

『第3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10月12日(金) 13:30～15:30
- 2 場 所 彦根市役所32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  
西林 彦根市財政課副主査  
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  
事務局より開会の挨拶

- 6 議 事  
(座 長)

本日は、たいへんお忙しい中をご出席いただきましてありがとうございます。

本日も設置要綱により座長を務めさせていただきますのでよろしくお願いいたします。

さて、本懇話会につきましては、本年8月3日に市長から諮問がありましてから本日まで約2か月間にわたり皆様にご審議いただいたところです。本日は今までの審議内容を踏まえ、懇話会としての最終提言案についてご審議いただきたいと思いますので、委員の皆様におかれましては忌憚のないご意見をいただきたいと思いますのでよろしくお願いいたします。

事務局から、本会次第と提言素案、前回懇話会の議事録をお配りいただいていると思います。あと、本日付けの新聞の記事を参考資料として提出いただいております。

それでは、懇話会次第の2の議事で議題の「(1) 第1回会議、第2回会議を振り返っての意見」ということで、今までの審議内容をふまえてのご意見あるいはご質問等があればお伺いしたいと思います。

- (委 員)

前回の議事録の10頁の下から4行目、私の発言で「例えば、金融機関や宅建業者が司法書士会に」という表現がありますが、金融機関と宅建業者と司法書士会が並列で、この三者が土地開発公社に関する情報提供をしてもらうというアクションを起こすということが主旨であって、司法書士会が情報の受け皿という意味で申し上げたのではありません。

「が」を消していただければ全体の文脈は通じると思います。

- (座 長)

ただいまのお話にもありましたように、議事録等も含めて今までの内容でご意見やご質問がありましたらお願いします。

- (委 員)

もう既に方向性は固まっていると思いますし、結論もほぼ明確に見えてきていると思います。それをふまえて提言書(案)をまとめていただいたと思います。これを読ませ

ていただき、おさらいとしてもう一度確認させていただきたいと思いますが、基金と公社の機動性や弾力性のポイントで本当に差はないのかということと、また透明性のところで民主的なチェックがどちらも本当に相当なものかということで、こちらの提言書には基金のほうの方が優れているような書き方にはなっていますが…。あとは公社の持つ含み損に対する危機感というのをどの程度感じておられるのかという点をお伺いできればと思います。

(事務局)

まず、機動性や弾力性についてですが、単なる土地の取得については全く同じだと思います。ただ、前にもご指摘いただきましたが、基金の残高が減っているというところで、これをもう少し戻せることができれば良いと考えています。あと、公社とのもう一つの違いを言いますと、単なる買戻しは先ほどのとおりですが、例えば事業用地を必要とする場合で、土地を取得して、さらに造成工事をして買戻しをしたいというときは、そのまま公社で造成工事をして、その後一緒に買取りするということになります。基金はただ単に土地のやり取りだけになりますが、この場合でも買取りだけを済ませておいて市の予算で造成工事をすれば良いということです。

やり方は違いますが、結果として同じことになります。

(委員)

公社とは造成の諸事情が違うということですね。

(事務局)

そうです。そのような場合もあるということです。

(事務局)

土地開発基金と申しましても、定額の運用基金となっております、現金があり、土地があり、たまたま土地で持っているか、あるいは補償費を支払っているということで、その「現金」・「土地」・「補償」という3つを足しますと約11億円になります。ですから、補償も土地の先行取得も全て買戻しをすると現金ベースで11億円あるはずですが、それが土地の形が変わっていたり、補償費の支払いがまだ戻せていなかったりすることがありますので、定額運用基金でその分の買戻しをすれば反対に現金でも出せるというような関係になっています。

また、土地開発公社の場合は金融機関からの借入金で賄っていますので、景気の良い時、先行取得の数がかかなり多かった時は、それに備えるために金融機関から借入れをしていたわけですが、土地開発基金の場合はあくまで市の財布の中にあるうちの一つということですので、土地開発基金で金融機関から借入れを起こすということは全くできません。ですから、基本的には先ほど申しましたように、土地のままで買戻しをできていない部分を積極的に買戻しすることで現金を増やし、あるいは極論を言えば、その基金の定額の部分をさらに増資し、その基金の割合を大きくするというような手法も考えられます。定額の中でぐるぐると回っていくということです。

(委員)

基金の中で造成工事も可能ということですか。

(事務局)

いいえ、ただいま申し上げましたのは、基金の残高そのものを大きくするという意味

です。

(事務局)

増資ということです。基金残高を11億円から20億円にするというような話です。

(委員)

先ほど話に出ました機動力の話で、公社があったら造成まで済ませて市は受け皿になれるけれども、基金単独のシステムにしようと思うと、造成工事に関する予算を別途つける審議をして了承を得ないと宅地としての実現ができないということで、そうした機動力においては、やはり劣るということは否めないということですね。

