

静岡市土地開発公社の経営健全化等に関する計画
(平成 28 年度～令和 4 年度)

平成 28 年 3 月 策定

令和 2 年 12 月 改訂

静岡市

目 次

1 策定の趣旨	・・・・・・・・・・ 1
2 第2期経営健全化計画の進捗状況及び総括	・・・・・・・・・・ 1
3 経営健全化等に関する計画の期間	・・・・・・・・・・ 3
4 経営健全化等に向けた方針	・・・・・・・・・・ 3
5 その他の取組事項	・・・・・・・・・・ 5

1 策定の趣旨

本市では、静岡市土地開発公社（以下「公社」という。）の経営について、第1期（平成18年度～22年度）、第2期（平成23年度～27年度）の経営健全化計画において、供用済土地の解消や、長期保有土地の簿価総額の縮減目標を達成するなど、経営健全化に努めてきた。

また、平成26年度末に開催された、公社経営健全化対策委員会及び市の重要政策会議において、「機動性の高い土地開発公社による先行取得は、都市基盤整備を推進する上で必要不可欠であり、現時点では公社を当面存続すべきである」と判断し、平成27年度以降の公社の存続が決定した。

公社は、健全な経営のもと、公共部門において、民間の資金やノウハウを活用するための有力な手法の1つとなることも可能であることから、公社の活用による地域活性化なども期待できる。

そこで、今後は、公社の更なる経営の健全化と、地域活性化事業への積極的な活用を図るため、総務省通知「第三セクター等の経営健全化等に関する指針の策定について」（平成26年8月）に基づき、「静岡市土地開発公社の経営健全化等に関する計画」（以下「経営健全化等に関する計画」という。）を策定する。

2 第2期経営健全化計画（平成23年度～27年度）の進捗状況及び総括

本市では、既に述べたとおり、平成22年度に、平成23年度から27年度の5年間を計画期間とする第2期経営健全化計画を策定し、市公社の経営健全化を推進してきたが、その目標は次のとおりである。

ア 長期保有土地簿価総額の縮減

長期保有土地簿価総額のさらなる縮減を図ることとし、平成27年度末における長期保有土地簿価総額を、計画期間中に概ね4割縮減する。

イ 保有土地簿価総額の縮減

平成27年度末における保有土地簿価総額を、計画期間中に概ね3割縮減する。

（1）保有土地の簿価総額縮減の状況

平成22年度末の保有土地の簿価総額は9,869百万円、その内長期保有土地の簿価総額は6,487百万円であった。

これが、平成27年度末の見込みでは、それぞれ4,305百万円（▲5,564百万円、▲56.4%）、2,568百万円（▲3,919百万円、▲60.4%）となっており、当初の目標を達成する見込みである。

（2）第2期経営健全化計画の総括

第2期経営健全化計画において、長期保有土地簿価総額と保有土地簿価総額の大幅な縮減と、公社保有土地の有効活用や借入金利の抑制により、公社の経営状況は改善したことから、当初の目標は概ね達成できたと総括する。

