

令和 7 年 1 2 月定例月議会

令和 7 年 1 2 月 1 5 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
デマンド型乗合タクシー運行事業における運行時間等の見直しについて	都市計画課	2
長浜市道路雪寒対策基本計画の見直しについて	道路河川課	6
長浜市住生活基本計画のパブリックコメントの実施について	住宅課	8
長浜市空家等対策計画のパブリックコメントの実施について		1 2
長浜市耐震改修促進計画のパブリックコメントの実施について	建築課	1 7

都市建設部

所管委員会	産業建設常任委員会
所管局・課	都市計画課

デマンド型乗合タクシー運行事業における運行時間等の見直しについて

本市では、市民の日常生活における通勤や通学、買物や通院などの移動を支える公共交通機関として、デマンド型乗合タクシー（以下「乗合タクシー」という。）を運行しています。

乗合タクシーの利用者数は、移動支援拡充により増加していますが、効率的な運営及び持続可能な公共交通の維持・確保のため、以下のとおり運行時間を見直します。また、乗合タクシーの利便性を向上させるため、共通停留所を追加設置します。

1. 変更内容

（１）運行時間の見直し

利用者が少ない運行便を廃止し、運行時間を短縮します。

区 分	運行時間	変更の内訳
現 行	午前 7 時発から午後 8 時発まで	平日 1 便の減 （ 3 0 分短縮） 休日 3 便の減 （ 1 時間 3 0 分短縮）
改正後	平日 午前 7 時発から午後 7 時 3 0 分発まで 休日 午前 7 時発から午後 6 時 3 0 分発まで	

※ 1 毎時 0 0 分と 3 0 分に各分庁舎等から出発する。

※ 2 午前 7 時から午前 9 時の利用については前日までに予約が必要

※ 3 休日は、土日祝日及び年末年始（ 1 2 月 2 9 日から 1 月 3 日まで）とする。

（２）共通停留所の設置

各地区の乗合タクシーを乗り継いで利用できるよう、共通停留所を設置します。

① 現在の共通停留所

停留所	乗り継ぎ地区
市立長浜病院 長浜赤十字病院	西黒田・神田地区と浅井、びわ、湖北、虎姫地区
長浜駅	西黒田・神田地区とびわ地区
虎姫駅	虎姫地区と浅井地区
ビッグ北	高月地区と湖北地区
湖北病院	木之本地区と高月地区

② 新たに設置する共通停留所

停留所	乗り継ぎ地区	内容
虎姫駅	虎姫地区とびわ地区 浅井地区とびわ地区	びわ地区を新設
富田人形会館	びわ地区と湖北地区	北富田を統合

2. 変更時期

令和8年4月1日から

3. 今後の検討事項

(1) 利用料金の適正化

実証実験の結果を踏まえ、今後も持続可能な公共交通の維持・確保に努めていくため、鉄道・路線バス利用者と乗合タクシー利用者の利用者負担の均衡を踏まえた、適正な料金制度について検討していきます。

(現在の料金制度：区域内運行の利用料金は1人あたり300円／回、区域外運行は1人あたり500円／回)

(2) 乗合率の向上

乗合タクシー運行事業の収支率の改善に向け、利用料金の適正化に併せて、区域外停留所への運行については、利用者の乗合率を高めるための方策を検討していきます。

4. これまでの経過及び今後のスケジュール（予定）

令和7年10月1日から 現行の運行方式（実証実験の事業内容）で継続

10月10日 地域公共交通会議

・運行時間等の検討結果について報告・協議

12月15日 産業建設常任委員会

・運行時間見直し等について説明

令和8年1月以降 利用者等へ周知（周知期間：3か月）

令和8年4月1日から 新しい運行時間により運行開始

※利用料金の適正化、乗合率の向上等については、今後も検討を進めていきます。

(参考１) 時間別のデマンド型乗合タクシー利用者数 (R6.4～R7.3)

(単位：人)

時間	平日				時間	休日（土日祝日等）			
	区域内	区域外	合計	1日 あたり		区域内	区域外	合計	1日 あたり
7:00	1,205	154	1,359	5.59	7:00	237	34	271	2.22
8:00	522	849	1,371	5.64	8:00	128	193	321	2.63
9:00	1,287	894	2,181	8.98	9:00	428	179	607	4.98
10:00	1,349	993	2,342	9.64	10:00	395	260	655	5.37
11:00	1,165	801	1,966	8.09	11:00	397	266	663	5.43
12:00	1,237	839	2,076	8.54	12:00	331	168	499	4.09
13:00	952	922	1,874	7.71	13:00	305	222	527	4.32
14:00	739	763	1,502	6.18	14:00	303	309	612	5.02
15:00	1,618	622	2,240	9.22	15:00	299	163	462	3.79
16:00	1,054	608	1,662	6.84	16:00	269	156	425	3.48
17:00	368	133	501	2.06	17:00	87	70	157	1.29
17:30	300	122	422	1.74	17:30	108	49	157	1.29
18:00	521	84	605	2.49	18:00	72	53	125	1.02
18:30	247	206	453	1.86	18:30	51	89	140	1.15
19:00	132	100	232	0.95	19:00	41	34	75	0.61
19:30	144	48	192	0.79	19:30	76	43	119	0.98
20:00	57	33	90	0.37	20:00	32	25	57	0.47

※米原市、彦根市における乗合タクシーは１９時３０分発が最終となっている。

※休日は、土日祝日及び年末年始（１２月２９日から１月３日まで）を抽出している。

(参考2) 共通停留所の設置

① 虎姫駅



② 富田人形会館



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ついて

計画策定から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見直しを実施した「長浜市道路雪寒対策基本計画」について、パブリックコメントを経て最終案としてとりまとめました。

