

土地開発公社経営健全化計画
(第5次)

平成30年3月

千葉県木更津市

第1 経営健全化の期間

平成30年度(2018年度)から平成34年度(2022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。)においては、バブル崩壊後の長期にわたる景気停滞や本市の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。)の事業繰り延べ、見直し等により、長期保有化した土地が累積しました。

また、首都圏の業務核都市としての整備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、資産価値が大幅に減少し、長期保有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りました。

このような状況において、市は、総務省の通知に基づき、平成13年度から2次10年にわたり土地開発公社経営健全化計画を策定し再取得等を行いました。

平成22年度には、国の土地開発公社経営健全化対策措置要領が廃止されましたが、公社の保有土地の簿価総額が、市の財政規模を鑑みた適正な額を下回るまでには至っていない状況にあったことから、引き続き公社の経営健全化を図るべく自主的に平成23年度から平成27年度までの5か年度にわたる土地開発公社経営健全化計画(第3次)を策定し、経営改善を図ってまいりました。

国は、土地開発公社の設立・出資団体の財政事情の変化や事業の見直し等によって、保有土地に占める長期保有土地の割合が増加傾向にあるなど、依然として土地開発公社の経営環境が厳しく、地方公共団体が地域の秩序ある整備と地方財政の健全性の確保に資するため、平成25年2月28日付けで新たに土地開発公社経営健全化対策措置要領を取りまとめました。

市が本措置要領に基づく公社経営健全化団体に指定された場合には、国の財政措置が受けられること、加えて新たな計画の策定により公社が保有する債務保証等対象土地の再取得の平準化が図れることなどから、第3次計画を廃止し、平成25年度から平成29年度までの5か年度にわたる土地開発公社経営健全化計画(第4次)を策定し、千葉県知事より公社経営健全化団体の指定を受け、土地開発公社経営健全化計画(第4次)に基づく買戻しを着実に推進してまいりました。

この結果、平成29年4月末時点の簿価総額は約26億円にまで縮減し、公社経営健全化団体の指定要件(債務保証等対象土地の簿価総額が市の標準財政規模の0.1以上)を下回る数値を達成したところですが、計画的な買戻しによる、さらなる簿価総額の減少に向けた取り組みを進めるため、土地開発公社経営健全化計画(第5次)を策定することとしました。

本計画に基づき、公社の経営健全化に向けた取り組みをするとともに、総合的な土地対策を推進してまいります。

【経営健全化に向けた目標】

1 債務保証等対象土地の簿価総額の縮減

平成34年度(2022年度)末における債務保証等対象土地(公社の保有する土地のうち、市の債務保証又は損失補償を付した借入金によって取得されたもの)の簿価総額を基準年度である平成28年度の市の標準財政規模の0.03以下に縮減します。

平成28年度(2016年度)末の数値0.09



平成34年度(2022年度)末の数値0.02

2 公社保有期間が5年以上経過する債務保証等対象土地の簿価総額の縮減

平成28年度末時点で公社が保有する期間が5年以上である債務保証等対象土地の簿価総額を目標年度の平成34年度末までに、平成28年度における市の標準財政規模の0.03以下に縮減します。

平成28年度(2016年度)末の数値0.09



平成34年度(2022年度)末の数値0.02

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及び総合的土地対策の推進

事業用地以外の公共事業用代替地については、用途が不明確な土地もあり、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、市有地としての活用や民間への売却、貸付等を進めてきました。

今後も土地開発公社から買戻した土地については、代替地としての活用や、まちづくりを推進する観点から、新たな利活用についても検討してまいります。

また、市が特に保有する必要がないと判断した場合においては、地域の活性化に向けて、民間活力を期待する中で処分方法を検討してまいります。

第3 公社経営健全化計画実施のための体制

本計画の実効性を担保するため、新たに策定する基本計画に、市の再取得事業費等を盛り込んでいきます。

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する債務負担行為の設定については継続します。

第4 各年度の用地取得・処分・保有計画

(単位：百万円)

