

令和7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) 長崎市の住宅事情	2
(2) 分掌事務等	3～5
(3) 市営住宅の概要について	6～7
(4) 市営住宅の家賃等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	9～10
(6) 住宅アンケートについて	11～13
(7) 住宅リフォーム補助金の申請受付について	14～16
(8) 空家等管理活用支援法人の指定	17
(9) 宅地の石垣の老朽化対策	18～19
(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 . . .	20～22

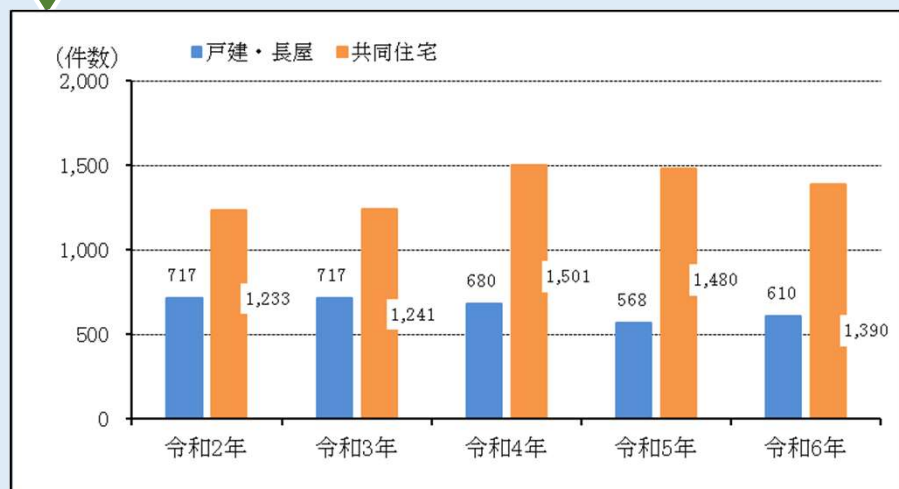
2 訴訟の現況について 23

建 築 部
令和7年6月

1 分掌事務及び事務の現況等について

(1) 長崎市の住宅事情

ア 新規住宅着工件数



(出典：建築着工統計調査・住宅着工統計)

イ 市営住宅の管理・入居戸数 (各年度末時点)

年度	R2	R3	R4	R5	R6
管理戸数	9,314	9,201	9,103	9,009	8,954
入居戸数	7,440	7,239	7,008	6,615	6,480
入居率 (%)	79.9	78.7	77.0	73.4	72.4

