

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

### 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8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
12月15日	産業建設常任委員会(パブコメ前)
12月17日～	計画案に対するパブリックコメント
令和8年1月26日	第3回長浜市住生活基本計画策定委員会

### 3. 計画(最終案)

別紙のとおり

### 4. パブリックコメント実施結果

(1)実施期間	令和7年12月17日(水)～令和8年1月16日(金)
(2)意見件数	3件(1名)
(3)意見と市の考え方	別紙のとおり

※資料中、2. これまでの経過 のうち、「令和8年3月10日」とあるのは、  
正しくは「令和7年3月10日」であることを委員会報告中に訂正しました。

# 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。

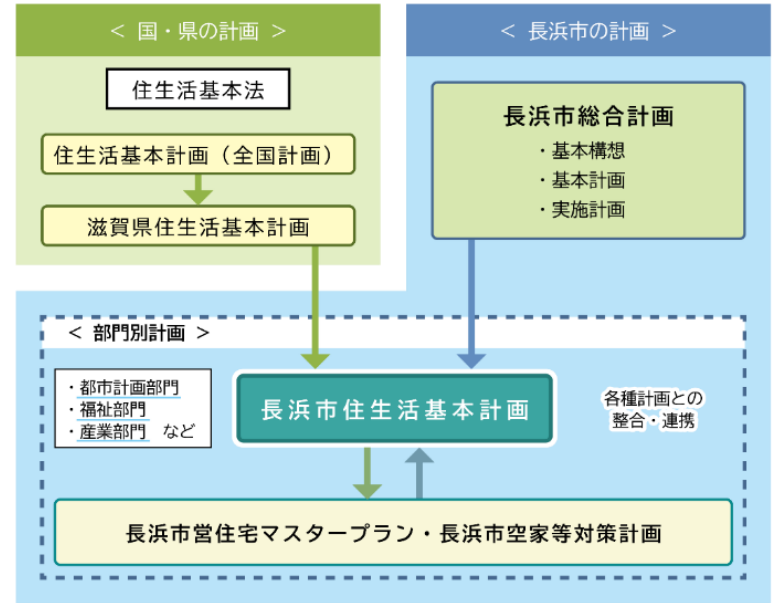
## 2. 計画期間



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

○全国的な傾向として、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、マンション管理の適正化に関する啓発

