

**(特)長野県土地開発公社
「改革実施プラン」**

平成 16 年（2004 年）9 月

長 野 県

<目 次>

| | |
|---------------------|----|
| はじめに | 1 |
| 第1章 (特)長野県土地開発公社の概要 | 2 |
| 1 団体の沿革等 | 2 |
| 2 役職員 | 2 |
| 3 組織 | 2 |
| 4 事業内容 | 2 |
| 5 財務状況 | 3 |
| 第2章 改革の課題 | 4 |
| 第3章 改革のスケジュール | 5 |
| 第4章 用地先行取得業務の終了 | 6 |
| 1 国直轄事業の受託 | 6 |
| 2 県事業の直営化 | 6 |
| 第5章 長期保有土地の整理 | 8 |
| 1 県営産業団地用地 | 8 |
| 2 新幹線等代替地 | 9 |
| 第6章 財政計画と県の財政負担 | 11 |
| 1 資産・負債等の推移見込み | 11 |
| 2 収支見込み | 12 |
| 3 資金計画 | 13 |
| 4 県の財政負担 | 14 |
| 第7章 職員の処遇 | 15 |
| 1 基本的な考え方 | 15 |
| 2 プロパー職員の再就職に向けた対応 | 15 |

はじめに

長野県は、去る6月10日、県の行財政運営と密接な関係を有する54の外郭団体について、長野県出資等外郭団体「改革基本方針」を策定しました。

この「改革基本方針」に基づき、既に外郭団体の改革はスタートしていますが、改革を確実なものにするため、財務上の問題や、プロパー職員の雇用について課題を有する外郭団体（(特)長野県土地開発公社以下7団体）については、県財政に与える影響や具体的な職員の雇用対策について、さらなる検討を加え、「改革実施プラン」の策定を進めてきました。

(特)長野県土地開発公社（以下「公社」という）については、「改革基本方針」において、県等への保有土地の引き渡しを終了した時点で団体を廃止し、用地先行取得業務は県直営化することといたしました。

今回、「改革実施プラン」の策定にあたっては、用地先行取得業務の県直営化、長期保有土地の引き取り等による県財政への影響、プロパー職員の再就職支援の実施等の課題を個々に検証し、その解決スキームを具体的に盛り込むよう努めました。

また、基本方針では明らかにしていなかった改革の時期についても明記し、そのスケジュールを明らかにしました。

今後、長野県は、県民益の極大化のため、公社とともに、この「改革実施プラン」を実行に移してまいります。

第1章 (特)長野県土地開発公社の概要

1 団体の沿革等

(1) 沿革

昭和40年9月24日

財団法人長野県道路公社として発足

昭和47年4月10日

財団法人長野県土地開発公社に名称変更

昭和48年6月1日

「公有地の拡大の推進に関する法律」に基づく特別法人へ移行、
長野県土地開発公社となる

(2) 目的

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。

(3) 設立団体

長野県

(4) 基本財産

1,900万円(県が全額出資)

2 役職員(平成16年9月1日現在)

(1) 役員

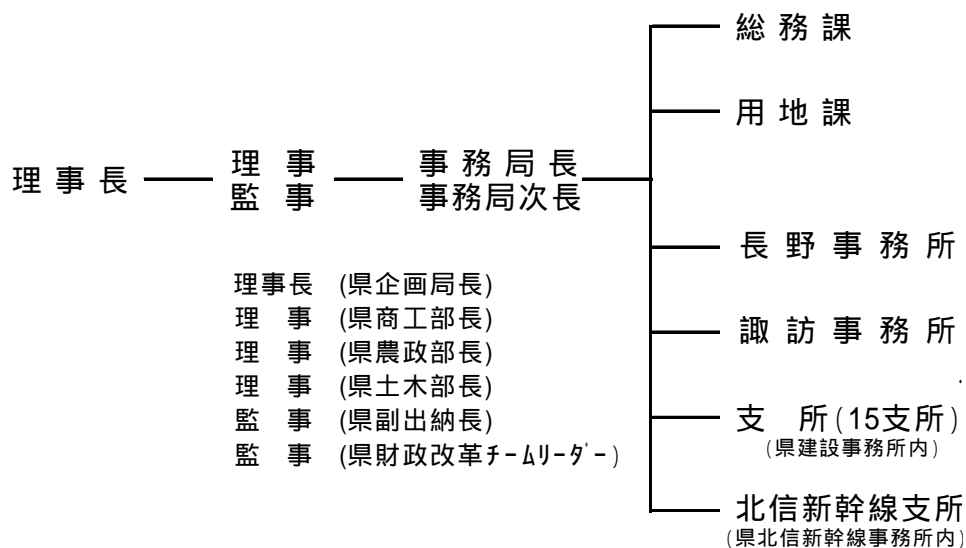
非常勤役員 6人(うち県職員6人)

