

第3次秦野市土地開発公社の 経営の健全化に関する計画

平成28年2月

秦 野 市

目 次

I	策定の趣旨	1
II	第2次計画の達成状況の検証	2
第1	第2次計画の達成状況	2
1	「保有土地の簿価を減少させること」について	
(1)	「保有土地の簿価総額を減少させること」について	
(2)	「5年以上保有土地の簿価を減少させること」について	
2	「建物を処分させること」について	
3	「保有土地の柔軟な処分をさせること」について	
4	その他の成果	
(1)	保有土地の暫定利用	
(2)	借入金利の低率化	
第2	各年度の用地取得・処分・保有計画及び債務保証等対象土地 の詳細処分の達成状況	6
第3	今後の公社のあり方	7
III	第3次秦野市土地開発公社の経営の健全化に関する計画	7
第1	計画の期間	7
第2	経営健全化の基本方針	7
1	保有土地の簿価総額を減少させること	
2	保有土地の柔軟な処分	
3	借入金の縮減等	
(1)	借入金の計画的な償還	
(2)	借入金の計画的な借り換え等	
第3	計画実施のための体制	9
第4	各保有土地の用途種別、処分方針の変更	10
第5	年度別償還計画	11
第6	年度別借り換え計画	12
第7	その他の経営健全化のための具体的措置	12
1	保有土地の暫定利用	
2	短期貸付金の休止	

第8	本市による支援措置	12
1	損失補てん	
2	利子負担金・利子補助金の交付	
第9	達成すべき経営指標の目標値	13

第3次 秦野市土地開発公社の経営の健全化に関する計画

I 策定の趣旨

「秦野市土地開発公社の経営の健全化に関する計画」は、秦野市土地開発公社（以下「公社」という。）の設立出資団体としての秦野市（以下「本市」という。）が、平成18年度から平成22年度までを第1次、平成23年度から平成27年度までを第2次の計画期間として策定した公社の経営の健全化を推進するための計画である。

第1次計画においては、用途が不明確のまま買い戻すことなく公社に保有させていた土地（特定土地）を売却させたこと、本市へ所有権移転をさせたものの分割により支払いをしていた土地（未収土地）の代金を完済したこと及び公社が所有権を有し、土地代金を未払いのまま公共の用に供していた土地（供用済土地）を買い戻したことにより、ある程度の成果を遂げた。

第2次計画においては、第1次計画で未解決となっていた保有土地の買い戻しを行ったこと及び計画策定時には予定していなかった保有土地を売却させたことにより本市の標準財政規模に占める公社の簿価総額の割合等について、国が示す基準を下回る成果を遂げることができる見込みである。

しかし、公社においては、次に掲げる課題があり、更なる経営の健全化を推進する必要があることから「第3次秦野市土地開発公社の経営の健全化に関する計画」を策定することとした。

- 1 平成26年度末において、すべての土地及び建物の保有期間が10年以上となったこと。
- 2 第2次計画において、建物1棟の処分が未解決であったこと。
- 3 時価で保有土地の買い戻しを行う本市独自の措置により次の新たな課題が生じていること。
 - (1) 公社の平成27年度決算で、4億円程度の繰越欠損金が見込まれること。
 - (2) 買い戻しにより公社の所有権は滅失したものの、その土地に関する借入金が残存するものが存在すること。
 - (3) 借入金は完済しているものの、買い戻しができていない保有土地が存在すること。

Ⅱ 第2次計画の達成状況の検証

第1 第2次計画の達成状況

第2次計画で掲げた目標に対して、次のような結果となった。

1 「保有土地の簿価を減少させること」について

(1) 「保有土地の簿価総額を減少させること」について

秦野中央運動公園拡張事業用地、鶴巻温泉駅南口広場整備事業用地及び鶴巻温泉駅南口整備事業用地代替地を買い戻したこと等により、平成23年度期首において35億4,100万円保有していた簿価総額を平成27年度末までには、評価替前の簿価で24億3,600万円まで減少させることができる見込みである。

特に、鶴巻温泉駅南口整備事業用地代替地については、第2次計画策定時には、平成27年度に予定していた買い戻しを平成25年度に行ったことにより、目標達成を前倒しすることができた。

