

第83回 国有財産九州地方審議会

議 事 録

日 時 令和7年12月19日

場 所 熊本地方合同庁舎

国有財産九州地方審議会委員名簿

令和 7 年 12 月 19 日

氏 名	職 名	備 考
あいもと みちこ 相本 倫子	(株)西日本新聞社 監査役	
うめだ たかこ 梅田 孝子	(社福)恵春会 障害者支援施設くまむた荘 施設長	
おいけ ち か こ 尾池 千佳子	九州綜合サービス(株) 代表取締役	
おおぐす ゆ み こ 大楠 由美子	あさくら不動産鑑定所 不動産鑑定士	
おおもり よう こ 大森 洋子	久留米工業大学 建築・設備工学科 教授	
かさはら よしひさ 笠原 慶久	(株)肥後銀行 代表取締役頭取	
かわもと あきこ 川本 日子	益本総合法律事務所 弁護士	
きよた さちこ 清田 幸子	(株)熊本日日新聞社 役員待遇論説委員長	
しば た ゆう 柴田 祐	熊本県立大学 環境共生学部 教授	
た なか としひこ 田中 稔彦	金剛(株) 代表取締役社長	
みちなが ゆきのり 道永 幸典	西部ガスホールディングス(株) 代表取締役会長	
むらかみ ひでゆき 村上 英之	(株)西日本シティ銀行 代表取締役頭取	

(敬称略、五十音順)

第83回国有財産九州地方審議会

会議次第

1. 委員紹介
2. 会長選出及び会長代理指名
3. 開 会
4. 九州財務局長あいさつ
5. 諮問事項の審議
 - ・留保財産から除外することについて
 - ＝諮問対象財産＝
 - ①熊本県熊本市北区植木町岩野字相田原285番Ⅰ
 - ②鹿児島県鹿児島市新栄町24ⅠⅠ番56
 - ③福岡県福岡市城南区茶山3丁目34番Ⅰ 外Ⅰ筆
 - ④福岡県北九州市門司区清滝3丁目Ⅰ番Ⅰ
6. 報告事項
 - ・福岡市博多区麦野に所在する留保財産の処理状況について
7. 福岡財務支局長あいさつ
8. 閉 会

出席者

委 員	相 本 倫 子	九 州 財 務 局 長	三 原 健
委 員	梅 田 孝 子	九州財務局管財部長	奥 村 健 治
委 員	尾 池 千 佳 子	九州財務局管財総括第一課長	本 田 真 也
委 員	大 森 洋 子	福 岡 財 務 支 局 長	杉 山 真
委 員	笠 原 慶 久	福岡財務支局管財部長	木 場 和 彦
委 員	川 本 日 子	福岡財務支局管財総括第一課長	宮 崎 勝 広
委 員	清 田 幸 子		
委 員	柴 田 祐		
委 員	田 中 稔 彦		
委 員	村 上 英 之		

議 事

【九州：本田管財総括第一課長】

お待たせいたしました。

定刻前ではございますけれども、皆様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九州財務局管財総括第一課長の本田でございます。

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、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。

本日は、対面とオンラインの併用開催となります。マイクを通して、オンライン参加者へ音声を届ける形になりますので、会場にお越しの委員の皆様におかれましては、ご発言の際は、挙手をいただければ、事務局がマイクをお持ちしますので、その後に、ご発言をお願いいたします。

オンラインでご出席の委員におかれましては、カメラを常時オンにいただき、マイクは発言の時以外はオフをお願いいたします。ご発言の際は、カメラに向かって挙手いただく、若しくは挙手マークをクリックしていただくなど、ご発言の意思表示をお願いいたします。

オンラインでご出席の委員の方もいらっしゃると思いますので、映像や音声が届きやすいよう、議事を含め、着席にて進めさせていただきたいと思いますので、よろしくお願いいたします。

続きまして、資料のご説明と留意事項を申し上げます。

本日は、ペーパーレスのため、委員の皆様のお席には、パソコンとモニターを設置しております。

まず、パソコンの奥のモニターには、事務局が操作する資料が映し出されます。

続いて、パソコンには、6つのPDF資料をすでに開いております。

パソコン画面の上部に、「(01) 会議次第」、「(02) 委員名簿」、「(03) 配席図」、「(04) 諮問事項資料」、「(05) 第66回財政制度等審議会国有財産分科会資料」、「(06) 報告事項資料」の6つのタブを並べております。これらは、事務局がモニターに映し出す資料と同じものですが、委員の皆様ご自身で操作してもご覧いただけます。

