

令和6年6月議会

福祉都市委員会 議案説明資料

- 1 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 … 1頁
に関する条例の一部を改正する条例案（議案第115号）
- 2 令和4年度市営弥永住宅新築工事請負契約の一部変更について …15頁
（議案第117号）
- 3 令和5年度市営下山門住宅（その1地区）新築工事請負契約の …16頁
一部変更について（議案第118号）
- 4 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 …17頁
一部変更について（議案第119号）
- 5 令和5年度市営壱岐住宅新築工事請負契約の一部変更について …18頁
（議案第120号）

令和6年6月18日

住 宅 都 市 局

○. 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 115 号）

1 理由

令和 6 年 3 月に都市計画決定告示した唐人町二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

唐人町二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。

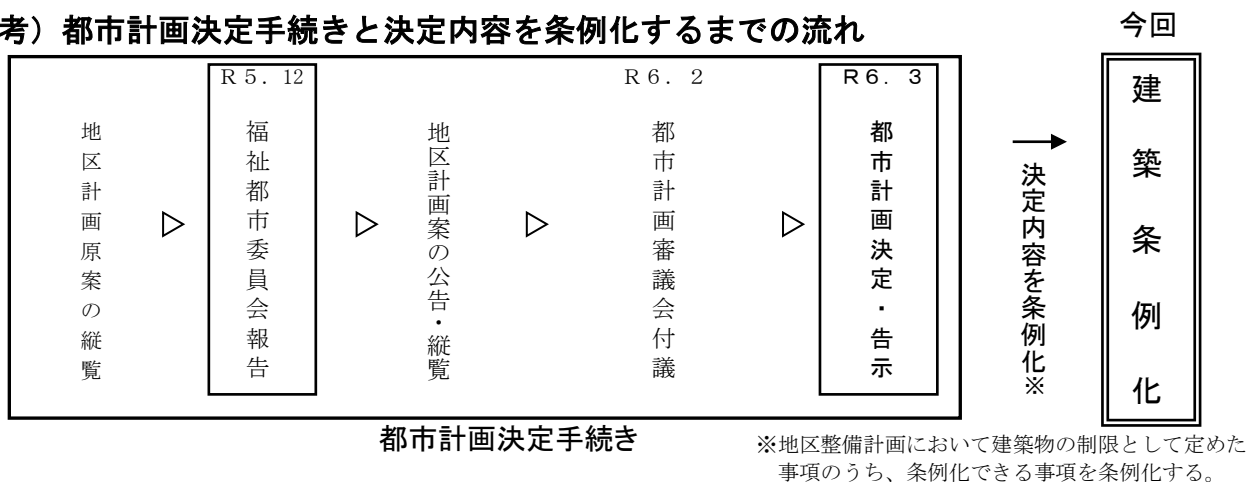
- (1) 別表第 1 に、本条例が適用される区域として唐人町二丁目地区地区整備計画区域を追加する。
- (2) 別表第 2 に、唐人町二丁目地区地区整備計画区域の建築物に関する制限を定める。

なお、当該地区計画については、令和 5 年 12 月福祉都市委員会に報告の後、都市計画審議会に諮問し、承認する旨の答申を受け、令和 6 年 3 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



別表第1 (抄) 新旧対照

(旧)

名称	区域
(略)	
天神二丁目第2地区地区整備計画区域	福岡広域都市計画地区計画天神二丁目第2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
薬院大通り西地区地区整備計画区域	福岡広域都市計画地区計画薬院大通り西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)	
天神二丁目第2地区地区整備計画区域	福岡広域都市計画地区計画天神二丁目第2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	唐人町二丁目地区地区整備計画区域 福岡広域都市計画地区計画唐人町二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
薬院大通り西地区地区整備計画区域	福岡広域都市計画地区計画薬院大通り西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		ウ		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		建築物の容積率の最低限度		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)	(ア)	(イ)	
									平方メートル
(略)									
天神二丁目第2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)
薬院大通り西地区 地区整備計画区域									(従前と内容の変更がないため省略)
(略)									

