



# 第80回 国有財産九州地方審議会

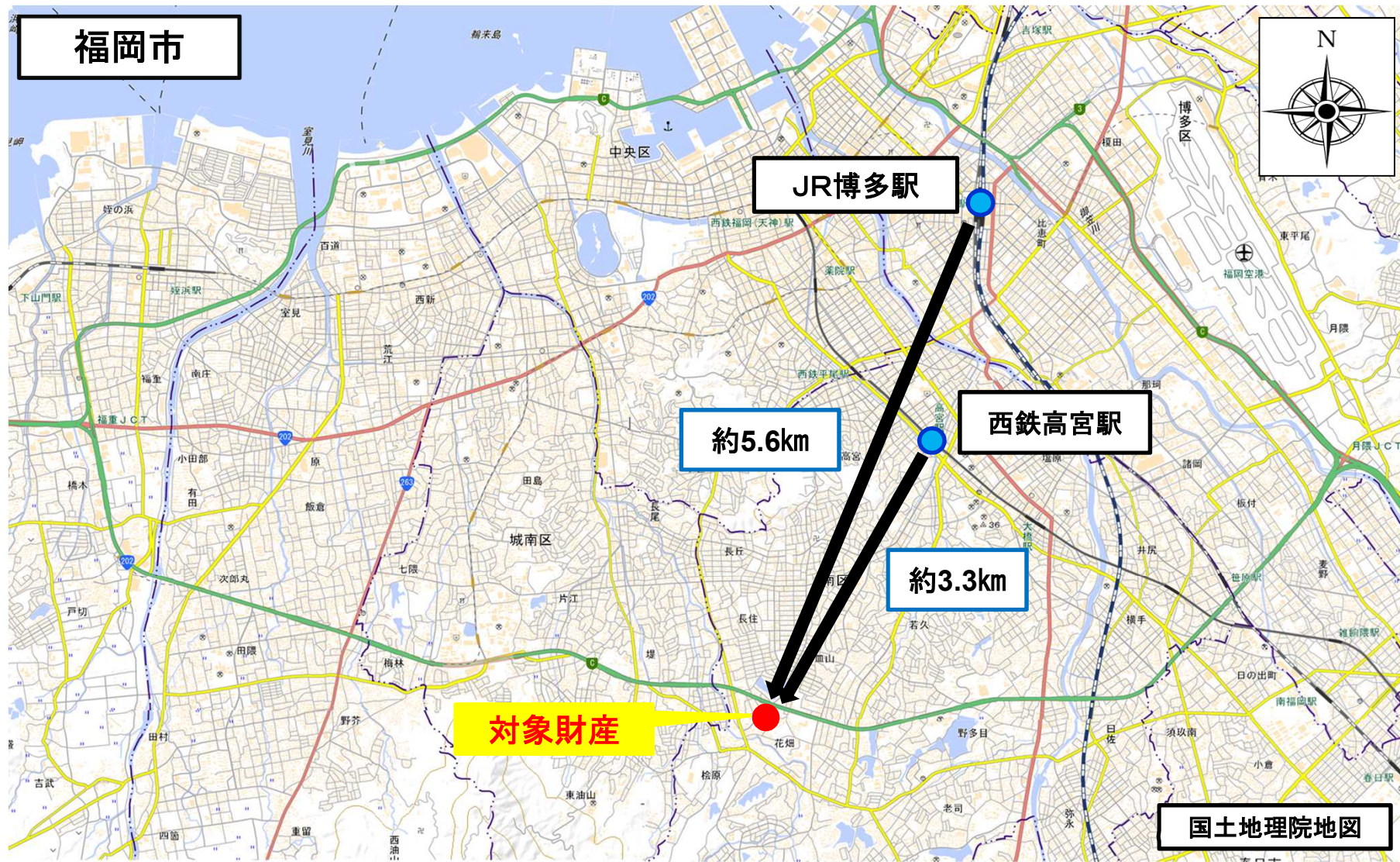
---

## 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」

# 1. 対象財産の位置図





## 2. 財産の概要



### 物件の概要

所在地: 福岡市南区桧原2丁目349番13外5筆

区分・数量: 土地・3,640.99<sup>2</sup>

用途地域: 第二種住居地域 / 第一種低層住居専用地域

建蔽率・容積率: 60%・200% / 40%・60%



## 2. 財産の概要



### 3. 財産の沿革

平成15年3月	ため池の一部を国土交通省(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取得
平成16年 ～ 平成20年	ため池の埋立工事  国道202号福岡外環状道路建設工事の監督官詰所及び資材置場として利用(国道供用開始まで)
令和2年11月	地元自治会より福岡国道事務所及び福岡市に対し学校用地としての活用要望書の提出
令和4年1月	校区自治協議会等より福岡市に対し学校用地としての取得要望書の提出
令和4年11月	国における利用要望が無いことを確認
令和4年12月	本財産を留保財産としないことを決定
令和5年2月	福岡市より西花畑小学校運動場用地としての取得要望書の提出
令和5年3月	国土交通省(九州地方整備局)より引受

