

# 最 終 報 告 書

平成 2 4 年 5 月 2 2 日

大和郡山市土地開発公社経営検討委員会

## 目 次

第1	土地開発公社の概要	
1	設立の背景	1 ページ
2	沿 革	1 ページ
3	設立団体	1 ページ
4	基本財産	1 ページ
5	組 織	1 ページ
第2	土地開発公社の現状と問題点	
1	土地開発公社の現状	1 ページ
2	土地開発公社の問題点	3 ページ
第3	土地開発公社経営健全化計画	
1	経営健全化計画への取り組み	4 ページ
2	経営健全化計画の進捗状況	4 ページ
第4	土地開発公社経営検討委員会	5 ページ
第5	土地開発公社保有地の概要	6 ページ
第6	長期保有地の調査	
1	ヒアリング調査の実施	7 ページ
2	ヒアリング調査の結果	7 ページ
3	ヒアリング調査に関するまとめ	11 ページ
第7	土地開発公社の抜本的な改革について	
1	国が進める抜本的な改革	12 ページ
2	土地開発公社存廃のメリット、デメリット	12 ページ
3	第三セクター等改革推進債の活用による 財政シミュレーションについて	13 ページ
4	保有地利用・処分計画について	14 ページ
第8	ま と め	16 ページ
参考資料		
1	第三セクター等改革推進債の活用による 財政シミュレーションについて	18 ページ
2	主な財政推計条件	19 ページ

## 第1 土地開発公社の概要

### 1 設立の背景

昭和30年代からの高度経済成長を背景に急速な人口増加と都市化が進み、それらへの対応と経済成長を確保する基盤の整備のため、公園・下水道などの都市施設の整備が精力的に推進され、昭和40年代後半には、日本列島改造ブーム（列島改造景気）に投機的需要が相乗りする形で全国的に地価が高騰した。

本市においては、昭和42年(1967)3月に約108万5,000㎡の面積を有する県下最大の内陸工業都市的施設である昭和工業団地の造成が完了し、人口の社会移動に対応するため公営住宅の建設による安定した居住の確保や下水道などの都市基盤の整備が急務とされていた。

このような背景のなか、地域の秩序ある整備を図り、必要な用地等を計画的に確保するため、昭和46年6月14日に財団法人大和郡山市土地開発公社が設立された。

### 2 沿革

昭和46年 6月14日 財団法人大和郡山市土地開発公社を設立

昭和47年12月 5日 奈良県知事の認可を受け、「公有地の拡大の推進に関する法律(昭和47年6月15日・法律第66号)」(以下「公拡法」という。))に基づく大和郡山市土地開発公社に組織変更

平成 2年 8月21日 「役員の任命事項」及び公拡法の一部改正に伴い「業務の範囲」について、定款の一部を変更

### 3 設立団体

大和郡山市

### 4 基本財産

500万円

### 5 組織(平成24年4月1日現在)

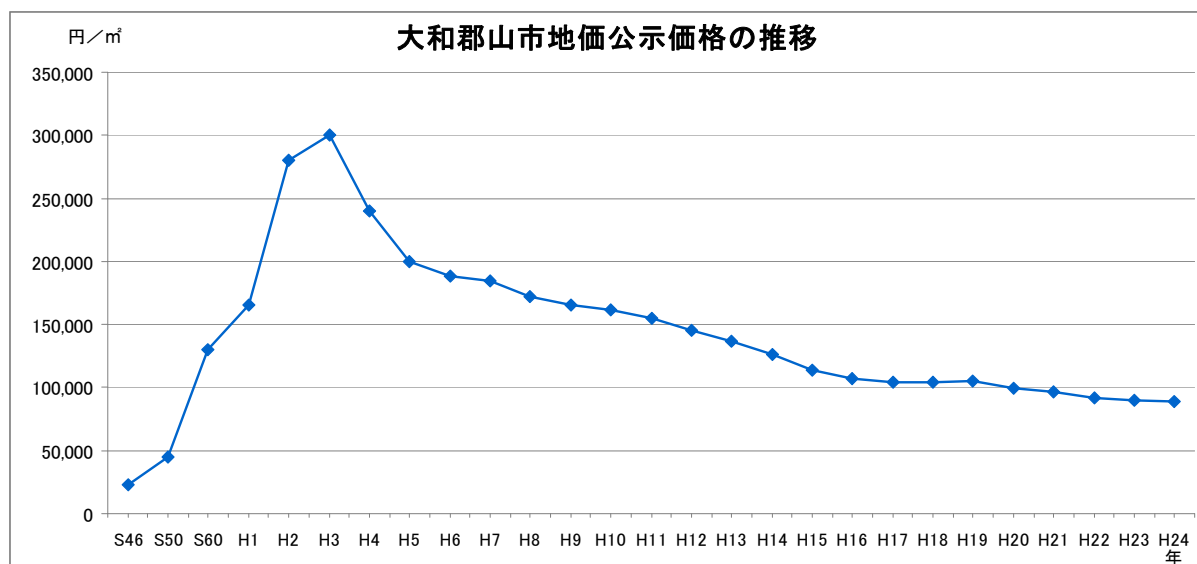
役員：理事 8名、監事 1名 職員：事務局長ほか3名

## 第2 土地開発公社の現状と問題点

### 1 土地開発公社の現状

昭和46年6月に財団法人大和郡山市土地開発公社として設立された後、公拡法に基づく土地開発公社に組織変更され、高度成長期からバブル経済期にかけ社会資本等のインフラ整備に必要な公共用地の先行取得が、積極的に進められた結果、土地開発公社が保有する土地等は着実に増え続けた。とりわけ、バブル期には、住環境整備を目的とした小集落地区改良事業や街路事業など大規模な事業が急速な進捗を見せ、その他の公共事業に関しても国の施策による事業費の拡大がその背景となり、積極的に事業用地の先行買収が行われ、平成9年度には簿価が約148億円を超えることとなった。

