

3 アンケート調査の結果

3-1 全体集計

市内の 421 自治会の自治会長を対象に空き家に関するアンケート調査を実施しました。5 年前（平成 25 年度）の調査では、当時同様の調査が行われた長浜市中心市街地活性化計画区域、田根地区及び杉野地区の各自治会では行われませんでした。このため全市的に同じ調査票で回答いただく調査は平成 22 年の市町合併以降今回が初めてになります。

調査対象数は 421、回収数は 334（H25 調査 299）で、回収率は 79.3%（H25 調査 86.7%）でした。

(1) 空き家数と増減傾向

回答のあった 334 自治会の世帯数は 32,486 世帯で、このうち、一戸建ての数は 26,880 戸、空き家数は 1,863 戸、世帯数のうち空き家率は 5.7%（空家数の合計／世帯数の合計×100）となっています。

空き家の数が 10%以上ある自治会は 88 自治会で、全自治会の 26.3%になります。一方、空き家がないと答えた自治会は 39 自治会で全体の 11.7%でした。

表 3-1-1 空き家率別自治会、世帯、空き家の数

空き家率	自治会数	世帯数	世帯数うち 1 戸建ての数	空き家数
30%以上	10	279	268	118
20%以上	18	665	647	165
10%以上	60	3,847	3,688	529
5%以上	102	8,369	7,581	616
5%未満	105	17,387	13,131	435
空き家なし	39	1,939	1,565	0
合計	334	32,486	26,880	1,863

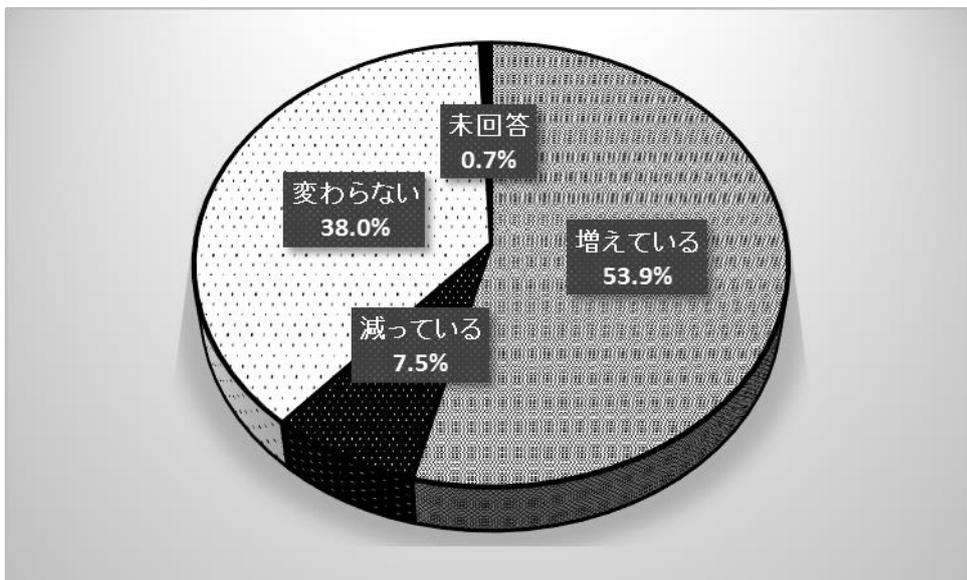
空き家の増減傾向については、334 自治会のうち「空き家がある」と回答した 295 自治会に空き家の増減傾向について聞いたところ、159 自治会と半数以上の自治会が「増えている」と答え、空き家の増加を実感している様子が見えられます。しかしながら、「減っている」という回答が今回の調査では 22 自治会もあり、その中には特定空家等が解消されたことにより減ったという意見もあることから、空き家対策が徐々に実を結んでいることも伺えました。

表 3-1-2 空き家の増減傾向

傾向	回答数	割合
増えている	159	53.9%
減っている	22	7.5%
変わらない	112	38.0%
未回答	2	0.7%
合計	295	100.0%

※空き家があると回答した 295 自治会が対象

図 3-1-1 空き家の増減傾向



(2) 空き家問題の有無

「空き家問題の有無」について聞くと、「問題になっている」と回答したのは 137 自治会で、全体の 46.4%でした。これに対し、「問題になっていない」は 155 自治会で割合が 52.5%と、回答をいただいた半数以上の自治会において具体的な問題がまだ起きていないことが明らかになりました。

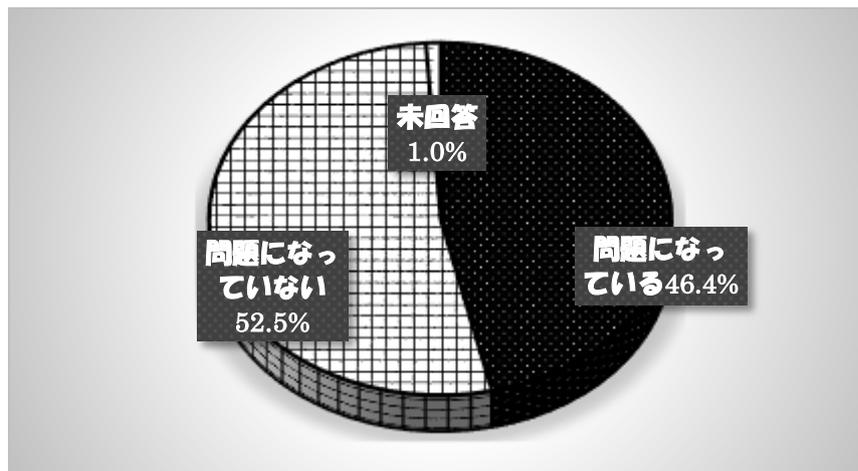
ただし、「問題になっていない」と回答のあった自治会の自由記述欄には「今は問題ないが、10年後、20年後問題になる可能性がある」と将来的な不安を心配される記載がいくつかあり、実際の問題には直面していないものの、自治会が危機感を募らせていることが見受けられました。

