

市第 2101 号  
平成15年 3月24日

各市町村土地開発公社事務局長 様

埼玉県総合政策部市町村課長

#### 土地開発公社経営健全化指針について（通知）

土地開発公社（以下「公社」という。）は、昭和47年6月制定の公有地の拡大の推進に関する法律により設立が認められ、公共用地の先行取得のために積極的な役割を果たしてきました。

しかし、近年、景気の低迷による市町村財政の悪化に伴い、公社からの買い戻しが遅れ、公社保有土地は、長期化する傾向にあります。

こうした状況の中、本県では、平成11年度に、「土地開発公社の運営について」（平成11年12月16日付け市第1017号）を通知し、また、平成13年度には、県内市町村のうち、18団体を国及び県の公社経営健全化団体として指定し、公社の経営健全化を進めてきたところです。

このたび、前記通知の趣旨を生かしながら、設立市町村による公社の経営健全化に向けた取組を示した「土地開発公社経営健全化指針」を策定し、別添写しのとおり各市町村あてに通知しました。

各公社においては、本指針の趣旨を十分に御理解の上、設立市町村との連携、協力を図りながら公社の経営健全化に取り組むようお願いします。

# 土地開発公社経営健全化指針

## 1 指針策定の趣旨

近年、景気の低迷による市町村財政の悪化により土地開発公社（以下、「公社」という）からの買い戻しが遅れ、公社保有土地は、長期化する傾向にある。

一方で、バブル崩壊以降の地価下落の影響により、公社保有土地の簿価と時価との差が拡大しており、今後、市町村における財政負担となることが懸念される。

さらに、地価が下落傾向にある中で、これまでのような公社の先行取得による土地価格の上昇に伴う費用負担の軽減というメリットはなくなり、また、従来型公共事業の見直しなどにより、事業の円滑な施行のために用地を確保する必要性も薄れつつある。

このように、公社を取り巻く状況は設立当時とは様変わりしてきており、他県においては、公社の廃止も含めた議論が行われているところである。

本県では、平成11年度には、「土地開発公社の運営について」（平成11年12月16日付け市第1017号・市第1018号）を通知し、公社運営についての適正化を図っている。

当指針は、前記通知を生かし、県下の市町村において、最近の公社の状況を踏まえ、公社の経営健全化に最優先で取り組み、将来的な公社のあり方についても議論を促進するために策定する。

## 2 基本的考え方

- (1) 市町村財政及び公社経営の健全化を図るため、公社における長期保有土地の解消、市町村による買い戻し手法の適正化などを促進する。
- (2) 公社の経営健全化に向け、可能な限り目標年次を明示し、市町村の取組を促進する。
- (3) 公社の経営健全化の状況を踏まえ、将来的な公社のあり方の検討を促進する。

## 3 指針項目

「2 基本的考え方」に基づき、以下の項目の実現を目指す。

- 指針1 公社による先行取得の縮減
- 指針2 先行取得手続きの適正化
- 指針3 長期保有土地の計画的な解消
- 指針4 市町村による買い戻し手法の適正化  
(供用済土地・未収金・割賦支払方式の解消)
- 指針5 取得土地の簿価上昇の軽減
- 指針6 今後における公社の方向性の検討

## 4 健全化の方策

「3 指針項目」に基づき、公社の経営健全化を進めるための方策を以下に示す。

### ◆指針1 公社による先行取得の縮減

#### ①公社委託から市町村による取得への転換

公共用地の先行取得に当たっては、公共用地先行取得事業債及び土地開発基金などを活用し、用地事業特別会計において、計画的な用地取得を実施するなど、これまでの公社委託方式からの転換を図ること。

#### ②公社委託の停止

市町村の標準財政規模に比して公社に対する債務保証等対象土地の簿価総額の割合が25%を上回る市町村においては、公社保有土地の買い戻しが進むまでの間、公社による新規取得を停止するなどの措置をとること。

