

第 1 0 2 回

国 有 財 産 北 海 道 地 方 審 議 会

日時：令和 7 年 5 月 1 2 日（月）13時30分～14時30分

場所：札幌第 1 合同庁舎 1 1 階北海道財務局大会議室

次 第

1. 開会
2. 財務局長挨拶
3. 委員及び事務局職員紹介
4. 会長挨拶
5. 諮問事項審議
6. 報告事項
7. 財務局長謝辞
8. 閉会

１．開　　会

○佐藤管財総括第一課長　ただいまから、第102回国有財産北海道地方審議会を開催いたします。

私は、本日の進行役を務めます、北海道財務局管財総括第一課長の佐藤と申します。どうぞよろしくお願いいたします。

本日の審議会は、委員総数12名のうち、9名のご出席をいただいております。国有財産法施行令第6条の8の規定に定めます、委員の半数以上の出席で会議を開き議決するという要件を満たしておりますので、当審議会は有効に成立しておりますことをご報告いたします。

２．財務局長挨拶

○佐藤管財総括第一課長　それでは、初めに、北海道財務局長の加藤からご挨拶を申し上げます。

○加藤局長　北海道財務局長の加藤でございます。

国有財産北海道地方審議会の開催に当たりまして、一言ご挨拶申し上げます。

本日は、委員の皆様方には、大変お忙しい中、当審議会にご出席を賜り、誠にありがとうございます。

また、日頃から私どもの国有財産行政を始めとして、財務行政全般にわたりご支援いただいておりますことにつきまして、本席をお借りしまして厚く御礼を申し上げます。

当審議会は、昭和32年9月に財務局長の諮問機関として設置されて以降、今回で102回目の開催になります。

この間、委員の皆様方からは貴重なご意見を賜り、北海道における国有財産行政に多大なるご貢献をいただいているところでございます。引き続きどうぞよろしくお願いいたします。

本日、ご審議いただく諮問事項は1件でございます。

千歳市に対し、工業団地造成事業用地として売払いするものでございます。後ほど、事務局から詳しくご説明をさせていただきます。

本日は折角の機会でもございますので、審議に入ります前に、最近の財務局行政の動向につきまして、ごく簡単にご説明をさせていただきたいと思っております。

昨年6月、札幌市・北海道がGX金融・資産運用特区に選定されました。

「GX事業」につきましては、地域事業者によるGX関連事業への参入を支援するため、地域金融機関による情報収集、地域事業者に対する情報提供やビジネスマッチングなど、事業者の強みをよく知る金融機関が果たすべき役割は重要と考えております。

北海道財務局としては、事業者、金融機関、地方公共団体の方々に、どのような要望や課題があるのか、現場の声を聞き、制度や規制緩和の問題と併せて、金融庁を始め関係省庁にしっかりと繋いでいく役割を果たしていきたいと考えております。

また、Team Sapporo-Hokkaidoの一員といたしまして、札幌市や北海道等としっかりと連携し、北海道におけるGX推進に貢献できるよう取り組んでまいりたいと考えております。

このように、私ども財務局におきましては、国有財産のみならず、各種業務を通じまして、きめ細かく情報を提供するとともに、地域の声を的確に中央へ伝えることにより、地域の発展に貢献してまいりたいと考えております。

委員の皆様方には、引き続きご指導をお願いするとともに、本日は皆様方からの忌憚のないご意見を賜ればと存じますので、限られた時間ではございますが、どうぞよろしくお願いいたします。

私からは以上でございます。

3. 委員及び事務局職員紹介

○佐藤管財総括第一課長 ありがとうございます。

議事に入ります前に、僭越ではございますが、私から委員の皆様を改めて五十音順にご紹介させていただきます。

一般社団法人北海道総合研究調査会理事長の五十嵐智嘉子委員でございます。

○五十嵐委員 五十嵐でございます。私どもの組織は略称でHITとかヒットと言っておりますが、この地域をフィールドにする総合シンクタンクでございます。どうぞよろしくお願いいたします。

