

1 - 2 青森県土地開発公社

1 法人の概要

(平成 18 年 6 月 1 日現在)

代表者職氏名	理事長 徳海 晋一	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	出資等比率
	青森県	10,000 千円	100.0%
組織構成	区 分	人 数	うち常勤
	理 事	6 名	2 名
	監 事	2 名	1 名
	職員数	2 6 名	2 2 名
			備考 県OB 1 名 理事長及び専務理事は青森県道路公社及び青森県住宅供給公社併任 監事は青森県道路公社及び青森県住宅供給公社併任 県派遣 3 名(青森県道路公社及び青森県住宅供給公社併任) 青森県住宅供給公社からの派遣職員 3 名を含む。
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 17 年度)	事業収益	1,715,234 千円	(その他参考)
	事業利益	44,022 千円	準備金合計
	経常利益	42,840 千円	県からの補助金
	当期利益	51,336 千円	県からの受託事業収入
			県の債務保証
			325,290 千円 600,000 千円 93,599 千円 3,801,614 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った。本県においても、昭和 45 年 2 月 5 日、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 31 日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。

なお、平成 14 年 4 月 1 日から当法人、青森県道路公社及び青森県住宅供給公社(以下「3 公社」という。)の管理部門が統合されるとともに常勤役員も併任とされ、現在に至っている。

3 課題と点検評価

(1) 役割

当委員会は、昨年度の点検評価において、近年の公共事業等の減少、他県における土地開発公社に関する取組及び本県における地価の動向等の社会経済状況の変化を踏まえつつ、当法人の業務量が減少しており、事業内容が公共用地等の先行取得ではなく、県の用地取得を補完するあっせん等事業に移行していること、また、将来の業務量が見通せない厳しい経営環境にあることを確認したところである。更に、昨年度の報告書においては、当法人の存在意義、役割の低下への懸念についても触れ、長期的な視点に立った当法人の維持運営の必要性の検討を促したところである。

昨年度の報告書と同様に、当法人の事業量についてみると、下記の表のとおりであり、面積においては増加したものの、金額においては減少傾向に歯止めがかかっていない状況を確認できる。また、経営状況と併せて考えると、平成17年度決算において、当法人の事業利益は4,402万円となっており、運営費を賄うだけの必要な事業量を確保できない状況を確認できる。

以上のような状況を踏まえ、今年度、当委員会は、短期的な取組としては収支均衡に向けた業務量の確保や経費削減などの状況を、長期的な取組としては当法人のあり方についての検討状況に着目して、当法人の点検評価を実施したところである。

【事業実績】

(単位：㎡)

区 分	13年度	14年度	15年度	16年度	17年度
	面積	面積	面積	面積	面積
公有用地取得事業	2,396	0	0	0	0
代行用地取得事業	933,925	168,393	81,135	14,669	75,373
土地造成事業	0	0	0	0	0
あっせん等事業	247,007	165,765	234,772	156,107	167,970
合計	1,183,328	334,158	315,907	170,776	243,343

(単位：千円)

区 分	13年度	14年度	15年度	16年度	17年度
	金額	金額	金額	金額	金額
公有用地取得事業	3,468	0	0	0	0
代行用地取得事業	6,697,756	1,466,015	1,235,042	451,685	301,880
土地造成事業	120,489	89,542	42,966	32,154	11,577
あっせん等事業	5,219,547	4,561,912	4,624,713	3,359,285	2,299,449
合計	12,041,260	6,117,469	5,902,721	3,843,124	2,612,906

(「公社等業務報告書」より)

当法人が必要とされる役割の中には、県の職員の経験・知識不足を補うという県の行う用地取得業務の補完的な役割が挙げられ、昨年度の点検評価において説明を受けたところである。今年度の点検評価においても、所管課からは、県の用地担当職員の育成については取り組んでいくものの、育成には時間もかかるため、当面は、当法人の経験・知識を持ったベテラン職員の活用が望まれるとの回答があったところである。しかしながら、当法人の職員は、業務量の見通しが立たないことなどから、欠員が補充されなければ、今後減少していくことも想定される。

