

令和4年度 道有財産等有識者会議（第1回） 議事録

日 時：令和4年(2022年)10月18日(火) 16時00分～17時00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
	北海道大学 大学院工学研究院 教授	森 傑
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 道有財産の現状と課題について

2 その他

議 事

(宇野座長)

早速、議事に入りたいと思います。

まず、「道有財産の現状と課題」について、事務局より説明をお願いいたします。

(事務局)

資料3に基づき説明。

(宇野教授)

それでは、ただいま説明がありました事項につきまして、皆様からご意見、ご質問等いただきたいと思いますがいかがでしょうか。

それでは、森委員、お願いいたします。

(森委員)

道有未利用地の現状について、スライドの表に並んでおりますけれども、ちょっとコメントさせていただきま
す。このデータだけ見ると先ほどご説明がありましたように、公宅関係の数として未利用地の件数350のうちの
265という数が出てきて、全体の7割ぐらゐを占めるという話がありましたけれども、私の専門の視点からいく
とこれをそのままストレートに取られるとあまり実態を反映できていなくて、土地の数よりは、その土地の面積
がすごく大事で、公宅は、基本的にそんなに面積取らないケースが多いので、細々としたものたくさんあるという

ことと、学校以上の規模のもので、カウントとしては1というのでは全然わけが違うというところがあるので、未利用地を考える時には、どれぐらいの面積のものがどれぐらいの数になっているのかというところを押さえた方がより実態は理解しやすいと思います。

もう1点。面積と立地の話が大事だと考えておられて、このあとの有効活用の話とも関連するのですが、私もいろいろな市町村で公共施設の再生をお手伝いしているのですが、市町村レベルですと、例えば、国や道が持っている土地を何とかしてくれたらうまくいくのにと、まちづくりの観点というのは、たびたび話が出てきます。仕組みとしては、市町村に対して譲渡なりできるスキームがあるのですが、市町村側は、これを十分認識しているかというところではなくて、端から自分たちの土地ではないので、いじれないからそのほかで何とかしようとしているところもあつたりする。意欲的なところは積極的に道とか国にネゴシエーションに行つて何とかならないかということをするのですが、ですから、情報の出し方ですね。未利用地があるが市町村のまちづくりの方針で、もし、戦略的に土地が必要であればというようなことをもっと積極的にコミュニケーションを取つて、手間はかかるのですが、やっていただいたほうが、支援がうまくいきやすいかなと思います。

それから次のスライドで、未利用地の話をされているのですが、私自身は、「未利用地」には注意が必要だと思つていて、特に日本人や日本の行政は、使つてないことを悪のように感じて、もったいないという話が出ます。利用してないということは空き地があること。別に悪ではないかなと思つているのです。建築の人間が言うのもなんですが、無理に建物を作る必要はないと思います。例えば、この利用の概念というものを今は何かを建てて、何かをするようなことが利用になっていますが、例えば、今、脱炭素化というのは、道でもカーボンニュートラルの話をされていますが、積極的にその先のカーボンネガティブのような話に持っていくと、その土地の利用というのは、例えば、緑に変えるということも利用になっていくと思うのです。植樹をして、木が増えて、人間が住む建物でCO₂が出ている分も相殺していくような利用の価値もある。ここでいう「未利用」の「利用」の考え方というのは、時代に合わせてもう少し、変えていかなければいけないと思つているところです。

(宇野座長)

貴重な意見をありがとうございます。

岡本委員、お願いします。

(岡本委員)

今、森委員がおっしゃっていたことを僕もすごく思つていました。有効活用という言い方で表現されている「有効」が、時代背景等を考えるときにもっと様々な「有効」があるということをもっとよく考えておく必要があるということに同感です。

今年度でいうと、いつまでにどのくらい未利用地を減らしたいのかというのは、最終的な目標像の設定もないまま、とにかく減らせればよいという話ではきっとないと思う。それぞれの市町村の位置する場所との関係とか活用という話もありましたけれども、道としては、いつまでにどのくらい未利用地を減らしたいということが言えるのか。財政的な話も背景にある中で、メンテナンス、維持管理がどこまで許されるのかということもあると思うので、可能な範囲を設定して、その仮設定の中でどのように描くかということもあると思います。

やはり、市町村としても公共施設等長寿命化計画に取り組んでいかなければいけないと思うので、渡されても困

る。先ほど活用できたらいいという話もありましたけれども、逆に、使わないかと言われても困るところもあると思うので、そこを考えていかないと一方的に放出するような話になってしまうと思います。

最初の話に戻りますけど、「有効」の意味をきちんととらえ直していく必要があると思います。

(宇野座長)

ありがとうございます。

続きまして、太田委員お願いいたします。

(太田委員)

