

土地開発公社の経営の健全化に関する計画

平成 18 年 1 月

秦 野 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
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	債務保証等対象土地の詳細処分計画	5
第 6	その他の経営健全化のための具体的措置	7
1	保有土地の暫定利用	
2	自己資本の活用による借入金の圧縮	
3	事務経費の削減	
4	資金の借入手続きの改善	
第 7	設立・出資団体による支援措置	7
1	公共用地先行取得特別会計等による未事業化用地の取得	
2	損失補てん	
3	負担金・補助金の交付	
第 8	設立・出資団体における用地取得手続等の改善	7
第 9	達成すべき経営指標の目標値	8

土地開発公社の経営の健全化に関する計画

秦野市

第1 経営健全化の期間

平成18年度から平成22年度まで5年間

第2 経営健全化の基本方針

秦野市土地開発公社（以下「公社」という。）は、昭和49年の設立以来、事業用地及び代替地の先行取得により本市のまちづくり推進に大きな役割を果たしてきた。

しかし、景気の低迷による財政環境の悪化、関係権利者の意向等による事業の見直し及び遅延、並びに代替地の未処分により保有期間の長い土地が生じている。

加えて、経済情勢の変化により地価は著しく下落し、公社は厳しい経営状況に置かれている。

こうした中、国は全国の自治体に対し、総務省事務次官名をもって「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）」を通知し、この基準によると本市は第二種公社経営健全化団体に該当することとなる。

このため、同通知に基づく健全化計画を策定し、次に掲げる目標を達成することにより公社の経営健全化に努めるものとする。

〔経営健全化に向けた目標〕

1 保有土地の簿価総額の減少

本市の標準財政規模に対して、平成22年度末の公社保有土地の簿価総額が占める割合を、0.09程度までに縮減することに努める。

現行 0.207 → 0.089 （0.118の縮減）

2 5年以上保有土地の簿価総額の減少

本市の標準財政規模に対して、公社保有土地のうち平成22年度末で保有期間が5年以上である土地の簿価総額が占める割合を、0.08程度までに縮減することに努める。

現行 0.127 → 0.078 （0.049の縮減）

3 代替地の民間売却

公社保有土地のうち事業の完了又は見直しによる不要の代替地は、適切な方途を講じて積極的に売却する。

第3 公社経営健全化計画実施のための体制

平成17年6月30日に下記に示す組織を設置し、経営健全化計画を策定した。

今後は、本計画の進行管理を行う組織を設置し、公社の経営再建を推進するとともに、代替地の積極的な処分と計画の実施に努める。

秦野市土地開発公社経営健全化計画策定委員会

策定委員会

市長
助役（土地開発公社理事長）
収入役
企画部長（土地開発公社理事）
総務部長（土地開発公社理事）
健康福祉担当参事（土地開発公社理事）
環境農政部長
建設部長（土地開発公社理事）
都市経済部長（土地開発公社理事）

作業部会

公有地調整担当専任参事（土地開発公社副理事長）
財政課長（土地開発公社理事）
財産管理課長
高齢福祉課長
環境衛生課長
道路整備課長
まちづくり推進課長
公園みどり課長
商工課長
渋沢駅南部区画整理事務所長

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	* 4,653	3,865	2,926	2,645	2,340
取得計画額	100	100	100	100	100
処分計画額	888	1,039	381	405	298
設立出資団体による取得	7	1,039	274	298	298
うち土地開発基金による取得					
うち地方債による供用済土地の取得額					
うち地方債による有効利用を目的とした土地の取得額					
うち公共用先債の弾力運用額		880			
国、その他の地方公共団体等による取得					
民間売却	881		107	107	
当該年度利子・管理費等(簿価計上分)					
年度末保有額	3,865	2,926	2,645	2,340	2,142
時価処分による損益	△301				
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					

* 年度初保有額（4,653）の積算根拠

1	基準年度（平成16年度）保有額	7,331
2	平成17年度中取得額	145
3	平成17年度中処分額	△1,256
4	平成17年度損失補てんに伴う特別損失	△191
5	経理基準改正に伴う評価替による損失額	△1,376
	1～5の合計	4,653

第5 債務保証等対象土地の詳細処分計画

(単位：百万円)

