

令和 7 年 9 月定例月議会

令和 7 年 9 月 1 7 日

産業建設常任委員会

資 料

報告事項

案件名	所管局・課	ページ
長浜市道路雪寒対策基本計画の見直しにかかるパブリックコメントの実施について	道路河川課	2
長浜市住生活基本計画の改定について（経過報告）	住宅課	5
長浜市空家等対策計画の改定について（経過報告）	住宅課	8

都市建設部

所管委員会	産業建設常任委員会
所管局・課	道路河川課

長浜市道路雪寒対策基本計画の見直しにかかる パブリックコメントの実施について

長浜市道路雪寒対策基本計画の見直しにあたり、素案を作成しましたので、パブリックコメントを実施します。

1. 計画見直しについて

冬季における道路の安全かつ円滑な交通を確保し、持続可能な雪寒体制を構築するため、長浜市道路雪寒対策基本計画を令和元年10月に策定し、自助・互助・共助による雪寒対策を推進してきました。

今回、現計画の策定から5年が経過したことから、現計画の基本的な方向性を踏襲しつつ計画の取組を検証し、社会情勢の変化等を踏まえ必要に応じて計画の見直しをするものです。

2. 計画の方向性

(1) 計画の目的

- ① 災害時における緊急車両等の通行の確保
- ② 経済活動の停滞の防止
- ③ 市民生活の不便解消

この目的を達成するため、現計画の基本的な方向性を踏襲しつつ、社会情勢の変化を踏まえた計画方針としました。

(2) 計画方針

- ① 地域特性に応じた基準による計画
 - ・ 地域特性を踏まえた雪寒対策基準の設定
 - ・ 設定基準に沿った個別計画の策定
(機械除雪、消雪設備、自助・互助・共助による雪寒対策)
 - ・ 社会情勢を踏まえた効果的な直営路線の委託化
- ② 持続可能な雪寒体制構築に向けた計画
 - ・ 除雪機械の計画的な更新による除雪体制の維持
 - ・ 消雪設備の計画的な修繕・更新及び将来費用の平準化
 - ・ 自助・互助・共助による雪寒対策の取組を支援

3. 見直し経過

令和6年	5月	部内関係課による見直し協議開始
	9月17日	産業建設常任委員会（着手報告）
	9月～	関係部署、関係機関との協議等
令和7年	6月16日	産業建設常任委員会（中間報告）
	8月	庁内意見照会
	9月17日	産業建設常任委員会（パブコメ前報告）

4. パブリックコメント実施期間

令和7年9月18日から令和7年10月17日まで

5. 今後のスケジュール（予定）

9月～10月	パブリックコメントの実施
12月	産業建設常任委員会（最終案について） 計画の改定、公表（市ホームページ掲載等）

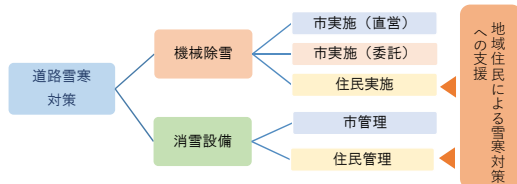


策定の経緯		
H18	1市2町合併	雪害対策は現行水準を維持
H22	1市6町合併	合併時は現行のとおりを維持、長浜市に引き継ぎ、合併後、適切な体制となるよう検討する
H26	合併基本計画	大雪を想定した適切な除雪体制の整備や除排雪対策を図る
H28～H30		長浜市雪害体制のあり方懇話会の開催 今後の雪害対策の方向性を示した 「長浜市道路雪害対策の基本的な考え方」を策定
R元年10月		「長浜市道路雪害対策基本計画」を策定
R6年9月		計画見直しの着手 計画の基本的な方向性を維持 社会情勢の変化を踏まえた検証を実施
R7年12月（予定）		「長浜市道路雪害対策基本計画」を改定

冬季における道路の安全かつ円滑な交通を確保し、①災害時における緊急車両の通行確保、②経済活動の停滞防止、③市民生活の不便解消を図ることを目的に、機械除雪、消雪設備による雪害対策を中心に実施

