

## 点検評価表（外郭団体）

## I 団体の概要

（平成30年4月1日現在）

団体名	静岡県土地開発公社		
所在地	静岡市葵区追手町9番18号	設立年月日	昭和48年4月2日
代表者	理事長 矢野 弘典	県所管課	交通基盤部 公共用地課
設立に係る根拠法令等	公有地の拡大の推進に関する法律		
団体の沿革	昭和48年4月2日設立		
運営する施設	該当なし		
団体ホームページ	<a href="http://www.shizuoka-ldpc.jp/index.html">http://www.shizuoka-ldpc.jp/index.html</a>		

出資者	出資額(千円)	比率(%)
静岡県	20,000	100.0
基本財産(資本金)計	20,000	100.0

役職員の状況(人)			
常勤役員	1	常勤職員	11
うち県OB	1	うち県OB	3
うち県派遣	0	うち県派遣	2
非常勤役員	7	非常勤職員	0
役員計	8	職員計	11

## II 点検評価（団体の必要性）

## 1 団体の設立目的（定款）

この土地開発公社は、公共用地、公用地等の取得、管理、処分等を行うことにより、地域の秩序ある整備と県民福祉の増進に寄与することを目的とする。

## 2 団体が果すべき使命・役割

公共事業を計画的に進め、事業効果の早期発現を図るため、県・国だけでなく市町の事業を含め県全体の効率化・最適化に寄与できるよう、公共事業用地の的確かつ迅速な取得を目的とする。

## 3 団体を取り巻く環境

区分	内容
団体を取り巻く社会 経済環境の変化や 新たな県民ニーズ	厳しい財政事情による公共事業縮減の中、用地買収に係る予算の平準化が求められている。また、行政の人員削減に伴い、経験豊富な用地職員の確保が困難になっており、近年発生した大規模災害においても、速やかな用地確保ができなかったことは大きな課題となっている。このような状況において、用地業務に係る豊富な経験や専門性を持ち、先行取得事業を行うことができる公社の必要性は増している。
行政施策と団体活動 との関係(役割分担)	国や地方公共団体は、単年度の土地取得に十分な予算を確保することは困難であるため、公社による用地の先行取得は、国や地方公共団体が進める公共事業に関する用地取得業務を円滑かつ機動的に進め、工事の早期着手、事業の早期供用開始を図る上で大きな役割を果たしている。
民間企業や他の団体 との関係(役割分担)	民間や他の団体による公共用地の先行取得は認められていないため、民間等との役割分担はあり得ない。仮に地権者と民間等で土地等を譲渡した場合は地権者の税控除が認められないなどの不利益が生じる。

#### 4 事業概要

(単位:千円)

区分	事業名	事業概要	H29 決算	H30 予算
県委託	公有地取得事業	国、地方公共団体からの先行取得事業の委託に基づき、道路、公園、緑地、その他の公共施設又は公用施設の用に供する土地の取得を行う。	899,568	3,637,300
県委託	公有地売却事業	国、地方公共団体からの先行取得事業の委託に基づき取得した土地の委託者への売却を行う。	1,749,692	745,000
県委託	受託用地事業	国、地方公共団体からの用地取得事務の委託に基づき、土地取得のあっせん業務を行う。	11,562	19,800
自主事業	土地造成事業	沼津市内浦重須地区において、地域住民の高台への移転を目的とした宅地整備事業を行う。	-	4,600
合 計			2,660,822	4,406,700

#### 5 事業成果指標

指標の名称(単位)	目標(上段)及び実績(下段)				目標値(年度)
	H27	H28	H29	評価	
用地取得契約達成率(契約額/委託額)	80%以上	80%以上	80%以上	B	80%以上 (毎年度)
	80.08%	90.41%	77.42%		
公有地取得事業(千円)	3,577,700	7,846,000	3,662,200	C	3,637,300 ( H30 )
	1,008,172	2,704,741	899,568		
受託用地事業(千円)	16,180	9,800	14,400	B	19,800 ( H30 )
	9,714	17,700	11,562		

