

第三セクター等のあり方に関する研究会（第3回）

土地開発公社の現状と課題

平成25年9月17日
総務省地域力創造グループ地域振興室

土地開発公社について

1 根拠法

公有地の拡大の推進に関する法律(昭和47年法律第66号)

2 設立目的

地域の秩序ある整備を図るために必要な公有地となるべき土地等の取得及び造成その他の管理等を行うこと(第10条第1項)

3 設立団体

地方公共団体(100%出資)(第13条第1項)

4 設立団体数 931団体 (平成24年4月1日現在)

都道府県公社 39団体

指定都市公社 17団体

市区町村公社 875団体

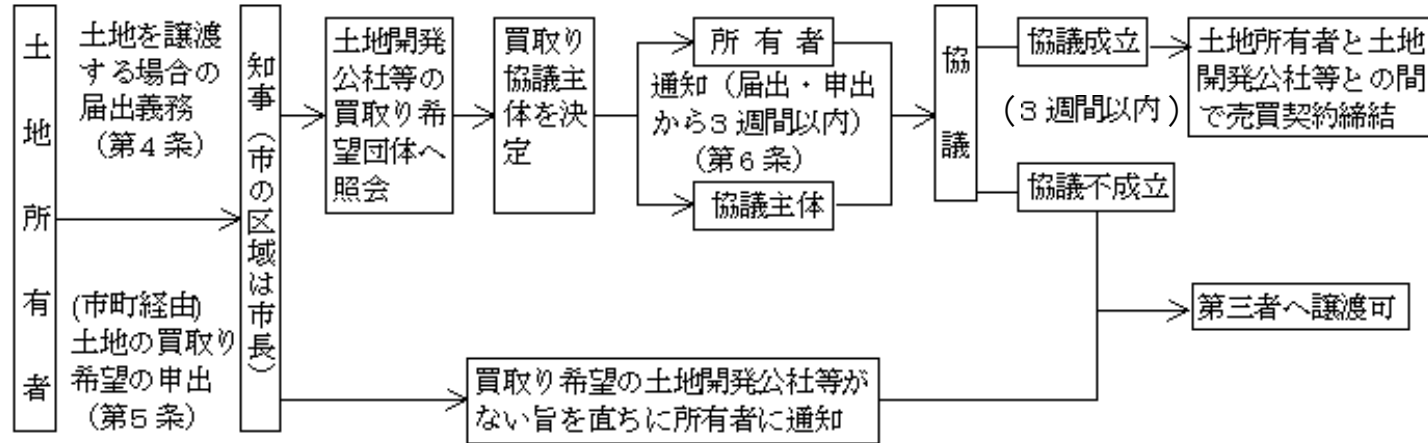
土地開発公社について

5 土地開発公社の果たす役割

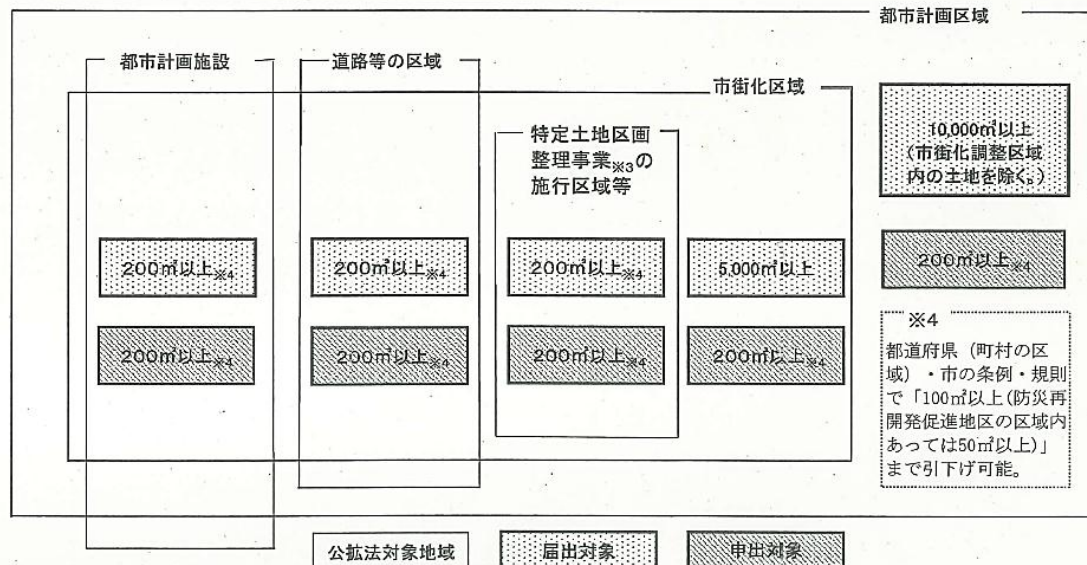
- ① 地方公共団体等の依頼に基づく公共用地等の先行取得及び地方公共団体等が再取得するまでの間の当該用地の管理
(第17条第1項第1号)
 - ✓ 地価高騰に備えた土地の先行取得
 - ✓ 国庫補助金の対象になる土地の先行取得
 - ✓ 民間の金融機関からの資金借り入れによる機動的な土地取得
 - ✓ 「先買い」制度の対象となる都市計画区域内の土地取得
- ② 土地開発公社が自ら行う住宅用地、工業用地、流通業務団地等の造成事業
(第17条第1項第2号)
- ③ 地方公共団体の委託に基づく、土地の取得のあっせん、調査等
(第17条第2項第2号)
 - ✓ 用地取得ノウハウの活用

