この要領は、本市における総合的な空家等対策に対し、多様な視点及び専門的な知識を踏まえた意見を求め、特定空家等への対応や今後の取組に反映させるため、長浜市空家等対策推進会議（以下「推進会議」という。）を開催することに関し必要な事項を定めるものとする。

(意見を求める事項)

第2条 推進会議において意見又は助言を求める事項は、次のとおりとする。

- (1) 空家等対策計画の作成や見直しに関する事項
- (2) 特定空家等に関する基準や判断に関する事項
- (3) 新たな空家等対策に関する事項
- (4) その他空家等対策に関し市長が意見を求める必要があると認める事項

(参加者)

第3条 推進会議は、空家等について識見を有する者、司法書士、不動産関係者、建築関係者、地域活動関係者、空家等活用団体等で構成する。この場合において、参加者の性別構成は、男女いずれも参加者の総数の10分の4以上とすることに努めるものとする。

(運営)

第4条 推進会議の参加者は、その互選により推進会議を進行する座長を定めるものとする。

- 2 市長は、必要があると認めるときは、推進会議に関係者の出席を求め、その意見若しくは説明を聴き、又は資料の提供を求めることができる。

(開催期間)

第5条 推進会議の開催期間は、令和8年3月31日までとする。

(庶務)

第6条 推進会議の庶務は、都市建設部住宅課において処理する。

(補則)

第7条 この要領に定めるもののほか、推進会議に関し必要な事項は、市長が定める。

附 則

この要領は、令和3年4月1日から施行する。

長浜市空家等対策計画の改定について(経過報告)

1 改定の趣旨

全国的に人口減少や少子高齢化、世帯構造の変化などによって空き家が増加する中、令和5年12月13日に「空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律」(以下「空家法」とする。)が施行され、空家等の状態に応じた「活用拡大」、「管理の確保」、「特定空家の除却等」の3本柱での対策強化が図られました。

本市においても、増加する空家等がもたらす問題がより一層深刻化することが懸念されることから、今回の空家法改正及び今年度を実施している長浜市空家等実態調査の結果を反映した施策を検討し、本市の空家対策を推進するため、「長浜市空家等対策計画」を改定します。

2 これまでの経過

令和7年3月10日 産業建設常任委員会への報告(着手)
 4月～8月 庁内関係課や空家関連団体との協議
 8月 長浜市空き家等対策検討庁内会議への意見照会
 8月21日 空家等対策推進会議

3 改定のポイント

人口減少等の要因により、今後も増加することが想定される空家等に対し、令和5年に空家法が改正されたことに伴い、空家等の状態に応じた対策強化を行います。

【主な施策案】 ※詳細はP2を参照

- | | |
|-----------|--------------------------------|
| ① 予防・抑制 | ・住宅ストックの良質 ・不明所有者の確知 等 |
| ② 活用・流通促進 | ・空家等管理活用支援法人の指定、空家等活用促進区域の設定 等 |
| ③ 適正管理 | ・助言・指導・勧告等の措置、管理不全空家等対応 等 |
| ④ 除却 | ・管理者意識の醸成・強化方策の検討、財産管理制度の活用 等 |
| ⑤ 跡地利用 | ・地域等による活用への支援、空き地バンクの検討 等 |

4 今後のスケジュール

令和7年 9月 2日 庁議(経過報告)
 9月17日 産業建設常任委員会(経過報告)
 10月 空き家等対策検討庁内会議、全庁照会
 11月上旬 空家等対策推進会議(パブコメ前)
 11月19日 庁議(パブコメ前)
 12月15日 産業建設常任委員会(パブコメ前)
 12月中旬～ 計画案に対するパブリックコメント(1か月間)
 令和8年 2月上旬 空家等対策推進会議(最終案)
 2月中旬 庁議(最終案)
 3月16日 産業建設常任委員会(最終報告)

長浜市空家等対策計画の改定について

本計画は、地域に大きな影響を及ぼす空家等について、発生の予防から除却、活用までを視野に入れた総合的な取組を示すものです。
令和5年12月13日「空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律」の施行や、令和6年度に実施した条例・規則改正の内容を踏まえ、空家等の状態に応じた対策強化を行います。

空家法の改正

所有者等の責務強化 ・ 現行の「適切な管理の努力義務」に加え、国、自治体の施策に協力する努力義務を追加

1. 活用拡大

- ①「空家等活用促進区域」制度の創設
- ②「空家等管理活用支援法人」制度の創設

2. 管理の確保

- ①管理不全空家等に対する措置の強化
- ②所有者把握の円滑化

3. 特定空家等の除却等

- ①代執行の円滑化
- ②財産管理人による空家等の管理及び処分

計画の概要

第1 計画の趣旨

計画の位置づけ、計画の目的、計画期間 等

第2 空家等の現状と課題

空家等の現状、空家等が抱える問題、課題 等

第3 計画の方針

基本的な方針、目標値

第4 空家等対策の進め方と各段階の具体的な施策

対策の進め方、各段階による取組、総合的な取組

第5 空家等対策の推進体制

体制の整備、進捗管理と評価

空家等が放置される要因・背景

【所有者側の主な要因】

- ① 人口減少・高齢化
人口減少、単身高齢世帯の増加
- ② 遠隔地所在による管理の困難さ
市外居住など管理が困難
- ③ 所有者としての管理責任意識の低さ
所有者としての意識が低く、空家に愛着がない
- ④ 他人に貸すことへの抵抗感
地域コミュニティの尊重、家を守り継ぐ意識
- ⑤ 情報・知識不足
空家等に関する情報や相談先が不明
- ⑥ 改修・除却費用負担が困難
高齢等により改修費用確保が困難
- ⑦ 地域による課題の相違
過疎化が進む地域での管理不全な空家の増加

【市場面の主な要因】

- ① 需給マッチングのずれ
空家の急激な増加、価格の妥当性、間取り 等
- ② 物価の高騰、コストの増加
除却、リフォームのコスト高 等

【法制度面の主な要因】

- ① 建築基準法、都市計画法上の制約
法規制により改修等が困難
- ② 固定資産税の特例措置
空地とした場合の免税措置
- ③ 農地取得制限
農地取得申請が煩雑

方針案

【方針案】

- ① 長浜の活力維持・向上を目指して、総合的に対策を推進
・予防の推進、安心・安全の確保、活用の促進
- ② 地域のまちづくりと連携しながら空家等の増加を抑制
・地域ごとの将来像について多様な主体と連携し話し合い、地域の景観や活動に配慮した空家等の削減や有効活用
- ③ 市民・地域・事業者・行政等が相互に連携し取り組む
・市民や地域、関連事業者、NPO や大学などが相互に連携し、できること等を組み合わせて取り組む

【施策案】

- ① 予防・抑制
・住宅ストックの良質化 ・情報発信（出前講座、リーフレット作成等）・不明所有者の確知 等
- ② 活用・流通促進
・空家等管理活用支援法人の指定、空家等活用促進区域の設定、空き家バンク、二地域居住の推進 等
- ③ 適正管理
・助言・指導・勧告の等の措置、管理不全空家等対応、実態調査のデータ活用 等
- ④ 除却
・管理者意識の醸成・強化方策の検討、財産管理制度の活用 等
- ⑤ 跡地利用
・地域等による活用への支援、空き地バンクの検討 等

【空家等活用促進区域とは】

市町村が重点的に空家等の活用を図る区域を「空家等活用促進区域」として定め、区域内での空家等の所有者等への要請や、規制の合理化等を措置することが可能
⇒中心市街地エリアや北国街道木之本宿景観形成重点区域周辺を想定し、区域を具体化していく。

【空家等管理活用支援法人とは】

指定により、民間法人が公的立場から活動しやすい環境を整備し、空家等の管理・活用に関する普及啓発などの業務を行うことで、空家等対策に取り組む市の補完的な役割を果たしていくもの
⇒支援法人の指定の方針を検討し、市内団体等との調整を行う。

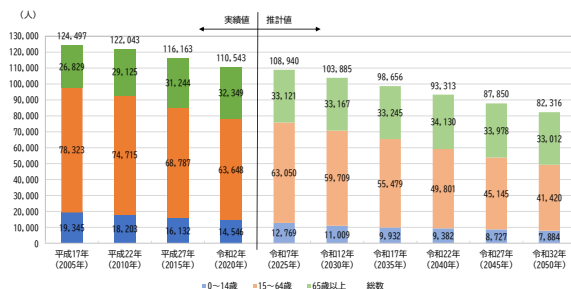
※赤字は新規提案

空家等に関する現状について（主な項目について抜粋）

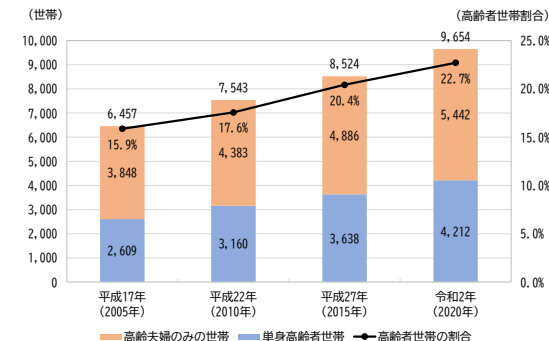
国の統計資料による現状

- ・人口減少傾向が将来も継続し、2050 年には人口が 82,316 人となるが予測されている。
- ・高齢者世帯、単身高齢者世帯が増加している。
- ・空家のうち、「その他の住宅」が増加している。

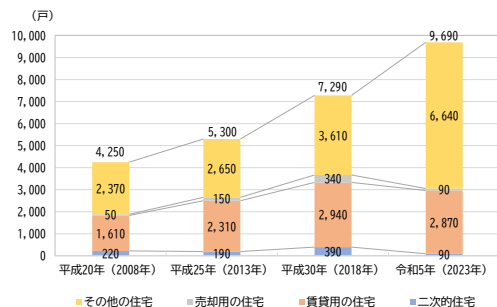
■人口推移と将来予測



■高齢者世帯の状況



■種類別空き家の状況



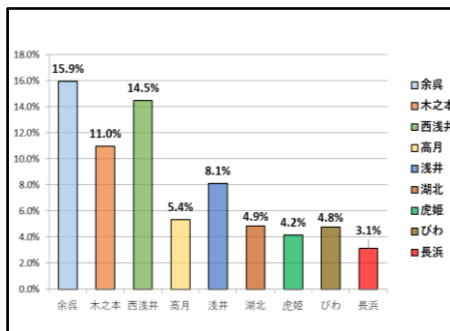
空家等実態調査による現状

- ・市内における空家率は 5.1% であり、2,445 件存在する。
- ・市の北部地域で特に空家率が高くなっている。
- ・不良度判定では、全体では C、D 判定はそれぞれ 7.4%、2.2% であり、浅井地区、西浅井地区で高くなっている。

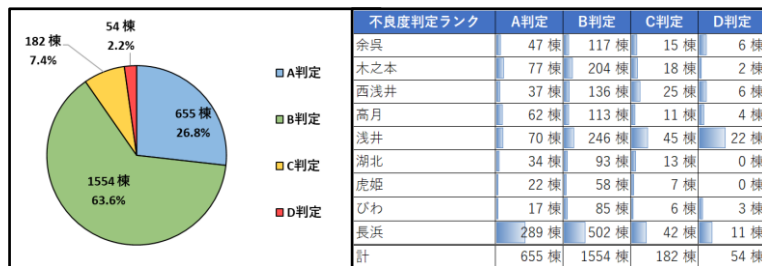
※空家等実態調査、意識調査は令和 6 年度に実施

■地区別空家率

地域ごとの空家数			
※地域別の世帯数を家屋数とする（1世帯＝1家屋（棟））			
地域	空家数（棟）	全体空家数(2445)における空家率	地域別総家屋数における空家率
余呉	185	7.6%	15.9%
木之本	301	12.3%	11.0%
西浅井	204	8.3%	14.5%
高月	190	7.8%	5.4%
浅井	383	15.7%	8.1%
湖北	140	5.7%	4.9%
虎姫	87	3.6%	4.2%
びわ	111	4.5%	4.8%
長浜	844	34.5%	3.1%
計	2,445		47,726 市内における空家率 5.1%



■不良度判定

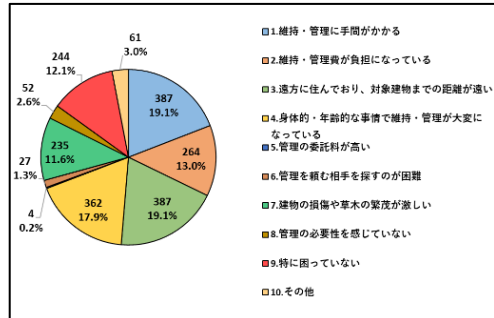


※判定基準は、A:問題なし、B:小規模な修繕で利用可能、C:現状での利用は支障あり、D:現状利用は不可能

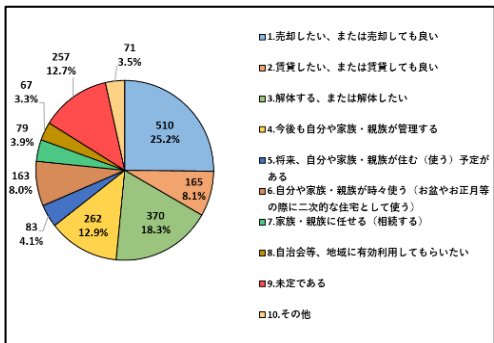
意識調査による現状

- ・維持管理が負担となっており、また遠方に住んでいることも負担となっている。
- ・今後については売却や解体の希望は一定数があるが、賃貸は少数である。
- ・売却や賃貸の場合、現状のままで活用を大半が希望されている。

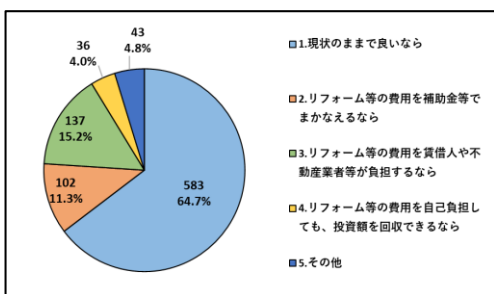
■維持・管理で困っていること

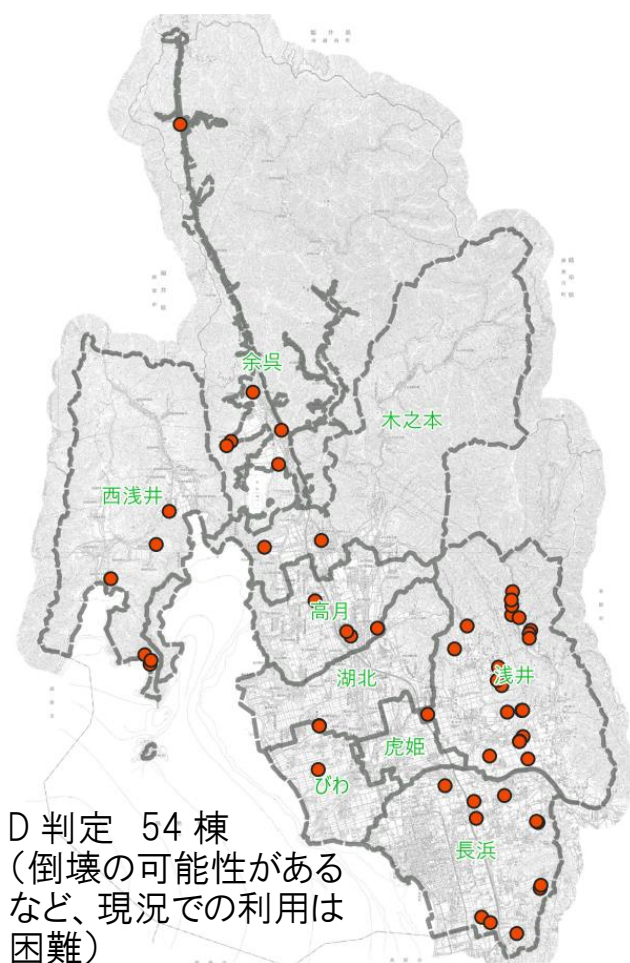
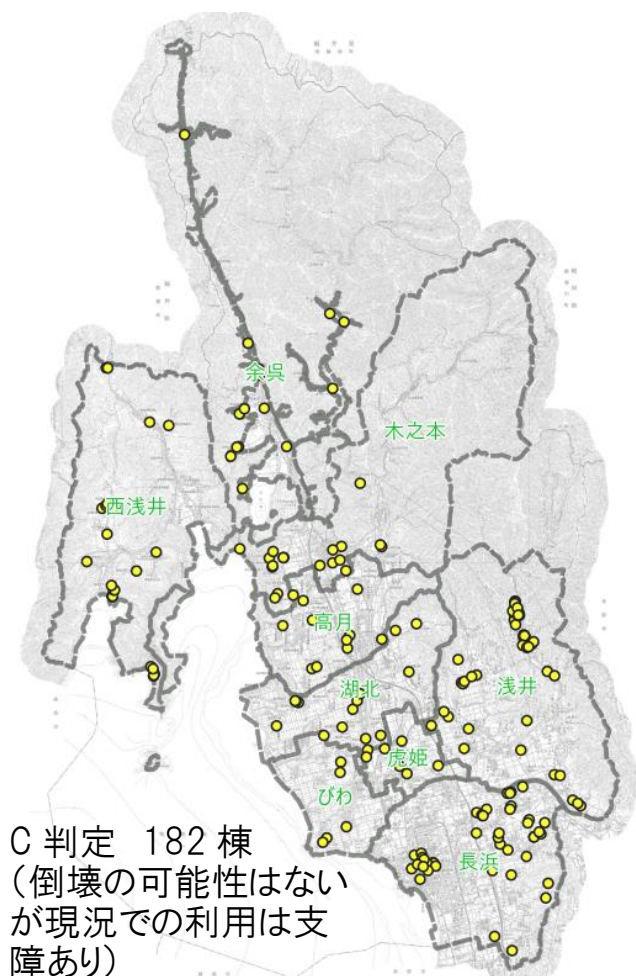
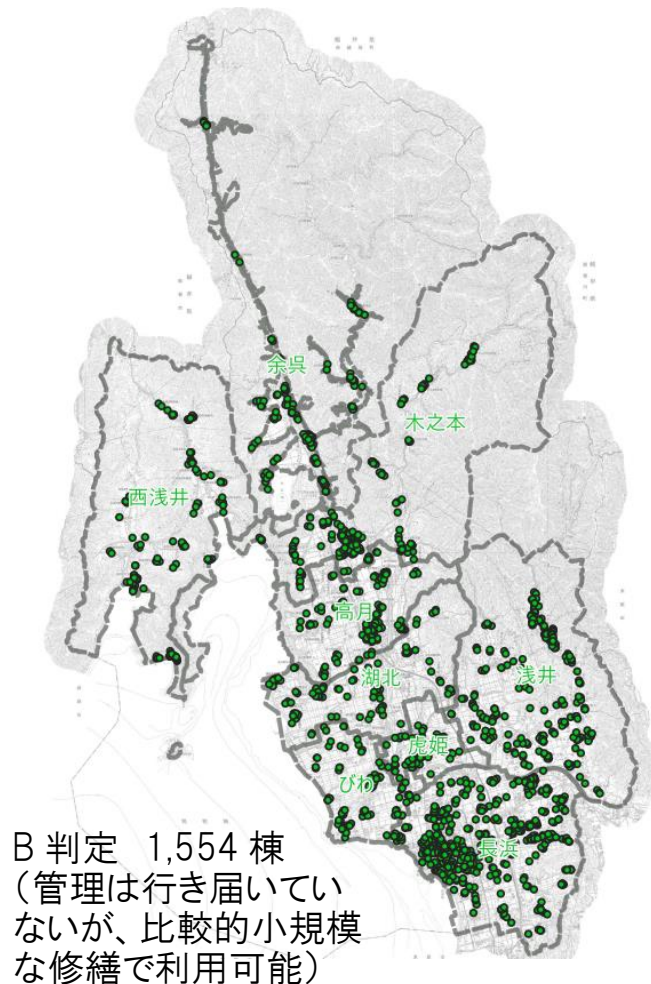
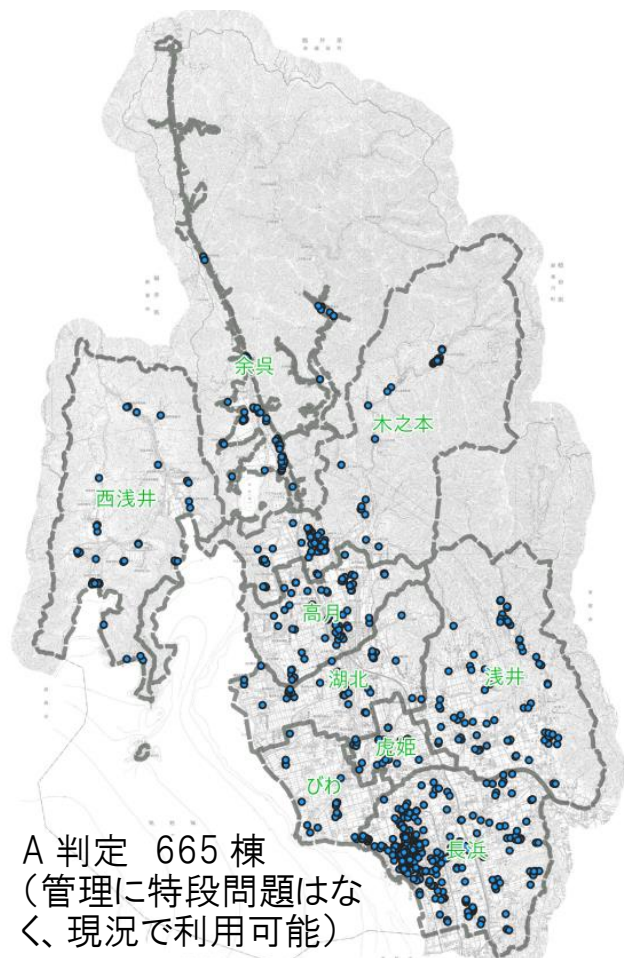


■今後について



■貸出、売却等をする場合の条件について





■実態調査による空家判定結果



**令和6年度
長住宅第1号長浜市空家等実態調査業務委託**

現地調査報告書

令和7年3月

長 浜 市

日本工営都市空間株式会社



目 次

1	業務概要	2
1.1	業務の目的	2
1.2	業務概要	2
1.3	要約	2
2	作業内容	3
2.1	作業フロー	3
2.2	作業内容	4
2.2.1	計画準備	4
2.2.2	調査手順書の作成	4
2.2.3	空家等の調査票の作成	4
2.2.4	机上調査及び現地調査	7
2.2.5	所有者特定業務	8
2.2.6	所有者意向調査	8
2.2.7	空家等データベースの作成	9
2.2.8	業務報告書作成	9
2.2.9	打合せ協議	9
2.2.10	納入成果品	10
2.3	業務スケジュール	10
2.4	使用した主な図書及び基準	11
2.5	使用した主な機器	11
3	調査結果の集計分析	12
4	総合ランクごとの分布図	21
5	その他	24

1 業務概要

1.1 業務の目的

本業務は、長浜市全域の空家等に対して調査を実施し、空家等の現在の状態や位置、公道上からの外観目視調査による不良度・危険度・利活用可能性の判定等を行い、空家等に関するデータベースを作成し「長浜市空家等対策計画」の策定や空家等に関連する諸施策の展開の基礎資料とすることを目的とした。

1.2 業務概要

- 1) 業務名：令和6年度長住宅第1号 長浜市空家等実態調査業務委託
- 2) 作業地域：長浜市全域
- 3) 工期：令和6年6月18日～令和7年3月21日
- 4) 発注者：長浜市 都市建設部 住宅課
- 5) 受注者：日本工営都市空間株式会社 滋賀事務所
- 6) 契約金：15,642,000円（うち消費税1,422,000円）

1.3 要約

【内容】

長浜市内全域の建物について、机上で既存データ（水道閉栓・使用量データ、建物利用データ等）及び各種資料等から空家の可能性がある建物等を抽出した。

抽出時に対象とした建物用途は「不明」「店舗等併用住宅」「店舗等併用共同住宅」「商業施設」「宿泊施設」「住宅」「作業所併用住宅」「工場」「共同住宅」「その他」とした。

抽出後には、現地において公道上からの外観目視調査により「建物の利用・居住状況」「建物の損傷度合」「敷地の管理状況」等を確認した。

また、外観目視調査は、適切な実施を図るために必要な指針等（ガイドライン）に沿って実施した。

なお、現地調査で空家と判定した建物に対しては、市から提供された対象建物の納税義務者へ意向調査アンケートを実施して、回答結果の集計及びとりまとめを行いデータベース化した。

【数量】

調査予定数量：7,304棟

調査実施数量：7,821棟

※机上で抽出した建物以外に、現地で新たに発見した空家と想定される建物や、「近い将来に崩壊の可能性がある」もしくは「既に崩壊している」倉庫・納屋等についても調査を実施したため、調査予定数量より調査実施数量が増加した。