特に、長期保有土地の例となることが多い代替地などを取得することは厳に慎むこと。

### ◆指針2 先行取得手続きの適正化

#### ①公社委託用地の早期買い戻し 【目標年次 平成15年度】

公社委託により取得した公共用地は、翌年度、一括による買い戻しを原則とすること。ただし、道路用地の取得のように、多くの土地所有者が存在し、事業化に向けた用地取得が単年度では困難な場合には、翌年度以降の買い戻しもやむを得ないが、その際にも、公社における保有期間が極力短くなるように、計画的な用地取得及び買い戻しに努めること。

#### ②財政上の責任の明確化 【目標年次 平成15年度】

公社委託に当たっては、財政上の責任を明確にするため、金融機関への債務保証に伴う債務負担行為の設定のみならず、具体的な予定金額を明示し、原則翌年度を買い戻しの時期とする債務負担行為を必ず設定すること。

### ◆指針3 長期保有土地の計画的な解消

#### ①用途及び事業化方針の再検討 【目標年次 平成15年度】

公社による保有が長期化し、今後、当初目的での事業化の見込みが立たない土地については、用途の見直しを含め、新たに事業化方針を取りまとめるものとする。特に、10年以上保有土地については、市町村の財政負担を増加させる要因となっていることから、早急に着手すること。

#### 【県の支援策】

- ★新たに事業化方針を決定した長期保有土地については、くにつくり貸付金（一般分）により買い戻しを支援。（平成15年度創設予定）

## ②買い戻し計画の策定 【目標年次 16年度】

市町村においては、各市町村の長期的な財政収支見通しに基づき、年度ごとの買い戻し額、新規取得額等を勘案した上で買い戻し計画を策定し、公社保有土地の早期かつ計画的な解消を図ること。

なお、市町村の標準財政規模に比して公社に対する債務保証等対象土地の簿価総額の割合が著しく高い市町村にあっては、各市町村の財政力及び公社の簿価総額などに応じて、適正な期間を定めて早期に以下の基準をクリアするよう計画を策定すべきこと。

### 【基準】

- a. 債務保証等対象土地の簿価総額／標準財政規模＜25%
- b. 債務保証等対象土地の簿価総額（5年以上保有土地）／標準財政規模＜10%

## ③公社保有土地の公売の検討

公社保有土地のうち、公有地の拡大の推進に関する法律（以下、「公拡法」という）に基づく先買い制度により取得した土地で当初目的、他の公共事業の目的に供する見込みがない土地については、公売も視野に入れて検討を行うこと。なお、公売を実施する場合には特に以下の点に注意すること。

- ア 公売に伴い損失が発生する場合には、公社の剰余金により対応すること。
- イ 租税特別措置法による課税の特例を適用している場合には、事前に税務署と協議の上で実施すること。

### 【公売の根拠等】

公拡法に基づく先買い制度により取得した土地について、公拡法第9条第1項第3号による政令第5条の「宅地の賃貸又は譲渡に関する事業」として土地開発公社が公売を実施。

（先買いに係る土地の管理）

第九条 第六条第一項の手續により買い取られた土地は、次に掲げる事業又はこれらの事業に係る代替地の用に供されなければならない。

一～二 （略）

三 前二号に掲げるもののほか、これらに準ずるものとして政令で定める事業

2 （略）

（法第九条第一項第三号の政令で定める事業）

第五条 法第九条第一項第三号に規定する政令で定める事業は、次に掲げる事業とする。

一～二 （略）

三 地方公共団体、地方住宅供給公社、土地開発公社、都市基盤整備公団、地域振興整備公団又は日本勤労者住宅協会が行う住宅の用に供する宅地の賃貸又は譲渡に関する事業

四 （略）

#### ④保有代替地の相互活用

各公社が保有する代替地については、近隣の市町村、公社等との連携を図り、相互に融通を図るなど、一層の活用に努めること。

##### 【県の支援策】

##### ★代替地の流動性の促進。

各公社が持つ代替地の情報を集約し、提供する制度を検討し、各公社が保有する代替地の有効利用を促進。  
(平成15年度創設予定)

