

第100回 国有財産北海道地方審議会

日時：令和5年5月17日（水） 13：30～

場所：札幌第1合同庁舎11階（南側） 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

○工藤管財総括第一課長 それでは、皆さんお揃いになりましたので、ただいまから第100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工藤と申します。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、12名全員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

○工藤管財総括第一課長 それでは、初めに北海道財務局長の松重からご挨拶を申し上げます。

○松重局長 北海道財務局長の松重でございます。

国有財産北海道地方審議会の開催に当たりまして、一言ご挨拶を申し上げます。

本日は、審議会委員の皆様方におかれましては、大変お忙しい中、ご出席を賜り誠にありがとうございます。

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立されて以来、今回の開催で100回目という節目を迎えることとなります。

この間、約340件の案件についてお諮りを申し上げ、委員の皆様方から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おります。改めまして、心から御礼を申し上げますとともに、引き続きのご指導を何卒よろしくお願い申し上げます。

昨今の国有財産行政を巡る諸事情に鑑みますと、国民共有の貴重な財産を地域社会のニーズを適格に把握しながら、個々の財産の特性を踏まえて、最適な形で有効に活用していくことがますます重要となっております。

このため、有用性が高く希少な国有地は、国が所有権を留保し、定期借地権による貸付けで活用する留保財産という制度が導入されており、本日はその留保財産につきまして、2件の処理方針案をお諮りし、ご審議いただくこととしております。

委員の皆様方におかれましては、忌憚のないご意見をお聞かせいただけますよう、何卒よろしくお願い申し上げます。

私からは以上でございます。よろしくお願いいたします。

3. 委員及び事務局職員紹介

○工藤管財総括第一課長 本来であれば、議事に入ります前に委員の皆様をご紹介させていただくところですが、感染症対策の観点から迅速に議事を進めるため、お手元の委員名

簿にて、ご紹介に代えさせていただきます。

また、事務局の職員の紹介につきましても、省略させていただきます。

4. 会長挨拶

○工藤管財総括第一課長 続きまして、ご審議をいただく前に真弓会長からご挨拶をいただきたいと存じます。

真弓会長、よろしくお願いいたします。

○真弓会長 ただいまご紹介いただきました、会長の真弓でございます。

委員の皆様には、本日、大変お忙しい中、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、先にご連絡いたしましたとおり、諮問事項2件でございます。後ほど事務局から説明させていただきます。

この審議会は、北海道財務局長様からの諮問を受けまして、国民共有の財産であります国有財産をいかに有効かつ効率的に活用していくか、こちらを審議する重要な会議であります。

皆様のご協力をいただきながら、円滑な議事、運営に努めていきますので、よろしくお願いいたします。

簡単ではございますが、開会の挨拶にさせていただきます。

本日は、どうぞよろしくお願いいたします。

○工藤管財総括第一課長 真弓会長、ありがとうございました。

5. 諮問事項審議《諮問書の交付》

○工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。

財務局長の松重から真弓会長へ諮問書をお渡しいたします。

(諮問書の交付)

○工藤管財総括第一課長 それでは、審議に入っていたきたいと思います。

本日の諮問事項は2件、報告事項は3件ございます。

それでは、以後の議事進行は真弓会長にお願いいたします。

○真弓会長 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諮問事項1の説明をお願いいたします。

○上田管財部長 管財部長の上田です。

私から、諮問事項について、説明させていただきます。どうぞよろしくお願いいたします。

まず、冒頭に当局における留保財産の概要について、ご説明いたします。

当局では、スライドにございますとおり、留保財産を6件選定しておりまして、そのうちNo.2からNo.5の4件については、利用方針が決定しているところです。

今回の審議会では、この4件のうち、緑色で囲った3番の札幌市東区の財産と、赤色で囲った4番の豊平区の財産について、ご審議いただきたいと思います。

次に、このスライドの留保財産の処理の流れにおいて、2件の留保財産の状況を説明いたします。

両財産は、これまでの当審議会において、中段の4つある利用方針の類型の中で、施設用途を特定しない、④「その他・地域の意見なし」を利用方針として答申をいただき、決定いたしました。

