

第1回 伊那市土地開発公社あり方検討委員会 次第

日時：平成24年 5 月31日AM10:00～

場所：伊那市役所 庁議室

1 開 会

2 委 嘱

3 あいさつ

(自己紹介)

4 委員長、副委員長の互選

(委員長あいさつ)

5 審 議

(1) 土地開発公社を取り巻く状況について

(2) 伊那市土地開発公社について

(3) 土地開発公社の果たした役割について

(4) 土地開発公社の経営状況について

(5) 土地開発公社における課題について

(6) その他

6 その他

7 閉 会

伊那市土地開発公社あり方検討委員会 委員名簿

委員会役職	氏 名	現在の役職等	選出区分
	平澤 春樹	(株)都市開発研究所伊那支社 代表取締役	不動産鑑定士
	三澤 初雄	三澤初雄税理士事務所	税理士
	大住 隆雄	大住隆雄司法書士事務所	司法書士
	矢沢 淳彦	八十二銀行伊那支店長	市内金融業関係者
オブザーバー	村山 隆一	長野県上伊那地方事務所 地域政策課長	

任期：協議終了まで

【事務局】（伊那市）篠田総務部長、伊藤財政課長、城倉財政課長補佐財政係長
（公 社）森田事務局長

伊那市土地開発公社あり方検討委員会設置要綱

（設置）

第1条 伊那市土地開発公社のあり方について研究、協議し、今後の方向性を検討するため、伊那市土地開発公社あり方検討委員会(以下「委員会」という。)を置く。

（任務）

第2条 委員会は、次に掲げる事項について協議、検討する。

- (1) 伊那市土地開発公社の存廃に関する事項
- (2) 伊那市土地開発公社の存廃が伊那市財政に及ぼす影響に関する事項
- (3) 前2号に掲げるもののほか、市長が必要と認める事項

（組織）

第3条 委員会は、委員4人以内で組織し、委員は、民間の有識者から市長が委嘱する。

2 委員の任期は、協議が終了するまでとする。

（委員長及び副委員長）

第4条 委員会に委員長及び副委員長を置き、委員が互選する。

2 委員長は、会務を総理し、委員会を代表する。

3 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故があるときは、その職務を代理する。

（会議）

第5条 委員会は、委員長が招集し、委員長が議長となる。

2 委員会の議事は、出席委員の総意で決定することとする。ただし、協議が調わない場合には、出席委員の過半数で決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

3 委員長は、必要があると認めるときは、関係者の出席を求め、意見又は説明を聴くことができる。

（庶務）

第6条 委員会の庶務は、総務部財政課において処理する。

（補則）

第7条 この告示に定めるもののほか委員会の運営に関し必要な事項は、市長が別に定める。

1 土地開発公社を取り巻く状況

(1) 土地開発公社に対する市の位置づけ

市の第2次行政改革大綱及び財政健全化プログラムでは、広大な土地を保有し多額の借入金を有する土地開発公社について、財産処分を進め、早期に経営の健全化を図るものとしています。

市としては、公共用地の先行取得を依頼した土地について、引取りを行っていますが、経済情勢の変化から思うように用地の売却は進まず、目標とする簿価の半減を達成することは、厳しい状況といえます。

【第2次伊那市行政改革大綱での位置づけ】

取組事項名	現状と課題	取り組み内容
伊那市土地開発公社の経営改善	伊那市土地開発公社は、平成21年度末で、面積27万㎡、簿価総額34億円もの土地を保有し、借入金残高は30億円を超えている状況です。現在の経済状況の下、保有土地の処分見通しがたたなければ、公社の経営を圧迫するため、早期に経営健全化を図らなければなりません。	平成22年度に定めた土地開発公社経営健全化指針に基づき経営の健全化を進めます。
		目標値
		(平成26年度末) 平成21年度末保有地簿価総額を半減

