

## 第2次越谷市土地開発公社経営健全化計画

平成25年11月

越谷市



## 1 計画策定の趣旨

越谷市土地開発公社（以下「公社」という。）は公有地の拡大の推進に関する法律に基づき、昭和 49 年 6 月に市の全額出資により設立され、道路や公園等の公有地の計画的な先行取得を担うなど、市の健全な発展や市民福祉の増進に大きく貢献してきた。

しかしながら、長期にわたる景気の低迷に伴う、国や地方の財政状況の悪化等を背景に、自治体からの買戻しが計画どおり進まなくなった結果、公社が長期で保有する土地が増加し、借入金の金利負担増による簿価の上昇や地価の下落による資産価値の減少等が公社の経営を圧迫し、経営状況は非常に厳しいものとなっている。

本市では、平成 12 年度に国より示された、「土地開発公社経営健全化対策について」の通知を受け、平成 13 年度から平成 25 年度までを計画期間とした「越谷市土地開発公社経営健全化計画」を策定し、公社の経営の健全化を推進している。

さらに、国から平成 21 年度に「土地開発公社の抜本的改革について」が通知され、その後平成 24 年度には新たな土地開発公社経営健全化対策が通知されるなど、すべての土地開発公社について抜本的改革を集中的かつ積極的に行うことが求められている。

このようなことから、現行の経営健全化計画が終了した後の平成 26 年度以降についても、公社が保有する土地の着実な処分等を進め、より一層の経営の健全化を図るべく、第 2 次越谷市土地開発公社経営健全化計画を策定することとする。

## 2 越谷市土地開発公社の概要

### (1) 設置目的

公共用地、公用地等の取得、管理、処分等を行うこと等により、地域の秩序ある整備と市民の福祉の増進に寄与することを目的とする。

(2) 設立年月日 昭和 49 年 6 月 1 日

(3) 設立団体 越谷市

(4) 基本財産 500 万円

(5) 組織 理事 10 名、監事 2 名、職員 4 名

### (6) 業務の範囲

① 次に掲げる土地の取得、造成その他の管理及び処分を行うこと。

ア 公有地の拡大の推進に関する法律(昭和 47 年法律第 66 号)第 4 条第 1 項又は第 5 条第 1 項に規定する土地

イ 道路、公園、緑地その他の公共施設又は公用施設の用に供する土地

ウ 公営企業の用に供する土地

エ 都市計画法(昭和 43 年法律第 100 号)第 4 条第 7 項に規定する市街地開発事業の用に供する土地

オ 観光施設事業の用に供する土地

- カ 当該地域の自然環境を保全することが特に必要な土地
- キ 史跡、名勝又は天然記念物の保護又は管理のために必要な土地
- ② 住宅用地の造成事業並びに地域開発のためにする内陸工業用地、流通業務団地及び事務所、店舗等の用に供する一団の土地の造成事業を行うこと。
- ③ ①及び②の業務に附帯する業務を行うこと。
- ④ ①から③の業務のほか、当該業務の遂行に支障のない範囲内において、次に掲げる業務を行う。
  - ア ①の土地の造成(一団の土地に係るものに限る。)又は②の事業の実施と併せて整備されるべき公共施設又は公用施設の整備で地方公共団体の委託に基づくもの及び当該業務に附帯する業務を行うこと。
  - イ 国、地方公共団体その他公共的団体の委託に基づき、土地の取得のあつせん、調査、測量その他これらに類する業務を行うこと。

### 3 第1次越谷市土地開発公社経営健全化計画の状況

#### (1) 第1次越谷市土地開発公社経営健全化計画策定の経過

国は、全国の土地開発公社の経営健全化を推進するため、平成12年度に「土地開発公社経営健全化対策」を設けた。内容としては、5年間で標準財政規模(※1)に対する借入金(簿価総額)の比率を0.25以下にすることを目標とし、そのために必要な財政支援を行うというものである。

