

# 加西市土地開発公社解散プラン

平成25年1月  
加西市

## 加西市土地開発公社解散プラン目次

はじめに

### 1. 土地開発公社の概要

- (1) 設立の目的
- (2) 沿革
- (3) 設立団体
- (4) 基本財産
- (5) 組織(平成24年4月1日現在)

### 2. 土地開発公社の現状と課題

- (1) 土地開発公社の経営状況
- (2) 土地開発公社の保有土地の状況
- (3) 土地開発公社の経営状況が現状に至った経緯等
- (4) 土地開発公社の抜本的改革の必要性
- (5) 土地開発公社を解散するための方策

### 3. 土地開発公社解散計画

- (1) 解散に係る手続き
- (2) 解散スケジュール
- (3) 解散フロー図
- (4) 保有土地の処分に関する計画

### 4. 三セク債の起債計画

- (1) 起債借入金額及び起債時期
- (2) 三セク債償還計画
- (3) 三セク債発行が財政指標に与える影響

### 5. 市財政との関わり

- (1) 財政見通し
- (2) 財政健全化の取り組み

まとめ

## はじめに

加西市土地開発公社（以下「公社」という。）は、昭和 48 年に設立されて以降、市道用地をはじめ加西インター、北条東小学校、市庁舎、消防庁舎などの事業用地の先行取得を行い、市の公共事業の円滑な執行に寄与してきました。

しかしながら、バブル経済崩壊以降、右肩上がりの経済成長が行き詰まりをみせ、市の財政状況が年々厳しさを増す中、公社が先行取得した土地の買戻しが進まず、土地の保有期間が長期化することにより金融機関等からの借入金利息が累増する状況にあります。また、地価の下落が続く中で、今後も公社を活用した土地の先行取得の必要性が見込まれないことから公社の存続意義は次第に薄れてきています。

全国的にも土地開発公社を取り巻く環境は厳しく、その役割を終えたものとして、多くの地方公共団体で解散を含む抜本的な改革が進められています。

平成 21 年 4 月に国は経営が悪化している第三セクターや地方公社の抜本的改革を進めるため、平成 21 年度から平成 25 年度までの間に限り発行を認める「第三セクター等改革推進債」を創設しました。

こうした状況を踏まえ、公社の経営健全化や存廃について検討を重ねた結果、市が債務保証をしている公社の借入金について、第三セクター等改革推進債を発行し、公社債務を解消した上で、公社を解散することが適切であると判断し、将来の健全な市政運営に向けた取り組みを図るため「加西市土地開発公社解散プラン」を策定しました。

## 1. 土地開発公社の概要

### (1) 設立の目的

公社は、公有地の拡大の推進に関する法律（昭和47年法律第66号。以下「公拡法」という。）に基づき、公共用地、公用地等の取得、造成、管理、処分等を行うことにより、地域の秩序ある整備と市民福祉の増進に寄与することを目的に設立されました。

### (2) 沿革

昭和 48 年4月2日、兵庫県知事の認可を受け設立

### (3) 設立団体

加西市

### (4) 基本財産

500万円（加西市100%出資）

### (5) 組織（平成 24 年4月1日現在）

役員：理事6名、監事2名

職員：2名（兼務）

## 2. 土地開発公社の現状と課題

### (1) 土地開発公社の経営状況

平成 13 年度までは、大規模な事業が続き、市による土地の買戻しが進んでいたため、単年度収支は黒字が続いていました。しかしながら、平成 14 年度以降、市の財政状況が悪化し、投資的事業の抑制を図ったことから公社保有地の買戻しが進まず、市道西谷坂元線用地の買戻しをおこなった平成 18 年度を除いて単年度収支は赤字が続いていました。

平成 21 年度より公社に係る事務事業を見直し、人件費の削減などの経営努力の結果、少額ながら利益を計上しておりますが、自主事業による収入がないため、市による土地の買戻しが進まない限り、公社の経営状況は改善の見通しが立たない状況にあります。