【伊那市財政健全化プログラムでの位置づけ】

3 財政健全化に向けた取組み
③ 公営企業・第3セクターの経営改善
・土地開発公社の財産処分を進める。

(2) 国の方針と支援策

平成21年4月、「地方公共団体の財政の健全化に関する法律」の施行により、財政指標である将来負担比率に、公社の負債が算入されるようになりました。

これに伴い、国は地方公共団体の健全な財政運営に向け、すべての公社を対象として存廃を含めた検討を行った上で抜本的改革を行うよう求めています。

また、国はこの改革を推進するため、公社が解散、または一部業務廃止する場合、地方公共団体が債務保証している借入金の償還に関する経費を地方債の対象とすることができる「第三セクター等改革推進債」を創設しました。

【第三セクター等改革推進債の内容】

- | | |
|---------|--------------------------|
| 1) 発行期間 | 平成21年度～平成25年度（5年間） |
| 2) 償還年限 | 10年（据置なし、場合により償還期間の延長あり） |
| 3) 資金区分 | 銀行等縁故資金 |
| 4) 財源措置 | 支払利息の1／2が特別交付税措置される |

(3) あり方検討委員会の設置と目的

平成23年9月2日、伊那市土地開発公社から市に対して、公社を通じた土地先行取得の必要性、また、極めて厳しい財政状況にある公社の必要性について、外部検討組織の設置により検討するように要望がありました。

用地の売却が進まない状況と、公社からの要請を踏まえ、この第三セクター等改革推進債を活用するには、早急に今後の土地開発公社のあり方を明確にする必要があります。

そこで、民間の有識者数名による「伊那市土地開発公社あり方検討委員会」を設置し、土地開発公社のあり方について、存続、解散の両面から検討をいただき、方向付けをいただくこととしたものです。

(4) あり方検討委員会の行程、会の運営

委員会の開催は、次の内容で4回の開催を予定しています。

時期		内 容
5月下旬	第1回	・委員会発足、委嘱状の交付 ・土地開発公社の現状について
6月下旬	第2回	・土地開発公社の存続と解散についての考察 ・土地開発公社が市財政に及ぼす影響
7月下旬	第3回	・存続、解散についての協議 ・改革若しくは解散に向けての行程について
8月下旬	第4回	・検討内容の答申、委員会解散

また、委員会は原則公開とし、委員長の判断により非公開とすることができるものとします。

2 伊那市土地開発公社について

(1) 土地開発公社とは

公共用地、公用地等の取得、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、「公有地の拡大の推進に関する法律」（昭和47年法律第66号）の規定に基づいて設立された法人です。

設立当時は、地価が高騰していた時代であり、迅速に土地を取得しなければ事業費が高くなり財政を圧迫してしまうという中で、土地開発公社は、機動的、弾力的に必要な土地を取得できる組織として各自治体で設立されました。

(2) 土地開発公社のメリット

土地開発公社による土地の取得には、次のようなメリットがあります。

しかし、一方で、そのメリットはデメリットにも成り得るものといえます。

- 1) 土地の取得を行うため、金融機関から資金の借入れができる。
- 2) 長期にわたる先行取得を行うことができる。
- 3) 代替用地の確保、事業予定地周辺の土地も取得できる。
- 4) 土地の取得手続きが、機動的、弾力的に行える。
- 5) 専門職員の配置により、複雑な土地購入に対応できる。

(3) 伊那市土地開発公社の概要

1 設立の目的

「公有地の拡大の推進に関する法律」に基づき、公共用地、公用地等の取得、管理、処分を行うことにより、伊那市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とする。

2 設立年月日 昭和49年8月30日

3 設立団体 伊那市

4 基本財産 300万円（伊那市100%出資）

5 組織 役員：理事8名、監事2名 職員：2名
(平成24年5月28日現在)

