

# 静岡市土地開発公社 経営計画書

(令和6年度～令和7年度)

令和6年3月改定

# 目 次

1	はじめに	1 頁
2	計画改定の趣旨	2 頁
3	計画期間	
4	会社の現状と解散に向けての課題	3 頁
	(1) 組織・財務関係	
	(2) 事業関係	
5	会社の解散に向けた取組	8 頁
	(1) 保有土地の処分	
	(2) 適正な運営の確保	
6	解散までの手続及びスケジュール	11 頁
7	成果指標	12 頁

## 1 はじめに

### ○静岡市土地開発公社の設立～取り巻く状況の変化

静岡市土地開発公社（以下「公社」という。）は、公有地の拡大の推進に関する法律（昭和47年法律第66号。以下「公拡法」という。）に基づき、地域の秩序ある整備と住民福祉の増進に寄与することを目的に、昭和48年11月、静岡市（以下「市」という。）の全額出資により設立されました。

以後、公社は、その機動的な資金調達機能を活かし、土地の先行取得による計画的な事業推進と費用抑制の効果を上げることにより、市の都市基盤整備事業の推進に大きく貢献してきました。

しかし、平成初頭のいわゆるバブル経済の崩壊やその後の少子高齢化・人口減少社会の進展により、市街地の開発圧力は低下し、地価の下落傾向と相まって、公社による土地の先行取得のメリットが薄れた結果、近年の公社事業は、道路・街路事業用地の先行買収に限られ、公社を活用した事業の拡大は見通せない状況となっています。

### ○公社の解散方針の決定

これまで市では、「土地開発公社経営健全化対策について」（平成16年12月27日付け総務事務次官通知）に基づき、公社の経営の健全化と保有土地の解消等の取組を進めるための計画を策定し、公社としても、この計画に示された目標が達成できるよう、自ら経営健全化に努めるとともに、市と連携して取り組んできました。

しかし、上記の社会情勢及び今後の見通しは変わらず、市は、都市基盤整備事業を推進していく上での公社の役割は終了すべきと判断し、令和6年1月の市の経営会議において、公社を解散するための必要な準備に着手することが決定されました。

## **2 計画改定の趣旨**

公社は、これまで「静岡市土地開発公社経営計画書（令和5年度～令和8年度）」（以下「既存計画」という。）に基づき取組を進めてきましたが、市における公社の解散の方針の決定及びこれに伴う「静岡市外郭団体（静岡市土地開発公社）方針書（令和6年度～令和7年度）」の改定を踏まえ、公社が解散するまでの取組を的確に進めるため、この計画において既存計画を改定するものです。

## **3 計画期間**

この計画の計画期間は、市が決定した公社の解散方針に即し、既存計画の計画期間を変更し、令和6年度から令和7年度までとします。

## 4 会社の現状と解散に向けての課題

### (1) 組織・財務関係

#### ①組織体制

##### 【現状と取組】

公社は、公拡法第13条に基づき市の全額出資により設立された団体であり、業務の公共性が高く、市と密接な連携や相互協力が不可欠であることから、市との市職員の派遣に関する協定に基づき人的支援を受けています。

また事務局の組織は、現在の公社業務に対応した必要最小限の規模とし、効率的な業務の運営に努めています。

##### <組織構成>

#### ◎役員

任期 2年

人数 12人 理事長、副理事長、常務理事 各1人

理事 7人

監事 2人

理事長は、理事のうちから市長が指名

副理事長、常務理事は、理事のうちから理事長が指名

理事（理事長及び副理事長である者を除く。）及び監事1人は、市職員から選任

#### ◎事務局

人数 5人 事務局長、経理係、業務係 各1人（※）

パート職員2人

※事務局長、経理係、業務係の職員は、市からの派遣

（派遣期間は、市との協定により3年）

##### 【課題】

引き続き会社の適正な運営を維持しつつ、解散に向けた取組を着実に進めていくため、必要な事務局の体制を確保する必要があります。

## ②財務その他の事務執行

### 【現状と取組】

公社の事業運営に要する経費（人件費や事務費等）については、駐車場運営等の収益を充てた上で、市との協定による市負担金により賄われています。従って、公社では、市の負担軽減のため、支出においては、常に経費削減を意識した事務執行や、資金調達の際の見積合わせの実施による借入れ利息の軽減を図り、また、収入においては、新たな駐車場開設を行うなどの更なる収益確保に努めています。

