

令和4年度

道有財産等有識者会議

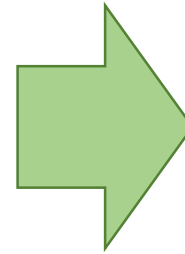
令和4年10月18日

北海道総務部行政局財産課

検討課題について

道有財産等有識者会議の検討課題

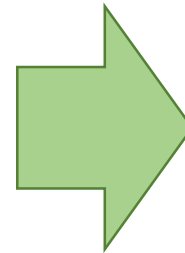
- ◆長期間利用していない建物や土地の維持管理
- ◆庁舎等を廃止後、跡利用の検討が停滞
- ◆活用見込みのない建物の解体が進まない



道有財産の処分に関する
ルール作りへの助言

- ◆個別に取扱いを検討している案件
 - 近代美術館・知事公館エリア

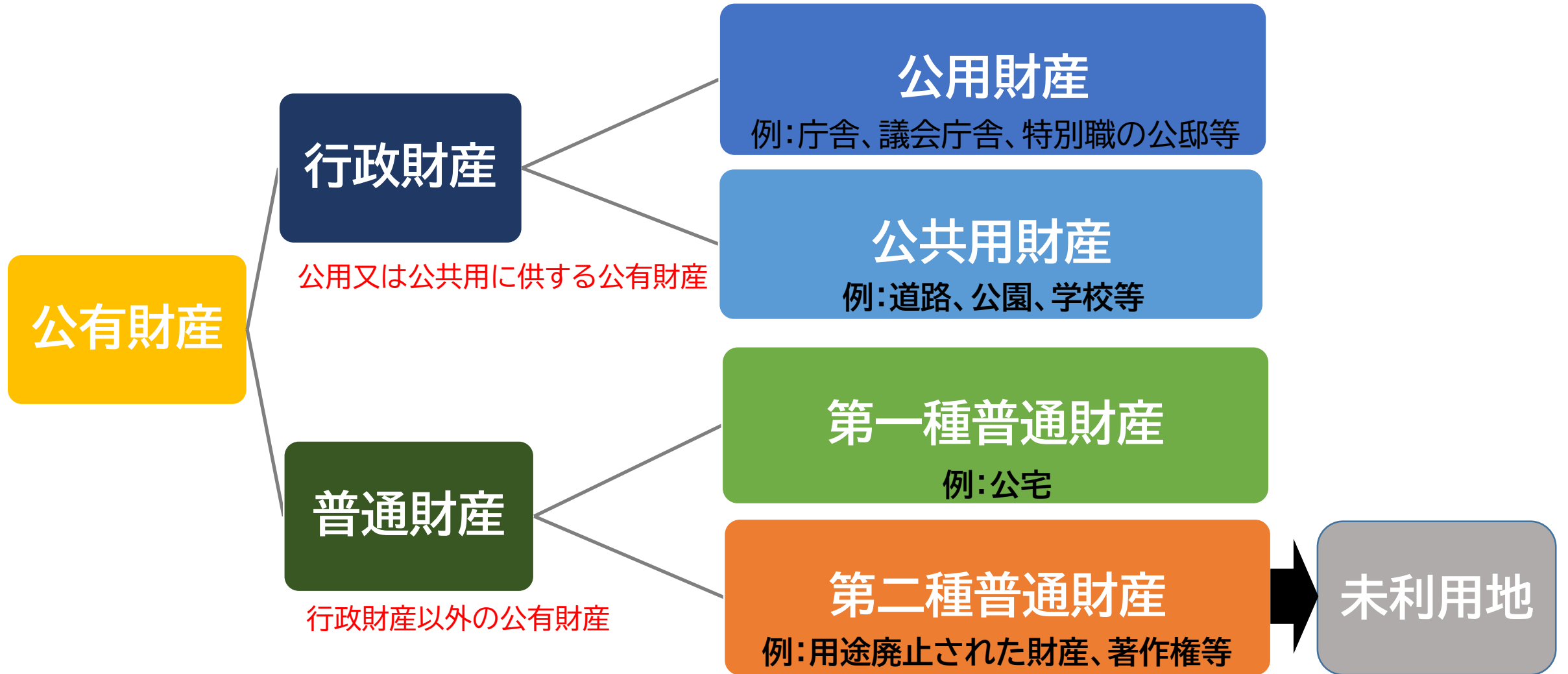
など



個別に取扱いを
検討している案件への助言

道有財産の現状と課題について

1. 道有財産の区分



2. 道有未利用地の現状 [管内別]