## 4. 本財産を留保財産に選定しなかった理由

### ◎ 留保財産の選定基準

#### 1. 地域・規模に関する要件

地域		規模
都道府県	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

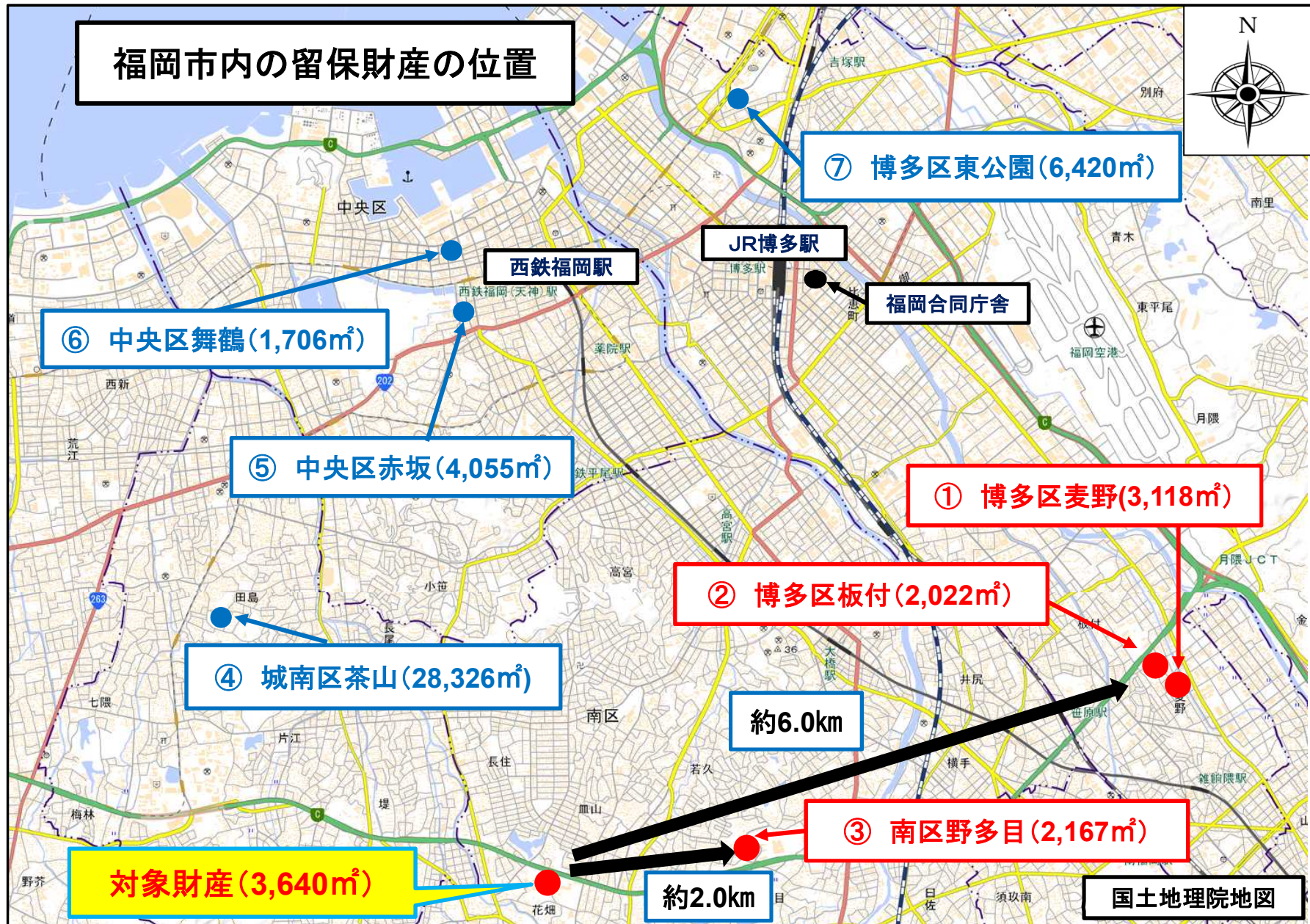
※ 留保財産の対象地域は、上記市町村の行政区域のうち、統計法（平成19年法律第53号）第5条第2項の規定に係る最新の国勢調査に基づく人口集中地区（DID）とする。