(2) 職員

正規職員 36人(うちプロパー職員36人)

臨時職員 6人(嘱託職員含む)

3 組織(平成16年9月1日現在)



4 事業内容

道路用地、公園用地、都市計画（街路）用地、教育施設用地、その他の公共事業に必要な用地を、事業着工年度のみで取得することは困難です。

事業の円滑な推進を図るためには、将来必要になると考えられる用地を実際の事業施行前に取得しておくこと（用地の先行取得）が必要となります。

公社は、用地取得のための資金調達等を機動的に行いことから、地方公共団体等の事業主体に代わって、主に用地の先行取得業務を担ってきました。

なお、定款で定める公社の業務については、以下のとおりです。

- (1) 公有地の拡大の推進に関する法律第17条第1項各号の土地の取得、造成その他の管理及び処分に関する業務（用地先行取得業務）
- (2) 国、地方公共団体その他公共的団体からの委託に基づく、土地の取得のあっせん、調査、測量その他これらに類する業務（あっせん等受託業務）
- (3) 前記(1)(2)に掲げる業務に附帯する業務

5 財務状況

事業量の減少に伴い事業収益も年々減少し、当期損益では平成12年度以降毎年度損失の計上が続いています。

【決算損益等の推移】

(単位：千円)

| 区 分 | 平成11年度 | 平成12年度 | 平成13年度 | 平成14年度 | 平成15年度 |
|-----------|------------|------------|------------|------------|-----------|
| 事業収益 | 27,663,884 | 18,774,834 | 14,036,669 | 12,926,254 | 8,039,960 |
| 事業原価 | 27,346,137 | 18,600,019 | 14,023,731 | 13,074,439 | 8,050,992 |
| 事業総損益 | 317,747 | 174,815 | 12,938 | 148,185 | 11,032 |
| 販売費・一般管理費 | 276,261 | 167,752 | 146,773 | 112,332 | 100,320 |
| 事業損益 | 41,486 | 7,063 | 133,835 | 260,517 | 111,352 |
| 経常損益 | 40,079 | 13,671 | 127,656 | 255,260 | 105,037 |
| 当期純損益 | 2,966,144 | 95,323 | 255,853 | 416,153 | 358,216 |
| 当期損益 | 3,068,927 | 134,104 | 213,874 | 65,265 | 7,081 |
| 準備金 | 4,648,518 | 4,514,414 | 4,300,540 | 4,235,275 | 4,228,194 |

