

# 平成27年9月議会 議案説明資料

- |   |                   |      |
|---|-------------------|------|
| 1. 一般会計・特別会計補正予算案総括表                                | ……………             | 1 頁  |
| 2. 一般会計補正予算案  | (議案第 192 号) …………… | 3 頁  |
| 3. 香椎駅周辺土地区画整理事業特別会計<br>補正予算案 (議案第 196 号)           | ……………             | 5 頁  |
| 4. 福岡市開発行為の許可等に関する条例の一部を<br>改正する条例案 (議案第 210 号)     | ……………             | 9 頁  |
| 5. 福岡市営住宅条例の一部を改正する条例案について<br>(議案第 212 号)           | ……………             | 19 頁 |
| 6. 平成27年度公営住宅(下山門住宅)新築工事<br>請負契約の締結について (議案第 216 号) | ……………             | 23 頁 |

平成27年9月16日

住 宅 都 市 局

1. 一般会計・特別会計補正予算案総括表

会 計 名		補 正 前 の 額			
		金 額 (A)	財 源 内 訳		
			特 定	当該事業財源	一 般
一 般 会 計		32,140,698	25,885,752	—	6,254,946
特 別 会 計	伊 都 土 地 区 画 整 理 事 業	2,073,654	218,303	887,454	967,897
	香 椎 駅 周 辺 土 地 区 画 整 理 事 業	4,701,172	2,903,927	1	1,797,244
	公 共 用 地 先 行 取 得 事 業	144,223	144,223	—	—
	小 計	6,919,049	3,266,453	887,455	2,765,141
合 計		39,059,747	29,152,205	887,455	9,020,087

(単位:千円)

今回補正額				合計			
金額 (B)	財源内訳			金額 (A+B)	財源内訳		
	特定	当該事業財源	一般		特定	当該事業財源	一般
76,652	—	—	76,652	32,217,350	25,885,752	—	6,331,598
—	—	—	—	2,073,654	218,303	887,454	967,897
638,058	576,406	—	61,652	5,339,230	3,480,333	1	1,858,896
—	—	—	—	144,223	144,223	—	—
638,058	576,406	—	61,652	7,557,107	3,842,859	887,455	2,826,793
714,710	576,406	—	138,304	39,774,457	29,728,611	887,455	9,158,391

2. 一般会計補正予算案(議案第192号)

(歳出)

予算案 説明書 ページ	款	項	目	補正前の額 (A)
10	(9) 都市計画費	1. 都市計画費 都 管 理 費	1. 都市計画費 都 総 務 費	1,728,513
11		2. 都市開発費	3. 香椎駅周辺 土地区画 整理事業費	1,797,244
そ の 他 (本 補 正 外)				28,614,941
歳 出 合 計				32,140,698

(単位:千円)

今回補正額 (B)	計 (A+B)	説 明
15,000	1,743,513	都市交通計画等経費の追加 総合都市交通体系調査費
61,652	1,858,896	香椎駅周辺土地区画整理事業特別会計への繰出金の追加
—	28,614,941	
76,652	32,217,350	

3. 香椎駅周辺土地区画整理事業特別会計補正予算案(議案第196号)

(歳入)

予算案 説明書 ページ	款	項	目	補正前の額 (A)
30	(2) 国庫支出金	1. 国庫補助金	1. 土地区画 整理費金 国庫補助金	1,382,781
	(4) 繰入金	1. 一般会計金 繰入金	1. 一般会計金 繰入金	1,797,244
	(7) 市債	1. 市債	1. 都市計画債	1,462,000
その補正(本 補 の 正 他 外)				59,147
歳入合計				4,701,172

(歳出)

予算案 説明書 ページ	款	項	目	補正前の額 (A)
32 ・ 33	(1) 事業費	1. 事業費	1. 事業費	4,006,429
その補正(本 補 の 正 他 外)				694,743
歳出合計				4,701,172

(単位:千円)

今回補正額 (B)	計 (A+B)	説 明
20,406	1,403,187	区画整理事業費補助金の追加
61,652	1,858,896	一般会計からの繰入金の追加
556,000	2,018,000	土地区画整理事業債の追加
—	59,147	
638,058	5,339,230	

(単位:千円)

今回補正額 (B)	計 (A+B)	説 明
638,058	4,644,487	公共事業の追加 638,058 (1)地域活力基盤創造交付金事業 264,575 (2)まちづくり交付金事業 373,483 [ 関連歳入 ] (2) 国庫支出金 20,406 区画整理事業費補助金 (7) 市債 556,000 土地区画整理事業債
—	694,743	
638,058	5,339,230	

(繰越明許費)

予算案 説明書 ページ	款・項	目	事業名	関係予算額
40 ・ 41	(1) 事業費 1. 事業費	1. 事業費	土地区画整理事業	4,644,487



(単位：千円)

繰越額	繰越事由
120,950	工期の都合により、年度内に完了しないため。

## 4. 福岡市開発行為の許可等に関する条例の一部を改正する条例案(議案第210号)

### 1 理由

本市の市街化調整区域においては、平成7年をピークに人口が減少し続けており、市街化区域に比べ、著しい高齢化の進行や年少人口の低下等により、地域コミュニティの衰退が懸念されている。このため、開発行為の許可等に関する基準及び必要な事項を定めた本条例について、市街化調整区域における地域コミュニティの維持及び活性化を図るための定住化方策として、新たな制度を追加するもの。

### 2 概要

本条例第9条に規定する、都市計画法第34条第12号の条例で定める開発行為の要件について、人口減少や市街化区域からの距離など、一定の要件を満たす集落において区域を指定し、住宅を中心に小規模な建築物の立地を許容する新たな区域指定型の制度を設けるために、同条に第2項第5号及び第3項を設けるとともに、その他所要の改正を行うもの。

なお、条例を改正し、新たに追加する制度の内容については、平成27年3月6日に第4委員会に報告の後、平成27年4月1日～4月31日の期間でパブリックコメントを実施している。

### 3 施行期日

この条例は、公布の日から施行する。

#### (参考) 条例改正に向けた手続き

条例を改正し、新たに追加する制度の内容について、パブリックコメントを行った。

#### (1) 実施期間

平成27年4月1日(水)から4月30日(木)までの1か月間

#### (2) 実施方法

- |             |   |
|-------------|---|
| ア 実施に先立った告知 | 市政だよりに掲載  |
| イ 意見募集資料の配布 | 開発・建築調整課、情報公開室、情報プラザ、各区役所、<br>入部出張所、さいとびあ、及び市ホームページ |
|             | ※その他、地域の要望などにより各所において説明会開催                          |

#### (3) 寄せられた意見の概要

無秩序な市街化を懸念する意見もあったが、多くは、本制度の推進を望むものであった。

## 条例第9条の改正について

福岡市開発行為の許可等に関する条例第9条は、都市計画法第34条第12号に基づく、市街化調整区域で許容される開発行為について定めたものである。

都市計画法における開発許可制度については、「開発許可制度運用指針」（平成13年5月2日付け国総民第9号 国土交通省総合政策局長通知）に基づき運用しているところであるが、同指針では、都市計画法第34条第12号の運用について、

- ア 都市計画法第34条第14号（開発審査会附議基準）に該当する開発行為について、法施行以来の実務の積み重ねにより開発審査会で実質的な審議を経なくとも定型的に処理することが可能なものについて、条例化し手続きの合理化、迅速化を図ることが可能である。
- イ 開発審査会の審査基準として定められていない開発行為についても、開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが著しく不相当と認められるものについて、条例化することが可能であり、例えば既存集落の計画的な整備等について都市計画マスタープラン等と整合を図りつつ条例の制定を行う等地域の実情に沿った運用を行うことが可能である。

と示されている。

本市はこれまで、都市計画法第34条第12号について、定型的に処理可能なものについて本条例9条に定め、上記アに示される運用を行ってきたところであるが、今回、都市計画法第34条第12号について、上記イに示される運用指針に基づき、集落コミュニティの維持など既存集落の活性化の一助とすべく、地域の定住化を図るため、新たな区域指定型の制度を設けるために同条に第2項第5号及び第3項を設けるもの。

### (参考①) 都市計画法第34条第12号

開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域において行うことが困難又は著しく不相当と認められる開発行為として、政令で定める基準に従い、都道府県（指定都市等又は事務処理市町村の区域にあっては、当該指定都市等又は事務処理市町村。）の条例で区域、目的又は予定建築物等の用途を限り定められたもの

### (参考②) 福岡市都市計画マスタープラン

#### 「市街化調整区域の土地利用の基本的な考え方」

人口減少や高齢化が進行する既存集落及びその周辺における、地域コミュニティの維持、住環境の改善などを目的とするまちづくりについては、これまで整備された道路などの公共基盤や住宅ストックを生かすとともに、農林漁業との調整を図りながら、地域との共働により取り組みます。

