

令和4年6月議会

福祉都市委員会 議案説明資料

- | | | | |
|----|--|-----------|------|
| 1 | 福岡市公園条例の一部を改正する条例案 | (議案第102号) | … 1頁 |
| 2 | 福岡市屋外広告物条例の一部を改正する条例案 | (議案第103号) | … 3頁 |
| 3 | 福岡市建築関係手数料条例の一部を改正する条例案 | (議案第104号) | … 6頁 |
| 4 | 福岡市建築基準法施行条例の一部を改正する条例案 | (議案第105号) | …21頁 |
| 5 | 福岡市地区計画及び集落地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例の一部を改正する条例案 | (議案第106号) | …24頁 |
| 6 | 令和2年度市営箱崎ふ頭住宅
新築工事請負契約の一部変更について | (議案第112号) | …42頁 |
| 7 | 令和2年度市営下山門住宅(その1地区)
新築工事請負契約の一部変更について | (議案第113号) | …43頁 |
| 8 | 令和2年度市営下山門住宅(その2地区)
新築工事請負契約の一部変更について | (議案第114号) | …44頁 |
| 9 | 令和3年度市営壱岐住宅新築工事請負契約の一部変更について | (議案第115号) | …45頁 |
| 10 | 令和3年度市営城浜住宅(その1地区)
新築工事請負契約の一部変更について | (議案第116号) | …46頁 |
| 11 | 令和3年度市営ニュー堅粕住宅(その1地区)
新築工事請負契約の一部変更について | (議案第117号) | …47頁 |
| 12 | 令和3年度市営ニュー堅粕住宅(その2地区)
新築工事請負契約の一部変更について | (議案第118号) | …48頁 |
| 13 | 令和3年度市営城浜住宅(その2地区)
新築工事請負契約の一部変更について | (議案第119号) | …49頁 |
| 14 | 令和3年度市営弥永住宅新築工事請負契約の一部変更について | (議案第120号) | …50頁 |

令和4年6月21日

住 宅 都 市 局

1 福岡市公園条例の一部を改正する条例案（議案第 102 号）

1 改正理由

市民等の利便性の向上を図るため、情報通信技術を利用する方法により工作物等を保管した場合の公示の方法を変更するため、福岡市公園条例の一部を改正するもの。

2 改正内容

（1）工作物等を保管した場合の公示の方法の改正（第 22 条の 3 の改正）

都市公園を違法に占有している工作物等を保管した場合、都市公園法により公示をすることとされており、その方法については福岡市公園条例において規定し、また、その掲示場所は工作物等が放置されていた公園の所管に応じ、市役所もしくは区役所の掲示場と施行規則において規定している。

今回、上記公示について、従来の各掲示場への掲示に加えて福岡市ホームページへの掲載も行うこととし、そのための福岡市公園条例の改正を行うもの。

3 施行期日

公布の日

【参考】

工作物等を保管した場合の公示事項（福岡市公園条例第 22 条の 2）

- (1) 保管した工作物等の名称又は種類、形状及び数量
- (2) 保管した工作物等が放置されていた場所及び当該工作物等を除却し、又は除却させた日
- (3) 当該工作物等の保管を始めた日及び保管の場所
- (4) 上記の他、保管した工作物等を返還するため市長が必要と認める事項

福岡市公園条例の一部を改正する条例案 新旧対照表

福岡市公園条例（昭和33年福岡市条例第18号）

※下線部が改正部分

旧	新
<p>(工作物等を保管した場合の公示の方法) 第22条の3 法第27条第5項の規定による公示は、次に掲げる方法により行うものとする。</p> <p>(1) 前条各号に掲げる事項を、保管を始めた日から起算して14日間、<u>規則</u>で定める場所に掲示すること。</p> <p>(2) 特に貴重と認められる工作物等については、前号に規定する公示の期間が満了しても、なおその所有者等(法第27条第5項に規定する所有者等をいう。)の氏名及び住所を知ることができないときは、当該公示の要旨を福岡市公報又は新聞紙に掲載すること。</p>	<p>(工作物等を保管した場合の公示の方法) 第22条の3 法第27条第5項の規定による公示は、次に掲げる方法により行うものとする。</p> <p>(1) 前条各号に掲げる事項を、保管を始めた日から起算して14日間、<u>福岡市ホームページに掲載し、及び規則</u>で定める場所に掲示すること。</p> <p>(2) 特に貴重と認められる工作物等については、前号に規定する公示の期間が満了しても、なおその所有者等(法第27条第5項に規定する所有者等をいう。)の氏名及び住所を知ることができないときは、当該公示の要旨を福岡市公報又は新聞紙に掲載すること。</p>

2 福岡市屋外広告物条例の一部を改正する条例案（議案第 103 号）

1 改正理由

市民等の利便性の向上を図るため、情報通信技術を利用する方法により広告物等を保管した場合の公示を行うために必要な事項を定める等の必要があるため、福岡市屋外広告物条例の一部を改正するもの。

2 改正内容

(1) 許可証票の貼付等の廃止（第 12 条の改正）

広告物等が許可を受けて適正に表示されていることを明らかにするため、現在、許可証票の貼付等を規定しているが、地理情報システム（GIS）と連携した福岡市屋外広告物管理システムにより、容易に許可状況の把握が可能となっていることを踏まえ、当該規定を廃止するもの。

(2) 広告物等を保管した場合の公示の方法の改正（第 18 条の改正）

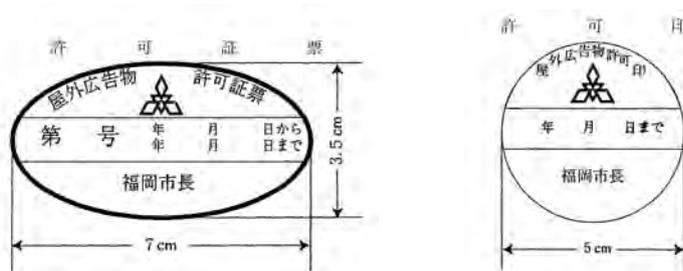
条例に違反して電柱等に表示されているはり札等を除却し、保管した場合の公示の方法として、現在、区役所掲示場への掲示を規定しているが、福岡市ホームページへの掲載も行うこととし、当該規定を改正するもの。

3 施行期日

公布の日

【参考】

許可証票及び許可印



広告物等を保管した場合の公示事項（第 17 条）

- (1) 保管した広告物又は掲出物件の名称又は種類及び数量
- (2) 保管した広告物が表示され、又は保管した掲出物件が設置されていた場所及び当該広告物又は当該掲出物件を除却し、又は除却させた日
- (3) 当該広告物又は当該掲出物件の保管の場所
- (4) 前 3 号に掲げるもののほか、保管した広告物又は掲出物件を返還するため市長が必要と認める事項

福岡市屋外広告物条例の一部を改正する条例案 新旧対照表

○福岡市屋外広告物条例（昭和 47 年福岡市条例第 60 号） ※下線部が改正部分

旧	新
<p>第 1 条～第11条 略</p> <p style="text-align: center;">(許可の表示等)</p> <p><u>第12条 第 5 条第 1 項の規定による許可又は第10条第 3 項の規定による許可の更新を受けた者は、当該許可又は許可の更新に係る広告物又は掲出物件に、規則で定めるところにより許可の証票を貼付し、又は許可印を受けなければならない。</u></p> <p><u>2</u> はり紙、はり札の類については、その広告面に当該広告物を表示し、若しくは管理する者の氏名又は名称、住所及び連絡先を表示しておかなければならない。</p> <p>第13条～第17条 略</p> <p style="text-align: center;">(広告物又は掲出物件を保管した場合の公示の方法)</p> <p>第18条 法第 8 条第 2 項の規定による公示は、次に掲げる方法により行うものとする。</p> <p>(1) 前条各号に掲げる事項を、公示の日から起算して 2 週間（法第 7 条第 4 項の規定により除却された広告物については、2 日間）、<u>保管した広告物が表示され、又は保管した掲出物件が設置されていた場所を管轄する区役所の掲示場に</u> 掲示すること。</p> <p>(2) 略</p> <p>以下略</p>	<p>第 1 条～第11条 略</p> <p>(削る)</p> <p style="text-align: center;">(はり紙等の表示)</p> <p><u>第12条</u> はり紙、はり札の類については、その広告面に当該広告物を表示し、若しくは管理する者の氏名又は名称、住所及び連絡先を表示しておかなければならない。</p> <p>第13条～第17条 略</p> <p style="text-align: center;">(広告物又は掲出物件を保管した場合の公示の方法)</p> <p>第18条 法第 8 条第 2 項の規定による公示は、次に掲げる方法により行うものとする。</p> <p>(1) 前条各号に掲げる事項を、公示の日から起算して 2 週間（法第 7 条第 4 項の規定により除却された広告物については、2 日間）、<u>福岡市ホームページに掲載し、及び保管した</u>広告物が表示され、又は保管した掲出物件が設置されていた場所を管轄する区役所の掲示場に 掲示すること。</p> <p>(2) 略</p> <p>以下略</p>