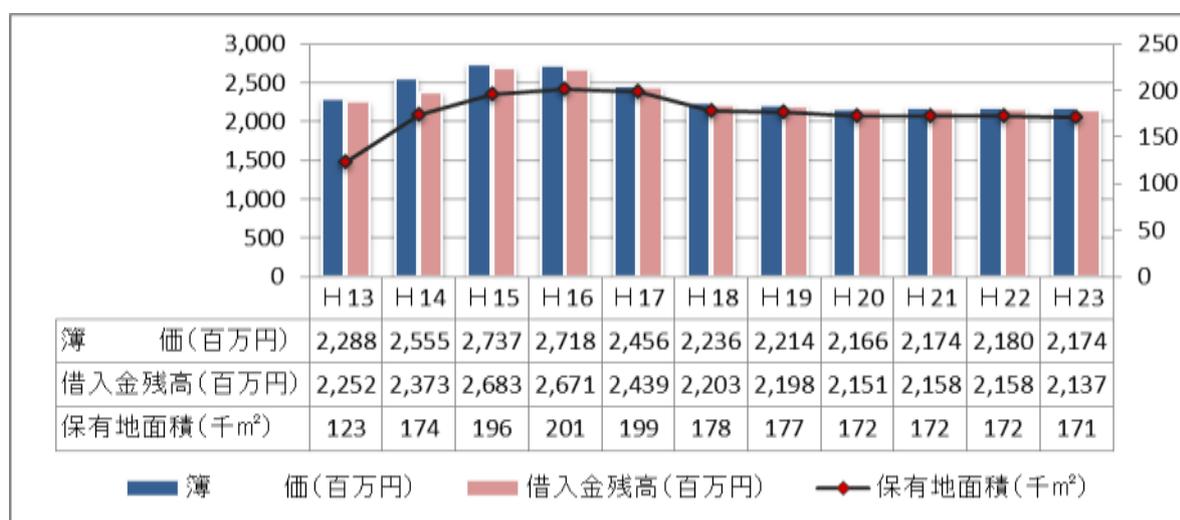
## 土地開発公社の損益計算書

(単位:円)

	H13	H14	H15	H16	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23
1 事業収益	209,201,226	83,388,179	131,881,438	92,853,806	224,338,398	275,002,610	31,484,497	56,493,079	0	0	10,075,505
(1)公有地取得事業収益	209,201,226	83,388,179	131,881,438	92,853,806	224,338,398	275,002,610	31,484,497	56,493,079	0	0	10,075,505
2 事業原価	205,200,811	82,776,044	129,932,458	91,783,624	224,338,398	270,515,281	31,019,210	55,658,206	0	0	9,926,606
(1)公有地取得事業原価	205,200,811	82,776,044	129,932,458	91,783,624	224,338,398	270,515,281	31,019,210	55,658,206	0	0	9,926,606
事業総損益	4,000,415	612,135	1,948,980	1,070,182	0	4,487,329	465,287	834,873	0	0	148,899
3 販売費及び一般管理費	3,284,385	3,770,426	3,873,457	3,797,521	4,156,784	3,942,287	4,023,648	3,527,441	220,342	19,335	83,125
(1)人件費	2,998,894	2,964,615	2,977,133	2,900,871	3,089,439	3,020,327	3,190,899	3,293,450	8,300	0	0
(2)経費	285,491	805,811	896,324	896,650	1,067,345	921,960	832,749	233,991	212,042	19,335	83,125
事業損益	716,030	△ 3,158,291	△ 1,924,477	△ 2,727,339	△ 4,156,784	545,042	△ 3,558,361	△ 2,692,568	△ 220,342	△ 19,335	65,774
4 事業外収益	603,455	702,204	308,092	163,760	157,386	163,127	156,957	235,094	274,385	304,800	266,803
(1)受取利息	110,171	52,708	87,971	114,541	107,585	93,037	85,277	124,895	152,375	86,570	54,103
(2)受取配当金	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000
(3)雑収益	490,284	646,496	217,121	46,219	46,801	67,090	68,680	107,199	119,010	215,230	209,700
経常損益	1,319,485	△ 2,456,087	△ 1,616,385	△ 2,563,579	△ 3,999,398	708,169	△ 3,401,404	△ 2,457,474	54,043	285,465	332,577
5 特別損失	0		0	0	42,975,565	0	0	0	0	0	0
当期純損益	1,319,485	△ 2,456,087	△ 1,616,385	△ 2,563,579	△ 46,974,963	708,169	△ 3,401,404	△ 2,457,474	54,043	285,465	332,577

公社による土地の取得は、平成 16 年度から減少し、平成 19 年度以降は新規取得を行っていないため、公社保有地の簿価は、平成 15 年度をピークに減少傾向にあります。しかしながら、借入金にかかる利息が毎年度積み増しされるため、簿価は 21 億円台で推移しています。