#### 2. 留保財産の適否の判断基準

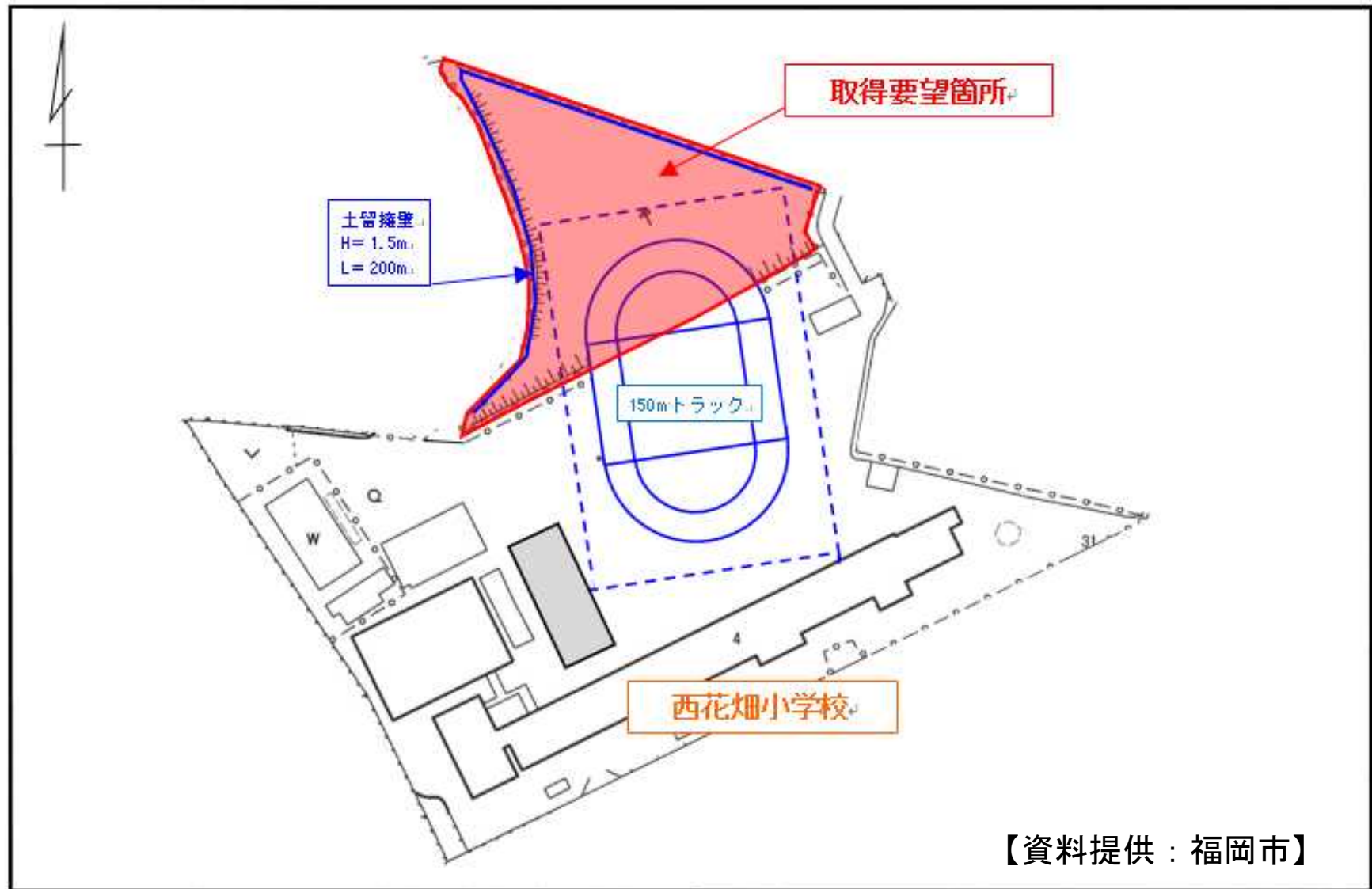
- ・上記1の要件に該当する又は該当しない財産であって、個別的要因（立地状況等）も踏まえ、留保財産とすべきもの。
- ・上記1の要件に該当する財産であって、個別的要因（接道状況等）から、留保財産から除外すべきもの。