(注) 平成11年度における当期純損益及び当期損益には、引当金見直し等による修正益が含まれています。

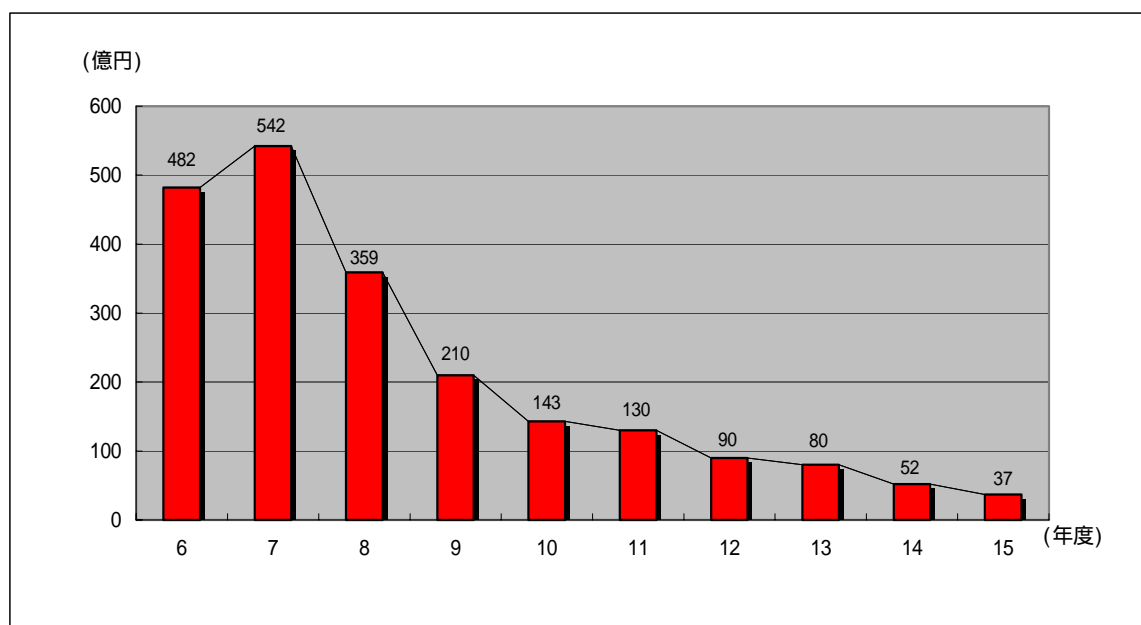
第2章 改革の課題

公社は、県、国等から委託を受けて公共用地等の先行取得業務を行ってまいりましたが、近年の公共事業の減少に伴って、用地先行取得業務の受託は大幅に減少しています。

県の用地取得については、先行取得は公社へ委託し、現年度の取得は県が直営で行ってまいりましたが、現在の事業量では公社と県が分担して行うことが経営的に非効率となっています。

今後も大幅な事業量の増加は見込めないことから、平成16年6月10日に策定した長野県出資等外郭団体「改革基本方針」において、用地先行取得業務についても県直営化とし、公社は廃止することといたしました。

【用地先行取得事業量の推移】



改革を実施するためには、国直轄事業の用地先行取得業務の受託をどうするのか、用地先行取得事業の県直営化をどう進めるのか、県営産業団地等の長期保有土地を県としてどう整理していくのか、そして、公社の保有する土地の引き取り等が県財政に与える影響と、プロパー職員の雇用に関する問題という課題について、具体的な解決策を検討しなければなりません。

また、改革のスケジュールに関しては、県の財政改革との関係についても、十分な分析を行いました。

第3章 改革のスケジュール

公社は、既に地権者の皆様との用地交渉に着手している国直轄事業（茅野市：坂室バイパス、上田市：上田バイパス）の用地先行取得業務を継続し、これらが完了する平成20年度で用地先行取得業務を終了（実質的廃止）します。

県事業の用地先行取得業務は、平成21年度から県直営で行います。

公社は、平成21年度以降、平成20年度までに取得した短期保有土地の引き渡しが完了する平成24年度までの4年間、必要最少限の体制により、保有する土地の管理・引き渡し業務に特化した団体として存続します。

平成24年度に短期保有土地の引き渡しが完了した後、速やかに県議会の議決、主務大臣の認可等、解散・清算（形式的廃止）の手続きを進めます。

| 区分 | 用地先行取得業務 | 保有土地の整理 | 公社の改革、職員の処遇 |
|-------|---|--|---|
| 16年度 | 継続事業等を引き続き受託 ↓ 先行取得業務終了 【公社の実質的廃止】 | 長期保有土地（産業団地・代替地）の販売促進 ↓ 未処分の長期保有土地を県が取得（引き取り） ↓ 販売 | 短期保有土地の県等への引き渡し ↓ 土地の管理・引き渡し業務に特化して存続 ↓ 解散・清算 【公社の形式的廃止】 |
| 17年度 | | | |
| 18年度 | | | |
| 19年度 | | | |
| 20年度 | | | |
| 21年度 | 県事業の県直営化・一元化 ↓ | 国直轄事業の市町村公社受託等 ↓ | プロパー職員の再就職先の確保 ↓ |
| 22年度 | | | |
| 23年度 | | | |
| 24年度 | | | |
| 25年度～ | | | |

