

第82回 国有財産九州地方審議会

議 事 録

日 時 令和7年5月20日

場 所 福岡合同庁舎

国有財産九州地方審議会委員名簿

令和7年5月20日

氏 名	職 名	備 考
いずみ 泉 じゅん 潤	(株)熊本日日新聞社 論説委員長	
お 尾 いけ ち 佳 子	九州綜合サービス(株) 代表取締役社長	
おお 大 がみ とも 子	國武綜合法律事務所 弁護士	
おお 大 ぐす 楠 ゆ み 子	(株)九銀不動産鑑定所 不動産鑑定士	
おお 大 もり 森 よう 子	久留米工業大学 教授	
かさ 笠 はら 原 よし 慶 ひさ 久	(株)肥後銀行 代表取締役頭取	
しば 柴 た 田 ゆう 祐	熊本県立大学 教授	
しば 柴 と 戸 たか 隆 しげ 成	(株)福岡銀行 代表取締役会長	
た 田 なか 中 とし 稔 ひこ 彦	金剛(株) 代表取締役社長	
とお 遠 や 矢 こう 浩 じ 司	(株)西日本新聞社 監査役	
みち 道 なが 永 ゆき 幸 のり 典	西部ガスホールディングス(株) 代表取締役会長	
よし 吉 もと 元 み どり	(社福)州鵬会 常務理事	

(敬称略、五十音順)

第82回 国有財産九州地方審議会

【福岡：阿部管財総括第一課長】

皆様、時間前ではございますが、本日出席を予定されている皆様はお揃いでございますので、始めさせていただきます。

私は、本日の進行役を務めさせていただきます福岡財務支局管財総括第一課長の阿部でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

本審議会は、基本的には熊本市と福岡市の交互に開催させていただいております。委員の皆様方におかれましては、ご多用の中ご出席をいただきまして、誠にありがとうございます。

まず、資料のご説明と留意事項を先に申し上げます。

本日はペーパーレスとさせていただきます。委員の皆様のお席には、パソコンとモニターを置いております。

まず右側のモニターでございますけれども、こちらの方は、事務局の方が操作いたします資料が映し出されます。このモニターと正面スクリーンは連動しておりますが、委員の皆様方におかれましては、基本的には、右側のモニターをご覧くださいだけだと思います。

続きまして、目の前のパソコン、こちらはすでに5つのPDF資料を開いております。パソコン画面の上部に5つのタブがございますけれども、「01 会議次第」、「02 委員名簿」、「03 配席図」、「04 報告事項資料」、「05 トピックス」でございます。こちらは、事務局が映し出します資料とまったく同じものですが、委員の皆様ご自身で操作もいただけるように準備してございます。

万一、パソコンのPDF資料を閉じてしまったとか、いろいろ操作でご不明な点がございましたら、バックベンチには事務方がおりますので、合図をしていただければ事務方が操作に参りますのでご安心いただければと思います。基本的には右側のモニターをご覧くださいだけは大丈夫でございます。

続きまして、会議次第です。

モニターに映しておりますとおり、「1. 開会」から適宜進めて参りたいと思います。

続きまして、委員名簿です。本日出席の委員皆様のご紹介につきましては、こちらの委員名簿にて代えさせていただきますと存じます。

なお、大神委員におかれましては、本日体調不良ということでございます。また、柴田委員ならびに道永委員におかれましては、ご都合により欠席となっておりますので、ご報告させていただきます。