また、簿価総額のうち、保有期間が5年未満の土地は、鶴巻温泉駅南口広場整備事業用地のみであったが、その事業用地は平成24年度までに買い戻した。

これらのことにより、平成24年度以降、保有期間が5年未満の土地はなくなり、本市の標準財政規模に占める簿価総額の割合は、平成27年度末には評価替前の簿価で8.4パーセントとなり、目標値を0.4ポイント下回る見込みである。

[標準財政規模に占める簿価総額の割合]

(目標値の単位：％、金額の単位：百万円)

区 分	基準年度	23年度	24年度	25年度	26年度	27年度
目 標 値	12.4	11.0	9.6	9.5	9.5	8.8
実績値(A)=B÷C×100	—	11.0	9.3	8.6	8.4	8.4
簿 価 総 額 (B)	3,541	3,125	2,669	2,488	2,436	2,436
標 準 財 政 規 模 (C)	28,466	28,320	28,603	28,980	28,946	29,148

- 1 基準年度の数値は、平成22年度末の数値を使用
- 2 目標値の算出に当たっては、平成23年度の数値を使用
- 3 平成27年度の標準財政規模は、平成27年8月現在の数値を使用
- 4 平成26年度以降の簿価総額は、評価替前の数値を使用
- 5 国が第2種経営健全化団体として定める基準は、20%以下

(2) 「5年以上保有土地の簿価を減少させること」について

本市の標準財政規模に占める5年以上保有土地の簿価の割合を、8.8パーセントまで縮小することを目標としていたが、平成27年度末には、評価替前の簿価で8.4パーセントとなり、目標値を0.4ポイント下回ることができる見込みである。

[標準財政規模に占める5年以上保有土地の簿価の割合]

(目標値の単位：％、金額の単位：百万円)

区 分	基準年度	23年度	24年度	25年度	26年度	27年度
目 標 値	12.2	10.8	9.4	9.3	9.3	8.8
実績値(A)=B÷C×100	—	10.8	9.3	8.6	8.4	8.4
簿 価 総 額 (B)	3,476	3,064	2,669	2,488	2,436	2,436
標 準 財 政 規 模 (C)	28,466	28,320	28,603	28,980	28,946	29,148

- 1 基準年度の数値は、平成22年度末の数値を使用
- 2 目標値の算出に当たっては、平成23年度の数値を使用
- 3 平成27年度の標準財政規模は、平成27年8月現在の数値を使用
- 4 平成26年度以降の簿価総額は、評価替前の数値を使用
- 5 国が第2種経営健全化団体として定める基準は、10％以下

2 「建物を処分させること」について

公社が保有するシビックマート構想再開発事業建物2棟について、公社が処分することを予定していた。

秦野駅前通り商店街の仮設倉庫として暫定利用していた建物については、経年劣化が著しく、本市から解体費用を補助し、公社に処分させた。

一方、片町自治会館に暫定利用されている建物については、所有権を本市に移譲させることを予定していたが、現に地域住民の活動に供されていること及び所有権を移譲させることにより、土地と建物との所有権者が公社と本市とになり、法的管理の分断を起こすこととなることから、所有権の移譲を見合わせることにした。

これらのことにより、公社の保有する建物の簿価は、4,900万円から2,700万円に減少させることができた。

3 「保有土地の柔軟な処分をさせること」について

都市計画決定をしている事業用地以外の保有土地について、取得時の目的に固執、限定することなく、必要な場合には本市の全体的な土地利用計画と

の整合を図りながら、公共事業のために柔軟に目的を変更し、処分することとしていた。

この方針にしたがって、次の保有土地を処分させた。

(1) 都市計画道路曾屋鶴巻線事業用地

平成24年2月に鶴巻温泉駅南口整備事業用地代替地の一部の用途種別を変更させ、都市計画道路曾屋鶴巻線事業用地として神奈川県平塚土木事務所に売却させた。

(2) 交通安全施設等整備事業用地

平成26年3月に秦野駅前線沿道区画整理型街路築造事業予定用地の一部の事業目的を変更させ、交通安全施設等整備事業用地として神奈川県平塚土木事務所に売却させた。

(3) 秦野駅前線沿道区画整理型街路築造事業予定用地代替地

平成27年2月に秦野駅前線沿道区画整理型街路築造事業予定用地の残地の用途種別を変更させ、秦野駅前線沿道区画整理型街路築造事業予定用地代替地として隣接地権者に売却させた。

