

# 令和4年度 道有財産等有識者会議（第2回） 議事録

日 時：令和5年(2023年)3月9日(木) 10時00分～11時10分

場 所：北海道庁別館 4階 第3研修室

出席者：構成員	(公社)北海道宅地建物取引業協会 会長	伊藤 一三
	北海道大学 公共政策大学院 教授	宇野 二郎
	(一財)日本不動産研究所北海道支社 次長	太田 祐介
	北海学園大学 工学部 教授	岡本 浩一
	弁護士	小笠原 圭奈子
	北海学園大学 経済学部 教授	西村 宣彦
事務局	北海道総務部次長兼行政局長	増田 弘幸
	北海道総務部行政局財産課長	平田 健男

**議 題** 1 令和5年度未利用地の処理方針(案)について

**報 告** 1 全国調査報告(財産の交換等の取扱い)について

2 北海道ファシリティマネジメント推進方針に基づく取組について

3 北海道立近代美術館リニューアル基本構想(中間報告)素案について

**議 事**

**(宇野座長)**

おはようございます。本日はよろしくお願ひいたします。

早速議事に入りたいと思います。

それでは次第に沿いまして、「令和5年度未利用地処理方針(案)」について事務局より説明をお願いします。

**(事務局)**

資料1～5に基づき説明。

**(宇野座長)**

ただいま説明がありました事項につきまして、ご意見ご質問よろしくお願ひいたします。

**(太田委員)**

最後の資料5についてですが、最後の黄色いところで今後の方向性ということで、カテゴリー化、グルーピング化をするという話がございます。私が前回、販売戦略、多種多様なものを売っていくためには、何か戦略的な仕組みが必要ですねということ意見をさせていただいて、今回こういう意見を反映していただいて、まさしくこの通りかなと思っております。

カテゴリー化、グルーピング化ということで、当然、グループなりカテゴリーに応じて、それぞれ売り方もちょ

と少しずつ違って来るだろうと思うのです。当然、売りやすいものもあれば、そうでないものもあるという中でどう  
いうふうに売っていかうかというところを検討しなくては行けないと思っております。その中で、実際の相手、買  
い手があっての話ですので、不動産市場の状況も併せて見ていく必要があるかというところでは

不動産市場は今、札幌中心に非常に調子が良いというところでございまして、こういう時期は販売促進みたい  
な動きがとりやすい。ただ、これがずっと続くかという、そうとも限らないところがございまして、景気の循環  
のように苦しいときもありますので、その辺を見ながら力を入れる時と力を溜める時と言いますか、そういう外  
部の状況というものも踏まえて、どういうふうに売っていくかというところの戦略づくりみたいなものが大事か  
なと思っています。

**(宇野座長)**

はい。ありがとうございます。その他、何かございますか。

**(事務局)**

資料の 2-1 を見ていただいてもわかるとおり、令和 4 年度、令和 5 年度ともに全体に占める、公宅の未利用地  
の対応に力を入れるということになっておりまして、いま特に力を入れているのは、なるべく未利用になった公  
宅を使える状態のうちに自治体が使う。あまり営業はやっていないのですけれども、未利用地の情報を提供して、  
使う使わないの判断をしてもらう。それでもし要望がなければ、民間に売却していくということを考えておりま  
して、実際に資料 2-2 になりますけれども、今年度の未利用地売却実績一覧。公宅を建物付きで売っている案件  
が少しずつ増えている。北広島市の周りは人気があるのですが、たくさんあるというわけではないので、全道各地  
に分散していますので。ただ、公宅を長く開けた状態にさせないで、なるべく使っていけるように取り組んでい  
きたい。自治体にも早い段階で情報提供を行っていくよう頑張ります。

**(宇野座長)**

そのほかに何かございますか。

**(岡本委員)**

今の話とちょっと関連するのですが、自治体は公共施設等管理の適正化計画で基本的には公共施設、住  
宅も含めて、市民とか町民 1 人当たりの施設の面積を減少させるという方向で動いていると思うのです。使える  
ようにしつつ、それを引き受けて欲しいみたいな話になるのは、大きな流れと逆行するような気もするのです。管  
理しなければならぬ物件を減らしていこうという中で、道が持っている公営住宅を引き取って活かしていくと  
いう部分が、大きな流れと相反するのではないかと思うのですが、一応確認させてください。いらなければ民間に  
という形式を、手続き論として一回狭むという話なのか。まちづくりの全体としてしっかり方向性などを聞いた  
上で、どういうふうに扱っていくのか、あるいは最初から民間ベースで考えていくのかというのでは、段取りが変  
わってくる気がするのです。この点、やはり自治体の引き受けの可能性を確認した上で、進めていかなければなら  
ないのか。もうちょっとスピーディーな仕組みにならないのか伺いたいです。

