

令和4年12月議会

福祉都市委員会 議案説明資料

- | | | | |
|---|--|-----------|------|
| 1 | 一般会計・特別会計補正予算案総括表 | | … 1頁 |
| 2 | 一般会計補正予算案 | (議案第179号) | … 3頁 |
| 3 | 香椎駅周辺土地区画整理事業特別会計補正予算案 | (議案第187号) | …13頁 |
| 4 | 貝塚駅周辺土地区画整理事業特別会計補正予算案 | (議案第188号) | …15頁 |
| 5 | 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196号) | …17頁 |
| 6 | 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197号) | …30頁 |
| 7 | 福岡市営住宅条例の一部を改正する条例案 | (議案第198号) | …47頁 |
| 8 | 市営住宅に係る指定管理者の指定について | (議案第204号) | …51頁 |
| 9 | 中央区・南区・城南区設置の市営住宅に係る指定管理者の
指定について | (議案第205号) | …55頁 |

令和4年12月20日

住 宅 都 市 局

1. 一般会計・特別会計補正予算案総括表

会 計 名		補 正 前 の 額			
		予算額 (A)	財 源 内 訳		
			特 定	当該事業財源	一 般
一 般 会 計		33,839,987	28,489,682	—	5,350,305
特 別 会 計	香椎駅周辺土地区画整理事業	934,526	8,376	—	926,150
	貝塚駅周辺土地区画整理事業	490,327	284,420	—	205,907
	小 計	1,424,853	292,796	—	1,132,057
合 計		35,264,840	28,782,478	—	6,482,362

(単位：千円)

今回補正額				合計			
予算額 (B)	財源内訳			予算額 (A+B)	財源内訳		
	特定	当該事業財源	一般		特定	当該事業財源	一般
57,619	△ 822	—	58,441	33,897,606	28,488,860	—	5,408,746
3,439	△ 9	—	3,448	937,965	8,367	—	929,598
1,200	—	—	1,200	491,527	284,420	—	207,107
4,639	△ 9	—	4,648	1,429,492	292,787	—	1,136,705
62,258	△ 831	—	63,089	35,327,098	28,781,647	—	6,545,451

2. 一般会計補正予算案（議案第179号）

（歳入）

予算案 説明書 ページ	款	項	目	補正前の額 (A)
5		2. 納付金	1. 納付金	17,006
5 ・ 6	(25) 諸収入	3. 保険料収入	1. 保険料収入	26,910
その補正他				28,445,766
歳入合計				28,489,682

(単位：千円)

今回補正額 (B)	計 (A + B)	説 明
△ 581	16,425	健康保険料の減額
△ 241	26,669	1. 雇用保険料収入の追加 48 2. 厚生年金保険料収入の減額 △ 289
—	28,445,766	
△ 822	28,488,860	

(歳出)

予算案 説明書 ページ	款	項	目	補正前の額 (A)
46 ～ 49	(8) 土 木 費	4. 住 宅 費	1. 住 宅 管 理 費	6,194,610
48 ・ 49			2. 住 宅 整 備 費	9,517,945
			3. 住 環 境 費	817,569
48 ～ 51		5. 建 築 行 政 費	1. 建 築 指 導 費	827,513
50 ・ 51	(9) 都 市 計 画 費	1. 都 市 計 画 費	1. 都 市 計 画 費	4,380,807
50 ～ 53			2. 大 学 移 転 費	28,614

(単位：千円)

今回補正額 (B)	計 (A + B)	説 明
△ 7,950	6,186,660	一般職職員給与費等の減額 [関連歳入 (25) 諸収入 27 雇用保険料収入]
△ 4,106	9,513,839	一般職職員給与費等の減額 [関連歳入 (25) 諸収入 △ 481 健康保険料 △ 190 雇用保険料収入 △ 4 厚生年金保険料収入 △ 287]
4,095	821,664	一般職職員給与費等の追加
△ 915	826,598	一般職職員給与費等の減額 [関連歳入 (25) 諸収入 △ 64 健康保険料 △ 91 雇用保険料収入 6 厚生年金保険料収入 21]
2,733	4,383,540	一般職職員給与費等の追加 [関連歳入 (25) 諸収入 △ 315 健康保険料 △ 300 雇用保険料収入 8 厚生年金保険料収入 △ 23]
1,706	30,320	一般職職員給与費等の追加

(歳出)

予算案 説明書 ページ	款	項	目	補正前の額 (A)
52 ・ 53		2. 都市開発費	1. 香椎駅周辺 土地区画 整理事業費	926,150
			2. 貝塚駅周辺 土地区画 整理事業費	205,907
54 ・ 55	(9) 都市計画費 (前項の続き)	4. 公園費	1. 公園管理費	4,060,509
			2. 公園整備費	5,328,097

(単位：千円)

今回補正額 (B)	計 (A + B)	説 明																				
3,448	929,598	香椎駅周辺土地区画整理事業特別会計への繰出金の追加 人事異動等による人件費の補正に伴う繰出金の追加																				
1,200	207,107	貝塚駅周辺土地区画整理事業特別会計への繰出金の追加 人事異動等による人件費の補正に伴う繰出金の追加																				
24,968	4,085,477	<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 5%;">1. 一般職職員給与費等の追加</td> <td style="text-align: right;">296</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="padding-left: 20px;"> <table border="0" style="width: 80%;"> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; padding: 0 5px;">関連歳入</td> <td style="width: 10%;"></td> <td style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; padding: 0 5px;">(25) 諸収入</td> <td style="text-align: right;">36</td> </tr> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; padding: 0 5px;"></td> <td></td> <td style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; padding: 0 5px;">雇用保険料収入</td> <td></td> </tr> </table> </td> </tr> <tr> <td>2. 区管理公園維持管理経費の追加 光熱費高騰の影響による事業費の追加</td> <td style="text-align: right;">7,107</td> </tr> <tr> <td>3. 直轄公園等維持管理経費の追加 光熱費高騰の影響による事業費の追加</td> <td style="text-align: right;">17,565</td> </tr> <tr> <td>ア 指定管理者管理</td> <td style="text-align: right;">17,310</td> </tr> <tr> <td>イ 霊園管理</td> <td style="text-align: right;">255</td> </tr> </table>	1. 一般職職員給与費等の追加	296	<table border="0" style="width: 80%;"> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; padding: 0 5px;">関連歳入</td> <td style="width: 10%;"></td> <td style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; padding: 0 5px;">(25) 諸収入</td> <td style="text-align: right;">36</td> </tr> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; padding: 0 5px;"></td> <td></td> <td style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; padding: 0 5px;">雇用保険料収入</td> <td></td> </tr> </table>		関連歳入		(25) 諸収入	36			雇用保険料収入		2. 区管理公園維持管理経費の追加 光熱費高騰の影響による事業費の追加	7,107	3. 直轄公園等維持管理経費の追加 光熱費高騰の影響による事業費の追加	17,565	ア 指定管理者管理	17,310	イ 霊園管理	255
1. 一般職職員給与費等の追加	296																					
<table border="0" style="width: 80%;"> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; padding: 0 5px;">関連歳入</td> <td style="width: 10%;"></td> <td style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; padding: 0 5px;">(25) 諸収入</td> <td style="text-align: right;">36</td> </tr> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; padding: 0 5px;"></td> <td></td> <td style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; padding: 0 5px;">雇用保険料収入</td> <td></td> </tr> </table>		関連歳入		(25) 諸収入	36			雇用保険料収入														
関連歳入		(25) 諸収入	36																			
		雇用保険料収入																				
2. 区管理公園維持管理経費の追加 光熱費高騰の影響による事業費の追加	7,107																					
3. 直轄公園等維持管理経費の追加 光熱費高騰の影響による事業費の追加	17,565																					
ア 指定管理者管理	17,310																					
イ 霊園管理	255																					
5,599	5,333,696	<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td colspan="2">事業費対象外給与費の追加</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="padding-left: 20px;"> <table border="0" style="width: 80%;"> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; padding: 0 5px;">関連歳入</td> <td style="width: 10%;"></td> <td style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; padding: 0 5px;">(25) 諸収入</td> <td style="text-align: right;">△ 12</td> </tr> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; padding: 0 5px;"></td> <td></td> <td style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; padding: 0 5px;">雇用保険料収入</td> <td></td> </tr> </table> </td> </tr> </table>	事業費対象外給与費の追加		<table border="0" style="width: 80%;"> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; padding: 0 5px;">関連歳入</td> <td style="width: 10%;"></td> <td style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; padding: 0 5px;">(25) 諸収入</td> <td style="text-align: right;">△ 12</td> </tr> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; padding: 0 5px;"></td> <td></td> <td style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; padding: 0 5px;">雇用保険料収入</td> <td></td> </tr> </table>		関連歳入		(25) 諸収入	△ 12			雇用保険料収入									
事業費対象外給与費の追加																						
<table border="0" style="width: 80%;"> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; padding: 0 5px;">関連歳入</td> <td style="width: 10%;"></td> <td style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; padding: 0 5px;">(25) 諸収入</td> <td style="text-align: right;">△ 12</td> </tr> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; padding: 0 5px;"></td> <td></td> <td style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; padding: 0 5px;">雇用保険料収入</td> <td></td> </tr> </table>		関連歳入		(25) 諸収入	△ 12			雇用保険料収入														
関連歳入		(25) 諸収入	△ 12																			
		雇用保険料収入																				

(歳出)

予算案 説明書 ページ	款	項	目	補正前の額 (A)
54 5 57	(9) 都市計画費 (前項の続き)	4. 公園費 (前項の続き)	3. 動植物園費	1,349,344
そ の 他 (本 補 正 外)				202,922
歳 出 合 計				33,839,987

(単位：千円)

今回補正額 (B)	計 (A + B)	説 明
26,841	1,376,185	1. 一般職職員給与費等の減額 △ 2,722 [関連歳入 (25) 諸収入 △ 13 雇用保険料収入] 2. 運営費の追加 29,563 光熱費高騰の影響による事業費の追加 ア 動物園 22,548 イ 植物園 7,015
—	202,922	
57,619	33,897,606	

(繰越明許費)

予算案 説明書 ページ	款・項	目	事業名	関係予算額
196 ・ 197	(8) 土 木 費 4. 住 宅 費	2. 住宅整備費	公 営 住 宅 整 備 事 業	5,283,046
	(9) 都市計画費 4. 公 園 費	2. 公園整備費	公 園 整 備 事 業	5,333,696
198 ・ 199		3. 動植物園費	動 植 物 園 事 業	1,376,185

(単位：千円)

繰越額		説明
補正前	補正後	
—	249,045	関係者との協議に日時を要したこと及び工期の都合により、年度内に完了しないため。 (市営下山門住宅上水道施設整備工事 等)
—	1,663,823	関係者との協議に日時を要したこと及び工期の都合により、年度内に完了しないため。 (東平尾公園球技場改修工事 等)
—	229,608	工期の都合により、年度内に完了しないため。 (植物園水景施設改修工事 等)

3. 香椎駅周辺土地区画整理事業特別会計補正予算案（議案第187号）

（歳入）

予算案 説明書 ページ	款	項	目	補正前の額 (A)
113 ・	(2) 繰入金	1. 一般会計金 繰入金	1. 一般会計金 繰入金	926,150
114	(3) 諸収入	2. 保険料収入	1. 保険料収入	25
その補正他外)				8,351
歳入合計				934,526

（歳出）

予算案 説明書 ページ	款	項	目	補正前の額 (A)
116 ・ 117	(1) 事業費	1. 事業費	1. 事業費	48,716
その補正他外)				885,810
歳出合計				934,526

(単位：千円)

今回補正額 (B)	計 (A+B)	説 明
3,448	929,598	一般会計繰入金の追加 人事異動等による人件費の補正に伴うもの
△ 9	16	雇用保険料収入の減額
—	8,351	
3,439	937,965	

(単位：千円)

今回補正額 (B)	計 (A+B)	説 明
3,439	52,155	事業費対象外給与費の追加 <div style="display: flex; align-items: center; justify-content: space-between;"> <div style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; padding: 0 10px;"> 関連歳入 (3) 諸収入 雇用保険料収入 </div> <div style="margin-left: 20px;">△ 9</div> </div>
—	885,810	
3,439	937,965	

4. 貝塚駅周辺土地区画整理事業特別会計補正予算案（議案第188号）

（歳入）

予算案 説明書 ページ	款	項	目	補正前の額 (A)
119 ・ 120	(2) 繰入金	1. 一般会計金 繰入金	1. 一般会計金 繰入金	205,907
その (本 補 の 正 他 外)				284,420
歳 入 合 計				490,327

（歳出）

予算案 説明書 ページ	款	項	目	補正前の額 (A)
122 ・ 123	(1) 事業費	1. 事業費	1. 事業費	490,277
その (本 補 の 正 他 外)				50
歳 出 合 計				490,327

(単位：千円)

今回補正額 (B)	計 (A+B)	説 明
1,200	207,107	一般会計繰入金の追加 人事異動等による人件費の補正に伴うもの
—	284,420	
1,200	491,527	

(単位：千円)

今回補正額 (B)	計 (A+B)	説 明
1,200	491,477	一般職職員給与費等の追加
—	50	
1,200	491,527	

○ 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 196 号）

1 改正理由

「都市の低炭素化の促進に関する法律施行規則」等の一部改正に伴い、「低炭素建築物新築等計画」（以下「低炭素認定」という。）及び「建築物エネルギー消費性能向上計画」（以下「性能向上計画認定」という。）の認定申請単位等が変更になるため、福岡市建築関係手数料条例の一部を改正するもの。

