

横浜市土地開発公社の解散について

1 横浜市土地開発公社のこれまでの役割と解散に至った経緯

横浜市土地開発公社（以下「公社」という。）は、昭和48年の設立以来、本市の取得依頼に基づき、事業に必要な土地を本市に代わって先行して取得し、街づくりに貢献してきました。

一方、街づくりの進展に伴い、「公社に依頼し新たに土地を取得する必要性が薄れたこと」や「厳しい財政状況の中で、事業化の進捗が遅れ、土地の取得にかかる借入金の金利負担が増加していること」などから、これまでに取得した土地の買取りを急ぐ必要があります。

このため、財政健全化の一環として、将来の財政負担を軽減する観点から、総務省が平成21年度に新設した第三セクター等改革推進債（以下「三セク債」という。）を活用し、25年度に公社を解散することを「横浜市中期4か年計画」で公表し解散の準備を進め、市会平成25年第一回定例会で公社の解散に関する議案を提出します。

■ 公社設立から平成23年度末までに取得、事業化（処分）した土地の用途別面積及び主な事業例

用途	取得面積	事業化（処分）面積	23年度末保有面積	主な事業例
道路	38.7ha	36.0ha	2.7ha	横浜環状道路北線
公園・緑地	139.2ha	136.7ha	2.5ha	よこはまズーラシア
学校	61.3ha	61.3ha	-	横浜サイエンスフロンティア高等学校
市民文化	6.9ha	6.8ha	0.1ha	横浜美術館、横浜国際総合競技場、横浜国際プール
福祉・衛生	36.2ha	36.1ha	0.1ha	横浜労災病院、横浜西部病院・東部病院
住宅	14.3ha	14.3ha	-	新山下市営住宅
交通	6.7ha	6.7ha	-	市営地下鉄新羽車両基地
港湾	0.3ha	0.3ha	-	本牧埠頭整備事業
河川・下水	3.4ha	3.4ha	-	鶴見川多目的遊水池事業
企業誘致	5.9ha	5.9ha	-	白山ハイテクパーク
都市計画	59.9ha	32.9ha	27.0ha	みなとみらい新高島地区
公共公益的施設用地	20.1ha	18.9ha	1.2ha	神奈川図書館
その他（代替地）	38.4ha	37.5ha	0.9ha	戸塚駅前区画整理事業
合計	431.3ha	396.8ha	34.4ha	

2 公社から本市に引き継ぐ土地の処理方針

公社の解散に伴い、本市が引き継ぐ土地のうち、事業用地として本市が活用するものは、事業局へ所管替えを行い、事業化を進めます。

民間等への売却を予定している土地については、10年以内の売却を目指します。

■ 平成24年度末見込みの公社保有土地の状況

事業区分	取得年度	面積	簿価	主な事業予定地
道路	H3～H10	2.7ha	85億円	横浜環状道路用地ほか
公園緑地	H2～H8	2.1ha	37億円	野七里公園ほか
都市計画	H5～H10	26.2ha	1,363億円	舞岡町土地、
うちMM新高島地区	H5～H10	10.1ha	1,154億円	みなとみらい新高島地区ほか
その他	H1～H9	1.3ha	92億円	南土木事務所予定地ほか
合計		32.2ha	1,578億円	

3 三セク債の発行額

24年度末の公社保有土地の簿価額は1,578億円と見込んでおり、25年度予算においても、事業化を予定している用地の一般会計等での買取りを行い、簿価額を125億円縮減することにより、三セク債発行時の簿価額は金利負担（約11億円）を含め1,464億円と見込んでいます。

このうち公社の準備金81億円を除いた1,383億円に係る外部借入金について、三セク債を発行し、公社は本市からの負担金により金融機関へ返済を行います。

また、本市からの借入金100億円についても、公社は本市に別途返済を行います。

■三セク債の発行額

24年度末の公社保有土地の簿価総額（見込）			1,578億円
25年度	縮減分	一般会計等での買取り	△125億円
	増加分	金利等	+11億円
三セク債発行時の簿価額			1,464億円
公社準備金			△81億円
三セク債発行額			1,383億円

4 三セク債の発行による財政の負担軽減の効果

「中期4か年計画」では、公社の債務は全額、市（一般会計）が対応する借入金残高として位置づけられています。25年度予算において、三セク債の発行により市債残高が一時的に増加し、実質公債費比率などに一定の影響が生じますが、公社を存続させ長期間にわたり本市が公社保有土地を買い取る場合と比較して、将来的な本市の財政負担を軽減することができます。

公社を存続させ、これまで同様に毎年70億円程度、本市が公社保有土地を買取った場合と、償還年数20年以上の三セク債を活用した場合は、約120億円～約160億円程度の負担軽減が見込まれます。