そのため、答申後、両財産ともに公的利用要望の受け付けを行ったところです。その結果、豊平区の財産については、要望書の提出がありませんでしたので、諮問事項1として「二段階一般競争入札に付すこと」について、東区の財産については、要望書の提出がありましたので、諮問事項2として「随意契約により処理を行うこと」について、ご審議いただきたいと思います。

それでは、諮問事項1「札幌市豊平区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」ご説明いたします。

本件につきましては、はじめに「国有地の概要」、次に「二段階一般競争入札の概要」、「二段階一般競争入札の審査委員会」、「開発条件の審査」、「契約条件等」、最後に「今後のスケジュール」について、ご説明いたします。

まず、本国有地の概要について、ご説明いたします。

所在地は、札幌市豊平区美園9条8丁目2番1、数量は、4,213.50平方メートルの土地です。

都市計画上の用途地域は、準住居地域となっており、建ぺい率は60%、容積率は300%となっております。

また、表の下段に「上位計画」とありますが、これはまちづくりの基本構想となるもので、当地は市の都市計画マスタープランでは「複合型高度利用市街地」、立地適正化計画では「集合型居住誘導区域」に指定されております。

次に、本国有地に関するこれまでの経緯について、ご説明いたします。

本財産は、法務省札幌地方検察庁の宿舎敷地でしたが、宿舎廃止後、当局に引き継がれ、令和元年11月の第95回審議会において「留保財産」に選定されました。

その後、札幌市との検討会及びサウンディング型市場調査を経まして、令和3年11月の第98回審議会において、施設用途を特定しない利用方針である「その他」とするご答申をいただきました。

そのため、利用方針策定後は令和3年12月から3か月間、公的利用要望を募りましたが、要望書は提出されなかったため、このたび「二段階一般競争入札を実施することについて」、お諮りするものです。

次に、本国有地の位置、周囲の状況について、ご説明いたします。

位置は、市営地下鉄東豊線「美園駅」の南方350メートル、徒歩5分圏内に所在し、

南側に月寒公園、そのほかの周辺は中高層マンションや戸建て住宅、公務員宿舎等が建ち並ぶ住居地域となっております。

本財産の接道状況ですが、北側が幅員20メートルの市道「白石中の島線」に接しているほか、それ以外の3方向もそれぞれ市道と接しております。

更地で段差等もなく平坦な土地であり、人や車両の出入りも容易なものとなっております。

次に、「二段階一般競争入札」の概要について、ご説明いたします。

スライドの黄色の囲みでございますように、二段階一般競争入札とは、あらかじめ開発条件を設定し、土地の借受け又は買受けを希望する者から、開発条件を踏まえた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提案書を審査し、それを通過した者により一般競争入札を行う手法です。

具体的な流れとしましては、本日の審議会でご答申をいただきましたら、審査委員会を設置し、開発条件の設定を行い、入札公告を行います。

次に、第1段階として、入札参加者から企画提案書の提出を受け、審査委員会で審査し、審査通過者を決定します。

そして、第2段階として、価格競争入札を行い、落札者を決定いたします。

続きまして、入札の実施に当たり、開発条件等の設定や企画提案書の審査を担っていただく「審査委員会」についてご説明いたします。

「審査委員会」については、財務省通達において、財務局長が設置することとされておりました。審査委員は1から5の各分野から、概ね3～5名程度で構成するものとしております。

また、審査委員の人選に当たっては、審議会にお諮りした上で決定することとされております。

次に、入札の開発条件に係る審査項目について、ご説明いたします。

入札参加者から提出された企画提案書については、審査委員会で設定した開発条件を基に、資力・開発実績・開発コンセプト・開発手法・開発スケジュール・事業収支見込み・事業継続性の確保策・開発計画の8つの審査項目で審査を行います。