1. これまでの経過と今後の予定

令和6年	5月	部内関係課による見直し協議
	9月	産業建設常任委員会（着手報告） 関係機関、関係部署協議
令和7年	6月	産業建設常任委員会（中間報告）
	8月	庁内意見照会
	9月	産業建設常任委員会（パブリックコメント前報告） パブリックコメント（9/18-10/17）
	12月	長浜市道路雪寒対策基本計画の公表

2. パブリックコメントの実施結果

（1）提出人数及び意見件数

提出人数1人、意見件数4件

（2）提出された意見及び意見に対する市の考え方

意見概要	意見に対する市の考え方
1. 路線図・除雪率を詳細に公表してはどうか ・除雪路線図の公表 ・委託体制の明示と透明化（委託業者名、担当区域の一覧等） ・GPS・ICT活用による除雪管理（降雪状況ライブカメラの設置）	本計画は、本市の除雪に対する基本的な方針を示したもので、個別具体的な運用計画を記載したものではありません。 今後の運用実施の参考とさせていただきます。
2. 「除排雪業務評価制度」を総合評価入札加点として導入してはどうか	本市は、広大な面積を有し、地域により気候や地形が異なり降雪量に大きな差があります。このため、作業環境が様でないことから、評価制度の導入は難しいと考えます。
3. 具体的な除雪業者評価制度設計案 ・制度の設計案として、評価項目（除雪幅、丁寧さ、安全性等の作業品質）を設定し、現地パトロール等による評価方法を検討してはどうか	なお、今回いただいたご意見のうち、各事業者の技術水準向上につながる施策（特に、オペレータの育成講習会開催や緊急時の応援体制の構築など）については、今後の業務改善の参考とさせていただきます。
4. 除雪機能のIT化充実を記載いただきたい ・除雪技術支援システム、消雪装置の稼働監視カメラの充実やスノーセンサー機器の互換性の向上による効率的な管理体制の構築	IT化につきましては、本計画36页第4節（1）施策の推進等でDX等の導入により除雪作業の効率化に努めることとしております。 今回いただきましたご意見につきましては、今後の事業推進の参考とさせていただきます。

長浜市道路雪寒対策基本計画の概要

策定の経緯

策定の経緯		
H18	1市2町合併	雪寒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		長浜市雪寒体制のあり方懇話会の開催 今後の雪寒対策の方向性を示した「長浜市道路雪寒対策の基本的な考え方」を策定
R元年10月		「長浜市道路雪寒対策基本計画」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		「長浜市道路雪寒対策基本計画」を改定

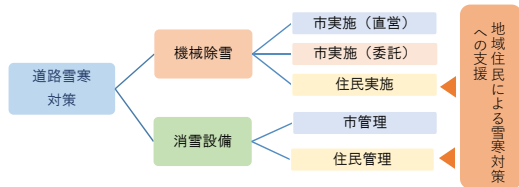
現行の対策

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、消雪設備による雪寒対策を中心に実施

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



雪寒対策の課題

①気候特性の地域差

北部地域、南部地域また中山間地域では、積雪量が異なるため、地域の実情に配慮した対策が必要

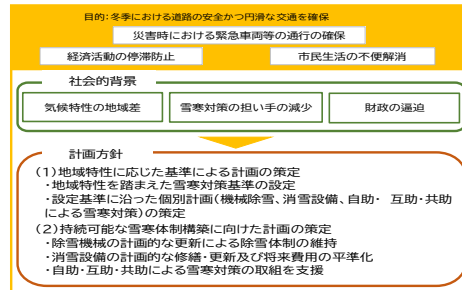
②雪寒対策の担い手の減少

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

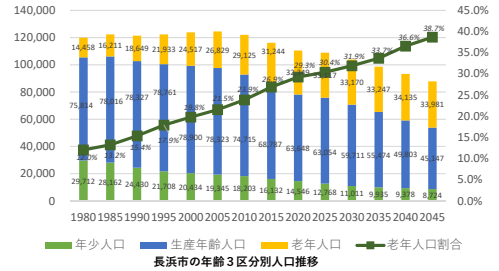
人口減少・高齢化等に伴う社会保障費等の増加。また、除雪車両や消雪設備の老朽化が進み、雪寒対策費が増加

計画方針



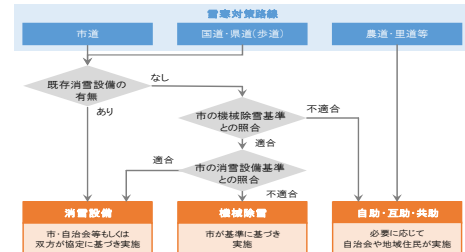
個別計画

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 <ul style="list-style-type: none">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 <ul style="list-style-type: none">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	<ul style="list-style-type: none">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 <ul style="list-style-type: none">機械除雪路線に対し優先度を設定優先度に応じ出動基準や作業水準等を設定	協定内容の見直し <ul style="list-style-type: none">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つつ、市内で統一した内容に改定	施策の推進 <ul style="list-style-type: none">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 <ul style="list-style-type: none">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 <ul style="list-style-type: none">路線毎の消雪設置有効性を評価評点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	



雪寒対策路線と対策方法

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



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パブリックコメントの実施について

1. 改定の趣旨

本市では「安全・安心で住みご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
9月17日	産業建設常任委員会への報告（経過報告）
9月～10月	庁内関係課との協議
11月6日	第2回長浜市住生活基本計画策定委員会

3. 計画案の概要

安全・安心で住みごちを高める豊かな住まいづくりを実現するため、分野別に6つの基本目標を設定し、目標達成のための政策・事業を実施します。計画期間は令和17年までの10年間としますが、国、県の動向や社会情勢の変化への対応、基本目標に沿った各事業・政策の進捗を踏まえつつ、概ね5年ごとに適切な検証、評価を行い、計画の見直しを図るものとします。

