

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

<概要>

第1章 策定に当たって

本道を取り巻く社会経済情勢を踏まえた上で、今後の土地開発公社の基本的な方向性を示すとともに、健全で効率的な事業運営や長期保有地の処分に向け、新たな方策を策定する。

<方策の期間>
令和3年度～令和12年度
(2021年度) (2030年度)

第2章 現状と課題等

1 公社の概要

設立目的	北海道の総合開発に必要な公共用地等の取得、管理、処分等を行うことにより、地域の秩序ある整備と道民福祉の増進に寄与することを目的に道の全額出資により設立。		設立団体	北海道
			設立年月日	S48.1.20
			基本財産	1億円
組織	◆総務部（総務経理課、事業用地管理室） ◆用地部（用地第一課、用地第二課、新幹線推進室）	役員数	◆常任役員1名、非常任役員7名 ◆職員23名（うちプロパー職員10名、北海道派遣職員13名）、嘱託職員10名	
業務概要	◆公有地取得事業：国及び道の依頼に基づく公共用地の先行取得、造成、管理及び処分 ◆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 ◆あっせん等事業：国、道、市町村、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、測量等			

2 公社を取り巻く情勢

<経済の状況>

- 令和元年12月以降、新型コロナウイルス感染症が全世界に拡大。令和2年4月に緊急事態宣言が発出され景気は急速に悪化し、経済は極めて厳しい状況となった。
- 令和元年の本道の工場立地件数は、21件、立地面積38.3haで、面積は前年より増加。全国的に借地での立地は1割程度で、減少傾向にある。

<人口減少・自然災害>

- 本道人口はH9：約570万人からR22：約428万人まで減少が見込まれ生産・消費や税収の減少等が懸念される。
- 平成28年8～9月台風に伴う大雨等災害や、平成30年9月北海道胆振東部地震の発生等、自然災害が頻発、激甚化している。

<公共事業>

- 高規格幹線道路の開通率は全国85.7%、北海道64.8%(R2.3月)で、高速交通ネットワークの形成や国土強靱化に向けた整備促進が求められている。
- 北海道新幹線は新函館北斗～札幌駅間の令和12年度末開業を目指し、建設工事(212km)が進められている。

3 事業運営の状況

【用地取得事業費と事業利益の推移】

(単位：百万円)

年度	H26	H27	H28	H29	H30	R1
用地取得事業費	6,582	3,614	5,659	6,343	6,167	12,037
北海道	5,579	3,383	4,739	5,084	3,406	4,956
国	747	231	920	593	1,137	1,831
鉄道・運輸機構	-	-	-	666	1,624	5,250
市町村等	255	-	-	-	-	-
事業利益	▲ 28	▲ 64	17	58	59	182

【職員数の推移】

(単位：人)

年度	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2
全職員数	34	29	35	33	32	35	33
うちプロパー職員	12	12	12	11	10	10	10
うち嘱託職員	9	10	11	11	11	12	10
うち道派遣職員	13	7	12	11	11	13	13

○道は、平成26年度以降、公社への委託事業の拡大を行っており、公社は道の用地取得業務の中核的な役割を担っている。事業費は、30億円から50億円台を維持している。

○国の先行取得事業は平成28年度以降、5億円から10億円台で推移している。

○平成29年度から北海道新幹線の札幌延伸に向けた事業用地取得業務を鉄道・運輸機構より受託している。

○事業利益について、平成26年度と27年度は当初予定の事業が減少したこと等により赤字となったが、その他の年度は黒字となっている。

○職員数は近年32～35人で推移してきているが、プロパー職員は退職により減少。また、プロパー職員の平均年齢が50代となっており、高齢化が進んでいる。

○平成30年度用地取得業務に関し不適切な事務処理が発生。道及び公社は用地取得業務の適正な執行に向け再発防止策を講じ、検査方法の見直しや職員研修の充実などの取組を行っている。

4 長期保有地の状況

<道単独事業用地>

- 道が公共施設等の用地として、公社に先行取得を依頼したもの。将来的には道が公社から取得することが必要。
- 新千歳空港用地～国等に0.2haを売却（H23年度）
- 石狩湾新港地域港湾用地～石狩湾新港管理組合に0.5haを売却（H30年度）
- 道は簿価上昇抑制のため、公社に対し無利子貸付を実施した（H12年度～）ほか、用地の段階的な取得を実施し、美唄住宅団地用地について13.6haを取得。（H29～R元年度）

