

河合町土地開発公社 解散プラン

平成24年12月

河 合 町

河合町土地開発公社解散プラン 目次

はじめに

第 1 土地開発公社の概要	3
1 設立の背景	
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）	
第 2 土地開発公社の現状と問題点	4
1 土地開発公社の現状	
2 土地開発公社の問題点	
1) 長期保有地の現状	
2) かさんだ利息	
3) 喫緊の課題	
第 3 土地開発公社経営健全化計画	7
1 経営健全化への取り組み	
2 経営健全化計画の進捗状況	
第 4 土地開発公社保有地の概要	9
1 保有地の現状	
2 取得目的や長期保有地となった経緯	
1) 小集落改良事業用地及び小集落撤去事業用地	
2) 都市計画街路事業用地	
3) 解放センター建設事業用地	
4) 宝塚歴史公園事業用地	
5) 交流センター建設事業用地	
6) 大塚山古墳群事業用地	
7) 公営住宅建設事業用地	
8) 公営住宅駐車場新設事業用地	
9) 多目的広場整備事業用地	
3 長期保有地に関する問題点	
第 5 土地開発公社の抜本的な改革（解散）について	15
1 国が進める抜本的な改革	
2 土地開発公社存廃のメリット、デメリット	
3 三セク債の活用による財政シミュレーションについて	

- 1) 財政状況
- 2) 第三セクター等改革推進債償還額
- 4 保有地利用・処分計画について
- 5 解散に向けた課題
 - 1) 狭小地売却処分方法の確立
 - 2) 不法使用への措置
 - 3) 保有地の詳細調査
- 6 解散スケジュール
 - 1) 関連議案の議決
 - 2) 三セク債の発行及び代位弁済（債務保証の履行）
 - 3) 求償権行使及び債権放棄
 - 4) 土地開発公社の解散
 - 5) 土地開発公社の清算手続き開始及び清算の終了

はじめに

本町は、平成 23 年 6 月に「河合町土地開発公社の今後のあり方等検討会」を設置し、河合町土地開発公社（以下「土地開発公社」という。）の存廃も含めた今後のあり方についての検討を行ってきました。

平成 24 年 3 月 31 日現在、土地開発公社は、28 億 7,590 万円の借入金を抱えています。この債務は、町に代わって事業用地を先行取得した際に、土地開発公社が金融機関等から借り入れたものです。

現在、借入金の償還については、町による土地開発公社保有用地の計画的な再取得（土地開発公社経営健全化計画）を行っていますが、計画的とはいうものの、借入金の額と比較するとわずかな金額であり、また、土地開発公社の自主的な収入もほとんどない状況での償還となっています。

一方、町は、土地開発公社の借入債務に対して全額、すなわち 28 億 7,590 万円の債務保証を行っており、仮に土地開発公社に返済能力がなくなった場合には、町が債務を背負う（債務保証を履行する）こととなります。万一、町が債務保証を履行することとなった場合、町には財源として見込める基金が 4 億円しかないため、即時に 24 億円もの赤字を抱えることになるとともに基金ゼロの状態に陥ってしまいます。

また、町が土地開発公社に毎年助成している簿価の上昇を抑制するための利子補給金は、年々減少しているものの、平成 24 年度予算額としては 6,596 万 5,000 円を計上し、財政運営に大きな影響を与えています。

このような状況の中、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処理を進めるため、第三セクター等改革推進債を創設し、平成 21 年度から 5 年間に限り発行を認めています。

これらの現状をふまえた検討の結果、「土地開発公社は、町が直接買収することによって、機動的な資金調達や取得手続の迅速性の面でメリットがあり、公共施設用地の先行取得業務の担い手として、そのメリットを生かした時代もあったが、地価が下げ止まっている現況下においては、そのメリットも影を潜めていると言わざるをえず、逆に当時先行取得した保有地に係る借入利息が増大している。このような状況で業務を継続することは、将来的に町の負担が増大することにつながることから、できる限り速やかに解散・清算することが適当である。」との結論に至り、平成 24 年 3 月に提言書として取りまとめ、検討会から町長に提出がありました。

本解散プランは、土地開発公社の運営状況が現状に至った経緯等を明らかにしたうえで、提言に基づき、第三セクター等改革推進債を活用して土地開発公社を早期に解散し、将来の健全な町政運営に向けた取り組みを図るため策定するものです。

第1 土地開発公社の概要

1 設立の背景

昭和30年代からの高度経済成長は、全国的に都市化を進展させ、戦後の人口増加も相まって、早期に公共施設整備を求める声が高まってきました。

本町においても昭和40年代から西大和ニュータウンの開発が始まり、広域住宅圏への傾向をたどりつつある中において、道路、公園その他の公共施設整備が急務施策であり、必要な用地を計画的に確保するために公社設立を行いました。

2 沿革

昭和48年11月8日県知事の認可を受け、「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。）による土地開発公社として設立しました。（昭和48年11月22日設立登記）

3 設立団体

河合町

4 基本財産

500万円

5 組織（平成24年4月1日現在）

役職	定款	実数	職務及び権限（定款抜粋）	町での職位
理事長	1	1	土地開発公社を代表し、その業務を総理する。	町長
副理事長	1	1	理事会の定めるところにより、公社の業務を掌理するとともに、理事長を補佐し、理事長に事故あるとき又は欠けたとき、又は民法（明治29年法律第89号）第108条の規定に抵触する事由あるときは、その職務を代理する。	副町長
常務理事	1	1	理事会の定めるところにより、公社の業務を掌理するとともに、理事長及び副理事長ともに事故あるとき、又は欠けたときは、その職務を代理する。	総務部長
上記以外の理事	9以内	5	理事会の定めるところにより公社の業務を処理する。	議員2名及び上記以外の各部長
監事	3以内	2	公拡法第16条第8項の職務を行う。	教育長及び監査委員