2 改正内容

（1）認定申請単位の変更（別表第 7 及び別表第 10 関係）

低炭素認定等の認定申請単位について、「住戸単位」での申請が廃止され、「複合建築物の住宅部分」及び「複合建築物の非住宅部分」の認定申請単位が新設されることに伴い、認定申請単位の見直しを行うもの。

改正前（～2022.9）

認定申請単位		低炭素認定	性能向上計画認定
一戸建て住宅		○	○
共同住宅等	全体	○	○
	住戸のみ	○	○
非住宅		○	○
複合建築物	全体	○	○
	住戸のみ	○	○
	住宅部分	—	—
	非住宅部分	—	○

改正後（2022.10～）

低炭素認定	性能向上計画認定
○	○
○	○
—（廃止）	—（廃止）
○	○
○	○
—（廃止）	—（廃止）
○（新設）	○（新設）
○（新設）	○

（2）評価方法の変更（別表第 7 関係）

共同住宅等の建築物全体の評価方法は以下の 2 通りあり、評価方法によって認定手数料を定めている。低炭素建築物の認定基準を定めている告示の一部改正により、低炭素認定については、住戸部分のみの評価方法が廃止されたため、関係規定を削除するもの。

【改正前】	評価方法	認定手数料
①	住戸部分 + 共用部分	住戸部分 + 共用部分
②	住戸部分	住戸部分 ※共用部分の手数料は零

【改正後】	評価方法	認定手数料
①	住戸部分 + 共用部分	住戸部分 + 共用部分
②	住戸部分	住戸部分 ※共用部分の手数料は零

削除

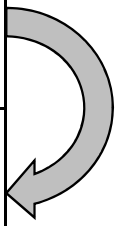
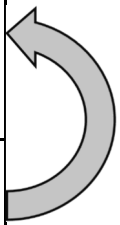
3 施行期日

公布の日

<参考：低炭素認定の申請単位イメージ>

 申請部分を示す

認定申請単位		改正前	改正後																
一戸建て住宅		戸建住宅	戸建住宅																
共同住宅等	全体	<table border="1" style="margin: auto;"> <tr> <td style="text-align: center;">住戸部分</td> <td style="text-align: center;">住戸部分</td> <td style="text-align: center;">住戸部分</td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;">共用部</td> </tr> </table>	住戸部分	住戸部分	住戸部分	共用部			<table border="1" style="margin: auto;"> <tr> <td style="text-align: center;">住戸部分</td> <td style="text-align: center;">住戸部分</td> <td style="text-align: center;">住戸部分</td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;">共用部</td> </tr> </table>	住戸部分	住戸部分	住戸部分	共用部						
	住戸部分	住戸部分	住戸部分																
共用部																			
住戸部分	住戸部分	住戸部分																	
共用部																			
住戸のみ	<table border="1" style="margin: auto;"> <tr> <td style="text-align: center;">住戸部分</td> <td style="text-align: center;">住戸部分</td> <td style="text-align: center;">住戸部分</td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;">共用部</td> </tr> </table>	住戸部分	住戸部分	住戸部分	共用部			<div style="border: 2px solid red; padding: 5px; display: inline-block; color: red; font-weight: bold;">廃止</div> ※廃止後は、全体で申請											
住戸部分	住戸部分	住戸部分																	
共用部																			
非住宅		非住宅	非住宅																
複合建築物	全体	<table border="1" style="margin: auto;"> <tr> <td style="text-align: center;">住戸部分</td> <td style="text-align: center;">住戸部分</td> <td style="text-align: center;">住戸部分</td> <td style="text-align: center;">非住宅部分</td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;">共用部</td> <td></td> </tr> </table>	住戸部分	住戸部分	住戸部分	非住宅部分	共用部				<table border="1" style="margin: auto;"> <tr> <td style="text-align: center;">住戸部分</td> <td style="text-align: center;">住戸部分</td> <td style="text-align: center;">住戸部分</td> <td style="text-align: center;">非住宅部分</td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;">共用部</td> <td></td> </tr> </table>	住戸部分	住戸部分	住戸部分	非住宅部分	共用部			
	住戸部分	住戸部分	住戸部分	非住宅部分															
	共用部																		
	住戸部分	住戸部分	住戸部分	非住宅部分															
共用部																			
住戸のみ	<table border="1" style="margin: auto;"> <tr> <td style="text-align: center;">住戸部分</td> <td style="text-align: center;">住戸部分</td> <td style="text-align: center;">住戸部分</td> <td style="text-align: center;">非住宅部分</td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;">共用部</td> <td></td> </tr> </table>	住戸部分	住戸部分	住戸部分	非住宅部分	共用部				<div style="border: 2px solid red; padding: 5px; display: inline-block; color: red; font-weight: bold;">廃止</div> ※廃止後は、住宅部分で申請									
住戸部分	住戸部分	住戸部分	非住宅部分																
共用部																			
住宅部分	—	<div style="border: 2px solid red; padding: 5px; display: inline-block; color: red; font-weight: bold;">新設</div>	<table border="1" style="margin: auto;"> <tr> <td style="text-align: center;">住戸部分</td> <td style="text-align: center;">住戸部分</td> <td style="text-align: center;">住戸部分</td> <td style="text-align: center;">非住宅部分</td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;">共用部</td> <td></td> </tr> </table>	住戸部分	住戸部分	住戸部分	非住宅部分	共用部											
住戸部分	住戸部分	住戸部分	非住宅部分																
共用部																			
非住宅部分	—	<div style="border: 2px solid red; padding: 5px; display: inline-block; color: red; font-weight: bold;">新設</div>	<table border="1" style="margin: auto;"> <tr> <td style="text-align: center;">住戸部分</td> <td style="text-align: center;">住戸部分</td> <td style="text-align: center;">住戸部分</td> <td style="text-align: center;">非住宅部分</td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;">共用部</td> <td></td> </tr> </table>	住戸部分	住戸部分	住戸部分	非住宅部分	共用部											
住戸部分	住戸部分	住戸部分	非住宅部分																
共用部																			



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）		
（略）			（略）		
別表第7			別表第7		
事務	名称	金額	事務	名称	金額
1 都市の低炭素化の促進に関する法律 （以下この表において「法」という。）第53条第1項の規定に基づく低炭素建築物新築等計画の認定の申請に対する審査	（略）	(1)（略） (2) 共同住宅等（共同住宅、長屋その他の一戸建ての住宅以外の住宅であって、住宅以外の用途に供する部分を有しないものをいう。以下この表において同じ。）又は複合建築物（住宅の用途及び住宅以外の用途に供する建築物をいう。以下この表において同じ。）の <u>住戸の部分</u> を対象とする認定の場合 <u>次に掲げる認定に係る住戸の数の区分に応じ、それぞれ次に定める金額</u> <u>ア</u> 1戸 35,000円（事前審査済計画については、5,000円） <u>イ</u> 2戸以上5戸以下のもの 71,000円（事前審査済計画については、9,000円） <u>ウ</u> 6戸以上10戸以下のもの 100,000円（事前審査済計画については、16,000円） <u>エ</u> 11戸以上25戸以下のもの 141,000円（事前審査済計画については、28,000円） <u>オ</u> 26戸以上50戸以下のもの 203,000円（事前審査済計画については、47,000円） <u>カ</u> 51戸以上100戸以下のもの 292,000円（事前審査済計画については、	1 都市の低炭素化の促進に関する法律 （以下この表において「法」という。）第53条第1項の規定に基づく低炭素建築物新築等計画の認定の申請に対する審査	（略）	(1)（略） (2) 共同住宅等（共同住宅、長屋その他の一戸建ての住宅以外の住宅であって、住宅以外の用途に供する部分を有しないものをいう。以下この表において同じ。）又は複合建築物（住宅の用途及び住宅以外の用途に供する建築物をいう。以下この表において同じ。）の <u>住宅部分（住戸の部分及び住宅の共用部分をいう。以下この表において同じ。）</u> を対象とする認定の場合 <u>((4)に掲げる場合を除く。)</u> <u>次に定める金額の合計額ア 次に掲げる認定に係る住戸の数の区分に応じ、それぞれ次に定める金額</u> <u>(ア)</u> 1戸のもの 35,000円（事前審査済計画については、5,000円） <u>(イ)</u> 2戸以上5戸以下のもの 71,000円（事前審査済計画については、9,000円） <u>(ウ)</u> 6戸以上10戸以下のもの 100,000円（事前審査済計画については、16,000円） <u>(エ)</u> 11戸以上25戸以下のもの 141,000円（事前審査済計画については、28,000円） <u>(オ)</u> 26戸以上50戸以下のもの 203,000円（事前審査済計画については、47,000円） <u>(カ)</u> 51戸以上100戸以下のもの 292,000円（事前審査済計画については、

	<p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>(2)アからケまでに掲げる認定に係る住戸の数の区分に応じ、それぞれに定める金額と次に掲げる認定に係る住宅の共用部分の床面積の合計の区分に応じ、それぞれ次に定める金額との合計額</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>ア 300 平方メートル以内のもの 112,000 円(事前審査済計画については、9,000 円)</p> <p>イ 300 平方メートルを超え 2,000 平方メートル以内のもの 185,000 円(事前審査済計画については、28,000 円)</p> <p>ウ 2,000 平方メートルを超え 5,000 平方メートル以内のもの 289,000 円(事前審査済計画については、84,000 円)</p> <p>エ 5,000 平方メートルを超え 10,000 平方メートル以内のもの 373,000 円(事前審査済計画については、133,000 円)</p> <p>オ 10,000 平方メートルを超え 25,000 平方メートル以内のもの 451,000 円(事前審査済計画については、174,000 円)</p> <p>カ 25,000 平方メートルを超えるもの 527,000 円(事前審査済計画については、218,000 円)</p> <p>(4) 住宅以外の用途に供する部分を有する建築物の全体を対象とする認定の場合(当該認定と併せて住戸の部分を対象とする認定をする場合を含む。)</p>		<p>表において同じ。)又は複合建築物の非住宅部分を対象とする認定の場合((4)に掲げる場合を除く。)</p> <p>次に掲げる認定に係る非住宅部分の床面積の合計の区分に応じ、それぞれ次に定める金額(非住宅部分に係る外壁、窓等を通しての熱の損失の防止に関する措置の評価(以下この表において「外皮性能評価」という。)を要しない場合にあつては、(2)イ(ア)から(カ)までに定める金額)</p> <p>ア 300 平方メートル以内のもの 247,000 円(事前審査済計画については、9,000 円)</p> <p>イ 300 平方メートルを超え 2,000 平方メートル以内のもの 395,000 円(事前審査済計画については、28,000 円)</p> <p>ウ 2,000 平方メートルを超え 5,000 平方メートル以内のもの 563,000 円(事前審査済計画については、84,000 円)</p> <p>エ 5,000 平方メートルを超え 10,000 平方メートル以内のもの 692,000 円(事前審査済計画については、133,000 円)</p> <p>オ 10,000 平方メートルを超え 25,000 平方メートル以内のもの 821,000 円(事前審査済計画については、174,000 円)</p> <p>カ 25,000 平方メートルを超えるもの 939,000 円(事前審査済計画については、218,000 円)</p> <p>(4) 複合建築物の全体を対象とする認定の場合</p> <p>(2)ア(ア)から(ケ)までに掲げる認定に係る住戸の数の区分に応じ、それぞれに定める金額、(2)イ(ア)</p>
--	--	--	---

		<u>円(事前審査済計画については、218,000円)</u>			<u>円</u>
2 法第55条第1項の規定に基づく低炭素建築物新築等計画の変更の認定の申請に対する審査	(略)	<p>(1) (略)</p> <p>(2) 共同住宅等又は複合建築物の<u>住戸の部分</u>を対象とする変更の認定の場合</p> <p><u>1の項(2)アからケまでに掲げる変更の認定に係る住戸の数の区分に応じ、それぞれに定める金額の2分の1の金額</u></p> <p>(3) <u>共同住宅等の建築物の全体を対象とする変更の認定の場合(当該認定と併せて住戸の部分を対象とする変更の認定をする場合を含む。)</u></p> <p><u>1の項(2)アからケまでに掲げる変更の認定に係る住戸の数の区分に応じ、それぞれに定める金額の2分の1の金額と同項(3)アからカまでに掲げる変更の認定に係る住宅の共用部分の床面積の合計の区分に応じ、それぞれに定める金額の2分の1の金額との合計額</u></p> <p>(4) <u>住宅以外の用途に供する部分を有する建築物の全体を対象とする変更の認定の場合(当該認定と併せて住戸の部分を対象とする変更の認定をする場合を含む。)</u></p> <p><u>次に定める額の合計額</u></p> <p><u>ア 1の項(2)アからケまでに掲げる変更の認定に係る住戸の数の区分に応じ、それぞれに定める金額の2分の1の金額と同項</u></p>	2 法第55条第1項の規定に基づく低炭素建築物新築等計画の変更の認定の申請に対する審査	(略)	<p>(1) (略)</p> <p>(2) 共同住宅等又は複合建築物の<u>住宅部分</u>を対象とする変更の認定の場合 <u>((4)に掲げる場合を除く。)</u></p> <p><u>1の項(2)ア(ア)から(ケ)までに掲げる変更の認定に係る住戸の数の区分に応じ、それぞれに定める金額の2分の1の金額と同項(2)イ(ア)から(カ)までに掲げる変更の認定に係る住宅の共用部分の床面積の合計の区分に応じ、それぞれに定める金額の2分の1の金額との合計額</u></p> <p>(3) <u>非住宅建築物又は複合建築物の非住宅部分を対象とする変更の認定の場合 ((4)に掲げる場合を除く。)</u></p> <p><u>1の項(3)アからカまでに掲げる変更の認定に係る非住宅部分の床面積の合計の区分に応じ、それぞれに定める金額(外皮性能評価を要しない場合にあつては、同項(2)イ(ア)から(カ)までに定める金額)の2分の1の金額</u></p> <p>(4) <u>複合建築物の全体を対象とする変更の認定の場合</u></p> <p><u>1の項(2)ア(ア)から(ケ)までに掲げる変更の認定に係る住戸の数の区分に応じ、それぞれに定める金額の2分の1の金額、同項(2)イ(ア)から(カ)までに掲げる変更の認定に係る住宅の共用部分の床面積の合計の区分に応じ、それぞれに定める金額の2分の1の金額及び同項(3)アからカ</u></p>