カ	キ			ク	ケ
建築物の建築面積の最低限度	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)		
平方メートル			メートル		メートル
  <hr data-bbox="84 607 1492 613"/>					
					
					

別表第2 (抄) 新旧対照

(新)

計画地区	ア		イ		ウ		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		建築物の容積率の最低限度		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)	(ア)	(イ)			
									平方メートル

(略)

天神二丁目第2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	唐人町二丁目地区 地区整備計画区域	法別表第2 (ほ) 項第2号 及び第3号に掲げる建築物							

薬院大通り西地区
地区整備計画区域

(従前と内容の変更がないため省略)

(略)

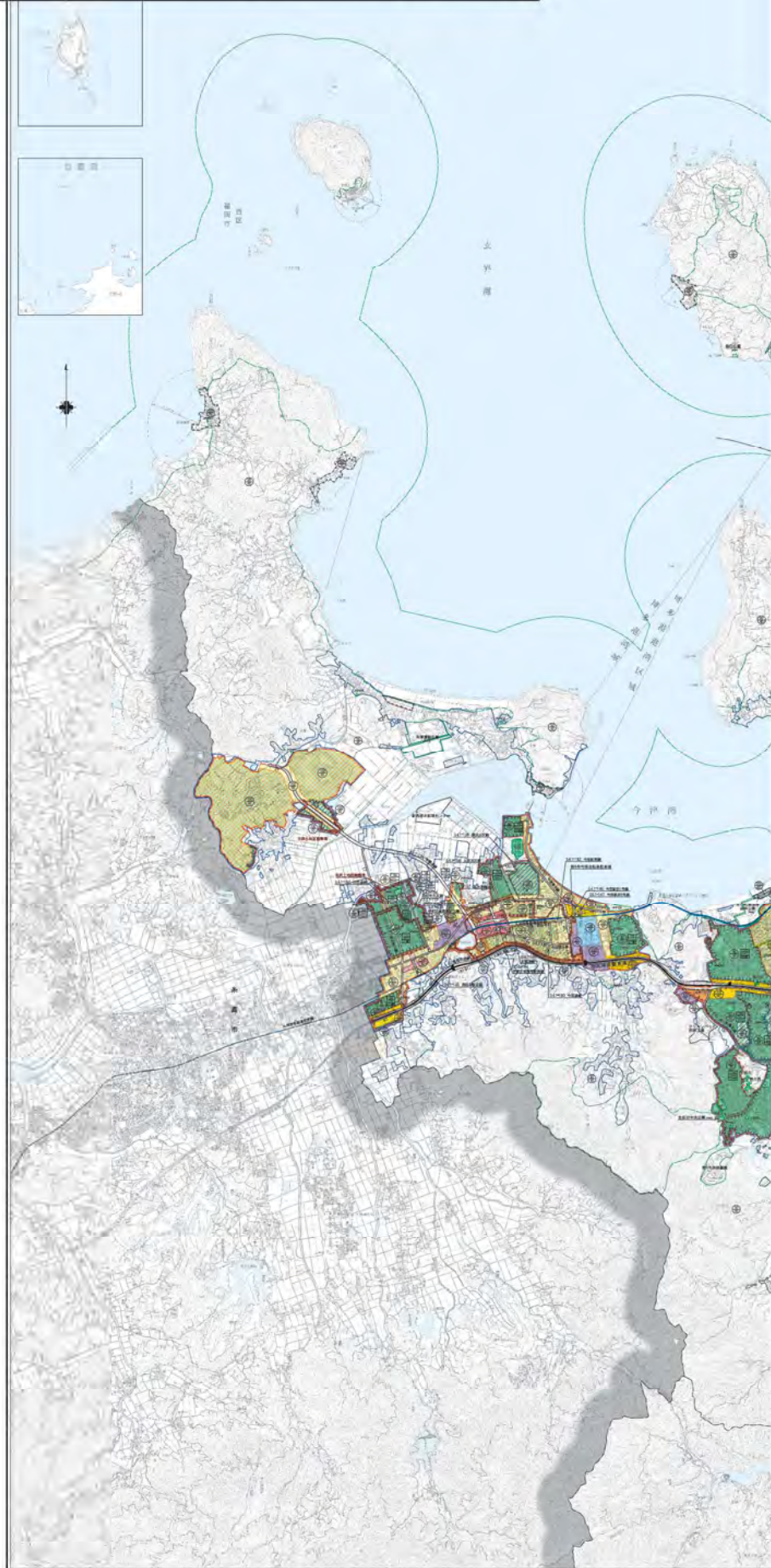
カ	キ			ク	ケ
建築物の建築面積の最低限度	外壁等の面から敷地境界線までの距離の最低限度			壁等を建築してはならない部分	建築物の高さの最高限度
	(ア)	(イ)	(ウ)		
平方メートル			メートル		メートル

