

市では、長年の懸案となつて津山市土地開発公社について、市民の将来負担を軽減し、未来に向けたまちづくりを進めるために、平成25年度中に解散することを目指して取り組んでいます。

多額の債務を抱える同公社を清算するにあたり、公社設立の背景、これまでの経緯や現状、整理解散の必要性などについてお知らせします。

図都市再生推進室 ☎32・2006、財政課 ☎32・2020

■土地開発公社とは

土地開発公社は、地域の秩序ある整備を図るために必要な用地の取得や造成、管理などを行わせる目的で地方自治体が設立できる法人です。

■津山市土地開発公社の設立と経緯

津山市土地開発公社（以下「公社」）は、昭和48年8月、市が全額を出資して設立され、学校や道路、公園などの用地の先行取得^{*1}や住宅団地、工業団地の造成などの事業を行ってきました。公社は、迅速に土地の購入を行うなど、土地の価格が上昇する時代にあつては、津山市のまちづくりに大きな役割を果たしてきました。

一方で、公社の借入金や保有用地簿価^{*2}は、公共事業に伴う購入土地の増加や、平成3年の津山産業・流通センター事業の着手により、急激に増加しました。そして、平成13年度には、借入金177億円に達しました。その後、景気後退による税収減少な

どの理由により、市の財政状況が悪化したため、公社が取得した土地の買い戻しが進みませんでした。

また、日本経済の低迷や企業の海外流出などによって津山産業・流通センターへの企業立地が進まず、公社は土地を長期間保有することになりました。

- ^{*1} 先行取得 市の公共事業に必要な土地を公社が前もって取得することです。先行取得した土地は事業が実施される時に、市に売却します（市が買い戻す）
- ^{*2} 保有用地簿価 土地の価格に借入金の利息や土地を管理する経費などを加えた金額で、市が買い戻す時の土地の価格となります

■公社の現状

公社は、金融機関から借入れを行い、土地を取得しています。公社が土地を長期間保有すると、借入金にかかる利息が土地代に上乗せされ、保有用地簿価は上昇します。これは、将来世代の負担が増大することを意味します。

平成21年度、公社は、津山産業・流通センター分譲地の簿価と時価との差額を特別損失として計上し、公社の当年度決算は、純損失額が約50億円と大幅な赤字になりました。

平成23年度末現在の公社の財務状況は、資産額約95億円、負債額約149億円となつていて、累積損失額が約54億円という債務超過の状態です。

平成23年度の公社の決算は、市が借入金の利息の支払いに対する補助金の交付（利子補給）を行ったため、若干の経常利益を計上していますが、実質は赤字経営が続いています。

さらに、公社の借入金は、市が債務保証を行っています。つまり、公社が借入金を返済できない時、市が公社に代わってその債務を返済することになります。もしそうなれば、市が財政再生団体^{*3}に転落する危険が生じます。

- ^{*3} 財政再生団体 実質赤字比率などの財政指標が、国が定めた基準を上回る団体で、起債（地方自治体の借金）が制限されるなど、国の管理下で財政の再建に取り組む団体をいいます

■市これまでの対策

「公社経営健全化計画」を策定し、低利子貸付（34億円）や利子補給を行ったり、先行取得用地を公社から買い戻すなど、保有する土地を減らしながら、借入金残高の削減に努めてきました。

しかし、これは、抜本的な解決を図る計画ではありませんでした。

■平成21年

民間の有識者で構成する「津山市外郭団体経営検討委員会」を設置し、議論を重ねました。

当委員会は「この負の遺産の整理を将来に先送りすることなく、抜本的解決を図るためにも第三セクター等改革推進債^{*4}（以下「三セク債」）の活用を前提に、金融支援に踏み込んだスキーム（仕組み）の構築を検討すべき」との検討結果を出し、これを受けて市は、公社解散プランの策定作業を進めてきました。

■平成24年度

公共用地取得事業特別会計や土地開発基金などを活用し、公社が保有する先行取得用地の買い戻しなどを行い、公社への貸付金34億円を回収しました。

- ^{*4} 第三セクター等改革推進債 第三セクターや土地開発公社などの抜本的な改革に必要な経費に充てるため、平成21年度から平成25年度に限って発行が認められる地方債で、支払い利息の一部に、国による特別交付税措置が講じられます

■公社解散プラン

平成24年11月、市は「公社解散プラン」を公表しました。これは、長期保有土地を抱えたまま、多額の利息を金融機関に払い続けるこれまでの手法を見直し、三セク債を活用して公社の債