○佐藤管財総括第一課長 弁護士の小笠原圭奈子委員でございます。

○小笠原委員 小笠原と申します。札幌弁護士会に所属しております。よろしくお願いいたします。

○佐藤管財総括第一課長 北海道大学大学院工学研究院教授の佐藤太裕委員でございます。

○佐藤委員 北海道大学の佐藤でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

○佐藤管財総括第一課長 株式会社砂子組代表取締役の砂子邦弘委員でございます。

○砂子委員 砂子でございます。北海道建設業協会理事も務めております。どうぞよろしくお願いいたします。

○佐藤管財総括第一課長 株式会社北海道新聞社執行役員編集局長の西山由佳子委員でございます。

○西山委員 北海道新聞の西山です。よろしくお願いいたします。

○佐藤管財総括第一課長 株式会社防災コンサルタント代表取締役社長の馬場暁子委員でございます。

○馬場委員 馬場と申します。どうぞよろしくお願いいたします。

○佐藤管財総括第一課長 株式会社北海道銀行常務執行役員の前田尚宏委員でございます。

○前田委員 北海道銀行の前田でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

- 佐藤管財総括第一課長 株式会社村上不動産鑑定代表の村上功英委員でございます。
- 村上委員 北海道不動産鑑定士協会会長の村上と申します。よろしくお願いいたします。
- 佐藤管財総括第一課長 最後に、当審議会の会長であります北海道電力株式会社代表取締役会長の藤井裕委員でございます。
- 藤井委員 前回の審議会から会長を務めさせていただいております、北海道電力の藤井でございます。よろしくお願いいたします。
- 佐藤管財総括第一課長 続きまして、事務局の職員をご紹介します。
- 管財部長の石井克憲でございます。
- 石井管財部長 管財部長の石井でございます。本日はどうぞよろしくお願いいたします。
- 佐藤管財総括第一課長 管財部次長の四釜信幸でございます。
- 四釜管財部次長 管財部次長の四釜です。本日はよろしくお願いいたします。
- 佐藤管財総括第一課長 委員及び事務局のご紹介は以上でございます。

4. 会長挨拶

- 佐藤管財総括第一課長 続きまして、審議をいただく前に、藤井会長からご挨拶をいただきたいと思います。

藤井会長、よろしくお願いいたします。

- 藤井会長 改めまして、会長の藤井でございます。

委員の皆様には、大変ご多用の中、お集まりいただきまして誠にありがとうございます。

本日、ご審議いただく議題は、先にご連絡いたしておりますとおり、諮問事項1件でございます。

また、このほかに報告事項が3件ございますので、後ほど、これらについて事務局からご説明をさせていただきます。

この審議会は、北海道財務局長からの諮問を受けまして、国民共有の財産である国有財産をいかに有効かつ効率的に活用していくかを審議する重要な会議でございます。

皆様のご協力をいただきながら、円滑な運営に努めてまいりたいと思いますので、どうぞよろしくお願いいたします。

簡単でございますが、開会の挨拶とさせていただきます。

- 佐藤管財総括第一課長 藤井会長、ありがとうございました。

5. 諮問事項審議《諮問書の交付》

- 佐藤管財総括第一課長 続きまして、諮問書の交付を行います。

財務局長の加藤から、藤井会長へ諮問書をお渡しいたします。

(諮問書の交付)

- 佐藤管財総括第一課長 それでは、審議に入っていただきたいと思います。

本日の諮問事項は1件、報告事項は3件でございます。

以後の議事進行は、藤井会長にお願いいたします。

○藤井会長 それでは、諮問事項の審議に入りたいと思います。

はじめに、事務局からの説明をお願いいたします。

○石井管財部長 管財部長の石井でございます。

諮問事項についての説明をいたします。

お手元に資料を用意してございますが、前方のスクリーン、こちらも併せてご覧いただければと思います。

諮問事項でございますが、「千歳市に対し工業団地造成事業用地として売払いすることについて（土地区画整理事業に係る同意等について）」でございます。

まず、諮問の背景について説明します。

次世代半導体の量産化を目的として設立されたラピダス社は、令和5年（2023年）2月に、その製造工場を千歳市に建設することを表明し、同年9月に「千歳美々ワールド」において工場の建設に着手いたしました。

次世代半導体事業の推進には、多様な関連事業者の集積が必要と考えられております。ラピダス社が工場を立地することとなる千歳市には、旺盛な企業の進出希望があり、千歳市としてもこれに応えるべく、市内の工業団地の新設を目指しております。

スライド右下の赤いところですが、これがラピダス社の工場でございます。千歳市の美々ワールドというところがございます。

千歳市は、既存の11ある工業団地、オレンジ色で着色されている部分でございますが、この工業団地が既に9割が成約となっており、この新たな需要に応えるために、新たな工業団地を必要としているということでございます。

千歳市は、その候補地として美々ワールドに近接し、国道36号、あるいは337号、J R千歳線、あるいは新千歳空港に近く、交通の利便性が高い中央にあるA、B、C、ピンクで塗ってございますが、ここは国有地でございますが、ここに工業団地を造成することを計画し、当局に対して、国有地を取得したいと要望してきております。

今回の諮問の内容について、説明いたします。

千歳市からの国有地の取得要望につきましては、当局としても、次世代半導体の事業の成功は北海道経済にとっても、我が国の経済安全保障にとっても、重要と考えており、また、国民共有の財産である国有地の有効活用の面からも、市に対し、可能な限り協力していきたいと考えています。

一方、国有地は国民共有の財産でありますから、売払いにあたっては、財政法や会計法などに定められた公正な方法によらなければなりません。基本的には一般競争入札による処分となるのですが、区画整理事業を市が行い、そのために国有地を取得するということであれば、公共事業用地として、市に対し随意契約で売り払うことができます。

