

横浜市土地開発公社について

横浜市土地開発公社（以下「公社」という。）は、これまで、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、解散の準備を進めています。

25年度の解散にあたっては、公社のこれまでの状況、経営健全化の取組と実績、三セク債の活用による解散の理由、解散までの進め方などについて、今後、政策・総務・財政委員会などで報告するとともに、市民の皆様へ情報提供しながら進めていきます。

1 これまでの公社の役割

(1) 公社の設立の概要

公社は「公有地の拡大の推進に関する法律（以下「公拡法」という。）」第1条及び第10条に基づき、昭和48年6月に、本市の全額出資により設立されました。

所在地	横浜市新奈川区栄町8番地1 ヨコハマポートサイドビル8階
設立	昭和48年6月30日
資本金	30,000千円

(2) 公社の土地取得から本市買取りまでのしくみ（別紙1参照）

ア 公社による事業用地の取得

- ① 公拡法第17条第1項第1号（※1）に基づき、本市の用地取得依頼によって
- ② 債務負担行為として市会で議決を受けたうえで、本市が借入金に対する債務保証等を行い、
- ③ 金融機関から公社が取得資金の借入を行い、
- ④ 公社が土地所有者と売買契約を締結し土地を取得します。

イ 取得した土地の本市の買取り

- ⑤ 市が事業化する際に、協定に基づき用地費等に借入利息を加えた簿価額で公社と売買契約を締結し、土地を買取り、
- ⑥ 公社は本市の買取り資金で金融機関に借入金を返済します。

※1 公有地の拡大の推進に関する法律（公拡法）抜粋

第17条 土地開発公社は、第10条第1項の目的を達成するため、次に掲げる業務の全部又は一部を行うものとする。

(1) 次に掲げる土地の取得、造成その他の管理及び処分を行うこと。

イ 第4条第1項又は第5条第1項に規定する土地（都市計画用地等の取引の届け出、買取申出）

ロ 道路、公園、緑地その他の公共施設又は公用施設の用に供する土地

ハ 公営企業の用に供する土地

ニ 都市計画法第4条第7項に規定する市街地開発事業その他政令で定める事業の用に供する土地

ホ イからニまでに掲げるもののほか、地域の秩序ある整備を図るために必要な土地として政令で定める土地

（以下省略）

(3) 保有土地の推移

公社の保有土地は、平成元年度には簿価額で約600億円の水準でしたが、3年度以降、「よこはま21世紀プラン第三次計画」や「ゆめはま2010プラン」などの総合計画に基づき、市民ニーズを踏まえ、本市が必要とする学校、病院、公園（動物園）、大規模市民利用施設（競技場、国際プール）、MM地区旧高島ヤードなどの用地を取得したことから、保有土地が増加しました。

