



第100回 国有財産北海道地方審議会

説明資料

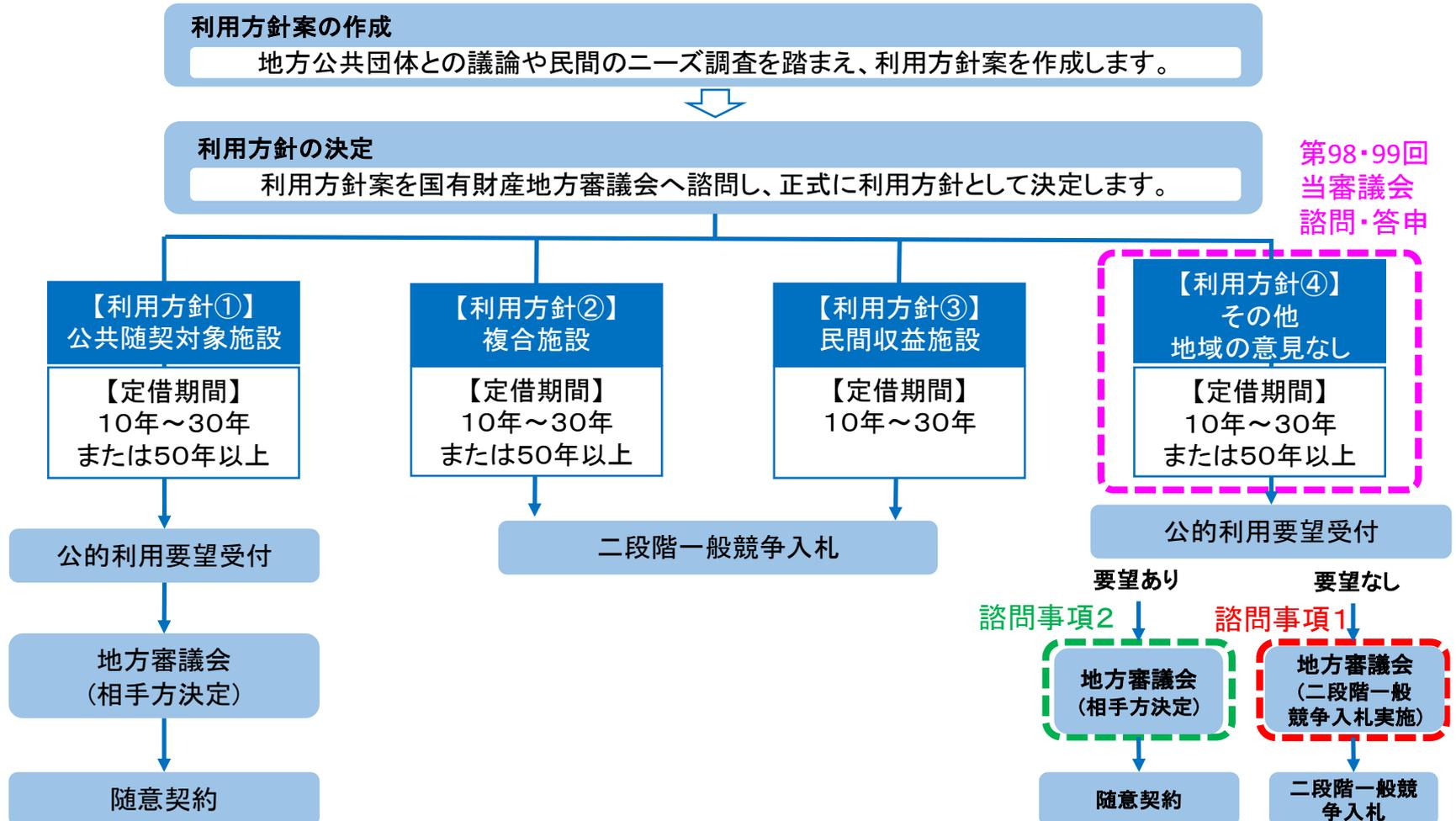
令和5年5月17日(水)
財務省 北海道財務局

○留保財産の概要

| 地区 | No. | 所在地 | 口座名等 | 土地数量(m ²) | 留保財産決定日 | 利用方針決定日 | 備考 |
|-----|-----|------------------|-----------------------------|-----------------------|------------|------------|--------|
| 札幌市 | 1 | 中央区北1条西6丁目6番 | 旧国家公務員共済組合連合会 斗南病院敷地 | 1,332.79 | 令和元年11月22日 | — | |
| | 2 | 中央区南9条西23丁目1番 | 旧石狩森林管理署庁舎 旧北海道森林管理局本局公舎 | 6,252.42 | 令和元年11月22日 | 令和4年5月25日 | |
| | 3 | 東区北45条東14丁目7番、8番 | 旧陸上自衛隊丘珠駐屯地 栄町第2宿舎 | 4,220.13 | 令和元年11月22日 | 令和4年5月25日 | 諮問事項 2 |
| | 4 | 豊平区美園9条8丁目2番1 | 旧札幌地方検察庁美園宿舎 | 4,213.50 | 令和元年11月22日 | 令和3年11月29日 | 諮問事項 1 |
| | 5 | 南区川沿10条1丁目477番62 | 旧北海道防衛局省庁別宿舎 | 11,968.12 | 令和元年11月22日 | 令和3年6月15日 | |
| | 6 | 南区真駒内本町2丁目17番82 | 旧北海道防衛局省庁別宿舎 | 13,772.87 | 令和2年11月27日 | — | |

