



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・利活用可能度の判定等を行い、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。

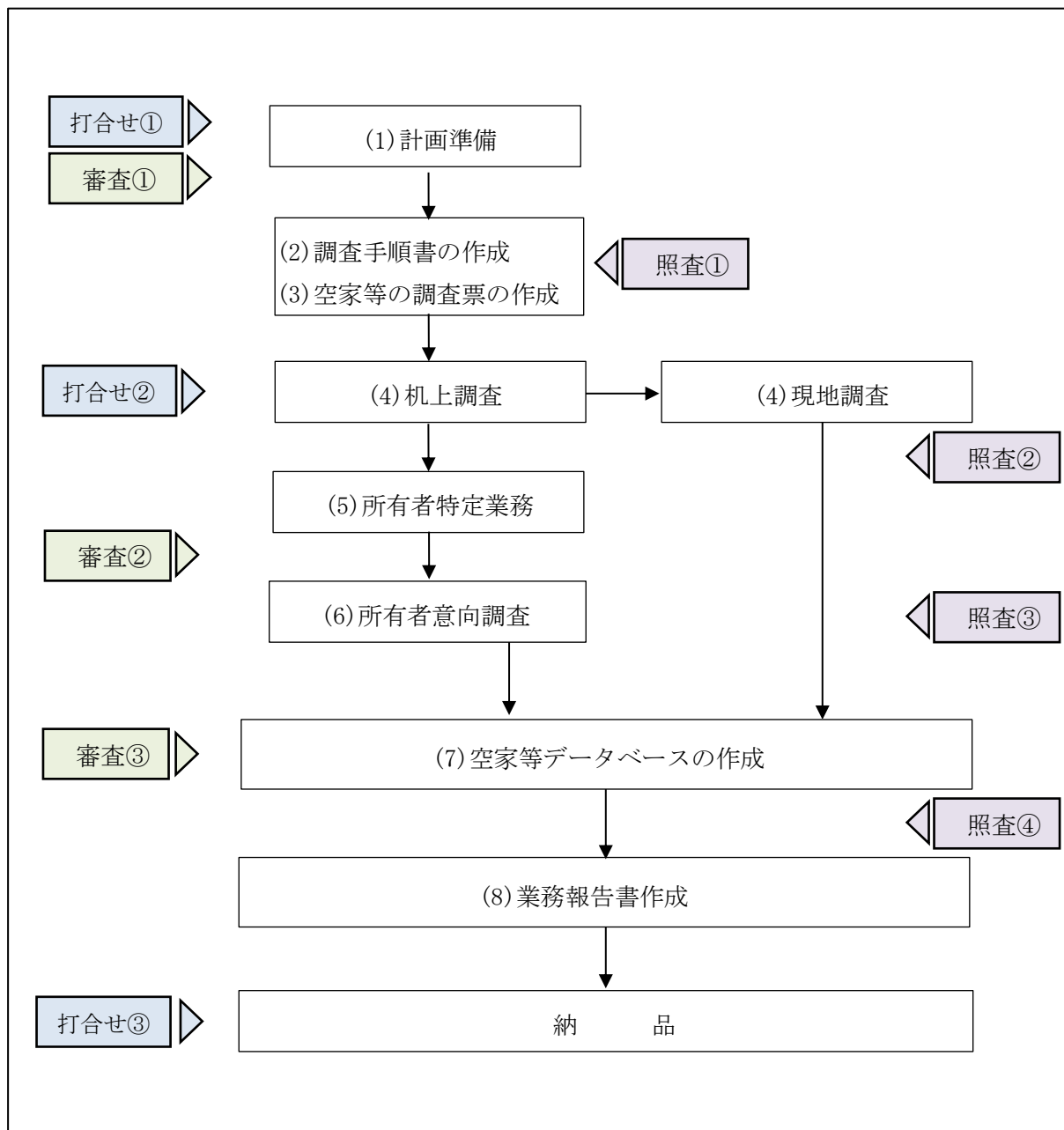


図2.1 作業フロー

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.T V ・水道などの音がする	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）		



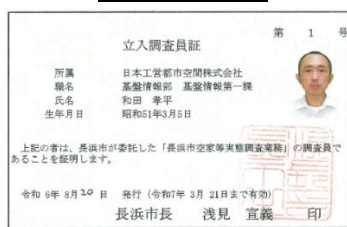
2.2.4 机上調査及び現地調査

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。

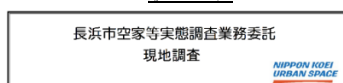
外観目視調査は、スマートフォンの現地調査アプリケーション（ArcGIS Online Field Maps）に表2.1に示す項目のデータを入力しながら調査を行った。専用アプリケーションによる作業を実施したことで、調査時の資料紛失防止やデータ入力時間の短縮、入力ミス防止等作業効率化につながった。

