

別添2



# 第 9 9 回 国有財産北海道地方審議会

令和 4 年 5 月 2 5 日  
北 海 道 財 務 局



# 第 9 9 回 国有財産北海道地方審議会

## 諮問事項 説明資料

令和 4 年 5 月 2 5 日  
北 海 道 財 務 局

# 諮 問 事 項 1

札幌市中央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

# 諮問事項 1 札幌市中央区に所在する留保財産の利用方針の策定について

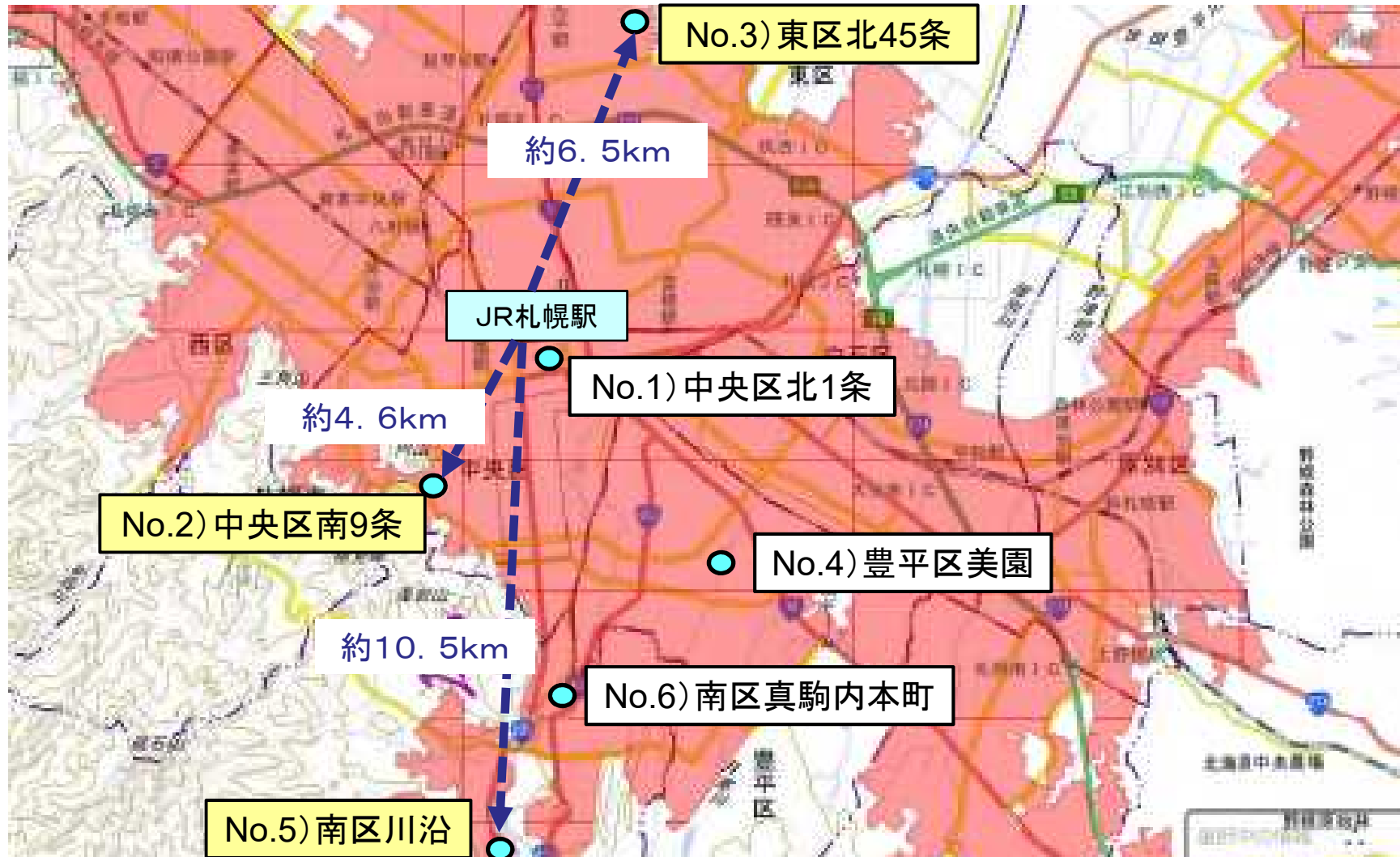
## 1. 留保財産の進捗状況

★ は今回の地方審議会への諮問案件

	利用方針案 検討中	利用方針 策定	公的利用 要望受付	公共随契 または 二段階入札	契約締結
No.1 中央区北1条	➡				
No.2 中央区南9条	➡	★			
No.3 東区北45条	➡	★			
No.4 豊平区美園	➡	その他	➡		
No.5 南区川沿	➡	その他	➡	➡	★
No.6 南区真駒内本町	➡				

留保財産・・・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. 留保財産の進捗状況（財産の位置）



※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

## 2. 国有地の概要（基本情報）

所在地	札幌市中央区南9条西23丁目1番
区分・数量	土地・6,252.42㎡
旧用途	森林管理署庁舎及び国家公務員宿舎
用途地域 (建ぺい率／容積率)	第一種住居地域(60％／200％) 第一種中高層住居専用地域(60％／200％)
上位計画	一般住宅地(札幌市都市計画マスタープラン)

