

令和8年度事業計画書

一般財団法人

静岡市土地等利活用推進公社

令和8年度 一般財団法人静岡市土地等利活用推進公社 事業計画

1 事業方針

静岡市においては、農業従事者の高齢化や担い手不足が進み、耕作放棄地等の未利用・低利用地が増加しています。一方で、まとまった土地が少ないことから、工場等の企業立地が進んでいません。また、人口減少や少子高齢化等により空き家が増加していますが、有効活用が図られていません。

そこで、一般財団法人静岡市土地等利活用推進公社（以下、公社という。）は、市内に点在する未利用・低利用地を集約して有効活用するため、「ただらに存在する耕作放棄地などを集約して一団の高度営農用地や企業用地を創出するための取組」や、空き家を市場に流通させるため「空き家の所有者から相談を受け、利活用のために入居希望者や民間事業者へ空き家を紹介する取組」に加え、「静岡市との個別協定に基づく取組」を実施します。

令和7年度は、葵区飯間地区における農地集約や、市内7地区での産業用地の確保、高台にある団地及び中山間地域の空き家の流通促進に向けた取組等を実施しました。公社設立3年目にあたる令和8年度は、引き続き、農地所有者に対し、営農希望や土地利用意向の把握・調整を行い、市内に点在する農地を集約することで、一団の農地を確保し、高度営農が可能となる担い手の誘致や生産性向上に向けた環境整備を図ります。そのうえで、農地集約を行った結果として生じた農地以外の一団の土地について、開発事業者や進出を希望する企業への情報提供や仲介等を行い、産業用地としての活用を図ることで、産業の集積・高度化を進めます。併せて、空き家等の利活用に関する事業を推進するとともに、市と協定を締結したインターナショナルスクール事業、未来のあんしんに向けた取組の推進に関する事業にも取組みます。

2 事業概要

(1) 農地の集約に関する事業 0千円（0千円）

令和7年度に初めて実施した農地集約では、対象地権者への訪問及び意向調査を通じ、農地ごとの耕作状況や課題、地権者の意向の傾向等、多くの実務的知見を得ました。一方で、訪問日程の調整に時間を要したことや、対象地の地権者と耕作者の意向が異なる際の対応が課題として明らかになりました。

令和8年度は、これらの課題を踏まえ、訪問計画の効率化、耕作者の希望に合う代替地の提案などを行い、より効率的かつ丁寧な意向把握及び権利移転の支援を行い、円滑な農地集約の推進に取組みます。

①主な対象区域

令和7年度に、市経済局産業基盤強化本部及び農地利用課が、葵区遠藤新田地区と清水区葛沢地区で実施した地権者・耕作者の意向調査の結果を基に、「農地集約を進める区域」を設定しました。

令和8年度は、これらの区域において、一団の農地創出に向けて地権者から土地の利活用に関する同意を取得し、一団の農地が確保できた場合は、市が県や関係団体と連携し、生産技術の高度化・効率化により高度営農を可能とする農業法人などの意欲ある担い手の誘致に取り組めます。

また、区域内では、耕作放棄地又は規模縮小や離農などにより耕作放棄地となるおそれがある農地を、産業用地確保時に必要となる耕作希望者の代替地として調整を行います。その際、耕作者が移転後も安心して営農が継続できるよう、市の支援制度の活用を促します。その他、地権者がやむを得ない事情により農業以外の活用を希望する場合は、他用途での活用を提案します。

(2) 産業用地の確保に関する事業 110,742千円(207,686千円)

令和7年度は、産業用地の確保に向け、対象地権者の同意取得、民間事業者の募集・選定、開発に係る諸課題の整理、所管課との調整・支援を開始しました。

これらの取り組みを通じ、地権者意向把握の方法や、民間事業者との協働における課題及び解決方法など多くの実務的知見を得ました。一方で、地権者へのヒアリング内容の深度や土地の権利保全等、民間事業者の求める内容と差異があることが明らかになりました。

令和8年度は、これらの課題と得られたノウハウを活かし、ヒアリング内容の改善や仮登記を活用した権利保全を図ることで、より円滑かつ確実な産業用地の確保を進めます。

①主な対象区域

令和7年度に、市経済局産業基盤強化本部が葵区遠藤新田地区で実施した地権者意向調査の結果を基に、「産業用地を確保する区域」を設定しました。

令和8年度は、この区域において、一団の産業用地確保に向けて、地権者から土地の利活用に関する同意を取得し、必要に応じて代替地の提案や売買契約に基づく手付金の支払い及び仮登記等を行い、一団の用地確保が見込めた段階で、地権者交渉や用地整備等を行う民間事業者を募集し、企業立地を促進します。

