

令和5年2月議会 福祉都市委員会報告資料

- | | | |
|---|--|-------|
| 1 | 専決処分（家賃滞納者）
報告3号 市営住宅に係る和解に関する専決処分について | … 1 頁 |
| 2 | 専決処分（不法占有者）
報告2号 市営住宅に係る訴えの提起に関する専決処分について | … 2 頁 |
| 3 | 九州大学箱崎キャンパス跡地のまちづくりについて | … 3 頁 |
| 4 | 福岡市拠点文化施設整備及び須崎公園再整備事業について | … 9 頁 |

令和5年2月20日
住 宅 都 市 局

1. 和解に関する専決処分について

報告第3号 市営住宅に係る和解に関する専決処分について

市営住宅に係る家賃滞納者のうち、滞納家賃等の納付の意思があると認められる者(表1)と和解することについて、和解の相手方ごとに専決処分した。

表1 (報告第3号)

	和 解 の 相 手 方	明渡し対象住宅	滞納家賃 総 額	住 宅 明 渡 し 請 求 日	専 決 処 分 年 月 日
1	※福岡市情報公開条例に定める非公開情報と認められる恐れのある情報については、掲載しておりません。		円 120,146	令和4年 11月29日	令和5年 1月27日
2			229,187	令和4年 10月29日	令和5年 1月27日
3			110,980	令和4年 10月29日	令和5年 1月27日
4			134,574	令和4年 10月29日	令和5年 1月27日
5			132,313	令和4年 11月29日	令和5年 1月27日
6			107,986	令和4年 11月29日	令和5年 1月27日
7			119,260	令和4年 11月29日	令和5年 1月27日

2. 訴えの提起に関する専決処分について

報告第2号 市営住宅に係る訴えの提起に関する専決処分について

市営住宅に係る不法占有者(表2)に対し、住宅の明渡等を求めるため訴えを提起することについて、訴えの相手方ごとに専決処分した。

表2 (報告第2号)

	訴 え の 相 手 方	明渡し対象住宅	明渡し請求日	概 要	専 決 処 分 年 月 日
1	※福岡市情報公開条例に定める非公開情報と認められる恐れのある情報については、掲載していません。		令和4年 12月2日	相手方らは、本件住宅の入居者の死亡により本件住宅の明渡し義務を相続した者であるが、当該義務を履行せず、不法に占有したもの。	令和5年 1月27日
2			令和4年 12月2日	相手方は、本件住宅の入居者の死亡により本件住宅の明渡し義務を相続した者であるが、当該義務を履行せず、不法に占有したもの。	令和5年 1月27日
3			令和4年 12月2日 令和4年 12月20日	相手方らは、本件住宅の入居者の死亡により本件住宅の明渡し義務を相続した者であるが、当該義務を履行せず、不法に占有したもの。	令和5年 1月27日
4			令和4年 12月2日	相手方は、本件住宅の入居者の死亡により本件住宅の明渡し義務を相続した者であるが、当該義務を履行せず、不法に占有したもの。	令和5年 1月27日
5			令和4年 12月2日	相手方は、本件住宅の入居者の死亡により本件住宅の明渡し義務を相続した者であるが、当該義務を履行せず、不法に占有したもの。	令和5年 1月27日

○以上報告第2号ないし第3号について地方自治法第180条第2項の規定により報告する。

令和5年2月17日

福岡市長 高 島 宗一郎

3.九州大学箱崎キャンパス跡地のまちづくりについて

1. 報告の趣旨

- 九州大学箱崎キャンパス跡地等については、地域と共に創り上げたランドデザイン（平成30年7月策定）の実現に向け、土地所有者である九州大学などと連携し、周辺地域との調和・連携・交流に配慮した多様な機能の誘導や一体的なまちづくりなどに取り組んでいる。
- 土地所有者である九州大学などが、令和5年4月に事業者公募を開始することとしており、今回、公募要件の検討状況について報告するもの。

