

令和6年6月市議会建設水道委員会資料

所管事項調査に関する資料

目次

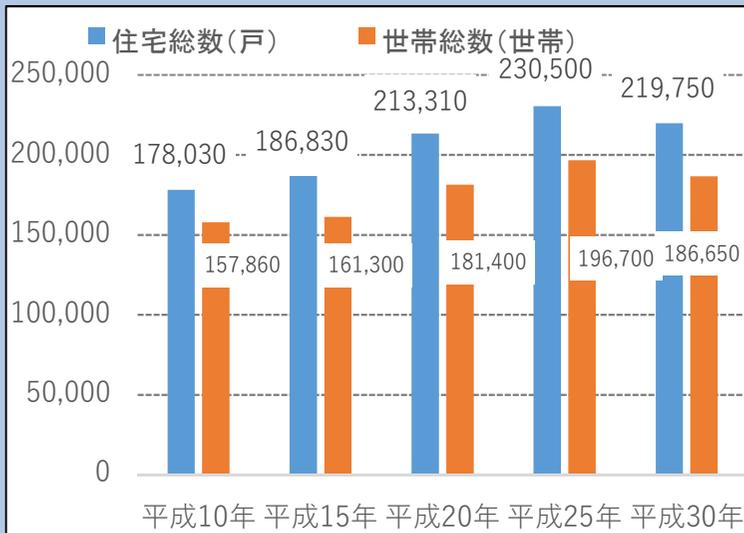
ページ

1	分掌事務及び事務の現況等について	
(1)	分掌事務	3～5
(2)	市営住宅の概要について	6～8
(3)	市営住宅の家賃等に係る未収金の状況について	9～10
(4)	市営住宅の長寿命化計画、集約、建替え事業について	11～15
(5)	大園余剰地活用・売却について	16～17
(6)	マンションの管理の適正化について	18～19
(7)	住宅リフォーム補助金、今後の対応について	20～22
(8)	老朽危険空き家の対応について	23～25
(9)	盛土規制法の対応について	26～29
(10)	ゼロカーボンの対応について	30～32
(11)	公共工事設計労務単価及び建築資材価格等の状況について	33～35
2	指定管理者の更新の方針について	36～38

建 築 部
令和6年6月

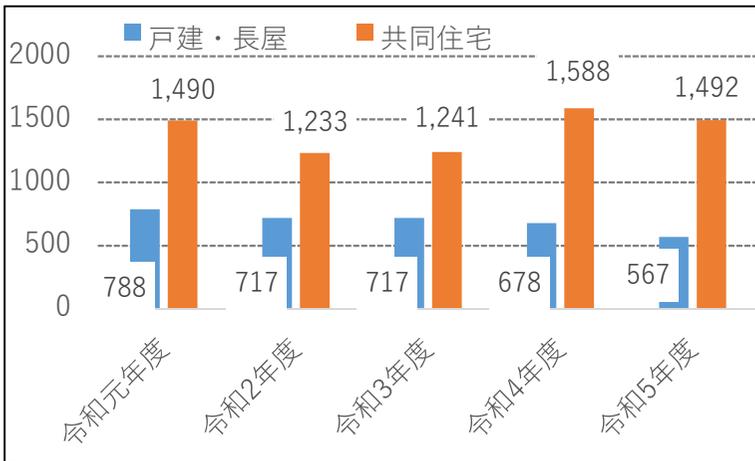
長崎市の住宅事情

(1) 住宅総数及び世帯総数の推移



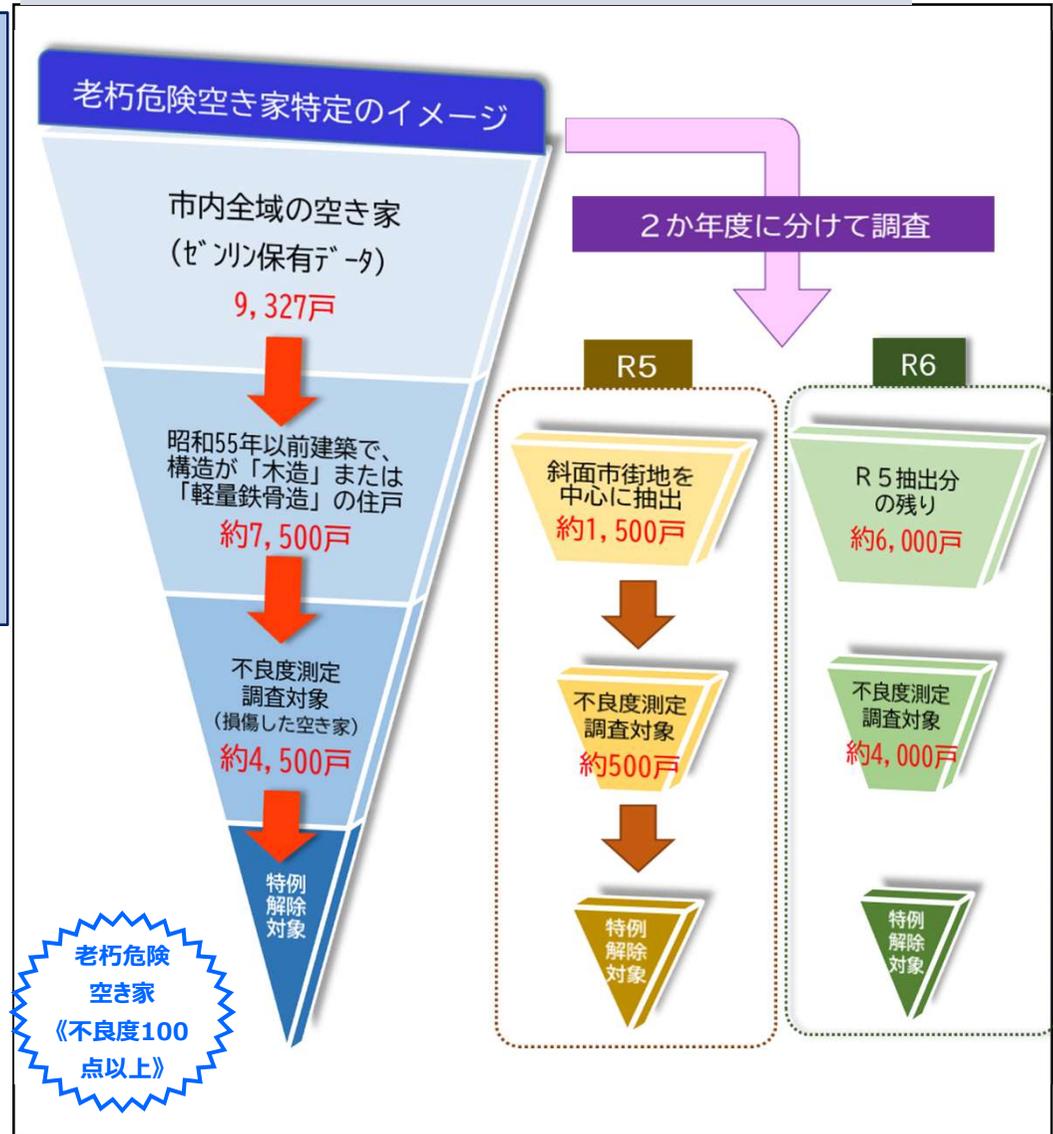
(出典：住宅・土地統計調査)

(3) 新規住宅着工件数



(出典：建築着工統計調査・住宅着工統計)