審査委員会においては、これら項目ごとの採点を行い、一定水準以上の点数を得た者を通過者として決定いたします。

続きまして、契約条件等について、要点をご説明いたします。

スライドの中段あたりにございますが、契約の種類・期間は「30年の事業用定期借地契約」となります。

その下の利用計画は、落札者が提出した企画提案に基づく開発計画となります。

一番下の特約条項につきましては、「企画提案書に基づく建築物の竣工」、「契約履行状況調査への協力」、「土地の転貸・借地権の譲渡の原則禁止」などを盛り込む予定です。

なお、契約条件等のうち、「種類・期間」の部分に関連して、最近行われた財務省の通達の改正について触れさせていただきます。

先ほど本財産の利用方針については、④の「その他」に決定していること、その場合、公的利用要望があれば「随意契約」、それ以外の場合は「二段階一般競争入札」による処理となることは申し上げたとおりです。

ここで、スライドの赤い囲みをご覧ください。この場合の「二段階一般競争入札」では、これまでは定期借地の「事業用」しか適用しておりませんでした。先般、財務省通達が改正され、地方公共団体からの同意を得るなど、一定の要件を満たせば「一般定期借地」の適用も新たに可能となりましたので、この点を参考までにご紹介させていただきます。

なお、このような通達改正があったところではありますが、本財産では、事前のサウンディング型の民間ニーズ調査においては、生活関連用品店や外食店舗などの商業施設の利活用の意見が出ていることを踏まえ、今回は最長30年の事業用定期借地による入札を実施することとしたいと考えているところです。

最後に、今後のスケジュールについて、ご説明いたします。

本日の審議会でご答申をいただければ、速やかに審査委員会を設置し、開発条件等を設定させていただきます。

その後、6月中に入札公告を行い、第1段階として10月まで企画提案書の受付を行い、その後、審査委員会において、提出された提案書を審査し、来年1月までに通過者を決定したいと考えております。

次に、第2段階として、来年2月に価格競争入札を実施し、最も高い価格で入札した者を落札者として決定し、来年3月中に契約締結する予定です。

諮問事項1の説明は以上です。

審査委員の人選も含めまして、本財産を二段階一般競争入札に付すことについて、ご審議のほど、よろしく願いいたします。

○真弓会長 どうもありがとうございました。

ただいま説明のありました諮問事項1について、委員の皆様からご意見・ご質問などありましたらお受けしたいと思っております。いかがでしょうか。

特にご意見がないようですので、本件は、諮問どおり決定してもよろしいでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

○真弓会長 ありがとうございます。

皆様、ご異議がないようですので、諮問のとおり決定いたします。

続きまして、事務局から諮問事項2の説明をお願いいたします。

○上田管財部長 引き続きまして、諮問事項2「札幌市東区に所在する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ついて」、ご説明いたします。

本件につきましては、はじめに「国有地の概要」、次に「社会福祉法人の要望の概要」、「札幌市の高齢化等の現状」、「事業の必要性」、「処理方針」、最後に「今後のスケジュール」について、ご説明いたします。

まず、国有地の概要について、ご説明いたします。

所在地は、札幌市東区北45条東14丁目7番、8番、数量は、4,220.13平方メートルの土地です。

都市計画上の用途地域は、「第一種住居地域」となっており、建ぺい率は60%、容積率は200%となっております。

本財産は、防衛省北海道防衛局が宿舍敷地として使用してきたものですが、宿舍が廃止され、当局が引継ぎ、令和元年11月の第95回審議会において「留保財産」に選定されました。

次に、本国有地の位置・周囲の状況について、ご説明いたします。

位置は、市営地下鉄東豊線「栄町駅」の北北西約600メートル、徒歩10分圏内に所在し、周囲は戸建て住宅、低層アパートを中心とした住居地域となっております。

本財産の接道状況は、北側が幅員20メートルの「市道日の丸北46条線」に接しているほか、他の3方向についても幅員8から15メートルの市道に接しており、更地で段差等もなく、平坦な土地となっていることから、人や車両の出入りも容易なものとなっております。