(事務局)

そうです。ただその辺りの予算措置を着実にしておけば良いのかと思います。

昔の公社には専属の職員がいて、今ではそれを市の職員がしておりますので、結果としてやる仕事というのはどこの課が担当するかというだけの話ですので、予算さえ確実につけていけば問題ありません。

(委員)

その予算そのものが難しいのではないのですか。

(事務局)

公社とて、造成をすると必ず買戻しをしなければなりませんので、予算が1年遅れで必要なわけですから、結局予算は付けなければいけない話です。

(委員)

だから機動力において変わりはないのですね。

(事務局)

そうですね。

(委員)

議会の予算のチェックで、どちらかという基金のほうが優れているという提案の書き方だと思いますが、今は全部債務負担行為するので公社のほうがチェックが早いということではないのですか。物件を買うときに既にチェックをするということではないのですか。

(委員)

債務負担行為を行うときにはどのようなチェックが入るのかという質問に置き換えても良いかと思います。

(事務局)

当然、公社で買うにしろ基金で買うにしろ、その土地がいくらなのか、造成費はいくらなのかということを見積もらないと債務負担行為は取れません。ですから、それは基金であっても同じ話であり、いずれにしても上限枠を定めなくてはならず、その時点でするわけですから一緒です。債務負担行為を取る行為に関しては全体の枠で考えます。

(委員)

その債務は補償される分も含まれるということですね。

(事務局)

そういうことです。

(委員)

市が基金から買い戻すときに予算化されるという説明でしたが、そのときに議会のチェックが入るということですか。

(事務局)

その前に債務負担行為のときにまず一回目が入ります。

(委員)

ということはどちらも同じということですね。

(事務局)

普通の予算とは違い、債務負担行為という予算は「やりますよ。」というお約束として手を挙げるみたいなことです。その時点で補正予算として計上します。

(事務局)

将来的に限度額いくらとして財政負担が生じますので、それをまず認定していただかないといけません。「今この物件を取得しようとしている。そのための計画としては3か年でこれぐらいの金額を限度額としてこの事業に着手します。」というようなことで議決いただくということです。その後、予算で買戻しする際には、㎡数なり、金額なり、単価なり全てかっちりとする。もし工事を伴うものでしたら工事費がいくらであったとか、そのあたりが確定しましたら、例えば公社の場合なら予算要求をして予算を確保して、そのうえで買戻しをするといった流れになります。

(委員)

3頁の真ん中辺りに議会の議決に関して書いてありますが、要するに公社が先行取得した土地を市が最終的に買取りする際、「1件5,000㎡以上かつ予定価格2,000万円以上」の場合には、公社が取得済みであっても議決が必要なのですね。その前に土地開発公社が先行取得する際、債務負担行為をするという場合は、どんな場合でも議会の承認が必要であるということですか。

(事務局)

債務負担行為というのは、どちらかというと予算の一部になります。何年間でこれだけの金額が要するというように、あらかじめ後年度の財政負担についての承認を取っておくという主旨です。買戻しの際には本予算を組んで措置します。ここに書いているのはそういった予算の流れとは別の部分で、市が財産を取得する場合あるいは処分する場合、それは市全体の財産ですので、一定規模以上のもの、一定金額以上のものについては、議会に「このような物件をこのような金額で取得等してよろしいか。」ということについて、予算とは別に議決が必要であるという仕組みになっています。ですから、予算とは別の議決ということです。

(座長)

チェックについてはそのようなところですね。

あと、先ほどお話がありました現実的に生じている含み損について、市がどのように捉えているかということについてはいかがですか。

(事務局)

地価下落の影響等ではありますが、確かに結果としてこれだけの大きな含み損を出しているということは明白なことですし、そういったところまで来ていたのかということに

なるわけですが、市の財政状況のこともありますし、あるいは先行取得はしたものの、いろいろな計画の変更もあり、どの用途に使っていくという事前計画を立てるところまで至らなかった物件もあります。そういったことで結果として含み損がこれだけ出ているということについては、公社の資金と言えども、大きく言えば最終的には市の税金で買い戻すということですので、大きな責任があるというように思います。

(委員)

このまま放っておけば含み損や金利が増大するだけで、三セク債が使えるこの機会を捕らえないことにはどんどん膨らむということですね。

(事務局)

現時点としては、こういった方法が平成25年度中という年限が決められたものであり、ある意味チャンスと言いますか、この機会を逃すと、これまでどおり公社を存続させながら年々膨らむ利子負担をどう考えていくのかという問題が残ってきます。

(委員)