(2) 市内の空き家の状況

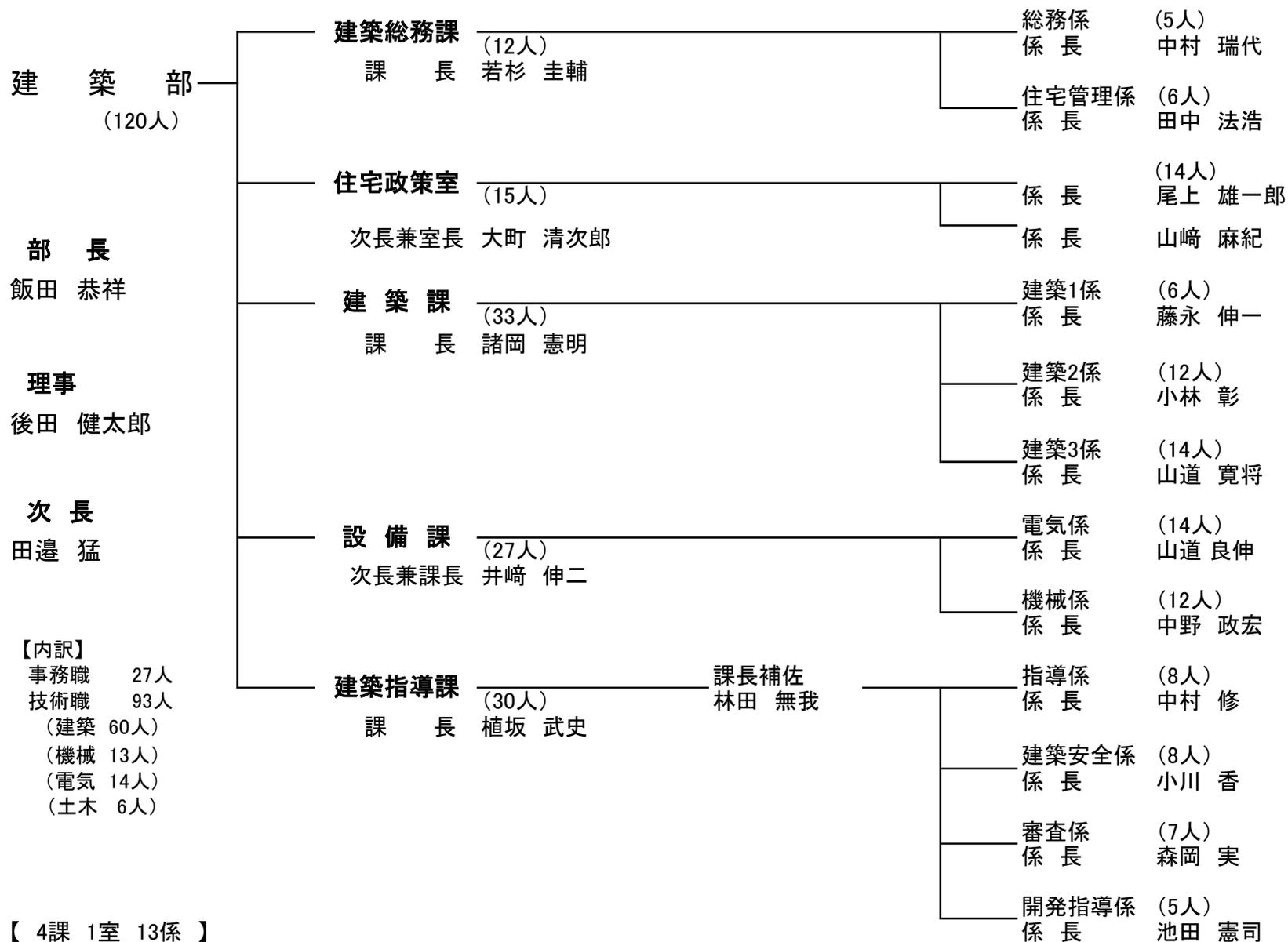


長崎市第五次総合計画 「安全・安心で快適な住環境をつくります」

(1) 分掌事務

ア 機構表及び職員数

令和6年4月1日現在



イ 分掌事務

課 名	分 掌 事 務
建築総務課	<ul style="list-style-type: none"> (1) 部の統括に関する事。 (2) 部の所管に係る国庫支出金等に関する事。 (3) 部の所管に係る予算の経理に関する事。 (4) 市営住宅の維持管理に関する事。 (5) 特定優良賃貸住宅、高齢者向け優良賃貸住宅及び借上公営住宅に関する事。 (6) 住宅審議会に関する事。 (7) 部内事務の連絡調整に関する事。
住宅政策室	<ul style="list-style-type: none"> (1) 住宅政策に関する事。 (2) 空き家等の政策に関する事。 (3) 市営住宅整備計画に関する事。 (4) サービス付き高齢者向け住宅及び住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅に関する事。 (5) マンションの管理の適正化に関する事。
建 築 課	<ul style="list-style-type: none"> (1) 所管の建築工事の設計及び施行に関する事。 (2) 建築物及び工作物の技術的評価に関する事。
設 備 課	<ul style="list-style-type: none"> (1) 建築設備工事の設計及び施行に関する事。 (2) 電気工作物及び電気設備の保安に関する事。 (3) 建築設備の技術的評価に関する事。

課 名	分 掌 事 務
建築指導課	<ul style="list-style-type: none"> (1) 建築基準法に基づく確認、検査、許可等に関する事。 (2) 都市計画法に基づく宅地等の開発行為の規制等に関する事。 (3) 宅地造成等規制法に基づく宅地造成等に係る指導、許可等に関する事。 (4) 租税特別措置法に基づく優良宅地及び優良住宅の認定に関する事。 (5) 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律による特定建築物の認定等に関する事。 (6) 建築物の耐震改修の促進に関する法律による建築物の認定等に関する事。 (7) 長期優良住宅の普及の促進に関する法律による建築物の認定等に関する事。 (8) 都市の低炭素化の促進に関する法律による低炭素建築物新築等計画の認定等に関する事。 (9) 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律による対象建設工事の分別解体等の届出、勧告、立入検査等に関する事。 (10) 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律による建築物エネルギー消費性能に係る判定、届出及び認定に関する事。 (11) 中高層建築物等の建築紛争の予防に関する事。 (12) 長崎県福祉のまちづくり条例による特定生活関連施設に係る指導、立入検査、勧告等に関する事。 (13) 建築物の耐震改修の促進に関する法律による民間建築物の耐震化事業に関する事。 (14) 特殊建築物、建築設備及び昇降機等に係る定期報告に関する事。 (15) 違反建築物の措置に関する事。 (16) 空き家等の適正管理に関する事。 (17) 指定道路に関する事。 (18) 開発登録簿及び建築計画概要書等の閲覧に関する事。 (19) 災害危険区域の指定に関する事。 (20) 宅地の防災指導に関する事。 (21) がけ地近接等危険住宅の移転事業に関する事。 (22) 宅地防災工事資金及び災害復興住宅資金に関する事。 (23) 建築統計資料に関する事。 (24) 建築審査会及び開発審査会に関する事。

(2) 市営住宅の概要について

ア 市営住宅（公営住宅）の概要

市営住宅は、公営住宅法等に基づき、市民生活の安定と社会福祉の増進を図るため、住宅に困窮する低所得者に低廉な家賃で供給するため、国と協力して整備したもの。
入居については原則として、入居基準を満たした者の公募により決定している。

イ 市営住宅の管理・入居戸数（各年度末時点）

年度	R1	R2	R3	R4	R5
管理戸数	9,314	9,314	9,201	9,103	9,009
入居戸数	7,669	7,440	7,239	7,008	6,615
入居率（%）	82.3	79.9	78.7	77.0	73.4

ウ 市営住宅の管理の状況

地区	指定管理者
A地区 (主に北部地区)	公営住宅管理協同企業体 (構成団体) (株)エルベック・(株)西日本ビルサービス
B地区 (上記以外の地区)	(株)トラスティ建物管理・(株)三山不動産共同企業体

エ 募集状況（年6回偶数月に募集）

年度	空家募集		
	戸数（戸）	応募（世帯）	倍率（倍）
R1	188	997	5.30
R2	181	756	4.18
R3	195	690	3.54
R4	149	950	6.38
R5	145	624	4.30

オ 優先入居募集状況

年度	令和5年度		
	戸数（戸）	応募（世帯）	倍率（倍）
老人心身障	8	38	4.8
母子父子	8	7	0.9
多子	6	0	0.0
新婚	4	1	0.3
子育て	39	32	0.8
車椅子	1	0	0.0
合計	66	78	1.2

市営住宅位置図

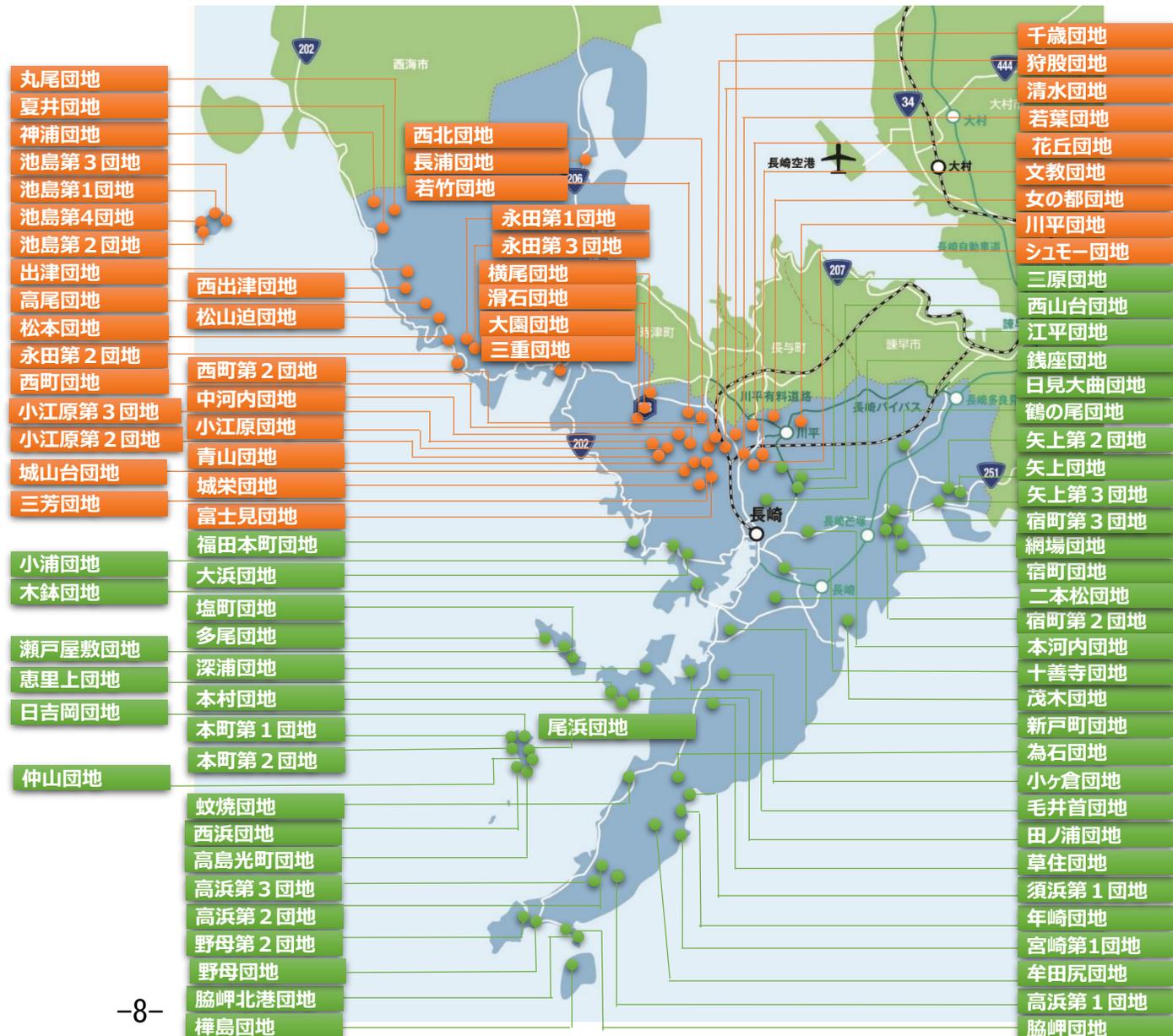
市営住宅(全体)
95団地 9,009戸

A地区
42団地 4,557戸

滑石	514	中河内	106
小江原	103	千歳	204
小江原第2	520	若葉	58
小江原第3	104	城山台	27
川平	220	三芳	93
大園	440	永田第1	16
富士見	40	永田第2	8
女の都	200	永田第3	8
青山	103	高尾	4
シュモ一	40	松本	16
城栄	30	松山迫	16
横尾	418	出津	28
清水	61	西出津	14
西北	107	丸尾	14
狩股	121	神浦	16
花丘	40	夏井	26
若竹	109	池島第1	24
西町	21	池島第2	68
西町第2	74	池島第3	179
文教	122	池島第4	16
三重	220	長浦	9

