

# 令和8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)  | 令和8年度の主な取組み                 | 2     |
| (2)  | 分掌事務等                       | 3～5   |
| (3)  | 市営住宅の概要について                 | 6～7   |
| (4)  | 市営住宅の家賃に係る未収金の状況について        | 8     |
| (5)  | 市営住宅の集約事業について               | 9     |
| (6)  | 住宅リフォーム補助金の申請受付について         | 10～11 |
| (7)  | 空家等管理活用支援法人について             | 12    |
| (8)  | 令和8年度老朽危険空き家(160戸)の進捗状況について | 13    |
| (9)  | 宅地の石垣の老朽化対策について             | 14～16 |
| (10) | 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  | 17～19 |
| 2    | 訴訟の現況について                   | 20～26 |

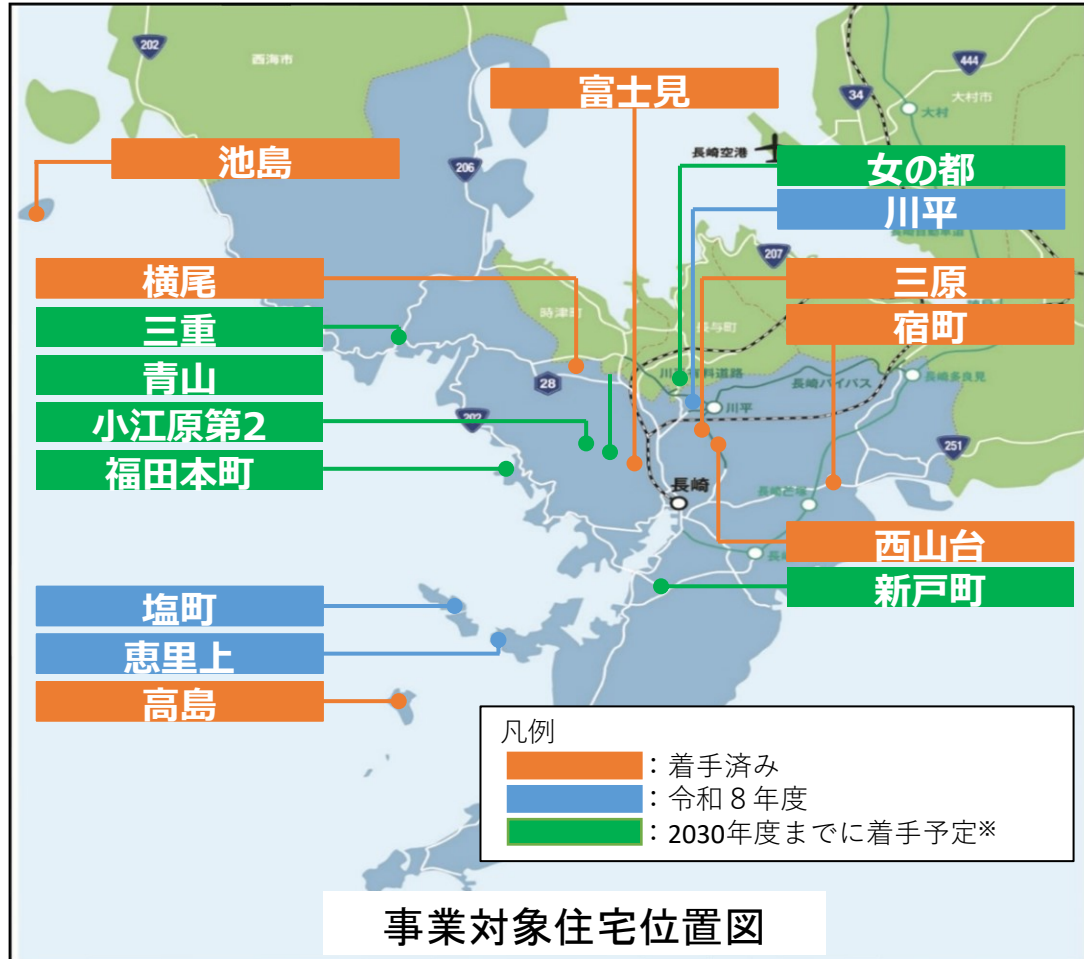
建 築 部  
令和8年6月

# 1 分掌事務及び事務の現況等について

## (1) 令和8年度の主な取組み

### ア 市営住宅の集約移転（詳細P.9）

管理戸数の縮減目標【令和22年度までに約6,200戸】  
 (管理戸数 平成27年 9,300戸 令和7年度末 8,954戸)

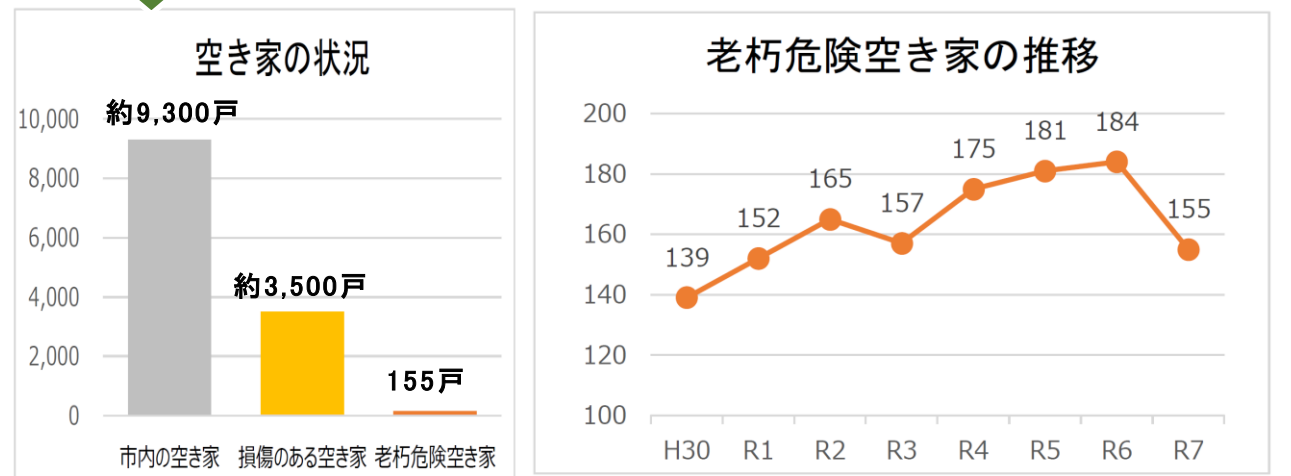


### イ 住宅リフォーム補助金について（詳細P.10）

社会資本整備交付金配分額 予算の40%（令和8年4月7日内示）  
 単位(千円)

| 事業費   |         | 財 源 内 訳             |        |
|-------|---------|---------------------|--------|
|       |         | 国庫支出金               | 一般財源   |
| 当初予算額 | 103,000 | 46,350              | 56,650 |
| 執行可能額 | 41,200  | 18,540<br>(国からの配分額) | 22,660 |