私は岡本委員の話に引き続き、そうだなと思いついて発言させていただきたいのですが、有効活用は、処分も活用の一つの類型かと思うのですが、これだけの量を処分していかなくてはいけないということで、やはり中長期的な観点で見た販売戦略みたいなものが必要になってくると思いました。単年度で捌ききれないところは、もっと長い目で考えないといけないという点がございます。

量としては、期間を長く考えないといけないということと、それぞれどういう資産があるのか、これだけではわからないですけど、グルーピングするとよいと思います。例えば、土地のみなのか、土地に建物が付いているものなのか、立地条件として、便利なところにあるのか不便なところにあるのか。もっと平たく言えば、市場性があるのかないのかみたいなことです。そういうグルーピングといいますか、カテゴリーに応じて分類するやり方があると思いました。

期間の面とグルーピングした上で、市場性があるものについては特に市町村と話をしなくてもいきなり民間と話をするなど、グルーピングに応じて話をする相手も違ってくると思いついて、どう処分していくのかという戦略面が非常に重要と思いました。

(宇野座長)

グルーピングやカテゴリー化というのは、民間会社などで遊休の土地を持っていた際に、そういう考え方でやられているのですか。

(太田委員)

以前、お話として聞いただけなのですが、あるデベロッパーではいろいろな開発用地の売れ残りを持っています、全国にそういうものがあるわけです。それを販売していくのにある程度期間を決めた上で戦略を持ち、カテゴリーに応じてやっていくような話を聞いたことがございます。

(宇野座長)

他はいかがですか。

小笠原委員、お願いいたします。

(小笠原委員)

私は、平成 29 年から国有財産の北海道地方審議会に参加させていただいておりまして、国有財産のうち、国の方で使わなくなった北海道にある財産をどう使っていくかという審議に関わらせていただいているのですが、そちらでは必ずしも公共、地方自治体に対してだけではなく、地方自治体の方で希望がないような土地は、民間の事業者と定期賃貸借の契約をして特別養護老人ホームや公共的な施設であったり、あとはドラッグストアなども確約契約できる。そういう民間の営利目的の事業に対しても土地の賃貸借とかをしているので、北海道では今ど

ういうふうになっているのかわからないですが、そういうところも視野に入れて活用できたらいいのではないかと考えていました。

今だと、そういうことは議会の議決が必要ですか。

(事務局)

貸付けはできることになっております。

無償で貸すとなると議会の議決が必要になって、条例が適用できるのであれば条例を適用する。条例はあくまでも国や地方公共団体、そういう公的な団体に対して行う場合だけを対象としておりますので、民間事業者に対しては有償での貸付け。それは今でもできることになっており、事例もございます。

(小笠原委員)

いろいろなやり方があると思いますし、今後も、条例の検討を続けるということだったので、いろいろな形で活用できたら良いと思っておりました。

(宇野座長)

ありがとうございます。

その他いかがですか。ないようでしたら、次のパートに進めたいと思います。

次に、「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、事務局より説明をお願いします。

(事務局)

資料4に基づき説明。

(宇野座長)

それではただいまの説明につきまして、ご意見ご質問がありましたらお願いいたします。

岡本委員、お願いします。

(岡本委員)

5年目を向かえているということで、PDCA サイクルを踏まえてというお話がありましたので、そろそろC(チェック)の段階で、どのくらい何がどう動いたという振り返りや中間まとめみたいなものが進む状況にあるのでしょうか。

(事務局)

まだ、改定に向けて実績の積み上げも今のところ整ってない状況ですので、これから、それをまとめていかなければいけない。まだ手をつけてないところでございます。

(岡本委員)

わかりました。

(宇野座長)

それでは具体的に議論するときには、事務局から現状のまとめみたいなものがあればと思います。

(西村委員)

大体いつ頃に改定する予定ですか。

(事務局)

スケジュール感については、まだ、具体的なものができていない状況でございます。

(西村委員)

わかりました。

(宇野座長)

森委員、先ほどの有効活用の話の中で脱炭素という話もありましたけれど、こちらでもそういう定義的なものが必要だったりするのでしょうか。

(森委員)

そうですね。今、ご説明いただいた内容には特に異論がないといえますか、ちょっと厳しく見ると、当然のことが書いてあるという形ですよ。

例えば、全国の都府県のうちFMでいうと青森県は、ずいぶん早くスタートしていて、青森県は基本的に理念としては使えるものを使い倒すという話ですね。現状の建物で例えば物理的にも昭和の建物という鉄筋コンクリートだったら大体60年ぐらいが寿命と言われているのですけれども、工夫をして90年ぐらいは使いましよう。新しく建てる建物は100年持つように作りましようという基本方針を立てて、現状の建物は基本的には使い続けるということをずいぶん前からされています。

