

第4章 県土整備部

【一般会計 損失補償】

第1 土地区画整理事業用地取得費代位支払の借入金に係る損失補償

1 損失補償契約の概要及び契約に至る経緯

(1) 損失補償契約の概要

木更津市中心部から北へ約5 kmに位置する金田地区は、東京湾アクアラインの着岸地として広域的なアクセスが向上したことにより、大きな発展が期待できることから、千葉県の新たな玄関口として、また周辺環境と調和した質の高いまちづくり「かずさアクアシティ」構想が進められることとなった。

具体的には金田西地区を千葉県が、金田東地区を都市再生機構がそれぞれ平成10年10月と平成12年1月に土地区画整理事業をスタートさせた。

千葉県は同事業を開始するに当たって新しい都市機能の導入と計画的な施設立地を促進するため区画整理地内の土地の先行取得を行っており、土地取得費の支払業務を財団法人千葉県都市公社（現、「一般財団法人千葉県まちづくり公社」以下、公社という）に業務委託した。公社は金融機関から資金を借り入れて土地の取得費の代位支払を行っており、当該借入金について千葉県は金融機関に対して損失補償契約を行っているものである。

なお、上記土地の名義は千葉県であること、契約上損失補償は公社が金融機関から借り入れた上記土地の取得費及びその利息に限定したものであること、並びに公社が金融機関に返済する各年度の返済日と返済額は千葉県が公社に支払う日付と金額がいずれも同じであること、以上より千葉県が同損失補償契約に伴って損失負担が生じるリスクはほとんどないと考えられる。

(2) 損失補償契約に至る経緯

千葉県は平成8年度に以下のとおり土地の先行取得を実施している。

図表4 - 一般損失 - 1 - 1 先行取得した土地の概要

取得面積	22.7ha
取得額	7,043,272千円
取得単価	31,000/m ²

千葉県は上記土地取得に当たって、平成8年8月1日付けで公社との間で委託契約書を締結し、県が取得する土地等に係る用地費等(補償費・登記委託費及びその他必要経費を含む)の支払を公社に委託している。公社は平成9年3月の支払を最終として、上記取得費7,043,272千円の支払を完了したが、支払資金は平成8年10月31日に金融機関から借入を行っている。なお、土地の取得者及び名義人は千葉県である。

上記の委託契約では千葉県は公社に対して平成14年4月1日から平成16年3月31日ま

での間に用地費、利息、事務委託費の支払を行うことになっていたが、その期間の満了日を平成 16 年 3 月 31 日付け変更契約において平成 23 年 3 月 31 日までとし、さらに平成 16 年 11 月 1 日付け変更契約において平成 28 年 3 月 31 日に延長している。

平成 16 年 11 月 1 日の変更契約の際、千葉県は公社の金融機関からの借入金に対して、金融機関が当該融資において損失が生じることとなった場合には融資額及び利息を限度として損失補償する旨の「損失補償書」を差し入れ、以後損失補償契約が継続しているものである。対象となる金融機関は地元地銀等 9 行で融資総額は土地取得費と同額の 7,043,272 千円である。

2 損失補償の対象となる金額の推移

損失補償の対象となる金額の推移は下表のとおりである。

なお、公社が金融機関から融資を受けたのは平成 8 年 10 月 31 日であるが、県が金融機関に対して損失補償書を差し入れたのは 8 年後の平成 16 年 11 月 1 日である。当初、県は事業の進行とともに先行取得した土地を集約した後、売却処分することで資金を回収し、公社の金融機関からの借入金も返済できると見込んでいたが、事業は進展せず金融機関への返済期限を延長せざるを得なくなったため、金融機関は従来の手形貸付から証書貸付（長期分割弁済契約）に切り替え、かつ千葉県から損失補償書を取得することとなった。

また、最初に融資を受けた平成 8 年度から平成 14 年度までの間の利息は、平成 16 年 11 月 1 日の契約変更の際に一括清算されている。県の説明ではその間の利息は支払が行われず、6 か月ごとの手形の差し替え時に元本に組み入れられていたとのことである。

図表 4 - 一般損失 - 1 - 2 損失補償対象となる金額の推移

(単位：千円)

年月日	借入額	返済額	残高
H16.11.1	7,043,272		7,043,272
H18.3.31		400,000	6,643,272
H19.3.30		400,000	6,243,272
H20.3.31		400,000	5,843,272
H21.3.31		400,000	5,443,272
H22.3.31		400,000	5,043,272
H23.3.31		841,000	4,202,272
H24.3.30		841,000	3,361,272

3 土地区画整理事業の状況

「かずさアクアシティ」のまちづくりは、土地区画整理事業として千葉県が金田西地区、都市再生機構が金田東地区の施行者となり、それぞれ平成 10 年 10 月と平成 12 年 1 月に事業がスタートした。

