

別添2



第 9 8 回 国有財産北海道地方審議会

諮問事項 説明資料

令和 3 年 1 1 月 2 9 日
北 海 道 財 務 局

諮 問 事 項

1. 札幌市豊平区に所在する留保財産の利用方針の策定について
2. 札幌市豊平区に所在する土地を札幌市に対し、2030札幌冬季オリンピック・パラリンピック（予定）で活用させること等について

諮 問 事 項 1

札幌市豊平区に所在する留保財産
の利用方針の策定について

説明資料

1. 国有地の概要（基本情報）

所在地	札幌市豊平区美園9条8丁目2番1
区分・数量	土地・4,213.50㎡
旧用途	国家公務員宿舎
用途地域 (建ぺい率／容積率)	準住居地域(60％／300％)
上位計画	複合型高度利用市街地(札幌市都市計画マスタープラン) 集合型居住誘導区域(札幌市立地適正化計画)

1. 国有地の概要（沿革）

- 本財産は、法務省札幌地方検察庁が宿舎敷地として使用してきたもの。
- その後、「国家公務員宿舎の削減計画」に基づき宿舎が廃止され、平成28年3月に当局に財産が引き継がれた。
- 令和元年11月の第95回国有財産北海道地方審議会において、『留保財産』に選定。
- 建物は、現在解体工事中であり、令和3年度中に完了予定。

留保財産とは・・・

有用性が高く希少な国有地について、将来世代における行政需要や地域ニーズに対応していく観点から、所有権を国に留保し、定期借地権による貸付けを行うことで財政収入を確保しつつ、有効活用・最適利用を図ることとした財産。

1. 国有地の概要（財産の位置・周囲の状況）



「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



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

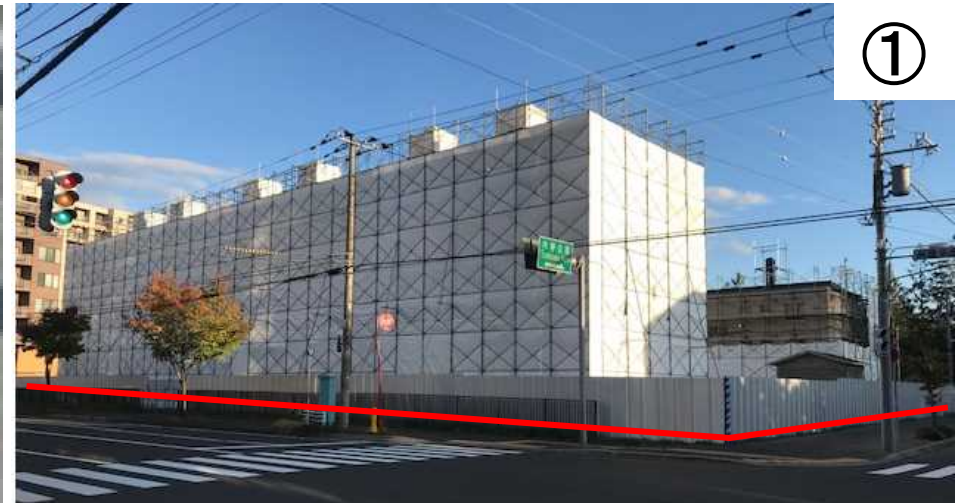
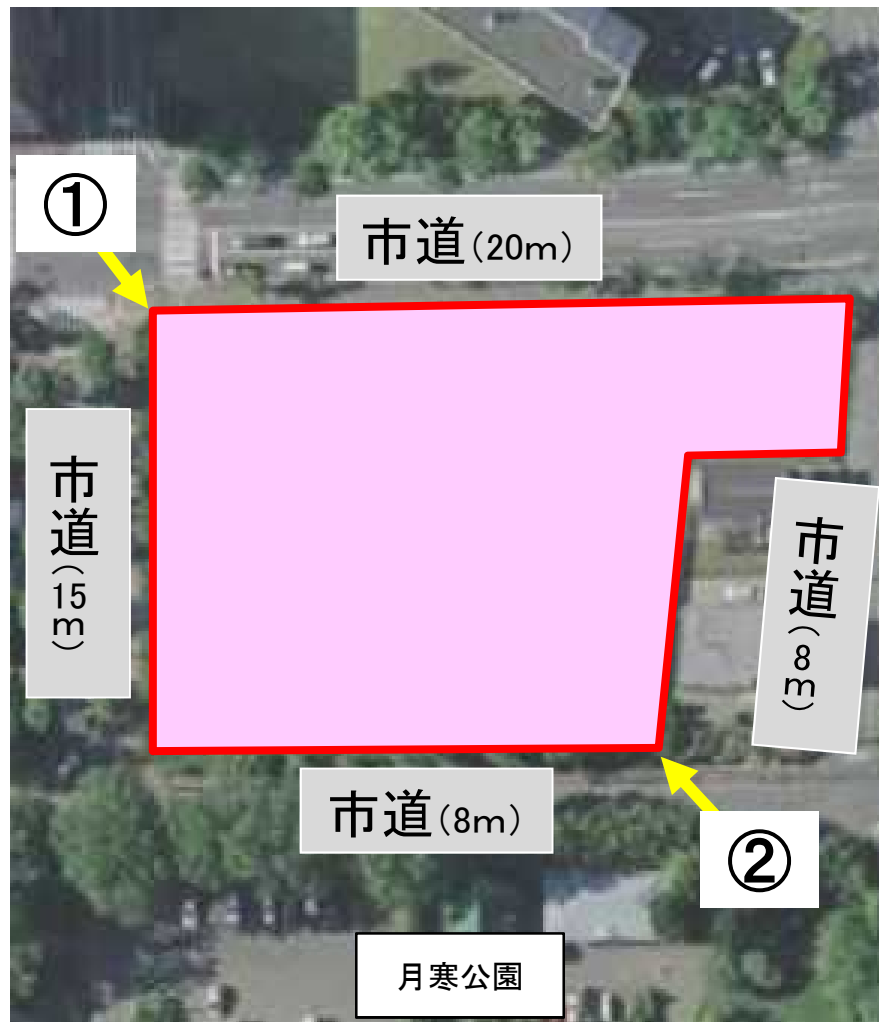
【周囲の環境】

