

令和3年12月議会

福祉都市委員会 報告資料

- | | | |
|---|--|------|
| 1 | 専決処分（公園管理かし）
報告50号 都市公園の管理のかしに基づく損害賠償額の決定に
関する専決処分について | … 1頁 |
| 2 | 専決処分（家賃滞納者）
報告48号 市営住宅に係る訴えの提起に関する専決処分について
報告49号 市営住宅に係る和解に関する専決処分について | … 3頁 |
| 3 | 「福岡市マンション管理適正化推進計画（案）」に対する
パブリックコメントの実施について | … 6頁 |
| 4 | 福岡市空家等対策計画の策定について | …11頁 |
| 5 | ゆめアール大橋跡地の売却処分について | …13頁 |
| 6 | こども病院跡地活用の検討について | …15頁 |
| 7 | 土地の処分について（香椎駅周辺土地区画整理事業市有地） | …19頁 |

令和3年12月23日

住 宅 都 市 局

**都市公園の管理のかしに基づく損害賠償額の決定に関する
専決処分について（報告第 50 号）**

市長の専決処分事項に関する条例の規定により、都市公園の管理のかしに基づく損害賠償の額を決定することについて、令和3年12月3日次のように専決処分した。

1 損害賠償の相手方及び損害賠償額

住 所 [REDACTED]
氏 名 [REDACTED]
損害賠償額 33,099 円

2 事件の概要

発生日時 令和2年11月4日（水）午後5時頃
発生場所 東区原田四丁目地内
損害の状況 東区原田四丁目地内の箱崎公園の樹木の枝が折れ、車道上に垂れ下がっていたところに、車道を走行中の相手方が運転する車両が折れた枝に衝突し、車両が破損する損害が生じたもの。
損害の程度 ルーフパネルの擦り傷、凹み

3 過失割合

公園管理者には、道路上に折れて垂れ下がった枝の除去を行わなかった過失があると言える。

一方で、相手方は折れた枝があることを認識しており、前方不注意の重大な過失があると言えることから、過去の判例等も参考に7割の過失相殺が相当と判断し、本市の過失割合を3割とするもの。

4 損害賠償金の支払い

本市が被保険者である施設賠償責任保険に基づき、保険契約者から相手方が指定する口座に振り込む方法にて支払いを行う。

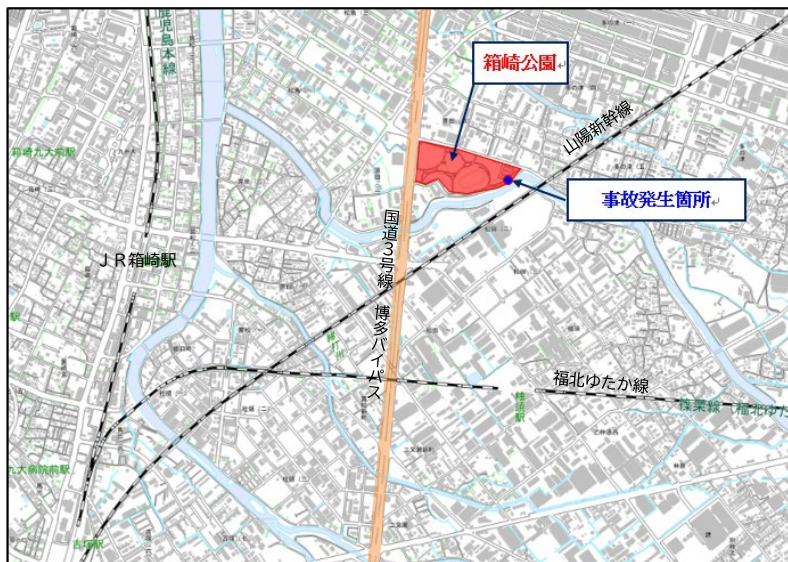
5 事故後の対応について

事故後速やかに、原因となった折れた枝を撤去するとともに、同公園の道路沿いの他の樹木についても、道路の通行に支障が生じないように剪定を行った。

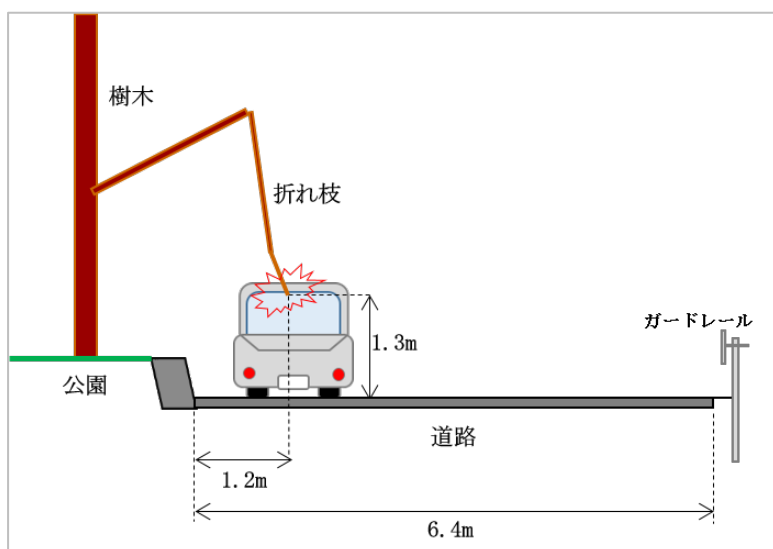
他の公園についても、車両に接触するような折れた枝等がないか点検を行い、異常のないことを確認した。

今後とも安全点検や巡回管理により、公園の樹木の不具合の早期発見にも努め、引き続き、安全管理に取り組んでいく。

6 位置図



7 詳細図



8 現場写真



○訴えの提起に関する専決処分について

報告第48号 市営住宅に係る訴えの提起に関する専決処分について

市営住宅に係る家賃滞納者及び連帯保証人（表1）に対し、住宅の明渡しと滞納家賃等の支払いを求めるため訴えを提起することについて、専決処分した。

表1（報告第48号）

	訴えの相手方	明渡し対象住宅	滞納家賃 総額	住宅明渡し請求日	専決処分 年月日
1	※福岡市情報公開条例に定める非公開情報と認められる恐れのある情報については、掲載しておりません。		円 104,165	令和3年 7月29日	令和3年 11月12日

