

第78回 国有財産九州地方審議会

諮問事項説明資料

<諮問事項>

福岡市博多区麦野及び板付、中央区舞鶴並びに
南区野多目に所在する留保財産の処理について

- (1) 利用方針の策定について
- (2) 本財産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について

(1) 利用方針の策定について

1. 留保財産について

留保財産とは、有用性が高く希少な国有地について、将来世代における行政需要や地域ニーズに対応していく観点から、所有権を国に留保し、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・最適利用を図ることとした財産。

◎ 留保財産の選定基準

1. 地域・規模に関する要件

都道府県	地域	規模
	市町村	土地面積
熊本県	熊本市	2,000㎡以上
福岡県	福岡市 北九州市	2,000㎡以上

※ 留保財産の対象地域は、上記市町村の行政区域のうち、統計法(平成19年法律第53号)第5条第2項の規定に係る最新の国勢調査に基づく人口集中地区(DID)とする。

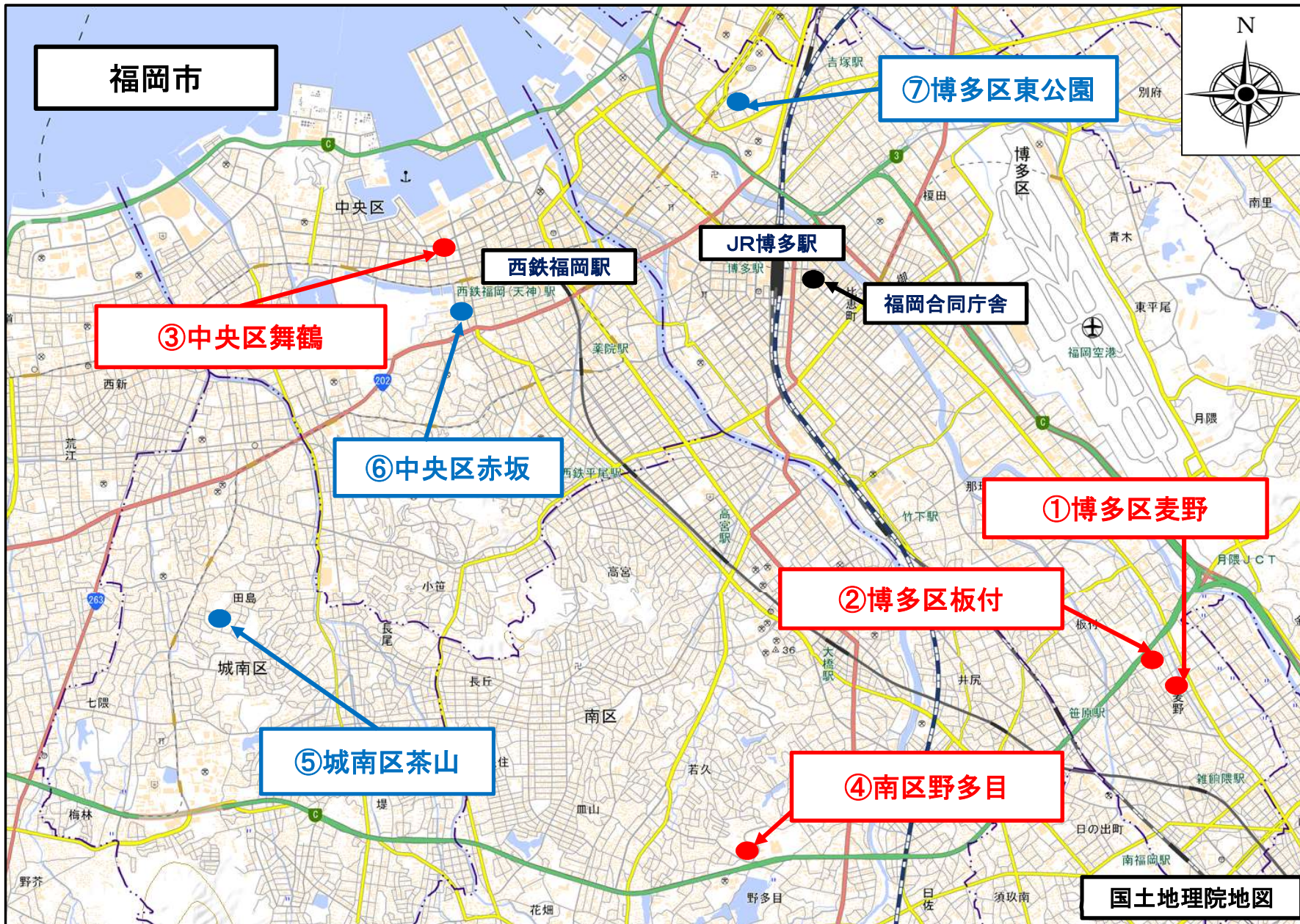
2. 留保財産の適否の判断基準

- ・上記1の要件に該当する又は該当しない財産であって、個別的要因(立地状況等)も踏まえ、留保財産とすべきもの。
- ・上記1の要件に該当する財産であって、個別的要因(接道状況等)から、留保財産から除外すべきもの。