第4章 用地先行取得業務の終了

1 国直轄事業の受託

(1) 現状と課題

現在、公社が受託している国直轄事業の用地先行取得業務で、平成17年度以降も継続するものは、上田バイパス(平成16～20年度予定)、坂室バイパス(平成15～19年度予定)の2路線です。

公社は、既に地域の役員や地権者の皆様と数十回の価格協議等を行うなど交渉に着手しており、代替地の希望や営業補償、相続関係、税金問題等、地権者の皆様の個別の意向調査や相談にも専門的に対応して、信頼関係を築いてきています。

中途での業務打ち切りは、こうした信頼を損ねることともなり、地権者等の皆様からは引き続き公社との用地交渉を望む声が強く出ています。国からも継続事業について引き続いて公社へ委託したいとの要請があります。

なお、国直轄事業については、公社の廃止により、用地先行取得業務の新たな受け皿が必要となります。

(2) 具体的な解決策

公社は、用地取得に向けて既に地権者の皆様と交渉を進めており、平成17年度以降についても、これまでの交渉経過を踏まえ、信頼関係を維持しながら、継続して地権者の皆様と用地交渉を進めることが必要であることから、公社が現在受託している継続事業については、引き続き平成20年度まで、用地先行取得業務を受託していきます。

なお、公社が用地先行取得業務を終了した後、国直轄事業に係る業務の受け皿としては、地元の市町村土地開発公社等への移行が考えられます。県は、今後、国及び市町村と協議しながら、受け皿づくりに協力していきます。

2 県事業の直営化

(1) 現状と課題

県は用地先行取得業務を公社へ委託していますが、事業量の減少に伴い、県が自ら行っている現年度の用地取得と一元化して行った方が効率的であることから、平成21年度以降、県直営化へ移行します。

用地先行取得業務を県直営化した場合には、県が用地取得に係る財源を当該年度に用意する必要があります。

また、用地交渉は、地権者の皆様に事業の必要性をご説明するだけでなく、土地に係る多くの関係法令を熟知して臨まなければならない、豊富な知識と経験

が必要とされます。県は、直営化に伴い増加する業務量とこうした専門性の高い業務内容に対応できる人員体制の強化が必要となります。

さらに、土木部以外の県の部局等において、単発的に発生する用地取得業務にも対応できる体制の整備が必要となります。

(2) 具体的な解決策

ア 用地特別会計の設置と起債による財源措置

用地先行取得業務を県直営化した場合、公共用若しくは公用に供する土地又はその代替地として利用する計画に基づき、県は事業の執行に先立って用地を取得することとなるため、原則として「用地特別会計」を設置のうえ、公共用地先行取得等事業債の起債等により用地取得を行います。

イ 県関係部局の組織体制の整備

用地先行取得業務を県直営化にした場合、業務量に応じた人員体制の見直しを行うとともに、土木部以外の県の部局等における用地取得業務の集中化・一元化に対応できる組織体制の整備を行います。

ウ プロパー職員のノウハウの活用

今後、土木部の現地機関である建設事務所等が、直営で用地先行取得業務を行っていくため、業務量に応じた人員体制を確保するとともに、用地交渉に係る豊富な知識と経験を有する公社のプロパー職員を県職員として採用するなど、そのノウハウを活用して、専門性の高い業務に対応していきます。

第5章 長期保有土地の整理

1 県営産業団地用地

(1) 現状と課題

公社は、県から委託を受けて県営産業団地の用地を先行取得し、その造成及び管理を行ってきました。

県は、事業主体の責任において、産業団地の分譲促進に努めてきましたが、景気低迷、産業構造の変化等の状況から、現在も未分譲となっているものがあり、平成15年度末現在、約180億円の土地が公社の長期保有土地(5年以上保有)となっています。

これらの産業団地は、今後も引き続き、県が責任を持って分譲促進等に努めていくものであり、最終的に未処分となった土地についても、県が公社から引き取らなければならないものですが、引き取りにあたっては県の財政負担が大きくなることも予想されます。