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

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

■令和7年12月17日（水） から 令和8年1月16日（金）

■意見の数 1名3件

■意見と意見に対する市の考え方

No.	意見（原文のまま）	市の考え方
1	計画は「解決のための土台」にはなるが、実際の効果は今後の予算確保と事業実施次第で大きく変わると思います。また、市民アンケートをとられていますが、市域は広く住む地域によって問題意識に違いが生じるその点が不鮮明であり、この点を旧町毎に明確にしていただけないでしょうか	ご意見のとおり、住生活基本計画の実際の効果は、今後の予算確保や事業の具体的な実施に大きく影響されるものと認識しております。本市としては「住環境における理想の姿・めざすべきらしのあり方」を自然体で共有し、それを実現するための各種施策に取り組んでいます。 また、市民アンケートについては、地域ごとの問題意識の違いをしっかりと把握し、市域の多様な地域資源やニーズを踏まえた施策を旧市町あるいは郡部ごとに展開していくことも重要であると考えております。 今後も、住環境向上をめざし、より細やかな対応に努めてまいります。
2	自治体としての主体性が見えないと感じました。 ・民間活力の活用・地域資源の再編・市独自の制度設計などを打ち出すと、"自分たちのまちを自分たちでつくっていく"という感覚が生まれます。そこで、国の補助金に頼り切らず、市の創意工夫で進められる政策を問題点として記載させていただきます。 ① 民間ストック（空き家・空きアパート）の最大活用 ●市がやるべきこと ・空き家所有者とのマッチング制度・市が保証人になる「入居支援制度」・改修費の一部を市が"低額"で支援（国費なしでも可能）・空き家バンクの強化（情報の透明化） ●財政負担 建設費ゼロ、維持費ゼロ。必要なのは事務費と小規模補助や地域コミュニティと連携した"住まい＋生活支援"モデルを示すべきではありませんか ●具体策 ①地域の自治会・NPOと連携して見守りサービス・高齢者の住み替え支援（空き家発生の抑制）・商店街の空き店舗を住居＋交流拠点に転用を政策とすることで「行政だけでなく地域と一緒にやっている」・「地域の力を活かす＝自立したまちづくり」を目指すことを記載いただけませんか ②市独自の小規模・高効率な住宅支援制度を具体的に記載していただきたい。その大きな理由として、市民も人口減少が市に与える負担を共有いただき住宅政策の大切さを理解いただきたいと思います。 例 ②若者・子育て世帯の家賃補助（少額でも効果大） ②移住者向けの"空き家お試し居住"制度 ②DIY型リフォームの支援（材料費補助など） ②規制緩和 ②地区計画の"柔軟化" ・歴史地区 → 勾配屋根必須 ・一般住宅地 → 勾配屋根は「推奨」に変更 ②民間事業者との協定（空き家再生事業者の登録制度） ③市がリスクを一部だけ負う「部分保証制度」	ご意見のとおり、より良い住環境を構築するためには、長浜市が持つ自然環境や歴史・文化などの地域資源を活用し、行政と民間、そして地域間の連携を図ることが重要であると認識しています。 本計画では、「新しい暮らしを生み出す住まいづくり」を活力向上の基本目標として掲げ、空き家の利活用や地域資源の活用を通じて、この目標を推進してまいります。また、市独自の住宅支援制度については、(若者夫婦世帯や子育て世帯の住宅取得の支援、さらには空き家バンクを活用した移住・定住促進など、具体的な施策を盛り込んでおります。 今後は計画期間中において、既存事業の進捗状況や成果を把握しながら、長浜市らしい住宅政策を展開していきます。これらの取り組みにより、豊かな住まいづくりの実現を目指します。
3	長浜市 住宅再生ロードマップ（3年・5年・10年）を記載いただきたいと思います。 その例として 【第1：3年で立て直す】 「止血と基盤づくり」大規模投資はしない。市の負担を最小限にしながら、効果が大い部分に集中する。 ① 住宅・移住政策の即効強化 ・空き家・空きアパートの借り上げ制度 ・DIY型リフォーム支援（低コスト） ・子育て世帯の家賃補助（少額でも効果大） ・移住者向け「お試し住宅」制度 【第2：5年で反転させる】 「魅力づくりと産業の再生」**ここから"攻め"に転じる。 ① 産業の再編と強化 ➡ 若者が働ける場所を増やす。 ・中小製造業のDX化支援 ・地元企業×高校の人材育成 ・起業支援（小規模補助＋空き店舗活用） ② 教育の魅力化（大学がなくてもできる） ➡ "学びの都市"を作り、若者流出を抑える。 ・高校との連携強化 ・社会人大学・オンライン大学の誘致 ・企業研修拠点の整備 ・子ども向けSTEAM教育の導入 ③ 交通・生活インフラの改善 ➡ 生活のしやすさが人口を決める。 ・バス路線の再編 ・高齢者の移動支援 ・自転車・徒歩の安全確保 【第3：10年で持続可能な都市へ】 ➡ 市が金を出すのではなく、市が仕組みを作る。 「長浜モデルの完成」**長浜市は"衰退都市"ではなく"再生都市"に変わる。 ① 民間主導の都市再生 ・空き家再生企業の育成 ・民間投資を誘導する規制緩和 ・まちなか再生プロジェクト ② 医療・教育・産業が循環する都市へ ・医療法人の定着 ・企業と学校の連携が常態化 ・若者が戻る"循環型人口構造"の確立 ③ 財政の安定化 ・税収増（移住＋企業活性化） ・施設の統廃合と効率化 ・基金の回復	ご提案いただいた内容につきましては、庁内全体で共有しつつ、個別に検討すべき貴重な視点であると認識しております。本計画では、住宅政策の基本理念と基本目標を設定したうえで、それらを達成するための具体的な取組や事業を掲げております。 さらに、それぞれの取組・事業には達成すべき目標指標を設定し、適宜成果評価を行うことで、計画が目指す住環境の実現に向けて着実に取り組んでまいります。本計画は長浜市の住環境における「目指す姿」の全体像を示すものであり、具体的なロードマップについては各部門において定めています。 なお、計画については、2ページに記載のとおり、計画期間の中間にあたる5年目に検証・評価を実施、必要に応じて見直しを図ります。また、各事業の進捗状況については、毎年度点検を行いながら、進捗管理を徹底してまいります。

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

### 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の一部を改正する法律」（以下「空家法」という。）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、空家法の改正の内容等を踏まえた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
12月15日	産業建設常任委員会（パブコメ前）
12月17日～	計画案に対するパブリックコメント
令和8年1月26日	空家等対策推進会議