公有地の先買い制度

公有地の拡大の推進に関する法律における土地の先買い制度（公拡法第4条、第5条）



<届出・申出対象地域>



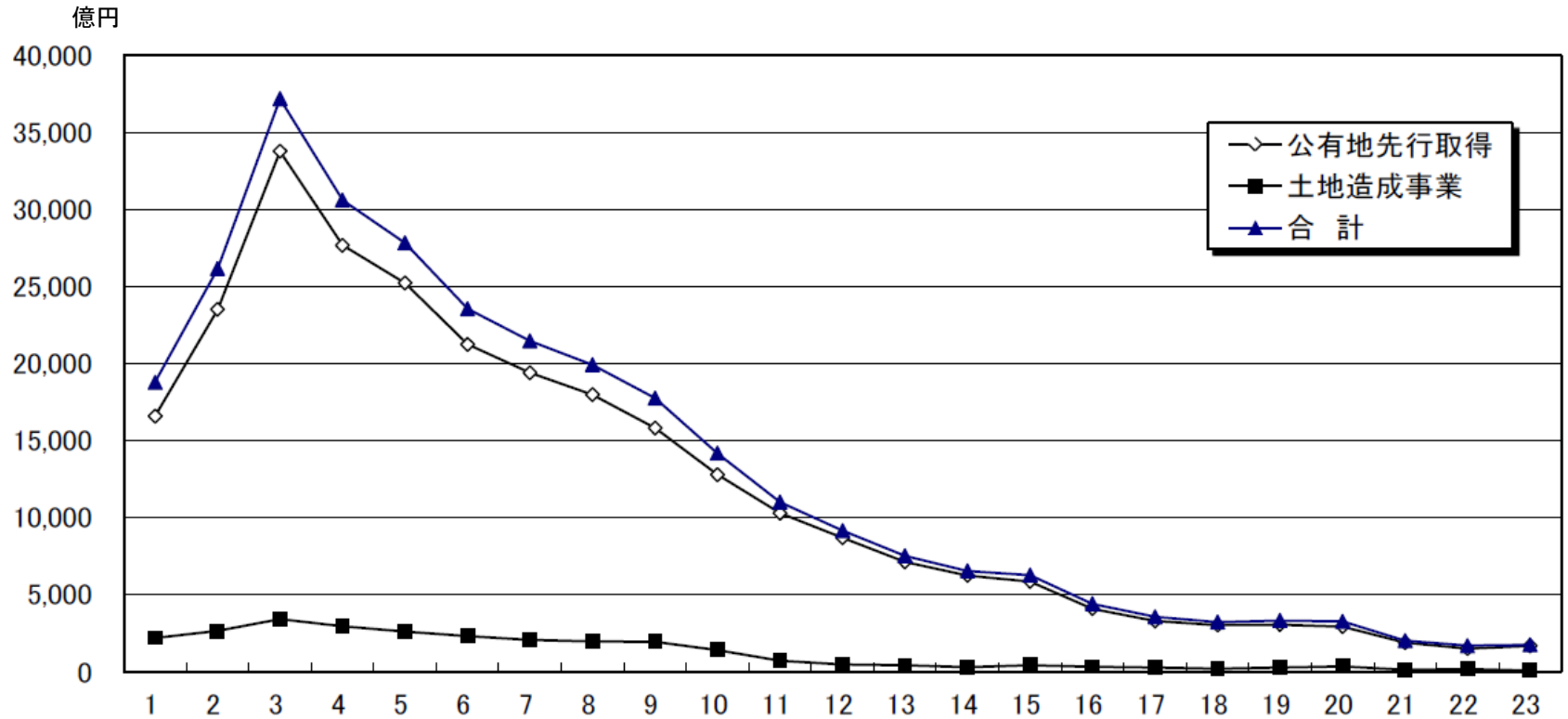
※3 大都市地域(首都圏、近畿圏、中部圏)の土地区画促進地域内における土地区画整理事業で都府県知事が指定・公告したもの

