

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

1. 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)

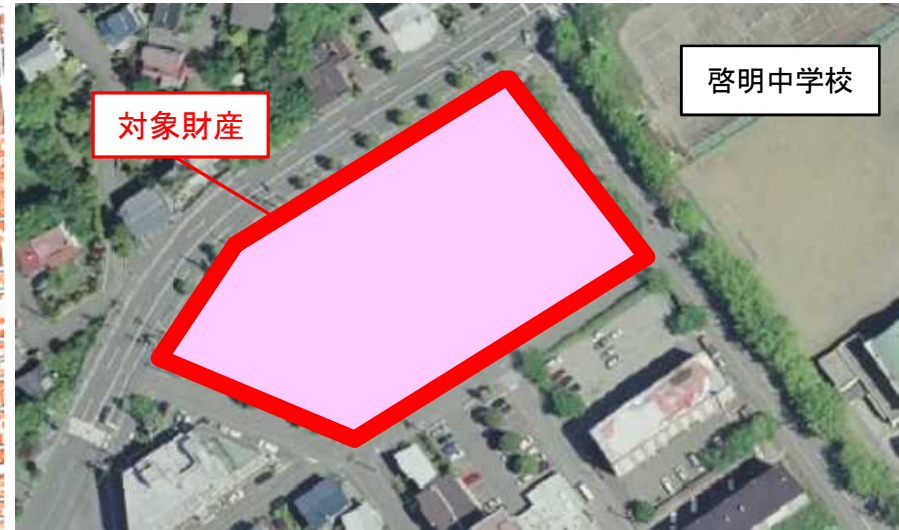
1. 国有地の概要（沿革）

- 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。

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

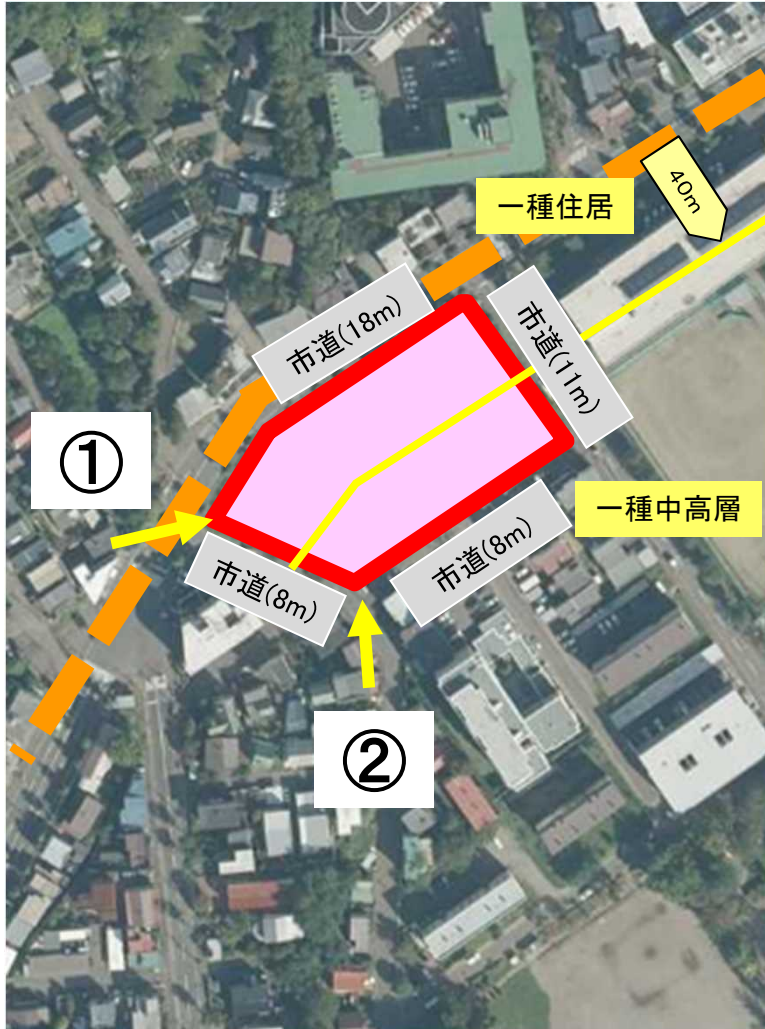


「空中写真データ」(国土地理院<http://maps.gsi.go.jp/>)をもとに北海道財務局作成

【周囲の環境】

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

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

1. 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。

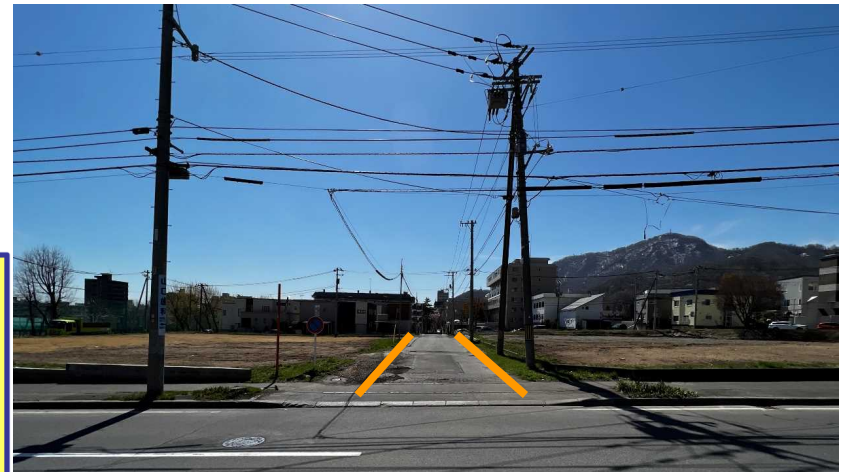


(1) 地域住民への説明

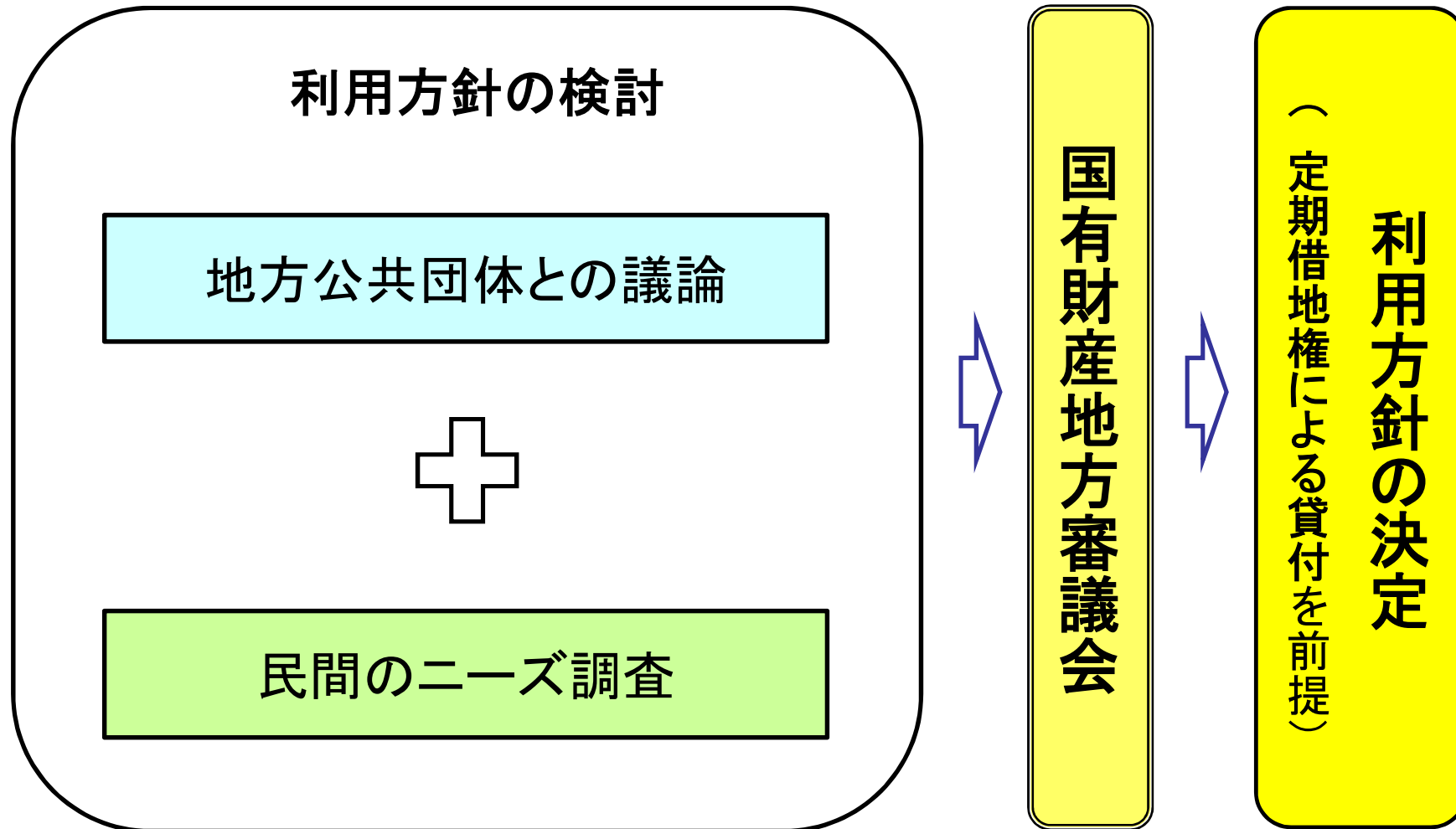
- ✓市まちづくりセンター同席のもと、地域の町内会に道路の廃止について説明(R3.11・R4.4)

(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



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（中央区分抜粋）
社会福祉施設	<ul style="list-style-type: none"> ✓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。 ✓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。 ✓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	<ul style="list-style-type: none"> ✓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。 ✓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。 ✓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。 ✓定期借地期間は20～30年が適当と考えられる。

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"> ✓ 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	<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	否	<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	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 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> ✓ <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>

5. 「その他」とした場合の処理の流れ