# 4. 本財産を留保財産に選定しなかった理由



## 5. 利用計画



【資料提供：福岡市】

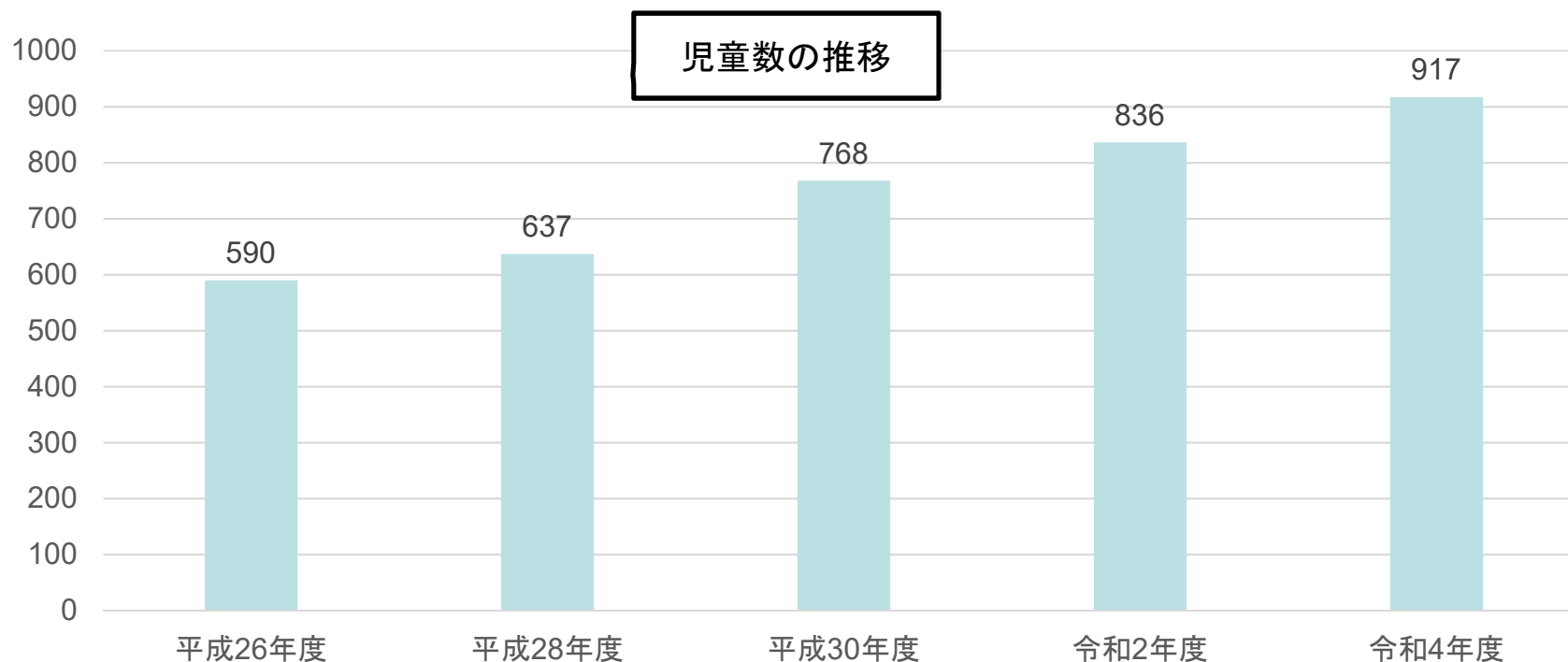
※現時点での計画案であり、今後造成設計を進めていく中で変更となる可能性があります。



## 6. 必要性・緊急性

### 福岡市立西花畑小学校の児童数・学級数の推移

年度	平成26年度	平成28年度	平成30年度	令和2年度	令和4年度
児童数	590人	637人	768人	836人	917人
学級数	21学級	22学級	25学級	29学級	33学級



## 6. 必要性・緊急性

### 福岡市立西花畑小学校敷地の現状

全体敷地面積	うち運動場敷地面積	福岡市小中学校施設整備指針 (R5. 5月時点)		国有地面積	国有地取得後	
		全体敷地	運動場		全体敷地	運動場
15,301m <sup>2</sup>	4,200m <sup>2</sup>	16,500m <sup>2</sup>	8,050m <sup>2</sup>	3,640m <sup>2</sup>	18,941m <sup>2</sup>	7,840m <sup>2</sup>

※ 国有地取得後の運動場面積は今後、計画を進めていく上で、変更となる可能性があります。

プレハブ校舎の配置(上空)