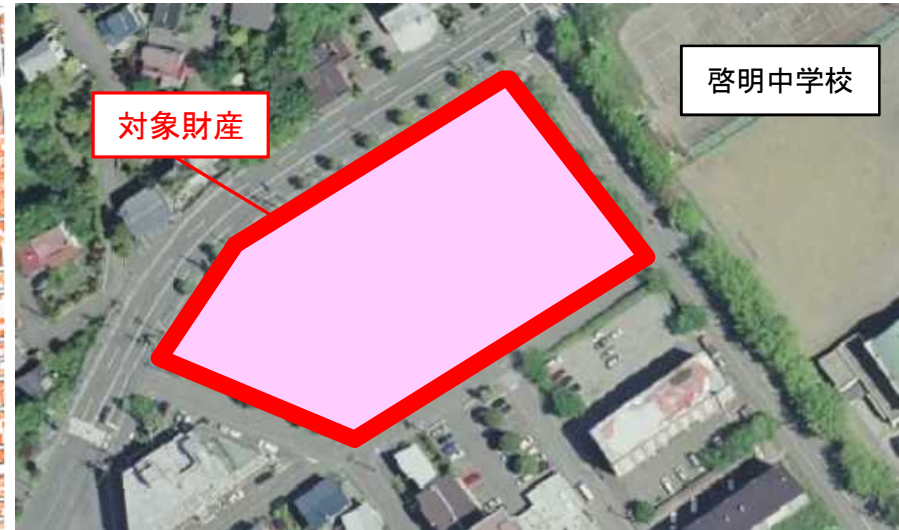
## 2. 国有地の概要（沿革）

- 本財産は、北海道森林管理局が庁舎及び宿舎敷地として使用してきたもの。
- その後、庁舎については、組織再編に伴う移転集約により、その用途が廃止され、宿舎については「国家公務員宿舎の削減計画」に基づき廃止されたことを受け、平成31年1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、令和4年3月に解体撤去工事完了済み。

## 2. 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



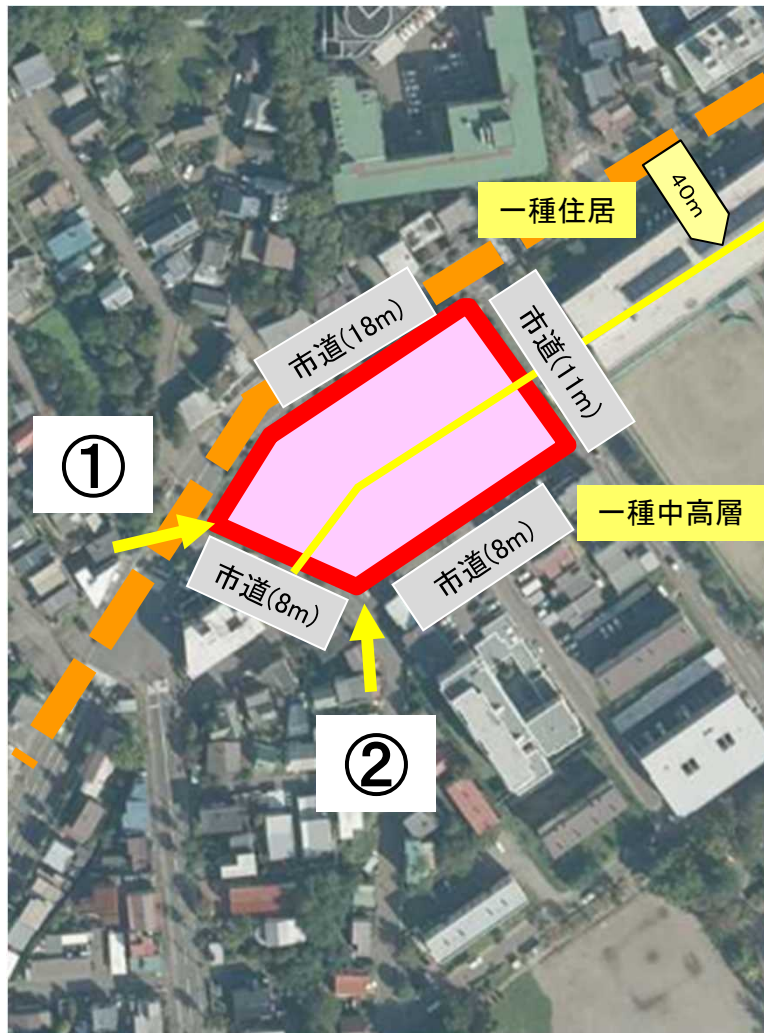
「空中写真データ」(国土地理院<http://maps.gsi.go.jp/>)をもとに北海道財務局作成

### 【周囲の環境】

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、戸建住宅を中心とした住居地域



## 2. 国有地の概要（用途地域・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. 国有地の概要（位置指定道路）

- 本財産の中央部に廃止済の庁舎及び宿舎のために敷設された位置指定道路（幅員6m）が介在。
- 資産価値向上の観点から、土地を一体的に利活用することが適当と判断し、令和4年4月20日付で道路を廃止したうえ、所要の対応を実施。