表 3-1-3 空き家は問題になっているか

問題の有無	回答数	割合
問題になっている	137	46.4%
問題にはなっていない	155	52.5%
未回答	3	1.0%
合計	295	100.0%

※空き家があると回答した 295 自治会が対象

図 3-1-2 空き家は問題になっているか



(3) 空き家問題の内容

空き家があることで「問題になっている」と答えた 137 自治会に、問題の内容についてたずねたところ（複数回答）、「防災や防犯上の問題」が最も多く、77.4%に上りました。自由意見等の記載から、空き家の倒壊の危険性や不法侵入や空き巣といった見知らぬ人が犯罪を起こすのではという懸念から問題認識されていると推測できます。次いで、「環境悪化の問題」が64.2%となり、その要因として草木の繁茂についての意見が多く触れられていました。次いで「景観上の問題」が49.6%、「自治会組織の維持の問題」が26.3%と続きます。また、「権利上の問題」が13.1%ということで、財産権の関係から所有者に対し強く言えない、相続関係が複雑化して動向を見守るしかないといった、意見が寄せられました。

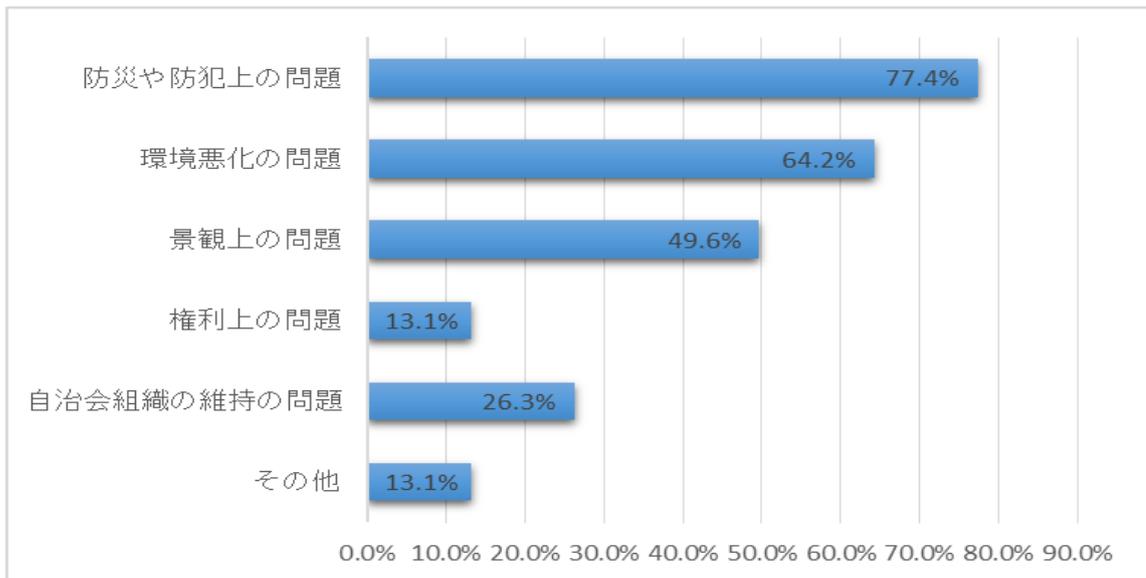
表 3-1-4 空き家問題の内容について

値	回答数	割合
防災や防犯上の問題	106	77.4%
環境悪化の問題	88	64.2%
景観上の問題	68	49.6%
権利上の問題	18	13.1%
自治会組織の維持の問題	36	26.3%
その他	18	13.1%
合計	137	100.0%

※空き家について問題となっていると回答した 137 自治会のうち複数回答

※割合は回答のあった 137 自治会に対する率

図 3-1-3 空き家の問題の内容について



※空き家について問題となっていると回答した 137 件が対象（複数回答）

※割合は回答のあった 137 自治会に対する率

※その他の主な意見：「倒壊の危険性に関する問題」「草木の繁茂の問題」「自治会運営に関する問題（加入や会費の徴収等）」「不動産業者の介入の問題」「所有者に関する問題（相続放棄、行方不明、悪態等）」「獣害の問題」

（４）自治会内の空き家の状態

「空き家がある」と答えた 295 自治会のうち、最も多かった空き家の状態は、「草木が繁茂している」の 135 自治会で、全体の 45.8%と半分近い割合となりました。次いで、「一部損壊している」の 103 自治会で、その割合は 34.9%でした。これはいずれも所有者による管理が行き届いていないことを示していると考えられます。

また、「全部倒壊している」空き家があると回答した自治会は 10 自治会で全体の 3.4%でした。その多くはすでに市に相談が寄せられており、法や条例等に定めのある空き家の定義に則しているものは特定空家等に認定し、行政での対応を進めています。

今回の調査では、適正管理の視点から、どういった点で管理されていないかを具体的に伺いましたが、これらの項目に該当しないとのことで無回答数が 91 件で全体の 31.2%ありました。その意味についてはその他や自由記述の意見欄に「状態として特に問題はない」「親族等が適正に管理されている」など空き家が問題になっていない理由が多く書かれていました。

