

千葉市土地開発公社の解散について

千葉市土地開発公社（以下「公社」という。）については、公共施設等整備事業の減少や地価の下落により公社を活用した公共用地取得の必要性が低下したことや、市の公社保有土地の買戻しの遅れによって公社の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るおそれがあることから、議会の議決を得て、平成 23 年 3 月 31 日に解散しました。

以下、市民の皆様には、公社が解散に至った経緯等についてご説明します。

1 千葉市土地開発公社とは

平成 4 年 10 月に、公共用地の先行取得（※1）、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として、公有地の拡大の推進に関する法律に基づき、市が全額出資して設立した法人です。

公社は用地を取得するために必要な資金を、市の債務保証（※2）を受け、金融機関から借入れています。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簿価（※3）で公社から用地を買い戻すことにより、公社は借入金を返済しています。

公社における事業資金の流れ（資料A）

(http://www.city.chiba.jp/zaiseikyoku/zaisei/shikin/download/ctkk-kaisan_a.pdf)

※1 「公共用地の先行取得」とは、将来、公共施設等を整備する際に必要となる土地を、前もって取得しておくことをいいます。

※2 「債務保証」とは、債務者（公社）が債務を履行（金融機関へ借入金を返済）しないときに、保証人（市）が代わって履行することをいいます。

※3 「簿価」とは、用地費、建物移転等に伴う補償費、維持管理費等の諸経費に、金融機関からの借入利息を加えた額です。なお、買戻しの際には、このほか、公社に対し事務費（業務委託料）を支払います。

2 公社が果たしてきた役割と課題

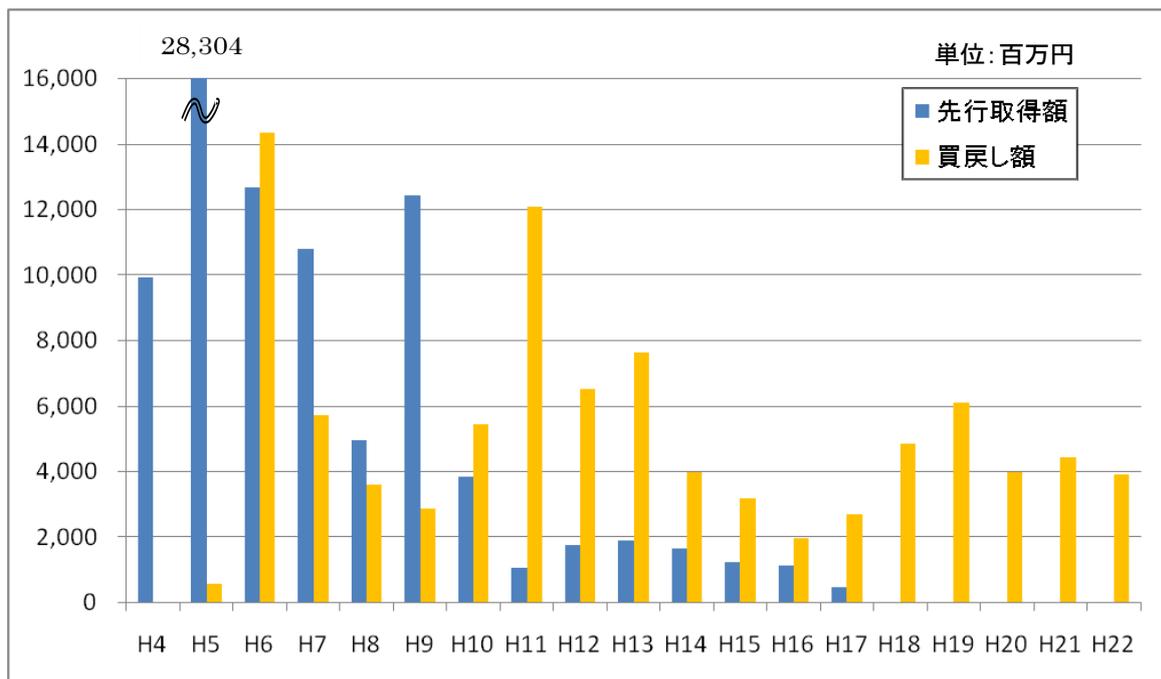
公社は、指定都市移行に伴う都市基盤整備等に必要な公共用地の先行取得を市に代わって行い、その累計は約 70 万㎡、924 億円（用地費、補償費）に上っています。

