

滋賀県土地開発公社第2期中期経営計画

平成26年6月

滋賀県土地開発公社

目次

- 1 はじめに
- 2 中期経営計画の策定について
- 3 第1期中期経営計画の総括
 - (1) 事務事業の見直し、組織体制の簡素化等自主的経営努力の推進
 - (2) 公社保有土地の整理・活用
 - (3) びわ細江工業団地賃貸地の売却促進
 - (4) 組織拡大を伴う市町等からの受託事業
- 4 第2期中期経営計画（H26～H30）
 - (1) 基本的な考え方
 - (2) 具体的な取組事項
 - (3) 経営評価
- 5 会社のあり方についての検討

滋賀県土地開発公社第2期中期経営計画

1 はじめに

滋賀県土地開発公社は公共用地の先行取得を行う中核的専門機関として設立され、これまで県土整備に必要な用地の計画的な取得や工業団地の分譲等を通じて、県勢発展の一翼を担ってきたところであるが、長年にわたる公共事業の大幅な縮小や土地価格の長期にわたる低迷を背景に公社の本来業務である公有地の先行取得事業は大幅に減少してきた。また、過年度に取得した用地についても計画の見直しなどにより県による買い戻しが行われず、その所有が長期化し、公社を取り巻く経営環境は厳しい状況が続いている。

一方で長引く景気の低迷に改善の兆しも見えるなか、滋賀竜王工業団地の事業化が決定され、関連する工事の発注も開始された。また、建設が凍結されていた新名神高速道路の残区間が凍結解除され、これにかかる用地取得のあっせん業務を西日本高速道路株式会社から受託するなど新たな動きも出てきた。

こうしたなかで県においては平成26年3月「滋賀県土地開発公社のあり方に関する方針」（以下、「あり方に関する方針」という。）が示され、「今後の公共事業の動向などの社会情勢の変化を見極めつつ、国の動き、関係法令の整備等を踏まえ、現事業のすべての終了が見込まれる平成35年度末を目途に、再度、公社の役割を検証する」こととされた。

2 中期経営計画の策定について

県においては、平成21年12月に「外郭団体および公の施設見直し計画」を策定し、「公共用地先行取得業務の縮小について検討を行い、公社保有地の処分計画を策定し、処分を進めるとともに、廃止を視野に入れた、土地開発公社業務の課題整理と対応検討を行い、平成25年度に方針を策定する」こととされた。これをうけて公社では平成22年度に「滋賀県土地開発公社中期経営計画」（以下、「第1期中期経営計画」という。）を策定し、具体的な経営改善のための取組を進めてきたところである。

今般、県が新たに「あり方に関する方針」を示したことを受けて、公社においても「第1期中期経営計画」に引き続き「滋賀県土地開発公社第2期中期経営計画」（以下、「第2期中期経営計画」という。）を策定し、業務の計画的・効率的な推進を図ることとした。

3 第1期中期経営計画（H22～H25）の総括

第2期中期経営計画の策定にあたって前計画に掲げられた具体的な取り組みごとの総括を行う。

(1) 事務事業の見直し、組織体制の簡素化等自主的経営努力の推進

- ・住宅供給公社の解散（H25.3）を踏まえ、用地部と業務部を統合し人件費等の管理経費の削減を図った。また、限られた職員数で効率的に公社業務を遂行していくため、再雇用制度を導入し用地取得等の専門的知識を有する職員の活用を進めた。

役職員数の推移

	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25
役員	10	10	10	9	8	8	8
職員	32	31	29	27	26	23	34
合計	42	41	39	36	34	31	42

(注)：平成25年度は新名神用地部が新設されたことによる増(14名)

(2) 公社保有土地の整理・活用（工業団地開発の推進等）

- ・竜王岡屋地区については県、竜王町との緊密な連携・協力のもと、「滋賀竜王工業団地」としての事業化に着手した。環境影響調査等に時間を要したため当初予定していた平成25年度からの分譲開始には至らなかったが、平成27年度を予約分譲開始時期と定め、必要な手続きや関連工事の発注等を進めた。

事業の推移

年度	概要
H19	概略設計
H20	環境影響調査開始
H21	外周官民境界調査
H22	文化財調査開始、基本設計
H23	事業化決定
H24	造成実施設計、開発許可協議開始、保安林解除申請
H25	県、町との事業協定締結、関連工事発注

