# 第８１回　国有財産九州地方審議会

## 諮 問 事 項 説 明 資 料

＜諮問事項＞

「熊本市東区栄町及び北区植木町に所在する
留保財産を二段階一般競争入札に付すこと
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

| 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。

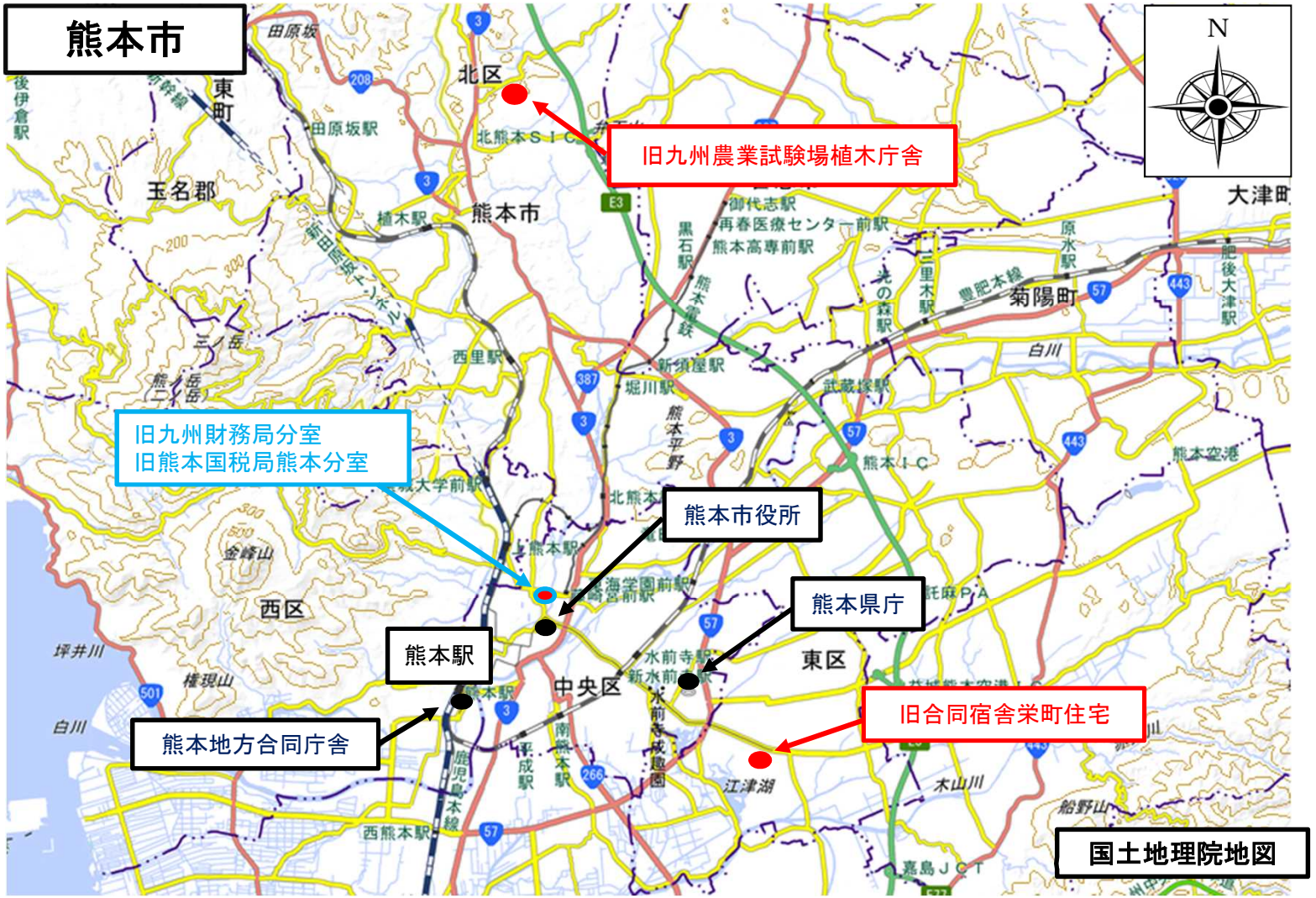
### 2. 留保財産の適否の判断基準

・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。

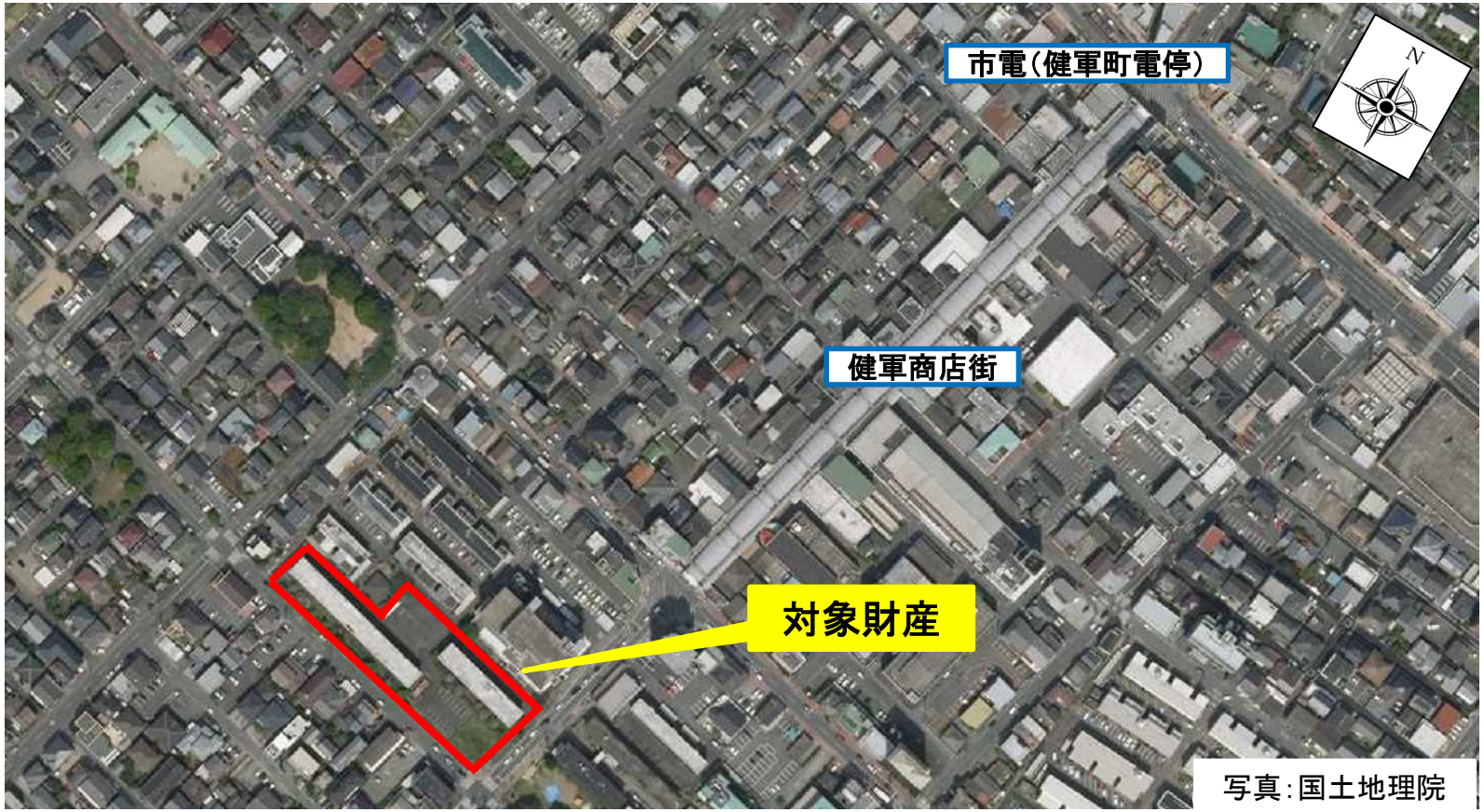
# ２．熊本市内に所在する留保財産（概要）

| No. | 所在地 | 口座名等 | 面積（㎡） | 審議会<br>答申日 |
|---|---|---|---|---|
| ① | 熊本市中央区千葉城町<br>３番25 | 旧九州財務局分室 | 1,961.16 | 令和元年<br>11月8日 |
| ② | 熊本市中央区千葉城町<br>３番36 | 旧熊本国税局熊本分室 | 5,775.11 | 令和元年<br>11月8日 |
| ③ | 熊本市北区植木町岩野<br>字相田原285番1 | 旧九州農業試験場植木庁舎 | 2,071.49 | 令和元年<br>11月8日 |
| ④ | 熊本市東区栄町18番 | 旧合同宿舎栄町住宅 | 4,133.41 | 令和元年<br>11月8日 |