福岡市開発行為の許可等に関する条例の一部を改正する条例案新旧対照表

○福岡市開発行為の許可等に関する条例（平成 16 年福岡市条例第 27 号）

旧	新
<p>福岡市開発行為の許可等に関する条例 第 1 条～第 2 条（略）</p> <p>（開発区域の範囲に関する基準）</p> <p>第 3 条 開発区域の範囲には、法第 33 条第 1 項第 8 号本文に規定する区域のほか、次に掲げる区域を含まないこととする。ただし、当該開発行為について関係法令の規定により求められる許可、認可、同意等（以下「許可等」という。）がなされている場合（許可等がなされる見込みがある場合を含む。）であり、かつ、当該開発区域及びその周辺の地域の状況等により支障がないと市長が認めるときは、この限りでない。</p> <p>(1) <u>地すべり等防止法（昭和 33 年法律第 30 号）第 3 条第 1 項に規定する地すべり防止区域その他災害の発生のおそれのある区域として規則で定める区域</u></p> <p>(2)～(5)（略）</p> <p>第 4 条～第 6 条（略）</p> <p>（法第 34 条第 11 号の条例で指定する土地の区域）</p> <p>第 7 条 法第 34 条第 11 号の規定に基づき指定する土地の区域は、次に掲げる基準のいずれにも適合する土地の区域であって、市長が指定するものとする。</p> <p>(1) 概ね 50 以上の建築物が集積しており、それらの敷地が概ね 50 メートル以内の間隔で存している土地の区域（以下「既存集落」という。）内にあること。</p> <p>(2) 災害の発生のおそれのある土地の区域、長期にわたり農用地として保存すべき土地の区域その他政令第 8 条第 1 項第 2 号ロからニまでに掲げる土地の区域を含まないこと。</p> <p>(3) <u>その土地におけるまちづくりの目標及び居住環境、土地利用等に関するまちづくりの方針</u></p>	<p>福岡市開発行為の許可等に関する条例 第 1 条～第 2 条（略）</p> <p>（開発区域の範囲に関する基準）</p> <p>第 3 条 開発区域の範囲には、法第 33 条第 1 項第 8 号本文に規定する区域のほか、次に掲げる区域を含まないこととする。ただし、当該開発行為について関係法令の規定により求められる許可、認可、同意等（以下「許可等」という。）がなされている場合（許可等がなされる見込みがある場合を含む。）であり、かつ、当該開発区域及びその周辺の地域の状況等により支障がないと市長が認めるときは、この限りでない。</p> <p>(1) <u>特に災害の発生のおそれのある区域として規則で定める区域</u></p> <p>(2)～(5)（略）</p> <p>第 4 条～第 6 条（略）</p> <p>（法第 34 条第 11 号の条例で指定する土地の区域）</p> <p>第 7 条 法第 34 条第 11 号の規定に基づき指定する土地の区域は、次に掲げる基準のいずれにも適合する土地の区域であって、市長が指定するものとする。</p> <p>(1) <u>当該土地に係る区域区分に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張されて当該土地が市街化調整区域として区分された日（以下「線引きの日」という。）前から概ね 50 以上の建築物が集積しており、それらの敷地が概ね 50 メートル以内の間隔で存している土地の区域（以下「既存集落」という。）内であって、原則として市街化区域から 1 キロメートルの範囲内にあること。</u></p> <p>(2)（従前のとおり）</p> <p>(3) <u>当該土地におけるまちづくりの目標及び居住環境、土地利用等に関するまちづくりの方針</u></p>

福岡市開発行為の許可等に関する条例の一部を改正する条例案新旧対照表

○福岡市開発行為の許可等に関する条例（平成 16 年福岡市条例第 27 号）

旧	新
<p>について地域住民等による合意形成がなされていると認められること。</p> <p>(4) 集落機能の維持又は地域の特性を活かした活性化が必要であると認められること。</p> <p>(5) 区域内の主要な道路が、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上又は事業活動の効率上支障がないと認められる規模及び構造で適当に配置されており、かつ、区域外の相当規模の道路と接続していること。</p> <p>(6) 区域内の排水路その他の排水施設が、その区域内の下水を有効に排出するとともに、その排出によって区域及びその周辺の地域に<sup>いっ</sup>溢水等による被害が生じないような構造及び能力で適当に配置されていること。</p> <p>2 前項の規定により土地の区域を指定する場合において、当該土地の区域の境界は、原則として、道路その他の施設、河川、がけその他の地形、地物等土地の範囲を明示するのに適当なものにより定めるものとし、これにより難い場合は、町界、字界等によるものとする。</p> <p>3 市長は、第 1 項の規定により土地の区域を指定しようとするときは、あらかじめ福岡市開発審査会の意見を聴かなければならない。</p> <p>4 市長は、第 1 項の規定により土地の区域を指定したときは、遅滞なく、その旨を告示しなければならない。</p> <p>5 <u>前 4 項</u>の規定は、土地の区域の指定を廃止する場合について準用する。</p> <p>第 8 条 1～3（略）</p> <p>4 前 2 項の規定は、特定用途の指定を廃止する場合について準用する。</p> <p>(法第 34 条第 12 号の条例で定める開発行為の要件)</p> <p>第 9 条 法第 34 条第 12 号に規定する開発行為は、当該開発行為に係る区域が、市街化調整区域内の区域のうち、政令第 8 条第 1 項第 2 号ロからニまでに掲げる土地の区域以外の区域であるものとする。</p> <p>2 法第 34 条第 12 号に規定する開発行為は、当該</p>	<p>について地域住民等による合意形成がなされていると認められること。</p> <p>(4) (従前のとおり)</p> <p>(5) (従前のとおり)</p> <p>(6) 区域内の排水路その他の排水施設が、<u>当該</u>区域内の下水を有効に排出するとともに、その排出によって<u>当該</u>区域及びその周辺の地域に<sup>いっ</sup>溢水等による被害が生じないような構造及び能力で適当に配置されていること。</p> <p>2 (従前のとおり)</p> <p>3 (従前のとおり)</p> <p>4 (従前のとおり)</p> <p>5 <u>前各項</u>の規定は、土地の区域の指定を<u>変更し、又は廃止する</u>場合について準用する。</p> <p>第 8 条 1～3（略）</p> <p>4 前 2 項の規定は、特定用途の指定を<u>変更し、又は廃止する</u>場合について準用する。</p> <p>(法第 34 条第 12 号の条例で定める開発行為の要件)</p> <p>第 9 条 (従前のとおり)</p> <p>2 法第 34 条第 12 号に規定する開発行為は、当該</p>

福岡市開発行為の許可等に関する条例の一部を改正する条例案新旧対照表

○福岡市開発行為の許可等に関する条例（平成16年福岡市条例第27号）

旧	新
<p>開発行為に係る目的又は予定建築物の用途が、次の各号のいずれかに該当するものとする。</p> <p>(1) 自己の居住の用に供する一戸建ての専用住宅（その敷地の面積が、原則として500平方メートル以下であり、かつ、その規模、構造、設計等が一戸建ての専用住宅としてふさわしいものに限る。）であって、市街化区域内において開発行為を行うことが困難又は著しく不相当と認められるものとして規則で定める要件に該当し、かつ、次のいずれかに該当するもの</p> <p>ア 当該専用住宅の敷地である土地が、原則として既存集落又はその周辺の地域にあり、<u>当該土地に係る区域区分に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張されて当該土地が市街化調整区域として区分された日（以下「線引きの日」という。）前</u>から引き続き当該土地を所有する者（市街化調整区域内に生活の本拠を有する者に限る。）の世帯構成員その他規則で定める者の居住の用に供するもの</p> <p>イ 当該専用住宅の敷地である土地が、既存集落内にあり、<u>線引きの日前</u>から引き続き当該土地を所有している者の居住の用に供するもの</p> <p>ウ 当該専用住宅の敷地である土地が、指定既存集落（独立して一体的な日常生活圏を構成していると認められる大規模な集落であって、開発行為により市街化を促進するおそれがないと市長が認めて指定したものをいう。）内にあり、<u>線引きの日前</u>から引き続き当該指定既存集落内に生活の本拠を有する者又はその者の世帯構成員その他規則で定める者の居住の用に供するもの</p> <p>(2) 市街化調整区域内に存する建築物が、収用対象事業の施行に伴い移転又は除却される場合において、これに代わるべきものとして建築される建築物であって、規則で定める要件に該当するもの</p> <p>(3) 市街化調整区域内に存する建築物が、その敷地が建築基準法第39条第1項の災害危険区</p>	<p>開発行為に係る目的又は予定建築物の用途が、次の各号のいずれかに該当するものとする。</p> <p>(1) 自己の居住の用に供する一戸建ての専用住宅（その敷地の面積が、原則として500平方メートル以下であり、かつ、その規模、構造、設計等が一戸建ての専用住宅としてふさわしいものに限る。）であって、市街化区域内において開発行為を行うことが困難又は著しく不相当と認められるものとして規則で定める要件に該当し、かつ、次のいずれかに該当するもの</p> <p>ア 当該専用住宅の敷地である土地が、原則として既存集落又はその周辺の地域にあり、<u>線引きの日前</u>から引き続き当該土地を所有する者（市街化調整区域内に生活の本拠を有する者に限る。）の世帯構成員その他規則で定める者の居住の用に供するもの</p> <p>イ （従前のおり）</p> <p>ウ 当該専用住宅の敷地である土地が、指定既存集落（<u>線引きの日前</u>から独立して一体的な日常生活圏を構成していると認められる大規模な集落であって、開発行為により市街化を促進するおそれがないと市長が認めて指定したものをいう。<u>以下同じ。</u>）内にあり、<u>線引きの日前</u>から引き続き当該指定既存集落内に生活の本拠を有する者又はその者の世帯構成員その他規則で定める者の居住の用に供するもの</p> <p>(2) （従前のおり）</p> <p>(3) （従前のおり）</p>