表 3-1-5 自治会内の空き家の状態について

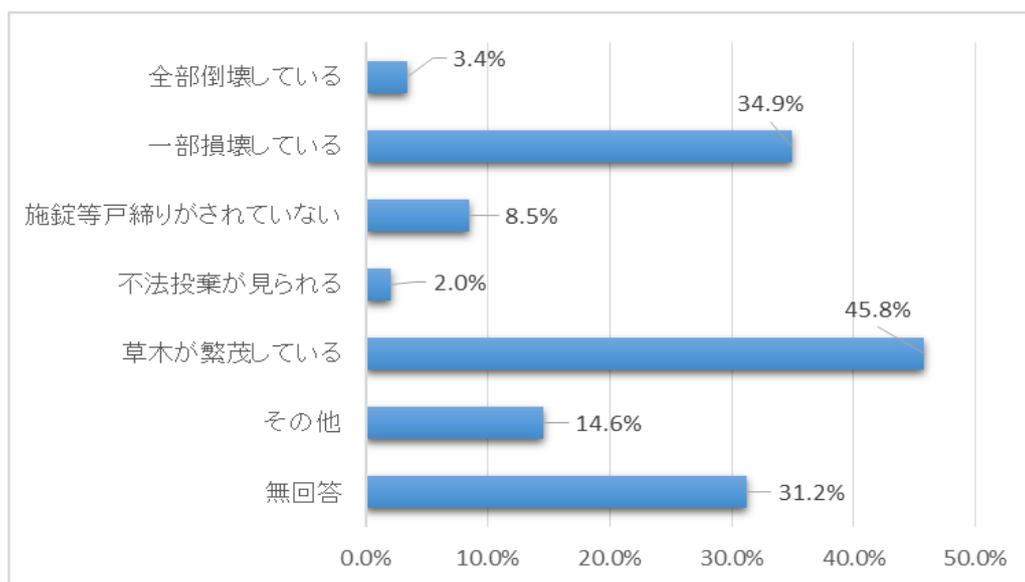
項目	回答数	割合
全部倒壊している	10	3.4%
一部損壊している	103	34.9%
施錠等戸締りがされていない	25	8.5%
不法投棄が見られる	6	2.0%
草木が繁茂している	135	45.8%
その他	43	14.6%
無回答	92	31.2%
合計	295	100.0%

※空き家があると回答した 295 自治会が対象（複数回答）

※割合は回答のあった 295 自治会に対する率

※その他の主な意見：「特に問題は見られない」「親族が定期的に管理している」「きれいな状態である」「調査直前に発生した」

図 3-1-4 空き家の問題の内容について



(5) 空き家に対する考え方

空き家に対して自治会の考え方をたずねたところ、無回答を除いて最も多かったのは「危険な空き家は解体・改修してほしい」の 102 自治会でした、次いで「活用可能な空き家は活用したい」との回答が 58 自治会でした。

また、問 4 とクロス集計した表 3-1-7 の中で「危険な空き家は解体・改修してほしい」と答えた自治会を見ると、8 割近い 81 の自治会で、空き家が「問題になっている」と答えており、「活用可能な空き家は活用したい」と答えた 35 自治会を大きく上回っています。空き家を問題視している自治会は、空き家の活用よりも、まずは適正な管理を望んでいることが見受けられます。

表 3-1-6 空き家に対する考え方について

値	回答数	割合
活用可能な空き家は活用したい	58	19.7%
危険な空き家は解体・改修してほしい	102	34.6%
所有者を探して意向を聞きたい	29	9.8%
関わりは持ちたくない	21	7.1%
その他	35	11.9%
無回答	99	33.6%
合計	295	100.0%

※空き家があると回答した 295 自治会が対象（複数回答）

※割合は回答のあった 295 自治会に対する率

※その他の主な意見：「所有者に判断を委ねている」「個人の財産のためまたは空き家の状態に問題がないため静観している」「すでに所有者または管理者と協議を進めている」

図 3-1-5 空き家に対する考え方について

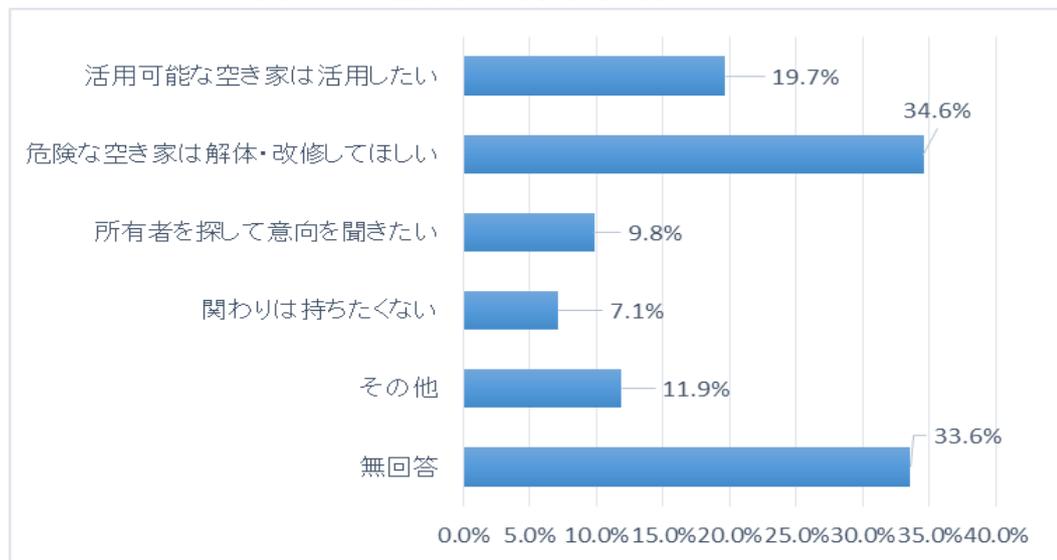


表 3-1-7 空き家に対する考え方について(問 4 とのクロス集計)

考え方 \ 自治会の回答	問 4「問題になっている」	問 4「問題にはなっていない」	無回答	合計
活用可能な空き家は活用したい	35	23	0	58
危険な空き家は解体・改修してほしい	81	17	4	102
所有者を探して意向を聞きたい	18	7	4	29
関わりは持ちたくない	10	8	3	21
その他	15	18	2	35
無回答	15	84	2	99
合計	137	155	3	295

※空き家があると回答した 295 自治会が対象（複数回答）

3-2 地区別集計

市内の地域づくり協議会 24 団体のうち、下記の地区はひとつのエリアに合わせて地区別集計を行いました。

- ①西黒田地区と神田地区を西黒田・神田地区に
- ②田根地区と下草野地区と七尾地区を田根・下草野・七尾地区に
- ③小谷地区と速水地区と朝日地区を湖北地区に
- ④杉野地区と高時地区と木之本地区と伊香具地区を木之本地区に

これは、平成 25 年度実施の「空き家実態・利用促進意向調査」と比較し、その変化を比較することができるようにするためです。

参考までに、平成 25 年度調査時にこのような形でとりまとめた理由は「合わせるお互いの地区の特徴がそれほど異ならず、地区を合わせてもその規模がそれほど小さくなく、他のエリアとの比較に支障を生じないと判断したためです。その結果、地区別の数は 16 となりました。」と当時の調査報告書に記載されています。