# ○　留保財産の位置図（熊本市内）

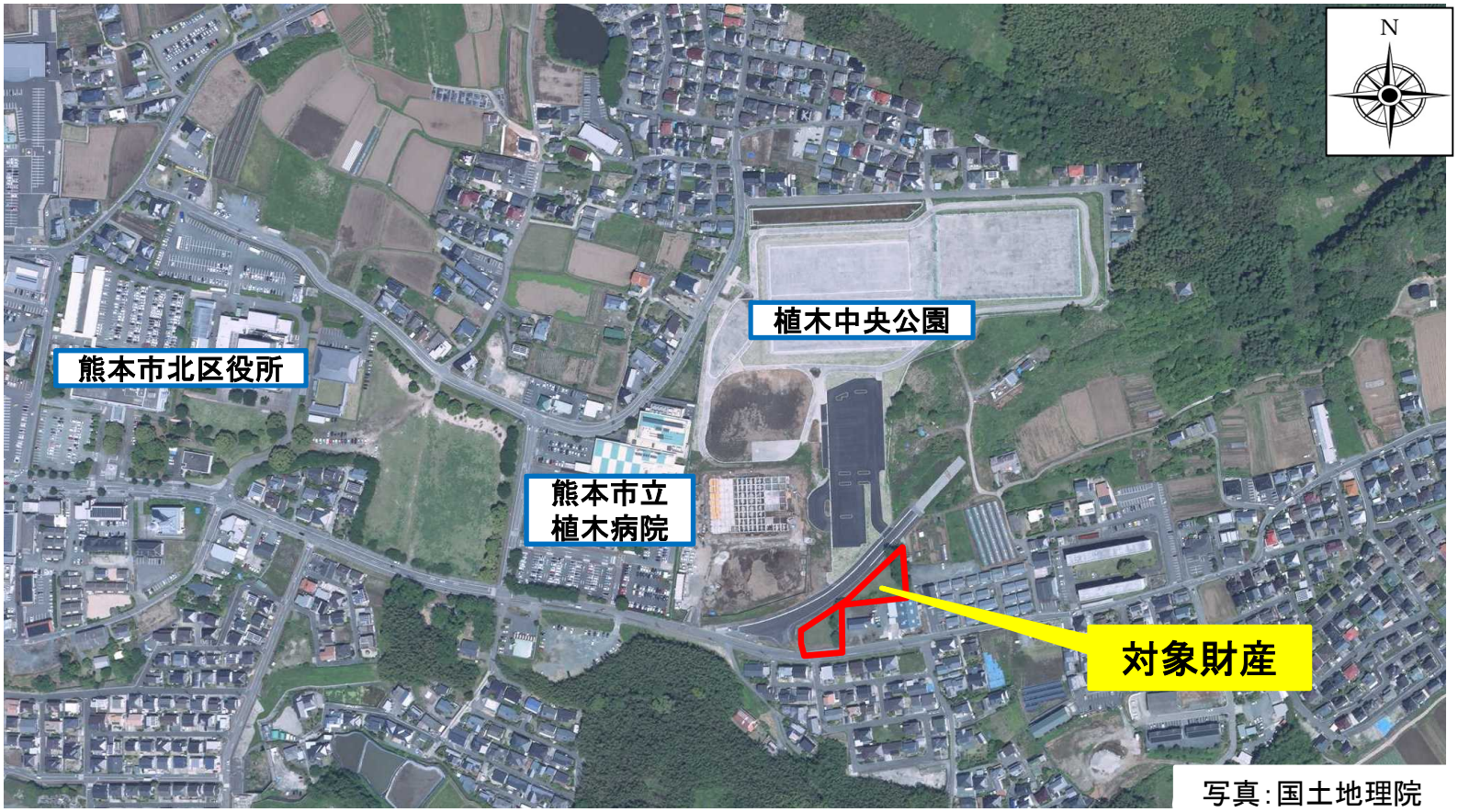


# 熊本市東区栄町（旧合同宿舎栄町住宅）




物件の概要
- 所　在　地：熊本県熊本市東区栄町１８番
- 面　　積：4,133.41㎡
- 用途地域：第二種住居地域
- 建蔽率・容積率：60%・200%

# 熊本市北区植木町（旧九州農業試験場植木庁舎）

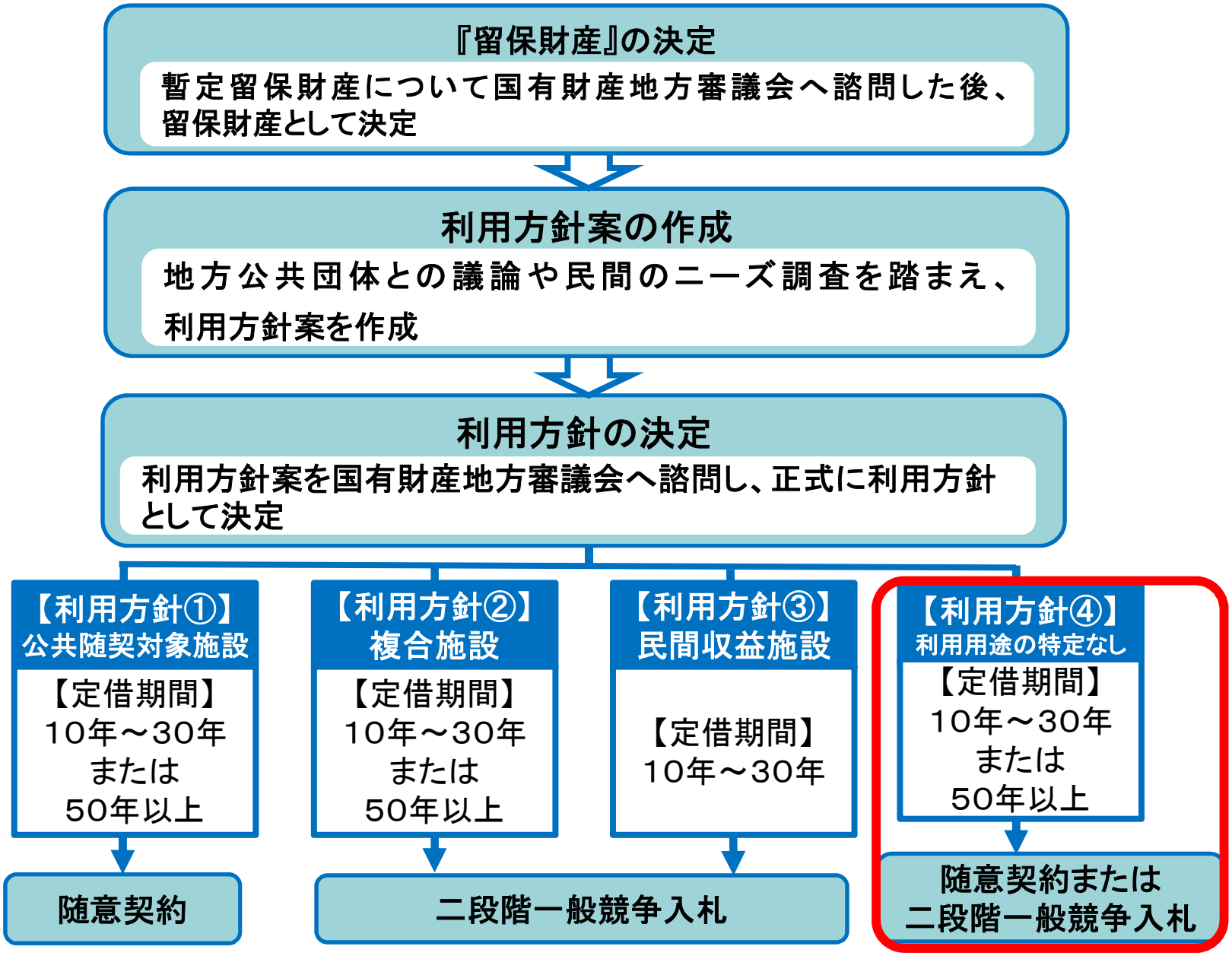



写真：国土地理院

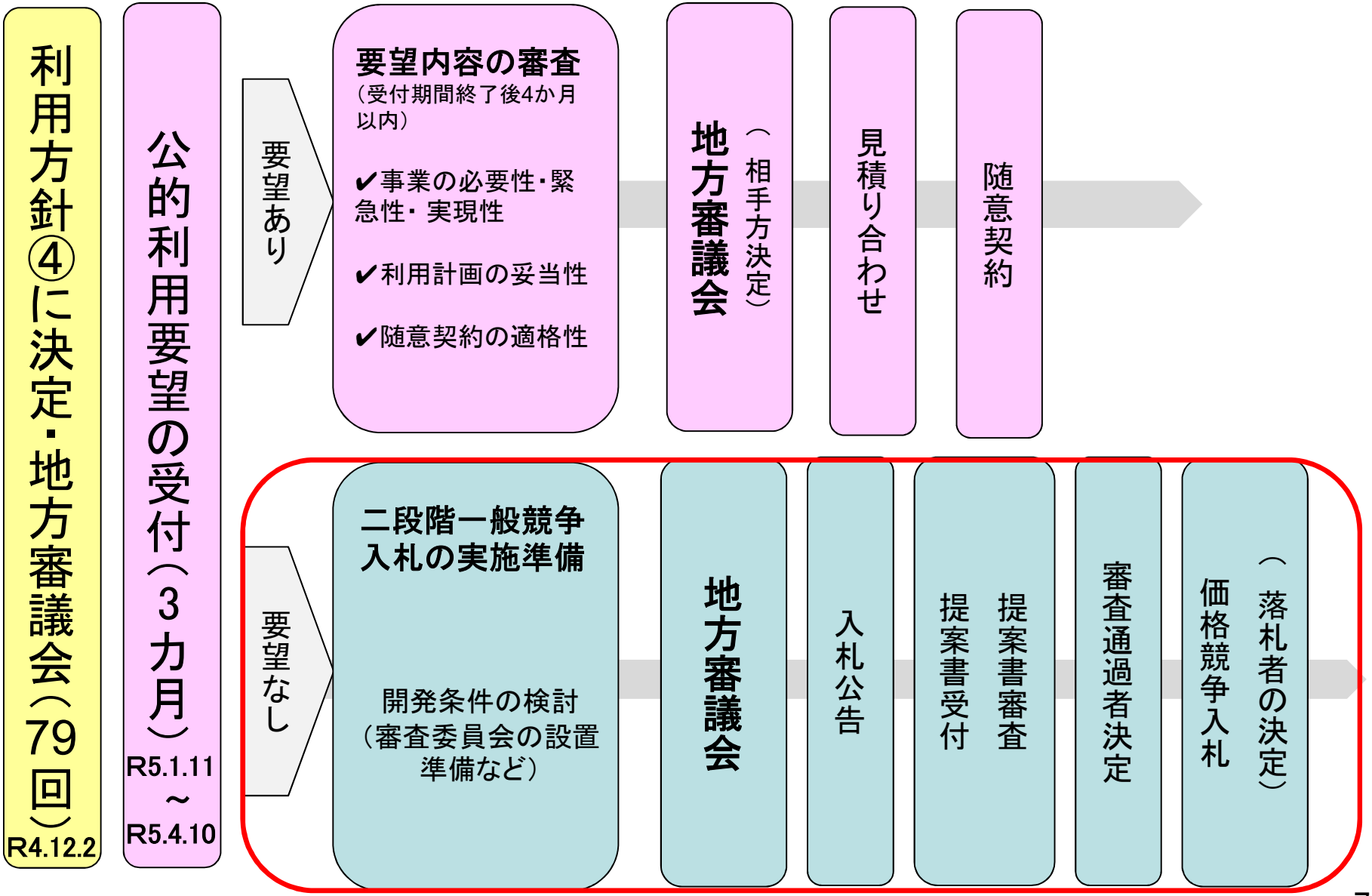
物件の概要

所　在　地：熊本県熊本市北区植木町岩野字相田原２８５番１
面　　積：2,071.49㎡
用途地域：第二種中高層住居専用地域及び市街化調整区域
建蔽率・容積率：60%・100%及び30%・80%（延床面積500㎡以下）

