

令和5年12月市議会建設水道委員会資料

第158号議案 令和5年度長崎市一般会計補正予算（第9号）

目次

ページ

【8款 土木費 6項 住宅費】

1目 住宅管理費

〔歳出補正〕

財産売払相手方選定審査会費 大園団地余剰地・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2～6

〔繰越明許費補正〕

【補助】既設公営住宅改善事業費 公営住宅等ストック総合改善事業費・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 7～11

【単独】既設公営住宅改善事業費 公営住宅等ストック総合改善事業費・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 7～11

2目 住宅建設費

〔継続費補正〕

公営住宅建設事業 日見大曲・宿町団地（第1期）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 12～18

〔繰越明許費補正〕

【補助】公営住宅建設事業費 日見大曲・宿町団地・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 19～21

建 築 部
令和5年12月

予算説明書					事業名	補正額
ページ	款	項	目	番号		
34~35	8 土木費	6 住宅費	1 住宅管理費	1-1	財産売払相手方選定審査会費 大園団地余剰地	千円 67

1 事業の概要

若い世代の居住を促進し、人と住まいを循環させることにより、地域の活性化を図るため、公募型プロポーザル方式を用いて大園団地余剰地を売却するに当たり、その売却相手方を選定する審査会を設置するもの。

2 土地概要

- ・位置：長崎市大園町2005番72
- ・面積：7,875.4㎡
- ・用途地域：第一種中高層住居専用地域
- ・防火地域：指定なし
- ・建蔽率：60%
- ・容積率：300%

3 周辺施設

大園公園(近接)、バンビーノ保育園(近接)、セブンイレブン(0.2km)、スーパー(ダンクユー)(0.4km)、前川医院(小児科含む)(0.4km)、虹が丘小学校(1.1km)、大園小学校(0.1km)

4 位置図

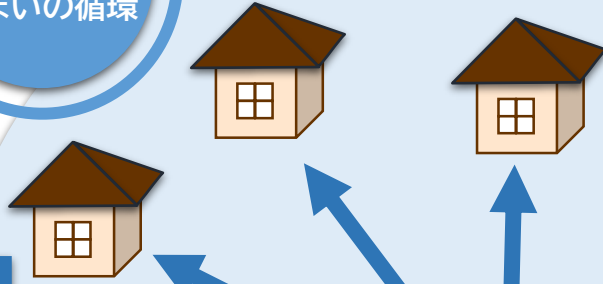


大園団地余剰地を活用した地域活性化のイメージ

人口構成
若い世代の増加
バランスの改善

人の循環
住まいの循環

滑石地区



ステップ3

空き家を活用した定住



大園余剰地

民間
賃貸

ステップ2

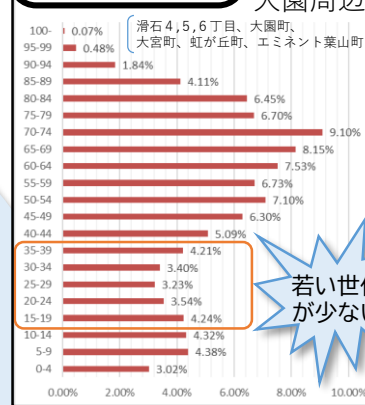
地域愛着の醸成

空き家の
増加

世帯数の変化

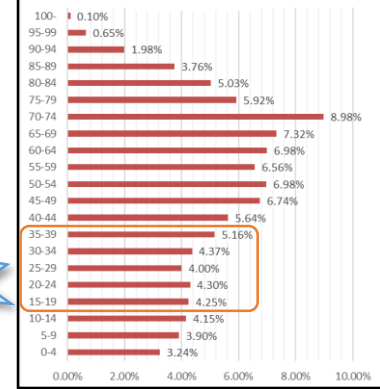
	H30	R4	差
滑石4丁目	1,079	1,057	-22
滑石5丁目	886	892	6
滑石6丁目	946	924	-22
大園町	1,278	1,255	-23
大宮町	412	399	-13
虹が丘町	835	834	-1
エminent葉山町	399	399	0
合計	5,835	5,760	-75

5歳別人口割合



若い世代
が少ない

長崎市



※住民基本台帳に基づく町別5歳別人口（令和4年度末）データより算出

ステップ1

暮らしの場の供給

若い世代
の
居住促進

新たな雇用

仕事の
増加
チャンス
(企業進出)

住宅リノベーションによる
住居費の低減



転出先住居の多くは民営賃貸

結婚等を理由に転出した先の
住居種別の約6割が民営の賃貸
住宅

※移動者アンケート調査結果より
(令和元年度～令和3年度実施)

5 事業の内容

(1)審査会の担当事務

本市の財産を貸し付け、交換し、売り払い、譲与する場合等の相手方の選定に関する必要な事項の審査に関すること。

(2)組織

ア 人数 5人

イ 構成 外部委員(学識経験者、関係団体を代表する者など)