また、地域住民による除雪作業に対し補助などの支援を実施

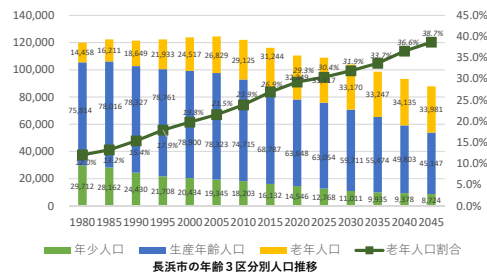
機械除雪…市による実施（直営、委託）、地域住民による除雪
消雪設備…市による管理、市と地域住民等が協定を締結し管理



① **気候特性の地域差**
北部地域、南部地域また中間地域では、積雪量が異なるため、地域の実情に配慮した対策が必要

② **雪害対策の担い手の減少**
少子高齢化に伴い、除雪の主な担い手である生産年齢人口が減少。同時に建設事業所やその従業者も減少

③ **財政状況の逼迫**
人口減少・高齢化等に伴う社会保障費等の増加。また、除雪車両や消雪設備の老朽化が進み、雪害対策費が増加



```

graph TD
    A[目的: 冬期における道路の安全かつ円滑な交通を確保] --> B[災害時における緊急車両等の通行の確保]
    B --> C[経済活動の停滞防止]
    B --> D[市民生活の不便解消]
    C --> E[目的達成に向けた計画方針]
    D --> E
    E --> F["(1) 地域特性に応じし基準による計画の策定  
・地域特性を踏まえた雪害対策基準の設定  
・設定基準に沿った個別計画(機械除雪、消雪設備、自助・互助・共助による雪害対策)の策定"]
    E --> G["(2) 持続可能な雪害体制構築に向けた計画の策定  
・除雪機械の計画的な更新による除雪体制の維持  
・消雪設備の計画的な修繕・更新及び将来費用の平準化  
・自助・互助・共助による雪害対策の取組を支援"]
  
```

目的: 冬期における道路の安全かつ円滑な交通を確保

災害時における緊急車両等の通行の確保

経済活動の停滞防止

市民生活の不便解消

目的達成に向けた計画方針

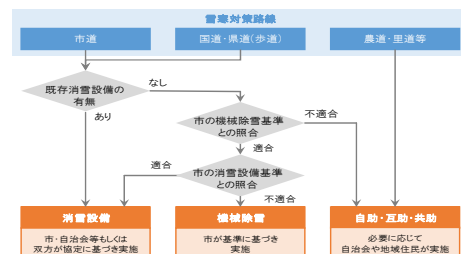
(1) 地域特性に応じし基準による計画の策定

- ・地域特性を踏まえた雪害対策基準の設定
- ・設定基準に沿った個別計画(機械除雪、消雪設備、自助・互助・共助による雪害対策)の策定

(2) 持続可能な雪害体制構築に向けた計画の策定

- ・除雪機械の計画的な更新による除雪体制の維持
- ・消雪設備の計画的な修繕・更新及び将来費用の平準化
- ・自助・互助・共助による雪害対策の取組を支援

3つの目的に基づき、雪寒対策路線を設定したうえで、機械除雪、消雪設備、自助・互助・共助のいずれの対策方法が適切か判断



機械除雪	消雪設備	自助・互助・共助
機械除雪路線基準の設定 - 現在の機械除雪路線を原則維持 - 新規認定・廃止基準を設定 - 効果的な直営路線の委託化	設備の計画的な維持管理 - 事後保全と予防保全を適切に実施 - 今後必要となる維持管理費用を平準化	- 地域で取り組む除雪作業に関する補助事業の随時見直し - 除雪支援事業等の情報発信
路線の優先度に応じた除雪水準の設定 - 機械除雪路線に対し優先度を設定 - 優先度に応じた出動基準や作業水準等を設定	協定内容の見直し - 市と地域の管理区分を設定 - 設置経緯や地域特性を踏まえて、市内で統一した内容に改定	施策の推進 - D X等の推進による効率化 - 各地区の除雪対策本部の集約化の検討 - 国や県、自治会等と連携
除雪車両等の運用見直し - 除雪車両の保有数を維持した計画的な更新 - 除雪車両の適正配置、維持管理、新設検討	新規設置と更新基準の設定 - 路線毎の消雪設置有効性を評価 - 評判と実情を踏まえて新設・更新を検討 - 検討を行う際の手順を設定	