(4) クリーンセンター周辺整備事業用地（市道63号拡幅用地）

平成27年3月に曾屋名古屋線事業用地等の一部の事業目的を変更させ、クリーンセンター周辺整備事業用地（市道63号拡幅用地）として本市が買い戻した。

4 その他の成果

(1) 保有土地の暫定利用

保有土地を駐車場等で暫定利用させることにより、借入金の償還資金及び公社の一般事務費を捻出させた。

(2) 借入金利率の低率化

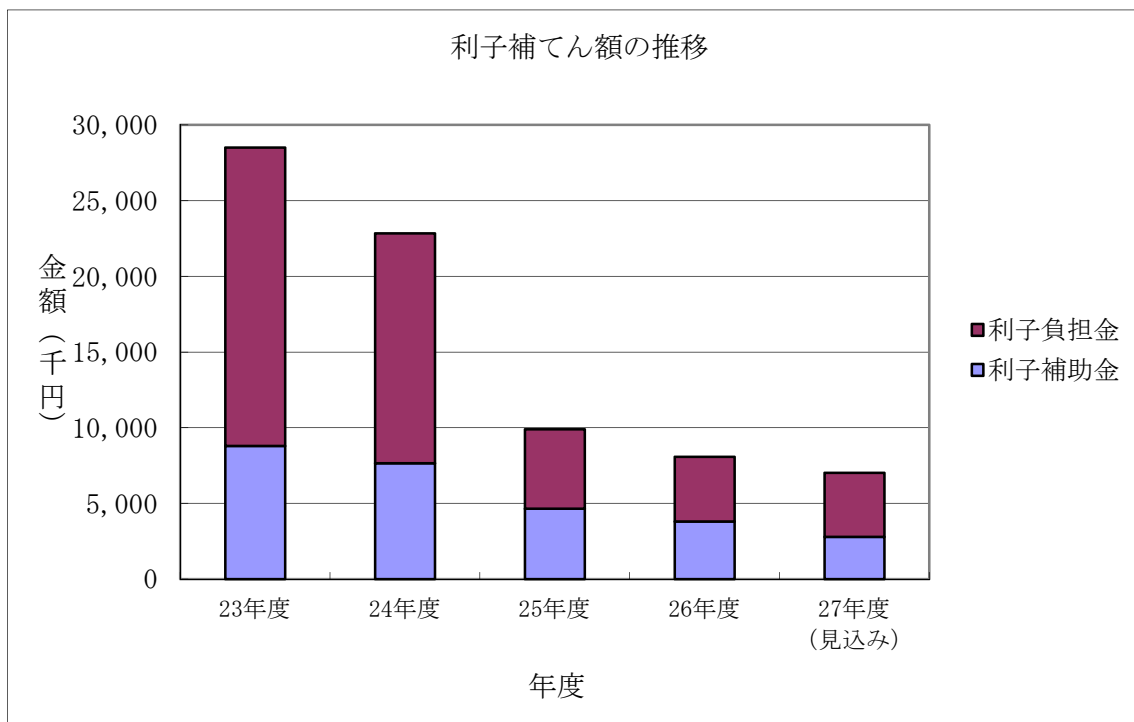
公社の借入金から生じる利子補てん額は、次表のとおり推移した。

(単位:千円)

年 度	23年度	24年度	25年度	26年度	27年度 (見込み)
利子負担金	19,722	15,184	5,234	4,267	4,227
利子補助金	8,785	7,662	4,657	3,801	2,792
合 計	28,507	22,846	9,891	8,068	7,019

