

## 第1回大月市土地開発公社経営検討委員会 会議録

日時 平成24年5月8日(火) 午後1時30分

場所 市役所3階 第2・第3委員会室

### 1 開会

### 2 委嘱状の交付

### 3 市長あいさつ

第1回 大月市土地開発公社経営検討委員会の開催にあたりまして、5人の委員の皆様には、経営検討委員会の委員をお願いいたしましたところ、快くお引き受けいただき厚く御礼申し上げます。

委員に就任いただきました皆様方は、それぞれ、専門性と、豊富な見識を兼ね備えた方々ばかりでございますので、それぞれの立場から忌憚のないご意見をいただきたいと存じます。

本市の土地開発公社でございますが、昭和48年8月に市の全額出資により設置し、これまで事業用地、事業代替地等の先行取得及び住宅用地開発分譲などを行ってまいりましたが、社会情勢の変化等により先行取得が必要な公共事業が少なくなるとともに、地価の下落傾向もある中で、公社自体の存在意義が薄れてきています。

また、市からの財政支援を前提とした経営には限界があることや、借入残高も平成23年度末で25億3千万円程となり、財政への影響も懸念されることから、経営状況等の分析及び評価、保有土地の利活用及び処分案、経営改善のための方策等について、検証及び検討を行っていただきたく経営検討委員会を設置いたしました。

9月上旬には報告書のとりまとめをお願いするスケジュールとなっておりますので、どうか宜しくお願いを申し上げまして挨拶とさせていただきます。

### 4 委員及び事務局紹介

### 5 大月市土地開発公社経営検討委員会設置要領について

(資料1)の説明

### 6 大月市土地開発公社経営検討委員会会議公開要領について

(資料2)の説明

### 7 委員長及び副委員長の選出

委員長に佐藤茂幸委員、副委員長に西山正盛委員が選出された。

## 8 議事

大月市土地開発公社経営検討委員会設置要領第6条により、佐藤委員長が議長となる。

### (1) 大月市土地開発公社経営検討委員会の会議録等について

事務局 今回の議事録については、全文筆記ではなく要点筆記とし、発言者は、全て「委員」と表記したいと考えています。また、議事録は、作成後に各委員に確認していただいた後に市ホームページにて、公表いたしたいと考えていますがいかがでしょうか。

議長 事務局からの説明について、質問・意見はありますか。

(委員からの質問・意見 特になし)

議長 ないようですので、事務局の説明どおりと致します。

### (2) 大月市土地開発公社経営検討委員会のスケジュールについて

事務局 大月市土地開発公社経営検討委員会スケジュールについて説明

(資料3の説明)

ただし、このスケジュールは、あくまでも事務局案であり、委員の皆様のお考えや、進捗状況等により流動的な対応をしたいと考えております。

また、各会議終了後に次回の会議開催日を決定していきたいと考えております。

議長 事務局からの説明について、質問・意見はありますか。

委員 1回の会議の時間の目安は、どの程度でしょうか。

事務局 1回の会議の時間は、2時間程度を考えております。

委員 次回の内容では、「保有資産の適正な管理又は処分方法の検討」とあるが、公社の存続を前提として、考えているのでしょうか。

事務局 次回については、保有資産を公社がこのまま継続して活用していくのか、あるいは市が取得して保有するのかなど、様々な可能性を示して、委員の皆様を検討して頂きたいと考えております。

委員 このスケジュールから本日の第1回目は、公社の現状についてこの後説明をいただき、第2回目以降に本格的な検討をしていく予定でしょうか。また、第2回目では、公社の保有している資産の現状について説明を頂き、継続して保有していく場合、市が保有する場合などの案を示して検討していく、続いて第3回目では、これを受けて公社自体の解散または存続して役割を持たした方がいいのかなどを検討していく。そのあと、第4回目では、個々の資産の現状を踏まえつつ、公社をどうすればよいかを議論するとともに、解散を視野に入れた場合には、どのような手続きが必要となるかなどを検討していく。第5回目は、委員会からの報告書のとりまとめを行う。このような内容で委員会を進めるということでもよろしいでしょうか。

事務局 その通りでございます。

議長 今の内容以外に、もっと他の内容についても検討した方がいいのでは、ないかということがありますでしょうか。

(委員からの質問・意見 特になし)

