

北海道土地開発公社の事業運営及び長期保有地処分の方策

<フォローアップ>

平成28年2月

北 海 道  
北海道土地開発公社

## 目 次

I	現方策のフォローアップの基本方向	P 1
II	公社の事業運営	P 2
1	公社の事業	P 2
2	用地取得事業の推移	P 2
3	収益の推移	P 2
4	運営の効率化	P 3
5	意識啓発	P 5
6	情報公開	P 5
7	今後の事業運営	P 5
III	公社自主事業用地	P 6
1	保有状況等	P 6
2	今後の取組等	P 6
3	簿価抑制	P 8
IV	道単独事業用地	P 9
1	保有状況等	P 9
2	今後の取組等	P 9
3	道の措置	P12
V	取組期間	P13

## I 現方策のフォローアップの基本方向

公社及び道は、保有地の早期処分と経営の効率化に取り組み、公社運営の健全化を図るため、平成22年度に「北海道土地開発公社の事業運営及び長期保有地処分の方策」を策定し、これまで取組みを進めてきている。

現方策では、概ね5年経過した時点で、保有地の処分の進捗状況や社会経済情勢の変化等を考慮し、方策を見直すこととしている。

このことから、公社及び庁内関係部で構成する「公社のあり方検討プロジェクトチーム」及び「長期保有地処分対策検討会議」における検討を踏まえ、方策の計画期間としている平成32年度まで、引き続き、公社運営の健全化と保有地の処分や活用を図るとともに、道の支援も継続することとし、方策のフォローアップとして取りまとめる。

## II 公社の事業運営

### 1 公社の事業

#### (1) 公有地取得事業

国からの委託に基づく土地の先行取得事業（用地国債）、造成その他の管理及び処分

#### (2) 土地造成事業

工業用地、流通団地用地等の取得、造成、管理、分譲及び賃貸

#### (3) あっせん等事業

国、道、市町村、その他公共的団体（東日本高速道路(株)、鉄道・運輸機構）からの委託に基づく土地の取得のあっせん、調査、測量等

### 2 用地取得事業の推移

公共用地取得事業については、東日本高速道路(株)や鉄道・運輸機構の受託事業が終了するなど、近年、減少傾向にあるものの、道においては、平成26年度から札幌・函館建設管理部の用地取得業務を委託拡大（試行）し、今後、さらに他建設管理部への委託拡大も予定している。

(単位：千円)

区 分	H23	H24	H25	H26	H27 (計画)
北海道	4,064,125	5,860,074	5,456,813	5,579,496	5,784,500
国	4,345,821	910,740		747,479	237,000
東日本高速道路	865,717	51,397			
鉄道・運輸機構	505,809				
市町村等	161,250	405,473	129,693	254,644	100,000
計	9,942,722	7,227,684	5,586,506	6,581,619	6,121,500

### 3 収益の推移

土地関係収支については、平成25年度まで利益を計上してきたが、平成26年度は、建設管理部からの委託拡大において、当初予定していた事業費が国費予算等の関係から減額となり、また、土地等の権利者との協議不調に伴い事務費が減額となったことから、特定引当金を充当し、処理している。

(単位：千円)

区 分	H23期末	H24期末	H25期末	H26期末
土地関係収支 (差引損益) A	34,033	22,258	4,168	-27,801
その他収支 (差引損益) B	2,089	-451	7,650	6,014
特定引当金取崩 C=A+B				124,000
当期利益 C=A+B+C	36,122	21,807	11,818	102,213

## 4 運営の効率化

### (1) 職員数の推移

平成25年度までは、部・課の統合と職務の兼務、勸奨退職年齢の引き下げにより職員数を減少させてきた。

平成26年度は、建設管理部からの委託拡大に伴う体制整備のため増員（道派遣11名）したが、当初予定していた事業費が国費予算等の関係から減額となったことなどから、平成27年度は、道等からの受託額を考慮し、道からの派遣職員を6名減員するとともに、中長期的な体制整備のため、新規職員2名を採用した。

(単位：人)