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



プレ調査状況



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



【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) 敷地内にゴミ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きします。

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け付けています。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ありません。

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

●●●●●

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。

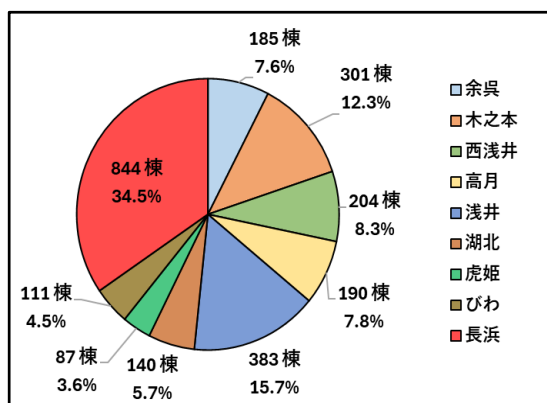
空家率

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。

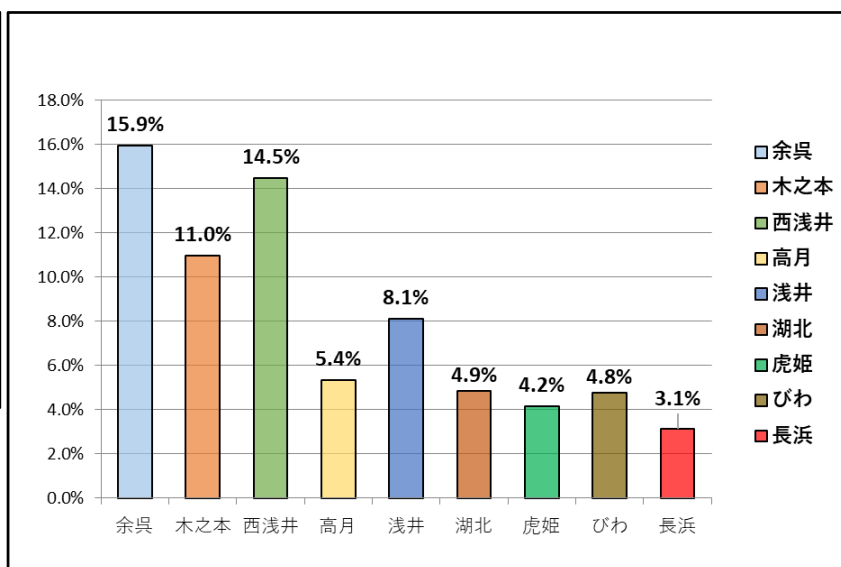
なお、アンケート結果を反映した最終的な全体空家数(2,445棟)を母数とした9つの地域別における空家率も算出した。

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

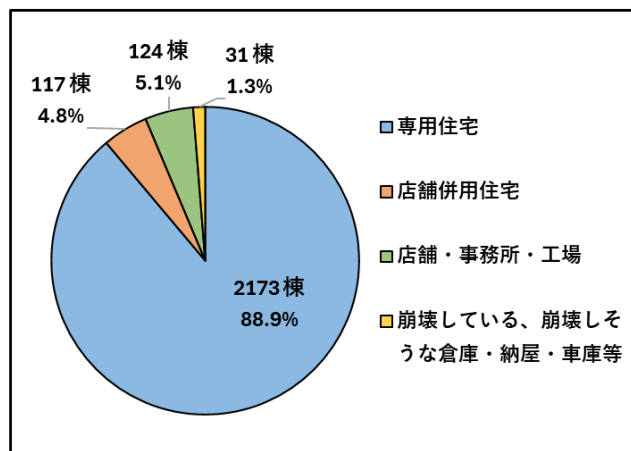


地域別総家屋数における空家率

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。

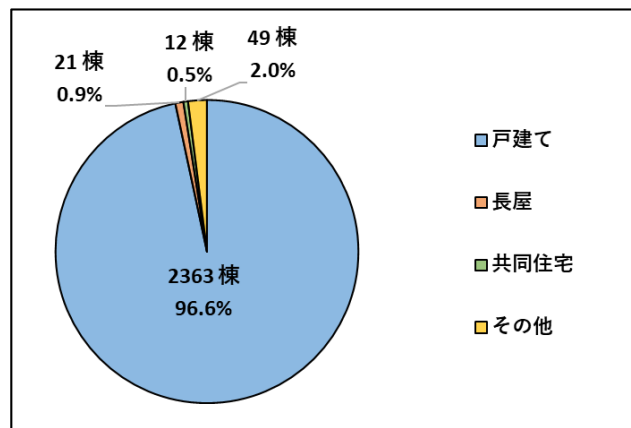
用途	余呉	木之本	西浅井	高月	浅井	湖北	虎姫	びわ	長浜
専用住宅	168	273	178	176	341	127	70	101	739
店舗併用住宅	5	15	3	9	15	3	9	2	56
店舗・事務所・小規模工場	11	12	21	4	14	9	7	6	40
崩壊している、崩壊しそうな倉庫・納屋・車庫等	1	1	2	1	13	1	1	2	9
計	185	301	204	190	383	140	87	111	844