操作などで、ご不明な点がございましたら、遠慮なくバックベンチにおります職員に合図いただければ、職員が操作に参ります。

会議次第に沿いまして「1. 委員紹介」から順次進めて参ります。

今回の審議会は、本年5月28日の委員改選後、初めての審議会でございます。

で、ご出席いただいております委員の方々を、五十音順にご紹介させていただきます。

最初に、株式会社西日本新聞社監査役 相本倫子 様でございます。

【相本委員】

相本です。よろしくお願いします。

【九州：本田管財総括第一課長】

相本様には、今回新たにご就任いただいております。

【九州：本田管財総括第一課長】

続きまして、社会福祉法人恵春会障害者支援施設くまむた荘施設長 梅田孝子 様でございます。

【梅田委員】

梅田です。よろしくお願いします。

【九州：本田管財総括第一課長】

梅田様には、今回新たにご就任いただいております。

【九州：本田管財総括第一課長】

続きまして、九州綜合サービス株式会社代表取締役 尾池千佳子 様でございます。

【尾池委員】

尾池です。よろしくお願いします。

【九州：本田管財総括第一課長】

続きまして、株式会社肥後銀行代表取締役頭取 笠原慶久 様でございます。

【笠原委員】

笠原です。よろしくお願いします。

【九州：本田管財総括第一課長】

続きまして、益本総合法律事務所弁護士 川本日子 様でございます。

【川本委員】

川本です。よろしくお願いします。

【九州：本田管財総括第一課長】

川本様には、今回新たにご就任いただいております。

【九州：本田管財総括第一課長】

続きまして、株式会社熊本日日新聞社役員待遇論説委員長 清田幸子 様でございます。

【清田委員】

清田です。よろしくお願いします。

【九州：本田管財総括第一課長】

清田様には、今回新たにご就任いただいております。

【九州：本田管財総括第一課長】

続きまして、熊本県立大学環境共生学部教授 柴田祐 様でございます。

【柴田委員】

柴田です。よろしくお願いします。

【九州：本田管財総括第一課長】

続きまして、金剛株式会社代表取締役社長 田中稔彦 様でございます。

【田中委員】

田中です。よろしくお願いします。

【九州：本田管財総括第一課長】

続きまして、株式会社西日本シティ銀行代表取締役頭取 村上英之 様でございます。

【村上委員】

村上です。よろしくお願いします。

【九州：本田管財総括第一課長】

村上様には、今回新たにご就任いただいております。

【九州：本田管財総括第一課長】

次に、オンラインでご参加の委員の方をご紹介します。

久留米工業大学 建築・設備工学科教授 大森洋子 様でございます。

【大森委員】

大森です。よろしくお願いします。

【九州：本田管財総括第一課長】

ただいま10名の委員の皆様をご紹介申し上げましたが、大楠委員、道永委員におかれましては、本日は、ご都合により、欠席されておりますので、ご報告申し上げます。

次に、当局側を九州局、福岡支局の順にご紹介させていただきます。

九州財務局長の三原でございます。

【三原九州財務局長】

三原でございます。よろしくお願いいたします。

【九州：本田管財総括第一課長】

九州財務局管財部長の奥村でございます。

【九州：奥村管財部長】

奥村でございます。よろしくお願いいたします。

【九州：本田管財総括第一課長】

福岡財務支局長の杉山でございます。

【杉山福岡財務支局長】

杉山でございます。よろしくお願いいたします。

【九州：本田管財総括第一課長】

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。よろしくお願いいたします。

【九州：本田管財総括第一課長】

それでは次に、会長の選任に移らせていただきます。着座にて、進めさせていただきます。

今回は任期満了に伴います委員改選後、初めての審議会でございますので、まず会長を選任していただくことになります。

会長の選任につきましては、国有財産法施行令第6条の5第1項の規定により、委員の互選により選任することとなっております。

したがって、委員の皆様の中から選任していただくことになりますが、ご提案がございましたら、お申し出いただきたいと思います。

(田中委員 挙手)

田中委員よろしくお願いいたします。

【田中委員】

前回の審議会においても会長代理を務めていただいております笠原委員にお願いできればと思いますが、笠原委員でいかがでしょうか。

【九州：本田管財総括第一課長】

ありがとうございます。皆様、笠原委員よろしいでしょうか。

(「異議なし」の声)