今の脱炭素とかカーボンニュートラルとかはそんなに騒いでいなかったのですけれども、やり方としては今と合致するやり方をされているので、今後、改訂を検討される時は、是非、先行都府県の実績をサーチしていただいて、その都府県が改訂や改善している工夫を道の方に反映していただくと良いのではないかと思います。

(宇野座長)

ありがとうございます。

脱炭素という観点からいうと森委員、追加でお伺いしたいのですが、最近の建物というのは大分変わってきているのですか。

(森委員)

そうですね。技術的には私の感覚でいくとここ20年、すごく進歩というか、変わってきている。価値感が変わってきているということもありまして、やはり昭和の建物というのは、建てる時の建て方はすごく気にしたのですけれども、そのあと60年使い続ける維持管理のことをあまり建てる時に考えていない。行政側も、維持管理に毎年どれぐらいのお金がかかるのか、例えば、マンションの積立金と同じような話なのですが、それを公共施設に対して何のプランも持っていなかった。

それが最近の公共施設は、維持管理にどれぐらい経費がかかるのかということをも最初に念頭に置いて、それを圧縮していくような建物の設計になってきていますし、最近、日本も世界的トレンドでいくとちょっと遅れていますが、純木造の大規模建築ですね、例えば6階建て、8階建ての建物が全部木造でできている。木造でコストアップにはなるが、脱炭素で考えるとCO₂の関係で鉄筋コンクリートを使うのではなく、木を使っていきましようという考え方。その作り方、材料、やり方も随分変わってきていますので、そうするとFMで想定する建物という不動産の内容も少しずつ変わってきていると思います。そこも是非、反映していただけたらなと思います。

(宇野座長)

ありがとうございます。

小笠原委員、国の方では脱炭素ということは話題になったりするのですか。

(小笠原委員)

私が出席した限りではなかったように思います。

そもそも建物付きというものが非常に少なかったと思います。更地にして売るなり、貸し付けることが多かったように思います。

(宇野座長)

他にいかがでしょうか。

それでは何かありましたら、最後にご意見いただければと思います。

続きまして、「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、事務局より説明をお願いいたします。

(事務局)

資料5に基づき説明。

(宇野座長)

ありがとうございます。

ただいま説明がありましたことにつきまして、ご質問等ございましたらお願いします。

森委員、お願いいたします。

(森委員)

前の知事公邸の検討会議の時にもメンバーから出てきた言葉、最後に書いてあるエリアの話です。道がいうエリアの中でどうするのかという話はもちろん大事ですけども、札幌市のまちの中で、あそこの土地、エリアをどうという関係に位置付けて道民、市民にとってどういう生活の環境を提供していけるのかということを経済の目標も含めて取り組まれることが一番大事だということがあったと思います。土地が与えられて片方に美術館があって、古くなったものを建て替えましょうというのは、建て替えるといわれたらどうとでもなるというか、極端に100坪ぐらいの敷地に美術館といったら、到底無理ですけども、それなりに変形してようが土地はあるので、何とか設計しろと言われたらどうにでもなるというところがあるのです。

そうではなく、やはりこのまちのど真ん中に緑地も含めて、保護地区も含めて、美術館というものが札幌の市街地の中にあるエリアの位置付けをやっぱり丁寧に議論をしていく必要がある。その時に民間に土地を渡した方が有効に働くのか。公的に一定のコントロールをして税金を使う価値があるのかとかそういう議論が大事だと思います。

その辺を丁寧に議論していくと、サウンディングで上がってきているアイデアはアイデアで、どれも間違いではないと思いますが、やはりどのアイデアを採用するかというのは、大元の方針というものが決まらない限り、選べないと思うのです。そこをぜひ丁寧に議論していく場合、この場がそうなるのかはちょっとわからないですけど、議論していければと期待しているところです。

(宇野座長)

ありがとうございます。

太田委員、お願いします。

(太田委員)

スライド(6)の「その他特記事項」で、居住区域の有効活用による地代収入、土地売却と書かれているが、資料を見ながら思い出したのが、東京の豊島区で庁舎を建て替えた事案がありまして、それは貸地による定期借地権を設定した事案です。隣の土地に定期借地権を設定し、70年分の地代収入を一括前払いでもらいました。もらった地代の総額が190億円くらいですね。隣で再開発を東京建物がやっていて、そこの床を買ったという形で庁舎を建て替えたという事案がありました。

道としては、建物をリニューアルし、建て替えたい、何とかしたいが、多分、予算的にお金の都合がつかないというところだと思います。一方で強みとして土地をたくさん持っているという点があります。しかも、条件が良い土地だと思いますので、そこを上手く活用しながら、民間で資金を出してくれるところと共同事業のようなやり方もスパンの長い話になりますがあると思います。共同事業のやり方として、土地を一部売却するやり方もありますが、売却となるとかなり意思決定が大変であり、道民の反対などいろいろな意見があると思います。それよりも貸地であれば、将来的には戻ってくるので、意見調整がしやすいのかなというところで、定期借地権をうまく活用した利活用の方法もあると思いました。

