

第三期福島地方土地開発公社（福島市事務所）経営健全化計画

1 計画期間

2018（H30）年度から2025（H37）年度までの8カ年とする

2 経営健全化の基本方針

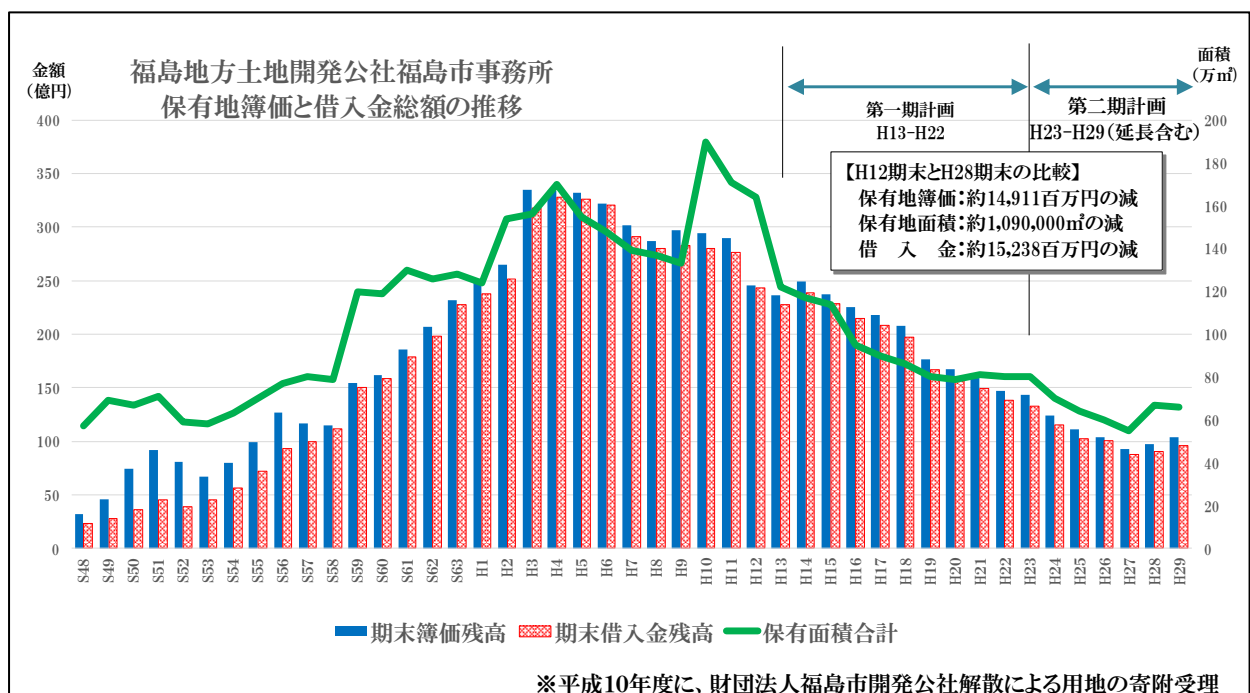
福島地方土地開発公社（昭和48年発足）は、公有地の取得・管理・処分を目的として発足し、平成10年度には、財団法人福島市開発公社（昭和37年発足）の事業の継承を行った。

特に、バブル景気が終焉するまでの期間は、土地の価格が右肩上がりで上昇を続けていたことから、総体的な費用圧縮の効果もあり、各種公共事業に要する公有地や土地造成事業に要する土地について先行取得を行い公社の業務量も年々増加していた。

しかしながら、バブル景気の終焉後、長期間の景気低迷などによる社会経済状況の変化や、これに追従した形で国や地方の財政状況の悪化により、計画した事業の遂行が停滞している。

そのため、長期にわたって保有している土地に対する金利負担を軽減し、経営健全化を図るため、平成13年度（第一期：H13～22、第二期：H23～29）から29年度にかけて、懸案事業の解消と計画的な土地の利活用により平成13年度当初231億円の簿価から約142億円の縮減を図った。

第三期計画では、第二期計画に引き続き経営健全化を図るため、現在保有している土地の簿価と資産価値のかい離を解消するため、先行取得依頼用地で先行取得してから5年以上経過した事業化の困難な用地を対象として、庁内や民間による新たな用途による利活用の検討を進め、利用用途に応じた買戻しや民間売却を行う。



【基本方針】

(1) 先行取得依頼用地を「事業用地」「多面的活用検討用地」「民間活用検討用地」「利活用検討用地」に振り分け、それぞれに公共用地への活用や民間事業者への売却などを積極的に推進する。