本市としては、5年間という短期間に公社保有の土地を買い戻すことは財政負担が集中することになり、国の対策を活用することは困難と判断した。そして、独自の計画を作成し、平成13年度から平成25年度までの期間に公社の健全化に取り組むこととした。これが、第1次越谷市土地開発公社経営健全化計画である。

この計画では、次の4つの目標を掲げ、健全化に取り組んでいる。

#### 第1次越谷市土地開発公社経営健全化計画

基本方針(計画年度:平成13年度~平成25年度)

- ① 供用済土地の段階的解消を図る
- ② 新規の用地先行取得については、毎年度概ね10億円程度とする
- ③ 平成12年度に設定した債務負担行為に基づき平成11年度末までの取得分については20年間、平成12年度以降新規取得分については10年間で解消する
- ④ 標準財政規模に対する借入金(簿価総額)の比率を0.25以下とする

#### (※1) 標準財政規模

地方公共団体の一般財源(使途が特定されず、どのような経費にも使用できる収入)の標準的な大きさを示すもの。

## (2) 第1次越谷市土地開発公社経営健全化計画の進捗状況

本市では平成13年度から平成25年度までを計画期間とした、第1次土地開発公社経営健全化計画に基づき、土地の新規取得の抑制や計画的な買戻しを進めている。

また、公社も借換えによる金利負担の圧縮や代替用地の民間への売却に努めるなど、市と公社が一体となって経営の健全化への取り組みを行っている。

この結果、経営健全化計画が終了する平成25年度末の借入金額は計画額の165億4,200万円に対し実績は161億4,800万円の見込みで、計画額より3億9,400万円ほど、前倒しで削減できる見込みとなっている。

借入残高は、計画策定前の平成12年度末時点の約293億7,200万円に対して132億2,400万円が削減されることになる。

なお、この計画では、標準財政規模に占める借入金の割合を0.25以下とする目標を設定したが、標準財政規模が当初の見込みより低く推移したため、平成25年度末で0.30となる見込みである。

このように借入金の額では、健全化計画における所期の目標を達成したものの、標準財政規模に占める借入残高の割合は依然高く、平成26年度以降もさらなる公社の健全化に向けた取り組みが必要である。