B地区
53団地 4,452戸

日見大曲	178	恵里上	119
本河内	60	本村	60
三原	90	多尾	10
小浦	267	瀬戸屋敷	6
宿町	460	塩町	158
宿町第2	216	本町第1	66
宿町第3	101	本町第2	12
新戸町	184	高島光町	198
福田本町	141	西浜	126
網場	30	日吉岡	15
大浜	80	尾浜	12
西山台	84	仲山	10
草住	45	樺島	9
銭座	32	高浜第1	9
毛井首	140	高浜第2	7
茂木	60	高浜第3	15
矢上	124	野母第2	17
矢上第2	50	脇岬	22
矢上第3	165	脇岬北港	8
鶴の尾	42	蚊焼	24
小ヶ倉	256	須浜第1	50
二本松	239	年崎	4
木鉢	15	為石	52
十善寺	20	宮崎第1	18
江平	10	牟田尻	20
田ノ浦	54	野母	20
深浦	242		



- 丸尾団地
- 夏井団地
- 神浦団地
- 池島第3団地
- 池島第1団地
- 池島第4団地
- 池島第2団地
- 出津団地
- 高尾団地
- 松本団地
- 永田第2団地
- 西町団地
- 小江原第3団地
- 小江原第2団地
- 城山台団地
- 三芳団地
- 小浦団地
- 木鉢団地
- 瀬戸屋敷団地
- 恵里上団地
- 日吉岡団地
- 仲山団地

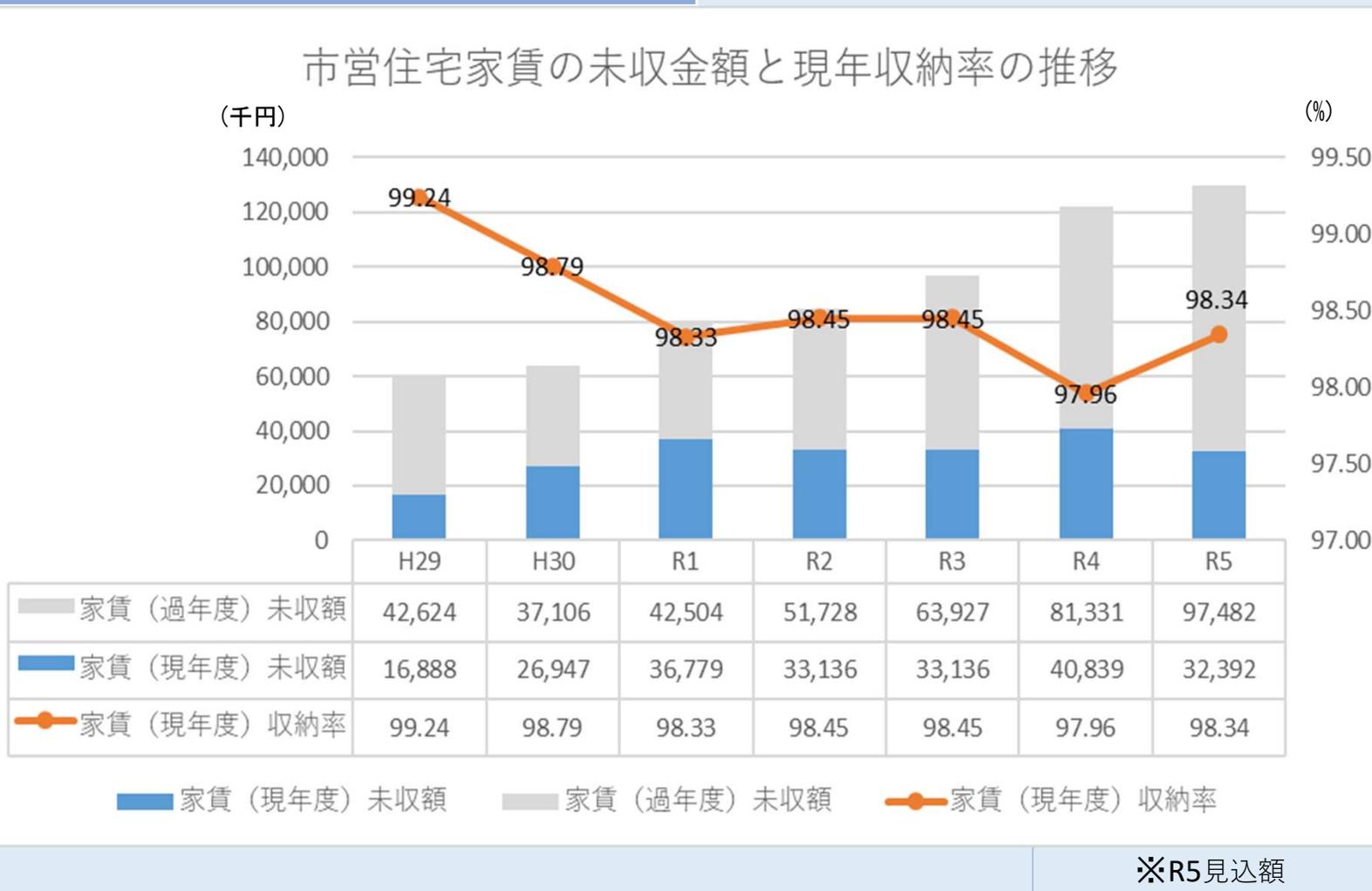
- 西出津団地
- 松山迫団地
- 西町第2団地
- 中河内団地
- 小江原団地
- 青山団地
- 城栄団地
- 富士見団地
- 福田本町団地
- 大浜団地
- 塩町団地
- 多尾団地
- 深浦団地
- 本村団地
- 本町第1団地
- 本町第2団地

- 西北団地
- 長浦団地
- 若竹団地
- 永田第1団地
- 永田第3団地
- 横尾団地
- 滑石団地
- 大園団地
- 三重団地

- 千歳団地
- 狩股団地
- 清水団地
- 若葉団地
- 花丘団地
- 文教団地
- 女の都団地
- 川平団地
- シュモ一団地
- 三原団地
- 西山台団地
- 江平団地
- 銭座団地
- 日見大曲団地
- 鶴の尾団地
- 矢上第2団地
- 矢上団地
- 矢上第3団地
- 宿町第3団地
- 網場団地
- 宿町団地
- 二本松団地
- 宿町第2団地
- 本河内団地
- 十善寺団地
- 茂木団地
- 新戸町団地
- 為石団地
- 小ヶ倉団地
- 毛井首団地
- 田ノ浦団地
- 草住団地
- 須浜第1団地
- 年崎団地
- 宮崎第1団地
- 牟田尻団地
- 高浜第1団地
- 脇岬団地

(3) 市営住宅の家賃等に係る未収金の状況について

ア 市営住宅家賃の未収金額と現年収納率の推移



イ 駐車場使用料の未収金額と現年収納率の推移



※R5見込額

ウ 令和6年度の取組み

- ・ 滞納を発生させない取組み . . . 口座振替の促進、指定管理者との連携
- ・ 未収金の縮減に向けた取組み . . . 財務部との連携、法的措置等の実施

(4) 市営住宅の長寿命化計画、集約、建替え事業について

ア 市営住宅の長寿命化計画及び市営住宅の方向性

(ア) 市営住宅の長寿命化計画 (2040年の目標)

令和3年3月改定

- 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

(イ) 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

(ウ) 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)～】 ユニットバス、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)】 バランス釜、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)				

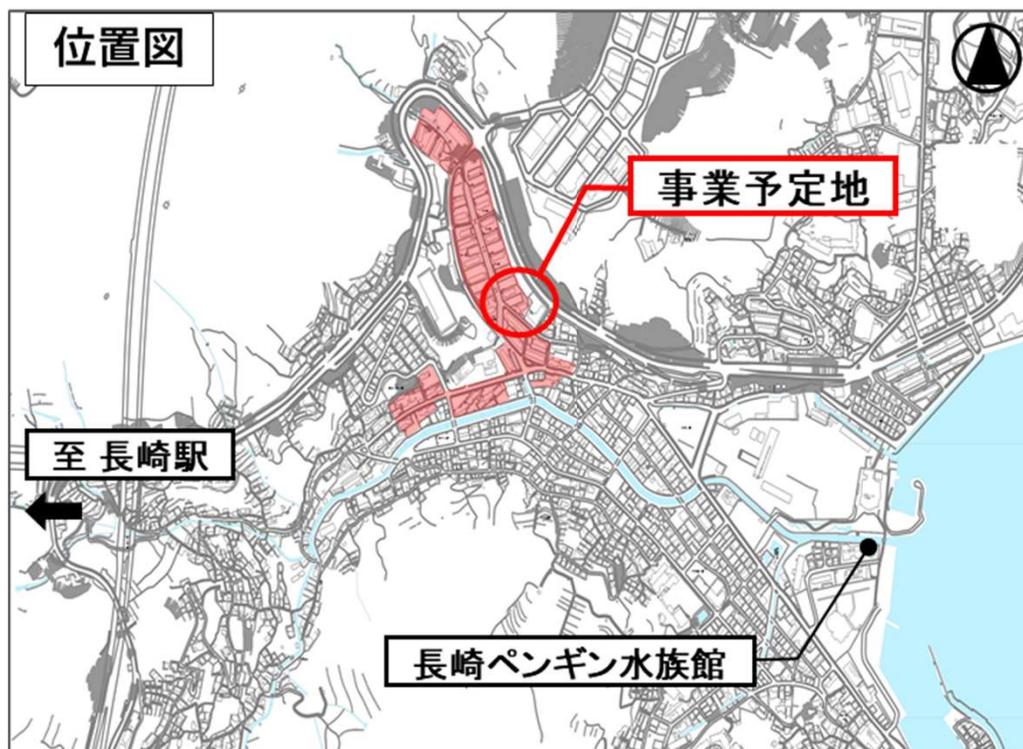
(エ) 令和6年度の主な取り組み

- a 集約事業 ⇒ 耐震性の低い住宅を優先して集約を進めていく。
その中で、まずは高島・池島についてを実施予定とし、住民説明(9月)に向けて準備作業中
- b 住戸改善事業 ⇒ 横尾団地、狩股団地、文教団地
- c 建替え事業 ⇒ 日見大曲・宿町団地、三原団地