注：その他事務局職員は、すべて町からの出向職員です。

第2 土地開発公社の現状と問題点

1 土地開発公社の現状

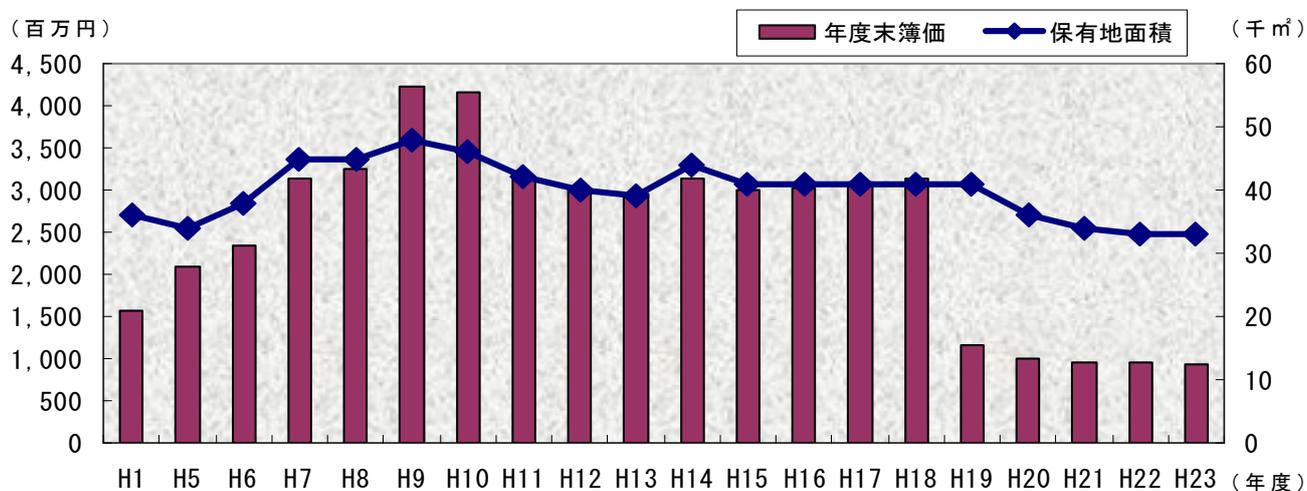
昭和48年11月に公拡法に基づく土地開発公社として設立され、高度成長期からバブル経済期にかけ社会資本等のインフラ整備に必要な公共用地の先行取得が積極的に進められた結果、土地開発公社が保有する土地は着実に増え続けました。とりわけ、住環境整備を目的とした小集落地区改良事業や街路事業など大規模な事業が急速な進捗を見せ、その他の公共事業に関しても国の施策による事業費の拡大がその背景となり、積極的に事業用地の先行買収が行われ、平成9年度には簿価が約42億円を超えることとなりました。

しかし、バブル経済の崩壊以降、それまで価格の高騰を続けていた土地神話が崩れだし、本町においても地価の下落が続きました。

そのため、景気は低迷期に転じ、税収の落ち込みへと繋がってきました。長引く景気の低迷により公共事業は徐々に減少を続け、事業の縮小や見直しなどが要因となり、先行取得された事業用地の長期保有化、いわゆる「塩漬け土地」の増加や、これまでの借入利息などが土地開発公社の経営を圧迫する原因となり債務が累積することとなりました。

さらに、総務省が進める土地開発公社経営健全化対策で示された経営健全化指標である土地開発公社の簿価が標準財政規模に占める割合が高く、不良資産を多く抱える本町の土地開発公社は、金融機関からの信用度が低く判断されたため、返済財源の確保や借入期間など金融機関における融資の条件設定等が非常に厳しくなったことから、公社運営資金の調達が困難となり、経営環境が悪化する状況となりました。

年度末簿価及び保有地面積推移



年 度	平成元年度	平成5年度	平成6年度	平成7年度	平成8年度
年度末簿価(千円)	1,565,311	2,098,924	2,343,252	3,131,019	3,254,513
保有地面積(㎡)	36,241.14	34,318.26	37,887.53	44,632.33	44,644.67

年 度	平成 9 年度	平成 10 年度	平成 11 年度	平成 12 年度	平成 13 年度
年度末簿価(千円)	4,225,069	4,160,651	3,164,884	2,990,071	2,950,277
保有地面積(m ²)	48,404.05	45,705.83	41,518.71	39,624.78	38,695.72

年 度	平成 14 年度	平成 15 年度	平成 16 年度	平成 17 年度	平成 18 年度
年度末簿価(千円)	3,140,149	2,999,746	3,029,198	3,088,903	3,132,632
保有地面積(m ²)	44,130.33	40,938.52	40,622.79	40,811.42	40,797.42

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
年度末簿価(千円)	1,148,205	1,002,703	957,158	947,399	932,976
保有地面積(m ²)	40,797.42	35,751.74	33,780.74	33,412.99	32,564.12

2 土地開発公社の問題点

1) 長期保有地の現状

土地開発公社は、土地の価格が右肩上がりで上昇していた時期にその機能を発揮していましたが、日本経済がデフレ状態に陥った今日では、その機能をほとんど発揮していない状況です。また、長期にわたる景気の低迷とそれによる国、地方公共団体の財政状況の悪化を背景として、事業の繰り延べ、見直し、あるいは中止等で保有期間が長期化する土地が増加し、その間に生じた金利負担が簿価を上昇させています。これらにより、次第に土地開発公社は、非常に厳しい運営を強いられることになってきました。

土地開発公社の平成 23 年度末における長期保有地の現状は、すべての保有地が取得後 5 年以上が経過しており、10 年以上の保有地面積は全体の 93.0%、保有額は 92.6% を占める状態です。

区分	平成 23 年度末現在			
	保有地面積		保有額	
	m ²	%	千円	%
5 年未満	0	0.0	0	0.0
5 年以上 10 年未満	2,277.70	7.0	69,334	7.4
10 年以上	30,286.42	93.0	863,642	92.6
合計	32,564.12	100.0	932,976	100.0

2) かさんだ利息

長期保有地、いわゆる塩漬け土地の処理の遅れは、地価下落と利息負担によって不良資産を膨らませる結果をもたらしています。平成 19 年度からは、一般会計から利息補填を行うとともに、経営健全化計画（後述）に基づき町による再取

得を行うことにより、着実に簿価の減少が見られるものの、土地開発公社の保有地の多くが、長期間保有している土地である事実には変わりなく、多額の金利負担が町の財政運営に与える影響も大きいと考えられます。

年度	借入金（円）	利率（％）	支払利息額（円）	利子補給額（円）
平成19年度	3,077,200,000	2.125～2.675	70,940,780	16,250,139
平成20年度	3,130,700,000	1.042～2.675	81,939,992	81,939,992
平成21年度	2,975,700,000	0.898～2.475	68,711,413	68,649,842
平成22年度	2,920,300,000	0.689～2.475	67,350,918	67,350,918
平成23年度	2,900,300,000	0.570～2.475	66,495,652	66,495,652
合 計			355,438,755	300,686,543

注：借入金の額は、各年度の支払利息額及び利子補給額に対応する額であり、当該年度末の借入金の額とは異なります。

3) 喫緊の課題

土地開発公社の経営を圧迫しているいわゆる塩漬け土地の保有には、地価の下落という外的な要因に加え、税収の落ち込みによる事業の縮小や変更等、処理の遅れに伴う事業用地の長期保有による利息支払いの増加等がその要因として挙げられます。