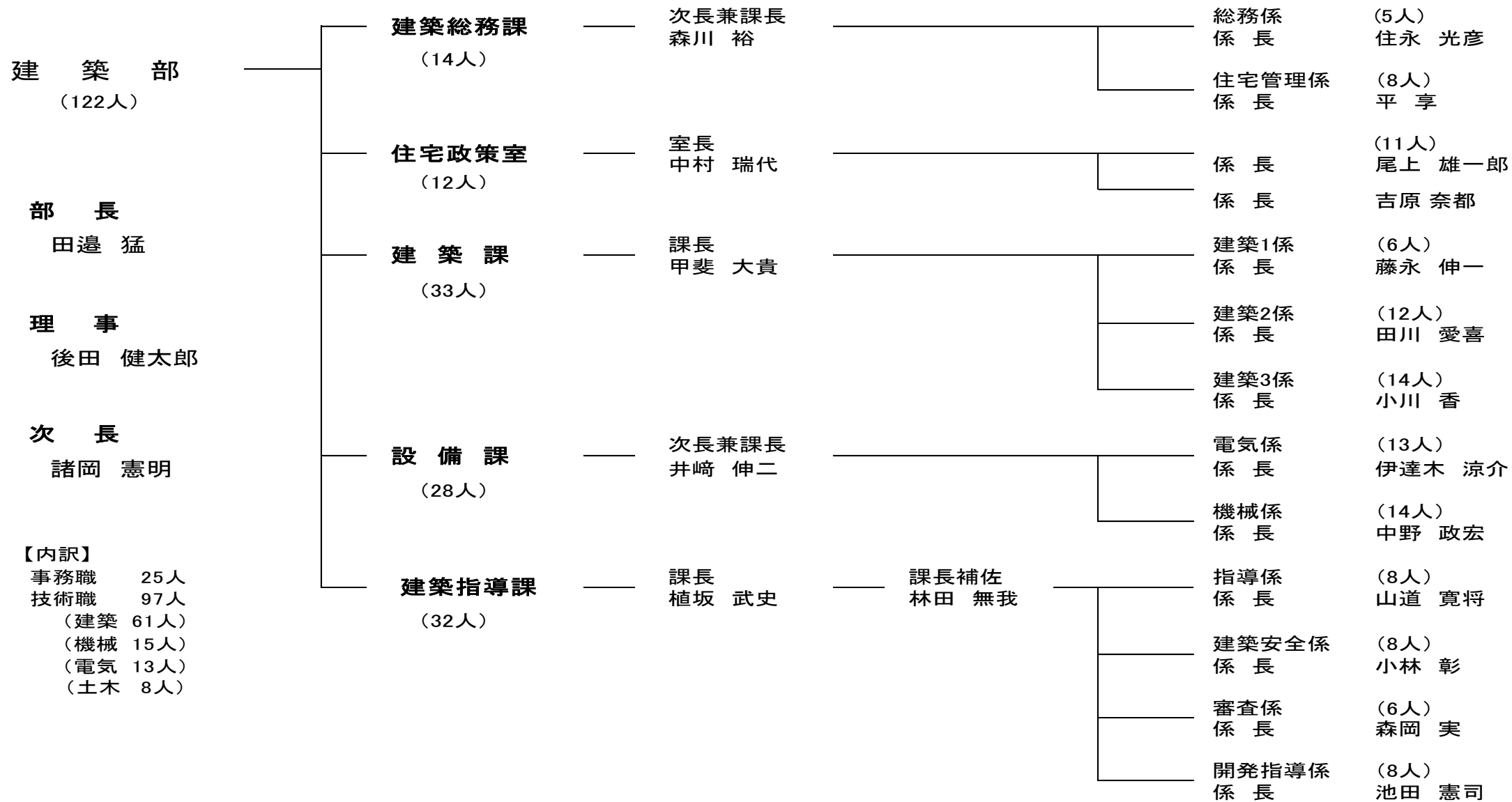
### ウ 老朽危険空き家への対応（詳細P.13）



## (2) 分掌事務等

### ア 機構表及び職員数

令和8年6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"> <li>( 1) 部の統括に関すること。</li> <li>( 2) 部の所管に係る国庫支出金等に関すること。</li> <li>( 3) 部の所管に係る予算の経理に関すること。</li> <li>( 4) 市営住宅の維持管理に関すること。</li> <li>( 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こと。</li> <li>( 6) 住宅審議会に関すること。</li> <li>( 7) 部内事務の連絡調整に関すること。</li> </ul> |
| 住宅政策室 | <ul style="list-style-type: none"> <li>( 1) 住宅政策に関すること。</li> <li>( 2) 空き家等の政策に関すること。</li> <li>( 3) 市営住宅整備計画に関すること。</li> <li>( 4) サービス付き高齢者向け住宅、住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅及び居住安定援助賃貸住宅に関すること。</li> <li>( 5) マンションの管理及び再生の円滑化に関すること。</li> </ul>                                                |
| 建 築 課 | <ul style="list-style-type: none"> <li>( 1) 所管の建築工事の設計及び施行に関すること。</li> <li>( 2) 建築物及び工作物の技術的評価に関すること。</li> </ul>                                                                                                                                                                   |
| 設 備 課 | <ul style="list-style-type: none"> <li>( 1) 建築設備工事の設計及び施行に関すること。</li> <li>( 2) 電気工作物及び電気設備の保安に関すること。</li> <li>( 3) 建築設備の技術的評価に関すること。</li> </ul>                                                                                                                                    |
| 建築指導課 | <ul style="list-style-type: none"> <li>( 1) 建築基準法に基づく確認、検査、許可等に関すること。</li> <li>( 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こと。</li> </ul>                                                                                                                                                        |

| 課 名   | 分 掌 事 務                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 建築指導課 | <ul style="list-style-type: none"> <li>( 3) 宅地造成及び特定盛土等規制法に基づく宅地造成等に係る指導、許可等に関すること。</li> <li>( 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こと。</li> <li>( 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こと。</li> <li>( 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こと。</li> <li>( 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こと。</li> <li>( 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こと。</li> <li>( 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こと。</li> <li>(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こと。</li> <li>(11) 中高層建築物等の建築紛争の予防に関すること。</li> <li>(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、勧告等に関すること。</li> <li>(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こと。</li> <li>(14) 特定建築物、建築設備、防火設備及び昇降機等に係る定期報告に関すること。</li> <li>(15) 違反建築物の措置に関すること。</li> <li>(16) 空き家等の適正管理に関すること。</li> <li>(17) 指定道路に関すること。</li> <li>(18) 開発登録簿及び建築計画概要書等の閲覧に関すること。</li> <li>(19) 災害危険区域の指定に関すること。</li> <li>(20) 宅地の防災指導に関すること。</li> <li>(21) がけ地近接等危険住宅の移転事業に関すること。</li> <li>(22) 宅地防災工事資金及び災害復興住宅資金に関すること。</li> <li>(23) 建築統計資料に関すること。</li> <li>(24) 建築審査会及び開発審査会に関すること。</li> </ul> |

### (3)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4月1日時点)

| 年度         | R4    | R5    | R6    | R7    | R8    |
|------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 管理戸数       | 9,104 | 9,103 | 9,009 | 8,954 | 8,954 |
| 入居戸数       | 7,008 | 6,844 | 6,615 | 6,480 | 6,311 |
| 入居率<br>(%) | 77.0  | 75.2  | 73.4  | 72.4  | 70.5  |

