

小倉合同庁舎跡地の取得等要望書の提出について（報告）

1 跡地の概要

本市では、都市計画マスタープランにおいて、小倉都心を、200万人の人口を有する北九州都市圏の中核として、また、国際化時代の交流拠点として、まちづくりを進めることとしている。

小倉合同庁舎跡地（以下、「跡地」という。）は、この小倉都心の城内地区に位置する未利用国有地である。

- 所在地：北九州市小倉北区域内 46 番 3 外 3 筆
- 面積：9635.07 m²
- 登記地目：宅地
- 用途地域：商業地域（建蔽率 80%、容積率 400%）
- 所有者：財務省（窓口：福岡財務支局）

2 城内地区のまちづくり

（1）地区計画（城内大手町地区地区計画）

本市では、城内地区の土地利用方針として、地区計画（最終変更：平成29年1月）を定め、「市民文化の振興や観光の魅力増進に向け、既存の中央図書館や公園などの公共施設、市民が憩える交流施設などを基本とした土地利用を進める」こととしている。

（2）これまでの取組

本市はこれまでに、跡地周辺において、地区計画に基づいた公共施設や交流施設等の整備を行うなど、都心にふさわしいまちづくりを進めてきた。

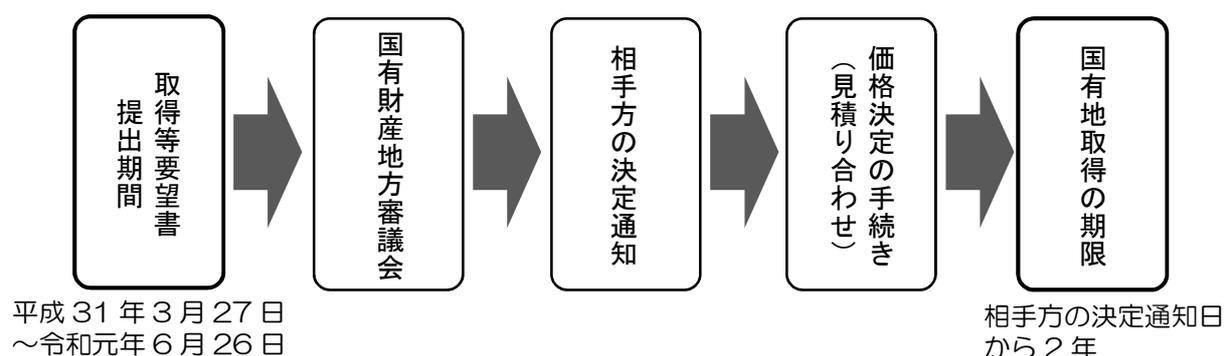
- 歴史・文化施設
小倉城、小倉城庭園、松本清張記念館、中央図書館、文学館
- 子育て・健康づくりに資する憩いの空間
勝山公園、大門木町線の並木道をはじめとした歩行空間
- 親水アメニティ空間
マイタウン・マイリバー整備事業による紫川河畔施設
- 商業・業務機能の集積
リバーウォーク北九州

3 跡地取得までの流れ

現在、財務省では、跡地の処分に向け、地方公共団体等に対し、今月 26 日を回答期限として、取得等要望書の受付を行っている。

地方公共団体等から取得等要望書が提出された場合、財務省は、外部有識者等で構成する国有財産地方審議会を経て、公用公共用等の要件を満たしていると認められたものについて、随意契約の相手方として決定することとなる。

その後、価格決定の手続き等を経て、国有地取得の期限（相手方の決定通知日から 2 年）までに契約を締結することとなる。



4 今後の対応

(1) 取得等要望書の提出

城内地区のまちづくりにおける「地区計画の土地利用方針」、「跡地周辺におけるこれまでの取組」などを踏まえ総合的に勘案した結果、跡地は、本市が取得し、これまで本市が行ってきた小倉都心のまちづくりと調和させるとともに将来を見据え、小倉都心のさらなる魅力の向上を図っていくべきと判断した。

このため、財務省に対し、取得等要望書を提出したいと考えている。

(2) 活用案

跡地の活用については、跡地周辺における「子どもの増加」、小倉都心の「観光客の増加」など、近年のトレンドを適切に捉えることとし、既存の公園機能の拡充・補完する施設や、観光需要に対応する施設等の整備を基本に考えている。

北九州広域都市計画地区計画の変更(北九州市決定)

