

令和6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	3,000,000千円	市出資額 (基本財産等に占める割合)		3,000,000千円 (100%)					
設立根拠	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	<p>2024年（令和6年）9月に業務を開始した。</p> <p>(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。</p> <p>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のによる農地の集積・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。</p> <p>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。</p> <p>(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。</p>								

2 経営計画書の取組状況

(1) 取組実績

(令和6年度)

	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	100%	0%	
	主要取組名称	事業概要			備考
	農地所有者への意向確認・調整	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 農地の利活用(売買・貸借等)に関する仲介等 			
1	団体意見	<ul style="list-style-type: none"> 公社の設立時期が当初予定より早まったことで、市の「農地を集約する区域」の指定（葵区飯間、羽鳥本町）が業務開始日に間に合わなかったことや、農地所有者と耕作希望者との賃借等の条件が合わず、農地の売買、交換まで至らなかつたことから、農地の集約ができず目標値を達成することができなかった。 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、農地を集約する区域と企業用地を創出する区域の継続的な指定を求める。 			
	関係課意見	<ul style="list-style-type: none"> 市で作成した集約案に基づき、農地所有者に対する農地の利用意向の迅速かつ詳細な聴取により、その後に市において行う農地貸借にかかる訪問・説明が円滑に実施できている。 集約案については再検討に時間を要するなど、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し、市と公社が密接に連携して農地集約に取り組んでいきたい。 公社には引き続き市との協議への対応等、協力をお願いしたい。 			

	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	3ha	0.5ha				
主要取組名称	事業概要			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に対し、工場や物流施設等が立地可能な土地への転換や移転の可否に関し、対面で意向確認を行い、一団の土地を創出する。						
土地利活用事業者募集	公社が取りまとめた土地に進出を希望する民間事業者を募集し、「優先交渉権者」を選定する。						
2	団体意見	<ul style="list-style-type: none"> ・葵区瀬名地区で企業用地(約5,600m²)を創出したが、目標値を達成することはできなかった。 ・耕作放棄地等の未利用・低利用地を集約するにあたり、公社で金額等の条件交渉まで行わなかったため一団の土地にならなかった区域があった。 ・一団の企業用地を創出するため耕作放棄地等の未利用・低利用地の地権者に対し、今後、市産業基盤強化本部で土地利用意向を調査し、農地を集約する区域と企業用地を創出する区域の継続的な指定を求める。 ・民間事業者による個別開発だけでなく、市街化調整区域の地区計画制度の活用を含め、地域特性を含めた手法を市で検討する必要がある。 					
	関係課意見	<p>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、葵区竜南と清水区庵原町の2つの地区において、土地利用意向を取りまとめ、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。</p> <p>今後、市が中長期的に大規模な開発を念頭に置いた用地創出に取り組むに当たり、更に連携を深めていく必要がある。</p> <p>葵区竜南地区における開発希望者の公募に関しては、地権者以外の地域からの関心も高く、農業・交通・自然・住環境への影響に対する様々な配慮が必要な状況となっている。</p> <p>竜南地区の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、今後の企業選定や、審査で選定される開発希望者への対応などで、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。</p> <p>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、農地や都市計画等の関係部門と連携した取組を求める。</p>					

	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	10件	0件				
主要取組名称	事業概要			備考			
空き家の利活用提案	空き家の管理に問題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。						
3	団体意見	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家所有者に対し、市場に流通できるように利活用を提案したものの、新たな利活用希望者との調整が整わず実績として目標値を達成することはできなかった。 ・空き家所有者が利活用を前向きに検討できるよう、各利活用方法のコストを含めた意思決定を促す具体的な提案ができなかった。 ・市街化調整区域内の分家住宅や農家住宅などの属性がある住宅の問い合わせが多く、第三者への売却や賃貸が困難な事例が複数あった。 ・相談があった案件で老朽化が著しいなど再利用不可の物件が多く流通へ流すことができなかった。 					
	関係課意見	令和6年度は、所有者への利活用提案を行ったものの、希望者との調整が整わず目標件数の達成状況が悪かったため、次年度以降は地域団体や不動産事業者との連携強化、面談やアンケートの実施による所有者・希望者の意向把握の充実、魅力的な情報の提供を図り、安心した利活用に繋がるよう実績向上を目指してもらいたい。(住宅政策課)					