ウ 開催回数 3回

(3)審査会開催スケジュール

ア 令和6年2月…第1回(選定基準の策定等)

イ 令和6年4月…公告

ウ 令和6年8月…第2回、第3回(相手方の選定)

エ 令和6年9月…優先交渉者決定

6 補正理由

大園余剰地の活用については、令和5年4月に方針を決定し、公募型プロポーザル方式によって売却することとしており、相手方を選定するにあたっては「長崎市附属機関に関する条例」に基づく審査会に諮る必要があるため。

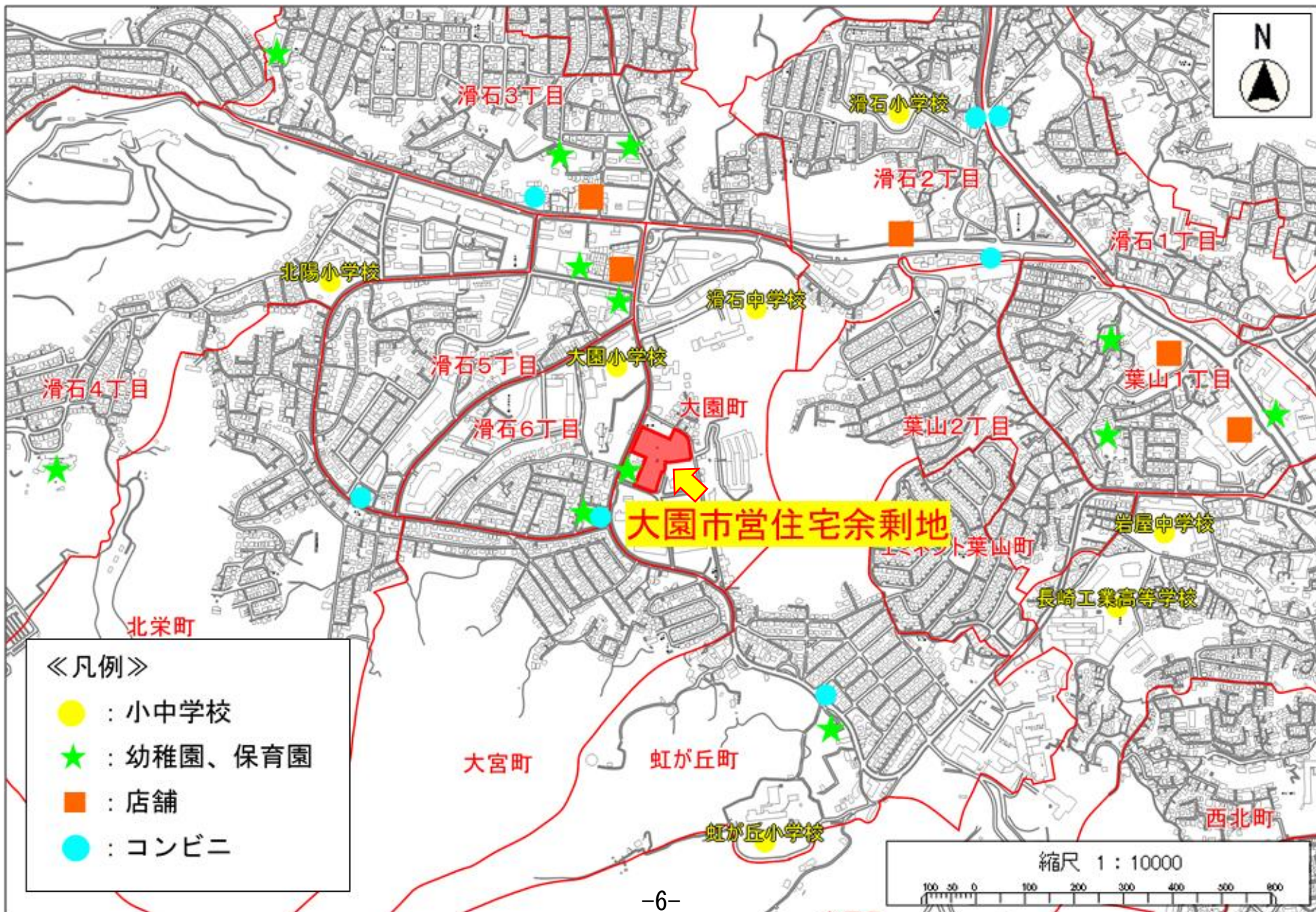
7 事業内容及び事業費

事業費	内訳
67 千円	委員報酬(委員長1名、委員4名分、審査会1回分) ほか

8 財源内訳

事業費	財源内訳				
	国庫支出金	県支出金	地方債	その他	一般財源
千円 67	千円 -	千円 -	千円 -	千円 -	千円 67

大園市営住宅余剰地 周辺地図



予算説明書【繰越明許費】				事業名	繰越明許額
ページ	款	項	目		
48～49	8 土木費	6 住宅費	1 住宅管理費	【補助】既設公営住宅改善事業費 公営住宅等ストック総合改善事業費	千円 29,400

