

札幌市南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	札幌市南区川沿10条1丁目477番62
区分・数量	土地・11,968.12m ²
旧用途	国家公務員宿舎
用途地域 (建ぺい率／容積率)	近隣商業地域(80％／200％) 第一種住居地域(60％／200％)
上位計画 (第二次札幌市都市計画 マスタープラン:2016年3月 札幌市策定)	一般住宅地 (戸建住宅や集合住宅などの多様な居住機能や生活利便 機能が、相互の調和を保ちながら維持される住宅地の形成 を目指す地域)

1. 国有地の概要（沿革）

- 本財産は、北海道防衛局の宿舎敷地として使用されていたもの。
- その後、「国家公務員宿舎の削減計画」等に基づき宿舎が廃止され、建物解体後、平成30年3月に返還された。
- 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。

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

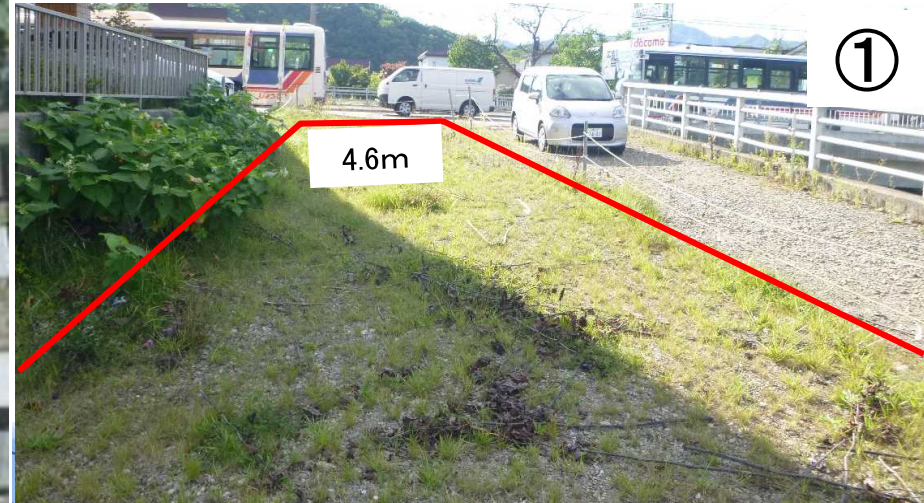
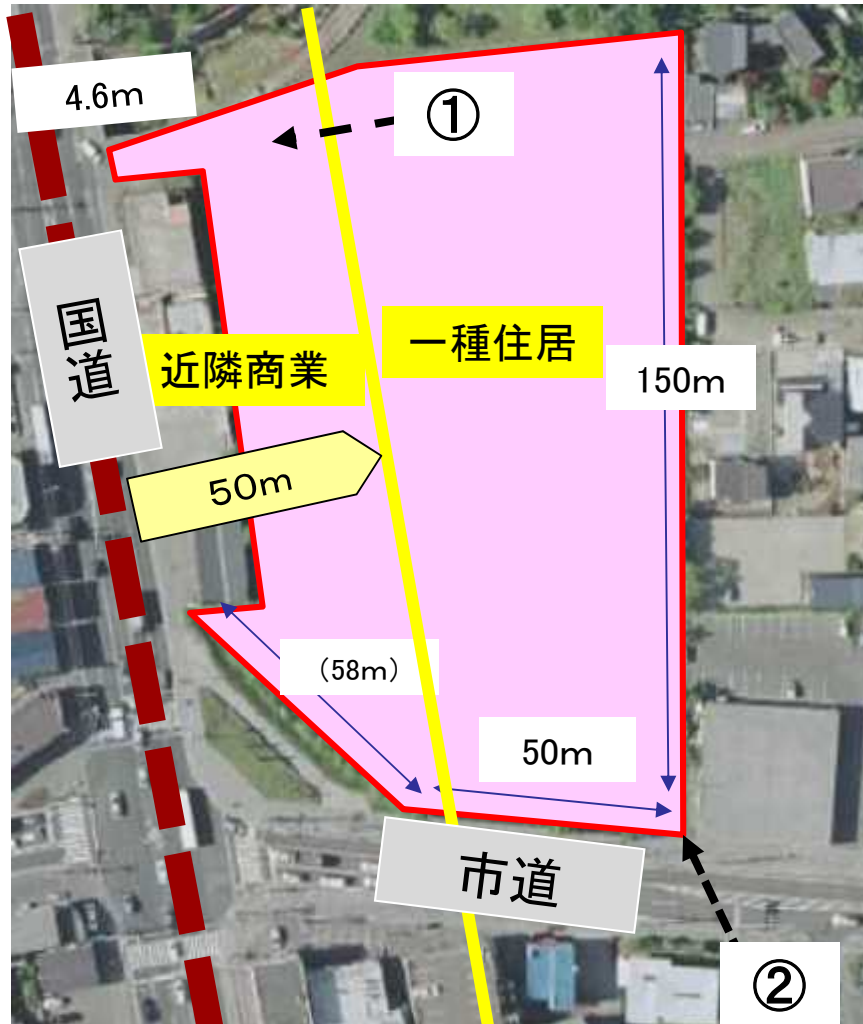