イ 集約、建替え事業(日見大曲・宿町団地)

(ア) 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、集約・建替えを行うもの。



(参考イメージ)H30年度完成
本河内住宅建替え事業

(イ) 団地全体の建替え概要

既存住宅の概要	団地名	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38～39年度	鉄筋コンクリート造・4階建て	48戸
	宿町住宅	昭和47～54年度	鉄筋コンクリート造・3～5階建て	460戸
	合 計			578戸

約5割削減



建設戸数
約290戸

(ウ) 第1期整備事業

[内 容]

第1期整備事業として、整備住宅等の設計、建設業務等を事業者が一括して行うDB方式(デザインビルド)で、1棟60戸の公営住宅を新築するもの

[落札者] 西海建設グループ

[事業期間] 令和6年9月議決日(予定)～令和9年12月28日

(エ) 第1期事業スケジュール(予定)

	R5	R6	R7	R8	R9
事業者選定	12月25日 入札説明書等 公表	★ 9月議会 本契約			
設計・造成・建設		6月選定・ 仮契約	設計	造成・建設	
入居者移転					➡



(オ) 入札結果

(1) 入札参加グループ数 : 3グループ

(2) 落札者

グループ名	西海建設グループ
代表企業	株式会社 西海建設
構成企業	株式会社 建友社設計

(3) 評価結果

総合評価点

項目	配点	森美工務店 グループ	谷川建設 グループ	西海建設 グループ
技術評価点	600	350.8	341.9	497.6
価格評価点	400	391.6	400	390.1
総合評価点	1,000	742.4	741.9	887.7
順位		2	3	1

※価格評価点算定方法：価格評価点 = 400点 × (最低の入札金額 / 入札金額)

(4) 落札金額

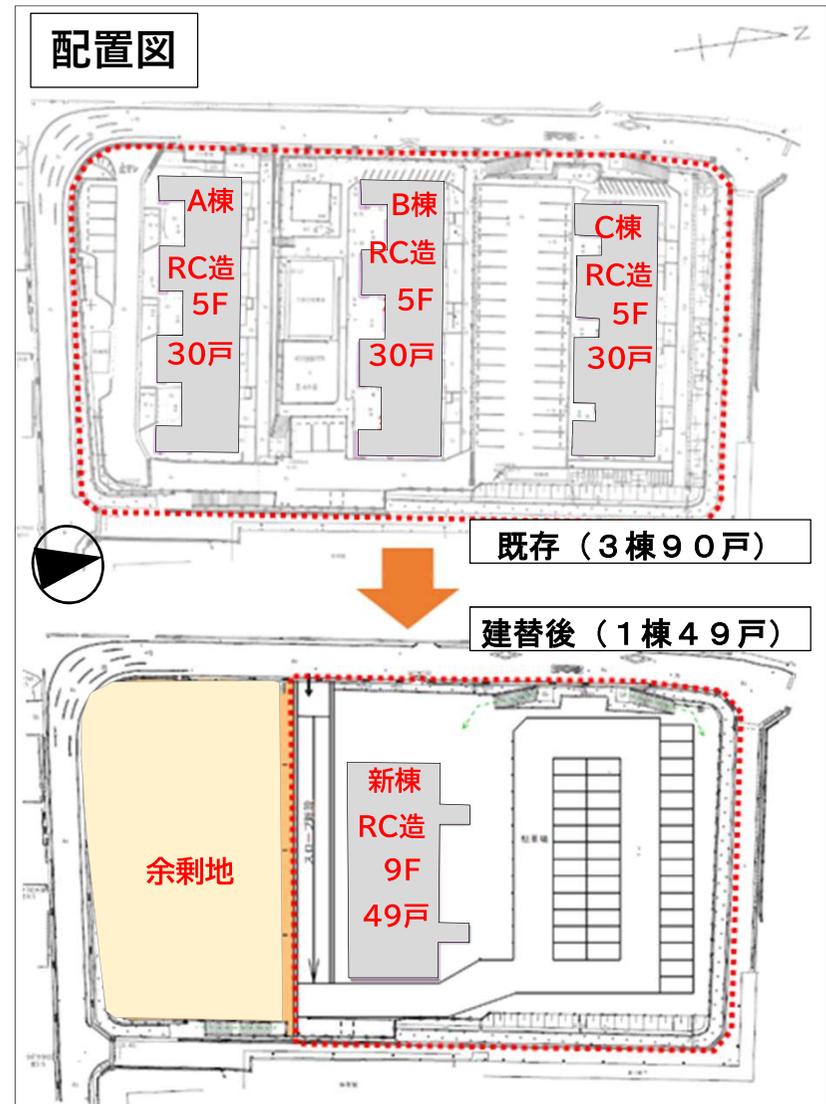
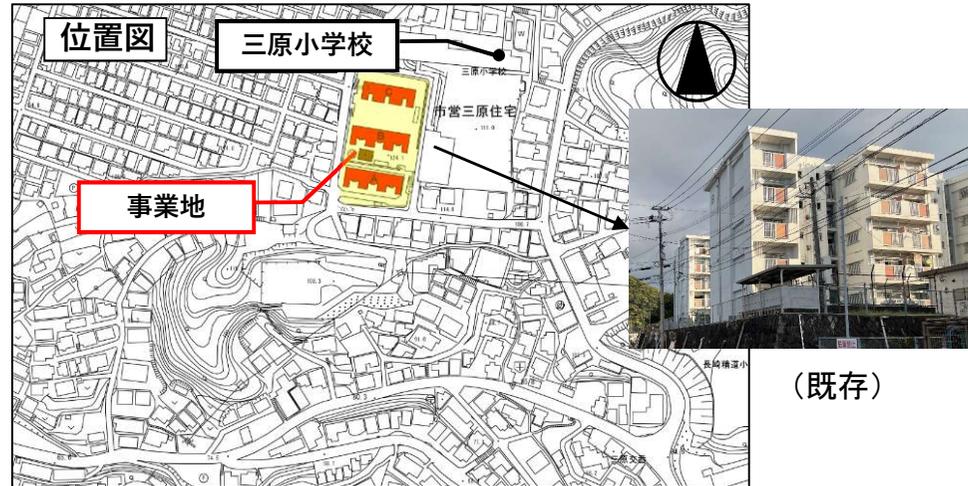
1,464,100,000円(消費税及び地方消費税を含む)

※予定価格:1,541,195,700円(消費税及び地方消費税を含む)

ウ 集約、建替え事業(三原団地)

(ア) 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、昭和43年に建築された耐震性が不足している三原団地について、集約・建替えを行うもの。



(イ) スケジュール(予定)

	R5	R6	R7	R8	R9	R10~11
仮入居先修繕 ・仮移転	修繕	→ 移転				
B棟 解体・造成工事		→				
建設工事			→			
入居者移転					→	
A・C棟 解体・駐車場整備					→	

(5) 大園余剰地活用・売却について

ア 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、賃貸用共同住宅の建設を要件とし、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。

イ 土地概要

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

ウ スケジュール(予定)

- (ア) 令和6年 6月…公表(募集開始)
- (イ) 令和6年 9月～10月
…第2回、第3回 選定審査会、
優先交渉者決定
- (ウ) 令和6年12月…契約議案提案(予定)