ただし、計画期間内において利活用用地の用途変更については柔軟に対応する。

事業用地——事業計画は継続し事業用地として活用する用地
 多面的活用検討用地——先行取得の要因となった事業実施が終了または困難となり、公共用地もしくは民間での利活用を検討する用地
 民間活用検討用地——先行取得の要因となった事業実施が終了または困難となり、民間での利活用を主眼として検討する用地
 利活用検討用地——先行取得の要因となった事業実施が終了または困難で、公共用地や民間活用でも利活用が困難な用地

(2) 先行取得依頼用地の簿価上昇を低減するための方策を第二期に引き続き実施する。

(3) 応急仮設住宅用地としての供与期間を見極め、工業団地の早期分譲の推進を図る。

3 経営健全化の目標値

2025（H37）年度末簿価金額：45億円

現在公社保有の土地において簿価と資産価値に約56億円相当の差額が生じており、この差額を約34億円まで圧縮するため、簿価を約44億円縮減する。

（'17（H29）年度末簿価：約89億円 → '25（H37）年度末簿価：約45億円 縮減率約51％）

（単位：㎡、百万円）

事業区分	第三期 当初 '17(H29)年度末						第三期 期末 '25(H37)年度末			
	面積	簿価現計			参考 評価額 (B)	資産差額 (C)= (B)-(A)	面積	簿価 目標値 (D)	参考 評価額 (E)	資産差額 (F)= (E)-(D)
		(A)	初期費用	支払利息						
公有地先行取得	368,533.31	4,290	1,223	3,067	1,660	△2,630	18,874.74	987	108	△879
将来事業計画	5,974.75	212	65	148	321	109	0.00	0	0	0
事業用地	5,974.75	212	65	148	321	109	0.00	0	0	0
事業終了	1,978.00	300	44	256	77	△223	0.00	0	0	0
多面的活用検討	1,978.00	300	44	256	77	△223	0.00	0	0	0
事業困難	360,580.56	3,777	1,114	2,664	1,261	△2,516	18,874.74	987	108	△879
多面的活用検討	7,958.00	441	66	375	52	△390	7,958.00	441	52	△390
民間活用検討	36,461.68	1,928	591	1,337	952	△975	0.00	0	0	0
利活用検討	316,160.88	1,408	457	952	257	△1,151	10,916.74	545	56	△489
土地造成	177,234.57	4,563	3,577	986	1,649	△2,914	106,712.78	3,501	978	△2,523
将来事業計画	70,521.79	1,062	911	151	671	△391	0.00	0	0	0
事業用地	70,521.79	1,062	911	151	671	△391	0.00	0	0	0
事業困難	106,712.78	3,501	2,666	835	978	△2,523	106,712.78	3,501	978	△2,523
多面的活用検討	106,712.78	3,501	2,666	835	978	△2,523	106,712.78	3,501	978	△2,523
総計	545,767.88	8,853	4,800	4,053	3,309	△5,544	125,587.52	4,488	1,086	△3,402

* 事業区分

- ・ 将来事業計画——現時点での事業実施が困難だが、事業計画は継続し将来的な実施を目指す事業
- ・ 事業終了——先行取得の要因となった事業が終了した事業
- ・ 事業困難——先行取得の要因となった事業計画の実施が困難であり、見直しが必要な事業

* 参考評価額—対象用地周辺の売買取引価格等を参考としたもの

4 経営健全化の具体的取り組み

(1) 先行取得依頼用地の庁内利用の検討

事業化が困難な先行取得依頼用地について、情報を庁内で共有し利活用について継続的に協議検討する。

(2) 公共用地への利用、民間売却の推進

- ①現状の利用用途による買戻し
- ②庁内検討に基づく利活用のための買戻し
- ③将来においても公有地として利用しない用地の民間売却
- ④利活用が困難な用地の計画的な買戻し

(3) 借入金利子補助

- ①工業団地にかかる借入金の利子相当額について補助する。
- ②先行取得依頼用地にかかる借入金の利子相当額について補助する。

(4) 損失補填

公社が先行取得依頼用地等の売却を行った結果、地価の変動等により損失が生じた場合、補填を行う。

(5) 低金利資金貸付

公社に対し、土地開発基金等による低金利資金の貸付を行う。

(6) 販売促進を図るため、地価の変動等を踏まえて分譲価格の適正な見直しを行うとともに、企業立地促進条例に基づく用地取得助成金、雇用奨励助成金等助成制度の充実を図る。

5 各年度の用地処分・財政負担計画

別紙

6 土地開発公社福島市事務所としての取り組み

(1) 応急仮設住宅用地として供与している工業団地については、供与期間終了後早期分譲に努める。

(2) 企業立地の見通しが立たない工業団地用地は、近隣の土地利用状況を踏まえ総合的に利活用を検討する。

(3) 保有地は、可能な限り短期貸付を行うなど財源の確保に努める。

(4) 新規公有地先行取得は、原則行わないものとする。ただし国、県等の補助対象事業として5年以内に買戻しが確実な場合は先行取得を行うことができるものとする。先行取得の際は、買い戻し時期を明示した委託契約を結ぶなど、関係法令に基づき適正な手続きに努める。

