

土地開発公社の経営の健全化に関する計画書

平成13年3月

木 更 津 市

目 次

第1	経営健全化の期間	1
第2	経営健全化の基本方針	1
	・経営健全化に向けた目標	2
第3	公社経営健全化計画実施のための体制	2
第4	各年度の用地取得・処分・保有計画	3
第5	債務補償等対象土地の詳細処分計画	4
第6	その他の経営健全化のための具体的措置	5
	(土地開発公社における健全化目標等)	
第7	設立団体（木更津市）による支援措置	6
第8	設立団体における用地取得手続等の改善	6
第9	達成すべき経営指標の目標値	7

土地開発公社の経営の健全化に関する計画

木更津市

第1 経営健全化の期間

平成13年度から平成17年度までの5年間とします。

第2 経営健全化の基本方針

木更津市土地開発公社につきましては、長期にわたる景気の停滞及び国・地方を通じる財政状況の悪化等を背景として、設立団体である本市の事業の繰り延べ・見直し等により、保有期間が長期にわたる土地が累積する等、その経営環境は厳しさを増しています。

また、本市は首都圏の業務核都市としての都市整備の推進を図る必要から、バブル時期に多くの代替地を取得したところですが、バブル崩壊後の事業推進を図るうえでの地権者意識の変化や、近年における地価の下落という土地をめぐる環境の大幅な変化に伴う資産価値の減少と保有期間の長期化に伴う金利負担増による簿価上昇といったことから、その環境はより一層深刻なものとなっています。

一方、公社保有土地を再取得することなく供用している土地があり、この解消が急務となっています。こうした諸課題に対し、本市といたしましても設立団体としての責任から土地開発公社の経営健全化に向けた諸対策を講じてきましたが、現下の極めて厳しい財政状況から、その健全化を十分に達成させることが困難で、地域の秩序ある整備と本市財政の健全化の確保を図るための土地対策の推進に支障が生じています。

今般、総務省における「土地開発公社経営健全化対策」を受け、本市といたしましては、土地開発公社の経営健全化に向けた計画策定・計画管理に基づき、次に掲げる目標達成に向け、その抜本的な経営健全化に取り組むとともに、総合的な土地対策を推進いたします。

{経営健全化に向けた目標}

1. 保有土地の簿価総額の縮減

土地開発公社の平成 17 年度末の保有土地の簿価総額を本市の平成 12 年度の標準財政規模の 0.35 程度まで縮減します。

現行 0.68 → 0.35

2. 5 年以上保有する土地の簿価総額の縮減

平成 17 年度末でその保有期間が 5 年以上である公社保有土地の簿価総額を本市の平成 12 年度標準財政規模の 0.35 程度までに縮減します。

現行 0.53 → 0.35

3. 供用済土地の解消

平成 15 年度までに計画的に公社保有土地に係る供用済土地を解消します。

4. 用途不明確土地の解消

市の債務補償等対象土地については、今般の健全化計画詳細処分計画に基づき健全化に向け取り組みますが、健全化期間内に買戻す代替地等を含め各々の土地の用途・土地利用計画を平成 15、16 年度の次期 5 か年計画策定の作業に併せて検討し、次期 5 か年計画（平成 16 年度策定予定）との整合を図り、不明確土地の解消を図っていきます。

5. 総合的土地対策の推進

木更津市として、長期保有土地や供用済土地の解消に向けた土地対策を推進する中で、本計画を重点課題として取り組みます。

第3 公社経営健全化計画実施のための体制

木更津市においては、平成 7 年度より公社取得を依頼する場合、債務負担を設定する一方、平成 10 年 11 月には、公社の経営健全化に向けての基本的な指針を策定し、公社経営の健全化に取り組んできたところでありますが、景気の低迷等による税収の落ち込み等により、極めて厳しい財政状況等により計画的な買戻しが困難であったことは否めません。

しかしながら、今般の国における「土地開発公社経営健全化対策」を受け、経営健全化に向け、設立出資団体である木更津市が債務保証している全ての土地について債務負担行為の設定を行い、計画的な買戻しを行っていきます。

また、新規取得にあたっては、経営健全化の観点から千葉県と事前の調整を図るとともに、庁内的には、今後の買戻しの進行管理や、先行取得依頼等について緊急性、必要性等を検討するための庁内委員

会を設置したところです。

また、健全化計画期間の平成 16 年度には、現行の木更津市第 1 次総合 5 か年プランの期間が満了となることから、17 年度からの次期 5 か年プランの策定において、公社経営健全化計画期間後の公社経営健全化に向けた取組みを土地利用計画との整合を図りながら進めていきます。

