

# 静岡市土地開発公社 経営計画書

(平成 31 年度～令和 4 年度)

平成 31 年 3 月策定

令和 3 年 1 月改定

## 目 次

第1	策定の趣旨	1 頁
第2	計画期間	1 頁
第3	基本理念（ビジョン）	1 頁
第4	事業面における現状・課題・取組	2 頁
	1 土地取得等事業	2 頁
	2 土地管理事業	3 頁
	3 事業資金調達事業	4 頁
第5	経営面における現状・課題・取組	5 頁
	1 組織	5 頁
	2 人材	6 頁
	3 財政	6 頁
第6	計画期間中の目標	8 頁

## 第1 策定の趣旨

この経営計画は、静岡市（以下「市」という。）が策定した「静岡市外郭団体の活用及び連携に係る指針」（平成29年3月）、「静岡市外郭団体（静岡市土地開発公社）方針書」（平成30年度から令和4年度）を踏まえ、静岡市土地開発公社（以下「公社」という。）が「市の都市基盤整備事業等の円滑な推進に貢献する」という役割を果たすため、主要な事業の方針を始めとする今後4年間の公社の経営に関する具体的な計画を定めるものです。

## 第2 計画期間 平成31年度（令和元年度）から令和4年度

公社は、市が策定した「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年度から令和4年度）（以下「経営健全化等に関する計画」という。）に沿って経営の健全化を図っていることから、期間を合わせ、当計画は令和4年度までを計画期間とします。

## 第3 基本理念（ビジョン）

**市が取り組む都市基盤整備事業の円滑な推進を目指して**

公社設立の目的として定款に示す「地域の秩序ある整備と住民福祉の増進」の実現に向け、都市基盤整備に必要とされる「土地の取得、管理、処分等」を行うことにより、市と一体となり都市基盤整備事業等の円滑な推進に取り組むとともに、市の外郭団体として、健全な経営に努めていきます。

## 第4 事業面における現状・課題・取組

### 1 土地取得等事業

#### 現状・展望

##### <背景>

- ・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
- ・地価上昇率の鈍化による、先行取得の経済的意義の逓減
- ・国の補助金等の減少により、市の土地取得に関する予算確保が困難となっている財政事情
- ・取得から5年以上経過した土地（以下「長期保有土地」という。）を公社が保有している。
- ・平成18年度以降、市は公社の第1期、第2期経営健全化計画を策定し、現在は第3期目の経営健全化等に関する計画を策定し、推進中

##### <公社の強み>

- ・機動性の高い土地取得に関する予算の確保
- ・地権者が希望する契約時期に応じた、柔軟な土地取得が可能
- ・市の国庫補助金の有効利用に貢献
- ・市の財政支出の平準化に貢献

#### 課題

- ・市との更なる連携強化
- ・長期保有土地の縮減
- ・市職員による公社の役割等の理解度向上
- ・公社の活用促進

#### 取組

- ① 用地取得は、早期から市と情報共有を図り、スピード感を持って実施します。
- ② 市の買戻しは、情報共有を図り、計画的かつ着実に実行できるよう支援します。
- ③ 市職員による公社の理解度の向上を図るため、平成29年度に初めて開催した市職員向けの「公社の活用等に関する研修会」の内容を更に拡充して実施します。
- ④ 公社の更なる活用促進を図るため、市が公社を活用する際の事務の流れを示した資料を作成し、関係職員に周知します。

## 2 土地管理事業

### 現状・展望

#### <背景>

- ・ 会社が長期に保有している土地の処分が進んだことにより、活用できる土地が減少
- ・ 貸し付けている土地（月極臨時駐車場や資材置場等）周辺の土地利用状況が変化

#### <会社の強み>

- ・ 保有土地の貸付（無償）による地域貢献や駐車場運営（有償）等の有効活用
- ・ 長年にわたって月極臨時駐車場を運営しておりノウハウがある。
- ・ 地元宅建業者との連携により、地域の情報収集を図ることができる。

### 課題

- ・ 市と連携した保有土地の安全管理
- ・ 市が買戻しを行うまでの保有土地の有効活用

### 取組

- ① 保有土地の定期的な巡回を実施し、的確な状況の把握を行い、安全管理を行います。
- ② 定期的な巡回等により把握した情報を市所管課と共有し、市民等からの問い合わせに迅速に対応します。
- ③ 保有土地の有効活用を図るため、市が買戻しを行うまでの間、地域活動のための無償貸付や、月極臨時駐車場の運営を実施します。
- ④ 会社が活用した土地を市が買戻す場合には、市への引き渡しに支障を来さないよう借地人等と十分な調整を行います。
- ⑤ 月極臨時駐車場の所在地や駐車料金等の情報、また保有土地貸付の情報を公社ウェブサイトですぐ掲載し、市民、事業者への情報提供を行います。

### 3 事業資金調達事業

#### 現状・展望

##### <背景>

- ・ 長期的な低金利
- ・ 公社保有土地の一部に長期保有土地がある。

##### <公社の強み>

- ・ 市内に店舗を構える金融機関の協力が得られることにより、借入金利を抑えた資金調達が可能

#### 課題

- ・ 借入金利の抑制

#### 取組

- ① 市の財政負担を軽減するため、見積合わせによる借入れを原則とし、競争原理を働かせ、支払利息の軽減を図り、簿価の増加の抑制に努めます。
- ② 市による買戻しの日と借入金の償還日を一致させることや、借入期間を必要最小限とするため、市との連携を密にし、効率的な資金調達を図ります。
- ③ 資金調達については、見積借入、相対借入、公社資金による立替対応の各利点を活用し、年間をとおした計画を策定、実施し借入金利の抑制に努めます。