このような状況を見ると、土地開発公社の経営改善を行うためには、金利負担の軽減を図ることが喫緊の課題として挙げられます。そのためには、町による公社保有地の再取得を行い、事業の早期実施や民間への売却など資産の有効活用を図るべきです。

第3 土地開発公社経営健全化計画

1 経営健全化への取り組み

土地開発公社の経営健全化については、景気の低迷に伴う市町村の財政状況の悪化を背景として、土地開発公社の経営環境の悪化への対策を講じる必要があったことから、国において、「土地開発公社経営健全化対策について」（平成16年12月27日付け及び平成20年2月6日付け総務事務次官通知）により「土地開発公社健全化対策措置要領」が通知され、土地開発公社の経営の健全化に関する計画に基づき、土地開発公社の経営の健全化に積極的に取り組むための指針・基準が示されました。

本町の土地開発公社においては、財政状況の悪化や地価下落などから、保有期間の長期化は借入金利息や管理経費の負荷による簿価の上昇をもたらすなど、厳しい経営環境が続きました。

そこで本町としても、総務省の「土地開発公社経営健全化対策」を受け、奈良県知事より「土地開発公社経営健全化団体」の指定を受け、平成20年度から5年間の「土地開発公社経営健全化計画」に基づき経営健全化に取り組んでいるところです。

2 経営健全化計画の進捗状況

土地開発公社経営健全化計画における健全化達成目標値は、平成24年度末までに保有地の年度末簿価総額を標準財政規模で除して得た数値を0.25以下とすること、又は基準年（平成18年）度末の当該数値から0.25以上低下させることとされています。これに基づき、本町の平成24年度末の簿価目標額は、基準年度末の当該数値を0.21、簿価にして約9億円と設定されたところです。

経営健全化計画の進捗状況は、平成23年度末で簿価が約9億3,000万円となり、今後も、さらに経営健全化を推し進めて行く予定をしており、計画最終年度の平成24年度末簿価は約8億7,000万円となり目標を達成できる見込みです。

区 分	計 画		実 績	
	年度末簿価（千円）	標財比率	年度末簿価（千円）	標財比率
計画基準年度 （平成18年度）	3,132,632	0.72	3,132,632	0.72
計画初年度 （平成20年度）	1,138,205	0.26	1,002,703	0.23
計画2年目 （平成21年度）	1,128,205	0.26	957,158	0.21
計画3年目 （平成22年度）	1,118,205	0.26	947,399	0.21

計画4年目 (平成23年度)	1,108,205	0.25	932,976	0.21
計画5年目 (平成24年度)	906,205	0.21	871,187	0.20

注1：平成24年度実績は、見込み額です。

注2：各標準財政規模比率（標財比率）については、計画は計画基準年度の標準財政規模で、実績は当該年度標準財政規模でそれぞれ除したものです。

第4 土地開発公社保有地の概要

1 保有地の現状

土地開発公社が平成23年度末現在、保有する土地は、10事業の事業用地として先行取得した土地約3.26haで、簿価は約9億3,298万円です。

平成19年度に保有地の再評価を行っているため、時価と簿価とのかい離は少ないが、同時に約20億円の評価損を計上しているため、借入金の額が保有資産の評価額を大きく上回る債務超過状態となっています。

なお、現在、先行取得した土地に係る事業は行われておらず事業化の目途はありません。

保有用地名	所在	筆数	面積 (㎡)	取得年度 (保有年数)	簿価(千円) (うち用地費) (うち利息等)	時価 (千円)	備考
小集落 改良事業用地	穴間 西穴間	52	10,394.14	昭和49年度～ 平成13年度 (10～37年間)	時価と同額 (※評価損額630,137)	136,166	特定土地
小集落 撤去事業用地	穴間 西穴間	67	5,765.52	昭和57年度～ 平成9年度 (14～29年間)	時価と同額 (※評価損額323,186)	135,860	特定土地
都市計画 街路事業用地	穴間 西穴間 川合	12	7,249.75	昭和60年度～ 平成15年度 (8～26年間)	時価と同額 (※評価損額242,284)	96,174	特定土地
解放センター 建設事業用地	穴間	1	90.17	昭和59年度 (27年間)	時価と同額 (※評価損額4,006)	523	特定土地
宝塚歴史公園 事業用地	佐味田	4	990.00	平成2年度 (21年間)	57,123 (37,042) (20,081)	644	
交流センター 建設事業用地	穴間 西穴間	30	5,797.16	平成7年度 (16年間)	時価と同額 (※評価損額422,475)	387,478	特定土地
大塚山古墳群 事業用地	穴間	1	184.77	平成10年度 (13年間)	12,584 (10,966) (1,618)	4,324	
公営住宅 建設事業用地	西穴間	6	1,570.98	平成10年度 (13年間)	82,612 (71,695) (10,917)	10,997	
公営住宅駐車場 新設事業用地	川合	1	333.00	平成10年度 (13年間)	16,909 (14,750) (2,159)	6,900	
多目的広場 整備事業用地	池部	1	188.63	平成17年度 (6年間)	時価と同額 (※評価損額10,458)	7,545	特定土地

合 計		175	32,564.12		932,976	786,612	
-----	--	-----	-----------	--	---------	---------	--

注1：特定土地における評価損額は、平成19年度に計上した評価損額を参考額として記載しています。

注2：特定土地の時価は、平成19年度に評価損を計上した際の価格であり、公有用地の時価は、平成23年相続路線価をもとに算定した価格です。

注3：合計金額は、千円未満を四捨五入している関係により一致しません。

2 取得目的や長期保有地となった経緯

1) 小集落改良事業用地及び小集落撤去事業用地

① 取得目的

西穴闇地区の住環境整備を図ることを目的とした事業で、昭和52年より実施し平成15年に完了しました。

この事業においては、一部の良住宅を残しつつ、老朽住宅の解消と区画道路の再編整備を一体的に、面的に行うため事業用地として先行取得されました。

② 長期保有地となった経緯（理由）

主要な箇所での用地交渉が決裂したなどの理由から、事業計画の変更が何度も生じたため、早期に取得した土地のうち計画から外れ不要になったものを土地開発公社が保有し続けています。

また、事業計画の中には、残地を隣地へ払下げるとされているものもありましたが、その多くは実現されていないため、長期保有地となっています。

③ 今後の事業の見通し

同和対策事業の根拠たる法律である「地域改善対策特定事業に係る国の財政上の特別措置に関する法律」（昭和62年法律第22号。以下「地対財特法」という。）が平成14年3月31日をもって失効したことにより、同和対策事業が終結しているため、今後新たな計画はありません。