(参考) 留保財産の選定については、No. 1～No. 5は令和元年11月22日地方審付議、No. 6は令和2年11月27日地方審付議。

留保財産の処理の流れ



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

説明内容

1. 国有地の概要
2. 二段階一般競争入札の概要
3. 二段階一般競争入札の審査委員会
4. 開発条件の審査
5. 契約条件等
6. 今後のスケジュール

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（経緯等）

- H28. 3 法務省より引受（旧国家公務員宿舎）
- R元. 11 第95回審議会で留保財産に選定
- R2. 1～ 札幌市との検討会（計18回開催）
- R3. 3 サウンディング型市場調査
- R3. 11 第98回審議会で利用方針を「その他」に決定
- R3. 12～ 公的利用要望受付（要望なし）
- R5. 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（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

【周囲の状況】

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

1. 国有地の概要（接道状況）



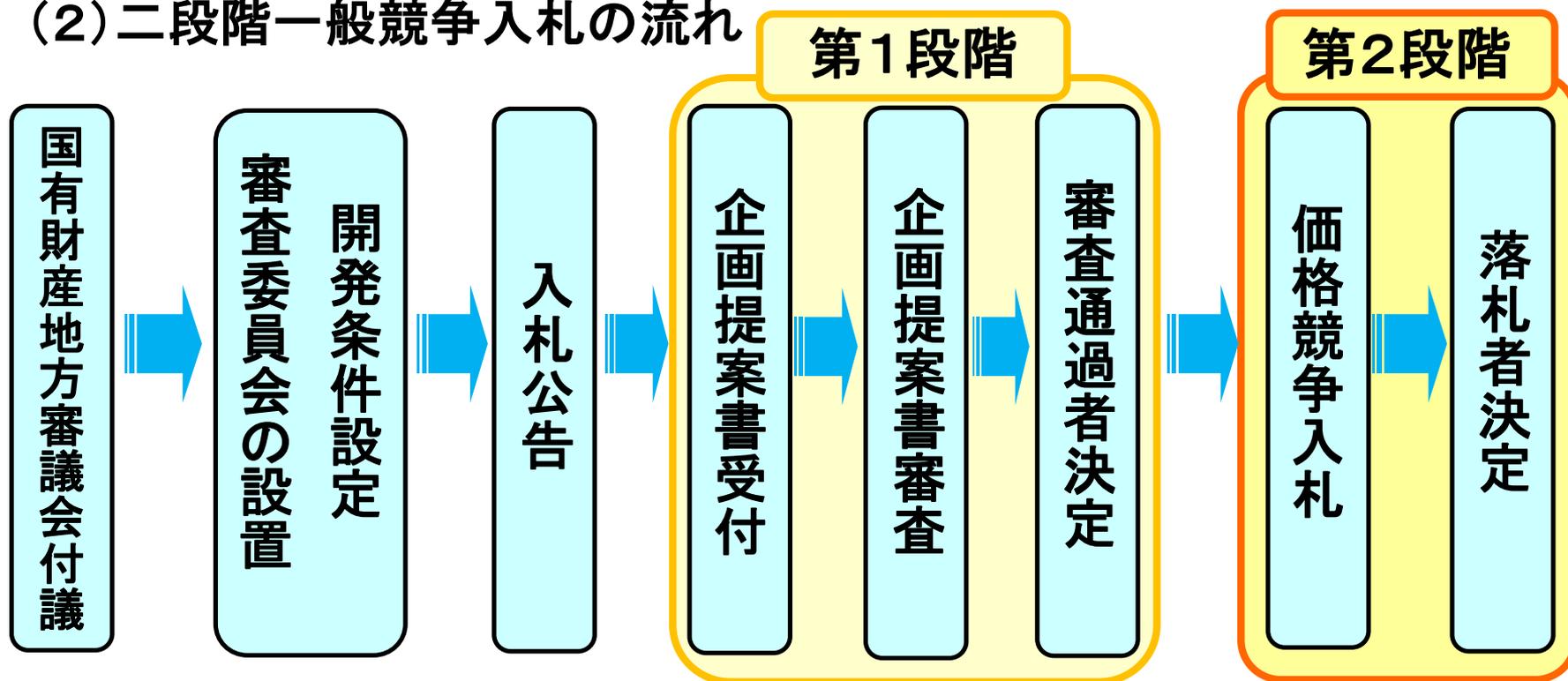
「空中写真データ」(国土地理院<http://maps.gsi.go.jp/>)をもとに北海道財務局作成