13年度以降は、新規取得を抑制する一方、14年度からは経営健全化計画を策定し、本市の買取りやMM地区の公募売却を計画的に進めました。

その結果、簿価額は、最大だった9年度(3,951億円)に比べ、23年度末にはその約4割(1,635億円)まで縮減しています。

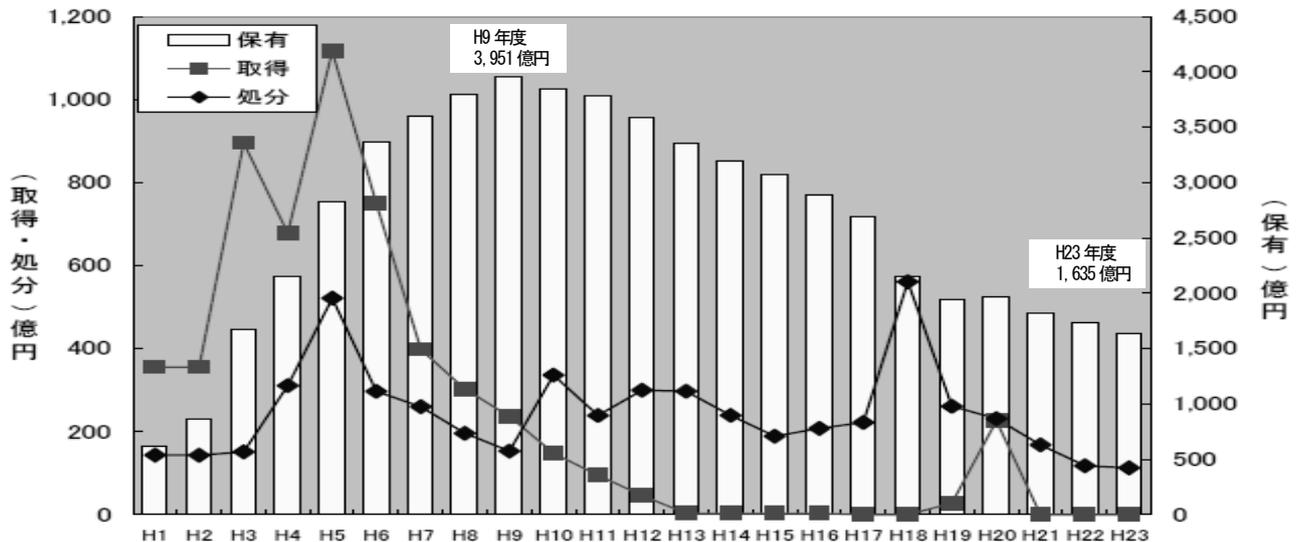
■年度別取得・処分・保有額・平均利率一覧（平成元年度～平成23年度）

（単位：億円）

	平成元年度	2年度	3年度	4年度	5年度	6年度	7年度	8年度	9年度	10年度	11年度	12年度
取得	356	356	895	678	1,116	749	398	302	237	148	95	46
処分	143	143	151	311	521	297	260	196	153	336	239	300
保有	613	860	1,676	2,151	2,830	3,372	3,599	3,789	3,951	3,847	3,778	3,590
平均金利	4.01%	5.50%	5.71%	5.60%	4.15%	3.30%	2.50%	1.93%	1.86%	1.78%	1.60%	1.60%

	平成13年度	14年度	15年度	16年度	17年度	18年度	19年度	20年度	21年度	22年度	23年度
取得	3	3	3	3	0	0	28	226	0	0	0
処分	297	239	189	208	222	561	261	231	169	118	113
保有	3,354	3,188	3,066	2,891	2,690	2,151	1,945	1,967	1,823	1,729	1,635
平均金利	1.51%	1.52%	1.55%	0.92%	0.75%	0.96%	1.39%	1.63%	1.53%	1.60%	1.25%

■公社保有土地等の推移（平成元年度～23年度）



■公社の主な事業用地

用途	施設名	取得年度	施設開設
学校	横浜サイエンスフロンティア高等学校	平成8年度	平成21年4月
	横浜防災病院	昭和58年度	平成3年6月
病院	聖マリアンナ医科大学横浜市西部病院	昭和57年度	昭和62年5月
	済生会横浜市東部病院	平成7年度	平成19年3月
	よこはまズーラシア	平成6年度	平成11年4月
市民利用施設	横浜美術館	昭和57年度	平成1年11月
	横浜国際総合競技場（日産スタジアム）	平成3～5年度	平成10年3月
	横浜国際プール	平成6年度	平成10年7月
その他	横浜市営地下鉄新羽車両基地	昭和56年度	平成8年2月
	みなとみらい地区旧高島ヤード	平成5～10年度	平成16年11月貸付地実施

※2 公社設立から現在までの取得・事業化した土地の用途別面積は巻末の別紙2を参照

2 これまでの公社の健全化に向けた取組

(1) 中期財政ビジョンにおける公社借入金の位置づけ

平成15年10月に策定した「中期財政ビジョン」において、本市の取得依頼に基づき後年度に買取することを前提とした公社の借入金を「市税等で償還するもの」として、14年度末の外郭団体の市税等で償還する借入金4,055億円の中に、公社借入金2,853億円を分類・整理しました。

■中期財政ビジョン（15年10月） 「第二編 2 借入金残高」抜粋

	13年度末	14年度末	差し引き
市債残高	49,906	50,059	153
市税等で償還する市債	28,618	28,364	▲254
料金収入等で償還する借入金	21,288	21,695	407
※3 外郭団体借入金	12,307	11,253	▲1,054
市税等で償還する借入金(※)	4,220	4,055	▲165
料金収入等で償還する借入金	8,087	7,198	▲889
借入金残高総計	62,213	61,312	▲901
市税等で償還する借入金	32,838	32,419	▲419
料金収入等で償還する借入金	29,375	28,893	▲482