続きまして、当局側のご紹介を九州財務局、福岡財務支局の順にさせていただきます。

【福岡：阿部管財総括第一課長】

まず初めに、九州財務局長の倉林でございます。

【九州：倉林九州財務局長】

倉林でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

【福岡：阿部管財総括第一課長】

続いて九州財務局管財部長の井原でございます。

【九州：井原管財部長】

井原でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

【福岡：阿部管財総括第一課長】

続いて、福岡財務支局長の福島でございます。

【福岡：福島福岡財務支局長】

福島でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

【福岡：阿部管財総括第一課長】

最後に福岡財務支局管財部長の木場でございます。

【福岡：木場管財部長】

木場でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

【福岡：阿部管財総括第一課長】

それでは、これより柴戸会長に議事の進行をお願いしたいと存じます。

柴戸会長、よろしくお願いいたします。

【柴戸会長】

ただいまご紹介いただきました柴戸でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

委員の皆様方におかれましては、非常にお忙しい中、ご出席を賜りましてありがとうございます。

それでは、ただいまから、第82回国有財産九州地方審議会を開催いたします。

本日の会議につきましては、会議次第により進めて参ります。

最初に、本会議の成立につきまして事務局から報告をお願いいたします。

【福岡：阿部管財総括第一課長】

ご報告いたします。阿部でございます。

本審議会におけます委員定数12名のうち9名のご出席をいただいております。

これは、国有財産法施行令第6条の8第1項の規定により「委員の半数以上の出席で会議を開き議決する」との会議成立要件を満たしており、本審議会は有効に成立しておりますことを、ご報告させていただきます。

【柴戸会長】

どうもありがとうございました。

続きまして、九州財務局倉林局長からご挨拶をお願いいたします。

【倉林九州財務局長】

改めまして九州財務局の倉林でございます。審議会の開催にあたりまして、一言ご挨拶を申し上げます。

本日はご多用の中、本審議会にご出席をいただきまして、誠にありがとうございました。また、委員の皆様方におかれましては、日頃から国有財産行政をはじめ、財務局の行政全般につきまして、ご理解、ご指導を賜っておりますこと、この場をお借りしまして御礼申し上げます。

この国有財産九州地方審議会ですけれども、国有財産法に基づき設置されてございまして、地域の国有財産の管理処分の適正を期するために、委員の皆様方からご意見を賜り、ご審議をいただく場でございます。本日の審議会では、諮問事項はございませんけれども、いくつかの報告事項を予定してございます。

審議会の運営につきましては、会長にお世話になるわけではございますけれども、私どもとしましては、委員の皆様方と情報共有を密にして、十分なコミュニケーションを図ってまいることがとても重要だと考えてございます。

委員の皆様方には、ぜひ忌憚のないご意見あるいはご質問をいただきまして、国民共有の財産である国有財産について、地域・社会のニーズですとか、あるいは個々の財産の状況を踏まえた管理処分が進められるよう、努めてまいりたいと考えてございます。

以上、簡単ではございますが、審議会開催にあたってのご挨拶とさせていただきます。

本日はどうぞよろしくお願いいたします。

【柴戸会長】

どうもありがとうございました。

それでは、報告事項に入りたいと思います。

最初に、九州財務局から、報告事項2件、続けて説明いただきまして、その後まとめてご質問などを伺いたいと思います。では、よろしくお願いします。

【九州：井原管財部長】

改めまして、九州財務局管財部長の井原でございます。着座にて失礼いたします。

では最初に、報告事項(1)「熊本市東区栄町及び北区植木町に所在する留保財産の二段階一般競争入札の結果について」ご説明いたします。

本報告は、一昨年、令和5年12月開催の第81回審議会におきまして、「二段階一般競争入札に付すこと」を適当と認める旨の答申をいただきました事項の処理状況についての報告となります。

本財産の位置と周辺の状況について改めてご説明いたします。

資料の2ページをご覧ください。

こちらは位置図でございます。赤く示している財産が、今回報告させていただきます2件の財産の位置でございます。

資料の3ページをご覧ください。

各財産の概要でございます。まず1件目の熊本市東区栄町の財産は、旧合同宿舎栄町住宅で、面積が4,133.41平方メートル、その他物件の概要は記載のとおりでございます。