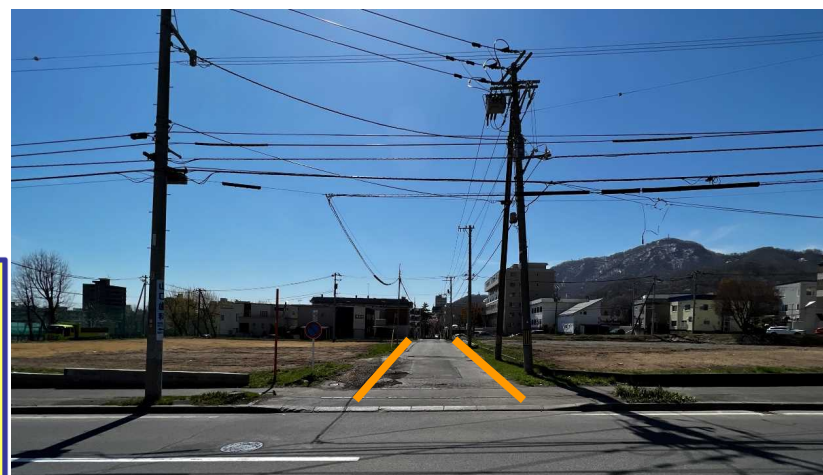


### (1) 地域住民への説明

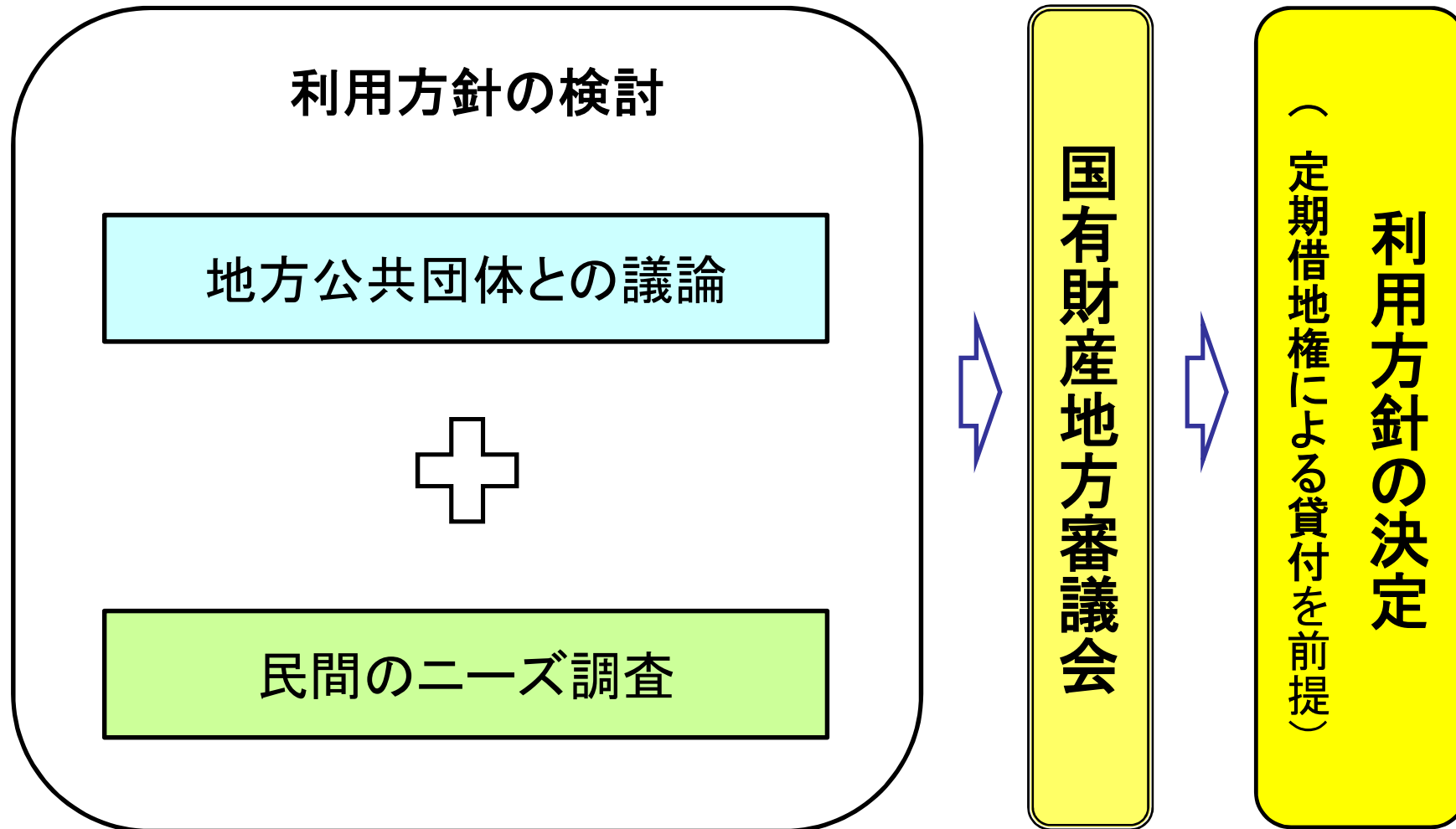
- ✓市まちづくりセンター同席のもと、地域の町内会に道路の廃止について説明(R3.11・R4.4)