本財産の利用方針については、第99回審議会において、諮問事項1と同様に施設用途を特定しない「その他」として決定しまして、公的利用要望を照会し、当該要望がない場合は、二段階一般競争入札を実施することとして、ご答申をいただきました。

そして、令和4年6月から3か月間、公的利用要望を募りました。その結果、社会福祉法人から「特別養護老人ホーム等の敷地」として、一般定期借地権による貸付要望書の提出があったところです。

次に、利用要望書を提出した法人について、ご説明いたします。

法人の名称は、社会福祉法人「珀寿会」です。当該法人は平成19年3月に創設され、同年に静岡県沼津市に特別養護老人ホームを開設以来、高齢者への介護サービス提供などを実施しているところです。

現在は、静岡県沼津市、富士宮市などで9つの特別養護老人ホームを運営しております。

次に、珀寿会の利用計画について、ご説明いたします。

利用計画は「特別養護老人ホーム」として、本国有地を全地利活用したいとするものです。

「特別養護老人ホーム」は、老人福祉法に基づく施設で、身体上又は精神上の障害のため常時介護が必要で、在宅での生活が困難な要介護者に日常生活での必要なサービスを提供する施設です。

事業者から提出された計画では、スライドの中の本財産の南側部分に鉄骨造4階建て、延べ面積5,354平方メートルの建物を新築する計画です。

この建物では、全室個室のユニット型特別養護老人ホームを100床整備し、加えてショートステイ20名、デイサービス30名の受け入れを可能とするほか、居宅介護支援事務所も併設する予定です。

また、本財産の北側部分には、災害発生時に避難生活が困難な要配慮者のための避難所としても活用可能な「地域交流スペース」を併設するほか、51台分の駐車スペースを設ける予定となっております。

次に、特別養護老人ホームをめぐる札幌市の状況について、見てまいりたいと思います。

まず、札幌市の高齢化率について、ご説明いたします。

このスライドにありますとおり、札幌市の総人口に占める65歳以上の高齢者の割合は、年々増加する見込みとなっておりますが、特別養護老人ホームへの入所対象である要介護3以上の人口は、令和4年8月末で約3万名となっているほか、施設への入所を希望しても入所できない、いわゆる待機者数は令和4年12月末現在で1,815名となっております。

この状況を踏まえ、保健福祉行政を担う札幌市は、まちづくりの中期計画である「札幌市まちづくり戦略ビジョン・アクションプラン」の中で、特別養護老人ホーム等の定員を計画的に増やすことを目標にしております。

次に、札幌市の特別養護老人ホームの施設の整備率について、見てまいります。このスライドは、札幌市のそれぞれの区の整備率を高いものから順に並べたものですが、ご覧のとおり、本財産が所在する東区は10区中、最も低位となっております。

スライドにはございませんが、特別養護老人ホームの整備に関して申し上げますと、札幌市では毎年度、市全体の整備の規模を定め、事業者を公募選定の上、整備を進めており、今年度の公募もこの4月から開始されたところです。

札幌市が事業者を選定する際の審査項目は多岐にわたりますが、用地の確保状況が条件となっているため、珀寿会は応募に当たり、あらかじめ国有地の定期借地に関する承認を得たいとして当局へ要望書の提出に至ったものです。

このような背景を踏まえて、当局で審査、検討した内容について、ご説明いたします。

当局では、本利用要望を4つの着眼点から検討いたしました。

まず、①の「必要性」については、先ほど申し上げましたとおり、札幌市東区は、特別養護老人ホームの整備率が10区中最も低いほか、本地周辺の地下鉄駅の近郊等の利便性が高い場所には、当地のほかに特別養護老人ホームの建設に適当な土地を見出すのが難しい状況にあります。

次に、②「緊急性」については、高齢化率の上昇を踏まえ、札幌市では特別養護老人ホームに関して整備を促進してはおりますが、施設入所の待機者が解消に至っていない状況であることが挙げられます。