1 利子負担金とは、本市が事業主体の事業に係る保有土地の取得資金から生じる利子補てんである。

2 利子補助金とは、本市以外の事業主体の事業に係る保有土地の取得資金から生じる利子補てんである。



利子補てん額の推移を見ると、平成27年度の補てん額は、平成23年度の4分の1程度まで縮減する見込みである。

第2次計画期間中の借入利率の推移（実績）

（単位：％）

年 度	23 年度	24 年度	25 年度	26 年度
最 高	1.000	1.000	0.780	0.650
最 低	0.400	0.100	0.100	0.100

保有土地の暫定利用による借入金の償還資金及び必要経費の捻出並びに借入金利の低率化による支払利子の縮減により、公社の経営の健全化に努めさせた。

第2 各年度の用地取得・処分・保有計画及び債務保証等対象土地の詳細処分の達成状況
(単位:百万円)

区 分	23 年度	24 年度	25 年度	26 年度	27 年度
公有地先行取得事業に係る計画					
期首保有額	3,541	3,125	2,730	2,681	2,681
	3,541	3,125	2,669	2,488	2,133
取得計画額	21				
	21			△346	
処分計画額	437	395	49		196
	437	456	181	9	
本市による買い戻し額	422	395	49		196
	422	456	135	3	
うち普通会計による 買い戻し額	422	395	49		196
	422	456	135	3	
うち基金による 買い戻し額					
うち地方債による 買い戻し額					
国、県、他の地方公共団体 への売却額	15				
	15		46		
民間売却額					
				6	
各年度の支払利子額・管理費等 (簿価算入額)					
期末保有額	3,125	2,730	2,681	2,681	2,485
	3,125	2,669	2,488	2,133	2,133
時価での処分による損益額			△49		
	△102	△105	△19		

- 1 各欄の上段の数値は計画額を、下段の数値は実績額を表す。
- 2 平成26年度取得実績額△346百万円は、評価替えによる特別損失及び建物の除却損を表す。

第3 今後の公社のあり方

公社を清算するためには、借入金を完済することが第一条件となる。

また、本市の財政状況等により、公社に先行取得させた保有土地の計画的な買い戻しができない状況にあり、保有期間が最短で10年、最長で27年となっている。

さらに、今後の金利の動向によっては、支払利子の増額が懸念される。

これらの状況や本市の財政状況を踏まえ、公社の清算を一気に進めることは不可能であるものの、計画的な借入金の償還及び借り換えに努めさせ、本市財政の将来負担に与える影響を徐々に軽減しながら、将来的には公社の解散あるいは休眠を目途とする経営の健全化に努める必要がある。

Ⅲ 第3次秦野市土地開発公社の経営の健全化に関する計画

第1 計画の期間

平成28年度から平成32年度までの5年間

第2 経営健全化の基本方針

第3次計画においても、性急に公社の清算を行うことはせず、段階的に借入金を縮減し、併せて保有土地の簿価総額の減少を図ることにより経営の健全化に努めさせることとし、土地等の保有期間が最短でも10年となっていることを考慮して、保有土地の処分を優先し、原則として事業用地の先行取得は行わないこととする。

【経営健全化に向けた目標】

1 保有土地の簿価総額を減少させること

本市の全体的な土地利用計画との整合を図りながら、この計画では、尾尻諏訪原線街路築造事業用地代替地を買い戻すこと及びシビックマート構想再開発事業建物を処分させることにより、引き続き保有土地の簿価総額の減少に努めさせることとする。

2 保有土地の柔軟な処分

都市施設として都市計画決定されていない保有土地については、処分を優先させるため、本市が買い戻すことを原則としつつも、本市全体の土地利用計画との整合に配慮し、事業の進捗状況によっては、例外として国、神奈川

県、その他の地方公共団体、市民の福祉増進を目的とする公共的団体等の実施する事業の用に供する土地として、柔軟に目的変更させ、売却させることとする。

以上の措置により、平成27年度末の見込簿価総額21億3,300万円を平成32年度末までに2億5,500万円縮小し、18億7,800万円とさせることを目標として、次の指数の達成に努めさせることとする。

本市の標準財政規模に占める簿価総額の割合

平成27年度末（見込み）7.3パーセントを

平成32年度末（見込み）6.4パーセントまで縮小する。

3 借入金の縮減等

(1) 借入金の計画的な償還

本市においては、公社の借入金から生じる支払利子を補てんする措置をとっており、第2次計画中にその額を縮減できたものの、今後の金利の動向によっては再び増額傾向に転じる懸念がある。