# 3. 留保財産の処理に関する事務フロー



# 4. 利用方針決定後の処理の流れ

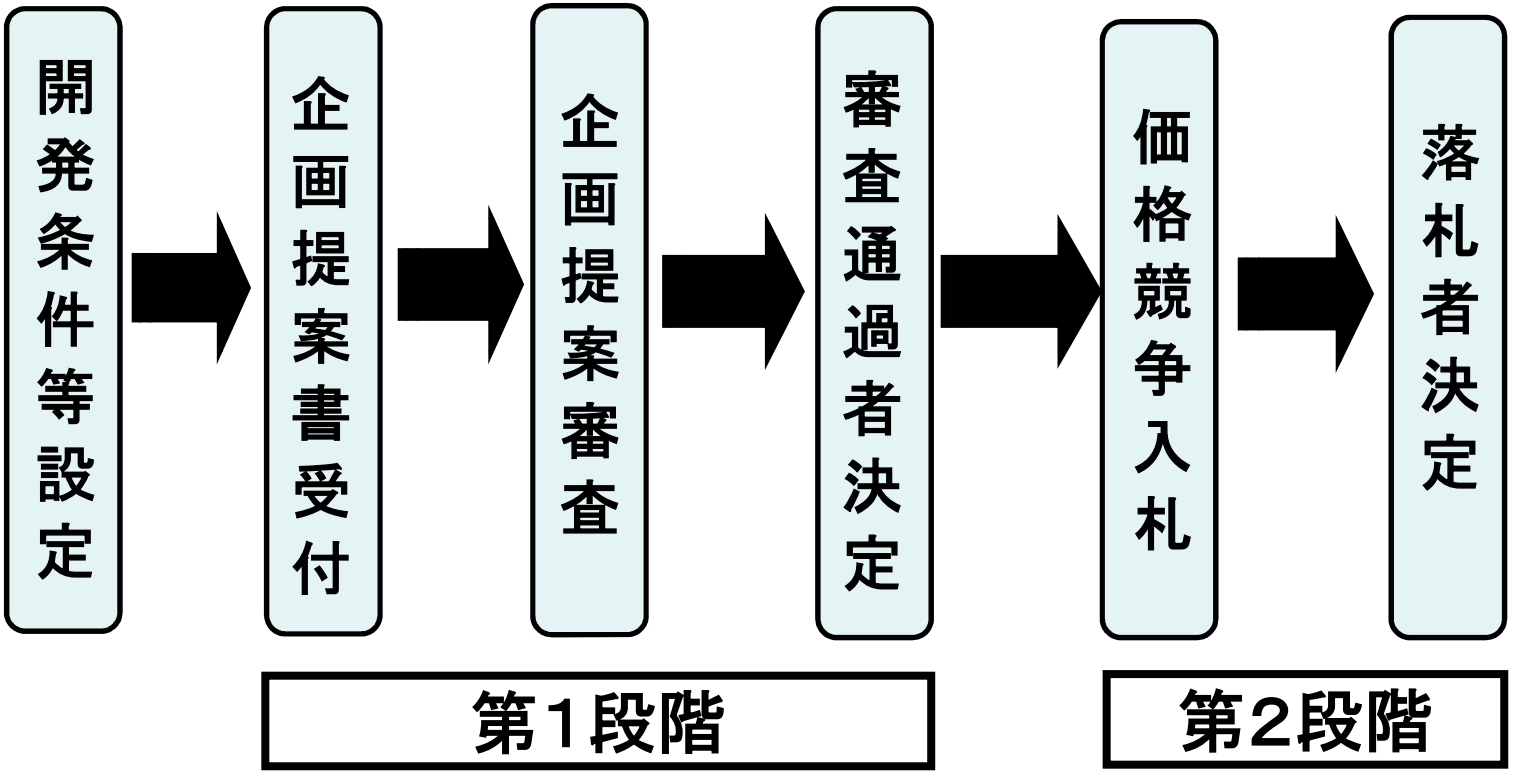


# ５．二段階一般競争入札による定期借地制度

## （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、参加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手法。

## （２）二段階一般競争入札の流れ



# ６．二段階一般競争入札の審査委員会

## （１）審査委員会の業務

入札案内書（開発条件や企画提案書の審査項目等）の確認
企画提案書の審査等

## （２）審査委員会の委員

次の各分野から選任し、おおむね３名で構成。

①経営、経済、不動産等の専門的知見を有する者

②不動産投資、運用、ファイナンス等の専門的知見を有する者

③当該土地が所在する地方公共団体の都市計画部局の長等

※「①及び③は、必ず１名以上選定する。」こととなっている

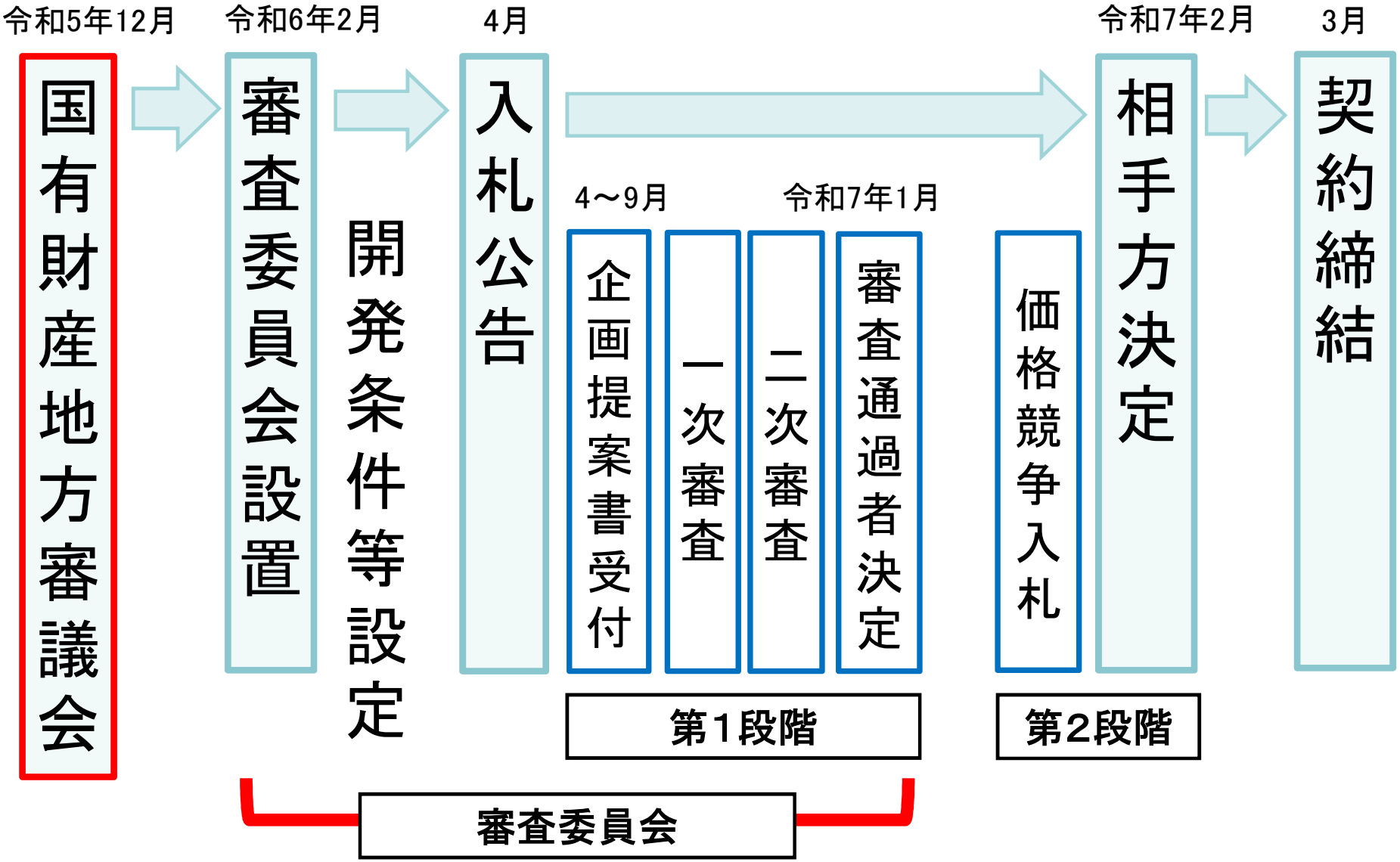
# 7. 審査項目

| 審査項目 | 審 査 の 視 点 |
|---|---|
| 資　　力 | 開発するために十分な資力を有しているか |
| 開 発 実 績<br>及 び 運 営 実 績 | 実行できる経験等を兼ね備えているか |
| 開 発 コ ン セ プ ト | 開発条件を反映させているか<br>地域経済・まちづくりの活性化等が見込まれるか |
| 開　発　手　法 | 開発手法の実現性はあるか |
| 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<br>開発規模、内容からみて工事期間は適切であるか |
| 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<br>事業継続性の確保策は、想定したリスクと対策が適切か |
| 開 発 計 画<br>及 び 運 営 計 画 | 法令等に適合し、公序良俗に反しない計画か<br>地域の地区整備計画や景観計画に対応した計画か |

# 8. 契約条件

| | 内　　容 |
|---|---|
| 契約相手方 | 企画提案審査通過者による価格競争入札により決定 |
| 契約方式 | 二段階一般競争入札による定期借地 |
| 種類・期間 | 事業用定期借地・30年 |
| 利用計画 | 企画提案に基づく開発計画 |
| 主な特約条項 | ・企画提案書に基づき建築物を竣工させること<br>・契約期間満了まで、契約履行状況の調査に協力すること<br>・土地の転貸・借地権の譲渡を原則禁止 |

# ９．今後のスケジュール


令和5年12月
国有財産地方審議会
令和6年2月
審査委員会設置
開発条件等設定
4月
入札公告
4～9月
企画提案書受付
一次審査
二次審査
令和7年1月
審査通過者決定
第１段階
審査委員会
令和7年2月
価格競争入札
第2段階
相手方決定
3月
契約締結

# 第８１回　国有財産九州地方審議会

## 報 告 事 項 説 明 資 料

# ⑴ 国公有財産の最適利用プランの変更について（大分県佐伯市）
（第72 回審議会報告事項）

【変更前】

# 地域における国公有財産の最適利用（大分県佐伯市）

## ～　国庁舎移転と地域の公園の整備【第72回地方審議会報告事項説明資料】　～

**○事案の検討が始まった契機**

- 市内の未利用国有地に移転整備を検討していた佐伯税務署について、佐伯市より、賑わい創出や行政サービスの集約を進める「城下町エリア」への移転整備要望あり。
- あわせて、市中心部で公園が不足している「常盤エリア」に位置する現税務署の敷地については、都市公園として整備したい旨の要望あり。

**○基本方針等**

- 現税務署と「城下町エリア」に所在する市役所別館を交換し、国は、市役所別館を解体後、跡地に新税務署を建設。
- 新税務署が完成するまでの間、国は現税務署を佐伯市から有償で借り受け。
- 新税務署完成後、佐伯市は現税務署を取り壊し、その跡地に都市公園を整備。

**○事案のポイント**

- 「城下町エリア」に新税務署が整備されることにより、佐伯市は、周遊性の向上などによる賑わいの創出を図る。
- また、「常盤エリア」においては、都市公園を整備することにより、良好な自然環境の保全などを図る。
- 国は、現税務署の老朽等の問題を解消するとともに、佐伯市の政策達成に貢献。加えて、新税務署の庁舎は「津波避難ビル」の指定を受けることとされており、地域防災にも貢献。

**○佐伯税務署（移転後）**

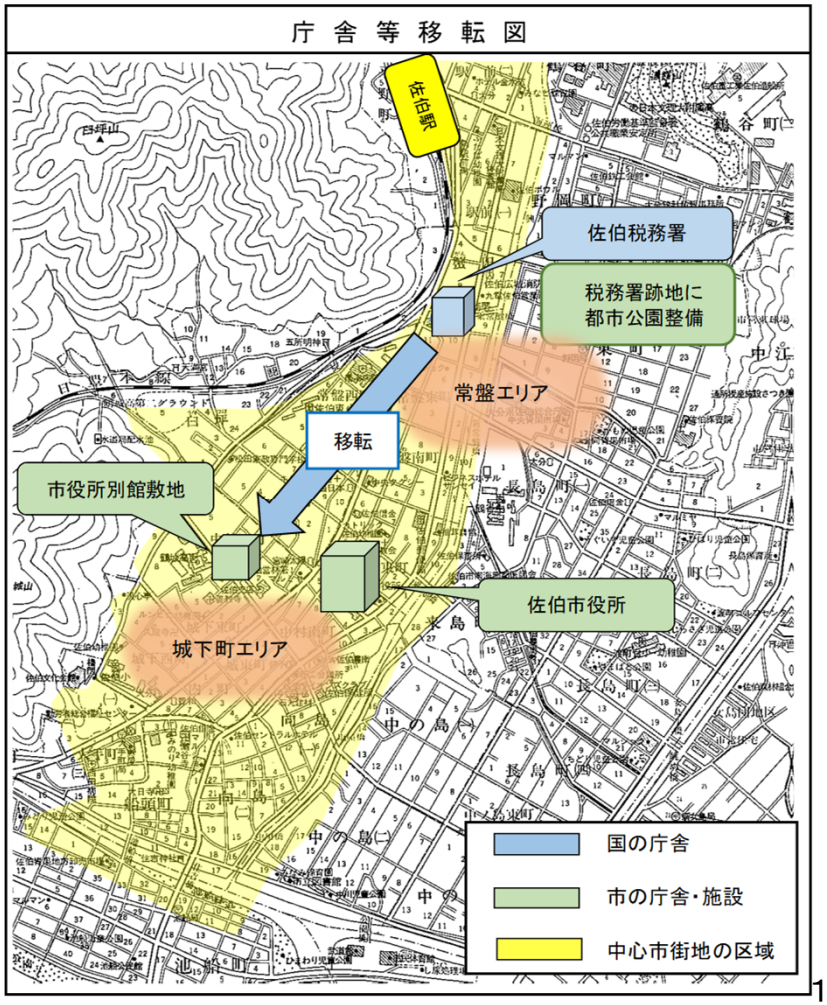
土　地　　1，557　㎡
建　物　　1，258　㎡
（鉄筋コンクリート造3階）
【津波避難ビル指定予定】