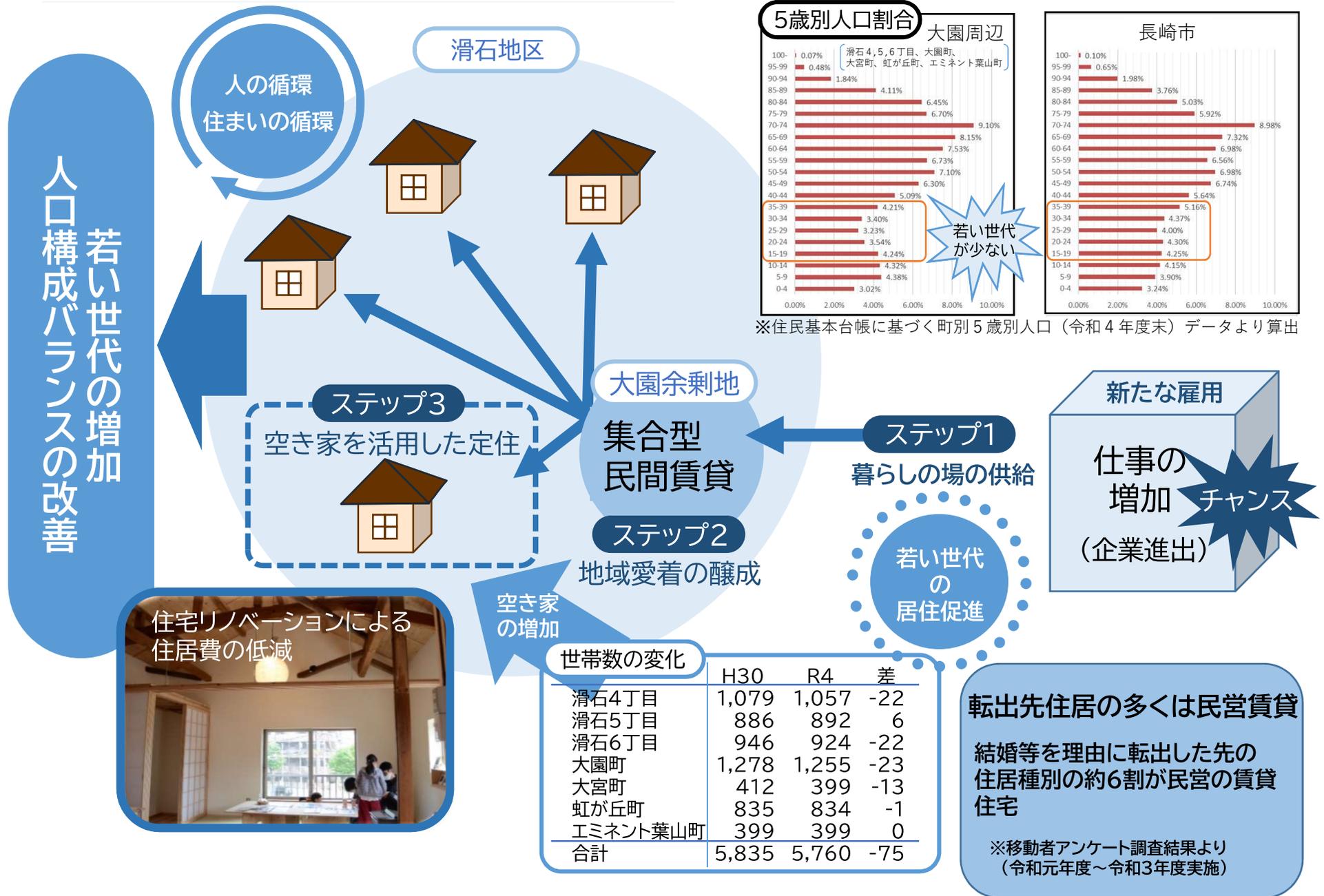
大園市営住宅余剰地 周辺地図



エ 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



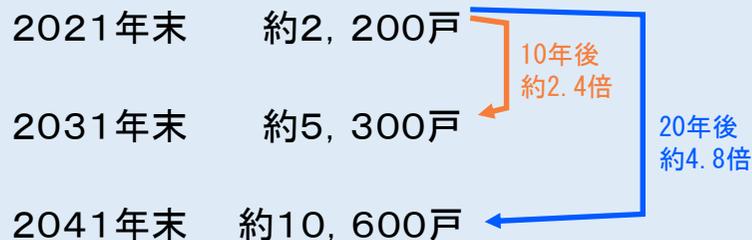
(6) マンションの管理の適正化について

ア 目的

適切な維持管理によりマンションにおける良好な居住環境の確保を図るとともに、管理不全マンションによる周辺環境への悪影響を防止するもの。

イ 長崎市の現状

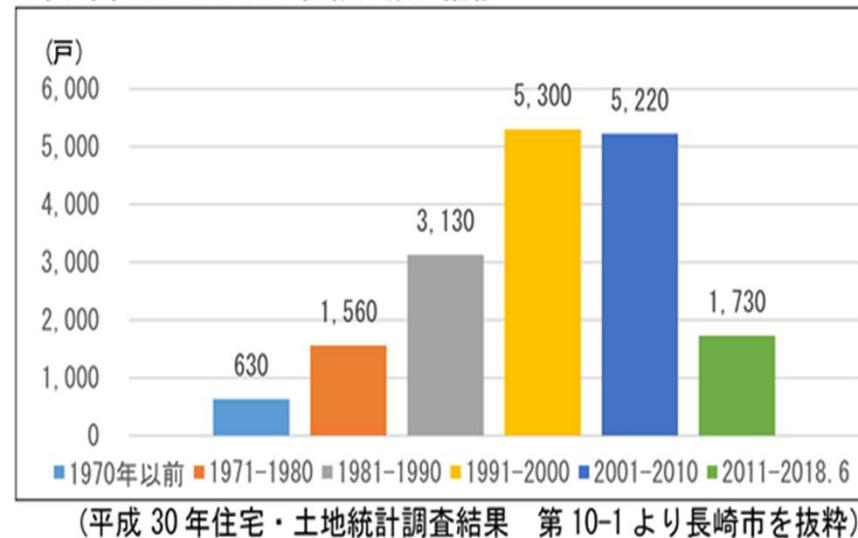
《築40年超の高経年マンションの推移》



長崎市においても、全国的な問題が顕著化する恐れ

- ・建物の老朽化と区分所有者の高齢化による管理組合の担い手不足
- ・長期修繕計画が適切でない
- ・修繕積立金の不足

◆長崎市のマンション供給戸数の推移



ウ 令和5年度の取組み

(ア) 郵便によるマンション管理実態調査の実施

約730件の管理組合に対し、マンション管理における実態調査(郵便アンケート)を実施

➤ 約2割の回答率

(イ) マンション管理計画認定制度の開始(令和5年9月)

令和5年度の認定申請:0件

(6) マンションの管理の適正化について

エ 令和6年度 of 取組み

(ア) マンション管理実態調査業務委託

未回答マンション等の現地訪問によるアンケート調査の実施 ➤ 分譲マンションの管理状況等の把握

(イ) セミナーの開催

適正管理に関する制度等の周知・広報 ➤ 分譲マンションの区分所有者等の管理意識の醸成

オ スケジュール(予定)

	R6. 4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	R7. 1月	2月	3月
マンション 管理実態調査 業務委託	業務委託発注・契約		受託業者による業務実施 (~9/30)					結果分析 今後の施策の検討				
マンション 管理セミナー 開催		実施内容等検討		関係団体と調整		開催準備		セミナー開催				

(7) 住宅リフォーム補助金、今後の対応について

ア 住宅リフォーム補助金

(ア) 概要

事業名	目的	補助内容	令和6年度予算
① ながさき住みよ家 リフォーム補助金	住宅の居住環境の改善及び 市内の若手技能者の育成と技術継承	住宅リフォーム工事 屋根、外壁改修、内装工事 等 ※補助対象経費×1/10 上限額 100千円	33,600千円 (80千円×420件)
② 住宅性能向上 リフォーム補助金	屋根・外壁の塗装工事(遮熱等)、断熱改修工事等による省エネ化及び浴室・便所等のバリアフリー化	●省エネ化 屋根・外壁の塗装(遮熱等)工事、屋根瓦の葺き替え(遮熱等)工事 等 ※補助対象経費×1/5 上限額 200千円 ●バリアフリー化 浴室及び便所の改修工事、手摺設置工事、床改修工事 等 ※補助対象経費×1/5 上限額 100千円	132,800千円 (省エネ改修工事) 720件 125,600千円 (バリアフリー改修工事) 80件 7,200千円

(イ) 申請受付スケジュール(R6年度)

月	第1期			第2期			第3期			第4期	完了	実績報告書 提出期限
	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月		
ながさき 住みよ家 33,600千円	4/2~ 10,400千円 (130件)			7/1~ 9,600千円 (120件)			10/1~ 9,600千円 (120件)			1/6~ 4,000千円 (50件)		●
住宅性能向上 132,800千円	44,000千円 (約265件)			44,000千円 (約265件)			44,800千円 (約270件)					●

イ 第1期(4月)受付状況について

(ア) 受付時期見直しの経過

年間を通しての利用を想定し、申請受付時期を分けてきた。(住みよ家リフォーム補助金のみ)

- ① R4年度 2期制 → 第2期に申請が集中
 - ② R5年度 3期制 → 第3期に申請が集中(4日で終了)
 - ③ R6年度 4期制(住宅性能向上リフォーム補助金も3期制を導入)
- ▶ 第1期申請は比較的落ち着いており、最終期に申請が集中する傾向

年度	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
R3	→						7/26 受付終了	→ 1期制				
R4	→		5/27 受付終了	→		→		9/30 受付終了	→ 2期制			
R5	→		6/2 受付終了	→		8/30 受付終了	→		10/5 受付終了	→ 3期制		
R6	4/4 受付終了	→		→			→			→ 4期制		

(イ) 受付状況

4月2日(火) 窓口名簿記入件数284件(うち、初日受付件数ができたのは124件。残りは後日受付)

※昨年度の第1期初日受付件数の約3.0倍、第3期初日受付件数の約1.4倍

【受付終了】住みよ家リフォーム補助金:4月4日(木) 性能向上リフォーム補助金:4月15日(金)

【最終受付】385件(住みよ家126件 性能向上241件 併用 18件)

(ウ) 申請が集中した理由

【受注業者への間取り結果】

- ・R5年度の受付終了後に受注された工事を申請されたため
- ・全体の予算額は増額していたものの、申請受付期間を細分化したことにより、1期当たりの配分額は小さくなったため
- ・補助金制度について市民の認知度が上がっており、浸透してきたため

(エ) 第2期(7月)の対応策

- ・市民に広く浸透しているため、**先着順**で受付
- ・当日中に受付ができるよう体制を整える
 - ①受付時の確認内容を見直し、受付時間を大幅に短縮
 - ②受付対応職員を増員
 - ③待合スペースを確保し、混雑緩和を図る(多目的スペース予定)

(8) 老朽危険空き家の対応について

ア 空家等対策の推進に関する特別措置法について

(ア) 地方公共団体の責務

空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関して必要な措置を適切に講ずるよう努めなければならない(法第4条第1項)

(イ) 空家等対策の推進に関する特別措置法による指導等の流れ

立入調査等

市町村長は、法律の施行のために所有者調査、立入調査等を行うことができる(法第9条)

助言・指導

市町村長は、所有者等に対し、特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう助言又は指導をすることができる(法第22条第1項)

勧告

市町村長は、助言又は指導によって改善されないときは、相当の猶予期限を付けて、必要な措置を勧告することができる(法第22条第2項)

命令

市町村長は、勧告に係る措置を行わず、特に必要と認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、措置を命ずることができる(法第22条第3項)

代執行(第9項)

市町村長は、命ぜられた者が措置を履行しないときは、行政代執行法の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をすることができる(法第22条第9項)

略式代執行(第10項)
緊急代執行(第11項)

市町村長は、過失がなくその措置を命ぜられる者を確認できないときは、略式代執行を行うことができる(法第22条第10項)

市町村長は、災害その他非常の場合、措置をとることを命ずるいとまがないときは、緊急代行措置を行うことができる(法第22条第11項)

イ 長崎市におけるこれまでの老朽危険空き家対策

(ア)老朽危険空き家の対応

基本方針

長崎市空家等対策計画 基本方針2 特定空家等をなくす

取り組み

- 所有者等に指導等を行い除却を促している【自主解体】
- 老朽化し危険である若しくは危険となる恐れがある特定空家等を所有者が除却を行う場合に、その除却費の一部を助成し、除却を推進している【特定空家等除却費補助金】
- 老朽化し危険な空き家のうち、建物及び土地を市に寄附できるなどの条件を満たしたものを市が除却し、跡地をポケットパークなどに整備している【老朽危険空き家対策事業】

(イ)これまでの成果

特定空家等対策指導実績

R6.3末現在

■相談件数	1,923件
■解決件数	1,073件
□残存件数	850件
〈うち老朽危険空き家数	181件〉

【主な解決件数】

自主解体	638件
特定空家等除却費補助金	280件
老朽危険空き家対策事業	54件

ウ 長崎市における今後の老朽危険空き家対策

(ア)老朽危険空き家の対応

課題

人口減少により空き家が増え、長期間継続することで「老朽危険空き家」が増加することが予想される。

課題解決に向けて

- 老朽危険空き家の所有権の調査・周辺環境の調査を行う
- 優先度の高い物件について指導を強化する
- 命令・代執行を行う際の基準づくりを行う

方針(案)

