

土地開発公社経営健全化計画 (第3次)

平成23年4月

千葉県木更津市

第1 経営健全化の期間

平成23年度から平成27年度までの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（以下「公社」という。）については、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、設立団体である木更津市（以下「市」という。）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の推進を図る必要から、いわゆるバブル経済の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の増加による簿価の上昇から、公社の財務状況は深刻なものとなっていました。

このような状況のなか、市は、平成13年度に千葉県知事から土地開発公社経営健全化団体の指定を受け、平成17年度までの5か年度にわたり、土地開発公社経営健全化計画に基づく買戻し等を実施したことにより、172億円あった当初の簿価総額を平成17年度末には約79億円に縮減しました。

さらに、平成18年度に再度、土地開発公社経営健全化団体の指定を受け、平成22年度までの5か年度にわたり、引き続き土地開発公社経営健全化計画に基づく買戻し等を実施しました。

この結果、平成22年度末の簿価総額は約44億円にまで縮減しました。

このように10年間にわたり、公社の経営健全化に努めてきましたが、市の財政規模から鑑みると、現在の公社の保有する土地の簿価総額は、未だ適正な額を下回るまでには至っていない状況にあります。

現在の地方公共団体を取り巻く環境は不透明感を増しており、状況を見極めることが難しい状況ではありますが、さらなる公社の経営健全化を図るために、次に掲げる目標達成に向け、なお一層の努力をしていく方針です。

【経営健全化に向けた目標】

1 保有土地の簿価総額の縮減

平成27年度末における公社の保有する土地の簿価総額を、基準年度である平成21年度における市の標準財政規模の0.1以下に縮減します。

※ 平成21年度末の数値0.25 → 平成27年度末の数値0.09

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27年度末時点で公社が保有する期間が5年以上である土地の簿価総額を、平成21年度における市の標準財政規模の0.1以下に縮減します。

※ 平成21年度末の数値0.25 → 平成27年度末の数値0.09

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については、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、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、その取得後はすべての土地を対象に民間への売却、貸付等の活用を進めています。

今回策定する土地開発公社経営健全化計画（以下「本計画」という。）に基づき、市が取得する代替地についても、引き続き民間への売却、貸付等の活用を進めます。

5 総合的土地対策の推進

市は、長期保有土地の解消に向けた対策を推進するなかで、本計画をその重点施策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

市は「土地開発公社経営健全化対策について」（平成16年12月27日付け総務事務次官通知）の別紙「土地開発公社経営健全化対策措置要領」に基づき公社の経営健全化に努めてきましたが、当該要領は平成22年度をもって廃止されました。

これに伴い、国による特別交付税措置等の財政措置はなくなったものの、現在の公社の保有する土地の簿価総額は未だ適正な額を下回るまでには至っていない状況であるため、引き続き公社の経営健全化を進めます。

