

令和4年2月市議会 総務委員会資料

所管事項調査

【目次】

	ページ
1 市有地の処分について……………	1～2
2 令和4年度市有地処分に係る売却計画について……………	3～24
3 公共施設マネジメントの取り組み目標について……………	25～30
4 建設工事の入札の現状について……………	31～33
5 固定資産税・都市計画税（土地）課税確認における 事務の取り扱いについて……………	34～35

理 財 部

令和4年2月

1 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	長崎市西海町字才木道707番2	原野	71.00 m ²	98,000 円	186,000 円	随契売払	法人
合 計			71.00 m ²	98,000 円	186,000 円		

※「地目」は登記簿の地目を記載。

物件 1

位置 図



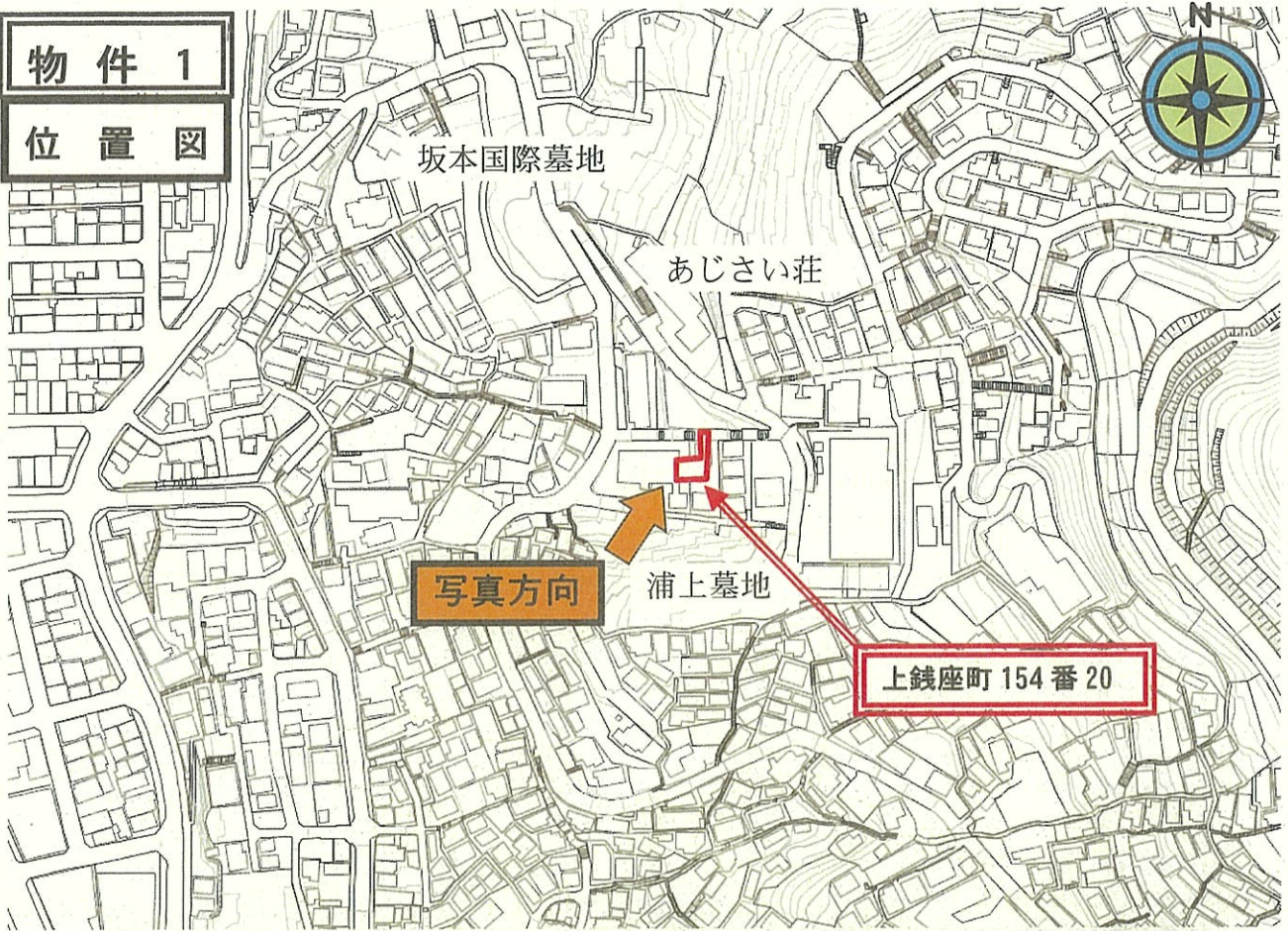
現 況 写 真



2 令和4年度市有地処分に係る売却計画について

物件	所在地	地目(公簿)	地積	処分方法
		構造・建築年	床面積	
1	長崎市上銭座町154番20	宅地	191.37 m ²	一般競争入札
2	長崎市椎の木町583番5ほか3筆	宅地、雑種地、山林	258.09 m ²	一般競争入札
3	長崎市香焼町520番9	宅地	163.39 m ²	一般競争入札
4	長崎市蚊焼町3010番3	宅地	416.83 m ²	一般競争入札
		鉄筋コンクリート造スレート葺2階建 平成9年建築	258.26 m ²	
5	長崎市野母町4006番1ほか8筆	宅地	4,919.67 m ²	一般競争入札
6	長崎市平瀬町1番11ほか8筆	宅地	5,915.55 m ²	一般競争入札
7	長崎市小瀬戸町733ほか5筆	学校用地、畑	7,585.91 m ²	一般競争入札
8	長崎市麴屋町68-6	宅地	195.48 m ²	一般競争入札
9	長崎市築町2番1の一部	宅地	17.34 m ²	一般競争入札
10	長崎市賑町2番2の一部	宅地	191.09 m ²	一般競争入札
11	長崎市香焼町569-1	宅地	142.74 m ²	一般競争入札
12	長崎市香焼町567	宅地	330.24 m ²	一般競争入札
13	長崎市香焼町575-1	宅地	112.78 m ²	一般競争入札
14	長崎市西出津町133	宅地	902.47 m ²	一般競争入札
15	長崎市下黒崎町2611-1	宅地	171.26 m ²	一般競争入札
16	長崎市神浦江川町617	宅地	96.54 m ²	一般競争入札
17	長崎市神浦江川町1046	宅地	146.61 m ²	一般競争入札
		木造2階建 平成9年建築	81.00 m ²	
18	長崎市琴海戸根原町1780-1	宅地	543.71 m ²	一般競争入札
		鉄筋コンクリート2階建 昭和56年年建築	327.60 m ²	
19	長崎市琴海戸根原町1780-2	宅地	560.38 m ²	一般競争入札
		木造平屋建 昭和55年建築	162.00 m ²	
20	長崎市高島町98-1	宅地	389.22 m ²	一般競争入札
		木造平屋建 昭和36年建築	114.00 m ²	
合計		(土地)	23,250.67 m ²	
		(建物)	942.86 m ²	