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。

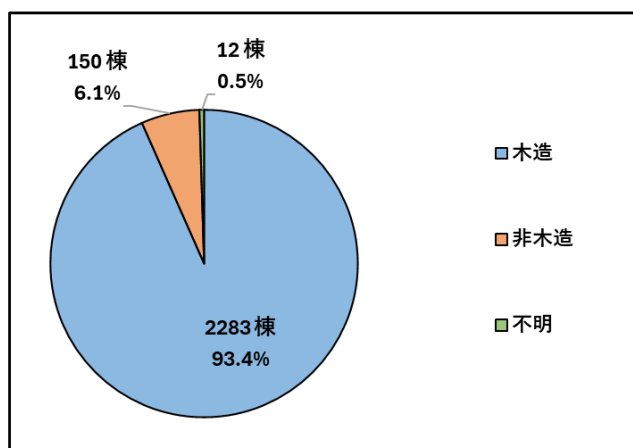
建て方	余呉	木之本	西浅井	高月	浅井	湖北	虎姫	びわ	長浜
戸建て	182	297	199	187	365	139	85	108	801
長屋	1	1	0	0	0	0	1	0	18
共同住宅	1	2	0	0	2	0	0	0	7
その他	1	1	5	3	16	1	1	3	18
計	185	301	204	190	383	140	87	111	844



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。

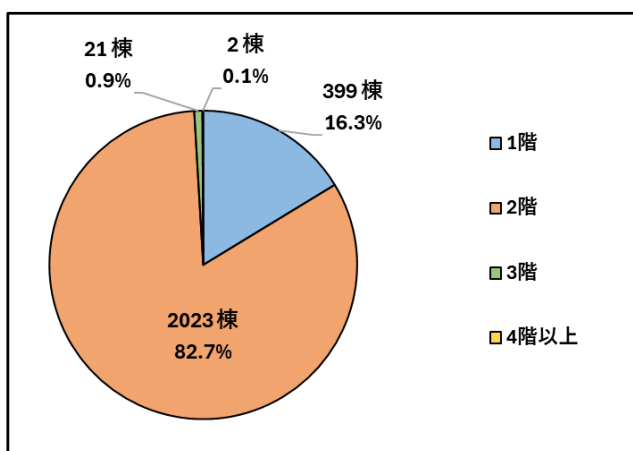
構造	余呉	木之本	西浅井	高月	浅井	湖北	虎姫	びわ	長浜
木造	176	280	187	182	356	130	81	105	786
非木造	9	19	17	7	24	10	6	4	54
不明	0	2	0	1	3	0	0	2	4
計	185	301	204	190	383	140	87	111	844



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。

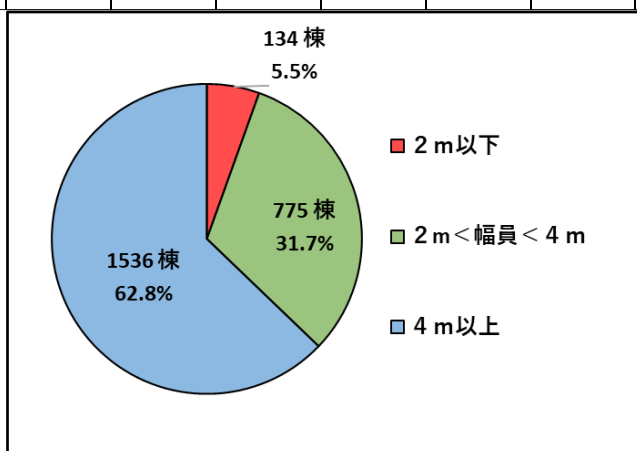
階数	余呉	木之本	西浅井	高月	浅井	湖北	虎姫	びわ	長浜
1階	47	38	52	27	90	16	8	16	105
2階	136	261	151	163	293	123	78	94	724
3階	2	2	1	0	0	1	1	1	13
4階以上	0	0	0	0	0	0	0	0	2
計	185	301	204	190	383	140	87	111	844



