

第99回 国有財産北海道地方審議会

日時：令和4年5月25日（水） 13：30～

場所：札幌第1合同庁舎11階（南側） 大会議室

次 第

1. 開会
2. 財務局長挨拶
3. 委員及び事務局職員紹介
4. 会長挨拶
5. 諮問事項審議
6. 報告事項
7. 財務局長謝辞
8. 閉会

1. 開 会

○工藤管財総括第一課長 それでは、ただいまから第99回国有財産北海道地方審議会を開催いたします。

私は、本日の進行役を務めます、北海道財務局管財総括第一課長の工藤と申します。どうぞよろしくお願いいたします。

本日の審議会は、委員総数12名のうち、12名全員のご出席をいただいております。国有財産法施行令第6条の8の規定に定めます、委員の半数以上の出席で会議を開き議決するという要件を満たしておりますので、当審議会は有効に成立しておりますことをご報告いたします。

2. 財務局長挨拶

○工藤管財総括第一課長 それでは、初めに、北海道財務局長の明瀬からご挨拶を申し上げます。

○明瀬局長 北海道財務局長の明瀬でございます。

国有財産北海道地方審議会の開催に当たりまして、一言ご挨拶をさせていただきます。

本日は、委員の皆様方には大変お忙しい中、当審議会にご出席を賜りまして、誠にありがとうございます。

この審議会は、昭和31年7月に第1回が開催されて以来、今回で第99回目の開催ということになります。

この間、委員の皆様方から貴重なご意見を賜り、北海道における国有財産行政に多大なるご貢献をいただいているところでございます。どうぞ引き続きよろしくお願いいたします。

さて、北海道経済の状況をみますと、先月、当局が発表した管内経済情勢報告では、新型コロナウイルス感染症や供給面での制約、原材料価格上昇の影響がみられる中で、一進一退の状況にあると判断して、5期ぶりに下方修正をしたところでございます。

先行きにつきましては、ウクライナ情勢などによる不透明感がみられる中で、原材料価格の上昇や供給面での制約などによる下振れリスク、感染症による影響に留意する必要があると考えているところでございます。

国有財産行政におきましては、国民共有の貴重な財産である国有財産について、地域・社会のニーズに対してきめ細やかに対応して、個々の状況を踏まえて、最適な形で管理・処分を行っていくことがますます重要になってきております。

そのような中で、有用性が高く、希少な国有地は、国が所有権を留保し、定期借地権による貸付けで活用する留保財産という制度が導入されております。

本日の審議会では、留保財産3件の利用方針などについて、ご審議をお願いするところでございます。

委員の皆様方におかれましては、忌憚のないご意見をお聞かせいただくとともに、引き

続きのご指導をお願いいたします。

それでは、本日、どうぞよろしくをお願いいたします。

3. 委員及び事務局職員紹介

○工藤管財総括第一課長 本来であれば、議事に入ります前に、委員の皆様方をご紹介させていただくところがございますが、感染症対策の観点での迅速な議事進行のため、お手元の委員名簿により、ご紹介に替えさせていただきます。

また、事務局の職員の紹介につきましても、省略させていただきます。

4. 会長挨拶

○工藤管財総括第一課長 続きまして、ご審議をいただく前に、真弓会長からご挨拶をいただきたいと存じます。

真弓会長、よろしくをお願いいたします。

○真弓会長 ただいまご紹介いただきました、真弓でございます。

本日は、大変お忙しい中、委員の皆様にお集まりいただき誠にありがとうございます。

本日、ご審議いただく案件でありますけれども、先に事務局のほうからご連絡いたしましたとおり、諮問事項3件になります。後ほど事務局から説明させていただきます。

改めて申し上げますが、ただいま局長からもお話ありましたけれども、この審議会は北海道財務局長からの諮問を受けて、国民共有の財産であります国有財産をいかに有効かつ効率的に活用していくか、これを審議する重要な会議でございます。

皆様のご協力をいただきながら、円滑な運営に務めてまいりますので、よろしくお願いいたします。

簡単ではございますが、開会の挨拶にさせていただきます。

本日はどうぞよろしくをお願いいたします。

○工藤管財総括第一課長 真弓会長、ありがとうございました。

5. 諮問事項審議《諮問書の交付》

○工藤管財総括第一課長 続いては、諮問書の交付になります。

財務局長の明瀬から、真弓会長へ諮問書をお渡しいたします。

(諮問書の交付)

