

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。）は、「公有地の拡大の推進に関する法律」に基づき昭和48年2月に設立されて以降、公共用地の先行取得を通じ、本市のまちづくりに貢献してまいりました。

しかしながら、社会経済情勢の変化に伴い、公共用地の先行取得の必要性が低下し、仮に先行取得が必要となっても、本市の土地取得特別会計により対応することが可能であることから、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限り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。

あわせて、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、平成25年3月の市会付帯決議を踏まえ、方針において、毎年度当初の委員会に、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30年度の取組実績及び令和元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 30 年度保有地縮減実績

平成 30 年度において、公社は、次の表のとおり、3 件の保有地の売却を行い、5 億 5,900 万円の簿価を縮減しました。

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 (29 年度末)	進ちよく状況		
				時期	買受者	売却額
本市が買い戻した保有地	横大路小学校拡張残地	65	104	H30.7	本市	105
公社が本市以外の者に売却した保有地	中京まち美化事務所 ^{注1}	2,056	369	H30.4	陸備建設(株)	1,111
	久世橋通関連 ^{注2}	227	86	H31.2	成榮不動産(株)	45
合 計		2,348	559			1,261

注1 中京まち美化事務所については、平成 30 年 3 月に実施した入札の結果、簿価額を上回る価格で落札されたため、簿価額を超える部分(約 7 億 4,200 万円)について公社準備金に積立てを行った。

注2 久世橋通関連(平成 30 年度末簿価見込み額 8,600 万円)については、本市が買い戻さず、本市以外の者に直接売却するに当たり、併せて時価(鑑定評価額約 4,100 万円)に評価換えを行った。
評価換えの結果、4,500 万円の評価損が生じたため、この評価損は準備金で補填した。

2 令和元年度保有地縮減計画

令和元年度において、公社は、平成 30 年度末簿価額で 3,700 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。

(金額の単位：百万円)

区 分	事 業 名	面積 (㎡)	縮減簿価額 (30 年度末)	買戻し予算額
本市が買い戻す保有地	横大路小学校拡張残地	56	37	38
合 計		56	37	38

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進めた結果、平成 30 年度末では、方針策定時点(平成 24 年度末の 187 億円)に比べ、87 億円減の 100 億円となっています。

(単位：億円)

区 分	平成 25 年度末	26 年度末	27 年度末	28 年度末	29 年度末	30 年度末 (見込)	令和 元年度末 (見込)
公社保有地簿価額	168	138	125	112	106	100	100

4 公社準備金の推移

公社準備金（損益計算上利益が生じた場合に、将来の欠損に備えるため、積み立てることとされているものをいう。）により売却時の損失（時価が簿価を下回る場合の差額）を処理することができる範囲内で、公社から本市以外の者へ直接売却しているため、公社準備金は減少傾向にあります。

ただし、平成 30 年 3 月の一般競争入札で落札された保有地（中京まち美化事務所）については、簿価額を上回る価格で落札されたため、簿価額を超える部分について公社準備金に積立てを行ったことにより、平成 30 年度末では 9.5 億円となっています。

（単位：億円）

区 分	平成 25 年度末	26 年度末	27 年度末	28 年度末	29 年度末	30 年度末 (見込)	令和 元年度末 (見込)
公 社 準 備 金	21.0	7.6	8.4	8.6	2.4	9.5	9.6

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平成 25 年度に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、金利負担が大幅に減少しています。

加えて、平成 29 年度末に第 4 回公社債を発行し、借入金利が 0.06%（従前：0.319%）へと更に低下したため、平成 30 年度は 900 万円となっています。

（単位：百万円）

区 分	平成 25 年度	26 年度	27 年度	28 年度	29 年度	30 年度 (見込)	令和 元年度 (見込)
金 利 負 担 額	128	76	61	41	71 ^{注3}	9	7

注3 平成 29 年度は第 4 回公社債の発行手数料を計上しているため、一時的に金利負担が上昇している。

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 30 年度においても 500 万円となっています。

（単位：百万円）

区 分	平成 25 年度	26 年度	27 年度	28 年度	29 年度	30 年度 (見込)	令和 元年度 (見込)
管 理 経 費	8	6	5	5	5	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 30 年度においても 1,700 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	平成 25 年度	26 年度	27 年度	28 年度	29 年度	30 年度 (見込)	令和 元年度 (見込)
駐車場経営や保有 地の貸付け収入	40	28	22	18	17	17	16

参考 1 会社の今後の在り方に係る方針（平成 25 年 4 月 22 日経済総務委員会資料）概要

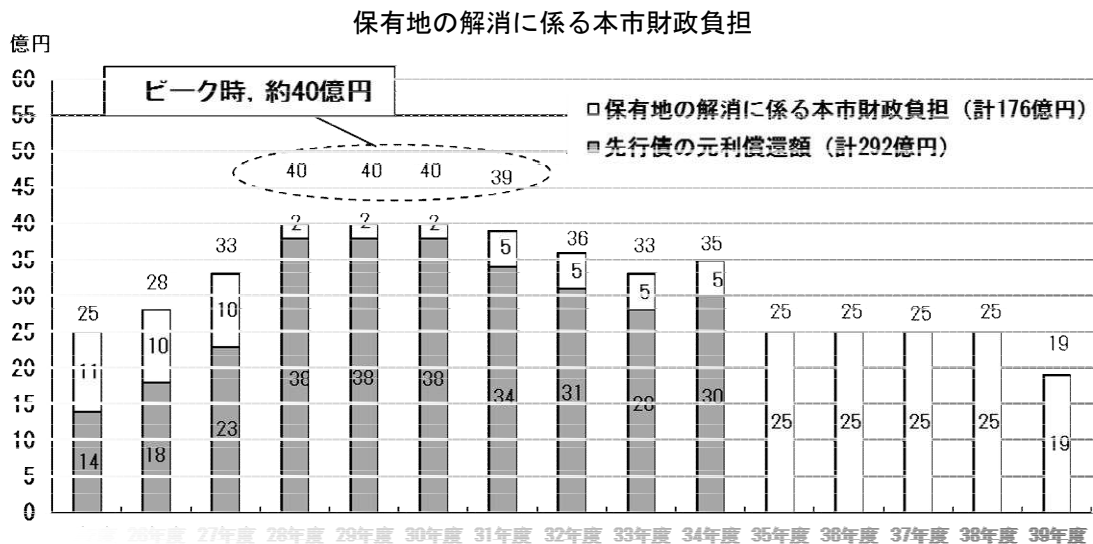
① 会社の業務の限定

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る。

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、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）を処理することができる範囲内で会社が本市以外の者に直接売却する。