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（政令第2条第1項第2号ただし書に定める国土交通大臣が高い開放性を有すると認めて指定する構造の建築物で高さが3メートル以下のもの又は休憩所、バス停留所の上屋その他これらに類する建築物若しくは建築物の部分で公益上必要なものに係るものを除く。）	(1) 市道唐人町草ヶ江線（都市計画の計画図において3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	3	広場、歩行者用通路及び緑道の区域内の部分（休憩所、バス停留所の上屋その他これらに類する建築物又は建築物の部分で、公益上必要であり、かつ、広場、歩行者用通路又は緑道の利用上支障がないものに係る部分を除く。）	建築物の各部分の高さは、市道唐人町1229号線及び隣地（都市計画の計画図において10メートル又は20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（市道唐人町1229号線に接する部分は、当該道の中心線から当該道の反対側への水平距離が当該道の幅員の2分の1の線を敷地境界線とみなす。）からの水平距離が10メートル以上30メートル以下の場合にあっては、当該距離から10メートルを減じたものに1.25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) 市道唐人町1229号線及び隣地（都市計画の計画図において10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（市道唐人町1229号線に接する部分は、当該道の中心線から当該道の反対側への水平距離が当該道の幅員の2分の1の線を敷地境界線とみなす。）	10		
	(3) 隣地（都市計画の計画図において20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	20		

福岡広域都市計画地区計画の決定(市決定)