また、公社における事務の執行に係る各種規律は、「原則として市の例による」としていることから、公社職員は、法令及び市の例規を常に意識し、適正で効率的な事務処理に努めています。

公社の財務を含む経営の状況については、公拡法及び地方自治法の規律の下、公社の設立団体であり、かつ、公社への出資団体である市のチェックを受けています。（公拡法第18条第2項・第3項、地方自治法第199条第7項・第221条第3項・第243条の3第2項）

総務省による土地開発公社経営健全化対策について（平成25年2月28日総務副大臣通知）で示された下記の健全化の目標においても、目標年度内に達成していましたが、以降も市による経営健全化計画に沿って保有土地の処分等を進めることで、経営の健全性の向上を図りました。

#### <健全化の目標>

- 簿価総額を、設立・出資団体の標準財政規模で除して得た数値を0.2以下とする。
- 保有期間が5年以上であるものの簿価総額を、設立・出資団体の標準財政規模で除して得た数値を0.1以下とする。

### 【課題】

公社が解散するまでの間においても、引き続き適正かつ健全な経営を維持するとともに、事務事業事故が発生しないよう、引き続きコンプライアンス及び内部統制を意識した事務執行を行う必要があります。

## (2) 事業関係

### ① 土地取得事業

#### 【現状と取組】

公社は、市からの依頼に基づき、公拡法第 17 条に規定する土地を取得することで、市が取り組む静岡市総合計画に掲げる都市基盤整備事業の推進に助力してきました。

近年は、市の財政状況の変化などを背景に、公社を介する新規の土地取得の事業量は減少傾向にありますが、公社は市との連携、事前相談などの連絡を密にし、公社の活用の促進を図り、変わることなく依頼に応じて着実に取得を実施してきました。

土地取得事業については、令和 7 年度の解散に向けて、遅滞なく手続が進められるよう令和 6 年度以降の新規取得を停止します。

### ② 土地管理事業

#### 【現状と取組】

公社が市からの依頼に基づいて取得した土地は、市への売却処分を行うまでの間、事故など発生しないよう適切な管理に努めています。また、市の買戻しが予定どおりに進まない土地に関しては、単に放置することなく可能な限り収益事業を行うなどの有効活用を図り、これによって得た収益は、公社の運営経費の一部に充当し、市の財政負担の軽減につなげていきます。

#### ア 保有土地貸付事業

公社が保有する土地のうち、次のイに掲げる月極臨時駐車場に供しているもの以外について、「静岡市土地開発公社保有土地貸付規程」に基づき、地域の需要に応じて、現在、次のとおり一時貸付けを行っています。

#### <保有土地貸付箇所一覧>

	貸付地	使用目的	貸付面積 (㎡)
1	葵区紺屋町16番6	案内標識設置	1.40
2	清水区庵原町1227番24	社員駐車場	595.42
3	葵区東静岡一丁目37番	臨時駐車場等	515.08

## イ 月極臨時駐車場事業

公社が保有する土地の一部は、地域の需要に応じて月極臨時駐車場として整備し、「静岡市土地開発公社月極臨時駐車場管理規程」に基づき、現在、次のとおり月極臨時駐車場を運営しています。

### <月極臨時駐車場一覧>

	駐車場名	位置	区画数
1	第23月極臨時駐車場	駿河区新川二丁目11番4	32
2	第28月極臨時駐車場	葵区紺屋町16番5	14
3	第29月極臨時駐車場	清水区真砂町20番	10
4	第34月極臨時駐車場	東静岡一丁目37番の一部	45

