

「留保財産の利活用に関するサウンディング型市場調査」の実施結果

1. 調査の目的

財務省北海道財務局では、札幌市内に所在する一定面積を超える未利用国有財産について、留保財産（※）として所有権を留保したうえで、定期借地権を利用した貸付をすることにより有効に活用していくことを考えています。

本調査は、利用方針を策定するに当たり、民間事業者の皆さまと個別に対話を行うことで、地域における課題や求められる施設・機能を把握する等して、民間の知見を最大限活かすことを目的としています。

※ 留保財産とは、有用性が高く希少な国有地を売却せずに国が地域のニーズに対応した用途で、定期借地権による貸付けを行うことで、有効活用・最適利用を図ることとした財産です。

2. 調査対象地の概要

No	1	2	3	
所在地	札幌市中央区 北1条西6丁目6番	札幌市東区 北45条東14丁目7番、8番	札幌市南区 川沿10条1丁目477番62	
土地数量【㎡】	1,332.79	4,220.13	11,969.74	
交通環境	JR札幌駅の南南西方約800m 地下鉄「大通駅」の北西方約600m	東豊線「栄町駅」の北北西方約600m	南北線「真駒内駅」の南西方約3.7km	
上位計画	都市計画マスタープラン (2016年3月:札幌市)	都心	複合型高度利用市街地	一般住宅地
	立地適正化計画 (2016年3月:札幌市)	集合型居住誘導区域 都市機能誘導区域(都心)	集合型居住誘導区域	-
都市計画	用途地域	商業地域	第一種住居地域	近隣商業地域 第一種住居地域
	建蔽率/容積率【%】	80/600	60/200	80/200(近商) 60/200(一住)
	高度地区	-	33m高度地区	33m高度地区(近商) 18m高度地区(一住)
	防火地域等	防火地域	-	準防火地域(近商)
	特別用途地区	-	-	第三種小売店舗地区(近商)
	緑保全創出地域	業務系市街地	居住系市街地	居住系市街地
	都市再開発方針	1号市街地 - 整備促進地区 - 2号地区	1号市街地	-
その他制限	駐車場整備地区 景観計画区域	航空進行区域 景観計画区域	景観計画区域	

3. 調査項目

- 事業のアイデアに関する事項
 - 当該国有地が所在する地域の特性や課題
 - 求められる建築物の用途、機能、施設配置等
 - 当該事業に期待される効果（資産価値の向上、まちづくりへの寄与等）

- 事業を実施する上での諸条件に関する事項
 - 整備可能な建築物のボリューム
 - 同種の開発規模、内容等に照らし、開発に要する標準的なスケジュール
 - 活用が想定される特例制度の内容と効果
 - 必要とされる行政上の許認可等の手続き

