

令和4年11月市議会 総務委員会資料

所管事項調査

目次	ページ
1 長崎市新庁舎の消防計画の概要について	2
2 市有地の処分について	3
3 ネーミングライツ事業について	4
4 土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）等に存する 宅地等に係る固定資産の評価の見直し	5~7
5 空き家に係る固定資産税等の住宅用地特例適用の見直し ..	8~10
6 市・県民税申告会場の一部変更について	11~12

理 財 部
令和4年11月

1 長崎市新庁舎の消防計画の概要について

内容

新庁舎は、現庁舎よりも規模（延べ面積及び階数）が増大し、新たな機能が加わるため、消防法上の防火対象物の用途が変更し、消防計画に定める消防訓練の頻度等について変更する必要があることから、消防計画の見直しを行うもの。

新庁舎における消防計画の方針

- ★ 高層化や一棟集約による庁舎の規模の増大や会議室、展望フロア等の市民利用エリア設置による庁舎の市民利用拡大に対応した火災等の災害発生の予防、被害の軽減を図る。
- ★ 消防訓練は、年2回のうち1回を6月市議会定例会招集日に市議会議員参加のうえ実施する。
- ★ 自衛消防組織は、理財部分担副市長を自衛消防隊長、理財部長を本部隊長とする本部隊に加え、各階に地区隊隊長を置き、初動対応を行う。
- ★ 避難場所は、庁舎前広場及び魚の町公園とする。なお、別館跡地公園整備完了後は、同公園を含める。

