

土地開発公社経営健全化計画 (第6次)

令和5年3月
令和7年3月改訂
千葉県木更津市

第1 経営健全化の期間

令和5年度から令和9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、平成の時代に入り、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。

市は、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により、土地の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。

このような状況を解消するため、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、公社保有土地の計画的な買戻し等に取り組みました。

平成22年度に国の土地開発公社経営健全化対策措置要領が廃止された後も、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か年にわたる第3次計画を策定し、経営改善を図りました。

一方、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り、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、依然として公社の経営環境が厳しい状況にあったことから、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を確保するため、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。

そこで、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、加えて公社が保有する債務保証等対象土地の買戻し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年度までの第4次計画を新たに策定しました。これにより、千葉県知事から公社経営健全化団体の指定を受け、第4次計画に基づく買戻しを着実に推進することで、平成29年4月末時点の簿価総額を約26億円にまで縮減させ、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ました。

さらなる簿価総額の縮減に向け、平成30年度から令和4年度までの第5次計画を自主的に策定し、計画に基づく取組を進めることにより、令和4年度末時点の簿価総額は約15億円にまで縮減しました。

引き続き、第6次計画を策定し、次の目標を掲げ、公社保有土地を計画的に買戻すことなどにより、公社の経営健全化に取り組んでいましたが、計画策定時には想定し得なかった建設資材価格及び人件費の高騰などにより、本市の財政状況は大きく変化しました。本市の財政負担が増すことが見込まれることに加え、事業化に合わせ買戻し時に取得できると見込まれる国等の補助金と、保有し続けることで発生する借入金利子や維持管理経費を比較するなど検討を重ね、これらを

総合的に判断し、事業化が見込まれる土地を保有し続ける方が、財政負担の軽減につながるという結論に至りました。

そのため、当初掲げた3つの目標のうち「債務保証等対象土地の借入金の解消」及び「公社保有土地の簿価総額の縮減」については本計画での達成を見送ることとし、残る目標を着実に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借入金の解消

財政状況の変化により、当初計画に基づく令和9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）の借入金の解消を見送ることとし、次期計画策定時に再度検討を行います。

2 公社保有土地の簿価総額の縮減

公社が保有する土地の計画的な買戻しを進め、簿価総額を縮減してきましたが、令和7年度は買戻しを縮小、令和8年度以降は見送ることとし、次期計画策定時に再度検討を行います。

3 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、市による買戻しを開始し、その買戻し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。

今後も公社から買戻した土地については、市有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、民間活力の活用を軸に処分方法を検討します。

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、今後のまちづくりの指針として令和4年度に策定した木更津市総合計画第3次基本計画（計画期間：令和5～8年度）に、市の再取得事業費等を盛り込みました。しかしながら、令和7年度以降においては、先述した基本方針により、基本計画に位置付けた重点事業の計画内容を見直しました。

なお、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従前どおり継続します。

第4 各年度の用地取得・処分・保有計画

(単位：百万円)

区 分	令和5年度 (初年度)	令和6年度 (第2年度)	令和7年度 (第3年度)	令和8年度 (第4年度)	令和9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	1,522	1,323	1,124	1,110	1,111
取得計画額	0	0	0	0	0
処分計画額	200	200	15	0	0
設立・出資団体による取得	200	200	15	0	0
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)	1	1	1	1	1
年度末保有額	1,323	1,124	1,110	1,111	1,112
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	-	-	-	-	-

※ 令和5年度及び令和6年度は実績額を反映。

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 (㎡)	簿 価 (計画改訂時)	借入金額 (計画改訂時)	処分方針	処分(予定) 年度	事業(予定) 年度
1	木更津駅万石線 代替用地	0	0 百万円	0 百万円	市が再取得	令和 5 年度	令和 5 年度
2	中野畑沢線 道路用地	0	0 百万円	0 百万円	当初用途で 市が再取得	令和 6 年度	令和 9 年度以 降
3	市道 134-2 号線 (市道 4277 号線) 道路用地	1,366.35	15 百万円	18 百万円	当初用途で 市が再取得	令和 7 年度以 降	令和 10 年度 以降
4	市道 5109 号線 道路用地	1,989.62	282 百万円	274 百万円	当初用途で 市が再取得	令和 10 年度 以降	令和 10 年度 以降
5	市道 217-2 号線 道路用地	1,470.45	625 百万円	97 百万円	当初用途で 市が再取得	令和 10 年度 以降	令和 10 年度 以降
	合 計	4826.42	922 百万円	389 百万円			

※ 番号 3 の資産は、令和 6 年度に一部、処分を実施。

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 (㎡)	簿 価 (計画改訂時)	処分方針	処分予定年度	事業予定年度
1	潮見木更津高等 学校線道路用地	388.81	84 百万円	当初用途で 市が再取得	令和 10 年度以降	令和 10 年度以降
2	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	令和 10 年度以降	令和 10 年度以降
	合 計	411.20	202 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

会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

会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 人件費・事務所借料等の固定費削減

会社の事務は、資産管理部財産活用課で取り扱うこととし、従事職員（兼務）を3名とし、同課内を会社の事務所とします。

4 借入条件の改善

会社は、借入金融機関である君津信用組合、千葉信用金庫に対し、利率の交渉を行ってきた結果、現在0.48%の利率で借り入れを行っています。

今後も会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 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。

2 その他

会社の借入金に対する債務保証及び市が実施する土地の買戻しに係る債務負担行為については、すでに設定しています。

第9 設立団体における用地取得依頼手続等の徹底

市が会社に対し用地取得の依頼をするときは、事業計画及び財政計画を精査し、債務負担行為に係る市議会の議決を受けたうえで依頼します。

第10 今後の会社のあり方

会社の経営健全化の検討を行うとともに、会社の活用について整理したうえで、その必要性等について木更津市総合計画第4次基本計画（計画期間：令和9～12年度）を策定する令和8年度を目途に十分な検討を進めます。また、社会情勢や本市財政状況等の変化に応じて、土地開発公社経営健全化計画の見直しを含め、その都度適切に対応します。