※うち、横浜市土地開発公社にかかる借入金は、13年度末は3,015億円、14年度末は2,853億円です。

(2) 保有土地の時価簿価調査の公表

平成14年度以降、毎年定期的に前年度末時点における公社保有土地の時価調査を公表してきました。政令指定都市の中では、本市だけの独自の取組として、継続して実施しています。

■平成22年度末における公社の帳簿価格と時価の状況（平成23年8月公表）

（単位：億円）

	帳簿価格 (A)	内 訳 (注)				時 価 (B)	差 額 (B-A)
		用地費	補償費	諸経費	支払利息		
平成22年度末	1,729	1,295	1	85	347	980	▲749
平成21年度末	1,823	1,378	1	89	355	1,064	▲759
前 年 比	▲94	▲83	—	▲4	▲8	▲84	

（注）平成22年度末においては、内訳の各項目で四捨五入をしているため、帳簿価格（A）と一致していません。

用途別公社保有土地簿価・時価対比表【表-2】（平成22年度末）

（単位：面積ha、金額：億円）

事業区分	面積	帳簿価格	時 価	時価一簿価	
事業用地	道路用地	3.0	91	36	▲55
	公園・緑地用地	2.8	48	15	▲33
	都市計画事業用地	27.3	1,476	899	▲577
	うち旧高島ヤード土地	11.3	1,257	840	▲417
	その他事業用地	1.4	95	26	▲69
小 計	34.5	1,710	976	▲734	
代 替 地	1.1	19	4	▲15	
合 計	35.6	1,729	980	▲749	

(3) 経営健全化計画の策定と実施状況

ア 第一次経営健全化計画

平成12年7月の旧自治省通知「土地開発公社経営健全化対策について」(自治政第54号・同第142号)を受け、本市においても、18年度までの5か年を計画期間とする「公社経営健全化計画」(第一次健全化計画)を平成14年度に策定し、保有土地の縮減に積極的に取り組みました。

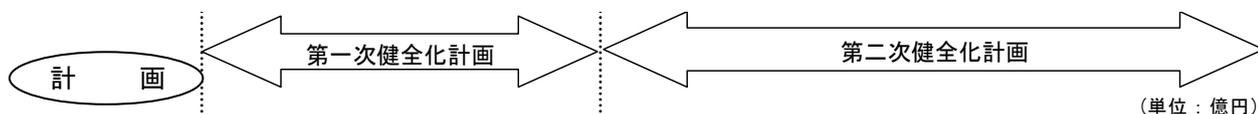
計画期間中に、取得を抑え、一定額の買取りを進めるとともに、金利入札の実施により支払利息を軽減する等の取組を進めた結果、14年度当初3,354億円だった簿価額を、3年後の16年度末には2,891億円に縮減しました。

イ 第二次経営健全化計画

16年12月の総務省通知「土地開発公社経営健全化対策について」で経営健全化団体の指標が示されたことを受け、本市においても第一次健全化計画の見直しを図り、17年度から21年度までの5か年の第二次経営健全化計画を策定しました。

計画策定により、総務省から「第一種公社経営健全化団体」の指定を受け、買取りにかかる地方債措置など、国の財政支援措置を有効に活用し、簿価の縮減を図り、17年度当初簿価額2,891億円を21年度末には1,823億円まで縮減しました。

■第4回 外郭団体等経営委員会資料 抜粋



	平成14年度	15年度	16年度	17年度	18年度	19年度	20年度	21年度
年度当初簿価	3,354	3,216	3,098	2,891	2,697	2,249	2,106	1,980
取得額	10	10	5	0	5	5	5	5
利息等	75	73	34	31	30	28	28	27
処分額	223	201	240	225	483	176	159	158
年度末簿価A	3,216	3,098	2,897	2,697	2,249	2,106	1,980	1,854

