

令和7年度 外郭団体 概要・評価シート

1. 基本情報

団体名	一般財団法人 静岡市土地等利活用推進公社			所管課	社会共有 資産利活用 推進課
所在地	静岡市葵区追手町 5 番 1 号	代表者	理事長 川崎 豊	設立年月日	令和6年8月8日
基本財産	2, 500, 000千円	市出資額 (基本財産等に占める割合)		3, 000, 000千円（100%） * インターナショナルスクール誘致に係る静岡市との協定書に基づき、静岡県所有地を事業用地として取得するため、基本財産の一部（500, 000千円）を除外し、一般財産へ振り替えた	
出資理由等	未利用農地や空き家増加や、企業立地に適した土地の不足等の課題に迅速に対応するため。				
設立根拠法	一般社団法人及び一般財団法人に関する法律				
設立目的	静岡市にある耕作放棄地などの未利用・低利用地や空き家等の民有資産の有効活用を推進するため、関係者との調整を行い、新たな利用者の活用がされるよう取り組むことにより、地域経済の活性化に寄与することを目的とし設立。				
業務内容	2024年（令和6年）9月に業務を開始した。 （1）未利用・低利用地の利活用事業 企業立地の可能性がある地区で農地等の未利用・低利用地などの土地を所有している人に対して土地利用の意向確認・調整を行い、土地の利活用の検討を行い次の事業を行う。 ① 農地集約化事業 農地中間管理機構を介した売買・交換のあっせんなどによる農地の集積・集約を行うことで、まとまった一団の農地を創出し、農業の効率化や大規模経営化を図る。 ② 企業用地確保事業 開発事業者や進出を希望する企業への情報提供や仲介などを行い、産業用地として活用することで、産業の集積・高度化を図る。 （2）空き家活用推進事業 空き家所有者が気軽に相談できる窓口を設置し、相談窓口で得た物件情報を不動産事業者や入居希望者に紹介する。空き家所有者が希望する場合は、公社が借り上げた空き家を入居希望者へ貸し出すこと（サブリース）や売買・賃貸の仲介を行うことで、空き家所有者の負担感やリスクの軽減を図り、空き家の市場への流通を促進する。				

2 経営計画書の取組状況

(1) 取組実績

(令和7年度)

1	施策名称	評価指標	目標値	実績	備考
	農地集約化推進事業	農地集約率（飯間地区）	100%	32%	
	主要取組名称	取組概要・実績			備考
	農地所有者への意向確認・調整	・農地集約のため、農地所有者に対し、営農希望の有無や土地利用の意向把握・調整を行い、営農希望者と農地所有者の間で農地中間管理機構を介した売買・交換の斡旋などを行う。 ・耕作放棄地などの未利用・低利用の農地を集積・集約し、まとまった一団の農地と企業用地を創出し、農地については農業の効率化や大規模経営化を進める。			
	農地利活用相談	・農地の利活用(売買・貸借等)に関する仲介等			
	団体意見	・市農地利用課と連携し、葵区飯間地区で2,145㎡、葵区下地区で2,129㎡の計4,274㎡の農地を集約した。しかし、その他の区域では、農地所有者と耕作希望者の賃借等の条件が折り合わず、目標達成には至らなかった。 ・農地所有者の意向が多様であり、現在の場所で営農を継続する希望が強い地権者も存在するため、一団の農地形成に必要な規模の集約が困難な場合がある。 ・一団の農地や企業用地を創出するため、農地所有者及び耕作希望者の条件や意向を市農地利用課・産業基盤強化本部で調査し、農地を集約する地区と企業用地を創出する地区の継続的な指定を行う必要がある。 ・農地集約にあたり、現在営農している農地から新たな農地へ移転してもらう動機付けが弱く、一団の農地にならない事例もあるため、円滑に進むような新しい助成制度の検討が必要である。			
	市意見	・市で作成した集約案に基づき、農地所有者や耕作者に対する農地の利用意向等の詳細な聴取により、その後に市が実施する農地集約に向けた賃借等の調整が円滑に実施できた。 ・一方で農地所有者、耕作者双方の意向が合致しない場合は集約に至らない農地があったほか、集約案の検討や、公社が業務遂行上必要となる情報の提供等に時間を要するなど、市が公社の業務スケジュールに合わせられない状況もあったことから、今後は集約区域の設定時点においてより精度の高い集約案を示すとともに、状況に応じて集約案を臨機応変に変更するなど、市と公社が密接に連携して着実に農地集約に取り組んでいきたい。			