(3)アからカまでに掲げる変更の認定に係る住宅の共用部分の床面積の合計の区分に応じ、それぞれに定める金額の2分の1の金額との合計額
イ 1の項(4)イ(ア)から(カ)までに掲げる変更の認定に係る住宅以外の用途に供する部分の床面積の合計の区分に応じ、それぞれに定める金額(外皮性能評価を要しない場合にあっては、同項(3)アからカまでに定める金額)の2分の1の金額

までに掲げる変更の認定に係る非住宅部分の床面積の合計の区分に応じ、それぞれに定める金額(外皮性能評価を要しない場合にあっては、同項(2)イ(ア)から(カ)までに定める金額)の2分の1の金額の合計額

備考

- 1 法第54条第2項(法第55条第2項において準用する場合を含む。)の規定に基づく申出がある場合の手数料の金額は、この表に規定する手数料の金額に、当該申出に係る建築物の床面積の区分に応じ、それぞれ別表第1 1の項に規定する手数料の金額、同表2の項に規定する手数料の金額及び同表3の項に規定する手数料の金額を加えて得た額とする。
- 2 1の項(3)及び(4)並びに2の項(3)及び(4)に掲げる場合において、住宅の共用部分を審査しないときは、当該共用部分の床面積の合計の区分に応じて定める金額は、零とする。

備考

- 法第54条第2項(法第55条第2項において準用する場合を含む。)の規定に基づく申出がある場合の手数料の金額は、この表に規定する手数料の金額に、当該申出に係る建築物の床面積の区分に応じ、それぞれ別表第1 1の項に規定する手数料の金額、同表2の項に規定する手数料の金額及び同表3の項に規定する手数料の金額を加えて得た額とする。

削る

別表第8及び別表第9 (略)

別表第8及び別表第9 (略)

別表第10

事務	名称	金額
(略)		
4 法第34条第1項の規定に基づく建築物エネルギー消費性能向上計画の認定の申請に対する審査	(略)	(1) (略) (2) 共同住宅等(共同住宅、長屋その他の一戸建ての住宅以外の住宅であって、非住宅部分を有しないものをいう。以下この表において同じ。)又は複合建築物(住宅の用途及び住宅以外の用途に供する建築物をいう。以下この表において同じ。)の <u>住戸の部分</u> を対象とする認定の場合

別表第10

事務	名称	金額
(略)		
4 法第34条第1項の規定に基づく建築物エネルギー消費性能向上計画の認定の申請に対する審査	(略)	(1) (略) (2) 共同住宅等(共同住宅、長屋その他の一戸建ての住宅以外の住宅であって、非住宅部分を有しないものをいう。以下この表において同じ。)又は複合建築物(住宅の用途及び住宅以外の用途に供する建築物をいう。以下この表において同じ。)の <u>住宅部分(住戸の部分及び住宅の共用部分)</u> をいう。以下この表において同じ。)

	<p>次に掲げる認定に係る<u>住戸</u>の部分の床面積の合計の区分に応じ、それぞれ次に定める金額</p> <p>ア 300平方メートル未満のもの 90,000円(事前審査済計画については、12,000円)</p> <p>イ 300平方メートル以上2,000平方メートル未満のもの 151,000円(事前審査済計画については、26,000円)</p> <p>ウ 2,000平方メートル以上5,000平方メートル未満のもの 258,000円(事前審査済計画については、59,000円)</p> <p>エ 5,000平方メートル以上のもの 371,000円(事前審査済計画については、106,000円)</p> <p><u>(3) 共同住宅等の建築物の全体を対象とする認定の場合(当該認定と併せて住戸の部分を対象とする認定の場合を含む。)</u></p> <p><u>(2)アからエまでに掲げる建築物の床面積の合計の区分に応じ、それぞれに定める金額</u></p> <p><u>(4) 非住宅部分を有する建築物の当該非住宅部分を対象とする認定の場合(非住宅部分のみを有する建築物(以下「非住宅建築物」という。))の全体を対象とする認定の場合を含む。)</u></p> <p>次に掲げる認定に係る<u>対象面積</u>の合計の区分に応じ、それぞれ次に定める金額</p> <p>ア 300平方メートル未満のもの 300,000円(省令第10条第1号イ(2)及びロ(2)に規定する基準(以下</p>		<p>を対象とする認定の場合<u>((4)に掲げる場合を除く。)</u></p> <p>次に掲げる認定に係る<u>住宅</u>部分の床面積の合計の区分に応じ、それぞれ次に定める金額</p> <p>ア 300平方メートル未満のもの 90,000円(事前審査済計画については、12,000円)</p> <p>イ 300平方メートル以上2,000平方メートル未満のもの 151,000円(事前審査済計画については、26,000円)</p> <p>ウ 2,000平方メートル以上5,000平方メートル未満のもの 258,000円(事前審査済計画については、59,000円)</p> <p>エ 5,000平方メートル以上のもの 371,000円(事前審査済計画については、106,000円)</p> <p>削る</p> <p><u>(3) 非住宅建築物(非住宅部分のみを有する建築物をいう。以下この表において同じ。)</u>又は複合建築物の非住宅部分を対象とする認定の場合<u>((4)に掲げる場合を除く。)</u></p> <p>次に掲げる認定に係る<u>非住宅部分の床面積</u>の合計の区分に応じ、それぞれ次に定める金額</p> <p>ア 300平方メートル未満のもの 300,000円(省令第10条第1号イ(2)及びロ(2)に規定する基準(以下この</p>
--	---	--	---

	<p>この表において「第10条モデル建物法」という。)を用いた計画については114,000円、事前審査済計画については12,000円)</p> <p>イ 300平方メートル以上2,000平方メートル未満のもの 485,000円(第10条モデル建物法を用いた計画については192,000円、事前審査済計画については35,000円)</p> <p>ウ 2,000平方メートル以上5,000平方メートル未満のもの 693,000円(第10条モデル建物法を用いた計画については311,000円、事前審査済計画については106,000円)</p> <p>エ 5,000平方メートル以上10,000平方メートル未満のもの 854,000円(第10条モデル建物法を用いた計画については407,000円、事前審査済計画については167,000円)</p> <p>オ 10,000平方メートル以上25,000平方メートル未満のもの 1,009,000円(第10条モデル建物法を用いた計画については489,000円、事前審査済計画については212,000円)</p> <p>カ 25,000平方メートル以上のもの 1,151,000円(第10条モデル建物法を用いた計画については574,000円、事前審査済計画については265,000円)</p> <p><u>(5) 複合建築物の住戸の部分及び非住宅部分を対象とする認定の場合</u></p> <p><u>(2) アからエまでに掲げる認定に係る住戸の部分の床面積の合計の区分に応じ、それぞれに定める金額と(4) アからカまでに掲げる認定に係る対象面積の合計の区分に応じ、それ</u></p>		<p>表において「第10条モデル建物法」という。)を用いた計画については114,000円、事前審査済計画については12,000円)</p> <p>イ 300平方メートル以上2,000平方メートル未満のもの 485,000円(第10条モデル建物法を用いた計画については192,000円、事前審査済計画については35,000円)</p> <p>ウ 2,000平方メートル以上5,000平方メートル未満のもの 693,000円(第10条モデル建物法を用いた計画については311,000円、事前審査済計画については106,000円)</p> <p>エ 5,000平方メートル以上10,000平方メートル未満のもの 854,000円(第10条モデル建物法を用いた計画については407,000円、事前審査済計画については167,000円)</p> <p>オ 10,000平方メートル以上25,000平方メートル未満のもの 1,009,000円(第10条モデル建物法を用いた計画については489,000円、事前審査済計画については212,000円)</p> <p>カ 25,000平方メートル以上のもの 1,151,000円(第10条モデル建物法を用いた計画については574,000円、事前審査済計画については265,000円)</p> <p>削る</p>
--	--	--	---

		<p><u>それぞれに定める金額との合計額</u></p> <p>(6) 複合建築物の全体を対象とする認定の場合(当該認定と併せて住戸の部分又は非住宅部分を対象とする認定の場合を含む。)</p> <p>(2)アからエまでに掲げる認定に係る<u>住戸の部分及び住宅の共用部分(以下「住宅部分」という。)</u>の床面積の合計の区分に応じ、それぞれに定める金額と(4)アからカまでに掲げる認定に係る<u>対象面積</u>の合計の区分に応じ、それぞれに定める金額との合計額</p> <p>(7) 建築物エネルギー消費性能向上計画に法第34条第3項各号に掲げる事項が記載されている場合 当該計画に係る全ての建築物について、当該建築物ごとに、(1)から(6)までに掲げる場合に係る建築物の区分に応じ、それぞれに定める金額の合計額</p>			<p>(4) 複合建築物の全体を対象とする認定の場合</p> <hr/> <p>(2)アからエまでに掲げる認定に係る<u>住宅部分</u>の床面積の合計の区分に応じ、それぞれに定める金額と(3)アからカまでに掲げる認定に係る<u>非住宅部分の床面積</u>の合計の区分に応じ、それぞれに定める金額との合計額</p> <hr/> <p>(5) 建築物エネルギー消費性能向上計画に法第34条第3項各号に掲げる事項が記載されている場合 当該計画に係る全ての建築物について、当該建築物ごとに、(1)から(4)までに掲げる場合に係る建築物の区分に応じ、それぞれに定める金額の合計額</p>
5 法第36条第1項の規定に基づく建築物エネルギー消費性能向上計画の変更の認定の申請に対する審査	(略)	<p>(1) (略)</p> <p>(2) 共同住宅等又は複合建築物の<u>住戸の部分</u>を対象とする変更の認定の場合</p> <hr/> <p>4の項(2)アからエまでに掲げる変更の認定に係る<u>住戸の部分</u>の床面積の合計の区分に応じ、それぞれに定める金額の2分の1の金額</p> <p>(3) <u>共同住宅等の建築物の全体を対象とする変更の認定の場合(当該認定と併せて住戸の部分を対象とする変更の認定の場合を含む。)</u></p> <p><u>4の項(2)アからエまでに掲げる建築物の床面積の合計の区分に応じ、それぞれに定める金額の2分の1</u></p>	5 法第36条第1項の規定に基づく建築物エネルギー消費性能向上計画の変更の認定の申請に対する審査	(略)	<p>(1) (略)</p> <p>(2) 共同住宅等又は複合建築物の<u>住宅部分</u>を対象とする変更の認定の場合 <u>((4)に掲げる場合を除く。)</u></p> <hr/> <p>4の項(2)アからエまでに掲げる変更の認定に係る<u>住宅部分</u>の床面積の合計の区分に応じ、それぞれに定める金額の2分の1の金額</p> <hr/> <p>削る</p>

	<p><u>の金額</u></p> <p><u>(4) 非住宅部分を有する建築物の当該非住宅部分を対象とする変更の認定の場合(非住宅建築物の全体を対象とする変更の認定の場合を含む。)</u></p> <p>4の項(4)アからカまでに掲げる変更の認定に係る<u>対象面積</u>の合計の区分に応じ、それぞれに定める金額の2分の1の金額</p> <p><u>(5) 複合建築物の住戸の部分及び非住宅部分を対象とする変更の認定の場合</u></p> <p><u>4の項(2)アからエまでに掲げる変更の認定に係る住戸の部分の床面積の合計の区分に応じ、それぞれに定める金額の2分の1の金額と同項(4)アからカまでに掲げる変更の認定に係る対象面積の合計の区分に応じ、それぞれに定める金額の2分の1の金額との合計額</u></p> <p><u>(6) 複合建築物の全体を対象とする変更の認定の場合(当該認定と併せて住戸の部分又は非住宅部分を対象とする変更の認定の場合を含む。)</u></p> <p>4の項(2)アからエまでに掲げる変更の認定に係る住宅部分の床面積の合計の区分に応じ、それぞれに定める金額の2分の1の金額と同項(4)アからカまでに掲げる変更の認定に係る<u>対象面積</u>の合計の区分に応じ、それぞれに定める金額の2分の1の金額との合計額</p> <p><u>(7) 建築物エネルギー消費性能向上計画に法第34条第3項各号に掲げる事項が記載されている場合</u></p> <p>次に掲げる場合の区分に応じ、それぞれ次に定める</p>		<p><u>(3) 非住宅建築物又は複合建築物の非住宅部分を対象とする変更の認定の場合</u> <u>((4)に掲げる場合を除く。)</u></p> <hr/> <p>4の項(3)アからカまでに掲げる変更の認定に係る<u>非住宅部分の床面積</u>の合計の区分に応じ、それぞれに定める金額の2分の1の金額 削る</p> <p><u>(4) 複合建築物の全体を対象とする変更の認定の場合</u></p> <hr/> <hr/> <hr/> <p>4の項(2)アからエまでに掲げる変更の認定に係る住宅部分の床面積の合計の区分に応じ、それぞれに定める金額の2分の1の金額と同項(3)アからカまでに掲げる変更の認定に係る<u>非住宅部分の床面積</u>の合計の区分に応じ、それぞれに定める金額の2分の1の金額との合計額</p> <p><u>(5) 建築物エネルギー消費性能向上計画に法第34条第3項各号に掲げる事項が記載されている場合</u></p> <p>次に掲げる場合の区分に応じ、それぞれ次に定める金</p>
--	--	--	---