○和解に関する専決処分について

報告第49号 市営住宅に係る和解に関する専決処分について

市営住宅に係る家賃滞納者のうち、滞納家賃等の納付の意思があると認められるもの（表2）

と和解することについて、和解の相手方ごとに専決処分した。

表2（報告第49号）

	和解の相手方	明渡し対象住宅	滞納家賃 総額	住宅明渡し 請求日	専決処分 年月日
1	※福岡市情報公開条例に定める非公開情報と認められる恐れのある情報については、掲載していません。		円 142,896	令和3年 7月29日	令和3年 11月12日
2			円 57,135	令和3年 8月28日	令和3年 11月12日
3			円 104,929	令和3年 7月29日	令和3年 11月12日
4			円 118,819	令和3年 8月28日	令和3年 11月12日
5			円 185,593	令和3年 8月28日	令和3年 11月12日
6			円 120,941	令和3年 8月28日	令和3年 11月12日
7			円 195,216	令和3年 7月29日	令和3年 11月12日
8			円 142,004	令和3年 7月29日	令和3年 11月12日
9			円 108,400	令和3年 8月28日	令和3年 11月12日

○以上報告第48号ないし報告第49号について地方自治法第180条第2項の規定により報告する。

令和3年12月16日

福岡市長 高島 宗一郎

「福岡市マンション管理適正化推進計画(案)」に対するパブリックコメントの実施について

(1) 背景

本市では、これまで分譲マンションの適切な管理に向け、マンション管理士による無料派遣相談や、管理規約の適正性診断、高経年マンションの運営支援等を実施してきたところである。

マンションは今後も増加傾向にあり、あわせて区分所有者等の管理意識の希薄化による管理組合の管理能力の低下や、建物の高経年化によるマンションの老朽化等、マンション管理に関する課題が顕在化することが想定されている。

令和2年6月にマンション管理適正化法が改正され、地方公共団体が新たに「マンション管理適正化推進計画」を策定することが可能となったことを受け、本市としても、マンション管理適正化の推進を図るため、「福岡市マンション管理適正化推進計画」の策定に向けて検討しているところである。

今回、その案を取りまとめたため、「福岡市パブリック・コメント手続要綱」に基づき、市民意見の募集を実施するもの。

(2) 実施期間（予定）

令和4年1月中旬 ～ 令和4年2月中旬

(3) 閲覧・配布方法

下記の場所において閲覧・配布を行うとともに、福岡市ホームページにも掲載

<縦覧・配布場所>

住宅都市局住宅計画課、各区役所・出張所、情報プラザ、情報公開室

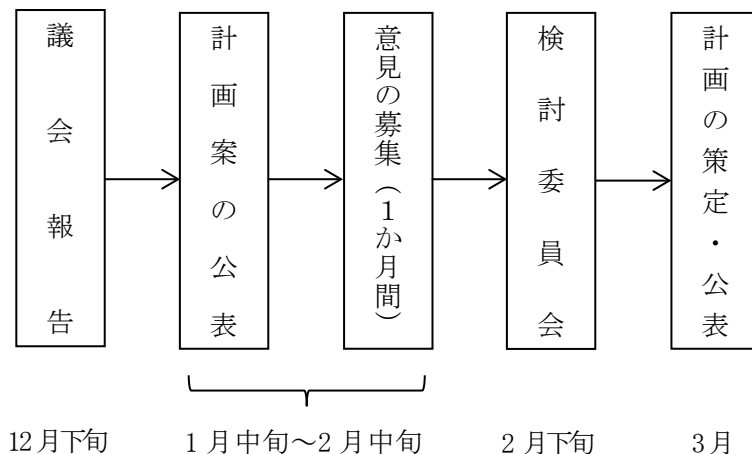
(4) 募集方法

「意見提出用紙」に必要事項を記入の上、郵送、ファックス、電子メールまたは持参により、住宅都市局住宅部住宅計画課に提出

明記する項目：(個人) 住所・氏名

(法人その他の団体) 所在地・団体名・代表者名

(5) 今後の進め方



福岡市マンション管理適正化推進計画(案)の概要

1. 計画の目的と位置づけ

計画策定の目的

福岡市の分譲マンション戸数は居住世帯のある住宅の約 17.9% [H30 住宅・土地統計調査] を占めており、一般的な居住形態となっている。一つの建物を多くの人が区分所有するマンションは、維持管理していくうえで多くの課題を有しており、今後、建設後相当の期間が経過した高経年マンションが増えていくことから、管理の適正化の推進を図るため、国が定める「マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針」（以下、「基本方針」という。）に基づき、「福岡市マンション管理適正化推進計画」を策定する。

計画の位置づけ・期間

- ・「福岡市住生活基本計画」や、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」及び、同法に基づく「基本方針」を踏まえた計画
- ・令和4年度～令和7年度まで（4年間） ※必要に応じて、適宜見直し予定