### 3. 計画（最終案）

別紙のとおり

### 4. パブリックコメント実施結果

- (1)実施期間 : 令和7年12月17日（水）～令和8年1月16日（金）
- (2)意見募集結果 : 4件（1名）
- (3)意見と市の考え方 : 別紙のとおり



# 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

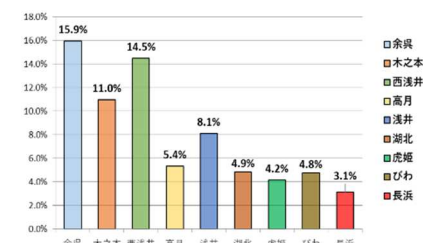
代執行の円滑化	特定空家等に対し、命令等の事前手続を経るとまがない緊急時の代執行制度が創設されています。また、所有者不明時の代執行、緊急代執行の費用は、確定判決なしで徴収することができます。
状態の把握	所有者等への報告徴収権が付与され勧告・命令等が円滑化することとなります。空家等の所有者等に対し、空家等に関する事項について報告させ、空家等と認められる場所に立ち入って調査させることができます。
財産管理人による空家等の管理・処分	市長に選任請求が認められ、財産管理人は、所有者に代わり財産を管理・処分することができます。

## 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。

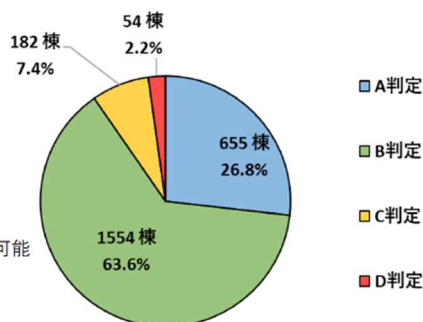
特に余呉、木之本、西浅井、浅井地域の、市北部及び東部で空家率が高くなっています。



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。

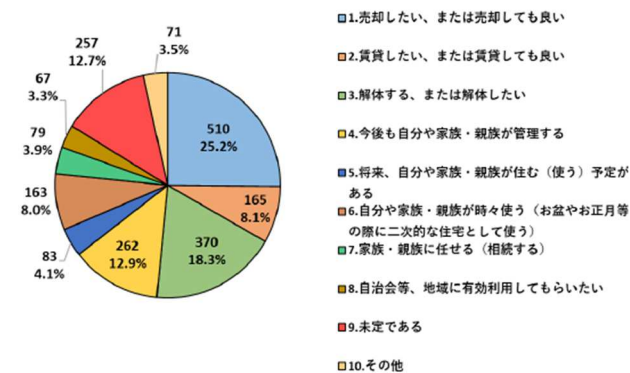
#### 【判定基準】

- 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



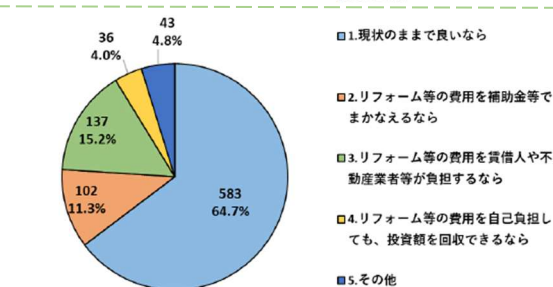
#### 空家等所有者に対する意向調査

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。

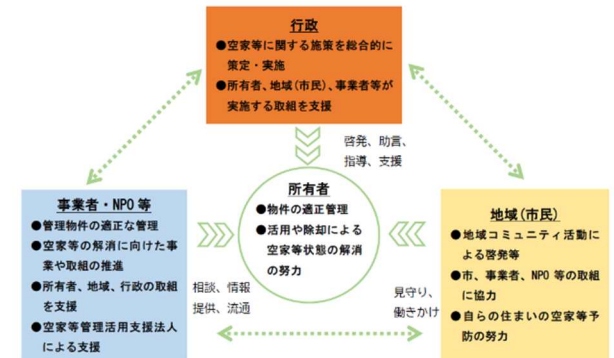
空家等の増加は、防災や環境だけでなく地域活力そのものに影響を及ぼすおそれがあります。地域コミュニティの維持や市全体の活力の維持・向上を目指して総合的に対策を推進します。

