

質 問 要 旨	答 弁 要 旨
<p>一 道有財産の有効活用について (一) 東京事務所の有効活用について 1 定期借地権方式を決めた理由等について それでは、私からは、道有財産の有効活用そして、その中で、とりわけ東京事務所の新しく建て替え問題、あわせて、道が賃貸をしている、賃貸借をしている物件等の契約内容などについて議論をさせていただきたいと思えます。 東京事務所につきましては、施設の老朽化などから建て替え計画を検討し、先日の総務委員会の中で、定期借地権方式で整備する方針を固めたと報告し、私も承知をさせていただいております。 この、定期借地権方式を決めた理由等について、まずお伺いします。</p> <p>2 事業者選定にあたっての選定委員会のあり方や委員の選出について この定期借地権方式は、3つの方式を検討されて、その中でもこの方式を採用する方向で、今、検討中ということでもありますけれども、一番の課題は、よりリスクを減らすためにも、事業者の選定をどうするかということだと言われてはいますが、そのリスクを減らすために、事業者の選定にあたっての選定委員会のあり方や委員の選出などについてお伺いします。</p> <p>(二) 賃貸物件について 1 既存の賃貸のあり方について 東京事務所の建て替えにあたっては、庁内に検討委員会等を設置し、専門家のみなさんご意見も伺って、一番良い方法の事業者等を決めていくよう議論し、検討していくという答弁であります。現在道が賃貸借している物件について、現在31の物件があり、これを賃貸借するにあたって賃貸借が良いかどうか、あるいは賃貸借の額等について、庁内の委員会や専門家の意見を聞いて額等を決められたのでしょうか伺います。</p> <p>2 胆振総合振興局の賃貸に至る経過について それぞれの担当主管課でそれぞれの賃貸借物件について選定を行い、家賃についてもその担当課が決めているということでもあります。それで、先ほどの31件の賃貸借物件のうち突出した面積、金額は胆振総合振興局です。 この物件を賃貸借するにあたっての経過等について伺います。</p> <p>3 直接建設と賃貸の比較方法について メリットもあるということも含めて柔軟に対応できるということで賃貸を選んだということでもありますけれども、平成17年当時の資料で、直接建設と賃貸方式についての比較という資料をいただきましたが、既に、この時には室蘭市からの提案があり、室蘭市が建てた現在の</p>	<p>(財産管理担当課長) 定期借地権方式を決めた理由についてでございますが、東京事務所につきましては、施設の老朽化、耐震性への懸念、遊休スペースの増大等の課題を抱えており、恵まれた立地条件を活かし、土地を保有しながら民間事業者のノウハウや資金を導入して早期に適正規模の事務所を整備する方向で検討を進めてきたところでございます。 この検討の結果、早期に事業着手が可能で、道にとって、よりリスクが少なく安定した財政効果が得られるということから、定期借地権方式を採用することとしたものでございます。</p> <p>(財産管理担当課長) 選定委員会についてでございますが、公募事業者の中から優先交渉者の選定を行うに当たっては、庁内に選定委員会を設けることとしております。 事業者破綻リスクを軽減する上からも、事業者の選定は大変重要でございます。事業者の経営の安定性や提案される事業計画・資金計画の確実性などに関し、専門家から意見を伺うことも含め、選定委員会のあり方について検討を進めているところでございます。</p> <p>(財産管理担当課長) 既存の賃貸のあり方についてでございますが、賃貸物件については、それぞれ借り受けする部局等において賃貸場所の選定を行い、近隣の賃貸物件の賃料を調査いたしまして、比較検討の上、決定しており、委員会の設置や専門家の意見は、その際聴取はしてございません。</p> <p>(財産管理担当課長) 胆振総合振興局の賃貸に至る経過についてであります。胆振総合振興局庁舎につきましては、室蘭市や地元経済界から賃貸ビルへの入居について提案があり、道で直接建設した場合とのコスト比較なども行いながら、検討を行ったところでございます。 検討の結果、賃貸ビルに入居する方式は、道の初期投資が軽減されること、さらに総合振興局が必要とする面積に弾力的に対応できること、などのメリットがありますことから採用したものでございます。</p> <p>(財産管理担当課長) 直接建設と賃貸の比較方法についてでございますが、北海道が庁舎を建設する場合、耐用年数・耐震性能等の基本的な考え方を満たすものとして直接建設する費用の積算としては「鉄筋コンクリート造り」を標準としております。したがって、「鉄骨造り」については、標</p>