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。

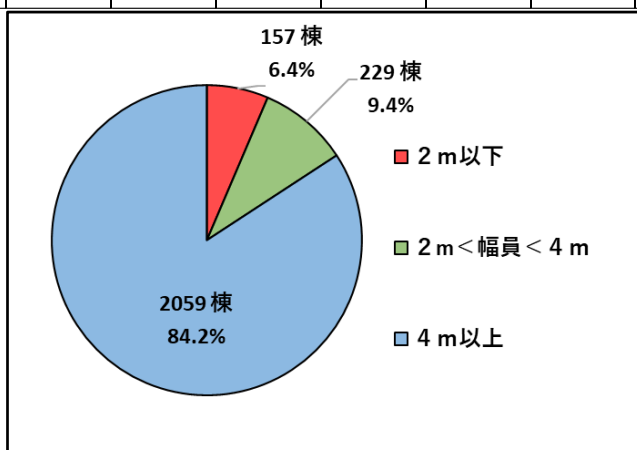
前面道路の幅員	余呉	木之本	西浅井	高月	浅井	湖北	虎姫	びわ	長浜
2 m以下	7	14	6	19	19	17	2	8	42
2 m<幅員<4 m	36	76	104	54	212	41	14	28	210
4 m以上	142	211	94	117	152	82	71	75	592
計	185	301	204	190	383	140	87	111	844



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



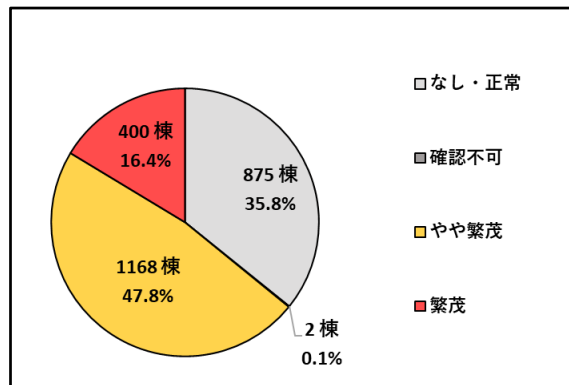
空家における敷地状況と損傷度合いについて

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。

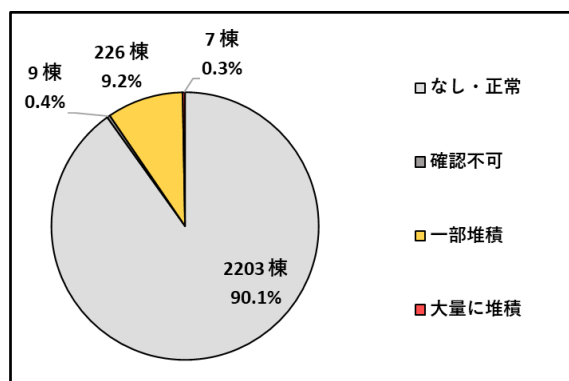
雑草・立木の状況	余呉	木之本	西浅井	高月	浅井	湖北	虎姫	びわ	長浜
なし・正常	68	112	62	85	98	44	30	22	354
確認不可	0	1	0	0	0	1	0	0	0
やや繁茂	98	147	88	81	177	79	39	70	389
繁茂	19	41	54	24	108	16	18	19	101
計	185	301	204	190	383	140	87	111	844
地域ごとの総数に対する「繁茂」の割合	10.3%	13.6%	26.5%	12.6%	28.2%	11.4%	20.7%	17.1%	12.0%



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

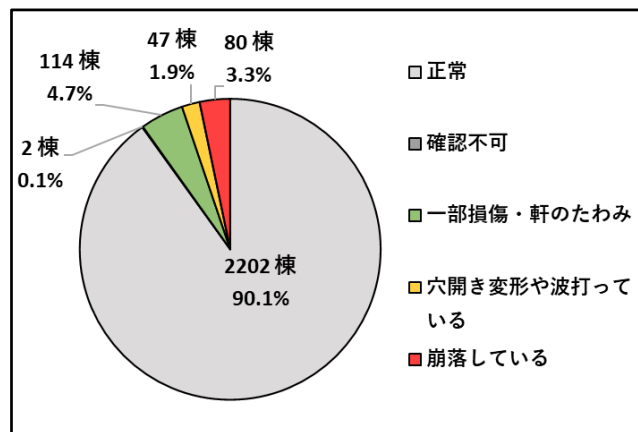
・屋根材の状況について、「一部損傷・軒のたわみ」が114棟（4.7%）、「穴開き変形や波打」が47棟（1.9%）、「崩落している」80棟（3.3%）であった。

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

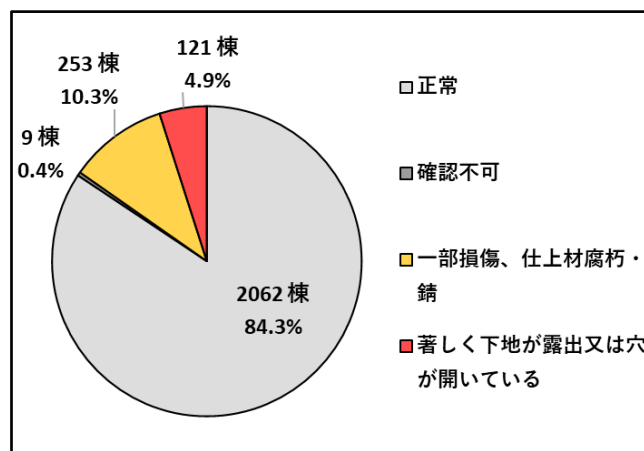
・外壁材の状況については、「一部損傷」が253棟（10.3％）であり、「著しく損傷」121棟（4.9％）であった。

