

No. 3 青森県土地開発公社

1 法人の概要

(平成 25 年 6 月 1 日現在)

代表者職氏名	理事長 成田 昌規	県所管部課名	県土整備部監理課
設立年月日	昭和 48 年 3 月 31 日	基本財産	10,000 千円
主な出資者等の構成 (出資等比率順位順)	氏名・名称		金額
	青森県		10,000 千円
組織構成	区分	人数	うち常勤
	理事	6 名	2 名
	監事	2 名	0 名
	職員	19 名	16 名
			備考
			県OB 2 名 理事長：青森県道路公社理事長併任 専務理事：青森県道路公社専務理事併任
			青森県道路公社監事併任
			県OB 2 名
業務内容	地方公共団体に代わって土地の先行取得を行う公有地取得事業、内陸工業団地の用に供する一団の土地の造成を行う土地造成事業及び地方公共団体等の委託に基づき土地の取得のあっせん等を行うあっせん等事業		
経営状況 (平成 24 年度)	事業収益	257,188 千円	(その他参考)
	事業利益	△ 41,474 千円	準備金合計
	経常利益	△ 31,403 千円	県からの補助金
	当期利益	△ 30,819 千円	県からの受託事業収入
			県の債務保証
			360,336 千円
			32,662 千円
			73,515 千円
			1,843,370 千円

2 沿革

高度経済成長期においては、土地の高騰は深刻な問題であり、地方公共団体が行う公共事業においても用地の取得に事業費の相当部分が費やされるなど、事業の効率が著しく低下していた。

このような状況に対処するため、全国の地方公共団体では将来の公有地となるべき土地を先行取得しておくため、公益法人を設立するようになり、本県においても、昭和 45 年 2 月に財団法人青森県土地開発公社が設立された。その後、昭和 47 年 10 月、必要な土地の先買いに関する制度及び地方公共団体に代わって土地の先行取得を行うこと等を目的とする土地開発公社の創設等を内容とした「公有地の拡大の推進に関する法律」が施行され、同法に基づき昭和 48 年 3 月に上記財団法人が組織変更して青森県土地開発公社となった。

以来、当法人は、県による債務保証のもと民間の金融機関から自由に資金借入れができ、将来に必要な土地を値上がり前に確保できるという公社制度の利点を生かしながら、公共用地、公用地等の取得、管理、処分等を行い、本県の社会資本整備の進展に寄与してきたところである。

3 法人を取り巻く現状

当法人においては、近年の土地価格の下落や公共事業の削減に伴い、国や県からの受託業務量が減少傾向にあることから、運営費を賄うだけの必要な業務量を確保できていない状況にあり、その確保が公社経営の大きな課題となっていたが、県が、昨年度、これまでの用地取得体制を大幅に見直し、用地取得体制の効率化と当法人の経営安定化を図るため、当法人に委託する業務範囲を拡大し、委託費の算定を人件費見合いに変更するとともに、平成24年度から26年度までの3年間で、全地域県民局に当法人のプロパー職員を2名ずつ常駐させることとした。この新たな委託方式により、当法人の業務量の増加が見込まれることとなった。

また、当法人が県の「代行者」として行っている青森中核工業団地造成事業については、当該事業に係る金融機関からの借入金に対する県の債務保証期限が今年度末までとされており、それまでに分譲が完了しない場合には、残債につき県が代わりに金融機関に返済する必要がある。このため、分譲価格の引き下げなど様々な販売促進策を実施してきたものの、長引く景気低迷などの社会経済情勢の影響を受け、分譲地の販売不振が続いている。なお、同事業の共同事業主である独立行政法人中小企業基盤整備機構（以下「中小機構」という。）は、政令の規定により今年度末で用地分譲業務を終了する見込みであるが、平成26年度以降における同機構の持ち分の取扱いについて、現在、県と中小機構との間で協議している状況にある。

4 点検評価結果

当法人の経営状況、業務執行状況等について点検評価を行ったところ、特に次の点について留意する必要があると考える。

(1) 経費削減の継続及び新たな委託方式の効果の検証

ア 法人及び県の対応

(ア) 法人の対応

県が昨年度から一部導入を開始した新たな委託方式により、受託業務量の増加が図られ、完全実施される平成26年度以降は、収支均衡が図られる見込みである。

また、組織のスリム化等により、対前年比で10.4%の人件費削減を達成した。

(イ) 県の対応

昨年度から、三八・下北の2地域県民局において新たな委託方式を導入し、今年度から中南、上北の2地域県民局でも導入したところである。当初は、平成26年度までに全地域県民局に各2名ずつ配置する計画だったが、公社の用地業務担当職員の減少、各地域県民局間における事業費の不均衡等を考慮し、西北地域県民局を除く5地域県民局に合計11名を配置する計画に見直した。

昨年度の2地域県民局の公社の契約実績としては、用地補償費ベースで30%超であるが、豊富な用地業務経験や専門性を生かし、用地進捗率向上に貢献している。しかし、未だ導入段階であるため、委託した業務量が適正なものかどうかは、用地取得の進捗への寄与度等を含め、現時点で具体的・数量的に検証することは難しいが、駐在職員が担当している業務量は、委託料に見合うものであると考える。

用地取得業務は豊富な経験や高度で幅広い知識等を要するため、県の用地取得体制にとって、用地職員の育成が最も重要な課題となっている。このため、委託に伴う県用地職員の削減数については慎重に検討していく必要があり、新しい用地取得体制が軌道に乗るまでの間は6名～8名程度を削減することとしている。なお、県用地職員を8名削減した場合には、用地取得に係る費用（県用地職員に係る経費と公社への委託料との総額）について、経費節減の効果が認められる。

イ 委員会の意見等

人件費の前年度比10%削減等の経営努力が認められ、また、新たな委託方式の導入により、県からの受託業務が一定量確保できる見通しであることから、今後、当法人の収支は改善していくものと期待できる。安定した経営を維持できるよう、引き続き、経費削減等に努めていただきたい。

新たな委託方式については、当法人に委託する業務量とそれに係る費用が、実際の業務量に見合った適切なものか等を数値的に把握・検証し、随時、効果の最大化に向けた見直しを図っていく必要がある。

また、用地取得業務の専門集団としての役割を考えると、費用面でのメリットのみを重視すべきではないことについて理解するものの、県・当法人双方にとって経費節減などのメリットが認められるよう、両者の連携・協議を深め、一層の効率化に向けて取り組むよう求めたい。

(2) 青森中核工業団地造成事業の分譲促進及び取扱いの明確化

ア 県の対応

現在までの分譲状況は、全分譲用地約64.8ヘクタールのうち、賃貸制度の利用を含めた分譲用地の利用面積は27.4ヘクタールで、利用率は42.2%となっており、平成25年度末までに分譲を完了することは現実的に困難な状況にある。

当該事業の取扱いについては、今後の分譲状況や企業立地を取り巻く経済環境等を検討したうえで、平成25年度末まで総合的に判断することとし、現在、中小機構と協議を行っているほか、公社との間でも、様々なケースを想定した検討を行っている。

イ 委員会の意見等

現在までの青森中核工業団地の分譲割合を見ると、平成25年度末までの完売は極めて困難な状況にあるものの、期限までに少しでも多くの分譲を進めるため、最大限の努力をすべきである。

また、平成25年度末の金融機関からの借入金約18億円に対する県の債務保証期限が目前に迫る中、借入金の肩代わりなど、新たな県財政への負担も懸念されていることから、県の負担の最小化に向けて、中小機構等との協議の加速化に最大限の努力をするとともに、県民へ早期に対応案を示し理解を得る必要がある。