2. 福岡市内に所在する留保財産(概要)

No.	所在地	口座名等	面積(m ²)	審議会 答申日
①	福岡市博多区麦野2丁目7番6	旧福岡維持出張所	3,118.26	令和元年 11月8日
②	福岡市博多区板付6丁目1番82	旧九州管区警察学校宿舎	2,022.15	令和元年 11月8日
③	福岡市中央区舞鶴3丁目142番2	旧福岡法務合同庁舎	1,706.39	令和元年 11月8日
④	福岡市南区野多目3丁目626番2	旧合同宿舎野多目住宅	2,167.34	令和元年 11月8日
⑤	福岡市城南区茶山3丁目34番1外1筆	旧合同宿舎茶山住宅	28,326.74	令和元年 11月8日
⑥	福岡市中央区赤坂1丁目54番	旧県警赤坂宿舎	4,055.38	令和2年 11月24日
⑦	福岡市博多区東公園 107番12のうち	福岡市民体育館の一部	約6,420	令和3年 5月17日

3. 留保財産の位置図(福岡市内)



①博多区麦野(旧福岡維持出張所)



物件の概要

所在地: 福岡県福岡市博多区麦野2丁目7番6

面積: 3,118.26m²

用途地域: 準工業地域

建蔽率・容積率: 60%・200%

②博多区板付(旧九州管区警察学校宿舎)



物件の概要

所在地:福岡県福岡市博多区板付6丁目1番82

面積:2,022.15㎡

用途地域:第一種住居地域、第二種住居地域

建蔽率・容積率:60%・200%

③中央区舞鶴(旧福岡法務合同庁舎)



物件の概要

所在地: 福岡県福岡市中央区舞鶴3丁目142番2

面積: 1,706.39m²

用途地域: 商業地域

建蔽率・容積率: 80%・400%

④南区野多目(旧合同宿舎野多目住宅)



