

## 京都市土地開発公社の解散に向けた取組の進ちょく状況について

京都市土地開発公社（以下「公社」という。）につきましては、公社保有地の解消に係る財政負担ができるだけ本市財政運営に大きな影響を与えないよう、平成25年度以降15年をかけて全ての保有地を解消した後、公社を解散することとしています。併せて、それまでの間は、公社において可能な限り有利な条件で資金調達することで、保有地の簿価額の増加を圧縮するとともに、公社経営において本市の財政負担が生じないよう、公社の管理経費を極小化することとしています。（参考1を参照）

今後、公社の解散に向けた取組を着実に推進してまいります。平成24年度末の公社保有地の状況及び平成25年度における取組の内容について、御報告いたします。

### 参考1 公社の今後の在り方に係る方針

公社保有地の解消に係る財政負担ができるだけ本市財政運営に大きな影響を与えないよう、次の措置を講じることにより、平成25年度以降15年で保有地を解消した後、公社を解散します。

それまでの間は、公社において可能な限り有利な条件で資金調達することで、保有地の簿価額の増加を圧縮します。併せて、公社経営において本市の財政負担が生じないよう、公社の管理経費を極小化します。

#### ① 公社の業務の限定

保有地を解消するため、公社による公共用地の先行取得は行わず、本市及び本市以外の者への保有地の売却を進めます。

また、公社の独自財源で管理経費を賄えるよう、引き続き、駐車場経営や保有地の貸付けを計画的に実施します。

#### ② 保有地の解消

保有地に係る利用目的等を精査したうえで、公共目的で活用する予定のものについては、本市が買戻しを行います。それ以外のものについては、本市が買い戻したうえ売却するか又は公社の準備金（平成24年度末見込み約23億円）により売却時の損失（時価が簿価を下回る場合の差額）を処理できる範囲内で公社が本市以外の者に直接売却します。これらのことにより、全ての保有地を15年で解消します。

買戻しにおいては、公共用地先行取得等事業債（以下「先行債」という。）の元利償還額がピークを迎える平成28年度から30年度までの間は買戻しのペースを抑制し、先行債の元利償還額が減少し始める平成31年度以降に買戻しのペースを上げることにより、本市財政負担額を単年度で最大約40億円に抑え、本市財政負担の年度間の平準化を図ります。

**③ 会社の資金調達における金利負担の圧縮**

金融機関からの借入よりも有利な条件で資金を調達できるため、これまでににおいても発行した実績のある公社債を、公社を解散するまでの間、最大限発行することにより、より一層、金利の増加を抑制します。

**④ 会社の管理経費の極小化**

平成 24 年度に約 6,020 万円（見込み）を要していた管理経費について、次の取組を実施することにより、平成 25 年度には約 900 万円にまで大幅に削減し、平成 29 年度以降は毎年度約 370 万円にまで削減します。

なお、当該管理経費については、駐車場経営や保有地の貸付けによる収入により、必要な財源を確保します。

ア 役員体制の見直し（理事長を本市OB職員から本市職員（無報酬）に変更，監事の減員及び報酬削減）

イ 公社への本市職員（2名）派遣の廃止

ウ 公社の専従職員の廃止

エ 公社執務室（朝日ビルを賃借）の閉鎖及び財産活用促進課内への設置

**⑤ 解散に向けた進ちょく状況の報告等**

今後、次の方法により、公社の解散に向けた保有地の解消等を確実に履行するとともに、議会及び市民の皆様に対し責任の所在を明確にします。

ア 公社の解散に向けた取組（保有地の解消及び管理経費の極小化）の進ちょく状況（買戻しや売却した土地の明細，予定した計画との比較，金利状況，残余の土地の現状等）について，毎年度当初の経済総務委員会に報告します。

イ これにより定期的に議会のチェックを受け，審議内容をその後の取組に反映します。

ウ 経済総務委員会への報告後，本市ホームページにおいて，これらの内容を公表します。

**⑥ 解散までの期間の厳守**

平成 25 年度から 15 年間と厳密に期間を区切ることとし，その間に，各年度の買戻し等に必要予算を優先的に確保して，着実に保有地の解消を図り，15 年後に必ず解散することとします。

