

『第2回彦根市土地開発公社のあり方検討懇話会』議事録

- 1 日 時 平成24年9月5日(水) 9:30～11:30
- 2 場 所 彦根市役所21会議室
- 3 出席委員 生駒委員、太田委員、櫻田委員、桃瀬委員
- 4 事務局 萩野 彦根市総務部長(彦根市土地開発公社常務理事)
馬場 彦根市財政課長(彦根市土地開発公社監事)
牛澤 彦根市財政課長補佐
棚池 彦根市土地開発公社事務局長
坂井 彦根市土地開発公社事務局次長

5 開 会

事務局(彦根市土地開発公社 棚池事務局長)より開会の挨拶

6 議 事

(座 長)

本日の議事について次第のとおり進めさせていただきます。

まず、前回の懇話会の補足説明事項について、事務局から一通り説明いただいた後、皆様方の活発なご意見をお願いします。

(1) 第1回会議の補足説明事項

(事務局)

次の三点について補足説明(彦根市土地開発公社事務局)

- ①「田」の今後の整理の仕方について
- ②簿価の考え方について
- ③簿外保有地の存在理由について

(座 長)

ただいま事務局から3点についてまとめてご説明をいただきましたが、順次、皆様方のご意見をお伺いしたいと思います。

まず、地目が「田」であるものについて、今後どのように整理していくかという点についてはいかがでしょうか。

(委 員)

結局のところ農業委員会と交渉して進めていかれるというお話でしたし、現状を見ていない状況で我々が結論を出すというのは難しいと思いますので、そこは現状に即して良いように進めてもらうしかないと思います。

(委 員)

土地開発公社が、もし消滅するという方向になった場合に、田はそれまでに処理しておかないといけないですね。

(事務局)

はい。田については市農業委員会の許可を受けなければ所有権移転できませんので、先に処理しなければなりません。

(委員)

1年くらいのスパンですか。

(事務局)

はい。解散が決まればそうなります。

(委員)

実際に耕作されている方にもらっていただくことはできないのですか。

(事務局)

現実問題としては、もらっていただくというよりも、資産ですので何とか買っていただく方向にもっていきたいのですが、農業者も高齢化していますし、お金を出してまでというのは少し厳しい部分があるかもしれません。

(委員)

土地開発公社の名義では「田」のままでも持つことができ、それを市に移すのに地目を変えないといけない理由はあるのですか。もちろん農地法の制約があると思いますがどうなのでしょう。

(委員)

どうして公社名義の「田」にすることができたのかというそもそも論の話ですよ。

(事務局)

当時は事業用地として買うのであれば「田」でも買えたと思うのですが、その事業を完成しなかったものがほとんどであり、当時は、実際に事業を実施して完成した後で地目変更しようということからそのままになってしまったものだと思います。

当時は公社の名義で「田」とすることは通用したのだと思います。

(委員)

現状で耕作されていて、農地法の農地転用も済んでいて、公社の名義に今なっているわけですね。

(事務局)

割合と古いものには通用していた時期もあったようですが、今現在では、代替地の場合には「田」を受け取っていただく側が農業者でないと駄目だということでそのままになってしまっているものと思います。

(委員)

ひたむきに地目を一致させたいうで市に売ろうとしている…。

(委員)

それでは、彦根市の名義にならないという可能性が高いということですか。

(座長)

彦根市の名義にならないというのは、そのままでは取得できないということですか。

(委 員)

彦根市が農地を所有することはできないということです。

(事 務 局)

はい。彦根市の名義にはできません。

ですから雑種地など農地以外の地目に変更してからやろうと考えています。

(委 員)

その地目変更は何を名目にされるのですか。

(委 員)

また市が何らかの事業を立ち上げないといけなくなったりしますが…。

(事 務 局)

そのあたりは市農業委員会とお話させていただきしかありません。

(委 員)

公社保有地の中には耕作されている土地もあるのですね。

(事 務 局)

代替地として取得したものについては、一部について耕作していただいています。

管理するのが大変ですので、何とか地元で耕作していただける方を見つけて耕作していただいています。

(座 長)

先ほどのご説明で、可能性は低いかもしれませんが売払いということを考えておられるのは、公社の所有地という現状で万一可能ならば買ってもらえないかという意味合いですか。

