

川越市土地開発公社保有物件買戻し計画

川 越 市

平成 26 年 3 月

－ 目 次 －

1	策定の趣旨	1
2	土地開発公社の現状	1
	(1) 土地保有の状況	1
	(2) 借入金に係る利子の状況	1
3	計画の取組期間	2
4	基本方針・目標	2
	(1) 基本方針	2
	(2) 目 標	2
5	計画推進の手法	3
6	保有土地買戻し工程	3
	(1) 公社の各年度の用地取得・処分・保有計画	3
	(2) 買戻し工程表	4
7	その他の取組事項	5
	(1) 市の取り組み	5
	(2) 公社の取り組み	5

※ 本文及び表中の数値については、表示単位未満を四捨五入しているため、実際の数値と一致しない場合がある。

川越市土地開発公社保有物件買戻し計画

1 策定の趣旨

川越市土地開発公社（以下「公社」という。）は、公共用地等の取得、管理及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に昭和 49 年に設立された。

公社では川越市からの依頼に基づき、事業用地や代替地の先行取得を行ってきた。しかしながら、社会経済状況の変化や本市財政事情等により、公社からの土地の買戻しが進んでいない状況にある。

その結果、公社の取得した土地の保有期間が長期化し、金利負担が増大する等の状況があるため、このままでは、公社の経営はもとより、市の財政運営に大きな影響を及ぼすこととなる。

このようなことから、計画的に公社の保有土地を買い戻すこと等により、本市の将来負担の軽減を図ることを目的として本計画を策定することとする。

2 土地開発公社の現状

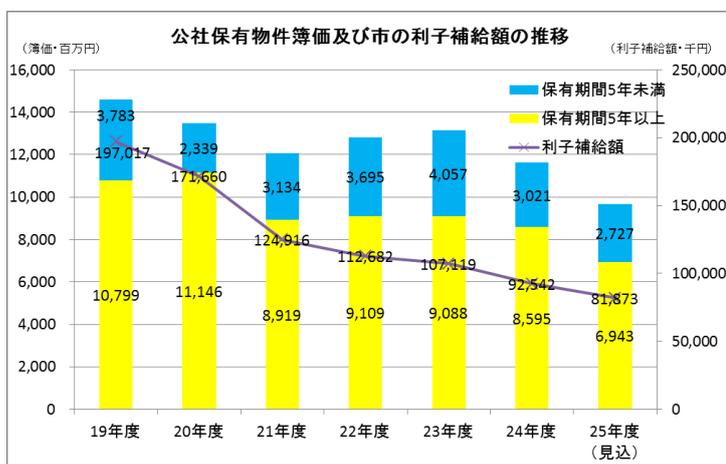
(1) 土地保有の状況

平成 19 年度末の公社の土地保有の簿価総額は 14,582 百万円、そのうち保有期間 5 年以上の長期保有土地は 10,799 百万円であった。

平成 24 年度末では、それぞれ 11,616 百万円（▲2,966 百万円、▲20.3%）、8,595 百万円（▲2,204 百万円、▲20.4%）となっており、これらの標準財政規模（60,513 百万円）に対する割合は、それぞれ 0.192、0.142 となっている。

(2) 借入金に係る利子の状況

公社では金融機関等からの借入により土地の取得を行っている。この借入金に係る金利（利子）については、毎年度、市が利子補給として補助金を交付することで、公社保有土地の簿価上昇を抑制している。この市からの利子補給額は、公社の



借入利率の低減等により減少傾向にあるものの、金利動向次第では再び金利負担が増加する可能性があるため、公社の土地保有額は極力減額していくことが必要である。

公社において、借入先の選定に際し、複数の金融機関等から借入利率の見積り合わせを実施することで、負担すべき金利上昇の抑制に努めていること等と併せ、今後とも公社保有物件の減少・抑制に努め、金利負担を抑制していく必要がある。

3 計画の取組期間

平成 26 年度から平成 30 年度までの 5 年間とする。

ただし、社会情勢の急激な変化等、特別の事情が生じた場合は見直しできるものとする。

4 基本方針・目標

(1) 基本方針

公社による先行取得の利点は、事業用地（補償を含む。）を機会を逃さず取得できる機動性の高さにある。本市の都市計画道路整備率は平成 25 年 3 月末で 43.9%であること等から、今後も道路等の事業用地取得を継続的に実施していく必要がある。

