

宝塚市土地開発公社経営健全化計画

令和3年度(2021年度)～令和7年度(2025年度)

宝 塚 市

宝塚市土地開発公社の経営健全化計画について

第1 経営健全化の期間

令和3年度（2021年度）から令和7年度（2025年度）までの5年間

第2 経営健全化の基本方針

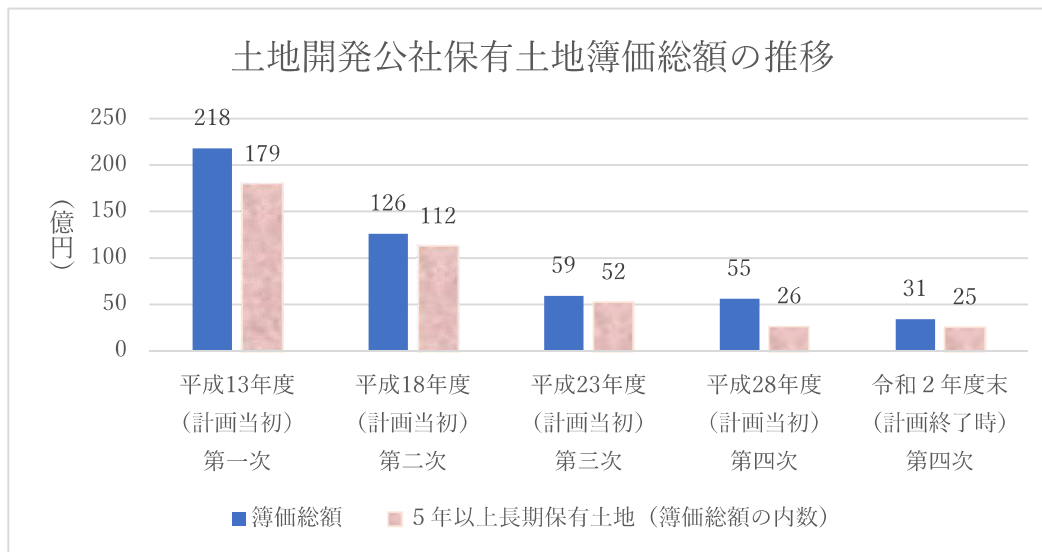
宝塚市では、総務省の通知に基づき、平成13年度から三次15年にわたり土地開発公社経営健全化計画を策定した。また、平成28年度には、国の定める経営健全化計画策定要件（地方公共団体が第三セクター等に対して行う損失補償及び短期貸付の標準財政規模に対する比率が11.25%～15%以上）に該当しなくなったが、引き続き平成28年度から令和2年度にかけて第四次経営健全化計画を策定し、実施してきた。この結果、平成13年度当初に約218億円（平成28年度には約55億円）あった公社保有土地の簿価総額を、令和2年度末において約31億円まで減少させた。しかしながら、近年は長期保有土地を計画どおり処分できておらず、第四次経営健全化計画期間中における長期保有土地の処分は1件（1億4千8百万円）にとどまっている。

引き続き、計画的な買戻しによるさらなる簿価総額の減少に向けた取り組みを着実に進めるため、第五次土地開発公社経営健全化計画を策定することとした。計画の推進にあたっては、民間貸付等暫定的な有効利用が図られていない土地を優先的に処分するとともに、その他の用地についても引き続き処分の可能性について検討していく。

