



(取得から現在に至った経緯)

昭和 27 年、県立第三病院敷地として購入した。昭和 46 年、秋田大学医学部附属病院敷地として国に寄付したが、昭和 53 年に秋田市広面蓮沼の土地（現秋田大学医学部附属病院敷地）と用地交換により再取得し、県立衛生看護学院敷地として使用開始した。平成 20 年 4 月、「看護・福祉系高等教育機関調査検討委員会」の検討結果を踏まえ、施設の老朽化・狭隘化が進んでいる県立衛生看護学院は横手市に新築移転した。その後、旧衛生看護学院の土地建物は未利用となり所管する健康福祉部にて、利活用について検討を継続中である。

(県の方針等)

「新たな循環器医療提供体制の整備に係る基本構想（平成 19 年 2 月）」を踏まえ、循環器医療拠点施設基本計画を策定するにあたって、旧県立衛生看護学院の敷地の活用を検討したが、医療団体等との調整が不調に終わった後、現時点までその他の活用方法を決定するまでには至っていない。しかし、当該敷地は保健医療施設と隣接していることから、その機能の拡充を含め県民の利便性を考慮した活用方法を引き続き検討する。

**【意見】**


(未利用土地の活用方針の早期策定について)

県立衛生看護学院が横手市に移転した平成 20 年以降、未利用の状況が継続している。当該敷地（以下この項で「学院跡地」という。）は秋田駅に近く、病院等医療施設を含む大型の施設を建設するのに適した広さをもっている。

また、この土地は医療施設が隣接している貴重な地区のため、安易にマンション建設用地として民間に売却するよりも有効な活用方法を模索するだけの価値があることから、今後の利活用方法を容易に決めることが困難であるということではあるが、平成 20 年以降 3 年間にわたり未利用状態が継続していることは、その間の逸失便益があることを意味する。

近隣の旧日赤・婦人会館跡地に関する秋田市中通一丁目地区再開発事業も進展しつつあることから、この再開発地区に近接する学院跡地についても漫然と遊休公有地とするのではなく、できるだけ早期にその利活用を決定し、秋田駅周辺から再開発地区にかけての全体のにぎわいの創出や都市機能の充実に貢献するように努めるべきである。

#### (8) 廃川敷地（犀川）

財産管理者	北秋田地域振興局（建設）
所在地	大館市二井田
種別	（普通財産）土地
面積	土地：8,603 m <sup>2</sup>
価格	土地：75,861 千円
構造・間取り	—
現況	手前の草地から右奥の一戸建て、左奥のビニールハウスのある部分が廃川敷地である。 

#### (取得から現在に至った経緯)

昭和 39 年、県の河川改修事業により廃川状態となり、河川改修事業により移転が必要となった居住者が当該廃川敷地に移転した。この土地の一部に木造の

居住用建物が建築され、また一部は畑等として利用されて、現在に至っている。居住者にヒアリングしたところ、移転は県の指示により行い移転のための造成費用は各個人で負担したとのことであるが、この移住者の元の居住地、実際の造成面積等の記録は残されていない。

平成元年、居住者から払い下げを受けたいとの申出があったが、県は国からの譲与を受けていない時期だったため譲渡することが出来なかった。平成5年、国からの譲与を受けたことにより譲渡手続きが可能になったが、県の算定価格と居住者の希望価格に乖離があり、交渉が中断し現在に至る。

(県の方針等)

現在、当該土地には居住者がおり生活をしている。居住者が使用している部分の土地について、県は、居住者に払い下げの要望があることから売却を考えている。

しかしながら、移転時から現在までの経緯（県からの指示による移転及び造成費用の各個人負担）を考えると、現況の宅地として時価を算出した場合は、売買又は賃貸契約が成立しない可能性がある。

#### 【指摘事項】

##### ① 土地使用者との交渉過程の未記録について

県は、当該土地に関して、昭和39年以降、現在の土地使用者と交渉を行っていた。しかし、当該交渉内容に関する記録が残されていない。「公有財産台帳」には、「沿革事項」欄が存在するが、物件自体の分筆や所管換等の記録であり、交渉内容までの記録は行われていない。記録が無いと、売却や賃貸の交渉の経緯が不明となっており、交渉の進展を困難にさせる一因となっているのであって、県は交渉経緯につき記録を行うべきであった。

当該「沿革事項」欄は、本来交渉等の経緯を記録する目的で設けられたものではないかも知れないが、交渉過程といった重要な事実については「沿革事項」の欄、あるいは別紙として記録を行う必要がある。記録が存在することにより県担当者が変更した際にも経緯の引き継ぎが容易になるのであって、継続した管理（交渉）が可能になるのであるから、何らかの方法で記録を行うべきである。


##### ② 土地の占有状態の早期解消について

この土地には、現在、居住用建物を建設し居住している使用者がいる。この建物は簡易な建物ではなく、しっかりとした木造住宅である。この土地の所有権は現在県にあり、このような居住行為は過去の経緯はあるにしても、法律上

