



第82回 国有財産九州地方審議会

報告事項説明資料

(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
(第81回諮問事項)

諮 問 事 項 の 処 理 状 況

(前回報告以降に処理等を行った審議会諮問事項)

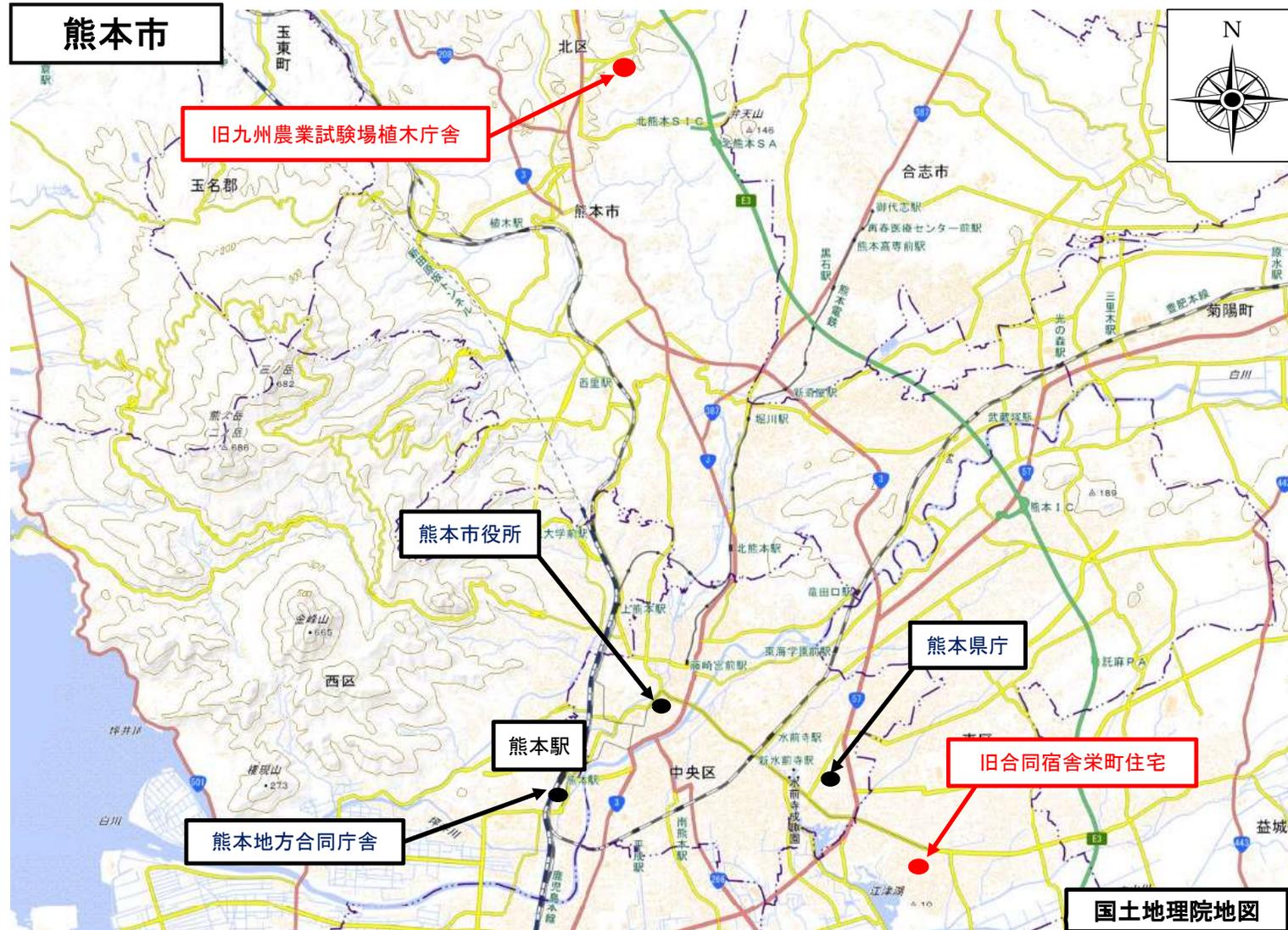
【九州財務局】

第81回(令和5年12月1日) 諮問事項

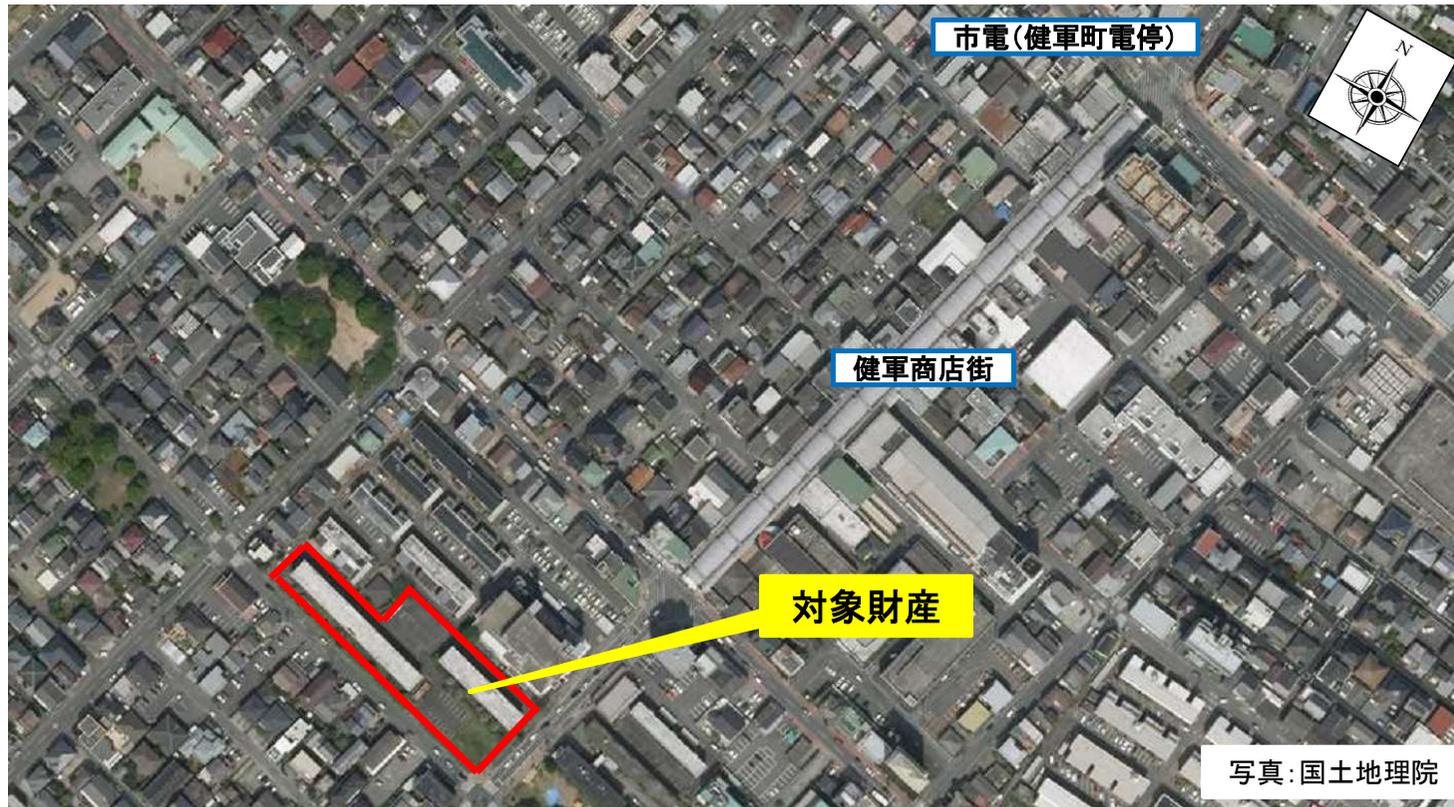
「熊本市東区栄町及び北区植木町に所在する留保財産を二段階一般競争入札に付すことについて」

