

財団法人ひたちなか市住宅・都市サービス公社の
あり方についての意見書

平成 23 年 10 月 11 日

ひたちなか市出資団体等経営検討委員会

はじめに

ひたちなか市においては、債務超過が著しい財団法人ひたちなか市住宅・都市サービス公社の改革が喫緊の課題となっており、本ひたちなか市出資団体等経営検討委員会は、平成23年4月にひたちなか市長から諮問を受けて、公益法人制度改革を念頭に財団法人ひたちなか市住宅・都市サービス公社の具体的な対応について、5回にわたり慎重な審議を実施してきた。

その結果、財団法人ひたちなか市住宅・都市サービス公社の債務を解消した上で存続させることが、数多くの土地区画整理事業を実施していることが特徴となっているひたちなか市にとって、市民及び市の負担軽減の観点からより望ましい方向であるとの認識に至った。

今後、ひたちなか市においては、市民と市議会の理解を得ながら、意見書の方向に沿って改革を進められることを強く希望するものである。

平成23年10月11日

ひたちなか市出資団体等経営検討委員会
委員長 大和田 一雄

目 次

1	ひたちなか市住宅・都市サービス公社の現状について	1
(1)	これまでの歩み	1
(2)	組織の概要	1
(3)	事業の概要	2
①	西古内土地区画整理事業	3
②	船窪土地区画整理事業	4
③	その他商品土地の分譲等	4
④	公共用地の先行取得	5
(4)	財務の状況	5
①	財務状況の推移	5
②	棚卸資産の状況	7
③	実態貸借対照表の作成	8
④	市と住宅・都市サービス公社の関係	8
⑤	時価評価適用の遅れ	9
(5)	財務悪化の原因	10
①	土地区画整理事業への積極的関与	10
②	土地区画整理事業の遅延と地価の下落	10
③	市の土地買戻しの遅れ	12
(6)	経営健全化の取組	12
①	公社の経営健全化の取組	12
②	経営改善推進計画の策定	13
2	ひたちなか市住宅・都市サービス公社の課題について	14
3	債務超過解消の方策について	15
(1)	損失補償と市の責務	15
(2)	第三セクター等改革推進債の活用	15
4	公社存続の必要性について	17
(1)	ひたちなか市と土地区画整理事業	17
(2)	解散による地価への影響及び行政への信頼の毀損	17
5	ひたちなか市住宅・都市サービス公社の進むべき方向について	18
(1)	手法の検討	18
(2)	解散と存続の負担比較	19
(3)	その他の影響	22
(4)	公社経営健全化の見通し	22
(5)	今後の方向性	24
(6)	経営責任	24

6 おわりに.....	26
-------------	----

【その他参考資料】

資料1 ひたちなか市出資団体等経営検討委員会設置要綱.....	27
資料2 ひたちなか市出資団体等経営検討委員会名簿.....	28

1 ひたちなか市住宅・都市サービス公社の現状について

(1) これまでの歩み

財団法人ひたちなか市住宅・都市サービス公社は、昭和40年1月5日に首都圏都市開発区域整備計画を推進するために設立された財団法人勝田市住宅公社を改組し現在に至っている。これまでの歩みは、次のとおりである。

<これまでの歩み>

年度	内 容
S 4 0	財団法人勝田市住宅公社設立
S 4 4	財団法人那珂湊市開発公社設立
S 6 3	財団法人那珂湊市住宅公社設立
H 3	勝田市住宅公社を勝田市住宅・都市サービス公社に名称変更
H 4	西古内土地区画整理事業業務受託
H 5	上下水道料金賦課徴収業務受託
H 6	勝田市、那珂湊市の合併に伴い、勝田市住宅・都市サービス公社、那珂湊市開発公社、那珂湊市住宅公社をひたちなか市住宅・都市サービス公社、ひたちなか市開発公社、ひたちなか市住宅公社に名称変更
H 8	ひたちなか市住宅公社(旧那珂湊市住宅公社)を住宅・都市サービス公社に統合
H 1 3	ひたちなか市開発公社(旧那珂湊市開発公社)を住宅・都市サービス公社に統合
H 2 3	上下水道料金賦課徴収業務を財団法人ひたちなか市生活・文化・スポーツ公社へ移管、西古内土地区画整理事業業務代行を終了

(2) 組織の概要

財団法人ひたちなか市住宅・都市サービス公社(以下、勝田市住宅・都市サービス公社と併せ「住宅・都市サービス公社」という。)の平成23年6月1日現在の組織体制は、次のとおりである。

<組織体制>

【理事会】	
理事長	1名 (市長)
副理事長	1名 (副市長)
理 事	10名 (市職員10名)
監 事	3名 (市議会議員2名, 一般1名)
計	15名
【評議員会】	
評議員	13名 (市議会議員12名, 市職員1名)

【事務局】

市からの派遣職員 1 名
 臨時職員 1 名（宅地建物取引主任者）

<事務局職員体制の推移>

(単位：人)

年度	市からの派遣職員	プロパー職員	嘱託職員	パートタイム職員	臨時職員	アルバイト職員	計
H 1 1	6	9	5	2 2	1	0	4 3
H 1 2	6	9	5	2 2	1	0	4 3
H 1 3	8	2 2	7	3 2	6	0	7 5
H 1 4	6	1 7	1 1	4 6	1	0	8 1
H 1 5	5	1 6	9	5 3	3	3	8 9
H 1 6	5	1 4	8	5 4	3	2	8 6
H 1 7	5	1 3	1 2	5 3	0	2	8 5
H 1 8	3	8	8	2 2	0	0	4 1
H 1 9	2	8	7	2 3	1	0	4 1
H 2 0	2	7	6	2 3	1	0	3 9
H 2 1	2	6	3	2 4	0	0	3 5
H 2 2	2	6	3	2 4	0	0	3 5
H 2 3	1	0	0	0	1	0	2

※13年度の職員増は、開発公社を統合したことによる（ホテルニュー白亜紀関係）

※15年度の職員増は、ホテルニュー白亜紀のプロパー・嘱託職員の減に対応するためのパートタイム・臨時・アルバイト職員の増による

※18年度の職員減は、指定管理者制度の開始により、ホテルニュー白亜紀が民間による運営へと移行したことによる

住宅・都市サービス公社は、宅地の販売、西古内土地区画整理事業関係業務及び上下水道料金徴収関係業務を実施してきたが、公益法人としての存続の見通しが不透明であることから、引き続き適切に運営される必要がある上下水道料金徴収関係業務については、平成 23 年 4 月 1 日から生活・文化・スポーツ公社へ業務を移管した。また、西古内土地区画整理事業は、平成 24 年度に換地処分が予定され、事業の終了が間近であることから、平成 22 年度末をもって西古内土地区画整理組合との業務代行契約を解消した。これにより、平成 23 年度からの住宅・都市サービス公社の業務は、市と共有する企業合同庁舎の維持管理と、商品土地の維持管理及び販売のみとなり、職員数は平成 22 年度の 35 名から 2 名へと大幅減となった。

