令和元年11月22日

報道機関　各位

財務省　北海道財務局

第95回国有財産北海道地方審議会の開催結果について

北海道財務局長（平井　康夫）の諮問機関である「国有財産北海道地方審議会」（会長 柴田　龍 (株)北洋銀行 取締役副会長）が、令和元年11月22日(金)13時30分から北海道財務局大会議室において開催され、下記諮問事項について審議が行われた結果、原案のとおり処理することを適当と認める旨の答申がありましたのでお知らせいたします。

今後、当局としては、答申に沿って適切な処理を行ってまいります。

なお、審議会の議事録につきましては、後日当局ホームページ上で公開することとしておりますので併せてお知らせいたします。

記

諮問事項

1. 留保財産の選定基準について

2. 北海道財務局における留保財産の選定について

（詳細は別添資料のとおり）

【問合せ先】
北海道財務局 管財部 管財総括第一課
電話　011-709-2311（内線 4421）

第９５回
国有財産北海道地方審議会

諮問事項　説明資料

令和元年１１月２２日
北　海　道　財　務　局

諮 問 事 項

１．留保財産の選定基準について

２．北海道財務局における留保財産の選定について

諮問事項1

留保財産の選定基準について
説明資料

国有財産の更なる有効活用について①

未利用国有地
（国として保有する必要のないもの）

⇒ **速やかに売却**
（財政収入の確保）

⇒ **全体ストックの減少**

⇩

有用性が高く希少な国有地は、将来の地域・社会のニーズに備え、国が所有し続けて、有効活用・最適利用を図っていく必要

＋

定期借地権による貸付

（従前）対象は介護・保育等の単独利用に限定

（今後）多様なニーズに対応すべく、利用用途を拡大

国有財産の更なる有効活用について②

具体的に実現するために･･･

1. 国が所有権を留保しつつ、活用を図るべき財産の選定の考え方
2. 定期借地権による貸付けの対象範囲の拡大
3. 留保すべき財産の利用方針の策定方法
4. 利用方針策定後の管理処分のプロセス
5. 定期借地権による貸付け後の事業が適正に運営されるための方策　etc

について検討を行う必要

留保財産の選定基準の考え方（方向性）

有用性が高く希少な国有地については、売却せずに定期借地権による貸付けを行うことで、所有権を国に留保して、財政収入を確保しつつ有効活用・最適利用を図っていくべき。

このほか、森林・水源地、国境離島など、国の基本政策の観点から重要性があると考えられる国有地については、政府における保全の方針等にも鑑み、売却せずに引き続き保有し、適切に管理を行うことが重要。

留保財産の選定基準の考え方（地域）

○留保財産の選定基準のうち、「地域」については、各地方の経済・行政の中心となる地域として、以下に基づき、地方ブロック毎に対象範囲を選定することが考えられる。

【地方ブロック】

○国土形成計画法に基づく「広域地方計画区域」（８区域）

首都圏、近畿圏、中部圏、東北圏、北陸圏、中国圏、四国圏、九州圏

○**北海道開発法**に基づく北海道総合開発計画の計画区域　**北海道**

○沖縄振興特別措置法に基づく沖縄振興計画の計画区域　沖縄　計１０区域

【対象範囲】

○各地方ブロックの経済・行政の中心都市を基本。

○その上で、これらの都市の行政区域内で、国勢調査における**「人口集中地区」（DID）を選定基準の地域とする**ことが適当と考えられる。

⇒　**札幌市**

※ 「人口集中地区」（DID:Densely Inhabited District）とは、原則として人口密度が１平方キロメートル当たり4,000人以上の基本単位区等が市区町村の境域内で互いに隣接して、それらの隣接した地域の人口が国勢調査時に5,000人以上を有する地域。

留保財産の選定基準の考え方（規模）

○ 留保すべき財産の規模については、

- 保育所や介護施設としての国有地の活用実績を踏まえると、単独施設では1,000㎡～2,000㎡程度の規模、複合施設ではそれ以上が必要である。
- また、大都市やその周辺地域ほど民間需要も旺盛となり、需要のあるまとまった土地の入手が困難と見込まれるほか、所有権の留保による将来便益も大きいと考えられる。

○ これらを踏まえ、

（1） 東京23区等の人口集中地区については、1,000㎡以上

（2） 政令指定都市等の各地方の経済・行政の中心となる地域における人口集中地区については、**2,000㎡以上**

の土地を留保財産として選定すべきである。

留保財産の選定基準の考え方（地域・規模の目安）

エリア			最低面積
ブロック	都道府県	市区町村	
首都圏	東京	23区内・武蔵野市・三鷹市	1,000㎡
	神奈川	横浜市・川崎市・相模原市	2,000㎡
	埼玉	さいたま市・川口市	
	千葉	千葉市	
近畿圏	大阪	大阪市・堺市・守口市・東大阪市	2,000㎡
	京都	京都市	
	兵庫	神戸市・芦屋市・西宮市・尼崎市	
北海道	北海道	札幌市	2,000㎡
東北	宮城	仙台市	2,000㎡
	新潟	新潟市	
北陸	石川	金沢市	2,000㎡
東海	愛知	名古屋市	2,000㎡
	静岡	静岡市・浜松市	
中国	広島	広島市	2,000㎡
	岡山	岡山市	
四国	香川	高松市	2,000㎡
	愛媛	松山市	
九州	福岡	福岡市・北九州市	2,000㎡
	熊本	熊本市	
沖縄	沖縄	那覇市	2,000㎡

※　留保財産の対象地域は、上記市区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。

留保財産の選定基準の考え方（その他個別的な要因）

○　留保すべき土地については、地域や規模の一定の目安を設けたとしても、各地域や個々の土地の実情及び特性といった個別的な要因も踏まえて具体的に判断する必要。

地域や規模の留保基準を満たさないものの、<u>個別的な要因から留保する</u>こともあると考えられる例

- 人口増加や再開発エリア、コンパクトシティ実現のための立地適正化計画における都市機能誘導区域内に位置するなど、今後、地域・社会のニーズが見込まれる土地
- 2,000㎡未満の土地であるが、公共交通機関のターミナル駅至近など立地条件が非常に優れ、基準容積率が高く、高度利用が可能など、希少性や有用性が高い土地

地域や規模の留保基準を満たすものの、<u>個別的な要因から留保しない</u>こともあると考えられる例

- 土地の規模が極めて大きい場合や複数の国有地が近接して存在する場合で、将来の地域における活用可能性を考えても、その全てを留保する必要はないと考えられる場合
- 地域における活用が特に考えられず、地価も低く、万が一、将来に取得の必要性が生じても、代替性のある土地も含めて再取得に特に支障がないと考えられる土地