○工藤管財総括第一課長 それでは、審議に入っていただきたいと思います。

本日の諮問事項は3件でございます。

報告事項は2件でございます。

それでは、以後の議事進行は、真弓会長をお願いいたします。

○真弓会長 それでは、議事次第の諮問事項の審議に入りたいと思います。

始まる前に、今日、非常に気温が高くて、現在の気温、26.5度まで上がっているそう

です。皆様におかれましては、適宜、水分をおとりにりながら、お暑い場合には、上着を脱いでいただいても構いませんので、議事進行にご協力ください。よろしく願いいたします。

それでは、初めに事務局から、諮問事項1の説明をお願いしたいと思います。

○鈴木管財部長 管財部長の鈴木でございます。

座って説明させていただくことをお許しいただきたいと思います。

お手元の資料に基づいて説明させていただきます。

同様のものをスクリーンにも映し出しておりますので、ご覧いただければと思います。

それでは、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」、ご説明させていただきます。

1ページ目をご覧ください。

諮問事項1の内容をご説明する前に、当局の留保財産6件の進捗状況について、図で説明させていただきます。

赤い星印が、本日、諮問する3件でございます。ナンバー2の中央区南9条及びナンバー3の東区北45条については利用方針の策定について、ナンバー5の南区川沿につきましましては、一段進んで二段階一般競争入札の実施についてお諮りするものでございます。それ以外の財産につきましましては、後ほど報告事項で進捗状況を説明させていただきたいと思います。

2ページをご覧ください。

各財産の位置関係を図でお示しさせていただきました。

本日諮問する財産は黄色で表示しておりまして、ナンバー2の財産は中心部から南西方の円山近くに位置します。ナンバー3の財産は北方の地下鉄の始発駅の近く、ナンバー5の財産は南方の郊外の主要道路沿いに位置しております。

3ページをご覧ください。

それでは、諮問事項1についてご説明させていただきます。

まずは国有地の基本情報ですが、所在地は札幌市中央区南9条西23丁目1番で、数量は6,252.42平方メートルでございます。

都市計画上の用途地域は、第一種住居地域及び第一種中高層住居専用地域となっており、いずれの地域も建ぺい率は60%、容積率は200%でございます。

また、札幌市のまちづくり計画体系の上位に位置づけられている都市計画マスタープランでは、当地は一般住宅地に指定されております。

4ページをご覧ください。

国有地の沿革について説明いたします。

本財産は、北海道森林管理局が庁舎及び宿舍敷地として使用してきたものですが、庁舎及び宿舍が廃止され、平成31年1月に当局に財産が引き継がれたもので、令和元年11月の地方審議会におきまして、留保財産に選定いただいたものでございます。

また、建物につきましては令和4年3月に解体撤去工事を完了しており、現在は更地となっております。

5ページをご覧ください。

財産の位置、周囲の状況でございますが、本財産は、市電「西線9条旭山公園通駅」から約1.3キロメートル、環状通から西側に入った場所に位置し、周囲の環境は、中高層マンションや戸建住宅を中心とした住居地域となっております。

6ページをご覧ください。

財産の用途地域は、オレンジ色で示した札幌市道の道路中心線から40メートルまでが第一種住居地域、それより南東側が第一種中高層住居専用地域となっております。

また、敷地の4面ともそれぞれ市道と接道しており、出入りが容易で、現況は写真のとおり、更地となっております。

7ページをご覧ください。

本財産の中央部には、かつて敷地西側の庁舎と東側の宿舍との間に、図の黄色の矢印のとおり、位置指定道路が介在していましたが、資産価値向上の観点から当該道路を廃止し、土地を一体で活用することが適当と判断いたしました。

そこで、札幌市から市道として管理する意向がないことを確認した上で、札幌市同席のもとで、2回にわたり地域の町内会に対し位置指定道路を廃止する旨を説明し、令和4年4月20日に位置指定道路を廃止しております。

また、当該道路内には、上水道管、ガス管、電柱及び電線といった工作物がありますが、設置者へ撤去を要請し、今年度中に撤去される予定となっております。

国有地の概要は以上のとおりでございます。

8ページをご覧ください。

続きまして、留保財産の利用方針決定プロセスについてご説明いたします。

利用方針の検討に当たりましては、地方公共団体との議論や民間のニーズ調査を踏まえて、最適利用に資する施設用途を利用方針案として地方審議会にお諮りし、決定することとなっております。

9ページをご覧ください。

留保財産の利用方針は、整備可能な施設の規模や、導入すべき機能等について検討し、その施設用途等に応じて、表の1から4のどの類型に当てはめるのが適当かを判断しまして、策定するものでございます。