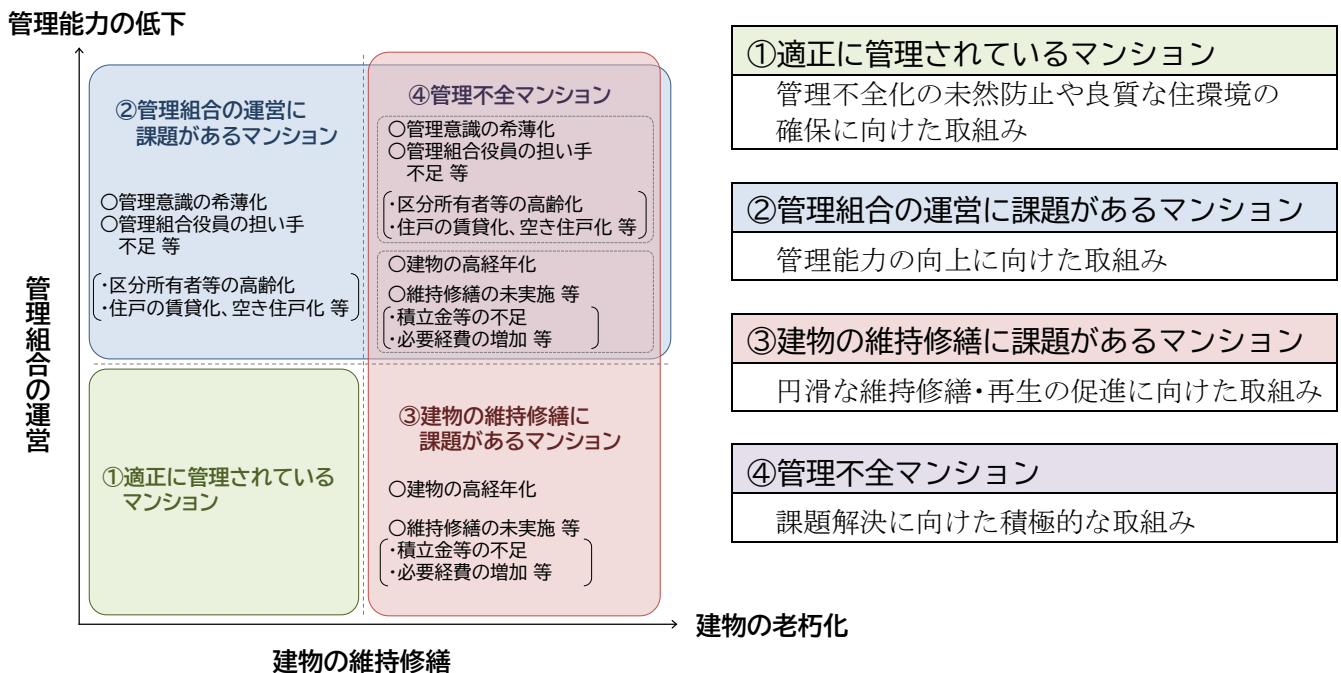
2. マンション管理を取り巻く現状と課題

現状	<ul style="list-style-type: none"> ・分譲マンションストック数は、平成 15 年の約 11.6 万戸から平成 30 年の約 16.6 万戸と、約 5 万戸増加している。（住宅・土地統計調査より推計） ・管理組合が抱える将来の不安として、「区分所有者の高齢化」が 58.6%、次いで、「建物の老朽化による適切な維持修繕とその費用の運用」が 43.2%である。（管理組合アンケートより）
課題	<p>(1) 管理組合の管理能力の低下とその解消・未然防止に向けた対応 区分所有者等の管理意識の希薄化や管理組合役員の担い手不足等による管理能力の低下</p> <p>(2) 建物の老朽化とその解消・未然防止に向けた対応 建物の高経年化や修繕の未実施等によるマンションの老朽化</p> <p>(3) 良質な住環境の確保に向けた対応 安全・安心・快適な住生活を過ごすための良質な住環境の確保</p>

3. マンション管理適正化の推進に関する基本理念

(マンションの管理状況の分類モデル図)

(管理状況に応じた取組み方針)



福岡市マンション管理適正化推進計画(案)の概要

4. マンション管理適正化に関する目標

基本目標

基本目標1：自主的かつ適正な管理組合の運営の促進

区分所有者等による自主的かつ適正なマンション管理組合の運営の促進に向け、管理組合の運営状況に応じて、管理計画認定制度の運用や、法に基づく助言、指導等の実施、専門家による支援体制の充実、福岡市マンション管理支援機構や関係団体と連携した適切な管理組合運営の促進等に取り組む。

基本目標2：良質なマンションの維持修繕の促進

区分所有者等による良質なマンションの維持修繕の促進のため、建物の維持修繕の状況に応じて、管理組合等への補助制度の周知や、マンションの質の向上、専門家による支援体制の充実、福岡市マンション管理支援機構や関係団体と連携した適切なマンションの維持修繕の促進等に取り組む。

基本目標3：安全・安心・快適な住生活を支える良質な住環境の確保

安全・安心・快適な住生活を過ごすための良質な住環境の確保に向け、防災力の向上・良好なコミュニティ形成の促進に取り組む。

指標・目標値

	指標	住生活基本計画		現状値 (R 3)	目標値 (R 7)	出典
		策定時点 現状値	中間 目標値 (R 2)			
基本目標1：自主的かつ適正な管理組合の運営の促進						
1	年に1回以上の総会を開催している管理組合の割合	—	—	97.9%	現状値以上	住宅都市局調査
2	管理規約を作成している管理組合の割合	—	—	98.2%	現状値以上	住宅都市局調査
3	管理費及び修繕積立金を区分経理している管理組合の割合	—	—	93.3%	現状値以上	住宅都市局調査
4	管理組合専用ポストの設置率	—	—	91.2%	95%	住宅都市局調査
基本目標2：良質なマンションの維持修繕の促進						
5	マンションの耐震性の確保	90.6% (H27)	95.0%	95.2%	概ね確保	H30 住宅・土地統計調査を基に推計
6	長期修繕計画を策定している管理組合の割合	83.8% (H23)	87.0%	86.7%	90%	住宅都市局調査
7	30年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定している管理組合の割合	—	—	16.6%	43%	住宅都市局調査
基本目標3：安全・安心・快適な住生活を支える良質な住環境の確保						
8	災害対策を実施している管理組合の割合	—	—	58.0%	67%	住宅都市局調査
9	高齢者支援を実施している管理組合の割合	—	—	25.6%	27%	住宅都市局調査

