

上田市土地開発公社経営健全化方針

この方針は、相当程度の財政的なリスクが存在する上田市土地開発公社（以下「公社」という。）と関係を有する地方公共団体が、公社の抜本的改革を含む経営健全化を図るために定めるものである。

1 作成年月日及び作成担当部署

- (1) 作成年月日 平成 31 年 3 月 28 日
- (2) 作成担当部署 上田市 財政部 財産活用課

2 上田市土地開発公社の概要

- (1) 法人名 上田市土地開発公社
- (2) 代表者名 理事長 井上 晴樹
- (3) 所在地 長野県上田市大手一丁目 11 番 16 号
- (4) 設立年月日 昭和 52 年 4 月 5 日
- (5) 資本金 14,000 千円（上田市出資による）
- (6) 業務内容

ア 次に掲げる土地の取得、造成その他の管理及び処分を行うこと。

- a 公有地の拡大の推進に関する法律第 4 条第 1 項又は第 5 条第 1 項に規定する土地
- b 道路、公園、緑地その他の公共施設又は公用施設の用に供する土地
- c 公営企業の用に供する土地
- d 当該地域の自然環境を保全することが特に必要な土地
- e 史跡、名勝又は天然記念物の保護又は管理のため必要な土地
- f 航空機の騒音により生じる障害を防止し、又は軽減するために特に必要な土地

イ 住宅用地の造成事業並びに地域開発のためにする内陸工業用地及び流通業務団地の造成事業を行うこと。

ウ イの土地及び造成地に借地借家法（平成 3 年法律第 90 号）第 2 条第 1 号に規定する借地権を設定し、業務施設等の用に供するために賃貸事業を行うこと。

エ ア、イ及びウの業務に附帯する業務を行うこと。

オ ア～エの業務のほか、当該業務の遂行に支障のない範囲において、次に掲げる業務を行う。

- a 上記アの土地の造成（一団の土地に係るものに限る）又は上記イの事業の実施と併せて整備されるべき公共施設又は公共施設の整備で地方公共団体の委託に基づくもの及び当該業務に附帯する業務を行うこと。
- b 国、地方公共団体その他公共的団体の委託に基づき、土地の取得のあつせん、調査、測量その他これらに類する業務を行うこと。

3 経営状況、財政的なリスクの現状及びこれまでの地方公共団体の関与

公社は、「公有地の拡大の推進に関する法律」に基づき、公共用地等の取得、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の寄与を目的として設立されました。

上田市からの業務受託による公共用地の取得、造成等を実施してきましたが、財政事情による事業の見直し、さらに全国的な地価の下落により、公社が保有する資産価値が著しく減少したことにより、長期保有土地の割合が増加し、公社の経営状況は厳しいものとなっています。

市では、公社の経営状況の悪化を防ぐため、公共用地の買戻しに加えて、公共用地の取得、造成等のための公社借入金について全額を債務保証しています。

また、公共用地等の処分によって生じた、簿価と売却価格である時価との差額について補填しています。

4 抜本的改革を含む経営健全化の取組に係る検討

平成 29 年度において、公社が 5 年以上保有する土地の簿価総額は、4,502,166 千円であり、これは、市の標準財政規模の 11.3%に該当します。

平成 30 年度に保有土地の処分を進めた結果、6 件の保有地を売却、242,056 千円の簿価を圧縮することができたため、平成 30 年度末の 5 年以上保有する土地の簿価総額は 4,260,110 千円となりました。これは市の標準財政規模の 10.6%に該当します。

この結果、公社が 5 年以上保有する土地の簿価総額が、当該地方公共団体の標準財政規模の 10%を超過することとなり、上田市として、経営の改善を目的とした経営健全化計画を策定する必要があることから^{*}、この経営健全化方針を策定いたしました。

(^{*}平成 30 年 2 月 20 日付 総財公第 26 号 総務省自治財政局公営企業課長通知「第三セクター等の経営健全化方針の策定について」による。)

「近年の全国的な地価の下落傾向により、自治体の事業費の抑制を目的とした公社の先行取得の意味が弱まってきている」という指摘もありますが、平成 27 年度及び平成 29 年度に、国からバイパス道路事業の代行取得を受託していること、平成 29 年度に、上田市から箱畳地区工業団地造成事業を受託していることから、一定の行政目的を有しているものと考えられます。

団体標準財政規模に対する債務保証対象土地の簿価総額の割合	単位=千円			
	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度
債務保証対象土地（5年以上保有）の簿価総額A	4,746,806	4,562,968	4,502,166	4,260,110
団体標準財政規模B	40,128,577	39,768,341	39,785,957	40,092,703
割合 A/B	11.8%	11.5%	11.3%	10.6%

5 抜本的改革を含む経営健全化のための具体的な対応

上田市からの財政支援により、計画期間を平成31年度から平成35年度までの5年間とし、長期保有土地の処分に努めます。

長期保有土地の中でも、簿価額の大きい土地を優先して、市による公共用地としての再活用を検討したうえで、買戻しを今後も継続して進めます。

また、公共用地としての利活用の見込みが乏しい場合は、地域の宅地建物取引業協会と売却のための情報共有を図りながら、公募による民間売却が可能か検討してまいります。

なお、狭隘地、不整形等の売却に適さない保有地については、隣接地の土地所有者への売却を検討するとともに、企業・個人への一時使用等をすすめ、その貸付収入を財源として見込みます。

貸付が長期間となっている保有地については、借主へ購入の打診をしてまいります。

また、公社の内部留保である準備金の取り崩しによる簿価の圧縮を図ることも、引き続き検討してまいります。

土地処分計画（平成31年度～平成35年度）

事業名		種別	面積（㎡）
1	上田新橋事業代替地	公有	127.73㎡
2	上田バイパス代替地	公有	312.20㎡
3	大星西大星裏線代替地	公有	195.16㎡
4	南天神町常田線・上田駅南駅前線代替地	公有	1,031.95㎡
5	県道芦田大屋線改良工事代替地	公有	301.16㎡
6	農産物等施設整備事業用地（JA集出荷場）	代行	783.33㎡
7	新泉池住宅団地造成事業用地	代行	20,503.18㎡
			23,254.71㎡

事業名		種別	面積（㎡）
1	上田坂城バイパス代替地	公有	900.73㎡
2	雇用促進住宅用地	代行	1,964.93㎡
			2,865.66㎡

6 法人の財務状況

貸借対照表から	項目	金額（千円）		
		平成27年度	平成28年度	平成29年度
	資産総額	5,333,610	5,102,845	5,044,517
	（うち現預金）	208,159	263,405	202,903
	（うち売上債権）	5,125,236	4,839,225	4,841,509
	（うち棚卸資産）	215	215	105
	負債総額	3,556,786	3,345,017	3,281,000
	（うち当該地方公共団体からの借入金）	0	0	0
	資本合計	1,776,824	1,757,828	1,763,517

損益計算書から	項目	金額（千円）		
		平成27年度	平成28年度	平成29年度
	事業総利益	7,869	11,950	8,019
	経常費用（-）	2,084	3,284	2,224
	事業外収益	43	5	4
	特別利益	77		
	特別損失（-）		27,667	109
	当期純利益（損失）	5,905	△ 18,996	5,690