買戻しにおいては、公共用地先行取得等事業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、本市財政負担の年度間の平準化を図る。



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、金利の増加を抑制する。

④ 会社の管理経費の極小化

管理経費について、役員体制の見直し、公社への本市職員派遣の廃止、公社専従職員の廃止、公社執務室の閉鎖等の取組を実施することにより、大幅に削減する。

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、必要な財源を確保する。

⑤ 解散に向けた進ちょく状況の報告等

今後、公社の解散に向けた取組の進ちょくを毎年度当初の委員会に報告し、審議内容を今後の取組に反映すること等により、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する。

⑥ 解散までの期間の厳守

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。また、本市の財政状況等を踏まえつつその期間の短縮に努める。

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。

その後、公社から本市以外の者への直接売却等の結果、平成30年度末時点の試算では136億円となり、方針策定時点（平成24年度末）に比べ、40億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公社準備金により売却時の損失を処理することができる範囲内で進めることにより、保有地の解消に係る本市財政負担額を更に圧縮します。

(単位：億円)

区 分	平成 24年 度末	25年 度末	26年 度末	27年 度末	28年 度末	29年 度末	30年度 末見込	令和 元年度 末見込
本市財政負担額 計算式 ①－(②＋③＋④)	176	160	153	148	146	146	136	136
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	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	{ 3	{ 3	{ 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	{ 47	{ 51	{ 51
各年度末の公社準備金 ④	23	{ 21	{ 8	{ 8	{ 9	{ 3	{ 9	{ 9

(単位：億円)

<p>②の内訳</p> <p>楽只市営住宅用地 2 (平成27年度末)</p> <p>楽只市営住宅用地 1 (28年度末)</p> <p>計 3 (令和元年度末見込み)</p>	<p>④の内訳</p> <p>公社準備金 (年度当初) 23</p> <p>二条駅地区 (売却益) } 8</p> <p>南・久世大藪町 (売却益) }</p> <p>西・川島流田町 (売却益) }</p> <p>養正地区住宅改良 (売却損) △1</p> <p>南部土木事務所 (評価損) △9 (平成25年度末)</p> <p>南部土木事務所 (売却益) 2</p> <p>楽只地区住宅改良 (評価損) △15 (26年度末)</p> <p>事業収益 (売却益等) 1 (28年度末)</p> <p>中京まち美化事務所 (評価損) △6 (29年度末)</p> <p>中京まち美化事務所 (売却益) 7</p> <p>久世橋通関連 (評価損) △1 (30年度末)</p> <p>計 9 (令和元年度末見込み)</p>
<p>③の内訳</p> <p>二条駅地区 } 7</p> <p>南・久世大藪町 (宅開用地) }</p> <p>西・川島流田町 (宅開用地) }</p> <p>養正地区住宅改良 2</p> <p>南部土木事務所 (評価換) 9 (平成25年度末)</p> <p>南部土木事務所 5</p> <p>楽只地区住宅改良 (評価換) 15 (26年度末)</p> <p>楽只地区住宅改良 } 3</p> <p>大津淀線残地 }</p> <p>南・吉祥院石原長田町 (27年度末)</p> <p>中京まち美化事務所 (評価換) 6 (29年度末)</p> <p>中京まち美化事務所 3</p> <p>久世橋通関連 1 (30年度末)</p> <p>計 51 (令和元年度末見込み)</p>	

平成30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	30年度末 保有額 (百万円)	時価額 推計 (百万円)
1	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"> ・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。 ・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。 ・今後も、事業の進捗に合わせて、本市が買戻す予定。 	444	54
小 計				518			444	54

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	30年度末 保有額 (百万円)	時価額 推計 (百万円)
2	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"> ・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。 ・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。 ・京都市上下水道事業中期経営プラン（2018-2022）に基づき、令和2年度に本市が買戻す予定。 	197	72
3	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"> ・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。 ・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。 ・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。 ・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。 ・上記道路事業の公共事業再評価では、平成11年度、12年度、17年度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。 ・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。 ・今後、本市が買戻す予定。 	141	45
4	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 下水道局)	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・市街地の形成の遅れや、節水型社会の定着による流入下水量の伸び悩みから、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。 ・平成19年4月から、公社が民間企業に有償貸付中（平成30年度収入2.2百万円）。 ・京都市上下水道事業中期経営プラン（2018-2022）に基づき、令和2年度に本市が買戻す予定。 	4,933	1,110
小 計				62,756			5,271	1,227

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	30年度末 保有額 (百万円)	時価額 推計 (百万円)
5	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、公社が有料駐車場を設置、運営中（平成30年度収入14.2百万円）。 ・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。	1,494	292
6	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。	166	20
7	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。	317	19
8	横大路小学校拡張残地	伏見区横大路天王前他	平成2～4年度	3,841	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月以降、方針に基づき、本市が順次買戻しを行っている。 ・今後も、本市が買い戻す予定。	2,309	232
9	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 (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、公社が有料駐車場を設置、運営中（平成30年度収入1.2百万円）。 ・今後、本市が買い戻すか、公社から直接売却する予定。	23	41
小 計				6,737			4,309	604
合 計				70,011			10,024	1,885