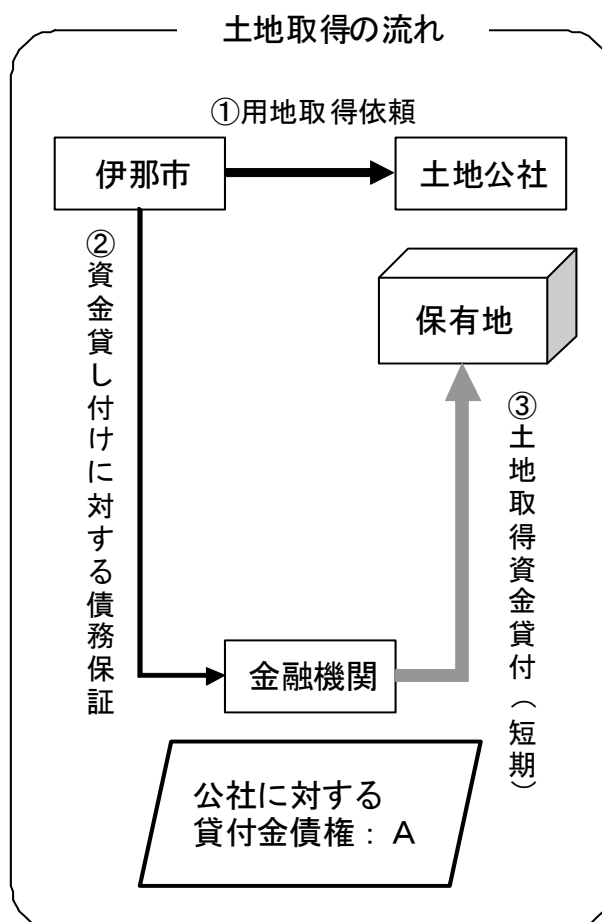
6 業務（抜粋）

- (1) 市依頼の土地の所得、造成、管理及び処分を行うこと。
- (2) 住宅用地の造成事業並びに内陸工業用地、流通業務断地及び事務所、店舗等の用に供する一団の土地の造成事業を行うこと。
- (3) 上記(1)及び(2)に附帯する業務を行うこと。
- (4) 国、地方公共団体その他公共的団体の委託に基づき、土地の取得、あっせん、調査、測量その他これに類する業務を行うこと。

(4) 公社における土地取得の流れ

土地開発公社における用地取得の流れは、下記のとおりとなります。

- ①伊那市は、必要な用地の先行取得を土地開発公社に依頼します。
- ②伊那市は、土地開発公社が金融機関から融資を受けられるよう、債務保証を行います。
- ③自己資金のない土地開発公社は、金融機関から短期の貸付Aを受け、土地を取得します。
- ④市は、用地が必要となった時点で、それまでの金利等を含めた簿価で用地を取得します。



3 土地開発公社の果たした役割

(1) 公共用地の先行取得

設立当時からバブル経済が崩壊するまでの間は、土地の価格も上昇した時代で、公共施設、公用施設の建設などに必要な公有地を、地価が値上がりする前に確保するという役割を果たしてきました。

昭和50年代には、勤労者福祉センター、中央駐車場、環状北線、伊那公園、総合運動場、横山不燃物埋立地などの用地を、市からの依頼により先行取得し、市に売却しました。

昭和60年代から平成のはじめにかけては、カルチャーパーク伊那、春日公園、環状南線・ナイスロード、市庁舎、三峰川右岸道路、デイサービスセンターみその園、公共下水道終末処理場、センターテニスコート、ナイスロードポケットパーク、境新子線、温泉活用施設、春日公園、美簗スポーツ公園運動場、横山不燃物処理場、竜西保育所などの用地を市からの依頼により先行取得し、市に売却しました。

平成10年代には、宅地造成日影、センターテニスコート、公共下水道事業西町ポンプ場、伊那中央病院、特定環境保全公共下水道事業殿島浄化センター、生涯学習センター、伊那市民の森林公園、市道通り町5号線、市役所駐車場、上の原保育所、伊那北駅北用地、伊那東小学校、創造館、美簗保育園などの用地を市からの依頼により先行取得し、市に売却しました。