所在地	区分	数量	処理年月日等
熊本市東区栄町18番	土地	4,133.41m ²	【ドラッグストア等敷地として貸付】 ・ 契約相手方：株式会社コスモス薬品 ・ 契約年月日：令和7年3月17日 ・ 契約金額：52,920,000円(年額貸付料)
熊本市北区植木町岩野字相田原 285番1	土地	2,071.49m ²	・ 入札不調

位置図



熊本市東区栄町(旧合同宿舎栄町住宅)



物件の概要

所在地：熊本県熊本市東区栄町18番

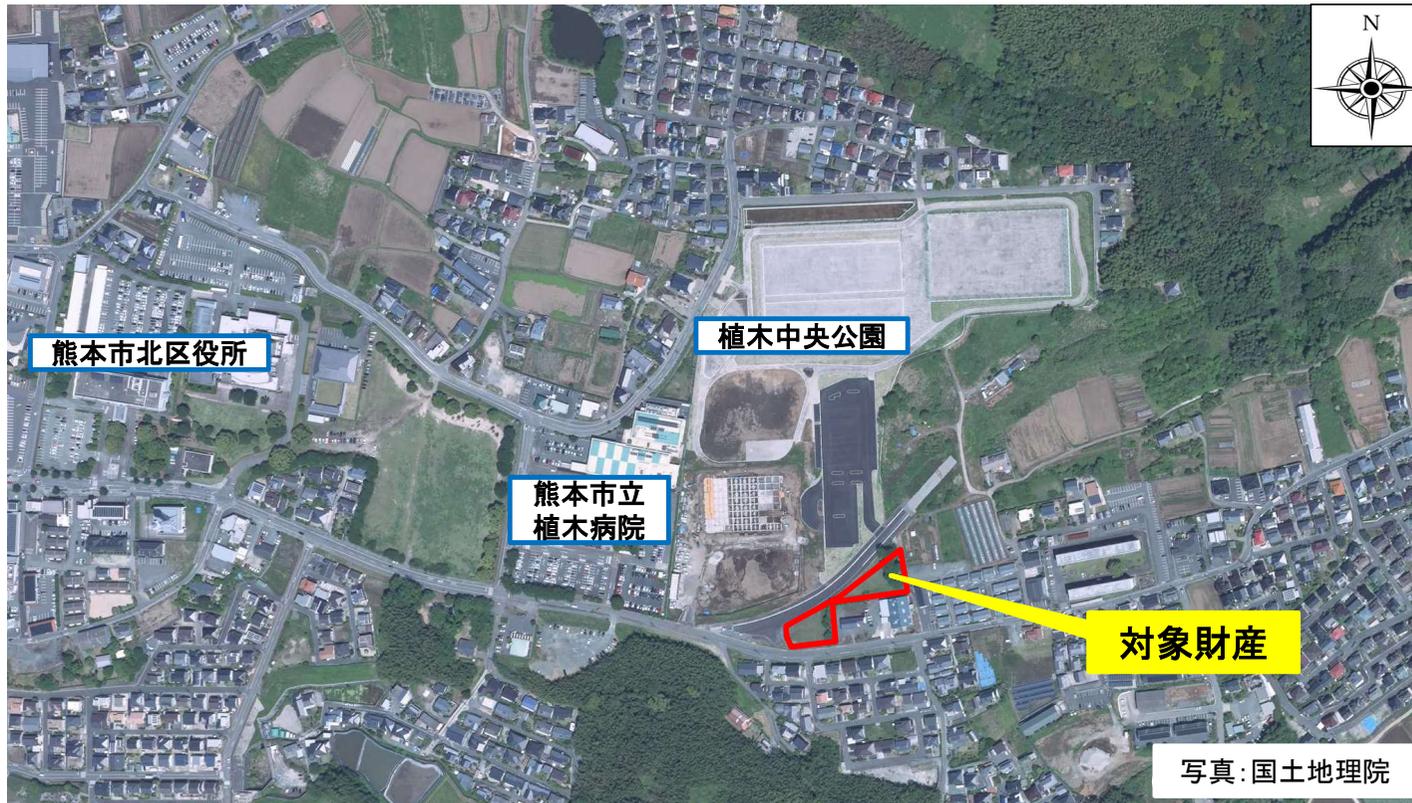
面積：4,133.41㎡

用途地域：第二種住居地域

建蔽率・容積率：60%・200%

最寄りの交通機関等：北方約0.4kmに熊本市電 健軍町電停

熊本市北区植木町(旧九州農業試験場植木庁舎)