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 面積及び時価額推計は、平成30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、固定資産税路線価を0.7で割り戻して公示地価と同水準としたうえで、必要に応じて各保有地の画地条件に応じた補正を行ったうえで、その補正後の単価に面積を乗じて算出している。ただし、あくまで便宜的に推計した参考価格であり、公社から直接売却する場合の最低入札価格については、不動産鑑定評価に基づき設定している。

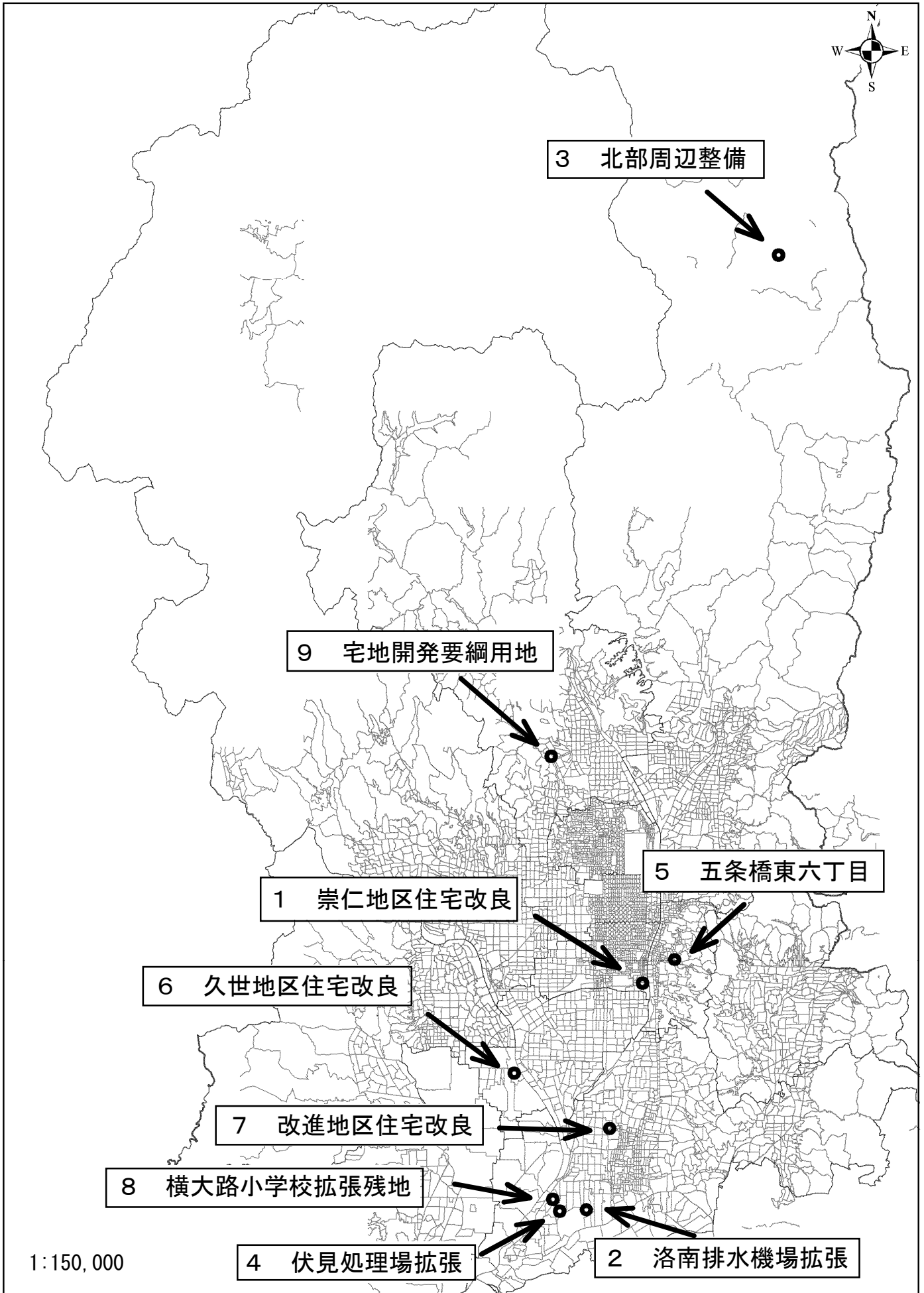
なお、次の保有地については、それぞれに記載した方法により算出している。

