

松川町土地開発公社中期経営計画
～ 公社再始動のロードマップ ～

令和6年5月

1. 計画策定の趣旨

松川町土地開発公社（以下「公社」という。）は、公有地の拡大の推進に関する法律（昭和47年法律第66号）に基づき、松川町の秩序ある整備と住民福祉の増進に寄与することを目的として、昭和48年11月1日、町の全額出資により設立されました。

以後、公社は、その機動的な資金調達機能を活かし、土地の先行取得による計画的な事業推進とコスト削減の効果を上げ、町の都市基盤整備事業の推進に大きく貢献してきました。

しかし、平成初期のバブル崩壊とその後の少子高齢化・人口減少社会の進行により、宅地分譲等の開発需要は著しく低下し、公社による土地の先行取得のメリットが見出せない状況に陥りました。下げ止まりを見せない地価動向も相まって、平成11年に全国で1,597社あった土地開発公社は、その役割を終えたという議論のもと、平成30年には665社まで数を減らし、近隣町村においても、土地開発公社を保有している市町村は、当町と飯田市のみとなりました。

一方で、当地域においては、近い将来、リニア中央新幹線が開通するという時代の大きな転換点に差し掛かっており、この先10年の間に開発需要が再起する可能性もあります。

松川町は、こうした外部環境と地域特性を勘案し、「公社の経営を当面維持継続する。」という判断に至りました。この判断に基づき、本計画は、公社が健全経営を堅持しつつ、リニア時代を見据えた新たな事業を円滑に推進するため、中期的な経営方針を示します。

2. 計画の位置づけ

公社は、町が必要とする土地について、町の依頼を受けて地権者から取得し、町がその土地を公社から買い取るまでの間、維持管理をします。したがって、公社による土地の取得は、町の政策や方針を必ず反映する必要があるため、本計画も町の総合計画や都市計画、立地適正化計画（仮）等との連携を前提とします。

3. 計画の期間

令和6年度から令和10年度までの5か年とします。

4. 経営方針

(1) 町の政策（下記①～⑤）と連携し、計画的な公有地の先行取得を実施する。

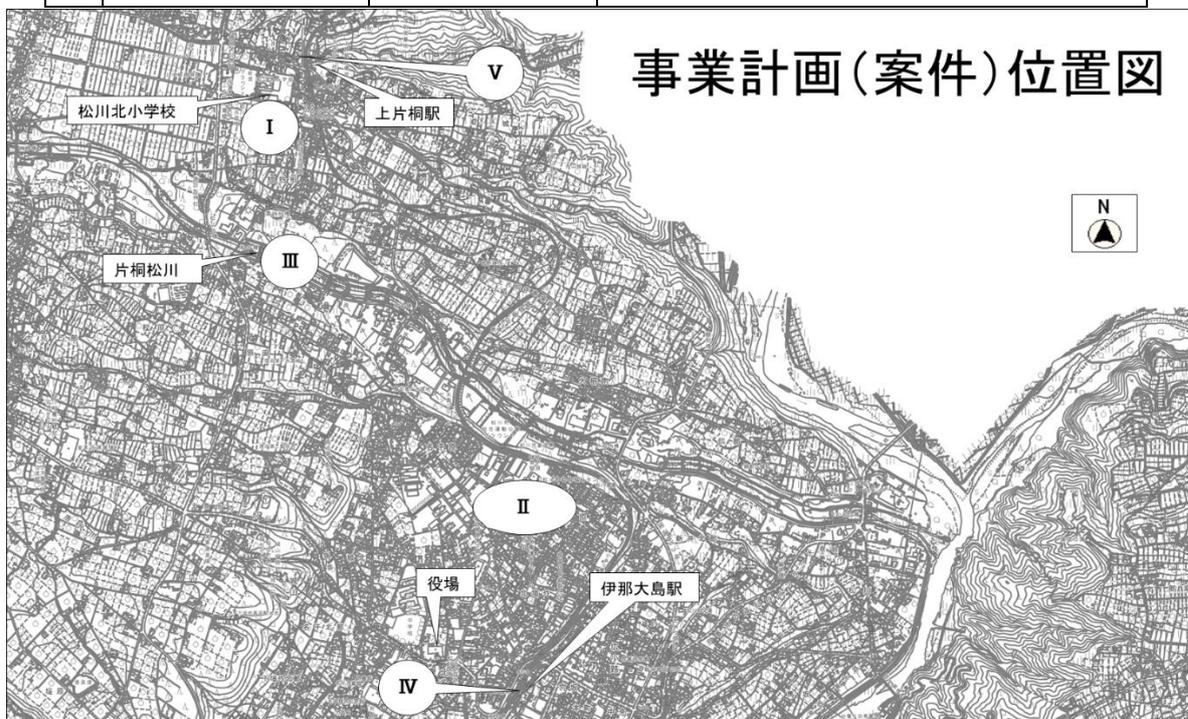
- ① 子育て支援策
- ② 移住・定住の推進
- ③ 仕事づくりの拠点整備
- ④ ゼロカーボンシティの実現
- ⑤ その他都市基盤の整備