2 作業内容

2.1 作業フロー

本業務は、以下のフローで業務を実施した。

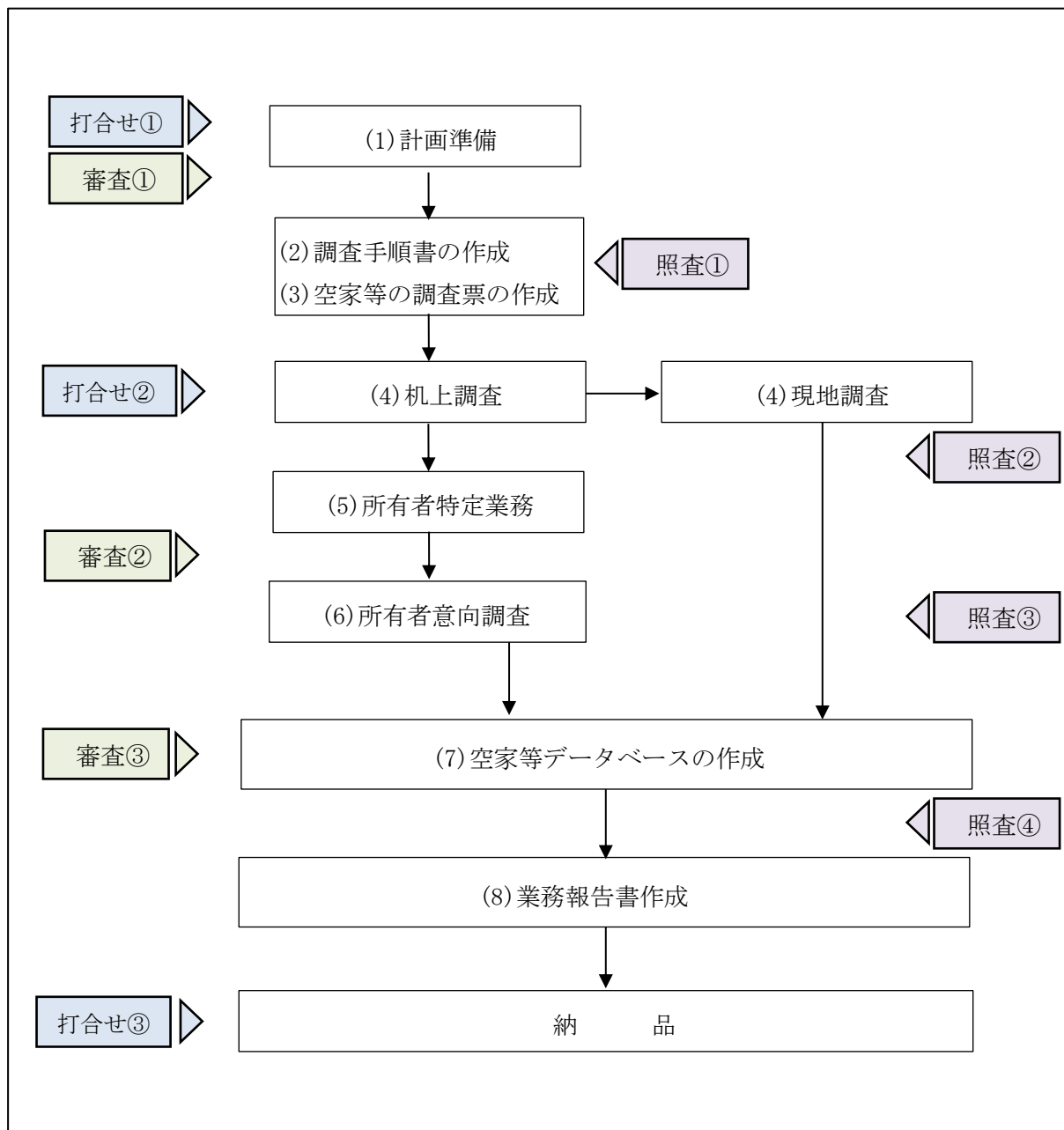


図2.1 作業フロー

2.2 作業内容

2.2.1 計画準備

作業開始前に工程、作業体制等を明記した業務実施計画書を作成し、以下の内容について発注者の承認を得た。

- 1) 業務体制・配置計画
- 2) 業務工程表
- 3) 業務実施要領
- 4) 緊急時の連絡体制
- 5) その他発注者・受注者の協議により必要と認めるもの

2.2.2 調査手順書の作成

本調査の趣旨、調査概要、調査方法、判断基準、調査時におけるトラブルへの連絡・対応方法等を発注者と協議し、現地調査を担当する調査員に対して、事前研修の場を設け説明を行った。

事前研修実施状況



2.2.3 空家等の調査票の作成

空家等の判断基準及び不良度・危険度・利活用可能度判定基準は「空家等対策の推進に関する特別措置法」及び「地方公共団体における空家調査の手引きver. 1（平成24年6月国土交通省住宅局作成）」の空家等の定義を参考に、空家の有効活用等を判断するための不良度判定表及び利活用判定表を作成し、発注者と協議の上で決定した。

－本業務における空家の定義－

「建築物又はこれに付属する工作物であって、居住その他の使用がなされていないことが常態であるものとその敷地（立木その他の土地に定着するものを含む）（空家法第2条第1項）上記の「使用されていないことが常態である」とは、概ね1年間継続して使用されていない状態をいい、また長屋やアパートなどの共同住宅の場合、建物全体で1戸でも居住されている場合は「空家等」には該当しない。

【外観目視調査の項目】

- 1) 対象家屋の状況（空家または空家ではない状況）
※空家でないことを確認した場合は、以下不要。
- 2) 用途・構造・階数・建て方（戸建・長屋・共同等）
- 3) 表札、郵便受け、ガス・電気メータなどの状況
- 4) 前面道路幅員および間口の幅員
- 5) 雑草立木等の繁茂、ゴミの散乱状況
- 6) 屋根、外壁、基礎、ベランダ等の建物の部位に関する損傷状況
- 7) その他雨戸や軒、窓ガラス等の部分的箇所の損傷状況 等

表2.1 調査項目一覧(1/2)

No.	調査項目	写真	選択肢						
1	調査対象物件の有無		1.あり				2.なし(空き地等) ⇒ 調査終了		
2	調査実施状況		1.可				2.不可 ⇒ 調査終了		
3-0	調査不可の理由		1.道路から確認不可		2.調査拒否			3.その他（以下記入欄に追記）	
3-1	記入欄:その他調査不可理由		上記の3-0の質問で「3.その他」を選択した際の記入欄として使用						
4	使用実態		1.使用実態がない可能性が高い				2.使用実態あり ⇒ 調査終了		
5-0	使用実態ありの場合：その理由 (代表的なものを1つ選択)		1.洗濯物が干してある	2.住民がいる	3.玄関、窓が開いている	4.電気が点いている	5.TV・水道などの音がある	6.ペットがいる(犬・猫等)	7.長屋で1軒以上生活実態あり
			8.共同住宅(マンション・アパートなど)で1軒以上生活実態あり	9.管理がなされている(清掃されている等)	10.その他記入欄に追記	11.プロパンガスがある	12.使われている車が駐車されている		
5-1	記入欄：使用実態ありの場合 (複数選択ある場合はこちらを使用)		上記3-0で入力できなかった、他の選択肢やその他を選んだ際の記入欄として使用 例) 4.7/近隣住民から聞き取り						
6-0	用途・建て方		1.専用住宅		2.店舗併用住宅			3.店舗・事務所・工場	
			4.崩壊している、しそうな倉庫・納屋・車庫等		4.その他(損傷等のない倉庫・納屋・車庫等) ⇒ 調査終了				
6-1	建て方タイプ		1.一戸建て	2.長屋 (記入欄で戸数入力)	3.共同住宅 (記入欄で戸数入力)	4.その他(以下記入欄に入力)			
6-2	記入欄：戸数・その他の場合		上記6-1の質問で2と3を選んだ場合は戸数を、「4その他」の場合は理由を記入						
7	構造		1.木造		2.非木造			3.不明	
8	階数		1.1階	2.2階		3.3階		4.4階以上	
9-0	表札・名札・看板 (なければ未入力)		1.あり				2.あるが判読不明		
9-1	記入欄：表札(名字のみ) 看板名		1.ありを選択した時に表札と名札は名字のみ、看板名(できるだけ詳細に)をテキストで記入						
10	郵便受けの状況 (存在しない、正常であれば未)		1.確認不可		2.郵便物等が溜まっている			3.ふさがれている	
11	電気メータの状況 (存在しない、正常であれば未)		1.確認不可		2.動いていない			3.動作判別不可	
12	ガスメータの状況 (存在しない、正常であれば未)		1.確認不可		2.動いていない			3.動作判別不可	



表2.1 調査項目一覧(2/2)

13	賃貸、売却の表示 (なければ未入力)		1.あり								
14	雨戸の状況 (なければ未入力)		1.確認不可		2.すべて開いている		3.すべて閉まっている		4.一部開いている		
15	道路の幅員		全面道路の幅員（単位：m）を小数点第一位まで記入(空家判定の場合必須入力)								
16	道路との高低差 (等高なら未入力)		1.敷地の方が低い (0.3m以上低い)				2.敷地の方が高い (1.0m以上高い)				
17	駐車スペース (なければ未入力)		1.確認不可		2. 1 台分あり			3. 2台分以上あり			
18	間口（接道）の状況		間口の幅員（単位：m）を小数点第一位まで記入								
19	門・塀・柵の状況 (存在しない、正常であれば未 入力)	破損時 必要	1.確認不可			2.損傷あり (周囲影響なし)		3.倒壊している。倒壊のおそれ あり			
			4.損傷あり (周囲影響あり)			5.倒壊している。倒壊のおそれ あり					
20	擁壁の状況 (存在しない、正常であれば未 入力)	破損時 必要	1.確認不可			2.損傷あり (周囲影響なし)		3.倒壊している。倒壊のおそれ あり			
			4.損傷あり (周囲影響あり)			5.倒壊している。倒壊のおそれ あり（周囲影響あり）					
21	雑草・立木の状況 (存在しない、正常であれば未 入力)	繁茂時 必要	1.確認不可			2.やや繁茂 (敷地内のみ)		3.繁茂 (敷地外へ影響)			
22	ゴミの投棄、堆積の有無 (存在しない、正常であれば未 入力)	堆積時 必要	1.確認不可			2.一部堆積あり (部分的)		3.大量に堆積あり (敷地全体・周囲へ影響)			
23	屋根材の状況 (正常であれば未入力)	破損時 必要	1.確認不可		2.一部損傷・軒のたわ み (周囲影響なし)		3.穴開き変形や波打っ ている (周囲影響なし)		4.崩落している (周囲影響なし)		
			5.一部損傷・軒のたわ み (周囲影響あり)		6.穴開き変形や波打っ ている (周囲影響あり)		7.崩落している (周囲影響あり)				
24	外壁材の状況 (正常であれば未入力)	破損時 必要	1.確認不可			2.一部損傷、仕上材腐朽・錆 (周囲影響なし)		3.著しく下地が露出又は穴が開 いている(周囲影響なし)			
			4.一部損傷、仕上材腐朽・錆 (周囲影響あり)			5.著しく下地が露出又は穴が開 いている(周囲影響あり)					
25	ブルーシート覆いの有無 (なければ未入力)	存在時 必要	1.確認不可		2.屋根あり (周囲影響なし)		3.外壁あり (周囲影響なし)		4.屋根と外壁あり (周囲影響なし)		
			5.屋根あり (周囲影響なし)		6.外壁あり (周囲影響あり)		7.屋根と外壁あり (周囲影響あり)				
26	基礎の状況 (正常であれば未入力)	破損時 必要	1.確認不可			2.一部破損 (周囲影響なし)		3.著しい破損 (周囲影響なし)			
			4.一部破損 (周囲影響あり)			5.著しい破損 (周囲影響あり)					
27	建物の傾き (正常であれば未入力)	破損時 必要	1.確認不可			2.一部に傾きあり (周囲影響なし)		3.全体的に傾きあり (周囲影響なし)			
			4.一部に傾きあり (周囲影響あり)			5.全体的に傾きあり (周囲影響あり)					
28	ベランダの状況 (存在しない、正常であれば未 入力)	破損時 必要	1.確認不可			2.一部破損 (周囲影響なし)		3.大部分が破損 (周囲影響なし)			
			4.一部破損 (周囲影響あり)			5.大部分が破損 (周囲影響あり)					
29	屋外階段の状況 (存在しない、正常であれば未 入力)	破損時 必要	1.確認不可			2.一部破損 (周囲影響なし)		3.大部分が破損 (周囲影響なし)			
			4.一部破損 (周囲影響あり)			5.大部分が破損 (周囲影響あり)					
30-0	その他破損箇所	破損時 必要	1.雨戸	2.雨樋	3.カーポート	4.看板		5.窓ガラス	6.物置	7.アンテナ	
			8.軒又は庇	9.その他：記入欄に追記							
30-1	記入欄：その他破損箇所	破損時 必要	項目30-1に該当するものが複数ある場合や「9.その他」を選択した場合に記入								
	備考欄（その他何かあれば記入 する箇所）		上記の調査項目以外で周辺環境に悪影響を及ぼしている事象があれば記載する （例：動物が住み着いており、糞尿や羽毛、鳴き声等が周辺に影響を与えている）。								
	調査済み確認		1.未（赤丸）	2.済 (空家でない：灰 丸)		3.要確認（紫星）		4.新規追加 (緑ひし型)		済（空家である：青丸	



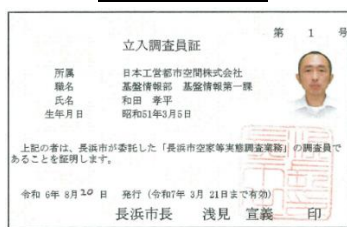
2.2.4 机上調査及び現地調査

市から借用した水道使用量データ等から一定条件【（上水道：使用量1t以下もしくは中止中）（下水道：使用量10m³以下もしくは中止中）等】に該当した建物を、都市計画基本調査結果のGISデータ(Shapefile)と突合し最終的に抽出された空家候補に対して公道からの外観目視による現地調査を実施した。（机上調査で抽出した7,304棟）※公共施設等は対象外。

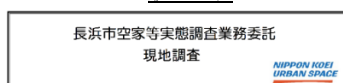
外観目視調査は、スマートフォンの現地調査アプリケーション（ArcGIS Online Field Maps）に表2.1に示す項目のデータを入力しながら調査を行った。専用アプリケーションによる作業を実施したことで、調査時の資料紛失防止やデータ入力時間の短縮、入力ミス防止等作業効率化につながった。

なお、現地調査項目は、2.2.3節にて発注者と協議のうえ決定し、損傷等については棟または部位ごとに損傷度合がわかる外観写真を撮影した。なお、現地調査の際には、調査員は腕章を見えやすい位置に着用し、立入調査員証を携帯した。また、調査開始前には調査員間における判断基準のバラツキを防止する目的で、数棟におけるプレ調査を実施し判断基準の統一を図った。

立入調査員証



腕章



車両プレート

空家の調査を行っています	
業務名：令和6年度長住宅第1号 長浜市空家等実態調査業務委託	
内 容：空家実態調査	
期 間：令和6年9月9日～令和6年11月30日	
調査者：日本工営都市空間株式会社	
連絡先：和田 携帯 080-3200-9626	

プレ調査状況



【結果】

- 1) 調査件数は**7,821棟**。（一次抽出以外に現地で空家と想定した建物も含む）
- 2) 調査時点で「空家でない」ことを確認した建物を除くと、空家候補数は**2,686棟**。

【空家でないことの判定基準（一部）】

- 1) 更地になっている。
- 2) 何かしらの生活実態がある。（洗濯物の存在、玄関窓あき、電気が点灯等）

【空家であることの判定基準（一部）】

- 1) 郵便受けにチラシや郵便物等が大量に溜まっている。
- 2) 窓ガラスが割れたままになっている。
- 3) 門から玄関までの雑草の繁茂や放置物があるなど、出入りしている様子がない。
- 4) 敷地内にごみ等の不法投棄がみられる。
- 5) 電気・ガスメーターが動いていない。 等

2.2.5 所有者特定業務

現地調査で確認できた空家候補等について、受注者が都市計画図に基づく緯度経度情報の付与を行い、発注者に提出した。提出された空家候補等の緯度経度情報に基づき、発注者において空家等の所有者特定を行った。

1) 発注者にて所有者が特定された空家数は2,610棟であった。(残76棟は所有者が特定不可)

2.2.6 所有者意向調査

発注者が行った所有者特定の結果を基に、受注者は現地調査で得られた空家候補等の所有者に対し、アンケート方式による意向調査を行い、集計結果を取りまとめた。

- 1) アンケート項目は地方公共団体における空家調査の手引きや他自治体の事例を参考に受注者が作成し、発注者と協議のうえ決定した。
- 2) 封筒作製（市章を用いることや、市住所をあて先、あて名とすることは差し支えない）に係る印刷製本費および調査に係る通信運搬費は、受注者で負担した。
- 3) アンケート未提出世帯に対しては督促状を送付した。文案については受注者で作成し、発注者と協議の上決定した。
- 4) 郵送でのアンケート送付の他、発注者側でアンケート内にQRコードを印字し、電子アンケートでの回答も実施した。
- 5) 発送数については、第一回発送を2,603通、第二回発送が209通、督促状については1,003通発送した。（土地と建物の納税者が相違する場合に、建物納税者へ第二回発送を実施）
最終の発送対象数は2,610－4（国外住所や地番なし住所のため発送対象外）＝2,606棟
- 6) 送付したアンケートのうち、約170件が宛先不明で返送された。
- 7) 期限内に返答のあったアンケートは1,777件、回収率は約68%となり他自治体と比較しても比較的高い返答率となった。（※参考；他自治体では平均約50%前後）
- 8) 期限内のアンケート回答のうち「空家でない」との回答が、241棟あった。

よって、アンケートの結果を反映した最終的な空家の数は2,445棟となった。

（空家候補2,686棟－「空家でない」回答241棟＝2,445棟）

■ 該当する番号に○を付けてください。
設問ごとに選択できる数が指定されています。

1. 対象建物についてお聞かせください。

図1 現在、対象建物はどのような状態で、いつ確認してください。

1 住んでいる（毎日使っている）	⇒ 以上で終了です。 ご協力ありがとうございます。
2 賃貸にしている	
3 売却、譲渡済みである	⇒ 図2以降へお進みください。
4 既に解体済みである	
5 不明、または心当たりがない	
6 正月やお盆のみ等、時々利用している	
7 物置・倉庫等として時々利用している	
8 管理はしているが利用していない	
9 使っていない	

図2 対象建物は誰が所有していますか。いつ確認してください。

1 自分が単独で所有している	3 親族が所有している
2 自分と親族が共有している	4 その他（ ）

図3 対象建物の敷地は誰が所有していますか。いつ確認してください。

1 自分が単独で所有している	
2 自分と親族が共有している	
3 親族が所有している	
4 借地である	
5 その他（ ）	

ご回答にあたって

- 1 アンケート調査票が届いた時点で、空家でない場合（専宅としている、売却済み・譲渡済み等）は、図1のみ、1～5のいずれかに○印をつけてご回答ください。
- 2 設問ごとにあてはまる番号に○印をつけてください。設問ごとに「1つ」「2つ」等と指定されていますので、ご注意ください。
- 3 インターネットからの回答も受付しています。次のコードまたはURLからアンケートにお答えください。インターネット上でご回答の場合、紙面の調査票の返送は必要ございません。

■ にご回答フォーム
<https://logoform.jp/form/BkJw/828090>

4 アンケート調査票は、統計的に処理し、空家対策検討の基礎資料として活用します。

【お知らせ】 継続登記の開始について
民法等の一部改正により、令和6年4月1日から相続登記の申請が義務化されました。正当な理由のない申請遅れは10万円以下の過料の対象となりますので、相続された際には必ず相続登記をしてください。なお、令和6年4月1日以前に相続が開始している場合も、3年間の遡及期間があります。義務化の対象となります。

お問い合わせ先
長浜市 都市建設部住宅課
担当：富永、河瀬
電話：0749-65-6533（直通）
調査業務受託者
日本工営都市空間株式会社 基盤情報部基盤情報第一課
担当：和田
電話：052-979-9046（直通）

令和7年1月27日

●●●●● 様

今後の建物利用の意向に関するアンケートの返送について（お願い）

日頃より、長浜市政にご理解とご協力をいただき厚く御礼申し上げます。

昨年（12月下旬ごろ）「今後の建物利用の意向に関するアンケート」を郵送させていただきましたが、1月14日（返送期日）時点で返送が確認できていない状況です。

今回、皆様にお願ひしているアンケートの回答は、市における今後の空家対策に役立つ大切な情報となることから、お忙しいところ大変申し訳ありませんが、「今後の建物利用の意向に関するアンケート」の返送にご協力いただけますようお願い申し上げます。なお、2月7日（金）までに返送していただけると幸いです。

なお、本書類と行き違いでアンケートをご送付いただいた場合は、何卒ご容赦いただけますようお願い申し上げます。

（お問い合わせ先）
長浜市 都市建設部 住宅課 住まい政策係
担当：富永、河瀬
電話：0749-65-6533（直通）
調査業務受託者
日本工営都市空間株式会社 基盤情報部 基盤情報第一課
担当：和田
電話：052-979-9046（直通）

整理番号：●●●●●

アンケート本文

QRコード

督促状

2.2.7 空家等データベースの作成

各種GISシステムで利用可能なShapefileで空家等データベースを構築した。

データベースに格納したデータ項目は、発注者と協議して①管理番号②空家等の所在地③所有者及び住所（緯度経度付与）④現地調査結果⑤意向調査結果における「空家である」か「空家でない」等の情報とした。

2.2.8 業務報告書作成

空家等実態調査の方法や空家等戸数、不良度・危険度・利活用可能性別戸数、地域別戸数、傾向等の分析結果と意向調査結果の内容を分かりやすくグラフ化し記載した報告書を作成した。

2.2.9 打合せ協議

業務の実施にあたり、対面及び電話（メール）等での計12回の打ち合わせ協議を実施した。

回数	協議内容
第1回協議	業務実施計画書提出、資料借用、想定空家の抽出条件 等
第2回協議	想定空家抽出結果、現地調査項目、追加の資料借用 等
第3回協議	想定空家抽出結果（建物用途の追加）、現地調査項目 等
第4回協議	意向調査アンケート（案） 等
第5回協議	意向調査アンケート（案） 等（発送先の確認）
第6回協議	アンケートの脱字、追加アンケートの発送先 等
第7回協議	成果品、不良度及び利活用の判定基準 等
第8回協議	アンケート結果の入力 等
第9回協議	アンケート結果の集計 等
第10回協議	アンケート回答からの空家判定 等（設問1で判定）
第11回協議	成果品、現地調査票等
第12回協議	作成図面（ヒートマップ）、空家判定、照会中のアンケート回答 等

2.2.10 納入成果品

業務にあたり下記の成果品を納入した。

- 1) 空家地図（利活用判定結果は反映しない）
 - ・不良度のA～D判定結果かつ建物用途別に色分けした図面 A 1_2 分割
 - ・字界ごとに空家数で濃淡を表示した図面 A 1_2 分割
- 2) 空家住宅地図帳（利活用判定結果は反映しない）
 - ・長浜市ゼンリン住宅地図同様 3 分冊（A 3）※A～D判定ごとに色分け

※1) 及び2) に記載した空家ポイントは、アンケート結果を反映したものとした）
- 3) 電子媒体（U S B）に格納した空家等データベース
 - ・現地写真データは J P E G 形式
 - ・現地調査調書 ※調査した全ての建物を対象
- 4) 空家等現状調査結果報告書
- 5) その他
 - ・意向調査アンケート原本 等

2.3 業務スケジュール

本業務における業務工程

	令和 6 年							令和 7 年		
	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
(1) 計画準備										
(2) 調査手順書の作成										
(3) 空家等の調査票の作成										
(4) 机上調査										
(4) 現地調査										
(5) 所有者特定業務										
(6) 所有者意向調査										
(7) 空家等データベースの作成										
(8) 業務報告書作成										
(9) 打ち合せ協議		①	②	必要に応じて適宜実施						
審査		①		②			③			
照査		①	②			③				④
納品										●



2.4 使用した主な図書及び基準

- ・本業務の実施は、仕様書の他下記に示す関係法令に基づいて行った。
 - (1) 空家等の対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）
 - (2) 空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針
（平成27 年2 月26日付け総務書・国土交通省告示第1号：最終改正令和3年6月30日付け総務省・国土交通省告示第1号）
 - (3) 地方公共団体における空家調査の手引き ver. 1（平成24年6月国土交通省住宅局作成）
 - (4) 長浜市空家等対策計画（令和3年4月）
 - (5) 個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第57号）
 - (6) 長浜市契約規則
 - (7) その他関係法令

