

土地開発公社の経営の健全化に関する計画書

平成25年6月

小 田 原 市

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
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等	7

土地開発公社の経営の健全化に関する計画

小 田 原 市

第1 経営健全化の期間

平成25年度から平成29年度まで（5年間）

第2 経営健全化の基本方針

小田原市土地開発公社（以下「公社」という。）は、設立以来、地域の秩序ある整備を図るために必要な公有地となるべき土地の先行取得を行い、本市のまちづくり推進に大きな役割を果たしてきた。

しかし、長期にわたる景気低迷によって本市を取り巻く財政状況も大変厳しい状況であり、公社に取得依頼した土地の買戻しが計画通りになされないことにより公社保有地の長期化が進む等、経営環境はますます厳しくなっている。

しかしながら、公社の経営健全化は急務であることから、平成21年度に、本市独自の「土地開発公社の経営の健全化に関する計画書」を策定し、その抜本的な経営健全化に取り組むとともに、併せて本市財政の健全性の確保を図ってきたが、さらなる早期健全化に向けた計画的な土地の買戻しを推し進めるため、次に掲げる目標達成に向け、国の財政的援助を活用し、公社経営の健全化を図る新計画を策定するものである。

【経営健全化に向けた目標】

1 公社保有土地の簿価総額の縮減

計画的に公社保有の供用済土地の再取得を行い、平成29年度末時点の債務保証等対象土地の簿価総額を、国通知における経営健全化対策と同様、本市の当該年度の標準財政規模で除した数値を0.2以下までに縮減する。

また、平成29年度末時点の公社保有期間が5年以上の債務保証等対象土地の簿価総額を、国通知における経営健全化対策と同様、本市の当該年度の標準財政規模で除した数値を0.1以下までに縮減する。

2 供用済土地の解消

公社保有土地のうち供用済土地を速やかに再取得し、平成29年度末までに解消する。

3 土地売却未収金の解消

公社の土地売却未収金については、設定された債務負担行為に基づき既決通り支払いを履行し、平成29年度までに土地売却未収金の解消を図る。また今後、債務負担行為設定による公社に対する割賦支払いは行わない。

4 用地の新規取得の抑制

緊急性等の事情がない限り、原則として公社による新規の用地取得は行わない。

5 代替地の売却推進

公社保有の代替地について、順次売却を進める。

第3 公社経営健全化計画実施のための体制

本計画の実施にあたり、「小田原市土地開発公社経営健全化推進委員会」を設置し、本計画の進行管理・計画管理の実施に努める。

小田原市土地開発公社経営健全化推進委員会

【構成委員】

委員長	副市長（総務部所管）
副委員長	総務部長
委員	企画部長
同	経済部長
同	都市部長
同	建設部長
同	総務部副部長
同	財政課長
同	管財契約課長

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 25 年度 (初年度)	平成 26 年度 (第 2 年度)	平成 27 年度 (第 3 年度)	平成 28 年度 (第 4 年度)	平成 29 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	9,575	8,758	7,491	6,163	4,832
取得計画額	0	0	0	0	0
処分計画額	817	1,267	1,328	1,331	1,315
設立・出資団体による取得	812	1,267	1,328	1,331	1,315
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	792	1,235	1,294	1,297	1,282
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
うち公共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	0	0	0	0	0
民間売却	5	0	0	0	0
当該年度利子・管理費等(簿価計上分)	0	0	0	0	0
年度末保有額	8,758	7,491	6,163	4,832	3,517
時価処分による損益	0	0	0	0	0
土地造成事業に係る計画					
年度初保有額	0	0	0	0	0
取得計画額	0	0	0	0	0
当該年度造成費	0	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	0	0	0	0	0
年度末保有額	0	0	0	0	0