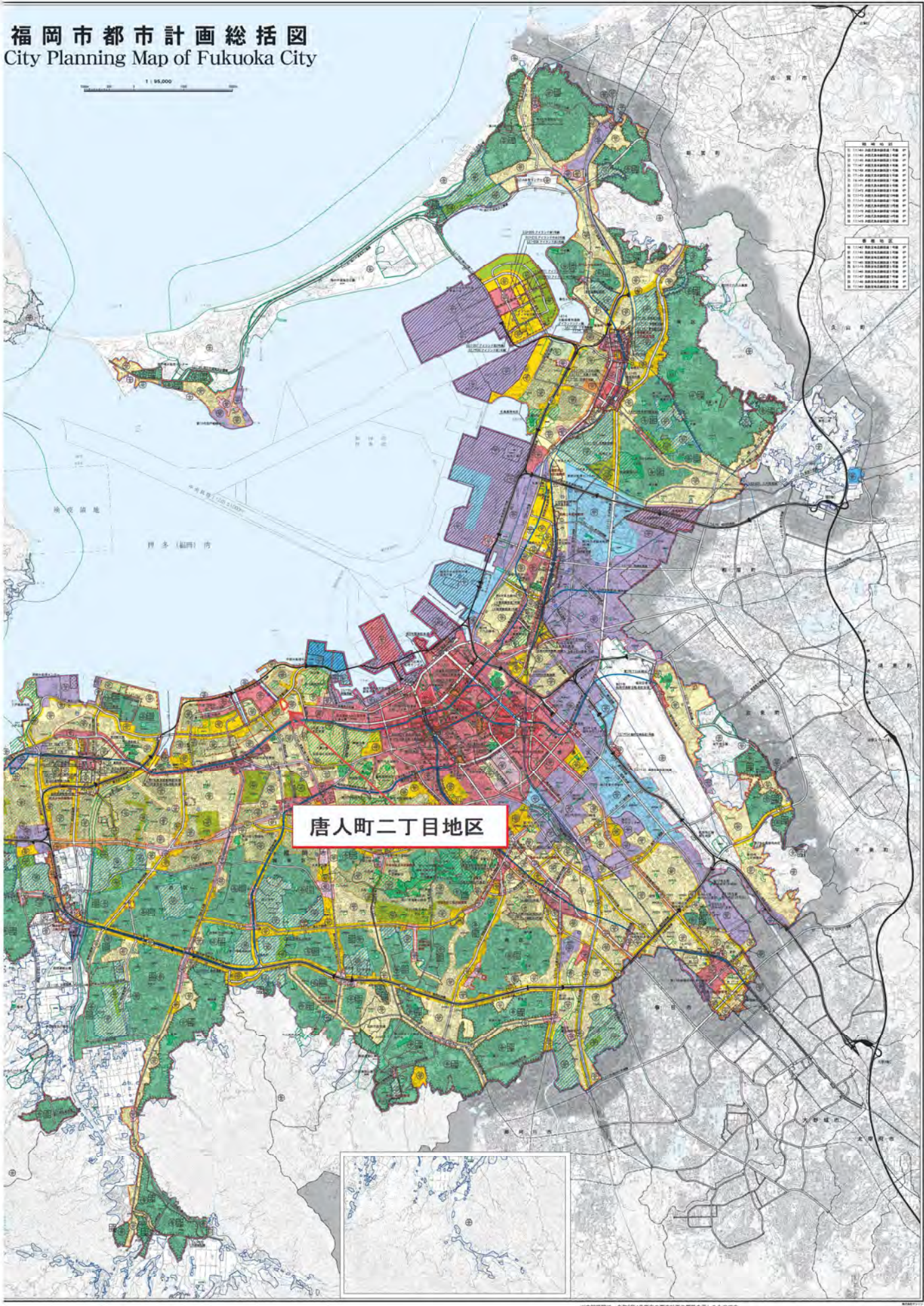
凡 例	
	市街化区域および市街化調整区域界
	第一種低層住居専用地域(高さの最高限度10M)
	第二種低層住居専用地域(高さの最高限度10M)
	第一種中高層住居専用地域
	第二種中高層住居専用地域
	第一種住居地域
	第二種住居地域
	準住居地域
	近隣商業地域
	商業地域
	準工業地域
	工業地域
	工業専用地域
	上段容積率・下段建ぺい率
	外壁の後退距離の最低限度
	最低敷地規模
	戸建住環境形成地区(特別用途地区)
	特別用途地区
	第一種 15 M 高度地区
	第二種 15 M 高度地区
	第一種 20 M 高度地区
	第二種 20 M 高度地区
	高度利用地区
	防火地域
	準防火地域
	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
	ポンプ場
	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



福岡市都市計画総括図 City Planning Map of Fukuoka City

1 : 95,000



唐人町二丁目地区



※本総括図は、令和5年4月現在の都市計画の概略を示したものです。
 最新の情報については、所在地域の都市計画図について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）