- 指導の流れを「しくみ」として確立し、優先度の高い老朽危険空き家の除却の推進を図る

(9) 盛土規制法の対応について

ア 宅地造成及び特定盛土等規制法(盛土規制法)の運用に向けた取り組みについて

(ア) 法改正の概要

令和3年に静岡県熱海市で大雨に伴い盛土が崩落し、土石流災害が発生

制度上の課題

宅地の安全確保、森林機能の確保、農地の保全等を目的とした各法律で開発を規制してきたが、**盛土等の規制が十分でないエリアが存在**

国は、宅地造成等規制法を抜本的に改正し、土地の用途にかかわらず、**危険な盛土等を全国一律の基準で包括的に規制(令和5年5月施行)**



死者・行方不明者28名、住宅被害98棟

(イ) 長崎市の対応

- ・昭和41年に宅地造成に伴う災害を防止するため、宅地造成等規制法に基づく規制区域を指定。
- ・規制区域では、一定規模以上の宅地造成を行う際、災害を防止するための技術的基準に沿った施工が義務付けられ、工事を着手する前には許可が必要であり、宅地の安全性を確保してきた。
- ・法改正に伴い、令和7年5月に現行の規制区域は効力を失うことから、盛土等に伴う災害から市民の生命・身体を守るため、規制区域の指定を行うとともに既存盛土等調査を行う。

● 規制区域の指定

→ **これから発生する盛土等の安全性を確保**
平地部や森林、農地を含め広く規制区域に指定し、規制区域内で行われる盛土等を許可の対象とする。

● 既存盛土等調査

→ **過去に行われた盛土等の安全性を確保**
既存盛土等の安全性について調査を行い、必要に応じて勧告・命令等を適正に行う。

イ 盛土規制法に基づく規制区域(案)について

(ア) 国のガイドラインに基づく規制区域の概要

国が示す、基本的な方針(法第3条)

- ・規制区域として指定が必要と認められた土地の区域は、**可及的速やかに指定を行うことが重要**

■ 規制区域のイメージ図

① 宅地造成等 工事規制区域

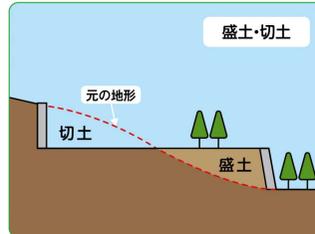
- ・市街地・集落等

② 特定盛土等 規制区域

- ・溪流等の上流域など、人家等に土砂の流出が想定される区域等



■ 規制区域内で盛土切土を行う場合、あらかじめ許可が必要



(イ) 宅地造成等工事規制区域の指定要件

- ① 市街化区域
- ② 集落(50戸以上の建築物が集積)の区域
- ③ 市街化区域・集落に隣接・近接する土地の区域
- ④ 区域界は明瞭に判断できるよう地形地物で設定

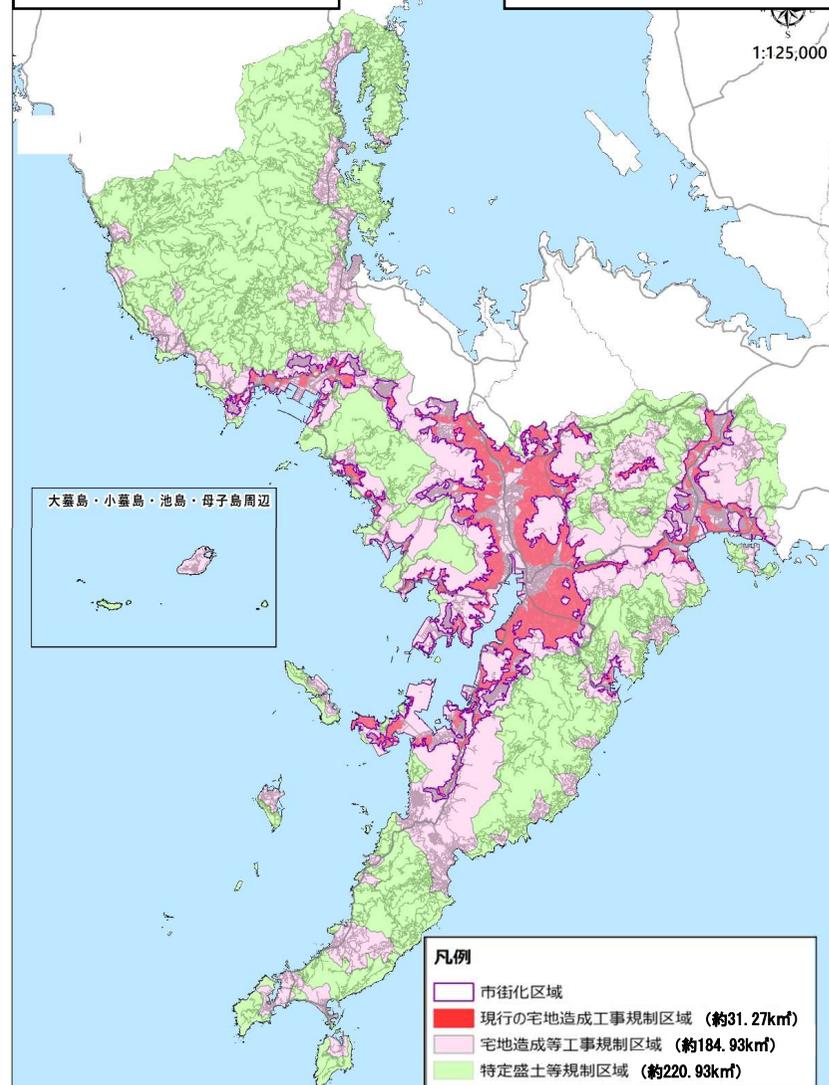
(ウ) 特定盛土等規制区域の指定要件

- ① 溪流等の上流域など、人家等に土砂の流出が想定される区域
- ② 土砂災害発生の危険性を有する区域
- ③ リスクのあるエリアは規制区域に指定→市全域

(エ) 盛土規制法に基づく規制区域(案)

現在の規制区域
市域面積の約8%
(約31.27 km²)

新たな規制区域
市全域(R7.5予定)
(約405.86 km²)



ウ 既存盛土等調査について（令和5年度実施）

(ア) 既存盛土等分布調査

既存盛土等を地形データの時点比較等により抽出

→市内に約2,500箇所の盛土等を把握

※調査対象（盛土規制法で許可を要する規模）

- ・宅地造成等工事規制区域内：500㎡以上
- ・特定盛土等規制区域内：3,000㎡以上

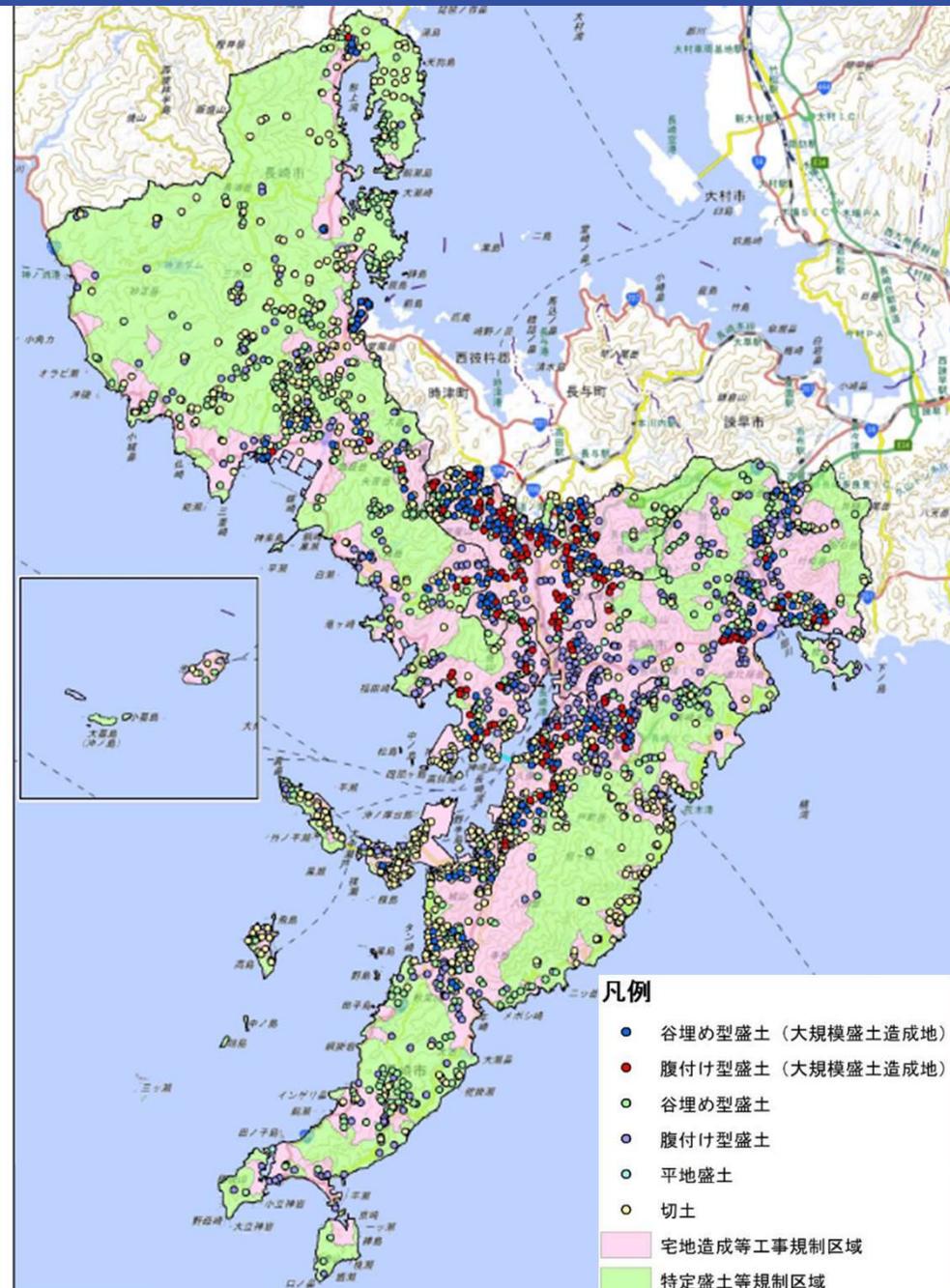


(イ) 安全性についての現地調査

令和5年度は、先行して100箇所の現地調査を実施（地形データ判読時に変状の疑いがある箇所を含む）

→調査の結果、危険な状態となっている盛土等は確認されませんでした。

※令和6年度以降も引き続き調査予定



エ 今後のスケジュール(予定)