(3) 事業の概要

住宅・都市サービス公社は、設立当初より住宅の計画的供給や土地の取得、造成、管理、処分及び販売を主な目的として事業を展開してきた。これは、ひたちなか市の市街地整備政策と密接に関連している。

① 西古内土地区画整理事業

ひたちなか市は、市街地整備に係る都市基盤の整備を土地区画整理事業（施行済地区 35 地区 1,081.1ha，市街化区域の 26.2%）を中心として行ってきた。これは、土地区画整理事業により市街地の整備が効率的に実施できるとともに、人口増加に対応した良好な宅地の供給が可能であったことによる。特に、合併前の勝田市の土地区画整理事業を基本とした市街地整備方式は「勝田方式」と呼ばれる市街地整備のモデルともなり、土地区画整理事業の先進都市として全国的な評価も受けてきた。

また、常陸那珂港（現茨城港常陸那珂港区）、国営ひたち海浜公園や常陸那珂工業団地等のひたちなか地区（旧米軍射爆撃場跡地）開発に関連して増加する就業者の宅地需要に適切に対応するため、土地区画整理事業をさらに積極的に立ち上げてきたところである。（施行中地区 9 地区（市施行 7 地区，組合施行 2 地区） 644.8ha，市街化区域の 15.6%）

ひたちなか市においては、組合施行についても、単なる宅地造成ではなく、都市計画道路や公園などの都市施設の整備を含む公共事業として市が政策的かつ積極的に技術指導，財政支援，借入金に係る損失補償を行っており，市施行と何ら変わらない事業内容となっている。

住宅・都市サービス公社は、市の方針に基づき西古内土地区画整理事業（組合施行）地区内の土地を先行取得するとともに、西古内土地区画整理組合の業務を代行してきたところである。

<西古内土地区画整理事業地区における公社事業の概要>

土地区画 整理事業	計画期間	平成 4 年 7 月 30 日～平成 24 年度
	全体面積	280,929.11 m ² (28.1ha)
うち住宅・都市 サービス公社事業	先行取得	面積 21,239.56 m ² ，取得価格 1,175,905,411 円 (A)
	保留地取得	面積 23,880.00 m ² ，取得価格 1,958,671,000 円 (B)
	合計取得額① ((A)+(B))	3,134,576,411 円
	分譲収入②	1,520,561,000 円
	差額 ①-②	1,614,015,411 円

※分譲収入②：平成 9 年度～平成 22 年度の分譲額の合計

<分譲状況>

区 年 度	分譲宅地 (区画)		分譲地 値下経過	地価公示 (単位:円) 前年比	地価調査 (単位:円) 前年比	備考
	分譲 区画数	分譲収入 (単位:千円)				
H9	7	145,590		96,800 △1.5%	100,300 △2.1%	
H10	1	23,793		93,100 △3.8%	96,400 △3.9%	
H11	3	67,343		89,200 △4.2%	91,500 △5.1%	
H12	8	150,465	△19.4%	83,400 △6.5%	85,500 △6.6%	
H13	2	36,113		80,200 △3.8%	79,900 △6.5%	
H14	1	16,240	△10.4%	76,300 △4.9%	75,600 △5.4%	
H15	0	0	△10.6%	71,700 △6.0%	71,300 △5.7%	
H16	15	197,039	△9.2%	66,800 △6.8%	65,700 △7.9%	
H17	17	170,774		62,600 △6.3%	61,000 △7.2%	
H18	21	198,368		58,200 △7.0%	56,600 △7.2%	
H19	12	131,663		53,200 △8.6%	53,400 △5.7%	
H20	8	70,217		50,200 △5.6%	50,800 △4.9%	
H21	26	250,789	△26.0%	47,600 △5.2%	48,000 △5.5%	
H22	7	62,167		45,000 △5.5%	45,300 △5.6%	
計	128	1,520,561				

※平成9年度から分譲を開始

※地価公示，地価調査とも勝田地区の住宅地域の平均価格

② 船窪土地区画整理事業

住宅・都市サービス公社は，ひたちなか市開発公社が狭小面積土地所有者の救済を目的として先行取得した船窪土地区画整理事業地内の土地 8,655.29 m²をひたちなか市開発公社統合の際，承継し保有している。

③ その他商品土地の分譲等

住宅・都市サービス公社は，西古内土地区画整理事業地区以外の地区においても，宅地の分譲等を実施してきた。

次の表に示すとおり、堂端住宅用地や佐和駅中央土地区画整理事業地内の宅地等を分譲してきた。

<分譲状況>

年 度	分譲宅地（区画）		備 考
	分譲 区画数	分譲収入 (単位：千円)	
H13	1	24,990	佐和駅中央
H14	1	16,510	堂端住宅用地
H15	8	238,598	上ヶ砂，西大島住宅用地，中根，南浜田，高場
H16	3	39,905	中根
H17	1	13,623	堂端住宅用地
H18	0	0	
H19	2	31,508	堂端住宅用地
H20	0	0	
H21	2	22,253	堂端住宅用地，佐和駅中央
H22	3	10,330	堂端住宅用地

※ひたちなか市開発公社を統合した平成13年度以降からを記載

④ 公共用地の先行取得

合併前の各公社においては、勝田市、那珂湊市の要請に基づき公共用地の先行取得を行ってきたが、市の買戻しの遅れにより、平成22年度末時点においても公共用地として供されている土地を保有している状況である。

<公共用地保有状況>

用地名	面積(m ²) (H22年度末現在)	取得 年度	取得金額(円)	備 考
那珂湊 第2野球場用地	9,777.00	S45	17,446,300	S54.1.1より市に貸付
史跡公園用地	6,433.83	S57	60,447,300	H13～H14年度において、 2,295 m ² を55,521,774円で 市に処分

(4) 財務の状況

① 財務状況の推移

住宅・都市サービス公社は、平成4年度から平成13年度（平成6年度を除く）まで継続的に西古内土地区画整理事業地内の土地の先行取得と保留地取得を行うとともに平成9年から販売に努めてきたところである。しかし、地価の下落に伴い、取得

価格を下回りながら商品土地を販売せざるを得ず（当初計画した保留地処分価格 102,850 円/m² ⇒ 現在の保留地処分価格 35,912 円/m²）、また、西古内土地区画整理事業の大幅な遅延（当初計画期間 H4～H15 ⇒ 現在の計画期間 H4～H24）による支払利息の増などにより債務超過が増大した。

<事業借入金と支払利息の推移> (単位：円)

年度	長期借入金残高	支払利息
H4	1,556,579,000	22,010,000
H5	2,256,801,000	92,100,000
H6	2,456,830,000	60,700,000
H7	2,885,605,000	77,200,000
H8	3,254,917,000	97,381,968
H9	3,392,118,000	77,500,974
H10	3,599,346,000	83,143,987
H11	3,620,736,000	80,079,150
H12	3,522,136,000	74,282,075
H13	3,909,536,000	60,742,605
H14	3,966,936,000	70,684,070
H15	3,812,936,000	57,193,661
H16	3,790,564,000	56,335,811
H17	3,579,964,000	50,629,157
H18	3,479,964,000	71,583,645
H19	3,429,964,000	70,662,267
H20	3,429,964,000	68,589,816
H21	3,229,816,000	61,748,305
H22	3,199,816,000	42,801,638