は県有地の不法占用に該当する。現在の状況を継続することは、県有資産使用の公平性から考えても望ましくないものではあるが、過去の経緯や現在の居住者の生活を考えると、即時退去を要請することも慎重に判断する必要がある。

一般に、廃川廃道はそのほとんどの地形が狭長であり、所有する国、地方公共団体として有効な活用方法を見出すのが困難なことが多い。このため、廃川廃道は隣接土地所有者に売却されるケースがある。本件についても、現在の状況を解消する方法は当該土地を売却することであろう。現在の居住者から売却の要請が過去にあったことを考えると、居住者も購入を希望していると想定できる。長期間にわたり「形式上」未利用となっている県有地は、過去の経緯が不明（複雑）で売却が困難となる場合が多いようである。しかし、廃川になった時や居住開始時の記録がなく、当時の状況を把握している関係者が徐々に減少していくことを考えた場合、時の経過によりますます売却が困難になることは間違いない。実際に利用している者がおり購入を希望しているのであれば、なるべく早い時期に売却（賃貸）すべきである。

(9) 廃道敷地（上小阿仁）

財産管理者	北秋田地域振興局（建設）
所在地	北秋田郡上小阿仁村（全3物件）
種別	（普通財産）土地
面積	土地：1,223 m <sup>2</sup>
価格	土地：507 千円
構造・間取り	—
現況	A 地：線で囲んだ部分が廃道敷地である。 

(取得から現在に至った経緯)

当該土地の現況は、国道 285 号に接している。A 地 (318 m<sup>2</sup>)、B 地 (253 m<sup>2</sup>)、C 地 (651 m<sup>2</sup>) の 3 区域からなる。これらの土地は隣接しておらずそれぞれ約 100m 離れている。現在、A 地には一部が民家にかかっており、B 地には旧バス停の小屋が、C 地には倉庫が設置されている。これらの土地は昭和 45 年度に県が施行した国道改良事業により廃道となったものである。平成 4 年、3 区域とも買い受け希望者 (11 名) から譲渡申請があった (各人の希望土地が重複しておらず、11 名がそれぞれ 3 区域の一部分の購入希望であった。) が、上小阿仁村が国土調査法に基づいて実施した地籍調査と、県が廃道処理のため実施した土地の測量結果が相違したため売買手続が継続できなくなり、現在に至っている。

(県の方針等)

A 地及び C 地については、居住建物又は倉庫があることから、使用者への売却を考えており、今後使用しない場合は撤去を要請する考えである。しかしながら、売却価格については普通財産取扱要綱第 2 条に記載のとおり、不動産鑑定価額を参考に決定し時価相当で売却することになっているため、購入希望金額と乖離がある場合、契約が成立しない可能性がある。

#### 【指摘事項】

##### ① 土地の不法占用の早期解決について (A 地)

現在居住用建物の一部分が A 地にかかっている。当該建物は、簡易な建物ではなく、しっかりとした木造住宅である。現時点では、法律上は県有地への不法占用に該当する。現在の状況を今後も継続することは、県有資産の利用の公平性から考えても望ましくない。現在の不法占用の状況を解消する方法は、当該土地を売却することである。また、現在の居住者から過去に売却の要請があったことを考えると、居住者も購入を希望していると想定できる。購入に応じるまでの期間について賃貸とすることを求めるなど、一刻も早く不法占用の状態を回避するといった手続を実施すべきである。なお、売却、賃貸に応じない場合には、不法占用をやめるよう勧告し、従わない場合には撤去に向けた手続を採るべきであろう。

##### ② 土地の用途変更について (C 地)

C 地の一部分は河川に浸食されている。ガードレールがあり、道路から容易には当該敷地に入ることは困難である。浸食された部分の近くの土地は、今後使用するためには、これ以上浸食しないような相当の工事が必要である。このような状況のため、当該浸食された部分の近くの土地は、「廃道」として普通財産として使用売却できる土地ではない。当該浸食された部分の近く



の土地は、河川法に基づき、河川として河川台帳にて管理する必要がある。

写真ア：(C地) ガードレールより右部分が当該土地  
(道路から容易に、当該土地に侵入はできない。)



写真イ：(C地) 写真アの道路から右方を見た写真  
(左手前が当該土地であり、河川に浸食されている。)



③ 土地の不法占用の早期解決について（C地）

倉庫（2棟）が、C地のうち河川に浸食されていない部分に設置されているが、これらが使用されているという様子はない。いつの時点から設置されているのか不明であるが、近隣住民が設置した可能性は高い。現状のままの場合は、倉庫が存在するため県が使用や売却を行うことは困難である。まず、当該倉庫の所有者の把握が必要である。さらに、当該倉庫所有者が倉庫を引き続き使用する場合は、売却又は賃貸することを交渉し、使用する予定がない場合は、早期に撤去するように指導する必要がある。