なお，経済情勢の大幅な好転等があれば，本市の財政状況を踏まえ，その期間の短縮に努めます。

**1 平成 24 年度末の公社保有地の状況**

公社保有地の簿価額は，平成 8 年度末が最大で約 1,284 億円ありましたが，その後，着実に保有地の縮減を進めてきました。

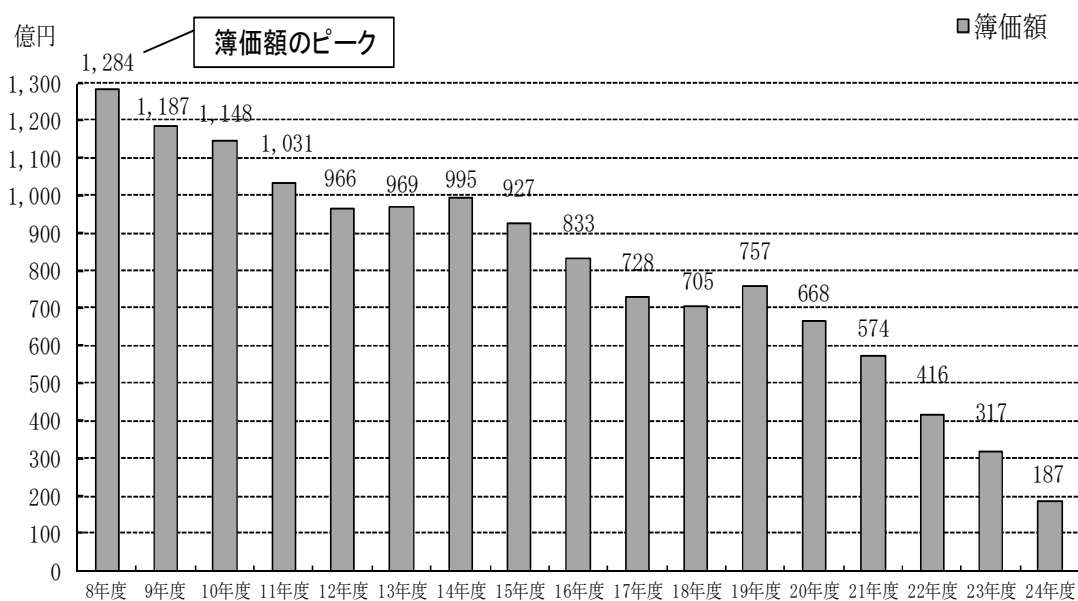
具体的には、事業進ちよくによる買戻し、「長期保有地の縮減対策」（平成16年7月策定）に基づく買戻し及び民間売却、「経営の健全化に関する計画」（平成20年7月策定。計画期間は平成20年度～24年度）の計画期間中に可能となった先行債の弾力運用<sup>(注)</sup>による買戻しなどにより、平成24年度末の簿価額は約187億円となり、平成8年度比で約7分の1にまで縮減しました。**(参考2)**を参照

これは、上記の「経営の健全化に関する計画」に掲げた目標（平成24年度末簿価額を約312億円以下）を大幅に上回るものです。**(参考3)**を参照

平成24年度末の各保有地の状況は、**別紙**の「平成24年度末京都市土地開発公社保有地一覧」のとおりです。

(注) 先行債は、通常、公社が当該年度又は前年度に取得した土地を買い戻す場合に発行できるが、「経営の健全化に関する計画」の計画期間中は、10年以内に事業化するものであれば、公社取得後2年以上経過した土地を買い戻す場合であっても発行することができた。

### **参考2** 公社保有地の簿価額の推移



### **参考3** 経営健全化計画の進ちよく状況

(単位: 百万円)

年度	平成20年度	平成21年度	平成22年度	平成23年度	平成24年度
計画	72,011 (59,279)	55,960 (54,738)	40,411 (39,648)	34,987 (34,558)	31,228 (30,791)
実績	66,847 (58,476)	57,489 (49,768)	41,682 (37,099)	31,745 (29,528)	18,728 (18,613)