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	公共施設事業用地 (高齢者健康維持増進施設等(仮称)事業用地)	880	10年以内に事業化を見込める土地として、特別会計設置により当初用途で市が再取得	平成19年度	平成21年度以降
2	秦野市一般廃棄物最終処分場用地	165	当初用途で市が再取得	平成23年度以降	平成23年度以降
3	シビックマーケット構想 関連事業用地	418	当初用途の事業が見直しとなったため、新たな用途の検討後、市が再取得	平成23年度以降	平成23年度以降
	シビックマーケット構想 関連代替地	23	土地開発公社が売却処分	平成18年度	
		278	当初用途の事業が見直しとなったため、新たな用途の検討後、市が再取得	平成23年度以降	平成23年度以降
4	渋沢駅前落合線街路 築造事業用地	149	当初用途で市が再取得	平成23年度以降	平成23年度以降
5	東北久保塩貝線街路 築造事業用地	102	当初用途で市が再取得	平成23年度以降	平成23年度以降
6	曾屋名古木線事業用地等	76	当初用途で市が再取得	平成20年度	平成20年度
7	秦野中央運動公園拡張事業用地(補助事業)	792	当初用途で市が再取得	平成20～23年度	平成20～23年度
8	水辺緑地保全事業用地	145	当初用途で市が再取得	平成19年度	事業施行中

9	市道64号線改良事業用地代替地	14	当初用途で市が再取得	平成19年度	
10	渋沢駅周辺(南口)土地区画整理事業用地代替地	547	土地開発公社が売却処分	平成18年度	
11	尾尻諏訪原線街路築造事業用地代替地	532	当初用途を変更し、市庁舎建替時の仮設庁舎用地等として市が再取得	平成23年度以降	平成23年度以降
		7	消防用防火水槽用地に用途変更し、市が再取得	平成18年度	平成18年度
		53	土地開発公社が売却処分	平成18年度	
12	堀山下テクノパーク内集合農地代替地	83	当初用途により代替地として処分	平成18年度	
13	鶴巻温泉駅南口周辺整備事業用地代替地	214	当初用途により代替地として処分	平成20、21年度	
14	東海大学前駅南口周辺整備事業用地代替地	18	当初用途により代替地として処分	平成18年度	
15	今泉台線街路築造事業用地代替地	155	土地開発公社が売却処分	平成18年度	
16	公共事業用地代替地(曾屋字緑下)	2	土地開発公社が売却処分	平成18年度	

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

事業化の遅れ等により処分時期の確定が困難な土地については、有料駐車場等での暫定利用を図り、公社の事務経費を捻出するとともに、金融機関からの借入金減少の一助とする。

2 自己資本の活用による借入金の減少

自己資本で措置している保有土地を売却処分したときは、その売却資金を借入金償還財源とすることにより、金融機関からの借入金の減少を図る。

3 資金の借入手続の改善

借入条件のよい金融機関を選定する等、引き続き借入手続きの改善に努める。

第7 設立・出資団体による支援措置

1 公共用地取得事業特別会計等による未事業化用地の取得

今後10年以内に事業化が見込める土地については、公共用地取得事業特別会計の設置により再取得に努める。

2 損失補てん

社会経済情勢の変化に伴い、市以外の第三者に売却したことにより生じた損失については、事業の終結等により損失額が確定したものに限り、市において、公社の経営健全化の観点から総合的に検討し、計画的に可能な限り補てんを行うよう努める。

3 負担金・補助金の交付

公社が保有する土地に対し、市が債務保証している金融機関借入金から生ずる利息については、現在、各年度に生じた額を、本市施行予定の事業に関連するものは負担金、本市以外の事業主体が施行予定の事業に関連するものは補助金として、毎年度本市が公社に交付している。今後も負担金・補助金の交付により取得原価の増加を抑制する。

第8 設立・出資団体における用地取得手続等の改善

公社が土地の先行取得を行う際は、各年度予算において債務負担行為を設定し、予定年度までに確実に再取得を行う。

また、土地の取得は事業用地を原則とし、代替地は、特に事業を実施するうえで必要かつ代替地の取得者が確定している場合のみとする。

なお、公社が新規に土地を取得する際は、次により議会に報告し透明性の確保を図る。

- 1 報告対象 市が公社に取得依頼し公社が取得した2,000万円以上の土地
- 2 報告先 市議会議員連絡会
- 3 報告担当部 公社及び取得依頼部

第9 達成すべき経営指標の目標値

(単位：百万円)

区 分	基準年度 (実績)	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)
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	0.207	0.157	0.120	0.109	0.097	0.089
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	0.127	0.110	0.112	0.097	0.085	0.078
供用済土地の簿価総額	0	145	0	0	0	0
設立・出資団体への土地売却未収金残高	2,081	1,042	606	316	36	0
用途不明確土地の簿価総額	826	0	0	0	0	0