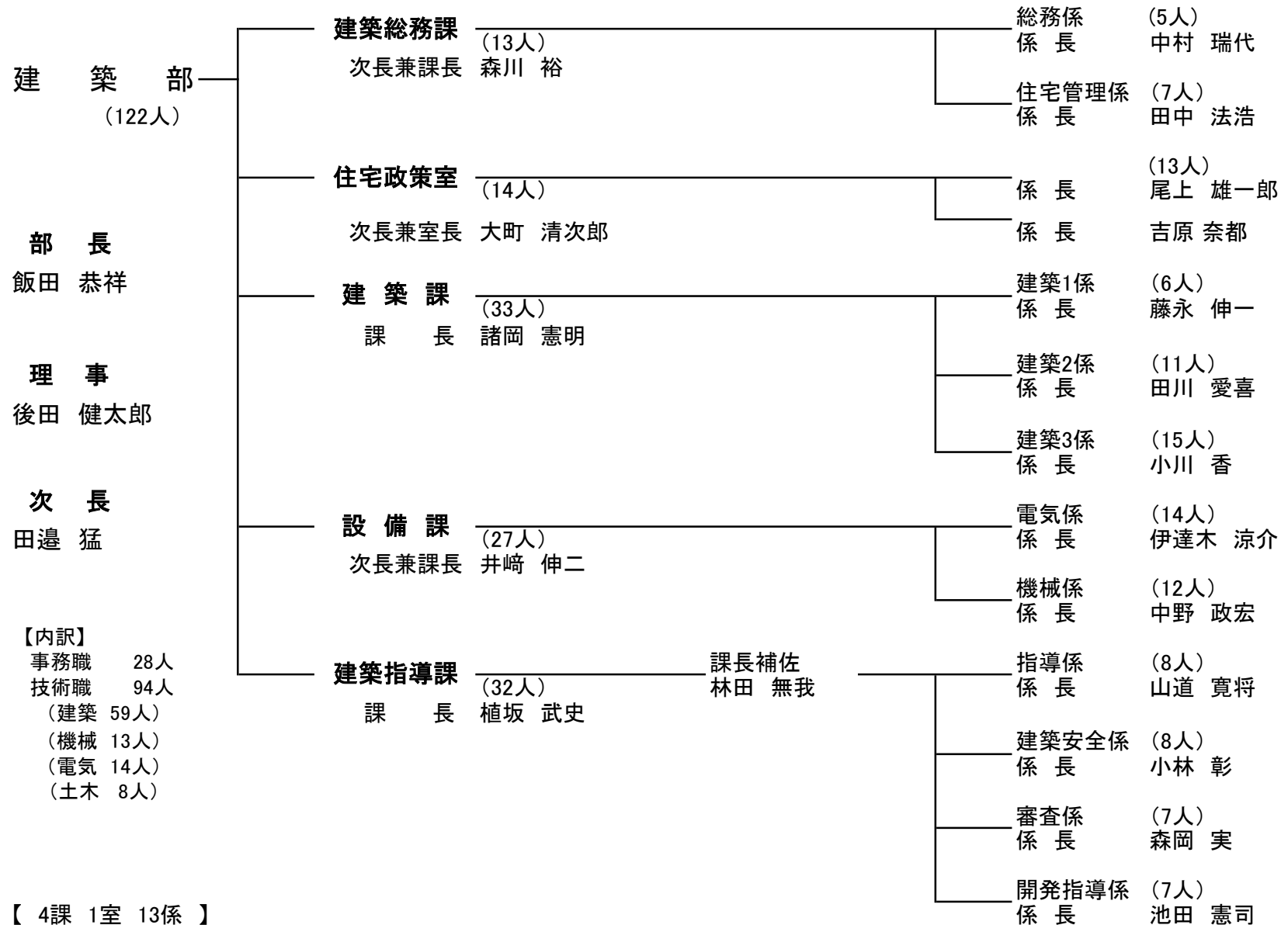
ウ 長崎市内の空き家調査について



(2) 分掌事務等

ア 機構表及び職員数

令和7年4月1日現在



イ 分掌事務

課 名	分 掌 事 務
建築総務課	(1) 部の統括に関すること。 (2) 部の所管に係る国庫支出金等に関すること。 (3) 部の所管に係る予算の経理に関すること。 (4) 市営住宅の維持管理に関すること。 (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。 (6) 住宅審議会に関すること。 (7) 部内事務の連絡調整に関すること。
住宅政策室	(1) 住宅政策に関すること。 (2) 空き家等の政策に関すること。 (3) 市営住宅整備計画に関すること。 (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こと。 (5) マンションの管理の適正化に関すること。
建 築 課	(1) 所管の建築工事の設計及び施行に関すること。 (2) 建築物及び工作物の技術的評価に関すること。
設 備 課	(1) 建築設備工事の設計及び施行に関すること。 (2) 電気工作物及び電気設備の保安に関すること。 (3) 建築設備の技術的評価に関すること。

課 名	分 掌 事 務
建築指導課	(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。

(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 （各年度末時点）

年度	R2	R3	R4	R5	R6
管理戸数	9,314	9,201	9,103	9,009	8,954
入居戸数	7,440	7,239	7,008	6,615	6,480
入居率（％）	79.9	78.7	77.0	73.4	72.4