※評価 … A:目標達成 B:目標未達成 C:目標未達成(乖離大)

#### 6 事業成果の総括評価

団体の自己評価		県所管課による評価	
判定	評価	判定	評価
△	<p>専門機関としてのノウハウを活用して用地取得に取り組んだ結果、用地取得契約達成率については目標をほぼ達成できている。</p> <p>健全経営維持のためには、安定した事業量確保及び受託した事業の確実な履行が課題となっていることから、県などの関係機関に対して公社の積極的な活用を一層働き掛けるとともに、用地取得専門機関としての能力の維持・向上に努めていく。</p>	△	<p>用地取得契約達成率は概ね目標を達成できているが、安定的な経営を維持するためには、事業量の一層の確保等に努める必要がある。</p> <p>ただし、これまで実績のなかった団体から用地交渉事務を受託するなど、積極的な営業活動の成果が現れていることや、人件費を含めた管理費の抑制に努めるなど、効率的な経営努力を行っていることなどについて、一定の評価をしている。</p> <p>平成28年度以降、県と公社との定期的な意見交換の場を設けており、今後も、県公社の安定的な経営を維持するため必要な検討を行っていく予定である。</p>

※判定欄 … ○:良好 △:改善を要する ×:抜本的な改革が必要

7 団体の必要性の評価

団体の自己評価		県所管課による評価	
判定	評価	判定	評価
○	<p>公社は、公有地拡大推進法に基づき、用地取得の分野における県の補完・代行機能を担う唯一の専門機関として設立された法人であり、民間資金を活用した効率的かつ機動的な公共用地の先行取得が可能なことや専門職員の用地交渉により複雑・困難化した案件を早期解決に導くことができるなどの法人のメリットを活用して、本県公共事業の円滑な推進に寄与してきている。</p> <p>公共事業は減少傾向にあるものの、関係機関からの公社活用のニーズは多く、近年では、専門組織や人材の不足、予算の確保などの課題を抱える市町からの支援要請を受けて、内陸フロンティア関連など多様な事業に関わっている。また、本年度からは全国初となる事前防災（沼津市内浦重須地区住民の高台移転に係る宅地整備）事業に、県及び沼津市の要請を受け、他の機関では役割を担うことができない「非農用地取得者」として参画している。</p> <p>こうしたことから、公社は依然として存続する必要があると考えており、今後も、関係機関からの多様なニーズに的確に対応できるよう努めていく。</p>	○	<p>国や県などが実施する公共事業の事業効果を早期に発現させるためには、用地取得を円滑かつ迅速に行う必要があるが、土地開発公社による先行取得の活用や、専門的知識を有し、経験豊富な職員が所属する公社への用地交渉事務の委託は有益である。</p> <p>県や国において、今後も、公社への委託が見込まれる事業の計画があること、専門的な人材が不足している市町等から、先行取得や用地取得事務などを受託しており、公社による受注可能性調査の結果、公社の必要性や有効性を肯定する内容の意見があることも確認していることなどから、公社の必要性はあるものとする。</p> <p>また、県及び沼津市からの強い要請を受け、平成30年度から、沼津市内浦重須地区で、地域住民の高台への移転を目的とした宅地整備事業を実施することとしたことについては、同地区住民の災害対策に資する決定であると高く評価している。</p> <p>一方で、長期的には、用地取得を伴う公共事業の減少が予想されるため、将来的には、県との役割分担を含めた検討が必要となる。</p>