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

- 【施策方向】○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 ○多様な公共交通体系の整備

目標② 誰もが快適に暮らせる住まいづくり

- 【施策方向】○環境負荷への配慮 ○快適な暮らしを支える社会基盤の整備
○デジタル技術を活用した生活の利便化

目標③ 安全・安心な住まいづくり

- 【施策方向】○防災・防犯施策の強化 ○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④ 高齢者やしょうがい者にやさしい住まいづくり

- 【施策方向】○バリアフリー化・ユニバーサルデザインの促進
○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⑤ 新しい暮らしを生み出す住まいづくり

- 【施策方向】○若い世代を中心とする移住・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

目標⑥ 住宅セーフティネットの充実する住まいづくり

- 【施策方向】○公営住宅ストックの適正管理、居住性の向上及び有効活用
○住宅の確保が困難な世帯の入居、転居支援方策の実施

4. 今後のスケジュール（予定）

令和7年12月15日	産業建設常任委員会（パブコメ前）
12月中旬～	
令和8年1月中旬	計画案に対するパブリックコメント
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	産業建設常任委員会（最終報告）

長浜市住生活基本計画【概要】

1. 背景と目的

本市では、平成 26（2014）年に『長浜市住生活基本計画』を策定し、その後、社会情勢の変化にあわせて3度の計画変更を行い、住宅施策を進めてきました。

しかし近年、少子高齢化等人口構成の変化への対応、空き家対策、住宅の確保が困難な世帯への支援、気候変動への対応、住まい方の変化や新技術の進展、災害への備えなど、住生活を取り巻く課題は多様化し、より幅広い対応が求められています。

国の『住生活基本計画（全国計画）』および滋賀県の『滋賀県住生活基本計画』では、こうした社会情勢を踏まえ、それぞれ令和 3（2021）年、令和 4（2022）年に見直しが行われました。

本市においても、これらの情勢変化を踏まえ、住生活の理念や目標、施策の方向性を改めて明確にし、住宅政策をより総合的かつ計画的に推進するため、本計画を見直すこととしました。

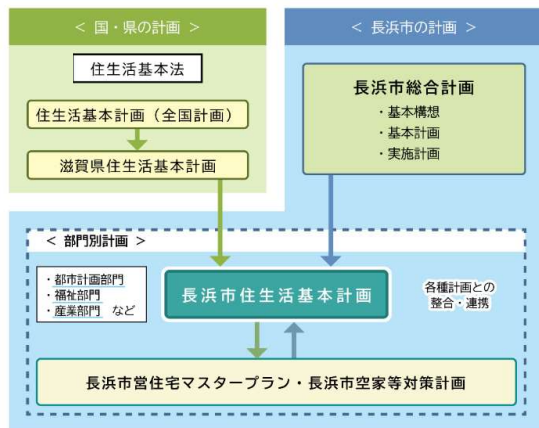
2. 計画期間



本計画は、10年間の令和 17 年度までを期間とします。

なお、国、県の動向や社会情勢の変化などに的確に対応するため、概ね5年ごとに適切な検証、評価を行い、計画の見直しを図ります。

3. 計画の位置づけ



長浜市住生活基本計画は、『長浜市総合計画』を上位とする住宅部門の計画として位置づけ、他の計画と整合・連携を図りながら策定するものです。

また、住生活基本法に基づき「住生活基本計画（全国計画）」及び「滋賀県住生活基本計画」に即して策定しています。

4. 長浜市の住生活を取り巻く課題、計画策定の視点

課題

人口構成変化への対応

○本市の人口は、減少傾向かつ少子高齢化の傾向が拡大。高齢者（65 歳以上）世帯数も増加。

○外国人人口及び外国人世帯は、増加傾向。地域組織と外国人世帯の相互理解の促進が必要。

空き家の存在、今後進行する分譲マンションの老朽化

○市内における空き家率は 5.1%で、地域別では 3.1%～15.9%の割合で分布（本市調査）。

○市内の高経年マンションは現時点では少ないものの、約 10 年後には 57.3%にあたる 590 戸（7 棟）が築 30 年以上となり、急増することが見込まれる。

住宅の確保が困難な世帯への支援

○生活保護世帯数は平成 27（2015）年以降、減少傾向、しょうがい者数は、令和 2（2020）年以降、増加傾向。

○低所得層や高齢者・しょうがい者を支援する住宅セーフティネットの機運の高まり。

気候変動問題

○本市では、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）年には「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。

新しいライフスタイル、多様な住まい方の広がり

○全国的傾向として、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。

頻発化・激甚化する災害

○近年、台風等に伴う大規模な風水害や土砂災害が頻発化・激甚化していることに加え、南海トラフ巨大地震や直下型地震の発生が懸念される。

計画策定の視点

視点 1：「社会環境の変化」の視点

○安全な住宅・住宅地の形成等

○新しい生活観、DX の推進等

視点 2：「居住者・コミュニティ」の視点

○こ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住環境の整備

○セーフティネット機能の整備

○多文化共生の推進

視点 3：「住宅ストック・産業」の視点

○住宅循環システムの構築等

○空き家の管理・除却・利活用

○移住・定住の促進

○空き家を予防するための意識啓発

【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

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

基本目標①

<地域>

地域の風土に合った住み続けられる住まいづくり

自然環境や歴史・文化など地域の資源を生かしながら、立地や気候風土に応じた住み続けられる住まいづくりを目指します

地域資源の活用

森林・林業活性化バイオマス利用促進事業
長浜市産材利用促進事業
古民家の活用支援

景観形成への配慮

長浜市中高層等建築物・長浜市開発事業に関する指導実施
景観保全対策事業
景観まちづくり支援事業補助金
都市緑化推進事業

歩いて暮らせる生活圏の形成

移動販売車による買い物支援
デマンドタクシー運行維持費補助事業・コミュニティバス運行事業

多様な公共交通体系の整備

地方バス路線維持費補助事業
デマンドタクシー運行維持費補助事業・コミュニティバス運行事業
公共交通利用促進事業

基本目標②

<ライフスタイル>

誰もが快適に暮らせる住まいづくり

多様なライフスタイルに対応した住宅や、身近な地域における生活基盤の整った住環境の形成、景観形成や環境負荷の低減など、誰もが快適に暮らせる住まいづくりを目指します

環境負荷低減への配慮

長浜市産材利用促進事業
都市緑化推進事業
地域脱炭素推進事業
再エネ・省エネ導入促進事業

快適な暮らしを支える社会基盤の整備

合併処理浄化槽設置整備補助事業
ごみの適正処理対策事業
水洗化促進事務事業
下水道管渠管理事業・公共下水道整備事業
雨水渠整備事業
市道整備アクションプログラム
長浜市開発事業に関する指導要綱