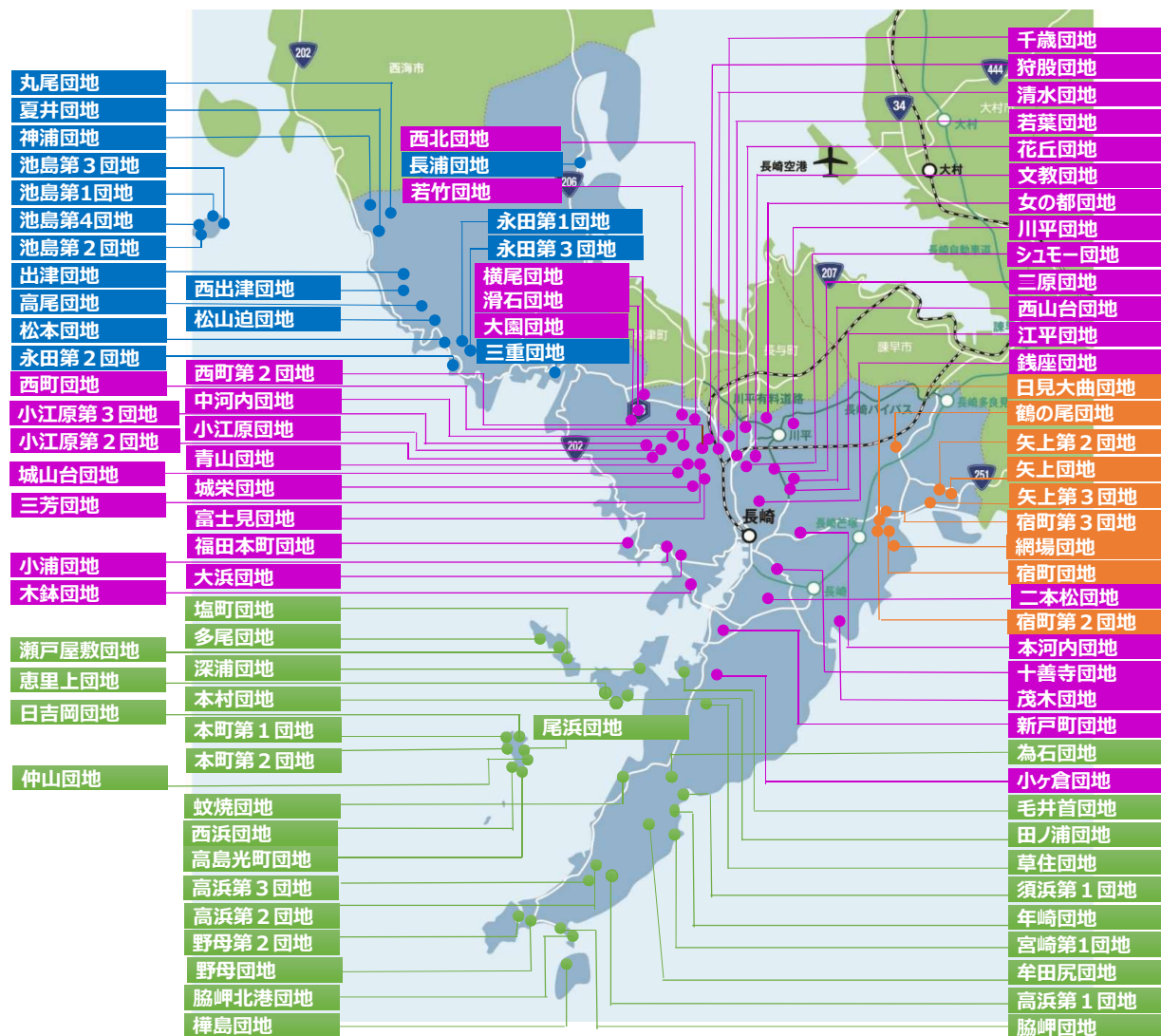
ウ 募集状況（年6回偶数月に募集）

年度	R2	R3	R4	R5	R6
募集戸数	181	195	149	145	222
応募世帯数	756	690	950	624	792
倍率（倍）	4.18	3.54	6.38	4.30	3.57

エ 優先入居募集状況

種別	老人 心身障	母子 父子	多子	新婚	子育て	車椅子	合計
募集戸数	13	14	8	4	9	2	50
応募世帯数	47	21	1	6	22	5	102
倍率（倍）	3.62	1.50	0.13	1.50	2.44	2.50	2.04

(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(5383)		東(1341)		北(682)		南(1548)	
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	220	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	
文教	122	茂木	60	長浦	9	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)	
				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

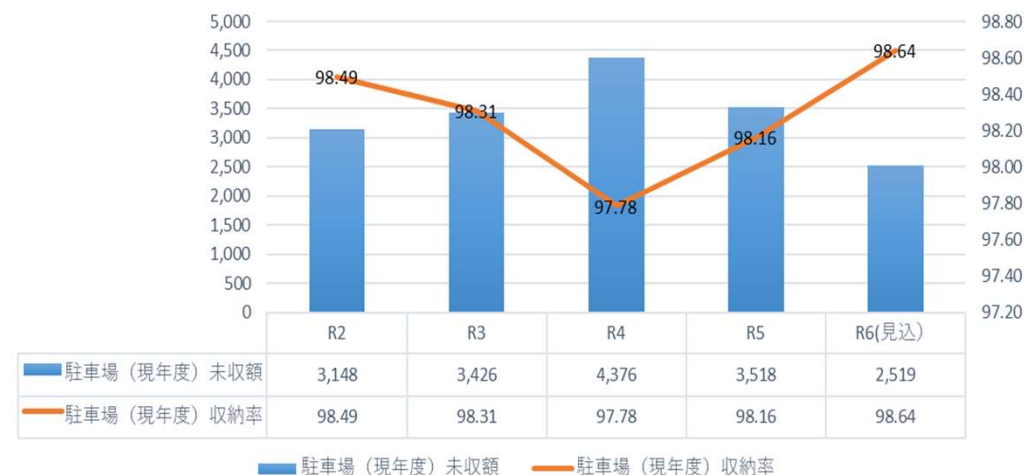
ア 市営住宅家賃の未収金額と現年度収納率の推移

市営住宅家賃の未収金額と現年度収納率の推移



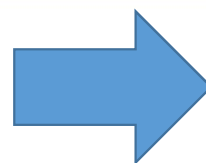
イ 駐車場使用料の未収金額と現年度収納率の推移

駐車場使用料の未収金額と現年度収納率の推移



ウ 今後の取組み

新たな滞納を発生させない取組み
未収金の縮減に向けた取組み



- 1 口座振替の徹底
- 2 債権回収業務委託
- 3 法的措置

(5) 市営住宅の集約事業について

ア 現状

- ・長寿命化計画に基づき、建替え事業や用途廃止により管理戸数を縮減する。
【目標:令和22年度までに約6,200戸】
- ・古い住宅は募集停止により入居者を減してきた。

イ これからの取組み

当面は建替縮減を凍結し、**集約縮減**を進めていく。

グループ (築年数) 設備仕様	方向性
グループ①(築30年未満) UB、3点給湯、シャワー及びEVあり	現状維持 集約縮減
グループ②(築30年～39年) バランス釜あり、シャワー及びEVなし	機能改修 集約縮減
グループ③(築40年以上) 浴槽、釜、シャワー及びEVなし	建替縮減※ 集約縮減 用途廃止

※当面凍結

これまでの市営住宅



【問題点】

- ①建設コスト上昇による建替え事業の財政負担増
- ②入居者の減により空き室にはなるが、管理対象棟数が減らないため効率的な維持管理ができない。
- ③入居者の散在による住民間のコミュニティの減衰