物件の概要

所在地：熊本県熊本市北区植木町岩野字相田原285番1

面積：2,071.49㎡

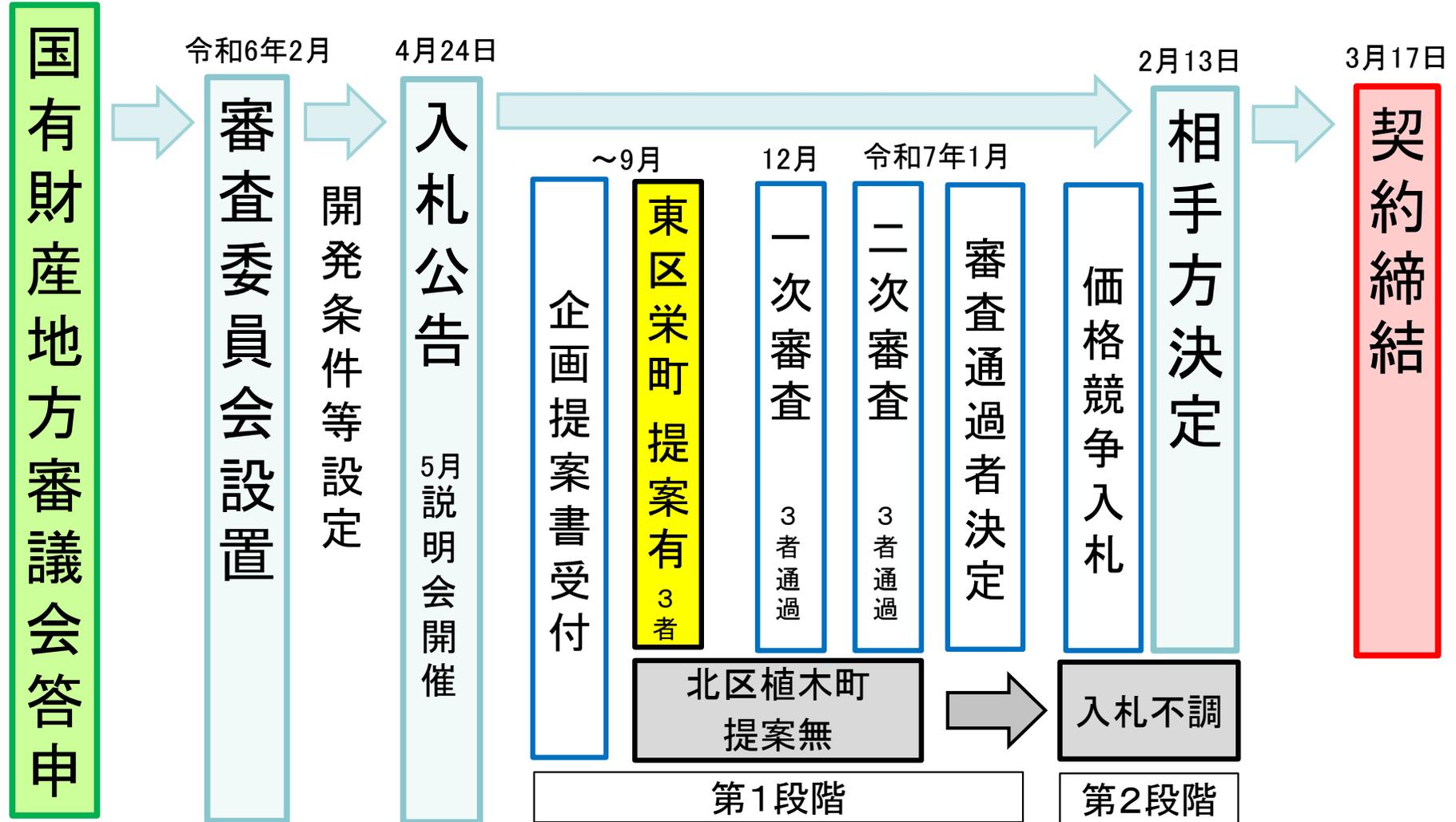
用途地域：第二種中高層住居専用地域及び市街化調整区域

建蔽率・容積率：60%・100%及び30%・80%（延床面積500㎡以下）

最寄りの交通機関等：西方約0.2kmに産交バス 植木病院・かがやき館前停留所

二段階一般競争入札 実施の流れ

令和5年12月



二段階一般競争入札の結果

第1段階(企画提案書の審査)		第2段階(価格競争入札)			
企画提案書を提出した者の数	企画提案書の審査を通過した者の数	落札者	契約年月日	年額貸付料	契約期間
3者	3者	株式会社コスモス薬品	R7.3.17	52,920,000円	R7.4.1~R37.3.31 (30年間)

事業者の計画概要

建築物の用途・ 主な導入施設	○ドラッグストア(クリニック併設)
導入すべき施設	○災害時の指定緊急避難場所
その他の計画	○周辺の環境と調和した建物デザインの採用 ○熊本市の緑化保全に基づいた植栽計画の実施 ○商店街との連携強化 ○地域コミュニティへの貢献

等

<外観イメージ図>



(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
(第81回諮問事項)

審査委員名簿

氏名	役職、選定理由
<small>かわきた やすのり</small> 河喜多 保典氏	【不動産投資、運用、ファイナンス等の専門的知見を有する者】 公認会計士、税理士
<small>たのうえ ひでのり</small> (変更前) 田上 英憲氏  <small>はせがわ ともき</small> (変更後) 長谷川 友紀氏	【経営、経済、不動産等の専門的知見を有する者】 一般財団法人 日本不動産研究所熊本支所長 不動産鑑定士
<small>たかくら しんいち</small> 高倉 伸一氏	【地方公共団体の都市計画部局の長等】 熊本市都市建設局 都市政策部長

(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
(第79回諮問事項)

諮 問 事 項 の 処 理 状 況

(前回報告以降に処理等を行った審議会諮問事項)