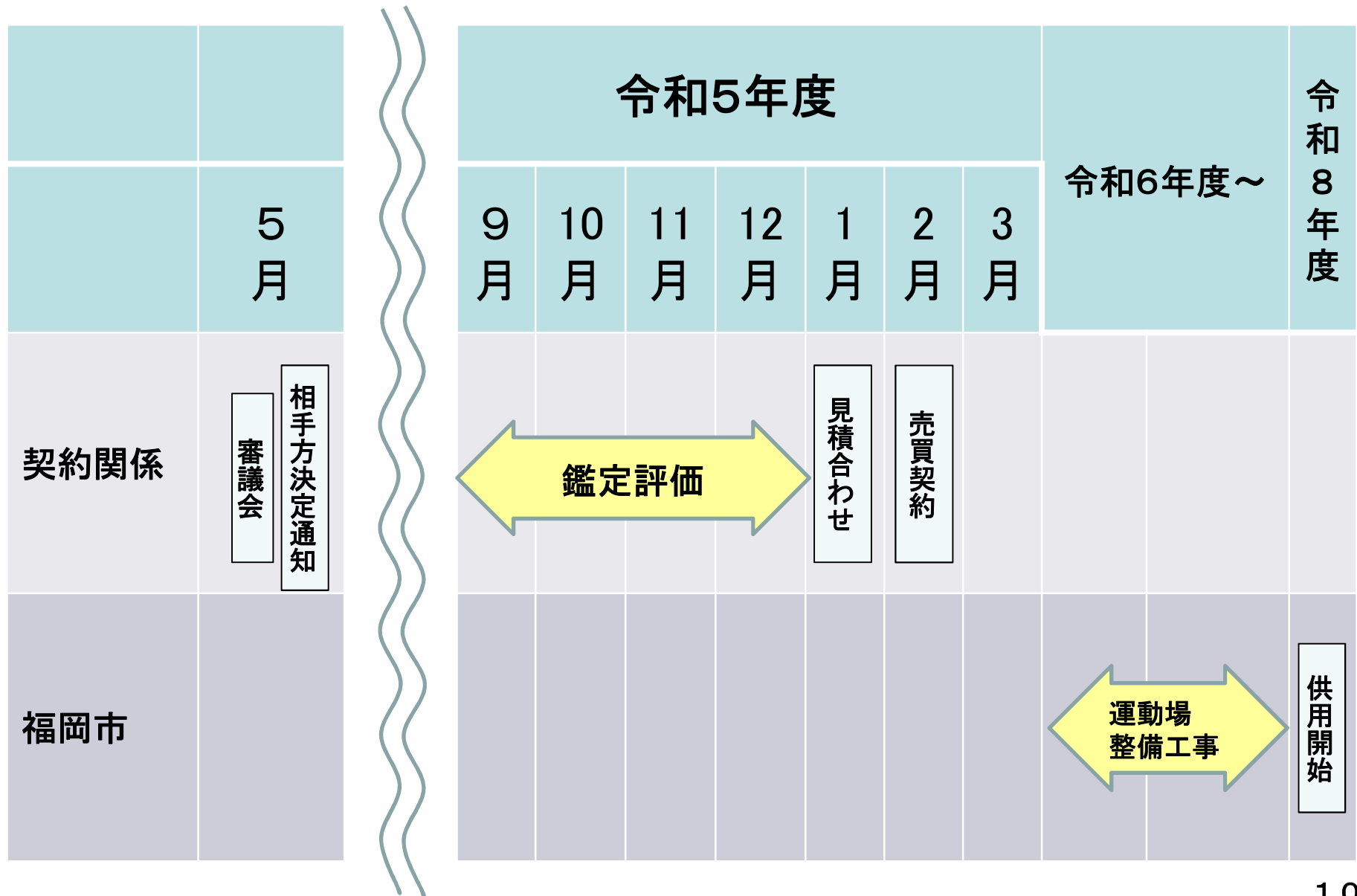


プレハブ校舎の配置(運動場より)





# 7. スケジュール



## 8. 契約方法等

	内 容
所 在 地	福岡市南区桧原2丁目349番13ほか5筆
区 分 ・ 数 量	土 地 ・ 3, 640. 99m <sup>2</sup>
相 手 方	福岡市
契 約 方 法	随意契約
処 理 方 法	減額売払
適 用 法 令	会計法第29条の3第5項 予算決算及び会計令第99条第21号 国有財産特別措置法第3条
利 用 計 画	福岡市立西花畑小学校運動場用地
用 途 指 定	あり





# 第80回 国有財産九州地方審議会

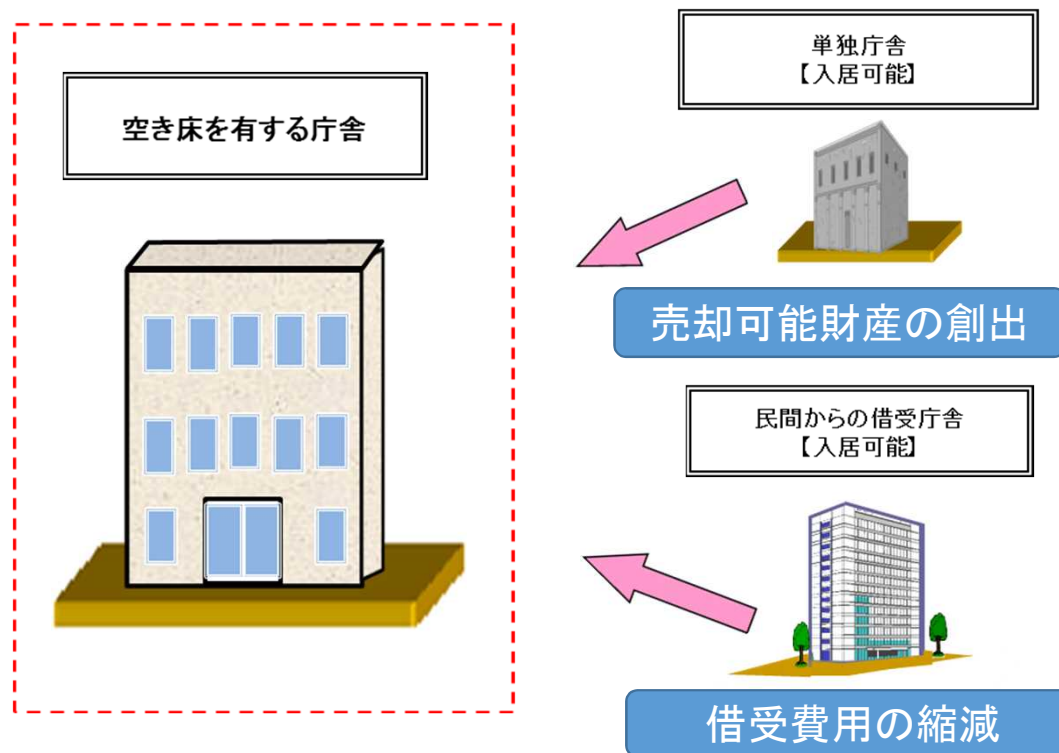
---

## 報告事項説明資料

「国有財産法第10条第1項に基づく  
庁舎の使用調整実績」

## 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	福岡第二合同庁舎	福岡県福岡市博多区博多駅東2-188外2筆	206	206	【余剰解消・借受解消】 ○九州厚生局の一部を移転	令和5年4月