《変更項目》

新庁舎においては、新たな用途(市民利用エリア)が加わることから消防法上の防火対象物の区分が変更され、防火安全に係る規制が強化される。

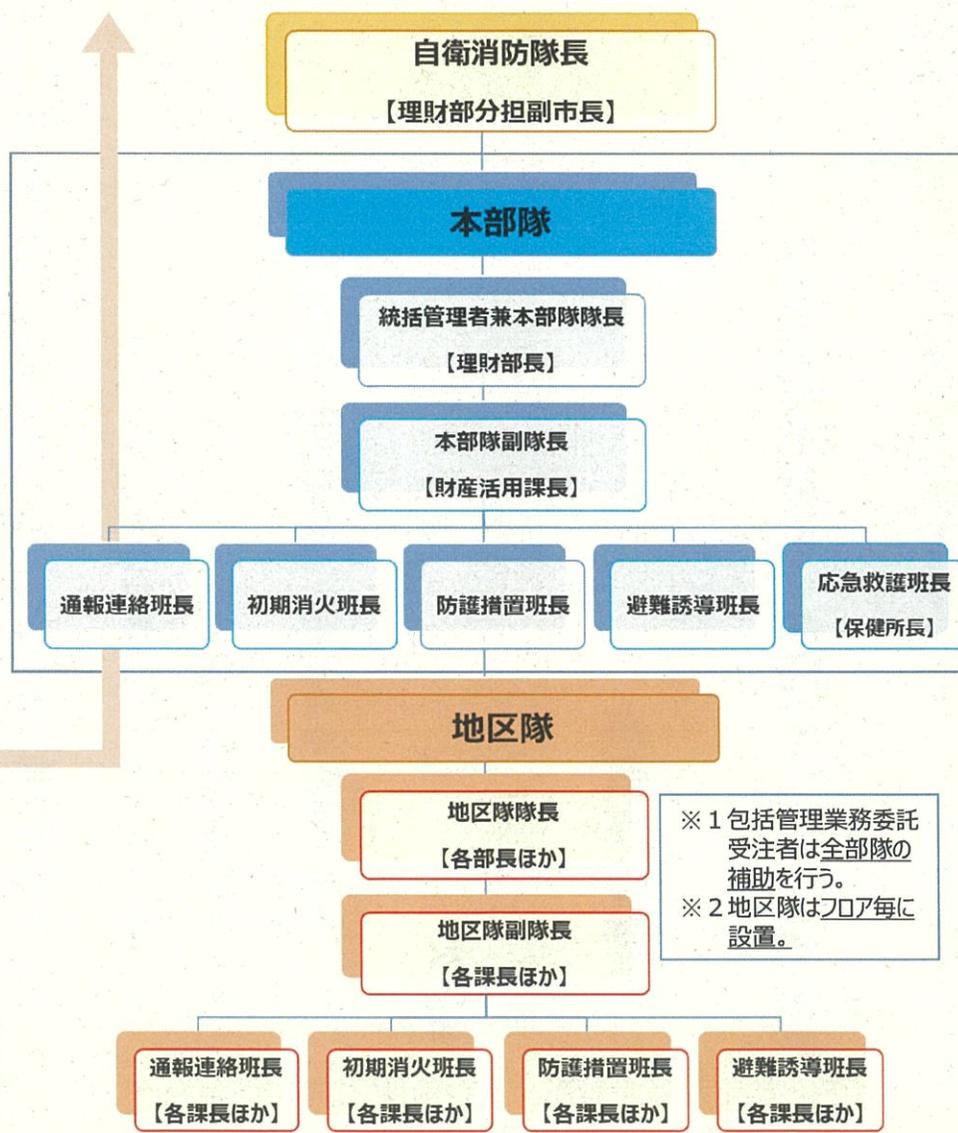
《消防法施行令別表第1 第15項 ▶ 消防法施行令別表第1 第16項イ》

項目	現庁舎	新庁舎
・消防訓練の頻度	年1回	年2回
・選任が必要な管理者	防火管理者	防火管理者、防災管理者、統括管理者
・自衛消防組織	設置義務無し (自主的に設置)	設置義務有り
・点検内容	消防用設備等点検 (年2回)	消防用設備等点検(年2回) 防火対象物点検(年1回) 防災管理点検(年1回)
・点検結果報告の頻度	3年に1回	1年に1回

消防訓練スケジュール

- 令和4年12月： 自衛消防隊向けの防火講話及び消防用設備の使用方法等の説明
- ～ 4月： 新庁舎消防訓練（部分訓練）
- 令和5年6月： "（全体訓練）

【自衛消防組織図】



2 市有地の処分について

市有地売払いの結果報告

物件	所在地	地目	地積	予定価格	売却価格	処分方法	相手方
1	長崎市鳴見町387番6	公衆用道路	50.31㎡	74,500円	100,000円	随契売払	個人
合計			50.31㎡	74,500円	100,000円		

物件 1

位置図



現況写真



3 ネーミングライツ事業について

(1) ネーミングライツ制度の目的

新たな財源を確保することにより、対象となる施設等の維持管理や運営を充実させ、健全で安定した財政基盤の確立及び地域への貢献の促進に寄与すること。

(2) 制度の概要

施設等の名称に法人名や商品名などを冠した愛称を付与させることで、相手方から対価等を得て、新たな財源の確保を図るもの。

(3) 対象施設

市が所有するすべての施設及びその一部。
ただし、学校、保育所、幼稚園、文化財、平和施設は対象外。

(4) 募集方法

募集方法	内容	備考
施設特定型 公募	施設を特定して募集	H30年度利用者が 10万人以上の施設を選定
提案募集型 公募	施設を含めて 提案を募集	どの施設も提案可能

