

3 青森県土地開発公社

1 法人の概要

(平成23年6月1日現在)

代表者職氏名	理事長 竹内 剛	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	7名	3名
	監事	2名	0名
	職員	21名	17名
備考	県OB2名 理事長は青森県道路公社理事長及び青森県住宅供給公社代表清算人併任 専務理事は青森県道路公社専務理事併任 青森県道路公社監事及び青森県住宅供給公社監事併任 県OB1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22年度)	事業収益	425,133千円	(その他参考)
	事業利益	48,691千円	準備金合計 437,667千円
	経常利益	40,163千円	県からの補助金 42,351千円
	当期利益	40,160千円	県からの受託事業収入 60,973千円
			県の債務保証 2,074,292千円

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

当法人は、近年の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り、土地価格の下落もあって、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る。このため、当委員会では、これまでの点検評価において、存廃も含めた当法人のあり方について検討するよう提言を行っていた。

一方、当法人が県の「代行者」として事業を行っている青森中核工業団地造成事業については、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おり、当該事業に係る借入金の償還が進んでいない状況にある。

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改善等を要するものとする。

(1) 受託業務量の確保

ア 県及び法人の考え方

県の用地取得体制は、県の行財政改革による職員削減とジョブローテーションの実施により、若手用地職員が急激に減少しており、将来、適正かつ円滑な用地取得を進める上で大きな懸念と課題を抱えている一方、社会資本の整備が遅れている本県では、地域住民の要望に対応したきめ細かな事業への需要は高く、今後ともその要望に応えていく必要があることから、用地取得業務の専門集団として、当法人の役割は大きいものがある。また、今後も国等からの先行取得事業も見込まれることから、当法人の機能は依然として有効であるとする。

このため、以下のとおり県の用地取得体制を大幅に見直し、県の用地取得体制の効率化と当法人の経営安定化を図ることを基本に検討を進めている。

(7) 平成24年度から平成26年度までの3年間で、順次、各地域県民局に当法人の業務職員を複数名駐在させ、法的に県職員でなければ実施できない業務を除き、すべての用地補償業務を当法人に委託し、県用地職員とともに業務に当たらせる。

(1) 業務範囲の拡大により、委託料の算定方式を、これまでの用地補償費の契約実績見合いから、人件費を基本とする方式へ改める。

この結果、当法人に委託する県の用地取得業務量の割合は、現在の2割程度から、全地域県民局への駐在が完了する平成26年度には5～6割程度にまで拡大する一方、県用地職員については、相当数の削減を実施する。

なお、県用地職員に係る経費と委託料との総額は、平成23年度と平成26年度との比較では、県職員を相当数削減した場合であっても、若干の増額になると見込まれるが、委託により公共事業の早期実現が図られること等を含め、費用増以上の効果が期待できる。

イ 委員会の意見等

当委員会では、これまでの提言において、当法人の存廃を含めたあり方について検討するよう求めてきたところであるが、当法人の有する専門性を生かし、県の用地取得体制の中心的組織として活用していくという今回の県及び当法人の判断については、当委員会として、その判断を理解し、尊重するものである。

ただし、将来的に当法人を存続させ、活用していくとの判断をした以上、県及び当法人は、来年度以降の県の用地取得体制が、実際の用地取得業務量に見合った適切なものとなっているかどうかや、法人運営の持続可能性について、随時見直しを行っていく必要がある。

また、見直し案によれば、来年度以降、当法人の収支は改善していくこととなるが、事業利益では依然として赤字が継続し、その他の収益を含めた全体収支でようやく黒字化を達成できる状況である。このため、当委員会としては、県からの受託業務収入の増加に安住することなく、当法人がこれまでと同様、多方面にわたる営業活動を行い業務量の確保に努めるほか、職員の人件費の更なる削減等による一層の経費削減にも努める必要があるとする。

なお、県用地職員に係る経費と公社への委託料との総額は、現行の用地取得体制と比較して費用が増えるとされているが、当委員会としては、トータルの費用面でもメリットが認められるよう、県に対し再検討を求めるものである。

(2) 青森中核工業団地造成事業の取扱い

ア 分譲促進策の実施状況及び県の考え方

分譲促進に向けた取組として、これまでと同様、県内外の企業に対する企業訪問や新聞広告によるPRなど様々な企業誘致活動を実施しているが、分譲価格の更なる引き下げなど、新たな分譲促進策は実施していない。

分譲が進まない要因としては、青森中核工業団地が青森市中心部から離れた場所にあり、各種利便性に劣ることが考えられ、分譲価格は大きな要因とはなっていないと考えている。

イ 委員会の意見等

当法人では、青森中核工業団地造成事業に係る資金を、金融機関及び県からの借入金(平成22年度末借入金残高 金融機関：約20億円、県：約13億円)により調達しているが、このうち金融機関からの借入金に対しては県が債務保証(債務保証期限：平成25年度末)しており、さらに、事業に係る委託費、分譲価格引き下げに伴う価格差補てん、金融機関からの借入金の利息相当分については、全て県の補助金により賄われている状況にある。