2.5 使用した主な機器

本業務で使用した主な機器を以下に示す。

表2.2 使用した主要機器一覧表

項目	区分	使用機器	備考
ハードウェア	PC	DELL Latitude他	
	プリンター	HP DesignJet T2600 V4、 DocuCentre-VII C7788	
ソフトウェア	GISソフト	QGIS、ArcGIS Online	
	調査アプリ	ArcGIS Field Maps	

現地調査アプリケーション（ArcGIS Online）



3 現地調査結果の集計分析

空家の建物に関する状況(用途・建て方・戸数・構造・階数)

市内全域の空家を対象として棟数を集計した。

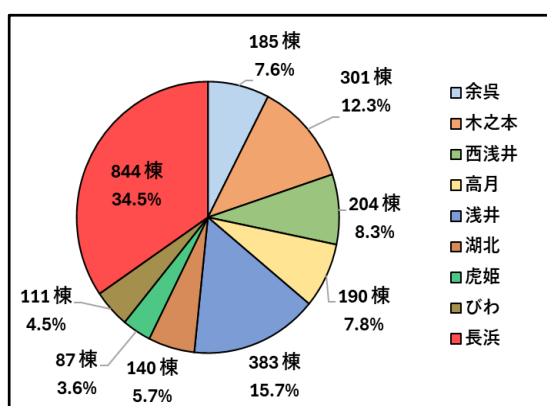
空家率

空家率の集計は、各地域内に存在する総家屋数を母数とし、9つの地域別に算出した。

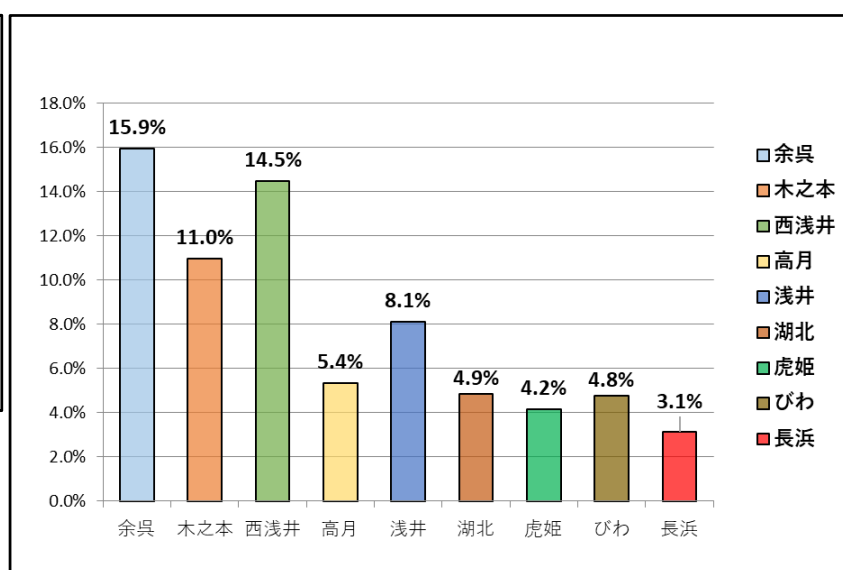
なお、アンケート結果を反映した最終的な全体空家数(2,445棟)を母数とした9つの地域別における空家率も算出した。

市内における空家率は5.1%であった。地域別では、3.1%~15.9%の割合で分布しており、「余呉地域」で15.9%と最も割合が高く、反対に「長浜地域」で3.1%と最も低い結果となった。

地域ごとの空家数				
※地域別の世帯数を家屋数とする(1世帯=1家屋(棟))				
地域	空家数(棟)	全体空家数(2445)における空家率	地域別総家屋数(棟)	地域別総家屋数における空家率
余呉	185	7.6%	1,161	15.9%
木之本	301	12.3%	2,747	11.0%
西浅井	204	8.3%	1,410	14.5%
高月	190	7.8%	3,547	5.4%
浅井	383	15.7%	4,724	8.1%
湖北	140	5.7%	2,881	4.9%
虎姫	87	3.6%	2,090	4.2%
びわ	111	4.5%	2,328	4.8%
長浜	844	34.5%	26,838	3.1%
計	2,445		47,726	市内における空家率 5.1%



全体空家数(2,445棟)における地域別空家率

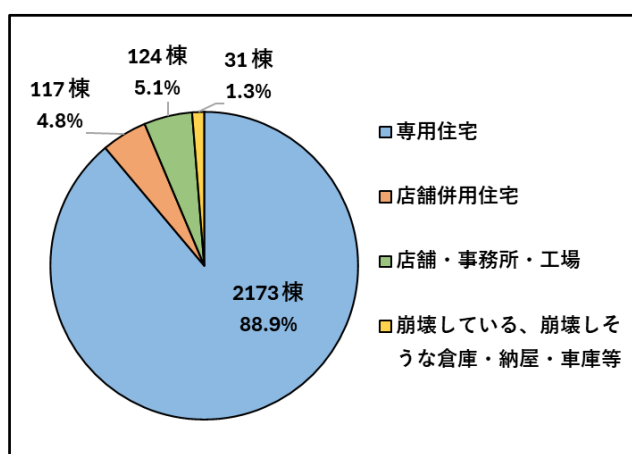


地域別総家屋数における空家率

用途

・空家の用途について「専用住宅」が2,173棟（88.9%）と大多数を占めた。「店舗併用住宅」と「店舗・事務所・工場」はほぼ同率（約5%）の結果となった。なお、崩壊が関係する倉庫・納屋・車庫等が31棟（1.3%）ほど確認できたが、その中でも特に敷地外に影響がある場合は、何かしらの対策が必要であるとする。

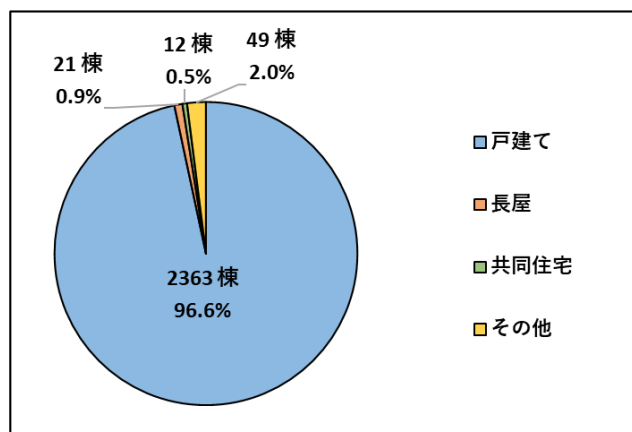
用途	余呉	木之本	西浅井	高月	浅井	湖北	虎姫	びわ	長浜
専用住宅	168	273	178	176	341	127	70	101	739
店舗併用住宅	5	15	3	9	15	3	9	2	56
店舗・事務所・小規模工場	11	12	21	4	14	9	7	6	40
崩壊している、崩壊しそうな倉庫・納屋・車庫等	1	1	2	1	13	1	1	2	9
計	185	301	204	190	383	140	87	111	844



建て方

・建て方区分は、「戸建て」が2,363棟（96.6%）で大多数を占めた。「長屋」が21棟（0.9%）、「共同住宅」が12棟（0.5%）、「その他」が49棟（2.0%）であった。

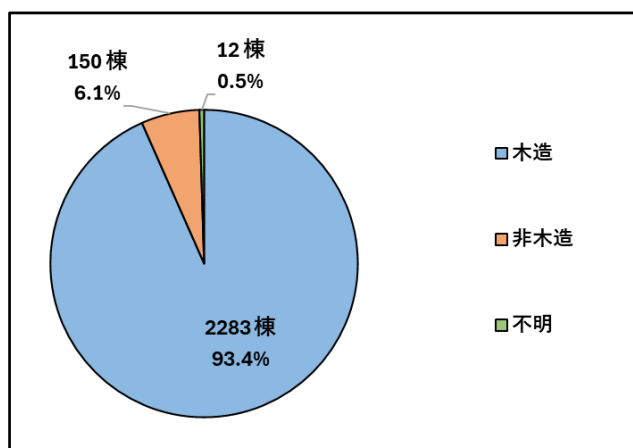
建て方	余呉	木之本	西浅井	高月	浅井	湖北	虎姫	びわ	長浜
戸建て	182	297	199	187	365	139	85	108	801
長屋	1	1	0	0	0	0	1	0	18
共同住宅	1	2	0	0	2	0	0	0	7
その他	1	1	5	3	16	1	1	3	18
計	185	301	204	190	383	140	87	111	844



構造

・構造については、「木造」2,283棟（93.4%）、「非木造」150棟（6.1%）、「不明」12棟（0.5%）で、全地域で木造の割合が9割以上となった。

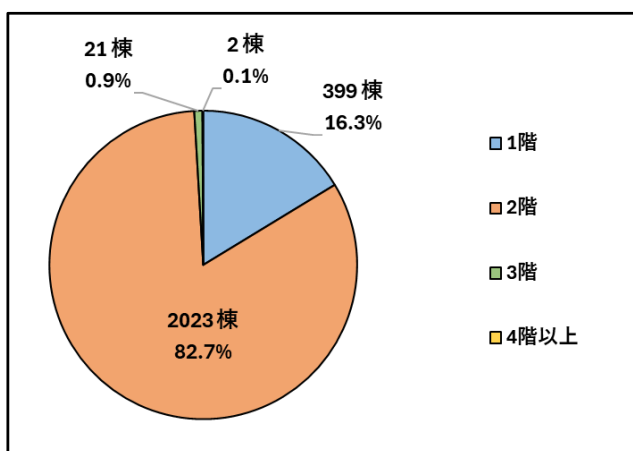
構造	余呉	木之本	西浅井	高月	浅井	湖北	虎姫	びわ	長浜
木造	176	280	187	182	356	130	81	105	786
非木造	9	19	17	7	24	10	6	4	54
不明	0	2	0	1	3	0	0	2	4
計	185	301	204	190	383	140	87	111	844



階数

・階数については、「2階」が2,023棟（82.7%）で最も多く、「1階」が399棟（16.3%）であった。「3階」以上の建物は全体の約1%程度確認された。

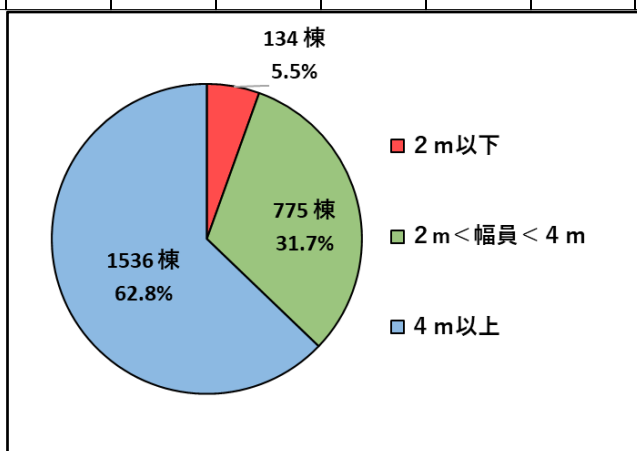
階数	余呉	木之本	西浅井	高月	浅井	湖北	虎姫	びわ	長浜
1階	47	38	52	27	90	16	8	16	105
2階	136	261	151	163	293	123	78	94	724
3階	2	2	1	0	0	1	1	1	13
4階以上	0	0	0	0	0	0	0	0	2
計	185	301	204	190	383	140	87	111	844



前面道路の幅員

・前面道路の幅員については、「4 m以上」が1,536棟（62.8%）であった。災害時等で緊急車両の進入が困難とされる「2 m以下」は134棟（5.5%）確認された。また、建築基準法の接道条件には「幅員4 m以上の道路に2 m以上接道」とあることから、将来的な建て替えが難しい可能性のある空家が909棟（37.2%）となる。なお「湖北地域」で、前面道路幅員が「2 m以下」の空家が割合的に一番多く確認（12.1%）されたが、これらは火災等含めた災害時の対策が課題と考える。

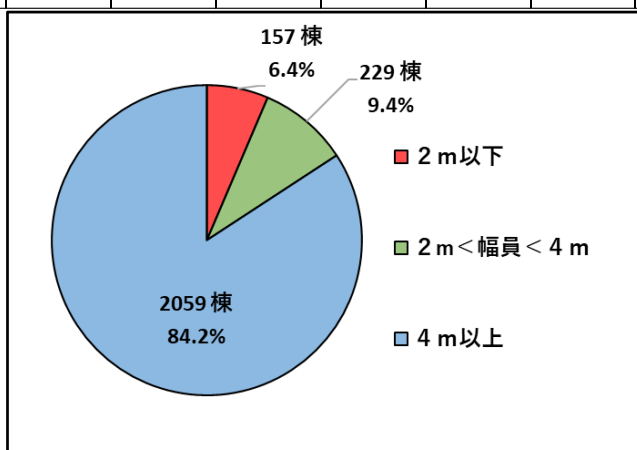
前面道路の幅員	余呉	木之本	西浅井	高月	浅井	湖北	虎姫	びわ	長浜
2 m以下	7	14	6	19	19	17	2	8	42
2 m<幅員< 4 m	36	76	104	54	212	41	14	28	210
4 m以上	142	211	94	117	152	82	71	75	592
計	185	301	204	190	383	140	87	111	844



間口・接道の幅員

・間口および接道の幅員については、「4 m以上」が2,059棟（84.2%）で大半を占め、車両の進入が困難かつ中心線後退が必要であるとされる、接道の幅員「2 m以下」のものは157棟（6.4%）であった。なお、建築基準法の接道条件には「幅員4 m以上の道路に2 m以上接道」とあることから、将来的な建て替えが難しい可能性のある空家が157棟（6.4%）となる。なお「木之本地域」で、間口・接道の幅員が「2 m以下」の空家が割合的に一番多く確認された。（10.6%）

間口・接道の幅員	余呉	木之本	西浅井	高月	浅井	湖北	虎姫	びわ	長浜
2 m以下	14	32	13	5	37	5	6	4	41
2 m<幅員< 4 m	39	33	19	19	58	5	3	5	48
4 m以上	132	236	172	166	288	130	78	102	755
計	185	301	204	190	383	140	87	111	844



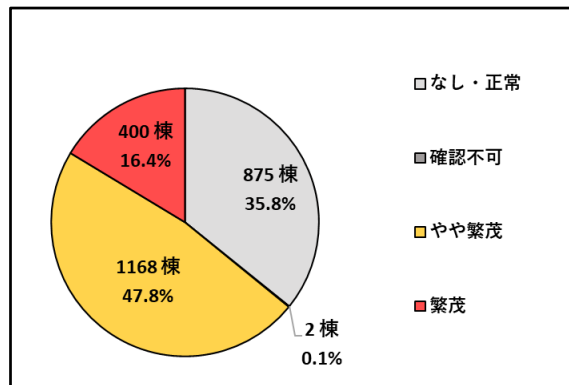
空家における敷地状況と損傷度合いについて

現地で公道からの外観目視調査を実施した結果、主な確認項目である、雑草・立木（繁茂）、ゴミの堆積、屋根材、外壁材の4つの項目に関して集計を行った。

雑草・立木（繁茂）の状況

・雑草立木（繁茂）の状況については、敷地の一部に雑草が茂っている「やや繁茂」が1,168棟（47.8%）で、敷地全体や周囲に影響がある「繁茂」は400棟（16.4%）確認された。繁茂の割合的には、「浅井地域」（28.2%）が一番高く、次いで「西浅井地域」（26.5%）となっており、この2地域は、特に管理されていない空家が多いことが分かった。

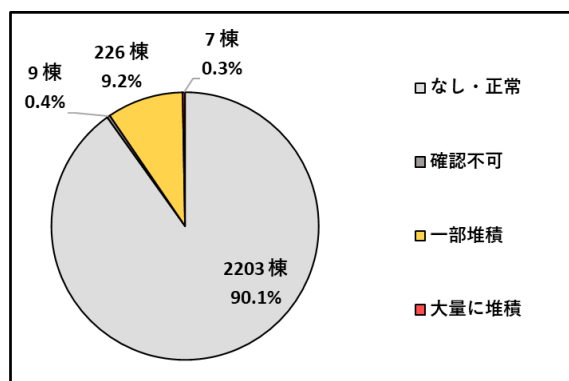
雑草・立木の状況	余呉	木之本	西浅井	高月	浅井	湖北	虎姫	びわ	長浜
なし・正常	68	112	62	85	98	44	30	22	354
確認不可	0	1	0	0	0	1	0	0	0
やや繁茂	98	147	88	81	177	79	39	70	389
繁茂	19	41	54	24	108	16	18	19	101
計	185	301	204	190	383	140	87	111	844
地域ごとの総数に対する「繁茂」の割合	10.3%	13.6%	26.5%	12.6%	28.2%	11.4%	20.7%	17.1%	12.0%



ゴミの堆積の状況

・ゴミの堆積については、「一部堆積」が226棟（9.2%）であり、敷地内や外部に大量に堆積がある「大量に堆積」が7棟（0.3%）でわずかに確認された。

ゴミの堆積の状況	余呉	木之本	西浅井	高月	浅井	湖北	虎姫	びわ	長浜
なし・正常	174	269	160	177	320	133	80	104	786
確認不可	1	1	1	0	3	1	0	1	1
一部堆積	10	31	42	12	59	6	7	6	53
大量に堆積	0	0	1	1	1	0	0	0	4
計	185	301	204	190	383	140	87	111	844
地域ごとの総数に対する「大量に堆積」の割合	0.0%	0.0%	0.5%	0.5%	0.3%	0.0%	0.0%	0.0%	0.5%



屋根材の状況

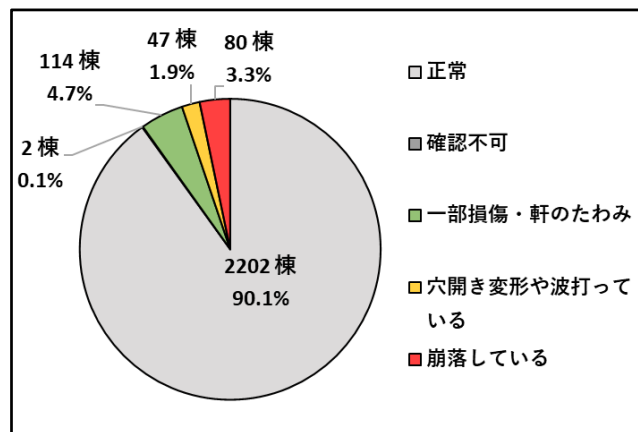
・屋根材の状況について、「一部損傷・軒のたわみ」が114棟（4.7%）、「穴開き変形や波打」が47棟（1.9%）、「崩落している」80棟（3.3%）であった。

地域ごとでは、「浅井地域」で損傷のあるものが多く確認された。（29.5%）

周囲に影響がある屋根材の損傷がある空家についても同様に「浅井地域」で一番多く確認された（4.1%）

周囲に影響がある損傷は、周辺の通行人等への影響も考えられることから、位置及び損傷度合の把握を含めた対策が課題であるとする。

屋根材の状況		余呉	木之本	西浅井	高月	浅井	湖北	虎姫	びわ	長浜
周囲影響 なし	一部損傷・軒のたわみ	11	7	18	4	28	8	2	3	21
	穴あき変形や波打っている	2	4	6	2	18	2	1	0	10
	崩落している	9	7	6	6	15	7	1	4	15
周囲影響 あり	一部損傷・軒のたわみ	0	0	2	1	7	0	1	0	1
	穴あき変形や波打っている	0	1	0	0	1	0	0	0	0
	崩落している	2	0	0	1	2	0	0	2	3
総計（241棟）		24	19	32	14	71	17	5	9	50
「周囲影響あり」計		2	1	2	2	10	0	1	2	4
損傷があるものの割合（母数241棟）		10.0%	7.9%	13.3%	5.8%	29.5%	7.1%	2.1%	3.7%	20.7%
「周囲影響あり」の割合（母数241棟）		0.8%	0.4%	0.8%	0.8%	4.1%	0.0%	0.4%	0.8%	1.7%



外壁材の状況

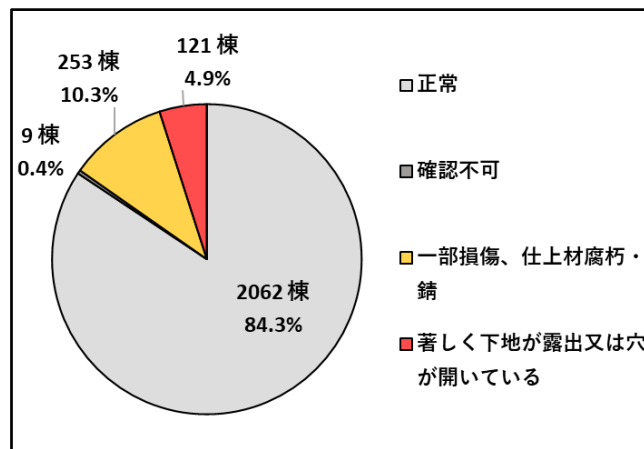
・外壁材の状況については、「一部損傷」が253棟（10.3％）であり、「著しく損傷」121棟（4.9％）であった。

地域ごとでは、屋根材の破損状況と同様、「浅井地域」で損傷のあるものが多く確認された。（23.3％）

周囲に影響がある外壁の損傷がある空家については「長浜地域」で一番多く確認された。（1.1％）

周囲に影響がある損傷は、周辺の通行人等への影響も考えられることから、位置及び損傷度合の把握を含めた対策が課題であると考ええる。

外壁材の状況		余呉	木之本	西浅井	高月	浅井	湖北	虎姫	びわ	長浜
周囲影響 なし	一部損傷、 仕上材腐朽・錆	20	30	43	20	47	12	7	14	57
	著しく下地が露出 又は穴が開いている	9	10	16	5	38	2	3	2	24
周囲影響 あり	一部損傷、 仕上材腐朽・錆	0	0	1	0	0	0	0	0	2
	著しく下地が露出 又は穴が開いている	2	0	0	2	2	0	2	2	2
総計（374棟）		31	40	60	27	87	14	12	18	85
「周囲影響あり」計		2	0	1	2	2	0	2	2	4
損傷があるものの割合（母数374棟）		8.3%	10.7%	16.0%	7.2%	23.3%	3.7%	3.2%	4.8%	22.7%
「周囲影響あり」の割合（母数374棟）		0.5%	0.0%	0.3%	0.5%	0.5%	0.0%	0.5%	0.5%	1.1%



不良度判定及び利活用判定の集計分析

不良度判定について

今回の調査では、空家と判定したものに対し、現地調査結果から建物の損傷度に応じたA～Dの分類による不良度判定を行った。

【判定基準】

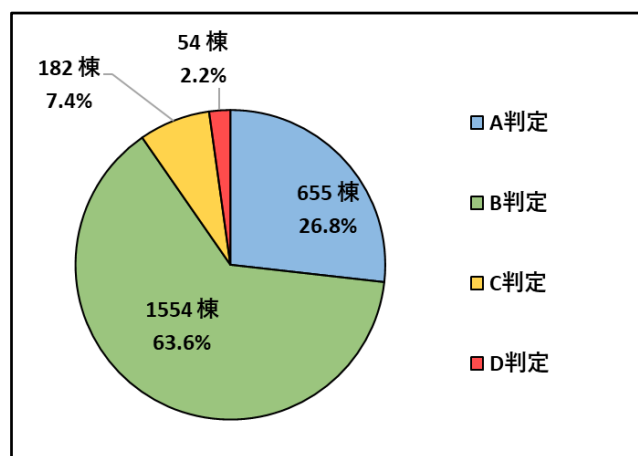
A：管理に特段問題はなく、現況で利用可能

B：管理は行き届いていないが、比較的小規模な修繕で利用可能

C：倒壊の可能性はないが、現況での利用は支障あり

D：倒壊の可能性があるなど、現況での利用は困難

不良度判定ランクの分布



不良度判定ランク	A判定	B判定	C判定	D判定
余呉	47 棟	117 棟	15 棟	6 棟
木之本	77 棟	204 棟	18 棟	2 棟
西浅井	37 棟	136 棟	25 棟	6 棟
高月	62 棟	113 棟	11 棟	4 棟
浅井	70 棟	246 棟	45 棟	22 棟
湖北	34 棟	93 棟	13 棟	0 棟
虎姫	22 棟	58 棟	7 棟	0 棟
びわ	17 棟	85 棟	6 棟	3 棟
長浜	289 棟	502 棟	42 棟	11 棟
計	655 棟	1554 棟	182 棟	54 棟

・不良度判定においては、「B判定」が1,554棟（63.6%）と最も多く、次いで「A判定」が655棟（26.8%）であった。危険度の高い、「C判定」は182棟（7.4%）、「D判定」は54棟（2.2%）であった。