(事 務 局)

はい。買主がうまく見つければできるだけ売払いという方向で進めたいと思っています。

(委 員)

彦根市からの委託事業ではなく、公社のプロパー事業として買われたものは公社で売れると思いますが、彦根市の事業として先行取得されている土地は、公社のほうで売っていくということは可能なのですか。

(事 務 局)

代替地等については、当然、委託元の担当課の指示のもとに処理していくというやり方です。何らかの事業を進めるために代替地が必要であるとして取得されたものですが、その事業が終わってしまった後の残地ですから、代替地も結局は事業残地であるという考え方です。

(委 員)

事業用地というのは残地くらいしか残っていないのですね。

(事 務 局)

事業用地というのは、当然そこで事業を完成させていますので、残っているのは残地です。

(委員)

完成させていない、途中で頓挫しているような事業用地は、仮に売るとしたらどうなのですか。

(事務局)

それは、市で判断いただくことになります。

(委員)

ただ、公社のままでやろうとしたら、開発許可等を受けて何とかして解散期限までにプロパー事業で売り払うということにすると、農地を転用するとかいうシナリオは書けなくはないけれども非現実的だということですね。

(事務局)

そうです。

(座長)

それでは、いずれにしても地目が「田」であるものについては、その地目の変更が大きな問題にもなるということですね。

続きまして、用地の取得費が、直近ですと平成23年度末簿価と大きく異なっているという点について、金額が上がっているものについてはそれなりにご説明いただきましたが、金額が下がっているものについてはどうなのかということで、いろいろと事務局のほうでお調べいただきましたが、この問題についてはいかがでしょうか。

(委員)

細かい点で話をする場合には非常に重要な問題になると思いますが、大局の中で考えるときには、結局、代物弁済とか時価という部分が重視されてくるので、そこを細かく議論すると、とても大変かなというのが個人の率直の感想です。

(座長)

確かに、最終的には時価相当額が重要なポイントになってきます。ですから、その部分を今後どうするのかということになりますが、ただ、いずれ解散ということになった場合でも、色々なところで議論をしていく中で当然資料として出ていきますし、どうしてもいろんな方面から質問として挙がってくるかと思しますので、先ほどのご説明で納得していただければよろしいのですが、もしそうでなければ、もちろん現在の皆様の直接的な責任ではないかもしれませんが、一応そういう立場であるところでは、それなりの責任が伴う部分があるかと思えます。

(委員)

関連して一つ質問させていただいてよろしいですか。

簿価の関係で、これは少し角度が違いますが、警察に約40万円の借地料で貸付けをされているという事案がありましたが、この40万円の受入れは雑益計上されているのか、それとも簿価の取崩しといったかたちで計上されているのか、その辺りの確認だけをさせていただきたいのですが。

(事務局)

簿外資産ということで、簿価がもともと無いという考えでしたので、簿価の取崩しというのはあり得ないということになります。

(座長)

これは、単純に毎年度の収益(収入)というかたちで計上されているということですね。

(委員)

全ての土地について、取得原価をはっきり明示できるのですよね。

それすらわからない土地もあるということではないですか。

(事務局)

本日追加でお渡しした資料の中でわかったものだけを記載したのですが、分譲地の中で分筆していった後の残地については、今からではどうしてもその部分だけの金額を出しようがないということもあります。

(委員)

今、取得原価に基づいたものを作ることは不可能ですか。

(事務局)

探しようがないというのが現状です。

(委員)

そもそも最終的には時価で精算されるでしょうが…。

(委員)

結局、その時価でどうのこうのという話は、代物弁済で市が受けていただくときの透明性の確保という部分になってくるのでしょうか。最終的に市が債務放棄あるいは債権放棄等をしているときに、市民目線で、市が資産の見返りとしてこれだけのものを受け取り、これだけの債権を放棄しましたということで、時価というきっちりとした裏付けがあれば良いと思います。

(座長)

結局は、現物があって、それを解散する場合に市で買ってもらうときに、突如それが姿を現すということになりますが、簿外のもの取得できるというのは事実上合わないもので、たぶんこれは、結局、実際にある程度の価格で一応計上して、当然そこは批判を受けるかと思うのですが、こういうかたちで登記等をしていたと思いますので、当時のそのような事情を説明して、現状では取得価格についての資料がないというようなことで、やむを得ないというかたちで説明していくしかないかとは思いますが。