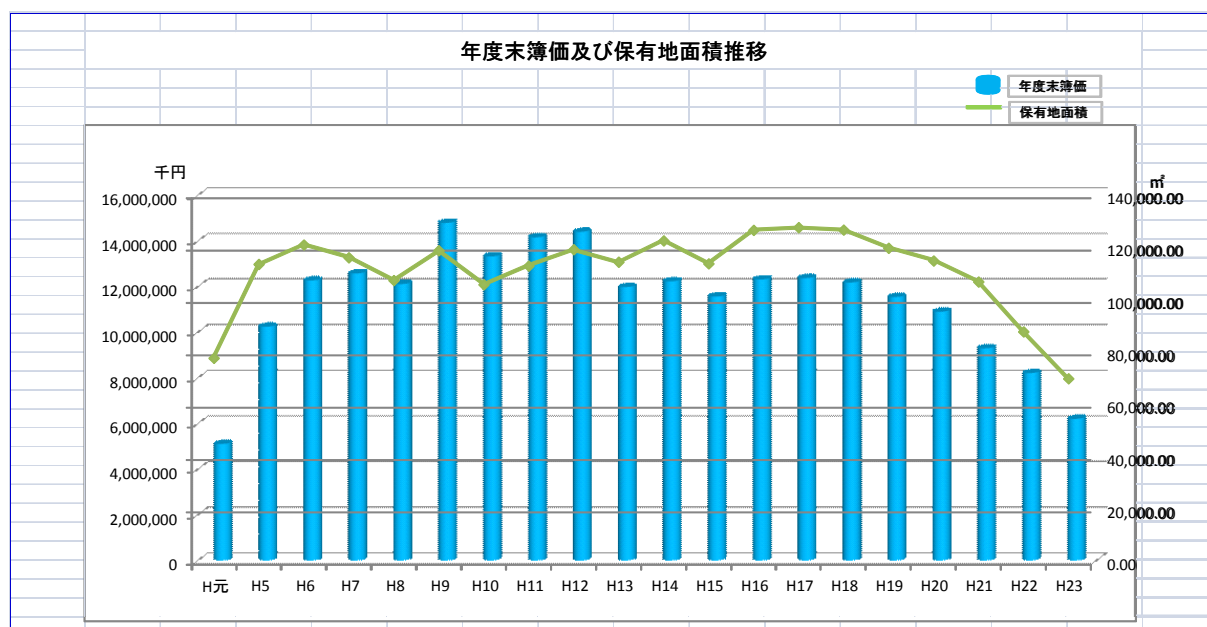
しかし、バブル経済が崩壊すると、それまで価格の高騰を続けていた土地神話が崩れだし、本市においても平成3年を頂点として地価の下落が続いた。



\* 大和郡山市内中心市街地の住宅地を採用

そのため、景気は低迷期に転じ、税収の落ち込みへと繋がってきた。その後の長引く景気の低迷により公共事業は徐々に減少を続け、事業の縮小や見直しなどが要因となり、先行取得された事業用地の長期保有化、いわゆる「塩漬け土地」の増加や、これまでの借入金利などが土地開発公社の経営を圧迫する原因となり債務が累積することとなった。

さらに、総務省が進める土地開発公社経営健全化対策で示された経営健全化指標である土地開発公社の簿価が標準財政規模に占める割合が高く、不良資産を多く抱える当市の土地開発公社は、金融機関における格付けが、低ランクとなった。そのため、返済財源の確保や借入期間など金融機関における融資の条件設定等が非常に厳しくなったことから、公社運営資金の調達が困難となり、経営環境が悪化する状況となった。



年度	元年度	5年度	6年度	7年度	8年度
年度末簿価（千円）	5,110,588	10,249,865	12,275,331	12,584,512	12,118,230
保有地面積（㎡）	79,244.27	115,105.17	122,534.43	117,633.00	108,962.52

年度	9年度	10年度	11年度	12年度	13年度
年度末簿価（千円）	14,800,145	13,330,478	14,167,171	14,407,720	11,988,776
保有地面積（㎡）	120,334.21	107,330.20	114,493.71	120,742.39	115,953.22

年度	14年度	15年度	16年度	17年度	18年度
年度末簿価（千円）	12,238,298	11,570,564	12,318,343	12,380,948	12,185,672
保有地面積（㎡）	124,101.14	151,334.36	128,134.71	129,151.52	128,206.86

年度	19年度	20年度	21年度	22年度	23年度
年度末簿価（千円）	11,550,460	10,905,092	9,303,942	8,219,008	6,206,521
保有地面積（㎡）	121,318.65	116,369.02	108,283.54	89,324.40	71,506.19

## 2 土地開発公社の問題点

### （１）長期保有地の現状

土地開発公社は、土地の価格が右肩上がりであり上昇していた時期にその機能を発揮していたが、日本経済がデフレ状態に陥った今日では、その機能をほとんど発揮していない状況である。また、長期にわたる景気の低迷とそれによる国、地方公共団体の財政状況の悪化を背景として、事業の繰り延べ、見直し、あるいは中止等で保有期間が長期化する土地等が増加し、その間に生じた金利負担が簿価を上昇させている。これらにより、次第に土地開発公社は、非常に厳しい運営を強いられることになってきた。

本市土地開発公社の平成23年度末における長期保有地の現状は、取得後5年以上10年未満の保有地面積は全体の6.8%、簿価は6.2%となっており、10年以上の保有地面積は全体の89.9%、簿価は90.7%で、取得後5年以上の保有地は、保有地面積、簿価とも全体の約97%を占める状態である。

区分	平成23年度末			
	保有地面積		簿 価	
	㎡	構成比	千円	構成比
5年未満	2,393.2	3.3%	192,676	3.1%
5年以上10年未満	4,827.0	6.8%	386,239	6.2%
10年以上	64,286.0	89.9%	5,627,606	90.7%
合計	71,506.2	100.0%	6,206,521	100.0%

### （２）かさんだ利息

長期保有地、いわゆる塩漬け土地等の処理の遅れは、地価下落と金利負担によって不良資産を膨らませる結果をもたらしている。平成19年度からは、一般会計から利息補填を行うとともに、経営健全化計画（後述）に基づき土地開発公社から市への買い戻しを行うことにより、着実に簿価の減少が見られるものの、土地開発公社の保有地の多くが、長期間保有している土地等である事実には変わりなく、簿価全体から見ても約33%（平成23年度末）を占める多額の金利負担が市の財政運営に与える影響も大きいと考えられる。

区分	保有地面積  (㎡)	簿 価  (千円)	うち利息		利子補給額  (千円)
			(千円)	(構成比)	
19年度	121, 318. 65	11, 550, 460	3, 624, 580	31. 4%	132, 242
20年度	116, 369. 02	10, 905, 092	3, 543, 525	32. 5%	161, 225
21年度	108, 283. 54	9, 303, 942	3, 309, 587	35. 6%	201, 135
22年度	89, 324. 40	8, 219, 008	3, 111, 424	37. 9%	182, 300
23年度	71, 506. 19	6, 206, 521	2, 054, 041	33. 1%	137, 275

### (3) 喫緊の課題

土地開発公社の経営を圧迫しているいわゆる塩漬け土地等の保有には、地価の下落という外的な要因に加え、税収の落ち込みによる事業の縮小や変更等、処理の遅れに伴う事業用地の長期保有による金利支払いの増加等がその要因として挙げられる。

このような状況を見ると、土地開発公社の経営改善を行うためには、金利負担の軽減を図ることが喫緊の課題として挙げられる。そのためには、公社保有地の市への買い戻しを行い、事業の早期実施や民間への売却など資産の有効活用を図るべきである。

## 第3 土地開発公社経営健全化計画

### 1 経営健全化計画への取り組み

土地開発公社の経営健全化については、景気の低迷に伴う市町村の財政状況の悪化を背景として、土地開発公社の経営環境の悪化への対策を講じる必要があったことから、国において、「土地開発公社経営健全化対策について」（平成16年12月27日付け及び平成20年2月6日付け総務事務次官通知）により「土地開発公社健全化対策措置要領」が通知され、土地開発公社の経営の健全化に関する計画に基づき、土地開発公社の経営の健全化に積極的に取り組むための指針・基準が示された。

本市土地開発公社においては、財政状況の悪化や地価下落などから、保有期間の長期化は借入金金利や管理経費の負荷による簿価の上昇をもたらすなど、土地開発公社の厳しい経営環境が続いた。

