

土地開発公社の経営の健全化に関する計画書

平成18年3月

津山市

## 津山市土地開発公社経営健全化計画目次

第1	経営健全化の期間	1
第2	経営健全化の基本方針	1
	(経営健全化に向けた目標)	
第3	公社経営健全化計画のための実施体制	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	4
第6	その他の経営健全化のための具体的措置	5
第7	設立団体(津山市)による支援措置	5
第8	設立団体における用地取得依頼手続き等の改善	5
第9	達成すべき経営指標の目標値	6

## 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

津山市土地開発公社(以下「公社」という。)は、津山市(以下「市」という。)が設立団体であり、市が公有地取得事業として、将来買戻すことを約して取得を依頼した土地等を保有していますが、当初公社へ取得を依頼した事業目的の消失や事業計画の見直し、また、市の財政状況の悪化等により、当初の期限内に市の買戻しができていない、いわゆる長期保有土地を公社が多く抱えることとなっております。また、公社保有期間の長期化に伴い土地の帳簿価格に占める借入利子の割合が増大しているところ です。

市としては、設立団体の責任として、市が買戻すことなく公社が長期保有している土地については、事業目的の再検討を行うことなどにより、早期買戻しに努めることとし、総務省の「土地開発公社経営健全化対策について(平成16年12月27日付総行地第142号・総財地第266号)」に基づき、津山市土地開発公社経営健全化計画(以下「公社経営健全化計画」という。)を策定し、公社の経営健全化に取り組めます。(経営健全化に向けた目標)

## 1 保有土地の簿価総額の縮減

平成22年度末までに、市の債務保証を付した借入金によって取得された土地の簿価総額を標準財政規模で除した数値を平成16年度末の数値から0.25以上低下させる。

平成16年度末数値		平成22年度末数値	
0.70	⇒	0.44	(0.26縮減)

## 2 5年以上保有土地の簿価総額の縮減

平成22年度末までに、市の債務保証を付した借入金によって取得された土地で公社保有期間が5年以上であるものの簿価総額を標準財政規模で除した数値を平成16年度末の数値から0.1以上低下させる。

平成16年度末数値		平成22年度末数値	
0.69	⇒	0.44	(0.25縮減)

## 2 供用済土地の解消

平成18年度に供用済土地を解消する。

## 3 用途不明確土地の解消

平成22年度末までに用途が明確でない公社保有土地を解消する。

### 第3 公社経営健全化計画のための体制

公社経営健全化計画の策定にあたっては、公社所管課において、公社への委託元課に対して調査及びヒアリングを行った上で、公社保有地の今後の利用計画が不明確なものについては、事業委託元課で処分方針、買戻し時期を早急に明確にしていくこととした。公社経営健全化計画案については、下記の公社経営健全化検討会議で審議した上で、津山市政策会議の承認を得て作成したものであり、今後の公社経営健全化計画の進行管理と計画内容の見直しについては、毎年、同検討会議で審議することとします。

#### ◎政策会議

○助役、収入役、教育長、特別理事、水道事業管理者、企画部長、総務部長、財政部長、環境生活部長、クリーンセンター建設室長、福祉健康部長、産業経済部長、都市建設部長、地域振興部長、教育次長、水道局長ほか

#### ◎公社経営健全化検討会議

○収入役、企画部長、総務部長、財政部長、企画室長、環境生活部長、クリーンセンター建設室長、産業経済部長、都市建設部長、教育次長、土地開発公社事務局長

#### ◎(公社経営健全化検討会議)幹事会

○企画室長、行政広報室長、総務課長、財政課長、環境生活政策審議室長、クリーンセンター建設室次長、産業経済政策審議室長、企業誘致室長、都市建設政策審議室長、生涯学習政策審議室長、土地開発公社事務局長

※○印は主宰者

#### 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	3,088	2,822	2,864	2,318	879
取得計画額					
処分計画額	312		589	1,474	
設立・出資団体による取得	312		589	1,474	
うち土地開発基金による取得額					
うち地方債による供用済土地の取得額	115				
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					
国、その他の地方公共団体等による取得					
民間売却					
当該年度利子・管理費等(簿価計上分)	46	42	43	35	13
年度末保有額	2,822	2,864	2,318	879	892
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	12,366	12,002	11,632	11,257	10,876
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)	186	180	175	169	163
販売計画額	550	550	550	550	550
年度末保有額	12,002	11,632	11,257	10,876	10,489

