

令和4年 決算特別委員会 第一分科会〔総務部所管〕開催状況

開催年月日 令和4年11月10日(木)
 質問者 民主・道民連合 高橋 亨 委員
 答弁者 総務部長兼北方領土対策本部長
 総務部次長兼行政局長、総務課長、
 財産課長

質 問 要 旨	答 弁 要 旨
<p>五 道の施設の在り方について (二)道の施設の有効活用について 1 基準耐用年数について 道の施設を建設する場合、当然のことながら基準耐用年数をクリアする事、コストパフォーマンスが優れている事が求められますけれども、基準耐用年数とコストに関わる基本的な考え方についてお聞きしたいと思います。</p> <p>2 胆振総合振興局の設置年数について 2009年に「むろらん広域センタービル」に入居いたしました「胆振総合振興局」についてお聞きします。 胆振総合振興局は、地元室蘭市や経済界から賃貸ビルへの入居について提案がありまして、道で直接建設した場合とのコスト比較を行って検討した結果、初期投資が軽減されることを理由に入居を判断いたしました。逆にいえば、ビルの約半分を占有する胆振総合振興局が入居することが、ビル建設の最大の条件だったのではというふうにも思えます。 駐車場や共用部分を含め月2,056万円、年額2億4,678万円の家賃を支払っております。今年で13年目になりますから、単純に計算しても29億円を超えているということでございます。 このビルの建設費は、約28億8,000万円です。既に賃貸料が建設費を超えています。しかもこのビルの床面積約1万4,000㎡のうち、総合振興局が占有しているのは約7,221㎡、約半分の面積しか借りていないにも関わらずであります。 このビルをあと何年借りるのでしょうか、お聞きをしたいと思います。</p> <p>3 今後想定される累積賃貸料について 38年を上回る使用、それまで借りるとお答えいただきましたが、その場合の累積賃貸料についてお聞きしたいと思います。</p> <p>【再質問】 38年が耐用年数ですから、それまで借りるといふことになるわけですね。そうすると、72億5,400万円。28億で建てた建物の半分しか使用しないでこれだけの賃料を払うことになるわけですね。コストを考えた場合に妥当なことなのか疑義を持たざるを得ないわけですね。さらに、道の建物につきましても、耐用年数50年をさらに延長させていく努力もしていくと言っておりますけれども、仮に50年となりますとその推計はいくらになるのでしょうか。</p>	<p>(財産課長) 道有建築物の整備についてであります。道では、施設整備に当たっては、目的や利用形態、維持管理コスト等を勘案し、整備手法や構造の種類なども含め、検討を進め、決定しているところでございます。 建物における、税法上の法定耐用年数は、鉄筋コンクリート造では50年、木造では24年など、建物の構造により定められておりますが、道では、長寿命化を図り、耐用年数を上回って使用するよう努めているところでありまして、建設費に加え、維持管理費も含めたトータルコストにも留意し、道有施設の管理を行っているところでございます。</p> <p>(総務部次長) 庁舎の整備等についてであります。道における振興局など道有施設の整備につきましては、「北海道インフラ長寿命化計画」や「北海道ファシリティマネジメント推進方針」に基づきまして、建物の長寿命化や計画的な修繕・更新等の維持管理を行いまして、耐用年数を上回って使用できるよう取組を進めているところでございます。 今、お話のありました胆振合同庁舎の借上につきましては、貸し主である「むろらん広域センタービル株式会社」と単年度の契約をしているところでございますが、道としましては、道有施設の使用と同様の考えによりまして、現時点におきましては、鉄骨造の法定耐用年数38年を上回る使用を想定しているところでございます。以上であります。</p> <p>(財産課長) 賃料についてであります。胆振合同庁舎の借上に係る平成21年3月から令和3年度までの賃料の合計額は約24億4,500万円となっております。また、今後の賃料については、社会経済情勢の変化や周辺の賃料相場の変動など賃料の動向を推計することができないこと、また、使用期間につきましても、現時点では明確にお示しすることができないことから、賃料見込額の推計は困難であります。建物の法定耐用年数38年を上限とし、現状の賃料により試算した場合、累計の賃料は約72億5,400万円となります。</p> <p>(財産課長) 累積賃料についてであります。「むろらん広域センタービル」は、その構造が鉄骨造でありますことから、累積賃料の試算にあたりましては、法定耐用年数である38年を上限としたところでございます。 今後の賃料の動向を推計することは困難であります。仮に50年使用すると言いまして、現行賃料に基づき試算いたしますと約95億6,200万円となります。</p>

