

土地開発公社の経営の 健全化に関する計画書

平成18年3月

奈良市

目 次

第1 経営健全化の期間	1
第2 経営健全化の基本方針 ・経営健全化に向けた目標	1
第3 公社経営健全化計画実施のための体制	2
第4 各年度の用地取得・処分・保有計画	3
第5 債務保証等対象土地の詳細処分計画	4
第6 その他経営健全化のための具体的措置 (土地開発公社による健全化目標等)	8
第7 設立・出資団体(奈良市)による支援措置	8
第8 設立・出資団体における用地取得依頼手続等の改善	8
第9 達成すべき経営指標の目標値	9

土地開発公社の経営の健全化に関する計画

設立・出資団体名
奈良県 奈良市

第 1 経営健全化の期間

平成 18 年度から平成 22 年度まで 5 年間

第 2 経営健全化の基本方針

奈良市土地開発公社については、本市の都市基盤整備推進のため、当該関連用地の先行取得という重要な役割を担ってきました。しかしながら、長期にわたる景気の停滞とそれによる国、地方公共団体の財政状況の悪化を背景として、設立団体である本市の事業の繰り延べ・見直し等で保有期間が長期化する用地が増加し、その間に発生する金利負担の増加による土地の簿価上昇は非常に深刻なものとなっております。その反面、土地価格の著しい下落による資産価値の減少に歯止めの効かない状況となり、このような状況下で公社を取り巻く経営環境は年々厳しさを増す一方です。

このような状況の下、本市としましても土地開発公社の保有地については、本市の財政を圧迫する要因となるため、事業用地については一般会計による積極的な購入を進めてまいりました。しかしながら、依然として公社保有土地の残高水準は高く、引き続き早期の保有地処分を図っていくことが、財政健全化の課題となっております。

このたび総務省における「土地開発公社経営健全化対策」による地方債措置の活用による供用済み土地の解消を図りながら、本計画に基づく抜本的な経営健全化に取り組むことで総合的な土地対策を推進し、早期に債務解消することによって健全性が確保されるように鋭意努力します。

【経営健全化に向けた目標】

1 保有土地の簿価総額の縮減

土地開発公社の平成 22 年度末の保有土地の簿価総額を本市の平成 17 年度標準財政規模の 0.21 程度までに縮減します。

現行 0.46 ⇒ 0.21 (0.25 縮減)

2 5 年以上保有土地の簿価総額縮減

平成 22 年度末でその保有期間が 5 年以上である公社保有土地の簿価総額を本市の平成 17 年度標準財政規模の 0.20 程度まで縮減します。

現行 0.43 ⇒ 0.20 (0.23 の縮減)

3 供用済み土地の解消

平成 22 年度末までに計画的に公社保有土地に係る供用済み土地を解消します。

4 用途不明確土地の解消

平成 20 年度までに用途が明確でない公社保有土地を解消します。

5 総合的土地対策の推進

本市として、長期保有土地や供用済土地の解消に向けた総合的な土地対策を推進する中で、本計画を最重点課題として取り組みます。

第3 公社経営健全化計画実施のための体制

奈良市土地開発公社保有地のうち長期保有に係る用地の利用及び処分について調整を行い、奈良市土地開発公社の経営の健全化を図るため、「奈良市土地開発公社経営健全化対策検討委員会」を設置し、総合的な土地対策を講じ、その推進にあたりとともに公社が抱える諸問題の改善を含めた抜本的な公社の経営健全化に取り組みます。

組織構成

・委員長	助役	
・委員	企画部長	都市計画部長
	総務部長	都市整備部長
	市民生活部長	西部出張所長
	保健福祉部長	月ヶ瀬行政センター所長
	環境清美部長	都祁行政センター所長
	文化経済部長	教育総務部長
	建設部長	社会教育部長

第4 各年度の用地取得・処分・保有計画

(単位:百万円)

