

川越市土地開発公社経営健全化計画

川 越 市

平成 31 年 3 月

目次

1	策定の趣旨	1
2	土地開発公社の現状	1
(1)	保有土地の簿価総額等と標準財政規模の状況	1
(2)	借入金に係る利子の状況	2
(3)	土地開発公社の経営状況	3
3	川越市土地開発公社保有物件買戻し計画の達成状況	4
(1)	公社の保有土地の総額	4
(2)	公社の長期保有土地の総額	4
4	経営健全化方針の策定	5
5	土地開発公社の経営健全化の取組に係る検討	6
(1)	公社の意義	6
(2)	公社の採算性	6
(3)	事業手法の選択	6
6	計画の取組期間	6
7	目標	7
8	計画推進の手法	7
9	保有土地買戻し工程	8
(1)	公社の各年度の用地取得・処分・保有計画	8
(2)	買戻し工程表	9
10	その他の取組事項	10
(1)	市の取組	10
(2)	公社の取組	10
参考	川越市土地開発公社の概要	11

※ 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ります。

1 策定の趣旨

川越市土地開発公社（以下「公社」といいます。）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 年に設立されました。

公社は、本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ましたが、社会経済状況の変化や本市の財政事情等により、公社から本市への土地の買戻しが十分進んでいない状況にあります。

その結果、公社の取得した土地の保有期間が長期化することにより、公共事業の進捗が遅れが生じるだけでなく、先行取得をするために本市が金融機関等に債務保証を行って調達した借入金に係る財政的リスクも増加するおそれがあります。このため、今後は公社の経営だけでなく市の財政運営への影響が懸念されます。

本市では、平成 25 年 2 月の総務副大臣通知による「土地開発公社経営健全化対策」を踏まえ、平成 26 年 3 月に「川越市土地開発公社保有物件買戻し計画」（計画期間：平成 26 年度～平成 30 年度）を策定し、公社の保有土地の計画的な買戻し等に取り組んでいます。しかしながら、現在も簿価総額が標準財政規模の 1 割以上に相当する土地を公社が保有している状況にあります。

平成 26 年 8 月には、総務大臣通知により各地方公共団体が第三セクター等の効率化・経営健全化に取り組むことを求められるとともに、経営改革等のガイドラインとして「第三セクター等の経営健全化等に関する指針」（以下「指針」といいます。）が策定されました。

平成 30 年 2 月には、総務省自治財政局公営企業課長通知の「第三セクター等の経営健全化方針の策定について」により、相当程度の財政的リスクが存在する第三セクター等と関係を有する地方公共団体は第三セクター等の経営健全化のための方針（以下「経営健全化方針」といいます。）の策定、公表を求められています。

このため、本市は、平成 31 年度以降、公社の保有土地を計画的に買い戻すとともに、公社の経営健全化と将来における本市の財政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します。なお、本計画は、指針を踏まえた「経営健全化方針」としての位置付けを併せ持つこととします。