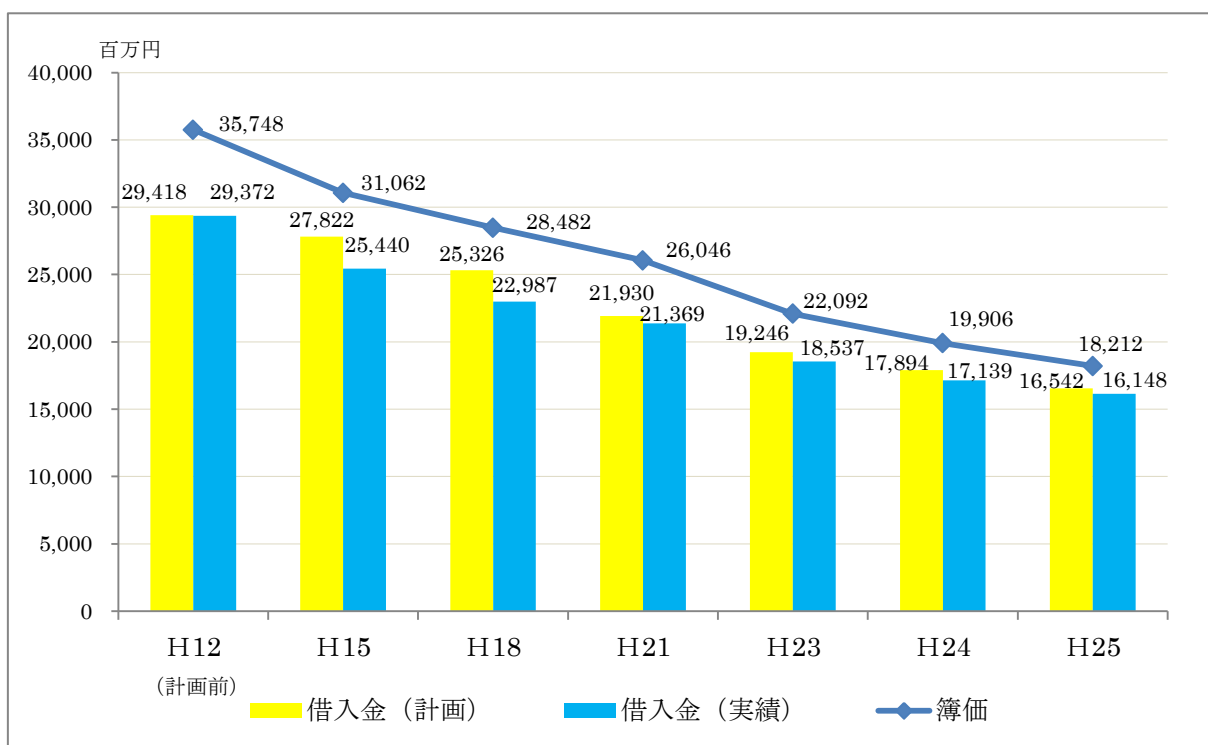
## (3) 国の支援策等の活用について

平成21年に国の対策として、土地開発公社を解散するため借入金を償還する場合に地方債を起すことができる特例が定められた(平成21年度から25年度までの時限立法)。この第三セクター等改革推進債(以下「三セク債」という。)は、10年間で償還することとされている。制度が設けられた平成21年度当初の公社の借入金残高は215億6,300万円、三セク債が活用できる最終年度の平成25年度当初では171億3,900万円となっており、三セク債の活用により24年度の借入金残額を償還した場合、単年度の償還額は17億円以上となり、財政に大きな影響を与える。

また、利息については特別交付税による軽減措置も用意されているが、一定の条件に該当する自治体に限られている。当初、本市はこの措置を受けられずメリットがなかった。その後、条件が一部変更され当市も該当するようになったが、現在の公社が借り入れている利率の方が有利となっているほか、特別交付税が将来にわたり確実に交付されるかは不透明である。このようなことから三セク債の活用は難しいものと考え、一般財源によって経営健全化を進めてきた。

後述する第2次経営健全化計画でも同様の考えに基づき経営健全化を図っていくものとする。

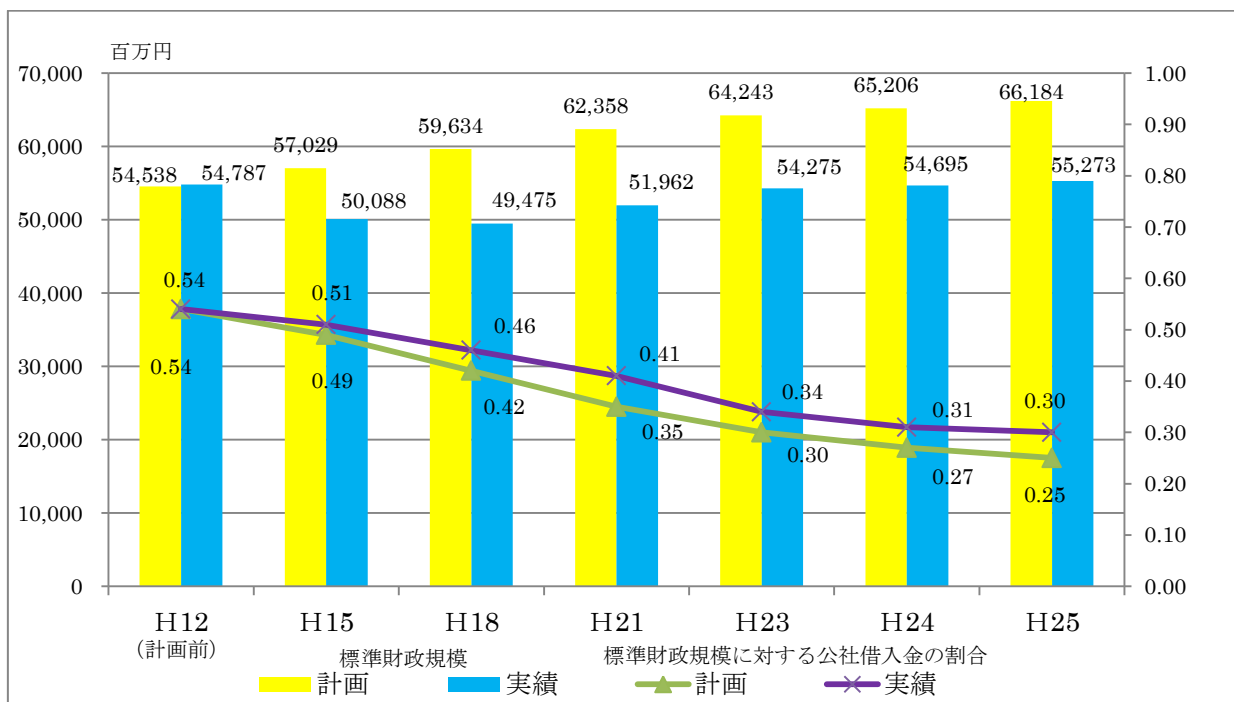
図 3-1 第 1 次経営健全化計画期間（平成 13 年度～平成 25 年度）における公社の保有額及び借入金の推移