また、令和7年度に同意を取得した葵区竜南地区には、今後、企業立地が見込める区域が含まれているが、法規制等があり、民間事業者の募集開始までに時間を要します。そのため、当該区域においては仮登記等を行うことで権利保全を図り、今後、円滑に民間事業者が募集できるよう取り組めます。

加えて、令和7年度に葵区竜南地区で事業者が決定した区画及び、令和8年度に事業者を決定する、葵区小瀬戸地区、羽鳥本町地区、飯間地区、瀬名地区、清水区草ヶ谷地区、庵原町地区において、地権者情報及び交渉記録の提供、事業者が行う地権者・地元向け説明会の開催支援、事業者の開発に係る諸課題の整理、所管課との調整・支援等を行い、事業者が円滑に開発行為許可を得られるよう取組みます。

また、市が地権者意向調査を実施した地区以外で、民間事業者から地権者交渉の支援や開発可能性の検討の要望があり、法規制やハザードの確認、現地調査等をした結果、産業用地として活用の見込みがある場合は、民間事業者と協定を締結し、地権者の同意取得及び開発に係る諸課題解決の支援を行います。

(3) 空き家等の利活用に関する事業 0千円(510千円)

令和7年度は、市としても前例の少ない空き家の利活用推進に向け、主に住民の高齢化により空き家の増加が懸念される駿河区大谷地区、清水区草薙地区、馬走地区の高台団地及び中山間地域にある清水区両河内地区において、空き家所有者へ今後の利活用意向を確認するとともに、各意向に必要となる費用を提示し、利活用方針決定の支援をしました。また、空き家の流通を促進させるため、静岡県宅地建物取引業協会と連携を図り、利活用可能な物件情報を提供し、利活用希望者の募集を開始しました。加えて、宅地建物取引業の免許を活かして、売買1件、賃貸1件の仲介実績を得ました。

これらの取組みを通じ、所有者の意向整理の方法や、静岡県宅地建物取引業協会との連携手法及び不動産の仲介に至るまでの課題整理など、実務的な知見を蓄積しました。一方で、関係法令の規制が多く利活用方針が決定しづらい物件の取扱い方法、民間事業者との連携による具体的な利活用方針の提示、利活用に係る課題解決に向けた市との調整・支援などが課題として明らかになりました。

令和8年度は、これらの課題と得られたノウハウを活かし、関係機関及び市所管課との連携深化や民間事業者との関係構築を図り、より効果的な空き家利活用の推進に取組みます。

昨年度、取り組んだ高台にある団地及び中山間地域で、出張相談会を開催し、空き家所有者が相談しやすい環境を整えます。さらに、空き家所有者に対して、利活用意向調査及び物件調査を行い、売買・賃貸・更地化等の複数の選択肢について概算費用や想定条件を提示し、意思決定の後押しをします。

その他、空き家の利活用方針の決定に資するため、リフォーム業者や解体業者、関係協会などとの関係構築により、空き家所有者の意思決定の円滑化を図るとともに、関係法令の規制が多い物件については、市のプロジェクトチームと連携して、利活用に向けた課題整理及び対応方針の検討を行い、空き家の利活用促進に取組みます。

(4) 静岡市との個別協定に基づく事業

① インターナショナルスクール事業（令和7年度協定締結）

4,979千円（200,663千円）

静岡市では、子どもの教育の場の確保による子どもの学びの選択肢を広げるとともに、高度外国人材の確保を目的として、インターナショナルスクールの誘致を目指しています。市がインターナショナルスクールの最適地として静岡県所有の「果樹研究センター跡地（清水区駒越西）」を選定したことに伴い、令和7年度に静岡県から当該土地を購入しました。

令和8年度は、市が選定した事業者と賃貸借契約に基づき当該土地の貸付を行います。

② 未来のあんしんに向けた取組の推進に関する事業（令和7年度協定締結）

6,245千円（0千円）

静岡市は、市民の“もしも”のときにおける疑問や不安の解消や次世代につながる思いの継承支援について市民の高齢期における安心感を高めること並びに所有財産の継承希望の実現を通じた地域経済及び地域社会の発展を目的に、終活支援及び寄附受入に取り組んでいます。令和8年度は、市が進めているエンディングプラン・サポート事業に係る死後事務委任契約の預託金の管理を行います。対象者は、原則65歳以上の頼れる親族がいない方で、預託金については、死後の葬儀代等で必要な費用として生前に預かり、本人の死後、終活支援優良事業者に引き渡します。また、市が寄附を受けた不動産のうち利活用可能な空き家等を、公社が住まいを必要とする人へ貸し出し、有効活用を図ります。