※平成4年度から長期借入金が発生
 ※借入金残高は各年度末の残高である。

住宅・都市サービス公社の平成元年度以降の貸借対照表（資産・負債・期末正味財産）をみると、平成16年度から債務超過が始まっている。なお、平成15年度から、土地部門を一般会計とし、上下水道賦課徴収、土地区画整理業務代行及びホテル部門を特別会計として財務諸表を作成してきたが、特別会計部門は基本的に収益性をもたず収支均衡で、かつ金額も一般会計に比べ少ないため、全体に与える影響は小さいことから、次の表において特に区別はしていない。

<貸借対照表（抜粋）の推移>

（単位：円）

年度	資産合計①	負債合計②	正味財産 ①-②	正味財産 前年度との増減
H1	370,983,791	9,898,277	361,085,514	
H2	367,507,236	10,619,249	356,887,987	△ 4,197,527
H3	390,092,030	39,522,550	350,569,480	△ 6,318,507
H4	1,913,628,459	1,559,124,362	354,504,097	3,934,617
H5	2,631,639,432	2,264,145,122	367,494,310	12,990,213
H6	2,938,113,575	2,463,509,745	474,603,830	107,109,520
H7	3,419,409,417	2,908,545,374	510,864,043	36,260,213
H8	3,791,928,674	3,263,659,390	528,269,284	17,405,241
H9	3,920,173,053	3,404,820,897	515,352,156	△ 12,917,128
H10	3,962,942,612	3,612,416,214	350,526,398	△ 164,825,758
H11	3,971,182,368	3,651,332,810	319,849,558	△ 30,676,840
H12	3,780,145,042	3,540,404,840	239,740,202	△ 80,109,356
H13	4,337,073,692	3,970,007,218	367,066,474	127,326,272
H14	4,273,820,421	4,002,229,685	271,590,736	△ 95,475,738
H15	3,944,349,089	3,853,413,927	90,935,162	△ 180,655,574
H16	3,652,847,101	3,826,059,053	△ 173,211,952	△ 264,147,114
H17	3,254,637,903	3,655,973,088	△ 401,335,185	△ 228,123,233
H18	2,829,608,151	3,515,710,152	△ 686,102,001	△ 284,766,816
H19	2,575,433,329	3,483,004,737	△ 907,571,408	△ 221,469,407
H20	2,442,385,412	3,473,706,243	△ 1,031,320,831	△ 123,749,423
H21	1,780,745,624	3,269,617,317	△ 1,488,871,693	△ 457,550,862
H22	1,613,347,810	3,260,715,044	△ 1,647,367,234	△ 158,495,541

② 棚卸資産の状況

平成 22 年度に商品土地（棚卸資産）の不動産鑑定評価を実施したところ、簿価 1,389,596 千円に対し、不動産鑑定評価額は、簿価の 34.3%にあたる 476,138 千円（平成 23 年 3 月 31 日基準）となり簿価との差額は△913,458 千円となった。

<簿価と不動産鑑定評価額（H23.3.31 現在）>

	簿 価	不動産鑑定評価額	差 額
棚卸資産	1,389,595,675 円	476,137,800 円 (簿価比 34.3%)	△913,457,875 円

※平成 23 年 3 月 11 日に発生した東日本大震災の影響は加味していない。

③ 実態貸借対照表の作成

住宅・都市サービス公社の経営実態を把握するため、実態貸借対照表を作成すると下表のとおりである。

商品土地については、平成 22 年度決算において簿価は 1,389,595,675 円であり、不動産鑑定評価額は 476,137,800 円である。しかし、ひたちなか市が行政財産として取得すべき史跡公園用地及び第 2 野球場については、住宅・都市サービス公社が当該土地を取得するために借入れた資金の毎年度の利息及び管理に要する経費を、当該土地の取得価額に上乗せした額を市の再取得価額とするため、実態貸借対照表上の商品土地は 692,015,036 円となることから、評価損は 697,580,639 円となる。

これにより、実態貸借対照表に基づく正味財産合計は△2,344,947,873 円となった。

<実態貸借対照表 (H23. 3. 31 現在) >

(単位：円)

摘 要	公表貸借対照表 a	実態貸借対照表 b	差 額 b-a
流動資産	1,522,994,093	825,413,454	△ 697,580,639
うち商品土地	1,389,595,675	692,015,036	△ 697,580,639
固定資産	90,353,717	90,353,717	0
資産合計	1,613,347,810	915,767,171	△ 697,580,639
流動負債	21,303,387	21,303,387	0
固定負債	3,239,411,657	3,239,411,657	0
負債合計	3,260,715,044	3,260,715,044	0
指定正味財産	1,000,000	1,000,000	0
一般正味財産	△ 1,648,367,234	△ 2,345,947,873	△ 697,580,639
正味財産合計	△ 1,647,367,234	△ 2,344,947,873	△ 697,580,639
負債・正味財産合計	1,613,347,810	915,767,171	△ 697,580,639

④ 市と住宅・都市サービス公社の関係

住宅・都市サービス公社は、ひたちなか市からの寄付金を基本財産として設立され、ひたちなか市の指導監督の下、事業を行っている。また、組織体制についても理事長を市長、副理事長を副市長（助役）、理事を部長が務めるほか、監事に市議会議員が 2 名、評議員に市議会議員 12 名が参画しており、住宅・都市サービス公社は、ひたちなか市の指導監督下にある。

また、住宅・都市サービス公社が金融機関から融資を受ける場合は、ひたちなか市

と金融機関との間で損失補償契約を締結している。損失補償契約とは、金融機関の融資の全部又は一部が返済不能となり金融機関が損失を被ったときに、ひたちなか市が金融機関に対し、融資を受けた公社に代わって、その損失を補償する契約である。損失補償契約額の上限は、予算の一部として市議会の議決を受けている。

<損失補償契約額と借入金額 (H23. 3. 31 現在)>

金融機関名	損失補償契約額	借入金残高(H23. 3. 31 現在)
常陽銀行	19億円	1,620,351,000円
ひたちなか農業協同組合	10億円	897,900,000円
筑波銀行	10億円	681,565,000円
労働金庫	1億円	0円
合計	40億円	3,199,816,000円

<損失補償限度額の推移>

(単位：百万円)

	S42	S45	S46	S49	S51	H7	H11	H21
損失補償限度額	300	600	1,300	2,500	3,000	4,000	5,000	4,000

⑤ 時価評価適用の遅れ

平成20年における公益法人会計基準の改正で、棚卸資産の評価は、低価法が強制適用されることとなった。しかし、同改正以前においても、「資産の時価が著しく下落したときは、回復の見込みがあると認められる場合を除き、時価をもって貸借対照表価額としなければならない。」とするいわゆる強制評価減の規定は存在していた。しかしながら、住宅・都市サービス公社は、平成22年度末においても、上記規定に準拠しておらず、未だ取得価額での評価を維持している。ひたちなか市の地価は、平成4年以降下落が継続しており、現在のところ、下げ止まる見込みは無いため、公表されている財務諸表は、公益法人会計基準が求める住宅・都市サービス公社の正確な財政状況を示しているものとは認められない。