質 問 要 旨	答 弁 要 旨
<p>施設は「鉄骨造り」であります。そこでこの比較の中では直接方式が良いのか、賃貸借が良いのかを比較されておりますが、この比較資料によると、直接建設というのはあくまでも「鉄筋コンクリート造り」で建てるという試算がされております。室蘭市が「鉄骨造り」ということで提案されている訳ですが、やはり同じ「鉄骨造り」で試算をしてどちらが効果があるのか、あるいは、どちらが安いのかという比較をしないと、比較にならないと思うのでありますが、見解を伺います。</p> <p>4 胆振総合振興局の賃貸額とその物件の建設費について</p> <p>本来は同じ条件で比較しなければならないが、道の庁舎の建設費については標準単価がいわゆる「鉄筋コンクリート」しかなくて、「鉄骨造り」はないから、だから「鉄骨造り」での比較はしていないということであります。私は比較をするにはちょっと不備があるのではないかと思います。やはり、提案があった条件と同じ条件で建設するかどうかの比較をしていかない限り、比較にはならないと思います。そこで、胆振総合振興局の賃貸額とその物件の建設費について伺います。</p> <p>5 賃貸額について</p> <p>1ヶ月の家賃が2,000万円、1年間で2億4,000万円。これ10年借りたら24億円であります。一方、今借りている賃貸ビルの建設費が28億8,000万円。面積は1万4,000㎡のうち道が借りているのは7,221㎡であります。極端にいうと半分くらいの面積しか借りていない。にもかかわらず約10年ちょっとで払いきるような金額というのはちょっとおかしいのではないかと思います。そこで、この金額というのは妥当な金額がどうか認識を伺います。</p> <p>5-2 他の入居者の賃貸額について</p> <p>ビルの建設費を元にしたが、第二種普通財産貸付要領をもって契約をしたから問題ないという答弁ですが、では、同じ建物の中には、室蘭市、室蘭商工会議所、銀行、民間企業などが入っていますけれども、それらの家賃というのはどうなっていますか。</p> <p>これだけの金額を払っていて、他の入居者の家賃がどれくらいかわからないというのは、私は極めてずさんだと思っています。</p> <p>6 賃借額の評定について</p> <p>財務規則の第164条では、予定価格調書を作成する規定を定めております。その第5号の中では「知事が特別の理由があるとき」については予定価格の免除を規定している。そして、この規定については、借上げのための契約も該当になっております。</p>	<p>標準単価の設定がないため積算は行っていないものでございます。</p> <p>(財産管理担当課長)</p> <p>胆振総合振興局の賃貸額とその物件の建設費についてでございますが、1ヶ月の賃貸額は、駐車場使用料や共用部分の維持管理費等も含め約2,056万円、年額では約2億4,678万円となっております。</p> <p>また、賃貸ビルの建設費につきましては、約28億8,000万円と公表されております。</p> <p>(財産管理担当課長)</p> <p>賃貸額についてでございますが、賃貸額の適否につきましては、平成20年度に近隣の民間不動産の賃貸額をはじめ、当該ビルの建設費を基に、道の「第二種普通財産貸付要領」により算出した賃借料と比較検討し、賃貸契約を締結したところでございます。</p> <p>(財産管理担当課長)</p> <p>他の入居者の賃貸額についてでございますが、平成20年のむろらん広域センタービルの株主総会で、賃貸ビルの賃料は坪6,700円、共益費は坪2,200円とする、胆振総合振興局と同じ単価での事業計画が公表されておりますが、室蘭市を含め、他の入居者の具体的な家賃等の金額につきましては、公表されていないため、承知いたしておりません。</p> <p>(財産運用担当課長)</p> <p>賃借額の評定についてでございますが、道では、各部・部局等が事務室等を賃借する際には、貸しビル事業者や仲介業者、金融機関等の精通者等からの情報収集や意見の聴取、周辺の賃借料や市況動向の把握に努め、判断することとしていただいております。</p>

