

令和8年3月議会 福祉都市委員会報告資料

1	福岡市市営住宅ストック総合活用計画（案）について	1頁
2	令和8年度 福岡市土地開発基金事業計画案について	9頁
3	Park-PFI制度を活用した公募について	13頁
4	動植物園再生事業について	18頁
5	福岡市都市計画審議会付議案 （1）福岡広域都市計画公園の変更（市決定）について （2）福岡広域都市計画 都市計画区域の整備、開発及び 保全の方針の変更（県決定）について	23頁
6	庁用自動車による事故報告（第一報）	122頁

住宅都市みどり局

福岡市市営住宅ストック総合活用計画（案） について

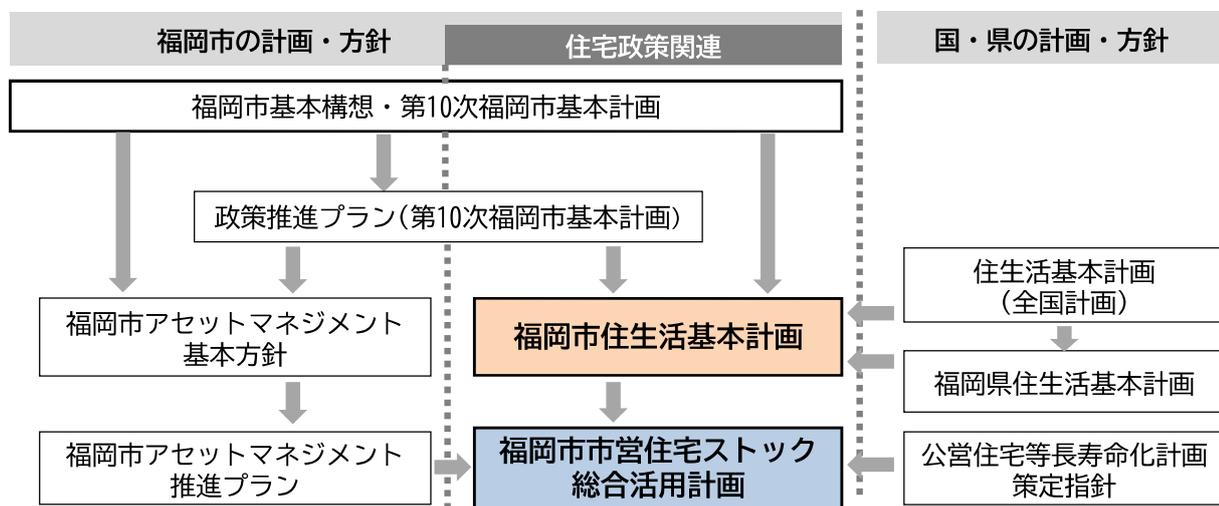
福岡市市営住宅ストック総合活用計画（案）について

1. 市営住宅ストック総合活用計画について

(1) 計画策定と改定の経緯

- 本市で管理している市営住宅のうちの約4割が、高度経済成長に伴う人口増加に対応するため、昭和40年代から50年代前半に供給した住宅である。
- これらの住宅が、一斉に更新時期を迎えるに際し、財政負担の軽減や平準化等を図りながら適切に更新していく必要があるため、市営住宅の効率的かつ的確な機能更新と維持保全を目的に、「市営住宅ストック総合活用計画」を平成13年3月に策定し、これまで概ね5年ごとに改定を行ってきたもの（現計画は令和3年2月に改定）。
- 現計画の前期最終年度となる令和7年度に、上位計画である福岡市住生活基本計画に合わせて、今回、改定を行うもの。

(2) 計画の位置づけ



2. 次期計画の概要

(1) 計画期間

- 令和8年度～令和17年度(10年間)
※前期:令和8年度～12年度(5年間)、後期:令和13年度～17年度(5年間)

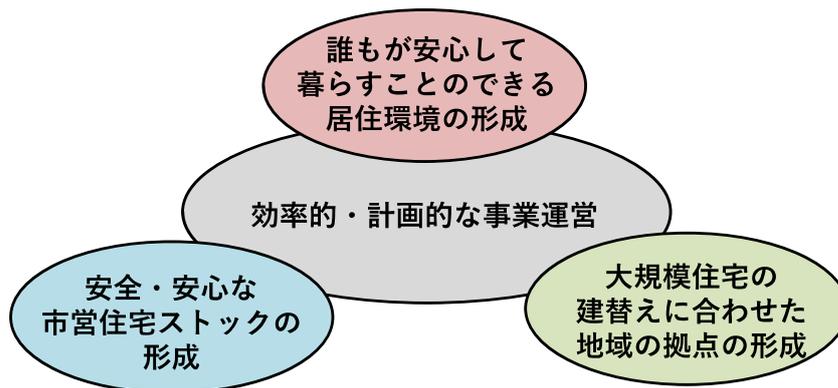
(2) 目標とする管理戸数

- 現状程度とする

(3) 基本理念

時代に即した市営住宅の維持・更新を図りながら、
市民の共有資産として有効に活用

(4) 基本目標



(5) 基本方針

市営住宅ストックについては、居住水準が低い住宅は早期に建替えを実施し、一定の居住水準を有する住宅は長寿命化により長期活用を図るなど、効率的・計画的な機能更新・維持保全を図ることを基本とする。

【誰もが安心して暮らすことのできる居住環境の形成】

- 高齢者の増加や住宅確保要配慮者の多様化を踏まえ、ユニバーサルデザインの理念に基づく機能更新を行い、バリアフリー化を着実に推進
- 高齢者や障がい者、子育てなど、多様な世帯・世代の共生や、良好なコミュニティの形成に配慮した住戸タイプの供給
- 高齢単身者の増加を踏まえ、交流の場・憩いの場となる集会所や広場の適切な機能更新の推進

