

なお、「改革基本方針」（改訂版）では、産業団地の先行取得については既存の土地を早期に整理することが記載されているのみで、事業自体の今後の方針が明確になっていない。産業団地の先行取得の今後のあり方についても今後明確にすることが望ましい。

表 61 (参考) 主な道府県の土地開発公社の土地保有状況

(単位：百万円、%)

No.	公社名	土地保有額					
			10年以上保有		10年以上比率		
				順位		順位	
1	北海道 土地開発公社	33,892	28,530	5	84.2%	8	
2	青森県 土地開発公社	4,050	3,384	27	83.6%	9	
3	岩手県 土地開発公社	2,415	1,631	32	67.5%	17	
4	宮城県 土地開発公社	26,916	10,650	12	39.6%	25	
5	秋田県 土地開発公社	2,277	155	36	6.8%	34	
6	山形県 土地開発公社	1,110	0	38	0.0%	38	
7	福島県 土地開発公社	1,342	0	38	0.0%	38	
8	茨城県 土地開発公社	35,951	27,424	6	76.3%	12	
9	栃木県 土地開発公社	8,171	6,449	18	78.9%	10	
10	埼玉県 土地開発公社	10,381	553	34	5.3%	35	
11	千葉県 土地開発公社	24,362	5,583	19	22.9%	31	
12	新潟県 土地開発公社	4,945	352	35	7.1%	33	
13	富山県 土地開発公社	5,957	5,206	21	87.4%	7	
14	石川県 土地開発公社	21,499	19,425	8	90.4%	5	
15	福井県 土地開発公社	12,932	8,776	13	67.9%	16	
16	山梨県 土地開発公社	2,083	1,862	31	89.4%	6	
17	長野県 土地開発公社	11,869	8,616	14	72.6%	15	
18	岐阜県 土地開発公社	24,442	8,071	16	33.0%	29	
19	静岡県 土地開発公社	7,741	0	38	0.0%	38	
20	愛知県 土地開発公社	96,377	32,803	3	34.0%	26	
21	三重県 土地開発公社	19,905	5,384	20	27.0%	30	
22	滋賀県 土地開発公社	14,654	11,105	11	75.8%	13	
23	京都府 土地開発公社	17,321	3,279	29	18.9%	32	
24	大阪府 土地開発公社	68,582	44,608	2	65.0%	19	
25	兵庫県 土地開発公社	92,387	51,779	1	56.0%	22	
26	奈良県 土地開発公社	7,260	4,014	25	55.3%	23	
27	和歌山県 土地開発公社	31,574	31,574	4	100.0%	1	
28	鳥取県 土地開発公社	1,274	38	37	3.0%	37	
29	島根県 土地開発公社	17,493	11,645	10	66.6%	18	
30	岡山県 土地開発公社	10,587	3,540	26	33.4%	27	
31	広島県 土地開発公社	10,186	4,454	24	43.7%	24	
32	山口県 土地開発公社	33,732	26,513	7	78.6%	11	
33	徳島県 土地開発公社	3,479	0	38	0.0%	38	
34	香川県 土地開発公社	12,720	12,347	9	97.1%	3	
35	高知県 土地開発公社	11,449	6,497	17	56.7%	21	
36	福岡県 土地開発公社	20,947	963	33	4.6%	36	
37	佐賀県 土地開発公社	3,765	2,396	30	63.6%	20	
38	長崎県 土地開発公社	11,661	8,513	15	73.0%	14	
39	大分県 土地開発公社	14,261	4,748	23	33.3%	28	
40	宮崎県 土地開発公社	3,334	3,311	28	99.3%	2	
41	鹿児島県 土地開発公社	5,045	4,894	22	97.0%	4	
42	沖縄県 土地開発公社	5,179	0	38	0.0%	38	

③ 借入金との関係

平成 20 年度末時点で、長野県からの無利子借入金 4,458 百万円及び市中銀行からの借入金 5,328 百万円の合計 9,786 百万円の借入金残高がある。

「県営日滝原産業団地」と「県営富士見高原産業団地」の 2 つの産業団地の平成 20 年度末時点の保有簿価 8,616 百万円の財源内訳は以下のとおりとなっている。