土地開発公社数の推移

	昭和 48年 (3.31)	55年 (3.31)	平成 2年 (7.1)	7年 (7.1)	11年 (9.1)	19年 (4.1)	20年 (4.1)	21年 (4.1)	22年 (4.1)	23年 (4.1)	24年 (4.1)
都道府県公社	38	43	45	46	46	44	44	44	43	40	39
指定都市公社	9	9	11	12	12	17	17	18	19	17	17
市区町村公社	567	1,295	1,468	1,533	1,539	1,042	1,014	989	959	914	875
合計	614	1,347	1,524	1,591	1,597	1,103	1,075	1,051	1,021	971	931

平成24年4月1日現在の土地開発公社数は931。
前年度(平成23年4月1日現在)から40減(解散)。

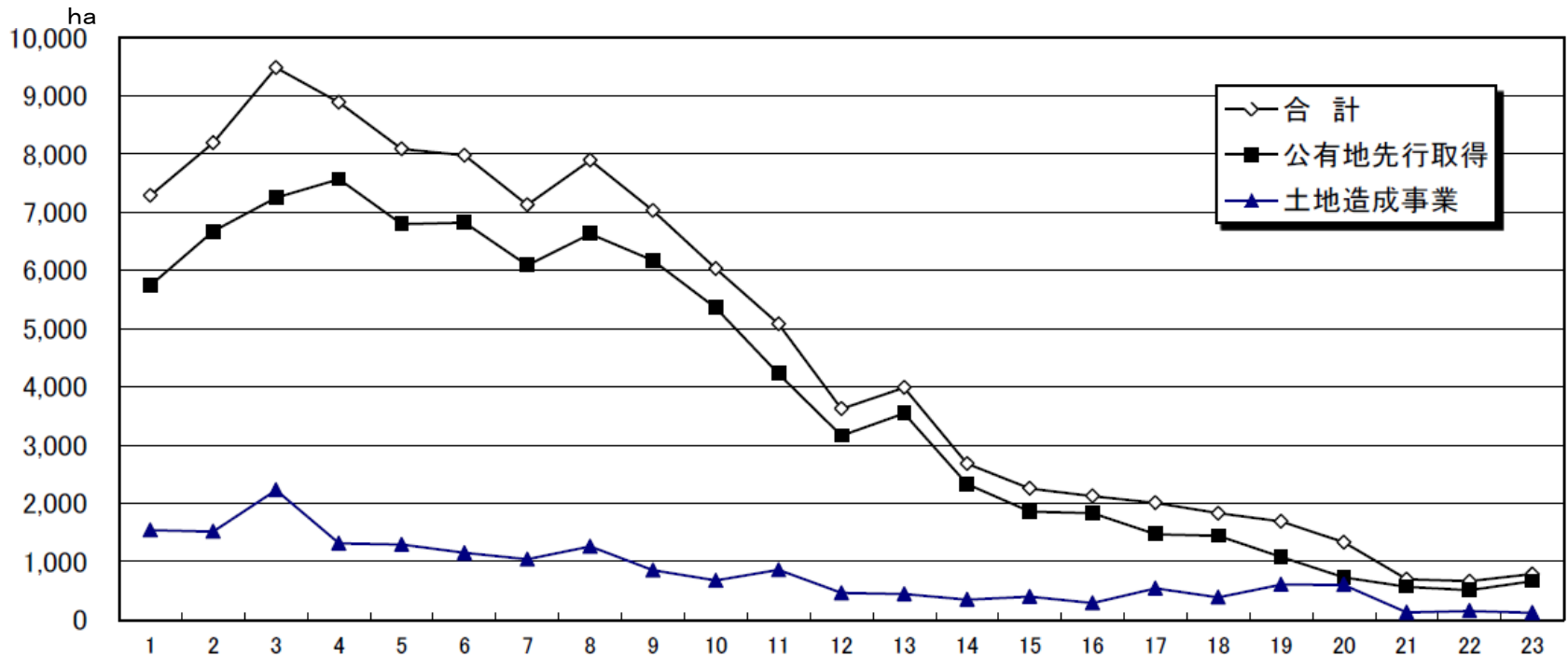
土地取得総額の推移



年度	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
公有地先行取得	16,595	23,524	33,795	27,684	25,239	21,246	19,403	17,984	15,815	12,789	10,289	8,696
土地造成事業	2,192	2,646	3,412	2,936	2,597	2,307	2,072	1,954	1,937	1,393	715	465
合計	18,787	26,170	37,207	30,620	27,836	23,553	21,475	19,938	17,752	14,182	11,004	9,161