当委員会は、公共事業がこれまでのように増加していくことが期待できない中、仮に当法人の長期的な存続が県として必要ということになれば、今後は県の関与を検討していく必要があると考える。すなわち、県の用地担当職員の育成という観点からも、当法人と県土整備事務所などの人員や業務の連携を図るなどして、当法人を持続可能な組織体制とすることが必要と考えるものである。

(2) 経営状況

先に述べたとおり、平成17年度においても当法人の運営費を賄うだけの業務量が確保されず、事業利益 4,402万円、当期純損失 5,134万円となり、準備金の額も3億2,529万円となっているところである。なお、平成17年度において、県からの補助金6億円を受けたが、これは青森中核工業団地の分譲価格引下げに伴い、売却時に生ずる簿価との差額を補填するために交付されたものである。

業務量の確保については、当法人は、昨年度に引き続き、国や県土整備部のほか、県の他部局等からの用地取得業務を受託できるよう働きかけを行っているが、新たな業務として北海道新幹線用地取得業務（以下「新幹線用地取得業務」という。）を平成18年度から平成24年度（予定）までの事業として受託したことが報告された。

当委員会は、新幹線用地取得業務を踏まえた業務量の将来見通し、収支状況についても確認した。平成18年度から平成20年度までは単年度赤字が予想されるものの、平成21年度及び平成22年度は、新幹線用地取得業務が増加する一方で、プロパー職員の減少（平成20年度：15名、平成21年度：13名）等により、黒字が確保される見通しとなっている。しかしながら、業務量が減少する平成23年度においては、人件費等の減少にもかかわらず、再び単年度赤字が見込まれている。また、準備金は、平成23年度末で2億2,518万円と見込まれ、平成17年度末と比べ約1億円の減少が見込まれている。新幹線用地取得業務により、当面の業務量が確保され、短期的に赤字の減少幅が緩和されることになるが、準備金の減少が見込まれるなど、当法人の経営状況が厳しいということに変わりはなく、また、新幹線用地取得業務が終了した後の当法人の経営が懸念されることである。そのため、当法人は今後とも業務量の確保及び経営状況を踏まえた各種見直しが必要となっている。

公社等ヒアリングでは、以上のようなことを踏まえて、長期的視点に立った当法人のあり方について、所管課にその検討状況を確認した。所管課からは、現状において、当法人の業務が新幹線用地取得業務、県土整備部のあっせん事業、国からの受託業務など一定量確保されていく見込みがあり、また、公共事業の進捗に応じて、今後、国等からの新たな業務の受託も見込まれる状況にあることから、当法人が作成した計画に基づいて、当法人を活用しながら事業を推進していきたいことなど、昨年度と状況が異なっていることについて説明があった。また、長期的視点に立った当法人のあり方については、公共事業の動向を踏まえ、当法人とも協議しながら、また、他県の状況も参考にしながら、今後とも検討していきたいとのことであった。

当委員会としては、当法人が、短期的には、収支均衡とはいかないまでも、一定の業務量を確保できる見込みであり、直ちに当法人のあり方を見直すという状況にはないことについては理解するものであるが、新幹線用地取得業務が終了した後の法人のあり方について、県及び当法人が検討していくことを望むものである。なお、当法人のあり方については、県の用地担当職員の育成、県の用地行政のあり方等とも絡めて議論する必要があることから、まずは県において早期に検討に着手することを望む。

(3) 業務執行状況

当法人の組織・人事及び給与等の見直しの必要性については、昨年度の報告書の中で、「3公社が統合組織としている管理部門については、青森県住宅供給公社の解散業務が平成19年度から本格化することから、見直しが行われ、これに併せて当法人の組織体制等の見直しも行うこととしているが、当法人の組織体制等の見直しに当たっては、業務量及び収支状況を踏まえたうえで経営が成り立つよう、組織、人員及び給与等について全面的に見直しが必要であること。」と提言したところである。

3公社が統合組織としている管理部門の見直しについては、平成20年度末の青森県住宅供給公社解散までは、現行の体制を維持し、平成21年度以降の管理部門組織統合のあり方については、平成20年度までに検討するとの報告があった。この理由として、当法人及び青森県道路公社につ

いては、統合組織を前提として、必要最小限の人員で業務を行っており、管理部門組織の独立により、業務量が増加し、人員不足が懸念されること、また、管理部門を独立させることにより、各公社において人件費をはじめとする経費の増加が懸念され、各公社の経営に支障をきたすおそれがあることなど説明があったところであり、当法人の経営状況を踏まえ、短期的な措置として、当委員会としても一定の理解をしたところである。

