

総務委員会資料

所管事務の調査（報告）

川崎市土地開発公社「経営改善及び連携・活用に関する方針」の策定について

資料「経営改善及び連携・活用に関する方針」

平成30年8月24日

財 政 局

経営改善及び連携・活用に関する方針

(平成30(2018)年度～平成33(2021)年度)

法人名(団体名)	川崎市土地開発公社	所管課	財政局資産管理部資産運用課
----------	-----------	-----	---------------

経営改善及び連携・活用に関する方針

法人の施策概要

(1)法人の事業概要

公有地の拡大に関する法律(昭和47年法律第66号。以下、「公拡法」という。)第17条に基づき市が必要とする公共用地等の取得、管理、処分等を行います。

(2)法人の設立目的

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公共の福祉の増進に寄与します。

(3)法人のミッション

地域の健全な発展と秩序ある整備を促進するために必要な土地を公拡法に基づき市の依頼により市に代わって先行取得し、市の再取得まで適正に管理するとともに、市の再取得依頼に速やかに対応することにより、良好な都市環境の計画的な整備に寄与します。

本市施策における法人の役割

川崎市の事業計画を円滑に進めるため、市の公共用地先行取得の要請に応じた機動的かつ安定的な用地取得を行い、市の再取得まで適正に管理することで公共の福祉の増進に貢献します。

		基本政策	施策
法人の取組と関連する計画	市総合計画における位置づけ	—	—
	分野別計画	—	

現状と課題

市が策定した計画に基づき公社保有地を処分してきたことにより簿価総額が減り支払利息が軽減されましたが、保有地の処分件数は市の事業進捗によるところが大きく、一時貸付により貸付収入を得ていた土地についても市への処分により収入は減少しており、収支均衡を図る上で課題となっています。また、市からの用地取得の要請に対し、機動的かつ安定的に対応できていますが、簡素で効率的な組織体制を進めていく中で、蓄積した知識を生かした専門的な能力を今後も維持していくことが必要であり、ノウハウの継承が公社の安定的な運営を行う上で課題となっています。

取組の方向性

(1)経営改善項目

- ・公拡法に基づき市の依頼により機動的かつ安定的に公共用地を先行取得するとともに、保有期間中における適正かつ効率的な保有地管理を行うことで、市の再取得依頼に速やかに対応します。
- ・現状の土地貸付収入を維持するとともに、新たな収入源について検討を行うことで、安定的な土地貸付収入の確保を図ります。
- ・これまで蓄積した公共用地先行取得等業務に係るノウハウの継承を図ります。

(2)本市における法人との連携・活用

- ・先行取得3制度における土地開発公社の利点・特徴を活かし、機動的かつ安定的な公共用地取得に活用します。なお、新規取得については、必要性、効果及び事業化の確実性等を検討し、慎重な運用を図ります。
- ・土地開発公社と連携し、長期保有土地の解消に向け、その処分に向けた見通しを整理するとともに、金利負担の軽減により将来的な市の財政負担の軽減を図るため、先行取得資金借入条件の見直しを行います。

1. 本市が法人に求める経営改善及び連携・活用に関する計画

4カ年計画の目標

- ・公払法に基づき市の依頼により機動的かつ安定的に公共用地を先行取得するとともに、保有期間中における適正かつ効率的な保有地管理を行うことで、市の再取得依頼に速やかに対応します。
- ・保有土地の買戻しは市の財政事情によるところが大きいものの、市と協力して今後の見通しを整理しながら、計画的な処分を行います。あわせて、将来的な市の財政負担軽減のため市と協力して先行取得資金借入条件の見直しを行います。
- ・安定的な経常利益を実現するため、有効活用を行った保有土地について適正に管理するとともに、市の再取得により財源が減少する場合には新たな収入源について検討します。
- ・現在の組織体制(常勤役員2名、非常勤職員3名)を維持する中で機動的・安定的な先行取得に対応するとともに、蓄積した専門的な能力を維持し、ノウハウを確実に継承していきます。

本市施策推進に向けた事業計画

取組No.	事業名	指標	現状値	目標値				
			平成29(2017)年度	平成30(2018)年度	平成31(2019)年度	平成32(2020)年度	平成33(2021)年度	単位
①	公共用地取得事業	市の依頼に基づく土地の先行取得の対応状況	100	100	100	100	100	%
		公有用地簿価残額のうちの利息増加額	149,370	149,370以下	149,370以下	149,370以下	149,370以下	千円
		事業別の行政サービスコスト	—	—	—	—	—	—
②	公共用地処分事業	市の再取得依頼に対する保有土地処分の対応状況	100	100	100	100	100	%
		事業別の行政サービスコスト	—	—	—	—	—	—
③	公共用地管理事業	パトロールの実施回数	2	2	2	2	2	回
		不法投棄等の件数	0	0	0	0	0	件
		事業別の行政サービスコスト	—	—	—	—	—	—

