

令和3年9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） 報告第40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） 報告第36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 報告第39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 | 専決処分（不法占有者） 報告第38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 報告第37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 | …6頁 |
| 4 | 市営住宅の管理方法について | …8頁 |
| 5 | 「福岡市空家対策計画（案）」に対するパブリックコメントの 実施について | …12頁 |
| 6 | 福岡市マンション管理適正化推進計画の策定検討について | …47頁 |
| 7 | 「福岡市開発行為の許可等に関する条例」の一部の改正について | …49頁 |
| 8 | 博多駅前三丁目地区地区計画の原案について | …53頁 |
| 9 | ウォーターフロント地区（中央ふ頭・博多ふ頭）再整備の 事業内容の見直しについて | …64頁 |

令和3年9月10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 40 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 8 月 23 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 | ※ 福岡市情報公開条例に定める非公開情報と認められるおそれのある情報については、掲載していません。 |
| 氏 名 | |
| 損害賠償額 | |

2 事件の概要

| | |
|-------|---|
| 発生日時 | 令和 3 年 5 月 1 日（土）10 時 00 分ごろ |
| 発生場所 | 東区箱崎ふ頭二丁目地内 |
| 損害の状況 | 東区箱崎ふ頭二丁目地内の汐井公園において、同公園内の野球場の一部に防球ネットを設置していなかったため、当該野球場の利用者が打った球が場外に飛び出して被害者に当たり、同人が負傷して損害が生じたものである。 |
| 損害の程度 | 顔面打撲 |

3 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ほか、相手方は治療費支払いの際に全国健康保険協会を適用しているため、健康保険給付分については全国健康保険協会に支払いを行う。

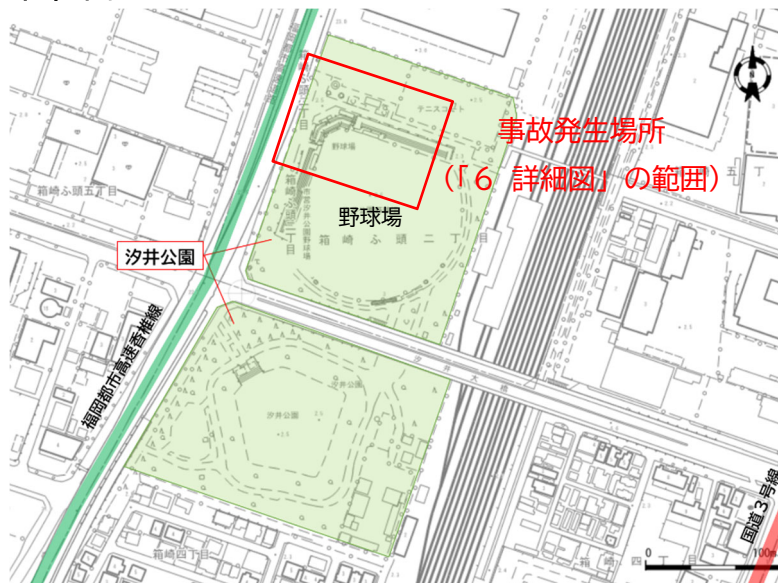
4 事故後の対応について

野球場外の公園利用者に向け、ファウルボールへの注意喚起の掲示を行うとともに、今回ファウルボールが飛び出したと考えられるネットの隙間について、ネットの増設に向け具体的な工法を検討中である。

また、他の野球場についても、バックネット等防球施設に不備がないか点検を行った。

今後とも安全点検や巡回管理により、公園施設の破損や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。

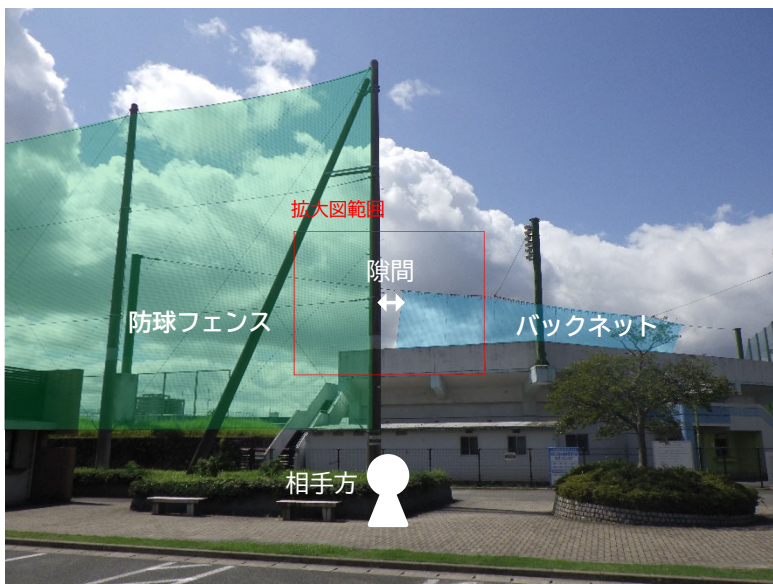
5 位置図



6 詳細図



7 現場写真



(拡大図)



○訴えの提起に関する専決処分について

報告第36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（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36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おそれのある情報については、掲載していません。 | | 円 122,196 | 令和2年 8月29日 | 令和3年 8月23日 |

○和解に関する専決処分について

報告第39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39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おそれのある情報については、掲載していません。 | | 円 402,635 | 令和3年 5月29日 | 令和3年 8月23日 |
| 2 | | | 円 128,826 | 令和3年 4月29日 | 令和3年 8月23日 |
| 3 | | | 円 175,706 | 令和3年 4月29日 | 令和3年 8月23日 |
| 4 | | | 円 145,893 | 令和3年 4月29日 | 令和3年 8月23日 |
| 5 | | | 円 142,400 | 令和3年 4月29日 | 令和3年 8月23日 |
| 6 | | | | 円 105,512 | 令和3年 5月29日 |

○訴えの提起に関する専決処分について

報告第38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

市営住宅に係る不法占有者（表3）に対し、住宅の明渡等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3（報告第38号）

| | 訴えの相手方 | 明渡し対象住宅 | 不法占有認定日 | 概要 | 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おそれのある情報については、掲載していません。 | | 令和元年 9月23日 | 相手方は、本件住宅の入居者の死亡により本件住宅の明渡し義務を相続した者であるが、当該義務を履行せず、不法に占有したもの。 | 令和3年 8月23日 |

○訴えの提起に関する専決処分について

報告第37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

市営住宅に係る不正使用者及び不法占有者（表4）に対し、住宅の明渡等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4（報告第37号）

| | 訴えの相手方 | 明渡し対象住宅 | 不法占有認定日 | 概要 | 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おそれのある情報については、掲載しておりません。 | 令和3年 5月19日 | 不正使用者は、不法占有者を本件住宅に居住させ、不正に使用したもの。 不法占有者は、入居の決定を受けることなく本件住宅に入居し、不法に占有したもの。 | 令和3年 8月23日 |

○以上報告第36号ないし報告第39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9月3日

福岡市長 高島 宗一郎

○市営住宅の管理方法について

1 市営住宅管理に係る公募による指定管理者制度の試行の概要

(1) 市営住宅管理方法の推移

- ① 平成 17 年度まで
管理委託制度により福岡市住宅供給公社（以下「公社」という。）に委託
- ② 平成 18 年度から平成 20 年度まで
指定管理者制度（非公募）により公社に委託
- ③ 平成 21 年度から平成 29 年度まで
管理代行制度及び指定管理者制度（非公募）により公社に委託
- ④ 平成 30 年度から令和 4 年度まで
一部の行政区（中央区、南区、城南区）において、公募による指定管理者制度（以下「指定管理者制度（公募）」という。）を試行的に導入 ※城南区は令和 2 年度から

(2) 試行導入の目的

- ① 外郭団体改革実行計画の「民にできることは民に」の視点をふまえ、市営住宅管理における民間参入の可能性について検証。
- ② 試行の分析と検証により、以下の視点から成果と課題について整理し、今後の市営住宅の望ましい管理のあり方について検討。
 - ・サービスの向上
 - ・コスト縮減
 - ・地場業者への影響

(3) 試行の内容

- ① 対象範囲（区）
中央区、南区、城南区

【参考】管理戸数（試行導入決定時：平成 29 年 4 月 1 日時点） (戸)

| 区 | 東 | 博多 | 中央 | 南 | 城南 | 早良 | 西 | 計 |
|------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|
| 管理戸数 | 8,287 | 7,490 | 2,425 | 2,902 | 1,262 | 2,643 | 6,654 | 31,663 |

試行導入割合 20.8%

- ② 公募による指定管理者（以下、「公募指定管理者」という。）
 - ・中央区：株式会社東急コミュニティー
 - ・南区：日本管財・西鉄ビルマネジメント共同事業体
 - ・城南区：株式会社九州総合管理
- ③ 公募指定管理者が行う業務

| 業務 | 指定管理料 |
|---------|-----------|
| 緊急・小口修繕 | 精算方式 ※1 |
| 保守管理 | 予算方式 ※2 |
| 駐車場管理運営 | 利用料金制度 ※3 |

※1 概算払いを行い、年度末に清算する方式

※2 前金払いを行い、基本的に清算を行わない方式

※3 施設の利用料金を指定管理者の収入として収受させる方式

【参考】管理代行制度と指定管理者制度の概要

| 区分 | 管理代行制度 | 指定管理者制度 |
|------|---|---|
| 根拠法 | 公営住宅法第47条 | 地方自治法第244条の2第3項 |
| 趣旨 | 代行者が事業主体の権限を代行し、公営住宅の一体的管理による効率化と入居者サービスの向上を図る | 民間の能力の活用により住民サービスの向上と経費の縮減を図る(公営住宅の指定管理業務は、国の通知により権限を伴わない事実行為に限られる) |
| 管理主体 | 当該事業主体以外の地方公共団体又は地方住宅供給公社 | 法人その他の団体で当該地方公共団体が指定する者(株式会社、社会福祉法人等) |
| 適用住宅 | 公営住宅のみに適用 | 公営住宅・改良住宅等すべての市営住宅に適用 |
| 業務範囲 | 公営住宅に係る一定の権限行使を含む業務 ※募集計画、入居決定、同居承認、明渡請求等の他、指定管理者制度と同様の業務(家賃関連業務を除く) | 権限行使を伴わない業務 ※募集申込受付、家賃収納、保守管理・修繕等 |
| 備考 | 公営住宅以外については直営または指定管理者制度等により対応 | 改良住宅等の権限行使を伴う業務については、直営等により対応 |

【参考】市営住宅管理業務のイメージ図(試行実施後)

| 主な業務 | 公営住宅 | 公営住宅以外 |
|----------|--------------|------------------|
| ①家賃決定 | 市 | |
| ②訴訟事務 | | |
| ③入居決定 | 管理代行者(公社) | |
| ④同居承認等 | | |
| ⑤明渡請求 | | |
| ⑥収入申告 | 非公募指定管理者(公社) | |
| ⑦家賃収納 | | |
| ⑧募集計画 | 管理代行者(公社) | |
| ⑨入退去等手続き | | |
| ⑩入居者指導 | | |
| ⑪計画修繕 | | |
| 保守修繕 | ⑫空家修繕 | 公募指定管理者(中央・南・城南) |
| | | |
| ⑭保守管理 | | |
| ⑮駐車場管理 | 非公募指定管理者(公社) | |

2 試行の成果と課題の分析・検証

(1) 調査の方法

① 実施方法

調査会社への委託により実施

② 委託先

三菱UFJリサーチ&コンサルティング株式会社

(2) 調査の内容

公募指定管理者制度の試行による効果や課題について、「サービスの向上」、「コスト縮減」、「地場業者への影響」の3つの視点から分析・検証するため、以下の項目について調査。

① 書面によるデータ分析

② 関係者への調査(指定管理者(公募指定管理者、公社)、市関係部署、入居者(管理組合)、地場業者)

③ 他都市調査

(3) 調査結果の概要

| | | サービスの向上 | コスト削減 | 地場業者への影響 |
|-----------------------------------|---------|---|---|--|
| データ分析 | | — | <ul style="list-style-type: none"> ・ 試行導入後、指定管理料の総額、事務費（人件費、事務所費等）ともに増加している ・ 保守修繕の発注単価は年度ごとに変動があるが、試行導入前後で大きな傾向の違いはない | <ul style="list-style-type: none"> ・ 発注先の業者数は大きく減少している ・ 地場業者への発注単価は、年度ごとに変動があるが、公社と指定管理者で大きな違いはない |
| 関係者への調査 | 公募指定管理者 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 修繕の対応の速さについて優位性がある | <ul style="list-style-type: none"> ・ 管理戸数や対象業務が少ないことがコストの非効率の原因となっている | <ul style="list-style-type: none"> ・ 発注単価は公社と同水準にしている ・ 発注先業者数の減少は、地場業者側からの辞退も一因である |
| | 公社 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 職員の経験や体制、福祉的配慮などでの市との連携について優位性がある ・ 緊急修繕に迅速に対応できる体制を整えている ・ 窓口の分散により入居者の利便性の低下が見られている | <ul style="list-style-type: none"> ・ 入退去から修繕までの業務の一貫性がメリット ・ 公募指定管理者の業務が限定的であるため、公社の人員の削減は難しい | <ul style="list-style-type: none"> ・ 地場業者への発注機会や発注金額が公平となることを重視している ・ 地場育成も公社の役割と認識している |
| | 市関係部署 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 公募指定管理者は、入居者や管理組合からの要望に対して丁寧に対応している ・ 管理主体によりサービス水準の差が生じている | <ul style="list-style-type: none"> ・ 保守修繕業務の区分は明確には切り分けられず、管理主体間の調整が非効率 ・ 管理主体が複数化したことで、市の業務（指揮・監督、調整）が増大している ・ 修繕履歴等データ管理に非効率が生じている | <ul style="list-style-type: none"> ・ 公社は地場育成の観点からランクの低い業者にも発注している |
| | 管理組合 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 公募指定管理者は概ね高い評価を得ている ・ 相談窓口の複数化に対する不便や管理者の変更に対する不安が示されている | — | — |
| | 地場業者 | — | — | <ul style="list-style-type: none"> ・ 緊急・小口修繕の事業規模が小さいため影響は少ないが、対象を事業規模が大きい空家修繕等に拡大した場合の懸念が示されている |
| 他都市調査 | | <ul style="list-style-type: none"> ・ 民間に一定の優位性を認めつつも、両者で極端なサービス水準の差はないと評価されている ・ 業務仕様にない業務に対する柔軟性が公社の優位性として評価されている | <ul style="list-style-type: none"> ・ 公募制の導入によりコストの削減が図られたとする都市がある一方で、コスト削減は限定的とする都市もみられる | <ul style="list-style-type: none"> ・ 公募制の導入による地場業者への影響は特になくとする都市が多いが、発注先の偏りが生じている都市もある |
| ※地方住宅供給公社が設置されている都市の多くでは、公社が管理を実施 | | | | |
| 評価 | | <ul style="list-style-type: none"> ・ 公募指定管理者のサービスは高い評価を得ている ・ 窓口の分散化による利便性の低下が見られる ・ 公社については仕様を超えた柔軟な対応が可能である | <ul style="list-style-type: none"> ・ 発注単価が維持される場合、保守修繕費のコスト削減は困難である ・ 業務が分散化及び管理主体が複数化した場合、業務や事務費が非効率となるため、コストは削減されずむしろ増加となる | <ul style="list-style-type: none"> ・ 地場発注の条件設定や事業規模により、現在の公募対象業務においては影響は小さいが、対象を空家修繕等に拡大した場合、影響が懸念される |

(4) 分析・検証結果（まとめ）

① サービスの向上

公募指定管理者のサービスは高い評価を得ている一方、ワンストップサービスの後退により入居者の利便性が低下したとの声もある。

また、管理主体の違いによりサービス水準の差が生じることなど、考慮すべき要素も確認された。

② コスト縮減

市営住宅の老朽化により、施設の維持管理に要するコスト負担が年々増加しているという背景もあり、今回の試行における管理手法においては、コストを縮減することは構造的に困難となっている。

コストの縮減を図るためには、対象範囲（区）の拡大や大括り化、対象業務の拡大など、業務の合理化・効率化を行うことが必要である。

③ 地場業者への影響

試行導入後に発注先業者数の大幅な減少が見られるものの、仕様による地場発注の条件設定や事業規模により、現在の公募対象業務においては影響は限定的である。

ただし、事業規模が大きい空家修繕等に対象業務を拡大した場合には、地場業者に対する影響が出る懸念がある。

3 今後の市営住宅の管理方法の方向性

今後の市営住宅の管理方法については、今回の試行の成果と課題を踏まえ、「サービスの向上」、「コスト縮減」、「地場業者への影響」の3つの視点から、望ましい管理のあり方について検討する。

4 今後のスケジュール

| | |
|---------|--------------------------------|
| 令和3年12月 | 福祉都市委員会報告（今後の市営住宅の管理方法について（案）） |
| 令和3年度中 | 次期管理方法の決定 |
| 令和4年度 | 指定管理者指定議案提出 |
| 令和5年度～ | 次期管理開始 |

「福岡市空家等対策計画（案）」に対する パブリック・コメントの実施について

1 背景

少子高齢化の進展や核家族化の進行など社会情勢の変化により、全国的に空き家は増加傾向にあり、この中には適切な管理が行われなまま放置され、防災・防犯・安全・環境・景観の阻害等多岐にわたる問題を生じさせ、地域住民に悪影響を及ぼしているものもある。

本市では、人口の増加傾向に伴って住宅の需要も高いことから、空き家率は全国平均に比べ低い水準となっているが、将来的には人口が減少に転じると予想され、今後さらに空き家の増加が懸念されるとともに、空き家を地域コミュニティの場などへ利活用することの社会的ニーズが高まってきている。

こうした状況を踏まえ、これまでの「福岡市空家等の適切な管理に関する条例」に基づく取組みに加え、空き家の発生予防や適正管理・利活用の促進などの幅広い観点から、空き家に関する施策を総合的かつ計画的に推進するため、空家等対策の推進に関する特別措置法に基づく「福岡市空家等対策計画」の策定に向けて検討しているところ。

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3年10月頃（1か月間）

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へ掲載

<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

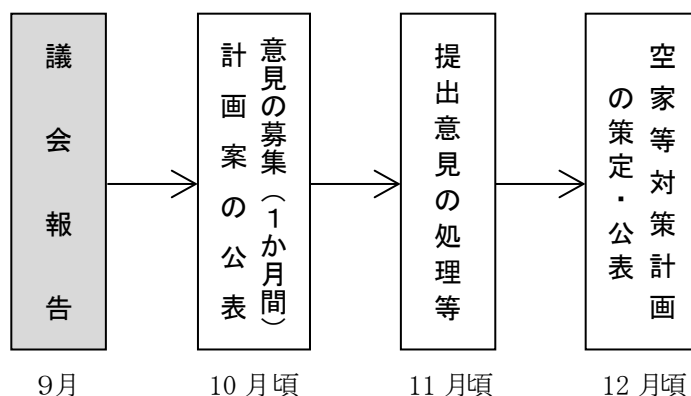
4 募集方法

「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



福岡市空家等対策計画（案）の概要

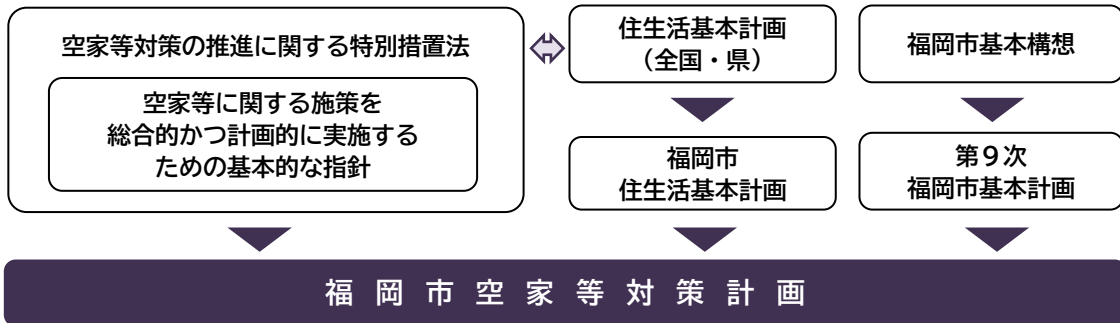
第1章 目的と位置づけ

1. 背景と目的

空き家の発生予防や適正管理・利活用の促進などの幅広い観点から、空き家に関する施策を総合的かつ計画的に推進するため「福岡市空家等対策計画」を策定します。

2. 位置づけ

- ・空家等対策の推進に関する特別措置法第6条第1項に規定する「空家等対策計画」
- ・「国の基本的な指針」に即し、住宅施策の上位計画「福岡市住生活基本計画」の内容を踏まえ策定