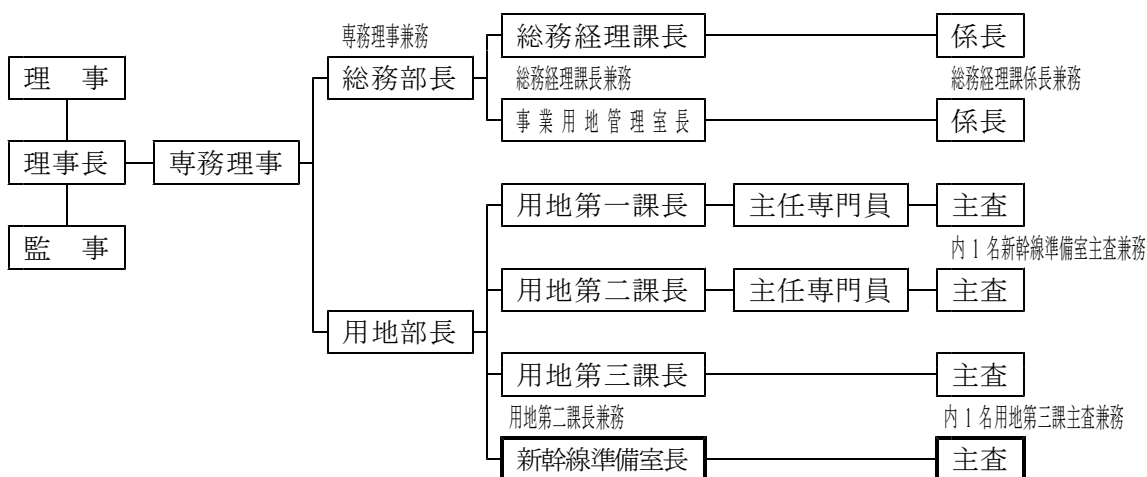
区 分	H23	H24	H25	H26	H27
全職員数	34	27	24	34	29
うち嘱託職員	16	11	9	9	10
うち管理職	4	4	5	8	7
うち道派遣職員	5	3	2	13	7

### (2) 組織体制の見直し

迅速に業務に対応し機動性を発揮できる体制とするため、平成18年度にスタッフ制を導入し、これまで事業運営の効率化に取り組んできている。

平成27年度においては、北海道新幹線の札幌延伸に伴い、新たに新幹線準備室を設置した。

平成27年度機構図



(3) 給与等削減の取組

平成17年度からの独自削減の取組みとして、道を上回る水準で役員や職員の給与及び手当の削減を実施してきたことにより、人件費の大幅な削減を進めてきている。

一方、プロパー職員の退職による職員数の減少を受け、新たな職員採用等による中長期的な体制整備を図るため、平成27年度から、職員給与は道と同水準としているが、役員給与については、引き続き、従前からの削減率としている。

給与削減率	H17	H18	H20	H23	H24	H25	H26	H27
理事長給与		20%						—
専務理事給与		10%						
職員給料	15%		10%		10% 7.3%	9.7% 7%	8.4% 5.4%	7.4% 2.9% 2.0%
管理職手当	50%		30%				28%	8%
期末手当	15%		10%					
用地取得業務手当	廃止							

(4) 事務的経費削減の取組

引き続き、事務的経費の削減に取り組んできているが、平成26年度については、建設管理部からの委託拡大に伴い、事務機器の経費等が増加した。

(単位：千円)

事務的経費削減額	H17・18	H23	H24	H25	H26	H27
事務所移転による賃貸料の削減	▲10,294		▲2,558			
臨時職員の廃止	▲2,928					
職員互助会助成金廃止	▲1,392					
公用車廃止	▲913					
事務機器の数量削減や単価の見直	▲514	▲440	▲751	▲227	329	

(5) 経費削減額の推移

平成25年度までは、人件費及び事務的経費を削減してきたが、平成26年度からは、建設管理部からの委託拡大に伴う道からの派遣職員が増員されたことから、人件費及び事務的経費が増加している。

(単位：千円)

区 分	H23	H24	H25	H26	H27(計画)
人 件 費	222,756	189,695	165,391	218,967	216,020
事務的経費	76,826	59,368	59,283	77,320	71,193
計	299,582	249,063	224,674	296,287	287,213

## 5 意識啓発

これまで、職員の自己啓発意欲を高め、資質や専門能力の向上を図るため、資格取得の支援や各種研修会への参加に努めてきている。

また、平成27年8月には「資格取得支援制度取扱要領」を改正し、資格取得に要する対象経費の拡充を図り、人材育成にも繋がるよう取り組んでいる。

### (1) 資格取得数（平成27年度現在）

宅地建物取引主任者 3名、測量士 1名、日商簿記 3名

### (2) 研修

用地実務研修（北海道用地対策連絡協議会）、全土公協用地業務担当者研修（全国土地開発公社連絡協議会）、用地事務研修（国土交通大学校）他

## 6 情報公開

(1) 道民の理解と信頼を確保し、公正で開かれた公社の運営に資するため「北海道土地開発公社情報公開規程（平成13年4月施行）」により、文書の開示を行っている。

### (2) 開示件数

平成23年度 4件、平成26年度 1件

## 7 今後の事業運営

### (1) 公社の役割

近年の土地所有者の価値観の複雑・多様化や権利意識の拡大等により、公共用地の取得業務は難しさを増してきている中、公共用地取得の専門機関として、これまで公平・適切に業務を遂行している。

