

上越市土地開発公社の経営の健全化に関する計画

上 越 市

第 1 経営健全化の期間

平成 20 年度から平成 24 年度まで（5 年間）

第 2 経営健全化の基本方針

上越市土地開発公社（以下「公社」という。）は、上越市（以下「市」という。）からの依頼により、まちづくりに必要な用地取得及び企業団地造成などを進め、計画的な都市整備の一翼を担ってきました。

しかし、バブル経済崩壊以降の経済環境の悪化等により市の財政状況が大きく変化したことなどから、再取得計画は当初予定から大幅に遅れ、公社は膨大な保有地を長期的に抱える結果となりました。

そこで、公社が独自に策定した中期経営計画並びに市が策定した第 3 次行政改革大綱及び行政改革推進計画に基づいて計画的な公社保有地の削減を進めるとともに、保有地の民間売却促進を図るため、宅地取引の専門家などによる「上越市保有地等販売促進チーム」を設置し、保有地の早期売却に取り組んできました。

しかし、土地の売却損や、金利負担の増加などにより、平成 16 年度から 18 年度まで 3 期連続して経常損失が発生し、また、平成 18 年度は新経理基準を採用したことによる強制評価減により、20 億 3,139 万円もの損失を計上し、8 億 432 万円の累積損失となりました。さらに、地価の著しい下落による実質的な資産価値の減少も影響し、公社を取り巻く経営状況は年々厳しさを増しています。

さらに、公社の借入金について、市が全額債務保証を行っていることから、市の財政運営の悪化を招くことも懸念されます。

このような状況を受け、市と公社ではこれまで経営健全化に向けた諸対策を講じてきましたが、極めて厳しい財政事情から、現状では市独自による健全化を十分に達成することが困難な状況にあります。

以上のことから、総務省の「土地開発公社経営健全化対策」に基づく支援措置を活用することにより、公社の保有地削減と抜本的な経営健全化に取り組みます。

経営健全化に向けた目標

(1) 保有土地の簿価総額の縮減

平成 24 年度までに基準年度末に保有する債務保証等対象土地の簿価総額を当該年度の市の標準財政規模で除した数値から 0.25 以下とします。

現行(平成 18 年度末)	⇒	平成 24 年度末	(0.25 の縮減)
0.44		0.19	

(2) 5 年以上保有土地の簿価総額の縮減

平成 24 年度までに基準年度末に保有する債務保証等対象土地であって、保有期間が 5 年以上である土地の簿価総額を当該年度の市の標準財政規模で除した数値から 0.1 以上低下させます。

現行(平成 18 年度末)	⇒	平成 24 年度末	(0.24 の縮減)
0.43		0.19	

(3) 民間売却の推進

市の事業計画の中止や変更により利用計画が無くなっている「塩漬け土地」を市の第 3 次行政改革推進計画に沿って、平成 22 年度まで年間約 15 億円の民間売却を行うことにより、土地保有高の削減を進めます。

平成 23 年度以降も、市が事業化しない土地を積極的に民間売却するなど、市との協議により土地保有高の削減を目指します。

第3 公社経営健全化計画実施のための体制

公社の経営改善は市の財政健全化にとっても必要不可欠であることから、市では本計画を着実に実行するとともに、公社に関する事務を所管している用地管財課と財政健全化担当である財政課により計画の進捗状況を確認しながら、必要がある場合には計画の見直しを行います。

また、公社と市及び民間の不動産関係者等をメンバーとした「上越市保有地等販売促進チーム」の活動を強化し、公社保有地の民間売却へのノウハウと情報の提供を受けながら、市が再取得を行わない土地を早期に民間に売却することとします。