実績

	平成14年度	15年度	16年度	17年度	18年度	19年度	20年度	21年度	23年度
年度当初簿価	3,354	3,188	3,066	2,891	2,690	2,151	1,945	1,967	
取得額	3	3	3	0	0	28	226	0	
利息等	70	64	30	21	22	27	27	24	
処分額	239	189	208	222	561	261	231	169	
年度末簿価B	3,188	3,066	2,891	2,690	2,151	1,945	1,967	1,823	1,635

達成額・率

	平成14年度	15年度	16年度	17年度	18年度	19年度	20年度	21年度
達成額 A - B	28	32	6	7	98	161	13	31
達成率 A ÷ B	100.88%	101.04%	100.21%	100.26%	104.56%	108.28%	100.66%	101.70%

(4) 本市との協約の達成状況

外郭団体改革の一環として、平成19年3月に本市と公社との間で「協約」を締結し、経営改革を進めました。

目標の一つである協約事項1「保有土地簿価総額の縮減」については、売却した土地について平成20年度に買戻しを行った等の影響もあり、目標は達成できませんでしたが、協約事項2「貸付収益の確保」については目標を2億円上回る約9億4,300万円、協約事項5「総人件費の削減」は目標達成するなど、一定の成果をあげました。

■特定協約団体としての公社の協約の達成状況（抜粋）

（平成22年7月時点）

協約事項1	保有土地簿価総額の縮減
	18年度：2,151億円　22年度末の目標：1,494億円以下、実績（見込）：1,753億円
協約事項2	貸付収益の確保
	18年度：710百万円　22年度末の目標：710百万円以上　実績（見込）：943百万円
協約事項3	入札借入を累計650億円以上実施し、借入金利を累計6億8千万円以上縮減
	18年度：入札借入130億円　22年度末の目標：200億円　実績（見込）：150億円
協約事項4	金融専門家の助言を活用し、借入金残高の縮減及び金利変動リスクへ対応
	18年度：助言改善実施　22年度末の目標：継続　実績（見込）：継続
協約事項5	組織・人員体制を見直し、総人件費を20パーセント以上削減
	18年度：人件費255百万円　22年度末の目標：201百万円　実績（見込）：201百万円

※4 外部の専門家（監査法人）による「特定協約団体（外郭団体）第2期協約の達成状況評価」については、**別紙3**を参照

3 公社解散に向けた状況

(1) 平成25年度当初の公社保有土地の内訳（見込み）

解散（25）年度当初の公社保有土地の用途別内訳、面積、簿価等は以下のとおりです。

事業区分	土地名称	所在区	取得年度	取得依頼局 (現局名)	取得事業名	現在の状況	25年度当初見込	
							面積	簿価
道路	馬場七丁目土地	鶴見	H 9～10	道路局	横浜環状道路北線他	(同左)	2.2ha	62億円
	保土ヶ谷町土地	保土ヶ谷	H 7	道路局	国道1号道路改良	(同左)	0.01ha	1億円
	狩場町(4)土地	保土ヶ谷	H 9	道路局	狩場町歩道橋改良	(同左)	0.1ha	4億円
	磯子一丁目1土地	磯子	H 3	道路局	高速湾岸線関連道路	(同左)	0.4ha	14億円
	しらとり台土地	青葉	H 4～5	道路局	横浜上麻生線道路	(同左)	0.1ha	5億円
	小計							2.7ha
公園緑地	山手町土地	中	H 6	環境創造局	港の見える丘公園拡張	暫定駐車場	0.1ha	15億円
	寺山町長坂谷土地	緑	H 2～3	財政局	長坂谷公園拡張	(同左)	0.3ha	10億円
	野七里二丁目土地	栄	H 6～8	環境創造局	野七里公園整備	(同左)	1.7ha	12億円
	小計							2.1ha
都市計画	みなとみらい土地	西	H 5～10	財政局	計画的な街づくり	事業提案公募 ほか	10.1ha	1,154億円
	福富町仲通土地	中	H 3	都市整備局	再開発事業	暫定駐車場	0.03ha	4億円
	舞岡町(2)土地	戸塚	H 6	都市整備局	舞岡リサーチパーク2期	(同左)	15.7ha	161億円
	戸塚町(2)土地	戸塚	H 7	都市整備局	再開発事業	暫定駐車場	0.3ha	44億円
	小計							26.2ha
その他	浦舟三丁目土地	南	H 9	財政局	公共公益(福祉施設)	南土木事務所用地	0.2ha	13億円
	洋光台五丁目土地	磯子	S 63	財政局	公共公益的施設用地	暫定駐車場	0.4ha	39億円
	佐江戸町杉崎土地	都筑	H 5	道路局	道路事業用の代替地	重度心身障害児・者生活介護施設用地	0.2ha	5億円
	笠間町扇子田土地	栄	H 3	財政局	公共公益的施設用地	(同左)	0.6ha	35億円
	小計							1.3ha
総計							32.2ha	1,578億円
							外部借入金	1,398億円