【周囲の環境】

国道230号線沿いに大型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

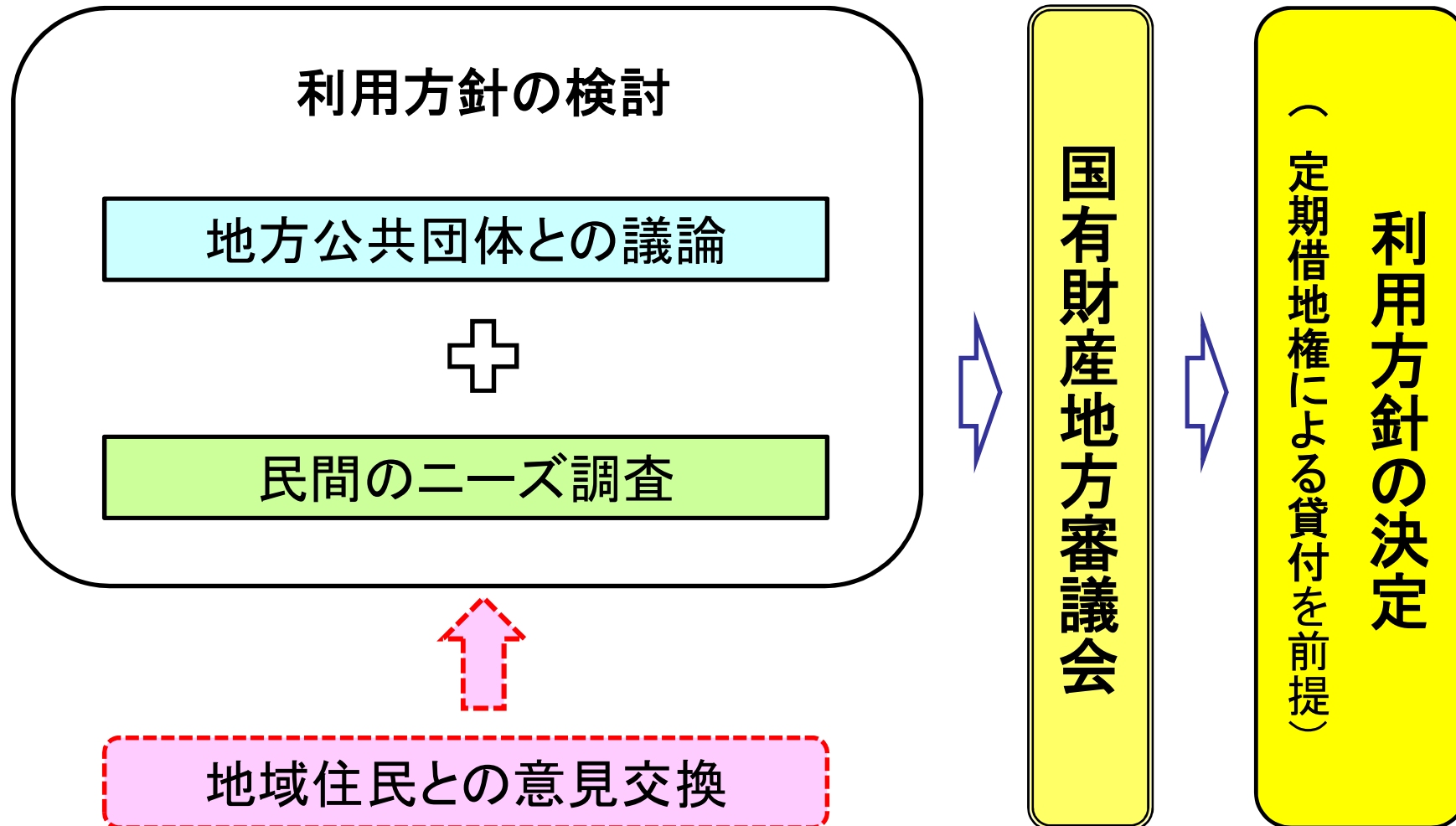
「空中写真データ」(国土地理院<http://maps.gsi.go.jp/>)をもとに北海道財務局作成