所管委員会	産業建設常任委員会
所管課	住宅課

長浜市住生活基本計画の改定について（経過報告）

1. 改定の要旨

本市では「安全・安心で住みごこちを高める豊かな住まいづくり」を基本理念に掲げ、平成26年12月に「長浜市住生活基本計画」を策定し、地域の風土に合った住み続けられる住まいづくりや、多様な世代が安全・安心に暮らせる住宅・住環境の形成等の実現に向け様々な施策を進めてきました。

計画策定から10年が経過し、全国的な人口減少・少子高齢化のさらなる進行や、新型コロナウイルス感染症の拡大に伴う住まい方・働き方の変化、自然災害の激甚化などの社会情勢の変化により、住生活を取り巻く環境が大きく変化しています。

このような中、令和3年3月には、国の住生活基本計画が改定され、また令和4年3月には、滋賀県の住生活基本計画が改定されました。

本市においても、社会情勢の変化を踏まえ、今後の住生活に関する施策展開の方向性を示すことを目的として、計画の改定を行うこととします。

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）
- 6月17日 長浜市住生活基本計画の進捗状況確認（庁内照会）
- 6月20日 市民アンケートの実施(郵送)
- 7月21日 市民アンケートの受付終了
- 8月12日 第1回長浜市住生活基本計画策定委員会

○市民アンケート調査

〈目 的〉長浜市住生活基本計画の改定の参考とするため、住環境や住宅、今後の住まいづくりについて意見・要望を確認したもの

〈調査期間〉令和7年6月20日～7月21日 設問数：26 問

〈対 象〉18歳以上の無作為抽出された市民1,000人に、アンケートを郵送

〈回収率〉40.6%（406人回答） ※回収方法：郵便、web回答

3. 改定内容

社会情勢が大きく変化しており、人々の住生活に対する満足度の指標等多様化していることから、市民アンケート調査の結果をもとに、以下3つの視点を計画の改定案に盛り込みます。

①「社会環境の変化」の視点

- 安全な住宅・住宅地の形成
- 新しい生活観、DX の推進

②「居住者・コミュニティ」の視点

- 子どもを産み育てやすい住まいづくり
- 高齢者等が安心して暮らせるコミュニティの構築
- セーフティネット機能の整備

③「住宅ストック・産業」の視点

- 住宅循環システムの構築
- 空き家の管理・除却・利活用
- 移住・定住の促進

※詳細は別紙1、「4 方針（案）」を参照

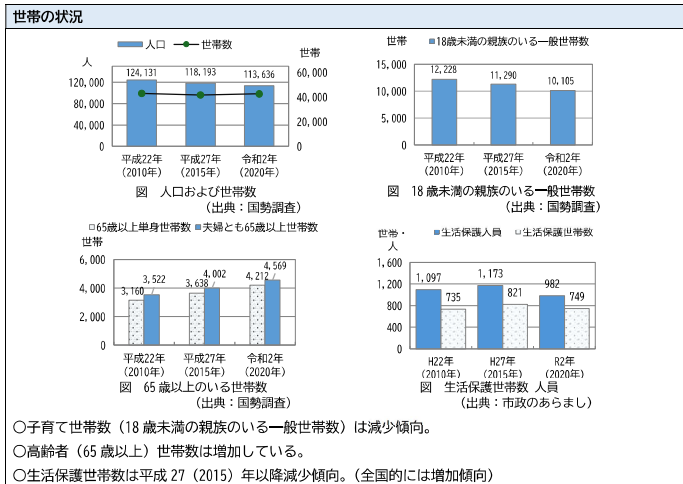
4. 今後のスケジュール（予定）

令和7年	10月上旬	全庁意見照会
	11月上旬	第2回長浜市住生活基本計画策定委員会（素案）
	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	第3回長浜市住生活基本計画策定委員会（最終案）
	3月16日	産業建設常任委員会（最終報告）
	3月下旬	長浜市住生活基本計画公表

