

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

国有財産の概要（基本情報）

項目	内容
所在地	札幌市中央区北1条西6丁目6番
財産の沿革	昭和34年5月 総理府（北海道開発局）より引受 平成30年2月 財産返還 令和元年11月 留保財産に選定
区分・数量	土地・1,332.79㎡
用途地域	商業地域
建蔽率/容積率	80%/600%
交通機関	JR「札幌駅」の南南西方約800m 市営地下鉄南北線「大通駅」の北西方約600m
上位計画	都市計画マスタープラン「都心」 （札幌市を象徴する最も中心的な拠点。北海道・札幌市の魅力と活力をけん引し、国際競争力を備えた高次の都市機能が集積する地域）

国有地の概要（接道状況・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

留保財産の利用方針決定プロセス

利用方針案の作成

A. 利用方針の検討

- 整備可能な施設規模
- 導入すべき機能
- 公共施設要否
- 利用期間等

⇒ 地方公共団体等へ確認
(札幌市との検討会)

B. マーケットサウンディング

⇒ 民間事業者等へのヒアリング
(R2.3、R4.2、R7.10)



国有財産地方審議会



利用方針の決定
(定期借地権による貸付を前提)

利用方針の検討（利用方針の類型）

1) 公共随意契約対象施設のための整備

- 地方公共団体が直接事務・事業の用に供する場合（随意契約対象）
- 介護・保育などの公共性の高い施設に供する場合（随意契約対象）

2) 公共随意契約対象施設と民間収益施設(複合施設)の整備

- 民間収益施設に加え、公共随意契約対象施設の整備を必須とする場合

3) 民間収益施設のための整備

- 公共施設が一切入らないことが確定している場合

4) その他(利用用途を特定しない)

- 上記に該当しない場合

利用方針の検討（利用方針毎の契約方式）

利用方針	契約方式 ※いずれも定期借地契約	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のための整備	公共随意契約	○	○
2)公共随意契約対象施設と民間収益施設（複合施設）の整備	二段階一般競争入札	○	○
3)民間収益施設のための整備	二段階一般競争入札	△ ※1	○
4)その他	公共随意契約	○	○
	二段階一般競争入札※2	△ ※1	○

※1 原則、事業用定期借地に限られるが、一定の要件に該当する場合には、一般定期借地も適用可能。

※2 地域の利活用の意見がないため、二段階一般競争入札の際は、条件設定や審査は地域計画との整合性や資力審査など必要最小限になる。

これまでの取り組み（A. 利用方針の検討）

（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。
- 直近では、R7.5、R7.10、R7.12、R8.2に実施。
- 本地は、暫定的に市営駐輪場として利用され、稼働率も高く、札幌市の放置自転車対策にも寄与しているため、公共駐輪場を併設した施設の利活用要望を受けている。
- 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

- R2.7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。

これまでの取り組み（B. マーケットサウンディング）

サウンディング市場調査の実施

- 過去3度実施（R2.3、R4.2、R7.10）
- 直近結果（令和7年12月22日結果公表）は以下のとおり。

調査事項	主な意見（北1西6を抜粋・要約）
市場性の有無	<ul style="list-style-type: none">・赤レンガ庁舎や歴史的建造物に近接するほか、オフィス街の中心でもある希少な立地。・都市にある希少な土地。高度利用可能で、様々な事業展開が想定できる。・札幌市の”都心部”に位置するほか、観光資源である赤レンガ庁舎に近接する立地条件が魅力。
事業方針	<p>i) ホテル事業</p> <ul style="list-style-type: none">・ホテル事業の展開が見込める。ただし、駐輪場設置が絶対条件となれば、手を上げにくい。・インバウンドの増加に対応した外国人向けホテル（多人数対応部屋を配置）。・高価格帯の都市型ホテル（客室単価重視で収益確保）。・7~8階建のアpartメントホテル。駐車場の過半は、近隣の大型パーキングを賃借することを想定。 <p>ii) 複合用途</p> <ul style="list-style-type: none">・ホテルに加え、オフィスやレジデンスの展開も可能。・赤レンガ庁舎南門に対する「受けの空間」を意識した公開空地やイベントスペース、飲食店舗、交流ラウンジ等
駐輪場設置条件の隘路	<ul style="list-style-type: none">・国有地の面積が小さいため、公共駐輪場設置は採算性を悪化させる。・札幌市の費用負担や補助金の内容が不明な限り、事業判断が困難。・札幌市から相応の事業費負担やテナント料（又は補助金）がなければ事業参入は困難。