- その他の事項
 - 事業実施に当たって行政に期待する支援や配慮してほしい事項

4. 結果概要

(1) 参加グループ数

6グループ（建設業、不動産業、医療・福祉、その他の業種）

(2) 実施期間

令和2年3月30日（月）～令和2年4月24日（金）

※ 新型コロナウイルス感染拡大防止の観点から、一部の参加グループとは、面談によらない手段により、調査を実施しました。

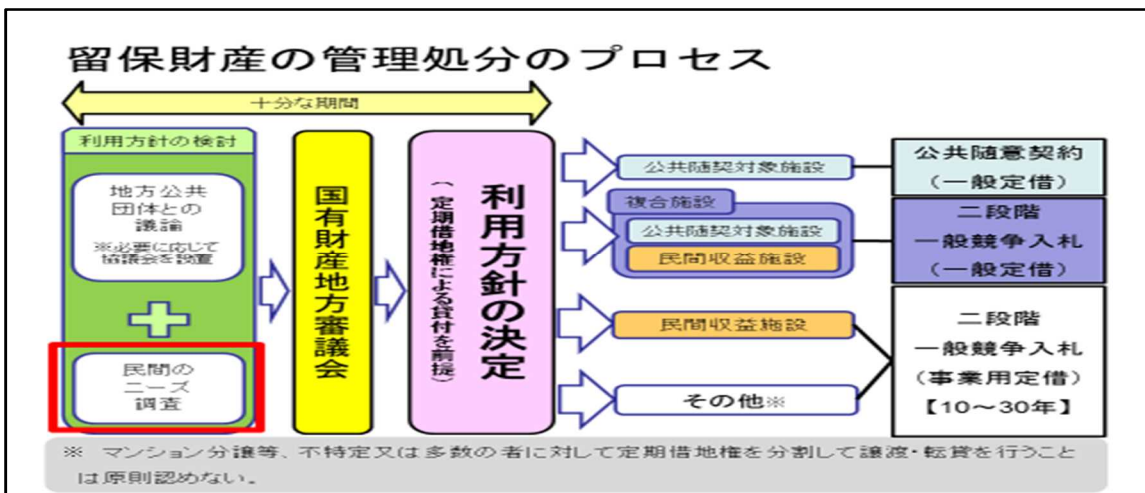
(3) 意見の概要

別紙のとおり

5. 今後の予定

本調査結果を踏まえて、地方公共団体との議論や地域住民との対話を行い、優先順位を勘案しながら財産毎に利用方針案を策定します。

個々の利用方針案は、国有財産北海道地方審議会に諮問の上決定し、当該決定に基づき、二段階一般競争入札等の手法により、処理を行うこととしております。



【別紙】意見の概要

【対象財産】	札幌市中央区北1条西6丁目6番	札幌市東区北45条東14丁目7番、8番	札幌市南区川沿10条1丁目477番62
事業のアイデアに関する事項	<ul style="list-style-type: none"> ✓道庁との往来が多い業種や第三セクターなど、道庁と関連した機能を集約化するほか、低層階には、物販や健診センターなどの機能を持つオフィスビルが考えられる。 ✓低層階には、赤レンガ庁舎南門に対する”受けの空間”としての公開空地などを活用したイベントスペース、飲食店舗、交流ラウンジ等を整備し、高層階には最先端のICTを活用した高機能オフィスの整備が考えられる。 ✓子供連れの家族や観光客が短時間でも利用可能な託児所などの保育サポート機能の導入も考えられる。 ✓低層階に道内各市町村のアンテナショップやサテライトオフィス、高層階にはビジネスホテルを配置することが考えられる。 ✓近年の空室率の低下、新規供給の少なさからニーズが高まっているオフィス機能をメインとして、一部観光案内機能を設ける等した複合用途の施設が適当と考えられる。 ✓ハイクラスホテルや地下駐車場の整備は、ニーズは高いが、国有地単体での整備は困難ではないか。 ✓周辺に数多く存在するビジネスホテルは、本敷地では検討の対象外と考えられる。 	<ul style="list-style-type: none"> ✓地下鉄東豊線栄町駅から若干距離がある奥まった住宅街に位置し、商業施設が並ぶ東15丁目・屯田通からの視認も取れないため、用途地域も含め戸建住宅以外の用途での検討は難しい。 ✓学童保育や、公園整備等が考えられる。 	<ul style="list-style-type: none"> ✓郊外型大型物販店及び飲食店の用途が考えられる。 ✓駅からの遠さ、バス便の少なさから、車でのアクセスが必至であるため、集客施設の場合、駐車場は数多く確保することが必要である。 ✓用途地域による制限から、大型商業施設等の建設が原則不可となるため、隣接する藻南公園との連携を意識した運動施設等の用途での活用が考えられる。 ✓「地域包括ケアシステム」への関心や「地域共生社会」に対する期待に対応する施設として、「養護老人ホーム」「介護付き住宅(軽費老人ホーム)」「グループホーム」「就労支援事業所」「企業主導型保育園」などの複合的な整備が考えられる。
事業を実施する上での諸条件に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> ✓地上8階～10階建程度の建物規模が想定される。 ✓設計、行政協議、工事などで、概ね2年～4年程度の期間を要する。 ✓オフィス用途がメインとなる事業の場合、市内の再開発等による将来的な大量供給が発生する以前(2025～2026年度まで)の竣工が可能となるようなスケジュールであることが必要。 ✓通景に配慮した壁面後退はある程度の規制が必要と考える。 ✓「都心における緩和型土地利用計画制度」や「附置義務駐車施設の台数緩和及び隔地駐車施設の特例承認」の活用が想定される。 	<ul style="list-style-type: none"> ✓特になし 	<ul style="list-style-type: none"> ✓主要幹線道路である石山通への接道が限定的であり、視認性も考えると隣接土地も纏めた事業となることが望ましい。 ✓昨今の建築費の高騰傾向は、今後も当面の間継続するものと見込んでいるため、対象財産の市場投入が数年先となった場合、採算性の観点から事業に参加できない可能性がある。 ✓市の介護保険事業計画との整合や、厚生労働省の地域医療介護総合確保基金事業との調整が必要となる。
その他の事項 (行政に期待する支援や配慮)	<ul style="list-style-type: none"> ✓定期借地期間が50年以上となる「公共的な用途」の柔軟な解釈。 ✓地下歩道の整備(道庁や隣接街区との連携)。 ✓隣接地との共同事業の模索。 ✓土地の収益性のみならず、将来的なまちづくりへの寄与度合いなども加味できる入札方法等の検討。 ✓借地権の第三者への譲渡の承認可否(借地権譲渡のハードルが高ければ、大手しか引き合いが来なくなるおそれがあるのでは。) ✓容積率などを含めた規制緩和要件の柔軟な解釈。 ✓民間事業者からの提案に対する評価項目と優先度の明示。 	<ul style="list-style-type: none"> ✓特になし 	<ul style="list-style-type: none"> ✓物販店入口の配置によっては建築基準法上の用途制限を超える建築物を計画することもあり得る(建築基準法第48条)ため、この場合、札幌市の協力が必要となる(建築許可の協力)。

※新型コロナウイルスの影響を考慮していない意見も含まれています。

※利用方針の策定に当たり参考とさせていただきますが、全てが採用されるとは限りません。あらかじめご了承ください。