物件の概要

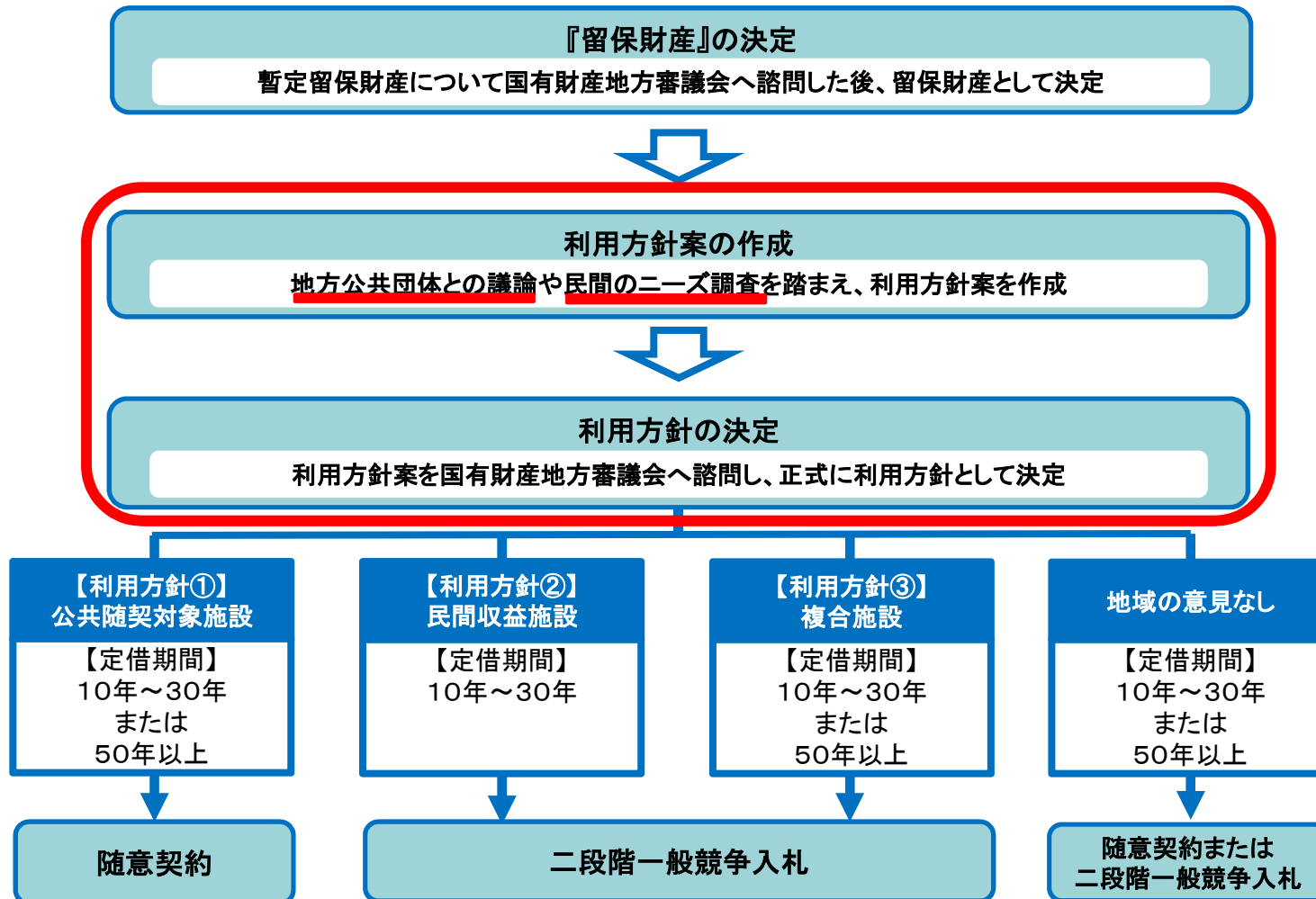
所在地:福岡県福岡市南区野多目3丁目626番2

面積:2,167.34m²

用途地域:第二種住居地域

建蔽率・容積率:60%・200%

4. 留保財産の処理に関する事務フロー



5. 地方公共団体との議論・民間ニーズ調査

(1) 全体像

関係者	令和2年度	令和3年度
福岡県	<p>7月～10月 前提条件の整理</p>	<p>令和3年4月～令和4年3月 留保財産の利活用に係る意見を確認</p>
福岡市		
社会福祉法人		<p>10月～12月 介護施設開設の意向調査</p>
民間事業者	<p>令和2年12月～令和3年4月 民間ニーズ調査の実施</p>	

当局から市を通じて

(2) 民間ニーズ調査の実施

民間ニーズ調査(サウンディング型市場調査)を実施し、令和3年4月に結果を公表。
民間事業者(参加8者)からの主な意見は以下のとおり。

【福岡市内の不動産市場の動向について】

- 人口増加傾向が続く一方、高齢化の進展も予想されることから、小売店・飲食店の出店及び介護施設の需要は今後も継続していくものと考えられる。
- 老人ホーム等の広い土地を要する用途では、市内中心部に近づくほど土地がない。

【各留保財産に係る主な意見】

財産	主な意見(上段:地域の特性、下段:想定される用途)
①博多区麦野	県道に面し、自動車ディーラー店舗が集中している地域
	小売店舗、飲食店舗、事業所
②博多区板付	国道202号線に面し、飲食・小売店舗の出店要望が強い地域
	小売店舗、事業所、居住系介護施設
③中央区舞鶴	居住人口が多く高齢者も多いが、人口の割に小売店舗や居住系介護施設が少ない地域
	小売店舗、事業所、居住系介護施設、クリニック、保育施設、これらの複合施設
④南区野多目	幹線道路に面していないため、近隣住民を対象とした小売店舗や居住系介護施設の需要が見込まれる地域
	小売店舗、居住系介護施設、クリニック

(3) 地方公共団体との議論

① 利活用に係る意見の把握

- 民間ニーズ調査の結果を踏まえつつ、各留保財産の利用方針案の検討に当たり利活用に係る意見を集約することを目的に議論を実施。
- 関係地方公共団体である福岡県、福岡市との間で協議の場を設け、利活用の要望の有無や導入すべき施設等について、議論を行った。

主な意見

【福岡県】

- 直接事務・事業の用に供する施設での利活用要望や利活用に関する意見はない。

【福岡市】

- 直接事務・事業の用に供する施設での利活用要望はない。
- 一方で、介護をめぐる現状として、市において高齢者数の増加等を踏まえ、特別養護老人ホーム等の施設整備目標を掲げているが、近年の応募状況は低調である。

