

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、平成24年度に「公社の今後の在り方に係る方針」（以下「方針」という。[参考1](#)を参照）を定め、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ました。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に、公社の管理経費を極小化することとしました。

この方針を平成25年4月22日の経済総務委員会に御報告し、以降、公社の解散に向けた取組を着実に推進してまいりました。また、この方針において、毎年度当初の経済総務委員会に、解散に向けた取組の進ちょく状況を報告することとしているため、平成27年度の実績及び平成28年度の取組計画の内容について、御報告させていただくものです。

1 平成27年度保有地縮減実績

平成27年度において、公社は、次の表のとおり、当初計画に掲げた3件の保有地を売却するとともに、当初計画以外に2件の保有地の売却を行い、合計で5件、13億27百万円の簿価を縮減しました。

保有地縮減計画により縮減した保有地 (金額の単位：百万円)

区 分	事 業 名	面 積 (㎡)	縮減簿価額 (26年度末)	進ちょく状況		
				時期	買受者	売却額
本市が買い戻した保有地	楽只市営住宅用地	966	1,020	H27.10	本市	1,028
公社が本市以外の者に売却した保有地	楽只地区住宅改良	1,011	180	H27.4	株式会社	186
	大津淀線残地	2,222	46	H28.3	株式会社	106
計		4,199	1,246			1,320

保有地縮減計画以外に縮減した保有地 (金額の単位：百万円)

区 分	事 業 名	面 積 (㎡)	縮減簿価額 (26年度末)	進ちょく状況		
				時期	買受者	売却額
本市が買い戻した保有地	崇仁地区住宅改良	29	15	H28.3	本市	15
公社が本市以外の者に売却した保有地	南区 吉祥院石原長田町	1,021	66	H27.6	マンション 管理組合	99
計		1,050	81			114

合 計		5,249	1,327			1,434
-----	--	-------	-------	--	--	-------

## 2 平成 28 年度保有地縮減計画

平成 28 年度において、公社は、平成 27 年度末簿価額で 13 億 48 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を買い戻します。

また、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繋がるため、準備金により売却時の損失を処理できる範囲内で積極的に売却に努めます。

(金額の単位：百万円)

区 分	事 業 名	面 積 (㎡)	縮減簿価額 (27 年度末)	買戻し 予算額	進ちょく状況		
					時期	買受者	売却額
本市が買い 戻す保有地	新庁舎整備事業用地	5,720	347	351	-	-	-
	楽只市営住宅用地	567	1,001	1,010	-	-	-
合 計		6,287	1,348	1,361			-

## 3 公社保有地簿価額の推移

本市が公社から保有地を買い戻すとともに、公社から本市以外の者への直接売却を積極的に進めた結果、平成 27 年度末では、方針策定時点（平成 24 年度末）に比べ、62 億円減の 125 億円となっています。

(単位：億円)

区 分	24 年度末	25 年度末	26 年度末	27 年度末見込	28 年度末見込
公社保有地簿価額	187	168	138	125	112

## 4 公社準備金の推移

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、公社から本市以外の者へ直接売却しているため、年々減少しており、平成 27 年度末では 8 億円となっています。

(単位：億円)

区 分	24 年度末	25 年度末	26 年度末	27 年度末見込	28 年度末見込
公社準備金	23	21	8	8	8

## 5 金利負担額の推移

保有地を売却したことによる借入金の減少及び借入金をより低利の公社債を中心とした資金調達へ見直した結果、平成 25 年度の金利負担が大幅に減少しています。また、その後も保有地の売却をさらに進めてきた結果、借入金を減少させることができたため、平成 27 年度では 61 百万円となっています。

(単位：百万円)

区 分	24 年度	25 年度	26 年度	27 年度見込	28 年度見込
金利負担額	418	128	76	61	42

## 6 管理経費の推移

平成 25 年度から実施した役員体制の見直しや専従職員の廃止、公社への本市職員の派遣の廃止等の取組を継続することで管理経費を極小化しており、平成 27 年度では 5 百万円となっています。

(単位：百万円)

区 分	24 年度	25 年度	26 年度	27 年度見込	28 年度見込
管理経費	61	8	6	5	5

## 7 駐車場経営や保有地の貸付け収入の推移

公社の管理経費を賄うため、駐車場経営や保有地の貸付けにより財源を確保しています。なお、保有地の売却により収入が減少していますが、平成 27 年度においても 22 百万円を確保し、公社の管理経費を賄っています。

(単位：百万円)

