

第80回 国有財産九州地方審議会

議 事 録

日 時 令和5年5月22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5年5月22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	
いずみ じゅん 泉 潤	(株)熊本日日新聞社 論説委員長	
おおがい ともこ 大 貝 知 子	大貝環境計画研究所 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	
おおぐす ゆみこ 大 楠 由美子	(株)九銀不動産鑑定所 不動産鑑定士	
かさ はら よしひさ 笠 原 慶 久	(株)肥後銀行 代表取締役頭取	
しば と たか しげ 柴 戸 隆 成	(株)福岡銀行 代表取締役会長	
た なか とし ひこ 田 中 稔 彦	金剛(株) 代表取締役社長	
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 まりこ	(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)

第80回国有財産九州地方審議会

【福岡：森山管財総括第一課長】

皆様お待たせいたしました。定刻になりましたので、はじ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森山でございます。

どうぞよろしくお願いいたします。

本審議会は、熊本市と福岡市とで交互に開催させていただいております。今回は福岡市での開催ということでございますが、委員の皆様におかれましては、ご足労をいただきまして、ありがとうございます。

本日ご出席いただいております皆様のご紹介につきましては、お手元の配席図にて代えさせていただきますと存じます。

なお、泉委員におかれましては、本日ご都合により「欠席」となっておりますので、ご報告させていただきます。

また、西村委員におかれましては、少々遅れるとの連絡を頂戴しております。進行の途中でおいでになると思いますので改めてご案内申し上げます。

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】

会長の柴戸でございます。

委員の皆様方には大変お忙しい中、ご出席いただきまして誠にありがとうございます。

ただいまから、第80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、お手元の会議次第により進めてまいりたいと思います。

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します。

【福岡：森山管財総括第一課長】

ご報告いたします。

本審議会の成立要件につきましては、国有財産法施行令第6条の8第1項の規定によりまして、「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。

本日は、14名の委員のうち泉委員を除く13名のご出席を予定しておりましたが、西村委員がまだご到着ではございませんので、現在12名のご出席となっております。いずれにいたしましても過半数のご出席をいただいで

おりますので、本審議会が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】

ありがとうございました。

次に、審議に先立ちまして、九州財務局 平岡局長からご挨拶をお願いします。

【平岡九州財務局長】

九州財務局長の平岡でございます。

第80回国有財産九州地方審議会の開催に当たりまして、一言ご挨拶を申し上げます。

柴戸会長をはじめ委員の皆様方におかれましては、大変お忙しい中、本日の審議会にご出席を賜り、誠にありがとうございます。

皆様方には、平素より、国有財産行政をはじめ私ども財務局の業務全般にわたり格別のご理解、ご指導を賜り、この場をお借りして厚く御礼を申し上げます。

今月8日より、新型コロナウイルス感染症の感染法上の位置づけが5類に移行していることも踏まえ、本日の審議会につきましては、前回と同様、集合形式での開催とさせていただきます。

今回お諮りする事案は、福岡県福岡市に所在する普通財産の売払いについて、でございます。地域の要望に応え学校用地として地元の福岡市に処分しようとするもので、財産の処分を通じて地域に貢献できるものと考えております。

国民共有の財産である国有財産の処分に関しましては、皆様から頂戴のご意見等を踏まえ、有効活用あるいは最適利用が図られるよう努めて参りたいと考えております。

本日はご審議のほど、よろしくごお願い申し上げます。

【柴戸会長】

ありがとうございました。

それでは、これから審議に入ります。

本日、ご審議いただきます事案は、お手元の諮問書に記載のとおりでございます。福岡財務支局から説明いただき、その後、質問をお受けしたいと思っております。それでは、説明をお願いします。

【福岡：丸山管財部長】

福岡財務支局 管財部長の丸山でございます。
諮問事項につきましてご説明させていただきます。
座ったままで説明させていただきます。

(表紙)

それでは、スクリーンをご覧ください。
諮問事項は、「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」でございます。

(1 ページ)

まず、対象財産の位置をご説明いたします。
ご審議いただきます財産は、赤で表示している部分でございます。
JR博多駅の南西約5.6km、西鉄高宮駅の南西約3.3kmに位置しております。