事業名	金額		財源内訳				
			国庫支出金 ※1	県支出金	地方債 ※2	その他	一般財源
【補助】既設公営住宅 改善事業費 公営住宅等ストック 総合改善事業費	予算現額	千円 852,200	千円 297,996	千円 -	千円 554,000	千円 -	千円 204
	支出 予定額	千円 735,000	千円 245,256	千円 -	千円 489,700	千円 -	千円 44
	繰越明許額 (6月補正)	千円 87,800	千円 39,510	千円 -	千円 48,200	千円 -	千円 90
	繰越明許額 (12月補正)	千円 29,400	千円 13,230	千円 -	千円 16,100	千円 -	千円 70
	繰越明許額 (合計)	千円 117,200	千円 52,740	千円 -	千円 64,300	千円 -	千円 160
繰越事由	千歳住宅外壁改修工事において、施設運営上作業休止期間が生じたことにより、工事が年度内に完了しない見込みであるため。						
繰越箇所の完了予定	令和6年5月						

※1 社会資本整備総合交付金 補助率 対象事業費の45/100

※2 公営住宅建設事業債 充当率100%(交付税措置率-%)

予算説明書【繰越明許費】				事業名	繰越明許額
ページ	款	項	目		
48～49	8 土木費	6 住宅費	1 住宅管理費	【単独】既設公営住宅改善事業費 公営住宅等ストック総合改善事業費	千円 64,200

事業名	金額		財源内訳				
			国庫支出金 ※1	県支出金	地方債 ※2	その他 ※3	一般財源
【単独】既設公営住宅 改善事業費 公営住宅等ストック 総合改善事業費	予算現額	千円 251,900	千円 —	千円 —	千円 —	千円 104,707	千円 147,193
	支出 予定額	千円 187,700	千円 —	千円 —	千円 —	千円 44,515	千円 143,185
	繰越明許額	千円 64,200	千円 —	千円 —	千円 —	千円 60,192	千円 4,008
繰越事由	千歳住宅外壁改修工事において、施設運営上作業休止期間が生じたことにより、工事が年度内に完了しない見込みであるため。						
繰越箇所の完了予定	令和6年5月						

※1 社会資本整備総合交付金 補助率 対象事業費の45/100

※2 公営住宅建設事業債 充当率100%(交付税措置率-%)

