

# 飯能市土地開発公社の経営健全化計画

平成25年2月

飯能市

## 目 次

1	経営健全化計画の基本方針	1
2	保有土地の簿価総額の状況	2
3	経営健全化計画の期間	5
4	経営健全化計画の目標値	5
5	市の取り組み	7
6	土地開発公社の取り組み	8
7	設立・出資団体（飯能市）による支援措置	8

# 飯能市土地開発公社の経営健全化計画

## 1 経営健全化計画の基本方針

飯能市土地開発公社は、昭和48年9月6日に設立され、基盤整備推進のため、当該関連用地の先行取得を実施してきた。

総務省の「土地開発公社経営健全化対策について（平成12年7月自治事務官通知）」に基づき、経営健全化計画（第一次経営健全化計画／平成13年度から平成17年度）を策定し、埼玉県から健全化団体に指定され、地方財政措置を活用するなど、土地開発公社の経営の健全化に取り組んできた。取組結果としては、健全化計画前の平成12年度決算では31か所352,099.55㎡、帳簿価格にして、89億4442万円を有していたが、健全化計画により平成17年度末では、15か所275,682.76㎡、簿価価格にして59億3728万円に削減することができた。

また、総務省は平成16年12月には依然として公社の経営状況は厳しく保有土地が十分には減少していない公社も一部見られたことから、第二次経営健全化対策を講じ、本市も引き続き経営健全化計画（第二次経営健全化計画／平成18年度から平成22年度）を策定し、埼玉県から健全化団体の指定により、買戻し等を積極的に取り組んできた。取組結果としては、平成22年度末において10か所255,366.60㎡、帳簿価格は34億8211万円に減少することができた。

しかしながら、近年の長期にわたる景気の停滞、これに伴う国、地方を通じた財政状況の悪化を背景として、設立団体である本市の事業の見直しなどにより、土地開発公社の経営状況は厳しさを増している。また、土地価格の著しい下落による資産価値の減少から、その経営は一層深刻なものとなっている。

平成23年度からは、国の指導はなくなったが、平成24年度以降も秩序ある整備と公共の福祉の増進を担っていくとともに、より健全な経営基盤を確立させるため引き続き土地開発公社経営健全化を目指すこととする。

保有期間が長期化するほど買戻し時における市の負担が増幅すること、また、社会情勢の変化に伴い土地開発公社による先行取得のメリットが見出せなくなったことから、実現可能性が見込まれる範囲で早期に土地開発公社保有土地の解消を図ることとする。

土地開発公社が保有する土地については、土地開発公社が公売する土地（住宅の用に供する宅地として譲渡）と市が事業用地として買収する土地を明確化し、平成33年度までに土地開発公社保有土地を処分することとし、平成34年度に土地開発公社を解散することを目指す。

## 2 保有土地の簿価総額の状況

第一次経営健全化対策の基準年度である平成11年度末の保有土地の簿価総額は10,373百万円、そのうち5年以上の長期保有土地の簿価総額については8,182百万円であった。第一次経営健全化計画の最終年度末には、保有土地の簿価総額は5,937百万円（▲4,436百万円、▲42.8%）、そのうち5年以上の長期保有土地の簿価総額は5,937百万円（▲2,245百万円、▲27.4%）であった。

健全化の目標である設立・出資団体の債務保証・損失補償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が0.25以下とすること（達成が困難な場合には平成11年度末の数値から0.25以上低下させること）、また、保有期間が5年以上である債務保証等対象土地の簿価総額を標準財政規模で除した数値が0.1以下とすること（達成が困難な場合には平成11年度末の数値から0.1以上低下させること）であったが、それぞれの目標数値は達成することはできなかった。

単位：百万円

第一次	基準年度	期間				
	11年度(実績)	13年度	14年度	15年度	16年度	17年度
保有簿価額	10,373	7,946	7,509	6,203	5,937	5,937
5年以上保有簿価額	8,182	5,726	5,330	4,025	5,937	5,937

区分		基準年度	実績				
		11年度(実績)	13年度	14年度	15年度	16年度	17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／標準財政規模	目標値		0.42	0.38	0.35	0.32	0.30
	実績値	0.65	0.50	0.47	0.44	0.40	0.39
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／標準財政規模	目標値		0.28	0.24	0.20	0.32	0.30
	実績値	0.51	0.36	0.33	0.28	0.40	0.39