なお、表 3-2-2 については国勢調査で取りまとめられている旧市町単位での集計となっています。

表 3-2-1 地区別自治会数・世帯数・人口・65 歳以上人口

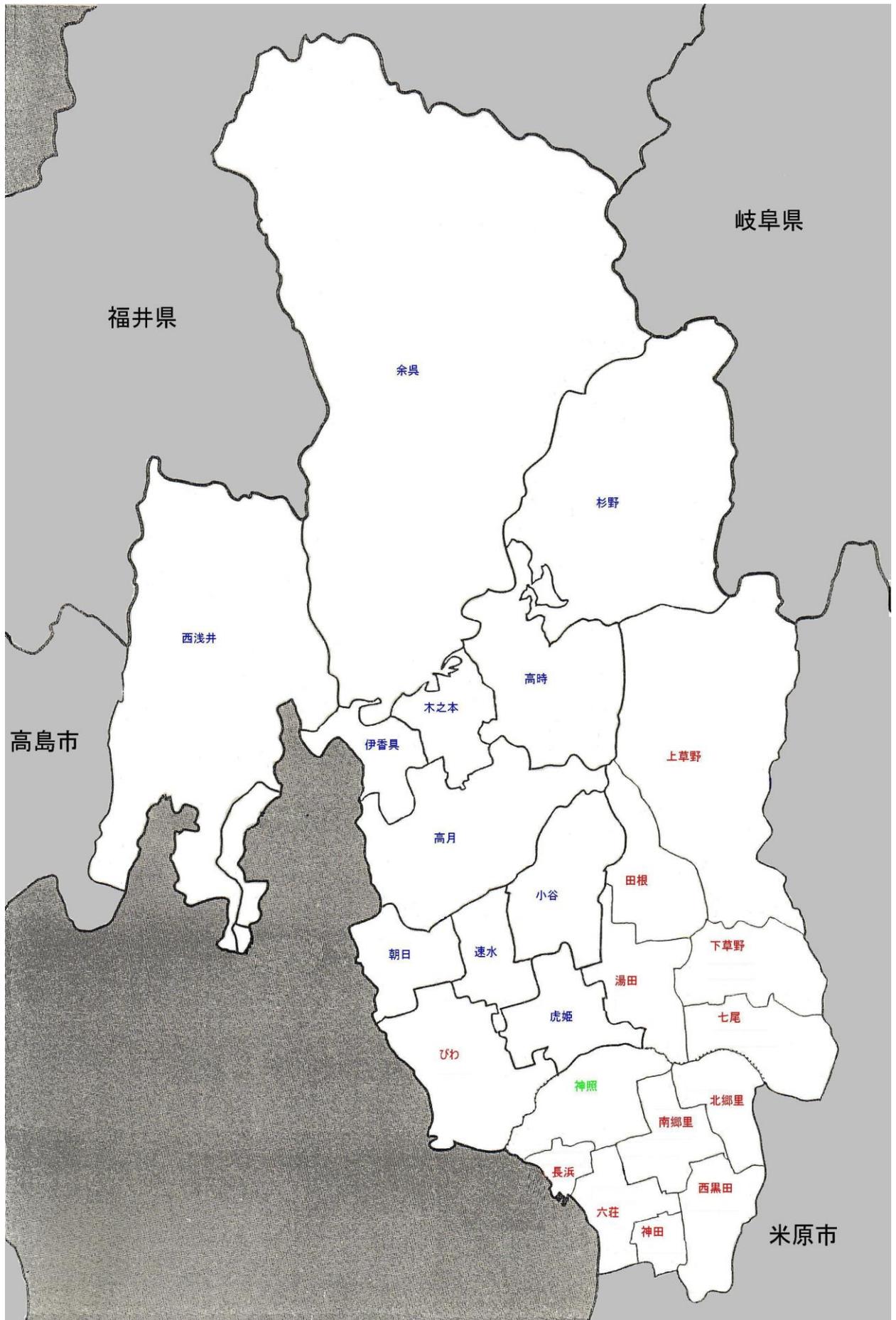
平成30年4月1日現在住民基本台帳

地区	自治会数	世帯数	人口	65 歳以上	高齢化率
第1～第9連合	79	4,130	9,286	2,871	30.9%
六 莊	24	5,719	14,061	2,785	19.8%
南郷里	21	4,215	10,485	2,239	21.4%
神 照	37	7,705	19,676	3,813	19.4%
北郷里	10	1,804	4,248	1,164	27.4%
西黒田・神田	19	1,207	3,430	1,392	40.6%
湯 田	18	2,071	6,262	1,157	18.5%
田根・下草野・七尾	35	1,890	5,470	1,504	27.5%
上草野	9	494	1,276	527	41.3%
び わ	28	2,247	6,807	2,173	31.9%
虎 姫	16	2,062	5,017	1,482	29.5%
湖 北	35	2,660	8,445	2,416	28.6%
高 月	35	3,279	9,724	2,667	27.4%
木之本	24	2,872	7,126	3,364	47.2%
余 呉	19	1,218	3,114	1,193	38.3%
西浅井	20	1,417	4,023	1,375	34.2%
合 計	429	44,990	118,450	32,122	27.1%

表 3-2-2 平成 22 年対平成 27 年の世帯数と世帯増減率

各年国勢調査

地 区	平成 27 年 世帯数	平成 22 年 世帯数	増減数	増減率
長浜地域	23,569	23,801	-232	-1.0%
浅井地域	4,019	3,989	30	0.8%
虎姫地域	1,674	1,822	-148	-8.1%
湖北地域	2,518	2,766	-248	-9.0%
びわ地域	2,006	2,015	-9	-0.4%
高月地域	3,098	3,455	-357	-10.3%
木之本地域	2,539	2,667	-128	-4.8%
余呉地域	1,120	1,187	-67	-5.6%
西浅井地域	1,245	1,313	-68	-5.2%
長浜市計	41,788	43,015	-1,227	-2.9%