続きまして、資料の4ページをご覧ください。

こちら2件目、北区植木町の財産は旧九州農業試験場植木庁舎の一部でございます。面積は2,071.49平方メートル、その他物件の概要は記載のとおりでございます。

5ページをご覧ください。

こちらの資料は、二段階一般競争入札につきまして、その実施の流れをまとめたものでございます。

令和5年12月に本審議会にて答申をいただきましたのち、令和6年2月に「二段階一般競争入札の審査委員会」を設置し、第1回の審査委員会を開催しております。

審査委員会では災害時の指定緊急避難場所としての活用を必須とするなどの開発条件や審査基準を設定していただき、入札案内書を作成したところでございます。

その後、同年4月24日に入札公告を行った後、翌5月に入札案内書の説明会を開催しております。

この説明会には約20者の参加があり、本件財産に対する関心の高さが示されたと考えているところでございます。

企画提案書の受け付けにつきましては、同年9月末日で締め切り、東区栄町の財産には3者からの提出がございました。

一方で、北区植木町の財産は、提出がございませんでしたので、残念ながらこの段階で入札不調という結果に至っております。

3者から企画提案書の提出がありました、東区栄町の財産につきましてその後の経過をご説明させていただきます。

まず、第一段階といたしまして、昨年12月に審査委員会におきまして、提出された企画提案書について、入札案内書及び審査要領に適合した開発能力等を有しているかの一次審査を実施いたしまして、その後、本年1月には審査委員会におきまして、提案者からプレゼンテーションを受けて、開発コンセプトですとか開発計画などにつきましての二次審査を実施しております。

その結果でございますが、3者全てが第一段階である企画提案書の審査を通過したところでございます。

参考でございますが、3者の平均点は100点満点で85点という結果でございます。

第二段階となります価格競争入札は、本年2月13日に実施し、第一段階を通過した3者から応札がありまして、開札の結果、予定価格を上回っていた者のうち一番高い価格の応札者を落札者と決定いたしました。

資料の6ページをご覧ください。

落札者でございますが、株式会社コスモス薬品でございます。本年3月17日に事業用定期借地契約を締結したところでございます。

年額貸付料は5,292万円、貸付期間30年に換算しますと総額で15億8,760万円となります。

契約期間につきましては、令和7年4月1日から令和37年3月31日までの30年間となります。

次に、株式会社コスモス薬品から提出された計画の概要についてご説明いたします。

まず、建築物の用途・主な導入施設でございますが、クリニックを併設したドラッグストアを建設し、周辺住民の生活利便性の向上を図るといった計画となっております。

また、開発条件の必須要件としておりました災害時の指定緊急避難場所といたしまして、オープンスペースの確保や各種防災設備の設置など防災性の高い安全・安心な活用が確保された計画となっております。

更に、建物につきましては、周辺の環境と調和したデザインを採用するほか、熊本市の緑化保全に基づいた植栽計画を実施することとされておきまして、加えまして、地元商店街との連携強化ですとか、地域コミュニティへ貢献することなどが計画に盛り込まれているところでございます。この計画実行によりまして、本財産がまちづくりに活用され、地域にふさわしい土地利用が実現されることを期待するところでございます。

続きまして、報告事項(2)「熊本市東区栄町及び北区植木町に所在する国有地に係る二段階一般競争入札審査委員会の審査委員の変更について」ご説明申し上げます。

本報告は、一昨年、令和5年12月の第81回審議会におきまして、「二段階一般競争入札に付すこと」を適当と認める旨ご答申いただきました際に、あわせてご了承をいただきました審査委員に変更がありましたことから、ご報告させていただくものでございます。

資料7ページをご覧ください。

こちらの審査委員名簿に記載の3名のうち、2番目にございます、不動産鑑定士であり、一般財団法人日本不動産研究所の前熊本支所長、田上英憲氏が、本年、令和7年3月に現職を離任したことから、後任といたしまして、同じく日本不動産研究所熊本支所長の長谷川友紀氏を新たな委員として選任したところでございます。

本件、二段階一般競争入札は、先ほどの報告事項(1)でご説明申し上げたとおり、すでに契約締結に至っているところでございますが、審査委員会の所掌業務の1つとして、貸付契約締結後、企画提案書に重大な変更の申請があった場合には、審査委員会で審査を行っていただく必要がございます。

したがいまして、後任者を選定させていただいたところでございます。

以上、2点ご報告させていただきます。

【柴戸会長】

どうもありがとうございました。ただいま2点ご報告いただきましたけれども、ご報告に関しまして、ご意見ご質問はございませんでしょうか。

【田中委員】

はい。

【柴戸会長】

どうぞ。

【田中委員】

どうもご説明ありがとうございました。熊本市の東区栄町の方の件についてなんですけれども、要件の中に災害時の指定緊急避難場所というところが、非常に特徴的で、やはりあの地震もあった熊本ですので、こういった考え方は非常に重要という風に考えたところです。