【福岡財務支局】

第79回(令和4年12月2日) 諮問事項

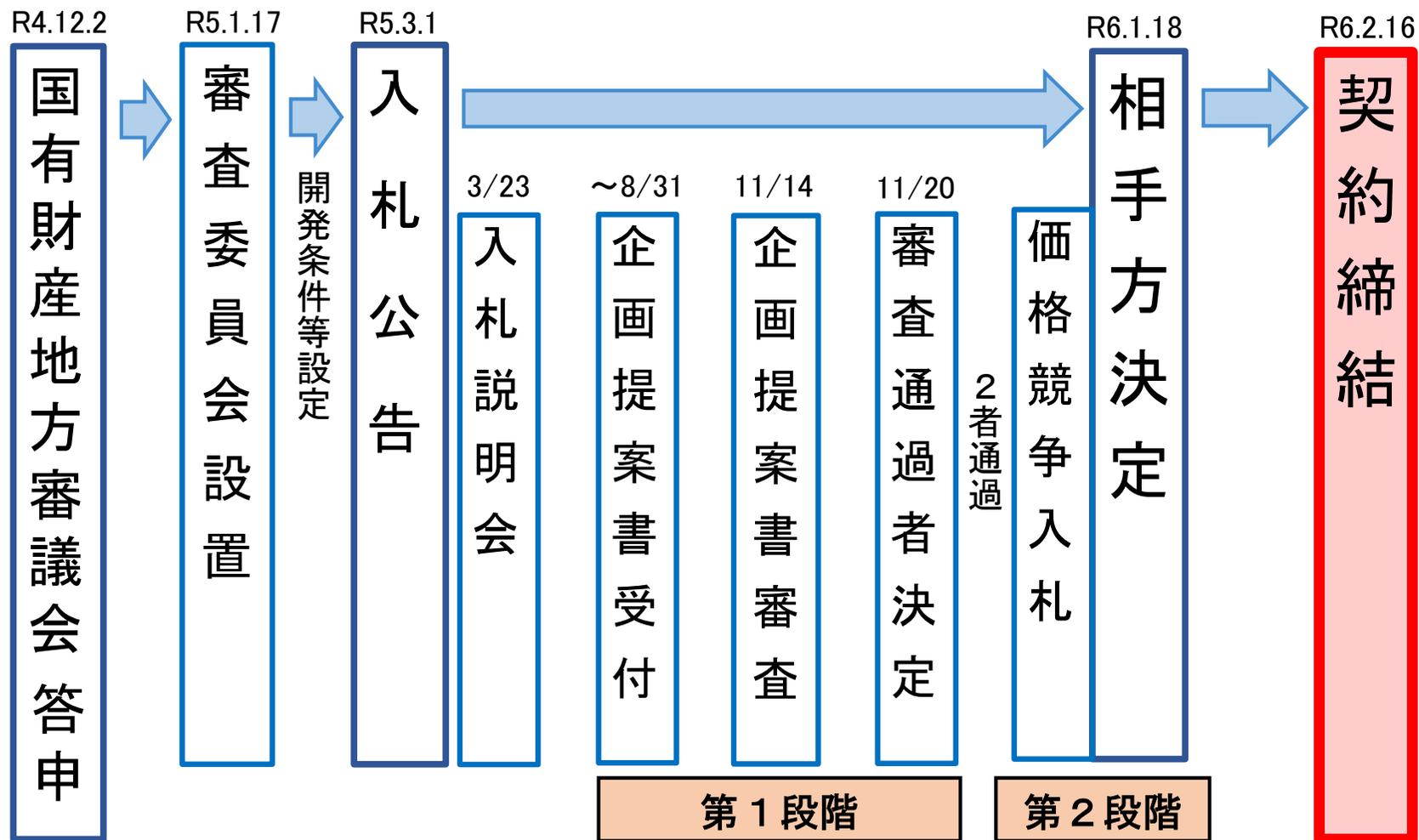
「福岡市中央区大手門に所在する普通財産に係る処理方針について」
(二段階一般競争入札により売払うことについて)

所在地	区分	数量	処理年月日等
福岡市中央区大手門1丁目114番1	土地	5,133.39㎡	【ホテル等複合施設敷地として売払】 ・ 契約相手方：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 ・ 契約年月日：令和6年2月16日 ・ 契約金額：13,347,817,000円
	建物	延4,709.93㎡	
	立木竹	58本	
	工作物	一式	

周辺図



二段階一般競争入札 実施の流れ



二段階一般競争入札の審査委員会

(1) 審査委員会の委員 ◎審査委員長

○経営、経済、不動産等の専門的知見を有する者

伊牟田 徹 氏 (一財)日本不動産研究所熊本支所兼九州支社 上席主幹

佐藤 元治 氏 公認会計士・税理士

○都市計画、建築等の専門的知見を有する者

◎大貝 知子 氏 大貝環境計画研究所 所長

坂井 猛 氏 九州大学大学院 教授

○地方公共団体の都市計画部局の長

松岡 淳 氏 福岡市住宅都市局都市計画部長

(2) 審査委員会の実績

○第1回審査委員会（令和5年1月17日開催）

- ・入札案内書に記載される企画提案書の審査項目や開発条件の設定
- ・企画提案書の審査基準や採点方法の決定

○第2回審査委員会（令和5年11月14日開催）

- ・企画提案書の審査

企画提案の建物概要

建物規模		階数	地下1階、地上23階
		延床面積	48,400㎡
利用計画 及び 施設計画	開発 条件	ホテル	・「インターコンチネンタル ホテルズ & リゾーツ」(IHGホテルズ & リゾーツ) (4～9階、全117室〔うちスイートルーム9室〕、13,000㎡)
		賑わい施設	・セントラルパークの賑わいを“つなぐ”緑とアートの広場空間 (1階、200㎡)
		眺望空間	・セントラルパークと緑でつながる眺望テラス (2階、200㎡)
		オフィス	・多様な企業を引きつける快適なウェルビーイングオフィス (2～3階、4,000㎡)
	その他	レジデンス	・大手門エリアの価値を高める高品質なレジデンス (10～23階、全225戸、1LDK～4LDK、31,000㎡)
竣工		2029年(令和11年)第4四半期予定 (2030年(令和12年)ホテル開業予定)	

