

第4回大月市土地開発公社経営検討委員会次第

日 時 平成24年8月28日(火) 午後3時から

場 所 大月市役所3階 第3・第5委員会室

1. 開 会

2. 委員長あいさつ

3. 議 事

- (1) 第3回経営検討委員会に関する報告について
- (2) 大月市の財政状況について
- (3) 大月市の事業計画について
- (4) 公社の存在意義・在り方等について
- (5) 報告書骨子について
- (6) その他

4. その他

5. 閉 会

保有資産の適正な管理又は処分方法等について

資 産	民間利用	公的利用	意 見
大月駅西側 貨物ヤード跡地	有意性・可能性：× 【考察】 接道要件が満たされていない土地であり、利用用途が限定されてしまうため、民間での利用は現実的には難しく、市又は公社で保有せざるを得ない。	有意性・可能性：○ 【考察】 駐車場として収益を上げているため、売却を急がず、駐車場事業を継続して保有し、処分できる機会があれば処分をする。 将来のために一定期間保有し、市としての活用方法を検討することが得策である。 【土地開発公社が保有する意義】 積極的な意義は見出せない。	<ul style="list-style-type: none"> 利益を生んでいる土地なので、売却を急ぐ必要はなく、市あるいは公社が保有し、売れるときに売れば良いのではないか。 有用な土地であり、市として大月駅北側の土地も含め活用方法を検討し、その方向が決まるまでの期間保有しておくことが得策ではないか。事業用地として必要となった場合のことも考慮し、駐車場賃貸であれば立ち退き等の問題もほとんどないと思われ、収益も上げていることから現状を維持していくことが得策ではないか。 接道要件が満たされていない土地であり、利用用途が限定されてしまうため、民間での利用は現実的には難しく、市または公社で保有せざるを得ないのではないか。 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。
大月駅北側 変電所跡地	有意性・可能性：× 【考察】 周辺の道路状況などから民間利用の観点で売却処分することは難しい。	有意性・可能性：○ 【考察】 民間に価格を下げて売るよりも、将来のために一定期間保有し、市としての活用方法を検討することが得策である。 【土地開発公社が保有する意義】 積極的な意義は見出せない。	<ul style="list-style-type: none"> 周辺の道路状況などから、民間利用の観点で売却処分することは難しいのではないか。 安価で売却するよりも、市として大月駅西側の土地も含めて活用方法を検討し、その方向が決まるまでの期間保有しておくことが得策ではないか。 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。 地元で消費活動が行われるような施設を誘致を検討したらどうか。 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。 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。 区画を区切った売却は可能と思えるが、価格がかなり下がってしまうことが懸念される。 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。
教員宿舎建設用地	有意性・可能性：○ 【考察】 販売手法を検討し、積極的に販売すべきである。	有意性・可能性：× 【考察】 公的利用の可能性は低い	<ul style="list-style-type: none"> 公的な利用は難しく、積極的に販売方法を検討すべきではないか。 宅地として区画分譲することを検討したらどうか。
岩殿ニュータウン分譲地	有意性・可能性：○ 【考察】 販売手法を検討し、積極的に販売すべきである。	有意性・可能性：× 【考察】 公的利用の可能性は考えられない	<ul style="list-style-type: none"> 公的な利用は難しく、積極的に販売方法を検討すべきではないか。 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良いのではないか。 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。

大月市の財政状況について

国・地方を含めた厳しい財政状況の中、本市におきましても、三位一体の改革等の影響により、平成20年度まで基金を大幅に取崩さなければ運営ができないほど財政状況が非常に悪化し、再優先課題として財政健全化に取り組んできました。

健全化判断比率の一つである将来負担比率は、22年度決算におきまして202.0%、県内ワースト1、全国的にも46番目に悪い数値です。23年度は185.3%に改善していますが、あくまでも一時的な要因によるものであることから、さらなる改善を目指していかなければなりません。