デジタル技術を活用した生活の利便化

公共施設予約システム
地域デジタル化推進事業

基本目標③

<安全・安心>

安全・安心な住まいづくり

長持ちする快適な住宅や子育て環境の充実、防災性・防犯性が高い住宅・住環境の形成など、安全・安心に暮らせる住まいづくりを目指します

住宅・住環境の防災対策の強化

雪寒対策、木造住宅耐震診断員派遣事業、建築物耐震対策総合支援事業、自主防災体制づくり事業、地域防災力アップ事業、個人木造住宅への耐震シェルター等の普及事業、感震ブレーカー設置促進事業、災害時要援護者避難支援、高齢者世帯等雪下ろし費用補助事業、地域介護・福祉空間整備等施設整備事業

幅広い子育て環境の充実

児童遊園等の管理、子育て世帯・若者夫婦世帯への住宅支援事業
地域子育て支援センター設置、子育てに関する情報発信

地域コミュニティの維持・向上

自治会活動振興交付金事業、自治会館整備事業補助金事業、連合自治会委託事業、地域づくり協議会活動への支援、自主防犯推進事業、地域国際化推進事業、災害時要援護者避難支援「避難支援・見守り支えあい制度」、空き家活用地域活性化事業、自主防災体制づくり事業、地域防災力アップ事業

安心して長く住める住宅の啓発・改修支援

住宅相談窓口の設置
木造住宅耐震診断員派遣事業・建築物耐震対策総合支援事業

基本目標④

<福祉>

高齢者やしょうがい者にやさしい住まいづくり

高齢者やしょうがい者などの自立生活を支えるため、住宅・公共施設のバリアフリー化や高齢者向け住宅の供給促進、生活支援機能の充実など、高齢者やしょうがい者にやさしい住まいづくりを目指します

バリアフリー化・ユニバーサルデザインの促進

在宅重度しょうがい者住宅改造費助成事業
自治会活動振興交付金
高齢者小規模住宅改造経費助成事業
介護保険住宅改修費支給事業
建築物耐震対策総合支援事業
マンション管理の適正化に関する啓発

高齢者やしょうがい者の居住の安定化

緊急時の通報システム装置の貸与
介護保険住宅改修費支給事業・高齢者小規模住宅改造経費助成事業

高齢者やしょうがい者向けの良質な住宅の供給

しょうがい福祉施設整備支援事業・介護施設等開設準備経費補助金
高齢者小規模住宅改造経費助成事業・介護保険住宅改修費支給事業

基本目標⑤

<活力向上>

新しい暮らしを生み出す住まいづくり

定住の促進と活力の創出に向け、空き家や地域資源の活用を進めながら、若い世代が住みたい、住み続けたいと思える、新しい暮らしを生み出す住まいづくりを目指します

若い世代を中心とする移住・定住促進

移住・定住促進事業
都市ブランド力向上事業
移住促進プロモーション事業
子育て世帯・若者夫婦世帯への住宅支援事業

新たな住人の創出・確保

移住・定住促進事業
子育て世帯・若者夫婦世帯への住宅支援事業

空き家の適正管理と利活用促進

空き家対策事業・空き家出前講座の実施
空き家データベースシステムの活用
移住・定住促進事業

基本目標⑥

<セーフティネット>

住宅セーフティネットの充実する住まいづくり

居住の安定のために、公営住宅戸数の適正管理を行うとともに、居住ニーズに応じた住み替えの促進など公営住宅ストックの有効活用を図り、住宅セーフティネットの充実する住まいづくりを目指します

公営住宅ストックの適正管理、居住性の向上及び有効活用

市営住宅整備事業
市営住宅管理事業

住宅の確保が困難な世帯の入居、転居支援方策の実施

住宅セーフティネット制度に基づく支援体制の整備
市営住宅管理事業

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パブリックコメントの実施について

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り空家等が増加する中、令和5年に空家等対策の推進に関する特別措置法(以下「空家法」とする。)が改正され、空家等の状態に応じた「活用拡大」、「管理の確保」、「特定空家等の除却等」の3本柱で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、空家法改正及び昨年度に実施している空家等実態調査の結果を反映した施策を検討し、空家等の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）
～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
9月17日	産業建設常任委員会への報告（経過報告）
～10月	庁内関係課や空家関連団体との協議
～11月	空家等対策推進会議、長浜市空き家等対策検討庁内会議

3. 計画案の概要

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。

【基本的な方針】

- 1 長浜の活力維持・向上を目指して、総合的に対策を推進していきます。
- 2 地域のまちづくりと連動しながら空家等の増加を抑制します。
- 3 市民・地域・事業者・行政等が相互に連携して取り組んでいきます。

【主な取組】

- | | |
|-----------|--------------------------------|
| ① 予防・抑制 | ・住宅ストックの良質化 ・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 |

【計画の目標値】

項 目	基準値	目標値
特定空家等の解消件数	年間 5.2 件 (令和2年度～令和6年度の平均値)	年間 6 件以上
特定空家等の解消率	67%(現状値)	70%以上
空き家バンクの成約件数	19 件(令和6年度)	年間 25 件

4. 今後のスケジュール（予定）

令和7年12月15日	産業建設常任委員会（パブコメ前）
12月中旬～	
令和8年1月中旬	計画案に対するパブリックコメント
2月上旬	空家等対策推進会議（最終案）
3月	産業建設常任委員会(最終報告)