年度	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23
公有地先行取得	7,118	6,245	5,856	4,088	3,287	3,022	3,056	2,929	1,887	1,508	1,669
土地造成事業	407	288	418	316	264	191	270	333	129	174	71
合計	7,525	6,533	6,274	4,404	3,551	3,213	3,326	3,262	2,016	1,682	1,740

土地取得総面積の推移

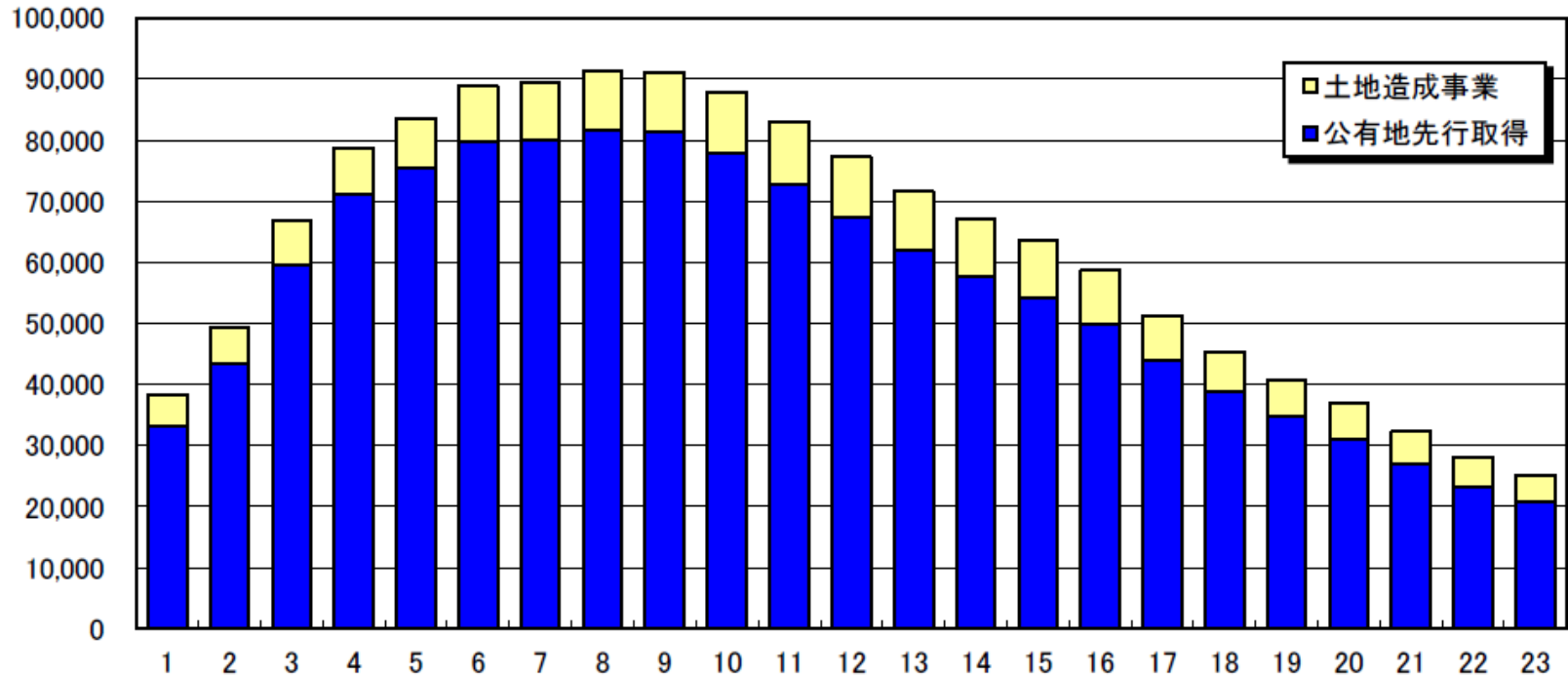


年度	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
公有地先行取得	5,747	6,672	7,251	7,571	6,795	6,825	6,088	6,630	6,174	5,355	4,227	3,162
土地造成事業	1,540	1,518	2,229	1,313	1,294	1,151	1,040	1,262	854	677	857	463
合計	7,287	8,190	9,480	8,884	8,089	7,976	7,128	7,892	7,028	6,032	5,084	3,625

年度	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23
公有地先行取得	3,544	2,330	1,857	1,835	1,469	1,442	1,081	731	571	509	663
土地造成事業	444	350	400	291	541	388	608	603	128	155	123
合計	3,988	2,680	2,257	2,126	2,010	1,830	1,689	1,334	699	664	786