なお、区画整理事業の実施にあたっては、現時点では本財産は市街化調整区域にあります。

す。これを変更していくためには、北海道の都市計画審議会で市街化区域への編入や、区画整理事業の施行認可等、行政上の手続を経る必要があるほか、基本設計や区画整理事業の予算措置状況など、公共事業として確実に実施できるかどうかを踏まえた上で、市に売り払うことが適当かどうか判断しなければならないと考えています。

今回、市は、区画整理事業等の前提となる土地区画整理法に基づく土地所有者としての同意や、都市計画の変更についての同意を求めてきております。これらの手続に同意すると、土地の利活用に制限がかかり、財産上の価値に変動が生じることになるため、その同意の是非には重要な判断が求められるということになります。

以上を踏まえまして、本件については２段階に分けて当審議会にお諮りしたいと考えております。

今回、第１段階として、土地所有者としての土地区画整理法に基づく事業の実施の施行に係る同意、そして、都市計画法に基づく区域区分の変更等の同意、区画整理事業の決定に関する同意について、この是非についてお諮りをし、ご了解をいただければ、同意書を千歳市に交付して、行政手続を進めさせ、次回、第２段階として、行政手続の進捗状況や予算措置の状況、あるいは公共事業の実施が確実にになっているかどうかを判断できる段階で、千歳市に対し、随意契約で売り払うことの是非について改めてお諮りしたいと考えております。

財産の概要等について説明いたします。

所在地は千歳市柏台1342番１ほか、全体の数量は436,558平方メートル、約43.6ヘクタールでございます。

左側の地図にありますますが、国有地は赤丸のAからC、３ブロックとなっております、Aブロックが約19ヘクタール、Bブロックが約14ヘクタール、Cブロックが約11ヘクタールです。

財産の位置でございますが、先ほども申し上げたとおりＪＲ南千歳駅及び国道36号の北側、そして国道337号の西側に位置しておりますが、ＪＲ千歳線を挟んで新千歳空港や航空自衛隊の千歳基地に近接しております。

また、緑で囲まれておりますところが千歳美々ワールド、今、ラピダスの工場が建設中のところでございますが、そこから直線距離で約４キロの位置にございます。

右側の航空写真でございますが、現在はA、B、C、３ブロックともおおむね自然林が自生し、原野状態となっております。そして、中を見ますと、全体としては起伏がある地形になってございます。

左側の地図にもう１度戻っていただきまして、オレンジ枠の３つの施設、右上の陸上自衛隊東千歳駐屯地、それから、左下の航空自衛隊千歳基地、それから、新千歳空港につきましては、令和５年12月に、重要施設周辺及び国境離島等における土地等の利用状況の調査及び利用規制等に関する法律、以下重要土地等調査法と言いますが、これらの３つの施設は同法の特定重要施設に指定されています。

「重要土地等調査法を踏まえた対応」について説明いたします。

我が国においては、国境離島や防衛施設の周辺等における土地の所有・利用を巡って、かねてから安全保障上の懸念が示されてきました。これを受け、政府内で議論が重ねられた結果、重要土地等調査法が令和3年6月23日に公布され、令和4年9月20日に全面施行となりました。

同法は、安全保障上の重要な施設、以下「重要施設」と言いますが、この機能を阻害する土地・建物の利用を防止するため、重要施設の周辺や国境離島等を「注視区域」や「特別注視区域」として指定し、国が区域内の土地等の利用状況等の調査を行い、重要施設や国境離島等の機能を阻害する行為が認められた場合には、土地等の利用者に対し、機能阻害行為の中止等の勧告、命令を行うというような法律でございます。

若干、用語の定義を説明させていただければと思います。

まず、左上の「重要施設」でございますが、防衛施設や海上保安庁の施設、あるいは国民生活に関連する施設でございますが、例えば原子力発電所とか、あるいは空港がこれに当たります。

重要施設のうち、機能が特に重要なもの等で、他の重要施設で機能が代替困難であるものを「特定重要施設」と言っておりますが、今回、先ほどの3施設は、いずれもこの同法の「特定重要施設」に指定されております。

また、「特別注視区域」というのが下に赤枠で説明しておりますが、「特定重要施設」の周辺について、告示で個別に指定された区域を言いついて、本財産が所在する区域、先ほどのA、B、Cの国有地は「特別注視区域」に指定されております。

このため、国有地の処分方針を検討するにあたっては、スライドの右側の四角い枠は、財務省のホームページからの資料でございますが、先ほどの3つの特定重要施設を所管します防衛省、それから、国土交通省、さらにはこの法律を所管いたします内閣府に対して、当方から意見照会を行いました。