区 分	24 年度	25 年度	26 年度	27 年度見込	28 年度見込
駐車場経営や保有地の貸付け収入	42	40	28	22	16

① 会社の業務の限定

保有地を解消するため、会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。

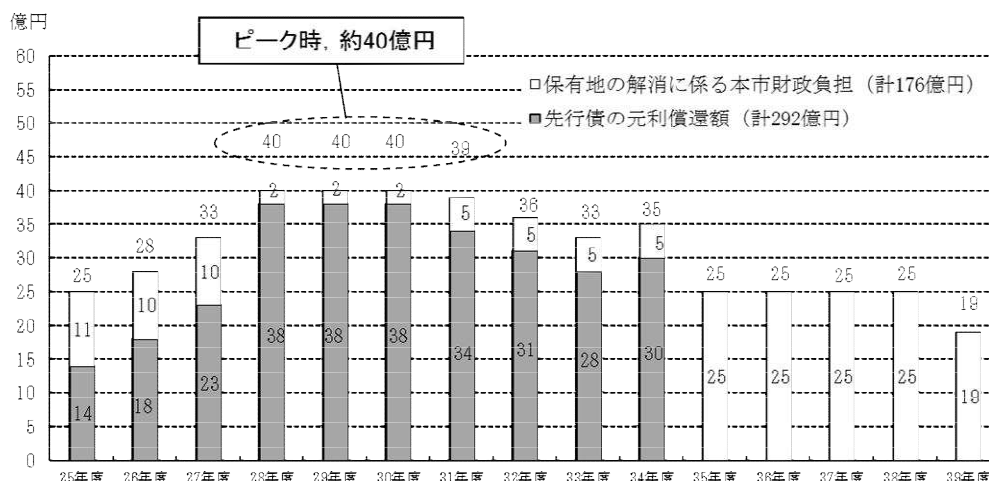
また、会社の独自財源で管理経費を賄えるよう、引き続き、駐車場経営や保有地の貸付けを計画的に実施します。

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会社の準備金（平成 24 年度末約 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会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。

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) 全ての保有地を買い戻す場合の本市財政負担額は、この 176 億円であるが、会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い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) 本市が買い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。

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、これまでにおいても発行した実績のある公社債を、会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 会社への本市職員（2 名）派遣の廃止
- ウ 会社の専従職員の廃止
- エ 会社執務室（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、会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 会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な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。

**参考2 保有地の解消に係る本市財政負担額の推移**

平成24年度末の方針策定時点においては、平成24年度末簿価額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ったことから、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23億円を差し引いた176億円が、保有地の解消に係る本市財政負担額と試算していました。(4ページのグラフの注1～3参照)

その後、公社から本市以外の者への直接売却を積極的に進めた結果、平成27年度末時点の試算では148億円となり、方針策定時点(平成24年度末)に比べ、28億円圧縮できたこととなります。

今後も引き続き、公社から本市以外の者への直接売却を準備金により売却時の損失を処理できる範囲内で積極的に進めることにより、保有地の解消に係る本市財政負担額をさらに圧縮します。

(単位：億円)

区 分	24年度末	25年度末	26年度末	27年度末見込	28年度末見込
本市財政負担額 計算式 ①-②-③-④	176	160	153	148	147
解散までに解消しなければならない保有額 ①	199	199	199	199	199
本市が買戻した(す)際に充当される国補助等累計 ②	—	—	—	2	3
本市以外の者に売却した(する)保有地簿価額累計 ③	—	18	38	41	41
各年度末の公社準備金 ④	23	21	8	8	8

**25年度末**

<b>③の内訳</b>	
二条駅地区	} 7
南・久世大藪町(宅開用地)	
西・川島流田町(宅開用地)	
養正地区住宅改良	2
南部土木事務所(評価換)	9
計	18
<b>④の内訳</b>	
公社準備金(年度当初)	23
二条駅地区(売却益)	} 8
南・久世大藪町(売却益)	
西・川島流田町(売却益)	
養正地区住宅改良(売却損)	△1
南部土木事務所(評価損)	△9
公社準備金(年度末)	21

**27年度末見込**

<b>②の内訳</b>	
楽只市営住宅用地	2
<b>③の内訳</b>	
前年度末まで	38
楽只地区住宅改良	} 3
大津淀線残地	
南・吉祥院石原長田町	
計	41
<b>④の内訳</b>	
公社準備金(年度当初)	8

**26年度末**

<b>③の内訳</b>	
前年度末まで	18
南部土木事務所	5
楽只地区住宅改良(評価換)	15
計	38
<b>④の内訳</b>	
公社準備金(年度当初)	21
南部土木事務所(売却益)	2
楽只地区住宅改良(評価損)	△15
公社準備金(年度末)	8