福岡市マンション管理適正化推進計画(案)の概要

5. マンション管理適正化の推進を図るための施策

施策体系

基本施策1：自主的かつ適正な管理組合の運営の促進

施策1. 福岡市マンション管理適正化指針及び管理計画認定制度等による適正管理の促進

施策2. 管理組合の運営に関する情報提供・啓発

施策3. 専門家による支援体制の充実

施策4. 関係団体と連携した適切な管理組合運営の促進

施策5. マンション管理組合運営の実態把握及び集計結果の公開

基本施策2：良質なマンションの維持修繕の促進

施策1. 管理組合等への補助制度の周知

施策2. マンションの質の向上に向けた取組み

施策3. マンションの維持修繕に関する情報提供・啓発

施策4. 専門家による支援体制の充実

施策5. 関係団体と連携した適切なマンションの維持修繕の促進

施策6. マンションの維持修繕の実態把握及び集計結果の公開

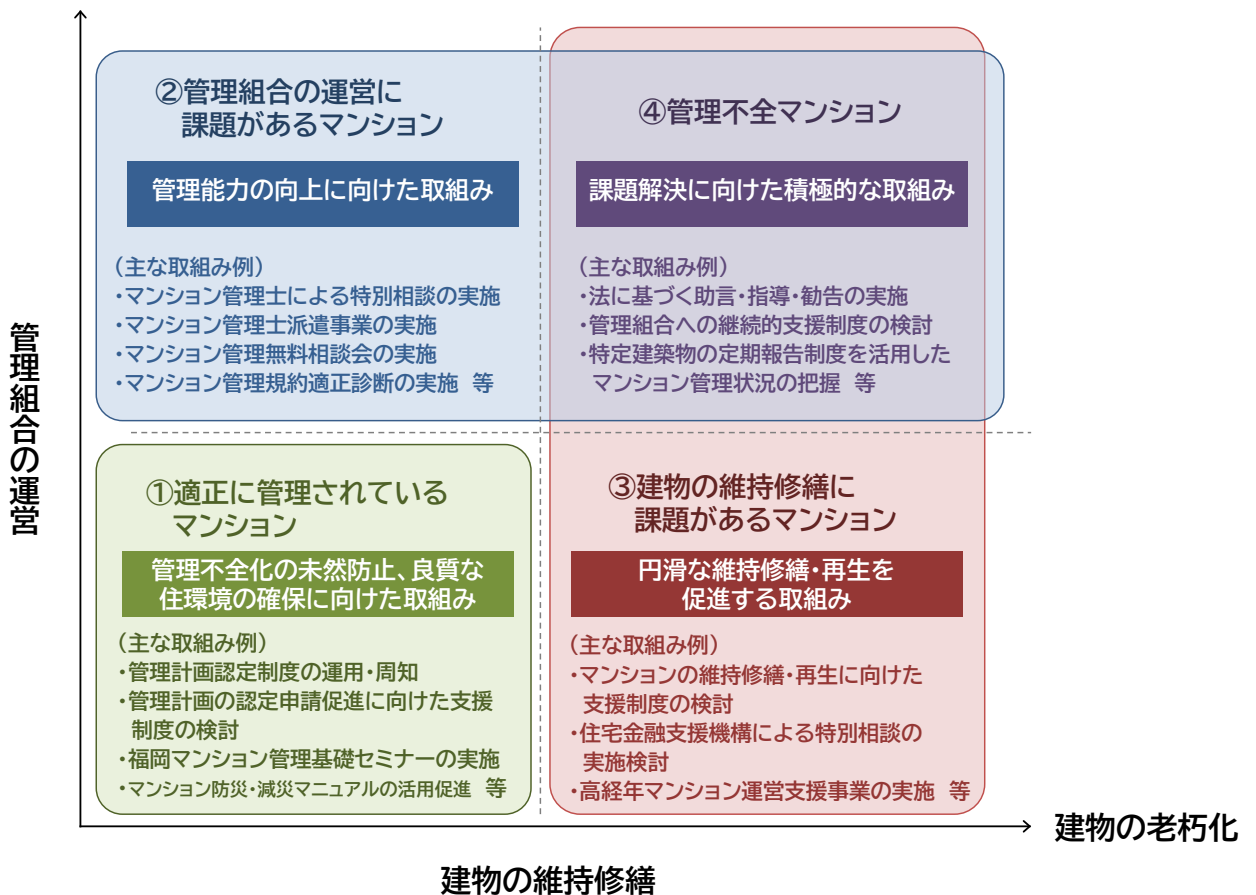
基本施策3：安全・安心・快適な住生活を支える良質な住環境の確保

施策1. マンションにおける防災力の向上

施策2. 良好なコミュニティ形成の促進

マンションの管理状況に応じた施策展開

管理能力の低下



※今後の事業化に向けた取組みを含む

福岡市マンション管理適正化推進計画(案)の概要

6. 福岡市マンション管理適正化指針

(赤文字:福岡市追加事項)

管理組合によるマンション管理適正化の基本的方向
(1)管理組合は、長期的な見通しを持って、適正な運営、健全な会計を確保する。 (2)区分所有者等は、管理組合の一員としての役割を認識し、積極的に運営に参加する。 (3)管理組合は、専門的知識を有する者の支援を得ながら、適切な対応をする。 (4)外部の専門家が、管理者等又は役員に就任する場合は、適正な業務運営を担保する。
管理組合が留意すべき事項
(1)管理組合の運営 <ul style="list-style-type: none">・マンション管理の主体は区分所有者等により構成される管理組合である。・管理組合の運営は、民主的なものとする。・集会は年に1回以上開催する。 (2)管理規約 管理規約を作成し、必要に応じて改正し、十分周知する。 (3)共用部分の範囲及び管理費用の明確化 <ul style="list-style-type: none">・共用部分は区分所有者等の持ち物であり、管理組合で適正に管理する必要がある。・共用部分の範囲及び管理費用を明確にし、トラブルの未然防止を図る。 (4)管理組合の経理 管理費及び修繕積立金等を徴収するとともに、明確に区分して経理を行う。 (5)長期修繕計画の作成及び見直し等 <ul style="list-style-type: none">・長期修繕計画を作成し、必要な修繕積立金を適正に積み立てる。・住戸数、建物の状況に応じて修繕内容、資金計画を定め、十分周知させるとともに、必要に応じて修繕積立金の見直しを検討する。・必要に応じ、建替え等を含む将来の方針についても視野に入れて検討する。 (6)発注等の適正化 業者選定に係る透明性確保や利益相反等に注意する。 (7)良好な居住環境の維持及び向上 <ul style="list-style-type: none">・災害時の緊急連絡体制の整備、防災備蓄品の確保等、防災・減災や防犯に取り組む。・良好なコミュニティの形成に積極的に取り組む。・管理費と自治会費の徴収、支出を分けて適切に運用する。 (8)その他配慮すべき事項 <ul style="list-style-type: none">・組合員名簿や居住者名簿、避難時に支援が必要となる居住者の名簿等、生活に必要な名簿を備える。・管理組合専用のポストや連絡先(メールアドレス等)を整備する。
区分所有者等が留意すべき事項
・マンションを購入しようとする者は、管理の重要性を認識する。 ・管理組合及び区分所有者等は、購入しようとする者に対する情報提供に配慮する。
管理委託に関する事項
・管理事務を委託する場合は、内容を十分に検討し、管理委託契約を締結する。 ・管理委託契約先を選定する場合には、区分所有者等に情報を公開するとともに、適正な選定がなされるように努める。 ・管理委託契約先が選定されたときは、契約内容を周知するとともに、管理事務の適正化が図られるよう努める。