第 4 各年度の用地取得・処分・保有計画

区 分	平成 13 年度 (初年度)	平成 14 年度 (第 2 年度)	平成 15 年度 (第 3 年度)	平成 16 年度 (第 4 年度)	平成 17 年度 (第 5 年度)
公有地先行取得事業に係る計画					
年度初保有額	17,237	14,627	12,435	10,661	9,308
取得計画額	2,085	35	0	0	0
処分計画額	5,038	2,535	2,042	1,587	1,162
設立・出資団体による取得	4,503	1,464	992	824	718
うち土地開発基金による取得額	0	0	0	0	0
うち公共用先債の弾力運用額	0	0	0	0	0
うち地方債による供用済土地の取得額	1,248	1,052	0	0	0
国、その他の地方公共団体等による取得	535	1,071	1,050	763	444
民間売却	0	0	0	0	0
当該年度利子・管理費等（簿価計上分）	343	308	268	234	214
年度末保有額	14,627	12,435	10,661	9,308	8,360
時価処分による損益	0	0	0	0	0
土地造成事業に係る計画					
年度初保有額					
取得計画額					
当該年度造成費					
当該年度利子・管理費等（簿価計上分）					
販売計画額					
年度末保有額					

※ 計画期間中の民間金融機関からの借入金調達金利は 2.5%（借入条件：5 年元利一括償還・繰上償還可能）と想定。（ただし、木更津駅西口駐車場用地、首都圏中央連絡自動車道用地は 2.0%と想定）

※ 普通会計決算統計の基金の状況（都道府県 31 表、市町村 29 表）添付

※ 買戻時期

①供用済土地 3 件（長須賀字金鈴土地、国鉄清算事業団用地、木更津駅西口駐車場用地）については、13 年度のみ 6 月末日、その他年度は 9 月末日設定。

②首都圏中央連絡自動車道用地については、4 月 28 日設定。

③上記①②以外は全て各年度 9 月末日と設定。

※ 先行取得時期は、全て各年度末日設定。

第5 債務保証等対象土地の詳細処分計画

番号	資産区分	簿価 (計画策定時)	処分方針	処分予定年度	事業予定年度
1	公共事業代替地(潮浜2丁目)	317百万円	市が再取得	H16年度	H18年度以降
2	木更津駅万石線代替用地	7	市が再取得	H14年度	H18年度以降
3	公共事業代替地(幸町1丁目)	104	市が再取得	H17年度	H18年度以降
4	公共事業代替地(東中央2丁目)	1,836	防災緑地に用途変更し、市が再取得	H18年度以降	H18年度以降
5	富士見桜井線代替用地	161	庁舎用地(消防)に用途変更し、市が再取得	H15年度	供用済
6	長須賀字金鈴用地	285	当初用途で市が再取得	H13年度	供用済
7	市道4277号線	99	当初用途で市が再取得	H18年度以降	H18年度以降
8	東中央2丁目土地	754	防災緑地に用途変更し、市が再取得	H18年度以降	H18年度以降
9	木更津駅万石線代替用地	226	当初用途で市が再取得	H18年度以降	H18年度以降
10	市道217-2号線道路用地	511	当初用途で市が再取得	H18年度以降	H18年度以降
11	公共事業代替地(新田2丁目)	120	市が再取得	H17年度	H18年度以降
12	国鉄清算事業団用地	249	当初用途で市が再取得	H13年度	供用済
13	公共事業代替地(貝渕2丁目)	99	市が再取得	H16年度	H18年度以降
14	公共事業代替地(中野字俣の砂)	76	市が再取得	H17年度	H18年度以降
15	公共事業代替地(桜井新町3丁目)	146	防災緑地に用途変更し、市が再取得	H18年度以降	H18年度以降
16	公共事業代替地(桜井字南町)	71	市が再取得	H15年度	H18年度以降
17	公共事業代替地(江川字仲野町)	256	市が再取得	H16年度	H18年度以降
18	潮見木更津高等学校線道路用地	130	当初用途で市が再取得	H18年度以降	H18年度以降
19	公共事業代替地(吾妻1丁目)	137	市が再取得	H17年度	H18年度以降
20	公共事業代替地(請西字南ノ谷)	205	市が再取得	H17年度	H18年度以降
21	公共事業代替地(請西字五反目)	90	市が再取得	H15年度	H18年度以降
22	公共事業代替地(請西字八反目)	272	公共施設に用途変更し、市が再取得	H18年度以降	H18年度以降
23	公共事業代替地(請西字堰谷)	97	市が再取得	H15年度	H18年度以降
24	市道5109号線道路用地	231	当初用途で市が再取得	H18年度以降	H18年度以降
25	中野畑沢線道路用地	223	当初用途で市が再取得	H18年度以降	H18年度以降
26	市道3014号線道路用地	108	当初用途で市が再取得	H14年度	H14年度
27	公共事業代替地(富士見3丁目)	419	教育用施設に用途変更し、市が再取得	H18年度以降	H18年度以降
28	公共事業代替地(大和1丁目)	2,069	教育用施設に用途変更し、市が再取得	H18年度以降	H18年度以降
29	公共事業代替地(中央3丁目)	307	防災緑地に用途変更し、市が再取得	H18年度以降	H18年度以降
30	中野畑沢線道路用地	632	当初用途で市が再取得	H13,14,15年度	H17年度
31	市道113号線道路用地	155	当初用途で市が再取得済	H12年度	H12年度
32	公共事業代替地(江川字稲荷下)	140	市が再取得	H15年度	H18年度以降
33	市道3290号線道路用地	49	当初用途で市が再取得	H13年度	H18年度以降
34	草敷潮見線道路用地	51	当初用途で市が再取得	H18年度以降	H18年度以降
35	市道207号線道路用地	349	当初用途で市が再取得	H13,14,15,16年度	H17年度
36	富士見桜井線道路用地	13	当初用途で市が再取得	H18年度以降	H18年度以降
37	木更津駅万石線道路用地(中央)	2,491	当初用途で市が再取得	H13年度	H13年度
38	木更津駅万石線道路用地(江川)	12	当初用途で市が再取得	H13年度	H13年度
39	木更津駅西口駐車場用地	1,886	当初用途で市が再取得	H13,14年度	供用済
40	市道131-1号線道路用地	85	当初用途で市が再取得済	H12年度	H12年度
41	首都圏中央連絡自動車道用地	748	当初用途で国が再取得	H12,13,14,15,16,17年度	H12年度から