2) 都市計画街路事業用地

① 取得目的

上牧町から本町大字川合を結ぶ都市計画道路川合・上牧線を整備する事業であり、平成17年4月に全線供用開始されました。

この事業においては、高塚台の西名阪側道部分については、西大和地区内の道路としてすでに整備済であったために、主に同和対策事業の対象となる西穴闇地区内の用地が先行取得されました。

② 長期保有地となった経緯（理由）

土地の一部だけが事業対象となっている場合であっても地主との交渉の中で、1筆すべての面積での購入が事業協力条件として提示され、用地費が国庫補助金の交付対象とならない部分までを含めて取得したものが多く、そういった土地については、事業に供した以外の部分が町により再取得されることなく残地として保有したままとなっています。

③ 今後の事業の見通し

都市計画道路川合・上牧線はすでに供用開始をしており事業が終結しているため、今後新たな計画はありません。

3) 解放センター建設事業用地

① 取得目的

セクション別交渉の中で、西穴闇地区の隣保館を複合的な解放センターとして移転させる要望があり、その建設用地として先行取得されました。

② 長期保有地となった経緯（理由）

取得した用地の大半は、解放センターとして活用されることなく、要望内容が変化していく中で、最終的に北体育館として整備されました。

現在、土地開発公社が保有する土地は、西穴闇地区から穴闇地区への通学路として整備するために体育館の整備範囲から除いた部分が事業化されず残っています。

③ 今後の事業の見通し

通学路先線の用地交渉が難航し、取得できなかったため事業化する予定はありません。

4) 宝塚歴史公園事業用地

① 取得目的

佐味田地区に点在する古墳等の文化財を活かした公園や青少年にふるさと意識を持たせるための芸術広場並びに公園への道路を整備するために先行取得されました。

② 長期保有地となった経緯（理由）

当初の計画は、平成3年に開園した奈良県馬見丘陵公園にも劣らないような公園を町でも設置するという計画でした。しかし、その後のバブル経済崩壊によりすべての事業が縮小し、公園や道路などの一部が完成しているところもありますが、当初の計画のような広い範囲の整備は実現していないため、その残地を保有し続けています。

③ 今後の事業の見通し

土地開発公社が保有する土地は、佐味田宝塚古墳の位置から離れた場所にあり史跡として整備する計画などありません。

5) 交流センター建設事業用地

① 取得目的

西名阪法隆寺インター北側の縫製工場跡地に民間企業によるラブホテルの建設が計画されたため、周辺住民からの良好な住環境を維持して欲しいという要望を受けて、町の公共施設（交流センター）を建設するために先行取得されました。

② 長期保有地となった経緯（理由）

周辺の良い住環境を維持するために計画された事業であったため、他の事業が優先され、財政事情の悪化により事業実施に至っていません。

③ 今後の事業の見通し

最初の取得目的である交流センターとしての整備計画はありません。今後は、取得当時の目的を損なわないような土地利用、処分方法を検討しているところです。

6) 大塚山古墳群事業用地

① 取得目的

大塚山古墳群を一体的に整備するために必要な用地として先行取得されました。

② 長期保有地となった経緯（理由）

土地開発公社が保有する用地の範囲は、史跡指定を受けていないため、事業化が遅れています。

③ 今後の事業の見通し

現在は、町が直接用地を取得して大塚山古墳群整備事業を進めているところですが、土地開発公社が保有する場所は、すでに高山二号墳と一体利用されているため優先的に町が再取得するべきであると考えています。

7) 公営住宅建設事業用地

① 取得目的

小集落地区改良事業の残地と一体利用し、将来の町営住宅建て替え用地として活用するために取得されました。

② 長期保有地となった経緯（理由）

事業化の時期が明確でないまま、先行取得されたため、現在も土地開発公社が保有し続けています。

③ 今後の事業の見通し

老朽化が進む町営住宅を建て替える際に当該用地を活用することも考えられますが、現有の町営住宅は、長寿命化計画を立てて補助金を受けながら延命を図る予定であるため、用地は不要となりました。

8) 公営住宅駐車場新設事業用地

① 取得目的

隣接する川合団地入居者の駐車場を新設するとして、先行取得したものです。

② 長期保有地となった経緯（理由）

駐車場の入口として計画している箇所の用地が取得できなかったため、事業化することができず土地開発公社が保有し続けています。

③ 今後の事業の見通し

今では、川合団地入居者からの駐車場新設を求める声もないことから、事業化の予定はありません。

9) 多目的広場整備事業用地

① 取得目的

奈良県が進める県道河合大和高田線道路改良事業にあたり、県が買収した残地の一部を老若男女が集える憩いの場として整備して欲しいとの地元からの要望があったために、土地の先行取得を行いました。

② 長期保有地となった経緯（理由）

町の財政状況の理由により事業実施に至らず、土地開発公社が保有したままとなっています。

③ 今後の事業の見通し

現在は、池部駅利用者の仮設駐輪場として活用されています。仮に駐輪場が不要となった場合であっても公拡法による処分制限があるため、解散後は町が取得し、同法第9条第1項に規定する用途において使用することとなります。

3 長期保有地に関する問題点

高度成長期から平成初期のバブル期にかけては、積極的に社会資本の整備が行われ、その財源となる国庫補助金などを活用し、活発に公共事業が展開されました。また、その後も、国が実施する景気対策の国庫補助制度を利用した事業を積極的に進め、地対財特法が失効するまでの間は、同和対策事業も進められていました。

それらの時期に先行取得された事業用地がその後、事業化されることなく長期保有地となり、土地開発公社の経営状況を悪化させています。

土地開発公社の機能は、近い将来に事業用地として必要な土地を町からの取得依頼により取得し、実際に必要な時に町が買い取る（再取得する）というものです。このスキームは、事業用地を機動的に取得でき、土地を保有することにより事業を計画的に実施できるというメリットがありますが、事業の変更や中止などにより再取得時期が遅れれば金融機関等に支払う利息が嵩み再取得価格が膨らむというデメリットがあります。

土地開発公社が保有するすべての土地は、取得当時は一定の目的があり取得されたものですが、何らかの理由によりその目的が無くなった際には、早期に処分するなどの対応を行うべきでした。

また、現在となっては、すべての保有地に事業化の目途が立たないことから、取得当時に、町は、土地開発公社に先行取得させる必要性があるのか、土地開発公社は、町の取得依頼に対して、事業化の実現性があるのか、それぞれにおいての検討が不十分であったと考えられ、土地開発公社が土地を保有した後に、長期間事業化されなかったという事実についてそれぞれに責任があると考えています。