2	施策名称	評価指標	目標値	実績	備考
	企業用地確保事業	企業用地創出面積	11.1ha	7.8ha	
	主要取組名称	取組概要・実績			備考
	地権者への意向確認・調整	市が選定した企業用地を創出する区域内の地権者を訪問し、所有する土地を工場や物流施設等が立地可能な土地への転換を検討することについて意向確認を行い、同意書の取得を行う。			
	土地利活用事業者募集	地権者への同意取得により、一団の企業用地を創出する見込みが立った場合は、地権者交渉や用地整備等を行う事業者を募集する。			
	開発支援	事業者決定後、開発にあたっての課題解決や所管課との協議支援を行い、企業立地を促進する。			
	団体意見	・市内7地区13区画7.8haの企業用地を創出し、うち1地区で事業者を決定した。その他の地区でも事業者を募集し、応募に向けた相談を受けている。 ・地権者を訪問したところ、売却希望金額等の条件面が折り合わなかったほか、開発に必要な土地の地権者から同意が得られないなどの理由により、一団の土地にならなかった区域があったため、目標達成には至らなかった。 ・企業用地創出のため、今後も市産業基盤強化本部や産業基盤強化プロジェクトチームにおいて、地権者意向調査や開発上の課題解決に基づく、継続的な取組地区の指定を行う必要がある。 ・企業ニーズに応えられるだけの企業用地を民間事業者による個別開発だけでは確保できないため、市街化調整区域の地区計画制度や県企業局の活用を含め、地域特性を踏まえた開発手法を市で検討する必要がある。			
	市意見	市が早期に産業用地を生み出すことを目的に開発候補地として調査した区域の地権者との交渉を着実に進め、葵区瀬名、羽鳥本町、飯間、小瀬戸、竜南、清水区庵原町、草ヶ谷の7つの地区において土地利用意向を取りまとめ、うち5つの地区については開発希望者の公募に至っていることは大きな成果であると評価する。 市が中長期的に進めている大規模な開発を年頭に置いた用地創出のほか、今度も企業ニーズにあわせた企業用地の創出について連携を深め、一体となった取組を求める。 また、各地区における地域特性や立地優位性を活かすことができ、かつ環境面で悪影響の出ない、成長産業として位置付けられている企業の立地を実現するために、企業選定や審査で選定される開発希望者への対応などは市と協力し、地権者と周辺住民に理解と協力を得られるように進めていく必要がある。 今後市が進める低未利用地を活用した土地生産性の向上の観点から、農地集約と企業用地創出の取組は両輪で組織横断的に進めるべきであり、引き続き農地や都市計画等の関係部門と連携した取組を求める。			

3	施策名称	評価指標	目標値	実績	備考
	空き家活用推進事業	空き家の利活用件数	6 件	2 件	
	主要取組名称	取組概要・実績			備考
	空き家の利活用提案	空き家の管理や今後の利活用に悩みを抱えている所有者に対し、利活用方法を提案する。			
	空き家の仲介	空き家の利活用(売買・賃貸等)の仲介をする。			
	取扱希望事業者の募集	宅建協会を通じて、利活用を希望する不動産業者を募集する。			
	団体意見	・空き家の利活用に関する相談件数は81件あり、課題整理・解決策の提案を行い、そのうち、利活用可能な物件は、市の空き家情報バンクへの掲載や事業者への情報提供により、公社による売買1件、賃貸1件の仲介が成立した。 ・公社に相談のあった空き家の情報を宅建協会に提供し、利活用希望事業者を募集するスキームを構築した。 ・市街化調整区域内の分家住宅や農家住宅などの法規制等により利活用が困難な物件や老朽化の著しい中山間地域にある物件の相談が多く、第三者への売却や賃貸が困難であることから、目標達成には至らなかった。 ・空き家所有者が積極的に利活用を検討でき、第三者への売却が可能となるよう、補助制度の創設や属人性の解除など、市による制度的支援を行う必要がある。			
	市意見	市民からの空き家相談について、情報を整理したうえで宅建協会と連携して解決につなげており、公的な立場の安心できる相談先としての役割を果たしている。今後は、地域団体や不動産事業者との連携を強化するとともに、所有者・希望者の意向把握を充実させ、魅力的な情報提供を行うことで、実績の向上を目指していただきたい。 市は、公社の意見及び公社に寄せられた相談内容を踏まえ、空き家情報バンク及び改修補助制度の見直しを行う。また、市街化調整区域における規制については、局間連携により取組を進めていく。			

(2) 施策や取組実施に係る現状分析や課題

①農地集約化推進事業

(現状分析)