#### 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】

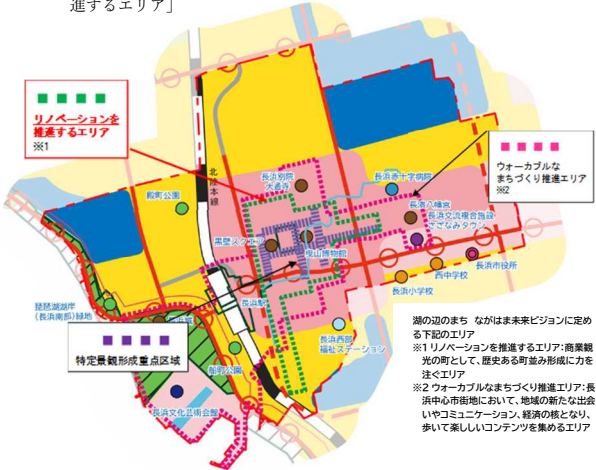
空家等の活用を通じ、中心市街地活性化や観光振興等の経済的社会的活動を促進するため、長浜市景観まちづくり計画に定める特定景観形成重点区域を含む、次の2区域を長浜市空家等活用促進区域とします。

「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

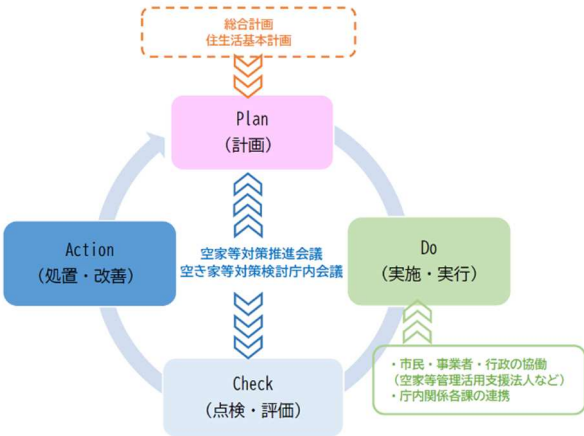
	項 目	主 な 具 体 策
4 除却	①管理者意識の醸成・強化方策の検討 ②跡地活用を踏まえた支援 ③財産管理制度の活用 ④空家法に基づいた公権力の行使	・所有者不明土地建物管理制度等の活用 ・特定空家等・管理不全空家等の認定 ・命令等の行政指導