	<p>金額の合計額</p> <p>ア 法第 35 条第 1 項の認定を受けた建築物エネルギー消費性能向上計画(以下この項において「認定済計画」という。)に記載された法第 34 条第 2 項各号及び第 3 項各号に掲げる事項に変更がある場合 当該変更に係る建築物について、当該建築物ごとに、<u>(1)から(6)</u>までに掲げる場合に係る建築物の区分に応じ、それぞれに定める金額の合計額</p> <p>イ 認定済計画に新たな他の建築物(法第 34 条第 3 項に規定する他の建築物をいう。以下この項において同じ。)に係る同項各号に掲げる事項が記載されている場合 当該新たな他の建築物について、当該建築物ごとに、4 の項 <u>(1)から(6)</u>までに掲げる場合に係る建築物の区分に応じ、それぞれに定める金額の合計額</p>		<p>額の合計額</p> <p>ア 法第 35 条第 1 項の認定を受けた建築物エネルギー消費性能向上計画(以下この項において「認定済計画」という。)に記載された法第 34 条第 2 項各号及び第 3 項各号に掲げる事項に変更がある場合 当該変更に係る建築物について、当該建築物ごとに、<u>(1)から(4)</u>までに掲げる場合に係る建築物の区分に応じ、それぞれに定める金額の合計額</p> <p>イ 認定済計画に新たな他の建築物(法第 34 条第 3 項に規定する他の建築物をいう。以下この項において同じ。)に係る同項各号に掲げる事項が記載されている場合 当該新たな他の建築物について、当該建築物ごとに、4 の項 <u>(1)から(4)</u>までに掲げる場合に係る建築物の区分に応じ、それぞれに定める金額の合計額 _____</p> <p>_____</p>
(略)		(略)	
<p>備考</p> <p>1 (略)</p> <p>2 <u>4 の項(3)及び(6)、5 の項(3)及び(6)</u>並びに 6 の項(2)及び(3)に掲げる場合において、住宅の共用部分を審査しないときは、当該共用部分の床面積は、床面積の合計に算入しない。</p>		<p>備考</p> <p>1 (略)</p> <p>2 <u>4 の項(2)及び(4)、5 の項(2)及び(4)</u>並びに 6 の項(2)及び(3)に掲げる場合において、住宅の共用部分を審査しないときは、当該共用部分の床面積は、床面積の合計に算入しない。</p>	
別表第11及び別表第12 (略)		別表第11及び別表第12 (略)	

○. 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 197 号）

1 理由

令和 4 年 11 月に都市計画決定告示した竹丘町三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

竹丘町三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 6 8 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。

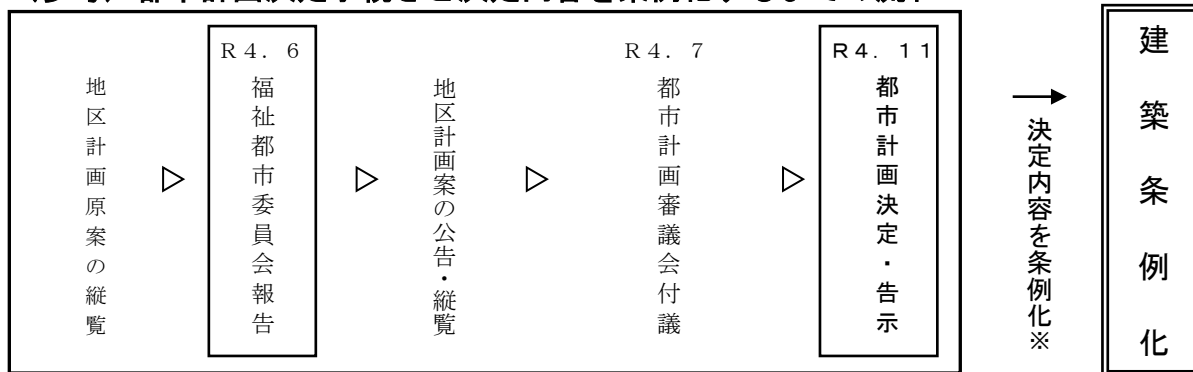
- (1) 別表第 1 に、本条例が適用される区域として竹丘町三丁目地区地区整備計画区域を追加する。
- (2) 別表第 2 に、竹丘町三丁目地区地区整備計画区域内の建築物に関する制限を定めるもの。

なお、当該地区計画については、令和 4 年 6 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 11 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)	
石城町・沖浜町地区地区整備計画区域	福岡広域都市計画地区計画石城町・沖浜町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
竹下一丁目地区地区整備計画区域	福岡広域都市計画地区計画竹下一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)	
石城町・沖浜町地区地区整備計画区域	福岡広域都市計画地区計画石城町・沖浜町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	<u>竹丘町三丁目地区地区整備計画区域</u> 福岡広域都市計画地区計画竹丘町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
竹下一丁目地区地区整備計画区域	福岡広域都市計画地区計画竹下一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）								
石城町・沖浜町地区 地区整備計画区域								（従前と内容の変更がないため省略）
竹下一丁目地区 地区整備計画区域								（従前と内容の変更がないため省略）
（略）								
中洲中島町地区 地区整備計画区域								（従前と内容の変更がないため省略）
那珂六丁目地区 地区整備計画区域	北側 ゾーン	(1) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所及び場外車券売場 (2) 風俗営業（風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項第5号に該当するものを除く。）及び性風俗関連特殊営業に供する建築物 (3) 法別表第2（イ）項第1号から第3号までに掲げる建築物 (4) 法別表第2（リ）項第2号及び第3号に掲げる建築物						（略）
	南側 ゾーン	（略）						（略）
博多駅前一丁目地区 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		
~~~~~					
~~~~~					
~~~~~					
~~~~~					
	(略)	(略)	(略)		
	(略)	(略)	(略)		
~~~~~					
~~~~~					

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)									
石城町・沖浜町地区 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	竹丘町三丁目地区 地区整備計画区域	北西 ゾーン	<p>(1) 風俗営業（風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項第5号に該当するものを除く。）及び性風俗関連特殊営業に供する建築物</p> <p>(2) 法別表第2（ほ）項第2号に掲げる建築物</p> <p>(3) 法別表第2（へ）項第2号及び（と）項第3号に掲げる工場</p> <p>(4) 法別表第2（か）項に掲げる建築物</p> <p>(5) 危険物の貯蔵又は処理に供する建築物（専ら危険物の貯蔵又は処理以外の用途に供する建築物に附属するものを除く。）</p>						
		駅ゾ ーン	<p>(1) 風俗営業（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項第5号に該当するものを除く。）及び性風俗関連特殊営業に供する建築物</p> <p>(2) 法別表第2（ほ）項第2号に掲げる建築物</p> <p>(3) 法別表第2（へ）項第2号及び（と）項第3号に掲げる工場</p> <p>(4) 法別表第2（か）項に掲げる建築物</p> <p>(5) 危険物の貯蔵又は処理に供する建築物（専ら危険物の貯蔵又は処理以外の用途に供する建築物に附属するものを除く。）</p>						1,000
		南東 ゾ ーン	<p>危険物の貯蔵又は処理に供する建築物（バス事業に供するもの及び専ら危険物の貯蔵又は処理以外の用途に供する建築物に附属するものを除く。）</p>						
竹下一丁目地区 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		

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塀で高さ2メートルを超えるもの（歩廊、渡り廊下、バス停留所の上屋その他これらに類する建築物の部分で、歩行者の通行上支障がないものに係る部分を除く。）	(1) 福岡広域都市計画道路南福岡駅前線との敷地境界線	2	歩行者用通路1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2.5メートルを超える建築物の部分に係る部分を除く。）	
	(2) 市道竹丘町1490号線との敷地境界線	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塀で高さ2メートルを超えるもの（歩廊、渡り廊下、バス停留所の上屋その他これらに類する建築物の部分で、歩行者の通行上支障がないものに係る部分を除く。）	(1) 福岡広域都市計画道路南福岡駅前線、県道大野城二丈線（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。）、市道東雲町1389号線及び市道春町1415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) 交通広場の区域内の部分（歩廊、バス停留所の上屋その他これらに類する建築物の部分で、交通広場の利用上支障がないものに係る部分を除く。） (2) 広場A及び広場B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並びに駅の管理上必要な施設で、広場の利用上支障がないものに係る部分を除く。） (3) 歩行者用通路1号、歩行者用通路2号及び歩行者用通路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2.5メートルを超える建築物の部分に係る部分を除く。）	建築物の各部分の高さは、当該部分から市道東雲町1389号線又は市道春町1415号線の反対側の境界線までの真北方向の水平距離が、8メートル以下の場合にあつては当該距離に1.25を乗じて得たものに10メートルを加えたもの以下とし、8メートルを超える場合にあつては当該距離から8メートルを減じたものに0.5を乗じて得たものに20メートルを加えたもの以下とする。
	(2) 市道竹丘町1490号線との敷地境界線	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塀で高さ2メートルを超えるもの（歩廊、渡り廊下、バス停留所の上屋その他これらに類する建築物の部分で、歩行者の通行上支障がないものに係る部分を除く。）	市道春町1404号線との敷地境界線	1		

別表第2（抄）新旧対照

（新）

（略）

中洲中島町地区地区 整備計画区域		(従前と内容の変更がないため省略)						
那珂六丁目地区地区 整備計画区域	北側 ゾーン	(1) マージャン屋、ばちん こ屋、射的場、勝馬投票券 発売所及び場外車券売場 (2) 風俗営業（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項第5 号に該当するものを除 く。）及び性風俗関連特殊 営業に供する建築物 (3) 法別表第2（い）項第1 号から第3号までに掲げる建 築物 (4) 法別表第2（り）項第2 号及び第3号に掲げる建築物						(略)
	南側 ゾーン	(略)						(略)
博多駅前一丁目地区 地区整備計画区域		(従前と内容の変更がないため省略)						

（略）

~~~~~

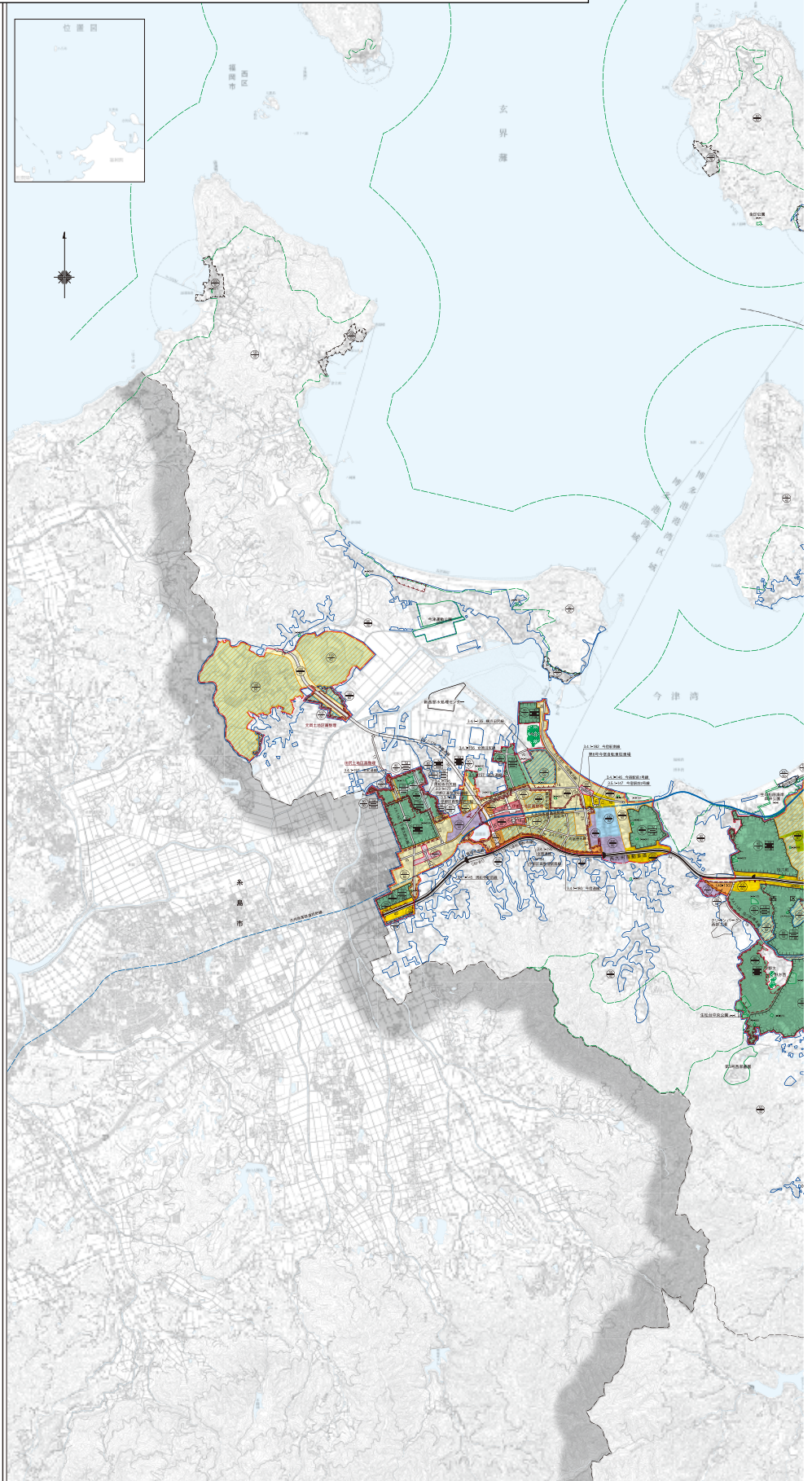
|     |     |     |  |  |
|-----|-----|-----|--|--|
| (略) | (略) | (略) |  |  |
| (略) | (略) | (略) |  |  |