その結果、いずれの省庁からも、財務局において通常の実務管理を行うことに懸念は少ない、との見解が示されたものでございます。

今後、このA、B、Cの土地については、財務局において通常の実務管理の手続に則り、本財産を処分いたしますが、本地を含む「特別注視区域」は、当方から売却された以降も土地等の利用状況等につきまして国において調査が実施され、例えば航空機の離着陸に妨げとなる工作物の設置など、機能阻害行為が認められた場合には、同法に基づいて機能阻害行為の中止命令等が発せられる場合がございます。

以上が「重要土地等調査法を踏まえた対応」についての説明でございます。

続きまして、「今後の想定スケジュール」について説明いたします。

一番上のピンク色は北海道が実施する内容、黄色は千歳市が実施する内容、青色は北海道財務局が、当局が実施する内容でございます。

現在は2025年のところでございますが、本日の審議会でご了解が得られた場合には、当

局より同意書を交付いたします。

同意書が交付された後には、千歳市は令和7年度には基本設計などのほか、市の都市計画審議会の予備審査を予定しております。その後、北海道への都市計画の変更や区画整理事業の認可申請などを進めるということにしております。

これを受け、北海道においては、令和8年度には都市計画審議会の予備審査及び都市計画審議会の本審査を行い、区域区分の変更、例えば市街化区域への編入や土地区画整理事業に係る都市計画決定を予定しております。併せて、土地区画整理法に基づく事業の施行認可を予定しているということでございます。

北海道の都市計画審議会の予備審査が終了するなど、行政手続に目途が立ち、予算措置や基本設計、実施設計が順調に進んでいるという、公共事業、土地区画整理事業の確実な実施が確認できる段階になりましたら、当局としては、第2回目の当審議会への諮問、すなわち千歳市に対し随意契約で売り払うことについての是非について、改めてお諮りしたいと考えてございます。

次回の審議会で答申をいただければ、令和8年度にも売買契約を締結する予定でございます。

売買契約締結後、市は令和9年度に造成工事を開始し、令和10年度には分譲を開始する予定としております。

以上が「今後の想定スケジュール」となっております。

諮問事項の説明は以上になります。

ご審議のほど、どうぞよろしくお願いいたします。

○藤井会長 ありがとうございます。

ただいま、説明のございました諮問事項について、皆様からご意見・ご質問を頂戴したいと思います。ご意見・ご質問をよろしくお願いいたします。

五十嵐委員、よろしくお願いいたします。

○五十嵐委員 今回の売払いに対する背景とか趣旨は理解できたのですが、確認がちょっと細かく4つぐらいあるのですが、分かる範囲で結構です。

1 ページ目に、既に千歳市における工業団地の分譲率が9割で、次世代半導体工場には多様な関連事業者の需要とありますが、この多様な関連事業者というのは具体的に何なのか、分かっている範囲でお願いしたいと思います。

それから、2つ目に、今回これで同意をするということになると、財産価値が変動するとおっしゃったのは、高くなるという意味ですかね。これもどのぐらいの変動なのかなという、これは単に確認だけです。

それから、3点目が、3 ページ目の図でご説明いただいた原野自然林なのですが、ここにおける野鳥ですとか、自然物ということに対しての調査とか配慮というのは何かあるのでしょうか。その様な調査の必要がどの程度あるのかということです。

最後に、4 ページ目でご説明いただいた阻害する行為として想定される、先ほど、例え

ば航空機の離発着に阻害される等みたいな話をされていましたが、これは何か考えられることは今の段階であるのかどうか。

以上でございます。

○藤井会長 それでは、事務局からお願いいたします。

○石井管財部長 最初の、どのような企業が進出を希望されているかということですが、千歳市が事前に50社程度にアンケート調査を行ったところ、多くが半導体関連事業者、あるいは流通事業者、それから、これによっていろいろと人口増加とかが見込まれるので、食品関連事業者などが希望されているというようなことでございます。

それから、2つ目の都市計画決定をすることによって、どのような財産的な価値の変動があるかということになりますが、区画整理事業区域に指定されると、やはりもう区画整理事業しかできなくなるということで、自由に売買できる余地が狭まるのだろうと思っております。

そういった意味では、財産上の変化、利活用に制限が若干かかるのかなという一方で、事業が完成した暁には、工業団地用地としての地価になるということですが、都市計画決定した段階ではまだ原野状の土地なので、それに区画整理をやっていくということには、ある程度開発費用をかけなければいけないので、そこがどうなるかということは、都市計画決定だけ、あるいは区画整理事業区域に決定しただけで、どのくらいの財産的価値の変動が生じるかということとは分からないというのが答えかなと思っております。

それから現状、自然林、原野状になっているということでございまして、先ほどの5ページのスケジュールのところをご覧くださいますと、この中で、基本設計等と千歳市が行うところがございますが、この等の中には、千歳市でいろいろな環境的な、動植物や水の問題とかの調査をこの中で行うというふうに聞いてございます。