2. これまでの検討状況

- まちづくりの全体像や整備ルールの方針などをまとめたランドデザインを策定し、その実現に向けて必要な手続き等を行いながら、まちづくりを進めている。

H22.3 H23.3	跡地の利用に関する4校区提案	跡地周辺4校区からなる4校区協議会から、市・九州大学へ跡地利用の提案
H25.2	跡地利用将来ビジョン提言	検討委員会（地域の代表、学識経験者、経済界等）が策定し、市・九州大学へ提言
H27.3	跡地利用計画策定	
H30.7	ランドデザイン策定 まちづくりの全体像や整備ルールの方針性など FUKUOKA Smart EAST を位置づけ	跡地利用協議会（地域の代表、学識経験者、経済界等）などの意見を伺いながら、市・九州大学が策定
R2.6	都市計画の決定・変更 ○用途地域（変更） ○土地区画整理事業（決定） ○公園（決定・変更）	良好な市街地形成を実現する用途地域の見直しや脆弱な都市基盤の解消に向けた市施行の区画整理事業、公園の都市計画決定

公募に向けたまちづくりの要件検討開始

R2.10月 福祉都市委員会	議会報告	○都市機能 ○都市空間 ○Fukuoka Smart East など
R2.12月 福祉都市委員会	条例制定	貝塚駅周辺土地区画整理事業施行条例 (12/21制定、3/29施行)
R3.10月	九州大学移転・跡地対策協議会	
R4.3月 福祉都市委員会	議会報告	○公募に向けた要件整理の検討状況 ○基盤整備の状況 など
R4.9月 福祉都市委員会	議会報告	○公募に向けた検討状況 など
R4.11	旧九州帝国大学工学部本館ほか3件 国登録の有形文化財として文化審議会文化財分科会にて答申	
R4.12月	九州大学移転・跡地対策協議会	
R5.2月 福祉都市委員会	議会報告	○公募要件の検討状況 など
R5.4	事業者公募開始	上記内容等を踏まえ、 九大・URにより事業者公募の実施

3. まちづくりの全体像

- グランドデザインは、「まちづくりの基本的な考え方」や、Fukuoka Smart East、都市空間、都市機能など「まちづくりの方向性」を示しており、市や九州大学、UR都市機構、今後参画する事業者が相互に協力してまちづくりを推進するための共通するルールとしている。

グランドデザイン

【まちづくりの基本的な考え方】

- 九州大学が百年存在した地としてのブランドと、広大な敷地や交通といった強みを活かし、働く人や学ぶ人、住む人、訪れる人などこれまで以上に幅広い人々が集まり、イノベーションを生み出す**新たな拠点を創出**する。
- 千年以上に渡る箱崎の歴史や文化も踏まえながら、新たな拠点の創出に向け、**イノベーションを生み出すチャレンジ**できるまちと、幅広い人々を惹きつける**高質で快適なライフスタイルや都市空間**づくりに取り組み、未来に誇れるまちを創造していく。

高質で快適な
ライフスタイルや都市空間

好循環

イノベーションを生み出す
(チャレンジできるまち)

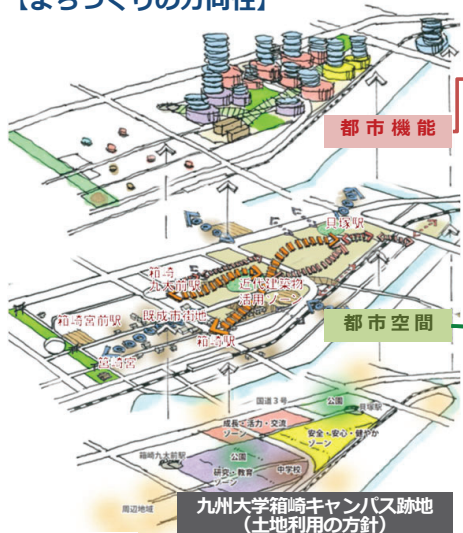


FUKUOKA Smart EAST

少子高齢化など、まちづくりの様々な課題を解決しながら、持続的に発展していくため、最先端の技術革新の導入などによる、快適で質の高いライフスタイルと都市空間を創出し、未来に誇れるモデル都市「**FUKUOKA Smart EAST**」を創造していく。

まずは、その先駆けとして、箱崎のまちづくりにおいて取り組み、それが全市に広がり、さらに市を超え、より多くの人々に届くよう進めていく。

【まちづくりの方向性】



都市機能

- 「**土地利用の方針**」を踏まえながら、**新たな拠点を創出**するため、平面・立体・複合的につながる**多様な都市機能の誘導**を図る。

都市空間

- ここ箱崎だからこそできるまちづくり**に向け、**まち全体の一体感を創出**する空間整備や景観の誘導を図る。
- 安全・安心・快適で健やかな暮らしを創出するため、憩いや安心を感じることができる**オープンスペース**や歩行者の骨格動線となる「**歩の軸**」など、**ゆとりある空間整備**の誘導を図る。
- 周辺地域との一体的な発展を目指し、箱崎千年の歴史に育まれた文化や関係性を大切に、**周辺地域との調和・連携・交流**を図る。
- 九州大学の地に存在した**歴史的資源と縁**を活かし、**その面影や記憶を継承**する。