これからの市営住宅

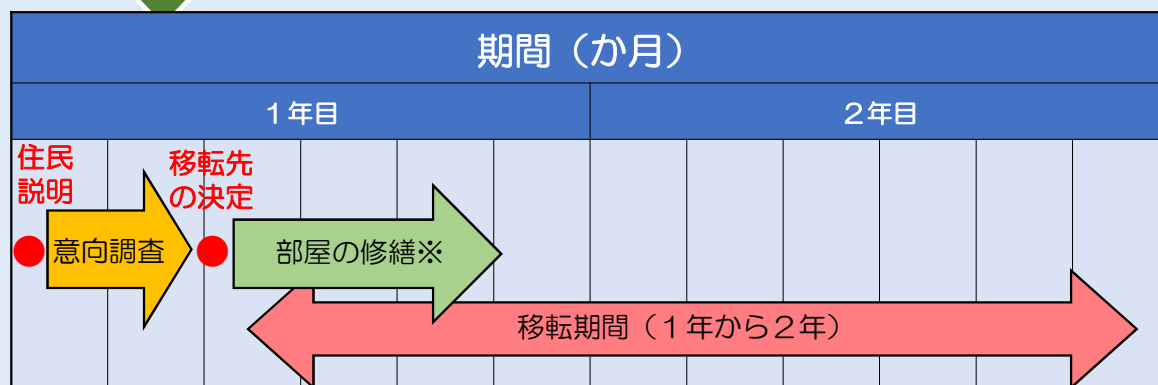


【メリット】

- ①管理対象住棟の削減により効果的な改修を実施
- ②入居者の集中による住民間のコミュニティの醸成
- ③共益費等の負担軽減

(5) 市営住宅の集約事業について

ウ 集約事業の大まかなスケジュール

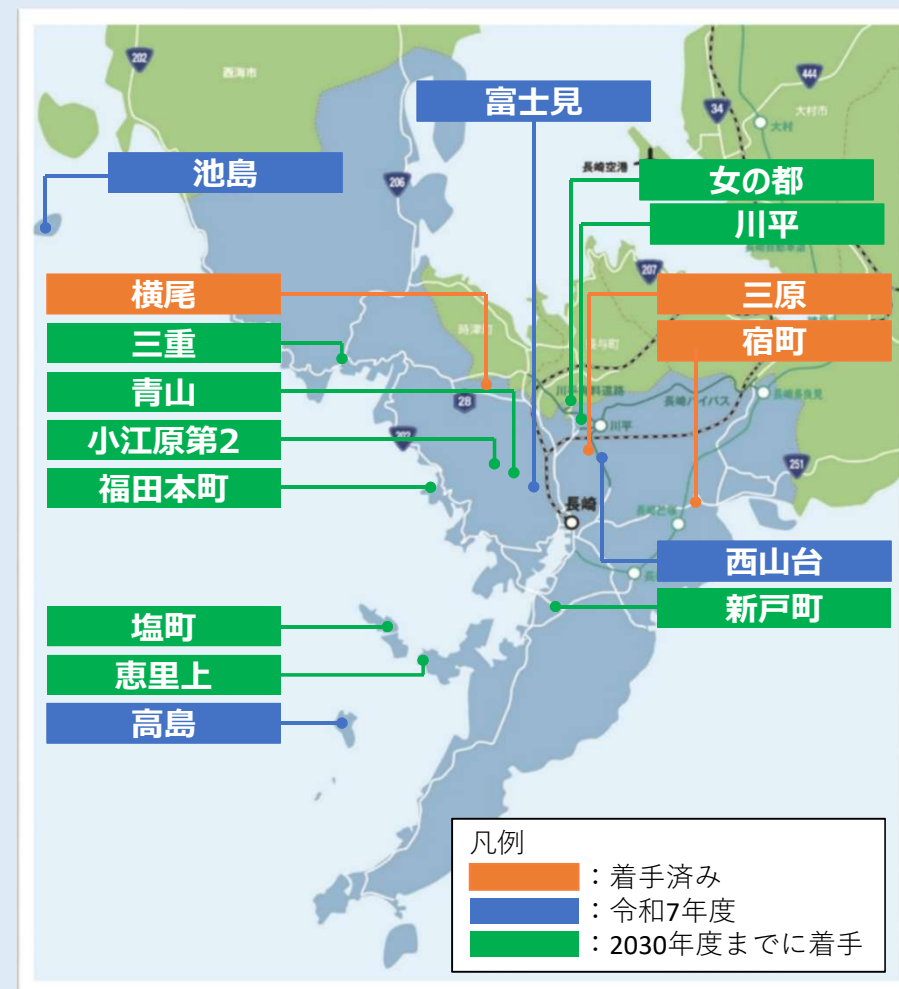


※ 移転先の部屋の状況により修繕期間は異なる

※ 必要に応じ建物の工事も順次行う

エ 令和7年度の主な取り組み

対象住宅	内容
① 高島地区	各部屋の修繕、順次移転開始。
② 池島地区	住民説明（5月実施）、意向調査、各部屋の修繕。
③ 富士見	住民説明（6月予定）、意向調査、各部屋の修繕。
④ 西山台	住民説明（6月予定）、意向調査、各部屋の修繕。