~~~~~

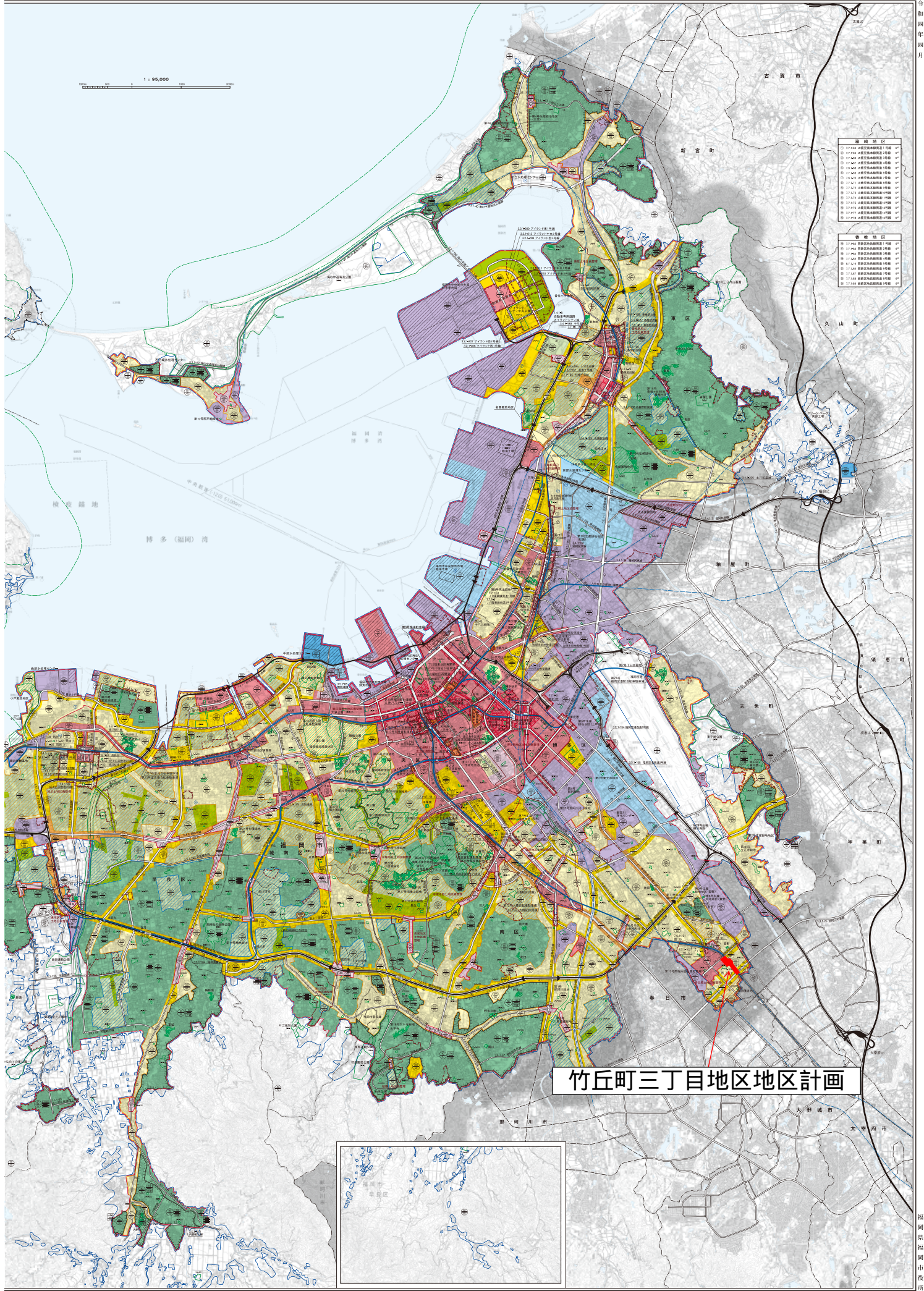
~~~~~

# 福岡広域都市計画地区計画の決定（市決定）

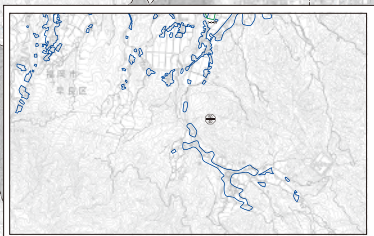
| 凡 例 |                                                      |
|-----|------------------------------------------------------|
|     | 市街化区域および市街化調整区域界                                     |
|     | 第一種低層住居専用地域(高さの最高限度10M)                              |
|     | 第二種低層住居専用地域(高さの最高限度10M)                              |
|     | 第一種中高層住居専用地域                                         |
|     | 第二種中高層住居専用地域                                         |
|     | 第一種住居地域                                              |
|     | 第二種住居地域                                              |
|     | 準住居地域                                                |
|     | 近隣商業地域                                               |
|     | 商業地域                                                 |
|     | 準工業地域                                                |
|     | 工業地域                                                 |
|     | 工業専用地域                                               |
|     | 上段容積率・下段建ぺい率                                         |
|     | 外壁の後退距離の最低限度<br>最低敷地規模                               |
|     | 戸建住環境形成地区(特別用途地区)                                    |
|     | 特別用途地区                                               |
|     | 第一種 15 M 高度地区                                        |
|     | 第二種 15 M 高度地区                                        |
|     | 第一種 20 M 高度地区                                        |
|     | 第二種 20 M 高度地区                                        |
|     | 高度利用地区                                               |
|     | 防火地域                                                 |
|     | 準防火地域                                                |
|     | 風致地区                                                 |
|     | 特別緑地保全地区                                             |
|     | 生産緑地地区                                               |
|     | 臨港地区                                                 |
|     | 流通業務地区                                               |
|     | 駐車場整備地区                                              |
|     | 都市計画道路                                               |
|     | 都市高速鉄道                                               |
|     | 公園・緑地・広場・墓園                                          |
|     | 公共下水道排水区域                                            |
|     | ポンプ                                                  |
|     | その他の都市施設                                             |
|     | 市街地開発事業                                              |
|     | 地区計画区域等                                              |
|     | 自動車専用道路                                              |
|     | 鉄道                                                   |
|     | 自然公園区域                                               |
|     | 市郡界                                                  |
|     | 区町村界                                                 |
|     | 上段容積率・下段建ぺい率(市街化調整区域内)                               |
|     | 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、建築物の用途などに応じた緩和規定があります。 |
|     | 指定区域区分界                                              |







竹丘町三丁目地区地区計画



※本地図は、令和4年4月現在の都市計画の概略を示したものです。  
 建築や開発等の際には、用途地域等都市計画制限について(問い合わせ先は裏面参照)必ず確認してください。



福岡広域都市計画地区計画の決定（福岡市決定）

都市計画竹丘町三丁目地区地区計画を次のように決定する。

|                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 名称              | 竹丘町三丁目地区地区計画                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 位置              | 福岡市博多区竹丘町三丁目                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 面積              | 約 3.1ha                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 地区計画の目標         | <p>当地区は、本市の都心部から南東約 7 km に位置しており、西鉄天神大牟田線の新駅を中心として、都市計画道路南福岡駅前線及び都市計画道路那珂川宇美線に面した交通利便性が高い地区である。</p> <p>当地区では、西鉄天神大牟田線の高架化や新駅設置、敷地整序型土地区画整理事業の計画が進められており、鉄道駅を中心とした商業・業務・サービス機能等の誘導、周辺地域への回遊性向上、及び鉄道駅への利便性の高いアクセス確保が期待される。</p> <p>このため、鉄道駅周辺にふさわしい土地利用の誘導、地域の回遊性向上、及び鉄道駅・バス停等を活かした交通結節機能の強化を行い、地域拠点として良好な市街地環境の形成を目標とする。</p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 区域の整備・開発及び保全の方針 | 土地利用の方針                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <p>地区中心部に鉄道駅を有する立地特性を生かし、商業・業務・サービス機能等の誘導を図るとともに、鉄道駅として良好な環境を創出すべく、交通広場及び広場を適正に配置する。</p> <p>幹線道路沿道の建築物の低層部には、賑わい創出や利便性向上に資する施設の誘導に努める。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                |
|                 | 地区施設の整備の方針                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・新駅設置にあわせて交通結節機能の強化を図るため、交通広場等を配置する。</li> <li>・鉄道駅、バス停等の交通結節施設と商業・業務・サービス機能の連携を図るとともに、賑わいと回遊性のある歩行者空間の創出を図るため、広場及び歩行者用通路を適切に配置する。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                       |
|                 | 建築物等の整備の方針                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・地域拠点にふさわしい都市機能の誘導を図るため、「建築物等の用途の制限」を定めるとともに、駅ゾーンにおいて、「建築物の容積率の最高限度」を定める。</li> <li>・敷地の細分化を防止するため、駅ゾーンにおいて、「建築物の敷地面積の最低限度」を定める。</li> <li>・安全で快適な歩行者空間を確保するため、「壁面の位置の制限」を定める。</li> <li>・地域拠点にふさわしい都市景観の形成を図るため、「建築物等の形態又は意匠の制限」、「垣又はさくの構造の制限」、「建築物の緑化率の最低限度」を定める。</li> <li>・周辺市街地への配慮のため「建築物等の高さの最高限度」を定めるとともに、市道東雲町 1389 号線及び市道春町 1415 号線沿いについては緑化に努める。</li> </ul> |



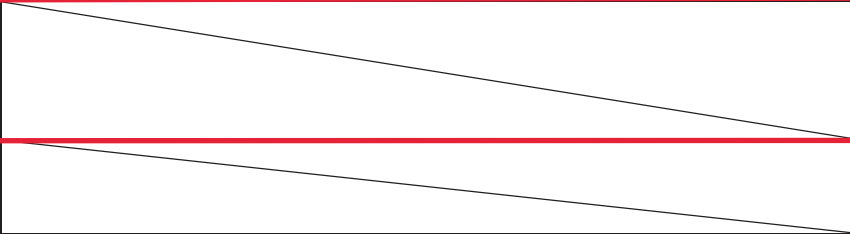
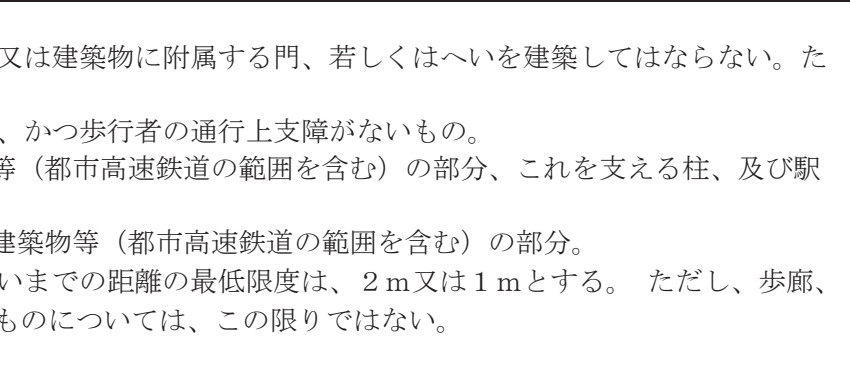
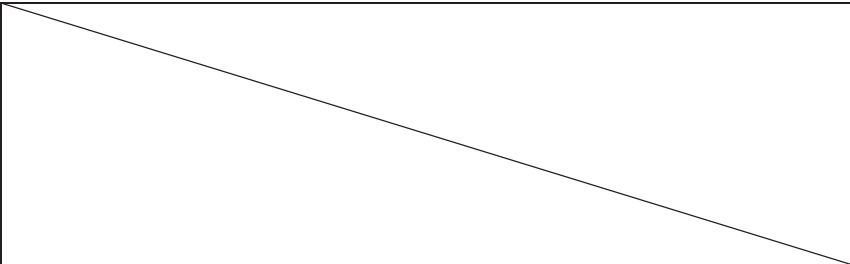

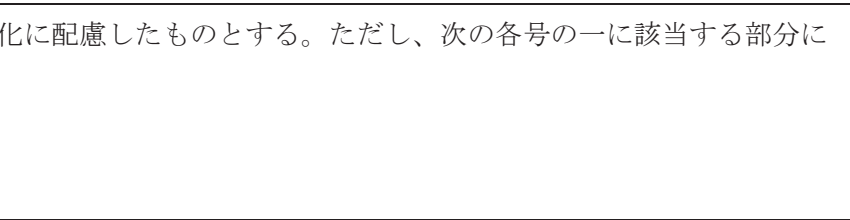

|            |             |            |        |                           |        |        |                                                                                  |
|------------|-------------|------------|--------|---------------------------|--------|--------|----------------------------------------------------------------------------------|
| 地区整備計画     | 地区施設の配置及び規模 | 広場         | 名称     | 面積                        |        | 摘要     |                                                                                  |
|            |             |            | 交通広場   | 約 9 0 0 m <sup>2</sup>    |        | 地上 1 階 |                                                                                  |
|            |             |            | 広場 A   | 約 1, 2 0 0 m <sup>2</sup> |        | 地上 2 階 |                                                                                  |
|            |             |            | 広場 B   | 約 5 0 0 m <sup>2</sup>    |        | 地上 1 階 | 広場から改札階への階段、エスカレーター、昇降機を含む。<br>(ただし、広場の面積には階段、エスカレーター、昇降機等の出入口施設の面積は算入しないものとする。) |
|            | その他の公共空地    | 名称         | 幅員     | 延長                        | 摘要     |        |                                                                                  |
|            |             | 歩行者用通路 1 号 | 5 m    | 約 110m                    | 地上 1 階 |        |                                                                                  |
|            |             | 歩行者用通路 2 号 | 4 m    | 約 80m                     | 地上 1 階 |        |                                                                                  |
|            |             | 歩行者用通路 3 号 | 3 m    | 約 90m                     | 地上 1 階 |        |                                                                                  |
|            |             | 歩行者用通路 4 号 | 2 m    | 約 200m                    | 地上 1 階 |        |                                                                                  |
|            |             | 歩行者用通路 5 号 | 2 m    | 約 90m                     | 地上 1 階 |        |                                                                                  |
|            |             | 歩行者用通路 6 号 | 2 m    | 約 80m                     | 地上 1 階 |        |                                                                                  |
| 歩行者用通路 7 号 |             | 1 m        | 約 150m | 地上 1 階                    |        |        |                                                                                  |
| 歩行者用通路 8 号 | 1 m         | 約 120m     | 地上 1 階 |                           |        |        |                                                                                  |

|        |                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |         |
|--------|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| 地区整備計画 | 地区の区分          | 名称                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 北西ゾーン   |