2 土地開発公社の現状

(1) 保有土地の簿価総額等と標準財政規模の状況

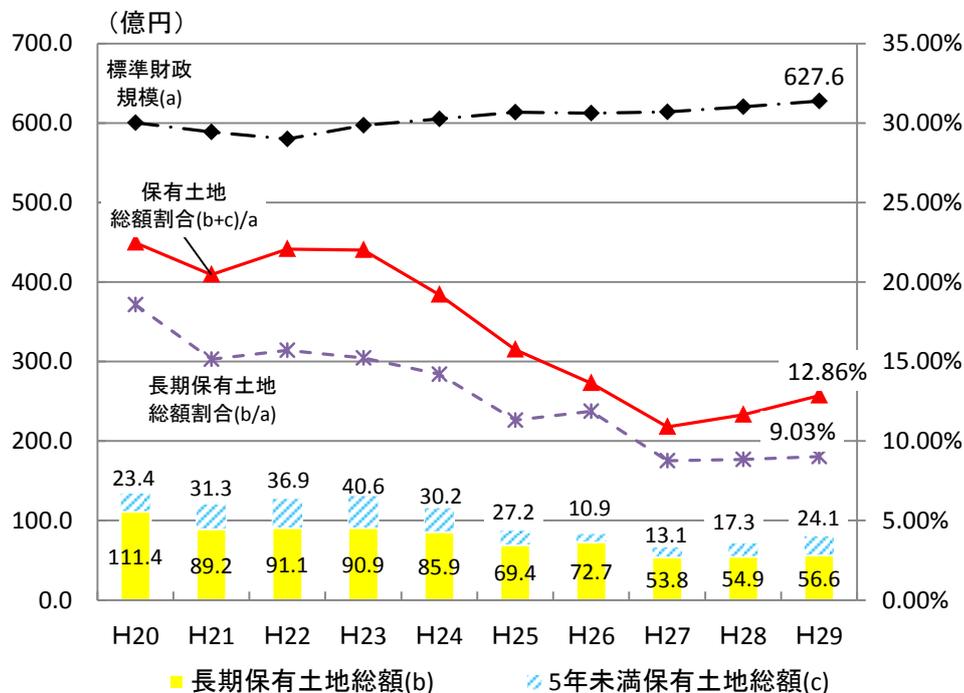
平成 29 年度決算では、保有土地総額は 80 億 7,274 万円であり、標準財政規模（627 億 6,334 万円）に対する割合は 12.86%となりました。

一方、保有期間 5 年以上の長期保有土地総額は 56 億 6,440 万円であり、標準財政規模に対する割合は 9.03%となりました。

平成 26 年度から平成 27 年度にかけては、新河岸駅周辺整備、本川越駅西地区整備、菅間第二学校給食センター整備等に伴う事業用地の買戻しが進められた結

果、標準財政規模に対する保有土地総額と長期保有土地総額の割合は低下しました。しかし、最近では川越駅西口周辺地区での事業用地の先行取得の影響により、保有土地総額の標準財政規模に対する割合が上昇しています。

標準財政規模と保有土地総額の推移



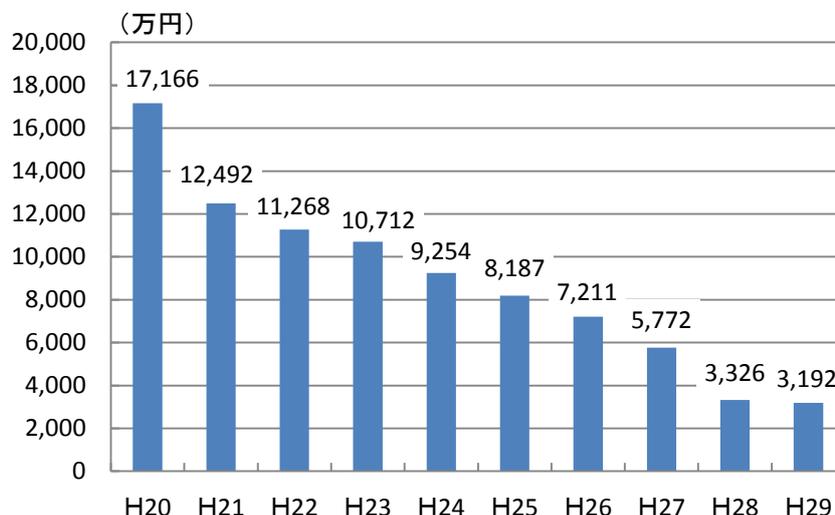
(2) 借入金に係る利子の状況

公社は、金融機関等からの借入金により土地の取得を行っています。この借入金に係る利子は、毎年度市が利子補給として補助金を交付することにより公社保有土地の簿価の上昇を抑制しています。

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しています。

平成29年度決算では、利子補給額が3,192万円となりました。

土地開発公社利子補給額の推移



(3) 土地開発公社の経営状況

貸借対照表によると、平成29年度決算では、公社の資産（80億9,563万円）のうち土地の占める割合は80億7,274万円（99.7%）であり、本市からの依頼に基づき先行取得した土地が資産の大半を占めています。

損益計算書によると、平成29年度決算では、経常利益が1,352万1千円となりますが、主なものは保有土地の賃借による収益等によるものです。

川越市土地開発公社 貸借対照表(平成25年度～平成29年度)

