

天神二丁目北ブロック										
面 積		約 2. 9 ha								
地区施設の 配置及び規模		広場	名 称		面 積		摘 要			
			広場エ		約 5 0 0 m ²		地上部			
			広場オ		約 1 0 0 m ²		地上部		地下通路の交差部に接続する地下部から地上部への階段等の出入口施設を含む。 (ただし、広場の面積には、出入口施設の面積を算入しないものとする。)	
			広場カ		約 1 0 0 m ²		地下部			
			広場キ		約 1 0 0 m ²		地上部			
		その他の 公共空地	名 称		幅員		延長		摘 要	
			歩行者用通路 5 号		4 m		約 3 5 m		地上部	
地区の 区分	名称	12・13 番街区				14 番街区				
	面積	約 1. 5 ha				約 1. 4 ha				
地区 整備 計画	建築物等の用途 の制限	建築をしてはならない建築物は、次に掲げるものとする。 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 (い) 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 (へ) 項第 2 号に掲げる工場 4 建築基準法別表第 2 (と) 項第 3 号に掲げる工場 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。								
	建築物の 容積率の 最高限度	1 建築物の容積率の最高限度は、1 0 分の 9 5 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 1 0 分の 4 0 (天神ビッグバンボーナス認定を受けた建築物については、さらに 1 0 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。 ただし、敷地面積が 1 0 0 0 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 1 0 分の 1 0 0 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 1 0 0 0 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。)				1 建築物の容積率の最高限度は、1 0 分の 9 0 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 1 0 分の 3 5 (天神ビッグバンボーナス認定を受けた建築物については、さらに 1 0 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。 ただし、敷地面積が 1 0 0 0 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 1 0 分の 1 0 0 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 1 0 0 0 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。)				

地区整備計画	建築物等に関する事項	壁面の位置の制限	1 計画図に示す広場X、Y、Z、ア、イ、ウ、エ、オ、カ及びキ並びに歩行者用通路D、E及び5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付属する門若しくはへいを建築してはならない。 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10m（広場イ及びエ）又は5m（広場X、Z、オ及びキ並びに歩行者用通路5号）、地下部にあつては2.5m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又は歩行者の通行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。 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付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。 ただし、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。
		建築物等の形態又は意匠の制限	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。

「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、福岡を代表する業務・商業地区であり、国際的な都市間競争の激化や建築物の更新期を迎える中で、業務機能の強化や多様な機能の導入、歩行者ネットワークの強化、風格ある景観形成等が課題となっている。このたび、都心部の都市機能の強化や魅力あるまちづくりを推進するため、本案のとおり変更する。

福岡広域都市計画 天神明治通り

境界説明表

区分	説明
①-②	河川中心
②-③	見通し界(③-④延長)
③-④	敷地界
④-⑤	見通し界
⑤-⑥	道路中心
⑥-⑦	見通し界(⑤-⑥延長)
⑦-⑧	道路端
⑧-⑨	敷地界
⑨-⑩	道路端
⑩-①	道路中心

0 10 30 50 100

今回一部追加

天神一丁目北ブロック

今回追加

天神二丁目北ブロック

広場キ(地上部)

広場工(地上部)

広場X(地上部)
広場Y(地下部)

歩行者

広場D
広場L

広場イ(地上部)
広場ウ(地下部)

歩行者用通路D

歩行者用通路5号

歩行者用通路E

広場オ(地上部)
広場カ(地下部)

広場Z(地上部)
広場ア(地下部)

広場A(地上部)
広場I(地下部)

歩行者用通路1号

広場S(地上部)
広場T(地下部)

歩行者用通路3号

広場Q(地上部)
広場R(地下部)

歩行者用通路B

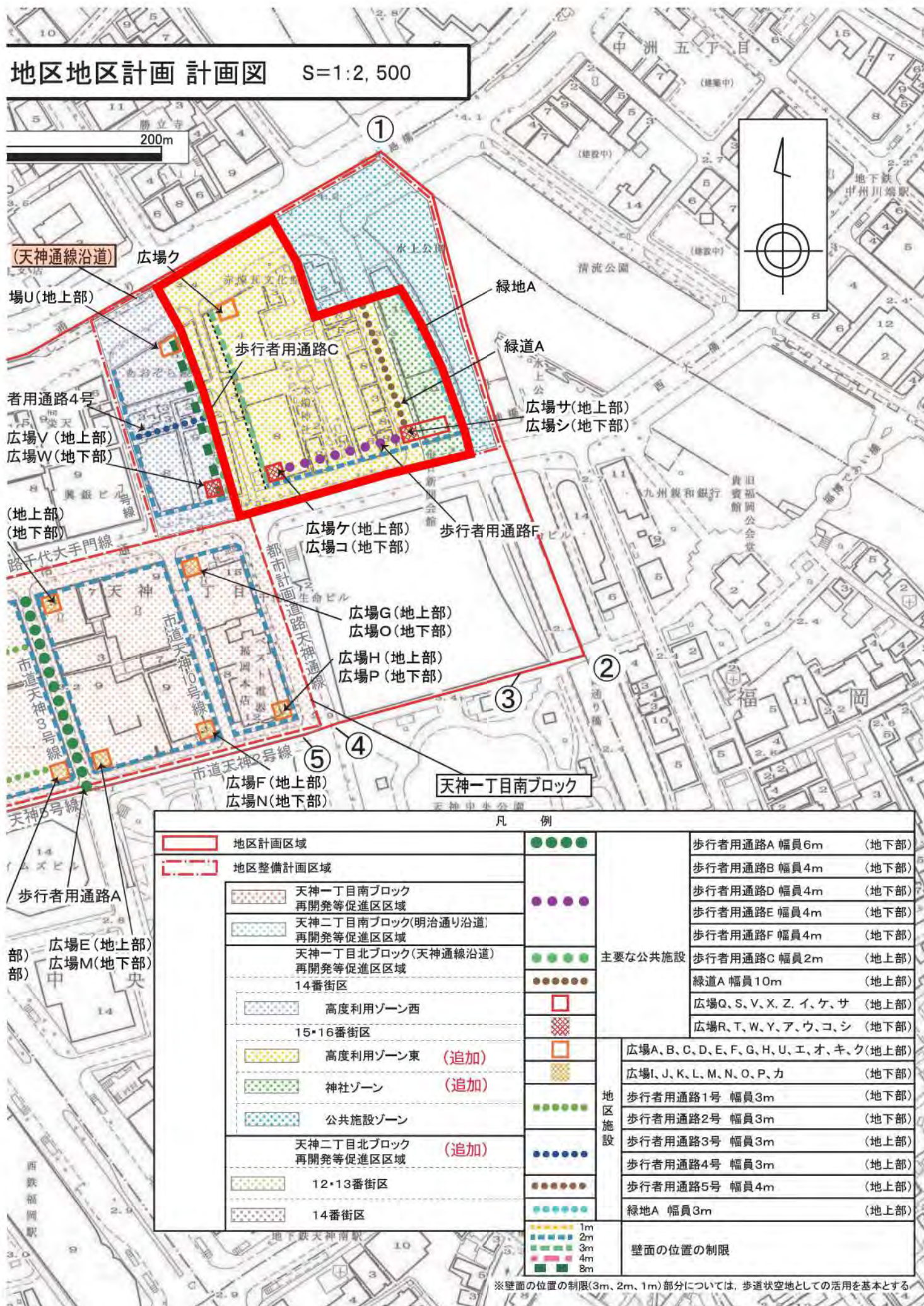
広場B(地上部)
広場J(地下部)

歩行者用通路2号

広場C(地上部)
広場K(地下部)

天神二丁目南ブロック(明治通り沿道)

地区地区計画 計画図 S=1:2,500



令和5年度市営下山門住宅(その2地区)新築工事請負契約の締結について

1 契約概要

(議案第267号)

工事件名	令和5年度市営下山門住宅(その2地区)新築工事	
工事概要	○市営住宅の建替 2DK-1 29戸 2DK-2 20戸 2LDK 2戸 3DK 18戸 3LDK 1戸 4DK 9戸 } 総戸数79戸 構造 鉄筋コンクリート造 階数 10階建 敷地面積 5,370.10㎡ 建築面積 592.62㎡ 延床面積 4,790.54㎡ 駐車台数 48台	摘要(別途工事) ・電気工事 ・管工事 ・ガス工事 ・浴槽・風呂釜工事 ・エレベーター工事 ・木製建具工事 ・襖工事 ・畳工事 ・植栽工事 ・集会所新築工事
	工事場所	福岡市西区下山門団地
	工事期間	議決の翌日から610日間
	入札方法	総合評価落札方式による制限付一般競争入札
開札年月日	令和5年10月6日	
仮契約年月日	令和5年10月17日	
落札者	岩崎・柿原・中村建設工事共同企業体	
契約価額	1,166,000,000円 (うち消費税及び地方消費税相当額 106,000,000円)	
予定価格	1,216,050,000円 (うち消費税及び地方消費税相当額 110,550,000円)	
失格基準価格	1,094,445,000円 (うち消費税及び地方消費税相当額 99,495,000円)	