3. 福岡市建築関係手数料条例の一部を改正する条例案（議案第104号）

マンションの管理の適正化の推進に関する法律、建築基準法及び長期優良住宅の普及の促進に関する法律の一部改正に伴い、福岡市建築関係手数料条例の一部を改正するもの。

1 マンションの管理の適正化の推進に関する法律の改正関係

（1）理由

マンションの管理の適正化の推進に関する法律の一部改正に伴い、マンション管理計画の認定制度が新たに創設されたことから、管理計画の認定申請手数料等について定める必要があるため、福岡市建築関係手数料条例の一部を改正するもの。

→福岡市建築関係手数料条例第2条及び別表第11の追加

（2）施行期日

令和4年7月1日

2 建築基準法の改正関係

（1）理由

建築基準法の一部改正に伴い、引用条項の整理のため、福岡市建築関係手数料条例の一部を改正するもの。

→福岡市建築関係手数料条例別表第1の改正

（2）施行期日

公布の日

3 長期優良住宅の普及の促進に関する法律の改正関係

（1）理由

長期優良住宅の普及の促進に関する法律の一部改正に伴い、建築行為を伴わない既存住宅の認定制度が新たに創設されることから、長期優良住宅建築等計画の認定申請手数料について改正する必要があるため、福岡市建築関係手数料条例の一部を改正するもの。

→福岡市建築関係手数料条例別表第5の改正

（2）施行期日

令和4年10月1日

マンションの管理の適正化の推進に関する法律の一部改正に伴う 福岡市建築関係手数料条例の一部の改正について

1 マンション管理適正化法改正の概要

- ・マンション管理適正化法の一部改正により、一定の水準を満たすマンションの管理計画を地方公共団体が認定する制度が運用開始
(制度実施に必要となる福岡市マンション管理適正化推進計画は令和4年3月に策定)
 - ・市が一定の水準を満たすマンション管理計画を認定することにより、マンションの管理意識・管理水準の向上や良質な居住環境の確保を図る
- ※マンションの管理の適正化の推進に関する法律の改正
公布：令和2年6月24日公布
施行：令和4年4月1日施行

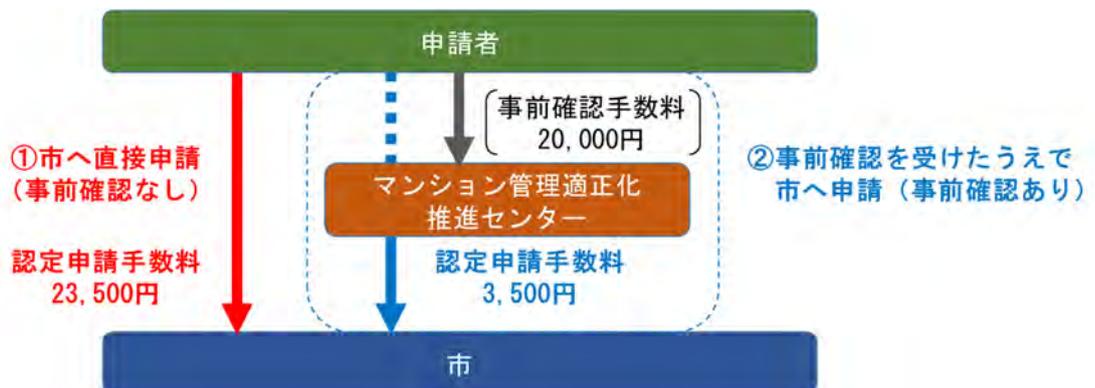
2 福岡市建築関係手数料条例の一部改正の概要

別表に、マンション管理計画の認定申請等に対する審査手数料を新たに追加するもの
(第2条及び別表第11関係)

○申請方法 ①市へ直接申請する方法と②事前確認※を受けたうえで市に申請する方法の2パターン

※事前確認：管理組合が市に管理計画の認定申請を行う前に、国が指定するマンション管理適正化推進センターへ認定基準の適合状況を確認するもの

○申請方法毎の手数料（長期修繕計画が1つの場合）



○手数料一覧

手続き	事前確認	長期修繕計画が1つの場合 ※1		長期修繕計画が2つ以上の場合の 1計画あたりの加算額
認定申請 または更新	①なし	23,500円		11,500円
	②あり	※2 3,500円		※3 1,500円
認定計画の 変更 ※4	—	管理組合の運営	4,300円	2,000円
		管理規約	3,600円	2,000円
		管理組合の経理	4,200円	2,200円
		長期修繕計画	8,700円	3,900円
		その他（市独自項目を含む）	2,700円	1,400円

※1：長期修繕計画とは、マンション管理計画の中の大規模修繕等に関する計画であり、例えば対象となる建物が複数ある場合、棟ごとに作成されるもの

※2：20,000円、※3：10,000円を、別途、マンション管理適正化推進センターへ支払い

※4：手数料は変更する部分のみ

3 改正条例の施行期日

令和4年7月1日（管理計画認定制度を同日運用開始）

建築基準法の一部改正に伴う 福岡市建築関係手数料条例の一部改正について

1 建築基準法改正の概要

建築基準法において、応急仮設建築物及び応急的な用途変更を行った建築物について存続期間を1年毎に延期可能とするなどの改正が実施されたもの。

2 福岡市建築関係手数料条例の一部改正の概要

建築基準法の改正により、引用条項に項ずれ及び号ずれが生じたため、所要の改正を行うもの。
(別表第1関係)

条例改正の内容

○別表第1 仮設建築物及び一時的な用途変更を行う建築物の許可に係る申請手数料を定める条文等の引用条項についての整理を行う。

引用条項の改正内容

旧	新	概 要
法第52条第1項第 <u>6</u> 号	法第52条第1項第 <u>8</u> 号	市街化調整区域内の 容積率
法第85条第 <u>5</u> 項	法第85条第 <u>6</u> 項	存続期間1年以内の 仮設建築物等
法第85条第 <u>6</u> 項	法第85条第 <u>7</u> 項	存続期間1年超の 仮設建築物等
法第87条の3第 <u>5</u> 項	法第87条の3第 <u>6</u> 項	1年以内の用途変更等
法第87条の3第 <u>6</u> 項	法第87条の3第 <u>7</u> 項	1年を超える用途変更等

3 改正条例の施行期日

公布の日

長期優良住宅の普及の促進に関する法律の一部改正に伴う 福岡市建築関係手数料条例の一部改正について

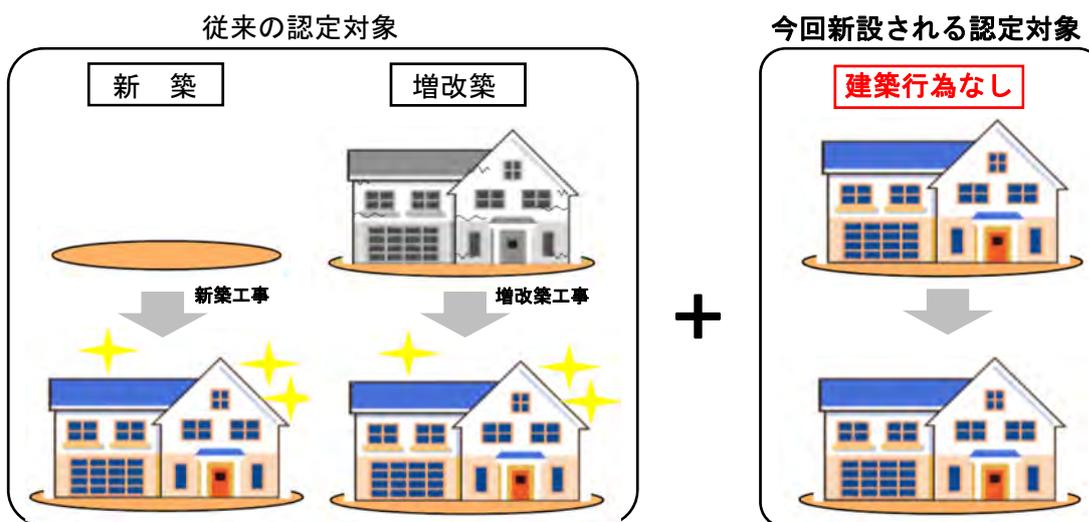
1 長期優良住宅法改正の概要

長期優良住宅の普及の促進に関する法律の一部改正（以下、長期優良住宅法という）により、建築行為を伴わない既存住宅の認定制度が新設される。

※長期優良住宅の普及の促進に関する法律の改正

公布：令和3年5月28日

施行：令和4年10月1日



2 福岡市建築関係手数料条例の一部改正の概要

建築行為を伴わない既存住宅の認定制度が新設されることにより、当該認定申請に対する審査の手数料について改正する。（別表第5関係）

条例改正の内容

○別表第5に長期優良住宅法第5条第6項及び第7項についての認定申請手数料を追加する。

※長期優良住宅法第5条に追加される第6項及び第7項について

- ・第6項は戸建住宅等の建築行為を伴わない既存住宅の認定申請に関して
- ・第7項は区分所有住宅の建築行為を伴わない既存住宅の認定申請に関して

○建築行為を伴わない既存住宅の認定申請に対する審査の手数料については、増改築の認定申請手数料として既に定めている「既存の一戸建て住宅の場合」「既存の共同住宅等の場合」を適用する。