【笠原委員】

わかりました。

【九州：本田管財総括第一課長】

ありがとうございます。皆様のご賛同と笠原委員のご承諾によりまして、笠原委員に国有財産九州地方審議会会長にご就任いただくことが決定いたしました。

それでは、笠原委員には、会長席の方にお移りいただきたいと存じます。

次に、会長代理でございますが、国有財産法施行令第6条の5第3項の規定により、「会長があらかじめ指名する」と規定されておりますので、笠原会長にご指名をお願いしたいと思います。

【笠原会長】

それでは、会長代理は村上委員をお願いしたいと思います。村上委員、よろしくお願いいたします。

【村上委員】

よろしくお願いいたします。

【九州：本田管財総括第一課長】

それでは、これより笠原会長に議事の進行をお願いしたいと存じます。笠原会長、よろしくお願いいたします。

【笠原会長】

ただいま、会長に選任いただきました笠原でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

開催に先立ちまして、一言ご挨拶を申し上げます。

この国有財産九州地方審議会は、皆様ご承知のとおり、九州財務局長の諮問を受けまして、国民共有の財産であります国有財産を、国土の健全な発展のために、いかに有効に活用していくか、ということを審議する大変重要なものでございます。

会長として本審議会の使命を果たすため、円滑な運営に努めて参りたいと思いますので、委員各位におかれましては、ご協力のほど、よろしくお願い申し上げます。

それでは、ただいまから、第83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たいと思います。
最初に、本会議の成立について、事務局から報告をお願いします。

【九州：本田管財総括第一課長】

ご報告いたします。

本審議会の委員数は12名でございますが、本日は10名のご出席をいただいております。

国有財産法施行令第6条の8第1項によれば、「会議を開き議決するには委員の半数以上の出席が必要」とされておりますので、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。

【笠原会長】

ありがとうございます。

次に、審議に先立ちまして、九州財務局 三原局長から挨拶をお願いします。

【三原九州財務局長】

九州財務局長の三原でございます。

第83回 国有財産九州地方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。

笠原会長をはじめ、委員の皆様方には、先般の委員改選におきまして、快く委員をお受けいただき、また、本日は師走の大変お忙しいところ本審議会にご出席を賜りまして、誠にありがとうございます。

更に、平素から国有財産行政をはじめとした財務局の業務全般にわたり、格別のご理解、ご指導を賜っておりますこと、この場をお借りしまして、厚く御礼申し上げます。

さて、今回の諮問事項は、「留保財産から除外することについて」とさせていただきます。

令和元年6月の留保財産制度の創設以降、留保財産として選定したものの、用途制限や敷地形状等の理由により有用性・希少性が乏しく、有効活用が図れていないほか、留保し続けることによりコストが発生している留保財産が全国で確認されております。

このため、本年6月の財務大臣の諮問機関である財政制度等審議会国有財産分科会において、既存の留保財産について再精査の上、今後も留保財産として国が保有する必要性が認められない場合には、留保財産から除外することとされました。

この度、九州財務局及び福岡財務支局におきまして、再精査を行いました結果、計4件の留保財産について除外することが適当ではないかと考えて、本日、これら4

件についてご審議いただき、留保財産から除外することとなれば、改めて、公用公共用に利用することや一般競争入札により処分することなどで、有効活用を図って参りたいと思っております。

国民共有の貴重な財産である国有財産について、皆様から頂戴するご意見等を踏まえ、最適な形で管理処分に努めて参りますので、ご審議のほどよろしくお願い申し上げます。

以上、簡単ではございますが、審議会開催にあたっての私からの挨拶とさせていただきます。本日はよろしくお願い致します。

【笠原会長】

三原局長、ありがとうございました。

それでは、諮問事項の審議に入ります。本日、ご審議いただきます事案は、諮問書のとおりでございます。九州財務局および福岡財務支局から、諮問事項について説明をお願いします。

【九州：奥村管財部長】

九州財務局 管財部長の奥村でございます。よろしくお願いいたします。恐縮ですが、着席して説明させていただきます。

諮問事項「留保財産から除外することについて」に入る前に留保財産の現状等についてご説明いたします。

留保財産につきましては、今年5月に行われました前回の地方審議会におきまして、「国有財産行政のトピックス」ということで、「留保財産の現状と課題」についてご紹介させていただきました。