三セク債の償還年数は原則10年以内となっていますが、他都市では10年以上で許可されている例もあり、最終的には総務省からの許可の段階で確定します。

■三セク債の償還の枠組み（現行の利率で借換えをした場合の試算）

	償還年数	元金借入金額	償還期間内の の利息総額	金利負担 軽減額(②-①)	元利合計額	年度ごとの 償還額平均
公社存続	24年の場合	1,383億円	① 228億円	—	1,611億円	70億円
三セク債 活用	20年の場合		② 70億円	△158億円	1,453億円	73億円
	30年の場合		105億円	△123億円	1,488億円	50億円

三セク債 償還年数	元金償還額	一般財源 利子充当分 (a)		一般財源 利子充当分 (b)	一般財源 負担合計 (a+b)
		土地売却 収入充当分	一般財源 充当分 (a)		
20年の場合	1,383億円	802億円	581億円	70億円	651億円
30年の場合				105億円	686億円

5年債などの市債を現行の利率で借り換えることを前提に仮に試算すると、三セク債発行額1,383億円に対し、20年で許可された場合の利息見込は70億円、元利合計見込は1,453億円、30年で許可された場合の利息見込は105億円、元利合計見込は1,488億円となります。

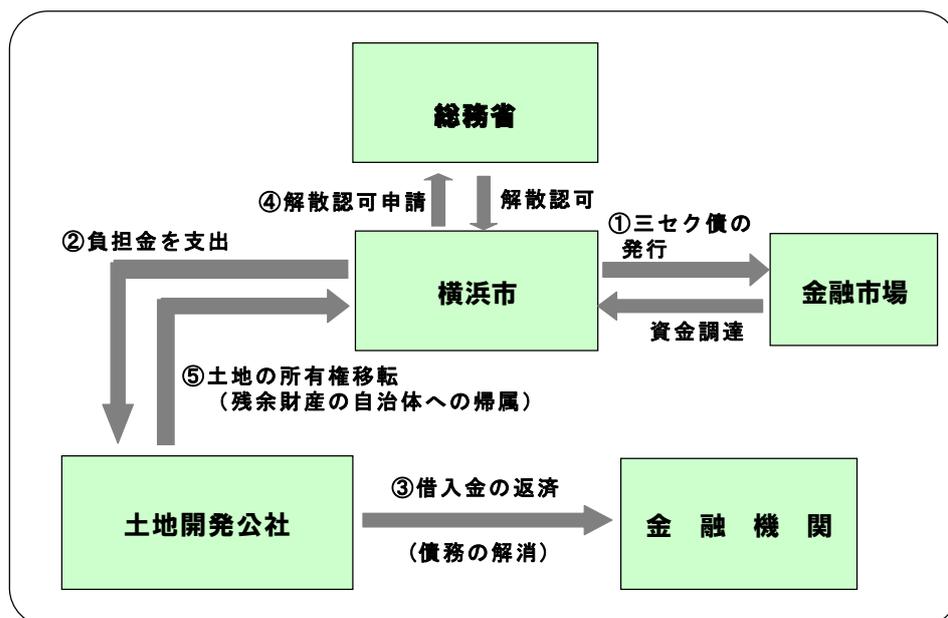
償還の枠組みについては、例えば、単年度ごとの財政負担が少なく総額の金利負担が大きい30年で償還できる場合では、売却予定土地の23年度末の時価額が802億円であり、これを三セク債償還の原資として活用した残りの元金581億円と利子充当見込105億円の合計686億円を一般財源で負担することを想定しています。

26年度以降、毎年度、決算関連書類の中で償還の状況を公表していきます。

5 公社の解散手続き

- ① 本市は、三セク債の発行により資金を調達します。
- ② 調達した資金を財源とし、公社の金融機関に対する借入金の返済相当額を公社に負担金として支出します。
- ③ 公社は負担金を財源として金融機関へ借入金を返済し債務を解消します。
- ④ 本市は総務省へ公社解散の認可申請を行い、認可後に公社が解散手続きを行います。
- ⑤ 解散手続きに伴い、「公有地の拡大の推進に関する法律」第22条に基づき、残余財産となった土地を、設立団体である本市に帰属させます。

■公社の解散手続きの流れ



6 今後のスケジュール（予定）

- | | |
|---------|---|
| 25年2月 | 第1回市会定例会で公社解散の議案、三セク債起債許可申請議案、予算議案の提出 |
| 25年4月以降 | 総務省へ三セク債の起債許可の申請
(解散及び三セク債起債許可申請議案の議決証明を申請書類として提出) |
| 9月～ | 三セク債の発行・負担金の支出 |
| ～26年1月 | 負担金により公社の債務を解消
総務省への解散認可の申請 |
| 26年3月～ | 公社の解散、残余財産（土地）を本市へ帰属（引継） |