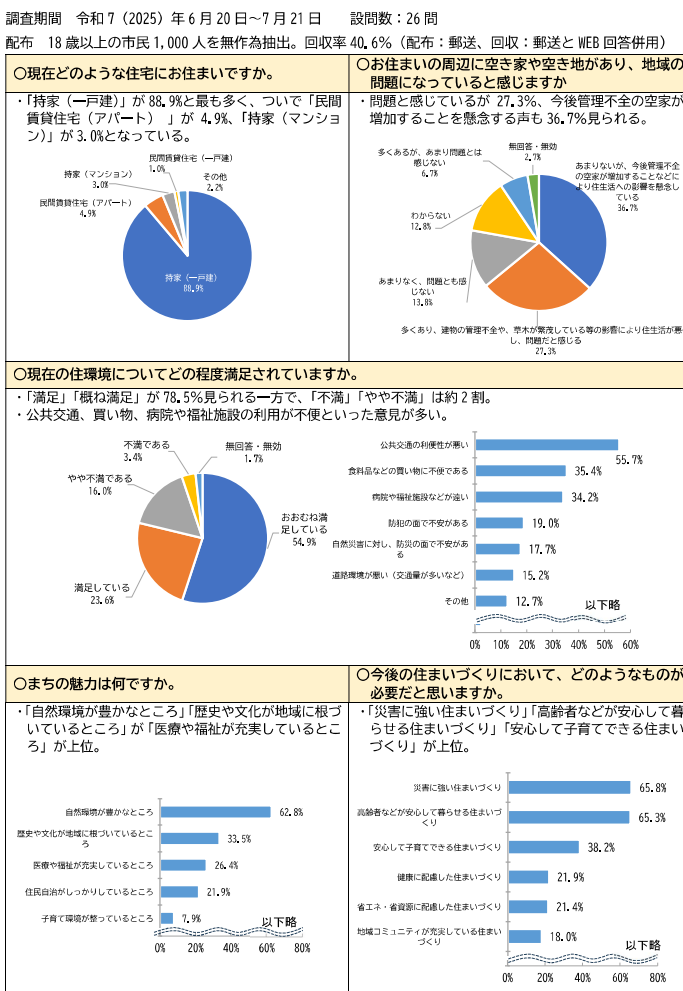
1. 【現行】長浜市住生活基本計画（令和2年3月変更（延長））の体系

基本理念 安全・安心で住みごこちを高める 豊かな住まいづくり		
目標①	地域の風土に合った住み続けられる住まいづくり	地域資源の活用
		景観形成への配慮
		歩いて暮らせる生活圏の形成
目標②	誰もが快適に暮らせる住まいづくり	多様な公共交通体系の整備
		ユニバーサルデザインの促進
		環境負荷低減への配慮
目標③	安全・安心な住まいづくり	快適な暮らしを支える社会基盤の整備
		地域産材を使用した住宅の促進
		防災・防犯施策の強化
目標④	高齢者やしょうがい者がやさしい住まいづくり	子育て環境の充実
		地域コミュニティの維持・向上
		安心して長く住める住宅の啓発・改修支援
目標⑤	新しい暮らしを生み出す住まいづくり	住宅などのバリアフリー化の促進
		高齢者やしょうがい者の居住の安定化
		高齢者やしょうがい者向けの良質な住宅の供給
目標⑥	住宅セーフティネットの充実する住まいづくり	若い世代を中心とする定住促進
		新たな住人の創出・確保
		空き家の適正管理と利活用促進
		新たな公営住宅ストックの供給
		公営住宅ストックの居住性の向上
		公営住宅ストックの有効活用

2. 住生活をめぐる現状と課題



3. 市民アンケート調査の結果（抜粋）



気候変動問題

○令和4（2022）年に「長浜市ゼロカーボンシティ」を宣言。また、令和5（2023）年に「ながはまゼロカーボンビジョン2050」を策定し、市全体の温室効果ガス排出量の実質ゼロを目指している。

住宅ストック

○本市では、旧耐震基準の住宅ストックが3割程度を占めている。

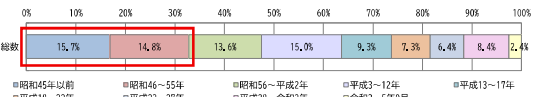
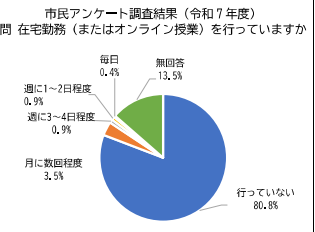


