

# 土地開発公社の経営の健全化に関する計画

柏市

## 第1 目的

柏市土地開発公社は、平成4年4月に設立以来、首都圏新都市鉄道（以下つくばエクスプレスという）沿線整備に係る関連事業用地をはじめ、都市計画道路、公園整備等の事業用地を中心に、柏市の都市基盤整備に必要な公共用地の先行取得を行ってきております。

しかし、景気の長期低迷や税制改正に伴う税収の落ち込みなどにより、市の財政状況が非常に厳しいなかで、つくばエクスプレス沿線土地区画整理事業などの事業計画が変更されていることもあり、公共用地の先行取得額も減少しておりますが、設立団体である市の買戻し計画も遅れております。

そのため土地開発公社の保有土地はわずかながら減少しているものの、近年における地価の下落という土地をめぐる状況の大きな変化、あるいは保有期間の長期化に伴う金利負担の増加など、その経営環境は大変厳しいものとなっております。

このような中で、先に国から示された「土地開発公社経営健全化対策」や市の財政状況、つくばエクスプレス沿線土地区画整理事業などの進捗状況等を踏まえ、土地開発公社の経営健全化に向けた対応を検討した結果、つくばエクスプレス沿線土地区画整備に係る関連事業用地を含めると、「土地開発公社経営健全化対策」の指針に沿っての対応は困難であると見込まれることから、市独自の健全化計画を策定したところです。

この健全化計画は、経営健全化の期間を平成13年度から平成22年度までとし、平成17年度には計画の見直しを行うこととしており、その達成状況、先行取得いたしました用地にかかる事業進捗の見通し並びに市の財政状況等を考慮し、次のとおり市独自の健全化計画を改定し、先行取得した公共用地の計画的な買戻しに努めてまいります。

## 第2 経営健全化の期間

平成18年度から平成32年度までの15年間とする。

ただし、平成22年度までの5箇年を前期、平成23年度から平成32年度までの10箇年を後期とし、平成22年度に改定健全化計画の見直しを行う。

### 第3 経営健全化の基本方針

#### 1 公社保有用地の計画的な縮減

特定財源などの積極的な確保により計画的な買戻しに努め、前期については、公社保有用地縮減のためのより具体的の方策を立案し、また実現を図るのみではなく、後期の買戻しについても前期への前倒しを検討する。

#### 2 更に、前期においては、使用済み土地ならびに未利用地等用途不明確土地の解消を中心に、施行中の事業用地の買戻しを推進し、用途不明確土地については、買戻しとともに民間への売却を行う。

#### 3 新規取得用地の抑制

原則として、新規の用地取得は行わない。

#### 4 執行体制等の改善

前健全化計画と同様、用地の取得から管理、処分にいたる執行体制を維持する。

#### 5 経営健全化に向けた目標を次のとおり定める。

## 【経営健全化に向けた目標】

### 1 保有土地の簿価総額の縮減

土地開発公社保有土地の簿価総額を平成22年度末までに、当該年度の柏市標準財政規模の0.316程度に、平成32年度末までには当該年度の柏市標準財政規模の0.100程度に縮減する。

平成17年度末見込み 0.465

→平成22年度末 0.316 (0.149の縮減)

平成32年度末 0.100 (0.365の縮減)

### 2 5年以上保有土地の簿価総額の縮減

平成32年度末でその保有期間が5年以上である公社保有土地の簿価総額を、当該年度の柏市標準財政規模の0.100程度までに縮減する。

平成17年度末見込み 0.392

→平成32年度末 0.100 (0.292の縮減)

### 3 使用済土地の解消

平成22年度までに公社保有土地に係る使用済土地を解消する。

### 4 未利用地等の用途見直し

平成22年度までに未利用地等の用途を見直し、明確にする。

### 5 債務負担行為の設定

市が買戻す用地のうち、債務負担行為が設定されていない用地については、原則として平成22年度までに設定する。

### 6 民間売却等の実施

公社保有土地のうち、代替地、道路用地等の残地や見直しなどにより不要となった用途不明確土地等の用地については、有効活用を図り、または買戻しのうえ民間への売却処分を行う。

### 7 総合的土地対策の推進

柏市として、公共用地の計画的取得や有効利用を総合的に推進する中で、本計画を重点課題として取り組む。

## 第4 公社経営健全化計画推進のための体制

柏市では、公共用地等の土地需要に対し効率的な取得を図るため、平成4年5月に「柏市土地取得調整連絡会議」を設置し総合調整を行うとともに、土地開発公社を中心として公共用地等の先行取得を行ってきましたが、市の財政事情の変化、事業計画の見直し等によって、土地開発公社の保有土地の累増や土地の保有期間の長期化などの問題が生じてきました。

このような状況を踏まえ、平成11年度から土地開発公社先行取得用地の買戻し等に関わる基本的な考えをまとめるなど、公社運営の健全化に向けた取組みを行ってまいりました。

その後、国における「土地開発公社経営健全化対策」を受け、助役・関係部を中心に経営健全化計画を検討するとともに、平成12年9月に「柏市土地取得調整連絡会議」の機能を見直しております。