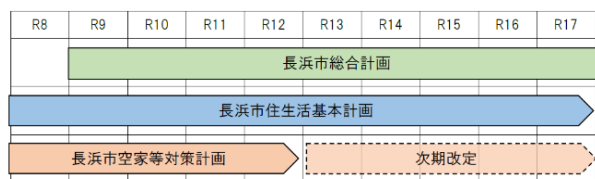
長浜市空家等対策計画 概要版

第1章 計画の趣旨

■背景・目的

近年、少子高齢化による人口減少等の要因により、居住その他の使用がなされていない空家等が増加しています。空家等の中には、適切な管理が行われておらず、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させ、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものがあります。これを踏まえ、所有者の対応が不十分な事案や、公益上多くの人に影響を及ぼす事案が出てきていることから、本計画では、令和5年に改正が行われた空家法の内容や国、県の対策を踏まえ、市が取り組む空家等対策の中長期的な方針を示すこととします。

さらに、空家等を含めた住宅等は、地域社会を形成する大切な要素であり、そのあり方は地域コミュニティの運営にも大きな影響を与えることから、地域の将来を考えながら地域とともに取り組むものとします。



上位計画である「長浜市総合計画」や、関連する「長浜市住生活基本計画」と連携をとりながら、空家等対策に取り組んでいく計画とします。

【計画期間】令和12年度までの5年間

■空家法の一部改正(主な内容)

活用拡大

「空家等活用促進区域」制度の創設	「空家等活用促進区域」を市が指定することにより、空家等の所有者に対し、活用に向けた要請をしたり、許可等を合理化し、活用を促進させることができます。
「空家等管理活用支援法人」制度の創設	自治体の補完的な役割を果たすことを目的に、市がNPO法人や社団法人等を「空家等管理活用支援法人」に指定することができます。民間法人が公的な立場から空家等の啓発や活用等の業務を行いやすい環境を整備することができます。

管理の確保

管理不全空家等に対する措置の強化	放置すれば特定空家等になるおそれのある空家等(管理不全空家等)に対し、指導・勧告を行うことができます。勧告を受けた管理不全空家等は、固定資産税の住宅用地特例(1/6等に減額)が解除されます。
所有者把握の円滑化	所有者の把握に際し、市から電力会社等に情報提供を要請することができます。

特定空家等の除却等

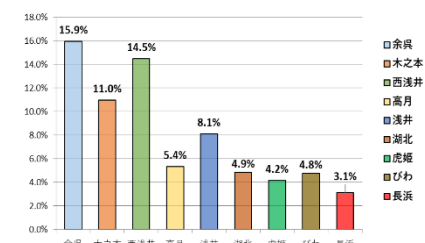
代執行の円滑化	特定空家等に対し、命令等の事前手続を経るとまがない緊急時の代執行制度が創設されています。また、所有者不明時の代執行、緊急代執行の費用は、確定判決なしで徴収することができます。
状態の把握	所有者等への報告徴収権が付与され勧告・命令等が円滑化することとなります。空家等の所有者等に対し、空家等に関する事項について報告させ、空家等と認められる場所に立ち入って調査させることができます。
財産管理人による空家等の管理・処分	市長に選任請求が認められ、財産管理人は、所有者に代わり財産を管理・処分することができます。

第2章 空家等の現状と課題

■空家等の状況

市の調査では、市内における空家等は2,445棟存在し、空家率は5.1%です。地域別では、「余呉地域」で15.9%と最も割合が高く、「長浜地域」で3.1%と最も低い結果となりました。

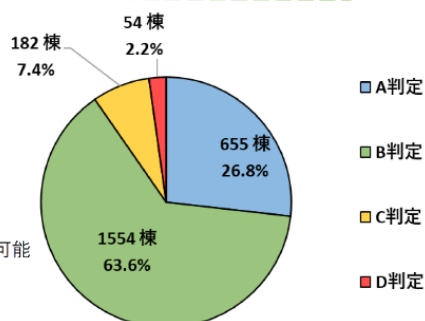
特に余呉、木之本、西浅井、浅井地域の、市北部及び東部で空家率が高くなっています。



不良度判定について、今後の利活用が難しく、危険度が高いD判定の空家等が54棟、現況での利用に支障があるC判定の空家等が182棟存在します。今後、除却等の対応が求められます。

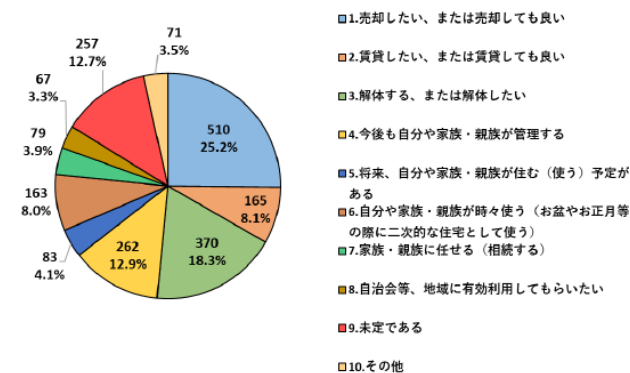
【判定基準】

- 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と、現況での利用は困難



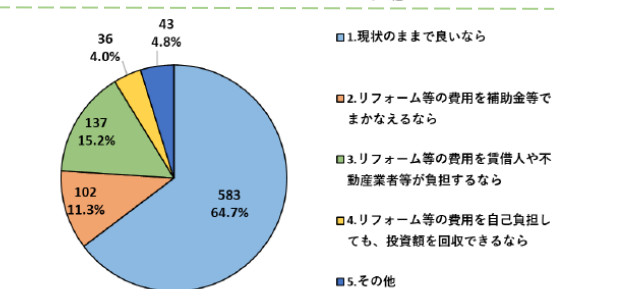
空家等所有者に対する意向調査

調査では、空家等の今後の予定について、25.2%の方が「売却したい、または売却しても良い」と回答されています。



売却や貸し出しする場合の条件

について、「現状のままで良いなら」が64.7%であり、他の回答も金銭的な負担がないことを条件としている回答が大半を占めています。



■放置された空家等が与える影響

安全性の低下

倒壊・建材飛散のリスク	老朽化が進んだ建物は、地震や台風などの自然災害によって倒壊する危険性が高まります。
火災のリスク	管理が行き届いていない空家等は、放火の標的になりやすく、火災が発生するリスクが高まります。