【手数料の例】

増改築一戸建て住宅の場合	13,000円
建築行為を伴わない既存の一戸建て住宅の場合	13,000円 ※今回追加

3 改正条例の施行期日

令和4年10月1日

福岡市建築関係手数料条例（平成12年福岡市条例第13号）新旧対照表

現行	改正後（案）																								
<p>第1条（略） （手数料を徴収する事務）</p> <p>第2条 手数料を徴収する事務、手数料の名称及びその金額は、次の各号に掲げる区分に応じ、当該各号に定めるとおりとする。この場合において、当該手数料の金額は、特に定めがあるものを除き、1件についての金額とする。 （1）～（10）（略）</p> <p>2 前項に定めるもののほか、次の各号のいずれかの規定による申出に係る計画が、建築基準法に基づく構造計算適合性判定に準じた審査を要する場合は、同項第5号、第7号、第9号又は第10号に定める手数料の金額に、それぞれ別表第11に定める手数料の金額に100分の110を乗じて得た金額を加算するものとする。 （1）～（4）（略）</p> <p>第3条～第7条（略） 附 則（略）</p>	<p>第1条（略） （手数料を徴収する事務）</p> <p>第2条 手数料を徴収する事務、手数料の名称及びその金額は、次の各号に掲げる区分に応じ、当該各号に定めるとおりとする。この場合において、当該手数料の金額は、特に定めがあるものを除き、1件についての金額とする。 （1）～（10）（略）</p> <p><u>（11） マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成12年法律第149号）関係の手数料 別表第11</u></p> <p>2 前項に定めるもののほか、次の各号のいずれかの規定による申出に係る計画が、建築基準法に基づく構造計算適合性判定に準じた審査を要する場合は、同項第5号、第7号、第9号又は第10号に定める手数料の金額に、それぞれ別表第12に定める手数料の金額に100分の110を乗じて得た金額を加算するものとする。 （1）～（4）（略）</p> <p>第3条～第7条（略） 附 則（略）</p>																								
別表第1	別表第1																								
<table border="1"> <thead> <tr> <th>事務</th> <th>名称</th> <th>金額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;">（略）</td> </tr> <tr> <td>17の2 法第52条第1項第6号の規定により定めた建築物の容積率及び法第53条第1項第6号の規定により定めた建築物の建蔽率に関する特例の認定の申請に対する審査</td> <td style="text-align: center;">（略）</td> <td style="text-align: center;">（略）</td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;">（略）</td> </tr> </tbody> </table>	事務	名称	金額	（略）			17の2 法第52条第1項第6号の規定により定めた建築物の容積率及び法第53条第1項第6号の規定により定めた建築物の建蔽率に関する特例の認定の申請に対する審査	（略）	（略）	（略）			<table border="1"> <thead> <tr> <th>事務</th> <th>名称</th> <th>金額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;">（略）</td> </tr> <tr> <td>17の2 法第52条第1項第8号の規定により定めた建築物の容積率及び法第53条第1項第6号の規定により定めた建築物の建蔽率に関する特例の認定の申請に対する審査</td> <td style="text-align: center;">（略）</td> <td style="text-align: center;">（略）</td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;">（略）</td> </tr> </tbody> </table>	事務	名称	金額	（略）			17の2 法第52条第1項第8号の規定により定めた建築物の容積率及び法第53条第1項第6号の規定により定めた建築物の建蔽率に関する特例の認定の申請に対する審査	（略）	（略）	（略）		
事務	名称	金額																							
（略）																									
17の2 法第52条第1項第6号の規定により定めた建築物の容積率及び法第53条第1項第6号の規定により定めた建築物の建蔽率に関する特例の認定の申請に対する審査	（略）	（略）																							
（略）																									
事務	名称	金額																							
（略）																									
17の2 法第52条第1項第8号の規定により定めた建築物の容積率及び法第53条第1項第6号の規定により定めた建築物の建蔽率に関する特例の認定の申請に対する審査	（略）	（略）																							
（略）																									

35 法第85条第5項 の規定に基づく仮 設興行場等の建築 の許可の申請に対 する審査	(略)	(略)	35 法第85条第6項 の規定に基づく仮 設興行場等の建築 の許可の申請に対 する審査	(略)	(略)
35の2 法第85条第 6項の規定に基づ く仮設興行場等の 建築の許可の申請 に対する審査	(略)	(略)	35の2 法第85条第 7項の規定に基づ く仮設興行場等の建 築の許可の申請に 対する審査	(略)	(略)
(略)			(略)		
42の2 法第87条の 3第5項の規定に基 づく用途を変更し て一時的に興行場 等として使用する 建築物の使用の許 可の申請に対する 審査	(略)	(略)	42の2 法第87条の 3第6項の規定に基 づく用途を変更し て一時的に興行場 等として使用する 建築物の使用の許 可の申請に対する 審査	(略)	(略)
42の3 法第87条の 3第6項の規定に基 づく用途を変更し て一時的に特別興 行場等として使用 する建築物の使用 の許可の申請に対 する審査	(略)	(略)	42の3 法第87条の 3第7項の規定に基 づく用途を変更し て一時的に特別興 行場等として使用 する建築物の使用 の許可の申請に対 する審査	(略)	(略)
備考 (略)			備考 (略)		
別表第2～別表第4 (略)			別表第2～別表第4 (略)		

別表第 5

事務	名称	金額
1 長期優良住宅の普及の促進に関する法律（以下この表において「法」という。）第5条第1項から第5項までの規定に基づく長期優良住宅建築等計画	(略)	(1) 新築の一戸建ての住宅（人の居住の用以外の用に供する部分を有しないものに限る。以下この表において同じ。）の場合 59,000円（住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成11年法律第81号）第6条の2第5項の確認書若しくは住宅性能評価書又はこれらの写しを添付して申請した長期優良住宅建築等計画（以下この表において「事前確認済計画」という。）については、9,500円） (2)～(4) (略)
2 法第8条第1項の規定に基づく長期優良住宅建築等計画	(略)	(略)
3 (略)	(略)	(略)

別表第 5

事務	名称	金額
1 長期優良住宅の普及の促進に関する法律（以下この表において「法」という。）第5条第1項から第5項までの規定に基づく長期優良住宅建築等計画	(略)	(1) 新築の一戸建ての住宅（人の居住の用以外の用に供する部分を有しないものに限る。以下この表において同じ。）の場合 59,000円（住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成11年法律第81号）第6条の2第5項の確認書若しくは住宅性能評価書又はこれらの写しを添付して申請した長期優良住宅建築等計画
2 法第8条第1項の規定に基づく長期優良住宅建築等計画	(略)	(略)
3 (略)	(略)	(略)

<p>4 法第10条の規定に基づく長期優良住宅建築等計画</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____の認定を受けた地位の承継の承認の申請に対する審査</p>	<p>長期優良住宅建築等計画</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____の認定を受けた地位の承継の承認の申請手数料</p>	<p>(略)</p>	<p>5 (略)</p>	<p>(略)</p>	<p>(略)</p>	<p>備考 (略)</p> <p>別表第6～別表第10 (略)</p>		<p>4 法第10条の規定に基づく長期優良住宅建築等計画又は長期優良住宅維持保全計画</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____の認定を受けた地位の承継の承認の申請に対する審査</p>	<p>長期優良住宅建築等計画又は長期優良住宅維持保全計画</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____の認定を受けた地位の承継の承認の申請手数料</p>	<p>(略)</p>	<p>5 (略)</p>	<p>(略)</p>	<p>(略)</p>	<p>備考 (略)</p> <p>別表第6～別表第10 (略)</p> <p>別表第11</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="79 952 300 1008">事務</th> <th data-bbox="300 952 440 1008">名称</th> <th data-bbox="440 952 786 1008">金額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="79 1008 300 1993"> <p>1 マンションの管理の適正化の推進に関する法律(以下この表において「法」という。)第5条の3第1項の規定に基づく管理計画の認定(認定の更新を含む。)の申請に対する審査</p> </td> <td data-bbox="300 1008 440 1993"> <p>管理計画に関する認定申請手数料</p> </td> <td data-bbox="440 1008 786 1993"> <p>(1) 長期修繕計画(マンションの管理の適正化の推進に関する法律施行規則(平成13年国土交通省令第110号)第1条の2第1項第2号に規定する長期修繕計画をいう。以下この表において同じ。)の数が1の管理計画の場合</p> <p>23,500円(法第5条の4各号に掲げる基準に適合することについて、あらかじめ法第91条に規定するマンション管理適正化推進センターによる事前確認を受けた管理計画(以下この表において「事前確認済計画」という。)については、3,500円)</p> </td> </tr> </tbody> </table>	事務	名称	金額	<p>1 マンションの管理の適正化の推進に関する法律(以下この表において「法」という。)第5条の3第1項の規定に基づく管理計画の認定(認定の更新を含む。)の申請に対する審査</p>	<p>管理計画に関する認定申請手数料</p>	<p>(1) 長期修繕計画(マンションの管理の適正化の推進に関する法律施行規則(平成13年国土交通省令第110号)第1条の2第1項第2号に規定する長期修繕計画をいう。以下この表において同じ。)の数が1の管理計画の場合</p> <p>23,500円(法第5条の4各号に掲げる基準に適合することについて、あらかじめ法第91条に規定するマンション管理適正化推進センターによる事前確認を受けた管理計画(以下この表において「事前確認済計画」という。)については、3,500円)</p>
事務	名称	金額																			
<p>1 マンションの管理の適正化の推進に関する法律(以下この表において「法」という。)第5条の3第1項の規定に基づく管理計画の認定(認定の更新を含む。)の申請に対する審査</p>	<p>管理計画に関する認定申請手数料</p>	<p>(1) 長期修繕計画(マンションの管理の適正化の推進に関する法律施行規則(平成13年国土交通省令第110号)第1条の2第1項第2号に規定する長期修繕計画をいう。以下この表において同じ。)の数が1の管理計画の場合</p> <p>23,500円(法第5条の4各号に掲げる基準に適合することについて、あらかじめ法第91条に規定するマンション管理適正化推進センターによる事前確認を受けた管理計画(以下この表において「事前確認済計画」という。)については、3,500円)</p>																			