公社の現状として、やはりある程度数字的なものを入れてもらわないと、どれだけの含み損が発生するとか、どれだけの債務が発生するとか、毎年どれだけの金利が積み増しされるとか、そういった数字的なものを入れておいていただきたいということと、もう一つは市財政に与える影響というところで、やはり三セク債を使って対処した場合の市の財政に対する三セク債による実質公債費比率への影響について、市の財政的にはそれでも十分やっつけていけるというような一通りの説明をできるなら付け加えたほうがいいと思います。少なくとも市財政には影響はない。十分対応可能であるということですので。

(座長)

皆様のお手元に提言案がありますが、最終的な提言案をまとめる作業に入るため、まずこの提言案につきまして、事務局のほうから説明をお願いしたいと思います。

(事務局)

『彦根市土地開発公社のあり方に関する提言（素案）』について説明

(座長)

ただいま事務局のほうからご説明いただきました提言案について、再度、皆様方のご意見をいただきたいと思います。

先程、既に数字を入れて公社の現状を明らかにしたらどうかという意見が出ました。

それ以外でも構いませんので、もしご意見、ご質問がありましたらお願いします。

(委員)

非常にこの場にそぐわない発言かもしれませんが、この文章で彦根市という部分を他市の名前に置き換えても通用する内容であるという感じがしなくもないのですが…。

(事務局)

おっしゃるとおりで、そういった全国的な課題というものがあることから国の方でもこのまま放置はできないということで取り組んでいます。

(委員)

主旨ではなく、形態としてなのです。

数値を入れることによって彦根市の文章になってくるということに配慮が必要なのではないかという意味で発言しました。

(座長)

他に何かありませんか。

(委員)

結局、4頁の「6. 今後の公社のあり方（提言）」に「現状の公社をこのまま現在のデフレ経済下において存続させるということは適正な判断とは言い難い。」とありますが、これを第一番の理由に据えるという方針で良いのかという考えです。

例えば、ここにいる人の本音の話では、三セク債があるから、結局公社の解散に踏み切ったという考えがあるのではないかという思いです。それが、結局、最後の付け足しとして三セク債があるのだからという話になってしまっているの、皆さんにはそういう書き方で良いのかという気持ちがあります。もう一つ付け加えるなら、前回の議論の中で出てきた市の債務免除の話で、もともと3,000万円なのか4億3,000万円なのかというような数字…。その辺に関して全然話が出てきていませんが、それを見てもなおかつ三セク債に切り替えるメリットが大きいのではないかと皆が判断したのではないかと思うのですが、皆さんどうですか。

(委員)

三セク債がなければ放っておくのかということとそうはいかないですし、その場合はもう少し長期に変更になるのかもしれませんが、ただ、書き方を見てみるともう少し工夫というか現実に即した書き方があるのではないかと思います。

(委員)

純粋に考えると、提言者として後ろに名前が載りますが、これで良いのですかということ。文章的には最後にはこうならないといけないということはわかっていますが…。

(委員)

私の感覚としてはこれで良いのかなという気持ちはあります。とりあえず現状を見る限りでは、公社が先行取得していった公共事業を推進するという必要性はかなり無くなってきているということですし、代替として市で基金を使って行うというのも遜色ないということです。一方このまま公社を存続しておいても債務超過になり、いつかは市が負担し、そのまま放置しておけばどんどん債務が膨らんでいくのは目に見えています。それならば今の状態よりも三セク債に有利な面があるなら、急いで解決したほうが良いと思います。

(委員)

今の言葉をそのまま載せただけで意義があるのではないかと思います。

今の話はすごく分かりやすかったですし、事実そうであると思います。

(座長)

先行取得をするメリットが現状では無くなってきたということが大きな要因としてあります。今後どのようになるかわかりませんが、もちろんこれは反転するかもしれま

せんが、なかなかバブル期のように右肩上がりになるということは予想しづらいことや、現状として、先行取得したものの事業化されていない土地が非常に多くなってきているということ。これは市のほうでどうしても予算の規模が小さくなっていったとか、緊急の対応にその予算を使わなければいけないことが出てきたとか、あるいは土地自体について、当初計画していた目的は潰えたとかで事業化が進んでいないといったことがあります。

このような中で、一方で土地開発基金があり、機動性やチェックの面で公社と同じかたちもあり、違うかたちであっても取得ということが行われています。そういったことを考えると公社をこのまま放置しておくということは、今後さらに市のほうに負担が生じる可能性のほうが大きいというようなことがありますし、また三セク債がありますし、これで土地を取得するための二つある方法のうち一つの方法を繰り上げて、市には影響がないわけではありませんが、別のかたちできちんに行えるということ。そういったことを提言の最初の第一文の中にかいに入れるかということです。

(委員)

文章の体裁として、4頁の6のところだけあえて「提言」とする必要はあるのでしょうか。私の考え方では、全体が検討委員会の中での「提言」ということで、6には結論を書くというように思っていました。