(3) 地方公共団体との議論

② 介護施設開設に係る意向調査

- 福岡市との議論の際に出た主な意見や、民間のニーズ調査における意見を踏まえ、当局において、市内で介護事業を営む社会福祉法人への意向調査を実施。

社会福祉法人への意向調査（令和3年10月～12月）

【実施方法】

福岡市の協力を得て、社会福祉法人に対して、開設意向の有無に係るアンケート調査を実施。調査の結果、意向を示した社会福祉法人にヒアリングを実施。

【結果】

今回諮問している4財産それぞれに、特別養護老人ホーム等の介護施設開設の意向を示す社会福祉法人が存在。

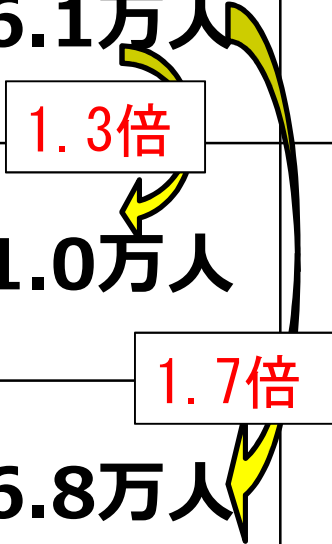
③ 福岡市における利活用に係る意見

- 意向調査の結果も踏まえ、4財産に介護施設の導入を要望する旨の意見を当局に提出。

6. 利用方針に関する検討

(1) 福岡市における高齢化の現状及び見通し

	総人口	65歳以上人口	うち後期 (75歳以上)	高齢化率
R1年 (9月末時点)	155.1万人	33.6万人	16.1万人	21.6%
R7年	159.5万人	37.3万人	21.0万人	23.4%
R22年	162.1万人	48.1万人	26.8万人	29.7%



【福岡市公表資料を基に作成】

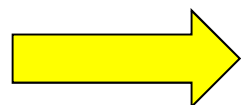
6. 利用方針に関する検討

(2) 福岡市における特別養護老人ホームの整備量

○福岡市介護保険事業計画における整備目標量

	第7期 (H30～R2年度)	第8期 (R3～5年度)
整備目標量	278人分	240人分
実績	271人分	120人分 ※R4.3.31時点

○R4年度「特別養護老人ホーム開設事業者募集要項」における募集定員



220人分程度

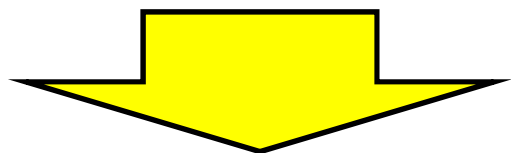
内訳
(概要) { 広域型 (定員: 30人～100人、整備: R5～6年度) 100人分程度
地域密着型 (定員: ～29人、整備: R5年度) 120人分程度

【福岡市公表資料を基に作成】

7. 介護施設整備に係る国有地活用について

○「介護離職ゼロ」の実現

○用地確保が困難な都市部等において
介護施設整備を促進



国有地の積極的な活用
定期借地貸付料の減額

(全国8都府県) 東京都、神奈川県、埼玉県、
千葉県、愛知県、大阪府、兵庫県、福岡県

(適用期限) 令和7年度末まで

8. 利用方針案の検討結果

福岡市における 介護を巡る現状と課題

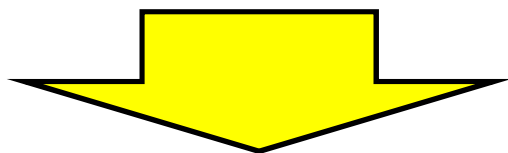
- 今後も高齢化率が上昇見込み
- 都心部に行くほどまとまった土地がない
- 近年、特別養護老人ホームの公募に対する応募、採択状況が低調