【経営健全化に向けた目標】

5年以上の長期保有土地の簿価総額の縮減

令和7年度末までに、12か所の5年以上長期保有土地のうち、2か所の土地（簿価合計166百万円）を処分することとする。



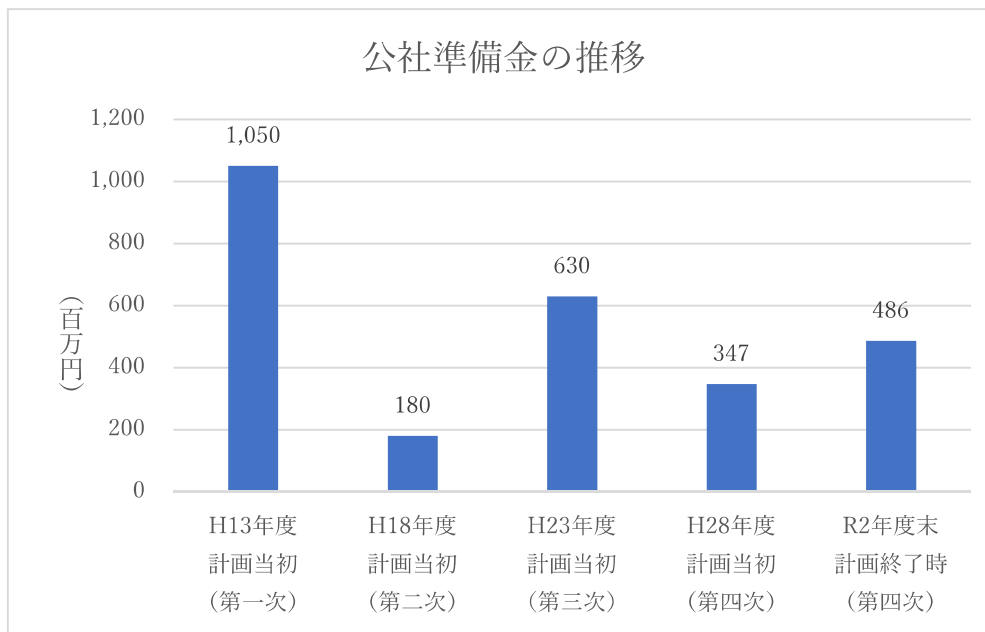
第3 会社の準備金の推移について

第一次経営健全化計画（平成13年度～17年度）では、代替地を時価処分したことによる簿価との差損及び平成17年度に実施した代替地の強制評価減（含み損処理）による特別損失に準備金を充当したため、同年度決算時には平成12年度決算時の10億5千万円の準備金が1億8千万円に減少した。

第二次経営健全化計画（平成18年度～22年度）では、ほぼ計画どおりに市による取得を行ったことによる事務費（2.5%以内）収入と貸駐車場等による土地賃貸収入を準備金に積み立てた結果、平成22年度末での準備金は6億3千万円に回復した。

第三次経営健全化計画（平成23年度～27年度）では、平成25年度に元市民ホール整備用地を民間へ時価処分し、簿価との差額に準備金を充当したため、平成27年度末の準備金は、3億4千万円に減少した。

第四次経営健全化計画（平成28年度～令和2年度）では、NTN(株)宝塚製作所跡地や文化施設等整備事業用地、長尾中学校屋内運動場用地の市による買戻しが進んだことによる事務費（2.5%以内）収入と貸駐車場等による土地賃貸収入を準備金に積み立てた結果、令和2年度末での準備金は4億9千万円となっている。



第4 公社経営健全化計画実施のための体制

公社経営健全化計画の推進は、重要施策に関する事項と位置づけ、宝塚市都市経営会議設置規程により、市長の事務執行に関する最高協議機関である「都市経営会議」において審議を行う。

また、同都市経営会議設置規程第6条第2号の規定により、都市経営会議が設置する検討会として「宝塚市土地開発公社経営健全化推進検討会」（同設置要綱別紙参照）を設置し、計画の実施状況の把握、進捗管理、計画達成に向けた考察等を行っていくものとする。

第5 各年度の用地取得・処分・保有計画

(単位:百万円)

区 分	令和2年度 (実績)	令和3年度 (初年度)	令和4年度 (第2年度)	令和5年度 (第3年度)	令和6年度 (第4年度)	令和7年度 (第5年度)
年度当初保有額 (A)	2,898	3,065	3,647	3,153	2,987	2,987
取得額 (B)	289	1,136	672	672	672	672
処分数額 (C)	122	554	1,166	838	672	672
設立・出資団体による取得	122	554	1,136	672	672	672
うち一般会計による取得額	122	554	1,136	672	672	672
うち土地開発基金による取得額						
うち地方債による供用済土地の取得額						
うち地方債による有効利用を目的とした土地の取得額						
うち公共用先債の弾力運用額						
国、その他の地方公共団体等による取得						
民間売却			30	166		
処分数額(C)のうち、5年以上の長期保有土地にかかる額				166		
当該年度利子・管理費等 (簿価計上分)						
年度末保有額 (A)+(B)-(C)	3,065	3,647	3,153	2,987	2,987	2,987
時価処分による損益						
5年以上長期保有土地の年度末保有額	2,481	2,481	2,481	2,315	2,315	2,315

第6 債務保証等対象土地の詳細処分計画

(1) 計画期間中に処分を予定する土地

令和3年(2021年)3月31日現在

番号	長期	資産区分 (所在地)	簿価(処分時点 又は年度末)	処分方針	処分計画					処分予定 価格(百 万円)	面積 (㎡)	取得 年月日	保有 年数
					R3年度	R4年度	R5年度	R6年度	R7年度				
1		都市計画道路 競馬場高丸線用地 (仁川宮西町外)	554	当初用途で 宝塚市が再取得	●→					554 (簿価)	1,609	R1.10.7 外	1
2		都市計画道路事業 代替用地 (仁川宮西町)	30	民間へ売却	●→					30 (簿価)	211	R1.10.7	1
3	○	市道中筋島臨線 道路用地 (山本台3丁目)	151	用途変更後、 民間へ売却	●→					151 (簿価)	1,416	S57.12.28 外	38
4	○	都市計画道路事業 代替用地 (千種1丁目)	15	民間へ売却	●→					15 (簿価)	230	H2.7.12	30