※3 住宅供給公社工事費負担金

位置図

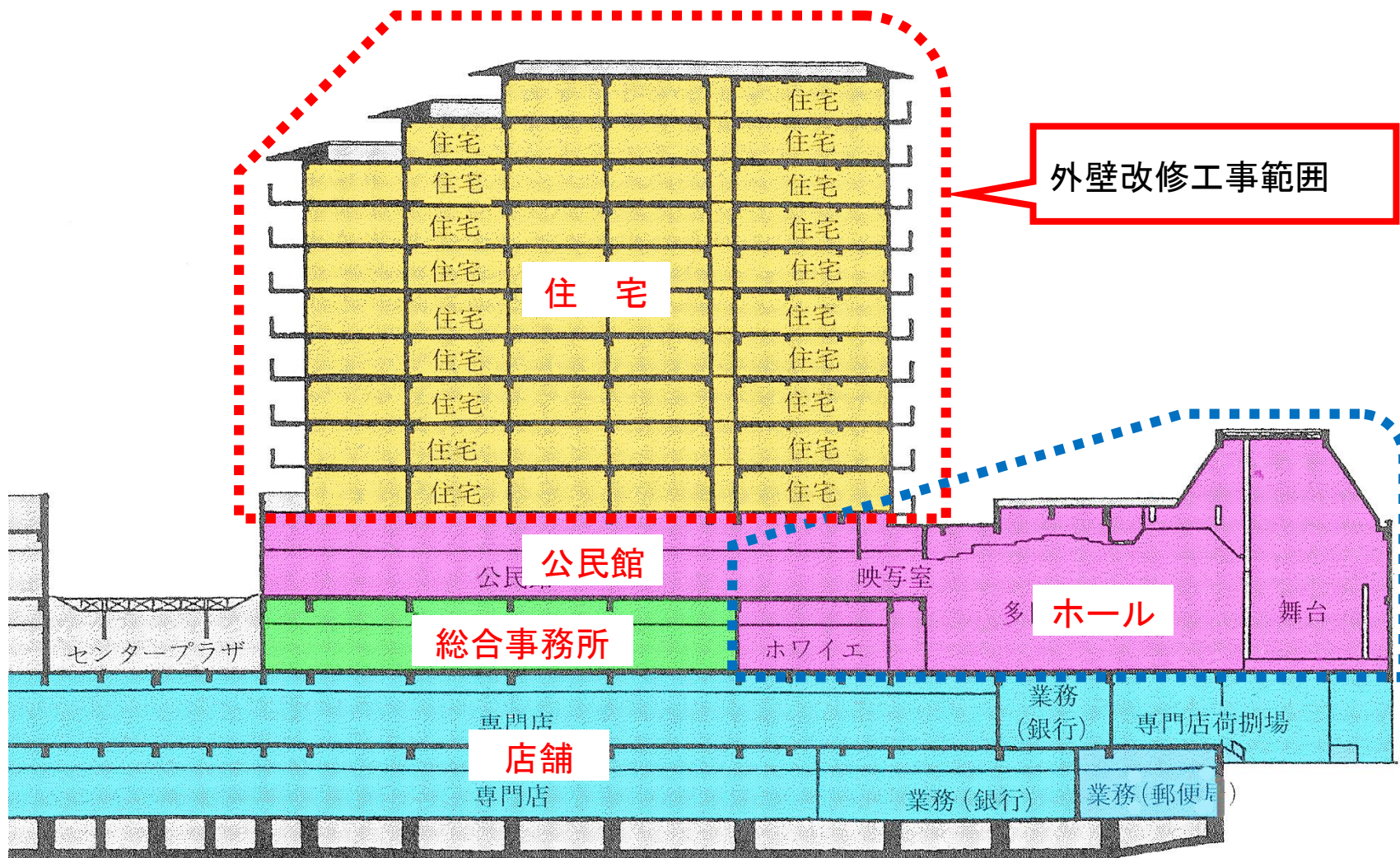


航空写真



【工事名】千歳アパート南棟外壁改修工事

【工 期】令和5年5月11日～令和6年1月30日



外壁改修工事範囲

断面図（敷地の西側から望む）

継 続 費		期 間	補正額
ページ	事 項		
38～39	公営住宅建設事業 日見大曲・宿町団地（第1期）	令和5年度から 令和9年度まで	千円 1,541,200