※判定欄 … ○:良好 △:改善を要する ×:抜本的な改革が必要

8 団体改革の進捗状況（過去の行財政改革推進委員会からの意見への対応状況）

行財政改革推進委員会意見 （経営健全性に係るもの以外）	対応状況	
	団体記載	県所管課記載
用地取得の必要性の検証	○ <p>最近の地価下落傾向の中で、先行取得制度の「地価上昇分の先取り」という経済的なメリットは失われたと言われるが、本制度の活用と民間資金を活用した低利での取得による行政機関の取得予算の平準化や、専門人材の用地交渉による迅速な取得などのメリットは損なわれておらず、年度毎の事業量に相違はあるものの、関係機関からの業務を継続して受託している。</p> <p>また、先行取得以外にも、用地交渉等の事務を行う「受託用地」、公共団体に代わって金融機関からの資金調達を代行する「資金代行」といった手法も有しており、弾力的・機動的な対応が可能なことから近年では県内市町からの活用も進んでいる。</p>	○ <p>県では、道路の整備、治山・治水事業をはじめとした防災対策事業や災害復旧事業など、今後も継続して実施すべき事業があること、国においても、伊豆縦貫自動車道を構成する河津下田道路などが計画されていること、さらに、専門的な人材が不足している市町等から公社への先行取得や用地取得関連事務の委託ニーズがあることから、今後も、用地先行取得をはじめとした用地関連業務を公社に委託する必要性はある。</p>

<p>県全体の最適化、効率化に向けて土地取得業務の一元化を目指した取組</p>	<p>△</p> <p>近年の用地取得事務は、地権者の権利意識の高まりや所有者不明土地、相続問題の顕在化などにより益々複雑・高度化する状況にあるが、県内市町の土地取得業務体制は、公共事業が減少傾向にある中で、県内35市町のうち土地開発公社の設置は17公社に過ぎず、また、公社を有する市町にあっても最近の活動実績がないなど、多くの市町が専門人材の不足といった課題を抱えている。</p> <p>用地取得に係る困難案件を早期に解決し、公共事業を迅速に進めるためには、県や公社、市町が連携した効率的な用地取得体制の確立が必要であると考えており、平成28年度に県との間で設置したワーキンググループ(以下「WG」という。)において、今後も様々な検討を進めていく。</p>	<p>△</p> <p>公社は、毎年度、県内全市町への営業活動を行っており、用地取得事務の経験者が少ない複数の市町等から、先行取得や用地取得事務などを受託しており、着実にその成果が現れている。</p> <p>平成28年度以降、県と公社との定期的な意見交換の場を設けており、引き続き、意見への対応について協議を行っていく。</p>
---	---	--

※○:対応済 △:対応中 ×:未対応

### Ⅲ 点検評価（経営の健全性）

#### 1 財務状況

（単位：千円）

区分	H27 決算	H28 決算	H29 決算	評価	備考(特別な要因等)	
健全性指標	単年度収支 (d-h)	-30,565	16,123	-22,525	B	
	経常損益 (a+b-e-f)	-30,565	16,123	-22,525	B	委託事業量の減少
	公益目的事業会計				—	
	収益事業等会計				—	
	法人会計				—	
	剰余金	2,509,745	2,456,133	2,443,532	A	

※評価 … A:プラス B:特別な要因によるマイナス C:マイナス

区分	H27 決算	H28 決算	H29 決算	主な増減理由等	H30 予算	
資産の状況	資産	5,372,831	4,800,570	3,923,201		7,621,584
	流動資産	3,427,937	2,520,690	1,733,330	公有用地の減少	5,451,555
	固定資産	1,944,894	2,279,880	2,189,871		2,170,029
	負債	2,843,086	2,324,437	1,459,669		5,372,324
	流動負債	326,633	649,548	75,766	公有用地の減少に伴う借入金の減少	7,060
	固定負債	2,516,453	1,674,889	1,383,903	公有用地の減少に伴う借入金の減少	5,365,264
	正味財産/純資産	2,529,745	2,476,133	2,463,532		2,249,260
	基本財産/資本金	20,000	20,000	20,000		20,000
	剰余金等	2,509,745	2,456,133	2,443,532		2,229,260
	運用財産	0	0	0		0
収支の状況	事業収益 (a)	2,895,581	3,239,136	1,761,255	売却土地の減少に伴う事業収益の減少	764,800
	うち県支出額	1,103,146	1,990,518	905,734		621,100
	(県支出額/事業収益)	(38.1%)	(61.5%)	(51.4%)		(81.2%)
	事業外収益 (b)	43,756	35,252	29,326		42,500
	うち基本財産運用益	300	300	300		300
	特別収益 (c)	0	0	0		0
	うち基本金取崩額	0	0	0		0
	収入計 (d=a+b+c)	2,939,337	3,274,388	1,790,581		807,300
	事業費用 (e)	2,930,872	3,227,613	1,781,341	売却土地の減少に伴う事業減価の減少	750,500
	うち人件費	84,748	73,127	72,022		32,796
	(人件費/事業費用)	(2.9%)	(2.3%)	(4.4%)		(4.4%)
	事業外費用 (f)	39,030	30,652	31,765		47,200
	特別損失 (g)	0	0	0		100
支出計 (h=e+f+g)	2,969,902	3,258,265	1,813,106		797,800	
収支差 (d-h)	(30,565)	16,123	(22,525)		9,500	