※計画期間中の民間金融機関からの借入金調達金利は1.5%(借入条件:1年元利一括償還)と想定。

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	16年度 末簿価	処分方針	処分予定 年度	事業予定 年度
1	廃棄物最終処分場建設 事業(1)	533	当初用途で再取得	平成20年度	平成20年～ 23年度
2	都市景観整備事業	142	当初用途を変更して再取得(新洋学資 料館用地)	平成18年度	平成18年～ 20年度
3	都市公園整備事業	1,454	当初用途で再取得(洪水調整池との併用)	平成21年度	平成21年～ 25年度
4	都市計画道路整備事業	201	当初用途で再取得	平成24年度	平成24年～ 28年度
5	武家屋敷資料館整備事 業	226	計画見直しにより当初用途を変更する。 変更後の用途については、平成22年度 までに明確化する。	平成24年度	平成24年度
6	横野滝駐車場整備事業	39	計画見直しにより当初用途を変更する。 変更後の用途については、平成20年度 までに明確化する。	平成23年度	平成23年度
7	総合ごみ処理センター 建設用地	35	計画見直しにより当初用途を変更する。 変更後の用途については、平成20年度 までに明確化する。	平成23年度	平成23年度
8	建設残土センター建設 事業	50	当初用途を変更して再取得	平成20年度	平成20年～ 23年度
9	津山市総合斎場整備事 業	114	当初用途で再取得	平成18年度	平成18年度
10	都計道路代替用地	204	公社・市の協議によって当初用途を変 更する。変更後の用途については、平 成21年度までに明確化する。	平成24年度	平成24年度
11	市街地再開発代替用地	100	当初用途を変更して処分	平成17年度	平成17年～ 18年度
12	津山総合流通センター 建設事業-A宅盤	1,028	平成17年度を当初とする20年計画(最 終年度平成36年度)で完売をめざす。 ①環境アセスの見直し(18～19年度実 施)による19年度からの対象業種の拡 大 ②分譲価格の見直し(時価売却、市によ る差損の補填)による分譲の促進 17～18年度 2,186 19年度 550 20年度 550 21年度 550 22年度 550	平成17年 ～36年度	平成17年 ～36年度
13	津山総合流通センター 建設事業-B宅盤	963			
14	津山総合流通センター 建設事業-C宅盤	1,605			
15	津山総合流通センター 建設事業-D宅盤	1,188			
16	津山総合流通センター 建設事業-E宅盤	985			
17	津山総合流通センター 建設事業-F宅盤	932			
18	津山総合流通センター 建設事業-G宅盤	1,075			
19	津山総合流通センター 建設事業-H宅盤	555			
20	津山総合流通センター 建設事業-I宅盤	550			
21	津山総合流通センター 建設事業-J宅盤	855			
22	津山総合流通センター 建設事業-K宅盤	984			
23	津山総合流通センター 建設事業-L宅盤	1,546			
24	津山総合流通センター 建設事業-M宅盤	1,736			

## 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

公社保有土地については、市が買戻すまでの間、賃貸等の手法により土地の有効利用を図ります。(既に賃貸を実施している物件については、買取りに向け働きかけます。)

### 2 自己資本の活用による借入金の圧縮

自己資本を活用して、借入金の圧縮に努めます。

### 3 入札制度の導入等による借入条件の改善

金利負担の圧縮のため、より有利な条件への借換えを進めるとともに、新規調達については入札制度の導入に努めます。

## 第7 設立団体(津山市)による支援措置

### 1 国の支援を活用し、以下の支援を検討、実施します。

#### ① 公共用地先行取得等事業債等による公社保有土地(未事業化用地)取得の検討

公社が保有する土地で、先行取得依頼時以降の事業計画の変更等により、長期にわたり市が買戻しをしていない土地等について、公共用地先行取得等事業債の弾力的な運用等を活用した土地の再取得を検討します。

#### ② 利子補給の検討

負債の増加に歯止めをかけるため、公社の借入金に係る利子について、利子補給を検討します。

#### ③ 無利子貸付等の検討

金利負担を軽減するため、無利子又は低利子で貸付けることを検討します。

### 2 市独自の支援策として、以下の支援を検討、実施します。

#### ① 時価売却による差損の補填の検討

総合流通センター用地について、時価売却により企業立地を促進し、発生する差損について補填することを検討します。

## 第8 設立団体における用地取得依頼手続き等の改善

現在、市から公社への用地取得手続きについては、市が定める「土地先行取得事業委託に関する事務処理要綱」に基づき、土地先行取得調整会議を経て、市長が決定しています。今後は、「総合計画」等長期的なビジョンや財政計画との整合を図りながら、再取得時期の厳重な審査を行ったうえで依頼することとし、覚書の再取得期限の遵守に努めます。

## 第9 達成すべき経営指標の目標値

(単位:百万円)

区分	平成16年度末 (実績)	平成18年度末 (初年度)	平成19年度末 (第2年度)	平成20年度末 (第3年度)	平成21年度末 (第4年度)	平成22年度末 (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	0.70	0.58	0.56	0.53	0.46	0.44
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	0.69	0.58	0.56	0.53	0.46	0.44
供用済土地の簿価総額	114	0	0	0	0	0
設立・出資団体への土地売却未収金残高	0	0	0	0	0	0
用途不明確土地の簿価総額	604	517	525	455	243	0

※ 計画初年度以降の標準財政規模の数値は、H17年度の標準財政規模(25,680,705千円)を使用