|        |                | 規模                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 約0.8 ha |
|        | 建築物等の用途の制限     | 建築をしてはならない建築物は、次の各号に掲げるものとする。<br>1. 建築基準法別表第2（ほ）項第2号に掲げる建築物<br>2. 建築基準法別表第2（へ）項第2号に掲げる建築物<br>3. 建築基準法別表第2（と）項第3号に掲げる建築物<br>4. 建築基準法別表第2（か）項に掲げる建築物<br>5. 危険物の貯蔵、又は処理に供するもの（建築物に附属するものを除く。）<br>6. 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項第1号から第4                                                                                   |         |
|        | 建築物の容積率の最高限度   | 各敷地における部分の床面積の住宅等用途                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |         |
|        | 建築物の敷地面積の最低限度  | 1,000 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |         |
|        | 壁面の位置の制限       | 1. 計画図に示す交通広場、広場A、広場B、及び歩行者用通路1～3号の区域には<br>だし、次の各号の一に該当するものについては、この限りではない。<br>（1）計画図に示す交通広場において、歩廊、バス停留所の上屋、又はその他これら<br>（2）計画図に示す広場A、及びBの床面（屋外の1階部分に設置されるものにあつ<br>管理上必要な施設で広場の利用上支障がないもの。<br>（3）計画図に示す歩行者用通路1～3号の床面（屋外の1階部分に設置されるもの<br>2. 計画図に示す位置においては、道路境界線から建築物等の外壁、若しくはこれに<br>渡り廊下、バス停留所の上屋、又はその他これらに類する建築物等（都市高速鉄道 |         |
|        | 建築物等の高さの最高限度   | 建築物又は工1389号線又は市の水平距離が8mに10mを加えた範囲にあって20mを加えたも                                                                                                                                                                                                                                                                           |         |
|        | 建築物等の形態又は意匠の制限 | 1. 建築物の屋根、外壁、又はこれに代わる柱の形態・意匠及び色彩は、周囲の環境<br>2. 高架水槽等の屋外設置物、及び工作物は、露出面積を少なくする等景観に配慮す<br>3. 屋外広告物は、過大とならず周囲の環境と調和するよう色彩、大きさ、及び設置                                                                                                                                                                                           |         |
|        | 垣又はさくの構造の制限    | 道路境界に面して設ける部分の垣、又はさくの構造は、生け垣やフェンス等透視可<br>ついては、この限りでない。<br>1. 門柱及び意匠上これに附属する部分<br>2. フェンスの基礎等に用いるための化粧コンクリートブロック等<br>3. 景観上又は周辺的环境上、配慮する目的で設置される必要最小限の目隠しフェン                                                                                                                                                             |         |
|        | 建築物の緑化率の最低限度   | 10分の1（都市高速鉄道の範囲は緑化率の算定の基礎となる敷地面積には算入しただし、巡查派出所及びバス停留所の上屋はこの限りではない。）                                                                                                                                                                                                                                                     |         |

「地区計画及び地区整備計画の区域、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」

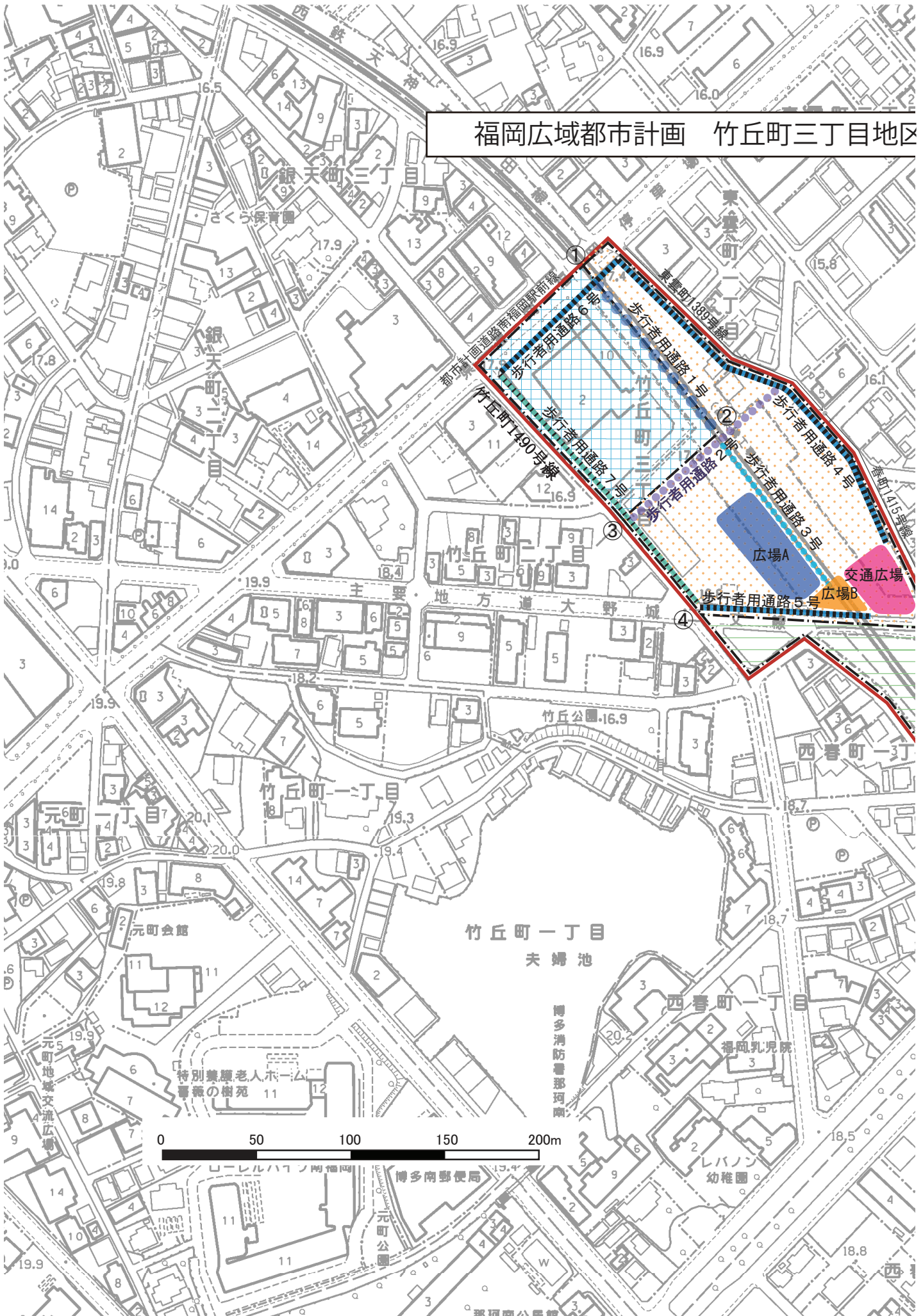
理由

新駅整備を契機として、鉄道駅周辺にふさわしい土地利用の誘導、地域の回遊性向上、及び鉄道駅・バス停等を活か

| 駅ゾーン                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 南東ゾーン                                                                                |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| 約 1.5 ha                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 約 0.8 ha                                                                             |
| 号及び第5項に掲げる用途に供する建築物                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <p>建築をしてはならない建築物は、危険物の貯蔵、又は処理に供するものとする。（バス事業に供するもの、及び建築物に附属するものを除く。）</p>             |
| <p>る住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿の用途に供する合計の各敷地面積の合計に対する割合（駅ゾーンの容積率）は、10分の20以下とする。</p>                                                                                                                                                                                                                                                         |    |
| <p>、建築物等の外壁、若しくはこれに代わる柱の面、又は建築物に附属する門、若しくはへいを建築してはならない。た<br/>に類する建築物等（都市高速鉄道の範囲を含む）で、かつ歩行者の通行上支障がないもの。<br/>ては、地盤面）からの高さが2.5mを超える建築物等（都市高速鉄道の範囲を含む）の部分、これを支える柱、及び駅<br/>にあっては、地盤面）からの高さが2.5mを超える建築物等（都市高速鉄道の範囲を含む）の部分。<br/>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1mとする。ただし、歩廊、<br/>の範囲を含む）で、かつ歩行者の通行上支障がないものについては、この限りではない。</p> |   |
| <p>作物の各部分の高さは、当該部分から市道東雲町道春町1415号線の反対側の境界線までの真北方向以下の範囲にあつては、当該水平距離の1.25倍もの以下とし、真北方向の水平距離が8mを超えは、当該水平距離から8mを減じたものの0.5倍にの以下とする。</p>                                                                                                                                                                                               |  |
| <p>に調和したものとする。<br/>るものとする。<br/>場所に留意し、美観、風致を損なわないものとする。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |
| <p>能なものに合わせて植栽を施したものとする等、緑化に配慮したものとする。ただし、次の各号の一に該当する部分に<br/>ス、遮音壁、又は遮煙壁等</p>                                                                                                                                                                                                                                                   |  |
| <p>ない。）</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |

した交通結節機能の強化を行い、地域拠点として良好な市街地環境の形成を図るため、本案のとおり決定する。

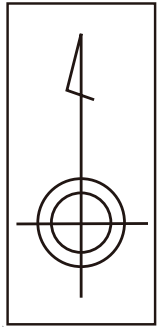
福岡広域都市計画 竹丘町三丁目地区







地区計画 計画図 S=1:2,500



| 境界説明表 |                 |
|-------|-----------------|
| 区分    | 説明              |
| 外周    | 道路中心            |
| ゾーン界  |                 |
| 区分    | 説明              |
| ①-②   | 鉄道高架中心          |
| ②-③   | 見通し界(南西用途地域界延長) |
| ④-⑤   | 道路中心            |

| 凡 例 |        |                  |
|-----|--------|------------------|
|     | 地区計画区域 |                  |
|     | 北西ゾーン  |                  |
|     | 駅ゾーン   |                  |
|     | 南東ゾーン  |                  |
|     | 地区施設   | 交通広場 約900㎡       |
|     |        | 広場A 約1,200㎡ 地上2階 |
|     |        | 広場B 約500㎡ 地上1階   |
|     |        | 歩行者用通路1号 幅員5m    |
|     |        | 歩行者用通路2号 幅員4m    |
|     |        | 歩行者用通路3号 幅員3m    |
|     |        | 歩行者用通路4~6号 幅員2m  |
|     |        | 歩行者用通路7、8号 幅員1m  |
|     | 2m     | 壁面の位置の制限         |
|     | 1m     |                  |

(議案第 198 号)

○. 福岡市営住宅条例の一部を改正する条例案について

1 理 由

「市営箱崎ふ頭住宅」の建替事業に伴い、駐車場が設置されている市営住宅の名称を追加する必要があるため、福岡市営住宅条例の一部を改正するもの。

2 内 容

駐車場が設置されている市営住宅の名称の追加（別表第2関係）

市営箱崎ふ頭住宅の建替事業に伴い、駐車場を新たに設置するため、福岡市営住宅条例(平成9年福岡市条例第 40 号)の一部を次のように改正する。

別表第2

東区の項において、駐車場が設置されている市営住宅の名称の欄に「福岡市営箱崎ふ頭住宅」を追加する。

3 施行期日

令和5年1月1日

福岡市営住宅条例の一部を改正する条例案新旧対応表

○福岡市営住宅条例（平成9年福岡市条例第40号）

| 旧    |                           | 新    |                                               |
|------|---------------------------|------|-----------------------------------------------|
| 別表第2 |                           | 別表第2 |                                               |
| 区名   | 駐車場が設置されている市営住宅の名称        | 区名   | 駐車場が設置されている市営住宅の名称                            |
| 東区   | 福岡市営多の津住宅、福岡市営馬出四丁目住宅、(略) | 東区   | 福岡市営多の津住宅、 <u>福岡市営箱崎心頭住宅</u> 、福岡市営馬出四丁目住宅、(略) |
| (略)  | (略)                       | (略)  | (略)                                           |
| 西区   | (略)                       | 西区   | (略)                                           |

## 市営箱崎心頭住宅の概要

1. 所 在 福岡市東区箱崎心頭三丁目

2. 敷地面積 8,529.11 m<sup>2</sup>

3. 種 別 公営住宅

4. 整備概要

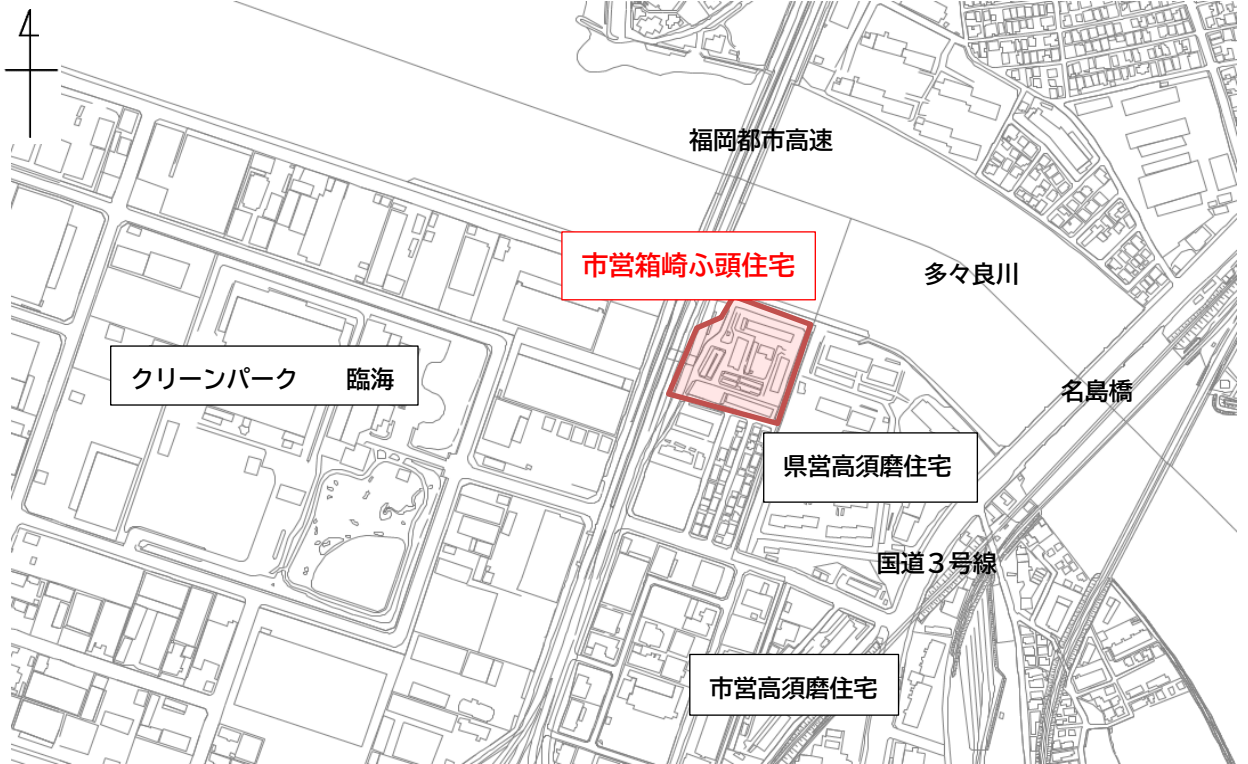
|       |                             |          |
|-------|-----------------------------|----------|
| 構造、階数 | 鉄筋コンクリート造8階建                |          |
| 住 戸 数 | 62 戸                        |          |
| 住戸タイプ | 2DK-1(約 42 m <sup>2</sup> ) | 31 戸     |
|       | 2DK-2(約 50 m <sup>2</sup> ) | 23 戸     |
|       | 3DK(約 60 m <sup>2</sup> )   | 8 戸      |
| 集会所   | 約 50 m <sup>2</sup>         | 住棟1階組込み型 |
| 駐 輪 場 | 62 台                        |          |
| ごみ置き場 | 1か所(可燃・不燃)                  |          |
| 駐 車 場 | 36 台                        |          |
| 工 期   | 令和3年2月～令和4年8月               |          |

5. 管理開始 令和5年1月予定

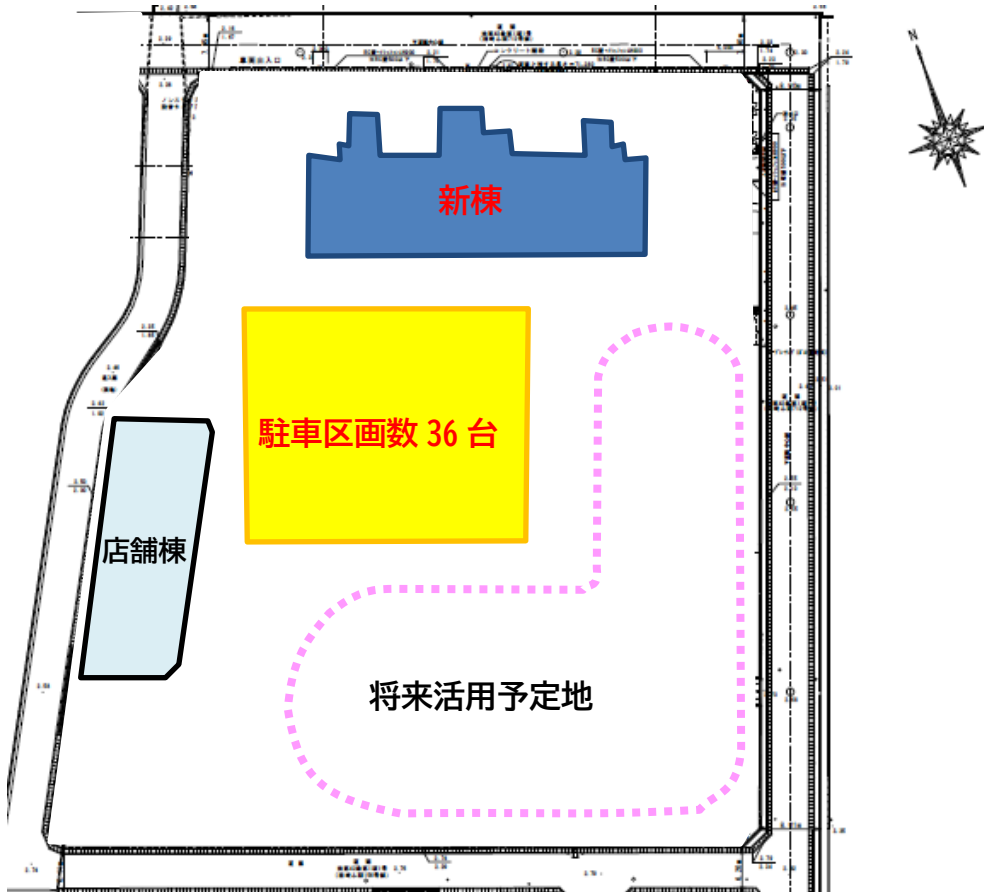


# 市営箱崎小頭住宅

## ■ 位置図



## ■ 計画予定図



# 市営住宅に係る指定管理者の指定について

(議案第 204 号)

## 1 議案提出の理由

福岡市が設置する市営住宅の管理を行わせる指定管理者を指定することについて、地方自治法第 244 条の 2 第 6 項の規定により議会の議決を求めるものである。

## 2 議案の内容

### (1) 指定管理者に管理を行わせる公の施設

福岡市営住宅（市営管松四丁目住宅ほか 169 住宅）

### (2) 指定管理者に行わせる業務

ア 市営住宅（中央区、南区及び城南区内設置の市営住宅を除く。）

福岡市営住宅条例（以下「条例」という。）の規定により指定管理者が行う業務

イ 市営住宅（中央区、南区及び城南区内設置の市営住宅に限る。）

条例の規定により指定管理者が行う業務（保守管理業務、緊急・小口修繕業務及び駐車場管理運営業務を除く。）

### (3) 指定管理者に指定する者

福岡市博多区店屋町 4 番 1 号 福岡市住宅供給公社

### (4) 指定する期間

令和 5 年 4 月 1 日から令和 10 年 3 月 31 日までの 5 年間

## 3 選定の概要

### (1) 業務の内容

入居者募集、住宅使用料の収納、滞納整理、入居者指導、保守管理、施設の維持補修、駐車場管理運営等の業務。ただし、中央区、南区及び城南区内設置の市営住宅における保守管理、緊急・小口修繕、駐車場管理運営の業務を除く。

### (2) 指定管理者指定の理由

福岡市住宅供給公社は、公営住宅法の規定に基づき、「指定管理者制度」では実施することができない、市営住宅の入居決定や同居承認などの権限を伴う業務を実施することができる「管理代行制度」が適用される公的団体である。