区 分	平成18年度 (初年度)	平成19年度 (第2年度)	平成20年度 (第3年度)	平成21年度 (第4年度)	平成22年度 (第5年度)
公有地先行取得事業 に係る計画					
年度初保有額	31,663	30,469	29,172	23,650	18,174
取得計画額	680				
処分計画額	2,325	1,731	5,938	5,813	3,926
設立・出資団体による取得	2,325	1,731	5,938	5,813	3,926
うち土地開発基金による 取得額	0	0	0	0	0
うち地方債による供用済み土地 の取得額	184	0	0	1,485	1,204
うち地方債による有効利用を目的 とした土地の取得額	0	0	0	0	0
うち公共用先債の弾力運用額 (注1)	1,926	126	2,456	0	2,722
国、その他の地方公共団体等による 取得	0	0	0	0	0
民間売却	0	0	0	0	0
当該年度利子・管理費等 (簿価計上分)	451	434	416	337	259
年度末保有額	30,469	29,172	23,650	18,174	14,508
時価処分による損益					
土地造成事業に係る計画					
年度初保有額	0	0	0	0	0
取得計画額	0	0	0	0	0
当該年度造成費	0	0	0	0	0
当該年度利子・管理費等 (簿価計上分)	0	0	0	0	0
販売計画額	0	0	0	0	0
年度末保有額	0	0	0	0	0

※ 計画期間中の民間金融機関からの借入金調達金利は1.425%(借入条件:1年元金償還、四半期ごとに利息償還・繰上償還可能)と想定。

番号	資 産 区 分	簿 価 (計画策定時)	処 分 方 針	処 分 予 定 年 度	事 業 予 定 年 度
1	富雄南幼稚園拡張事業	111 百万円	当初用途で市が再取得	H18	供用済
2	社会教育施設整備事業	33 百万円	当初用途で市が再取得	H18	供用済
3	音楽療法推進室事務所	35 百万円	当初用途で市が再取得	H18	供用済
4	JR奈良駅南特定土地区画整理 事業用地	1,528 百万円	当初用途で市が再取得	H18	H19以降
5	JR奈良駅付近連続立体交差事 業用地	344 百万円	当初用途で市が再取得	H18	H19以降
6	鴻ノ池運動公園整備事業	27 百万円	当初用途で市が再取得	H18	H18
7	鴻ノ池運動公園整備事業	41 百万円	当初用途で市が再取得	H18	H18
8	古市公園整備事業	46 百万円	当初用途で市が再取得	H18	H18
9	西大寺近隣公園整備事業	74 百万円	当初用途で市が再取得	H18	H18
10	仮称奈良阪川上線道路新設事 業	21 百万円	当初用途で市が再取得	H18	H18
11	複合公共施設事業用地	519 百万円	当初用途で市が再取得	H19	H19
12	複合公共施設事業用地	270 百万円	当初用途で市が再取得	H19	H19
13	西ノ京六条線道路新設事業	36 百万円	当初用途で市が再取得	H19	H20以降
14	南紀寺二丁目街区公園	85 百万円	当初用途で市が再取得	H19	H20以降
15	鴻ノ池運動公園整備事業	45 百万円	当初用途で市が再取得	H19	H19
16	古市公園整備事業	43 百万円	当初用途で市が再取得	H19	H19
17	複合公共施設事業用地	2,076 百万円	当初用途で市が再取得	H20	H20
18	複合公共施設事業用地	1,079 百万円	当初用途で市が再取得	H20	H20
19	庁舎等施設整備事業	47 百万円	当初用途で市が再取得	H20	供用済
20	古市小集落地区改良事業	122 百万円	当初用途で市が再取得	H20	H21以降
21	古市小集落地区改良事業	29 百万円	当初用途で市が再取得	H20	H21以降
22	国際交流センター建設用地	141 百万円	当初用途で市が再取得	H20	H21以降