特に「浅井地域」はC判定（45棟・11.7%）及びD判定（22棟・5.7%）が最も多い地域であり、経年劣化観察を含めた位置及び損傷度合の把握等の対策が課題であり、場合によっては、「特定空家」や「管理不全空家」等の指定や勧告も視野に入れるべきと考える。

利活用判定及び総合ランクについて

今回の調査では、不良度判定の結果を活用し、「立地条件（道路や間口の幅員等）」と「建物条件（不良度判定結果及び駐車スペース等）」の2つのうち、どちらか判定結果の低いものを総合ランクとした利活用判定分析を行った。

【判定基準】

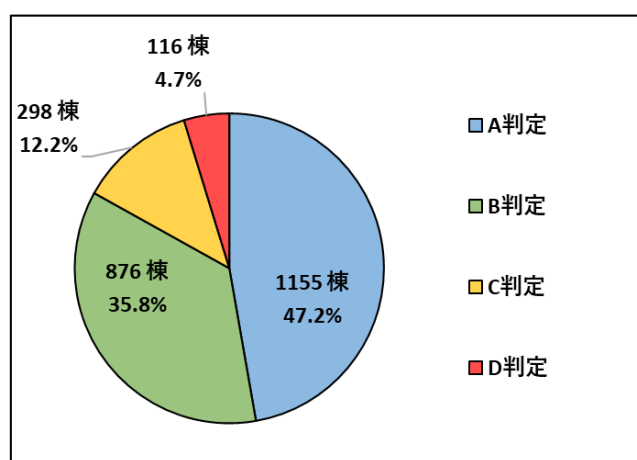
A：売却・賃貸が容易

B：売却・賃貸の期待性あり

C：売却・賃貸の期待性が低い

D：売却・賃貸が困難

利活用判定及び総合ランクの分析



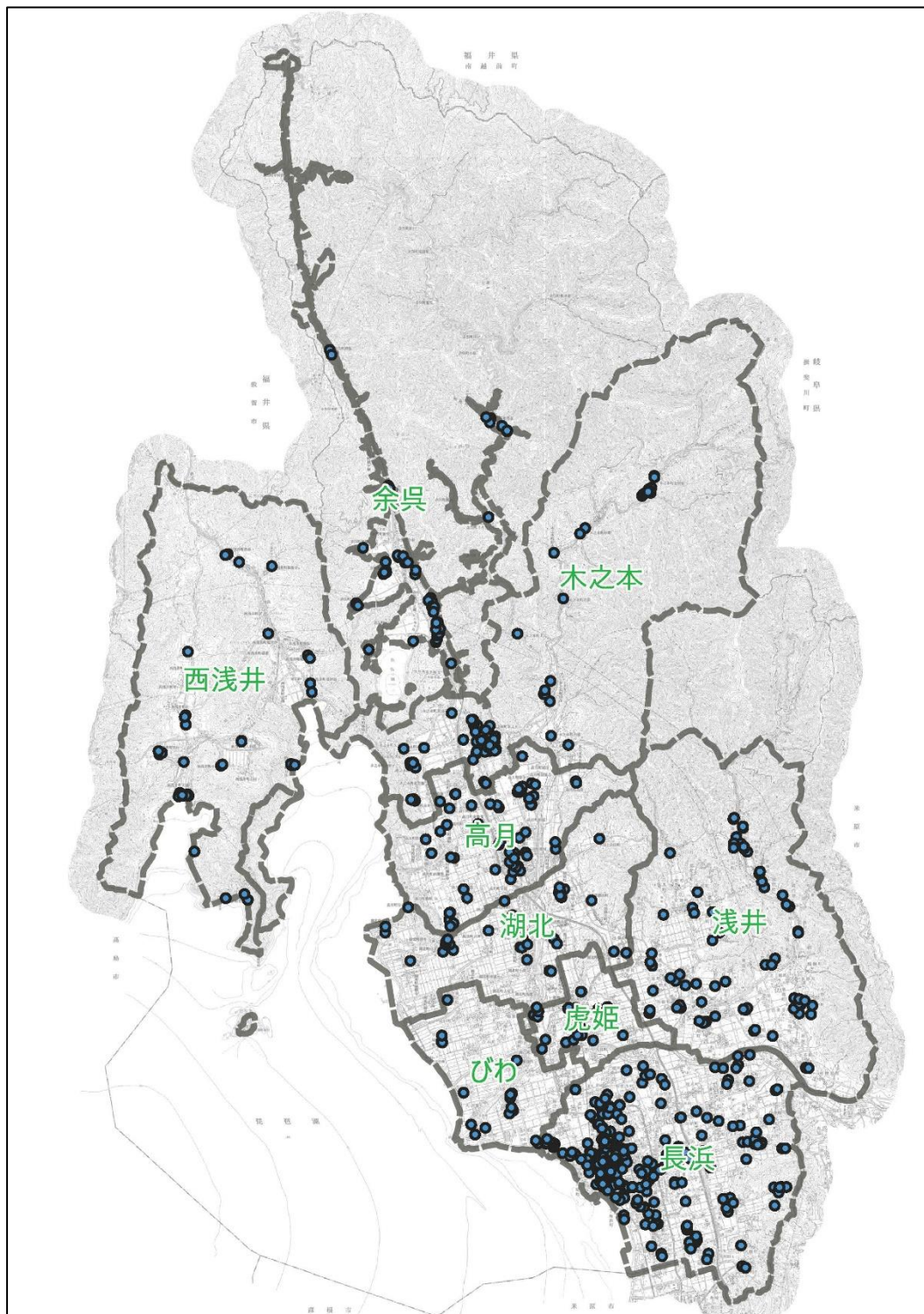
利活用判定総合ランク	A判定	B判定	C判定	D判定
余呉	86 棟	67 棟	24 棟	8 棟
木之本	151 棟	94 棟	43 棟	13 棟
西浅井	71 棟	101 棟	16 棟	16 棟
高月	85 棟	71 棟	28 棟	6 棟
浅井	93 棟	189 棟	61 棟	40 棟
湖北	67 棟	53 棟	16 棟	4 棟
虎姫	55 棟	20 棟	9 棟	3 棟
びわ	55 棟	37 棟	17 棟	2 棟
長浜	492 棟	244 棟	84 棟	24 棟
計	1155 棟	876 棟	298 棟	116 棟

・利活用判定及び総合ランクについては、「A判定」1,155棟（47.2%）、「B判定」876棟（35.8%）、「C判定」298棟（12.2%）、「D判定」116棟（4.7%）であり、不良度判定と似た傾向にあった。

特に「浅井地域」はC判定（61棟・15.9%）及びD判定（40棟・10.4%）が最も多い地域であり、経年劣化観察を含めた位置及び損傷度合の把握等の対策が課題であり、場合によっては、「特定空家」や「管理不全空家」等の指定や勧告も視野に入れるべきと考える。

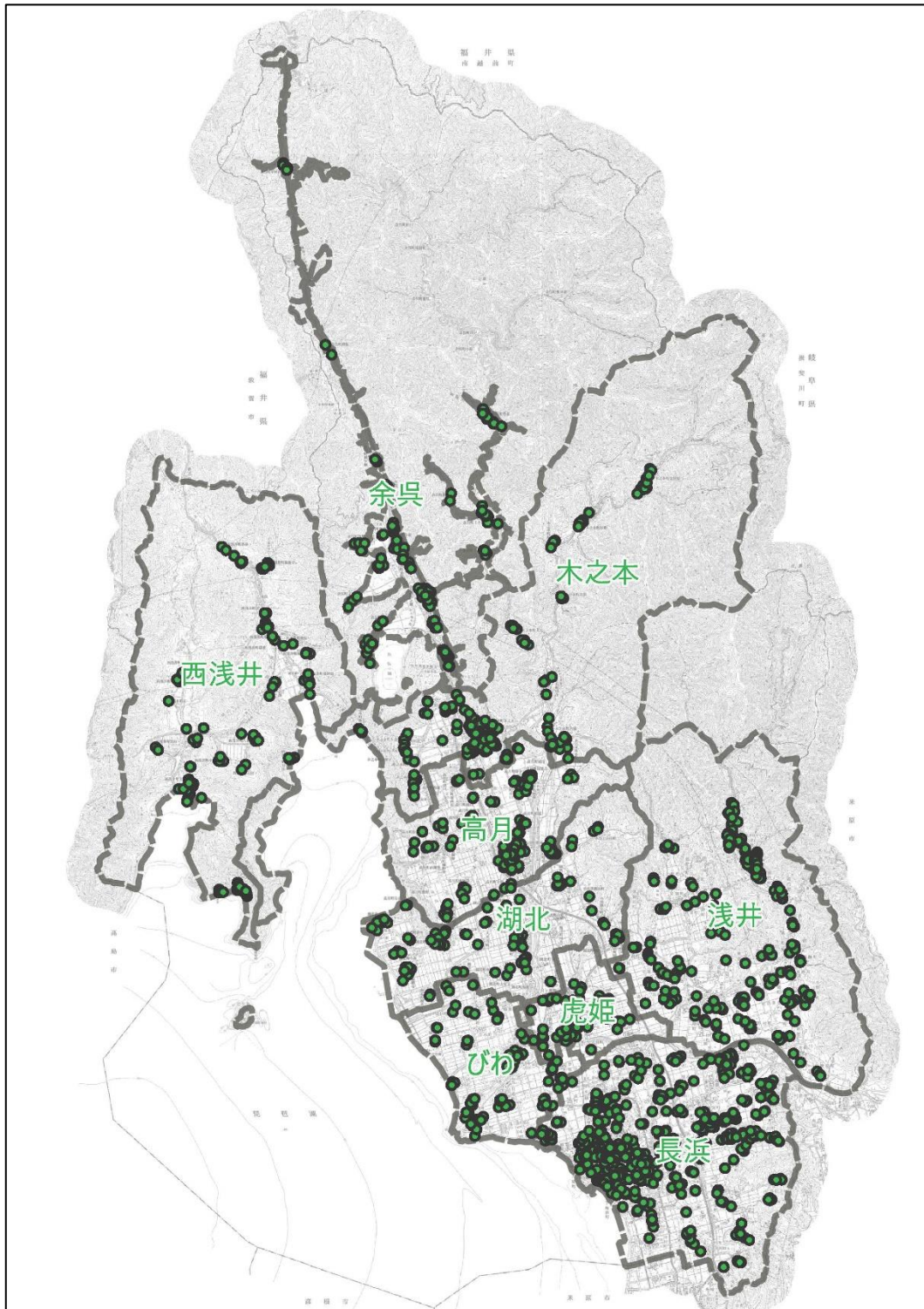
4 不良度判定ランクごとの分布図

A判定分布図：（655棟）



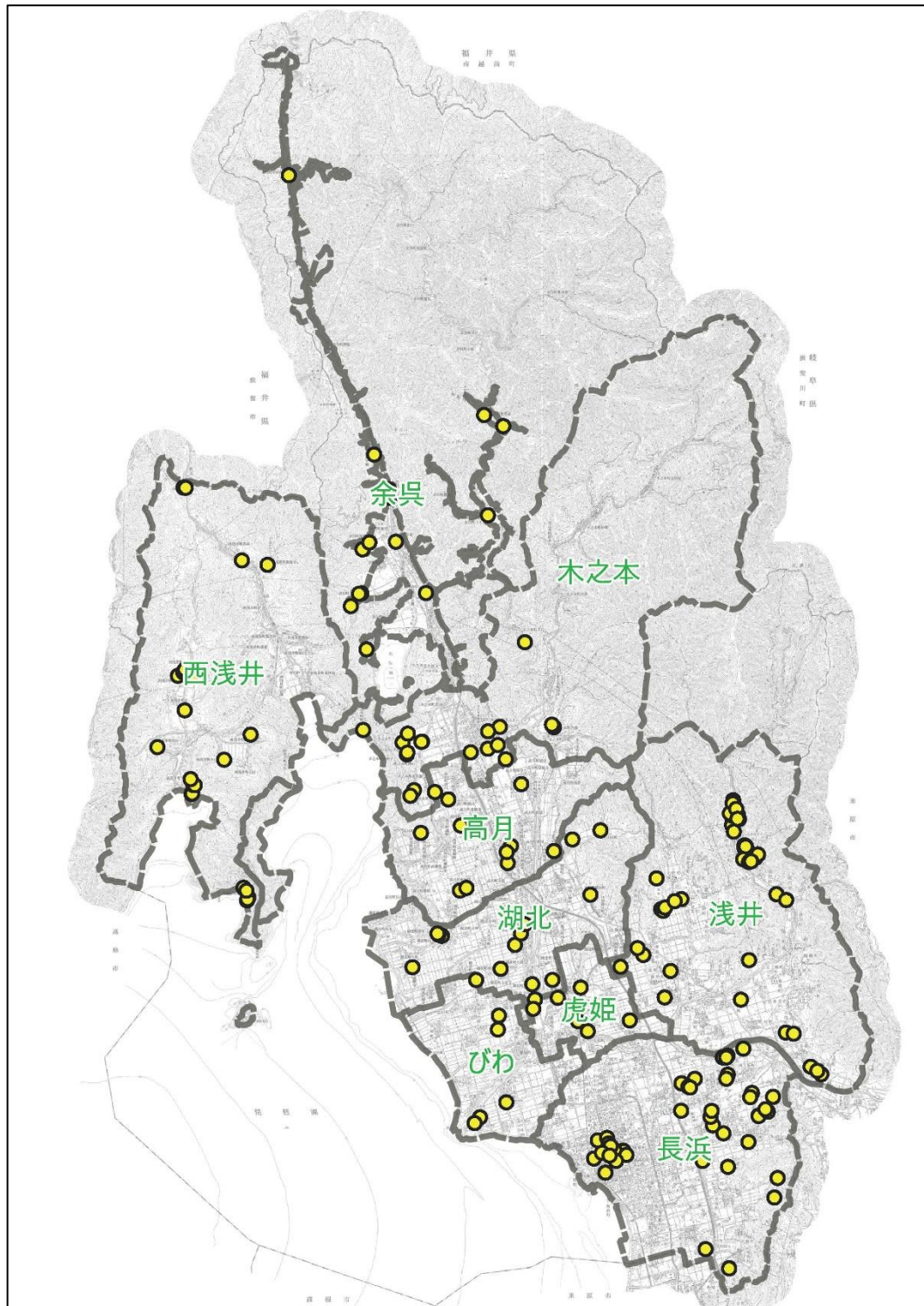
不良度判定ランク	余呉	木之本	西浅井	高月	浅井	湖北	虎姫	びわ	長浜	計
A判定	47 棟	77 棟	37 棟	62 棟	70 棟	34 棟	22 棟	17 棟	289 棟	655 棟

B判定分布図：1554棟



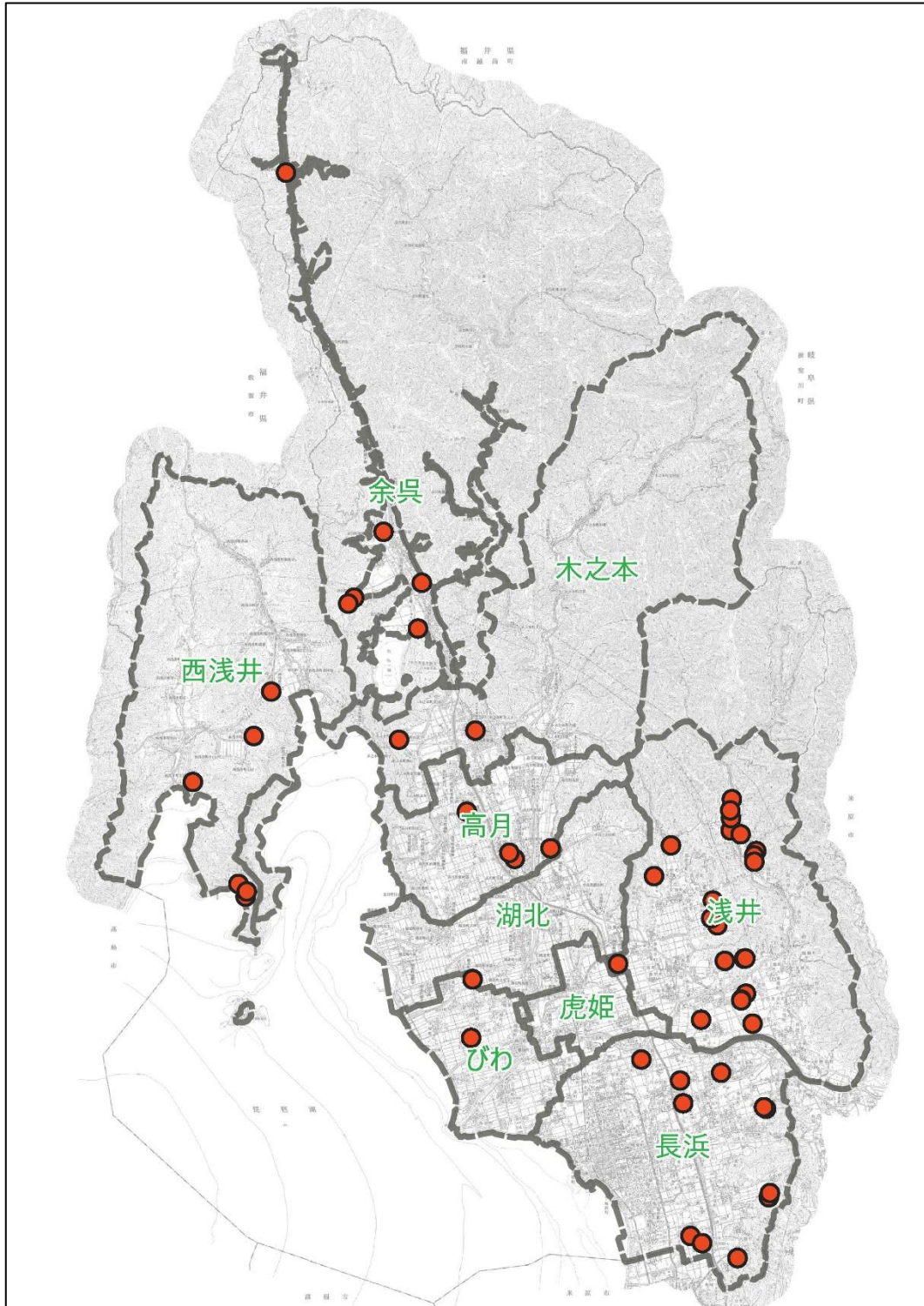
不良度判定ランク	余呉	木之本	西浅井	高月	浅井	湖北	虎姫	びわ	長浜	計
B判定	117 棟	204 棟	136 棟	113 棟	246 棟	93 棟	58 棟	85 棟	502 棟	1554 棟

C判定分布図：182棟



不良度判定ランク	余呉	木之本	西浅井	高月	浅井	湖北	虎姫	びわ	長浜	計
C判定	15 棟	18 棟	25 棟	11 棟	45 棟	13 棟	7 棟	6 棟	42 棟	182 棟

D判定分布図：54棟



不良度判定ランク	余呉	木之本	西浅井	高月	浅井	湖北	虎姫	びわ	長浜	計
D判定	6 棟	2 棟	6 棟	4 棟	22 棟	0 棟	0 棟	3 棟	11 棟	54 棟

5 その他

・現地調査での概況

今回長浜市全域における空家実態調査を実施して、住居系建物と同敷地に「蔵」が多く確認できた。蔵については、ほとんどが管理されている気配はなく、すぐに崩壊するような状態ではないが、数年後には何らかの損傷や崩壊につながるものが危惧される。

一部には、道路（通路含む）に近接している「蔵」もあり、将来的に通行人等に影響がありそうな状況も確認できた。

反対に、住居系（一部工場や事務所等含む）の建物は、事前に水道使用量データより机上で空家候補を抽出し、調査アプリ上に空家候補ポイントを設定したうえで現地調査を実施したが、「空地」や「取り壊し中」の現況の土地もあり、一定数は空家の状態を解消する考えの市民もいると考えられる。

・集計結果

調査後の集計結果としては、「浅井地域」及び「西浅井地域」においてC・D判定の管理されていない空家率が比較的高い結果となった。これは両地域が中山間地であり、過疎化による管理者不在が影響していると推測される。また、各地域で立地条件（前面道路及び接道幅員）等により建築基準法等の制限のかかる空家が一定数確認できたことで、対象となる空家は「再建築不可＝経年劣化」の状態であり、総合的な空家対策の検討が必要である。

・おわりに

調査する中で、各地域で「屋根の崩落」や「外壁の剥がれ」など、特に損傷度が高い空家が確認されたが、このまま放置していると「安全性の低下」「公衆衛生の悪化」「景観の阻害」等多岐にわたる問題を生じることになることから、定期的な位置情報及び損傷度合の把握等が重要であり、必要に応じて「特定空家」や「管理不全空家」の指定及び「緊急安全措置」命令や勧告が必要であると感じた。





令和6年度
長住宅第1号長浜市空家等実態調査業務委託

意向調査アンケート報告書

令和7年3月

長 浜 市

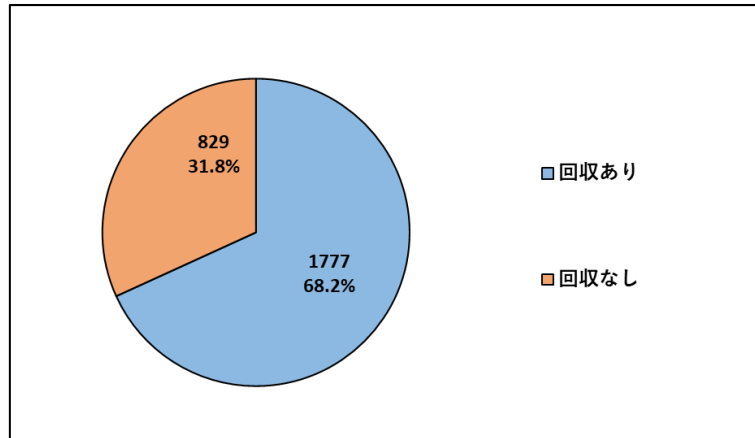
日本工営都市空間株式会社

目 次

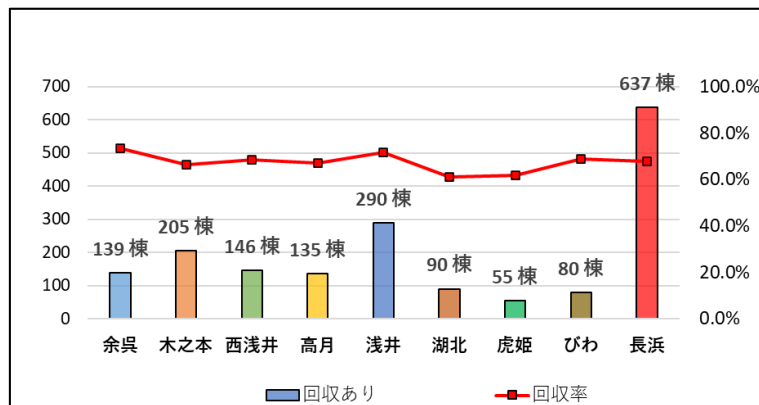
1	アンケートの回収率	1-2
2	対象建物について	2-3
3	対象建物の維持・管理について	3-11
4	対象建物の今後の予定について	4-16
5	対象建物に関連した制度の希望について	5-21
6	封筒に書かれたあて名の方と、回答者様について	6-22
7	「空き家バンク」制度について	7-26
8	不良度判定 C, D 判定の対象建物についての分析	8-29
9	その他	9-32

1 アンケートの回収率

意向調査アンケートの回収率について (n=2, 606)



- ・意向調査アンケートの回収率は、発送対象建物 2, 606 棟に対し回収数 1, 777 棟 (68. 2%) であり、他自治体の平均回収率が 50%前後であることを鑑みると、督促状の送付等による効果が顕著に現れている。



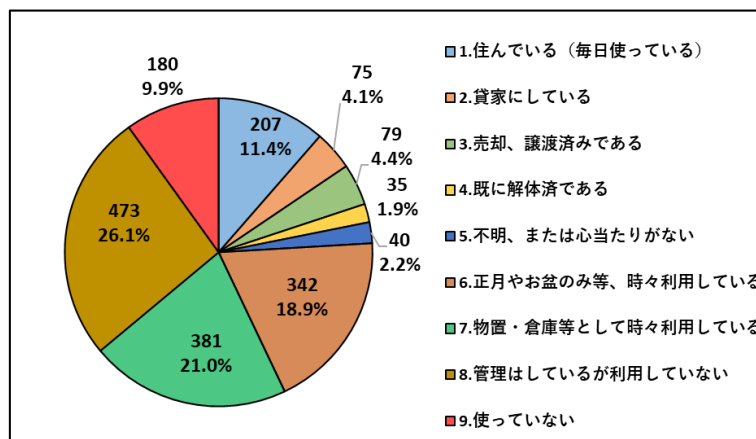
選択肢	計	余呉	木之本	西浅井	高月	浅井	湖北	虎姫	びわ	長浜
回収あり	1777	139	205	146	135	290	90	55	80	637
回収なし	829	50	104	67	66	114	57	34	36	301
回収率	68.2%	73.5%	66.3%	68.5%	67.2%	71.8%	61.2%	61.8%	69.0%	67.9%