事業対象住宅位置図

(6) 住宅アンケートについて

ア アンケートの種類

① 子育て世帯アンケート（令和5年度、令和6年度実施）

長崎市内の子育て世帯を対象に実施。

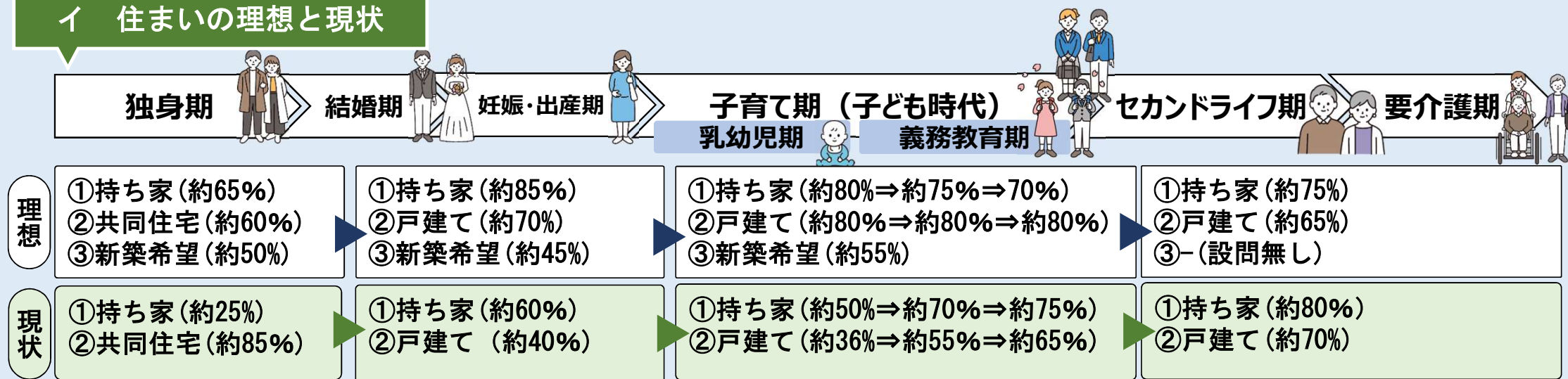
R5実施分（未就学児と小学生がいる世帯中心）とR6実施分（中学生以上の子どもがいる世帯中心）を合わせて分析
回答数904件、回収率20.1%

② 19歳以上アンケート（令和6年度実施）

19歳以上の長崎市民を対象に実施。単身世帯、夫婦のみの世帯、子育て世帯など様々な世帯が対象となっている。

19～64歳：回答数593件、回収率19.8%、65歳以上：回答数1,218件、回収率40.6%

イ 住まいの理想と現状



※①持ち家か賃貸か ②住まいの種類（戸建て、共同住宅、その他） ③新築と中古住宅どちらが良いか

(6) 住宅アンケートについて

ウ アンケート結果から見える現状・改善の視点

- ① どの年代も持ち家を希望しており、特に結婚期以降の世帯は「持ち家」を理想としている傾向が強い。特に戸建てを希望している傾向が強い。
- ② 独身期～子育て期（乳幼児期）までは「賃貸・共同住宅」が多く、子育て期（義務教育期）になると「持ち家・戸建て」の割合が多くなる傾向がある。
- ③ 賃貸住宅に住んでいる人は「他の住宅に移りたい」と考えている割合が高く、賃貸に住む若い世代ほど「他の住宅に移りたい」と考えている。
- ④ 「他の住宅に移りたい」と考えている理由として、収入や住まいの質と比較して「相対的に家賃が高い」と感じていることが挙げられる。
- ⑤ 現在の住まいの困りごととして「老朽化」や「災害に対する安全性の不安」を選択した人が多かった。
- ⑥ 約6割の人が住まいの終活について考えたことがある一方、約5割程度の方は生前贈与や相続について家族等に相談できていない状況である。

