

# 福島県住宅供給公社整理計画

平成16年 9月30日策定

平成18年10月30日改訂

土木部 住宅供給公社対策プロジェクトチーム

## (整理計画策定の趣旨)

福島県住宅供給公社(以下「公社」という。)は、昭和32年に前身である(財)福島県住宅公社として設立以来、時代のニーズに適応した住宅供給を通して、県民の生活安定と福祉増進に寄与してきたところである。

しかしながら、平成13年度に実施した公社等外郭団体の設立目的や事務事業の再点検の結果、公社設置目的の終了、民間との競合、売れ残り宅地の存在等の理由により公社の廃止の方向が打ち出された。

そして、これらの方向を具体化するための目標と工程を示した「公社等見直し実行計画」が平成14年12月に策定され、平成16年9月、その中に唱われた公社業務の整理のための計画(マスタープラン)を公社との連携と協力のもとに策定したところである。

## (整理計画の見直し)

整理計画では、進捗に応じて開始から2年経過時に計画を見直すとしていることから、今般、計画の進捗状況の確認を行うとともに、地方住宅供給公社法改正など計画策定後の新たな要因を踏まえ、見直しを行った。

公社の現状(平成17年度末現在)

### 1 事業内容

#### (1) 分譲事業

平成12年度からの分譲の推移は下表1のとおりであり、整理計画策定年度の平成16年度からの2カ年では、6団地で合計223区画を販売し、蓬萊団地については完売となった。

この結果、平成17年度末における完成宅地の残区画数は、下表2のとおり、5団地で327区画となっている。

なお、未造成地については下表3のとおりとなっている。

表1 販売戸数・区画数の推移

分譲形態	12年度	13年度	14年度	15年度	16年度	17年度
積立分譲住宅	1	1	0	0	0	0
一般分譲住宅	57	27	6	1	1	0
宅地分譲	127	61	211	167	114	108
合計	185	89	217	168	115	108

表2 団地別完成宅地の状況 (平成18年3月31日現在)

団地名	残区画数	分譲面積(m <sup>2</sup> )
郡山東部(郡山市)	118	35,773.64
松長(会津若松市)	84	25,342.77
刈敷田(相馬市)	4	1,285.67
北町(南相馬市)	44	13,933.13
ふたば(双葉町)	77	27,690.48
合計	327	104,025.69

表3 団地別未造成地の状況 (平成18年3月31日現在)

団地名	計画区画数	宅地面積(m <sup>2</sup> )
郡山東部(郡山市)	220	75,748.90

(2) 賃貸資産管理事業

一般賃貸住宅、賃貸店舗及び駐車場の経営管理を行っている。

管理規模	・一般賃貸住宅 -----	蓬萊団地30戸
	・賃貸店舗 -----	蓬萊団地42店舗
	・駐車場 -----	福島市内253区画

(3) その他

宅地造成工事負担金回収事業	1件(双葉町) 元金残高 59,058千円
長期割賦債権回収事業	3件 元金残高 190,320千円

## 2 経営の状況

### (1) 収益の状況

平成17年度決算では、事業収益は11億6千3百万円余、当期利益は6千8百万円余の黒字となった。

### (2) 資産・負債の状況

平成17年度決算における資産・負債の状況については下表のとおり。

なお、平成15年度（一般会計）との決算額の比較では、分譲資産の販売、長期借入金の返済等により、総資産は24億7千万円余の減少となっている。

平成17年度決算 貸借対照表（抜粋） (単位：千円)

資産の部	金額	負債・資本の部	金額
流動資産	3,853,874	流動負債	79,966
固定資産	1,453,219	固定負債	2,132,515
		特定準備金	2,314,434
		資本金	16,000
		剰余金	764,178
資産合計	5,307,093	負債及び資本合計	5,307,093

### (3) 借入金の状況

平成16年度及び平成17年度で20億5千万円の繰上償還を行い、平成17年度末残高は14億円となっている。

なお、今年度7月末に7億円を償還しており、現在の残高は7億円である。

長期借入金償還状況 (単位：億円)

年度	12年度	13年度	14年度	15年度	16年度	17年度
償還金額	19.9	5.2	10.0	13.5	8.5	12.0
年度末借入金残高	63.2	58.0	48.0	34.5	26.0	14.0