[令和4年9月9日現在]

区分	件数	(うち建物有)	土地面積(m ²)	台帳価格(円)	庁舎	学校	道営住宅	公宅	計
空知	78	27	278,716.53	1,161,914,279	11	11	3	53	78
石狩	19	10	133,849.18	2,155,573,159	6	0	0	13	19
後志	22	9	27,554.78	225,797,792	2	0	0	20	22
胆振	22	5	38,185.71	537,386,881	2	0	4	16	22
日高	4	2	14,171.00	134,697,643	1	0	0	3	4
渡島	32	19	173,398.22	1,086,228,529	6	6	0	20	32
檜山	11	6	7,268.30	73,951,067	0	0	0	11	11
上川	31	18	184,685.00	2,082,026,639	2	4	2	23	31
留萌	25	6	35,002.06	148,908,443	5	1	3	16	25
宗谷	11	8	55,740.77	262,818,867	1	0	0	10	11
村-ツ	48	19	93,537.17	781,729,515	6	0	2	40	48
十勝	28	14	48,686.36	415,628,191	2	2	0	24	28
釧路	16	8	25,817.34	307,757,459	2	0	1	13	16
根室	3	1	7,083.28	52,965,681	0	0	0	3	3
合計	350	152	1,123,695.70	9,427,384,145	46	24	15	265	350

※知事部局、教育庁、北海道警察の所管する道全体の未利用地の状況

3. 道有未利用地の有効活用のスキーム

未利用地・低利用地の報告「各部」

未利用地・低利用地一覧表の作成「総務部長」

① 道有地として保有・管理

当面保有しておくことが適当と認めるもの
将来、道が必要とする用地との交換渡地
道の公用地、公共用地、公宅用地

①を除き、国・市町村等へ取得希望の有無を照会

② 取得希望があったものは、国・市町村等へ処分

③ ①、②以外のは、民間へ処分

道有未利用地の売却促進に向けたこれまでの取組

- 一般競争入札における期間入札：H20～
[一定期間内に郵送等で応札可]
- 入札不落後の先着順による随意契約
- 早期の入札告示
[最低売却価格の事前公表]
- 未利用地情報のホームページへの掲載
- 不動産関係団体と連携した未利用地情報の発信
- 建物付き売却

4. 令和4年度道有未利用地の処分状況

[民間への売却実績：今後の売却予定：6物件、6,562.4㎡]

所在地	面積	金額	備考
夕張郡長沼町錦町南2丁目485番106	661.67	5,830,000	建物付

[市町村への売却実績：今後の売却予定：2物件、6,614.94㎡]

所在地	面積	金額	備考
虻田郡真狩村字真狩113番18	1304.17	69,098,100	建物付
名寄市大通南1丁目2番1	2,061.94	21,440,000	

5. 道有未利用地の活用に関する課題

- ◆ 長期間利用していない建物や土地の維持管理
→ 景観・防犯上の問題、管理コストの発生
- ◆ 庁舎等を廃止後、跡利用の検討が停滞
→ 築年数が浅く、十分に利用可能な施設
- ◆ 活用見込みのない建物の解体が進まない
→ 解体費用の高騰 H24からR3：約1.5倍

課題解決に向けた
未利用地の活用の促進
(地元自治体との
連携等)

6. 財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例について

● 財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例（一部抜粋・要約）

条例第3条（普通財産の譲与）

普通財産は、他の地方公共団体において公用又は公共用に供するときは、普通財産を当該地方公共団体に譲与することができる。ただし、当該財産を供用して行う当該施設の営業が営利を目的とし、又は利益をあげるものである場合は、この限りでない。

条例第4条（普通財産の減額譲渡）

普通財産は、他の地方公共団体において公用若しくは公共用に供するときは、これらの者に対し、時価から5割以内を減額した価格で譲渡することができる。ただし、当該財産を供用して行う当該施設の営業が営利を目的とし、又は利益をあげるものである場合は、この限りでない。

適用実績	H31(R1)	R2	R3
譲与	5(0)	5(1)	3(0)
減額譲渡	0(0)	0(0)	0(0)

※()内は総務部での条例適用数

- 近年、譲与を行っている事例は、殆どが学校施設及び教職員公宅。R2の総務部の事例は胆振東部地震の被災者住宅向けに職員公宅を譲与
- 減額譲渡についてはH19以降適用事例なし

