

## 静岡市土地開発公社の業務について

## 1 土地開発公社とは

「公有地の拡大の推進に関する法律」（昭和47年法律第66号）という公法に基づき、地方公共団体の全額出資により設置された公法人である。

## ★「公有地の拡大の推進に関する法律」

(1) 設立目的 = 地域の秩序ある整備を図るために必要な公有地となるべき土地等の取得及び造成その他の管理等を行うこと  
(第10条第1項)

(2) 設立団体 = 地方公共団体の全額出資により設立 (第13条第1項)

(3) 主要業務 = 地方公共団体等の依頼に基づく公共用地等の先行取得  
地方公共団体等が再取得するまでの間の当該用地の管理  
(第17条第1項第1号)

※土地開発公社が自ら行う住宅用地、工業用地、流通業務団地等の造成事業  
(第17条第1項第2号) については行っていない。

## 2 静岡市土地開発公社

## (1) 沿革 (抜粋)

- 旧静岡市議会で静岡市土地開発公社の設立について議決 (S48. 9)
- 静岡県知事から公社設立認可 (S48. 10)
- 公社設立登記 (S48. 11)
- 静岡市・清水市の合併に伴う公社の取扱いについて、  
静岡市土地開発公社存続、清水市土地開発公社解散を理事会で議決 (H15. 1)
- 清水市土地開発公社の解散、静岡市土地開発公社に統合 (H15. 4)
- 経営の健全化に関する計画 (平成 18~22 年度) 策定 (H18. 6)
- 第 2 期経営健全化計画 (平成 23~27 年度) 策定 (H23. 3)

(2) 資本金            2,000万円

(3) 業務組織（平成 25 年 4 月 1 日現在）

◇役員

理事長 1 人（常勤：市 0B）、副理事長 1 人（常勤：市 0B）、  
常務理事 1 人（非常勤：市職員）、理事 7 人（非常勤：市職員）、  
監事 2 人（非常勤：1 名市職員、1 名公認会計士）（計 12 人）

◇職員

事務局長 1 人（市職員の派遣）、副主幹 1 人（市職員の派遣）、  
主査 1 人（市職員の派遣）（計 3 人）

(4) 業務

都市基盤整備等に必要「公共用地の先行取得」を市に代わって行うことが  
主な業務。公社は用地取得に必要な資金を市の「債務保証」を受け金融機関か  
ら借り入れ、市の事業化までの間管理する。市は事業化する際に、用地費等に  
借入利息を加えた「簿価」で買戻し、公社はその費用をもって借入金の返済を  
行う。

また、買戻し迄の間、駐車場や資材置場等として短期有償貸付できる用地に  
ついてはこれを行い、有効活用を図っている。

※事業用地取得の方法

- ①当該年度の予算をもって地方公共団体が土地所有者から直接買取る。
- ②地方公共団体の土地取得に係る特別会計、基金、地方公共団体が設立した土  
地開発公社が、予め事業用地を取得（先行取得）し、地方公共団体において後  
年度に事業が予算化されたときに公社等から当該事業用地を買取る。（再取得）