環境共生

- 循環型社会の形成やエネルギーの有効活用、環境技術の活用など、**環境と共生した持続可能なまちの形成**を目指す。

マネジメント

- 百年後の未来に誇れるまちづくりに向け、持続・発展していくとともに、良好なコミュニティを形成する**マネジメントの仕組みづくり**を目指す。

FUKUOKA Smart EAST

② 都市機能

【まちづくりに求める要件】

- 都市の成長に寄与する「イノベーションを生み出す新たな拠点の創出に向けた都市機能」と「高質で快適なライフスタイルを支える都市機能」の誘導を目指し、多様な都市機能の立地、及びそれらの組合せ（相互連携）による魅力の向上と生活の質の向上に寄与することを要件とする。

イノベーションを生み出す新たな拠点を創出する都市機能

イノベーションを生み出す業務・研究機能

【イメージ】

- ・社会課題を解決するサービス・機能を提供する等、イノベーションを生み出す人材・企業が集積する業務機能 など

新たな来街者を呼び込む交流・にぎわい機能

【イメージ】

- ・市民をはじめ広域からの来街者など、新たな活力創出のため多様な人々が集う機能 など

相互連携



高質で快適なライフスタイルを支える都市機能

周辺地域も含めて生活利便性や回遊性を向上させる

生活支援機能

安全・安心・健やかに暮らせる豊かな

居住機能

誰もが快適で健やかに暮らせる充実した

医療・福祉機能

多様な教育サービスを提供できる

教育機能

【イメージ】

- ・生活利便性の向上や健やかな暮らし等、生活の質を高める機能など

【主な提案項目】

- ・土地利用計画（6つの都市機能の配置計画等）
※ 周辺の住環境等に配慮し、住戸数を制限しつつ、多様な都市機能の誘導を図る。
- ・イノベーションを生み出す業務・研究機能
- ・新たな来街者を呼び込む交流・にぎわい機能

③ Fukuoka Smart East

【まちづくりに求める要件】

- 少子高齢化など様々な社会課題を最先端技術で解決するFukuoka Smart Eastの実現に向けては、他都市のスマートシティにおいてサービス導入が進んでいる5分野に加え、多様なサービス分野からも広く提案することを要件とする。

カテゴリ別サービスの構成

提案必須の5分野

カテゴリー	安全・安心で健やかに暮らせるまち				災害に強く環境にやさしい都市基盤		成長を牽引し活気あるまち	
	サービス分野		サービス分野		サービス分野		サービス分野	
	安全 (セキュリティ)	健康 (ウェルネス)	エネルギー・環境 (サステイナブル)	防災 (レジリエンス)	移動 (モビリティ)	観光 (アクティビティ)	買物・物流 (ショッピング・ロジスティクス)	創業・技術支援 (アクセラレーション)
	教育 (エデュケーション)	生活スタイル (リビング)	共有 (シェアリング)					