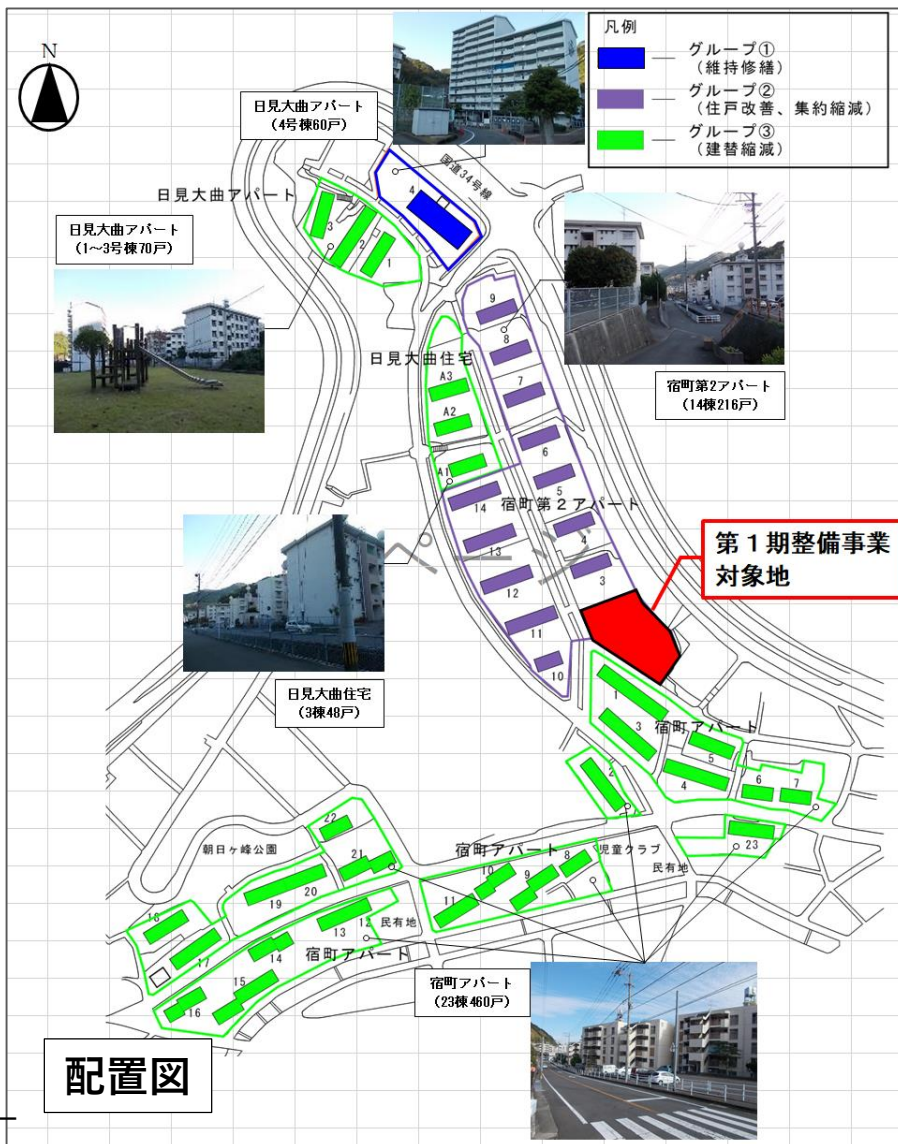
1 概要

居住水準の向上を図り、住宅に困窮する市民生活の安定と社会福祉の増進、併せて地域のまちづくりに寄与するため、老朽化した日見大曲アパート及び日見大曲、宿町住宅について、国の社会資本整備総合交付金を活用し、集約・建替えを行うもの。

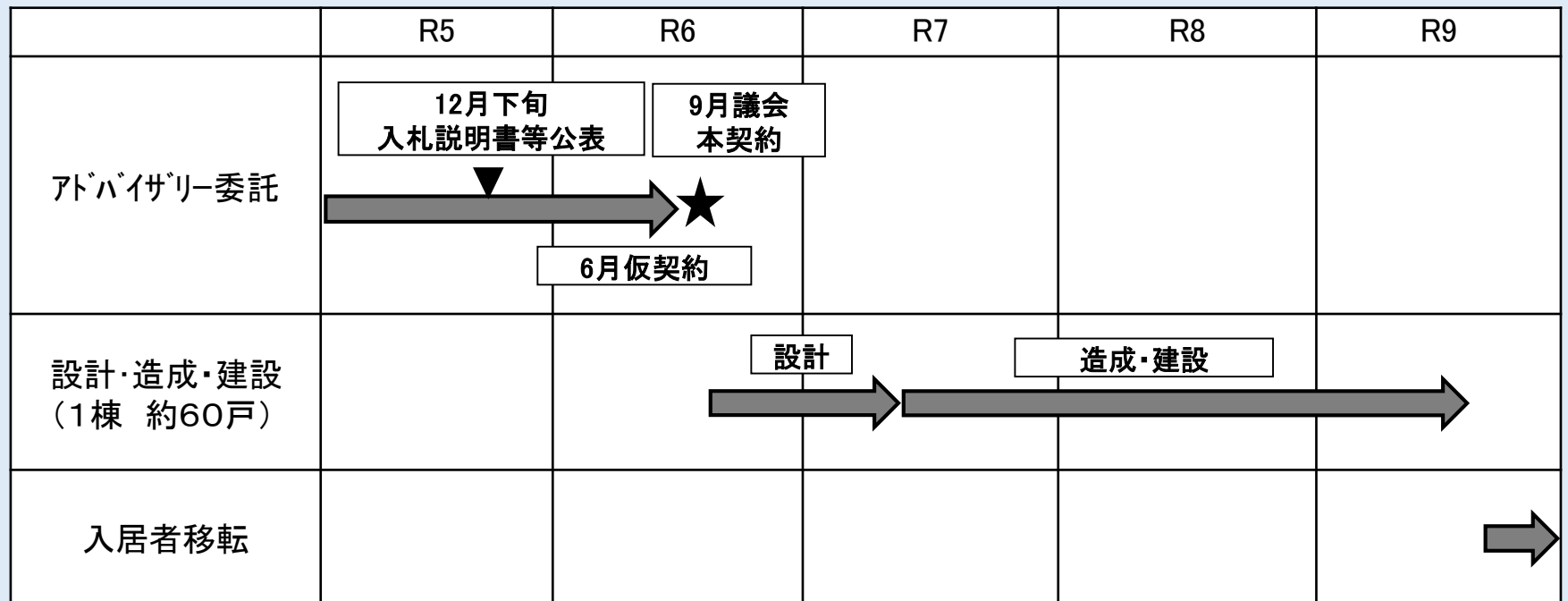
2 事業内容

第1期整備事業は、宿町第2アパート1号棟及び2号棟解体後の更地において、整備住宅等の設計、建設業務等を事業者が一括で行うDB方式(デザインビルド)で、新たに1棟約60戸の公営住宅を新築するもの。

(参考イメージ)H30年度完成
本河内住宅建替え事業



3 スケジュール



4 補正内容

整備事業費 : 1,541,200千円

【主な理由】 令和6年度に事業者と本契約することを目的として、令和5年度中に本事業の入札公告を実施するため、これに必要な予算措置の裏付けを行うもの。

5 継続費

- ・設定期間 令和5年度～令和9年度
- ・設定金額 1,541,200千円
- ・事業内容 日見大曲・宿町団地第1期整備に係る設計及び建設事業

6 継続費の内訳

(1) 年度内訳

(単位:千円)