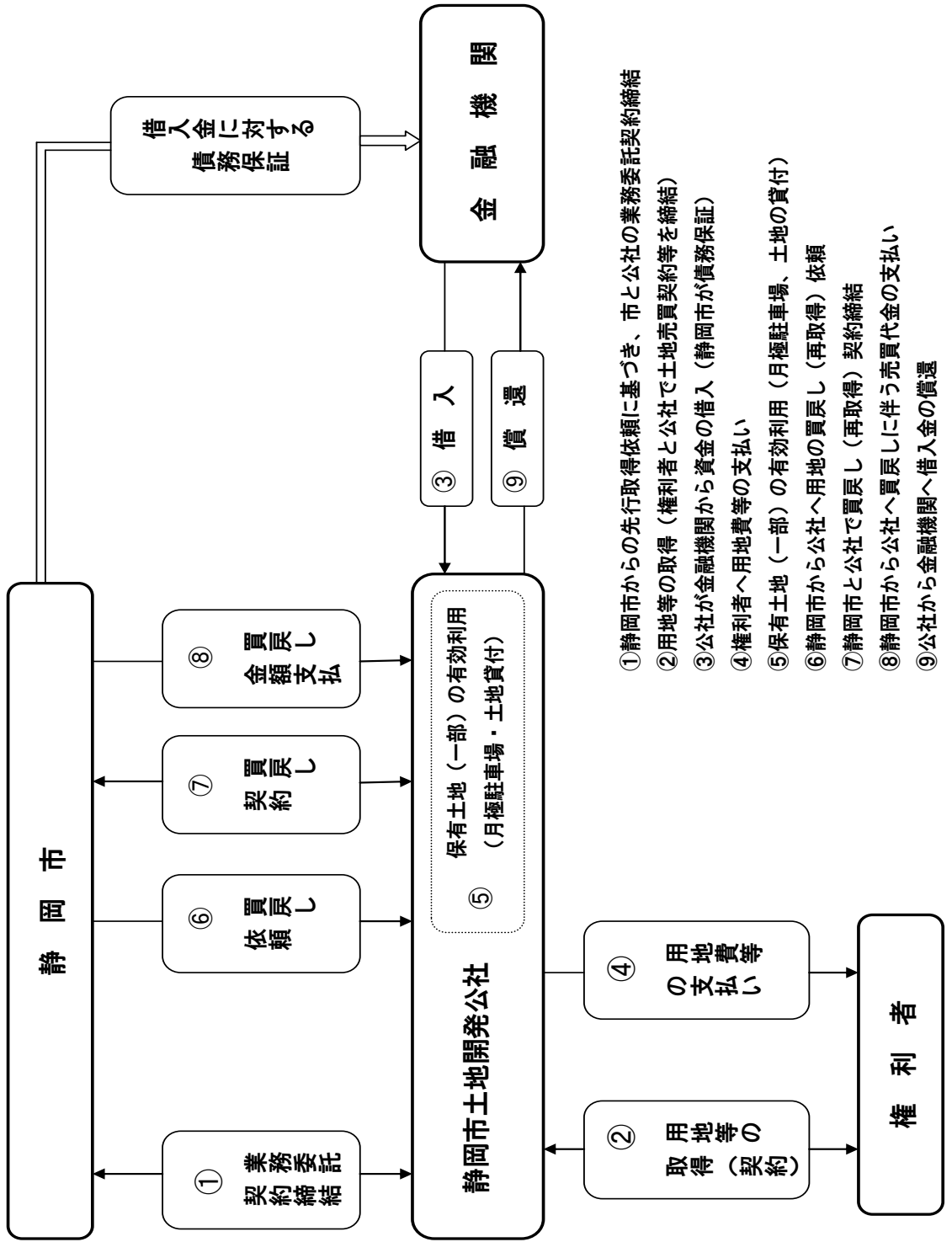
★事業用地取得に係る問題点

- ・交渉によるため、取得時期が不確定で、予算額の見込みを立てにくい。
- ・国庫補助金は、交付の申請から決定までに年度を跨ぐ時間が必要
- ・予算には一定の枠があり、工事費が嵩む年度は用地取得に皺寄せが生じる。

★地方公共団体が直接買取る方法のデメリット

- ・予算に限りがあることから事業の進捗率が低下する。
- ・工事費が嵩む年度は用地買収が停滞する。
- ・上の2点から安定した（平準化された）用地買収が困難となる。
- ・土地所有者の土地提供の意思が反映されにくい。