福岡市開発行為の許可等に関する条例の一部を改正する条例案新旧対照表

○福岡市開発行為の許可等に関する条例（平成 16 年福岡市条例第 27 号）

旧	新
<p>域に存することその他これに準じる事由により勧告等を受けて移転又は除却される場合において、これに代わるべきものとして建築される建築物であって、規則で定める要件に該当するもの</p> <p>(4) 市街化調整区域内の住民のみで構成される町内会、自治会その他これに類する団体として規則で定めるものにより管理運営される集会所、消防分団車庫その他の地域活動を行うための施設として建築される建築物</p>	<p>(4) (従前のおり)</p> <p><u>(5) 次項に規定する市長が指定する土地の区域における一戸建ての専用住宅その他規則で定める建築物であって、規則で定める要件に該当するもの</u></p> <p>3 <u>市長が指定する土地の区域は、指定既存集落内</u> <u>にあつて、次に掲げる基準のいずれにも適合するものとする。</u></p> <p><u>(1) 次のいずれかの要件に該当する区域であること。</u></p> <p><u>ア 市街化区域から概ね 1 キロメートルの範囲外にある区域であり、かつ、人口の減少が認められること。</u></p> <p><u>イ 市街化区域から概ね 1 キロメートルの範囲内にある区域(原則として当該区域が鉄道事業法(昭和 61 年法律第 92 号)による鉄道事業における駅から概ね 1 キロメートルの範囲外にある場合に限る。)であり、かつ、特に人口の減少、高齢化の進展等が認められること。</u></p> <p><u>(2) 概ね 50 以上の建築物が集積していること。</u></p> <p><u>(3) 土地の区域の指定、予定建築物の用途等について、当該区域に係る地域住民等による合意形成がなされていると認められること。</u></p> <p><u>(4) 集落機能の維持又は地域の活性化を目的として、定住の促進が図られる必要があると認められること。</u></p> <p><u>(5) 区域内の排水路その他の排水施設が、当該区域内の下水を有効に排出するとともに、その排出によって当該区域及びその周辺の地域に溢水等による被害が生じないような構造及び能力で適当に配置されていること。</u></p>

福岡市開発行為の許可等に関する条例の一部を改正する条例案新旧対照表

○福岡市開発行為の許可等に関する条例（平成 16 年福岡市条例第 27 号）

旧	新
<p>第10条～第27条 （略）</p> <p>附則 （略）</p> <p>附則 （略）</p> <p>附則 （略）</p>	<p><u>4 前項に規定する土地の区域の指定については、第7条第2項から第5項までの規定を準用する。</u></p> <p>第10条～第27条 （略）</p> <p>附則 （略）</p> <p>附則 （略）</p> <p>附則 （略）</p> <p><u>附則</u></p> <p><u>この条例は、公布の日から施行する。</u></p>



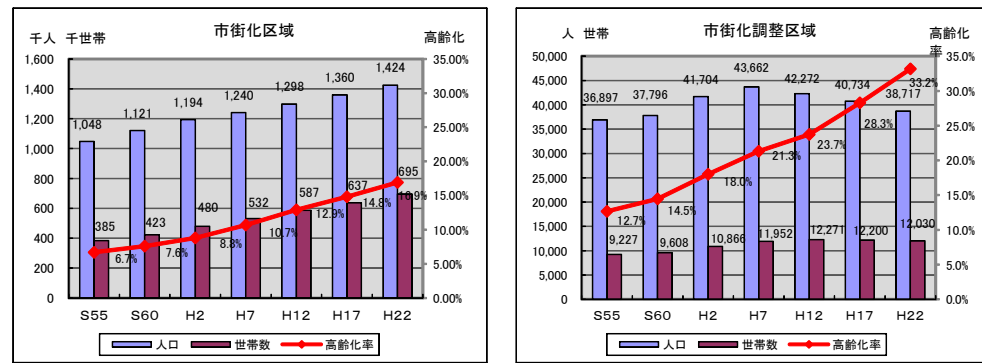
## I. 条例改正の背景・目的

福岡市の市街化調整区域においては、平成7年をピークに人口が減少し続けており、市街化区域に比べ、著しい高齢化の進行や年少人口の低下等により、地域コミュニティの衰退が懸念されている。

一方で、第9次福岡市基本計画などの上位計画では、市街化調整区域の土地利用の方針として「集落コミュニティの維持など既存集落の活性化を図ることが必要な区域については、農林漁業などとの調和を図りながら、地域の主体的なまちづくりの取組みを支援します。」としている。

これらを踏まえ、市街化調整区域における地域コミュニティの維持及び活性化を図るため、定住化方策の検討が求められてきた。

《人口の状況》



このことから、平成16年に「福岡市開発行為の許可等に関する条例」（以下「条例」という。）改正を行い、法第34条第11号に基づく区域指定型制度を設け、平成25年に今津地区を指定し、運用を行っている。

しかしながら、11号の制度は公共基盤が一定の水準で整備されていることなどが条件となり、一部に狭隘な道路が多いなど、適用基準を満たさない既存集落も多く、開発許可制度のより柔軟な運用や制度が求められている。

このため、条例を一部改正し、都市計画法第34条第12号に基づく区域指定型の制度を追加し、既存の制度の適用基準を満たさない地域においても、地域コミュニティの維持及び活性化を目的として、地域の定住化を図るものである。

（参考）都市計画法第34条第11号

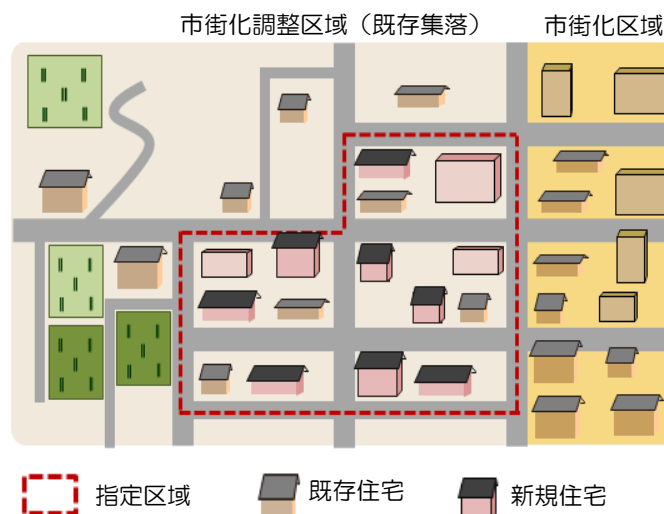
市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であっておおむね50以上の建築物（市街化区域内に存するものを含む。）が連たんしている地域のうち、政令で定める基準に従い、都道府県（指定都市又は事務処理市町村の区域にあっては、当該指定都市等又は事務処理市町村。）の条例で指定する土地の区域内において行う開発行為で、予定建築物の用途が、開発区域及びその周辺の地域における環境保全上支障があると認められる用途として都道府県の条例で定めるものに該当しないもの

### ■法第34条第11号に基づく既存の区域指定型の制度

#### 【要件】

- (ア) 適用の区域  
市街化区域隣接近辺部の既存集落内
- (イ) 許容用途  
第二種低層住居専用地域並み  
(一戸建ての住宅、兼用住宅、共同住宅、長屋、店舗（150㎡以下）、学校、老人ホーム、保育園、診療所、など）
- (ウ) 道路の要件  
一定の基盤整備がなされていること。  
※開発許可を伴う場合は別途開発許可の技術基準が適用される。
- (エ) 手続き  
地域の合意形成、縦覧及び開発審査会の意見聴取を経て、市長が区域を指定・告示

#### 【指定する区域のイメージ】



## II. 都市計画法第34条第12号に基づく新たな区域指定型制度

今回追加する制度は、指定既存集落（※）を対象に、

- ① 制度を適用する区域
- ② 許容する建物（一戸建ての住宅を基本：追加可能な用途あり）

等について、地域と市の協議により、案のとりまとめ及び合意形成を図り、地域の申し出に基づき、市が適用区域及び許容する建築物の用途の指定・告示を行う。この後は、当制度に基づき許可ができるようになる。

※条例第9条第2項第1号に基づき指定している既存集落

（参考）都市計画法第34条第12号

開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域において行うことが困難又は著しく不相当と認められる開発行為として、政令で定める基準に従い、都道府県の条例で区域、目的又は予定建築物等の用途を限りさだめられたもの。