※平成 25 年度は見込額

※保有額は、代替用地に対する引当金を控除しない帳簿額

図 3-2 第 1 次経営健全化計画期間（平成 13 年度～平成 25 年度）における標準財政規模(棒グラフ)と標準財政規模に対する公社の借入金の割合(折れ線グラフ)



※平成 25 年度は見込額

## 4 第2次越谷市土地開発公社経営健全化計画

第1次越谷市土地開発公社健全化計画が平成25年度に終了するため、第2次越谷市土地開発公社経営健全化計画を策定し、引き続き経営健全化に取り組むものとする。

### (1) 計画期間

計画期間は、平成26年度から平成35年度までの10年間とする。

### (2) 経営健全化の基本方針

第2次越谷市土地開発公社経営健全化計画期間内において、標準財政規模に対する公社の保有土地の簿価総額割合を0.1以下にすることを目標とし、さらに、本市が公社に取得を依頼した土地の処分を図る。

具体的には、平成26年度から平成31年度までは年間平均約12.4億円、平成32年度から平成35年度までは年間平均約9.5億円の公社からの買戻しを本市で行い、民間への売却が可能な土地の売却を公社で行う。

なお、経営健全化計画期間内における公社による新規取得については、原則として行わないこととする。

表4-1 第2次経営健全化計画 土地処分計画（見込）

（単位：百万円）

年度	H26□	H27□	H28□	H29□	H30□	H31□	H32□	H33□	H34□	H35□
1.年度初保有額 （簿価）	18,212	16,362	15,076	13,446	12,004	10,144	7,208	6,035	4,890	4,077
2.取得計画額	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3.処分計画額	1,850	1,286	1,630	1,442	1,860	2,936	1,173	1,145	813	683
設立・出資団体 による取得	1,199	1,227	1,253	1,222	1,236	1,315	1,173	1,145	813	683
民間売却	651	59	377	220	624	1,621	0	0	0	0
4.当該年度支払利息	87	80	73	63	59	51	39	33	27	22
5.利子補給額	87	80	73	63	59	51	39	33	27	22
6.年度末保有額 （1+2-3+4-5）	16,362	15,076	13,446	12,004	10,144	7,208	6,035	4,890	4,077	3,394
7.保有額÷標準財政規模□	0.29	0.27	0.24	0.22	0.18	0.13	0.11	0.09	0.07	0.06