債務超過の実態を早期に把握し、改善に取り組むためにも、速やかに公益法人会計基準による資産の時価評価に基づく財務諸表の作成が必要であったと考えられる。

(5) 財務悪化の原因

住宅・都市サービス公社の財務状況としては、平成3年度決算時点では借入金がなく、健全経営の状況を保っていた。その後、商品土地価格が下落し債務超過に陥った。その主な原因は次のとおりである。

① 土地区画整理事業への積極的関与

平成2年当時、地域経済成長への期待は高い状況にあった。当時の勝田市及び那珂湊市においては、国家的プロジェクトであるひたちなか地区開発により増大が予想される就業者のため、宅地開発を急ピッチで進めるべきとの機運が盛り上がっていた。茨城県においても、将来における急激な地価下落は予想しておらず、むしろ茨城県住宅供給公社を活用し、積極的に宅地開発を進めるべきであるとの態度であった。

このような社会経済情勢の中で、ひたちなか市は土地区画整理事業を積極的に推進し、住宅・都市サービス公社は組合施行の西古内土地区画整理事業地区内の土地の先買いと、西古内土地区画整理事業の業務を受託してきたところである。また、ひたちなか市開発公社は、平成10年度及び平成12年度において、狭小土地が多く存在する船窪土地区画整理事業地区内の土地についても同様の観点から積極的に取得した。しかしながら、バブル崩壊後の経済情勢の悪化は土地区画整理事業の遅延をもたらすとともに、長期的かつ大幅な地価の下落は、土地区画整理事業の収支に大きな影響を与え、資金計画を含めた事業計画の抜本的な見直しが求められているところである。

② 土地区画整理事業の遅延と地価の下落

a 西古内土地区画整理事業

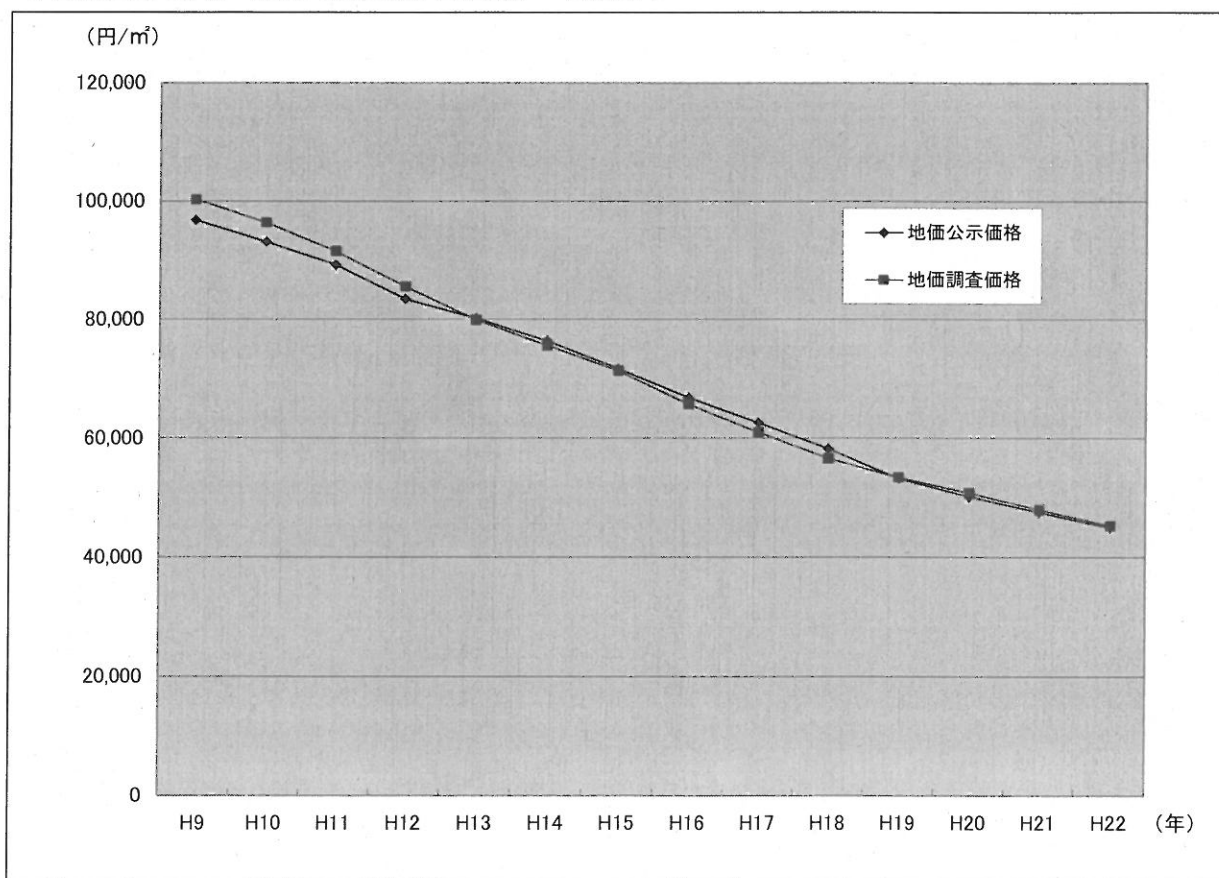
平成2年当時、勝田市は茨城県住宅供給公社との共同事業により、西古内土地区画整理事業を推進する予定であった。茨城県住宅供給公社は事業区域の土地の4割を先行取得することを基本的考え方としていたが、先行取得の達成が困難であると判断し、他の地区における宅地開発を推進すべきとの立場から平成3年に本事業から撤退した。

勝田市では、茨城県住宅供給公社による事業区域の土地の先行取得を基本とする土地区画整理事業を想定していたが、組合員の動揺を防ぐとともに土地区画整理事

業を継続するため、住宅・都市サービス公社が西古内土地区画整理組合の業務を受託することとなった。さらに住宅・都市サービス公社では、事業用地 21,239.56 m²の先行取得と保留地 23,880 m²の取得を行った。

このように住宅・都市サービス公社では大量の土地を保有し、平成9年以降、その販売に努めてきたところであるが、地価の下落に伴い、取得価格を下回りながら商品土地の販売を余儀なくされてきた。(当初計画した保留地処分価格 102,850 円/m² ⇒ 現在の保留地処分価格 35,912 円/m²) また、バブル経済崩壊後の経済情勢の悪化により西古内土地区画整理事業は大幅に遅延し(当初計画期間 H4~H15 ⇒ 現在の計画期間 H4~H24)、住宅・都市サービス公社の借入金に係る利子負担の大幅な増をもたらした。