まず、1の「公共随意契約対象施設」は、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でございます。

2の「複合施設」とは、公共随意契約対象施設と民間収益施設が複合的に整備される施設。

3が「民間収益施設」。

4のその他は、1から3に当てはまらず、施設用途を特定できないものということでご

ございます。

また、表のとおり、契約方式、貸付期間も類型ごとに異なり、公共的用途が含まれる場合は、貸付期間が50年以上となる一般定期借地が可能となります。

それ以外の場合は、貸付期間が10年から30年の事業用定期借地となります。

10ページをご覧ください。

本財産の利用方針案を作成する上で、必要なプロセスである、地方公共団体との議論の結果を説明いたします。

札幌市とは、令和2年2月に「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」を設置し、本財産の利活用方法等について継続的に議論してきましたが、札幌市からは、本地に対し、直接事務・事業の用に供する施設での利活用要望はありませんでした。

また、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との回答を得ております。

北海道においても、本財産の利活用要望や、利活用に関する意見はない旨を確認しております。

11ページをご覧ください。

次に、民間のニーズ調査の結果を説明いたします。

本財産については、サウンディング型市場調査を実施し、その結果を令和3年5月に当局ホームページで公開しております。

民間からは、大きく分けて二つの用途の提案がございました。

一つが、社会福祉施設に関する用途として、特別養護老人ホーム。

もう一つが、民間収益施設に関する用途として、ドラッグストアやスーパーマーケットなどのほか、小中学校に近接する立地を踏まえ、学習塾等での利活用が考えられるといった意見が寄せられております。

12ページをご覧ください。

以上のプロセスを踏まえ検討した結果、当局としては、本財産は、施設用途を特定することはできないと判断いたしまして、四つの類型のうち、1から3は適当ではなく、赤枠で示した4のその他の利用方針案とすることが適当と判断いたしました。

13ページをご覧ください。

その他が適当とご答申をいただいた場合の今後の処理の流れをご説明いたします。

まずは、当局ホームページにより、来月の6月から3か月間、社会福祉法人等からの公的利用要望の受け付けを行います。

要望があった場合には、当該要望内容について、事業の必要性、緊急性、実現性のほか、利用計画の妥当性、随意契約の適格性の審査を受付期間終了後4か月以内に行いまして、適当と認められれば、今後の地方審議会に諮問をさせていただいて、相手方を決定することとなります。

一方、公的利用要望がなかった場合は、または公的利用要望があっても、当局による審

査の結果、不適当と判断された場合には下の流れになりますが、二段階一般競争入札の実施に向けた準備を進めることとなります。こちらも、具体的な実施内容等について、今後の地方審議会に諮問いたします。

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」の説明は以上でございます。

本財産の利用方針として、施設用途等をその他の区分とすることについて、ご審議のほど、よろしくお願ひしたいと思ひます。

説明は以上でございます。

○真弓会長 ありがとうございます。

ただいま事務局より、諮問事項1、利用方針の策定について、その他にするのがよいのではないかという説明がございました。

これより、委員の皆様からご意見を頂戴したいと思ひます。

ご意見、ご質問がございましたら、お手を挙げていただきたいと思ひますが、いかがでしょうか。ございませんでしょうか。

特にご意見がないようですので、本件は、諮問のとおり決定してもよろしゅうございますでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

○真弓会長 ありがとうございます。

ご異議がないようですので、諮問のとおり決定いたします。

続きまして、事務局から、諮問事項2の説明をお願いいたします。

○鈴木管財部長 引き続きまして、私から説明させていただきます。

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」、ご説明いたします。

1ページをご覧ください。

国有地の基本情報についてご説明いたします。

所在地は、札幌市東区北45条東14丁目7番、8番で、数量は4,220.13平方メートルでございます。

都市計画上の用途地域は第一種住居地域となっており、建ぺい率は60%、容積率は200%でございます。

また、札幌市のまちづくり計画体系の上位に位置づけられている都市計画マスタープランでは当地は複合型高度利用市街地に、市の立地適正化計画では集合型居住誘導区域に指定されております。

2ページをご覧ください。

国有地の沿革を説明いたします。

本財産は、防衛省北海道防衛局が宿舎敷地として使用してきたものですが、宿舎が廃止され、平成30年2月に当局に財産が引き継がれたものでございます。

そして、諮問事項1の財産と同じく、令和元年11月の地方審議会におきまして、留保財産に選定されたものでございます。

3ページをご覧ください。

財産の位置、周囲の状況でございますが、本財産は、市営地下鉄東豊線の始発駅、栄町駅から約600メートル、徒歩10分圏内に所在し、周囲の環境は、戸建住宅、低層アパートを中心とした住居地域となっております。