※各年度の標準財政規模は平成25年度見込額（55,273百万円）として算出

※代替用地は引当金を控除しない帳簿額

※民間売却は、公社で売却可能な代替用地の処分が平成31年度末で終了すると想定

### (3) 土地の処分計画

#### ア 公有用地及び代行用地

公有用地及び代行用地は、債務負担行為が設定された土地の買戻しを優先して行う。

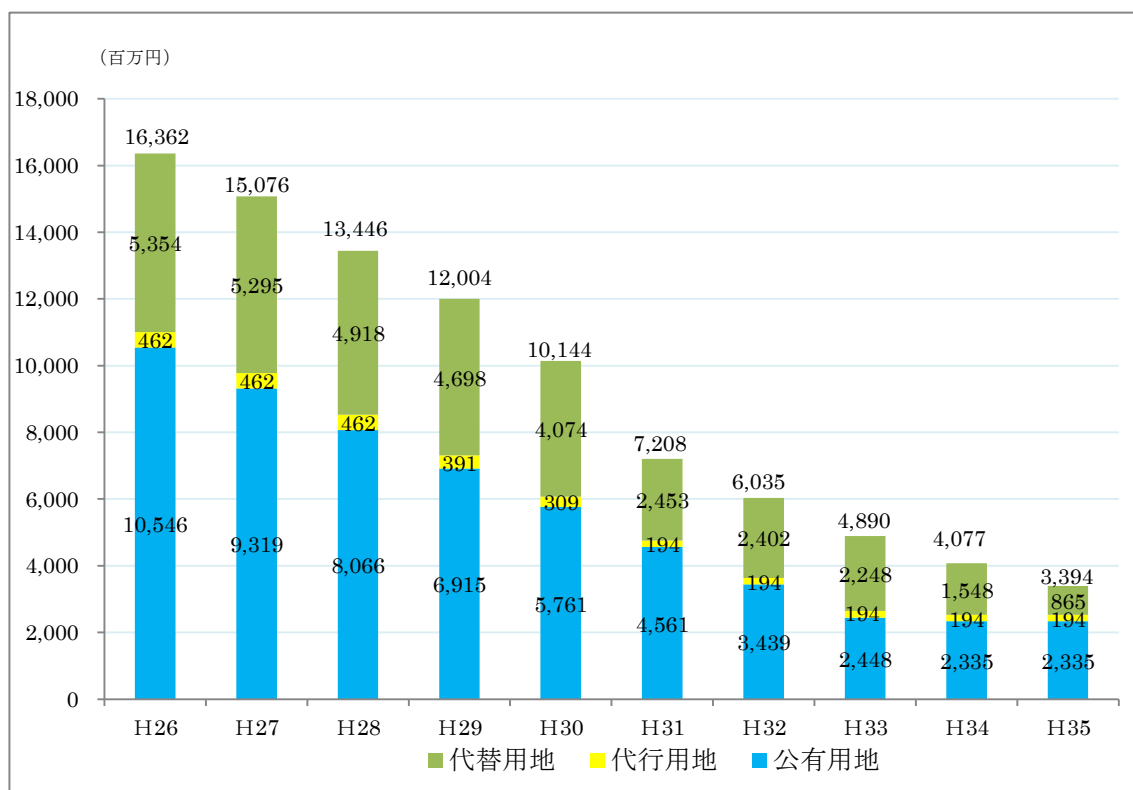
債務負担行為の期間については、平成 31 年度までとなっている土地が大半を占めていることから、平成 31 年度までは債務負担行為が設定された土地の買戻しを行い、平成 32 年度以降は本市が取得を依頼した残りの土地の買戻しを行う。

#### イ 代替用地

代替用地については、公社による民間への売却を進める。ただし、民間への売却時には取得価格である簿価と売却時の価格である時価との間に評価損が発生する状態であり、公社による全ての代替用地の民間への売却は難しいことから、公社で売却が可能な範囲内で削減を図る。

具体的には平成 31 年度までは民間への売却を行い、平成 32 年度以降については、公社の経営状況や残りの代替用地についての検証を行い、平成 35 年度までに民間への売却及び本市による買戻しを行う。

図 4-2 第 2 次経営健全化計画 土地の種別毎の簿価削減計画（見込）



※代替用地は引当金を控除しない帳簿額



## 5 その他経営健全化の取り組み

経営健全化に取り組むにあたっては、国及び県から新たな方針等が示される可能性もあり、社会情勢の変化に応じて対応することとする。また、経営健全化に関連する事業計画についても、取得時の目的と現況が大きく変化している可能性が考えられることから、整備上の課題等について検証し、事業の見直しを含めた検討を図る。