「上越市保有地等販売促進チーム」について

目的	土地開発公社保有地の販売促進を図るため、地元関係団体などの協力を得て、官民一体となった販売促進を実施し、公社保有地の削減を図る。
チームの構成	上越市土地開発公社、上越市、(社)新潟県宅地建物取引業協会上越支部、上越市建設業協会、JAえちご上越農業協同組合、長野担当班 * 情報収集提供者 上越商工会議所、八十二銀行、長野経済研究所
チームの設置	平成18年4月1日 (平成19年4月1日からJAえちご上越農業協同組合、上越商工会議所が参画)
チームの業務	1. 情報収集・情報交換 2. 定期的に販売促進会議を開催 3. 企業訪問・販売交渉
活動状況	* H18 情報提供 145件 * 成約4件～①売却額 113,410千円 ②定期借地 13,656千円/年 * H19 情報提供 90件 * 成約4件～①売却額 417,898千円 ②定期借地 0千円/年

第4 各年度の用地取得・処分・保有計画

※ 市では上越市第5次総合計画に基づき、平成20年度から平成24年度まで毎年約10億円の再取得を行います。

※ 公社では市が策定した第3次行政改革大綱及び行政改革推進計画に基づき、年間約15億円の保有地の計画的な民間売却を行います。

(単位：百万円)

区分	平成20年度 (初年度)	平成21年度 (第2年度)	平成22年度 (第3年度)	平成23年度 (第4年度)	平成24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	16,919	15,515	14,303	13,037	10,966
取得計画額	0	0	0	0	0
処分計画額					
設立・出資団体による取得	978	977	976	977	977
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	563	641	718	742	977
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
うち公用先債の弾力運用額	0	0	0	0	0
国、その他の地方公共団体等による取得	45	0	0	0	0
民間売却	601	446	486	1,264	1,240
当該年度利子・管理費等 (簿価計上分)	220	211	196	170	136
年度末保有額	15,515	14,303	13,037	10,966	8,885
時価処分による損益	▲ 13	▲ 48	▲ 26	▲ 7	▲ 28
土地造成事業に係る計画					
年度初保有額	4,573	3,797	2,734	1,717	1,592
取得計画額	0	0	0	0	0
当該年度造成費	46	0	0	0	0
当該年度利子・管理費等 (簿価計上分)	0	0	0	0	0
販売計画額	822	1,063	1,017	125	238
年度末保有額	3,797	2,734	1,717	1,592	1,354

※ 平成20年度以前の土地造成事業の販売額の推移は、平成16年度3,359百万円、平成17年度3,635百万円、平成18年度4,425百万円、平成19年度1,144百万円である。

