

様式第 1 号

土地開発公社の経営の健全化に関する計画

千葉県木更津市

第 1 経営健全化の期間

平成 1 8 年度から平成 2 2 年度まで 5 年間

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一方、首都圏の業務核都市としての整備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、バブル崩壊後の地価下落という土地をめぐる環境の変化により、資産価値は大幅に減少し保有期間の長期化に伴う金利負担増による簿価上昇からその環境は深刻なものとなっておりました。

このような中、平成 1 3 年に土地開発公社経営健全化団体の指定を受けて、平成 1 7 年度までの 5 か年度にわたり、経営健全化計画に基づく市の取得等を実施したことにより、当初簿価総額 1 7 2 億円が、本年度末の簿価を 7 9 億円ほどに縮減する見込みとなっております。

しかしながら、現在の土地開発公社の保有額は市の財政規模から鑑みますと、適正な額を下回るまでには至らない状況にあります。

依然として、非常に厳しい財政事情が続いておりますが、設立団体としての責任から、財政の健全化を図るために、先送りすることなく、総務省における土地開発公社経営健全化対策措置要領取扱細則の規定に基づき、次に掲げる目標達成に向け着実に土地開発公社経営健全化を進めていく方針であります。

〔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 2 2 年度末における保有土地の簿価総額を、本市の平成 1 6 年度の標準財政規模の 0. 2 5 以下に縮減します。

平成 1 6 年度末数値 0. 4 2 → 平成 2 2 年度末数値 0. 2 5

2. 公社保有期間が 5 年以上経過する土地の簿価総額の縮減

平成 2 2 年度末時点でその保有期間が 5 年以上である公社保有土地の簿価総額を、本市の平成 1 6 年度の標準財政規模の 0. 1 以下に縮減することに代えて、平成 1 6 年度末当該数値から 0. 1 7 低下させます。

平成 1 6 年度末数値 0. 4 2 → 平成 2 2 年度末数値 0. 2 5 (0. 1 7 の低下)

3. 供用開始済土地及び未収金の解消

供用開始済土地及び未収金は該当ありません。

4. 用途不明確土地の解消

事業用地以外の公共事業用代替地については、代替地としての活用が困難なことから、用途が不明確な状況でしたが、平成15年以降、市による取得を開始し、取得後は全ての土地を対象に民間売却又は民間貸付等の活用を進めております。

本経営健全化計画により、市が取得した代替地についても民間活用を図っていくこととしており、経営健全化計画終了後も取得する代替地は民間活用を図ることとしております。

5. 総合的土地対策の推進

木更津市として、長期保有土地の解消に向けた土地対策を推進する中で、経営健全化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

平成16年12月「土地開発公社経営健全化対策について」総務省から対応策が示されたことを受け、土地開発公社経営健全化計画に関する調整を図るため、平成13年3月に設置した、助役を議長とする「木更津市土地開発公社経営健全化対策検討会議」において、経営健全化計画に関する検討を進めてきたところであります。

これらの検討に基づく方針によりまして、関係部等横断的に取り組んでいるところであり、厳しい財政状況の中、市の基本構想に基づく基本計画及び実施計画の性格を併せ持つ「第2次総合3ヵ年プラン」（平成17年度～19年度）にも経営健全化計画に基づく市の再取得事業費を盛り込むことはもとより、土地開発公社借入金に対する債務保証及び全ての債務保証対象土地の再取得に関しての債務負担行為を設定しており、経営健全化計画の実効性を確保しているところであります。

第4 各年度の用地取得・処分・保有計画

(単位：百万円)