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

諮問事項 1 札幌市豊平区に所在する留保財産の利用方針の策定について

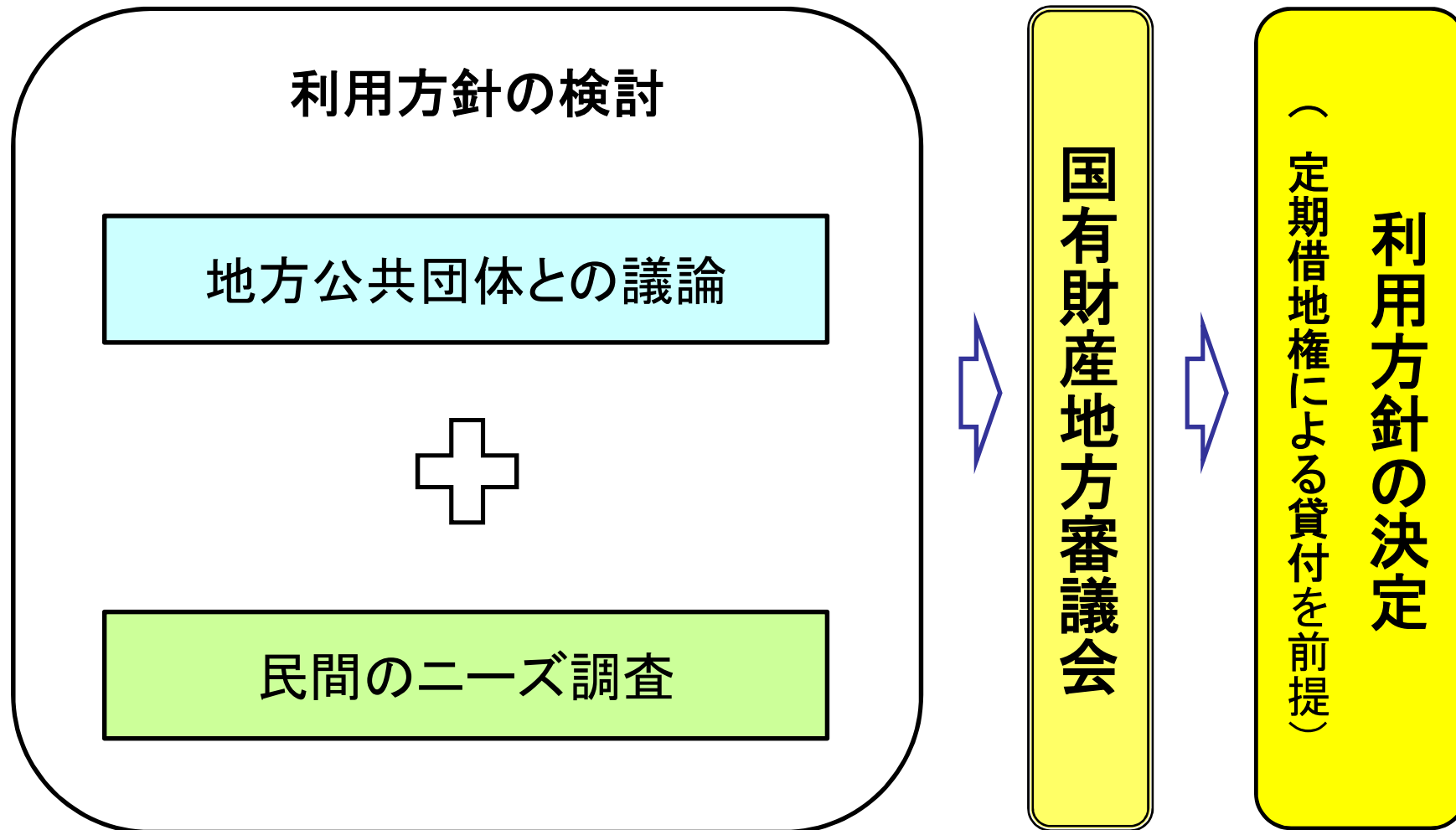
北海道財務局

1. 国有地の概要（接道状況）



「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. 留保財産の利用方針決定プロセス



2. 留保財産の利用方針決定プロセス

No	施設用途等※1	契約方式	定期借地の類型 (貸付期間)	
			一般 (50年以上)	事業用 (10～30年)
1	公共随意契約対象施設※2	随意契約	○	○
2	複合施設※3	二段階一般競争入札※4	○	○
3	民間収益施設	二段階一般競争入札※4	×	○
4	その他(地域の意見なし)	随意契約※5	○	○
		二段階一般競争入札※4	×	○

※1 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不可

※2 地方公共団体が直接事務・事業の用に供する場合や、介護・保育などの公共性の高い施設の用に供する場合の随意契約の対象となる施設

※3 公共随意契約対象施設と民間収益施設の複合施設

※4 土地利用等に関する企画提案を審査し、審査を通過した者を対象に価格競争を行う入札方式

※5 当局ホームページで定期借地権を前提とした利用要望を受け付け、公共随意契約の適格要件を有する相手方・用途での要望があった場合に限る

3. これまでの取り組み（地方公共団体との議論）

（１）札幌市

「札幌市に所在する未利用国有地の最適利用を図る検討会」を設置
(R2.2.14)し、留保財産の利活用方法等について継続的に議論

- ◆ 札幌市において、直接事務・事業の用に供する施設での利活用要望はない。
- ◆ 高齢者施設や子育て施設などの社会福祉施設については、本財産を含め特定のエリアへの誘導は行っていない。