したがって、「管理代行制度」と「指定管理者制度」により、一体的かつ効率的に管理を行うため、管理代行者となる福岡市住宅供給公社を、公募によらず指定管理者とするもの（公募による指定管理者を導入した中央区、南区及び城南区内設置の市営住宅における一部の管理業務を除く。）。

なお、「福岡市営住宅に係る指定管理者選定・評価委員会」による審査の結果、市営住宅に対する理解や実施体制、高齢者やコミュニティへの支援等の取組みについて、評価を得ている。

(3) 指定管理料の上限額（令和5年度）

1,120,982,000 円

4 福岡市営住宅に係る指定管理者選定・評価委員会

(1) 委員

| 氏名    | 役職名                                          |
|-------|----------------------------------------------|
| 志賀 勉  | 九州大学大学院 人間環境学研究院都市・建築学部門 准教授                 |
| 三嶋 良英 | 公認会計士、税理士                                    |
| 林 真実  | 公益社団法人日本消費生活アドバイザー・コンサルタント・相談員協会<br>理事 九州支部長 |
| 讃井 人志 | 一般財団法人 福岡県建築住宅センター 専務理事                      |
| 栗田 将行 | 社会福祉法人 福岡市社会福祉協議会 住まい・まちづくりセンター所長            |

(2) 評価基準

| 評価項目    | 配点 | 評価の主な視点                                                                                                                                                                                              |
|---------|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 基本事項  | 10 | <ul style="list-style-type: none"><li>市営住宅の設置目的や特性を理解している。</li><li>関係機関との連携についての考え方が示されている。</li></ul>                                                                                                |
| 2 実施計画  | 45 | <ul style="list-style-type: none"><li>入居者募集、住宅使用料の収納、滞納整理、入居者指導、保守管理、施設の維持補修、駐車場管理運營業務等の業務が適切に実施できる計画になっている。</li><li>入居者等の個人情報管理体制が示され、適切な事故防止策が講じられている。</li></ul>                                   |
| 3 実施能力  | 15 | <ul style="list-style-type: none"><li>財務状況が健全である。</li><li>効率的に業務を実施可能な職員配置が示されている。</li></ul>                                                                                                         |
| 4 経費の縮減 | 10 | <ul style="list-style-type: none"><li>経費縮減に関する考え方が示され、効果的な取組みが示されている。</li></ul>                                                                                                                      |
| 5 重点事項  | 55 | <ul style="list-style-type: none"><li>高齢者やひとり親、障がい者、外国人世帯など、多様な世帯に配慮した取組みが示されている。</li><li>高齢化や単身化等の課題を踏まえ、市営住宅のコミュニティを維持・活性化させる取組みが示されている。</li><li>地場中小事業者の受注機会の増大を図るための分離分割発注の取組みが示されている。</li></ul> |

## (3) 選定・評価委員会の評価

(評価点は委員5名の平均)

| 評価項目    | 配点  | 評価点   | 主な評価内容                                                                                                                                                                                                                                       |
|---------|-----|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 基本事項  | 10  | 7.00  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・市営住宅が抱える課題をしっかりと認識し、その解決に向けた取組姿勢が明確で評価できる。</li> <li>・庁内及び関係機関との連携は必須であり、その考え方が示されている。</li> </ul>                                                                                                     |
| 2 実施計画  | 45  | 27.25 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・入居希望者に対する、住宅の間取りや内外観、竣工年度、交通アクセスなどの情報提供や、外国語版リビングノート、管理組合通信の配布などの取り組みが評価できる。</li> <li>・巡回相談員により集会所を活用した各種相談対応をしている点が評価できる。</li> <li>・これまでの実績に基づき、各業務に専門的職員を配置し、適切に業務を実施する方針が示されている。</li> </ul>       |
| 3 実施能力  | 15  | 11.10 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・警察OBの配置など、業務内容に応じた適切な組織体制が整備されている。</li> </ul>                                                                                                                                                        |
| 4 経費の縮減 | 10  | 5.50  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・コスト削減のためのハード・ソフト両面の対策がなされている。</li> </ul>                                                                                                                                                             |
| 5 重点事項  | 55  | 37.00 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・単身高齢者の緊急連絡先登録率の向上や、「見守りダイヤル」との連携など、高齢者支援の取組みは評価できる。</li> <li>・子育て支援関連のNPO法人との連携や、コミュニティガーデン許可制度は、コミュニティ活性化に寄与する取組みであり、評価できる。</li> <li>・市営住宅での生活に必要なルールを説明した外国語版リビングノートを作成し、配布している点が評価できる。</li> </ul> |
| 合計      | 135 | 87.85 |                                                                                                                                                                                                                                              |

【参考】

○市営住宅の管理業務のイメージ図

| 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<br>(中央区・南区・城南区) |        |
|         | ⑬緊急・小口修繕     |                         |        |
|         | ⑭保守管理        |                         |        |
| ⑮駐車場管理  | 非公募指定管理者(公社) |                         |        |

# 中央区、南区及び城南区内設置の市営住宅に係る指定管理者の指定について (議案第 205 号)

## 1 議案提出の理由

福岡市が中央区、南区及び城南区内に設置する市営住宅の管理を行わせる指定管理者を指定することについて、地方自治法第 244 条の 2 第 6 項の規定により議会の議決を求めるものである。

## 2 議案の内容

### (1) 指定管理者に管理を行わせる公の施設

中央区、南区及び城南区内設置の福岡市営住宅（市営地行住宅ほか 32 住宅）

### (2) 指定管理者に行わせる業務

保守管理業務、緊急・小口修繕業務及び駐車場管理運營業務

### (3) 指定管理者に指定する者

東急コミュニティー・九州総合管理共同事業体

代表者 東京都世田谷区用賀四丁目 10 番 1 号 株式会社 東急コミュニティー  
福岡市城南区七隈七丁目 24 番 22 号 株式会社 九州総合管理

### (4) 指定する期間

令和 5 年 4 月 1 日から令和 10 年 3 月 31 日までの 5 年間

## 3 公募及び選定の概要

### (1) 応募資格

- ・福岡市内に主たる事務所（登記上の本店所在地等）を有していること。
- ・共同事業体については、1 社以上が福岡市内に主たる事務所を有しており、すべての構成法人等が福岡市内に事業所（本店や支店等）を設置していること。

### (2) 応募者

2 団体

- ・東急コミュニティー・九州総合管理共同事業体
- ・日本管財・西鉄ビルマネージメント共同事業体

(3) 福岡市営住宅に係る指定管理者選定・評価委員会

委員 5 名

| 氏名    | 役職名                                           |
|-------|-----------------------------------------------|
| 志賀 勉  | 九州大学大学院 人間環境学研究院都市・建築学部門准教授                   |
| 三嶋 良英 | 公認会計士、税理士                                     |
| 林 真実  | 公益社団法人 日本消費生活アドバイザー・コンサルタント・相談員協会<br>理事 九州支部長 |
| 讃井 人志 | 一般財団法人 福岡県建築住宅センター 専務理事                       |
| 栗田 将行 | 社会福祉法人 福岡市社会福祉協議会 住まい・まちづくりセンター所長             |

(4) 募集・選定経過

- ・ 第 1 回選定・評価委員会 令和 4 年 6 月 7 日 【募集要項、選定基準等の検討】
- ・ 募集要項等配布期間 令和 4 年 7 月 4 日から令和 4 年 9 月 2 日まで
- ・ 応募書類受付期間 令和 4 年 7 月 4 日から令和 4 年 9 月 2 日まで
- ・ 第 2 回選定・評価委員会 令和 4 年 9 月 28 日 【一次審査（書類審査）】
- ・ 第 3 回選定・評価委員会 令和 4 年 10 月 12 日 【二次審査（ヒアリング）】

(5) 指定管理料（緊急・小口修繕費を除く）の上限額（5 か年分）

1, 127, 446, 000円

## 4 選定結果

### (1) 評価基準

| 評価項目    | 配点 | 評価の主な視点                                                                                                                                                                                     |
|---------|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 基本事項  | 10 | <ul style="list-style-type: none"><li>・市営住宅の設置目的や特性を理解している。</li><li>・関係機関との連携についての考え方が示されている。</li></ul>                                                                                     |
| 2 実施計画  | 30 | <ul style="list-style-type: none"><li>・適正かつ効率的な業務実施のための工夫や提案がなされている。</li><li>・入居者等の生活に支障をきたさない工夫や提案がなされている。</li><li>・想定されるリスクに対する適切な対応策が示されている。</li><li>・入居者等の個人情報管理体制が示されている。</li></ul>    |
| 3 実施能力  | 40 | <ul style="list-style-type: none"><li>・豊富で良好な管理実績を有している。</li><li>・財務状況が健全である。</li><li>・効率的に業務を実施可能な職員配置が示されている。</li></ul>                                                                   |
| 4 経費の縮減 | 20 | <ul style="list-style-type: none"><li>・経費の縮減効果（市負担額）</li><li>・積算や経費縮減の基本的な考え方が示されており、妥当である。</li></ul>                                                                                       |
| 5 重点事項  | 35 | <ul style="list-style-type: none"><li>・高齢化や単身化を踏まえた入居者への対応や業務の実施方法など、サービスを向上させるための提案がなされている。</li><li>・入居者の利便性を向上させるための方策が示されている。</li><li>・地場中小事業者の受注機会の増大を図るための分離分割発注の取組みが示されている。</li></ul> |

### (2) 選定理由

以下の理由により、選定・評価委員会の意見を踏まえ、総合的に最も評価が高い東急コミュニティー・九州総合管理共同事業体を指定管理者候補者としたものである。

- ・公営住宅の管理実績が豊富で、その特性をよく理解した具体性のある提案が示されている。
- ・高齢化や単身化などの市営住宅における課題を踏まえた、サービス向上の具体的な提案がなされている。



## (3) 選定・評価委員会の評価

(評価点は委員5名の平均)

| 評価項目                | 配点  | 【指定管理者候補者】<br>東急コミュニティー・九州総合管理共同事業体 |                                                                                   | 【次点候補者】<br>日本管財・西鉄ビルマネージメント共同事業体 |                 |
|---------------------|-----|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|-----------------|
|                     |     | 評価点                                 | 主な評価内容                                                                            | 評価点                              |                 |
| 1 基本事項              | 10  | 6.75                                | ・市営住宅の特性をよく理解している。<br>・関係機関との連携が具体的に提案されている。                                      | 5.25                             |                 |
| 2 実施計画              | 30  | 21.25                               | ・夜間巡回や写真付き修繕区分表など具体的な工夫や提案がなされているとともに、団地別避難場所案内図の全戸配布など防災・安全管理の取組みが充実している。        | 18.25                            |                 |