今後においては、過去と同じような事態を繰り返さないためにも、保有地につい

て他事業への用途変更や民間売却を行うことも検討し、保有地を有効に活用することで、将来的に負担が生じない方法により解消していくことが望ましいと考えています。

第5 土地開発公社の抜本的な改革（解散）について

1 国が進める抜本的な改革

「地方公共団体の財政の健全化に関する法律」（平成19年法律第94号。以下「財政健全化法」という。）が平成21年度より完全施行されたことにより、総務省において同年度から5年間で、基本的に全ての第三セクター等（土地開発公社など）を対象として、必要な検討を行い、第三セクター等改革推進債を活用し、存廃を含めた抜本的な改革をすべきであるとの、指針が出されました。（平成21年6月23日付け、総務省自治財政局長）

2 土地開発公社存廃のメリット、デメリット

国からの指針を受け、今後の土地開発公社の抜本的な改革を考えるうえで、従来のように一般会計からの利子補給を継続し存続させるのか、あるいは、国が進めている第三セクター等改革推進債を活用し解散させるのかを選択する必要があります。これらの選択肢には、それぞれには次のようなメリット、デメリットがあります。

	メリット	デメリット
存続	<ul style="list-style-type: none">土地取得の手続きを、機動的、弾力的に行うことができる。→ 用地交渉成立後、直ちに先行取得し、その後、町が財源確保したうえで再取得することができる。	<ul style="list-style-type: none">借入金及び利息は、依然として生じ続け、将来的な町の負担が増加し続ける。→ 毎年、一般会計から利子補給を行う。金融機関からの資金調達が難しい。
解散	<ul style="list-style-type: none">土地取得に際し、予算化が必要なため、議会のチェック及び監査機能が働く。利息負担の軽減が図れる。→ 第三セクター等改革推進債の方が低利であり、特別交付税措置もある。	<ul style="list-style-type: none">土地の迅速な取得が困難である。→ 必要に応じ補正予算での対応となり、議会の議決が必要。第三セクター等改革推進債の元利償還金が大きな財政負担となる。

本町では、平成23年6月に「河合町土地開発公社の今後のあり方検討会」を設置し、上記のメリット、デメリットを踏まえた上での今後のあり方について検討を行いました。

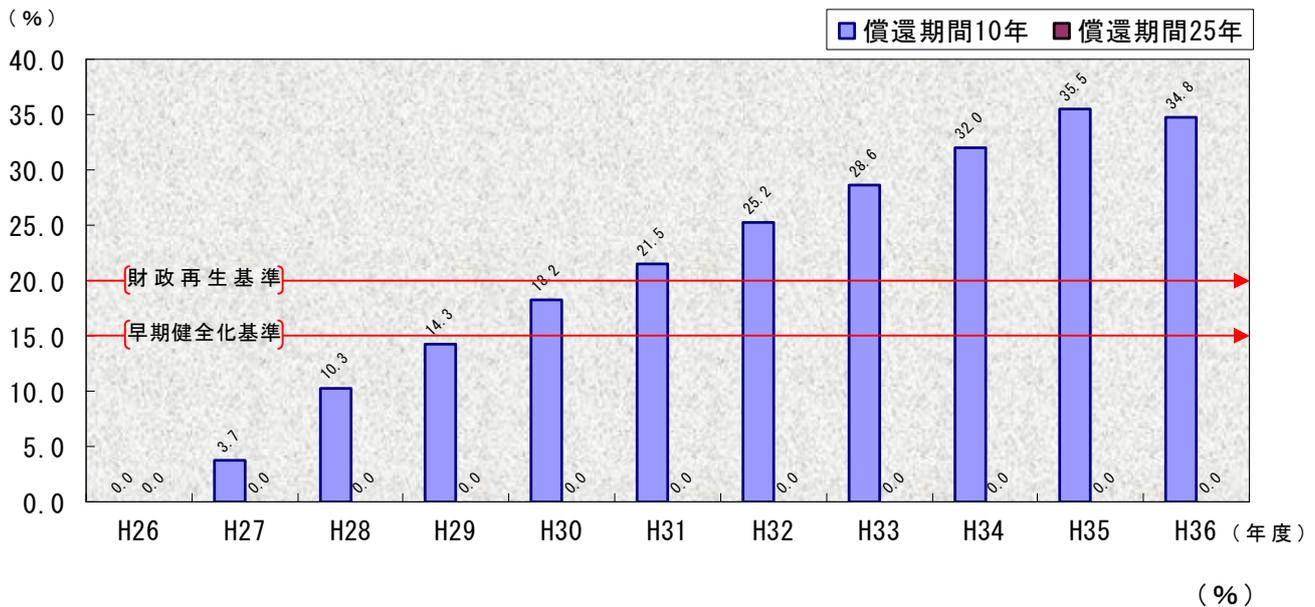
検討の結果、「土地開発公社は、公共施設用地の先行取得業務の担い手として、そのメリットを生かした時代もあったが、地価が下げ止まっている現況下においては、そのメリットは影を潜めていると言わざるをえず、逆に先行取得した保有地に係る借入利息が増大している。このような状況で業務を継続することは、将来的に町の負担が増大することにつながることから、できる限り速やかに解散・清算することが適当である。」との結論に至り、平成24年3月に町長に向けて提言書の提出がありました。

3 三セク債の活用による財政シミュレーションについて

次の財政シミュレーションは、第三セクター等改革推進債を活用し土地開発公社を解散させた場合、財政状況はどのように推移するのかを、平成 25 年度に約 28 億円（利率 2.0%）の第三セクター等改革推進債を基本的な償還年数である 10 年償還で発行した場合と 25 年で発行した場合の財政収支について、現行制度のもと一定条件に基づき推計したものです。