### (4) 経営の状況

平成17年度決算において、総資産（53億7百万円余）が流動負債と固定負債の合計（22億1千2百万円余）を大きく上回っており、財務面では健全な状態であると言える。

## 整理計画の基本的な方向

### 1 計画の目的

この計画は、公社が現在行っている事業の整理が円滑に行われるよう、資産の早期売却・処分や長期借入金の着実な償還、公社職員の処遇等の諸課題への具体的な取組み方針を示し実行していくことを目的とするものである。

### 2 計画の期間

この計画の期間は、平成16年度を初年度とし、平成20年度までの5年間とする。

### 3 整理計画の目指すもの

県及び公社は、この計画の着実な実行により、平成20年度末を目途に解散を目指す。

### 4 責務

公社は、この計画に基づき、解散に向けて円滑な整理業務を遂行し、県は、計画の進捗状況を点検しながら、必要な指導と支援を行う。

## 整理計画の具体的な内容

### 1 分譲資産の販売

#### (1) 完成宅地

##### 進捗状況

販売状況は下表のとおりであり、全体としては概ね計画どおり進捗している。しかしながら、団地によっては販売が低迷しているところもある。

##### 計画期間後半の取組み

郡山東部ニュータウンについては、区画整理事業の終結を図るため、未造成地を造成し新たな分譲宅地を整備しており、平成18年度中に当該宅地が完成することから、限られた期間内での完売を図るため、ハウスメーカー等への一括分譲など効率的な販売に努めるものとする。

販売が低迷している団地については、さらに積極的な販売促進に取り組んでいく。

また、地元市町に対して引き続き販売協力を要請するものとし、特に、地元市町からの要請に基づいて開発した団地については、当該市町に対して残宅地の買取り等を強く要請していく。

##### 年度別分譲宅地販売目標

(単位：区画)

年度	16年度	17年度	18年度	19年度	20年度	累計
当初目標	119	117	98	86	62	482
実績	115	108	-	-	-	223
見直し目標	(116)	(108)	182	231	65	702

実績は平成17年度末現在。なお、16年度見直し目標116区画には賃貸事業資産への振り替え1区画を含む。

平成19年度、平成20年度両年度の見直し目標には、郡山東部ニュータウンの新規分譲地(220区画)を含む。

#### (2) 未造成地

##### 進捗状況

平成15年度末時点で、鏡石町の区画整理事業地、郡山東部ニュータウン、松長団地の3団地191区画があったが、郡山東部ニュータウンについては、事業用土地資産から未造成地に移した土地も含め、平成18年度から造成工事に着手し、松長団地については売却処分を行った。

また、鏡石町の区画整理事業地内における団地造成については、町の区画整理事業が当初計画どおり実施されない見込みとなり、計画していた団地造成ができなくなったことから、当該用地についてはその他土地資産に移した。

##### 計画期間後半の取組み

郡山東部ニュータウンについては、平成18年度中に造成工事を完成させる。

## 2 長期借入金の償還

進捗状況

平成16年度は計画どおり実施した。平成17年度においては計画より5億円を前倒しして計12億円の償還を行った。

計画期間後半の取組み

分譲宅地の計画的な販売を行うとともに、経費の節減等を図りながら、整理計画期間内に償還できるように努める。

年度別償還目標額

(単位：百万円)

年度		16年度	17年度	18年度	19年度	20年度
当初 目標	償還額	850	700	700	600	600
	残額	2,600	1,900	1,200	600	0
実績	償還額	850	1,200	-	-	-
	残額	2,600	1,400	-	-	-
見直し 目標	償還額	-	-	700	500	200
	残額	-	-	700	200	0

実績は平成17年度末現在。

### 3 分譲資産以外の公社所有資産の処分

#### (1) 賃貸事業資産

進捗状況

整理計画策定後、当該資産が2件(9,053.99 m<sup>2</sup>)増加した。平成17年度末までの処分実績は土地4件、建物1件となっている。

計画期間後半の取組み

賃貸事業資産については、公社解散の影響等も勘案しながら、計画期間内の処分完了に向けて売却処分等を実施していく。

処分に当たっては、住民利便等その施設の設置目的や機能の存続について十分考慮するとともに、施設の実態に即した効果的な処分方法を検討し、実施する。

#### 賃貸事業資産処分目標

		15年度末資産		18年度までの処分		20年度までの処分		20年度末資産	
		件数	面積(m <sup>2</sup> )	件数	面積(m <sup>2</sup> )	件数	面積(m <sup>2</sup> )	件数	面積(m <sup>2</sup> )
当初 目標	土地	9	49,563.84	4	10,386.72	5	39,177.12	0	0
	建物	5	9,381.60	2	632.52	3	8,749.08	0	0
実績	土地	-	-	4	16,999.15	0	0	-	-
	建物	-	-	1	248.92	0	0	-	-
見直し 目標	土地	-	-	5	17,941.71	6	40,676.12	0	0
	建物	-	-	2	632.52	3	8,749.08	0	0

