

土地開発公社の経営の健全化に関する計画書

平成20年4月

三重県 四日市市

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
第3 公社経営健全化計画実施のための体制	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.....	6
第7 設立・出資団体(四日市市)による支援措置	6
第8 設立・出資団体における用地取得手続等の改善	6
第9 達成すべき経営指標の目標値	7

土地開発公社の経営の健全化に関する計画

三重県四日市市

第1 経営健全化の期間

平成20年度～平成24年度(5ヶ年間)

第2 経営健全化の基本方針

四日市市土地開発公社を取り巻く環境については、長期にわたる景気の停滞やバブル崩壊後の地価下落の影響を受け、保有土地の長期化に伴う簿価の上昇や資産価値の減少など、大変厳しい状況にあります。

こうした状況を踏まえ四日市市では、平成13年度から平成17年度までの5年間に亘り、第1次の土地開発公社経営健全化対策として、公共事業用地として公社が保有する土地の早期事業化や保有土地の処分等対策を講じ、約168億円の簿価総額の圧縮を行いました。

しかしながら、依然として保有土地の売却処分が停滞していることに加えて、民間金融機関からの資金借入が容易にできなくなっており、土地開発公社を取り巻く環境は厳しい状況下にあります。また、土地開発公社が民間金融機関から資金を調達する借入金については、ほぼ全額市が債務保証を行っていることから、公社の健全化を早急に実施しなければ、市の健全な財政運営が難しくなります。

こうした中、総務省から示された「土地開発公社経営健全化対策」に基づき、総務省の支援措置をできるだけ活用するとともに、四日市市として抜本的な公社の経営健全化対策に取り組めます。

(経営健全化の目標)

5年以上保有土地の簿価総額の縮減

平成24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が本市の標準財政規模に占める割合を0.1以下とする。

平成18年度(基準年)末 0.30 0.03(0.27、0.03<0.1)

第3 公社経営健全化計画実施のための体制

関係部課長で構成する「土地開発公社経営健全化推進会議」を設置し、健全化計画の進捗管理・計画管理を実施していきます。

土地開発公社経営健全化推進会議メンバー

- ・ 経営企画部長
- ・ 総務部長
- ・ 都市整備部長
- ・ 商工農水部長
- ・ 四日市市土地開発公社常務理事
- ・ 政策課長
- ・ 総務課長
- ・ 都市計画課長
- ・ 道路整備課長
- ・ 市街地整備・公園課長
- ・ 財政経営課長
- ・ 会計管理室長
- ・ 四日市市土地開発公社事務局長

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20年度 (初年度)	平成21年度 (第2年度)	平成22年度 (第3年度)	平成23年度 (第4年度)	平成24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	5,163	1,485	1,444	1,057	923
取得計画額	334	136	136	136	136
処分計画額	565	177	523	270	136
設立・出資団体による取得	291	100	100	270	136
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					
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的運用額					
国、その他の地方公共団体等による取得					
民間売却	274	77	423		
当該年度利子・管理費等 (簿価計上分)	34				
年度末保有額	1,485	1,444	1,057	923	923
時価処分による損益	3,481				
土地造成事業に係る計画					
年度初保有額	13,605	2,287	2,281	4,567	1,364
取得計画額	104				
当該年度造成費		50	2,330		
当該年度利子・管理費等 (簿価計上分)	5	5	5	5	5
販売計画額	1,855	61	49	3,208	
年度末保有額	2,287	2,281	4,567	1,364	1,369

20年度において、簿価を時価相当額に減損させたものです。

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	簿価 (計画策定時)	処分方針	処分予定年度	事業予定年度
1	近鉄桜駅前広場用地1	221	会社による民間売却	平成25年度以降	平成25年度以降
2	近鉄桜駅前広場用地2	41	会社による民間売却	平成21年度	平成21年度
3	環状1号線用地1	98	会社による民間売却	平成20年度	平成20年度
4	環状1号線用地2	122	市による買戻し	平成20年度	平成20年度
5	東海環状自動車道用地1	140	会社による民間売却	平成20年度	平成20年度
6	東海環状自動車道用地2	148	会社による民間売却	平成21年度	平成21年度
7	塩浜波木線用地	208	会社による民間売却	平成20年度	平成20年度
8	阿倉川西富田線用地1	74	会社による民間売却	平成20年度	平成20年度
9	阿倉川西富田線用地2	7	会社による民間売却	平成22年度	平成22年度
10	北勢バイパス用地1	577	当初用途で売却	平成25年度以降	平成25年度以降
11	北勢バイパス用地2	155	会社による民間売却	平成20年度	平成20年度
12	平尾町桜台線用地1	235	会社による民間売却	平成25年度以降	平成25年度以降
13	平尾町桜台線用地2	119	当初用途で売却	平成22年度	平成22年度
14	橋北中学校用地	57	会社による民間売却	平成25年度以降	平成25年度以降
15	橋北地区土地区画整理事業用地(No.1)	1	会社による民間売却	平成21年度	平成21年度
16	橋北地区土地区画整理事業用地(No.2)	800	会社による民間売却	平成22年度	平成22年度
17	鈴鹿山麓研究学園都市建設事業用地1	70	会社による民間売却	平成20年度	平成20年度
18	鈴鹿山麓研究学園都市建設事業用地2	1,410	会社による民間売却	平成25年度以降	平成25年度以降
19	道路補修事業所用地(No.1)	18	会社による民間売却	平成20年度	平成20年度
20	道路補修事業所用地(No.2)	139	会社による民間売却	平成22年度	平成22年度
21	建設省用地	360	会社による民間売却	平成25年度以降	平成25年度以降
22	日永浄化センター第4系統	163	市による買戻し	平成20年度	平成20年度