質 問 要 旨	答 弁 要 旨
<p>4 建設と賃貸への認識について 胆振総合振興局について、建設と賃貸の認識についてお聞きしたいと思います。</p> <p>【再質問】 直接建設した場合の初期投資は軽減される。当たり前です。 28億かかるということと、それからその年に28億も金を出さないで、そして賃貸料で月2,000万円で済ませればそれでいいという、先々のことをまったく考えていないということになるわけで、そして累積で考えていくと、さきほど言ったように膨大な賃料を支払うことになるわけですから、どのように考えればこのような結論となるのですか。</p> <p>なかなかコストと落ちないですね。 例えば支庁制度改革の時までって、当時も私は特別委員会に所属しておりましたけれども、様々な結果として看板の塗り替えだけに終わったという状況でありますけれども、例えばそのことの真っ最中であつたにしても、それまで結論が出るまで、旧庁舎の中で我慢してこの庁舎にいましようね。結論が出た段階でどうするか判断していきましようね。それが普通考えられることなんではないんでしょうかね。</p> <p>しかし、そこの理屈に逃げて行っているしかないんだろうというふうに思っています。たとえ逃げたとしてもこんなことはあり得ない。この議会庁舎を建てる時です、いろいろな議論がありました。民間の方々から「なんでそんなものを建てるんだ、民間にビルを建ててそこに入居すればいいじゃないか」そんな話もありました。しかしそれはですね、議会にも説明会に来いと言われてました。議会は説明会に行く必要はないと結論を出しましたけれども、個別に各会派にですね、説明を求める文書が来ましたので私はその文書にきちんと書いてですね、これまでの議論経過も全部書いて、近くのビルの相場を聞いて、それでこの広さを求めるとするならばどれだけかかる。それをですね。前の庁舎は70年使ったわけですね。仮に50年使ったとしてもこれだけのものがかかってくる、建設費の数倍になるんだということもきちんと書いて出してやった。</p> <p>そして今、こういうふうに議会庁舎が建っているわけで、これは少なくとも、私達もコストを考えながらやってきたつもりでいるわけなんですけれども、肝心の道がコストを何も考えないということは、非常に考えづらい話であります。</p> <p>5 賃貸評価システムについて 当時の予算特別委員会でも、その時の総務部長が賃料についてもどうなのかということも含めて「賃貸額の評価システム」について検討をしていくというお話をしていましたけれども、その後どうなったのでしょうか。</p>	<p>(総務課長) 胆振合同庁舎についてでございますが、昭和34年建築の胆振合同庁舎につきましては、老朽化、狭隘化が著しいことから、施設整備の手法を検討した結果、道が直接建設する場合と比べて初期投資が軽減されること、また、当時の支庁制度改革の動きなど、必要とする事務室の面積に対して、弾力的に対応できることに加えまして、道民サービスの提供の拠点としての地理的な要素などを踏まえ、平成21年、民間活力を活用した当該賃貸ビルに入居したものでございます。</p> <p>(総務課長) 胆振合同庁舎についてであります。旧胆振支庁庁舎につきましては、老朽化が進むとともに、耐震化の問題など、早期改築が喫緊の課題となっていたものの、道の厳しい財政事情から、移転改築について見合わせていたという状況の中、室蘭市や地元期成会から賃貸ビルへの入居について提案があったものであり、道において、検討の結果、直接建設した場合の建設費、維持管理費の費用と比較して、初期投資が軽減されることや、賃貸の場合には支庁制度改革の動きにも柔軟に対応することができるといったことなどを総合的に判断し、議会議論も踏まえまして、賃貸方式で入居することと決定したものでございます。</p> <p>(財産課長) 賃料についてであります。民間ビル等の建物の賃貸借契約を締結する場合の取り扱いを定めた、平成23年3月1日付け総務部長通達により賃貸借の妥当性などを確認・検証しているところでございます。 新規契約の場合には、その必要性はもとより、候補物件や周辺物件賃料等を把握し、比較検討するとともに、直接建設や購入した場合のコスト比較を行うこととしていくことに加え、床面積が3,000㎡以上の場合においては、貸主が提示する賃料が妥当なものであることを確認するため、不動産鑑定士による評価を要件としているところでございます。</p>