### 1. 新たな制度による制限緩和の例

- ① 農林漁業者や地縁者以外の第三者（※）が、これまで住宅等を建てられなかった敷地にも住宅等を建築できる。（農地でも転用許可が受けられれば可能）

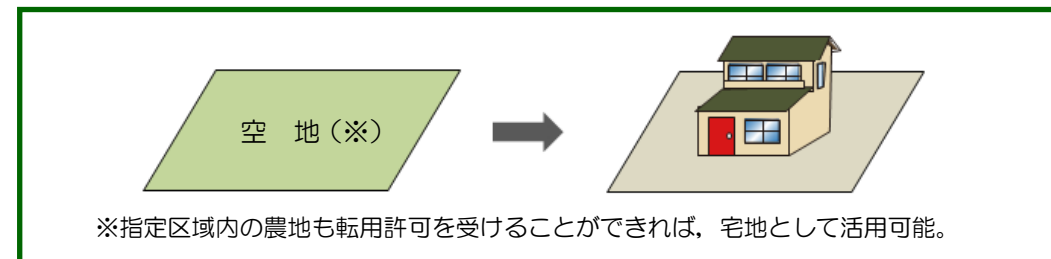
※第三者：既存の制度では、市街化調整区域内にて許可等の適用対象とならない者

- ② 敷地の余剰部分を分割して建築できる。
- ③ 住宅等を賃貸して利用できる。

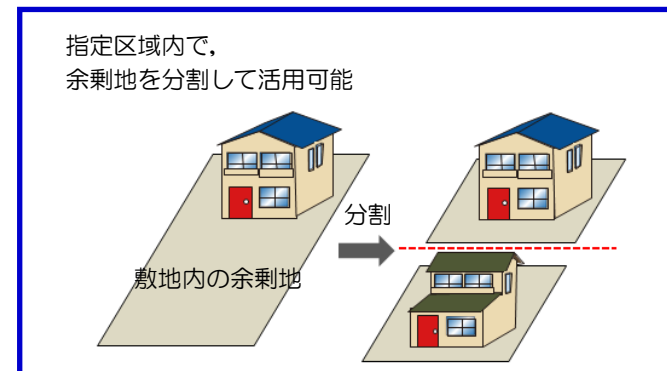
（参考）現在の制度において、市街化調整区域で一般に許容されるもの（住宅）

- ・農林漁業従事者の住宅
  - ・分家住宅
  - ・線引き時に既に住宅が存在していた敷地における第三者の住宅建築
- 但し、敷地分割や建物を賃貸して利用することは原則できない。

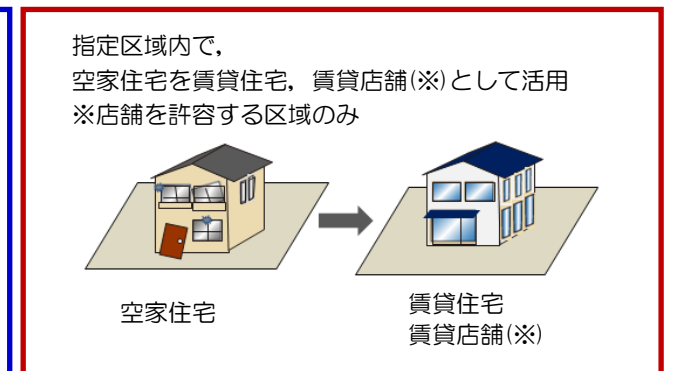
### ① 空地の取扱い（第三者が住宅等の建築が可能な場合）



### ② 敷地の余剰部分について



### ③ 既存住宅の取扱い（住宅等の賃貸について）



2. 新たな制度の内容

制度を適用する区域は、原則として、市街化区域から1kmを超える区域とする。(条例第9条第3項第1号ア)

ただし、人口減少、人口構成に特に課題を有する集落については、市街化区域から1kmの範囲内であっても適用できるものとする。(条例第9条第3項第1号イ)

(1) 指定する区域の要件と許容する建築物の用途

指定既存集落において概ね50以上の建築物が連坦する以下の区域

条例第9条第3項第1号アの区域	
区域要件	原則として指定する区域の全部が市街化区域から概ね1kmの範囲外にあり、H7年と比較し人口が減少している集落。
許容用途	一戸建ての住宅 その他、兼用住宅（第1種低層住宅専用地域で許容されるもの。以下同じ）、共同住宅・長屋（住戸の面積が35㎡未満のものを除く。以下同じ）、店舗（第2種低層住居専用地域で許容されるもの。以下同じ）から選択して追加できる。
条例第9条第3項第1号イの区域	
区域要件	指定する区域の全部または一部が市街化区域から概ね1kmの範囲内にあり、人口減少や人口構成に特に課題を有する集落として、以下のいずれかの基準を満たす集落（指定する区域の全部または一部が鉄道駅から1kmの範囲内にあるものを除く） ①H7と比較し人口が減少し、かつ、直近5年間も人口が減少していること ②H7と比較し人口が減少し、かつ高齢化率が市街化調整区域の平均値を超えていること ただし、鉄道駅から概ね1kmの範囲内であっても、所要の要件のすべてに適合し、市長が特に必要と認める場合においては、指定区域に含むことができるものとする。
許容用途	一戸建ての住宅 その他、兼用住宅、店舗から選択して追加できる。

(2) 道路の要件

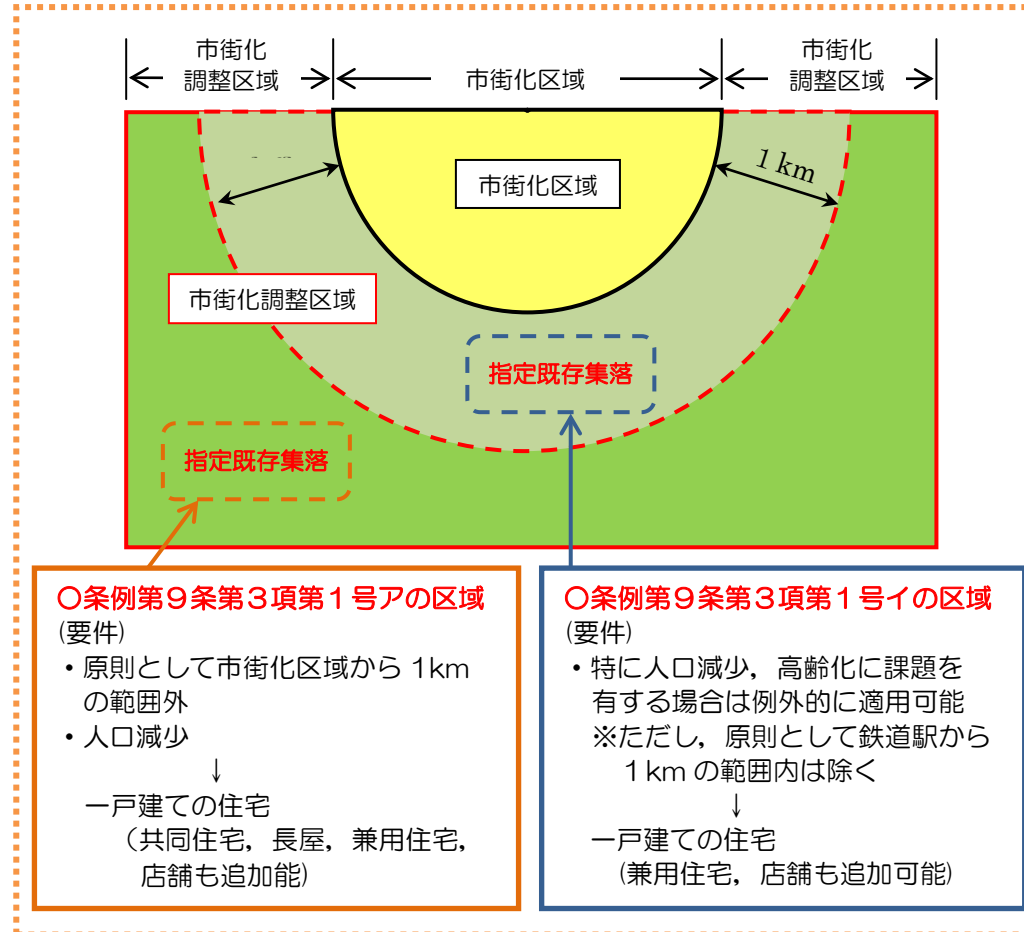
建築物の用途により、以下のとおり規定する。

- ①一戸建ての住宅、兼用住宅：建築基準法の接道要件を満たしていること
  - ②店舗、共同住宅、長屋：前面道路4m以上で通り抜けが可能なもの
- ※①②とも開発許可を伴う場合は別途開発許可の技術基準が適用される。

(3) その他の制限

- 【規模】 共同住宅・長屋の延べ面積は300㎡以下とする。
- 【形態規制等】 既存集落の住環境等に考慮し、第一種低層住居専用地域並みの容積率、建ぺい率などの形態制限等を設ける。  
※形態規制等については、既存建築物の用途変更、又は漁村集落等での建築許可の場合は、適用除外を設ける。

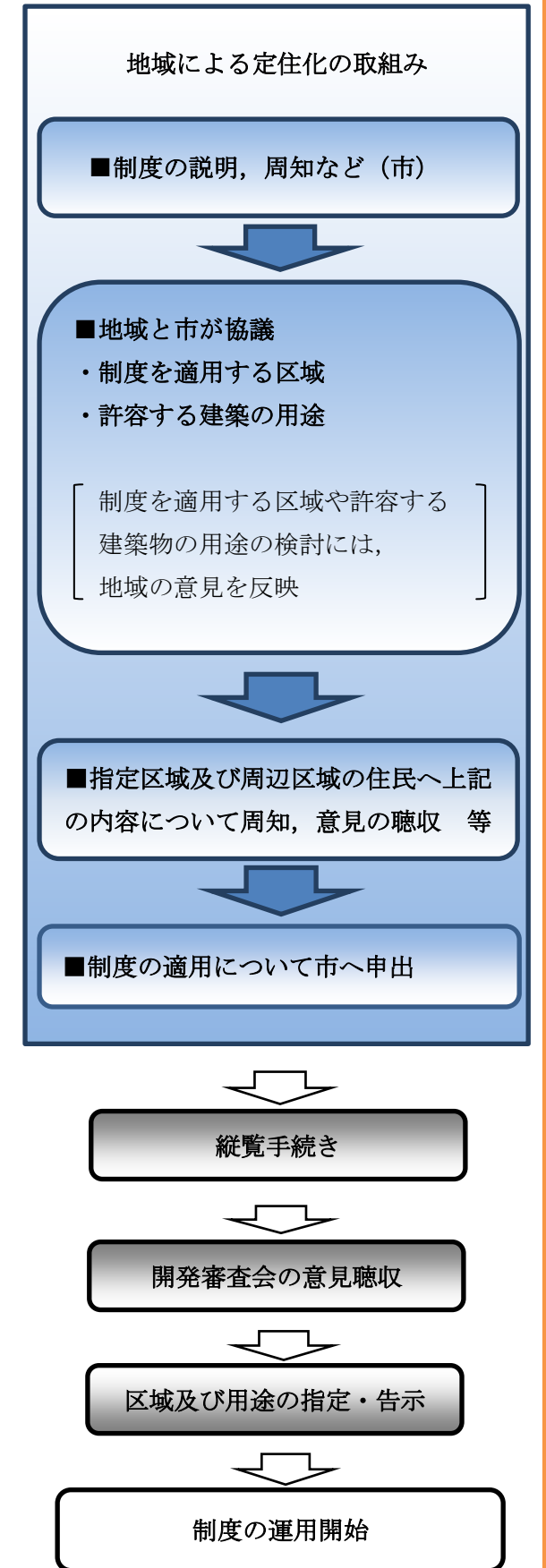
■市街化調整区域内の新制度の活用イメージ(概念図)