【参考】入札参加者一覧

区分	名称	備考
地場	岩崎・柿原・中村 建設工事共同企業体	
	西中洲樋口・オークス・照栄 建設工事共同企業体	

2 入札結果

(1)技術評価点の内訳

評価項目			配点
提案項目	技術提案	項目 1 構造体コンクリートの品質確保について [着目点] 本工事は、市営住宅の鉄筋コンクリート造10階建の新築工事であり、長期的に使用される市営の共同住宅として、構造躯体の安全性・耐久性が求められるため、住棟工事の各施工段階におけるコンクリートの品質管理が重要である	10
		項目 2 近隣住民等に対する騒音・振動・粉じん対策について [着目点] 本工事は、既存住宅や福祉施設に近接した場所で行う新築工事であり、工事に伴い発生する騒音・振動・粉じんに対し、周辺住環境に配慮した対策を講じることが重要である	10
		項目 3 現場作業時における労働災害防止対策について [着目点] 本工事は、地上10階建の新築工事であり、高所作業・重機作業を伴う長期間の工事であるため、住棟工事の各施工段階における労働者の安全対策を講じることが重要である	10
	小計 a		30.0
企業評価項目	企業施工能力	工事成績の実績	7
		工事成績優良業者の表彰実績	
		同種工事の施工実績	
		品質管理への取り組み	
	技術者の能力	資格の保有状況	2
		同種工事の施工経験	
	社会地域貢献・社会性	社会貢献・政策貢献	4.5
		災害対策協力企業	
		本店所在地	
	社会・信頼性	競争入札参加停止措置状況	(-2)※
小計 b			13.5
加算点 a+b			43.5
標準点 c			100
技術評価点A (a+b+c)			143.5

※配点欄の企業の信頼性・社会性(-2)は、企業評価項目の小計に含まない。

(2)入札価格

入札価格 B (単位:円) (消費税及び地方消費税相当額を除く価格)

(3)評価値

評価値 $A/B \times \alpha$ (α は数値調整のための係数) (予定価格10億円以上の場合、 $\alpha = 1,000,000,000$)

落札者							
名 称	岩崎・柿原・中村 建設工事 共同企業体			名 称	西中洲樋口・オックス・照栄 建設工事 共同企業体		
区分		提案数	点数	区分		提案数	点数
A(2.0)		1	8.0	A(2.0)		3	9.0
B(1.5)		4		B(1.5)		2	
C(1.0)		0		C(1.0)		0	
D(0.5)		0		D(0.5)		0	
E(加算点なし)		0		E(加算点なし)		0	
A(2.0)		0	6.5	A(2.0)		1	8.0
B(1.5)		3		B(1.5)		4	
C(1.0)		2		C(1.0)		0	
D(0.5)		0		D(0.5)		0	
E(加算点なし)		0		E(加算点なし)		0	
A(2.0)		0	7.5	A(2.0)		1	8.0
B(1.5)		5		B(1.5)		4	
C(1.0)		0		C(1.0)		0	
D(0.5)		0		D(0.5)		0	
E(加算点なし)		0		E(加算点なし)		0	
22.0				25.0			
4.793				5.749			
2.000				2.000			
3.500				3.750			
減点なし				減点なし			
10.293				11.499			
32.293				36.499			
100				100			
132.293				136.499			

1,060,000,000	1,095,000,000
---------------	---------------

124.8047	124.6566
----------	----------

3 落札者の技術提案の概要

項目1	構造体コンクリートの品質確保について 本工事は、市営住宅の鉄筋コンクリート造10階建の新築工事であり、長期的に使用される市営の共同住宅として、構造躯体の安全性・耐久性が求められるため、住棟工事の各施工段階におけるコンクリートの品質管理が重要であり、これらを踏まえた効果的な提案がなされた。
項目2	近隣住民等に対する騒音・振動・粉じん対策について 本工事は、既存住宅や福祉施設に近接した場所で行う新築工事であり、工事に伴い発生する騒音・振動・粉じんに対し、周辺住環境に配慮した対策を講じることが重要であり、これらを踏まえた効果的な提案がなされた。
項目3	現場作業時における労働災害防止対策について 本工事は、地上10階建の新築工事であり、高所作業・重機作業を伴う長期間の工事であるため、住棟工事の各施工段階における労働者の安全対策を講じることが重要であり、これらを踏まえた効果的な提案がなされた。