4ページをご覧ください。

財産の接道状況についてですが、本財産は、4面とも市道と接道しており、出入りが容易な状況でございます。

なお、写真①、②のとおり、現況は更地となっております。

国有地の概要は以上のとおりでございます。

5ページをご覧ください。

これまでの取組として、地方公共団体との議論を行った結果、諮問事項1と同様に札幌市、北海道とも利活用要望はない旨を確認しております。

6ページをご覧ください。

次に、民間のニーズ調査の結果を説明いたします。

本財産についても、先ほどと同様にサウンディング型市場調査の結果を令和3年5月に当局ホームページで公開しております。

民間からは、大きく分けて二つの用途の提案がございました。

一つが、社会福祉施設に関する用途として、特別養護老人ホーム。

もう一つが、民間収益施設に関する用途として、ドラッグストアといった生活関連用品店のほか、余剰地に親和性があるクリニック等での利活用が考えられるといった意見が寄せられました。

7ページをご覧ください。

以上のプロセスを踏まえた本財産の利用方針案につきましては、諮問事項1と同様の検討状況でありまして、施設用途を特定することはできないため、本財産も4のその他とすることが適当と判断いたしました。

8ページをご覧ください。

その他が適当とご答申をいただいた場合の今後の処理の流れにつきましても、諮問事項1と全く同じでございますので、詳細の説明は省略させていただきます。

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」の説明は以上でございます。

本財産の利用方針として、施設用途等をその他の区分とすることについて、ご審議のほど、よろしくお願ひしたいと思います。

説明は以上でございます。

○真弓会長 ありがとうございます。

ただいま事務局の方から、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、諮問事項1と同様に、その他とするのが適当ではないかという説明でございました。

本件につきまして、委員の皆様からのご質問、ご意見などをお受けしたいと思っております。いかがでしょうか。よろしいでしょうか。

特にご意見などがないようですので、本件を諮問のとおり決定してよろしゅうございませうか。

(「異議なし」の声あり)

○真弓会長 ありがとうございます。

ご異議がないようですので、諮問のとおり決定いたします。

続きまして、事務局から、諮問事項の3について説明をお願いいたします。

○鈴木管財部長 引き続きまして、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」、ご説明させていただきます。

1ページをご覧ください。

国有地の基本情報についてご説明いたします。

所在地は、札幌市南区川沿10条1丁目477番62で、数量が11,968.12平方メートルでございます。

都市計画上の用途地域は第一種住居地域及び近隣商業地域となっており、建ぺい率は、第一種住居地域が60%、近隣商業地域が80%、容積率はいずれも200%でございます。

また、札幌市のまちづくり計画体系の上位に位置づけられている都市計画マスタープランでは、一般住宅地に指定されております。

2ページをご覧ください。

国有地の経緯等についてご説明いたします。

本財産は、平成30年3月に防衛省北海道防衛局から返還された財産でございまして、前の2件と同様に、令和元年11月の地方審議会におきまして留保財産に選定いただいたものでございます。

その後、札幌市との検討会及びサウンディング型市場調査のほか、地域の町内会等の代表者との意見交換会を経て、令和3年2月に利活用の考え方を作成し、同年6月の地方審議会において、利用方針をその他とする答申をいただいたものでございます。

利用方針策定後は、令和3年6月から3か月間、当局ホームページにて公的利用要望を受付けましたが、社会福祉法人等からの要望はなかったため、次のステップとして、二段階一般競争入札を実施することにつきまして、本日の地方審議会にお諮りするものでございます。

3ページをご覧ください。

財産の位置、周囲の状況についてご説明いたします。

本財産は、市営地下鉄南北線真駒内駅から約3.7キロメートルに所在し、幹線道路であ

る国道230号線沿いに位置しております。

周囲の環境は、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おりますが、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となっており、本財産の東側には藻南公園が広がっております。

4ページをご覧ください。

本財産の用途地域は、国道230号線の道路中心線から50メートルまでが近隣商業地域、それより東側が第一種住居地域となっております。

また、本財産の接道状況でございますが、敷地の西側で幹線道路の国道230号線に接道している部分がございますが、その間口は4.6メートルと僅かであり、敷地内への実質的な出入りは、南側の市道に面した間口50メートルの部分となります。

なお、資料の左下の青い丸の部分、敷地南西側の交差点の角には札幌市が所有するモニュメントが設置されておまして、ここも進入路としては使用できない状況でございます。

5ページをご覧ください。

本日ご審議いただきます、二段階一般競争入札の概要につきまして、手続きの流れに沿って説明いたします。

二段階一般競争入札とは、資料の上の黄色の枠の部分を読み上げますと、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ということでございます。