務を整理した上で、公社を解散するプランです。

このプランの実施に必要な議案（公社解散議案、三セク債発行許可申請議案など）は、本年3月定例市議会で議決されています。

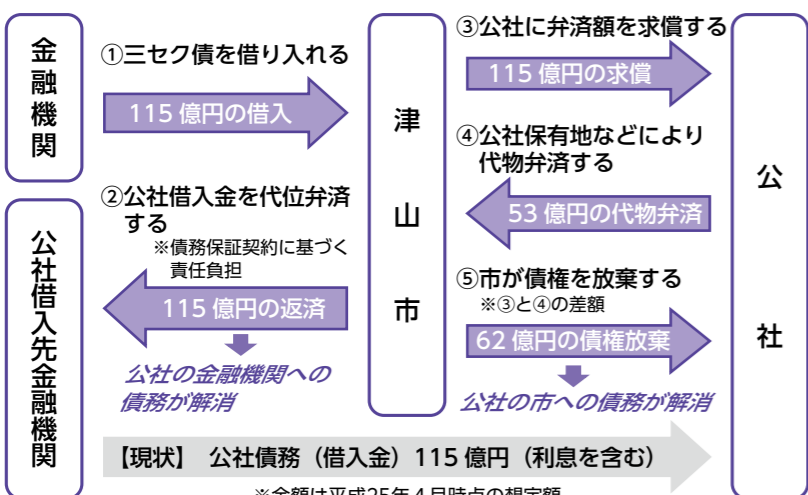
■解散後のイメージ

公社をこのまま存続させた場合、現在の金利を前提として、市が公社に対して、毎年、利子補給のみを継続し

たとすると、30年間の市の負担額は約69億円に達し、債務の約115億円は減ることなくそのまま残ることになります。一方で、市が三セク債を115億円起債する場合には、公社より低い金利での借入れが見込めることから、金利を年2%と想定しても、30年間の利払いの合計は約35億円となり、利払いを34億円削減できるとともに、30年後には債務も解消されます。

平成25年度に次の手順で公社を解散します。

公社の解散スキームのイメージ



- ①市が、三セク債で115億円を借り入れる
 - ②市が、公社に代わって金融機関に借入金115億円を弁済（返済）する
 - ③市は、公社に代わって弁済した115億円を公社に求償（請求）する
 - ④公社は、保有する土地などで53億円を市に代物弁済（金銭の代わりに土地で返済）する
 - ⑤市は、議会の議決を経て、代物弁済で不足する約62億円の債権を放棄する
- 債務整理完了後、市は、公社を解散して清算処理を行います。

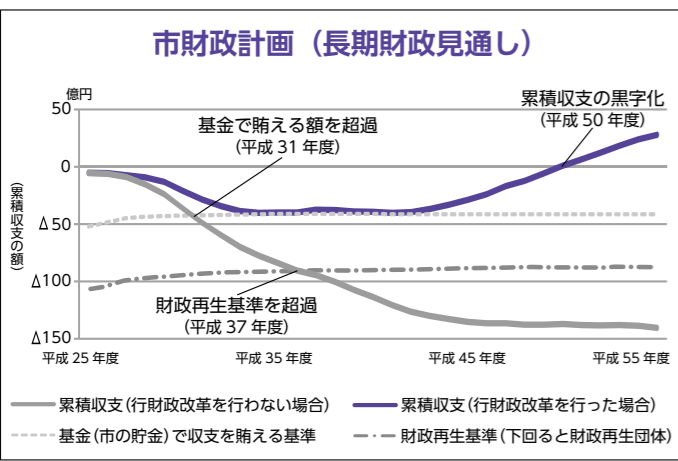
■長期的な財政見通しの必要性

公社の解散後、市は三セク債で借り入れた115億円を償還（返済）しなければなりません。また、平成27年度以降、大幅に削減される地方交付税への対処など、大きな財政課題も残されています。

適正な財政運営を維持していくためには、今後、実施しなければならぬ行財政改革の規模などを把握する必要があります。

■財政計画（長期財政見通し）

市では、公社解散プランに併せて、平成25年度から55年度までの財政計画



■行財政改革の取り組み

長期財政見通しで示した行財政改革の効果額を確保するためには、これまでの職員数や職員給与の見直しなどの取り組みに加え、さらなる行財政改革が必要です。

具体的な行財政改革の取り組みについては、平成25年度に策定する第9次行財政改革大綱後期実行計画などで示していきます。

■まとめ

公社の設立団体である市としては、現状に至った経緯と責任について重く受け止め、主体的に整理に取り組む必要があります。

また、市には、将来にわたって果たすべき役割と責任があります。津山産業・流通センターへの企業立地の促進を図り、将来を見据えたまちづくりを計画的に進めることもその一つです。

市民の皆さまにも、この度の公社整理、解散の取り組みについて、ご理解とご協力をよろしく願います。

公社解散プラン、市財政計画（長期財政見通し）など、詳しくは市ホームページをご覧ください。