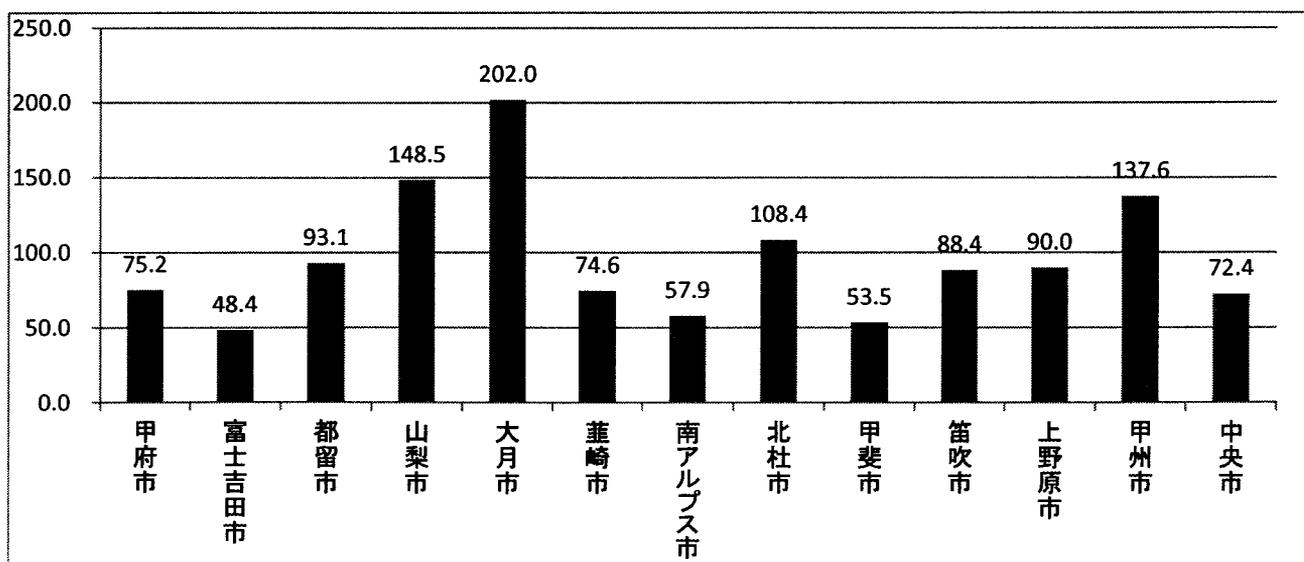
このような状況について、広報やホームページへの掲載はもちろんのこと、地区対話、対話集会、出張市長室、出前講座などにて、積極的に財政状況についての情報提供を行い、市政に対しまして、理解と協力を求めてきました。

特に平成21年度からは、財政健全化の第一歩として、基本的な取り組み方針として「歳入に見合った歳出への転換」を掲げ、基金取り崩しに頼らない予算編成に取り組むとともに、市債発行の抑制に努めてきました。

このような取り組みの中でも、本市の大きな課題となっています。将来負担比率は、短期間の取り組みだけでは好転させることが難しいため、長期的な対策を講じていかなければなりません。

今後も、全ての会計で借入残高などの財政情報を積極的に公表し、適切に運営を行っていくとともに、必要な基金残高を保ちながら、借入残高の削減を目指していかなければならない状況です。

県内における将来負担比率（22年度決算に基づく比率）



※ 将来負担比率とは、
一般会計等が将来負担すべき実質的な負債の標準財政規模に対する比率です。
平成22年度決算に基づく県内市町村の平均は77.0%、全国市区町村の平均は79.7%でした。

1 現況と課題について

(現況)

本市では、基幹収入である市税のうち38.5%(23年度決算)を東京電力の葛野川揚水式発電所に係る固定資産税が占めていますが、課税対象となる発電所の設備は大半が償却資産であるため、毎年1億円以上の市税が確実に減少しています。

19年度には、総事業費60億円を超える市中心の大月駅周辺整備に本格的に着手しましたが、厳しい財政状況に対応するため、20年度末には橋上駅舎・南北自由通路整備を一時凍結していました。しかしながら、引き続き非常に厳しい状況が続くものと予測し、24年8月には中止を発表したところであります。