実績は平成17年度末現在。

見直し目標に係る18年度までの処分の値には、平成16年度に処分対象に追加した資産(土地2件 9,053.99 m<sup>2</sup>)を含む。

#### (2) 賃貸事業資産以外の資産

##### ア 事業用土地資産

進捗状況

事業用土地資産とは、公社会計基準で「未だ特定の事業目的に供されることが確定していない土地資産」であり、郡山東部ニュータウンと松長団地にあったが、郡山東部ニュータウンについては、区画整理事業の終結を図るため、未造成地に移して造成工事に着手し、松長団地については処分が完了した。

##### イ その他土地資産

進捗状況

分譲用途以外の元集合住宅用地、集会場予定地、原野、公衆用道路等のその他土地資産については、平成17年度末までに集会場予定地、原野の一部を処分した。

また、鏡石町の区画整理事業地内における団地造成については、町の区画整理事業が当初計画どおり実施されない見込みとなり、計画していた団地造成ができなくなったことから、平成16年度に未造成地から事業用土

地資産に、さらに平成17年度にはその他土地資産に移して管理することとした。

計画期間後半の取組み

その他土地資産については、その土地の形状や市場性等を勘案し、売却が可能な物件は、整理計画期間内に公募等による売却を行い、公衆用道路等売却が不可あるいは困難な物件は、県や地元市町への移管等適切な処分に努める。

なお、当初計画どおりの事業実施が困難となった鏡石町の土地区画整理事業地内の土地資産については、町に対して土地の買取りを要請していく。

#### その他土地資産処分目標

	15年度末資産		18年度までの処分		20年度までの処分		20年度末資産	
	件数	面積(m <sup>2</sup> )	件数	面積(m <sup>2</sup> )	件数	面積(m <sup>2</sup> )	件数	面積(m <sup>2</sup> )
当初目標	16	91,410.31	11	83,143.73	5	8,266.58	0	0
実績	-	-	2	39,840.17	1	142.00	-	-
見直し目標	-	-	11	83,143.73	6	40,213.58	0	0

実績は平成17年度末現在。

見直し目標に係る20年度までの処分の値には、平成17年度に処分対象に追加した資産（鏡石町の土地1件 31,947.00 m<sup>2</sup>）を含む。

#### ウ その他の資産

##### 長期割賦債権等

進捗状況

計画策定以降、割賦契約による資産売却を行ったため長期割賦債権が増加しているが、計画どおり回収されている。また、未収延滞金等については収納の向上に努めた。

計画期間後半の取組み

引き続き整理計画期間内の確実な回収を図る。

##### 有形固定資産等

進捗状況

公社業務の整理状況を踏まえて自動車を廃車するなど、資産の適切な処分に努めた。

計画期間後半の取組み

車輛、備品等の有形固定資産等については、公社事業の整理状況に応じて適切に処分する。

#### 4 県関係事業の公社からの移管

##### (1) 県営住宅等管理事業

進捗状況

これまで公社が管理してきた県北、県中管内の県営住宅等管理事業については、計画どおり平成16年度をもって県からの受託業務を終了した。

##### (2) 特定優良賃貸住宅管理事業

進捗状況

特定優良賃貸住宅管理事業のうち、公社が民間の住宅所有者から管理業務を受託する「管理受託型」については、計画どおり平成16年度をもって民間へ移管され、事業が終了した。