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. 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	その他	随意契約※5	○	○
		二段階一般競争入札	×	○

※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

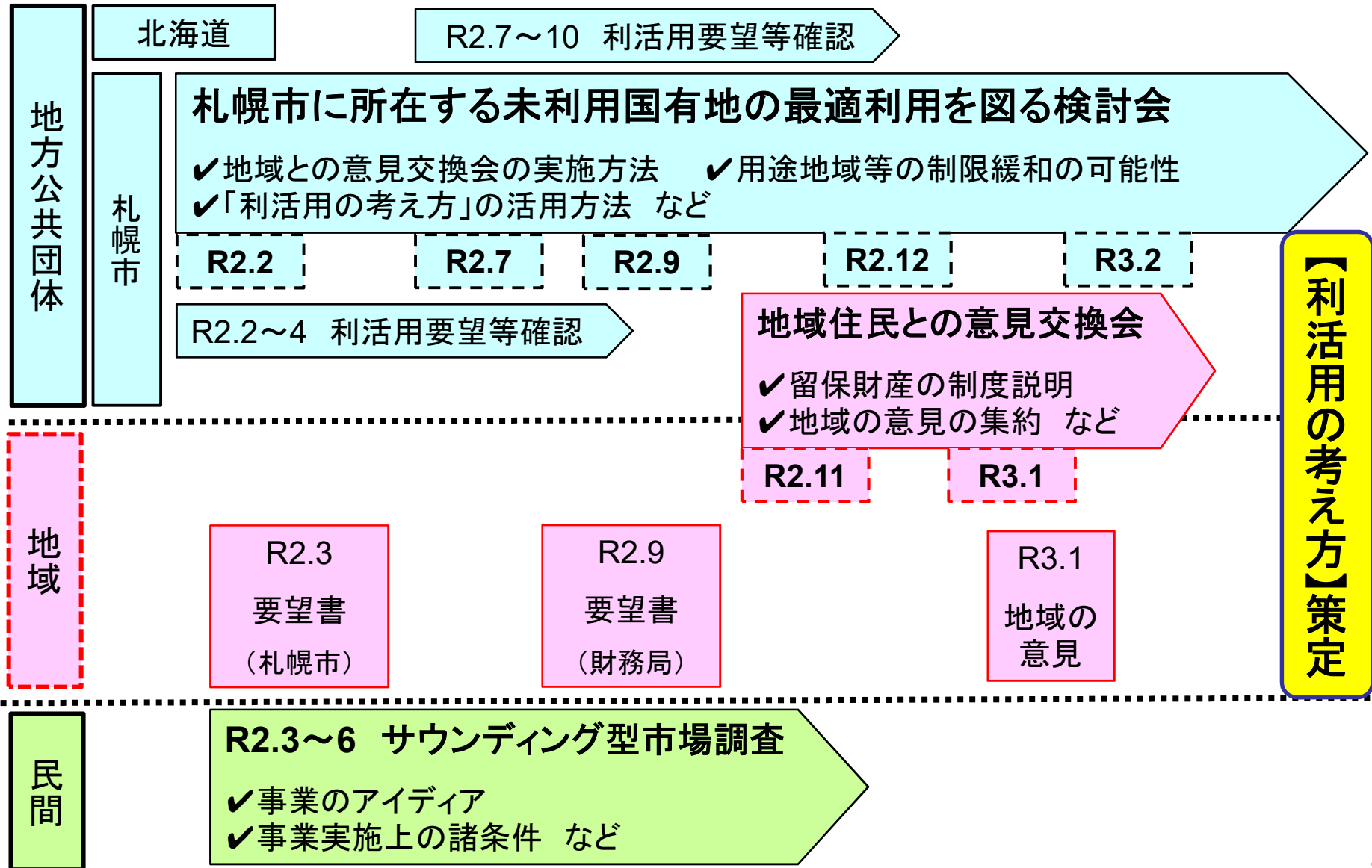
※2 地方公共団体が直接事務・事業の用に供する場合や、介護・保育などの公共性の高い施設の用に供する場合の随意契約の対象となる施設