### ◆指針4 市町村による買い戻し手法の適正化

#### ①買い戻し前における供用開始の是正 【目標年次 平成17年度】

今後、新たな供用済土地\*1は絶対に発生させないこと。

また、現在、公社が保有している供用済土地の解消計画を平成15年度中に策定し、平成17年度末までに供用済土地の解消を図ること。

#### ②公社未収金の是正 【目標年次 平成17年度】

今後、新たな未収金\*2は絶対に発生させないこと。

また、現在、公社が抱えている未収金の解消計画を平成15年度中に策定し、平成17年度末までに未収金の解消を図ること。

#### ③割賦支払方式の是正 【目標年次 平成15年度】

今後、新たな割賦支払方式\*3による公社保有土地の買い戻しは絶対に行わないこと。

また、現在、公社が保有している割賦支払に伴う債権の解消計画を平成15年度中に策定し、繰上償還を実施するなど、早期に割賦の解消に努めること。

##### 【県の支援策】

##### ★供用済土地の買い戻しを支援。

くにつくり貸付金（特別分）を活用して、供用済土地を解消。

(平成17年度までの時限措置。6団体で実施中)。

\*1 公社が実質的な土地所有権を有した状態のまま、依頼団体が最終利用目的で供用開始している土地。

\*2 土地所有権が設立団体に移転されたものの、公社に支払われていない土地購入代金。

\*3 買い戻しに当たって、土地代金を一括で支払うことなく、数年度にわたり分割で支払う方式。

## ◆指針5 取得土地の簿価上昇の軽減

### ①競争原理の導入による金利負担の軽減

公社資金の借入に当たっては、簿価の上昇を緩和するため、競争原理の導入など金利負担の軽減に向け、公社と十分に協議をすること。

### ②土地開発基金等による貸付の実施

公社の借入金については、土地開発基金による貸付の実施などにより、金利負担の軽減を図ること。また、他の基金の繰替運用などについても検討すること。

#### 【他の基金の繰替運用イメージ】

特定目的基金（繰替運用）→用地特別会計（低利貸付）→土地開発公社

## ◆指針6 今後における公社の方向性の検討

### ①市町村合併に伴う公社保有土地の処分

市町村の合併に伴い、従来の公社を解散する場合には、設立市町村が公社の保有土地の買い戻しを行うことになるので、適切な財源措置を行い、計画的な買い戻しを進めること。

### ②公社の必要性の検討

公社による先行取得のメリットが減少している現況に鑑み、安易な財政負担の平準化や借金の繰り延べを図る観点からの公社の活用は厳に慎むべきであり、公社の経営健全化の状況を踏まえた上で、公社の廃止も視野に入れながら、今後における公社の必要性の検討に着手すること。

## 5 本指針の達成に向けて

各市町村においては、本指針に基づき、公社の経営健全化に最優先で取り組むものとする。特に、目標年次を掲げた事項については、その年次において確実に達成できるよう最大限の努力を払うものとする。

なお、県においては、毎年度の市町村財政事情調査及び土地開発公社事業実績調査にあわせて、定期的にヒアリングを実施するとともに、随時、その達成状況の把握を行っていくものとする。

## 12. 土地開発公社の運営について（通知）

市 第 1018 号

平成11年12月16日

各土地開発公社理事長 様

埼玉県総合政策部地域政策局長

### 土地開発公社の運営について（通知）

土地開発公社（以下「公社」という。）は、昭和47年6月制定の公有地の拡大の推進に関する法律（以下「公拡法」という。）により設立が認められ、公共用地の先行取得のため、極めて大きな役割を果たしてきました。

しかしながら、バブル経済の崩壊により、平成4年から現在に至るまでの地価の下落傾向が続いているなかで、値上がり前に土地を先行取得するというメリットはなくなり、市町村による買戻しに際して時価を著しく上回るという状況が生じています。

また、設立団体の財政状況の悪化による事業の遅延のため、公共用地の買戻しが進まず、保有土地が処分できないまま金融機関への利払いが続くなど、今後の市町村財政の圧迫が懸念されます。