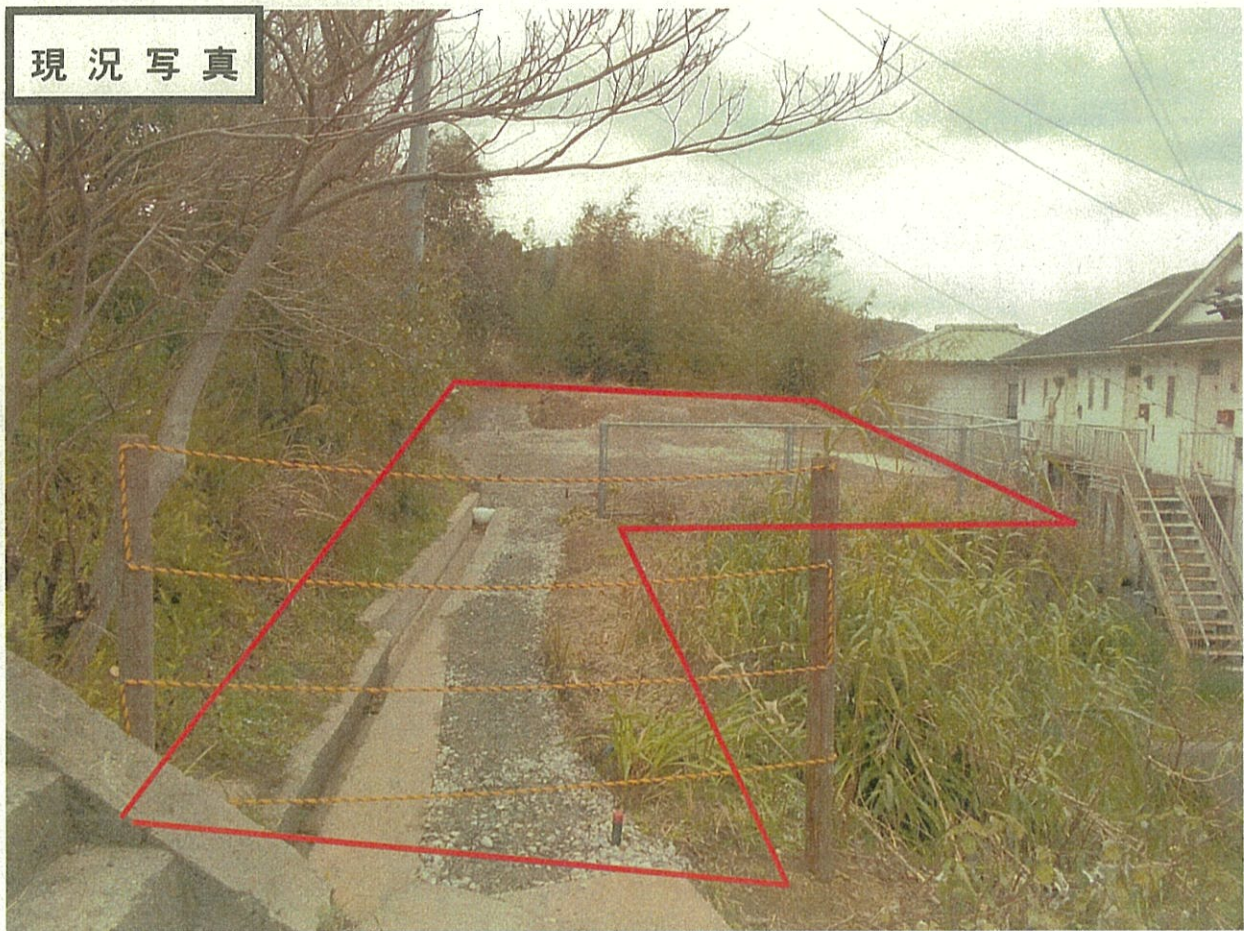
物件 1
位置 図

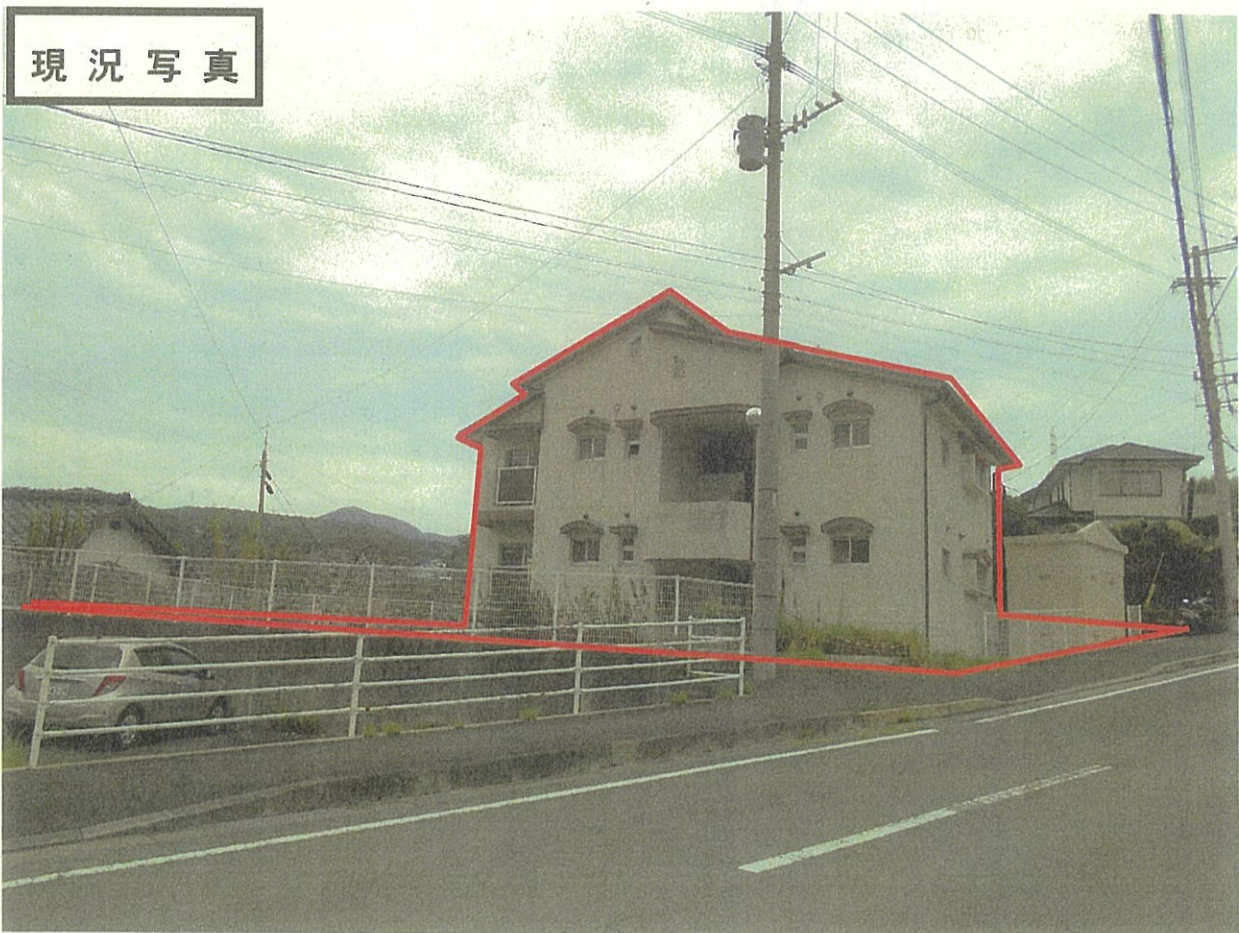


現況 写真

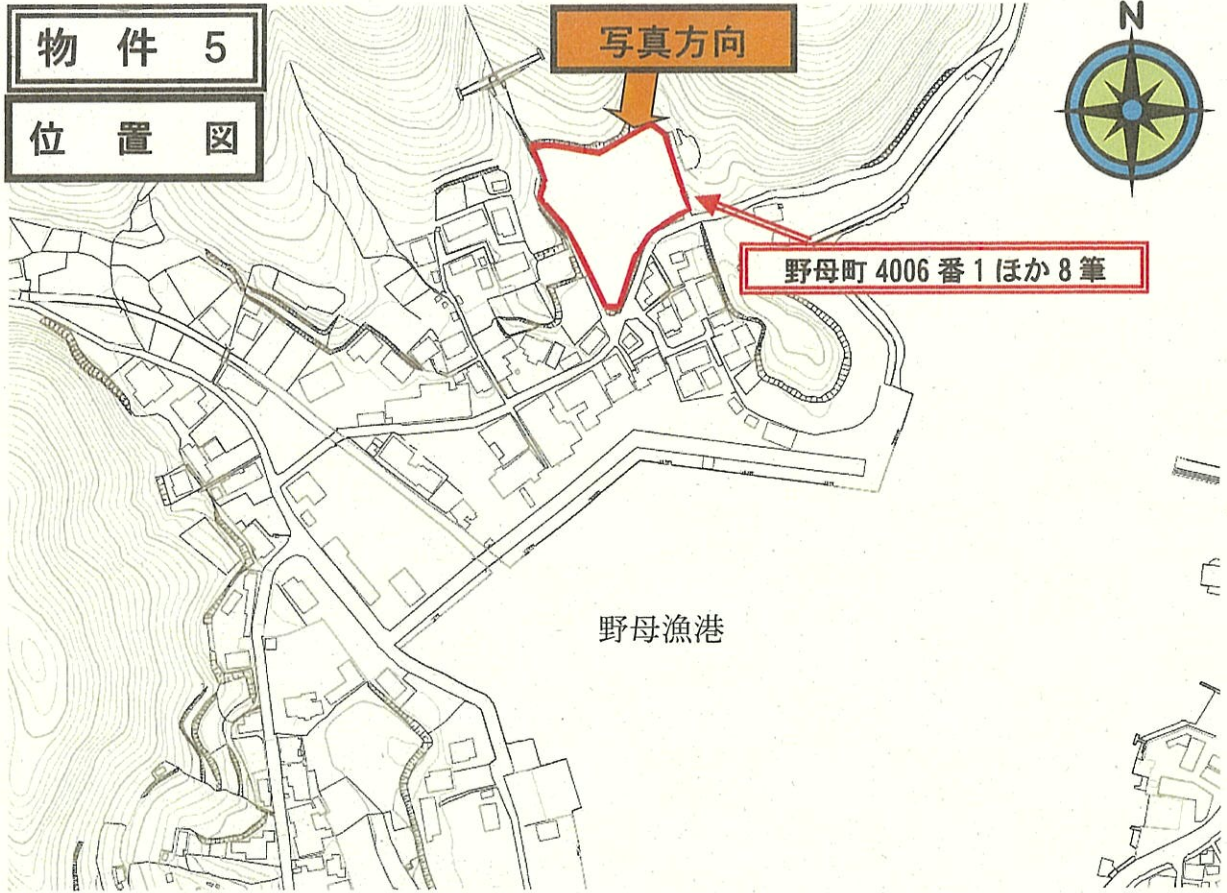








物件 5
位置 図

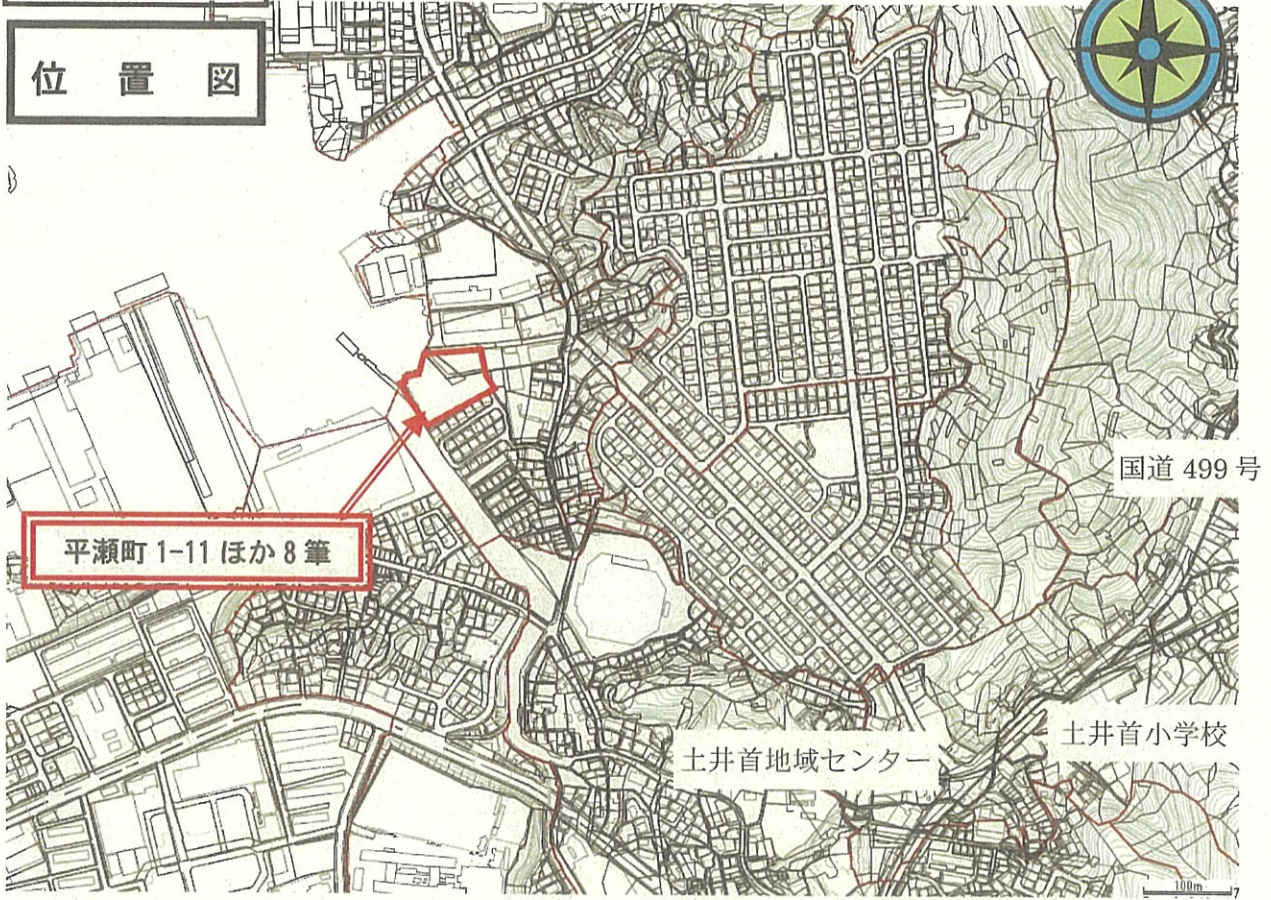


現況 写真



物件 6

位置図

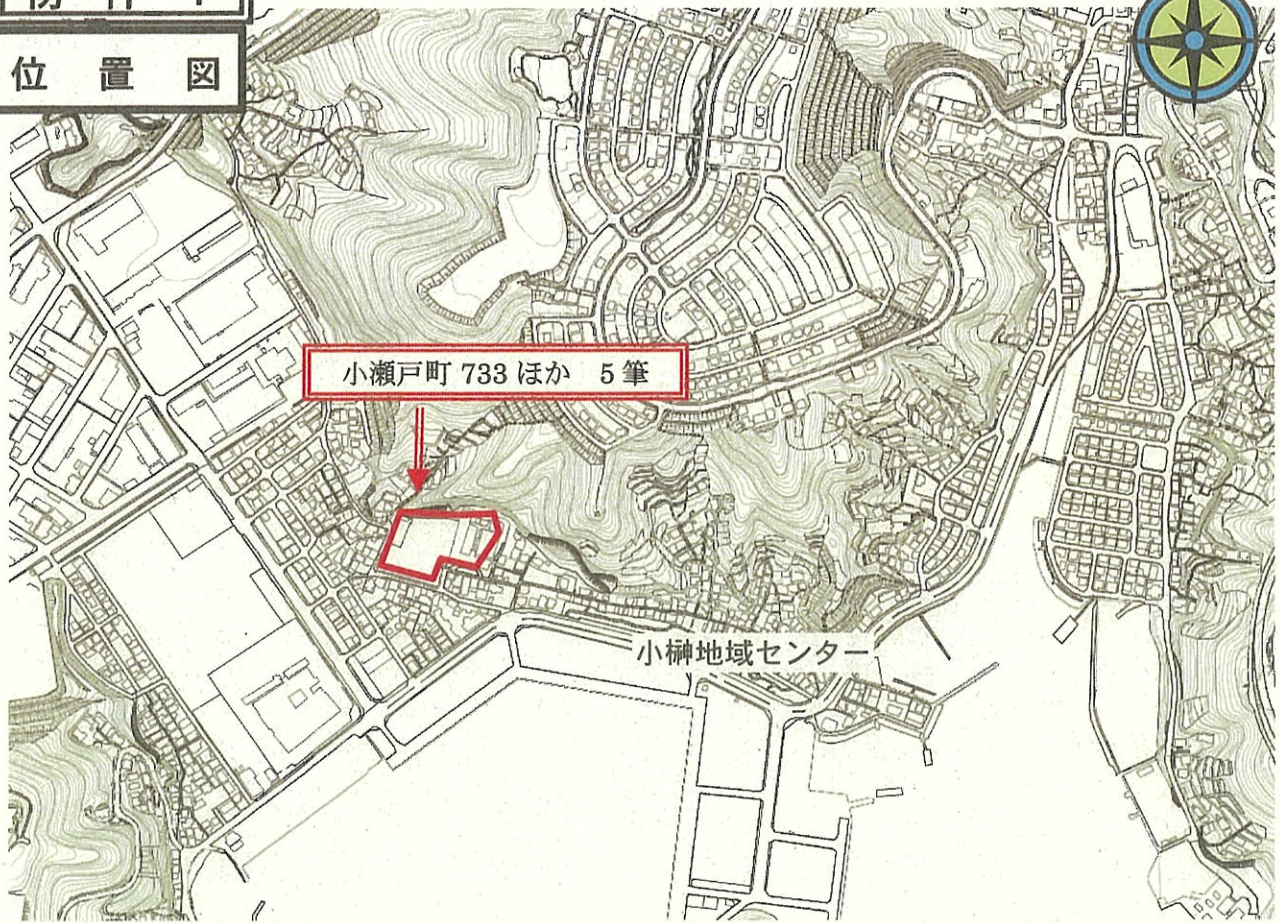


現況写真

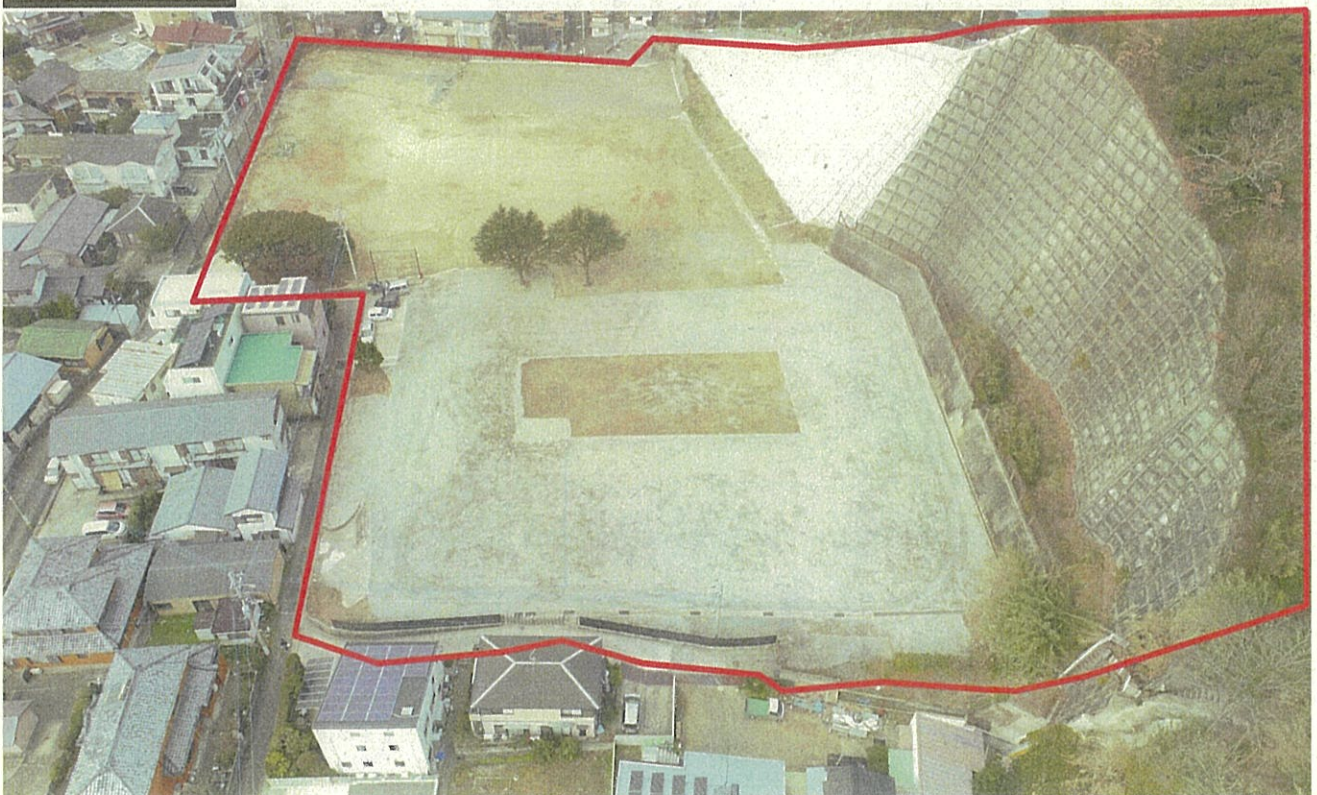


物件 7

位置図



現況写真



物件 8

位置図



現況写真

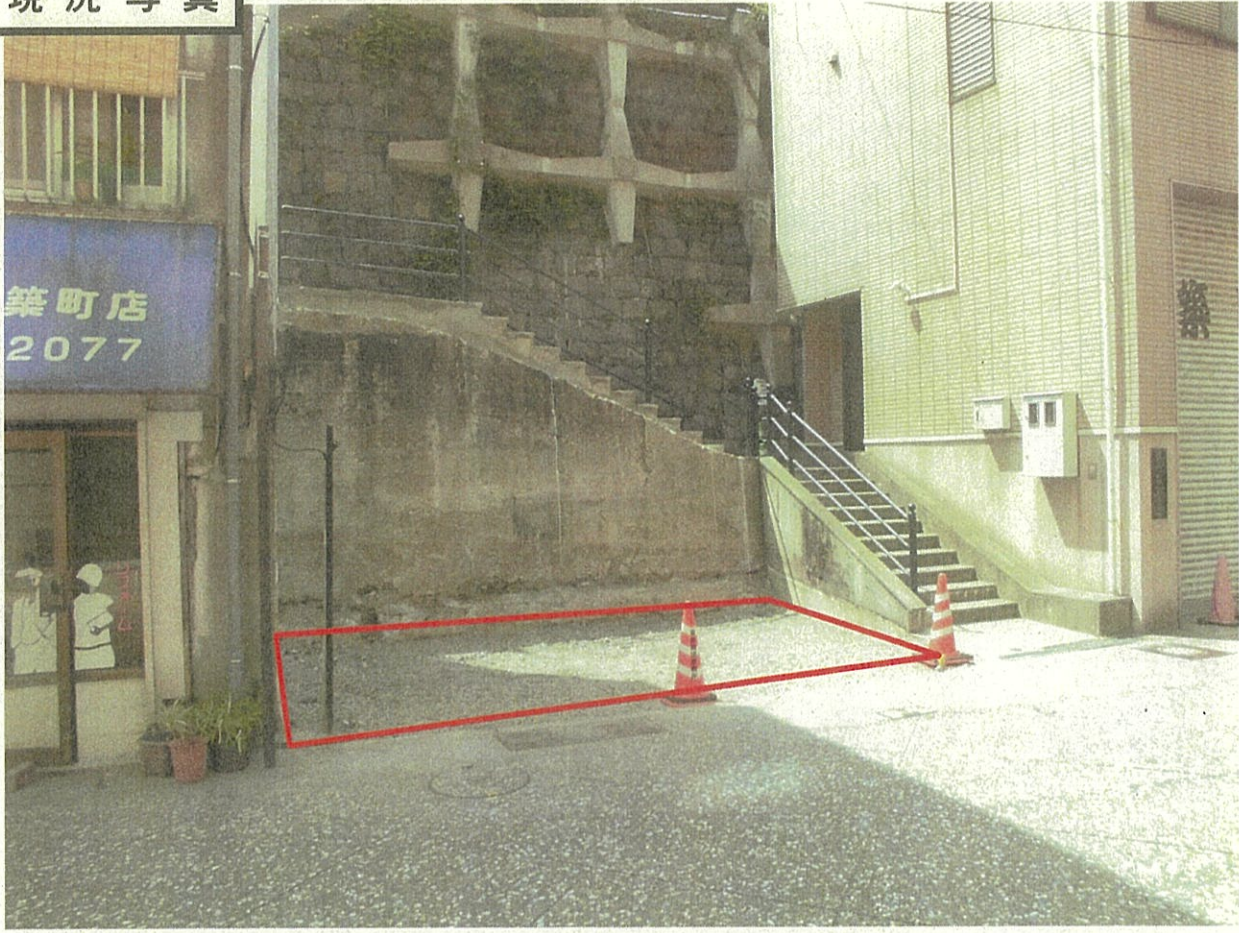


物件 9

位置図



現況写真



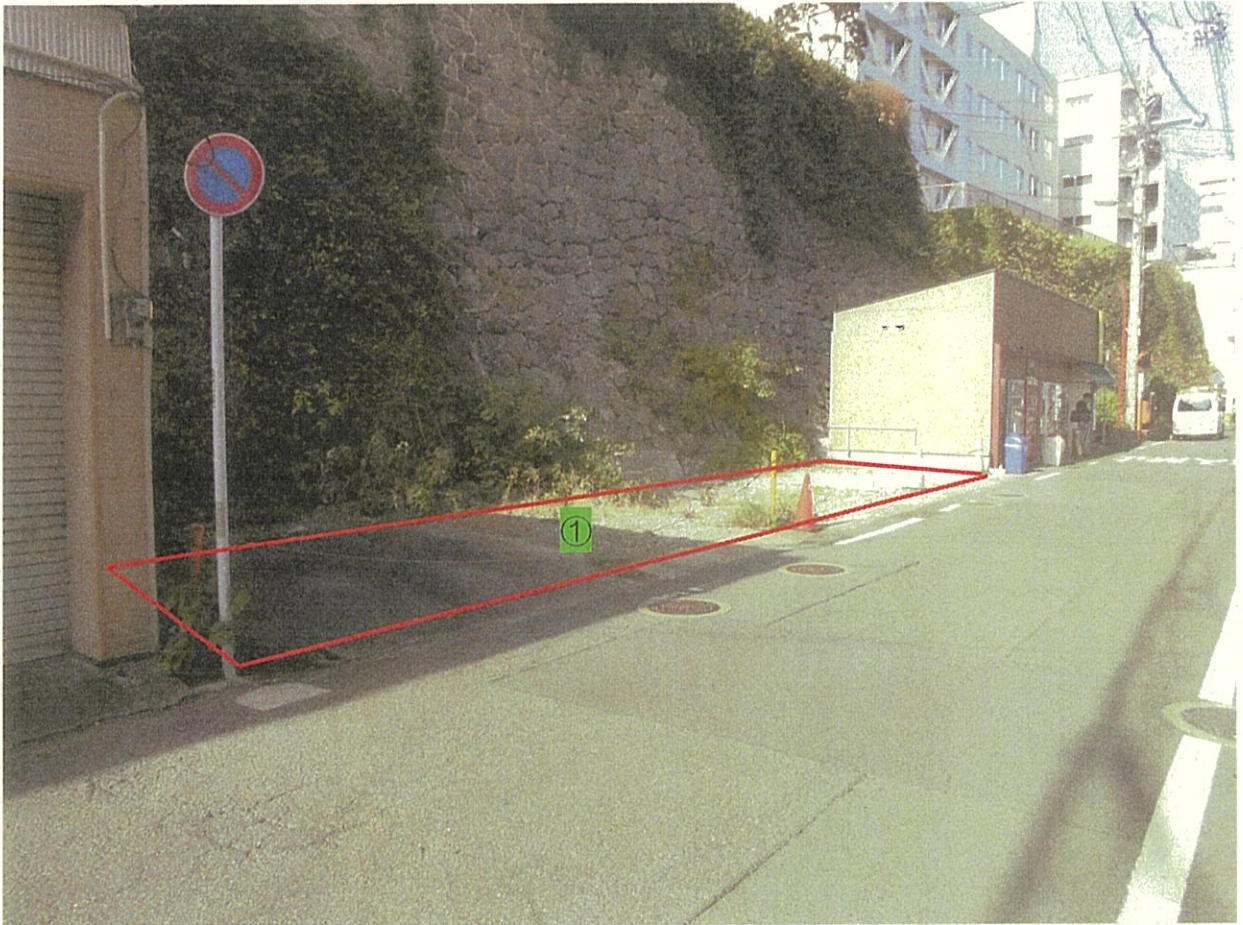
