

唐津市土地開発公社

今後のあり方の方針について

唐 津 市

令和3年11月

## 目 次

1. 今後の基本方針	1
2. 土地開発公社の今後のあり方に向けた方針の対象期間	3
3. 各年度の用地処分計画等	3
4. 財務整理推進体制	4
5. 特例的用地取得時の条件	4
6. 財務整理に向けた目標	4
○ 解散手続き	6
○ 公社有地資産残高	別紙資料

## 1. 今後の基本方針

唐津市土地開発公社（以下「公社」という。）は、唐津市（以下「市」という。）の取得依頼に基づいて、公共用地等を先行取得してきたところである。

しかしながら、社会経済情勢の変化及び市の財政状況の好転が見込めず、市の事業計画が見直されたため、買戻しが円滑に進まず、長期保有化している。また、企業誘致の停滞等により、一部の開発地の売却が進んでいない。

一方、公社有地の簿価は金利が上積みされ、年々上昇しているが、土地の実勢価格は下降傾向にあり、その乖離は拡大している。

このような中、国においても土地開発公社の抜本的な改革を求めているところであり、本市においても公社の存廃を含めた検討は急務となっており、今回、「公社の今後のあり方」について、基本方針を定めるものとする。

### (1) 基本的な考え方

#### ① 公社有地の処分計画

公社有地は、公社が先行取得を行ってきた経緯に基づき、市による買戻しが前提となるが、現状、令和7年度まで佐志鴻ノ巣用地の割賦払を行っており、財政的負担が続いているため、市の買戻しが可能となるのは、令和8年度以降となる見通しである。

そのため、現在、公社が保有している土地については、「公社独自処分用地」と「公社処分不可用地（市買戻し）」に分け、3ページの「3. 各年度の用地処分計画等」に従い処分を進める。

「公社独自処分用地」については、令和3年度から令和7年度までに、民間等へ公社が独自に公募入札や隣接者等へ処分をできる限り進める。その結果として公社が独自処分出来なかった用地については、令和8年度以降、市が計画的に買戻しを行い、公社解散時における債務の減少に努める。

また、「公社処分不可用地」についても、令和8年度以降に市が買戻しを行う。

## ②市の買戻し額及び公社金融機関借入額

前述のとおり、市は、令和7年度まで佐志鴻ノ巣用地を毎年約1億円の割賦払により買戻しを行っている。そのため、市の財政上の負担を考慮し、新規の公社からの買戻しについては、令和8年度以降とし、買戻し金額は、毎年1億円を目安に実施することとする。

なお、公社においては、買戻しによる歳入に基づき、金融機関の借入額を返済する。

## ③将来の先行取得

地価の下降傾向が続く中では、土地の先行取得の意義が希薄化している現状である。

また、新規の財産取得依頼は、公社の経営を更に圧迫する可能性があり、原則取得依頼は行わない。しかし、この方針の対象期間中、市の施策上、先行取得が必要な場合は、買戻しの方法等が確実なものに限り、公社へ取得依頼することとする。

## ④公社の解散に向けた方針

公社については、本来市の施策推進のため、用地を先行取得することを主目的として設立、経営を行ってきたが、経済構造の変化により、公共団体によるこれまでの投資施策の方針が変化し、新規の事業展開が縮小していることから、今後は今回作成する方針に従って公社有地の処分を行い、金融機関からの借入金の返済及び公社の解散を令和7年度までに目途をつけることとする。

但し、その実行条件として、次の⑤表の工業団地の分譲計画が令和7年度までに成立していることとし、令和7年度までに分譲計画が成立していない場合は、市による工業団地の買戻しを含めた再検討を行う。

### ⑤工業団地進出業者へ公社が分譲する用地

工業団地造成に係る用地費・造成費・建設委託料等の総事業額で公社が進出業者に売却する。

工業団地		簿価額	面積	状況
巖木	うつぼ木地区	12.9 億円	14.4 万㎡	平成 23 年 1 月分譲開始
	岩屋地区	2.1 億円	26.0 万㎡	造成未実施（用地取得済）
石志		3.2 億円	2.4 万㎡	令和 2 年 8 月分譲開始