道においては、平成26年度から、建設管理部からの用地取得業務の委託拡大を進めており、また、北海道新幹線の札幌延伸に伴い、今後、鉄道・運輸機構からの用地取得業務委託が予定されるなど、これまで培われたノウハウを活かしながら、今後も着実にその役割を果たしていく。

### (2) 事業収益の確保

道からのあっせん事業を主として、さらに、国の先行取得事業や今後予定されている、鉄道・運輸機構からの用地取得業務などにより、引き続き収益の確保に努めるとともに、経費の縮減を継続し、今後も効率的な事業運営を図っていく。

### (3) 公有地等の取得

公有地の取得や処分にあたっては、引き続き、道と公社との間で確認した「公有地等取得のルールに関する確認（平成13年3月）」に基づいて行うこととする。

### Ⅲ 公社自主事業用地

#### 1 保有状況等

(1) 保有状況（平成26年度末現在）

(単位：ha、百万円)

区 分	取得年度	所在地	保有面積	保有額
苫小牧交通運輸関連用地	S48	苫小牧市	64.2	1,717
南空知流通工業団地	S48～53	岩見沢市	24.0	7,930
中空知流通工業団地	S50～56	滝川市	3.3	1,129
計			91.5	10,776

(2) 処分経過

(単位：ha、%)

区 分	取得面積	処分面積			処分先	保有面積 H26末	処分率
		～H22末	～H26末	計			
苫小牧交通運輸関連用地	70.5	6.3		6.3		64.2	8.9
南空知流通工業団地	37.8	13.0	0.8	13.8	市(水路)	24.0	36.5
中空知流通工業団地	44.9	41.6		41.6		3.3	92.7
計	153.2	60.9	0.8	61.7		91.5	40.3

#### 2 今後の取組等

(1) 苫小牧交通運輸関連用地

＜これまでの取組と課題＞

平成23年度に新千歳空港利用者の民間駐車場として2.8haを賃貸し、一部有効活用を図っているが、新千歳空港に隣接しているため、航空法による建築規制から、土地利用において制限された区域となっている。

【単年度貸付】

(単位：ha、千円)

区 分	H23	H24	H25	H26	H27(計画)
契約件数	1	1	1	1	1
貸付面積	2.8	2.8	2.8	2.8	2.8
貸付金額	169	2,319	2,319	2,319	2,319

＜今後の取組＞

新千歳空港用地の処分と密接に関連しており、引き続き、環境対策を視野に入れた活用等について、国に働きかけるとともに、賃貸による有効活用や、苫小牧市における「新千歳空港周辺土地利用構想（平成26年3月）」との情報共有を図り、新千歳空港に近接している立地を生かした活用策を検討していく。



(2) 南空知流通工業団地、中空知流通工業団地

＜これまでの取組と課題＞

これまで、関係自治体と連携したPRや、首都圏でのセールス活動を展開することで、南空知流通工業団地については、長期賃貸が平成27年度までに、契約6件(7区画)、約1.8ha、単年度貸付が、平成27年度において契約5件、約15.4haとなっており、また、中空知流通工業団地については、長期賃貸が平成27年度に、契約1件(5区画)、約1.4ha、短年度貸付が平成27年度において、契約3件、0.3haと保有地の有効活用を図っているが、本来の処分目的である工業用地としての需要については、景気の緩やかな持ち直しの兆しがあるものの、依然として低い状況にある。

① 南空知流通工業団地

【長期賃貸】 (単位：ha、千円)

区分	H23	H24	H25	H26	H27(計画)
契約件数(黠)	3	3	4	5	6
賃貸面積	0.8	0.8	1.5	1.6	1.8
賃貸金額	2,859	2,859	3,937	5,289	6,099

【単年度貸付】 (単位：ha、千円)

区分	H23	H24	H25	H26	H27(計画)
契約件数	4	5	6	5	5
貸付面積	16.3	16.5	16.9	16.4	15.4
貸付金額	2,193	2,650	3,354	3,008	3,008