表 62 産業団地の保有簿価の財源内訳

(単位：百万円)

	市中銀行	長野県 (土地開発基金)	長野県土地開発 公社自己財源	合 計
借入金内訳	2,852	4,156	1,608	8,616

特に、市中銀行からの借入れは金利が発生することから、早期に返済する必要がある。

なお、長野県（土地開発基金）からの借入金は無利子となっているが、これについても長野県の財政負担が生じていることは事実である。よって、土地の整理に向けた一層の努力は必要であると同時に、土地開発基金の活用にあたっては、本来の目的に支障が生じないなど、長野県の財政運営にも留意して行う必要がある。

④ 用地保有に伴う維持費の処理

②において、産業団地整理に向けた一層の努力が必要との意見を述べたが、整理が進まないことのデメリットの 1 つとして、その分将来の県負担となる維持管理費や市中銀行への支払利息が毎年度膨らむことがあげられる。平成 20 年度の長野県土地開発公社の収支決算書によると、産業団地の維持に係る 1 年間の費用は次の表のとおりとなっている。

表 63 平成 20 年度における産業団地の維持に要した経費

(単位：千円)

造成測試費	諸経費	支払利息	合 計
2,658	161	55,666	58,486

出所) 平成 20 年度長野県土地開発公社「事業報告書」

この費用は、長野県土地開発公社の流動資産である代行用地の取得価格の一部に算入されることになる。本来、長野県土地開発公社が自ら開発した用地であれば、完成後に発生する維持管理費・支払利息はその年度の費用となるのであるが、代行用地の場合維持管理費・支払利息は最終的に県が負担することになるので、用地の取得価額に算入している。

しかしながら、実態との乖離を防ぎ、長野県が負担すべき費用の先送りを防ぐため、長野県土地開発公社において維持管理費・支払利息相当分を期間費用として処理した上で、長野県が財政状況等を勘案しながら、毎年度補助金を交付するなどの方法も検討する必要があるのではないかと。

このような処理を行うことが妥当であるとする理由は、損失の先送りを防ぎ、長野県として正しい実態を見せる点にある。産業団地の維持に要した費用は、長野県土地開発公社が実際に支出をしているが、長野県と長野県土地開発公社との間の協定によって長野県が将来負担すべきことが定められており、この意味においては長野県土地開発公社の支出は長野県そのものの支出といえることができる。長野県が毎年度の維持管理費・支払利息相当分を予算化しないことによって長野県土地開発公社に当該相当分を交付しないことが続き、一方、長野県土地開発公社が当該維持管理費・支払利息を用地の取得価額に算入し続けることは、実質的に長野県が負担している支出(長野県土地開発公社は長野県の100%出資団体であることから)が、外見上、明確でない状況になっていることを意味する。

つまり、維持費等に要した経費相当分を、長野県が補助金等によって発生した年度の予算に計上することにより、実態との乖離を防ぎ、県における負の遺産の先送りを防ぐことができるのである。

8. 長野県住宅供給公社の保有土地の状況と課題

(1) 概要

- ① 設立年 . . . 昭和 40 年
- ② 根拠法令 . . . 地方住宅供給公社法
- ③ 設立団体 . . . 長野県（基本財産 6,056 万円を長野県が 100%出資）
- ④ 設立の沿革 . . . 昭和 30 年、財団法人長野県住宅公社として設立
昭和 40 年、地方住宅供給公社法が施行されたことに
伴い、長野県住宅供給公社として改組
- ⑤ 設立目的 . . . 住宅を必要とする勤労者に対し、住宅の積立分譲等の方法により居住環境の良好な集団団地及びその用に供する宅地を供給し、もって住民の住生活の安定と社会福祉の増進に寄与する。
- ⑥ 役職員
 - a. 役員
 - 理事長：1 名(非常勤)：県副知事
 - 理事：6 名(常勤 3 名、非常勤 3 名)
 - 監事：2 名(非常勤 2 名)
 - b. 職員
82 名(プロパー 36 名 嘱託職員 46 名) ※平成 21 年 3 月 31 日現在
- ⑦ 事業内容
 - a. 分譲事業（一般分譲住宅、宅地分譲）
 - b. 市街地住宅整備事業（市街地住宅整備事業、街づくり建築物事業、ファミリー賃貸住宅事業）
 - c. 管理受託事業（県営住宅、長野市営住宅、県職員宿舎）
 - d. 建設受託事業（市町村営住宅、市町村賃貸住宅）