公社の設立以来、平成２３年度までに先行取得して、市が買戻した用地は、約１１０万㎡、約１６０億円になります。

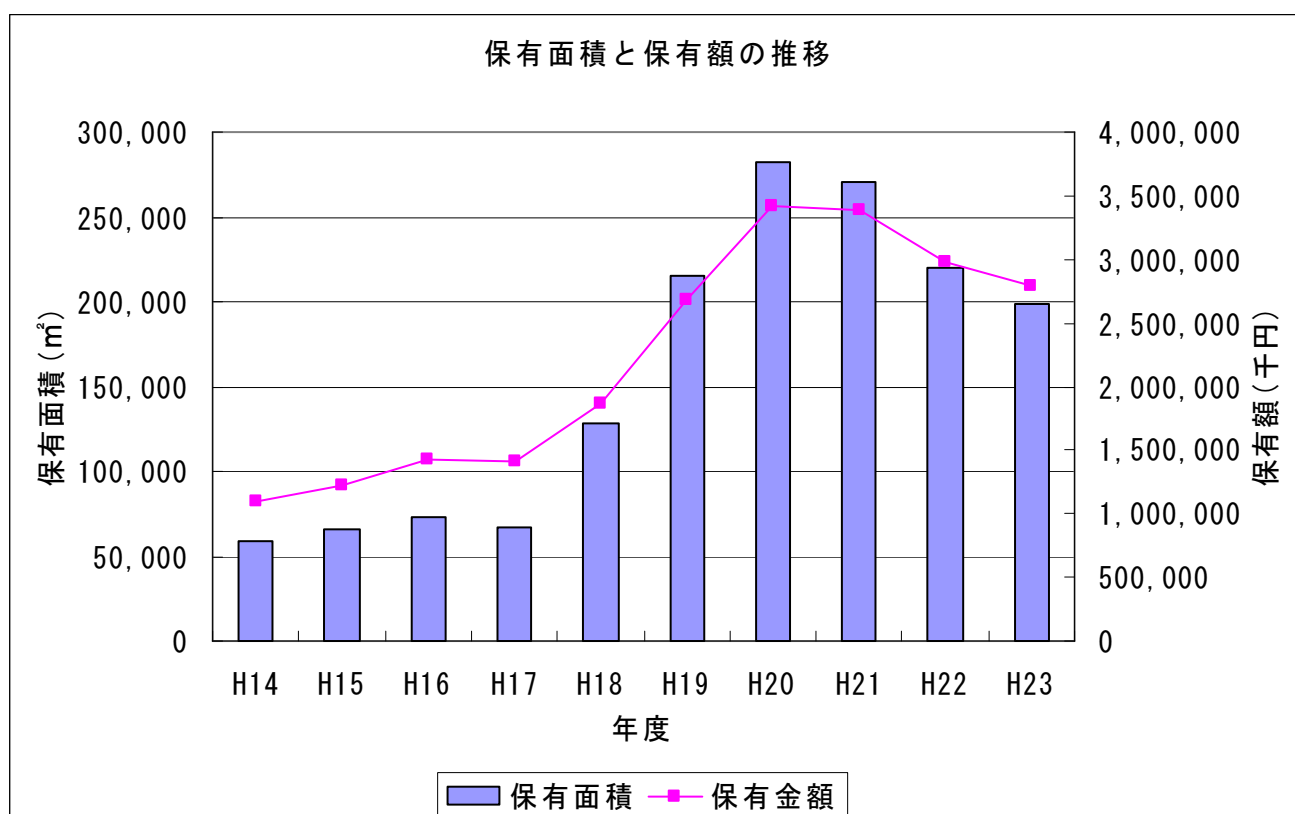
（２）宅地造成事業

公社が主体となって、地元や市の地域振興の要望に基づき、富県、東春近、手良地区などの住宅団地を造成するとともに、市が行う事業に伴い必要となった代替地等についても宅地造成を実施しました。

（３）工業用地造成事業

平成１０年代後半から２０年代はじめにかけては、小黒原工業適地、伊那インター工業団地、上の原工業団地、鳥居沢工業団地、横山工業団地、新規創業支援施設用地、大萱産業適地、東原工業団地、美篤工業団地について、市からの依頼により用地取得及び造成を行いました。

【図１】 公社の保有面積と保有額の推移



○市の依頼を受け先行取得をし、市が買い取った主な用地

(一案件当たり1億円以上のものを抽出)