介護施設整備に係る 国有地活用

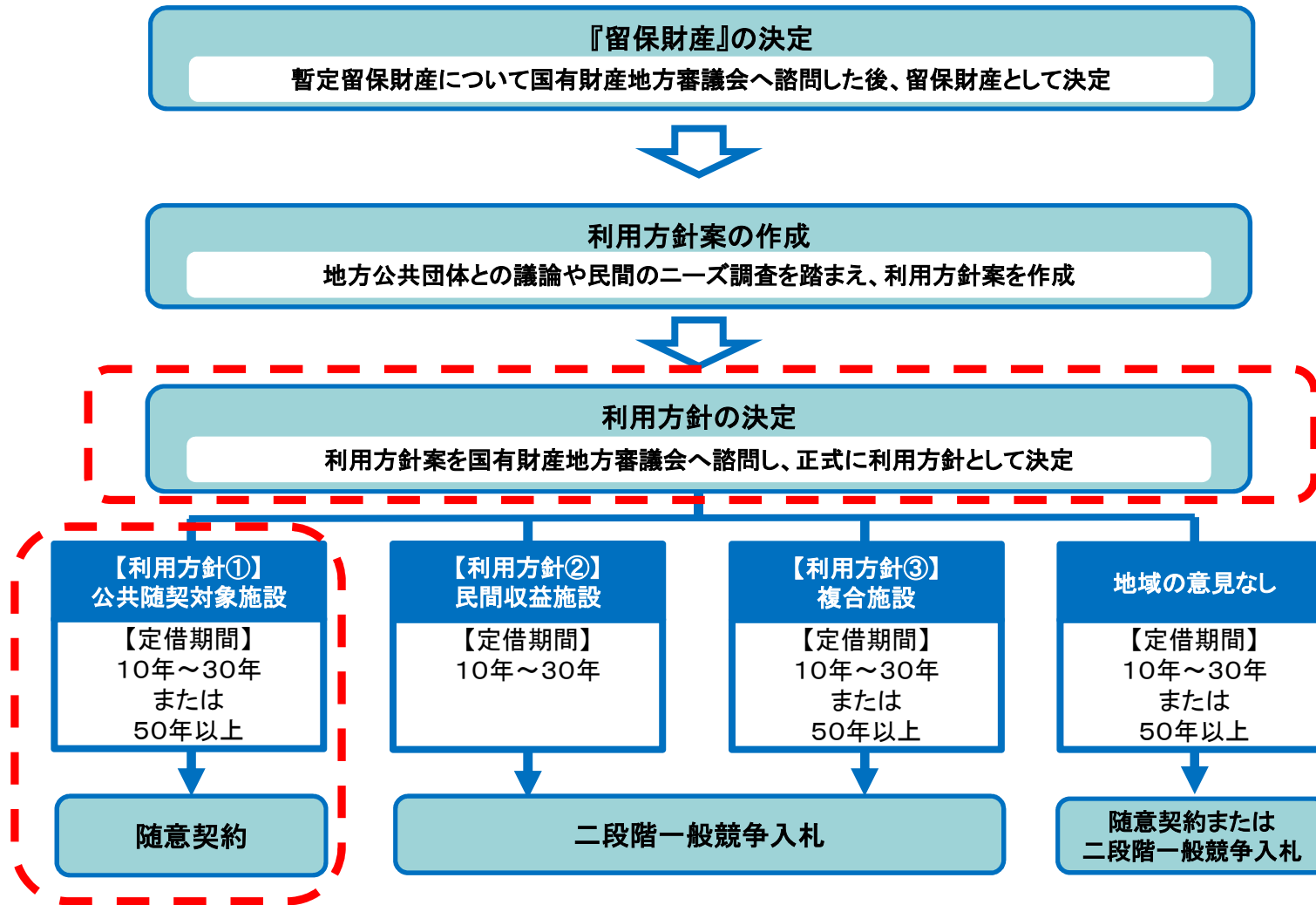
- 「介護離職ゼロ」の実現
- 用地確保が困難な都市部等において介護施設整備を促進

活用策：初期投資の負担軽減
(貸付始期から10年間、貸付料の5割を限度として減額)



利用方針案：公共随契対象施設(介護施設)