そこで本市としても、総務省の「土地開発公社経営健全化対策」を受け、平成20年7月31日付けで、奈良県知事より「土地開発公社経営健全化団体」の指定を受け、平成20年度から平成24年度まで5ヵ年の「土地開発公社経営健全化計画」に基づき経営健全化に取り組んでいるところである。

### 2 経営健全化計画の進捗状況

土地開発公社経営健全化計画における健全化達成目標値は、平成24年度末までに保有地の年度末簿価総額を標準財政規模で除して得た数値を0.25以下とすること、又は基準年（平成18年）度末の当該数値から0.25以上低下させることとされている。これに基づき、本市の平成24年度末の簿価目標額は、基準年度末の当該数値0.69から0.29低下させた0.40、簿価にして約71億円と設定されたところである。

本市の経営健全化計画の進捗状況であるが、リメイク大和郡山等の行財政改革の取り組みにより順調に計画を推進し、平成23年度末で簿価が約62億円となり、1年前倒しで計画を達成することができた。

今後も、さらに経営健全化を推し進めて行く予定をしており、計画最終年度の平成24年度末簿価は約53億円となる見込みである。

区 分	計 画（千円）		実 績（千円）	
	年度末簿価	標財比率	年度末簿価	標財比率
計画基準年度 (平成18年度)	12,185,762	0.69	12,185,762	0.69
計画初年度 (平成20年度)	10,198,363	0.57	10,905,092	0.59
計画2年目 (平成21年度)	9,774,066	0.55	9,303,942	0.51
計画3年目 (平成22年度)	9,107,026	0.51	8,219,008	0.45
計画4年目 (平成23年度)	7,859,143	0.44	6,206,521	0.34
計画5年目 (平成24年度)	7,112,963	0.40	5,302,462	— — —

※平成24年度実績は見込み

各標準財政規模比率（標財比率）については、計画は計画基準年度の標準財政規模で、実績は当該年度標準財政規模でそれぞれ除したものである。

#### 第4 土地開発公社経営検討委員会

##### （1）設立

平成20年度より取り組んでいる「経営健全化計画」は、平成24年度までの計画となっており、計画終了後においても、依然として約53億円の簿価が残る見込みである。

一方で、平成21年4月に「地方公共団体財政健全化法」が全面的に施行されたことに伴い、土地開発公社などの第三セクターについては、抜本的な改革を推進し、地方財政規律の強化に資することが重要であるとの指針が総務省より示され、また抜本的な改革が集中的に行えるよう、平成25年度までの時限立法として、第三セクター改革推進債の創設が盛り込まれたところであり、本市においても、引き続き平成25年度以降の「土地開発公社経営健全化」を進める必要がある。

そこで、外部の有識者による大和郡山市土地開発公社経営検討委員会（以下「検討委員会」という。）を平成23年7月1日に設置し、第三セクター等改革推進債の活用も視野に入れ、土地開発公社の存続廃止を含めた抜本的な改革を検討することになった。

##### （2）設置目的

土地開発公社の経営状況等の現状及び課題を検証し、存廃を含めた抜本的な経営方針の見直し及び経営改善策の検討を目的とする。

##### （3）委員構成

委員長	伊藤 忠通	奈良県立大学 学長
副委員長	荒木 一義	大和郡山市公平委員会 委員長
委員	山崎 晴夫	弁護士（大和郡山市相談弁護士）
委員	小野 修一	公認会計士（小野修一公認会計士・税理士事務所）
委員	川井 喜樹	奈良信用金庫常務理事（市指定金融機関）

##### （4）開催状況

- ・ 第一回 平成23年 7月12日（火曜日）開催
- 説明事項 ①大和郡山市土地開発公社の現状及び問題点について
- ②保有地の概要について

- ・ 第二回 平成23年10月27日（木曜日）開催  
 検討事項 ①平成23年度9月補正による追加買い戻し等について  
 ②保有地の概要について（第1回説明事項に対する検討）  
 ③経営健全化計画の実績と財源内訳について  
 ④土地開発公社の抜本的改革の方策について  
 ⑤土地開発公社存廃に係る財政シミュレーションについて
  
- ・ 第三回 平成24年 2月20日（月曜日）開催  
 検討事項 ①長期保有地に対する担当課へのヒアリング調査概要について  
 ②第三セクター等改革推進債の活用による  
 財政シミュレーションについて  
 ③経営改善策の方針について
  
- ・ 第四回 平成24年 4月10日（火曜日）開催  
 検討事項 ①最終報告書（素案）について
  
- ・ 第五回 平成24年 5月22日（火曜日）開催  
 検討事項 ①最終報告書について

## 第5 土地開発公社保有地の概要

土地開発公社が平成23年度末現在、保有する土地等は、11事業の事業用地として先行取得した土地など71,506.19㎡で、簿価は6,206,521,198円である。

事業別では、都市計画道路の整備など道路関連事業として4事業、9,285.26㎡を保有しており、簿価は1,098,606,797円、住環境などの整備関連事業として2事業、8,955.10㎡を保有し、簿価は735,549,937円、公共施設の整備など総合施設整備事業として2事業、35,685.75㎡を保有し、簿価は3,269,294,805円である。また、公営住宅建て替えや学校用地拡張などの事業用地として3事業、17,580.08㎡を保有し、簿価は1,103,069,659円である。

次に、時価との比較であるが、簿価との差は3,245,260,321円となっており、地価下落により時価が取得時の価格を下回っていること、長期間の保有により金利支払いが増加したことなどが要因となっている。

最後に、事業の進捗状況であるが、現在、西田中町地区B地区小規模住宅地区改良事業が平成26年度末の完成を目指し整備事業を行っており、2事業が中期的な展望に立ち事業実施の予定、1事業については事業目的を変更し事業を行うほか、残りの事業に関しては、凍結、あるいは中止となっており、事業化の目途はない。

事業名	所在地	取得年月	面積（㎡）	簿価（円）	時価（円）
一般公営住宅建設事業	千日町	昭和48年 1月	9,968.08	626,591,929	548,244,400
福祉施設建設事業	矢田町	昭和62年12月	6,957.00	448,227,725	3,047,166
都市計画道路 城廻り線整備事業	高田町	平成10年 3月	1,740.00	262,819,087	130,500,000
JR郡山駅前整備事業	高田町	昭和46年12月	1,495.98	422,792,106	112,198,500
（仮称）高田緑地 及び道路建設事業	高田町	平成 6年 3月	3,370.22	166,323,596	94,366,160
平端木材跡用地	額田部北町	昭和46年 9月	2,679.06	246,672,008	136,632,060



西田中町 総合施設整備事業	小泉町	昭和60年 5月 ～平成14年12月	31, 170. 75	2, 894, 986, 843	1, 121, 861, 590
(仮称)新町地区 総合施設整備事業	新町	平成11年 5月 ～平成11年 6月	4, 515. 00	374, 307, 962	148, 995, 000
西田中町地区 小集落地区改良事業	西田中町	平成 5年 7月 ～平成14年 2月	700. 32	73, 110, 991	19, 482, 500
西田中町B地区 小規模住宅地区改良事業	西田中町	平成11年 4月～	8, 254. 78	662, 438, 946	621, 043, 501
片桐西小学校 校地拡張事業	小泉町	平成14年10月	655. 00	28, 250, 005	24, 890, 000
計			71, 506. 19	6, 206, 521, 198	2, 961, 260, 877