経営健全化に向けた事業計画

取組No.	項目名	指標	現状値	目標値				
			平成29(2017)年度	平成30(2018)年度	平成31(2019)年度	平成32(2020)年度	平成33(2021)年度	単位
①	公社経営の健全化	保有土地の貸付による収入額	15,798	15,798以上	15,798以上	15,798以上	15,798以上	千円

業務・組織に関わる計画

取組No.	項目名	指標	現状値	目標値				
			平成29(2017)年度	平成30(2018)年度	平成31(2019)年度	平成32(2020)年度	平成33(2021)年度	単位
①	ノウハウの確実な継承に向けた取組	業務マニュアルを作成した項目数	1	1	3	3	3	項目
②	職員体制の維持	職員の増員数	0	0	0	0	0	名
③	コンプライアンス(法令遵守)の徹底	コンプライアンスに反する事案の発生件数	0	0	0	0	0	件

2. 本市施策推進に向けた事業計画①

事業名		公共用地取得事業						
指標		①市の依頼に基づく土地の先行取得の対応状況、②公有用地簿価残額うちの利息増加額						
現状		市の依頼に基づく土地の先行取得については、平成28年度に10件、平成29年度に2件実施しており、先行取得を確実に遂行しています。						
行動計画		引き続き、市の依頼に基づき、公共用地等の先行取得を確実に遂行します。また、市の将来の財政負担を軽減するため、土地の先行取得資金調達における借入条件について、現状の市場動向等を踏まえ、より適切な借入条件となるよう見直しを行います。						
スケジュール		現状値		目標値			単位	
		H29年度	H30年度	H31年度	H32年度	H33年度		
指標	1	市の依頼に基づく土地の先行取得の対応状況	100	100	100	100	100	%
	説明	市からの依頼件数に対する先行取得件数の割合						
	2	公有用地簿価残額うちの利息増加額	149,370	149,370以下	149,370以下	149,370以下	149,370以下	千円
説明	公有用地簿価残額うちの利息増加額							
3	事業別の行政サービスコスト	-	-	-	-	-	-	-
説明	-							

本市施策推進に向けた事業計画②

事業名		公共用地処分手業						
指標		市の再取得依頼に対する保有土地処分の対応状況						
現状		市の再取得依頼に基づく保有土地の処分については、平成28年度に5件、平成29年度に10件実施しており、保有土地の処分を確実に遂行しています。						
行動計画		引き続き、市の再取得依頼に基づき、公共用地等の処分を確実に遂行します。						
スケジュール		現状値		目標値			単位	
		H29年度	H30年度	H31年度	H32年度	H33年度		
指標	1	市の再取得依頼に対する保有土地処分の対応状況	100	100	100	100	100	%
	説明	市からの再取得依頼件数に対する処分件数の割合						
2	事業別の行政サービスコスト	-	-	-	-	-	-	-
説明	-							

本市施策推進に向けた事業計画③

事業名		公共用地管理事業						
指標		①パトロールの実施回数、②不法投棄等の件数						
現状		保有土地の状況を把握し、適正に管理することで、不法投棄等のトラブルを未然に防ぐため、定期的に保有土地のパトロールを行っています。						
行動計画		引き続き、定期的なパトロール等を実施し、保有土地を適正に管理することで、不法投棄等のトラブルを未然に防止します。また、貸付等により管理区分に変更があった場合には滞りなく対応します。						
スケジュール		現状値	目標値					単位
		H29年度	H30年度	H31年度	H32年度	H33年度		
指標	1	パトロールの実施回数	2	2	2	2	2	回
		説明 保有土地のパトロールの実施回数						
	2	不法投棄等の件数	0	0	0	0	0	件
		説明 保有土地において不法投棄等がされた件数						
3	事業別の行政サービスコスト	—	—	—	—	—	—	—
		説明 —						

3. 経営健全化に向けた計画

項目名		公社経営の健全化						
指標		保有土地の貸付による収入額						
現状		これまで経営改善を進めてきたことで、平成27年度以降は経常収支が黒字となっています。なお、安定的な土地貸付収入により、保有土地の処分による事務費収入を除いても経常収支が黒字となります。						
行動計画		土地貸付収入について、市の再取得により財源が減少する場合には新たな収入源についても検討を行い、計画期間を通じて現状の収入額を維持します。						
スケジュール		現状値	目標値					単位
		H29年度	H30年度	H31年度	H32年度	H33年度		
指標	1	保有土地の貸付による収入額	15,798	15,798以上	15,798以上	15,798以上	15,798以上	千円
		説明 保有土地の貸付により得られる収入の総額						