(2 ページ)

次に、対象財産の概要につきましてご説明いたします。
赤色の部分が、今回、ご審議いただきます財産でございます。
国有地全体の敷地面積は3,640.99㎡となっております。
この国有地の範囲は、ほぼ全域が、都市計画法上、第二種住居地域、建蔽率は60%、容積率は200%の用途地域に指定されており、南側の一部が、第一種低層住居専用地域、建蔽率は40%、容積率は60%の用途地域に指定されております。

(3 ページ)

周辺の状況でございますが、学校、店舗、住宅などが立ち並ぶ地域となっており、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ます。

南側は福岡市立西花畑小学校に隣接しております。

(4 ページ)

次に、対象財産の沿革でございます。
平成15年3月に、国土交通省九州地方整備局が国道202号福岡外環状道路の関連施設用地として当時のため池の一部を取得したものです。
その後、埋立工事を行い、国道202号福岡外環状道路建設工事の工事監督官詰所や資材置き場として利用してきましたが、平成20年の国道の供用開始に伴い、監督官詰所や資材置き場としての利用が終了しました。

その後、令和2年11月と令和4年1月に、隣接する西花畑小学校の児童数増加に伴い、地元自治協議会等から福岡市及び福岡国道事務所に対し、学校用地としての活用要望がなされております。

当局としては、令和4年11月に国に対して利用要望を確認し、併せて、福岡県及び福岡市に対しても、本財産にかかる地域の整備計画等の意見を照会したところ、令和5年2月、福岡市から、隣接する西花畑小学校運動場用地としての取得要望書が提出されました。

なお、国、福岡県からは、取得要望等はありませんでした。

その後、令和5年3月、国土交通省九州地方整備局から当局へ引き継がれました。

(5ページ)

ここで、本財産を留保財産に選定せずに、福岡市に売却することとなった理由についてご説明いたします。

本財産は、福岡市内の人口集中地区に所在する面積が2,000㎡以上の財産であり、留保財産の選定基準における地域・規模の要件に該当いたしますが、個別的要因により留保財産から除外したものであります。

(6ページ)

個別的要因の内容をご説明いたします。

本財産の近隣に、既に同程度の規模の留保財産を3件選定しております。

スライドの赤いフォントで示しております①から③でございます。その他に福岡市内に4件選定しております。こちらはスライドの青いフォントで示しております④から⑦でございます。

このように福岡市内に7件の留保財産を選定しており、本財産は有用性及び希少性に乏しく、留保財産とする必要性が乏しいと判断し、留保財産としないこととしました。

【福岡：森山管財総括第一課長】

説明の途中ですが、西村委員が到着されましたので、お知らせいたします。これで本日の出席人数は13名でございます。

丸山部長、引続きご説明をお願いいたします。

【福岡：丸山管財部長】

(7ページ)

本財産の利用計画についてご説明いたします。御覧いただいているとおり、西花畑小学校の運動場として整備する計画となっております。

これにより、福岡市小中学校施設整備指針において設置が望ましいとされる150mトラックを、外周に観覧用の余地を残しながら配置できることとなります。

(8ページ)

次に、本事案の必要性・緊急性についてご説明いたします。

当小学校の児童数は、校区内における、戸建住宅・マンション供給が進んでいることにより、年々増加しております。

平成26年度は児童数590人、学級数21学級でしたが、令和4年度には917人、33学級となっております。児童数、学級数ともに、平成26年度と比較して約1.5倍となっております。

(9ページ)

敷地の現状でございますが、全体の面積は15,301㎡でございます。うち運動場として使用できる面積は、児童数の増加により、令和元年度から運動場の一部にプレハブ校舎を設置していることもあり、約4,200㎡でございます。福岡市小中学校施設整備指針では、小学校の運動場の基準は8,050㎡と定められており、基準の約52%しか満たしていない状況でございます。

したがって、昼休みは全児童が一斉に運動場を利用することができず、利用する学年を制限している状況であり、早期に教育環境の改善を図る必要がございます。

このため、本財産3,640㎡を取得することにより、運動場敷地約7,840㎡、市整備指針の約97%の面積を確保しようとするものでございます。

以上を勘案しまして、福岡市から取得要望がなされたものであり、福岡財務支局としましては、当地における西花畑小学校の運動場整備の必要性・緊急性は、認められるものと考えております。