		<p>(2) <u>長期修繕計画の数が2以上の管理計画の場合</u> <u>23,500円と1を超える</u> <u>長期修繕計画の数に</u> <u>11,500円を乗じて得た額</u> <u>との合計額（事前確認済</u> <u>計画については、3,500</u> <u>円と1を超える長期修繕</u> <u>計画の数に1,500円を乗</u> <u>じて得た額との合計額）</u></p>
<p><u>2 法第5条の7</u> <u>第1項の規定</u> <u>に基づく管理</u> <u>計画の変更の</u> <u>認定の申請に</u> <u>対する審査</u></p>	<p><u>管理計画</u> <u>に関する</u> <u>変更認定</u> <u>申請手数</u> <u>料</u></p>	<p>(1) <u>変更認定申請に係る</u> <u>管理組合（法第2条第3号</u> <u>に規定する管理組合をい</u> <u>い、管理計画の変更を求</u> <u>めるものに限る。以下こ</u> <u>の表において同じ。）の数</u> <u>が1の管理計画の場合</u> <u>次に掲げる変更の認定</u> <u>に係る事項の区分に応</u> <u>じ、それぞれ次に定める</u> <u>金額の合計額</u> <u>ア 管理組合の運営に関</u> <u>する事項 4,300円</u> <u>イ 管理規約に関する事</u> <u>項 3,600円</u> <u>ウ 管理組合の経理に関</u> <u>する事項 4,200円</u> <u>エ 長期修繕計画に関す</u> <u>る事項 8,700円</u> <u>オ その他の事項</u> <u>2,700円</u></p> <p>(2) <u>変更認定申請に係る</u> <u>管理組合の数が2以上の</u> <u>管理計画の場合</u> <u>次に掲げる変更の認定</u> <u>に係る事項の区分に応</u> <u>じ、それぞれ次に定める</u> <u>金額の合計額</u> <u>ア 管理組合の運営に関</u> <u>する事項 4,300円と</u> <u>1を超える管理組合</u> <u>（当該事項について変</u> <u>更を求めるものに限</u> <u>る。）の数に2,000円を</u> <u>乗じて得た額との合計</u> <u>額</u></p>

	<p><u>イ 管理規約に関する事項 3,600円と1を超える管理組合（当該事項について変更を求めるものに限る。）の数に2,000円を乗じて得た額との合計額</u></p> <p><u>ウ 管理組合の経理に関する事項 4,200円と1を超える管理組合（当該事項について変更を求めるものに限る。）の数に2,200円を乗じて得た額との合計額</u></p> <p><u>エ 長期修繕計画に関する事項 8,700円と1を超える管理組合（当該事項について変更を求めるものに限る。）の数に3,900円を乗じて得た額との合計額</u></p> <p><u>オ その他の事項 2,700円と1を超える管理組合（当該事項について変更を求めるものに限る。）の数に1,400円を乗じて得た額との合計額</u></p>
<p>別表第<u>11</u>（略）</p> <p>以下（略）</p>	<p>別表第<u>12</u>（略）</p> <p>以下（略）</p>

長期優良住宅の普及の促進に関する法律（平成25年法律第87号）（傍線部分は改正部分）

改正前	改正後
<p>第一条～第四条（略）</p> <p><u>（長期優良住宅建築等計画の認定）</u></p> <p>第五条</p> <p>1～5（略）</p> <p>（新設）</p> <p>（新設）</p> <p>（以下略）</p>	<p>第一条～第四条（略）</p> <p><u>（長期優良住宅建築等計画等の認定）</u></p> <p>第五条</p> <p>1～5（略）</p> <p>6 <u>住宅（区分所有住宅を除く。以下この項において同じ。）のうちその構造及び設備が長期使用構造等に該当すると認められるものについて当該住宅の所有者その他当該住宅の維持保全の権原を有する者（以下この項において「所有者等」という。）において長期優良住宅として維持保全を行おうとする場合には、当該所有者等は、国土交通省令で定めるところにより、当該住宅の維持保全に関する計画（以下「長期優良住宅維持保全計画」という。）を作成し、所管行政庁の認定を申請することができる。</u></p> <p>7 <u>区分所有住宅のうちその構造及び設備が長期使用構造等に該当すると認められるものについて当該区分所有住宅の管理者等において長期優良住宅として維持保全を行おうとする場合には、当該管理者等は、国土交通省令で定めるところにより、長期優良住宅維持保全計画を作成し、所管行政庁の認定を申請することができる。</u></p> <p>（以下略）</p>

4. 福岡市建築基準法施行条例の一部を改正する条例案（議案第 105 号）

1 建築基準法改正の概要

建築基準法において、応急仮設建築物及び応急的な用途変更を行った建築物について存続期間を1年毎に延期可能とする改正が実施されたもの。

2 福岡市建築基準法施行条例の一部改正の概要

建築基準法の改正により、引用条項に項ずれが生じたため、所要の改正を行うもの。

（条例第 36 条）

条例改正の内容

○条例第 36 条 仮設建築物及び一時的な用途変更を行う建築物に対する制限の緩和を定める条文の引用条項についての整理を行う。

引用条項の改正内容

旧	新	概 要
法第 85 条第 5 項	法第 85 条第 6 項	存続期間 1 年以内の 仮設建築物等
法第 85 条第 6 項	法第 85 条第 7 項	存続期間 1 年超の 仮設建築物等
法第 87 条の 3 第 5 項	法第 87 条の 3 第 6 項	1 年以内の用途変更等
法第 87 条の 3 第 6 項	法第 87 条の 3 第 7 項	1 年を超える用途変更等

3 改正条例の施行期日

公布の日

福岡市建築基準法施行条例（平成19年福岡市条例第29号）新旧対照表

現行	改正後（案）
<p>第1条～第35条（略） （仮設興行場等に対する制限の緩和）</p> <p>第36条 法第85条第5項前段又は第6項前段の規定による許可を受けた仮設興行場等及び法第87条の3第5項前段又は第6項前段の規定による許可を受けた建築物については、第3章から前章までの規定は、適用しない。</p> <p>第37条～第39条（略）</p>	<p>第1条～第35条（略） （仮設興行場等に対する制限の緩和）</p> <p>第36条 法第85条第6項前段又は第7項前段の規定による許可を受けた仮設興行場等及び法第87条の3第6項前段又は第7項前段の規定による許可を受けた建築物については、第3章から前章までの規定は、適用しない。</p> <p>第37条～第39条（略）</p>

5. 福岡市地区計画及び集落地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例の一部を改正する条例案（議案第106号）

1 理由

令和4年2月に都市計画決定告示した博多駅前3丁目地区地区計画における建築物の制限について、建築基準関係規定として建築確認審査の対象とするため、福岡市地区計画及び集落地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例（以下「地区計画条例」という。）の一部を改正するもの。

2 概要

博多駅前3丁目地区地区計画においては、都市計画法の規定に基づく地区整備計画として、建築物に関する制限（建築物等の用途の制限、壁面の位置の制限等）を定めている。

この制限の一部を建築基準法（第68条の2第1項）に基づく地区計画条例の規定として、以下のとおり定めるもの。

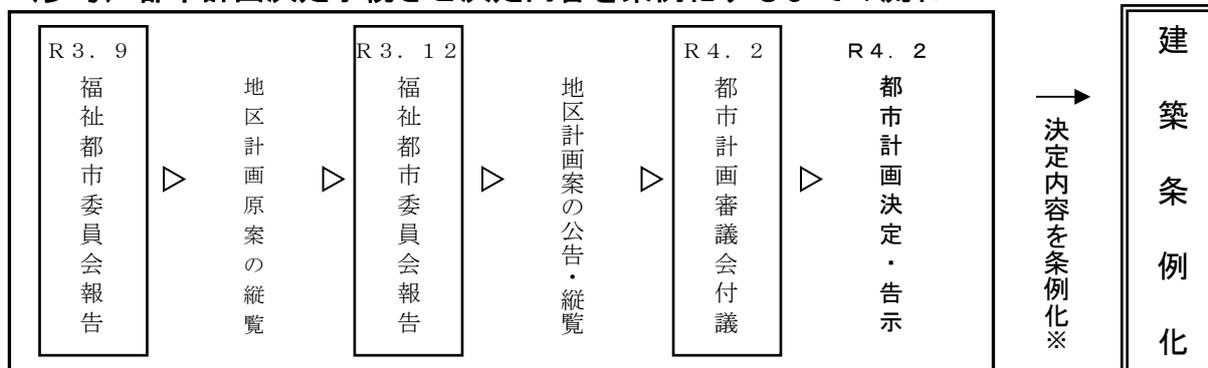
- (1) 別表第1に、本条例が適用される区域として博多駅前3丁目地区地区整備計画区域を追加する。
- (2) 別表第2に、博多駅前3丁目地区地区整備計画区域内の建築物に関する制限を定めるもの。