2. 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. 不動産投資、運用、ファイナンス等の専門的知見を有する者

3. 都市計画、建築等の専門的知見を有する者

4. 国有地が所在する地方公共団体の都市計画部局の長等

5. 国有財産北海道地方審議会委員

4. 開発条件の審査

| 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 |
| 事業継続性の確保策 | 想定されるリスクと対応方法を整理しているか |
| 開 発 計 画 | 法令等に適合し、公序良俗に反しない計画か |

5. 契約条件等

| 項目 | 内容 |
|--------|---|
| 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㎡ |
| 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"> ・企画提案書に基づき建築物を竣工させること ・契約期間満了まで、契約履行状況の調査に協力すること ・土地の転貸・借地権の譲渡を原則禁止 |

5. 契約条件等(種類・期間)

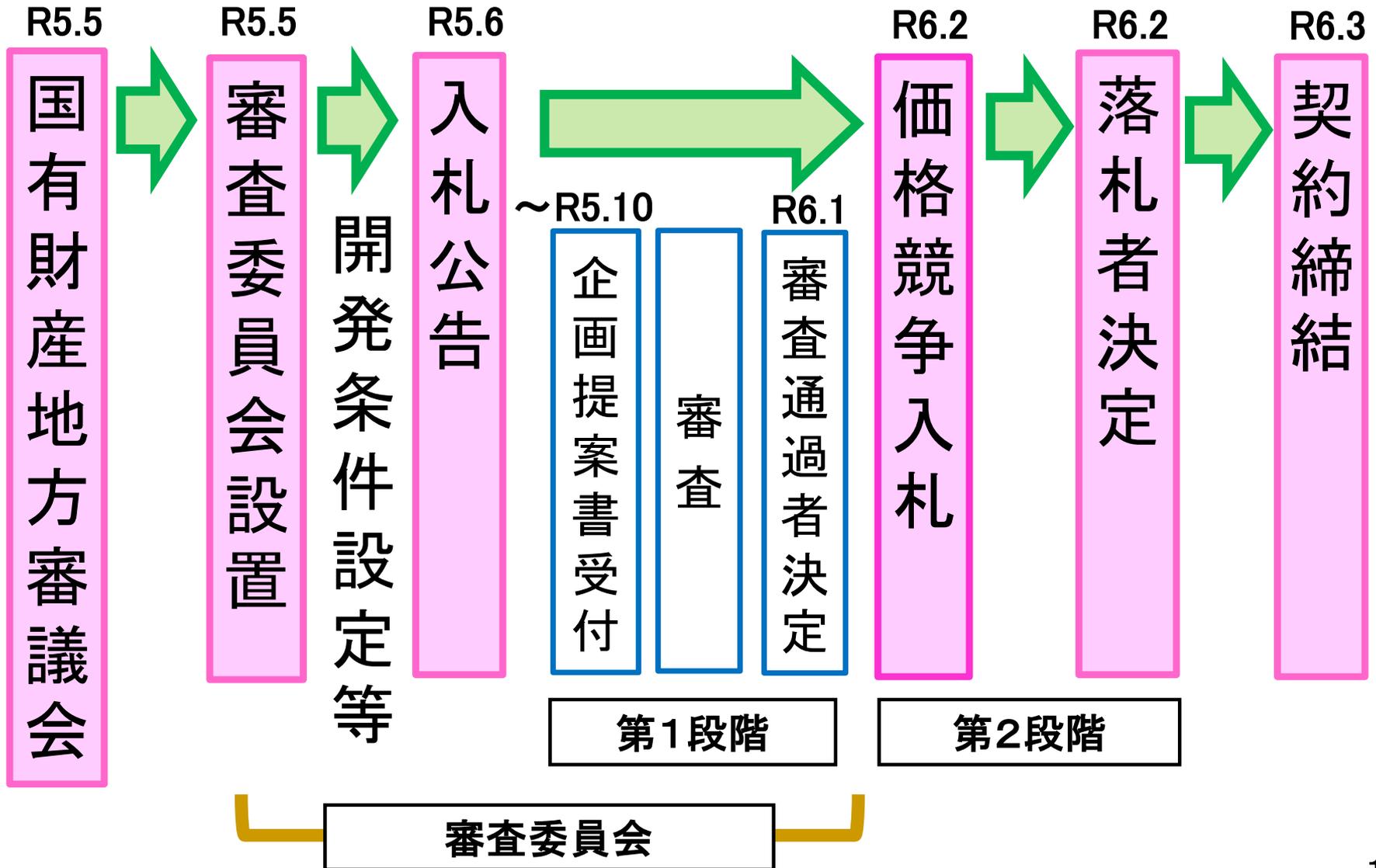
| No | 施設用途等※1 | 契約方式 | 定期借地の類型 (貸付期間) | |
|----|--------------|-----------|-------------------|-----------------|
| | | | 一般 (50年以上) | 事業用 (10～30年) |
| 1 | 公共随意契約対象施設※1 | 随意契約 | ○ | ○ |
| 2 | 複合施設 | 二段階一般競争入札 | ○ | ○ |
| 3 | 民間収益施設 | 二段階一般競争入札 | × | ○ |
| 4 | その他(地域の意見なし) | 随意契約※2 | ○ | ○ |
| | | 二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