【安全・安心な市営住宅ストックの形成】

- 外壁改修など、予防的な長寿命化改善の適切な実施による維持保全
- 地震や水害などの災害に配慮した安全・安心な住宅の供給
- 既存エレベーターや給排水設備など、設備の安全性向上

【大規模住宅の建替えに合わせた地域の拠点の形成】

- 大規模住宅の建替えの際に、福祉部局など関係部局との更なる連携や、事業提案公募による、地域課題解決に資する福祉施設等の導入

【効率的・計画的な事業運営】

- 事業費の平準化を図るとともに、効率的・計画的な事業の執行
- コスト意識を持った事業の執行や、整備基準の適宜見直し等による、コスト縮減
- 予防保全的な維持管理・計画修繕による長寿命化や、脱炭素社会実現などの社会情勢への対応等による、ライフサイクルコストの縮減
- 大規模住宅の建替えにおける売却用地の創出や、市営住宅の有効活用による、新たな財源確保

3. 機能更新等の考え方・手法

市営住宅ストックの機能更新にあたっては、耐震性や避難の安全性、設備の老朽度や居住水準、バリアフリー化、住戸規模など、住宅の状況に応じて「建替事業」、「改善事業」及び「整理統合」から適切な手法を選定し、効率的・計画的に事業を推進する。

なお、住棟外の集会所を整備する際は、木造化を検討する。

(1) 建替事業

避難の安全性が低い住宅や、居住水準が低くエレベーターのない住宅については、建替事業を実施する。

なお、整備する住棟は、1階は原則として全て車いす利用者向け住戸とするとともに、ZEH水準の省エネ性能を確保し、あわせて、医療・介護事業者向け駐車場を整備する。

(2) 改善事業

①長寿命化改善

耐震性や避難の安全性、一定の居住水準が確保された住棟については、躯体の長寿命化を図るため、耐久性を向上させる外壁改修及び屋上防水を実施する。

なお、耐震性や避難の安全性、一定の居住水準が確保された住棟の内、住戸へアクセスするエレベーターが未設置の片廊下型中層住棟については、エレベーターを設置する。

<長寿命化改善に加え、住宅の状況に応じて以下の個別改善事業を実施>

②給排水設備等の更新

高層住棟の雑排水管など、経年的な劣化が進んだ建物全体の給排水設備については、耐久性・耐食性に優れた仕様に改修更新するほか、住戸内の機能性を向上させるため、3点給湯化(台所・浴室・洗面所)、流し台、コンロ台等の更新を行う。

③ユニバーサルデザイン推進事業

住棟玄関スロープの緩勾配化のほか、集会所におけるトイレのバリアフリー化やアプローチへのスロープ設置等の機能向上に係る整備を行う。

④既存エレベーターの安全性向上

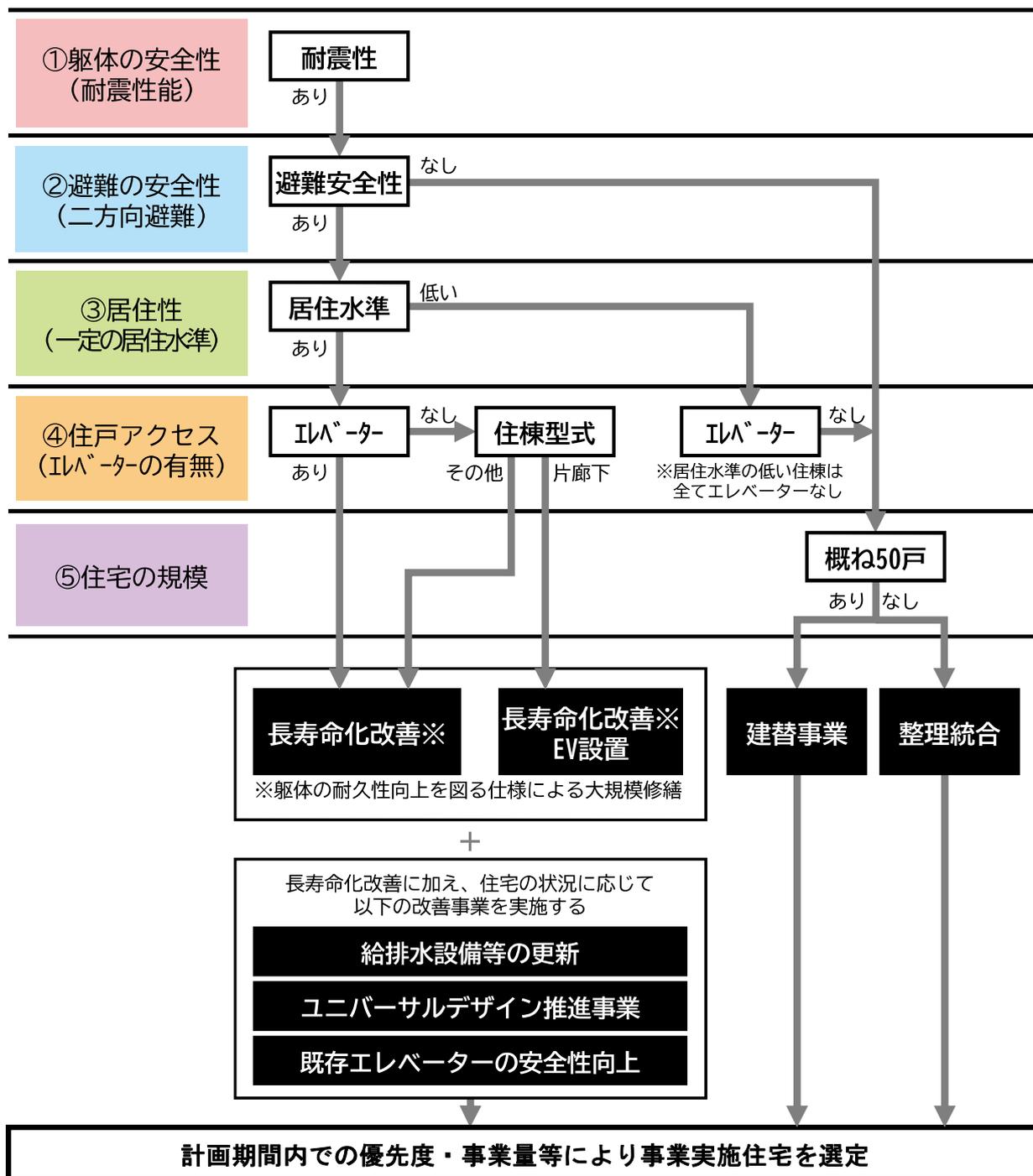
エレベーターについては、安全性を向上するため、P波感知器付地震時管制、耐震構造、停電時管制、戸開走行保護装置のうち未設置分の整備を行う。