その中で改めて確認なんですけど、これは審査前、応募された方から自主的にこういう要件をぐっと踏み込んで書かれているのか、それとも、最初からこちら側から審査前にかなり具体的に、何かこういう条件でと明示されたことをクリアされるような提案の中身なのか、そのあたりを教えてください。

【九州：井原管財部長】

ご質問ありがとうございます。

それでは私の方からご回答いたします。こちら、二段階一般競争入札に付すにあたりまして、私共、事前に地元の声、地域のニーズというものを調査してございます。その際に、地元の地方公共団体であります熊本市あるいは地元の自治会から、防災という観点のニーズが寄せられているところでございます。それを踏まえまして、私共の開発条件としまして、入札公告の段階でこういった指定緊急避難場所というものを提案に盛り込むように、ということで私共の方から開発の必須要件として、指定を行ったところでございます。

【田中委員】

ありがとうございました。

【柴戸会長】

ありがとうございました。ほかにご質問ございませんでしょうか。
どうぞ。

【大森委員】

ご説明ありがとうございます。第一段階の企画提案書の審査の中では、この中で書いてあります「その他の計画」の建物デザインの良し悪しですとか、あるいは地域コミュニティへの貢献度とかそういうものを採点されるのでしょうか。それともこれはあくまでも要望にとどまっているのでしょうか。

【九州：井原管財部長】

お答えいたします。第一段階に第1ステップと第2ステップがございまして、第一段階の一次審査が提案頂いた会社が開発の能力を有しているかという、どちらかというとその会社が適切かどうかといったような審査でございまして、第一段階の二次審査というのが、開発コンセプトとか開発計画といったものの審査でございます。具体的に提案のあった資料の「その他の計画」に書いてある項目については、二次審査で審査を行い採点するといった段取りで実施したところでございます。

【大森委員】

わかりました。そうしますと、第二段階の審査は価格競争入札とはなっていますが、価格だけではないということですね。企画書の採点も含まれているということですね。

【九州：井原管財部長】

第二段階は価格競争のみで、第一段階の点数を引き継ぐことはございません。

【大森委員】

第一段階の二次審査の提案の内容の点数の差というのは、もう、第二段階の価格競争では反映されないということでしょうか。

【九州：井原管財部長】

おっしゃる通りでございます。

【大森委員】

承知いたしました。

【柴戸会長】

よろしいでしょうか。

【大森委員】

はい。

【柴戸会長】

他にご質問、ご意見あればお願いいたします。特に他にご意見も無いようですので、次に、福岡財務支局から、報告事項４件を続けて説明いただきまして、その後まとめてご質問などを伺います。

では、よろしくお願いします。

【福岡：木場部長】

福岡財務支局管財部長の木場でございます。着座にて失礼いたします。

ここからは、福岡財務支局の報告事項についてご説明いたします。

まずは、(3)「福岡市中央区に所在する普通財産の二段階一般競争入札の結果について」ご説明いたします。

資料の８ページをご覧ください。

本件は、令和４年１２月開催の第７９回審議会において諮問し、答申をいただいたもので、その後の処理状況をご報告いたします。

本財産は、福岡市中央区大手門に所在する旧福岡家庭裁判所跡地でございます。入札の結果、野村不動産株式会社、東京建物株式会社、西日本鉄道株式会社、九電不動産株式会社の４社の共同により、約１３３億４，７００万円で落札し、令和６年２月１６日付で売買契約を締結しております。

資料の９ページをご覧ください。

こちらは位置図でございます。

JＲ博多駅から約３．５キロメートル、地下鉄大濠公園駅から約４００メートルのところに位置しております。

資料の１０ページをご覧ください。

こちらは周辺図でございます。

南側は明治通りを挟んで舞鶴公園・大濠公園地区に近接しております。

資料の１１ページをご覧ください。

今回実施いたしました二段階一般競争入札の流れでございます。

第２段階の価格競争入札、相手方決定以降が今回のご報告内容となりますが、第１段階として企画提案書の審査を経た上で、第２段階として価格競争入札を令和６年１月１８日に実施し、契約相手方を決定しております。