- ・回収率を地域ごとで見ると、「余呉」で 73.5%と最も高く、「湖北」で 61.2%と最も低かった。なお、宛先不明にて返送されたものは約 170 件あった。

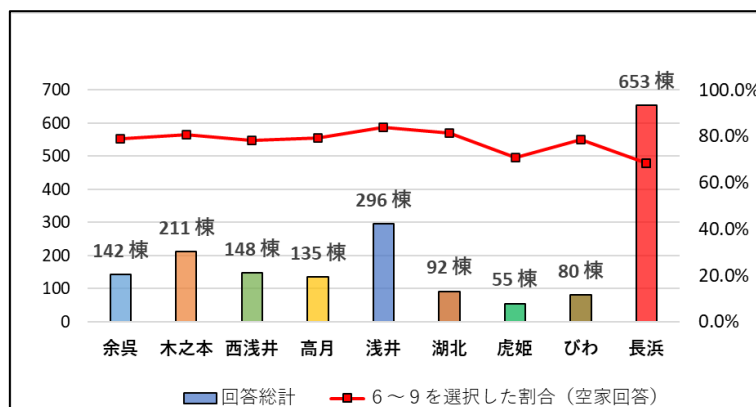
2 対象建物について

問1. 現在、対象建物はどのような状態ですか。1つ選択してください。

※複数回答を含む (n=1,812)



・「8. 管理はしているが利用していない」の回答が473件（26.1%）であり、次いで「7. 物置・倉庫等として時々利用が」381件（21.0%）、「6. 正月やお盆休みのみ等、時々利用している」が342件（18.9%）とこの3項目で全体の約66%を占めていることから、放置された空家でなく、何らかの管理・利用されている空家が半数以上であることが分かった。

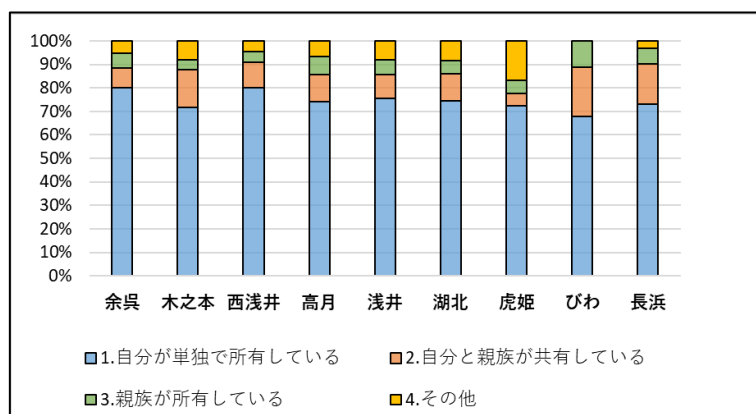
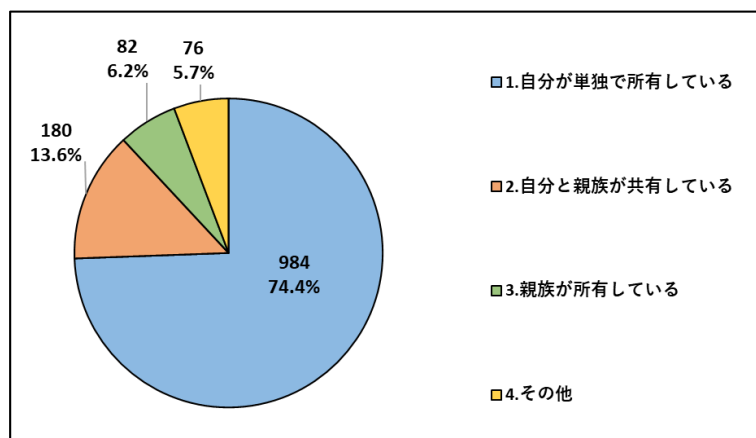


選択肢	計	余呉	木之本	西浅井	高月	浅井	湖北	虎姫	びわ	長浜
1.住んでいる（毎日使っている）	207	7	11	18	14	25	8	4	9	111
2.貸家になっている	75	5	8	1	2	5	2	2	0	50
3.売却、譲渡済みである	79	6	10	4	9	8	4	5	5	28
4.既に解体済である	35	5	4	4	2	5	1	2	1	11
5.不明、または心当たりがない	40	7	8	5	1	5	2	3	2	7
6.正月やお盆のみ等、時々利用している	342	32	37	32	34	70	23	9	8	97
7.物置・倉庫等として時々利用している	381	28	48	32	24	60	17	11	20	141
8.管理はしているが利用していない	473	35	55	35	34	82	26	11	25	170
9.使っていない	180	17	30	17	15	36	9	8	10	38
回答総計	1812	142	211	148	135	296	92	55	80	653
6～9を選択した割合（空家回答）	75.9%	78.9%	80.6%	78.4%	79.3%	83.8%	81.5%	70.9%	78.8%	68.3%

・地域別で見ると選択肢6～9（空家として回答）の回答率が80%を上回ったのは「浅井地域（83.8%）」、「湖北地域（81.5%）」、「木之本地域（80.6%）」であった。

問2. 対象建物は誰が所有していますか。1つ選択してください。

※複数回答を含む (n=1,322)



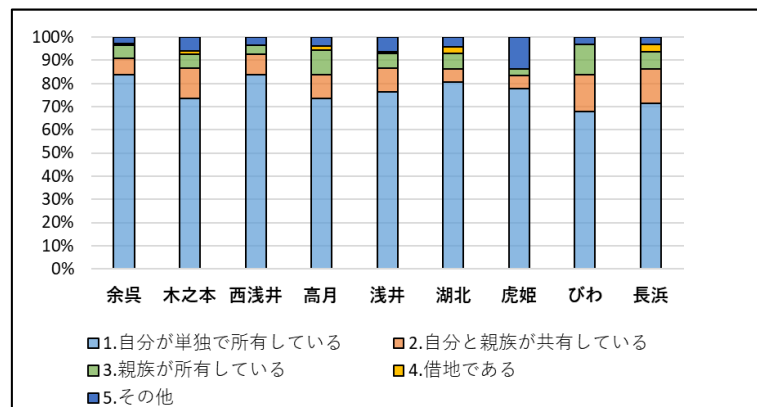
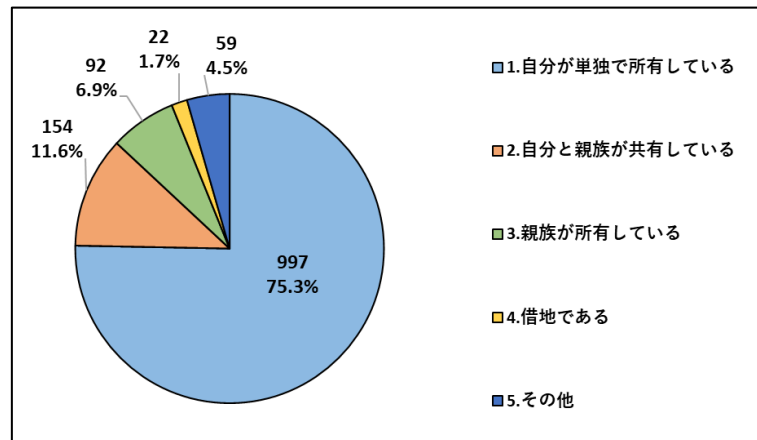
選択肢	計	余呉	木之本	西浅井	高月	浅井	湖北	虎姫	びわ	長浜
1.自分が単独で所有している	984	89	116	89	77	175	53	26	42	317
2.自分と親族が共有している	180	9	26	12	12	24	8	2	13	74
3.親族が所有している	82	7	7	5	8	14	4	2	7	28
4.その他	76	6	13	5	7	19	6	6	0	14
回答総計	1,322	111	162	111	104	232	71	36	62	433

- ・対象建物の所有者の中で「1. 自分が単独で所有している」が984件（74.4%）で大部分を占めていた。

問2 その他の回答は下記の通り

- ・相続人、相続中
- ・所有者が亡くなっている
- ・所有者がいない
- ・法人所有
- ・寺など

問3. 「対象建物の敷地は誰が所有していますか。1つ選択してください。
※複数回答を含む (n=1,324)



選択肢	計	余呉	木之本	西浅井	高月	浅井	湖北	虎姫	びわ	長浜
1. 自分が単独で所有している	997	93	120	92	78	178	58	28	42	308
2. 自分と親族が共有している	154	8	21	10	11	24	4	2	10	64
3. 親族が所有している	92	6	10	4	11	15	5	1	8	32
4. 借地である	22	1	2	0	2	1	2	0	0	14
5. その他	59	3	10	4	4	15	3	5	2	13
回答総計	1,324	101	141	102	89	202	62	30	52	372

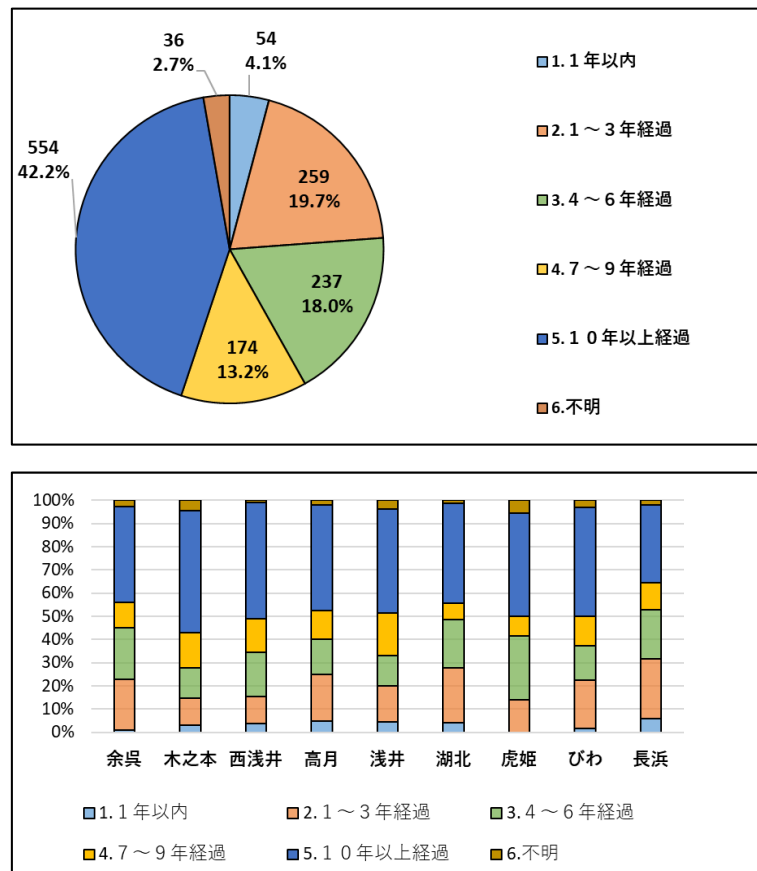
・対象建物の敷地の所有者では「1. 自分が単独で所有している」が997件（75.3%）で問2と同様に大部分を占めていた。

問3 その他の回答は下記の通り

- ・亡くなっている
- ・所有者が誰もいない
- ・相続人
- ・法人所有
- ・寺など

問4. 対象建物が現在の状態（住んでいない・あまり使っていない状態）になって何年が経ちますか。1つ選択してください。（大まかな年数で構いません。）

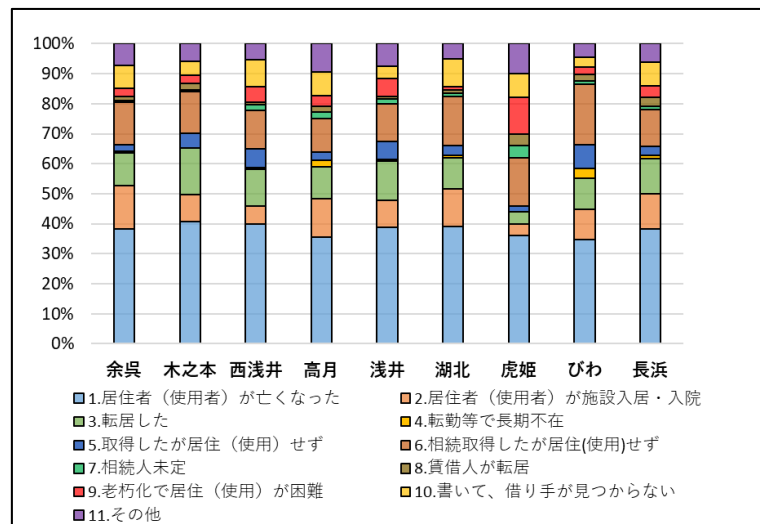
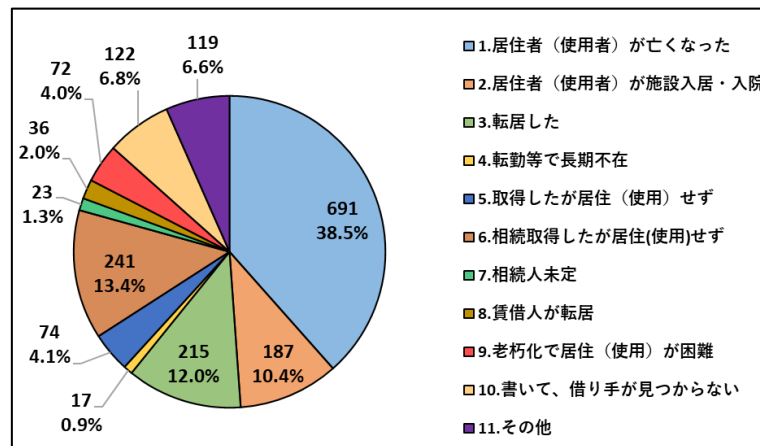
※複数回答を含む（n=1,314）



・対象建物を使用しなくなってから、「5. 10年以上」の回答が554件（42.2%）であった。地域別では「木之本地域」が52.5%と最も放置された空家（10年以上）率が高い結果となった。

問5. 対象建物が現在の状態（住んでいない・あまり使っていない状態）になった理由は何ですか。2つまで選択してください。

※3つ以上の複数回答を含む（n=1,797）

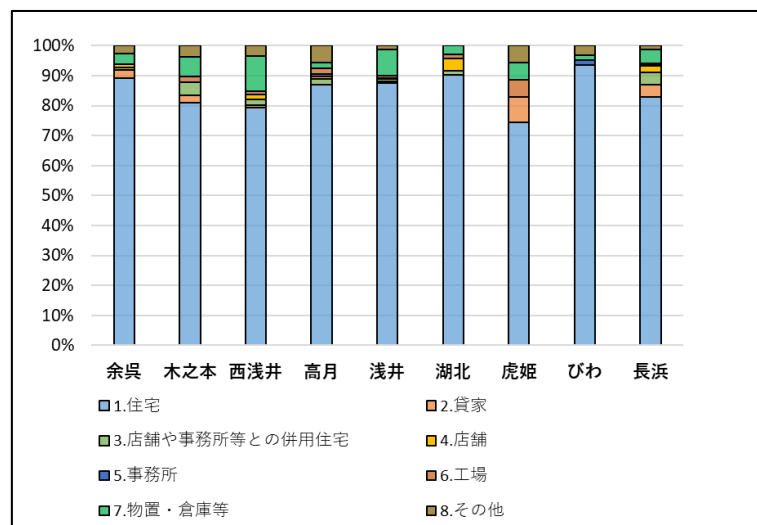
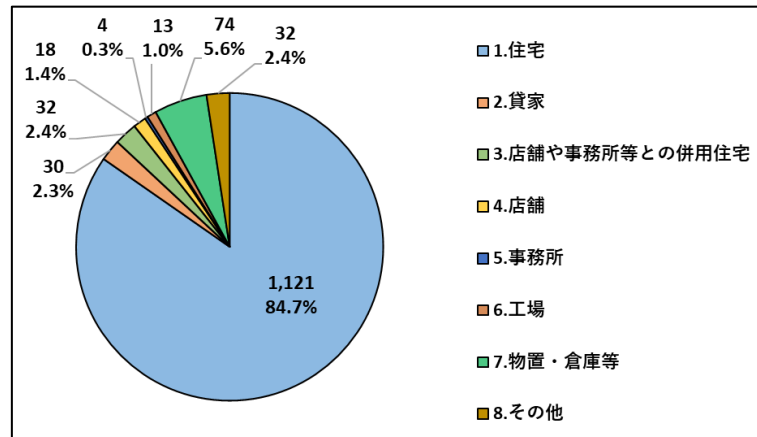


選択肢	計	余呉	木之本	西浅井	高月	浅井	湖北	虎姫	びわ	長浜
1. 居住者（使用者）が亡くなった	691	59	90	59	53	123	38	18	31	220
2. 居住者（使用者）が施設入居・入院	187	22	20	9	19	28	12	2	9	66
3. 転居した	215	17	34	18	16	41	10	2	9	68
4. 転勤等で長期不在	17	1	0	1	3	2	1	0	3	6
5. 取得したが居住（使用）せず	74	3	11	9	4	19	3	1	7	17
6. 相続取得したが居住（使用）せず	241	22	31	19	17	40	16	8	18	70
7. 相続人未定	23	1	1	3	3	5	1	2	1	6
8. 賃借人が転居	36	2	5	1	3	2	1	2	2	18
9. 老朽化で居住（使用）が困難	72	4	6	8	5	19	1	6	2	21
10. 書いて、借り手が見つからない	122	12	10	13	12	13	9	4	3	46
11. その他	119	11	13	8	14	24	5	5	4	35
回答総計	1,797	154	221	148	149	316	97	50	89	573

・対象建物が現在の状態になった理由として、居住者が関係している「1. 居住者（使用者）がいなくなった」が691件（38.5%）、「2. 居住者（使用者）が施設入居・入院」が187件（10.4%）と、半数近くを占める結果となった。

問6. 対象建物は、以前はどのような用途でしたか、1つ選択してください。

※複数回答を含む (n=1,324)

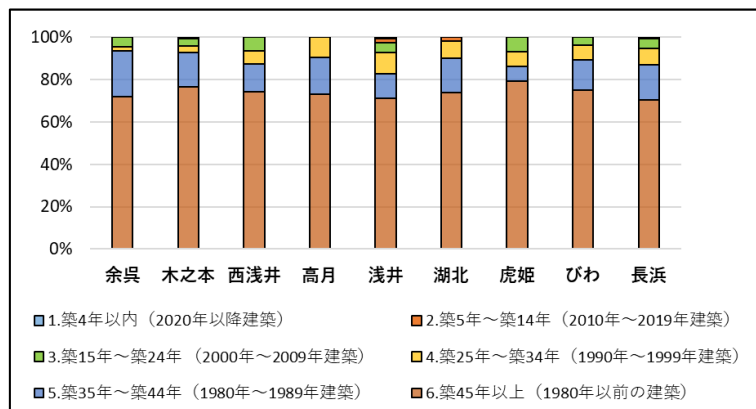
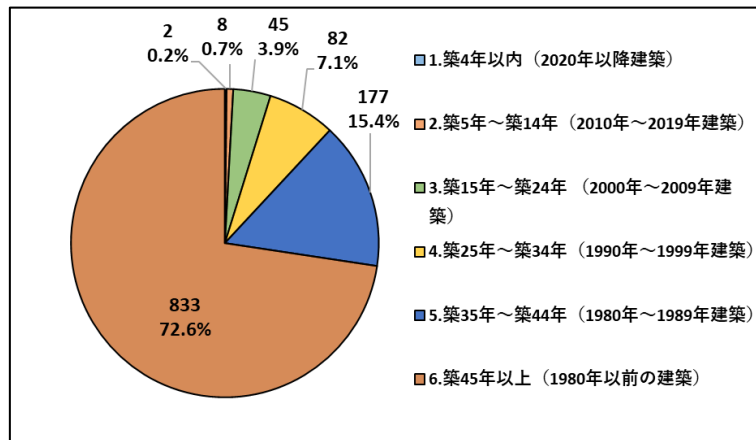


選択肢	計	余呉	木之本	西浅井	高月	浅井	湖北	虎姫	びわ	長浜
1.住宅	1,121	99	133	88	93	203	64	26	58	357
2.貸家	30	3	4	1	0	1	0	3	0	18
3.店舗や事務所等との併用住宅	32	1	7	2	2	2	1	0	0	17
4.店舗	18	1	0	2	1	1	3	0	0	10
5.事務所	4	0	0	0	1	0	0	0	1	2
6.工場	13	0	3	1	2	2	1	2	0	2
7.物置・倉庫等	74	4	11	13	2	20	2	2	1	19
8.その他	32	3	6	4	6	3	0	2	2	6
回答総計	1,324	111	164	111	107	232	71	35	62	431

・対象建物が、空家になる前の用途としては、住宅が1,121件（84.7%）と大多数を占める結果となり、このことは、問5の空家となった理由が居住者に起因していることと関連性がある。

問7. 対象建物の築年数は何年ですか。1つ選択してください。

※複数回答を含む (n=1,147)

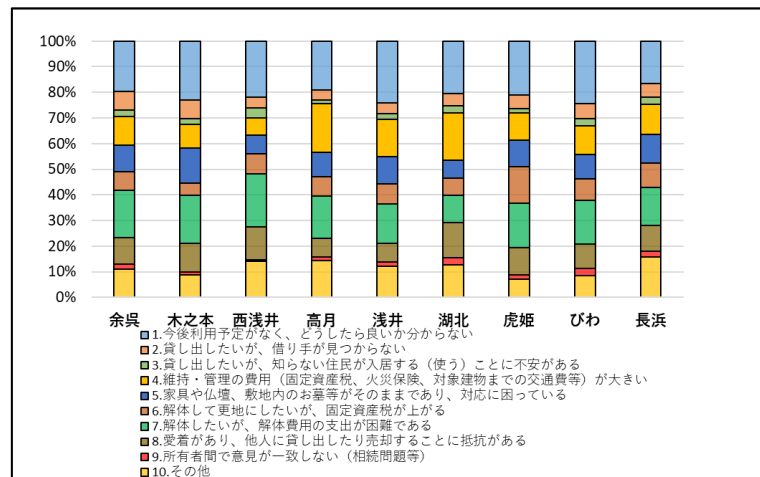
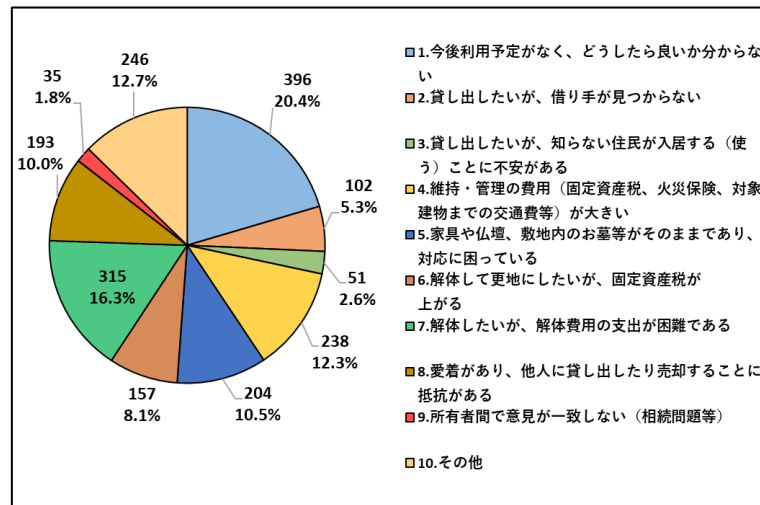


選択肢	計	余呉	木之本	西浅井	高月	浅井	湖北	虎姫	びわ	長浜
1. 築4年以内 (2020年以降建築)	2	0	0	0	0	1	0	0	0	1
2. 築5年～築14年 (2010年～2019年建築)	8	0	1	0	0	4	1	0	0	2
3. 築15年～築24年 (2000年～2009年建築)	45	4	5	6	0	9	0	2	2	17
4. 築25年～築34年 (1990年～1999年建築)	82	2	4	6	8	20	5	2	4	31
5. 築35年～築44年 (1980年～1989年建築)	177	20	23	12	15	23	10	2	8	64
6. 築45年以上 (1980年以前の建築)	833	67	109	70	63	140	45	23	42	274
回答総計	1,147	93	142	94	86	197	61	29	56	389

- 対象建物の築年数については、「6. 築45年以上 (1980年以前の建築)」が833件 (72.6%) で全体の大多数を占めており、多くの対象建物が老朽化していると考えられる。地域別では「虎姫地域」が23件 (79.3%) と最も老朽化率が高い結果となった。