土地保有総額の推移

億円

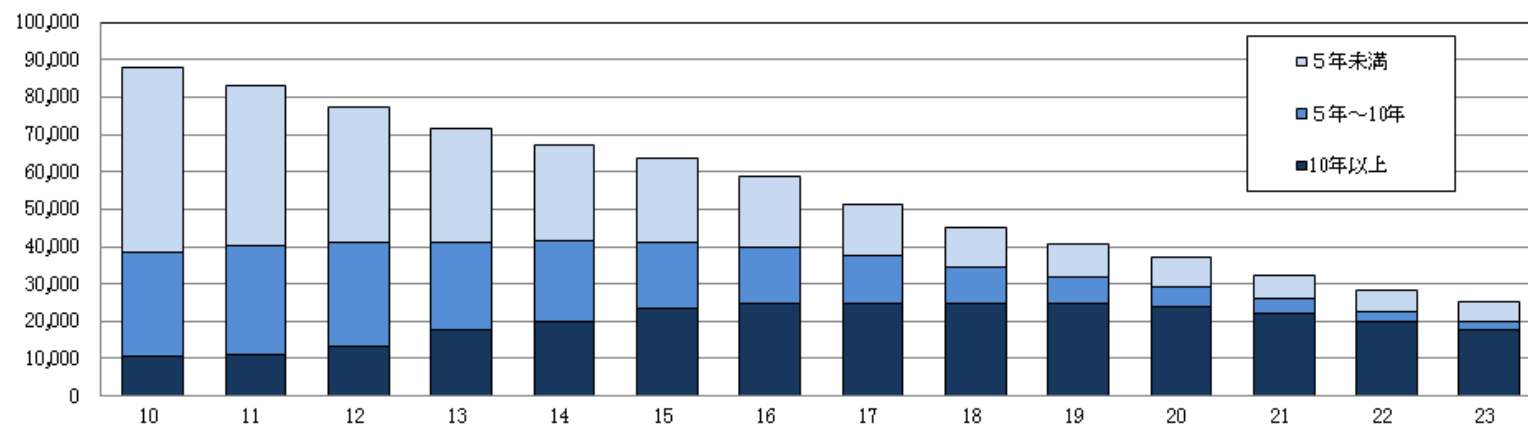


年度	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
公有地先行取得	33,289	43,336	59,511	71,057	75,374	79,680	80,113	81,720	81,347	77,902	72,841	67,306
土地造成事業	5,017	6,006	7,232	7,616	8,140	9,125	9,332	9,712	9,793	9,952	10,107	9,915
合計	38,306	49,342	66,743	78,673	83,514	88,805	89,445	91,432	91,140	87,854	82,948	77,221

年度	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23
公有地先行取得	62,071	57,611	54,259	49,778	44,066	38,859	34,784	31,175	27,091	23,273	20,723
土地造成事業	9,492	9,421	9,297	8,866	7,166	6,437	6,095	5,814	5,259	4,914	4,499
合計	71,563	67,032	63,556	58,644	51,232	45,296	40,879	36,989	32,350	28,187	25,222

保有土地(保有期間別)の経年推移(金額)

億円



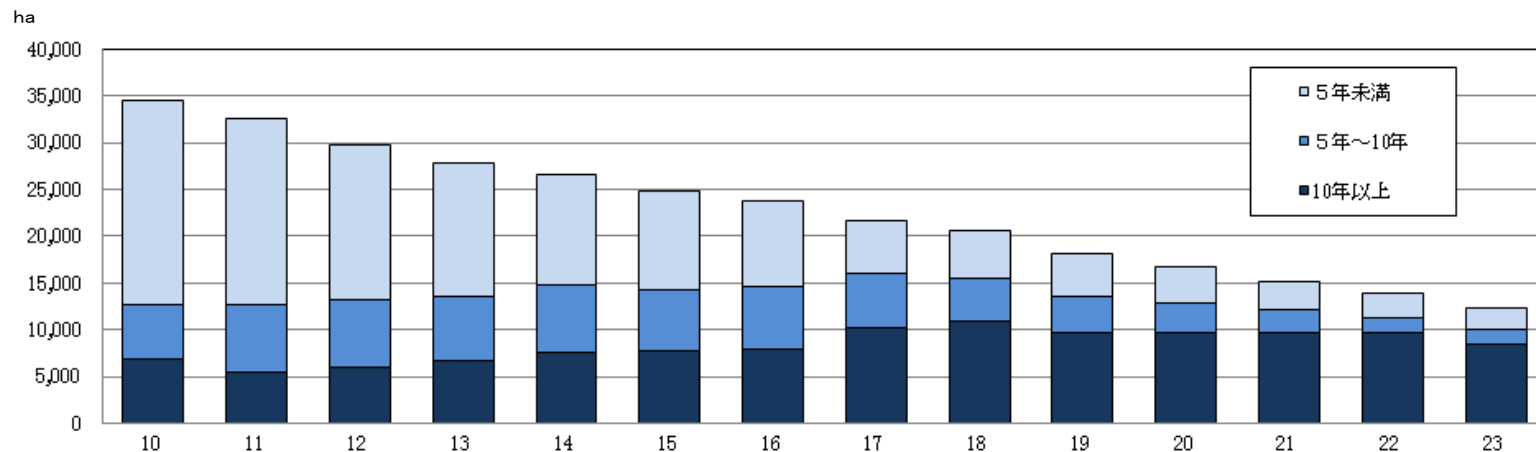
年度 (単位:億円)