※簿価額及び面積は令和 2 年度末現在

## 2. 土地開発公社の今後のあり方に向けた方針の対象期間

令和 3 年度から令和 17 年度まで（15 年以内）

## 3. 各年度の用地処分計画等（工業団地を除く）

単位：千円

区 分	割賦売却額 (佐志鴻ノ巣分)	民間売却額 (公社独自処分用地)	市買戻し額 (公社処分不可用地)	利息	公社金融機関 借入残高
令和 3 年度	90,769	71,334	0	1,213	941,459
令和 4 年度	90,769	7,719	0	1,036	844,007
令和 5 年度	90,769	31,274	0	928	722,892
令和 6 年度	90,769	65,921	0	795	566,997
令和 7 年度	90,835	11,463	0	624	465,323
令和 8 年度	0	0	99,840	512	365,995
令和 9 年度	0	0	99,840	403	266,558
令和 10 年度	0	0	99,840	293	167,011
令和 11 年度	0	0	99,840	184	67,355
令和 12 年度	0	0	99,840	74	0
令和 13 年度	0	0	99,840	0	0
令和 14 年度	0	0	90,482	0	0
令和 15 年度					
令和 16 年度		市買戻しは財政状況により令和 15 年度 から令和 17 年度を整理期間			
令和 17 年度					
計	453,911	187,711	689,522	6,062	—

※令和 2 年度末借入残高 1,102,349 千円（工業団地を除く）

#### 4. 財務整理推進体制

市においては、公社の長期保有土地の解消のため、旧唐津市において平成12年に唐津市土地開発公社経営健全化検討委員会を設置し、経営健全化のための体制を整え、具体策を検討し、経営健全化計画を策定している。

その後、合併を経て、整理を行うほか、厳木工業団地、石志工業団地の開発を行ってきたところである。今後の公社の方針については、公社理事会での審議はもちろんのこと、整理のための委員会として唐津市土地開発公社あり方検討委員会を設置し、整理に努めている。引き続き現行の体制により、公社の財務整理に向け、協議を継続する。

#### 5. 特例的用地取得時の条件

公社への用地取得依頼は、本来ならば買戻しの時期・買戻し価格を明記したうえで、依頼すべきものであったが、これまで明文化しないままであった。このことが、今日のような長期保有土地を有する一因となっている。

今後、原則公社での用地取得は行わないが、市の施策上必要な場合に公社へ用地取得を依頼するときは、買戻しの時期・買戻しの価格を明記し、依頼することとする。

#### 6. 財務整理に向けた目標

##### (1) 借入金返済及び公社解散の目途

令和7年度までに金融機関からの借入金の返済及び公社解散の目途をつけ、令和17年度までの15年以内に公社を解散する。

但し、条件として工業団地の分譲計画が令和7年度までに成立していることとし、令和7年度までに分譲計画が成立していない場合は、市による工業団地の買戻しを含めた検討を行う。