具体的な流れとしましては、地方審議会で答申をいただいた後に、審査委員会を設置し、開発条件の設定を行い、入札公告を実施します。

次に、第1段階として、入札参加者から企画提案書の提出を受け、審査委員会で内容の審査を行い、審査通過者を決定いたします。

そして、第2段階として、審査通過者を対象に価格競争入札を行い、最も高い価格で入札した者を落札者として決定いたします。

6ページをご覧ください。

二段階一般競争入札の実施に当たりまして、第1段階での開発条件等の確認や企画提案書の審査を担っていただく審査委員会についてご説明させていただきます。

財務省通達に基づき、財務局長が審査委員会を設置し、審査委員は1から4に掲げる各分野から選任し、概ね3から5名程度で構成するものとされております。

なお、審査委員の人選に当たりましては、地方審議会にお諮りした上で決定する取扱いとされております。

7ページをご覧ください。

本財産は、地域住民との意見交換会を経て、令和3年2月に利活用の考え方を策定しており、これを二段階一般競争入札の開発条件として反映することとしております。

具体的な内容としましては、「高齢者の安らぎや幅広い世代間の交流に資する活用」、

「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」、「防災性の高い安全・安心な活用」など、全6項目にて構成されております。

8ページをご覧ください。

二段階一般競争入札の開発条件の設定に係る審査項目についてご説明いたします。

入札参加者が提出する企画提案書につきましては、審査委員会で確認いただいた開発条件を基に、表の左欄の審査項目にありますとおりに、資力、開発実績、開発コンセプト、開発手法、開発スケジュール、事業収支見込み、開発計画の7つの項目で審査を行います。

企画提案書の提出後、審査委員会において審査項目ごとの採点を行い、一定水準以上の点数を得た者を審査通過者として決定することを予定しております。

なお、7ページで説明した「利活用の考え方」につきましては、審査項目の開発コンセプトや開発計画において、入札参加者の提案がどの程度「利活用の考え方」に対応した計画となっているかを審査の視点とすることで、整合性を確保したいと考えております。

9ページをご覧ください。

契約条件等についてご説明させていただきます。

契約相手方は、企画提案審査通過者による価格競争入札により決定し、契約の種類・期間は30年の事業用定期借地契約となります。

利用計画は、落札者の企画提案に基づく開発計画ということになります。

一番下の特約事項につきましては、本財産は二段階一般競争入札により落札者を決定すること及び契約期間が長期に及ぶことを考慮いたしまして、「企画提案書に基づく建築物の竣工」、「契約履行状況調査への協力」、「土地の転貸・借地権譲渡の原則禁止」などの特約を契約書に盛り込む予定でございます。

10ページをご覧ください。

最後に、今後のスケジュールにつきまして、具体的に説明いたします。

まず、今回の地方審議会で二段階一般競争入札を実施することについて適当と認めるご答申をいただきましたら、速やかに審査委員会を設置し、開発条件等の入札条件について、審査委員の方々に確認していただきます。

その後、6月中に入札公告を行い、第1段階として11月まで企画提案書を受付けし、審査委員会において企画提案書の審査を行っていただき、来年1月までに審査通過者を決定したいと考えております。

次に、第2段階として、来年2月に審査通過者のみで価格競争入札を実施し、最も高い価格で入札した者を落札者として決定した後、来年3月中には契約締結する予定でございます。

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」の説明は以上でございます。

本財産を二段階一般競争入札に付すことについて、ご審議のほど、よろしくお願ひしたいと思います。

以上でございます。

○真弓会長 どうもありがとうございました。

ただいま事務局から、諮問事項の3、札幌市南区の留保財産を二段階一般競争に付すこと、こちらについて説明がございましたけれども、委員の皆様から、本件に関しまして、ご意見、ご質問などございましたらお受けしたいと思います。いかがでしょうか。

五十嵐委員、お願いいたします。

○五十嵐委員 具体的に蓋を開けてみないと分からないというところもあるかと思いますが、2点ほど、気になっておりました、事前に事務局にもお伝えしていたところですが、まず、5ページ目のところで、二段階一般競争入札ということでございますけれども、企画提案を通ったものについては、まずは価格という形になっていますので、これはこれで納得いくところではあるのですが、企画がぎりぎり通ったところと、かなり良い企画で通ったところがもしあった場合、これ想定ですが、ぎりぎりで通ったのだけれども、こちらの方が価格が良かったので、そっちが採用される、入札決定するという場合があり得るのかなという気がいたしました。ここは審査委員会するときにも十分議論しなければいけない点かなというふうに思っています。これが切り離れているというのは気になっているところです。

もう一つ、気になったところは、8ページ目なのですが、これの、資力から始まり、最後の開発計画のところでは、利活用の考え方に対応しているかどうかというところ、公序良俗に反しない計画かというところなのですが、利活用の考え方そのものというのは、前のページにあります、当然、その事業によってもたらされる、あるいはその事業がどのような点に配慮しているかということであって、事業そのものではないですね。

