

第4回 県有施設・県出資団体等調査特別委員会資料

出資団体改革等の推進について ～出資団体の概要～

茨城県土地開発公社（土木部）

令和5年11月8日（水）

出資団体の業務・運営等の現状と課題

(令和5年7月1日現在)

【企業会計用】

団体 番号	29	団体名	茨城県土地開発公社		代表者	理事長 横山 征成			
		所在地	水戸市笠原町978-25			所管部課	土木部都市計画課		
		設立年月日	平成2年4月19日						
資本金		30 百万円			うち県出資金	30 百万円		出資比率	100.0 %
主な 出 資 者	出資順位	出 資 者 名				出 資 額		出 資 比 率	
	1	茨城県				30 百万円		100.0 %	
	2					百万円		0.0 %	
	3					百万円		0.0 %	
	4					百万円		0.0 %	
	5					百万円		0.0 %	
設 立 目 的	<p>「公有地の拡大の推進に関する法律」に基づき、地域の秩序ある整備を図るために必要な公有地となるべき土地等の取得及び造成その他の管理等を行い、公有地の拡大の計画的な推進を図り、もって地域の秩序ある整備と公共の福祉の増進に資することを目的とする。</p>								
業 主 た る 務 る	<p>公有地の拡大の推進に関する法律第17条に規定する業務 ①住宅・商業用地等の土地造成・管理・処分 ②道路・河川等の公共用地等の取得・処分等</p>								
主 た る 事 業	事業名	令和5年度売上計画	事 業 内 容						
	土地造成事業（完成土地等）	2,829 百万円	完成土地の管理・処分 （完成土地（ひたちなか地区）の定期借地権等による土地貸付）						
	公有地取得事業	1,458 百万円	国等に代わって行う、道路・河川等の公共用地等の取得・処分等						
	あっせん等事業	21 百万円	国等に代わって行う、道路・河川等の公共用地等の取得のための用地交渉業務						

組織関係 (県の人的関与の状況)	区 分	H26			H27			H28			H29			H30			R1			R2			R3			R4			R5		
		県派遣	県OB		県派遣	県OB		県派遣	県OB		県派遣	県OB		県派遣	県OB		県派遣	県OB		県派遣	県OB		県派遣	県OB		県派遣	県OB		県派遣	県OB	
役員数	常勤取締役・監査役	2	0	2	2	0	2	2	0	2	2	0	2	2	0	2	3	0	3	3	0	3	3	0	3	3	0	3	3	0	3
	非常勤取締役・監査役	4	4	0	4	4	0	4	4	0	4	4	0	4	4	0	4	4	0	5	5	0	5	5	0	5	5	0	5	5	0
	計	6	4	2	6	4	2	6	4	2	6	4	2	6	4	2	7	4	3	8	5	3	8	5	3	8	5	3	8	5	3
職員数	管理職	1	1	0	1	1	0	1	1	0	1	1	0	1	1	0	1	1	0	1	1	0	1	1	0	1	1	0	1	1	0
	一般職	14	8	0	14	8	0	9	7	0	9	7	0	3	3	0	11	7	0	13	8	0	20	10	1	21	10	1	19	10	0
	臨時職員	2	0	0	2	0	0	2	0	0	2	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	嘱託職員	1	0	0	1	0	0	1	0	0	1	0	0	1	0	0	1	0	0	1	0	0	1	0	0	1	0	0	1	0	0
	計	18	9	0	18	9	0	13	8	0	13	8	0	6	4	0	13	8	0	15	9	0	22	11	1	23	11	1	21	11	0
	派遣等割合		50.0%	0.0%		50.0%	0.0%		61.5%	0.0%		61.5%	0.0%		66.7%	0.0%		61.5%	0.0%		60.0%	0.0%		50.0%	4.5%		47.8%	4.3%		52.4%	0.0%

(単位：百万円)