※1 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

※2 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 地方公共団体からの同意を得ることが「一般定期借地」の条件

6. 今後のスケジュール



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

説明内容

1. 国有地の概要
2. 社会福祉法人の要望の概要
3. 札幌市の高齢化等の現状
4. 事業の必要性等
5. 処理方針
6. 今後のスケジュール

1. 国有地の概要（基本情報）

| | |
|--------------------|---|
| 会計名 | 財務省所管 一般会計 |
| 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%) |
| 沿革 | 平成30年 1月 宿舎廃止決定 平成30年 2月 財産引継 令和元年11月 留保財産に選定 |

1. 国有地の概要 (位置・周囲の状況)



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

1. 国有地の概要（利用方針）

利用方針の決定（R4.5.25:第99回地方審議会）

施設用途等を限定せず、まずは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

公的利用要望の照会（R4.6.28～9.27）

要望者：社会福祉法人

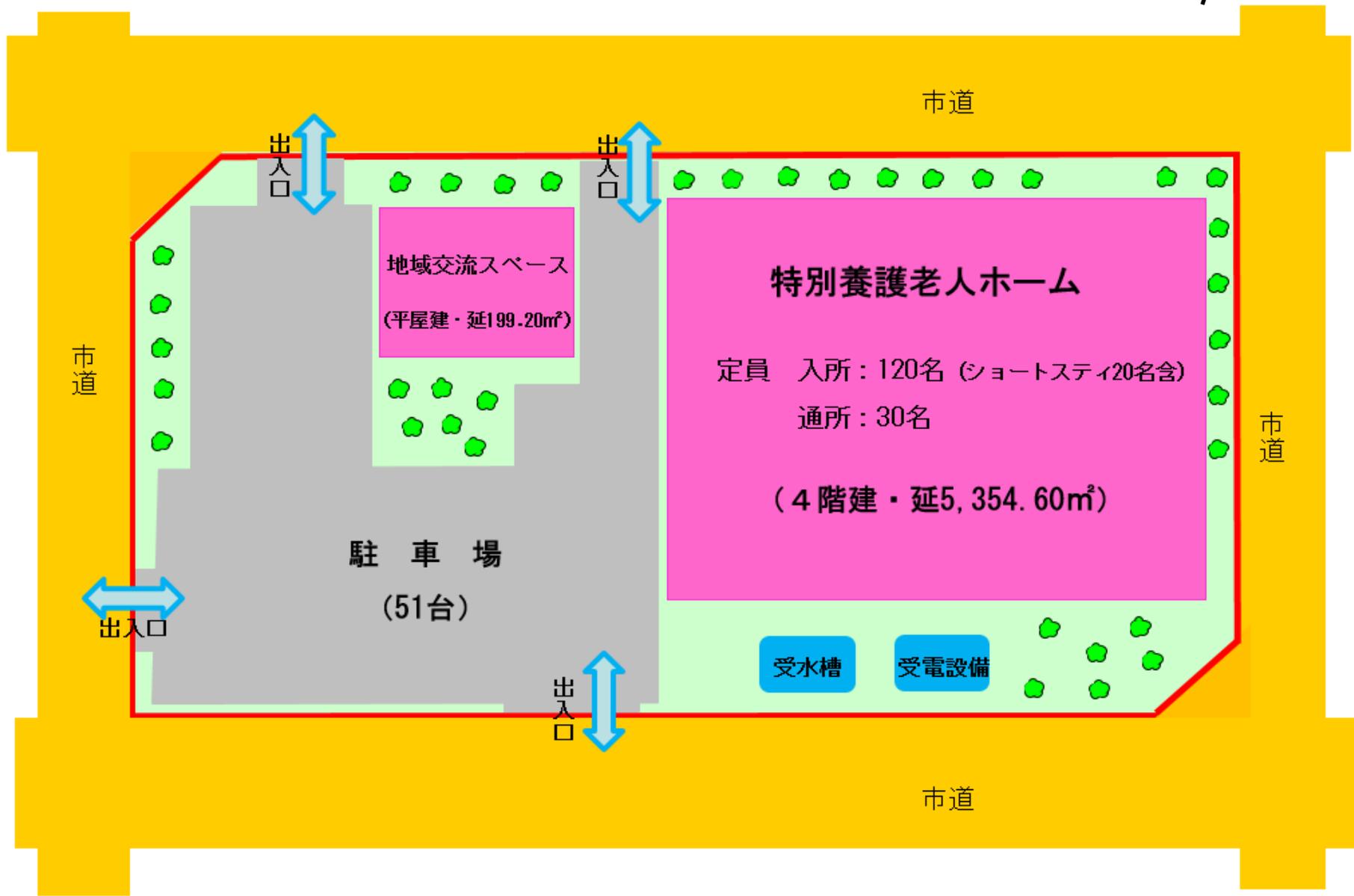
利用用途：「特別養護老人ホーム等敷地」

希望借受期間：50年（一般定期借地権）

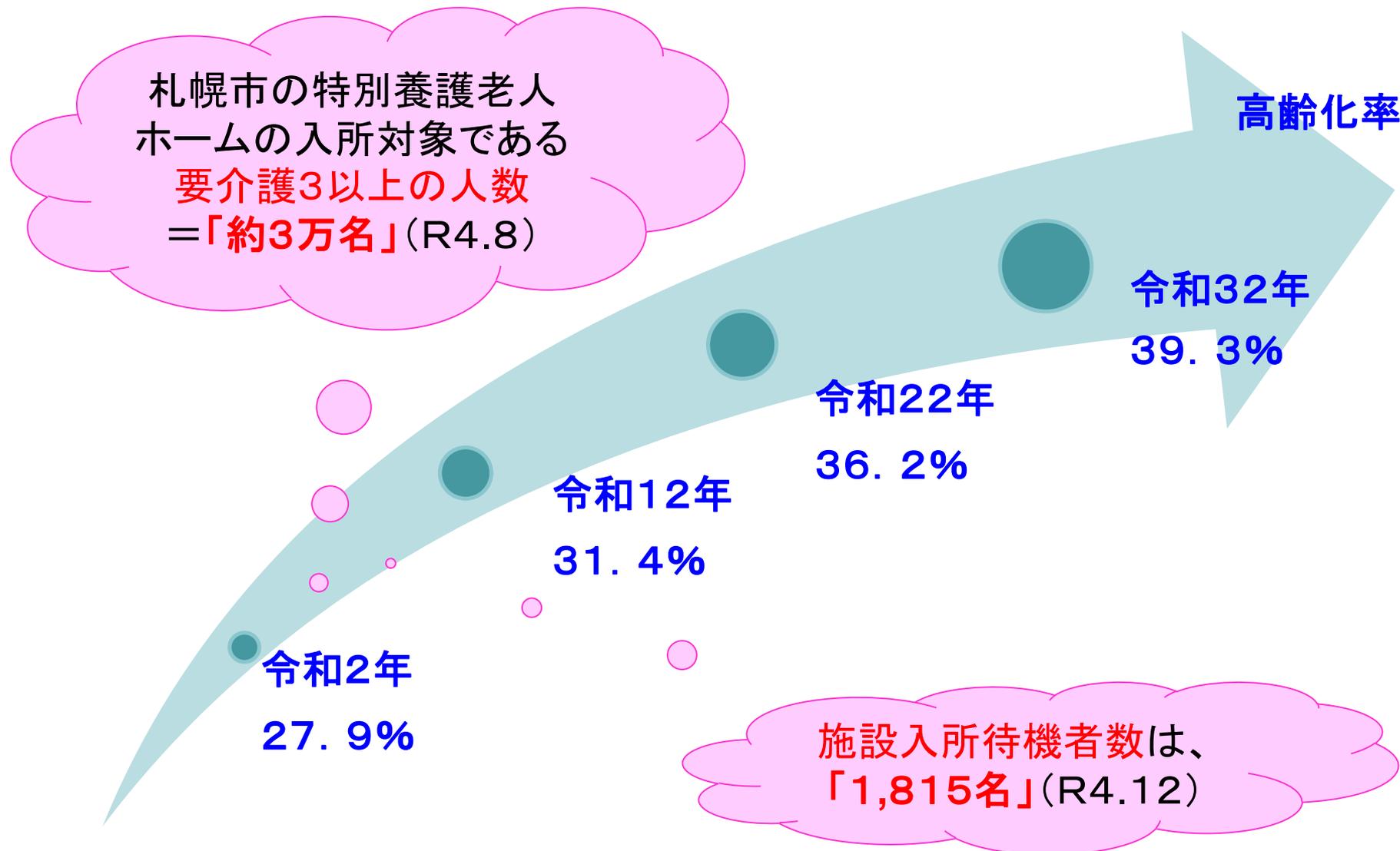
2. 社会福祉法人の要望の概要（要望者）

| | |
|--------|--|
| 名 称 | 社会福祉法人 珀寿会 |
| 事務所所在地 | 静岡県沼津市 |
| 沿 革 | 平成19年3月創設 |
| 事業概要 | 特別養護老人ホーム、ショートステイ、 デイサービスのほか、認定こども園などの運営 特別養護老人ホーム <u>静岡県</u> 沼津市、富士宮市、静岡市、伊東市、 焼津市 <u>神奈川県</u> 秦野市 |

2. 社会福祉法人の要望の概要（利用計画）



3. 札幌市の高齢化等の現状（高齢化率）



※人口数字は毎年10月1日現在

出典：第2次札幌市まちづくり戦略ビジョン(札幌市まちづくり政策局政策企画部企画課 及び 札幌市保健福祉局高齢保健福祉部

3. 札幌市の高齢化等の現状（施設整備率）



※各区の入所定員数は、令和4年度着工分までの案件を含んでいる。

※区別整備率は、各区の入所定員数の合計を各区の高齢者人口（65歳以上、住民基本台帳ベース）で除して算出したもの。

出典：令和5年度公募事業 札幌市特別養護老人ホーム整備の手引より抜粋

4. 事業の必要性等（当局の審査）