簿外資産の中で唯一1件、取得価格約970万円で平成5年に取得されているものについての資料が残っていたようですが…。

(事務局)

簿外資産のほうに挙がっていたというのは、本来は事業用地の代替地ということで事業用地側にあげるべきものだったと思います。今回の資料に取得価格を記載させていただきましたが、ずっと簿外資産としており、簿価の一覧の中には計上していない土地であった

ということです。

(座 長)

これは単純に取得価格がわかっているものとして簿価のところに記載することはできないのですか。

(事務局)

一応、前回お渡しした一覧表の区分に従って簿外の部分の説明用に作らせていただきましたので、当然簿価の部分に挙げられるものについては挙げていかないといけないと思います。ただ、簿価を今まで計上してこなかったのも、その資産を現在取得したわけではないのに簿価に挙がってくるということになるかもしれません。

(座 長)

土地の多くは昭和40年代とか昭和60年代といった昭和の世代のもですね。

先ほど、簿価については平成12年度以降は事業ごとに管理しているということで、他の事業と混同するようなことは無いというようなことを言われたと思いますが、そうすると平成23年度末の簿価というのは、もちろん利息等の関係で増えたりしているところがあると思いますが、平成12年度以降についてはイレギュラーなかたちでの増減はないということで理解してよろしいですか。

(事務局)

透明性を上げるため、事業を委託しようとする各所属は、議会に対し債務負担行為の承認を得てもらうというかたちをとっており、事業ごとに簿価管理をしていますので、それ以降は極端な簿価の減少ということはないと思います。

(座 長)

最初に事務局からご説明いただいた3点については、これでよろしいでしょうか。

(委 員)

宗教施設が絡んでいるという話がありましたが、現状では法人格を有していない自治会が管理されているということでよろしいですね。

(事務局)

はい。

(座 長)

それでは、いろいろな問題が絡んでいますので、その時々疑問点がありましたら出していただければと思います。

続きまして、市長からの諮問書には解散の方向ということで書かれていましたが、仮にそうした場合にどのようなかたちで実際に行っていくのかということについて、本日資料を添付していただいています。これは前回にも事務局からご説明いただきましたが、再度、今後の流れについてご説明いただきたいと思います。

(事務局)

次の三点について補足説明（彦根市総務部財政課）

- ①特例債を活用した公社解散のスキーム
- ②三セク債を発行した場合の実質公債比率のシミュレーション
- ③公社解散後の公有地取得のスキーム

(座 長)

解散というのは、一応仮定の話ですが、解散する場合の具体的な方策で、実際に債権の負債が実質公債比率に与える影響と、公社が無くなった場合、今後の暮らしの計画とも関係してきますが、どのように土地の取得を行っていくのかという方策についてご説明をいただきました。

(事務局)

一点、説明が抜けていた部分があります。資料2の「実質公債費率の推移」について、仮に試算した18億6千万円の返済の表があります。実質公債費率とは直接関係ありませんが、利息の「計」を見ていただくと、仮に1%で計算した時に10年間で9,700万円の利息を返すこととなります。現在、公社自体が借入金18億6千万円の利息として毎年3,500万円ずつくらい支払っています。公社を解散しない場合は毎年その分を利息として支払わなければならないという部分があります。そうすると、10年間ではありますが、1年半くらいの利息で支払えるようなこと、また、その利息については2分の1が特別交付税制度の適用、いわゆるキャッシュバックとだけ思っていたら良いのですが、これは補助金的に考えていただくとわかりやすいと思いますが、国のほうから交付税で半分だけ返してもらえると有利な制度があります。そうした利息の軽減ということからも三セク債は非常に意味があるのかと思います。

(座 長)

一応三セク債の期間というのは10年ということですが、実質公債費率に対する影響を考慮して、可能性として法律上長い起債の期間とすることも可能ですか。

(事務局)

長い方は難しいです。

10年以内に返すという国の原則があります。それも、平成25年度までに発行したものに限ります。来年度までが発行の期限で、現状では、国は平成25年度までに限るとされ、その中に10年以内という原則があります。

(座 長)