3. 計画期間

2021（令和3）年度から2025（令和7）年度

- ・社会情勢の変化や福岡市住生活基本計画の見直し等を踏まえ、必要に応じて見直しを行います。

第2章 現状と課題

| | |
|----|---|
| 現状 | <ul style="list-style-type: none">・高齢者は年々増加し、特に高齢単身世帯の増加が著しくなっています。・空き家数、空き家率は平成20年以降減少傾向にありますが、長期的に見ると、全体的に増加傾向にあります。特に、不動産市場に流通しておらず、長期間放置されると管理不全な空家等に繋がる恐れのある「その他の住宅」が一貫して増加しています。・一戸建の空き家のうち「その他の住宅」の割合は73.4%と非常に高くなっています。 |
|----|---|

| | |
|----|--|
| 課題 | (1) 所有者等に関する課題 <ul style="list-style-type: none">・空き家の所有者又は管理者が適切に維持管理していく重要性を十分理解することが必要であり、そのために必要な情報提供や相談支援などを実施することにより、当事者意識の醸成を図ることが求められます。 |
| | (2) 利活用に関する課題 <ul style="list-style-type: none">・人が居住しない住宅は腐朽・破損の進行が速いため、早期の段階からの利活用を促す取り組みが求められます。・それぞれの空家等が抱える課題を解決することで、売却、賃貸さらには、近年社会的ニーズが高まっている地域活用など様々な活用手法を検討できることから、各種専門家や関係団体との連携による支援体制の構築が求められます。 |
| | (3) 放置空家等に関する課題 <ul style="list-style-type: none">・特に倒壊等保安上危険、衛生上有害な状態などの空家等に対しては、法律や条例に基づき適切に対応していく必要があります。・空家等問題は、防災・防犯・安全・環境・景観の阻害など多岐にわたるため、適切に対応していくことができるよう関係部署の連携が求められます。 |

福岡市空家等対策計画（案）の概要

第3章 空家等対策に向けた基本的な方針

第4章 具体的な施策

《基本理念》

安全で安心して住み続けられるまち福岡
～良質な住宅・良好な住環境の形成～

| 基本方針 | | 施策の展開方向 | 具体的な施策 |
|------|----------------|----------------------------------|--|
| 1 | 空家等の適切な管理の促進 | (1) 市民意識の啓発 | <ul style="list-style-type: none"> ● セミナー・出前講座の実施 ● 空き家に関する総合パンフレットの作成・配布 |
| | | (2) 専門家と連携した相談体制の構築 | <ul style="list-style-type: none"> ● 空き家に関する相談等への対応 |
| 2 | 空家等及び跡地の活用促進 | (1) 既存住宅の流通とリフォーム市場の活性化促進 | <ul style="list-style-type: none"> ● 空き家バンク制度の活用 ● 長期優良住宅等の普及促進 ● 住宅耐震改修への支援 ● 住宅関連事業者等との連携した取組み ● 空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除制度の周知・活用 |
| | | (2) 空き家の多様な活用方策の検討・実施 | <ul style="list-style-type: none"> ● 空き家の多様な活用に係る支援策の調査・検討 ● 社会貢献型空き家バンク制度の普及促進 ● セーフティネット住宅の登録促進 ● 子育て世帯への住替え支援 |
| 3 | 放置空家等に対する対策の推進 | (1) 放置空家等の所有者等への助言・指導（解消に向けた取組み） | <ul style="list-style-type: none"> ● 管理不全空家等への措置 ● 特定空家等への措置 |

《対象とする空家等の地区及び種類》

地区：福岡市全域

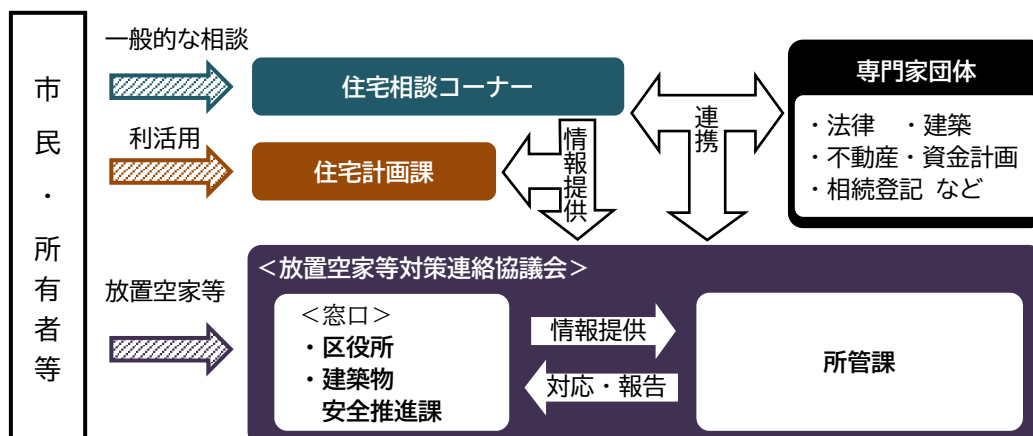
種類：法第2条第1項に規定する「空家等※」

※空家等

建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地で、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

第5章 空家等に関する相談への対応及び実施体制

市民又は地域から空き家に関する相談を受け付ける相談窓口を設置し、関係部署や専門家団体との連携により、情報共有を図りながら対応します。



福岡市空家等対策計画

(案)

令和3年 月

福岡市

< 目 次 >

| | |
|--------------------------------------|--------|
| 第1章 目的と位置づけ | - 1 - |
| 1-1 背景と目的 | - 1 - |
| 1-2 位置づけ | - 1 - |
| 1-3 計画期間 | - 1 - |
| 1-4 用語の定義 | - 2 - |
| | |
| 第2章 現状と課題 | - 3 - |
| 2-1 福岡市の人口・世帯の状況 | - 3 - |
| 2-2 空き家の状況 | - 5 - |
| 2-3 福岡市空家等実態調査 | - 12 - |
| 2-4 空家等に関する課題 | - 14 - |
| 2-5 社会情勢の変化 | - 14 - |
| | |
| 第3章 空家等対策に関する基本的な方針 | - 15 - |
| 3-1 基本理念 | - 15 - |
| 3-2 基本方針と施策の展開方向 | - 15 - |
| 3-3 対象とする空家等の地区及び種類..... | - 16 - |
| | |
| 第4章 具体的な施策 | - 17 - |
| 4-1 空家等の適切な管理の促進 | - 17 - |
| 4-2 空家等及び跡地の活用促進 | - 18 - |
| 4-3 放置空家等に対する対策の推進..... | - 22 - |
| | |
| 第5章 空家等に関する相談への対応及び実施体制 | - 24 - |
| 5-1 空家等に関する相談への対応 | - 24 - |
| 5-2 実施体制 | - 25 - |

第1章 目的と位置づけ

1-1 背景と目的

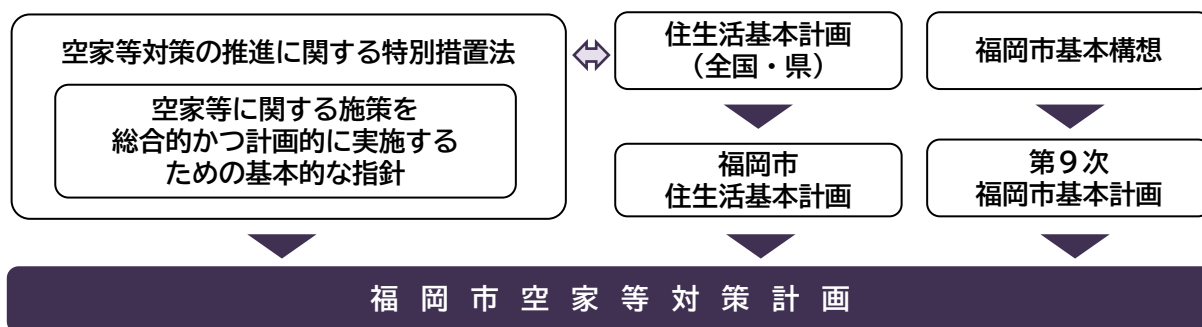
少子高齢化の進展や核家族化の進行など社会情勢の変化により、全国的に空き家は増加傾向にあり、この中には適切な管理が行われないまま放置され、防災・防犯・安全・環境・景観の阻害等多岐にわたる問題を生じさせ、地域住民に悪影響を及ぼしているものもあります。

本市では、人口の増加傾向に伴って住宅の需要も高いことから、平成30年の空き家率（住宅総数に占める空き家の割合）10.5%は全国平均13.6%に比べ低い水準となっていますが、将来的には人口が減少に転じると予想され、今後さらに空き家の増加が懸念されるとともに、空き家を地域コミュニティの場などへ利活用することの社会的ニーズが高まってきています。

こうした状況を踏まえ、これまでの福岡市空家等の適切な管理に関する条例（以下「条例」という。）に基づいた取組みに加え、空き家の発生予防や適正管理・利活用の促進などの幅広い観点から、空き家に関する施策を総合的かつ計画的に推進するため「福岡市空家等対策計画」を策定することとしました。

1-2 位置づけ

本計画は、空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）第6条第1項に規定する「空家等対策計画」であり、「国の基本的な指針」に即し、住宅施策の上位計画である「福岡市住生活基本計画」を踏まえた計画として策定します。



1-3 計画期間

計画期間は、福岡市住生活基本計画との整合を図り、2021（令和3）年度から2025（令和7）年度までとします。

なお、社会情勢の変化や福岡市住生活基本計画の見直しなどを踏まえ、必要に応じて見直しを行います。

1-4 用語の定義

本計画における用語の定義は以下のとおりです。

なお、下記の「空家等」「空き家」の定義に関わらず、

- 一般的な表現については「空き家」、
- 固有名称として用いる場合（例：空き家バンク）については当該名称で表記します。

(1) 空家等

法第2条第1項に規定する「空家等」

（建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。）

(2) 放置空家等

空家等のうち、所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）による管理がされておらず、周辺的生活環境に悪影響を与えているものをいう。

(3) 特定空家等

法第2条第2項に規定する「特定空家等」

（そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となる恐れのある状態又は著しく衛生上有害となる恐れのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。）

(4) 管理不全空家等

条例第2条第2号に規定する「管理不全空家等」

（そのまま放置すれば倒壊等保安上危険となる恐れのある状態又は衛生上有害となる恐れのある状態、適切な管理が行われていないことによる景観を損なっている状態その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態（以下「管理不全な状態」という。）にあると認められる空家等をいう。）

(5) 空き家

住宅・土地統計調査（総務省）で定義する「空き家」

（居住世帯のない住宅で、一時現在者のみの住宅（昼間だけ使用している、何人かの人が交代で寝泊まりしているなど、そこにふだん居住している者が一人もいない住宅）及び建築中の住宅を除く住宅）

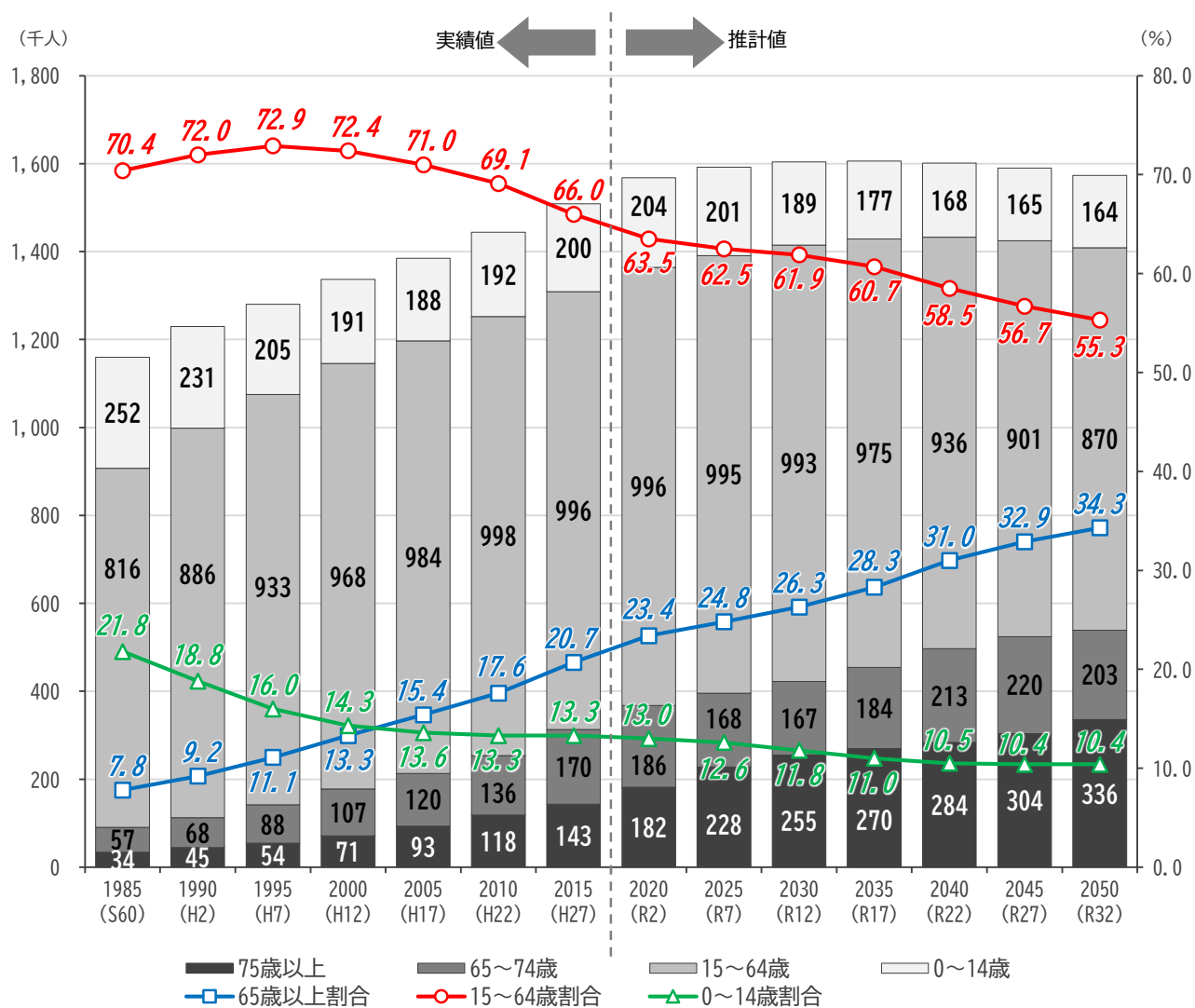
第2章 現状と課題

2-1 福岡市の人口・世帯の状況

(1) 人口と高齢化

- ・福岡市の人口は、平成27年の国勢調査では約150万9千人で、今後も増加が続き、令和17年(2035年)には160万6千人でピークを迎えると予測されています。
- ・年齢別人口では、生産年齢人口(15~64歳)の割合が、66.0%と前回(平成22年)より3.1ポイント低下しており、今後も減少する見込みです。
- ・高齢化率は20.7%で前回より3.1ポイント上昇しており、今後も高齢化が進み、令和32年(2050年)には34.3%になると予測されています。

■ 人口と高齢化の推移

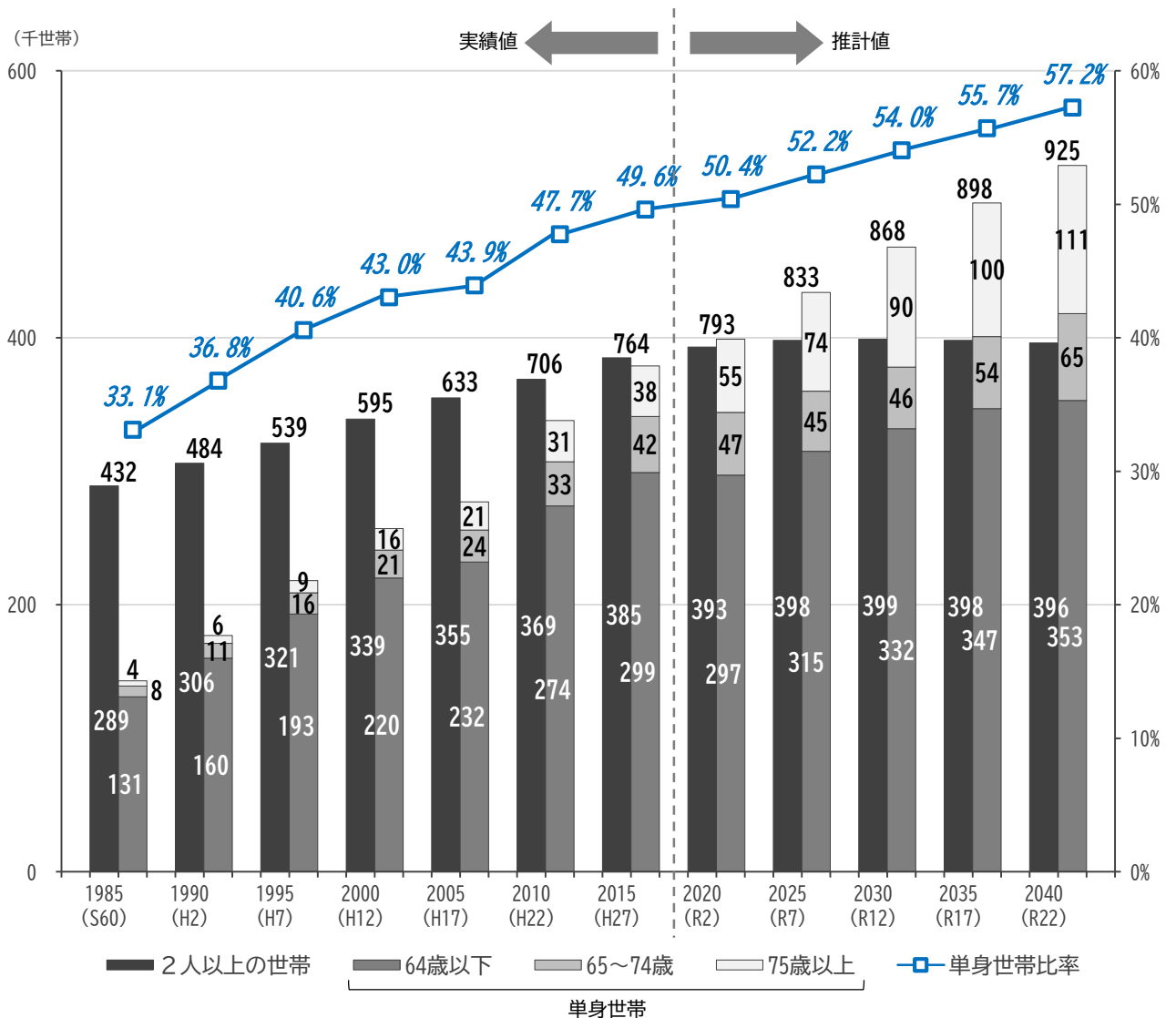


資料：実績値は国勢調査
推計値は福岡市の将来人口推計

(2) 世帯数と世帯構成

- ・福岡市の世帯数は、平成 27 年の国勢調査では約 76 万 4 千世帯で、前回より 5 万 8 世帯増加しています。今後も増加が続き、人口増加のピークを過ぎても世帯数は増加すると予測されています。
- ・単身世帯の割合は 49.6% となっており、令和 17 年には 55% を超えると予測されています。
- ・今後は高齢単身世帯が増加する見込みで、特に 75 歳以上の後期高齢者の単身世帯が急増していくことが予測されています。