(事務局)

この書類の全てが提言そのものですので、あえて6の部分だけを提言とするのはどうかということですね。

(委員)

結局3回の議論でしたが、市民目線から見たらどうも債務超過の部分を今後放置していたら駄目だという気持ちのほうが私としては強いです。

機能として、未来へ向けて右肩上がりの時代ではないところで、このシステムを使うのはどうのこうのと言うより、過去の遺産を清算すべき時ではないのかということをおも動機としたいというのが本題です。仮に4億3,000万円の債務免除という表面の行為が出てくるとしても、結局、公社そのものを存続させても、本当に時価が上がっていくことが目に見えていない限り、最終的に全て市の財政が間接的に支出超過ということになっていくわけですから、市の債務免除自体を恐がってはいけぬという決断をしなければならぬという決意を表していただきたいということです。

(委員)

話がそれるかもしれませんが、当初に大阪府堺市の提言書を見せていただいたと思いますが、その中に基金という言葉は出てきていましたか。資料が手元にありませんが、基金が無いところもあるのでしょうか。基金は必ずあるのでしょうか。

(事務局)

公社が無いところはありますが、県内の市町は全て土地開発基金を持っています。

(委員)

堺市の場合は、公共用地先行取得事業特別会計というものがありますね。

(事務局)

「土地開発公社」と先程からでております「土地開発基金」、そして市によってはた

だいまご紹介があったように「特別会計」で公共用地の先行取得をやっていこうというところがあります。「土地開発基金」であっても「特別会計」であっても市の会計に組み込まれたもので、土地開発公社だけが外郭の団体に先行取得していただくとするものです。

(委員)

特別会計はずっと積み放しになるということですか。

(事務局)

大きな仕組みとすれば、特別会計側から見たら先行取得するときに支出の経費が必要ですが、その買戻しを現課（事業課）の予算でしたらその分収入が増えることとなります。

(委員)

一つだけ気になることがあるのでお伺いしたいのですが、特別会計の場合は金銭でないといふのですか。今、彦根市の場合、土地開発基金の基金運用資産として土地や補償金を基金の中に取り込んでいるということですが、特別会計というとお金だけになるのですか。財産を含めることはできますか。

(事務局)

当然お金に換えて解決しないといけません。

(委員)

特別会計の中の財産として「土地」ということで計上できるのですか。

(事務局)

公会計にはバランスシートみたいなものはなく現金主義ですので、資産として会計上に表す方法はないのかと思います。ですから現金だけです。

(委員)

そうなってくると、それが基金と特別会計の違いではないのですか。

基金は絶対に取り崩せないから、財産があったらそれを基金財産として取り込めることができる。つまり、基金という名目だと、土地でも、先行取得して支払ったお金でも基金の中に取り込めますが、特別会計で支払ってしまえば、それはどうなるのかということなんです。

彦根市は特別会計を使うとは言っておられないので別に構わないのですが、基金と特別会計の違いという話になったので…。

(委員)

堺市はそれで代替措置がとれるのかと思ったので伺いました。

(事務局)

通常、一般会計で買うときでしたら、土地を買う場合は「公有財産購入費」という歳出科目から支出し、補償に関しても「補償、補填及び賠償金」という別の科目から支出します。一つの会計の中で、歳入と歳出を同額にしなければいけないというのが公会計ですから、歳入をどこから持ってこなくてはならないということになりますが、そうするとその会計を賄う歳入がないので、たぶん一般会計から「繰出金」等を充てて賄うこととなります。「補償」を全然表せないかということ、歳出科目で区分されますし、持っているか持っていないかは別ですが、単年度支出になりますので一年間でどれだけ支



払ったかという会計になり、一年間でどれだけ土地を買ったのかという金額と、一年間で補償した金額が歳出の合計額になります。

(委員)

要するに、どう考えても市の資産ではあるが、支出済項目になりますよね。ですから貸借対照表には特別な工夫をしないと挙がってこないのも、そういう技術が特別会計にもあるのかという話です。

(委員)

別の話になりますが、10月6日にインターネットで見たのですが、横浜市が横浜市土地開発公社の解散に向けて三セク債を使うということで、その発行規模が1,300億円とされているというようなニュースが流れていました。

他にも高知市が60億円、茨城県高萩市住宅公社というのが47億円、茨城県住宅供給公社381億円というような規模で三セク債は使われているみたいです。

(事務局)

大津市が50億円くらいになるようです。

(事務局)

県内で一番困っておられるのが栗東市です。

(委員)

栗東市の場合、簿価92億円で27億円くらいの地価というようなことを市長さんから聞いたことがあります。

(事務局)

負債が200億円ということで桁が違います。

(事務局)

