Ⅲ　公有財産台帳の管理

1　公有財産台帳の不備

市の現在の「公有財産台帳」は 13 頁で述べたとおり管理されているが、市有財産の変動については、各局等で管理され、財産活用促進課に報告される体制になっている。

従って、市有財産に変動があっても、各局等から財産活用促進課に報告がなければ、台帳は修正されることなく、従来のままの記録が残ることになる。

監査チームが「公有財産台帳」を基に視察を行った際、目的地が見当たらず、所管局に問い合わせた結果、台帳の修正洩れであることが数件発見された。

ここにそれを例示する。

（1）	伏見区深草加賀屋敷町16-32	表　示	伏見区役所	普　通	伏見区役所　普通財産　土地
		現　況	都市計画局	公　用	道路敷
			伏見区役所	公共用	福祉センター用地

（2）	山科区御陵岡ノ西町3-3	表　示	理財局	普　通	普通財産　その他
		現　況	削　除		

（3）	左京区下鴨北野々上町26番地	表　示	保健福祉局	普　通	取得価額の記載無	区分建物
		現　況	保健福祉局	普　通	1億9,393万円	北山ふれあいセンター

（4）	東山区清水二丁目205-5	表　示	保健福祉局	普　通	元東山乳児保育所
		現　況	文化市民局	公共用	文化財建造物保存技術研究センター

（5）	中京区四坊堀川町622-3	表　示	保健福祉局	普　通	その他
		現　況	教育委員会	公共用	堀川高等学校

＜改善を要する事項＞
１．市有財産の有効活用を推進するためには、その情報が正確でなければならない。
公有財産台帳の記載間違いがあれば、判断を誤ることに繋がりかねない。
今後は、各局等で定期的に管理財産を見直す制度を確立し、財産活用促進課はそれを確認すべきである。

２　公有財産台帳システムの改善

現在の台帳管理システムは各局等単位で管理され、各局等から財産活用促進課へ報告されることになっているが、各局等は、直接、他の局等の情報を把握できないが、所属で権限の付与を受ければ他の局等の情報も閲覧可能である。

＜改善を要する事項＞
１．市有財産の有効活用を図るためには、市有財産の情報を各局等単位ではなく、全市的に、直接、共有できるシステムが無ければ効果が上がらない。
このようなことが可能になるような「公有財産台帳システム」を構築すべきである。

〔参　考〕
H22 年３月からは新公会計制度への移行と同時に「新公有財産管理システム」が導入される予定であり現在構築中である。
このシステムには、従来の公有財産台帳には無かった地図情報（ＧＩＳ）機能、貸付・使用許可管理機能、固定資産税路線価を利用した土地の評価機能が追加される予定である。
台帳及びＧＩＳの閲覧権限は、ほぼ全各局等にわたり、台帳登録も基本的に財産を管理する各局等ごとで行えるようになる。
これらにより、更に未活用・低活用財産の把握が迅速に行われることを期待する。

Ⅳ　京都市土地開発公社

（Ⅰ）土地開発公社の概況

１　土地開発公社の概要

土地開発公社は、公共用地、公用地等の先行取得・管理・処分等を行うことにより、地域の秩序ある整備と市民福祉の増進に寄与することを目的として、「公有地の拡大の推進に関する法律（以下「公拡法」という。）」により設立された特別法人である。

公拡法とは、都市の健全な発展と秩序ある整備を促進するため必要な土地の先買いに関する制度の整備、自治体に代わって土地の先行取得を行うこと等を目的とする土地開発公社の創設その他の措置を講ずることにより、公有地の拡大の計画的な推進を図り、もって地域の秩序ある整備と公共の福祉の推進に資することを目的とする法律である。

２　京都市土地開発公社の設立（以下「市土地開発公社」という。）

市でも、公拡法に基づき土地開発公社が設立された。業務の概要は次のとおりである。

（１）名　　称	京都市土地開発公社
（２）法　人　格	公拡法第 11 条による特別法人
（３）設 立 団 体	京都市
（４）設立年月日	昭和 48 年２月５日
（５）事　務　所	京都市中京区柳馬場通御池下る柳八幡町 65 番地 京都朝日ビル内
（６）基 本 財 産	20,000 千円（京都市全額出資）
（７）役　　員	理事９名（理事長１名、副理事長１名、専務理事１名を含む） 監事２名
（８）業務の範囲	公社は、公拡法に基づいて次の事業を行い、都市の健全な発展と秩序ある整備の促進に寄与する（第４条、第５条、第 17 条）。また、民間金融機関から機動的に資金借入ができるため、地方公共団体の資金計画では措置しにくい長期にわたる先行取得に対応でき、土地の取得手続きが弾力的に行える利点がある。 ①　都市計画区域内における土地の先買い ②　道路、公園、住宅用地等の公共用地の先行取得

３　京都市土地開発公社の沿革

（１）財団法人京都市住宅公社の設立（Ｓ32 年８月 12 日）

財団法人京都市住宅公社は、Ｓ32 年８月 12 日に住宅施策の推進のため、市の全額出資により設立された。

当時、非戦災都市である市は老朽家屋が多く、人口の流入等により深刻な住宅難に見舞われていた。その解決策として、市では住宅公社を設立し、住宅金融公庫融資の下に市の住宅政策と相まって、市と表裏一体の関係に立ちつつ、民間企業体の事業運営上の利点を活用し、住宅建設・住宅造成事業を積極的に推進することとした。