図 本市住宅の建築年代別ストック割合（出典：住宅・土地統計調査）

○国の住宅・土地統計調査による令和5（2023）年の市内空家率は18.5%。平成25（2013）年より7.4ポイント上昇。居住目的のない空き家が増加する中、周辺に悪影響を及ぼす管理不全の空き家も増加。
○建築資材価格や人件費の上昇を原因として住宅価格の高騰も激しくなっており、住宅着工戸数や住宅用地面積の伸び悩みが全国的な傾向として見られる。

新しい住まい方、多様な住まい方

○全国的な傾向として、働き方改革やコロナ禍を契機として、新しいライフスタイルや多様な住まい方への関心が高まってきている。
○また、テレワーク等を活用した地方、郊外での居住、二地域居住など複数地域での住まいを実践する動きが本格化している。
○本市での在宅勤務（オンライン授業）の利用は、会社員等や学生の内、5%程度。また共働き世帯も年々増加しており、在宅勤務に加えて働き方の多様化が顕著になっている。

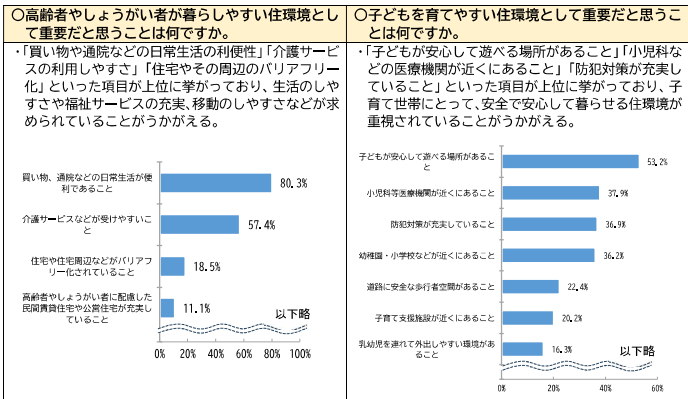


新技術の活用、DXの進展等

○全国的に5Gの整備や社会経済のDXが進展し、新しいサービスの提供や技術開発が進んでいる。
○住宅分野においても、コロナ禍を契機として、遠隔・非接触の顧客対応やデジタル化等、DXが急速に進展している。

災害と住まい

○近年、自然災害が頻発・激甚化しており、住まいの選択にあたっては、災害時の安全性のほか、高齢者などが安心して暮らせる住まいづくり、子育て世代が安心して子育てできる住まいづくりが上位を占める。（次頁、アンケート結果「今後の住まいづくりにおいて、どのようなものが必要だと思いますか」を参照）



4. 方針（案）

「社会環境の変化」の視点

- 安全な住宅・住宅地の形成
 - ・気候変動に伴う夏季の異常高温対策（住宅改修率の向上）
 - ・豪雨等の激甚化への備え（立地適正化計画の推進）、地震災害への備え（住宅の耐震化の推進）
 - ・災害発生時における被災者の住まいの確保
- 新しい生活観、DXの推進
 - ・住宅に関する情報収集、契約・取引プロセスのDX支援

「居住者・コミュニティ」の視点

- 子どもを産み育てやすい住まいづくり
- ・安全で安心して暮らせる住環境整備の推進
- 高齢者等が安心して暮らせるコミュニティの構築
 - ・高齢者の住まいやすい住宅支援
- セーフティネット機能の整備
 - ・公営住宅の計画的な建替え等や、バリアフリー化、長寿命化等のストック改善の推進

「住宅ストック・産業」の視点

- 住宅循環システムの構築
 - ・長寿命化に向けた適切な維持管理・修繕、マンションの再生（建替え・マンション敷地売却）の円滑化
 - ・長寿命化でライフサイクルCO2排出量が少ない長期優良住宅やZEH化の支援
- 空き家の管理・除却・利活用
 - ・所有者等による適切な管理の促進。周辺の居住環境に悪影響を及ぼす管理不全空家の除却等や特定空家等に係る対策の強化、空家バンク等を活用した空き家等の既存住宅の活用の推進
- 移住・定住の促進
 - ・若者・子育て夫婦世帯の住宅取得を手厚く支援
 - ・長浜市の魅力や他市からの移住支援政策をパッケージングしてPR