**(事務局)**

資料 1 にもありますとおり、未利用地の有効活用のスキームは、あくまでもまずは道庁内で使うかどうかの確  
認をした上で、次に国、地方自治体に照会をかける。先生がおっしゃるように確かに公共施設、人口も減ってきて  
いますので、どこの市町村もあまり自分で持ちたくないということはあるのですが、ただ一方で、市営、町

営住宅が古くなって、建て替えが必要というときに、あまりお金をかけずに使える道の公宅があったら、そちらを使いたいという希望がないわけではない。何が何でも引き取ってくださいということではなくて、自治体の中で、トータルで考えられるよう、早め早めで情報を出していく。若しくは地域で公宅が余っていて、いずれ間違いなく使わなくなる公宅が一棟できるということが予見できるのであれば、そういったことをして、横展開をしていった方が、お互いにとって利益になる。そういった考えで進めていきたい。

**(岡本委員)**

わかりました。あと、その関連なのですけれども、資料5の上から2番目に当面の対応として、来年度から数年間で計画的に状況調査、正確な現状把握と書いてあります。これは今のお話を受けると、把握できたものから、順次適切な方法で周知していくという流れと理解してもよろしいでしょうか。整理がつかないと次のプロセスにいかない表現の図になっているのですけれども、そうではなく、並行して進めるという理解でよろしいですか。

**(事務局)**

並行して進めるという形になろうかと思います。ただし、未利用地になって、私ども総務部の方に報告が上がってこないと我々も把握できないという実情もございまして、ただ、その前に実は地元自治体ではわかっているという状況もあり得る。未利用地になる前から地元自治体から問い合わせがあるということもございますから、どうしても並行して進めていかなければならないという状況です。

**(宇野座長)**

ありがとうございます。その他にございますか。

**(西村委員)**

売却に支障がある物件について、これは支障を解消していくことができそうなものなのか、相当困難なものもあるのか。

**(事務局)**

境界線がないものについては測量して石を入れていけばよい話なのですけれども、越境については、越境されている方について今後、越境状態を解消できる際には解消してくださいという同意書をいただきながら、同意書をいただける場合については良いのですけれども、いただけない場合は相当な時間がかかってしまう場合もある。基本はそういったものをなるべく解消しながら進めていかなければならない。

例えば、公宅として住んでいるうちは、私たちもその状況がわからないのですけれども、公宅を使わなくなっていざ引き合いがあつて、測量して初めて越境していたことがわかる。こういうことが希にあるのです。その時にはもう既に越境されていて、建物などが建っているとそこは話し合いをしてどうするかということを決めていかなくてははいけないこともある。ケースバイケースで難しい部分もあつたりします。

**(西村委員)**

越境箇所のみ購入してもらおうということはないのでしょうか。

**(事務局)**

そういうこともできれば良いのですが。簡単に動かせるものなら良いのですけれども。

同意書をもらうということは越境しているということを手相手方も認識している。ただ、すぐには解消できない。次の地権者に対しても、何かあればすぐに協議をして解消していきますというお約束をいただいた上で、売却し

ているというケースはあります。ただ、その同意書等が必ずしも取れない場合もございますので、その場合は時間をかけてその越境を行っている方と話し合いをしていかないといけない。ですので、ケースバイケースで我々も対応しているというのが実情です。

**(西村委員)**

不法投棄をしている場合も多くはないのかもしれませんが、不法投棄をした人間を特定して処分を行わせていくのか、それとも道の方で処分するということを行っているのか。

**(事務局)**

基本的には不法投棄が行われているものについては、不当投棄を行っている方を特定するという調査等を行います。その上で、誰がそこに不法投棄したのかわからない場合は、売却が必要な場合には道で処分して売却に進むということもございます。また、場合によっては警察にご協力をいただくということもございます。

**(西村委員)**

調査で数年間ということ、こういう案件をどれくらいで解消していけそうかという見通しは、はっきりは難しい状況ですね。

**(事務局)**

難しいです。

**(宇野座長)**

ありがとうございます。その他いかがでしょうか。

それでは、このテーマはここまでとさせていただいてよろしいでしょうか。

次に報告事項でございますが、「財産の交換等に係る全国調査報告」についてですが、これは第1回の議事で「道有財産の現状と課題」についての中で、道の財産の交換、譲与、無償貸付等に関して、条例はあるものの、運用手法などルールのものはなく、個々の事例に応じて判断しているということであり、他都府県調査を実施して、情報収集・整理を行うという説明でありました。今回はその報告ということですが。

事務局より説明をお願いします。

**(事務局)**

資料6に基づき説明。

**(宇野座長)**

それでは、説明がありました事項につきまして、ご意見ご質問等ありましたらお願いいたします。

**(太田委員)**

市町村向けの譲与を対象とされているということですがけれども、自治体が財産を処分するときには、適正な対価で処分しなさいという規定がありますけれども、自治体向けの譲渡についても、それは適正な対価で譲渡するというのが原則で、本件はその例外という理解でよろしいですか。