第6 その他の経営健全化のための具体的措置

1 保有土地の暫定利用の積極的推進

公社保有土地のうち当面処分予定のない土地については、使用条件や期限を附し短期貸付による暫定利用を推進してきたところです。

今後とも、暫定利用がなされていない土地について、駐車場・資材置場等可能な限りの貸付を行い、積極的に土地の利活用を行っていきます。

2 固定費の削減

保有地の草刈り、境界柵の補修等、できる限り直営で行い、維持費・管理費の削減を図っていきます。

また、公社所有車両について稼働実績によりその見直しを行い、適正な車両配備をすることによって、必要経費の削減を図っていきます。

3 入札制度の導入等による借入条件の改善

現在、協調融資団を組織し借入れを行っているが、取得後、市が再取得するまでの間、保有額の中に占める金利負担分がコスト増の要因の一つとなっています。

今後、借入条件が少しでも改善されるよう、金利の軽減・抑制等について協調融資団と協議し、その見直しを図っていきます。

また、入札制度については、協調融資団との調整を図りながら、入札の仕組みやその方法等を分析し、今後の状況を見極めながら、その導入について慎重に検討していきます。

参考

現行金利 2.25%【短期プライムレート：1.75%】+0.5%】

1.75% （短期プライムレート：1.75%）（木更津駅西口駐車場用地）

4 その他

完成土地（2筆）については、現状では利活用に問題があるため、その処分方法について充分検討し、計画期間内に処分できるよう努めていきます。

第7 設立団体（木更津市）による支援措置

1 土地開発基金による未事業化用地の取得

現在土地開発基金（現金）は、2億円程度しかないので、計画策定段階において、基金での取得は困難な状況ではあるが、今後、総合的な土地対策の推進に向けた財源の一部として活用できるよう検討していきます。

2. 公共用地先行取得特別会計による公社保有土地未事業化用地の取得

計画策定期間中に事業化に向けた検討を行い、公共用地先行取得等事業債を活用した用地の取得について考えていきます。

3. 無利子融資・低利子融資

簿価上昇を抑制する方策として、転借債を活用した公社への無利子貸付について、検討していきます。

第8 設立団体における用地取得依頼手続等の改善

本市においては、公社に先行取得を依頼する場合、取得手続は契約書方式で行っており、契約内容には、公社からの買取予定時期、買戻しの限度額の明示等を行っています。これらの土地については、本健全化計画に基づき業務委託契約の内容を見直すとともに、計画期間内に買戻しを予定していない土地については、17年度からの次期5か年プラン策定の中で、土地利用計画との整合を図りながら健全化に向けた取組みを図っていきます。

他方、今般の公社経営健全化対策を行うに当たっては、新年度当初において、当該年度の買戻し計画・新規取得等を議会全員協議会へ報告するとともに、広報等により市民に明らかにしていくなどし、公社経営の透明性を図っていきます。

第9 達成すべき経営指標の目標値

区 分	平成 11 年度 (実績)	平成 13 年度 (初年度)	平成 14 年度 (2 年度)	平成 15 年度 (2 年度)	平成 16 年度 (4 年度)	平成 17 年度 (5 年度)
設立・出資団体の債務保証・損失補償に係る土地簿価総額/ 設立・出資団体標準財政規模	0.68	0.62	0.53	0.45	0.39	0.35
設立・出資団体の債務保証・損失補償に係る土地のうち保有期間が5年以上であるものの簿価総額 / 設立・出資団体標準財政規模	0.53	0.47	0.42	0.40	0.37	0.35
供用済土地の簿価総額	2,242	1,211	173	0	0	0
設立・出資団体への土地売却未収金残高	1	0	0	0	0	0
用途不明確土地の簿価総額	7,990	0	0	0	0	0

※ 平成 13 年度～平成 17 年度は 12 年度標準財政規模（23,664 百万円）を使用しています。