建物の完成イメージ

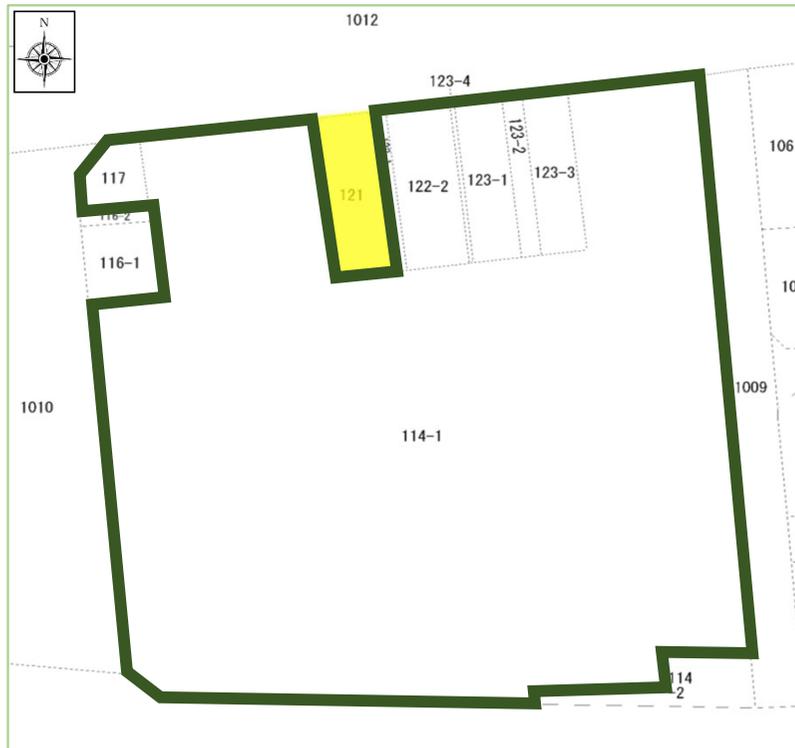


【ご参考】

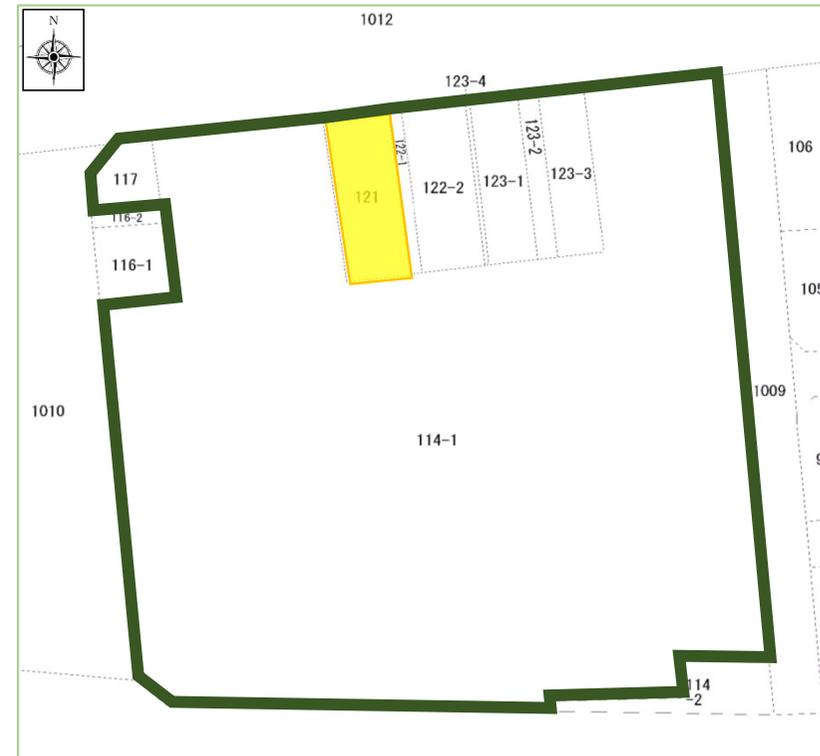
企画提案書の変更点（敷地）

- ・ 計画敷地の拡張（別法人の所有地〔黄色部分〕を購入）
- ・ 敷地拡張に伴う公開空地の配置見直しや建築面積の増加など

【変更前】



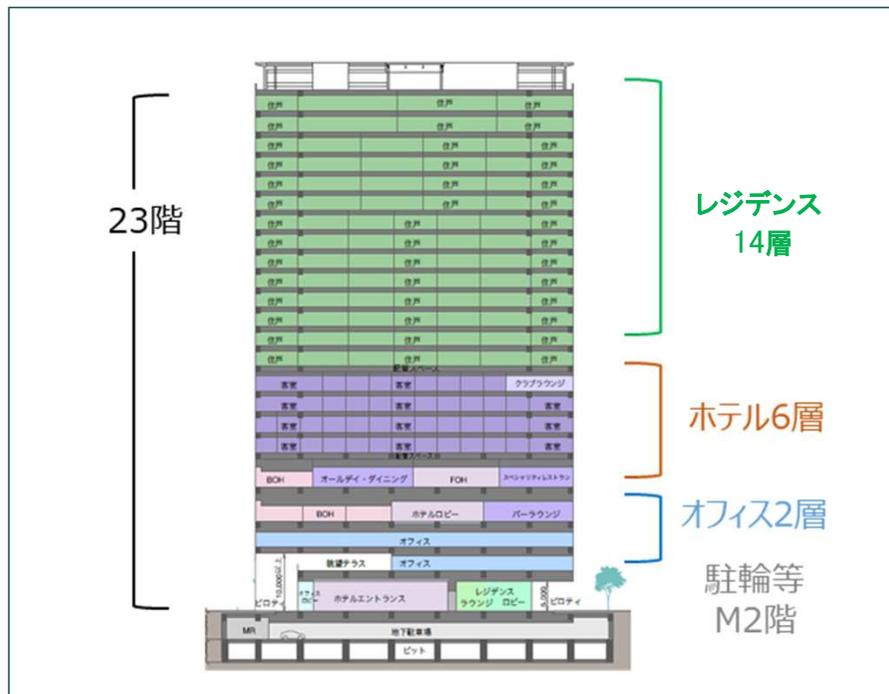
【変更後】



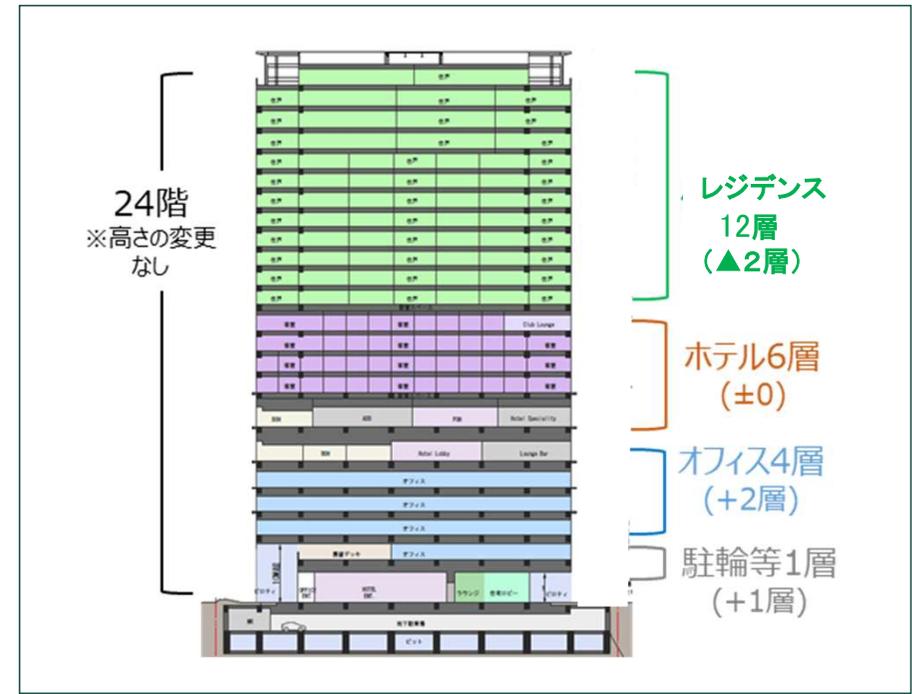
企画提案書の変更点（建物）

- ・ 用途構成の見直し（オフィスの増・レジデンスの減など）
- ・ レジデンスの減に対応した住戸設定の見直し

【変更前】



【変更後】



(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
（第80回諮問事項）

諮 問 事 項 の 処 理 状 況

(前回報告以降に処理等を行った審議会諮問事項)

【福岡財務支局】