このため、今般、昭和55年9月28日付け地第709号「土地開発公社の運営について」を改め、別紙写しの通り、市町村長あて通知しました。

今後の公社の運営に当たっては、下記事項及び当該通知に十分留意され、公社の運営の健全化のため一層努力されるようお願いいたします。

### 記

#### 1 土地取得の基本方針

地価の上昇が見込まれない中で、公社における土地の取得は、金利負担等を考慮し、慎重に対処すること。

#### 2 契約

業務委託契約を締結する場合には、買戻しの時期を契約書内に必ず明示させること。

#### 3 取得価格及び借入条件

##### (1) 用地の取得価格

公共用地の取得価格は、地価公示法における土地の標準地の公示価格、国土利用計画法

における基準地の標準価格、不動産鑑定士による鑑定価格、近傍類似の取引価格、固定資産税の評価額等を総合的に勘案し決定すること。

## (2) 借入金の借入条件

会社が事業を執行するために必要な資金の借入れを行う場合は、競争原理に基づき、より有利な条件での借入れを行うこと。また、バブル期の高金利の借入金が残っている会社は、借換えを行うなど利子負担の軽減に務めること。

## 4 保有土地の有効活用

会社の保有土地は、その用途に供するまでの間、積極的な利用を図ること。その際には、市町村と十分協議し、目的、期間及び内容等について最終的な利用の妨げや社会的批判を招くことのないよう配慮すること。

## 5 公社資産の時価評価と処分

公共用地の取得原価（簿価）は、その取得価格に金利や管理費等を加算した金額で表示されている。簿価に比べて時価が著しく減少している場合、その含み損の状況を的確に把握しておくこと。

また、簿価が時価を著しく上回っていて、将来にわたり公共用地として利用される見通しがなく、保有を継続することが設立団体の財政運営を圧迫する見込みとなる場合は、公拡法第4条に基づく届出、公拡法第5条に基づく申出により取得されたものを除き、利子負担等の軽減を図るため、簿価にこだわらず一般競争入札等により処分を検討すること。処分をする場合は、あらかじめ市町村と十分協議し、その目的や損失の補てん方法を含め社会的な批判を招くことのないよう配慮すること。

## 6 組織及び情報公開

### (1) 市町村長と公社理事長の兼職

設立団体の長が、公社の理事長を兼職し代表権を理事長に制限している場合、民法第108条の双方代理の禁止に該当する。このような公社の理事長を定款で市町村長のあて職としている場合は、定款の変更の手続きを速やかにとること。

### (2) 市町村監査委員と公社監事の兼職

設立団体の監査委員が、公社の監事を兼ねている場合、地方自治法第199条の2の「自己の従事する業務に直接の利害関係にある事件」に当たるため、公社等の監査をすることはできない。

### (3) 情報公開

会社自らも情報公開制度を導入するなどして、情報を提供するよう努めること。

平成11年12月16日

各市町村長 様  
(財政主管課扱い)

埼玉県総合政策部地域政策局長

土地開発公社の運営について (通知)

土地開発公社(以下「公社」という。)は、昭和47年6月制定の公有地の拡大の推進に関する法律(以下「公拡法」という。)により設立が認められ、公共用地の先行取得のため、極めて大きな役割を果たしてきました。

しかしながら、バブル経済の崩壊により、平成4年から現在に至るまで地価の下落傾向が続いているなかで、値上がり前に土地を先行取得するというメリットはなくなり、市町村による買戻しに際して時価を著しく上回るという状況が生じています。

また、設立団体の財政状況の悪化による事業の遅延のため、公共用地の買戻しが進まず、保有土地が処分できないまま金融機関への利払いが続くなど、今後の市町村財政の圧迫が懸念されます。

