

「留保財産の利活用に関するサウンディング型市場調査（令和3年3月）」の実施結果

1. 調査の目的

財務省北海道財務局では、札幌市内に所在する一定面積を超える未利用国有地について、留保財産（※）として所有権を留保したうえで定期借地権を利用した貸付けにより有効活用を図ることとしています。

本調査は、利用方針を策定するに当たり、民間事業者の皆さまと個別に対話を行うことで、地域における課題や求められる施設・機能を把握する等して、民間の知見を最大限活かすことを目的としています。

※ 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です。

2. 調査対象地の概要

No	1	2	3	4	
所在地	札幌市中央区 南9条西23丁目1番	札幌市東区 北45条東14丁目7番、8番	札幌市豊平区 美園9条8丁目2番1	札幌市南区 真駒内本町2丁目17番82	
土地数量[m ²]	6,252.42	4,220.13	4,213.50	13,772.87	
交通環境	市電「西線9条旭山公園通駅」の 西南西方約1.3km	東豊線「栄町駅」の 北北西方約600m	東豊線「美園駅」の 南方約350m	南北線「自衛隊前駅」の 西方約2.8km	
上位計画	都市計画マスタープラン (2016年3月:札幌市)	一般住宅地	複合型高度利用市街地	複合型高度利用市街地	一般住宅地
	立地適正化計画 (2016年3月:札幌市)	-	集合型居住誘導区域	集合型居住誘導区域	-
都市計画	用途地域	第一種住居地域 第一種中高層住居専用地域	第一種住居地域	準住居地域	第一種住居地域 準住居地域
	建蔽率/容積率[%]	60/200	60/200	60/300	60/200
	高度地区	27m高度地区(一住) 24m高度地区(一中)	33m高度地区	45m高度地区	33m高度地区
	防火地域等	-	-	準防火地域	-
	緑保全創出地域	居住系市街地	居住系市街地	居住系市街地	居住系市街地
	都市再開発方針	-	1号市街地	1号市街地	-
	その他制限	宅地造成工事規制区域 景観計画区域	航空進行区域 景観計画区域	景観計画区域	景観計画区域

3. 調査項目

- 事業のアイデアに関する事項
 - 当該国有地が所在する地域の特性や課題
 - 定期借地権の活用に馴染む建築物の用途、機能、施設配置等
 - 当該事業に期待される効果（資産価値の向上、地域の活性化等）

- 事業を実施する上での諸条件に関する事項
 - 整備可能な建築物のボリューム
 - 開発に要する標準的なスケジュール
 - 活用が想定される特例制度の内容と効果
 - 必要とされる行政上の許認可等の手続き