■指定する区域のイメージ



■区域指定までの流れ





## 5. 福岡市営住宅条例の一部を改正する条例案について（議案第212号）

### 1 理由

市営堅粕第1・第2住宅の建替事業に伴い所要の改正を行うもの。

### 2 概要

#### (1) 市営住宅の名称等の削除について（別表第1関係）

市営堅粕第1・第2住宅の建替事業に伴い「福岡市営堅粕第1住宅」の名称およびその所在地を削除するもの。

### 3 施行期日

平成27年10月1日から施行する。

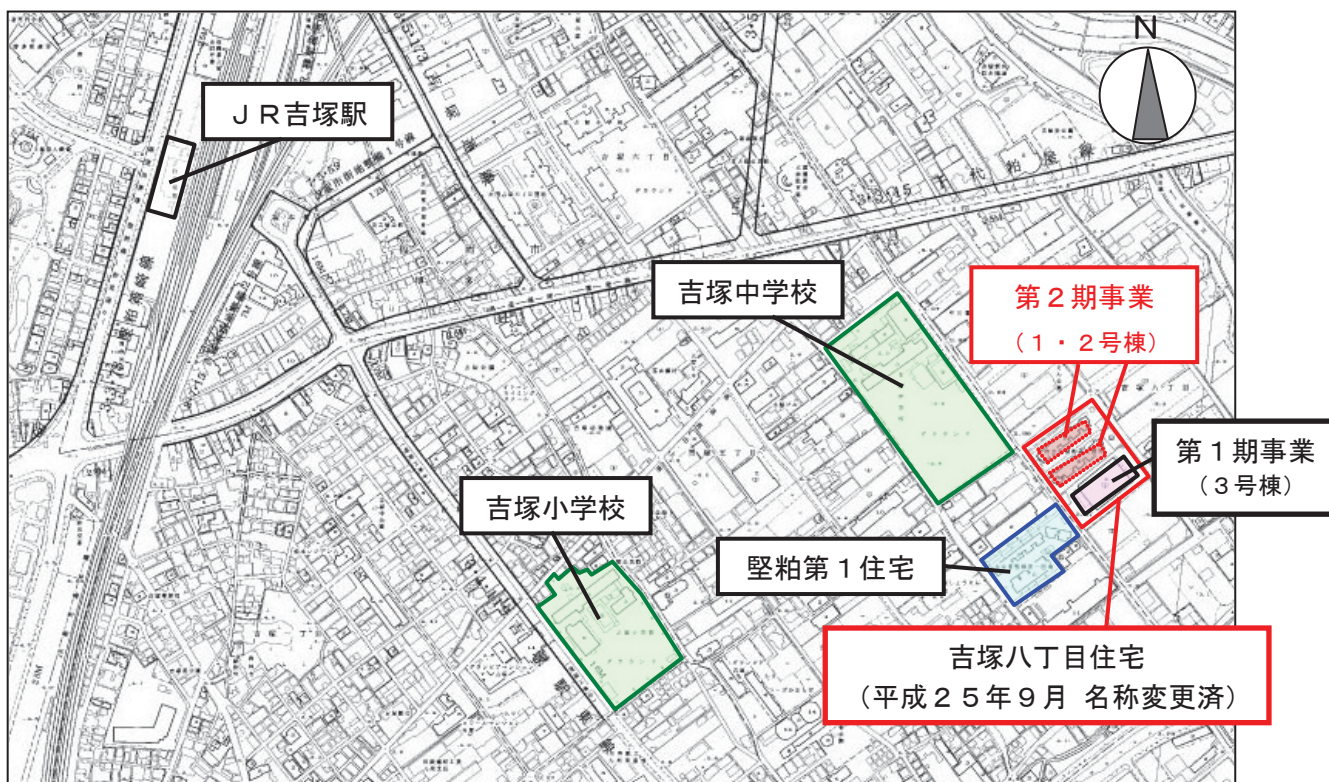
福岡市営住宅条例の一部を改正する条例案新旧対照表

○福岡市営住宅条例（平成9年福岡市条例第40号）

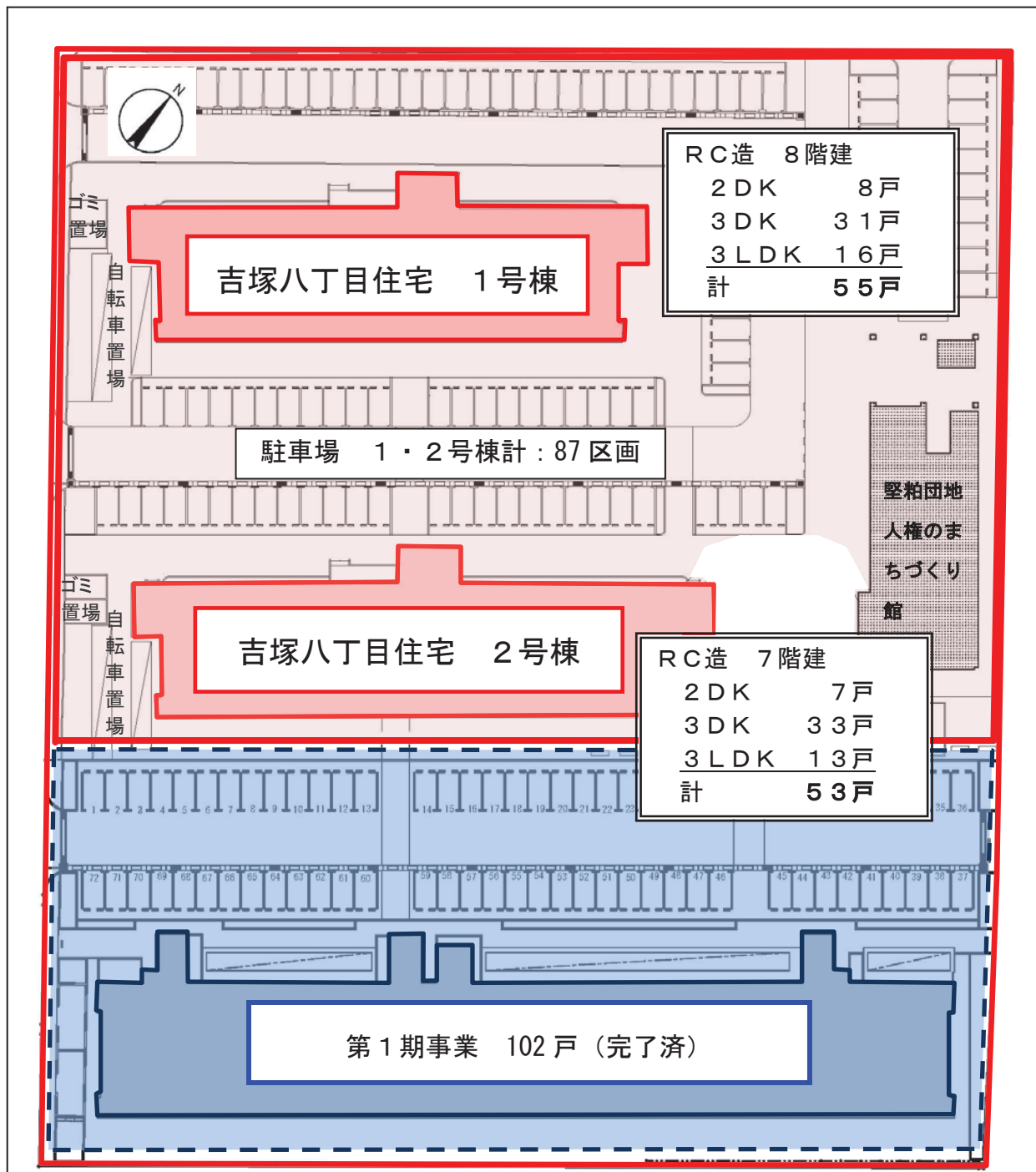
旧		新	
別表第1 2 博多区		別表第1 2 博多区	
名称	位置	名称	位置
福岡市営堅粕第1 住宅	福岡市博多区吉塚四丁目	(削除)	(削除)