その後、6月17日に開催されました国の財政制度等審議会国有財産分科会におきまして、現行の留保財産制度の課題と今後の対応について議論の進展がございました。

今回は、委員改選後初めての地方審議会でもございます。また、今回の諮問事項につながる内容でございますので、国有財産分科会の資料に沿って、ご説明させていただきます。

6月に開催した国有財産分科会の資料の1ページをご覧ください。

最初に、留保財産制度創設の背景である「令和元年答申の考え方」です。

一番上ですが、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て、2つ目ですが、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つ目ですが、残しておくべき、有用性が高く希少な国有地は、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。留保財産は、※印のところですが、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、最適利用を図るとされたということです。

2ページをご覧ください。こちらが留保財産制度の取組状況です。

上の段の1つ目、令和7年3月時点ではございますが、留保財産として全国で63件の財産を選定し、2つ目ですが、そのうち31件が利用方針策定済みです。

それから3つ目ですが、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5月末時点では全国で11件が契約済みとなっております。

3ページをご覧ください。

制度開始後5年が経過しまして、運用における課題も確認されてきました。

確認された課題などにつきましては、後ほどご説明いたしますので、ここでは割愛させていただきますが、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ところまでが、前回の地方審議会でご説明した内容でございます。

1ページ飛びまして、5ページをご覧ください。

こちらは、分科会で示されました課題と検討すべき事項を簡単にまとめたものですが、それぞれの課題につきましてご説明いたします。

1ページ飛びまして、7ページをご覧ください。

1つ目の、留保財産の選定時に考慮すべき視点です。

まず、上段の「現行制度上の課題」としまして、将来世代における行政需要に備えて、地域・規模を目安としつつ、それぞれの地域や個々の土地の実情等の個別的要因も考慮して総合的に判断し、留保財産を選定することとされたところですが、選定された留保財産について、用途地域や敷地形状等の理由により有用性・希少性が乏しい財産が確認されております。

こうした状況が生じておりますのは、その際の将来世代における行政需要として想定する内容を明確にせず、庁舎・宿舍等の施設整備を前提としない臨時的な行政需要に備えることを念頭に留保財産として選定することも許容する取扱いとしていたことが原因と考えられます。

そうしたことも踏まえまして、下段の「今後の対応」ですが、留保財産の選定に当たり、曖昧であった将来の行政需要につきましては、庁舎・宿舍等の施設を原則とし

まして、そうした需要に確実に対応するため、庁舎・宿舍等の施設の整備に支障となる要因がない財産を原則に選定するものとしております。

そのために、「留保財産の選定時に特に考慮すべき要因」としましては、8ページをご覧ください。

例えば、用途地域や地区計画、都市計画等の法的規制が1つ目。

あとは、災害区域の指定といった災害リスクが2つ目。

3つ目として、敷地形状や高低差、前面道路の幅員及び接道状況等の物件特性。

4つ目として、立地適正化計画や都市計画マスタープランといった財産の立地条件、これらの要因を考慮して財産を選定することとしております。

申し訳ございませんが、再度、7ページをご覧ください。

さらに、選定した後に、社会経済情勢が変化するということがございますので、これらの4つの要因等で事情変更が生じて、有用性・希少性が喪失した場合には、留保財産から除外することとしております。

なお、これまでに、留保財産制度が始まって5年が経ちますが、既に選定している財産についても、先ほどの同じような目線に立ちまして、有用性・希少性が喪失していると認められる場合には、留保財産から除外するといった再精査を行うこととしております。

これが1つ目の「留保財産の選定時に考慮すべき視点」の見直してございます。

飛びまして、10ページをご覧ください。2つ目の「留保財産の活用策に係る見直し」です。

「現状と課題」ですが、留保財産につきましては、将来世代における行政需要に備えるとの観点から所有権を留保するものですので、法定更新が適用されない定期借地による貸付けにより活用を図ることとしております。

しかしながら、その後の社会経済情勢の変化によりまして、なかなか定期借地による貸付けが難しいということで、留保し続けることによるコストが発生している状況です。

「今後の対応」としましては、利用方針の策定または定期借地契約の締結までに相当の期間を要すると財務局長等が認める場合等には、当面の間、一時貸付け等による活用を可能としたいと考えております。