北海道財務局　留保財産の選定基準（案）①

令和元年9月20日付財理第3206号「最適利用に向けた未利用国有地等の管理処分方針について」通達　記第４－2に基づき、留保財産の選定基準を次のとおり定める。

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
北海道	札幌市	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。

北海道財務局　留保財産の選定基準（案）②

○個別的要因（留保対象追加）

種別	項目	内容
物件特性	土地面積	「留保財産の選定基準案」に概ね相当する程度の規模（有効面積）を有している。
	敷地状況	形状は路地状敷地等ではなく、敷地内や接道部分等の高低差が無いなど、開発制限が無い。
	地盤状況	地耐力が高く、建物整備に適した強い地盤。
	道路幅員・接道	道路幅員や接道の長さは、大規模建築物等の建築に係る条例基準等を満たしている。
	隣接地の状況	隣接地の状況から公有地等との一体活用の可能性がある。
	土壌汚染等	地歴等から、土壌汚染や地下埋設物等による影響はない。
	利用可能性	国又は地方公共団体等における将来的な利用可能性。
地域特性	人口等	人口の増加、将来推計、地価変動、立地適正化計画（コンパクトシティ）の都市機能誘導区域内、国公有財産のエリマネ協議状況などを踏まえ、中長期的な観点から相対的なニーズ・活用が見込まれる。
	交通等	ターミナル駅至近、主要幹線・緊急輸送道路沿い、地位の高い地域など、立地条件・希少性が特に優れている。
	周辺状況（開発）	再開発等都市計画事業予定エリア・特定都市再生緊急整備地域・国家戦略特別区域内など。
	周辺状況（防災等）	土砂災害や洪水浸水等の災害対応のため、避難場所や応急施設、災害備蓄倉庫など活用可能性の高い立地や地盤高などに優れている。
法的規制	都市計画	用途地域、建ぺい率、容積率等、高さ制限、地区計画等、高度利用等が可能。
	建築規制	条例・指導要綱等、開発制限が大きくない。
対象地価格		相対的に地価単価が高い。

北海道財務局　留保財産の選定基準（案）③

○個別的要因（留保対象除外）

種別	項目	内容
地域・規模の留保基準を満たすものの、前葉に示す個別的な要因に関し、明らかに留保する必要がないと考えられるもの。		
（その他）	土地面積	土地の規模が極めて大きい場合や、複数の国有地が近接して存在し、その全てを留保する必要はないと考えられる土地。
	敷地状況	敷地の形状が路地状である、あるいは道路幅員や接道の長さが大規模建築物等の建築に係る条例を満たしていないなど、開発制限が大きくかつ、当該制限を緩和する可能性も見込まれない場合。
	有用性・希少性	地域における活用が特に考えられず、地価も低く、万が一、将来に取得の必要性が生じても、代替性のある土地も含めて、再取得に特に支障がないと考えられる土地。