### (2) 占有者との折衝

- ✓道路内に設置されている工作物（上水道管、ガス管、電柱・電線）の設置者へ撤去を要請(R4.3~)
- ✓今年度中に撤去完了予定



### 3. 留保財産の利用方針決定プロセス



### 3. 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

## 4. 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。

## 4. これまでの取り組み（民間のニーズ調査）

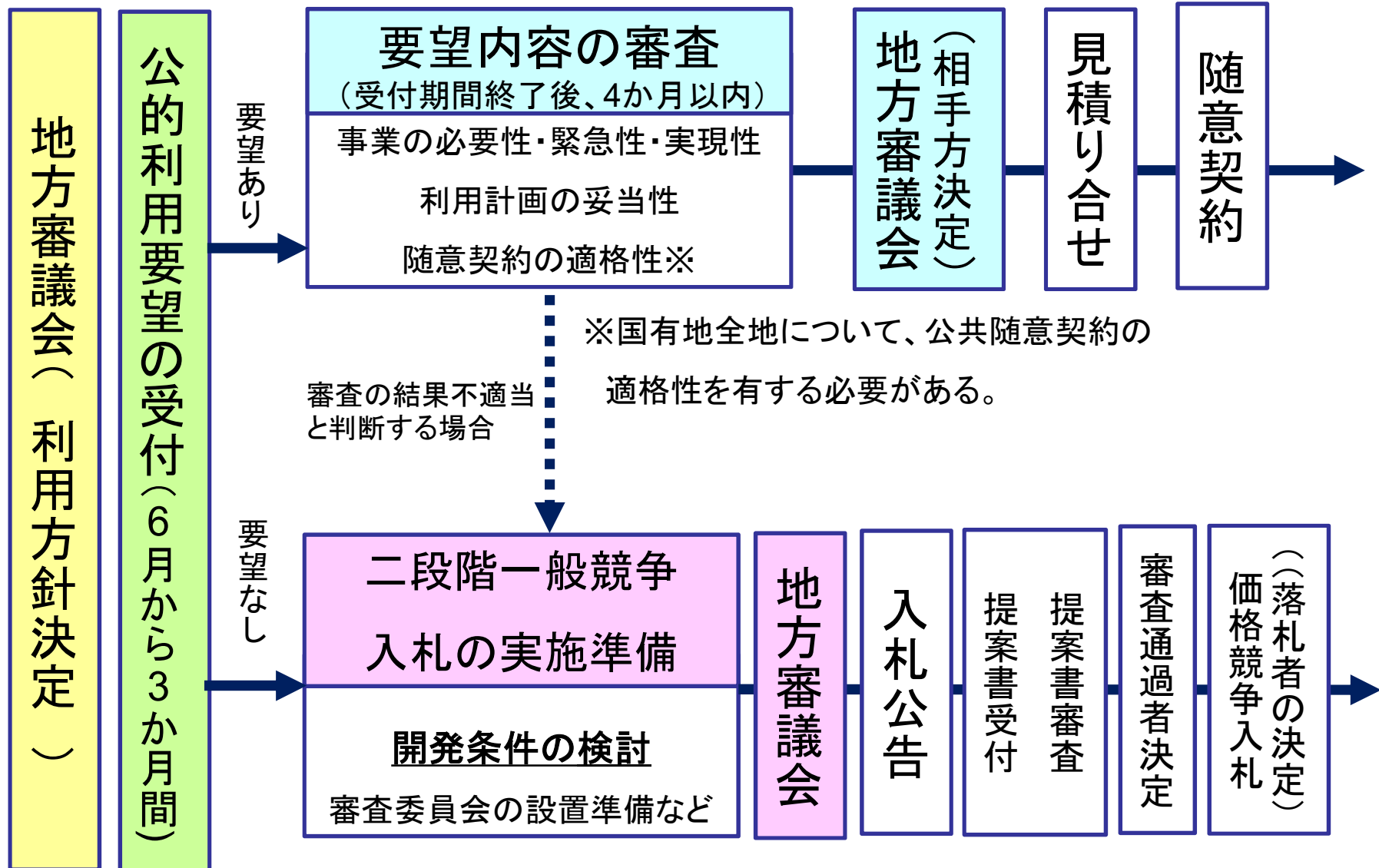
### サウンディング型市場調査の実施（令和3年5月28日結果公表）

施設用途	主な意見（中央区分抜粋）
社会福祉施設	<ul style="list-style-type: none"><li>✓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>の用途を軸として、余剰地に企業主導型保育施設や医療ケア児に対応する施設整備が考えられる。</li><li>✓特別養護老人ホームは3階建の100床程度、保育施設は60名程度の規模が想定される。</li><li>✓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。</li></ul>
民間収益施設	<ul style="list-style-type: none"><li>✓周辺の居住人口が多く、前面道路の交通量も比較的多いため、<u>ドラッグストア</u>や<u>スーパーマーケット</u>での利活用が考えられる。</li><li>✓単純な商業利用だけでなく、医療、介護、保育の機能を連動させるほか、敷地内に一定の緑地を設ける等、賑わいを創出できるような利活用が考えられる。</li><li>✓小中学校に近接する立地を踏まえ、<u>学習塾</u>等の児童施設の機能を配置することも考えられる。</li><li>✓定期借地期間は20～30年が適当と考えられる。</li></ul>

## 5. 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	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 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。</li> <li>✓ 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。</li> </ul>
2	複合施設	否	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 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。</li> </ul>
3	民間収益施設	否	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 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。</li> </ul>
4	その他	適	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 以上のとおり、施設用途を特定することはできないため、<u>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。</u></li> <li>✓ <u>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。</u></li> </ul>