第80回(令和5年5月22日) 諮問事項

「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)として売払いすることについて」

所在地	区分	数量	処理年月日等
福岡市南区桧原2丁目349番13 外5筆	土地	3,640.99㎡	【西花畑小学校用地(運動場)として減額 売払】 ・ 契約相手方：福岡市 ・ 契約年月日：令和6年3月4日 ・ 契約金額：241,412,200円

位置図



周辺図



土地利用計画



(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

(第75回諮問事項)

(第79回報告事項)

諮 問 事 項 の 処 理 状 況

(前回の報告内容から変更が生じた審議会諮問事項)

【福岡財務支局】

第75回(令和2年11月24日) 諮問事項

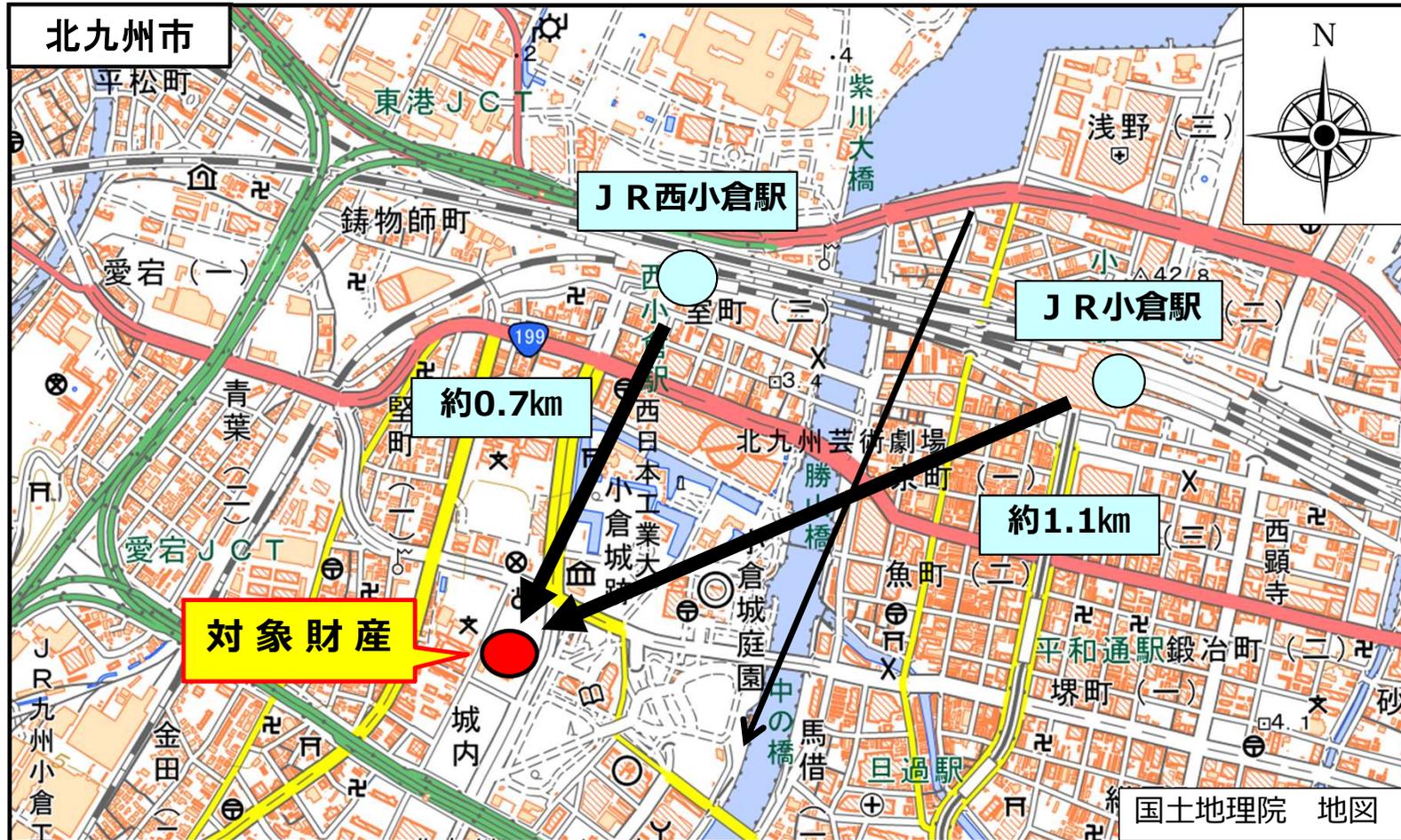
「北九州市小倉北区に所在する普通財産を、北九州市に対し公共用に供する用地として売払いすることについて」