20年度決算では、柏崎刈羽発電所の事故、リーマンショックなどのための法人市民税の減少等により主な一般財源が激減し、危機的な状況となりました。

21年度には、職員給与を一時的に減額し、さらに早期退職を募るなど人件費の削減を目指しました。職員の新規採用は、退職者を大幅に下回る状況を継続し、総職員数の削減に取り組んでいます。

主な一般財源は、21年度以降、国の経済危機対策、雇用対策等により、地方交付税及び臨時財政対策債が増加し、22年度決算は、90億円に迫るものとなりましたが、23年度は減少し、今後も減少を見込んでいます。

(課題)

本市は、市立高校及び短期大学を設置していることや、消防本部が単独設置であることから他の市町村に比べ人件費比率が高いことが特徴のひとつにあげられます。今後、県内の状況などと比較検討していく中で、人件費比率を下げる努力も必要です。

また、地方債現在高の内訳として、返済期間が30年である水道事業への一般会計出資債の割合が約3割と高いことも特徴です。公債費は、22・23年度は繰上償還の実施にて16億円を超えましたが、実質的には15億円台が続いています。

東日本大震災を教訓に緊急に実施する防災事業として設けられた緊急防災・減災事業(地方交付税措置は有利であるが、返済は10年と短い(通常25年))の対象として、本市の義務教育施設整備が採択されたことから、しばらくは公債費の上昇が見込まれます。

とりわけ、次の①～③にあげたように、小中学校や市立中央病院の耐震化が急がれることや上下水道整備に多額の費用を要することから、市財政への負担の増加が見込まれています。

① 小中学校施設整備

21年度鳥沢小学校体育館、22年度七保小学校体育館を改築しました。今後中核校となる大月東中学校、大月東小学校校舎等の耐震化を平成28年度までに行う予定です。

② 市立中央病院

施設は老朽化し、耐震化が急がれ、地域医療再生計画による国の交付金を活用し、23年度設計着手、24・25年度に施設整備を行います。

③ 上下水道

施設整備に多額の費用を要し、経営状況のなかで公債費が負担となり、一般会計からの補助・繰出しに依存した収支が続いています。料金改定や経営改善に取り組んでいますが、急激な補助・繰出金の減少は望めない状況です。

(一般会計及び短大特別会計)決算額の推移 (18~23年度)

(単位:百万円)

区 分		18年度	19年度	20年度	21年度	22年度	23年度	
歳 入	主 な 一 般 財 源	市 税	5,680	5,886	5,560	5,324	5,031	4,912
		地方交付税	1,859	1,865	1,990	2,385	2,636	2,655
		譲与税・交付金等	885	580	541	518	517	469
		市債(臨時財政対策債等)	354	293	275	426	774	717
	小 計	8,778	8,624	8,366	8,653	8,958	8,753	
	国・県支出金	1,339	1,408	2,021	1,794	1,831	1,812	
	繰 入 金	821	518	698	232	218	58	
	市債(臨財債以外)	734	703	1,339	1,011	522	337	
	その他の収入	1,450	1,362	1,463	1,342	1,176	1,356	
	歳 入 合 計	13,122	12,615	13,887	13,032	12,705	12,316	
歳 出	人 件 費	2,739	3,073	3,089	3,156	2,808	2,834	
	扶 助 費	1,156	1,175	1,194	1,254	1,610	1,671	
	公 債 費	1,550	1,537	1,554	1,545	1,688	1,603	
	補助費等	2,035	1,895	2,389	2,076	1,960	2,016	
	繰 出 金	1,280	1,256	1,249	1,241	1,269	1,320	
	投資的経費	1,974	1,290	2,001	1,200	759	699	
	その他の経費	1,973	1,889	2,015	2,296	2,162	1,852	
歳 出 合 計	12,707	12,115	13,491	12,768	12,256	11,995		
歳入-歳出	415	500	396	264	449	321		