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】

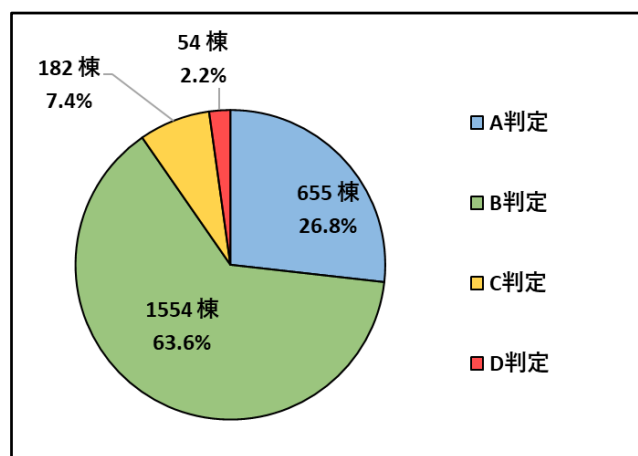
A：管理に特段問題はなく、現況で利用可能

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。

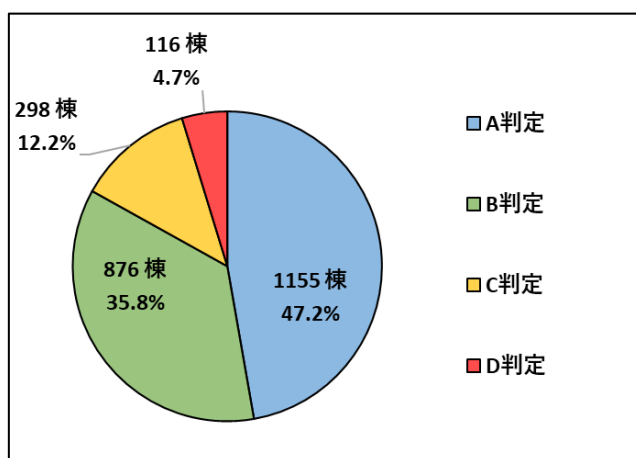
利活用判定及び総合ランクについて

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



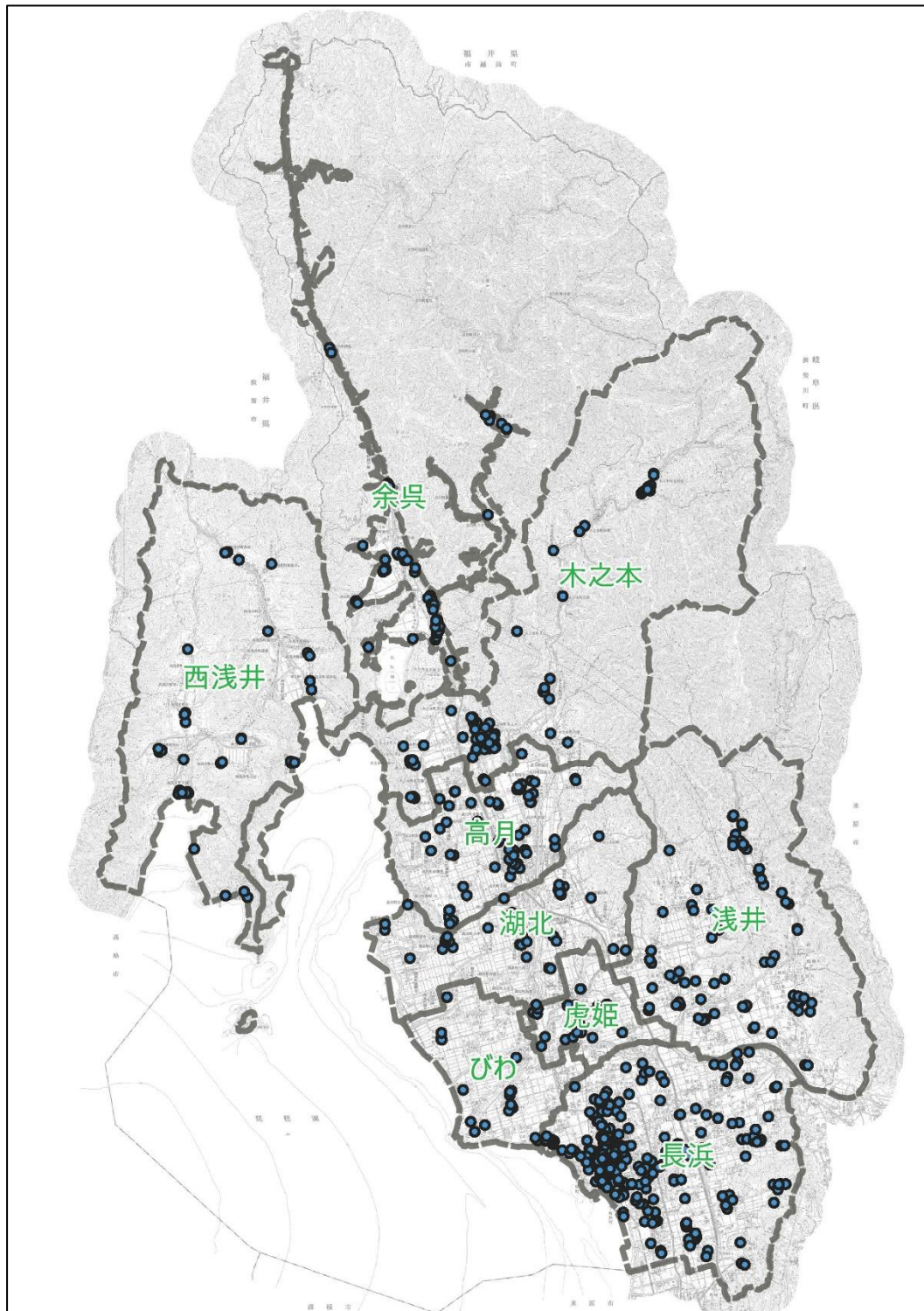
利活用判定総合ランク	A判定	B判定	C判定	D判定
余呉	86 棟	67 棟	24 棟	8 棟
木之本	151 棟	94 棟	43 棟	13 棟
西浅井	71 棟	101 棟	16 棟	16 棟
高月	85 棟	71 棟	28 棟	6 棟
浅井	93 棟	189 棟	61 棟	40 棟
湖北	67 棟	53 棟	16 棟	4 棟
虎姫	55 棟	20 棟	9 棟	3 棟
びわ	55 棟	37 棟	17 棟	2 棟
長浜	492 棟	244 棟	84 棟	24 棟
計	1155 棟	876 棟	298 棟	116 棟