## 第5 経営面における現状・課題・取組

### 1 組織

#### 現状・展望

##### <背景>

・ 公社は市と一体となって土地の先行取得を行い、都市基盤整備事業等が円滑に推進できるように取り組むことが使命であることから、市との結びつきが強い

##### <組織構成>

- ・ 役員（理事及び監事）は静岡市長が任命
- ・ 事務局組織は、現行の公社業務に対応した必要最小限の規模
- ・ 事務局職員3名は、市からの派遣

**役員** 理事長 副理事長 常務理事 理事（7名） 監事（2名）  
（市OB） （市OB） （市企画課長）（市局次長級）（公認会計士、市局次長級）

**事務局** 事務局長 経理担当（2名） 業務担当（2名）  
（市派遣職員）（市派遣職員、パートタイム職員）（市派遣職員、パートタイム職員）

※ パートタイム職員は、令和元年度までは臨時職員

#### 課題

- ・ 市との連携による業務の効率化
- ・ 持続的で遺漏のない業務遂行体制
- ・ 市が取り組む、静岡市総合計画の進展等により、業務量が増加した場合には、体制の強化が必要

#### 取組

- ① 市との連携を深めて、保有土地の安全管理等の業務の効率化と共通認識の醸成に努めます。
- ② 少人数の職員で業務を行うため、月例の経営会議や月次（会計）報告、担当者会議等を更に充実し、事務局内の情報共有を図ります。
- ③ 外部の公認会計士が監事を担っており、法定の決算の監査に加えて、自主的に中間監査も実施して、適正な会計処理チェック体制を維持しています。

## 2 人材

### 現状・展望

#### <背景>

- ・ 公社の業務は、市の事業と一体的で公共性が高く、市との密接な連携や相互協力が不可欠であることから市から職員が派遣されている。
- ・ 市からの派遣職員は任期が3年で、毎年1名ずつが交代している。
- ・ パートタイム職員も任期は最大3年で、経理担当、業務担当の各業務を専門に担当し、人事異動による派遣職員の交代時には、パートタイム職員は市職員と同様に、経験者として大きな役割を果たしている。

### 課題

- ・ 派遣職員は、着任と同時に担当する業務の責任者となる一方、人事異動等による職員の交代が頻繁であるなかで、公社が組織として高度な専門性を維持継続するためには、公社と類似した業務に知見、能力を有する実務経験者（派遣職員）の確保が不可欠である。

### 取組

- ① 企業会計や用地取得等、公社の業務に適した実務経験者の派遣を、今後も市に強く要望していきます。
- ② 市及び外部の研修等を活用し、更に人材の育成を図ります。

## 3 財政

### 現状・展望

#### <背景>

- ・ 土地取得等事業については、借入により生じた支払利息額も含めて市が買戻しをするため、公社に利益又は損失は生じていない。
- ・ 公社及び市では、市が策定した経営健全化等に関する計画に基づいて長期保有土地の縮減を図っている。
- ・ 公社は、基本的に利益を目的とした事業は行わないため、事務費等公社の運営に必要な経費は、市からの負担金により賄うが、土地管理事業として実施している月極臨時駐車場及び保有土地貸付による収益は、事務費等に充てられており、市負担金の軽減に寄与している。



#### 課題

- ・土地保有期間の長期化は、市が買戻す金額には支払利息額を含むため、市の財政負担を増加させる。
- ・土地管理事業の一環として収益をあげている土地の多くは長期保有土地であり、その処分が進むことは、公社としての収益の減少につながる。

#### 取組

- ① 市が計画的かつ着実に買戻しができるよう支援します。
- ② 市の財政負担を軽減するため、見積合わせの実施や公社資金立替の活用により借入に伴う支払利息額を抑制します。
- ③ 市が買戻しを行うまでの間、最終的な土地利用の妨げにならない範囲で月極臨時駐車場の運営や保有土地貸付を積極的に実施し、収益確保に努めます。

## 第6 計画期間中の目標

当計画は、市が策定した「静岡市外郭団体（静岡市土地開発公社）方針書」（平成30年度から令和4年度）の評価指標に基づき、以下を目標とします。

取組		令和元年度 (平成31年度)	令和2年度	令和3年度	令和4年度
1 土地取得等事業					
①	市の公共事業に必要な用地取得に関する計画や第3次総合計画の推進に必要な業務を、市と十分な協議を行い、業務委託契約を締結し、用地取得を実施する。	地権者等との 契約完了 100%	地権者等との 契約完了 100%	地権者等との 契約完了 100%	地権者等との 契約完了 100%
2 土地管理事業					
①	保有土地の定期的な巡回等を行い、安全管理を実施する。	保有土地内の 事故0件	保有土地内の 事故0件	保有土地内の 事故0件	保有土地内の 事故0件
②	・公社ウェブサイトを活用し、月極臨時駐車場等の情報提供を行う。 ・地元宅建業者と連携し、地域の情報を収集する。	月極臨時 駐車場の 満車時収入の 90%以上	月極臨時 駐車場の 満車時収入の 90%以上	月極臨時 駐車場の 満車時収入の 90%以上	月極臨時 駐車場の 満車時収入の 90%以上
3 事業資金調達事業					
①	・見積借入、相対借入、公社資金による立替対応の各利点を活用した資金計画を作成する。 ・市の用地取得や買戻しの要望に合わせ、計画の随時見直しを行う。	資金計画に 沿った借入等 の完全実施	資金計画に 沿った借入等 の完全実施	資金計画に 沿った借入等 の完全実施	資金計画に 沿った借入等 の完全実施