項目	金額(千円)				
	平成25年度	平成26年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度
資産合計	10,003,885	8,676,841	6,962,481	7,564,061	8,095,629
(うち現金及び預金)	(338,717)	(320,427)	(274,731)	(342,521)	(22,888)
(うち公有用地)	(7,510,674)	(6,264,747)	(4,596,081)	(5,177,114)	(6,028,315)
(うち代行用地)	(2,091,665)	(2,091,665)	(2,091,665)	(2,044,426)	(2,044,426)
(うち代替地)	(62,828)	0	0	0	0
(うち未収収益)	(1)	(2)	(4)	0	0
負債合計	9,146,486	7,805,129	6,078,172	6,662,128	7,180,174
(うち当該地方公共団体からの借入金)	0	0	0	0	0
資本合計	857,399	871,712	884,309	901,933	915,455

川越市土地開発公社 損益計算書(平成25年度～平成29年度)

項目	金額(千円)				
	平成25年度	平成26年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度
事業収益(a)	3,508,766	1,352,890	2,563,045	139,219	169,017
事業原価(b)	3,495,048	1,337,796	2,549,679	120,750	154,584
販売費及び一般管理費(c)	1,745	1,861	1,865	1,810	1,866
事業利益(d = a-b-c)	11,973	13,233	11,501	16,659	12,567
事業外収益(e)	83,217	73,187	58,820	34,225	32,870
事業外費用(f)	81,873	72,107	57,724	33,260	31,916
経常利益(g = d+e-f)	13,317	14,313	12,597	17,624	13,521
当期純利益	13,317	14,313	12,597	17,624	13,521

3 川越市土地開発公社保有物件買戻し計画の達成状況

川越市土地開発公社保有物件買戻し計画では、平成 25 年 2 月の「土地開発公社経営健全化対策」を踏まえ、次の基準を達成することを目標として掲げるとともに、本市独自の取組として保有土地残高に関する基準を定めました。

平成 29 年度決算において、標準財政規模に対する保有土地と長期保有土地の簿価総額の割合はいずれも基準を達成しましたが、本市独自で設定した平成 24 年度末での保有土地と長期保有土地の簿価総額の割合は基準を達成することができませんでした。

(1) 公社の保有土地の総額

- ① 公社の保有土地の総額を計画期間末までに標準財政規模に対する割合を 0.2 (20%) 以下に維持する。

平成 29 年度末の土地の簿価総額 (A)	平成 29 年度の標準財政規模 (B)	土地の簿価総額に対する標準財政規模の割合 (C=A/B)	達成度
8,072,740 千円	62,763,342 千円	12.86%	20%を下回り達成

- ② 本市独自の取組として公社の保有土地の総額を平成 24 年度末の保有残高の 4 割以下に縮減する。

平成 29 年度末の土地の簿価総額 (A)	平成 24 年度末の土地の簿価総額 (B)	平成 24 年度に対する平成 29 年度の土地の割合 (C=A/B)	達成度
8,072,740 千円	11,615,677 千円	69.50%	40%を上回り未達成

(2) 公社の長期保有土地の総額

- ① 公社の長期保有土地の総額を計画期間末までに標準財政規模に対する割合を 0.1 (10%) 以下に維持する。

平成 29 年度末の長期保有土地の簿価総額 (A)	平成 29 年度の標準財政規模 (B)	長期保有土地の簿価総額に対する標準財政規模の割合 (C=A/B)	達成度
5,664,395 千円	62,763,342 千円	9.03%	10%を下回り達成

- ② 本市独自の取組として公社の長期保有土地の総額を平成 24 年度末の保有残高の 4 割以下に縮減する。

平成 29 年度末の長期保有土地の簿価総額 (A)	平成 24 年度末の長期保有土地の簿価総額 (B)	平成 24 年度に対する平成 29 年度の長期保有土地の割合 (C=A/B)	達成度
5,664,395 千円	8,594,809 千円	65.90%	40%を上回り未達成

4 経営健全化方針の策定

平成 30 年 2 月の「第三セクター等の経営健全化方針の策定について」によると、第三セクター等が次の基準に該当する場合には、地方公共団体は「経営健全化方針」を策定する必要があるとしています。