**○都市公園（税務署敷地）**

土　地　　1，681　㎡

**○整備スケジュール**

平成31年8月　　交換契約締結
平成32～33年度　　税務署新営工事
平成33年度　　税務署移転予定
平成34年度　　公園供用開始予定



【変更後】

# 地域における国公有財産の最適利用（大分県佐伯市）

## ～　国庁舎移転と日本語学校の誘致　～

**○変更内容**

（旧）佐伯市は税務署跡地に都市公園を整備
（新）佐伯市は税務署跡地に日本語学校を誘致

**○変更の背景**

- 人口減少や少子高齢化が進む中、経済を支える生産人口の減少による経済の縮小や労働力不足が問題
- 佐伯市の主要な製造業の現場では、外国人技能実習生や特定技能外国人が多数活躍しており、外国人材確保の成否は重要な課題

**○変更のポイント**

- 日本語学校の誘致は、毎年度多くの外国人留学生の受け入れが見込まれることから、定住人口の増により人口減少や労働力不足への対応に寄与するほか、地域内消費の増や留学生のSNSによる佐伯市の魅力発信なども期待できることから、地域創生に大きく寄与するものと考えている。

**○佐伯税務署（移転後）**

土　地　　1，557　㎡
建　物　　1，258　㎡
（鉄筋コンクリート造3階）
【津波避難ビル指定】

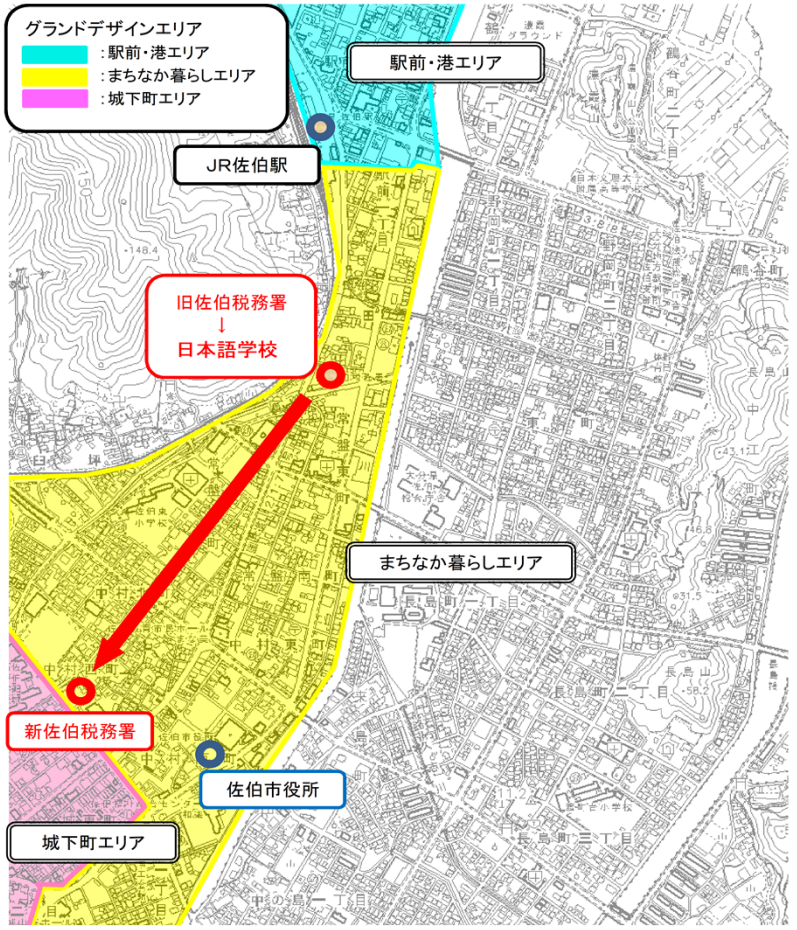
**○日本語学校の誘致（税務署跡地）**

土　地　　1，681　㎡
建　物　　708　㎡
（鉄筋コンクリート造2階）

**○整備スケジュール**

平成31年8月　交換契約締結
令和4年12月　新税務署業務開始
令和7年10月　日本語学校開校予定

庁　舎　等　移　転　図



（参考1）

# 国公有財産の最適利用（エリアマネジメント）とは

地域の様々な課題の解決に向けて、地域における国有財産の総括機関である財務局が、国有財産を管理する各省各庁を取りまとめ、

①国、地方公共団体、その他の機関と相互に連携し、

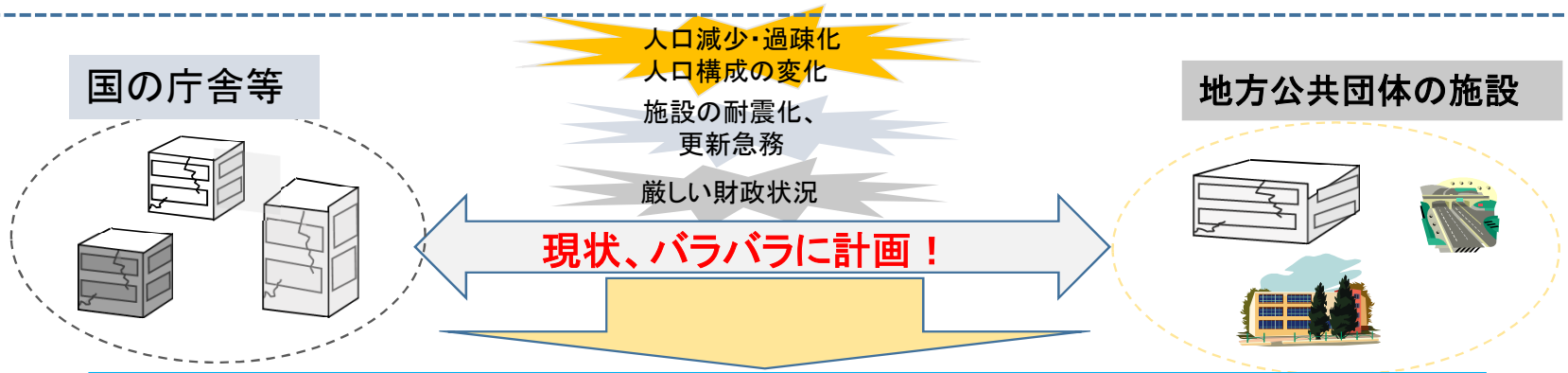
②一定の地域（エリア）に所在する国公有財産等の情報を面的に共有し、

③中長期的な観点から、地方公共団体の意向を尊重しつつ、庁舎をはじめとする公用財産等の最適利用について調整すること

（参考2）

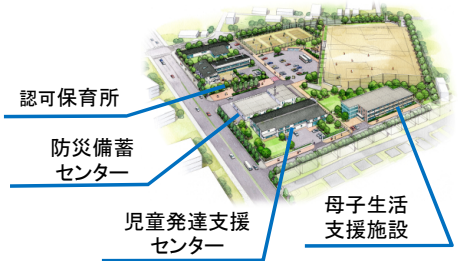
# 地域における国公有財産の最適利用

○　国も地方も、公的施設の耐震化への対応や、施設の老朽化への対応が求められている。
○　また、地域における人口減少に応じた、公共施設等の集約・再編・活性化が必要な状況。
○　国・地方ともに財政事情は極めて厳しい状況の中で、国有財産の総括機関である財務局と地方公共団体が連携しながら、公的施設の効率的な再編及び最適化を図っていく。

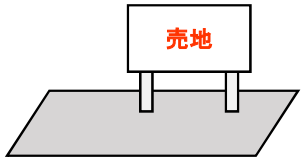



国有財産の総括機関である**財務省・財務局と地方公共団体**が
相互に連携し、地域の庁舎等のニーズを**新たに**調整（マッチング）

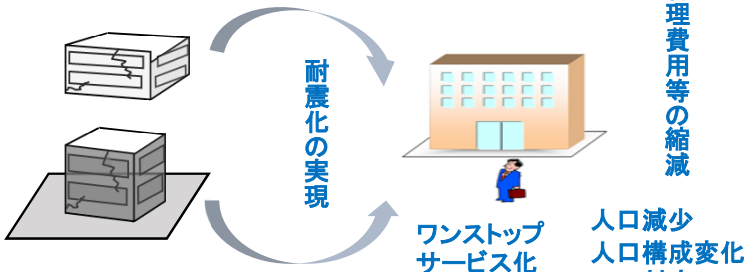
**余剰地の活用**
**まちづくりへの貢献**




**売却等**
**税外収入**




**国と地方公共団体の庁舎の集約化等**



（参考3）

# 政府方針における国公有財産の最適利用

**【骨太の方針2014（平成26年6月24日閣議決定） 抜粋】**
第3章 2－（2）
地域における公的施設について、国と地方公共団体が連携し、国公有財産の最適利用を図る。

**【まち・ひと・しごと創生総合戦略（平成26年12月27日閣議決定） 抜粋】**
Ⅲ－2－（4）－（エ）
国公有財産の最適利用の観点も踏まえつつ公共施設等の集約化・活用を進め、民間の技術開発やPPP/PFI等により効率化を図る。

**【骨太の方針2015（平成27年6月30日閣議決定） 抜粋】**
第3章 4－（Ⅰ）
既存ストックの再活用や施設の集約化・広域連携等を踏まえ、国公有財産の最適利用や、国公有地の未利用地の売却・有効活用を推進する。
第3章 5－（2）
関係府省・地方公共団体が適切な連携を図り、施設の集約・縮減にまで踏込んだ同計画の策定や、国公有財産の最適利用を加速するとともに、コンパクト・プラス・ネットワークによる集約・活性化や施設の効果的・効率的な維持管理・更新を行う。

**【経済・財政再生アクション・プログラム（平成27年12月24日経済財政諮問会議決定） 抜粋】**
「地域における国公有財産の最適利用に向けたプラン策定と定期的な点検」として、「全市町村等と財務省財務局・財務事務所で互いに連携窓口を設置、一 件別情報 の提供、協議会の設置、情報共有等による最適利用について実現可能性を検討し、最適利用プランの策定を行う」「各地域の国公有財産最適利用の進捗状況をフォローアップし公表する」