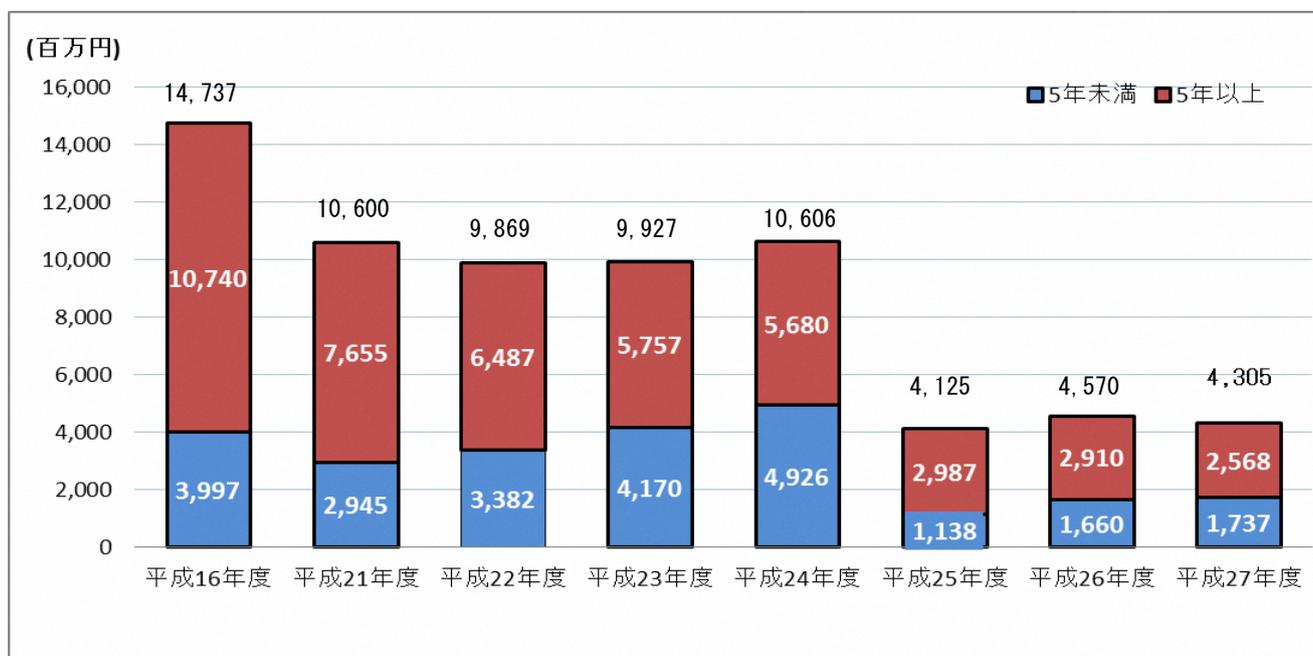
① 第2期経営健全化計画の進捗状況

(単位：百万円)

区 分	実績						見込
	21年度	22年度	23年度	24年度	25年度	26年度	27年度
1 公有地先行取得事業							
(1) 年度当初保有額	11,135	10,600	9,869	9,927	10,606	4,125	4,570
(2) 取得実績・計画額	1,112	1,690	1,598	2,040	105	1,426	457
(3) 処分実績・計画額	1,734	2,474	1,565	1,394	6,602	986	730
ア設立・出資団体による取得	1,734	2,474	1,565	1,394	6,602	986	730
イ国、その他の地方公共団体等による取得	—	—	—	—	—	—	—
(4) 当該年度利子・管理費等(簿価計上分)	87	53	25	33	16	5	8
(5) 年度末保有額	10,600	9,869	9,927	10,606	4,125	4,570	4,305
うち長期保有土地	7,655	6,487	5,757	5,680	2,987	2,910	2,568

※ 平成22年度の処分実績・計画額にFAZ事業用地55百万円が含まれる

② 市公社保有土地簿価総額の推移



3 経営健全化等に関する計画の期間

平成 28 年度から令和 4 年度までの 7 年間

ただし、計画期間中であっても、社会経済情勢の変化等、計画の変更を要する特段の事情が生じた際には、計画の見直しを行うこととする。

4 経営健全化等に向けた方針

(1) 公社の経営状況等の適切な把握、監査、評価

本市は、公社の経営・資産債務の状況等を正確に把握した上で、定期的に評価・指導を行うこととする。評価に当たっては、監査員等の意見を取り入れ、公社による先行取得以外の事業手法との比較を行うなど、公社が行う事業の公共性、公益性、採算性及び将来見通し等を十分に精査するとともに、最終的な費用対効果を検証した上で、公社の活用を判断する。

(2) 保有期間 5 年以上の公社保有土地の簿価総額の縮減

本市は、平成 13 年度から、市と公社の間で、土地の買取予定時期・価額、用途を明示した用地取得依頼契約を締結するとともに、その契約について、地方自治法第 214 条の規定により、市予算で債務負担行為を定め、用地取得後 5 年以内での市による買い戻しを徹底している。

しかし、現状では、市による買い戻しができずに、長期保有となっている土地があることから、当該土地については、金利負担を軽減するためにも、市による買い戻し等を以下の計画に従って行うよう関係部局との調整を図り、長期保有土地の簿価総額を、計画期間中に縮減することを目標とする。

なお、企業からの買い取り申出があり民間への売却が可能となる土地や、市の事業計画の変更により早期事業着手が必要となる土地が発生した場合などには、保有土地処分計画の処分予定年度の前倒しなど、柔軟に対応していく。

① 土地取得・処分計画

【令和2年11月末現在】

(単位:百万円)

区 分	上段:計 画 (下段:実 績)					計 画			
	(参考) 27年度	28年度	29年度	30年度	1年度	2年度	3年度	4年度	
1 公有地先行取得事業									
(1)年度当初保有額	4,570 (4,570)	4,305 (4,305)	4,641 (2,823)	4,827 (2,855)	5,006 (3,423)	3,411	3,705	3,441	
(2)取得実績・計画額	457 (457)	1,200 (291)	673 (369)	673 (736)	673 (157)	1,200	317	758	
(3)処分実績・計画額	730 (730)	873 (1,777)	496 (343)	503 (172)	653 (174)	910	585	748	
ア 設立・出資団体による取得	730 (730)	873 (1,777)	496 (343)	503 (172)	653 (174)	910	585	748	
イ 国、その他の公共団体等による取得	-	-	-	-	-	-	-	-	
ウ 民間売却	-	-	-	-	-	-	-	-	
(4)当該年度利子・管理費等 (簿価計上分)	8 (8)	9 (4)	9 (6)	9 (4)	9 (5)	4	4	4	
(5)年度末保有額	4,305 (4,305)	4,641 (2,823)	4,827 (2,855)	5,006 (3,423)	5,035 (3,411)	3,705	3,441	3,455	
うち長期保有土地	2,568 (2,568)	2,491 (2,493)	2,491 (2,373)	2,491 (2,354)	2,491 (2,358)	2,359	2,360	2,361	