1) 財政状況

① 実質赤字比率



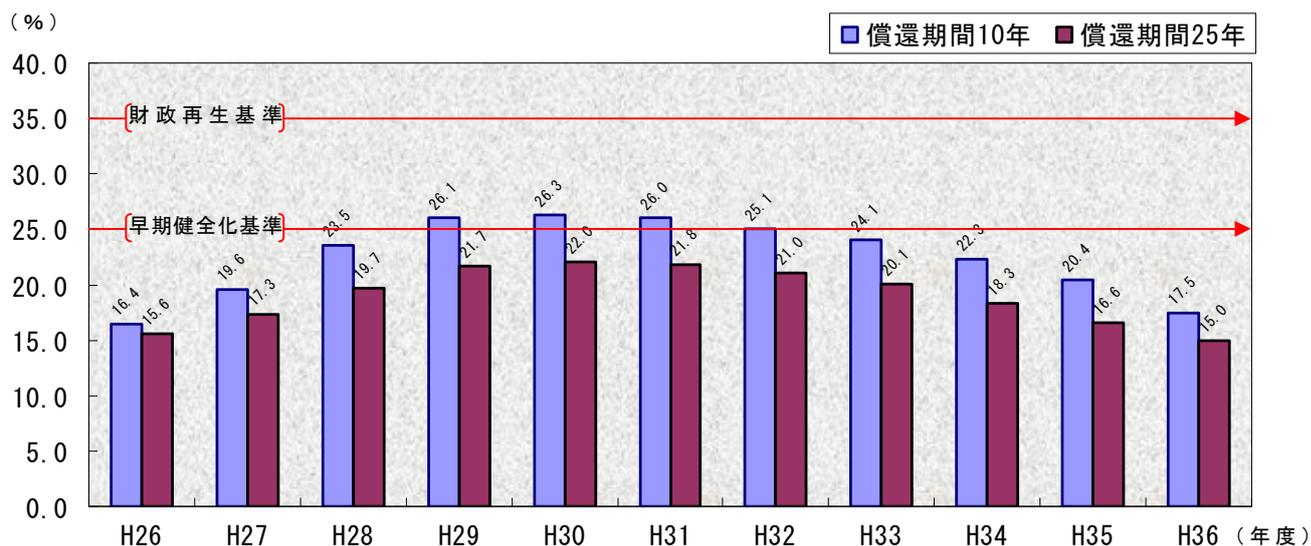
	H26	H27	H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36
償還期間 10 年	-	3.7	10.3	14.3	18.2	21.5	25.2	28.6	32.0	35.5	34.8
償還期間 25 年	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

実質赤字比率は、標準財政規模に対する一般会計等の赤字額の割合のことで、この比率が 15%を超えると早期健全化団体、20%を超えると財政再生団体として、健全化に早急に取り組むことが必要になります。

償還期間が 10 年の場合には、公債費の負担増により平成 27 年度に赤字転落し、平成 30 年度に早期健全化基準を超え、翌年の平成 31 年度には財政再生基準を超えてしまいます。

償還期間が 25 年の場合には、平成 26 年度以降、一般会計等においては黒字決算を維持できる見込みです。ただし、公債費の負担増加に対処するため、平成 27 年度と平成 28 年度に財政調整基金を活用し、収支の安定化を図る必要があります。

② 実質公債費比率



(%)

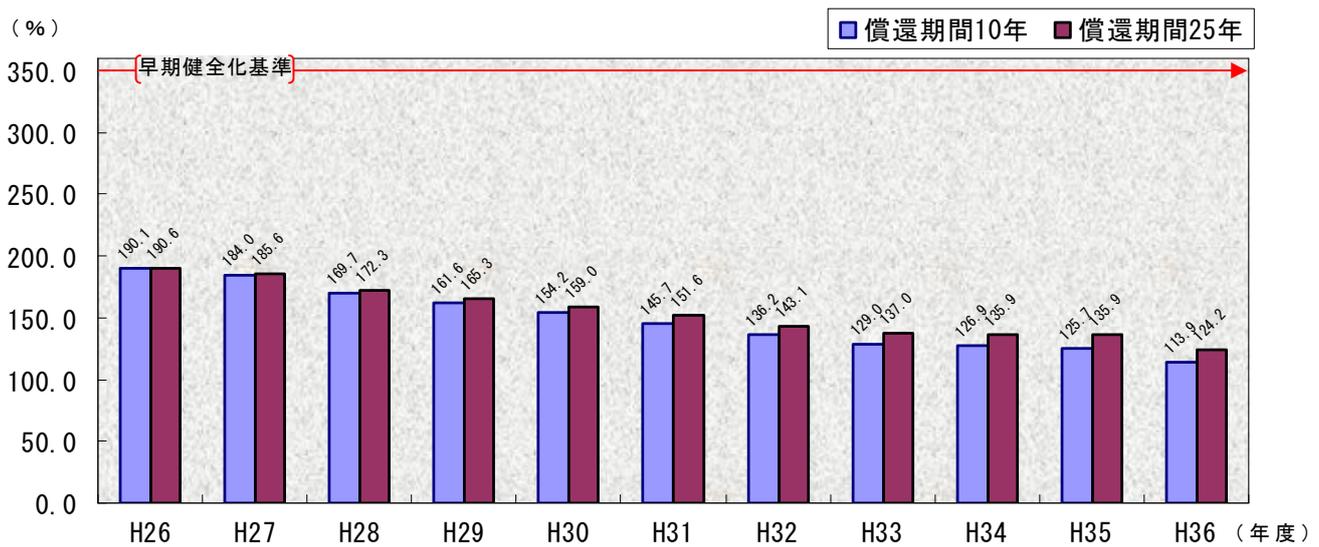
	H26	H27	H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36
償還期間10年	16.4	19.6	23.5	26.1	26.3	26.0	25.1	24.1	22.3	20.4	17.5
償還期間25年	15.6	17.3	19.7	21.7	22.0	21.8	21.0	20.1	18.3	16.6	15.0

実質公債費比率は、各年度の一般会計等の地方債の償還金や、公営企業会計の地方債償還に対する繰出金などの合計額の標準財政規模に対する比率の3カ年平均で算出されます。この比率が25%を超えると早期健全化団体になるとともに一部の地方債の発行が制限され、35%を超えると財政再生団体になります。

償還期間10年の場合、平成29年度に早期健全化基準を超えてしまい、平成32年度までの4年間、早期健全化団体として、財政の健全化に取り組まなければなりません。

償還期間25年の場合、地方債元利償還金の増加などにより平成30年度に22.0%まで悪化すると見込まれます。しかしながら、早期健全化基準である25.0%に達する恐れはなく、その後は公債費の減少に合わせて減少していくものと考えられます。

③ 将来負担比率



(%)