大都市部周辺はどうしてもバブルのときにぐっと差が開いており、それがいまだ残っているとかかなりの残高になってしまいます。

(委員)

米原市の場合、駅東側の再開発が遅れているとされていますが、彦根の場合は駅東側について市自体が絡んでいるということはないのですか。

(事務局)

駅東については公社でも持っているものもあります。

(事務局)

ニュースで流れている事例のように、数十億円あるいは百億円を超えると、私の個人的な思いになりますが、この三セク債の活用がなければ先が見えないというのが本音のところではないかと思えます。

(委員)

この提言にはそうした本音は書けないのですか。

(事務局)

皆さんのおっしゃることが提言になります。

これを受けて市は公社解散プランというものを作成しますので、ここでは市の中のことをきちんと書くことになります。

(座 長)

提言書(素案)ですが、今までのお話の流れの中で修正すべきところがあります。

4頁「6. 今後の公社のあり方(提言)」の1行目のところで「現在のデフレ経済下において」というところで背景が強調されている感があるとするならば、とりあえず「現在のデフレ経済下において」という文言を取るだけで、最初のところで公社の存続は適正な判断とは言い難いとし、あと、例えば第2パラグラフで、債務超過の要因をもう少し強調するというのはおかしいかもしれませんが、この最後の方に今後の経済状況を考えるとデフレが安定する可能性もないので、やはりそれは得策とは言えない。それを受けて「三セク債」があり、債務超過や含み損といった問題がある中で、今後の経済状況を考えると難しいときにこういった手法があるのでこれを利用し、一気に、いわゆる債務にあたるようなところを市として解消しておいたほうが今後のためになるというスタンスや方向でもっていくと、皆さんがおっしゃるようなニュアンスになるのではないかという気がします。

(委 員)

もう一つ、2頁の「5. 公社のあり方についての検討」ですが、ここがあまりにも一般論的です。公社の良い面と悪い面を一般論的に述べているので、むしろ今の状況において彦根市で公社が本当に必要なのかとか、公社の利便性や効率性が今の彦根市で活かされるのか活かされないのかという部分を書かれたほうが良いのではないかと思います。どちらかというとなら一般論的に公社の有利な点と不利な点を述べられると、どっちを取ってみても良いみたいな感じになるので、今はそういった状況ではなく、どちらかというとなら必要性も利便性も無いではないか、債務ばかり増えているではないかということから始まっていると思いますが…。

(委 員)

最近、公社で先行取得されたのはいつ頃なのですか。

(事務局)

小規模なもので本年度も取得しています。本年度で最後とする予定です。

(委 員)

公社を解散させることにおいて、今はどれが最も重要な要素なのですか。

彦根市の現状で公社を解散する方法でしか考えられないというようになったときに、公社の機能を代替できるのか、基金で大丈夫なのか、透明性はどうか等、そのあたりはその後に付け足される部分ではないかと思います。

そういう意味では、2頁の「4. 公社の現状と課題」のところをもう少し彦根市に即して書いておくということになるのではないのでしょうか。

(委 員)

ここがあっさりし過ぎているのですね。

(座 長)

とりあえずは提言書(素案)に補足資料を付けていただいたら良いとは思いますが、例えば、文章中の「多数」などという言葉は具体的にどのくらいなのかとか、あるいは「借入金にかかる利子が累増し」というところで、それが今までどうであって今後どうなっていくのかというところを、金利の現状に関係するかと思いますが、数値的に表す

とか、含み損の問題で債務超過がこういったかたちで起こる可能性が大きいというようなところを示すとか…。

(委員)

その意味で、4頁の「6. 今後の公社のあり方（提言）」の6行目の「また、公社が保有する土地はその全てが市から取得依頼を受けて取得した土地であり、最終的には市が買取りを行う必要がある。また、市は用地取得資金について金融機関からの公社借入金に対し全て債務保証をしており、公社の経営が直ちに立ち行かなくなることはないが、債務超過などの要因により、新たな借入に支障が生じることも考えられる。」の4行を2頁の「4. 公社の現状と課題」へ移しても良いのではないかと思います。

要はこの部分をそちらに入れて、公社自体の問題と、間接的に、結局、市が債務を負って、市か公社かと言う以前に何とかしなければならない現状というのが存在するというようなことを、「公社の現状と課題」ということなので、そこに入れていただくことが良いのではないのでしょうか。

(座長)

具体的な修正事項を提案いただきましたが、確かに4頁の「6. 今後の公社のあり方（提言）」の第2パラグラフや2頁の「4. 公社の現状と課題」のところに具体的な数値を入れて、こういう現状であり、現状はあまり良くない、悪い、あるいは悪い予想が十分立つというようなことを書いておくと、彦根市に提言する内容に近づいていくのではないかと思います。

(委員)