・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。

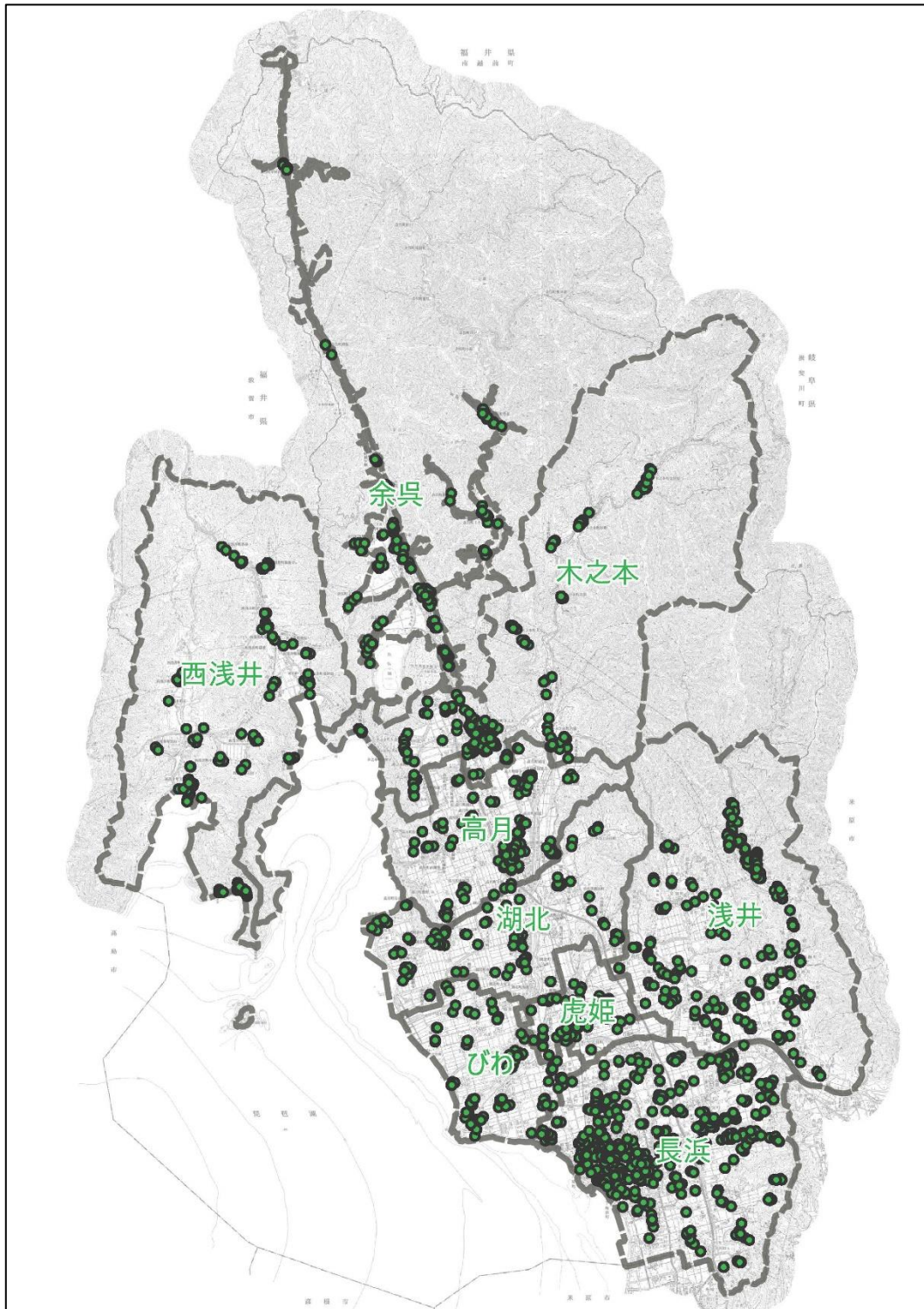
4 不良度判定ランクごとの分布図

A判定分布図：(655棟)