それから、機能阻害行為というのはどういうものがあるかというお尋ねがございました。

実はこれは先ほどの重要土地等調査法等のパンフレットにございますけれども、機能阻害行為に該当すると考えられる行為としては、自衛隊等の航空機の離着陸やレーダー運用の妨げとなる工作物の設置、あるいは施設に対する妨害電波の発射。国境離島に関しては、領海基線の近傍の土地で行う低潮線の保全に支障を及ぼすおそれのある形質変更等が当たるということです。

一方で機能阻害行為に該当しないと考えられる行為としては、施設の敷地内を見ることが可能な住宅への居住や、施設周辺での私有地における集会の開催、国境離島等海浜での漁労等が挙げられるというようなことになっております。

以上でございます。

○藤井会長 ありがとうございます。

五十嵐委員、いかがでしょうか。

○五十嵐委員 ありがとうございます。

現時点で関連事業者の中では、そのような妨害施設を建てるところはなさそうな感じも

します。

結局、国有財産を売り払うときに少しでも高くと思う気持ちと、しかしながら、市としては少しでも安く手に入れて、いろいろな発展に使いたいということで、そのへんで価格が決まるのかどうか分かりませんが、価格の決め方も、もし次回でも分かったら教えていただければと思います。

○石井管財部長 5 ページのスケジュールにあります、第 2 回目の審議会が終わったところで、売却価格の見積り合わせを当局と市の間で行うこととしてございます。我々の売却価格というのは不動産鑑定士に評価をしてもらって決定するわけですが、市も不動産鑑定士などの評価を基とした価格でないと購入することはできないと聞いておりますので、様々な調整を双方で図りながら、進めていくことになると考えております。

以上でございます。

○藤井会長 よろしいでしょうか。

はい、ありがとうございます。

それでは、そのほか、皆さんからご意見・ご質問ございましたら、よろしく願いいたします。いかがでしょうか。

小笠原委員、お願いいたします。

○小笠原委員 小笠原です。

感想めいた意見なのですが、5 ページのスケジュールのところを見て思ったのですが、令和 9 年（2027 年）量産開始に対し、分譲開始が令和 10 年度になっていますよね。量産開始の後で分譲開始するということになると、どういう業態の会社がそのタイミングでこの工業団地を買って、どういう事業をスタートするのか、私はイメージがあまり湧かないです。

今は令和 7 年の 5 月なので、令和 7 年度と令和 8 年度がこの売却前段階のいろいろな判断のために会議に使われるということだと思うのです。なるべく量産開始に近いタイミングで契約なり分譲が開始できるといいと思うので、この審議会や北海道や千歳市も含めて、会議に係る時間をできるだけ短くして、早い段階での着手ができるといいのではないかなというふうに感じました。

以上です。

○藤井会長 ありがとうございます。

いかがでしょうか。事務局。

○石井管財部長 聞くところによりますと、通常、北海道は、都市計画区域内の市街化区域変更について、概ね 10 年ごとに進めているということですのでけれども、産業集積の好機を逃さぬよう、この件については、令和 8 年度で実施する予定と聞いております。

また、私ども当局としても、測量等に必要な立入許可や、ボーリング調査のための貸付けなど、千歳市が想定している造成計画や分譲計画に沿えるよう協力しているところです。

○藤井会長 よろしいでしょうか。

○小笠原委員 はい。

○藤井会長 ありがとうございます。

その他、ございますか。

私からも確認よろしいですか。

3ページを見ていただきたいのですが、この審議会とは直接的ではないのですけれども、この国道337号とA、B、Cを見ると、ちょうどA、B、Cに囲まれた土地があるかと思えます。これは所有者が誰かということは分からないわけですが、当然、このへんは千歳市が都市計画を進めながら、このA、B、Cと同じような条件で進めるということになるのでしょうか。

未確認の情報もありますので、何とも言えないかと思うのですけれども、ぱっと見たときに、このA、B、Cに囲まれたところはどのような土地なのだろうというふうに思ってしまうのですけれども。いかがでしょうか。

○石井管財部長 3ページの写真を見てください。

A、B、Cに囲まれたところは民有地で、ゴルフ練習場とか、あるいはレンタカー会社の駐車場等となっております。

○藤井会長 もう既にここは事業がなされているのですね。

○四釜管財部次長 その土地は、引き続き市街化調整区域のまま変わらない予定と聞いています。

○藤井会長 分かりました。ありがとうございます。

そのほか、よろしいでしょうか。

それでは、ご意見がないようでございますので、本件諮問内容について、適当と認めてよろしいでしょうか。

（「異議なし」の声あり）

○藤井会長 ありがとうございます。

ご異議がないようでございますので、そのように答申することとし、後ほど、北海道財務局長に答申書をお渡しさせていただきます。

また、審議結果の報道発表につきましては、事務局に一任することでご了承をお願いいたします。

6. 報告事項

○藤井会長 続きまして、事務局から、報告事項の説明をお願いいたします。

○四釜管財部次長 報告事項3件ございますが、こちらは私、四釜からご説明させていただきます。

お手元の資料、報告事項1「北海道財務局における留保財産の現状について」をご説明いたします。

留保財産の制度についてご説明いたします。

国有地は国民共有の財産でありますので、国として保有する必要のないものは速やかに

売却し、財政収入を図ることを原則としておりますが、有用性・希少性の高い土地まで売却してしまいますと、将来、新たな行政需要がその土地に生じたとしても、それに用いるために再取得することは極めて困難であります。