## 6. 「その他」とした場合の処理の流れ





## 諮 問 事 項 2

札幌市東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

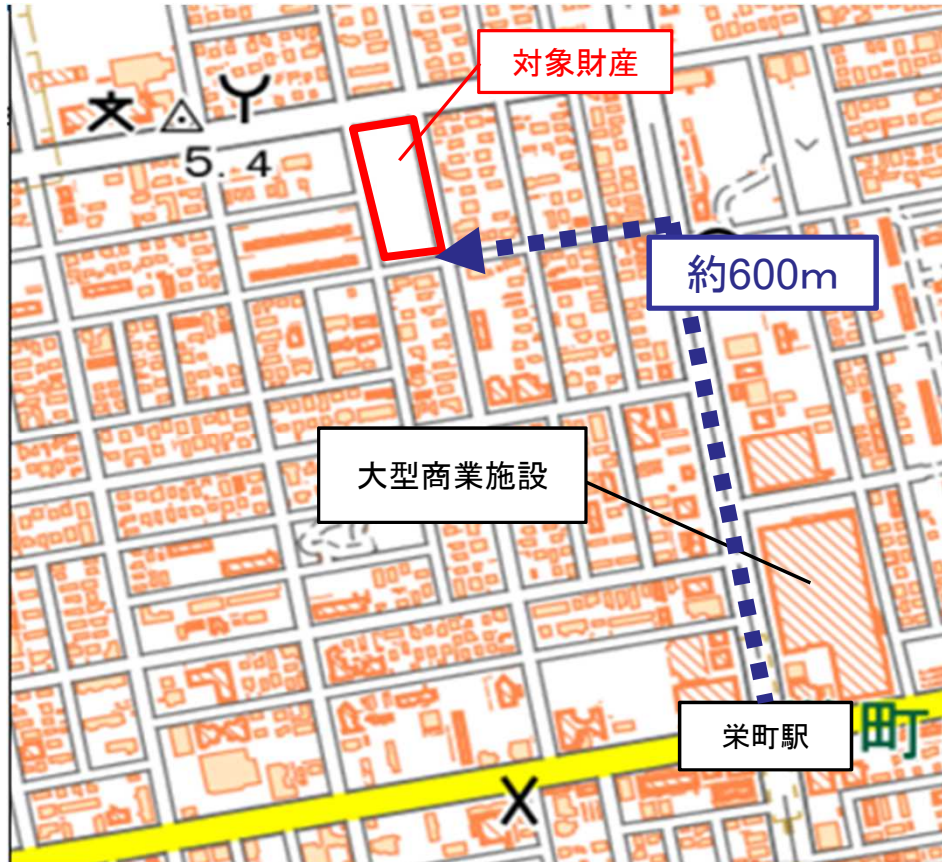
## 1. 国有地の概要（基本情報）

所在地	札幌市東区北45条東14丁目7番、8番
区分・数量	土地・4,220.13㎡
旧用途	国家公務員宿舎
用途地域 (建ぺい率／容積率)	第一種住居地域(60％／200％)
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、北海道防衛局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、建物解体後、平成30年2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。