**【骨太の方針2016（平成28年6月2日閣議決定） 抜粋】**
第3章 5－（2）－③
普通財産のほか、行政財産についても有効活用を図るため、他の用途で有効に活用可能な未利用地等を洗い出し、活用する方策について検討する。

**【骨太の方針2018（平成30年6月15日閣議決定） 抜粋】**
第3章 4－（5）
国・地方が保有する資産（特別会計等を含む）については、引き続き、地域と連携した国公有地の有効活用を推進するとともに、不要な資産については売却等に努める。

⑵ 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状況について
（第78 回審議会諮問事項）

# 諮　問　事　案　の　処　理　状　況

（前回報告以降に処理等を行った審議会諮問事案）

【福岡財務支局】

**第78回（令和４年５月25日）　諮問事案**

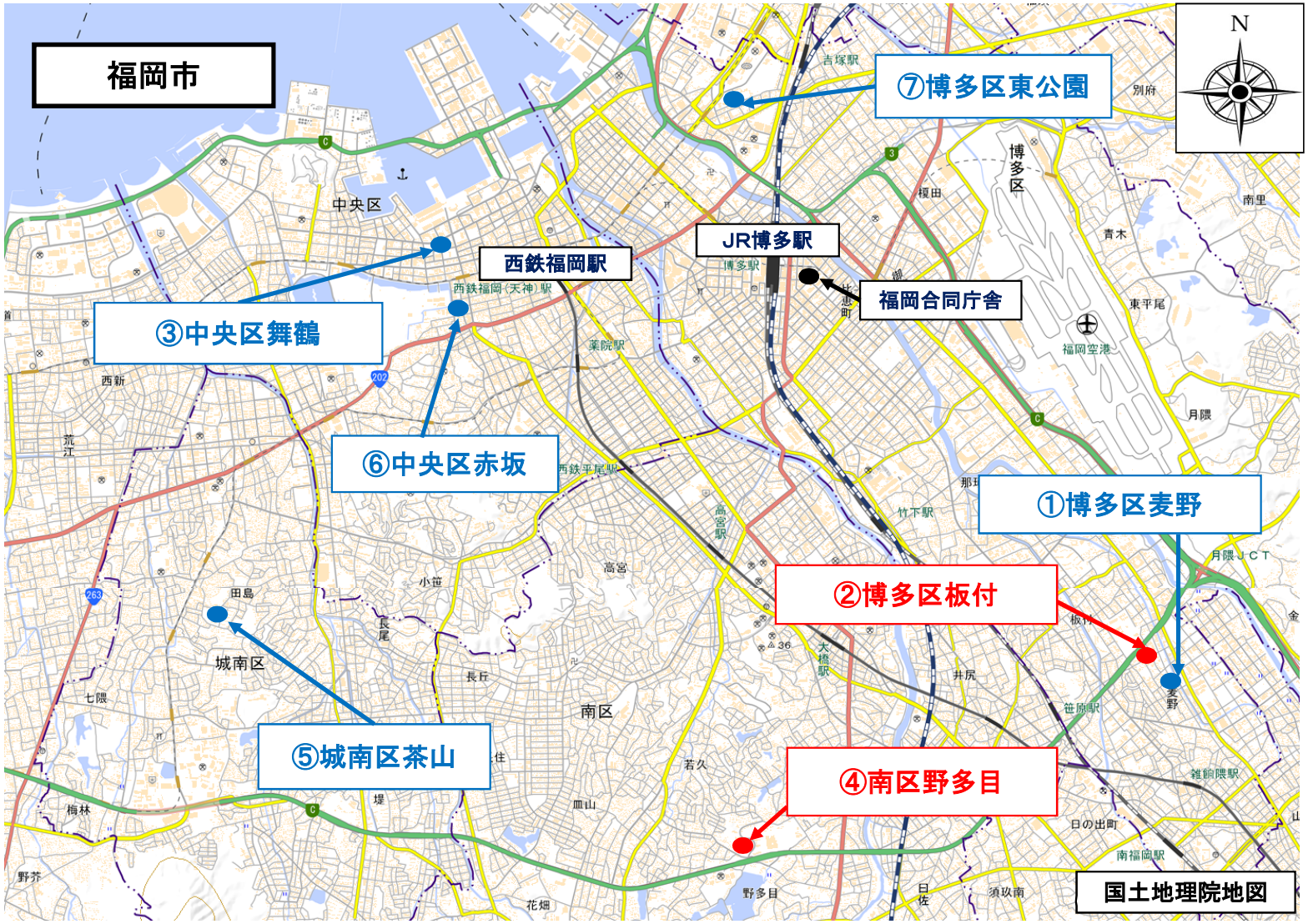
**福岡市博多区麦野及び板付、中央区舞鶴並びに南区野多目に所在する留保財産の処理について**

**⑴　利用方針の策定について**

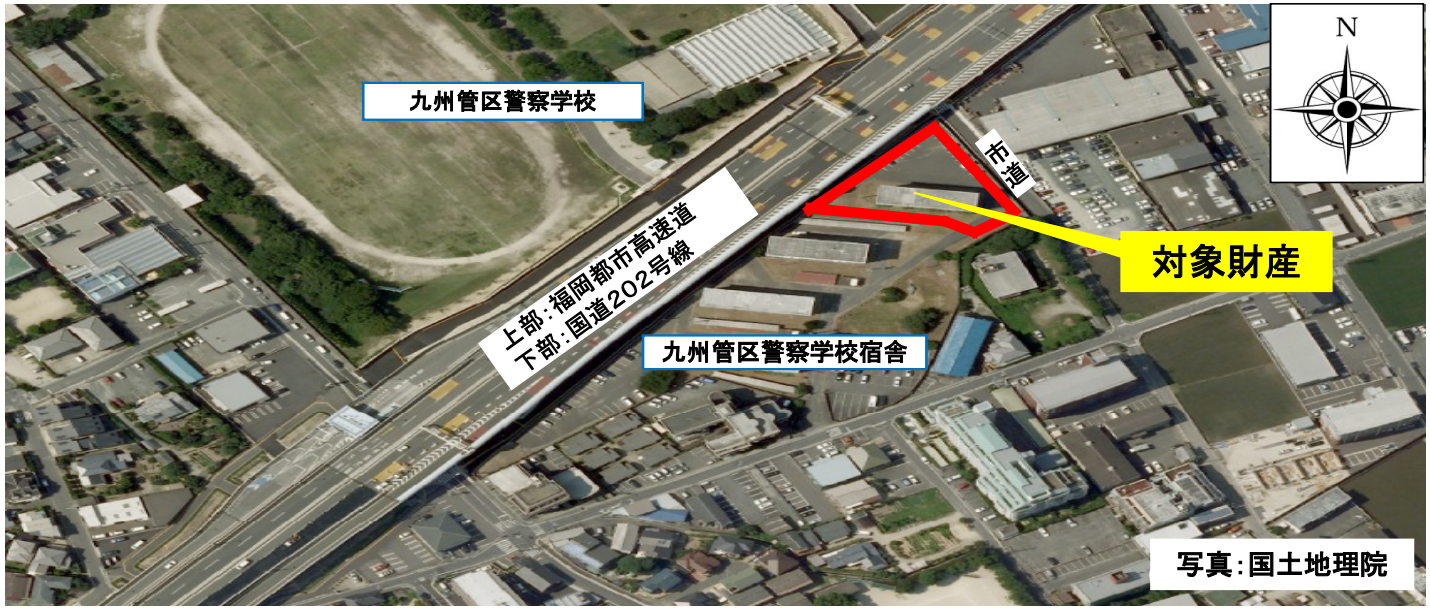
**⑵　本財産を福岡市が公募によって選定する社会福祉法人に対して特別養護老人ホーム等敷地として定期借地権により貸付けを行うことについて**

| 所　在　地 | 区　分 | 数　量 | 処理年月日等 |
|---|---|---|---|
| 福岡市博多区板付6丁目1番82 | 土　地 | 2,022.15㎡ | 【特別養護老人ホーム等施設（定期借地）】<br>・契約相手方：社会福祉法人敬愛園<br>・契約年月日：令和５年６月28日 |
| 福岡市南区野多目3丁目626番2 | 土　地 | 2,167.34㎡ | 【特別養護老人ホーム等施設（定期借地）】<br>・契約相手方：社会福祉法人徳和会<br>・契約年月日：令和５年９月27日 |