| 3 実施能力              | 40  | 31.95                               | ・公営住宅の管理実績が豊富であり、重要な観点を熟知した人員配置計画、充実した実施体制が構築されている。<br>・入居者へ配慮した人員配置の工夫がみられる。     | 28.10                            |                 |
| 4 経費削減の積算及び経費削減の考え方 | 10  | 7.01                                | a 指定管理料（提案額） 1,082,347,800 円                                                      | 10.00                            | 1,037,348,400 円 |
|                     |     |                                     | b 駐車場施設納付金 584,000,000 円                                                          |                                  | 688,000,000 円   |
|                     |     |                                     | a-b 市負担額 498,347,800 円                                                            |                                  | 349,348,400 円   |
| 積算及び経費削減の考え方        | 10  | 6.00                                | ・積算の考え方が明確に示され、スケールメリットを活かす工夫が示されている。                                             | 5.25                             |                 |
| 5 重点事項              | 35  | 24.20                               | ・市営住宅管理の課題である、孤独死やコミュニティの希薄化などの課題を理解したサービス提供や、駐車場手続きのオンライン申請など、24時間対応している点が評価できる。 | 20.50                            |                 |
| 合計                  | 135 | 97.16                               |                                                                                   | 87.35                            |                 |

※経費削減効果の評価点は、市負担額（a-b）により点数化したもの。

a 指定管理料（提案額）：応募者による指定管理料の提案額。

b 駐車場施設納付金：駐車場収入のうち、市への納付金の負担率を応募者に提案させ、当該提案負担率から算出したもの（予定額）。

## 【参考】

## ○中央区、南区及び城南区の市営住宅の概要

(令和4年3月31日現在)

| 区          | 名称        | 位置           | 住棟数 | 管理戸数  |       | 駐車場<br>区画数 |       |
|------------|-----------|--------------|-----|-------|-------|------------|-------|
|            |           |              |     | 中耐    | 高耐    |            |       |
| 中央区        | 地行住宅      | 地行三丁目        | 4   | 159   | 105   | 54         | 82    |
|            | 伊崎浦住宅     | 伊崎           | 2   | 90    | 90    |            | 59    |
|            | 天神五丁目住宅   | 天神五丁目        | 1   | 58    |       | 58         | 23    |
|            | 福浜住宅      | 福浜一丁目、福浜二丁目  | 15  | 1,946 | 120   | 1,826      | 829   |
|            | 梅光園住宅     | 梅光園二丁目       | 3   | 42    | 42    |            | 18    |
|            | 平和三丁目住宅   | 平和三丁目        | 6   | 108   | 108   |            | 55    |
|            | 中央区計(6住宅) |              |     | 31    | 2,403 | 465        | 1,938 |
| 南区         | 塩原住宅      | 塩原四丁目        | 1   | 10    | 10    |            | -     |
|            | 上高宮住宅     | 市崎二丁目        | 3   | 87    | 87    |            | 53    |
|            | 弥永住宅      | 弥永団地、弥永四丁目   | 33  | 1,339 | 820   | 519        | 386   |
|            | 屋形原住宅     | 屋形原三丁目       | 7   | 207   | 114   | 93         | 148   |
|            | 老司二丁目住宅   | 老司二丁目        | 1   | 20    | 20    |            | 20    |
|            | 桧原住宅      | 西長住三丁目       | 1   | 88    |       | 88         | 59    |
|            | 屋形原南住宅    | 老司三丁目        | 2   | 50    | 50    |            | 25    |
|            | 寺塚住宅      | 寺塚一丁目        | 1   | 25    | 25    |            | 12    |
|            | 野多目住宅     | 向新町二丁目       | 3   | 95    | 95    |            | 59    |
|            | 奥牟田住宅     | 長丘三丁目        | 4   | 90    | 90    |            | 55    |
|            | 警弥郷住宅     | 警弥郷二丁目       | 7   | 150   | 150   |            | 106   |
|            | 上警固住宅     | 警弥郷二丁目       | 10  | 210   | 210   |            | 136   |
|            | 老司住宅      | 老司三丁目        | 6   | 92    | 92    |            | 71    |
|            | 柳瀬住宅      | 柳瀬一丁目        | 2   | 37    | 37    |            | 26    |
|            | 野多目一丁目住宅  | 野多目一丁目       | 2   | 152   |       | 152        | 107   |
|            | 向新町住宅     | 向新町二丁目       | 1   | 24    | 24    |            | 12    |
|            | 塩原借上住宅    | 塩原四丁目        | 1   | 44    |       | 44         | 27    |
| 南区計(17住宅)  |           |              | 85  | 2,720 | 1,824 | 896        | 1,302 |
| 城南区        | 中浜町住宅     | 鳥飼七丁目        | 8   | 549   | 125   | 424        | 308   |
|            | 七隈住宅      | 七隈八丁目        | 1   | 15    | 15    |            | 11    |
|            | 片江住宅      | 神松寺三丁目、片江四丁目 | 3   | 223   |       | 223        | 152   |
|            | 梅林第1住宅    | 梅林五丁目        | 8   | 112   | 112   |            | 85    |
|            | 梅林第2住宅    | 梅林五丁目        | 7   | 64    | 64    |            | 32    |
|            | 長尾住宅      | 樋井川四丁目       | 5   | 100   | 100   |            | 71    |
|            | 南片江住宅     | 南片江二丁目       | 1   | 75    |       | 75         | 52    |
|            | 別府住宅      | 別府団地         | 1   | 53    |       | 53         | 38    |
|            | 長尾三丁目住宅   | 長尾三丁目        | 1   | 45    |       | 45         | 40    |
|            | 樋井川住宅     | 樋井川六丁目       | 1   | 26    | 26    |            | 19    |
| 城南区計(10住宅) |           |              | 36  | 1,262 | 442   | 820        | 808   |
| 合計(33住宅)   |           |              | 152 | 6,385 | 2,731 | 3,654      | 3,176 |

○指定管理者に指定する団体の概要

|       |                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                            |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 団体名   | 株式会社東急コミュニティー                                                                                                                                                                                                              | 株式会社九州総合管理                                                                                                                                                                                                                 |
| 代表者   | 代表取締役 木村 昌平                                                                                                                                                                                                                | 代表取締役 後藤 元生                                                                                                                                                                                                                |
| 所在地   | 東京都世田谷区用賀四丁目 10 番 1 号                                                                                                                                                                                                      | 福岡市城南区七隈七丁目 24 番 22 号                                                                                                                                                                                                      |
| 設立年月日 | 昭和 45 年 4 月 8 日                                                                                                                                                                                                            | 昭和 63 年 6 月 1 日                                                                                                                                                                                                            |
| 資本金   | 16 億 5,380 万円                                                                                                                                                                                                              | 1,000 万円                                                                                                                                                                                                                   |
| 業務内容  | マンション管理、公営住宅管理、ビル管理、公共施設管理、リフォーム事業                                                                                                                                                                                         | ビル管理、賃貸住宅管理、公営住宅管理                                                                                                                                                                                                         |
| 主な実績  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・福岡市営住宅（中央区）</li> <li>・大阪府営住宅</li> <li>・神奈川県営住宅</li> <li>・仙台市営住宅</li> <li>・札幌市営住宅</li> <li>・西宮市営住宅</li> <li>・兵庫県営住宅</li> <li>・渋谷区文化総合センター大和田</li> <li>・杉並区立西荻地域区民センター ほか</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>・福岡市営住宅（城南区）</li> <li>・福岡市西部運動公園</li> <li>・福岡市営地下鉄</li> <li>・福岡県職員住宅</li> <li>・福岡県青少年科学館</li> <li>・発達教育センター</li> <li>・福岡市消防本部</li> <li>・福岡工業大学</li> <li>・福岡工業大学付属城東高校 ほか</li> </ul> |