実質公債費比率		13.8	15.0	14.8	14.7	15.0
将来負担比率		217.7	230.6	222.0	202.0	185.3

基 金 残 高	4,717	4,259	3,634	3,767	3,851	3,917
地 方 債 残 高 ①	16,116	15,908	16,287	16,487	16,392	16,114
うち臨時財政対策債等	3,295	3,335	3,316	3,428	3,876	4,246
うち建設事業等の借入	12,821	12,573	12,971	13,059	12,516	11,868

(参考 借入残高等)

簡易水道特別会計②	764	874	974	1,008	984	962
下水道特別会計③	5,874	5,631	5,542	5,458	5,335	5,183
病院事業会計④	1,134	1,081	1,081	1,035	960	899
国民健康保険特別会計⑤	0	102	102	76	51	25
土地開発公社⑥	3,665	3,997	3,765	3,571	3,138	3,033
東部広域水道企業団(1/2)⑦		5,238	5,256	5,258	5,189	5,034
大月都留広域事務組合(按分)⑧		2,778	2,508	2,234	1,963	1,804
① ~ ⑧ の 計		35,610	35,516	35,127	34,012	33,054

2 今後の財政指標の見通しについて

土地開発公社を解散し、現在の負債額等から第三セクター等改革推進債23億円を借り入れた場合の健全化判断比率である実質公債費比率と将来負担比率を推計しました。

返済期間は原則10年とされていますが、必要に応じ返済期間を延長して申請することも認められることから、財政状況を考慮するなかで、15年・20年とした場合についても推計しております。

◎実質公債費比率は、

緊急防災・減災事業債の影響もあり、平成30年まで上昇が見込まれますが、さらに第三セクター等改革推進債借入れにより、18%を超える許可団体となることを見込んでいます。

実質的な返済が重くなることとなりますが、全体の収支計画を精査していくなかで、第三セクター等改革推進債の返済期間の検討が必要です。

◎将来負担比率は、

平成24・25年度は、義務教育施設整備事業及び病院施設整備事業による借入残高が増加するため、一時上昇が見込まれています。

さらに、土地開発公社を解散した場合、現在算定の控除対象となっているゆりヶ丘の販売見込額は控除できなくなるため、実質的な借入残高に変動がありませんが、上昇の要因となります。いずれの想定でも平成25年度をピークに緩やかに改善することが見込まれます。

(参考) 試算の前提となる基本的な考え方について

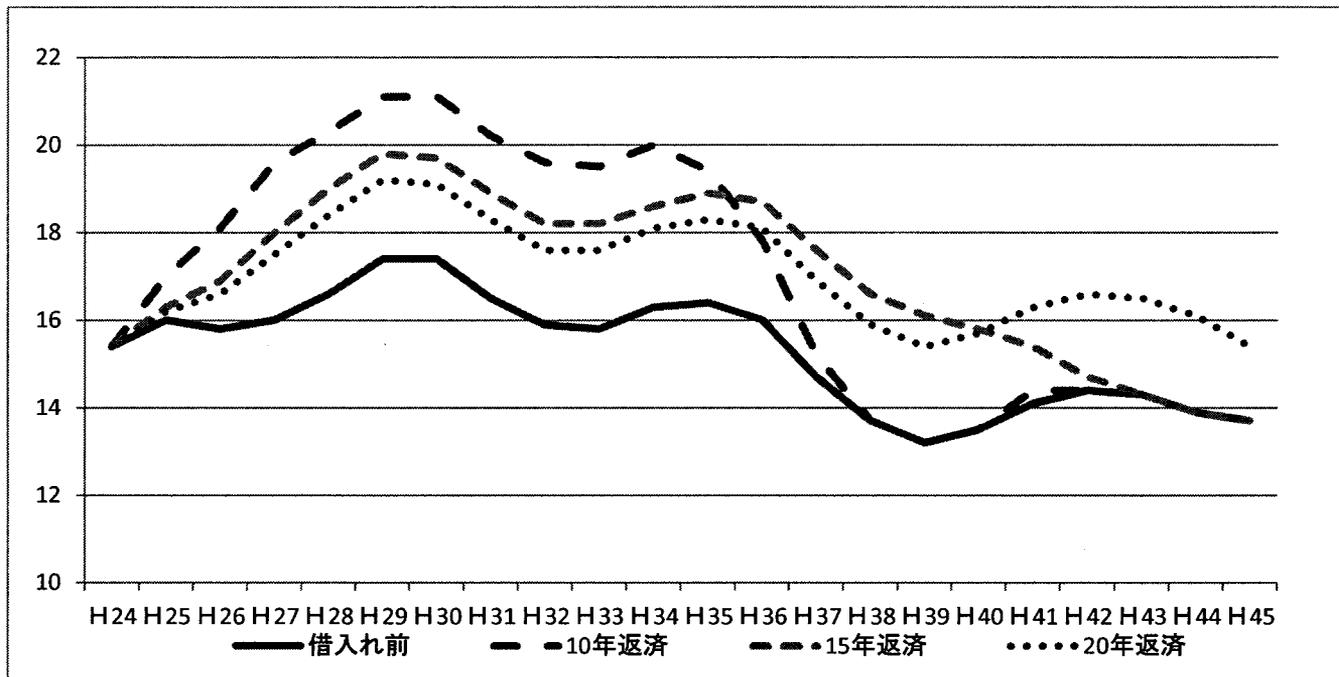
人口については、国立人口問題研究所において平成20年12月長期的な試算を公表しています。平成23年度策定しました総合計画及び介護計画の中期的な人口推計と大きな差がないため、研究所における推計をもとに、平成40年代には20,000人まで減少すると見込みます。高齢者人口は、8,191人(28.6%)から、平成30年代は9,000人台となり、これをピークに平成30年後半には緩やかに減少をはじめますが、平成40年代8,000人半ばから前半になるものの高齢化比率は40%台になると想定します。