\*時価は、23年度相続税路線価により算定。

## 第6 長期保有地の調査

### 1 ヒアリング調査の実施

検討委員会では、土地開発公社の存廃を含めた抜本的な経営方針の見直しについて検討する上で、現存する長期保有地について、何故、長期保有地となったのか、取得時点において事業目的に沿った取得であったのかなどを含め、買収の経緯を詳しく調査する必要があると判断した。

そこで、土地開発公社が、平成23年10月末現在で保有する全ての土地等を対象とし、全11事業についての調査を実施した。

### 《 調 査 方 法 》

#### 1) 調査票の配付

検討委員会からの調査依頼を受け、事務局から平成23年11月15日付けで各事業担当課に「公社保有地調査票」を配付し、作成依頼。

・調査票の内容

- ①事業目的 ②事業概要 ③長期保有地となった理由 ④今後の事業見通し  
⑤未実施の場合の売却の可否 ⑥売却不可能の場合の理由

#### 2) 聞き取り調査

「公社保有地調査票」を基に、担当課職員から下記のとおり聞き取り調査を実施。

・ヒアリング実施日

平成24年1月10日（火） 午前・午後  
11日（水） 午前・午後

## 2 ヒアリング調査の結果

### 1) 一般公営住宅建設事業（千日町）

#### ①取得目的

高度経済成長期は、住宅の大量供給を重要課題とした時期でもあり、本市においては、昭和工業団地の供用開始など、公営住宅の建設による安定した居住の確保が急務となっていた。

このような状況のなか、千日町における公営住宅建設計画が決定され、4階建て市営住宅を数棟、年次的に当該地に建設する予定であった。

## **②長期保有地となった経緯（理由）**

一般公営住宅建設計画に基づき、現在の市営住宅（４階建）１棟を建設したが、その後、地元自治会からの反対により難航し頓挫。現在は、地元自治会に貸付し、ゲートボール、ペタング、ソフトボールなどの利用に供し、維持管理を行っている。

## **③今後の事業の見通し**

公営住宅の建設計画については、建設が見込めないことから、現行の市営住宅建替に関するマスタープランにおいては、当該地を候補予定地から削除している。

また地元自治会からは、当該事業用地の一部の売却についての合意を得ていることから、民間への売却を行う予定である。

## **２）福祉施設建設事業**

### **①取得目的**

本市における心身障害者（児）の福祉施設の整備構想により、老人や健常者等が有効的に利用できる施設（総合福祉施設）の建設と隣接する県立大和民俗公園を福祉施設の公園広場・遊歩道等として有効的に活用しようと考えられていた。

## **②長期保有地となった経緯（理由）**

当該地は、市街化調整区域（その他の規制として宅地造成工事規制区域）で、かつ開発可能な道路に隣接しておらず、道路整備のほか、上下水道などインフラ整備に莫大な費用が必要である。バブル崩壊による市税などの減少が顕著となり、市においては、より重要、かつ急務な事業を優先する傾向となった。

## **③今後の事業の見通し**

長引く景気の低迷、厳しい経済情勢から、福祉施設の建設は、当該地よりコストの少ない他の場所での事業実施となり、当該整備構想は完全に断ち切れ、将来的に景気の回復が不透明であるため、事業実施も不可能との見解である。

## **３）都市計画道路城廻り線整備事業**

### **①取得目的**

本市中心市街地を環状する幹線道路である都市計画道路城廻り線の事業用地として先行取得され、路線の北側及び西側の区間については概ね整備が完了しているが、東側及び南側の区間はＪＲ郡山駅周辺の一部区間を除き未整備であり、この未整備区間に属する。

## **②長期保有地となった経緯（理由）**

本市における都市計画道路は28路線あり、その必要性や市の財政状況等を勘案しつつ、順次、未整備路線の整備を進めて行く計画で、最近までは、都市計画道路藺町線の整備に重点を置き事業を進めていたことから、城廻り線の整備計画の目途が立たず、現在に至っているところである。

## **③今後の事業の見通し**

城廻り線の未整備区間のうち、当該地の先線の約250mの区間について、平成23年度から事業に着手しているところであり、完成の目途が付き次第、順次、整備事業に着手する予定である。

## **４）ＪＲ郡山駅前整備事業**

### **①取得目的**

本市中心市街地を環状する幹線道路である都市計画道路城廻り線の事業用地として、ＪＲ郡山駅前整備を含めた土地として先行取得された。

## **②長期保有地となった経緯（理由）**

本市における都市計画道路は28路線あり、その必要性や市の財政状況等を勘案しつつ、順次、未整備路線の整備を進めて行く計画で、最近までは、都市計画道路藺町線の整備に重点を置き事業を進めていたことから、城廻り線の整備計画の目途が立たず、現在に至っているところである。

### ③今後の事業の見通し

城廻り線の未整備区間のうち、当該地の先線の約250mの区間について、平成23年度から事業に着手しているところであり、完成の目途が付き次第、順次、整備事業に着手する予定である。また、事業化までの間、当該地はＪＲ郡山駅南駐輪場として活用されており、大和郡山市社会福祉協議会が運営している。

## ５）（仮称）高田緑地及び道路建設事業

### ①取得目的

本市の交通形態の整備とＪＲ郡山駅前付近の渋滞の解消のための市道南廻り線の事業用地として、また自然環境と生活環境の保全を図るため、みどりの拠点や軸となる公園・緑地を整備する目的で先行取得された。

### ②長期保有地となった経緯（理由）

道路建設事業については、平成17年4月に供用開始されており整備事業が完了しているが、公園・緑地部分の整備については、市の財政事情の悪化により現在においても事業化に至っていない。

### ③今後の事業の見通し

事業目的を新学校給食センター建設用地として変更し、他部署で今年度に用地の買い戻しが行われる。

## ６）平端木材跡用地

### ①取得目的

大和都市計画道路筒井柏木額田部線と近鉄平端駅前周辺整備を行うため、事業用地として先行取得された。

### ②長期保有地となった経緯（理由）

近鉄平端駅前周辺整備として計画された事業のうち支所、公民館や保育園などの公共施設については既に整備が完了している。大和都市計画道路筒井柏木額田部線は、昭和47年に事業認可を受け、整備を進める予定で先行取得されたが、本市の財政事情やその他の整備事業の実施により未整備のままで、現在はゲートボール場などとして、周辺住民が利用している。

### ③今後の事業の見通し

現状の交通環境を考えると、周辺で他の都市計画道路の必要性が高まっており、当該路線については、一般道路での対応が適当であると思われ、廃止を含めた検討を行う。

## ７）西田中町総合施設整備事業

### ①取得目的

昭和59年頃のセクション別交渉の中で、ふれあいセンター（旧隣保館）の建て替えを発端に西田中町地内丘陵地での公共施設の建設が要望され、その後、策定された西田中マスタープラン（地域整備事業・H4.3）に基づき、Eゾーンにあたる西田中町・小泉町の約3.4haに公共施設を設置するため、事業用地として先行取得が行われた。