- ① 債務超過法人
- ② 実質的に債務超過である法人
- ③ 地方公共団体が多大な財政的リスクを有する法人
- ④ その他、各地方公共団体において、経常収支など当該法人の経営状況等を勘案し、経営健全化の取組が必要である法人

公社に関しては、上記②と③の基準について具体的な要件が定められており、平成 29 年度決算における公社保有土地の簿価総額に関し、次のア及びイの要件に照らすとイの要件に該当するため、本市は「経営健全化方針」を策定する必要があります。

ア 実質的に債務超過である法人

債務保証等の対象となっている保有期間が 5 年以上の土地の簿価総額が、当該地方公共団体の標準財政規模の 10%以上である場合

平成 29 年度末の 5 年以上の土地の簿価総額 (A)	平成 29 年度の標準財政規模 (B)	5 年以上の土地の簿価総額に対する標準財政規模の割合 (C=A/B)	経営健全化方針の策定が求められる基準の該当性
5,664,395 千円	62,763,342 千円	9.03%	10%を下回り該当なし

イ 地方公共団体が多大な財政的リスクを有する法人

地方公共団体が第三セクター等に対して行う損失補償、債務保証及び短期貸付けの標準財政規模に対する比率が、当該地方公共団体の「実質赤字の早期健全化基準の水準」に達している場合

平成 29 年度末の公社保有の土地の簿価総額 (A)	平成 29 年度の標準財政規模 (B)	公社保有の土地の簿価総額に対する標準財政規模の割合 (C=A/B)	経営健全化方針の策定が求められる基準の該当性
8,072,740 千円	62,763,342 千円	12.86%	11.25%を上回り該当あり

※ 実質赤字の早期健全化基準の水準（実質赤字比率）

一般会計等を対象とした実質赤字の標準財政規模に対する比率を「実質赤字比率」といい、「地方公共団体の財政の健全化に関する法律」に基づく健全化判断比率の一つです。

この実質赤字比率に関し、「財政健全化計画」の策定が義務付けられる「早期健全化基準」の水準は本市の場合 11.25%、「財政再生計画」の策定が義務付けられる「財政再生基準」の水準は本市の場合 20.00%とされています。

5 土地開発公社の経営健全化の取組に係る検討

(1) 公社の意義

本市では、安全・安心で快適に暮らせる都市づくりを推進するため、道路、公園などさまざまな都市施設の整備を進めています。平成27年度末現在の本市の都市計画道路改良率は47.43%（55市町中47位）であり、埼玉県内の都市計画道路改良率（63.27%）を大きく下回っています。

都市計画道路を含む都市施設の整備においては、事業用地や代替地の確保が課題となりますが、公社による先行取得方法は機動的に対応できる点からも効果的であり、本市においても公社の必要性は高いものと考えられます。

(2) 公社の採算性

公社による事業用地や代替地の先行取得は、金融機関等からの借入金を原資として行われ、当該事業用地や代替地の買戻しも簿価によることを基本としています。このため、先行取得における収益性や採算性は高いとはいえず、完全民営化や民間への売却は困難であると考えられます。

(3) 事業手法の選択

事業用地や代替地の取得は、公共性・公益性が高い業務であるものの、採算性が高いものではないことから、完全民営化や民間への売却はなじまないといえます。また、本市の都市計画道路改良率等を考慮すると、機動的に事業用地や代替地を先行取得する役割を公社が引き続き担う必要があると考えられます。

このことから、事業手法としては大幅な経営改革を通じて公社の経営健全化に取り組むことが必要であると考えられます。

6 計画の取組期間

平成31（2019）年度から平成35（2023）年度までの5年間とします。

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ができるものとします。

7 目標

計画的な取得依頼及び買戻しに努めるとともに、「第三セクター等の経営健全化等に関する指針」等を踏まえ、次に掲げる基準を達成することを目標とします。

- ① 計画期間末までに、保有期間が5年以上の土地の総額を標準財政規模に対し10%を下回ることとします。
- ② 計画期間末までに、公社の保有土地の総額を標準財政規模に対し、本市の「実質赤字の早期健全化基準の水準（11.25%）」を下回ることとします。