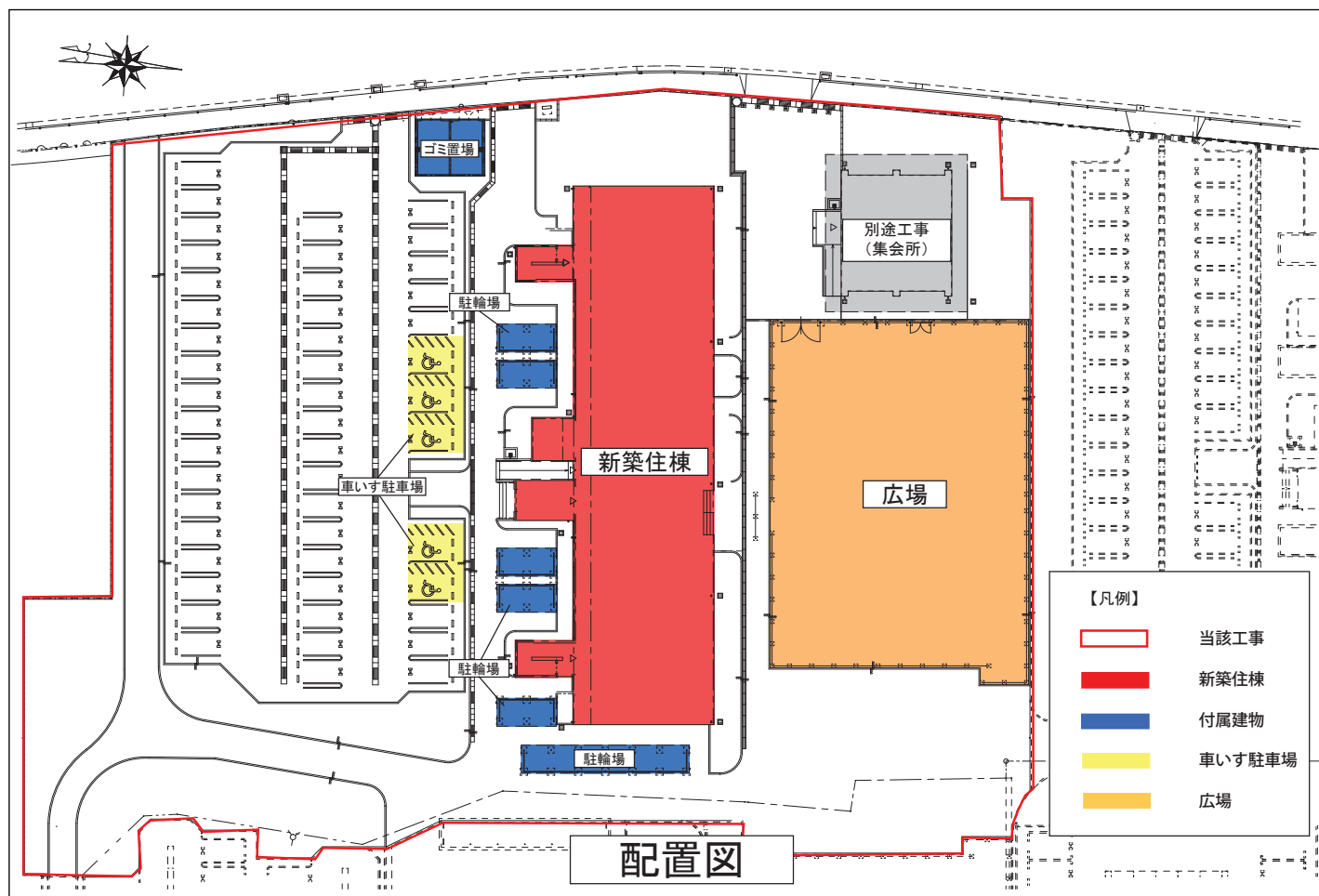
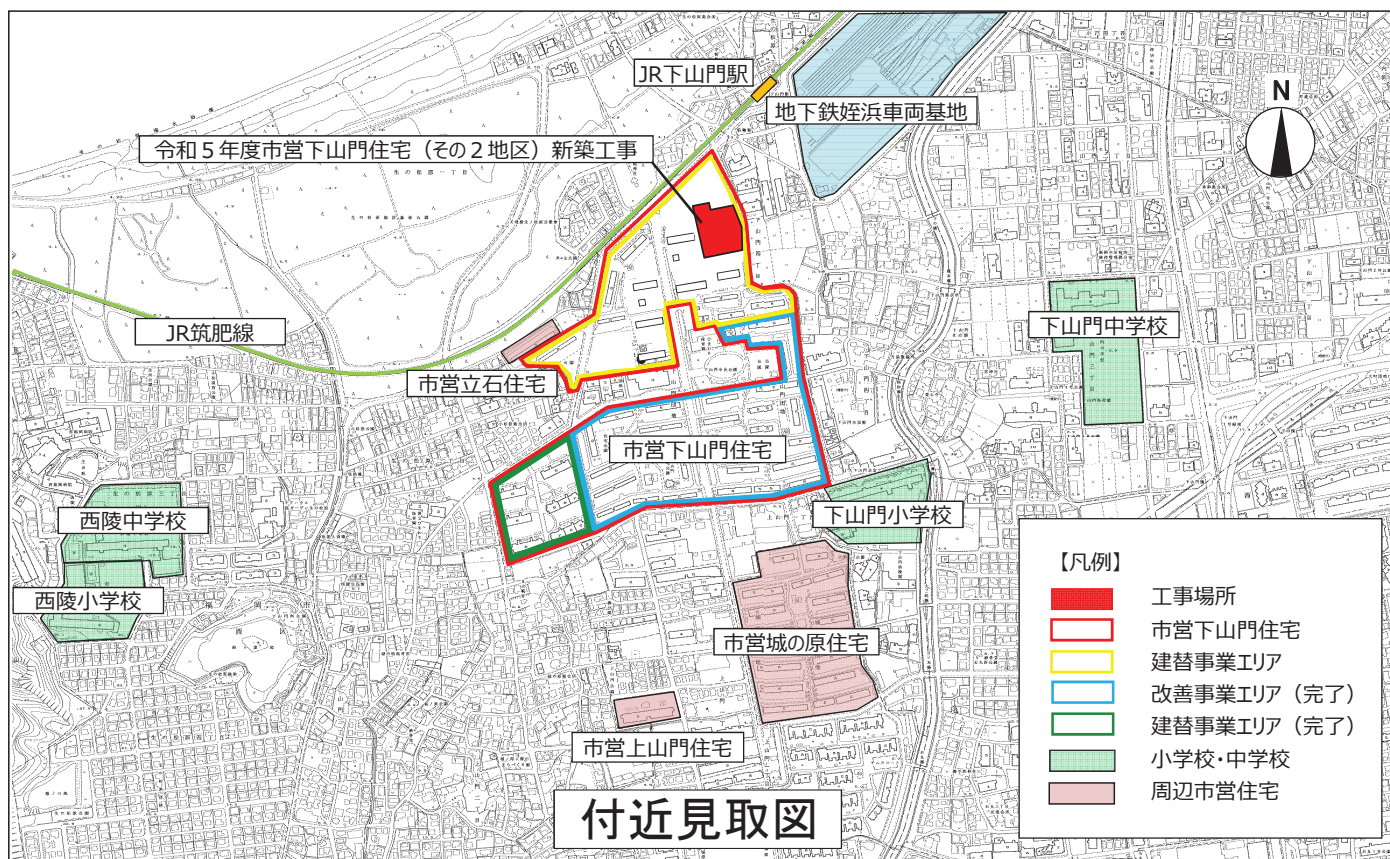
(参考)評価項目の内容