(2) 財務状況に見合った事業展開を励行し、健全経営を堅持する。

5. 事業計画（公社として把握しておくべき町の構想）

経営方針（1）を遂行するために、町と公社が連携を密にすべき案件を整理すると、下記のとおりになります。

| 符号 | 案件名 | 経営方針（1）との関連 | 目的等 |
|-----|----------------------------------|-------------|---------------------------------------------------------|
| I | 松川北小学校周辺 エリア分譲開発 (町営住宅跡含む) | ①・② | 上片桐地区内において、子育て支援策と連携した宅地分譲を行うことで、松川北小学校の児童数減に歯止めをかける。 |
| II | 宗源原住宅・ 名子原県住跡ほか | ②・④ | ZEH等の建築条件付き宅地分譲を行うことで、地域住民への普及啓発も狙いつつゼロカーボンシティの実現を推進する。 |
| III | 片桐松川沿い 産業集積エリア | ②・③ | 企業誘致の受け皿として、両岸エリアの一体感を高めていく。 |
| IV | 伊那大島駅 リデザイン | ①・④・⑤ | 通学拠点、リニア二次交通のアクセス拠点としての利活用を見据え、駅舎と駅前広場を整備する。 |
| V | 上片桐専用側線跡 活用 | ①・④・⑤ | 駅近、文教施設の集積等のエリア特性を踏まえつつ、空間活用を検討していく。 |
| VI | 上記に該当しない 新規案件 | — | 新たな案件が浮上した場合は、経営方針に従い随時対応していく。 |



6. 収支計画

上記の案件Ⅰ・Ⅱについては、住宅需要の変動等で分譲販売が不芳になってしまうと、長期保有土地（公社が町からの依頼に基づいて取得した土地で保有期間が5年以上経過したもの）として残存し、財務状況を悪化させる虞があります。経営方針（2）を遂行するために、宅地分譲に係る造成は「①事業規模は内部留保の範囲に留める」、「②実施事業の完売をもって次の案件に着手する」、「③社会経済情勢の変化を適切に捉え柔軟に計画を変更する」の3点を基本とします。

案件Ⅲ～Ⅵについては、内部留保の範囲での対応は困難になることが想定されます。したがって、案件が具体化してきた段階で別途資金計画を策定し、町の債務保証により金融機関から資金を調達します。

| | R5 実績 | R6 計画 | R7 計画 | R8 計画 | R9 計画 | R10 計画 |
|---------------|-------|---------|--------|---------|--------|---------|
| 事業収益 A | 0 | 0 | 40,125 | 0 | 40,125 | 0 |
| 事業原価 B | 0 | 40,000 | 0 | 40,000 | 0 | 40,000 |
| 一般管理費 C | 94 | 1,500 | 125 | 1,500 | 125 | 1,500 |
| 事業損益 D=A-B-C | ▲94 | ▲41,500 | 40,000 | ▲41,500 | 40,000 | ▲41,500 |
| 事業外収益 E | 2 | 2 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| 事業外費用 F | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 当期純利益 G=D+E-F | ▲92 | ▲41,498 | 40,001 | ▲41,499 | 40,001 | ▲41,499 |

(単位：千円)

7. その他

本計画を着実に遂行するためには、職員の業務に対する理解やスキルアップ、経営感覚の醸成が必要不可欠です。研修派遣等を通じて人材育成に注力するとともに、専門分野においては民間委託も視野に入れつつ、経営の活性化を図ります。

また、事業量の増加により慢性的なマンパワー不足に陥ることが無いよう、柔軟に組織体制を見直し、リニア時代を見据え、公社の安定的な経営の確立に取り組んでいきます。