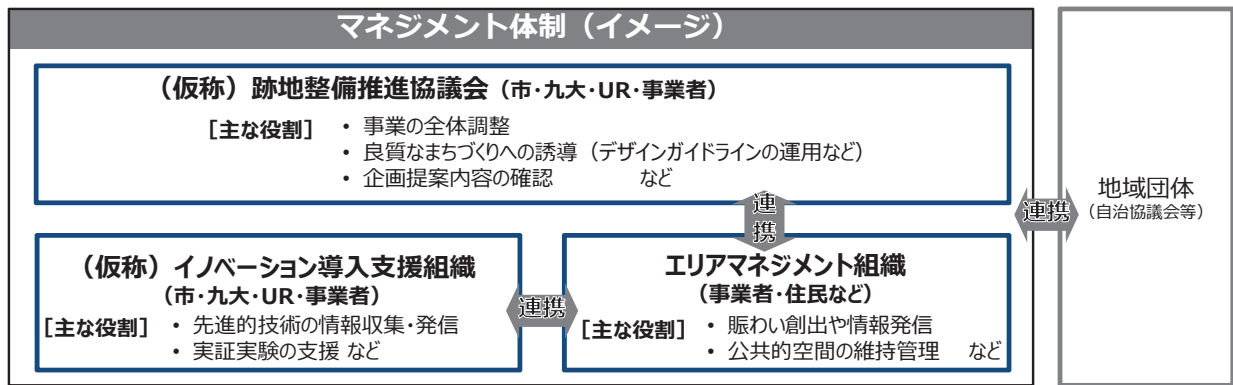
【主な提案項目】

- ・安全 ・健康 ・エネルギー/環境 ・防災 ・移動
- ・先進的な取組み（将来的な導入を検討するサービス）

④ まちづくりマネジメント

【まちづくりに求める要件】

- 周辺地域と跡地等が一体的、かつ、イノベーション創出により持続的に発展していくため、マネジメント活動の実施を要件とする。



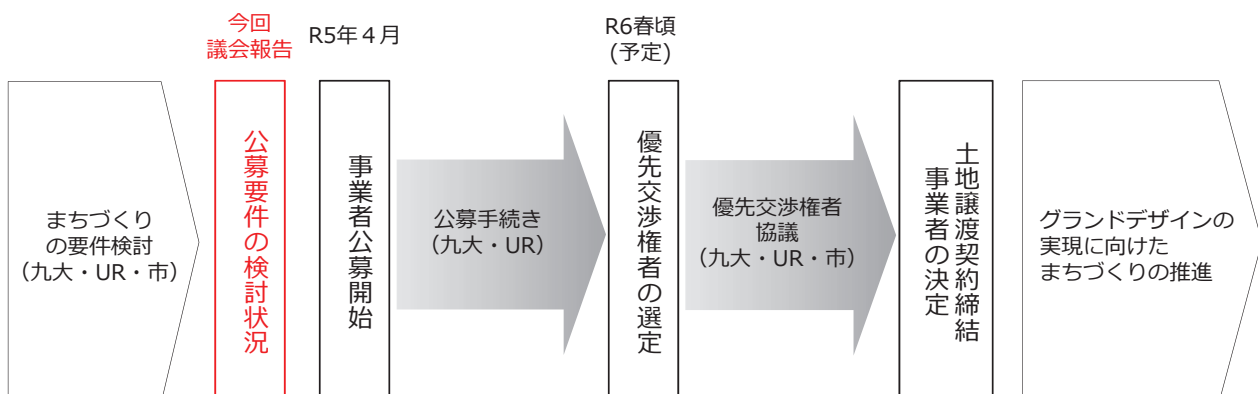
【主な提案項目】 ・イノベーション導入支援組織の取組み ・エリアマネジメント組織の取組み

【6】将来の社会情勢により変化していく様々なニーズへの対応等について

- 九州大学箱崎キャンパス跡地のまちづくりは、広大な敷地における長期的なものとなることから、将来の社会情勢の変化や様々なニーズへの対応、ランドデザインを踏まえたより発展的なまちづくりへの対応が可能となるような柔軟性を考慮しておくことが必要。
- このため、公募で提案を求める範囲の一部の土地利用について、優先交渉権者選定後に公募主体（九州大学等）や福岡市と、具体的な土地の利用や活用内容を協議できる「将来活用ゾーン」の提案を可能とする。

【7】公募スケジュール（予定）

- 土地所有者である九州大学・UR都市機構は、令和5年4月に公募を開始することとしており、優先交渉権者選定の後、事業内容等の協議を行い事業者を決定する。
- 福岡市は、公募に向け、ランドデザインに基づくまちづくりに必要な要件の検討を行っており、優先交渉権者の選定後に事業内容等の協議をはじめとして、ランドデザインの実現に向けた良好なまちづくりに取り組んでいく。



5. まちづくりに向けた取組み

- 九州大学箱崎キャンパス跡地等のまちづくりにおいて、これまで南エリアではUR都市機構による開発行為や直接施行制度※を活用した都市計画道路の整備、北エリアでは福岡市による土地区画整理事業を進めてきた。 ※面的整備と併せて、都市計画道路等の公共施設をUR都市機構が整備する制度
- 今後は、公募により決定される事業者による施設建設や多様なサービスの実装を進めていく。
- 福岡市としても、グランドデザインの実現に向けた良好なまちづくりに取組むとともに、「Fukuoka Smart East」については、まず、九州大学箱崎キャンパス跡地等のまちづくりにおいて取り組み、それを全市に広げ、快適で質の高いライフスタイルの実現を図っていく。