したがって、この審査は、当然、その土地を、国有財産を有効活用するというところから、事業の内容そのものを問うものではないということだとは思いますが、やはり事業内容そのものに対して意見を言う場がないのだなというところが若干気になって、それはもしかすると審査委員会の中で、私は付帯意見とかつけることができるのであれば、少し柔軟に考えていただいてもいいのかなというふうに思っております。

以上です。

○真弓会長 ありがとうございました。

今、五十嵐委員のほうから、2点、ご意見ございましたけれども、この点に関しまして、事務局のほうからお答えできますか。お願いします。

○鈴木管財部長 まず1点目の、私どもで実施を予定している二段階一般競争入札の場合の、企画提案内容の、良い点数を取ったにもかかわらずというような事もあり得るのではないかという点についてですけれども、私どもが実施する二段階一般競争入札の性質といいますか、趣旨としましては、企画提案の内容が一定水準の企画提案を上げた者を絞り込んだ上で、国の財政関係法令上のルールに基づき、最終的には価格競争で決めなければならないという状況がありまして、やはり留保財産という、非常に有用で貴重な財産をいか

に地域ニーズに沿った形で活用いただくかという点に関しては、一定レベルのプランを持った業者を絞り込んだ形にして、最終的には国の財政収入に生かすということで、価格競争させていただくという趣旨でございます。この点ぜひともご理解いただければと思います。もちろん、最初の企画提案いただいた段階で、例えば一つの審査項目、七つほど項目は用意しておりますが、一つでもゼロ点であれば、それは認めないというような形で、一定水準をキープするやり方で、いろいろ進めさせていただきたいと思っております。

いずれにせよ、今後、審査委員会を立ち上げて、その中で議論させていただきたいと思っておりますので、何とぞよろしくお願ひしたいと思ひます。

二つ目ですが、私ども事務方としては、8ページにある利活用の考え方に基づいて、こういう点で審査いただこうかなというような案は用意しておりますが、実際に審査委員に確認いただくこととなります。そのため、プラン自体を審査する、その優劣を評価するというよりは、この趣旨に合ったプランなのかどうかという観点で見ていただくというようなことで進めたいと事務局で考えております。いずれ、今度、審査委員会を開催いたしますので、しっかり協議して進めてまいりたいと思っておりますので、よろしくお願ひしたいと思ひます。

以上でございます。

○真弓会長 五十嵐委員、よろしゅうございますか。

○五十嵐委員 結構です。事前にできる限り懸念事項を潰しておくということでございましたので、ありがとうございます。結構です。

○真弓会長 そのほか、委員の皆様から何かございますでしょうか。よろしゅうございますか。

私から1点ご質問させていただきたいのですけれども、価格競争入札をするときに、今、経済界のほうでも非常に問題になっているのは、今、ウクライナへの侵攻ですとか、円安ですとか、様々な経済的な変化が起きてきているので、資機材の高騰、原料価格の高騰、そういったものも上がってくると、入札業者さんのほうは、工事費と土地の価格の部分と天秤にかけて、併せてご判断されるというふうに思ひます。そこで、この第二段階の価格競争入札の部分で、いわゆる土地の価格という、最低価格というのですか、その部分というのはきちっと持った方向でやっぺいらっしやるのでしょうか、そのあたりの仕組について教えていただけますか。

○鈴木管財部長 ありがとうございます。

確かに今、このように非常に厳しい状況でございますが、価格に関しましては、本件、定期借地による新規地代という、非常に特殊な価格類型でございますが、私どもで企画競争によって複数の鑑定業者に評価していただくということをまず最初に行ひます。その上で、価格を提示いただいて、私どもが審査するのですが、最低貸付価格というものも、一応一般の競争入札の場合は公表しておりますけれども、本件については、財務省通達によって、この二段階の一般競争入札については、最低売却価格や最低貸付価格を公表しない

取扱いとなっております。

理由としては、通常の一般競争入札の場合は郵送で入札書が提出されるため、参加者は参加人数が分からない段階で競争性が確保されますけれども、二段階一般競争入札は、参加者が一堂に会して入札を行うということでございまして、やはり入札される方が少なければ少ないほど、例えば1者であれば、最低価格を提示してしまうと、その金額になってしまう可能性があります。そういったことから、最低価格は非公表となっております。

そのような過程で処理を進めた場合の前提となる鑑定評価をお願いする時には、もちろんこういった開発条件、利活用の考え方を含めた開発条件を考えているということにつきましては、不動産鑑定士に情報提供を行った上でお願いするのですが、それをその鑑定評価にどのように反映させるかについては、鑑定士の判断という形になっております。

