

諏訪市土地開発公社の経営健全化に関する計画

(第3期)

長野県諏訪市
令和7年12月

諏訪市土地開発公社の経営健全化に関する計画(第3期)

諏 訪 市

第1 計画の期間

令和8年度から令和12年度まで(5年間)

第2 策定の趣旨

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、設立団体である本市からの依頼により、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、本市の依頼により先行取得された土地については、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、本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年度までを、令和2年度に策定した第2期計画では令和3年度から令和7年度までを対象としました。

本年度末をもって第2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8年度から令和12年度までの計画(以下「第3期計画」という。)を策定するものであります。

第3 計画の基本方針

本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、本市と公社が連携して次の3点を基本方針とした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。

【経営健全化に向けた目標】

本市の標準財政規模に対する公社保有用地の令和7年度末簿価総額の割合は21.9%となる見込みですが、第3期計画では、5年後の令和12年度までにこの割合を15.4%以下とすることを目標とします。

第4 第2期計画の実績

1 用地取得実績

令和3年度から令和7年度までの第2期計画では取得計画額を約9億5千万円としていましたが、計画を約2億6千万円上回る約12億1千万円の取得実績となりました。

表1:令和3年度から令和7年度までの用地取得計画・実績額

	取得計画額(千円)	取得実績額(千円)
令和3年度	202,095	202,095
令和4年度	177,121	277,297
令和5年度	166,420	326,817
令和6年度	210,397	210,484
令和7年度(見込)	196,382	196,104
合計	952,415	1,212,797

2 公社保有用地の簿価総額等の計画と実績の比較

本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、令和2年度末の約39億8千万円から、令和7年度末の約28億2千万円へ、用地総面積では、令和2年度末の約6万5千㎡から、令和7年度末の約4万5千㎡へと減少する見込みです。

簿価総額は令和7年度の計画額の3,090,697千円と比較して約2億7千万円の縮減を行い、用地総面積では計画の51,202.36㎡と比較して約6千㎡の縮減を行いました。

表2:令和2年度・令和7年度の公社保有用地の簿価総額・用地面積の比較

	令和2年度	令和7年度 計画時	令和7年度 実績(見込)
保有用地簿価総額(千円)	3,977,978	3,090,697	2,820,534
保有用地総面積(㎡)	65,192.01	51,202.36	44,758.02

3 経営指標の計画と実績の比較

公社保有用地の簿価総額と本市の標準財政規模を用いた経営指標（公社保有用地簿価総額を標準財政規模で除した数値）については、令和2年度の32.4%から令和7年度の実績見込としての

21.9%へと減少しています。

経営指標は令和7年度の計画値の26.4%と比較して約4.5%の縮減を行いました。

表3: 令和2年度・令和7年度の公社保有用地の経営指標の比較

	令和2年度	令和7年度 計画	令和7年度 実績(見込)
保有用地簿価総額／標準財政規模	32.4%	26.4%	21.9%

第5 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、表4の通りです。

表4: 取得計画対象用地の一覧

番 号 (用地区分)	用 地 名	令和7年度末 見込簿価 (円)	面 積 (㎡)	処分 区分
9-2 (公有用地)	上諏訪駅西口駅前広場整備事業用地	921,479,189	5,359.09	D
9-6 (公有用地)	諏訪市多目的広場整備事業用地	721,209,235	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	798,809,566	19,715.61	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	379,035,559	9,742.66	D
	合 計	2,820,533,549	44,758.02	

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6 各年度の用地取得計画

各年度の用地取得計画は、第5の処分区分においてDとした用地のうち、旧東洋バルヴ諏訪工場跡地取得事業用地及び諏訪市多目的広場整備事業用地を対象として計画的な取得を行います。ただし、他の用地について事業化される場合、計画の取得に代えて事業化された用地を取得するものとします。

また、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適切に見直します。

表5:計画期間における用地再取得計画

	用地名	取得金額(千円)
令和8年度	旧東洋バルヴ諏訪工場跡地取得事業用地	200,000
令和9年度	〃	200,000
令和10年度	〃	200,000
令和11年度	〃	200,000
令和12年度	諏訪市多目的広場整備事業用地	200,000

第7 公社保有用地の簿価総額の推移(試算)

計画期間内における公社保有用地の簿価総額の推移は表6の通りです。簿価総額については、令和12年度にかけて現在の借入利率に比して上昇するものとして試算しています。

表6:計画期間における簿価の推移の見通し

	公社保有用地簿価総額(千円)
令和7年度(見込)	2,820,534
令和8年度	2,637,457
令和9年度	2,463,832
令和10年度	2,300,789
令和11年度	2,146,805
令和12年度	1,989,339

第8 達成すべき経営指標の目標値

計画期間内に達成すべき経営指標の目標値は表7の通りです。標準財政規模については、令和7年度における数値により算出しています。

表7:計画期間における経営指標の推移の見通し

	公社保有用地簿価総額／標準財政規模
令和7年度(見込)	21.9%
令和8年度	20.5%
令和9年度	19.1%
令和10年度	17.9%
令和11年度	16.7%
令和12年度	15.4%