所管委員会	産業建設常任委員会
所管課	住宅課

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 ※詳細は別紙①参照

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】

- | | | | |
|-----------|------------------------------|-----------|---|
| 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(予定)

令和7年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)
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)
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

空家等が放置される要因・背景

方針案

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

【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

【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】

- 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

※赤字は新規提案

【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風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。

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人となることと予測されている。
- ・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。

空家等実態調査による現状

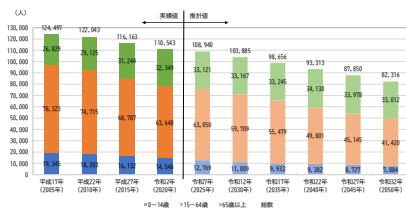
- ・市内における空家率は5.1%であり、2,445件存在する。
- ・市の北部地域で特に空家率が高くなっている。
- ・不良判定では、全体ではC、D判定はそれぞれ7.4%、2.2%であり、浅井地区、西浅井地区で高くなっている。

※空家等実態調査、意識調査は令和6年度に実施

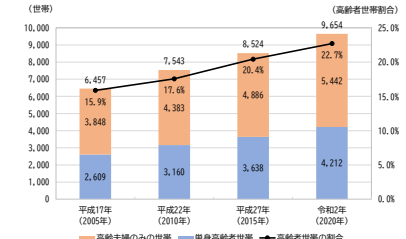
意識調査による現状

- ・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。

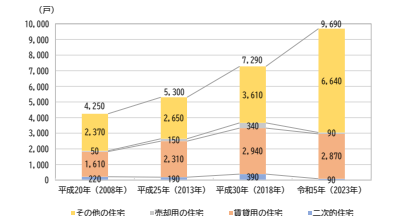
■人口推移と将来予測



■高齢者世帯の状況

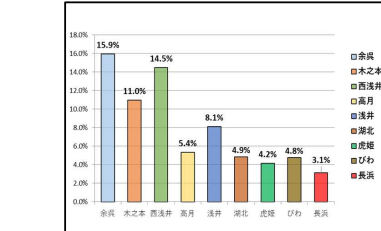


■種類別空き家の状況



■地区別空家率

地域	空家数(棟)	全体空家数(2,445)における空家率	地域別空家数(棟)	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%

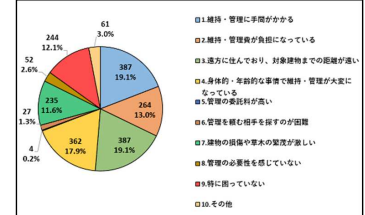


■不良判定

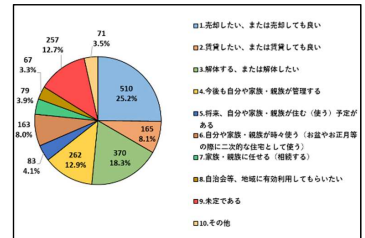
不良判定ランク	A判定	B判定	C判定	D判定
余呉	47棟	117棟	15棟	6棟
木之本	77棟	204棟	18棟	2棟
西浅井	37棟	136棟	25棟	6棟
高月	62棟	113棟	11棟	4棟
浅井	22棟	70棟	45棟	22棟
湖北	34棟	93棟	13棟	0棟
虎姫	22棟	58棟	7棟	0棟
びわ	17棟	85棟	6棟	3棟
長浜	289棟	502棟	42棟	11棟
計	655棟	1,554棟	182棟	54棟