⑧ 長野県住宅供給公社の今後の方向性

a. 長野県出資等外郭団体『改革基本方針』

長野県は、平成 16 年度に出資等外郭団体に対する改革基本方針を策定している。この基本方針は平成 20 年度に改訂が行われているが、改訂後の基本方針で、住宅供給公社は「事業の縮小」（公営住宅の管理等受託機関として、県・市町村の支援業務に特化）という方向性が打ち出されている。

現在、国において、住宅供給公社の設置根拠となる地方住宅供給公社法の見直し作業が進められている。基本方針では、法改正により住宅供給公社制度自体の見直しが実施された際には、速やかに制度やスキームを踏まえて、基本方針自体の見直しを行うとしている。

出資等外郭団体に対する改革基本方針（住宅供給公社部分抜粋）

現在、住宅供給戸数は量的には本県の世帯数を満たしており、また、公社の行う事業の相当部分は、分譲住宅事業等の民間事業者によっても実施可能な事業が占めているなど、民業圧迫との指摘がある。また、良質な住宅供給の充実の面においても、公社が供給の担い手である必然性はなくなってきている。

平成 17 年 6 月に改正された現行の地方住宅供給公社法では、設立団体の議会の議決を経て公社が自主解散することができる規定が新設されている。しかし、同法では、債務保証契約・損失補償契約などによる公社債務の清算方法が規定されていないため、合計約 300 億円の債務保証契約等を有する当公社は、この引継ぎ先の確保ができない限り、実質的に解散はできない。

一方、平成 17 年 6 月に改正された公営住宅法では、住宅供給公社は県営住宅と市町村営住宅を一体的に管理することができる機関に位置付けられた。

この機能は、公社職員がみなし公務員であることなどから、市町村以外では公社のみに与えられたものである。公営住宅を利用する県民に対するサービス向上の観点からこの機能の活用や指定管理者制度により、当公社を公営住宅の管理等受託機関として県・市町村の支援業務に特化することが有効と考えられる。

当公社はこれまで健全な経営を行ってきており、今後も将来にわたって新たに県民負担が生じないように引き続き健全経営を維持しつつ、事業を縮小していく必要がある。

このため、公社は、公営住宅の管理等受託機関として県・市町村の支援業務への特化を進める中で、分譲事業を廃止し、事業を縮小していくこととする。

b. 最近の動き

長野県出資等外郭団体『改革基本方針』に沿って、市町村営住宅等の設計、建設、工事監理等の受託事業を実施している。また、県営住宅の指定管理者としてその管理運営にあたりるとともに、平成 19 年度から長野市営住宅、平成 20 年度から松本市営住宅について、指定管理者として受託し管理を行っている。

長野県住宅供給公社を所管する長野県建設部（住宅課）によると、今後、県営住宅については、指定管理者から管理代行への移行、住宅地域の拡大が予定されており、それに合わせて市町村営住宅の管理受託の拡大を図る必要があるとしている。

なお、管理代行（制度）とは、平成 17 年の公営住宅法改正により導入された制度で、公営住宅の事業主体以外の地方公共団体または地方住宅供給公社が公営住宅の管理権限を代行することが可能となる制度である。この改正により、地方住宅供給公社は都道府県営と市町村営公営住宅の一体的管理が可能な地方公共団体以外の唯一の機関として位置づけられた。