そのような流れの中、これは公社自身がどうするかということに関して直接問題にはありませんが、仮にとということで説明していただきました。

(委員)

前回いただいた資料の公社の貸借対照表で、負債における長期借入金4億円というのが彦根市で挙がっていて、今回いただいた資料1の中で債権放棄3,000万円というようなかたちで出ていますが、この4億円の取扱いについてはどのようにお考えですか。

(事務局)

このことについてはどうなるのかと県のほうに確認しました。市は元々短期貸付しかし

ていなかったのですが、公社の安定的な計画管理という面で、県から長期貸付に切り替えるよう指導を受け、平成22年度から貸付けている部分です。万一解散ということになりますと、4億円自体を債権放棄しなければならないという状況になるので、それではもったいないということになりますから、それなら4億円を返してもらえば良い。その分公社で4億円借入れをしてもらい、三セク債を22億円で借りれば良いという話ではないかということで、それを県に言いますと、この三セク債については新たな借入れは駄目だということを言われますので、その場合4億円がもったいないので、今年度中に公社から4億円見合い分の土地を買取することで、公社に4億円をお支払いし、その4億円で長期借入金を返していただくかと考えています。このように4億円を清算しようかと思っています。

(委 員)

そうなりますと、代物弁済の時価総額が減ると…。

(事務局)

減ると思います。

これは仮の話になりますが、今の時価評価の金額がどうなるかは算定をしていただかなくては大きな部分かと思いますが…。

(委 員)

どの4億円を充てがって行くのかということによって変わっていきますね。

でも簿価で充当はするということですね。

(事務局)

そうです。

(座 長)

そうしますと、公社をどうするかということについて今後の方向性ですが、公社というのは市の計画が前提となってくるとは思いますが、土地の先行取得を目的とし、機能的に必要な場所を安い値段であらかじめ取得しておいて、事業計画を待って土地を利用するというかたちで公社というものが作られてきたわけですが、この公社自身の設立目的に沿った役割が現状になされているのかどうかという点について、先生方のご意見をいただきたいと思えます。

市の計画があって必要と思われる土地を事前に購入したにもかかわらず、かなりの土地が手をつけられない状態になってしまっているということは、当然、市で計画したものが進んでいないということもあるかと思えます。土地の値段が安くなってしまっているものがほとんどだと思いますが、これは全体的にデフレの状況にあることでいかんともしがたい状況です。一方で、設立目的に即して、現金が無いので債務保証付きで借入金を借りて、実質的に毎年払う基礎負担(=利息)というものがあり、公社としての設立目的に即した役割が昭和の年代とは違って、現状、なかなか果たせなくなってきているというのが実情だと思います。土地の処分ということも、市の全体収入のなかで平成22年度以降なかなか進んでいないという説明もいただいていた。一方で単年度ですと、平成23年度の貸借対照表を見る限り、公社自身は必ずしも単純に債務超過ではないと思えますが、今申

上げましたように毎年の基礎負担というようなことが市の計画にあります、実質的な公社としての役割はうまく果たせていません。

このまま公社というかたちで長期に渡って維持するか、もう少し状況の変換を待つこと
でずっと公社を存続させるのか、中長期的にある程度3年ないし5年をめどに解散の方向
へ進めるのか、あるいは、先ほどご説明いただきましたとおり、せつかく三セク債という
ものがありますので、現状、実質的に市の財政に大きな負担となっている部分があります
ので、この機を逃さず短期的に一気に解散の方向へ持っていくのかというようなことで、
大きく三つくらいに分けることができます。

このように設立目的や現在の状況を考え、先生方からご意見をいただきたいと思
います。

先ほど申しあげましたとおり、諮問書としては解散という方向で書かれていた
ますが、ここは懇話会ということになりますので、先生方の専門的なご意見を
いただければと思います。

(委員)