また、公社の借入金には、金融機関に対して本市の債務保証を付しているため、本市の財政状況における将来負担比率に与える影響も大きいものがある。

そのため、この計画では、借入金の計画的な償還に努めさせるとともに、公社が自己資金により取得した土地、もしくは借入金を完済した土地等を本市が買い戻し、又は第三者へ売却した場合には、その収益を原資として借入金を返済させることにより、平成27年度末の見込借入残額25億5,800万円を平成32年度末までに7億円縮減し、18億5,800万円とさせることを目標として、次の指数の達成に努めさせることとする。

本市の標準財政規模に占める債務保証対象借入金の割合

平成27年度末（見込み）8.8パーセントを

平成32年度末（見込み）6.4パーセントまで縮減する。

(2) 借入金の計画的な借り換え等

公社においては、土地の先行取得をする際の借入金について、保有土地の買い戻しがされない場合に、入札による借り換えを行っている。

その借り換えについては、本市による支払利子の補てんに係る事業担当課ごとの予算措置等を伴うことから、保有土地ごとに行っており、公社における借入金管理及び本市の利子補てんに関する事務が煩雑化している状況にある。

そのため、各年度の計画的な借り換えを行わせるとともに、事業担当課ごとに行っている利子補てんに関する予算措置等の事務を公社との連絡調整を担当する課に一元化し、事務の簡素化を図ることとする。

第3 計画実施のための体制

この計画は、保有土地に関連する本市の各事業担当課及び財政主管課にアンケートを実施するとともに、総務省自治財政局が開催した「地方財政の健全化及び地方債の見直しに関する研究会」で検討された第三セクター等への貸付金のあり方及び第三セクター等の負債が設立地方公共団体の財政に与える影響についての議論並びに先進都市の事例及び神奈川県の見解を参考にして策定した。

今後は、地方自治法第243条の3第2項の規定により本市市議会に報告する「秦野市土地開発公社の経営状況について」の中でこの計画の進捗状況を報告するものとし、公社との連絡調整を担当する課においてこの計画の進行管理を行うこととする。

第4 各保有土地の用途種別、処分方針の変更

本市が買い戻すことを原則としつつも、保有土地の処分をしやすいさせるため、用途種別及び処分方針を次のとおり変更するものとする。

用途種別 (事業用地)		簿価(百万円) (計画策定年度)	処分方針 の原則	処分予定 年度	事業予定 年度
1	※ 枳窪再生資源保管用地	165	本市が買い戻し	H33以降	—
2	東北久保塩貝線街路築造事業用地	102	本市が買い戻し	H33以降	—
3	堀西羽根線・渋沢駅前落合線街路築造事業用地	140	本市が買い戻し	H33以降	—
4	シビックマーケット構想再開発事業用地その1	60	※本市が買い戻し	H33以降	—
5	シビックマーケット構想再開発事業用地その2	93	※本市が買い戻し	H33以降	—
6	シビックマーケット構想基盤整備事業用地	82	※本市が買い戻し	H33以降	—
7	シビックマーケット構想本町中央地区基盤整備事業用地	60	※本市が買い戻し	H33以降	—
8	渋沢駅前落合線街路築造事業用地	9	本市が買い戻し	H33以降	—
9	曾屋名古屋線事業用地	72	本市が買い戻し	H33以降	—
10	公共施設事業用地 ※ (健康福祉増進施設等事業用地)	880	※本市が買い戻し	H33以降	—
事業用地小計(保有期間5年以上) a		1,663			
用途種別 (代替地)		簿価(百万円) (計画策定年度)	処分方針 の原則	処分予定 年度	事業予定 年度
1	秦野水無川線街路築造事業用地代替地その1	64	※本市が買い戻し	H33以降	—
2	秦野水無川線街路築造事業用地代替地その2	74	※本市が買い戻し	H33以降	—
3	本町地区駐車場整備事業用地代替地	23	※本市が買い戻し	H33以降	—
4	尾尻諏訪原線街路築造事業用地代替地	228	※本市が買い戻し	※H29～ H32	※H29～ H32
5	秦野水無川線街路築造事業用地代替地その3	54	※本市が買い戻し	H33以降	—
代替地小計(保有期間5年以上) b		443			
保有期間5年以上の土地計(c=a+b)		2,106			
用途種別 (保有建物)		簿価(百万円) (計画策定年度)	処分方針 の原則	処分予定 年度	事業予定 年度
1	シビックマーケット構想再開発事業建物 d	27	※除却処分	※H29～ H32	※H29～ H32
保有土地等合計(c+d)		2,133			