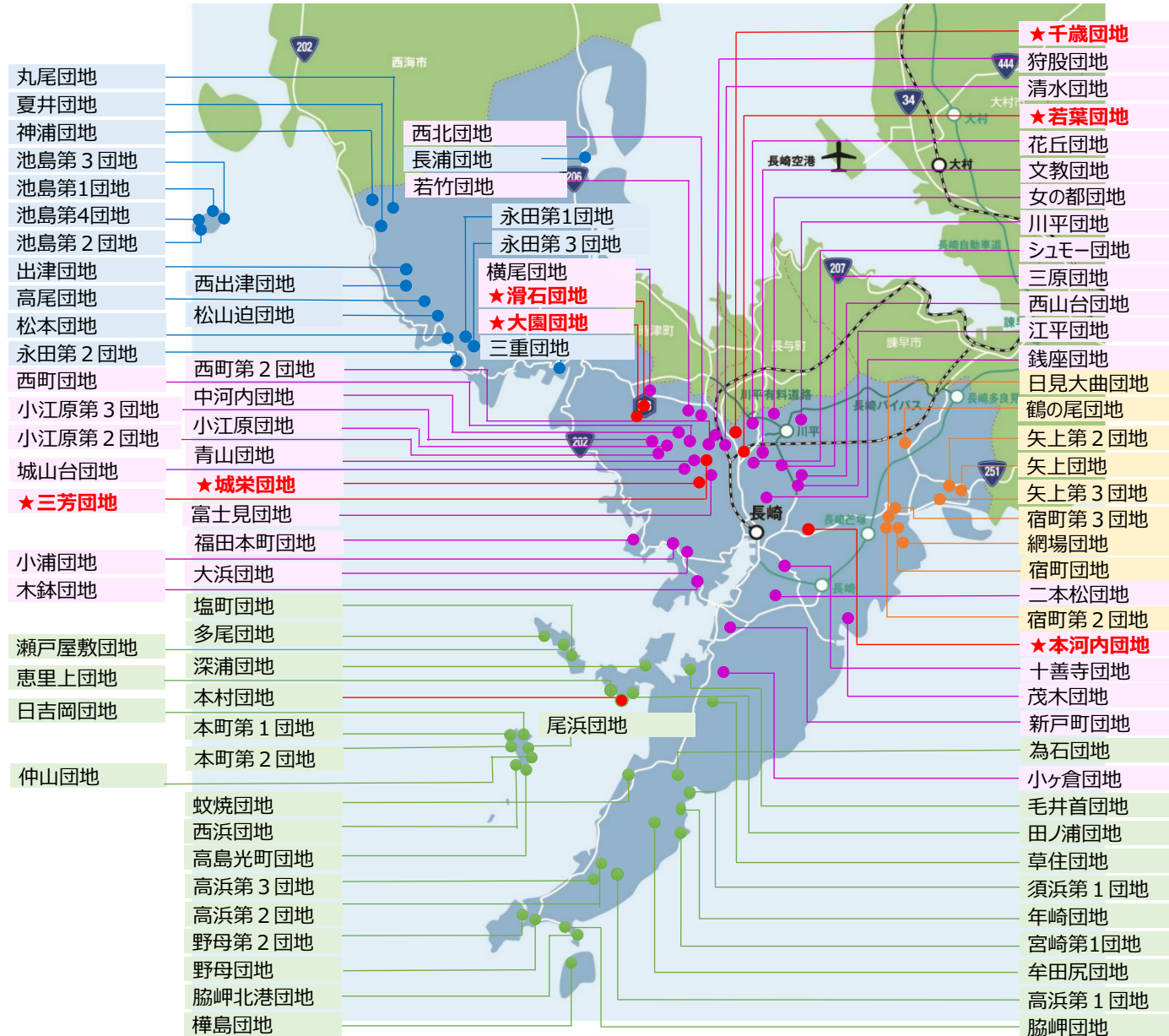
#### ウ 募集状況（年6回偶数月に募集）

| 年度    | R3   | R4   | R5   | R6   | R7   |
|-------|------|------|------|------|------|
| 募集戸数  | 195  | 149  | 145  | 222  | 201  |
| 応募世帯数 | 690  | 950  | 624  | 792  | 579  |
| 倍率（倍） | 3.54 | 6.38 | 4.30 | 3.57 | 2.88 |

#### エ 優先入居募集状況（令和7年度）

| 種別    | 老人<br>心身<br>障 | 母子<br>父子 | 多子   | 新婚   | 子育て  | 車椅子  | 合計   |
|-------|---------------|----------|------|------|------|------|------|
| 募集戸数  | 14            | 14       | 6    | 2    | 24   | 3    | 63   |
| 応募世帯数 | 32            | 12       | 1    | 0    | 14   | 7    | 66   |
| 倍率（倍） | 2.29          | 0.86     | 0.17 | 0.00 | 0.58 | 2.33 | 1.05 |