区 分	平成 18 年度 (初年度)	平成 19 年度 (第 2 年度)	平成 20 年度 (第 3 年度)	平成 21 年度 (第 4 年度)	平成 22 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	7,913	7,660	7,403	6,717	5,965
取得計画額	0	0	0	0	0
処分計画額	378	378	796	850	948
設立・出資団体による取得	378	378	796	850	948
うち土地開発基金による取得	0	0	0	0	0
うち公共用先債の弾力運用による取得額	0	0	0	0	0
うち地方債による供用済土地の取得額	0	0	0	0	0
うち公共用先債の弾力運用額	0	0	0	0	0
国、その他の地方公共団体等による取得	0	0	0	0	0
民間売却	0	0	0	0	0
当該年度利子・管理費等(簿価計上分)	125	121	110	98	84
年度末保有額	7,660	7,403	6,717	5,965	5,101
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	—	—	—	—	—

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 (幸町1丁目)	104 百万円	市が再取得	H23 年度以降	H23 年度以降
2	公共事業代替地 (東中央2丁目)	2,062 百万円	市が再取得	一部 H22 年度 他 H23 年度以降	H23 年度以降
3	市道 4277 号線 道路用地	112 百万円	当初用途で市が再取得	H23 年度以降	H23 年度以降
4	木更津駅万石線 代替用地	254 百万円	市が再取得	H23 年度以降	H23 年度以降
5	市道 217・2 号線 道路用地	572 百万円	当初用途で市が再取得	H23 年度以降	H23 年度以降
6	公共事業代替地 (中野字俣の砂)	85 百万円	市が再取得	H23 年度以降	H23 年度以降
7	公共事業代替地 (桜井新町3丁目)	164 百万円	市が再取得	H22 年度	H22 年度以降
8	潮見木更津高等学校 線道路用地	77 百万円	当初用途で市が再取得	H23 年度以降	H23 年度以降
9	公共事業代替地 (吾妻1丁目)	150 百万円	市が再取得	H23 年度以降	H23 年度以降
10	公共事業代替地 (請西字南ノ谷)	230 百万円	市が再取得	H22 年度	H23 年度以降
11	公共事業代替地 (請西字八反目)	305 百万円	市が再取得	H22 年度	H18 年度以降
12	市道 5109 号線 道路用地	259 百万円	当初用途で市が再取得	H23 年度以降	H23 年度以降
13	中野畑沢線 道路用地	222 百万円	当初用途で市が再取得	H23 年度以降	H23 年度以降
14	市道 3014 号線 道路用地	118 百万円	当初用途で市が再取得	H22 年度	H23 年度以降
15	公共事業代替地 (富士見3丁目)	467 百万円	市が再取得	H23 年度以降	H23 年度以降
16	公共事業代替地 (大和1丁目)	2,318 百万円	市が再取得	H18～21 年度	H22 年度以降
17	公共事業代替地 (中央3丁目)	344 百万円	市が再取得	H23 年度以降	H23 年度以降
18	草敷潮見線 道路用地	56 百万円	当初用途で市が再取得	H23 年度以降	H23 年度以降
19	富士見桜井線 道路用地	14 百万円	当初用途で市が再取得	H23 年度以降	H23 年度以降
	合計	7,913 百万円			

第6 その他経営健全化のための具体的措置

1 保有土地の暫定利用

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、駐車場等短期貸与等を実施しており、引き続き暫定利用を図ってまいります。

2. 自己資本の活用による借入金の圧縮

平成17年に地価調整引当金(2億円)を活用し、3か所の物件の元金・利息を返済し借入金を圧縮していることから、自己資本に余剰が生じた際には借入金の圧縮を図ってまいります。

3. 地方公共団体等からの土地取得斡旋業務等の受託

当該受託について該当はありません。

4. 人件費・事務所借料等の固定費削減

土地開発公社職員を平成14年度に7人から4人に、平成15年度には更に3人に、平成16年度から公社事務は総務部管財課で扱いとし従事職員を2名に、平成17年度から従事職員を1名としております。

事務所については、管財課で扱うこととなった平成16年度から同課内で事務を行なっております。

5. 入札制度の導入等による借入条件の改善

借入条件の改善については、協調融資団と金利引下げについて協議し、平成13年8月1日に2.25パーセントから1.875%に引き下げ、更なる協議の結果、平成16年4月1日から1.75%に引き下げております。