企業評価項目

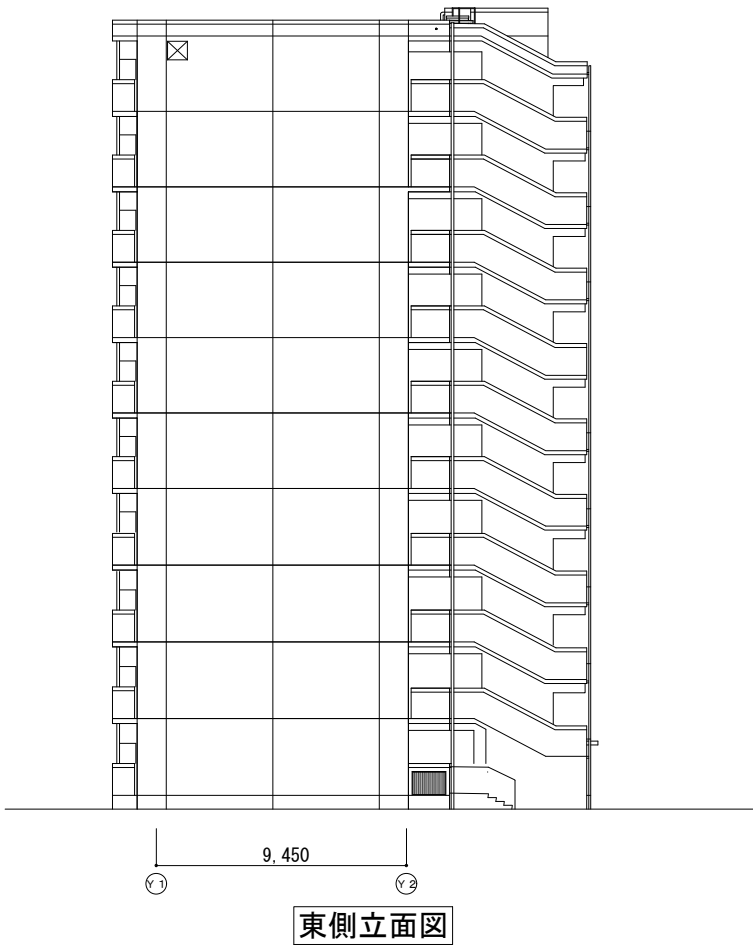
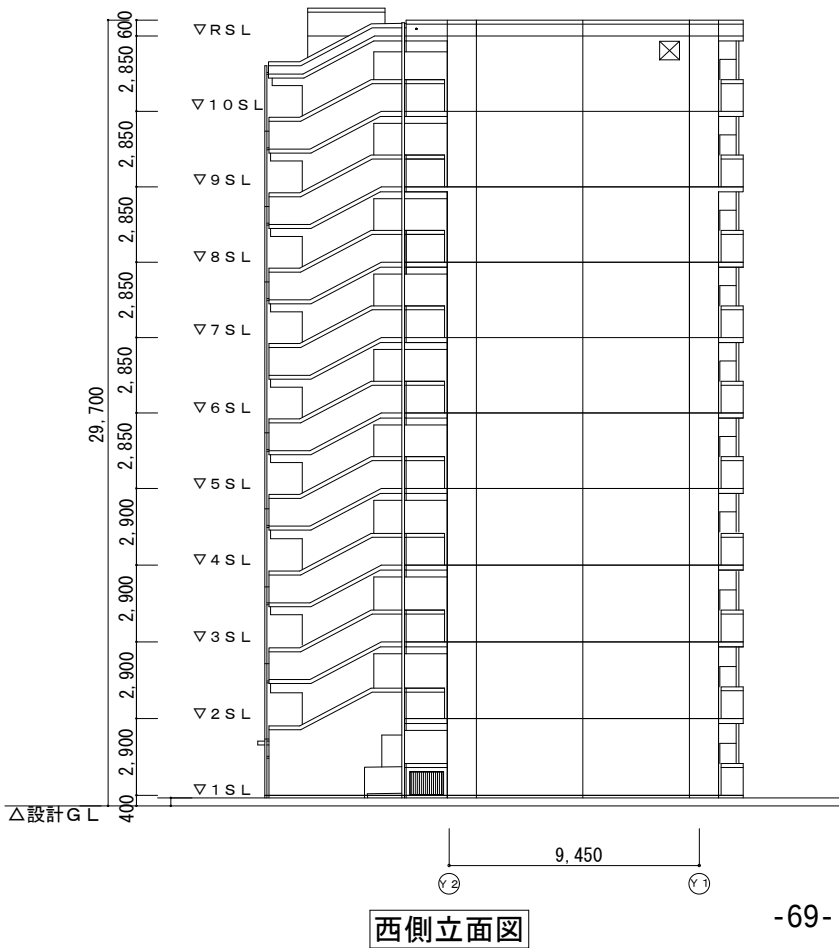
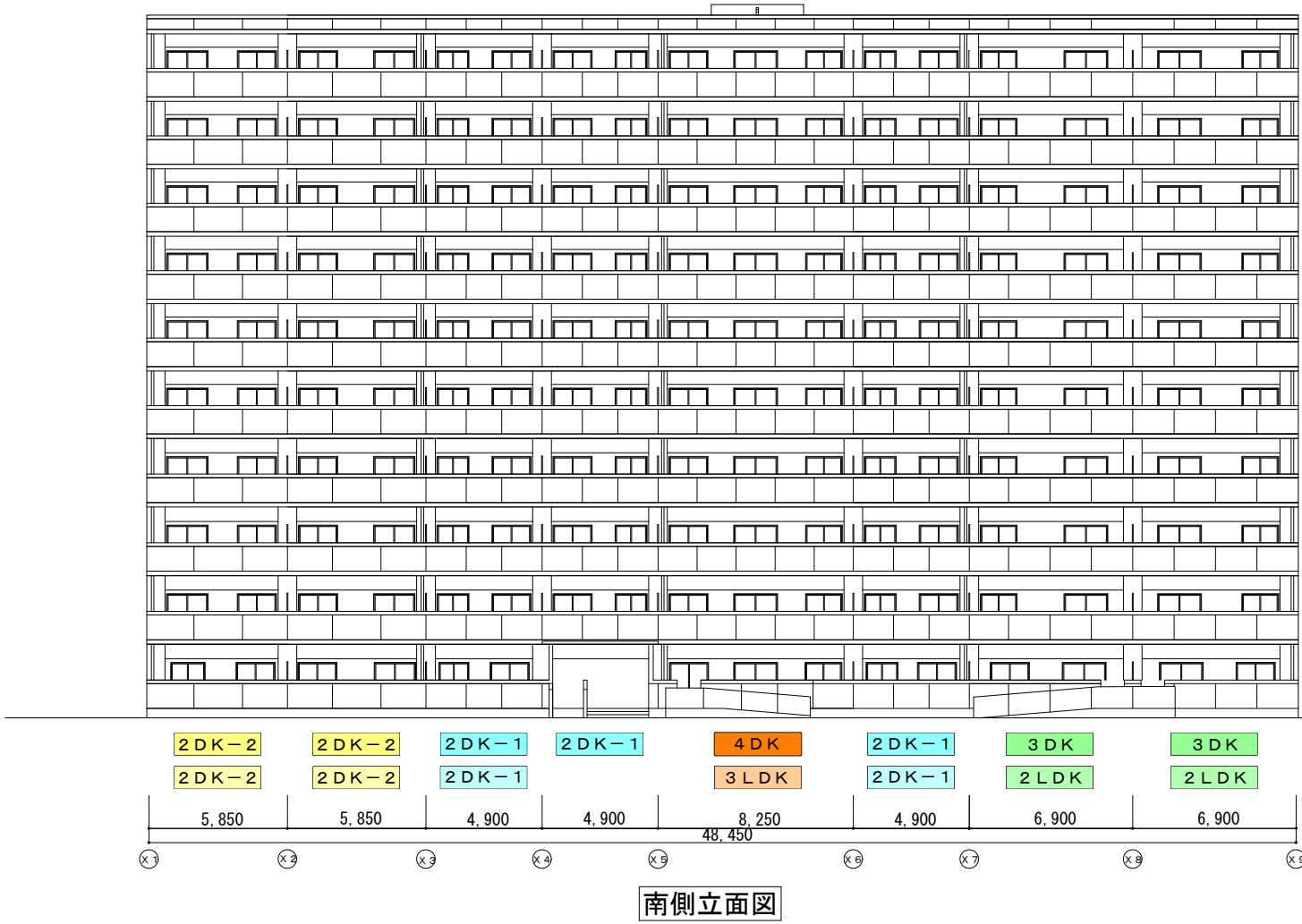
評価項目		評価内容
企業の施工能力	工事成績の実績	平成25年4月1日～令和5年8月9日の間に、本市(水道局、交通局含む。)又は福岡市施設整備公社(以下、「本市等」という。)が評定通知した建築工事の任意3件の平均点によって評価する。 (JV案件:構成員毎に評価点を算出し、その平均点を採用)
	工事成績優良業者の表彰実績	令和3年8月17日～令和5年8月9日の間に、本市等が建築工事において、工事成績優良業者として表彰を行う旨通知した工事の実績により評価する。ただし、表彰日の翌日から入札公告日前日までの間に競争入札参加停止の措置を受けた期間がある場合は、評価の対象としない。 (JV案件:構成員毎に評価点を算出し、その平均点を採用)
	同種工事の施工実績	平成25年4月1日～令和5年8月9日の間に竣工した 【代表者】地上6階建て以上のRC造またはSRC造の新築、増築または改築工事 【構成員】RC造またはSRC造の新築、増築または改築工事の施工実績により評価する。 (JV案件:構成員毎に評価点を算出し、その平均点を採用)
	品質管理への取り組み	ISO9001の取得があれば優位に評価する。 (JV案件:構成員毎に評価点を算出し、その平均点を採用)
技術者の能力	資格の保有状況	入札者が提示する配置予定技術者の監理技術者資格者証の保有期間により評価する。
	同種工事の施工経験	入札者が提示する配置予定技術者に平成25年4月1日～令和5年8月9日の間に竣工した地上6階建て以上のRC造またはSRC造の新築、増築または改築工事の施工経験(監理技術者、主任技術者、現場代理人での従事に限る)があれば優位に評価する。
社会・地域貢献・社会性	社会貢献・政策貢献	福岡市から「障がい者雇用促進事業」、「環境配慮型事業所支援事業」(評価対象は、ISO14001又はエコアクション21の認証取得企業)、「次世代育成・男女共同参画支援事業」、「協力雇用主支援事業」、「消防団協力事業所支援事業」、「ふくおか「働き方改革」推進企業認定事業」の該当要件で認定を受けている企業を評価する。 (JV案件:各構成員毎に評価点を算出し、その平均点を採用)
	災害対策協力企業	今年度4月1日時点における福岡市と防災活動に関する協定を締結した団体に所属し、当該業種の特性を活かした防災活動を行う企業を優位に評価する。 (JV案件:構成員毎に評価点を算出し、その平均点を採用)
	本店所在地	入札公告日時点で本市に本店が所在し、本市競争入札有資格者名簿に地場企業として記載された期間(地場としての継続期間)が長い企業を優位に評価する。 (JV案件:構成員毎に評価点を算出し、その平均点を採用)
企業信用・社会性	競争入札参加停止措置状況	競争入札参加停止等の措置を受けた者で、公告日に、競争入札参加停止期間満了日の翌日を起算日とする競争入札参加停止期間と同期間に係る場合に、評価点を減点する。 (JV案件:構成員の中に対象者が含まれる場合は、一律2点(E評価)の減点とする)



市営下山門住宅 位置図







令和5年度市営吉岐住宅新築工事請負契約の締結について

1 契約概要

(議案第268号)

工事件名	令和5年度市営吉岐住宅新築工事	
工事概要	○市営住宅の建替 2DK-1 18戸 2DK-2 18戸 2LDK 2戸 3DK 16戸 3LDK 1戸 4DK 8戸	総戸数63戸
	構造 鉄筋コンクリート造 階数 9階建 敷地面積 4,242.53㎡ 建築面積 537.60㎡ 延床面積 3,788.34㎡ 駐車台数 20台	
	工事場所	福岡市西区吉岐団地
	工事期間	議決の翌日から590日間
入札方法	総合評価落札方式による制限付一般競争入札	
開札年月日	令和5年10月10日	
仮契約年月日	令和5年10月18日	
落札者	西中洲樋口・オークス建設工事共同企業体	
契約価額	951,500,000円 (うち消費税及び地方消費税相当額 86,500,000円)	
予定価格	960,652,000円 (うち消費税及び地方消費税相当額 87,332,000円)	
失格基準価格	864,586,800円 (うち消費税及び地方消費税相当額 78,598,800円)	