事業年度	事業費 補正額	主な内容
令和5年度	—	入札公告、入札説明書等の公表
令和6年度	17,200	基本・実施設計
令和7年度	82,600	実施設計、既存施設等の解体及び敷地整備等
令和8年度	997,600	整備住宅等の建設工事、工事監理
令和9年度	443,800	整備住宅等の建設工事、工事監理
総事業費	1,541,200	

(2) 事業費の内訳

(単位:千円)

項目	補正額
ア 委託料(基本・実施設計費、工事監理費)	73,530
イ 工事請負費(解体費、建設費等)	1,467,670
合 計	1,541,200

7 算出根拠

項目	事業費	主な算出方法
① 設計費 (基本設計及び実施設計)	57,600千円	① 国土交通省設計業務委託等技術者単価及び国土交通省告示第98号に基づき算出
② 建設費 ○住宅建設工事 ・建築、電気及び管工事 (太陽光発電設備、外構工事及び駐車場整備含む。なお、整備住宅はZEH水準を満たすもの。) ○既存施設等の解体工事 ・既存浄化槽及びプロパンガス庫解体 ○造成工事 ・整地費、土盛費、土留費等	1,425,500千円 28,800千円 13,400千円	② 建設費 ○住宅建設費 本市において実施した過去の住宅建設工事費に係る㎡単価を参考に、国土交通省が示す標準建設費等や週休2日制による労務費等の人件費・物価上昇を踏まえ算出 ○既存施設等の解体工事 数量積算見積及び本市において実施した過去の解体工事費に係る㎡単価を参考に算出 ○造成工事 国税庁財産評価基準書 長崎県 宅地造成費金額表の単価を参考に、事業予定地における概算造成数量を積算算出
③ 工事監理費 (合計)	15,900千円 1,541,200千円	③ ①と同様に算出

8 財源内訳

(単位：千円)

区分	事業年度	事業費	財 源 内 訳		
			国庫支出金 ※ 1	地方債 ※ 2	一般財源
補 正 額	令和5年度	—	—	—	—
	令和6年度	17,200	7,740	1,600	7,860
	令和7年度	82,600	37,170	45,400	30
	令和8年度	997,600	384,200	613,400	—
	令和9年度	443,800	171,990	271,800	10
	合 計	1,541,200	601,100	932,200	7,900

※1:社会資本整備総合交付金(45/100)

※2:公営住宅建設事業債 充当率100%(交付税措置率 ー%)

(参考)日見大曲・宿町団地建替え事業概要

1 市営住宅の長寿命化計画 (2040年の目標)

- ①長崎市公共施設マネジメントの目標を実現 (施設の25%を縮減)
- ②浴槽、洗面所、台所の3点給湯を全ての住宅に整備し、エレベーターは各市営住宅の配置状況を考慮し、適切に整備する
- ③建替、修繕周期に沿った施設管理を実現する

2 建設時期、機能性を基にしたグループ分け

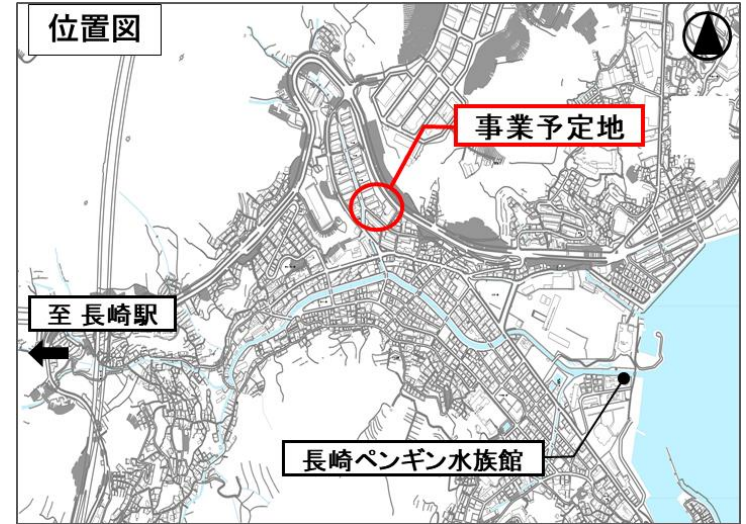
	グループ③	グループ②	グループ①
建設時期	～S55	S56～H2	H3～
耐震性	有 (一部無)	有	有
風呂釜	無	有	有
給湯設備	無	無	有
EV	無	無	有

3 市営住宅の方向性(事業内容と縮減後の管理戸数)