### ②長期保有地となった経緯（理由）

昭和60年以降、同和対策事業としての適用を受け事業が進められてきたが、同和対策事業の根拠たる法律である「地域改善対策特定事業に係る国の財政上の特別措置に関する法律」（地対財特法）が平成14年3月31日をもって失効したことにより、同和対策事業が終結、「西田中マスタープラン」は終了となった。

また財政上、特別措置のない一般事業への移行となり、事業の進捗は急速に鈍化、あわせて近年の社会経済状況の変化から財政状況が厳しくなったことも要因となり、事業化の目途が立っていない。

### ③今後の事業の見通し

一般事業へ移行となり、本市の財政状況を勘案すると大規模な建設整備事業は、将来的にも見込めないと考えられる。

これまでの基本構想（西田中マスタープラン）などの枠組みにとらわれず、広い視野に立ち、早い時期に活用方法等の方向性を見い出したい。

ただ、これまでの経緯から地元の「まちづくり委員会」に諮り、同意を得てから実施する必要がある。

## 8）（仮称）新町地区総合施設整備事業

### ①取得目的

平成5年頃のセクション別交渉により、社会福祉施設等の総合施設を、老朽化した周辺公共施設（市営住宅、ふれあいセンター、保育園など）の再整備とあわせ、一体的な整備の要望があり、この要望に基づき、事業用地として先行取得された。

なお、新町地区総合施設整備事業の基本計画は、策定されていない。

### ②長期保有地となった経緯（理由）

同和対策事業としての適用を受け事業用地の取得が進められてきたが、同和対策事業の根拠たる法律である「地域改善対策特定事業に係る国の財政上の特別措置に関する法律」（地対財特法）が平成14年3月31日をもって失効したことにより、同和対策事業が終焉となった。

また財政上、特別措置のない一般事業への移行となり、事業の進捗は急速に鈍化、あわせて近年の社会経済状況の変化から財政状況が厳しくなったことも要因となり、事業化の目途が立っていない。

### ③今後の事業の見通し

西田中総合施設整備事業と同様に、これまでの枠組みにとらわれず、広い視野に立ち、早い時期に活用方法等の方向性を見い出したい。

ただ、これまでの経緯から地元へ諮り、同意を得てから実施する必要がある。

## 9）西田中町地区小集落地区改良事業

### ①取得目的

小集落地区等改良事業制度要綱（昭和57年4月5日付け建設省住整発第26号）に基づき不良住宅地区の環境の整備改善を図ることを目的とした事業で、平成4年度より実施し平成15年度に完了したところである。

この事業においては、第1次住環境整備ゾーン（Aゾーン）の整備方針である一部の良住宅を残しつつ、老朽住宅（不良住宅）の解消と区画道路の再編整備を一体的に、面的に行うため事業用地として先行取得された。

### ②長期保有地となった経緯（理由）

小集落地区改良事業については平成15年度で完了しており、引き続き、第2次住環境整備ゾーン（Bゾーン）として小規模住宅地区改良事業が実施されているが、事業対象者（分譲宅地を購入できる者）への打診は既に済んでおり、その者に購入希望はなく事業残地のまま現在に至ったところである。

### ③今後の事業の見通し

第2次住環境整備ゾーン（Bゾーン）における小規模住宅地区改良事業の終了予定の平成26年度までに当該地の買い戻しを行う予定である。

また当該地は、完成宅地として売却が可能と見込まれるため、西田中町地区B地区小規模住宅地区改良事業終了後、西田中町地区での購入希望を募ってから一般売却を実施する。

## 10）西田中町B地区小規模住宅地区改良事業

### ①取得目的

小規模住宅地区等改良事業制度要綱（平成9年4月1日付け建設省住整発第46号）に基づき、住環境の整備改善又は災害の防止のために、住宅の集団的建設、建築物の敷地の整備等を行

う事業で、平成10年度より実施している。

この事業においては、第2次住環境整備ゾーン（Bゾーン）の住環境の整備を行っており、土地開発公社の先行取得により計画的に買収を行い、事業の進捗を図っているところである。

#### **②長期保有地となった経緯（理由）**

面的整備を行うべく、公社の先行取得を活用し事業を進めているところであり、整備の進捗にあわせ、買い戻しを行っている。

#### **③今後の事業の見通し**

公社保有地に関連する用地については、ほぼ買収も終了し、現在は買い戻しを進めており、事業区域内における買収も、平成25年度には完了する予定である。

また事業の残地は、完成宅地として売却が可能と見込まれるため、事業終了後、西田中町地区での購入希望を募ってから一般売却を実施する。

### **11) 片桐西小学校校地拡張事業**

#### **①取得目的**

片桐西小学校用地は、他の小学校用地と比較して生徒一人当たりに対する学校用地面積が小さく、駐車場、学童保育所用地の確保、また農業などの体験学習など学校用地の拡張が必要であった。また近隣の奈良県営小泉団地の建て替え（第一期工事は平成17年度から）が行われることとなり、住民の異動等から児童数の増加も考えられたことから学校用地の拡張を行うため先行取得された。

#### **②長期保有地となった経緯（理由）**

当該地の整備を行うには相当の高低差（約9m）があり、造成工事には多額の費用が必要で、本市の財政状況の悪化に伴い多額の費用を投じての工事は困難となってきたことなどの理由により長期保有地となった。

#### **③今後の事業の見通し**

片桐西小学校においては、児童数が減少傾向であること、また学童保育所用地については別の場所での建設が完了していることなどから整備を行う必要性がなくなり、売却が可能である。

### **3 ヒアリング調査に関するまとめ**

高度成長期から平成初期のバブル期にかけては、積極的に社会資本の整備が行われ、その財源となる国庫補助金などを活用し、活発に公共事業が展開された。それらの時期に先行取得された事業用地の多くがその後、事業化されることなく長期保有地となり、土地開発公社の保有地の経営を困難にさせている主たる要因でもある。

現在の保有地については、各事業担当課へのヒアリングにより、一定の取得目的により先行取得されたことは理解できるが、景気動向を加味したとしても、事業の変更、あるいは中止などの状況を見ると計画の甘さを指摘せざるを得ない。

土地開発公社の機能は、近い将来に事業用地として必要な土地等を市からの取得依頼により取得し、実際に必要な時に市が買い取る（買い戻す）というものである。このスキームは、地価が安価な時に事業用地を機動的に取得でき、土地等を保有することにより事業を計画的に実施できるというメリットがある反面、議会の議決等を経ないで取得できることからチェック機能が働かないというデメリットがある。

現状、土地開発公社が、保有する土地等の約97%を長期保有地が占めている状況からも、土地開発公社に先行取得させる必要性があったのか、市の取得依頼に対しどれほど事業化の実現性があると認識していたのかなど、それぞれにおける検討が不十分であり、土地開発公社が土地等を保有した後に、長期間事業化されなかったという事実についても、指摘せざるを得ない。