写真ウ：（C地）左奥の倉庫とその右の倉庫が当該倉庫



（10）南ヶ丘ニュータウン（分譲宅地、粗造成地、B地区）

財産管理者	建築住宅課
所在地	秋田市上北手
種別	（普通財産）土地
面積	土地：分譲宅地 42,034 m <sup>2</sup> 、粗造成地 35,991 m <sup>2</sup> 、B地区 5,730 m <sup>2</sup> （合計 83,755 m <sup>2</sup> ）
価格	土地：分譲宅地 1,402,776 千円、粗造成地 798,813 千円、B地区 110,101 千円
構造・間取り	—
現況	道路の左側が分譲宅地である。



(取得から現在に至った経緯)

平成 21 年、旧秋田県住宅供給公社貸付債権の一部に対する代物弁済として取得した。平成 22 年に建設交通政策課から建築住宅課へ所属替となり、分譲を開始した。この団地は分譲宅地、粗造成地、B 地区に分かれており、B 地区には住民サービス施設（店舗・飲食店等）の立地を想定している。分譲宅地の分譲実績は、平成 22 年度は 3 区画、平成 23 年度は、10 月 25 日時点で 7 区画となっている。なお、販売中の区画は、平成 23 年 10 月 25 日時点で、159 区画である。

B 地区は 4 区画に区分して分譲を行っているが、個々の区画毎の契約方法及び価額が決められておらず、具体的な購入打診があった場合に、契約方法及び価額を検討・協議することとしている。B 地区については、譲渡の相談を受けたことがあるが、現時点では分譲には至っていない。4 区画をさらに細分化し分譲することも可能ではあるが、現時点で分譲実績はない。

粗造成地は、除草等は実施しておらず、仮調整池があるため、金網が張られ一部立ち入り禁止区域がある。開発行為に関する工事が完了していないため、都市計画法上の制限から現在のままでは建築物が建築できない。そのため、具体的な購入打診があった場合に、開発行為に関する工事を含めて検討することとしている。

(県の方針等)

分譲宅地は今後も継続して販売していく。なお、今後は販売促進を図っていくために、分譲価格の見直し、PR 方法等を検討していく方針である。

B 地区は、分譲宅地と同様、継続して販売していく。現在価額が未定の状態に



あるが、今後は購入の打診があった際にスムーズに販売できるように、平成 24 年度に鑑定評価経費を予算計上し、鑑定評価により販売価格を決定する方法を採用する予定である。

粗造成地は、現在明確な活用方針はないが、今後開発行為に関する工事実施の可否、庁内他部局での活用等を県有財産利活用推進会議等を通じて検討していく必要がある。

## 【意見】

### ① 分譲価格について

南ヶ丘ニュータウン分譲宅地（以下この項で「南ヶ丘」という。）の現在の分譲価格は、平均坪単価が 10.8 万円とされている（県建築住宅課パンフレットより）。これに対して、近隣の開発分譲地は（表 3-1-7）のとおりである。

（表 3-1-7）南ヶ丘ニュータウン近隣の分譲価格等

	南ヶ丘	A 開発分譲地	B 開発分譲地
秋田駅からの交通	車約 12 分	車約 10 分	車約 7 分
平均坪単価	10.8 万円	8 万円台	—
最多価格帯	800 万円台 (43 区画)	550 万円台 (2 区画)	700 万円台 (7 区画)
面積	65 坪～109 坪	63 坪～72 坪	50 坪～87 坪

※ 南ヶ丘は平成 23 年 10 月 25 日現在、他は平成 23 年 10 月に監査を実施した時点で各開発分譲業者の HP より入手した。なお、監査対象時点の南ヶ丘の最多価格帯の区画数は 46 区画（県作成のパンフレットより、平成 23 年 3 月 31 日時点）である。

分譲価額は、駅からの交通手段（時間）に加えて、商業医療施設や眺望等の近隣環境に大きく影響を受ける。南ヶ丘は他 2 地区と比較して面積が広い。その影響もあり、最多分譲価格帯が 800 万円台であり高額となっている。

A 開発分譲地と坪単価を単純に比較すると、南ヶ丘は、相対的に高額であると考えられる。B 開発分譲地との比較に関して、この業者の HP から最小面積の分譲地が最低販売価額であると仮定し計算すると坪単価 10.5 万円となり、南ヶ丘と坪当たり販売価額はほぼ同額である。文教施設・医療施設からの距離が南ヶ丘のほうが B 開発分譲地より近いとしても、南ヶ丘が駅から遠いことを考えれば、南ヶ丘は相対的に高額となっている可能性がある。なお、南ヶ丘の分譲価格は、旧秋田県住宅供給公社が設定していた販売価額に

平成 20 年の販売実績価額と販売設定価額の比率を乗じて減額率を算出し、さらに平成 22 年 3 月末までの地価の下落率を時点修正して算出している（なお、平成 20 年販売実績価格は、この年度に当時の秋田県住宅供給公社が実施した販売キャンペーン対象区画の販売金額である）。

ここで、南ヶ丘には（表 3-1-8）記載の条件のいずれかに該当する場合は、表示されている分譲価格から 25%減額される制度がある。

（表 3-1-8）分譲価格減額条件

支援項目	適用条件
A ターン支援	県外から移住しようとする方、移住後 3 年以内の方の居住
子育て支援	18 歳未満の子供を養育している方（妊娠中の女性を含む）の居住
障害者支援	一定程度以上の障害を有する方の居住
高齢者支援	65 歳以上の方との同居