1ページ飛びまして、12ページをご覧ください。

3つ目は、「留保財産の早期活用に向けた方策」です。

上段の「現状・課題」ですが、留保財産の利活用につきましては、更地での定期借地を前提としているということで、国において解体撤去を行うため、必要となる予算措置であるとか、工事業者を選定といった手続等に一定の時間を要しております。また、貸付相手方が解体撤去から施設整備までを一貫して行う場合と比べて、効率的な工事を実施することができないという課題がございます。

「今後の対応」ですが、留保財産のうち、地域からより早期の活用が望まれる財産については、貸付相手方による建物解体義務を特約として付した定期借地契約を可能とすることにしたいと思っております。

なお、万が一不測の地下埋設物等が発現した場合の契約不適合責任については、免責とした契約とすることを考えております。

以上が現行の留保財産制度の課題と今後の対応についてのご説明です。

それでは、諮問事項に入りたいと思います。「諮問事項説明資料」の1ページをご覧ください。

留保財産の選定基準としては、下段の水色で囲んだ部分ですが、1.の「地域と規模に関する要件」としまして、九州財務局管内は熊本市、福岡財務支局管内は福岡市と北九州市に所在する財産のうち、2,000㎡以上の土地を一つの選定基準としております。

また、この選定基準に該当しない財産であっても、その下、2.にあります個別的要因を踏まえて留保財産として選定するものや、選定基準に該当する財産であっても個別的要因を踏まえて留保財産から除外すべきものを判断することとなっております。

後ほどの資料で出てまいります、現在、九州財務局で6財産、福岡財務支局で8財産を留保財産として選定しております。

2ページをご覧ください。

先ほどの国有財産分科会資料のうち、「留保財産の選定時に考慮すべき視点」について改めてお示ししております。

先ほどの繰り返しとなりますが、全国的に低層住居系の用途地域や敷地形状等の理由により有用性・希少性が乏しい財産が確認されているところでございます。

それに伴いまして、赤枠の一番下の部分でございますが、留保財産制度創設時から現在までに選定された留保財産について、①都市計画等の法的規制、②災害リスク、③敷地形状や接道状況等の物件特性、④財産の立地条件の要因等を特に考慮した上で、有用性・希少性を再精査するとされまして、その結果、有用性・希少性が喪失していると認められる場合には、留保財産から除外するとされたところでございます。

3ページをご覧ください。

こちらは、「現在までの経緯」でございます。

今年6月に開催された国有財産分科会で今後の対応等について了承されておりました、6月30日付で関連通達が改正されました。

先ほどの分科会で了承されました内容のとおり、上から3つ目の枠でございますが、選定済みの留保財産について再精査を実施するよう財務省から指示があり、8月末までに報告を行っております。

留保財産から除外する場合は、国有財産通達において地方審議会に諮問するこ

ととなっております。

4ページをご覧ください。

まずは九州財務局管内の6財産からご説明いたします。

再精査の結果、「除外」と「留保継続」、「再精査不要」の3つに区分しております。

1.の「除外」につきましては、後ほど詳しくご説明いたします。

2.の「留保継続」でございますが、まず、熊本市中央区千葉城町に所在しております旧九州財務局分室と旧熊本国税局熊本分室でございます。

こちらにつきましては、市内中心部の希少な財産であることに変更はないため、留保財産を継続と判断しております。

次に、鹿児島市泉町に所在しております旧鹿児島港湾合同庁舎でございます。

こちらの財産につきましても、市内中心部の希少な財産であることに変更はないこと、また、鹿児島県より利用意向が示されていることを踏まえ、留保財産を継続と判断しております。

3.の「再精査不要」は、熊本市東区栄町に所在しております旧合同宿舍栄町住宅でございます。

こちらは、既に今年4月から事業用定期借地契約を締結しておりますので、再精査は行わず留保継続としております。

続きまして、1.の「除外」と判断しました熊本市北区植木町に所在しております旧九州農業試験場植木庁舎と鹿児島市新栄町に所在しております旧第十管区海上保安本部南港宿舍の2財産につきまして、再精査結果をご説明いたします。