※ 計画期間中の民間金融機関からの借入金調達金利は1.50%（借入条件：1年元利一括償還・繰上償還可能）と想定。

※ 民間売却時の売却価格は平成20年1月末日現在の鑑定額と想定。

※ 普通会計決算統計29表「基金の状況」添付。

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	びょうぶ谷野球場整備事業	348	当初予定で市が再取得	H20～H21	供用済み
2	雁木通りプラザ建設事業	138	当初予定で市が再取得	H19	供用済み
3	庁舎周辺駐車場整備事業①	729	当初予定で市が再取得	H22～H24	供用済み
4	里のこどもの国整備事業(市)	98	当初予定で市が再取得	H19～20	供用済み
		305	当初予定で市が再取得	H25以降	H25以降
5	リージョンプラザ上越周辺地区整備事業①	218	当初予定で市が再取得	H22	供用済み
6	ケアハウス及び特別養護老人ホーム建設事業	122	当初予定で市が再取得	H20～H22	供用済み
7	高田駅周辺地区整備事業①	191	当初予定で市が再取得	H22	供用済み
8	直江津駅前広場整備事業(市)	243	当初予定で市が再取得	H23	供用済み
9	都市計画道路本町大貫線改良事業	79	当初予定で市が再取得	H25以降	H25以降
10	介護福祉土養成所用地取得事業	104	当初予定で市が再取得	H19	供用済み
11	市道表寺線改良事業	44	当初予定で市が再取得	H19～H20	供用済み
12	市民の森整備事業	303	当初予定で市が再取得	H24～H25	供用済み
13	上越高田インター周辺地区整備事業(市)	136	当初予定で市が再取得	H20	供用済み
14	市民プラザ整備事業	1,597	当初予定で市が再取得	H19～	供用済み
15	パークアンドバスライド整備事業	150	当初予定で市が再取得	H19～H24	供用済み
16	保倉川マリーナ周辺地区整備事業(市)	74	当初予定で市が再取得	H24	供用済み
17	寺町公園(仮称)整備事業	53	当初予定で市が再取得	H25	H25以降
18	金谷地区老人デイサービスセンター建設事業	47	当初予定で市が再取得	H20～H24	供用済み
19	春日山公有地化事業	191	当初予定で市が再取得	H23～H24	供用済み
20	上越地域医療センター病院周辺地区整備事業①	166	当初予定で市が再取得	H25以降	H25以降
21	木田公園整備事業	70	当初予定で市が再取得	H25以降	H25以降
		49	当初予定で市が再取得	H19	供用済み
22	関川水辺・環境プラザ整備事業(市)	1,399	当初予定で市が再取得	H25以降	H25以降
		113	当初予定で市が再取得	H24	供用済み
23	ファミリーヘルプ保育園整備事業	113	当初予定で市が再取得	H24	供用済み
24	県立中央病院附属看護専門学校跡地取得事業	146	当初予定で市が再取得	H19	供用済み
25	庁舎周辺駐車場整備事業②	311	春日地区集会場に利用目的を 変更の上、市が再取得	H19～H23	H19
26	新南公園造成事業(市)	217	当初予定で市が再取得	H25以降	H25以降
27	直江津駅南地区開発事業	440	当初予定で市が再取得	H25以降	H25以降
28	脇野田駅周辺地区整備事業	47	当初予定で市が再取得	H25以降	H25以降
29	上越地域医療センター病院周辺地区整備事業②(市)	268	当初予定で市が再取得	H25以降	H25以降
30	上越多目的スポーツ施設整備事業(市)	1,047	当初予定で市が再取得	H19～H23	H19
		2,936	当初予定で市が再取得	H25以降	H25以降
31	上越市新幹線新駅地区土地区画整理事業	0	H19年度先行取得分再取得	H20～H21	H20
		177	当初予定で市が再取得	H25以降	H25以降
32	歴史資源活用推進事業	80	当初予定で市が再取得	H19	供用済み
33	今泉スポーツ施設整備事業(市)	1,352	当初予定で市が再取得	H24～	供用済み
34	谷浜地区公園整備事業	1,410	当初予定で市が再取得	H25以降	H22
35	高田駅周辺地区整備事業②(市)	251	当初予定で市が再取得	H25以降	H25以降
36	高田駅周辺地区整備事業②(マンション)	92	当初予定で市が再取得	H19～H22	供用済み
37	上越三和道路新設改良事業(用地国債)	213	国土交通省に売却	H19～H20	
38	西田中企業団地造成事業	374	土地開発公社が直接売却	H20～H24	
39	下五貫野企業団地造成事業	308	土地開発公社が直接売却	H21～	
40	流通業務団地造成事業	2,253	土地開発公社が直接売却	H19～H24	
41	和田第二企業団地造成事業	870	土地開発公社が直接売却	H19～H22	
42	直江津臨海工業団地造成事業(市に売却)	368	土地開発公社が直接売却	H21～	
43	里のこどもの国整備事業(民間)	23	土地開発公社が直接売却	H22	
44	上越高田インター周辺地区整備事業(民間)	105	土地開発公社が直接売却	H22	
45	保倉川マリーナ周辺地区整備事業(民間)	39	土地開発公社が直接売却	H21～H23	
46	関川水辺・環境プラザ整備事業(民間)	53	土地開発公社が直接売却	H21～H22	
47	本町大町土地区画整理事業	10	土地開発公社が直接売却	H20	
48	直江津港湾改修事業	128	土地開発公社が直接売却	H19～H24	
49	リージョンプラザ上越周辺地区整備事業③	379	土地開発公社が直接売却	H24～	
50	新南公園造成事業(民間)	207	土地開発公社が直接売却	H20～H22	
51	都市計画道路五智中原線代替用地取得事業	41	土地開発公社が直接売却	H21	
52	高田駅周辺地区整備事業②(民間)	341	土地開発公社が直接売却	H21～H22	
53	高田駅周辺地区整備事業②(民間マンション)	57	土地開発公社が直接売却	H22	
54	県立中央病院跡地取得事業③	43	土地開発公社が直接売却	H19～H22	
55	五智老人デイサービスセンター建設事業	210	土地開発公社が直接売却	H20	
56	大貫文化施設建設事業	119	土地開発公社が直接売却	H22～H24	
57	臨港地区整備事業	298	土地開発公社が直接売却	H20～H24	
58	上越地域医療センター病院周辺地区整備事業②(民間)	145	土地開発公社が直接売却	H19～H20	
59	都市計画道路高土町東城町線代替用地取得事業	4	土地開発公社が直接売却	H19	
60	北陸新幹線代替用地取得事業	55	土地開発公社が直接売却	H19～	
61	南高田駅周辺地区整備事業	270	土地開発公社が直接売却	H19～H20	
62	リージョンプラザ上越周辺地区整備事業④	747	土地開発公社が直接売却	H20～	
63	送電線移転代替地整備事業	11	代替地として売却	H19～H20	