	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





「長浜市空家等対策計画」の改定にかかるパブリックコメントの実施結果について

■令和7年12月17日（水） から 令和8年1月16日（金）

■意見の数 1名:4件

■意見と意見に対する市の考え方

No.	意見（原文のまま）	市の考え方
1	<p>長浜市北部（余呉・木之本・西浅井・浅井）は空き家率が非常に高い（余呉は15.9%）。しかし、人口減少が急速に進む地域では、「活用促進区域」制度を導入しても、そもそも需要がないため効果が限定的になる可能性が高い。実効性不足していると思います。</p> <p>さらに、長浜市北部のような過疎地域では、税負担強化が逆に空き家放置を加速させる懸念をどう対応するのか具体的な対策を深め記述いただきたいと思います。</p>	<p>ご指摘のとおり、人口減少が進む市北部地域においては、市南部地域と比較し空き家率が高くなっております。</p> <p>本計画の対象地域は、長浜市内全域としているところですが、ご指摘の「空家等活用促進区域」については、P32の後半に一部記載のとおり、国のガイドラインで、空家等の活用を行うことが最終的な目的ではなく、空家等の活用を通じて地域における経済的社会的活動を促進することが目的とされており、既存の区域設定等をベースに設定することが基本とされております。本計画においては、観光客が多く来訪し、伝統的な街並みを形成する町屋が多く存在する、中心市街地エリア、北国街道木之本宿景観形成重点区域を、「空家等活用促進区域」とし、空家等の活用を通じて地域における経済的、社会的活動を促進することとしております。</p> <p>「税負担強化が逆に空き家放置を加速させる懸念」については、空き家を解体することにより、固定資産税の住宅用地特例が解除されますが、本計画に記載のとおり、「特定空家等」「管理不全空家等」の認定を行い、勧告を行うことでも固定資産税の住宅用地特例は解除されるため、管理不全の空家等に対する指導を適切に実施することで、空き家放置を加速させる懸念について対応してまいります。</p> <p>計画については原案のとおりとし、今後の施策実施にあたって、ご意見を参考とさせていただきます。</p>
2	<p>所有者不明土地・空き家の増加に対する対応が追いつかない</p> <p>国の調査では、空き家の55%が相続による取得。長浜市でも同様の傾向が強いと考えられる。この実態として、②所有者が遠隔地に住むケースが3割以上 ④高齢の所有者が6割以上だと考えます。そこで、所有者不明化・管理不能化が今後さらに増える ➡ 市の調査・代執行コストが増大することを支援する戸籍情報資料の求め方など窓口サービス等の指導強化を図られるよう組織の縦横断の対応を検討いただきたいと思います。</p>	<p>ご指摘のとおり、所有者や相続人が遠隔地にお住まいであるなどの要因で、助言や指導がスムーズに進まず、対応に時間を要するケースが多くなっております。</p> <p>空家法では、「市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であって氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。」とされており、戸籍情報や固定資産税の課税のための情報など、部局を横断した情報を活用しながら、所有者の特定に努めております。</p> <p>また、計画書のP40に記載の来年度に利用開始が予定されている、国の空き家データベースシステムでは、空家等実態調査のデータや住民基本台帳、戸籍、固定資産税等の情報を一括で管理することで空家等対策業務の効率化を行うとされており、本市も活用することを予定しております。</p> <p>計画については原案のとおりとし、今後の施策実施にあたって、ご意見を参考とさせていただきます。</p>
3	<p>長浜市の空き家補助制度（事実ベース）について補助額が高島市と比較して空き家改修補助が低い。</p> <p>●長浜市は空き家率が高く、財政負担が大きい</p> <p>北部地域は空き家率が15%超の地区もあり、補助金を大きくすると財政負担が急増する。</p> <p>●市の空き家対策は「危険空き家の除却」が中心</p> <p>活用よりも安全確保を優先している傾向がある。</p> <p>これにどう対応するのが大きな問題ではないでしょうかそのことをしっかり市民に周知いただき補助制度の強化を図るよう追記記載いただきたいと思います。</p>	<p>ご指摘のとおり、空家等の活用を図り、流動化を促すことは重要であると考えております。計画書のP29に「長浜市移住定住促進協議会と連携し、空き家バンクの活用促進を促すなど、移住定住希望者と空家等のマッチングの促進を図ります。住宅の新築やリフォームに関する補助事業において、空家等の活用に対するインセンティブが働くような制度を検討するなど、空家等の利用促進を図ります。また、多様なライフスタイルに対応し、都市部にはない豊かな自然環境や伝統的な建築物を活用した二地域居住などの活用促進を図ります。」と記載しており、ライフステージの中の住宅取得のタイミングにおいて、定住人口の増加を図りながら、空家等の活用が進むような制度を検討してまいります。</p> <p>計画については原案のとおりとし、今後の施策実施にあたって、ご意見を参考とさせていただきます。</p>
4	<p>民間事業者の参入が少なく、活用モデルが育ちにくい</p> <p>この問題は、数値成果は「現状把握データ」が中心で、実績件数は未公開となっている問題もその一つと推測できます。</p> <p>空き家数・空き家率（公開）・地域別空き家率（公開）・補助金制度の内容（公開）</p> <p>補助金の利用件数（未公表）・空き家バンク成約件数（未公表）除却件数（公表）</p> <p>➡長浜市は「現状の数値」は出しているが、「成果の数値」は出していないというのが正確な状況です。</p> <p>これでは、民間が協力できにくい現状があり、本計画の中に追記されたいと思います。</p>	<p>ご意見を参考とさせていただきます、空き家バンクの成約件数や登録件数等のデータについて、市HP等を通じて、公表することとします。また、令和6年度に実施した空家等実態調査を定期的に実施し、市内の空家等の実態の推移等を公表することで、民間事業者が活用できるデータの整備に努めるほか、空家等管理活用支援法人を指定し、民間活力の活用による空家対策を推進してまいります。</p> <p>計画については原案のとおりとし、今後の施策実施にあたって、ご意見を参考とさせていただきます。</p>