(2) セク債を活用して公社を解散する理由

平成21年度の総務省の策定した指針「第三セクター等の抜本的改革の推進等について」（6月）及び総務省通知「土地開発公社の抜本的改革について」（8月）において、25年度までの暫定措置としてセク債を活用した公社解散や業務廃止等の抜本的改革の方針が示されました。

これを受けて、公社を存続させ、本市が長期間で公社保有土地を買取る場合の金利負担と、セク債を活用して公社を25年度に解散させる場合の金利負担を比較するなどの検討を進めた結果、中期4か年計画（22年12月策定）において公社を解散することを公表しました。

(3) 他都市の状況

21年度の総務省指針を受け、指定都市のうち、千葉市と大阪市が、既に三セク債を活用して土地開発公社を解散しています。

県内では、神奈川県が三セク債の創設前に解散（平成18年6月7日）しており、三セク債の創設後は、三浦市が解散を行っています。

■22年以降、公社を解散（三セク債を財源）した他都市

都市名	三セク債発行額	解散時期
大阪市	152億円	平成23年3月
千葉市	125億円	平成23年3月
三浦市	109億円	平成23年3月

4 公社解散の今後の進め方

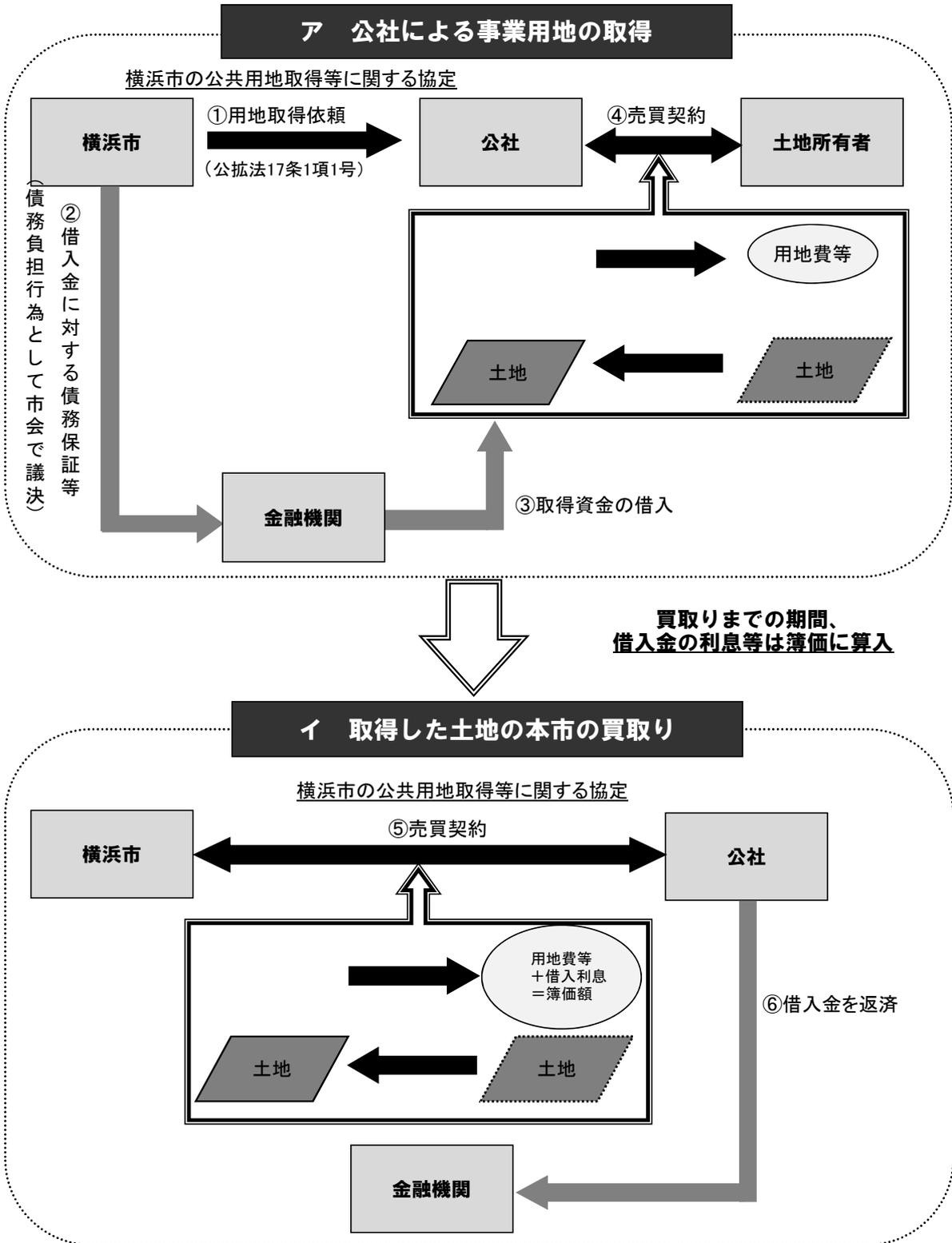
今後、政策・総務・財政委員会において、公社の状況や解散の進め方をご説明しながら、平成25年度の解散を進めていきます。