## 2 経営改善の取組の実施状況と評価

平成28年度に県との間で設置したWGにおいて、公社経営の最も大きな課題である安定した事業量確保に向けた検討を進めた。検討の結果、県委託事業について、公社の事業計画の管理を容易にするための「困難度を表示する精度管理区分方式」、受託事業拡大のための「先行取得箇所弾力的運用」が平成29年度から導入・開始されており、さらに、平成30年度から導入された「準備協議制度」により、公社による早期の事業着手が可能となった。

これらの制度改正が経営改善に繋がるものと期待しているが、引き続き導入成果の検証や改善策の検討などに取り組んでいく。また、経費の節減にも努め平成27年度からの3年間で約1千8百万円(約16%)を削減している。

## 3 赤字の要因（前年度の単年度収支、経常損益が赤字の団体のみ記載）

年度当初計画では36億円余の事業量を見込んでいたが、最も主要な県単先行取得事業(県が独自に委託する事業)において、公社への委託を予定していた事業が県予算による直接取得となったことや難航案件のため公社への委託とならなかったことなどにより、13億円しか確保できなかったため、経常損益において赤字となったものである。

## 4 経営の健全性の総括評価

団体の自己評価		県所管課による評価	
判定	評価	判定	評価
△	<p>最近10年間の決算状況(経常損益)では、平成27年度及び平成29年度においては赤字となっているが他の8年間は黒字を確保しており、合計では2億1千万円余の黒字となっている。</p> <p>赤字の要因は国からの事業がないことに加え、経営の柱となる県からの先行取得事業量を確保できていないことにあり、黒字となった年度の平均事業量が36.9億円余であるのに対して、赤字となった年度は僅か9.5億円余に止まっている。</p> <p>近年の公共事業の減少傾向の中で、安定して多額の事業量を確保することは難しくなってきたはいるが、公社が健全経営の目安となる黒字を維持していくためには、関係機関への積極的な受注活動により事業量を確保するとともに、受託した事業については、確実に用地取得に結びつけることが求められる。</p> <p>また、近年の長期金利低下による事業外収益(有価証券運用利息)の減少を考慮すると、歳出経費の一層の削減にも努めていく必要がある。</p>	△	<p>公社は、平成20年度末までに不良資産に該当する長期保有土地の処理が完了していること、これまでの経営努力により蓄えられた22億円余の剰余金を有していることから、資産面では、健全性を確保している。</p> <p>また、昭和47年の設立以来、赤字となったのは5期のみであり、これまで、比較的安定的な経営状況で推移している。</p> <p>平成29年度において、一時的な事業量の減少により赤字を計上したが、今後も、安定的な経営状況を維持するためには、一定の事業量の確保や、経費節減に努める必要がある。</p> <p>なお、29年度の損失については、準備金の取崩しにより処理が完了しており、翌年度以降の公社の経営に対する影響はない。</p>