また、県の債務保証期限は、平成25年度末までとなっているものの、当法人と県が締結した覚書により、債務保証期限到来後は、青森中核工業団地造成事業を県又は関係機関が引き継ぐことを前提に協議することとなっていること、加えて、共同事業主である独立行政法人中小企業基盤整備機構は、政令によって用地分譲業務の期限が平成25年度末までと定められていることからすると、県の債務保証期限である平成25年度末以降は、県に当事業が移管される可能性が高いものである。

青森中核工業団地の分譲が進まない場合であっても、直ちに当法人の経営の悪化にはつながらない一方、県の財政負担は将来にわたって継続することとなるため、県民負担の観点からすれば早期の分譲完了が求められるところであるが、平成23年9月30日現在の青森中核工業団地の分譲割合を見ると、リースによる立地を含め39.5%となっており、前年度から若干増加したものの、平成25年度末までに完売することは依然として極めて困難な状況にあると言わざるを得ない。

青森中核工業団地の分譲が進まない要因として、同団地の立地環境に起因する利便性の低さが挙げられるとの考えが県から示されたが、そうであるならば、一日でも早く分譲が完了するよう、県は利便性向上策を含めた対策を早急に講じる必要がある。

いずれにしても、県は、債務保証期限が到来する平成25年度末に向け、具体的な対応策を早急に示すべきであると考えている。

(参考)「平成23年度青森県公社等経営評価シート」の点検結果

マネジメント

(1) 経営理念、中期経営計画

評価項目	公社等評価	所管課評価	点検結果
平成22年度に掲げた経営者の経営目標の達成状況について (評価 : 目標どおり(目標以上)に達成している。 : 概ね目標どおり達成している。 : 目標を達成していない。)			
実績との比較を踏まえた中期経営計画全般の達成状況について (評価 : 計画どおりである。 : 概ね計画どおりである。 : 計画と乖離が生じている。)			

(2) 提言への対応状況

評価項目	公社等評価	所管課評価	点検結果
青森県公社等点検評価委員会の提言への対応状況について (評価 : 十分に対応している。 : 十分に対応している項目が多い。 : 十分に対応していない項目が多い。)			

(3) 事業内容等

評価項目	公社等評価	所管課評価	点検結果
経営環境の変化に対応するため、事業内容の見直しを行っており、実施している事業の内容(事業実施手法を含む。)や規模は、費用対効果、社会的要請からみて適切である。 (評価 : 適切である。 : 概ね適切である : 改善する余地が多い。)			
平成22年度の主な事業に係る目標の達成状況について (評価 : 目標どおり(目標以上)に達成した。 : 概ね目標どおり達成した。 : 目標を達成していない。(達成していない項目が多い。))			

(4) 組織体制等

評価項目	公社等評価	所管課評価	点検結果
効率的な業務運営、内部統制の充実を図る観点から、人員体制の見直しを行っているほか、県派遣職員の順次引揚げを行うなど、自立的な業務運営が図られている。 (評価 : 十分に対応している。 : 概ね対応している。 : 改善する余地が多い。)			
経営状況及び業務量から勘案して、常勤役職員の数は、妥当である。 (評価 : 妥当である。 : 概ね妥当である。 : 過不足を生じている。)			
経営状況及び業務内容を勘案して、常勤役員及びプロパー職員の給与は、妥当である。 (評価 : 妥当である。 : 概ね妥当である。 : 改善の余地が多い。)			

財務

評価項目	公社等評価	所管課評価	点検結果
収入の確保、経費の削減が図られており、損益の状況は良好である。 (評価 : 良好である。 : 概ね良好である。 : 改善を要する。)			
資産の償却、各種引当などを適切に行っており、正味財産(資本)は増加傾向である。 (評価 : 2期連続して増加している。 前期より増加している。 : 前期より減少している。)			
滞留債権(3ヶ月以上延滞している債権)は発生・増加していない。 (評価 : 発生していない。または、前期より減少している。 前期より増加している。)			
自立経営に向けて、運営費や人件費に対する補助金、無利子借入金及び施設使用料の免除といった経営支援的な補助金等を受け入れていない。または、経営支援的な補助金等の額は、前期に比べ低下している。 (評価 : 受け入れていない。または、低下している。 : 増加している。)			

総合評価

: 概ね妥当
: 要改善

点検結果

総合評価の概要

<ul style="list-style-type: none"> 受託業務量の減少傾向を反映して、事業収支の赤字が続いており、平成22年度は、事業収支で約4千9百万円の赤字が生じていること。 青森中核工業団地造成事業については、景気の落ち込み等の理由により、販売が不振で、平成25年度末までに完売することは依然として極めて困難な状況にあること。
--