	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23
5年未満	49,355 (56.2)	42,544 (51.3)	36,041 (46.7)	30,427 (42.5)	25,518 (38.1)	22,512 (35.4)	18,698 (31.9)	13,784 (26.9)	10,846 (23.9)	9,060 (22.2)	7,994 (21.6)	6,454 (20.0)	5,591 (19.8)	5,186 (20.6)
5年以上	38,499 (43.8)	40,404 (48.7)	41,180 (53.3)	41,136 (57.5)	41,514 (61.9)	41,044 (64.6)	39,946 (68.1)	37,448 (73.1)	34,450 (76.1)	31,819 (77.8)	28,995 (78.4)	25,896 (80.0)	22,596 (80.2)	20,036 (79.4)
10年未満	27,973 (31.8)	29,281 (35.3)	27,991 (36.2)	23,219 (32.4)	21,577 (32.2)	17,474 (27.5)	14,965 (25.5)	12,709 (24.8)	9,696 (21.4)	7,056 (17.3)	5,251 (14.2)	3,866 (12.0)	2,702 (9.6)	2,106 (8.3)
10年以上	10,526 (12.0)	11,123 (13.4)	13,189 (17.1)	17,917 (25.0)	19,937 (29.7)	23,570 (37.1)	24,981 (42.6)	24,739 (48.3)	24,754 (54.6)	24,763 (60.6)	23,744 (64.2)	22,030 (68.1)	19,894 (70.6)	17,930 (71.1)
総保有額	87,854	82,948	77,221	71,563	67,032	63,556	58,644	51,232	45,296	40,879	36,989	32,350	28,187	25,222

保有期間

- ※1 各数値を把握している平成10年度から平成23年度について作成。
 ※2 表中の括弧内の数値は上段の数値が総保有額又は総保有面積に占める割合をパーセンテージで表記したもの。

保有土地(保有期間別)の経年推移(面積)



		年度														(単位:ha)
		10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	
保有期間	5年未満	21,771 (63.1)	19,849 (60.8)	16,551 (55.5)	14,292 (51.4)	11,792 (44.2)	10,537 (42.4)	9,187 (38.7)	5,607 (25.8)	5,148 (25.0)	4,547 (25.1)	3,795 (22.7)	3,047 (20.1)	2,578 (18.6)	2,303 (18.7)	
	5年以上	12,705 (36.9)	12,771 (39.2)	13,290 (44.5)	13,511 (48.6)	14,875 (55.8)	14,317 (57.6)	14,544 (61.3)	16,097 (74.2)	15,465 (75.0)	13,547 (74.9)	12,891 (77.3)	12,141 (79.9)	11,311 (81.4)	10,024 (81.3)	
	10年未満	5,778 (16.8)	7,386 (22.6)	7,311 (24.5)	6,880 (24.7)	7,335 (27.5)	6,534 (26.3)	6,541 (27.6)	5,936 (27.3)	4,580 (22.2)	3,804 (21.0)	3,142 (18.8)	2,430 (16.0)	1,630 (11.7)	1,546 (12.5)	
	10年以上	6,927 (20.1)	5,385 (16.5)	5,979 (20.0)	6,631 (23.8)	7,540 (28.3)	7,783 (31.3)	8,003 (33.7)	10,161 (46.8)	10,885 (52.8)	9,743 (53.8)	9,749 (58.4)	9,711 (63.9)	9,681 (69.7)	8,478 (68.8)	
総保有面積		34,476	32,620	29,841	27,803	26,667	24,854	23,731	21,704	20,613	18,094	16,686	15,188	13,889	12,327	