5ページをご覧ください。

まず、旧九州農業試験場植木庁舎についてご説明いたします。

こちらの財産は、熊本市内に所在する2,000平方メートル以上の土地であり、留保財産として選定しておりました。

但し、選定当時から面積の過半が市街化調整区域に所在する不整形地でありましたが、将来的に市街化区域側から宅地化が進み、また、市道のバイパス化や隣接します市の大規模運動公園が整備されることに伴い、不整形地であってもコンビニなどの需要があり、定期借地権による貸付を行うことで財政収入を確保しつつ、有効活用が図れるものと見込んでおりました。

今回、選定から丸6年が経過しまして、市道のバイパス化や運動公園の整備は完了しておりますが、本財産の周辺は依然として農地や空き地が広がっておりまして、選定時に見込んでおりました周辺の宅地化はほぼ進んでいないのが現状でございます。

前回5月に開催されました地方審議会でもご報告しておりますが、昨年度、定期借地を前提として、二段階一般競争入札を実施しておりますが、入札参加者がおらず不調となっております。

また、選定後に、当該土地を開発する際には、埋蔵文化財の調査に想定外の多額の費用を要することが判明したほか、不動産業者や建設業者などに対して実施しましたサウンディング型市場調査では、その埋蔵文化財の調査に係る期間と費用を懸念して、定期借地よりも売却が望ましいとのお声もいただいております、このような新たな事実も確認されております。

これらの状況等を踏まえた再精査の結果、個別的要因の①と③に事情の変更が生じ、有用性や希少性が喪失したと判断されるため、留保財産から除外が適当であると判断しております。

6ページをご覧ください。

続きまして、旧第十管区海上保安本部南港宿舎についてご説明いたします。

赤く囲まれた財産が留保財産でございますが、こちらの財産は、鹿児島市に所在する財産であり、地域・規模の選定基準を満たしてはおりません。

しかしながら、人口集中地区に所在し、また本地周辺には、自動車ディーラーや住宅ショールームなど、いわゆるロードサイド店舗の進出が著しいことから、店舗等の事業用定期借地の需要が見込まれることや将来的には黄色に囲ってある公務員宿舎敷地を含めた一体活用の可能性が考えられることを踏まえまして選定された財産でございます。

写真を見ていただきますと、対象財産の右側に新川という川がございますが、この新川の洪水浸水想定区域に該当しております。

選定時においては、特に考慮すべき要因として判断しておりませんでした。浸水想定の高さは、0.5mから3.0m未満となっており、戸建て住宅の1階天井まで浸水する程度の高さまで浸水する恐れがある地域であることから、再精査の結果、災害リスクがあるものと判断したところでございます。

また、この留保財産を含めた敷地全体は、選定時より工業地域に所在しておりますが、留保財産選定後の令和4年度に、鹿児島市が策定しております「第二次かごしま都市マスタープラン」におきまして、本財産が所在しております地区を、周辺の居住環境に配慮した工場などの環境整備を促進する「複合産業ゾーン」という整備方針の地区に位置付けております。

市が策定しております、工場などの環境整備を促進する方針のマスタープランと国の庁舎や宿舎といった行政需要との間にミスマッチが生じてしまうこととなります。

そのような状況を踏まえますと、本財産も再精査の結果、個別的要因の②と④に事情の変更が生じ、有用性や希少性が喪失したと判断されるため、留保財産から除外が適当であると判断しております。

以上が、九州財務局管内の留保財産から除外すべき財産の説明でございます。

【福岡：木場管財部長】

福岡財務支局管財部長の木場でございます。

よろしくお願いいたします。着座にて失礼します。

ここからは、福岡財務支局管内の福岡市と北九州市に所在する留保財産につきまして、ご説明いたします。

7ページをご覧ください。

福岡財務支局管内の8財産について、再精査の結果を、「除外」と「留保継続」、「再精査不要」の3つに区分しております。

1.の「除外」は、福岡市城南区茶山と北九州市門司区清滝の2財産、2.の「留保継続」は、福岡市中央区の舞鶴と赤坂の2財産、また、3.の「再精査不要」は、福岡市博多区の麦野、板付、東公園、南区野多目の4財産という結果となりました。

1.の「除外」につきましては、後ほど詳しくご説明いたします。

2.の「留保継続」でございますが、福岡市中央区の舞鶴、赤坂いずれの財産につきましても、市内中心部の希少な財産であることに変更はないため、留保財産を継続と判断しております。

3.の「再精査不要」につきましては、こちらは既に一般定期借地契約を締結し、活用がなされていますので、再精査は行わず留保継続としております。なお、福岡市博多区麦野の財産につきましては、前回地方審議会以降の契約締結事案でございますので、報告事項として後ほどご説明いたします。