(1) 空き家数と空き家率

前回の調査と今回の調査で回答いただいた自治会が異なっているため、単純な比較は難しいところですが、南郷里とびわを除きどの地区も空き家率が高くなっています。

空き家率の高い地区は、上草野が断然多く 20%を超え、木之本、余呉、西浅井でそれぞれ世帯数の 10%前後を占めています。市内全体の空き家率を下回った地区は、六荘、南郷里、神照、西黒田・神田、湯田、びわの 6 地区でした。

浅井は、5つの地区を地理的条件から3つに分けていますが、空き家率の最も低い湯田と最も高い上草野という対照的な地区が近接して立地しており、前回の調査同様特異な状況を示してします。なお、田根・下草野・七尾は前回調査よりも空き家率が低くなっています。浅井以外では南郷里とびわが前回調査時より空き家率が低くなっています。

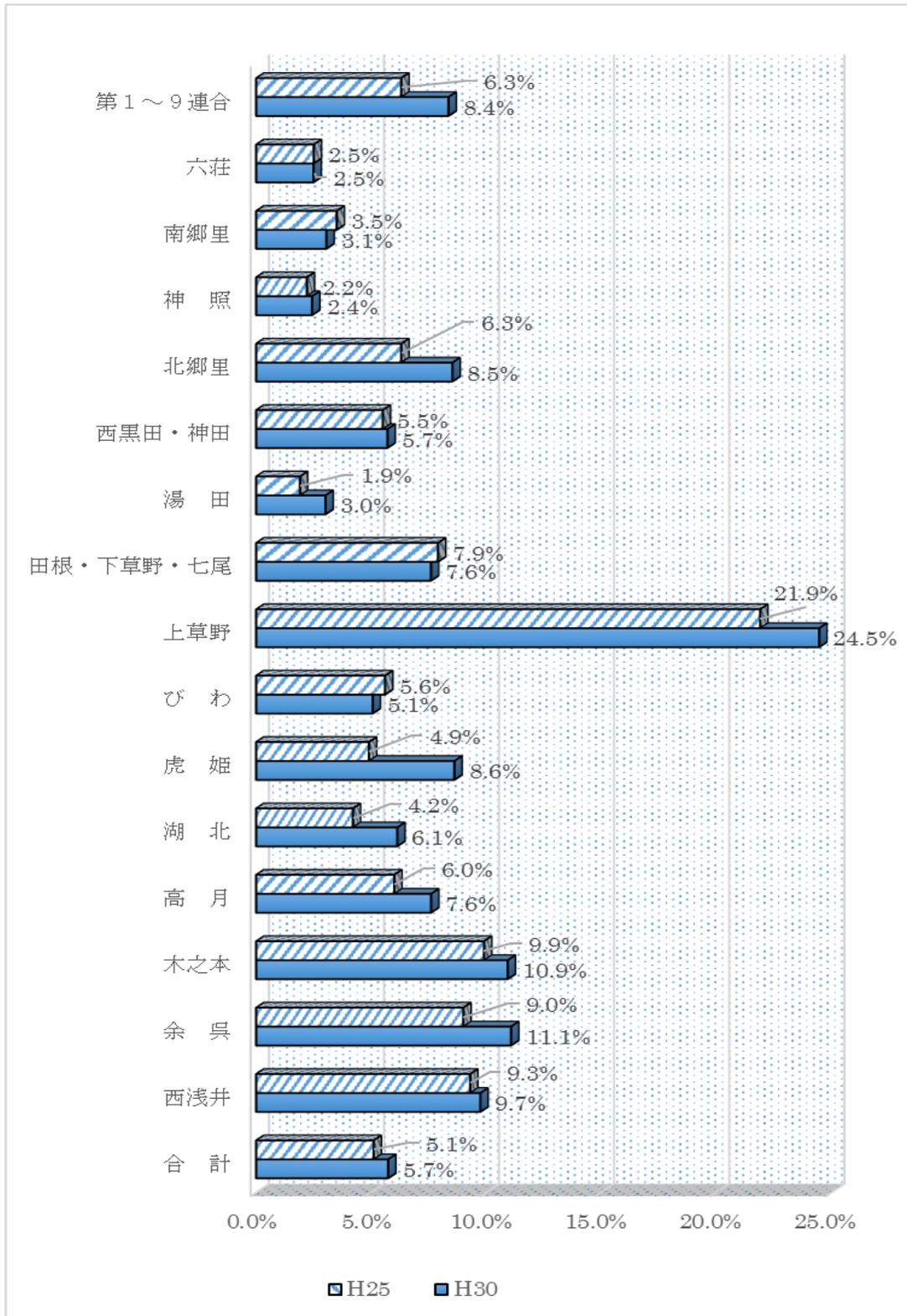
表 3-2-3 地区別空き家数・空き家率

地区	世帯数	空き家数	空き家率	H25 調査の 空き家率
第1～9連合	2,764	231	8.4%	6.3%
六 荘	4,496	112	2.5%	2.5%
南郷里	3,180	97	3.1%	3.5%
神 照	5,771	140	2.4%	2.2%
北郷里	1,020	87	8.5%	6.3%
西黒田・神田	841	48	5.7%	5.5%
湯 田	1,628	49	3.0%	1.9%
田根・下草野・七尾	1,369	104	7.6%	7.9%
上草野	376	92	24.5%	21.9%
び わ	1,462	74	5.1%	5.6%
虎 姫	1,080	93	8.6%	4.9%
湖 北	1,974	121	6.1%	4.2%
高 月	2,632	200	7.6%	6.0%
木之本	1,912	209	10.9%	9.9%
余 呉	975	108	11.1%	9.0%
西浅井	1,006	98	9.7%	9.3%
合 計	32,486	1,863	5.7%	5.1%