土地を先行取得しなければならなかったのは、公有地の拡大ということがあり
ますが、その当時の時代背景が、地価が右肩上がり土地神話と言われるような
状況で作られた制度であるということ、あと、これに対して先行取得をする
必要が生まれてきたので、財政的に、より弾力性のある公社という仕組み
を考えられたのだと思います。その時代背景が変わって、デフレ傾向で、
かと言って、将来的に絶対にもう一度地価が上がらないかということ
は全くわからないので、要素としてそこをどうするかという点について…
10年後や20年後の話はわかりませんので、解散するかしないかという
要素としてそれを扱うのは難しいと思います。よって、財政上の弾力性
の話と、もう一つは含み損の話をもどどのように扱うかということに絞
られてくるかと思ます。弾力性のある組織として「公社」と「基金」と
がどのように違うのかということを含めて話をする必要はあるかと思
います。あと、含み損、債務超過について、そうしたリスクをどの程度
企業体の経営でみていくのかというような話に絞られても良いかと思
われます。

あと、公社が無くなっても（元々公社が無くても）良かったのではないかと
おっしゃっていましたが、実際に地方公共団体として公社に代わる仕
組みとしてうまくやれているのなら、一旦は債務超過を解消してしま
ったほうが良いかと思ます。

(事務局)

現時点で公社が所有している土地の一覧をご覧いただき、その中には長
期間土地を保有しているところも当然ありますが、ただ、土地開発公
社ができて土地の先行取得で地価が右肩上がりの時代ということもあ
って、できるだけ事業を迅速に動かす必要もあって、ここには挙がって
おりませんが、公社資金を活用して公共事業がスムーズに進んだ事例
はたくさんありますので、当時としては事業をスムーズに進めるう
えで非常に必要な存在だったというように考えてください。

ある彦根市立の幼稚園では、幼稚園舎の建設までも公社資金で行って
事業を迅速化させ、全部園舎が出来上がった後に、市が予算化して土
地と建物を買い戻すという事例もありま

した。あながち、今残っている財産なり現在の状況だけの判断ではなくて、十分活用できていた時代もあったということは言えると思います。ただそれが桃瀬委員がおっしゃいましたように、地価が右肩上がりであった背景そのものが大きく変わってしまいましたので、結果として、今の時代、現状においてどうするのかという判断になってくると思います。

(委員)

私も、地価が右肩上がりの神話は完全に崩壊したということを前提に議論するのはどうかという部分は理解できます。必ず他の部分の様子を前提に、いかにして解散について検討していくかというのも大事だと思います。

例えば先ほど、幼稚園の建設に活用した事例があるとおっしゃいましたが、今でも幼稚園のグランド用地の取得について土地開発公社が受託されていますね。ということは、土地開発公社が今も土地を買おうとしているわけです。つまり本当に土地開発公社の役割が終わってしまったのかと言い切れるのかどうかという部分も実はあるのかもしれない。

また違う次元の話として、公社がプロパーで事業をやっておられる中で、いわゆる民法上の買戻権を付けて分譲されています。その買戻しの登記が残った状態で存在しているものがいくつかあると思いますが、司法書士として、公社が解散してしまった場合、この問題は誰を窓口で解決するのかというのがやはりどうしても疑問として出てくるわけです。しかもそれが1年後というスパンで解散と言われると、宅建業者あたりからも「ちょっと待って。」という話も出てくるかと思いますが。従って解散をするならするで、解散までにしなければならないことを詰めておくべきではないかというような議論も必要かと思えます。

(事務局)

買戻しにつきましては、買受人から金融機関からの資金の借入等の関係で消してほしいという申出をいただいた場合のみ消しており、それ以外は分譲当時から付けっ放しという格好で、期間が満了してもそのまま残っている状況です。

(委員)

結局、取引の中で残ってきってしまうのです。

例えば、10年経過しているものであれば実態は無いわけですから構わないという人もいるでしょうが、取引上この状態で、今後転々と物件が移動する際に業者等が間に入ったときは、やはり嫌がられるという動きは避けられないでしょう。

(事務局)

市が購入した土地の中の一部に、他の団体の買戻権が付いていることもあり、その団体はすでに無いのでそのまま所有しているというものもあります。

(委員)

例えば、金融機関や宅建業者、司法書士会に彦根市土地開発公社の買戻権が付いている物件があれば情報提供くださいというアクションを起こしていくことによって解消という道へ近付くと思いますが、解散をただ単に決めるだけではなく、解散までにしておかなければならないことはないかというあぶり出しが必要であって、何かの目的のために解

散なら解散だと、ただ一概に言っていて良いのかということです。

(座 長)