(3) 整理統合

小規模住宅(概ね50戸以下)については、効率的な管理が図りにくいことから、建替えが必要なものを対象として、全体管理戸数を維持しつつ周辺の市営住宅との整理統合について検討を行う。

4. 機能更新等の手法選定の流れ

団地別・住棟別に機能更新等の手法を選定するためのフローは下図のとおりである。



① 躯体の安全性による判定	・ 昭和56年以前に建設された住宅で、耐震診断の評価により判定（令和6年度に耐震化率100%を達成済）
② 避難の安全性による判定	・ 階段室型住棟における二方向避難の可否により判定
③ 居住性による判定	・ 住戸内の段差解消や、洗濯機置場の給排水設備、浴槽の高齢化対応（またぎ高さ低減）など、一定の居住水準を有するか否かで判定
④ 住戸アクセスによる判定	・ エレベーター設置状況および住棟型式により判定
⑤ 住宅規模による判定	・ 住戸数が概ね50戸あるか否かにより判定

5. 建設年度別の機能更新の考え方

①昭和40年代～50年代を中心とした中層住宅

- ・昭和40年代から50年代に供給された中層住宅は、老朽化が進行し、狭小な住戸面積や設備水準の陳腐化、エレベーターがないなどの居住水準が低いことから、耐用年数を待たずに建替事業の対象とする。
- ・ただし、全面的改善事業等を実施した住棟は、改善後30年以上活用するものとする。

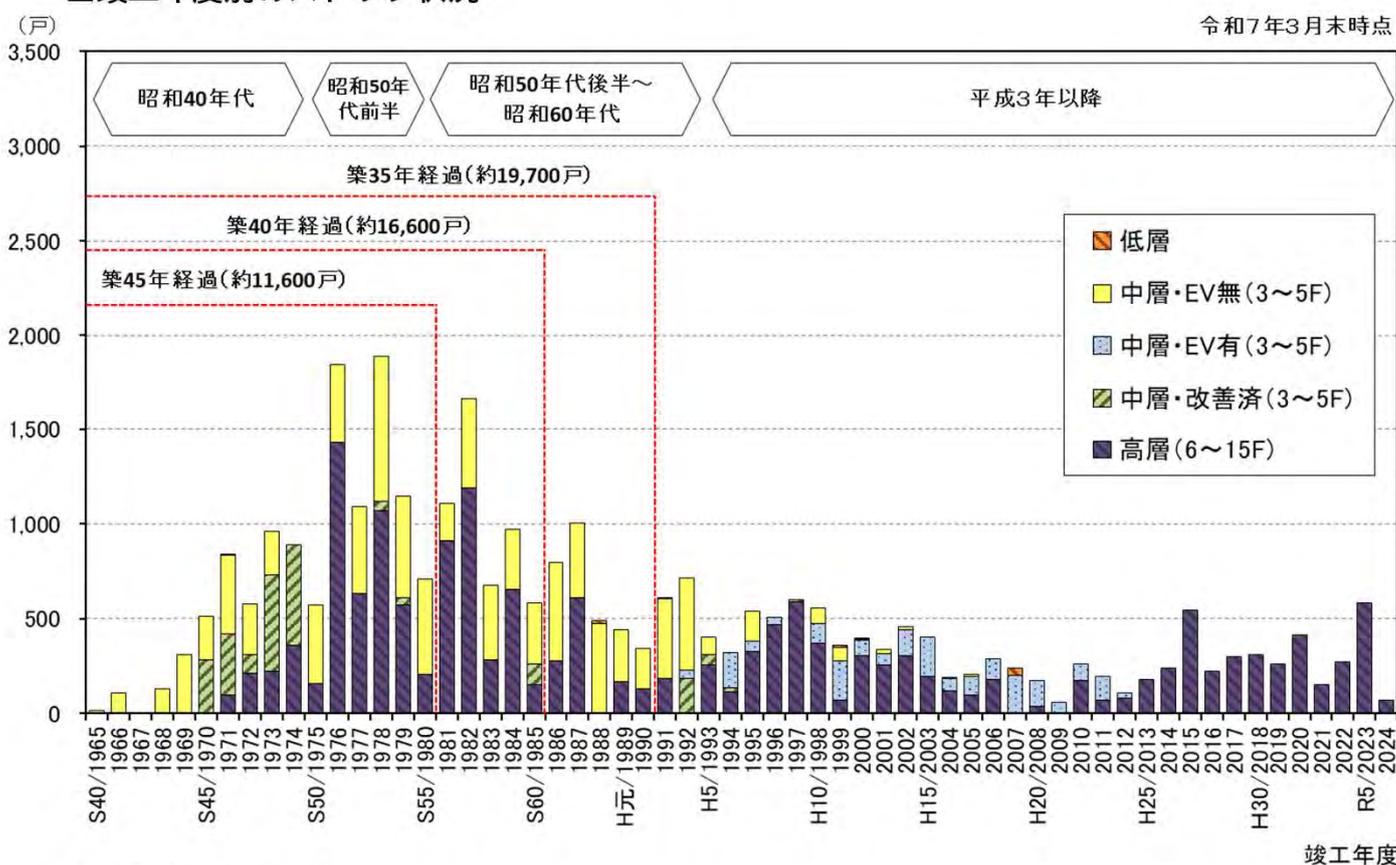
②昭和50年代を中心とした高層住宅

- ・エレベーターによる住戸へのアクセスが確保され、耐震改修や住戸内のバリアフリー化等の住戸改善は完了していることから、当面は維持保全として計画修繕等を適切に実施し、長期活用を図る。