**28年度末見込**

<b>②の内訳</b>	
前年度末まで	2
楽只市営住宅用地	1
計	3
<b>③の内訳</b>	
前年度末まで	41
計	41
<b>④の内訳</b>	
公社準備金(年度当初)	8

## 平成27年度末 京都市土地開発公社保有地一覧

## 1 先行取得の目的に沿った利用を図るもの

No.	事業名	所在地	先行取得時期	面積 (㎡)	先行取得 依頼局	これまでの取得から 現状に至る経過等	保有額 (百万円)	時価額 推計 (百万円)
1	新庁舎整備 事業用地 (榎木町)	中京区寺町 通二条下る 榎木町	昭和41年度	5,720	建設局 (所管換え により、 現在は、行 財政局)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・妙満寺の移転に伴い、公共施設建設用地として、当分の間、公共用の有料駐車場として利用することを前提に先行取得。</li> <li>・昭和42年度から平成8年度まで、寺町駐車場(有料駐車場)として利用。</li> <li>・昭和59年度に、用地の一部を消防庁舎建設のために買戻し。</li> <li>・平成9年度から、暫定的に、会議室、公用車駐車場等として、本市が利用。</li> <li>・平成22年度から平成27年度まで、暫定的に、寺町自転車臨時駐車場として、京都市都市整備公社が利用。</li> <li>・市庁舎整備計画に合わせ、平成28年度に本市が買い戻す予定。</li> </ul>	347	2,402
2	崇仁地区住 宅改良	下京区上之 町他	昭和47年度 ～平成15年度	518	住宅局 (現 都市 計画局)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・崇仁地区における住宅地区改良事業用地として、先行取得。</li> <li>・崇仁地区は、昭和35年度から国の認可を受けて事業を開始。それぞれの地区の事業計画に沿って、改良住宅用地、道路用地、緑地用地等として、事業進捗状況に応じて、本市が順次買戻しを行ってきた。</li> <li>・平成28年3月に、本市が一部(29㎡)を買い戻し済み。</li> <li>・今後も、事業の進捗に合わせて、本市が買い戻す予定。</li> </ul>	439	33
3	楽只市営住 宅用地	北区紫野花 ノ坊町	昭和63年度 ～平成9年度	567	住宅局 (現 都市 計画局)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅や公共施設の建替用地として、千本通西側(花ノ坊町)の民有地を先行取得。</li> <li>・その後、市営住宅の修繕工事の際の資材置場として利用。</li> <li>・暫定的に、一部を子供の学びと活動のための畑等として、本市が利用。</li> <li>・楽只市営住宅団地再生事業を進める中で、平成27年10月に、本市が一部(966㎡)を買い戻し済み。</li> <li>・残りの部分(567㎡)については、平成28年度に本市が買い戻す予定。</li> </ul>	1,001	102
小 計				6,805			1,787	2,537

## 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

No.	事業名	所在地	先行取得時期	面積 (㎡)	先行取得 依頼局	これまでの取得から 現状に至る経過等	保有額 (百万円)	時価額 推計 (百万円)
4	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	都市計画局 (所管換え により、 現在は、上 下水道局)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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、拡張用地として先行取得。</li> <li>・市街地の形成の遅れにより、現状では施設拡張の緊急性が高まっていないため、事業着手には至っていない。</li> <li>・今後、本市が買い戻す予定。</li> </ul>	195	68
5	北部周辺整 備	左京区大原 大見町	平成2年度	44,317	建設局	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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、先行取得。</li> <li>・昭和54年度に「京都市北部周辺地域（大見地区）整備構想」を、昭和55年度に「京都市北部周辺地域整備拠点（大見地区）整備基本計画」を、それぞれ発表した。</li> <li>・昭和56年度から、大見公園に至る道路事業「市道大原花背線」の工事を開始したが、平成2年度に休止し、平成6年度には、公園整備計画を凍結。</li> <li>・平成17年度に上記計画を見直し、新たに「北部周辺地域整備事業大見地区基本計画」を策定した。</li> <li>・上記道路事業については、平成11年度、12年度、17年度の再評価では事業継続とされたが、平成22年度には事業休止とされた。</li> <li>・平成25年4月の都市計画公園の見直しにおいて、検証の結果、「存続」と評価。</li> <li>・今後、本市が買い戻す予定。</li> </ul>	139	48
6	伏見処理場 拡張	伏見区横大 路菅本他	平成5・6 年度	17,383	下水道局 (現上下 水道局)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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加、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先行取得。</li> <li>・市街地の形成の遅れや、景気の低迷による水需要の減少から、現状では施設拡張の緊急性は高まっておらず、事業着手には至っていない。</li> <li>・平成19年4月から、暫定的に、公社が民間企業に有償貸付中。</li> <li>・今後、本市が買い戻す予定。</li> </ul>	4,873	1,058
7	久世橋通関 連	南区上鳥羽 南花名町	平成12年度	227	建設局	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公拡法に基づく用地所有者からの買取り申出により、京都高速道路「久世橋線」（平成5年3月都市計画決定）の下を通る久世橋通の拡幅用地として先行取得。</li> <li>・平成21年4月から、暫定的に、公社が民間企業の看板用地として有償貸付。</li> <li>・京都高速道路5路線のうち、3路線（久世橋線、堀川線、西大路線）については、現在、検証中であり、計画の存廃を決定後、本市が買い戻すか、準備金の範囲内で公社から直接売却する予定。</li> </ul>	83	37
小 計				62,983			5,290	1,211