今後においては、過去と同じような事態を繰り返さないためにも、保有地について他事業への用途変更や民間売却を行うことも検討し、保有地を有効に活用することで、将来的に負

担が生じないよう経営の改善につなげていくことが望ましい。

## 第7 土地開発公社の抜本的な改革について

### 1 国が進める抜本的な改革

「地方公共団体の財政の健全化に関する法律」（平成19年6月22日・法律第94号）、いわゆる「地方公共団体財政健全化法」が平成21年度より完全施行されたことにより、総務省において同年度から5年間で、基本的に全ての第三セクター等（土地開発公社など）を対象として、必要な検討を行い、第三セクター等改革推進債を活用し、存廃を含めた抜本的な改革をすべきであるとの、指針が出された。（平成21年6月23日付け、総務省自治財政局長）

### 2 土地開発公社存廃のメリット、デメリット

国からの指針を受け、今後の土地開発公社の抜本的な改革を考えるうえで、従来のように一般会計からの利子補給を継続し存続させるのか、あるいは、国が進めている第三セクター等改革推進債を活用し解散させるのかを選択する必要がある。これらの選択肢には、それぞれには次のようなメリット、デメリットがある。

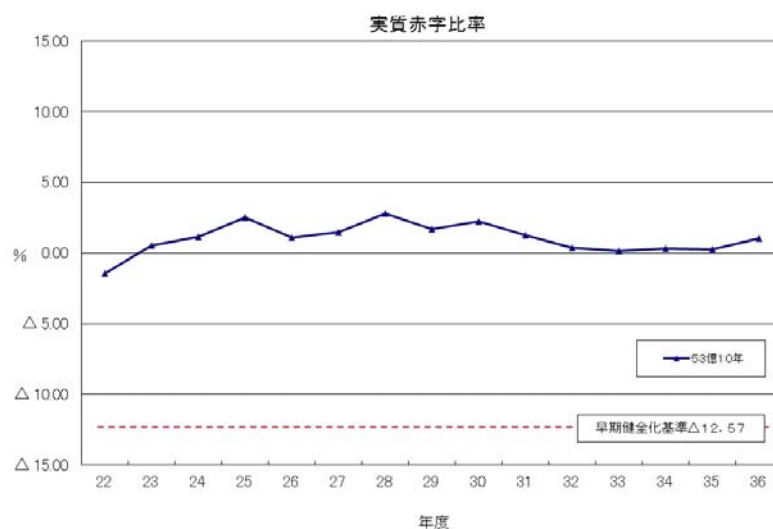
	メリット	デメリット
存 続	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 先行取得することにより、将来の土地価格の高騰に備えることができる。</li><li>・ 土地取得の手続きを、機動的、弾力的に行うことができる。</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 土地価格の下落により、含み損が発生する。 → 地価が回復しない限り解消できない。</li><li>・ 借入金及び利息は、依然として生じ続け、将来的な市の負担が増加し続ける。 → 毎年、一般会計から利子補給を行う。</li><li>・ 長期保有地について、金融機関からの資金調達が難しい。</li></ul>
解 散	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 土地取得に際し、予算化が必要なため、市議会のチェック及び監査機能が働く。</li><li>・ 処分見通しの困難な土地（長期保有地）の処理ができる。</li><li>・ 利息負担の軽減が図れる。 → 第三セクター等改革推進債の方が低利であり、特別交付税措置もある。</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 土地の迅速な取得が困難である。 → 必要に応じ補正予算での対応となり、市議会の議決が必要。</li><li>・ 第三セクター等改革推進債発行により、10年間の元利償還金が大きな財政負担となる。</li></ul>

### 3 第三セクター等改革推進債の活用による財政シミュレーションについて

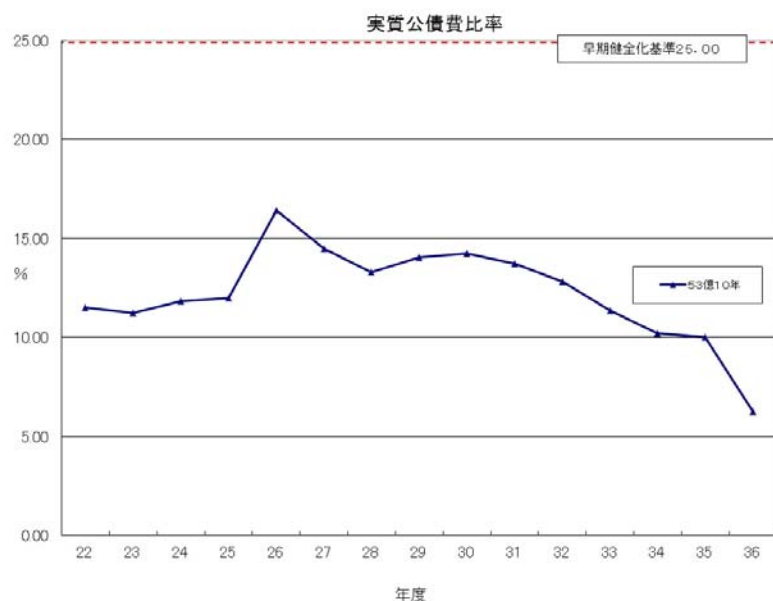
第三セクター等改革推進債を活用し土地開発公社を解散させた場合、財政状況はどのように推移するのかをシミュレートした。

以下の財政シミュレーションは、平成25年度に約53億円(利率2%)の第三セクター等改革推進債を10年償還で発行した場合の財政収支について、現行制度のもと一定条件に基づき推計したものである。

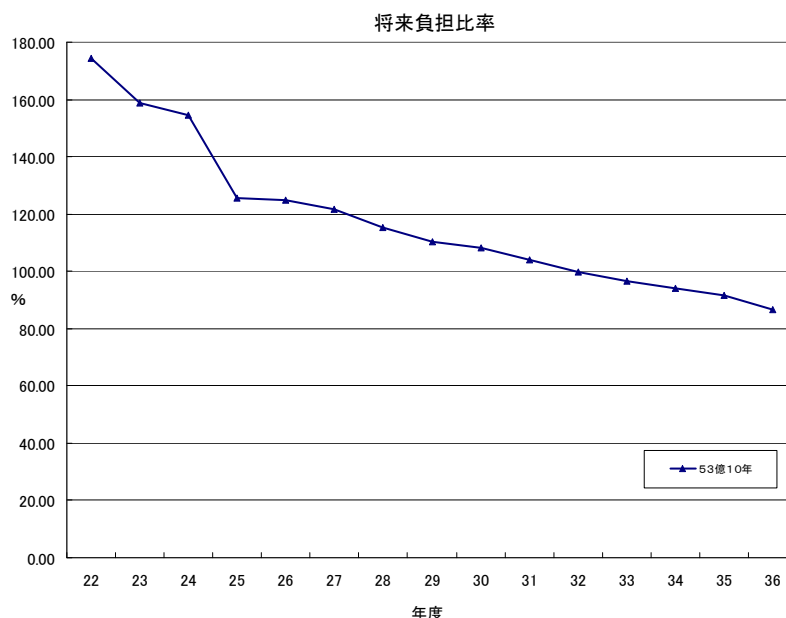
まず、実質収支については、公債費の負担増により平成30年度から平成35年度までの間が赤字となる見込みのため、その間については財政調整基金を活用し、収支の安定化を図ることにより、平成23年度以降、普通会計においては黒字決算を維持できると考えられる。



