

土地開発公社の経営の健全化に関する計画

鎌倉市

第 1 経営健全化の期間

平成 20 年度から平成 24 年度まで 5 年間

第 2 経営健全化の基本方針

市からの要請に基づき、土地開発公社が先行取得した公共事業用地の一部につきまして、長期にわたり低迷を続ける経済環境や厳しい財政状況を背景に、公社から市への売却が滞る傾向にあることから、公社が保有する未活用の土地が累積しています。公社は、金融機関からの借入れによって用地の保有を維持している状態であるため、公社が保有している間、金融機関への利払いは年々積み上がり、保有用地の実勢価格と簿価との乖離が大きくなってきています。このため、平成 19 年度からは支払い利息を市が負担するなどの方法により、簿価が増大することを抑えるよう努めておりますが、実勢価格が上昇しない限り、この差を縮めることはできません。公社が金融機関から借入れる資金には市の債務保証が課されているため、この時価と簿価との差額はまさに市民の将来負担につながる可能性のあるリスクとしてとらえなければなりません。

これら債務保証対象の土地の問題を解消するため、平成 15 年度に、本市の独自計画である「鎌倉市土地開発公社経営健全化計画」を策定し、重要施策のひとつと位置付け取り組んでまいりましたが、さらなる早期健全化に向けた計画的な用地の買取りを推し進めるため、平成 24 年度までに段階的に公社経営の健全化を図る新計画を策定するものです。公社経営の健全化を図るためには、可能な限り早期に市が用地取得を行っていくことが理想ではありますが、現在の厳しい財政環境のもと、平成 18 年度末の簿価総額で約 154 億円（同年度標準財政規模の約 42%相当額）にのぼる用地を、短期間で処理していただくだけの財政的な余力が不足していることから、用地の特性に応じて取得の優先順序をつけ、また国の財政的援助も最大限に活用しながら、段階的に取得をしていく方法をとります。

一方、本市にとっての重要施策である緑地保全を計画立てて進めていくためには、一時的な、公社による先行取得を避けることはできません。しかし、平成 20 年度以降における緑地の先行取得につきましては、公社の経営健全化という最優先課題の阻害要因となることがないように、必要最小限に抑えるよう努めます。

【目標】

- (1) 標準財政規模に対する債務保証対象土地の比率を 0.25 以下とする。
- (2) 上記のうち、債務保証対象土地であって保有期間が 5 年以上の簿価総額の比率を、基準年度の 0.26 から 0.1 以上を減じ、0.16 以下とする。
- (3) 公社が保有する土地のうち供用済土地を、市が速やかに再取得する。

第3 公社経営健全化計画実施のための体制

市の重要施策である公社の経営健全化計画を遅延なく推し進めるため、計画についての重要事項の決定を行う体制として、財政部門、管財部門を所管する総務部長を委員長、経営企画部長及び景観部長を副委員長とし、関連部等の総務担当課を所管する次長を構成員とした委員会組織を設置しました。

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	13,626	12,133	11,224	7,396	7,112
取得計画額	216	216	216	216	216
処分計画額	1,709	1,125	4,044	500	533
設立・出資団体による取得	1,709	1,125	4,044	500	533
うち土地開発基金による取得額	0	0	0	0	0
うち地方債による 供用済土地の取得額	321	0	0	0	0
うち地方債による 有効利用を目的とした 土地の取得額	690	556	558	275	239
うち公共用先債の 弾力運用額	0	0	2,913	0	0
国、その他の地方公 共団体等による取得	0	0	0	0	0
民間売却	0	0	0	0	0
当該年度利子・管理費等 (簿価計上分)	0	0	0	0	0
年度末保有額	12,133	11,224	7,396	7,112	6,795
時価処分による損益	0	0	0	0	0
土地造成事業に係る計画					
年度初保有額					
取得計画額					
当該年度造成費					
当該年度利子・管理費等 (簿価計上分)					
販売計画額					
年度末保有額					

処分・取得は年度末と想定しています。

第5 債務保証等対象土地の詳細処分計画

番号	資産区分	簿価 (計画策定時)	処分方法	処分予定年度	事業予定 年度
1	学校教育施設用地 (岩瀬中学校)	427 百万円	学校教育施設 用地として市 が再取得	平成 20 年度	供用済
2	道路用地 (市道 209-008 号線用地)	3 百万円	道路用地とし て市が再取得	平成 20 年度	供用済
3	道路用地 (市道 055-000 号線用地)	10 百万円	道路用地とし て市が再取得	平成 20 年度	供用済
4	緑地用地 (常盤山緑地用地)	179 百万円	緑地用地とし て市が再取得	平成 20 年度	平成 23 年度
5	緑地用地 (鎌倉中央公園拡大区域用地)	1,886 百万円	都市公園用地 として市が再 取得	平成 20～22 年度	平成 21 年度 以降
6	緑地用地 (鎌倉広町緑地用地)	2,492 百万円	都市公園用地 として市が再 取得	平成 20～24 年度	平成 21 年度 以降
7	子育て関連施設用地 (鈴木邸)	2,259 百万円	子育て関連施 設用地として 市が再取得	平成 22 年度	平成 23 年度 以降
8	子育て関連施設用地 (今井邸)	654 百万円	子育て関連施 設用地として 市が再取得	平成 22 年度	平成 23 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 保有土地の暫定利用

当面事業化の予定のない土地については、これまでも駐車場等の貸付により有効活用を図ってきたところですが、今後とも事業実施が見込まれるまでは貸付を継続します。また暫定利用がなされていない土地につきましても、予定されている事業での本利用の妨げとならない範囲内において、可能な限り有効活用を図ります。

2 人件費等の固定経費削減

平成12年3月31日に公社雇用職員が退職し、その後不補充となっています。今後も固定経費のより一層の削減に努めます。

3 借入条件の改善

金利負担の軽減を図るため、より有利な条件での借入れを行うよう十分な市場調査を行い、金利負担の軽減を図っていきます。

第7 設立・出資団体による支援措置

1 供用済土地の取得

公社保有土地のうち、既に供用を開始している土地について、早急に市が取得するように努めます。

2 土地開発基金・公共用地先行取得特別会計等による未事業化用地の取得

公社保有土地の取得に際して、土地開発基金・公共用地先行取得特別会計の活用を図るよう検討を進めます。

3 無利子融資

一般会計からの無利子貸付を継続し、金利負担の軽減を図ります。

4 公社の借入れに係る利子相当額の補填

今後も継続して、公社が自己資金調達のために行う借入れに係る利子相当額を、一般会計から補填します。

第8 設立・出資団体による用地取得依頼手続等の改善

- ・ 土地開発公社に土地取得の依頼を行う場合におきましては、買取りの見通し等について十分に検討のうえ、買取り予定時期、予定価格及び用途を明示した用地取得依頼契約を書面で締結します。
- ・ 土地開発公社と用地取得依頼契約を締結する際には、予算で債務負担行為を定めます。

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 (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)
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	0.42	0.33	0.31	0.20	0.19	0.19
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	0.26	0.29	0.28	0.18	0.17	0.16
供用済土地の簿価 総額	440	0	0	0	0	0
設立・出資団体への 土地売却未収金 残高	0	0	0	0	0	0
用途不明確土地の 簿価総額	0	0	0	0	0	0