物件 10
位置図

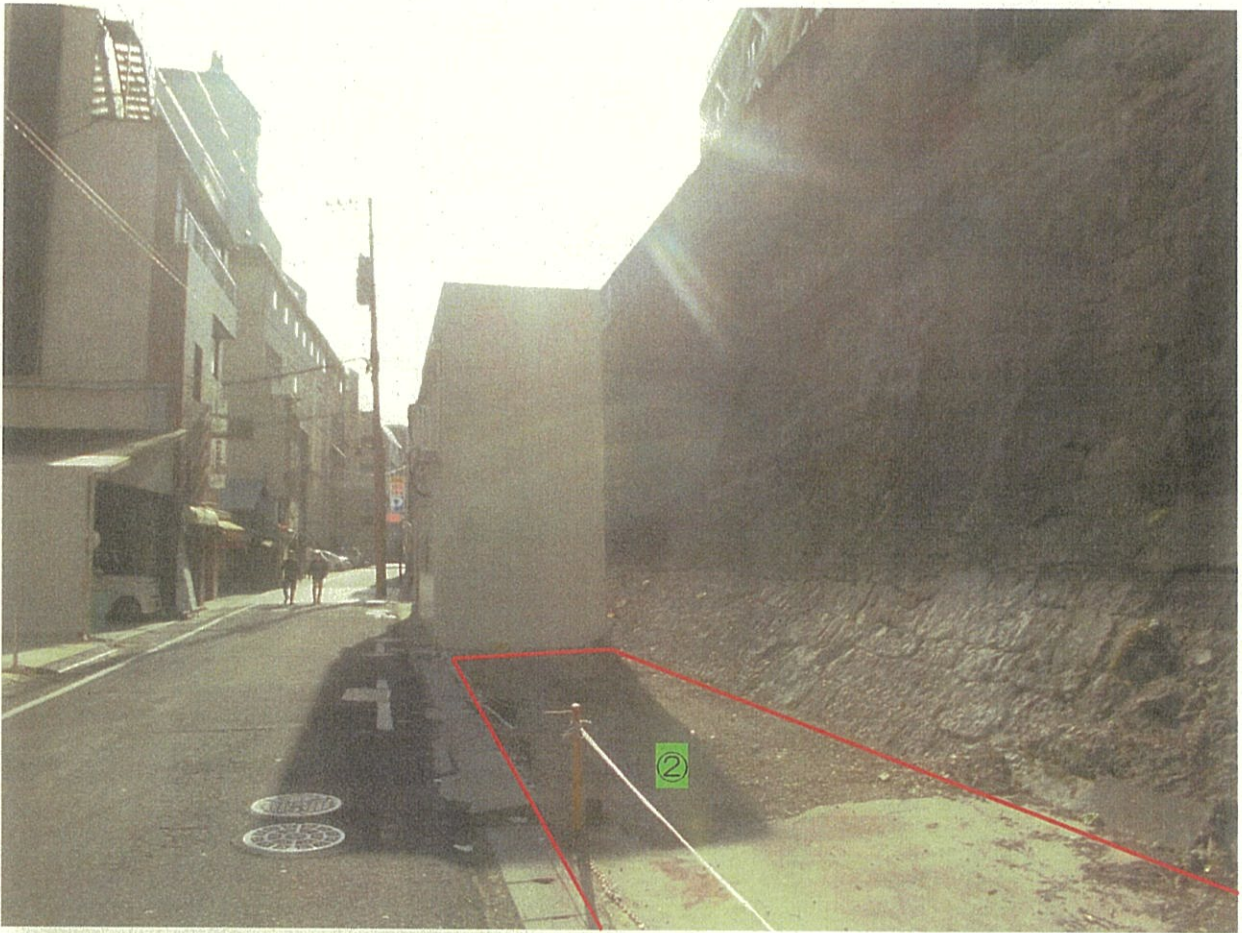


賑町① 55.80 m²

賑町② 55.60 m²

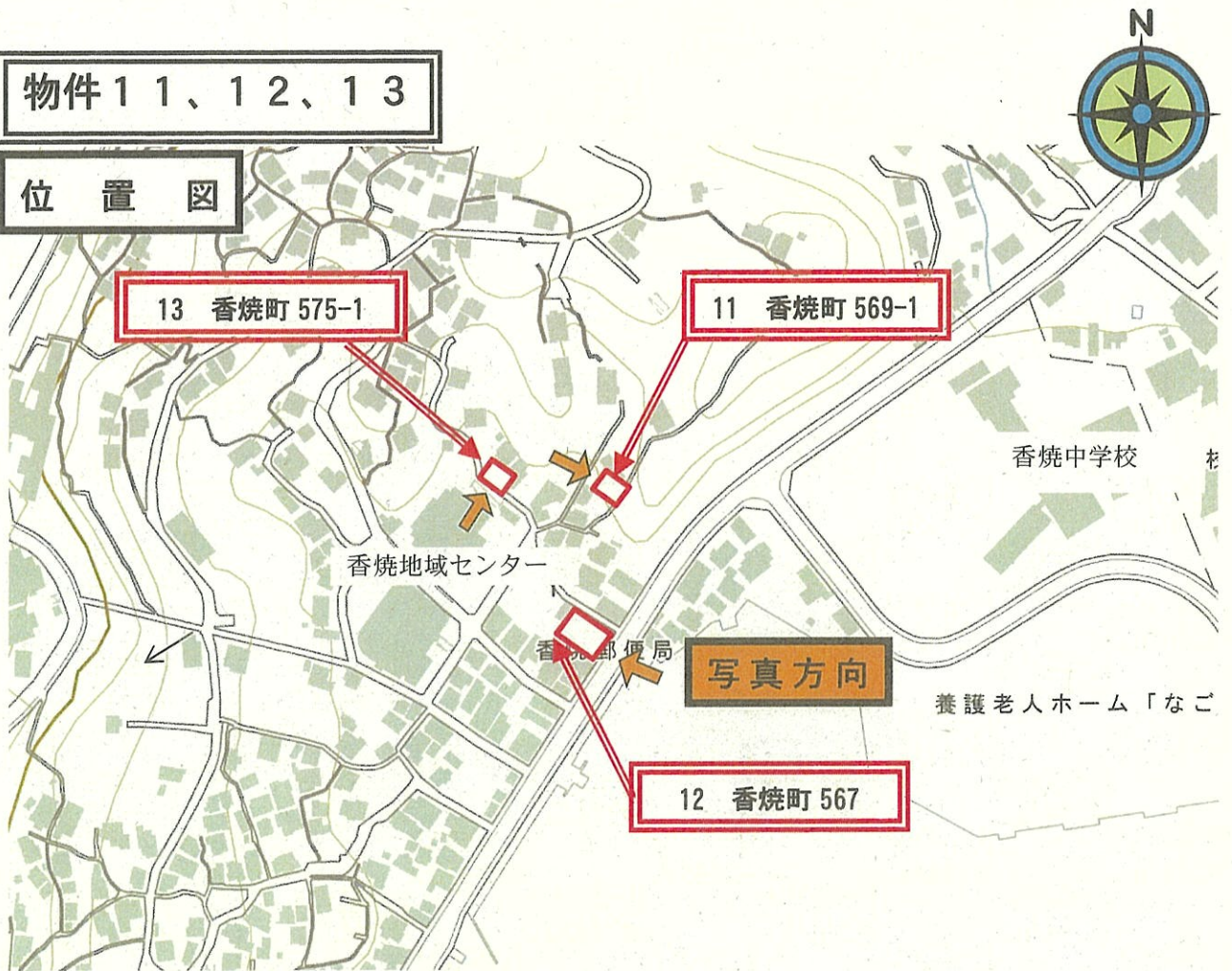
賑町③ 79.69 m²





物件 1 1、1 2、1 3

位置図



現況写真 1 1



現況写真 1 2



現況写真 1 3



物件 1 4

位置 図



現 況 写 真



物件 1 5

位 置 図



現況写真



物件16、17

位置図



現況写真16

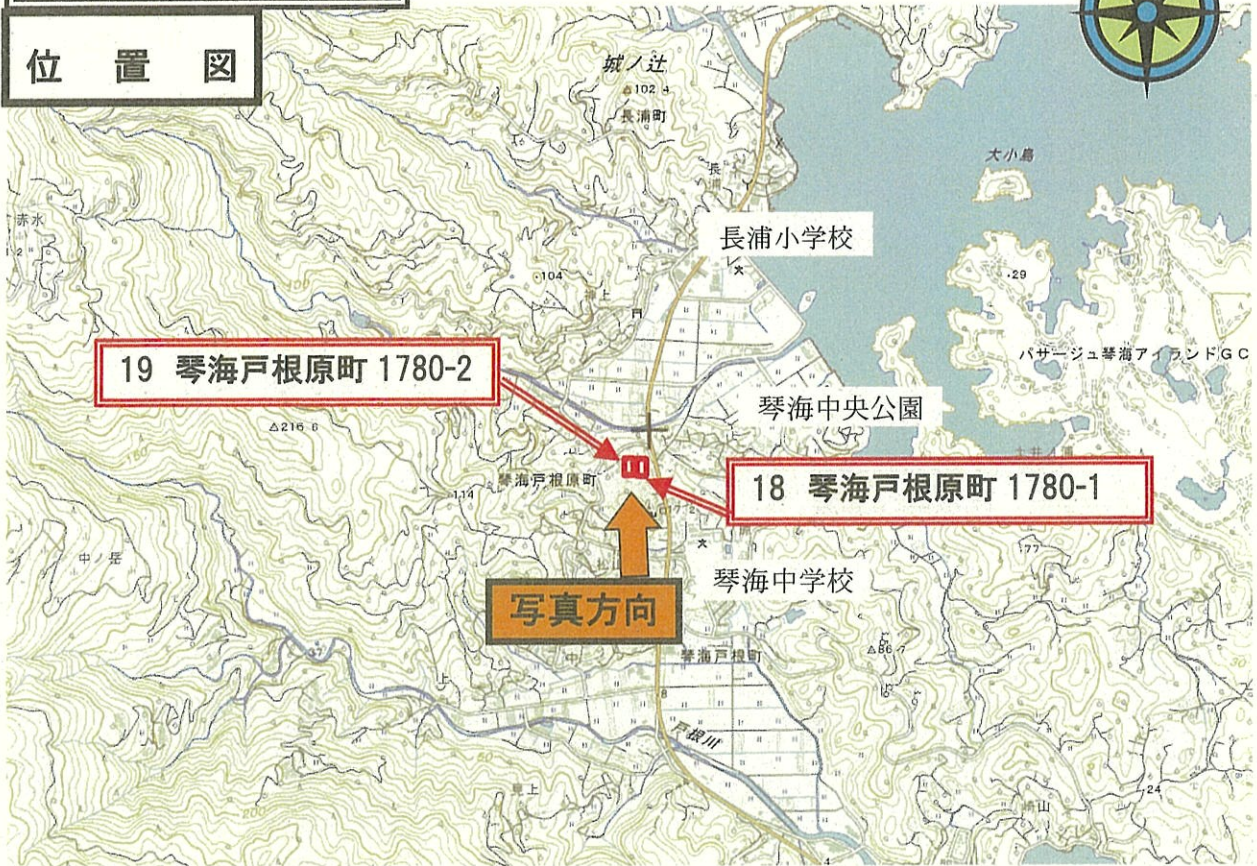


現況写真 17



物件 18、19

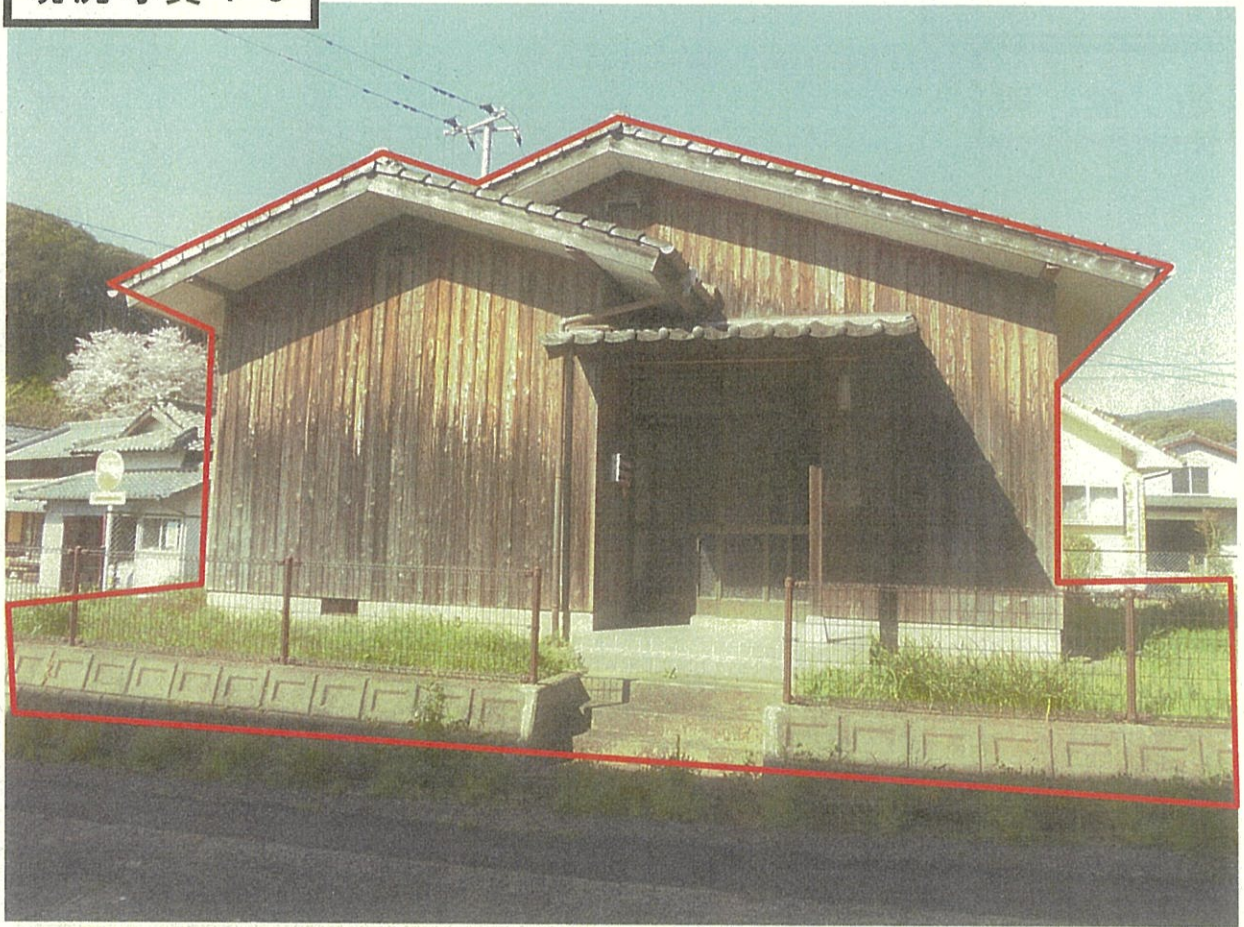
位置図



現況写真 18



現況写真 19

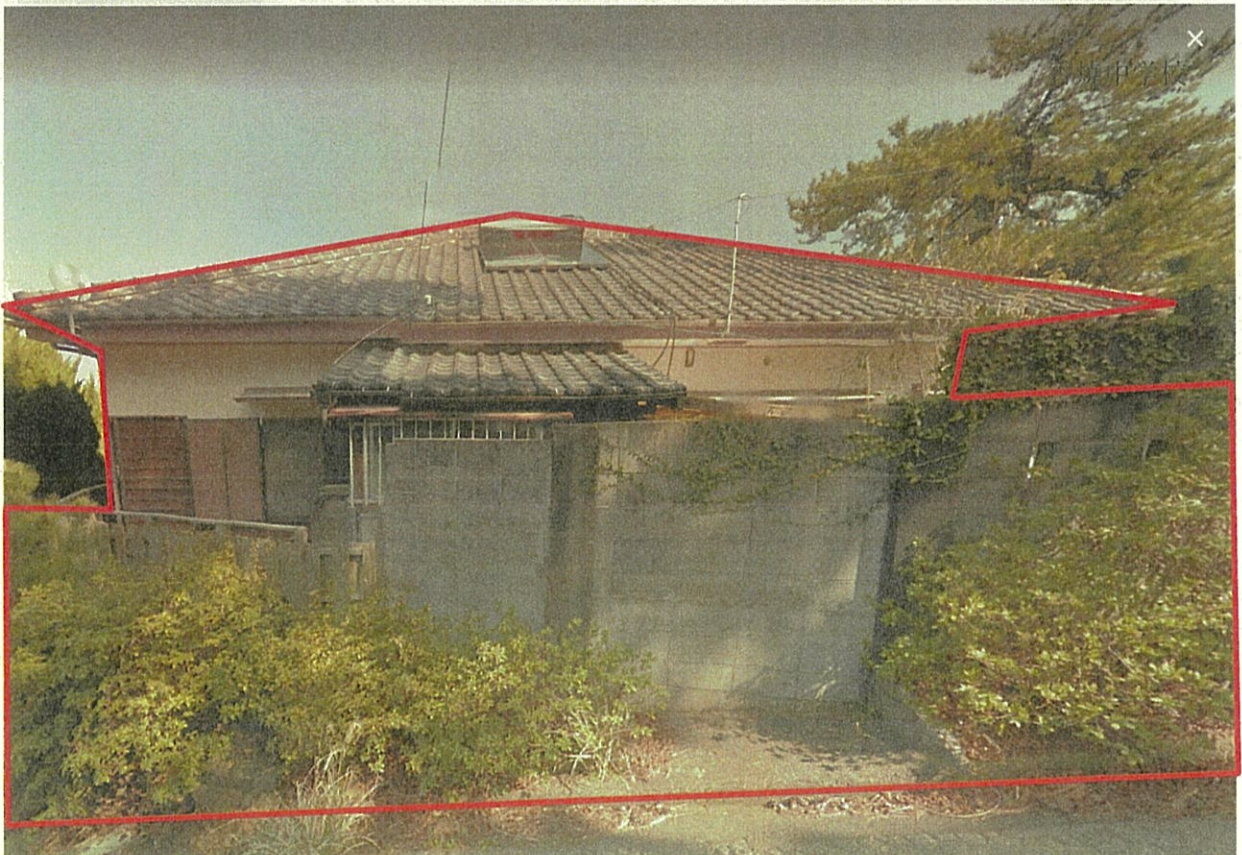