財産の交換、譲与、無償貸付等の取扱いについて、今後他都府県調査を実施して、情報収集・整理

道有財産の有効活用の一つの手法として、「まちづくり」など市町村等が公用・公共用として活用する場合の条例適用のルールづくりなどを検討

北海道ファシリティマネジメント推進方針の 概要について

北海道ファシリティマネジメント推進方針の概要

【目的】

道では、平成28年に策定した「北海道ファシリティマネジメント推進方針」に基づき、道が保有する全てのファシリティ(土地・建物等)について「施設経営」の視点に立ち、道有建築物等の長寿命化による既存ストックの有効活用をはじめ、設備投資・施設運営費の最小化、過剰・遊休等の排除を図ることでファシリティの整備・維持運営に係る財政負担の軽減化に取り組んできた。

【ファシリティマネジメント推進の基本的な考え方】

3つの視点	5つの取組
1 道政全般にわたるファシリティマネジメントの推進を着実かつ段階的に実施	① 道有建築物等のストックマネジメント
2 事業費の削減など財政負担軽減効果の高いものから順次着手	② ファシリティコストの削減
3 各取組の中でも緊急性の高いものから順次実施	③ スペースの有効活用
	④ 道有資産の有効活用
	⑤ 評価手法の確立

【実施方策】

推進すべき5つの取組	実施方策
1. 道有建築物等におけるストックマネジメント	<ul style="list-style-type: none">① 保全規程に基づく適切な保全の実施<ul style="list-style-type: none">・長期保全計画、施設整備計画の作成② 長寿命化改修等の実施③ 全庁的な調整<ul style="list-style-type: none">・改築等の施設整備に係る検討体制の整備④ 有資格者による点検の実施⑤ 小破修繕業務のさらなる集約化の検討<ul style="list-style-type: none">・小破修繕に係る集中処理業務の拡大検討⑥ 計画修繕予算の集約化<ul style="list-style-type: none">・予防保全型修繕への移行、計画修繕予算の集約化検討
2. ファシリティコスト縮減	<ul style="list-style-type: none">① ファシリティコストの縮減<ul style="list-style-type: none">・ベンチマーキングの活用、委託手法の検討・調整② インハウスエスコの実施<ul style="list-style-type: none">・電気、機械設備等に係る改修や運用方法の改善
3. スペースの有効活用	<ul style="list-style-type: none">① ユニバーサルレイアウトの採用<ul style="list-style-type: none">・組織変更に伴う修繕工事等の縮減② 共有スペース等の見直し
4. 道有資産の有効活用	<ul style="list-style-type: none">① 土地の利活用の促進<ul style="list-style-type: none">・土地の集約・転用等による総量抑制の検討・売却処分の推進と貸付による利活用② 土地以外の財産等の利活用の促進<ul style="list-style-type: none">・ネーミングライツ、目的外使用の弾力化等の建物利活用推進・知的財産の創造・保護・活用を促進・バナー広告、封筒・印刷物への広告掲載、空スペース貸付
5. 評価手法の確立	<ul style="list-style-type: none">① 取組に係る評価<ul style="list-style-type: none">・各種評価手法の確立とその実施