それでは8ページをご覧ください。

除外の財産につきまして、ご説明いたします。まずは、福岡市城南区茶山に所在する旧合同宿舍茶山住宅についてご説明いたします。

写真の赤色の枠で囲んだ部分は合同宿舍茶山住宅の敷地として使用していた所ですが、宿舍の削減計画に基づき用途を廃止し、留保財産に選定した財産でございます。

今回、庁舎・宿舍等の施設の整備に支障となる要因がないかどうかという観点から、有用性・希少性を再精査しましたところ、本財産の所在する地域は、第一種中高層住居専用地域であり、店舗等の床面積の合計が500平方メートル以下に制限され、事務所等の建築も不可となっています。

また、「第一種15メートル高度地区」に指定されており、建築物等の高さが15mまでとなっております。更に、「茶山三丁目地区の地区計画区域」として、隣接道路から15メートルの範囲では建築物の高さが10メートルに制限される等、周辺の閑静な住宅地と調和した市街地環境の形成・保全を図るための建築物の整備方針が定められております。

これらの理由から、個別的要因①の「都市計画等の法的規制」を考慮すると、庁舎整備といった行政需要に適さない土地となっているほか、宿舍需要についても本

財産周辺の合同宿舎敷地での対応が可能であり、本財産は有用性・希少性が喪失していると認められることから、留保財産からの除外が適当と判断しております。

続けて、9ページをご覧ください。

北九州市門司区に所在する旧門司税務署についてご説明いたします。

写真の赤く囲んだ財産が留保財産でございます。本財産は門司税務署の敷地として使用していた財産ですが、門司税務署が門司港湾合同庁舎内に移転したことから、平成30年9月以降当局の管理となり、留保財産に選定した財産でございます。

今回、庁舎・宿舎等の施設の整備に支障となる要因がないかどうかという観点から、有用性・希少性を再精査しました。

黄色の網掛けが土砂災害警戒区域を示したものです。

選定時においては、特に考慮すべき要因として判断しておりませんでした。ご覧のとおり、敷地の4割超、面積にしますと1,000㎡程度が土砂災害警戒区域に掛かっております。

土砂災害警戒区域を除きますと、敷地面積は留保財産選定における定量的要件である、2,000㎡未満になるとともに不整形な土地となります。

そのため、個別的要因②の災害リスク、個別的要因③の敷地形状の物件特性を考慮すると、庁舎整備といった行政需要に適さない土地であり、本財産は有用性や希少性が喪失していると判断されるため、留保財産から除外が適当と判断しております。

諮問事項は以上でございます。

最後になりますが、今回ご審議いただく4財産につきまして、諮問どおりに答申いただけた場合、九州財務局長及び福岡財務支局長が留保財産からの除外を決定することとなっております。

私からの説明は以上となります。ご審議のほど、よろしくお願いいたします。

【笠原会長】

奥村部長、木場部長ありがとうございました。

ただいま、説明がありましたが、本件に関しまして、ご意見、ご質問がございましたら、ご発言をお願いいたします。

【田中委員】

ご説明ありがとうございました。

個別の案件のことではなく、全体の考え方の中で一つ確認をさせてください。

留保財産となりますと、いわゆる貸した状態なんでですね、借りる側も非常に物件に対する、地域に対するですね、意識も高いということで、以前も確かドラッグストアの話だったかと思うんですけど、災害の時に、例えば避難用にですね、いろいろ協力

していただくとか、そういう話もしやすいというような話があったかと思っております。

同様にですね、こうやって留保財産の場合は、比較的そういうお互いの意識も高い中で、維持できるかなと思う訳ですけれども、いわゆる売却してしまいますと、完全に離れてしまうという印象が強いものですから、そこは当然、これまでの国有財産のですね、ルールの中でも、やはりこういう公共的な目的のために、公共に資するようないろんな内容を含んでいただくようなことは十分可能だったかと思うんですけど、ここが留保から留保でないものになるときにですね、そこが減退されないように、ご配慮いただきたいなと思っております。以上です。