【参考】入札参加者一覧

区分	名称	備考
地場	西中洲樋口・オークス 建設工事共同企業体	
	岩崎・柿原 建設工事共同企業体	他案件落札

2 入札結果

(1)技術評価点の内訳

評価項目			配点
提案項目	技術提案	項目1 構造体コンクリートの品質確保について [着目点] 本工事は、市営住宅の鉄筋コンクリート造9階建の新築工事であり、長期的に使用される市営の共同住宅として、構造躯体の安全性・耐久性が求められるため、住棟工事の各施工段階におけるコンクリートの品質管理が重要である	10
		項目2 現場作業時における労働災害防止対策について [着目点] 本工事は、地上9階建の新築工事であり、高所作業・重機作業を伴う長期間の工事であるため、住棟工事の各施工段階における労働者の安全対策を講じることが重要である	10
	小計 a		20.0
企業評価項目	企業施工の能力	工事成績の実績	7
		工事成績優良業者の表彰実績	
		同種工事の施工実績	
		品質管理への取り組み	
	技術者の能力	資格の保有状況	2
		同種工事の施工経験	
	社会・地域貢献・社会性	社会貢献・政策貢献	4.5
		災害対策協力企業	
		本店所在地	
	社会・信頼性	競争入札参加停止措置状況	(-2) [※]
小計 b			13.5
加算点 a+b			33.5
標準点 c			100
技術評価点A (a+b+c)			133.5

※配点欄の企業の信頼性・社会性(-2)は、企業評価項目の小計に含まない。

(2)入札価格

入札価格 B (単位:円) (消費税及び地方消費税相当額を除く価格)

(3)評価値

評価値 $A/B \times \alpha$ (α は数値調整のための係数) (予定価格1億円以上10億円未満の場合、 $\alpha = 100,000,000$)
--

落札者		
名 称	西中洲樋口・オークス 建設工事 共同企業体	
区分	提案数	点数
A(2.0)	3	9.0
B(1.5)	2	
C(1.0)	0	
D(0.5)	0	
E(加算点なし)	0	
A(2.0)	1	8.0
B(1.5)	4	
C(1.0)	0	
D(0.5)	0	
E(加算点なし)	0	
17.0		
6.100		
2.000		
3.625		
減点なし		
11.725		
28.725		
100		
128.725		

865,000,000

14.8815

3 落札者の技術提案の概要

項目1	構造体コンクリートの品質確保について 本工事は、市営住宅の鉄筋コンクリート造9階建の新築工事であり、長期的に使用される市営の共同住宅として、構造躯体の安全性・耐久性が求められるため、住棟工事の各施工段階におけるコンクリートの品質管理が重要であり、これらを踏まえた効果的な提案がなされた。
項目2	現場作業時における労働災害防止対策について 本工事は、地上9階建の新築工事であり、高所作業・重機作業を伴う長期間の工事であるため、住棟工事の各施工段階における労働者の安全対策を講じることが重要であり、これらを踏まえた効果的な提案がなされた。

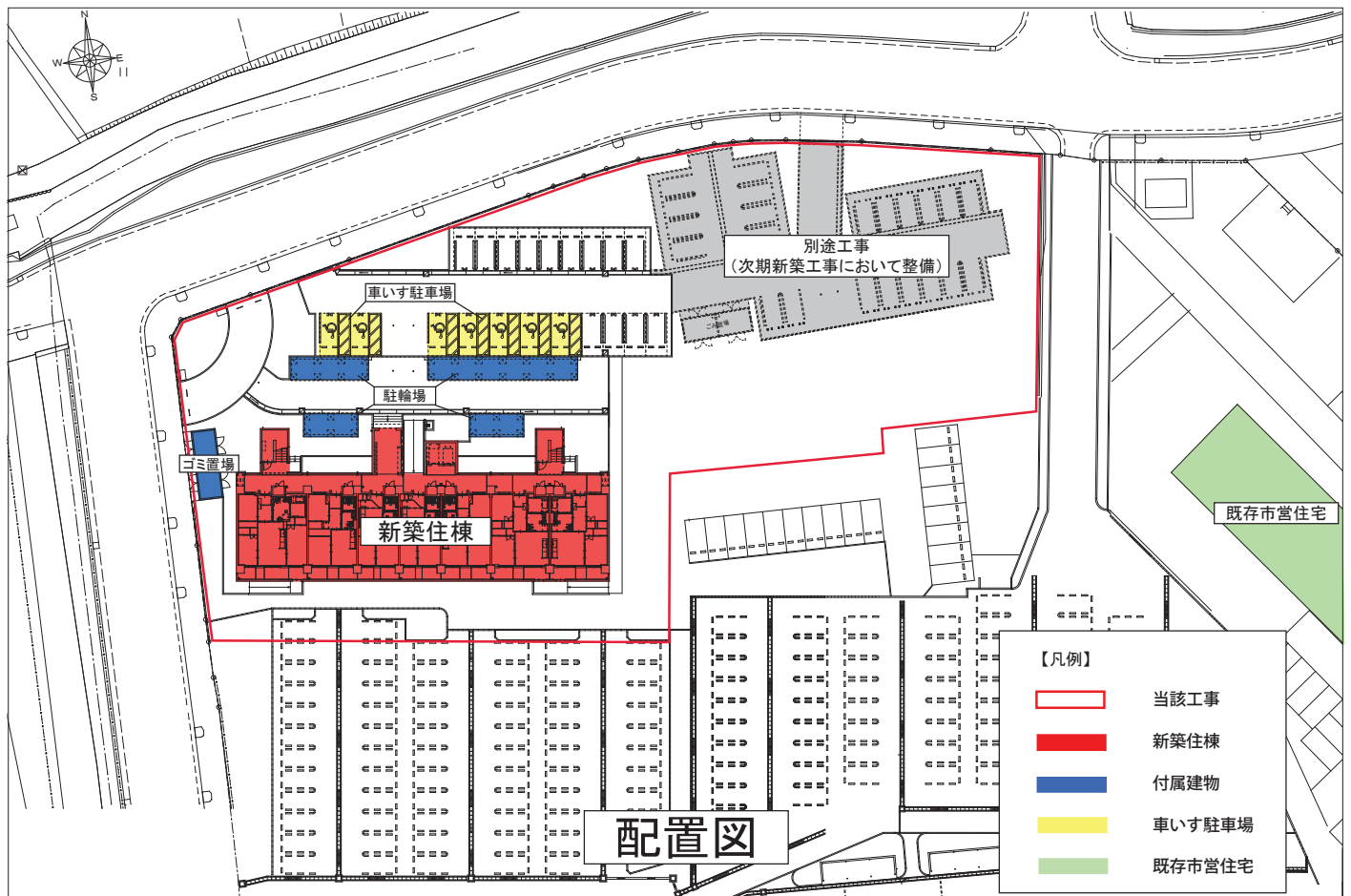
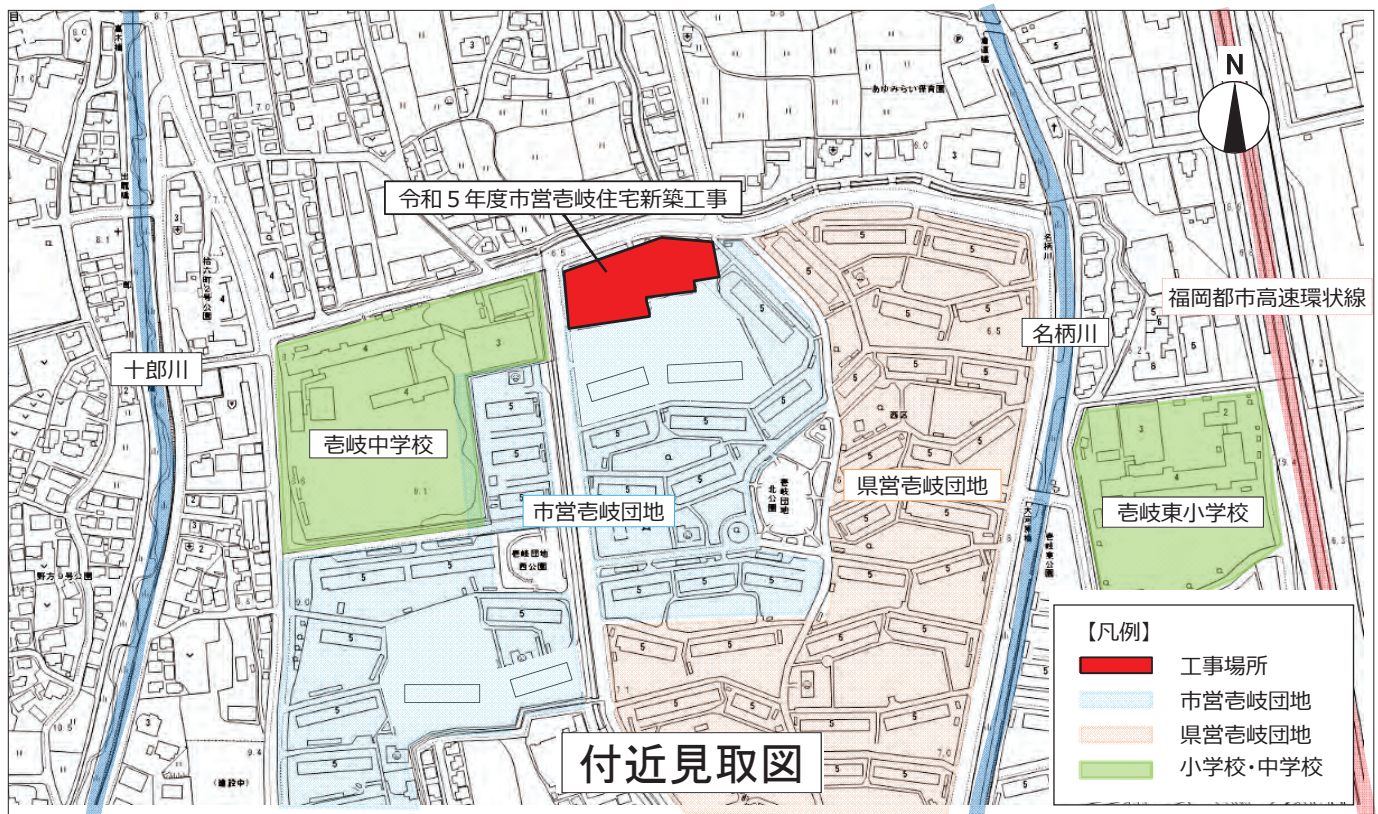
(参考)評価項目の内容