※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

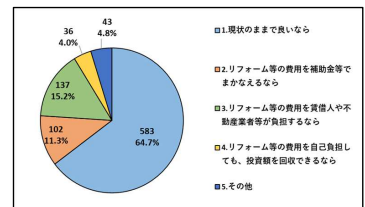
■維持・管理で困っていること

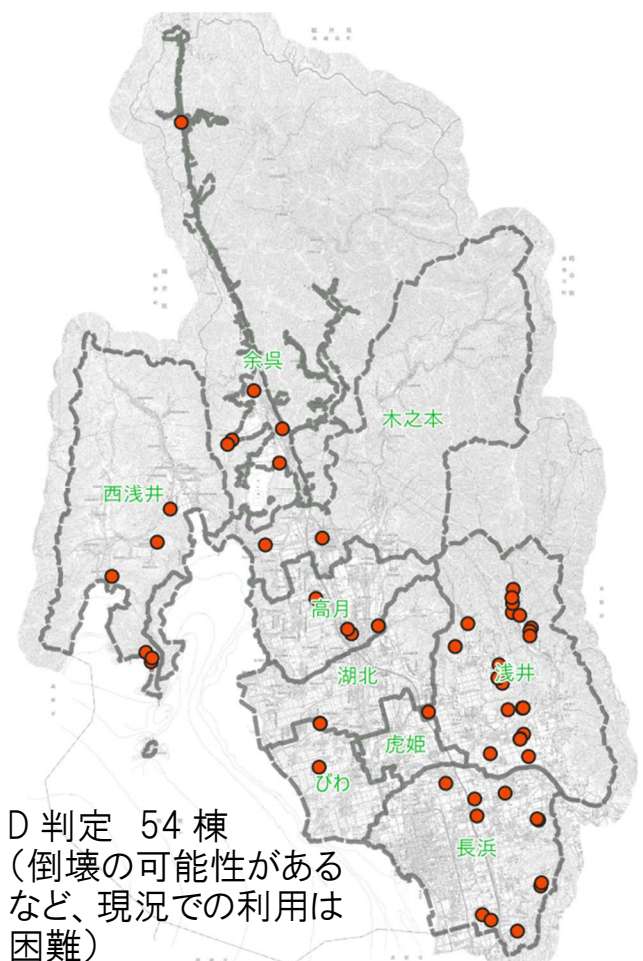