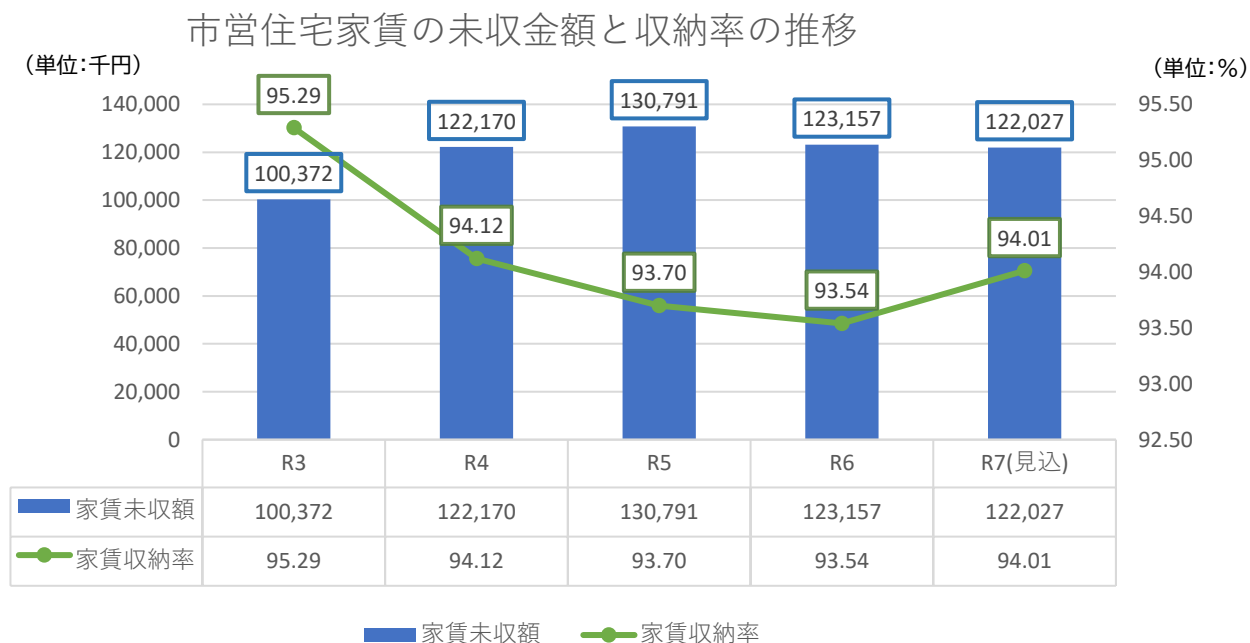
# (参考)市営住宅位置図 (各総合事務所管内区分) 95団地 8,954 戸



| 中央(5,383)                        |     | 東(1,341) |     | 北(682)        |     | 南(1,548)       |     |
|----------------------------------|-----|----------|-----|---------------|-----|----------------|-----|
| ★滑石                              | 514 | 日見大曲     | 178 | 旧市(三重)地区(220) |     | 旧市(土井首)地区(185) |     |
| 小江原                              | 103 | 宿町       | 435 | 三重            |     | 草住             | 45  |
| 小江原第2                            | 520 | 宿町第2     | 216 | 外海地区(453)     |     | 毛井首            | 140 |
| 小江原第3                            | 104 | 宿町第3     | 101 | 永田第1          | 16  | 三和地区(168)      |     |
| 川平                               | 220 | 網場       | 30  | 永田第2          | 8   | 蚊焼             | 24  |
| ★大園                              | 440 | 矢上       | 124 | 永田第3          | 8   | 須浜第1           | 50  |
| 富士見                              | 40  | 矢上第2     | 50  | 高尾            | 4   | 年崎             | 4   |
| 女の都                              | 200 | 矢上第3     | 165 | 松本            | 16  | 為石             | 52  |
| 青山                               | 103 | 鶴の尾      | 42  | 松山迫           | 16  | 宮崎第1           | 18  |
| シュモー                             | 40  |          |     | 出津            | 28  | 牟田尻            | 20  |
| ★城栄                              | 30  |          |     | 西出津           | 14  | 野母崎地区(107)     |     |
| 横尾                               | 418 | 三原       | 60  | 丸尾            | 14  | 野母             | 20  |
| 清水                               | 61  | 小浦       | 267 | 神浦            | 16  | 樺島             | 9   |
| 西北                               | 107 | 福田本町     | 141 | 夏井            | 26  | 高浜第1           | 9   |
| 狩股                               | 121 | 大浜       | 80  | 池島第1          | 24  | 高浜第2           | 7   |
| 花丘                               | 40  | 木鉢       | 15  | 池島第2          | 68  | 高浜第3           | 15  |
| 若竹                               | 109 | 江平       | 10  | 池島第3          | 179 | 野母第2           | 17  |
| 西町                               | 21  | 銭座       | 32  | 池島第4          | 16  | 脇岬             | 22  |
| 西町第2                             | 74  | ★本河内     | 60  | 琴海地区(9)       |     | 脇岬北港           | 8   |
| 文教                               | 122 | 茂木       | 60  | 長浦            |     | 香焼地区(475)      |     |
| 中河内                              | 106 | 新戸町      | 184 | 高島地区(439)     |     | 田ノ浦            | 54  |
| ★千歳                              | 204 | 小ヶ倉      | 256 | 本町第1          | 66  | 深浦             | 242 |
| ★若葉                              | 58  | 二本松      | 239 | 本町第2          | 12  | 恵里上            | 119 |
| 城山台                              | 27  | 十善寺      | 20  | 高島光町          | 198 | 本村             | 60  |
| ★三芳                              | 93  | 西山台      | 84  | 西浜            | 126 | 伊王島地区(174)     |     |
| ★が付いている住宅はR5～7年度の平均応募倍率が5倍を超えるもの |     |          |     | 日吉岡           | 15  | 多尾             | 10  |
|                                  |     |          |     | 尾浜            | 12  | 瀬戸屋敷           | 6   |
|                                  |     |          |     | 仲山            | 10  | 塩町             | 158 |

## (4)市営住宅の家賃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収納率の推移



### 今後の取組み

- 1 口座振替の徹底
- 2 債権回収業務委託
- 3 法的措置（訴訟・即決和解）

### イ 法的措置実施の件数と金額の推移

(単位:千円)

| 法的措置 | R3年度 |       | R4年度 |       | R5年度 |       | R6年度 |       | R7年度 |        |
|------|------|-------|------|-------|------|-------|------|-------|------|--------|
|      | 件数   | 金額    | 件数   | 金額    | 件数   | 金額    | 件数   | 金額    | 件数   | 金額     |
| 訴訟   | 0件   | 0     | 0件   | 0     | 0件   | 0     | 0件   | 0     | 8件   | 15,441 |
| 即決和解 | 5件   | 5,320 | 10件  | 6,038 | 3件   | 3,874 | 13件  | 6,053 | 9件   | 4,124  |

## (5) 市営住宅の集約事業について

管理戸数の縮減目標【令和22年度までに約6,200戸】に向け、当面は建替縮減を凍結し、集約縮減を進めていく。

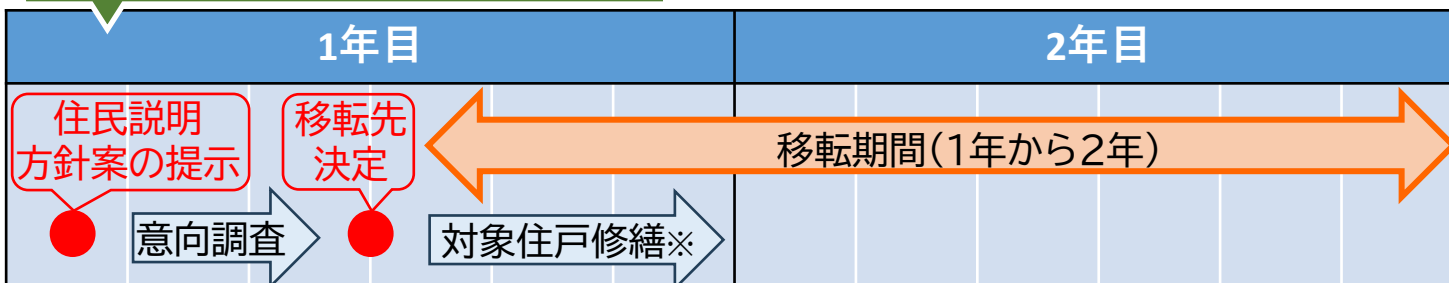
(管理戸数 平成27年 9,300戸 令和7年度末 8,954戸)