このため、今般、昭和55年9月28日付け地第709号「土地開発公社の運営について」を全面的に改正いたしました。

今後の公社の運営に当たっては、下記事項に十分留意され、設立団体として適切な指導をお願いします。

記

1 市町村の公共用地先行取得の原則

公共用地の先行取得は、翌年度以降において国庫補助対象となることが確実であるものを除くほか、原則として、公共用地先行取得等事業債により行うこと。

2 公社による土地取得の制限

公社の長期借入金にかかる債務保証額が標準財政規模の25%を上回る場合は、公社への事業委託を差し控えること。

また、代替地については、これが公社の長期保有土地となる例が多いことから、公社での取得を厳に慎むこと。

### 3 公社への委託の原則

市町村が公社に委託した公共用地は、委託した年度以降3年度以内に補助、起債等の財源を活用して一括して買い戻すこと。このため、公社への委託にあっては、財政担当課や関係各課を含めた調整組織を設けるなど、連絡を密にすること。

また、公社に用地を先行取得させて事業に着手し、予算上の財源不足のため、これを翌年度以降において分割返済することに厳に慎むこと。

### 4 債務負担行為の設定

市町村が公社に事業を委託する場合は、予算で以下2つの債務負担行為を設定し、議会の審議を経て行うこと。

#### (1) 用地の買戻しに係る債務負担行為

用地の買戻しについては、業務委託する事業ごとに買戻しの時期、買戻しする予定金額を明示した債務負担行為を設定し、用地取得に係る財政上の責任を明確にすること。

#### (2) 金融機関への債務保証に係る債務負担行為

新規債務負担行為の形式による方法によっている場合にあっては、過年度分についても予算説明書等に明示し、総額の把握が可能となるよう措置すること。

### 5 契約

業務委託契約を締結する場合には、買戻しの時期を契約書内に必ず明示させること。

### 6 取得価格及び借入条件

#### (1) 用地の取得価格

公共用地の取得価格は、地価公示法における土地の標準地の公示価格、国土利用計画法における基準地の標準価格、不動産鑑定士による鑑定価格、近傍類似の取引価格、固定資産税の評価額等を総合的に勘案し決定するよう指導すること。

#### (2) 借入金の借入条件

公社が事業を執行するために必要な資金の借入れを行う場合は、競争原理に基づき、より有利な条件での借入れを行うよう指導すること。また、バブル期の高金利の借入金が残っている公社は、借換えを行うなど利子負担の軽減に務めるよう指導すること。

### 7 供用開始前の買戻し

委託元市町村は、購入に要した費用を全額公社に支払った後に供用を開始すること。

### 8 保有土地の有効活用

公社の保有土地は、その用途に供するまでの間、積極的な利用を図るよう指導すること。その際には、目的、期間及び内容等について最終的な利用の妨げや社会的批判を招くことのないよう配慮すること。

### 9 公社資産の時価評価と処分

公共用地の取得原価（簿価）は、その取得価格に金利や管理費等を加算した金額で表示されている。簿価に比べて時価が著しく減少している場合、公社をとおし、その含み損の状況を的確に把握しておくこと。

また、簿価が時価を著しく上回っていて、将来にわたり公共用地として利用される見通しがなく、保有を継続することが設立団体の財政運営を圧迫する見込みとなる場合は、公拡法第4条に基づく届出、公拡法第5条に基づく申出により取得されたものを除き、利子負担等の軽減を図るため、簿価にこだわらず一般競争入札等により処分を公社と検討すること。処分をする場合は、その目的や損失の補てん方法を含め、社会的な批判を招くことのないよう配慮すること。

## 10 組織及び情報公開

### (1) 市町村長と公社理事長の兼職

設立団体の長が、公社の理事長を兼職し代表権を理事長に制限している場合、民法第108条の双方代理の禁止に該当する。このような公社の理事長を定款で市町村長のあて職としている場合は、定款の変更の手続きを速やかにとること。

### (2) 市町村監査委員と公社監事の兼職

設立団体の監査委員が、公社の監事を兼ねている場合、地方自治法第199条の2の「自己の従事する業務に直接の利害関係にある事件」に当たるため、公社等の監査をすることはできない。原則として、監査委員は公社の監査を兼職しないこと。