第2次経営健全化計画における処分計画については、県道等の整備に伴う土地の処分は含まれておらず、県が関連した事業用地の処分は未定となっていることから、第2次経営健全化計画と並行し、県に対して八潮越谷線用地等の事業用地の処分を積極的に要請していく。

また、第1次及び第2次の経営健全化計画では、公社による土地の先行取得事業を抑制する方針としており、経営健全化計画の進捗状況によって、今後の公社のあり方についても検討を行う。

さらに、3の(1)で示したように、公社の経営健全化に対しては、今後、国または県が各種対策を講ずる可能性もある。本市にとって有利な制度が設けられれば、その活用について積極的に検討を行い、経営健全化に取り組む。

## 6 計画の推進体制

第2次経営健全化計画は10年という長期計画であるため、社会情勢の変化に応じて、適時の変更も視野に入れ、計画の進行管理を行う。

進行管理にあたっては、本計画を策定する際に設置した「越谷市土地開発公社経営健全化検討委員会」を「(仮称)越谷市土地開発公社経営健全化推進委員会」に改め、取り組みを推進する。

(構成委員：企画課長、財政課長、土地開発公社事務局長(財産管理課長)、農業振興課長、道路総務課長、道路建設課長、治水課長、都市計画課長、市街地整備課長、公園緑地課長)

## 年度毎の処分計画

区分	事業名	簿価(H25末) 百万円	処分方針	処分予定年度
公有 用地	都市計画道路3・4・16神明下花田線用地	10	市による買戻し	H26
公有 用地	(仮称)大林公園用地	200	市による買戻し	H26
公有 用地	(仮称)谷中町児童公園用地	76	市による買戻し	H26
公有 用地	都市計画道路3・3・1越谷吉川線残地	1	市による買戻し	H26
公有 用地	レイクタウン整備事業用地	154	市による買戻し	H26
公有 用地	越谷駅東口第一種市街地再開発用地	758	市による買戻し	H26
代替 用地	東越谷土地区画整理事業地内保留地	184	会社による売却	H26
代替 用地	都市計画道路代替用地	293	会社による売却	H26
代替 用地	東小林大沢線代替用地	116	会社による売却	H26
代替 用地	公園代替用地	58	会社による売却	H26
公有 用地	都市計画道路3・4・15大間野南荻島線用地	43	市による買戻し	H27
公有 用地	(仮称)大林公園用地	69	市による買戻し	H27
公有 用地	(仮称)神明町二丁目公園用地	288	市による買戻し	H27
公有 用地	レイクタウン整備事業用地	302	市による買戻し	H27
公有 用地	越谷駅東口第一種市街地再開発用地	525	市による買戻し	H27
代替 用地	神明下花田線代替用地	59	会社による売却	H27
公有 用地	都市計画道路3・4・8八潮越谷線用地	10	市による買戻し	H28
公有 用地	都市計画道路3・4・14東小林大沢線用地	63	市による買戻し	H28
公有 用地	都市計画道路3・3・7大袋駅西口線用地	423	市による買戻し	H28
公有 用地	都市計画道路3・4・6袋山恩間線用地	15	市による買戻し	H28
公有 用地	市道50015号線拡幅用地	90	市による買戻し	H28
公有 用地	市道20123号線道路拡幅改良事業用地	23	市による買戻し	H28
公有 用地	レイクタウン整備事業用地	302	市による買戻し	H28
公有 用地	越谷駅東口第一種市街地再開発用地	327	市による買戻し	H28
代替 用地	都市計画道路代替用地	245	会社による売却	H28
代替 用地	市道10331号線及び20414号線代替用地	132	会社による売却	H28