- ・瀬田地区については県が平成24年8月に「びわこ文化公園都市将来ビジョン」を策定し、「周辺大学や地元市との連携を通じ地域活性化に向けた検討を進める。」とされたことを受け、将来の利活用にかかる条件整備として用地境界確定のための測量・調査を実施した。また、一部区域では文化財の試掘調査を実施した。

事業の推移

年度	概要
H23	航空写真測量
H24	境界確定業務
H25	境界確定業務、文化財試掘調査

- ・蒲生地区については早期に再取得されるよう県に対して要請を行ったものの現時点では利用計画は無く、県において地元市も含めて検討をしているところである。

(3) びわ細江工業団地賃貸地の売却促進

当地区については「公有地の拡大の推進に関する法律施行令」の平成16年度の改正により事業用地定期借地権の設定が可能となったことから、全7区画のうち1区画については分譲し、残る6区画すべてを民間企業に賃貸している。平成25年度にH区画について企業の申し入れによって契約を解除したが、新たな企業との賃貸借契約が締結されたことにより引き続き全区画が活用されている。

各社とも土地購入の意向は示していないものの、賃貸借契約期間は20年間であり、この間は安定した収入が見込まれ、過去、毎年約4千万円が計上されてきた。この収入は公社の経常利益の計上に大きく寄与している。

定期借地権設定の状況 平成26年3月現在

区画名	面積 m2	契約開始日	月額賃料 円
C区画	29,320	H18. 9. 29	774, 000
D区画	29,321	H18. 9. 29	774, 000
E区画	14,794	H19. 12. 27	415, 000
F区画	14,775	H20. 3. 17	408, 000
G区画	11,868	H20. 3. 14	326, 000
H区画	12,006	H26. 2. 28	326, 000

(4) 組織の拡大を伴う市町等からの受託事業

県の重要施策でもあった新名神高速道路 大津一城陽間の建設が平成24年度に再開されたことを受けて、西日本高速道路株式会社から用地あっせん業務を受託した。受託に当たっては定められた期間内に確実に用地取得を行う必要があることから「新名神用地部」を設け執行体制を強化した。職員については県および市からの派遣職員を受け入れ、公社としての新たな職員雇用は行わな

かった。

また県からは土木事務所、教育委員会、警察本部等に係る用地取得業務等も受託した。

4 第2期中期経営計画（H26～H30）

（1）基本的な考え方

当社の主業務である「公有地取得業務」については、国の「国土強靱化」政策の下、公共事業費枠の拡大や、土地価格下落に歯止めがかかるなど外部環境に変化が見られるものの、かつてのようにこの業務が大幅に増加することは考え難い。

しかし、県の「あり方に関する方針」にも示されたように、今後しばらくの間は滋賀竜王工業団地の造成・販売や、新名神高速道路の用地取得事務など県にとっても重要な業務が継続すること、また地方公共団体に代わって土地の先行取得を行なうこと等により、地域の秩序ある整備と公共の福祉の増進に資するという公社の役割は引き続き必要とされる。また、公社の経営についても過去6年、連続して経常利益を計上するなど経営の健全化は保たれている

については、県の「あり方に関する方針」に示された「地域の社会資本整備にかかる事業を効率的・効果的に推進するという役割を当面は果たしていく」の方針の下、現在の主要事業である「滋賀竜王工業団地開発事業」と「新名神高速道路用地取得事業」が一定の目途のたつ平成30年度までの5カ年を計画の期間とする第2期中期経営計画を策定する。

（2）具体的な取組事項

1) 更なる自主的経営努力の推進

- ・業務量の増加に伴う執行体制については県や市町からの派遣によることを基本とする。
- ・再雇用制度の活用により専門性、技術力の維持を図りながら人件費の増嵩を抑制する。
- ・継続して事務的経費の縮減に努める。

2) 土地造成事業の推進

ア) 竜王地区

- ・滋賀竜王工業団地の予約分譲受付開始を平成26年度、予約契約締結を平成27年度とし、関連機関との連携、調整を図る。
- ・適正な販売価格の設定や、工事コストの縮減に努める。
- ・県、町と連携し企業誘致を行い、販売促進に努める。
- ・開発残余地については県に協力しながらその活用方を検討する。

滋賀竜王工業団地

年度	H26	H27	H28	H29	H30
主な 業務	埋蔵文化財調査				
	造成工事				
	関連工事				
	分譲事務				
			開発残余地方策検討		