物件 2 0

位置 図



現 況 写 真



3 公共施設マネジメントの取り組み目標について

(1) コストシミュレーションについて

ア 財政課の中期財政見通しに基づく値

→公共施設の建替・改修費用として、財政上、想定している金額

イ 資産経営室の公共施設保全計画等に基づく値

→長寿命化の観点から、適切に予防保全することを想定した金額

をそれぞれ求めた各推計金額の差引額（イ－ア）

(2) コストシミュレーション結果

前回と比較して、各推計金額の差引額（以下「差引額」という。）は、328億円（6.3億円/年）減少する結果となった。

	前回（2015年度）	今回（2021年度）
推計期間	30年間 (2015年度～2044年度)	24年間 (2021年度～2044年度)
差引額	879億円（29.3億円/年）	551億円（23.0億円/年）

328億円（6.3億円/年）の減

(3) 差引額が減少した主な理由

ア 施設の削減（資料1・資料2）

イ 長寿命化計画の策定など（資料3）

(4) 取り組み目標

長崎市公共施設等総合管理計画の計画期間である2029年度までに、今後24年間（2021年（令和3年）～2044年（令和26年））の差引額551億円の解消に着手することを目標とする。

● 削減実績

令和4年1月現在

【削減面積】

	2015年 H27.4 ①	2021年 R4.1 ②	削減面積 (2021-2015) ②-①	削減率 (②-①)/①
学校	626千㎡	581千㎡	▲45千㎡	▲7.2%
市営住宅	626千㎡ (9,569戸)	624千㎡ (9,104戸)	▲2千㎡ (▲465戸)	▲0.3% (▲4.9%)
その他	590千㎡	541千㎡	▲49千㎡	▲8.3%
合計	1,842千㎡	1,746千㎡	▲96千㎡	▲5.2%

【削減した主な施設】

	施設名	内容	廃止等年	削減面積 (㎡)
				(延床又は敷地面積)
学 校	① 神浦中学校	旧黒崎中へ統合	2015	2,515㎡
	② 出津小学校	外海黒崎小学校へ統合	2016	2,755㎡
	③ 高城台小学校現川分校	高城台小学校へ統合	2016	372㎡
	④ 佐古小学校	旧仁田小学校と統合 (仁田佐古小学校を新設)	2016	3,742㎡
	⑤ 尾戸小学校	長浦小学校へ統合	2018	2,660㎡
	⑥ 伊王島小学校	伊王島中学校へ移設 (小中併設校化)	2019	3,619㎡
	⑦ 川平小学校	西浦上小学校へ統合	2020	3,198㎡
	⑧ 式見中学校	小江原中学校へ統合	2020	3,699㎡
	⑨ 江平中学校	山里中学校へ統合 (銭座小校区は淵中校区へ)	2021	6,183㎡
	⑩ 南中学校	茂木中学校へ統合予定	2022	1,701㎡
		計		30,444㎡
		削減の結果 (金額)		約 86億円

	施設名	内容	廃止等年	削減面積 (㎡)
				(延床又は敷地面積)
市 営 住 宅	⑪ 東端住宅 (4戸)	廃止	2016	360㎡
	⑫ 百万住宅 (112戸)	廃止	2020	6,537㎡
			計	6,897㎡
		削減の結果 (金額)		約 18億円