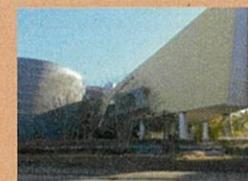
(5) 今後の予定

募集方法	募集期間	契約を締結した場合
施設特定型 公募	12月23日まで	新年度を目途にネーミング ライツの開始
提案募集型 公募	随時	

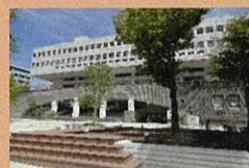
公募中の施設



長崎市恐竜博物館



科学館



市民会館



東公民館



北公民館



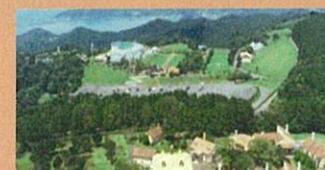
桜町駐車場



松山町駐車場



市民総合プール

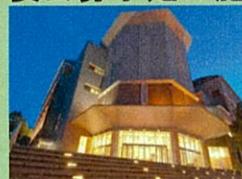


あぐりの丘



長崎市総合運動公園

今後公募予定の施設



長崎ブリックホール



市立図書館



長崎ペンギン水族館



三和農水産物加工直売所



長崎東公園



道の駅夕陽が丘そとめ

4 土砂災害特別警戒区域(レッドゾーン)等に存する宅地等に係る固定資産の評価の見直し

宅地等の評価額 = 路線価 × 「画地補正」 × 地積

背景

土砂災害防止法

- 平成13年4月に「土砂災害防止法」施行
- 平成26年8月に広島で発生した土砂災害を機に、土砂災害警戒区域等指定のための基礎調査が本格化
- 令和元年度に基礎調査が完了
- 令和3年度に土砂災害警戒区域の指定が概ね完了

総務省通知

- 法規制等により利用制限等のある土地の評価
「土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域等の指定による土地の利用制限等が土地の価格に影響を与える場合には、当該影響を適正に評価に反映させること」
(平成27年度以降の「固定資産評価替えに関する留意事項」)

長崎市の現状

- レッドゾーン 0.9
※平成24年度から適用
- 急傾斜地崩壊危険区域 0.8
(隣接地 0.9)
※昭和60年度から適用

目的

法規制等による影響をより適正に固定資産の評価に反映させるよう見直す(令和6年度から)

現状

土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律(土砂災害防止法)に規定

土砂災害警戒区域(イエローゾーン)

- 定義:
急傾斜地の崩壊等が発生した場合、住民等の生命・身体に危害が生じるおそれがある区域
- 指定区域数:5,831か所
- 規制事項:なし

土砂災害特別警戒区域(レッドゾーン)

- 定義:
土砂災害警戒区域のうち、急傾斜地等の崩壊が発生した場合、建築物に損壊が生じ、住民に著しい危害が生じるおそれがある区域
- 指定区域数:5,394か所
- 規制事項
①住宅地分譲など特定開発行為の制限
②建築物の構造規制
③建築物の移転等の勧告 など

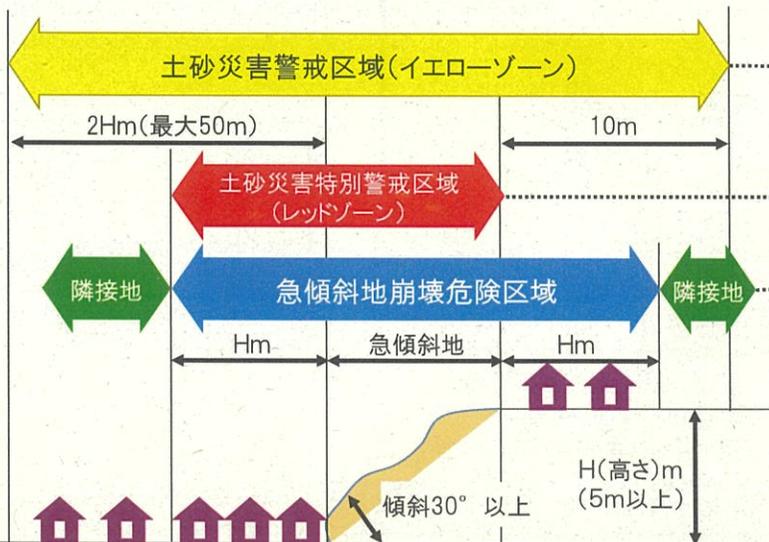
★区域には、「急傾斜地の崩壊」、「土石流」、「地滑り」の区分がある

急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律(急傾斜地法)に規定

急傾斜地崩壊危険区域

- 定義:
急傾斜地の崩壊により相当数の居住者その他の者に危害が生ずるおそれがある土地、及びこれに接する土地のうち、急傾斜地の崩壊が助長・誘発されないように一定の行為を制限する必要がある区域
- 指定区域数:361か所
- 規制事項:
水の浸透を助長する行為、のり切・切土・掘削又は盛土など一定の行為の制限