なお、当該地区計画については、令和3年12月福祉都市委員会に報告の後、都市計画審議会に諮問し、承認する旨の答申を受け、令和4年2月都市計画決定告示されている。

3 施行期日

公布の日

（参考）都市計画決定手続きと決定内容を条例化するまでの流れ



都市計画決定手続き

※地区整備計画において建築物の制限として定めた事項のうち、条例化できる事項を条例化する。

別表第1 (抄) 新旧対照

(旧)

名称	区域
(略)	
博多駅中央街地区地区整備計画区域	福岡広域都市計画地区計画博多駅中央街地区地区計画の区域のうち、地区整備計画が定められた区域
美野島四丁目地区地区整備計画区域	福岡広域都市計画地区計画美野島四丁目地区地区計画の区域のうち、地区整備計画が定められた区域
(略)	

(新)

名称	区域
(略)	
博多駅中央街地区地区整備計画区域	福岡広域都市計画地区計画博多駅中央街地区地区計画の区域のうち、地区整備計画が定められた区域
追加	博多駅前三丁目地区地区整備計画区域
	福岡広域都市計画地区計画博多駅前三丁目地区地区計画の区域のうち、地区整備計画が定められた区域
	美野島四丁目地区地区整備計画区域
	福岡広域都市計画地区計画美野島四丁目地区地区計画の区域のうち、地区整備計画が定められた区域
(略)	

別表第2（抄）新旧対照

（旧）

計画地区	ア		イ		(略)	エ		オ
	建築してはならない建築物		建築物の容積率の最高限度			建築物の建蔽率の最高限度		建築物の敷地面積の最低限度
			(ア)	(イ)		(ア)	(イ)	
								平方メートル
(略)								
博多駅中央街地区地区整備計画区域		(従前と内容の変更がないため省略)						
美野島四丁目地区地区整備計画区域		(従前と内容の変更がないため省略)						
(略)								

(略)	キ			ク	ケ
	外壁等の面から敷地境界線までの距離の最低限度			壁等を建築してはならない部分	建築物の高さの最高限度
	(ア)	(イ)	(ウ)		
			メートル		

別表第2（抄）新旧対照

（新）

計画地区	ア		イ		(略)	エ		オ
	建築してはならない建築物		建築物の容積率の最高限度			建築物の建蔽率の最高限度		建築物の敷地面積の最低限度
	(ア)	(イ)	(ア)	(イ)				
							平方メートル	

(略)

博多駅中央街地区地区整備計画区域

(従前と内容の変更がないため省略)

追加	博多駅前三丁目地区地区整備計画区域	再開発等促進区	北ゾーン	① 風俗営業及び店舗型性風俗特殊営業に供する建築物 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 法別表第2（ハ）項第2号及び（ト）項第3号に掲げる工場						
			南ゾーン	① 風俗営業及び店舗型性風俗特殊営業に供する建築物 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 法別表第2（ハ）項第2号及び（ト）項第3号に掲げる工場						

美野島四丁目地区地区整備計画区域

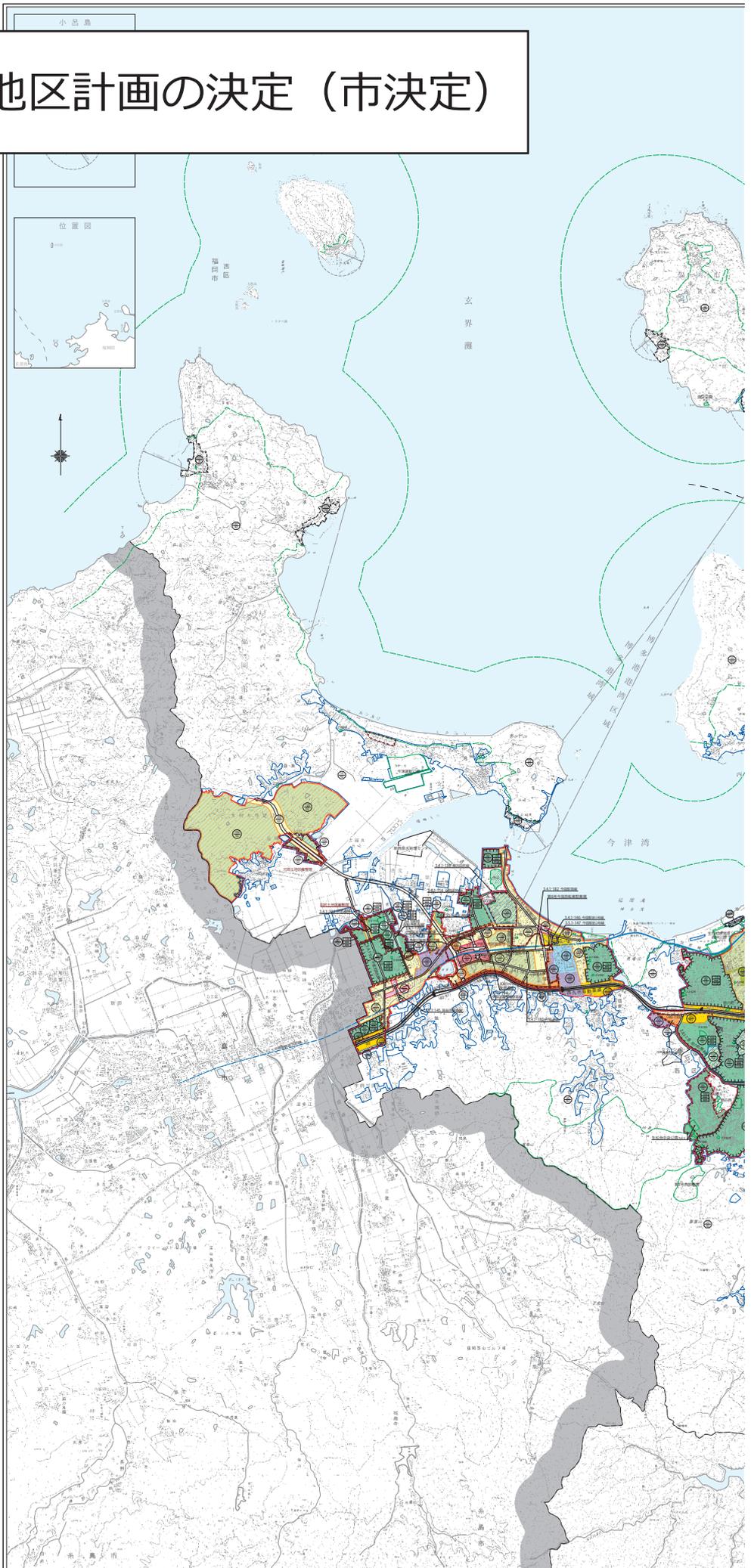
(従前と内容の変更がないため省略)

(略)