そこで、将来世代の行政需要に備えつつ、現世代での地域ニーズに対応するため、定期借地による貸付けを行うことで、国の所有権を留保しつつ、当面の最適利用を図っていくことが留保財産制度の骨子であります。

当局では、これまでに札幌市内6か所の国有地を、当地方審議会での諮問手続を経まして、留保財産に選定しております。

選定済み6件は、ご覧いただいているページのNo. 1からNo. 6の財産です。

6件の現状としましては、No. 3の「東区北45条」の土地が社会福祉法人へ特別養護老人ホーム等敷地として定期借地契約に至っておりますが、ほかの5件については、札幌市に対する駐輪場敷地としての一時貸付けや、公共工事等受注業者に対する資材置き場等としての短期的な貸付けなど、暫定的な利活用が行われている現状にとどまっております。

No. 4とNo. 5の財産については、当審議会への諮問を経て、定期借地の二段階一般競争入札を行いましたが、いずれも不調と終わっている状況から変更は生じておりません。

また、一番下の段に記載しております「候補」と記載している「中央区北4条西17丁目」の土地は、北海道農政事務所の庁舎跡地で、現状では更地となっている財産であります。当局としては、留保財産の候補と考え、暫定留保財産と現状では位置付けておりますので、今後の地方審議会において、この土地を留保財産に選定することの適否についてご審議いただく所存であります。

当局の留保財産の現状は以上のとおりですが、例えばNo. 5の「南区川沿」の土地が二段階一般競争入札不調に至った背景として、国道との接道間口が極端に狭いであるとか、用途地域の過半が住居地域のため、建築可能な建物床面積に制約があるといった要因などから入札不調に至ったと考えているところです。

留保財産制度は開始から5年が経過しておりますが、定期借地契約にスムーズに移行していない実態は、当局以外の財務局でも同様の状況にあります。

このため、本年3月に財務本省で開催されました財政制度等審議会国有財産分科会にて、「留保財産の現状と課題」と題しましたレポートが報告されております。

その概要を説明いたします。

次のページをご覧ください。

以下の資料は、本年3月3日の財政制度等審議会国有財産分科会で報告された資料となります。

このページでは、留保財産制度が創設された令和元年答申の考え方を説明しております。

冒頭で説明しました留保財産制度の概要と重なりますので、説明を省略します。

現時点において、全国で63件が留保財産に選定されております。その中で定期借地契約に至っているものは8件、12.7%にとどまっていることが報告されています。

当局の現状は、先ほどご説明しましたが、選定6件に対し1件、16.7%が定期借地契約に移行となっておりますので、おおむね似たような水準にあるということが言えます。

次のページをご覧ください。

このように定期借地への移行がはかばかしくない要因としましては、用途地域が住居系の地区に所在しているであるとか、接面する道路との間口が狭いなど、敷地の形状等に難があるため、定期借地のニーズが旺盛なことにならない、あるいは有用性・希少性が乏しい財産まで留保財産に選定されているのではないかということなどが課題として挙げられています。

このような状況を踏まえ、下の枠になりますが、留保財産の選定時に考慮すべき視点はないか、あるいは定期借地権による貸付けのみとされている活用策に見直すべき点はないかという視点が、このレポートで示されています。

参考として、既存の留保財産の中で認められております有用性・希少性が乏しい財産の特徴として、3つの切り口から問題認識が示されています。

1つ目が法的規制。2つ目が災害リスク。3つ目が物件の特性。物件の特性というのは地形や接道状況の問題。こういうことがあるのではないかとということが示されています。

この6ページまでの資料が、3月に開催された国有財産分科会で報告された資料になりますが、次の7ページですが、これは分科会に参加された委員からの発言要旨として、財務省のホームページで公表されているものから留保財産に関する箇所を抜粋したのになります。

1つ目の項目のみご紹介しますが、留保財産に関してもコスト意識を持つべきであること、そして、選定基準をもう少し厳格に考える必要があるというご提言をいただいております。

今後の分科会においても、留保財産に関する検討・議論はさらに進められていくものと聞いておりますので、これは現行の留保財産の選定などに問題意識を内包していることの表れというふうに私どもは理解しております。