用語の使い方で恐縮ですが、2頁の中程に「先行取得により将来の地価上昇分を抑制しようという目的があった。」とありますが、こういう場合の「抑制」という表現はどうでしょうか。内容はわかるのですが用語としてはどうでしょうか。

(委員)

抑制できるものではないですね。

(座長)

将来の地価上昇分の抑制というよりも、取得原価の節約といいますか、地価上昇によって将来よりたくさん支出しなければいけないというリスクを回避するということですね。

(委員)

結局のところ、公社に赤字がなければ何ら問題はなかったのです。赤字がなかったというよりも空っぽだったと言うほうがいいかもしれませんが、今、器しかないという状態だったら、このようなことは考える必要はなかったのです。別にあっても害はないですが、ただ赤字を抱え込んでしまったことで、こうしている間にも金利が増えていく…。それよりは検証しているというポジションになっていれば良いと思います。

今から全部入れ替えていくとどうなのでしょう。確かに、公社が、当初、果たしてきた役割とか必要性が重複しているのはやむをえないのかとも思いますが…。

(委員)

素案を読んでいますと、後ほど説明が濃くなっています。最初はさらっと書かれていて、後で肉付きされていろいろなものが出てきて、こういったことが書かれていないな

と思うと後のほうで出てくるとか…。ですから、書かないといけないことは全部書かれているとは思いました。

(座 長)

提言書にまとめるにあたり、前半の「3. 公社を取り巻く環境の変化」あたりまでは概ねこのようなかたちにしておき、「4. 公社の現状と課題」のところに「6. 今後の公社のあり方」の第2パラグラフを差し込んで、もう少し数字的に彦根市の状況を明記する。これは悪いところを出していくかたちになりますが、ある意味、本懇話会の議論でもあり、今後、市が考えるべきところでもあるので明記していただく。あるいは、若干、一般論的過ぎるのではないかというご指摘がありましたので、その点でもう少し彦根市としての特徴を出せるような表現にしていくというところでしょうか。

最後の「6. 今後の公社のあり方」のところでは4つのパラグラフがありますが、2番目のパラグラフを前のほうに持っていくとすると、3番目のパラグラフのうち最初のところで「公社の存続は適正とは言い難い」とし、例えば解散するにあたって三セク債みたいなものが大変有利な制度であること、また最後に「こうした中で、・・・第三セクター等改革推進債を活用した…」という表現にもっていったらどうかということです。

そうしますと、繰り返しになりますが、提言書の最後の部分を再度読みますと、「事業計画の変更、中止、遅延などにより、土地の保有が長期化しているものがあるのも事実であり、」とありますが、提言の方向の一つとしては、まず公社によらない土地取得を遂げるということ。そして、市として長期保有土地の早期解消のため、再取得後の用地の処分に関する検討をきちんとするということ。そのうえで第三セクター等改革推進債を活用した早急な公社の廃止が必要であるというかたちで、本懇話会としての意見をまとめるということによろしいでしょうか。

(委 員)

たぶん事務局の方々のご迷惑になるといけませんので、ここの部分にこのような数字を入れて肉付けしたほうが良いというサジェスションをしておいたほうが良いと思います。

(座 長)

はい。そのとおりだと思います。

(委 員)

3頁の「(4) 公社による先行取得方法が市財政に与える影響」の部分が、今回、公社を解散にもっていく一番の理由ではないかと思っています。(4)がむしろ(1)のところにくるのではないかと思います。

(座 長)

「5. 公社のあり方についての検討」の(1)へということですね。

(委 員)

私自身はそれが一番大きな要因なのかなと思っています。要するに長期保有土地を放置しておけば、市財政に非常に大きな悪影響を与えるのだということが、今回解散の方向で考えなくてなくてはならない一番の要因ではないかと思っています。もしここで結論として早急に手を打たないといけないということが出てくるのであれば、それに続けて5

(1) や5 (2) は、そういった結論が得られたとして、今までに公社が果たしてきたメリットの部分を市で代替できるというかたちで述べたらどうかと思います。

(委員)

つまり、メリットであるものを否定している論法によって全体のイメージを高めようということですね。

(委員)

要するに、公社は公社としてのメリットがやはりあるわけです。例えば、上手く動けば機動性はあるし、それを最初から否定することはできないはずなので、今はまず経済的観念から、何年も放置して債務超過団体にならない、市民の不利益にならないということが第一なので、解散という方向で考えざるをえないという一応の方向付けができたわけで、それなら解散するとして、今まで公社が担ってきたメリットの説明で、そのあたりは市が代わりにやることで補えるのかというところで、現状においては、受託方式で市職員が対応しているとか、特に機動性の部分で先行取得する必要も特に見当たらないとか、公社が仮に解散したとしても、公社が今まで果たしてきた機能は市で代替できるというかたちがいいのかと思います。さらに市がやることで、市民に対する説明責任とか、いろいろなチェックも働くし、よりメリットもあるではないかということです。

