

茂原市土地開発公社の解散について

茂原市土地開発公社（以下「公社」といいます。）については、都市基盤整備事業の縮小や地価の下落により、公共用地の先行取得の必要性が低下したことや、茂原市（以下「市」といいます。）による保有土地の買戻しの遅れによって借入金から生じる利息が累増し、市財政に深刻な影響を与えていることから、議会の議決を得て、解散することといたしました。

以下、市民の皆様に、解散に至った経緯等についてご説明します。

1 公社について

公社は、「公有地の拡大の推進に関する法律」（以下「公拡法」といいます。）に基づき、公共用地の先行取得、管理および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に寄与することを目的として、市が全額出資して昭和 49 年 7 月に設立した法人です。

2 公社の土地取得資金及び借入金の返済について

公社は市の依頼に基づき、市が債務保証をすることにより資金を金融機関から借入れ、公共用地を先行取得します。

その後、市が事業化する際に、用地費等に借入利息を加えた価格で用地を買い戻すことにより、金融機関に借入金を返済しています。

3 公社が果たしてきた役割

公社は、高度経済成長期からバブル経済の崩壊にいたるまでの間の地価上昇局面において、「外房の中核都市」として本市が進める都市基盤整備等に必要な公共用地を先行取得することにより、地域の秩序ある整備にその役割を果たしてまいりました。

事業化された土地の累計は、面積で約 72 万㎡、金額（用地費、補償費）で約 445 億円に上っています。

公社による土地の先行取得は、本市における事業費の抑制に寄与し、まちづくりに大きな役割を果たしました。

4 公社の現状と課題解決への取り組み

(1) 社会経済情勢の変化

バブル経済の崩壊以降、今もなお続く地価下落・土地需要の低迷により、公共用地を先行取得する経済効果は期待できない状況となっています。

また、景気低迷による市税収入の減少など、本市の財政事情により都市基盤整備事業などの事業期間が長期化している状況になっています。

(2) 市財政への深刻な影響

社会経済情勢の変化や財政状況の変化に伴い、公社に先行取得させた土地の買戻しが進まず、公社が長期にわたり土地を保有することとなったため、金融機関に対する借入利息が累増しました。

【公社保有土地の状況（平成24年3月末現在）】

総保有面積	97,044.47 m ²
簿価額	14,207,174,196 円
時価相当額	1,918,084,672 円

※詳細は「別紙1 保有土地の状況」をご参照下さい。

【公社借入金の状況（平成24年9月末現在）】

金融機関からの借入金残高	13,089,456,000 円
市の無利子貸付金	1,056,050,000 円
合計	14,145,506,000 円

今後も公社に土地を保有させ続けた場合には、さらに借入利息が増加し、市の買戻し額（簿価）が膨らむこととなるため、市財政への深刻な影響が危惧されます。

(3) 経営改善等の取り組み

これまで、公社の経営改善策や土地の先行取得に係る市の債務負担行為の解消に向け、次のような取り組みを実施してきました。

【取り組みの経過】

時期	内容	説明
H10	「債務負担行為償還計画」（平成10～39年度）を策定	①
H13	「第1次土地開発公社経営健全化計画」（平成13～17年度）及び「債務負担行為償還計画Ⅱ」（平成13～39年度）を策定	②
H13～17	公社業務の縮小 （人員整理、事務局機能を市企画政策課へ移転）	③
H17 H18	「債務負担行為償還計画Ⅲ」（平成18～40年度）を策定 「第2次土地開発公社経営健全化計画」（平成18～22年度）を策定	④

- ① 市は「債務負担行為償還計画」を策定し、公社保有土地の計画的な買戻しを図ってきました。
- ② その後、「第1次土地開発公社経営健全化計画」を策定し、更なる公社経営の健全化に取り組むとともに、「債務負担行為償還計画」を見直し「債務負担行為償還計画Ⅱ」を策定しました。
- ③ 土地の先行取得の完全凍結など公社業務の縮小、職員の整理解雇など経費の節減を行い、経営の健全化に取り組んできました。