ア 崇仁地区住宅改良、改進黨地区住宅改良

保有地が複数の箇所であり、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。

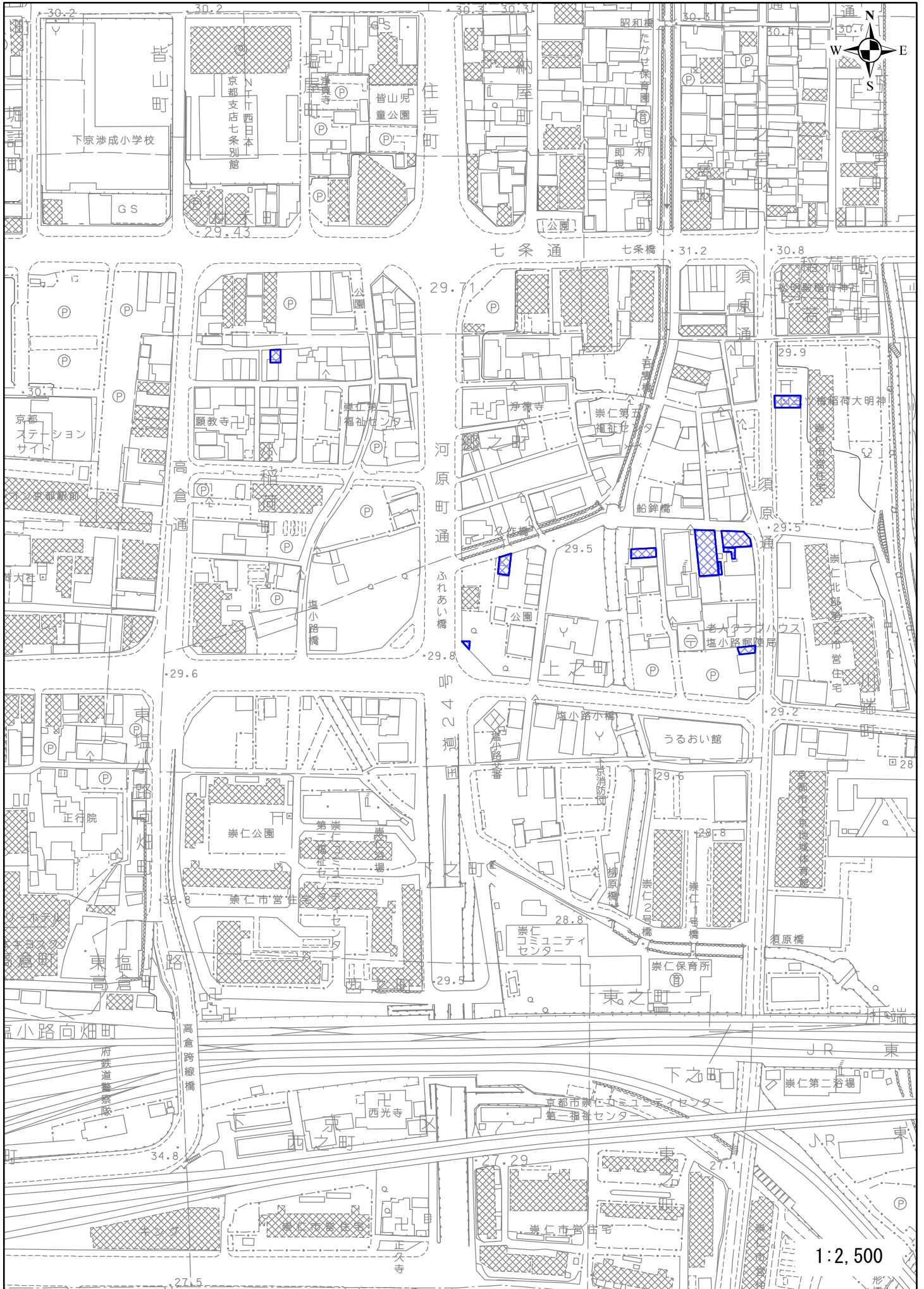
イ 北部周辺整備