③平成以降の住宅

- ・新耐震基準で設計され、住戸面積、設備水準は現行の整備水準に近いものであることから、当面は維持保全として計画修繕等を適切に実施し、長期活用を図る。

■竣工年度別のストック状況



■整備水準の推移

年代	S40年代	S50年代前半	S50年代後半～S60年代	H3年～
耐震性	旧耐震		新耐震	
住戸面積	30～40㎡	45～50㎡	50～70㎡	40～75㎡
浴槽・風呂釜	浴槽無し・釜無し	浴槽有り・バランス釜		浴槽有り・給湯器
洗濯機置場	無し	置場有り	洗濯機パン有り	
洗面所	無し	有り(浴室)	有り(独立)	
バリアフリー	対応無し			全戸対応
戸数	約4,300戸	約7,300戸	約8,100戸	約11,000戸

6. 住宅別の事業手法

赤字：現計画からの追加

計画期間中に建替事業・改善事業等に着手予定の住宅は次のとおり。

① 建替事業

行政区	前期（令和8～12年度）	後期（令和13～17年度）
東区	城浜・米田南・八田第二・高須磨・西戸崎・御島崎	城浜・八田第二・高須磨・西戸崎・御島崎・大岳・原田南・香椎浜（一街区）・松崎浜・和白丘・唐原東
博多区	板付・月隈東・御笠	月隈東・博多千代・那珂東・那珂第一
南区	弥永	弥永・塩原
早良区	有田	有田・田村
西区	下山門・荻岐・名柄・福重・立石・小呂・玄界	荻岐・福重・野方西・城の原・姪浜北・野添

② 改善事業

事業	行政区	前期（令和8～12年度）	後期（令和13～17年度）	
長寿命化改修	屋上防水	東区	松崎・八田第二・多の津・蒲田・下原・ 菅松四丁目・米田・菅松第一・原田四丁目・城浜・浜松	米田・蒲田・東公園・千早北・高須磨・香椎浜（三街区）・原田
		博多区	空港前・千代・諸岡・住吉・千代大学通・新博多・小林町第三・月隈・新和町一丁目・吉塚西・千代パピヨン・上呉服町・千代六丁目	月隈旭・千代東・月隈・板付・ニュー堅粕・那珂第一・東比恵・新和町・那珂南・千代六丁目西・大博リバーサイド
		中央区	福浜	福浜
		南区	向新町・屋形原・老司二丁目	上高宮・屋形原
		城南区	七隈・別府・長尾三丁目・樋井川・南片江・中浜町	—
		早良区	野芥七丁目・内野一丁目北・田村四丁目・田隈一丁目西・田隈一丁目東・野芥・内野大坪・内野第一旭ヶ丘・内野第二旭ヶ丘・ 谷・谷北 ・内野一丁目南・ 西入部 ・野芥三丁目南	野芥三丁目北・賀茂南・早良五丁目・賀茂北
	西区	拾六町・内浜二丁目・福重垣ノ内・上山門・野方二丁目・今宿・千里・女原・唐泊・下山門	拾六町・戸切北・戸切南・玄界寄木・玄界中央・玄界西・下山門	
	外壁改修	東区	松崎・香椎浜（三街区）・菅松第一・八田第二・下原・千早北・原田・城浜	八田第二・蒲田・菅松第二・菅松二丁目・城浜・千早北・香椎浜（八街区）・馬出・多の津・原田四丁目・高須磨
		博多区	千代・諸岡・住吉・板付・月隈・新和町一丁目・千代大学通・ 小林町第一 ・ニュー堅粕・空港前・小林町第三・新博多・上呉服町・吉塚西	月隈・千代パピヨン・板付・那珂南・千代東・千代六丁目・小林町第二・ニュー堅粕・山王
		中央区	福浜	福浜
		南区	—	—
		城南区	南片江・別府・ 中浜町	長尾三丁目・七隈・樋井川・中浜町
早良区		野芥・藤崎・ 内野大坪 ・内野第一旭ヶ丘・内野第二旭ヶ丘	内野一丁目北・田村四丁目・内野一丁目南	
西区	拾六町・今宿・下山門・福重・内浜二丁目・千里・女原	福重垣ノ内・福重・上山門・下山門		

長寿命化改善に加え、住宅の状況に応じて以下の改善事業を実施する。

・給排水設備等の更新 ・ユニバーサルデザイン推進事業 ・既存エレベーターの安全性向上

③ 整理統合

「建替えが必要であるが小規模な住宅」は、周辺の市営住宅への整理統合について検討を行う

④ その他、住宅の状況に応じて、共用部・共同施設等の改善を実施

浴槽風呂釜設置・取替、鉄部塗装、住宅用火災警報器更新 など

7. 事業目標

(1) 建替・改善事業の整備目標

建替事業は、年平均350戸、計画期間中に約3,500戸を整備することを目標とする。

■整備目標（着手ベース）

			計画期間		計
			前期 (令和8～12年度)	後期 (令和13～17年度)	
建替事業			約1,800戸	約1,700戸	約3,500戸
改善事業	長寿命化 改善	屋上防水	約5,000戸	約5,000戸	約10,000戸
		外壁改修	約4,500戸	約4,000戸	約8,500戸