県の財政的関与の状況	区 分	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5予算
		補助金	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	委託料	94	28	87	94	0	0	0	0	0	0
	指定管理料	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	計	94	28	87	94	0	0	0	0	0	0
	財政的関与の割合	9.5%	1.4%	3.3%	3.6%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
	損失補償・債務保証残高	104	160	93	0	0	0	0	0	0	0
貸付金	実行額	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	残高	10,024	9,369	9,192	8,957	8,559	8,382	8,205	7,807	7,630	7,427
補助金等の内容	補助金	該当なし									
	委託料	該当なし									
	指定管理料	該当なし									
	貸付金	残高は、保有土地の利息抑制を図るための県無利子長期貸付金であり、公社の土地処分等収入により償還を受けている。									

(単位:百万円)

区 分	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	
決算状況の推移	経常収益計 ①	988	1,971	2,643	2,636	2,922	2,226	1,519	1,240	1,223
	営業収益(売上高)	985	1,968	2,641	2,634	2,921	2,224	1,519	1,240	1,223
	営業外収益	3	3	2	2	1	2	0	0	0
	経常費用計 ②	739	1,742	2,353	2,353	2,664	1,991	1,268	987	920
	売上原価、販管費	739	1,742	2,353	2,353	2,664	1,991	1,268	987	920
	営業外費用	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	経常利益 ③ (①-②)	249	229	290	283	258	235	251	253	303
	特別利益計 ④	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	特別損失計 ⑤	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	税引前当期純利益 ⑥ (③+④-⑤)	249	229	290	283	258	235	251	253	303
	法人税等 ⑦	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	法人税等調整額⑧	0	0	0	0	0	0	0	0	0
当期純利益 ⑨ (⑥-⑦-⑧)	249	229	290	283	258	235	251	253	303	
財産の状況	資 産	17,939	19,047	17,403	17,848	16,028	14,992	14,723	14,791	17,012
	流動資産	9,248	10,357	8,715	9,160	7,340	6,303	6,034	6,102	8,324
	固定資産	8,691	8,690	8,688	8,688	8,688	8,689	8,689	8,689	8,688
	負 債	15,096	15,975	14,041	14,203	12,124	10,855	10,334	10,149	12,067
	流動負債	856	705	458	834	287	283	388	390	1,058
	固定負債	14,240	15,270	13,583	13,369	11,837	10,572	9,946	9,759	11,009
	純資産	2,843	3,072	3,362	3,645	3,904	4,137	4,389	4,642	4,945
利益剰余金	2,813	3,042	3,332	3,615	3,873	4,108	4,359	4,612	4,915	

経営 評価	評価対象年度	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3
	評 価 結 果	改善措置が必要								

令和3年度決算に係る経営評価結果

総合的所見	対応
<p>○令和3年度の経常損益は253百万円（前期比0.7パーセント増）を確保するなど、経営状況は安定しているものの、県からの長期借入金の残高が7,807百万円となっている。</p> <p>ひたちなか地区の完成土地のうち未利用地7ヘクタールについて、土地利用に関する地元市等の要望の把握と併せて、県関係各課との連携をより一層進め、事業計画に基づき処分に努めることにより、県からの長期借入金を早期償還し、財務内容の健全化を図りたい。</p> <p>○公有地取得事業については、令和3年度は国直轄事業に係る用地1.0ヘクタールを先行取得するとともに、2.4ヘクタールを国へ処分しており、久慈川緊急治水対策プロジェクト事業用地事務等のあっせん等事業と併せて、国直轄事業の推進に資するよう、着実な実施に努められたい。</p>	<p>○ひたちなか地区の未利用地については、「ひたちなか地区留保地利用計画」に基づき、法人が県関係各課等と連携し、地元との調整を図りながら幅広いPR・営業活動を行い、処分に努めるよう指導していく。</p> <p>また、引き続き、貸付地の賃料等により県貸付金の償還を確実にを行うよう指導していく。</p> <p>○なお、久慈川緊急治水対策プロジェクト事業用地事務をはじめ、国道6号及び国道50号の直轄国道事業に係る用地取得を支援しているところであり、今後も、国等が行う事業用地の確保において法人の役割が十分に果たせるよう指導していく。</p>