### ア 集約に向けての取組み

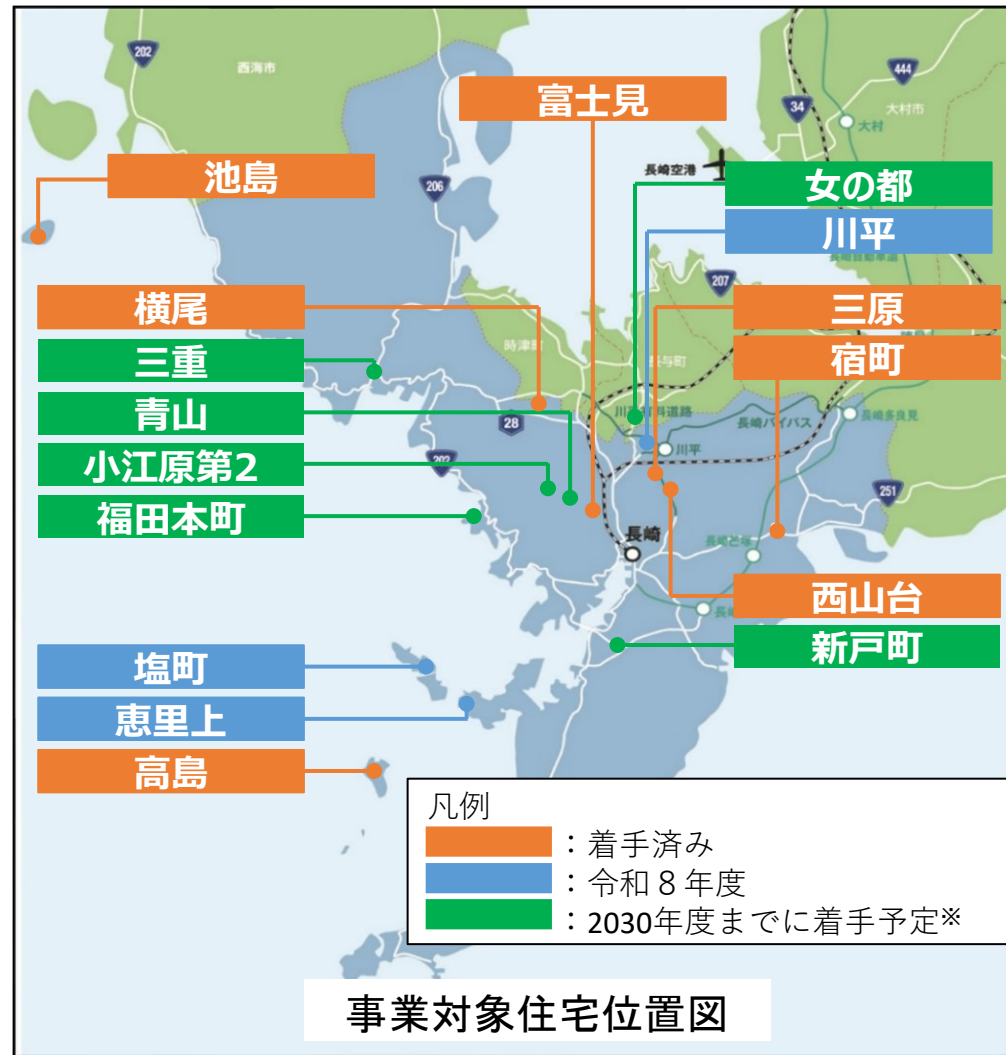
※ ( ) の数値は対象世帯を示す。  
恵里上については全体入居世帯を示す。

| 対象住宅        | 進捗(R8.5月末時点)                       |
|-------------|------------------------------------|
| ① 高島地区(26)※ | 移転意向者数23戸、移転先決定22戸、移転完了16戸         |
| ② 池島地区(42)※ | 移転意向者数17戸、移転先決定7戸、移転完了2戸 ※第2住宅8戸優先 |
| ③ 富士見(10)※  | 移転意向者数10戸、移転先決定7戸、移転完了2戸           |
| ④ 西山台(35)※  | 移転意向者数35戸、移転先決定19戸、移転完了9戸          |
| ⑤ 川平(77)※   | 1月・3月住民説明会開催、移転対象棟決定               |
| ⑥ 塩町(9)※    | 7月住民説明会開催予定                        |
| ⑦ 恵里上(73)※  | 10月住民説明会開催予定                       |

### イ 集約事業のおおまかな流れ



※ 移転先の部屋の状況により修繕期間は異なる。



※ 今後の入居状況により変更する場合もある。

## (6)住宅リフォーム補助金の申請受付について

### ア 概要

| 事業名                | 目 的                                                 | 補助内容                                                                                                                                 | 令和8年度予算(当初)                 |
|--------------------|-----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| 快適住まいづくり<br>支援費補助金 | 住宅の居住環境改善や空き家の流通促進を目的として、住宅リフォーム工事に要する費用の一部を助成するもの。 | <ul style="list-style-type: none"> <li>●省エネ化に資する工事</li> <li>●バリアフリー化に資する工事</li> <li>●居住性向上に資する工事 など</li> </ul> ※補助対象経費×1/5 上限額 100千円 | 103,000千円<br>(100千円×1,000件) |

### イ 執行可能な予算額

社会資本整備交付金の配分額は、当初予算額の40%

令和8年度第1期(4月) 申込件数: **262件(26,200千円分)**

| 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     |
| 当初予算額 103,000千円<br>(1期)600件+(2期)400件 [計]1,000件 | 46,350千円              | —    | —   | —   | 56,650千円 |
| 執行可能予算額 41,200千円<br>(1期)262件+(2期)150件 [計] 412件 | 18,540千円<br>(国からの配分額) | —    | —   | —   | 22,660千円 |

### ウ 中東情勢の影響について

中東情勢の悪化により、リフォーム用塗料や浴槽などの部材供給が不安定化

⇒ 工事契約後の正式な発注でなければ、建材の納期が不透明な状況 ⇒ **発注の遅れにより、工事の延期や中止の恐れあり**

## エ 今後の対応

- ①第2期の抽選期間を前倒しにする。
- ②「補助決定の通知のあった日から起算して90日以内に着手する」を時限的に緩和する。

## オ 申請受付スケジュール(当初)

| 月      | 4月                | 5月          | 6月 | 7月 | 8月                | 9月          | 10月 | 11月 | 12月 | 1月 | 2月 | 3月 |
|--------|-------------------|-------------|----|----|-------------------|-------------|-----|-----|-----|----|----|----|
| 申請受付期間 | 第1期<br>募集<br>4/1~ | 第1期<br>申請受付 |    |    | 第2期<br>募集<br>8/3~ | 第2期<br>申請受付 |     |     |     |    |    |    |

## カ 申請受付スケジュール(修正案)

| 月      | 4月                | 5月      | 6月 | 7月    | 8月      | 9月 | 10月 | 11月 | 12月 | 1月 | 2月 | 3月 |
|--------|-------------------|---------|----|-------|---------|----|-----|-----|-----|----|----|----|
| 申請受付期間 | 第1期<br>募集<br>4/1~ | 第1期申請受付 |    |       |         |    |     |     |     |    |    |    |
|        |                   |         |    | 第2期募集 | 第2期申請受付 |    |     |     |     |    |    |    |

※建材供給の不安定化等に対応するため、少しでも早い発注が可能となるよう措置を講じるもの。

## (7) 空家等管理活用支援法人について

### ア 支援法人の概要

○行政が法人の指定をすることにより、民間事業者が公的立場で活動しやすい環境を整備し、空き家対策の補完的役割を果たしてもらう

○民間主導で民間ノウハウを活用し、空き家活用を促すことで、行政は本来の役割(指導・勧告など)に注力し、空家問題の解消を進める

空家等管理活用支援法人のイメージ



### イ 指定等の状況

2法人を指定(R8. 3月末時点)

#### 空き家ま社中株式会社

○所在地: 長崎市魚の町

○指定日: 令和7年10月31日(5年間)

★活動状況: 電話・対面での相談対応(25件)

※売買仲介・相続など

#### 株式会社クラッソーネ

○所在地: 愛知県名古屋市

○指定日: 令和8年1月5日(5年間)

★活動状況: 電話相談対応・シミュレーター(解体等費用)提供

シミュレーターアクセス数 179件

### ウ 今年度の取り組み

#### 支援法人新規受付

○指定申請に向け調整中(4法人)

#### 周知・啓発

○市作成パンフレットへの掲載

○SNS・HPへの掲載

## (8) 令和8年度老朽危険空き家(160戸)の進捗状況について

### 目標

●R6年12月末時点で把握した160戸への対応 ⇒ **R12年度末に解消を目指す**

### ●スケジュール

(年度)

|      | R6 | R7 | R8 | R9 | R10 | R11 | R12 |
|------|----|----|----|----|-----|-----|-----|
| 確認文書 | ←→ |    |    |    |     |     |     |
| 指導書  |    | ←→ |    |    |     |     |     |
| 勧告書  |    | ←→ |    |    |     |     |     |
| 改善   |    | ←→ |    |    |     |     |     |