（２）北海道

令和3年3月に往訪し、留保財産の制度概要を説明するとともに、利活用に関する意見・要望を照会。

- ◆ 北海道において、本財産の利活用要望や、利活用に関する意見はない。

3. これまでの取り組み（民間のニーズ調査）

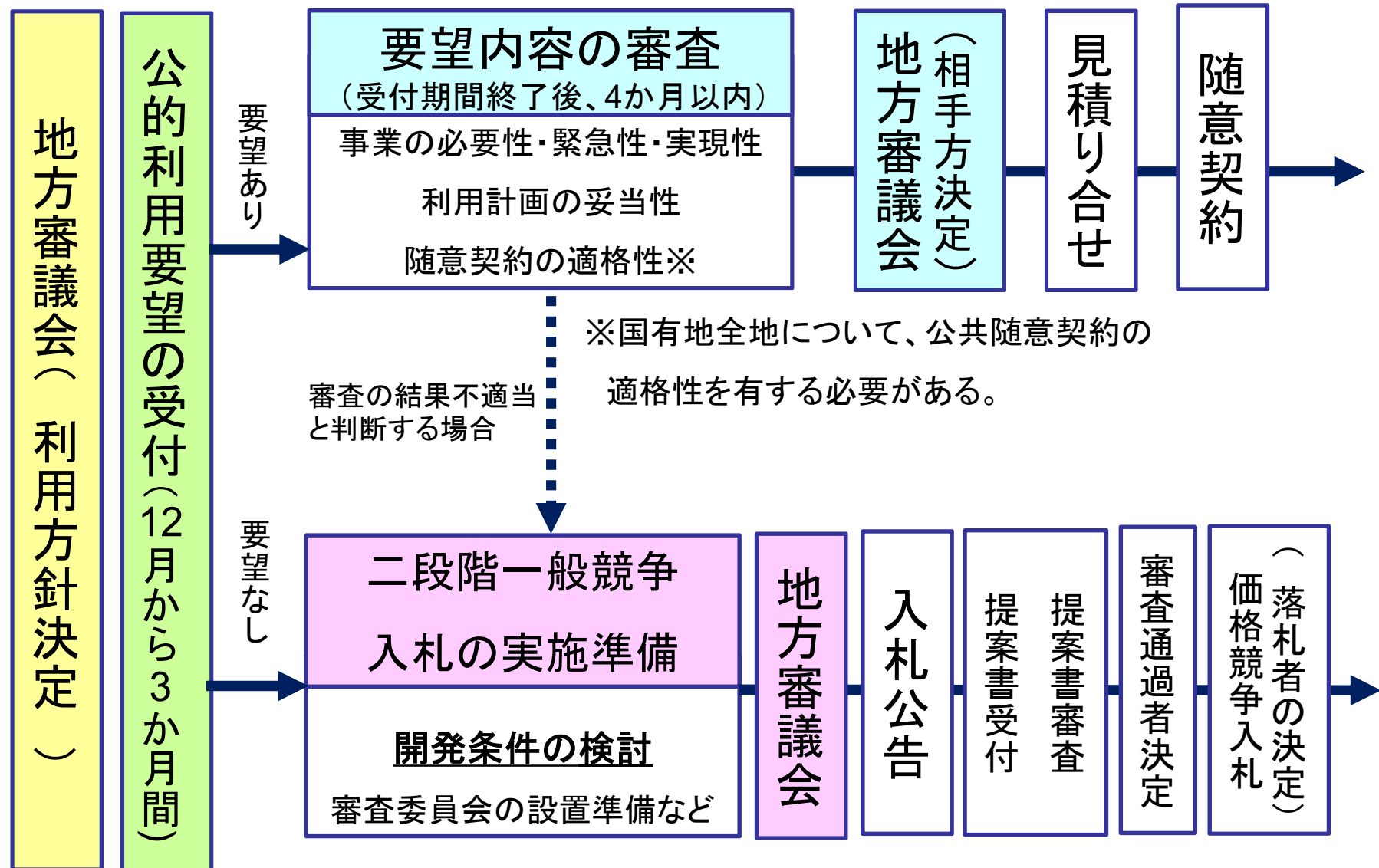
サウンディング型市場調査の実施（令和3年5月28日結果公表）

施設用途	主な意見（豊平区分抜粋）
社会福祉施設	✓札幌市内における整備状況を踏まえ、<u>特別養護老人ホーム</u>の整備が考えられる。 ✓3階建の100床程度の規模が想定される。 ✓定期借地期間は最低50年、建物耐用年数（RC造）を考慮すると70年程度が理想的。
民間収益施設	✓月寒公園に隣接し、幹線道路にも接道している立地を踏まえ、ドラッグストアや100円ショップなどの<u>生活関連用品店</u>のほか、テイクアウト可能なドライブスルー付きカフェなどの<u>外食店舗</u>を複合的に整備する利活用が考えられる。 ✓敷地面積300～400坪程度の2階建が想定される。 ✓定期借地期間は、20年～30年が適当と考えられる。 ✓月寒公園との景観調和の観点から、高層建築物の建築は回避することが得策。