第79回(令和4年12月2日) 報告事項

「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払いすることについて」の処理状況について

所在地	区分	数量	処理年月日等
北九州市小倉北区城内46番3外3筆	土地 建物 立木竹 工作物	9,635.07㎡ 建1,410.68㎡/ 延4,743.23㎡ 35本 一式	<ul style="list-style-type: none"> ・ 大規模なイベント広場及び観光バス等駐車場敷地として売払 ・ 契約相手方：北九州市 ・ 契約年月日：令和4年10月13日 ・ 供用開始予定：令和6年度（第75回諮問時） <p style="text-align: center;">↓</p> <p style="text-align: center;">令和12年度（第79回報告時）</p> <p style="text-align: center;">↓</p> <p style="text-align: center;">令和8年度（今回）</p>

位置図



周辺図



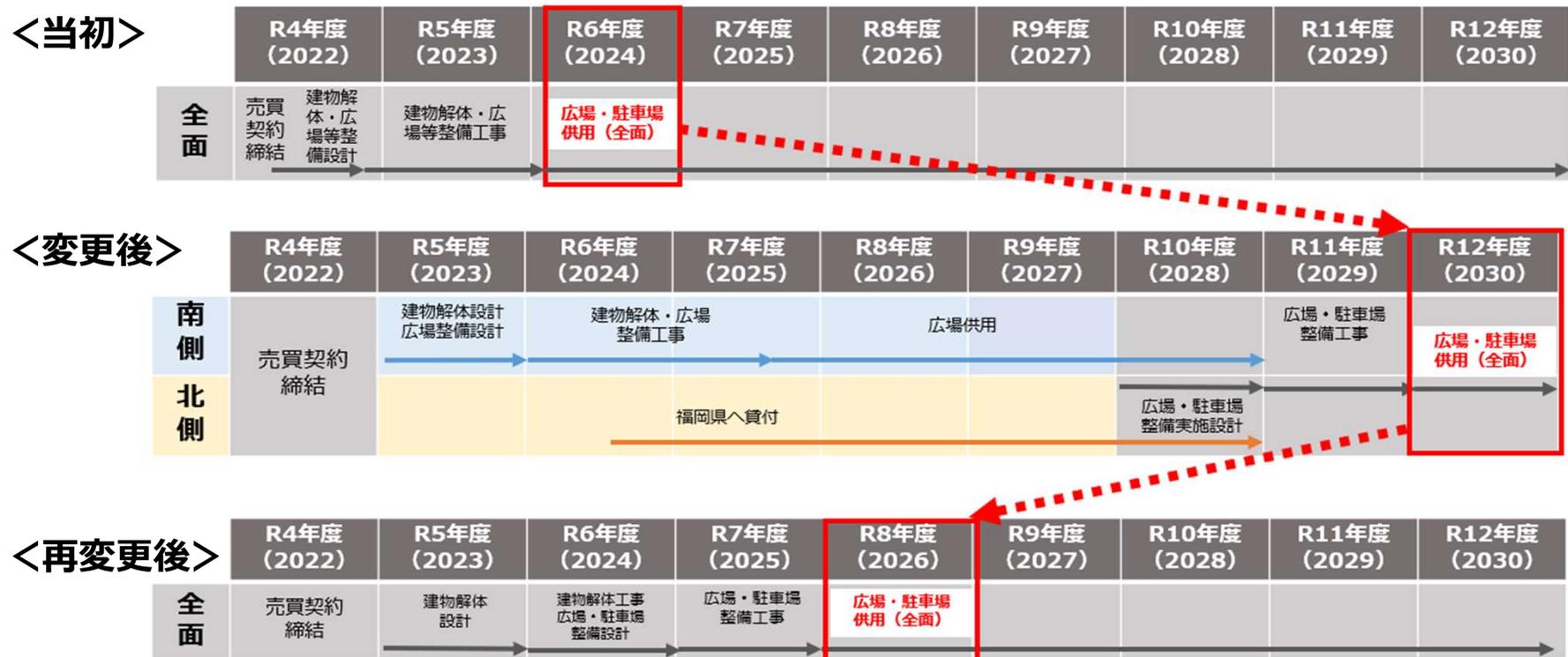
現況写真



スケジュールの再変更

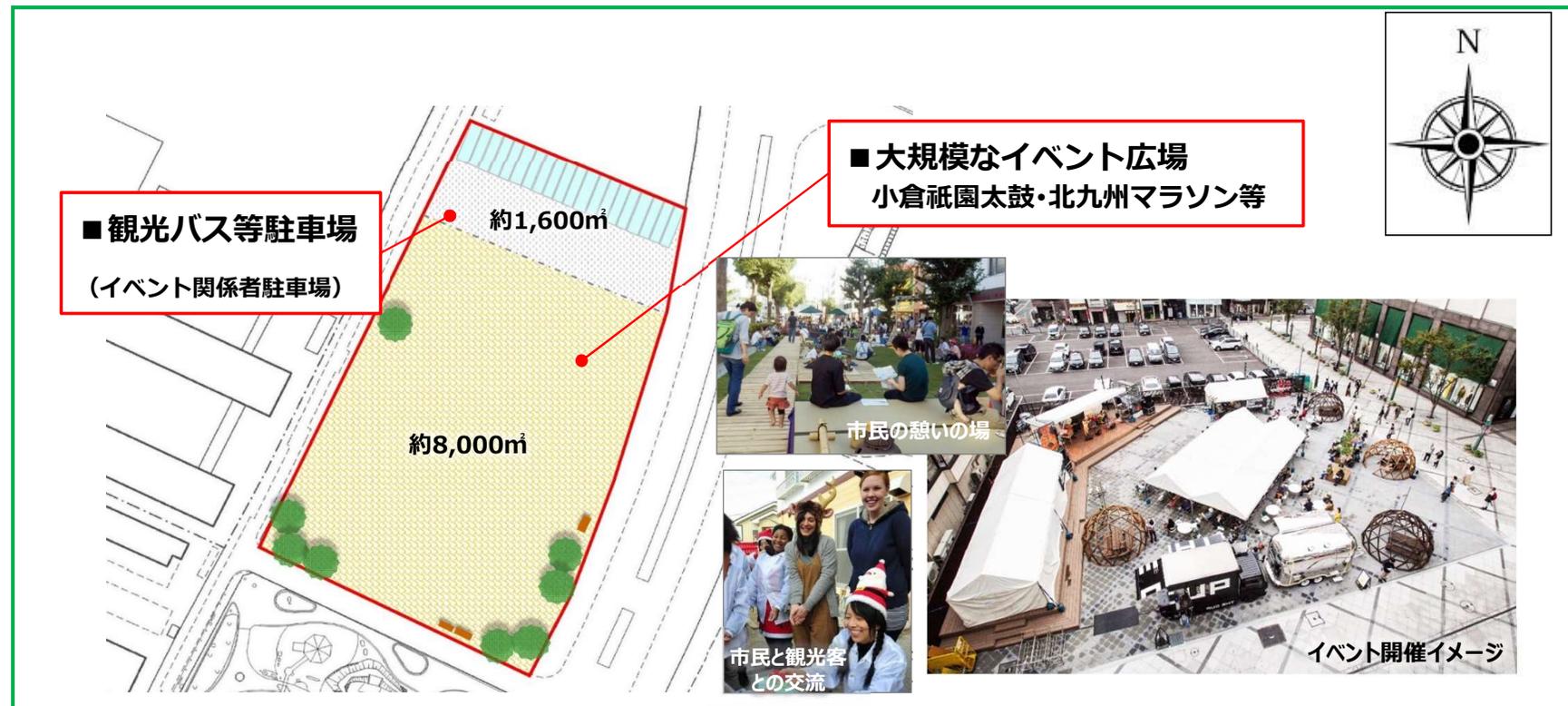
変更後スケジュールでは、北九州市が福岡県に対し小倉総合庁舎建替えの仮庁舎敷地として貸付を行い、貸付終了後、令和12年度に全面積を供用開始することとしていた。