これらのことを踏まえれば、①の必要性、②の緊急性は高いものと考えます。

次に、③「事業の実現性」については、当該法人が他の地域における施設運営の実績がある社会福祉法人であること、事業開始に当たって補助金等を含め十分な資金の確保の見込みがあること、収支見込みや償還計画が適切なものであることなどを踏まえ、事業の実現性を備えていると考えます。

④「妥当性」につきましては、ホームの居室を全室ユニット型の個室とするなど、札幌市の設置基準を満たしているほか、災害時には要配慮者の避難所としての活用も想定しており、地域への貢献も期待できる点も考慮し、妥当と判断しました。

なお、これらの項目につきましては、札幌市が行う公募事業の選定審査項目にもなっておりますことから、札幌市と連携を図り検討を行ったところです。

その結果、本件利用要望に関しては、当局はこれを妥当と判断し、札幌市から今後において事業者として選定されることを条件に相手方として決定したいと考えております。

次に、処理方針等について、ご説明いたします。

本件は、社会福祉法人が特別養護老人ホーム等を整備することから、社会福祉法の施設整備に該当します。そして、これは会計法第29条の3第5項、予算決算及び会計令第99条第21号という、国の公共随意契約の対象となります。

処理方法については、相手方の要望及び事業計画を踏まえ、50年間の一般定期借地権による時価貸付といたします。

貸付期間中は、「特別養護老人ホーム等敷地」とする用途指定を行います。

最後に、今後のスケジュールについて、ご説明いたします。

先ほど申し上げましたが、札幌市は特別養護老人ホーム公募事業について、本年4月から公募を開始しており、当該社会福祉法人が応募しているところです。

スライドの中で、赤字で表示した部分は、当局と当該法人の関係になりますが、本審議会でご答申をいただければ、当局から当該法人に対しまして「札幌市から事業者として選定されることを条件に処分等相手方に決定した」旨の通知を行います。

これを受けて、当該法人は札幌市に対し「停止条件付で処分等相手方に決定された」旨を報告いたします。

その後、札幌市において選定審査が行われ、11月開催の社会福祉審議会を経て、12月に事業者が決定される予定です。

これにより、当該法人が事業者として選定されれば、令和6年2月頃に見積り合せにより貸付料を決定し、令和6年4月頃に当局と定期借地契約を締結、令和7年5月頃に施設が開設される予定となっております。

諮問事項2の説明は以上でございます。ご審議のほど、よろしく願いいたします。

○真弓会長 ありがとうございました。

ただいま説明のありました諮問事項2について、委員の皆様からご質問・ご意見などございましたらお伺いしたいと思います。いかがでしょうか。

皆様から特にご意見がないようですので、本件は諮問どおりに決定してもよろしいですか。

(「異議なし」の声あり)

○真弓会長 ありがとうございます。

ご異議がないようですので、諮問のとおり決定いたします。

それでは、以上、諮問事項2件の決定につきまして、後ほど北海道財務局長に答申書をお渡しいたします。

また、審議結果の対外公表につきましては、事務局に一任させていただきたいと思いません。ご了承願います。

6. 報告事項

○真弓会長 続きまして、事務局から報告事項1の説明をお願いいたします。

○野口管財部次長 管財部次長の野口でございます。よろしくをお願いいたします。

私から報告事項、本日は3件をご報告させていただきます。

はじめに、報告事項1「庁舎等の使用調整について」、ご報告いたします。

まず、最初に使用調整の制度について、ご説明いたします。

使用調整の目的は、官署の統廃合による退去や当局が実施する庁舎等の使用実態監査により生じた空きスペースについて、省庁横断的な官署の入替調整を行い、庁舎等の効率的な使用の推進を図ることにあります。