(2) エレベーターの安全性向上の整備目標

計画期間内(令和8年度～17年度)において、85%を目標とする。

(令和7年度末時点は約74%)

■整備目標（着手ベース）

	前期 (令和8～12年度)	後期 (令和13～17年度)
安全性向上に対応した エレベーターの割合	80%	85%

安全性向上…P波感知器付地震時管制、耐震構造、停電時管制、戸開走行保護装置

令和8年度 福岡市土地開発基金事業計画案について

■都市公園整備

都市公園の整備を効率的に推進するため、福岡市土地開発基金を活用し、用地の先行取得を行うもの。

予定箇所	事業の概要・目的	令和8年度計画		用地取得 予定価格	備考
		用地取得面積 (㎡)	区画数 (件)		
早良運動公園 (早良区四箇 四丁目地内)	市民全般のスポーツニーズ等に対応するため、当該公園の整備推進を図るもの。	27,579	22	不動産価格評 定委員会の評 定価格	
平和北特別 緑地保全地区 (南区平和二丁 目396-1外)	市街地に残る良好な緑地である平和北特別緑地保全地区について、保全と機能の向上を図るもの。	224	1	不動産価格評 定委員会の評 定価格	
事業計画額		1,436,885 千円			

基金への返還残高 (令和7年度末見込み)	307,090 千円	
-------------------------	------------	--

位置図 S=1:5,000

早良体育館

金武中学校

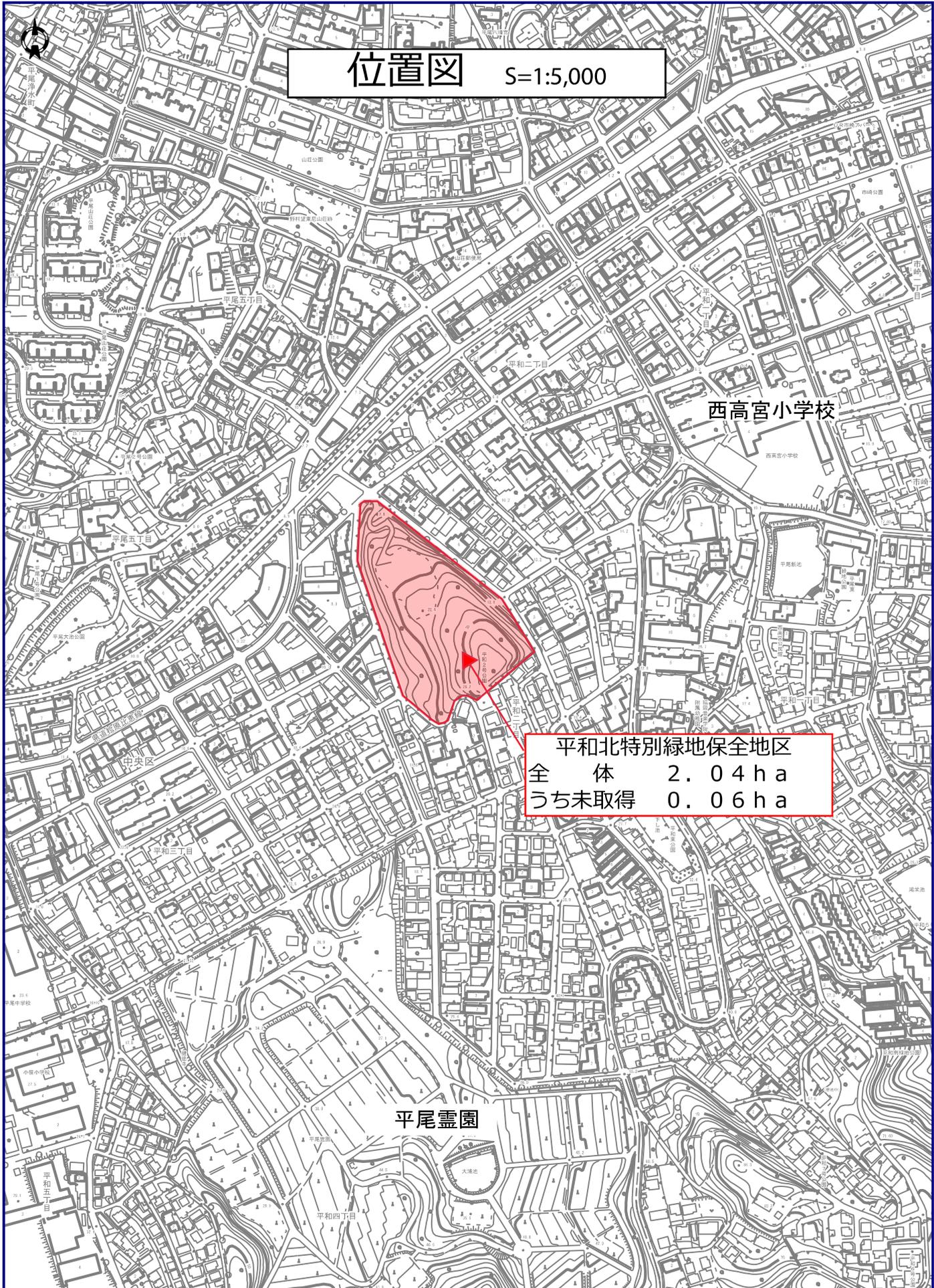


早良運動公園	
全 体	4.54 ha
取得が必要な民有地	4.09 ha
うち未取得	4.09 ha

福岡市消防学校



位置図 S=1:5,000



平和北特別緑地保全地区	
全 体	2.04 ha
うち未取得	0.06 ha

Park-PFI制度を活用した公募について