区 分	2018年度 (初年度) (平成30年度)	2019年度 (第2年度) (平成31年度)	2020年度 (第3年度) (平成32年度)	2021年度 (第4年度) (平成33年度)	2022年度 (第5年度) (平成34年度)
公有地先行取得事業に係る計画					
年度初保有額	2,585	2,385	2,185	1,985	1,785
取得計画額	0	0	0	0	0
処分計画額	200	200	200	200	200
設立・出資団体による取得	200	200	200	200	200
うち土地開発基金による取得額	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
うち地方債による有効利用を目的とした土地の取得額	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(簿価増加額)	0	0	0	0	0
年度末保有額	2,385	2,185	1,985	1,785	1,585
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(簿価増加額)	—	—	—	—	—
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	面積(m ²)	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 (中央3丁目)	579.78	93百万円	市が再取得	2018～2019年度	2019年度以降
2	公共事業代替地 (請西字南ノ谷)	964.00	251百万円	市が再取得	2020～2021年度	2021年度以降
3	木更津駅万石線 代替用地	1,013.45	278百万円	市が再取得	一部2021,2022年度 他2023年度以降	2023年度以降
4	市道134-2号線 (市道4277号線) 道路用地	1,366.35	122百万円	当初用途で 市が再取得	2023年度以降	2023年度以降
5	市道217-2号線 道路用地	1,470.45	624百万円	当初用途で 市が再取得	2023年度以降	2023年度以降
6	潮見木更津高等学校 線道路用地	388.81	83百万円	当初用途で 市が再取得	2023年度以降	2023年度以降
7	市道5109号線 道路用地	1,989.62	282百万円	当初用途で 市が再取得	2023年度以降	2023年度以降
8	中野畑沢線 道路用地	425.37	248百万円	当初用途で 市が再取得	2023年度以降	2023年度以降
	合計	8,221.26	1,981百万円			

第6 債務保証等対象外土地の詳細処分計画

番号	資産区分	面積(m ²)	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 (東中央2丁目)	659.88	163百万円	市が再取得	2018年度	2018年度以降
2	富士見桜井線 道路用地	0.00	14百万円	市が再取得	2019年度	2019年度以降
3	公共事業代替地 (吾妻1丁目)	264.24	150百万円	市が再取得	2019～2020年度	2020年度以降
4	公共事業代替地 (幸町1丁目)	302.00	104百万円	市が再取得	2021年度	2021年度以降
5	市道216-2号線 (市道3014号線) 道路用地	22.39	118百万円	当初用途で 市が再取得	2023年度以降	2023年度以降
6	草敷潮見線 道路用地	987.43	55百万円	当初用途で 市が再取得	2023年度以後	2023年度以降
	合計	2,235.94	604百万円			

第7 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 債務保証等対象外土地の買戻し

債務保証等対象外土地の買戻しによる収入を有効活用し、債務保証等対象土地の借入金償還に充てることにより、土地開発公社の経営健全化を図っていきます。

4 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。

5 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、現在従事職員(兼務)を4名とし、同課内を公社の事務所としています。

6 入札制度の導入等による借入条件の改善

公社は、借入れ金融機関である君津信用組合、千葉信用金庫に対し、平成21年度に借換えをそれぞれ実施するとともに、その後の再取得により金利1.85%の借入金を優先的に償還した結果、借入金調達金利はすべて0.95%となり、平成28年度には利率の交渉も行った結果、0.48%となりました。

今後も公社の経営健全化を図るため、本計画を金融機関に提示させ、条件の改善協議をしていくよう引き続き指導します。

第8 設立団体による支援措置の状況

1 無利子融資・低利子融資

本計画の期間内において、予定はありません。

2 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。

3 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係る債務負担

行為の設定については、すでに実施しています。

また、市が本計画に基づき、公社保有土地の再取得等の実施を毎年4月発行の広報紙に掲載します。

第9 設立団体における用地取得依頼手続等の改善状況

市が公社に対し用地取得の依頼をするときは、事業計画などを明らかにします。

第10 達成すべき経営指標の目標値

区 別	基準年度 (実績)	2018年度 (平成30年度)	2019年度 (平成31年度)	2020年度 (平成32年度)	2021年度 (平成33年度)	2022年度 (平成34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	0.09	0.07	0.06	0.06	0.06	0.02
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	0.09	0.07	0.06	0.06	0.06	0.02
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28年度（基準年度）の実績（25,200百万円）を使用しています。