【参考】留保財産の処理手続き

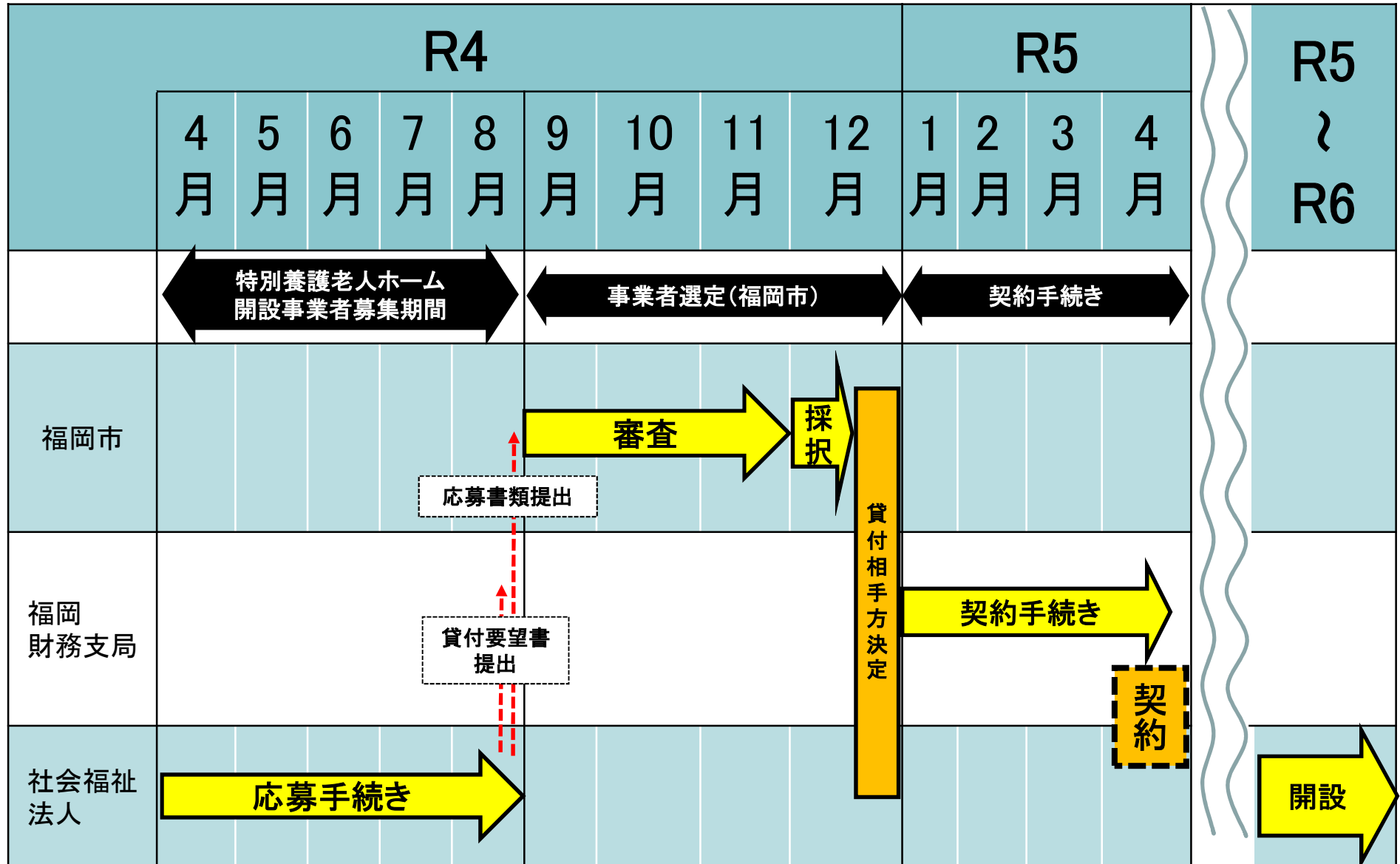


(2) 本財産を福岡市が公募によって選定する
社会福祉法人に対して特別養護老人ホーム
等敷地として定期借地権により貸付けを行う
ことについて

9. 処理方針

対象財産	①博多区麦野(旧福岡維持出張所) ②博多区板付(旧九州管区警察学校宿舎) ③中央区舞鶴(旧福岡法務合同庁舎) ④南区野多目(旧合同宿舎野多目住宅)
利用用途	公共随契対象施設 介護施設(特別養護老人ホーム等)
契約相手方	福岡市が公募によって選定する社会福祉法人
契約方法	随意契約
処理方法	時価貸付(貸付始期から10年間は5割を限度として減額)
定期借地期間	50年以上(一般定期借地権)