# 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

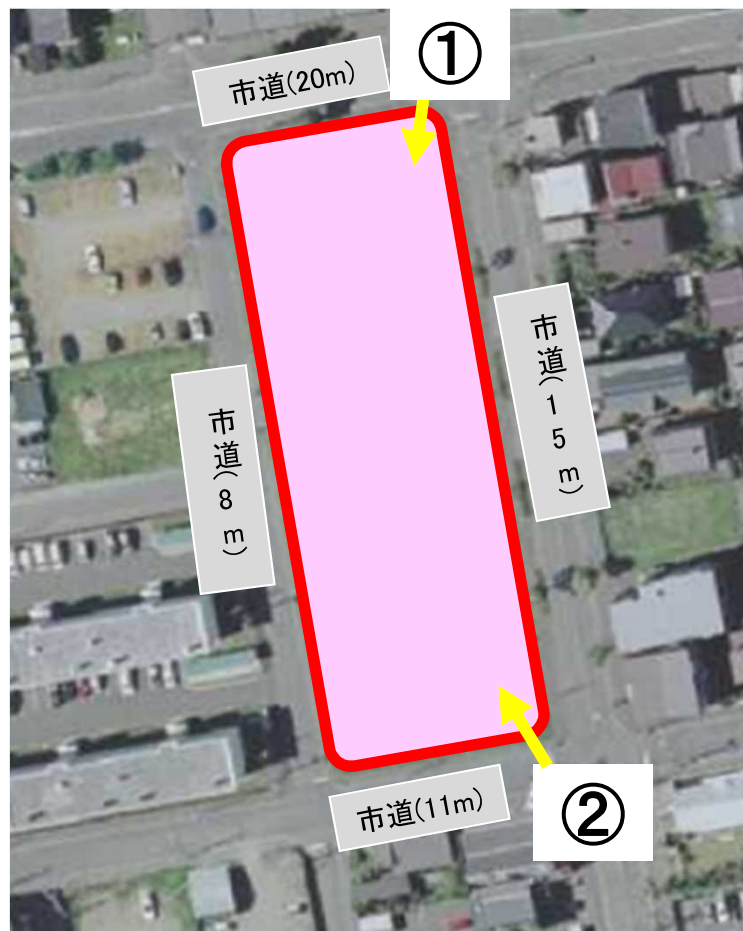


「空中写真データ」(国土地理院<http://maps.gsi.go.jp/>)をもとに北海道財務局作成

## 【周囲の環境】

地下鉄栄町駅周辺に商業施設が集積しており、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

## 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

### 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2年7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）

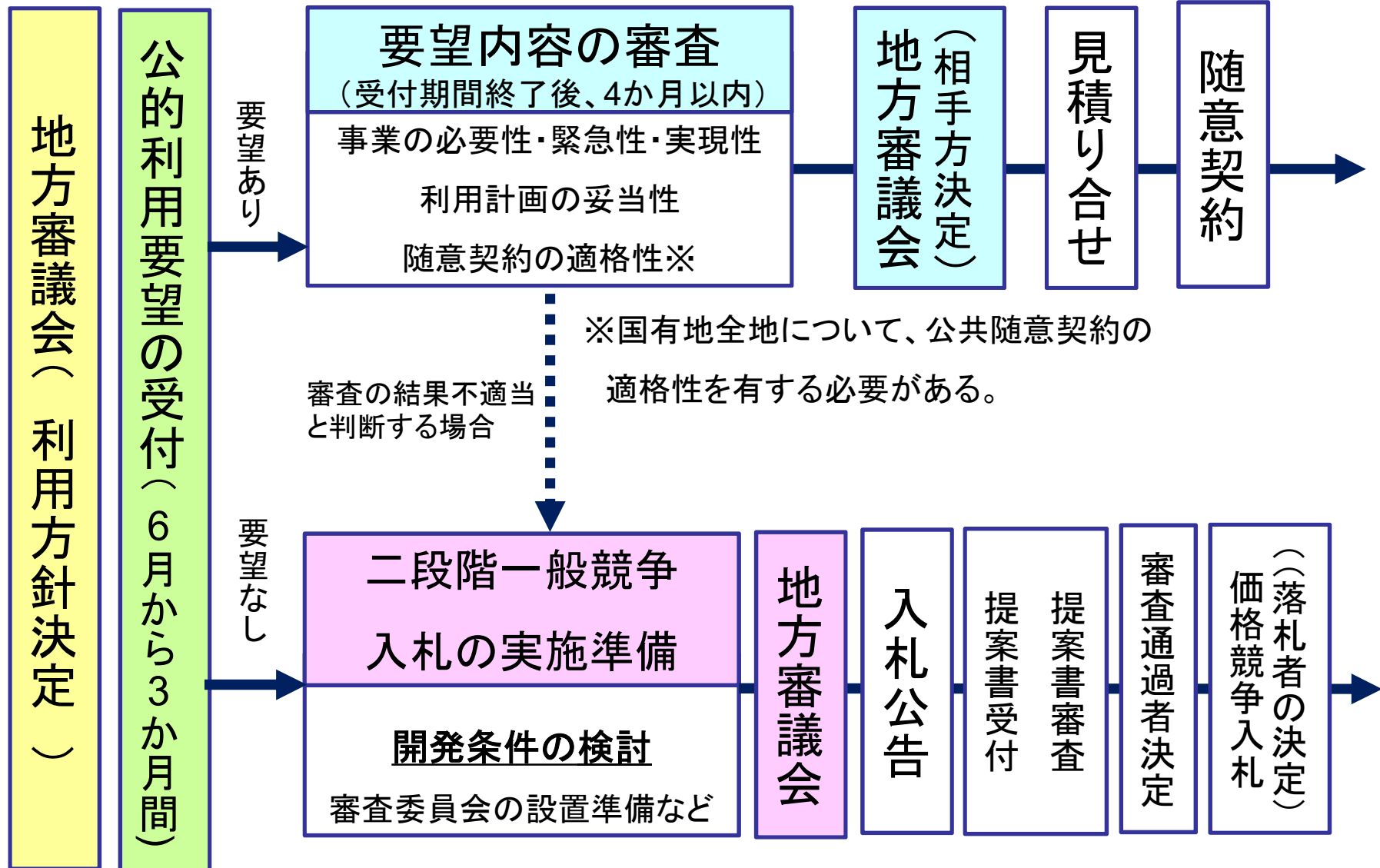
施設用途	主な意見（東区分抜粋）
社会福祉施設	<ul style="list-style-type: none"><li>✓札幌市内における整備状況を踏まえ、<u>特別養護老人ホーム</u>の整備が考えられる。</li><li>✓3階建の100床規模が想定される。</li><li>✓定期借地期間は最低50年、建物耐用年数(RC造)を考慮すると70年程度が理想的。</li></ul>
民間収益施設	<ul style="list-style-type: none"><li>✓周辺が住宅街であるため、生活利便施設として調剤薬局を配備した<u>ドラッグストア</u>を整備し、余剰地に親和性がある<u>クリニック</u>を誘致する利活用が考えられる。</li><li>✓建築面積350坪(売場面積300坪)程度の平屋建が想定される。</li><li>✓定期借地期間は、20年～30年が適当と考えられる。</li></ul>

## 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	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 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。</li> <li>✓ 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。</li> </ul>
2	複合施設	否	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 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。</li> </ul>
3	民間収益施設	否	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 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。</li> </ul>
4	その他	適	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 以上のとおり、施設用途を特定することはできないため、<u>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の原則に則り、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。</u></li> <li>✓ <u>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。</u></li> </ul>



### 5. 「その他」とした場合の処理の流れ



## 諮問事項 3

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

説明資料

## 1. 国有地の概要（基本情報）

所在地	札幌市南区川沿10条1丁目477番62
区分・数量	土地・11,968.12m <sup>2</sup>
旧用途	国家公務員宿舎
用途地域 (建ぺい率／容積率)	第一種住居地域 (60％／200％) 近隣商業地域 (80％／200％)
上位計画	一般住宅地(札幌市都市計画マスタープラン)

## 1. 国有地の概要（経緯等）

- H30. 3 北海道防衛局より返還（旧国家公務員宿舎）
- R元. 11 第95回地方審議会で留保財産に選定
- R2. 1～ 札幌市との検討会（計12回開催）
- R2. 3～4 サウンディング型市場調査
- R2. 11・R3. 1 地域住民との意見交換会（計2回開催）
- R3. 2 「利活用の考え方」を策定
- R3. 6 第97回地方審議会で利用方針を「その他」に策定
- R3. 6～9 公的利用要望受付（要望なし）
- R4. 5 二段階一般競争入札の実施に係る諮問