(2) 具体的な解決策 【10ページ参照】

ア 分譲価格の値下げ

近年の地価の下落により分譲価格と実勢価格との乖離が生じてきており、分譲促進の支障となっていることから、公社の地価変動等調整引当金等を活用して企業等が購入しやすい適正な価格に設定し、県は一層の販売促進を図ります。

イ 利用目的の拡大

従来 of 製造業中心の利用目的を拡大し、時代のニーズに合わせ農業関連施設、公共施設、サービス施設、リサイクル関連施設(県営富士見高原産業団地に限る)等幅広い業種についても立地対象とし、企業立地の促進を図ります。

ウ 貸付特約付分譲の実施(平成15～17年度)

県営産業団地の貸付特約付分譲の実施により、立地企業の初期投資を軽減させ、早期の操業を支援し、雇用の創出と企業立地の促進を図ります。

エ 戦略的企業誘致の強化

各産業団地の利点を活かし、長野県の特徴を活かした業種等に絞り込んだ企業誘致や、県内及び隣接県の企業で立地可能性の高い企業への重点的アプローチを行い、企業立地の促進を図ります。

オ トップセールス・販売スタッフの充実

知事等のトップセールスや販売スタッフの充実により、産業団地に立地する企業を積極的に誘致します。

カ その他

産業団地への企業立地の促進を図るため、立地優遇制度等の導入を検討します。

2 新幹線等代替地

(1) 現状と課題

公社は、県から委託を受けて新幹線等の代替地として用地を先行取得し、その造成及び管理等を行ってきました。

県と公社は、新幹線建設や一般公共事業において用地を取得する時の代替地として、希望者にあっせんしてきましたが、現在も未処分となっているものがあり、平成15年度末現在、約6億円の土地が公社の長期保有土地(5年以上保有)となっています。

これらの土地は、引き続き代替地としての活用も図るとともに、民間への売却処分を行っていますが、最終的に未処分となった土地については、県が公社から引き取ることとなります。