4. 利用方針の検討（施設用途等）

No	施設用途等	検討状況	
		適否	理由
1	公共随意契約対象施設	否	✓ 地方公共団体（札幌市・北海道）において、直接事務・事業の用に供する施設での利活用要望はない。 ✓ 札幌市では、社会福祉施設について、特定のエリアへの誘導は行っていない。
2	複合施設	否	✓ 従って、現状において公共随意契約対象施設の整備を前提とした利用方針案とすることは適当ではない。
3	民間収益施設	否	✓ サウンディング型市場調査において、社会福祉施設としての利活用の意見が寄せられている中、公共随意契約の対象施設の整備可能性を排除することは適当ではない。
4	その他	適	✓ 以上のとおり、施設用途を特定することはできないため、利用方針案を「その他」とし、『公用・公共用利用優先』という国有地の管理処分原則に則り、まずは社会福祉法人や学校法人などを含めた公的利用要望を照会することが適当。 ✓ 要望がなかった場合は、民間収益施設を念頭に置いた二段階一般競争入札を実施。

5. 「その他」とした場合の処理の流れ



諮問事項 2

札幌市豊平区に所在する土地を
札幌市に対し、2030札幌冬季
オリンピック・パラリンピック（予
定）で活用させること等について

説明資料

1. 国有地の概要

	内 容
会 計 名	一般会計
所 在 地	札幌市豊平区月寒東2条8丁目580番111のうち ほか
数 量	約30,000 m ² ※処理面積は未定
現 用 途	北海道開発局月寒庁舎
用 途 地 域 (建ぺい率／容積率)	第二種住居地域(60％／200％) 準住居地域(60％／300％)
沿 革	令和8年(2026)度(見込) 用途廃止のうえ、北海道財務局へ引継ぎ予定

2. 財産の位置



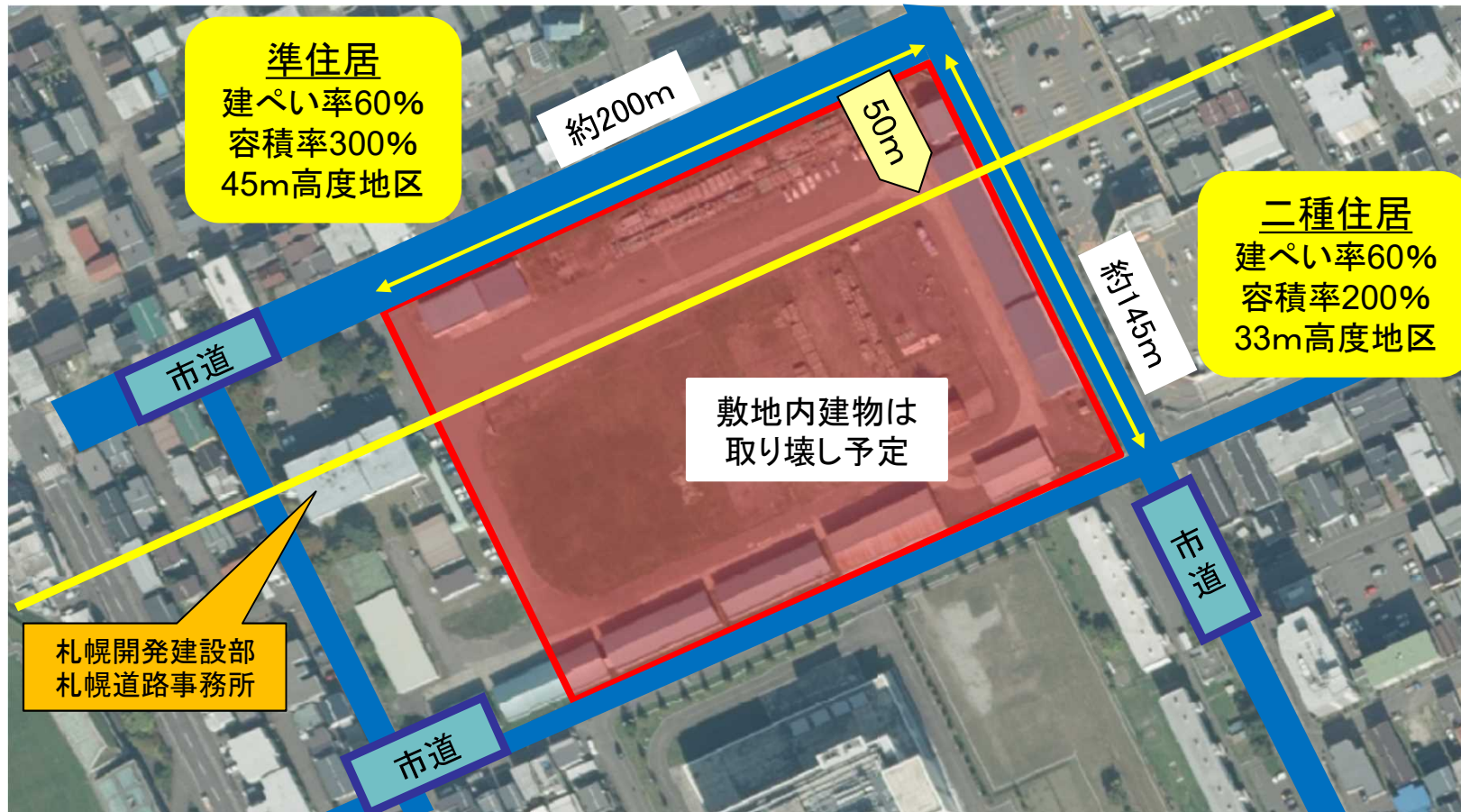
「地図データ」(国土地理院<http://maps.gsi.go.jp/>)をもとに北海道財務局作成