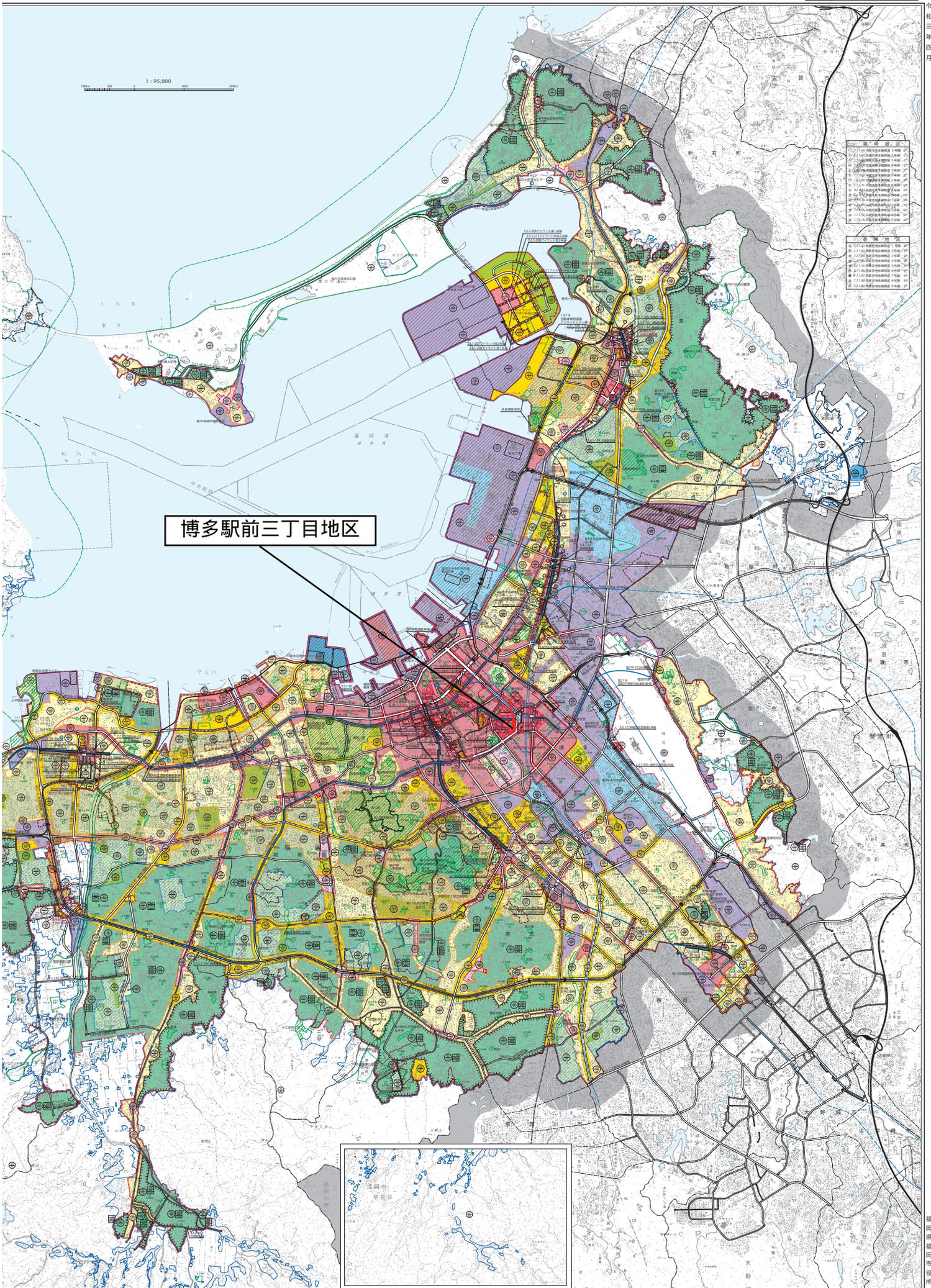
(略)	キ			ク	ケ
	外壁等の面から敷地境界線までの距離の最低限度			壁等を建築してはならない部分	建築物の高さの最高限度
	(ア)	(イ)	(ウ)		
			メートル		

1 建築物の外壁若しくはこれに代わる柱又は建築物に附属する門若しくは扉で高さ2メートルを超えるもの（地盤面からの高さが2.5メートル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を除く。）	(1) 市道博多駅前57号線（都市計画の計画図において2メートルの壁面の位置の制限がある旨の表示がなされている部分に接する部分に限る。）との敷地境界線	2	(1) 広場A、広場D、広場E及び広場F並びに歩行者用通路1号及び歩行者用通路2号の区域内の部分（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5メートル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又は歩行者の通行上支障がないもの並びに階段等を除く。）
	(2) 市道博多駅前60号線（都市計画の計画図において2メートルの壁面の位置の制限がある旨の表示がなされている部分に接する部分に限る。）との敷地境界線	2	(2) 広場Bの区域内の部分（床面からの高さが2.5メートル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を除く。） (3) 広場Cの区域内の部分（床面（屋外の1階部分に設置される広場にあつては、地盤面）からの高さが2.5メートル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を除く。）
2 建築物の外壁若しくはこれに代わる柱又は建築物に附属する門若しくは扉で高さ2メートルを超えるもの	市道博多駅前線（都市計画の計画図において4メートルの壁面の位置の制限がある旨の表示がなされている部分に接する部分に限る。）との敷地境界線	4（地盤面からの高さが5メートルを超える建築物の部分にあつては、1.5）	
建築物の外壁若しくはこれに代わる柱又は建築物に附属する門若しくは扉で高さ2メートルを超えるもの（敷地面積が500平方メートル未満の建築物、地盤面からの高さが2.5メートル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を除く。）	(1) 市道博多駅前57号線との敷地境界線	2	広場G及び広場H並びに歩行者用通路3号の区域内の部分（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5メートル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又は歩行者の通行上支障がないもの並びに階段等を除く。）
	(2) 市道博多駅前58号線（都市計画の計画図において2メートルの壁面の位置の制限がある旨の表示がなされている部分に接する部分に限る。）との敷地境界線	2	
	(3) 市道博多駅前60号線（都市計画の計画図において2メートルの壁面の位置の制限がある旨の表示がなされている部分に接する部分に限る。）との敷地境界線	2	

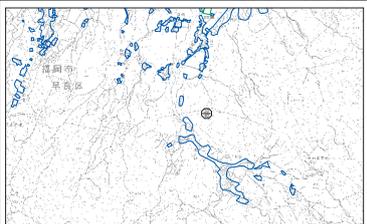
福岡広域都市計画地区計画の決定（市決定）



凡 例 Legend	
	市街化区域および市街化調整区域界 Urbanization Promotion Area and Urbanization Control Area
	第一種低層住居専用地域(高さの最高限度10M) Class One Exclusion Zone For Low-Rise Residences (Maximum Height of Buildings Restricted to 10m)
	第二種低層住居専用地域(高さの最高限度10M) Class Two Exclusion Zone For Low-Rise Residences (Maximum Height of Buildings Restricted to 10m)
	第一種中高層住居専用地域 Class One Exclusion Zone For Medium and High-Rise Residences
	第二種中高層住居専用地域 Class Two Exclusion Zone For Medium and High-Rise Residences
	第一種住居地域 Class One Residential Zone
	第二種住居地域 Class Two Residential Zone
	準住居地域 Semi-Residential Zone
	近隣商業地域 Neighborhood Commercial Zone
	商業地域 Commercial Zone
	準工業地域 Semi-Industrial Zone
	工業地域 Industrial Zone
	工業専用地域 Exclusive Industrial Zone
	上段容積率・下段建ぺい率 Floor Area Ratio/Building Area Ratio
	外壁の後退距離の最低限度 Minimum Distance Allowed Between Building and Boundary
	最低敷地規模 Minimum Site Area
	戸建住環境形成地区(特別用途地区) Regulated Single-family Residential Zone
	特別用途地区 Special Use Zone
	第一種 15 M 高度地区 Class One 15m Height Zone
	第二種 15 M 高度地区 Class Two 15m Height Zone
	第一種 20 M 高度地区 Class One 20m Height Zone
	第二種 20 M 高度地区 Class Two 20m Height Zone
	高度利用地区 High Urbanization Zone
	防火地域 Fire-Protection District
	準防火地域 Quasi-Fire Protection District
	風致地区 Etcnic Zone
	特別緑地保全地区 Special Green Space Conservation Zone
	生産緑地 Agricultural Zone
	臨港緑地 Port Zone
	流通業務地区 Distribution Business Zone
	駐車場整備地区 Zone to be Provided with Parking Places
	都市計画道路 Urban Planning Project Roads
	都市高速鉄道 Urban Rapid-transit Railroads
	公園・緑地・広場・墓園 Parks, Green Areas, Plaza, Cemeteries
	公共下水道排水区域 Public Sewerage Covered District
	ポンプ場 Pumping Station
	その他の都市施設 The Other Urban Facilities
	市街地開発事業 Urban Development Projects
	地区計画区域等 District Planning Area, etc.
	自動車専用道路 Expressway
	鉄道 Railways
	自然公園区域 Natural Park Area
	市界 City Boundaries
	郡界 District Boundaries
	区界 Ward, Town and Village Boundaries
	上段容積率・下段建ぺい率(市街化調整区域内) Floor Area Ratio/Building Area Ratio (Urbanization Control Area)
	注)福岡市では、市街化調整区域の容積率、建ぺい率等について、建築物の用途等に応じて異なる規定があります。
	指定区域区分界 Boundaries of Areas with municipal urbanization control standards.