# 静岡市土地開発公社の主な業務の流れ

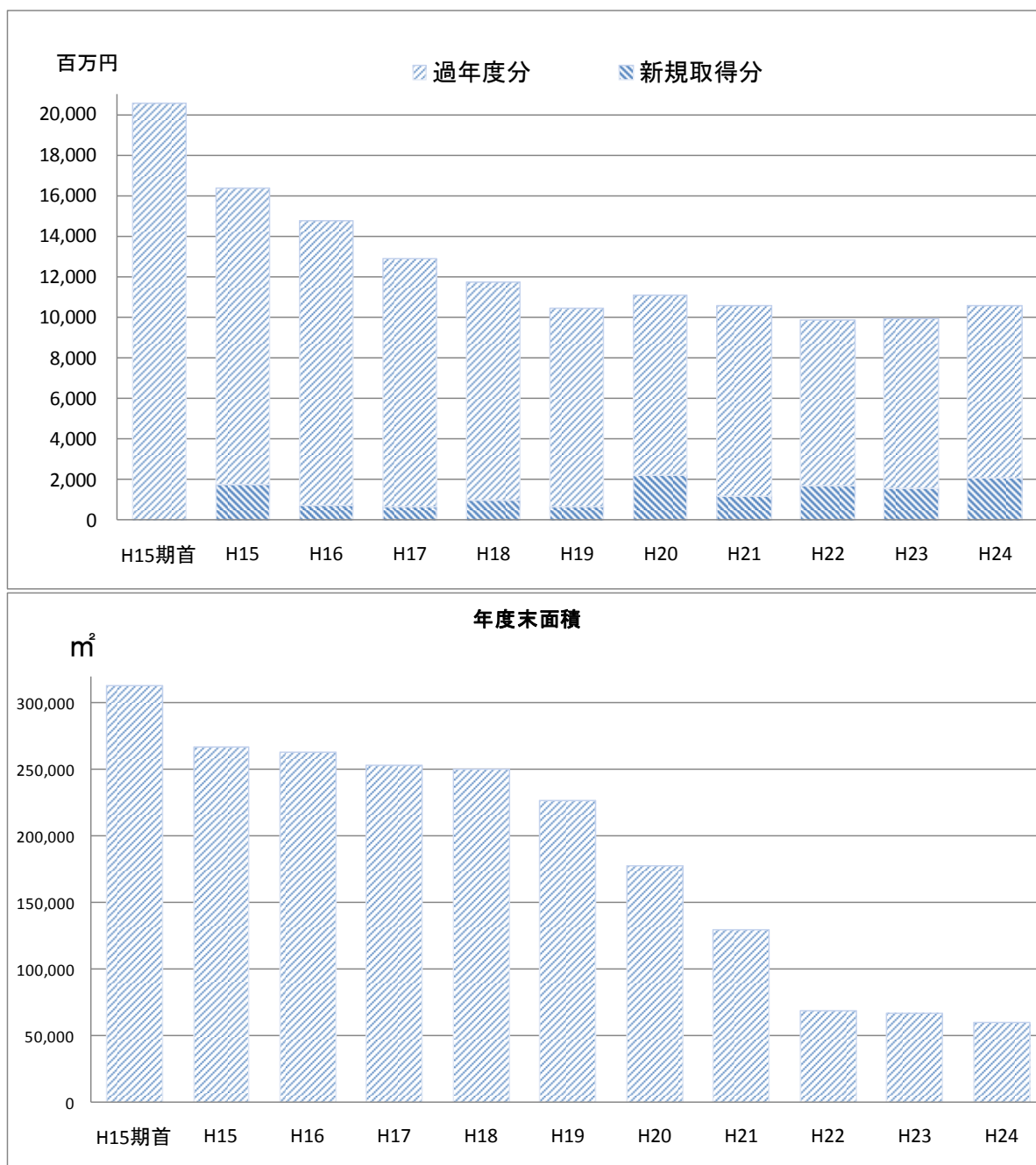


- ①静岡市からの先行取得依頼に基づき、市と公社の業務委託契約締結
- ②用地等の取得（権利者と公社で土地売買契約等を締結）
- ③公社が金融機関から資金の借入（静岡市が債務保証）
- ④権利者へ用地費等の支払い
- ⑤保有土地（一部）の有効利用（月極駐車場、土地の貸付）
- ⑥静岡市から公社へ用地の買戻し（再取得）依頼
- ⑦静岡市と公社で買戻し（再取得）契約締結
- ⑧静岡市から公社へ買戻しに伴う売買代金の支払い
- ⑨公社から金融機関へ借入金の償還

### (5) 保有土地の推移

合併後10年間における公社保有土地の金額及び面積の推移は、下のグラフのとおりである。簿価は、平成14年度末の約206億円が平成24年度末には約半分の106億円と減少し、面積では平成14年度末の約31万3千平方メートルが約5分の1の約6万平方メートルに減少した。

なお、新規取得額は概ね横ばいである。



(6) 合併後における主な事業 (金額は市の買戻し価格)