# 留保財産の位置図（福岡市内）



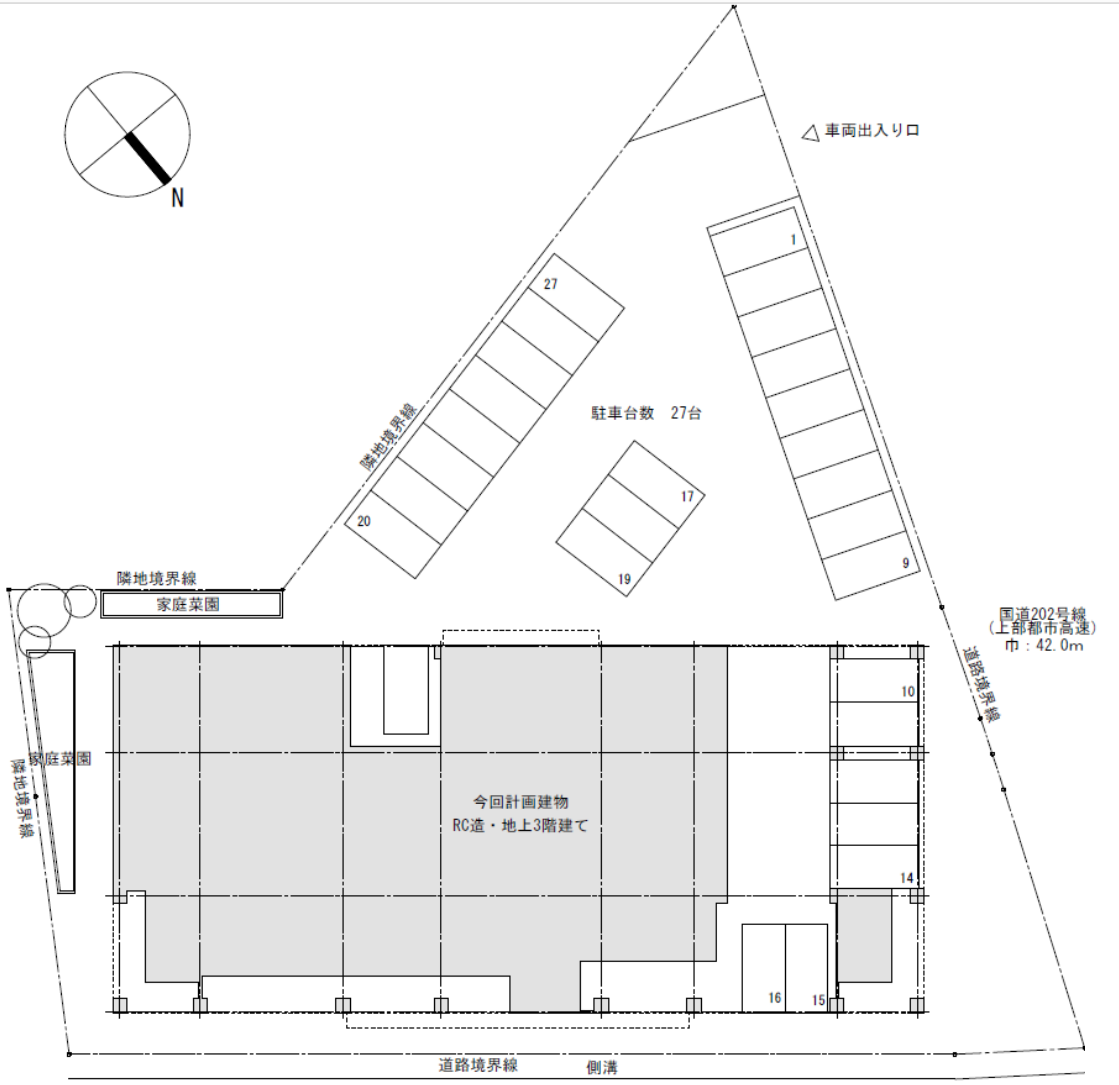
# 博多区板付（旧九州管区警察学校宿舎）




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%

# 博多区板付（旧九州管区警察学校宿舎）

| 処理状況　及び　相手方の利用計画 | |
|---|---|
| 契約相手方 | 社会福祉法人敬愛園 |
| 契約年月日 | 令和5年6月28日 |
| 契 約 期 間 | 令和5年6月30日<br>～令和57年6月29日（52年間） |
| 構造/階層 | 鉄筋コンクリート造<br>地上3階建て |
| 延床面積 | 2,284.98㎡ |
| 用途 | 特別養護老人ホーム等<br>・地域密着型特養29床<br>・ショートステイ11床<br>・グループホーム9床 |
| 開設時期 | 令和6年8月（予定） |

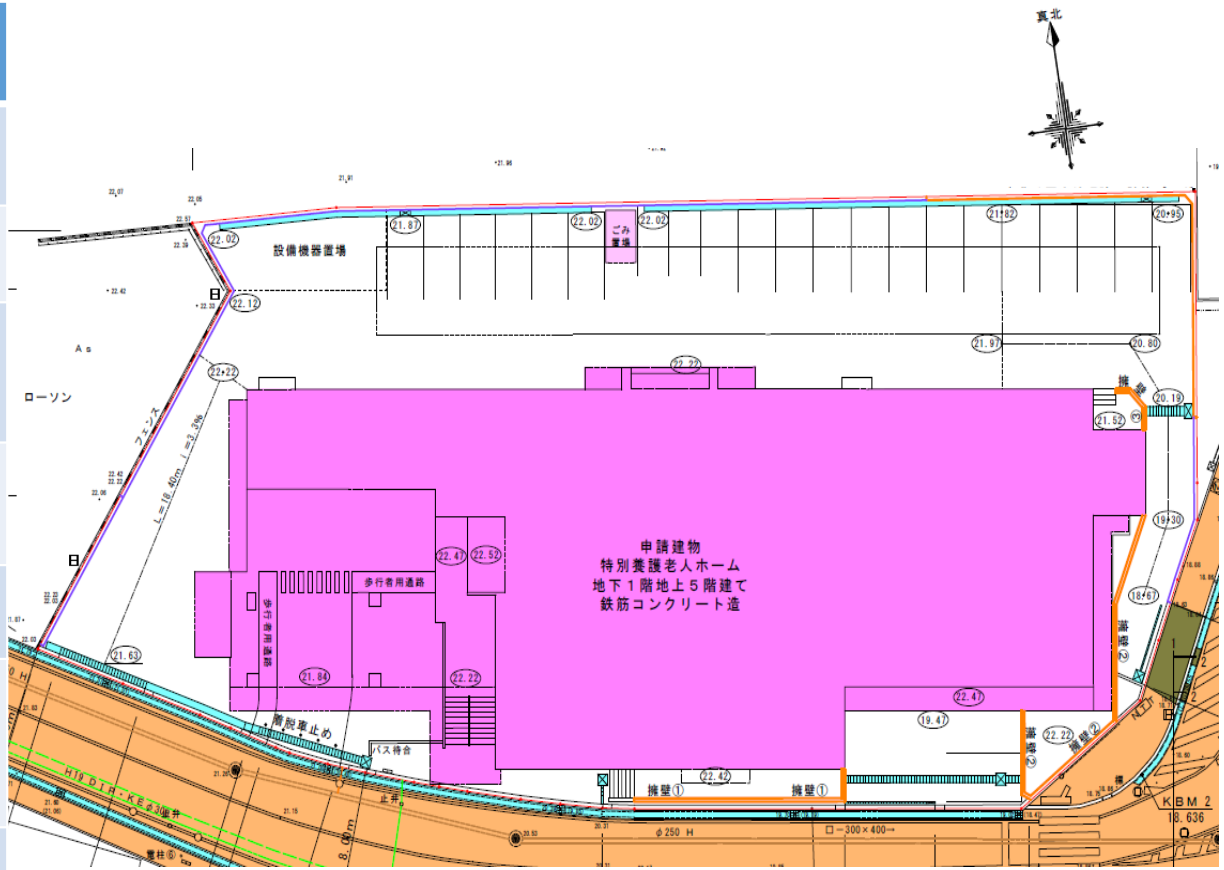


# 南区野多目（旧合同宿舎野多目住宅）

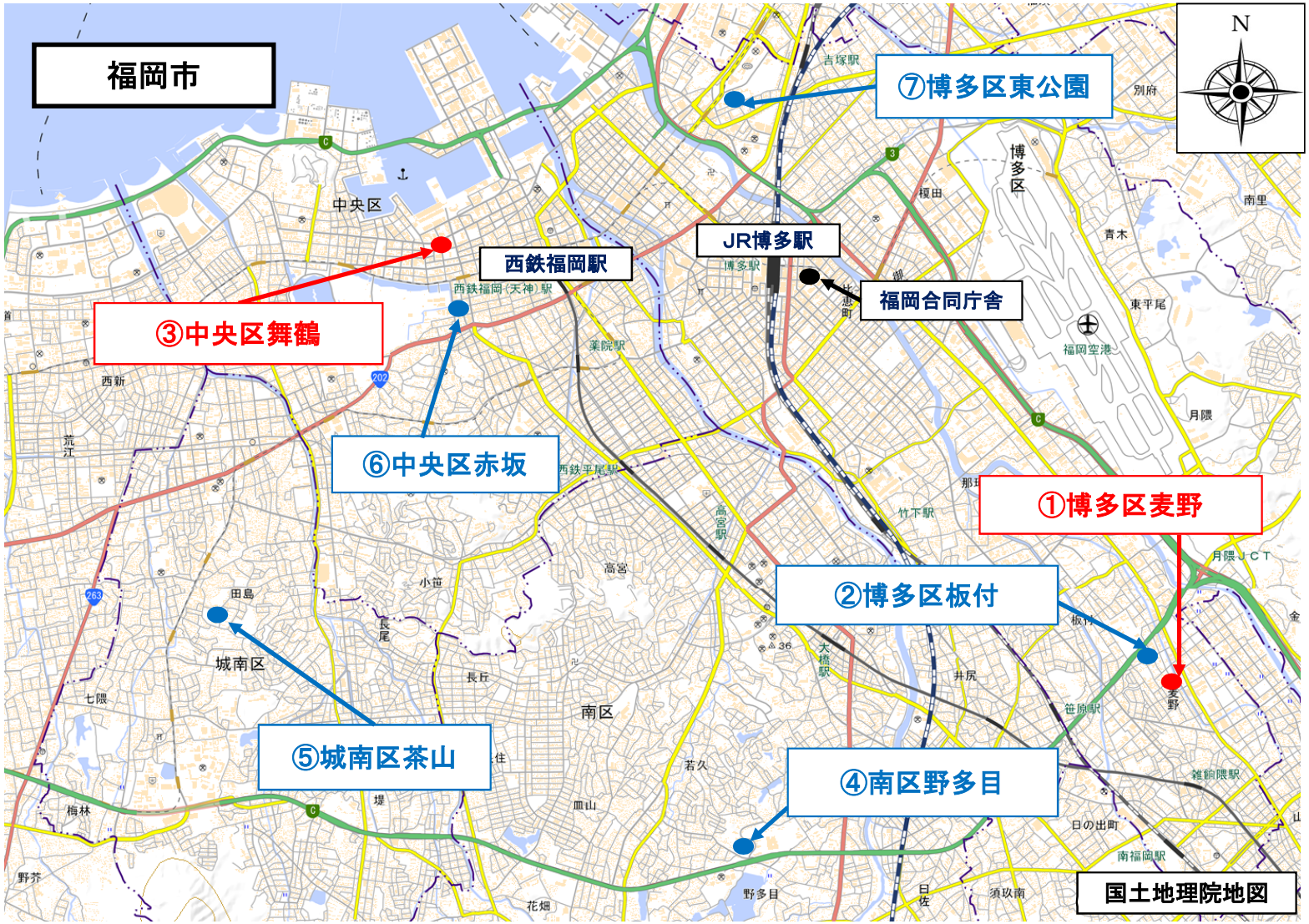
物件の概要
- 所　在　地：福岡県福岡市南区野多目3丁目626番2
- 面　　積：2,167.34㎡
- 用途地域：第二種住居地域
- 建蔽率・容積率：60%・200%

# 南区野多目（旧合同宿舎野多目住宅）

| 処理状況　及び　相手方の利用計画 | |
|---|---|
| 契約相手方 | 社会福祉法人徳和会 |
| 契約年月日 | 令和5年9月27日 |
| 契 約 期 間 | 令和5年10月1日<br>～令和57年9月30日（52年間） |
| 構造/階層 | 鉄筋コンクリート造<br>地下1 階地上5 階建て |
| 延床面積 | 4,642.74㎡ |
| 用途 | 特別養護老人ホーム等<br>・広域型特養90床<br>・ショートステイ10床 |
| 開設時期 | 令和7年3月（予定） |