# 第80回 国有財産九州地方審議会

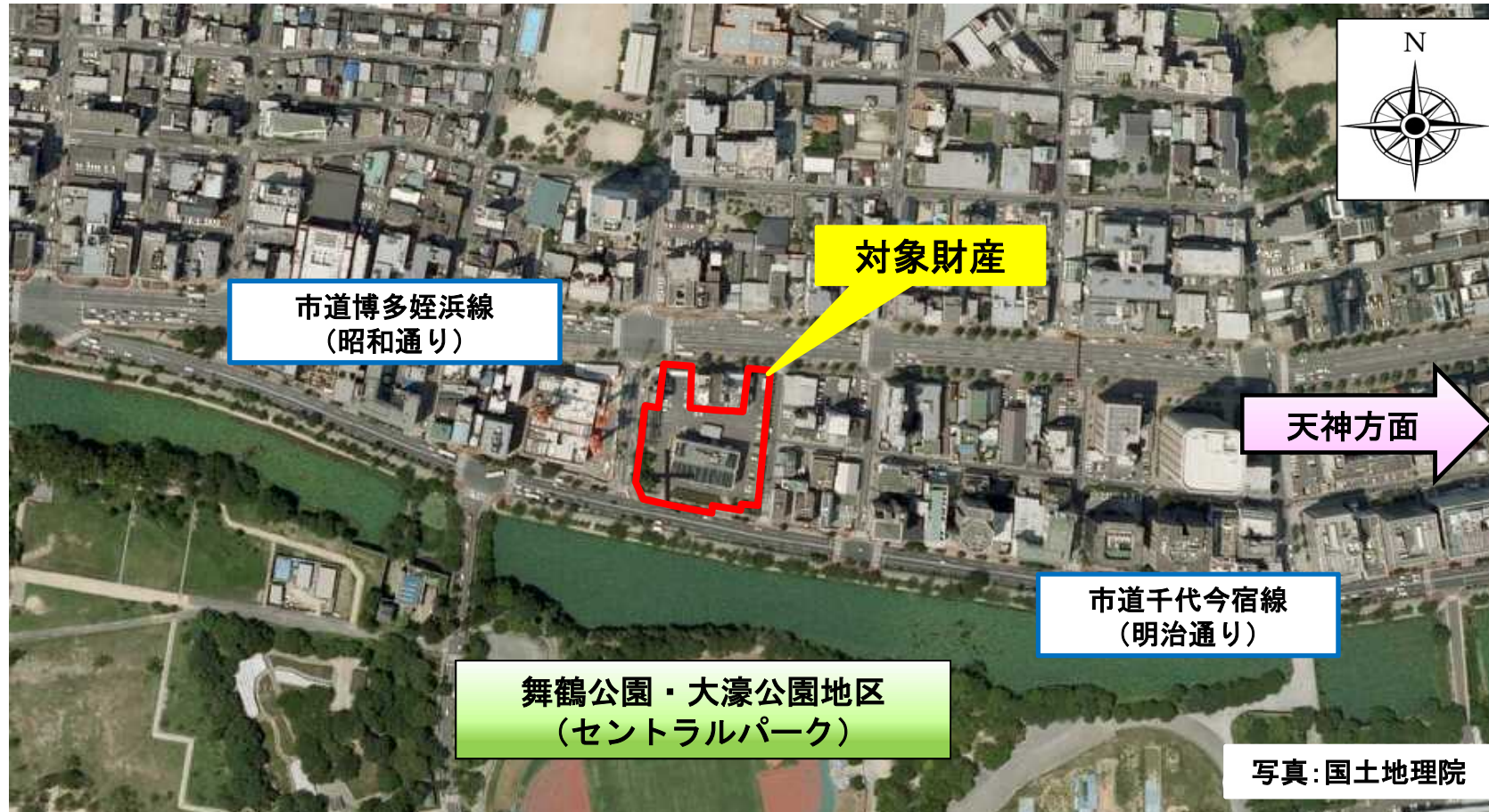
---

## 諮問事案の進捗状況

第79回(令和4年12月2日) 第3諮問事案  
「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)