買戻し年月	買い取り目的等	面積 (㎡)	金額 (千円)
S51.3	勤労者福祉センター用地	25,399	224,205
S52.3	伊那市中央駐車場用地	3,598	229,572
S52.12～53.6	環状北線道路用地	14,921	213,899
S55.6～S60.3	伊那公園用地	12850	106,298
S56.9	伊那市総合運動場用地	25,966	415,098
S58.3～S63.1	横山不燃物埋立地拡張用地	42,248	186,287
S61.3～S60.3	カルチャーパーク伊那用地	7,751	220,860
S62.4	春日公園整備用地	19,458	749,972
H2.3～H5.3	環状南線・ナイスロード用地	20,621	875,180
H2.3～H2.9	三峰川右岸道路建設用地	25,704	225,269
H2.3～H2.7	市庁舎建設用地	26,415	1,301,463
H2.7	デイサービスセンターみその園用地	4,957	102,763
H3.3～H6.4	公共下水道終末処理場用地	13,486	617,256
H5.3	センターテニスコート用地	9,722	276,300
H8.3	ナイスロードポケットパーク用地	2,670	178,337
H8.4～H9.1	境新子線改良用地	3,949	266,092
H8.9～H10.3	温泉活用施設用地	7,900	184,817
H9.12	春日公園整備用地	7,188	115,879
H9.6	美篤スポーツ公運動場用地	41,366	285,881
H9.7	竜西保育所建設用地	4,215	162,452
H10.3～H11.3	宅地造成日影用地	2,875	119,183
H10.8	センターテニスコート用地	3,680	118,746
H11.2～H11.3	公共下水道事業西町ポンプ場用地	1,837	100,076
H12.6	伊那中央病院建設用地 (伊那中央行政組合へ売却)	83,608	2,299,934
H12.7	特定環境保全公共下水道事業殿島浄化 センター用地	12,804	101,271
H13.7～H15.3	生涯学習センター整備事業用地	1,395	378,035
H14.3～H19.3	伊那市民の森林公園整備事業用地	382,018	834,255
H15.3	市道通り町5号線用地	303	187,939
H15.6	上の原保育所整備事業用地	6,603	242,540
H15.6～H18.3	伊那市役所駐車場用地	4,144	189,627
H17.6	伊那北駅北用地	1,744	100,870
H18.8～H20.1	伊那東小学校改築事業用地	2,951	267,233
H18.9	創造館用地	5,019	360,808
H20.3	美篤保育園用地	5,962	167,858

4 土地開発公社の経営状況

(1) 決算の推移

ここ5年間の経営状況を見ると、事業総収益では132,450千円の収益となっていますが、販売及び一般管理費を差し引いた事業収益では32,969千円の損失となっています。

また、支払利息を含めた経常収益も84,287千円の損失であり、準備金を取り崩している状況といえ、用地の売却により経営の健全化を図ることは困難な状況です。

○土地開発公社決算損益の推移

(単位：千円)

損益計算書	19年度	20年度	21年度	22年度	23年度	計
1 事業収益	991,060	458,861	250,869	447,184	203,584	2,351,558
(1) 公有地取得事業収益	364,461	80,242	38,947	192,751	195,175	
(2) 土地造成事業収益	626,599	366,905	199,926	239,348		
(3) 附帯等事業収益		11,713	11,996	15,085	8,409	
2 事業原価	1,014,524	364,557	192,503	457,129	190,395	2,219,108
(1) 公有地取得事業原価	363,851	77,971	43,486	188,622	190,395	
(2) 土地造成事業原価	650,673	286,586	149,017	268,507		
(3) 附帯等事業原価						
事業総収益	△23,464	94,304	58,366	△9,945	13,189	132,450
3 販売及び一般管理費	37,648	38,515	29,439	39,738	20,079	165,419
(1) 経費	37,648	38,515	29,439	39,738	20,079	
事業収益	△61,112	55,789	28,927	△49,683	△6,890	△32,969
4 事業外収益	11,958	4,726	492	394	856	18,426
(1) 受取利息	318	148	490	392	370	
(2) 受取配当金	1	1	1	1	1	
(3) 雑収入	11,639	4,577	1	1	485	
5 事業外経費	51	14,121	21,131	22,383	12,058	69,744
(1) 支払利息		12,756	20,683	22,383	12,058	
(2) 雑損失	51	1,365	448			
事業外総収益	11,907	△9,395	△20,639	△21,989	△11,202	△51,318
経常収益	△49,205	46,394	8,288	△71,672	△18,092	△84,287
当期収益	△49,205	46,394	8,288	△71,672	△18,092	△84,287
準備金	376,666	423,060	431,348	359,676	341,584	