(2) 具体的な解決策

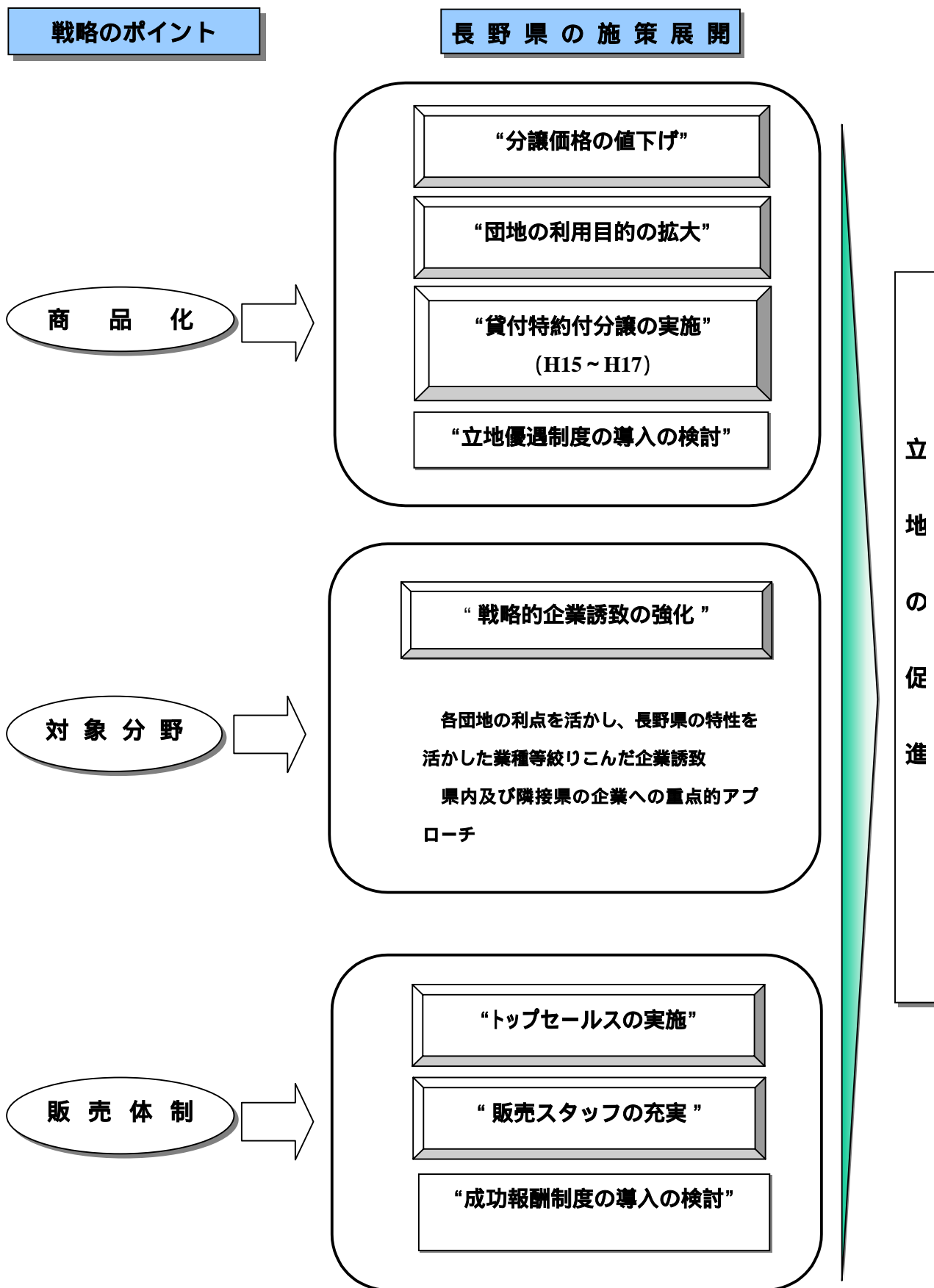
ア 販売価格の値下げ

近年の地価の下落により販売価格と実勢価格との乖離が生じてきており、販売促進の支障となっていることから、公社の地価変動等調整引当金等を活用して販売価格を引き下げることにより、県は一層の販売促進に努めていきます。

イ 公募抽選による民間売却

公募抽選方式により住宅用地として民間に売却し、早期の処分を図ります。

県営産業団地の立地促進戦略



第6章 財政計画と県の財政負担

1 資産・負債等の推移見込み

(1) 資産

平成15年度決算における公社の資産総額は約349億円で、このうち県や国から委託されて先行取得した代行用地（流動資産）が約303億円を占めており、他は現金及び預金約33億円等です。

代行用地約303億円のうち、5年未満の短期保有分は道路用地や教育施設用地などの約117億円で、平成16年度から平成19年度までの4年間で県や国に年次計画的に引き渡す予定となっています。

また、平成16年度以降に新規取得する予定の代行用地も取得の翌年度から4年間で引き渡す予定であり、平成20年度で用地先行取得業務を終了した場合、平成24年度末で保有額が0となります。

代行用地のうち5年以上の長期保有分は約186億円で、内訳は県営産業団地の未分譲地約180億円と新幹線等代替地の未処分地約6億円です。

今後、産業団地の分譲等を促進し、平成24年度末には長期保有分の代行用地を約92億円に縮減させる見通しです。

平成20年度で用地先行取得業務を終了した場合、平成24年度末の公社の資産は、産業団地等の代行用地約92億円、現金及び預金約6億円等、総額で約100億円と見込まれます。

| 区 分 | 15年度末決算 | 20年度末見込み | 24年度末見込み |
|----------|---------|----------|----------|
| 代行用地 | 303億円 | 174億円 | 92億円 |
| （うち短期保有） | (117億円) | (54億円) | (-) |
| （うち長期保有） | (186億円) | (120億円) | (92億円) |
| 現金及び預金 | 33億円 | 8億円 | 6億円 |
| 有価証券 | 10億円 | 10億円 | |
| 固定資産 | 3億円 | 2億円 | 2億円 |
| 合 計 | 349億円 | 194億円 | 100億円 |

(2) 負債・資本

平成15年度決算における公社の負債総額は約307億円で、このうち代行用地取得に係る借入金（長野県土地開発基金からの借入れを含む）が約237億円を占め、他は地価変動等調整引当金などの引当金約56億円等です。