【1】これまでの基盤整備の取組み

北エリア



【2】まちづくりの進捗にあわせた市の取組み

① 先進的な公共施設・設備の整備

- ・自動運転車いす等のパーソナルモビリティにも対応する誰もが安心して移動できる道路空間の形成
- ・箱崎中学校の移転整備・省エネ性能の向上、教育研究機能の整備
- ・センサーやカメラ等の機器が追加可能な道路照明灯の設置
- ・水素ステーション及び水素導管の整備
- ・元寇防塁史跡地と周辺の一体的な活用

② 先進的な民間事業の促進

- ・介護事業所へのロボット等導入支援、認知症の人にもやさしいデザイン導入支援、ICT等の活用による外出が困難な人の就労等支援
- ・子どもと外出しやすい環境づくり、地域で助け合い子育てできる環境づくり
- ・自動運転技術を活用したサービス※
- ・シェアリングモビリティのポート確保支援、地下鉄駅におけるスマート機能の導入支援
- ・データ連携基盤の整備
- ・立地交付金による企業進出支援、スタートアップ関連事業との連携による支援
- ・下水熱利用の技術的支援、臨海工場（ごみ処理施設）の電力活用支援
- ・公園のオープンスペースを活用した賑わい創出支援

③ 良好なまちづくりの促進

- ・都市再生整備計画事業（旧まちづくり交付金）の活用
- ・都市再生緊急整備地域指定に伴う制度活用
- ・緩和型地区計画制度（開発整備促進区等）の活用

等

※自動運転技術を活用したサービス

これまで箱崎で行ってきた実証実験などを踏まえ、九州大学箱崎キャンパス跡地と周辺市街地を繋ぐ移動サービス（乗合交通など）の社会実装に向け、九州大学などと調査・研究を行っていく。

これまで箱崎で実証実験を行った自動運転バス



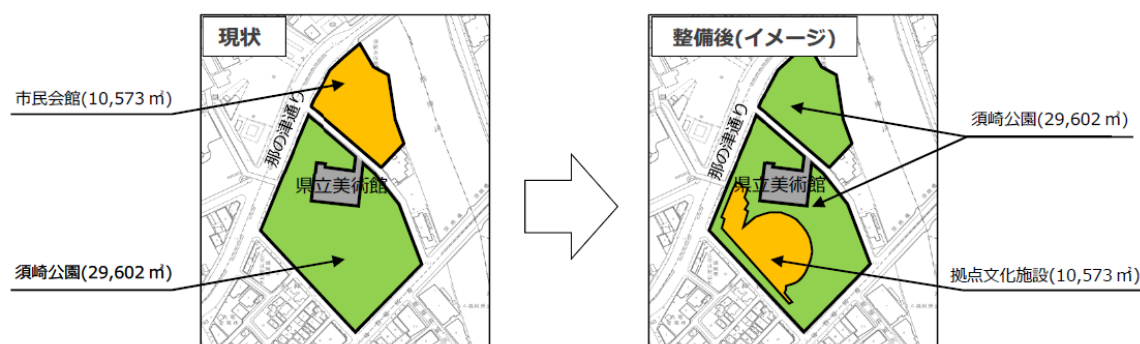
1 趣旨

令和2年6月に事業契約を締結した「福岡市拠点文化施設整備及び須崎公園再整備事業」について、今回、経済観光文化局より「契約の一部変更」並びに「指定管理者の指定の一部変更」議案を提出していることから、報告するもの。

2 事業概要

(1) 事業内容

須崎公園は、昭和26年に開園し、昭和38年開館の市民会館と共に、多くの市民に親しまれてきたが、須崎公園、市民会館ともに供用開始より50年以上が経過し、施設の老朽化などが進んでいることから、当該エリアを、天神エリアとウォーターフロントエリアを結ぶ新たな回遊拠点として、須崎公園と拠点文化施設を一体的に整備・活用することで、両施設の魅力が互いに重なり合った、緑あふれる文化芸術空間の創出に取り組むもの。