# 留保財産の位置図（福岡市内）



## ⑶ 福岡市博多区東公園に所在する留保財産の処理状況について
（第79 回審議会諮問事項）

# 諮　問　事　案　の　処　理　状　況

（前回報告以降に処理等を行った審議会諮問事案）

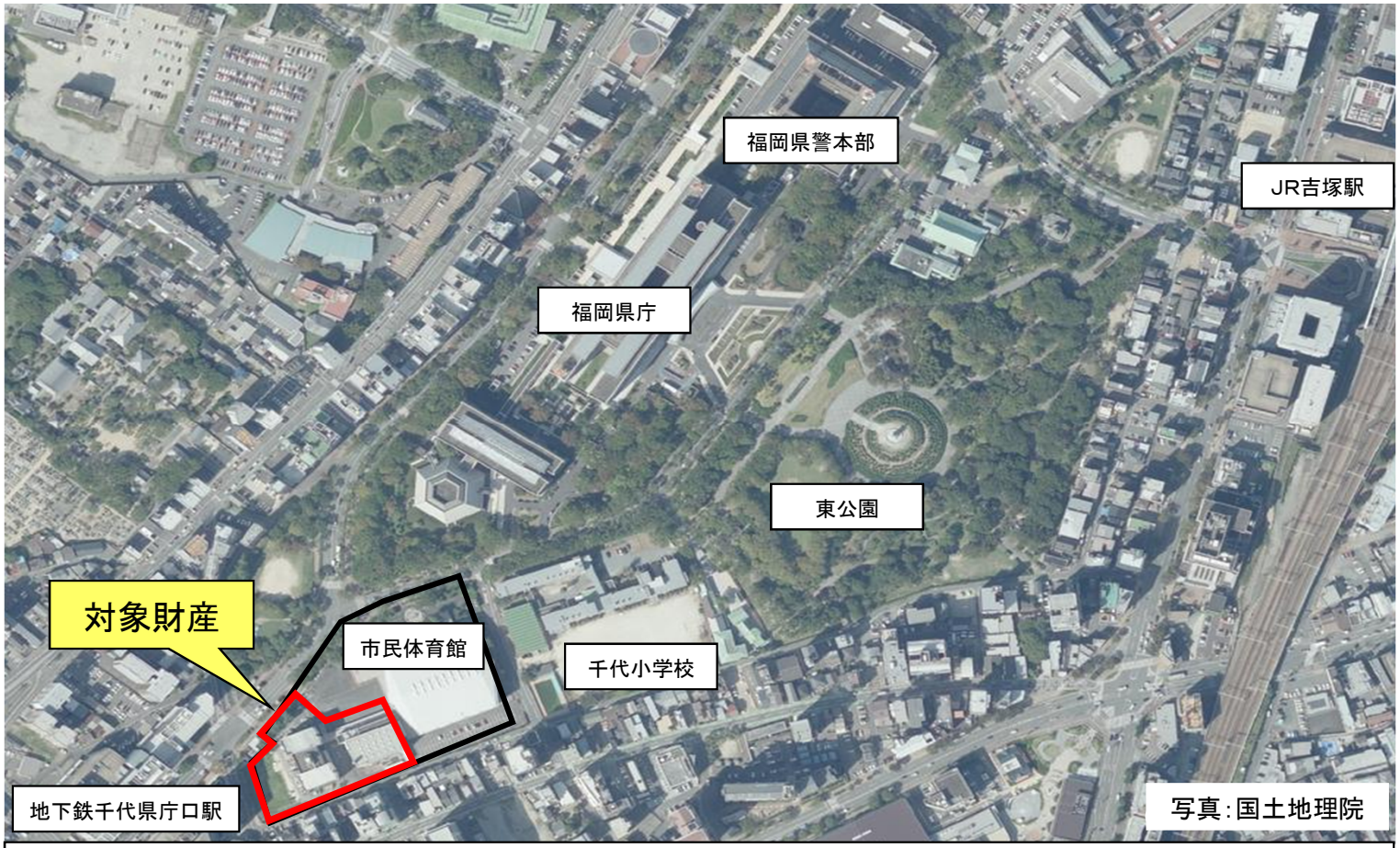
【福岡財務支局】

**第79回（令和４年12月２日）　第２諮問事案**

**「福岡市博多区東公園に所在する留保財産の利用方針の策定等について」**
（福岡県に対し福岡武道館用地として定期借地権により貸付けすることについて）

| 所　在　地 | 区　分 | 数　　量 | 処理年月日等 |
|---|---|---|---|
| 福岡市博多区東公園107番25 | 土　地 | 6,420.84㎡ | 【福岡武道館用地（定期借地）】<br><br>・契約相手方：福岡県<br>・契約年月日：令和５年７月19日 |

# 位置図（博多区東公園）




物件の概要

所在地：福岡県福岡市博多区東公園107番25

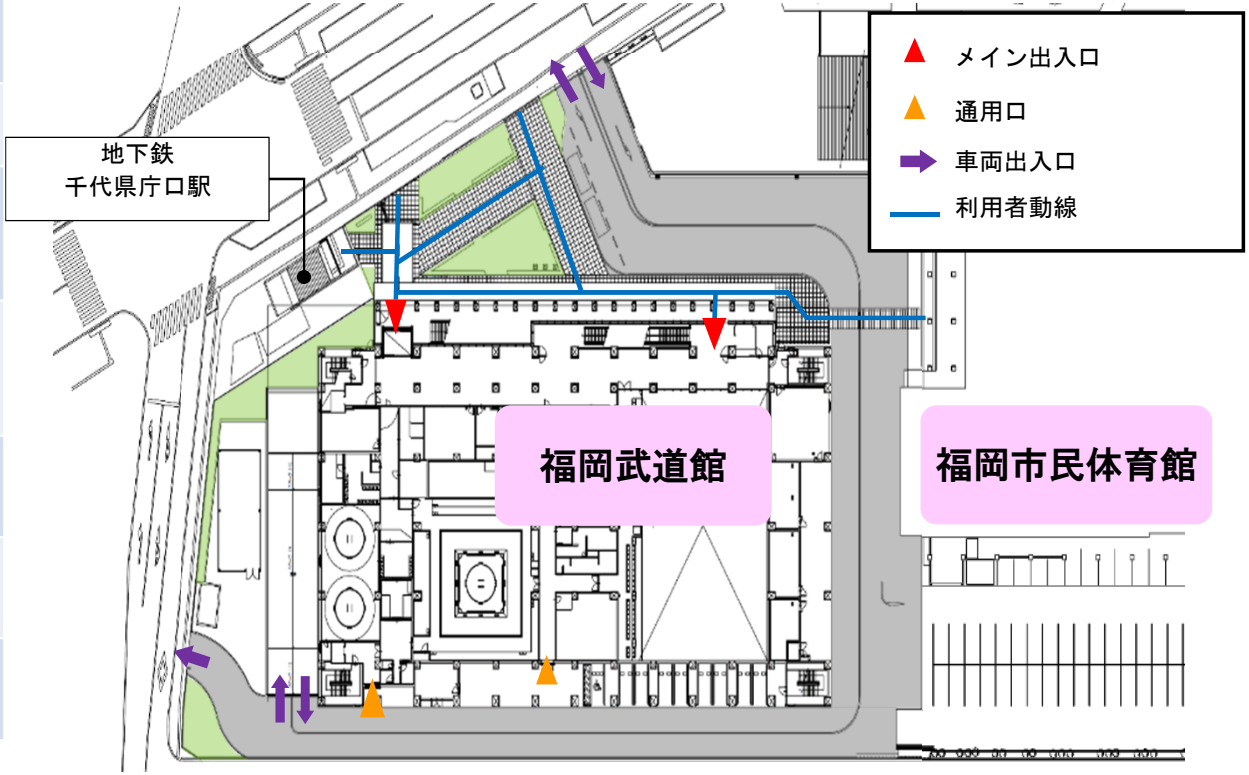
面積：6,420.84㎡

用途地域：第1種住居地域

建蔽率・容積率：60%・200%

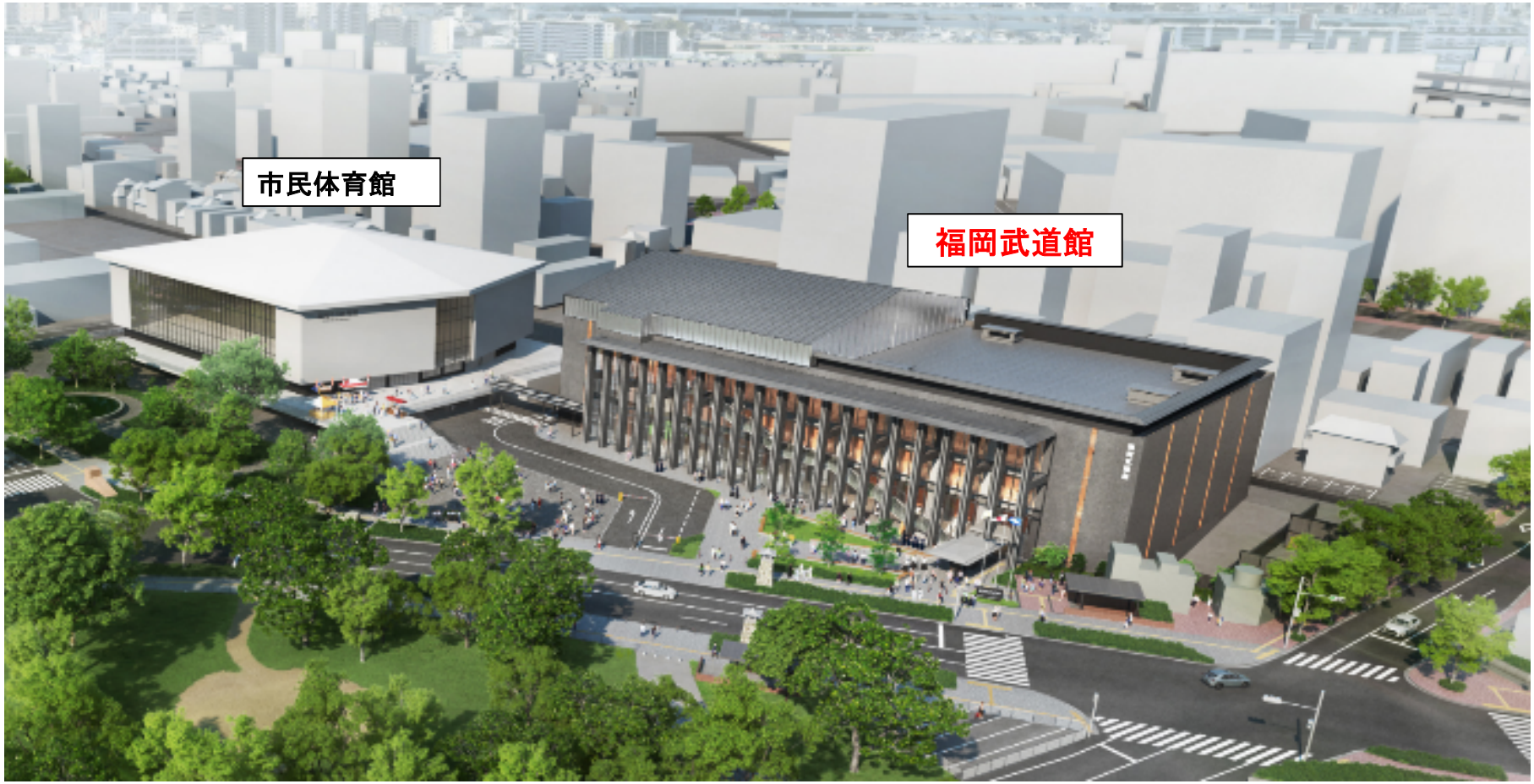
# 処理状況及び相手方の利用計画

| 処理状況　及び　相手方の利用計画 | |
|---|---|
| 契約相手方 | 福岡県 |
| 契約年月日 | 令和5年7月19日 |
| 契 約 期 間 | 令和5年7月31日<br>～令和75年7月30日（70年間） |
| 構造/階層 | 鉄筋コンクリート造<br>地上4階・地下1階建て |
| 延床面積 | 13,608.92㎡ |
| 用途 | 福岡武道館 |
| 運用開始 | 令和8年4月（予定） |