最近の分譲実績は、平成 22 年度は 3 区画、平成 23 年度は 10 月 25 日時点で 7 区画の計 10 区画である。これらはいずれも上記の減額制度が適用された分譲である。この制度が適用された場合の分譲価格は、平均坪単価から算出した場合、坪単価 8.1 万円（10.8 万円×75%）となり、A 開発分譲地の平均坪単価と比較してもそんな色ない価格だったということになる。


分譲実績を伸ばすためには、購入者の購入価格を現在の分譲価格よりも低くすることが必要である。県は分譲価格自体の見直しを検討していく方針とのことであるが、（表 3-1-8）に記載した減額条件の適用範囲の拡大を行い適用対象者について実際の販売価格を引き下げる方法や、その他実質的に販売価格の引き下げの効果を持つ方法も含む多方面の検討をさらに実施すべきである。本県に限らず全国的に不動産価格の下落は続いており、底が見えない状況となっている。早期の分譲が望まれる。

## ② 資金決済手続について

南ヶ丘購入に関して売買契約を行う場合には、契約締結時に契約金額の 100 分の 10 以上の額の契約保証金を県に納付する必要がある（秋田県財務規則第 177 条第 1 項）。過去においては、住宅購入に当たって一部（頭金：保証金相当額）を手許資金で用意し、残りを金融機関からの借入で賄うといった方法が慣行であった時代もあった。しかし、これでは、頭金を調達できない場合には住宅が取得できないことから、金融機関の商品開発も進み、最

近では購入代金の全額を金融機関からの借入から充てることも広く行われている。ただし、この場合、金融機関の融資実行が売買契約の成立後になる場合があり、保証金がなければ契約が締結されないという県の現在の制度では住宅取得が進まない場合が生じる。実際に保証金が納付困難であった事例はごくわずかであるようではあるが、分譲宅地の販売を促進するためには、資金決済の方法をより使い勝手のよい方法にすることによって購入意欲を誘因する方法の構築も検討すべきである。県は購入資金の資金繰りの面からも、購入促進に資する施策を講ずべきである。

(1 1) 旧秋田技術専門校跡地

財産管理者	財産活用課
所在地	秋田市飯島
種別	(普通財産) 土地
面積	土地：18,049 m <sup>2</sup>
価格	土地：409,725 千円
構造・間取り	—
現況	

(取得から現在に至った経緯)

昭和 38 年 5 月に、秋田技術専門校建設用地として取得した。平成 13 年 12 月に、秋田技術専門校が秋田市新屋町に新築移転したことにより用途廃止となった。その後、労働政策課において建物等の取り壊しを行い、平成 14 年 3 月に用途廃止財産として出納局へ所管換を行った。平成 14 年 7 月に鑑定評価を行ったものの、周辺道路が狭く宅地開発に必要な幅員を確保できないため売却を留保

している。

(県の方針等)

売却の方針。ただし、現状では周辺道路が狭く（幅員が 4m から 5m）、宅地開発に必要な幅員を確保できない。仮に広大地を分割して売却した場合であっても周辺道路の幅員が狭いため、好条件にはならない。今後、都市計画法に基づく開発行為の許可を得るためには条件整備の必要がある。（アクセス道路の幅員（6m 以上）確保することが必要である。「秋田市宅地開発技術指針」第 2 章 1. (3) より。なお、許可権者は秋田市長。）

### 【指摘事項】

(未利用地の適正な管理について)

現地視察を行った際に、担当課（財産活用課）が承諾していない 7 台の車両が駐車していた（平成 23 年 11 月 15 日現地視察）。

写真ア：一番左の車両以外が承諾していない車両である。



当該土地は 18,000 m<sup>2</sup>を超える広大な土地である。現在、県有地である旨の看板等はなく、また、容易に車両が侵入できる状態にある。この土地は県有地であり、県が利用していなくてもその管理責任は県にあるのであるから、看板等を設置し県の所有であることを明確にするとともに、車両の侵入ができないような柵等の設置を行う等、適切な管理を行う必要がある。なお、違法駐車を行っている車両の所有者に対しては、この土地は県が所有する土地であることを説明し駐車しないように通知する必要がある。車の所有者が駐車場として利用を希望した場合は、県は契約を結び料金を徴収すべきである。

## 【意見】

(未利用地の積極的な活用と活用阻害要因の解消について)

現在、県はこの土地を利用しておらず、近隣に駐車場としてのニーズがあるのであれば、むしろ県はこの土地を駐車場として活用する方向で検討を行うべきである。この場合、「未利用資産」が一部分ではあるが活用されることになる。

なお、この土地は住宅地域の中にある広大な平地であり、毎年除草等の管理が行われている。故に、地域住民の季節イベント（地域のお祭り等）の開催会場としても臨時的に利用することは可能ではないか。このような土地の存在を県民に告知し、イベント等に有効活用できるようなアイデアを募集することも検討すべきである。