- その他の事項
 - 事業実施に当たって行政に期待する支援や配慮してほしい事項
 - 定期借地権の活用が見込まれない場合、その妨げとなっている要因

4. 結果概要

(1) 参加グループ数

6グループ（不動産業、小売業、医療・福祉）

(2) 実施期間

令和3年3月8日（月）～令和3年3月31日（水）

(3) 意見の概要

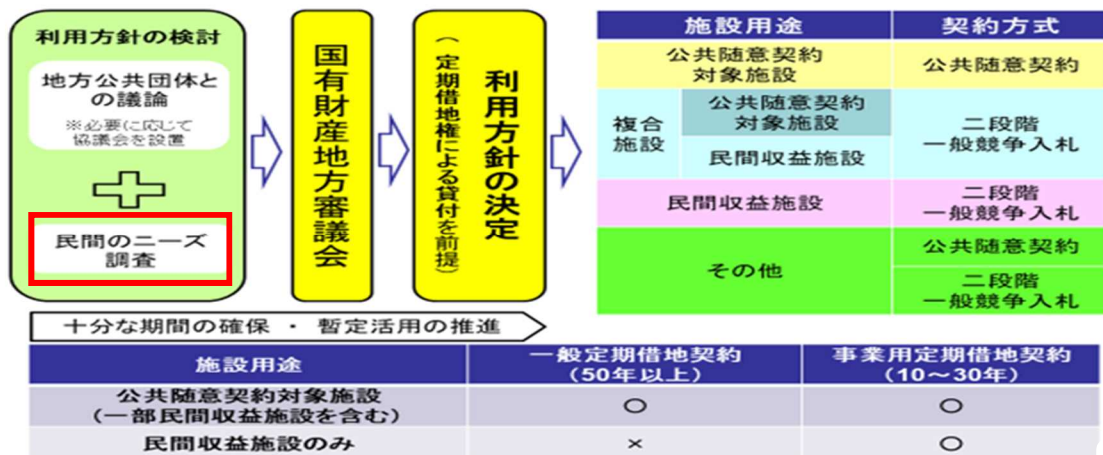
別紙のとおり

5. 今後の予定

本調査結果を踏まえて、地方公共団体との議論を継続的に行い、優先順位を勘案しながら財産毎に利用方針案を作成します。

個々の利用方針案は、国有財産北海道地方審議会に諮問の上決定し、当該決定に基づき、公共随意契約または二段階一般競争入札の手法により、処理を行うこととしております。

参考：留保財産の管理処分プロセス



【別紙】意見の概要

【対象財産】	札幌市中央区南9条西23丁目1番	札幌市東区北45条東14丁目7番、8番	札幌市豊平区美園9条8丁目2番1	札幌市南区真駒内本町2丁目17番82
事業のアイデアに関する事項	<p>【社会福祉施設】</p> <ul style="list-style-type: none"> 札幌市内における整備状況(全10区中、中央区は整備率9位)を踏まえ、特別養護老人ホームの用途を軸として、余剰地に企業主導型保育施設や医療的ケア児に対応する施設を整備することが考えられる。 <p>【民間収益施設】</p> <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、ドラッグストアやスーパーマーケットでの利活用が考えられる。 周辺が住宅街であるため、生活利便施設として調剤薬局を配備したドラッグストアを整備し、余剰地に親和性があるクリニックを誘致する利活用が考えられる。 小中学校に近接する立地を踏まえ、学習塾等の児童施設の機能を配置することも考えられる。 単純な商業利用だけでなく、医療、介護、保育の機能を運動させるほか、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。 	<p>【社会福祉施設】</p> <ul style="list-style-type: none"> 札幌市内における整備状況(全10区中、東区は整備率8位)を踏まえ、特別養護老人ホームの整備が考えられる。 <p>【民間収益施設】</p> <ul style="list-style-type: none"> 周辺が住宅街であるため、生活利便施設として調剤薬局を配備したドラッグストアを整備し、余剰地に親和性があるクリニックを誘致する利活用が考えられる。 	<p>【社会福祉施設】</p> <ul style="list-style-type: none"> 札幌市内における整備状況(全10区中、豊平区は整備率5位)を踏まえ、特別養護老人ホームの整備が考えられる。 <p>【民間収益施設】</p> <ul style="list-style-type: none"> 月寒公園に隣接し、幹線道路にも接道している立地を踏まえ、ドラッグストアや100円ショップなどの生活関連用品店のほか、テイクアウト可能なドライブスルー付きカフェなどの外食店舗を複合的に整備する利活用が考えられる。 	<ul style="list-style-type: none"> 周辺に集合住宅が多いことから、スーパーマーケットやドラッグストア等の商業施設について、一定の需要は考えられるが、国道側の間口が著しく狭いため、現状のままでは具体的な利活用の想定が困難。 国道側の間口が著しく狭く、集客施設の建築には不向きと考えられる。
事業を実施する上での諸条件に関する事項	<p>【社会福祉施設】</p> <ul style="list-style-type: none"> 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。 事業者公募手続、建築工事などで概ね2年程度の期間を要すると考えられる。 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。 <p>【民間収益施設】</p> <ul style="list-style-type: none"> 建築面積550坪程度の平屋建が想定される。 周囲との景観調和の観点などから、建築物の高さは2階建程度までとすることが適当と考えられる。 設計、行政協議、建築工事などで概ね1年程度の期間を要すると考えられる。 定期借地期間は、20年～30年が適当と考えられる。 	<p>【社会福祉施設】</p> <ul style="list-style-type: none"> 3階建の100床程度の規模が想定される。 事業者公募手続、建築工事などで概ね2年程度の期間を要すると考えられる。 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。 <p>【民間収益施設】</p> <ul style="list-style-type: none"> 建築面積350坪(売場面積300坪)程度の平屋建が想定される。 設計、行政協議、建築工事などで概ね1年程度の期間を要すると考えられる。 定期借地期間は、20年～30年が適当と考えられる。 	<p>【社会福祉施設】</p> <ul style="list-style-type: none"> 3階建の100床程度の規模が想定される。 事業者公募手続、建築工事などで概ね2年程度の期間を要すると考えられる。 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。 <p>【民間収益施設】</p> <ul style="list-style-type: none"> 敷地面積300～400坪程度の2階建が想定される。 月寒公園との景観調和の観点から、高層建築物の建築は回避することが得策。 設計、行政協議、建築工事などで概ね1年程度の期間を要すると考えられる。 定期借地期間は、20年～30年が適当と考えられる。 	<ul style="list-style-type: none"> 特になし。
(行政に期待するその他)	<ul style="list-style-type: none"> 民間収益施設の提案であっても、施設の公共性、地域住民への貢献などを点数配分として加味してほしい。 	<ul style="list-style-type: none"> 特になし。 	<ul style="list-style-type: none"> 民間収益施設の提案であっても、施設の公共性、地域住民への貢献などを点数配分として加味してほしい。 	<ul style="list-style-type: none"> 特になし。

※利用方針の策定に当たり参考とさせていただきますが、全てが採用されるとは限りません。あらかじめご了承ください。