※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. これまでの取組（全体像）



3. これまでの取組（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. これまでの取組（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2年6月26日結果公表）

調査事項	主な意見(南区川沿分抜粋)
<p>事業のアイデアに関する事項</p>	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 郊外型大型物販店及び飲食店の用途が考えられる。 ✓ 用途地域による制限から、大型商業施設等の建設が原則不可となるため、隣接する藻南公園との連携を意識した運動施設等の用途での活用が考えられる。 ✓ 「地域包括ケアシステム」への関心や「地域共生社会」に対する期待に対応する施設として、「養護老人ホーム」「介護付き住宅(軽費老人ホーム)」「グループホーム」「就労支援事業所」「企業主導型保育園」などの複合的な整備が考えられる。
<p>事業を実施する上での諸条件に関する事項</p>	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 主要幹線道路である石山通への接道が限定的であり、視認性も考えると隣接土地も纏めた事業となることが望ましい。 ✓ 昨今の建築費の高騰傾向は、今後も当面の間継続するものと見込んでいるため、対象財産の市場投入が数年先となった場合、採算性の観点から事業に参加できない可能性がある。

※ 新型コロナウイルス感染拡大防止の観点から、一部の参加グループとは、面談によらない手段により、調査を実施。

3. これまでの取組（地域住民との意見交換）

本財産は、当局及び札幌市に対し、地域の町内会や商店街から利用方針策定に向けた要望書が提出されるなど、地域住民の関心が非常に高いことを踏まえ、札幌市と連携の上、地域の町内会等(※)の代表者との意見交換会を開催。

※ 藻岩地区町内会連合会、南沢地区町内会連合会、石山地区町内会連合会
藻南商店街振興組合、石山商店街振興組合

意見交換会の目的

- ✓ 地域の方々に『留保財産』に関する制度を理解していただく。
- ✓ その上で、国有地の利用方針策定の参考とするため、地域の方々の御意見を伺う。(※)

※ 提示された意見どおりの利用方針とはならない可能性がある旨を説明の上、個別具体的な施設・用途の要望ではなく、利活用に当たっての基本的な考え方についての意見を求めた。