平成26年県出資団体等調査特別委員会及び令和4年変革期をリードする新時代の茨城づくり調査特別委員会の提言に対する取組状況

提言の内容	取組状況
<p>(平成26年度県出資団体等調査特別委員会)</p> <p>○ひたちなか地区の保有土地について、企業立地等の促進のため、早期の売却に向けて価格設定を検討すべきである。</p> <p>○地価の下落している現状においては、公拡法に基づく用地の先行取得事業の必要性は限られてきており、将来的には廃止も視野に入れるべきである。当面は、真に緊急性、必要性のある事業に限定し、事業縮小に努めるべきである。</p> <p>○ひたちなか地区などの保有土地については、含み損を明確にするとともに、地元の市や企業とも連携を取りながら、全庁一丸で販売体制を強化することにより早期処分を進め、県長期貸付金の早期返済を実現すべきである。</p> <p>○代替地の売却を推進するための売却用途制限の緩和について、国に要望していくべきである。</p>	<p>○売却予定価格については、平成26年度に県関係課で価格設定を検討し、それ以降は不動産鑑定評価額を基本に設定している。</p> <p>○公社による公共用地先行取得等については、毎年度、県と公社で協議を行い、真に緊急性、必要性のある箇所を厳選し、迅速かつ効率的に実施してきており、県民の生活を支える社会基盤や防災・減災に資する基盤整備の早期完了に寄与している。 災害時の緊急輸送道路として早期供用が求められる国道6号などの直轄国道の整備促進のため、さらに、令和3年度からは、久慈川緊急治水対策プロジェクト支援のため、用地先行取得業務を国から受託している。</p> <p>○未処分地（7.0ヘクタール）については、平成23年度から低価格を導入し、時価相当額を不動産鑑定評価により把握することで、迅速な含み損の明確化に努めている。 また、「ひたちなか地区留保地利用計画」（平成29年3月改訂）に基づき、地元市村や企業等と情報交換を密に行い、幅広いPR・営業活動を展開するとともに、県関係課と連携し、売却等による処分に努めている。 なお、償還額については、令和4年度末現在で約76億円まで減少している。</p> <p><県無利子長期貸付金の未償還額></p> <ul style="list-style-type: none"> ・H18貸付額 : 約225.93億円 ・償還済額（H18～R4） : 約113.13億円 ・債権放棄額（H22） : 約36.50億円 ・未償還額（H25末） : 約106.38億円 ・未償還額（R4末） : 約76.30億円 H25末～R4末:約30億円を償還 <p>○代替地の売却については、令和元年度で完了している。</p>

平成26年県出資団体等調査特別委員会及び令和4年変革期をリードする新時代の茨城づくり調査特別委員会の提言に対する取組状況

提言の内容	取組状況
<p>(令和4年変革期をリードする新時代の茨城づくり調査特別委員会) ○公社の役員が多くを県派遣職員やOBが占めている。派遣の基準を示す必要がある。</p> <p>○長期無利子貸付がなされているものについても、多額の税金が使われている認識を持って説明が必要である。</p>	<p>○公社からの要請に基づき、次のとおり対応している。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・県派遣職員は、県の事務事業と密接な関係を有し、かつ、県がその施策の推進を図るために人的援助を行うことが必要と認められる場合に、派遣を実施。 ・県OBは、県職員の専門的な知識・経験の活用による円滑な事業推進、県施策との連携・必要性等を勘案し、適任者を推薦。 <p>○長期無利子貸付金については、貸付地を含む保有土地の売却収入及び事業用定期借地権設定契約等による賃料収入をもとに償還を進め、償還期限である令和7年度末までの償還完了を目指す。</p>