# 財産の概要



## 物件の概要

所在地: 福岡市中央区大手門1丁目114番1

区分・面積: 土地・5,133.39㎡、建物・延4,709.93㎡

用途地域: 商業地域

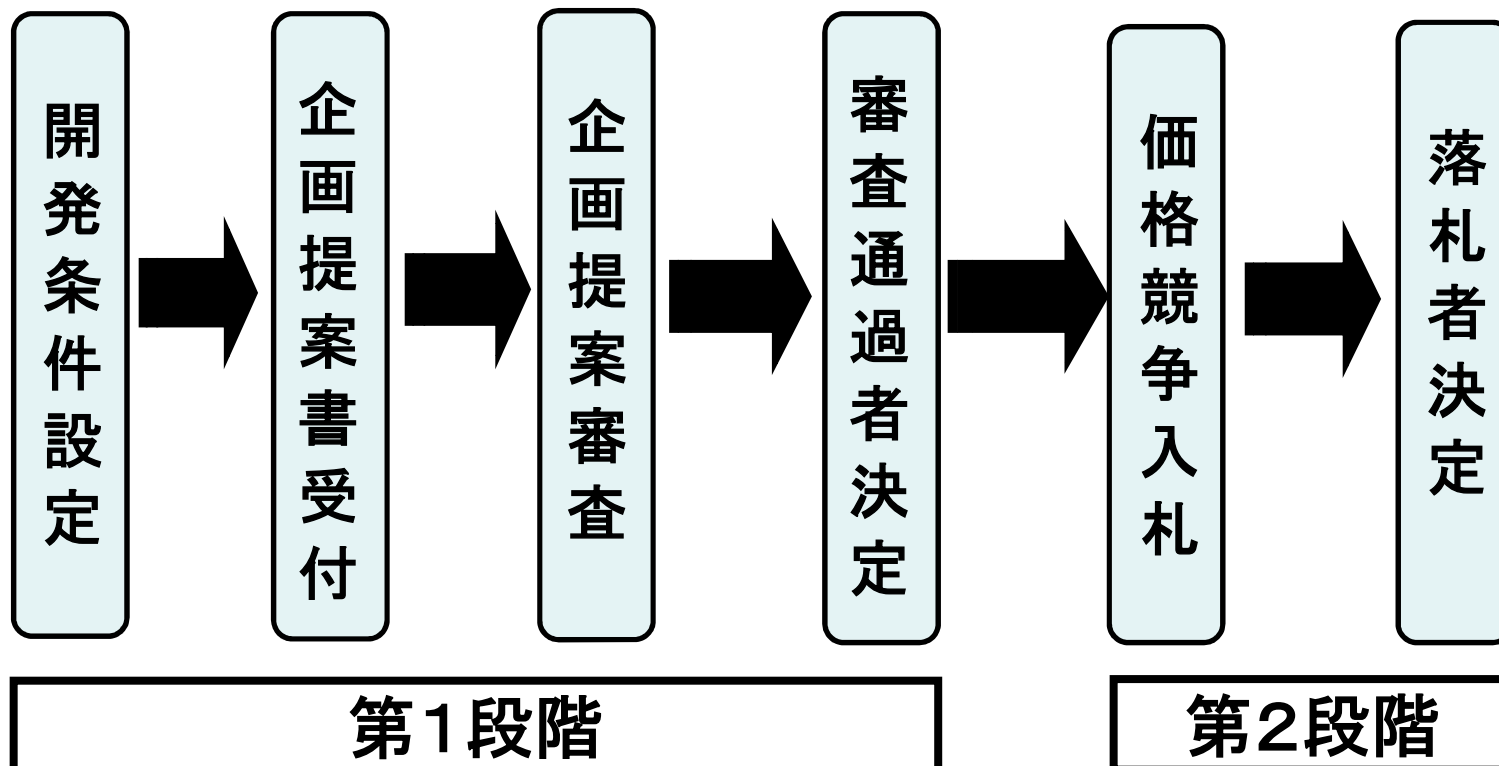
建蔽率・容積率: 80%・400%

# 二段階一般競争入札による売払制度

## (1)二段階一般競争入札とは

あらかじめ開発条件を設定し、買受希望者から開発条件を踏まえた土地利用に関する企画提案を求めた上で、外部の有識者で構成される審査委員会において当該提案を審査し、審査通過者により一般競争入札を行う売却手法。