<公社自主事業用地>

- 道や地元自治体の要請により公社が取得した上で土地造成を行って処分するもの。
- 南空知流通工業団地～岩見沢市に0.8haを無償譲渡（H23年度）
- 中空知流通工業団地～立地企業に0.6haを売却（H28年度）
- 保有地の有効活用のため事業用定期借地権を設定した賃貸事業を実施。（R1年度：面積4ha、賃料10,727千円/年）

【保有・処分状況】

（単位：ha、百万円）

区分 (所管部)	所在地	面積(取得・処分・保有)				保有額 (R1末)		
		取得	処分 (～H22)	前方策期間 期首保有	処分			
道単独事業	新千歳空港用地(総合政策部)	千歳市、苫小牧市	400.2	321.3	78.9	0.2	78.6	3,125
	空知中核工業団地用地(経済部)	奈井江町	286.3	278.0	8.2	—	8.2	659
	〃 関連美唄住宅団地用地(建設部)	美唄市	38.7	8.3	30.4	13.6	16.8	1,110
	苫東二次買収用地(経済部)	厚真町	348.2	193.8	154.4	—	154.4	11,813
	石狩湾新港地域港湾用地(経済部)	小樽市、石狩市	21.2	0.6	20.6	0.5	20.1	2,078
	計	1,094.5	802.1	292.5	14.3	278.2	18,785	
自主事業	苫小牧交通運輸関連用地	苫小牧市	70.5	6.3	64.2	—	64.2	1,717
	南空知流通工業団地	岩見沢市	37.8	13.1	24.8	0.8	24.0	7,930
	中空知流通工業団地	滝川市	44.9	41.6	3.3	0.6	2.7	918
	計	153.2	61.0	92.2	1.4	90.9	10,566	
	合計	1,247.8	863.0	384.7	15.7	369.0	29,351	

※ 四捨五入の関係で計と内訳が一致しない場合がある。

5 課題

<事業運営>

- 北海道新幹線業務終了後（R4）の安定的な事業収益の確保やより一層のコストの縮減。
- 公社と道が連携した適正な用地取得業務の実施
- 道では、自ら行う用地業務が減少している中、ベテラン職員の退職や若年職員が増加しており、ノウハウの継承や職員の育成に公社の役割が重要。

<長期保有地>

- 道単独事業用地については、より積極的な処分策の検討が必要。
- 自主事業用地については、道は借入資金に対する利子補給を行っており、その軽減を図るため、用地販売による簿価総額の縮減に向け、より一層効果的な企業誘致策や売却時に発生する差損処理の検討が必要。

第3章 公社の役割と目指す姿

北海道の総合開発の推進

- 高規格幹線道路等～本道の経済活動を支える道路網の着実な整備に向け、国の用地取得業務に積極的に貢献
- 北海道新幹線～本道の経済発展や国土強靱化を支える道新幹線の札幌延伸に向け、円滑な用地取得を実施

用地業務の支援

- 人材育成支援～若手職員の育成等、道の用地業務スキルの継承に積極的に協力
- 市町村支援～台風、地震災害等の際の緊急的、臨時的な用地取得要請にも柔軟に対応

北海道の公共事業の推進

- 道の用地取得業務の受託～道のあっせん事業を受託し、道の用地業務を支援
- 特殊案件の対応～用地事務の複雑化・高度化による困難案件等の対応に公社ノウハウを活用

事業用地の管理等

- 道単独事業用地～道貸付金による簿価抑制や段階的な再取得に応じた適切な管理を実施
- 公社自主事業用地～簿価総額の縮減に向け、長期保有地の積極的な販売を推進

目指す姿

～北海道の用地業務を支える専門機関として～

これまで培った専門知識、ノウハウ、機動性等を活かすとともに、人材育成等を担うことにより付加価値を高め、国や市町村を含む北海道のあらゆる用地事務のサポート機関としての役割を果たしていく。