留保財産の選定プロセス

地域・規模
個別的要因

総合的に判断

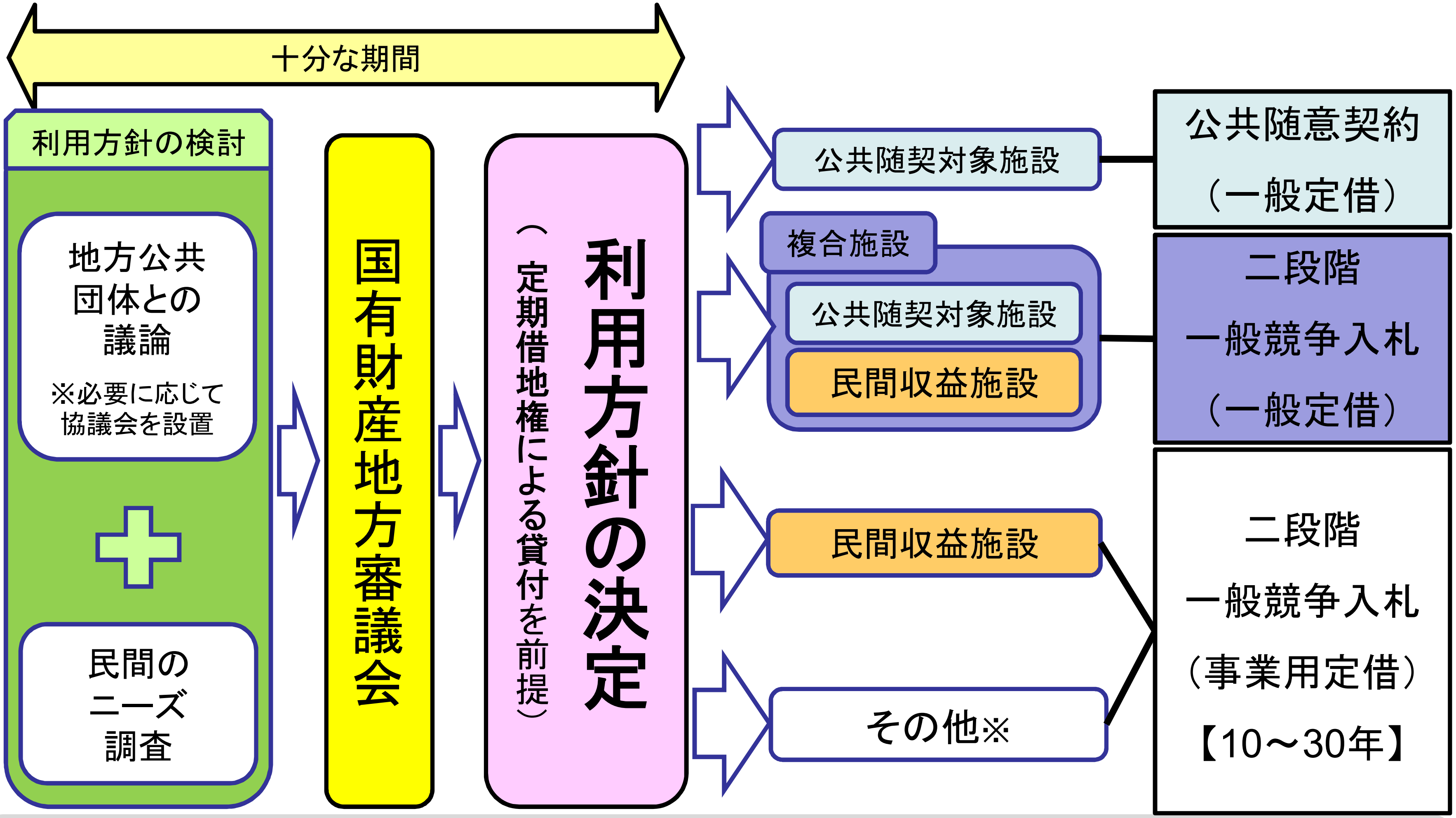
国有財産地方審議会

留保財産の決定

留保財産の見直し

未利用国有地のストックの
状況や地域の長期的な
需給動向の変化に対応

留保財産の管理処分のプロセス



※　マンション分譲等、不特定又は多数の者に対して定期借地権を分割して譲渡・転貸を行うことは原則認めない。

諮問事項2

北海道財務局における留保財産の選定について
説明資料

留保財産の候補（所在地等）

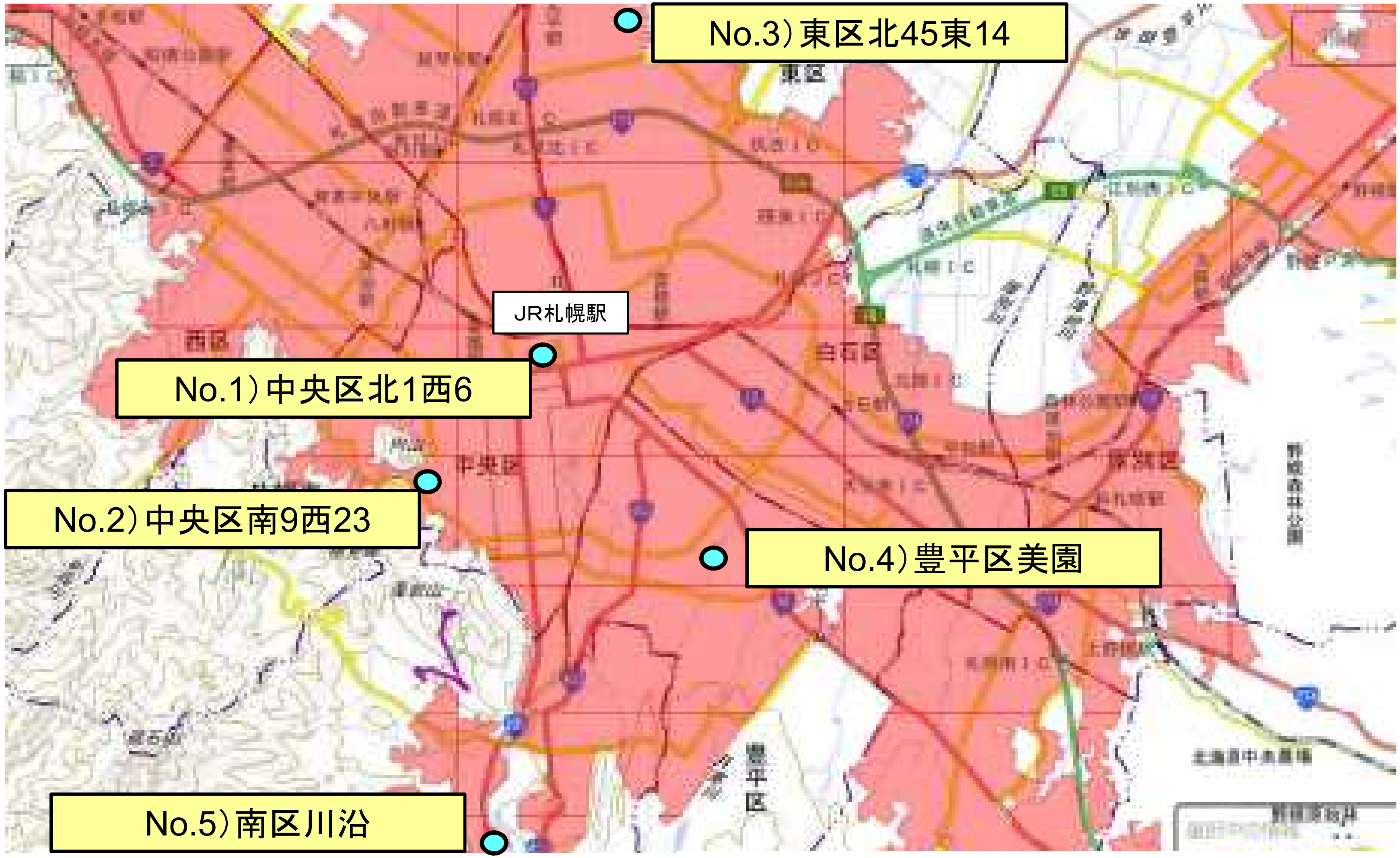
No	所在地	数量（㎡）	旧用途	地域・規模要件	備考
1	中央区北1条西6丁目6番	1,330.79	KKR※ 斗南病院	×	
2	中央区南9条西23丁目1番	6,252.42	森林管理署庁舎 及び国家公務員宿舎	○	建物有
3	東区北45条東14丁目7番、8番	4,220.13	国家公務員宿舎	○	
4	豊平区美園9条8丁目2番1	4,213.50	国家公務員宿舎	○	建物有
5	南区川沿10条1丁目477番62	11,969.74	国家公務員宿舎	○	

※国家公務員共済組合連合会

留保財産の候補（用途地域等）

No	所在地	上位計画	用途地域	建ぺい率／容積率（%）	高度地区
1	中央区北1条西6丁目6番	都市機能誘導区域 集合型居住誘導区域	商業	80／600	なし
2	中央区南9条西23丁目1番	一般住宅地	一種住居 一種中高層	60／200 60／200	27m 24m
3	東区北45条東14丁目7番、8番	複合型高度利用市街地 集合型居住誘導区域	一種住居 二種中高層	60／200 60／200	33m 33m
4	豊平区美園9条8丁目2番1	複合型高度利用市街地 集合型居住誘導区域	準住居	60／300	45m
5	南区川沿10条1丁目477番62	一般住宅地	近隣商業 一種住居	80／200 60／200	33m 18m