都市計画唐人町二丁目地区地区計画を次のように決定する。

名	称	唐人町二丁目地区地区計画				
位	置	福岡市中央区唐人町二丁目の一部				
面	積	約 1.9 ha				
地区計画の目標		<p>当地区は、本市の中心部から西に約3kmに位置しており、地下鉄唐人町駅に近接し、よかトピア通りに面するなど、交通利便性が高い地区であり、周辺には低中層の住宅などが立地している。</p> <p>東区アイランドシティに移転したこども病院の跡地であり、跡地活用の基本的な考え方となる「こども病院跡地活用方針」（令和4年3月策定）を踏まえ、地域の魅力や市民の暮らしの質の向上を図るとともに、地域防災力強化に資する機能や取組み及び周辺の住宅地の住環境に配慮した施設計画などを求めた事業提案公募を行っており、医療施設を中心とした一体的な土地利用が計画されているところである。</p> <p>このため、本地区区計画では、跡地活用方針と提案内容を踏まえ、魅力あるまちづくりや良好な市街地環境の形成を図ることを目標とする。</p>				
区域の整備・開発及び保全の方針	土地利用の方針	「こども病院跡地活用方針」及び公募により選定された提案を踏まえ、交通利便性の高さや都心部近郊における約1.7haの敷地規模を活かし、地域の魅力や市民の暮らしの質の向上を図るため、医療機能等を導入した、一体的な土地利用を誘導する。				
	地区施設の整備の方針	<ul style="list-style-type: none"> ・安全で快適なゆとりある歩行空間の形成を図るため、歩行者用通路を適切に配置する。 ・地域の回遊性向上を図り、まちに彩りを与え、ゆとりある歩行空間を形成するため、緑道を適切に配置する。 ・交流・憩いの場として機能し、また、地域防災に資する空間を形成するため、広場を適切に配置する。 				
	建築物等の整備の方針	<ul style="list-style-type: none"> ・良好な市街地環境の形成を図るとともに、公募により選定された提案を踏まえ、地域の魅力や市民の暮らしの質の向上を図るため、建築物等の用途の制限を定める。 ・隣接する住宅地に対する圧迫感の軽減を図るため、建築物等の高さの最高限度、壁面の位置の制限を定める。 ・周辺の住環境と調和した街並みの形成・保全及び圧迫感の軽減を図るため、建築物等の形態又は意匠の制限及び、垣又はさくの構造の制限を定める。 ・地域に潤いをもたらす緑豊かな空間を創出するため、建築物の緑化率の最低限度を定める。 				
地区整備計画	面 積		約 1.9 ha			
	地区施設の配置及び規模	広場	名 称	面 積	摘 要	
			広場	約 200 m ²		
	その他の公共空地	その他の公共空地	名 称	幅 員	延 長	摘 要
			歩行者用通路	2.0 m	約 140 m	
			緑道 1号	6.0 m	約 90 m	
		緑道 2号	6.0 m	約 90 m		