必ずしも設立当初のような役割は果たすことはできないような状況ではあるかもしれませんが、例えば、現状で土地を買って、これはいろんなところから要請とか前例に従って買うということもあると思います。そうしたことや、あるいは、仮に公社が無くなった場合に、市が前面に出て先行取得するみたいな、例えば、「基金」で買っていくということができるとかどうかという点についてはいかがでしょうか。

(委 員)

基金も公社も無くて、一般会計と特別会計でどこまでのことができるのかということをも具体的に教えていただけたらと思います。

単年度主義なので、その年度の事業として予算を計上することしかできず、急に何かの事業で必要となって土地を買いたいということではお手上げですか。

(事 務 局)

全くお手上げということではないのですが、当然補正予算という対応になり、議会のペースが年に4回であるため、それを待って補正予算で対応していくということになります。

また、もう一つややこしい点は、年度をまたいだ場合に国庫補助をあきらめるのか、単費（市税）でまかなうのかという問題も出てきます。

(委 員)

基金とか公社の場合はどうなりますか。

(事 務 局)

一旦、基金等を嘯まして、基金から買い戻すときには国庫補助の対象または起債の対象にしてもらえるとというルールがあるので、そういう部分は活用していきたいと思います。

(委 員)

仮に地価が右肩上がりにならない状況であっても、公社があったほうが便利なことは便利なのですか。

(事 務 局)

二つもいないのかと思っています。基金があればそれでいけますし…。

(委 員)

公有財産審議会で質問しませんでしたでしたが、なぜ平田幼稚園のグラウンド用地は土地開発公社で買おうという方針になったのかということをお教えいただけますか。

補助金が絡んでいるからという話はあったのですが…。

(事 務 局)

基金の残高が枯渇していたためです。

平成22年度末で7,600万円、平成23年度末で1億円ということでお話させていただきました。行けないことはないのですが、それを使ってしまうと他に万一あった場合にどうかということをお考えしました。そうした意味で、先ほど説明させていただいた中で、今年度少し余裕ができたので基金の買戻しをもう少ししたりすると、今のお話に的確に応

えられるようになると思います。

(事務局)

先行取得するための制度という意味では、土地開発公社も土地開発基金も一緒ですが、土地開発基金は彦根市の大きな財布の中にありますので、例えば土地開発基金で5千万円の土地を買い、何年か後に本予算でそれを買い戻すことを予算化するときには5千万円で買戻しをするということで、基本的にそこに利息を上乗せすることはありませんし、土地開発基金で買ったからといって、すぐに同額を金融機関から借りるということもありませんので、彦根市の大きい財布の中の一つであるという意味で、買い戻す金額は公社資金の場合と異なってくるということはありません。

(委員)

基金の状況を読ませていただくと、議会の承認など出てきませんが、そういったものは無いのですか。

(事務局)

予算化するときに補正予算で承認を得ます。

(事務局)

例えば道路用地で先行取得が必要であるとした場合、まず土地開発基金の残があればその土地開発基金で地主さんにお支払いをする。そして土地としては土地開発基金の管理下になります。この場合に例えば道路河川課という所管の予算で確保して、先行取得した土地開発基金の土地をしっかりと自分の所管財産である道路用地として買い戻すというような場合、その予算を組むときには議会の承認が必要になります。

(座長)

土地開発基金の中の現金で、せめて1億円くらいは最低、実質はもう少しあったほうが先行取得等をやりやすいということですか。

(事務局)

はい。もう少し余裕があったほうが良いです。

近年は1億円を割っての運用です。ただ国も国庫補助がインフラ整備についてこないような状況になっておりましたので、この中でまわっている状況です。先ほどありました幼稚園グランド用地の買取りなどの話が出てきますと、やはりもう少しあったほうが良いです。

今の幼稚園のほうも先ほどの4億の話が出てまいりましたが、そのあたりで出来たらと思います。

(委員)

本来的な公社の使い勝手として、幼稚園用地を公社で買ったわけではなく、諸般の周辺事情があって、結局結論的にそうってしまったということですね。

(事務局)

そうです。市の全体の予算等との絡みがありまして…。

(委 員)

本来的な公社の存在意義がどうのこうのというところまではいっていないということですね。

(事務局)

はい。

(座 長)