次に、実質公債費比率は、地方債の元利償還金のピークとなる平成26年度の単年度数値が16.4%まで悪化すると見込まれる。しかしながら、早期健全化基準である25.0%に達する恐れはなく、その後は公債費の減少に合わせて実質公債費比率は減少していくものと考えられる。



最後に、将来負担比率は、第三セクター等改革推進債を含む地方債残高の減少により、毎年、確実な数値の改善が見込まれる。



以上のことから、約53億円の第三セクター等改革推進債を10年償還で発行することにより、財政状況を大きく悪化させることはないものとする。

#### 4 保有地利用・処分計画について

土地開発公社の抜本的な改革を検討するうえで、現在保有する土地等をどのように利用するのかあるいは、処分するのかを考える必要がある。土地開発公社を存続、あるいは解散させるにせよ、継続中の西田中町地区B地区小規模住宅地区改良事業を除き、本来の事業目的を変更し利用されたり、そのまま放置されているのが現状である。

このままの状態、事業化されないまま土地開発公社として保有し続けることは、さらに金利負担の増加を生む結果となり、ますます経営を厳しくすることになる。仮に、土地開発公社を解散させ、市がそれらの土地等を所有するにしても、利用、処分されないと、結局は、土地開発公社の不良債務を市が抱えることになり、抜本的な問題の解決にはならない。

存廃のどちらにせよ、抜本的な改革を進める中で、現保有地に対し未着手事業の早期実施や事業目的の変更などの利用計画と活用のできない土地に対する売却処分などの計画を立案する必要がある、次のような保有地利用・処分計画とした。

事業名	利用・処分計画
都市計画道路城廻り線整備事業 J R 郡山駅前整備事業	平成23年度より事業着手している野垣内町から北鍛冶町までの250mの事業完了後、事業着手予定。
福祉施設建設事業	当該地には接道がないため、隣接の大和民俗公園として活用できないか、引き続き奈良県に働きかけていく。



西田中町総合施設整備事業	現在進行中である西田中町B地区小規模住宅地区改良事業の終了予定年度である平成26年度末以降において、地元の同意を得た上で、4ゾーンに分け、順次、一般競争入札により民間売却に取り組んでいく。
西田中町地区小集落地区改良事業	上記同様、平成26年度末以降に地元に対し、購入希望者を募り、該当者がなければ一般競争入札により民間売却に取り組んでいく。
西田中町B地区小規模住宅地区改良事業	事業終了予定年度である平成26年度末以降において、地元に対し、購入希望者を募り、該当者がなければ一般競争入札により民間売却に取り組んでいく。
(仮称) 新町地区総合施設整備事業	現在進行中である西田中町B地区小規模住宅地区改良事業の終了予定年度である平成26年度末以降において、地元の同意を得た上で、一般競争入札により民間売却に取り組んでいく。
片桐西小学校校地拡張事業	当該地には、接道がないため隣接土地所有者に対し、購入について打診していく。
平端木材跡用地	<p>今後の都市計画道路の見直しにより、計画が廃止された場合は、公共施設用地として活用されている部分を除き、民間売却に向け取り組んでいく。</p> <p>計画が廃止とならなかった場合は、早期事業着手に向け取り組んでいく。</p>

※なお、一般公営住宅建設事業（千日町）、(仮称) 高田緑地及び道路建設事業の2事業については、民間売却あるいは他事業への用途変更し、事業実施のため、平成24年度内に市への買い戻しを実施する予定である。

## 第8 まとめ

土地開発公社は、高度経済成長期からバブル期において、地価が年々上昇していた時、近い将来に事業が実施される公共事業用地を先行取得することで、用地取得事業費が抑制できるというメリットがあり、公共施設の整備を行ううえで機動的かつ弾力的なシステムとして重要な役割を担っていた。

しかしながら、バブル経済の崩壊以降、本市においても平成3年を頂点として、地価の下落が続いており、また市の財政状況の悪化もあり、先行取得した土地等の買戻（売却）が遅れることにより、金融機関等から借り入れた資金への利息が増加するという構造となった。このような状況からも、事業用地を先行取得することに利点がなく、土地開発公社はその役割を終えたと考えられる。

検討委員会では、土地開発公社の存廃を含めた抜本的な改革を検討するため、市当局からの資料提供や担当課へのヒアリング結果などを踏まえ、協議を重ねてきた。

先ず現在、土地開発公社が保有する土地等の約97%が長期保有地となり、借入金への利息の支払いが増加し、年々、簿価を膨らます結果となった。これは、先行取得された土地等の取得目的である各事業が事業計画に基づき実施されれば、それほど問題とならないことが、事業の停滞、あるいは中止により、当初の計画では、長期に亘り保有する必要性がない土地等を、長期間保有し続けていることが要因となり、土地開発公社の経営を悪化させた。このような状況を鑑みると、用地取得後の財政状況の逼迫はあるにせよ、取得時において事業を計画、実現するうえでの客観的な視点が欠落し、適切な判断がなされたとは考えにくいところも見受けられる。

次に、平成20年度から実施している「経営健全化計画」に基づき、計画当初年度に約100億円あった簿価を平成23年度末には1年前倒しで計画を達成したこと、また平成19年度からの利息の補填により簿価を増加させないなどの経営改善に向けた努力は評価できる。しかし、同計画の終了時においても依然として多額の債務が残り、地価の下落により簿価と時価が大きく乖離している今日の状況が将来的に好転する望みが薄いことから、売却等の利活用による財源の確保は考えにくく、土地開発公社の存続は、今後においても市財政にとっての大きな負担となり続けることになる。

これらのことを踏まえ、土地開発公社の存続、廃止を検討したところ、先ず、土地開発公社を存続した場合、今後も先行取得により機動的かつ弾力的な事業実施が行えるものの、現下の地価の動向を勘案すると財政的なメリットはない。また、現保有地の多くについて事業化が見込めない状況では、公社の不良債務は解消されず、引き続き毎年多額の利息を負担し続けざるを得ず、一般会計からの利息補填を求めざるを得ない状況が続くこととなる。

これに対して、国が進める「第三セクター等改革推進債」を活用し土地開発公社を解散した場合、地方債の発行による10年間の元利償還金が市財政にとって大きな負担となるものの、地方債の利率が土地開発公社の金融機関からの借入金利率より低利であり、特別交付税の措置もあることから、市財政全体としては、将来的な負担軽減が図れること、また売却を含め保有地を積極的に活用できることなどのメリットがある。さらに、現在では公共事業用地を先行取得することにより機動的かつ弾力的な事業実施を行うという土地開発公社の役割は終えたと考えられる。

存続、解散、いずれの場合も、長期間にわたり大きな財政負担が生じるのは事実であり、ひいてはその分、市民に負担をかけることも事実であるが、土地開発公社を存続させ、債務解消の問題を先送りにするより、「第三セクター等改革推進債」を活用し土地開発公社を解散させた方が、市財政の将来的な負担軽減及び健全化にとって得策で、将来的な市民負担の軽減に繋がるとの結論に達した。