グループ(築年数) 設備仕様	管理戸数	方向性	事業内容	縮減後の管理戸数
グループ① (築30年まで) 【1991(H3)～】 エントバス、3点給湯、シャワー、EV	2,581戸	現状維持	維持修繕	2,492戸
グループ② (築30～39年) 【1981(S56)～1990(H2)】 パナソニック、シャワー無、EV無	2,662戸	機能改修 集約縮減	3点給湯化 エレベーターの設置 【約760戸減】	約1,900戸
グループ③ (築40年以上) 【～1980(S55)】 浴槽・釜無、シャワー無、EV無	4,071戸	建替縮減 用途廃止	約1/2を廃止 適切に修繕 【約2,270戸減】	約1,800戸

9,314戸 → 約7,500戸 → 約6,200戸
(R2.4時点) (10年後) (20年後)

4 建替え概要



既存住宅の概要

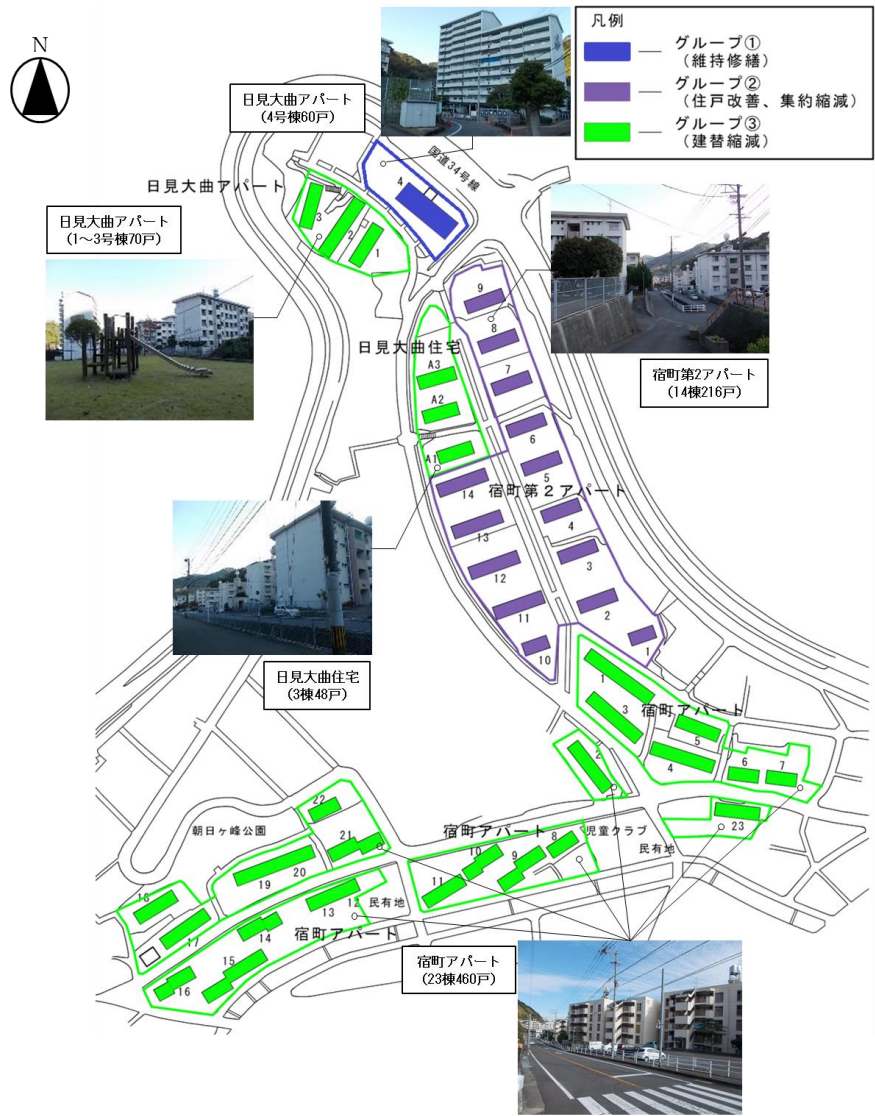
住宅名	建設年度	構造・階数	戸数
日見大曲 アパート (1～3号棟)	昭和50年度	鉄筋コンクリート造 5階建て	70戸
日見大曲 住宅	昭和38年度 ～ 昭和39年度	鉄筋コンクリート造 4階建て	48戸
宿町アパート	昭和47年度 ～ 昭和54年度	鉄筋コンクリート造 3～5階建て	460戸
合計			578戸