番号	資 産 区 分	簿 価 (計画策定時)	処 分 方 針	処 分 予 定 年 度	事 業 予 定 年 度
23	商店街共同施設設置事業	160 百万円	当初用途で市が再取得	H20	H21以降
24	商店街共同施設設置事業	283 百万円	当初用途で市が再取得	H20	H21以降
25	仮称 佐保川保育園建設事業	333 百万円	当初用途で市が再取得	H20	H21以降
26	南袋東西線道路新設事業	50 百万円	当初用途で市が再取得	H20	H21以降
27	仮称 南袋東西線道路新設事業	83 百万円	当初用途で市が再取得	H20	H21以降
28	ならまち駐車場建設事業	660 百万円	当初用途で市が再取得	H20	H21以降
29	JR奈良駅周辺連続立体事業	238 百万円	当初用途で市が再取得	H20	H21以降
30	古市光ヶ丘線道路改良事業	24 百万円	当初用途で市が再取得	H20	H21以降
31	近鉄西大寺北地区駅前広場整備事業	198 百万円	当初用途で市が再取得	H20	H21以降
32	鴻ノ池運動公園整備事業	45 百万円	当初用途で市が再取得	H20	H20
33	古市公園整備事業	43 百万円	当初用途で市が再取得	H20	H20
34	複合公共施設事業用地	2,595 百万円	当初用途で市が再取得	H21	H21
35	複合公共施設事業用地	1,349 百万円	当初用途で市が再取得	H21	H21
36	京終駅前自転車駐車場建設事業	170 百万円	当初用途で市が再取得	H21	供用済
37	(仮称)帯解駅前駐輪場	78 百万円	当初用途で市が再取得	H21	供用済
38	ならまち振興館整備事業	1,136 百万円	当初用途で市が再取得	H21	供用済
39	鴻ノ池運動公園整備事業	45 百万円	当初用途で市が再取得	H21	H21
40	古市公園整備事業	43 百万円	当初用途で市が再取得	H21	H21
41	JR奈良駅周辺地区駐車場1	545 百万円	当初用途で市が再取得	H22	H23以降
42	JR奈良駅周辺地区駐車場2	1,802 百万円	当初用途で市が再取得	H22	H23以降
43	杏中公園整備事業	63 百万円	当初用途で市が再取得	H22	H23以降
44	杏南第4駐車場整備事業	59 百万円	当初用途で市が再取得	H22	H23以降

番号	資 産 区 分	簿 価 (計画策定時)	処 分 方 針	処 分 予 定 年 度	事 業 予 定 年 度
45	杏南第4駐車場建設事業	31 百万円	当初用途で市が再取得	H22	H23以降
46	ならまちセンター駐車場整備事業	733 百万円	当初用途で市が再取得	H22	供用済
47	野外活動広場整備事業	373 百万円	当初用途で市が再取得	H22	供用済
48	文化振興施設整備事業	32 百万円	当初用途で市が再取得	H23以降	H23以降
49	古市小集落地区改良事業	230 百万円	当初用途で市が再取得	H23以降	H23以降
50	杏中第3駐車場建設事業	7 百万円	当初用途で市が再取得	H23以降	H23以降
51	横井第7駐車場整備事業	44 百万円	当初用途で市が再取得	H23以降	H23以降
52	杏南第5駐車場建設事業	21 百万円	当初用途で市が再取得	H23以降	H23以降
53	横井第7駐車場整備事業	17 百万円	当初用途で市が再取得	H23以降	H23以降
54	古市小集落地区改良事業	26 百万円	当初用途で市が再取得	H23以降	H23以降
55	福祉総務課分室整備事業	745 百万円	当初用途で市が再取得	H23以降	H23以降
56	老人ホーム建設事業	116 百万円	当初用途で市が再取得	H23以降	H23以降
57	福祉作業所建設事業	63 百万円	当初用途で市が再取得	H23以降	H23以降
58	老人ホーム建設事業	125 百万円	当初用途で市が再取得	H23以降	H23以降
59	仮称あやめ池疋田線道路新設事業	67 百万円	当初用途で市が再取得	H23以降	H23以降
60	中の川造成事業用地	8,055 百万円	平成19年度に用途変更し市が再取得	H23以降	H23以降
61	都市計画街路事業	612 百万円	当初用途で市が再取得	H23以降	H23以降
62	西ふれあい広場建設事業用地	2,121 百万円	平成20年度に用途変更し市が再取得	H23以降	H23以降
63	公園建設事業1	468 百万円	当初用途で市が再取得	H23以降	H23以降
64	奈良阪緑地整備事業	74 百万円	当初用途で市が再取得	H23以降	H23以降
65	体育施設整備事業	406 百万円	当初用途で市が再取得	H23以降	H23以降
66	古市高山線道路改良事業	33 百万円	当初用途で市が再取得	H23以降	H23以降