議長 ないようですので、このスケジュールで委員会を進めていきます。

### (3) 大月市土地開発公社の現状

土地開発公社の現状について、項目を分けて説明しその都度質疑応答

#### ① 大月市土地開発公社の経過

事務局 (資料4により説明)

議長 何か質問・意見がありますでしょうか。

(委員からの質問・意見 特になし)

議長 ないようですので、次の説明をお願いします。

#### ② 土地開発公社の事業資金

事務局 (資料4～資料6により説明)

議長 何か質問・意見がありますでしょうか。

委員 開発公社の体制について、教えてください。

事務局 開発公社の理事長を総務部長が務め、理事を土地に関係する産業建設部門等の課長など、市の職員で理事会を組織しております。また、監事につきましては、市の会計管理者と監査委員が務めております。さらに、事務局については総務管理課長が開発公社の事務局長を兼務しており、職員2名の合計3人で、総務管理課の職員を兼ねながら業務を行っております。平成22年度まで岩殿ニュータウンの訴訟等があり、専門で事務局長とリーダー、職員1名の3名体制で事務局を設けておりました。これが和解となったので、機構の見直しにより、そこまでの人的体制は必要ないと判断し、平成23年4月から兼務という形で総務管理課に開発公社の事務と市の普通財産の売り払い等の業務を行う財産活用担当を新たに設け、人員削減と組織のスリム化に努めてきました。

議長 他に質問はありますか。

(委員からの質問・意見 特になし)

議長 ないようですので、次の項目について、説明をお願いします。

#### ③ 経営健全化計画について説明

事務局 (資料4、資料7及び資料7-2により説明)

議長 何か質問・意見がありますでしょうか。

委員 平成19年度に土地開発公社の5か年の経営健全化計画を土地開発公社経営健全化計画推進委員会で策定しているが、この計画に対する実績が出て

きた後に、この検証を行っているのでしょうか。

事務局 策定後に行われた機構改革等により、検証する体制が取れていなかったため、この計画に対する検証はしておりません。

委員 理事会など、検証する組織はないのでしょうか。

事務局 理事会は、土地開発公社の組織であるので、それとは別で市の何らかの組織に結果を示すという形が本来ではないかと思いますが、そのようなことはやっていないのが現状です。今後検討したいと思います。

委員 岩殿ニュータウンの擁壁や家屋の異常などについては、原因が特定されているのでしょうか。特定できていないと売れないと思うのですが。

事務局 原因究明という部分も含め、裁判ということで訴訟を起こしました。調停、口頭弁論、弁論準備、証人尋問など証拠書類なども提出する中で手続きを踏んできましたが、最終的には、裁判所でも特定ができなかったということで、和解勧告というものが出たと私どもは理解しています。

委員 訴訟の中ではどこかに依頼して原因を特定し、証拠として出したということはないのでしょうか。

事務局 地質調査会社などに調べていただくなどして、それらを資料として出したという事実はありますが、それらも含めて最終的に和解勧告という形になりました。その際にも、その和解勧告を受けるべきか、争うべきかという議論はありましたが、弁護士等と相談する中で、勝てる望みがあるのか、ないのかというそのような突っ込んだ話の中では、和解勧告を受けた方が良いのではないかという最終結論に至ったものだと理解しております。

委員 裁判は金銭の問題で、それはそれで理解できますが、今後売の場合に原因が特定しなければ処分価格がほぼゼロになってしまうと思うのですが。

事務局 家屋の変状があった土地については、原因を特定し、中の物を掘り起こして地盤を強化するなど、すべてが終了しております。未販売区画については、造成工事完了から15年以上経過し、自然転圧がなされているものと認識しています。

委員 今後、残りの区画を売った場合に新たな問題は、発生しないということでしょうか。

事務局 そのように理解しております。

議長 他に質問はありますか。

委員 特定土地が発生する原因として、開発公社が先行取得した場合に大月市が何年以内に買い戻すといった条項がないのでしょうか。必要があれば、大月市が買い戻すといった形なのでしょうか。

事務局 制度的には、少なくとも平成19年度以降につきましては、この土地をいつまでに再取得するという条項を設けて、先行取得の依頼をしています。しかし、それ以前については、そのような条項を設けていなかったり、将来必要となりそうな土地であったりしたため、取得したと思われま

しかし、いろいろな要因で大月市が再取得できなくなった土地については、制度の改正により、区分を変更し、一般の方にも処分できるようになったため、そのような形を取らせてもらっている。