しかし、「第三セクター等改革推進債」を発行し、土地開発公社の保有地を市が買い戻しただけでは多額の債務を市が負うことに代わりはない。土地開発公社は、社会資本の整備に大きな役割を果たしてきた反面、結果的には、先行取得した土地等を有効利用できず多額の利子を支払い続けることになった。その要因の一つとなった稚拙な立案、計画については、その手法、過程も含め十分に検証、反省すべきである。

また、「第三セクター等改革推進債」の償還財源についても、不用土地の早期売却、賃貸借などの有効利用に努めるほか、行政コスト等の更なる削減を進め財政負担の軽減を図り、いやしくも行政水準の低下を来すといったことのないよう努めるべきである。

最後に、市においては土地開発公社の解散にあわせ、保有地の「利用計画」、「処分計画」を策定し、その実施状況について、市広報紙等を通じ市民に公表し、行政としての説明責任を果たすべきであることを指摘しておく。

第3セクター等改革推進債の活用による財政シミュレーションについて

(単位: 百万円)

年度 内訳		H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36
					発行年度	償還1年目	償還2年目	償還3年目	償還4年目	償還5年目	償還6年目	償還7年目	償還8年目	償還9年目	償還10年目	
歳入	市 税	12,503	12,571	11,973	12,067	12,042	12,148	12,124	12,124	12,124	12,124	12,124	12,124	12,124	12,124	12,124
	交付金・譲与税	1,369	1,324	1,256	1,256	1,256	1,256	1,256	1,256	1,256	1,256	1,256	1,256	1,256	1,256	1,256
	地方交付税	5,188	4,918	4,781	4,631	4,399	4,295	4,240	4,235	4,230	4,224	4,221	4,221	4,221	4,221	4,221
	国県支出金	6,991	6,535	6,106	6,667	6,992	6,123	6,104	6,592	6,642	6,692	6,743	6,794	6,845	6,897	6,950
	繰入金	104	1,101	827	102	102	2	2	2	402	2	2	2	2	2	2
	繰越金	0	0	93	204	454	187	262	500	299	397	224	70	24	58	48
	市債	2,997	2,564	2,327	8,089	3,974	2,528	2,691	2,862	2,862	2,862	2,862	2,862	2,862	2,862	2,862
	その他	1,545	1,398	1,284	1,284	1,555	1,284	1,284	1,284	1,283	1,283	1,283	1,283	1,283	1,283	1,283
	合 計	30,697	30,411	28,647	34,300	30,774	27,823	27,963	28,855	29,098	28,840	28,715	28,612	28,617	28,703	28,746
歳出	人件費	5,862	6,005	5,739	5,493	5,662	5,358	5,263	5,252	5,283	5,190	5,264	5,336	5,484	5,506	5,479
	扶助費	6,358	7,135	7,035	7,175	7,317	7,390	7,464	7,539	7,614	7,690	7,767	7,845	7,923	8,003	8,083
	補助費	2,000	2,078	2,008	7,231	1,861	1,851	1,691	1,681	1,671	1,661	1,651	1,641	1,540	1,540	1,540
	公債費	4,104	4,073	4,195	4,244	4,914	4,645	4,612	4,706	4,730	4,647	4,509	4,286	4,105	4,073	3,504
	うち三セク債	0	0	0	0	651	623	612	602	591	580	570	559	549	538	0
	積立金	635	471	142	142	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	442
	普通建設事業	5,222	3,872	2,975	3,211	4,438	1,859	1,972	2,891	2,891	2,891	2,891	2,891	2,891	2,891	2,891
	繰出金	2,163	2,367	2,396	2,419	2,444	2,468	2,492	2,518	2,543	2,568	2,594	2,620	2,647	2,673	2,699
	前年度繰上充用金	575	189	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	その他	3,967	4,128	3,953	3,931	3,909	3,948	3,927	3,927	3,927	3,927	3,927	3,927	3,927	3,927	3,927
	合 計	30,886	30,318	28,443	33,846	30,587	27,561	27,463	28,556	28,701	28,616	28,645	28,588	28,559	28,655	28,565
実質収支		△ 264	93	204	454	187	262	500	299	397	224	70	24	58	48	181
実質赤字比率		△ 1.43	0.51	1.13	2.52	1.06	1.47	2.81	1.68	2.23	1.26	0.39	0.13	0.32	0.27	1.02
実質公債費率(単年度)		11.5	11.2	11.8	12.0	16.4	14.5	13.3	14.0	14.2	13.7	12.8	11.4	10.2	10.0	6.3
将来負担比率		174.2	158.7	154.7	125.4	124.8	121.7	115.2	110.3	108.2	103.8	99.9	96.7	94.0	91.5	86.6
基金残高		2,796	3,165	2,674	2,714	2,654	2,694	2,734	2,774	2,415	2,455	2,495	2,536	2,575	2,616	3,055
地方債残高		39,609	38,780	37,329	42,272	41,152	40,313	38,361	36,912	35,497	34,207	33,106	32,241	31,573	30,950	30,401

推計条件

第三セクター等改革推進債

発行予定額 53億円

借入利率 2%

償還年限 10年償還

歳入歳出の各項目については、  
現行制度のもとで一定条件に基  
づいて推計したものであり、各  
種行政サービスを現在の水準で  
継続した場合の財政収支を試算  
したものです。

歳入	第三セクター等改革推進債	[借入年度] 総務省の許可最終年度の平成25年度 [借入額] 平成24年度末土地開発公社簿価見込額の53億円 [償還年限] 10年償還 [借入利率] 2%で設定
	市 税	[個人市民税] 平成24年度当初予算を基に、平成28年度まで過去5力年の平均人口減少率を乗じて算出。その後は固定。 [法人市民税] 平成24年度当初予算を基に、平成28年度まで回復を見込む。 [固定資産税・都市計画税] 平成24年度当初予算額で固定。 [その他] 平成24年度当初予算額で固定。
	地方交付税	平成28年度までは減額を見込んで推計し、その後は固定。
	国庫・県支出金	[普通建設関連] 平成28年度までは見込まれる事業を基に算出。その後は平成24年度から平成28年度までの財源内訳の構成比を用いて算出。 [扶助費関連] 毎年1%ずつ増加
	市債(三セク債除く)	[普通建設関連] 平成28年度までは見込まれる事業を基に算出。その後は平成24年度から平成28年度までの財源内訳の構成比を用いて算出。 [臨時財政対策債] 平成24年度当初予算額で固定
歳出	人件費	職員給は平成28年度までは職員数の推移を基に算出し、その後は固定。退職金は各年度の退職者数をもとに個別に算出。
	公債費	各年度の借入額を反映させて算出。
	積立金	財政状況を勘案し基金に積立。
	普通建設事業	平成28年度までは想定される個々の事業を個別に算出し、その後は平成24年度から平成28年度までの平均値(2,890,788千円)で固定。
	繰出金	各特別会計の見込を考慮(平成29年度以降は1%ずつ上げる)。