※1 各数値を把握している平成10年度から平成23年度について作成。

※2 表中の括弧内の数値は上段の数値が総保有額又は総保有面積に占める割合をパーセンテージで表記したもの。

種別別にみた長期保有土地の状況(平成23年度)

	全 体 (A)	5年以上 (B)	B/A	10年以上 (C)	C/A
土地開発公社保有土地全体	2兆5,222億円	2兆0,036億円	79.4%	1兆7,930億円	71.1%
公有地先行取得事業	2兆0,723億円	1兆6,522億円	79.7%	1兆4,854億円	71.7%
先買い制度により 取得された土地	3,901億円	3,447億円	88.4%	3,118億円	79.9%
公 共 施 設 公 用 施 設 用 地	1兆6,141億円	1兆2,515億円	77.5%	1兆1,209億円	69.4%
公 営 企 業 用 地	229億円	146億円	63.8%	137億円	59.8%
市 街 地 再 開 発 観 光 事 業 用 地	435億円	400億円	92.0%	384億円	88.3%
そ の 他	17億円	14億円	82.4%	6億円	35.3%
う ち 代 替 地	1,516億円	1,469億円	96.9%	1,393億円	91.9%
う ち 供 用 済 土 地	479億円	442億円	92.3%	398億円	83.1%
土 地 造 成 事 業	4,499億円	3,514億円	78.1%	3,076億円	68.4%

土地開発公社の抜本的改革

「第三セクター等の抜本的改革の推進等について」(平成21年6月23日付け自治財政局長通知)を踏まえ、平成21年8月26日に地域振興室長より地方公共団体に通知を发出

業務運営の見直し

- ・ 原則としてすべての公社について検討を行った上で抜本的改革を集中的かつ積極的に行う
- ・ 公社を通じた土地取得の必要性の整理
→ 必要性が認められない場合は業務の一部廃止、公社の解散を検討
- ・ 保有土地の処分計画の作成、特定土地の把握及び処分の推進

存続

- 用地取得業務のあり方
 - ・ 明確な買取りの見直しをもった土地取得の徹底
 - ・ 工業用地等の造成事業については、事業の見直しを慎重に検討
 - ・ その他適切な運営の徹底
- 経営状況の適切な把握
 - ・ 平成17年改正経理基準要綱の適用(土地の適正な評価・財務諸表への反映)
 - ・ 特定土地・2号業務に係る土地の強制評価減

業務の一部廃止

解散

第三セクター等改革推進債の活用が可能

- ・ 借入先の金融機関等との十分な協議
- ・ 公社借入金の償還により地方公共団体が弁済を受けることができない債権を得る場合は、債権を放棄(業務の一部廃止の場合も債権放棄が望ましい)
- 業務の一部廃止の場合
 - ・ 1号業務の場合は特定土地を含む業務の細目毎、2号業務の場合は全体を廃止
 - ・ 廃止する業務に係る定款の規定を削除
 - ・ 公社は廃止する業務に係る土地を保有できなくなるので、地方公共団体に譲渡
- 必要書類: 三セク債許可申請に必要な書類に加え以下の書類を提出
 - ・ 土地処分計画
 - ・ 解散又は定款変更に係る設立団体の議会の議決証明書

第2次土地開発公社経営健全化対策の概要

◆ 第2次土地開発公社経営健全化対策の実施期間：平成17年度～平成24年度（平成17年度、18年度、20年度に健全化指定）

公社経営健全化団体の種別

対象土地：設立・出資団体の債務保証等が付された保有地

<第1種公社経営健全化団体> 101団体

対象土地の状況が次のいずれかに該当する公社の設立・出資団体

- ① 対象土地の簿価総額
標準財政規模 ≥ 0.5
- ② 保有期間5年以上の対象土地の簿価総額
標準財政規模 ≥ 0.2

支援措置 I, II

<第2種公社経営健全化団体> 84団体

対象土地の状況が次のいずれかに該当する公社の設立・出資団体

- ① 対象土地の簿価総額
標準財政規模 \geq おおむね0.25
- ② 保有期間5年以上の対象土地の簿価総額
標準財政規模 \geq おおむね0.1

支援措置 I

<第3種公社経営健全化団体> 60団体

次のいずれかに該当する公社の設立・出資団体

- 設立・出資団体による遊休保有土地の取得及び用途の変更等により 当該土地の有効利用を図ろうとする公社
- 供用済土地、土地売却未収金又は5年以上保有土地を有する公社

財政措置

I. 地方債

- 公共用地先行取得等事業債
原則：公社取得後2年以内の用地の取得を対象
特例：公社取得後2年以上経過した用地の取得も対象
- 公社への無利子貸付に係る地方債
原則：充当率 県70%、市町村75%
特例：充当率 県、市町村100%

