



土地開発公社が造成した土地
(桜町 鈴鹿山麓研究学園都市)

保有土地の活用や処分の積極的な推進を

土地開発公社の土地の活用状況や取得の経緯などを調査

市の外郭団体として四日市市土地開発公社があります。土地開発公社は、道路や公共施設用地の取得、住宅や工業団地の造成などを行っています。これまで取得した土地のうち、近年の経済情勢の変化などにより、目的通り活用できない土地を多く持つようになりました。そこで、市では、公社の健全な運営を図るため、土地の活用状況や取得経緯を調査しました。その結果をお知らせします。

土地開発公社の仕事

四日市市土地開発公社は、昭和四十八年十二月に設立されました。その役割は、市の「依頼事業」として、市に代わって教育・福祉施設や道路の建設、土地区画整理事業などの公共事業に必要な土地を事業に先だって取得したり、公社独自の事業である「プロパー事業」として工業団地や住宅団地を造成したりすることです。

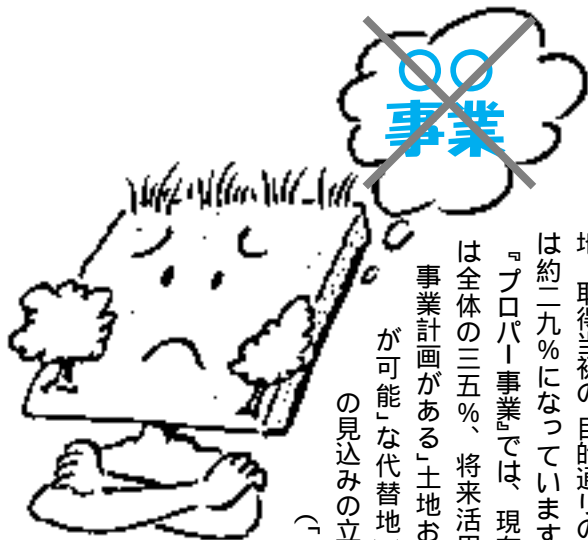
公社は、これまで、市の計画に基づいた公共施設用地、公園・道路用地などの先行取得や、南部工業団地、食品加工団地などの造成などを通じて市の発展に大きく貢献してきました。



市の事業に必要な土地を取得
(南部丘陵公園)

広報 **よっかいち** YOKKAICHI

平成12年11月下旬号別冊
「四日市市土地開発公社」特集



土地の活用状況

活用の再検討が必要な土地が多い

市では、土地開発公社が所有している、「依頼事業」の四十二事業、「プロパー事業」の六事業の土地について、その活用状況を調査しました。その結果、「依頼事業」では、すでに目的通り活用している土地は全体の約四二%、将来、事業に活用する土地、「確実な事業計画がある」土地、「事業の進行が未定」である土地、「目的通りの活用が可能」な代替地（は約一九%、活用の見込みが立たなくなっている土地、「事業が廃止」された土地、取得当初の目的通りの活用が困難「な代替地」は約一九%になっています。

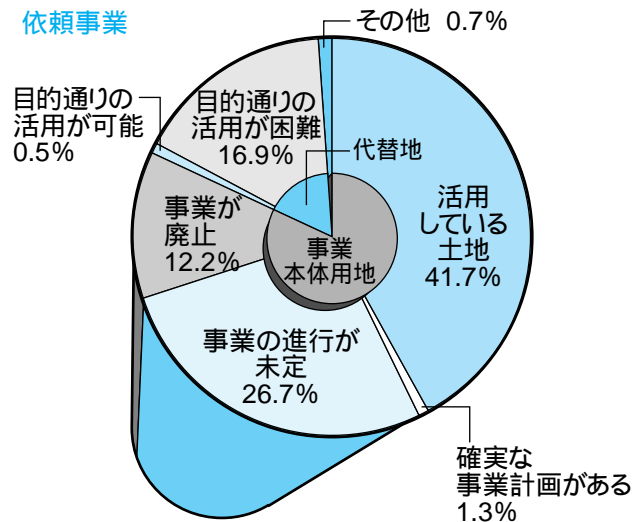
「プロパー事業」では、現在活用している土地は全体の三五%、将来活用できる土地（「確実な事業計画がある」土地および「目的通りの活用が可能」な代替地）は約一一%で、活用の見込みの立たなくなっている土地（「事業の進行が未定」である土地、「事業が廃止」された土地および当初の目的通りの活用が困難「な代替地」は五四%）になっていることが分かりました。