(2) 施策や取組実施に係る現状分析・課題

①農地集約化推進事業

(現状分析)

農地所有者は後継者がいないことが多く、自ら新たな利活用希望者を探すことが困難であり、高齢であっても耕作を続けていたり、耕作放棄地となっている。

(課題)

農地所有者の現状や意向を丁寧に聞き取り、農地の維持・管理が困難な場合は、新たな利活用希望者に引き継いでいく必要がある。

②企業用地確保事業

(現状分析)

地権者意向を取りまとめるにあたり、各地権者から企業との交渉についての同意を得ているが、売買金額の決定や土地売買の確認などが得られていないため、地権者、進出希望企業ともに未確定要素が多く進展しづらい。

(課題)

企業用地を売買により担保を得るなどして土地を確保し、着実に地権者・企業の合意形成を図る必要がある。

③空き家活用推進事業

(現状分析)

空き家所有者が将来的に空き家をどのように利活用したらよいか選択肢を持っておらず、利活用方法を示してもコスト面などの現実的な課題対策が乏しく決められない。

(課題)

売却や賃貸、除却などコスト面を含めた複数の利活用方法のシミュレーションを提示し、意思決定を促す必要がある。

(3) 分析結果や課題を踏まえた対応方針

農地集約化推進事業については、市が定めた「農地を集約する区域」の農地所有者に対し、公社が今後の土地利用意向を確認し、市が耕作希望者のニーズ把握を行い、両者のマッチングを行い集約することで次の担い手に引き継いでいく。

企業用地確保事業については、地権者に対し、周辺の売買事例や不動産鑑定評価額などの目安を示し、売買金額の決定を促すことや、土地の仮登記などにより公社が主体的に土地を確保することで、地権者・企業双方の未確定要素を解消し、円滑に企業用地を創出する。

空き家活用推進事業については、売却や賃貸、除却など方針ごとに必要となる経費や売却益などの収支等の目安を所有者に提示し、所有者の利活用方法の決定を促す。

3 団体の財務・人員の状況

(1) 収支状況（千円）

区分		R4年度決算	R5年度決算	R6年度決算	備考
収入	事業収入	-	-	0	
	事業外収入	-	-	11	
	その他	-	-	28,684	
	合計	0	0	28,695	
(委託・補助等静岡市からの収入総額)		-	-		
支出	事業支出	-	-	8,143	
	事業外支出	-	-	18,584	
	その他	-	-		
	合計	0	0	26,727	
収支差		0	0	1,968	

(2) 資産の状況（千円）

区分		R4年度決算	R5年度決算	R6年度決算	備考
資産	固定資産	-	-	3,001,914	
	流動資産	-	-	19,966	
	合計	0	0	3,021,880	
負債	固定負債	-	-	0	
	流動負債	-	-	19,952	
	合計	0	0	19,952	
正味財産	基本財産／資本金	-	-	3,000,000	
	剰余金等	-	-	0	
	合計	0	0	3,000,000	

(3) 役員・職員の状況

ア 役員数 (人) (R7. 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

	正規職員	非正規職員	市退職者・市派遣	合計	備 考
R5	-	-	-	0	
R6	0	1	7	8	
R7	0	1	9	10	

※4月1日時点

(4) 財政・人員体制の現状分析・課題

(収支) 収支状況：収支はプラスとなっているが、これは減価償却後の什器備品の資産価値、貯蔵品（切手等）の評価額、未払法人税等の計上によるものであり、事業収益ではない。現状の収入源は市負担金のみであり、年度末に清算を行っているため、実質的な収支はプラスマイナスゼロなっている。結果的に事業収益がないことから、財政的な自立性が確保されておらず、今後、事業展開に向けて収入源の確保が急務となる。

(人員体制) 人員の配置数

設立を前倒したことにより、当初計画より2名少ない8名体制で業務を開始した。また、公社の宅地建物取引業の実施に当たり、組織として2名の有資格者が必要となるが、1名は派遣職員により確保、残る1名は、市会計年度任用職員を法人職員として採用することで対応した。事業の本格化に伴い、当初想定通りの10人体制（+2名）への移行が必要となる。特に有資格者の安定的確保が継続課題。