(宇野座長)

ありがとうございます。

岡本委員、お願いします。

(岡本委員)

札幌市では今、「都心のみどりづくり方針」を検討しており、最終報告の目前だったと思います。また、大通公園両脇の街区を対象にして、「はぐくみの軸検討委員会」というものを僕も参加しているのですが、それがありまして、大通公園とまちとの関係性を両側街区も含めて考えていかなければいけないということやっている。

この中でやはり美術館のある敷地まで広く視点を持って大きな緑の連携として取り上げながら生かしていくという方向性を考えなければいけないという話をしている、なるべく図にも、端の方ですけど、載るように頼んでいる。庁内プロジェクトチームと書かれているが、できれば札幌市の緑の方々とかはぐくみの軸を検討されている担当の方々にも参加していただいて、より具体的に、市民、道民両方の側面から、有効な位置付け、役割の果たし方は何だろうということを議論しておかないと、道としてはこう思います、札幌市としてはこうですという話になってしまうともったいないので、下地づくりのところから一緒に協議の場を持って欲しいなと思います。

(宇野座長)

ありがとうございます。

伊藤委員、お願いします。

(伊藤委員)

知事公館と近代美術館の土地に関しては、非常に貴重な土地だと感じております。宅建協会の本部がすぐそばにありまして、常々、あの辺を眺めていて良い場所だなと思います。それから、地下鉄が近く、美術館に来る方は、地下鉄を使い来ているというのも見ておりますし、ちょうどその向かい側に民間の駐車場がありまして、ほまいも満杯ですね。私たちが車でいった時に駐車場に困るくらい。いろいろと利便性の良いところでもあります。

私は道有地として、できれば維持をしていただきたいと思います。特に緑が、大通公園もありますけども、やはりあれだけの木がここにも書かれていましたけど、木があって、非常にまとまった土地というのは、中心部にはも

う出ないだろうと思いますし、是非、維持してほしいと思います。建物をどうするかは、色々ご意見があると思いますが、道有地としてきちんと維持していただきたい。

民間の活力を利用する色々な形、考え方もあるのでしょうか、あくまでも今の形をある程度維持した中でそういう形ができないだろうか。そういう考え方を持った方が良いのではないのでしょうか。防災など様々なことがあります、そういうことも含めて検討していただけたらと思います。それから、特に防災のことを考えれば、地下の利用も含めて検討していただければと思います。

(宇野座長)

ありがとうございます。その他いかがですか。

西村教授、お願いします。

(西村委員)

私も知事公邸のあり方研究会から参加してまして、その時はあまり明確な方向性というのをしっかり出すという形にはならなかったように思っております。ただ、知事公邸については、その後も知事はこちらにお住まいにならない形で居住を続けておられて、特段、支障も生じていないということでありまして、近美については直接の所管ではありませんでしたけれども、保存という意見もあると聞いておりました。ただ、収蔵能力ですとか、なかなか現状維持も厳しいとのご意見もあるということで、今回、サウンディング調査が行われて、その結果が出たというのは、前向きな形で進んでいるのかなと思っております。

私は前の研究会で、このエリアは公園という位置付けではありませんが、パーク PFI のような仕組みも使いながら、官民連携して、魅力的なエリアに変えていくような、チャレンジをしても良いのではないかという意見を述べさせてもらっていましたので、そのような形で進んでいくことを期待しております。

私もその後、個人的に池袋や神戸などにも視察に行って、魅力的な形でパーク PFI をやっているところもあると思いましたが、やはり先ほど森委員もおっしゃられたように、このエリアの位置づけですね。近代美術館の建物も今後解体ということになるにしても、これが建てられた時に、このエリアを北海道の芸術・文化の中核・中心にするというような理念があって建てられたということ。そうした理念が今どれくらい達成され、どういう課題があるのかということ、きちんと検証した上で今後どういうエリアにしていくのかを検討していく必要があると思います。

このエリアはもちろん札幌市民や、この桑園地区にお住まいの方々の憩いの場という面も重要と思いますが、同時に、北海道の芸術・文化をどう発展させていくか、これからの地域の発展を考えたときに、芸術・文化に力を入れることは、短期的にはお金にならなくても、人や資本を惹きつける地域になっていく上で、すごく重要だと思います。そういう意味でもこのエリアは大変可能性を秘めた土地だと思いますので、そういうことを重視した形で具体的な中身が詰められていくと良いなと感じております。

(宇野座長)

ありがとうございます。

ここまでで全体通して何か思い出したことなどありましたらお願いします。

そうしましたら、以上をもちまして本日の議事を終了したいと思います。

どうもお疲れ様でした。