また、公社は自前の資金を持たず、市の一般会計や土地開発基金及び金融機関からの借入金により、資金調達を行っているため、平成 23 年度末の借入金残高は、約 21 億円となっています。



## (2) 土地開発公社の保有土地の状況

(単位:千円)

取得目的	面積(㎡)	用地費	補償費等	利息	合計
道路用地	66,686	643,657	444,415	150,339	1,238,411
公園用地	67,804	421,255	24,088	47,043	492,386
学校用地	34,266	197,037	120,401	67,495	384,933
その他	2,715	40,477	2,285	15,991	58,753
合計	171,471	1,302,426	591,189	280,868	2,174,483

平成 23 年度末の公社の保有土地の簿価は約 21 億 7 千万円となっており、取得目的別に見ると、道路用地が約 12 億 4 千万円で全体の 57.0%を占め、公園用地が約 4 億 9 千万円で 22.6%、学校用地が約 3 億 8 千万円で 17.7%、その他が約 6 千万円で 2.7%となっています。

## (3) 土地開発公社の経営状況が現状に至った経緯等

### (ア) 先行取得土地に係る経緯

市が事業に必要な用地を取得する場合、公社が市の債務保証を受けて資金を金融機関から借入れ、用地を先行取得してきました。

地価が上昇を続ける経済情勢のなか、公社により先行取得された用地を、市の事業進捗に合わせて買い戻す手法は、市の財政負担の軽減と円滑な事業実施に資するとともに、順調な公社経営を支えてきました。

しかしながら、バブル経済崩壊に伴う景気の悪化に加え、市街地再開発事業、下水道整備事業等の大規模事業が続き、多くの市債を発行したため、市の財政状況は大変厳しい状況が続くことになりました。そこで、財政再建団体への転落を阻止するため、平成 15 年度に財政再建推進計画を策定し、投資的事業の抑制を図ったことから公社保有地の買い戻しが進まなくなり、公社の経営も厳しくなってきました。

### (イ) 公社の経営健全化への取り組み

#### ① 公社保有地の処分促進

平成 17 年度に、「土地開発公社の経営の健全化に関する計画」を策定し、第三種公社経営健全化団体の指定を受け、供用済土地の買い戻しを行いました。

#### ② 公社保有地増加の抑制

平成 19 年度から公社による事業用地の先行取得については最小限に抑えることとしました。

- ③ 公社保有地の暫定利用による貸付収入の確保  
市が買い戻しをするまでの間、暫定利用として公共事業用の資材置場や広告看板の設置などの貸付を行い、収入の確保を図っています。
- ④ 公社事業資金の無利子貸付  
市から無利子貸付を行い、金融機関からの借入額を縮減し簿価の上昇を抑制しています。
- ⑤ 公社事業資金の借り入れに金利入札制度を導入  
金融機関からの資金調達において金利入札制度を導入することにより、金利負担の軽減を図っています。
- ⑥ 人件費の削減  
平成 21 年度から、公社に係る事務事業を見直し、公社事務を職員が兼務することにより嘱託員の削減を行いました。

#### (4) 土地開発公社の抜本的改革の必要性

このように公社の経営健全化に取り組んできましたが、地価の下落が続き、市の厳しい財政状況から公社保有地の買い戻しの目途が立たない中、今後も公社が土地を保有し続けた場合には、金融機関からの借入金に対する支払利息が累増し、市の買い戻し額となる簿価がさらに膨らむこととなります。

また、公社保有地の処分が進んでいないことなどにより、公社に対する金融機関からの融資は年々厳しくなっており、今後も引き続き融資が受けられる保証がないことから、公社が資金繰りに行き詰った場合には、債務保証をしている市が突発的に多額の債務を負担することとなります。

したがって、このまま公社を存続することは、将来的な市の財政負担を増大させることになるため、公社の抜本的な改革が必要となっています。

#### (5) 土地開発公社を解散するための方策

平成 21 年 4 月に財政健全化法が全面的に施行されたことに伴い、健全化判断比率の一つである将来負担比率に公社の負債が一般会計等の負担見込額として算入されることになりました。また同年 6 月には総務省より「第三セクター等の抜本的改革等に関する指針」が示され、同年 8 月には土地開発公社のみを対象とした「土地開発公社の抜本的改革について」が通知され、土地開発公社を通じた用地取得の必要性の整理や保有する土地の処分計画策定などを総合的に勘案し、事業運営について見直しを行い、解散を含めた抜本的改革を集中的かつ積極的に取り組むよう求めています。