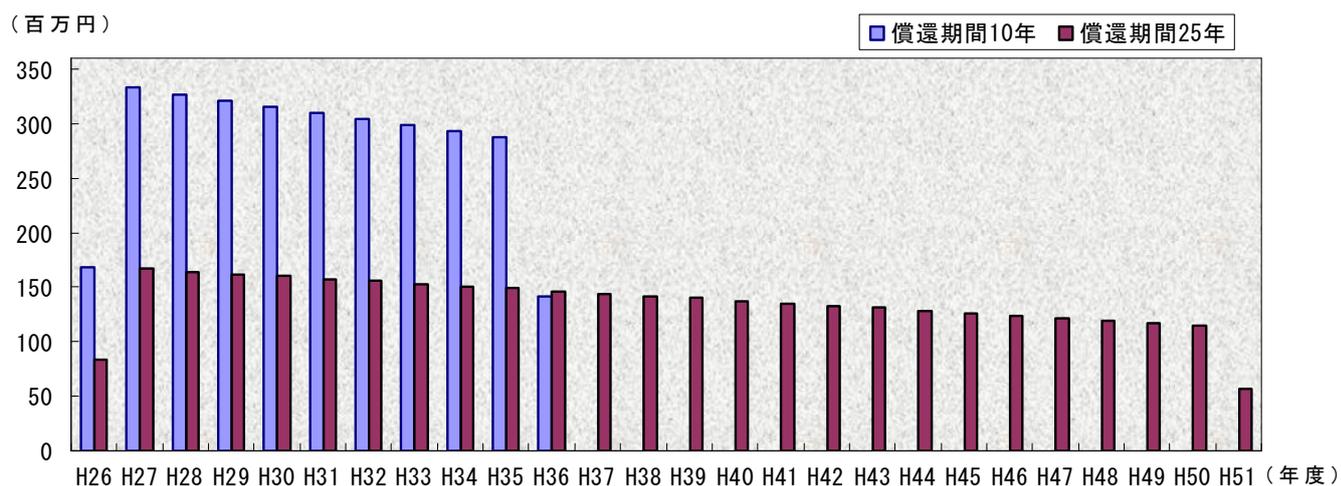
	H26	H27	H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36
償還期間 10 年	190.1	184.0	169.7	161.6	154.2	145.7	136.2	129.0	126.9	125.7	113.9
償還期間 25 年	190.6	185.6	172.3	165.3	159.0	151.6	143.1	137.0	135.9	135.9	124.2

将来負担比率は、一般会計等の地方債残高や職員の退職金追加負担額、さらに、公営企業、一部事務組合、土地開発公社なども含めた将来的に町が負担すべき額の標準財政規模に対する比率のことで、この比率が 350%を超えると早期健全化団体になります。（この指標については財政再生基準は設けられていません。）

土地開発公社の借入金については、既に町が負担すべき経費として将来負担比率に反映されています。このため、第三セクター等改革推進債を活用して土地開発公社を解散した場合でも、その総額が増えることはありません。また、平成 26 年度以降毎年度、元金を償還するため、地方債残高も着実に減少することから、この比率についても、毎年確実な改善が見込まれます。

2) 第三セクター等改革推進債償還額

(百万円)



(百万円)

		H26	H27	H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35
償還期間 10 年	償還元金	140	280	280	280	280	280	280	280	280	280
	償還利子	28	53	47	41	35	30	24	19	13	7
	償還額合計	168	333	327	321	315	310	304	299	293	287
償還期間 25 年	償還元金	56	112	112	112	112	112	112	112	112	112
	償還利子	28	55	52	50	48	45	44	41	39	37
	償還額合計	84	167	164	162	160	157	156	153	151	149

		H36	H37	H38	H39	H40	H41	H42	H43	H44	H45
償還期間 10 年	償還元金	140									
	償還利子	2									
	償還額合計	142									
償還期間 25 年	償還元金	112	112	112	112	112	112	112	112	112	112
	償還利子	34	32	30	28	25	23	21	19	16	14
	償還額合計	146	144	142	140	137	135	133	131	128	126

		H46	H47	H48	H49	H50	H51	償還合計
償還期間 10 年	償還元金							2,800
	償還利子							299
	償還額合計							3,099
償還期間 25 年	償還元金	112	112	112	112	112	56	2,800
	償還利子	12	10	7	5	3	1	719
	償還額合計	124	122	119	117	115	57	3,519

第三セクター等改革推進債の対象となる経費は、建設投資等の将来世代に便益を及ぼすような経費ではないことから、できる限り短い期間で償還を終えることが望

まれます。

しかし、償還年限について、「第三セクター等改革推進債の取扱いについて」（平成 21 年 4 月 10 日付け総財公第 59 号）では、第三セクター等改革推進債の対象となる事業の性質、発行することによる当該地方公共団体の財政の健全化の効果、実質公債費比率及び将来負担比率の将来見通し、当該地方公共団体の財政規模等を勘案して必要な最小限の期限とすることとし、10 年以内を基本とするが、必要に応じて 10 年を超える償還年数を設定することができるとされています。

上記の財政シミュレーションでは、10 年の償還期間では、かえって町財政を悪化させる結果となったため、改革に必要となる財政負担をある程度の期間をかけて平準化することも必要と考え、20 年を超える償還期間を採用するべきであると考えています。

4 保有地利用・処分計画について

土地開発公社の解散を検討するうえで、現在保有する土地をどのように利用するのか、あるいは、処分するのかを考える必要があります。土地開発公社を解散させ、町がそれらの土地を所有するにしても、利用、処分されないと、結局は、土地開発公社の不良債務を町が抱えることになり、抜本的な問題の解決にはなりません。

このことから、事業目的の変更などの利用計画と活用のできない土地に対する売却処分などの計画を立案する必要があるとあり、次のような保有地利用・処分計画としました。

事業名	処分方法
宝塚歴史公園事業	市街化調整区域であることから民間売却は困難であるため、解散後に町が取得し、宝塚古墳見学者などの観光客用駐車場や休憩所に整備できないか検討する。
交流センター建設事業	町がすすめる交流・情報発信施設建設候補地であることから、土地開発公社の解散後に事業用地として活用する。 また、事業化の目途が立たなくなった場合には、立地条件の優れた土地であることから早期の民間売却を行う。
大塚山古墳群事業	すでに高山二号墳と一体利用しているため早期の再取得を行う。
多目的広場整備事業	公拡法による処分制限があるため、解散後は町が取得し、同法第 9 条第 1 項に規定する用途において使用する。
上記以外の事業	解散までは、民間売却に努め、解散後も引き続き町が積極的な民間売却を行い、第三セクター等改革推進債の償還財源に充てる。

5 解散に向けた課題

保有地のうち活用できない土地については、積極的な売却処分を行い、少しでも

第三セクター等改革推進債の発行額を低く抑え、また、発行後は町の起債償還財源として充てるべきですが、次のような課題があります。

1) 狭小地売却処分方法の確立

土地開発公社保有地の売却処分については、場所や面積などの条件により希望者が多いと思われるものから公募の方法により売却処分を行ってきました。

しかし、土地開発公社の保有する用地の中には、公募に適さない不整形なものや、狭小であり隣地と一体利用するしか用途がないものなども多数存在し、こういった保有地の売却価格などの決定基準が確立されていません。

2) 不法使用等への措置

西穴闇地区内の保有地の中には、無断で畑として利用されているものなど、不法に使用されているものが多数あります。

このような状態を黙認したままでは、不法使用者が得をし、土地購入者が損をするような不公平感があるため、法的な措置も視野に入れた毅然とした対応を取っていきます。

3) 保有地の詳細調査

工事の施工誤差により、境界と設置された構造物の位置が一致しない土地や土地開発公社が保有したまま公共下水道施設や排水路などが埋設されているものがあり、売却後のトラブルを避けるために、各保有地の現状を処分時まで詳細に調査しておくべきです。