都市計画城内大手町地区地区計画を次のように変更する。

名称	城内大手町地区地区計画			
位置	北九州市小倉北区城内、大門一丁目及び大手町地内			
面積	約46.7ha			
地区計画の目標	<p>当地区は、北九州市の小倉都心の西部に位置し、周辺に紫川と一体となった緑豊かな勝山公園や市役所、中央図書館をはじめとする様々な公共施設、文化施設が集積しており、市民の文化活動の拠点となっている。また、北九州市都市計画マスタープラン小倉北区構想では、文化都心として、文化施設、中高層住宅、商業・業務などの共存・調和を進める地区として位置づけられている。</p> <p>地区内では現在、都市計画道路大門木町線の整備、思永中学校の整備や小倉北警察署の移転、南側では近年高層マンションの建設など、新たな土地利用の転換や居住空間の形成がなされつつある。</p> <p>このため、本地区計画では都心のシンボリックな通りである都市計画道路大門木町線沿線において、当地区で立地する建築物についての適正な規制・誘導を行い、既存の様々な公共施設、文化施設などと調和したゆとりと風格のある街並みの形成を図ることを目標とする。</p>			
全区域の整備・開発及び保	土地利用の方針	<p>土地を2つに区分し、土地利用の方針を次のように定める。</p> <p>公共交流施設地区 市民文化の振興や観光の魅力増進に向け、既存の中央図書館や公園等の公共施設、市民が憩える交流施設等を基本とした土地利用を進める。</p> <p>生活業務施設地区: 文化施設、中高層住宅、商業・業務機能などが共存する土地利用を進める。</p>		
	建築物等の整備の方針	<p>地区計画の目標、土地利用の方針に基づいた良好な市街地環境の形成及び保全を図るため、建築物等の用途、壁面の位置、建築物等の形態又は意匠の制限、垣又はさくの構造の制限など必要な制限を行う。</p>		
地区整備計画	地区の区分	地区の名称	公共交流施設地区	生活業務施設地区
		地区の面積	約33.0ha	約13.7ha
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	<p>次に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 住宅 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの カラオケボックスその他これに類するもの キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの(ホテル又は旅館に付属するものを除く。) 工場(建築基準法施行令第130条の6に定めるものを除く。) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条6項各号に掲げる店舗型性風俗特殊営業の用に供する建築物 	<p>次に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 住宅 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの カラオケボックスその他これに類するもの キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの(ホテル又は旅館に付属するものを除く。) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条6項各号に掲げる店舗型性風俗特殊営業の用に供する建築物

地区整備計画	建築物等に関する事項	壁面の位置の制限	—	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、都市計画道路大門木町線境界線までの距離は、5.0m以上とする。ただし、当該距離が5.0m未満の既存の建築物において、既存の距離までの範囲で、増築、改築、修繕又は模様替を行う場合はこの限りでない。
		建築物等の形態又は意匠の制限	1 建築物等の外壁又はこれに代わる柱及び屋根の色彩は、過度にならないよう周辺環境等と調和したものとする。 2 外柵、門扉、その他の工作物は、建築物と色彩の調和を図るなど、周辺的美観に配慮したものとする。 3 建築設備や屋外に設置される室外機等は、原則、都市計画道路大門木町線から見えない位置に設置するものとし、やむを得ず設置する場合は、目隠しの設置や建築物と一体となった色彩、デザインとする等、周辺的美観に配慮したものとする。 4 広告物又は看板類の表示は、自己の用に供するものとするとともに、掲出数、面積、高さは必要最小限になるよう努めるものとする。また、周辺的美観を損なわないよう、屋上広告物を避けるなど、設置位置についても工夫を行うものとする。	
		垣又はさくの構造の制限		都市計画道路大門木町線に面する側には、原則として、垣又はさくを設けないものとする。やむを得ず設ける場合及びその他の道路に面する側に設ける場合は、生垣又はネットフェンスと植栽等を組み合わせたものを用いて、周辺の街並みと調和するよう工夫するものとする。

「区域及び地区の区分は計画図表示のとおり」

理由

都市計画区域の変更に伴い、「北九州都市計画」を「北九州広域都市計画」に変更するものである。

当初：平成21年3月4日告示 第59号 変更(最終)：平成29年1月24日告示 第29-2号

国有地処分の一般的な流れについて

財務省は、未利用国有地等については、公用・公共用利用優先の考え方を原則としつつ、効率性の向上を図る観点から、より速やかに、かつ、透明で公平な手続に従って処分等するものとし、地方公共団体等からの取得等要望の受付期間及び処分等相手方の契約締結期限を設定し、受付期間中に取得等要望がない場合又は契約締結期限までに契約が締結されない場合は、原則として、速やかに一般競争により売払いすることとしている。