### ●老朽危険空き家の推移

| R6年<br>12月末 | R7年<br>3月末 | R7年4月～R8年3月末 | R8年3月末<br>未改善戸数 |
|-------------|------------|--------------|-----------------|
| 160戸把握      | 54戸改善      |              | 106戸            |
|             | 24戸把握      | 5戸改善         | 19戸             |
|             |            | 47戸把握 17戸改善  | 30戸             |
|             |            | 合 計          | 155戸            |

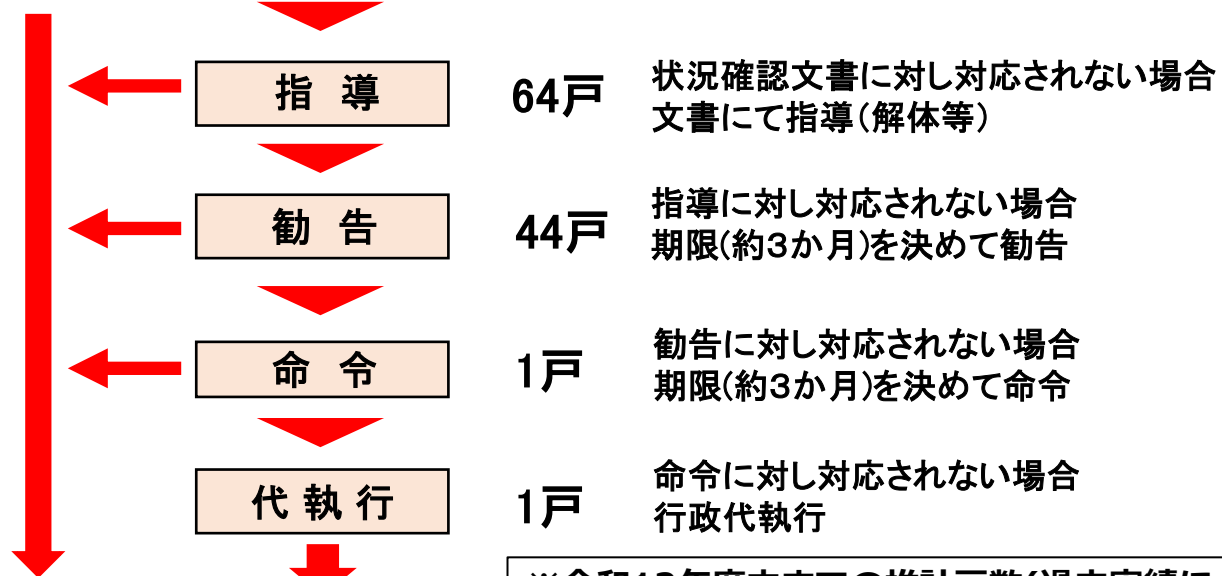
### ●160戸の進捗状況（令和8年3月末現在）

所有者等の特定及び指導開始 108戸

相続人が発生している場合は、全相続人を特定  
相続人特定にあたっては、一部司法書士又は行  
政書士等の専門家へ業務委託し調査

所有者全員に確認文書の送付 101戸

空き家の所有及び管理状況等の確認



状況確認文書に対し対応されない場合  
文書にて指導(解体等)

指導に対し対応されない場合  
期限(約3か月)を決めて勧告

勧告に対し対応されない場合  
期限(約3か月)を決めて命令

命令に対し対応されない場合  
行政代執行

**54戸改善**

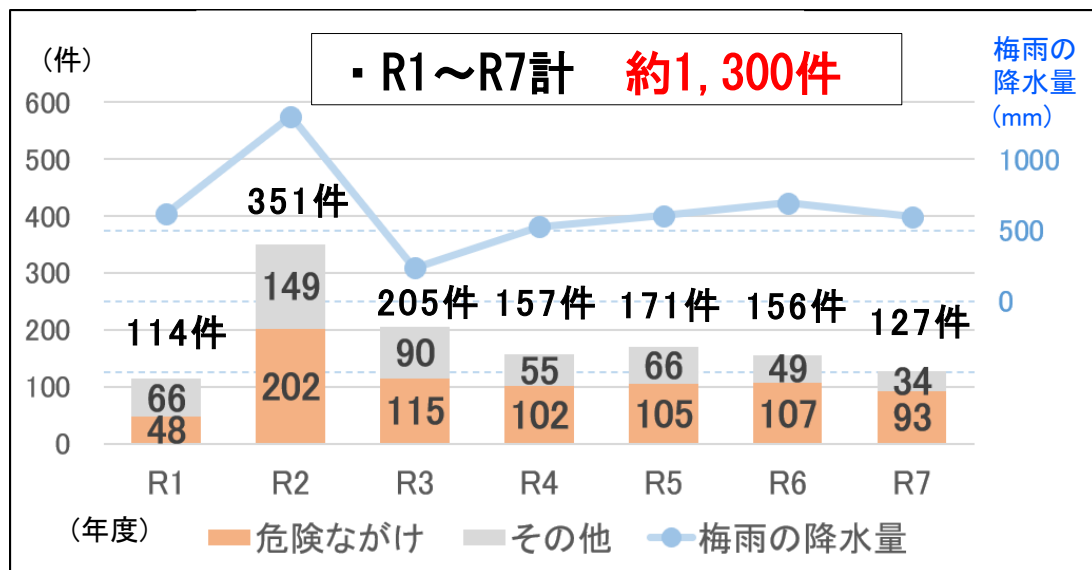
※令和12年度末までの推計戸数(過去実績による)  
 自主解体・・・約80戸  
 補助金による解体・・・約70戸  
 その他(対策事業など)・・・約10戸 計160戸

## (9) 宅地の石垣の老朽化対策について

### ア 現状

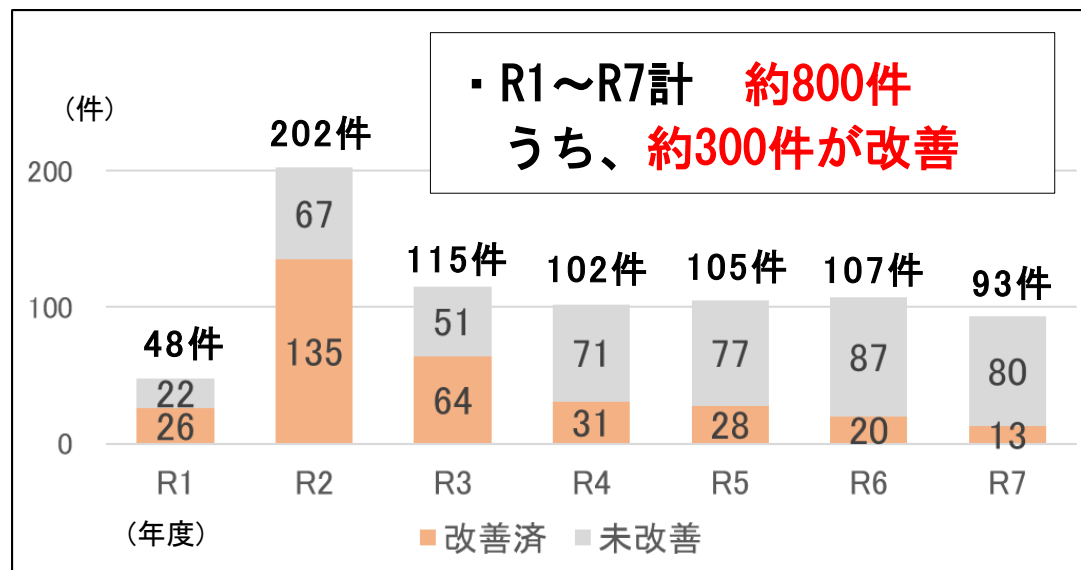
- ・ 宅地の石垣等は年々老朽化
- ・ R1～R7のがけ崩れに関する相談件数は、**約1,300件**  
うち、**約800件**が、危険ながけ（第三者に被害又は被害が及ぶおそれ）