■ 世帯数と世帯構成の推移



資料：実績値は国勢調査
推計値は福岡市の将来人口推計

2-2 空き家の状況

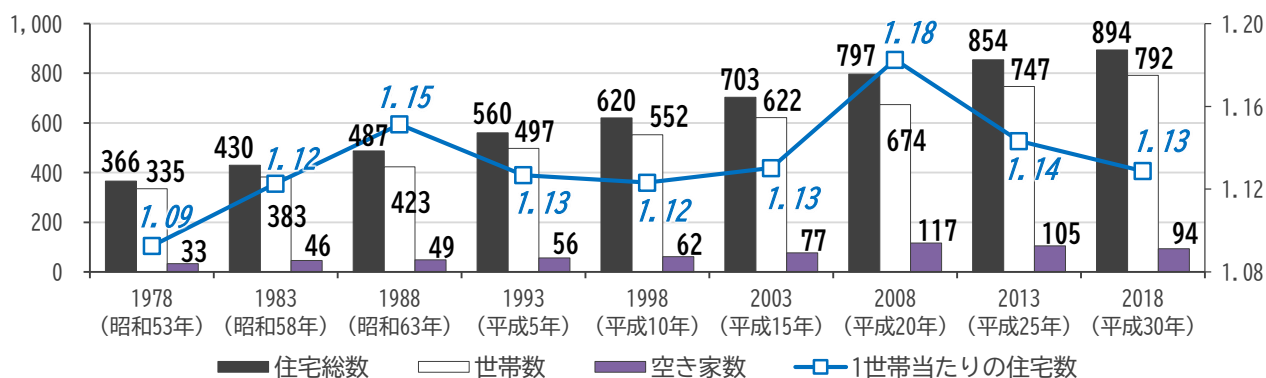
(注) 各項目の戸数は、端数処理の関係から、内訳の計と合計が一致しない場合があります。

(1) 住宅総数・世帯総数・空き家数

- ・福岡市における住宅総数は年々増加しており、平成30年の住宅総数は約89万4千戸で、世帯数の1.13倍となっています。
- ・平成30年の空き家数は約9万4千戸で、平成20年以降減少傾向にありますが、長期的に見ると、全体的に増加傾向にあります。

■ 住宅総数・世帯数・空き家数の推移

(千戸・千世帯)

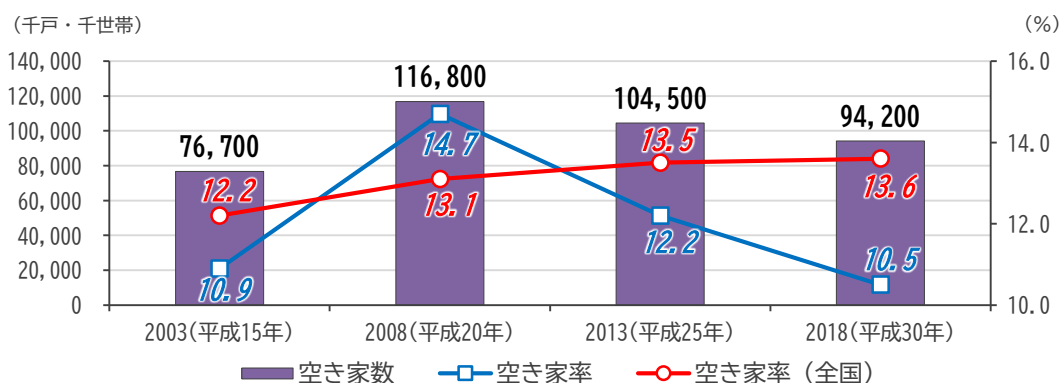


資料：住宅・土地統計調査

(2) 空き家数・空き家率

- ・平成30年の空き家数は94,200戸で、平成20年より22,600戸減少しています。
- ・平成30年の空き家率は10.5%で、平成20年より4.2ポイント減少しており、増加傾向にある全国(13.6%)と比較すると低い状況となっています。

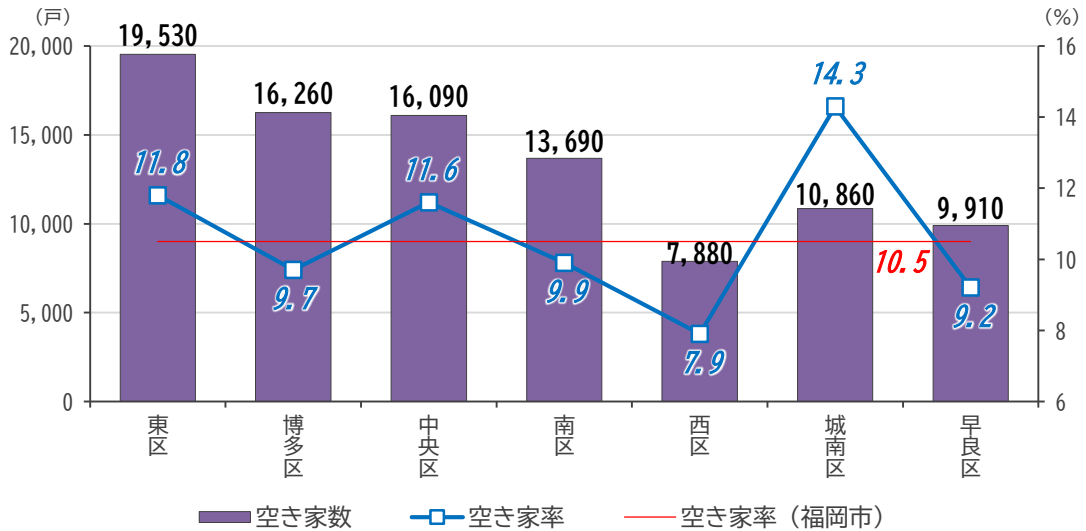
■ 空き家数・空き家率の推移



資料：住宅・土地統計調査

- ・平成30年の空き家数・空き家率を区別に比較すると、空き家数は東区が最も多く、空き家率は城南区が最も高くなっています。なお、西区が空き家数・空き家率ともに最も低い値となっています。

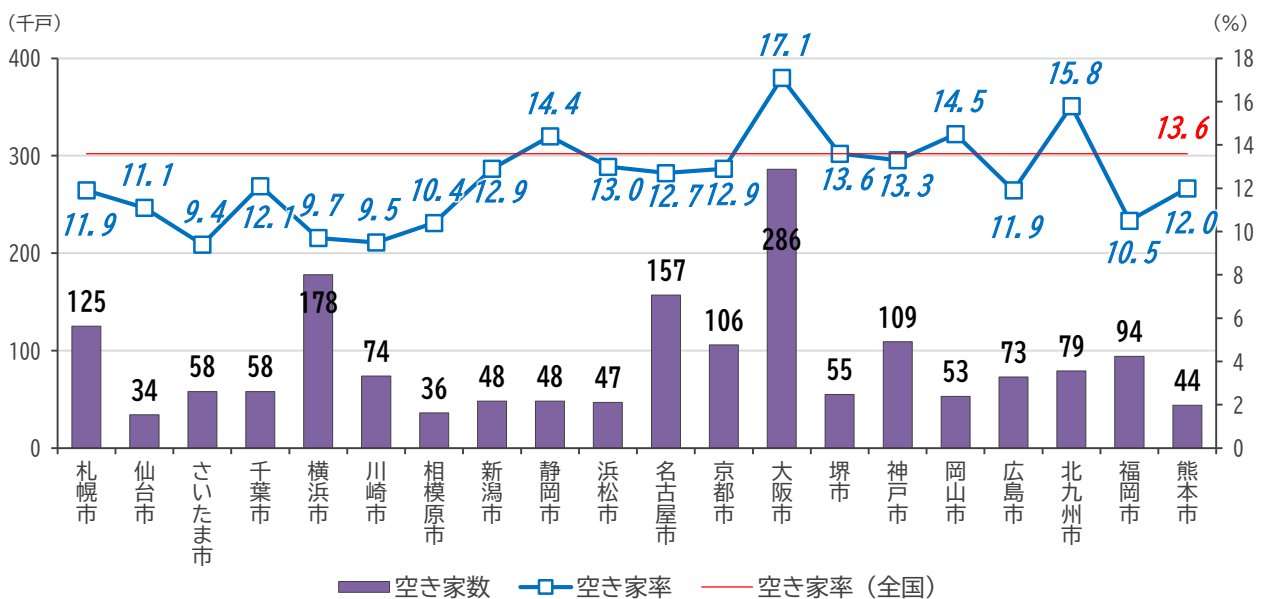
■ 区別の空き家数・空き家率



資料：住宅・土地統計調査 (H30)

- ・平成30年の政令市の空き家率では、最も高いのが大阪市の17.1%となっており、福岡市の空き家率(10.5%)は政令市(20都市)の中で、低い方から5番目となっています。

■ 政令市の空き家数・空き家率

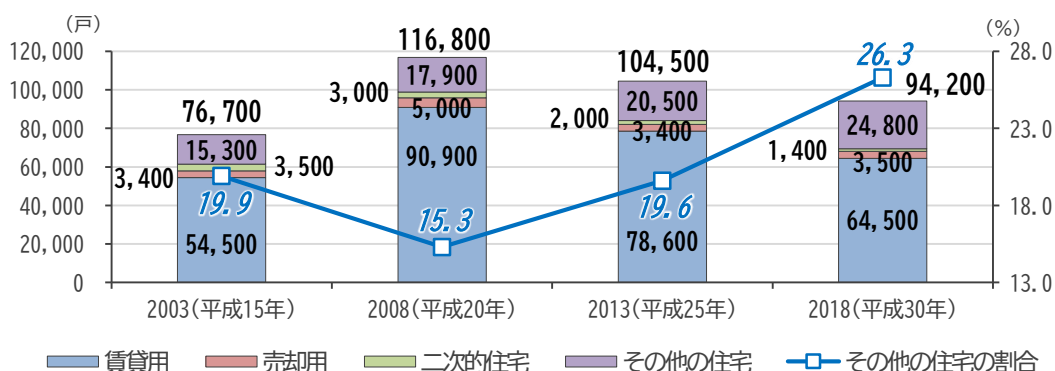


資料：住宅・土地統計調査 (H30)

(3) 空き家の内訳・その他の住宅の割合

- ・平成30年の空き家数94,200戸のうち、「賃貸用」が64,500戸、「その他の住宅」が24,800戸を占めています。
- ・空き家数は平成20年以降減少傾向にあります。しかし、「その他の住宅」は一貫して増加しており、「その他の住宅」の割合は26.3%、平成20年より11ポイント増加しています。

■ 空き家の内訳・その他の住宅の割合の推移

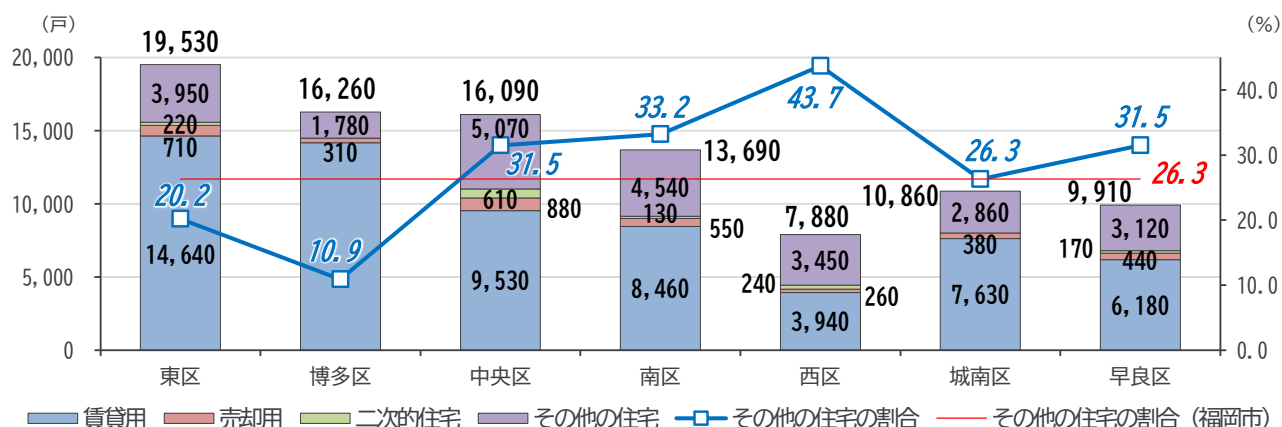


資料：住宅・土地統計調査

- ※1 賃貸用：新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅
- ※2 売却用：新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅
- ※3 二次的住宅：別荘（週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅）及びその他（ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅）
- ※4 その他の住宅：前述以外の人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

- ・平成30年の空き家の内訳・その他の住宅の割合を区別に比較すると、「賃貸用」が多い東区と博多区が、「その他の住宅」の割合も低くなっており、西区では、空き家数が最も少ないですが、「その他の住宅」の割合が43.7%と、他区に比べ突出して高い状況にあります。

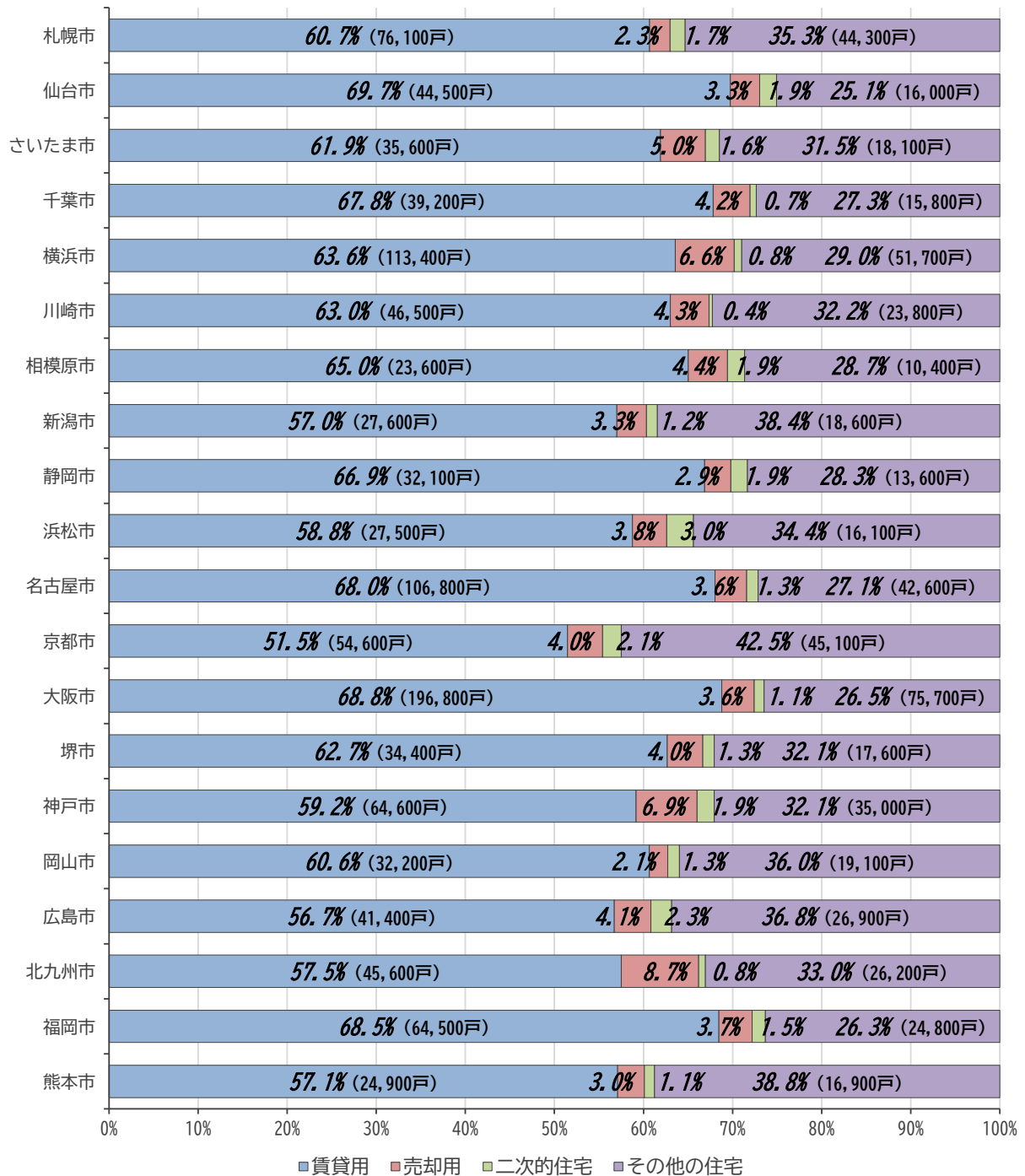
■ 区別の空き家の内訳・その他の住宅の割合



資料：住宅・土地統計調査 (H30)

- ・本市の空き家の内訳は、住宅市場に流通していると想定される「賃貸用」及び「売却用」の住宅が、全体の72.2%を占めています。
- ・一方で、住宅市場に流通しておらず、長期間放置されると管理不全空家等に繋がる恐れのある「その他の住宅」の割合は26.3%で、仙台市に次いで低い値となっています。

■ 政令市の空き家の内訳

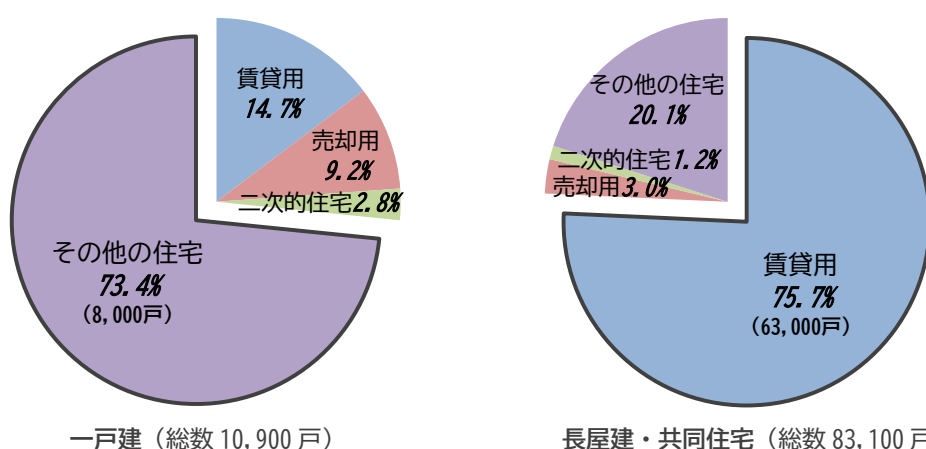


資料：住宅・土地統計調査（H30）

(4) 建て方別の空き家の内訳

- ・ 一戸建ての空き家は総数が 10,900 戸であり、長屋建・共同住宅の 83,100 戸に比べて少ない状況ですが、不動産市場に流通していない「その他の住宅」の割合が 73.4%と非常に高くなっています。
- ・ 一方で、長屋建・共同住宅は「賃貸用」が 75.7%を占めており、不動産市場に流通している空き家が多くなっています。