### 【課題】

公社の解散に向けて保有土地の市への売却処分を進めていくことから、処分するまでの間の適切な維持管理に加え、駐車場の閉鎖を遅滞なく進めていく必要があります。

## ③土地処分事業

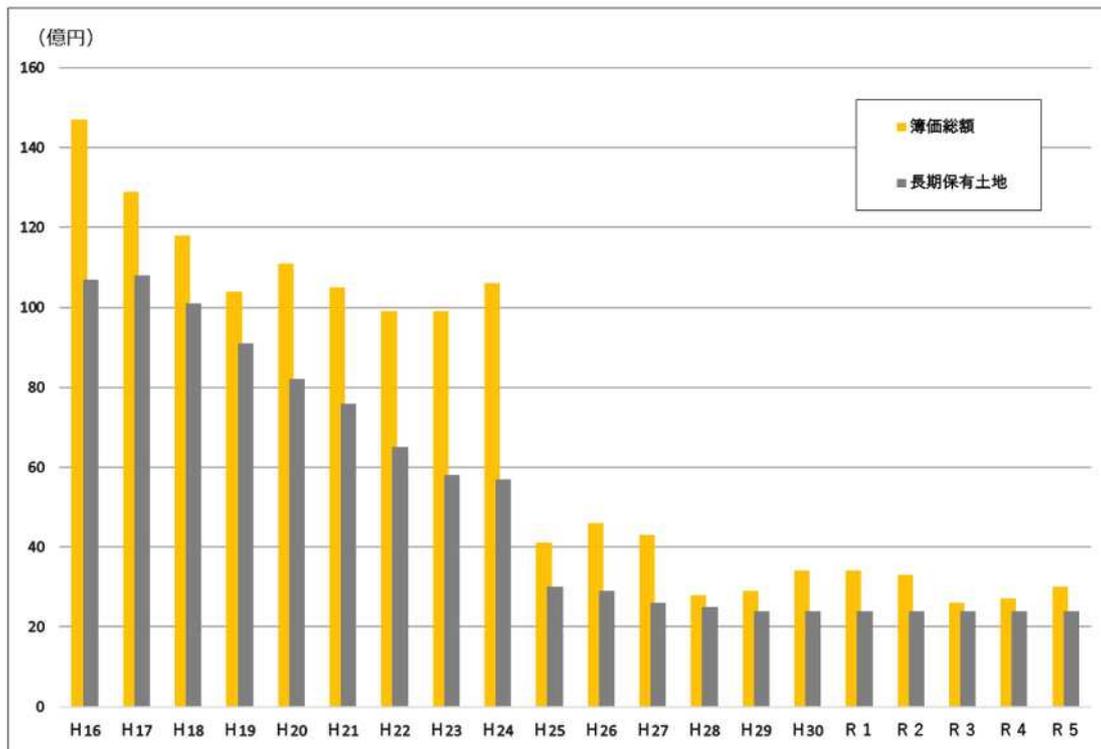
### 【現状と取組】

公社が市からの依頼に基づいて取得した土地は、その取得の際に、金融機関から借入れなどにより調達した資金を、必要に応じて借り換えて資金調達しながら、公社が保有し、市の事業化に伴い市に売却処分を行います。

しかし、取得した土地が、市の財政状況の変化や事業の終了等の理由により市による買戻しが進まず、長期保有土地（公社が市からの依頼に基づいて取得した土地で、保有期間が5年以上であるものをいう。以下同じ。）として残ることで、その取得等の際に生じた借入金の利息は累増し、地価の下落による当該土地の時価と利息を含む簿価との差の増加などが生じています。

平成18年度以降、市は「静岡市土地開発公社の経営の健全化に関する計画」を策定し、公社は、同計画に基づき市とともに長期保有土地の解消に取り組んできました。その結果、長期保有土地については、平成17年度末の簿価総額約108億円を令和5年度末までに約23億円まで減少させることができました。