公園利用者の利便性向上や公園の魅力向上、また、地域のニーズや市の施策推進に資する取り組みの一つとして、Park-PFI制度を活用した公募について報告を行うもの。

1. 検討の経緯と結果

R4.3

平成29年の都市公園法改正を踏まえて、福岡市公園条例を改正し、公募設置管理制度（Park-PFI制度）の活用に必要な事項を規定

R4.5～

住宅都市局所管の市内全公園（当時1,685公園）を対象に、Park-PFI制度の活用に向けた民間サウンディング型市場調査を実施

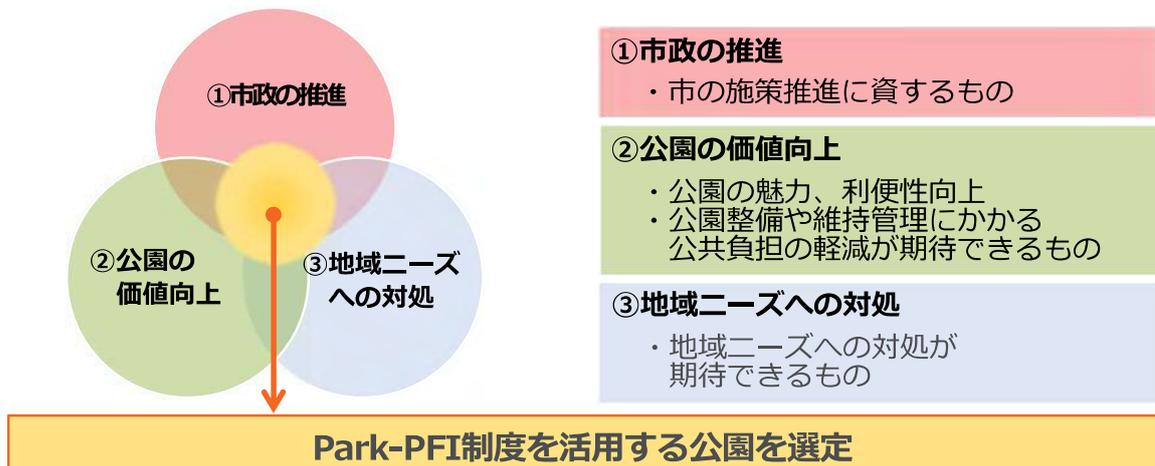
R4.9

Park-PFI制度が活用できると提案のあった26公園（R4.9月議会報告）

分類	提案公園
広域から利用者が集う公園（9公園）	アイランドシティ中央公園、箱崎公園、東平尾公園、山王公園、舞鶴公園、小戸公園、百道中央公園、今津運動公園、かなたけの里公園
都心部に立地する公園（8公園）	冷泉公園、中比恵公園、出来町公園、音羽公園、明治公園、警固公園、春吉公園、長浜公園
水辺など景勝地に立地する公園（3公園）	香椎浜北公園、清流公園、長垂海浜公園
その他（6公園）	多々良川緑地、貝塚公園、箱崎ふ頭記念公園、千代東公園、地行中央公園、今泉公園

【Park-PFI制度活用の考え方】

公園利用者の利便性向上や公園の魅力向上、地域のニーズへの対処や市の施策推進を図るため、以下の視点で、Park-PFI制度の活用を検討する。



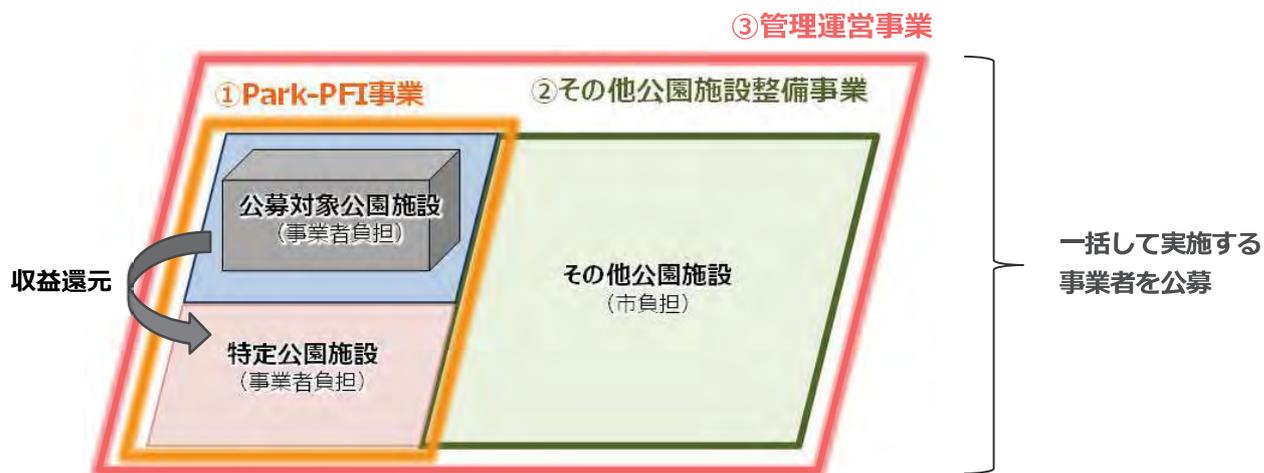
R 8.3

今泉公園において**公募**

2. 事業者公募の概要

(1) 事業手法

- ・民間施設（公募対象公園施設）による収益を公園施設（特定公園施設）の整備に還元する「①Park-PFI事業」と、老朽化した公園施設の更新や新規の基盤整備を行う「②その他公園施設整備事業」、公園の維持管理や運営を行う「③管理運営事業」を、一括して実施する事業者を公募型プロポーザル方式により選定する。