また、この土地は広い道路には面しておらず、広い道路からは幅員が4mから5mの狭い道路を通る必要がある。当該土地の反対側は道路に面してはいるが、これも幅員が狭い道路になっている。この土地は広大な土地であるため、住宅として利用する場合は大規模な開発が必要となり、それに見合った道路が必要である。「秋田市宅地開発技術指針」第2章1.(3)によると、住宅地の道路の幅員は原則的に6m以上必要となっているのに対し、これを満たさないため現状での効果的な利用が出来ず、平成14年以降未利用の状況が継続している。しかし、幅員が狭く現状では利用（貸付・売却を含む。）が望めないのであれば、その障壁の解消が必要である。隣接敷地に個人所有の住宅があり、容易に幅員を拡大することはできない状況ということであるが、例えば、この所有者に県有地との交換を持ちかけ幅員の拡大が行える条件を整える等の方法もあるであろう。この広大地の利用、売却が促進されるのであれば、交換のための補償金を支払ったとしてもより高い効果を生み出せるのではないか。土地の利活用ができない状況である状態を長期にわたり継続するのではなく、利活用を阻む原因が判っているのであれば、それを積極的に解消していくようにすべきである。

### (12) 船越第1地区

財産管理者	財産活用課
所在地	男鹿市船越
種別	(普通財産) 土地
面積	土地：98,668 m <sup>2</sup>
価格	土地：63,641 千円
構造・間取り	—
現況	道路右側が当該土地である。なお正面方向に寒風山がある。





(取得から現在に至った経緯)

昭和 44 年に放水路（船越水道）を造成し、八郎瀉調整池からの流れが変わったため埋め立てた土地である。その後、県有施設の移転対象地等として検討されるが実現しなかった。当該土地は秋田市方面から男鹿温泉や入道崎へ向かう国道 101 号に面しており、男鹿国定公園の入口に位置している。なお、当該土地から国道 101 号を挟んだ土地（船越第 3 地区）の一部は、平成 17 年に男鹿市に対して男鹿観光案内所用地として譲渡されている。

(県の方針等)

平成 23 年度に産業労働部において、民間事業者による大規模太陽光発電（メガソーラー）の立地に向け県内自治体所有地の供用可能性について現地調査を含む基礎的な事業性調査（メガソーラー導入促進調査）を行っている。当該土地もメガソーラー設備の候補用地として検討対象としている。

**【意見】**

(未利用地の活用促進について)

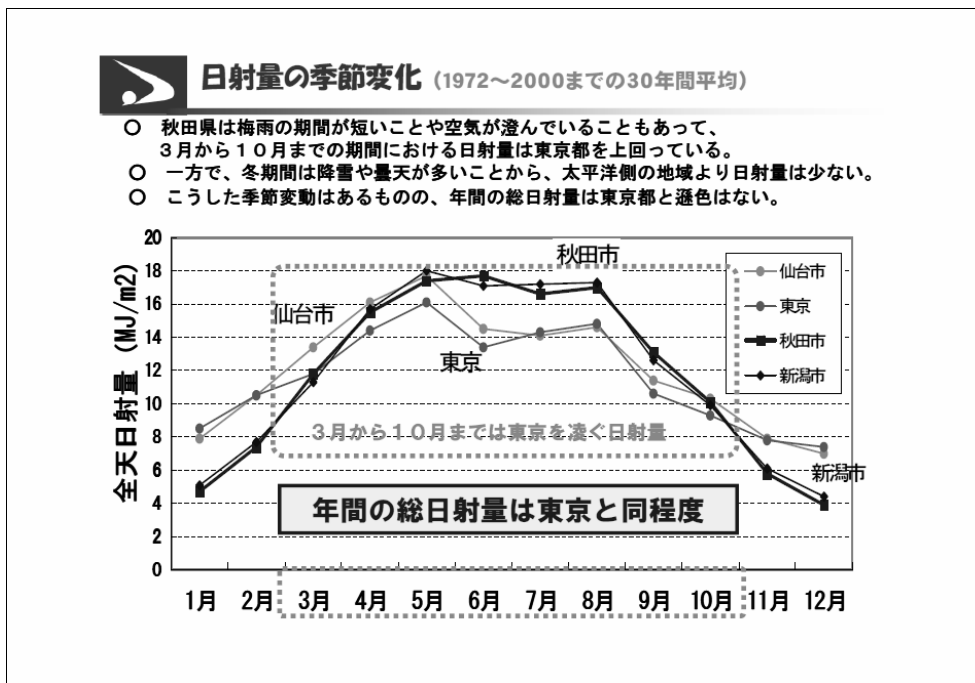
エネルギー消費量が増大する一方で化石燃料の供給量は限度があり、さらに、二酸化炭素排出に伴う地球温暖化抑制を踏まえ、近年自然エネルギーの活用が注目されており、その一環として太陽光発電が着目されている。加えて、東日本大震災に伴う原発事故を受けて、太陽光、風力をはじめとする自然エネルギーへの注目は日に日に増している感がある。北日本の日本海側の地方は冬場の降雪もあり、日照時間が太平洋側に比べ短いという認識もあるが、(表 3-1-9)で見ると、秋田県は太平洋に面した地域と比較して日照量が特に少ないという状況にはない。