土地の活用状況

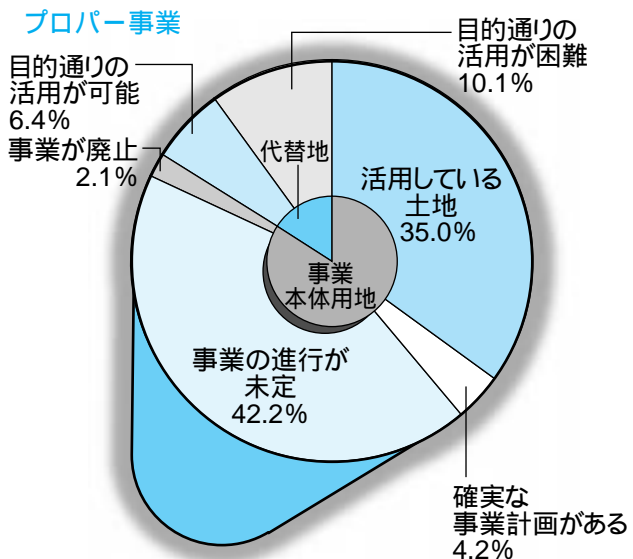
事業	用地	用地の状況	面積 (千㎡)	帳簿価格 (千円)
依頼事業	事業本体用地	活用している土地	207	7,510,132
		確実な事業計画がある土地	6	1,184,196
		事業の進行が未定の土地	133	6,077,200
		事業が廃止された土地	61	2,943,606
		(小計)	407	17,715,134
	代替地	目的通りの活用が可能	3	267,573
		目的通りの活用が困難	84	1,658,788
		(小計)	87	1,926,361
	その他		3	718,683
	合計		497	20,360,178
プロパー事業	事業本体用地	活用している土地	228	4,817,590
		確実な事業計画がある土地	27	1,955,761
		事業の進行が未定の土地	275	7,370,534
		事業が廃止された土地	14	293,756
		(小計)	544	14,437,641
	代替地	目的通りの活用が可能	41	996,173
		目的通りの活用が困難	66	1,523,022
		(小計)	107	2,519,195
合計		651	16,956,836	
総計		1148	37,317,014	

面積比で見た土地の活用状況

依頼事業



プロパー事業



代替地.....事業に必要な土地を取得する際、土地の所有者から替わりの土地を求められる場合に用意する土地

土地開発公社の抱える問題

目的通り活用できなくなっている土地があります。活用できない土地は、公社の帳簿上の価格と鑑定評価額に大きな差があるため、売却すると公社に差損が生じます。このような問題のある土地について、売却処分した場合の差損の状況と土地取得における課題や手続きの不備などについて調べました。

土地価格の評価

帳簿上の価格と標準的な

土地価格に大きな差

公社は、土地取得を銀行からの借入金で行います。公社の帳簿上の価格は、土地の取得額にその年ごとの借入金金の利子と事務費（土地の取得と管理に必要な経費）を加えたものです。

そこで、事業計画に基づき土地を取得したものの計画変更により事業が廃止された土地や売却可能な代替地について、平成十一年時点での標準的な土地価格（鑑定評価額）と現在の帳簿上の価格を比較しました。

『依頼事業』では、この差は約二七億円となります。また、『プロパー事業』では、この差は八五億円であり、中でも新保々工業用地の差が大きな要因となっています。

依頼事業での差額（千円）

区分	件数	帳簿価格	平成11年現在の評価額	差額
公園および広場	2	748,682	212,295	536,387
道路	5	833,058	462,317	370,741
その他	6	3,020,655	1,245,900	1,774,755
合計	13	4,602,395	1,920,512	2,681,883

プロパー事業での差額（千円）

区分	帳簿価格	平成11年現在の評価額	差額
ハイテク工業用地	4,801,231	4,399,051	402,180
あがた栄工業用地	592,280	363,267	229,013
南小松工業用地	1,341,444	787,011	554,433
新保々工業用地	7,955,086	1,525,906	6,429,180
笹川南住宅用地	1,955,761	1,298,891	656,870
新規住宅用地	311,034	69,709	241,325
合計	16,956,836	8,443,835	8,513,001

土地取得の経緯

取得経緯を

段階別に評価

市は、「目的通りの活用が困難な土地」や「標準的な土地価格との差損」が生じた原因を見極める

ために、土地取得の経緯を調べ、評価しました。評価の基準は、「事務的に適正に取得された土地」を「A」とし、「事務的に適正に取得されているものの行政上の課題がある」ものを「A」としました。また、「取得手続きに不備があるもの」を「B」としました。

「行政上の課題」とは

「A」と評価した土地には、次のような行政上の課題があります。

事業が完了した段階で、市は土地を公社から買い戻す必要がある
事業計画が進む中で、土地を適切な段階で取得する必要がある
当初の目的に活用できない場合は、別の目的での活用や売却を検討する必要がある
など

「取得手続き上の不備」とは

「B」と評価した土地には、次のような取得手続きに不備がありました。

土地区画整理事業で、市が公社に移転補償費の立て替え払いを依頼し、そのままになっている
工業団地用地の売買で統一価格が設定されていたが、早期に全計画用地を取得する必要があるから、契約上の問題が起きた
住宅用地や計画区域を拡大する工業団地の土地取得が、市から正式な依頼文書なしで行われた
土地の条件や形状に基づいた価格設定の根拠が明らかでない
など