10. 今後の処理スケジュール



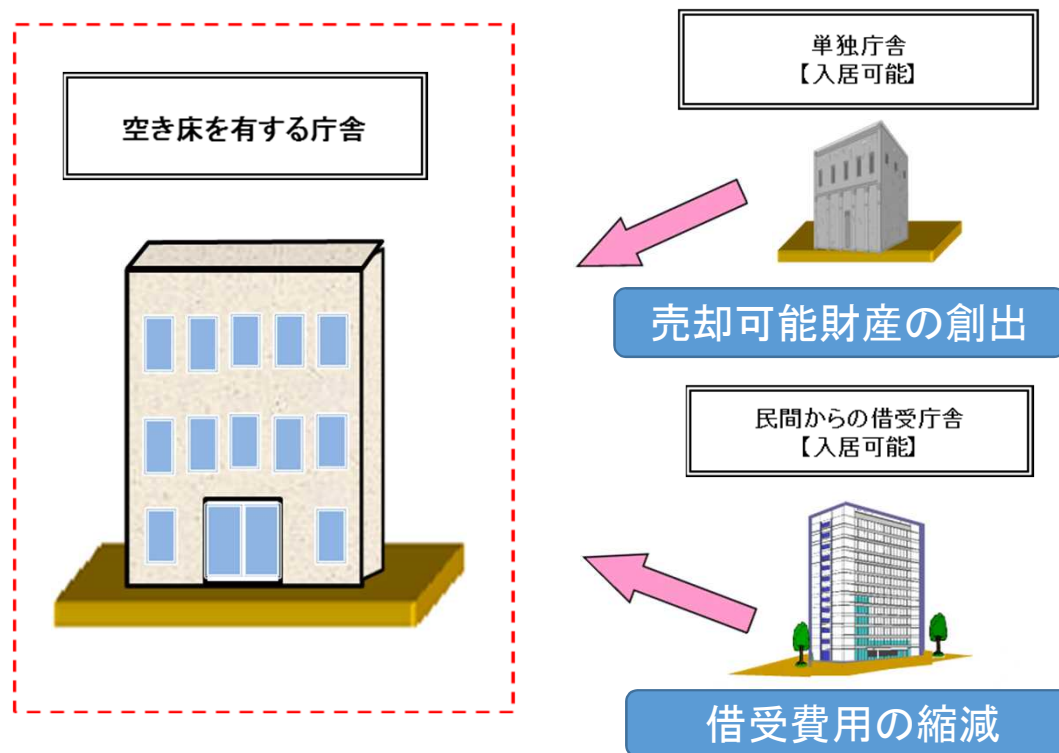


第78回 国有財産九州地方審議会

報告事項説明資料

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

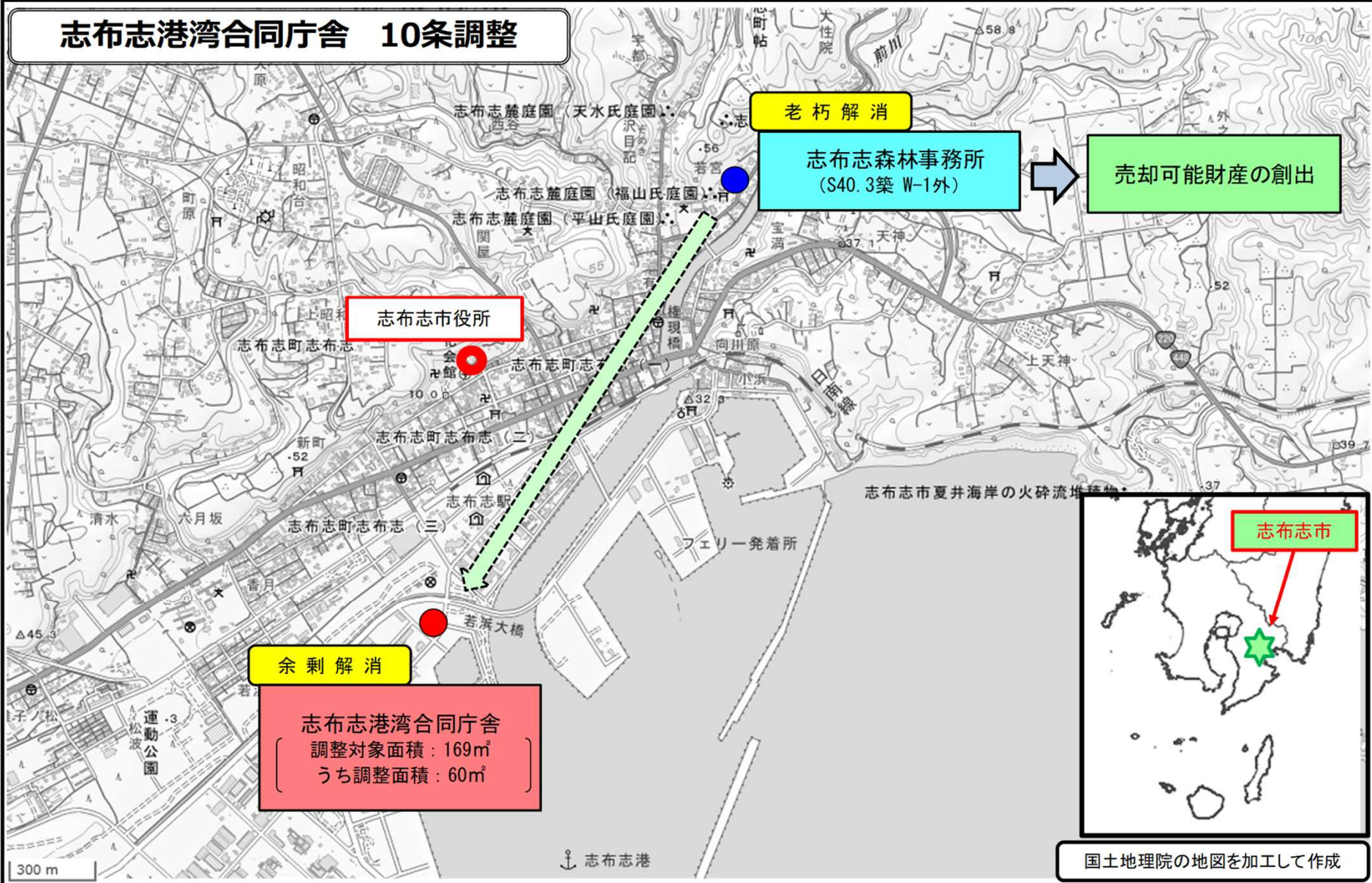
10条調整：国有財産法第10条に基づく…調整対象面積2,000㎡未満
財務局長が入居調整等必要な措置を求める…調整後国有財産地方審議会へ報告する

庁舎の使用調整等の実績

【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	志布志港湾合同庁舎	鹿児島県志布志市志布志町志布志字若浜3259-2	169	60	【余剰解消・老朽解消】 ○志布志森林事務所(60㎡)を調整	令和3年11月
2	鹿児島国道事務所 鹿児島維持出張所	鹿児島県鹿児島市下伊敷1-44-31	447	32	【余剰解消・借受解消】 ○鹿児島労働局書庫(32㎡)を調整	令和4年1月
3	種子島合同庁舎	鹿児島県西之表市西之表字白水原16275-5外	272	272	【余剰解消・新規需要対応】 ○西之表港湾事務所(仮称)(272㎡)を調整	令和4年1月
		(以下余白)				