当該土地については土壌が一部湿地帯であるが、メガソーラー設備の設置に関しては大きな支障はないようである。各地域の状況や費用対効果を踏まえる必要はあるものの、太陽光という自然エネルギーを活用するとする県の方針は、検討に値するものと思われる。

また、この土地から国道 101 号を挟んだ土地（船越第 3 地区）は、平成 17 年に男鹿市に対してその一部を男鹿観光案内所用地として譲渡したという実績がある。この土地は秋田市方面から男鹿温泉や入道崎へ向かう入り口に位置しており、男鹿地域の観光誘致に利用出来る可能性もある。男鹿市と共同して、活用方法を検討することも必要である。

(表 3-1-9) 秋田県の日照の状況

県作成資料 1



県作成資料 2

### 秋田市における全天日射(MJ/m<sup>2</sup>) (気象庁資料による)

月	仙台市	新潟市	東京	秋田市
1月	7.9	5.1	8.5	4.7
2月	10.5	7.7	10.5	7.4
3月	13.4	11.3	11.8	11.8
4月	16.1	15.7	14.4	15.5
5月	17.7	18	16.1	17.4
6月	14.5	17.1	13.4	17.7
7月	14.1	17.2	14.3	16.6
8月	14.6	17.3	14.8	17
9月	11.4	12.6	10.6	13.1
10月	10.3	9.9	9.3	10.1
11月	7.9	6.1	7.8	5.8
12月	7	4.4	7.4	3.9
年	12.1	11.8	11.6	11.8
年間計	4426	4339.8	4228.2	4296.7
東京を100とすると	104.7	102.6	100.0	101.6
統計期間	1972～2000	1972～2000	1972～2000	1971～2000
資料年数	29	29	29	30

(13) 臨海道路背後地

財産管理者	財産活用課
所在地	秋田市土崎港南
種別	(普通財産) 土地
面積	土地：917 m <sup>2</sup>
価格	土地：35,798 千円
構造・間取り	—
現況	歩道から車両までの間である。 

(取得から現在に至った経緯)

昭和 35 年に旧雄物川敷地埋め立てにより取得した。昭和 48 年に臨海道路(国道 7 号)が完成したことに伴い測量を実施し一部は分筆したが、国道と民有地の間の狭隘地が現在の未利用地となっている。当該土地は臨海道路の 3 箇所に分かれており(A 地：883 m<sup>2</sup>、B 地：18 m<sup>2</sup>、C 地：15 m<sup>2</sup>)、A 地と B 地間は約 500m、B 地と C 地間は約 50m である。なお B 地については、平成 11 年まで隣地所有者に貸与していたが返還を受けている。

(県の方針等)

A 地については急傾斜地崩壊対策工事完成後の確定測量(平成 25 年頃)にて県有地と民有地の境界を確定後、民有地所有者に対し購入又は賃借を促す。B 地及び C 地については狭隘地であり、再度調査及び測量を行い隣地所有者に購入を促す方針である。

## 【意見】

### ① 境界確定について

A地は臨海道路（国道7号）と急傾斜地に挟まれ、道路に沿って長細い地形である。当該土地は、境界が不明確の部分があるが、現在、急傾斜地崩壊対策工事を行っており、完成後の確定測量（平成25年頃）を実施して境界を確定後、購入又は賃借を促す方針である。現地を確認したところ、現在中古車販売業者が隣接地所有者から土地を賃借して車を置いているが、境界が不明確であるため、明確な区切りもなく県有地を使用しているか不明である。隣接地所有者もどの部分が自己の所有部分なのか不明確のようであり、このような状況が継続することは望ましいものではない。県有財産の有効活用の観点からも早急に境界不明確な土地は境界を確定する必要がある。

### ② 狭隘地への対応について

この土地は、埋立地に国道を整備した際に残地として生じた土地である。特にB地及びC地は面積が狭いため、単独では使用できないような形状・面積となってしまった。本来、道路整備時にこのような狭隘地を発生させないように道路整備計画を作成すべきである。狭隘地が発生した場合は、発生してからなるべく早期に処分（売却）することにより、将来、狭隘地が残らないようにすべきである。



写真ア：B地（車庫の右手前付近）



写真イ：C地（地面に板を置いてある部分付近）



(14) 秋田御所野西部臨空港工業団地

財産管理者	産業集積課
所在地	秋田市四ツ小屋
種別	(普通財産) 土地
面積	土地：10,268 m <sup>2</sup>
価格	土地：151,933 千円
構造・間取り	—

現況



(取得から現在に至った経緯)