## 市営堅粕第1・第2（吉塚八丁目）住宅の概要

- 1 所在 福岡市博多区吉塚八丁目
- 2 敷地面積 約10,800㎡
- 3 種別 公営住宅
- 4 整備概要  
(第1期事業) 3号棟：鉄筋コンクリート造 8階建（一部7階建）102戸  
(第2期事業) 1号棟：鉄筋コンクリート造 8階建 55戸  
(戸数内訳：2DK 8戸, 3DK 31戸, 3LDK 16戸)  
附帯施設：駐車場（39区画）, 自転車置場, ゴミ置場  
2号棟：鉄筋コンクリート造 7階建 53戸  
(戸数内訳：2DK 7戸, 3DK 33戸, 3LDK 13戸)  
附帯施設：駐車場（48区画）, 自転車置場, ゴミ置場
- 5 統合について 堅粕第1住宅と旧堅粕第2住宅を建替事業により、同一敷地において吉塚八丁目住宅として統合するもの
- 6 管理開始 (3号棟) 平成25年11月  
(1・2号棟) 平成27年10月予定
- 7 位置図



8 配置図



(建替後) 市営吉塚八丁目住宅

6. 平成27年度公営住宅(下山門住宅)新築工事請負契約の締結について

(議案第216号)

工事件名		平成27年度公営住宅(下山門住宅)新築工事				
工事概要		○公営住宅の建替 2DK-1(41.86㎡) 30戸(高齢者仕様) 2DK-2(48.78㎡) 20戸 3DK (59.16㎡) 20戸 4DK (70.91㎡) 10戸 } 総戸数80戸  構造 鉄筋コンクリート造 階数 10階建 敷地面積 3,471.19㎡ 建築面積 654.44㎡ 延面積 4,819.50㎡ 駐車場台数 64台	摘要(別途工事) ・電気工事 ・管工事 ・浴槽・風呂釜工事 ・エレベーター工事 ・木製建具工事 ・襖工事 ・畳工事 ・植栽工事			
工事場所		福岡市西区下山門団地				
工事期間		議決の翌日から平成29年3月15日まで				
入札方法		総合評価方式による制限付一般競争入札				
開札年月日		平成27年8月5日				
仮契約年月日		平成27年8月7日				
落札業者		松本・上村建設工事共同企業体 代表者 福岡市東区馬出1丁目1番19号 株式会社 松本組				
契約価額		774,956,160 (うち消費税及び地方消費税相当額 57,404,160円)				
予定価格	消費税及び地方消費税相当額を含む価格	861,062,400 (うち消費税及び地方消費税相当額 63,782,400円)				
	入札書比較価格	797,280,000 (消費税及び地方消費税相当額を除く。)				
最低制限価格	消費税及び地方消費税相当額を含む価格	774,956,160 (うち消費税及び地方消費税相当額 57,404,160円)				
	入札書比較価格	717,552,000 (消費税及び地方消費税相当額を除く。)				
入札等経緯及び結果		入札参加業者		技術評価点(A)	入札価格(B)	評価値
		区分	業者名	加算点+標準点(100点)	(単位:円)	(A)/(B)×α
		地場	松本・上村建設工事共同企業体	137.450	717,552,000	19.1554
		地場	中村・今林建設工事共同企業体	134.250	717,552,000	18.7094
		地場	柿原・岩崎建設工事共同企業体	133.450	717,552,000	18.5979
		地場	アスミオ・アルシス建設工事共同企業体	132.883	717,552,000	18.5189
		地場	溝江・香椎建設工事共同企業体	132.725	717,552,000	18.4969
		地場	サンコー・北洋建設工事共同企業体	131.000	717,552,000	18.2565
		地場	大高・三軌建設工事共同企業体	129.783	717,552,000	18.0869
		地場	内藤・日建建設工事共同企業体	129.117	717,552,000	17.9940
【総合評価方式における入札結果について】 ・落札者(松本・上村JV)の技術評価点は、137.450点であった。 (加算点 37.450点 + 標準点 100点) ・落札者(松本・上村JV)の入札価格は、717,552,000円であった。 ・技術評価点(加算点+標準点)を入札価格で除した「評価値」の最も高い者が落札者となることから、本工事において最も評価値の高い松本・上村JVが落札者となった。						



## 技術評価項目の内容

工事件名:平成27年度公営住宅(下山門住宅)新築工事

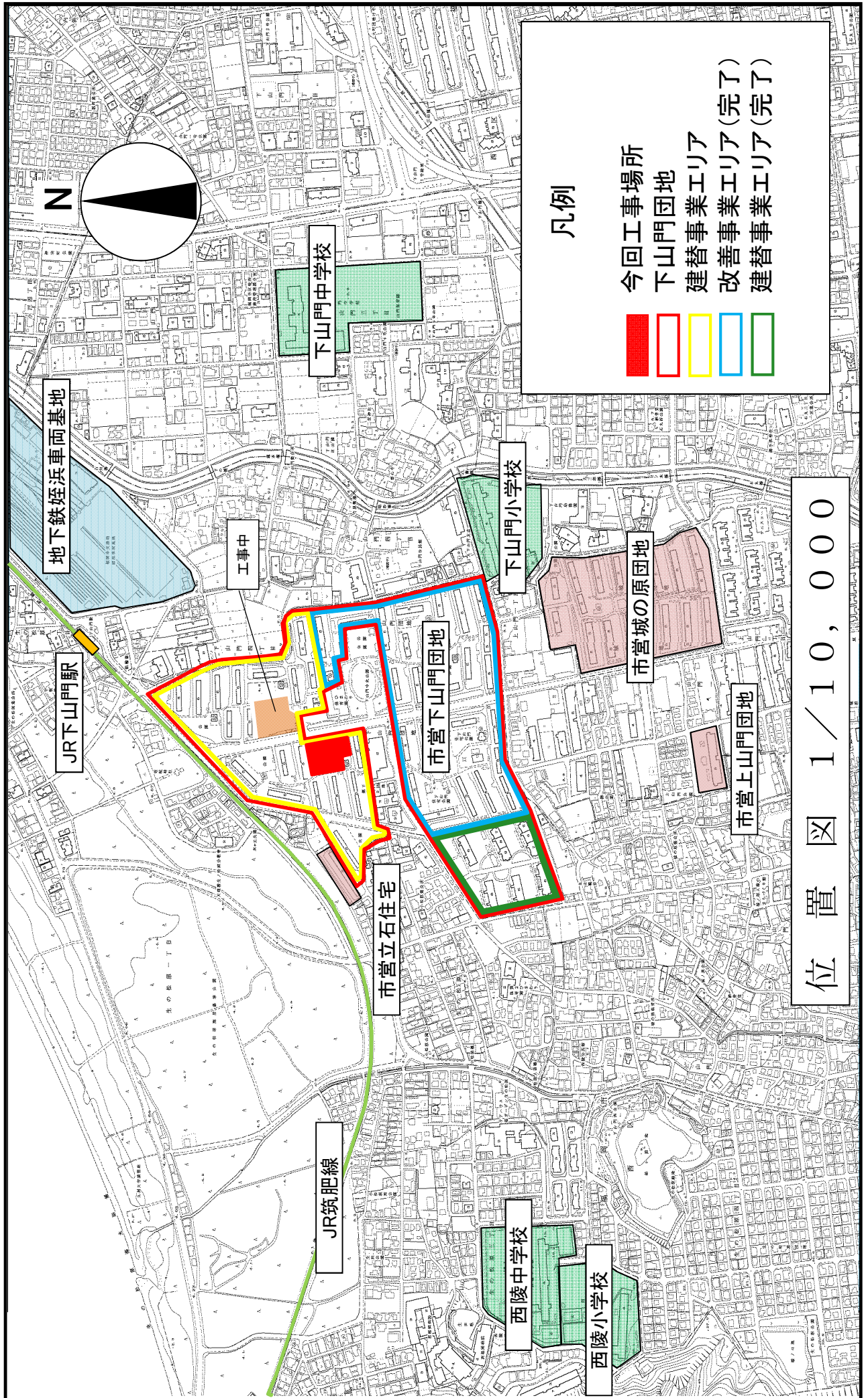
評価分類		評価項目	着目点等
提案項目	技術提案	項目1 鉄筋工事の施工管理について	本工事は、市営住宅の鉄筋コンクリート造10階建の新築工事であり、構造躯体の安全性・耐久性が求められる。 構造躯体の安全性・耐久性を確保するためには、適切に加工された鉄筋を、適切に組立てることが最も重要である。 したがって、鉄筋工事の施工管理について、より具体的で有効な提案を求める。
		項目2 コンクリートの品質管理について	本工事は、市営住宅の鉄筋コンクリート造10階建の新築工事であり、構造躯体の安全性・耐久性が求められる。 躯体となるコンクリートのひび割れや、打継部のコールドジョイントを防ぐためには、コンクリートの製造から養生まで、全体においてコンクリートの品質管理が最も重要となる。 したがって、コンクリートの品質管理について、より具体的で有効な提案を求める。
		項目3 下請業者に対する安全教育活動について	本工事は約1年半の長期工事であり、複数の下請業者が現場で作業を行う。 現場での労働災害を防止するため、下請業者への安全教育活動を十分にすることが重要となる。 したがって、下請業者に対する安全教育活動について、より具体的で有効な提案を求める。
企業評価項目	企業の施工能力	工事成績の実績	平成17年4月1日～平成27年6月10日の間に、福岡市が評定通知した建築工事の任意3件の平均点によって評価する。  (JV案件:各構成員毎に評価点を算出し、その平均点を採用)
		工事成績優良業者の表彰実績	平成25年6月11日～平成27年6月10日の間に、福岡市が建築工事において、工事成績優良業者として表彰を行う旨通知した工事の実績により評価する。 ただし、表彰日の翌日から入札公告日前日までの間に競争入札参加停止の措置を受けた期間がある場合は、評価の対象としない。  (JV案件:各構成員毎に評価点を算出し、その平均点を採用)
		同種工事の施工実績	平成17年4月1日～平成27年6月10日の間に竣工した代表者は、地上6階建以上のSRC造・RC造の新築又は改築工事の施工実績構成員は、SRC造・RC造の新築又は改築工事の施工実績により評価する。  (JV案件:各構成員毎に評価点を算出し、その平均点を採用)
		品質管理への取り組み	ISO9001の取得があれば優位に評価する。  (JV案件:各構成員毎に評価点を算出し、その平均点を採用)
	技術者の能力	資格の保有状況	入札者が提示する配置予定技術者の監理技術者資格者証の保有期間により評価する。
		同種工事の施工経験	入札者が提示する配置予定技術者に同種工事の施工経験(監理技術者、主任技術者、現場代理人での従事に限る)があれば優位に評価する。
	社会貢献・地域貢献	社会貢献・政策貢献	福岡市より「障がい者雇用企業」「環境配慮型事業所」「次世代育成・男女共同参画支援企業」の該当要件で認定を受けている企業を評価する。  (JV案件:各構成員毎に評価点を算出し、その平均点を採用)
		災害対策協力企業	福岡市と災害対策に関する基本協定を締結した団体に所属し、当該業種の特性を活かした防災活動を行う企業を優位に評価する。  (JV案件:各構成員毎に評価点を算出し、その平均点を採用)
		本店所在地	入札公告日時点で本市に本店が所在し、また、公告日における本市競争入札有資格者名簿に登載された期間(地場としての継続期間)が長い企業を優位に評価する。  (JV案件:各構成員毎に評価点を算出し、その平均点を採用)