これまでの取り組み（まとめ）

➤ 都市計画マスタープラン「都心」

➤ 立地適正化計画「集合型居住誘導区域・都市機能誘導区域」

⇒北海道・札幌市の魅力と活力をけん引する地域への寄与が必要。

➤ 北海道は、利活用要望はなし。札幌市は公共駐輪場（100～200台程度）としての利活用要望あり。

⇒札幌市は一部を公的利用したいという要望をもっている。

➤ サウンディング調査の結果、「都心」であることや、周辺の観光資源を活かした、ホテル事業や複合施設としての利活用が可能との意見が多く出された。

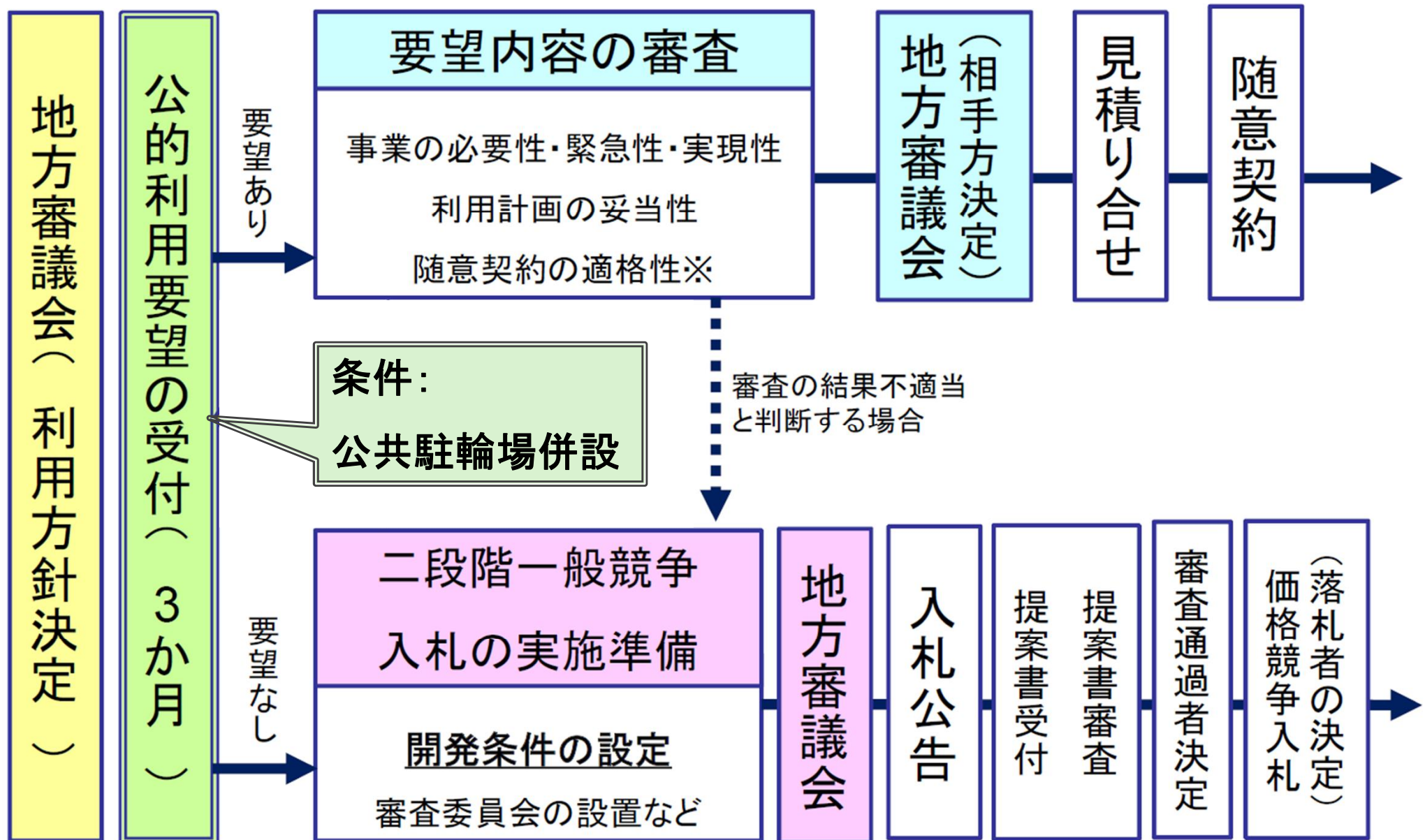
➤ 一方で、駐輪場設置を条件とした場合の隘路（課題）も出された。

⇒民間収益施設としての活用は可能。駐輪場設置は課題解消が必須。

留保財産の利用方針策定について（まとめ）

利用方針	検討内容（理由）	検討結果
1) 公共随意契約対象施設 のみの整備	<p>✓北海道は、自ら利活用したいという要望はないものの、札幌市は公共駐輪場としての利活用を要望している。</p> <p>✓しかしながら、公共駐輪場の併設には、様々な隘路があり、課題解消への見通しが不明な中で、公共駐輪場の併設を前提とした利用方針案を策定するのは不適當。</p>	×
2) 公共随意契約対象施設と 民間収益施設（複合施設）の整備	<p>✓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當ではない。</p>	×
3) 民間収益施設のみの整備	<p>✓公共駐輪場併設といった公共随意契約の対象施設の整備可能性がある中で、民間収益施設に絞った利用方針案を策定するのは不適當。</p>	×
4) その他	<p>✓上記のとおり、本財産はいずれの類型にも該当しないこと、また、札幌市から要望取下げの意向が示される可能性があることを考慮すると、「その他」が適當。</p> <p>✓公的取得要望の照会は公共駐輪場併設を条件とする。</p>	○

《参考》今後のスケジュール



※国有地全地について、公共随意契約の適格性を有する必要がある。