【笠原会長】

ただいまのご意見について、事務局からお答えをお願いします。

【九州：奥村管財部長】

ご質問、ありがとうございます。

今、いただきました留保財産から外した後の対応のところかと思いますが、これも、従来からですね、私も、こういった未利用地の売却につきましては、売却の際にですね、まずは、地元の自治体に、公用公共用に使うあてがあるかどうかであるとか、あとは社会福祉法人のようなですね、こういった福祉系のものなどの要望がないか、また、そういったものがない中でも、場合によって、地元の地区などの需要みたいなものも、我々サウンディング調査をしまして、なるべくその地元のニーズに応えて、地元の活性化に役に立つような形で価値向上を図ると、そういったやり方も従来とっておりますので、留保財産が外れたといってもですね、その後もこういった方法で、色々と地元の方に活用できるんじゃないかなというふうに思っております。以上でございます。

【笠原会長】

ありがとうございました。他にご意見ご質問ございますでしょうか。

他にご意見等もないようでございますので、本諮問については、採決したいと思っておりますが、原案どおりとしてよろしいでしょうか。

(「異議なし」の声)

【笠原会長】

それでは、諮問事項につきましては、諮問のとおり答申することと決定いたします。

続いて、報告事項につきまして福岡財務支局から説明をお願いします。

【福岡：木場管財部長】

福岡財務支局 管財部長の木場でございます。

福岡財務支局の諮問事案に係る処理状況について1件ご報告させていただきます。

「報告事項説明資料」の1ページをご覧ください。

こちらでございますが、下段の参考に記載がございますけれども、令和4年5月開催の第78回審議会に諮問し、答申をいただきました『福岡市博多区麦野に所在する留保財産の処理について』の処理状況をご報告いたします。

本件につきましては、利用方針を公共随契対象施設である「介護施設」とし、具体的な処理方針を「福岡市が公募によって選定する社会福祉法人に対して特別養護老人ホーム等敷地として定期借地権により貸付け」を行うこと、貸付期間を50年以上、当初10年間の貸付料は5割を限度として減額することについて、答申をいただいております。

こちらは、社会福祉法人あすか福祉会と令和7年10月14日付で貸付契約を締結したところでございます。

国の政策として進めている介護施設整備のため、当初10年間は5割減額としており、年額貸付料は約1,580万円となっております。

2ページをご覧ください。

契約期間は令和7年11月1日から令和59年10月31日までの52年間となっており、この間の貸付料総額は約14億8,521万円を見込んでおります。主な用途として、広域型特養80床を整備するなどとしており、令和9年2月に開設する予定となっております。

ご報告事項は以上でございます。

【笠原会長】

以上の報告事項につきまして、ご意見、ご質問がございませんでしょうか。

ご意見もな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、これで終わらせていただきます。それでは、これをもちまして、本日の審議及び報告は終了させていただきます。

最後に、福岡財務支局 杉山支局長から挨拶をお願いします。

【杉山福岡財務支局長】

福岡財務支局長の杉山でございます。

委員の皆様におかれましては、大変お忙しいところ、お集まりいただき、そしてまたご審議のうえ、ご承認をいただきまして、誠にありがとうございます。

今日のご審議、そして、いただいた貴重なご意見、しっかりと踏まえまして、今後、こ

の対象財産、その他国有財産については、地域のニーズなどを踏まえながら、有効な活用がなされるように対応して参りたいと思っておりますので、引き続き様々な形で、ご指導ご支援をいただければ幸いです。

そしてまた、国有財産行政は、もちろんですけれども、財務、金融行政につきましても、引き続きのご支援をいただければ幸いです。

今後とも、どうぞよろしくお願い申し上げます。本日は、本当にありがとうございました。

【笠原会長】

杉山局長、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。

委員の皆様方お疲れ様でございました。

本日の審議結果につきましては、従来どおり、議事録等を公表することとしております。

詳細につきましては、私から事務局に指示した上で、対応することで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。

【九州：本田管財総括第一課長】

笠原会長はじめ委員の皆様、誠にありがとうございました。

本日決定いただいた内容につきましては、後ほど「答申書」という形で、笠原会長に答申いただくことにしておりますので、よろしくお願いいたします。

いただきました答申結果につきましては、来年開催されます国の国有財産分科会において、報告される予定となっておりますので、あらかじめ、お知らせいたします。

また、先ほど、笠原会長から議事録の公表についてご説明がございましたが、本日の議事録につきましては、事前に委員の皆様方にご確認いただいた後、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。

以上で、本日の審議会は終了でございます。

本日は誠にありがとうございました。