# 技術評価点の内訳

様式3

工事件名：平成27年度公営住宅(下山門住宅)新築工事

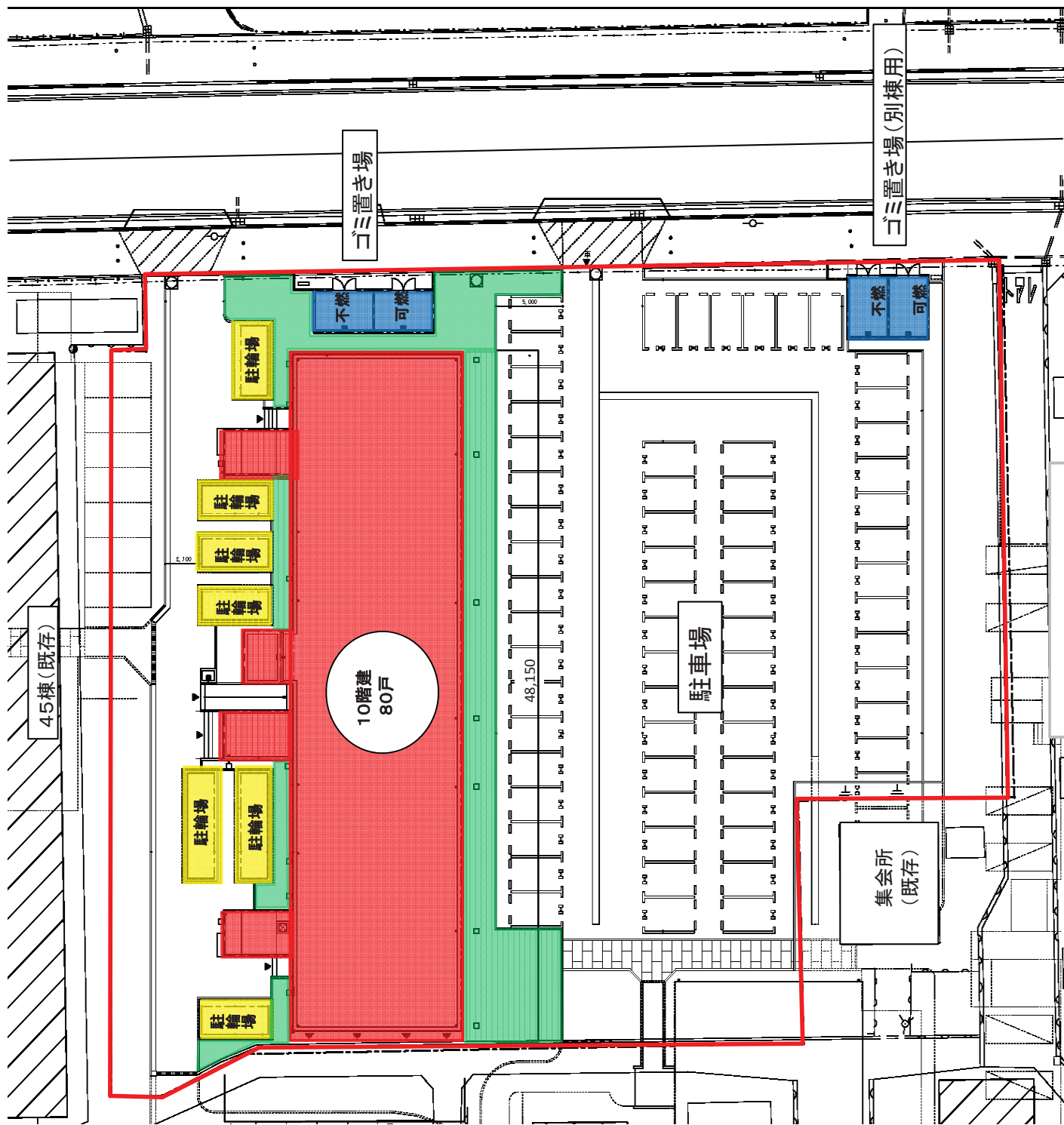
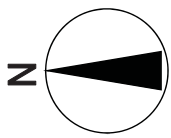
(評価型式)	加算点の内訳								加算点 合計 (a)	標準点 (b)	技術評 価点 A (a+b)	
	提案項目				小計	企業評価項目						小計
	技術提案			企業の施工能力		技術者の能力	社会貢献・地域 貢献					
	項目1	項目2	項目3									
I 型	鉄筋工事の施 工管理につい て	コンクリートの 品質管理につ いて	下請業者に対 する安全教育 活動について									
入札参加者名 配点→	10.000	10.000	10.000	30.000	7.000	2.000	3.500	12.500	42.500	100.0	142.500	
松本・上村 建設工事共同企業体	8.500	8.750	10.000	27.250	6.700	2.000	1.500	10.200	37.450	100.0	137.450	
中村・今林 建設工事共同企業体	7.250	8.500	8.500	24.250	6.250	2.000	1.750	10.000	34.250	100.0	134.250	
柿原・岩崎 建設工事共同企業体	5.500	8.500	8.750	22.750	6.700	2.000	2.000	10.700	33.450	100.0	133.450	
アスミオ・アルシス 建設工事共同企業体	9.500	8.250	7.250	25.000	4.633	1.500	1.750	7.883	32.883	100.0	132.883	
溝江・香椎 建設工事共同企業体	8.750	8.250	8.250	25.250	4.100	2.000	1.375	7.475	32.725	100.0	132.725	
サンコー・北洋 建設工事共同企業体	8.000	9.500	6.500	24.000	4.500	1.000	1.500	7.000	31.000	100.0	131.000	
大高・三軌 建設工事共同企業体	5.000	7.000	8.500	20.500	6.033	2.000	1.250	9.283	29.783	100.0	129.783	
内藤・日建 建設工事共同企業体	6.500	9.000	3.750	19.250	5.867	2.000	2.000	9.867	29.117	100.0	129.117	
<p>【落札者の技術提案について】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・項目1 鉄筋工事の施工管理について 本工事は、市営住宅の鉄筋コンクリート造10階建の新築工事である。 構造躯体の安全性・耐久性を確保するためには、鉄筋を適切に組立てることが重要であり、これを踏まえ、鉄筋工事の 施工管理について、より効果的な提案がなされた。</li> <li>・項目2 コンクリートの品質管理について 本工事は、市営住宅の鉄筋コンクリート造10階建の新築工事である。 構造躯体の安全性・耐久性を確保するためには、躯体となるコンクリートのひび割れを防止するなど、コンクリートの 品質管理が重要であり、これを踏まえ、コンクリートの品質管理について、より効果的な提案がなされた。</li> <li>・項目3 下請業者に対する安全教育活動について 本工事は約1年半の長期工事であり、複数の下請業者が現場で作業を行うこととなる。 現場での労働災害を防止するためには、下請業者への安全教育活動を十分に行うことが重要となり、これを踏まえ、 下請業者に対する安全教育活動について、最も効果的な提案がなされた。</li> </ul>												