<静岡市土地開発公社保有土地の推移>



【課題】

公社の解散に向けて、長期保有土地の解消が欠かせないことから、処分の見通しが立っていない土地に関しても市と連携して計画的に処分を進める必要があります。

## 5 公社の解散に向けた取組

市が決定した公社の解散方針を踏まえ、これを確実に達成するため、引き続き適正で効率的な公社運営に努めるとともに、保有土地の処分その他解散に向けて必要な取組を市と連携して着実に進めていきます。

### (1) 保有土地の処分

#### ① 短期保有土地

現在、公社が保有している短期保有土地（公社が市からの依頼に基づいて取得した土地で、保有期間が5年未満であるものをいう。以下同じ。）については、全て道路・街路事業用地であることから、土地上の残存物件を除却後、市の事業計画に合わせて随時売却処分を進めていきます。令和7年11月までに全ての土地の売却処分を完了する予定です。

#### <短期保有土地一覧>

	事業名称	取得年度	面積 (㎡)	簿価 (円) 令和5年度末
1	(都) 日出町高松線 (5件)	R 5	840.30	249,527,189
2	(都) 清水港三保線 (3件)	R 4・5	120.07	89,498,007
3	(都) 水道町伊呂波町線 (2件)	R 5	225.40	53,072,918
4	(都) 日の出町押切線 (1件)	R 5	307.77	142,542,633
5	(都) 丸子池田線 (1件)	R 5	126.24	60,295,680
6	(主) 山脇大谷線 (2件)	R 5	466.35	49,561,317
計	(14件)		2,086.13	644,497,744

#### ② 長期保有土地

現在、公社が保有している長期保有土地については、市と調整の上、次のとおり市へ売却処分を行います。

## <長期保有土地一覧>

	事業名称	取得年度	面積 (㎡)	簿価 (円) 令和 5 年度末	処分 年度
1	東静岡駅周辺土地地区画整理事業	H 7・8・11	1,938.20	921,016,938	R 7 (予定)
2	駅北自転車等駐車場用地取得事業	H 9・12	275.10	336,527,231	R 6
3	清水駅周辺市街地再開発事業代替地	H 5	349.03	155,832,317	R 6
4	浅畑緑地整備事業	H 7・8	5,280.00	252,259,148	R 6
5	新川公園整備事業	H 3・6	877.86	261,614,720	R 6
6	日の出再開発等公共事業代替地	H 4	772.18	91,133,679	R 6
7	大内新田公共施設用地造成事業	H10・11・14・15	3,920.70	345,583,264	R 6
計			13,413.07	2,363,967,297	

※市の事業計画に変更があった場合には、上記の処分計画も変更となります。

### ③駐車場の閉鎖

現在、公社が保有する土地において運営している臨時駐車場については、市による保有土地の買戻しに伴い、公社と利用者間の契約を終了し、閉鎖します。計画どおり、市に保有土地を引き渡すため、利用者への早めの通知を行い、遅滞なく閉鎖手続を進めます。

## (2) 適正な運営の確保

### ①財務その他の事務執行

#### ア 保有土地の安全管理

保有土地を市へ売却処分するまでの間、引渡しに支障のないよう定期巡回や随時の点検を行うことで、保有土地の状況把握、問題の早期発見に努め、問題を発見した場合は所管課と情報共有し、連携することで事故のないよう安全管理に努めます。

#### イ 適正な業務運営

公社が解散するまでの間においても、事務事業事故が発生しないよう、中間監査及び決算監査のほか、法に基づく市のチェックを受けながら、職員相互にコンプライアンス及び内部統制を意識した事務執行を行うことで適正な事務及び事業執行に努めます。