II. 特別交付税

- 公共用地先行取得等事業債に係る利子支払額の1/2に相当する額(上限2%)
- 無利子貸付に係る資金調達に係る利子の1/4に相当する額(上限1%)
- 対象土地の保有に係る資金について利子補給する場合、利子補給に要した費用の1/4に相当する額(上限1%)

その他の健全化策

- 供用済土地の取得に係る地方債
供用済土地を取得する場合であっても、起債対象とする。
 - 貸付による有効利用を目的とした土地の取得に係る地方債
貸付により有効利用を図ることを目的として、対象土地を取得する場合、起債対象とする。
- ※ 18年度から起債に関して協議制に移行したことにより、従来は公社経営健全化団体についてのみ認められた以下の起債について、いずれの自治体も同意等基準に基づく起債が原則可能となっている。

第2次土地開発公社経営健全化対策の結果

指定種別	計画策定	解散	存続	健全化		その他
				健全化基準達成	削減目標達成	
1種団体	101	9	92	30	49	13
		8.9%		29.7%	48.5%	
2種団体	84	19	65	56	—	9
		22.6%		66.7%	—	
合計	185	28	157	86	49	22
		15.1%		84.9%	46.5%	

健全化基準(①及び②)

① 対象土地の簿価総額
標準財政規模 $\leq 25\%$ (A)

② 保有期間5年以上の対象土地の簿価総額
標準財政規模 $\leq 10\%$ (B)

削減目標

①に代えて (A) を25%以上低下

②に代えて (B) を10%以上低下

第3次土地開発公社経営健全化対策の概要

概要

土地開発公社の業務を継続しながらその経営の抜本的健全化を図る地方公共団体であって、経営健全化計画を策定し、平成25年8月31日までに公社経営健全化団体としての指定を受けるものに対して、地方財政措置を講じる。

(「土地開発公社経営健全化対策について」平成25年2月28日付け総務副大臣通知)

計画期間:原則として平成25年度から平成29年度まで

対象団体

対象土地:設立・出資団体の債務保証等が付された保有土地

<第1種公社経営健全化団体> ⇨ 支援措置 I, II

対象土地の状況が次のいずれかに該当する公社の設立・出資団体

- ① 対象土地の簿価総額
標準財政規模 ≥ 0.4
- ② 保有期間5年以上の対象土地の簿価総額
標準財政規模 ≥ 0.2

<第2種公社経営健全化団体> ⇨ 支援措置 I

対象土地の状況が次のいずれかに該当する公社の設立・出資団体

- ① 対象土地の簿価総額
標準財政規模 ≥ 0.2
- ② 保有期間5年以上の対象土地の簿価総額
標準財政規模 ≥ 0.1

健全化の目標

目標年度(原則平成29年度)までに、原則として次の①～③のすべてを達成すること

- ① 債務保証等対象土地の簿価総額を標準財政規模で除した数値を0.2以下とすること
- ② 保有期間が5年以上の債務保証等対象土地の簿価総額を標準財政規模で除した数値を0.1以下とすること
- ③ 計画策定後可及的速やかに、供用済土地及び設立・出資団体への土地売却未収金を解消すること

財政措置

I. 地方債

- 公共用地先行取得等事業債
原則: 公社取得後2年以内の用地の取得を対象
特例: 公社取得後2年以上経過した用地の取得も対象
- 公社への無利子貸付に係る地方債
原則: 充当率 75%
特例: 充当率 100%

II. 特別交付税

- 公共用地先行取得等事業債に係る利子支払額の1/2に相当する額(上限2%)
- 無利子貸付に係る資金調達に係る利子の1/4に相当する額(上限1%)
- 対象土地の保有に係る資金について利子補給する場合、利子補給に要した費用の1/4に相当する額(上限1%)

第3次土地開発公社経営健全化対策の指定状況

※精査中

対象となる土地開発公社の設立団体が、平成25年6月30日までに都道府県に申請。
都道府県は8月31日までに土地開発公社経営健全化団体を指定。

指定種別と取組	団体数	指定団体に対する割合
第1種団体	55	
三セク債活用予定	25	45.5%
うち解散予定	21	38.2%
うち一部廃止予定	4	7.3%
健全化計画策定	10	18.2%
独自の健全化計画	16	29.1%
その他	4	7.3%

指定種別と取組	団体数	指定団体に対する割合
第2種団体	68	
三セク債活用予定	15	22.1%
うち解散予定	14	20.6%
うち一部廃止予定	1	1.5%
健全化計画策定	15	22.1%
独自の健全化計画	21	30.9%
その他	17	25.0%