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

No.	事業名	所在地	先行取得時期	面積 (㎡)	先行取得 依頼局	これまでの取得から 現状に至る経過等	保有額 (百万円)	時価額 推計 (百万円)
8	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	建設局	・交換により、公共事業代替地として取得。 ・昭和63年9月から、暫定的に、公社が有料駐車場を設置、運営中。 ・今後、本市が買い戻すか、準備金の範囲内で公社から直接売却する予定。	1,473	221
9	久世地区住宅改良	南区久世大築町	昭和58年度	317	住宅局 (現 都市計画局)	・久世地区の将来の用地不足に備え、公共施設用地として先行取得。 ・その後、公共施設用地として利用されないまま、平成8年度に住宅地区改良事業は終了した。 ・今後、本市が買い戻すか、準備金の範囲内で公社から直接売却する予定。	164	21
10	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	住宅局 (現 都市計画局)	・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)のため、先行取得。なお、同事業は、平成13年度末に終了した。 ・平成23年度に、取得した土地の一部を「第二児童福祉センター駐車場」として買い戻し、その後、供用を開始した。 ・今後、本市が買い戻すか、準備金の範囲内で公社から直接売却する予定。	313	17
11	横大路小学校拡張残地	伏見区横大路天王前他	平成3・4年度	4,102	教育委員会 (所管換えにより、現在は、行財政局)	・伏見西部第四地区土地区画整理事業区域内にあり、人口流入に伴う児童数増等を見込み、横大路小学校の拡張用地として先行取得。 ・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、平成24年度に7,362㎡を買い戻しており、本件土地はその残地である。 ・平成26年8月に、本市が一部(588㎡)を買い戻し済み。 ・今後も、本市が買い戻す予定。	2,487	239
12	中京まち美化事務所	中京区西ノ木藤ノ木町他	平成6年度	2,076	清掃局 (現 環境政策局)	・当時の中京清掃事務所(昭和38年建設)の建替え用地として、先行取得。なお、地上には市有建物があり、この建物は民間からの寄付により取得。 ・平成7年度から平成10年度までは、土地を有効活用するために、他の施設の併設などを検討していたが、条件が整わなかったため、中京まち美化事務所単独での移転改築計画を進めることとした。 ・しかし、その後、平成23年度にまち美化事務所を再編し、中京まち美化事務所は東部及び西部のまち美化事務所に統合したため、移転改築が不要となった。 ・今後、本市が買い戻すか、準備金の範囲内で公社から直接売却する予定。	988	484
13	宅地開発要綱用地	北区鷹ヶ峯土天井町	昭和53年度	278	都市計画局 (公拡法事務所の所管換えにより、現在は、行財政局)	・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取得。 ・平成13年11月から、暫定的に、公社が有料駐車場を設置、運営中。 ・今後、本市が買い戻すか、公社から直接売却する予定。	22	39
小 計				9,074			5,447	1,021

合 計				78,862			12,524	4,769
-----	--	--	--	--------	--	--	--------	-------

- 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 先行取得依頼局の欄における( )の表記がないものは、先行取得依頼局と現在の所管局が同一である。
- 注3 面積、保有額及び時価額推計は、平成27年度末時点(見込)のものである。
- 注4 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0.7で割り戻して実勢価格と同水準としたうえで、各保有地の面地条件に応じて補正を行い、その補正後の単価に面積を乗じて算出した。  
ただし、次の保有地については、それぞれに記載した方法により算出した。
- ア 崇仁地区住宅改良  
保有地が複数の箇所があり、そのほとんどが狭小なことから、現在の保有地周辺の固定資産税路線価を平均して得た額に面積を乗じて算出した。
- イ 北部周辺整備  
固定資産税路線価が付設されていない地域にあるため、近隣の地価調査地(山林)の評価額に面積を乗じて算出した。