番号	資産区分	簿価 (計画策定時)	処分方針	処分予定年度	事業予定年度
23	南小松工業用地	318	会社による民間売却	平成20年度	平成20年度
24	笹川南住宅団地用地1	328	会社による民間売却	平成20年度	平成20年度
25	新保々工業用地1	7,632	商品化し民間売却、市による 用地取得	平成23年度	平成21～22年度
26	ハイテク工業用地1	5	会社による民間売却	平成20年度	平成20年度
27	ハイテク工業用地2	578	会社による民間売却	平成21年度	平成21年度
28	ハイテク工業用地3	56	会社による民間売却	平成22年度	平成22年度
29	ハイテク工業用地4	16	会社による民間売却	平成23年度	平成23年度
30	ハイテク工業用地5	920	会社による民間売却	平成25年度以降	平成25年度以降
31	新規住宅用地1	31	会社による民間売却	平成22年度	平成22年度
32	新規住宅用地2	39	会社による民間売却	平成25年度以降	平成25年度以降
33	新保々工業用地2	1	会社による民間売却	平成20年度	平成20年度
34	新保々工業用地3	9	会社による民間売却	平成21年度	平成21年度
35	新保々工業用地4	46	会社による民間売却	平成22年度	平成22年度
36	新保々工業用地5	29	会社による民間売却	平成23年度	平成23年度
37	新保々工業用地6	76	会社による民間売却	平成25年度以降	平成25年度以降
38	あがた栄工業用地	608	民間事業者への貸付による 有効利用を図るため、市が 取得	平成20年度	平成20年度
39	南小松工業用地	827		平成20年度	平成20年度
40	笹川南住宅団地用地2	1,656		平成20年度	平成20年度
41	新保々工業用地7	110	会社による民間売却	平成25年度以降	平成25年度以降
42	ハイテク工業用地6	108	会社による民間売却	平成20年度	平成20年度
43	ハイテク工業用地7	212	会社による民間売却	平成25年度以降	平成25年度以降

第6 その他の経営健全化のための具体的措置

1 公社組織・運営の見直し

平成20年度には、業務内容・業務量等に応じ、運営体制を9人から4人体制にするなど効率的な運営体制を確立したところです。早期に民間売却を実施し、公共性の高い業務に特化するなど、今後ともより一層効率的な運営を行っていきます。

2 長期保有土地の処分

長期保有土地については、市街化区域内の土地等の売却可能な土地から順次積極的に民間売却を実施していきます。

3 開発中土地の早期事業化

開発中土地については、周辺の自然環境に配慮し、早期に事業化を行い、販売していきます。

4 借入条件の改善

今後、資金面で計画的な民間売却を進め、健全化を図るために民間金融機関から短期で借入を行っている資金を借入先との協議を行い、借入条件の変更を行います。

第7 設立・出資団体(四日市市)による支援措置

地方債を活用した無利子貸付の実施

保有土地に係る期間費用を抑制するため、国の支援措置に示された地方債を活用した無利子貸付を実施します。

地方債を活用した市による用地取得

地方債を活用して、公共用地の取得を行います。また、賃貸事業用地についても、当面売払いが見込めないものについては、市が賃貸事業用地として取得を行います。

第8 設立・出資団体における用地取得依頼手続等の改善

用地取得及び再取得について

土地開発公社による用地先行取得にあたっては、市の主要事業等に関連する事業など緊急性が高く、短期的、集中的に実施するものに限定し、これまでと同様に依頼に際しては、十分に検討・審査を行い、債務負担行為の予算措置を実施します。

第9 達成すべき経営指標の目標値

区 分	基準年度 (実績)	平成 20 年度	平成 21 年度	平成 22 年度	平成 23 年度	平成 24 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	0.304	0.060	0.060	0.090	0.037	0.037
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	0.298	0.053	0.051	0.044	0.032	0.032
供用済土地の簿価総額	-	-	-	-	-	-
設立・出資団体への土 地売却未収金残高	-	-	-	-	-	-
用途不明確土地の簿 価総額	-	-	-	-	-	-

標準財政規模の数値は、平成 18 年度の標準財政規模(62,519 百万円)を使用

【参考:データ】

【健全化指標】						
簿価総額(平成18年度末)	18,982百万円					
標準財政規模(平成18年度)	62,519百万円					
	=	0.30				
簿価総額(平成24年度末)	2,292百万円					
標準財政規模(平成18年度)	62,519百万円					
	=	0.04			0.25以下とする	0.04 < 0.25
【健全化指標】(保有期間が5年以上の土地)						
簿価総額(平成18年度末)	18,639百万円					
標準財政規模(平成18年度)	62,519百万円					
	=	0.30				
簿価総額(平成24年度末)	2,020百万円					
標準財政規模(平成18年度)	62,519百万円					
	=	0.03			0.1以下とする	0.03 < 0.1
【健全化指標】						
供用済土地及び土地売却未収金を解消する						
【健全化指標】						
用途が明確でない土地を解消する						