(注) ( ) 内は、計画の目標年度である平成24年度に長期保有地となる土地

## 2 平成 25 年度の取組

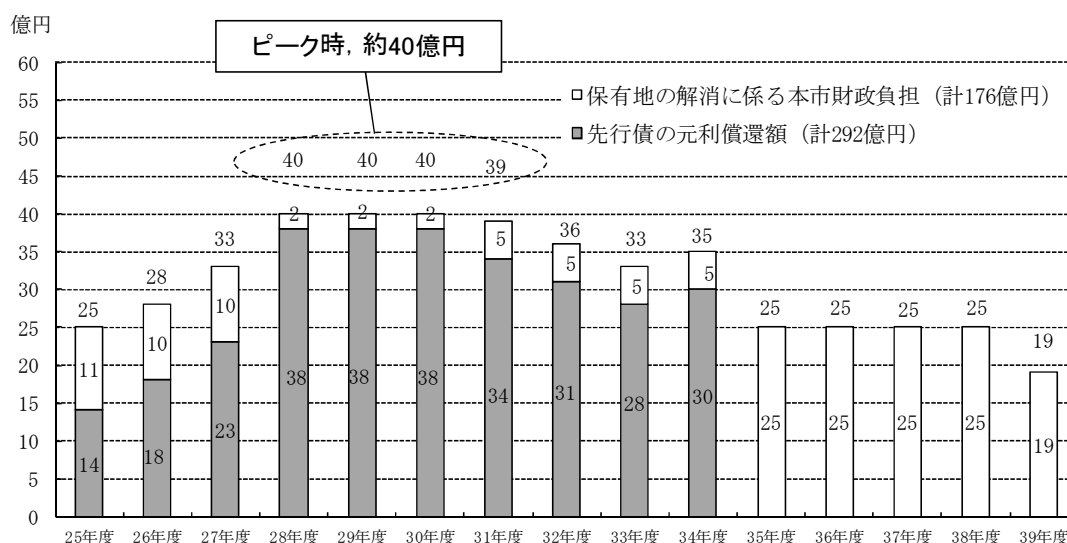
### (1) 保有地の解消

今後、**参考 1**に掲げている取組を進めていくことにより、平成 25 年度以降 15 年で保有地を解消します。

保有地の解消に当たっては、次のグラフのとおり、先行債の元利償還額を含む本市財政負担を踏まえ、買戻しのペースを調整することにより、本市財政負担額を単年度で最大約 40 億円に抑え、年度間の平準化を図ります。

加えて、公社の準備金により売却時の損失（時価が簿価を下回る場合の差額）を処理できる範囲内で、公社が早期に本市以外の者に本市が利用する必要のなくなった保有地を直接売却することにより、その分だけ本市が買戻さなければならない保有地が減少し、本市財政負担の軽減に繋がるため、遅くとも平成 27 年度までに公社からの直接売却を完了することを目指します。

#### 保有地の解消に係る本市財政負担



(注 1) 平成 24 年度末の簿価額約 187 億円に解散までの発生利息分見込み約 12 億円を加えた約 199 億円が解散までに解消しなければならない保有額である。この額から、その解消に充てることができる公社準備金約 23 億円（平成 24 年度末見込み）を差し引いた 176 億円が、上記「保有地の解消に係る本市財政負担」（白棒）の合計である。

(注 2) 全ての保有地を買戻す場合の本市財政負担額は、この 176 億円であるが、公社が本市以外の者に直接売却した保有地については、その分だけ本市が買戻さなければならない保有地が減少し、本市の財政負担が軽減される。

(注 3) 本市が買戻した後に売却した場合については、その売却収入の分だけ本市の財政負担が軽減される。

平成 25 年度において、公社は、11 億 23 百万円の保有地の売却を計画しています。具体的には、次の表のとおり、本市が公社から保有地の買戻しを行うとともに、公社から本市以外の者に直接売却します。

なお、公社から本市以外の者への直接売却については、本市財政負担の軽減につながるため、更なる直接売却の拡大に努めます。

#### 平成 25 年度保有地縮減計画

区 分	会 計 等	事 業 名	面 積 (m <sup>2</sup> )	簿価額 (平成 24 年度末) (百万円)
本市が買戻す保有地	一般会計	改進城南宮道	217	69
	土地取得特別会計	西野山大宅線	747	255
公社が本市以外の者に売却する保有地	—	二条駅地区土地文化施設整備	1,511	641
		養正地区住宅改良	206	158
計			2,681	1,123

#### (2) 公社の資金調達における金利負担の圧縮

次のとおり公社債を発行し、公社の資金調達において、できる限り金利負担の圧縮に努めます。

##### 公社債の状況

区 分	内 容
発行日	平成 25 年 4 月 22 日
発行額	130 億円
金利	0.319%
償還方法	5 年満期一括償還

##### 残りの資金の調達状況

区 分	長期借入	短期借入
調達額	20 億円	上限 40 億円
金利	0.975%	1.475% (現在の金利)
償還方法	3 年満期一括償還 (平成 28 年 3 月満期)	—

※ 平成 25 年度の金利負担 (見込み) は、約 1 億 3 千万円 (平成 24 年度の金利負担は、約 4 億 2 千万円)

### (3) 公社の管理経費の極小化

平成 25 年 4 月 1 日から次の取組を実施したことにより、公社においては、平成 24 年度に 6,020 万円（見込み）を要した管理経費について、平成 25 年度予算では 900 万円にまで削減しています。