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。

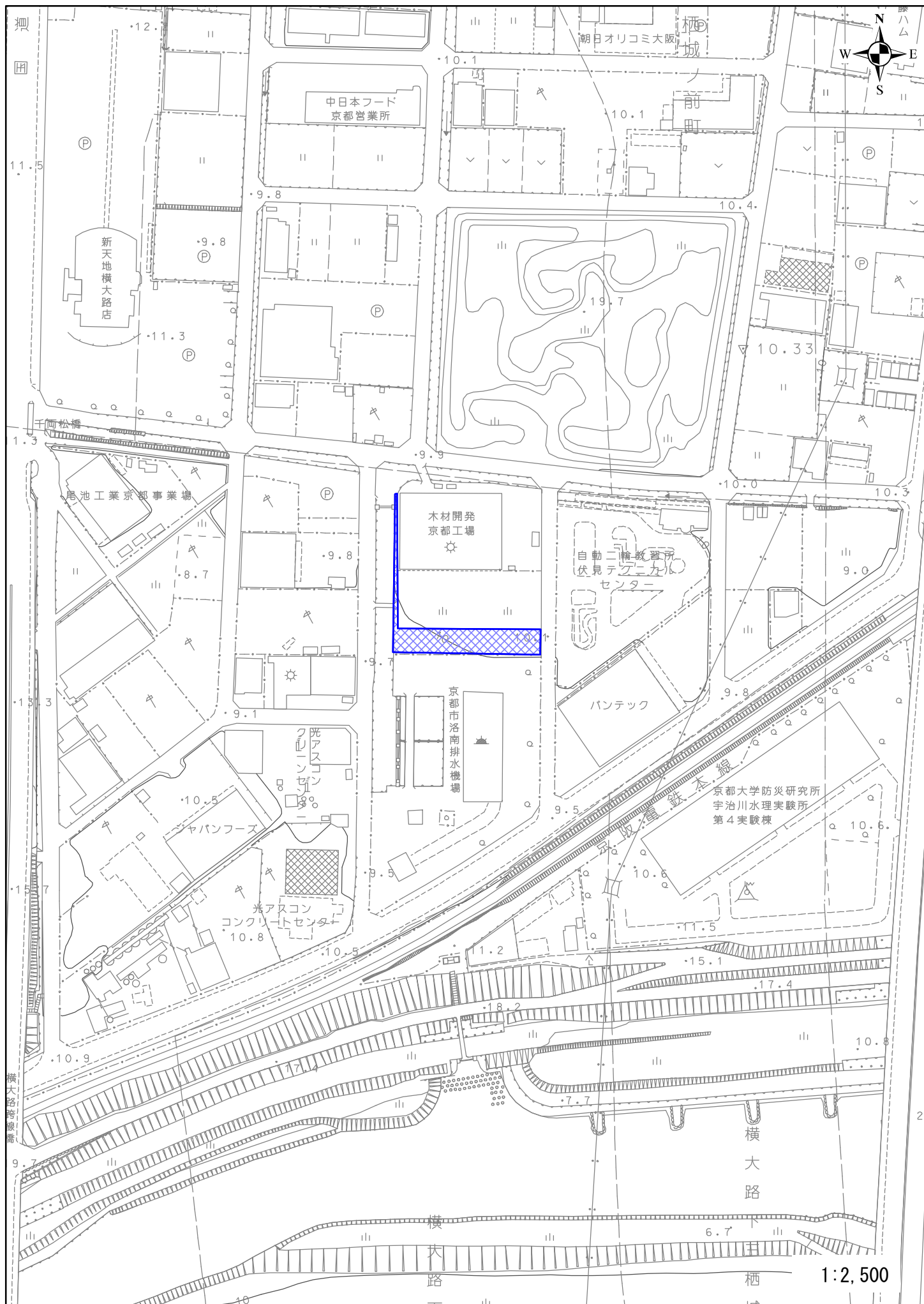


1:150,000

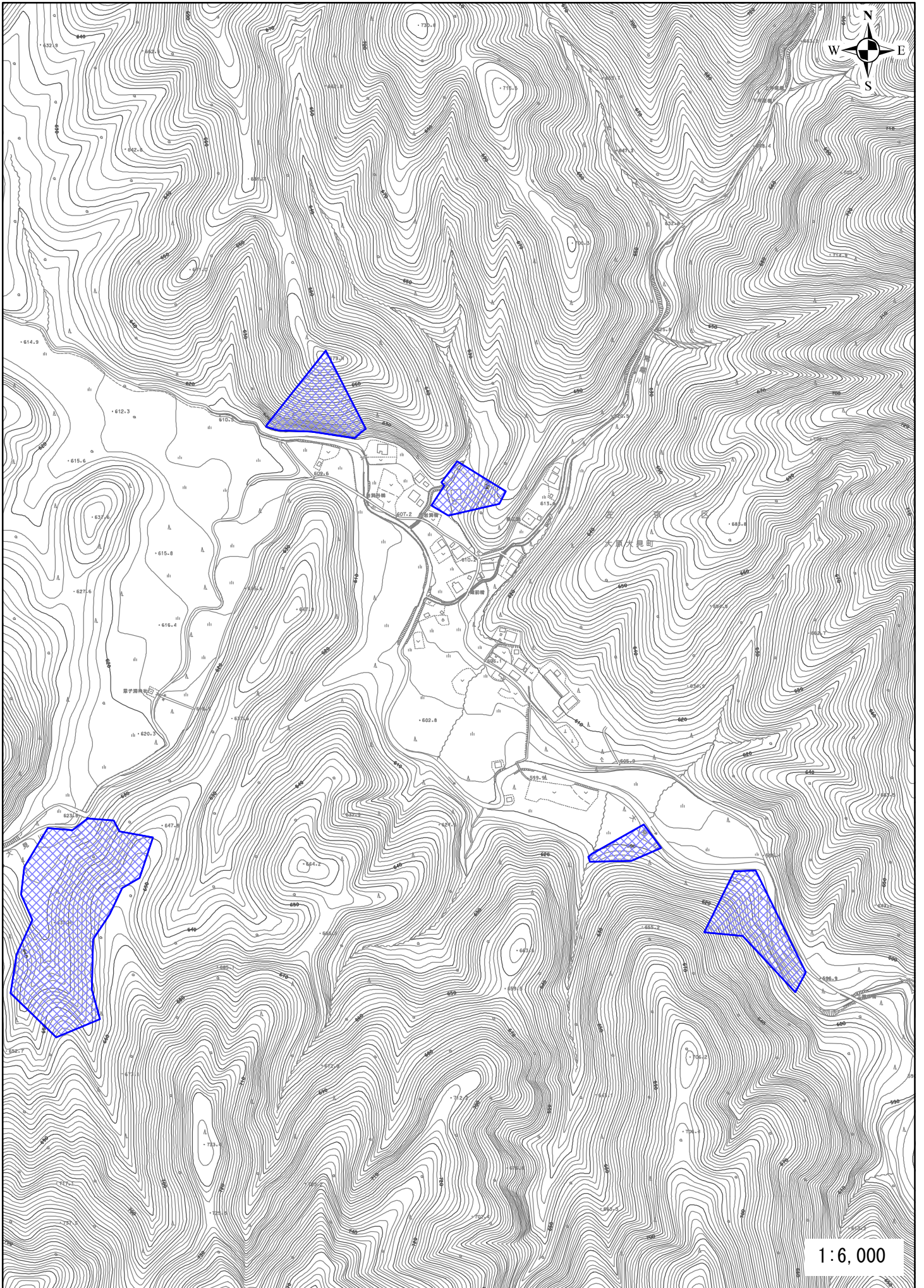
1 崇仁地区住宅改良