	令和5年度	令和6年度	令和7年度～
宅地造成等規制法の一部改正	令和5年5月施行 ●	施行から2年間は、現行の宅地造成工事規制区域が適用（経過措置） -----●	
規制区域の指定	規制区域の調査 ●→	令和6年6月 長崎市議会 建設水道委員会 (事前説明) ● パブリック コメント 関係団体への説明、 説明会の開催 →	令和7年5月 規制区域の指定 ● -----● → 施行
既存盛土等調査	既存盛土等調査 ・分布調査等 ●→	既存盛土等調査 ・応急対策の必要性判断 ・安全性把握調査の優先度評価 -----●	
長崎市手数料条例の一部改正		令和6年11月 長崎市議会 議案提案 ●	令和7年5月施行 ● -----● →

(10) ゼロカーボンの対応について

ア 国の住宅・建築分野の省エネ対策とその影響

(ア) 省エネ対策内容

a 国の省エネへの取組み

目標

2050年までに温室効果ガスの排出を全体としてゼロにする
カーボンニュートラルを目指す

住宅・建築分野の主な取組み

○2050年までにエネルギー消費の約3割を占める建築分野での省エネ対策を加速させ、ストック平均でZEH・ZEB水準※の省エネ性能の確保

※ 設計一次エネルギー消費量(外壁、開口部などの断熱化や冷暖房・換気・照明・給湯エネルギー消費量の合計)が基準一次エネルギー消費量の8割以下

○2030(令和12)年～

全ての新築でZEH・ZEB水準の省エネ性能の確保

○2025(令和7)年4月～

全ての新築で省エネ基準※適合を義務化

※ 設計一次エネルギー消費量(外壁、開口部などの断熱化や冷暖房・換気・照明・給湯エネルギー消費量)が基準一次エネルギー消費量以下

	現行		改正	
	非住宅	住宅	非住宅	住宅
大規模 2,000㎡以上	適合義務 2017.4～	届出義務	適合義務 2017.4～	適合義務
中規模	適合義務 2021.4～	届出義務	適合義務 2021.4～	適合義務
小規模 300㎡未満	説明義務	説明義務	適合義務	適合義務

(イ) 省エネ基準適合義務化の影響

a 住宅・建築分野への影響

- (a) 確認申請手続き等の設計者・事業者の業務量増加及び複雑化
- (b) 木造戸建て住宅の建築コストの増加

イ 長崎市の省エネへの取組みと今年度の主な取組み

(ア) 省エネ対策内容

a 長崎市の省エネへの取組み

目標

2021年に「ゼロカーボンシティ長崎」宣言を行い、2050年までに温室効果ガス排出量実質ゼロを目指し、全庁を挙げ取り組んでいる。

住宅・建築分野の目標値

2030年までに新築住宅のうちZEH水準※の省エネ性能に適合する住宅の割合を60%以上にする

※ 設計一次エネルギー消費量(外壁、開口部などの断熱化や冷暖房・換気・照明・給湯エネルギー消費量の合計)が基準一次エネルギー消費量の8割以下

(イ) 目標値達成への取り組み

a 今年度の主な取り組み

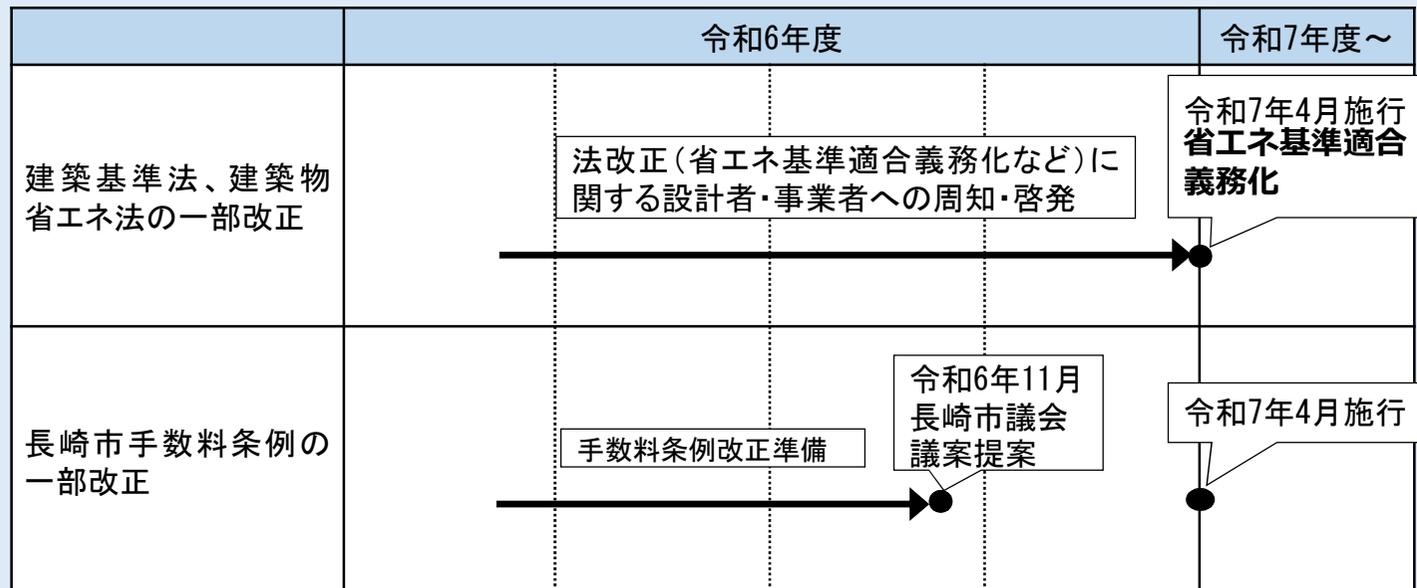
- (a) 法改正(省エネ基準適合義務化など)に関する設計者・事業者への周知・啓発
- (b) 市民や事業者向けに省エネ住宅(長期優良住宅など)への補助や住宅支援制度に関するリーフレット(すみよかながさき)の作成及び周知・啓発

b 今後の取り組み

- (a) 目標値達成に向け、ZEH水準に適合する新築住宅の普及促進
- (b) 省エネ基準適合を計算によらず確認できる「仕様基準」の周知

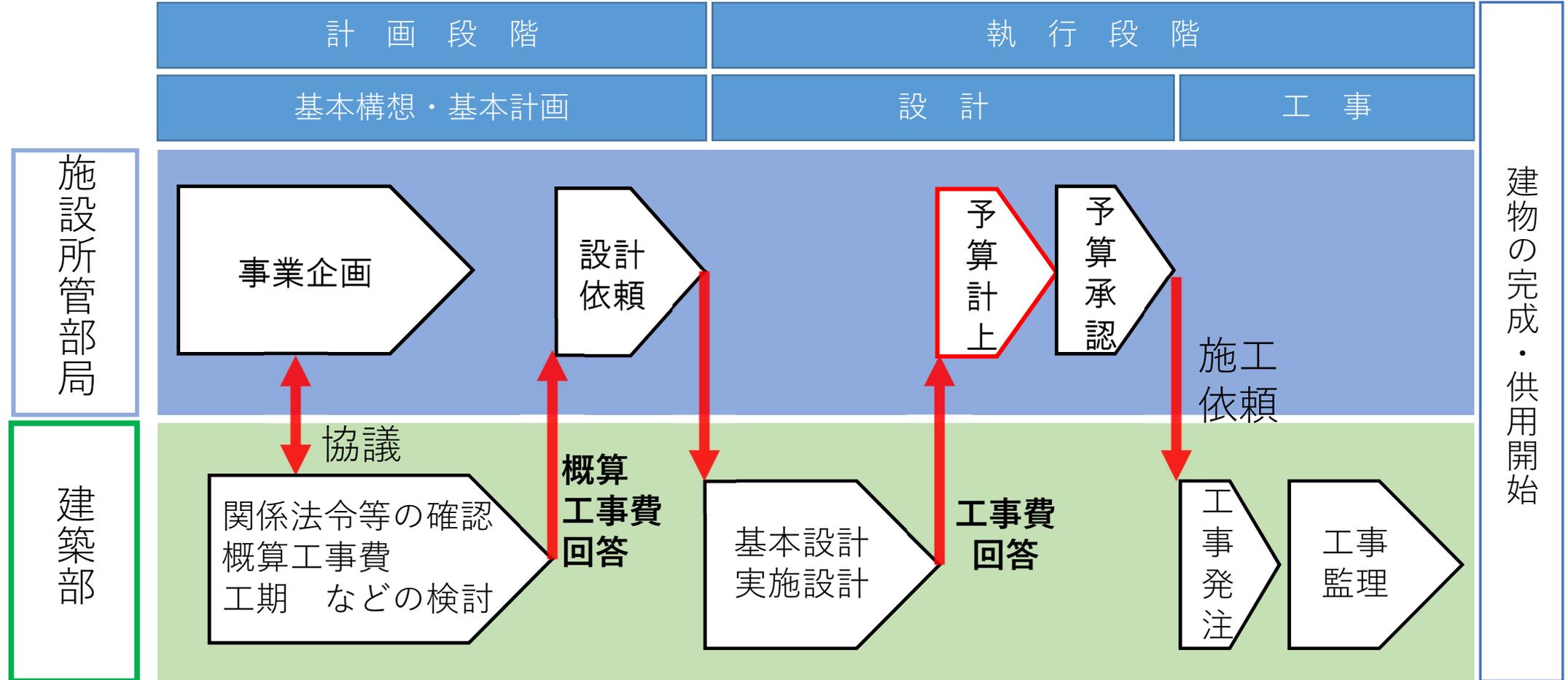
このほか、省エネ住宅の普及とあわせて、伝統的構法による住宅の継承のため、長崎型気候風土適応住宅の周知

