

平成 25 年 6 月策定

平成 31 年 3 月一部変更【変更箇所：第 5 債務保証等対象土地の詳細処分計画】

土地開発公社の経営の健全化に関する計画

蕨 市

第 1 経営健全化の期間

平成 25 年度から平成 33 年度まで 9 年間

蕨市土地開発公社経営健全化計画の策定にあたり、実質収支の状況について 5 年計画と 9 年計画の場合を検証してみた結果、9 年計画では、歳入不足分は財政調整基金からの繰入金で対応できるため、実質赤字は生じないものの、5 年計画では平成 32 年度以降、実質赤字が生じてしまう見込みです。

また、土地開発公社経営健全化を実施するためには、できるだけ起債を活用して、保有額の削減を図ることとしていますが、適債性から判断すると起債活用できる額は全体の 4 割程度で、残りは一般財源での買い戻しが中心となります。目標達成のためには、5 年計画では年平均 5 億 6,000 万円程度の一般財源が必要となりますが、公共施設の耐震化など課題が山積する現在の予算編成において、これだけの一般財源捻出は非常に困難です。

よって本市では、経営健全化計画の期間を 9 年間とするものです。

第 2 経営健全化の基本方針

市域狭隘にして人口密度が高く、その全域が市街化区域となっている本市において、蕨市土地開発公社は、公共用地を先行取得する重要な役割を担ってきました。

しかしながら、景気低迷を背景とする本市の財政状況の悪化等により、開発公社保有

地の計画的な買戻しが困難な状況となったことから、平成13年度から平成22年度の計10年間にわたり経営健全化計画を策定し、また、平成23年度からは埼玉県の健全化指針に基づいた5年間の市計画を策定し、健全化に取り組んでまいりました。

このような中で、本市の厳しい財政状況や様々な行政課題等を勘案しながらも、公社の経営健全化をより一層推進するため、平成25年度からの5年間で、債務保証対象土地の簿価総額を本市の標準財政規模で除した数値を、平成23年度末の数値から0.20以上低下させ、平成30年度からの4年間で、当該数値を0.10以下まで低下させることを本計画の目標とし、計画を推し進めていくものであります。

- ・公共事業用地のための代替地の先行取得依頼は凍結する。
- ・土地開発公社保有地の有効利用を促進する。
- ・設立団体の事業進捗にあわせて、一般財源による処分を進める。

第3 公社経営健全化計画実施のための体制

公社経営健全化計画については、土地開発公社業務担当（総務部庶務課管財係）と財政担当（総務部財政課財政係）との連携を密にしながら、その完全実施に向け、努力していきます。

また、本市では、市長を本部長とした「蕨市経営戦略推進本部」を設け、平成22年5月に「わらび地域力発揮プラン」を策定しており、その中で、開発公社の経営健全化については、「引き続き健全化に向けた財源の確保が求められる」と位置付けております。

なお、「蕨市経営戦略推進本部」は、「推進本部」の下に3つの「部会」を設け、全所属長を推進員として、各推進項目を着実に実行していこうとするものであり、「推進項目」の中では「公社保有の土地についても積極的に有効活用を図る」としております。

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	5,907	5,252	4,789	3,911	3,643
取得計画額					
処分計画額	655	463	878	268	268
設立・出資団体による 取得	655	463	878	268	268
うち土地開発基金 による取得額					
うち地方債による 供用済土地の取得額					
うち地方債による 有効利用を目的と した土地の取得額		216	625		
うち公共用先債の 弾力運用額					
国、その他の地方公 共団体等による取得					
民間売却					
当該年度利子・管理費等 (簿価増加額)					
年度末保有額	5,252	4,789	3,911	3,643	3,375
時価処分による損益					
土地造成事業に係る計画					
年度初保有額					
取得計画額					
当該年度造成費					
当該年度利子・管理費等 (簿価計上分)					
販売計画額					
年度末保有額					

区分	平成30年度 (第6年度)	平成31年度 (第7年度)	平成32年度 (第8年度)	平成33年度 (第9年度)
公有地先行取得事業 に係る計画				
年度初保有額	3, 375	3, 113	2, 854	2, 596
取得計画額				
処分計画額	262	259	258	1, 255
設立・出資団体による 取得	262	259	258	1, 255
うち土地開発基金 による取得額				
うち地方債による 供用済土地の取得額				
うち地方債による 有効利用を目的と した土地の取得額				914
うち公共用先債の 弾力運用額				
国、その他の地方公 共団体等による取得				
民間売却				
当該年度利子・管理費等 (簿価増加額)				
年度末保有額	3, 113	2, 854	2, 596	1, 341
時価処分による損益				
土地造成事業に係る計画				
年度初保有額				
取得計画額				
当該年度造成費				
当該年度利子・管理費等 (簿価計上分)				
販売計画額				
年度末保有額				