○都市計画道路	丸子池田線	=	3,876.39m <sup>2</sup>	1,686,537千円
	宮前岳美線	=	1,284.08m <sup>2</sup>	1,204,474千円
	静岡下島線	=	1,231.42m <sup>2</sup>	785,258千円
	渋川妙音寺線	=	3,876.39m <sup>2</sup>	640,764千円
	日出町押切線	=	2,526.84m <sup>2</sup>	516,722千円
○城東保健福祉センター		=	20,759.60m <sup>2</sup>	3,153,794千円
○公園(有度山総合公園、外)		=	129,140.81m <sup>2</sup>	3,065,344千円
○能島雨水貯留施設		=	12,399.53m <sup>2</sup>	638,032千円

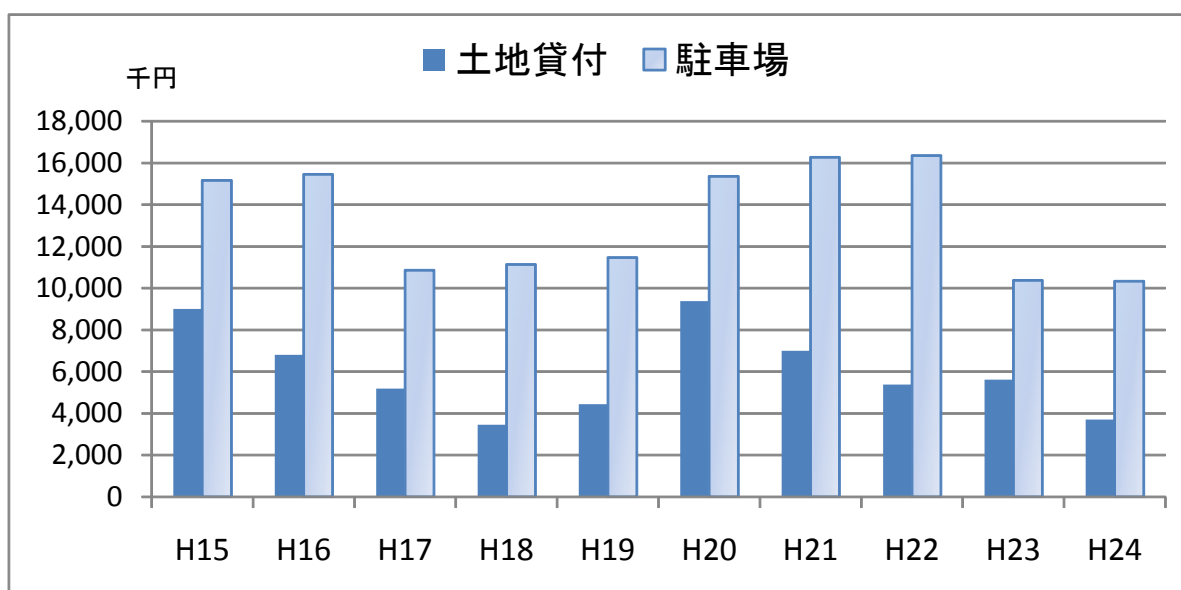
(7) 保有土地貸付事業の実績

公社では、当面、市において処分の予定のない保有土地について、駐車場や資材置場等として短期有償貸付し有効活用を図っている。この10年間の実績は以下のとおりである。

貸付業務の推移

単位:千円

年度 区分	H15	H16	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24
土地貸付	9,002	6,811	5,194	3,453	4,444	9,381	7,004	5,377	5,615	3,703
駐車場	15,159	15,451	10,858	11,135	11,474	15,358	16,277	16,353	10,375	10,334
計	24,161	22,262	16,052	14,588	15,918	24,739	23,281	21,730	15,990	14,037



## (8) 決算状況

## 各団体の決算状況等の推移

【団体名】： 静岡市土地開発公社

単位：円  
(各年度は決算数字)