この改革を推進するため、地方財政法が改正され、平成 21 年度から平成 25 年度までの時限措置として公社等の解散に必要な一定の経費に充てるため「第三セクター等改革推進債」（以下「三セク債」という。）が創設されました。

これにより、公社が解散又は業務の一部廃止する場合に必要な地方公共団体が債務保証等をしている公社借入金の償還に要する経費について起債発行が認められることになりました。

### 第三セクター等改革推進債の概要

#### 1. 対象経費

地方公共団体が債務保証をしている公社借入金の償還に要する経費及び地方公共団体からの短期貸付金の整理に要する経費

#### 2. 発行条件

- ① 発行年度 平成 21 年度から平成 25 年度
- ② 償還年限 10 年以内が基本
- ③ 資金 民間資金
- ④ 充当率 100%

#### 3. 財政措置

支払利息の一部について特別交付税措置される。

### 3. 土地開発公社解散計画

#### (1) 解散に係る手続き

##### (ア) 公社解散の手続き

- ・ 公社解散の議決を受けます。
- ・ 議会の議決後、県に公社の解散認可を申請し、審査を受けた後、解散が認可されます。
- ・ 解散認可後は、清算人によって、現在行われている業務を終了し、債権の取立て及び債務の弁済、残余財産の引渡しが行われます。
- ・ 清算終了の後、県知事に清算終了の届出をして解散手続きが終了します。

##### (イ) 三セク債の起債手続き

- ・ 三セク債許可申請のための議決及び起債に要する予算の議決を受け、県知事の起債許可を受けて、三セク債を発行します。
- ・ 県及び金融機関との調整を進め、公社の金融機関からの借入金に係る債務について代位弁済を行います。