エ 課題

①②
住宅を取得しやすくする

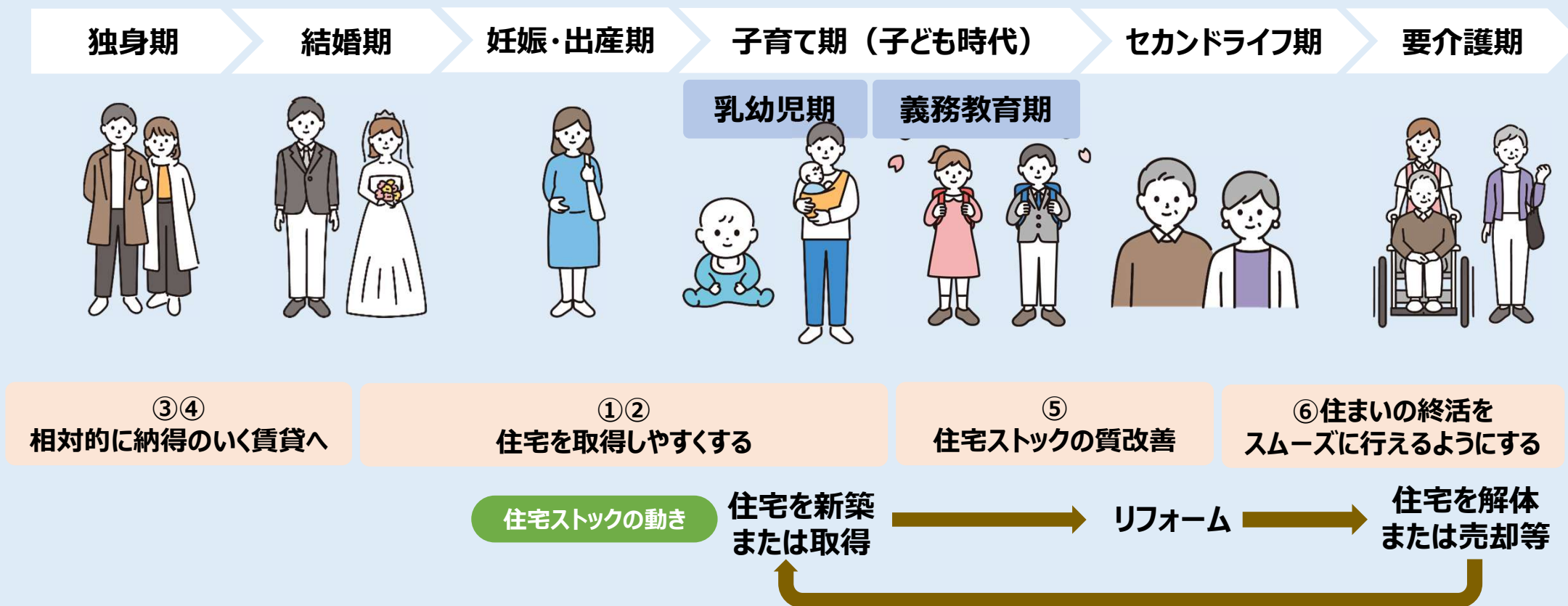
③④
相対的に納得のいく賃貸へ

⑤
住宅ストックの質改善

⑥
住まいの終活をスムーズに行えるようにする

(6) 住宅アンケートについて

オ ライフステージごとの支援イメージ



(7) 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7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 50千円	15,000千円 (50千円×300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	●省エネ化に資する工事 ●バリアフリー化に資する工事 ●居住性の向上に資する工事 ※補助対象経費×1/5 上限額 100千円	126,000千円 (100千円×1260件)

イ 申請受付スケジュール(当初予定)

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 募集 4/1～ 4/18	第1期 申請受付 4/23～ 募集件数 ①9,000千円(180件) ②76,000千円(760件)			第2期 募集	第2期 申請受付 募集件数 ①6,000千円(約120件) ②50,000千円(約500件)			第3期 募集	第3期 申請受付 募集件数 ①予算残分 ②予算残分		
	1期					2期				予備		

(7) 住宅リフォーム補助金の申請受付について

ウ 第1期の受付状況について

(千円)

事業名	当初予算		事前受付		予算残額	
	予算額	件数	申請額	件数	事業費	残件数
①ながさき住みよ家リフォーム補助金	9,000	180	2,300	46 (25.6%)	6,700	134
②住宅性能向上リフォーム補助金	76,000	760	21,300	213 (28.0%)	54,700	547
小計	85,000	940	23,600	259 (27.6%)	61,400	681

エ 申請数減少の要因

【事業者ヒアリングの主な結果】

- ・受注件数は一部少なくなったと回答があった事業者はあったものの、大きな変化はない。
- ・受付方法が抽選制で、外れた場合を考えると工事の予定を組めないで申し込み自体しない。
- ・複数回の申請制限や補助限度額の見直し、国の補助制度充実があったため。

➡考えられる理由として…

- 業者の人手不足による補助金申請業務の忌避
- 小口の工事の忌避(金額の大きい国の補助金に移行)
- 受付方法が抽選制となったことで工事の予定が組みにくくなったため。
- 過去10年の間に補助を受けた方について申請を制限したため。

(7) 住宅リフォーム補助金の申請受付について

オ 今後の対応

- ①第1期申請受付の予定数に満たなかった分について、**6～7月の間、随時募集**を行う。
- ②次年度以降については、今年度の受付状況を検証し、見直しを行う。

カ 申請受付スケジュール(修正)

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期応募		随時募集		第2期募集	第2期申請受付			第3期募集	第3期申請受付		
	①9,000千円(180件) ②76,000千円(760件)					①6,000千円(約120件) ②50,000千円(約500件)				①予算残分 ②予算残分		
	1期					2期				予備		

参考:子育て住まいづくり支援費補助金 申請状況(5/30時点比較)

	申請件数(件)			申請額(千円)		
	計	取得	改修	計	取得	改修
R6年度	10	9	1	4,000	3,600	400
R7年度	19	11	8	7,988	4,900	3,088

(8) 空家等管理活用支援法人の指定

ア 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、空き家問題の解消を進める

イ 支援法人が行う業務

- 【空家等対策の推進に関する特別措置法第24条に規定】
- 所有者・活用希望者への相談・情報提供
 - 所有者からの委託に基づく空家の管理や活用
 - 市区町村からの委託に基づく所有者の探索
 - 空家の管理又は活用に関する調査研究
 - 空家の管理又は活用に関する普及啓発 等

ウ 支援法人指定の条件

- 【主な要件】
- 空き家対策特措法第24条((2)に記載)の業務を行うもの
 - 支援法人の指定期間は5年間とし、更新することを妨げない
 - 支援法人の所在地は全国
- ※支援法人の活動に関する業務は原則的に市内業者を優先選定

エ スケジュール

- 【空家等管理活用支援法人の指定】
- 令和7年6月 募集開始予定
 - 8月 支援法人指定・活動開始
(※以降随時指定)

