

国が進める土地開発公社等の抜本的改革について

背景

- 地方公共団体が損失補償等を行っている土地開発公社等に係る債務は将来的に財政に深刻な影響を及ぼす可能性
- 平成21年度から「地方公共団体の財政の健全化に関する法律」（財政健全化法）が全面施行。
- 財政健全化法に基づく、健全化判断比率の一つである将来負担比率（将来負担すべき債務が、標準財政規模の何倍あるかを示す指標）の算出に当たっては、土地開発公社等の負債の額及び債務の負担を行っている法人に係る実質負担見込額を算入する。
- 地方公共団体は、一般会計等のみならず、土地開発公社等の収支、経営状況、資産及び将来負担の実態も含め適切に把握し、財政状況を全体としての確に分析した上で、将来負担比率の適切な抑制を行う等財政健全化に取り組む必要がある。
- 将来負担比率が350%以上である場合は、財政健全化計画の策定が義務付けられた。

【参考】大月市の将来負担比率は、県内ワースト 1

平成20年度	平成21年度	平成22年度	平成22年度 県内13市平均
230.6	222.0	202.0	96.2

抜本的改革の推進

処理策の検討にあたって

- ・経営検討委員会等の設置

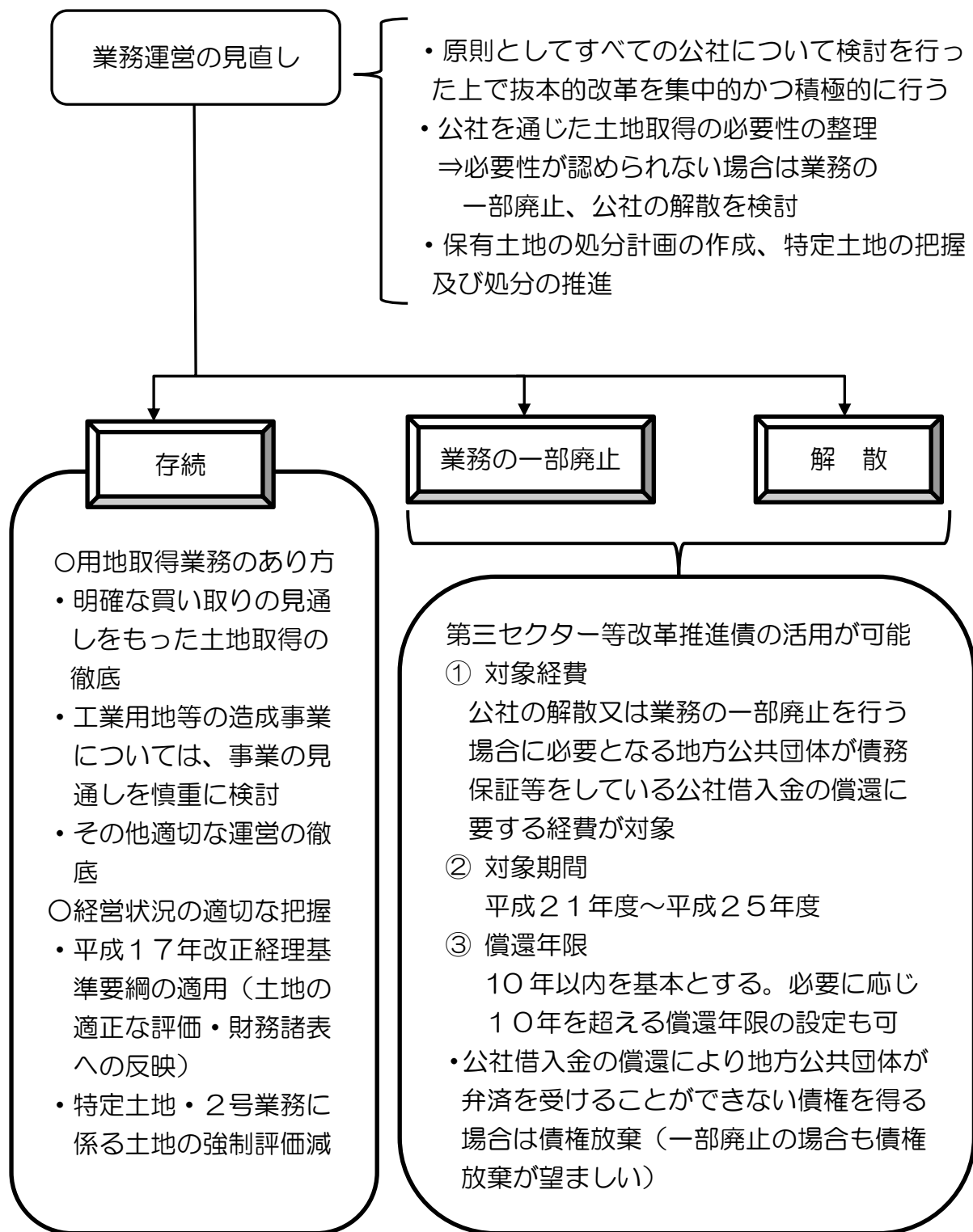
経営が著しく悪化している恐れがある土地開発公社等について、事業の意義・採算性を評価し、事業手法の選択も含めた経営改革策の検討を行う。