1ページ目にお戻りいただきたいのですが、「当局の現状」ということでNo. 1からNo. 6の当局の留保財産6件についてご説明いたしましたが、当局の留保財産の中にも有用性・希少性が乏しい3視点というものに合致する財産もございますので、財務本省で今後行われます検討状況を私どもとしても注視しつつ、方針ですとか、取扱いの変更など、何らかの指示があった際には、当審議会にお諮りした上で、しかるべき対応を実施してまいり所存であります。

報告事項1のご説明は以上でございます。

○藤井会長 ありがとうございます。

ただいまご説明のありました報告事項1につきまして、皆様から何かご質問等はございますか。

ございませんでしょうか。

五十嵐委員。

○五十嵐委員 結局、この留保財産というのは、決定するところはこの財務省理財局になるのですか。

○四釜管財部次長 各々の財務局において、暫定的に留保財産を選定し財務本省の確認を経たのち、この地方審議会にお諮りして了承を得たうえで、各財務局において決定しています。

○五十嵐委員 この6か所を選定する時に、基準はどう示されましたか。

○四釜管財部次長 札幌市内ですと、定量基準としては2,000平方メートル以上から検討するようにしております。定量基準としてはそういう基準がございますが、それ以外にも定性基準としまして、交通利便性が高いですとか、あるいは接道状況だとか、そういったものを勘案した上で決めるということになってございます。

○石井管財部長 将来の行政需要に資する可能性が高いかどうかというのも基準になるのですが、そこが曖昧なところがあるので、それについて今回、本省で少し見直そうというような気運になってございます。

○藤井会長 それは先ほどご説明のありました、7ページの内容で、定量的な選定基準のことを明確にさせていただいたということですね。

五十嵐委員、よろしいでしょうか。

○五十嵐委員 はい。

○藤井会長 そのほか、ございますか。

小笠原委員、お願いいたします。

○小笠原委員 小笠原です。

なかなか留保財産が定期借地契約に至らないということに関して、先ほど、その原因として敷地に伴う制限がいろいろあるということや、利便性や有用性が乏しいという話がありました。確かにそういう点もあると思いますが、私としては、定期借地契約を契約すると、30年なり50年なりで更地にして返さなければいけないという制限がありますよね。これが借り手からすると、コスト面で合わないという判断があるのではないかなと、何年かこの委員をさせていただいて感じてきたことでした。

なので、土地自体の問題というのもありますけれども、定期借地として貸し出す条件の付け方というのは、これはやり方で変えられるものだと思うので、このあたり、事業者がどういうふうにしたら借りやすいのかを考えてみることも必要なのではないかと思います。

以上です。

○藤井会長 ご意見ということですね。

○小笠原委員 はい。意見です。

○藤井会長 事務局、いかがでしょうか。

○四釜管財部次長 私どもで行いました二段階一般競争入札による定期借地が不調となっ

た原因なども私どもで調べているのですが、小笠原委員がおっしゃられたとおり、コスト面で合わないというお話は聞いてございます。

そういったところも実際、なかなか定期借地に移行していかないという原因だと思いますので、ご意見につきましては参考にさせていただきつつ、本省に対しましてもこういったご意見については機会あるごとに述べさせていただきたいというふうに思います。

○藤井会長 よろしいでしょうか。

その他、ございますか。

それでは、ないようでございますので、報告事項2の説明を事務局からお願いいたします。

○四釜管財部次長 報告事項2について、引き続きご説明いたします。

報告事項2「留保財産を社会福祉法人に貸付けしたこと等について」ご説明いたします。

本件は、令和5年5月開催の第100回地方審議会において、適当である旨のご答申をいただいた「札幌市東区所在の留保財産を社会福祉法人に対し、札幌市から事業者選定されることを条件に、特別養護老人ホーム等敷地として定期借地権を設定して貸付けすること」に係る現状報告となります。

前提条件となっておりました札幌市から事業者として選定されることに関しては、利用要望のあった社会福祉法人珀寿会が、令和5年12月に札幌市から事業者として選定されるに至っている旨、前回、令和6年5月の第101回地方審議会にて報告しておりましたが、その後、令和6年6月27日に、珀寿会と当局との間で借地権の存続期間を50年とした時価貸付契約を締結しておりますことについてご報告いたします。

次のページでは、本財産の位置や周囲の状況などを示した資料を添付しております。

報告事項2のご説明は以上でございます。

○藤井会長 ありがとうございます。

それでは、ただいま説明のありました報告事項2につきまして、皆様から何かご質問等ございますか。よろしいでしょうか。

これは前回、前々回もそうだと思うのですが、うまくいった事例と言えるのではないかというふうに思います。

それでは、特にないようですので、次の報告事項3にまいりたいというふうに思います。

それでは、ご説明を事務局からお願いいたします。

○四釜管財部次長 報告事項3「自衛隊札幌病院等跡地の処理完了について」ご説明いたします。

本件は、令和元年5月開催の第94回地方審議会において、適当である旨のご答申をいただいた札幌市豊平区に所在する「自衛隊札幌病院等跡地の処理方針」に係る処理完了報告となります。