その効果としましては、借受庁舎の解消による借受費用の削減、庁舎等の分散解消や狭隘解消などが挙げられます。

官署の入替などの調整計画については、面積基準により手続きを区分しております。

地方庁舎等については、財務省において財務局の案を財政制度等審議会の国有財産分科会へお諮りした上で、調整する対象面積を2,000平方メートル以上、又は600平方メートル以上、2,000平方メートル未満であって、調整対象庁舎の延べ床面積の50%以上としております。

一方、財務局において調整する対象面積は150平方メートル以上、600平方メートル未満、又は600平方メートル以上、2,000平方メートル未満であって、調整対象庁舎の延べ床面積の50%未満としており、これらの使用調整の結果については、当審議会にご報告することとなっております。

本日は、令和4年4月に使用調整を行いました札幌第1合同庁舎及び北海道森林管理局本局庁舎の概要をご報告いたします。

まず、札幌第1合同庁舎について、ご説明いたします。

本庁舎は、平成元年6月に建築された地上18階、地下2階、延べ面積53,133平方メートルの鉄骨鉄筋コンクリート造の建物であり、北海道財務局のほか12官署が入居しております。

本庁舎における入居官署の課題と課題解消に向けた調整について、ご説明いたします。

まず、入居官署の課題といたしましては、北海道総合通信局など4官署において定員削減などに伴い、職員数が入居当時に比べて3割から6割程度減少している一方、北海道厚生局など2官署では、組織の統廃合により執務室や書類保管スペースが不足しているため、民間ビルを借り受けている状況となっております。

そうした課題を解消するため、財務局において監査を実施したところ、本庁舎において活用可能なスペースを創出することができたことから、執務室や書類保管庫が不足している官署に当該スペースを再配分し、庁舎の効率的な使用調整を行ったところです。

この調整による効果としましては、活用可能なスペース1,315平方メートルについて、民間ビルを借り受けている北海道厚生局の事務室及び同じく民間ビルを借り受けている北海道労働局の倉庫を当庁舎へ移転・入居させることにより、年間約7,000万円の民間ビル借受費用を削減することができたところです。

実際の移転につきましては、各官署においてスペースの改修工事・移転を順次行っているところであり、令和6年度末に移転が完了する予定となっております。

以上が、札幌第1合同庁舎における使用調整の内容でございます。

続きまして、北海道森林管理局本局庁舎について、ご説明いたします。

本庁舎は、平成5年2月に建築された地上6階、地下1階、延べ面積6,922平方メートルの鉄筋コンクリート造の建物であり、入居官署は北海道森林管理局の1官署のみとなっております。

では、本庁舎における入居官署の課題と課題解消に向けた調整について、ご説明いたします。

北海道森林管理局の課題としましては、定員削減などに伴い、職員数が新築当時に比べ60名、約3割減少している一方、北海道労働局では組織の統廃合により執務室や書類保管スペースが不足しているため、民間ビルを借り受けている状況となっております。

こうした課題を解消するため、財務局において監査を実施したところ、本庁舎において活用可能なスペースを創出することができたことから、民間ビルを借り受けている北海道労働局の雇用保険電子申請事務センターの事務室及び同局の倉庫を入居させ、庁舎の効率的な使用調整を行ったところです。

この調整による効果としましては、活用可能なスペース201平方メートルについて、民間ビルを借り受けている北海道労働局の雇用保険電子申請事務センターの事務室及び同局の倉庫を当庁舎へ移転・入居させることにより、年間約600万円の民間ビル借受費用を削減することができたところです。

なお、移転は令和4年度末に完了しております。

最後に、補足説明ですが、当局の監査では、活用可能なスペースが887平方メートルあることを確認し、そのうち201平方メートルを活用いたしましたが、残りの686平方メートルは空きスペースのままとなっております。