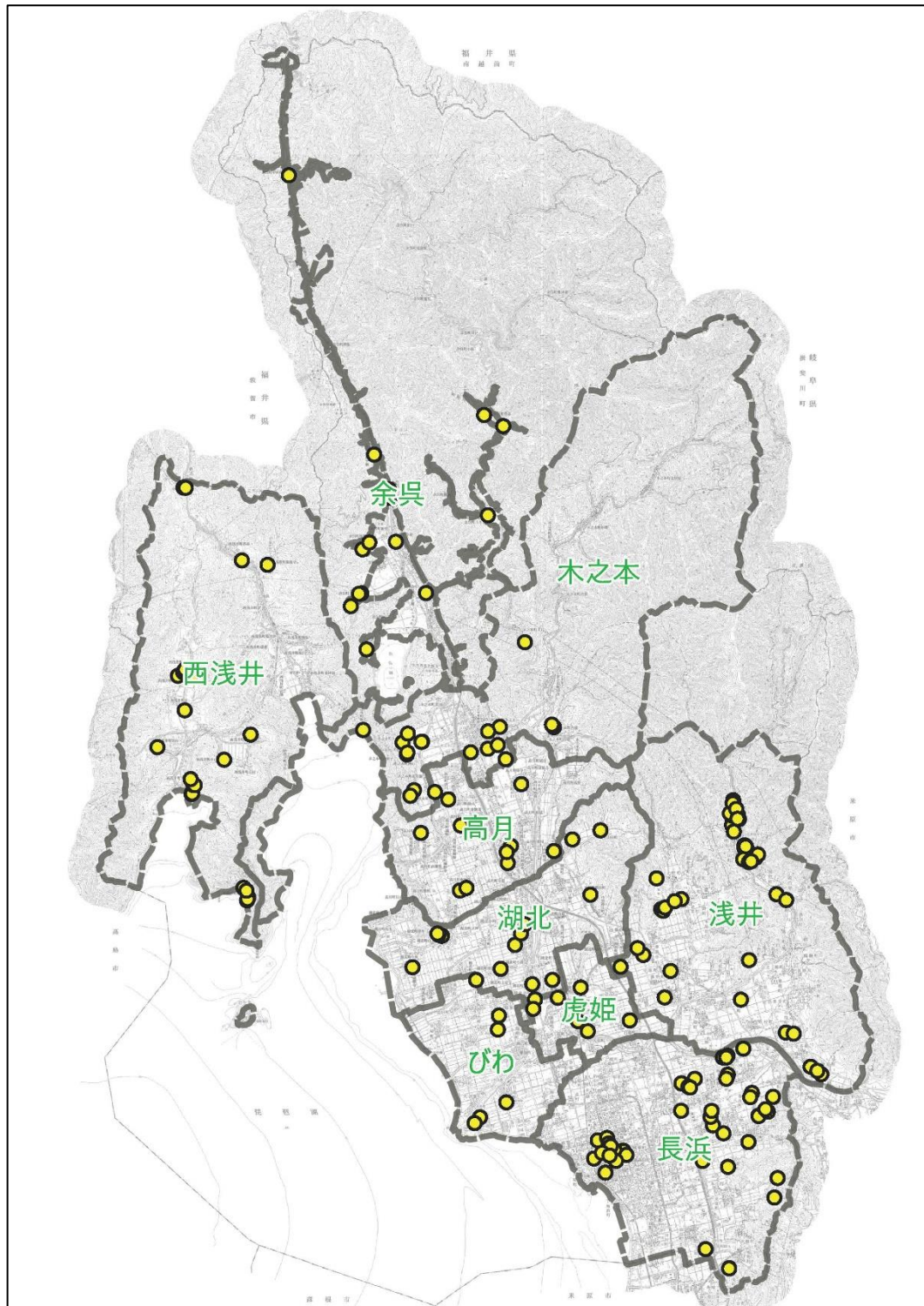
不良度判定ランク	余呉	木之本	西浅井	高月	浅井	湖北	虎姫	びわ	長浜	計
A判定	47 棟	77 棟	37 棟	62 棟	70 棟	34 棟	22 棟	17 棟	289 棟	655 棟