資料の１２ページをご覧ください。

こちらは、企画提案書の審査などをしていただきました審査委員会の概要でございます。

資料の１３ページをご覧ください。

企画提案された建物の概要でございますが、１棟の建物に開発条件であるホテル、賑わい施設、眺望空間、オフィス、加えて開発条件ではございませんがレジデンスを整備する計画となっております。

資料の１４ページをご覧ください。

こちらは、企画提案された建物の完成イメージでございます。

資料１５ページからは、ご参考でございますが、今回の報告に併せてご説明させていただきます。

契約締結後の令和６年６月に契約相手方から企画提案書の変更承認申請がありましたので、その主な内容をご紹介します。

資料の１６ページをご覧ください。

まず、計画敷地につきましては、右図の太枠線のとおり、当初計画には含まれていなかった別法人の所有地、黄色部分でございますが、新たに購入しております。また、それに伴って公開空地の配置見直しのほか、建築面積の増加などの変更が生じております。

資料の１７ページをご覧ください。

主な変更としまして、右が変更後となりますが、建物の用途構成に関して、開発条件の一つであるオフィスを２層拡充し、開発条件ではありませんがレジデンスを２層減少させるなどの見直しが行われております。

これらの変更内容は、企画提案書の開発コンセプトに掲げた事項から一貫性があり、重大な変更ではないと判断しまして、申請のとおり承認しております。

現在、契約相手方は、既存建物等の解体を終え、令和１１年１２月のしゅん工に向けて事業を進めているところでございますが、当局におきましても、引き続き適切な進捗管理に努めてまいります。

本件については以上でございます。

次に、(4)「福岡市南区に所在する普通財産を福岡市に対し西花畑小学校用地（運動場）として売り払ったことについて」ご説明いたします。

資料の１８ページをご覧ください。

本件は、令和5年5月開催の第80回審議会において諮問し答申をいただいたもので、その後の処理状況をご報告いたします。

本財産は、福岡市南区桧原に所在する国道202号福岡外環状道路の関連施設用地であったところです。令和6年3月4日付で、福岡市と約2億4,100万円で減額による売買契約を締結しております。

資料の19ページをご覧ください。

こちらは位置図でございます。

本財産は、JR博多駅から約5.6キロメートル、西鉄高宮駅から約3.3キロメートルのところに位置しております。

資料の20ページをご覧ください。

こちらは周辺図でございます。

赤枠の部分が対象財産です。北側は福岡都市高速環状線、高架下の国道202号福岡外環状道路に隣接しており、南側は西花畑小学校に隣接しております。

資料の21ページをご覧ください。

土地の利用計画を掲載しております。

手狭になった既存の西花畑小学校の運動場を拡張し再配置する計画となっております。

なお、スケジュールについて答申をいただいた際、令和8年度に供用開始予定である旨ご説明しておりましたが、近隣住民の説明等に時間を要したことから、供用開始は令和9年度以降の予定となっております。

本件については以上でございます。

次に、「(5)北九州市小倉北区に所在する普通財産を北九州市に対し公共用に供する用地として売り払った後の進捗状況について」ご説明いたします。

資料の22ページをご覧ください。

本件は、令和4年12月の第79回審議会においてご報告させていただいた処理状況のうち、北九州市の整備スケジュールに再度の変更が生じたので、ご報告いたします。

資料の23ページをご覧ください。

こちらは位置図でございます。

対象財産は、JR小倉駅から約1.1キロメートルのところにございます。

資料の24ページをご覧ください。

こちらは周辺図でございます。

資料の25ページをご覧ください。

こちらは現況写真でございます。

対象財産は赤枠で表示した部分でございます。

左側奥の青枠の部分、福岡県の小倉総合庁舎となっており、この青枠の部分
を建て替えるための仮庁舎敷地として、福岡県から北九州市に対し、対象財産
である赤枠の北側約4,600平方メートルに貸付要望が出ていたものです。

資料の26ページをご覧ください。

変更後のスケジュールでは、中段でございますが北九州市が令和6年度から
令和10年度まで福岡県へ貸付し、令和12年度に全面積を供用開始する予定
でしたが、福岡県において小倉総合庁舎の建替え事業について事業者を公募し
たところ、不調となりました。