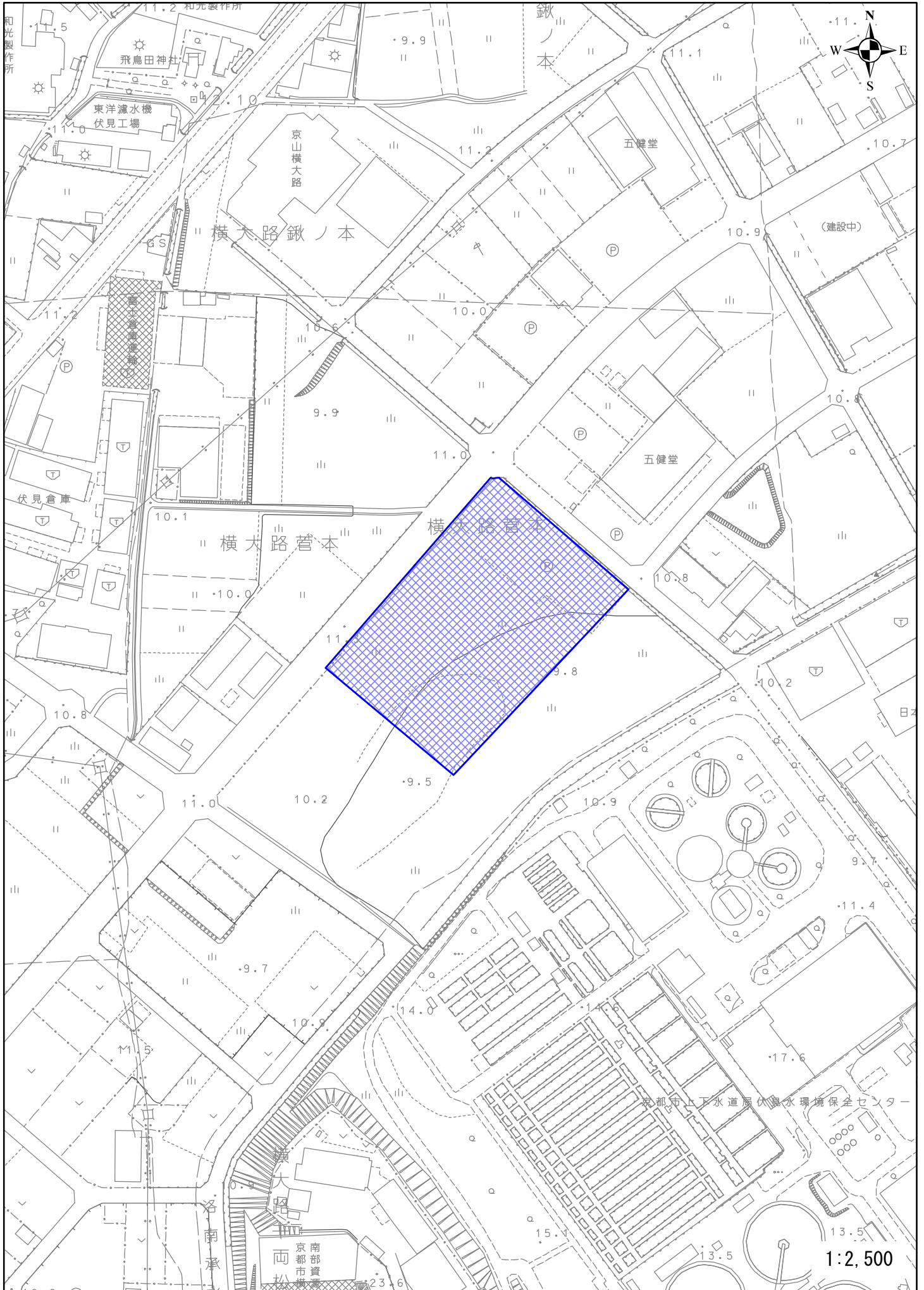
2 洛南排水機場拡張



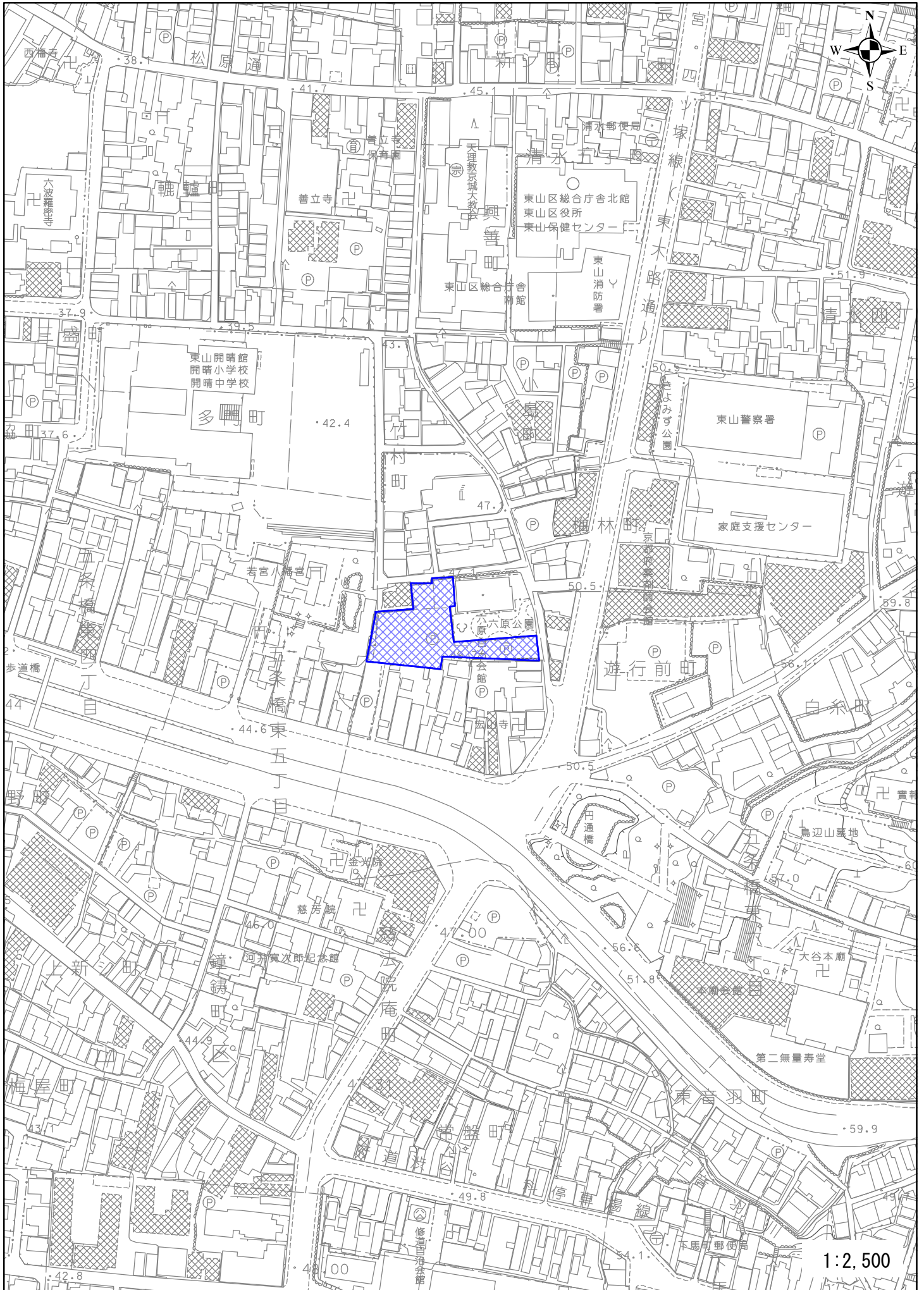
3 北部周辺整備



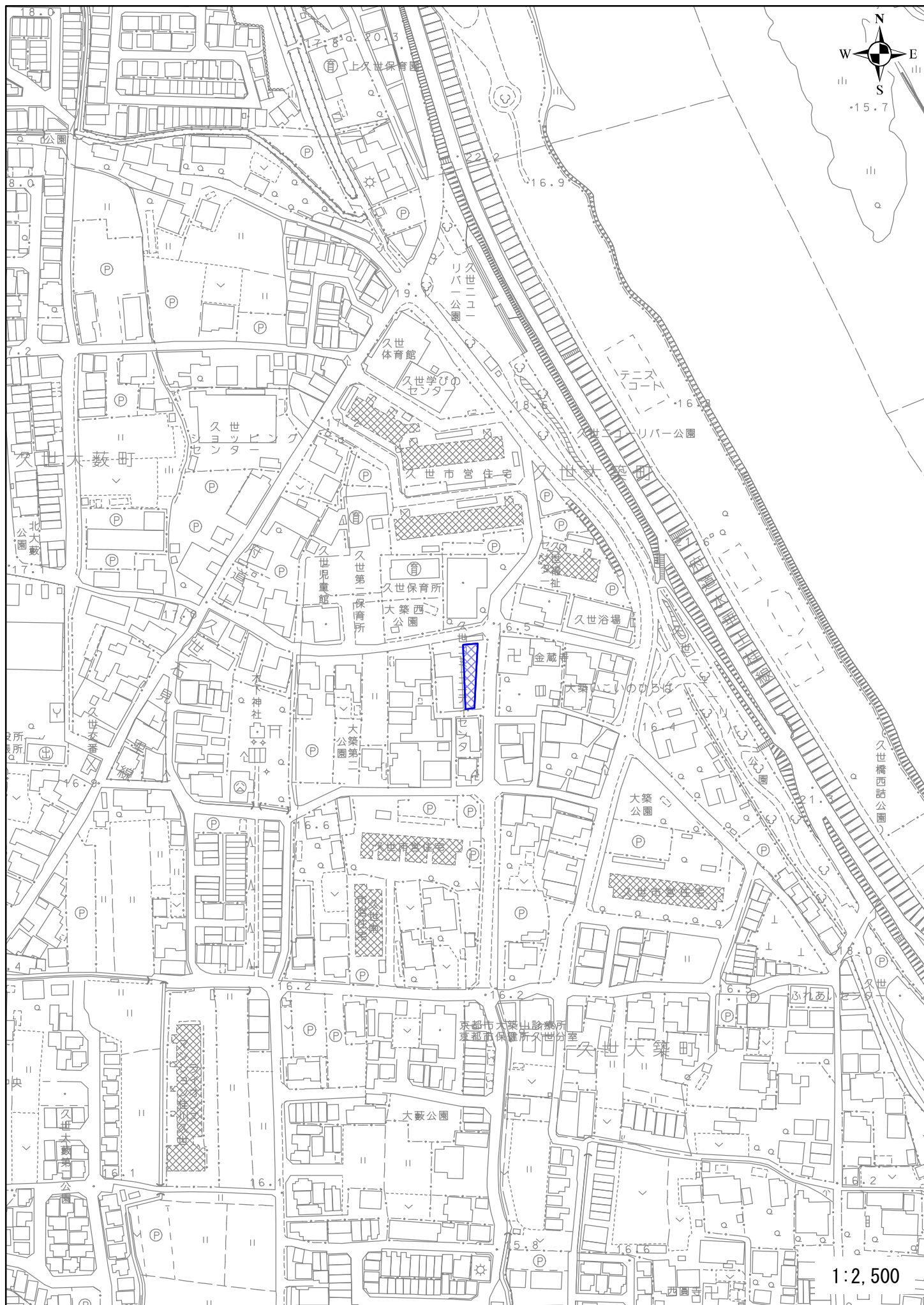
4 伏見処理場拡張