【国が示す土地開発公社の採算性の判断】

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土地で保有期間が5年以上であるものを保有しているもの、又は保有している資産を時価評価等した場合に実質的に債務超過であると認められるもの

★大月市土地開発公社（H23年度末）

5年以上保有土地＝2.1ha、簿価と時価見込み額との差は△682 百万円、決算上も債務超過状態であり、採算性はないと判断される。



全国の土地開発公社の解散状況

○道府県土地開発公社

- 神奈川県（平成18年6月）
- 群馬県（平成21年8月）
- 富山県（平成23年3月）
- 山口県（平成24年3月）
- 熊本県（平成19年3月）
- 宮崎県（平成22年9月）
- 福井県（平成23年3月）

○指定都市土地開発公社

- 千葉市（平成23年3月）
- 大阪市（平成23年3月）

○市区町村土地開発公社

		解散公社数	
		合併	合併以外
平成14年度	21	7	14
平成15年度	66	27	39
平成16年度	202	155	47
平成17年度	161	131	30
平成18年度	23	6	17
平成19年度	28	4	24
平成20年度	32	2	30
平成21年度	31	8	23
平成22年度	45	0	45
合 計	609	340	269

全国の土地開発公社の第三セクター等改革推進債の実績

(単位：百万円、年)

許可年度	都道府県	市町村	処 理	許可額	償還期間
H22	富山県	—	解 散	2,140.0	10
	千葉県	千葉市	解 散	12,500.0	20
	大阪府	大阪市	解 散	15,239.0	10
	北海道	釧路市	解 散	1,933.0	15
		江別市	解 散	2,700.0	15
		余市町	解 散	77.4	10
		白老町	解 散	263.4	10
	岩手県	北上市	解 散	9,681.0	30
	宮城県	美里町	解 散	615.1	10
	神奈川県	三浦市	解 散	10,850.0	30
	富山県	富山市	一部廃止	4,435.7	10
	大阪府	貝塚市	解 散	2,100.0	15
		河内長野市	解 散	1,902.3	10
		阪南市	解 散	878.8	10
	広島県	三原市	解 散	3,281.2	10
	高知県	高知市	解 散	5,970.0	15
H23	山口県	—	解 散	4,273.4	10
	宮城県	石巻市	解 散	2,146.8	10
	富山県	黒部市	解 散	1,730.0	10
	大阪府	和泉市	解 散	2,835.0	15
	山口県	周南市	解 散	1,518.0	10
	高知県	室戸市	解 散	460.3	10

保有資産の適正な管理又は処分方法等について (第2回経営検討委員会での意見)

資 産	意 見
大月駅西側 貨物ヤード跡地	- 大月駅周辺整備事業の一部を一時凍結したことから、流動的な状態であり、将来的なことも考えて市又は公社が保有するしかないのではないか。 - 利益を生んでいる土地なので、売却を急ぐ必要はないのではないか。 - 接道要件を満たしておらず、建物が建てられないため、駐車場として利用するほかはないのではないか。 - 市が引き取り、笹子・猿橋の駐車場などとともに指定管理者の導入を検討したらどうか。 - 民間売却とすれば、富士急行さんしか考えられないので、将来的に線路移設や駅舎の整備等も視野にした利活用及び売却等について協議したらどうか。
大月駅北側 変電所跡地	- 周辺土地の売買実例などをもとに価格設定（値下げ）しないと、売ることはできないのではないか。 - 東日本大震災を教訓に、首都機能の移転ということも考えられるので、隣接する民間所有地も含めて、国や東京都に情報提供をすることも考える必要があるのではないか。 - 大月市にとっては貴重な土地であり、大いなる可能性を秘めた土地なので、安易に手放すべきではなく、活用策を検討する必要があるのではないか。 - 市民ニーズを掴むため、利活用方策について、市民への問いかけや、大月市の若手職員で検討するのも一つの方法ではないか。 - まちづくりの核となり、地元で消費活動が行われるような施設を誘致する、あるいは話題性があり、集客が見込める街づくりなどを検討する必要があるのではないか。
教員宿舎建設用地	- 有用な土地であり、安易な資産整理はせず、例えば、この土地を大月短期大学のグラウンドとして利用し、大月短期大学のグラウンドは、宅地分譲するなど、地域の資源として有効活用を考えたらどうか。 - 宅地として分譲することも検討したらどうか。
岩殿ニュータウン分譲地	- 現在の価格設定では販売が難しく、価格設定を見直すなど早く処分した方がよいのではないか。 - クラインガルデン的な販売方法を検討したらどうか。 - 分譲地居住者には、例えば、隣接地を購入する場合、2区画まとめて買えば割引するなどの優先販売を検討したらどうか。 - 人口増ということは考えずに、この土地を100%売るにはどうしたら良いかとの発想に切り替える必要があるのではないか。