※判定欄 … ○:良好 △:改善を要する ×:抜本的な改革が必要

## 5 団体改革の進捗状況（過去の行財政改革推進委員会からの意見への対応状況）

行財政改革推進委員会意見 (経営健全性に係るもの)	対応状況	
	団体記載	県所管課記載

※○:対応済 △:対応中 ×:未対応

#### IV 改善に向けた今後の方針

##### 1 点検評価を踏まえた経営の方向性

今後の展望、中期的な経営方針(団体記載)	団体の方針に対する意見等(県所管課記載)
<p>公共事業は年度により増減があるが、本県では内陸フロンティア、高速道路など次世代発展のためのインフラ整備が今後も見込まれる。また、県内市町では専門人材が不足し用地取得が円滑に進まないといった課題が顕在化している。このため、関係機関に対して公社活用メリットのPRや支援策の企画提案などを積極的に行うことで事業量の確保に努めていく。</p> <p>なお、専門機関としての機能を維持するため、職員の資質の向上や事業量に応じた体制の整備を図っていくとともに、長期的には関係機関と一体となった効率的な用地取得体制の確立に向けた検討も進めていく。</p>	<p>県や国では、今後も継続して実施すべき事業があること、市町等から公社への先行取得や用地取得関連事務の委託ニーズがあることから、今後も、用地先行取得をはじめとした用地関連業務を公社に委託する必要性はある。また、専門的な人材が不足している市町の用地行政に対する積極的な支援を継続する必要がある。</p> <p>平成28年度から2年間、県から公社への委託が確実かつ円滑にできる方策について検討した結果、公社が早期に用地交渉関連事務を開始することを可能とする契約に先立つ準備協議制度を創設し、本年度から運用を開始した。今後は、この制度が円滑に運用されるよう、事業担当課等との協議を密に行うとともに、運用状況を検証し、必要な措置を講ずる。</p> <p>用地取得の専門機関として、行政や県民からの信頼を得るためには、引き続き、安定した経営状況を維持するため、一定の事業量を確保するとともに、受託した事業を着実にを行うための人材育成と人材の適正な配置が求められる。</p> <p>短期的には、国や県から一定の事業量が委託されることが確実であり、安定的な経営が図られる見込であるが、計画どおりの事業量が確保できない事態なども想定し、公社の用地取得体制等について、県と公社の役割分担を含めた総合的な検討を進めていく。</p>

##### 2 今年度の改善の取組

団体の取組(団体記載)	団体の取組に対する意見等(県所管課記載)
<p>県とのWGの成果として、今年度から公社が早い時期から用地交渉事務を開始できる「準備協議制度」が新たに導入されたが、既に2事業で運用が開始されており、今後も本制度を活用した円滑な受託の確保ができるよう取り組んでいく。</p> <p>また、専門人材不足の課題を抱える県内市町の現状を踏まえ、今後、ニーズ調査なども行い、支援策の企画検討及び提案に取り組んでいく。</p> <p>なお、今年度は4年振りとなる国事業(河津下田道路)を受託したが、来年度以降も継続して受託できるように、契約の確実な履行を目指して取り組んでいく。</p>	<p>平成28年度から2年間、県から公社への委託が確実かつ円滑にできる方策について検討した結果、公社が早期に用地交渉関連事務を開始することを可能とする契約に先立つ準備協議制度を創設し、本年度から運用を開始した。(再掲)</p> <p>新制度の運用状況を検証したところ、昨年度と比較して、年度前半における公社の受託事業量が増加しており、検討の成果が実績に結びついていることが確認できた。</p> <p>今後も、確実に事業を受託できるよう、関係機関との連絡調整等を適切に行う必要がある。</p> <p>また、本年度受託した国事業については、事業を着実にを行うことにより、来年度以降の受託を確実にするとともに、専門的な人材が不足している市町の用地行政に対する積極的な支援を継続する必要がある。</p>

## V 組織体制及び県の関与

### 1 役職員数及び県支出額等

(単位:人、千円)

区分	H27	H28	H29	H30	備考(増減理由等)
常勤役員数	1	1	1	1	
うち県派遣	0	0	0	0	
うち県OB	1	1	1	1	
常勤職員数	12	11	11	11	
うち県派遣	2	2	2	2	
うち県OB	1	3	3	3	
県支出額	1,103,146	1,990,518	905,734	621,100	
補助金	0	0	0	0	
委託金	7,749	5,514	6,306	3,100	
その他	1,095,397	1,985,004	899,428	618,000	
県からの借入金	0	0	0	0	
県が債務保証を付した債務残高	687,303	1,420,933	1,054,694	—	