※ △印は、損失。

※ 平成19年度附帯等事業収益は、雑収入へ計上している。

※ 20年度から支払利息は、事業外経費へ計上している。

（２）経営健全化への取組みと効果

平成２２年、土地開発公社をとりまく社会経済情勢の変化に対応し、土地開発公社は、伊那市と連携し「伊那市土地開発公社経営健全化指針」を策定するとともに、公社独自で「保有地処分計画方針」を作成し、経営の健全化に取り組むこととしました。

（経営改善への取組み事項）

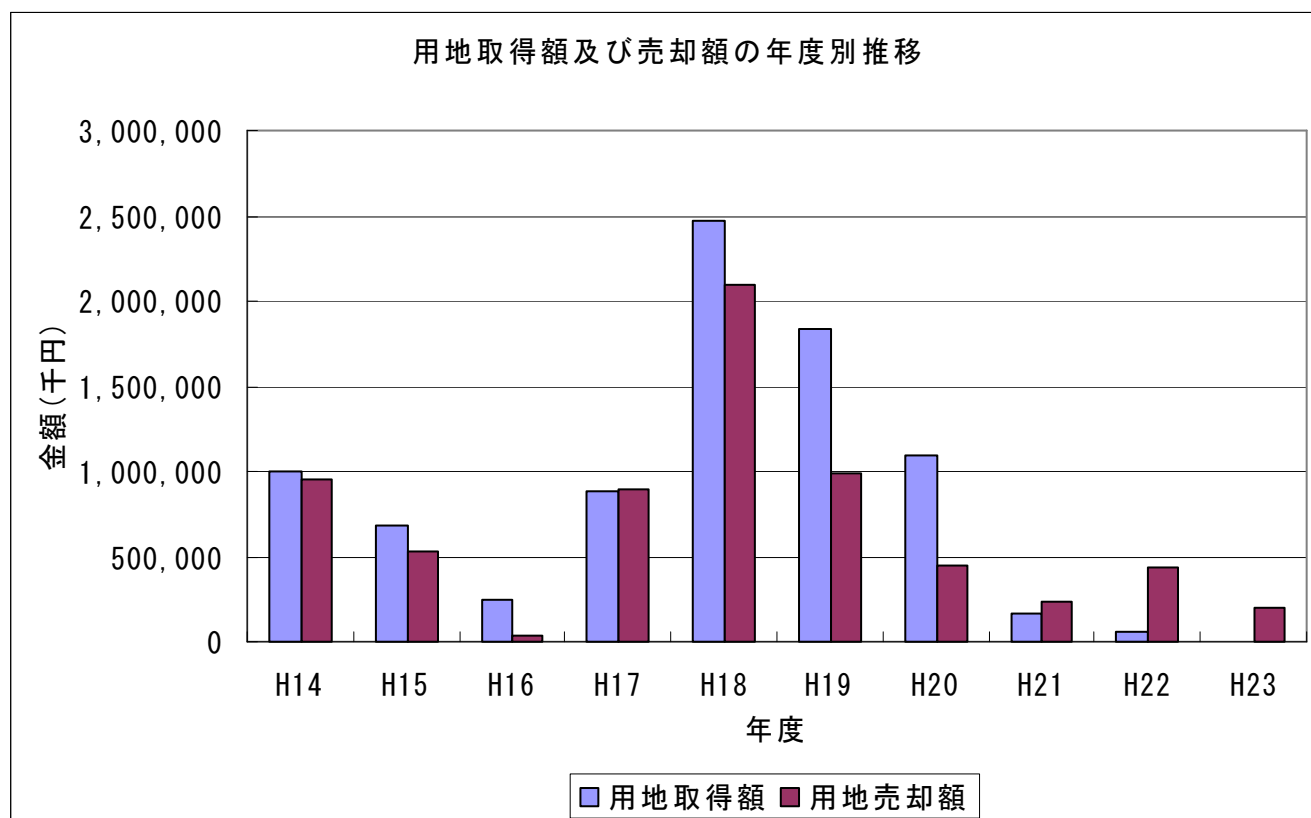
- ・平成２１年度から新たな用地取得を行っていません。
- ・複数の金融機関から借入利息調査を行い、低利な資金調達に努めてきました。
- ・管理経費の縮減のため、職員数を減じ、人件費の抑制を行ってきました。