公社が取得した土地については、平成 22 年度までに約 66 万㎡、828 億円（用地費、補償費）を市が買戻し、さまざまな公共用地として活用しており、市のまちづくりに大きな役割を果たしてきました。

公社を活用した主な事業（資料B）

(http://www.city.chiba.jp/zaiseikyoku/zaisei/shikin/download/ctkk-kaisan_b.pdf)

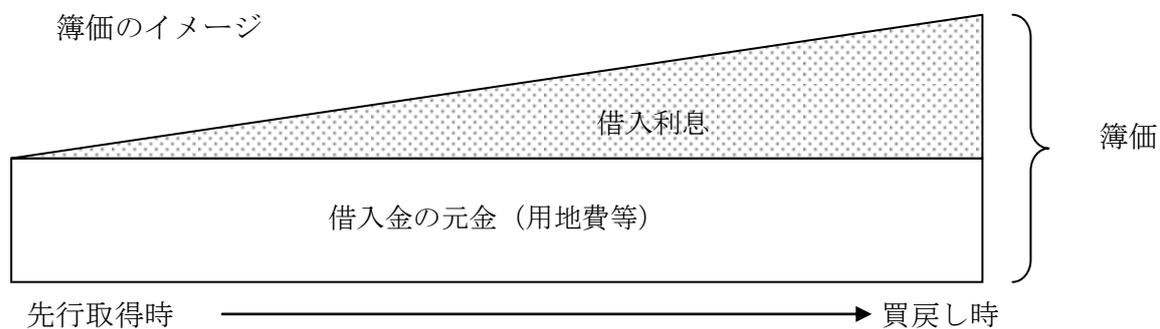
公社による先行取得額、市による買戻し額の年度別推移



しかしながら、近年では、指定都市移行に伴う都市基盤整備が一段落したことや、地価の下落・低迷により、公共用地の先行取得の経済的メリットが薄れたことから、公社を存続させる意義が乏しくなっていました。

また、社会経済情勢の変化等に伴い、早期の事業化が困難な状況も発生していました。その結果、公社に先行取得させた土地の買戻しが進まず、長期にわたり公社に土地を保有させることとなり、借入利息が累増していました。

今後も公社に土地を保有させ続けた場合には、更なる借入利息の増加を招き、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ていました。



3 経営改善等の取組み

こうした状況を踏まえ、これまで、公社の今後のあり方や経営改善策について方針を定め取り組んできました。

取組み経過

時 期	主 体	内 容
平成 17 年 9 月	市	千葉市外郭団体経営見直し指針 ・団体の縮小に努めつつ廃止を検討
平成 18 年 3 月	公社	千葉市土地開発公社経営改善計画 ・平成 18 年度以降は新たな先行取得は行わない。 ・概ね 10 年後の解散に向けて経営を縮小 ・保有地の計画的な処分を実施
平成 18 年 3 月	市	土地開発公社の経営の健全化に関する計画 〔期間：平成 18 年度～平成 22 年度〕 ・公社保有土地の簿価総額の縮減 (平成 16 年度末 358 億円→平成 22 年度末 136 億円) ・5 年以上保有土地の簿価額の縮減
平成 21 年 12 月	市 (外郭 団体経営 評価委員 会)	千葉市外郭団体経営評価委員会報告書 ・現計画よりも早期に公社を解散すべき
平成 22 年 3 月	市	千葉市外郭団体経営見直し指針 (改定版) ・団体の縮小に努めつつ廃止を検討

市が定めた基本的な方針は、公社保有土地の買戻しの推進と、公社の解散でした。このうち買戻しについては、「土地開発公社の経営の健全化に関する計画」に基づき積極的に取り組んだ結果、計画目標を達成しましたが、未だに市が買戻しをできずに長期保有となっている土地（簿価 132 億円）が残っていました。（※ 4）

借入利息の累増によって、市の買戻額となる土地の簿価が膨らみ、本市財政の将来負担が増大する懸念を払拭するためには、残る公社保有土地を解消し、公社の解散を進める必要がありました。

※ 4 千葉市土地開発公社 保有土地の状況（資料 C）

(http://www.city.chiba.jp/zaiseikyoku/zaisei/shikin/download/ctkk-kaisan_c.pdf)