当該財産は二段階一般競争入札を経て、株式会社長谷工不動産及び積水化学工業株式会社の2者を相手方とし、令和2年2月14日付けで時価売払契約を締結しております。

次のページをご覧ください。

こちらは当初の企画提案書からの変更内容を整理した資料になります。

これまでに5度の変更があり、全体計画への影響が大きいと判断したものは、二段階一般競争入札審査委員会の承認を経まして、変更を認めてきましたほか、赤字にて記載の通り、当地方審議会に対しても都度のご報告を行ってきました。

次のページをご覧ください。

こちらが「竣工図」となります。

敷地全体を「医療エリア」、「商業エリア」、「居住エリア」に分割し、それぞれに病院、家電量販店やスーパーマーケット、戸建住宅や分譲マンションなどが整備されましたほか、病院と戸建住宅の間のスペースは、災害時に地域の避難場所として活用されることを想定したオープンスペースが整備されています。

この度、令和6年10月30日付をもって竣工届を受理しましたので、売買契約から4年8か月の歳月を経まして、本件に関する一連の処理が完了したことになります。

本件は、二段階一般競争入札による売払いという手法を用いることで、良好な街並みの形成やエリア価値の向上といった地域活性化にも寄与することができた案件となっております。

報告事項3のご説明は以上でございます。

○藤井会長 ありがとうございます。

ただいまご説明のありました報告事項3について、皆様から何かご質問等ありますでしょうか。

五十嵐委員、お願いいたします。

○五十嵐委員 この自衛隊病院跡地が売払いで、先ほどの留保財産は貸付けが前提になったという、この違いは何でしたか。

○藤井会長 事務局、よろしいでしょうか。

○四釜管財部次長 留保財産制度が出来たのが令和元年になりますけれども、この財産につきましてはその前から処理について検討が始められておりまして、平成28年12月に、札幌市に対しまして、この土地についての処分に係る意見を求めており、売却処理に向けた対応がスタートしています。

その中で、札幌市から、平成29年3月に、この土地は多様な土地利用の可能性がある、民間から企画提案を受けて処分するのが望ましいという意見を頂戴し、企画競争による価格競争入札である二段階一般競争入札で売払いを行ったという経緯がございます。

面積基準ですとか、立地条件などを考えますと、仮に留保財産制度が始まっていたとすれば、留保財産への選定が検討された可能性は十分にあるのではないかというふうに思います。

○五十嵐委員 逆に、今、留保財産なのだけれども、売り払うという可能性もあるのですか。

○四釜管財部次長 現状、留保財産に選定している財産の処理方法としてあるのは、定期

借地しか方法としてはないものですから、仮に、最適利用を行うには売却するしかないのではないかということになったときには、まだ例はないのですけれども、留保財産から除外することになるのではないかと思います。

そういったことも含めて、今後、財務本省では考え方を整理していくのかなというふうと考えております。

○藤井会長 よろしいでしょうか。

ありがとうございます。

その他、皆様からご質問等ございますか。

それでは、ご質問等がないようでございますので、以上で報告事項に関する質疑を終わりますが、全体通して皆様のほうから、せっかくの機会ですので、何かございましたら、ご意見・ご質問等ございますか。

よろしいでしょうか。

ないようでございますので、以上をもちまして、本日の審議会の議事を終了させていただきます。

委員の皆様には長時間にわたりご審議いただき、ありがとうございました。

それでは、進行を事務局へお返しいたします。

○佐藤管財総括第一課長 藤井会長、ありがとうございました。

7. 財務局長謝辞

○佐藤管財総括第一課長 それでは、最後に財務局長からご挨拶を申し上げます。

○加藤局長 それでは、審議会の閉会にあたりまして、一言お礼のご挨拶を申し上げます。

本日はご多忙にもかかわらず、長時間にわたりご審議をいただきまして、誠にありがとうございます。

諮問事項につきましては、ご答申に沿って適正に処理してまいりたいと思います。

国民共有の貴重な財産である国有財産につきましては、引き続き、適切な管理処分に努めることに加え、諮問及び報告事項にもありますように、地域に貢献できるよう活用してまいる所存でございますので、皆様方には今後ともご理解、ご支援を賜りますよう、よろしくお願い申し上げます。

以上、甚だ簡単ではございますが、お礼のご挨拶とさせていただきます。

本日はどうも、誠にありがとうございました。

○佐藤管財総括第一課長 ありがとうございます。

本日の議事録につきましては、事前に委員の皆様にご確認をいただいてから、北海道財務局のホームページに公表いたしますので、ご承知おき願います。

8. 閉 会

○佐藤管財総括第一課長 これをもちまして、第102回国有財産北海道地方審議会を閉会と

させていただきます。

本日は、皆様、お忙しいところ、誠にありがとうございました。