問8. 対象建物について、困っていることや不安はありますか。2つまで選択してください。

※3つ以上の複数回答を含む（n=1,937）



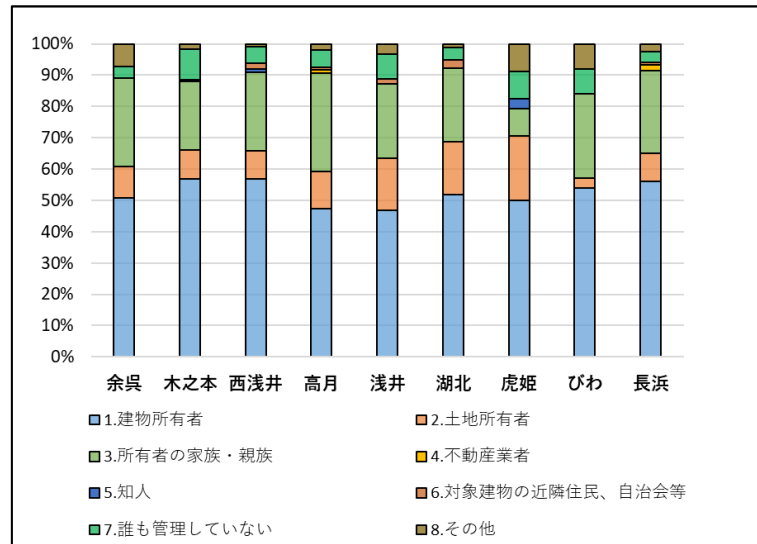
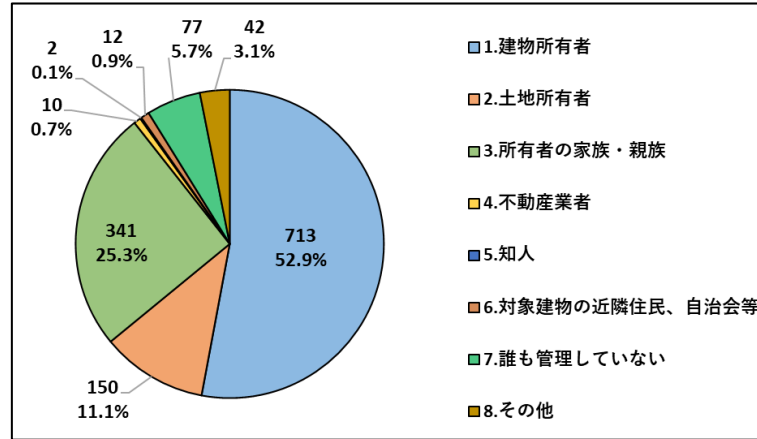
選択肢	計	余呉	木之本	西浅井	高月	浅井	湖北	虎姫	びわ	長浜
1. 今後利用予定がなく、どうしたらいいかわからない	396	32	56	36	28	86	21	12	26	99
2. 貸し出したいが、借り手が見つからない	102	12	17	7	6	15	5	3	6	31
3. 貸し出したいが、知らない住民が入居する（使う）ことに不安がある	51	4	6	6	2	8	3	1	3	18
4. 維持・管理の費用（固定資産税、火災保険、対象建物までの交通費等）が大きい	238	18	22	11	28	52	19	6	12	70
5. 家具や仏壇、敷地内のお墓等がそのままであり、対応に困っている	204	17	33	12	14	39	7	6	10	66
6. 解体して更地にしたいが、固定資産税が上がる	157	12	12	13	11	28	7	8	9	57
7. 解体したいが、解体費用の支出が困難である	315	30	45	34	24	55	11	10	18	88
8. 愛着があり、他人に貸し出したり売却することに抵抗がある	193	17	27	21	11	26	14	6	10	61
9. 所有者間で意見が一致しない（相続問題等）	35	3	3	1	2	6	3	1	3	13
10. その他	246	18	21	23	21	43	13	4	9	94
回答総計	1,937	163	242	164	147	358	103	57	106	597

・困っていることについて「1. 今後利用予定がなく、どうしたらいいかわからない」が396件（20.4%）、次いで「7. 解体したいが、解体費用の捻出が困難」が315件（16.3%）であった。

3 対象建物の維持・管理について

問9. 現在、対象建物は誰が維持・管理を行っていますか。1つ選択してください。

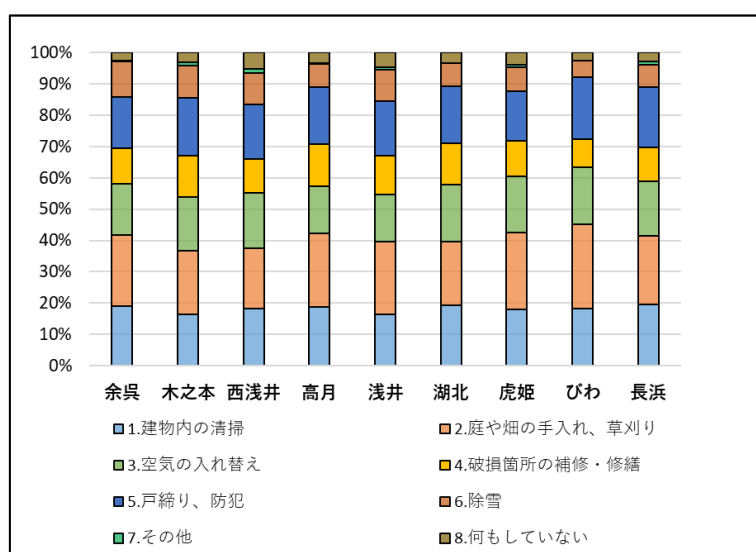
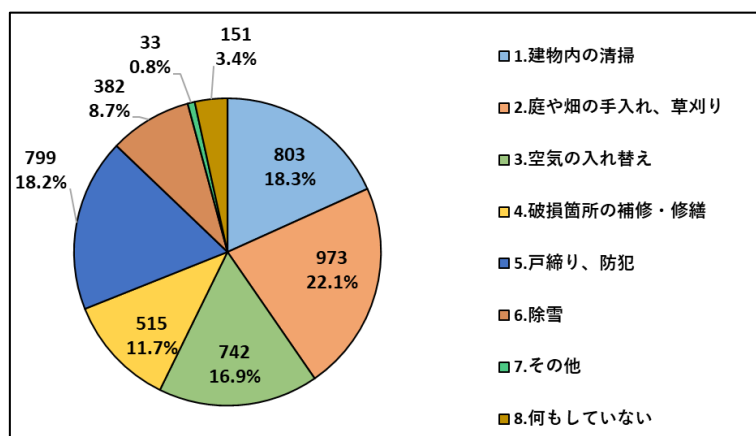
※3つ以上の複数回答を含む (n=1,347)



選択肢	計	余呉	木之本	西浅井	高月	浅井	湖北	虎姫	びわ	長浜
1.建物所有者	713	56	94	63	51	114	40	17	34	244
2.土地所有者	150	11	15	10	13	40	13	7	2	39
3.所有者の家族・親族	341	31	36	28	34	58	18	3	17	116
4.不動産業者	10	0	1	0	1	0	0	0	0	8
5.知人	2	0	0	1	0	0	0	1	0	0
6.対象建物の近隣住民、自治会等	12	0	0	2	1	4	2	0	0	3
7.誰も管理していない	77	4	16	6	6	19	3	3	5	15
8.その他	42	8	3	1	2	8	1	3	5	11
回答総計	1,347	110	165	111	108	243	77	34	63	436

・対象建物の維持管理については、「1.建物所有者」が713件（52.9%）で半数を占めた。次いで、「3.所有者の家族・親族」が341件（25.3%）であった。

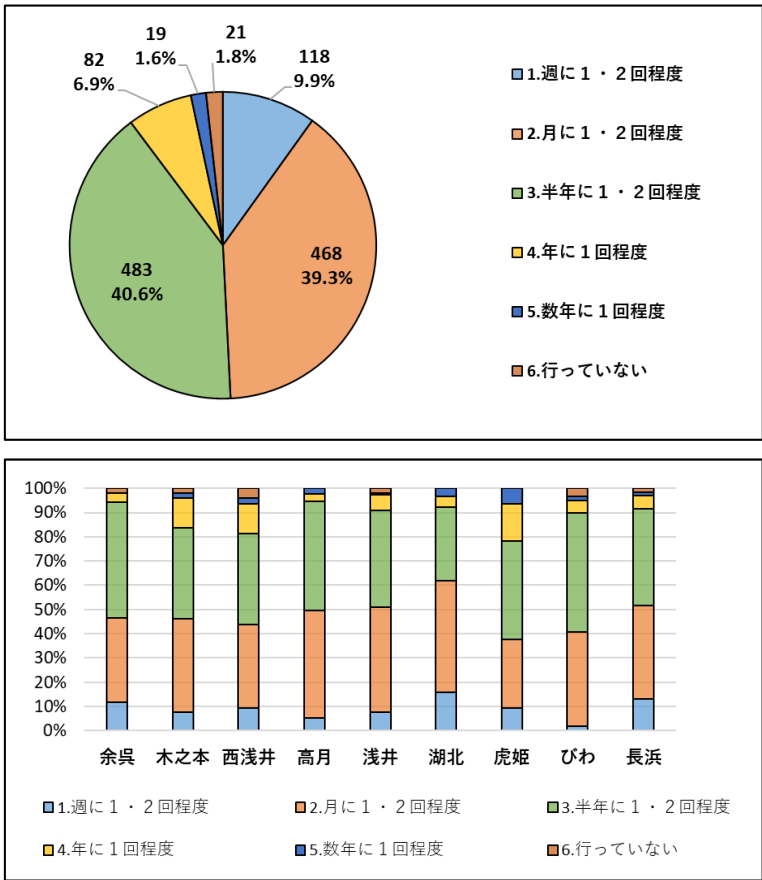
問10. 対象建物の維持・管理について、どのようなことを行っていますか。当てはまるものをすべて選択してください。(n=4,398)



選択肢	計	余呉	木之本	西浅井	高月	浅井	湖北	虎姫	びわ	長浜
1.建物内の清掃	803	76	89	60	67	128	52	19	35	277
2.庭や畑の手入れ、草刈り	973	90	110	64	83	179	55	26	51	315
3.空気の入替え	742	66	94	58	54	118	49	19	35	249
4.破損箇所の補修・修繕	515	45	71	36	48	97	36	12	17	153
5.戸締り、防犯	799	65	100	57	65	134	49	17	38	274
6.除雪	382	46	57	33	26	78	20	8	10	104
7.その他	33	1	5	5	1	6	0	1	0	14
8.何もしていない	151	10	17	17	12	37	9	4	5	40
回答総計	4,398	399	543	330	356	777	270	106	191	1,426

・対象建物の維持管理については、「2. 庭や畑の手入れ、草刈り」が 973 件（22.1%）で最も多く、次いで「1. 建物内の清掃」が 803 件（18.3%）であった。

問11. 問 10 で 1 ～ 7 のいずれかを選択した方にお伺いします。問 10 で回答した維持管理は、どれくらいの頻度で行っていますか。1つ選択してください。
※複数回答を含む (n=1, 191)

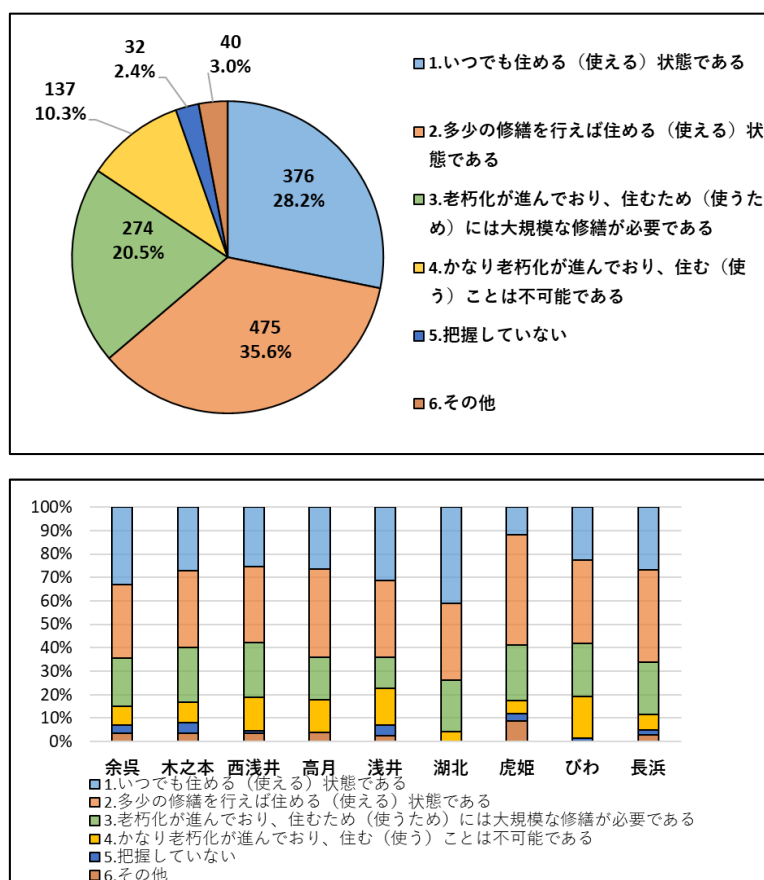


選択肢	計	余呉	木之本	西浅井	高月	浅井	湖北	虎姫	びわ	長浜
1.週に1・2回程度	118	12	11	9	5	15	10	3	1	52
2.月に1・2回程度	468	36	57	33	41	87	29	9	23	153
3.半年に1・2回程度	483	49	55	36	42	80	19	13	29	160
4.年に1回程度	82	4	18	12	3	13	3	5	3	21
5.数年に1回程度	19	0	3	2	2	1	2	2	1	6
6.行っていない	21	2	3	4	0	4	0	0	2	6
回答総計	1,191	103	147	96	93	200	63	32	59	398

・維持管理の頻度については、「3. 半年に1・2回程度」が483件 (40.6%)、次いで「2. 月に1・2回程度」が468件 (39.3%) で全体の8割を占める結果となった。また、維持管理の頻度が高い「1. 週に1・2回程度」が118件 (9.9%) となり、比較的適切な管理がされている空家も約1割程度存在していることが分かった



問12. 対象建物の状態は、現在どの程度だとお考えですか。1つ選択してください。
※複数回答を含む (n=1,334)

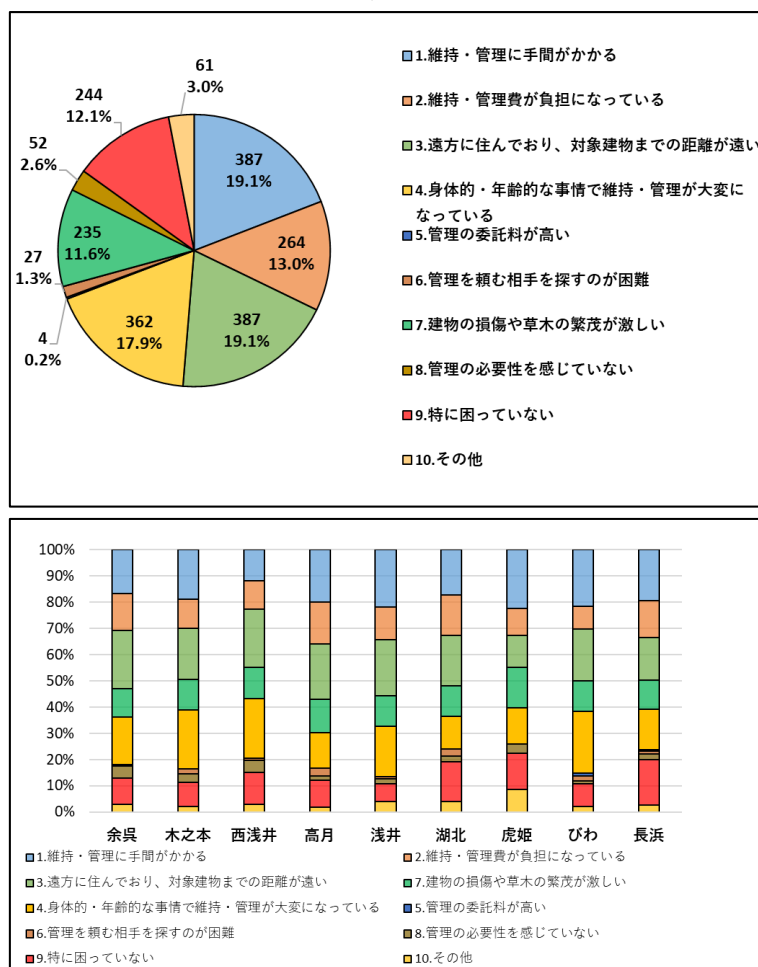


選択肢	計	余呉	木之本	西浅井	高月	浅井	湖北	虎姫	びわ	長浜
1.いつでも住める（使える）状態である	376	37	44	28	28	73	30	4	14	118
2.多少の修繕を行えば住める（使える）状態である	475	35	53	36	40	76	24	16	22	173
3.老朽化が進んでおり、住むため（使うため）には大規模な修繕が必要である	274	23	38	26	19	31	16	8	14	99
4.かなり老朽化が進んでおり、住む（使う）ことは不可能である	137	9	14	16	15	37	3	2	11	30
5.把握していない	32	4	7	1	0	10	0	1	1	8
6.その他	40	4	6	4	4	6	0	3	0	13
回答総計	1,334	112	162	111	106	233	73	34	62	441

- 対象建物の状態については、「多少修繕を行えば住める（使える）状態」が 475 件（35.6%）で最も多く、「1. いつでも住める状態」が 376 件（28.2%）であり、空き家バンクに登録（簡易な修繕で居住可能な物件等の条件あり）できるような空家が半数以上存在していることが分かった。

問13. 対象建物の維持・管理について、困っていることはありますか。2つまで選択してください。

※ 3つ以上の複数回答を含む (n=2,023)



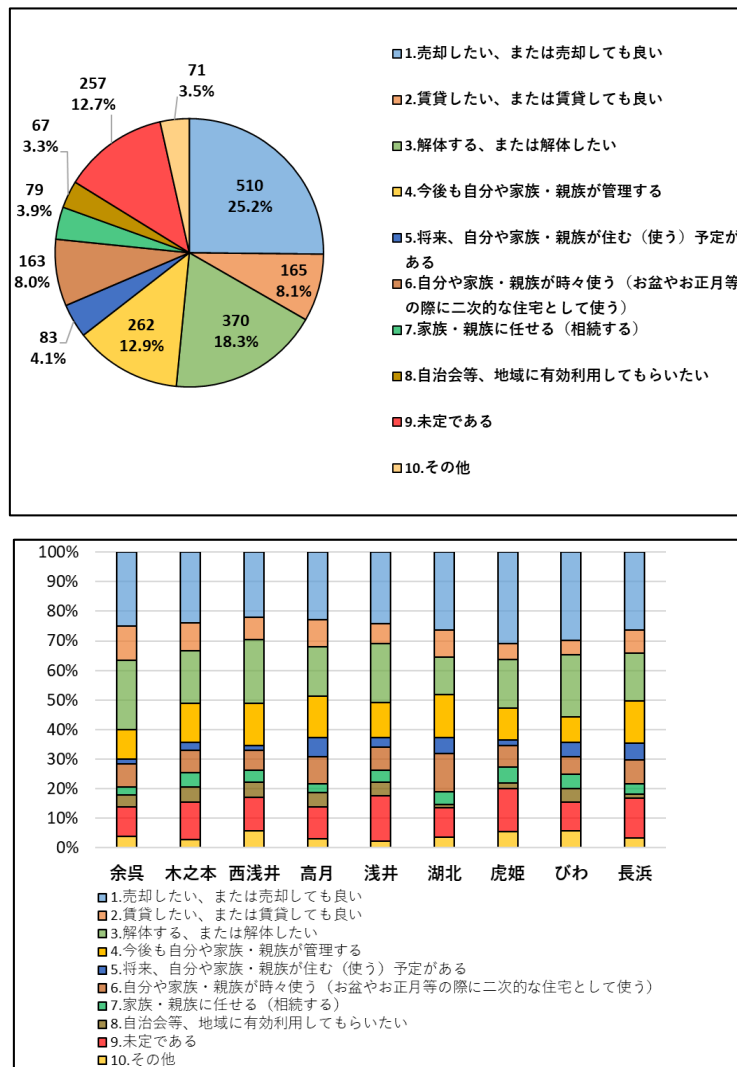
選択肢	計	余呉	木之本	西浅井	高月	浅井	湖北	虎姫	びわ	長浜
1.維持・管理に手間がかかる	387	29	47	20	35	81	18	13	22	122
2.維持・管理費が負担になっている	264	24	28	18	28	46	16	6	9	89
3.遠方に住んでおり、対象建物までの距離が遠い	387	38	48	37	37	79	20	7	20	101
4.身体的・年齢的な事情で維持・管理が大変になっている	362	31	56	38	24	70	13	8	24	98
5.管理の委託料が高い	4	0	0	0	0	0	0	0	1	3
6.管理を頼む相手を探すのが困難	27	1	5	1	5	3	3	0	2	7
7.建物の損傷や草木の繁茂が激しい	235	19	29	20	22	43	12	9	12	69
8.管理の必要性を感じていない	52	8	8	8	3	7	2	2	1	13
9.特に困っていない	244	17	23	20	18	25	16	8	9	108
10.その他	61	5	5	5	3	15	4	5	2	17
回答総計	2,023	172	249	167	175	369	104	58	102	627

・維持管理の困窮については、「1. 維持・管理に手間がかかる」と「3. 遠方に住んでおり、対象建物までの距離が遠い」の2項目が387件（19.1%）で最も多く、次いで「2. 維持・管理費が負担になっている」が264件（13.0%）となっており、3項目で半数を占める結果となった。

4 対象建物の今後の予定について

問14. 対象建物の今後の予定について、どのようにお考えですか。2つまで選択してください。

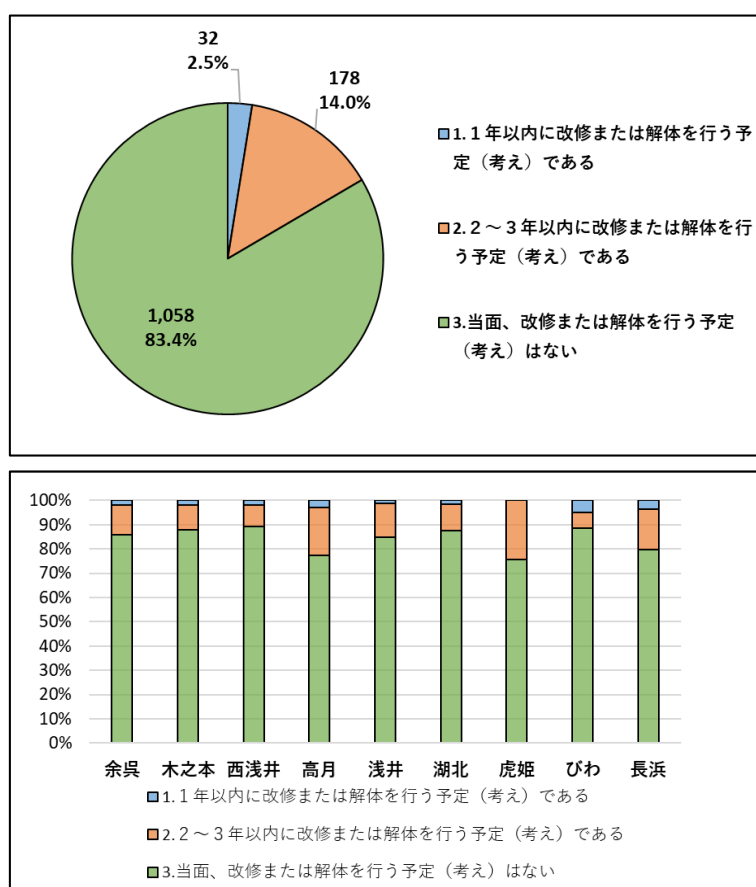
※ 3つ以上の複数回答を含む (n=2,027)



選択肢	計	余呉	木之本	西浅井	高月	浅井	湖北	虎姫	びわ	長浜
1.売却したい、または売却しても良い	510	45	60	39	38	84	29	17	31	167
2.賃貸したい、または賃貸しても良い	165	21	24	13	15	23	10	3	5	51
3.解体する、または解体したい	370	42	45	38	28	69	14	9	22	103
4.今後も自分や家族・親族が管理する	262	18	33	25	23	42	16	6	9	90
5.将来、自分や家族・親族が住む（使う）予定がある	83	3	7	3	11	11	6	1	5	36
6.自分や家族・親族が時々使う（お盆やお正月等の際に二次的な住宅として使う）	163	14	19	12	15	27	14	4	6	52
7.家族・親族に任せる（相続する）	79	5	12	7	5	14	5	3	5	23
8.自治会等、地域に有効利用してもらいたい	67	7	13	9	8	16	1	1	5	7
9.未定である	257	18	32	20	18	53	11	8	10	87
10.その他	71	7	7	10	5	8	4	3	6	21
回答総計	2,027	180	252	176	166	347	110	55	104	637