4 業務・組織に関する計画①

項目名		ノウハウの確実な継承に向けた取組						
指標		業務マニュアルを作成した項目数						
現状		平成26年度以降、常勤職員の退職者を不補充としており、平成29年度以降は市職員OBのみで業務を行っています。その中で、これまで蓄積した専門的な能力を今後も維持していくため、ノウハウの確実な継承に向け、担当事務毎の3項目に分類した業務マニュアルの作成を進めています。						
行動計画		ノウハウの確実な継承に向け、業務マニュアルの作成を進めます。						
スケジュール		現状値	目標値					単位
		H29年度	H30年度	H31年度	H32年度	H33年度		
指標	1	業務マニュアルを作成した項目数	1	1	3	3	3	項目
		説明 業務マニュアルを作成した項目数						

業務・組織に関する計画②

項目名		職員体制の維持						
指標		職員の増員数						
現状		常勤役員2名(川崎市住宅供給公社との兼務)及び非常勤職員3名の計5名で業務を行っています。						
行動計画		常勤職員及び非常勤職員の増員を行わず、現状の体制のもとで、引き続き、効率的かつ安定的に業務を執行します。						
スケジュール		現状値	目標値					単位
		H29年度	H30年度	H31年度	H32年度	H33年度		
指標	1	職員の増員数	0	0	0	0	0	名
		説明 常勤職員及び非常勤職員の増員数						

業務・組織に関する計画③

項目名		コンプライアンス(法令遵守)の徹底						
指標		コンプライアンスに反する事案の発生件数						
現状		コンプライアンスに関連する規則の倫理行動基準を遵守しています。						
行動計画		引き続きコンプライアンスに関連する規則の倫理行動基準を遵守し、コンプライアンスに反する事案の発生を未然に防ぎます。						
スケジュール		現状値	目標値				単位	
		H29年度	H30年度	H31年度	H32年度	H33年度		
指標	1	コンプライアンスに反する事案の発生件数	0	0	0	0	0	件
	説明	コンプライアンスに反する事案の発生件数						

法人名(団体名)	川崎市土地開発公社	所管課	財政局資産管理部資産運用課
----------	-----------	-----	---------------

(参考)本市が法人に求める経営改善及び連携・活用に関する計画に設定する指標一覧

本市施策推進に向けた事業計画

指標	指標の考え方	現状値	目標値	目標値の考え方	
		平成29(2017)年度	平成33(2021)年度		
①公共用地取得事業					
1	<p>市の依頼に基づく土地の先行取得の対応状況</p> <p>算出方法 市からの依頼件数に対する先行取得件数の割合</p>	公共用地取得事業の取組状況を最も分かりやすく示すため、市の依頼に基づく土地の先行取得の対応状況を指標化したものです。	100%	100%	引き続き、市の依頼に基づき、公共用地等の先行取得を確実に遂行します。(参考:H26-H29平均 100%)
2	<p>公有用地簿価残額のうち利息増加額</p> <p>算出方法 公有用地簿価残額のうち利息増加額</p>	「公有用地簿価残額のうち利息増加額」を指標とすることで、土地の先行取得資金調達における借入条件の見直しの成果を測ることができます。	149,370千円	149,370千円以下	新たな借入条件への見直しを行い、利息増加額を現状値よりも縮減することを目標とします。(参考:H26-H29平均 151,959千円)
②公共用地処分事業					
1	<p>市の再取得依頼に対する保有土地処分の対応状況</p> <p>算出方法 市からの再取得依頼件数に対する処分件数の割合</p>	公共用地処分事業の取組状況を最も分かりやすく示すため、市の再取得依頼に対する対応状況を指標化したものです。	100%	100%	引き続き、市からの再取得依頼に対して、迅速かつ確実に処分します。(参考:H26-H29平均 100%)
③公共用地管理事業					
1	<p>パトロールの実施回数</p> <p>算出方法 保有土地のパトロールの実施回数</p>	保有土地の「パトロールの実施回数」を指標とすることで、保有土地の適正な管理に向けた取組状況を確認することができます。	2回	2回	簡素で効率的な組織体制のもとでも、引き続き約20箇所ある保有土地のパトロールを年間2回着実に実施することを目標とします。(参考:H26-H29平均 2回)
2	<p>不法投棄等の件数</p> <p>算出方法 保有土地において不法投棄等がされた件数</p>	保有土地における「不法投棄の件数」を指標とすることで、保有土地のパトロールの実施等、保有土地の適正な管理に向けた取組の成果を測ることができます。	0件	0件	保有土地のパトロールの実施等、保有土地の適正な管理に向けた取組を効果的に実施し、引き続き、不法投棄等のトラブルの件数が0件となることを目標とします。(参考:H26-H29平均 0件)