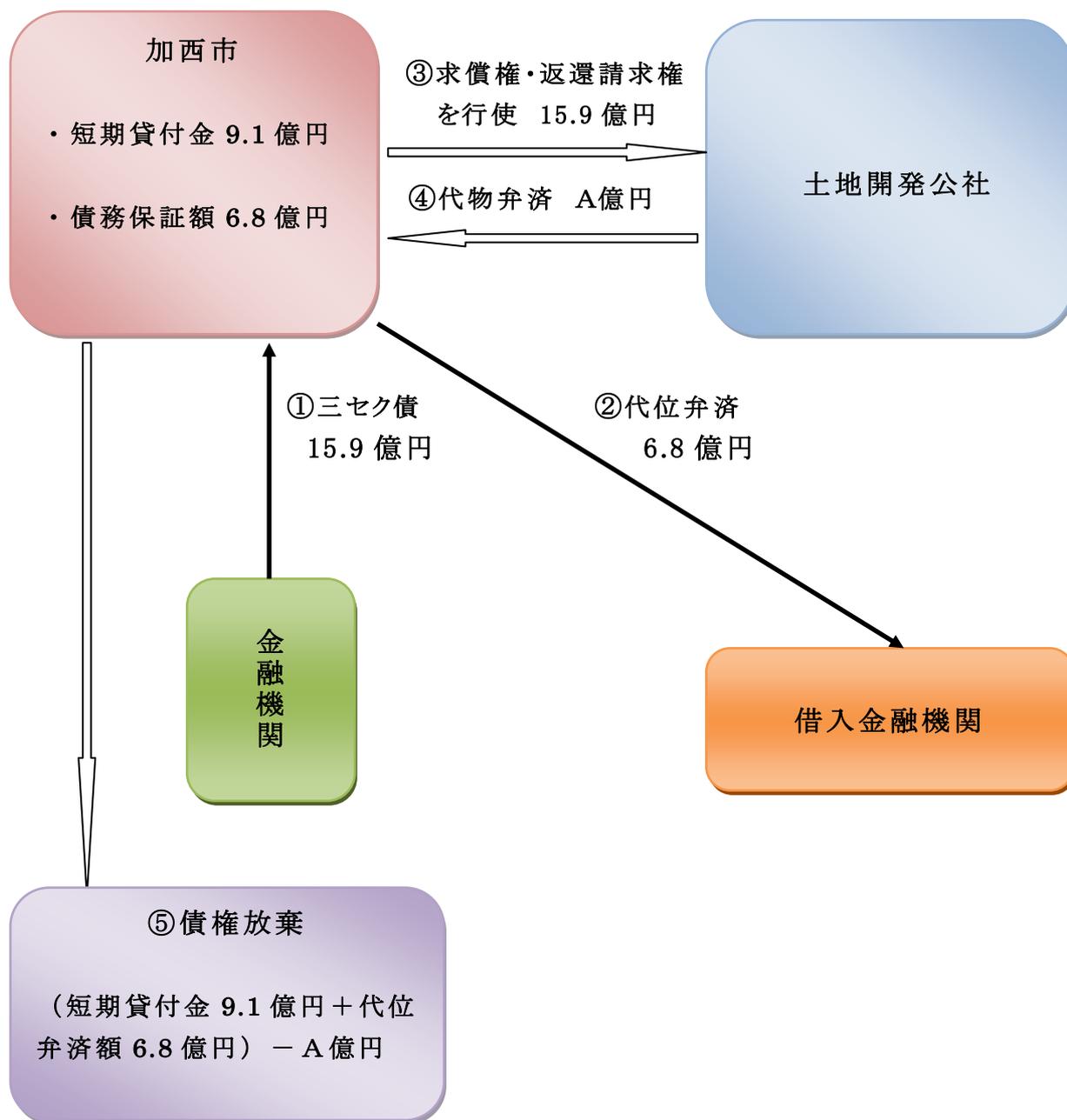
##### (ウ) 公社債務の代位弁済及び債権放棄

- ・ 市は、公社の金融機関からの借入金に係る債務について代位弁済することにより、求償権を行使し、公社からは保有土地の代物弁済を受けます。
- ・ 市の短期貸付金について、市は公社に対して返還請求権を行使しますが、公社が代物弁済してもなお不足する額については、債権放棄の議決を受けることとなります。

## (2) 解散スケジュール(案)

時期		市	公社
H25	1月		公社理事会 ・解散同意【公社定款第25条】
	9月	9月議会 ・公社解散の議決【公拡法第22条第1項】 ・三セク債許可申請の議決【地財法第33条の5の7第3項】 ・補正予算の議決【自治法第96条第1項第2号】 ・債権放棄の議決【自治法第96条第1項第10号】 三セク債の起債要望	
	10月	金融機関へ代位弁済 代位弁済分に係る求償権の行使 短期貸付金に係る返還請求権の行使	土地による代物弁済
	12月		清算人選任同意【公拡法第22条の3】 解散認可申請【公拡法第22条第1項】 解散認可【公拡法第22条第1項】
H26	2月	三セク債の許可申請	
	3月	三セク債の許可⇒発行 残余財産の引き受け【公拡法第22条第2項】	清算人の知事への届出【公拡法第22条の6】 残余財産の引き渡し【公拡法第22条第2項】 清算結了の知事への届出【公拡法第22条の11】

(3) 解散フロー図(金額は概算)



(4) 保有土地の処分に関する計画

番号	事業名	面積(㎡)	簿価(円) (平成23年度決算)	処分方針
1	公共施設整備用地	1,773	44,277,045	代物弁済により市が取得後、売却予定
2	北条東小学校建設用地	18,516	196,131,740	代物弁済により市が取得後売却までの間、 野外活動施設として活用する。
3	市道段下4号線用地	2,277	20,714,392	代物弁済により市が取得後、道路用地として活用する。
4	市道西谷坂元線用地	1,202	170,750,753	H25年度に一部市が買い戻し、残りは代物弁済により市が取得する。
5	市道豊倉日吉線用地	21,758	262,956,472	代物弁済により市が取得後、道路用地として活用する。
6	街路北条栗田線用地	329	243,658,039	土地開発基金を活用し、市が取得する。
7	国鉄清算事業団(田原)用地	943	14,476,195	代物弁済により市が取得後、住宅用地又は公園用地として活用する。
8	市道小谷西谷線用地	19,150	353,604,538	代物弁済により市が取得後、道路用地として活用する。
9	善防池周辺整備用地	48,134	205,648,919	代物弁済により市が取得後、運動公園用地として活用する。
10	市道畑窪田線用地	4,533	22,399,494	代物弁済により市が取得後、道路用地として活用する。
11	市道畑13号線用地	5,404	26,585,550	代物弁済により市が取得後、道路用地として活用する。
12	丸山総合公園整備用地	19,670	286,737,230	代物弁済により市が取得後、公園用地として活用する。
13	荒神山進入路用地	1,310	37,343,483	土地開発基金を活用し、市が取得する。
14	市道鶉野門前線用地	395	10,135,654	代物弁済により市が取得後、道路用地として活用する。
15	市道福居谷口線用地	4,854	12,492,873	土地開発基金を活用し、市が取得する。
16	市道常吉産業団地線用地	330	10,543,839	土地開発基金を活用し、市が取得する。
17	市道芥田5号線用地	2,077	20,954,590	土地開発基金を活用し、市が取得する。
18	宇仁小学校建設用地	15,750	188,800,685	H24年度に宇仁小学校建設用地として市が買い戻す。
19	市道山下鎮岩線用地	457	11,067,407	代物弁済により市が取得後、道路用地として活用する。
20	市道玉丘5号線用地	1,975	11,422,026	土地開発基金を活用し、市が取得する。
21	市道高室8号線用地	636	23,781,987	土地開発基金を活用し、市が取得する。
	合計	171,471	2,174,482,911	