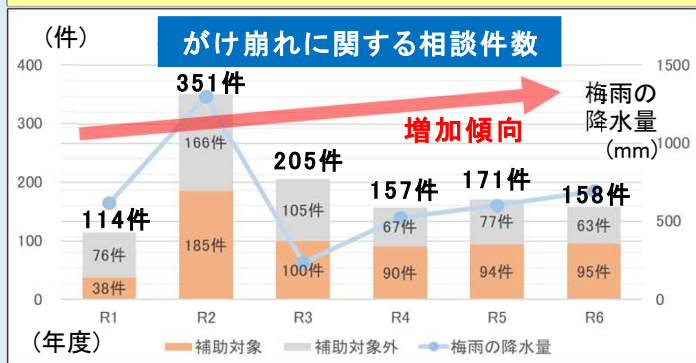
空家等管理活用支援法人のイメージ



(9) 宅地の石垣の老朽化対策

ア 現状

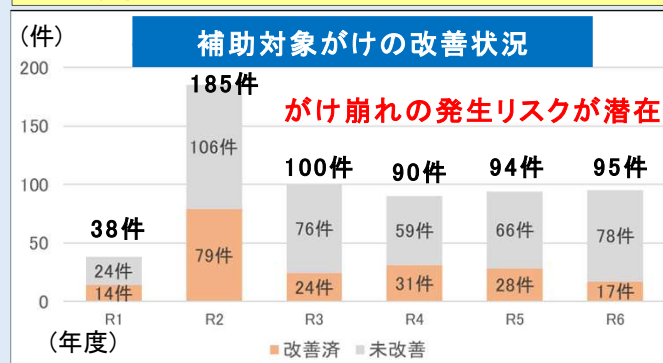
- R1～R6の相談件数は、**約1,200件**
※うち、**約600件**が、個人所有で、第三者に被害
又は被害が及ぶおそれ（補助対象がけ）



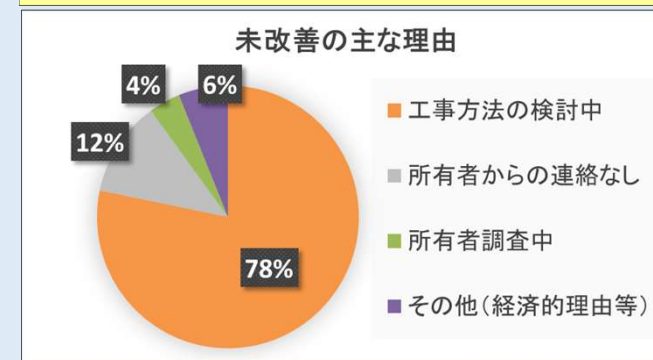
※補助：長崎市宅地のがけ災害対策費補助金制度
※梅雨の降水量の出典：長崎地方気象台HP
※R2年度の降水量は、7月豪雨により増加

ウ 主な成果と問題点

- 左記の補助対象がけ、約600件中、**改善済約190件、未改善約410件**
※**改善率32%**



- 未改善の主な理由、78%が、**「工事方法の検討中」**



エ これからの取組み

New

イ これまでの主な取組み

- (1) 助言・指導による改善
- (2) 補助制度の要件緩和
 - ・ 崩れるおそれがあるがけを補助対象に追加（一例）
- (3) 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

- (1) 未改善の主な理由が「工事方法の検討中」であることから、対策工事の方法について事例を提示し、改善意識を高めていく。
- (2) 定期的かつ継続的な経過観察、指導・勧告を実施（おおむね5年ごと）
※危険性が著しいがけについては、おおむね1年ごとに実施
- (3) 補助制度の要件緩和の検討（工事の請負業者の制限緩和（一例））
- (4) 老朽危険空き家とセットの場合、空き家特措法と一体的に指導