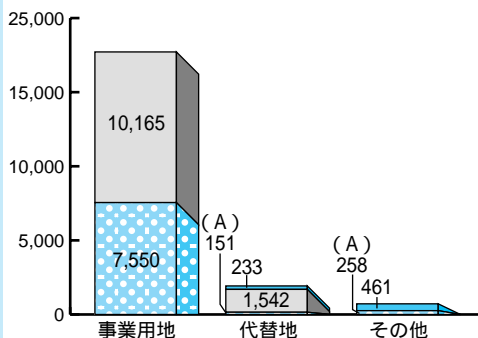


“課題のある” “土地や” “取得手続きの不備” “なども”

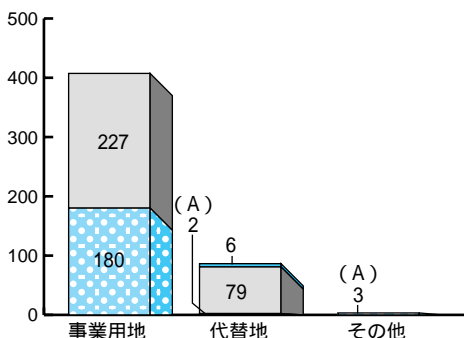
土地取得の経緯を調査し、「A」、「A'」、「B」の基準で評価した結果、『依頼事業』では、総面積の三七％がA(事務的に適正に取得された土地)であり、六二％がA(事務的に適正に取得されているものの行政上の課題があるもの)、一％がB(取得手続きに不備があるもの)でした。
『プロパー事業』では、総面積の二四％がA、一〇％がA'、B評価のものが六六％で全体の三分の二でした。

依頼事業の評価 (A、A'、B)

帳簿価格 (百万円)

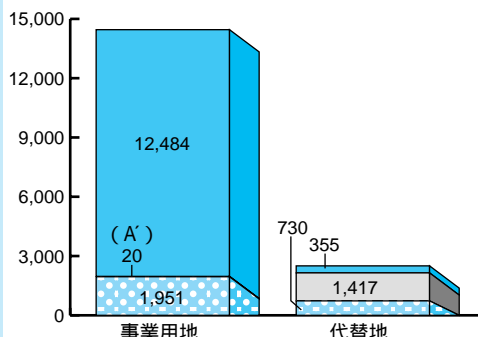


土地面積 (千㎡)

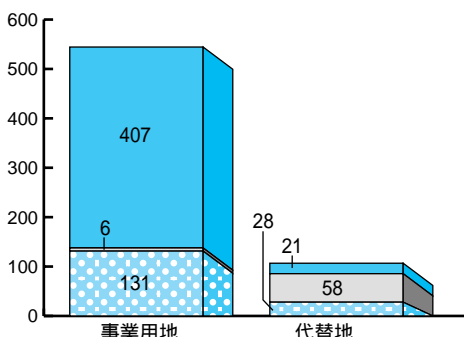


プロパー事業の評価 (A、A'、B)

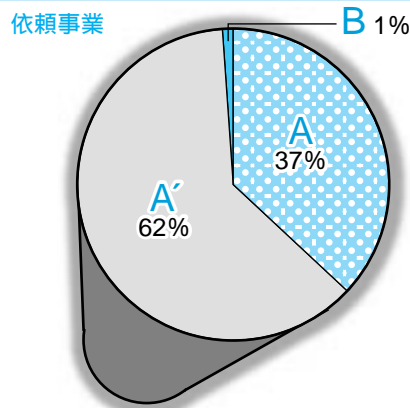
帳簿価格 (百万円)



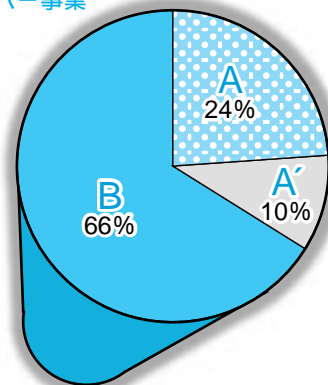
土地面積 (千㎡)



評価(A、A'、B)の割合(面積)



プロパー事業



市全体の課題として 抜本的な健全化に努めていきます

市は、土地開発公社の持つ課題を、公社だけでなく市全体の課題としてとらえ、改善を目指します。そのため、公社の保有する土地で目的通り使用されているものであっても、市が買い戻しを行っている土地については買い戻し計画を策定し、計画的に買い戻しを行います。

活用や処分を図るため、市として活用できない土地を処分したり、有効活用のための計画を立てたりするなど、全庁的に土地開発公社の健全化を図っていきます。

さらに、市から公社へ土地取得を依頼する際の仕組みや、理事会、監査などのあり方について検討するなど、公社経営の抜本的な見直しに努めます。