留保財産候補の位置



※人口集中地区（DID）を赤色で表示

「地図データ」（国土地理院http://maps.gsi.go.jp/）をもとに北海道財務局作成

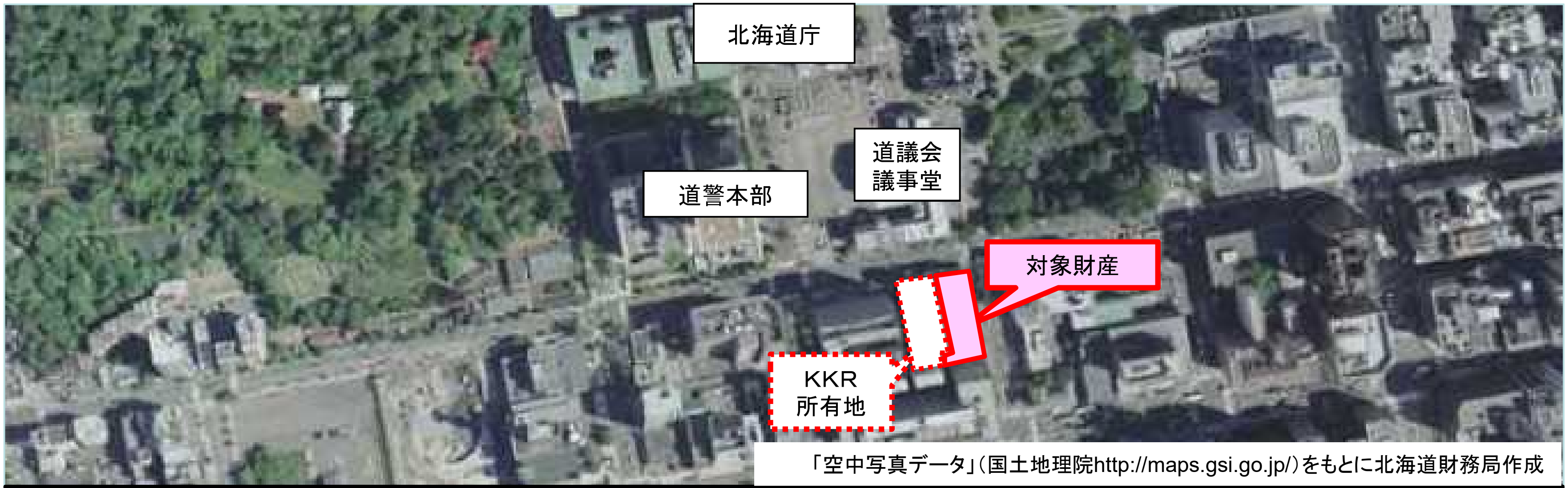
（１）札幌市中央区北1条西6丁目6番（1,330.79㎡）

①財産の位置

「地図データ」（国土地理院http://maps.gsi.go.jp/）をもとに北海道財務局作成

（１）札幌市中央区北1条西6丁目6番（1,330.79㎡）

②財産周囲の状況等



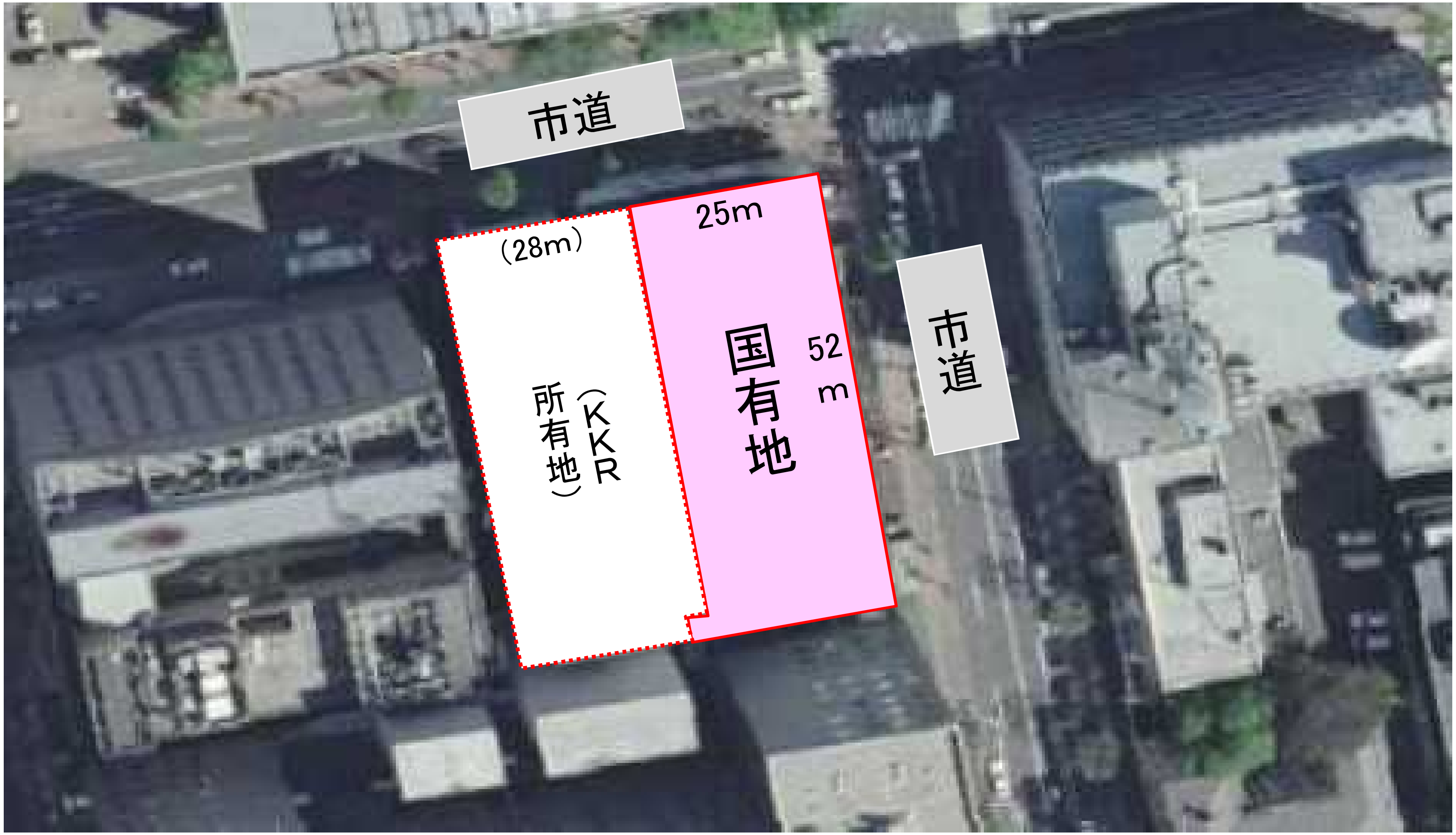
「空中写真データ」（国土地理院http://maps.gsi.go.jp/）をもとに北海道財務局作成

物件の概要

- 旧用途　国家公務員共済組合連合会　斗南病院
- 用途地域　商業地域　建ぺい率／容積率　80%／600%
- 公共交通機関　JR札幌駅の南南西方約800m、市営地下鉄大通駅の北西方約600m
- 周囲の環境　北海道庁や道警本部などの官公署のほか、金融機関やテナントビル、宿泊施設などが混在