# 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

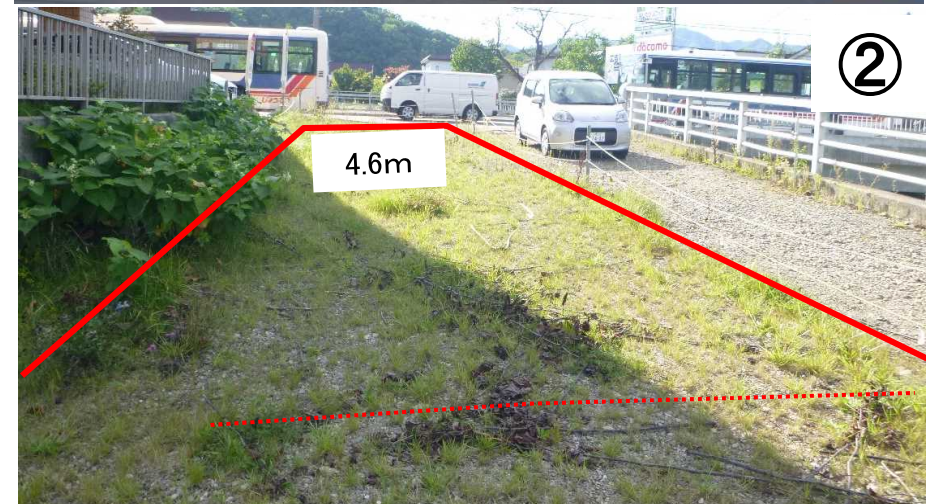
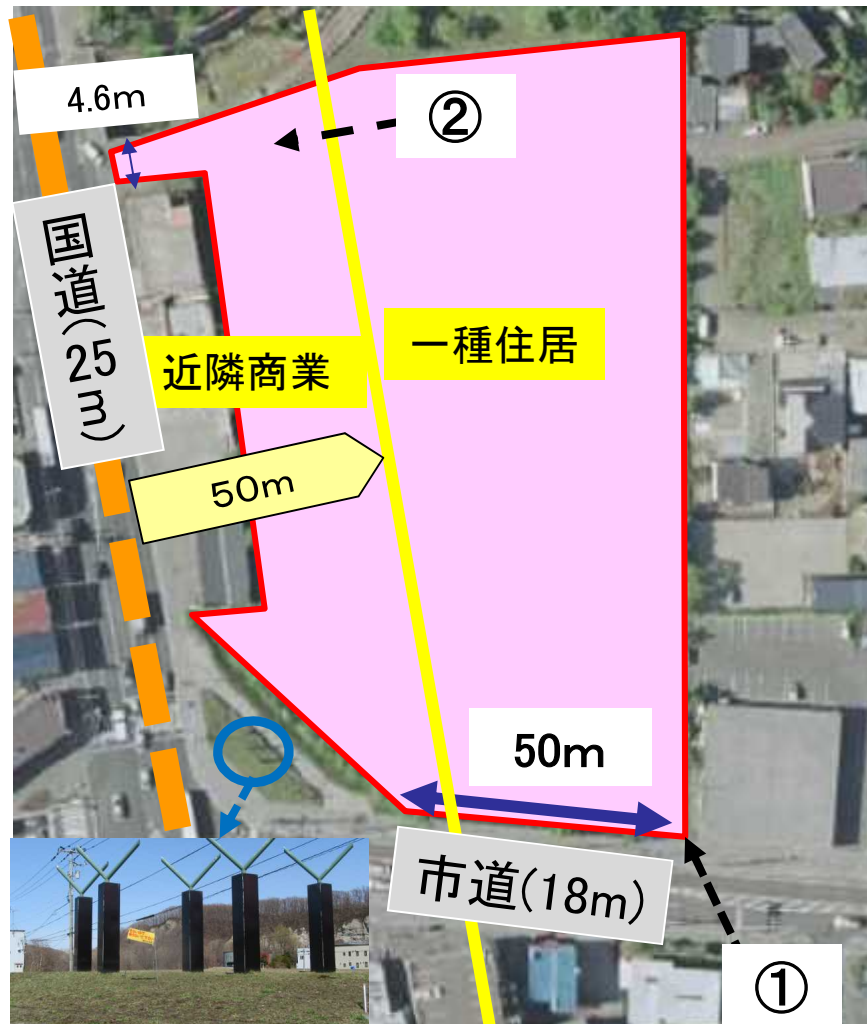