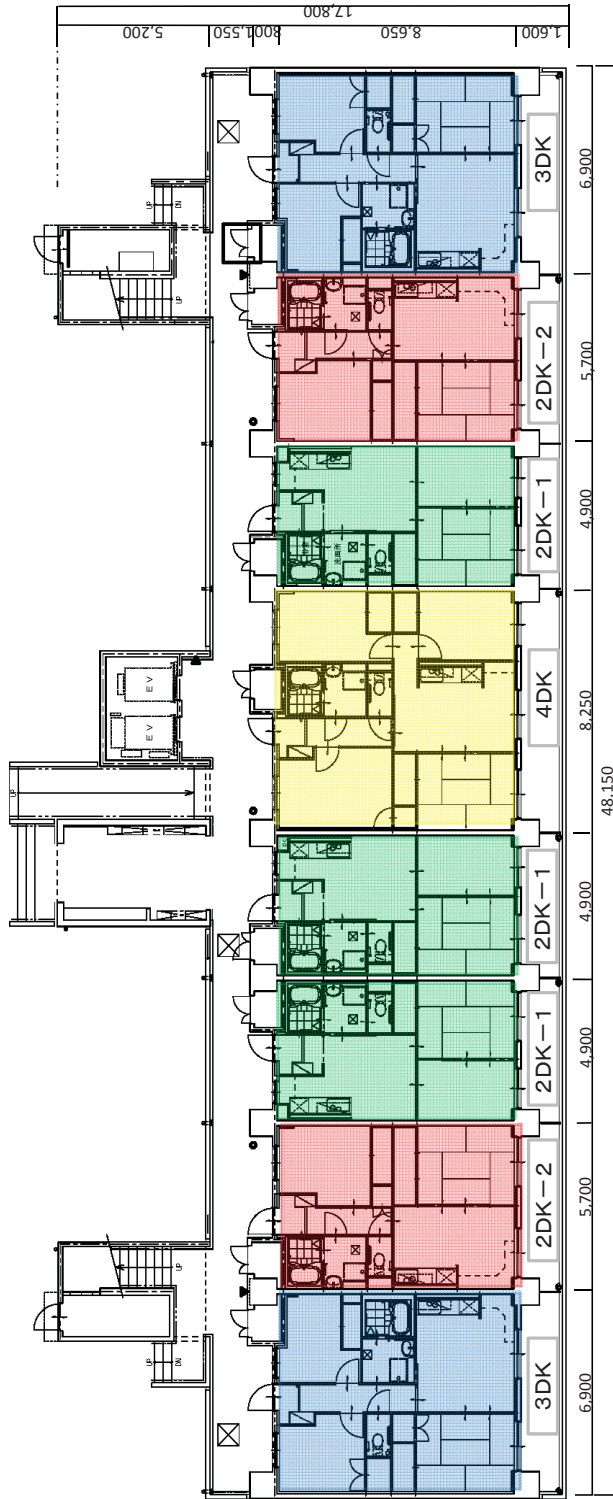


凡例

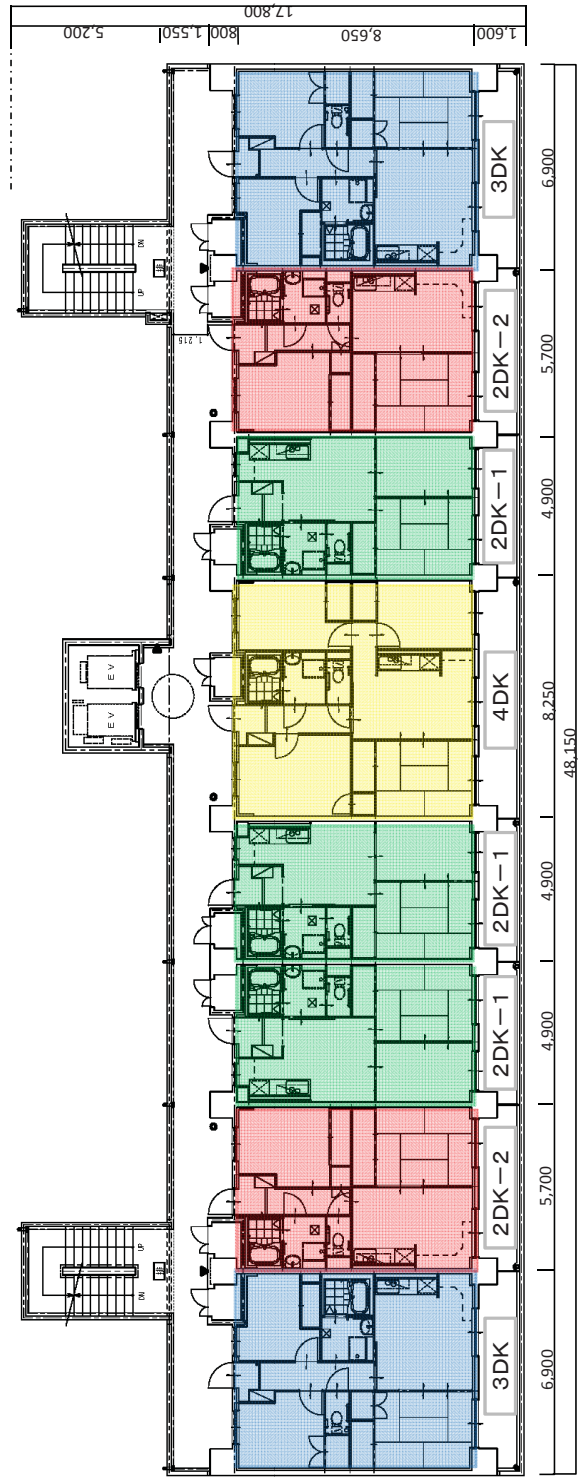
- 今回工事場所
- 下山門団地
- 建替事業エリア
- 改善事業エリア(完了)
- 建替事業エリア(完了)

位置図 1 / 10,000

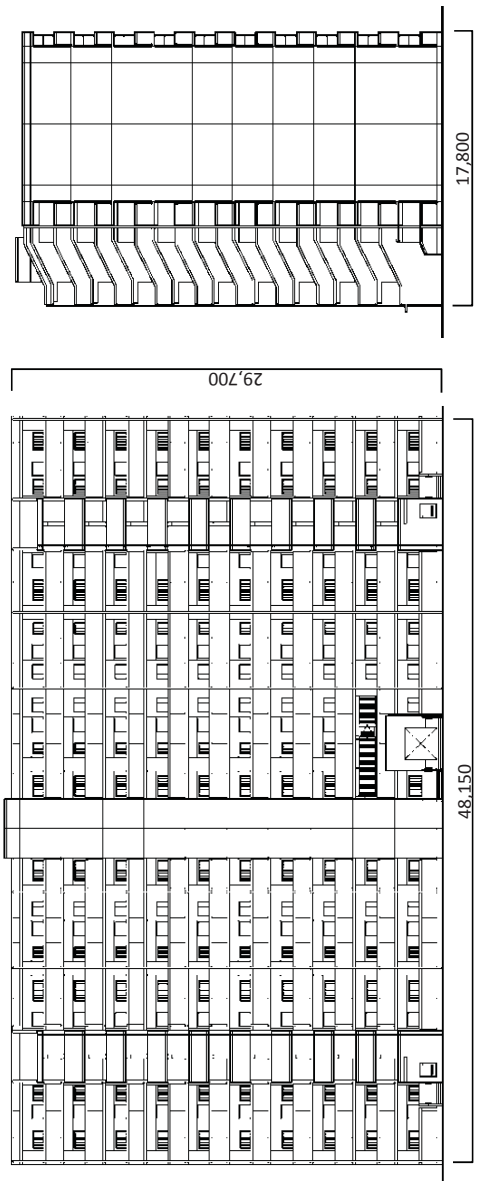




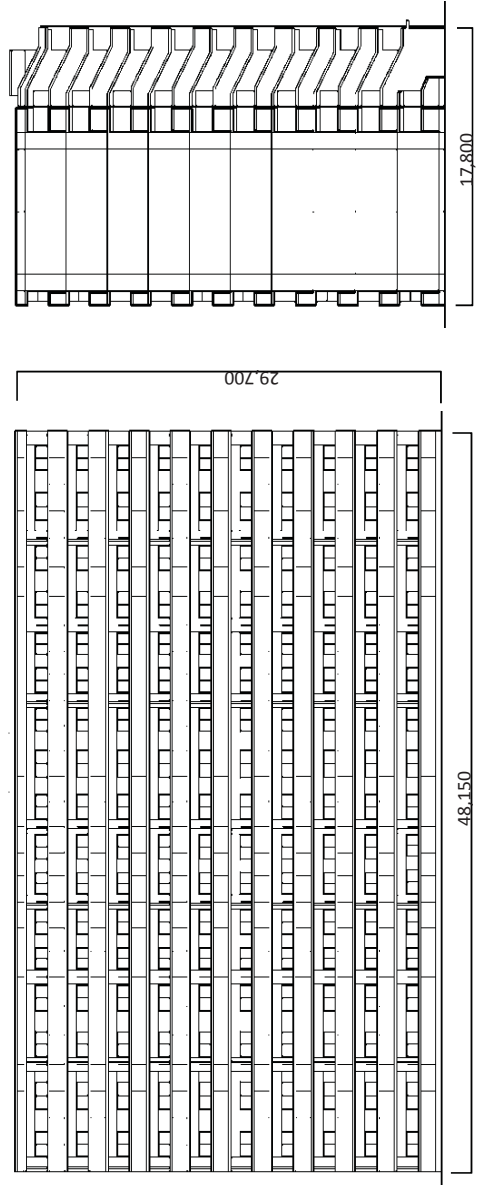
1階平面図 1/250



基準階平面図 1/250



北面, 西面立面图 1/500



南面, 東面立面图 1/500