福岡市空家等対策計画の策定について

「福岡市空家等対策計画」について、令和3年10月にパブリック・コメントを実施し、提出された意見等を踏まえて計画を策定したため、報告するもの。

1. 「福岡市空家等対策計画（案）」に対する市民意見募集について

「福岡市空家等対策計画」の策定にあたり、広く市民の意見を反映させるため、同計画（案）に対する市民意見の募集を行った。

2. 実施方法

(1) 意見募集期間

令和3年10月1日（金）～令和3年10月29日（金）

(2) 案の閲覧・配布場所

住宅都市局住宅部住宅計画課（福岡市役所3階）、情報公開室（福岡市役所2階）、情報プラザ（福岡市役所1階）、各区役所情報コーナー、入部出張所、西部出張所、福岡市ホームページ

(3) 意見書の提出方法

窓口提出、郵送、ファックス、電子メール

(4) 市民意見募集の周知方法

市政だより（令和3年10月1日号）、福岡市ホームページ等での周知

3. 意見書提出状況と概要

(1) 意見の提出状況

意見提出数3通、意見の件数5件

(2) 提出された意見及び意見に対する考え方

別表のとおり（※提出意見に伴う計画案の修正はなし）

4. 福岡市空家等対策計画

資料2 報告4 参考資料のとおり

5. 計画策定までの経緯

令和3年 6月 福祉都市委員会報告（計画の策定検討について）

令和3年 9月 福祉都市委員会報告（計画案に対するパブリック・コメントの実施について）

令和3年10月 パブリック・コメント実施

令和3年12月 福祉都市委員会報告（計画策定）

パブリック・コメントで提出された意見の概要及び意見に対する考え方

No.	ページ	意見の概要	意見への対応及び意見に対する考え方
1	4	高齢単身世帯が増加する予測があるため、持ち家や居住空間を空き家や管理不全にしないために、早い段階で所有者やその家族等で今後の家のあり方を考えていく必要がある。	<p>■意見に対する回答</p> <p>空き家への取組みに関する多様な情報の提供に努めるとともに、空き家の相談窓口「住宅相談コーナー」で適切な管理や利活用への対応を実施していく。</p>
2	17～	空き家の管理について、様々な取組みや相談窓口があることを知った。また、住宅の流通促進や活用方法への様々な取組みがあり、様々なニーズに対応していると思う。このような窓口や取組みがあることをもっと広く周知して、住宅市場が活性化するとよいと思う。	<p>■意見に対する回答</p> <p>空き家の相談窓口「住宅相談コーナー」の更なる市民周知に努める。</p> <p>空き家の早期段階からの利活用促進に向け、専門家団体等と連携した相談体制の充実や住宅市場への流通を促進する施策を実施するとともに、空き家の福祉利用など多様な活用方策の検討などについても、関係団体等と情報共有を図りながら取り組んでいく。</p>
3		倒壊しそうな空き家は周辺の人々に不安を与える。公的機関が放置空家や管理不全の空き家をいち早く認識し、助言・指導を行い、できるだけ多くが是正されること望む。	<p>■意見に対する回答</p> <p>市民からの情報提供や相談等に対して、速やかに現地確認の上、所有者等を調査し、助言や指導等必要な対応を行う。</p>
4	22	<p>相続放棄による放置空家の増加は、遠隔地で管理困難であることや土地・建物への税負担が大きいことが要因であり、管理も放棄してしまう方が得になってしまうからである。</p> <p>一方、所有者特定に時間を要し、耐震構造を有しない空き家の倒壊により、震災時における避難経路の寸断という危険もするため、迅速な除却が必要だと考える。</p>	<p>■意見に対する回答</p> <p>空家等の適切な管理は、所有者等の責務であることや、相続放棄を行った場合も、その財産の管理義務が残ることが、法令で定められている。</p> <p>そのまま放置すれば、倒壊等保安上危険となるおそれのある状態の空き家については、早期改善に向けて、所有者等に対し、適切に指導等を行う。</p>
5	24	税金対策で空き家をそのままにしておく等の理由で空き家の流通が滞る場合があるときく。所有者等が連絡や利用がしやすいような相談窓口を設け、所有者の意識を高めて空家等の流通を促進して欲しい。	<p>■意見に対する回答</p> <p>国が実施する税制優遇措置「空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除」の周知、活用促進により、空き家の利活用促進及び発生 of 未然防止に努める。</p> <p>空き家の相談窓口「住宅相談コーナー」の運営、空き家への取組みに関する多様な情報の提供に努め、市民意識の啓発を図る。</p>

