

土地開発公社の経営の 健全化に関する計画書

相模原市

(平成18年3月策定)

目 次

第1	経営健全化の期間	1
第2	経営健全化の基本方針	1
第3	公社経営健全化計画実施のための体制	2
第4	各年度の用地取得・処分・保有計画	3
第5	債務保証等対象土地の詳細処分計画	4
第6	その他の経営健全化のための具体的措置	5
	1 保有土地の暫定利用	
	2 自己資本等の活用による借入金の圧縮	
	3 事業資金の借入方法の見直し	
	4 用地の新規取得の抑制	
	5 供用済土地の解消	
	6 代替地の処分等	
	7 その他	
第7	設立・出資団体による支援措置	6
第8	設立・出資団体における用地取得依頼手続等の改善	6
第9	達成すべき経営指標の目標値	7

第1 経営健全化の期間

平成18年度から平成22年度までの5ヵ年

第2 経営健全化の基本方針

相模原市は、秩序ある都市環境の計画的整備を促進するため、相模原市土地開発公社による公共用地等の確保を図ってきた。

しかし、本市の財政事情の悪化により、当初の計画どおり先行取得土地（事業用地）の買戻しが進まないことが大きな要因となって、保有期間の長期化が進んでいる。平成16年度末での保有面積は126,891㎡、帳簿価額が283億円、5年以上保有している土地の面積は95,135㎡（全体の75.0%）、帳簿価額は216億円（全体の76.4%）となっている。

また、買戻しの遅延に伴い、買取ることなく事業の用に供する供用済土地及び暫定利用土地も増加している。

次に代替地についてだが、保有期間の長期化が事業用地以上に顕著であり、5年以上保有している土地が全体の87.6%（帳簿価額ベース）を占めている。土地取得事業の縮減に伴う代替地需要の減少やバブル崩壊による地価下落等がその要因と考えられるが、本来の事業用地の代替地としての目的が終了している用地については早急な処分が求められている。

さらに、昨今の地価下落により代替地の処分にあたっては、多額の差損が生じる見込みである。

このように、公社は多くの課題を抱えており、金利負担等で帳簿価額が更に膨らみ、市の財政を圧迫して都市施設の整備の推進に支障をきたさぬようにするため、平成16年の総務事務次官通知「土地開発公社経営健全化対策」を踏まえ、公社保有地について、市の総合計画や主要事業計画と連携した中で、「相模原市土地開発公社経営健全化計画」を策定し、代替地の処分に伴う損失に対し補助金を交付するなど、公社の抜本的な経営改善に取り組んでいく。

目標 保有土地の簿価総額の減少

標準財政規模に対する債務保証対象土地の比率を0.25以下とし、保有期間が5年以上の簿価総額の比率を0.10以下とする。

第3 公社経営健全化計画実施のための体制

相模原市においては、相模原市常設主管会議規程に基づき「本市の土地利用に関し調整を要する事項に関すること」等を所掌する土地活用・調整会議が設置されている。当該会議の下部組織には、低利用又は未利用な市有財産の取扱いや活用方針の策定等を協議するための市有地等検討部会が置かれており、その中で土地開発公社の保有土地の買戻し方針等を検討してきた。

今後も同会議等において健全化計画の進行管理・計画管理を行っていく。

土地活用・調整会議

企画部長（座長）
企画部次長
調整参事
企画政策課長
土地利用調整課長 等

市有地等検討部会

土地利用調整課長（座長）
企画政策課
財務課
保健福祉総務課
こども施設課
公園課
都市交通計画課
駐車場対策課
相模大野駅周辺整備事務所
小田急相模原駅周辺整備事務所
道路整備課
河川整備課
消防総務課 等

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 16 年度 (基準年度)	平成 17 年度 (策定年度)	平成 18 年度 (初年度)	平成 19 年度 (第 2 年度)	平成 20 年度 (第 3 年度)	平成 21 年度 (第 4 年度)	平成 22 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	40,057	30,752	29,209	28,522	25,441	22,888	20,866
取得計画額	744(※)	3,586	1,842	1,837	1,662	2,000	2,000
処分計画額	10,432	5,529	2,929	5,218	4,515	4,222	4,344
設立・出資団体による取得	9,430	4,496	2,776	5,035	4,168	4,028	4,061
うち土地開発基金による取得	0	0	0	0	0	0	0
うち地方債による 供用済み土地の取得額	0	0	0	0	1,007	868	393
うち地方債による 有効利用を目的とした 土地の取得額	0	0	0	0	0	0	0
うち公共用先債の 弾力運用額	0	0	0	0	0	0	0
国、その他の地方公共団体等 による取得	0	0	0	0	0	0	0
民間売却	1,002	1,033	153	183	347	194	283
当該年度利子・管理費等(簿 価計上分)	383	400	400	300	300	200	200
年度末保有額	30,752	29,209	28,522	25,441	22,888	20,866	18,722
時価処分による損益	▲688	▲482	▲44	▲91	▲149	▲99	▲188
土地造成事業に係る計画	—	—	—	—	—	—	—
年度末保有額	—	—	—	—	—	—	—
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	—	—	—	—	—	—	—