また、公社を活用した事業用地先行取得は、国庫補助事業を円滑に進めることができる等のメリットもあることから、市の行財政運営に有効と認められる場合等、限定的に先行取得を依頼することとした上で、当面は存続することとする。

なお、公社経営の負担軽減のため、年度末の土地保有額について目標を定め、計画期間内の取組みを進めることとする。

(2) 目 標

計画的な取得依頼及び買戻しに努め、国が土地開発公社経営健全化対策（第 3 次）で掲げた数値基準等を勘案し、以下の基準を達成することを目標とする。

① 公社保有物件の総額については、計画期間末まで標準財政規模に対する割合を国基準の 0.2 以下に維持することとし、さらに、計画年度末までに平成 24 年度末の保有残高の 4 割以下まで縮減する。

② 公社の長期保有物件の総額については、計画期間末までに標準財政規模に対する割合を国基準の 0.1 以下に低減することとし、さらに、計画年度末までに平成 24 年度末の長期保有残高の 4 割以下まで縮減する。

5 計画推進の手法

買戻し工程表に基づき、取得要因となった事業の所管課で予算要求するものとする。また、事業化にあたっては、国庫補助金等の財源確保に努めなければならない。

今後の公社の土地取得依頼については、取得年度を含めて原則5年度以内に買戻すように努めるものとし、財政状況や、保有地の事業化が可能な場合は前倒し実施できるものとする。

また、毎年度の決算時には、計画の進捗状況を財政課において確認するものとする。

6 保有土地買戻し工程

(1) 公社の各年度の用地取得・処分・保有計画

(単位:百万円)

区分	実績	見込	計画				
	24年度	25年度	26年度	27年度	28年度	29年度	30年度
公共用地先行取得に係る事業							
1. 年度初保有額	13,146	11,616	9,670	8,694	6,514	5,906	5,410
2. 取得計画額	980	1,549	521	500	500	500	500
3. 処分計画額	2,510	3,495	1,497	2,680	1,108	996	1,724
(1)設立・出資団体による取得	2,510	3,495	1,497	2,680	1,108	996	1,724
(2)国、その他地方公共団体等による取得							
(3)民間売却							
4. 当該年度利子・管理費等(簿価計上額)							
5. 年度末保有額	11,616	9,670	8,694	6,514	5,906	5,410	4,186
うち長期保有土地	8,595	6,943	7,267	5,353	4,712	4,216	3,058
標準財政規模	60,512	61,314	61,314	61,314	61,314	61,314	61,314
土地の簿価総額／標準財政規模	0.192	0.158	0.142	0.106	0.096	0.088	0.068
長期保有地土地簿価総額／標準財政規模	0.142	0.113	0.119	0.087	0.077	0.069	0.050