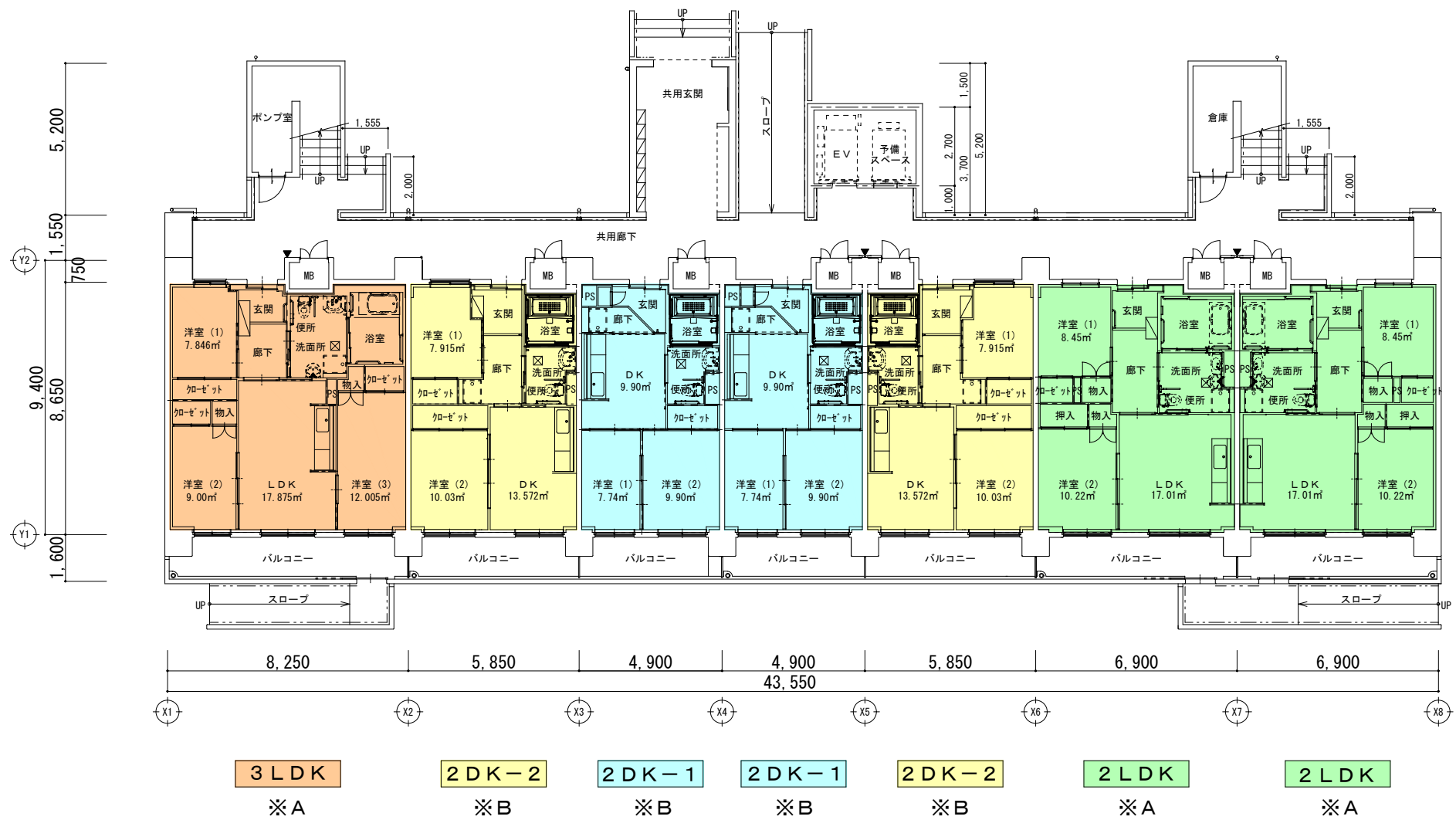
企業評価項目

評価項目		評価内容
企業の施工能力	工事成績の実績	平成25年4月1日～令和5年8月16日の間に、本市(水道局、交通局含む。)又は福岡市施設整備公社(以下、「本市等」という。)が評定通知した建築工事の任意3件の平均点によって評価する。 (JV案件:構成員毎に評価点を算出し、その平均点を採用)
	工事成績優良業者の表彰実績	令和3年8月17日～令和5年8月16日の間に、本市等が建築工事において、工事成績優良業者として表彰を行う旨通知した工事の実績により評価する。ただし、表彰日の翌日から入札公告日前日までの間に競争入札参加停止の措置を受けた期間がある場合は、評価の対象としない。 (JV案件:構成員毎に評価点を算出し、その平均点を採用)
	同種工事の施工実績	平成25年4月1日～令和5年8月16日の間に竣工した 【代表者】地上6階建て以上のRC造またはSRC造の新築、増築または改築工事 【構成員】RC造またはSRC造の新築、増築または改築工事の施工実績により評価する。 (JV案件:構成員毎に評価点を算出し、その平均点を採用)
	品質管理への取り組み	ISO9001の取得があれば優位に評価する。 (JV案件:構成員毎に評価点を算出し、その平均点を採用)
技術者の能力	資格の保有状況	入札者が提示する配置予定技術者の監理技術者資格者証の保有期間により評価する。
	同種工事の施工経験	入札者が提示する配置予定技術者に平成25年4月1日～令和5年8月16日の間に竣工した地上6階建て以上のRC造またはSRC造の新築、増築または改築工事の施工経験(監理技術者、主任技術者、現場代理人での従事に限る)があれば優位に評価する。
社会・地域貢献・社会性	社会貢献・政策貢献	福岡市から「障がい者雇用促進事業」、「環境配慮型事業所支援事業」(評価対象は、ISO14001又はエコアクション21の認証取得企業)、「次世代育成・男女共同参画支援事業」、「協力雇用主支援事業」、「消防団協力事業所支援事業」、「ふくおか「働き方改革」推進企業認定事業」の該当要件で認定を受けている企業を評価する。 (JV案件:各構成員毎に評価点を算出し、その平均点を採用)
	災害対策協力企業	今年度4月1日時点における福岡市と防災活動に関する協定を締結した団体に所属し、当該業種の特性を活かした防災活動を行う企業を優位に評価する。 (JV案件:構成員毎に評価点を算出し、その平均点を採用)
	本店所在地	入札公告日時点で本市に本店が所在し、本市競争入札有資格者名簿に地場企業として登録された期間(地場としての継続期間)が長い企業を優位に評価する。 (JV案件:構成員毎に評価点を算出し、その平均点を採用)
企業・信託・社会性	競争入札参加停止措置状況	競争入札参加停止等の措置を受けた者で、公告日に、競争入札参加停止期間満了日の翌日を起算日とする競争入札参加停止期間と同期間が係る場合に、評価点を減点する。 (JV案件:構成員の中に対象者が含まれる場合は、一律2点(E評価)の減点とする)