・今後の予定については、「1.売却したい・売却してもいい」が510件（25.2%）と最も多く、次いで「3.解体する、または解体したい」が370件（18.3%）となっており、空家の状態を解消したい意向の方が5割弱存在していることが分かった。

問15. 対象建物を改修（リフォーム、修繕）または解体する予定（考え）はありますか。
1つ選択してください。
※複数回答を含む（n=1,268）

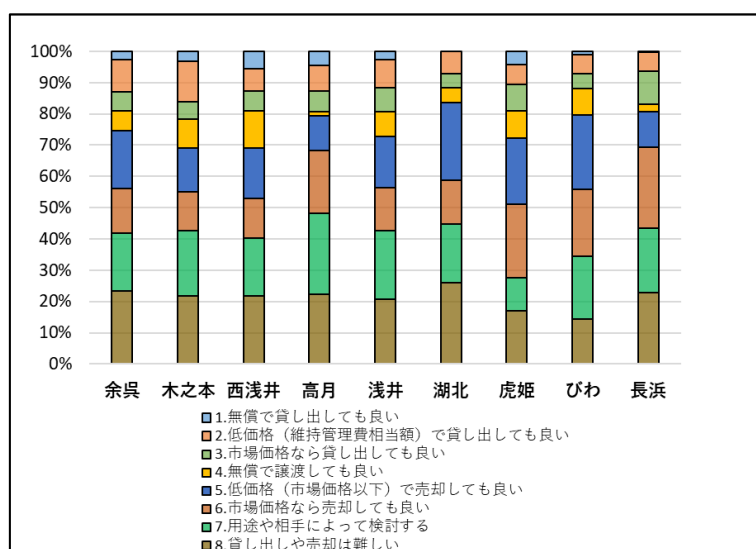
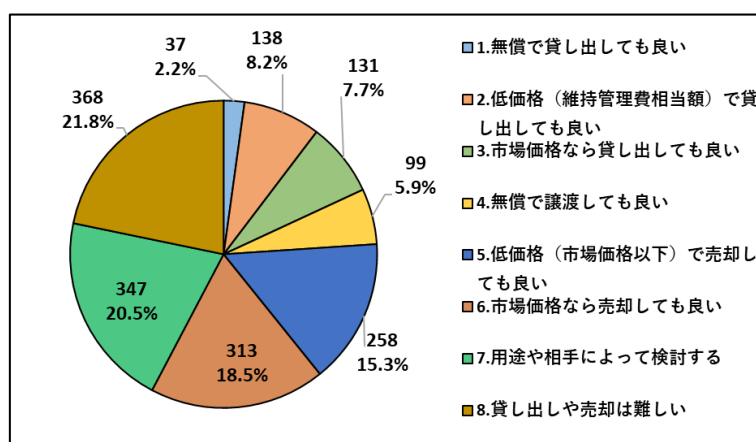


選択肢	計	余呉	木之本	西浅井	高月	浅井	湖北	虎姫	びわ	長浜
1. 1年以内に改修または解体を行う予定（考え）である	32	2	3	2	3	3	1	0	3	15
2. 2～3年以内に改修または解体を行う予定（考え）である	178	13	16	9	20	31	7	8	4	70
3. 当面、改修または解体を行う予定（考え）はない	1,058	92	139	92	79	188	57	25	54	332
回答総計	1,268	107	158	103	102	222	65	33	61	417

- ・対象建物の改修、解体の予定については、「3. 当面、改修または解体を行う予定（考え）はない」が1,058件（83.4%）と大多数を占める結果となったことから、今後経年劣化に伴う管理されていない空家が増える傾向にあることが分かった。

問16. もしも今後、対象建物の貸し出しや売却等を希望される方がおられた場合、どのよう
にお考えですか。2つまで選択してください。

※ 3つ以上の複数回答を含む (n=1,691)

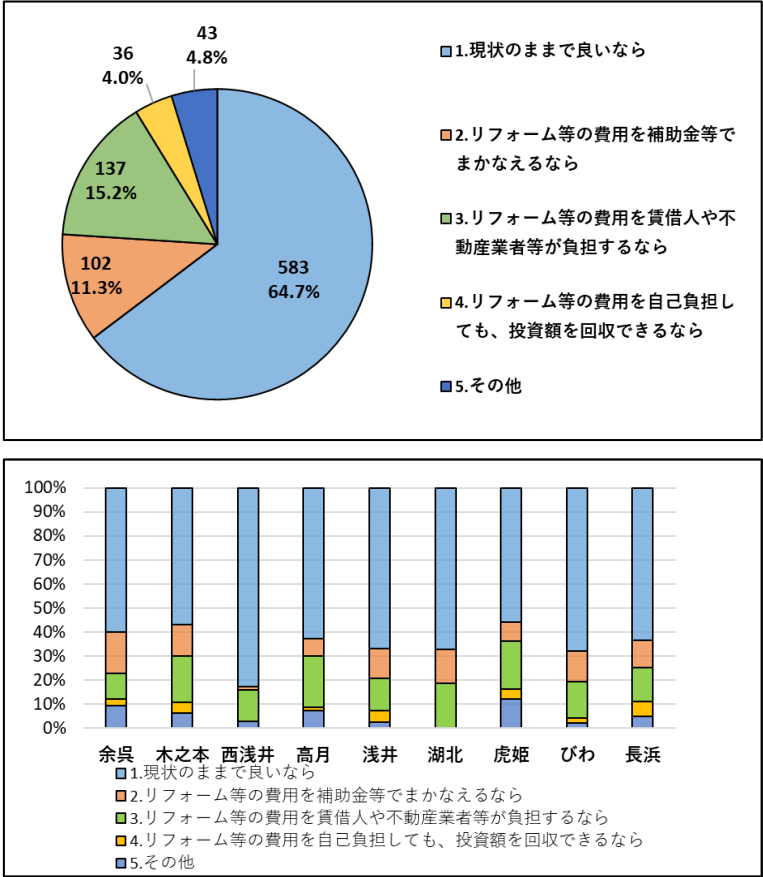


選択肢	計	余呉	木之本	西浅井	高月	浅井	湖北	虎姫	びわ	長浜
1. 無償で貸し出ししても良い	37	4	7	8	6	8	0	2	1	1
2. 低価格（維持管理費相当額）で貸し出し	138	15	27	10	11	29	6	3	5	32
3. 市場価格なら貸し出ししても良い	131	9	12	9	9	24	4	4	4	56
4. 無償で譲渡しても良い	99	9	19	17	2	25	4	4	7	12
5. 低価格（市場価格以下）で売却しても良	258	27	30	23	15	51	21	10	20	61
6. 市場価格なら売却しても良い	313	21	26	18	27	44	12	11	18	136
7. 用途や相手によって検討する	347	27	44	26	35	69	16	5	17	108
8. 貸し出しや売却は難しい	368	34	46	31	30	65	22	8	12	120
回答総計	1,691	146	211	142	135	315	85	47	84	526

・対象建物の貸し出しや売却等に関する対応としては、「8. 貸し出しや売却は難しい」が
368 件（21.8%）と最も多く、次いで「7. 用途や相手によって検討する」が 347 件
（20.5%）であった。また、問 1, 2, 4, 5 の回答（532 件 31.5%）については、空家状態の
解消に積極的な考えを持っている所有者からの回答であると推測される。

問17. 問 16 で 1 ～ 7 のいずれかを選択した方にお伺いします。対象建物を貸し出す、または売却等をする場合の条件について、どのようにお考えですか。1 つ選択してください。

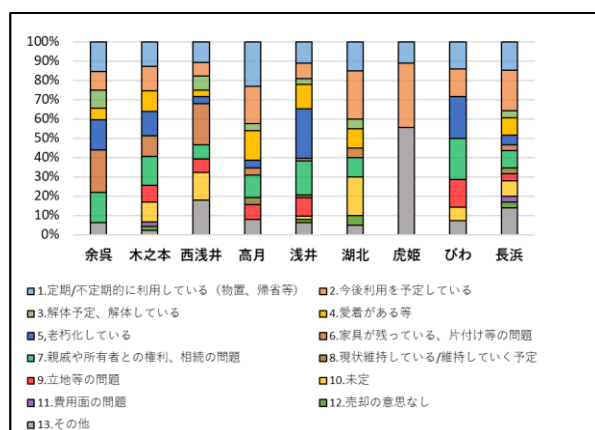
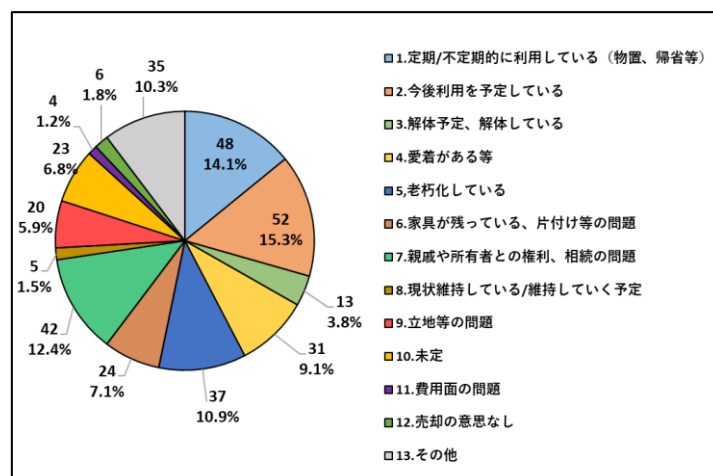
※複数回答を含む (n=901)



選択肢	計	余呉	木之本	西浅井	高月	浅井	湖北	虎姫	びわ	長浜
1.現状のままで良いなら	583	45	65	58	44	113	29	14	32	183
2.リフォーム等の費用を補助金等でまかなえるなら	102	13	15	1	5	21	6	2	6	33
3.リフォーム等の費用を賃借人や不動産業者等が負担するなら	137	8	22	9	15	23	8	5	7	40
4.リフォーム等の費用を自己負担しても、投資額を回収できるなら	36	2	5	0	1	8	0	1	1	18
5.その他	43	7	7	2	5	4	0	3	1	14
回答総計	901	75	114	70	70	169	43	25	47	288

・対象建物の貸し出し、売却の条件については、「1. 現状のままでよいなら」が 583 件（64.7%）であり、次いで「3. リフォーム等の費用を賃借人や不動産業者等が負担するなら」が 137 件（15.2%）であったことから、金銭面を条件としている考えが約 8 割あることが分かった。

問18. 問 16 で 8 を選択した方にお伺いします。「貸し出しや売却は難しい」理由をお聞かせください。※自由記述 (n=340)



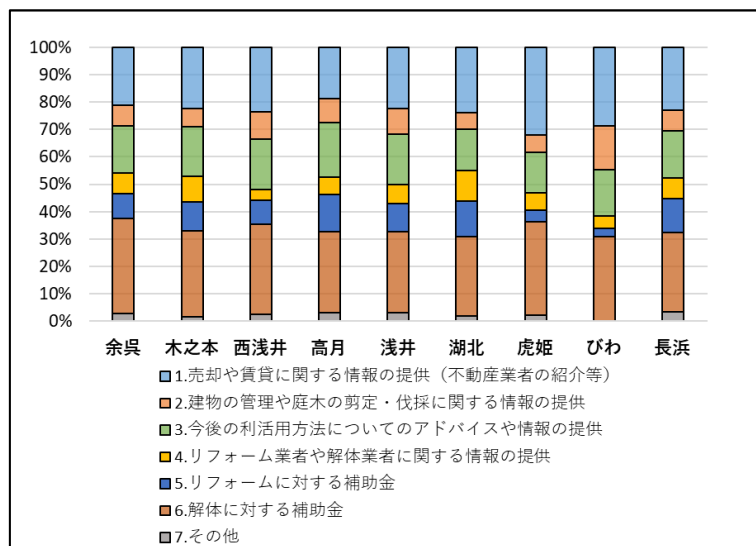
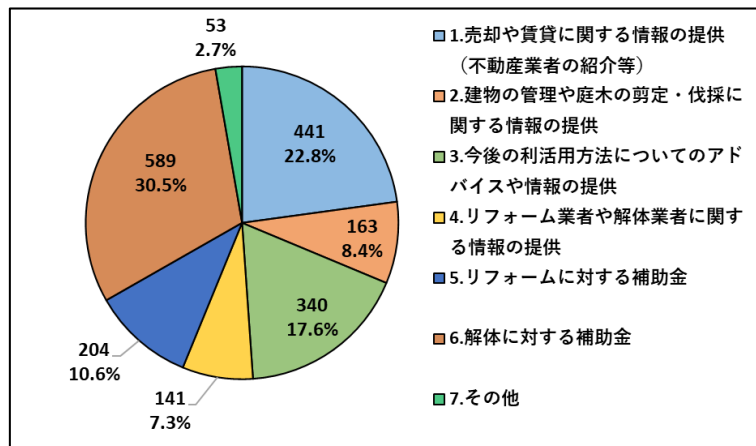
選択肢	計	余呉	木之本	西浅井	高月	浅井	湖北	虎姫	びわ	長浜
定期/不定期的に利用している（物置、帰省等）	48	5	6	3	6	7	3	1	2	15
今後利用を予定している	52	3	6	2	5	5	5	3	2	21
解体予定、解体している	13	3	0	2	1	2	1	0	0	4
愛着がある等	31	2	5	1	4	8	2	0	0	9
老朽化している	37	5	6	1	1	16	0	0	3	5
家具が残っている、片付け等の問題	24	7	5	6	1	1	1	0	0	3
親戚や所有者との権利、相続の問題	42	5	7	2	3	11	2	0	3	9
現状維持している/維持していく予定	5	0	0	0	1	1	0	0	0	3
立地等の問題	20	0	4	2	2	6	0	0	2	4
未定	23	0	5	4	0	1	4	0	1	8
費用面の問題	4	0	1	0	0	0	0	0	0	3
売却の意思なし	6	0	1	0	0	1	1	0	0	3
その他	35	2	1	5	2	4	1	5	1	14
計	340	32	47	28	26	63	20	9	14	101

- ・貸し出し売却が困難な理由について、内容を判読し 13 項目に分類した。「2. 今後利用を予定している」が 52 件（15.3%）で最も多く、次いで「1. 定期/不定期的に利用している（物置、帰省等）」が 48 件（14.1%）であった。
- ・「その他」の記述内容を、単語の頻出度合いによって視覚化（ワードクラウドとして表示）した。頻出する単語が大きく表示されている（画像出典『ユーザーローカル テキストマイニングツール』<https://textmining.userlocal.jp/>による分析）。

5 対象建物に関連した制度の希望について

問19. 対象建物の活用や維持・管理等について、どのような制度があると便利だと思いますか。良いと思うものを2つまで選択してください。

※ 3つ以上の複数回答を含む (n=1,931)



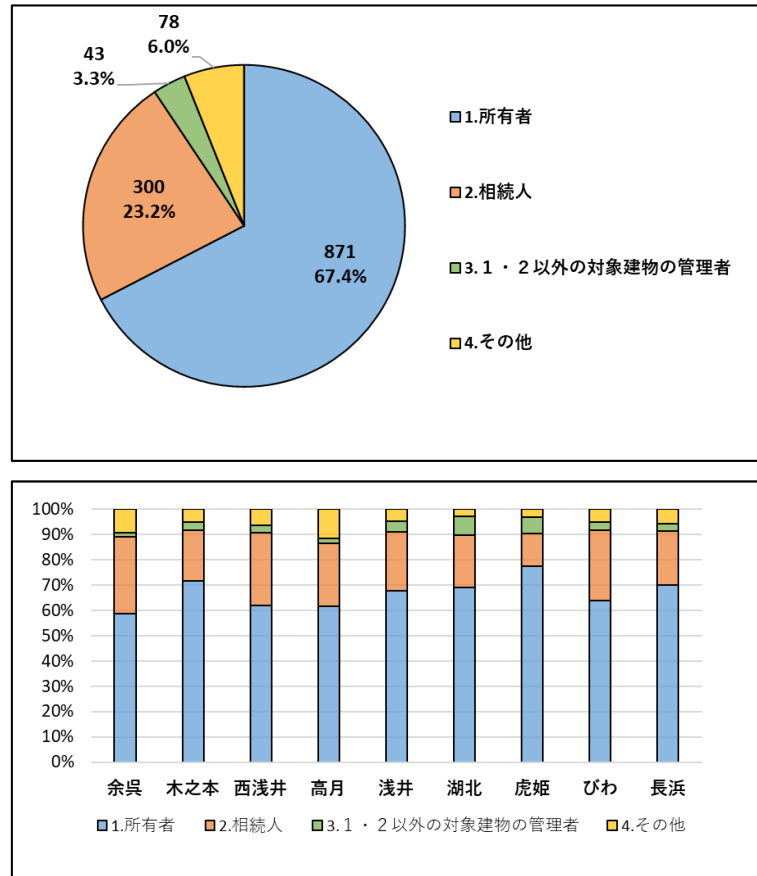
選択肢	計	余呉	木之本	西浅井	高月	浅井	湖北	虎姫	びわ	長浜
1.売却や賃貸に関する情報の提供 (不動産業者の紹介等)	441	36	52	36	29	80	24	15	27	142
2.建物の管理や庭木の剪定・伐採に関する情報の提供	163	13	16	15	14	34	6	3	15	47
3.今後の利活用方法についてのアドバイスや情報の提供	340	29	42	28	31	66	15	7	16	106
4.リフォーム業者や解体業者に関する情報の提供	141	13	22	6	10	25	11	3	4	47
5.リフォームに対する補助金	204	15	25	13	21	37	13	2	3	75
6.解体に対する補助金	589	59	73	50	46	107	29	16	29	180
7.その他	53	5	4	4	5	11	2	1	0	21
回答総計	1,931	170	234	152	156	360	100	47	94	618

・活用や維持管理における制度の要望については、「6. 解体に対する補助金」が 589 件 (30.5%) と最も多く、次いで「1. 売却や賃貸に関する情報の提供 (不動産業者の紹介等)」が 441 件 (22.8%) であった。また 1. と同様に金銭 (補助金) に関係する要望の「5. リフォームに対する補助金」が 204 件 (10.6%) となっており、この二つで全体の約 4 割を占める結果となった。

6 封筒に書かれたあて名の方と、回答者様について

問20. 「お答えになった方」と対象建物の関係は、次のうちどれですか。1つ選択してください。

※ 3つ以上の複数回答を含む (n=1,292)

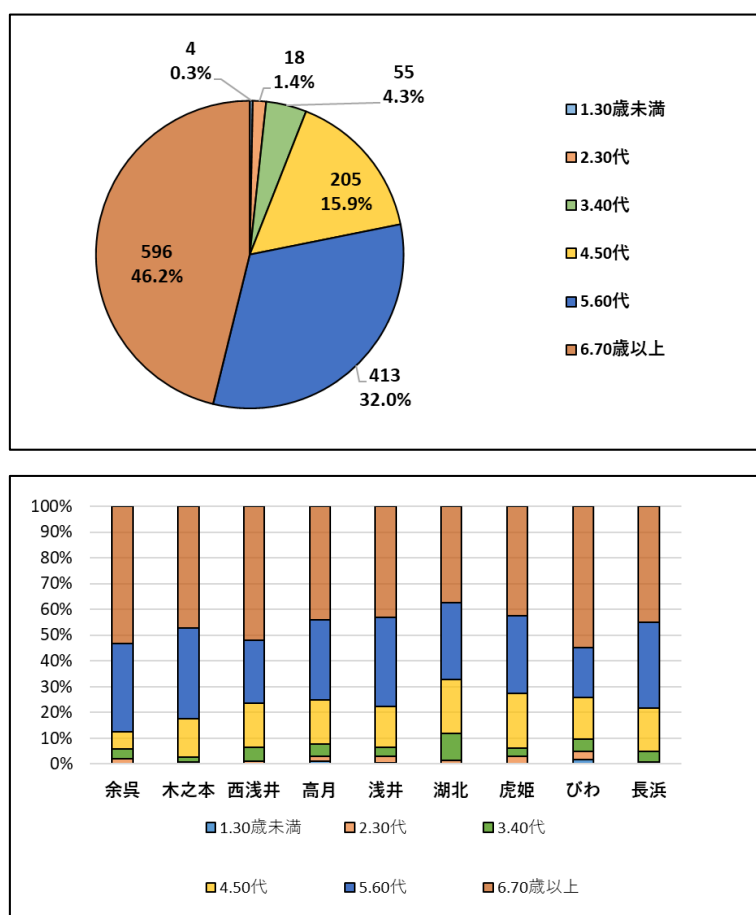


選択肢	計	余呉	木之本	西浅井	高月	浅井	湖北	虎姫	びわ	長浜
1.所有者	871	64	114	67	64	154	47	24	39	298
2.相続人	300	33	32	31	26	53	14	4	17	90
3.1・2以外の対象建物の管理者	43	2	5	3	2	9	5	2	2	13
4.その他	78	10	8	7	12	11	2	1	3	24
回答総計	1,292	109	159	108	104	227	68	31	61	425

- ・対象建物と回答者の関係について、「1.所有者」が871件（67.4%）であった。次いで「2.相続人」が300件（23.2%）であった。

問21. 「封筒に書かれたあて名の方」の年代は、次のうちどれですか。1つ選択してください。

※複数回答を含む (n=1, 291)

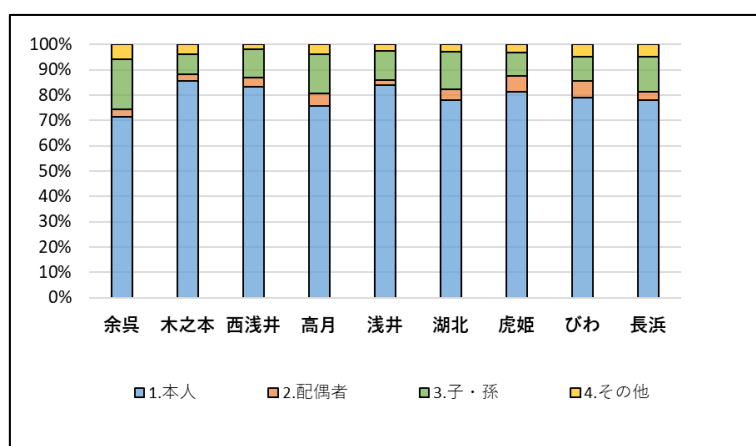
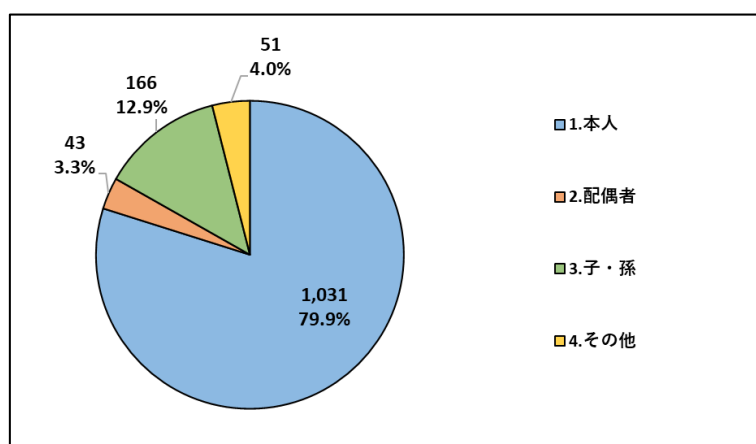


選択肢	計	余呉	木之本	西浅井	高月	浅井	湖北	虎姫	びわ	長浜
1.30歳未満	4	0	0	0	1	1	0	0	1	1
2.30代	18	2	1	1	2	6	1	1	2	2
3.40代	55	4	3	6	5	8	7	1	3	18
4.50代	205	7	24	18	18	36	14	7	10	71
5.60代	413	36	57	26	32	79	20	10	12	141
6.70歳以上	596	56	76	55	46	98	25	14	34	192
回答総計	1,291	105	161	106	104	228	67	33	62	425

- ・回答者の年齢について、「6.70歳以上」が596件（46.2%）であった。次いで「5.60代」が413件（32.0%）となっており、空家との関係性が高いと思われる約8割が高齢者であった。このことから、今後管理者不在による空家が増えていくことが推測される。

