

平成 24 年 1 月 23 日

横須賀市長 吉 田 雄 人 様

横須賀市土地開発公社経営検討委員会

委員長 松 下 啓 一

委 員 波 多 康 治

委 員 望 月 由 佳 子

横須賀市土地開発公社のあり方に関する提言書

当委員会では、横須賀市土地開発公社（以下「公社」という。）のあり方について、全 7 回の委員会を開催し、検討を行った。公社のあり方は、公社の保有する土地の処理と密接に関係するため、当委員会では、この点から公社の債務解消の問題を検討した。

1. 検討にあたっての基本的考え方

検討にあたって、常に忘れてはいけないのは、持続可能な横須賀市の経営である。分かりやすく言えば、住んでいてよかったと思える横須賀、住んでみたいと思う横須賀をつくるという基本目標である。

公社の債務解消問題の処理にあたっては、この基本的視点をもとに、次の三つの原則で取り組む必要がある。

第一は、「無駄な出費は行わない。」ということである。

有効な土地利用が図られないまま、借入金の利子負担だけが増加する現状は、無駄なことでもあるし、将来の横須賀市民の負担増に結び付いてくる。

第二は、「次世代に負担を引き継がない。」ということである。

人口減少、高齢化、低迷する経済状況などによる税収の落ち込みと社会保障費の増加があいまって、今後の財政状況はますます厳しくなる。このような状況において、公社の債務解消の問題を先送りすれば、次世代の負担は増加し、「住みたくない横須賀」になってしまう。

第三は、「責任の取り方を明確にする。」ということである。

結果的に、有効利用の図れない土地を取得し、保有し続けるだけとなってしまったことに対する責任を果たすという姿勢である。これは本件処理を市民に理解してもらうためには欠かせない点である。

2. 検討のプロセス

検討にあたっては、公社の意義をあらためて確認した。公社は、昭和 49 年の設立からバブル期までの間、横須賀市の都市基盤の整備に大きな役割を果たしてきたといえる。

その公社が保有する土地の状況であるが、平成 23 年 3 月 31 日現在で全 18 件あり、取得からの期間は短いものでも 6 年、長いものでは 20 年以上と長期化してい

る。また、簿価合計が約 69 億 5 千万円、概算評価による時価の合計は約 50 億 4 千万円であり、その差は約 19 億 1 千万円となっている。

当委員会では、これらの土地を処理という観点から、(1) 売却が困難で賃料収入などの収益もなく、利子負担だけが生じている土地(売却困難で収益もない土地)と(2) 売却の可能性があり、賃料収入が見込める土地(売却可能で収益が見込める土地)に区分した(「平成 22 年度末 土地開発公社保有土地簿価・時価一覧表(以下「表」という。)参照)。

3. 処理の考え方

(1) 売却困難で収益もない土地

表の番号 1 から 12 までの土地が該当する。「1. 検討にあたっての基本的考え方」で示した原則から言えば、これらの土地は、無駄な出費が続き、それが次世代の負担となる土地である。

この土地については、早期に市が買戻しを行うものとする。その資金として、一般会計事業用地については、現金の確保が見込まれており、土地の取得という基金本来の目的にも合致する土地開発基金を、特別会計公園墓地事業用地については、当初の目的どおり特別会計公園墓地事業費をそれぞれ活用することとする。

(2) 売却可能で収益が見込める土地

ア. 賃料収入が利子を上回る土地

表の番号 13、14 の土地が該当する。これらの土地は、利子を上回る賃料収入があり、価値を生んでいる土地なので、収入で借入金の利子をまかないながら、早期売却を図るものとする。

イ. 賃料収入が利子を下回る土地

表の番号 15 の土地が該当する。今後、一定の賃料収入は期待できるが、利子分よりも少なく、無駄な出費が続くことになる。

この土地については、早期に市が買戻しを行うものとする。その資金としては、財政調整基金を活用する。取得後は、早期売却を図るものとする。

なお、第三セクター等改革推進債の活用も検討したが、これはいわば借金を返すために借金をするということになるうえ、特に交付税措置などの優位性が認められないため活用しないものとする。

4. 売却状況の管理、報告

市が買い戻した土地については、様々な手法を活用し、機会をとらえて売却するように努めるものとし、売却できない場合においても、様々な手段を講じて活用するよう努めるものとする。

また、その進捗状況を毎年、1 回以上、議会に報告し、併せて市民にも知らせるものとする。

5. 公社の解散について

公社は、横須賀市の都市基盤の整備に大きな役割を果たしてきた。しかし、地価の下落傾向が続き、公共事業の実施もさほど見込めない現在においては、その役割は既に終わっていると考えられる。