## (2)二段階一般競争入札の流れ



# 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

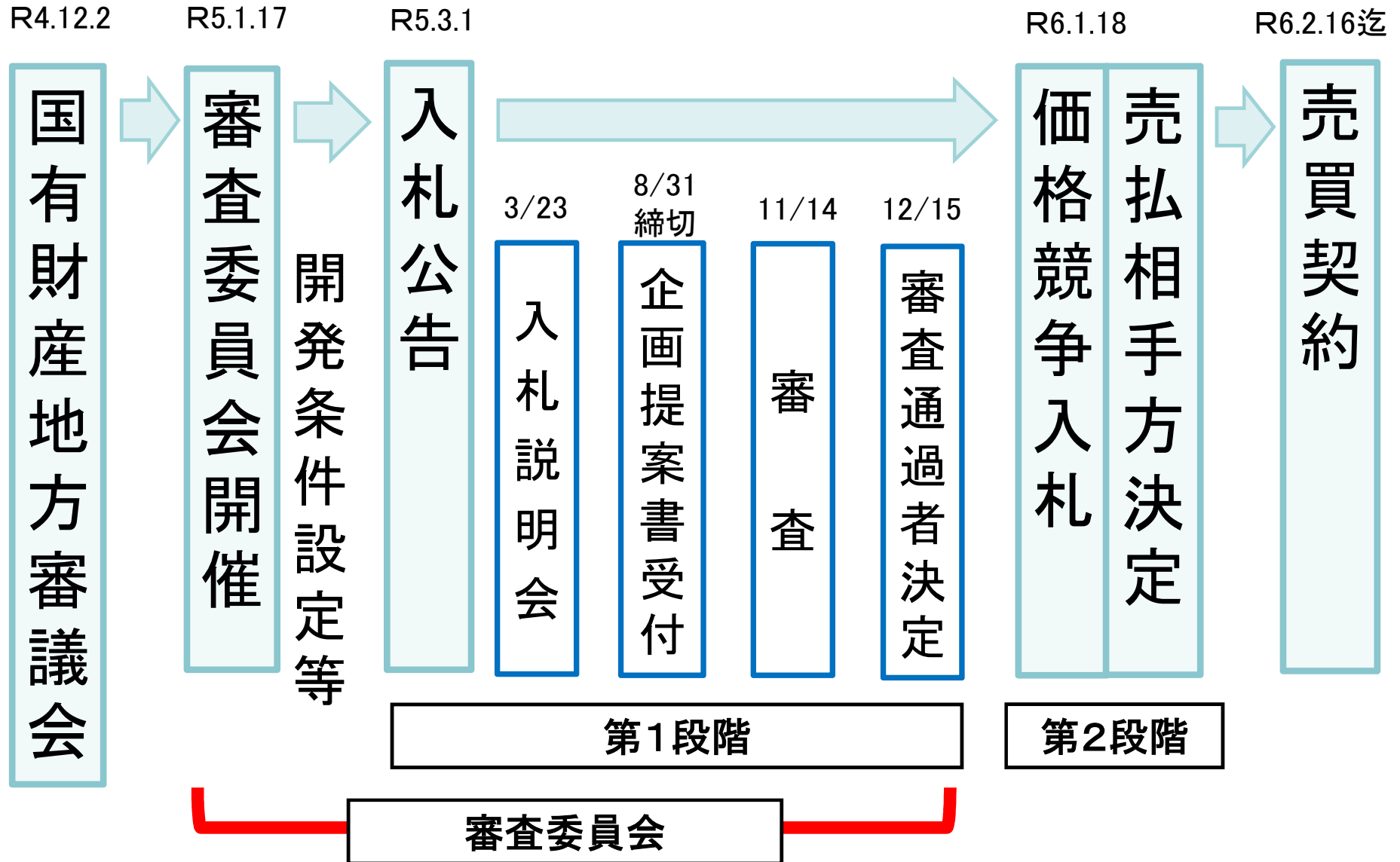
1. 経営、経済、不動産等の専門的知見を有する者  
伊牟田 徹 氏 一財)日本不動産研究所九州支社 支社長  
佐藤 元治 氏 公認会計士・税理士
2. 都市計画、建築等の専門的知見を有する者  
◎大貝 知子 氏 大貝環境計画研究所 所長  
坂井 猛 氏 九州大学工学部建築学科 教授
3. 地方公共団体の都市計画部局の長  
松岡 淳 氏 福岡市住宅都市局都市計画部長

## (2) 審査委員会の業務

1. 第1回審査委員会(令和5年1月17日開催)  
企画提案書の審査項目や開発条件を設定
2. 第2回審査委員会(令和5年11月14日開催予定)  
企画提案書の審査



# 進捗状況と今後のスケジュール



# 審査項目及び審査基準

審査項目		審査基準	配点
(1)	資力	開発するために十分な資力を有しているか	5点
(2)	開発実績 及び運営実績	実行できる経験等を兼ね備えているか	5点
(3)	開発コンセプト	開発条件を反映させているか 地域経済・まちづくりの活性化等が見込まれるか	5点
(4)	開発手法	開発手法の実現性はあるか	5点
(5)	開発スケジュール	工事着手までに要する手順に不備がないか 開発規模、内容からみて工事期間は適切であるか	5点
(6)	事業収支見込み	収入及び支出の見込みが適切に設定されているか	5点
(7)	開発計画 及び運営計画	開発条件の反映、法令等の適合性 公序良俗に反しない計画か	25点
合計			55点

# 開発条件の設定

開発条件		審査のポイント	配点
①ホテル	①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	○国内外におけるG20等の国際会議の開催に伴う、政府閣僚の宿泊実績 ○ホテルブランドの国際的な展開実績や知名度	5点
	②VIP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	○ラグジュアリーホテル級の客室面積及び割合 ○VIP受入対応可能な部屋の複数設置 ○付帯施設・サービスの質、魅力あるデザイン	10点
②賑わい施設等	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	○眺望を活かした展望施設など、市民に開放される魅力的なスペース ○セントラルパーク構想と親和性の高い賑わい施設（低層階を活かしたカフェなどのオープンスペース）	5点
③オフィス	④多様な人材や企業を引きつけるオフィス空間	○快適なビジネス環境の導入について、オフィスの広さ、形状、セキュリティ対策等	5点
合計			25点