イ) 瀬田地区

- ・ 県において具体的利用計画が定まった場合、直ちに事業着手可能となるよう、用地境界の確定業務、文化財の発掘調査業務等を進め、その計画に従った土地活用の推進を図る。
- ・ 地区内の未買収地のうち、利活用計画の制限となる2筆について買収を行う。

瀬田地区事業計画

年度	H26	H27	H28	H29	H30
主な 業務	具体的利用案の検討	具体的利用計画に基づく土地活用の推進			
	境界確定業務				
	文化財調査				
	用地買収				

ウ) 蒲生地区

- ・ 蒲生スマートインターが平成25年12月に供用開始され、当地区への交通アクセスが飛躍的に改善された。この外部環境の変化も含めて検討し、県に対して早急に利活用計画を定め、買い戻しするよう働きかける。

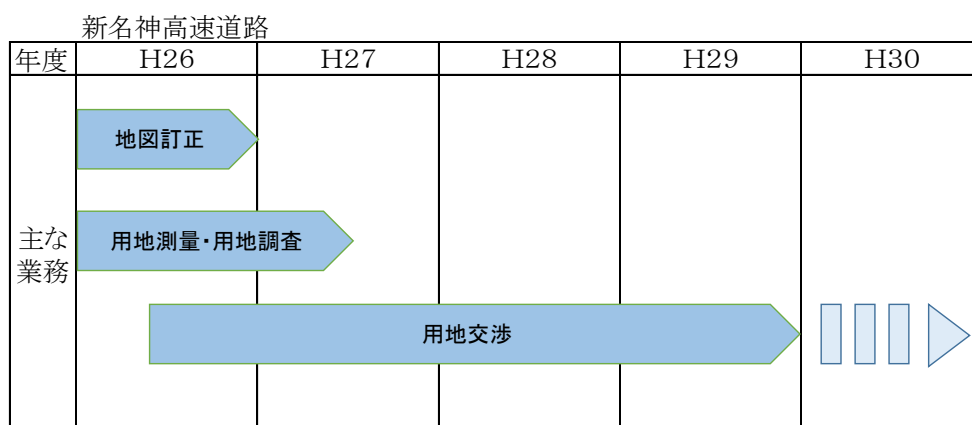
エ) その他

上記以外の土地造成事業について、市町からの依頼に基づき事業の公益性、妥当性の観点から事業可能性を十分検討した上で業務受託に努める。

3) あっせん業務の推進、拡充

ア) 新名神高速道路

- ・新名神高速道路（大津～城陽）滋賀县域の12.2kmのうち牧町を除く約11kmの用地取得事業について、西日本高速道路株式会社から平成24年11月に受託し、平成25年度からは新名神用地部を設置して業務を実施している。
- ・平成35年度中の供用開始に向け、29年度中には全体の80%の取得を目標として取り組む。



イ) その他の公共用地

- ・道路事業等の公共事業にかかる用地事務について、県・市町と連携・調整を図りながら業務受託に努める。

(3) 経営評価

今回、策定する第2期中期経営計画に沿って効率的な運営、健全経営の着実な実行を目指し、また、その内容を検証するため、毎年度ごとに滋賀県策定の「指定出資法人経営評価実施要領」に基づき経営評価を実施する。

5 会社のあり方についての検討

平成26年3月に県が策定した「あり方に関する方針」で、「今後の公共事業の動向などの社会情勢の変化を見極めつつ、国の動き、関係法令の整備等を踏まえ、現事業のすべての終了が見込まれる平成35年度末を目途に、再度、会社の役割を検証する」こととされた。

県では行財政改革のもと、用地事務を担当する職員も削減され、また、県内の3市においては財政事情から土地開発公社が解散されるなど、専門的知識や交渉ノウハウを有する職員が年々減少し、今後、県内各地で公共用地取得業務の困難さが増すことが予測される。一方で公社は過去から培ってきた専門的知識や交渉ノウハウを有する職員を有し、さらには県や市町に比べ高い機動性を兼ね備えていることからこうした状況に対応できる能力を有している。

また、公社が有する長期未利用地の活用は県にとっても公社にとっても大きな課題であるが、利活用計画の見直し内容によっては公社の役割、今後のあり方も変わってくる。

こうしたことを念頭に置き、県とともに公社の課題整理・対応検討を行い、その役割を検証する。