※役職員数は各年度4月1日時点、県支出額は決算額(当該年度は予算額)、借入金・県が債務保証を付した債務残高は期末残高

### 2 点検評価(団体記載)

項目	評価	評価理由
定員管理の方針等を策定し、組織体制の効率化に計画的に取り組んでいるか	○	所管区域の面積や、その地域特性を鑑みて、4チーム(1チーム2名)体制を基本としたうえで、県の計画委託事業量や市町委託事業量を勘案し、組織体制を構築している。
常勤の役員に占める県職員を必要最小限にとどめているか	○	土地開発公社は県の100%出資団体であり、県職員の役員はいずれも非常勤である。理事、監事については県知事任命であり、県の部長職にあるものが任命され、監事については公社の会計規則等が県に準拠しているため、出納局長が任命されている。(監事1人は公認会計士)
常勤の職員に占める県からの派遣職員を必要最小限にとどめているか	○	県との連絡を密にしながら、事務体制の効率化のため、3公社(土地開発公社、道路公社、住宅供給公社)の総務課職員を統合して、課員6名で事務を担当(プロパー職員1名、嘱託員3名を配置)し、県からの派遣職員は課長と担当者の2名のみである。

※ 評価欄 … ○:基準を満たしている △:基準を満たしていないが合理的理由がある ×:基準を満たしていない

### 3 点検評価(県所管課記載)

項目	評価	評価理由
県からの派遣職員について、必要性、有効性が認められるか	○	公社は、公共用地の取得、管理、処分等の実施を目的として、県100%出資により設立された特別法人であり、県からの委託により行う用地の先行取得等の進捗管理や、安定的な経営の維持に資する事業量確保のための関係機関との日常的な連絡調整等が必要である。 以上から、様々な行政経験を有する県職員の派遣は、必要かつ有効である。
県からの補助金等の支出や借入金等について、必要性、有効性が認められるか	○	県等からの委託により実施され、公社事業の主要部分を占める公共用地の先行取得については、①民間の金融機関から低利資金の借入れで機動的・弾力的な用地取得が可能であること、②県としてまとまった土地を取得できるとともに、後年度で分割しての再取得が可能であり、予算の平準化を図ることができること、③専門的知識を有し、経験豊富な公社職員が用地交渉を行うことにより、円滑な用地取得が可能となることから、公共事業の事業効果を早期に発現させるため、必要かつ有効であり、県等からの委託により用地取得関連事務を行う受託用地事業についても、前記③の理由により、必要かつ有効である。

※ 評価欄 … ○:基準を満たしている △:基準を満たしていないが合理的理由がある ×:基準を満たしていない

## VI 更なる効果的事業の実施に向けた取組

### 1 外部意見把握の手法及び意見

区分	実施	結果公表	実施内容	主な意見・評価
外部評価委員会	—			
利用者アンケート	—			
利用者等意見交換会	—			
その他 (受注可能性調査)	○	○	毎年、市町を直接訪問し、公社業務についてのPR活動を行うとともに、市町事業の把握に努め、受注可能性を調査している。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公有地を円滑に取得するためには、経験豊富で専門的知識を有する用地職員の存在が不可欠である。</li> <li>・用地取得予算の平準化には、土地開発公社の活用が有効である。</li> </ul>

○:実施している／公表している    —:実施していない／公表していない

### 2 事業やサービスの見直し例

土地開発公社がなく先行取得による土地取得の枠組みを持たない市町では、事業を計画しても国からの交付金が得られない場合には、当該年度の用地取得予算の確保ができず事業が進まないこととなるため、公社の当初予算において「市町用地先行取得」に係る事業の枠を確保し、市町からの突発的な支援要請に弾力的に対応できるよう事業の見直しを行った。