約5割縮減

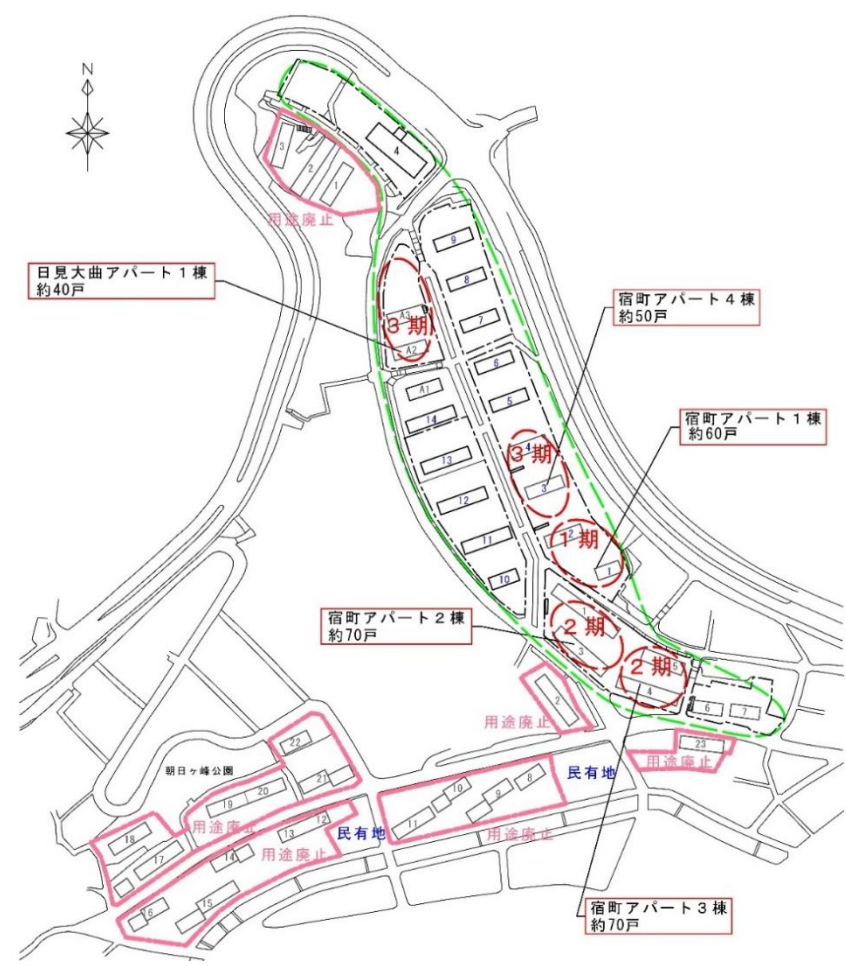
建設戸数

約290戸

日見大曲・宿町団地配置図



日見大曲・宿町団地建替え案(モデルプラン)



当該案は、PFI可能性調査時に、公共交通や買い物等の利便性の良い宿町第2団地側に集約し、仮入居なく新築住宅へ入居することを条件としたモデルプランであり、2期、3期については、確定したものではありません。

予算説明書【繰越明許費】				事業名	繰越明許額
ページ	款	項	目		
48～49	8 土木費	6 住宅費	2 住宅建設費	【補助】公営住宅建設事業費 日見大曲・宿町団地	千円 60,900

事業名	金額		財源内訳				
			国庫支出金 ※1	県支出金	地方債 ※2	その他	一般財源
【補助】 公営住宅建設事業費 日見大曲・宿町団地	当初 予算額	千円 62,900	千円 28,231	千円 —	千円 34,500	千円 —	千円 169
	支出 予定額	千円 2,000	千円 826	千円 —	千円 1,100	千円 —	千円 74
	繰越 明許額	千円 60,900	千円 27,405	千円 —	千円 33,400	千円 —	千円 95
繰越事由	補助対象財産の処分制限期間を経過していないことが判明し、翌年度に解体工事を行う必要があることから、工事が年度内に完了しない見込みであるため。						
繰越箇所の終了予定	令和6年12月						

※1 社会資本整備総合交付金 補助率 対象事業費の45/100

※2 公営住宅建設事業債 充当率100%(交付税措置率-%)

3 繰越の経過

- 令和5年3月 解体工事費に係るR5年度当初予算議決
- 令和5年5月 宿町第2アパート1・2号棟において、平成26年度に社会資本整備総合交付金を活用した屋上防水改修工事を施工していたことが判明（市営住宅施設台帳への記載漏れ）
- 令和5年6月 長崎県に社会資本整備総合交付金の返還の要否について確認 →結果：必要
（財産処分の承認に係る基準の解釈について、長崎県をとおして国へ確認）
- 令和5年7月 日見大曲・宿町団地建替事業進捗への影響の有無について確認 →結果：影響なし
- 令和5年8月 長崎県に社会資本整備総合交付金の繰越しの可否について確認 →結果：繰越可能

4 スケジュール

	R5	R6	R7	R8	R9
アドバイザー委託	→ ● 事業契約締結				
宿町第2アパート 1・2号棟解体	→	→			
設計・造成・建設 (1棟 約60戸)		設計	造成・建設		
入居者移転					→

5 対応

市営住宅施設台帳への記載漏れがないかについて、再度確認を行った結果、他に記載漏れはなし。

今後、このようなことがないよう、適切な台帳管理に努めるのはもちろんのこと、一つの事務の遺漏が与える影響についても再度認識し、今後の事務に当たっていく。