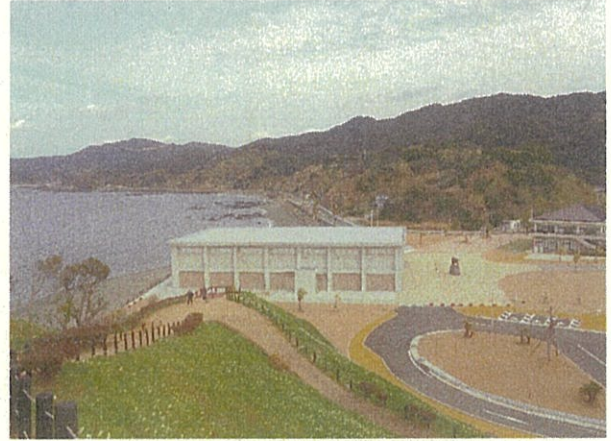
【削減した主な施設】

	施設名	内容	廃止等年	削減面積 (㎡) (延床又は敷地面積)	
そ の 他	⑬ 池島教職員住宅第2号	廃止	2015	360㎡	
	⑭ 伊王島セントロ・コートラル	廃止	2015	1,428㎡	
	⑮ 長崎市民木鉢プール	廃止	2016	1,161㎡	
	⑯ クリーンセンター	廃止	2016	16,618㎡	
	⑰ 香焼保育所	民間移譲	2017	1,527㎡	
	⑱ やすらぎ伊王島	民間移譲	2017	21,408㎡	
	⑲ 野母教職員住宅第4号	廃止	2017	300㎡	
	⑳ 黒崎教職員住宅	廃止	2017	214㎡	
	㉑ 蚊焼教職員住宅	廃止	2017	259㎡	
	㉒ 野母崎総合運動公園水泳プール	廃止	2018	1,156㎡	
	㉓ 出津地区公民館	旧外海こども博物館へ移転	2018	523㎡	
	㉔ 高島体育館	廃止	2018	1,014㎡	
	㉕ 蚊焼保育所	廃止・統合のうえ民間移譲	2018	722㎡	
	㉖ 川原保育所		2018	566㎡	
	㉗ 為石保育所		2018	550㎡	
	㉘ 老人福祉センターもみじ荘	廃止	2018	495㎡	
	㉙ 池島地区公民館	廃止	2019	600㎡	
	㉚ 野母崎炭酸温泉Alega軍艦島	民間移譲	2020	4,284㎡	
	㉛ 老人福祉センター開陽山荘 (西出津ゲートボール場含む)	廃止	2020	1,704㎡	
	㉜ 香焼図書館	香焼地域センターへ移転	2020	644㎡	
	㉝ 老人憩の家おみず荘	廃止	2020	213㎡	
	㉞ 茂里町地下駐車場	廃止	2020	3,218㎡	
	㉟ 水産センター高島事業所	廃止	2020	5,449㎡	
	㊱ 外海地域センター黒崎事務所	黒崎地区公民館へ移転	2021	313㎡	
	㊲ 東浴場	廃止	2021	396㎡	
	㊳ ヴィラ・オリンピカ伊王島	廃止のうえ民間へ売却	2021	1,373㎡	
	㊴ 外海地域センター池島事務所	池島開発総合センターへ 移転予定	2022	103㎡	
	㊵ 高砂園	廃止予定	2022	1,505㎡	
	計				68,103㎡
	削減の結果(金額)				約 79億円

合計	105,444㎡ 約 183億円
----	---------------------

● 用途廃止・移転後の状況

②② 野母崎総合運動公園水泳プール



令和 3 年 10 月
恐竜博物館 開館

②③ 出津地区公民館

平成 30 年 9 月移転



●旧_出津地区公民館 (築 48 年)

耐震性: 旧耐震

エレベーター: なし

多目的トイレ: なし

駐車場: あり (2 台)

●現_出津地区公民館 (築 39 年)

耐震性: 新耐震

エレベーター: なし (平屋建て)

多目的トイレ: あり

駐車場: あり (20 台)

③② 香焼図書館

令和2年3月移転



●旧_香焼図書館 (築49年)

耐震性: 旧耐震

エレベーター: なし

多目的トイレ: なし

駐車場: なし

●現_香焼図書館

(築43年/香焼地域Cと複合化)

耐震性: 旧耐震 (改修済)

エレベーター: あり

多目的トイレ: あり

駐車場: あり (41台)

③⑥ 外海地域センター黒崎事務所

令和4年1月移転



●旧_黒崎事務所 (築53年)

耐震性: 旧耐震 (改修済)

エレベーター: なし

多目的トイレ: なし

駐車場: あり (5台)

●現_黒崎事務所

(築6年/黒崎地区公民館と複合化)

耐震性: 新耐震

エレベーター: あり

多目的トイレ: あり

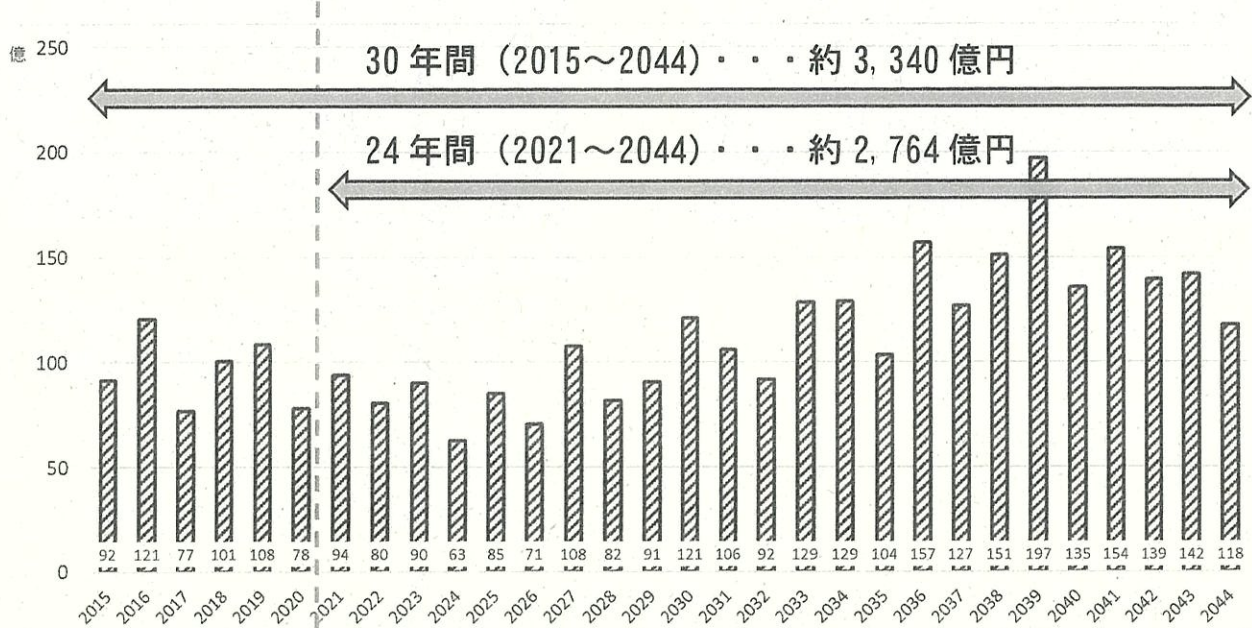
駐車場: あり (30台)

●長寿命化計画の策定

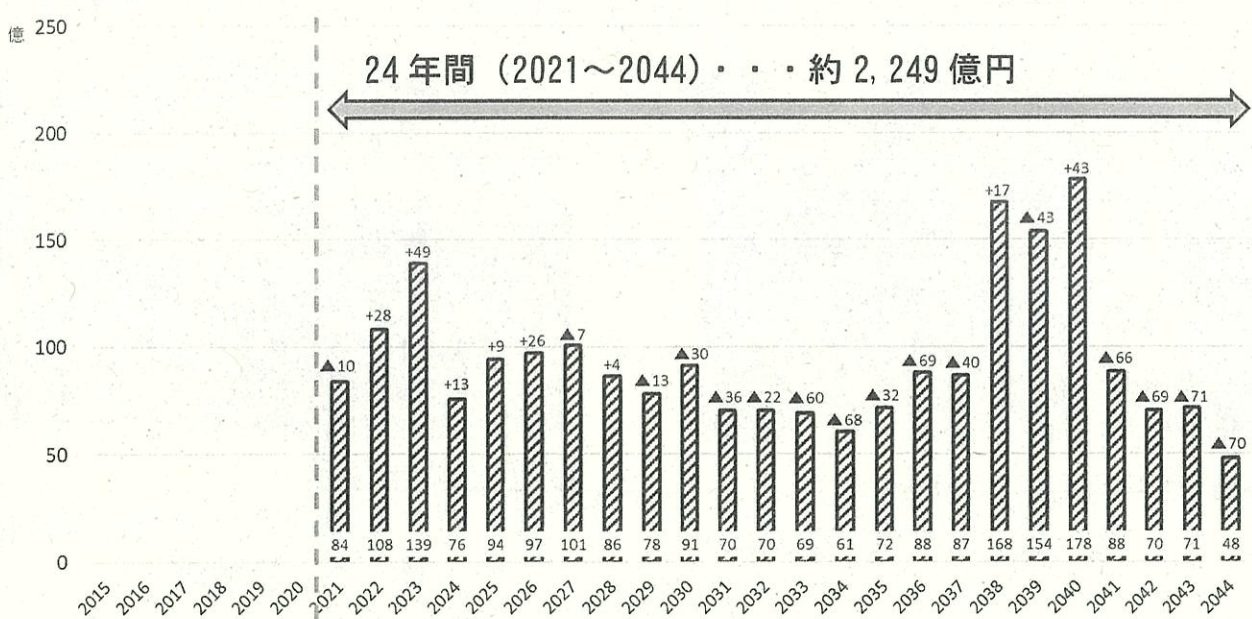
1 「長寿命化計画」について

- ・ 施設の状態や長寿命化対策の内容及び対策の実施時期などを記載
- ・ 国からの要請を受け令和 2 年度に策定

2 前回（2015 年度）コストシミュレーションにおける建替・改修費用



3 長寿命化計画に基づく保全による建替・改修費用



前回
約 2,764 億円

長寿命化計画
約 2,249 億円

2021～2044 の 24 年間で
約 515 億円の削減効果

4 建設工事の入札の現状について

(1) 近年の入札不調の推移

(単位：件)

年度	区分	第1四半期 (4月～6月)	第2四半期 (7月～9月)	第3四半期 (10月～12月)	第4四半期 (1月～3月)	合計
R元	契約①	107	180	244	77	608
	不調②	4	13	62	7	86
	不調率 ②/(①+②)	3.6%	6.7%	20.3%	8.3%	12.4%
R2	契約①	141	218	205	118	682
	不調②	3	15	49	11	78
	不調率 ②/(①+②)	2.1%	6.4%	19.3%	8.5%	10.3%
R3	契約①	160	207	182		549
	不調②	28	33	56		117
	不調率 ②/(①+②)	14.9%	13.8%	23.5%		17.6%

(2) 地区別発注における入札不調について

緊急時の対応が円滑に行えるよう地域に精通した建設業者の育成を図るため、平成30年度から、予定価格5,000万円以下の一部の工事について、総合事務所の区域（中央は北西部と南東部の2地区）ごとに発注をしているが、市内区域よりも高い不調率となっている。

