

諏訪市土地開発公社の経営健全化に関する計画
(第2期)

長野県諏訪市

令和2年9月

諏訪市土地開発公社の経営健全化に関する計画(第2期)

諏 訪 市

第1 計画の期間

令和3年度から令和7年度まで(5年間)

第2 計画の基本方針

諏訪市土地開発公社(以下「公社」という。)は、公有地の拡大の推進に関する法律(昭和47年法律第66号。)第10条の規定に基づき、昭和48年11月に設立しました。以来、設立団体である諏訪市からの依頼を受け、必要な公共用地、代替用地等の先行取得に努めることで、地域の秩序ある整備と市民福祉の増進に寄与してきました。

しかしながら、諏訪市の依頼により先行取得した土地については、長期間の景気停滞、地価下落の影響、諏訪市の財政状況の悪化等により事業計画が見直されたことに伴い、保有が長期化し、簿価の上昇や資産価値の減少を招くなど、公社の経営状況悪化の一因となっています。

公社が金融機関から資金を調達する借入金については、諏訪市が債務保証を行っており、地方公共団体の財政の健全化に関する法律(平成19年法律第94号)における将来負担比率にも大きな影響が生じる恐れがあることから、諏訪市の健全な財政運営にとっても、公社の経営健全化は喫緊の課題です。

平成25年度に策定した、公社経営健全化計画(以下「第1期計画」という。)では、平成26年度から令和2年度までの7年間を対象として、平成25年度の公社保有用地の簿価総額を約58億9千万円から、令和2年度までに約46億8千万円に縮減することとしていましたが、約39億8千万円まで縮減できる見込みです。

本年度末をもって第1期計画の期間が終了しますが、引き続き公社の経営健全化を進めることを目的として、令和3年度から令和7年度までの計画(以下「第2期計画」という。)を策定するものであります。

諏訪市の標準財政規模に対する公社保有用地の令和2年度末簿価総額の割合は34.0%となる見込みですが、第2期計画では、5年後の令和7年度までにこの割合を26.5%以下、簿価総額を31億円以下とすることを目標とします。

この目標達成に向けて、諏訪市の財政事情や公社保有地を地域の秩序ある整備に資することを勘案して、諏訪市と諏訪市土地開発公社が連携して次の3点を基本方針とした公社の経営健全化に取り組みます。

1. 市は、公社の保有用地について、利用目的の整理を行った処分区分に応じて、毎年概ね2億円程度の優先かつ計画的な買戻しを実施します。
2. 公社は、売却対象とした土地について、計画通りの売却を確実に行います。
3. 公社は、保有用地のうち当分の間処分の予定のないものについて、駐車場等として短期貸付により有効活用することで、賃貸等収益による自己資本への充当を継続します。

第3 第1期計画の実績

1 用地取得実績

平成26年度から令和2年度までの第1期計画では取得計画額を約14億3千万円としていましたが、計画を約6億5千万円上回る約20億8千万円の取得実績となりました。

	取得計画額(千円)	取得実績額(千円)
平成26年度	204,876	241,806
平成27年度	200,129	350,304
平成28年度	198,827	562,614
平成29年度	206,977	306,626
平成30年度	212,021	207,654
令和元年度	197,435	195,251
令和2年度(見込)	210,006	211,715
合計	1,430,271	2,075,970

表1:平成26年度から令和2年度までの用地取得計画・実績額

2 公社保有用地の簿価総額等の推移

諏訪市の債務保証の対象となる公社保有用地の簿価総額については、平成25年度末の5,893,091千円から、令和2年度末までの実績見込額として3,977,979千円、用地総面積では、平成25年度末の100,207.45㎡から、令和2年度末の65,192.01㎡と推移しています。

簿価総額は計画額の4,679,207千円と比較して約7億円の縮減を行い、用地総面積では計画の81,830.63㎡と比較して16,638.62㎡の縮減を行いました。