- ・農地所有者の多くは高齢で後継者が不在であり、継続的な土地の管理や新たな担い手を自ら探すことが困難な状況にある。
- ・相続により取得した農地や未利用・低利用の農地については、管理負担の軽減や将来の見通しを重視する傾向があり、産業用地だけでなく農業法人の活用にも柔軟に応じるケースも見られる。
- ・一方で、営農中の地権者は農地への愛着や営農継続の意思が強く、条件が合わない場合は「産業用地として高く売れないなら営農を続ける」という意向が一定程度存在する。

(課題)

- ・小規模な農地の集約は可能であるものの、地権者意向によっては農業法人等が活用できる規模の「一団の農地」を形成することが困難である。
- ・農地集約にあたり、農地所有者に対して、現在営農している農地から新たな農地へ円滑に移転してもらうための支援制度が十分でない。

②企業用地確保事業

(現状分析)

- ・公社が主に取り組む地区は、土地の利活用に制限がある市街化調整区域であることが多く、対象地権者は普段から土地の売却を積極的に検討していない。
- ・事業者は、ディベロッパーや金融機関と相談し、全体事業費を算出した上で応募の可否を検討している。
- ・市が指定する取組地区の中にも営農希望者が一定程度存在する。

(課題)

- ・地権者が土地の相場を把握しておらず、売却希望金額を決定できない。
- ・地権者の売却価格がわからないため、事業者が資金計画を立てられず応募が停滞する。
- ・市が実施する地権者意向調査の結果によっては、公社が取り組む地区に限られ、確保できる企業用地が減少する。

③空き家活用推進事業

(現状分析)

- ・当初は市に相談窓口がなかったため公社に相談窓口を設置したが、その後、市にも「空き家なんでも相談窓口」が開設されたことで、公社の相談窓口と役割が重複している。
- ・空き家所有者の多くは、相続・境界確定・登記などの手続きが未整理のままになっている。
- ・市街化調整区域内の分家住宅・農家住宅など法規制等により利活用が困難な住宅は、第三者への売却・賃貸が困難である。

(課題)

- ・業務の重複による空き家所有者からの相談件数の減少。
- ・空き家所有者が利活用を前向きに検討できるよう、売却・賃貸・除却など複数の選択肢について、コストや収支を含めた具体的な提案
- ・市街化調整区域内の分家住宅等を利活用するための属人性の解除

(3) 現状分析や課題に対する対応方針・具体的な取組

現状分析や課題に対する対応方針・具体的な取組内容	対応状況
(農地集約化推進事業) ・農地集約と産業用地創出を同一区域または隣接する区域で同時並行で行わず、農地集約を単体で実施 ・産業用地創出を目指す区域においても、確保面積や開発の要件、地権者意向によっては小規模な農地集約を実施	対応着手
(企業用地確保事業) ・不動産鑑定等を活用した地権者の売却希望価格決定支援 ・地権者の売却希望価格確認資料の窓口提示による事業者の応募促進 ・事業者やディベロッパーへのヒアリングに基づく公社独自の産業用地創出	対応実施済
(空き家活用推進事業) ・市の窓口で相談があった案件を引き継ぎ、所有者へ利活用方針を提案 ・宅建協会や士業（司法書士・土地家屋調査士等）と連携し、相続・境界・登記などの未整理課題への支援体制を整備 ・売却、賃貸、除却の各方針ごとに必要となる経費や収支の目安を提示し、所有者の意思決定を支援 ・市街化調整区域内の属人性がある分家住宅等を第三者に売却できるよう規制の見直しを所管課へ提案	対応着手

3 団体の財務・人員の状況

(1) 収支状況(千円)

区分		R5年度決算	R6年度決算	R7年度決算	備 考
収入	事業収入	-	0	95	
	事業外収入	-	3,980	21,223	
	その他	-	24,715	15,944	
	合 計	0	28,695	37,262	
(静岡市からの収入総額)			24,715	15,944	
支出	事業支出	-	8,143	15,991	
	事業外支出	-	18,584	21,581	
	その他	-			
	合計	0	26,727	37,572	
収支差		0	1,968	-310	

(2) 資産の状況(千円)

区分		R5年度決算	R6年度決算	R7年度決算	備 考
資産	固定資産		3,001,913	2,702,160	
	流動資産		19,966	333,742	
	合 計	0	3,021,879	3,035,902	
負債	固定負債		0	0	
	流動負債		19,952	34,357	
	合 計	0	19,952	34,357	
正味財産	基本財産／資本金		3,000,000	2,500,000	
	剰余金等		1,927	501,545	
	合 計	0	3,001,927	3,001,545	