景観の悪化

街並みへの影響	管理不全の空家等が増加することで、景観が損なわれ街全体のイメージが悪化し、魅力の低下や、活気が失われることにつながります。
---------	---

衛生問題

害虫・害獣の発生	放置された空家等は、換気がされず湿気がこもりやすい等の理由から、ネズミやゴキブリなどの害虫・害獣の発生の温床となることがあります。
不法投棄の増加	空家等は、ゴミの不法投棄の場所にされやすくなります。ゴミが放置されると、悪臭やさらなる害虫の発生を引き起こし、衛生環境が悪化します。

治安の悪化

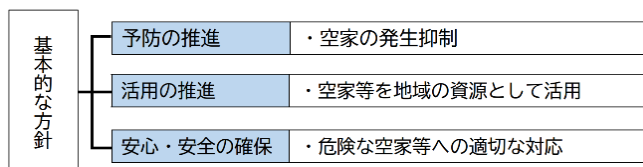
犯罪等の発生	管理不全の空家等は、不法侵入や窃盗、放火といった犯罪の標的になりやすいとされています。
--------	---

地域経済への影響

資産価値への影響	放置された空き家は、そのものの自体の価値が下がるだけでなく、周辺にある不動産の資産価値にも悪影響を及ぼす可能性があります。
----------	---

第3章 計画の方針

■基本的な方針



1.長浜の活力維持・向上を目指して、総合的に対策を推進していきます。

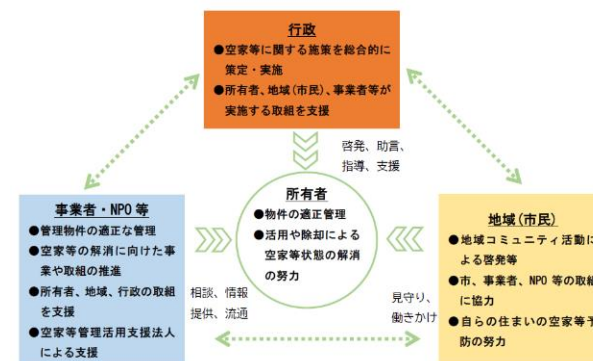
空家等の増加は、防災や環境だけでなく地域活力そのものに影響を及ぼすおそれがあります。地域コミュニティの維持や市全体の活力の維持・向上を目指して総合的に対策を推進します。

2.地域のまちづくりと連動しながら空家等の増加を抑制します。

地域の景観や活動に十分に配慮しながら、地域や関係団体など多様な主体と連携を深め、空家等の増加抑制に取り組めます。

3.市民・地域・事業者・行政等が相互に連携して取り組んでいきます。

空家等の問題はいまや個人の問題だけでなく、地域社会の問題でもあり、空家等対策を進めるには地域社会全体による多方面にわたる取組が必要となっています。それぞれが「できること」「しなければいけないこと」を組み合わせながら取り組んでいきます。



■計画の目標値

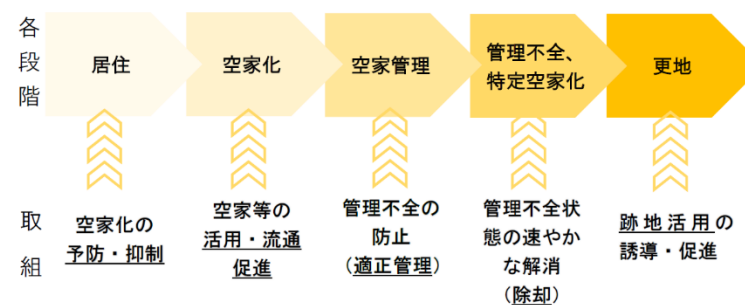
項目	基準値	目標値
特定空家等の解消件数	年間 5.2 件 (令和 2 年度～令和 6 年度の平均値)	年間 6 件以上
特定空家等の解消率	67%(現状値)	70%以上
空き家バンクの成約件数	19 件(令和 6 年度)	年間 25 件

第4章 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

空家等が発生し、そのまま放置される要因や課題には様々なものがあり、居住中から除却後の跡地活用まで幅広い段階に及ぶことから、一括して対応することが難しい状況です。そのため、各段階に応じた効果的な対策を連携させて行う必要があります。増加する管理不全の空家等への対策としては「除却」が最も有効ですが、空家等の発生を防ぐ「予防・抑制」や、価値あるものを長く利用するための「活用・流通促進」する対策も重要となります。

【各段階における取組】



■各段階における取組と具体例

	項 目	主 な 具 体 策
1 予防・抑制	①市民意識の醸成・啓発 ②住宅ストックの良質化の推進 ③良好な住環境の保全・形成の推進 ④不明所有者の確知 ⑤民間団体との連携	・定期的な空家等実態調査の実施 ・市民やコミュニティへの情報発信 ・出前講座の実施 ・空き家対策セミナーの実施

	項 目	主 な 具 体 策
2 活用・流通促進	①活用・流通のための環境整備 ②地域による活用への支援 ③移住定住対策などによる更なる 需要喚起のための取組 ④空家等管理活用支援法人の指定 ⑤優遇税制の活用 ⑥空家等活用促進区域の設定	・住宅新築・改築等支援制度 ・移住定住の促進(二地域居住等) ・空き家バンクの利用促進 ・長浜市空家等活用促進区域※ ・空家等管理活用支援法人との連携 ・創業支援事業