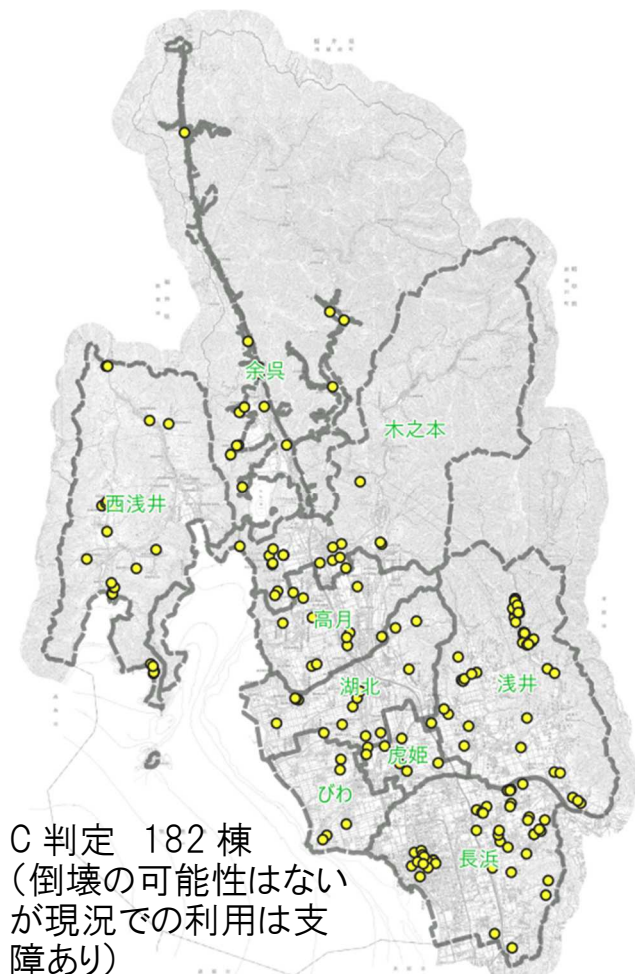
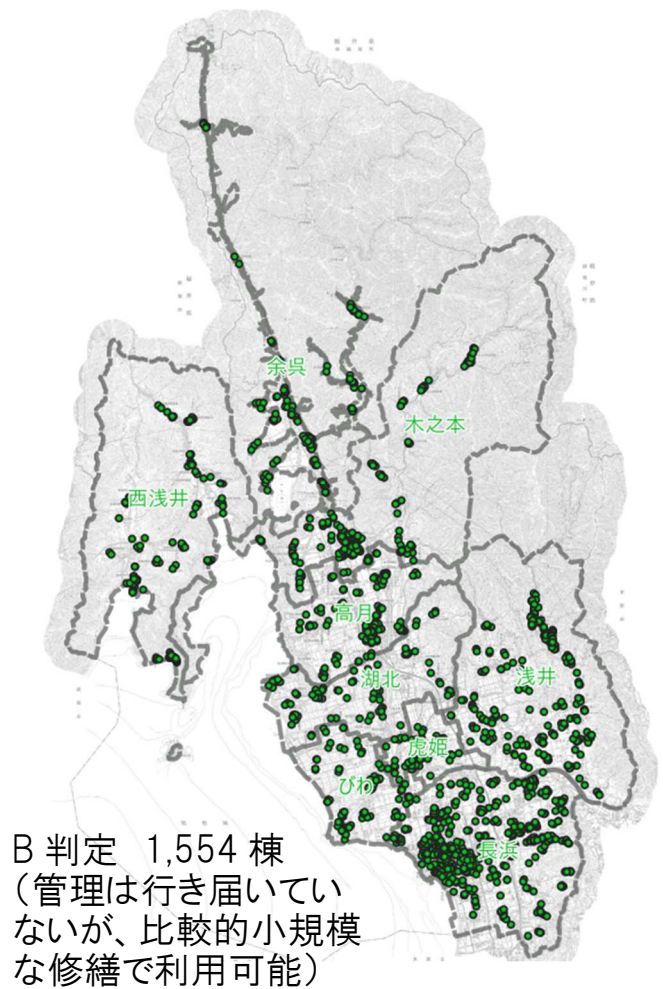
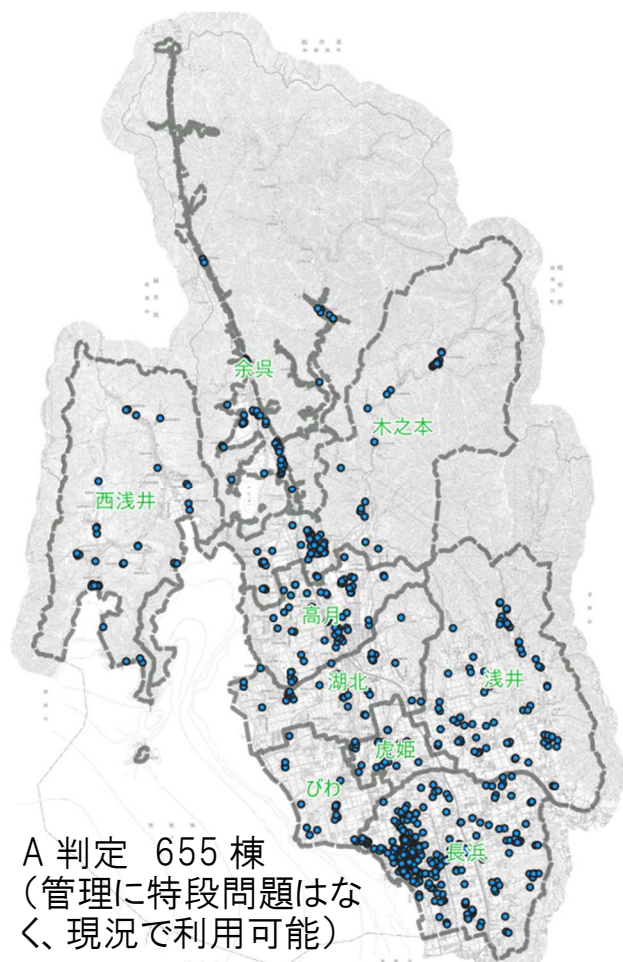


■今後について



■貸出、売却等する場合の条件について





■実態調査による空家判定結果