現時点で、周辺に移転・入居可能な官署はありませんが、引き続き庁舎の適正化に向けて検討を行っていくこととしています。

以上が、北海道森林管理局本局庁舎における使用調整の内容でございます。

報告事項1の説明は以上でございます。

○真弓会長 ありがとうございます。

ただいま説明のありました報告事項1について、皆様のほうから何かご質問などありましたらお受けしたいと思いますが、いかがでしょうか。

特にないようですので、続きまして、報告事項2の説明をお願いいたします。

○野口管財部次長 続きまして、報告事項2「札幌市南区に所在する留保財産の二段階一般競争入札結果について」ご報告いたします。

本報告は、昨年5月に開催いたしました第99回の当審議会において、札幌市南区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、適当と認めるご答申をいただいた事案についての結果報告でございます。

昨年6月28日に入札公示を行い、11月28日までの間で企画提案書を受け付けた結果、1者から企画提案書が提出されましたが、審査委員会の開催前に相手方から辞退届が提出されたため、二段階一般競争入札は不調となりました。

次に、今後の処理方針について、ご説明いたします。

本財産は、国道との接道間口が4.6メートルと狭く、敷地内への実質的な出入りは南側のみとなるほか、用途地域の過半が第一種住居地域であり、店舗の建築可能な床面積について大きな制約を受ける点が、企画提案者が1者であった要因の一つではないかと考えております。

したがって、今後、今回の入札不調に係る要因分析を行い、札幌市との意見交換を実施して、契約条件等の見直しを検討し、当審議会への諮問及び審査委員会の承認を得て、再度、二段階一般競争入札を実施していきたいと考えております。

最後に、本事案の審査委員について変更がありましたので、ご報告いたします。

地方公共団体の都市計画部局長である、札幌市まちづくり政策局都市計画部長に人事異動がありましたので、後任の長谷川豊様に審査委員を務めていただくこととなりました。

また、本件とは別案件となりますが、第94回の当審議会でも適当と認めるご答申をいただきました、札幌市豊平区に所在する自衛隊札幌病院等跡地につきましても、札幌市まちづくり政策局都市計画部長に審査委員を務めていただいておりますので、同様に変更となることを併せてご報告させていただきます。

報告事項2の説明は以上でございます。

○真弓会長 ありがとうございます。

ただいま説明のありました報告事項2について、皆様のほうから何かご質問などございますか。

○五十嵐委員 質問ではないのですが、審査委員の1名でしたので、若干のコメントを申し上げたいと思います。

今回、この案件につきましては、かなり厳しい土地条件の中での審査ということでございましたので、企画提案がかなり難しかったのかなという点があったかと思っております。この点は、財務局と札幌市とこれから、また検討に入るということでございます。

ただ、この経過の審査委員会を開催する中で、開発条件の審議については、審査委員の中のそれぞれの専門分野の知見が、かなり生きたと感じております。次の審査委員会でも、この経験を基に適切に審査していくことを期待します。一言、コメントでございます。

○真弓会長 ありがとうございます。

ただいまの五十嵐委員のご意見、お話に対しましても含めて何かございますか。

私から1点、今の五十嵐委員のお話にも繋がりますけれども、次回に向けて、この土地の特殊性というものを前回どこまでご説明されたのか、事業者の方がそれを受けて、自分たちで計画して初めて分かったというようなところが少し、何か時間的なものも含めてもったいないなという感じがしたのですけれども、今後、今回の事例を基に事業者への説明というのは、何か工夫すべきものというのはいかがでしょうか。

○野口管財部次長 ご指摘いただきまして、ありがとうございます。

本件につきましては、ご説明した中にも触れさせていただきましたが、都市計画の用途地域がまたがって所在していること、それから、一番大きい幹線道路でございます国道との間口が狭くて、南側の市道部分からしかアクセスできない、進入できないという特殊なロケーションなので、大変厳しい結果になったという認識でおります。

こういったことを踏まえて、それから審査委員会の中で先生方から色々ご指摘いただきました点も踏まえまして、札幌市と再度、協議を重ね、次回の二段階一般競争入札に向けて準備をし、進めていきたいと考えておりますので、引き続きのご指導をよろしく願います。