委員 平成19年度から平成23年度までの間に何回、売りに出したのでしょうか。また、売る方法については、どのような方法を取っているのでしょうか。

事務局 公社保有地には、それぞれ取得目的があります。国鉄清算事業団処分地については、大月市が駅前の開発に使うということが予定されていたので、処分の対象となっておりません。大月バイパス代替地については、中央病院への売却や一般公募などを行い、全て処分がされております。教員宿舎用地については、継続して公募していますが、土地までの道が狭く、公募してはおりますが処分できないでいる状況であります。またの森クリーンセンター周辺整備用地については、資料で説明したとおり若干残地があるようになってはいますが、これについては、隣接者に交渉しております。以上から、ゆりヶ丘、教員宿舎用地及び国鉄清算事業団用地が残っており、これらについて次回詳しい資料をお示させていただく中で検討して頂きたいと思っております。

委員 経営健全化計画が出されていますが、様々な環境の変化があったということではありますが、数字を見る限りではほとんど実績が上がっていない状況にあります。先の委員の意見にもあったように、土地開発公社として現在残っている土地について、どのような処分方策をしてきたということがないと、今後の処分方法を検討することは難しいと思われるので、次回にはそれらの経過を教えてくださいと思います。

事務局 わかりました。次回の委員会でお伝えできるようにしたいと思います。

議長 他に質問はありますか。

(委員からの質問・意見 特になし)

議長 ないようですので、次の項目について、説明をお願いします。

#### ④ 保有土地及び借入金の状況

事務局 (資料4、資料8、資料9及び資料10により説明)

議長 何か質問・意見がありますでしょうか。

委員 金利が上がった原因はあるのでしょうか。

事務局 金利が上がった原因が明確にこうだということとは言えませんが、資金の借り換えに関しては、数社から見積をいただき、その中で最低金利の金融機関と行っております。平成20年度以降の金利が高くなっている理由は、金融機関としても土地開発公社の経営状況を判断してこのような金利設定としたのではないかと思います。平成24年3月の借り換えは0.7%という低い金利で借り換えができましたが、これは、大月市が土地開発公社

に関して経営改革に取り組むといった姿勢を示したことによるものではないかと推測しています。

委員 土地開発公社の運営費の中の一般管理費は、主に何が占めているのでしょうか。

事務局 一般管理費の中には、通常の事務費、人件費などが含まれています。資料10の中で平成23年度に一般管理費が前年度に比べ、大きく減額しているのは、先ほど説明したように職員が市の職員ということになったので、公社としての人件費ではなく、市から人件費が払われている形になっているからです。次回、実際の公社の経営の実態についてご確認いただくため、決算書等をお示ししたいと考えていましたが、今の段階で簡単に説明しますと、公社所有地の草刈などの維持管理費用ですとか、暫定利活用しております駐車場の管理費用など諸々が一般管理費となっています。

議長 他に質問はありますか。

委員 岩殿ニュータウンの用地を宅地として処分しようとしているが、今までに宅地以外で処分しようと考えたことはなかったのでしょうか。

事務局 岩殿ニュータウンは、平成5年6月に売り出しを開始し、196区画を宅地分譲しております。この販売方法については、全ての宅地造成を終えた後に一斉に売り出しを行ったこともあり、条件の良い区画から売れていき、前に家があるなどの区画が残っている現状ですので、一段の土地として利用するのは今の状況から難しいのではないかと考えています。また、岩殿ニュータウンには建築協定もあるので宅地として、販売するしかないのではと考えております。

委員 土地を宅地分譲というように決めつけてしまうと、今後どのように使っていくかということを考えるのが非常に難しいかと思えます。ただし、建築協定が結んであるとそう簡単に行かないと思えます。そこで、できましたら、この委員会で一度、現地を確認させてもらえないかと思えます。新しい用途があるかもしれないと思えますので。

事務局 わかりました。それについては、早い時期の方がいいかと思えますので、次回、国鉄清算事業団跡地用地、教員宿舎用地、岩殿ニュータウンの3カ所を委員会の前にご覧いただきたいと思えます。