(9) 宅地の石垣の老朽化対策

対策工事の一例

防災工事（ネット張り工）



復旧工事（石積工）

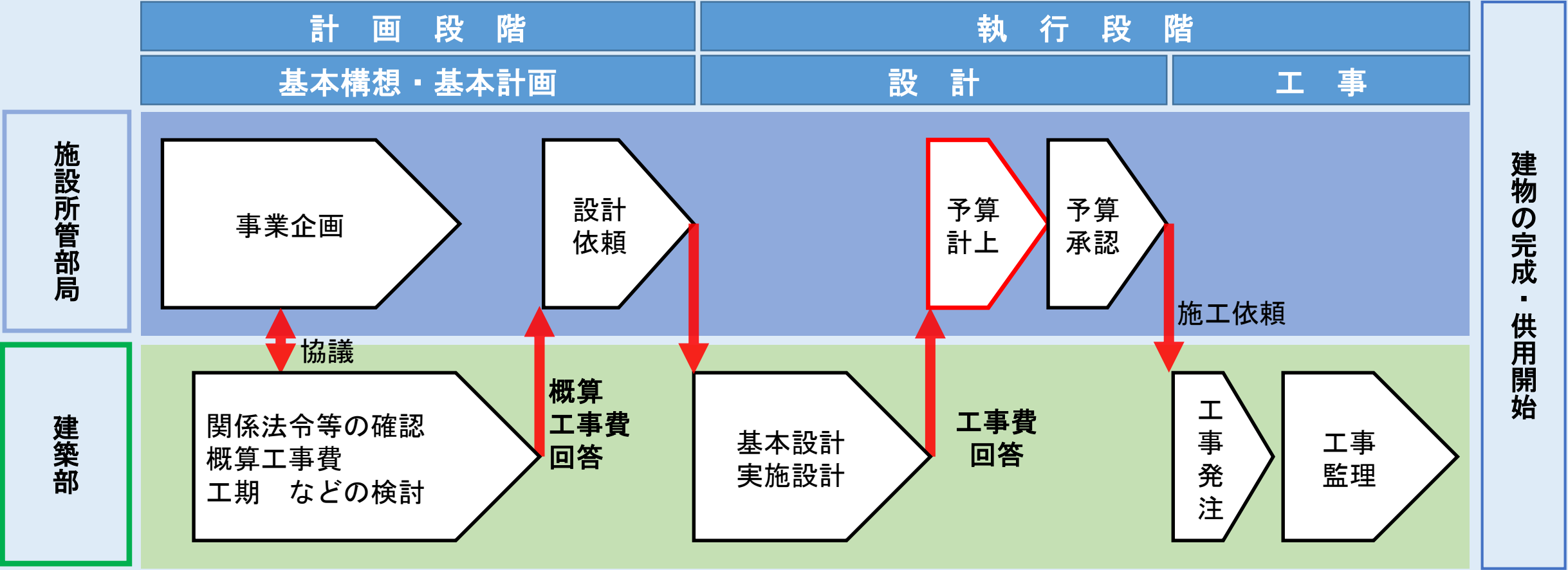


復旧工事（法面保護工）



(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

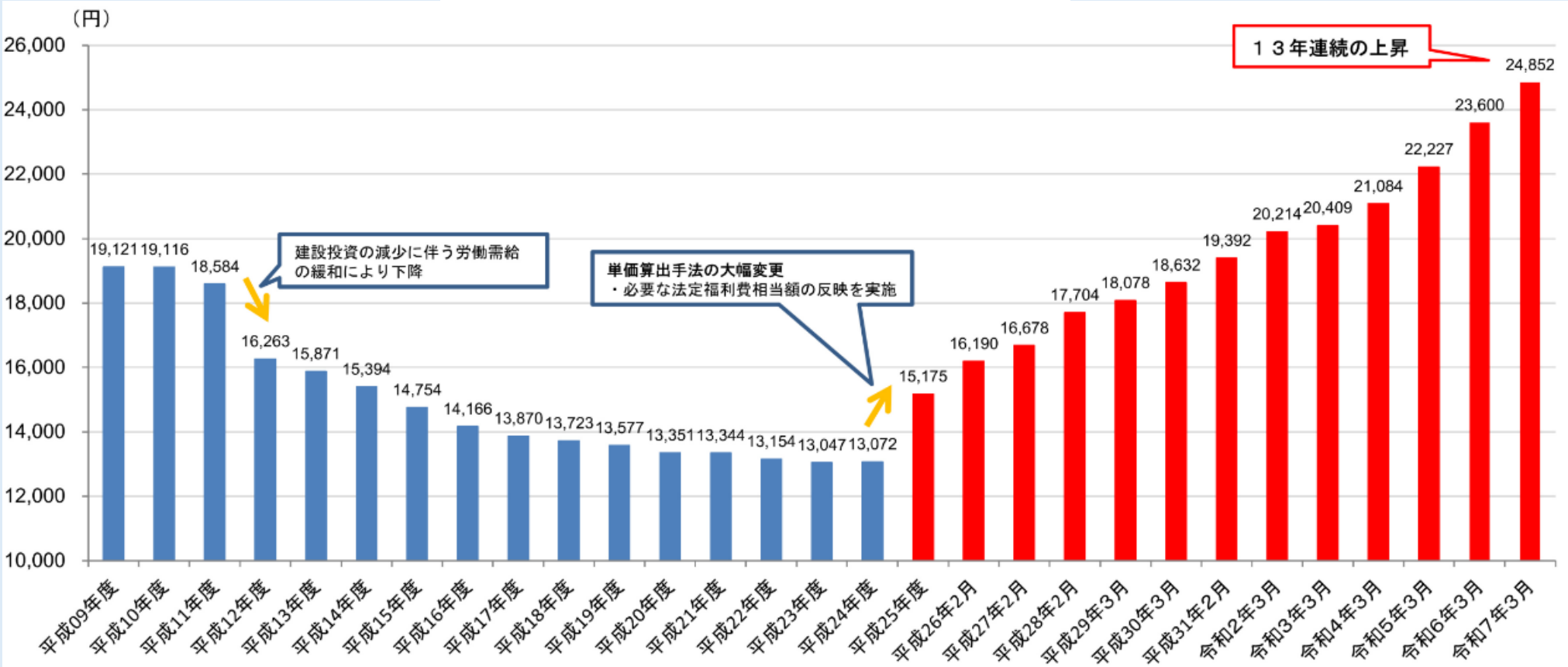


工事発注件数・金額	年度	建築課		設備課	
	令和4年度	118件	5,078,367千円	74件	1,684,694千円
	令和5年度	91件	8,425,677千円	65件	2,335,071千円
	令和6年度	72件	4,974,854千円	56件	2,250,274千円

(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

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	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%	+85.8%
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%	+85.6%

(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

建設資材高騰・労務費の上昇等の現状 (2025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34%上昇しています。(一財)建設物価調査会の推計)

2021年1月～2025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2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51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、**24～27%上昇**
(土木分野25～29%上昇、建築分野23～27%上昇)