(2) (1)以外の土地で、民間活用等暫定的な有効利用を図っている土地

番号	長期	資産区分 (所在地)	簿価(処分時点 又は年度末)	処分方針	処分予定 年度	処分予定 価格(百 万円)	面積 (㎡)	取得 年月日	保有 年数
5	○	都市計画道路 中筋山本線用地 (山本南1丁目)	330	当初用途で 宝塚市が再取得	令和8年度 以降	330 (簿価)	1,615	H6.5.9	26
6	○	公共施設用地 (湯本町)	257	民間貸付のため 宝塚市が再取得	令和8年度 以降	257 (簿価)	238	H2.1.18	31
7	○	公共施設用地 (栄町3丁目)	313	民間貸付のため 宝塚市が再取得	令和8年度 以降	313 (簿価)	284	H3.7.12	29
8	○	公共施設用地 (中野町)	131	民間貸付のため 宝塚市が再取得	令和8年度 以降	131 (簿価)	525	H5.6.10	27
9	○	工業団地等整備 用地 (高司4丁目)	87	民間へ売却	令和8年度 以降	87 (簿価)	384	H3.10.1	29

(3) 令和8年度以降に処分を予定する土地

番号	長期	資産区分 (所在地)	簿価(処分時点 又は年度末)	処分方針	処分予定 年度	処分予定 価格(百 万円)	面積 (㎡)	取得 年月日	保有 年数
10	○	市道競馬場高丸線 道路用地 (仁川月見ヶ丘)	155	当初用途で 宝塚市が再取得	令和8年度 以降	155 (簿価)	171	H11.3.31	22
11	○	都市計画道路 山手幹線用地 (武庫山1丁目)	346	当初用途で 宝塚市が再取得	令和8年度 以降	346 (簿価)	210	H2.11.14	30
12	○	(仮称)武庫山1丁目 公園用地 (武庫山1丁目)	543	変更用途 (H24年度)で 宝塚市が再取得	令和8年度 以降	543 (簿価)	550	H2.11.14	30
13	○	(仮称)大堀川公園 用地 (安倉西3丁目外)	119	当初用途で 宝塚市が再取得	令和8年度 以降	119 (簿価)	1,055	H8.12.17	24
14	○	都市再開発事業 代替用地 (川面6丁目)	34	民間へ売却	令和8年度 以降	34 (簿価)	532	H1.1.17	32

※ (2)(3)の土地については、本計画期間中においても引き続き処分可能性を検討していく。

第7 その他の経営健全化のための具体的措置

1 保有土地の暫定利用

本来の用途に支障とならない範囲で有効活用を図り、かつ収益の向上に努める。

(1) 収益性のある土地については、処分までの間一時貸し等により活用する。

(2) 一定規模以上の土地は駐車場として活用する。

2 自己資本の活用による借入金の圧縮

土地開発公社の収益は、過去から金融機関へ預金せず、借入金の償還に充てており、今後も継続する。

3 地方公共団体等からの土地取得あっせん業務等の受託

(1) 市事業の先行取得の委託事務費を2.5%とし、公社収益の向上を引き続き図る。

(2) 代替用地の斡旋についても、1%の事務費を徴収することを継続する。

4 人件費・事務所借料等の固定費削減

市と公社の兼務により、公社の人件費を計上せず、事務所を無償貸与により市に置く。

5 入札制度の導入等による借入条件の改善

平成12年度から一部実施している入札制度について、今後も積極的に活用を図る。

第8 設立・出資団体による支援措置

1 無利子融資

可能な範囲において基金からの無利子貸し付けを行う。

2 補助金の交付

当該経営健全化計画において、公社保有地の簿価の上昇を抑えることとし、引き続き金融機関からの借入利子について全額市の補助金により補填する。

第9 設立・出資団体における用地取得依頼手続等

1 市からの用地取得依頼手続きとして、市は債務負担行為を設定し、用途・市取得時期・価格を明示することとする。

2 公社が外部から資金調達を行うに当たっては、市が債務保証を行う。

3 代替用地の取得については、同時契約、三者契約とすることを原則とする。