※「世帯数」、「空き家数」、「空き家率」は回答のあった 334 自治会の数値から計算しています。

※「空き家率」＝「空き家数」／「世帯数」

图 3-2-1 地区別空き家数と空き家率



(2) 市内の空き家の推計値

今回の調査対象になった地区の空き家数は、アンケートの回答を得た 334 自治会の合計であるため、今回の調査結果から長浜市全体の空き家数を推計しました。

推計値の計算方法は、
 各地域の平成 30 年 4 月 1 日現在の世帯数（準世帯数を除く）
 ×調査で得た地区ごとの空き家率＝各地区の空き家の推計値

長浜市全体の空き家推計値は、各地区の空き家の推計値を合計したものとなり、その数は 2,636 戸となります。

表 3-2-4 市内の空き家の推計値

地区	平成 30 年 4 月 1 日現在の世帯数と今回の調査から推計した空き家数		今回のアンケート回答数値			H25 調査時の空き家率
	世帯数	空き家数(推計値)	世帯数	空き家数	空き家率	
第1～9連合	4,130	346	2,764	231	8.4%	6.3%
六 荘	5,719	142	4,496	112	2.5%	2.5%
南郷里	4,215	130	3,180	97	3.1%	3.5%
神 照	7,705	184	5,771	140	2.4%	2.2%
北郷里	1,804	153	1,020	87	8.5%	6.3%
西黒田・神田	1,207	68	841	48	5.7%	5.5%
湯 田	2,071	62	1,628	49	3.0%	1.9%
田根・下草野・七尾	1,890	143	1,369	104	7.6%	7.9%
上草野	494	121	376	92	24.5%	21.9%
び わ	2,247	114	1,462	74	5.1%	5.6%
虎 姫	2,062	177	1,080	93	8.6%	4.9%
湖 北	2,660	162	1,974	121	6.1%	4.2%
高 月	3,279	249	2,632	200	7.6%	6.0%
木之本	2,872	313	1,912	209	10.9%	9.9%
余 呉	1,218	135	975	108	11.1%	9.0%
西浅井	1,417	137	1,006	98	9.7%	9.3%
合計	44,990	2,636	32,486	1,863	5.7%	5.1%

(3) 地区別増減傾向

地区別に増減傾向を見ると、「増えている」と答えた自治会が地区の半数以上を占めているところは、第1～9連合、神照、北郷里、湯田、田根・下草野・七尾、上草野、虎姫、湖北、木之本となりました。「減っている」と答えた自治会は総じて少ないのですが、旧市町単位で見ると西浅井を除きどの地区にも空き家が減っているという自治会があるという現状が見受けられました。

「変わらない」が「増えている」より多く回答のあった地域は、六荘、西黒田・神田、びわ、西浅井の5地区でした。

全体的に見て、空き家が「増えている」または「変わらない」と回答した自治会がほとんどです。しかしながら、特筆すべきは前回の調査では、空き家が「減っている」と回答した自治会数は9自治会だけだったのに対し、今回は22自治会と倍以上増えていたことです。所有者が適正に管理をしていると答えた自治会や特定空家等が解消された自治会から「減っている」との回答が寄せられていることが見受けられました。空き家問題が法律の制定以降、テレビや新聞・雑誌で全国的に取り上げられたことで、所有者の意識が変わり、自主的に解体する動きが市内でも起こっているように感じられます。