千葉県が施行者となっている金田西地区は施行面積 110.8ha、計画人口約 7,000 人で、当初事業計画では総事業費約 344 億円、事業期間は平成 10 年 10 月から平成 23 年 3 月であった。

しかし、その後経済社会情勢の急激な変化や地価の大幅下落を受けて、事業計画の抜本的な見直しが必要となり平成 20 年 6 月に新たな事業計画が策定された。総事業費は約半減の 181 億円、事業期間は平成 32 年 3 月となった。総事業費は削減となったものの千葉県と木更津市の負担額は約 44 億円から約 89 億円に概ね倍増することとなった。これは当初事業計画では保留地の処分単価を 122,200 円/㎡としていたが地価の下落を受けて見直し後は 26,900 円/㎡と約 5 分の 1 に大幅に引き下げたことによるものである。

4 実施した手続き

- ・所管課より関係資料の提出を受けて、その閲覧、分析並びに質問等を実施した。
- ・また、所管課の担当者とのヒアリングを数回実施し、内容の把握や事実の確認等を行った。

5 包括外部監査の結果

特に指摘すべき事項はない。

6 包括外部監査の結果に添えて提出する意見

(1) 金融機関からの借入金に対する利息負担について

今回の包括外部監査のテーマである「損失補償」の事務に直接関連する指摘事項はない。ただし、監査の過程で認識された今後の千葉県の行財政事務に有益と思われる事項として、金融機関からの借入に関連した事項及び土地区画整理事業に関連した事項の 2 点について指摘することとした。

土地区画整理事業の認可前に先行取得した土地の取得費の支払は、公社が千葉県に代位し金融機関からの借入金によって実施している。しかし、前述したとおり地価の大幅下落の影響により事業計画の見直しが必要となり平成 20 年度に認可された変更後の事業計画が策定されるまでの間、一部の盛土工事等が行われる程度で事業は大幅に遅延する状態となった。

金融機関からの借入金の元本返済が開始されたのは平成 16 年 11 月の証書借入契約に変更された後の平成 18 年 3 月 31 日からである。約 10 年弱の間、事業が進展しない中利息が発生し続けたことになる。さらに、最初に手形借入が始まった平成 8 年度から平成 14 年度までの利息は最終的には上記証書契約に切り替える際に一括清算しているが、その間、利息は 6 か月ごとの手形書き換え時に元本化されていたとのことである。

当初借入時から平成16年11月1日の証書借入契約に変更するまでの間に発生した支払利息は約11億円であり、土地の下落を受けて事業計画の大幅な見直しが必要となったとはいえ、結果からみると利息負担の縮減をすべきであったといえる。

問題はもう少し早い段階から元本返済する等により資金コストを軽減すべきであったところ、長期間策を講ずることなく金融機関に対して利息を支払し続けた行為である。今後、このような事態が生じないよう改善が求められる。

(2) 金田西地区の土地区画整理事業の進展状況の公表並びに事業結果の評価の実施

千葉県が施行者となっている金田西地区の区画整理事業では、地価の大幅下落の影響により保留地処分によって得られる事業収入の見込み額が大幅に減少した結果、県の事業費負担は倍増することとなった。

また、千葉県は同区画整理地内に約70億円を支出して、約11.5ha(減歩後の面積)の土地を有している。当初事業計画では保留地処分単価は122,200円/㎡と見込んでいたところ、変更後の事業計画では26,900円/㎡となっており、仮に、当該土地を現在の保留地処分単価で計算すると回収額は約31億円となり、結果39億円が回収できないこととなる。

現在、都市再生機構が事業者となっている金田東地区では、大型アウトレットの人気等を受けて地価の上昇傾向が見られるとのことであり、金田西地区の地価にも好影響を及ぼすとの期待がある。しかし、基本的には千葉県が事業者として今後金田西地区の区画整理事業をどの様に推進していくかによって、成否が決まるものと考えられるが、それによって県の事業費負担額及び所有地の処分回収額にも大きな影響を及ぼすこととなる。

今後、金田西地区の土地区画整理事業の進展状況等を県民に公表し、さらに事業の結果について県自身並びに第三者によってきちっと評価を実施し、県民に公表すべきである。同区画整理事業は平成19年度において「千葉県県土整備部所管国庫補助事業評価監視委員会」(現「千葉県県土整備部所管公共事業評価監視委員会」)による評価が実施されているが、同委員会の評価は平成25年度にも予定されており、事業の状況について総合的な検討と評価が行われるべきである。

さらに、県として、事業費の規模に対してその効果はどうであったか、相応しい施設の建設や商業施設の誘致等が実現できたか、また県が購入した土地がより有利にかつ効果的に利用(売却を含む)されたか等も含めて事後評価を実施し、それを県民に対して公表し説明責任を果たすべきと考える。