② 中空知流通工業団地

【長期賃貸】 (単位：ha、千円)

区分	H23	H24	H25	H26	H27(計画)
契約件数(黠)					1
賃貸面積					1.4
賃貸金額					1,436

【単年度貸付】 (単位：ha、千円)

区分	H23	H24	H25	H26	H27(計画)
契約件数	4	4	4	3	3
貸付面積	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3
貸付金額	1,426	1,638	1,467	1,413	1,413

＜今後の取組＞

引き続き、関係自治体等と連携した企業誘致を展開することや、北海道企業誘致推進会議における企業誘致活動へ参加するなど、積極的な情報発信に努め、土地の処分を基本としながらも、企業ニーズの変化を踏まえ、今後とも賃貸における割引制度を実施するなど、賃貸事業の促進を図っていく。

### 3 簿価抑制

管理経費については、今後とも事業収益から捻出し、簿価へ加算しないこととし、引き続き、道としても、資金借入利子の軽減を図るため、公社への低利貸付を継続する。

また、簿価と処分価格との差損には事業収益を充当し、さらに不足する場合には準備金等を充てることとしているが、現時点で簿価と販売見込額との乖離が大きく、引き続き、その処理について検討していく必要がある。

## IV 道単独事業用地

### 1 保有状況等

(1) 保有状況（平成26年度末現在）

(単位：ha、百万円)

区 分	取得年度	所在地	保有面積	保有額	所管部
新千歳空港用地	S48	千歳市、苫小牧市	78.7	3,125	総合政策部
空知中核工業団地用地	S48～52	奈井江町	8.2	659	経済部
空知中核工業団地関連美唄住宅団地用地	S49	美唄市	30.4	2,009	建設部
苫東二次買収用地	S53～58	厚真町	154.3	11,808	経済部
石狩湾新港地域港湾用地	H11	小樽市、石狩市	20.6	2,129	経済部
計			292.2	19,730	

(2) 処分経過

(単位：ha、%)

区 分	取得面積	処分面積			処分先	保有面積 H26末	処分率
		～H22末	～H26末	計			
新千歳空港用地	400.2	321.3	0.2	321.5	国(空港)	78.7	80.3
空知中核工業団地用地	286.3	278.1		278.1		8.2	97.1
空知中核工業団地関連美唄住宅団地用地	38.6	8.2		8.2		30.4	21.2
苫東二次買収用地	348.2	193.9		193.9		154.3	55.7
石狩湾新港地域港湾用地	21.2	0.6		0.6		20.6	2.8
計	1,094.5	802.1	0.2	802.3		292.2	73.3

### 2 今後の取組等

(1) 新千歳空港用地【総合政策部】

<これまでの取組と課題>

東南アジア・北米・欧州等の航空会社に対し、長距離国際線の誘致活動を実施するとともに、既存路線の冬季間における安定運航や長距離国際線の就航を可能とするため、国に対して滑走路の延長整備を要望してきた。

平成23年度に、進入灯整備に係る事業により、一部用地（1,852.46㎡）を国に売却したが、滑走路延長については、整備事業の条件として、国が求めている長距離国際線の就航など、当該事業の必要性や地域住民との合意形成といった条件が整わないため、事業着手には至っていない。

【処分】

年次	処分先	処分面積
H23	国（空港進入灯整備事業）	1,852㎡

＜今後の取組＞

今後も、東南アジア・北米・欧州等の航空会社に対し、長距離国際線の誘致活動を展開していくとともに、「北海道交通ネットワーク総合ビジョン」における基本方針や、「北東アジア・ターミナル構想」における中長期の目標を踏まえ、新千歳空港の国際拠点空港化の促進や、冬季間における安定運航、欧米をはじめとする長距離国際路線の就航を可能とするため、引き続き、国に対して空港用地や環境対策用地としての用地取得を含め、滑走路延長を要望していく。

(2) 空知中核工業団地用地【経済部】

空知中核工業団地関連美唄住宅団地用地【建設部】

① 空知中核工業団地用地

＜これまでの取組と課題＞

これまで、「空知中核工業団地内長期保有地の活用に関する連絡会議」において、保有地の処分方法の検討を進めるとともに、空知団地の分譲処分促進として、データセンター事業者へのアプローチをはじめとした企業誘致活動を展開してきたが、長引く経済不況などで企業の投資意欲が低迷するなど、本団地における企業立地が停滞し、依然として未処分となっている。