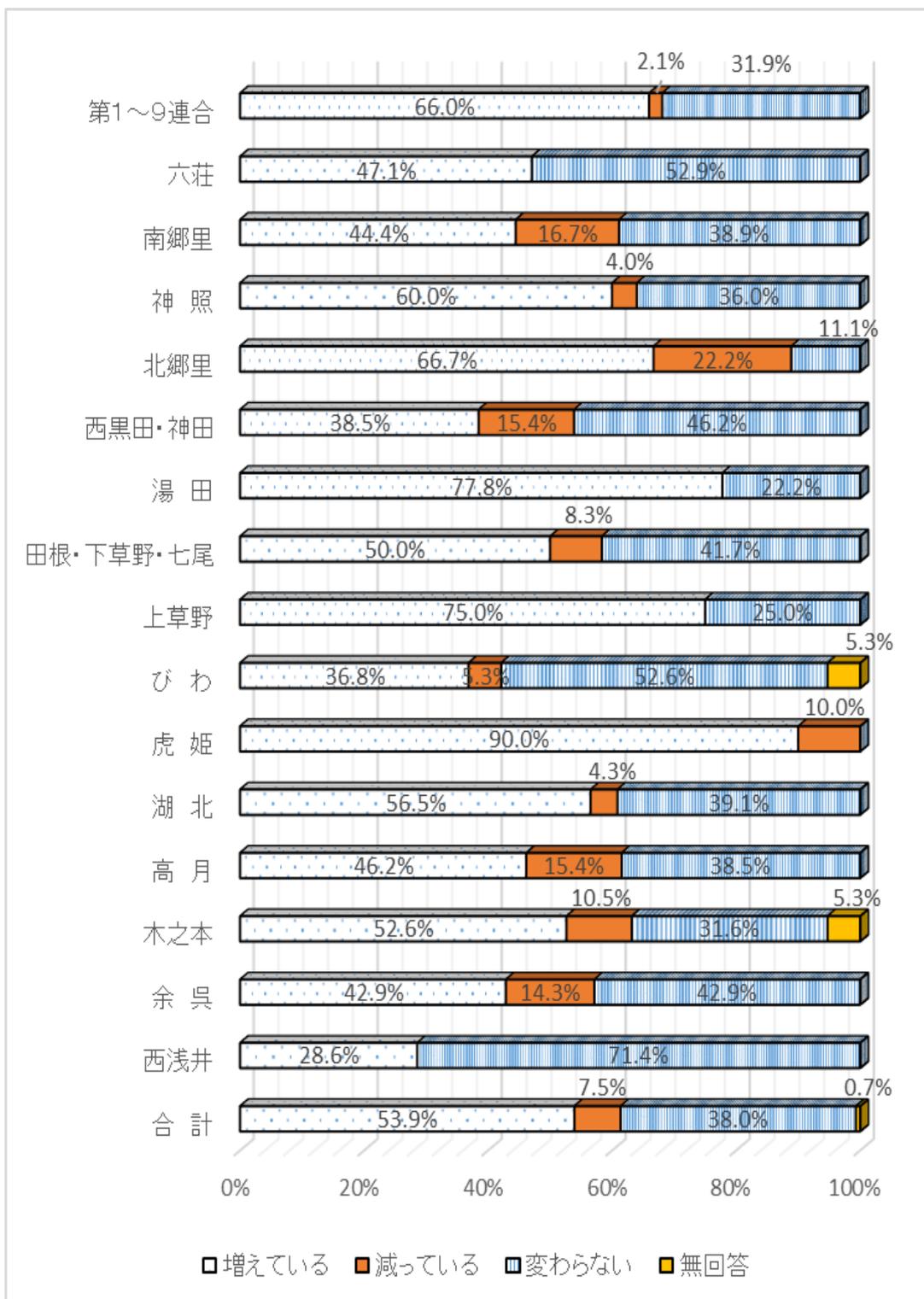
表 3-2-5 地区別空き家の増減傾向

地区	増えている	減っている	変わらない	無回答	合計
第1～9連合	31	1	15	0	47
六 荘	8	0	9	0	17
南郷里	8	3	7	0	18
神 照	15	1	9	0	25
北郷里	6	2	1	0	9
西黒田・神田	5	2	6	0	13
湯 田	7	0	2	0	9
田根・下草野・七尾	12	2	10	0	24
上草野	6	0	2	0	8
び わ	7	1	10	1	19
虎 姫	9	1	0	0	10
湖 北	13	1	9	0	23
高 月	12	4	10	0	26
木之本	10	2	6	1	19
余 呉	6	2	6	0	14
西浅井	4	0	10	0	14
合 計	159(120)	22(9)	112(130)	2(2)	295(261)

※空き家があると回答した 295 自治会が対象

※ () 内は H25 調査の回答数値

図 3-2-2 地区別空き家の増減傾向



(4) 空き家問題の有無

自治会の中で空き家が問題になっているかどうかについて聞いたところ、北郷里、湯田、上草野、虎姫、高月、木之本、余呉、西浅井で半数以上の自治会が「問題になっている」と答えています。

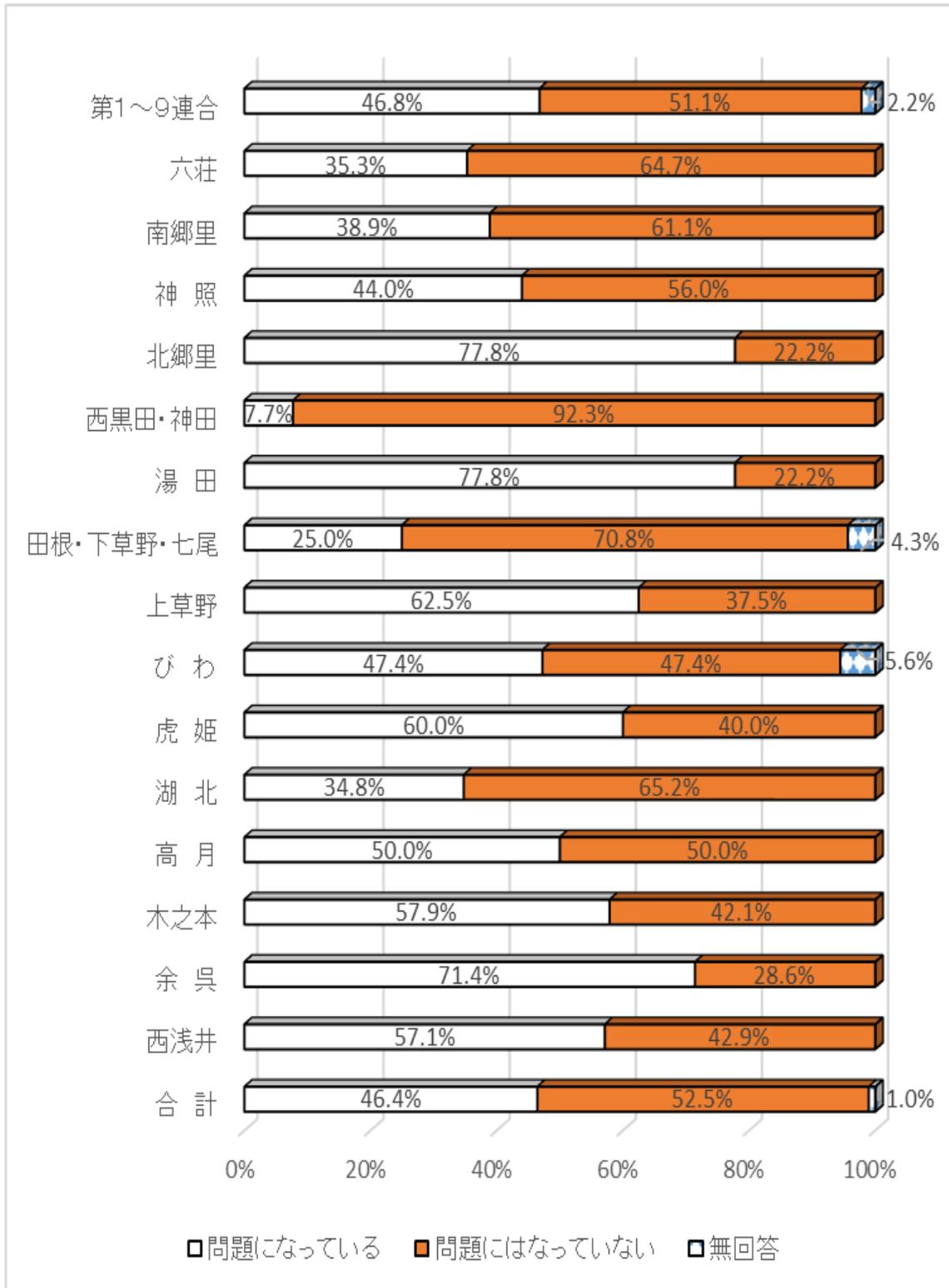
表 3-2-6 地区別空き家問題の有無

地区	問題になっている	問題にはなっていない	無回答	合計
第1～9連合	22	24	1	47
六 荘	6	11	0	17
南郷里	7	11	0	18
神 照	11	14	0	25
北郷里	7	2	0	9
西黒田・神田	1	12	0	13
湯 田	7	2	0	9
田根・下草野・七尾	6	17	1	24
上草野	5	3	0	8
び わ	9	9	1	19
虎 姫	6	4	0	10
湖 北	8	15	0	23
高 月	13	13	0	26
木之本	11	8	0	19
余 呉	10	4	0	14
西浅井	8	6	0	14
合 計	137(87)	155(173)	3(1)	295(261)