借入金は保有する代行用地の減少（県等への引き渡し）に連動して減少し、地価変動等調整引当金も産業団地の分譲等に伴って順次取り崩される予定です。

平成20年度で用地先行取得業務を終了した場合、平成24年度末の会社の負債は、借入金（長野県土地開発基金からの借入れ）約68億円、引当金約3億円で、総額約71億円と見込まれます。

一方、平成15年度決算における会社の資本総額は約42億円で、内訳は累積の利益である準備金約42億円と基本金約2千万円です。

準備金は平成16年度以降に生じる損失により減少し、平成24年度末の会社の資本は、準備金約29億円と基本金約2千万円で、総額約29億円と見込まれます。

負債・資本の合計は平成15年度決算で約349億円、平成24年度末では約100億円と見込まれます。

| 区 分 | 15年度末決算 | 20年度末見込み | 24年度末見込み |
|----------|---------|----------|----------|
| 未 払 金 | 14億円 | | |
| 借 入 金 | 237億円 | 144億円 | 68億円 |
| 退職給与引当金 | 8億円 | 4億円 | |
| 災害補てん引当金 | 2億円 | 2億円 | 2億円 |
| 地価変動等引当金 | 46億円 | 15億円 | 1億円 |
| 負債計 | 307億円 | 165億円 | 71億円 |
| 準備金・基本金 | 42億円 | 29億円 | 29億円 |
| 資本計 | 42億円 | 29億円 | 29億円 |
| 合 計 | 349億円 | 194億円 | 100億円 |

2 収支見込み

公社の決算は、取得した代行用地を県や国に引き渡す年度（原則として用地取得の翌年度から4年間）に事業収益及び事業原価を計上して損益計算を行っているため、用地取得に要した経費に見合う事務費収入も4年間に分割されて計上されます。

仮に、事業実施（用地取得）年度において、経費とそれに見合う事務費収入を算出して実質的な収支を試算すると次表のとおりで、平成15年度の収支は約2億5千万円の損失となります。

平成16年度から平成20年度まで、国直轄事業の用地先行取得業務等の受託を継続して、できる限り収入を確保し、各年度で約2億5千万円前後の単年度損失に抑える見通しです。

用地先行取得業務を県直営化する平成21年度以降は、代行用地の管理・引き渡し業務に特化した団体として平成24年度まで存続し、この間は必要最少限の経費で運営していきます。

| 区 分 | 15年度実績 | 20年度見込み | 24年度見込み |
|-----------|--------|---------|---------|
| 代行用地事務費 | 1億6千万円 | 6千万円 | |
| 現年度分受託費 | 8千万円 | 3千万円 | |
| 収入計 | 2億4千万円 | 9千万円 | |
| 人件費 | 4億1千万円 | 2億7千万円 | 1千5百万円 |
| 物件費 | 8千万円 | 6千万円 | |
| 支出計 | 4億9千万円 | 3億3千万円 | 1千5百万円 |
| 差引(実質的収支) | 2億5千万円 | 2億4千万円 | 1千5百万円 |

(注) 実質的な収支による試算であり、実際の決算数値とは異なります。

3 資金計画

平成15年度決算においては、保有する代行用地約303億円に充てるための借入金(長野県土地開発基金からの借入れを含む)は約237億円で、他は公社の自己資金が充てられています。

長期保有土地については、借入利息の発生額を極力抑制するため、長野県土地開発基金約70億円と公社の自己資金を投入しています。

平成24年度末には短期保有土地の引き渡し完了し、代行用地の保有額は長期保有土地の約92億円となり、長野県土地開発基金約68億円と公社の自己資金での資金計画が可能となります。

【資産】(再掲)

| 区 分 | 15年度末決算 | 20年度末見込み | 24年度末見込み |
|--------|---------|----------|----------|
| 代行用地 | 303億円 | 174億円 | 92億円 |
| 現金及び預金 | 33億円 | 8億円 | 6億円 |
| 有価証券 | 10億円 | 10億円 | |
| 固定資産 | 3億円 | 2億円 | 2億円 |
| 合 計 | 349億円 | 194億円 | 100億円 |