<地価公示価格（勝田地区住宅地域）の推移>



b 船窪土地区画整理事業

ひたちなか市開発公社は、平成10年度及び平成12年度において、狭小土地の解

消を目的に船窪土地区画整理事業地内の土地 8,655.29 m²を取得した。現状、船窪土地区画整理事業は資金不足により進展が図れないまま、施行者である組合が解散し、市施行に代わったものの事業は休止した状態であることから、取得した土地は未造成地として手付かずの状況であり、現段階では、処分困難な状態となっている。

なお、平成 13 年度にひたちなか市開発公社は住宅・都市サービス公社に統合され、その債権債務は住宅・都市サービス公社が引き継いでいる。

これらの土地の平成 22 年度決算における簿価は 107,786,930 円であるのに対し、不動産鑑定評価額は 22,009,000 円となったところである。

③ 市の土地買戻しの遅れ

那珂湊市開発公社は、昭和 45 年に那珂湊市の依頼により西十三奉行地内の土地を工業用地として取得したが、工業用地としての利用が困難となったため那珂湊市が賃借し、昭和 54 年 4 月から那珂湊市第 2 野球場として利用している。

勝田市住宅公社は、昭和 57 年に勝田市の依頼により虎塚古墳隣接地を史跡公園用地として取得したが、未整備のまま現在に至っている。

これらの土地については、当時の那珂湊市及び勝田市の依頼により先行取得したものであり、経費として事務費と利息を加え、住宅・都市サービス公社からひたちなか市が買い戻すべき物件である。

(6) 経営健全化の取組

① 公社の経営健全化の取組

住宅・都市サービス公社は、ひたちなか市の指導のもと、事務費の圧縮、分譲の努力を継続してきた結果、一般会計のうち支払利息を除く総務管理費は、平成 14 年度において 37,434 千円であったが、平成 22 年度は 19,758 千円まで削減され、土地の処分については、直近 5 年度で見ると、毎年度平均 154,356 千円を売り上げている。

また、金融機関に協力を仰ぎ、借入金の利率を優遇してもらうことで支払利息の負担軽減を図っている。

② 経営改善推進計画の策定

住宅・都市サービス公社は上記のような健全化の取組を実践したが、地価下落を主な要因とする債務超過の拡大を解消するには至らなかったことから、平成18年度に経営改善推進計画を定めた。

その内容は商品土地の販売による負債の圧縮と財務収支の改善を目的とするものであるが、既に住宅・都市サービス公社は、商品土地の販売のみでの債務解消は不可能な状況にあった。しかし、市の財政状況も厳しかったことから、中長期的な経営健全化計画を策定すべきであるとの方針を述べるにとどまり、抜本的な対応策が検討されるには至らなかった。

2 ひたちなか市住宅・都市サービス公社の課題について

公益法人制度改革により、現在、住宅・都市サービス公社は特例民法法人として存続しているが、平成25年11月30日までに解散するか、一般財団法人又は公益財団法人へ移行しなければならない。

また、一般財団法人又は公益財団法人への移行後は、2期連続して純資産額（正味財産合計）が300万円未満となった場合は解散しなければならないことから、一般財団法人又は公益財団法人として存続するには、債務超過の解消は必須である。

3 債務超過解消の方策について

(1) 損失補償と市の責務

市が金融機関との間で締結している損失補償契約は、住宅・都市サービス公社に融資をした金融機関が損失を被った場合、ひたちなか市が金融機関に対しその損失を補償する契約である。

今後とも、住宅・都市サービス公社は自力で債務を解消することは、不可能なことから、市は契約に基づき損失補償を履行せざるを得ない状況にある。

しかし、市の財政状況は、財政構造の弾力性を判断する指標である経常収支比率が88.0%であり、かつ、過去5年間において普通建設事業に投入できた一般財源の額は30億円を下回ることから、30億円もの一般財源を一気に投入することは不可能な状況である。このため市の財政運営に大きな影響が無いような対応が必要となっている。

<経常収支比率と普通建設事業費に占める充当一般財源の推移：普通会計決算>
(単位：千円)

年度	経常収支比率	普通建設事業費	充当一般財源	(参考) 歳出合計
16	91.5%	6,637,228	2,826,196	41,237,952
17	92.2%	5,817,203	2,380,078	41,102,630
18	92.5%	5,266,905	2,385,592	41,143,422
19	91.0%	4,234,514	1,983,382	41,324,210
20	90.1%	5,864,188	2,494,909	44,438,764
21	90.7%	6,325,937	2,984,467	46,432,239
22	88.0%	9,236,009	2,548,112	49,728,953

※経常収支比率：財政構造の弾力性を判断する指標であり、比率が低いほど弾力性が大きいことを示す。すなわち、人件費・扶助費・公債費等の経常的経費に地方税・普通交付税等を中心とする経常的一般財源がどの程度充当されているかを表す比率である。75%～80%未満が妥当、80%以上で弾力性を失いつつあるとされている。

(2) 第三セクター等改革推進債の活用

住宅・都市サービス公社の債務の解消を一般財源で短期的に負担することは困難で

ある以上、中長期的な手立て、すなわち起債が必要となるが、公社の債務超過を解消するために活用できる起債は、第三セクター等改革推進債のみである。

第三セクター等改革推進債は、地方公共団体が「地方公共団体の財政の健全化に関する法律」の全面施行から5年間で第三セクター等の抜本的改革を集中的に行えるよう、平成21年度から平成25年度までの間の時限措置として第三セクター等の整理又は再生のために特に必要となる一定の経費を議会の議決等の手続を経て地方債の対象とすることができる起債の特例措置である。住宅・都市サービス公社が公益法人制度改革に対応するためには、第三セクター等改革推進債の最大限の活用が不可欠である。

4 公社存続の必要性について

住宅・都市サービス公社について、破産等により解散させるか、債務超過を解消して存続を図るかのいずれかを選択する必要がある。しかしながら、解散させた場合には、次のような重大な影響が予想される。

(1) ひたちなか市と土地区画整理事業

- ① 破産管財人により、実際の財産価値から値引きした財産処分が予測され、それに伴い周辺地価の下落を招くとともに、他の土地区画整理事業地区の保留地価格にも影響を及ぼすことが見込まれる。
- ② 土地区画整理事業保留地の地価下落による保留地処分金の減収分は、市が一般財源から補填しなければならず、適切でない市民負担を発生させることになる。
- ③ 船窪土地区画整理事業地内の土地は現況では殆ど価値のない土地で、当該土地区画整理事業については、現在、ひたちなか市で見直しに向け準備中であり、実質休止中となっている。住宅・都市サービス公社の所有地については、今後、市が公共用地等としての土地利用を検討しており、破産を選択した場合は、破産管財人により現況のまま公共目的を無視して処分される可能性が高いことから、土地区画整理事業見直しへの支障が発生し、結果としてひたちなか市のまちづくりに大きな影響を及ぼすと考えられる。

(2) 解散による地価への影響及び行政への信頼の毀損

- ① 住宅・都市サービス公社について、破産等により解散させることを選択した場合、金融機関から融資が受けられない六ツ野土地区画整理事業（組合施行）の地権者に不安を抱かせることになる。
- ② 地価の下落は固定資産税収入に影響が及ぶことになる。
- ③ 土地区画整理事業を宅地開発政策の中心として長年にわたり実施してきた市に対する市民の信頼感が喪失されることになる。
- ④ その他の影響として、民間未利用地の地価の下落も避けられないものと考えられる。