市営壱岐住宅 位置図



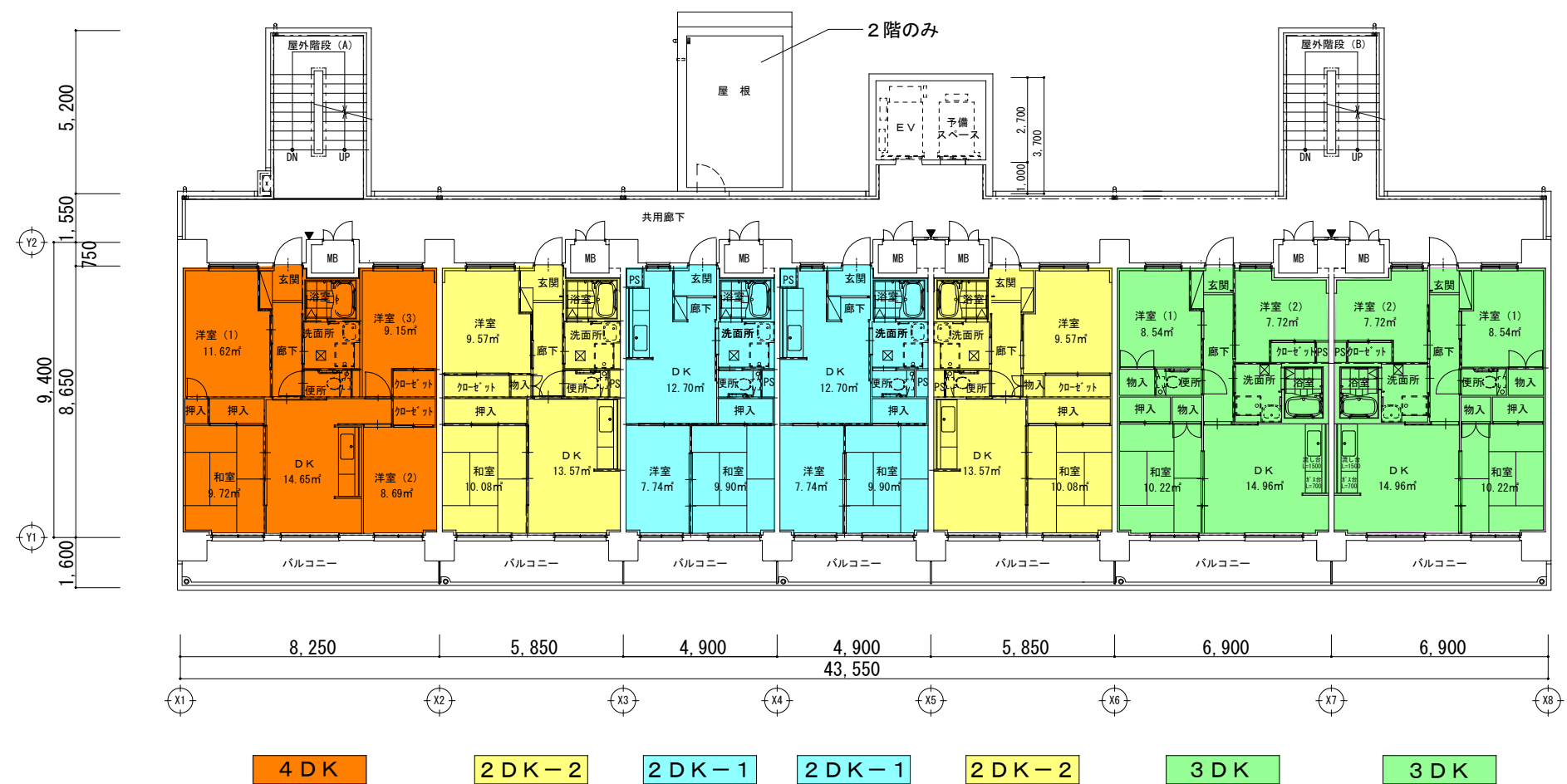


1階 平面図

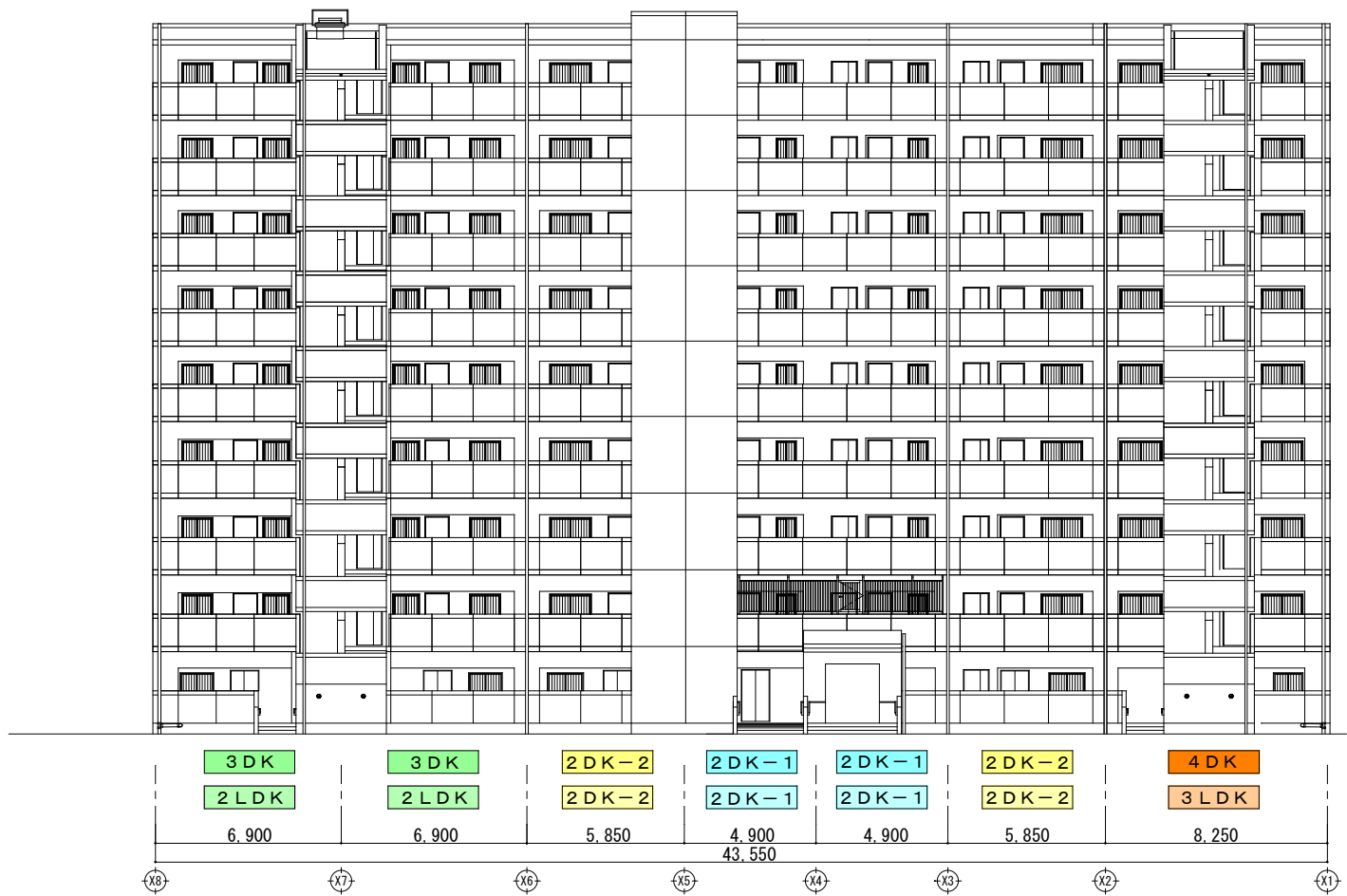
凡例

※A：車いす使用者向専用住戸

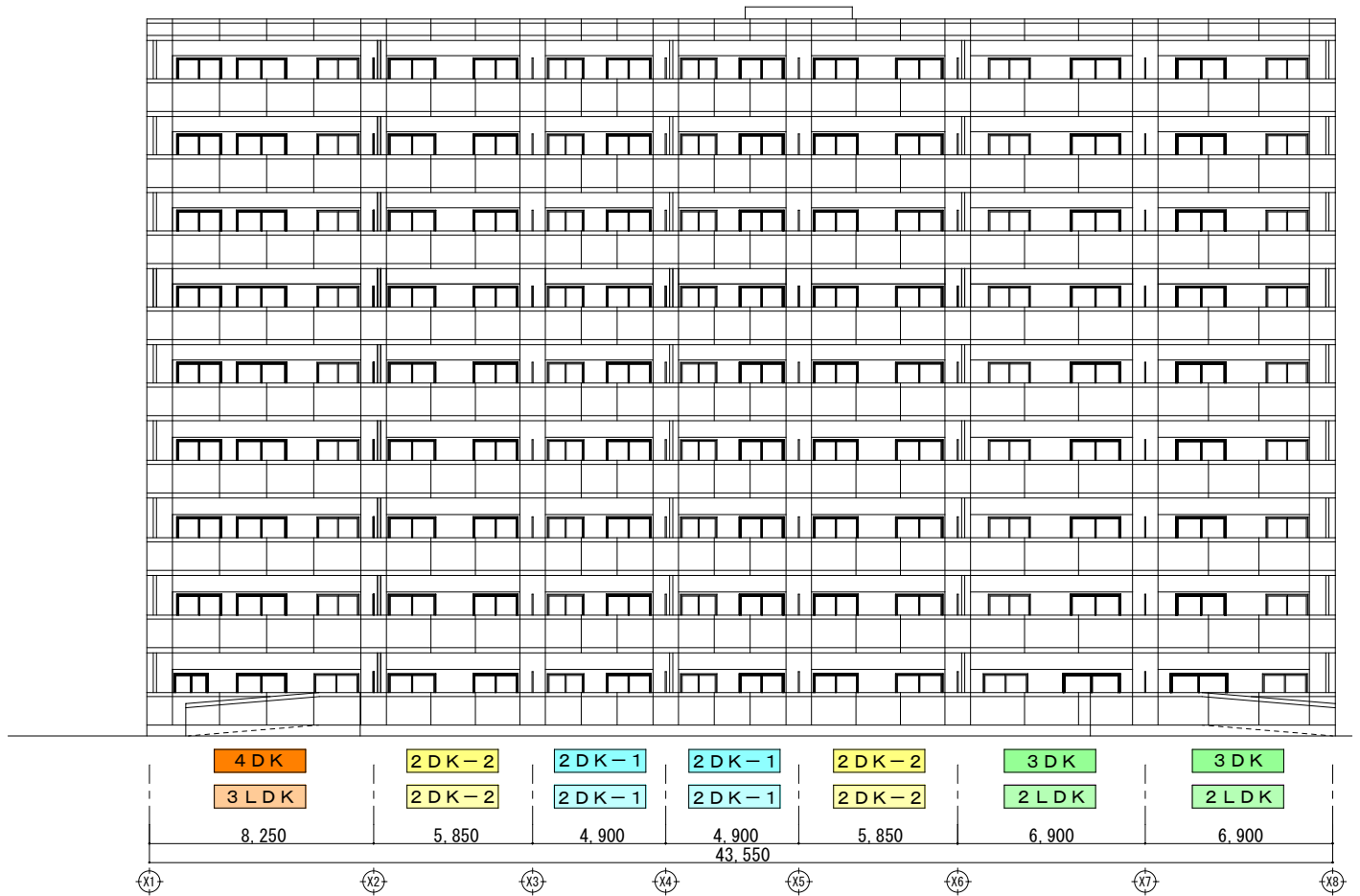