（１）札幌市中央区北1条西6丁目6番（1,330.79㎡）

③接道状況等



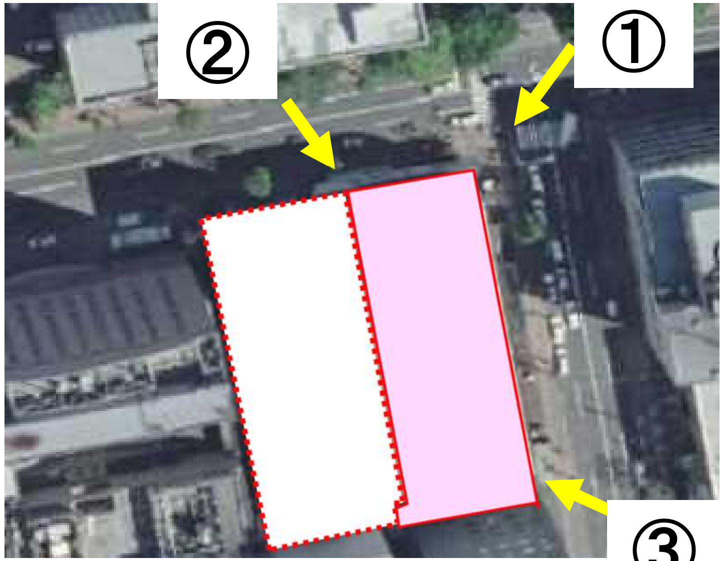
「空中写真データ」（国土地理院http://maps.gsi.go.jp/）をもとに北海道財務局作成

（１）札幌市中央区北1条西6丁目6番（1,330.79㎡）

④留保財産の候補とした理由

- 本財産は、面積が1,330.79㎡であり、地域・規模に関する要件（2,000㎡以上）を満たしていない。
- しかし、JR札幌駅及び地下鉄大通駅、北海道庁に至近で立地条件が非常に優れており、札幌の交通、政治、経済の中心に所在する希少性の高い国有地である。
- また、民間需要も旺盛で、一度手放すとその再取得が困難であると見込まれることから、処分を留保することが適当と判断するもの。