所管委員会	産業建設常任委員会
所管課	住宅課

## 市営住宅宇根本団地建替整備事業の進捗状況について

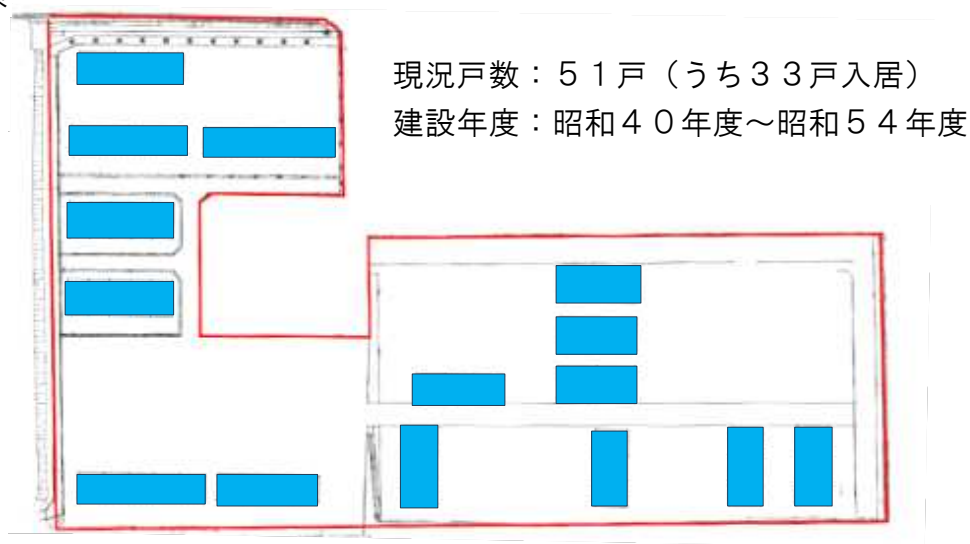
### 1. 事業概要

市営住宅宇根本団地建替整備事業は、昨年2月に策定した「長浜市営住宅宇根本団地建替整備基本計画」及び「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（ＰＦＩ法）」に基づき、ＰＦＩ手法のＢＴ方式※による整備を進めています。

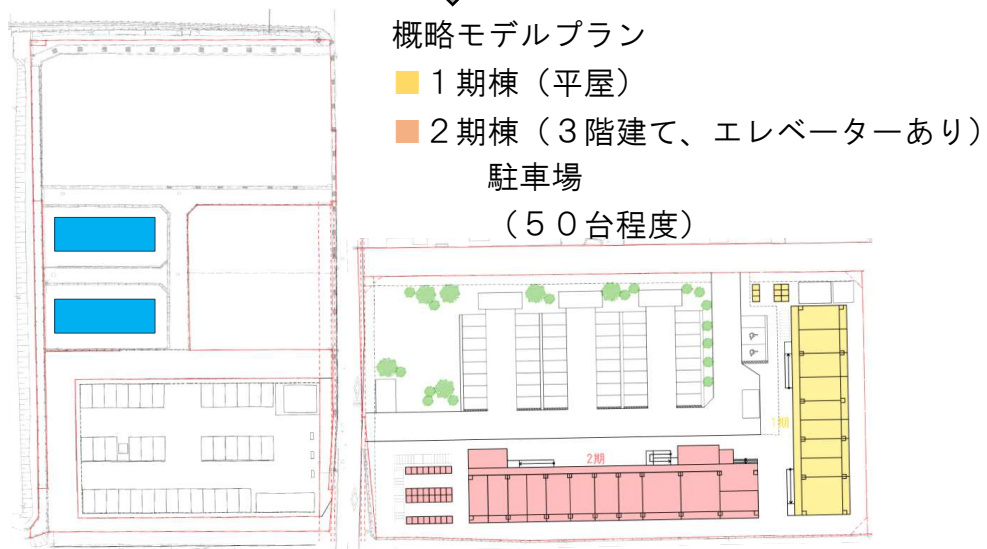
建替後の宇根本団地は、老朽化が著しい旧伊香郡地域の市営住宅（東柳野団地を除く。）を段階的に集約していきます。

※ＢＴ方式：住宅を民間事業者が設計・建設し、竣工後に市が一括で買い取る方式

#### 現況住棟



#### 建替後の住棟



整備戸数：40戸

総事業額：約15.7億円

## 2. 進捗状況

市営住宅の入居者や地元自治会に対して、事業期間、建替住棟の規模、既存住宅からの移転時期等、建替整備事業の概要を説明し、関係者の理解を得て事業が円滑に進められるように努めています。