しかしながら、福岡県による建替え事業が昨今の資材価格と人件費の高騰などにより不調となり、福岡県が貸付要望を取り下げたため、再変更後スケジュールのとおり**令和8年度に全面積を供用開始**する予定。



土地利用計画

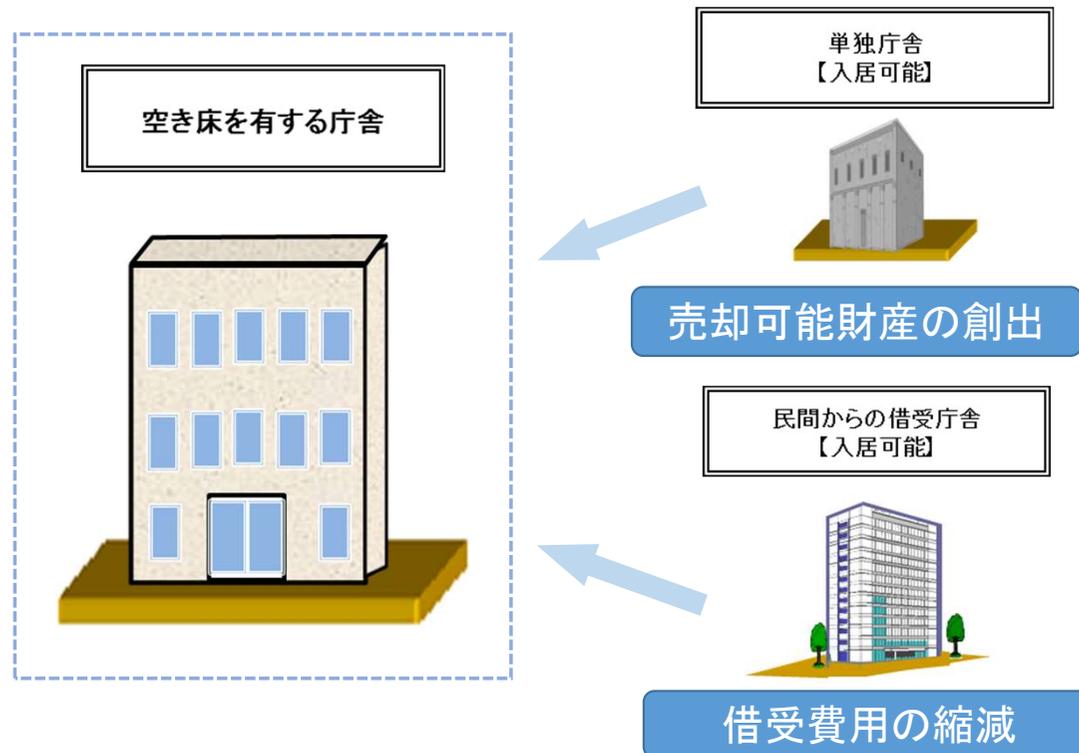
- 8,000㎡部分 ⇒ 小倉都心にさらなるにぎわいを創出する「大規模なイベント広場」
イベント非開催時は、子育て世帯をはじめとした**市民が憩い、交流するスペース**
- 1,600㎡部分 ⇒ 小倉城周辺観光の始点となる「観光バス等駐車場」
イベント時には、イベント関係者駐車場としての利用も想定



(6) 国の庁舎の使用調整について

使用調整とは

※ 既存庁舎等の効率的な使用を推進していく観点から、庁舎の空きスペース等について省庁横断的な入居調整等を行うこと



使用調整：国の庁舎等の使用調整等に関する特別措置法第4条に基づく…調整対象面積2,000㎡以上
財務大臣が財政制度等審議会国有財産分科会に付議したうえで「使用調整計画」を策定する
10条調整：国有財産法第10条に基づく…調整対象面積2,000㎡未満
財務局長が入居調整等必要な措置を求める…調整後国有財産地方審議会へ報告する

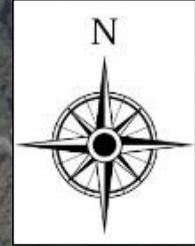
庁舎の使用調整等の実績

【福岡財務支局】

【国有財産法第10条第1項に基づく庁舎の使用調整実績】

	庁舎名	所在地	調整対象面積 (㎡)	調整面積 (㎡)	調整の方法	調整通知時期
1	厳原地方合同庁舎	長崎県対馬市厳原町東里 字野良341番地42	157	157	【余剰解消・借受解消】 ○九州地方整備局長崎港湾・空港整備事務所厳原港分 室を移転	令和6年2月
2	長崎地方合同庁舎	長崎県長崎市岩川町46	258	258	【余剰解消・借受解消】 ○九州厚生局長崎事務所を移転	令和7年3月

概要図：厳原地方合同庁舎



余剰解消

厳原地方合同庁舎
調整対象面積: 157m²
うち調整面積: 157m²

借受解消

九州地方整備局長崎港湾・
空港整備事務所厳原港分室
(土地の借受)

厳原港



地理院地図を加工して使用