#### ア 役員体制の見直し

- ・ 理事長を本市OB職員から財政担当局長（無報酬）に変更
- ・ 2名の監事（弁護士，公認会計士・税理士）を1名（公認会計士・税理士）に減員し，1名当たりの報酬も半額に削減
- ・ 副理事長を財政担当局長（無報酬）から行財政局財政部経営改革担当部長（無報酬）に変更

#### イ 公社への本市職員（2名）派遣の廃止

本市職員の派遣を廃止し，財産活用促進課の業務のほか公社業務にも従事する財産管理・土地開発公社担当課長及び担当係長，その他非常勤嘱託員1名を財産活用促進課に配置

#### ウ 公社の専従職員の廃止

公社専従職員（職員1名，常勤嘱託員1名及び非常勤嘱託員2名）を廃止

今後，平成 25 年 6 月末までに公社執務室（朝日ビルを賃借）を閉鎖し，財産活用促進課内に設置する予定です。

### 3 その他

上記の進ちよく状況等につきましては，本市ホームページにおいて公表し，広く市民の皆様に対して情報提供を行ってまいります。

1 先行取得の目的に沿った利用を図るもの

事業名	所在地	取得時期	面積 (㎡)	保有額 (百万円)	時価額推計 (百万円)	状 況
榎木町（妙満寺跡）	中京区寺町通二条下る榎木町	昭和41年度	5,720	347	2,156	市庁舎整備用地として取得。現在、市庁舎整備に向けた検討を進めている。現在、本市が会議室、公用車駐車場等、京都市都市整備公社が寺町自転車臨時駐車場として使用している。
崇仁地区住宅改良	下京区上之町他	昭和47年度～平成20年度	547	471	36	住宅地区改良事業用地として取得。現在、事業が進行中である。
深草墓園	伏見区深草石峰寺山町	平成2年度	302	177	31	深草墓園拡張用地として取得。「京プラン実施計画」において「深草墓園・宝塔寺山墓地のバリアフリー化にあわせて行う新規区画の整備」を掲げており、同実施計画の期間中に整備される予定である。
改進黨南宮道	伏見区竹田醍醐田町	平成15年度～17年度	217	69	26	改進黨南宮道の道路拡幅用地として取得。現在、事業が進行中であり、早期に供用開始される予定である。当該土地は平成25年度に買い戻す予定である。
羽束師橋関連道路	伏見区羽束師志水町	平成20年度	410	119	31	羽束師橋関連道路用地として取得。現在、重点化路線として、事業が進行中である。
小 計			7,196	1,183	2,280	

2 先行取得の目的に沿った利用を図る予定であるが、事業が中断又は遅れているもの

事業名	所在地	取得時期	面積 (㎡)	保有額 (百万円)	時価額推計 (百万円)	状 況
大津淀線残地	伏見区深草谷口町	昭和38年度	2,379	41	318	大津淀線整備の代替地として取得。本件土地は、都市計画道路「深草大津線」（昭和48年2月都市計画決定）の区域に一部含まれている。本件土地を含む一部区間については、当面、事業が実施される予定はない。
洛南排水機場拡張	伏見区横大路千両松町	昭和48年度	1,056	191	72	伏見西部第三地区土地区画整理事業区域内にあり、当区域の市街化に伴う洛南排水機場への雨水の流入量増加に対応するため、拡張用地として取得。市街地の形成の遅れから、現在のところ事業着手に至っていない。
西野山大宅線	山科区大宅坂ノ辻町	昭和48年度	747	255	87	都市計画道路「西野山大宅線」（昭和47年2月都市計画決定）に必要な用地として取得。本件土地を含む一部区間については、当面、事業が実施される予定はないが、平成25年度に買い戻す予定である。
北部周辺整備	左京区大原大見町	平成2年度	44,317	137	159	都市計画公園「大見公園」（昭和55年12月都市計画決定）の整備用地として取得。平成23年2月に道路事業「市道大原花背線」が休止されたことに伴い、本件公園事業も休止し、当面、事業が実施される予定はない。
伏見処理場拡張	伏見区横大路菅本他	平成5・6年度	17,383	4,792	1,148	伏見西部第四地区土地区画整理事業区域内にあり、当区域の市街化による流入下水量の増や施設の改築更新及び高度処理化に備えた拡張用地として取得。景気の停滞や市街地の形成の遅れ等から流入下水量が伸びておらず、現在のところ事業着手に至っていない。現在、一部を駐車場用地として民間に貸し付けている。
小山大宅線	山科区四ノ宮奈良野町	平成7年度	702	174	20	市道小山大宅線用地として取得。平成2年度から山科東部地域と国道1号線を結ぶ幹線道路として整備を進めているが、本件土地を含む一部区間については、当面、事業が実施される予定はない。