そうしますと、長期の予定としてはどうなるかはわからないということで、地価が上がるろうとも下がるろうとも土地の取得ということに関して、あえて今後公社というかたちを残しておくということのメリットは大分薄まってきているというような理解でよろしいでしょうか。

とりあえず公社が無くなったとしたら土地開発基金というものがあり、土地開発基金で買い戻していくということが今後とも可能であろうということが一つあるかと思います。

一方で、実質に含み損という状態があった時にどうするかというようなこともあり、そういう問題がある中で、やはり公社というものを残しておくということはメリットなのかデメリットなのかということですが、最終的に市民に説明できないといけない部分があります。こういった含み損というのが現状に出ているという点からみても、公社というもので土地を抱え続けていくというよりも、損が無く、はっきり説明したうえで新しい方向へ踏み出したほうが良いのではないかというような意見がありますが、そのような方向でよろしいでしょうか。

(全 員)

異議なし。

(座 長)

そうしましたら、組織という点で二頭立てではなく、現状あるいは今後見通せないところもありますが、土地開発基金というものがありますので、その範囲内で十分かどうかわかりませんが、行っていける可能性は十分あるということ、それと今申し上げましたように、含み損みたいなものがあって、それはずっと返ってきている状況で、そのところを解消していくという方向性の方が、今後の市の財政にとっても非常に優位だということです。そう考えますと、我々の意見としても存続よりも解散という方向性を打ち出さざるを得ないかと思っています。大きな方向性としてということです。

そうしますと、最も有効な三セク債というかたちで事務局にご説明いただきましたが、これは時限的なものがあるということで、公社というものを利用してやっていくのが良いのか、それとももう少し待って徐々に店じまいをしていくという方向にもっていくのかということになりますが、その点はいかがでしょうか。

例えば、三セク債を利用する場合は時限的なものがあり、店じまいをするにもそのためにクリアしなければならない作業が当然残っているかと思っています。それは早急に進めていかなければいけないという部分もありますので、そういったことも含んでいかがでしょうか。

(座 長)

例えば三セク債を活用するとなりますと、平成25年度末までにとということになりますね。

(事務局)

はい。

(座 長)

初めに終着点が決まっていればそれに向けた作業をしていかなければなりませんので、それが可能かどうかということに関わらず生じる問題かと思えます。平成25年度中に先生方が言われたことをクリアできるかということは時間的には可能でしょうか。

(事務局)

十分可能です。

(委 員)

起債の最終作業が平成25年度中なのでしょうか。起債の決議が平成25年度中なのでしょうか。

(事務局)

補正予算の議決が無いといけませんので、最悪平成26年3月議会が最終になります。それまでには市議会から議決を得ないと補正予算が成立しません。

(委 員)

市議会の決議があれば最終的なものというのは少し後ろにずれても三セク債の適用はあるのですか。

(事務局)

市議会の議決は絶対の前提ですし、さらにその前提で債権放棄の議案を上げていかないといけないということになります。

あまり手間取ってしまうと時間的には難しいかと思えます。

(委 員)

実際に平成26年3月の議会に上げているようではだめだということでしょうか。

(事務局)

今のところは来年度の6月に解散の議案が上げられたらと思っています。

(委 員)

これは余裕をもって設定されているのか、この時点でも厳しいということで設定されているのかどちらですか。

(事務局)

これでも厳しいです。

提言のほうが年度内にいただけるようであれば、6月には十分可能かと思えます。

(委 員)

起債をクリアするための逆算的な手順では、最終はどこにもっていかなくてはいけないのですか。

(事務局)

まず三セク債の発行前に、公社解散の上程が必要になりますので、それが6月でないといけないのではないかというところです。

(委員)

これで現実の解散はいつになりますか。

(事務局)

平成25年度末になります。

(委員)

土地開発公社の法人格そのものが平成26年の3月途中まで存続できるということは、1年半以上あるということですね。

(座長)

その間にいろいろな諸般の作業は進めなくてはいけない…。というよりも進めることが可能でしょうか。

(事務局)

作業については最終的に県の解散認可をいただかないといけませんので、そういうものと調整を図りながら進めていきたいと思っています。あと、清算期間を設けなければいけませんので、その間で最後の全ての整理をしてしまうということです。