(3) 役員・職員の状況

ア 役員数(人)(R8.4.1)

	評議員		理事	
		内市退職者・派遣		内市退職者・派遣
常勤	0	0	1	1
非常勤	4	0	7	7
合計	4	0	8	8

イ 職員数(R8.4.1)

	正規職員	非正規職員	市退職者・市派遣	合計	備 考
R6	0	1	6	7	
R7	0	1	8	9	
R8	0	0	9	9	

(4) 財政・人員体制の現状分析や課題

(収支) 収支状況：事業収入が微小である中、人件費等の運営経費は、市からの負担金等を財源としている。このため、収支がマイナスとなっているものの、これは資金不足によるものではなく、主として資産の償却費等の現金支出を伴わない費用の計上によるものである。今後の事業展開に向けては、事業収入をはじめとする自主財源を確保し、負担金に依存しない安定的な収入基盤を構築していくことが課題となっている。

(人員体制) 人員の配置数

公社が実施する農地集約、企業用地創出、空き家の利活用推進業務は地権者との密接な連携・関係構築が不可欠であり、複数年度にかかる業務となる。しかし、公社は派遣職員で構成されているため、原則3年という派遣期間となり、安定的な業務を遂行するため、適切なローテーションが必要となる。また、宅地建物取引業法における免許登録をした財団法人であることから、有資格者(宅地建物取引士)の安定的確保が継続課題である。

(5) 現状分析や課題に対する対応方針・具体的な取組

現状分析や課題に対する対応方針・具体的な取組内容	対応状況
基本財産の効率的な運用を行っていくため、定期預金引合先の検討のほか、公募公債・政府保証債等の「中短期債券運用」の検討	対応検討中
業務が属人的とならないよう、複数人で業務を行い、各業務のマニュアル化、定期的な係打合せでの共有等を行っている。	対応実施済
市と連携し、宅建の有資格者の確保を行う。また、公社職員においても、積極的な宅建資格取得を推奨する。	対応実施済

4 全体総括・評価

外郭団体

設立から2年目となる令和7年度は、農地集約、企業用地確保、空き家活用推進の3事業を中心に、市内の未利用・低利用資産の利活用に向けた取組を継続して実施した。

農地集約化事業は、葵区飯間地区・下地区において計4,274㎡の農地集約を実現するなど、区域内の地権者意向把握や地権者と耕作希望者の条件調整等を丁寧に進めた結果、具体的な成果が表れ始めた。一方で、地権者の営農継続意向や地権者と耕作希望者との賃貸金額等の条件不一致により、一団の農地形成に必要な規模の集約には至らず課題が残った。

企業用地確保事業は、市内7地区で7.8haの企業用地創出に至り、1地区では事業者を決定した。地権者の売却希望価格の不明確さや開発に必要な地権者の同意取得の難しさなど、事業化に向けた課題は依然として存在するものの、地権者への売却希望価格決定支援や丁寧な意向確認、条件交渉を行うことで、より多くの企業用地を創出していく。

空き家活用推進事業は、年間81件の相談を受け、公社による売買1件、賃貸1件の仲介が成立したほか、公社に相談があった空き家について、宅建協会に情報提供を行い、利活用希望者を募集するスキームを構築した。一方で、市街化調整区域内の分家住宅・農家住宅など法規制等により利活用が困難な住宅や中山間地域にある老朽化物件は、利活用に至らない事例が多いことから、利活用に向けた法規制の見直しや所有者の意思決定を後押しする支援制度が必要である。

これらの課題を踏まえ、今後は、市との連携をより密にし、成果が見込める区域への集中、地権者の意思決定支援強化、空き家所有者への具体的な利活用提案・所管課への法規制の見直し提案などにより、事業の実効性を高めていく。

そして、市の関係部局や地域住民と連携しながら、未利用・低利用資産の利活用を通じて地域経済の活性化に寄与できるよう、引き続き丁寧かつ着実に取り組んでいく。

静岡市

令和7年度は各事業において目標を達成できなかったものの、令和6年8月の設立以降、農地集約、産業用地創出、空き家利活用の各分野で、事業推進に係る知見やノウハウが着実に蓄積され、具体的な成果が現れ始めていることは評価できる。

一方で、地権者の意向変化や企業ニーズに見合う産業用地の確保などの課題も見られることから、引き続き既存事業を着実に推進するとともに、関係部局等との連携を一層強化し、事業効果の向上につなげることを期待したい。