また、公社による土地の先行取得という手法が、今回のような有効利用を図ることのできない土地を取得するということにもなった。

したがって、本来ならば、直ちに解散すべきである。

しかし、現在、市内環状線街路改良事業の第1期事業が進捗中で、国庫補助金（約2億円）が確保される見込みである。

そこで、現実的対応として、公社を活用して国庫補助金を最大限確保し、国庫補助対象事業の終了時点で、公社を解散するものとする。

6. 公社の債務解消問題を検討するにあたって

公社は、都市基盤の整備に大きな役割を果たしてきた反面、結果的には、取得した土地の有効利用が図れず、多額の利子を払い続けることになった。また今回の処理で、土地開発基金等の基金を使うことにもなった。

いうまでもなく自治体経営は結果責任であるから、こうした結果を招来したことに対して、土地取得を計画した行政、それを監督する議会には、果たすべき一定の責任がある。

その方法は、当委員会の示すところではないが、行政、議会が、その責任を自覚的に認識し、市民に対して自ら範を示しながら、本件課題を検討してほしい。それが今後、ますます厳しさを増すなか、市民、行政、議会が協力して持続可能な横須賀をつくっていくための活力になる。

平成22年度末 土地開発公社保有土地簿価・時価一覧表

平成23年3月31日現在

※時価（概算評価）は相続税路線価等又は鑑定評価額を基に算出した平成23年4月1日時点の金額。
 ただし、長坂地区産業用地の時価（概算評価）は、（財）電力中央研究所との協定に基づく売却予定額。

（単位：円）

番号	用地名	所在地	取得年月	面積（㎡）	簿価 A	時価 B （概算評価）	簿価と時価の差 B-A	時価/簿価 B/A
1	林3丁目第2公園拡張用地	林3丁目	62年7月	333.00	146,148,568	34,129,200	△ 112,019,368	23.4%
2	浦賀野比線道路用地	長瀬2丁目	5年1月	20,184.00	441,996,259	51,384,900	△ 390,611,359	11.6%
3	深田台公共施設用地	深田台	7年8月	1,187.97	214,666,703	96,879,000	△ 117,787,703	45.1%
4	衣笠山公園拡張用地	小矢部2丁目	8年7月	734.40	96,859,910	53,405,600	△ 43,454,310	55.1%
5	燈明堂周辺整備用地	西浦賀6丁目	9年7月	5,031.04	612,421,133	72,951,300	△ 539,469,833	11.9%
6	東逸見地区公共事業代替用地①	東逸見町2丁目	10年11月	29.23	7,811,656	4,939,300	△ 2,872,356	63.2%
7	準用河川竹川改良事業用地	武3丁目	11年10月	232.59	49,448,085	11,169,000	△ 38,279,085	22.6%
8	根岸東逸見線道路用地①	東逸見町2丁目	12年3月	219.69	66,534,163	27,639,200	△ 38,894,963	41.5%
9	根岸東逸見線道路用地②	東逸見町2丁目	12年11月	74.14	21,078,261	10,364,100	△ 10,714,161	49.2%
	一般会計事業用地			28,026.06	1,656,964,738	362,861,600	△ 1,294,103,138	21.9%
10	公園墓地建設事業用地（5期）①	武1丁目	5年6月 6年2月	11,895.05	261,172,375	35,804,200	△ 225,368,175	13.7%
11	公園墓地建設事業用地（5期）②	武1丁目	9年3月	3,476.60	59,364,299	10,464,600	△ 48,899,699	17.6%
12	公園墓地建設事業関連用地	大矢部5丁目	11年3月	21.61	274,905	206,400	△ 68,505	75.1%
	特別会計公園墓地事業用地			15,393.26	320,811,579	46,475,200	△ 274,336,379	14.5%
売却困難で収益もない土地 計				43,419.32	1,977,776,317	409,336,800	△ 1,568,439,517	20.7%
13	長坂地区産業用地	長坂2丁目	14年2月	14,405.20	1,016,015,788	1,076,025,300	60,009,512	105.9%
14	馬堀海岸地区（道路付帯）施設用地（A地区）	馬堀海岸4丁目	14年11月	12,682.09	1,860,940,296	1,357,617,800	△ 503,322,496	73.0%
15	佐原地区文教施設建設用地	佐原2丁目	17年3月	23,350.71	1,256,128,154	1,421,124,300	164,996,146	113.1%
売却可能で収益が見込める土地 計				50,438.00	4,133,084,238	3,854,767,400	△ 278,316,838	93.3%
16	下町浄化センター増設用地	平成町3丁目	9年12月	238.15	45,162,882	43,081,400	△ 2,081,482	95.4%
17	馬堀海岸地区（道路付帯）施設用地（C地区）	馬堀海岸4丁目	14年11月	1,421.87	211,951,179	213,081,500	1,130,321	100.5%
18	大津行政センター建設用地	大津町2丁目	15年12月	6,918.20	579,689,136	517,343,000	△ 62,346,136	89.2%
平成23年度、24年度に買戻しを行う土地 計				8,578.22	836,803,197	773,505,900	△ 63,297,297	92.4%
				102,435.54	6,947,663,752	5,037,610,100	△ 1,910,053,652	72.5%