■ 建て方別の空き家の内訳

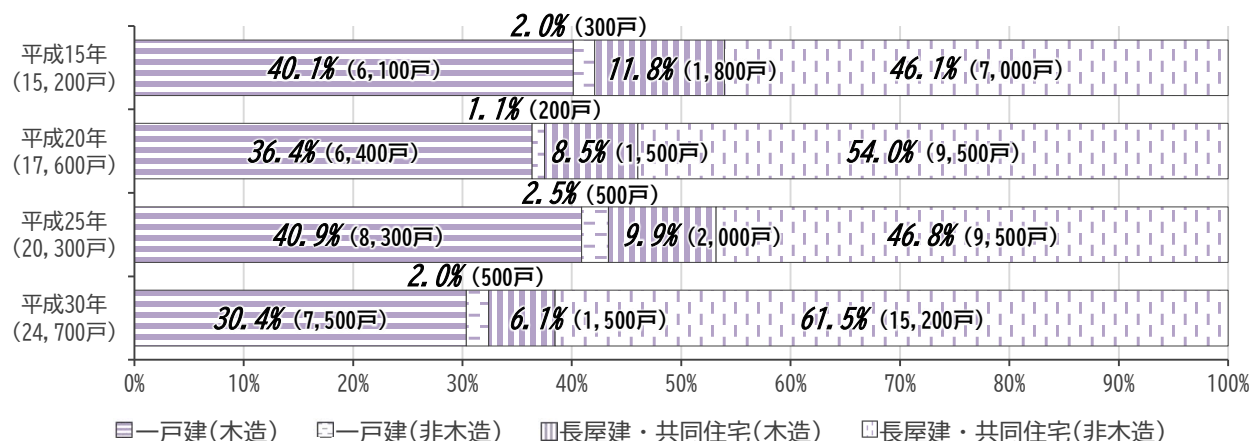


資料：住宅・土地統計調査 (H30)

(5) 建て方別のその他の住宅の割合

- ・ 平成 30 年の「その他の住宅」に占める一戸建ての割合は 32.4%で、平成 15 年より 9.7 ポイント減少している一方で、長屋建・共同住宅(非木造)が平成 15 年より 15.4 ポイント増加しており、「その他の住宅」に占める割合も 61.5%と急激に上昇しています。

■ 建て方別のその他の住宅の割合の推移

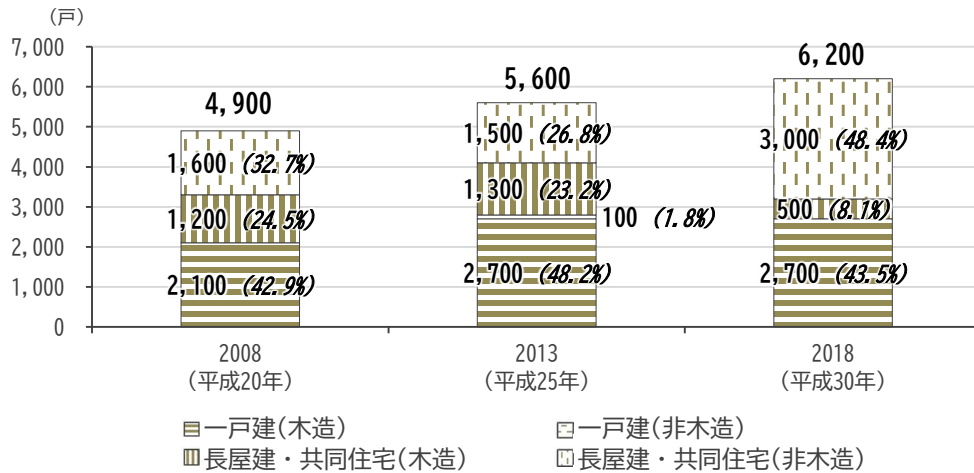


資料：住宅・土地統計調査

(6) 建て方別の腐朽・破損のあるその他の住宅数

- ・平成30年の腐朽・破損のあるその他の住宅数は6,200戸となっており、平成20年より1,300戸増加しています。
- ・一戸建（木造）は微増傾向ですが、長屋建・共同住宅（非木造）が平成25年より倍となる3,000戸と急増しています。

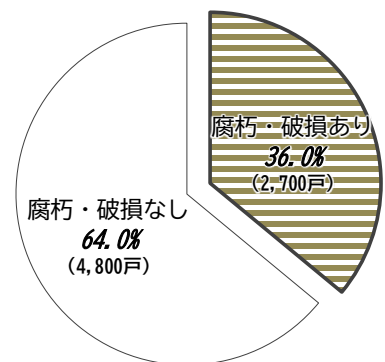
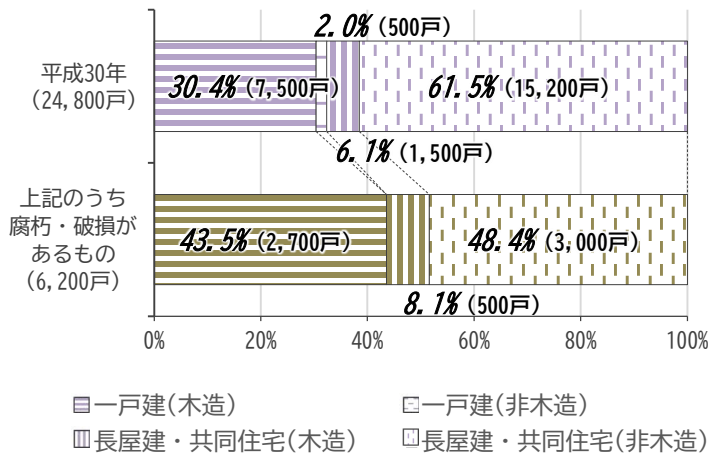
■ 建て方別の腐朽・破損のあるその他の住宅数の推移



資料：住宅・土地統計調査

- ・一戸建（木造）の「その他の住宅」に占める割合は30.4%に対して、腐朽・破損のある「その他の住宅」に対する割合は43.5%と高くなっています。
- ・「その他の住宅」の一戸建（木造）についてみると、腐朽・破損ありは2,700戸で、36%となっています。

■ 建て方別のその他の住宅の割合、腐朽・破損割合及び一戸建（木造）の腐朽・破損割合

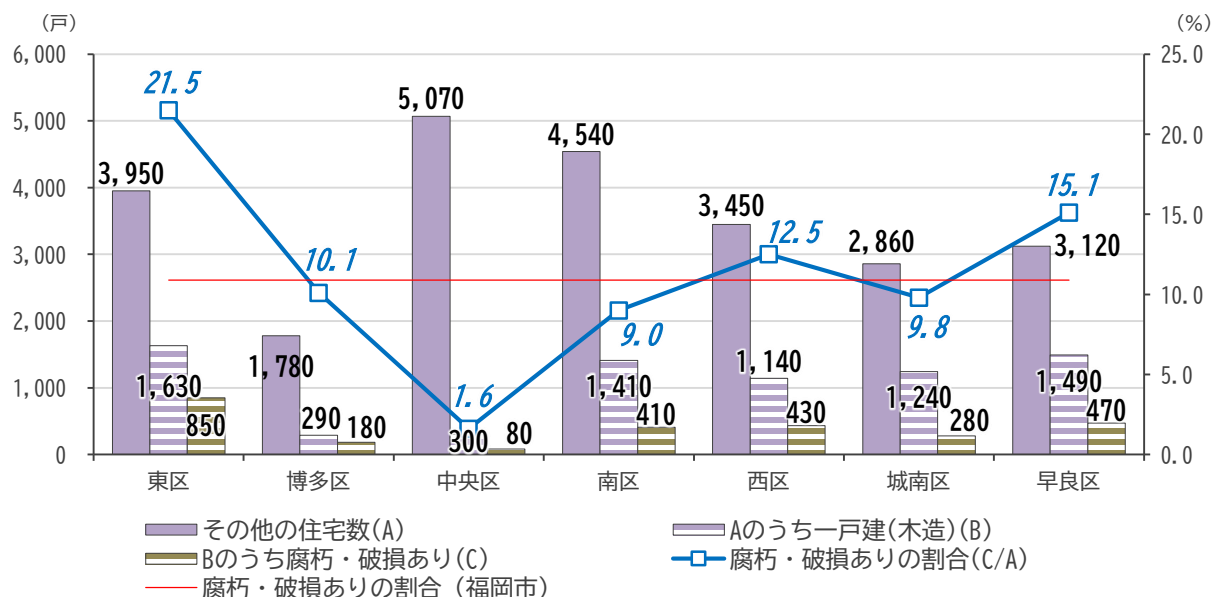


一戸建（木造）(7,500戸)

資料：住宅・土地統計調査 (H30)

・平成30年の「その他の住宅」に対する一戸建（木造）の腐朽・破損の割合は、東区、早良区、西区といった郊外部で高くなっています。

■ 区別のその他の住宅のうち腐朽・破損のある一戸建（木造）数及び腐朽・破損の割合

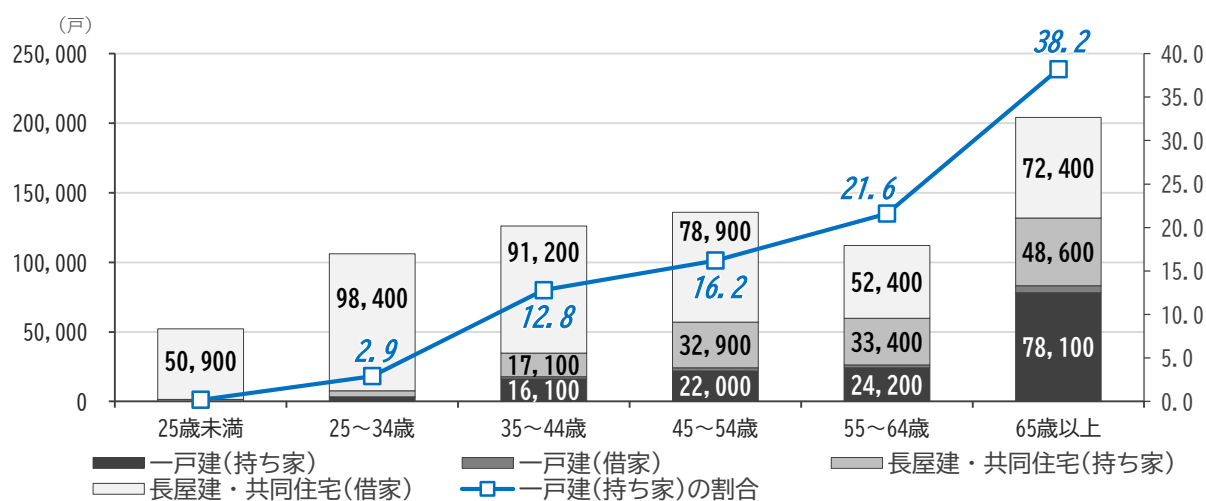


資料：住宅・土地統計調査（H30）

(7) 世帯主の年齢別の住宅の種類別の割合

・平成30年の65歳以上の一戸建（持ち家）の割合は38.2%となっており、他の年齢よりも特に高くなっています。また、年齢が上がるにつれて、一戸建（持ち家）の割合は高くなっています。

■ 世帯主の年齢別の住宅の種類別の割合



資料：住宅・土地統計調査（H30）

2-3 福岡市空家等実態調査

(1) 調査の概要

(1) 調査の目的

本調査は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている可能性があることから、その実態を把握するため、現地調査を行いました。

(2) 調査の対象とする空家等

市内に所在する主に一戸建ての住宅及び集合住宅（全戸入居のないもの）等で、居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地とします。（ただし、国または地方公共団体が所有し、または管理するもの、賃貸や販売用の空家等は除く。）

(3) 調査区域・期間

市内全域を平成 29 年度から令和元年度の 3 か年で実施

(4) 調査方法

現地調査（外観調査）において、下記の内容を確認し、空家等か否かを判断しました。

- ① 表札・名札・看板がない、② 郵便受けにチラシや DM が大量に溜まっている
- ③ 電気メーターが停止している、④ プロパンガスボンベが撤去されている
- ⑤ カーテンがない、⑥ 雑草・立木が繁茂している、⑦ ゴミの投棄・堆積がある

更に、不良度を判定する際に有用となる情報（建物や工作物等の破損の有無、管理状態等）を整理しました。

(2) 調査結果

福岡市全体で、9,122 戸の空家等を確認しました。空家等の件数が最も多いのは東区で、次いで南区、博多区、早良区、西区、城南区、中央区の順でした。

また、空家等の危険度を条例に基づき判定したところ、建物の損傷はない、又は、損傷が僅かな A ランク判定の空家等は、各年度とも各区で多数を占めています。C ランクに判定された空家等は、東区 12 件、博多区 5 件、西区 1 件の合計 18 件でした。

なお、危険度の判定におけるランクの区分は下記のとおりです。

A ランク：建物の損傷はない、又は、損傷が僅かで簡易な修繕が必要

B ランク：一部に損傷があり、修繕が必要

C ランク：主要構造部等に著しい損傷があり、大規模な修繕や状況によっては除却等が必要

■ 各区の危険度判定結果の集計

| 危険度判定 ランク | 空家等数 | | | | | | | 合計 |
|--------------|-------|-------|-----|-------|-----|-------|-----|-------|
| | 東区 | 博多区 | 中央区 | 南区 | 城南区 | 早良区 | 西区 | |
| A | 2,532 | 1,256 | 560 | 1,794 | 777 | 1,000 | 830 | 8,749 |
| B | 87 | 90 | 41 | 35 | 19 | 30 | 53 | 355 |
| C | 12 | 5 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 18 |
| 合計 | 2,631 | 1,351 | 601 | 1,829 | 796 | 1,030 | 884 | 9,122 |

2-4 空家等に関する課題

(1) 所有者等に関する課題

- ・多くの空き家は、相続が原因で発生していると想定されますが、権利関係が未整理、相続登記ができていない、遠隔地に居住しているなどの様々な理由から長期間放置され、周辺に悪影響を及ぼす場合があります。
- ・これらの課題に対しては、所有者等が適切に維持管理していく重要性を十分理解することが必要であり、そのために必要な情報提供や相談支援などを実施することにより、当事者意識の醸成を図ることが求められます。

(2) 利活用に関する課題

- ・人が居住しない住宅は腐朽・破損の進行が速く、売却や賃貸など不動産市場への流通が困難となる傾向があることから、早期の段階からの利活用を促す取り組みが求められます。
- ・空き家の利活用にあたっては、それぞれの空き家が抱える課題を解決することで、売却、賃貸さらには、近年社会的ニーズが高まっている地域活用など様々な活用手法を検討できることから、各種専門家や関係団体との連携による支援体制の構築が求められます。
- ・住宅の性能や維持管理が不十分である場合、利活用を図ることが困難となるため、住宅の品質・性能の確保や長寿命化の推進による良質な住宅ストックの形成を図ることが求められます。

(3) 放置空家等に関する課題

- ・空家等が放置されると、防災上や衛生上などの問題を生じさせ、周辺に悪影響を及ぼすことがあることから、空家等の所有者等に対して適正な管理に向けた注意喚起が必要です。特に倒壊等保安上危険、衛生上有害な状態などの空家等に対しては、法や条例に基づき適切に対応していく必要があります。
- ・空家等問題は、防災防犯・安全・環境・景観の阻害など多岐にわたるため、適切に対応していくことができるよう関係部署の連携が求められます。

2-5 社会情勢の変化

空き家を利活用の余地のある地域の資産として捉え、福祉施設や地域交流施設などへ活用することに関して、社会的ニーズが高まってきています。

第3章 空家等対策に関する基本的な方針

3-1 基本理念

安全で安心して住み続けられるまち福岡 ～良質な住宅・良好な住環境の形成～

空き家は、適切な管理が行われなければ、防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼします。空き家の所有者等が自らの責任によりの確に対応することを前提としつつ、空き家の適切な管理や利活用等の促進などに係る取組みが求められます。

「市民が安全で安心して住み続けられるまち福岡」を基本理念とし、安全性が確保された良質な住宅・住環境の形成に向けて、総合的かつ計画的に空き家対策を推進します。

3-2 基本方針と施策の展開方向

基本理念を踏まえ、下記のとおり基本方針と、これに基づく施策の展開方向を定めます。

| 基本方針 | | 施策の展開方向 |
|------|----------------|--------------------------------------|
| 1 | 空家等の適切な管理の促進 | (1) 市民意識の啓発 |
| | | (2) 専門家と連携した相談体制の構築 |
| 2 | 空家等及び跡地の活用促進 | (1) 既存住宅の流通とリフォーム市場の活性化促進 |
| | | (2) 空き家の多様な活用方策の検討・実施 |
| 3 | 放置空家等に対する対策の推進 | (1) 放置空家等の所有者等への助言・指導 (解消に向けた取組み) |

3-3 対象とする空家等の地区及び種類

(1) 対象とする地区

計画の対象とする地区は、住宅土地統計調査（総務省）及び福岡市空家等実態調査結果より、空家等は市内全域に分布していることから、市全域を対象とします。

(2) 対象とする空家等の種類

計画の対象とする空家等の種類は、法第2条第1項に規定する「空家等」とします。

また、空家等の発生抑制の観点から、利活用等の予防的な取組みに関しては、空家等に至っていないものも含むこととします。

※空家等（法第2条第1項）（再掲）

建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

第4章 具体的な施策

4-1 空家等の適切な管理の促進

(1) 市民意識の啓発

空き家の適切な管理は、第一義的には所有者等の責任において行われるべきものであり、全ての所有者等が、居住中から空き家になったときのことを考え、事前の準備をしておくことの重要性について理解しておくことが必要です。

そのため、市民が空き家に関する情報を収集・選択できるように、セミナーや出前講座の実施、空き家に関する情報を掲載したリーフレットの作成・配布などにより、多様な情報の提供に努め、市民意識の啓発を図ります。

主な取り組み

● セミナー・出前講座の実施

- ・所有者等が円滑に空き家で抱える課題を解決できるよう、福岡県や専門家団体等と連携したセミナーや出前講座などを実施し、各種制度をはじめ、空き家の賃貸、売却、相続、管理や解体など様々な手法に係る情報を提供します。

● 空き家に関する総合パンフレットの作成・配布

- ・国や市で実施する空き家に関する制度などについてまとめたパンフレットを作成し、区役所等をはじめ、関係団体等の窓口でも配布するなど、各種制度の普及を図ります。

(2) 専門家と連携した相談体制の構築

空き家に関する一般的な相談を受け付ける窓口を住宅都市局住宅計画課内に設置し、適切な管理や利活用に関する相談へ応じます。また、空き家の適切な管理や利活用ができない又はしない理由は各空き家の状況などにより様々で、専門的な知識が必要になる場合も多いことから、専門家団体等と連携した相談体制の構築により、課題整理のきっかけを提供します。

主な取り組み

● 空き家に関する相談等への対応

- ・「福岡市住宅相談コーナー」を設置し、空き家を含む住まいに関する様々な相談等に応じるとともに、司法書士、弁護士、建築士、宅建士、ファイナンシャルプランナーなどの専門家との連携による相談業務の強化と情報の一元的な提供を図ります。

4-2 空家等及び跡地の活用促進

(1) 既存住宅の流通とリフォーム市場の活性化促進

空き家の増加を抑制していくためには、住宅市場への流通を支援する取組みや住宅ストックの良質化などにより、既存住宅ストックを有効活用していくことが重要です。

そのため、所有する空き家・空き地で売却・賃貸を考えている物件を市に登録し、購入・賃借希望者に情報を提供する空き家バンク制度の普及を進めます。

また、良質な住宅ストックを将来世代に継承できるよう、住宅の良質化・長寿命化を推進するとともに、居住ニーズに応じた適切なリフォームを安心して実施できるよう、既存住宅の品質・性能、各種制度及び住宅関連事業者等に関する情報提供や相談業務の一層の充実を図ります。

主な取組み

● 空き家バンク制度の活用【福岡市空き家バンク】

- ・住宅市場から取り残され、利活用されていない空き家・空き地について、不動産協会※との協働による空き家バンクへの登録及び住宅市場への流通を促進します。

※不動産協会

- ・公益社団法人福岡県宅地建物取引業協会、公益社団法人全日本不動産協会福岡県本部

● 長期優良住宅等の普及促進

- ・住宅を長期にわたり、良質な状態で使用することによって、環境への負担を軽減するとともに、建替えに係る費用の削減によって住宅に対する負担を軽減し、より豊かでより優しい暮らしへの転換を図るほか、再建材の利用促進、住宅の建設・解体等により生じる廃棄物の削減、資源節約につながるスケルトン・インフィル住宅の導入、自立循環型住宅の整備など省エネルギーや省資源に配慮した住宅の普及促進を図ります。