ア 主な工種ごとの地区別の事業者数（令和3年12月末現在）

地区	工種	事業者数	
			うち入札参加有
東 部	土木一式	55	21
	建築一式	22	8
	水道施設	16	7
南 部	土木一式	31	10
	建築一式	12	7
	水道施設	16	6
北 部	土木一式	43	15
	建築一式	13	6
	水道施設	29	9
中央北西部	土木一式	112	52
	建築一式	74	16
	水道施設	65	22
中央南東部	土木一式	69	20
	建築一式	32	11
	水道施設	35	15

イ 不調の割合（令和3年4月～12月）

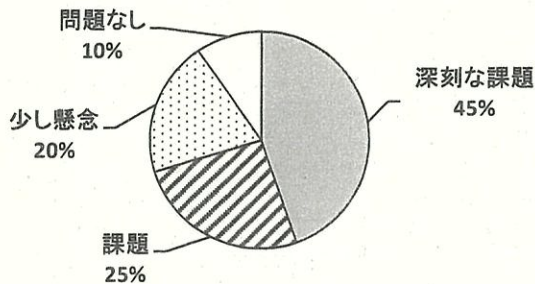
	公告件数①	不調件数②	不調率(②/①)
市内区域	666件	117件	17.6%
うち地区別	103件	22件	21.4%

(3) アンケート調査の実施について

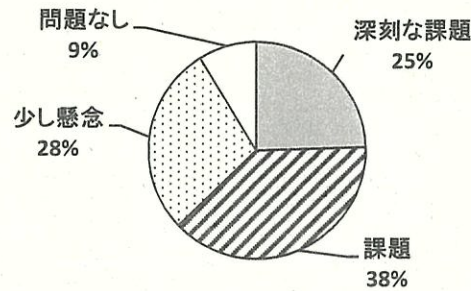
昨今の入札不調・不落札を受けて、課題を把握し対策を検討するため、次の調査期間内に市の工事を施工中の市内業者 100 社を対象に、入札参加を見合わせた理由や入札不調・不落札対策等に関するアンケート調査を実施した。

- ・調査期間：令和 3 年 12 月中旬～令和 4 年 1 月中旬
- ・回答率：87% (87社/100社)

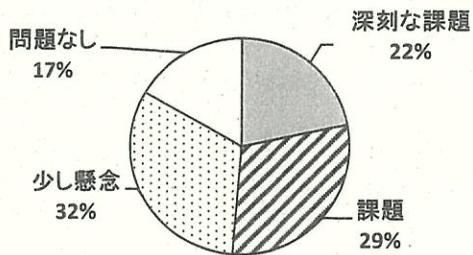
1 技術者・労働者の不足



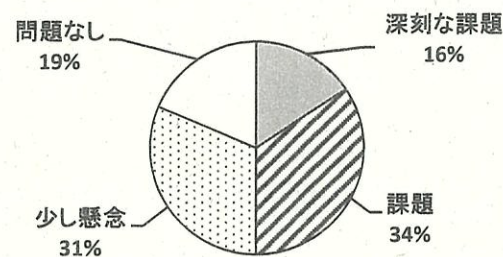
2 発注時期と設定工期



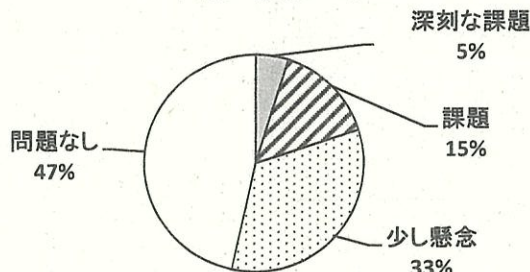
3 現場条件が悪い



4 実情と設計・積算の乖離



5 資材・機械の手配



【主な意見】

- ・若手技術者が新卒・中途も含め確保することが難しい。
- ・発注時期の重複により作業員及び下請等の人員確保が困難である。
- ・夜間作業の場合等作業員の確保が難しい。
- ・人力作業や人力での材料運搬の歩掛りが合わない。
- ・新型コロナの関係で一部材料の値上がりと調達が困難である。

(4) 入札制度等に関する現在の取組み

- ア 災害復旧工事で緊急性が認められる工事の年6回の落札制限の適用を除外（令和3年10月から）
- イ 現場代理人の常駐の緩和（2工事から3工事に拡大）（令和3年11月から）
- ウ 1度不調となり再度公告する場合で、初回の入札で入札参加申請者がなかった場合又は年度内工期の場合は、総合数値の範囲を1つ上のランクまで含めて発注（令和3年10月から）
- エ 2回不調となった場合の再度公告は、当該ランク以上すべてで発注（令和3年10月から）
- オ 取付管布設工事（単価契約）の総合数値の範囲を撤廃（令和3年10月から）

<参考：働き方改革の取組み>

令和2年度から取組みを実施している施工時期の平準化の成果は次のとおり

工事閑散期（4～6月）の工事稼働件数の推移 （単位：件）

年 度	4月	5月	6月	平均	増 減 (H30比)
平成30年度 (平準化取組み前)	120	129	170	140	—
令和2年度	133	145	225	168	28
令和3年度	219	228	305	251	111

5 固定資産税・都市計画税（土地）課税確認における事務の取り扱い（案）

背景	近年、住宅用地特例の適用誤りや都市計画税の課税誤りなどにより、還付金及び返還金の支払いが発生するなど市民に対し迷惑をかけている。
現状	<ul style="list-style-type: none"> ●長崎市に土地は約67万筆あり、全ての土地の課税確認を毎年行うことは現実的に困難である。 ●平成22年度（旧合併町の一部は昭和年代に完了）から国土調査（地籍調査）が進んできており、令和3年11月末時点で約40%の土地の形状や筆界が確定されている。
手段	<ul style="list-style-type: none"> ●国土調査（地籍調査）を活用した、画地の認定、家屋の特定 ●課税誤りが多い事例ごとに、5年内でのサイクルで確認作業を実施 ●現況把握のための実地調査の強化や、評価事務の研修等の実施

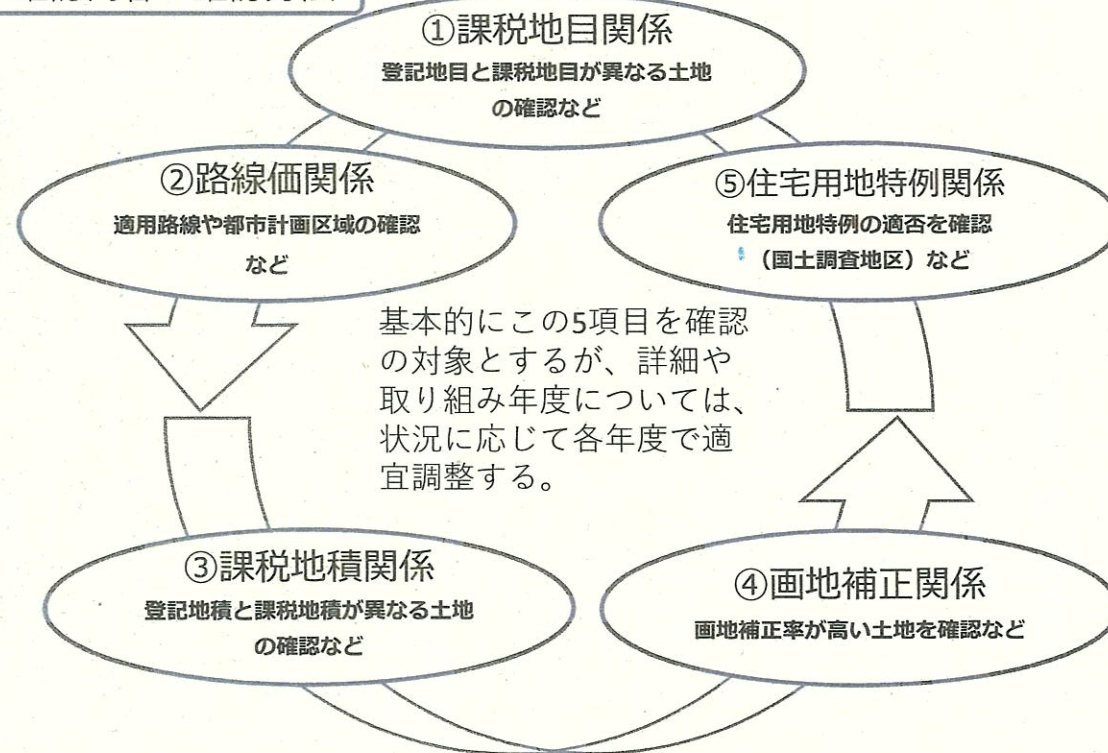
固定資産税等の算出（宅地の場合）

- 賦課期日（1月1日）における現況及び利用目的（用途）により課税地目を認定。
- 街路に路線価を付設し、それぞれの土地に応じた画地補正を適用して、評価額を算出。
- 現地で確認した用途を基に、住宅用地特例等の課税標準額の特例を適用して、課税標準額を決定し、税率（固定資産税1.4%、都市計画税0.3%）を乗じて税額を算出。



固定資産税・都市計画税は、①課税地目の認定を行い、
②路線価×③地積×④画地補正×⑤課税標準の特例×税率
により算出

確認内容・確認方法



効果 公平公正な適正課税、課税誤りの早期発見

確認作業スケジュール (案)

	評価替え	評価替え 作業	評価替え	評価替え	評価替え 作業	評価替え	評価替え	評価替え 作業	評価替え	評価替え		
年度 内容	R 3	R 4	R 5	R 6	R 7	R 8	R 9	R 10	R 11	R 12	R 13	
①課税地目					●	← 5年 →					●	
②路線価 ※1	●		●			●			●			
③課税地積		●	← 5年※2 →				●	← 4年 →				●
④画地補正				●	← 4年 →			●				
⑤住宅特例 ※3	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	

※1

土地の評価の基礎となる路線価関係の確認については、評価替え作業年度（評価替え前年度）毎に行う。

※2

確認は最長でも5年間隔になるよう調整を行う。

※3

住宅用地特例については、家屋の所在と土地の地番が一致しないケースがあることから、土地の筆界や形状の確定が必要である。近年、国土調査の進捗が図られていることから、国土調査地区を毎年行うこととする。