(ウ) 今後のスケジュール(予定)



(11) 公共工事設計労務単価及び建築資材価格等の状況について

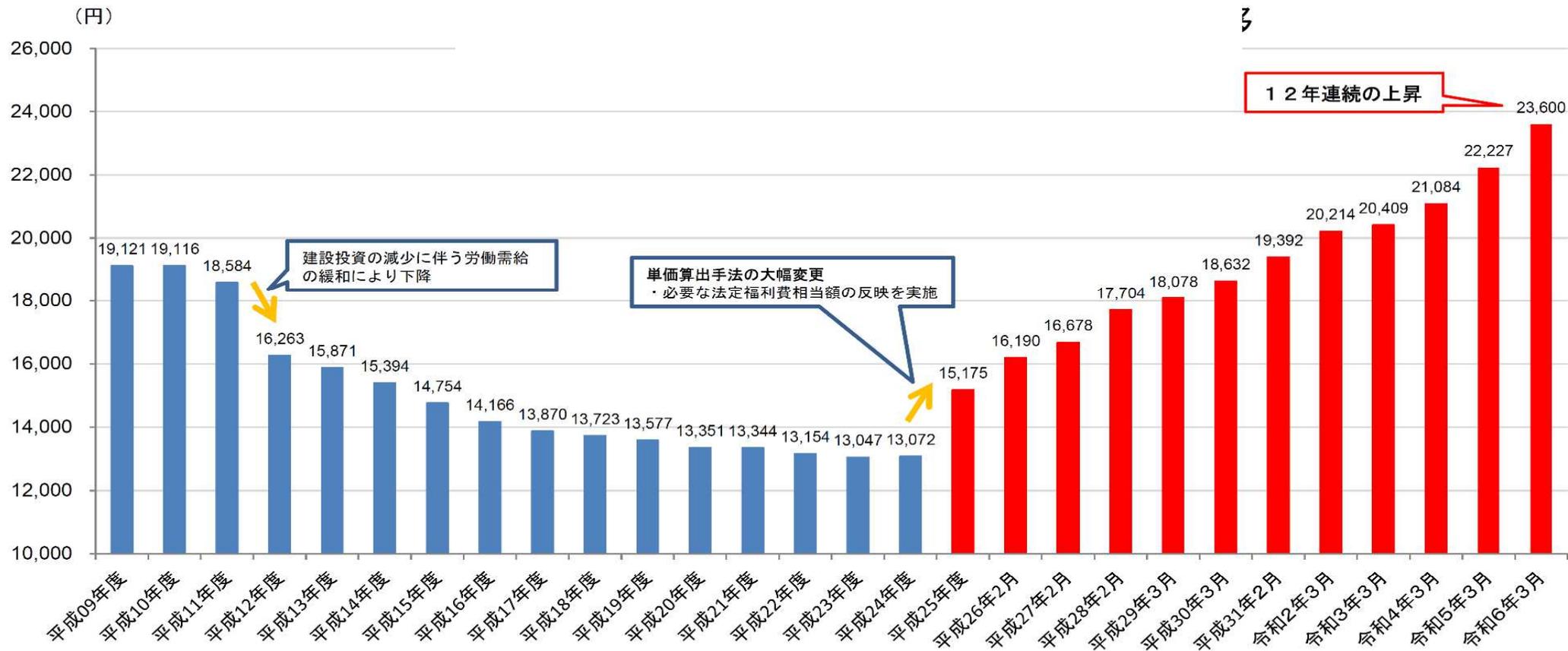
■ 建築部発注工事の事業フロー



建築課	令和5年度発注件数	91件	8,425,677千円
設備課	令和5年度発注件数	65件	2,335,071千円

公共工事設計労務単価 全国全職種平均値の推移

※国土交通省資料による



参考：近年の公共工事設計労務単価の単純平均の伸び率の推移

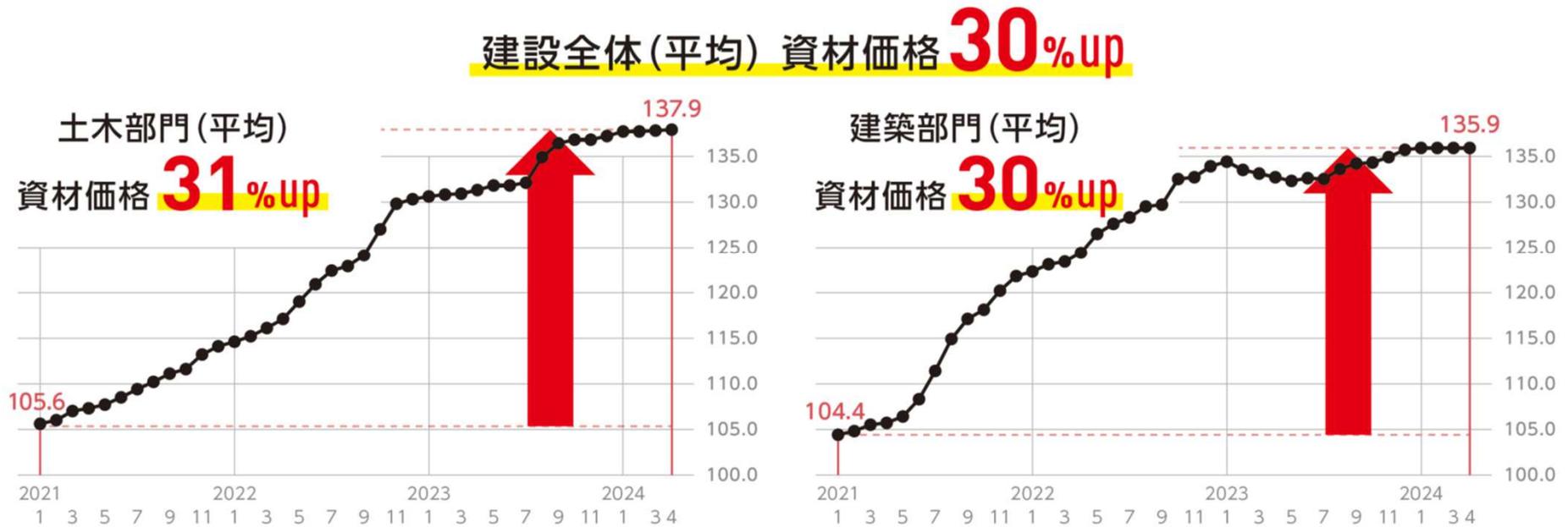
	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31	R02	R03	R04	R05	R06	H24比
全職種	+15.1%	+7.1%	+4.2%	+4.9%	+3.4%	+2.8%	+3.3%	+2.5%	+1.2%	+2.5%	+5.2%	+5.9%	+75.3%
主要12職種	+15.3%	+6.9%	+3.1%	+6.7%	+2.6%	+2.8%	+3.7%	+2.3%	+1.0%	+3.0%	+5.0%	+6.2%	+75.7%

建設資材高騰・労務費の上昇等の現状 (2024年5月版)

世界的な原材料及び原油等エネルギーの品不足や価格高騰・円安の影響を受けて、建設工事の資材価格なども高騰しています。

建設資材物価は、2021年1月と比較して30%上昇しています。(一財)建設物価調査会の推計

2021年1月～2024年4月の建設資材物価指数(東京)の推移 (2015年平均=100)



建設物価調査会総合研究所 資料(5月1日付け)より作成

材料費割合を50～60%、労務费率30%と仮定すると、この39か月で、建設資材の高騰・労務費の上昇の影響により、仮設費・経費などを含めた**全建設コスト(平均)**は、**20～23%上昇**※

(土木分野20～23%上昇、建築分野20～23%上昇)

2 指定管理者の更新の方針について

(1) 指定管理者制度導入施設一覧

選定方法	施設名	設置根拠 (条例)	現在の指定管理者	指定期間	所管課
公募	市営住宅A地区 (主に北部地区)	長崎市営住宅条例	公営住宅管理協同企業体((株)エルベック、(株)西日本ビルサービス)	R2.4.1～R7.3.31	建築総務課
	市営住宅B地区 (上記以外の地区)		(株)トラスティ建物管理・(株)三山不動産共同企業体		



(2) 公募について

ア 指定管理者制度導入による効果の検証

(ア) 指定管理委託料 (千円)

年度	R 2	R 3	R 4	R 5
金額	189,917	186,926	188,259	187,302

※修繕に係る委託料を除く

(イ) 主なサービス向上策

- a 土曜日の窓口開設
- b コールセンターを設置し、夜間及び休日における緊急事態及び相談等に対応
- c 独居老人宅への定期的な巡回訪問による入居者の状況確認
- d 三重住宅における住民（高齢者等）集会への参加による相談及び情報提供（A地区）
- e 買い物が困難な高台等に立地する住宅等への移動販売車乗入れ（B地区）

(ウ) 評価

入居者からの修繕要望に対し、指定管理者又は指定管理者から発注をされた業者により迅速な対応が行われ、住宅の修繕業務等は適切に行われている。

また、令和5年8月に本市が実施した入居者へのアンケートでは、回答者の7割以上が「指定管理者職員の対応等が良好である。」「修繕等の対応が迅速である。」と回答するなど、概ね良好なサービスを提供していると判断している。

イ 次期指定管理者の選定方針について

- (ア) 次期指定期間 令和7年4月1日～令和12年3月31日
- (イ) 選定方法 公募
- (ウ) 利用料金制 導入しない

国において、公営住宅の利用料金である家賃及び敷金等の決定や減免等は、公営住宅制度の目的と密接不可分であることから、指定管理者の収入として収受させることは適切ではないとされているため。

(エ) 主な変更点

指定管理期間中における指定管理委託料の見直し（管理戸数の減少）

ウ 指定までのスケジュール

時 期	市議会	内 容
令和6年6月	6月議会	・更新の方針説明（所管事項調査）
令和6年7月中旬		指定管理者公募
令和6年9月下旬		・公募締切
令和6年10月上旬		審査（指定管理者候補者選定審査会） ・書類及び候補団体の決定
令和6年11月		11月議会