3. 財産周辺の状況



「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. 財産の現況



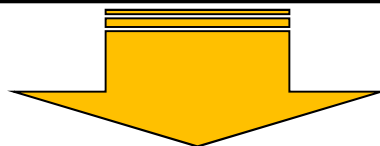
「空中写真データ」(国土地理院<http://maps.gsi.go.jp/>)をもとに北海道財務局作成

5. 要望内容と必要な対応

2030札幌冬季オリンピック・パラリンピックの選手村敷地(市営住宅の建替え敷地)として活用したい



オリンピック・パラリンピックの招致に当たり、予め利用する土地の保証(地主の同意)が必要



国は未利用国有地が発生する前に、札幌市に対して土地利用に関する同意が必要

6. 選手村について (1)

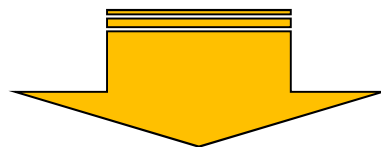
IOCから示されている諸条件

- 選手村から各競技場へのアクセスは「50km以内」かつ「60分以内」
- 大会全体で約5,500人、札幌市内では約3,600人を収容
- 札幌市内で2～3の選手村に分村することは可能
- 宿泊棟のほか、選手村運営に必要な施設や駐車場、輸送モール等を整備するための平場が相当面積必要

※IOC＝国際オリンピック委員会

6. 選手村について (2)

IOCは地域のまちづくり計画との連動や既存施設の活用を推奨



共同住宅の整備と連動した整備

○既存共同住宅の建替えとの連動

2030大会の前後に更新期を迎える市営住宅の中で、十分な戸数(1,000人規模の収容が可能)かつ選手村に必要な仮設施設や輸送モール等整備が可能なスペースが周辺に存在する団地が必要。