委託をして対応できるものについては出来るだけ委託することで効率化を図っていかないといけないかと考えています。

(委員)

三セク債を使うのは解散後ですか。清算終了後ですか。

(事務局)

県への申請は解散後になります。

(委員)

清算終了が終わってから三セク債を使うのですか。

(事務局)

そうではありません。解散の議案を上程したのと同様くらいにします。

(座長)

今までいくつかの点でご意見をいただきました。それは方向性と同時に公社のあり方検討懇話会の提言にも直接結びつくものですが、いくつかの点があったかと思います。いわゆる財政的な状況は事実としてありますので、それは一つの重要な要因であり、それが現状の公社の抱えている含み損の大きな原因にもなっているということです。ただ、そうした状況が今後も続くとは限らないという中で、公社の存在意義がどのあたりにあるのかという点からすると、現状では土地開発基金の存在もあり、そういったもので十分ではないかもしれないけれど対応していけるであろうというようなご説明もありました。よって、二頭立てというよりも土地開発基金というかたちで一本化をして、今後は土地の先行取得にあたっていくほうが効率的であり、そうしたほうが、土地の取得や売却または公社にま

つわる説明責任をきっちりと果たせていこうと思います。

そういったなかで、一方では国のほうから第三セクター等改革推進債というものも提示されていて、公社の現状を考えたときにこれを利用して、今後の市の負担を少しでも軽くしていくということも十分意味があるというように理解しています。

市のほうでも現状で先行取得した土地を利用していくという計画がままならない。ある意味いろいろな場所の整備が遅れているという…。これもどうなるかわかりませんが、そういった現状を考えますと、市としても将来的な財政の負担を軽くするためにも公社を解散するという方法をとっていくことは、ベストではないかもしれませんが十分に意味があるということだと思います。

そういったことで、最終的には三セク債を利用するというで公社を解散していくということを一つの方法として打ち出すということによろしいでしょうか。

(全 員)

異議なし。

(座 長)

本会での大きな点を含めて、もし先生方からご意見等ございましたら、せっかくですので頂戴できればと思いますがいかがでしょうか。

(全 員)

特になし。

(座 長)

ありがとうございます。

ご意見がないようでしたら、今こうして先生方からいただきましたご意見を踏まえまして、事務局のほうで何らかの素案みたいなものをご用意いただければと思いますが、よろしいでしょうか。

(事 務 局)

土地開発公社と市財政課で協議させていただきながら、一度、素案を考えてみたいと思います。

(座 長)

それでは、最初に申し上げましたが、今日配布していただきました資料の中には前回の議事録が入っておりますので、先生方にお目通しのうえで、もし重大な間違い等がございましたら、ご指摘いただければと思います。

(全 員)

特になし。

(座 長)

それでは、特にご質問等がなければ、このあたりで審議については終了させていただきたいと思います。

最後に、その他事務局のほうから何かありましたらよろしく申し上げます。

(事務局)

引き続き第3回懇話会の開催の準備をさせていただきたいと思います。

前回の懇話会のときに、10月5日までの間で日程調整をさせていただきましたが、委員の皆様と事務局のほうでうまく調整ができなかったため、本日改めて日程調整ということで予定表を配らせていただきたいと思いますのでよろしくをお願いします。

(委員)

資料4に関しての質問なのですが。

(座長)

この際ですのでどうぞ。

(委員)

物件移転補償費というのは、どのようなかたちで挙がってくるのかという具体的なイメージが湧かないのですが…。

(事務局)

土地開発基金で土地を取得する場合、それに伴う補償費用については一緒に支払いますが、土地分と補償分とを区分して整理して土地開発基金の台帳に記しています。市の内部の事情ですが、買戻しする際の予算科目についても「公有財産購入費」と「補償補填及び賠償金」という科目で区分して計上し、それぞれで支払います。

(委員)

あとで市から買い戻される資金体制の債権みたいなものですね。

(事務局)

土地の場合は面積で表せますが、物件移転補償はいろいろなかたちの補償があるので、共通項というのは金額しかありませんので、土地開発基金で3億2千万円相当の補償費を既に先行して支払いを済ませているということです。

(座長)

ありがとうございました。

それでは、本日の会議はこれにて終了させていただきます。

委員の皆様方、本日はどうもありがとうございました。

7 閉会