区分	事業名	簿価(H25末) 百万円	処分方針	処分予定年度
公有 用地	都市計画道路3・3・7大袋駅西口線用地	432	市による買戻し	H29
公有 用地	西大袋土地区画整理事業地内事業用地	492	市による買戻し	H29
公有 用地	越谷駅東口第一種市街地再開発用地	227	市による買戻し	H29
代行 用地	市道10615号線道路整備用地	71	市による買戻し	H29
代替 用地	公共用地 西方	65	会社による売却	H29
代替 用地	都市計画道路事業代替用地	155	会社による売却	H29
公有 用地	都市計画道路3・3・1越谷吉川線用地	228	市による買戻し	H30
公有 用地	都市計画道路3・3・39南越谷駅北口線用地	492	市による買戻し	H30
公有 用地	市道1203号線道路拡幅用地	32	市による買戻し	H30
公有 用地	市道10615号線道路整備用地	221	市による買戻し	H30
公有 用地	越谷駅東口第一種市街地再開発用地	181	市による買戻し	H30
代行 用地	市道60547・60551及び60555号線道路拡幅用地	20	市による買戻し	H30
代行 用地	駐車場用地	62	市による買戻し	H30
代替 用地	花田土地区画整理事業地内保留地	99	会社による売却	H30
代替 用地	都市計画道路事業代替用地	454	会社による売却	H30
代替 用地	弥生町中町線代替用地	71	会社による売却	H30
公有 用地	都市計画道路3・4・17越谷駅西口線用地	383	市による買戻し	H31
公有 用地	都市計画道路3・5・46越谷駅南通り線用地	270	市による買戻し	H31
公有 用地	都市計画道路3・4・53東川口駅越谷線用地	171	市による買戻し	H31
公有 用地	市道70064号線道路拡幅改良工事用地	113	市による買戻し	H31
公有 用地	レイクタウン整備事業用地	251	市による買戻し	H31
公有 用地	越谷駅東口第一種市街地再開発用地	12	市による買戻し	H31
代行 用地	都市計画道路3・3・56健康福祉村大袋線用地	115	市による買戻し	H31
代替 用地	旧市庁舎跡地	1,316	会社による売却	H31
代替 用地	都市計画道路事業代替用地	305	会社による売却	H31

区分	事業名	簿価(H25末) 百万円	処分方針	処分子定年度
公有 用地	越谷駅東口第一種市街地再開発用地	1,122	市による買戻し	H32
代替 用地	間久里土地区画整理事業地内保留地	51	市による買戻し	H32
公有 用地	越谷駅西口土地区画整理事業用地	397	市による買戻し	H33
公有 用地	越谷流通業務団地公益的施設用地	594	市による買戻し	H33
代替 用地	都市計画道路事業代替用地	154	市による買戻し	H33
公有 用地	越谷駅西口土地区画整理事業用地	113	市による買戻し	H34
代替 用地	弥栄小代替残地	62	市による買戻し	H34
代替 用地	八潮越谷線代替用地	432	市による買戻し	H34
代替 用地	市道10331号線及び20414号線代替用地	107	市による買戻し	H34
代替 用地	レイクタウン整備事業代替用地	50	市による買戻し	H34
代替 用地	神明下花田線代替用地	49	市による買戻し	H34
代替 用地	北越谷駅前土地	683	市による買戻し	H35
公有 用地	都市計画道路3・4・8八潮越谷線用地	149	県との調整	適宜調整を図る
公有 用地	都市計画道路3・3・21南浦和越谷線用地	781	県との調整	適宜調整を図る
公有 用地	都市計画道路3・3・41越谷市役所通り線用地	629	県との調整	適宜調整を図る
公有 用地	都市計画道路3・3・3浦和野田線用地	621	県との調整	適宜調整を図る
公有 用地	都市計画道路3・4・11足立越谷線用地	60	県との調整	適宜調整を図る
公有 用地	第二次水上公園用地	95	県との調整	適宜調整を図る
代行 用地	都市計画道路3・3・21南浦和越谷線用地	194	県との調整	適宜調整を図る
代替 用地	八潮越谷線代替用地	865	県との調整	適宜調整を図る

※処分方針が県との調整となっている事業は、県道等県の事業関連用地