✓ 利用計画

✓ 地域への貢献

④ 妥当性

✓ 東区の施設整備率は低位

✓ 近隣に同種の土地がない

① 必要性

利用要望は適当
（札幌市から事業者選定されることが条件）

③ 実現性

✓ 事業実績、資金の確保

✓ 収支、借入金の償還

② 緊急性

✓ 高齢化率の上昇

✓ 施設入居待機者

5. 処理方針

適用法令

- ✓ 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**

処理方法

- ✓ 一般定期借地権による **時価貸付**
- ✓ 貸付期間 **50年**

用途指定

- ✓ 指定期間は **貸付期間中**
- ✓ 指定用途は **特別養護老人ホーム等**

6. 今後のスケジュール

- | | | | |
|----|----|-----------|---------------------|
| 令和 | 5年 | 4月 | 公募開始（札幌市） |
| | | 5月 | 相手方決定（停止条件付） |
| | | 7月 | 計画概要書・計画本書提出期限（札幌市） |
| | | 9月 | 事前審査・役員面接等（札幌市） |
| | 1 | 1月 | 社会福祉審議会開催（札幌市） |
| | 1 | 2月 | 事業者決定（札幌市） |
| 令和 | 6年 | 2月 | 相手方と見積り合せ |
| | | 4月 | 相手方と契約締結 |
| | | 6月 | 建設工事着工 |
| 令和 | 7年 | 5月 | 施設開設 |