以上でございます。

○真弓会長 分かりました。

そのほか、皆様のほうから、何かご意見、ご質問などございますでしょうか。よろしゅうございますか。

ご意見等がないようですので、本件は諮問どおり決定したいと存じますが、よろしゅうございますか。

(「異議なし」の声あり)

○真弓会長 ありがとうございます。

ご異議がないようですので、諮問どおり決定いたします。

以上の諮問事項に関します3件の決定について、後ほど、北海道財務局長様に対して答申書をお渡ししたいというふうに思います。

また、本日の審議の結果の対外公表につきましては、事務局に一任することでご了承願いたいというふうに思います。

6. 報告事項

○真弓会長 続きまして、事務局から、報告事項1の説明をお願いいたします。

○加藤管財部次長 管財部次長の加藤と申します。よろしくをお願いいたします。

それでは、報告事項1、「自衛隊札幌病院等跡地の処理について」、ご報告いたします。

1ページをご覧ください。

令和元年5月開催の第94回地方審議会におきまして、適当と認める答申をいただきました「札幌市豊平区に所在する自衛隊札幌病院等跡地に係る処理方針について」、その後の経過をご報告いたします。

本財産は、二段階一般競争入札により、令和2年2月14日に、株式会社長谷工不動産及び積水化学工業株式会社に売却したものでございます。

2ページをご覧ください。

こちらが契約相手方の提案概要でございます。

前回の地方審議会でご報告いたしました変更内容を反映したものとなっております。

敷地全体を、医療エリア、商業エリア、居住エリアに分割し、それぞれ病院、スーパーマーケット、戸建住宅や分譲マンションなどを整備する計画となっております。

3ページをご覧ください。

こちらが、今回、新たにご報告する内容でございます。

令和4年2月に、契約相手方から、企画提案書の変更承認申請がありました。

主な変更内容は、(1) 病院街区の建物計画、防災機能等を変更すること。

(2) マンションの建築面積、延床面積等を変更すること。

(3) 戸建街区の緩衝緑地面積を減少させることの3点です。

これらの変更内容は全体計画への影響が大きく、重大な変更に該当すると判断されたことから、令和4年2月24日に審査委員会を開催し、変更内容の妥当性について、審査委員から意見をいただきました。

4ページをご覧ください。

こちらが、審査委員からいただいた主な意見でございます。

病院建物の変更については、圧迫感の軽減、見通しの確保、周辺街区との調和に配慮された設計となっており、問題はない。

防災機能の変更については、地域住民等の自主的な防災活動に資する機能として、一定の防災性が確保されているなど、いずれも変更後の計画に問題はないというコメントをいただき、審査委員長から、承認を適当と認める旨の確認書が提出されましたので、令和4年3月30日付で変更申請を承認しております。

5ページをご覧ください。

こちらは、変更承認前の竣工イメージ図でございます。

次のページで、変更承認後の竣工イメージ図を表示いたしますが、先ほどご説明しました企画提案書の変更に伴い、建物外観では病院に変更が生じるほか、分譲マンションについても、現時点で採用予定のデザインに変更となります。

6ページをご覧ください。

こちらが、今回の変更承認後の竣工イメージ図でございます。

ご覧のとおり、病院及び分譲マンションに変更が生じております。

あわせて、各エリアにおける開発の進捗状況についてご説明いたします。

商業エリアでは、「クロスモール平岸」という名称で、スーパーマーケット、飲食店、家電量販店及びクリニックモールが昨年12月にオープンしております。

居住エリアのマンション東棟及び戸建住宅については、順次、着工が進んでいるほか、マンション西棟については、建築確認申請が完了し、着工準備を進めている状況です。

医療エリアの病院については、建築確認申請等の行政協議に向けた準備を行っている状況です。

本財産については、当初の予定どおり、令和6年9月の全体計画竣工に向けて事業が進

んでおりますが、引き続き適切なスケジュール管理に努めてまいります。

7ページをご覧ください。

本事案の審査委員について、変更がありましたので、ご報告いたします。

地方公共団体の都市計画部局長である札幌市まちづくり政策局都市計画部長に人事異動がありましたので、後任の高久政行様に審査委員を務めていただくこととなりました。この場をもってご報告させていただきます。