指定区域のイメージ(急傾斜地の場合)と補正率



補正率
なし
0.9 (急傾斜地崩壊危険区域と重複する場合は0.8)
0.8 (隣接地は0.9)

補正適用筆数	指定面積
24,204筆 (宅地等)	(宅地等)
16,939筆	2.2km ²
2,797筆	0.4km ²
隣接地 4,468筆	
7.5%	5.5%

長崎市全域(宅地等)に占める筆数及び面積の割合

考え方

国の基準

財産評価基本通達
「土砂災害特別警戒区域内
にある宅地の評価」
(平成30年12月から適用)

特別警戒区域の地積 ／ 総地積	補正率
10%以上	0.9
40%以上	0.8
70%以上	0.7

中核市の状況

■ 中核市62市のうち61市の状況

区分 補正率 の下限	一律 (21市)	面積割合(36市)			適用 なし (4市)	合計
		2区分	3区分	4以上		
0.7超	6	2	3	1	—	12市
0.7	11	3	11	5	—	30市
0.7未満	4	0	3	8	—	15市
合計	21市	5市	17市	14市	4市※	61市

※適用なしの4市は、レッドゾーンの指定がない

固定資産評価基準のうち「がけ地補正」

9段階 の区分	がけ地地積 / 総地積	補正率
	10%以上20%未満	0.95
	20%以上30%未満	0.90
	↓(10%刻みの区分)	↓(0.05刻みの補正率)
	60%以上70%未満	0.70
	↓(10%刻みの区分)	↓(0.05刻みの補正率)
	90%以上	0.55

見直し(案)

土砂災害特別警戒区域
(レッドゾーン)

急傾斜地
崩壊危険区域

見直し前

0.9

平成24年度評価替え
から適用

0.8

(隣接地 0.9)

昭和60年度評価替え
から適用

【補正の考え方】

- 面積割合を採用
- 区分 → ① 国は3段階に区分
② 中核市は3段階の区分を一番多く採用
- 補正率と下限
→ ① 国の補正率は0.1刻みで、0.9～0.7の範囲
② 国の下限は0.7で、同じく中核市も一番多く採用
③ 「がけ地補正」よりも弱い減価の補正率
- 3段階区分の分け方
→ ① 「がけ地補正」の面積割合と補正率の関係を参考
② 中核市の面積割合に対する補正率の分布状況を参考

【補正内容】

総地積に占めるレッドゾーン及び 急傾斜地崩壊危険区域の地積	補正率
30%未満	0.9
30%以上60%未満	0.8
60%以上	0.7

【影響額】 ▲ 29,000千円
(固定資産税: ▲ 24,000千円、都市計画税: ▲ 5,000千円)

見直し後(令和6年度から適用)

