

# 遊休資産売却促進方針

平成18年11月  
北海道

## 1 趣旨

道では、財政の危機的状況に鑑み、赤字再建団体への転落を回避するとともに、持続可能な財政構造の確立を目指して、平成16年8月に「道財政立て直しプラン」を策定し、財政健全化に向けた取組みを進めてきた。

こうした中、地方交付税の削減などの三位一体の改革の影響を受けた収支不足額を解消するため、聖域なき歳出削減や、組織機構・事務事業の抜本的な見直しを図り、平成18年2月に「新たな行財政改革の取組み」を策定し、「コンパクトな道庁」の構築を目指していくこととしている。

この「新たな行財政改革の取組み」には、「事務・事業の見直し」などとして、「ファシリティマネジメント(FM)の導入検討」や「遊休資産の売却処分による収入確保」などが掲げられており、これらの取組みを具体的に進めるため、平成18年3月に「北海道ファシリティマネジメント導入基本方針(以下「FM導入基本方針」という。)」を策定したところである。

遊休資産については、その有効活用を促進するため、昭和62年12月に「道有未利用地の管理及び有効活用に関する基本方針」を定め、以後、毎年度「未利用地・低利用地の処理方針」を策定し、再利用や処分等の促進に努めてきたが、「新たな行財政改革の取組み」や「財政立て直しプラン緊急対策期間」に対応するため、一層の利活用、特に、遊休資産の売却処分を速やかに進めることが求められている。

このため、経営的な視点の下、最小のコストで最大の効果を上げるFMの手法を導入し、当面の取組みとその考え方を示す「遊休資産売却促進方針」を定め、道有資産の処分の適正さを担保しつつ、あらゆる手段を講じて、遊休資産の集中的、緊急的な売却を進めていこうとするものである。

注1) ファシリティマネジメント(FM)とは、土地・建物・設備といったファシリティを対象に、経営的・総合的な視点からコストの最小化や効用(生み出す利益・サービス)の最大化を図る経営管理活動をいう。

注2) 遊休資産とは、未利用地及び低利用地等をいい、未利用施設及び低利用施設とその敷地も含む。低利用とは、更地の土地や空きスペースがある施設などをいう。なお、施設とは建物をいい、道路や橋梁等を含まない。

## 2 基本的な取組み

遊休施設の発生時点から、施設の解体、当該敷地の売却に至る各段階における従前の諸手続き等を抜本的に見直し、制度的・実務上のあらゆる問題点、課題等を解消するための措置を講じ、遊休資産の処分を促進する。これには建物付きの土地の売却や使用中の土地の分筆による売却などが含まれる。

使用中の施設については、その使用実態を踏まえ、道有施設全体の利用効率と施設の生産性の最大化を図るため、未利用スペースを抱える低利用施設について、新たに「移転・集約」を導入し、顕在化した未利用施設（移転した結果の空き施設）の売却処分等を進める。

とりわけ、市街地中心部における低利用資産については、整備当時と現状との社会状況の変化を踏まえ、速やかにその在り方を見直し、早期売却を行い、その土地の有する価値に見合った利活用を促進することとする。

さらに、支庁などの部局自らによる入札を可能とする事務委譲など、地域の不動産需要に迅速に対応できるよう事務の改善を図るほか、「インターネット入札」や「不動産の証券化」の手法の導入など、知恵と工夫を凝らした検討を進め、売払収入の拡大に努めるものとする。

注3) 不動産の証券化とは、不動産が生み出す運用益を投資家へ分配することを約した契約書（証券）と引き換えに投資を募るための仕組みのこと。高額な資産を証券化して小口化することで、投資家からの資金調達が容易となるほか、流動化対象資産をSPC（特定目的会社）に譲渡し、元の所有者から法的・会計的に切り離すことで、ノンリコースローン（不遡及型融資）などの金融機関からの資金調達も可能となる。

好条件の投資を成立させるため、立地要件は厳しいが、土地の売り主にとっては、早期の取引成立が期待できるほか、証券化期間中の運用益全体（信託受益権）の売却の方が、単純な土地売却よりも高額になる可能性がある。

さらに、道内に行政主導で不動産の証券化を実施することで、関連産業の育成に資するほか、道内経済の活性化に寄与することも期待される。

### 3 個々の取組み

#### (1) 建物付き処分

従来、未利用地処分は、原則として建物の解体、更地での処分を前提としてきた。

しかし、今後、行政改革の進展等により、竣工からさほどの期間が経過していない、耐用年数を相当残す未利用建物の増加が見込まれることから、建物に十分な利用価値がある場合については、建物付きの土地の売却が可能となるよう、既に本年4月に「未利用地管理処分事務処理要領（昭和62年）」を改正し、建物付き処分の取扱いが可能なることを明示したところである。