各欄の数値は、年度末数値です。

標準財政規模の数値は、基準年度は平成11年度の標準財政規模（16,077百万円）を使用

平成13年度の標準財政規模（15,900百万円）を使用

平成14年度の標準財政規模（15,920百万円）を使用

平成15年度の標準財政規模（14,258百万円）を使用

平成16年度の標準財政規模（14,934百万円）を使用

平成17年度の標準財政規模（15,230百万円）を使用

第二次経営健全化対策の基準年度である平成16年度末の保有土地の簿価総額及び5年以上の長期保有土地の簿価総額は、5,937百万円であり、第二次経営健全化計画の最終年度末には、保有土地の簿価総額及びそのうち5年以上の長期保有土地の簿価総額は3,258百万円（▲2,679百万円、▲45.1%）であった。

健全化の目標値であったそれぞれの数値は、0.20までに縮減することができた。（埼玉県の指示により、第一健全化計画は土地代金、支払利息等を保有簿価額

と捉え目標値を設定したが、第二次健全化計画では市が債務保証をしている長期借入金保有簿価額と捉え目標値を設定した。)

単位：百万円

第二次	基準年度	期間				
	16年度(実績)	18年度	19年度	20年度	21年度	22年度
保有簿価額	5,937	5,933	5,933	5,909	5,668	3,258
5年以上保有簿価額	5,937	5,933	5,933	5,909	5,668	3,258

区分		基準年度	実績				
		16年度	18年度	19年度	20年度	21年度	22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／標準財政規模	目標値		0.40	0.33	0.33	0.33	0.25
	実績値	0.40	0.39	0.37	0.36	0.34	0.20
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／標準財政規模	目標値		0.40	0.33	0.33	0.33	0.25
	実績値	0.40	0.39	0.37	0.36	0.34	0.20

各欄の数値は、年度末数値です。

標準財政規模の数値は、基準年度は平成16年度の標準財政規模（14,934百万円）を使用

平成18年度の標準財政規模（15,246百万円）を使用

平成19年度の標準財政規模（15,288百万円）を使用

平成20年度の標準財政規模（16,366百万円）を使用

平成21年度の標準財政規模（16,510百万円）を使用

平成22年度の標準財政規模（16,619百万円）を使用

【保有土地の一覧表】

平成24年3月31日現在

	所在又は名称	地積 (㎡)	簿価 (百万円)
1	双柳中央土地区画整理事業先行取得用地(1)	262.60	87
2	公共用地代替地(双柳)	1,773.00	390
3	阿須運動公園拡張用地	77,014.00	300
4	飯能駅前通り線用地	176.00	72
5	公共用地(山中)	170,162.00	1,947
6	青木大久田線道路用地(3)	1,148.00	405
7	双柳中央土地区画整理事業先行取得用地(2)	429.00	120
8	都市計画道路川寺岩沢線代替地(2)	237.00	57
9	都市計画道路川寺岩沢線代替地(3)	297.00	63
10	クリーンセンター用地	3,867.00	42
	保有土地 合計	255,365.60	3,483

3 経営健全化計画の期間

経営健全化計画の期間を平成24年度から平成33年度までの10年間とする。

4 経営健全化計画の目標値

長期保有土地の着実な処分を進め、公社経営のさらなる経営健全化を図ることとし、第一次、第二次の計画で用いた目標を基に進行管理をする。

平成33年度末における保有土地簿価総額及び長期保有土地簿価総額の残高をなくすことを目標とし、平成34年度に土地開発公社を解散することを目指す。

【経営健全化計画 土地取得・処分計画】

単位：百万円

区分	目標年度									
	24年度	25年度	26年度	27年度	28年度	29年度	30年度	31年度	32年度	33年度
1 公有地先行取得事業										
(1) 年度当初保有額	3,483	3,258	2,965	2,705	2,460	1,881	1,328	1,098	791	396
(2) 取得予定額	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(3) 処分予定額	252	320	287	272	606	589	257	347	464	465
ア 設立・出資団体による取得	200	200	200	200	200	251	200	285	464	465
イ 国、その他の地方公共団体等による取得	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ウ 民間売却	52	120	87	72	406	338	57	62	0	0
(4) 当年度利子分・管理費等（簿価計上分）	27	27	27	27	27	36	27	40	69	69
(5) 年度末保有額	3,258	2,965	2,705	2,460	1,881	1,328	1,098	791	396	0
うち長期保有額	3,258	2,965	2,705	2,460	1,881	1,328	1,098	791	396	0