そのため、福岡県においては、不調の要因である資材価格や人件費の動向が
不透明であることなどから、当面、小倉総合庁舎の建替え事業は資材価格等の
動向を注視することとし、北九州市に対して貸付要望の取下げを申し出ており
ます。

それを受けて北九州市としては、イベント広場・観光バス等駐車場の供用開
始の早期実現が見込まれることなどから貸付の取下げに応じたものです。

この結果、下段でございますけれども、再変更後のスケジュールのとおり、
全面積の供用開始は令和8年度となります。

資料の27ページをご覧ください。

最後に土地の利用計画を掲載しております。

土地の利用計画については、当初からの変更はなく、約8,000平方メー
トルが大規模なイベント広場、そして約1,600平方メートルが観光バス等
の駐車場となっております。

本件については以上でございます。

最後に、(6)の「国の庁舎の使用調整」についてご説明いたします。

資料の28ページをご覧ください。

使用調整とは、既存庁舎等の効率的な使用を推進する観点から、庁舎等の空
きスペース等について省庁横断的な入居調整を行うものであり、これにより、
既存庁舎の余剰解消のほか、単独庁舎の用途廃止による売却可能財産の創出、
借受庁舎の解消による借受費用の縮減、といった財政効果を生み出すものです。

調整対象面積が2,000平方メートル未満の場合は、国有財産法第10条
に基づき、財務局長が入居調整等の必要な措置を求めることとされており、こ
れを「10条調整」と呼んでおります。10条調整を行った場合は、事後に国
有財産地方審議会へ報告することとされております。

資料の29ページをご覧ください。

令和6年2月および令和7年3月に10条調整を行った事案2件について、
ご報告いたします。

資料の３０ページをご覧ください。

まず、長崎県対馬市に所在する厳原地方合同庁舎については、過去に当局が実施した国有財産監査において余剰を確認しておりました。

その後、厳原港ターミナルの再整備事業に伴い、近隣で長崎県からの土地借受により業務を行っている九州地方整備局長崎港湾・空港整備事務所厳原港分室について、長崎県から移転要請があったことを受け、今回、厳原地方合同庁舎の余剰部分に移転入居させる調整を行ったものでございます。

これにより、土地の借受けを解消するとともに、厳原地方合同庁舎の余剰を解消するものでございます。

なお、厳原港分室移転後の敷地は、厳原港ターミナル駐車場用地として活用される予定となっております。

資料の３１ページをご覧ください。

続いて、長崎市に所在する長崎地方合同庁舎については、過去に当局が実施した国有財産監査において余剰を確認しており、ここに、民間ビルの一角を借り受けて業務を行っている九州厚生局長崎事務所を移転入居させる調整を行ったものでございます。

これにより、民間ビルの借受けを解消するとともに、長崎地方合同庁舎の余剰を解消するものでございます。

福岡財務支局からのご報告は以上でございます。

【柴戸会長】

どうもありがとうございました。４件ご報告いただきましたけれども、たまたまのご報告につきまして、ご質問、ご意見があればお願いします。

どうぞ。

【遠矢委員】

遠矢です。ご説明ありがとうございます。３番目の福岡市中央区の件についてお尋ねですが、北九州の例にもあるように最近、資材価格の高騰とか人件費の高騰とかありますし、そもそも人手が足りないという話も出ていますが、先ほど、開発条件とありましたが、この審議会でのご説明では福岡市と協議してという話だったと思いますが、「だいたいいつまでに作って」といった期限があるのでしょうか。

【福岡：木場管財部長】

資料の１３ページにもございますけれども、基本的に令和１１年１２月のしゅん工を目指して、現在、事業を進めているところでございます。

【遠矢委員】

これは要するに、売った側から付けた条件なのですか。それとも向こうが出してきたものでしょうか。つまり、今、価格高騰とかで各地でいろいろな案件が遅れているという事例がいっぱいありますから、遅れることだってあり得るのかなど。その場合、こちらのつけた条件に間に合わないとか、何らかのペナルティがあるとか、それとも落札した企業体がここまでに進めますという計画を出してきたのか、どちらなのでしょう。