(2) 地方住宅供給公社について

① 地方住宅供給公社法制定の経緯

- ・ 住宅金融公庫（昭和 25 年設立）の融資を受けて賃貸住宅の供給等を実施する主体として、民法 34 条に基づき住宅協会及び住宅公社が設立され、住宅供給事業を展開したが、土地収用権等の権限が付与されず、税制面での優遇もなかった。
- ・ 一方、持家を中心とする住宅整備を推進する必要性が増大する中、
 - ① 民間デベロッパーの未成熟
 - ② 勤労者の持家取得のための貯蓄の不足制度上安定した住宅資金の不足 等の問題があった。
- ・ このため、勤労者が持家を取得するための新しい住宅供給方式（積立分譲住宅制度）を創設すると同時に、積立金を直接受け入れ、自らこの資金及び公庫資金を併せて活用し、住宅を供給する新たな主体の創設が必要とされた。

（国土交通省住宅局「地方住宅供給公社の概要及び最近の状況」平成 20 年 9 月）

② 地方住宅供給公社の目的

地方住宅供給公社法第 1 条に、「地方住宅供給公社は、住宅の不足の著しい地域において、住宅を必要とする勤労者の資金を受け入れ、これをその他の資金とあわせて活用して、これらの者に居住環境の良好な集団住宅及びその用に供する宅地を供給し、もって住民の生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的とする」、と規定されている。

③ 地方住宅供給公社に係る権限

(1) 設立関係

- ・ 設立：都道府県又は政令で指定する人口 50 万人以上の市
- ・ 設立認可：国土交通大臣

(2) 役員任命及び解任

- ・ 理事長及び監事：設立団体の長
- ・ 理事：理事長

(3) 毎年度の事業計画等

- ・ 事業計画及び資金計画の承認：設立団体の長
- ・ 財務諸表及び業務報告書の提出：設立団体の長

(4) 監督等

- ・ 報告及び検査：国土交通大臣又は設立団体の長
- ・ 監督命令：設立団体の長（設立団体の長が必要な命令を怠っている場合には国土交通大臣）
- ・ 違法行為に対する措置：設立団体の長（設立団体の長が必要な措置命令を

怠っている場合には国土交通大臣)

(5) 解散

- ・ 設立認可の取り消し及び自主解散の認可：国土交通大臣

(国土交通省住宅局「地方住宅供給公社の概要及び最近の状況」平成 20 年 9 月)

④ 地方住宅供給公社の現状

(1) 公社の数

57 公社：47 都道府県及び 10 市（千葉市、川崎市、横浜市、名古屋市、京都市、大阪市、堺市、神戸市、北九州市及び福岡市）

(2) 業務

- ① ・ 住宅の積立分譲及びこれに附帯する業務
 - ・ 住宅の建設、賃貸その他の管理及び譲渡、住宅地の造成等
- ② 他法令に基づく業務（市街地再開発事業、防災街区整備事業等の施行、特優賃等の 整備・管理、公営住宅の管理代行等）

(3) 事業実績（平成 18 年度）

- ・ 分譲住宅の供給：約 400 戸（18 年度末までの累計約 56.6 万戸）
- ・ 賃貸住宅の供給：約 1,200 戸（〃 約 17.5 万戸）
- ・ 賃貸住宅の管理：約 138 万戸

うち、公営住宅の管理受託は約 115 万戸（公営住宅全体の約 5 割）

(国土交通省住宅局「地方住宅供給公社の概要及び最近の状況」平成 20 年 9 月)

⑤ 最近の地方住宅供給公社の動き

(1) 3 公社における特定調停の申立て

① 北海道住宅供給公社

平成 15 年 6 月 10 日：申立て

平成 16 年 2 月 27 日：成立

- ・ 特定調停に係る債務額：約 1,251 億円（うち公庫約 236 億円）

[決定の概要]

- ・ 公庫債務全額を 30 年間元金均等返済（利息年 0.15%）
- ・ 民間金融機関は約 6 割の債権放棄を行い、残金は一括弁済
- ・ 北海道は民間金融機関の債権放棄額の約半分を損失補償、弁済資金の新規融資

② 長崎県住宅供給公社

平成 16 年 1 月 19 日：申立て

平成 17 年 2 月 28 日：成立

- ・ 特定調停に係る債務額：約 308 億円（うち公庫約 53 億円）

[決定の概要]