また、委員会で説明した資料について公表し、市民の皆様のご理解をいただきながら手続きを進めていきます。

<今後の定例会・委員会での進め方（予定）>

24年7月（今回）	これまでの公社の役割、これまでの経営健全化に向けた取組、公社解散に向けた状況を常任委員会で説明
24年9月	三セク債を活用した公社解散の進め方について（常任委員会報告）
24年12月	公社解散に伴う25年度予算案の考え方について（常任委員会報告）
25年 第1回定例会	公社の解散、三セク債起債関連議案、予算議案の上程
25年度～	三セク債の発行及び公社の解散の手続き

公社の土地取得から本市の買取りまでのしくみ



公社の設立から平成23年度までの取得・事業化した土地の用途別面積

用途	取得面積 (ha)	事業化(処分)面積 (ha)(注1)	H23年度末 保有面積(ha)
道路	38.7	36.0	2.7
公園・緑地	139.2	136.7	2.5
都市計画	59.9	32.9	27.0
市民文化	6.9	6.8	0.1
福祉衛生	36.2	36.1	0.1
公共公益	20.1	18.9	1.2
その他(代替地他)	38.4	37.5	0.9
学校	61.3	61.3	-
企業等誘致	5.9	5.9	-
住宅	14.3	14.3	-
交通	6.7	6.7	-
港湾	0.3	0.3	-
河川下水	3.4	3.4	-
計(注2)	431.3	396.8	34.4

注1：換地処分による減歩等の減少分を含んでいます。

注2：内訳で端数処理を行っているため、合計額が一致しない場合があります。

公社の設立から平成23年度までの年度別保有土地簿価等の推移

	48年度	49年度	50年度	51年度	52年度	53年度	54年度	55年度	56年度	57年度	58年度
土地取得額	75	89	44	31	22	38	80	45	223	227	72
土地処分量	23	14	48	125	37	41	100	48	82	128	188
年度末保有簿価	132	208	209	133	124	127	122	126	319	441	359
年度末保有面積(ha)	47.7	62.6	64.2	38.6	41.6	40.0	36.0	34.7	43.1	51.5	36.7

	59年度	60年度	61年度	62年度	63年度	元年度	2年度	3年度	4年度	5年度	6年度
土地取得額	54	73	125	151	251	356	356	895	678	1,116	749
土地処分量	96	65	264	179	222	143	143	151	311	521	297
年度末保有簿価	379	383	312	340	409	613	860	1,676	2,151	2,830	3,372
年度末保有面積(ha)	33.7	36.0	32.1	35.7	37.5	37.5	45.2	60.9	72.4	83.3	109.3