		社団・財団	平成23年度	平成24年度	平成25年度(予定)
収支の 状況	経常収益 ⑤		1,639,146,066	1,429,640,833	5,242,514,000
	経常費用		1,639,085,903	1,429,640,833	5,242,514,000
	当期経常増減額		60,163	0	0
	経常外収益		0	0	0
	経常外費用		0	0	0
	当期純利益		60,163	0	0
	資本金		20,000,000	20,000,000	20,000,000
	準備金期末残高		166,477,695	166,477,695	166,477,695
	資本金期末残高		186,477,695	186,477,695	186,477,695
	資産の 状況	資産	社団・財団	平成23年度	平成24年度
流動資産			10,389,912,953	10,795,246,914	6,959,345,000
固定資産			0	0	0
資産合計			10,389,912,953	10,795,246,914	6,959,345,000
負債		社団・財団			
		流動負債	10,203,435,258	10,608,769,219	6,772,867,000
		固定負債	0	0	0
		負債合計	10,203,435,258	10,608,769,219	6,772,867,000
純資産		社団・財団			
		基本財産	20,000,000	20,000,000	20,000,000
		前期繰越準備金	166,417,532	166,477,695	166,478,000
		当期純利益	60,163	0	0
		純資産合計	186,477,695	186,477,695	186,478,000
負債・純資産合計			10,389,912,953	10,795,246,914	6,959,345,000
財政支出	補助金・委託料・指定管理料		平成23年度	平成24年度	平成25年度(予定)
	負担金総額		57,703,123	21,070,229	31,793,000
	うち運営費負担金 ①		57,703,123	21,070,229	31,793,000
	財産購入費総額		1,565,245,908	1,394,422,867	5,201,541,000
	うち単独随意契約分 ②		1,565,245,908	1,394,422,867	5,201,541,000
			0	0	0
			0	0	0
	合計 ③		1,622,949,031	1,415,493,096	5,233,334,000
	うち合計 (①+②) ④		1,622,949,031	1,415,493,096	5,233,334,000
割合 (③÷④)		100.00%	100.00%	100.00%	
経常収益に占める市からの財政支出の割合 (③÷⑤)			99.01%	99.01%	99.82%

### 3 政令指定都市の比較

#### (1) 保有土地の状況

平成24年度末における静岡市の保有土地は、面積で少ない方から2番目、簿価で低い方から4番目である。

また、簿価の内の利息の占める割合は低い方から2番目となっている。

市名	24年度末				24年度末ランク		
	面積	①簿価	②利息	②÷①	面積	簿価	利息
川崎市	1.8 ha	10,635 百万円	3,849 百万円	36.19%	1	5	10
静岡市	6.1 ha	10,607 百万円	513 百万円	4.84%	2	4	3
仙台市	8.4 ha	7,562 百万円	1,006 百万円	13.30%	3	3	4
京都市	9.3 ha	18,727 百万円	7,305 百万円	39.01%	4	11	12
福岡市	9.6 ha	14,092 百万円	1,261 百万円	8.95%	5	9	5
堺市	12.4 ha	14,309 百万円	2,206 百万円	15.42%	6	10	8
相模原市	13.9 ha	13,270 百万円	2,461 百万円	18.55%	7	8	9
岡山市	17.3 ha	20,092 百万円	4,650 百万円	23.14%	8	12	11
横浜市	31.8 ha	156,704 百万円	33,246 百万円	21.22%	9	14	14
新潟市	35.8 ha	11,211 百万円	350 百万円	3.12%	10	7	2
浜松市	36.6 ha	4,049 百万円	227 百万円	5.61%	11	1	1
北九州市	44.3 ha	11,138 百万円	1,635 百万円	14.68%	12	6	6
名古屋市	47.1 ha	61,033 百万円	16,051 百万円	26.30%	13	13	13
札幌市	73.7 ha	6,104 百万円	1,969 百万円	32.26%	14	2	7

#### (2) 借入利率

平成23年度における借入利率の最高及び最低は以下のとおりである。金融機関からの借入は、主に入札形式により行っていることから低金利の資金調達となっている。

区分	静岡市	札幌市	仙台市	川崎市	横浜市	相模原市	新潟市	浜松市	名古屋市	京都市	堺市	岡山市	北九州市	福岡市
最低	0.075%	0.773%	0.580%	1.136%	0.786%	0.406%	1.250%	0.050%	0.180%	0.930%	1.475%	0.690%	0.160%	0.941%
最高	1.070%	0.773%	0.590%	1.475%	1.770%	2.150%	1.975%	1.975%	2.200%	1.775%	1.475%	0.991%	1.475%	1.580%