昭和 57 年に工業団地造成を行い、昭和 59 年までに 3 社に分譲した後の保留地である。地内に窪地（埋立工事済み）があることもあり、売却はこの団地を分譲した企業のうち有力企業 2 社との交渉に留め、この団地造成の後に近隣に造成した工業団地の売却を優先していたもの。2 社の内、1 社からは購入の意向もあったが平成 20 年に購入予定なしという回答があり、他の 1 社は平成 23 年に撤退した。これにより、具体的な売却予定先がなくなり未利用のまま現在に至る。

(県の方針等)

窪地の埋立地については、地盤調査が必要と考えている（来年度実施予定）。隣接する有力企業への分譲が難しいことから、地盤調査をした上で、製造業以外の用途（事務所用地等）の可能性も含め検討し、売却等をしていく方針である。

**【意見】**

(未利用地の活用可能性の早期確認について)

早急にこの土地の地盤調査を行い、用途の可能性を把握したうえで売却を行うべきである。当該土地周辺には大型ショッピングセンターがあり、ショッピングセンター周辺は住宅街である。また、昨年秋田空港に直結する道路も開通し、秋田道のインターチェンジも近く交通アクセスに優れた場所にある。この土地は造成から 25 年以上経過しているが、その間、県内の地価は下げ止まるこ

とがない状態になっている。もはや造成にかかる経費を回収できないことは明らかであるが、分譲地が販売できた場合には人口の増、経済の活性化に寄与することになり、やがては税収の増をもたらすことになる。県は、事務用地等工業用地以外の用途の可能性も検討し、早期売却を果たすべきである。

(15) 旧鉱さい流送施設（堆積場）

財産管理者	資源エネルギー産業課
所在地	能代市浅内
種別	(普通財産) 土地
面積	土地：1,839,393 m <sup>2</sup>
価格	土地：141,515 千円
構造・間取り	—
現況	

(取得から現在に至った経緯)

昭和 54 年に鉱さい（選鉱で残る鉱石のカス）堆積場として利用開始した。その後、平成 8 年に上記用途を廃止し普通財産とした。なお、平成元年から東北電力株式会社能代営業所に対して、土地の一部を電柱敷地として貸与、さらに、平成 12 年から東北自然エネルギー開発株式会社に対して、土地の一部を風力発電事業用に貸与している。また、能代宇宙イベント協議会に対して、短期間（約 1 ヶ月間）であるがイベント開催用に貸与している。

(県の方針等)

上記の利用に加え、平成 23 年度に産業労働部において、民間事業者による大規模太陽光発電（メガソーラー）の立地に向け、県内自治体所有地の供用可能性について現地踏査を含む基礎的な事業性調査（メガソーラー導入促進調査）を行っている。当該土地も、メガソーラー設備の候補用地として検討対象とする方針である。

## 【意見】

### ① 大規模太陽光発電（メガソーラー）の立地について

秋田県における太陽光発電の可能性については、（12）船越第一地区において述べたとおりである。当該土地は沿岸に面した堤体部分の地盤には強度があるが、従前鉱さい堆積場として利用していたこともあり、堤体内部において一部地盤が弱い箇所がある。堤体内部の調査を行った結果、地中の鉱さい部のN値（地盤の硬さを表す指標。これが小さいと柔らかい地盤ということになる。）が小さいことが確認されている。メガソーラー設備設置のための架台等の重量程度には地盤強度は耐えられる可能性があるが、設置の場合はより精密な調査が必要である。各地域の状況や費用対効果も踏まえたうえで、自然エネルギーを活用する方針は推進すべきであろう。

### ② 風力発電用の貸与面積の拡大について

現在、東北自然エネルギー開発株式会社に対して、風力発電事業用の敷地を貸与している。貸与している箇所は、当該土地の沿岸に面した外周部分である。当該土地は広大であるため、土地の内部や内陸外周部分にも施設を設置することも考えられるが、風車の重量に地盤が耐えられるか、また、風車稼働時に発生する騒音について近隣住民の理解を得ることに留意して利活用の推進に努める必要がある。


### ③ 宇宙開発イベントの促進について

現在、能代宇宙イベント協議会に対して、短期間（約1ヶ月間）であるが、イベント開催用に貸与している。貸与の主な内容は、8月20日～25日開催の「能代宇宙イベント」用である。当該イベントは、大学生が開発したハイブリッドロケットの打ち上げや、大学生や高校生が参加するロケットの打ち上げ競技等のロケットや衛星に関する教育的なイベントである。来場者数は、約2,400人（競技参加者約400名、一般見学者2,000名）となっており、近隣住民の子供から大人まで来場している。身近な実体験により興味を持つ可能性もあり、将来の科学技術者育成には有用であろう。当該イベントは、インターネットを利用したリアルタイム配信も行っており、日本国内からは、

約 2,600 名が視聴し、米国内からは約 6,000 名が視聴しているとのことである。秋田県(能代)の認知度上昇のために有用なイベントであると思われる。

日本には、当該土地のような、広大で障害物が少ない敷地は限られている。当該土地の北部に宇宙航空研究開発機構(JAXA)の多目的実験場があることから、宇宙航空をはじめとして教育又は地域発展等に有効なイベントの場所として提供することは有用なことであり、他の用途についても積極的に活用すべきである。