● 住宅耐震改修への支援【住宅耐震改修工事費補助事業】

- ・昭和56年5月31日以前に建築確認を得て着工した住宅で、現行の耐震基準に適合する耐震改修工事に対し一部補助を実施します。

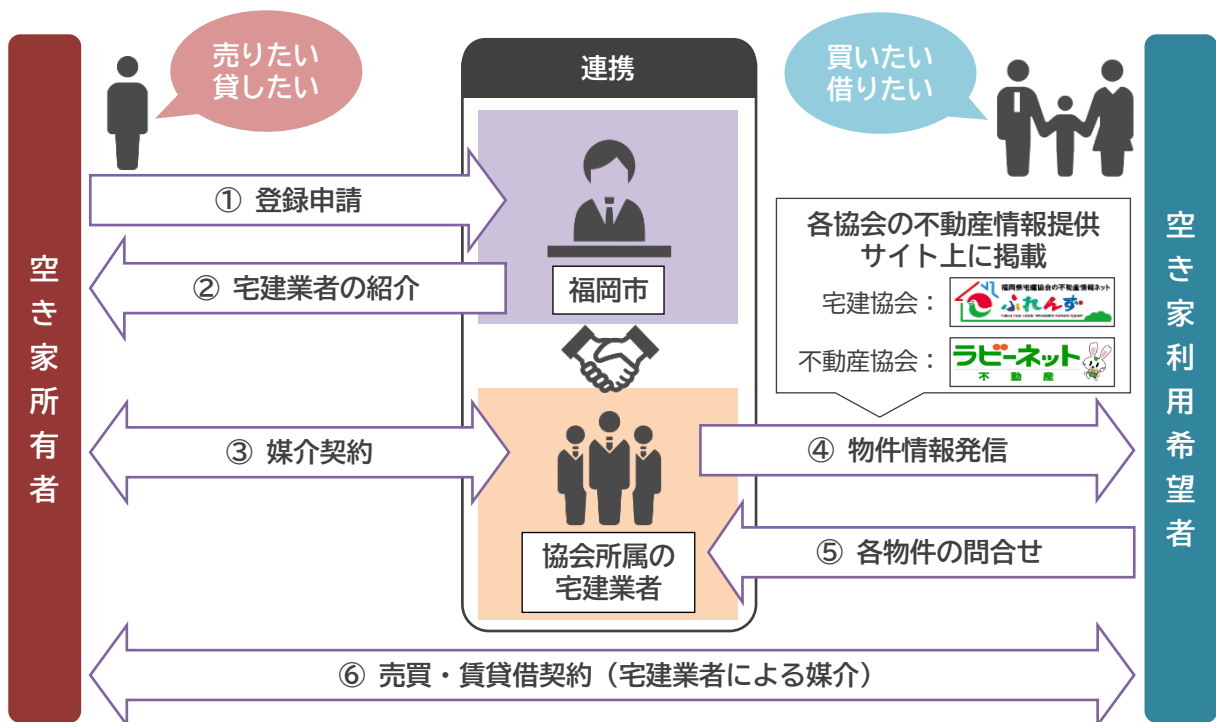
● 住宅関連事業者等との連携した取組み

- ・既存住宅の管理・流通、住宅リフォーム市場の活性化を図るため、福岡県や住宅関連事業者等で構成する「住宅市場活性化協議会」において、消費者等への情報提供や既存住宅の検査制度等への支援を行います。

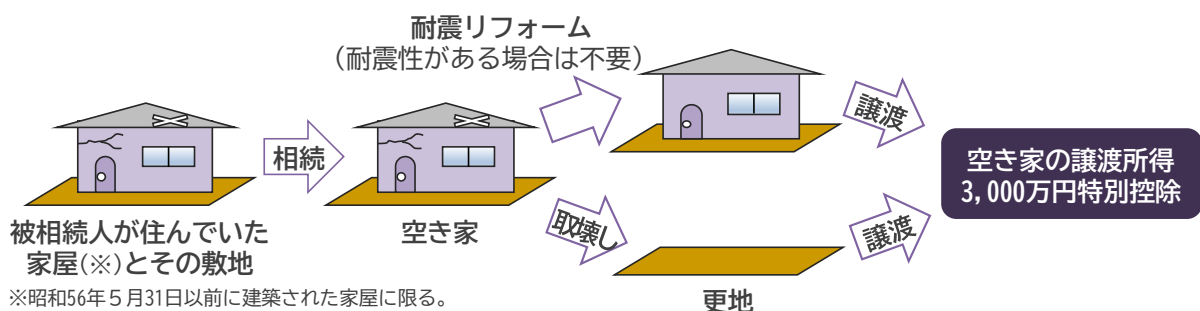
● 空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除制度の周知・活用

- ・ 空き家を相続した相続人が、耐震リフォーム又は取り壊した後に、その家屋又は敷地を譲渡した場合に適用される「空き家の譲渡所得の3,000万円が特別控除」について周知、同制度の活用を促進し、家屋等が適切に譲渡・相続されることで、家屋等の利活用及び空き家の発生を未然に防止します。

■ 空き家バンク制度のイメージ



■ 空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除制度のイメージ



※本計画策定時においては、2023（令和5）年12月31日までに譲渡したものが対象となります。

(2) 空き家の多様な活用方策の検討・実施

空き家の地域活用ニーズや多様化する市民の居住ニーズなどに対応するため、増加傾向にある空き家の多様な活用方策を検討、実施していくことが必要です。

そのため、空き家を地域の資源として捉え、福祉・コミュニティの場などとして利活用していくことは効果的な空き家対策となることから、空き家の多様な活用に係る支援策について調査・検討を進めるとともに、社会貢献型空家バンク制度の普及促進に努めます。

さらに、「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律」に基づく住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅（セーフティネット住宅）への空き家の有効活用等を図ります。

また、各ライフステージや生活環境の変化に対応した住まい方の選択ができる多様な住宅が求められていることから、空き家でその受け皿となり得るものについては、当該空き家への住み替えなどへの支援を実施します。

主な取り組み

● 空き家の多様な活用に係る支援策の調査・検討

- ・ 空き家を福祉施設や地域交流施設などの地域活性化のために活用するものに対し、国の空き家対策支援メニューの活用等を踏まえた空き家の多様な活用に係る支援策について、関連部署と連携しながら調査・検討を進めます。

● 社会貢献型空家バンク制度の普及促進

- ・ 社会貢献型空家バンク制度は、福岡市社会福祉協議会と古家空家連絡協議会が共同事業体を組み、一体となって取り組んでいます。弁護士、建築士、税理士などと協働し、ワンストップ体制で空き家の活用に関わる問題を解決に導き、空き家を使って欲しい側と使いたい側の双方をサポートし、また、個々の空き家の特徴を活かし、地域の居場所や福祉サービス事務所、シェアハウスなど、空き家の社会貢献型活用法について提案します。

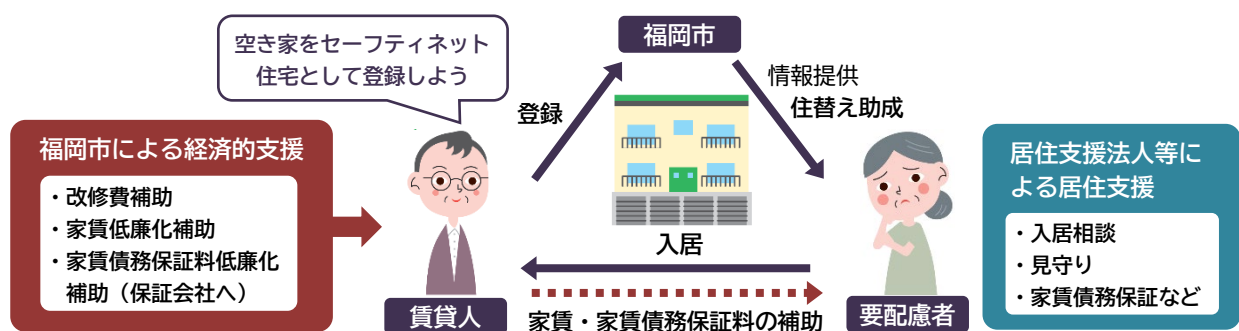
● セーフティネット住宅の登録促進【セーフティネット住宅入居支援事業】

- ・ 低額所得者、高齢者や子育て世帯などの住宅確保要配慮者が増加・多様化しており、民間賃貸住宅市場においては、入居を制限されるなど、自力で適正な住宅を確保することが難しくなっています。そこで、空き家をセーフティネット住宅（住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅）として市に登録する住宅に対して、改修費補助や家賃低廉化補助等の経済的支援を実施し、住宅確保要配慮者の居住の安定確保及び空家等の有効活用を図ります。

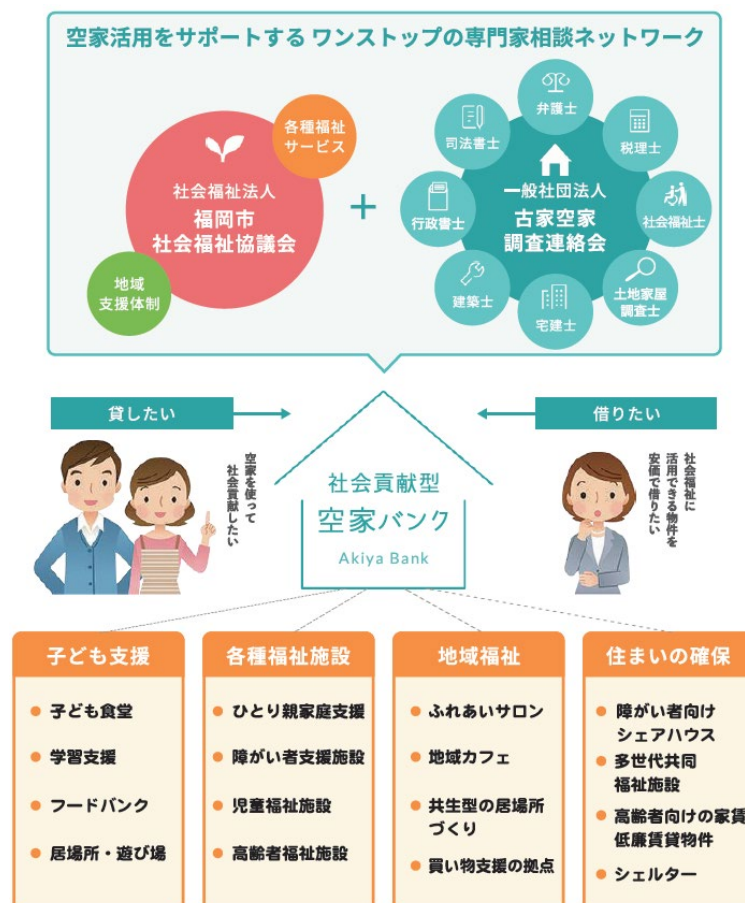
● 子育て世帯への住替え支援【子育て世帯住替え助成事業】

- ・子育て世帯が行う、民間賃貸住宅への住替えや既存住宅購入に係る初期費用の一部を助成することにより、子育てしやすい居住環境づくりの促進と経済的な負担を緩和するとともに、空き家の有効活用や既存住宅の流通促進を図ります。

■ セーフティネット住宅入居支援事業のイメージ



■ 社会貢献型空家バンク制度のイメージ



4-3 放置空家等に対する対策の推進

(1) 放置空家等の所有者等への助言・指導（解消に向けた取組み）

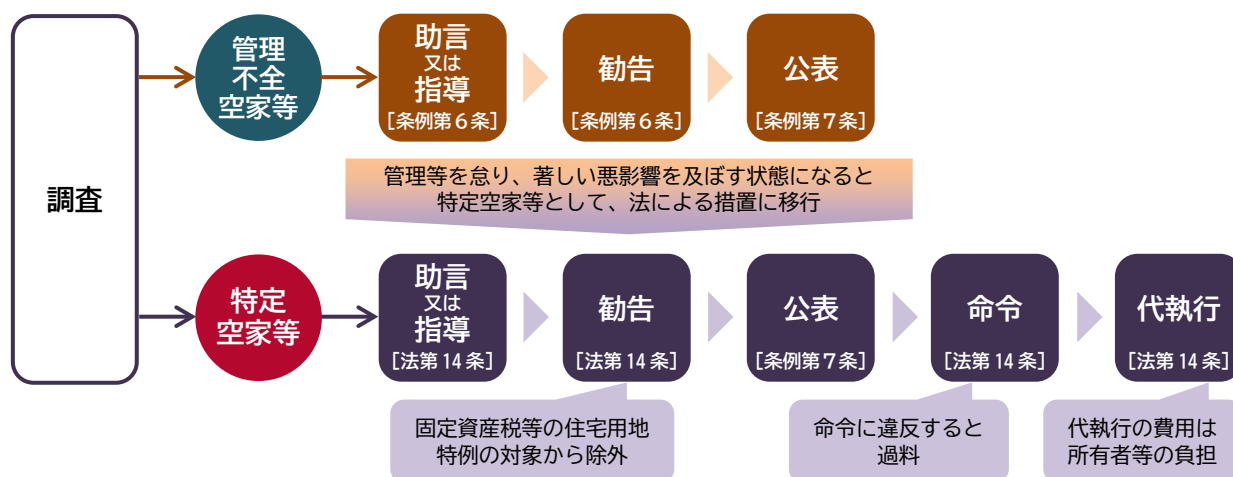
本市では、「福岡市空き家の倒壊等による被害の防止に関する条例（以下「旧条例」という。）」を平成25年9月に制定（平成26年4月施行）、平成27年5月に法が全面施行されたことを受け、平成29年4月に条例を改正・施行し、空家等対策に取り組んでいます。

法において、空家等の所有者等は、周辺の生活環境に悪影響をおよぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとされています。

市民からの情報提供や相談、空家等の実態調査を基に、放置空家等の情報を把握した場合は、現地調査や相続人調査を含めた所有者等の確知を行い、関連部署と連携し情報共有を図り、所有者等に適切な管理に向けた注意喚起を促すとともに、空家等の状況などを踏まえながら、修繕や解体、売却等の不動産流通に関する情報提供など、助言や指導を行い、自主的な改善を促します。

放置空家等の中でも、法や条例に規定する特定空家等や管理不全空家等については、近隣住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしています。地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図るため、法及び条例に基づき、特定空家等や管理不全空家等の所有者等に対して助言や指導等の必要な措置を講じます。

■ 管理不全空家等・特定空家等への措置の流れ



■ 取組件数【指導空家等の推移、令和3年3月末時点の状況】

| | | 指導対象 | | |
|----------------|------|---------|-------|-----|
| | | 管理不全空家等 | 特定空家等 | 計 |
| 平成29年度 | 新規 | 143 | 23 | 166 |
| | 是正 | 60 | 5 | 65 |
| | 指導中 | 83 | 18 | 101 |
| 平成30年度 | 新規 | 7 | 2 | 9 |
| | 是正 | 13 | 6 | 19 |
| | 指導中 | 77 | 14 | 91 |
| 平成31・ 令和元年度 | 新規 | 2 | 1 | 3 |
| | 是正 | 12 | 4 | 16 |
| | 指導中 | 67 | 11 | 78 |
| 令和2年度 | 新規 | 5 | 0 | 5 |
| | 是正 | 7 | 5 | 12 |
| | 指導中 | 65 | 6 | 71 |
| 累計 | 指導対象 | 157 | 26 | 183 |
| | 是正 | 92 | 20 | 112 |

※「新規」…特定空家等や管理不全空家等と認定し、対応を開始した件数

平成29年度は、旧条例により把握していた空家等を、法や条例に合わせて認定したものを含む。

「是正」…建物の解体や修繕等による是正を確認した件数

「指導中」…当該年度末時点では是正されず、継続対応する件数

令和3年3月末までに、合計26件の空家等を特定空家等に認定し、そのうち20件について建物の解体等による是正が完了しています。そのうち、4件については代執行を実施しています。

第5章 空家等に関する相談への対応及び実施体制

5-1 空家等に関する相談への対応

(1) 庁内の相談体制

空き家に関する一般的な相談については、住宅計画課内に設置する「福岡市住宅相談コーナー」で受け付けます。

また、空き家の利活用に関する相談は、住宅計画課が、市民又は地域からの放置空家等に関する相談は、当該空家等が所在する区役所又は建築物安全推進課が窓口となって対応します。

| 相談内容 | 相談窓口 |
|---------------|------------------------|
| 空き家に関する一般的な相談 | 福岡市住宅相談コーナー（本庁住宅計画課内） |
| 空き家の利活用に関する相談 | 住宅都市局住宅計画課（本庁） |
| 放置空家等に関する相談 | 各区役所、住宅都市局建築物安全推進課（本庁） |

(2) 専門家と連携した相談体制

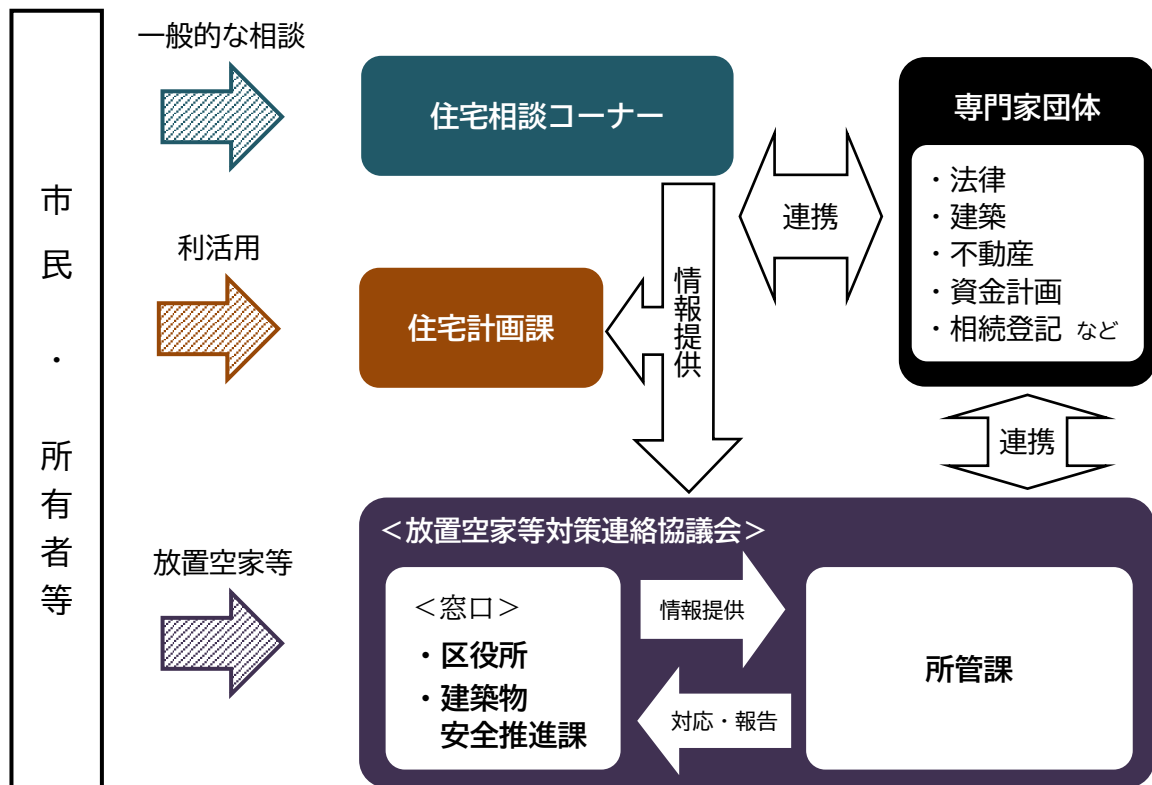
各相談窓口で受け付けた市民からの相談で、より専門的な知識が必要となるものについては、市と市民相談に関する協定を締結する専門家団体と連携しながら対応します。

| 相談内容 | 専門家 |
|--------------------|--------------------------------|
| 相続登記、成年後見人制度に関する相談 | 福岡県司法書士会 |
| 法律に関する相談 | 福岡県弁護士会 |
| 建築（住宅設計など）に関する相談 | 公益社団法人 日本建築家協会九州支部福岡地域会 |
| 不動産に関する相談 | 公益社団法人 福岡県宅地建物取引業協会 |
| 資金計画に関する相談 | 特定非営利活動法人 ファイナンシャル・プランナーズ協会 |