(10ページ)

次に、スケジュールについてご説明いたします。

本審議会でご了承が得られましたら、当局から福岡市に対してその旨の通知を行うこととしております。その後、市との書面による見積もり合わせを実施し、国の予定価格以上の価格をもって処分等価格を決定いたします。本財産の売買契約につきましては、令和6年2月頃を予定しております。契約締結後、福岡市において令和6年度から運動場整備を行い、令和8年度の供用開始を予定しております。

(11ページ)

最後に、契約の方法等につきましてご説明いたします。

契約相手方は福岡市、契約方法は「公共用、公用に供するため必要な物件を地方公共団体に売り払うとき」に該当しますので、適用法令、会計法第29条の3第5項及び予算決算及び会計令第99条第21号により、随意契約といたします。

処理方法は、地方公共団体に対して国有地を学校用地として売払う場合に該当しますので、適用法令、国有財産特別措置法第3条により減額売払といたします。

契約に当たりましては、国有財産を特定の用途に利用することを要件として減額売払を行いますことから、用途指定を付すことといたします。指定用途は福岡市立西花畑小学校の運動場用地、用途指定の期間は契約から10年といたします。

以上で諮問事案の説明を終わらせていただきます。

ご審議のほどよろしくお願い致します。

【柴戸会長】

ありがとうございました。

只今ご説明がございました、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運動場用地として売払うことについて、ご質問、ご意見等がございましたらご発言をお願いいたします。

【柴戸会長】

いかがでしょうか。ご意見もないようでございますので、よろしければ諮問どおりに答申することと決定したいと思いますが、よろしいでしょうか。

(委員からの「異議なし」との声)

【柴戸会長】

ありがとうございました。

それでは、本日の諮問事項につきましては、諮問のとおり答申することが適当である旨決定されました。

続きまして、報告事項について事務局から説明をお願いします。

【福岡：丸山部長】

(表紙)

引き続き、丸山から説明いたします。

報告事項といたしまして福岡財務支局より2件ございますが、最初に「国有財産法第10条第1項に基づく庁舎の使用調整実績」について、ご説明させていただきます。

(1 ページ)

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による有効活用のほか、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㎡以上の場合は、「国の庁舎等の使用調整等に関する特別措置法」(いわゆる庁舎法)第4条に基づき、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上で、「使用調整計画」を策定することとされておりますが、調整対象面積が2,000㎡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。

(2 ページ)

本日は、令和5年4月に調整を行った事案1件について報告いたします。

福岡第二合同庁舎につきましては、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、近隣で民間借受により業務を行っている九州厚生局の一部を借受解消し移転入居させる調整を行ったものでございます。次のページの概要図をご覧ください。

(3 ページ)

九州厚生局は、JR博多駅博多口側に所在する住友生命博多ビルの一角を借上げ、総務課等がここで業務を行っております。このほか、九州厚生局は、筑紫口側に所在する博多プライムイーストを借上げ、年金審査課が業務を行っております。

今回、住友生命博多ビルの事務室等の一部を筑紫口側に所在する福岡第二合同庁舎及び博多プライムイーストの余剰部分に移転させる調整を行いました。

これにより、住友生命博多ビルの借受を一部(約4割)解消するとともに、庁舎の余剰解消による有効活用を図るものであり、福岡第二合同庁舎及び博多プライムイーストの余剰についてすべて解消されるものでございます。

なお、博多プライムイーストへの移転については、当該ビルが国有財産ではないため本審議会への報告対象ではありませんが、本件報告と関係するものであるため、あわせてご説明させていただきました。

(表紙)

続きまして、「福岡財務支局の諮問事案に係る進捗状況」について報告させていただきます。

今回報告いたしますのは、令和4年12月開催の第79回審議会に諮問し、福岡市中央区大手門に所在する福岡家庭裁判所跡地を二段階一般競争入札により売払うことについて、適当と認めるご答申をいただいた事案でございます。

まず、前回の内容を簡単にご説明いたします。

(1 ページ)