ゆめアール大橋跡地の売却処分について

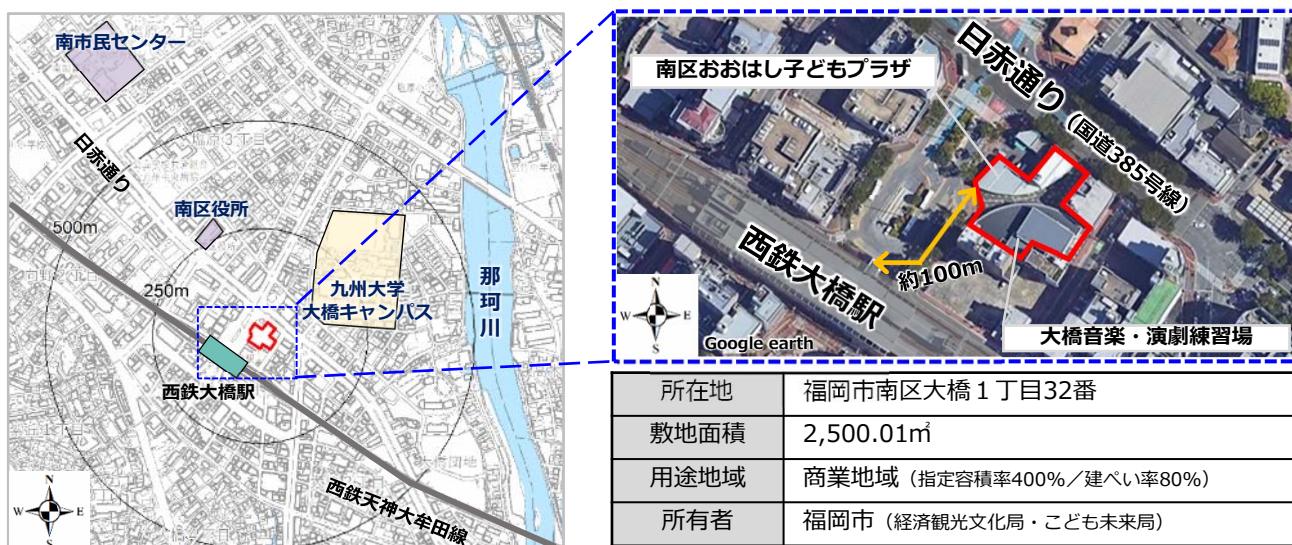
ゆめアール大橋が、南市民センターへ移転した後の跡地に係る売却方法等について報告するもの。

1. ゆめアール大橋跡地の概要

(1) これまでの経緯（議会報告の状況）

- 現施設（大橋音楽・演劇練習場、南区おおはし子どもプラザ）については、南市民センターのリニューアルにあわせ、移転・集約化することとしている。
(令和2年2月議会 総務財政委員会、教育こども委員会、経済振興委員会報告)
- ゆめアール大橋施設が移転した後の跡地については、同施設の恒久化や機能強化等に係る財源の確保を図るため、売却を基本としている。
(令和2年9月議会 教育こども委員会、経済振興委員会報告)

(2) 跡地の概要



(3) 周辺環境

- 西鉄大橋駅前に位置し、鉄道とバス等の交通結節拠点である交通広場に面する。
- 大橋駅周辺は、鉄道駅を中心として商業・業務施設などの多様な機能が集積している。
- 当該地は玉川校区に位置しており、玉川小学校は、令和3年5月時点で児童数740人、学級数25学級（保有教室27）である。

(4) 上位計画の位置付け（都市計画マスタープラン 平成26年5月改定）

<南部広域拠点> 多様な施設等が集積し、活発な交流が行われる南部地域の核となるまち



拠点・ゾーン・軸	まちづくりの視点
広域拠点核 	<ul style="list-style-type: none"> ○南部広域拠点としてふさわしい機能（商業・業務機能、文化機能など）の誘導と連続性のある街並みの形成 ○交通結節機能の強化 ○建物景観の誘導や緑化などによる魅力ある都市景観の形成 ○安全で快適に歩ける歩行空間の確保 ○鉄道駅と周辺施設などへのアクセス機能の強化

2. 行政需要調査（令和2年3月、令和3年11月）

- これまでの行政需要調査において、公共利用の希望はない。

3. 民間サウンディング型市場調査の状況

(1) 調査の概要

【実施期間】 ・ 令和3年7月～ 実施要領配布～提案受付、8月上旬～ ヒアリング

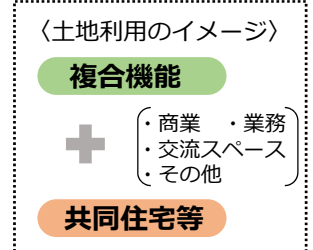
【意見・提案項目】 ・ 事業計画、導入機能、空間づくりに関すること など

【参加事業者数】 ・ **17グループ** (デベロッパー：13、ゼネコン：2、その他：2) (地場：9
地場外：8)

※1グループに複数社いる場合は、代表事業者の形態

(2) 主な意見・提案

- 「交通・生活利便性が高い立地」等の理由から、**事業者の関心が高い**。
- 「**複合機能**」+「**住宅**」による提案が多数であり、
複合機能については、商業や業務機能の提案が多い。
- その他、感染症対応や環境への配慮などに対する提案等も受けている。



4. 売却方法等について

(1) 売却方法

- 提案内容と価格を総合的に評価し、事業者を選定する**公募型プロポーザル方式**で実施する。
- 財政上のメリットや管理負荷等を総合的に勘案し、**建物解体条件付き土地売却**とする。

(2) 公募の考え方

- 公募にあたっては、上位計画や立地環境等を踏まえ、駅前の**賑わい創出**や**交通環境の向上**等に加え、**新たな社会課題**や**価値観**に対応した提案を誘導するよう、公募条件等を設定する。
- 公募対象は、**地場事業者**、もしくは**地場事業者を代表者とする企業連合体**とする。

〈主な公募条件や評価項目等〉

全体計画

新たな社会課題や価値観への対応を踏まえた跡地活用の考え方

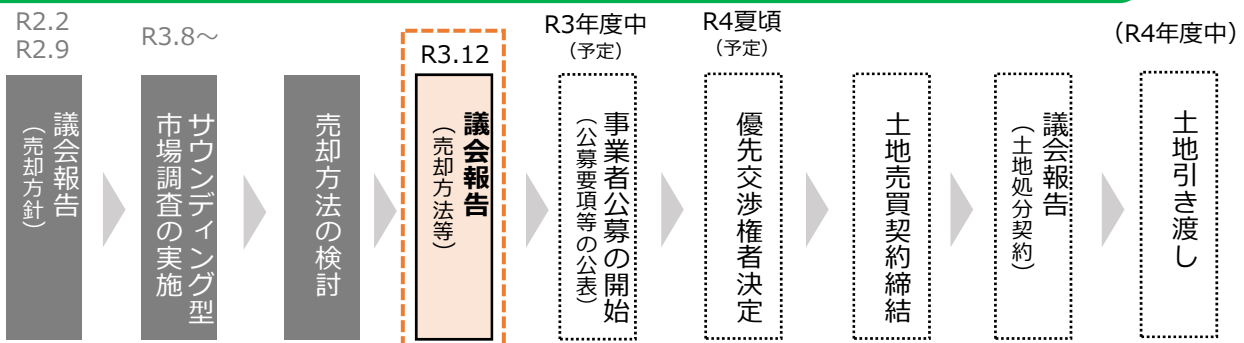
施設計画

<p>【機能】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 施設低層部への賑わい施設 や 地域住民も集える交流空間の誘導 ・ 風俗営業対象施設の排除 等 	<p>【交通】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ ゆとりある歩行者空間の確保 ・ 駅広や幹線道路からの車両進入の制限 ・ 利便性を高める交通機能の誘導 等
<p>【景観】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 駅広を補完する憩い空間の創出 ・ 緑化の推進 等 	<p>【その他】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 感染症対応シティの推進 ・ 脱炭素社会の実現に向けた環境への配慮 等