第5 債務保証等対象土地の詳細処分計画

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	その他の公共公用 事業用地（市庁舎 駐車場）	175百万円	当初用途で蕨市が再取得	平成25年度	平成25年度
2	錦町土地区画整理 事業用地	378百万円	当初用途で蕨市が再取得	平成25年度	平成25年度
3	錦町土地区画整理 事業用地	102百万円	当初用途で蕨市が再取得	平成25年度	平成25年度
4	その他の公共公用 事業用地（市庁舎 駐車場）	175百万円	当初用途で蕨市が再取得	平成26年度	平成26年度
5	蕨駅西口再開発 事業用地	288百万円	民間貸付のため蕨市が再 取得	平成26年度	—
6	錦町土地区画整理 事業用地	44百万円	当初用途で蕨市が再取得	平成27年度	平成27年度
7	中央第一土地区画 整理事業用地	486百万円	民間貸付のため蕨市が再 取得	平成27年度	—
8	中央第一土地区画 整理事業用地	348百万円	民間貸付のため蕨市が再 取得	平成27年度	—

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
9	錦町土地区画整理 事業用地	44百万円	当初用途で蔵市が再取得	平成28年度	平成28年度
10	蔵駅西口再開発 事業用地	224百万円	その他の公共公用施設用 地に用途変更して蔵市が 再取得	平成28年度	平成28年度
11	錦町土地区画整理 事業用地	44百万円	当初用途で蔵市が再取得	平成29年度	平成29年度
12	蔵駅西口再開発 事業用地	224百万円	その他の公共公用施設用 地に用途変更して蔵市が 再取得	平成29年度	平成29年度
13	蔵駅西口再開発 事業用地	224百万円	その他の公共公用施設用 地に用途変更して蔵市が 再取得	平成30年度	平成30年度
14	錦町土地区画整理 事業用地	38百万円	当初用途で蔵市が再取得	平成30年度	平成30年度
15	蔵駅西口再開発 事業用地	190百万円	その他の公共公用施設用 地に用途変更して蔵市が 再取得	平成31年度	平成31年度
16	中央第一土地区画 整理事業用地	29百万円	その他の公共公用施設用 地に用途変更して蔵市が 再取得	平成31年度	平成31年度

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
17	錦町土地区画整理 事業用地	35百万円	当初用途で蔵市が再取得	平成31年度	平成31年度
18	蔵駅西口再開発 事業用地	130百万円	その他の公共公用施設用地に用途変更して蔵市が再取得	平成32年度	平成32年度
19	中央第一土地区画 整理事業用地	90百万円	その他の公共公用施設用地に用途変更して蔵市が再取得	平成32年度	平成32年度
20	錦町土地区画整理 事業用地	35百万円	当初用途で蔵市が再取得	平成32年度	平成32年度
21	中央第一土地区画 整理事業用地	1219百万円	民間貸付のため蔵市が再取得	平成33年度	—
22	錦町土地区画整理 事業用地	36百万円	当初用途で蔵市が再取得	平成33年度	平成33年度

※「第5 債務保証等対象土地の詳細処分計画」について、平成30年度中に、平成31年度及び平成32年度の処分対象土地の一部変更を行った。なお、各年度の処分金額はほぼ同額とし、計画目標に変更はない。

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

土地開発公社保有地の一時利用（有料）を促進し、公社利益の一層の増高を図る。

2 人件費等の固定費削減

市職員が兼務することにより、公社としての人件費等を削減している。

3 入札制度の導入等による借入条件の改善

利子負担の軽減を図るため、今後も引き続き、入札・見積もり合わせを積極的に行い、有利な条件での借入や借り換えを行う。

第7 設立・出資団体による支援措置

1 補助金の交付

公社保有地の簿価上昇を抑制するため、今後も引き続き、設立団体による土地開発公社への利子相当分の補助を行う。

第8 設立・出資団体における用地取得依頼手続等の改善

公社への用地取得依頼にあたっては、買取予定時期及び買取予定価格及び用途を明確にして実施するとともに、公共事業用地の代替地の取得は、これを凍結する。また、土地開発公社が実施する新規取得については、取得後の直近の総務常任委員会において報告を行う。

第9 達成すべき経営指標の目標値

区分	基準年度 平成23年度 (実績)	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・損失補償に係る土地簿価総額／設立・出資団体標準財政規模	0.47	0.39	0.36	0.29	0.27	0.25
設立・出資団体の債務保証・損失補償に係る土地のうち保有期間が5年以上であるものの簿価総額／設立・出資団体標準財政規模	0.47	0.39	0.36	0.29	0.27	0.25
供用済土地の簿価総額						
設立・出資団体への土地売却未収金残高						
用途不明確土地の簿価総額						

※平成23年度蕨市標準財政規模 13,475 百万円

区分	平成30年度 (第6年度)	平成31年度 (第7年度)	平成32年度 (第8年度)	平成33年度 (第9年度)
設立・出資団体の債務保証・損失補償に係る土地 簿価総額／設立・出資団体標準財政規模	0.23	0.21	0.19	0.10
設立・出資団体の債務保証・損失補償に係る土地のうち保有期間が5年以上であるものの簿価総額／設立・出資団体標準財政規模	0.23	0.21	0.19	0.10
供用済土地の簿価総額				
設立・出資団体への土地売却未収金残高				
用途不明確土地の簿価総額				

※平成23年度蕨市標準財政規模 13,475 百万円