このような背景のなか

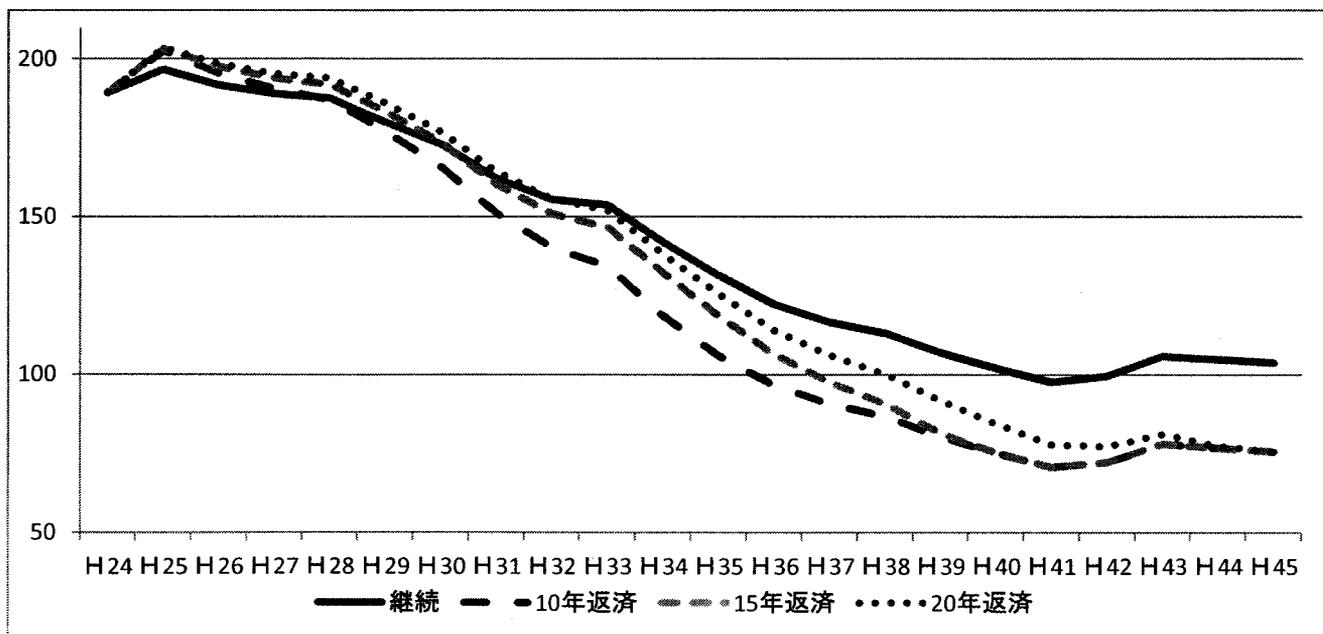
- ・市税は、固定資産税に係る償却資産や高齢化の影響により、今後も減少が続くものと見込まれます。
- ・主たる一般財源は、今後、人口の減等に伴う地方交付税や市税の減により、減少が続き、財政規模も縮小していくものと見込まれます。