① 随意契約

会計法令の規定に基づき、公用公共用等特定の要件を満たす場合に、随意契約により処分（相手方の例：地方公共団体 等）



② 価格競争型一般競争入札

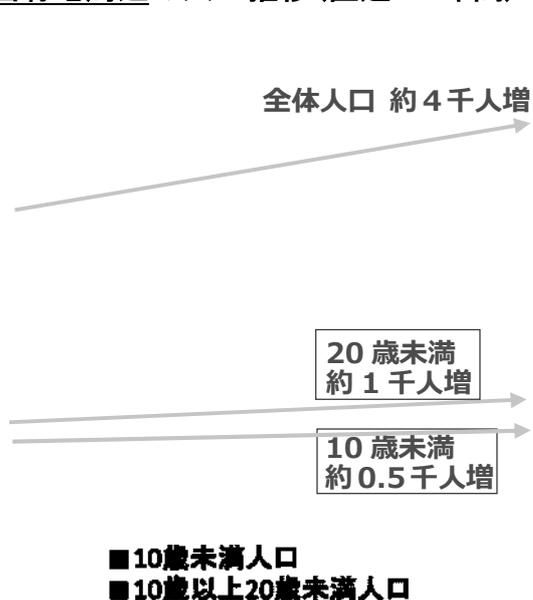
予定価格を超え、かつ、最高価格を提示した者を落札者とする

国有地周辺における子どもの増加

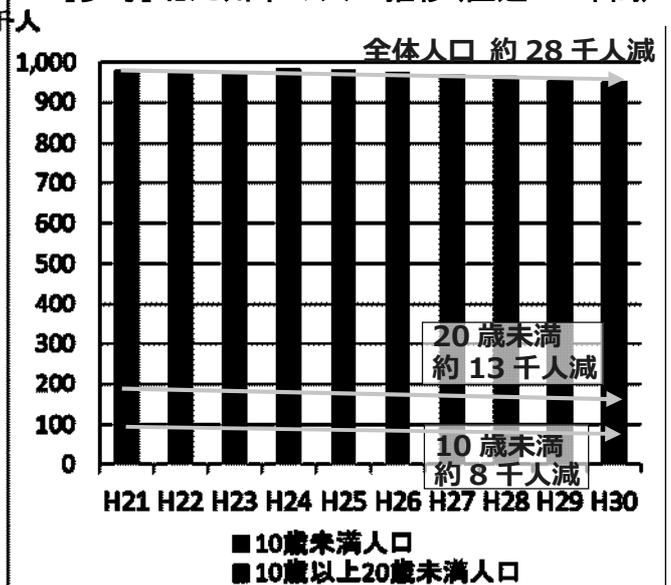


□ : 大手町、金田(1, 2)、城内、大門、豎町、田町、室町

(人) 国有地周辺の人口推移(直近10年間)



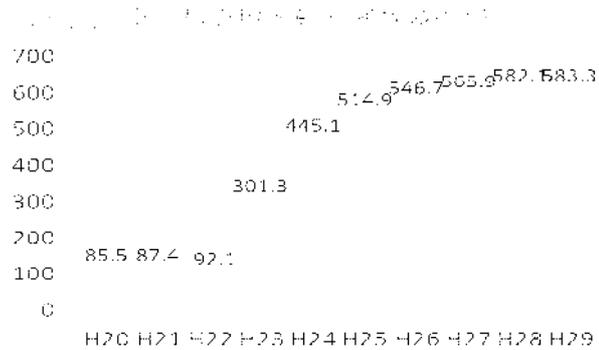
[参考] 北九州市の人口推移(直近10年間)



観光客の増加

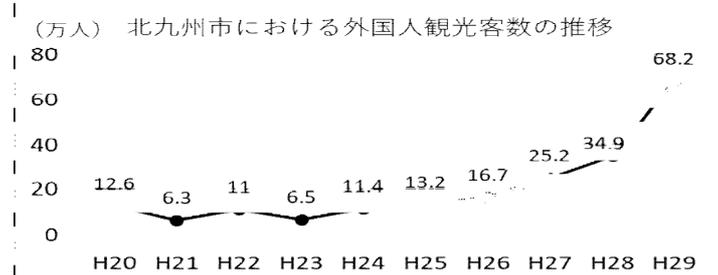
■ 小倉都心地区観光客数

年度	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	直近10年	
											増加数	増加率
小倉都心地区 観光客数	85.5	87.4	92.1	301.3	445.1	514.9	546.7	565.9	582.1	583.3	497.8	682%



■ 北九州市外国人観光客数

年度	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	直近10年	
											増加数	増加率
北九州市外国人 観光客数	12.6	6.3	11	6.5	11.4	13.2	16.7	25.2	34.9	68.2	55.6	541%



■ 北九州空港利用者数

H28年度 約140万人、H29年度 約164万人、H30年度 約178万人と、**3年連続で過去最高を更新**

■ 小倉城のリニューアルオープン

小倉城において、天守閣展示リニューアル、おもてなしステーション「しろテラス」整備等を行い、H31.3にリニューアルオープン。



さらなる観光客の増加が見込まれる