本経営健全化計画を進めていくことを金融機関に提示し、借入条件の改善につくまして引続き協議してまいります。

第7 設立団体（木更津市）による支援措置の状況

1 土地開発基金・公共用地先行取得特別会計による未事業化用地の取得

本経営健全化計画期間内において、未事業化用地の取得の予定はありません。

2 無利子融資・低利子融資

本経営健全化計画期間内において、融資等の予定はありません。

3 補助金の交付

本経営健全化計画期間内において、補助金の交付等の予定はありません。

4 その他

債務保証対象土地の再取得については、債務負担行為を設定しており、予算案説明時に議会に対し状況説明を行ってきております。

また、経営の透明性を図るため、毎年4月発行の広報に本年度買戻し予算を掲載し市民に明らかにしているところであり、引き続き広報・ホームページ等を活用し公表に努めてまいります。

第8 設立団体における用地取得依頼手続等の改善状況

平成14年度以降、木更津市から土地開発公社に用地取得依頼をしておりません。

本経営健全化計画期間内においても用地取得を依頼する予定はありません。

第9 達成すべき経営指標の目標値

区別	基準年度 (実績)	平成 18 年度	平成 19 年度	平成 20 年度	平成 21 年度	平成 22 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	0.42	0.38	0.37	0.33	0.30	0.25
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	0.42	0.38	0.37	0.33	0.30	0.25
供用済土地の簿価総 額	0	0	0	0	0	0
設立・出資団体への土 地売却未収金残高	0	0	0	0	0	0
用途不明確土地の簿 価総額	0	0	0	0	0	0

※ 標準財政規模は、平成16年度の実績（20,534百万円）を使用しています。

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 (幸町1丁目)	104 百万円	市が再取得	H23 年度以降	H23 年度以降
2	公共事業代替地 (東中央2丁目)	2,062 百万円	市が再取得	一部 H22 年度 他 H23 年度以降	H23 年度以降
3	市道 4277 号線 道路用地	112 百万円	当初用途で市が再取得	H23 年度以降	H23 年度以降
4	木更津駅万石線 代替用地	254 百万円	市が再取得	H23 年度以降	H23 年度以降
5	市道 217 - 2 号線 道路用地	572 百万円	当初用途で市が再取得	H23 年度以降	H23 年度以降
6	公共事業代替地 (中野字俣の砂)	85 百万円	市が再取得	H23 年度以降	H23 年度以降
7	公共事業代替地 (桜井新町3丁目)	164 百万円	市が再取得	H22 年度	H22 年度以降
8	潮見木更津高等学校 線道路用地	77 百万円	当初用途で市が再取得	H23 年度以降	H23 年度以降
9	公共事業代替地 (吾妻1丁目)	150 百万円	市が再取得	H23 年度以降	H23 年度以降
10	公共事業代替地 (請西字南ノ谷)	230 百万円	市が再取得	H22 年度	H23 年度以降
11	公共事業代替地 (請西字八反目)	305 百万円	市が再取得	H22 年度	H18 年度以降
12	市道 5109 号線 道路用地	259 百万円	当初用途で市が再取得	H23 年度以降	H23 年度以降
13	中野畑沢線 道路用地	222 百万円	当初用途で市が再取得	H23 年度以降	H23 年度以降
14	市道 3014 号線 道路用地	118 百万円	当初用途で市が再取得	H22 年度	H23 年度以降
15	公共事業代替地 (富士見3丁目)	467 百万円	市が再取得	H23 年度以降	H23 年度以降
16	公共事業代替地 (大和1丁目)	2,318 百万円	市が再取得	H18～21 年度	H22 年度以降
17	公共事業代替地 (中央3丁目)	344 百万円	市が再取得	H23 年度以降	H23 年度以降
18	草敷潮見線 道路用地	56 百万円	当初用途で市が再取得	H23 年度以降	H23 年度以降
19	富士見桜井線 道路用地	14 百万円	当初用途で市が再取得	H23 年度以降	H23 年度以降
	合計	7,913 百万円			