(参考)イエローゾーン、レッドゾーン、急傾斜地崩壊危険区域の位置図



5 空き家に係る固定資産税等の住宅用地特例適用の見直し（条例化による特例解除の基準設定）

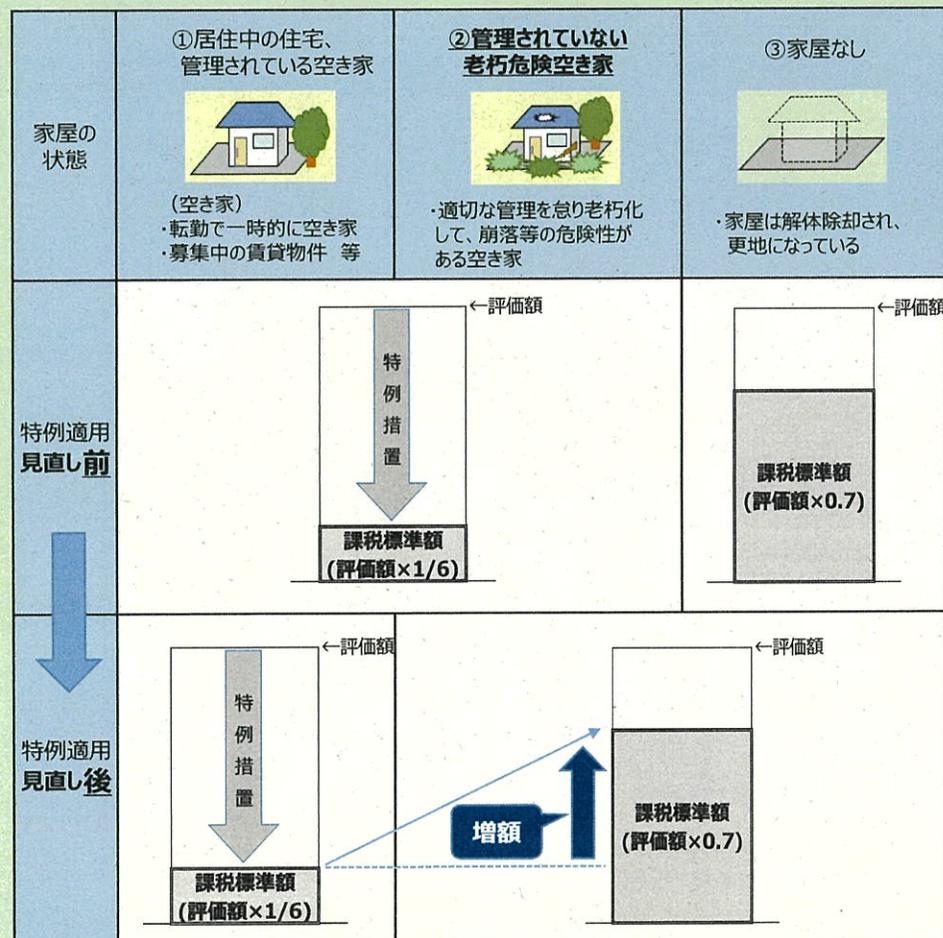
背景

- 地域における人口減少等により空き家が増加しており、その中には老朽化して崩壊等の恐れがある「老朽危険空き家」も存在する
- 「適切に管理されている空き家」と、「管理されていない老朽危険空き家」のいずれにも、固定資産税等の住宅用地特例を適用しており、税負担の公平性が図られていない
- 空き家解体（＝住宅用地特例適用解除）に伴う土地の固定資産税等の上昇を避けるため、老朽危険空き家の解体除却が進まない



住宅用地特例の仕組み

《地方税法第349条の3の2「住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例」》



住宅用地特例適用の見直し

(条例化による特例解除の基準設定)

H27.5.26総務省通知 《地方税法第349条の3の2の規定における住宅用地の認定について》

空き家が、「**構造上住宅と認められない状況にある場合**」、かつ
「**今後人の居住の用に供される見込みがないと認められる場合**」

住宅用地特例の適用除外

住宅地区改良法

「**不良住宅**」…**居住の用に供される建築物で、その構造又は設備が著しく不良であるため居住の用に供することが著しく不適当なもの**

「住宅の不良度測定表」で**評点100点以上**が、「**不良住宅**」に該当

住宅地区改良法施行規則別表第1（住宅の不良度測定表）の評定区分二

項目	評定内容	評点
床	根太落ち、床の傾斜	10、15
基礎、土台、柱、はり	基礎の沈下、柱の傾斜、破損・腐朽、変形	25、50、100
外壁、界壁	仕上げ材料の剥落、下地の露出、壁体の穴	15、25
屋根	瓦等の剥落・ズレ、軒の裏板・たる木等の腐朽、屋根の変形	15、25、50