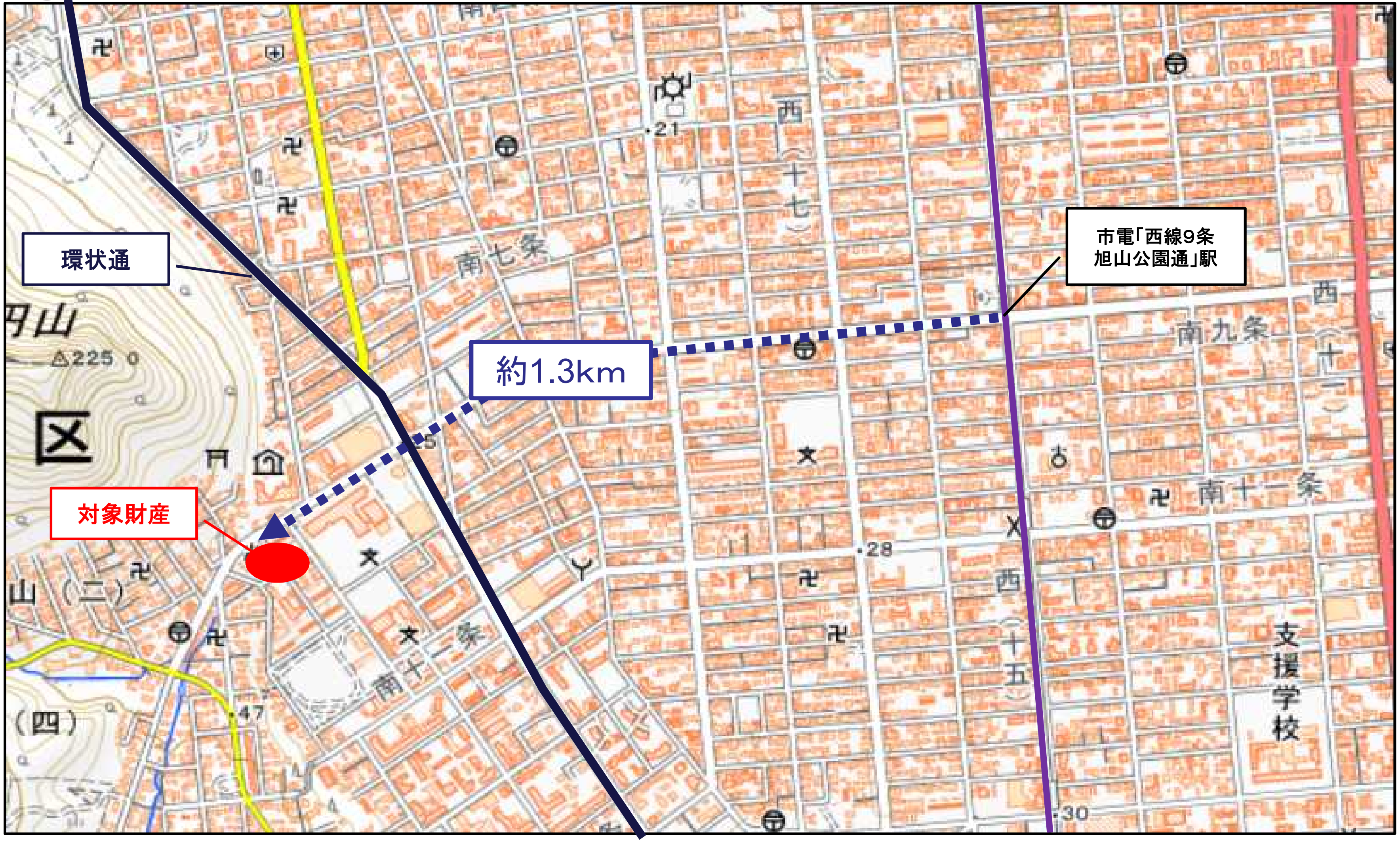
（１）札幌市中央区北1条西6丁目6番（1,330.79㎡）



「空中写真データ」(国土地理院http://maps.gsi.go.jp/)をもとに
北海道財務局作成

（２）札幌市中央区南9条西23丁目1番（6,252.42㎡）

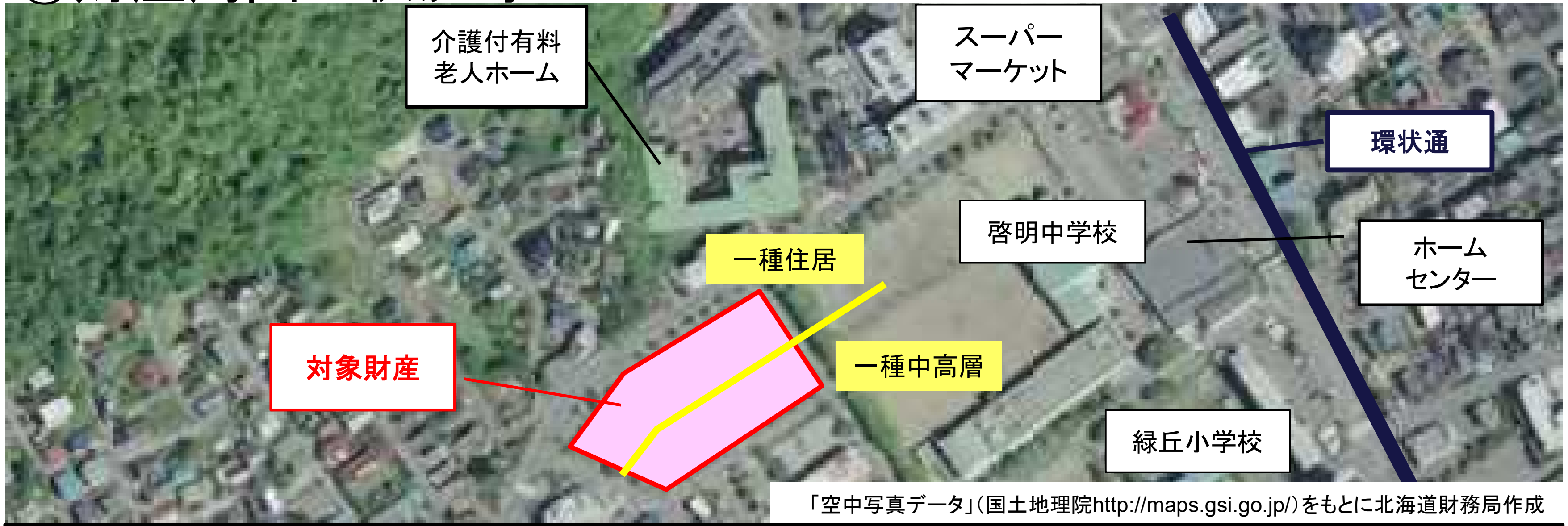
①財産の位置



「地図データ」（国土地理院http://maps.gsi.go.jp/）をもとに北海道財務局作成

（２）札幌市中央区南9条西23丁目1番（6,252.42㎡）

②財産周囲の状況等



物件の概要

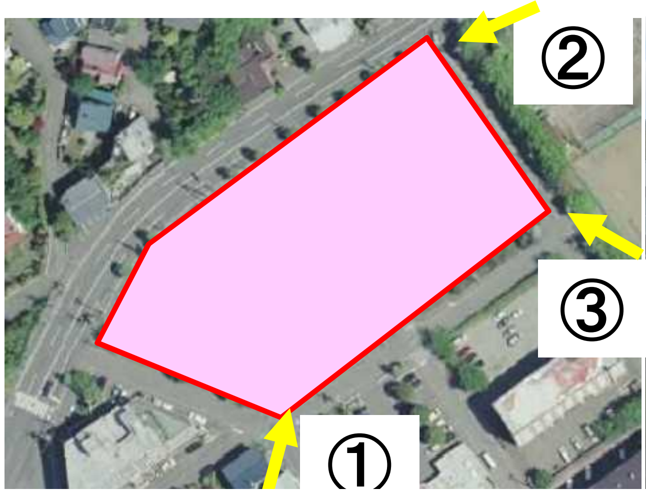
- 旧用途　森林管理署庁舎及び国家公務員宿舎
- 用途地域　一種住居、一種中高層　建ぺい率／容積率　60%／200%
- 公共交通機関　市電「西線9条旭山公園通」駅の西南西方約1.3km
- 周囲の環境　環状通沿いには、大型店舗等が立地しているが、本地周辺は、中高層マンションや戸建住宅を中心とした住居地域