- ④ 平成 17 年度には「債務負担行為償還計画Ⅲ」を、平成 18 年度には「第 2 次土地開発公社経営健全化計画」を改めて策定し、公社に係る債務の解消を最大の懸案事項として取り組んできました。

〈これまでの取り組み内容〉

- ・用地先行取得の凍結
- ・当面処分予定の無い用地の有効活用の検討
- ・組織の見直しと職員削減の実施
- ・簿価上昇を抑制するため、地方債を活用した無利子貸付の実施

(4) 抜本的な処理策の検討と解散方針の決定

特例地方債である「第三セクター等改革推進債」(以下、「三セク債」といいます。)が創設されたことにより、公社の存廃を含めた抜本的な処理策の検討として次のような取り組みを実施し、解散方針を決定しました。

【取り組みの経過】

時 期	内 容	説明
H23. 9	「茂原市土地開発公社経営検討委員会」を設置	①
H23.11	「茂原市土地開発公社経営検討委員会」からの提言	②
H24. 2	庁議において土地開発公社の解散方針を決定	③
H24. 2 H24. 6	公社の解散方針及びその行程などについて市議会全員協議会及び市議会定例会で説明	④

- ① これまでの取り組みにも関わらず、公社に係る債務はなお市の財政を圧迫しており、抜本的な処理策を検討するため、平成 23 年 9 月に、公認会計士、弁護士など専門知識を有する 5 名の委員で構成する「茂原市土地開発公社経営検討委員会」を設置しました。
- ② その結果、公社はその役割を終えたものと判断され、三セク債を活用して早期に解散すべきであるとの提言がなされました。
- ※提言は、「別紙 2 茂原市土地開発公社に関する提言」をご参照下さい。
- ③ 市は、この提言を踏まえるとともに、公社の必要性や市の財政状況を総合的に判断し、三セク債を活用して解散することといたしました。
- ④ 三セク債を活用した公社の解散方針及びその行程などについて市議会等に対し説明を行いました。

5 公社の解散方策

(1) 三セク債の活用について

三セク債は平成 21 年度に、第三セクター等の改革推進のための資金手当ての措置として、平成 25 年度を期限とした特例地方債として創設されました。

三セク債は、公社の解散を行う場合に必要となる借入金の償還に要する経費の財源として活用できることから、市はこれを活用し、公社を解散することとしました。

(2) 三セク債の効果について

早期に三セク債を活用することにより、現在の低金利で債務を固定化し、金利変動リスクを回避することができます。また、借入金の利子の一部が特別交付税措置されます。

6 解散の手続き

三セク債を活用した公社解散の主な手続きは、次のとおりです。

項目	内容
①議会による解散 関連議案の議決	平成24年9月定例会において議決 ・茂原市土地開発公社の解散について ・三セク債の起債に係る許可の申請について ・補正予算（三セク債を財源とした公社借入金の代位弁済の実施）
②資金の借り入れ	三セク債による公社借入金の代位弁済資金の調達
③代位弁済	金融機関に対し市が代位弁済
④求償権の行使	代位弁済による求償権に基づき公社に対し返済を請求
⑤代物弁済	公社が市に対し保有土地での代物弁済
⑥債権放棄に係る 議案の提出	議会の議決を得て残余債権を市が放棄
⑦解散の認可と清算 の手続き	県知事への解散認可申請、残余財産の清算手続きの開始

7 解散による本市財政への影響

公社を存続させた場合は、買戻しまでの間、借入利息が累増することとなりますが、三セク債を活用した金融機関への借入金の返済により、将来の金利変動リスクが回避され、現在の低金利で債務が固定化されることとなり、その将来負担も大きく軽減されるものと考えています。

また、これまでの債務負担行為償還計画と比較し、償還額が長期間で平準化されることにより、単年度あたりの財政負担が軽減されます。

8 おわりに

市では、行財政改革の最重要事項として、これまで公社債務の解消に取り組んでまいりました。

今後は、公社から取得する土地について、可能な限り売却して三セク債の償還財源の確保を図りながら、有効活用についても検討し、市民サービスのさらなる向上と将来の茂原市を見据えた行財政運営に努めてまいります。