4 公社の解散方策

公社保有土地を解消するには、市が買戻しをするか、借入金の債務保証をしている市が公社に代わって返済する必要がありますが、そのための財源（一般財源、市債）の手当てが課題となっていました。

こうした状況の中で、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、第三セクター等改革推進債（以下「三セク債」という。※5）が創設されました。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。なお、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することができ、金利変動リスクの回避を図ることが可能となります。

※5 第三セクター等改革推進債とは、第三セクターなどの整理・再生に必要な経費を対象とした地方債のことをいいます。発行が可能な期間は平成 21 年度～25 年度の間で、市議会の議決と総務大臣の許可を必要とします。

5 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。

（1）解散の決定

公有地の拡大の推進に関する法律に基づき、平成 22 年第 4 回定例会において公社の解散について、議会の承認を得ました。

（2）代位弁済

市は、議会の議決を得て三セク債を活用し、平成 22 年 12 月 27 日、金融機関へ公社借入金のうち 125 億円を代位弁済しました。（簿価 132 億円のうち 4 億円は、公社が自己資金で返済していたため、借入金は 128 億円。このうち公社が自己資金で 3 億円を返済し、残る 125 億円を市が代位弁済。）

（3）求償権行使と代物弁済

市は、公社借入金の代位弁済によって得た求償権に基づき、公社に対して 125 億円の返済を請求しましたが、公社に支払い能力がないため、金銭に代えて公社が保有している土地（時価評価額 22 億円）を譲り受けました（土地による代物弁済）。

（4）債権放棄

公社については、債務超過の状態では、主務大臣（総務大臣及び国土交通大臣）から解散の認可を受けられないため、市は、公社から土地を譲り受けてもなお残る 103 億円の求償権について、議会の承認を得て放棄しました。これにより公社の債務は解消しました。

権利の放棄及び調停について（資料D）

(http://www.city.chiba.jp/zaiseikyoku/zaisei/shikin/download/ctkk-kaisan_d.pdf)

(5) 解散の認可と清算

公社の債務が解消したことにより、市は平成 23 年 3 月 31 日に主務大臣（総務大臣及び国土交通大臣）から解散認可を受けました。なお、残余財産の処分を目的とした清算手続きは、6 月末までに終了する見込みです。

三セク債を活用した公社解散の流れ（資料 E）

(http://www.city.chiba.jp/zaiseikyoku/zaisei/shikin/download/ctkk-kaisan_e.pdf)

〔これまでの経過及び今後の予定〕

- 平成 22 年 12 月 平成 22 年第 4 回定例会での議決
- ① 千葉市土地開発公社の解散について
 - ② 第三セクター等改革推進債の起債に係る許可の申請について
 - ③ 補正予算
- 市が公社借入先金融機関へ代位弁済
市が公社に求償権を行使
- 平成 23 年 1 月 主務大臣に公社解散の認可申請
- 平成 23 年 3 月 平成 23 年第 1 回定例会での議決
権利の放棄及び調停について
代物弁済による土地の取得
債権の放棄等
主務大臣が公社解散を認可
- 平成 23 年 4 月 清算手続き開始
- 平成 23 年 6 月 清算終了（予定）

6 解散の効果

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（※6）、三セク債を活用して借入金を金融機関に返済することにより、これを解消することができました。また、三セク債の発行により、現在の低金利で債務が固定化したことから、金利負担は大きく軽減されることとなりました。

なお、三セク債を償還する際の支払利息の一部については、国による特別交付税措置が講じられることとなっています。

さらに、土地が市の所有となったことから、資産経営の観点や市民ニーズを踏まえ、必要に応じて機動的に土地の有効活用を図ることができると考えています。

※6 公社設立時からの平均年利 2.36%の半年複利で 10 年後に買い戻すこととして試算した場合、借入利息は 34 億円になります。

7 おわりに

公社の解散は、市財政の健全化のために不可欠なことでしたが、結果として多額の債権放棄をすることとなりました。市としては、これを重く受け止め、将来このような事態を招くことがないように、予算の編成・執行等を通じ用地取得について必要性を十分に精査するとともに、資産経営の観点から、公社解散に伴い取得した土地を含め、保有土地の有効活用を図ってまいります。