博多駅前三丁目地区



福岡広域都市計画地区計画の決定（福岡市決定）

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、JR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	<p>土地利用の方針</p> <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>
	<p>都市基盤施設及び地区施設の整備の方針</p> <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C	約 100 m ²	地上部	広場Bは、はかた駅前通り地下通路と接続する。

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			
	建築物等の用途の制限	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	<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> <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		
		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（ハ）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>					

	建築物の容積率の最高限度	<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㎡未満の建築物にあつては、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つた日において、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>
	壁面の位置の制限	<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>
	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>

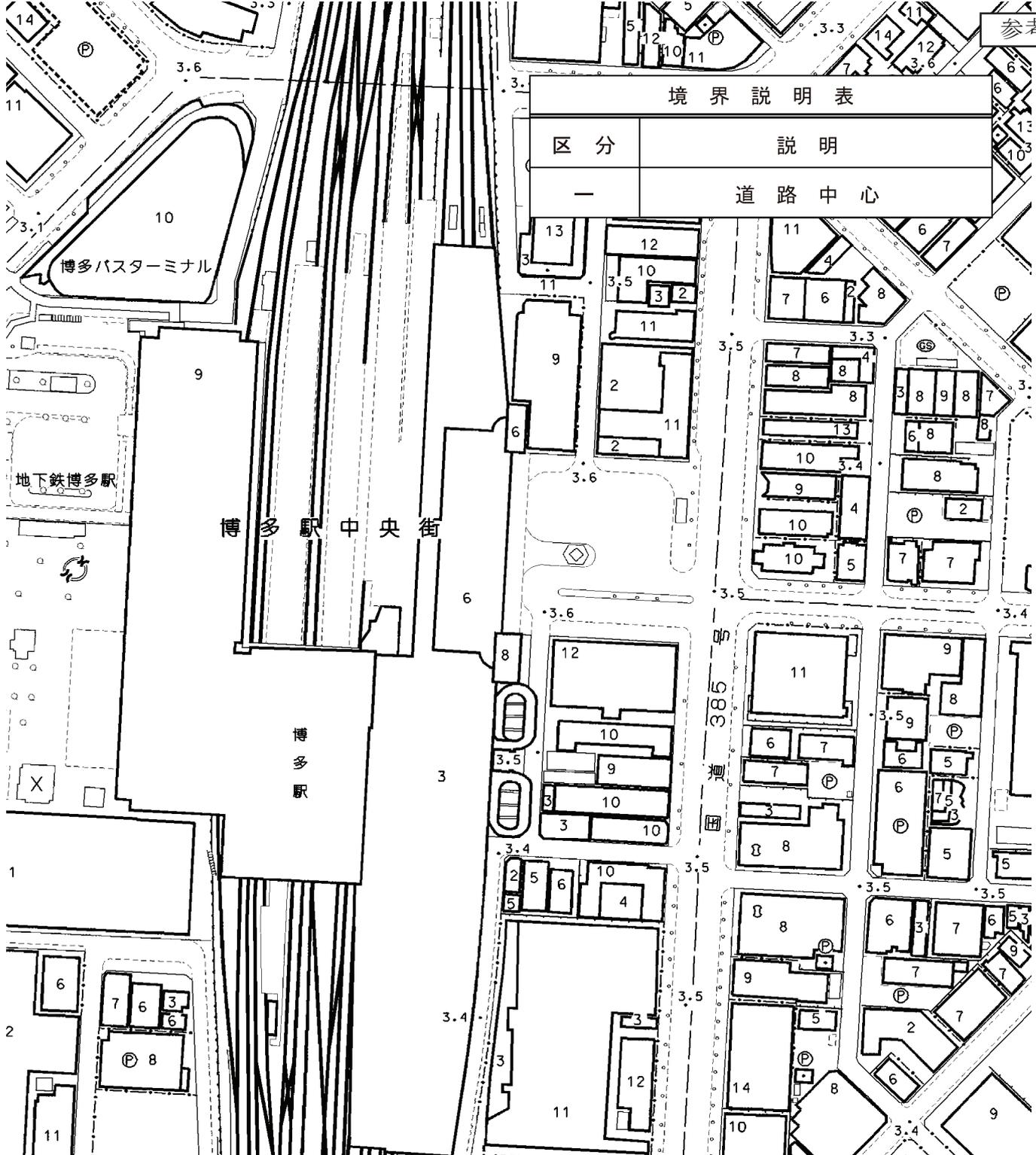
「地区計画、再開発等促進区及び地区整備計画の区域、主要な公共施設の配置及び規模、地区施設の配置及び規模、並びに壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

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、博多駅から的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。

福岡広域都市計画地区計画 計画図 S=1:2,500
 (博多駅前三丁目地区地区計画)





区分	説明
一	道路中心

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

(議案第 112 号)

6. 令和 2 年度市営箱崎ふ頭住宅新築工事請負契約の一部変更について

契約件名	令和 2 年度市営箱崎ふ頭住宅新築工事
理 由	本件は、賃金水準及び物価水準の上昇に伴い、令和 3 年 2 月議会の議決を経て契約した令和 2 年度市営箱崎ふ頭住宅新築工事請負契約に係る契約価額を、建設工事請負契約書第 25 条 6 項の規定により変更する必要が生じたので、議会の議決を求めるものである。
契 約	令和 3 年 2 月 22 日
変更(1 回目)	令和 3 年 6 月 23 日
変更価額	変更価額 655,286,500 円 (59,571,500 円) 元議決額 651,366,100 円 (59,215,100 円) 増額 3,920,400 円 (356,400 円) ※ () 内は、うち取引に係る消費税及び地方消費税の額
【参考：契約概要】 ○契約の相手 東部・占部建設工事共同企業体 代表者・福岡市東区原田一丁目 1 番 21 号 株式会社 東部産業 ・福岡市博多区石城町 12 番 5 号 占部建設 株式会社 ○工事概要 鉄筋コンクリート造 8 階 62 戸建 1 棟 延面積 3,567.54 m ² ○工 事 地 福岡市東区箱崎ふ頭三丁目 ○工 期 議決の翌日から 510 日間 (令和 3 年 2 月 23 日から令和 4 年 7 月 17 日まで) ○保証期間 受渡完了の日から 2 年間	

(議案第 113 号)

7. 令和 2 年度市営下山門住宅 (その 1 地区) 新築工事請負契約の一部変更について

契約件名	令和 2 年度市営下山門住宅 (その 1 地区) 新築工事
理 由	本件は、賃金水準及び物価水準の上昇に伴い、令和 3 年 2 月議会の議決を経て契約した令和 2 年度市営下山門住宅 (その 1 地区) 新築工事請負契約に係る契約価額を、建設工事請負契約書第 25 条 6 項の規定により変更する必要が生じたので、議会の議決を求めるものである。
契 約	令和 3 年 2 月 22 日
変更(1 回目)	令和 3 年 6 月 23 日
変更価額	変更価額 674,734,500 円 (61,339,500 円) 元議決額 671,639,100 円 (61,058,100 円) 増額 3,095,400 円 (281,400 円) ※ () 内は、うち取引に係る消費税及び地方消費税の額
<p>【参考：契約概要】</p> <p>○契約の相手 法城・オークス建設工事共同企業体</p> <p>代表者・福岡市南区長丘五丁目 4 番 1 号 法城建設 株式会社</p> <p>・福岡市博多区山王二丁目 1 番 16 号 株式会社 オークス建設</p> <p>○工事概要 鉄筋コンクリート造 10 階 60 戸建 1 棟 延面積 3,772.69 m²</p> <p>○工 事 地 福岡市西区下山門団地</p> <p>○工 期 議決の翌日から 570 日間 (令和 3 年 2 月 23 日から令和 4 年 9 月 15 日まで)</p> <p>○保証期間 受渡完了の日から 2 年間</p>	

(議案第 114 号)

8. 令和 2 年度市営下山門住宅 (その 2 地区) 新築工事請負契約の一部変更について

契約件名	令和 2 年度市営下山門住宅 (その 2 地区) 新築工事
理 由	本件は、賃金水準及び物価水準の上昇に伴い、令和 3 年 2 月議会の議決を経て契約した令和 2 年度市営下山門住宅 (その 2 地区) 新築工事請負契約に係る契約価額を、建設工事請負契約書第 25 条 6 項の規定により変更する必要が生じたので、議会の議決を求めるものである。
契 約	令和 3 年 2 月 22 日
変更(1 回目)	令和 3 年 6 月 23 日
変更価額	変更価額 840,739,900 円 (76,430,900 円) 元議決額 835,478,600 円 (75,952,600 円) 増額 5,261,300 円 (478,300 円) ※ () 内は、うち取引に係る消費税及び地方消費税の額
【参考：契約概要】	
○契約の相手	旭・岩堀建設工事共同企業体 代表者・福岡市博多区博多駅南五丁目 10 番 13 号 株式会社 旭工務店 ・福岡市南区若久二丁目 33 番 18 号 株式会社 岩堀工務店
○工事概要	鉄筋コンクリート造 10 階 80 戸建 1 棟 延面積 4,746.85 m ²
○工 事 地	福岡市西区下山門団地
○工 期	議決の翌日から 580 日間 (令和 3 年 2 月 23 日から令和 4 年 9 月 25 日まで)
○保証期間	受渡完了の日から 2 年間

(議案第 115 号)

9. 令和 3 年度市営壱岐住宅新築工事請負契約の一部変更について

契約件名	令和 3 年度市営壱岐住宅新築工事
理 由	本件は、賃金水準及び物価水準の上昇に伴い、令和 3 年 9 月議会の議決を経て契約した令和 3 年度市営壱岐住宅新築工事請負契約に係る契約価額を、建設工事請負契約書第 25 条 6 項の規定により変更する必要が生じたので、議会の議決を求めるものである。
契 約	令和 3 年 9 月 13 日
変更価額	変更価額 994,178,900 円 (90,379,900 円) 元議決額 980,802,900 円 (89,163,900 円) 増額 13,376,000 円 (1,216,000 円) ※ () 内は、うち取引に係る消費税及び地方消費税の額
【参考：契約概要】 ○契約の相手 柿原・岩崎・黒木建設工事共同企業体 代表者・福岡市中央区薬院三丁目 4 番 21 号 株式会社 柿原組 ・福岡市中央区西中洲 12 番 25 号 岩崎建設 株式会社 ・福岡市中央区大手門一丁目 5 番 1 号 株式会社 黒木工務店 ○工事概要 鉄筋コンクリート造 10 階 90 戸建 1 棟 延面積 5,179.27 m ² ○工 事 地 福岡市西区壱岐団地 ○工 期 議決の翌日から 570 日間 (令和 3 年 9 月 14 日から令和 5 年 4 月 6 日まで) ○保証期間 受渡完了の日から 2 年間	