(委員)

内容としては、(4)、(1)、(2)、(3)の順番に置き換えて、全体の文脈がつながるように微調整していくということですね。

(座長)

そこにある程度数字を入れいく感じになりますね。

(委員)

ここに数字を入れてくださいというサジェスションをお願いします。どこに何を入れたら良いのかと悩まれると思います。

(座長)

数字を入れるとしたら、「4. 公社の現状と課題」の部分ですね。先程申し上げましたが、現状で5年を超える長期保有土地が多数あるということや、利子が累増するということとか…。

(委員)

多数を具体化するとか、累増を具体化するということです。

(座長)

そうです。あるいは「5. 公社のあり方についての検討」内ではどうですか。

(委員)

3頁の(4)のところで数字が入れられそうなところは「土地を長期に保有し続けている現状」と書いてあるところ…。

市民感覚からすると、どれだけの債務があるのかということが気になります。市が結局保証している債務がいくらあるのか、それに対して保有している土地の資産価値とはどれくらいなのかということですね。結局、実質は債務超過になっているというようなところを記載してはどうですか。

(委 員)

やはり解散の方向を考えないと仕方がない。このまま放っておいたら実質債務超過状態が悪化するばかりなので、それを結局最終税金で尻拭いしなければならなくなる。これを回避するということですよね。そこで債務超過状態であることを書けないというのは理由があるのでしょうか。

(委 員)

それは避けて通れないですよ。

既に債務超過の現状にあるということを数字で表して、利子が年々累増しているのは年間どのくらいなのか、今、決断しなければ、この利子支払状態がずっと続くことになるというような感じですね。

(委 員)

そうです。

(事務局)

市が全額債務保証していますので、その最終的な責任は市に被ってきます。

(委 員)

含み損については、長期保有しているがためにどんどん簿価が高くなって行って、実際の地価が低くなっているから記述しているわけですが、この場合は資産を長期保有していることが問題なのだとすることで、これは数字化しなくても良いのかと思います。

長期保有資産がどれだけ悪影響を与えているかということとは言わなくて良いのかと思いますが。例えば「買取り時期が見えない土地を長期に保有し続けている現状」と書かれています。何が悪いのかと思うわけです。長期保有して何が悪いのか、やはりそれは簿価と地価との差が開いていく、あるいは全然必要性がないのに保有し続けていることが問題なのか、この一部では長期保有土地のどこが問題なのかというところが見えません。

(委 員)

どのタイミングでその文章を入れた方が良いですか。「4. 公社の現状と課題」の部分ですか。

(委 員)

そうですね。そこに入れ込めることができれば、もう少しつながってくると思います。

(委 員)

「4. 公社の現状と課題」の中で、保有年数が5年を超える長期保有土地を多数抱えているというところに、例えば平成23年度末簿価がいくらかに対して、その時価相当額がいくらであるといったような表現ですか。

(委 員)

まず課題としては、5年を超える長期保有土地が多数あることが一つ。これが何に影響を与えるかということ、簿価と地価との差で含み損を発生するということが問題にするのか、それとも利用価値のない土地をいつまでも抱えているのが問題だと言うのですか。どちらなのですか。

(座 長)

前者は確実に起こっているという事実としてあって、後者はある目的があって取得し

たが、結局、市のほうで事業化しなくなったということ…。

(委 員)

それは公社の責任ではないということになりますね。

(委 員)

公社の抱えている問題についてもう少しはっきりさせたいのですが、長期保有土地の問題、借入金の利子の問題、含み損による実質債務超過の問題といったところが一番の問題なのですか。

(座 長)

それに関しては、事業遅延とか計画変更とか市財政の悪化により買取りが遅れているということですか。

(委 員)

要因については並べられています。

(座 長)

好むと好まざるに関わらず、保有年数がどんどん長くなっていくというところ…。

(委 員)

それは何か問題があるのでしょうか。

(座 長)

実質、経済情勢との関わりになるかもしれませんが、結局、簿価に比べて地価が下がっていくということで含み損が生じているということですか。

(委 員)

地価が下がらなくても金利分は発生しますから、それだけでも回避するする道を開いていくということが考えられてきます。

(委 員)

私が長期保有土地のところで引っ掛かるのはなぜかというのと、これを市がやろうが公社がやろうが、要するに計画変更とか、あるいは切り売りしても、値打ちのない土地は残っていくため、長期保有土地は絶対に生じるわけです。ですから長期保有土地があること自体は問題ではないのではないかと思うのですが…。