あわせて、コンサル業者の支援を受けつつ、P F I 事業のために必要な実施方針※、要求水準書※の検討等を行っています。

事業の制約条件を詳細に検討し、入居者の安全安心を確保した住宅を整備できるよう関係機関と協議を重ねています。

※実施方針とは、P F I 法に基づき、事業を公平かつ透明に進めるために、事業内容、事業者の選定方法、施設の立地、規模、配置等を定めた計画書です。

※要求水準書とは、建替住宅の機能、性能等、事業者に対して要求するサービスの具体的な内容や品質の基準を定めた文書です。

## 3. 今後の予定

令和 8 年	4 月	実施方針（案）及び要求水準書（素案）の公表
	7 月	事業者募集の公告
	1 1 月	提案書類の受付
	1 2 月	優先交渉権者の決定及び公表
令和 9 年	1 月	基本協定の締結
	3 月	事業契約に係る議案提案 事業契約の締結
令和 9 年	4 月～令和 1 0 年 3 月	設計
令和 1 0 年	4 月～令和 1 1 年 1 0 月	建替住宅建設
令和 1 1 年	1 1 月～令和 1 2 年 3 月	入居者移転、既存住宅の解体

※優先交渉権者は、学識経験者等による選定委員会を設置し、プロポーザル方式により決定します。

所管委員会	産業建設常任委員会
所管課	住宅課

## 長浜市公営住宅等長寿命化計画（第2期）の改定について（着手）

### 1. 改定趣旨

長浜市公営住宅等長寿命化計画については、将来の人口動態や需要見通しを踏まえ、管理方針を検討したうえで、効率的・効果的な事業方式を選定し、長寿命化を図るための事業計画を策定するものです。また、予防保全型の管理や改善を計画的に推進することを目的としています。

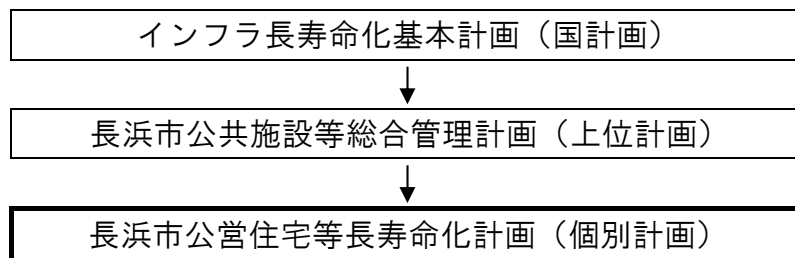
本計画は令和4年3月に策定されましたが、社会・経済情勢の変化に適切に対応する必要があるため、概ね5年を目安に計画の見直しを行うこととされていることから、今般改定（中間見直し）を実施します。

### 2. 改定内容

- ・本市の公営住宅の多くは、高度経済成長期に集中的に建設され、耐用年数が経過し老朽化が進行しています。こうした状況を踏まえ、公営住宅の動向（入居状況、応募状況、空家状況等）を把握し、中長期的な管理方針の見直しを行います。
- ・整備や改善事業を行う公営住宅等について、ライフサイクルコスト（LCC）※の縮減効果を再算出し、その結果を長寿命化の事業計画に反映します。

※ライフサイクルコスト（Life cycle cost, LCC）は、住宅の建設から修繕及び解体・除却に至るまでの総費用（生涯費用）を示すものです。

### 3. 計画の位置づけ



### 4. 計画期間

令和4年度から令和13年度までの10年間（令和8年度：中間見直し）

### 5. 今後の予定

令和8年3月	産業建設常任委員会報告（着手）
4月～10月	素案作成
10月	長浜市市営住宅運営委員会（素案）
12月	長浜市市営住宅運営委員会（パブコメ実施前）
	産業建設常任委員会報告（パブコメ実施前）
令和9年1月	パブリックコメント実施
2月	長浜市市営住宅運営委員会（最終案）
3月	産業建設常任委員会報告（最終案）



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改定について

### 1. 改定の趣旨

「建築物の耐震改修の促進に関する法律」に基づき、大規模地震の発生による人的被害及び建物被害の軽減を図るため、建築物の耐震化を総合的かつ計画的に推進することを目的として、平成28年3月に「長浜市耐震改修促進計画」を策定しました。

本計画の期間が令和7年度末で満了することから、これまでの取組状況を踏まえるとともに、国の方針及び滋賀県耐震改修促進計画との整合を図り、引き続き建築物の耐震化に向けた取組を効果的に推進するため、「長浜市耐震改修促進計画」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）
4～9月	アンケート調査（避難路・建築物）等
10～11月	庁内意見照会、素案作成
12月15日	産業建設常任委員会への報告（パブコメ前）
12月17日～	計画案に対するパブリックコメント