実質公債費比率と将来負担比率の推移見込み

実質公債費比率



将来負担比率



- ※ i 継続した場合 ゆりヶ丘修復費用残額補てんを5ヶ年で実施、他の負債約17億円はそのまま残ると想定した。
- ii 現在土地開発公社が所有している土地を第三者に処分した場合、原則第三セクター等改革推進債の返済に活用することとなっていますが、土地の処分、繰上げ償還の実施等を見込んでいません。

(参考) 健全化判断比率と資金不足比率について

- ①実質赤字比率 (一般会計等の実質赤字の標準財政規模に対する比率)
 (23年分母 8,236,174千円 22年度 8,434,062千円 21年分母 8,236,352千円)
- ②連結実質赤字比率 (全会計の実質赤字等の標準財政規模に対する比率)
- ③実質公債費比率 (借入金返済額の標準財政規模(算入公債費相当分控除)に対する比率(3ヶ年平均))
 (23年分母 7,069,695千円 22年度 7,231,162千円 21年分母 7,040,833千円)
- ④将来負担比率 (全会計および設立団体、組合等を含めた普通会計の推定される負債の標準財政規模(算入公債費相当分控除)に対する比率)
- ⑤資金不足比率 (特別会計は(歳入－歳出)、
 病院事業会計は(流動資産－流動負債)の事業の規模に対する比率)

(対象会計)

一般会計	① 実質赤字比率 (-)	② 連結実質赤字比率 (-)	③ 実質公債費比率 (15.0) (22年14.7) (21年14.8)	④ 将来負担比率 (185.3) (22年202.0) (21年222.0)
大月短期大学特別会計				
国民健康保険特別会計	⑤ 資金不足比率 (-)	② 連結実質赤字比率 (-)	準元利償還金の対象	④ 将来負担比率 (185.3) (22年202.0) (21年222.0)
介護保険特別会計				
後期高齢者医療特別会計				
介護サービス特別会計				
病院事業会計				
簡易水道特別会計	資金不足比率 (-)	② 連結実質赤字比率 (-)	準元利償還金の対象	④ 将来負担比率 (185.3) (22年202.0) (21年222.0)
下水道特別会計	資金不足比率 (-)			
東部地域広域水道企業団	資金不足比率 (-)			
大月都留広域事務組合	資金不足比率 (-)			
山梨県東部広域連合	(実質的な公債費負担及び将来負担なし)			
山梨県市町村総合事務組合	(")	② 連結実質赤字比率 (-)	準元利償還金の対象	④ 将来負担比率 (185.3) (22年202.0) (21年222.0)
山梨県後期高齢者医療広域連合	(")			
大月市土地開発公社				

大月市土地開発公社の

抜本的経営改革策に関する報告書（骨子）

第1 土地開発公社経営検討委員会について

- ・設置目的
- ・委員構成
- ・委員会開催状況

第2 土地開発公社の果たしてきた役割について

- ・設立経過
- ・主な事業実績

第3 土地開発公社の現状について

- ・保有地の状況
- ・経営状況
- ・経営健全化に向けた取り組み

第4 土地開発公社の存在意義・今後の在り方について

- ・個別資産から見た場合
- ・財政状況から見た場合
- ・市の事業計画から見た場合

第5 まとめ