番号	資 産 区 分	簿 価 (計画策定時)	処 分 方 針	処 分 予 定 年 度	事 業 予 定 年 度
67	古市公園整備事業	65 百万円	当初用途で市が再取得	H23以降	H23以降
68		百万円			
69		百万円			
70		百万円			
71		百万円			
72		百万円			
73		百万円			
74		百万円			
75		百万円			
76		百万円			
77		百万円			
78		百万円			
79		百万円			
80		百万円			
81		百万円			
82		百万円			
83		百万円			
84		百万円			
85		百万円			
86		百万円			
87		百万円			
88		百万円			

第6 その他経営健全化のための具体的措置

1 保有土地の暫定利用

保有土地のうち当面処分予定のない土地については、短期貸付（駐車場等の利用）による、暫定利用を推進してきました。今後においても、当分の間利用計画がない公社保有地については、賃貸等による短期貸付（駐車場・資材置き場等）を実施するなど、可能な限り活用を図ってまいります。

2 自己資本の活用による借入金の圧縮

自己資本（準備金）を借入金償還財源に充用することで、借入金の圧縮を図り、利息の軽減に努めています。

3 人件費等の固定費削減

公社への派遣職員の削減と公社固有職員の退職不補充により人件費の削減を図っています。

4 入札制度の導入等による借入条件の改善

借入金の金利負担の軽減を図るため、借入金融機関に対し、借入条件の改善を要望していきます。

第7 設立・出資団体による支援措置

1 公共用地先行取得特別会計等による未事業化用地の取得

今般の土地開発公社経営健全化対策に示された、公共用地先行取得等事業債の弾力的な運用を活用し、土地の再取得に向け検討、実施します。

2 事務所借料の免除

土地開発公社の運営に係る諸経費縮減のため、事務室を無償で提供しています。

第8 設立・出資団体における用地取得依頼手続等の改善

土地取得に係る手続改善につきましては、既に平成13年度から依頼書方式から契約書方式に変更し、買取り予定時期、買取り予定価格及び用途を明示した用地取得依頼契約を書面で締結しております。

第9 達成すべき経営指標の目標値

区 分	平成16 年度	平成17 年度	平成18 年度	平成19 年度	平成20 年度	平成21 年度	平成22 年度
設立・出資団体の債務保証・損失補償に係る土地簿価総額／設立・出資団体標準財政規模	0.46	0.45	0.43	0.42	0.34	0.26	0.21
設立・出資団体の債務保証・損失補償に係る土地のうち保有期間が5年以上であるものの簿価総額／設立・出資団体標準財政規模	0.43	0.43	0.41	0.40	0.33	0.25	0.20
供用済土地の簿価総額(単位:百万円)	2,716	2,755	2,610	2,647	2,635	1,187	0
設立・出資団体への土地売却未収金残高	0	0	0	0	0	0	0
用途不明確土地の簿価総額	10,176	10,321	10,468	10,617	2,245	0	0

* 標準財政規模の数値は、H16年度についてはH16年度の標準財政規模(69, 932百万円)を使用

* 標準財政規模の数値は、H17年度及びそれ以降についてはH17年度の標準財政規模(70, 200百万円)を使用

* 用途不明確土地である、第5表の番号60・62につきましては奈良市土地開発公社経営健全化対策検討委員会において、番号60は平成19年度、番号62は平成20年度までに利活用方針を決定するものとします。

土地開発公社の経営の健全化に関する計画書
平成18(2006)年3月

(問い合わせ先)

奈良市企画部企画政策課
電話:0742(34)4786