##### (2) 民間売却の推進及び市買戻し

現在保有している土地等については、民間等へ公社が独自に公募入札や隣接

者等へ処分を進め、民間等への処分ができなかった土地は市が計画的に買戻しを行い、解散時における債務の減少に努める。

### (3) 解散の準備

令和16年度から公社理事会、市議会、県及び金融機関等へ解散に向けた手続き等を進める。

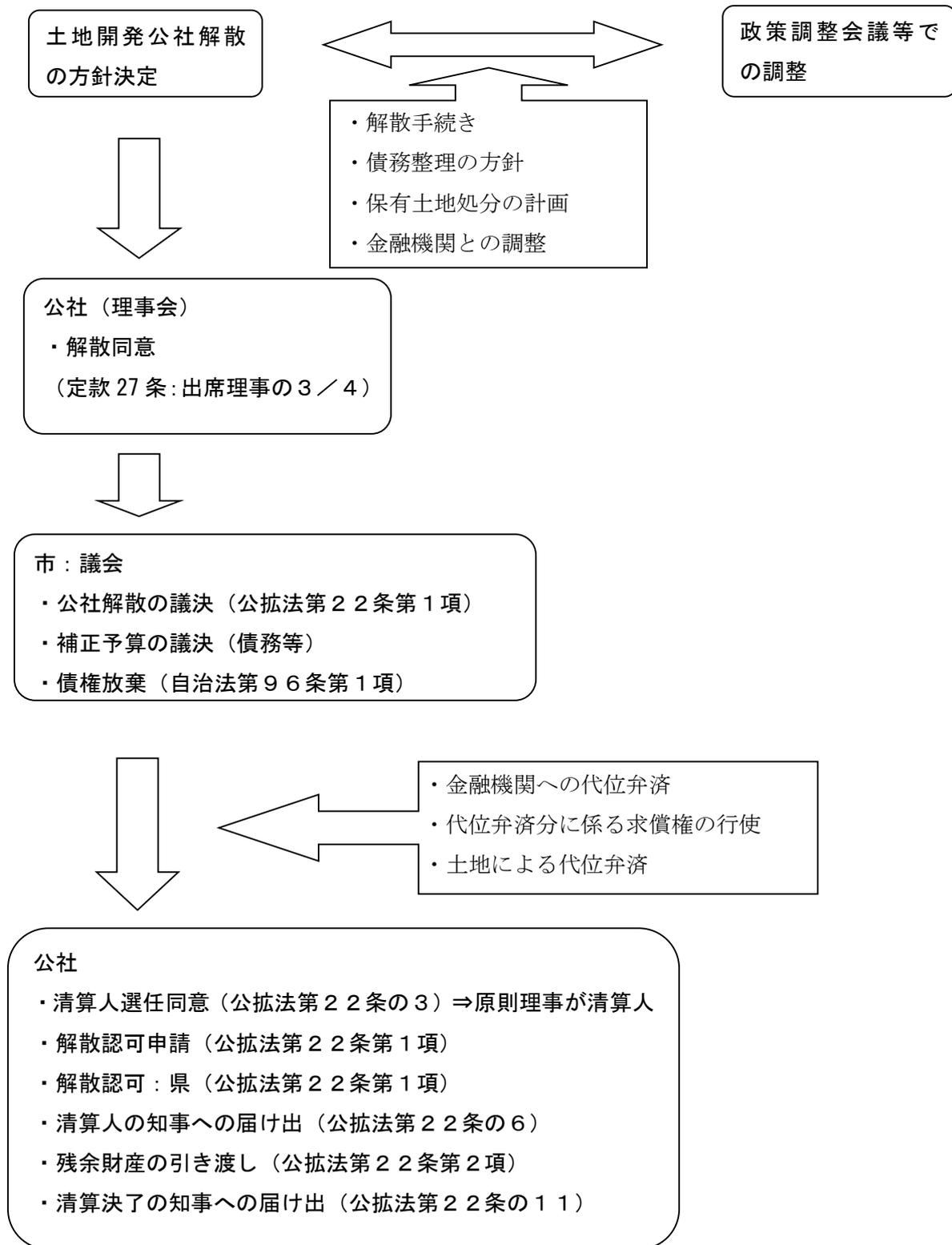
※資産整理等の状況により前倒して実施

※解散手続きに要する期間は他自治体の例によると2年程度

## 7. 参考

- ・ 解散手続き 6 ページ
- ・ 公社有地資産残高 2,775,547 千円（令和2年度末）  
別紙資料
- ・ 借入金（工業団地を含む） 2,929,404 千円（令和2年度末）

## ○解散手続きについて【参考資料】



※解散認可に必要な書類

- |                     |            |
|---------------------|------------|
| ①解散に関する議会の議決書       | ②解散理由書     |
| ③財産目録               | ④残余財産の処分方法 |
| ⑤清算人名簿              | ⑥理事会の議事録   |
| ⑦定款、決算書（仮）処分財産の帰属先等 |            |

## 令和２年度末 土地開発公社有地資産残高

事業名	面積(㎡)	金額(円)
地域振興関連用地（ロイヤルホテル横）	7,825.00	590,384,074
西唐津市営住宅用地（現公園）	1,080.59	57,949,123
都市計画事業用地（大島軌道敷用地）	11,239.89	163,001,023
横田川リバーパーク用地	578.00	12,442,851
公有用地合計	20,723.48	823,777,071
公共事業代替用地（西唐津九電変電所横）	241.98	6,965,652
東唐津公共事業用地（シーサイドホテル横旧国鉄）	43.08	456,648
地方拠点都市施設用地（旧産興整備）	2,457.74	77,320,026
呼子線跡地用地	1,435.99	33,452,233
都市計画道路（大手口・佐志線）整備事業代替用地	247.49	6,516,873
特定土地合計	4,426.28	124,711,432
唐津巖木工業団地（仮称）造成事業用地	404,131.86	1,502,452,324
石志工業団地造成事業用地	24,039.30	324,606,647
開発中土地合計	428,171.16	1,827,058,971
計	453,320.92	2,775,547,474