今後、必要に応じ、建物付き処分の適否を判断する基準等を整備することとし、当面、次の判断基準に従って進めるものとする。

特に、市街地の公宅（戸建て）など建物付き売却の可能性があるものは、判断基準を踏まえ、その適否を十分検討するものとする。

#### 判断基準

次のいずれにも該当するもの

- (1) 経過年数が浅く、民間から建物付きでの処分についての照会や引き合いがある、不動産取引精通者などの意見等を徴した結果、中古建物として市場流通が可能等の判断を得たなど、客観的に一般競争入札での応札者が見込まれると判断されるもの。
- (2) 評定に当たり、建物付き処分が道にとって不利な評価額とならないもの。
- (3) 建物・設備に明白な危険性・危険部位がないもの。

なお、一般に、次の場合は、建物付き処分が適当でないと考えられる。

- |                         |                   |
|-------------------------|-------------------|
| (1) 建物の老朽や設備の損耗が著しい建物   | } -- 危険性を考慮       |
| (2) 耐用年数を超過している建物       |                   |
| (3) アスベストを大量に使用している建物   |                   |
| (4) 危険物質を保存・保管している(た)建物 | ----- 土壌・環境汚染等を考慮 |

耐用年数を超過しているだけで、建物・設備が良好な状態のものは、この限りではない。

## (2) 予算に係る諸手続の改善等

公宅等の建物の解体から売却に至るまでは、解体費を伴うものであるが、近年の道の厳しい財政状況を反映し、十分な解体費を確保することが困難な状況になっている。

解体できなかったものは、未利用建物として維持管理しており、周辺地域の環境や防犯面などからも、できるだけ早期に解体する必要がある。

解体する建物の大部分を占める公宅については、「職員公宅ストック活用計画」のローリング調査と緊密に連携した「未利用地・低利用地現況調査」の運用を通じて、個々の未利用・低利用の土地・建物に対する売却方向での検討や働きかけをこれまで以上に強めていく必要がある。

このため、特に、解体の大部分を占める公宅について、その解体及び売却に至るまでに必要な委託料や役務費を含む解体関係経費を確保する合目的な仕組みが求められていることから、総務部において、一定の範囲の解体関係経費と、解体の結果、発生する将来の土地売却収入見込みの関係を整理・検討した上で、一元的に計上するなどの新たな手法を早期に導入することとする。

(別紙1参照)

また、事業用財産を除く庁舎については、行政改革の進展などにより、遊休化が進むことが予想されることから、総務部と関係部の連携により、全庁横断的な有効活用に努めることとする。

なお、当面は、売却収入の確保を最優先にした調整を行うものとする。

## (3) 分筆による不要な土地の売却

解体跡地を「建替用地」として長期保有したり、一カ所の土地に解体跡地と利用中の物件がある場合で、その土地の形状にかかわらず、当該解体跡地について、現在使用中の物件の用途廃止時まで保有する運用が見られる。これらの土地は、土地全体の処分のときまで多年にわたり除草等の維持管理を要する問題があり、道の行政改革の方向や建替え需要の妥当性などを踏まえ、より合理的に検討する必要がある。

このため、実質的な利用目的がない解体跡地については、その発生都度、土地の分筆による売却可能性について検討し、可能な場合は速やかに切り離して売却することとする。

また、分筆は、敷地利用上の合理性のほか、公道接地など売却上の適正さを確保する必要があるほか、将来、道に不利益を生じる恐れがないようにする必要があることから、あらかじめ総務部総務課において、分筆計画図面を確認するなどの適正な管理にも配慮することとする。

(別紙2参照)

## (4) 利用効率を向上させる移転・集約の導入

これまで、処分の対象を未利用地に限ってきたが、機構改正や職員数の定数見直しなどにより、施設建設時の利用人員が大幅に減少し、遊休・空きスペースが生じている低利用の建物が散見される状況になっている。

このような状態は、光熱水費や清掃・警備費用において非効率となるだけでなく、建物本来の

価値や機能を十分発揮しないことで、道有資産全体での利用効率を減少させることになる。

こうしたことから、建物の初期の使用目的に照らし、実態として低利用（空きスペースがあるなど）な建物については、FMの見地から見直し、そのような施設同士における移転・集約を行い、利用効率の向上や維持管理コストの削減及び移転による空き庁舎（敷地含む）売却による収入増を図るなど、全庁横断的な有効活用を進めていくこととする。

#### **（５）低利用地の利活用による歳入確保**

市街地中心部における低利用資産については、早期売却を行い、その土地の価値に見合った利活用を促進することとする。

特に、都市部に所在する低利用資産については、「財政立て直しプラン」の緊急対策期間である平成21年度までの歳入化が図られるよう、集中的かつ徹底的な見直しを行うこととする。