資料提供：福岡県

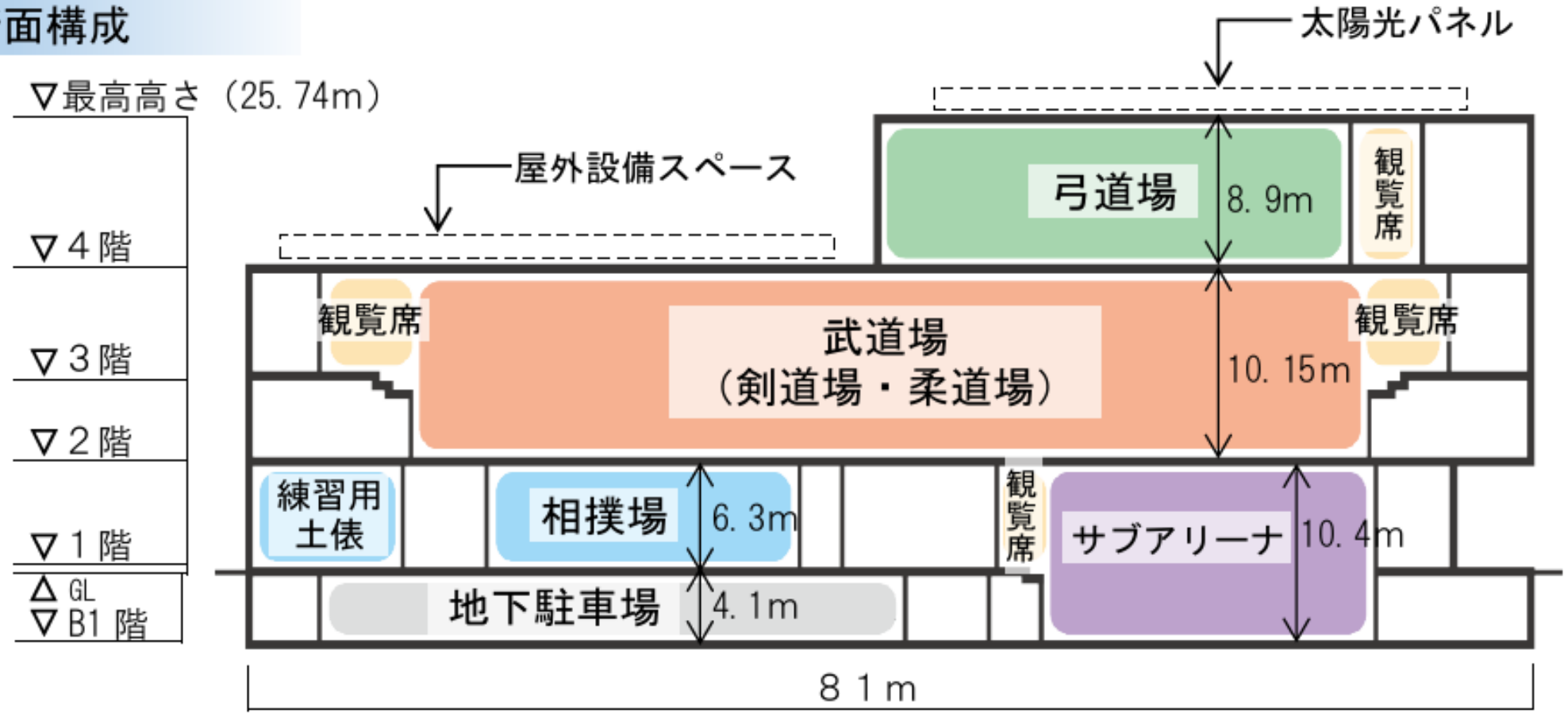
# 福岡武道館完成イメージ




資料提供：福岡県

# 福岡武道館完成イメージ

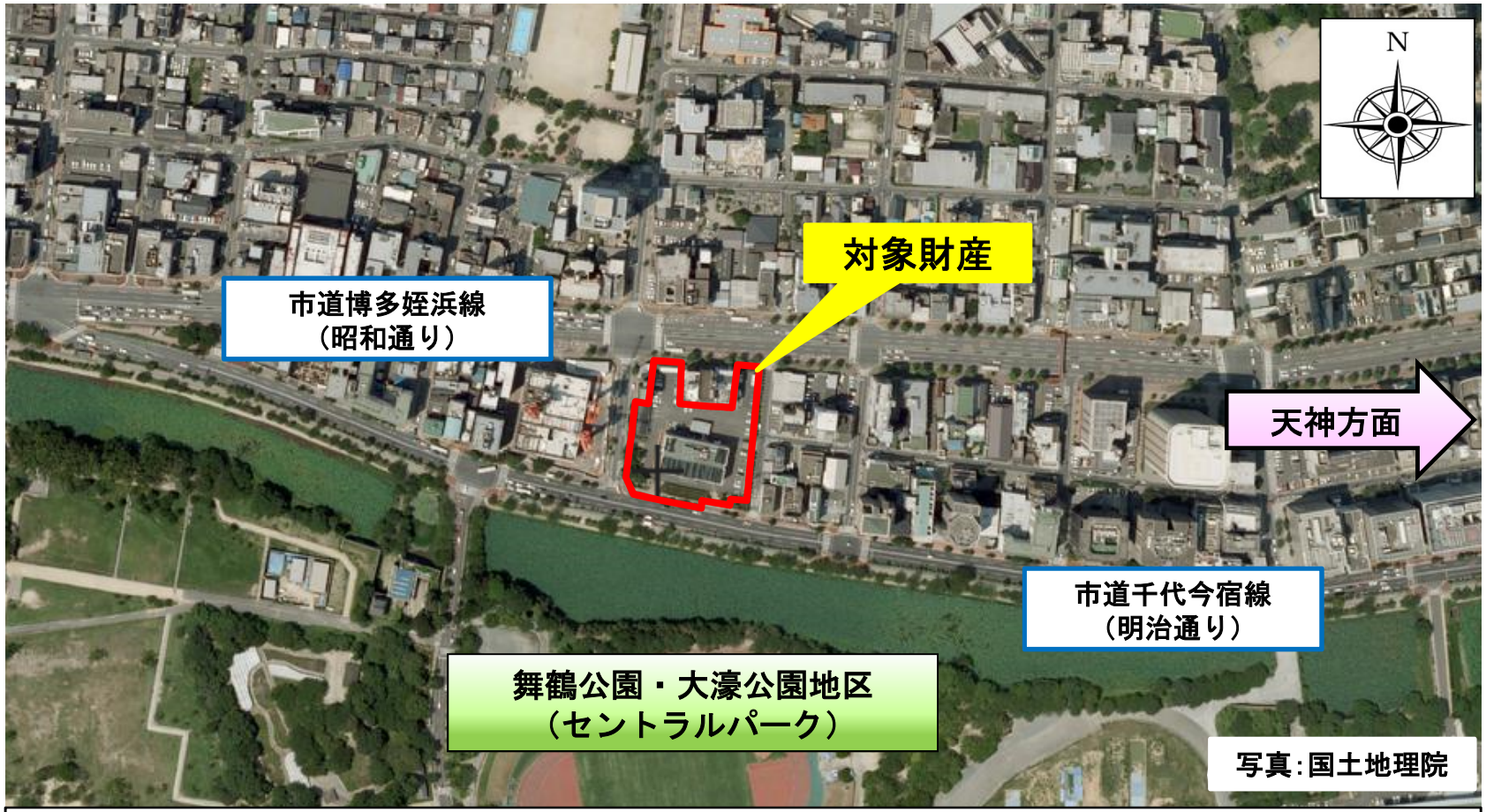
■断面構成




資料提供：福岡県

⑷ 第79 回（令和４年12 月２日）第３
諮問事案の進捗状況（参考報告）
「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

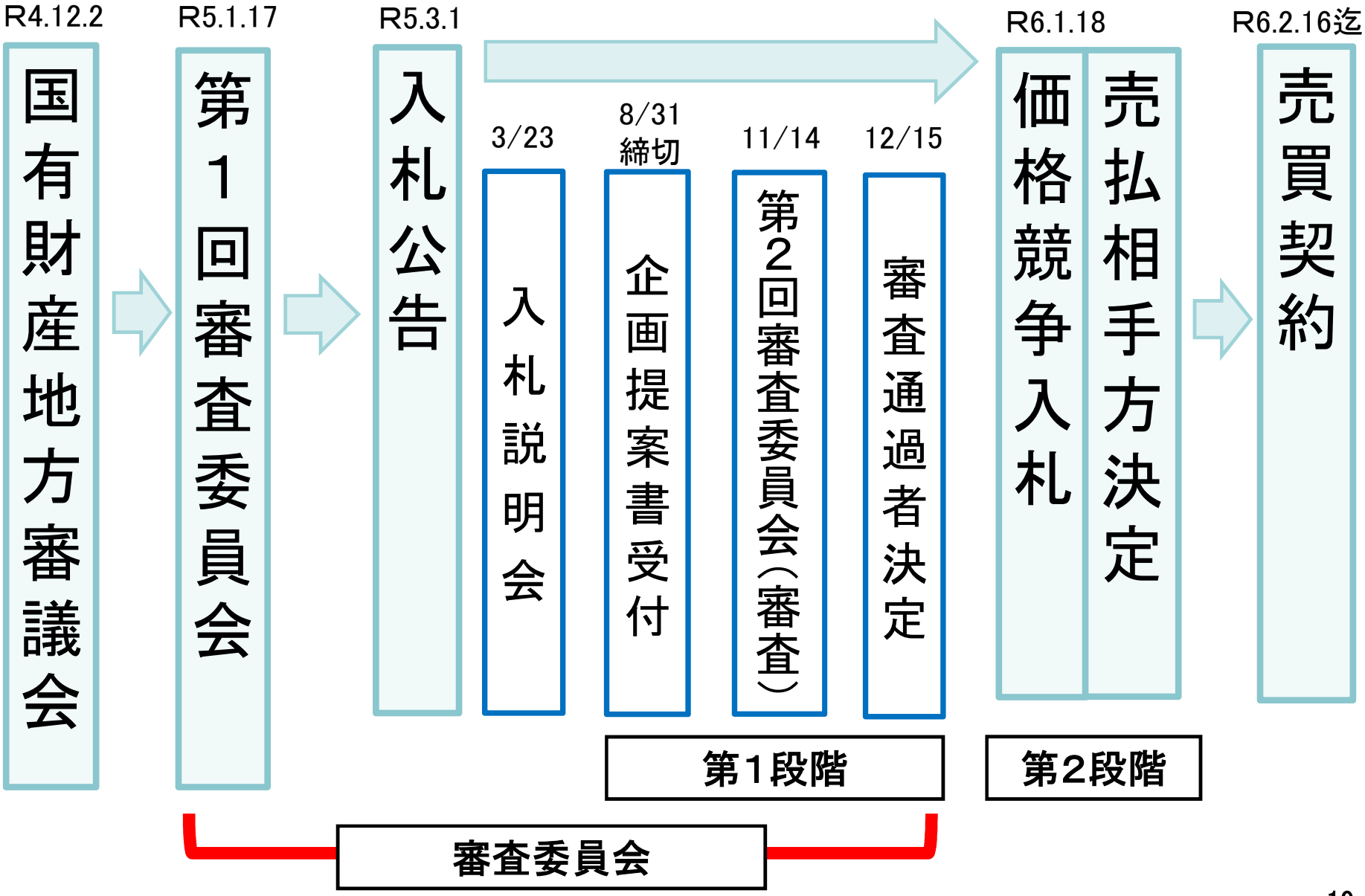



物件の概要

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%

# 進捗状況と今後のスケジュール