【達成すべき目標値】

区分		目標年度									
		24年度	25年度	26年度	27年度	28年度	29年度	30年度	31年度	32年度	33年度
年度末保有額／標準財政規模	目標値	0.20	0.18	0.16	0.15	0.11	0.08	0.07	0.05	0.02	0.00
	実績値										
年度末保有額のうち5年以上保有している額／標準財政規模	目標値	0.20	0.18	0.16	0.15	0.11	0.08	0.07	0.05	0.02	0.00
	実績値										

各欄の数値は、年度末数値による。

標準財政規模の数値は、基準年度は平成23年度の標準財政規模（16,486百万円）を使用



## 【保有土地処分計画】

	所在又は名称	簿価 (百万円)	処分方針	処分予定年度
1	双柳中央土地区画整理事業先行取得用地(1)	87	公社にて公売	H26年度
2	公共用地代替地(双柳)	390	公社にて公売	H24・29年度
3	阿須運動公園拡張用地	300	市が買戻し	H33・34年度
4	飯能駅前通り線用地	72	公社にて公売	H27年度
5	公共用地(山中)	1,947	市が買戻し	H24年～33年度
6	青木大久田線道路用地(3)	405	公社にて公売	H28年度
7	双柳中央土地区画整理事業先行取得用地(2)	120	公社にて公売	H25年度
8	都市計画道路川寺岩沢線代替地(2)	57	公社にて公売	H30年度
9	都市計画道路川寺岩沢線代替地(3)	63	公社にて公売	H31年度
10	クリーンセンター用地	42	市が買戻し	H29年度
	保有土地 合計	3,483		

## 5 市の取り組み

### (1) 取得依頼の中止

公社保有土地の処分を積極的に進めるため、土地開発公社への用地取得依頼は行わない。

### (2) 基金の活用

土地開発公社所有地取得基金への積み立てを行い、これを原資に早期買い戻しをする。

### (3) 埼玉県ふるさと創造貸付金の活用

貸付対象事業に土地開発公社経営健全化事業があるので、埼玉県ふるさと創造貸付金を活用し、買い戻しをする。

(注) 埼玉県は、市町村に対する総合的な財政支援を充実させることを目的とし、市町村が行う公共施設又は公用施設の整備事業に対して貸付を行っている。

### (4) 解散への準備

平成33年度までに公社保有土地を全て処分する計画のため、平成34年度の土地開発公社解散に係る手続きの準備をする。

## 6 土地開発公社の取り組み

### (1) 保有土地の暫定利用

保有土地のうち処分が難しかった土地については、駐車場等の暫定利用を進めてきたが、今後も処分予定年度が当分先の土地は、可能な限り有効利用を図る。

### (2) 積極的な売却への取り組み

市で買い戻す公社保有地以外は、土地鑑定評価額を基に売却に要する諸経費等を加味して決定するものとし、売却最低価格を示し、入札価格で売却する方法などを決定し、より高い価格での売却に努める。

原則、公募による売却を行うが、土地の態様等に応じて随意契約による売却、あるいは地元や関係機関への働きかけにより、より現実的に処分できる可能性のある方法について検討を行い、市関係課と連携を図りながら、積極的に売却を進めていく。

### (3) 借入金利の抑制

事業資金の調達にあたっては、平成13年度からの入札制度を引き続き実施し、借入金利を抑制することで公社保有の土地簿価を抑制する。

## 7 設立・出資団体（飯能市）による支援措置

可能な範囲において基金からの低利子貸し付けを行い、借入金の金利負担による簿価上昇を抑制するため、平成13年度から実施している利子補給金については、引き続き発生する利子の全額を交付する。

また、土地開発公社が売却を実施し、処分差損が発生した場合は、財政支援を含め、解散への取り組みを支援する。

飯能市土地開発公社の経営健全化計画  
平成25年2月

(問い合わせ先)

飯能市総務部管財課

電話 042(973)2111(代)