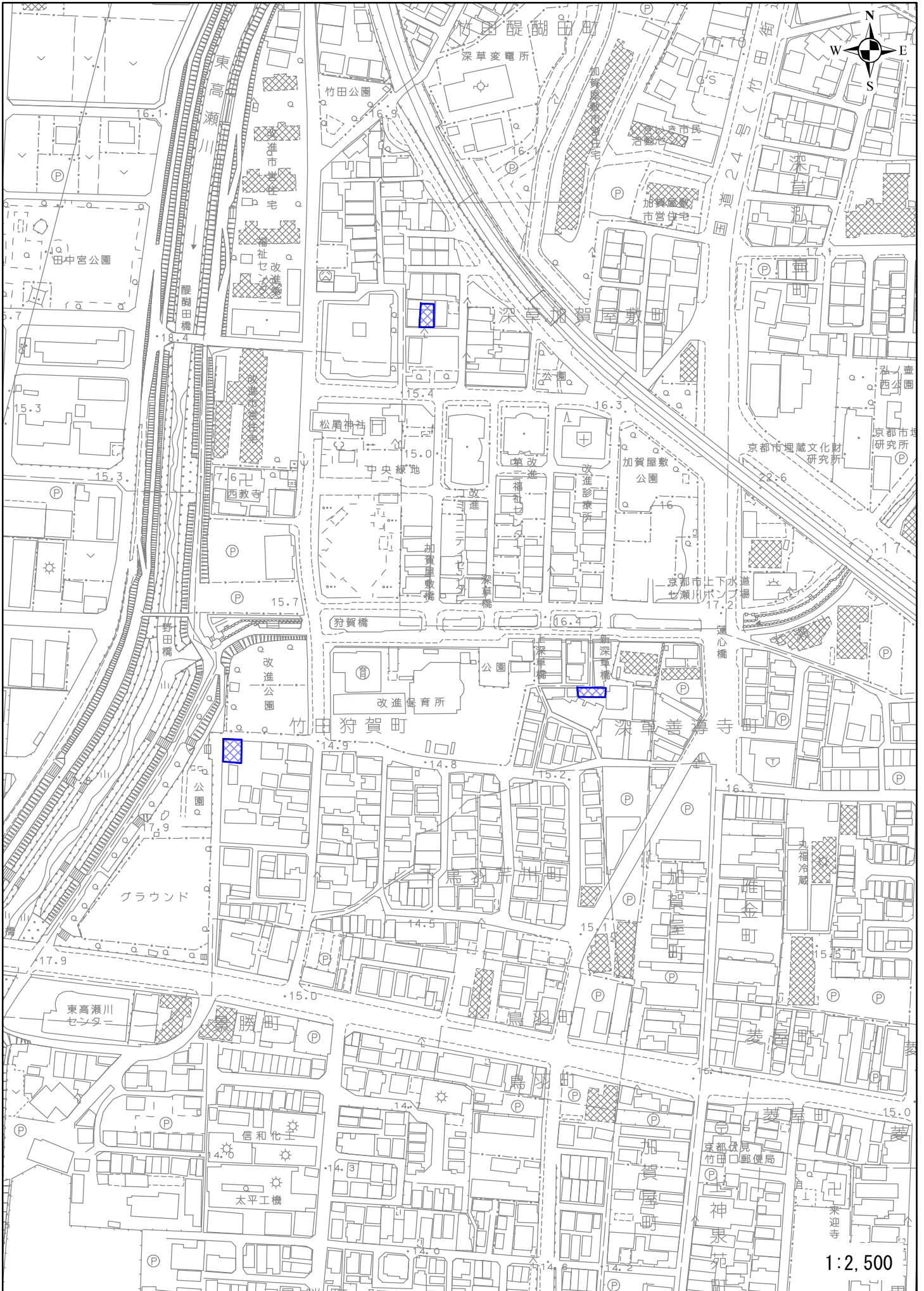
5 五条橋東六丁目



6 久世地区住宅改良

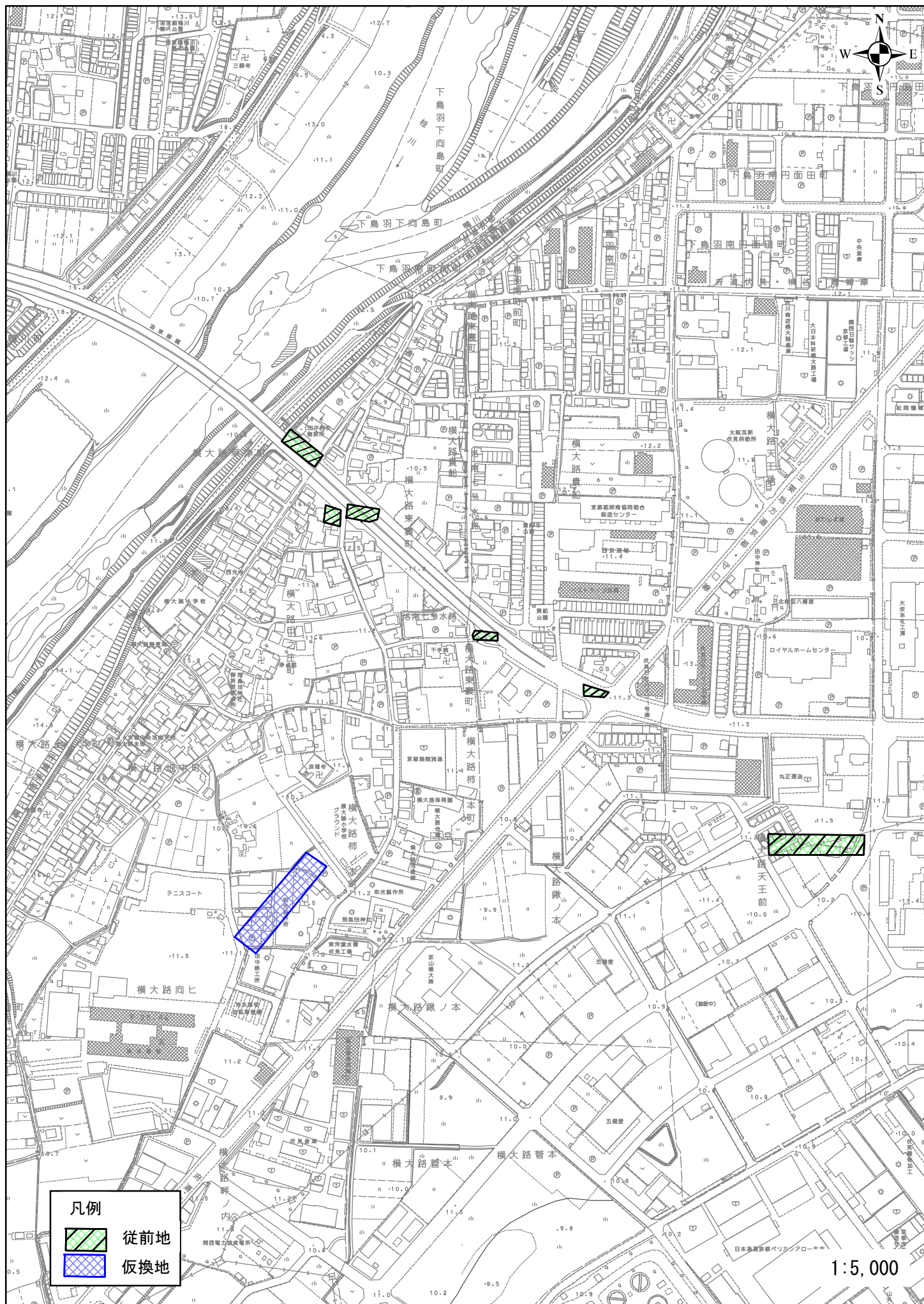


7 改進地区住宅改良



1:2,500

8 横大路小学校拡張残地



- 凡例
- 従前地
 - 仮換地

1:5,000

9 宅地開発要綱用地