(3) 事業者選定について

- 事業者の選定過程の透明性、公平性を確保するため、**外部有識者を含めた評価委員会**を設置し、提案内容の評価を行い、その結果を参考に、市が優先交渉権者及び次順位交渉権者を決定する。

5. スケジュール



こども病院跡地活用の検討について

1. こども病院跡地活用の概要

こども病院跡地については、福岡市立病院機構の所有地であり、平成20年12月に策定した新病院基本構想において、新病院の整備費用に充てるために売却することを基本に検討することとしている。

平成26年11月のアイランドシティへの新こども病院移転に伴い跡地となっており、令和2年度から跡地活用の検討業務を住宅都市局に移管し、立地環境等を踏まえ、地域や福岡市にとって魅力ある跡地活用となるよう取り組んでいる。

(1) 跡地の概要

- 所在地 中央区唐人町2丁目
- 敷地面積 約16,920㎡
- 用途地域 第一種・第二種住居地域
容積率200%、建ぺい率60%
- 地域地区 第二種20m高度地区、準防火地域
- 所有者 地方独立行政法人福岡市立病院機構



【参考：新病院基本構想（平成20年12月）抜粋】

第4章 新病院事業の概要

5. 現こども病院跡地の活用

「土地については新病院の整備費用に充てるため売却することを基本に、今後検討していきます。」

(2) 立地環境等

- 地下鉄唐人町駅まで徒歩約5分（天神まで約5分）、バス路線も充実し、都市高速ランプ（西公園）まで車で約2分と交通利便性が高い
- 幹線道路（よかトピア通り）に隣接し、周辺には様々な生活利便施設が立地するとともに、低中層の住宅が多く立地
- 跡地が位置する当仁校区の人口は増加傾向であり、当仁小学校は、令和3年5月現在、児童数558人、学級数22学級（保有教室26）で、児童数増加が見込まれている



地下鉄空港線



西鉄バス



※跡地周辺の施設例



大濠公園



ふくふくプラザ



私立学校



特色ある幼稚園

2. 検討状況

福岡市立病院機構において、土壌汚染など土地に関する調査・整理を行っている。
 また、令和3年3月からサウンディング型市場調査を実施し、民間アイデアを参考にするとともに、地域と協議しながら、検討を行っている。

(1) 土壌汚染調査（令和3年2月）

- ・汚染なし

(2) 行政需要調査（令和3年1、11月）

- ・利用希望なし

3. サウンディング型市場調査の状況

公募に向けた考え方を示す跡地活用方針等の参考とするため、立地環境等を踏まえた民間アイデアを募集したものの。

(1) 概要

- 実施期間：R3.3.30～ 実施要領配布、5.7 提案受付締切、5月中旬～ ヒアリング
- 提案内容：活用手法、土地利用（導入機能等）、魅力向上に向けた取組み など

(2) 参加事業者数

- 参加事業者数：15社（全て単独）
- 事業形態：デベロッパー8社、ゼネコン3社、その他4社

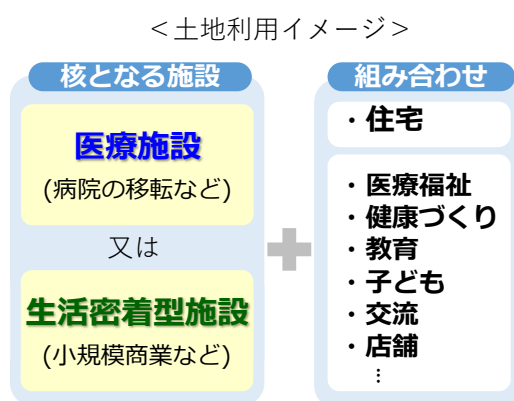
(3) 主な提案・意見（R3.12時点）

【活用手法】

- ・全社、跡地全体を購入して一体的に活用する提案（うち1件は定借も希望）

【土地利用（導入機能等）】

- ・都心部近郊のまとまった敷地を活かした、医療施設又は生活密着型施設を核とする複合施設の提案が多い
- ・複合用途としては、住宅が多く、医療福祉（病院、クリニック等）、健康づくり（フィットネス等）、教育（学校、専門学校等）、子ども（託児、病児保育等）、交流（広場、交流ラウンジ等）、店舗などの提案があった



【魅力向上に向けた取組み】

- ・脱炭素社会実現に資する、建物の省エネルギー化（住宅のZEH-M適合など）、太陽光発電設備や電気自動車用充電スタンドの設置などが検討できるとの意見が多い
- ・安全安心のまちづくりとして、感染症対策に資する非接触技術等の採用、敷地内（施設や広場等）で災害時の一時的な避難受入れなどが検討できるとの意見が多い
- ・良好な住環境の形成に向け、敷地外周道路沿いのゆとりある空間づくり、豊かで潤いある緑の創出などが検討できるとの意見が多い
- ・周辺住宅地への配慮については、圧迫感軽減の視点は重要であり、市の条件に合わせて計画を検討できるとの意見が多い