### 3. 計画（最終案）

別紙のとおり

### 4. パブリックコメント実施結果

- （1）実施期間 : 令和7年12月17日（水）～令和8年1月16日（金）
- （2）意見募集結果 : 2件（1名）
- （3）意見と市の考え方 : 別紙のとおり

※パブリックコメントを実施しましたが、計画の内容に変更はありません。

# 長浜市耐震改修促進計画[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。

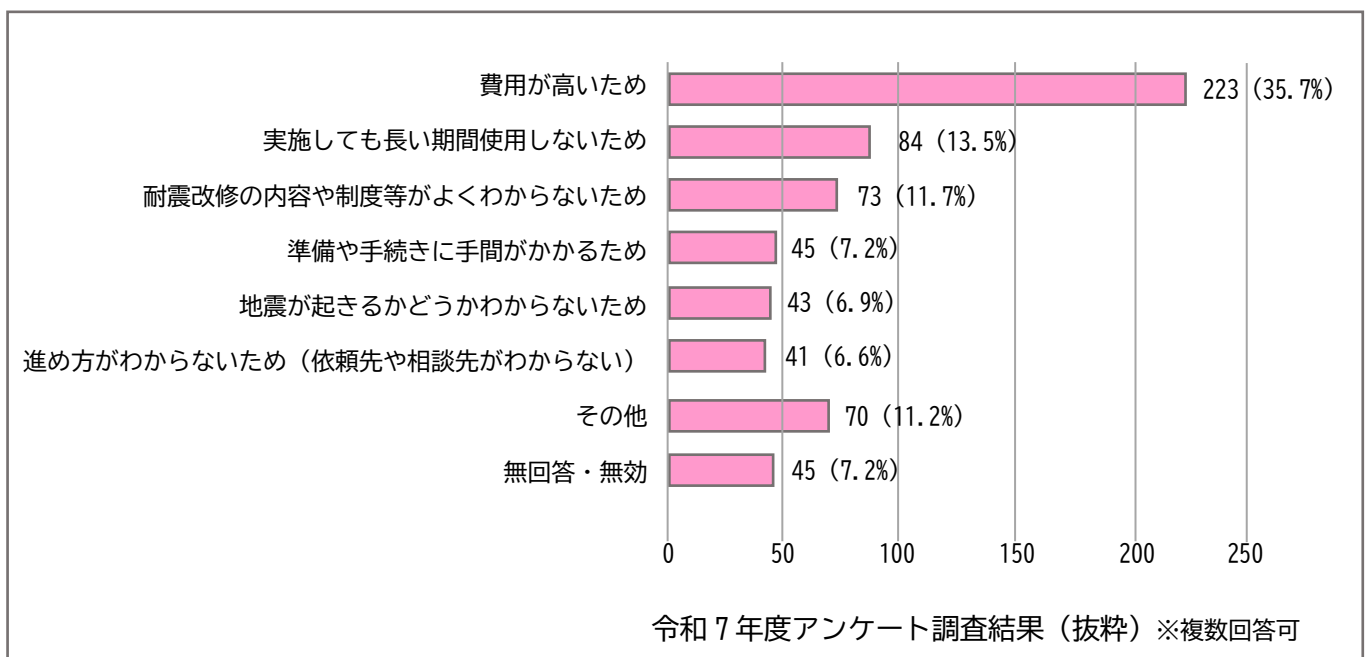
想定される地震は、「長浜市地域防災計画」に基づき、建物等の被害が大きい「柳ヶ瀬・関ヶ原断層帯地震」とします。

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

## 「長浜市耐震改修促進計画」改定にかかるパブリックコメントの結果について

### 1. 意見募集対象

長浜市耐震改修促進計画（案）

### 2 募集期間

令和7年12月17日（水）～令和8年1月16日（金）

### 3 提出された意見

（１）意見提出 2件（1名）

（２）意見と市の考え方

番号	意見の内容	意見に対する市の考え方
1	「耐震対応できていない」建物の数などを地区別に資料として添付いただくことで市民の周知や対応ができる可能性があると思いますので添付頂きたいと思います。	本計画における住宅の耐震化率は、国から示されている「住宅・土地統計調査」の住宅戸数を基に算出するため、地区別の資料はありません。 地区別資料の作成については、今後の施策の参考にさせていただきます。
2	市の公共施設（市役所・公民館・体育館など）を明確にすることで、財源意識や改修意識が市民に高まると考えますので本計画にも資料としてでも良いので添付いただきたいと思います。	市の公共施設における耐震状況等は、「長浜市公共施設等総合管理計画」に記載されています。