(16) 小児療育センター

財産管理者	障害福祉課
所在地	秋田市八橋
種別	(普通財産) 土地
面積	土地：12,023 m <sup>2</sup> 、建物：5,301 m <sup>2</sup>
価格	土地：959,468 千円、建物：492,202 千円
構造・間取り	RC 造、地上 4 階建
現況	

(取得から現在に至った経緯)

昭和57年に建築工事が完成し、有床診療所と心身障害児総合通園センターが一体となった小児療育センターとして利用を開始した。平成22年に、小児療育センター(主に乳幼児を支援対象)と、太平療育園(主に就学期児童を支援対象)にそれぞれ分散している療育機能を再編統合し、秋田市南ヶ丘ニュータウン内に移転した。上記移転に伴い、施設が用途廃止となり、現在に至る。



(県の方針等)

県庁内他部局による利活用を考えているが、需要がない場合は、地方公共団体への譲渡や民間への売却等についても検討を進める。なお、現在は土曜日、日曜日、祝日（9時から17時まで）に限り、秋田県児童会館利用者に対して臨時駐車場として利用を認めている。平日は児童会館利用者が少なく児童会館駐車場で十分であるが、土曜日、日曜日、祝日はイベント等の開催で児童会館利用者が多く、さらに周辺の図書館等の利用者も多いため、既存の共同駐車場では不足し駐車場への進入待ちの渋滞も発生している。

#### 【指摘事項】

(未利用地の適切な管理について)

現地視察を行った際に、担当課（障害福祉課）が承諾していない3台の車両が駐車していた（平成23年12月13日現地視察）。

県はこの施設の入口に駐車場の利用可能日、利用対象者を明記した看板（下記写真イ参照）を設置しており、駐車場開放日以外はロープで入口を封鎖している。しかし、ロープは容易に外すことが可能であり鍵も付けられていない。入口に看板及びロープがあることを考えると、当該駐車車両所有者は平日は駐車出来ないことを認識したうえで駐車していると推測できるが、利用を廃止した施設とはいえ県の所有する財産であり、その場所も県庁の近くであることを考えれば管理を厳重にすべきであった。

県は平成22年度においては8月から3月まで月2回の定期巡回を実施しており、平成23年度も随時に職員による巡回を実施しているとのことであるが、この施設を現状のように使用するとしても、入口ロープの施錠、可能な限りの巡回見回り等管理をさらに厳しくする必要がある。

写真ア：左側に2台、右側に1台が、承諾していない車両である。



写真イ：入口に設置している看板



## 【意見】

(未利用地の有効活用について)

当該土地の特徴は周辺に県立図書館、県生涯学習センター、県児童会館、県立体育館等の公共施設が複数あり、交通機関(バス)の系統が多いことである。この特徴を活かした利活用を考える必要がある。下記のような対応が考えられる。

- ・ 現状の利用の継続

現状どおり、限定した日時に駐車場として利用する方法である。現在、

駐車場としての利用は土曜日、日曜日、祝日の9時から17時に限っているが、平日の利用等駐車場としての利用期間を拡大することも検討の余地がある。

- ・ 既存建物の再利用

建物内に残されている設備は備え付けの厨房設備と検査室の検査台のみである。医療設備等利用可能な物品は全て統合先へ移動されており、利用できない物品は廃棄している。もともと有床診療所と障害児通園施設であったため部屋が細かく区分されているが、「小児用」であったため洗面所や入浴設備は小さい。建物は複数棟に区分して使用するよりも、棟を一体として利用するほうが利便性が高まるものと思われる。

建物自体は、修繕が必要であるが利用可能であり、解体せずに利用する場合は、高齢者のデイケアサービス施設や、高齢者施設に保育園・幼稚園を併設させるような利用方法も検討できる。

- ・ 既存建物を解体して駐車場スペースを拡大

近隣には公共施設が複数有り、土曜日、日曜日、祝日は、利用者が多く駐車場は入庫待ちの車両で渋滞することもある。現在は建物前面部分のみを駐車場として開放しており、約60台程度駐車可能である。建物を取り壊して駐車場スペースを拡大した場合は、児童会館利用者に限定することなく幅広い利用者の駐車スペースとして活用できる。

- ・ マンション建築用の敷地として第三者へ売却

当該土地周辺には複数の公共施設がある。さらに、秋田県は車社会であるが、高齢者にとっては自家用車を運転することにも限度があり、公共交通機関（バス）が生活の足となっている。これに対し、当地を經由する交通機関（バス）の系統は多く、車を利用しない（できない）人にとっては魅力のある居住用地区である。

この土地、建物は以上のように様々な利活用方法が考えられる貴重な財産であり、利活用方法を県のみで検討するのではなく、幅広く一般公募する仕組みを検討すべきであろう。未利用資産の利活用方法については、県でも十分に検討はされているのであろうが、県民のアイデアを募り、これを参考にすることもまた、県有財産の有効活用に繋がるものである。

### (17) 湯沢市関口県有地

財産管理者	財産活用課
-------	-------