事業名	所在地	取得時期	面積 (㎡)	保有額 (百万円)	時価額推計 (百万円)	状 況
久世橋通関連	南区上鳥羽南花名町	平成12年度	227	81	38	京都高速道路久世橋線（平成5年3月都市計画決定）に伴い道路拡幅を行う久世橋通（平成5年3月都市計画決定）の用地として取得。京都高速道路の3路線（久世橋線、堀川線、西大路線）については、「京プラン実施計画」に基づき、抜本的な見直しに着手している。
二条駅地区土地文化施設整備	中京区西ノ京小倉町	平成17年度	1,511	641	1,134	二条駅地区文化施設用地として取得。平成25年2月に、学校法人佛教教育学園から本市に対し取得要望が出されたことを踏まえ、売却に向けた取組を進めている。
小 計			68,322	6,312	2,976	

### 3 先行取得目的に沿った利用が見込めず、他の目的での利用又は本市以外の者への売却を検討するもの

事業名	所在地	取得時期	面積 (㎡)	保有額 (百万円)	時価額推計 (百万円)	状 況
養正地区住宅改良	左京区田中玄京町	昭和54年度	206	158	30	住宅地区改良事業用地として取得したが、同事業は昭和61年度に終了した。2件のうち1件は平成25年4月に売却済みであり、もう1件も同年度内の売却に向けた交渉を進めている。
五条橋東六丁目	東山区五条橋東六丁目他	昭和57年度	2,034	1,448	201	当初は、本市事業の代替地として取得したが、現在、代替地として利用される予定はなく、公社が有料駐車場として暫定利用している。
久世地区住宅改良	南区久世大築町	昭和58年度	317	161	22	住宅地区改良事業用地として取得したが、同事業は平成8年度に終了した。
楽只地区住宅改良	北区紫野上御輿町他	昭和59年度～平成9年度	2,545	3,682	474	住宅や公共施設の建替用地として取得したが、現在、具体的な活用計画はない。
改進黨地区住宅改良	伏見区竹田狩賀町他	平成元・3・8年度	267	308	17	危険住宅対策事業（老朽化が著しく居住するのに不適當な状態にある住宅の土地・建物を買収し除却するもの）により取得したが、建物除却後の跡地利用計画はない。
横大路小学校拡張残地	伏見区横大路天王前他	平成2年度～4年度	4,690	2,967	330	伏見西部第四地区土地区画整理事業区域内にあり、同事業の換地処分による減歩や人口流入等を見込み、主として外環状線用地を取得（横大路小学校拡張予定地に仮換地済）。平成24年度に、将来の児童数見込み等に基づく小学校移転計画のための必要面積として、7,362㎡を買い戻しており、本件土地はその残地である。
中京まち美化事務所	中京区西ノ京藤ノ木町他	平成6年度	2,076	972	484	中京清掃事務所（当時）建替用地として取得したが、平成23年度のまち美化事務所再編に伴い、移転対策が不要となった。
南部土木事務所	南区西九条菅田町	平成8年度	3,236	1,428	434	南部土木事務所移転用地として取得したが、現在、同事務所の移転の予定はない。現在、公社が有料駐車場として暫定利用している。
宅地開発要綱用地	南区吉祥院石原長田町	昭和50年度	1,021	65	92	宅地開発要綱に基づき、本市の公共事業又は公益事業の施行に伴う代替地として利用する目的で、宅地開発事業施行者から譲渡を受けたが、現在ではその必要性がなくなっている。現在、南区吉祥院石原長田町及び北区鷹ヶ峯土天井町の2用地は、マンション管理組合に貸し付けている。
	南区久世大藪町	昭和50年度	114	6	11	
	西京区川島流田町	昭和51年度	227	16	49	
	北区鷹ヶ峯土天井町	昭和53年度	278	22	40	
小 計			17,011	11,233	2,184	
合 計			92,529	18,728	7,440	

注1 上記の区分は、現時点での検討状況を表すものであり、今後の状況の変化に伴い、変更する可能性がある。

注2 時価額推計の欄の金額は、できるだけ正確に推計するため、固定資産税路線価を基に補正を加え、更に各土地の画地条件に応じて補正する等の方法により推計したものである。