## 【周囲の環境】

国道230号線沿いに郊外型の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

「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. 国有地の概要（用途地域・接道状況）



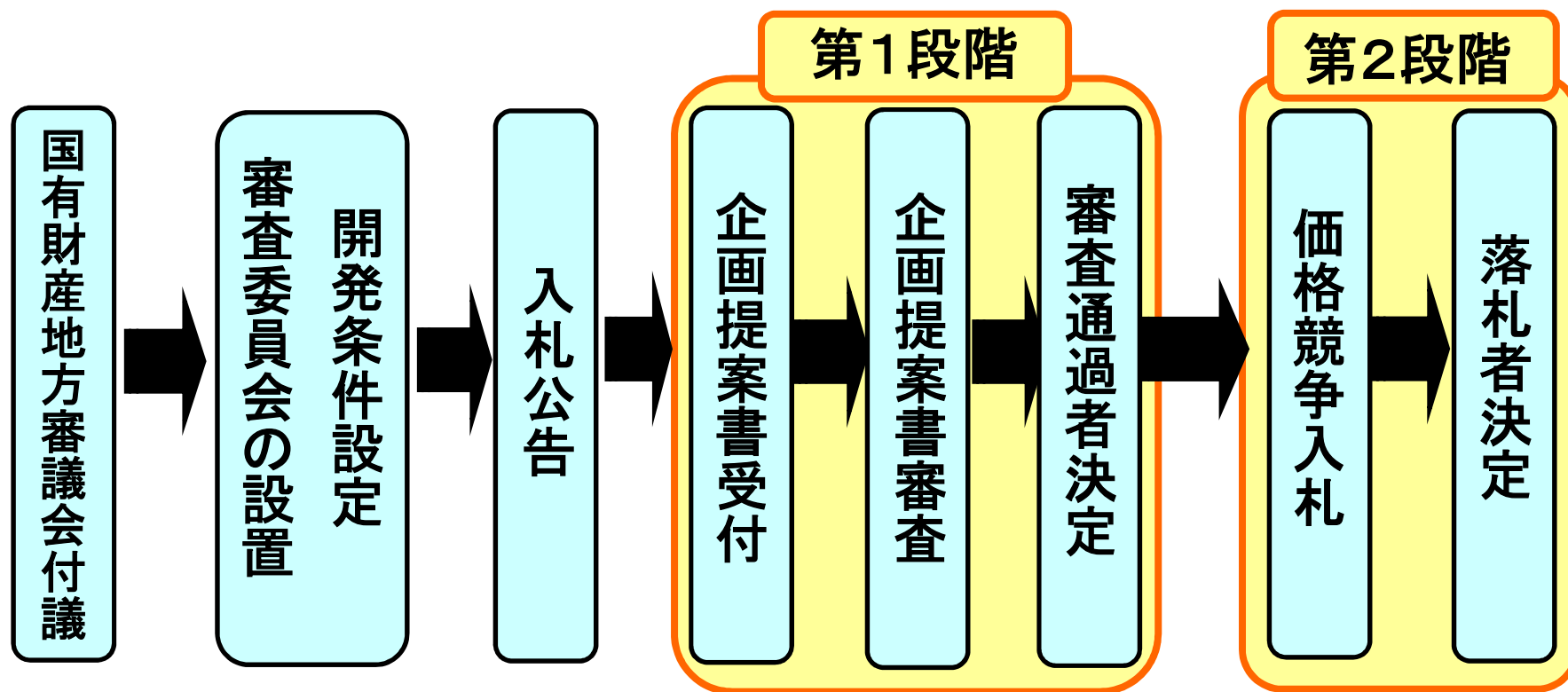
「空中写真データ」(国土地理院<http://maps.gsi.go.jp/>)をもとに北海道財務局作成

## 2. 二段階一般競争入札の概要

### (1) 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、審査を通過した者により一般競争入札を行う手法。

### (2) 二段階一般競争入札の流れ



### 3. 二段階一般競争入札の審査委員会

財務省通達に基づき、審査委員会の委員には、次の各分野から選任し、概ね3～5名で構成。

1. 経営、経済、不動産等の専門的知見を有する者

2. 都市計画、建築等の専門的知見を有する者

3. 当該土地が所在する地方公共団体の都市計画部局の長等

4. 国有財産北海道地方審議会委員



## 4. 利活用の考え方

- 地域住民との意見交換会を経て策定した「利活用の考え方」を、二段階一般競争入札の開発条件に反映する。

### 札幌市南区川沿に所在する留保財産の利活用の考え方(R3.2策定)

1. 増加する高齢者が暮らしやすい街づくりに加え、若い世代の定住を増やすことも地域の課題となっていることを踏まえ、高齢者のやすらぎや幅広い世代間の交流に資する活用がされること
2. 日照・騒音・防犯など、周辺の住環境に対して十分に配慮がなされ、相互に調和する活用がされること
3. 交通量の多い国道や市道に面していることを踏まえ、周辺の交通環境に配慮した活用がされること
4. 災害時の避難所機能など、防災性の高い安全・安心な活用がされること
5. 藻南公園に隣接する立地を踏まえ、景観形成に資するとともに、緑地資源が創出され、地域住民の憩いの場となるようなうるおいとやすらぎのある活用がされること
6. 地域における諸活動と連携・協力した活用がされること。

## 5. 開発条件の設定

審査項目	審査の視点
資 力	開発するための十分な資力を有しているか
開 発 実 績	開発行為を実行できるだけの経験等を有しているか
開 発 コ ン セ プ ト	開発条件を反映しているか、地域経済の活性化が見込まれるか
開 発 手 法	開発手法の実現性はあるか
開発スケジュール	着工までの手順に不備はないか、工期は適切か
事業収支見込み	収入及び支出の見込みが適切に設定されているか
開 発 計 画	「利活用の考え方」に対応した計画か、法令等に適合し、公序良俗に反しない計画か

## 6. 契約条件等

項 目	内 容
所 在 地	札幌市南区川沿10条1丁目477番62
区 分 ・ 数 量	土 地 : 11,968.12m <sup>2</sup> 工 作 物 : 一式
契 約 相 手 方	企画提案審査通過者による価格競争入札により決定
契 約 方 式	二段階一般競争入札による定期借地
種 類 ・ 期 間	事業用定期借地・30年
利 用 計 画	企画提案に基づく開発計画
適 用 法 令	会計法第29条の3第1項
主 な 特 約 条 項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・企画提案書に基づき建築物を竣工させること</li> <li>・契約期間満了まで、契約履行状況の調査に協力すること</li> <li>・土地の転貸・借地権の譲渡を原則禁止</li> </ul>

## 7. 今後のスケジュール