(2) 応募者の構成

- ・応募者は、提案を実施し、継続できる企画力、技術力及び資金力等を有する複数の企業からなる企業等連合体とする

(3) 事業期間

- ・施設供用開始から最大20年間

(4) 公募条件

公園	今泉公園	
所在地	中央区今泉一丁目	
公園面積	3,048㎡	
方針	<ul style="list-style-type: none"> ・都心の森1万本プロジェクト等を踏まえた、高木を中心とした小さな森の創出 ・夜間における安全安心の確保 	
公募対象公園施設	・公園利用者の利便性向上に資する公園施設	
公共施設	・公園再整備 (植栽、舗装、ベンチなど)	
特定公園施設	・防犯面の向上に資する施設 (照明、照明と一体となったベンチなど)	
その他公園施設	<ul style="list-style-type: none"> ・特定公園施設以外の公園施設 東側：高木を中心とした植栽、ベンチ、園路など 西側：東側との連続性を創出するための部分改修など 	
管理運営	<ul style="list-style-type: none"> ・植栽や施設の維持管理 ・清掃などの日常管理 	
地域ニーズ	<ul style="list-style-type: none"> ・夜間の防犯対策 ・放置ごみへの対策 	

(5) 主な提案内容

①全体計画に関する提案内容

・基本方針 ・計画の実現性 ・地域貢献 ・環境対策

②施設整備計画に関する提案内容

・整備方針 ・公募対象公園施設の整備計画 ・特定公園施設の整備計画 ・その他公園施設の整備計画

③管理運営計画に関する提案内容

・管理運営方針 ・公園全体の管理運営計画 ・公募対象公園施設の管理運営計画

④価格に関する提案内容

・その他公園施設整備の負担額 ・特定公園施設の整備に係る提案額 ・公園使用料

3. 優先交渉権者の選定方法

市は、提案に対する評価を行うため、以下の提案評価委員会を設置しており、同委員会での評価結果を参考に、市において優先交渉権者、次順位優先交渉権者を決定する。

【今泉公園整備・管理運営事業提案評価委員会 委員名簿（令和8年1月設置）】

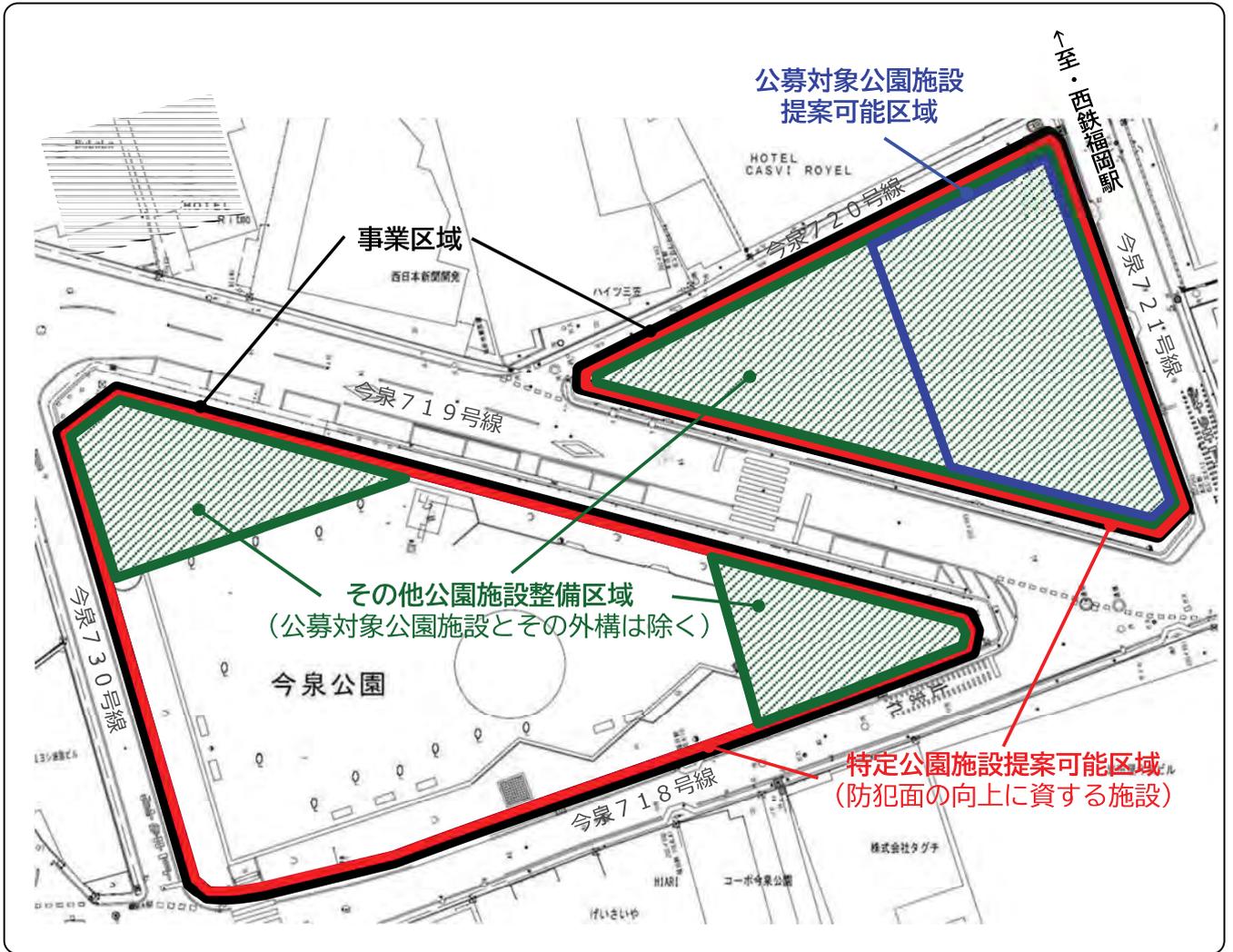
委員		役職	専門分野	
①	委員長	あさひろ かずお 朝廣 和夫	九州大学 大学院芸術工学研究院 環境設計部門 教授	景観、まちづくり
②	副委員長	にしかわ まさみ 西川 真水	西日本短期大学 緑地環境学科 教授	造園計画
③	委員	いがうえ けいこ 伊賀上 恵子	公益財団法人 福岡観光コンベンションビューロー 事務局長	魅力向上・発信
④	委員	いけだ ゆか 池田 祐香	アテナ税理士法人 公認会計士・税理士	経営計画
⑤	委員	たのうえ けんいち 田上 健一	九州大学 大学院芸術工学研究院 環境設計部門 教授	建築計画
⑥	委員	みやもと しんたろう 宮本 信太郎	住宅都市みどり局 みどり推進部長	行政