B判定分布図：1554棟



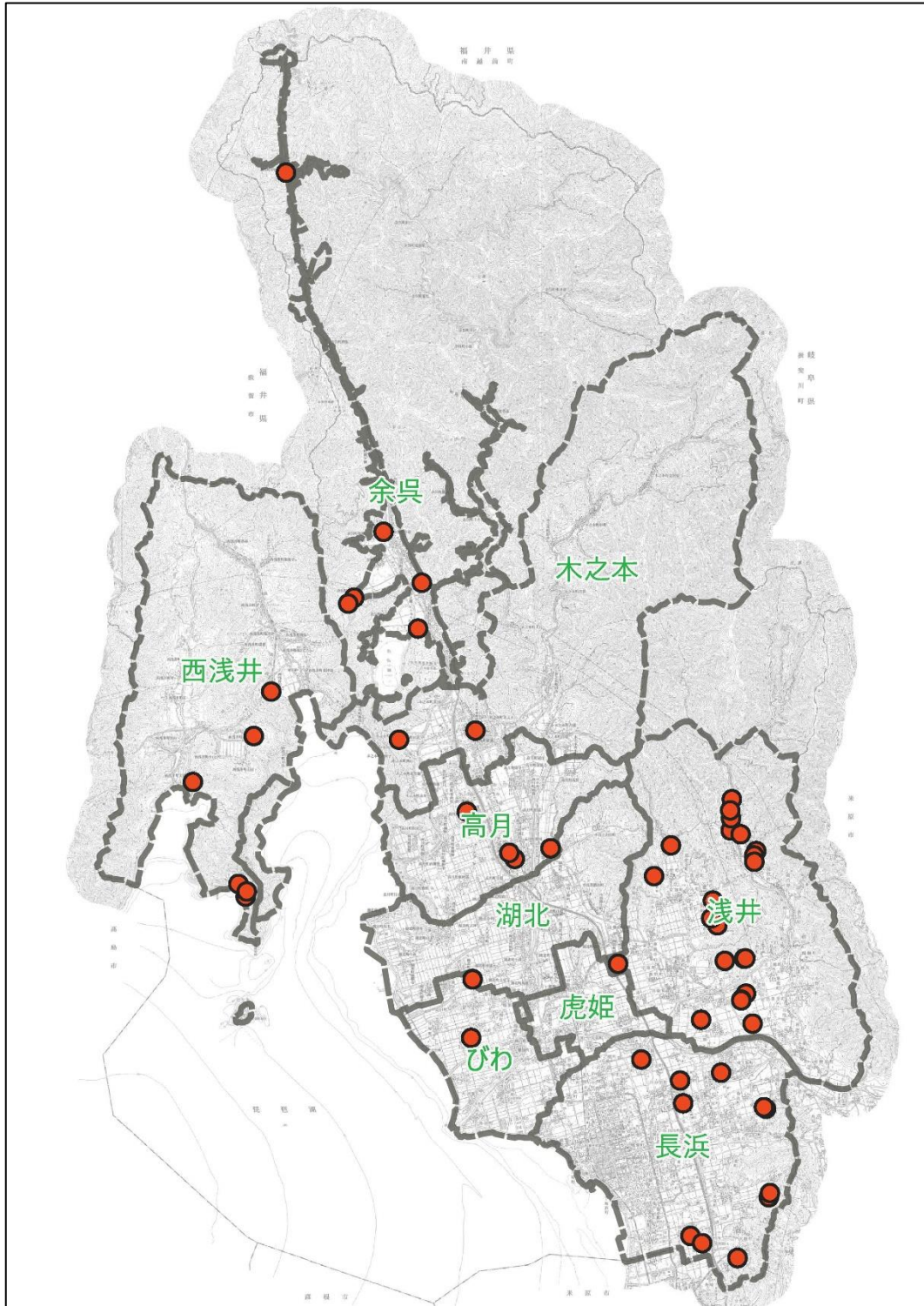
不良度判定ランク	余呉	木之本	西浅井	高月	浅井	湖北	虎姫	びわ	長浜	計
B判定	117 棟	204 棟	136 棟	113 棟	246 棟	93 棟	58 棟	85 棟	502 棟	1554 棟

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。