※【長浜市空家等活用促進区域】

空家等の活用を通じ、中心市街地活性化や観光振興等の経済的社会的活動を促進するため、長浜市景観まちづくり計画に定める特定景観形成重点区域を含む、次の2区域を長浜市空家等活用促進区域とします。

「中心市街地周辺区域」

中心市街地活性化基本計画に代わる中心市街地の活性化方針である湖の辺のまちながは未来ビジョンに定める「リノベーションを推進するエリア」

「木之本地区」

長浜市景観まちづくり計画に定める「北国街道景観形成重点区域」



	項 目	主 な 具 体 策
3 適正管理	①NPO や事業者等による管理の推進 ②専門家等への相談体制 ③管理不全の空家等の所有者への指導	・空家法に基づいた指導等 ・連携協定事業の実施 ・空家等相談窓口の設置 ・空き家対策セミナーの実施

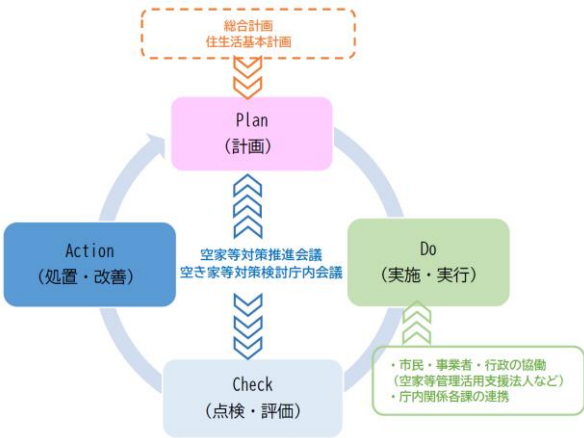
	項 目	主 な 具 体 策
4 除却	①管理者意識の醸成・強化方策の検討 ②跡地活用を踏まえた支援 ③財産管理制度の活用 ④空家法に基づいた公権力の行使	・所有者不明土地建物管理制度等の活用 ・特定空家等・管理不全空家等の認定 ・命令等の行政指導

	項 目	主 な 具 体 策
5 跡地活用	①地域等による活用の支援 ②建物除却後の土地活用	・空き地バンクの導入検討 ・空き家活用地域活性化事業

第5章 空家等対策の推進体制

対策を進めるためには、多様な主体間の連携を含めた包括的・体系的な体制の整備が求められます。空家等対策推進会議などの多様な意見を取り入れ、PDCAサイクルによる継続的な事業の見直しを行いながら、適切に進捗管理し、実効性の高い事業の実施に結び付けます。

- 1 多様な相談に対応できる体制づくり
・空家等相談窓口
- 2 関係部署・機関間の緊密な連携
・空き家等対策検討庁内会議
- 3 民間事業者との連携
・空家等管理活用支援法人
- 4 専門家会議等との連携
・空家等対策推進会議



所管委員会	産業建設常任委員会
所管局・課	建築課

長浜市耐震改修促進計画のパブリックコメントの実施について

長浜市耐震改修促進計画の改定にあたり、計画の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. 改定の趣旨

現行の長浜市耐震改修促進計画（平成28年3月策定）の期間が令和7年度末で満了を迎えることから、引き続き耐震化に向けた取組を推進するため、令和8年度以降の計画を策定します。

2. 計画の概要

本計画は、「建築物の耐震改修の促進に関する法律」に基づき、大規模地震による被害を軽減するため、耐震化を促進することを目的としています。

今回の改定では、「国の基本方針」や「県の耐震改修促進計画」の見直し等と整合を図りながら、目標値の設定や基本的な方針、耐震化を図るための取組など必要な事項を定めます。

- | | |
|------------------|---|
| ①計画期間 | ：令和8年度～令和17年度（10年間） |
| ②対象とする建築物 | ：すべての既存耐震不適格建築物 |
| ③想定される地震の規模と被害 | ：柳ヶ瀬・関ヶ原断層帯地震を想定 |
| ④市内の建築物の耐震化状況と目標 | ：令和17年度におおむね解消 |
| ⑤耐震化に関する基本的な取組方針 | ：耐震化が進まない要因の解消または軽減 |
| ⑥耐震化の促進を図るための取組 | ：耐震化への支援・補助
地震時の建築物の総合的な安全対策
耐震化に向けた環境整備等の取組
地震時の安全性の向上に関する周知啓発等 |

3. パブリックコメント実施期間

令和7年12月中旬から令和8年1月中旬まで

4. 今後のスケジュール（予定）

12～1月：パブリックコメント実施

令和8年3月：産業建設常任委員会（最終報告）

3月下旬：計画公表

長浜市耐震改修促進計画（素案）【概要版】

近年、震度7の巨大地震が頻発しており、令和6年能登半島地震では地域に甚大な被害が生じました。本市では「長浜市耐震改修促進計画」を策定し、住宅・建築物の耐震化の促進に取り組んでいましたが、計画期間が満了したことや国の基本方針が改定されたこと等を踏まえ、このたび計画の改定を行いました。