(2) これまでの経緯

平成24年 3月	福岡市拠点文化施設 基本構想策定
平成28年 3月	福岡市拠点文化施設 基本計画（案）市民意見募集
平成28年 6月	福岡市拠点文化施設 基本計画策定
9月	須崎公園の再整備について（報告）
平成29年 12月	拠点文化施設の整備について（報告）、須崎公園の再整備について（報告）
平成30年 12月	実施方針の策定等について（報告）
平成31年 4月	入札公告
令和2年 1月	落札者の決定
3月	事業者選定結果等（報告）、都市計画変更案付議（報告）
6月	事業契約の締結（議案）、指定管理者の指定（議案）、都市計画変更

(3) 当初契約概要

①事業契約相手方及び指定管理者に指定する者

株式会社福岡カルチャーベース

※ 福岡市拠点文化施設整備及び須崎公園再整備事業実施のための特別目的会社（SPC）

②契約価額

22,876,209,168 円

（需要、物価又は金利の変動等により変更した令和4年10月11日現在の契約価額は、23,864,897,504 円）

③事業期間

令和2年6月23日～ 令和21年3月31日まで

④業務内容

設計業務、建設業務、工事監理業務、開業準備業務、維持管理業務、運営業務

3 議案について（経済振興委員会審議議案）

(1)「事業契約の一部変更」

本事業において、地球温暖化対策の強化を図り、及び新型コロナウイルス感染症対策を講じるため要求水準を変更したこと等に伴い、当該事業に係る契約の契約価額及び履行期間を変更する必要性が生じたので、議会の議決を求めるもの。

①契約価額について

変更前	変更後	増減額
23,864,897,504 円 〔 ※需要、物価又は金利の変動等により 令和4年10月11日現在の契約価額 〕	25,207,599,351 円	1,342,701,847 円

【要求水準変更に係る内容】

1 地球温暖化対策

- ・省エネ対策（ZEB Ready（一次消費エネルギー50%削減）の評価書の取得）
- ・再生可能エネルギーの利用促進（太陽光発電設備の導入）
- ・脱ガソリン車への切換えに向けた EV 充電設備の設置
- ・木材の利用促進（大ホールやエントランスホールの内装木質化）

2 新型コロナウイルス感染症対策

- ・エレベーターボタンの非接触化、座席の抗菌加工など

②履行期間について

		変更前	変更後
供用開始日	拠点文化施設及び 須崎公園（1期）	令和6年3月	令和7年3月
	須崎公園（2期）	令和8年3月まで	令和9年3月まで
維持管理・ 運営期間	拠点文化施設及び 須崎公園（1期）	供用開始日から 令和21年3月31日	供用開始日から 令和22年3月31日
	須崎公園（2期）	供用開始日から 令和21年3月31日	供用開始日から 令和22年3月31日

(2)「指定管理者の指定の一部変更」

拠点文化施設並びに須崎公園の指定管理期間を、令和22年3月31日まで延長する必要性が生じたため、議会の議決を求めるもの。

● 議案第 16 号

福岡市拠点文化施設等に係る指定管理者の指定の一部変更について

議案番号	第16号
名 称	福岡市拠点文化施設等に係る指定管理者の指定の一部変更について
理 由	福岡市拠点文化施設整備及び須崎公園再整備事業に係る契約の一部変更に伴い、福岡市拠点文化施設及び須崎公園の指定管理者の指定に係る期間を変更する必要があるが生じたので、議会の議決を求めるもの。
内 容	指定管理者の指定に係る期間について、 「令和4年4月1日から令和21年3月31日まで」を 「令和4年4月1日から令和22年3月31日まで」に変更する。

【参考】元議決の内容（令和2年議案第135号）

- 1 指定管理者に管理を行わせる公の施設
福岡市拠点文化施設及び須崎公園
- 2 指定管理者に指定する者
福岡市博多区博多駅東二丁目1番23号5階日本管財株式会社内
株式会社 福岡カルチャーベース
- 3 指定する期間
令和4年4月1日から令和21年3月31日まで