第6 その他の経営改善化のための具体的措置

1 保有土地の暫定利用

土地開発公社では、当面市の再取得予定のない土地について、短期貸付等による暫定利用を積極的に推進してきました。

今後も駐車場、駐輪場などの短期貸付等により、可能な限りの活用を進めていきます。

2 人件費・事務的経費等固定経費の削減

これまでも事務見直しによる人員削減、事務費の削減に努めてきたところですが、平成20年4月1日から、事務職員体制を市からの派遣2名、嘱託職員2名の計4名とし、「公益法人等の職員の派遣に関する条例」に基づき、派遣職員の給料並びに扶養手当等を市が負担することとします。また公社においては、さらなる事務的経費の節減を図るなど、今後もより一層の事務の合理化を目指して改善していきます。

3 事業用借地権を設定した賃貸事業の拡充

経済活動が低調な中で、売却が進まない造成土地については、事業用借地権を設定したうえで民間企業に賃貸する方向で検討を行い、公社の収益確保を図ります。

第7 設立・出資団体による支援措置

1 補助金の交付

市は公社の借入金に対して債務保証を行っており、公社の経営悪化によっては市の財政運営にも影響を及ぼすことから、補助金を交付することによって公社の欠損金を解消し経営の安定化を図ります。

2 計画に基づく再取得の推進

土地開発公社の経営改善計画を確実なものとするため、平成18年度から平成22年度までの5年間においては第3次行政改革推進計画を基に、市の再取得額を10億円程度とするなど積極的な再取得を行います。

3 無利子貸付の実施

市の財政状況や公社の健全化の進捗状況によっては、公社への無利子貸付の実施について検討します。

第8 設立・出資団体における用地取得依頼手続等の改善

原則として公社への用地取得依頼は行わないものとします。

ただし、上越市第5次総合計画に基づく事業で重要かつ緊急性があると判断し、再取得に要する予算計画があるものに限り、市と公社との協議により先行取得をすることとします。

第9 達成すべき経営指標の目標値

(金額の単位:百万円)

区分	平成18年度 (基準年度)	平成19年度 (策定年度)	平成20年度 (初年度)	平成21年度 (第2年度)	平成22年度 (第3年度)	平成23年度 (第4年度)	平成24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	0.44	0.40	0.36	0.32	0.27	0.23	0.19
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	0.43	0.39	0.35	0.31	0.27	0.23	0.19
供用済土地の簿価総額	6,701	5,933	5,457	4,917	4,242	3,559	2,626
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

※ 設立・出資団体標準財政規模については、平成18年度決算統計の数値(53,135,255千円)としている。

※ 供用済土地については、経営健全化期間終了後も再取得を進め、早急に解消をする。