	平成25年度	令和2年度 計画	令和2年度 実績(見込)
保有用地簿価総額(千円)	5,893,091	4,679,207※	3,977,979
保有用地総面積(㎡)	100,207.45	81,830.63	65,192.01

表2:平成25年度・令和2年度の公社保有用地の簿価総額・用地面積の推移

※ 簿価総額については平成24年度借入時の利率が継続すると仮定して算出

3 経営指標の推移

公社保有用地の簿価総額に対する諏訪市の標準財政規模を用いた経営指標については、平成25年度の52.1%から令和2年度の計画値の41.4%に対して34.0%として推移しています。

	平成25年度	令和2年度 計画	令和2年度 実績(見込)
保有用地簿価総額/標準財政規模	52.1% ※1	41.4% ※1	34.0% ※2

表3:平成25年度・令和2年度の公社保有用地の経営指標推移

※1 平成24年度諏訪市決算における標準財政規模(11,308,865千円)により算出

※2 令和元年度諏訪市決算における標準財政規模(11,687,859千円)により算出

第4 計画の対象

計画の対象となる公社保有用地の概要及び事業見通しに応じた処分区分は、下記の通りです。

番号 (用地区分)	用地名	令和2年度末 見込簿価(円)	面積 (㎡)	処分区分
8-1 (公有用地)	流通卸売団地用地	941,197,867	13,989.65	A
9-2 (公有用地)	上諏訪駅西口駅前広場整備事業用地	907,481,784	5,359.09	D
9-6 (公有用地)	諏訪市多目的広場整備事業用地	708,113,734	9,940.66	D
9-7 (公有用地)	旧東洋バルヴ諏訪工場跡地取得事業用地	1,046,169,321	26,159.95	D
16-2 (開発中土地)	旧東洋バルヴ諏訪工場跡地団地宅地開発事業用地	375,015,661	9,742.66	D
	合計	3,977,978,367	65,192.01	

表4:取得計画対象用地の一覧

- 処分区分： A：事業化の予定等（利用目的の整理に伴う変更を含む）がある土地
 B：事業化の予定等を取り止めた土地（事業化中止土地）
 C：事業化中止土地であり、かつ現在、公社から貸付使用を許可している土地
 D：将来にわたり事業化の予定等が見込まれる土地（将来事業化用地）

第5 各年度の用地取得計画

各年度の用地取得計画は、第4の処分区分においてAとした流通卸売団地用地を対象として計画的な取得を行います。

計画期間中に処分区分Dの用地について事業化される場合、社会・経済情勢等の著しい変化により対応が必要となる場合は、事業の優先度に応じて取得計画を見直します。

	用地名	取得金額(千円)	取得面積(㎡)
令和3年度	流通卸売団地用地	202,095	2,990.11
令和4年度	〃	177,121	2,611.21
令和5年度	〃	166,420	2,444.64
令和6年度	〃	210,397	3,079.57
令和7年度	〃	196,382	2,864.12

表5:計画期間における用地再取得計画

※取得金額については令和2年度借入時の利率が継続すると仮定して算出

第6 公社保有用地の簿価総額等の推移

	公社保有用地簿価総額(千円)	保有用地総面積(㎡)
令和2年度(見込)	3,977,979	65,192.01
令和3年度	3,790,021	62,201.90
令和4年度	3,626,544	59,590.69
令和5年度	3,473,181	57,146.05
令和6年度	3,275,287	54,066.48
令和7年度	3,090,697	51,202.36

表6: 計画期間における簿価・用地面積の推移の見通し

※簿価総額については令和2年度借入時の利率が継続すると仮定して算出

第7 経営指標の推移

	公社保有用地簿価総額／標準財政規模
令和2年度(見込)	34.0%
令和3年度	32.4%
令和4年度	31.0%
令和5年度	29.7%
令和6年度	28.0%
令和7年度	26.4%

表7: 計画期間における経営指標の推移の見通し

※ 令和元年度諏訪市決算における標準財政規模(11,687,859千円)により算出