課題及び今後の対応

課 題	今後の対応
<p>○公有地取得事業等については、公社の役割を踏まえて、真に緊急性・必要性のある事業を厳選し、国直轄事業等の推進に資するよう着実に実施する必要がある。</p> <p>○土地造成事業として、ひたちなか地区の完成土地のうち22.3ヘクタールについては、事業用定期借地権設定契約等の貸付を行っているが、未利用地7.0ヘクタールについては、処分が進んでいない。</p> <p>土地利用についての地元市村等の要望を踏まえつつ、県関係課と連携しながら、早期の処分を図り、県無利子長期貸付金の償還に充当するなど財務の健全化を図る必要がある。</p>	<p>○公社では、国からの要請に基づき、災害時の緊急輸送道路として早期供用が求められている国道6号の整備など迅速な用地確保が必要な事業に取り組んでいる。</p> <p>公社は、事業に応じた適正な規模で、地元の事情に精通した人員を配置することができ、より効率的かつ効果的に用地買収を進めることが可能であることから国直轄事業等の整備の迅速化に寄与している。</p> <p>事業を円滑に進める上で、公社を活用する意義は大きいことから、引き続き、積極的に活用を図っていく。</p> <p>○ひたちなか地区の未利用地については、「ひたちなか地区留保地利用計画」に基づき、公社と県関係課等が連携し、地元との調整及び誘致活動に取り組み、処分に努めていく。</p> <p>また、事業用定期借地権設定契約や長期の土地賃貸借契約が締結されている土地(22.3ヘクタール)については、契約相手方と必要な協議を行い、売却に努めていく。</p> <p>なお、引き続き、貸付地の賃料等により県無利子長期貸付金の償還を確実に進めていく。</p>

改革工程表2(年度別実行計画)

団体名及び部局・課名	茨城県土地開発公社	土木部都市局都市計画課
改革遂行責任者	理事長、副理事長、専務理事	土木部長、都市局長、都市計画課長、立地推進部長、立地整備課長、総務部長、出資団体指導監

改革方針	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度
【1 保有土地の売却等】 ・完成土地 ひたちなか地区(7.0ha) <参考> ひたちなか地区(22.3ha) 事業用定期借地等により処分済み	5年で7haを売却等により処分				
	[0ha]	[0ha]			
【2 県無利子長期貸付金の償還】 ・公社への貸付 未償還額82.0億円(R2末)	保有土地の売却及び定期借地等賃料収入により償還を推進				
	[3.9億円] [未償還額78.1億円 (R3末)]	[1.8億円] [未償還額76.3億円 (R4末)]			
【3 今後の団体のあり方】 ・公社の将来的なあり方の検討	先行取得事業等の厳選実施により国や県等の施策推進に協力				
	[今後の公共用地先行取得の検討]	[今後の公共用地先行取得の検討]			
【4 先行取得事業等】 (1) 公共用地の先行取得等 ・国道6号牛久土浦バイパス(Ⅱ期)用地取得事業(H28~R3) ・国道6号牛久土浦バイパス(Ⅲ期)用地取得事業(R3~) ・国道6号日立バイパス(Ⅱ期)用地取得事業(H29、R1~R4) ・国道6号大和田拡幅用地取得事業(R1~R4) ・国道6号東海拡幅用地取得事業(R2~) ・国道50号下館バイパス用地取得事業(R1~) ・久慈川用地取得事業(R3~)	国・県等のプロジェクトに関連する緊急性、必要性のある箇所を厳選して実施				
	[国道6号牛久土浦BPⅢ 0.23ha] [国道6号日立BPⅡ 0.04ha] [国道6号東海拡幅 0.56ha] [国道50号下館BP 0.14ha] [あつせん等事業] [国道6号牛久土浦BPⅡ 0.21ha] [国道6号大和田拡幅 0.03ha] [久慈川 4.4ha]	[国道6号牛久土浦BPⅢ 9.3ha] [国道6号日立BPⅡ 0.16ha] [国道6号大和田拡幅 0.17ha] [国道6号東海拡幅 0.80ha] [国道50号下館BP 0.17ha] [あつせん等事業] [久慈川 17.3ha]			
(2) 先行取得した公共用地の計画的な買い戻し ・国道、県道、街路、河川等	取得翌年度から4年以内に計画的に買い戻す				
	[国道等 2.4ha]	[国道等 0.9ha]			
【5 進行管理結果の公表】	毎年度の進行管理結果を県議会に報告するとともに、ホームページなどで公表				
	[R3. 6月県議会報告] [R3. 6月県ホームページ公表]	[R4. 6月県議会報告] [R4. 6月県ホームページ公表]			

※注 [] は目標達成状況を表示、↔ は改革期間及び推進事項