#### 4. 三セク債の起債計画

##### (1) 起債借入金額及び起債時期

- 起債借入額 : 1,590百万円(予定)
- 起債借入時期 : 平成26年3月(予定)

##### (2) 三セク債償還計画

三セク債の償還年数については10年以内が基本となっており、平成26年度から10年間の償還計画を試算しています。

- 借入金 : 1,590百万円(予定)
- 償還年数 : 10年間(据置期間なし)
- 年利率 : 1.7%で試算

三セク債の償還予定表

(単位:千円)

	H26	H27	H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	合計
償還元金	159,000	159,000	159,000	159,000	159,000	159,000	159,000	159,000	159,000	159,000	1,590,000
償還利子	26,354	23,651	20,948	18,245	15,542	12,839	10,136	7,433	4,730	2,027	141,905
償還額合計	185,354	182,651	179,948	177,245	174,542	171,839	169,136	166,433	163,730	161,027	1,731,905
三セク債残高	1,431,000	1,272,000	1,113,000	954,000	795,000	636,000	477,000	318,000	159,000	0	—

##### (3) 三セク債発行が財政指標に与える影響

(単位:%)

項 目	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31	H32
実質公債費比率	14.3	12.4	11.7	10.9	10.5	10.0	10.2	11.0
うち三セク債影響分	(0.0)	(0.6)	(1.3)	(1.9)	(1.9)	(1.8)	(1.8)	(1.7)
将来負担比率	96.7	96.6	100.6	104.4	102.6	100.4	96.7	94.4
うち三セク債影響分	(Δ4.2)	(Δ5.8)	(Δ7.5)	(Δ9.2)	(Δ10.8)	(Δ12.5)	(Δ14.1)	(Δ15.8)

財政健全化法における健全化判断比率のうち、実質公債費比率については、三セク債の発行により、約2ポイント上昇する見込みですが、平成18年度から公債費負担適正化計画を策定し、公債費の負担軽減に取り組んできた結果、平成23年度決算では17.1%となり、地方債の許可基準である18%を下回り、三セク債を発行した場合であっても、実質公債費比率は引き続き低下していくものと見込んでいます。

もう一つの健全化判断指標である将来負担比率については、平成23年度では103.7%となっていますが、公社に係る債務負担については、すでに将来負担比

率の算定範囲に含まれていますので、三セク債を発行しても公社の負債を一般会計の地方債に付け替えることになるだけで、その後三セク債の償還が進むと起債残高が減少し、将来負担比率も減少していく見込みであります。

このように、三セク債を発行した場合でも、財政健全化法における健全化判断比率には大きな影響はなく、平成 23 年度に策定した行財政改革プランの財政収支見通しにおいても三セク債の発行は織り込んでおりますので、収支悪化をさらに引き起こすものではありません。

## 5. 市財政との関わり

### (1) 財政見通し(一般財源ベース)

(単位:百万円)