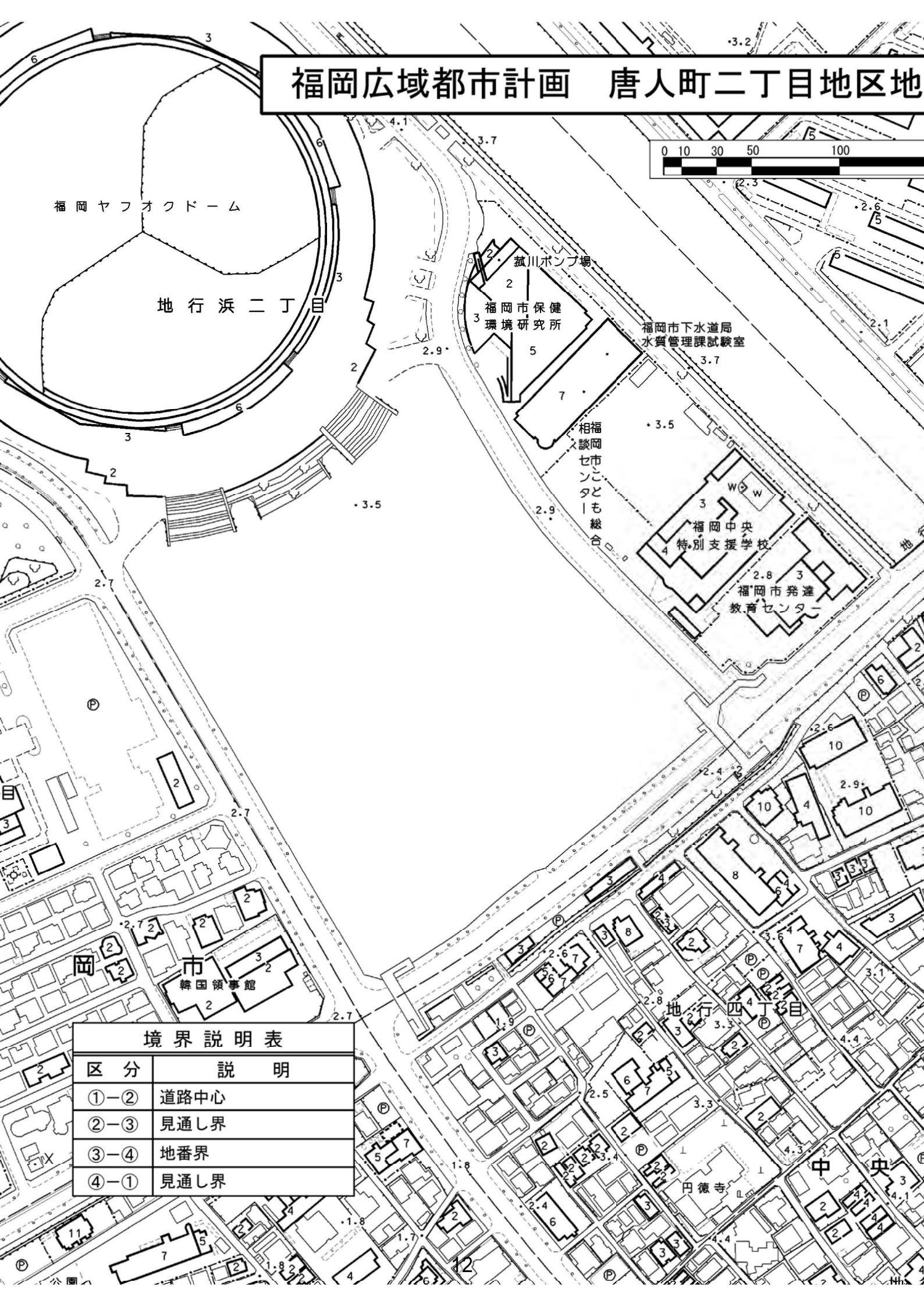
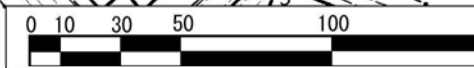
地区整備計画 建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	1 建築してはならない建築物は、建築基準法別表第2（ほ）項第2号及び第3号に掲げる建築物とする。 2 地区計画区域内には、医療福祉、健康づくり、交流の各機能を導入するものとする。
	建築物等の高さの最高限度	建築物又は工作物の各部分の高さは、計画図に示す10m及び20mの壁面の位置の制限がある部分に面する、敷地境界線（市道唐人町1229号線に面する場合は道路の反対側の境界線）からの水平距離が10mを起点として30m以下の範囲内においては、当該部分から敷地境界線（市道唐人町1229号線に面する場合は道路の反対側の境界線）までの水平距離から10mを減じた距離の1.25倍に20mを加えたもの以下とする。
	壁面の位置の制限	1 計画図に示す広場、歩行者用通路、緑道の区域には、建築物の壁、若しくはこれに代わる柱、又は建築物に附属する門、若しくはへいを建築してはならない。ただし、休憩所、バス停留所の上屋その他これらに類する建築物又は建築物の部分で公益上必要であり、利用上支障がないもの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（市道唐人町1229号線に面する場合は道路の反対側の境界線）から建築物の外壁、若しくはこれに代わる柱の面、又は建築物に附属する門若しくはへいまでの距離の最低限度は、3m、10m又は20mとする。ただし、次の各号の一に該当するものについては、この限りではない。 （1）平成5年建設省告示第1437号（建築基準法施行令第2条第1項第2号の規定に基づく国土交通大臣が高い開放性を有すると認めて指定する構造）に適合する建築物で高さ3m以下のもの （2）休憩所、バス停留所の上屋その他これらに類する建築物又は建築物の部分で公益上必要な施設
	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、周囲の環境に調和し、圧迫感の軽減を図ったものとする。 2 高架水槽や室外機等の屋外設置物及び工作物は、露出面積を少なくするなど景観に配慮するものとする。 3 屋外広告物については、過大とならず周囲の環境と調和するよう色彩、大きさ及び設置場所に留意し、美観・風致を損なわないものとする。
	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柵の構造は、生け垣やフェンス等透視可能なものにあわせて植栽を施したものとするなど、緑豊かなまちなみ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ついては、この限りでない。 （1）門柱及び意匠上これに附属する部分 （2）フェンスの基礎等に用いるためのコンクリートブロック等 （3）景観上又は周辺の環境上、配慮する目的として設置される必要最小限の目隠しフェンス、遮音壁等
建築物の緑化率の最低限度	10分の3	