※標準財政規模は、平成24・25年度のみ実績。以降の年度は平成25年度と同額とした。

(2) 買戻し工程表

No.	物件名称	簿価 (百万円)	処分方針	買戻し 予定年度	事業 予定年度
1	06川越駅西口第一自転車駐車場拡張用地	811	市が再取得	H25	H26
2	06(仮称)新清掃センター建設事業用地(なぐわし公園)	946	市が再取得	H25	H26～
		635	市が再取得	H28	H29～
		900	市が再取得	H30	H31～
		557	市が再取得	H31以降	H31以降
3	14松江町2丁目地内公共用地	388	市が再取得	H25	H26～
4	03菅間地内公共用地	2,120	市が再取得	H27	H28～
5	13都市計画道路新河岸駅前通線(2)	54	市が再取得	H31以降	H31以降
6	15都市計画道路新河岸駅前通線(3)	6	市が再取得	H31以降	H31以降
7	07中原町2丁目地内公共用地	748	市が再取得	H31以降	H31以降
8	10(仮称)森林公園計画事業用地(5)	120	市が再取得	H31以降 ※一部の物件は県トラ スト活用によ り計画期間 内に引取り 予定	H31以降
9	12(仮称)森林公園計画事業用地(6)	122	市が再取得		H31以降
10	13(仮称)森林公園計画事業用地(7)	158	市が再取得		H31以降
11	13(仮称)森林公園計画事業用地(8)	88	市が再取得		H31以降
12	13(仮称)森林公園計画事業用地(9)	37	市が再取得		H31以降
13	14(仮称)森林公園計画事業用地(10)	145	市が再取得		H31以降
14	15(仮称)森林公園計画事業用地(11)	275	市が再取得		H31以降
15	16(仮称)森林公園計画事業用地(12)	126	市が再取得		H31以降
16	16(仮称)森林公園計画事業用地(13)	55	市が再取得		H31以降
17	17(仮称)森林公園計画事業用地(14)	47	市が再取得		H31以降
18	17(仮称)森林公園計画事業用地(15)	83	市が再取得		H31以降
19	19(仮称)森林公園計画事業用地(16)	28	市が再取得	H31以降	
20	14(仮称)大堀山館跡史跡公園用地	81	市が再取得	H31以降	H31以降
21	15南部地域公共広場敷地	65	市が再取得	H29	H30
	長期保有土地	8,595			
1	23都市計画道路本川越駅前通線事業用地(2)	54	市が再取得	H25	H26
2	22都市計画道路川越所沢線事業用地	43	市が再取得	H31以降	H31以降
3	23都市計画道路川越所沢線事業用地(2)	27	市が再取得	H31以降	H31以降
4	23都市計画道路川越所沢線事業用地(3)及び同代替地	48	市が再取得	H25	H26
		99	市が再取得	H31以降	H31以降
5	24都市計画道路川越駅南大塚線事業用地(14)	71	市が再取得	H25	H26
6	20(仮称)新河岸駅周辺整備事業用地	431	市が再取得	H29	H30
		60	市が再取得	H25	H26
		111	市が再取得	H26	H27
7	22(仮称)新河岸駅周辺整備事業用地(6)	163	市が再取得	H28	H29
		134	市が再取得	H25	H26
8	23(仮称)新河岸駅周辺整備事業用地(7)	134	市が再取得	H25	H26
9	23(仮称)新河岸駅周辺整備事業用地(8)	68	市が再取得	H25	H26
10	23(仮称)新河岸駅周辺整備事業用地(9)及び同事業代替地	281	市が再取得	H25	H26
11	24(仮称)新河岸駅周辺整備事業用地(10)及び同事業代替地	452	市が再取得	H25	H26
12	24(仮称)新河岸駅周辺整備事業用地(11)	62	市が再取得	H25	H26
13	24(仮称)本川越駅西地区整備事業用地(4)	220	市が再取得	H26	H27
14	21市道5373号線事業用地	103	市が再取得	H25	H26
15	20(仮称)森林公園計画事業用地(17)	63	市が再取得	H31以降	H31以降
16	23(仮称)森林公園計画事業用地(18)	32	市が再取得	H31以降	H31以降
17	21(仮称)今成公園整備事業用地	324	市が再取得	H30	H31
18	24市民体育館建設事業用地	175	市が再取得	H28	H29
	新規取得土地		取得年度を含めて原則5年度以内に市が買戻し		
	保有期間5年未満の土地	3,021			
	保有土地計	11,616			

※物件名称の前に付した2桁数字は、公社の土地取得年度(和暦・平成)

※平成24年度末の保有物件に基づき記載している。

7 その他の取組事項

上記以外にも、市及び公社の双方において、次のような取り組みを行っていくこととする。

(1) 市の取り組み

① 取得目的の明確化等

公社へ土地取得を依頼する際には、以下の事項を総合的に勘案の上、依頼の是非を判断することとする。

- ・取得目的（事業目的）が明確であること
- ・公社の土地取得後、原則として5年以内に市が土地を買い戻す見込みがあること
- ・公社の活用により、国庫支出金等の特定財源の活用が図れること
- ・当該土地取得に対する緊急性があること
- ・代替地を取得依頼する場合は、当該代替地を計画的に提供できる見込みがあること

② 公社の借入に対する利子補給

今後も、公社の借入金に係る利子補給（補助）を継続することとし、公社保有土地の簿価上昇の抑制を図る。

(2) 公社の取り組み

① 借入金利率の抑制

事業資金の調達にあたり、今後も借入利率の照会（入札）を継続することにより借入金利率の抑制に努めていくこととする。

② 保有土地の有効活用（暫定活用等）

市が買い戻すまでの間の暫定活用として、公社において、保有土地を駐車場等として貸し付けることで平成24年度には約13,300千円の収益を上げている。

今後とも、事業目的の利用の妨げとならない範囲で、保有土地の有償貸付等の有効活用を努めていくこととする。