質 問 要 旨	答 弁 要 旨
<p>6 賃貸料の低減について このシステムは結果つくらなかったということなんです。総務部長通達で終わりということでもありますけれども賃貸契約更新時にですね、賃貸料の見直しについて、家主側であります室蘭商工会議所と協議したいと当時も述べていましたけれども、協議の結果についてお聞きをしたいと思います。</p> <p>【再質問】 結局、今のお答えを聞くと賃料は妥当なものだったというふうに判断をされたということですね。結果、それは契約更新時に色々話をしたにしても、全くそれは反映されない。道はどのように言ったのですかね。 不動産鑑定士には、こういう賃料についてはやっぱり少し高い、道の財政状況を見て、そういうことを踏まえて交渉をしたのかしないのか、その辺も見えてきていない。ただただ消費税が上がった分だけ値段が変化していたということなんですけど、その結果、どのようになったのかお聞きしたい。</p> <p>【再々質問】 広域センタービルに入居を検討する際に、賃料と入居年数を考慮すれば、自ら建設をしたほうが良いと判断するのが、誰が考えても妥当なんだろうと思います。ビルの建設費が28億です、そのビルの半分しか占有していないんです、賃料は13年間入居で24億、38年間で72億、50年で95億と積算されていることに何の疑問も持たないこと、行政の無責任さと税に対する無関心、コストに対する無自覚の現れだというふうに思わざるを得ないわけです。 今後このままの支出を続けることに対する道の認識をお伺いしたいと思います。</p> <p>言っていることが矛盾していないですか、部長。 当時、皆さんは担当ではなかったかもしれないのですが、当時の担当者が何故こんなことを決めたのか。皆さん聞いていてそう思わないですか、最初から言われているいろいろな意見の中で財政のことを心配して道の財産はどのようにしたらいいのか、道の様々な財政の運用の仕方をどのようにしたらいいのか、そのことを心配して言っているんです。どんどんどんどん、穴から水は漏れていっているわけです。そのことを気づきつつ、これからもやっていくということは考えられないです。 当時のどのようなことがあったのか検証しながら、そして、今どうなっているのか、今後どうしていくのか、やはり適正な財政運営を考えていかなければならないことではないですか。28億円のビルの半分しか占有していないんです。50年まで使えば95億です。たいした額ではないのかもしれませんが。一般会計全体からみれば。これはやはり大きな問題だと思います。 これは知事も当然分かっているんだろうと思いますから、知事の言い訳がどのようなことなのかをお聞きしたいと思いますので、委員長のお取りはからいをよろしくお願いいたしまして、厳しくこのことは糾弾しながら、私の質問は終わりとさせていただきますと思います。</p>	<p>また、賃貸借契約を更新する場合にあたっては、周辺地域の現況を踏まえ、同種同規模など同等条件の物件賃料等を調査し、賃料の比較などの確認・検証を行っております。 なお、「むろらん広域センタービル」につきましては、5年に1度、賃料の変更の協議を行う際、不動産鑑定士の意見なども参考にして、賃料が適切であるかを確認しているところでございます。</p> <p>（財産課長） 賃料の見直しに係る協議についてであります。平成17年3月に、「むろらん広域センタービル株式会社」から示された事業計画書においては、10年ごとに賃料の変更を協議することとされておりましたが、平成23年度に協議期間を5年ごとに短縮することで同社と合意し、平成26年度及び平成31年度に賃料等に係る協議を行ったところでございます。 道では近傍の家賃の状況などを踏まえた不動産鑑定の結果なども参考に、賃料の改定が必要か否かを検討した結果、消費税の要因を除き、賃料は同額のまま適切であると判断し、平成26年度及び平成31年度に消費税改定に伴う契約変更を行ったところでございます。</p> <p>（財産課長） 賃料についてであります。道では平成26年度及び平成31年度におきまして、「むろらん広域センタービル株式会社」と賃料等に係る協議を行い、不動産鑑定の結果なども参考に賃料の改定が必要か検討した結果、賃料は適切であると判断したところであります。消費税改定に伴いまして、平成26年度の改定では、当初契約額から年間約525万円、平成31年度の改定では、さらに年間約350万円賃料が増加したところでございます。</p> <p>（総務部長兼北方領土対策本部長） 道におきましては、道有施設の整備につきましては、建物の長寿命化や計画的な修繕、更新等の維持管理を行い、耐用年数を上回って使用できるよう取組を進めているところであります。胆振合同庁舎につきましても、現時点においては、道有施設と同様の考えによる使用を想定しているところでございます。 また、賃料につきましては、不動産鑑定士の意見なども参考に確認をした上で、「むろらん広域センタービル株式会社」と5年に1度の協議を行う際には、今後も適切な賃料の設定に努めてまいりたいと考えております。</p>