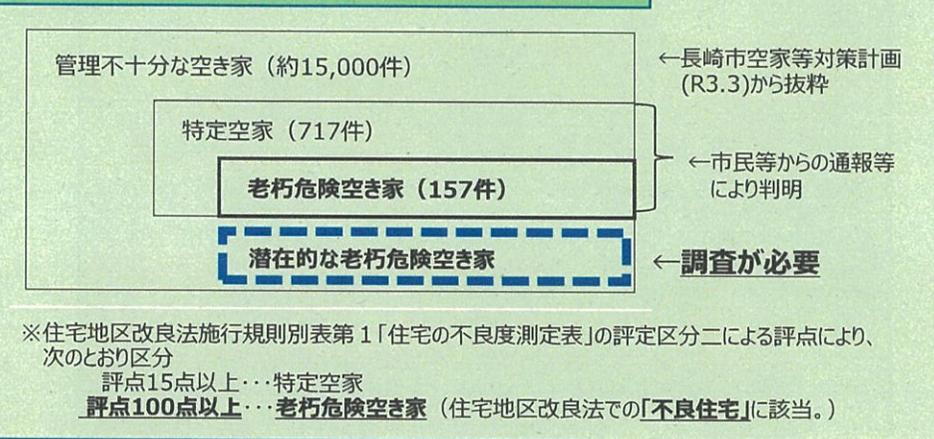
住宅地区改良法に規定する「**不良住宅**」に該当

「**構造上住宅と認められない状況にある場合**」と判断する

《影響額》 ※老朽危険空き家157棟の特例適用を解除した場合（単年度）

土地の税額増 + 約140万円
家屋の税額減 ▲ 約60万円

長崎市の空き家の状況 (R4.3.31現在)



潜在的な老朽危険空き家の把握 (課税の公平性)

- 長崎市が把握している老朽危険空き家は、近隣住民等からの情報提供によるもの
- その他潜在的な老朽危険空き家が一定数存在しているものと思われる
- 税負担の公平性の観点から、市内全域での老朽危険空き家の調査を実施

減免制度の創設 (条例化※期限付き)

- 住宅用地特例解除基準条例の施行後、一定期間(概ね5年間)のうちに特例解除を受け、老朽危険空き家を解体・除却した場合には、増額となる固定資産税等相当額を3年度間に限り減免する。
(条例化※失効期限R10.12.31予定)
- ※解体することで生じる税の増額分を減免することで負担感を軽減し、早期解体へのインセンティブとする。
- 《影響額》※老朽危険空き家157棟全て解体除却した場合
 ▲約420万円 (3年間) ※▲140万円(単年度)×3年(減免期間)

目的・効果

- 適切に空き家を管理している方との税負担公平性の確保
- 空き家所有者への、空き家の適正管理に関する責任の意識化
- 老朽危険空き家の解体促進による、地域住民の安心安全な生活環境の確保

スケジュール

- R4.12～R5.1パブリックコメント
- R5.2議会条例付議
- R5.3条例施行
- R5年度 市民への制度周知
- R6年度課税から制度適用

住宅用地特例適用の見直しに向けた動き

国の動き

- 令和5年度地方税制改正要望 (総務省、国土交通省連携)
- 「空き家の除却等を促進するための土地に係る固定資産税等に関する所要の措置」

他都市の取り組み

項目	神戸市	京都市	尼崎市
特定空き家の把握方法	地域住民からの通報	民間委託	民間委託
住宅用地特例解除の基準	構造上、家屋の要件を満たすか個別具体的に判断	主要構造部の損傷割合により判断	主要構造部の損傷割合により判断

(参考) 建築部の取り組み

崩落等、近隣に悪影響を及ぼす恐れのある特定空き家の所有者に、修繕や解体といった対応を助言・指導。その他各種支援策を講じている。



※勧告により、住宅用地特例は適用除外となる。(地方税法第349条の3の2)

	事業名称	内容	備考
解体支援	老朽危険空き家対策事業	一定の条件を満たす老朽危険空き家につき、市が寄付を受けて除却し、跡地に自治会等が管理する広場等の公共空間を整備	※不良度評点100点以上が対象
	特定空き家等除却費補助金	老朽化し危険である、又は危険となる恐れがある特定空き家等の除却を行う方に、除却工事費の一部を助成(対象経費の1/2で限度額50万円)	※不良度評点50点以上が対象