私は、それが市に移管したって塩漬け保有資産は生じてくると思います。実際問題5年以上経過している長期保有資産を市に移管するとしますと、やはり市は一生懸命に処分を考えられますが、やはり切り取った端っこみたいな土地についてはどうしようもないのではありませんか。

(事務局)

これまで市が直接やってきた公共事業においても、例えば道路の交差点用地を買収する際、不整形な残地が生じてくる場合に一筆ごと買収させていただき、道路にならない部分には緑地帯を設けたりして対応することもあるため、ややこしい土地が残ってくる場合があります。

(委 員)

そうした土地を隣接地の方に、辛抱強くもらっていたり、買っていたり、自治会で利用していただいたりされているわけですね。

(委 員)

ここで長期保有土地を多数抱えているということを挙げられると、私はこれのどこが問題で、これが公社を解散する方向で何とかなるのかということになります。問題点として挙げられると、それは彦根市に移管したからといっても同じことだという気がするのですが…。

(事務局)

公社が取得した土地を、将来市が買い戻すまでに利子がどんどんのっていくと…。

(委員)

そのことのほうが問題なのですね。

(委員)

長期保有土地を多数抱えることを課題として捉えるのではなくて、あくまで現状に留めておくということですね。

(委員)

それがどのような弊害をもたらしているのかということと言わないといけないと思います。長期保有土地があることによってこういう弊害が生じている。このような弊害をクリアするためには、今、清算したほうが良いとなるはずです。

(委員)

長期保有土地を多数抱える現状を考えると、今後も市の買取りが進まなければというような流れですよ。いかにもそこを課題に捉えてしまうと、あとが苦しいということですね。

(座長)

買取りが進まなければ市の財政を圧迫することが懸念されるということになります。

(委員)

それでは、数値によるデータの具体化というのは、「4. 公社の現状と課題」のところを重点的にということが良いですね。

(委員)

はい。

(座長)

現状では、3頁の(4)のところを整理して、数値は内部の裏付けを基にもらって先頭に持ってくる。あと、そうなった理由として、経済情勢があるとか、また、公社という組織が無くても対応可能であって、かつ、透明性も確保でき、説明責任という点においても優れているといったはっきりする点があるというかたちにする。

(委員)

今、提言書の素案を出してもらっている感じになりますが、ここから後の段取りというのは、どのようなことを想定されているのですか。

(事務局)

今回いろいろとご意見をいただきましたので、提言書の素案に修正を加えねばなりません。

(委員)

仮に改訂案が出来たら、また一応集まってということをお想定されているのですか。



(事務局)

こちらとしましては3回で終わるという考え方をしておりましたので、この修正については座長に相談させていただきます。

(座長)

私に一任していただくということによろしければ…。

(事務局)

それでは、修正後、また皆さんに提言書(素案)をお配りして、ご意見等があればもう一度調整させていただき、完成という扱いにさせていただきたいと思います。

(座長)

いくつかの貴重な修正意見を反映して、事務局でもう一度改訂版の案を作ってください、最終的に市長へ渡すまでに、皆様方にもう一度チェックしていただくというかたちで進めてよろしいでしょうか。

(全員)

異議なし。

(座長)

ありがとうございます。

それでは、いくつか文言を修正するなりして、彦根市らしい提言書になるようなかたちで、本懇話会の提言としてまとめさせていただきたいと思います。

あと、議事としては「(3) その他」ということですが、最終的に皆様方の承認を受けたものにつきましては、懇話会ということではありますが、私が代表して市長に提言書をお渡しするということによろしいでしょうか。

(全員)

異議なし。

(座長)

ありがとうございます。

それでは、『彦根市土地開発公社のあり方に関する提言』の最終確定版については、後日、私のほうから市長へ提出させていただくことにします。

それでは、本日の審議はこれで終了させていただきたいと思います。

(座長)

3回の懇話会ということで、回数としては短かったですが、委員の皆様方からは専門的なお立場から貴重なご意見をいただき、座長としてはなかなか不慣れなところで会議が上手く進行したかどうか不安なところが多くありましたが、皆様方の闊達なご意見等によって良い提言書ができるということを確認しております。

ありがとうございました。

(事務局)

委員の皆様方には長期にわたりご審議を賜りありがとうございました。

先程も申し上げましたように、たくさんのご意見をいただきましたので、もう一度提言書については手を加えまして、座長と協議させていただき、再度、案として委員の皆様にお配りした後、再度、ご意見をお伺いしたうえで最終の提言書をまとめてまいりた

いと思いますのでよろしく申し上げます。

それでは、ここで総務部長から皆様方にお礼のご挨拶を申し上げます。

(事務局)

お礼の挨拶

(事務局)

それでは以上をもちまして「彦根市土地開発公社のあり方検討懇話会」を終了させていただきます。

委員の皆様方にはたいへんありがとうございました。

7 閉会