近代美術館・知事公館エリアの有効活用に係る サウンディング型市場調査結果について

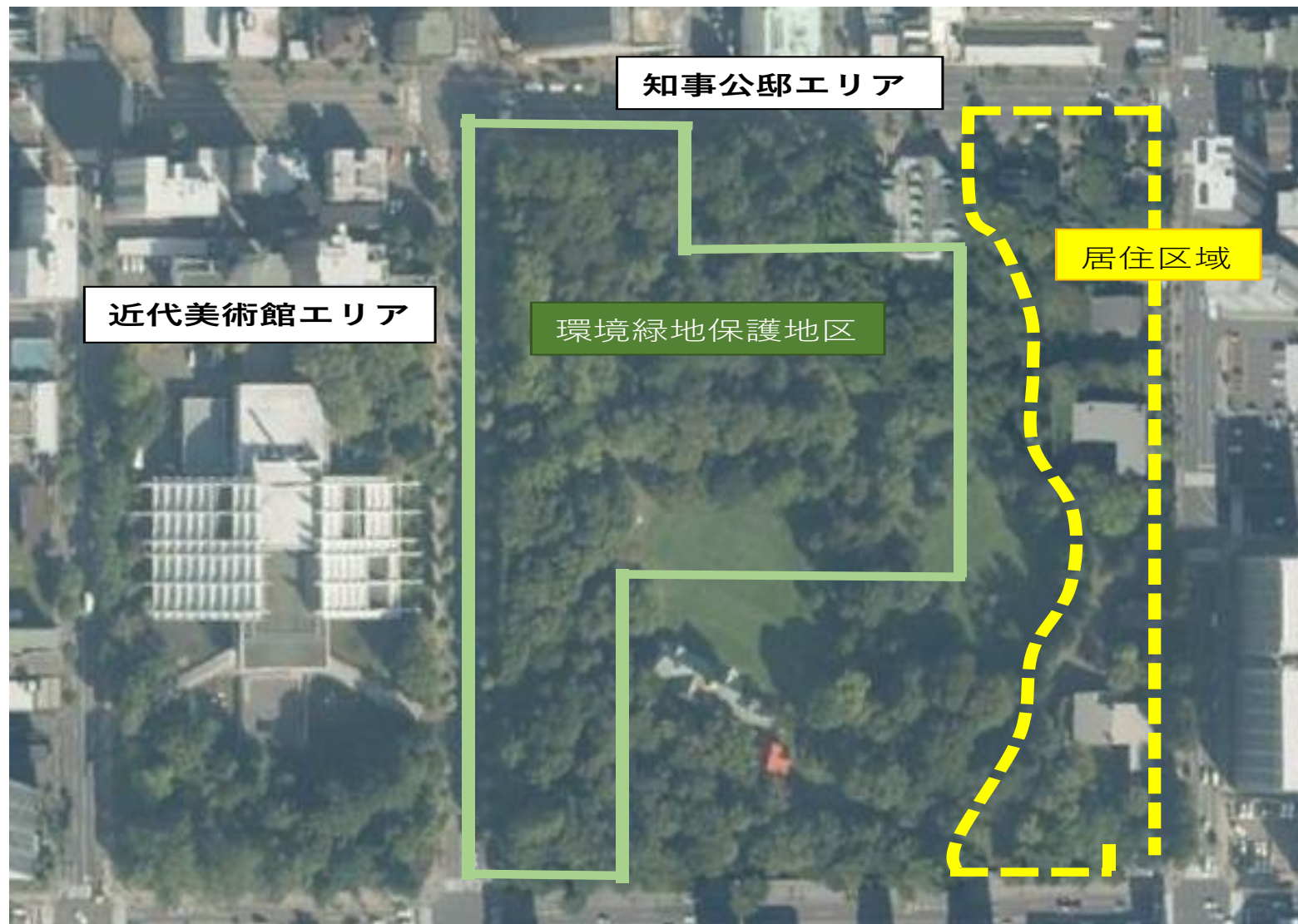
1 調査の概要

民間事業者等から、近代美術館の老朽化に伴う整備や知事公館エリアの低利用となっている居住区域の有効活用を含め、エリア全体のあり方について、市場性や活用に関する御提案をいただくため、サウンディング型市場調査を実施しました。

2 調査対象地の状況

区 分	知事公館エリア	近代美術館エリア
敷地面積	56,164㎡	19,152㎡
	(合計) 75,316㎡	
都市計画区域	都市計画区域内	
区域区分	市街化区域	
用途地域等	第1種住居地域	近隣商業地域
	容積率200%／建蔽率60%	容積率300%／建蔽率80%
高度地区	3.3m高度地区	4.5m高度地区
防火地域及び準防火地域	なし	準防火地域
集合型居住誘導区域	集合型居住誘導区域	
都市再開発方針	1号市街地	
景観計画区域／重点区域	景観計画区域	
緑保全創出地域	居住系市街地	

●敷地の現況



【知事公館エリア】

- ・敷地内には約2,400本のヤマモミジ、イタヤカエデ、イチイ、ニオイヒバ等の樹木が生息しており、南側に知事公館、北側に三岸好太郎美術館、東側一帯は居住区域となっており、知事公邸をはじめとした8棟(9戸)の住居が並んでいます。
- ・環境緑地保護地区(27,700m²)
- ・埋蔵文化財包蔵地(竪穴式住居跡)

【近代美術館エリア】

- ・敷地内には約400本のイチヨウ、ナナカマド、ニオイヒバ、プラタナス等の樹木が生息しており、知事公館エリアから道路を挟み、西側に位置しています。
- ・周辺は高層マンションが建ち並ぶ閑静な住宅街となっており、前庭には、池や彫像、動く彫刻などが展示されています。
- ・敷地内に来館者用駐車場はなく、バスは要予約で3台まで、障害者等については、個別対応となっています。