5 ひたちなか市住宅・都市サービス公社の進むべき方向について

(1) 手法の検討

債務超過に陥った法人の解散と存続について、全ての手法を列挙し、財団法人に適用可能であるかどうか、第三セクター等改革推進債の対象となるかどうかを検証し、住宅・都市サービス公社への適用の可否を明らかにした。その結果、下表「手法の検討1」のとおり、解散型としては破産手続、存続型としては、民事再生手続、特定調停手続、事業再生ADRの3つの手法が該当した。

次に、「手法の検討2」のとおり、個別の手法のメリットとデメリットを検討した結果、事業再生ADRの採用が、近隣保留地や西古内土地区画整理事業への影響が小さいと考えられることから、再生手法として、もっとも相応しいものであるとの結論に至った。

<手法の検討1>

	手法	財団法人に 適用可能	三セク債 の対象	適用の可否
解散型	①破産手続（破産法）	○	○	○
	②特別清算手続（会社法）	×	○	×
存続型	③民事再生手続（民事再生法）	○	○	○
	④会社更生手続（会社更生法）	×	○	×
	⑤任意交渉	○	×	×
	⑥特定調停手続	○	○	○
	⑦私的整理に関するガイドライン	○	○	×（注1）
	⑧中小企業再生支援協議会	×	○	×
	⑨RCC企業再生スキーム	○	○	×（注2）
	⑩事業再生ADR	○	○	○
	⑪企業再生支援機構	×	○	×

注) 注1：メインバンク主導の手法でほとんど使われないため除外

注2：債権者が利用する手法であるため除外

<手法の検討2>

	手法	メリット	デメリット	適合性
解散型	① 破産手続	・裁判所の監督があり、公正さが担保されている。	・手続がオープンになることにより、商品価値が毀損される。すなわち、破産のイメージが悪く、市民の不安を掻き立てる。 ・商品土地値下げ販売により西古内土地区画整理事業区域内の地価への影響大。すなわち、組合員及び地権者との関係悪化。 ・近隣の保留地への影響大。すなわち、保留地価格下落は直接に市負担の増となる。 ・地価の下落は固定資産税収入に影響を与える。	×
	③ 民事再生手続	・裁判所の監督があり、公正さが担保されている。	・手続がオープンになることにより、商品価値が毀損される。すなわち、倒産のイメージが強く、上記破産手続と同じデメリットがある。	×
存続型	⑥ 特定調停	・民事調停手続を基礎としており、公正さが担保されている。	・手続が煩雑であり、期間が長期化しやすいため、期限がある場合には利用が困難。 ・弁済禁止等の保全処分を発令できない。 ・相殺制限の制度を定めていない。	×
	⑩ 事業再生ADR	・3ヶ月程度での成立が見込める。 ・法的整理を担う実務家の監督の下で進められるため、公正さが担保されている。 ・近隣の保留地への影響小。 ・西古内土地区画整理事業への影響小。	・認証機関及び代理人の費用がかかり、手続のためのコストが高い。	○

(2) 解散と存続の負担比較

住宅・都市サービス公社について、解散（破産）と存続（再生）のいずれかを選択することについて、市の負担となる直接的影響を検討した。

住宅・都市サービス公社が破産した場合は、商品土地と近隣土地区画整理事業への地価下落圧力が働くものとして推計した。商品土地については約48万円、売出中の保留地で約33百万円、今後売出し予定の保留地で約111百万円、それぞれ解散の場合は存続の場合よりも市の負担増をもたらすこととなり、結果として市の負担増と

損失の合計は約 166 百万円に上った。

一方でコストとして第三セクター等改革推進債の償還額と手続にかかる費用を推計したところ、償還額自体には差が無く、手続費用としては存続を選択した場合の事業再生ADRの方が最大で2,050万円高いことが判明した。

以上のことから、存続の場合の負担等の合計は、解散の場合と比較して約145百万円少なくなるものと推計した。

①商品土地に与える影響

(単位：円)

内容		解散(A)	存続(B)	差(A)-(B)
商品土地の価額	①	399,713,800		
処分価格への影響	②	30%減	10年間の地価下落を想定	
処分価格	$\frac{\text{①} \times (100 - \text{②})}{100}$	279,799,660	280,282,000	△482,340

※商品土地の価額は、22年度末住宅・都市サービス公社の保有する商品土地の価格(476,137,800円)から市が買い戻すべき土地(76,424,000円)を除いたものである。

※解散した場合、破産管財人による財産の処分は、実際上30%を超えて値下げ販売されることが多いが、本意見書においては地価の下落を過大に想定することを避けるため、30%下落して処分されると想定した。

※存続した場合は、地価が前年度比で、23年度10%、24・25・26年度5%、27・28年度4%、29・30年度3%、31・32・33年度2%下落すると想定し、処分価格に反映させ、約10年間で処分するとして試算した。

※存続した場合において、船窪土地区画整理事業区域内の所有地8,655.29㎡については、船窪土地区画整理事業の見直し時期や内容が未定であることから参入していないが、見直しの方向付けがなされた後、公共用地として市が買い取るなどの対応が見込まれる。

②近隣土地区画整理事業地内の売出中の保留地に与える影響

(単位：円)

内容		解散(A)	存続(B)	差(A)-(B)
通常の処分価格	①	184,453,719		—
処分価格への影響	②	10~25%減	—	
処分価格	$\frac{\text{①} \times (100 - \text{②})}{100}$	151,380,452	184,453,719	△33,073,267

※勝田地区の売出中の保留地(面積5,564.2㎡、現在の平均単価33,150.1円/㎡)

※佐和駅中央：25%下落、高野小貫山：20%下落、東部第2・武田：10%下落

③近隣土地区画整理事業地内の売出予定の保留地に与える影響

(単位：円)

内容		解散(A)	存続(B)	差(A)-(B)
通常の処分価格	①	1,519,512,346		—
処分価格への影響	②	5~12.5%減	—	
処分価格	$\frac{\text{①} \times (100 - \text{②})}{100}$	1,408,277,506	1,519,512,346	△111,234,840

※勝田地区の今後造成予定の保留地の2割が、10年間で造成が見込まれ売り出されると想定(面積 37,519 m², 現在の平均単価 40,499.9 円/m²)

※佐和駅中央・佐和駅東: 12.5%下落, 高野小貫山: 10%下落, 東部第1・東部第2・武田, 六ツ野: 5%下落(長期的な影響となることから, ②の場合の影響の半分と想定)

④市税(固定資産税・都市計画税)への影響

(単位: 円)

工区	平成23年度		評価額下落後		影響税額 (B) - (A)
	平均単価 (/m ²)	税額 (A)	平均単価 (/m ²)	税額 (B)	
西古内	29,669	20,405,740	20,769	14,723,939	△5,681,801
佐和駅中央	28,864	70,503,258	21,648	54,477,476	△16,025,782
合計		90,908,998		69,201,415	△21,707,583