項 目	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31	H32
市 税	6,314	6,360	6,298	6,336	6,378	6,254	6,299	6,349
地 方 交 付 税	4,252	4,182	4,114	4,002	3,931	3,986	3,994	3,974
譲 与 税 ・ 交 付 金	868	864	857	852	848	845	843	842
そ の 他 の 収 入	1,087	1,087	1,087	1,087	1,087	1,087	1,087	1,087
歳 入 計	12,521	12,493	12,356	12,277	12,244	12,172	12,223	12,252
人 件 費	2,689	2,697	2,705	2,739	2,732	2,762	2,749	2,763
扶 助 費	1,237	1,244	1,251	1,258	1,266	1,275	1,283	1,291
公 債 費	1,722	1,824	1,660	1,592	1,550	1,610	1,676	1,776
うち三セク債分	(0)	(185)	(183)	(180)	(177)	(175)	(172)	(169)
物 件 費	1,517	1,520	1,520	1,521	1,523	1,526	1,530	1,536
投 資 的 経 費	900	900	700	700	700	700	700	700
下 水 道 事 業 繰 出 金	1,545	1,546	1,511	1,277	1,140	1,060	1,060	1,062
病 院 事 業 繰 出 金	800	800	800	800	800	800	800	800
そ の 他	2,960	2,846	2,830	2,767	2,568	2,566	2,567	2,571
歳 出 計	13,370	13,377	12,977	12,654	12,279	12,299	12,365	12,499
歳 入 歳 出 差 引	△849	△884	△621	△377	△35	△127	△142	△247
行 革 改 善 額	330	403	418	466	469	473	477	481
差 引 収 支 額	△519	△481	△203	89	434	346	335	234
財 調 ・ 減 債 基 金 残 高	1,550	1,069	866	955	1,389	1,735	2,070	2,304

長引く景気の低迷と少子高齢化の進むなか、市税等の自主財源の増収は見込みにくい状況が続いています。また、地方交付税については、三位一体改革以降、国の交付税総額が抑制されていることや下水道事業債等の償還の減少に伴う基準財政需要額の縮小により減少する傾向にあります。

三セク債の発行に伴い、平成 26 年度公債費が一時的に増加しますが、下水道事業債の償還が計画的に進んでおり、一般会計からの繰出金が減少していくため財政収支が悪化するものではありません。平成 28 年度には、行財政改革の改善効果と相まって一般財源ベースで単年度収支が黒字に転換する見込みであります。

## (2) 財政健全化の取り組み

平成 15 年度より財政再建推進計画を策定し、全庁を挙げて歳入の確保と歳出の削減に取り組んできました。事務事業の見直しや人件費の抑制に加え、投資的経費や新規市債の発行を抑制し、公債費の負担軽減に努めてきた結果、平成 15 年度と比べると市債残高が平成 23 年度決算で約 78 億円、公営企業を含む市全体では約 154 億円減少しています。

平成 23 年度からは、財政再建及び行財政改革を推進しつつ、第5次総合計画を着実に進展させるための実施計画として、「行財政改革プラン」を策定し、財政規律を確保しながら、「加西の元気力の追求」を目指して、より大きな効果をあげるため「選択と集中」の新たな視点で財政運営を行っています。また、効率的な組織体制の確立や定員適正化など内部業務の見直しの徹底に加え、各種施設の統廃合や未利用公有財産の有効活用、公営企業の経営健全化に努めています。さらに、積極的な民間活力の活用により企業のみならず NPO や地域の住民など多様な主体が公共サービスの担い手として参画できる仕組みづくりを進めることで社会情勢の変化や高度な行政ニーズに対応できる持続可能な行財政基盤の確立を目指してまいります。

## まとめ

今後も公社を存続した場合には、市からの債務保証があっても、金融機関からの資金調達はさらに厳しくなることが予測されます。また、地価の下落が続くなかで、公社の保有土地の処分が進まず、自主的な収入が見込めない状況にあっては、公社の借入金に係る利息が簿価を累増させることとなり、公社の債務は将来世代の負担として問題の解決を先送りすることになります。

国も平成 25 年度までに第三セクター等の改革を集中的に進めるために、三セク債を創設し、抜本的な改革を資金面で支援していることから、問題を先送りすることなく将来的な財政負担を軽減する方向で考えていかなければなりません。

こうした考えに基づき、社会情勢の変化からその存在意義が薄れている公社について平成 25 年度をもって解散することとします。また、その手法として、三セク債

を活用することにより、公社の負債の累積を回避し、負債を固定化し、市債の償還という形で、年々計画的に返済していくことによって、将来的な市の負担を軽減し、財政の健全化を図ってまいります。