当法人の組織体制の見直しに関して、新幹線用地取得業務等、当法人の本部における業務量の増加や用地担当職員2名の退職により、平成18年度から弘前県土整備事務所への常駐職員2名を引き揚げ、業務執行体制の強化及び効率化を図っていることを確認した。また、今後、業務量の増加が見込まれる新幹線用地取得業務に対応するため、業務がピークを迎える平成20年度から平成23年度までについては、臨時的に用地専門員を任用するとともに、当法人の退職者を再任用して用地取得の円滑化、迅速化を図るとのことであった。人員や業務量の変動により、組織体制を見直したこと、また、一時期の業務量の増加に対し、人員を拡大するというのではなく、臨時職員や再任用職員による対応を予定していることについては、将来の法人経営を見据えた対応であり、適切なものとして評価したい。

また、当法人は、給与の見直しについて、平成19年度から職員給与の3%の削減を行う予定としていることが報告されたところであり、経営状況を踏まえた取組として評価したい。

なお、当法人が県の事業の代行者として事業に要した資金の調達、資産の管理及び関連業務を行っている青森中核工業団地造成事業について申し述べると、平成18年9月1日現在のところ当該団地の分譲等の割合はリースによる立地を含め23.3%（うち分譲17.3%、リース6.0%）となっており、平成18年3月末現在18.0%（うち分譲17.3%、リース0.7%）と比較すると、リースによる立地が増加している。当該団地の分譲に当たっては、県（工業振興課）青森市及び独立行政法人中小企業基盤整備機構が協議会をつくり企業誘致を行っており、公社等ヒアリングにおいては、工業振興課から広告活動やアンケートに基づく企業訪問など各種の誘致活動について確認したところであり、工業団地の分譲を支えている企業の投資意欲がここにきて高まっているとの報告も受けた。また、分譲を促進するため、分譲価格を適正な価格まで引き下げたこと、割賦販売の期間の上限を10年から15年に延長したこと、分譲区画の見直しを行い、比較的小さな面積でも分譲可能としたことなど、分譲促進のための柔軟な対応についても報告を受けたところである。

当委員会としては、青森中核工業団地は、様々な取組により、リースを含めた立地が進んでいることを理解しているが、分譲が遅れた場合の将来的な県の財政負担を踏まえて、企業の投資意欲が高まっているこの機を捉えて、平成25年度までの100%分譲に向けて、引き続き必要な取組を行うことを望むものである。

4 当法人に対する提言

当法人の経営状況は、新幹線用地取得業務により一定の業務量が確保される見込みであるが、長期的には準備金が減少していくなど、厳しい状況となっていることから、新幹線用地取得業務を受託している期間において、当法人の経営環境や県の用地行政との関係など、総合的な検討が必要となっている。このような状況を踏まえ、当委員会は次のとおり提言する。

（1）長期的視点に立った当法人のあり方の検討

北海道新幹線用地取得受託業務等により、今後数年間は、一定の業務量が確保される見込みであることから、県と当法人とが、この間に長期的な視点に立った当法人のあり方を検討する必要があること。なお、当法人のあり方については、県の用地担当職員の育成、県の用地行政のあり方等とも絡めて議論する必要があることから、まずは県において早期に検討に着手すること。

(2) 青森中核工業団地の分譲の促進

青森中核工業団地は、様々な取組により、リースを含めた立地が進んでいるところであるが、今後とも、企業の投資意欲が高まっているこの機を捉えて、平成25年度までの100%分譲に向けて、必要な取組を行うこと。

最後に、当法人が本来の目的である公有地の先行取得を行い、本県の社会資本整備に大いに寄与してきた時代と現在では当法人を取り巻く社会経済環境は大きく変わってきていることについては、昨年度の報告書のこの段で述べたところである。新幹線用地取得業務が平成24年度までであるとしても、その業務量には増減があり、今後の公共事業の動向次第では、準備金が底をつくといった状況が、そう遅くない時期に到来することも懸念されることである。当委員会としては、時期を逸することなく、当法人のあり方についての検討が行われ、その検討によって導き出された方向性に基づき、必要な対策が実施されることを望むものである。