※B：車いす使用者向配慮住戸



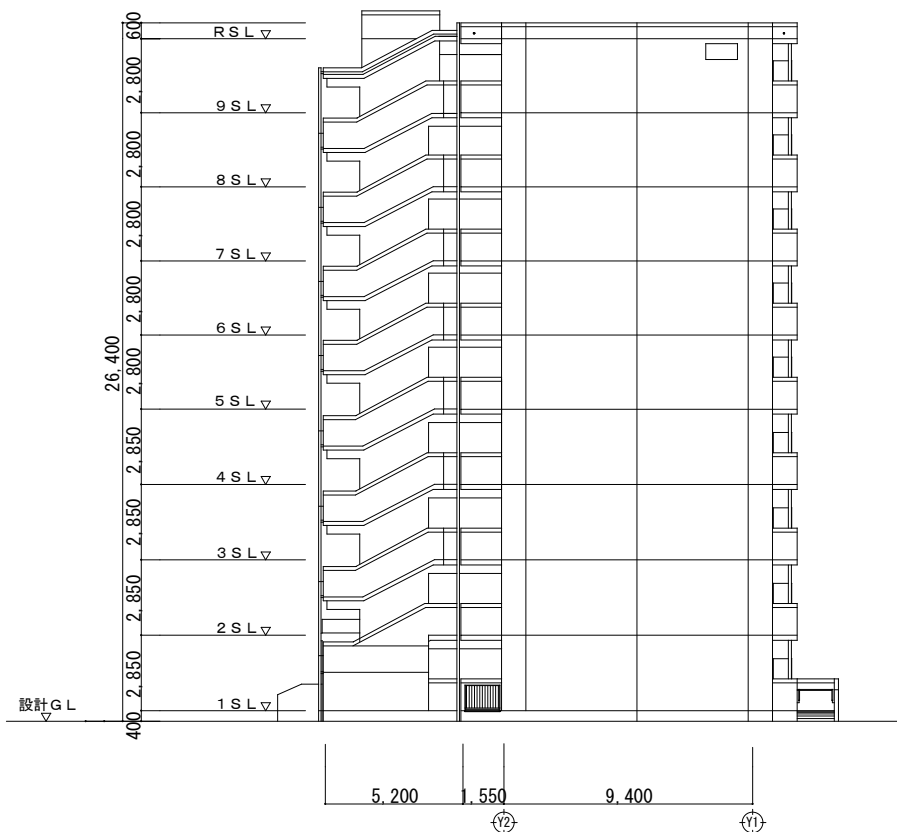
2～9階 平面図



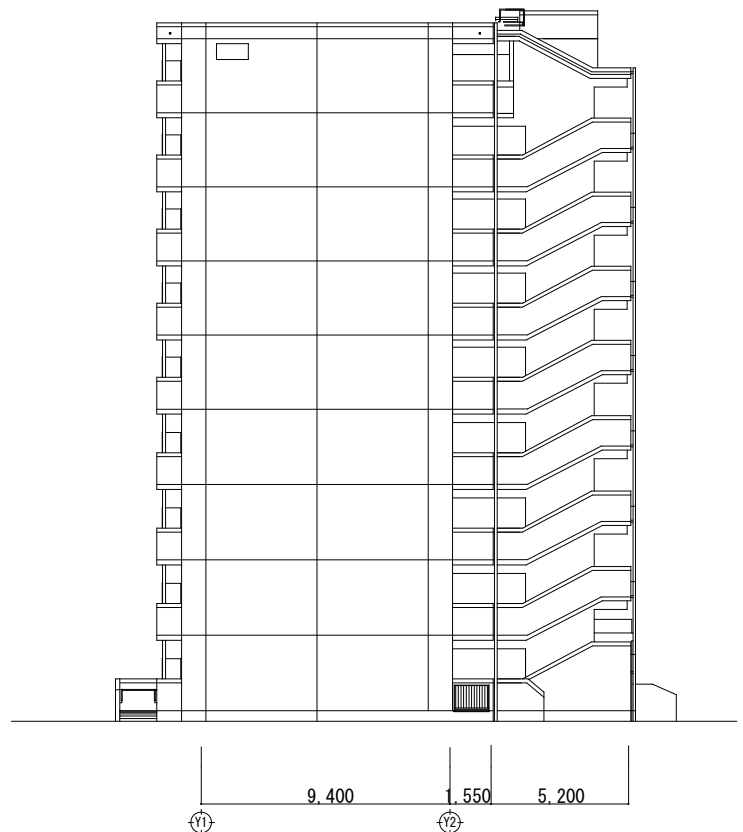
北側立面図



南側立面図



西側立面図



東側立面図