○真弓会長 どうもありがとうございました。

そのほかありますか。

○五十嵐委員 追加で恐縮でございます。

今、ご指摘の点は重要だと思っております、札幌市豊平区美園の土地はこんな複雑な形ではないのですが、土地の状況、条件が複雑な場合には、その点はあえて強調して、あるいはお伝えする必要があるだろうと思います。

○真弓会長 ありがとうございます。

そのほか、報告事項2について、皆様のほうから何かございましたらお願いいたします。いかがでしょうか。

特にないようでございますので、報告事項3に移ります。事務局から説明をお願いいたします。

○野口管財部次長 それでは、最後に報告事項3「長万部町に対する減額売払い事案について」ご報告いたします。

本事案は、令和2年11月に開催した第96回の当審議会において、長万部町に所在する土地を、長万部町に対し公営住宅敷地として減額売払いすることについて」適当と認めるご答申をいただいた事案の報告となります。

その後、売買契約の締結に向けて手続きを進め、令和4年11月25日付で契約を締結したところでございます。

契約金額は、対象財産①が1,200万円、対象財産②が990万円となっており、減額率はいずれも15.02%となっております。

それでは、財産及び利用計画について、ご説明いたします。

今回、減額売払いをした対象財産の位置を赤丸で表示しております。対象財産①はJR函館本線長万部駅の西側約1.5キロメートル、対象財産②は同じく長万部駅の北側約1.8キロメートルに所在しております。

こちらは、対象財産①の利用計画図でございます。この土地には13棟29戸の公営住宅と236平方メートルの児童遊園を整備する計画となっております。

こちらは、対象財産②の利用計画図でございます。この土地には4棟9戸の公営住宅と282平方メートルの児童遊園を整備する計画となっております。

以上のとおり、全体で17棟38戸の公営住宅の整備を計画しております。

最後に、公営住宅の整備スケジュールについて、ご説明いたします。

令和5年度は、対象財産②に4棟9戸の建築工事に着工しており、年度内に供用開始の予定となっております。

令和6年度は、対象財産①に7棟14戸、令和7年度は残りの6棟15戸の建築工事に着工し、それぞれ年度内に供用開始の予定となっております。

なお、本件は用途指定を付して減額売払いを行っているため、事業の進捗状況については、長万部町と連携の上、確認してまいりたいと考えております。

報告事項3の説明は以上でございます。

○真弓会長 ありがとうございます。

ただいま説明がありました報告事項3につきまして、何かご質問等ございますか。

特にないようですので、以上をもちまして、報告事項についての説明、報告を終わらせていただきます。

以上をもちまして、本日の審議会の議事は全て終了いたしました。

委員の皆様には、長時間にわたりご審議いただき、誠にありがとうございました。

それでは、進行を事務局にお返しします。

○工藤管財総括第一課長 真弓会長、ありがとうございました。

7. 財務局長謝辞

○工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。

○松重局長 審議会の閉会に当たりまして、一言御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した。

諮問事項につきましては、ご答申いただいた内容に沿って適正に処理してまいりたいと考えております。

それから、報告事項についても、五十嵐委員から開発条件の設定等に当たり、皆様のご知見をお借りすることができたと同いまして、大変心強く感じました。

また、開発条件の難しいような事案について、入札者等に対する説明をきちんとやっていくべきであるという、五十嵐委員、真弓会長のご指摘、これは今後、我々が時間的にも無駄なく効率的に管理処分をやっていく、あるいは円滑に処理を進めていく、こういった中で大変重要なご指摘をいただいたと考えておりますので、今後の我々の行政に生かしていきたいと考えております。

国民共有の貴重な財産でございます国有財産につきまして、引き続き適切な管理・処分に努めてまいります。その際には、皆様方のご指導を十分に活用してまいりたいと考えておりますので、今後ともご理解、ご支援を賜りますよう、何卒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、御礼のご挨拶といたします。

ありがとうございました。

8. 閉 会

○工藤管財総括第一課長 これをもちまして、第100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、お忙しいところ、誠にありがとうございました。