7 経営健全化計画の見直し

「5 各年度の用地処分・財政負担計画」は、当該年度の財政状況及び簿価や応急仮設住宅用地の供与期間を踏まえ、次年度以降の計画を随時見直すものとする。

【 公 社 保 有 地 の 各 年 度 の 用 地 処 分 ・ 財 政 負 担 計 画 】

■経営健全化対象事業

(単位:百万円)

区分	番号	資産区分 (事業名)	整理区分		2017 29年度 (0年度)	2018 30年度 (1年度)	2019 31年度 (2年度)	2020 32年度 (3年度)	'20保有 残額	2021 33年度 (4年度)	2022 34年度 (5年度)	2023 35年度 (6年度)	2024 36年度 (7年度)	2025 37年度 (8年度)	'21～'25 保有残額	'25 保有残額	
			処分計画・実績						'18～'20 買戻小計(1)						'21～'25 買戻小計(2)	'18～'25 買戻合計 (3)=(1)+(2)	
公社年度当初 簿価計			(前年度末保有額)		9,133	8,853	8,596	8,126	7,183	7,183	6,229	5,674	5,269	4,864	4,487	4,487	
公有地取得	1	金谷川団地	事業困難	保有額	1,027	1,027	1,027	1,027	1,027	1,027	822	617	412	207	0	0	
			利活用検討	処分額	0	0	0	0	0	205	205	205	205	207	1,027	1,027	
	2	飯坂IC周辺 用地	事業困難	保有額	2,362	2,272	2,142	1,797	1,778	1,778	1,428	1,078	878	678	508	508	
			買戻 ・民間売却	処分額	90	買 130	買 345	民 19	494	民 350	民 350	民 200	民 200	民 170	1,270	1,764	
	3	中荒子用地	将来事業計画	保有額	126	126	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
			事業用地	処分額	0	126	0	0	126	0	0	0	0	0	0	0	126
	4	宮代用地	事業困難	保有額	441	441	441	441	441	441	441	441	441	441	441	441	441
			多面的 活用検討	処分額	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	5	飯坂町地区 用地	事業終了	保有額	300	300	300	300	0	0	0	0	0	0	0	0	0
			多面的 活用検討	処分額	0	0	0	300	300	0	0	0	0	0	0	0	300
	6	方木田茶屋下 線用地	将来事業計画	保有額	93	86	86	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
			事業用地	処分額	7	0	86	0	86	0	0	0	0	0	0	0	86
	7	公共事業 代替地	事業困難	保有額	221	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37
			買戻 ・民間売却等	処分額	184	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	公社保有額(A)					4,570	4,289	4,033	3,602	3,283	3,283	2,728	2,173	1,768	1,363	986	987
	公社処分額(B)					281	256	431	319	1,006	555	555	405	405	377	2,297	3,303
土地造成	1	上名倉工業団地	将来事業計画	保有額	39	39	39	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
			事業用地	処分額	0	0	39	0	39	0	0	0	0	0	0	0	39
	2	松川工業団地	将来事業計画	保有額	1,023	1,023	1,023	1,023	399	399	0	0	0	0	0	0	
			事業用地	処分額	0	0	0	624	624	399	0	0	0	0	0	399	1,023
	3	福島研究公園 Ⅰ工区	事業困難	保有額	1,860	1,860	1,860	1,860	1,860	1,860	1,860	1,860	1,860	1,860	1,860	1,860	
			多面的 活用検討	処分額	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	4	福島研究公園 Ⅱ工区外	事業困難	保有額	1,641	1,641	1,641	1,641	1,641	1,641	1,641	1,641	1,641	1,641	1,641	1,641	
			多面的 活用検討	処分額	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	5	福島工業団地 (宮沢)	将来事業計画	保有額	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
			事業用地	処分額	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	公社保有額(C)					4,563	4,563	4,563	4,524	3,900	3,900	3,501	3,501	3,501	3,501	3,501	3,501
	公社処分額(D)					0	0	39	624	663	399	0	0	0	0	399	1,062
年度末公社保有額(E) (E)=(A)+(C)-(B)-(D)					8,853	8,596	8,126	7,183	7,183	6,229	5,674	5,269	4,864	4,487	4,487	4,488	

利子補給額			57	56	54	51	160	45	39	36	33	30	183	344
損失補填額	地価の変動等により簿価を下回り損失が生じた場合、補てんする。													
財政負担計			338	312	524	994	1,829	999	594	441	438	407	2,879	4,709