報告事項1、「自衛隊札幌病院等跡地の処理について」の説明は以上でございます。

○真弓会長 ありがとうございます。

ただいま説明のありました報告事項1について、皆様のほうから何かご質問、ご意見などございますでしょうか。よろしいでしょうか。

それでは、続きまして、報告事項2の説明をお願いいたします。

○加藤管財部次長 それでは、報告事項2、「留保財産の利用方針策定に向けた取組状況について」、ご報告いたします。

1ページをご覧ください。

令和元年11月開催の第95回、令和2年11月開催の第96回審議会におきまして、留保財産に選定された6物件のうち、先ほどの諮問事項で説明しました財産を除く、ナンバー1の中央区北1条、ナンバー4の豊平区美園、ナンバー6の南区真駒内本町の3物件について、その後の経過をご報告いたします。

初めに、ナンバー1の中央区北1条の財産からご説明いたします。

2ページをご覧ください。

中央区北1条のサウンディング型市場調査の結果についてご報告いたします。

本財産については、以前にも調査を実施しておりますが、札幌市が駐輪場の整備を要望していることを踏まえ、駐輪場と民間収益施設の複合施設を想定した利活用について、当局と札幌市共同で事業者から意見を集約する必要があると判断し、今回、改めて調査を実施したものでございます。

今回の調査には、建設業、不動産業から、計4者の参加がございました。

事業者からは、市の権利の持ち方は、床取得より借受けが望ましい、主要用途は、オフィス、賃貸住宅、ミドルクラス以上のホテルが想定されるなど、様々なコメントをいただいております。令和4年4月27日に当局ホームページで意見等の概要を公表しております。

本財産については、今回の調査結果を参考に、地方公共団体との議論を継続し、利用方針案の作成を進めてまいります。

3ページをご覧ください。

次に、豊平区美園の公的利用要望の受付結果についてご報告いたします。

本財産については、第98回地方審議会で、利用方針をその他の区分に決定した後、当局のホームページにより、昨年12月15日から本年3月14日までの3か月間、公的利

用要望の受付を行いました。

その結果、社会福祉法人から、特別養護老人ホームとしての要望があり、当局で要望内容の審査を行っていましたが、その後、当該法人の事情により、要望書が取り下げられました。

従いまして、本財産は公的利用要望の提出がなかった場合の手続に則り、二段階一般競争入札により落札者を決定することとなりましたので、今後は、入札の実施に向けて、開発条件の検討や、審査委員会の設置準備などを進めてまいります。

4ページをご覧ください。

最後に、南区真駒内本町の暫定活用についてご報告いたします。

今年の冬は札幌で記録的な大雪となり、市内の雪堆積場が不足する事態となったことから、豪雪による災害と認定し、本財産を一時的な雪堆積場として札幌市と無償貸付契約を締結したものでございます。

貸付けに当たっては、国有財産法第22条第1項第3号に規定する災害による応急措置に基づき貸付料を無償としており、契約期間については、雪解け後の原状回復までを考慮して本年6月30日までとしております。

市内の雪堆積場が飽和状態となり、道路の除排雪等が進まない状況であったことから、本財産を札幌市に提供することとしたもので、市民生活の正常化に寄与する事例となったのではないかと考えております。

報告事項2、「留保財産の利用方針策定に向けた取組状況について」の説明は以上でございます。

○真弓会長 ありがとうございます。

ただいま事務局から説明のございました報告事項2につきまして、委員の皆様から何かご質問があればお受けしたいと思いますが、いかがでしょうか。よろしいでしょうか。

質問等がなければ、以上で、報告事項を終了いたします。

以上をもちまして、本日の審議会の議事は全て終了いたしました。

委員の皆様には、長時間にわたってご審議いただき、誠にありがとうございました。

それでは、進行を事務局のほうにお返しします。

○工藤管財総括第一課長 真弓会長、ありがとうございました。

7. 財務局長謝辞

○工藤管財総括第一課長 それでは、最後に、財務局長よりご挨拶を申し上げます。

○明瀬局長 審議会の閉会に当たりまして、ご挨拶を申し上げさせていただきます。

本日は、ご多忙の中、ご審議をいただきまして誠にありがとうございました。

諮問事項につきましては、ご答申に沿って、また、本日のご意見などを踏まえて、適正に処理してまいりたいと思います。

国民共有の貴重な財産でございます国有財産につきましては、引き続き適切な管理・処

分に努めてまいり所存でございますので、皆様方には、今後ともご理解、ご支援を賜りますよう、よろしくお願いをいたします。

以上、甚だ簡単ではございますけれども、私のお礼の挨拶とさせていただきます。

本日は、誠にありがとうございました。

○**工藤管財総括第一課長** 本日の議事録につきましては、事前に委員の皆様にご確認をいただきましてから、北海道財務局のホームページで公表いたしますので、ご承知おき願います。

8. 閉 会

○**工藤管財総括第一課長** これをもちまして、第99回国有財産北海道地方審議会を閉会とさせていただきます。

本日は、お忙しいところ、誠にありがとうございました。