問22. 「封筒に書かれたあて名の方」と「お答えになった方」との関係は、次のうちどれですか。1つ選択してください。

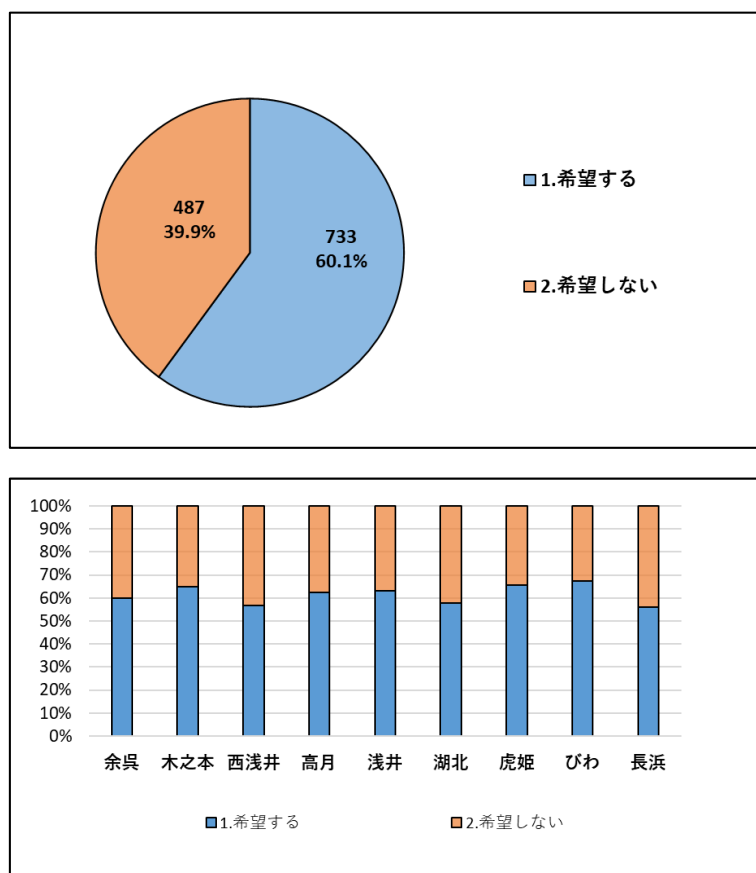
※複数回答を含む (n=1, 291)



選択肢	計	余呉	木之本	西浅井	高月	浅井	湖北	虎姫	びわ	長浜
1.本人	1,031	75	138	89	78	190	53	26	49	333
2.配偶者	43	3	4	4	5	4	3	2	4	14
3.子・孫	166	21	13	12	16	26	10	3	6	59
4.その他	51	6	6	2	4	6	2	1	3	21
回答総計	1,291	105	161	107	103	226	68	32	62	427

- ・アンケートの宛名と回答者の関係について、「1. 本人」が1,031件（79.9%）であった。次いで「3. 子・孫」が166件（12.9%）であった。

問24. 空家の管理や利活用に関する情報提供（資料送付）を希望されますか。
(n=1,220)

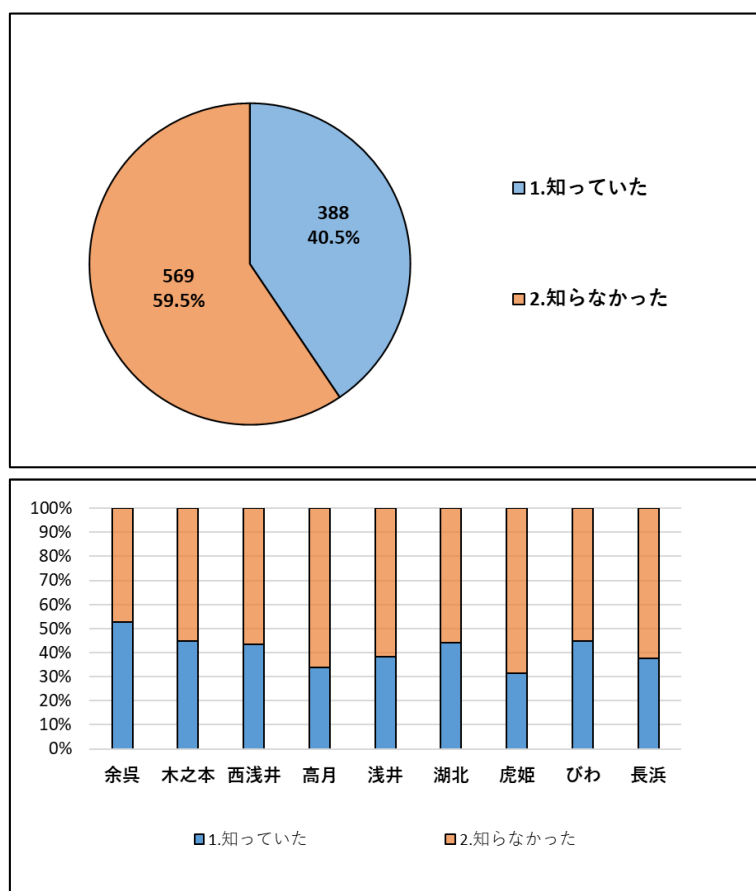


選択肢	計	余呉	木之本	西浅井	高月	浅井	湖北	虎姫	びわ	長浜
1.希望する	733	57	100	56	63	135	37	19	39	227
2.希望しない	487	38	54	43	38	79	27	10	19	179
回答総計	1,220	95	154	99	101	214	64	29	58	406

- ・空家の管理や利活用に関する情報提供について、「1. 希望する」が 733 件（60.1%）であり、「2. 希望しない」が 487 件（39.9%）であった。

7 「空き家バンク」制度について

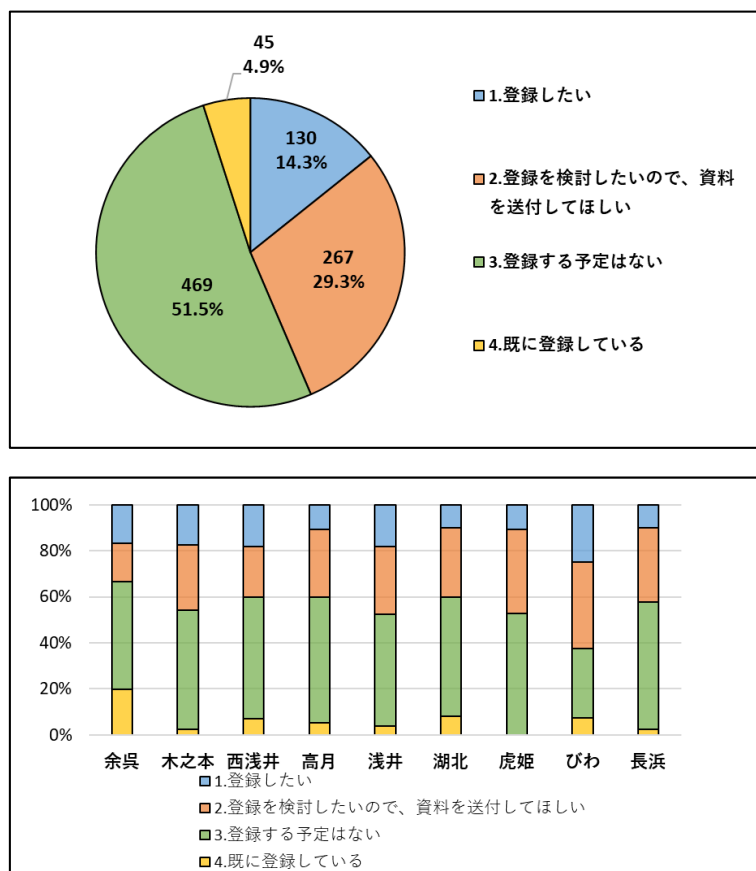
問25. 長浜市の「空き家バンク」制度をご存知でしたか。(n=957)



選択肢	計	余呉	木之本	西浅井	高月	浅井	湖北	虎姫	びわ	長浜
1.知っていた	388	39	51	34	27	64	23	6	21	123
2.知らなかった	569	35	63	44	53	103	29	13	26	203
回答総計	957	74	114	78	80	167	52	19	47	326

- ・ 空き家バンク制度の認知度について、「1. 知っていた」が388件（40.5%）であり、「2. 知らなかった」が569件（59.5%）と半数以上が制度を認知していない結果であった。

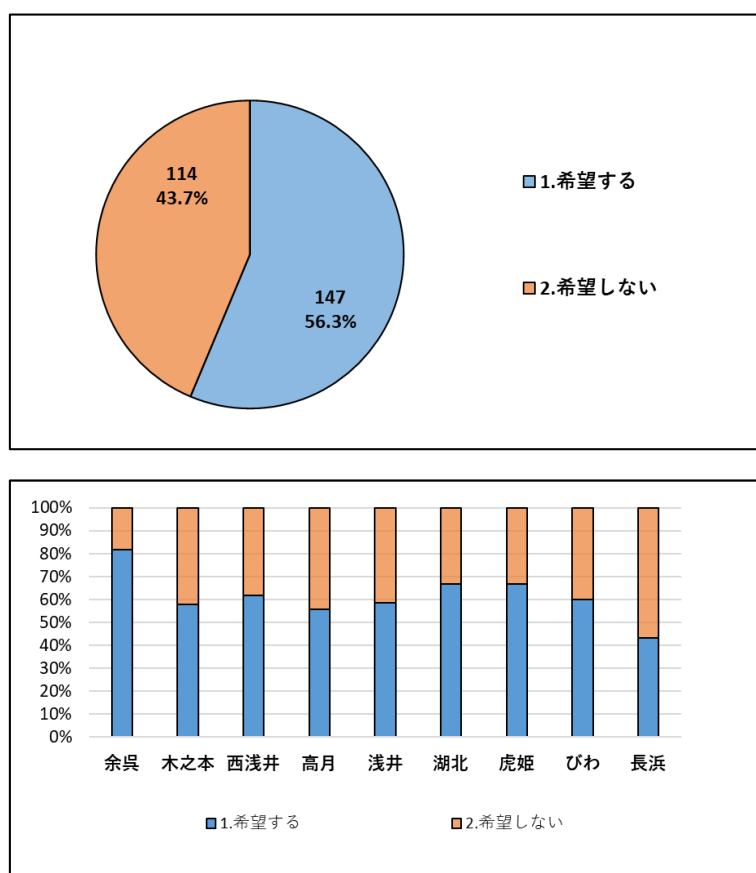
問26. 市が実施する空き家バンクへの登録について、当てはまるものを1つ選択してください。(n=911)



選択肢	計	余呉	木之本	西浅井	高月	浅井	湖北	虎姫	びわ	長浜
1.登録したい	130	11	21	13	8	29	5	2	10	31
2.登録を検討したいので、資料を送付してほしい	267	11	34	16	22	47	15	7	15	100
3.登録する予定はない	469	31	62	38	41	78	26	10	12	171
4.既に登録している	45	13	3	5	4	6	4	0	3	7
回答総計	911	66	120	72	75	160	50	19	40	309

- ・ 空き家バンク制度の登録について、「3. 登録する予定はない」が 469 件（51.5%）と過半数であり、次いで「2. 登録を検討したいので、資料を送付してほしい」が 267 件（29.3%）であった。

問27. 問 26 で 1 を選択した方にお伺いします。空き家バンクへの登録希望者として、長浜市移住定住促進協議会（空き家バンク業務委託先）へ氏名・住所・電話番号（問 23 で回答）の情報提供を希望されますか。（n=261）



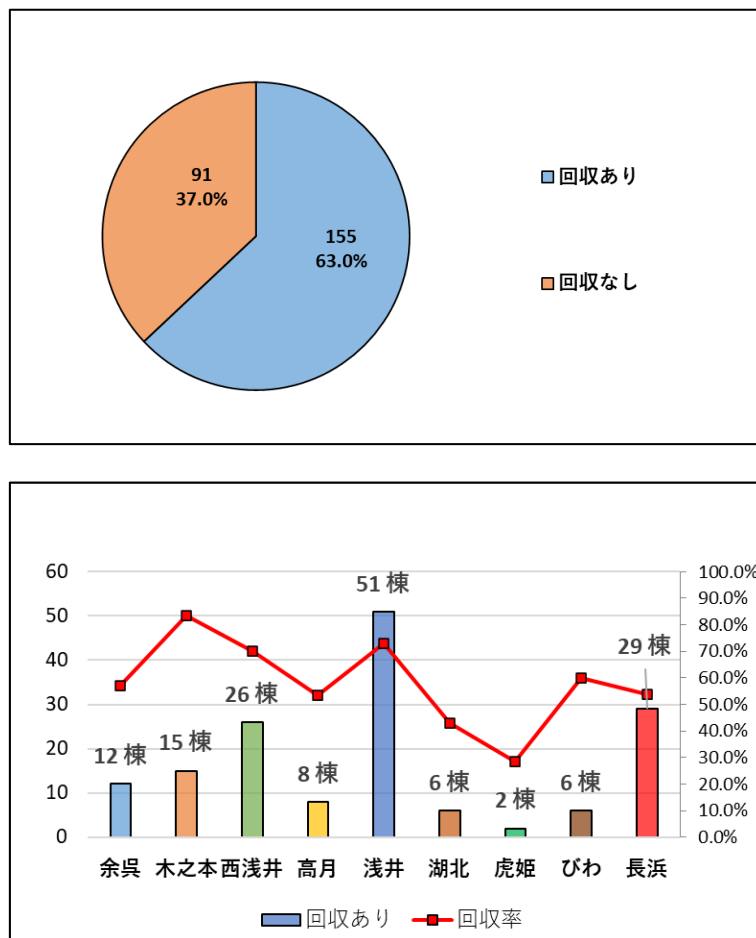
選択肢	計	余呉	木之本	西浅井	高月	浅井	湖北	虎姫	びわ	長浜
1.希望する	147	18	22	13	10	27	6	4	12	35
2.希望しない	114	4	16	8	8	19	3	2	8	46
回答総計	261	22	38	21	18	46	9	6	20	81

- ・ 空き家バンク制度の登録希望について、「1. 希望する」が 147 件（56.3%）であり、次いで「2. 希望しない」が 114 件（43.7%）であった。

8 不良度判定 C, D 判定の対象建物についての分析

不良度判定で C・D 判定となった空家へのアンケート結果を抽出して、回収率、問 1(建物の状態)と問 14(今後の予定)を更に分析した。

不良度判定の C・D 判定におけるアンケート回収率 (n=246)

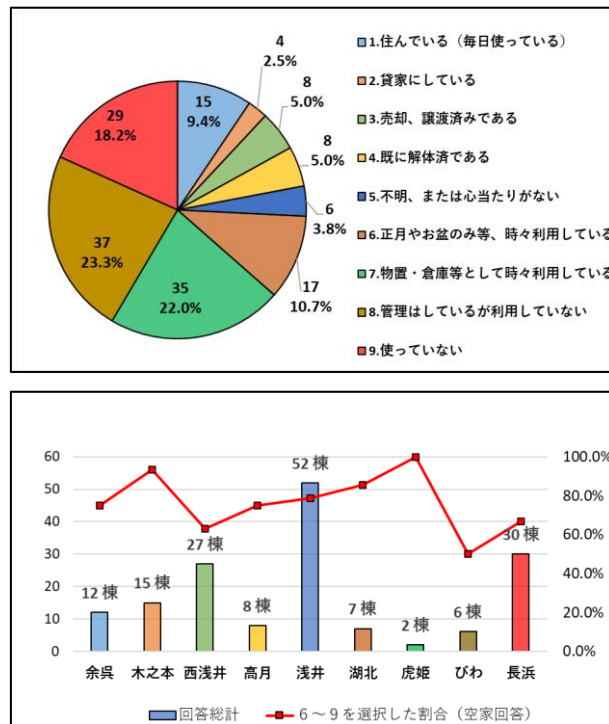


選択肢	計	余呉	木之本	西浅井	高月	浅井	湖北	虎姫	びわ	長浜
回収あり	155	12	15	26	8	51	6	2	6	29
回収なし	91	9	3	11	7	19	8	5	4	25
回収率	63.0%	57.1%	83.3%	70.3%	53.3%	72.9%	42.9%	28.6%	60.0%	53.7%

・現地調査段階における C、D 判定の対象建物数は 259 棟であり、そのうち課税データと突合できた 246 棟にアンケートの送付を行った。

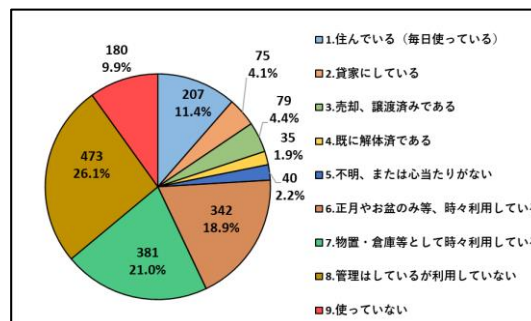
アンケート回収率については、155 件 (63.0%) であった。地域ごとの回収率では木之本が 83.3%、浅井で 72.9%であったが、虎姫では 28.6%、湖北で 42.9%と地域によって差が出ている。湖北と虎姫を除く 7 地域は 5 割以上の回収が出来ており、損傷度の高い空家に対する関心が高いと想定される。逆に湖北と虎姫は半数にも満たない回収率となっており、損傷度の高い空家に対する関心が低いと思われるため、今後、経年劣化による周辺住民への被害等も想定される。

問1. 対象建物の状態について
※複数回答を含む (n=159)



選択肢	計	余呉	木之本	西浅井	高月	浅井	湖北	虎姫	びわ	長浜
1.住んでいる (毎日使っている)	15	0	0	5	0	3	1	0	2	4
2.貸家になっている	4	0	1	0	0	0	0	0	0	3
3.売却、譲渡済みである	8	1	0	2	2	1	0	0	1	1
4.既に解体済である	8	1	0	1	0	4	0	0	0	2
5.不明、または心当たりがない	6	1	0	2	0	3	0	0	0	0
6.正月やお盆のみ等、時々利用している	17	2	1	3	1	7	2	0	0	1
7.物置・倉庫等として時々利用している	35	3	5	4	2	11	0	0	2	8
8.管理はしているが利用していない	37	0	3	6	2	12	2	2	1	9
9.使っていない	29	4	5	4	1	11	2	0	0	2
回答総計	159	12	15	27	8	52	7	2	6	30
6～9を選択した割合 (空家回答)	74.2%	75.0%	93.3%	63.0%	75.0%	78.8%	85.7%	100.0%	50.0%	66.7%

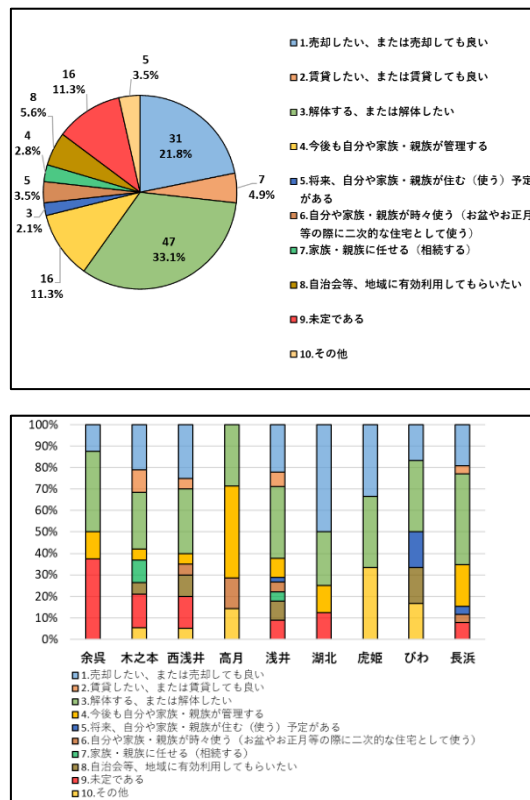
・C、D判定の対象建物の現在の状態については、「8. 管理はしているが利用していない」が37件 (23.3%) 次いで、「7. 物置・倉庫等として時々利用している」が35件 (22.0%) であった。



問1 全体 (A～D判定) の対象建物の状態

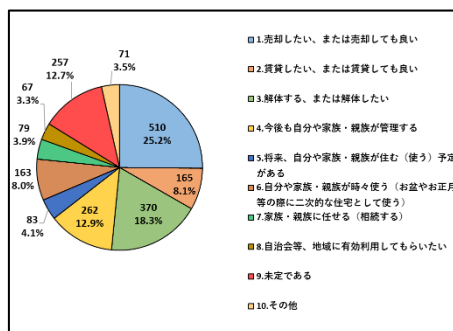
・全体 (A～D判定) でのグラフと比べ大きく傾向は変わっていないが、「9. 使っていない」のみ9.9%からC、D判定の建物のみでは18.2%に倍増している。このことから、管理されていない損傷度の高い空家が多く存在していることが分かった。

問14. 対象建物の今後の予定について
※ 3 つ以上の複数回答を含む (n=142)



選択肢	計	余呉	木之本	西浅井	高月	浅井	湖北	虎姫	びわ	長浜
1.売却したい、または売却しても良い	31	1	2	5	0	10	4	1	1	5
2.賃貸したい、または賃貸しても良い	7	0	2	1	0	3	0	0	0	1
3.解体する、または解体したい	47	3	5	6	2	15	2	1	2	11
4.今後も自分や家族・親族が管理する	16	1	1	1	3	4	1	0	0	5
5.将来、自分や家族・親族が住む(使う)予定がある	3	0	0	0	0	1	0	0	1	1
6.自分や家族・親族が時々使う(お盆やお正月等の際に二次的な住宅として使う)	5	0	0	1	1	2	0	0	0	1
7.家族・親族に任せる(相続する)	4	0	2	0	0	2	0	0	0	0
8.自治会等、地域に有効利用してもらいたい	8	0	1	2	0	4	0	0	1	0
9.未定である	16	3	3	3	0	4	1	0	0	2
10.その他	5	0	1	1	1	0	0	1	1	0
回答総計	142	8	19	20	7	45	8	3	6	26

- ・ C、D 判定の対象建物の今後の予定については「3. 解体する、解体したい」が 47 件 (33.1%) で最も多く、次いで「1. 売却したい、または売却してもいい」が 31 件 (21.8%) であった。



- 問 14 全体 (A~D 判定) の対象建物の今後の予定
- ・ 全体 (A~D 判定) のグラフと比較すると「3. 解体する、解体したい」が 18.3%から 33.1%に増加しており、解体の意向 (空家を解消したい) がより高いことが分かった。

9 その他

・意向調査アンケートについて

意向調査アンケートの実施状況は下記のとおりである。

- 1) アンケート項目は地方公共団体における空家調査の手引きや他自治体の事例を参考に、発注者と協議のうえ決定した。また、発注者側でアンケート内にQRコードを印字し、電子アンケートでの回答も可能とした。
- 2) 発注者が行った所有者特定の結果を基に、現地調査で得られた空家候補等の所有者に対し、発送した。(封筒の中身は「意向調査アンケート・位置図・リーフレット」等)
- 3) 期日までのアンケート未提出世帯に対しては督促状を送付した。
- 4) 発送数については、第一回発送を2,603通、第二回発送が209通、督促状については1,003通発送した。(うち約170件が宛先不明で返送された。)
(土地と建物の納税者が相違する場合に、建物納税者へも別途発送した。)
発送対象数は2,610-4(国外住所や地番なし住所のため発送対象外) = **2,606件**
- 5) 期限内に返答のあったアンケートは1,777件、**回収率は約68%**となり他自治体と比較しても比較的高い返答率となった。(※参考；他自治体では平均約50%前後)
- 6) 期限内のアンケート回答のうち「空家でない」との回答が、241件あった。
よって、アンケートの結果を反映した**最終的な空家の数は2,445件**となった。
(空家候補2,686棟 - 「空家でない」回答241棟 = 2,445棟)

・意向調査アンケートを終えて

意向調査アンケートの結果として、一番は回収率の高さがあげられる。他の自治体では約50%前後に対し、長浜市では約68%と高い回収率となった。これは、市民の空家に対する関心や要望等の気持ちが高いことの表れだと推測する。

一方で、地域別に回収率の差が顕著に現れる結果となった。

また、特に、現地調査で損傷の激しい空家(不良度判定C、D)に限ってみると、アンケート回収率は、155件(63.0%)で、地域別では、木之本が83.3%、浅井で72.9%であったが、虎姫では28.6%、湖北で42.9%となった。湖北と虎姫を除く7地域は5割以上の回収が出来ており、損傷度の高い空家に対しての関心が高いことがうかがえる。逆に湖北と虎姫は半数にも満たない回収率となっており、損傷度の高い空家に対しての関心が低いと思われるため、今後、経年劣化による周辺住民への被害等が懸念される。

・おわりに

今回の意向調査アンケートと現地調査結果により、市内にある空家の位置関係がはっきりしたが、中にはほとんど管理されていない空家も散見された。(特にC・D判定)

また、アンケートの集計と現地調査結果を照合した場合に、不良度判定が「C・D判定」であっても、アンケートで「空家ではない」と回答しているケースが確認された。(23件)

これらの空家所有者は、対象建物（空家）の状態をあまり把握できておらず、近い将来、経年劣化による周辺環境への影響が高くなることを十分認識してもらうことが重要である。

（対象建物（空家）の状態は把握できていても、空家と認めたくない気持ちや空家に関する各法令・制度の誤った認識による躊躇（税金や取り壊し等）もあると推測する。）