本計画の実効性を担保するため、「木更津市第4次総合3か年プラン」（平成23年度～25年度）に、本計画に基づく市の再取得事業費等を盛り込んでいます。

また、すでに実施している公社の借入金に対する債務保証及び市が実施する土地の再取得に関しての債務負担行為の設定につきましては、継続します。

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23年度 (初年度)	平成24年度 (第2年度)	平成25年度 (第3年度)	平成26年度 (第4年度)	平成27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	4, 4 4 1	3, 9 4 1	3, 6 4 1	3, 2 4 1	2, 6 4 1
取得計画額	0	0	0	0	0
処分計画額	5 0 0	3 0 0	4 0 0	6 0 0	7 0 0
設立・出資団体による取得	5 0 0	3 0 0	4 0 0	6 0 0	7 0 0
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)	0	0	0	0	0
年度末保有額	3, 9 4 1	3, 6 4 1	3, 2 4 1	2, 6 4 1	1, 9 4 1
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	H28 年度以降	H28 年度以降
2	公共事業代替地 (東中央2丁目)	1,132 百万円	市が再取得	H23～26 年度	H26 年度以降
3	市道4277号線 道路用地	122 百万円	当初用途で市が再取得	H28 年度以降	H28 年度以降
4	木更津駅万石線 代替用地	278 百万円	市が再取得	H27 年度	H27 年度以降
5	市道217-2号線 道路用地	623 百万円	当初用途で市が再取得	H28 年度以降	H28 年度以降
6	公共事業代替地 (中野字俣の砂)	93 百万円	市が再取得	H23・24 年度	H24 年度以降
7	潮見木更津高等学校 線道路用地	83 百万円	当初用途で市が再取得	H28 年度以降	H28 年度以降
8	公共事業代替地 (吾妻1丁目)	150 百万円	市が再取得	H28 年度以降	H28 年度以降
9	公共事業代替地 (請西字南ノ谷)	251 百万円	市が再取得	H27 年度	H27 年度以降
10	市道5109号線 道路用地	282 百万円	当初用途で市が再取得	H28 年度以降	H28 年度以降
11	中野畑沢線 道路用地	248 百万円	当初用途で市が再取得	H28 年度以降	H28 年度以降
12	市道3014号線 道路用地	118 百万円	当初用途で市が再取得	H28 年度	H28 年度以降
13	公共事業代替地 (富士見3丁目)	509 百万円	市が再取得	一部 H23 年度 他 H26・27 年度	H27 年度以降
14	公共事業代替地 (中央3丁目)	379 百万円	市が再取得	一部 H23 年度 他 H26 年度	H26 年度以降
15	草敷潮見線 道路用地	55 百万円	当初用途で市が再取得	H28 年度以降	H28 年度以降
16	富士見桜井線 道路用地	14 百万円	当初用途で市が再取得	H28 年度以降	H28 年度以降
	合 計	4,441 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

公社が保有している土地のうち、当面処分予定のない土地については、使用条件や期限を付し、駐車場等の短期貸与等を実施するなど、引き続き暫定利用を図っていくよう指導します。

2 自己資本の活用による借入金の圧縮

公社の自己資本に余剰が生じた際には、借入金の圧縮を図っていくよう指導し

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

土地取得斡旋業務等の受託については、該当ありません。

4 人件費・事務所借料等の固定費削減

公社の事務は、平成16年度から総務部管財課で扱うこととし、従事職員（兼務）を3名としています。

また、総務部管財課で扱うこととなった平成16年度から同課内を公社の事務所としています。

5 入札制度の導入等による借入条件の改善

金融機関からの借入金利は1.85パーセントでしたが、本計画を進めていくうえで、この借入金利を抑制することは必須であるため、君津信用組合、千葉信用金庫及び京葉銀行（借入金の一部）の借入金については、平成21年度に利率0.95パーセントでの借換えをそれぞれ実施しました。

公社の経営の健全化を図るため、本計画を進めていくことを金融機関に提示し、引き続き借入条件の改善の協議をしていくよう指導します。

第7 設立団体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

本計画の期間内において、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

本計画の期間内において、無利子融資・低利子融資の予定はありません。

3 補助金の交付

毎年度発生する借入金に係る利子について、市は補助金を交付します。

4 その他

公社の借入金に対する債務保証及び市が実施する土地の再取得に関しての債務負担行為の設定については、すでに実施しています。

また、市が本計画に基づいて、公社が保有している土地の買戻し等を実施していることを毎年4月発行の広報紙に掲載します。

第8 設立団体における用地取得依頼手続等の改善状況

市は、公社に対し、平成14年度以降、用地取得の依頼をしていません。

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 23 年度	平成 24 年度	平成 25 年度	平成 26 年度	平成 27 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. 2 5	0. 1 8	0. 1 6	0. 1 5	0. 1 2	0. 0 9
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. 2 5	0. 1 8	0. 1 6	0. 1 5	0. 1 2	0. 0 9
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 2 1 年度（基準年度）の実績（2 2，3 4 1 百万円）を使用しています。