

第76回国有財産九州地方審議会審議経過録

1. 諮問事項

留保財産の選定について

(対象財産1)

1. 所在地：鹿児島県鹿児島市泉町18番1
2. 区分・数量：土地 1,836.23 m²

(対象財産2)

1. 所在地：福岡県福岡市博多区東公園107番12のうち
2. 区分・数量：土地 約6,420 m²

2. 審議経過及び結果

(1) 令和3年5月10日

審議会会長が各委員に対し、書面審議を依頼（口頭）した。

(2) 令和3年5月11日

審議会会長が各委員に対し、書面審議に係る通知書を発出した。

(3) 令和3年5月10日～17日

事務局が各委員のもとに出向いて、別紙のとおり諮問事項の内容説明を行い、審議していただいた。

(4) 令和3年5月17日

各委員から賛成が得られたので、その旨審議会会長に報告した。

(5) 令和3年5月17日

審議会会長から諮問のとおり処理することが適当である旨の答申がなされた。

別紙（諮問事項の説明内容）

本件諮問事項は、「暫定」の留保財産としている2つの国有財産を、留保財産として選定するものです。

（対象財産1：鹿児島県鹿児島市泉町18番1）

本財産は、JR鹿児島本線鹿児島中央駅の北東約2kmに位置し、鹿児島市役所、鹿児島を代表する繁華街「天文館」に近接するなど、鹿児島市内の中心部に所在しています。

本財産は、旧鹿児島港湾合同庁舎で、築後50年以上が経過し、老朽化が著しく、必要な耐震性能が不足していたため別地に建て替えが行われることになり、平成31年3月に新鹿児島港湾合同庁舎が竣工したことから、令和元年12月に国土交通省より当局が引き受け、以降、普通財産として管理しているものです。

本財産は、面積1,836㎡の土地で、東側、西側、南側の三方が接道しています。都市計画法上の用途地域は商業地域で、建蔽率80%、容積率300%であり、法令上、さまざまな用途の施設の建築が可能です。

なお、本財産上には、5階建ての事務庁舎棟、3階建ての付属棟が存置しています。付属棟については鹿児島県との合築（1階が国、2～3階が県所有）建物となっていますが、事務庁舎棟及び付属棟とも、今後、解体する予定です。

周辺状況は、東側に錦江湾や桜島が一望でき、近くには、奄美、種子島、屋久島など離島航路線の発着港があります。鹿児島県は、本財産が接する臨港道路よりも東側のドルフィンポート跡地・ウォーターフロントパーク地区を含む「鹿児島港本港区エリア」において、まちづくりを進めており、「鹿児島港本港区エリアまちづくりランドデザイン」を策定しているところです。また、鹿児島市においては、同エリアへ市電を延伸する計画を立て、ルート案などの検討を進めています。

本財産は、「地域・規模に関する要件」の基準には該当していませんが、立地条件等の個別的要因をみると、「敷地状況」が敷地内や接道部分等の高低差がなくほぼ整形な土地であること、「接道状況」が三方の道路に接していること、「周辺の状況」が繁華街に近く、鹿児島市役所、民間オフィスビル等が集積し、また、錦江湾や桜島といっ

た風光明媚な景色が眼前に一望できること、「交通」などアクセスがJR鹿児島中央駅や奄美、種子島、屋久島など離島航路線の発着港に近く、また、路面電車の新設ルートの検討も進められ、利便性に優れていること、「都市計画」上の用途地域が商業地域であることから、さまざまな用途の施設の建設が可能であること、また、旧港湾合同庁舎の廃止以降、地元経済団体や複数の民間企業から今後の活用方針に係る問い合わせが寄せられるなど、地域・社会のニーズに幅広く対応できる可能性を有しています。

このように、本財産は留保財産の選定基準における「地域・規模に関する要件」は満たしていませんが、個別的要因を踏まえると、有用性が非常に高く、希少な土地であることから、留保財産として選定することが適当であると考えます。

(対象財産2：福岡県福岡市博多区東公園107番12のうち)

本財産は、JR鹿児島本線吉塚駅の南西1km、福岡市営地下鉄千代田線千代田駅の間近に位置し、留保財産の選定基準における地域要件である人口集中地区に所在しています。

本財産は、昭和53年から、福岡市民体育館敷地として、福岡市に貸付を行っていましたが、施設が老朽化し、後継施設となる福岡市総合体育館が東区に開館したことから、本館及び第2競技場を令和3年3月31日に廃止し、敷地の一部が不要となったため、市が建物を解体のうえ、令和4年度に返還される予定の財産です。

本財産は、面積約6,420㎡のやや不整形な土地で、北側、西側、南側の三方が市道に接しています。都市計画法上の用途地域は第1種住居地域で、建蔽率60%、容積率200%です。周辺には東公園、福岡県庁や小学校、民間オフィスビル等が集積し、JR吉塚駅と地下鉄千代田線千代田駅が近いため、博多地区・天神地区へのアクセスが良好な、利便性に優れた財産です。

なお、市から返還される部分以外の、第一競技場及びその駐車場については、引き続き、市が使用するため、継続して貸し付ける予定です。

本財産は、福岡市の中心部の人口集中地区に所在し、面積が6,420㎡あり、留保財産の「地域・規模に関する要件」を満たしています。

また、個別的要因としても、敷地、接道、周辺の状況、交通等に問題がなく、都市計画法上の用途地域は第1種住居地域であり、病院、学校等の公共施設のほか、一定規模以下の事務所、店舗等のさまざまな施設の建設が可能です。

このように、本財産は、留保財産の選定基準における「地域・規模に関する要件」を満たし、個別的要因を踏まえると、有用性が非常に高く、希少な土地であることから、留保財産として選定することが適当であると考えます。

国有財産九州地方審議会委員名簿

令和3年5月17日

氏 名	職 名	備 考
あおき たかのぶ 青 木 充 信	(株)九州不動産鑑定所 代表取締役社長	
いけべ かずひろ 池 辺 和 弘	九州電力(株) 代表取締役社長執行役員	
おおがい ともこ 大 貝 知 子	(株)大貝環境計画研究所 代表取締役所長	
おおがみ ともこ 大 神 朋 子	國武綜合法律事務所 弁護士	
おかだ えいご 岡 田 英 吾	(一財) 日本不動産研究所 参与	
か い たかひろ 甲 斐 隆 博	(株)肥後銀行 代表取締役会長	
しば と たかしげ 柴 戸 隆 成	(株)福岡銀行 代表取締役会長兼頭取	
た なか としひこ 田 中 稔 彦	金剛(株) 代表取締役社長	
た ばた ひろあき 田 端 洋 昭	(株)熊本日日新聞社 論説・編集顧問	
たん ご ひと み 反 後 人 美	かねくら(株) 代表取締役社長	
とお や こう じ 遠 矢 浩 司	(株)西日本新聞社 監査役	
にし むら まりこ 西 村 まり 子	(株)辰グループ 専務取締役	
ます むら まちこ 益 村 真 知 子	九州産業大学 名誉教授	
よし もと みどり 吉 元 み どり	社会福祉法人州鵬会 理事長	

(敬称略、50音順)