がけ崩れに関する相談件数の推移



- ・ 梅雨の降水量：長崎地方気象台HP(6月～7月)
- ・ R2年度の降水量は、7月豪雨により増加

各年度の危険ながけの改善状況

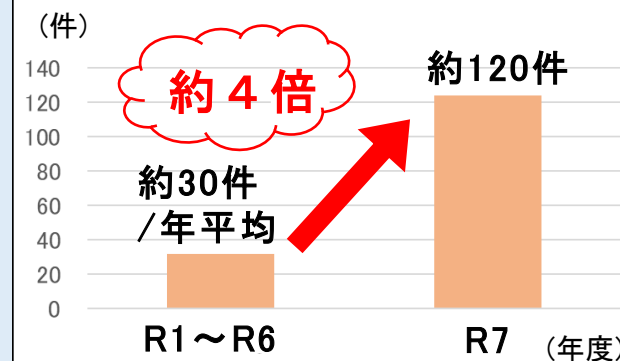


- ・ 件数は、それぞれの相談の発生年度

## イ これまでの主な取組み

- (1) 長崎市宅地のがけ災害対策費補助金により改善を支援
- (2) がけの点検、事前の対策をホームページ、広報紙により広報
- (3) 対策工事の方法の事例紹介による改善意識の向上 (R7年度から実施)
- (4) 定期的かつ継続的な経過観察、指導・勧告を実施 (R7年度から実施)  
(おおむね5年ごと、危険性が著しいがけは1年ごと)

## 危険ながけの改善件数



## ウ これからの新たな取組み

- (1) 長崎市宅地のがけ災害対策費補助金の制度拡充  
(出水期の建設業の人手不足等を鑑み、工事の請負業者の制限を緩和)
- (2) 空き家解体と合わせた宅地保全の指導 (空き家解体後の空地の適正な排水処理等)

New

## エ 目標

R8年度中に150件の改善を目指し、宅地の危険な石垣等のさらなる増加を抑制します。

※R1～R7の相談件数は年平均約150件 (R2は7月豪雨により異常値のため除外)