また、この間、空知団地の分譲主体が中小企業基盤整備機構から地元市町（美唄市、奈井江町）に移行したことから、保有地の活用・処分にあたっては、地元自治体との連携を密にしていくことが必要となっている。

＜今後の取組＞

引き続き、「空知中核工業団地内長期保有地の活用に関する連絡会議」において、地元自治体と連携しながら、空知団地への企業誘致を進めるため、リスク分散による立地、道産原料に着目した資源型立地、さらには、小規模な「サテライト型オフィス」の地方立地などの動きを踏まえ、賃貸も含め企業ニーズに対応した誘致策を展開するほか、幅広い用地活用や処分方法を検討し、保有地の有効活用や処分に繋げていく。

② 空知中核工業団地関連美唄住宅団地用地

＜これまでの取組と課題＞

これまで、住宅用地に限定しない保有地の幅広い活用について、「空知中核工業団地関連美唄住宅団地用地処分促進検討会」において、地元市及び関係団体の協力を得ながら、PR活動等を積極的に進めてきたことで、平成24年度以降、公共機関の雪捨て場や民間企業の資材置場、果樹の試験栽培の用地として、多面的な活用が図られつつあるが、空知中核工業団地への企業集積による従業員住宅用地としての活用が見込めないことや、地元市の人口減少に伴う一般住宅用地としての需要減少から、住宅用地としての処分、活用には至っていない状況にある。

**【貸付】**

年次	貸付先	貸付面積
H24～	国、道、市（雪捨て場）	29,320㎡
H26～	民間企業（資材置場）	375㎡
H27～	民間企業（果樹試験栽培）	10,000㎡

**<今後の取組>**

引き続き、道及び地元市、関係団体で構成する「空知中核工業団地関連美唄住宅団地用地処分促進検討会」において、地元と連携したPR活動や販売活動を展開し、保有地の処分に努めるほか、賃貸による住宅用地以外も含めた幅広い活用を図っていく。

**(3) 苫東二次買収用地【経済部】****<これまでの取組と課題>**

国と道との確認に基づき、国に対し、「苫小牧東部開発新計画の進め方【第2期】」に基づくプロジェクト事業の導入や苫小牧地域の優位性を活かした公共事業用地としての活用など、その実現に向けた取組みを進めるよう求めてきた。

なお、現状において、苫東地域内で進められている具体的な公共事業は、治水事業のみであり、他のプロジェクト事業の導入は進んでいない。

**<今後の取組>**

引き続き、保有地の処分に向けて、国と道との確認により設置された協議の場において、「苫小牧東部開発新計画の進め方【第2期】」に基づくプロジェクト事業の導入や苫小牧地域の優位性を活かした公共事業用地としての活用などを提案・協議するとともに、その実現に向けた取組みを進めるよう求めていく。

**(4) 石狩湾新港地域港湾用地【経済部】****<これまでの取組と課題>**

先行取得した港湾用地は、旧港湾計画（平成9年12月改訂）の中で「留保ゾーン」と位置付けられた計画区域内にあり、土地利用が制限されていたため今回の港湾計画の改訂（平成27年6月）において「開発行為可能な区域」として位置付けられるよう管理組合等へ直接要請を実施し、港湾計画の基になる「石狩湾新港長期構想」の短中期計画において「留保ゾーン」の一部が具体化されたものの、港湾計画の改訂に係る国との協議で、国から当該ゾーンの具体化は時期尚早との意見が出されたことにより、引き続き、「留保ゾーン」と位置付けられることとなった。

<今後の取組>

「留保ゾーン」の活用の具体化に向け、当分の間は、関係自治体等と連携しながら、同港の内貿定期航路の誘致のほか、内貿貨物取扱量の増加や港湾背後地へのさらなる産業集積を進めるため、企業誘致等に取り組む。

また、本港湾が新規港湾整備事業（重点港湾）の対象として選定を受けており、引き続き、国に対してその利点や将来性をアピールし、港湾整備の促進を働きかけていく。

### 3 道の措置

引き続き、道としては、土地の取得費、資金借入利子等で構成される簿価の上昇を抑制するため、無利子貸付を継続する。

## V 取組期間

方策の計画期間である平成32年度まで、引き続き、保有地の処分や利活用に向けた取組みと、公社運営の健全化を図っていくこととする。

また、関係部局で構成する「長期保有地処分対策検討会議」等で、引き続き、方策の実施状況の検証などを行うこととする。