●主な建物の概要

○近代美術館

建築年月日	昭和52年(1977年)6月
設計	太田実+北海道立美術館 設計共同体
構造	鉄筋コンクリート造
築年数	45年
階数	地上3階・地下1階建
建築面積	4,306.19㎡
延床面積	9,160.08㎡



- 築45年と建物が老朽化し、改築等の検討が必要
- 長寿命化診断を実施した結果、「長寿命化に適さない」との診断

○知事公館

建築年月日	昭和11年(1936年)12月
構造	木造・亜鉛メッキ葺き
築年数	85年
階数	地上2階建
1階床面積	391.76㎡
2階床面積	342.26㎡
延床面積	734.02㎡



- 登録有形文化財としての価値を損なわないよう、適切に保存・保全
- 道民への更なる開放に向けた利活用策の検討

○知事公邸

建築年月日	昭和55年(1980年)12月
築年数	41年
構造	鉄筋コンクリート造・亜鉛メッキ鋼板葺き
階数	地上2階建
間取り	9LDK
建築面積	348.65㎡
延べ面積	421.77㎡
耐用年数	47年
使用状況	未使用



- 築41年が経過し建物の老朽化が著しい状況
- 長期的に使用するためには、多額の工事費を要する

2 サウンディングの参加者

- (1) 現地説明会・見学会 (6月21日～22日) 23事業者
- (2) 個別サウンディング (8月2日～4日、9日)
21事業者(一部複数提案 24提案)

3 調査結果の概要

(1) 近代美術館の整備

区分		件数	主な提案内容
①	現地改修	5	○現施設の建築価値や都市景観への配慮、環境負荷を抑えるための既存ストック（現施設）の活用 ○大規模改修や収蔵庫増築、地下駐車場の整備
②	現地改築	4	○居住区域が美術館建設地として手狭であることや環境負荷を抑えるための既存ストック（知事公邸等）の活用 ○改築に併せて現代美術館・環境系博物館の併設、駐車場の整備、ホテル・レストラン等民間施設との複合化
③	移転改築	13	○現収蔵品のスムーズな移転や休館期間の短縮化、跡地活用の収入による事業効率性に着目 ○宿泊施設、カフェ・ショップ等の併設、駐車場の整備
近美跡地の活用方法		○ホテル・マンション等 ○飲食、物販、日用品等の商業施設	○保育・幼稚園、学校、病院等の公的施設 ○住宅、宿泊、商業、オフィス等の複合施設

(2) 知事公館の活用

主な提案内容

- 美術館と緑地との一体的な活用
- 知事公館自体は外観の雰囲気を残しながら、迎賓館的な施設やレストラン、カフェなど一時滞在できる回遊施設やユニークベニユーとしての活用
- 美術館のアネックス棟、美術に関する交流施設

(3) 緑地の活用

主な提案内容

- 緑地保全を基本としながら、美術館との一体的な整備や地域の憩いの場としての活用
- イベントスペースとしての活用、周辺環境にあわせた施設整備（屋外展示、埋蔵文化財の活用、飲食施設、水場整備等）
- 緑地地下への美術館移転

(4) 知事公邸等（居住区域）の活用

	区分	件数	主な提案内容
①	近美移転用地	12	○近代美術館の移転用地
②	既存施設利用	2	○宿泊施設、飲食施設 ○新アートエリアの創出
③	その他 (更地利用等)	10	○宿泊施設、賃貸住宅、物販施設、飲食店、体験型施設等 ○美術大学、民間美術館、企業オフィス等 ○全道市町村が展示・物販・ホール等で活用できる公共施設 ○各種整備にあわせた駐車場整備 ○アーティスト・イン・レジデンスとしての活用

(5) エリア全体の活用

主な提案内容

- エリア全体を芸術関連の交流の場、都心の自然豊かな憩いの場として活用
- 西17丁目道路（市道）の廃道や通行止めによるエリア全体での活用
- エリア外周が木と柵に囲まれ閉鎖的なため、撤去等による開放的な活用

(6) その他特記事項

主な提案内容

- 整備・運営に係るPPP/PFIの導入
- 近美跡地や居住区域の有効活用による地代収入（定期借地権の設定）、土地売却
- 企業版ふるさと納税の活用、エリアの一括管理による維持管理費の効率化

4 今後の進め方等

提案のあった内容について、庁内P Tを設置し、課題・実現性や財源などの整理・検討を行うとともに、住民や外部有識者からの意見を参考にしながら、エリア全体の活用について検討を進める。