

国立市土地開発公社の在り方について

1. 経過

国立市土地開発公社（以下「公社」という。）は、公有地の拡大の推進に関する法律（公拡法）第10条の規定に基づき昭和61年に設立された公共団体であり、その目的は地域の健全な発展と秩序ある整備を促進するために必要な土地の先行取得を地方公共団体に代わって行うこと等とされています。

市においては、公社取得用地の長期保有などいくつかの事態も生じ、公社が平成16年度に第2種土地開発公社経営健全化団体に指定されたことなどから、国立市土地開発公社評議員会及び市議会において、今後の公社の在り方が解散も含めて問われてきました。

一方で、公社は経営健全化に関する計画を立て、予定どおりに平成27年度に国立駅南口複合公共施設等用地の売払いを完了したことから、これを機にこれまでの運営に対する評価と課題、今後の公社の在り方について検討を行いました。

2. 評価と課題

これまで公社は、市の依頼により、国立駅周辺の整備を目的とした国立駅南口複合公共施設等用地、水と緑の空間創出を目的とした清化園衛生組合跡地、都市計画道路整備事業の推進を目的とした都市計画道路3・4・8号線用地、都市計画道路3・4・10号線用地、都市計画道路3・3・2号線整備に伴う代替地としての谷保第一及び第二土地区画整理事業保留地など多面的な目的で公拡法に基づく先行取得を行い、市のまちづくりに貢献してきました。

その一方で、当初の取得目的と異なる形で活用された東二丁目の複合公共施設用地、清化園衛生組合跡地がありました。また、事業が進まずに長期保有されている都市計画道路3・4・8号線用地があります。その他に、土地区画整理組合からの要請により、当初の計画には無かった都市計画道路の代替地として土地区画整理事業保留地を先行取得してきました。

以上のように、公社は市のまちづくりに貢献している一方で、先行取得した用地の中には取得目的と異なる活用がされている用

地があること、具体的な目的が明確でなく便宜的に公社を活用し用地を取得してきたこと、市の買戻しが進まずに長期保有になり、市の買戻しの際には実勢価格と買戻し簿価に大きな差が生じ、実質的に損切が発生していることなどが課題として挙げられます。

平成27年12月に国立駅南口公共施設等用地の買戻しがされたため、現時点における公社保有の用地は都市計画道路3・4・8号線用地及び平成27年度に先行取得した都市計画道路3・4・10号線用地となっています。

これまで公社は、国立駅南口公共施設等用地を暫定的に駐車場・駐輪場として運営し収益を上げ、借入金の利子等へ充てるなどしてきましたが、市が用地を買い戻したことにより駐車場・駐輪場の運営が終了したことから、今後の公社の存続も含め、市及び公社としての用地取得の方向性や手法等について検討を行いました。

3. 今後の市における用地先行取得の可能性と方法の検討

今後、市においては、南部地域における谷保の原風景保全事業を進めるほか、都市計画道路3・4・10号線の用地先行取得の可能性もあり、また、国立市南部地域整備基本計画等において優先整備路線に位置付けられている狭あい道路の拡幅整備及び都市計画道路整備事業もあります。

これらの事業において、相続等により速やかに用地取得をする必要が生じることも考えられます。用地先行取得の方法には、土地開発基金の活用及び公社の活用の2つの方法があります。

弾力的な運用の観点から、事業推進のために先行取得が可能となる手法として、公社の運営を存続する必要があると考えます。

4. 市及び公社の運営と改善策

公社の運営の存続には、上記2の課題を払拭しなければならないため、市及び公社は、次の改善策に取り組むこととします。

(1) 市の改善策

市は、公社へ用地の取得依頼を行う場合は、次のことを原則とします。

①実施計画に沿った用地取得を行う。

事業計画が明確であり、実施計画に計上されている事業に係る用地取得以外は原則行わない。

②長期保有を行わない。

公社取得後、5年以内に市が買い戻すスケジュールを立てること。

③市の財政負担の検証を行う。

公社へ依頼をする前段において、政策関係部署及び事業を実施する部署に公社も参画した上で、事業に係る補助金の対応、地権者の事情等を考慮し、予算提案時期及び将来的な財政負担の検証を行い、市買収・公社買収のどちらが市にとって有効かを検証し、公社買収が有効と判断された場合のみ公社に対し取得依頼を行う。

(2) 公社の改善策

①用地取得が明確に予定されていないものについては、当初予算に用地取得費を計上しない。

これまで公社は、明確な用地取得が予定されていない中で市の依頼に対応するため、当初予算に用地取得費として1,000㎡の用地費を計上していたが、今後は当初予算には用地取得費を計上しないこととし、市から依頼があった場合に理事長は臨時に評議員会及び理事会を招集し、評議員の意見聴取・理事会における審議を経た上で補正予算を組む。

5. 今後の措置

公社に係る措置については、国立市土地開発公社例規類集に理事会決定事項として明記します。