※「空き家がある」と回答した 295 自治会が対象

※ () 内は H25 調査の回答数値

図 3-2-3 地区別空き家問題の有無



(3) 空き家問題の内容

空き家が「問題になっている」と答えたほとんどの自治会で、「防災や防犯上の問題」をあげ、77.4%を占めています。次いで「環境の悪化」が64.2%、「景観上の問題」が49.6%と高い数値を示しています。

地区別に見ると、空き家率が高く人口が減少している地域で「権利上の問題」や「自治会組織の維持」が上がっていて、問題が多様化してきていることが見受けられました。

表 3-2-7 地区別空き家問題の内容

地区	防災や防犯上	環境の悪化	景観上	権利上	自治会組織の維持	その他
第1～9連合	15 (68.2%)	8 (36.4%)	6 (27.3%)	0 (0.0%)	6 (27.3%)	7 (31.8%)
六 荘	5 (83.3%)	4 (66.7%)	1 (16.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
南郷里	7 (100%)	5 (71.4%)	4 (57.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (14.3%)
神 照	7 (63.6%)	4 (36.4%)	5 (45.5%)	1 (9.1%)	2 (18.2%)	0 (0.0%)
北郷里	6 (85.7%)	3 (42.9%)	2 (28.6%)	1 (14.3%)	2 (28.6%)	0 (0.0%)
西黒田・神田	1 (100%)	1 (100%)	1 (100%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
湯 田	6 (85.7%)	6 (85.7%)	6 (85.7%)	2 (28.6%)	1 (14.3%)	0 (0.0%)
田根・下草野・七尾	4 (66.7%)	6 (100%)	2 (33.3%)	1 (16.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
上草野	4 (80.0%)	5 (100%)	2 (40.0%)	3 (60.0%)	0 (0.0%)	2 (40.0%)
び わ	6 (66.7%)	6 (66.7%)	4 (44.4%)	1 (11.1%)	3 (33.3%)	2 (22.2%)
虎 姫	5 (83.3%)	4 (66.7%)	4 (66.7%)	1 (16.7%)	4 (66.7%)	1 (16.7%)
湖 北	5 (62.5%)	6 (75.0%)	4 (50.0%)	1 (12.5%)	2 (25.0%)	1 (12.5%)
高 月	12 (92.3%)	10 (76.9%)	9 (69.2%)	1 (7.7%)	4 (30.8%)	0 (0.0%)
木之本	9 (81.8%)	10 (90.9%)	8 (72.7%)	1 (9.1%)	4 (36.4%)	0 (0.0%)
余 呉	10 (100%)	6 (60.0%)	6 (60.0%)	3 (30.0%)	4 (40.0%)	3 (30.0%)
西浅井	4 (50.0%)	4 (50.0%)	4 (50.0%)	2 (25.0%)	4 (50.0%)	1 (12.5%)
合 計	106 (77.4%)	88 (64.2%)	68 (49.6%)	18 (13.1%)	36 (26.3%)	18 (13.1%)

※表 3-1-3 で空き家が「問題になっている」と回答した 137 自治会が対象（複数回答）

※（ ）内は表 3-1-3 の「問題になっている」と回答した自治会に対する割合

(4) 空き家の状態

地域別に見ると、どの地域においても「一部損壊」または「草木の繁茂」している状態の空き家があると回答がありました。どちらの状態も所有者が管理を放置していることが原因と推測されます。

表 3-2-8 地域別自治会内の空き家の状態について

地域	全部 倒壊	一部 損壊	戸締りされ ていない	不法 投棄	草木の 繁茂	その他
第1～第9連合	0	11	1	1	19	7
六 荘	0	2	0	0	8	4
南郷里	0	6	2	0	9	3
神 照	1	2	0	0	6	7
北郷里	1	6	2	1	8	0
西黒田・神田	0	2	0	0	1	2
湯 田	2	5	3	0	6	1
田根・下草野・七尾	0	9	1	1	13	6
上草野	1	4	1	0	5	0
び わ	1	7	2	0	9	3
虎 姫	1	4	1	2	6	0
湖 北	0	4	1	0	7	3
高 月	0	13	2	1	11	3
木之本	0	8	4	0	12	2
余 呉	3	11	4	0	10	1
西浅井	0	9	1	0	6	1
合 計	10	103	25	6	136	43

※「空き家がある」と回答した 295 自治会が対象（複数回答）

(5) 空き家活用の意向

自治会内にある空き家についての考え方をたずねたところ、すべての地区で「危険な空き家は解体・改修してほしい」との回答がありました。しかしながら、「活用したい」と答えた自治会も数は少ないですが、全ての地区で活用の意向がある自治会が確認できました。

表 3-2-9 地区別自治会の空き家に対する考え方について

地区	活用可能な 空き家は活 用したい	危険な空き 家は解体・改 修してほしい	所有者を探 して意向を聞 きたい	関わりは持 ちたくない	その他	無回答	合計
第1～9連合	9	13	7	3	4	18	54
六 荘	4	4	1	2	2	5	18
南郷里	2	5	1	4	1	7	20
神 照	4	3	4	1	5	10	27
北郷里	1	6	1	2	0	1	11
西黒田・神田	4	1	1	0	1	6	13
湯 田	2	6	1	1	2	1	13
田根・下草野・七尾	5	9	3	0	6	7	30
上草野	2	3	0	1	0	2	8
び わ	1	5	1	2	3	9	21
虎 姫	3	5	0	0	1	3	12
湖 北	7	5	0	1	2	9	24
高 月	4	12	0	2	2	11	31
木之本	6	8	4	0	3	4	25
余 呉	2	8	2	1	2	2	17
西浅井	2	9	3	1	1	4	20
合計	57	102	29	21	35	100	295

※「空き家がある」と回答した 295 自治会が対象（複数回答）