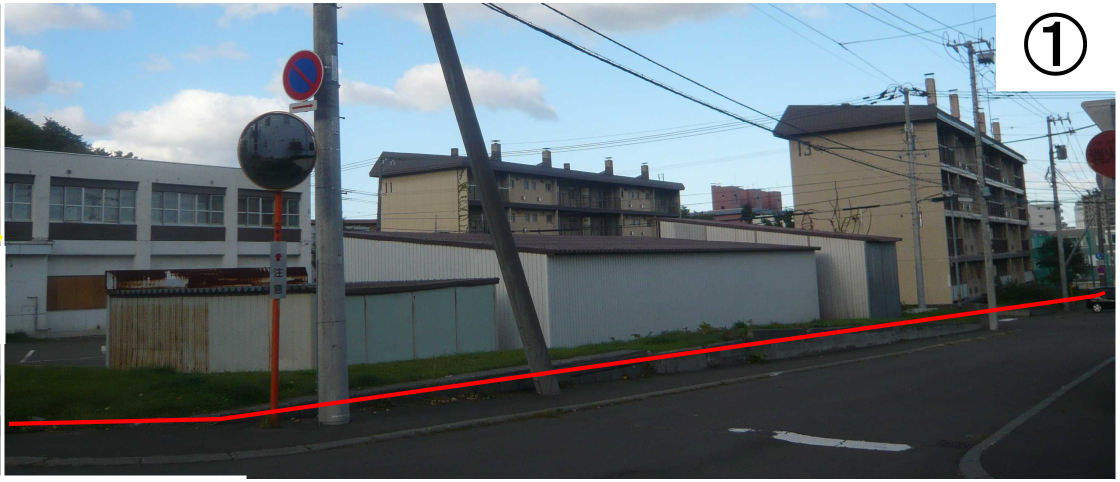
（２）札幌市中央区南9条西23丁目1番（6,252.42㎡）

③接道状況等

「空中写真データ」（国土地理院http://maps.gsi.go.jp/）をもとに北海道財務局作成

（２）札幌市中央区南9条西23丁目1番（6,252.42㎡）

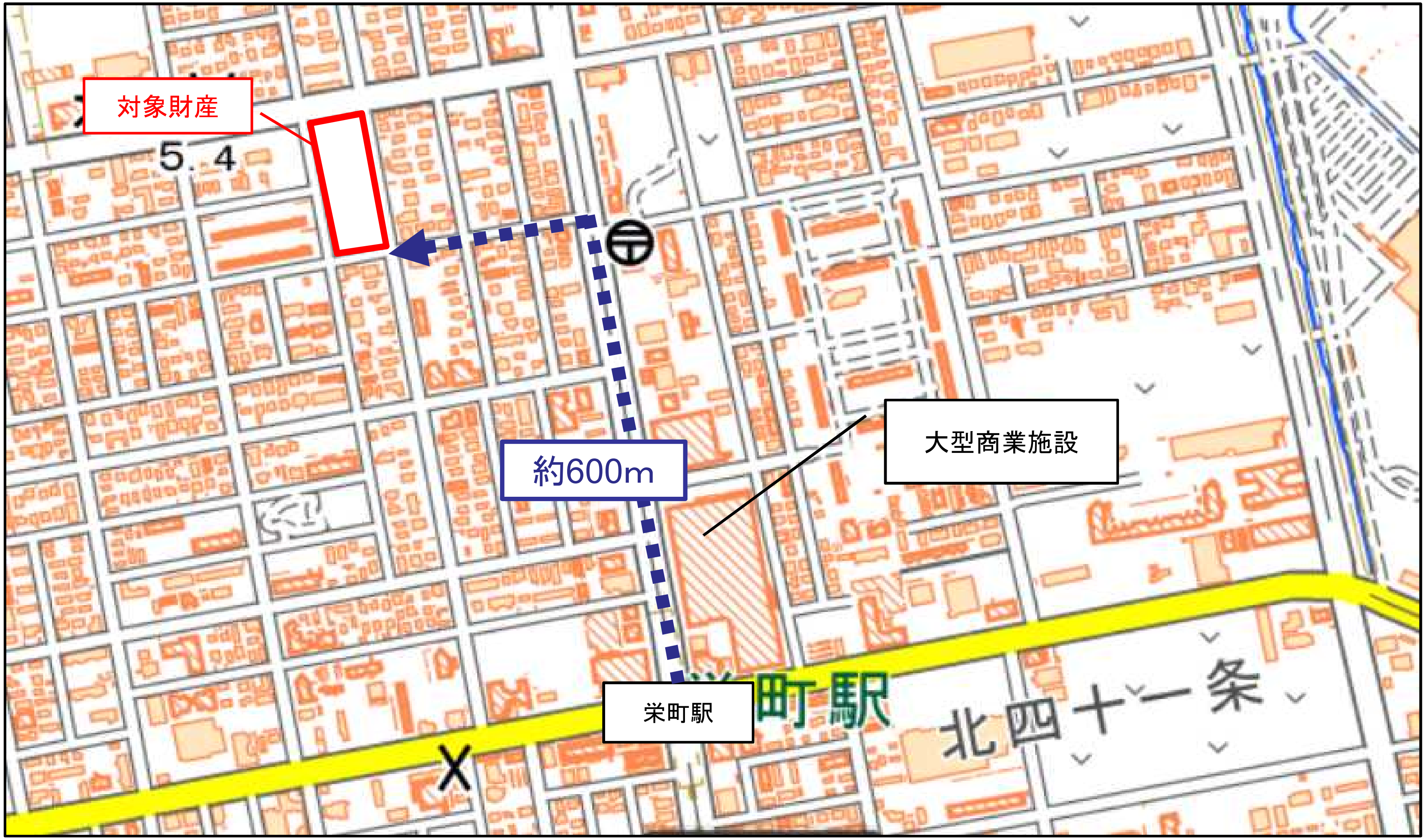




「空中写真データ」（国土地理院http://maps.gsi.go.jp/）をもとに北海道財務局作成

（３）札幌市東区北45条東14丁目7番、8番（4,220.13㎡）

①財産の位置

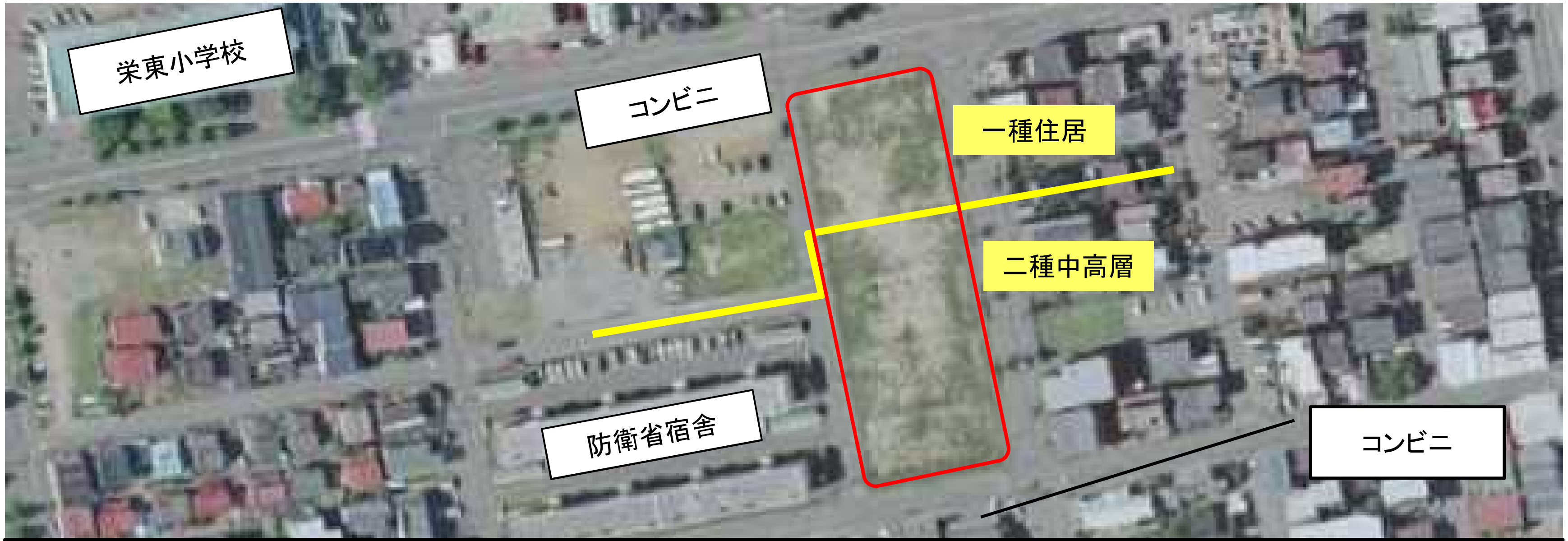


「地図データ」（国土地理院http://maps.gsi.go.jp/）をもとに北海道財務局作成

（３）札幌市東区北45条東14丁目7番、8番（4,220.13㎡）

②財産周囲の状況等

「空中写真データ」（国土地理院http://maps.gsi.go.jp/）をもとに北海道財務局作成



物件の概要

- 旧用途　　国家公務員宿舎
- 用途地域　　一種住居、二種中高層　　建ぺい率／容積率　60%／200%
- 公共交通機関　市営地下鉄東豊線栄町駅の北北西方約600m
- 周囲の環境　　商業施設は、地下鉄栄町駅周辺に集積されており、本地周辺は南側と西側にコンビニがあるほかは、戸建住宅、低層アパートを中心とした住居地域