5-2 実施体制

空家等に関する一般的な相談、利活用に関する相談の他、特定空家等を含む放置空家等に関する相談については、関係部署が複数にまたがる場合が多いため、庁内で「放置空家等対策連絡協議会」を組織し、情報共有を図りながら対応します。

■ 実施体制のイメージ



■ 所管課（放置空家等対策連絡協議会）

| 内容 | 所管課 |
|----------------------------------|----------------|
| 建築物、工作物の安全対策に関する事項 | 住宅都市局 建築物安全推進課 |
| 台風接近時の飛散防止対策に関する事項及び通行禁止対策に関する事項 | 市民局 防災推進課 |
| 除草対策、害虫対策に関する事項 | 保健福祉局 生活衛生課 |
| ごみの不法投棄に関する事項 | 環境局 産業廃棄物指導課 |
| 道路の安全対策に関する事項 | 道路下水道局 路政課 |
| 火災予防対策に関する事項 | 消防局 予防課 |

福岡市空家等対策計画

令和3年 月

編集・発行／福岡市 住宅都市局 住宅部 住宅計画課

〒810-8620 福岡市中央区天神1丁目8番1号

TEL 092-711-4598 FAX 092-733-5589

福岡市マンション管理適正化推進計画の策定検討について

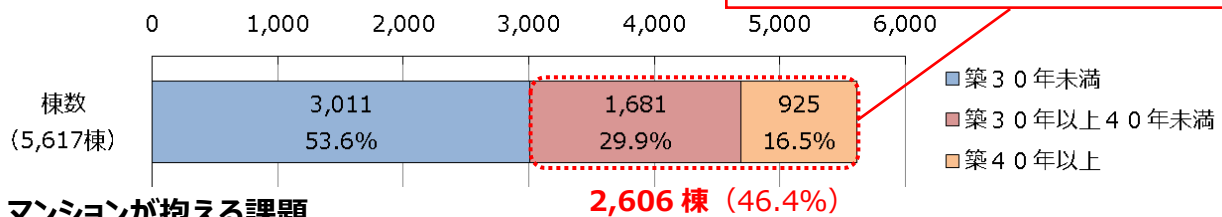
1. 現状及びこれまでの取組みについて

(1) 分譲マンションの現状

福岡市の分譲マンション戸数は、居住世帯のある住宅 792,300 戸のうち **141,600 戸 (17.9%)** で増加傾向にあり、一般的な居住形態といえる。[H30 年度 住宅・土地統計調査]

分譲マンション約 5,600 棟のうち、**築 40 年以上の高経年マンション**は、現在約 900 棟 (16.5%) だが、**10 年後には約 2,600 棟 (46.4%)** となり、今後さらなる高経年化が想定される。[R3 年度 本市調査]

＜福岡市分譲マンションデータ [R3 年度 本市調査]＞



(2) マンションが抱える課題

① 管理組合役員の手不足

経年とともに、区分所有者の高齢化・住戸の賃貸化が進行し、管理組合役員の手不足、総会の運営や決議が困難になる等の課題が生じることが懸念される。

② 高経年化に伴う管理不全マンションの増加

適切な管理・再生が行われず、居住者・近隣住民等の生命・身体に危険性を及ぼす管理不全マンションの増加が懸念される。



(3) これまでの市の取組み

【マンション管理・再生に関する情報提供・啓発】

| 事業 | 概要 |
|-----------------|--|
| 相談窓口の設置 | 建築相談員による一般相談、マンション管理士による特別相談 |
| 福岡マンション管理基礎セミナー | 管理組合役員や管理業者を対象に福岡県と共催 |
| マンション管理無料相談会 | 管理運営や維持保全等に関するマンション管理士による相談 |
| 住情報冊子発行 | 『マンション管理の手引き』及び『Q & A 集』を情報プラザや区役所等で配布 |

【専門家によるマンション管理組合支援】

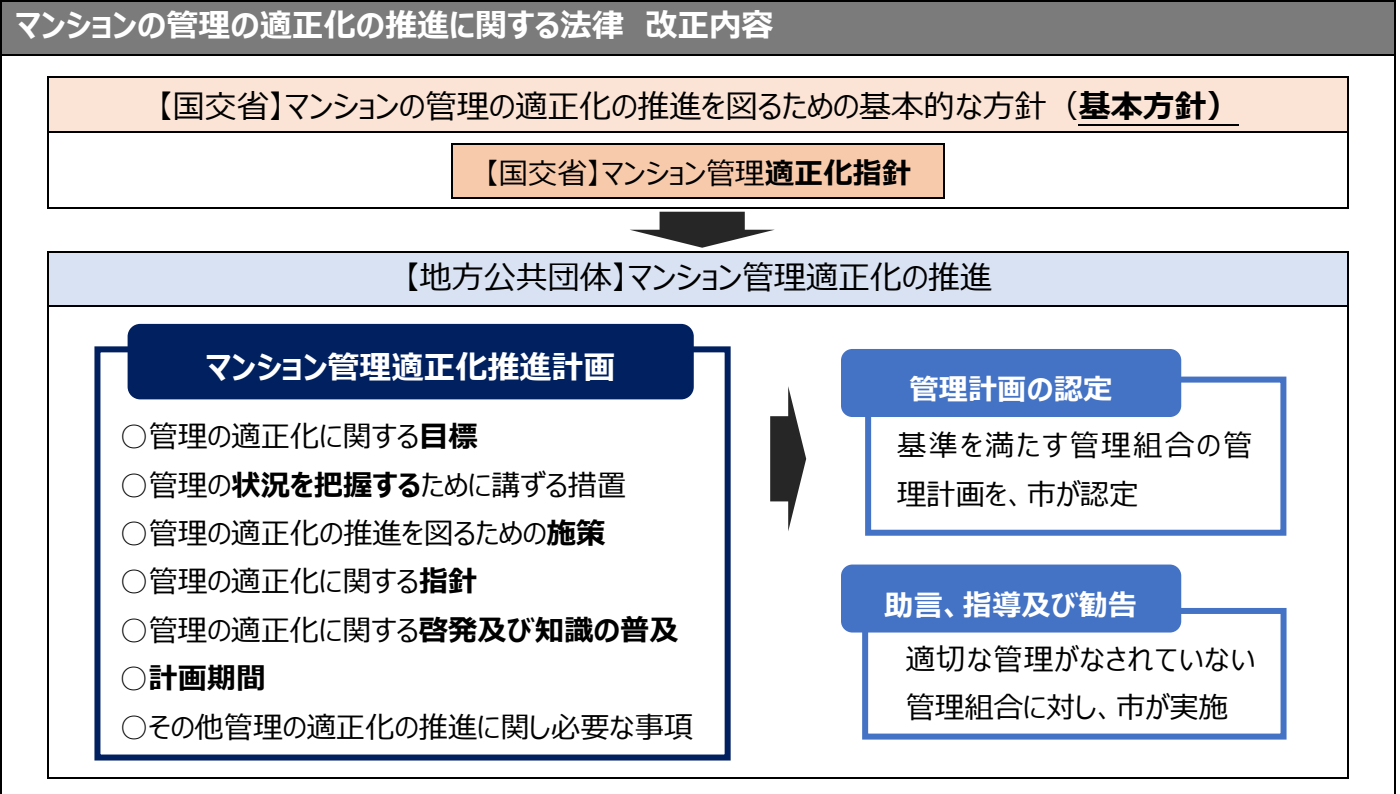
| 事業 | 概要 |
|----------------|-------------------------------------|
| マンション管理士派遣 | 現地にて相談対応を行い、管理組合に対してアドバイスを行う |
| マンション管理規約適正性診断 | 標準管理規約と照らし、個別の管理規約の適正性を診断 |
| 高経年マンション運営支援事業 | 築40年以上のマンションを対象とし、アドバイザーの派遣等を5回まで実施 |

福岡市マンション管理適正化推進計画の策定検討について

2. 「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」改正について

法改正の内容について

マンションの管理の適正化の推進に関する法律が改正 [R2年6月] され、**地方公共団体**にて、**マンション管理適正化の推進を図るための制度が創設**された。(令和4年4月施行予定)



3. 今後の更なる取り組みについて

マンションが抱える課題の**解消**や**未然防止**に向け、これまで以上にマンション管理の適正化を推進していく必要があり、改正法の施行にあわせて**マンション管理適正化推進計画**を策定し、**更なる管理適正化の推進**に取り組んでいく。

4. 計画策定方針とスケジュール (案)

●マンション管理適正化推進計画の策定

- ①議会報告後、パブリックコメントを実施し、改正法が施行される令和4年4月までに計画策定を予定
- ②外部有識者を含めた検討委員会を適宜開催し、市の実情に応じたマンション管理に求められる事項や指標等を検討

●スケジュール (案)

| R2 | R3 | | | | | | | | | | | | R4 | |
|-----------|-------------------|---|-------------------|---|---|------|-------------------|----|----|------|------|---|------|------|
| 6 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 1 | 2 | 3 | 4 | |
| 改正法 公布 | 組合実態調査 マンション管理 | | 国交省パブコメ (基本方針) | | | 議会報告 | 国交省基本方針 公布(予定) | | | 議会報告 | パブコメ | | 計画策定 | 計画施行 |

「福岡市開発行為の許可等に関する条例」の一部の改正について

(都市計画法 34 条第 11 号及び第 12 号に基づく区域指定)

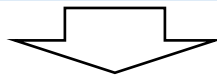
1. 法改正の概要

- 昨今の自然災害の頻発・激甚化を踏まえ、国は令和 2 年 6 月に都市計画法を改正。
- 市街化調整区域において特例的に開発を認める「条例区域」（区域指定型制度による指定区域）を定める際の基準が変更され、原則として災害リスクの高いエリアを除外することが明確化された。
- 施行日は令和 4 年 4 月 1 日。

2. 改正の内容

<変更前>

- ・区域の指定にあたっては、原則として、溢水、湛水、津波、高潮等による災害の発生の恐れのある土地の区域を含まないこと。



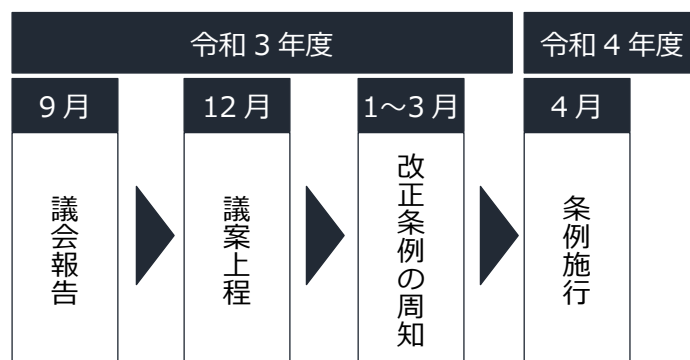
<変更後>

- ・区域の指定にあたっては、原則として、以下の区域を含まないこと。
 - ①災害危険区域
 - ②土砂災害警戒区域
 - ③地すべり防止区域
 - ④急傾斜地崩壊危険区域
 - ⑤浸水想定区域（3m以上）のうち、洪水等が発生した場合に、建築物の損壊や浸水により、住民の生命等に危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域

3. 今後の対応

- ・法改正の施行日までに「福岡市開発行為の許可等に関する条例」を改正する。

■スケジュール（案）



参考1：区域指定型制度とは

<趣 旨>

- 市街化調整区域は市街化を抑制すべき区域であり、建物を建てるのが制限される区域であるが、本市では地域コミュニティの維持・活性化を図るため、市街化調整区域において特例的に開発を認める区域指定型制度を活用し、市街化調整区域における既存集落の定住化を促進している。

<内 容>

- 指定にあたっては、地域が主体となり地域住民の合意形成が図られていることが必要。
- 区域指定により、従来建築できる建築物に加え、立地可能となる建築物が広がる。

【指定なし】

- 農林漁業従事者の住宅
- 周辺居住者の日常生活に必要な小売等の店舗
- 既存建物の建て替え 等

➔

【指定あり】

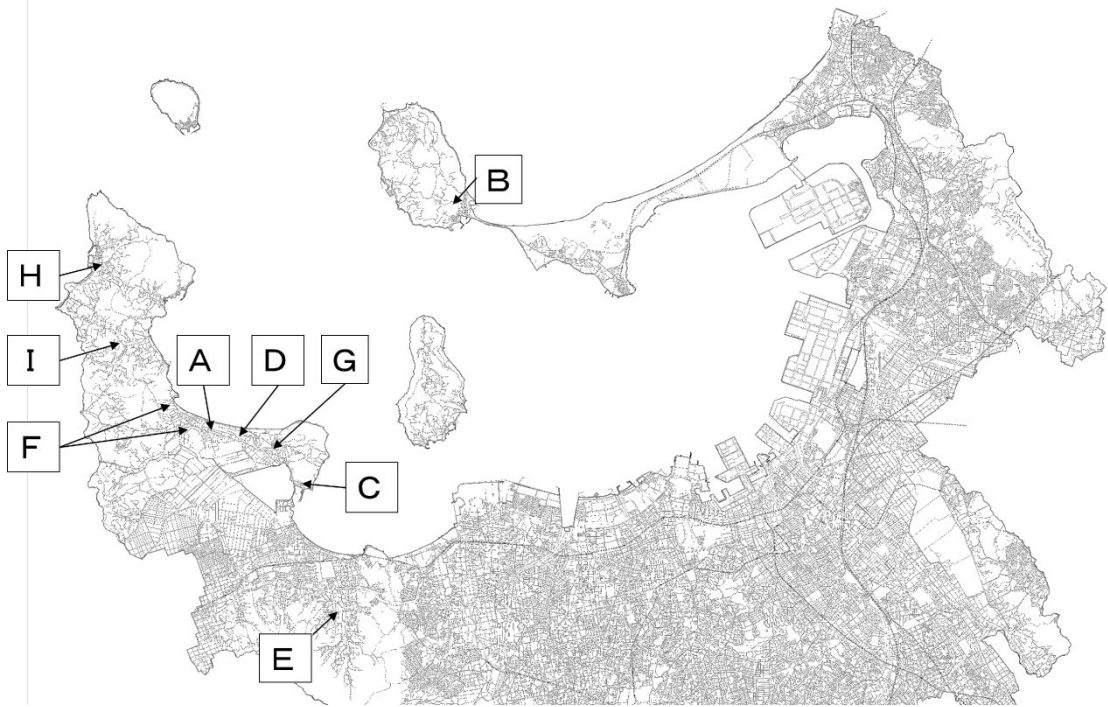
左記に加え、誰でも以下の建築が可能

- 戸建住宅（賃貸可）
- 共同住宅（賃貸可）
- 店舗（賃貸可） 等

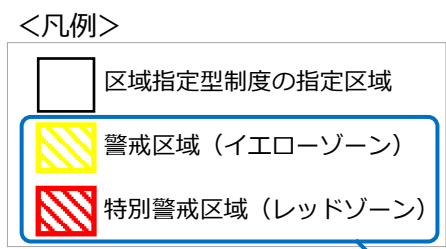
参考2：既存指定区域

| 地区名 | 申請者 | 区域面積 |
|---------------|----------------|----------|
| A：西区) 今津地区 | — | 約 4.9ha |
| B：東区) 志賀島地区 | 本町自治会及び馬場町自治会 | 約 5.7ha |
| C：西区) 今津地区 | 濱崎町内会 | 約 5.1ha |
| D：西区) 今津地区 | 緑町町内会 | 約 16.7ha |
| E：西区) 今宿上ノ原地区 | 堀ノ内隣組合 | 約 5.1ha |
| F：西区) 今津地区 | 今津大原町内会 | 約 29.5ha |
| G：西区) 今津地区 | 今津岡区町内会及び本町町内会 | 約 21.6ha |
| H：西区) 北崎地区 | 西浦岡町内会 | 約 13.4ha |
| I：西区) 北崎地区 | 小田町内会 | 約 23.6ha |

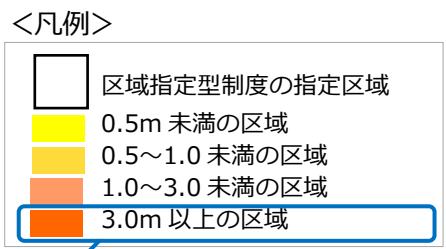
参考3：既存指定区域と土砂災害危険区域／高潮浸水想定区域



土砂災害警戒区域

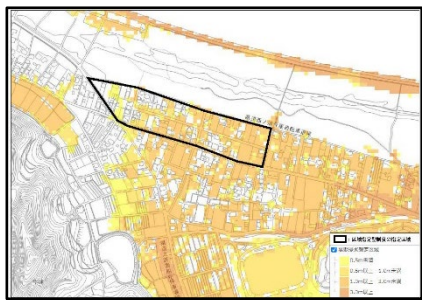
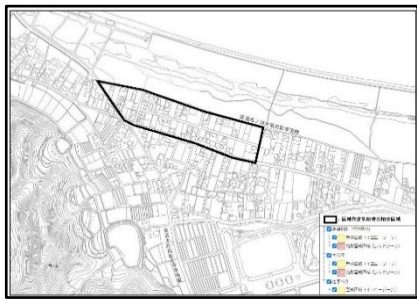


高潮浸水想定区域

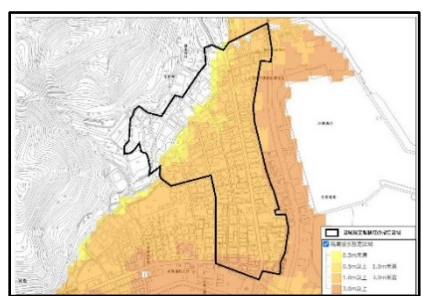
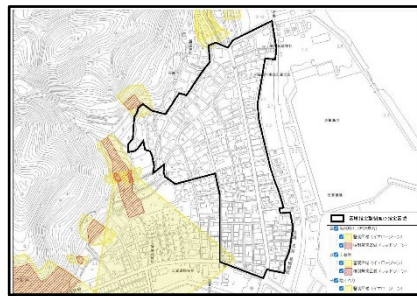


除外の対象

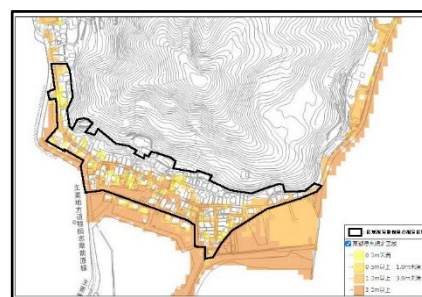
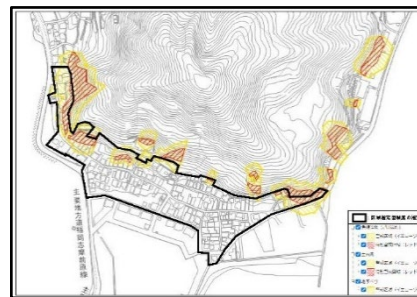
A：西区）今津地区



B：東区）志賀島地区
[本町自治会及び馬場町自治会]



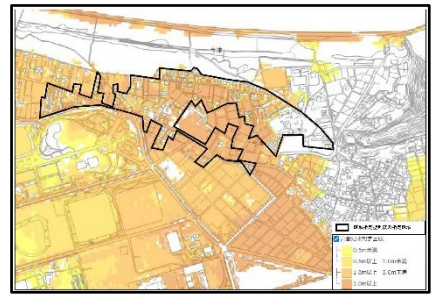
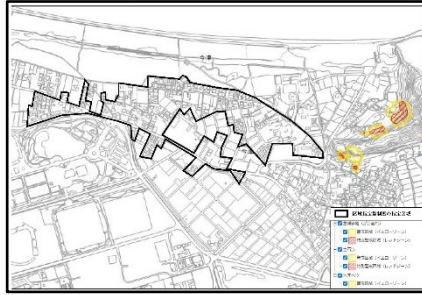
C：西区）今津地区
[濱崎町内会]