(議案第 116 号)

10. 令和 3 年度市営城浜住宅 (その 1 地区) 新築工事請負契約の一部変更について

契約件名	令和 3 年度市営城浜住宅 (その 1 地区) 新築工事
理 由	本件は、賃金水準及び物価水準の上昇に伴い、令和 3 年 12 月議会の議決を経て契約した令和 3 年度市営城浜住宅 (その 1 地区) 新築工事請負契約に係る契約価額を、建設工事請負契約書第 25 条 6 項の規定により変更する必要があるため、議会の議決を求めるものである。
契 約	令和 3 年 12 月 24 日
変更価額	変更価額 1,166,356,400 円 (106,032,400 円) 元議決額 1,155,000,000 円 (105,000,000 円) 増額 11,356,400 円 (1,032,400 円) ※ () 内は、うち取引に係る消費税及び地方消費税の額
【参考：契約概要】	
○契約の相手	博栄・東部・藤建設工事共同企業体 代表者・福岡市博多区比恵町 2 番 1-203 号 株式会社 博栄建設 ・福岡市東区原田一丁目 1 番 21 号 株式会社 東部産業 ・福岡市南区井尻五丁目 8 番 5 号 株式会社 藤建設
○工事概要	鉄筋コンクリート造 12 階 96 戸建 1 棟 延面積 5,509.89 m ²
○工 事 地	福岡市東区城浜団地
○工 期	議決の翌日から 630 日間 (令和 3 年 12 月 25 日から令和 5 年 9 月 15 日まで)
○保証期間	受渡完了の日から 2 年間

(議案第 117 号)

11. 令和 3 年度市営ニュー堅粕住宅 (その 1 地区) 新築工事請負契約の一部変更について

契約件名	令和 3 年度市営ニュー堅粕住宅 (その 1 地区) 新築工事
理 由	本件は、賃金水準及び物価水準の上昇に伴い、令和 3 年 12 月議会の議決を経て契約した令和 3 年度市営ニュー堅粕住宅 (その 1 地区) 新築工事請負契約に係る契約価額を、建設工事請負契約書第 25 条 6 項の規定により変更する必要が生じたので、議会の議決を求めるものである。
契 約	令和 3 年 12 月 24 日
変更価額	変更価額 1,311,277,000 円 (119,207,000 円) 元議決額 1,296,900,000 円 (117,900,000 円) 増額 14,377,000 円 (1,307,000 円) ※ () 内は、うち取引に係る消費税及び地方消費税の額
【参考：契約概要】 ○契約の相手 溝江・九州・香椎建設工事共同企業体 代表者・福岡市中央区赤坂一丁目 9 番 20 号 溝江建設 株式会社 ・福岡市博多区博多駅南一丁目 8 番 31 号 九州建設 株式会社 ・福岡市東区千早二丁目 3 番 37 号 香椎建設 株式会社 ○工事概要 鉄筋コンクリート造 14 階 95 戸建 1 棟 延面積 6,523.90 m ² ○工 事 地 福岡市博多区堅粕二丁目 ○工 期 議決の翌日から 720 日間 (令和 3 年 12 月 25 日から令和 5 年 12 月 14 日まで) ○保証期間 受渡完了の日から 2 年間	

(議案第 118 号)

12. 令和 3 年度市営ニュー堅粕住宅 (その 2 地区) 新築工事請負契約の一部変更について

契約件名	令和 3 年度市営ニュー堅粕住宅 (その 2 地区) 新築工事
理 由	本件は、賃金水準及び物価水準の上昇に伴い、令和 3 年 12 月議会の議決を経て契約した令和 3 年度市営ニュー堅粕住宅 (その 2 地区) 新築工事請負契約に係る契約価額を、建設工事請負契約書第 25 条 6 項の規定により変更する必要が生じたので、議会の議決を求めるものである。
契 約	令和 3 年 12 月 24 日
変更価額	変更価額 1,065,658,000 円 (96,878,000 円) 元議決額 1,052,700,000 円 (95,700,000 円) 増額 12,958,000 円 (1,178,000 円) ※ () 内は、うち取引に係る消費税及び地方消費税の額
【参考：契約概要】	
○契約の相手	日建・上村・未来図建設工事共同企業体 代表者・福岡市中央区六本松三丁目 16 番 33 号 日建建設 株式会社 ・福岡市博多区住吉四丁目 3 番 2 号 上村建設 株式会社 ・福岡市南区野間二丁目 7 番 1 号 株式会社 未来図建設
○工事概要	鉄筋コンクリート造 11 階 73 戸建 1 棟 延面積 5,330.51 m ²
○工 事 地	福岡市博多区堅粕二丁目
○工 期	議決の翌日から 620 日間 (令和 3 年 12 月 25 日から令和 5 年 9 月 5 日まで)
○保証期間	受渡完了の日から 2 年間

(議案第 119 号)

13. 令和 3 年度市営城浜住宅 (その 2 地区) 新築工事請負契約の一部変更について

契約件名	令和 3 年度市営城浜住宅 (その 2 地区) 新築工事
理 由	本件は、賃金水準及び物価水準の上昇に伴い、令和 4 年 2 月議会の議決を経て契約した令和 3 年度市営城浜住宅 (その 2 地区) 新築工事請負契約に係る契約価額を、建設工事請負契約書第 25 条 6 項の規定により変更する必要があるため、議会の議決を求めるものである。
契 約	令和 4 年 2 月 21 日
変更価額	変更価額 903,147,300 円 (82,104,300 円) 元議決額 895,400,000 円 (81,400,000 円) 増額 7,747,300 円 (704,300 円) ※ () 内は、うち取引に係る消費税及び地方消費税の額
【参考：契約概要】	
○契約の相手	匠・広田建設工事共同企業体 代表者・福岡市博多区西春町二丁目 1 番 2 号 匠建設 株式会社 ・福岡市早良区干隈六丁目 5 番 3 号 株式会社 広田工務店
○工事概要	鉄筋コンクリート造 9 階 72 戸建 1 棟 延面積 4,298.51 m ²
○工 事 地	福岡市東区城浜団地
○工 期	議決の翌日から 550 日間 (令和 4 年 2 月 22 日から令和 5 年 8 月 25 日まで)
○保証期間	受渡完了の日から 2 年間

(議案第 120 号)

14. 令和 3 年度市営弥永住宅新築工事請負契約の一部変更について

契約件名	令和 3 年度市営弥永住宅新築工事
理 由	本件は、賃金水準及び物価水準の上昇に伴い、令和 4 年 2 月議会の議決を経て契約した令和 3 年度市営弥永住宅新築工事請負契約に係る契約価額を、建設工事請負契約書第 25 条 6 項の規定により変更する必要が生じたので、議会の議決を求めるものである。
契 約	令和 4 年 2 月 21 日
変更価額	変更価額 1,098,809,800 円 (99,891,800 円) 元議決額 1,086,932,000 円 (98,812,000 円) 増額 11,877,800 円 (1,079,800 円) ※ () 内は、うち取引に係る消費税及び地方消費税の額
【参考：契約概要】 ○契約の相手 大高・内藤・飯田建設工事共同企業体 代表者・福岡市博多区上牟田一丁目 29 番 6 号 大高建設 株式会社 ・福岡市中央区港二丁目 5 番 8 号 株式会社 内藤工務店 ・福岡市博多区空港前五丁目 5 番 5 号 株式会社 飯田工務店 ○工事概要 鉄筋コンクリート造 12 階 96 戸建 1 棟 延面積 5,623.80 m ² ○工 事 地 福岡市南区弥永団地 ○工 期 議決の翌日から 630 日間 (令和 4 年 2 月 22 日から令和 5 年 11 月 13 日まで) ○保証期間 受渡完了の日から 2 年間	

住宅位置図



■インフレスライド条項について(建設工事請負契約書第 25 条第6項)

○予期することができない特別の事情により、工期内に労務費や工事材料費等の価格が急激に変動し、請負代金額が不相当となった場合に、一定の基準で残工事分の請負代金額を変更できる規定。

○今回、国からの通知(令和4年 2 月 18日付)を受け、福岡市においてもインフレスライド条項の適用が決定され、財政局より関係部局に通知された。(令和4年 3 月 1 日付)

○インフレスライドの対象工事は、令和4年2月28 日以前に契約がなされた工事で、受注者による変更請求日(=基準日)からの残工期が2ヶ月以上あるもの。また、スライド額は、基準日以降における残工事部分の旧単価を新労務単価等に入れ替えて再積算し、その金額から受注者の負担割合分※(変更前の残工事金額の 100 分の 1)を控除した金額となる。

※国のマニュアルにおいて、工事請負契約書第 29 条「不可抗力による損害」に準拠するものとして定められた値。