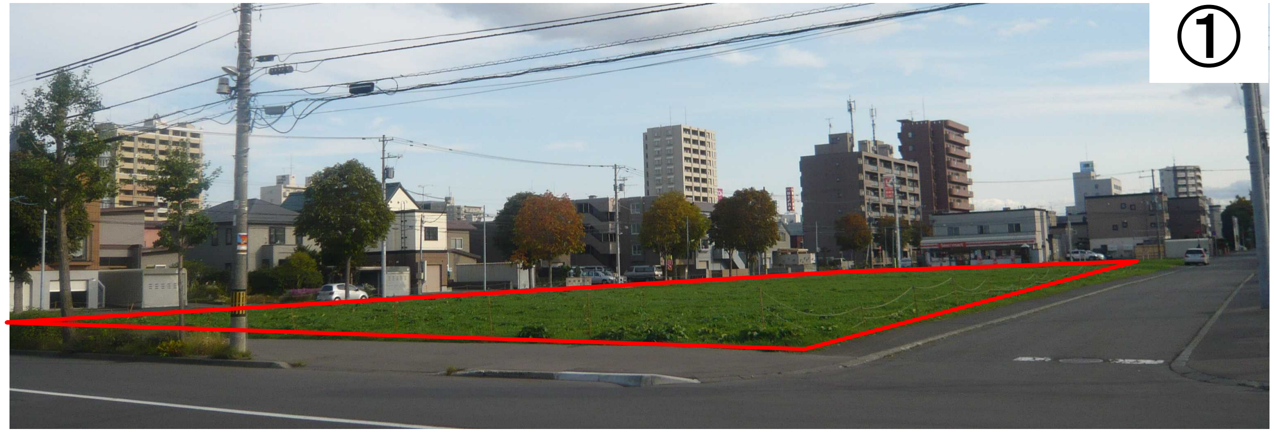
（３）札幌市東区北45条東14丁目7番、8番（4,220.13㎡）

③接道状況等

「空中写真データ」(国土地理院http://maps.gsi.go.jp/)をもとに北海道財務局作成

（３）札幌市東区北45条東14丁目7番、8番（4,220.13㎡）

「空中写真データ」（国土地理院http://maps.gsi.go.jp/）
をもとに北海道財務局作成



（４）札幌市豊平区美園9条8丁目2番1（4,213.50㎡）

①財産の位置

「地図データ」（国土地理院http://maps.gsi.go.jp/）をもとに北海道財務局作成

（４）札幌市豊平区美園9条8丁目2番1（4,213.50㎡）

②財産周囲の状況等

「空中写真データ」（国土地理院http://maps.gsi.go.jp/）をもとに北海道財務局作成

物件の概要

- 旧用途　国家公務員宿舎
- 用途地域　準住居地域　建ぺい率／容積率　60%／300%
- 公共交通機関　市営地下鉄東豊線美園駅の南方約350m
- 周囲の環境　本財産の南側に月寒公園（都市公園：22ha）があるほか、周辺は、中高層マンション、戸建住宅、低層アパート、公務員宿舎を中心とした住居地域

（４）札幌市豊平区美園9条8丁目2番1（4,213.50㎡）

③接道状況等

「空中写真データ」(国土地理院http://maps.gsi.go.jp/)をもとに北海道財務局作成

諮問事項２．北海道財務局における留保財産の選定について　　北海道財務局

（４）札幌市豊平区美園9条8丁目2番1（4,213.50㎡）

①

③

②

「空中写真データ」（国土地理院http://maps.gsi.go.jp/）をもとに
北海道財務局作成

③

（５）札幌市南区川沿10条1丁目477番62（11,969.74㎡）

①財産の位置

「地図データ」（国土地理院http://maps.gsi.go.jp/）をもとに北海道財務局作成

（５）札幌市南区川沿10条1丁目477番62（11，969．74㎡）

②財産周囲の状況等

「空中写真データ」（国土地理院http://maps.gsi.go.jp/）をもとに北海道財務局作成

物件の概要

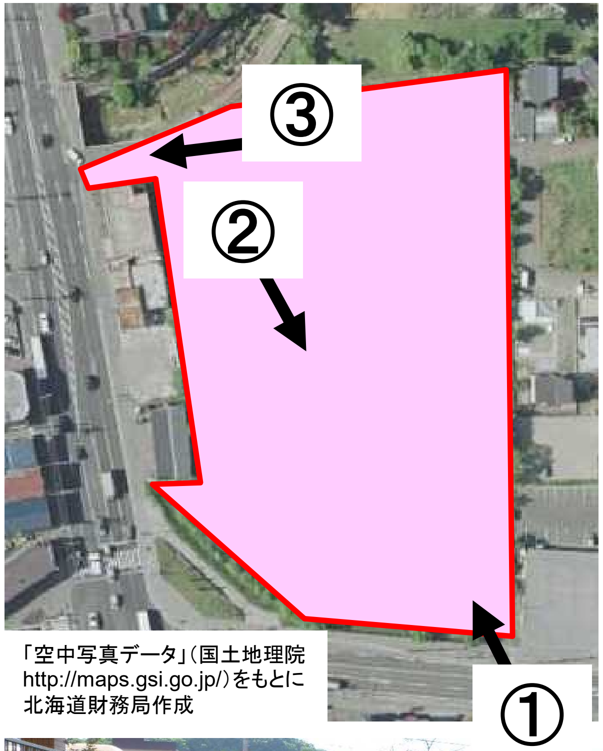
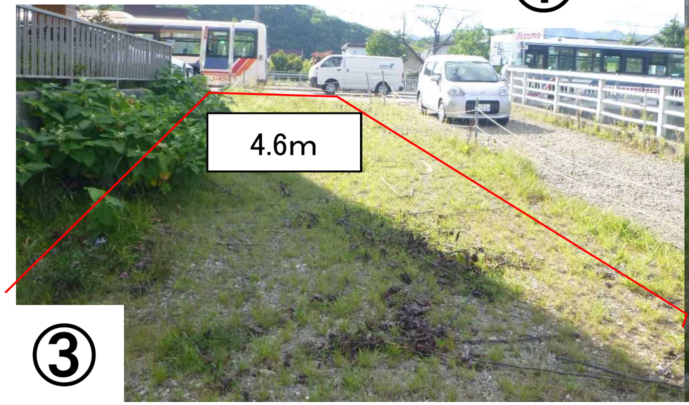
- 旧用途　国家公務員宿舎
- 用途地域　近隣商業、一種住居　建ぺい率／容積率　80%、60%／200%
- 公共交通機関　市営地下鉄南北線真駒内駅の南西方約3.7km
- 周囲の環境　国道230号線沿いに大型商業施設や事務所等が立地しているが、それ以外は戸建住宅や低層アパートなどを中心とした住居地域

（５）札幌市南区川沿10条1丁目477番62（11,969.74㎡）

③接道状況等

「空中写真データ」（国土地理院http://maps.gsi.go.jp/）をもとに北海道財務局作成

（５）札幌市南区川沿10条1丁目477番62（11,969.74㎡）



「空中写真データ」（国土地理院
http://maps.gsi.go.jp/）をもとに
北海道財務局作成