1 ※は、第2次計画策定時の内容からの変更を示す。

2 簿価は、評価替後の価格を使用

第5 年度別償還計画

平成27年度末の見込借入残額25億5,800万円を平成32年度末までに7億円縮減し、18億5,800万円とさせるため、次のとおり借入金の計画的な償還をさせるものとする。

(単位：百万円)

区 分	28年度	29年度	30年度	31年度	32年度
債務保証対象借入金の償還計画					
期首借入残額	2,558	2,458	2,358	2,258	2,158
償還計画額	100	100	100	100	300
償還資金の内訳	100	100	100	100	300
うち本市の買い戻しによる売却収益					200
うち公社の自己資金	20	20	20	20	20
うち本市補助金	80	80	80	80	80
うち国、県、他の地方公共団体への売却収益					
うち民間への売却収益					
期末借入残額	2,458	2,358	2,258	2,158	1,858

第6 年度別借り換え計画

公社における借入金管理の事務の簡素化を図るため、次のとおり借入金の計画的な借り換えをさせるものとする。

(単位:百万円)

区 分	28年度	29年度	30年度	31年度	32年度
借り換え予定額	260	794	—	190	1,858
借入予定期間	H29.3.31 ～ H33.3.31	H30.3.30 ～ H33.3.31	—	H32.3.31 ～ H33.3.31	H33.3.31 ～ 終期は経済 情勢を勘案 し決定

第7 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

公社は、有料駐車場等での保有土地の暫定利用を図り、事務経費を捻出するとともに、借入金縮減の一助とすることを継続する。

2 短期貸付金の休止

公社に対する短期貸付は、平成10年度から毎年行っていた。その目的は、本市の無利子の貸付金を原資に、その年度末に償還期限を迎える借入金の繰上償還等をさせることにより支払利子を抑制することにあった。

しかし、平成21年6月23日付けの総務省自治財政局長通知及び平成27年度に同局が開催した「地方財政の健全化及び地方債の見直しに関する研究会」での議論を踏まえ、公社に対する短期貸付を行わないこととする。

第8 本市による支援措置

1 損失補てん

公社の平成27年度決算で見込まれる4億円の繰越欠損金について、この計画の期間内で計画的に補助金を交付し、補てんを行うよう努めるものとする。

2 利子負担金・利子補助金の交付

本市は、公社保有土地に関して債務保証している借入金から生じる利子に

ついて、本市施行の事業に関連するものは利子負担金、組合施行による土地
 区画整理事業のような本市以外の事業主体が施行した事業に関連するものは
 利子補助金として交付し、支払利子を算入することによる簿価の増加を抑制
 している。

今後もこの措置を継続し、公社の経営の健全化を支援することとする。

第9 達成すべき経営指標の目標値

(目標値の単位：%、金額の単位：百万円)

区 分		27年度 (基準年)	28年度 (1年目)	29年度 (2年目)	30年度 (3年目)	31年度 (4年目)	32年度 (5年目)
標準財政規 模に占める 簿価総額の 割合	目標値	7.3	7.3	7.3	7.3	7.3	6.4
	簿価総額	2,133	2,133	2,133	2,133	2,133	1,878
標準財政規 模に占める 債務保証対 象借入金の 割合	目標値	8.8	8.4	8.1	7.7	7.4	6.4
	借入総額	2,558	2,458	2,358	2,258	2,158	1,858
標準財政規模		29,148	29,148	29,148	29,148	29,148	29,148

- 1 簿価総額は、評価替後の数値を使用
- 2 各年度の標準財政規模は、平成27年8月現在の数値を使用