財産の概要については、ご覧のとおりでございます。

(2 ページ)

二段階一般競争入札とは、あらかじめ開発条件を設定し、買受希望者から受け付けた企画提案を審査委員会において審査した上で、審査通過者により一般競争入札を行う売却手法でございます。

(3 ページ)

次に、審査委員会についてご説明いたします。

前回の審議会にお諮りしました専門的知見等を有する5名の委員により、令和5年1月17日に「第1回審査委員会」を開催し、後ほどご説明いたします企画提案書の審査項目や開発条件を設定していただいております。

なお、審査委員長は本審議会委員の大貝委員にお願いしております。

また、令和5年11月14日に「第2回審査委員会」を開催し、企画提案書の審査を行っていただく予定としております。

(4 ページ)

それでは、前回の審議会以降の進捗状況についてご説明いたします。

まず、第1回審査委員会開催後、3月1日に入札公告を行い、3月23日に入札説明会を実施したところ、20社程度の事業者にご参加頂いているところでございます。

今後のスケジュールとしましては、第1段階として、企画提案書の受付期限を8月31日としており、受付終了後、11月14日に第2回審査委員会において企画提案書の審査を行い、12月15日までに審査通過者を決定することとしております。

次に第2段階として、令和6年1月18日に審査通過者のみで価格競争入札を行い、売払相手方を決定し、2月16日までに売買契約の締結を予定しております。

(5 ページ)

つづいて、第1回審査委員会で設定した企画提案書の審査項目や開発条件についてご説明いたします。

審査項目及び審査基準についてですが、企画提案書について、「資力」から「開発計画及び運営計画」までの7つの審査項目で審査を行います。

これらの審査項目ごとに点数を付け、55点満点の6割相当である33点以上の点数を得た者を審査通過者として決定することとなります。

(7)の「開発計画及び運営計画」については、配点が高く設定されておりますので、審査基準となる開発条件の内容について、次のスライドでご説明いたします。

(6 ページ)

開発条件は、表の左に掲載しておりますが、3つの項目で構成されております。

まず、①ホテルとして、④国際会議等に伴うVIPの宿泊先としてふさわしい高い国際的評価と、⑤VIP受入対応可能な部屋を含む、ビジネス客の滞在に適したゆとりある客室及び高質な付帯施設、次に、②賑わい施設として、③市民や観光客が優れた眺望を楽しめる空間や地域特性を活かした賑わい施設、最後に、③オフィスとして、⑥多様な人材や企業を引きつけるオフィス空間となっており、G20等の国際会議に伴う政府閣僚の宿泊実績を有するラグジュアリーホテルの誘致を柱として、眺望を活かした展望施設やカフェなどのオープンスペース、オフィスを設置することを条件としております。

以上、これまでの状況についてご報告させていただきましたが、また、次回の審議会においても、進捗状況について適宜ご報告させていただきます。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】

2件報告いただきましたが、ご質問、ご意見はございませんでしょうか。

よろしいでしょうか。特にございませんので、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、福岡財務支局の渡邊支局長からご挨拶をお願いいたします。

【渡邊福岡財務支局長】

福岡財務支局の渡邊でございます。

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

本日は、当福岡財務支局の諮問事案につきましてご審議いただき、ご承認をいただきました。有難うございました。

本日の答申に基づきまして、本財産が地域のニーズに沿って有効に活用されるよう、適切に処理を進めて参りたいと存じます。

最後になりますが、委員の皆様には、今後とも、国有財産行政はもとより財務省の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、お礼の挨拶とさせていただきます。

本日はどうも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。

委員の皆様方にはスムーズな議事進行にご協力いただきまして、ありがとうございました。

なお、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うえで対応することで、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。

【福岡：森山管財総括第一課長】

柴戸会長及び委員の皆様、どうも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、柴戸会長に押印をいただくこととしておりますので、よろしく願います。

また、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ので、ご了承をお願いいたします。

最後に、本日の配付資料でございますが、そのままお持ち帰りいただいても結構ですが、後日当局より郵送にてお送りすることも可能でございます。

郵送をご希望される場合は、机に置いたままでお帰りいただきますようお願い申し上げます。

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。

(了)