志布志港湾合同庁舎 10条調整



老朽解消

志布志森林事務所 (S40.3築 W-1外)

売却可能財産の創出

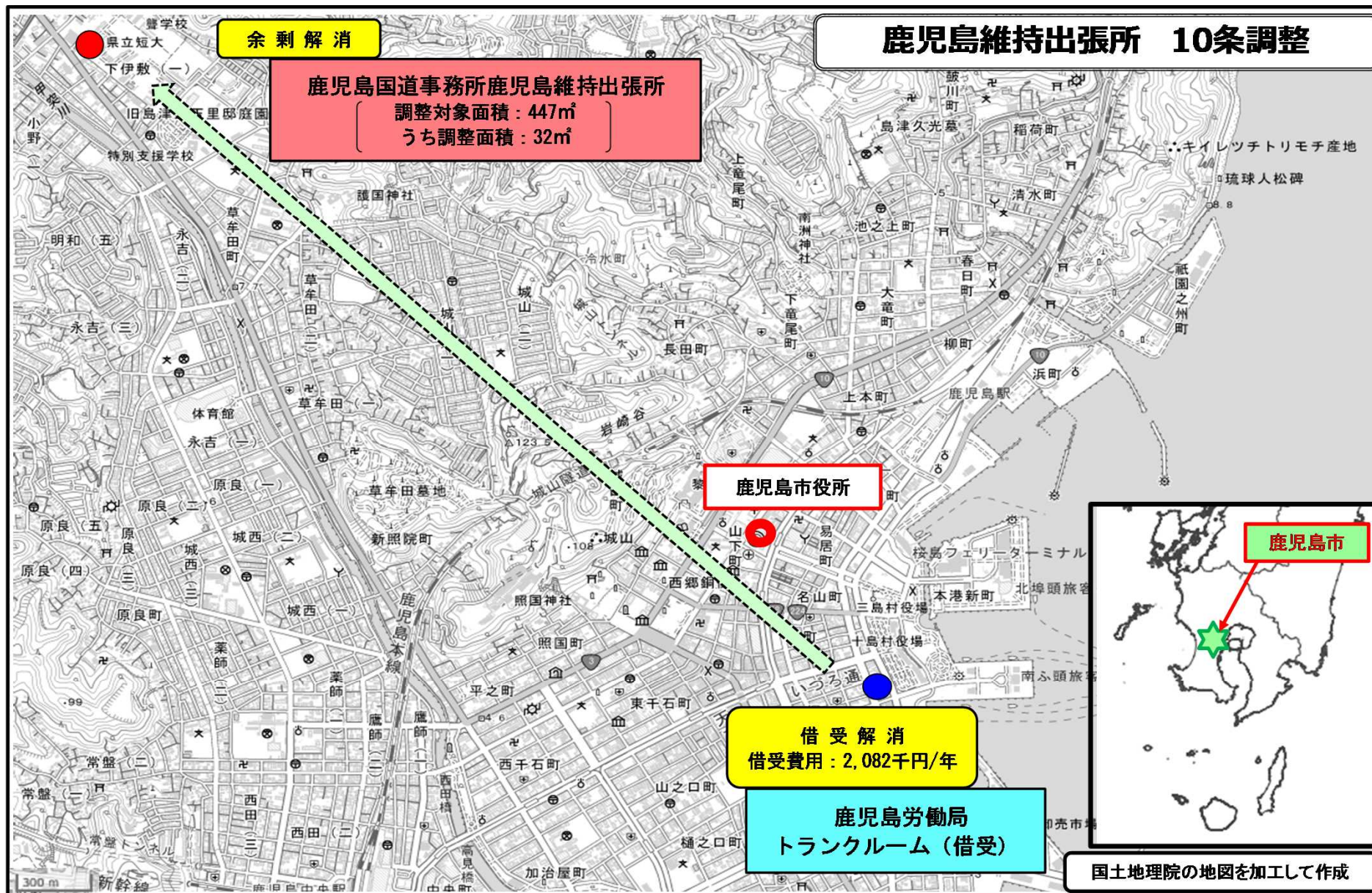
志布志市役所

余剰解消

志布志港湾合同庁舎
調整対象面積: 169㎡
うち調整面積: 60㎡



国土地理院の地図を加工して作成



種子島合同庁舎 10条調整

西之表港

西之表市役所

新規需要対応

西之表港湾事務所（仮称）
（R4.7.1機構新設予定）

余剰解消

種子島合同庁舎
調整対象面積：272㎡
うち調整面積：272㎡

西之表市

国土地理院の地図を加工して作成

片平
300 m

庁舎の使用調整等の実績

【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	福岡合同庁舎 (本館)	福岡県福岡市博多区博多駅東2-11-1	158	158	【余剰解消・新規需要対応】 ○九州道路メンテナンスセンター(158㎡)を調整	令和4年1月