「地区計画及び地区整備計画の区域並びに地区施設の配置及び規模は計画図表示のとおり」

理由

「こども病院跡地活用方針」と提案内容を踏まえ、魅力あるまちづくりや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ものである。

福岡広域都市計画 唐人町二丁目地区地



福岡ヤフオクドーム

地行浜二丁目

菰川ポンプ場

福岡市保健
環境研究所

福岡市下水道局
水質管理課試験室

福岡市
相談センターも
総合

福岡中央
特別支援学校

福岡市発達
教育センター

市
韓国領事館

地行四丁目

円徳寺

中央





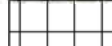
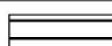
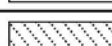
境界説明表

区分	説明
①-②	道路中心
②-③	見通し界
③-④	地番界
④-①	見通し界

区計画 計画図 S=1:2,500



凡例

	地区計画区域 (地区整備計画区域)
	広場 約200㎡
	地区施設 歩行者用通路 幅員2m
	緑道 幅員6m
	20m
	10m
	3m
壁面の位置の制限 (市道唐人町1229号線に面する場合は道路の反対側の境界線から10m)	

(議案第 117 号)

1. 令和 4 年度市営弥永住宅新築工事請負契約の一部変更について

契約件名	令和 4 年度市営弥永住宅新築工事
理 由	本件は、賃金水準及び物価水準の上昇に伴い、令和 5 年 2 月議会の議決を経て契約した令和 4 年度市営弥永住宅新築工事請負契約に係る契約価額を、建設工事請負契約書第 25 条 6 項の規定により変更する必要が生じたので、議会の議決を求めるものである。
契 約	令和 5 年 2 月 21 日
変更(1 回目)	令和 5 年 6 月 27 日
変更価額	変更価額 847,365,200 円 (77,033,200 円) 元議決額 842,988,300 円 (76,635,300 円) 増額 4,376,900 円 (397,900 円) ※ () 内は、取引に係る消費税及び地方消費税の額
【参考：契約概要】 ○契約の相手 西中洲樋口・法城建設工事共同企業体 代表者・福岡市中央区西中洲 12 番 13 号 株式会社 西中洲樋口建設 ・福岡市南区長丘五丁目 4 番 1 号 法城建設株式会社 ○工事概要 鉄筋コンクリート造 7 階 70 戸建 1 棟 延面積 3,935.48 m ² ○工 事 地 福岡市南区弥永団地 ○工 期 議決の翌日から 500 日間 (令和 5 年 2 月 22 日から令和 6 年 7 月 5 日まで) ○保証期間 受渡完了の日から 2 年間	

(議案第 118 号)

2. 令和 5 年度市営下山門住宅 (その 1 地区) 新築工事請負契約の一部変更について

契約件名	令和 5 年度市営下山門住宅 (その 1 地区) 新築工事
理 由	本件は、賃金水準及び物価水準の上昇に伴い、令和 5 年 9 月議会の議決を経て契約した令和 5 年度市営下山門住宅 (その 1 地区) 新築工事請負契約に係る契約価額を、建設工事請負契約書第 25 条 6 項の規定により変更する必要が生じたので、議会の議決を求めるものである。
契 約	令和 5 年 9 月 11 日
変更価額	変更価額 950,794,900 円 (86,435,900 円) 元議決額 942,370,000 円 (85,670,000 円) 増額 8,424,900 円 (765,900 円) ※ () 内は、取引に係る消費税及び地方消費税の額
【参考：契約概要】 ○契約の相手 柿原・岩崎建設工事共同企業体 代表者・福岡市中央区薬院三丁目 4 番 21 号 株式会社 柿原組 ・福岡市中央区西中洲 12 番 25 号 岩崎建設株式会社 ○工事概要 鉄筋コンクリート造 8 階 64 戸建 1 棟 延面積 3,802.09 m ² ○工 事 地 福岡市西区下山門団地 ○工 期 議決の翌日から 530 日間 (令和 5 年 9 月 12 日から令和 7 年 2 月 22 日まで) ○保証期間 受渡完了の日から 2 年間	