【福岡：木場管財部長】

時期については、条件は付しておりません。ただし、企画提案書の内容につきまして変更等がございましたら、事前に報告いただいて承認事項かどうか確認することとしています。

【遠矢委員】

わかりました。ありがとうございます。

【柴戸会長】

他にございますでしょうか。よろしいでしょうか。ご意見も無いようでございますので、事務局からの報告につきましては、これで終了とさせていただきます。

続きまして、議事次第には記載しておりませんが、トピックスとして「留保財産の現状と課題」について、九州財務局から説明をお願いします。

【九州：井原部長】

私の方から説明させていただきます。

今、会長がおっしゃったように本日の議題にはございませんけれども、国有財産行政におけます最近のトピックスということで一点ご紹介させていただきますと存じます。

未利用国有地等の管理処分につきましては、令和元年の財政制度等審議会を経まして、国が所有権を留保し、活用を図っていくという留保財産制度が創設されまして運用されてきているところでございます。

財務本省といたしましては、制度開始から5年を経過して、さまざまな課題も確認されているということで、本年3月3日に開催した財政制度等審議会第63回国有財産分科会におきまして、「留保財産の現状と課題について」説明を行っております。本日はその点につきまして委員の皆様にも情報を共有させていただきたく、その分科会の模様を紹介させていただきます。

資料の1ページをご覧ください。

まず最初に制度創設の背景でもございます令和元年答申の考え方でございます。

一番上でございますが、未利用国有地のうち国として保有する必要のないものについては、これまで原則として速やかに売却し、財政収入の確保を図ってきたところですが、相続税物納の減少や宿舍削減計画に伴う宿舍跡地の処分の進展などから、未利用国有地全体のストックが減少しているということ。

こうした状況を踏まえまして、2つ目でございますが、将来の地域・社会のニーズに備えるため、地域に一定程度の国有財産を確保しておくことが必要であるということ。

さらに3つ目でございますが、残しておくべき、確保しておくべき有用性が高く希少な国有地、こちらは、将来において行政需要が生じる可能性があるか、との観点から人口の多い地域に所在し、一度手放すとその再取得が困難となる財産であること。※印のところですが、留保財産については、一定の地域・規模を目安としつつ、それぞれの各土地の実情等を踏まえて総合的に判断し、決定すべきと考えられるということ。

さらに1番下でございますが、留保財産は、将来世代における行政需要に備えつつ、地域のニーズに対応するため、国が所有権を留保し、売却せずに定期借地権による貸付けを行い、最適利用を図る、ということでございます。

資料の2ページをご覧ください。

こちらが留保財産制度の取組の状況でございます。

令和7年2月時点でございますが、留保財産として全国で63件の財産を選定しているということでございます。そのうち31件が利用方針策定済みということで、下の参考のところに処理フローというものがございますけれども、利用方針の策定にあたりましては、各財務局におきまして、地方公共団体との協議ですとか、あるいは民間へのヒアリング等を通じまして、地域ニーズの事前調査等を行うといったようなプロセスを経ることになりますが、こうした手続は丁寧に進める必要があるということもございまして、相応の期間を必要としているというところでございます。

それから、枠の3つ目でございますけれども、留保財産のうち、定期借地権による貸付けにつきましては、令和7年2月時点でございますが、全国で9件が契約済みとなっているということでございます。

九州地域の留保財産についてでございますけれども、選定しているのが14件、うち利用方針を策定しているものが8件、定期借地権による貸付けは、福岡市で3件と、先ほど、報告事項(1)で報告いたしました熊本市の1件と合わせまして4件となっております。

資料3ページをご覧ください。

制度開始後5年が経過いたしまして、運用における課題も確認されてきているということでございます。

上段の枠の1つ目でございますけれども、現行の取扱いに基づき留保財産として選定した財産のうち、都市計画上の容積率が低く、低層の住居系の用途地域に所在しているものでありますとか、敷地形状等の理由によって有用性・希少性が乏しい財産というものも確認されておまして、そうした財産をはじめとして有効活用が図られていないほか、留保し続けることによるコストが発生している財産が一部存在しているということでございます。