委員 国鉄清算事業団跡地用地の簿価額と時価額の差が非常に大きいのですが、この要因は、何でしょうか。

事務局 取得の時期が平成5年3月で、この時期は、国鉄からJRへ移行し、国鉄清算事業団が平地やトンネル入り口部分など、その用地を各自治体へ処分した経過があります。その時に取得した箇所であり、駅に近く、それ相応の金額だったのではないかと思われます。それ以降、毎年地価が下がっておりますし、また、大きな土地のため売る方法も限定されるので、鑑定士の評価も下がってしまうのではないかと思われます。

議長 他に質問はありますか。

(委員からの質問・意見 特になし)

議長 ないようですので、次に進みます。時間も押しているのです、⑤、⑥を一括して説明をお願いします。

⑤ 市の支援策、⑦第3セクター等改革推進債

事務局 (資料4、資料10及び資料11により説明)

議長 何か質問・意見がありますでしょうか。

委員 資料11のフローチャートの中で改革推進債が適用される場合は、どこにあてはまるのでしょうか。例えば、解散となった場合は適用されると思うが。

事務局 一部廃止となった場合でも適用となります。

委員 事業そのものの意義があると判断された場合には、改革推進債の活用はあり得ないのか。

事務局 次回までに確認します。

委員 この改革推進債を使う、使わないの判断の一つとして、この委員会での検討内容も公社の存在意義が認められなかった、または認められたという判断の材料として使われるということによろしいですか。

事務局 最終的な判断は、市長が致します。この委員会の報告書は、その判断の要素の一つとして、大きなウエイトを占めるものであると思います。

委員 資料11を見ますと公社の存在意義についてもこの委員会で検討しなければならぬということによろしいでしょうか。

事務局 その通りです。

委員 公社の中で採算が取れないのであれば、こうである。また、採算が取れるのであれば、こうであるということを示すということによろしいでしょうか。

事務局 その通りです。

委員 他市等での土地開発公社の解散事例はありますか。

事務局 県内ではありませんが、県外ですといくつかあります。

委員 数字的に見ると土地開発公社の経営が厳しいことは、わかっているのですが、解散した場合に不都合があるかないか、メリット、デメリットを示していただければと思いますが。

事務局 まずは、公社が現在保有している土地について、公社が継続して保有した場合やそのほかの場合などのメリット、デメリットについて次回示させて頂きます。最終的にはトータルの中で、公社の事業を一部廃止するのか、または公社全体を解散するのかなど、いろんな判断をして頂くかと思いますが、その時にもメリット、デメリットは示させて頂きます。

委員 公社を解散しても、解散しなくても、物件は残るのですが、それらの物件を市としてはどのように考えていこうとしているのでしょうか。

事務局 開発公社の保有地は、借入金で取得しており、その維持管理を行っています。もし、改革推進債などを活用して公社が解散した場合には、借金は大月市が背負い、処分できない土地は、大月市が保有することになると思います。ただし、土地によっては、市が所有しながら民間や指定管理者などに管理を委託するなども考えられると思います。

委員 公社が解散しても、全体的に見れば変わりがないですね。ただ、借入による利息が減るということですね。

事務局 それが大きいです。そのため、国も第3セクター改革推進債を25年度までなら、許可するとのことでした。

委員 公社の解散を決めれば、第3セクター改革推進債による借入れが可能になるということですか。

事務局 そういうことになります。その過程の中で経営検討委員会を開催することになっております。

委員 その場合、今後の流れはどのようなものですか。

事務局 まず、この委員会で検討して頂いた報告書を市長に提出し、市では、その報告書をもとに改革プランまたは解散プランを策定し、市民の皆さんや議会の皆さんに説明を行い、ご理解を頂いた上で、解散する場合には、議会に正式に議案として提出し、議決をいただいた上で県に解散の認可申請を行います。それがすべて完了した後に改革推進債の申請手続きを行います。そのため、この委員会が9月、10月ごろに終了したとしても、さらに実際に解散などとなるには、整理期間も必要でありますので半年から1年近くは時間を要するのではないかと思います。

議長 そろそろ時間となりますので、次回の日程について確認したいと思います。次回を6月13日（水）の9時半からということでしょうか。その内、1時間を現地の視察とすることでよろしいでしょうか。

（委員からの意見 特になし）

では、その日程と致します。

以上で本日の議事について、終了いたします。

※ 会議後、再度日程調整を行い、6月20日（水）午後1時30分から現地視察、おおむね午後2時30分から会議を開催することとなった。

9 その他 （特になし）

10 閉会