(議案第 119 号)

3. 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一部変更について

契約件名	令和 5 年度市営下山門住宅 (その 2 地区) 新築工事
理 由	本件は、賃金水準及び物価水準の上昇に伴い、令和 5 年 12 月議会の議決を経て契約した令和 5 年度市営下山門住宅 (その 2 地区) 新築工事請負契約に係る契約価額を、建設工事請負契約書第 25 条 6 項の規定により変更する必要が生じたので、議会の議決を求めるものである。
契 約	令和 5 年 12 月 19 日
変更価額	変更価額 1,167,117,600 円 (106,101,600 円) 元議決額 1,166,000,000 円 (106,000,000 円) 増額 1,117,600 円 (101,600 円) ※ () 内は、取引に係る消費税及び地方消費税の額
【参考：契約概要】 ○契約の相手 岩崎・柿原・中村建設工事共同企業体 代表者・福岡市中央区西中洲 12 番 25 号 岩崎建設株式会社 ・福岡市中央区薬院三丁目 4 番 21 号 株式会社 柿原組 ・福岡市中央区笹丘一丁目 32 番 9 号 中村建設株式会社 ○工事概要 鉄筋コンクリート造 10 階 79 戸建 1 棟 延面積 4,790.54 m ² ○工 事 地 福岡市西区下山門団地 ○工 期 議決の翌日から 610 日間 (令和 5 年 12 月 20 日から令和 7 年 8 月 20 日まで) ○保証期間 受渡完了の日から 2 年間	

(議案第 120 号)

4. 令和 5 年度市営壱岐住宅新築工事請負契約の一部変更について

契約件名	令和 5 年度市営壱岐住宅新築工事
理 由	本件は、賃金水準及び物価水準の上昇に伴い、令和 5 年 12 月議会の議決を経て契約した令和 5 年度市営壱岐住宅新築工事請負契約に係る契約価額を、建設工事請負契約書第 25 条 6 項の規定により変更する必要が生じたので、議会の議決を求めるもの。
契 約	令和 5 年 12 月 19 日
変更価額	変更価額 957,551,100 円 (87,050,100 円) 元議決額 951,500,000 円 (86,500,000 円) 増額 6,051,100 円 (550,100 円) ※ () 内は、取引に係る消費税及び地方消費税の額
【参考：契約概要】 ○契約の相手 西中洲樋口・オークス建設工事共同企業体 代表者・福岡市中央区西中洲 12 番 13 号 株式会社 西中洲樋口建設 ・福岡市博多区山王二丁目 1 番 16 号 株式会社 オークス建設 ○工事概要 鉄筋コンクリート造 9 階 63 戸建 1 棟 延面積 3,788.34 m ² ○工 事 地 福岡市西区壱岐団地 ○工 期 議決の翌日から 590 日間 (令和 5 年 12 月 20 日から令和 7 年 7 月 31 日まで) ○保証期間 受渡完了の日から 2 年間	

住宅位置図



■インフレスライド条項について(建設工事請負契約書第 25 条第6項)

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

○今回、国からの通知(令和 6 年2月 16 日付)を受け、福岡市においても、インフレスライド条項の適用が決定され、財政局より関係部局に通知された。
(令和 6 年3月1日付)

○インフレスライドの対象工事は、令和 6 年2月29 日以前に契約がなされた工事で、受注者による変更請求日(=基準日)からの残工期が2ヶ月以上あるもの。また、スライド額は、基準日以降における残工事部分の旧単価を、新労務単価等に入れ替えて再積算し、その金額から受注者の負担割合分※(変更前の残工事金額の 100 分の 1)を控除した金額となる。

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