また、公社が民間の住宅所有者から賃貸住宅を一括で借り上げ、賃貸する「一括借上型」については、平成17年度をもって民間へ移管され、事業が終了した。

## 5 計画期間内の組織体制

### (1) 組織体制

進捗状況

県受託事業の終了や事務業務の効率化を進めたことにより、平成17年度は計画どおり3課1所体制とし、平成18年度には計画を前倒しして2課1所体制とした。

計画期間後半の取組み

組織については、これまで実施した総務、経営、事業の各部門の整理統合を踏まえ、平成20年度まで現体制とする。

#### 計画期間内の組織体制の想定

16年度組織区分	17年度～	20年度	18年度現在	機能	業務内容
総務課	総務企画課	同左	同左	経営・財務 の運営 所有資産の 処分	整理計画の推進、 事業計画、庶務、 財務事務
経営企画課					
販売課	販売課	事業課	同左	宅地分譲	販売宣伝活動、 売買契約事務
管理課	業務課			賃貸資産の 経営管理と 維持修繕、 造成等工事	賃貸住宅等の入居・管理、 施設の維持修繕、 家賃等の回収、造成監理等
建設課					

### (2) 公社の役職員数

進捗状況

常勤役員の削減や退職職員の不補充等により、役職員の削減に努めた結果、常勤役職員数については、平成20年度の達成見通しとしていた職員数を平成18年度に前倒しで達成した。

計画期間後半の取組み

引き続き退職職員の不補充に努めるとともに、業務量の推移を見極めながら嘱託等の削減を図るものとする。

なお、県派遣職員については、事業の進捗や公社解散の円滑化等を勘案し、必要な派遣を継続する。

#### 役職員数の計画期間内の目標

区分	16年度	20年度	16年度比較	18年度現在	16年度比較
常勤役員	3名	2名	66%	2名	66%
常勤職員	22名	13名	59%	14名	64%
嘱託等	20名	4名	20%	10名	50%
合計	45名	19名	42%	26名	58%

## 6 計画期間内の経費の節減

### (1) 人件費の削減

進捗状況

常勤役職員の削減を前倒しして行い削減を図った。

計画期間後半の取組み

職員数削減の取組みを踏まえ、嘱託等の削減等により下表のとおりとする。

人件費節減の目標 (単位：千円)

項目	15年度決算	20年度推計	15年度比較	17年度決算	15年度比較
人件費	249,186	127,000	51%	153,000	61%

### (2) その他諸経費の削減

進捗状況

長期借入金の繰上償還による金利負担の縮減、事務室の縮小、車輛等の処分や事務事業の効率化による経費の削減に努めた結果、着実な削減が図られた。

計画期間後半の取組み

個々の費目について引き続き個別的な点検を行い、必要性等について不断の見直しを行いながら、経費の削減に努める。

その他経費節減の目標 (単位：千円)

項目	15年度決算	20年度推計	15年度比較	17年度決算	15年度比較
共通経費事務費	23,963	14,936	62%	19,200	80%

## 7 解散に向けての対応

### (1) 職員の処遇

進捗状況

下表のとおり、「希望退職制度」など各種支援制度により職員の再就職を支援した。

各種支援制度の取組実績

項 目	16年度	17年度
希望退職制度(平成17年度で終了)	2名	3名
公社等外郭団体の人事交流に関する協定(他公社へ転籍)	1名	0名
公社職員資格取得等支援研修制度	2名	3名
転職支援団体主催セミナー派遣	—	3名
民間企業派遣研修制度(うち民間企業へ再就職)	—	3名(1名)

希望退職制度の平成16年度適用者には、公社等外郭団体の人事交流に関する協定による他公社への転籍者1名を含む。

計画期間後半の取組み

ア 公社は、これまで公益的な公社業務に従事してきた公社職員の再就職を最大限支援し、県は、設立団体として公社に対しできる限りの支援を行っていく。

イ 公社は、「民間企業派遣研修制度」や「公社職員資格取得等支援研修制度」等の支援制度により、職員の再就職の支援に努める。

ウ 県は、他の団体の職員採用情報等の提供を行うとともに、公社職員の有する経験・能力を活かす手法を検討する。

### (2) 公社解散への対応

平成17年6月に地方住宅供給公社法が改正され、公社は、破産又は認可の取り消しの事由によるほか、設立団体がその議会の議決を経て国土交通大臣の認可を受けたときに解散できることとなった。

また、法改正に伴い、国から、設立団体の判断による自主的な解散に当たって適切に対応すべき事項や十分に配慮すべき事項等が示された。

計画期間後半の取組み

ア 県は、解散認可に向けた対応について、国との協議を進める。

イ 県と公社は、清算法人のあり方について検討する。

ウ 県と公社は、公社解散後に清算法人に移行する長期割賦債権の管理・回収方法や公社分譲住宅に係る瑕疵担保責任への対応等について検討する。