

別紙2

茂原市土地開発公社に関する提言

平成23年11月25日

茂原市土地開発公社経営検討委員会

1 茂原市土地開発公社の現状

茂原市土地開発公社（以下、「公社」という）は、昭和47年に施行された「公有地の拡大の推進に関する法律」に基づき、地方公共団体と一体となり、秩序ある街づくりを実現するため、昭和49年7月1日に設立された。

公社の業務は、茂原市が実施する街路事業、土地区画整理事業、住宅事業などを推進していく上で必要となる土地の先行取得である。当時、地価は高騰を続けており、事業実施における最大の難関である用地取得を早期に行うことは有効な手段であり、茂原市の事業を円滑に推進するため、大きな役割を担っていた。

しかし、平成3年をピークとして地価は下落に転じ、公社を取り巻く経営環境は激変し、効果的に機能していた土地の先行取得は、地価が下落することにより機能しなくなった。当時、地価の下落を防ぐため、国においては、経済対策や景気対策の一環として、公共事業の拡充等を全国的に打ち出したが効果は無く、景気の低迷とともに、土地の価格は現在も下落している。

こうした社会情勢の中、茂原市の事業進捗も遅延し、公社が先行取得した土地は一向に買戻しが進まず、いわゆる塩漬け状態が長年続いている状況である。公社は、平成22年度末で、99,574.69㎡の土地を保有し、153億7,067万3,558円の長期借入金を負担している。なお、先行取得は平成11年度を最後に実施していない。

2 公社の検討

先に述べたように、社会情勢等があるにせよ、今現在において公社が大量の土地を保有していることは事実であり、金融機関からの借入金についても莫大な金額である。

茂原市は、平成10年より債務負担行為償還計画を策定し、その償還を行っているが、市民の負担は決して少なくない。現計画では年間に市税8億円を投入しているが、これに起因する市民サービスの低下は否めない。

加えて、公社は一法人ではあるが、茂原市と緊密な関係があり、市の会計及び公社の会計と2つの会計が存在することは、市民からも理解しがたいと推察されるので、一本化すべき事項である。

また、公社が長期に渡り保有し続けている土地についても、簿価と時価相当額に大きな隔たりは存在するが、土地の精査を行い、事業化が見込めないものや、今後も利用する予定も立たない土地については、早期に処分計画を策定すべきである。保有地の処分が進まず今後の見込みも難しい現状ではあるが、今後は保有地の処分を促進することを考えるべきである。

3 公社のあり方

全国的に経営状況が悪化した第3セクターに対し、国は、平成21年6月23日付総務省自治財政局長通知「第三セクター等の抜本的改革の推進について」及び同年8月26日付総務省自治行政局地域振興室長通知「土地開発公社の抜本的改革について」において、平成25年度を限度とする「第三セクター等改革推進債」（以下、「三セク債」という）を活用し、存廃を含めた抜本的な経営改革策を検討することとしている。三セク債の発行に当たっては、公社の解散または業務の一部廃止が要件となる。

これを受け、全国的に公社の解散が近年増加している状況である。各地にある公社においても経営状況は厳しく、経営の健全化に努めてはいるが、公社自体の役割が終えたと判断し、解散又は解散の方向での動きが活発化しているのが実情である。県内では、千葉市が平成22年度に解散し、他自治体においても解散を検討している。

茂原市は、平成13年度に茂原市土地開発公社経営健全化対策会議を設置し、公社事務所の閉鎖、公社職員のリストラなどを行い、健全化に努めてきたが、決定的な打開策とはなっておらず現在に至っている。このような状況を照らし合わせて見ると、三セク債が時限措置という限られたものである以上、公社の抜本的な改革を行う最後の機会と認識し早期に取り組むべきである。

時代の潮流に乗り各地で都市開発が乱立し、茂原市も他自治体同様追随した結果このような事態を招いたことになるが、茂原市の財政健全化において避けては通れない道であり、市長を始め市当局には不断の決意をもって早期改善に向け行動することを切望する。

4 結論

公社の今後のあり方については、これまでの検討内容を慎重に踏まえながら、次のとおり提言する。

茂原市土地開発公社経営検討委員会は、「茂原市土地開発公社はその役割を終えたものと判断し、早期に解散するべきである。」と提言する。

① 本公社は、昭和49年7月1日設立以来、茂原市が実施する街路事業、土地区画整理事業、住宅事業などの公共事業のために土地の先行取得を行い、まちづくりに大いに寄与してきた。しかしながら、平成3年をピークとして地価は下落に転じ、その下落傾向は現在まで続いており、土地の先行取得という意義は薄れた。

また、地価の上昇局面の崩壊、景気低迷による公共用地取得需要の減退など、茂原市にとっての公社機能の意義や、長期保有土地の解消にかかる茂原市の財政負担の状況などを考慮すると、本公社を存続する理由は存在しない。

現に、本公社は平成11年度を最後に土地の先行取得を休止しており、現在は保有用地の管理業務のみである。早期に解散すべきである。

② 事業活用が見込めない保有土地については、売却処分を進め、債務の減少に努めなければならない。

③ 本公社の借入金は茂原市が全額債務保証をしているが、金融機関に対しては、債権放棄を含めた交渉をし、元金を減らす努力をすべきである。

④ 本公社を解散する上で、茂原市は多額の債務を負い新たな財源の確保が必要となる。その方策としては、国・県の承認を受け、第三セクター等改革推進債を活用すべきである。