※ 平成 18 年 3 月 20 日に合併した 2 町からの取得額含む。

第5 債務保証等対象土地の詳細処分計画

(単位：百万円)

番号	資産区分	簿価 (計画策定時)	処分方針	処分予定 年度	事業予定 年度
1	(仮称) 旭町公園用地 ほか14用地	2, 121	当初用途で市が再取得	平成18年度	平成18年度
2	田名新宿下用地ほか 2用地(代替地)	153	民間売却	平成18年度	—
3	小田急相模原駅北口 自転車駐車場用地ほか 13用地	2, 984	当初用途で市が再取得	平成19年度	平成19年度
4	東林間8丁目用地ほか 1用地(代替地)	183	民間売却	平成19年度	—
5	準用河川鳩川用地ほか 16用地	2, 824	当初用途で市が再取得	平成20年度	平成20年度
6	鵜野森鹿島森用地ほか 1用地(代替地)	347	民間売却	平成20年度	—
7	陽光台地区こどもセン ター・児童クラブ用地 ほか9用地	2, 557	当初用途で市が再取得	平成21年度	平成21年度
8	双葉2丁目用地ほか 1用地(代替地)	194	民間売却	平成21年度	—
9	都市計画道路相原宮下 線用地ほか8用地	2, 026	当初用途で市が再取得	平成22年度	平成22年度
10	青葉2丁目用地ほか 2用地(代替地)	283	民間売却等	平成22年度	—

備考1 平成16年度末に保有している用地

2 簿価の数値は平成16年度末を使用

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

保有土地については、その用途に供するまでの間、最終的な利用の妨げとならない範囲で、駐車場等への有償貸し付け等による積極的な利用を図る。

2 自己資本等の活用による借入金の圧縮

- (1) 準備金の債務保証対象土地への充当による借入金の圧縮
- (2) 市貸付金の債務保証対象土地への充当による借入金の圧縮

3 事業資金の借入方法の見直し

「相模原市土地開発公社事業資金借入基準」の見直しを通じて、金利等の借入条件の改善を図る。

4 用地の新規取得の抑制

- (1) 新規取得は、総合計画等に位置付けられた事業で、事業実施及び買戻しが5年以内に確実な事業のみとする。
- (2) 代替地を新規に取得する場合は、その処分目的、処分先が明確なものに限る。

5 供用済土地の解消

- (1) 供用済土地を平成22年度までに買戻す。
- (2) 原則として、新たな供用開始は行わない。
- (3) 供用済土地(暫定利用土地含む)について、市が公社へ使用料を支払うこととする。

6 代替地の処分等

代替地を次の2つにグループ分けし、平成22年度末までに計画的に処分を進める。

- (1) 当初の買取りの目的以外の活用を検討(事業用地へ転換)
- (2) 一般処分(公募抽選、一般競争入札)

7 その他

- (1) 事業用地の新規取得に際し、市の買戻し予定時期について一律で最長5年とせず、各事業の実施計画を踏まえた中で適切な時期を設定する。
- (2) 公有地の先行取得に関する契約書に記載された買戻し時期については、厳守するものとする。財政上の理由など、やむを得ない理由により期日を延長する場合は、事業計画を再検討した上で必要最低限の期間延長とし、変更契約を締結する。

第7 設立・出資団体による支援措置

- 1 代替地の処分に伴う損失に対し、補助金を交付する。
- 2 無利子貸し付けの継続
平成17年3月31日現在約2,325百万円

第8 設立・出資団体における用地取得依頼手続等の改善

公有地の先行取得の依頼については、買戻し時期、用地費・補償費及び用途を明示した公有地の先行取得に関する契約を書面で締結している。

第9 達成すべき経営指標の目標値

(単位：百万円)

区分	平成 16 年度 (基準年)	平成 17 年度 (策定年度)	平成 18 年度 (初年度)	平成 19 年度 (第 2 年度)	平成 20 年度 (第 3 年度)	平成 21 年度 (第 4 年度)	平成 22 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. 269	0. 254	0. 248	0. 219	0. 195	0. 175	0. 155
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. 203	0. 182	0. 180	0. 170	0. 142	0. 120	0. 099
供用済土地の簿価総額	4, 522	3, 588	3, 173	2, 268	1, 261	393	0
設立・出資団体への土地売却未収金残高	0	0	0	0	0	0	0
用途不明確土地の簿価総額	0	0	0	0	0	0	0

備考 標準財政規模については平成16年度に2町（津久井町、相模湖町）と合併したものととして算出（1市2町の合計数値）