【職員数の推移】

年度	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
人数	4	3	2	2	1 + 兼務 1

- ・市では、保有地の簿価縮減のため、平成２２年度に１９２，７５２千円、平成２３年度に１９２，１８７千円の買戻しを行いました。

【図２】 公社の用地取得額及び売却額の推移



(3) 保有地の状況

平成23年度末の土地開発公社の保有地の一覧は、次のとおりです。

○保有地の状況

(平成24年3月31日現在)

No.	事業名	所得年月 (保有年)	面積 (㎡)	簿価 (千円)	資金借入額 (千円)	備考
1	ふるさと農道 代替地	H11.5 (12)	395.00	8,631		農地法第5条許可 条件付移転登記
代替地 計			395.00	8,631		
2	幼稚園村造成 事業	H9.3 (15)	760.75	24		駐車場として貸付
3	宅地造成事業 青島用地	H10.5 (13)	1136.66	39,598		進入路なし
4	宅地造成事業 手良用地	H14.1 (10)	1124.64	14,900		3区画
5	宅地造成事業 (日影住宅用地)	H18.9 (5)	565.46	10,263		工業団地の代替地 駐車場として貸付
6	上の原宅地造 成事業用地	H19.10 (4)	387.88	9,674		工業団地の代替地 1区画
完成土地 計			3,975.39	74,459		
7	小黒原産業適 地	H12.8 (11)	28169.5	203,191	180,000	1区画、未買収地 あり、未造成
8	伊那インター 工業団地	H18.5 (5)	35509.48	385,419	366,000	3区画、うち1区 画貸付
9	上の原工業団 地	H18.5 (5)	6687.89	222,162	211,000	1区画
10	鳥居沢工業団 地	H18.7 (5)	6483.42	62,532	60,000	2区画、2区画と も売買予約済み
11	横山工業団地	H19.11 (4)	19005.73	78,997	75,000	1区画
12	新規創業支援 施設	H18.12 (5)	7545.92	62,451	59,000	1区画市へ貸付、 建物は市が所有
13	大萱産業適地	H19.10 (4)	21438.14	521,215	510,000	3区画
14	東原工業団地	H20.2 (4)	38315.64	515,077	500,000	2区画、一部を貸 付
15	美篤工業団地	H18.5 (5)	31598.67	659,300	648,000	2区画、一部を貸 付
工業団地 計			194,754.39	2,710,344	2,609,000	
合計			199,124.78	2,793,434	2,609,000	

5 土地開発公社における課題

土地開発公社設立当時の地価が高騰していた時代から、現在は、地価が年々下落する時代へと状況が変化し、迅速な土地取得の必要性が薄れてきました。

このような時代変化の中で、土地開発公社には次の課題があげられます。

- (1) 公社の役割である土地の先行取得等の事業量が減少している。
- (2) 抱える土地の処分の目処が立たず、更なる土地価格の低下も考えられることから、このままでは負債の返済が見込めない。
- (3) 仮に処分できても地価下落等により利益は見込めず、毎年の維持管理、借入の利払いが発生し、準備金の減少が避けられない。
- (4) 今後も安定した利率で、金融機関の融資を受けられる保証はない。
- (5) 第三セクター改革推進債を活用せず、平成26年度以降に公社が破たんした場合、市が公社の借入金を一括返済することは難しいといえます。

以上を踏まえ、別組織であるがゆえに看過されてきた土地開発公社の問題を、これ以上先送りすることなく、検討する時期に来ているといえます。

【図3】 公社の保有面積と支払利息の推移