経営健全化に向けた事業計画

指標	指標の考え方	現状値	目標値	目標値の考え方	
		平成29(2017)年度	平成33(2021)年度		
①公社経営の健全化					
1	<p>保有土地の貸付による収入額</p> <p>算出方法 保有土地の貸付により得られる収入の総額</p>	経営の健全化に向けた取組の1つとして、保有土地の貸付による収入の安定的な確保が挙げられることから、その金額の推移を見ることで、取組の成果を測ることができます。	15,798千円	15,798千円以上	市の再取得により財源が減少する可能性もある中で、新たな収入源についても検討を行いながら、計画期間を通じて現状の収入額を維持することを目標とします。(参考:H26-H29平均 15,205千円)

業務・組織に関わる計画

指標	指標の考え方	現状値	目標値	目標値の考え方	
		平成29(2017)年度	平成33(2021)年度		
①ノウハウの確実な継承に向けた取組					
1	<p>業務マニュアルを作成した項目数</p> <p>算出方法 業務マニュアルを作成した項目数</p>	<p>これまで蓄積した専門的な能力を今後も維持していくため、ノウハウの確実な継承に向け、業務マニュアルの作成を進めており、その進捗状況を担当事務を単位として指標化したものです。</p>	1項目	3項目	<p>現在、業務担当事務のマニュアルを作成済みであり、今後は、総務担当事務及び経理担当事務のマニュアルの作成を進める必要があります。</p> <p>職員の退職見込み等を踏まえ、平成31年度中までに計3項目のマニュアルを完成することを目標とします。</p>
②職員体制の維持					
1	<p>職員の増員数</p> <p>算出方法 常勤職員及び非常勤職員の増員数</p>	<p>簡素で効率的な組織体制のもと業務を執行しており、「職員の増員数」の推移を見ることで、簡素で効率的な業務執行の取組状況を確認することができます。</p>	0名	0名	<p>簡素で効率的な業務執行に努め、職員を増員することなく、引き続き、現在の組織体制のもと、公共用地等の取得、管理、処分などの業務を遂行することを目標とします。</p> <p>(参考：H26-H29増員数 0名)</p>
③コンプライアンス(法令遵守)の徹底					
1	<p>コンプライアンスに反する事案の発生件数</p> <p>算出方法 コンプライアンスに反する事案の発生件数</p>	<p>コンプライアンスに反する事案の発生件数を指標とすることで、職場規律の遵守に向けた業務・組織に関する取組の成果を測ることができます。</p>	0件	0件	<p>引き続きコンプライアンスに関連する規則の倫理行動基準を遵守し、コンプライアンスに反する事案の件数が0件となることを目標とします。</p> <p>(参考：H26-H29実績 0件)</p>

資金計画表

[平成30年度～平成33年度]

法人名: 川崎市土地開発公社

(単位:千円)

項目			決算	予算	計画		
			平成29年度	平成30年度	平成31年度	平成32年度	平成33年度
経常収支	収入	事業収入	2,036,253	1,165,492	1,165,492	1,165,492	1,165,492
		雑収入	18,479	18,376	18,376	18,376	18,376
		経常収入合計	2,054,732	1,183,868	1,183,868	1,183,868	1,183,868
	支出	事業費	2,003,935	1,142,435	1,142,435	1,142,435	1,142,435
		管理費	26,907	27,423	27,397	27,266	27,266
		減価償却費(△)	△ 5,996	△ 5,646	△ 5,620	△ 5,489	△ 5,489
		法人税等支払	1,295	650	650	650	650
経常支出合計	2,026,141	1,164,862	1,164,862	1,164,862	1,164,862		
経常収支			28,591	19,006	19,006	19,006	19,006
事業収支	公有地取得事業収入	2,020,455	1,149,694	1,149,694	1,149,694	1,149,694	
	公有地取得事業支出	△ 803,542	△ 1,848,760	△ 1,848,760	△ 1,848,760	△ 1,848,760	
	事業収支	1,216,913	△ 699,066	△ 699,066	△ 699,066	△ 699,066	
財務収支	借入れによる収入	2,054,000	6,435,000	1,656,000	3,519,000	2,338,000	
	借入金償還による支出	△ 3,015,000	△ 5,214,000	△ 638,000	△ 3,738,000	△ 1,747,000	
	利息/配当金の支払	△ 149,370	△ 153,741	△ 153,741	△ 153,741	△ 153,741	
	財務収支	△ 1,110,370	1,067,259	864,259	△ 372,741	437,259	
現金預金増加高			135,134	387,199	184,199	△ 1,052,801	△ 242,801
期首現金預金			836,202	971,336	1,358,535	1,542,734	489,933
期末現金預金			971,336	1,358,535	1,542,734	489,933	247,132