※算定条件: 住宅・都市サービス公社が解散(破産)することにより, 周辺土地の固定資産税評価額が受ける影響として, 西古内土地区画整理事業地区については30%, 佐和駅中央土地区画整理事業地区については25%下落するものと仮定し, 平成23年度の課税額実績を基準に下落後の固定資産税・都市計画税の税額を市が算定した。

※対象土地: 西古内土地区画整理事業地区及び佐和駅中央土地区画整理事業地区において, 平成23年1月1日時点で使用収益が開始されている仮換地及び保留地で, 宅地として評価されている土地

西古内 438 筆(114,550 m²), 佐和駅中央 1,283 筆(430,896 m²), 合計 1,721 筆(545,446 m²)

※市税への影響については, 複数年度の影響を試算することが困難であり, かつ, 影響を過大に想定することを避ける為, 単年度分の算定とした。

⑤地価の下落による影響 (①から④の合計)

(単位: 円)

内容	解散 (A)	存続 (B)	差 (A) - (B)
①商品土地に与える影響	279,799,660	280,282,000	△482,340
②近隣土地区画整理事業地内の売出中の保留地に与える影響	151,380,452	184,453,719	△33,073,267
③近隣土地区画整理事業地内の売出予定の保留地に与える影響	1,408,277,506	1,519,512,346	△111,234,840
④市税(固定資産税・都市計画税)への影響	69,201,415	90,908,998	△21,707,583
合計	—	—	△166,498,030

⑥第三セクター等改革推進債償還額

(単位: 円)

内容		解散 (A)	存続 (B)	差 (A) - (B)
23年度長期借入金	①	3,199,816,000		—
公社借入金返済予定額	②	295,316,000		—
三セク債対象額	③ = ① - ②	2,904,500,000		—
利息	④	337,376,250		—
合計	③ + ④	3,241,876,250		—

※公社借入金返済予定額: 市公共用地購入予定額 295,240,877 円 + 公社負担額 75,123 円

※3セク債: 元金均等, 15年償還(据置なし), 利率 1.5%

⑦破産と事業再生ADRの費用

(単位：円)

内容	解散(破産) (A)	存続(事業再生ADR) (B)	差(A)－(B)
代理人費用	4,000,000	8,000,000	△4,000,000
裁判所への予納金	4,000,000	0	4,000,000
事業再生ADR認証機関費用	0	20,500,000	△20,500,000
計	8,000,000	28,500,000	△20,500,000

※同規模の法人の破産・事業再生ADRにかかるコストから推計

(3) その他の影響

その他の影響として、住宅・都市サービス公社の商品土地を除く西古内土地区画整理事業の民間の未利用地 72,850 m²についても地価下落圧力が働くものとして推計したところ、その影響は約 730 百万円に上った。さらに、近隣土地区画整理事業地内を含め、周辺の民間未利用地の地価の下落も避けられないものと考えられ、「4 (2) 解散による地価への影響及び行政への信頼の毀損」に結びつくとともに、固定資産税・都市計画税のさらなる減少をもたらすことが予測される。

<民間の未利用地の処分価格への影響>

(単位：円)

内容		解散(A)	存続(B)	(A)－(B)
通常の処分価格	①	2,434,355,600		
処分価格への影響	②	30%減	—	
処分価格	①×(100－②) /100	1,704,048,920	2,434,355,600	△730,306,680

※西古内土地区画整理事業区域内の民間未利用地 (面積 72,850 m²)

(4) 公社経営健全化の見通し

住宅・都市サービス公社を存続させるためには、公益法人制度改革に対応して債務超過を解消した後、健全な経営を継続できるかどうか課題となる。

第三セクター等改革推進債を活用した市の支援により借入金を弁済したと仮定し、借入金の返済や支払利息が発生しなくなった場合の今後 10 年間の収支の見通しを作成した。その結果、住宅・都市サービス公社は、企業合同庁舎を市に賃貸していることによる収入があるため、賃貸収入の範囲内で、商品土地の維持管理及び販売等の運営は可能であると考えられる。

<資金収支の見通しの概要>

(単位：円)

区分\年度	H23	H24	H25	H26
I 事業活動収入	350,672,140	45,242,244	62,945,950	73,817,224
うち土地売却収入	316,079,877	23,887,000	41,460,000	52,199,000
II 投資活動収入	33,756,100	0	0	0
III 財務活動収入	0	0	0	0
収入計	384,428,240	45,242,244	62,945,950	73,817,224
I 事業活動支出	161,301,982	21,166,292	24,992,969	20,262,336
うち事業費	1,543,648	2,623,748	6,212,343	1,437,848
うち管理費	159,758,334	18,542,544	18,780,626	18,824,488
うち支払利息	53,596,872	0	0	0
II 投資活動支出	0	0	0	0
III 財務活動支出	295,316,000	23,000,000	41,000,000	52,000,000
うち借入金返済支出	295,316,000	0	0	0
うち求償債務返済支出	0	23,000,000	41,000,000	52,000,000
支出計	456,617,982	44,166,292	65,992,969	72,262,336
当期収支差額	△ 72,189,742	1,075,952	△ 3,047,019	1,554,888
期首現金有高	123,894,402	51,704,660	52,780,612	49,733,593
期末現金有高	51,704,660	52,780,612	49,733,593	51,288,481
区分\年度	H27	H28	H29	H30
I 事業活動収入	68,098,396	32,928,440	31,191,533	43,486,271
うち土地売却収入	46,478,000	11,177,000	9,303,000	21,459,000
II 投資活動収入	0	0	0	0
III 財務活動収入	0	0	0	0
収入計	68,098,396	32,928,440	31,191,533	43,486,271
I 事業活動支出	20,487,600	20,486,286	20,492,316	20,535,309
うち事業費	1,421,648	1,373,048	1,134,148	1,126,348
うち管理費	19,065,952	19,113,238	19,358,168	19,408,961
うち支払利息	0	0	0	0
II 投資活動支出	0	0	0	0
III 財務活動支出	46,000,000	11,000,000	9,000,000	21,000,000
うち借入金返済支出	0	0	0	0
うち求償債務返済支出	46,000,000	11,000,000	9,000,000	21,000,000
支出計	66,487,600	31,486,286	29,492,316	41,535,309
当期収支差額	1,610,796	1,442,154	1,699,217	1,950,962
期首現金有高	51,288,481	52,899,277	54,341,431	56,040,648
期末現金有高	52,899,277	54,341,431	56,040,648	57,991,610
区分\年度	H31	H32	H33	
I 事業活動収入	38,473,676	40,589,763	41,791,557	
うち土地売却収入	16,306,000	18,280,000	19,338,000	
II 投資活動収入	0	0	0	
III 財務活動収入	0	0	0	
収入計	38,473,676	40,589,763	41,791,557	
I 事業活動支出	20,655,287	20,699,671	20,958,784	
うち事業費	997,848	987,848	994,848	
うち管理費	19,657,439	19,711,823	19,963,936	
うち支払利息	0	0	0	
II 投資活動支出	0	0	0	
III 財務活動支出	16,000,000	18,000,000	19,000,000	
うち借入金返済支出	0	0	0	
うち求償債務返済支出	16,000,000	18,000,000	19,000,000	
支出計	36,655,287	38,699,671	39,958,784	
当期収支差額	1,818,389	1,890,092	1,832,773	
期首現金有高	57,991,610	59,809,999	61,700,091	
期末現金有高	59,809,999	61,700,091	63,532,864	