⇒ 上記の条件を満たす団地としては、月寒団地が最適。

7. 本財産の必要性

IOCから示されている諸条件に合致し、既存共同住宅の整備との連動が可能となる土地が他にない。

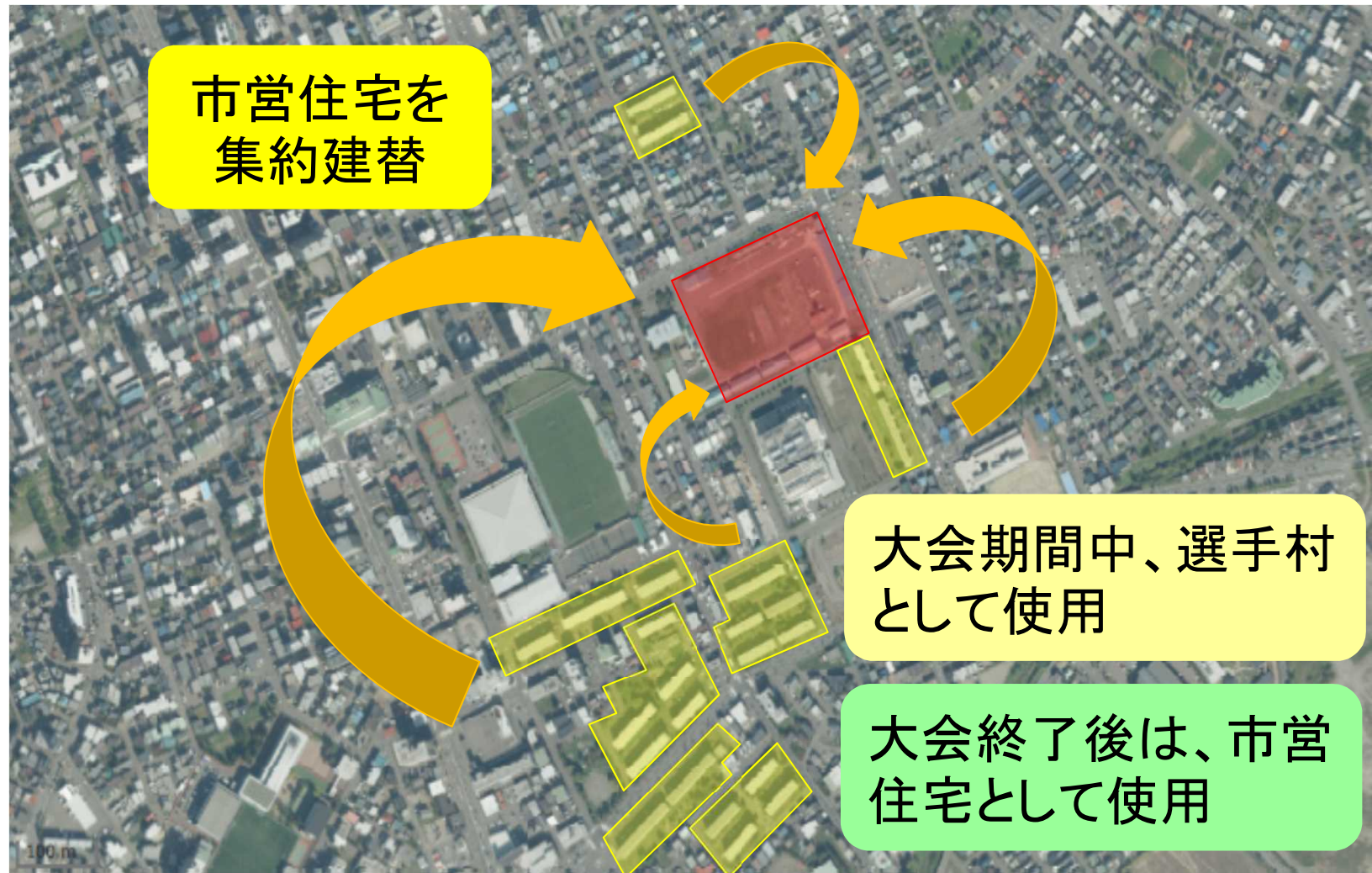
オリパラ計画におけるメリット

各種競技会場やメインプレスセンター、国際放送センターへのアクセスが非常に良く、選手メディア関係者にとって最適な環境を提供できる。

まちづくりにおけるメリット

更新時期を迎える月寒団地の建替えにより、飛び地となっている敷地を集約することで、市営住宅跡地を活用した地域交流拠点の機能強化に寄与できる。

8. 利用計画



「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

9. 処理方針

招致成功を条件として、札幌冬季オリンピック・パラリンピックの選手村敷地として活用することに同意する。

招致が成功し、詳細な施設計画が決まった段階で、具体的な処理方法等について、改めて北海道地方審議会に諮問する。

招致が成功しなかった場合は、国の未利用国有地の管理処分手続きに従い処理する。

10. 処理方法

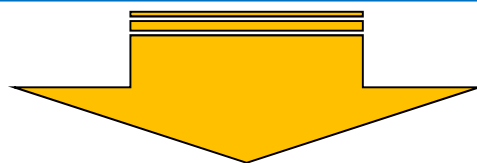
想定される処理方法

○留保財産として選定し、定期借地権を活用した貸付け

⇒国は所有権を留保。将来返還される。

○時価売払い

⇒所有権は市に移転される。



地域や社会のニーズに対応した有効活用や、将来を見据えた最適な処理方法を検討していくことが必要。

1 1. 今後のスケジュール