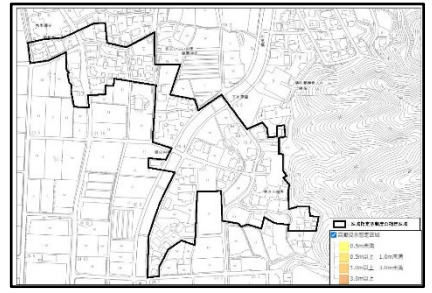
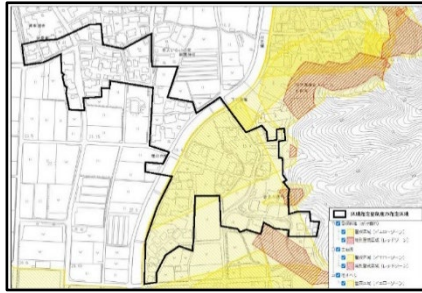
土砂災害警戒区域

高潮浸水想定区域

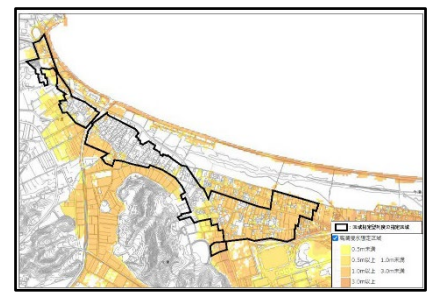
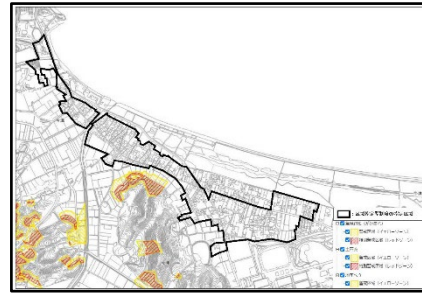
**D : 西区) 今津地区
[緑町町内会]**



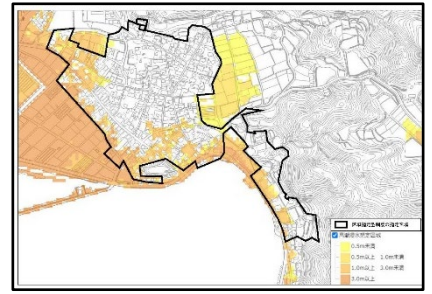
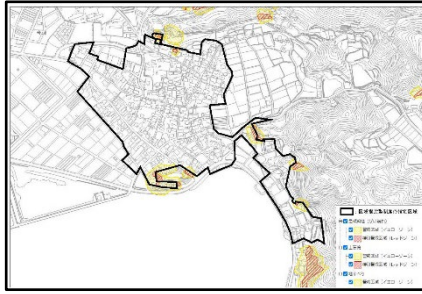
**E : 西区) 今宿上ノ原地区
[堀ノ内隣組合]**



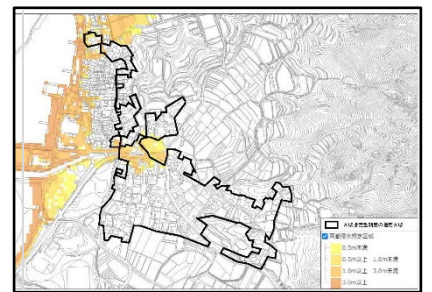
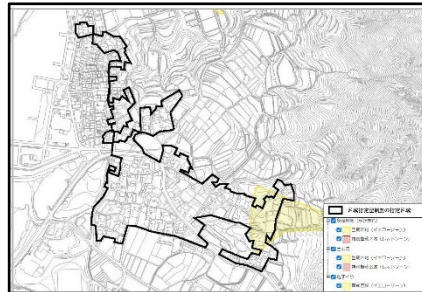
**F : 西区) 今津地区
[今津大原町内会]**



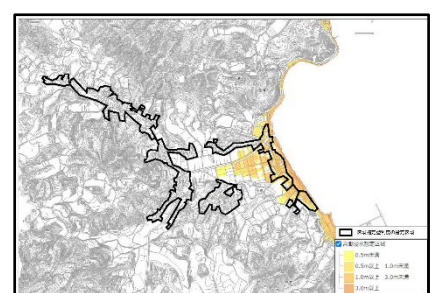
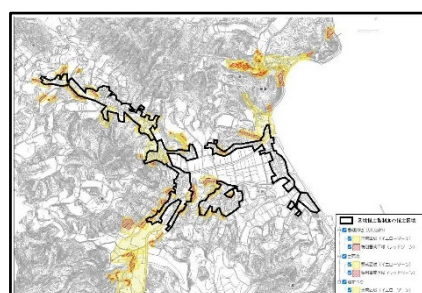
**G : 西区) 今津地区
[今津岡区町内会及び本町町内会]**



**H : 西区) 北崎地区
[西浦岡町内会]**



**I : 西区) 北崎地区
[小田町内会]**

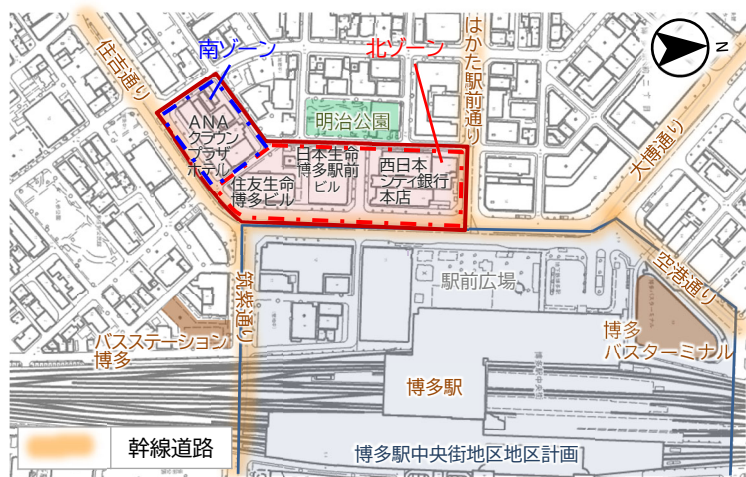
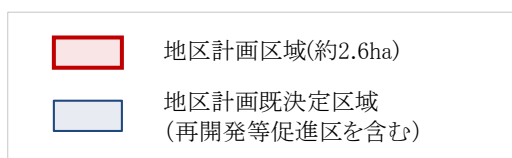


博多駅前三丁目地区地区計画の原案について

1 地区の概要

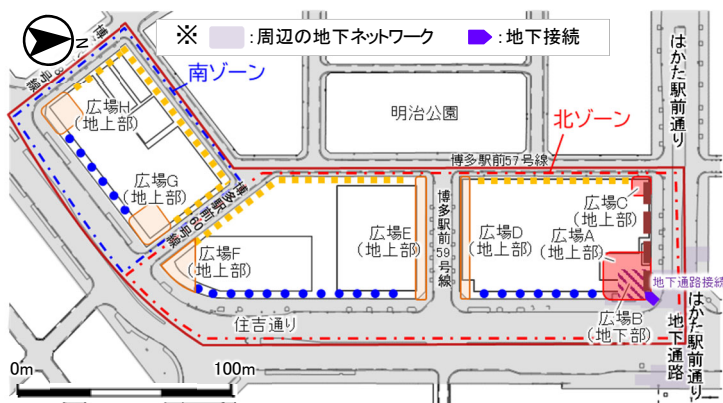
- 当地区は、博多駅に近接し、はかた駅前通りや住吉通りに面する、多くの人々が行き交う地区である。
- 今回、都心部の機能強化や回遊性の高い歩行者ネットワークの形成などをまちづくりの目標とするとともに、広場、通路の設置などの具体的なまちづくりのルール(地区整備計画)を定める地区計画について、都市計画決定の手続きを進めるもの。

- ・所在地:博多区博多駅前三丁目の一部
- ・地区計画区域面積:約2.6ha
- ・都市計画等
 - 用途地域:商業地域、防火地域
 - 容積率:(北ゾーン)800%、(南ゾーン)600%
 - 建蔽率:80%



2 地区整備計画の概要

■ 主要な公共施設, 地区施設の配置及び規模



| | | |
|--|-------------------|------------------------------|
| | 地区整備計画区域(再開発等促進区) | |
| | 主要な公共施設 | 広場(地上部) 〔A:約500㎡、C:約100㎡〕 |
| | | 広場(地下部) B:約300㎡ |
| | 地区施設 | 広場(地上部) 〔D、E、F、G、H:約300㎡〕 |
| | | 歩行者用通路 幅員3m |
| | 壁面の位置の制限 | 2m(地盤面から2.5mまで) |
| | | 4m(地盤面から5mを超える部分は1.5m) |

■ 建築物等に関する事項

○ 建築物の用途の制限:

風俗営業施設、ぱちんこ・マージャン、工場用途(小規模なものは除く)、住宅用途(最上階及びその直下階は除く)

○ 建築物の容積率の最高限度:

(北ゾーン 指定容積率800%)

900%に、まちづくりの取り組みに応じて最大450%を加算し、1,350%(博多コネクティッドボーナス含む)ただし、敷地面積1,000㎡未満の場合(既存建築物の敷地を除く)は、最大1,000%

(南ゾーン 指定容積率600%)

650%に、まちづくりの取り組みに応じて最大350%を加算し、1,000%(博多コネクティッドボーナス含む)ただし、敷地面積1,000㎡未満の場合(既存建築物の敷地を除く)は、最大750%

※敷地面積500㎡未満で、下記の壁面の位置の制限を適用しない場合は、600%

○ 壁面の位置の制限:

敷地境界線から建物の外壁等までの距離の最低限度を設定

○ 建築物等の形態又は意匠の制限:

屋根、外壁等は周辺の環境との調和するよう形態・意匠及び色彩に配慮

3 まちづくりの方向性

■主なまちづくり取り組みの概要

●必ず実施する項目（地区整備計画に記載する項目）
☆取り組みを誘導する項目（取組みに応じ容積緩和する項目）

ゆとりある広場空間と
快適な歩行者空間の創出

- 地上・地下広場の設置(はかた駅前通り) ●地上広場の設置(住吉通り)
- 住吉通りと明治公園をつなぐ地上広場の設置
- 南北の歩行者ネットワークを拡充する歩行者用通路の設置
- ☆歩行者空間の高質化

都心機能の強化

☆業務機能の高度化や商業、文化、情報発信、感染症対策などの機能導入による国際競争力の強化

円滑で安全な
交通環境の創出

☆利用しやすい駐輪場の整備 ☆共同荷捌き駐車場の整備

環境負荷の低減に
配慮した都市環境の創出

☆環境との共生に向けた環境負荷の低減や資源の再利用、緑化の推進

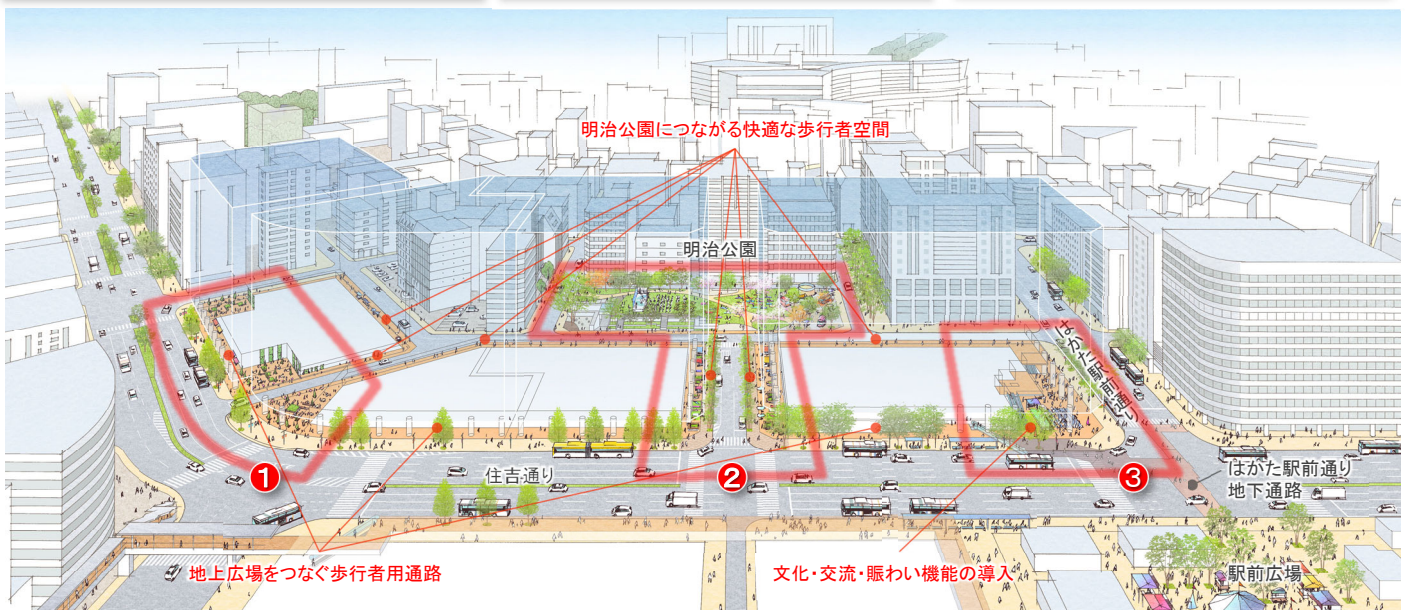
魅力ある
まちなみの創出

●壁面後退による、ゆとりある歩行者環境の形成
☆建物低層部への賑わい施設配置 ☆沿道の緑化

誰もが安全で
安心なまちづくり

☆地震に強い建物整備 ☆防災備蓄倉庫確保、災害時の避難場所提供

■まちづくり取り組みイメージ



4 スケジュール(予定)

| | | |
|-------------|-----|----------------|
| 令和3年(2021年) | 9月 | 9月議会報告 |
| | 10月 | 都市計画原案の縦覧 |
| | 12月 | 12月議会報告 |
| 令和4年(2022年) | 1月 | 都市計画案の縦覧(法定縦覧) |
| | 2月 | 都市計画審議会に付議 |
| | 3月 | 都市計画決定告示 |

福岡広域都市計画地区計画の決定（福岡市決定）（原案）

都市計画博多駅前三丁目地区地区計画を次のように決定する。

| | | |
|--------------------|---|---|
| 名 称 | 博多駅前三丁目地区地区計画 | |
| 位 置 | 福岡市博多区博多駅前三丁目の一部 | |
| 面 積 | 約 2.6ha | |
| 地区計画の目標 | <p>当地区は、J Rや地下鉄空港線に加え、延伸が予定されている地下鉄七隈線など、多様な公共交通の結節機能を備えた博多駅に近接し、はかた駅前通り地下通路でつながっているほか、はかた駅前通り・住吉通りに接するなど、多くの人々が行き交う地区である。</p> <p>当地区では、国際的な都市間競争が進行する中での都心機能の強化や、博多駅と天神・渡辺通などの周辺地区との回遊性の向上、憩い空間の充実などによって、博多駅の活力とにぎわいをさらに周辺につなげていくことが課題となっている。</p> <p>このため、国際競争力・感染症対応、環境、魅力、安全安心、共働など、今後求められる都市づくりの視点を踏まえ、都心部の機能強化とともに、博多駅からの回遊性が高い歩行者ネットワークの形成や、にぎわい・憩い空間の創出など、都心部にふさわしい魅力的で質の高い市街地環境の形成を目標とする。</p> | |
| 区域の整備・開発及び保全に関する方針 | 土地利用の方針 | <p>都心機能を強化し、国際競争力を高めるため、土地利用の方針を以下のように定める。</p> <p>①国際的な広域業務の中心として、業務機能の高度化を図るとともに、地上低層部や地下部を中心に文化・交流、にぎわい等の機能導入を図る。</p> <p>②博多駅からの回遊性が高い歩行者ネットワークの形成や、にぎわい・憩い空間の創出とあわせて、土地の有効・高度利用を促進し、活力とにぎわいのある魅力的で質の高い市街地環境の形成を図る。</p> |
| | 都市基盤施設及び地区施設の整備の方針 | <p>博多駅からの回遊性が高い歩行者ネットワークの形成や、にぎわい・憩い空間の創出を図るため、都市基盤施設及び地区施設の整備方針を以下のように定める。</p> <p>〈基本方針（共通項目）〉</p> <p>①はかた駅前通り地下通路に接続する地下広場を整備し、はかた駅前通りと博多駅前 57 号線の交差部に面して整備する地上広場につながるエスカレーターと階段を設置するとともに、住吉通りに沿って地上へつながるエスカレーターを設置する。さらに、住吉通りとはかた駅前通りの交差部に面して地上広場を整備し、地下広場からのバリアフリー化された縦動線を確保することで、博多駅と一体となったにぎわいを創出するとともに、博多駅から天神・渡辺通地区への回遊性の向上を図る。</p> <p>②博多駅前 59 号線沿いに住吉通りと博多駅前 57 号線をつなぐ地上広場を整備し、明治公園と連続した緑あるにぎわい・憩い空間を創出するとともに、博多駅からの回遊性向上を図る。</p> <p>③博多駅前 58 号線及び博多駅前 60 号線と住吉通りの交差部に面して緑の潤いを感じることができる地上広場を整備し、だれもが憩える空間を創出する。</p> <p>④住吉通り沿いの広場をつなぐ歩行者用通路を整備することにより、にぎわいの連続性を生み出すとともに南北の歩行者ネットワークの拡充を図る。</p> |

| | | |
|---------------------------|-------------------|---|
| | | <p>〈誘導方針（努力項目）〉</p> <p>⑤博多駅前 57 号線、59 号線及び 60 号線において、住吉通り・はかた駅前通りと明治公園をつなぐ、歩いて楽しい歩行者ネットワークを形成し、回遊性を向上させるため、快適で高質な空間の創出を図る。</p> <p>⑥はかた駅前通り地下通路と連絡する地下部において、来街者を迎え、多様な交流の場となるよう、にぎわいと風格のある歩行者空間の創出に努める。</p> |
| <p>区域の整備・開発及び保全に関する方針</p> | <p>建築物等の整備の方針</p> | <p>都心部にふさわしい魅力的で質の高い市街地環境の形成を図るため、建築物等の整備の方針を以下のように定める。</p> <p>〈基本方針（共通項目）〉</p> <p>①当地区にふさわしい業務・商業等の機能の集積と、建物低層部への歩行者空間に面したにぎわいの創出を図るため、必要に応じて「建築物等の用途の制限」を定める。</p> <p>②土地の健全かつ合理的な高度利用を通じて魅力ある市街地環境の形成を図るため、必要に応じて「建築物の容積率の最高限度」を定める。</p> <p>③歩行者及び自転車の安全で快適な空間を確保するため、必要に応じて「壁面の位置の制限」を定める。</p> <p>④にぎわいのある街並みの形成を図るため、必要に応じて「建築物等の形態又は意匠の制限」「壁面の位置の制限」等を定める。</p> <p>〈誘導方針（努力項目）〉</p> <p>⑤都心機能を強化し、国際競争力を高めるため、業務機能の高度化や商業、文化、情報発信、観光、感染症対策などの機能の導入を図る。</p> <p>⑥交通環境の改善を図るため、利用しやすい駐輪場の整備に努めるとともに、自動二輪駐車場、共同荷捌き駐車場の整備等に努める。</p> <p>⑦環境との共生を図るため、環境負荷の低減や資源の再利用、緑化をはじめとする自然的環境の創出等に努める。</p> <p>⑧魅力ある街並みを創出するよう、建物低層部にはにぎわいの創出に資する用途の導入に努めるとともに、建築物の地上 2 階から 3 階の間の分節化や低層部の可視化、高質で洗練された広告物・サインの表示、沿道緑化など、周辺環境と調和した良好な沿道景観等の形成に努める。</p> <p>⑨安全・安心の向上を図るため、ユニバーサルデザインの理念に基づいた整備や、耐震性の向上、防災用備蓄倉庫の整備、帰宅困難者を想定した空間確保など、防災性及び防犯性の向上に努める。</p> <p>⑩健全な土地の有効・高度利用を図るため、敷地の共同化に努める。</p> <p>〈許可方針（選択項目）〉</p> <p>⑪良好なまちなみ及び魅力ある市街地環境を形成するため、必要に応じて「壁面の位置の制限」等を定め、特定行政庁の許可により当地区にふさわしい道路斜線制限及び隣地斜線制限の運用を図る。</p> |