(5) 今後の方向性

住宅・都市サービス公社は、土地の維持管理及び分譲を事業内容とすることから、存続の場合は公益法人制度改革に伴い一般財団法人を選択することとなるが、移行後の方向性については、以下のとおりとすべきである。

住宅・都市サービス公社は、これまで値下げしながらではあるものの商品土地の販売を継続してきた実績から、時間をかけることにより商品土地の販売は可能であると考えられ、概ね10年程度で商品土地の販売を終了することを目指すべきである。なお、現状では処分が困難である船窪土地区画整理事業地内の商品土地については、今後、土地区画整理事業の見直しの方向付けがなされる予定であるが、公共用地としてひたちなか市が買い取るなどの対応を検討していくべきである。

住宅・都市サービス公社が商品土地を販売した場合の収益については、ひたちなか市に納付し、第三セクター等改革推進債の償還に充当する必要がある。また、住宅・都市サービス公社の残余財産については、寄付行為を改正し市に帰属することを明確化すべきである。

また、地価の下落により住宅・都市サービス公社の資産の価値が減少した場合は、純資産額が300万円を下回らないよう、市は資産価値減少分の求償権をその都度必要に応じて放棄する必要がある。

なお、住宅・都市サービス公社の一般財団への移行に際しては、純資産額300万円を維持しながら、実行可能な公益目的支出計画を策定する必要があるため、その策定には十分留意されたい。

(6) 経営責任

市及び住宅・都市サービス公社の関係者の責任については、本委員会では以下のとおり考える。

住宅・都市サービス公社は、ひたちなか市の指導監督下にあるとはいえ、独立した法人として経営判断に対する責任はある。現在保有している商品土地については、バブル経済の崩壊や長期にわたる景気低迷と地価下落などの予測は困難であったことから、市及び住宅・都市サービス公社の関係者の法的責任を問うことは難しいと考えられる。しかし、市の財政が厳しかったとはいえ、時価評価による財務諸表を作成し

てこなかったことにより債務超過の実態を明らかにできなかったことや債務超過を解消するための積極的な対応を図らなかったことについて、少なくとも関係者の道義的責任はあるものと考えられる。

また、昭和 45 年に那珂湊市開発公社が取得した第 2 野球場と昭和 57 年に勝田市住宅公社が取得した史跡公園用地は、公共用地として供されている土地であり、市が速やかに買戻しを実施すべきであったが、しなかったことが債務増大の一因となったことは明らかである。

6 おわりに

ひたちなか市の市街地整備が土地区画整理事業を中心に進められていること、西古内土地区画整理事業は組合施行であるものの住宅・都市サービス公社が業務を代行し、市が指導してきたことなどのひたちなか市の市街地整備の特殊性を考慮すると、住宅・都市サービス公社を解散させた場合、現在の土地区画整理事業保留地価格の下落圧力となることはもちろんのこと、市の信用毀損と市民の財産である土地価格をも下落させるなど、その影響は大きく、結果として将来のまちづくりへの支障となることが容易に想定された。

これらのことから、本委員会としては、住宅・都市サービス公社が、今後は賃貸収入により、市からの新たな支援を受けることなく運営の見通しが立つことから、住宅・都市サービス公社を再生させて事業を継続させることは、市のまちづくりにとって有効であり、その具体的手法としては、第三セクター等改革推進債を活用しての事業再生ADRが最も望ましいとの結論に達したものである。

市においては、市民・議会を始め、国県等関係者の理解と協力を得ながら、本意見書に基づく具体的計画を作成し、早期の実施を図られることを切望するものである。

ひたちなか市出資団体等経営検討委員会設置要綱

平成23年3月4日制定

(設置)

第1条 地方公共団体の財政の健全化に関する法律（平成19年法律第94号）の施行を踏まえ、ひたちなか市が出資等を行っている公益法人等（以下「出資団体等」という。）について、経営改善等が必要と認められる団体の具体的対応策について専門的立場からの意見を聴くため、ひたちなか市出資団体等経営検討委員会（以下「検討委員会」という。）を置く。

(所掌事項)

第2条 検討委員会は市長が選定した出資団体等に係る次の事項について審議し、検討委員会としての意見を市長に提出する。

- (1) 出資団体等に係る経営評価に関すること。
- (2) 出資団体等の経営改善策に関すること。
- (3) 出資団体等のあり方の見直し等、抜本的な対策に関すること。

(組織)

第3条 検討委員会は、弁護士、公認会計士、税理士、不動産鑑定士等のうちから、市長が委嘱する委員3名をもって組織する。

- 2 委員の任期は2年とする。ただし、委員が欠けた場合における後任の委員の任期は、前任者の残任期間とする。
- 3 検討委員会は委員長及び副委員長を置く。
- 4 委員長は、委員の互選により選任し、副委員長は委員のうちから委員長が指名する。
- 5 委員長は、会務を総理し、会議の議長となる。
- 6 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故ある時はその職務を代理する。

(会議)

第4条 検討委員会の会議は、委員長が招集する。

- 2 検討委員会は、半数を超える委員の出席がなければ開くことができない。
- 3 議事は、議決する必要がある場合には、出席委員の過半数で決し、可否同数の時は委員長が決するものとする。
- 4 委員長は、必要があると判断した場合には、審議結果について少数意見を含めてとりまとめ、提言等を行うことができるものとする。

(意見の聴取)

第5条 委員長は、必要があると認められる場合には、関係者の出席を求めてその説明若しくは意見を聴くこと、又は関係者からの資料の提出を求めることができる。

(庶務)

第6条 検討委員会の庶務は、総務部人事課行政改革推進室において処理する。

(その他)

第7条 この要綱に定めるもののほか、検討委員会の運営に関し必要な事項は、市長が別に定める。

付 則

この要綱は、制定の日から施行する。

ひたちなか市出資団体等経営検討委員会委員名簿

(敬称略)

氏 名 等	役 職 等
オオワダ カズオ 大和田 一 雄	弁護士 ・大和田法律事務所代表 ・茨城県公安委員会委員 ・元茨城県弁護士会会長 ・高萩市出資団体等経営検討委員会委員
タカダ フミアキ 高 田 文 明	不動産鑑定士 ・高田不動産鑑定株式会社代表取締役 ・国土交通省地価公示鑑定評価員・幹事 ・茨城県地価調査評価員・幹事
イノウエ マサヒロ 井 上 雅 裕	公認会計士 ・井上雅裕公認会計士税理士事務所代表 ・元水戸市外郭団体検討委員会専門委員 ・関東信越税理士会茨城県支部連合会公益活動対策部部长

委嘱期間：平成 23 年 4 月 18 日から平成 25 年 4 月 17 日まで