■ 令和7年度の対策工事の一例

防災工事



防災工事

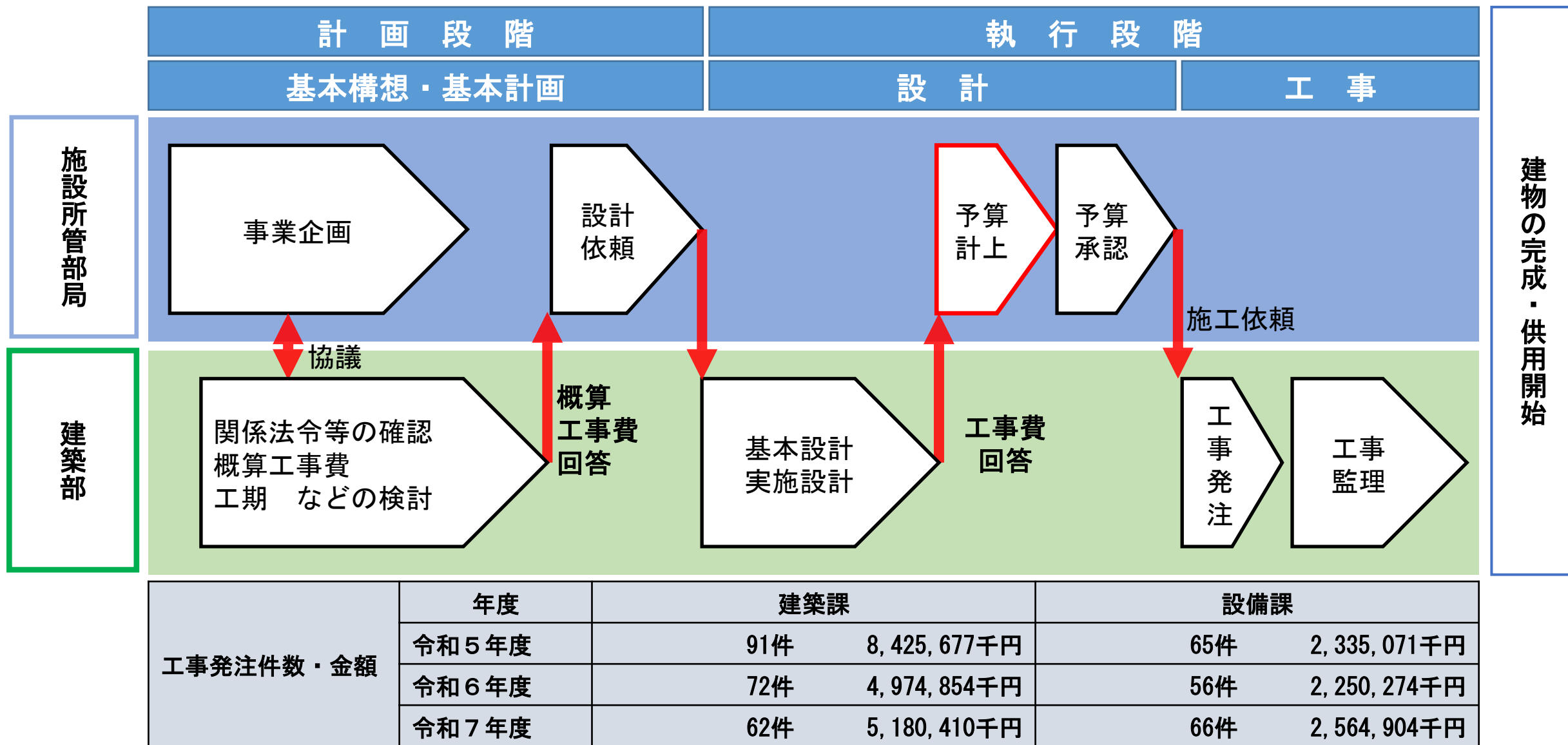


復旧工事



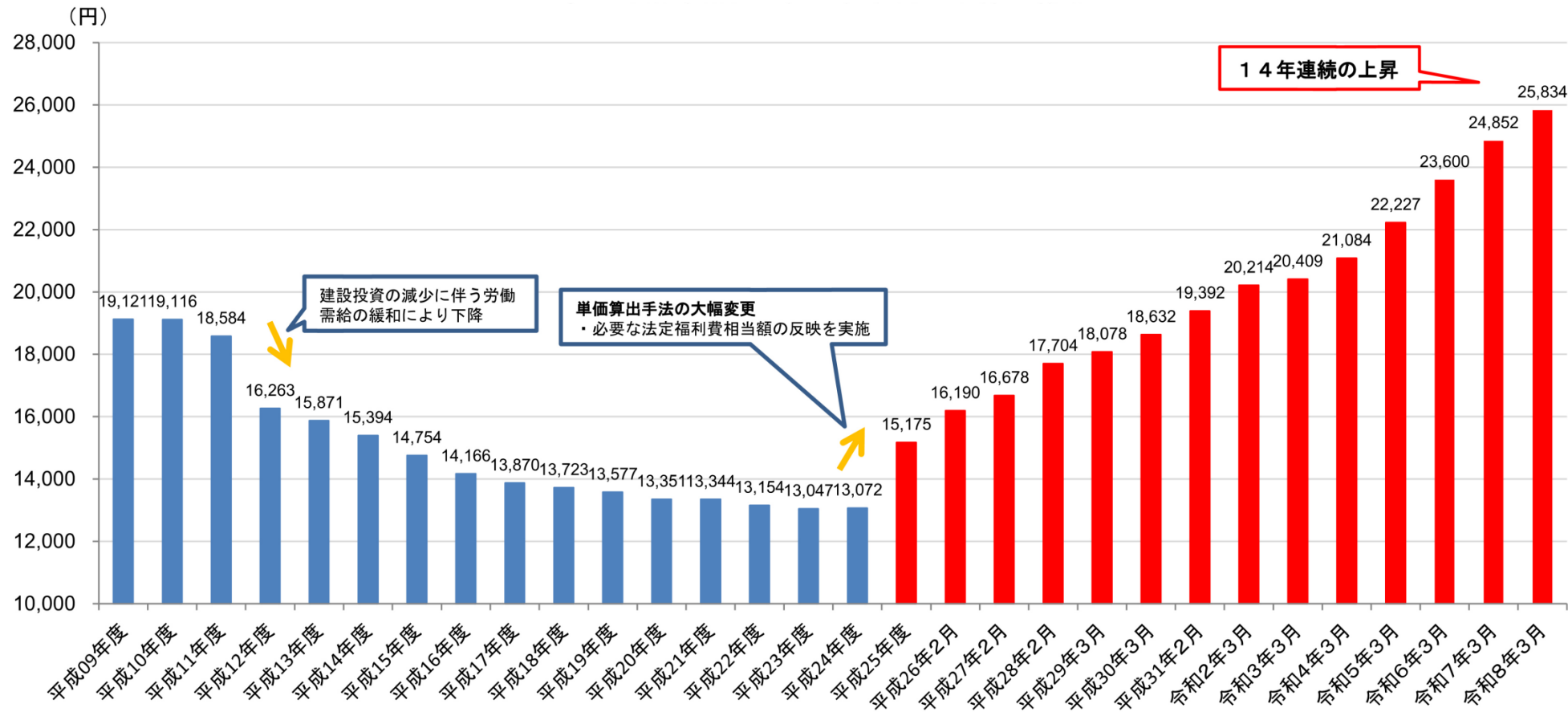
# (10) 公共工事設計労務単価及び建築資材価格等の状況について

## ■ 建築部発注工事の事業フロー



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



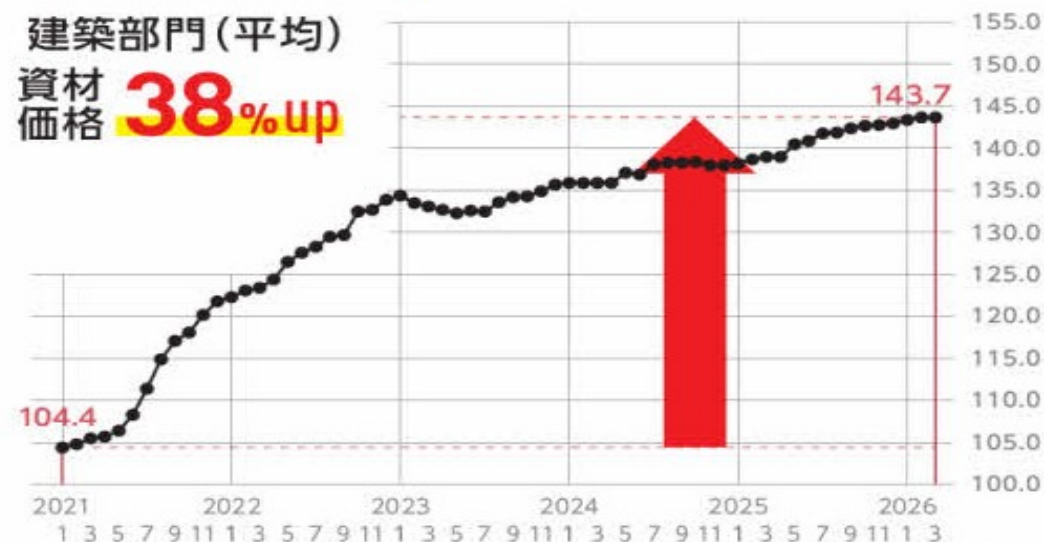
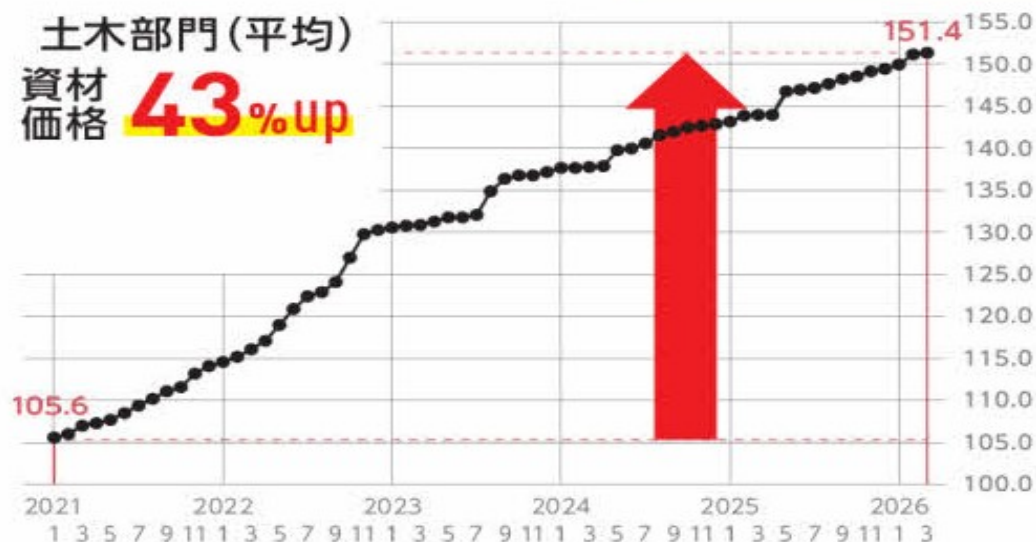
参考：近年の公共工事設計労務単価の単純平均の伸び率の推移

|        | H25    | H26   | H27   | H28   | H29   | H30   | H31   | R02   | R03   | R04   | R05   | R06   | R07   | R08   | 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% | +6.0% | +4.5% | +94.1% |
| 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% | +5.6% | +4.2% | +93.4% |

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。

2021年1月～2026年3月の建設資材物価指数（東京）の推移（2015年平均＝100）

建設全体（平均） 資材価格 **39%up**



（一財）建設物価調査会 資料（4月1日付け）より作成

材料費割合を50～60%、労務費率30%と仮定すると、  
この62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、28～32%上昇**  
（土木分野30～34%上昇、建築分野27～31%上昇）