新たな計画は令和8～17年度末までを計画期間とし、市内の既存耐震不適格建築物のすべてを対象としています。

■ 想定される地震の規模と被害

本市に大きな被害を及ぼす地震としては、「柳ヶ瀬・関ヶ原断層帯地震」や「南海トラフ巨大地震」などがあります。

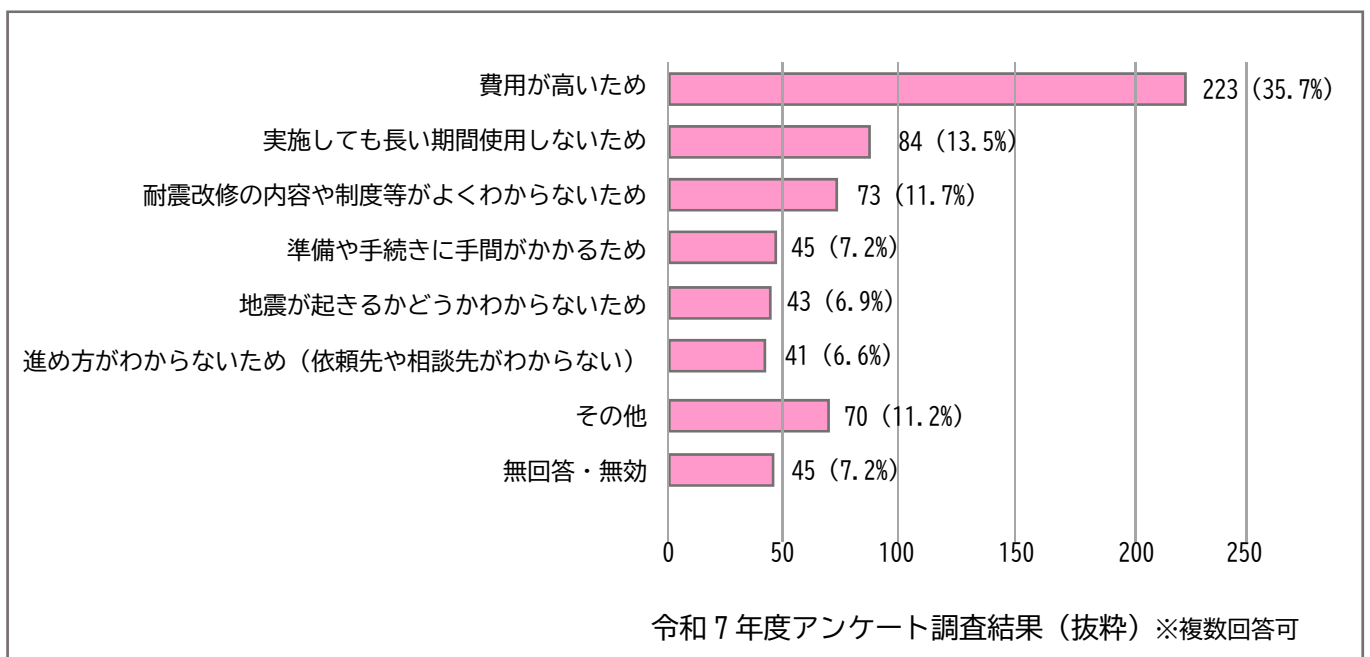
想定される地震は、「長浜市地域防災計画」に基づき、建物等の被害が大きい「柳ヶ瀬・関ヶ原断層帯地震」とします。

項目	柳ヶ瀬・関ヶ原断層帯地震	南海トラフ巨大地震
マグニチュード	7.8	8～9
本市の最大震度	7	6弱
全壊棟数（棟）	8,751	298
半壊棟数（棟）	16,704	3,462
避難所生活者（人）	25,963	2,922



■ 耐震化の課題

耐震診断を受けた人へのアンケート調査の結果、大半の建築物が耐震改修工事に至っておらず、原因としては、費用面や将来の利活用、制度の情報不足等が課題として挙げられます。



■ 耐震化の現状と目標

■住宅

令和 7 年度
耐震化率 80.3%
34,750 戸／43,300 戸



令和 17 年度
おおむね解消

※住宅の耐震化率

令和 5 年の住宅・土地統計調査の住宅戸数を基に、令和 5 年と令和 7 年の固定資産台帳から戸数の変化率を算出して、令和 7 年度の戸数を推計。

■多数の者が利用する建築物

令和 7 年度
耐震化率 97.5%
385 棟／395 棟



早期に
おおむね解消

※多数の者が利用する一定規模以上の建築物

- ・病院・集会場・百貨店等（3 階 1,000 ㎡以上）
- ・幼稚園、保育所等（2 階 500 ㎡）
- ・学校・老人ホーム等（2 階 1,000 ㎡）
- ・体育館（2 階 1,000 ㎡）

■ 耐震化に関する基本的な取組方針

本市は、耐震化が促進されない要因（費用調達の困難性や情報不足等）を解消または軽減することを基本的な取組方針とし、環境整備や負担軽減のための制度の構築等、必要な施策を講じます。

●建築物所有者等の役割：

自らの建築物の地震に対する安全性を確保し、その向上を図るよう努める。

●行政の役割：

建築物の所有者等が「自らの生命、財産を自らが主体的に行動し守る」ための取組をできる限り支援。

■ 耐震化の促進を図るための取組

■耐震化への支援・補助

- ・木造住宅の耐震診断
- ・木造住宅の耐震改修等
- ・住宅への耐震シェルター等設置
- ・特定既存耐震不適格建築物の耐震診断
- ・ブロック塀等の耐震化

■耐震化に向けた環境整備等の取組

- ・相談体制の整備・充実
- ・安心して耐震相談を専門家に依頼できる体制の整備
- ・伝統的な住宅の特性を踏まえた診断・改修方法の普及

■地震発生時に通行を確保すべき道路に関する事項

■重点的に耐震化すべき区域・建築物

■地震時の建築物の総合的な安全対策

- ・ブロック塀等の安全対策
- ・窓ガラス、天井落下防止対策
- ・昇降機の地震防災対策
- ・家具、給湯設備の転倒防止対策
- ・感震ブレーカーの設置
- ・宅地造成地に関する減災対策等

■地震時の建築物の安全性の向上に関する周知啓発

- ・総合防災マップの周知・啓発
- ・パンフレット・セミナー等、市民への啓発の推進
- ・リフォームにあわせた耐震改修の誘導
- ・新耐震基準建築物に対する周知・啓発
- ・空家対策との連携
- ・リバースモーゲージ型高齢者向け耐震改修融資制度の普及等

■建築物の所有者に対する耐震診断・改修の指導等