次に上段の枠の2つ目でございます。こちらは定期借地ということで、更地化というものを前提としてございます。したがって、国が既存建物の解体撤去等を行っていることで、それに関連する手続等も含めると相応の時間を要しているところでございまして、事業の早期実現化を図りたいといったようなニーズも寄せられているということでございます。

続きまして下段でございしますが、こうした課題というものを踏まえまして3点挙げております。

まず、留保財産の選定に当たって、選定時に考慮すべき視点はないか。

2点目といたしまして、留保財産の活用策について、定期借地権による貸付けのみとされているが、見直すべき点はないか。

3点目といたしまして、留保財産の活用に当たって、事業の早期実現化のための方策はないか。

こうした点につきまして、運用の円滑化を図る観点から、選定方法でありますとか、有効活用に向けた具体的な方策というものを検討する必要があるということでございます。

この説明に対しまして、当日、分科会の委員の方からの声でございしますが、「留保財産に関しても他の財産と同様のコスト意識を持っていただきたい」、あるいは「留保財産とするべき財産の基準を、もう少し厳格に考える必要がある」、さらに「評価基準が明確であるか、利用された土地の具体的な活用計画が地域のニーズと合致しているのか、あるいは将来的な行政需要があるか、といった点を現時点でどのように判断するのかなど、さらなる議論が必要な点もある、例えば定量的な選定基準や、定期的な留保財産の再評価などが必要になってくる」などのご意見があったとのことでございます。

ご説明は以上となりますが、今後、財務本省におきまして選定方法ですとか、有効活用に向けた具体的な方策を検討するというところでございますので、こちら進展がございましたら、委員の皆様にもご説明させていただきたいと考えているところでございます。

私からの説明は以上となります。

【柴戸会長】

ありがとうございました。ただいまの説明につきまして、ご質問、ご意見があればお願いします。

【柴戸会長】

よろしいでしょうか。それでは特に意見も無いようでございますので、これで終了させていただきます。

最後に、福岡財務支局福島支局長からご挨拶をお願いいたします。

【福島福岡財務支局長】

福岡財務支局の福島でございます。

委員の皆様におかれましては、大変お忙しいところ、ご出席いただき誠に有難うございました。

今回は、報告事項のみでございましたけれども、国有財産行政の状況などにつきましてお伝えすることができたと思います。

財務局につきましては、地域連携・地域貢献に取り組んでいるところでございます。国有財産が地域や社会のニーズに沿って有効に活用されるよう、今後とも適切に処理を進めていきたいと考えているところでございます。

最後になりますけれども、委員の皆様には、今後とも、国有財産行政はもとより、財務行政全般にわたりまして、ご指導、ご助言を賜りますようお願いを申し上げます。

本日は誠に有難うございました。

【柴戸会長】

ありがとうございました。

それでは、これをもちまして、本日の審議会を閉会させていただきます。

委員の皆様方どうもお疲れ様でした。また、進行にご協力をいただきありがとうございます。

なお、本日の内容につきましては、従来どおり議事録等を公表することとしております。

その詳細につきましては、私から事務局に指示した上で、対応することをご了解いただきたいと思います。

それでは、事務局にお返しします。

【福岡：阿部管財総括第一課長】

柴戸会長ならびに委員の皆様、誠にありがとうございました。

柴戸会長から議事録の公表についてご説明がございましたけれども、本日の議事録に関しましては、事前に委員の皆様方にご確認いただいた後に、九州財

務局及び福岡財務支局のホームページにて公開することとなっておりますので、ご了承いただければと存じます。

また、今回の審議会を最後に、ご退任される委員の方が5名いらっしゃいますので、御礼方々ご紹介のみさせていただきます。

まず初めに柴戸会長でございます。続きまして五十音順で、泉委員でございます。本日欠席ですが大神委員でございます。そして遠矢委員でございます。最後に吉元委員でございます。

皆様方には、これまで長きに渡り貴重なご意見を賜り誠にありがとうございました。ご退任後も何かとお世話になる機会もあるかと思っております。その際は、変わらぬご指導のほどをいただければ幸いです。

以上で、本日の審議会は終了でございます。誠にありがとうございました。お気をつけてお帰り下さい。

(了)