計画期間中の新規取得は行わないものと想定した。

民間売却時の売却価格は、時価処分と想定した。

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	小田原文学館	338	当初用途で市が再取得	H25	供用済
2	市道 2378	194	当初用途で市が再取得	H25	供用済
3	市道 2421	280	当初用途で市が再取得	H25	供用済
4	代替地	5	民間売却	H25	
5	市道 3048	28	当初用途で市が再取得	H26	供用済
6	市道 3157	144	当初用途で市が再取得	H26	供用済
7	市道 4539・4540	22	当初用途で市が再取得	H26	供用済
8	小田原駅西口東町線	1,073	当初用途で市が再取得	H26	供用済
9	市道 0062	167	当初用途で市が再取得	H27	供用済
10	市道 4549	18	当初用途で市が再取得	H27	供用済
11	市道 5186	51	当初用途で市が再取得	H27	供用済
12	公共事業用地(消防団第20分団用地)	30	当初用途で市が再取得	H27	供用済
13	市道 0028	596	当初用途で市が再取得	H27	供用済
14	市道 2097	8	当初用途で市が再取得	H27	供用済
15	市道 3045	24	当初用途で市が再取得	H27	供用済
16	市道 0009	251	当初用途で市が再取得	H27	供用済
17	栄町城内線	34	当初用途で市が再取得	H27	供用済
18	市道 2279	14	当初用途で市が再取得	H27	供用済
19	市道 0048	135	当初用途で市が再取得	H27	供用済
20	市道 2465	75	当初用途で市が再取得	H28	供用済
21	市道 2521	43	当初用途で市が再取得	H28	供用済
22	市道 4229	36	当初用途で市が再取得	H28	供用済
23	市道 4524	112	当初用途で市が再取得	H28	供用済
24	市道 0069	15	当初用途で市が再取得	H28	供用済
25	公共事業用地(下首我駅構内鉄道用地)	542	当初用途で市が再取得	H28	供用済

26	市道 0036	282	当初用途で市が再取得	H 28	供用済
27	市道 2202	64	当初用途で市が再取得	H 28	供用済
28	市道 4047	162	当初用途で市が再取得	H 28	供用済
29	市道 0031	47	当初用途で市が再取得	H 29	供用済
30	市道 0067	62	当初用途で市が再取得	H 29	供用済
31	市道 2513	52	当初用途で市が再取得	H 29	供用済
32	市道 3145	27	当初用途で市が再取得	H 29	供用済
33	市道 3181	8	当初用途で市が再取得	H 29	供用済
34	市道 4491	38	当初用途で市が再取得	H 29	供用済
35	小田原御幸の浜線	53	当初用途で市が再取得	H 29	供用済
36	市道 2186	152	当初用途で市が再取得	H 29	供用済
37	市道 4443	19	当初用途で市が再取得	H 29	供用済
38	公共事業用地(都市緑地沼代)	42	当初用途で市が再取得	H 29	供用済
39	公共事業用地(国府津四丁目)	541	当初用途で市が再取得	H 29	供用済
40	栄町小八幡線	274	当初用途で市が再取得	H 29	供用済

計画策定時の簿価は、平成 24 年度末数値を使用。

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

公社保有土地のうち貸付可能用地については、有料駐車場等、短期貸付による暫定利用を行っているが、今後も可能な範囲で利活用を図る。

2 自己資本の活用による借入金の圧縮

計画期間内に公社保有土地を売却処分した際は、その売却資金を借入金償還財源とすることにより、金融機関からの借入金の減少を図る。

3 資金借入条件の改善

従来より、公社の金利負担の軽減を図るため入札制度を導入しているが、今後も入札制度の見直し等により、金利負担の軽減に努める。

第7 設立・出資団体による支援措置

1 無利子貸付

公社に対し、一般会計から無利子貸付を行っているが、今後も引き続き実施する。

2 負担金・補助金

事業用地に相当する支払利息額、諸経費相当額について、公社への負担金・補助金の交付により、帳簿価額の増加を抑制する。

第8 設立・出資団体における用地取得依頼手続等の改善

1 公社へ用地取得依頼を行う際は、買取予定時期、買取予定価格、用途等を明示した用地取得依頼契約を書面により締結するものとしており、今後もこれを厳守する。また、その際、後年度の取得について、予算で債務負担行為として定めるものとする。

2 公社による土地の取得は事業用地を原則とし、代替地は、特に事業を実施するうえで必要かつ代替地の取得者が確定している場合のみに限る。

第9 達成すべき経営指標の目標値等

(単位：百万円)

区 分	平成23年度 (基準年度)	平成25年度 (初年度)	平成26年度 (第2年度)	平成27年度 (第3年度)	平成28年度 (第4年度)	平成29年度 (第5年度)
設立・出資団体の債務保証に係る 土地簿価総額 / 標準財政規模	0.270	0.241	0.206	0.170	0.133	0.097
設立・出資団体の債務保証に係る 土地簿価総額(5年以上保有) / 標準財政規模	0.264	0.238	0.206	0.170	0.133	0.097
供用済土地の簿価総額(百万円)	6,717	5,241	3,974	2,646	1,315	0
設立・出資団体への 土地売却未収金残高(百万円)	2,095	1,302	905	508	254	0
用途不明確土地の簿価総額(百万円)	0	0	0	0	0	0

標準財政規模の数値は、平成23年度の36,451百万円を使用。

(臨時財政対策債発行可能額を含む)