| | | | | | |
|----------------|---------|-----|----------------------|-----|--|
| 再開発等促進区 | 約 2.6ha | | | | |
| 主要な公共施設の配置及び規模 | 広場 | 名称 | 面積 | 摘要 | |
| | | 広場A | 約 500 m ² | 地上部 | 広場の面積には、昇降機等の出入口施設の面積を算入しないものとする。 |
| | | 広場B | 約 300 m ² | 地下部 | 広場B及び広場Cに接続するエスカレーター等の昇降機を含む。(ただし、広場の面積には、昇降機等の出入口施設の面積を算入しないものとする。) 広場Bは、はかた駅前通り地下通路と接続する。 |
| | | 広場C | 約 100 m ² | 地上部 | |

| | | | | | | | |
|---------|-------------|--------------|---|----------------------|--------|-----|---------------|
| 再開発等促進区 | | | | | | | |
| 北ゾーン | | | | | | | |
| 地区整備計画 | 面積 | 約 1.9ha | | | | | |
| | 地区施設の配置及び規模 | 広場 | 名称 | 面積 | 摘要 | | |
| | | | 広場D | 約 300 m ² | 地上部 | | |
| | | | 広場E | 約 300 m ² | 地上部 | | |
| | | | 広場F | 約 300 m ² | 地上部 | | |
| | その他の公共空地 | 名称 | 幅員 | 延長 | 摘要 | | |
| | | | 歩行者用通路1号 | 3 m | 約 50 m | 地上部 | 広場A、広場Dと接続する。 |
| | | | 歩行者用通路2号 | 3 m | 約 80 m | 地上部 | 広場E、広場Fと接続する。 |
| | 建築物等に関する事項 | 建築物等の用途の制限 | <p>建築をしてはならない建築物は、次に掲げるものとする。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項及び第6項に掲げる用途に供する建築物 2 建築物の最上階及びその直下階以外の部分を建築基準法別表第2(イ)項第1号から第3号までに掲げる用途に供する建築物 3 建築基準法別表第2(ハ)項第2号に掲げる工場 4 建築基準法別表第2(ト)項第3号に掲げる工場 <p>なお、建築物の低層部には、都心部の機能強化に資する集客・交流・創造等の機能を担い、沿道のにぎわい創出に資する用途の導入に努めるものとする。</p> | | | | |
| | | 建築物の容積率の最高限度 | <ol style="list-style-type: none"> 1 建築物の容積率の最高限度は、10分の90とする。 2 地区計画の区域の整備、開発及び保全に関する方針の誘導方針(努力項目)に該当する整備を行う建築物で、かつ、都心部の機能強化と魅力づくりに資する建築物の容積率の最高限度については、最大で10分の40(博多コネクティッドボーナス認定を受けた建築物については、さらに10分の5を加えた数値とする。)を前項に掲げる数値に加えた数値とする。 <p>ただし、敷地面積が1000 m²未満の建築物にあっては、建築物の容積率の最高限度は、10分の100とする。(この地区計画の告示があった日において、現に建築物の敷地として使用されている1000 m²未満の土地について、その全部を一の敷地として使用するものを除く。)</p> | | | | |

| | | |
|--|----------------|--|
| | 壁面の位置の制限 | <p>1 計画図に示す広場A、B、C、D、E及びF並びに歩行者用通路1号及び2号の区域には、建築物の壁若しくはこれに代わる柱の面、又は建築物に附属する門若しくはへいを建築してはならない。</p> <p>ただし、当該広場又は歩行者用通路の床面（屋外の1階部分に設置されるものにあつては、地盤面）からの高さが地上部にあつては5m（広場A、D、E及びF並びに歩行者用通路1号及び2号）又は2.5m（広場C）、地下部にあつては2.5m（広場B）を超える建築物の部分及びこれを支える柱で広場の利用上支障がないもの並びに階段等については、この限りではない。</p> <p>2 計画図に示す位置においては、敷地境界線から建築物の外壁若しくはこれに代わる柱の面、又は建築物に附属する門若しくはへいまでの距離の最低限度は、2m又は4m（地盤面からの高さが5mを超える建築物の部分にあつては1.5m）とする。</p> <p>ただし、本項に規定する距離の最低限度が2mの箇所において地盤面からの高さが2.5mを超える建築物の部分、及び、歩廊、渡り廊下その他これらに類する建築物の部分で、歩行者の利便に供するものはこの限りではない。</p> |
| | 建築物等の形態又は意匠の制限 | <p>都心にふさわしい良好な都市景観の形成を図るため、建築物の屋根及び外壁又はこれに代わる柱の面は、周辺の環境と調和するよう、形態、意匠及び色彩に配慮するものとする。</p> |

南ゾーン

| | | | | | | |
|------------|-------------|---|-------|---------------|-----|-----|
| 地区整備計画 | 面積 | 約0.7ha | | | | |
| | 地区施設の配置及び規模 | 広場 | 名称 | 面積 | | 摘要 |
| | | | 広場G | 約300㎡ | | 地上部 |
| | | 広場H | 約300㎡ | | 地上部 | |
| | | その他の公共空地 | 名称 | 幅員 | 延長 | 摘要 |
| 歩行者用通路3号 | 3m | 約40m | 地上部 | 広場G、広場Hと接続する。 | | |
| 建築物等に関する事項 | 建築物等の用途の制限 | <p>建築をしてはならない建築物は、次に掲げるものとする。</p> <p>1 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項及び第6項に掲げる用途に供する建築物</p> <p>2 建築物の最上階及びその直下階以外の部分を建築基準法別表第2(イ)項第1号から第3号までに掲げる用途に供する建築物</p> <p>3 建築基準法別表第2(ヘ)項第2号に掲げる工場</p> <p>4 建築基準法別表第2(ト)項第3号に掲げる工場</p> <p>なお、建築物の低層部には、都心部の機能強化に資する集客・交流・創造等の機能を担い、沿道のにぎわい創出に資する用途の導入に努めるものとする。</p> | | | | |

| | | | |
|--|--|-----------------------|---|
| | | <p>建築物の容積率の最高限度</p> | <p>1 建築物の容積率の最高限度は、10分の65とする。</p> <p>2 地区計画の区域の整備、開発及び保全に関する方針の誘導方針（努力項目）に該当する整備を行う建築物で、かつ、都心部の機能強化と魅力づくりに資する建築物の容積率の最高限度については、最大で10分の30（博多コネクティッドボーナス認定を受けた建築物については、さらに10分の5を加えた数値とする。）を前項に掲げる数値に加えた数値とする。</p> <p>ただし、敷地面積が1000㎡未満の建築物にあっては、建築物の容積率の最高限度は、10分の75とする。（この地区計画の告示があった日において、現に建築物の敷地として使用されている1000㎡未満の土地について、その全部を一の敷地として使用するものを除く。）</p> <p>また、計画図に示す位置において、下欄2項に規定する壁面の位置の制限のただし書き（1）に定める事項を適用した建築物については、10分の60とする。</p> |
| | | <p>壁面の位置の制限</p> | <p>1 計画図に示す広場G、H並びに歩行者用通路3号の区域には、建築物の壁若しくはこれに代わる柱の面、又は建築物に附属する門若しくはへいを建築してはならない。</p> <p>ただし、当該広場又は歩行者用通路の床面（屋外の1階部分に設置されるものにあつては、地盤面）からの高さが地上部にあつては5mを超える建築物の部分及びこれを支える柱で広場の利用上支障がないもの並びに階段等については、この限りではない。</p> <p>2 計画図に示す位置においては、敷地境界線から建築物の外壁若しくはこれに代わる柱の面、又は建築物に附属する門若しくはへいまでの距離の最低限度は、2mとする。</p> <p>ただし、次の各号の一に該当するものについては、この限りでない。</p> <p>(1) 敷地面積が500㎡未満の建築物</p> <p>(2) 地盤面からの高さが2.5mを超える建築物の部分</p> <p>(3) 歩廊、渡り廊下その他これらに類する建築物の部分で、歩行者の利便に供するもの</p> |
| | | <p>建築物等の形態又は意匠の制限</p> | <p>都心にふさわしい良好な都市景観の形成を図るため、建築物の屋根及び外壁又はこれに代わる柱の面は、周辺の環境と調和するよう、形態、意匠及び色彩に配慮するものとする。</p> |

「地区計画、再開発等促進区及び地区整備計画の区域、主要な公共施設の配置及び規模、地区施設の配置及び規模、並びに壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

理由

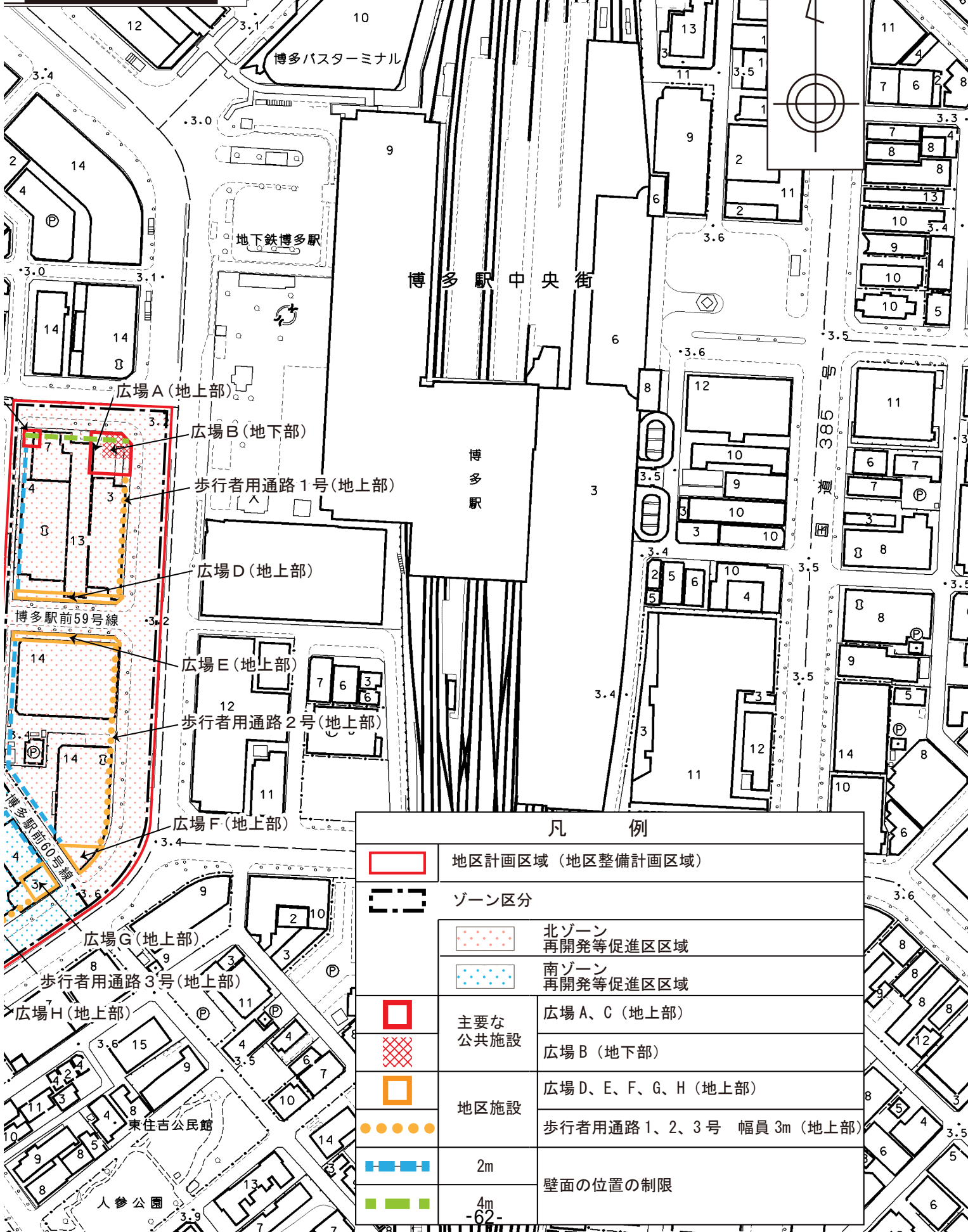
当地区は、多様な公共交通の結節機能を備えた博多駅に近接しており、国際的な都市間競争が進行する中での都心機能の強化や、博多駅と天神・渡辺通などの周辺地区との回遊性の向上、憩い空間の充実などによって、博多駅の活力とにぎわいをさらに周辺につなげていくことが課題となっている。このたび、都心部の機能強化とともに、博多駅からの回遊性が高い歩行者ネットワークの形成や、にぎわい・憩い空間の創出など、都心部にふさわしい魅力的で質の高い市街地環境の形成を推進するため、本案のとおり決定する。

福岡広域都市計画 博多駅前三丁目

| 境界説明表 | |
|-------|------|
| 区分 | 説明 |
| 一 | 道路中心 |



地区地区計画 計画図(原案) S=1:2,500



| 凡 例 | |
|-----|-------------------------|
| | 地区計画区域 (地区整備計画区域) |
| | ゾーン区分 |
| | 北ゾーン 再開発等促進区区域 |
| | 南ゾーン 再開発等促進区区域 |
| | 主要な 公共施設 |
| | 広場A、C (地上部) |
| | 広場B (地下部) |
| | 地区施設 |
| | 広場D、E、F、G、H (地上部) |
| | 歩行者用通路1、2、3号 幅員3m (地上部) |
| | 2m |
| | 壁面の位置の制限 |
| | 4m |

1. これまでの取組み

ウォーターフロント地区においては、イベント・国際会議などが開催されるM I C E 施設や、国内外の定期旅客船やクルーズ船などが寄港するターミナルが集積するとともに、都心部の貴重な海辺空間を有するなどの地区の特性を活かし、市民や来街者が楽しめる魅力あるまちづくりに取り組んでおり、これまで「ウォーターフロント地区再整備構想」の策定や、基本スキーム素案などを取りまとめるとともに、マリンメッセ福岡 B 館などの施設整備や交通対策を進めてきた。

【参考】

① これまでの主な経緯

| | |
|-----------|----------------------|
| 平成28年 3月 | 「ウォーターフロント地区再整備構想」策定 |
| 平成31年 2月 | 議会報告（基本スキーム素案の概要） |
| 平成31年 2月～ | 民間サウンディングの実施 |
| 令和元年10月 | 議会報告（民間サウンディングの結果） |
| 令和2年～ | 新型コロナウイルス感染症の感染拡大 |
| 令和3年度～ | 事業内容の見直し検討に着手 |

② これまでの事業概要

【施設配置図】



■ 公共施設

① クルーズ施設

- クルーズターミナル
- バス待機場

② M I C E 施設

- (仮称)WFホール
- 歩行者デッキ

③ 環境整備

- 地下駐車場（M I C E などの利用者向け）
- 交通広場（M I C E 開催時の臨時バス・タクシー等の交通広場）
- 公共交通専用動線（登録バスや都心循環BRT等の専用道）

■ 民間施設

④ 誘導する施設イメージ

- 海辺空間を活かした複合商業施設や飲食店、エンターテインメント施設等
- 賑わい創出や回遊性向上に資する商業施設や飲食店、オフィス等
- M I C E 機能や海のゲートウェイ機能の利便増進に資する施設など
- 国際会議や大規模M I C E での利用にも十分な客室数やスイートルーム、バンケットなどを有するホテル

③ これまでの主な取組み内容



マリンメッセ福岡B館（令和3年4月供用）



立体駐車場（令和2年5月供用）



中央ふ頭西側岸壁の延伸（平成30年9月供用）

2. 見直しの方向性

(1) 現状について

ウォーターフロント地区再整備については、**新型コロナウイルス感染症**（以下「感染症」という。）の影響により、**再整備を取り巻く環境が大きく変化**している。

M I C E

M I C E 施設は、一回目の緊急事態宣言の発出時（令和2年4～5月）の休館など大きな影響を受けたものの、その後は、感染防止策を行った上で、国によるイベント開催制限等を踏まえて徐々に再開している。

クルーズ

国内外のクルーズ船社においては、感染症対策に取り組み、運航を順次再開するものの一部の国や地域と限定的であり、また、再開した運航が感染の再拡大により中止になるケースもある。現時点で、博多港におけるクルーズ船受入再開の見通しは立っていない。

国際定期

日韓定期航路について、国からの「旅客運送停止」要請を受け、令和2年3月から旅客運送が停止しており、高速船の運航事業者においては、船舶（ジェットフォイル3隻）を売却し、新造船1隻体制へ事業縮小を行うことが決定している。

交通

都心循環BRTは、緊急事態宣言の発出時、一部運休により対応している。
なお、都心部の自動車交通量は、感染症による影響を受ける前の水準に戻っている。

- **クルーズ機能強化**については、今後の市場動向や寄港状況などを注視しながら、**中長期的に検討**することとし、**当面現行のクルーズセンターや箱崎ふ頭で対応**
- **国際定期機能**については、船舶の減少に伴う運航体制の見直しにより、乗降客数がこれまでの見込みを大きく下回るため、新たなターミナル整備は一旦見合わせ、**現行の博多港国際ターミナルやコンテナヤードを引き続き活用**
- **感染症の影響**により、**コンテナヤード用地における大規模民間施設の誘導も困難**

(2) 再整備の検討エリアの見直し

感染症の影響により、これまで通り、「M I C E」「クルーズ」「賑わい」が融合した**一体的なまちづくりを進めることは難しい状況**にある。

こうした状況においても、地区の特性を活かしたまちづくりを進めることは、福岡市が持続的に発展していく上で重要なため、以下のように事業内容を見直し、引き続き、再整備に取り組んでいく。

- **ウォーターフロント地区再整備としては、中央ふ頭北側は長期的課題とし、今後、ふ頭基部において、感染症対策などを踏まえたM I C E 機能のあり方や、都心部の貴重な海辺空間を有するなどの地区の特性を活かし、市民や来街者が楽しめる魅力あるまちづくりを検討**していく
なお、クルーズ機能強化は、今後、ウォーターフロント地区再整備とは別に、港湾空港局が中長期的に検討していく
- **交通対策は、マイカー利用を減らすために公共交通への転換を促す「公共交通の利便性向上」や、交通混雑を緩和するための「自動車交通の円滑化」を基本的な考え方として取り組んでおり、今後は、ふ頭基部のまちづくりに応じた交通対策を検討**していく

(3) 今後の検討内容

1) ふ頭基部のまちづくり

- サンパレス用地において、地区のエントランスゾーンに相応しい交流空間や交通広場の確保
- 国際会議や大規模MICEの開催に資するホテルの誘導（「オール・イン・ワン」MICE拠点の形成）
- MICE施設の集積や都心部の貴重な海辺空間を活かした連続的な賑わいや憩い空間の創出
- ウイズコロナ・ポストコロナにも対応した感染症対応シティに相応しいまちづくり など



【今後のウォーターフロント地区再整備の検討エリア図】

2) 交通対策

- ふ頭基部のまちづくりにおいては、公共交通によるアクセス手段は、都心循環BRT及び路線バスで対応可能と見込まれる
- 公共交通は、定時性・速達性向上の観点として、「交通広場」や「公共交通専用動線」を検討していく
- 「那の津通り」は、ウォーターフロント地区に至る東西方向の幹線道路であるため、ボトルネックとなっている那の津大橋の架替えにより「6車線化」を推進するとともに、ふ頭基部の交通負荷の軽減に必要な方策について検討していく

3. 今後の進め方

- ウォーターフロント地区再整備については、感染症の影響による社会経済情勢の変化等を踏まえ、今後、ふ頭基部のまちづくりに向け検討を進めていく
- また、MICE施設の集積や海辺を活かした賑わいの創出、感染症対応シティへの取組み等を検討するとともに、民間ヒアリングを行いながら事業スケジュールを検討していく