	7年度	8年度	9年度	10年度	11年度	12年度	13年度	14年度	15年度	16年度	17年度
土地取得額	398	302	237	148	95	46	3	3	3	3	0
土地処分量	260	196	153	336	239	300	297	239	189	208	222
年度末保有簿価	3,599	3,789	3,951	3,847	3,778	3,590	3,354	3,188	3,066	2,891	2,690
年度末保有面積(ha)	115.0	122.4	124.1	117.1	106.1	97.8	90.8	86.9	82.5	74.7	67.9

	18年度	19年度	20年度	21年度	22年度	23年度
土地取得額	0	28	226	0	0	0
土地処分量	561	261	231	169	118	113
年度末保有簿価	2,151	1,945	1,967	1,823	1,729	1,635
年度末保有面積(ha)	57.6	54.5	45.6	38.0	35.6	34.4

特定協約団体（外郭団体）第2期協約の達成状況評価

団体名	横浜市土地開発公社				所管課	総務局財産調整課				
横浜市が期待する役割	・「土地開発公社経営健全化計画」に基づき計画的に土地を処分していくこと ・保有土地の有効活用を促進することによって貸付収益の確保に努めるとともに、借入金利の軽減や業務量に応じた組織・人員体制の見直しを随時行い、経営コストの縮減に努めること									
※公・公益的使命の達成 財・財務の改善 業・業務組織の改革 の3つの視点の分類を表しています。										
協約事項1	公	保有土地簿価総額を1,494億円以下に縮減します。								
評価指標の推移(比重)	18年度	19年度		20年度		21年度		22年度		単位
	現状	指標	実績	指標	実績	指標	実績	指標	実績(見込)	
年度末の保有土地の簿価額 (0.9)	2,151	1,828	1,945	1,701	1,967	1,586	1,823	1,494	1,753	億円
民間売却簿価額 (0.1)	428	247	95	-	-	-	-	-	-	億円
協約事項2	財	貸付収益を7億円以上確保します。								
評価指標の推移	18年度	19年度		20年度		21年度		22年度		単位
	現状	指標	実績	指標	実績	指標	実績	指標	実績(見込)	
貸付収益額	710	790	851	730	916	710	1,024	710	943	百万円
協約事項3	財	入札借入を累計650億円以上実施し、借入金利を累計6億8千万円以上縮減します。								
評価指標の推移(比重)	18年度	19年度		20年度		21年度		22年度		単位
	現状	指標	実績	指標	実績	指標	実績	指標	実績(見込)	
入札借入実施額 (0.5)	130	130	158	150	150	170	120	200	150	億円
借入金利縮減額 (0.5)	140	159	176	160	192	161	126	200	11	百万円
協約事項4	財	金融専門家の助言を活用し、借入金残高の縮減及び金利変動リスクへ対応します。								
評価指標の推移(比重)	18年度	19年度		20年度		21年度		22年度		単位
	現状	指標	実績	指標	実績	指標	実績	指標	実績(見込)	
金融専門家の助言活用 (0.8)	—	助言 改善実施	助言 改善実施	継続	継続	継続	継続	継続	継続	—
年度末借入金残高 (0.2)	2,128	1,860	1,917	1,740	1,892	1,620	1,746	1,530	1,678	億円
協約事項5	業	組織・人員体制を見直し、総人件費を20%以上削減します。								
評価指標の推移	18年度	19年度		20年度		21年度		22年度		単位
	現状	指標	実績	指標	実績	指標	実績	指標	実績(見込)	
総人件費	255	239	224	223	213	215	199	201	201	百万円

【評価結果】

総合評価	協約事項1	協約事項2	協約事項3	協約事項4	協約事項5	協約事項6	
要改善	C	S	C	B	A		
コメント							
・保有土地の処分、借入金の削減、入札による借入金利の縮減が、世界的な金融危機の影響や民間への土地売却の買い戻しなどの要因により協約目標に達成していないことから総合評価を要改善とする。 ・但し、協約事項が達成できていない要因の多くは、公社の自己経営努力のみでの改善は難しく、今後は市と協議し土地の売却等を進め、統廃合へ向けた準備を行うことが望まれる。							