## ウ 解散に係る市との連携

公社の解散には、法的な手続を始めとして設立団体である市との緊密な連携が欠かせません。市とともに解散に係る手続や準備すべき事項を全て洗い出し、市と共有の上、必要に応じて市と協議調整しながら、着実に解散準備を進めていきます。

### ②組織体制

事務局の体制は、市と協議の上、公社の解散を着実に進めるための必要最小限かつ適正規模の人数を配置し、効率的な業務の運営に努めます。

## 6 解散までの手続及びスケジュール

### (1) 公社解散の手続

#### ① 公社理事会での解散の同意 (定款第 24 条)

公社が解散しようとするときは、あらかじめ公社理事会において出席理事の 4 分の 3 以上の同意を得ます。

#### ② 市 (設立団体) の議会での議決 (公拡法第 22 条)

市 (設立団体) の議会において、公社の解散について議決を受けます。

#### ③ 主務大臣への認可申請・解散 (公拡法第 22 条)

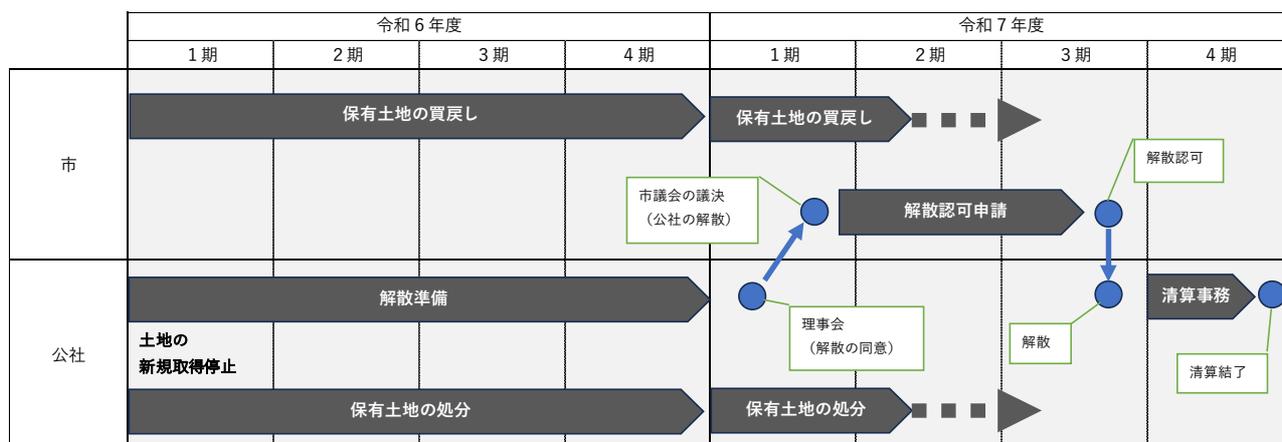
市 (設立団体) は、主務大臣に公社解散の認可申請を行い、認可を受け公社は解散します。

#### ④ 清算 (公拡法第 22 条の 2～11)

公社が解散したときは、理事が清算人となり清算手続を執行し、清算が終了した後、主務大臣に届出をします。

### (2) 解散までのスケジュール

解散に係るスケジュールは、次のとおりです。



## 7 成果指標

この計画における成果指標は、市が策定した「方針書」の評価指標に基づき、次のとおりとします。

取 組		令和6年度	令和7年度
保有土地の処分について			
1	保有土地の処分	長期保有土地（東静岡以外）の売却処分の完了	全ての長期保有土地の売却処分の完了
適正な運営の確保			
1	保有土地の安全管理	保有土地の公社の過失による事故0件	保有土地の公社の過失による事故0件
2	保有土地の活用	処分する土地の引渡しまでの間の臨時駐車場の閉鎖等を踏まえた円滑な運営の実施	処分する土地の引渡しまでの間の臨時駐車場の閉鎖等を踏まえた円滑な運営の実施
3	適切な業務運営	事務事業事故0件	事務事業事故0件
4	市と連携した解散手続	解散に係る準備の完了	解散手続の完了