今後も、新規の公共用地取得については企画部門で、土地開発公社の運営については財政部門で所管し、本計画を推進してまいります。

### ◎柏市土地取得調整連絡会議メンバー

【連絡会議】	【担当者会議】
助役	企画部長
総務部長	管財課長及び担当リーダー
企画部長	企画課長及び担当リーダー
財政部長	財政課長及び担当リーダー
都市計画部長	都市計画課長及び担当リーダー
都市緑政部長	公園緑政課長及び担当リーダー
土木部長	道路建設課長及び担当リーダー
	土地開発公社事務局長
	都市振興公社事務局長

## 第5 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	平成19年度	平成20年度	平成21年度	平成22年度	平成23年度 ～平成32年度
公有地先行取得に係る計画						
年度初保有額	28,892	27,372	25,324	23,115	20,999	19,602
取得計画額	25	0	0	0	0	0
処分計画額	1,808	2,267	2,411	2,301	1,565	15,026
設立出資団体による取得	1,808	2,267	2,411	2,301	1,565	15,026
うち土地開発基金による取得						
うち公共用先債の弾力的運用額						
うち地方債による供用済土地の取得額						
国、財団等による取得						
民間売却						
当該年度利子・管理費等(簿価計上分)	230	219	202	185	168	1,680
年度末保有額	27,372	25,324	23,115	20,999	19,602	6,265
時価処分による損益						

## 第6 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	簿価(計画策定時)	処分方針	処分年度	備考
1	都市計画事業代替地(下須原)	283	当初用途で市が再取得	H18～H19	
2	柏市道27-315号線事業用地	1,157	当初用途で市が再取得	H21	
3	北部整備に係る公共・公用施設用地(区域内)	19,628	当初用途で市が再取得	H18～H32	
4	北部整備に係る公共・公用施設用地(区域外)	760	用途見直しのうえ市が再取得	H19	
5	豊四季宿連寺線用地	557	当初用途で市が再取得	H23～	
6	根戸花戸原線整備事業用地	343	当初用途で市が再取得	H23～H32	
7	増尾南増尾線用地	112	当初用途で市が再取得	H23～H32	
8	清掃関連用地(船戸)	277	当初用途で市が再取得	H23～	
9	高田東下ノ台緑地用地	374	当初用途で市が再取得	H23～	
10	北柏駅北口土地区画整理事業用地	500	当初用途で市が再取得	H18	
11	北柏駅北口土地区画整理事業用地	1,709	用途見直しのうえ市が再取得	H20～	
12	南増尾小鳥の森緑地用地	367	当初用途で市が再取得	H18～H20	
13	南柏光ヶ丘線整備事業用地	65	当初用途で市が再取得	H23～	
14	柏市道22-1号線拡幅事業用地	708	当初用途で市が再取得	H23～H32	
15	柏駅西口第7駐輪場整備事業用地	522	当初用途で市が再取得	H22	
16	リフレッシュ公園整備事業用地	835	当初用途で市が再取得	H18～H22	
17	船戸若柴線事業用地	542	当初用途で市が再取得	H23～H32	
18	南柏駅東口駐輪場用地	153	当初用途で市が再取得	H18	

## 第7 公社運営改善への取組み

### 1 保有土地の暫定利用推進

保有土地のうち、当面処分予定のない土地については、短期貸付等による暫定利用を推進していますが、引き続き、適正な維持管理と駐車場・資材置場・事務所等可能な限りの有効利用をいたします。

### 2 入札制度の導入等による資金調達条件の改善

協調融資団からの資金調達のほか、金利負担の軽減を図るため入札制度を導入しておりますが、今後も継続することといたします。

### 3 民間活力の導入

公共事業用代替地等の取得は民間活力を活用するものとし、媒介、登録制度などの充実を図ります。

## 第8 設立団体による支援措置

### 1 公共用地先行取得特別会計による公社保有土地の取得等

公共用地先行取得等事業債を活用できる公社保有土地については、公共用地先行取得会計による取得を検討します。

### 2 土地開発公社に対する無利子融資の実施

公社の金利負担を軽減するため、土地開発基金等による無利子貸付を実施します。

### 3 関係機関との連携強化

公社保有土地の効率的な利活用と管理を推進するため、市と土地開発公社及び都市振興公社の連携を強化します。

## 第9 設立団体における用地取得手続等の改善

用地取得についての適正化を図るため、計画的な事業の推進や柏市土地取得調整連絡会議要領を改正し、事務処理の改善を行っています。

また、原則として、土地開発公社による公共用地の新規取得は行わないことといたします。

## 第10 達成すべき経営指標の目標値

(単位：億円)

区分	H18年度	H19年度	H20年度	H21年度	H22年度	H23年度 ～H32年度
設立出資団体の債務保証・損失に係る土地簿価総額／設立・出資団体標準財政規模	0.441	0.408	0.372	0.338	0.316	0.100
設立出資団体の債務保証・損失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	0.383	0.402	0.368	0.336	0.315	0.100
使用済土地の簿価総額	5	5	5	5	0	0
用途不明確土地の簿価総額	27	19	7	7	7	0

※標準財政規模の数値は、H18年度以降についてはH17年度の標準財政規模(62,071,833千円)を使用