(5) 分析結果や課題を踏まえた団体における財政・人員体制の見通しと今後の取組

(収支) 設立初年度においては、事業収益がなく、公社運営経費は全額市負担金及び拠出金の運用益により賄われている。今後は事業実施による、収益化を図ることで、市負担金依存からの脱却を目指す。具体的には企業用地創出や空き家の仲介等の事業を加速させ、収益源の確保と安定化を図る。そして、収益の一部を公社運営費に充当することで、持続可能な財政運営体制への転換を進める。

(人員体制) 公社への派遣期間は原則3年間となっており、その期間で農地集約、企業用地創出、空き家の利活用推進等の業務を円滑に進めるため、少なくとも各業務において市からの派遣職員で2名体制としたい。これは、各業務とも、民間企業や地権者との密接な連携・関係構築が不可欠であり、複数年度に渡る業務となるため、3年という短期間で担当職員が変わるデメリットを緩和するため、複数担当制などにより対応としたいと考えている。

4 全体総括・評価

外郭団体

静岡市土地等利活用推進公社は、令和6年9月に業務を開始し、未利用・低利用の農地や空き家等の民有資産の利活用を通じて地域経済の活性化を図ることを目的に、経営計画書に基づく各事業に取り組んだ。

初年度は、農地集約化、企業用地確保、空き家活用推進の3事業を柱とし、地域資源の再編と利活用促進に向けた基盤整備を進めたが、目標値の達成には至らなかった。これは、法人設立時期の前倒しによる区域指定の遅れや地権者・所有者との条件調整の難航、制度的支援の不足など、事業環境の整備が不十分であったことが主因である。

財務面では、市負担金を主な収入源とし、事業収益は未計上であり、財政的自立には至っていない。人員体制についても、設立前倒しにより当初計画より少人数での業務開始となり、特に宅建業務に必要な有資格者の安定確保が課題となっている。

今後は、以下の方針に基づき、経営的視点から事業の再構築と体制強化を図る。

- ・市との連携強化により、農地・企業用地の区域指定を早期に確定し、地権者との合意形成を加速させる。
- ・公社自らが土地確保に主体的に関与し、企業誘致・空き家流通を通じた収益化を推進することで、財政的自立性を高める。
- ・空き家所有者に対しては、利活用方法の収支シミュレーションを提示し、意思決定支援を強化する。
- ・人員体制については、派遣職員の複数配置や法人職員の資格取得支援を通じて、専門性と継続性を確保する。

これらの方針に基づき、令和7年度以降は、事業成果の可視化と収益構造の確立を目指し、持続可能な経営基盤の構築に取り組む。

静岡市

・令和6年9月から業務開始のため、実質半年程度の活動期間ということもあり、「農地集約化推進事業」「企業用地確保事業」「空き家活用推進事業」の各事業において目標値は達成できなかったものの、市の関係課とも連携し成果を上げている事業もあることや、実際に事業を進めていく中で課題を見つけ、それらを踏まえた対応方針を定めたことは評価し今後の取組に期待したい。

5 市への要望・意見（外郭団体記載）

- ・農地集約化推進事業及び企業用地確保事業においては、市が指定する「農地を集約する区域」と「企業用地を創出する区域」の設定が不可欠であり、耕作希望者及び農地所有者の条件や企業ニーズを踏まえた継続的な区域指定を要望する。
- ・空き家活用推進事業では、所有者が利活用に前向きになれるよう、補助制度の提示や新たな利活用者へ渡しやすくすることが必要である。市に対しては、市街化調整区域内の分家住宅等の属人性の解除や各種補助制度の設立を要望する。
- ・人員体制については、宅建業務に必要な有資格者の安定確保や民間企業や地権者等との中長期的な関係構築が課題であり、資格取得支援や派遣職員の複数配置による継続性確保に向けた市の支援を要望する。

6 外郭団体への要望・意見（所管課記載）

- ・各事業において、市と公社にそれぞれの役割分担があり、市が決めないと公社が動けないという状況が発生した場合は、市の動きを待つのではなく主体的に公社から市に働きかけていただきたい。公社には経験とノウハウを活かした業務遂行と市に対する積極的なアドバイスを期待する。