**(事務局)**

はい。あくまでも基本は有償での適切な価格の売却。

ただ、やはり公共用に使用する場合、条例でも定めている範囲内であれば、譲与等を行えるという規定を今までは個別に判断していたので運用の仕方を整理した上で、要望等があった場合には、しっかりと判断していく運用

上の要綱等を整理していくということでございます。

**(太田委員)**

おそらく個別にはこういうやむを得ない事情で、特別安く譲るというケースが色々あるかと思うのですが、一方で、例の森友問題以降、結果をとらえて不当に安く、相手に便宜を図っているのではないかというような言われ方をされるケースもあるかと思っておりますので、いろいろな角度からの説明してくださいという声にもうまく答えていくというのが必要かと思っています。

北海道の特性として、特に地方では土地の価格そのものが低いです。ですから、半額にしますとか、ただ同然にしますという規定がなくても、もともとベースの土地価格が低いので、普通に適正な対価で売ったのに安く見えてしまう。場合によっては、適正な対価で売ったのです。ということの説明しなければならない場面もあるかと思うのです。ですから、そういう視点も踏まえて、まとめられたらいいのかなというふうに思いました。

**(宇野座長)**

ありがとうございます。何かございますか。

**(事務局)**

我々も今のご意見のとおり、地域住民、道民の皆様にも説明できるように制度を検討していかなければならないと思っております。基本的な考え方は適正な価格で販売するという点を提示しながら、市町村等からの意見を聞いて、中身に応じてしっかりと道民の皆様にも説明できる制度作りを考えていきたいと思っております。

**(宇野座長)**

ありがとうございます。

それでは、次に、北海道ファシリティマネジメント推進方針に基づく取り組みについてです。第1回の北海道ファシリティマネジメント推進方針の概要の意見交換時に岡本委員から「5年目を迎え、どのくらい何がどう動いたという振り返りみたいなものはないのか。」という意見がございました。それに対する報告ということでございます。事務局より説明をお願いいたします。

**(事務局)**

資料7に基づき説明。

**(宇野座長)**

説明がありましたところにつきましてご意見ご質問等ありますでしょうか。

**(岡本委員)**

前回の確認の話を整理されていますけれども、全体の数が見えていてどこでどの程度クリアしているかというのが、言葉で説明していただきましたがちょっと追いつけなかったので伺います。

様々な取り組みを多面的に行っていて、複数の行為や改善等の取り組みが重複しているという物件もあるでしょう。全体として何割くらいに対策が行われていて、何割くらいには手がついていないという、大きな話というのは見えるのでしょうか。この資料だと丁寧には書かれているのですが、全体のことがわかりにくかったので教えていただけるとありがたいと思います。

**(事務局)**

庁舎につきましては全体で250の施設がありますが、ただ何割が進んでいるという点については、そこまで押

さえられていない状況です。庁舎では今できるところからという点で進んでいるのは4つしか進んでいない状況。

そのほかネーミングライツや売却などそれぞれの部署で、個別の事業として実施しておりまして、ファシリテイマネジメント全体として、どういう項目でそれぞれの取組みが何割程度進んでいるということは押さえられていない状況です。

**(岡本委員)**

ネーミングライツで使うのが適切なものやオープンなカフェ空間で使うのが適切なものなど、そのものごとに特性があると思うので、何から何まですべてに対して同じ取組みができるとは思っていません。ですが、それでもどの程度活用して、次のステップへの計画なり、全体が見えるようにしておかないと進捗の濃淡もわからないと思いますし、次どのように進めていくかということも見えにくくなっていくと思うのです。

実際にマネジメントしつつも、現状の整理をもう少し適切に行っていくことも大切だと思いますので、引き続き整理等を行いながら、取り組んでいただければと思います。

**(宇野座長)**

はい。ありがとうございます。

最後になりますけれども、「北海道立近代美術館リニューアル基本構想(中間報告)素案」についてですが、これは、道教委にて、美術・芸術などに通ずる有識者で構成された「これからの近代美術館検討会議」からの意見・助言を得ながら、本年2月、近代美術館の課題や目指す姿等について取りまとめたものとして、情報提供を行うものです。

事務局より説明をお願いいたします。

**(事務局)**

資料8に基づき説明。

**(宇野座長)**

ただいま説明した事項につきましてご意見ご質問などありますでしょうか。

**(小笠原委員)**

教えていただきたいのですが、長寿命化診断をしたところ、長寿命化には適さないとの診断結果であったが、今後改修しての使用ということが選択肢に入っているのですけれども、私としては新築するしかないのかなと思っていたのですが、改修もありえるということでしょうか。

**(事務局)**

記載のとおり、収藏品、美術品は24時間徹底して温湿度管理を行っていかなければならないので、収蔵庫の空調設備というのは大変重要なのですけれども、その収藏品を一時的に保管できる場所さえあれば、今の建物の躯体自体は問題ないという結果ですので、改修することも可能と考えています。

**(宇野座長)**

ほかに特にございませんようでしたら、以上をもちまして本日の議事を終了いたします。

お疲れ様でした。