第4章 取組方針

1 事業運営

安定的な事業収益の確保等	組織体制	用地業務の支援等
<ul style="list-style-type: none"> ○今後も高規格幹線道路等に係る国の先行取得や北海道新幹線建設に係る用地取得業務を積極的に受託する。 ○公社のノウハウ活用等の視点から、道は中～大規模の用地取得を委託する。 ○事業量に応じた事務所縮小等の検討や業務効率化による事務的経費の見直しを進める。 	<ul style="list-style-type: none"> ○北海道新幹線業務終了後、組織体制を見直し、事業運営の効率化を図る。 ○中長期的な体制整備を見据えたプロパー職員や任期付職員等の確保により組織としての対応力を高める。 ○公社自主事業用地の積極的な販売に向け、専任の担当者を配置する。 	<ul style="list-style-type: none"> ○用地事務研修の講師を行うとともに、用地取得業務の実務を通じた用地職員の人材育成を行う。 ○災害復旧や大規模事業に係る市町村からの用地取得要請に、用地事務サポート機関として柔軟に対応する。 ○円滑な業務執行が困難な特殊案件に対し、公社は蓄積したノウハウを活用して対応するとともに、道の用地事務への支援を行う。

2 道単独事業用地の処分

道は、長期保有地の処分に向け、国への事業推進の働きかけや地元自治体と連携した企業誘致活動などを行うとともに、公社への無利子貸付による簿価抑制策と併せて、道による段階的な取得を進めていく。

区分	これまでの取組	今後の取組
新千歳空港用地	滑走路延長の早期実現に向けた要望や路線開設等の誘致活動のほか、空港用地以外の有効利用等の検討を実施	平行誘導路複線化及び滑走路端安全区域の整備事業が予定されており、売却協議を進めるとともに、引き続き、施設整備や滑走路延長等を要望していく
空知中核工業団地用地	隣接する工業団地との一体的開発が望ましいことから地元自治体との連絡会議において、情報交換を実施	引き続き、連絡会議において地元自治体と連携しながら、工業団地用地としての活用や処分方法を検討し、保有地の有効活用や処分につなげていく
空知中核工業団地関連美唄住宅団地用地	住宅用地に限定しない保有地の幅広い活用に向け、関連団体等と連携した処分促進検討会でPR活動等を実施	今後も民間企業の資材置場や公共機関の雪捨て場、農地などの幅広い利活用を図り、処分又は賃貸事業の推進を図っていく
苫東二次買収用地	国への要望や苫東推進担当者会議(五者会議)での意見交換のほか、有効利用の観点から資材置場等の賃貸を実施	引き続き、各種要望の機会や協議の場において国にプロジェクトの導入要請や公共事業用地としての活用提案を行い、実現に向けた取組を求めていく
石狩湾新港地域港湾用地	関係機関と連携し、国に基盤整備やプロジェクト導入等の要望のほか、展示会への出展等、企業誘致活動を実施	引き続き、内貿定期航路の誘致のほか貨物取扱量の増加に向け、石狩湾新港のPRと企業誘致に取り組むとともに、国に対し港湾整備促進を要請していく

3 公社自主事業用地の処分

長期保有地の処分に向け、積極的な販売を推進することとし、新たな販売促進・企業誘致策を実施していく。道は、引き続き金融機関の借入れに対する債務保証を行うとともに、発生する利息について利子補給を行うこととし、簿価総額の縮減に向け、次の取組を行う。

処分促進に向けて	販売促進・企業誘致策	差損への対応
<p><苫小牧交通運輸関連用地> 道単事業用地(新千歳)と合わせ国に対し整備を要望。駐車場用地等、賃貸事業による有効活用。</p> <p><南空知・中空知流通工業団地用地> 地元市や道との連携を強化。企業立地に係る情報等の提供者に対する「仲介者成功報酬制度」の導入を検討。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○専任の職員を配置。販売価格の見直しや広報活動を強化。 ○立地環境や北海道の地域特性を活かした取組やポストコロナにおける経済政策の展開を踏まえた取組。 ○金融機関や不動産会社等との提携による企業ニーズの把握や道内外企業への誘致活動実施。 	売却時に発生する差損には公社の当該年度の経常利益を充当し、不足する場合は準備金を充当し、更に準備金を上回る差損が発生する場合、その処理に当たっては、道においても財政状況等を踏まえ、必要な支援を検討する。

第5章 推進管理

取組の実施状況について、道及び公社による点検・検証を行い、効果的な推進に努めるものとする。方策期間の中間年(概ね5年)において、社会経済情勢や取組実績等を踏まえた今後の実現性や公社業務の必要性など様々な視点により分析評価を行い、必要に応じて公社の在り方や業務運営の見直しなどの検討を行う。