8 計画推進の手法

本計画の推進に当たっては、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します。また、事業化に当たっては、国庫補助金等の財源確保に努めるものとします。

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します。

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します。

9 保有土地買戻し工程

(1) 会社の各年度の用地取得・処分・保有計画

(単位:千円)

区分	実績	見込	計画				
	平成29年度 (2017年度)	平成30年度 (2018年度)	平成31年度 (2019年度)	平成32年度 (2020年度)	平成33年度 (2021年度)	平成34年度 (2022年度)	平成35年度 (2023年度)
公共用地先行取得に係る 事業							
1 年度当初保有額	7,221,539	8,072,740	8,887,661	8,705,104	7,905,104	7,755,104	7,555,104
2 取得計画額	1,005,785	1,334,197	635,569	500,000	450,000	400,000	350,000
3 処分計画額	154,584	519,276	818,126	1,300,000	600,000	600,000	900,000
(1) 設立・出資団体 による取得	154,584	519,276	818,126	1,300,000	600,000	600,000	900,000
(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	8,072,740	8,887,661	8,705,104	7,905,104	7,755,104	7,555,104	7,005,104
うち長期保有土地	5,664,395	5,730,453	5,011,572	5,694,992	5,170,929	5,471,711	4,641,162
標準財政規模	62,763,342	63,722,760	63,722,760	63,722,760	63,722,760	63,722,760	63,722,760
保有土地の簿価総 額／標準財政規模	12.86%	13.95%	13.66%	12.41%	12.17%	11.86%	10.99%
長期保有土地の簿 価総額／標準財政 規模	9.03%	8.99%	7.86%	8.94%	8.11%	8.59%	7.28%