【資金計画】

| 区 分 | 15年度末実績 | 20年度末見込み | 24年度末見込み |
|-----------|---------|----------|----------|
| 金融機関借入金 | 181億円 | 74億円 | |
| 土地開発基金借入金 | 70億円 | 70億円 | 68億円 |
| 公社自己資金 | 98億円 | 50億円 | 32億円 |
| 合 計 | 349億円 | 194億円 | 100億円 |

(注) 平成15年度は、未収金や未払金等を調整後の実質的な数値です。

4 県の財政負担

公社の廃止にあたっては、解散時に公社が保有する未処分土地の清算に伴い、県が財政的な対応を行うこととなります。

平成24年度末の未処分土地は長期保有土地の約92億円と見込まれ、これは県が事業主体として公社に用地取得を委託したものであるため、県が公社から引き取る必要があります。

解散(清算)時の公社の残余財産は出資者である県に分配されるため、平成24年度末の準備金等約30億円を差し引いた約62億円が、実質的な県の財政負担額となります。

この財源としては、長野県土地開発基金71億円を利用し、一般財源などによる新たな財政負担は生じません。

【保有土地】(再掲)

| 区 分 | 15年度末決算 | 20年度末見込み | 24年度末見込み |
|----------|---------|----------|----------|
| 代行用地 | 303億円 | 174億円 | 92億円 |
| (うち短期保有) | (117億円) | (54億円) | (-) |
| (うち長期保有) | (186億円) | (120億円) | (92億円) |

(注)「長野県土地開発基金」

この基金は、公用もしくは公共用に供する土地などをあらかじめ取得することにより、事業の円滑な執行を図るため、条例に基づいて県が設置したものです。

現在、基金の積立額は71億円で、そのうち約70億円を土地開発公社に貸付けています。

第7章 職員の処遇

1 基本的な考え方

公社は、公共用地、公用地等の取得、管理、処分を行うことを目的に、特別法である「公有地の拡大の推進に関する法律」に基づき県が基本財産を全額出資して設立した団体です。

公社は、県からの委託に基づいて、県に代わって公有地となるべき土地の取得、造成を実施するなど、県の関与による運営がなされてきていることから、プロパー職員の処遇については、公社及び県が責任を持って再就職先を確保します。

職員の再就職に向けた支援措置の実施にあたっては、県は、公社の主体的な取り組みを尊重するとともに、公社、職員労働組合及びプロパー職員の皆様と、情報提供、相談、意見交換など、十分な意思の疎通を図りながら進めていきます。

2 プロパー職員の再就職に向けた対応

(1) 再就職先の確保・情報提供

ア 公社の対応

プロジェクトチームを設置して、資料収集や職員の雇用問題に関する支援措置等を検討するとともに、県関係部局との協力、連絡調整を図ります。

他の外郭団体の職員募集や県職員等の採用試験について、再就職のための情報提供を行います。

公社の業務の関係先への依頼など、再就職先の確保に努めます。

ハローワーク、(財)産業雇用安定センター、長野県地域労使就職支援機構など再就職を支援する機関とも連携し、幅広く再就職先の情報収集に努めます。

イ 県の対応

他の外郭団体の職員募集や県職員等の採用試験について、公社へ情報提供を行います。

再就職先の確保及び情報収集に努め、公社へ情報提供を行います。

(2) 再就職のための教育訓練等の支援

公社は、再就職のために必要な教育訓練、資格取得等に要する費用を一部負担するなど、職員の希望に応じて求職活動に対する支援を行います。

(3) 再就職のための休暇制度の創設

公社は、求職活動、教育訓練の受講、資格試験の受験等、再就職のために必要な休暇制度を創設します。

(4) 希望退職制度の創設

公社は、退職手当の割増などにより希望退職制度を創設するとともに、職員の希望に応じて再就職支援会社を活用し、再就職先の確保に努めます。

(5) 県職員への採用

県は、以下の観点から、採用選考を行います。

意欲及び能力のある人材の県民サービスへの活用
公社業務の県への円滑な引継ぎ

(6) その他の支援

前記(1)から(5)のほか、公社が県の支援を必要としてプロパー職員の再就職支援の対応を実施する場合は、その対応の必要性を県及び公社で十分検討した上で行います。