また、農地のまま保有している土地についても将来的な処分を見据えて、現況に即した地目に変更する必要があります。

6 解散スケジュール

① 関連議案の議決

土地開発公社解散の認可申請のための議案、第三セクター等改革推進債発行許可申請のための議案、関連する補正予算案を平成 25 年 6 月議会に提案し、議決を得ます。

また、第三セクター等改革推進債発行後、土地開発公社の借入金を代位弁済したことによる債権の一部を放棄するための議案を平成 26 年 3 月議会に提案し、議決を得ます。

② 三セク債の発行及び代位弁済（債務保証の履行）

金融機関との調整を進め、第三セクター等改革推進債を平成 26 年 3 月に発行し、それを財源に土地開発公社の借入金について、債務保証を履行し、金融機関に対して全額代位弁済を行います。

③ 求償権行使及び債権放棄

町は土地開発公社に対して、債務保証履行に基づく求償権を行使します。代物弁済として土地開発公社保有用地（時価）を取得し、残額を債権放棄します。

④ 土地開発公社の解散

町は、県に解散の認可申請をし、県知事認可を得ます。

平成 26 年 3 月 土地開発公社解散

⑤ 土地開発公社の清算手続き開始及び清算の終了

解散認可後は、清算人によって、清算手続きが開始され、残余財産の引き渡しが行われます。清算が終了したことを県知事に届出をし、最後の決算報告を町に報告して終了となります。

	議 会	町	公社（理事会）
平成 24 年度			
11 月	・ 解散プランの内容確認	・ 解散プランを議会に説明 ・ 解散に至った経緯、経過 など情報発信	
以降	・ 解散に至った経緯、経過 などの情報聴取（随時）	・ 三セク債発行に係る協議 （県、金融機関） ・ 他事業との政策調整	
平成 25 年度			
5 月			・ 解散同意の議決
6 月	・ 提出議案の審査、議決	・ 関連議案の提出 ①三セク債に係る補正予算 ②三セク債許可申請 ③公社解散	
9 月		・ 三セク債起債要望	
10 月		・ 起債ヒアリング	
2 月		・ 起債許可予定額通知	
3 月	・ 提出議案の審査、議決	・ 関連議案の提出 ① 債権放棄 ・ 起債許可申請 ・ 三セク債発行 ・ 公社借入金代位弁済	・ 用地先行取得契約の解除

			<ul style="list-style-type: none"> ・ 求償権の行使 ・ 保有地の時価引受 ・ 公社解散認可申請 ・ 公社解散（知事認可） 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 代物弁済（保有地） ・ 解散登記
平成 26 年度				
	4 月			<ul style="list-style-type: none"> ・ 解散登記（清算法人） ・ 清算人の就任（届出） ・ 債権の申出催告
	6 月		<ul style="list-style-type: none"> ・ 公社残余財産の引受 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 残余財産の引渡 ・ 清算の結了（届出） ・ 決算の報告（町）
	9 月	<ul style="list-style-type: none"> ・ 決算報告の受理 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 決算の報告（議会） 	

第6 まとめ

土地開発公社は、高度経済成長期からバブル期において、地価が年々上昇していた時、近い将来に事業が実施される公共事業用地を先行取得することで、用地取得事業費が抑制できるというメリットがあり、公共施設の整備を行ううえで機動的かつ弾力的なシステムとして重要な役割を担っていました。

しかしながら、バブル経済の崩壊以降、町の財政状況の悪化もあり、先行取得した土地等の再取得（売却）が遅れることにより、金融機関等から借り入れた資金への利息が増加するという構造となりました。

現在、土地開発公社が保有する土地の約93%が長期保有地となり、借入金への利息の支払いが積み重なり、簿価を膨らます結果となっています。これは、先行取得された土地の取得目的である各事業が事業計画に基づき実施されれば、それほど問題とならないことが、長期にわたり保有する必要性がない土地を、長期間保有し続けていることが要因となり、土地開発公社の経営を悪化させたものです。

長期保有地の大半を占める小集落地区改良事業や都市計画街路事業では、町が事業を進めるうえでやむを得ず土地開発公社に1筆すべての先行取得を依頼したにもかかわらず、事業化する際には、国庫補助対象となる部分だけを分筆のうえ再取得していたこと、簿価が膨らむ中において、地対財特法が失効した後も何ら処理されなかったことは、町が負うべき負担や責任を土地開発公社に押し付けたうえで、問題を先送りしていたものであるといえます。

交流センター建設事業や多目的広場整備事業などは、近隣住民からの要望を受けて取得したのですが、事業実施の時期が決まらないまま、とりあえず土地開発公社に先行取得させたものであり、事業の実施には至っていません。このことは、町の立案、計画に対して、土地開発公社の立場として事業化の実現性の検討を行うべきでした。

これらの問題の大きな原因としては、土地開発公社の役員、事務局職員は、併せて町における職位も有しており、町の立場が優先されたために起こったものであると考えられ、土地開発公社は、社会資本の整備に大きな役割を果たしてきた反面、結果的には、先行取得した土地を有効利用できず多額の利息を支払い続けることになったことは、大いに反省すべきと考えています。

本町が、平成20年度から実施している「土地開発公社経営健全化計画」は、簿価の抑制など一定の成果は確認できますが、今日の状況が将来的に好転する望みが薄いことから、もし、土地開発公社を存続した場合は、町財政にとっての大きな負担となり続けることとなります。

また、国が時限措置として認めている第三セクター等改革推進債を活用し、解散した場合でも、土地開発公社の保有地を町が保有しただけでは多額の債務を町が負うことに代わりはありません。

しかし、第三セクター等改革推進債を活用した場合、地方債の発行による元利償還金が町財政にとって大きな負担となりますが、地方債の利率が土地開発公社の金融機関等からの借入金利率より低利であり、特別交付税の措置もあることから、町財政全体としては、将来的な負担軽減が図れることなどのメリットがあります。

また、その償還財源を確保するためには、不用土地の早期売却、賃貸借などの有効利用に努めるほか、住民サービスに直結しない部分でのコスト削減を進め財政負担の軽減を図り、当然のことながら行政水準の低下をきたすといったことのないよう努めるべきであると考えています。

土地開発公社に関する問題の抜本的な解決、すなわち解散するには、第三セクター等改革推進債制度のある今が最良のタイミングであり、逃すことは得策ではありません。町が将来にわたり健全な財政運営を図っていくためには土地開発公社の解散は避けられないものです。