(2) 買戻し工程表

No.	取得年度	物件名称	簿価(千円)	処分方針	買戻し予定年度	事業予定年度
1	H6	(仮称)川越市新清掃センター建設事業用地(なぐわし公園)	2,044,426	市が再取得	H32以降	H32以降
2	H7	中原町2丁目地内公共用地	747,921	市が再取得	H31	H31~
3	H10	(仮称)森林公園計画事業用地(5)	119,685	市が再取得	H36以降	H36以降
4	H12	(仮称)森林公園計画事業用地(6)	121,648	市が再取得	H36以降	H36以降
5	H13	(仮称)森林公園計画事業用地(7)	158,045	市が再取得	H36以降	H36以降
6	H13	(仮称)森林公園計画事業用地(8)	87,541	市が再取得	H36以降	H36以降
7	H13	(仮称)森林公園計画事業用地(9)	36,989	市が再取得	H36以降	H36以降
8	H13	都市計画道路3.4.15号新河岸駅前通線事業用地(2)	53,575	市が再取得	H36以降	H36以降
9	H14	(仮称)森林公園計画事業用地(10)	144,730	市が再取得	H36以降	H36以降
10	H14	大堀山館跡史跡公園用地	80,920	市が再取得	H36以降	H36以降
11	H15	川越市南部地域公共広場敷地(2)	65,320	市が再取得	H36以降	H36以降
12	H15	都市計画道路3.4.15号新河岸駅前通線事業用地(3)	6,180	市が再取得	H36以降	H36以降
13	H15	(仮称)森林公園計画事業用地(11)	275,460	市が再取得	H36以降	H36以降
14	H16	(仮称)森林公園計画事業用地(12)	125,939	市が再取得	H36以降	H36以降
15	H16	(仮称)森林公園計画事業用地(13)	55,103	市が再取得	H36以降	H36以降
16	H17	(仮称)森林公園計画事業用地(14)	47,332	市が再取得	H36以降	H36以降
17	H17	(仮称)森林公園計画事業用地(15)	82,620	市が再取得	H36以降	H36以降
18	H19	(仮称)森林公園計画事業用地(16)	27,828	市が再取得	H36以降	H36以降
19	H20	(仮称)森林公園計画事業用地(17)	63,402	市が再取得	H36以降	H36以降
20	H20	(仮称)新河岸駅周辺整備事業用地	430,633	市が再取得	H36以降	H36以降
21	H21	(仮称)今成公園整備事業用地	324,282	市が再取得	H32以降	H32以降
22	H22	都市計画道路3.5.18号川越所沢線事業用地	42,805	市が再取得	H32以降	H32以降
23	H22	(仮称)新河岸駅周辺整備事業用地(6)	189,030	市が再取得	H36以降	H36以降
24	H23	都市計画道路3.5.18号川越所沢線事業用地(2)	26,693	市が再取得	H32以降	H32以降
25	H23	都市計画道路3.5.18号川越所沢線事業用地(3)及び同事業代替地	99,029	市が再取得	H36以降	H36以降
26	H23	(仮称)森林公園計画事業用地(18)	32,005	市が再取得	H36以降	H36以降
27	H24	市民体育館建設事業用地	175,255	市が再取得	H32以降	H32以降
28	H25	(仮称)新河岸駅周辺整備事業用地(12)及び同事業代替地	43,340	市が再取得	H36以降	H36以降
29	H25	(仮称)新河岸駅周辺整備事業用地(13)	22,717	市が再取得	H36以降	H36以降
		長期保有土地	5,730,453			
1	H26	(仮称)森林公園計画事業用地(19)	27,854	市が再取得	H36以降	H36以降
2	H26	(仮称)新河岸駅周辺整備事業用地(15)	1,187	市が再取得	H36以降	H36以降
3	H27	(仮称)川越駅西口周辺整備事業用地(道路用地)	284,118	市が再取得	H36以降	H36以降
4	H27	(仮称)川越駅西口周辺整備事業用地(道路用地以外)	434,556	市が再取得	H36以降	H36以降
5	H28	(仮称)森林公園計画事業用地(20)	20,059	市が再取得	H36以降	H36以降
6	H28	南古谷駅周辺整備事業用地	126,083	市が再取得	H31以降	H31以降
7	H29	(仮称)森林公園計画事業用地(21)	51,453	市が再取得	H36以降	H36以降
8	H29	(仮称)川越駅西口周辺整備事業用地(2)	817,964	市が再取得	H32以降	H32以降
9	H29	初雁公園整備事業用地	31,365	市が再取得	H36以降	H36以降
10	H29	(仮称)新河岸駅周辺整備事業用地(17)	28,372	市が再取得	H36以降	H36以降
11	H30	(仮称)森林公園計画事業用地(22)	69,451	市が再取得	H36以降	H36以降
12	H30	(仮称)新宿町1丁目広場整備事業用地	1,264,746	市が再取得	H32以降	H32以降
		保有期間5年未満の土地	3,157,208			
		保有土地 合計	8,887,661			

※ 平成30年度末見込みの保有物件に基づき記載している。

10 その他の取組事項

その他にも市及び公社の双方において、次の取組を行っていくこととします。

(1) 市の取組

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します。

ア 取得目的（事業目的）が明確であること

イ 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

ウ 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

エ 当該土地取得に対する緊急性があること

オ 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ります。

(2) 公社の取組

① 借入金利の抑制

事業資金の調達に当たり、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の抑制に努めていくこととします。

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29年度には約1,443万3千円の収益を上げています。

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します。

参考

川越市土地開発公社の概要

- 1 法人名 川越市土地開発公社
- 2 代表者名 川越市長 川 合 善 明
- 3 所在地 埼玉県川越市元町1丁目3番地1
- 4 設立年月日 昭和49年8月22日
- 5 基本財産 500万円
【当該地方公共団体の出資額（出資割合） 500万円（100%）】
- 6 業務内容（川越市土地開発公社定款第20条第1項及び第2項）
 - (1) 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
 - ① 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
 - ② 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
 - ③ 公営企業の用に供する土地
 - ④ 当該地域の自然環境を保全することが特に必要な土地
 - ⑤ 史跡、名勝又は天然記念物の保護又は管理のために必要な土地
 - ⑥ 航空機の騒音により生ずる障害を防止し、又は軽減するために特に必要な土地
 - (2) 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
 - (3) (1)及び(2)の業務に附帯する業務を行うこと
 - (4) (1)の土地の造成（一団の土地に係るものに限る。）又は(2)の事業の実施と併せて整備されるべき公共施設又は公用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
 - (5) 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