4. 跡地活用方針（素案）

民間アイデアを参考にするとともに、地域との協議を踏まえ、地域や福岡市の魅力向上に向けた跡地活用方針（素案）を以下のとおり整理したもの。

（1）跡地活用の方向性

○新病院整備の財源の確保と合わせ、魅力ある跡地活用が期待できることから、跡地全体を売却し、民間活力を引き出して地域や福岡市の魅力向上を図る

（2）跡地に導入する機能等

○立地環境や敷地規模を活かし、地域や市民が利用できて魅力や暮らしの質を高める機能などを導入する

・ **地域・市民の魅力や暮らしの質を高める機能**

（医療福祉、健康づくり、教育、子ども、交流など）

※跡地の特性を踏まえ、必須機能としての誘導の考え方を検討する

・ **脱炭素社会実現に資する機能や取組み**

※モデル的な取組みとなる必須機能等を検討する

・ **感染症対応シティに資する取組み**

・ **地域防災力強化に資する機能や取組み**

※当仁小学校の児童数増加状況等を踏まえ、一般的な住宅の取扱い（住宅戸数の制限など）を検討する

（3）跡地の空間づくり及び周辺への配慮

○跡地周辺の状況等を踏まえ、以下のような空間や周辺への配慮を誘導する

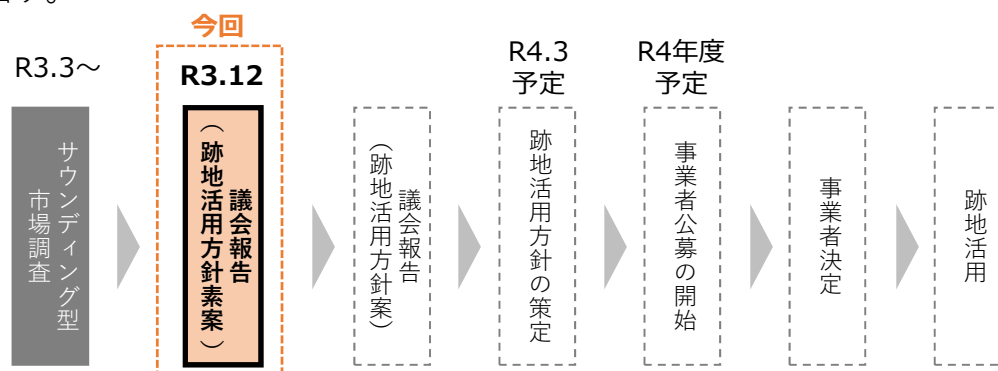
・ 敷地外周道路沿いにおける**ゆとりある歩行者空間**の確保

・ 圧迫感の軽減など、**周辺の住宅地の住環境に配慮した施設計画**

・ **豊かで質の高い緑空間**の確保や、**周辺に配慮した景観計画**

5. 今後の進め方

引き続き、保健福祉局や福岡市立病院機構と連携し、地域や議会のご意見を聞きながら検討を進め、令和3年度中を目途に跡地活用方針を策定し、早期の跡地活用を目指す。



○土地の処分について

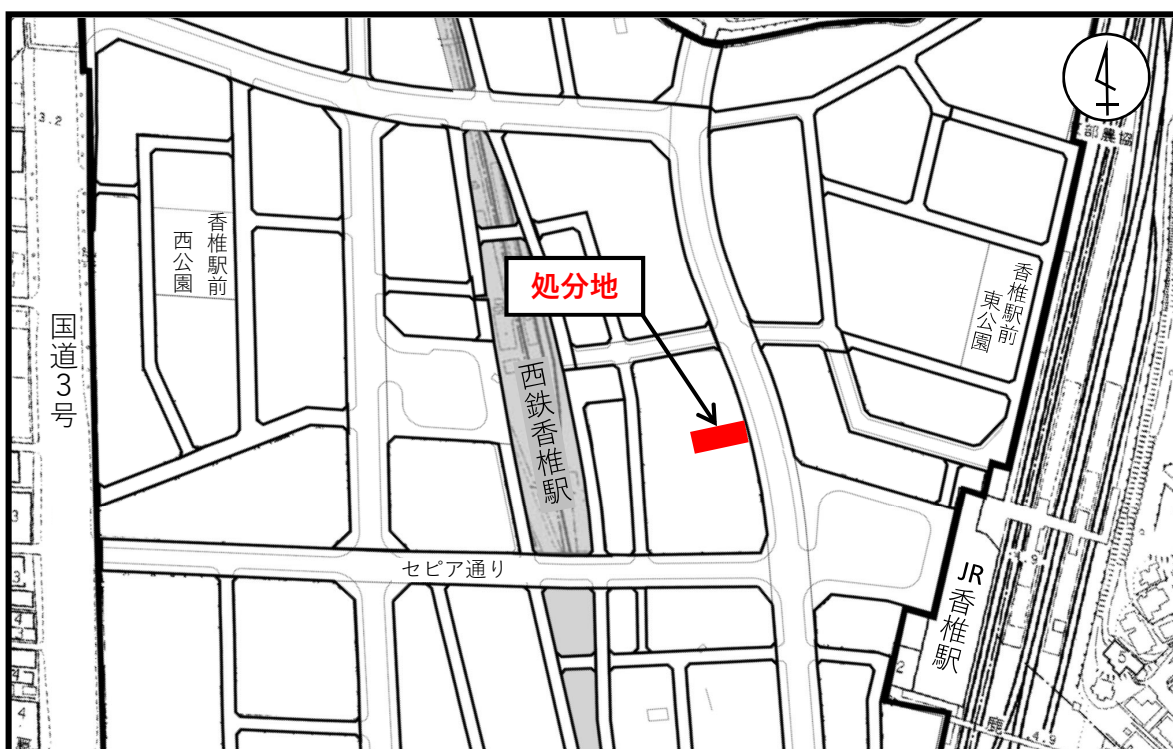
1 趣旨

住宅都市局所管の香椎駅周辺土地区画整理事業地内の市有地について、一般競争入札を実施し、処分したので報告するもの。

2 処分地の概要

(1) 福岡市東区香椎駅前一丁目1124番

- ① 地 目 宅地
- ② 面 積 226.13㎡
- ③ 処 分 価 額 312,000,000円
- ④ 処 分 の 相 手 方 大分県別府市石垣東五丁目5番15号
株式会社トーヨービルメン
- ⑤ 契 約 締 結 日 令和3年9月13日
- ⑥ 見 取 図 以下のとおり



(2) 福岡市東区香椎駅前一丁目1207番

- ① 地 目 宅地
- ② 面 積 1,674.05㎡
- ③ 処 分 価 額 811,000,000円
- ④ 処 分 の 相 手 方 広島市西区庚午北一丁目17番23号
株式会社マリモ
- ⑤ 契 約 締 結 日 令和3年9月24日
- ⑥ 見 取 図 以下のとおり

