

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 25 年度から平成 29 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 20 年度から平成 24 年度までを計画期間とする経営健全化計画を策定し、この間に約 80 億円にのぼる簿価の削減を実現したところで、今後も更なる経営健全化が望まれることから、用地の特性に応じて取得の優先順序をつけ、また、国や県の補助や市債も最大限に活用し、市の持続可能な財政運営との両立を図りながら、段階的に再取得を進めることとします。

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も有用な手段のひとつであると言えます。しかし、本計画期間内におきましては、公社の経営健全化という重要課題の阻害要因となることがないように、新規の用地取得は必要最小限に抑えるよう努めます。

【目標】

- (1) 計画期間最終年度末時点における債務保証等対象土地の簿価総額の、標準財政規模に対する比率を 0.2 以下とする。
- (2) 上記のうち、債務保証等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 0.1 以下とする。

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等は、財政部門、管財部門を所管する総務部長を委員長、財政課を所管する総務部次長を副委員長とし、計画計上する用地を活用する事業に関連する課等の長を構成員とした委員会組織により行います。

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25年度 (初年度)	平成26年度 (第2年度)	平成27年度 (第3年度)	平成28年度 (第4年度)	平成29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	5,666	5,593	7,493	6,583	6,025
取得計画額	0	2,152	0	0	0
処分計画額	73	252	910	558	1,442
設立・出資団体による 取得	73	252	910	558	1,442
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	0	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	26	76	456	209	0
うち公共用先債の 弾力運用額	0	121	130	0	1,442
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	5,593	7,493	6,583	6,025	4,583
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	緑地用地 (鎌倉広町緑地用地 (第二工区))	35 百万円	都市公園用地 として市が再 取得	平成 25 年度	平成 26 年度 以降
2	緑地用地 ((仮称) 山ノ内宮下小路 緑地用地)	193 百万円	都市公園用地 として市が再 取得	平成 25 ~ 27 年度	平成 28 年度 以降
3	清掃施設用地 (名越クリーンセンター 整備事業用地)	121 百万円	清掃施設用地 として市が再 取得	平成 26 年度	平成 27 年度 以降
4	緑地用地 ((仮称) 山崎・台峯緑地用地)	61 百万円	都市公園用地 として市が再 取得	平成 26 ~ 28 年度	平成 27 年度 以降
5	清掃施設用地 (笹田リサイクルセンター 周辺整備事業用地)	130 百万円	清掃施設用地 として市が再 取得	平成 27 年度	平成 28 年度 以降
6	緑地用地 (鎌倉中央公園拡大区域用地 (平成 26 年度取得分))	1,043 百万円	都市公園用地 として市が再 取得	平成 27 ~ 28 年度	平成 29 年度 以降
7	公共用地 (市民農園用地)	209 百万円	公共用地とし て市が再取得	平成 28 年度	平成 29 年度 以降
8	市街地整備事業用地 (大船一丁目 103 - 38 外)	669 百万円	市街地整備事 業用地として 市が再取得	平成 29 年度	平成 30 年度 以降
9	市街地整備事業用地 (大船一丁目 103 - 16 外)	773 百万円	市街地整備事 業用地として 市が再取得	平成 29 年度	平成 30 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 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、公共用地先行取得特別会計等の活用を図るよう検討を進めます。

2 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。

3 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、引き続き、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、予算で債務負担行為を定めます。
- ・ 土地開発公社による一時保有によって、国庫補助の活用が可能となるなど、明確な財政メリットがあり、市による再取得の見通しが立てられるものを除き、用地の新規取得は行いません。

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25年度 (初年度)	平成26年度 (第2年度)	平成27年度 (第3年度)	平成28年度 (第4年度)	平成29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	0.19	0.16	0.22	0.19	0.17	0.13
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	0.17	0.15	0.15	0.15	0.14	0.10
供用済土地の簿価総額	0	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