● 議案第 18 号

福岡市拠点文化施設整備及び須崎公園再整備事業に係る契約の一部変更について

議案番号	第 18 号
契約件名	福岡市拠点文化施設整備及び須崎公園再整備事業
理 由	福岡市拠点文化施設整備及び須崎公園再整備事業において、地球温暖化対策の強化を図り、及び新型コロナウイルス感染症対策を講じるため要求水準を変更したこと等に伴い、当該事業に係る契約の契約価額及び履行期間を変更する必要があるが生じたので、議会の議決を求めるもの。
原契約日	令和 2 年 6 月 23 日
契約の相手方	福岡市博多区博多駅東二丁目 1 番 23 号 5 階 日本管財株式会社内 株式会社 福岡カルチャーベース
事業内容	福岡市拠点文化施設及び須崎公園の設計、建設及び工事監理、開業準備並びに維持管理及び運営に関する業務
契約変更価額	○変更後 25,207,599,351 円。ただし、需要、物価又は金利の変動等により増減が生じることがある。 〔 ○元議決 22,876,209,168 円。ただし、需要、物価又は金利の変動等により増減が生じることがある。 〕 (参考) 需要、物価又は金利の変動等により変更した 令和 4 年 10 月 11 日現在の契約価額は、23,864,897,504 円である。
履行場所 (事業用地)	福岡市中央区天神五丁目 6 番から 9 番まで
変更履行期間 (事業期間)	○変更後 令和 2 年 6 月 23 日から令和 22 年 3 月 31 日まで 〔 ○元議決 令和 2 年 6 月 23 日から令和 21 年 3 月 31 日まで 〕

福岡市拠点文化施設整備及び須崎公園再整備事業に係る契約の一部変更について

1 事業契約の変更理由

地球温暖化対策の強化、新型コロナウイルス感染症対策の実施による要求水準の変更等に伴い、本事業に係る履行期間やサービス対価を変更する必要性が生じたもの。

※サービス対価・・・契約履行の対価として、市が事業者に支払う施設整備費や維持管理・運営費等の総称

2 要求水準変更に係る内容

(1) 地球温暖化対策

- ・省エネ対策（ZEB Ready（一次消費エネルギー50%削減）の評価書の取得）
- ・再生可能エネルギーの利用促進（太陽光発電設備の導入）
- ・脱ガソリン車への切換えに向けた EV 充電設備の設置
- ・木材利用の促進（大ホールやエントランスホールの内装木質化）

(2) 新型コロナウイルス感染症対策

- ・エレベーターボタンの非接触化、座席の抗菌加工など

3 工期等変更内容

		変更前	変更後
設計・建設期間	拠点文化施設及び 須崎公園（1期）	契約締結日から 令和6年1月	契約締結日から 令和7年3月まで
	須崎公園（2期）	契約締結日から 令和8年3月まで	契約締結日から 令和9年3月まで
開業準備期間	—	令和4年4月1日から 令和6年3月	令和4年4月1日から 令和7年3月
供用開始日	拠点文化施設及び 須崎公園（1期）	令和6年3月	令和7年3月
	須崎公園（2期）	令和8年3月まで	令和9年3月まで
維持管理・ 運営期間	拠点文化施設及び 須崎公園（1期）	供用開始日から 令和21年3月31日	供用開始日から 令和22年3月31日
	須崎公園（2期）	供用開始日から 令和21年3月31日	供用開始日から 令和22年3月31日

4 サービス対価増減額

(1) 増減額

1,342,701,847 円（税込）の増加

(2) 内訳

①施設整備の対価の増加	1,462,400,605 円
（地球温暖化対策に伴う増加	1,384,742,213 円
新型コロナウイルス感染症対策に伴う増加	77,658,392 円
②維持管理・運営の対価の増加	
地球温暖化対策に伴う増加	17,241,143 円
③光熱水費の対価の減少	
地球温暖化対策に伴う減少	▲136,939,901 円

（税込）

	変更前	増減額	変更後
施設整備の対価 （サービス対価 A）	19,556,395,174 円	1,462,400,605 円	21,018,795,779 円
開業準備の対価 （サービス対価 B）	157,715,800 円	0 円	157,715,800 円
維持管理・運営の対価 （サービス対価 C）	2,647,966,530 円	17,241,143 円	2,665,207,673 円
光熱水費の対価 （サービス対価 D）	1,502,820,000 円	▲136,939,901 円	1,365,880,099 円
合計	23,864,897,504 円	1,342,701,847 円	25,207,599,351 円

<参考> これまでの契約価額の改定について

本契約は長期契約による福岡市と事業者との公平なリスク分担等を目的として、需要、物価又は金利の変動等により契約価額の改定を行うこととしている。

【改定実績】

改定日	増減額	改定後の契約総額	増減理由
元議決	—	22,876,209,168 円	—
令和4年10月11日	988,688,336 円	23,864,897,504 円	物価変動