3. これまでの取組（利活用の考え方）

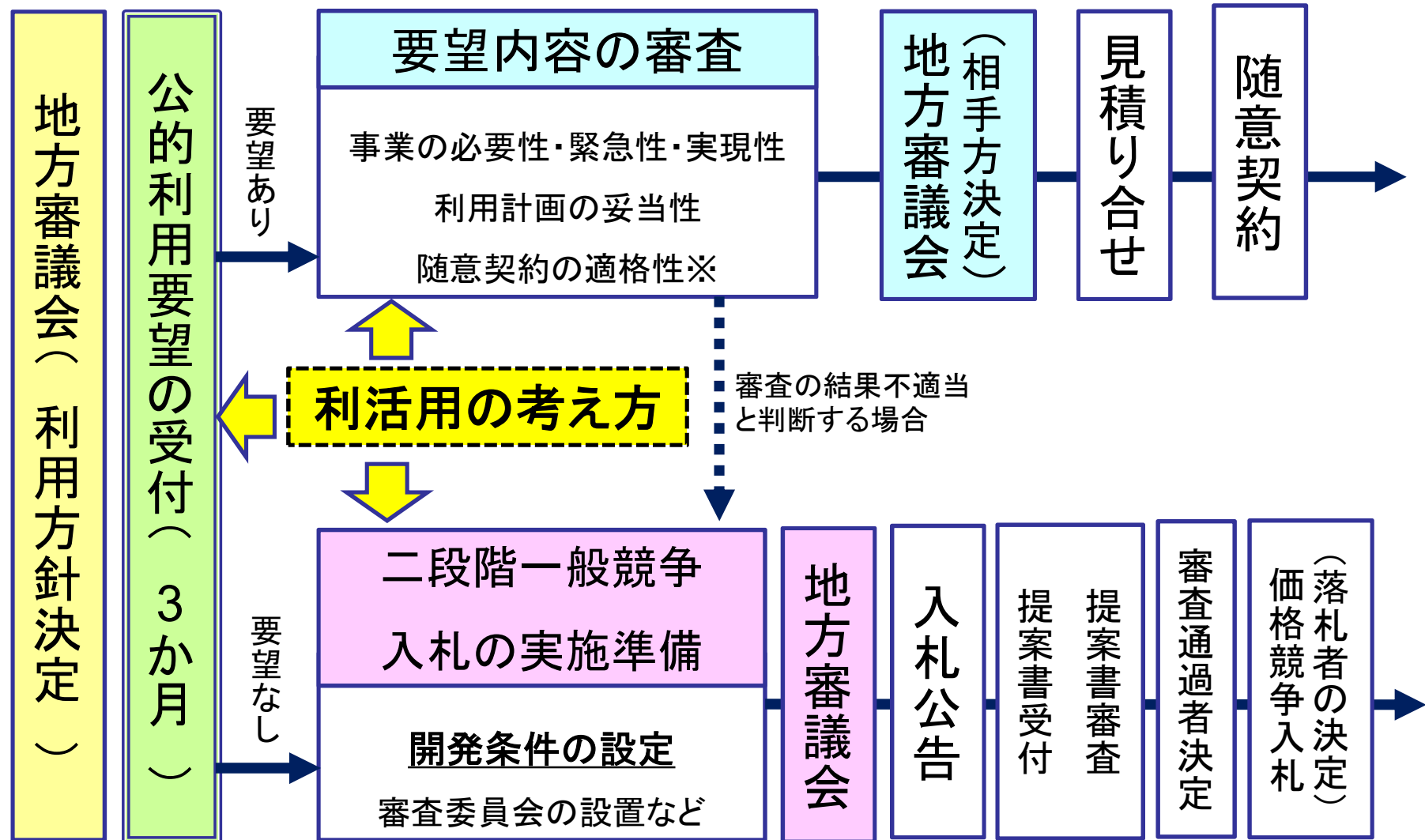
- ◆ 地域住民との意見交換会を経て提出を受けた「地域の意見」を踏まえ、令和3年2月に「利活用の考え方」を策定。
- ◆ 利活用の考え方は、公的利用要望の内容審査及び二段階一般競争入札における開発条件に反映。

- 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。

4. 利用方針の検討（施設用途等）

No	施設用途等	検 討	
		結果	理 由
1	公共随意契約対象施設	×	<ul style="list-style-type: none"> ✓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	×	<ul style="list-style-type: none"> ✓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	×	<ul style="list-style-type: none"> ✓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	○	<ul style="list-style-type: none"> ✓<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> ✓<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>

4. 利用方針の検討（「その他」とした場合）



※ 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。

5. 今後のスケジュール

令和3年6月～公的利用要望の受付(「利活用の考え方」公表)

(財務局ホームページへの掲載を開始した日から起算して3か月間)

要望があった場合

要望がなかった場合

要望内容の審査

(原則として、受付期間終了後4か月以内)

二段階一般競争入札の実施準備

(開発条件の設定等)

国有財産北海道地方審議会

への諮問

(処分等相手方の決定)

国有財産北海道地方審議会

への諮問

(二段階一般競争入札の実施)