### (3) 情報公開

市町村及び公社保有の公社に係る文書の情報公開については、市町村の情報公開条例に公社文書を対象に含めるよう関係規程を整備すること。

## 13. 総務省土地開発公社経営健全化対策の概要

### 1 根拠規定

土地開発公社経営健全化対策について

(総行地第142号・総財地第266号 平成16年12月27日付け総務事務次官通知)

### 2 対象団体

#### (1) 第一種経営健全化団体

平成15年度末又は平成16年度末(以下「基準年度末」という。)に保有する債務保証等対象土地の簿価総額を、同年度の設立・出資団体の標準財政規模で除した数値が0.5以上、又は5年以上保有土地の簿価について同様に算出した数値が0.2以上の土地開発公社

#### (2) 第二種経営健全化団体

上記の数値がそれぞれ0.25以上、又は0.1以上の土地開発公社

#### (3) 第三種経営健全化団体

次のいずれかに該当する土地開発公社

イ 遊休土地の取得及び用途変更により土地の活用を図ろうとする土地開発公社

ロ 「供用済土地」を有する土地開発公社

ハ 「土地売却未収金」がある土地開発公社

### 3 公社経営健全化団体の指定

#### (1) 公社経営健全化団体の指定

設立・出資団体の長が公社経営健全化計画を策定し、県知事に提出する。県知事は、その内容が適当であると認めるときは、計画提出団体を公社経営健全化団体として指定することができる。

#### (2) 公社経営健全化団体の指定を受けた団体

① 計画年度 平成17年度～平成21年度

熊谷市・新座市・(川本町)

② 計画年度 平成18年度～平成22年度

川口市・飯能市・蕨市・戸田市・桶川市

### 4 公社経営健全化の目標

次の全てを達成させること

(1) 債務保証等対象土地の年度末簿価総額を当該年度の設立・出資団体の標準財政規模で除した数値を0.25以下とする。または0.25以上低下させること。

(第三種経営健全化公社では、設立・出資団体が定める目標値を達成すること。)

(2) 債務保証等対象土地で5年以上保有土地の年度末簿価総額を当該年度の設立・出

資団体の標準財政規模で除した数値を 0.1 以下とする。又は 0.1 以上低下させること。

(第三種経営健全化公社では、設立・出資団体が定める目標値を達成すること。)

(3) 供用済土地及び設立・出資団体への土地売却未収金を解消すること。

(4) その用途が明確でない土地を解消すること。

## 5 公社経営健全化団体に対する財政措置

### (1) 地方債による措置

① 供用済土地を公社から取得する場合、一般単独事業債・一般事業(その他(その他))等による起債対象とする。

② 民間事業者への貸付により有効活用を図ることを目的として公社から土地を取得する場合、一般単独事業債・一般事業(その他(その他))等による起債対象とする。

③ 公社から土地を取得する場合、その保有期間にかかわらず、公共用地先行取得等事業による起債対象とする(第一種、又は第二種経営健全化公社のみ。)

④ 債務保証等対象土地に係る資金について利子補給を行う場合、原資の全額を一般単独事業債・一般事業(貸付金)による起債対象とする(第一種、又は第二種経営健全化公社のみ。)

### (2) 特別交付税による措置(第一種経営健全化公社のみ)

① 上記③に係る地方債の利子支払額の 1/2 に相当する額(上限 2%)

② 上記④に係る地方債の利子支払額の 1/4 に相当する額(上限 1%)

③ 無利子貸付に係る資金調達に係る利子の 1/4 に相当する額(上限 1%)

# 14. 埼玉県内の市町村土地開発公社の設立状況

平成19年3月31日現在

※濃色の塗り潰しは、比企土地開発公社の設立団体。

※さいたま市土地開発公社は、政令指定都市のため、除外。







埼玉県のマスコット コバトン

平成 2 0 年 3 月 発行

「平成 1 8 年度市町村土地開発公社の現況」

埼玉県総合政策部市町村課