質 問 要 旨	答 弁 要 旨
<p>つまり担当者の一存でこの賃貸額が決められる、私はシステムになっており、ここが問題になっているのではないのかなと思っています。</p> <p>一方、財産の売買あるいは交換などについては、2人以上の公有財産価格評定員に当該物件の価格が正当かどうかの判断を求めており、その賃借についても私はこのような他の担当者なり専門家の意見も聞きながら価格を決めるというシステムが必要ではないかとこのように思いますが見解をお伺いします。</p> <p>まったくですね。それは確かにそのとおりのかもしれません。しかし、本当に価格が適正かどうかというのは、やはり担当者だけでは私は決めるのは極めて危険だ、このように思っています。</p> <p>7 賃借額の見直しについて</p> <p>先ほども31件の資料、現在賃貸借している31件の資料では、最も長期間に借りている物件については、東京事務所の名古屋支所で、昭和52年6月から、次が、帯広食肉衛生検査所で昭和54年11月からなど、30年以上長期に渡って賃貸借している物件も含まれています。私はこの際、今これだけ土地が下がってきたり、そういう条件でありますし、道の厳しい財源の財政状況も考慮しながら、やはりこのような賃貸借額の見直しなどについて是非とも検討していただきたいと思っていますが見解を伺います。</p> <p>8 賃貸額の評価システムの導入について</p> <p>いろいろ議論させていただきました胆振総合振興局、月2,000万円、年間2億4,000万円。今の建物というのは40年間で更地にするという計画のようですが、仮に40年間今の金額で借りたとすると98億円も支払わなければならない、このようになる訳であります。私は借上げ物件にこのような多額の支出をするなら、直接建設した方が安かったのではないかと思います。</p> <p>このように長期賃貸を予定される物件の場合、賃貸借物件にふさわしいかどうか、賃貸借額は妥当なのかどうか、などの評価をするシステムを道庁内に作るべきだと思いますが、総務部長の見解を求めます。</p> <p>(指 摘)</p> <p>時間が無くなりましたから、最後は指摘ということでもありますけれども、私は賃貸全てを否定するつもりはありません。例えば、短期間に借りる事務所、これは当然賃貸にすべきだと思っております。しかし、胆振総合振興局のように長期でやる場合は、慎重に賃貸が良いのか、あるいは、直接建設が良いのか、慎重に検討すべきだと思っております。</p> <p>道の財政が厳しくて、起債が多いから、だから見せかけの起債を減らすために、賃貸を選ぶ、このような安易なことになっては、私はいけないと、このように指摘をさせていただいて、質問を終わります。</p>	<p>います。</p> <p>賃借料等は、類似物件の多寡や建物の規模・構造、賃貸市況の動向や賃貸側の意向などにより決定されるものと考えております。</p> <p>(財産運用担当課長)</p> <p>賃借額の見直しについてであります。事務室等の賃借を更新する際には、市況の動向を把握し、賃借料の見直しを行っているところでございます。</p> <p>東京事務所名古屋支所では、平成9年、帯広食肉衛生検査所では、平成14年に賃料の改定を行っております。</p> <p>今後、契約更新の際には、近隣の賃貸物件の賃料を調査し、建物所有者と賃借料の見直しについて協議して参りたいと考えております。</p> <p>(総務部長)</p> <p>賃貸の評価システムについてでございますが、施設を借り受けする場合は、個別に、賃借料あるいは賃貸物件の場所が妥当であるか、ほかに適当な物件がないか等につままして検討の上、借り受けする施設の存続期間なども考慮しまして、直接建設方式との経費の比較を行っているところでございますが、今後、大規模な施設の賃貸借をする場合には、長期にわたって負担するものでありますことから、委員ご指摘のような評価システムの導入につきましても、検討して参りたいと考えてございます。</p>