(参考) 老朽危険空き家

※住宅地区改良法施行規則別表第1 (住宅の不良度判定表) 評定区分二 評点100点以上 ⇒ 「不良住宅」に該当

東琴平町 (評点105点)



船石町 (評点125点)



十人町 (評点100点)



愛宕町 (評点125点)



6 市・県民税申告会場の一部変更について

(1) 経過

市・県民税の申告受付については、令和4年2月受付開始分から各地域センター管内に1ヶ所と池島（離島）の計21ヶ所に申告会場を集約し実施しているが、そのうちの中央地域センター管内の会場として利用していたNBC別館（長崎市上町1番35号）が社屋の移転等により令和4年3月末で閉館したことに伴い、市・県民税申告会場を変更するもの。

また、長崎税務署が同会場で実施していた所得税の確定申告受付についても同様に申告会場を変更するもの。

(2) 変更後の会場

市・県民税申告	長崎市役所（新庁舎2階多目的スペース）	長崎市魚の町4番1号
所得税の確定申告	長崎新聞文化ホールアストピア（2階）	長崎市茂里町3番1号



(3) 申告時期（例年どおり）

市・県民税申告	令和5年3月1日～3月15日（土・日を除く）
所得税の確定申告	令和5年2月16日～3月15日（2月の土・祝日、3月の土・日を除く）

※市・県民税申告受付については、令和5年2月1日以降、各地域センター管内で随時実施。

(4) 会場変更の周知方法

- ア 広報ながさき、長崎市ホームページ、各地域センターが発行する地域情報紙、週刊あじさい等の各種広報媒体の活用
- イ 令和5年1月中旬以降に送付する市・県民税申告書に同封する日程表によるお知らせ
- ウ 市役所新庁舎エントランスでの横断幕掲示
- エ 中央地域センター待合所等の広告行政情報用モニターへの表示 など

※長崎税務署と長崎市でそれぞれが行う周知に際しては、可能な限り双方の情報を掲載するよう調整中。

(5) NBC別館会場における市・県民税申告実績の推移

	平成30年度申告 （平成29年分）	令和元年度申告 （平成30年分）	令和2年度申告 （令和元年分）	令和3年度申告 （令和2年分）	令和4年度申告 （令和3年分）
申告件数	2,065件	1,904件	1,295件	885件	910件

参考 市・県民税申告会場一覧

総合事務所	地域センター	現在の受付会場 (21ヶ所)	見直し後〔R5.2～〕 (21ヶ所)
中央	① 中央地域センター	NBC別館	長崎市役所（新庁舎）
	② 小ヶ倉地域センター	小ヶ倉地区ふれあいセンター	
	③ 小榊地域センター	小榊会館	
	④ 西浦上地域センター	チトセピアホール	
	⑤ 滑石地域センター	滑石地区ふれあいセンター	
	⑥ 福田地域センター	福田地区公民館	
	⑦ 茂木地域センター	茂木地区ふれあいセンター	
	⑧ 式見地域センター	式見地区ふれあいセンター	
東	⑨ 日見地域センター	日見地区ふれあいセンター	同左
	⑩ 東長崎地域センター	東公民館	
南	⑪ 土井首地域センター	南部市民センター	
	⑫ 深堀地域センター	深堀地区ふれあいセンター	
	⑬ 香焼地域センター	香焼地域センター	
	⑭ 伊王島地域センター	伊王島開発総合センター	
	⑮ 高島地域センター	高島地域センター	
	⑯ 野母崎地域センター	野母崎地域センター	
	⑰ 三和地域センター	三和地域センター	
北	⑱ 三重地域センター	三重地区市民センター	
	⑲ 外海地域センター	外海ふるさと交流センター	
	⑳ 池島地域センター	池島開発総合センター	
	㉑ 琴海地域センター	琴海南部文化センター	