(敬称略)

4. 公募スケジュール（予定）

予定時期	事項
令和8年 3月	公募要綱等の公表
令和8年 5月	応募表明書類の締切
令和8年 7月	提案書の受付締切
令和8年 8月	優先交渉権者の決定・通知

(参考1) 事業区域 (案)



(参考2) 評価項目 (案)

内容評価と価格評価を合算し、総合的に評価する

I 内容評価

1. 全体計画	
(1) 基本方針	・事業の基本的な考え方やコンセプト
(2) 計画の実現性	・事業の実施体制や事業スケジュール ・事業収支計画や資金調達計画 ・リスク管理や事業継続性
(3) 地域貢献	・地域ニーズへの対処や地域との連携 ・地場企業の活用など地域経済への貢献
(4) 環境対策および環境貢献	・環境負荷の低減や脱炭素社会実現に向けた取組み
2. 施設整備計画	
(1) 整備方針	・施設配置計画、動線計画
(2) 公募対象公園施設の整備計画	・公園空間と調和した魅力ある建築意匠や空間デザイン ・公園利用者が利用しやすい施設計画
(3) 特定公園施設の整備計画	・公園の魅力向上に資する施設計画
(4) その他公園施設の整備計画	・公園の特性を踏まえた施設計画
3. 管理運営計画	
(1) 管理運営方針	・特性を踏まえた管理運営の考え方
(2) 公園全体の管理運営計画	・公園利用者が快適に利用できる維持管理計画 ・利用者サービスの向上に資する管理運営計画 ・公園の魅力発信
(3) 公募対象公園施設の管理運営計画	・公園利用者が利用しやすい運営計画

II 価格評価

提案価格	
提案価格	・その他公園施設の負担額や特定公園施設整備費提案額、公園使用料の提案価格 価格評価点 = 配点 × 提案額 / 最高提案額

(参考3) 各公園のスケジュール (予定)

事項	清流公園	明治公園	香椎浜北公園	長垂海浜公園	音羽公園
優先交渉権者の決定・通知	↓	↓	↓	↓	↓
事業実施協定書の締結	↓	↓	↓	↓	↓
工事着手	↓	↓	↓	令和8年5月	令和8年度冬頃
管理運営開始(※)	令和8年4月 【順次供用開始】	令和8年8月	令和8年7月	令和9年3月	令和9年度冬頃

※東平尾公園(大谷広場)は令和7年4月より管理運営を開始済み。

なお、改めて住宅都市みどり局が所管する全ての都市公園を対象に、Park-PFIをはじめとした民間活力の導入に向けたサウンディング型市場調査を令和8年度中に実施予定。

動植物園再生事業について

1. 趣旨

- ・動植物園については、平成18年より福岡市動植物園再生基本構想・計画に基づきペンギン舎やゾウ舎などのリニューアルを進めており、令和8年3月までに植物園エントランスガーデンが完成予定である。
- ・今後のリニューアルに向けては、最新の動物福祉規程への適合や、植物園での一人一花運動の拠点機能強化の観点などから、基本構想・計画を修正している。
- ・令和8年度は、第2期整備の第一弾として、ライオン・トラ舎を含むエリアの基本設計に着手することについて報告するもの。

2. 今後のリニューアルのポイント

第2期整備に向けて、以下のポイントで基本構想・計画について一部修正し、順次リニューアルを進めていく。

①両園のより一体的な機能向上

- ・動植物園のボーダーレス化を図り、園全体に花やみどりが溢れた景観づくりを行う。
- ・園内巡回モビリティの導入などにより回遊性を高める。
- ・動植物園全体で飲食・休憩施設等を適切に配置する。

②動物本来の生態をより快適に見やすく学べる環境づくり

- ・動物福祉規程に適合した生息環境に近い獣舎を整備する。
- ・終生飼育を基本とし、今後の導入可能性などを踏まえ展示動物種を絞り込む。
- ・緑陰のある誰でも見やすい観覧スペース等を整備する。

③1年中学び楽しめる植物展示と拠点機能強化

- ・都市緑化植物園として展示・体験イベントの充実や、身近な植物相談環境等を整備する。
- ・四季を通じて見どころがあるガーデン等、誰もが訪れたくなる魅力づくりを行う。
- ・市民や企業などの活動の輪の広がりにつながる環境等を整備する。

3. 令和8年度の再生事業について

- ・現在修正している基本構想・計画に基づき、まずライオン・トラ舎を含むエリアの基本設計を行う。
- ・当該エリアは「アフリカの森と草原エリア」となる区域の一部（現在のライオン・トラ舎を含む南園の一部）で、キリンやシマウマ等の混合飼育とともに、ライオンと通景での展示を行う予定である。
- ・合わせて、リニューアル工事中にライオンやトラなどを一時移転する仮設獣舎等のエリア（北園の一部）の基本設計も行う。