※令和2～4年度における計画値は、取得見込み等から推計

② 長期保有土地処分計画

【令和2年11月末現在】

NO	事業名称	地籍 (㎡)	簿価 (百万円) (R1年度末時点)	取得年度	処分方針	処分予定年度
1	東静岡駅周辺土地区画整備事業用地	1,938.20	919	H7・8・11	市が再取得	R5年度以降
2	駅北自転車等駐車場用地	275.10	336	H9・12	市が再取得	R5年度以降
3	清水駅周辺市街地再開発事業代替地	349.03	155	H5	市が再取得	R5年度以降
4	浅畑緑地整備事業用地	5,280.00	252	H7・8	市が再取得	R5年度以降
5	新川公園整備用地	877.86	261	H3・6	市が再取得	R5年度以降
6	日の出地区再開発等公共事業代替地	772.18	91	H4	市が再取得	R4年度以降
7	大内新田公共施設用地造成事業	3,920.70	345	H10・11・14・15	市が再取得	R5年度以降
		13,413.07	2,359			

※処分予定年度：平成28年3月策定時に処分予定年度を「平成31（令和元）年度以降」としていたものについて、

それぞれ処分予定年度を変更

【参考】平成28年度以降における長期保有土地処分実績

【令和2年11月末現在】

NO	事業名称	地籍(m ²)	取得年度	処分年度	備考
1	清水駅東口袖師線改良事業	1,644.92	H13	H29	-
2	都市計画道路(日出町高松線)代替地	330.58	H8	H29	-
3	辻町北脇線代替地(高橋南町)	600.00	H3・8・10	H28	-
4	大内新田公共施設用地造成事業	242.29	H10・11・14・15	H30	(一部先行処分)

(3) 都市基盤整備事業への積極的な関与

人口減少・少子高齢化、インフラの老朽化、国・地方を通じた厳しい財政状況を始めとする現下の社会経済情勢においては、市が自ら直接的に事務事業を執行するよりも、民間企業と同様の機動的、効率的な経営手法で行政の補完・代行機能を果たすことが可能となる、公社の活用が有効と考える。

また、第3次静岡市総合計画の「社会基盤」分野の目標として掲げる「活発な経済活動や快適な市民生活を支える強靱な社会基盤を有するまち」及び「商工・物流」分野の「魅力的な人と企業が出会い世界に誇れる価値を創造するまち」を実現するためにも、本市は、今後も地域活性化に貢献する道路の整備促進や、企業の誘致・留置のための土地造成事業などの都市基盤整備事業を推進していく必要があることから、公社による先行取得等を、経営健全化に留意しながら積極的に活用していく。

5 その他の取組事項

第2期経営健全化計画の以下の規定や取組を踏まえ、公社の更なる経営健全化を図っていくこととする。

(1) 市の取組

① 適正な土地取得手続きの実施

土地の取得等に係る事務を適正かつ合理的に執行するため、「静岡市土地取得等検討委員会」を設置し、市公社に土地の先行取得依頼を行う際には、本委員会での承認を要件としている。

今後も以下の基本方針を順守する。

- ・ 取得目的が明確でない土地は取得しない
- ・ 代替地先行取得は認めない
- ・ 残地等の取得は原則認めない
- ・ 公社による先行取得は、市街化区域を対象とする。(市街化調整区域は土地開発基金により取得)
- ・ 用地取得の予算要求、不動産鑑定評価、用地測量などの事務手続きは、土地取得等検討委員会での取得決定を前提条件とする。
- ・ 「静岡市土地開発公社経営健全化対策委員会設置要綱」に基づき、計画の進捗管理や組織のあり方の検討などを随時行っていく。

② 供用済土地の発生防止

供用済土地が発生することの無いよう、計画的な買戻しの徹底を図る。

(2) 公社が行う取組

① 保有土地の有効活用

公社保有土地は、市が買戻しを行うまでの間、市の事業目的の支障とならない範囲内で、附帯事業として月極臨時駐車場の運営及び資材置場等への一時的な貸付を行うなど、有効活用を図っていく。

また、有効活用可能な土地については、公社のホームページで随時掲載していく。

② 借入金利の抑制

事業資金の調達にあたっては、市の所管課との情報交換を密にし、市による買戻しまでの期間を正確に把握するなど、資金借入期間を必要最小限に抑えるよう努めるものとする。

また、短期間での借換や見積り合わせ等の実施、公社資金を活用した立替払いの実施など、借入金利を軽減することに努め、保有土地簿価総額の増加抑制につなげていく。

③ 供用済土地の発生防止

供用済土地が発生することの無いよう、土地の管理を徹底し、市の所管課への意識づけを図る。

(3) 土地開発公社のあり方等の検討

静岡市土地開発公社経営健全化対策委員会（以下「対策委員会」という。）は、市公社の経営健全化に関する計画の進行管理や、長期保有土地に係る市における事業化及び買い取り時期等を検討するために設置された委員会である。

本計画においても、第2期経営健全化計画と同様、対策委員会において、保有土地処分計画の状況把握に努めるとともに、市公社による先行取得の必要性の整理、市公社のあり方の検討、長期保有土地の事業化の検討等を随時行うこととする。