（２）財団法人京都市開発公社に改組（Ｓ37 年 11 月 15 日）

経済成長に伴い、住宅政策だけでなく、近代都市の基盤である都市計画事業等の必要が生じてきたため、一般公共事業用地、商工業用地の開発及び供給を加えた公社の組織変更と事業拡大を行い、名称も財団法人京都市開発公社（以下「市開発公社」という。）に改められた。

（３）京都市住宅供給公社の分離（Ｓ40 年 12 月 20 日）

地方住宅供給公社法に基づく京都市住宅供給公社（以下「市住宅供給公社」という。）の設立に伴い、従来市開発公社で行っていた住宅事業のうち住宅改良事業関連を除いたものを市住宅供給公社へ移管した。

市住宅供給公社設立の際、市開発公社を組織変更して市住宅供給公社とする方法も検討されたが、商工業用地関係及び公共用地関係事業は住宅供給公社では行えず、また、市開発公社が市の公共事業推進に果たしている役割や市の財政状態を考え合わせて、市開発公社を存続させる必要があるため、市では、新たに市住宅供給公社を設立することとした。

（４）市土地開発公社の設立（Ｓ48 年２月５日）

Ｓ47 年６月９日に成立した公拡法の施行に伴い、民法法人であった市開発公社を改組し、特別法人である市土地開発公社を設立した。

4　京都市土地開発公社の事業内容

（1）業務の内容

市土地開発公社は自治体の分身としての公法人なので、民間企業のように経営結果を重視する決算主義を取らず、予算を作成し、その活動をあらかじめ明らかにして、設立団体である自治体の統制を受けたうえで、業務を行う。

これを前提として、市の健全な発展と秩序ある整備の促進に寄与するために、公拡法の規定に基づき、京都市土地開発公社定款第 16 条で、次のように市土地開発公社の業務内容を定めている。

①　次に掲げる土地の取得、管理、造成その他の管理及び処分を行うこと。

ア　公拡法第４条第１項又は第５条第１項に規定する土地

イ　道路、公園、緑地その他の公共施設又は公用施設の用に供する土地

ウ　公営企業の用に供する土地

エ　都市計画法第４条第７項に規定する市街地開発事業の用に供する土地

オ　観光施設事業の用に供する土地

カ　地域の自然環境を保全することが特に必要な土地

キ　史跡、名勝又は天然記念物の保護又は管理のために必要な土地

ク　航空機の騒音により生ずる障害を防止、又は軽減するために特に必要な土地

②　住宅用地の造成事業並びに地域開発のためにする工業用地及び流通業務団地の造成事業を行うこと。（注　市土地開発公社では過去にこの事例はなく、今後の計画もない。）

③　①及び②の業務に付帯する業務を行うこと。

④　①の土地の造成又は②の事業の実施と併せて整備されるべき公共施設又は公用施設の整備で地方公共団体の委託に基づくもの及び当該業務に付帯する業務を行うこと。

⑤　国、地方公共団体その他公共的団体の委託に基づき、土地の取得の斡旋、調査、測量その他これらに類する業務を行うこと。

（2）国及び京都市との関係

①　公拡法に基づく主な認可、承認等

ア　設立及び定款の認可（公拡法第 10 条、第 14 条）

市土地開発公社は、市議会の議決を経て定款を定め、Ｓ48 年１月 26 日に建設大臣及び自治大臣の認可を受け、同年２月に設立された。定款を変更する場合にも、設立の場合と同様に、市議会の議決を経たうえで、国土交通大臣及び総務大臣の認可が必要とされている。

イ　解散の認可（公拡法第 10 条第２項、第 22 条）

市土地開発公社は、市議会の議決を経たうえで、国土交通大臣及び総務大臣の認可を受けた場合に、解散することができる。

ウ　市による債務保証（公拡法第 25 条）

「法人に対する政府の財政援助の制限に関する法律」第３条の規定にかかわらず、設立団体は、土地開発公社の債務について保証契約をすることができるとされており、市土地開発公社においては、市が市議会の議決を経たうえで債務保証を行っている。

②　設立団体による監督等

ア　役員の任命及び解任（公拡法第 16 条、定款第７条）

市土地開発公社の役員である理事及び監事は、市長が任命する。また、心身の故障のため職務の遂行に耐えないと認められる場合又は職務上の義務違反その他役員であることに適しない非行があると認める場合には、市長は役員を解任することができる。

イ　予算、事業計画及び資金計画の承認（公拡法第 18 条）

市土地開発公社は、各事業年度における予算、事業計画及び資金計画については当該事業年度開始前に、市長の承認を受けなければならない。また、これを変更する場合も同様とされている。これは、土地開発公社の業務内容、業務実績が設立団体に少なからず影響を及ぼすものであり、設立団体が土地開発公社を適切に監督し、その健全な運営を確保する必要から定められている。

ウ　財務諸表の提出（公拡法第 18 条）

各事業年度の終了後２ヵ月以内に、財産目録、貸借対照表、損益計算書及び事業報告書を作成し、監事の意見を付して、市長に報告しなければならない。また、市長は、自治法第 243 条の 3 第 2 項の規定に基づき、市土地開発公社の経営状況に関する書類を作成し、これを市議会に提出することとされている。

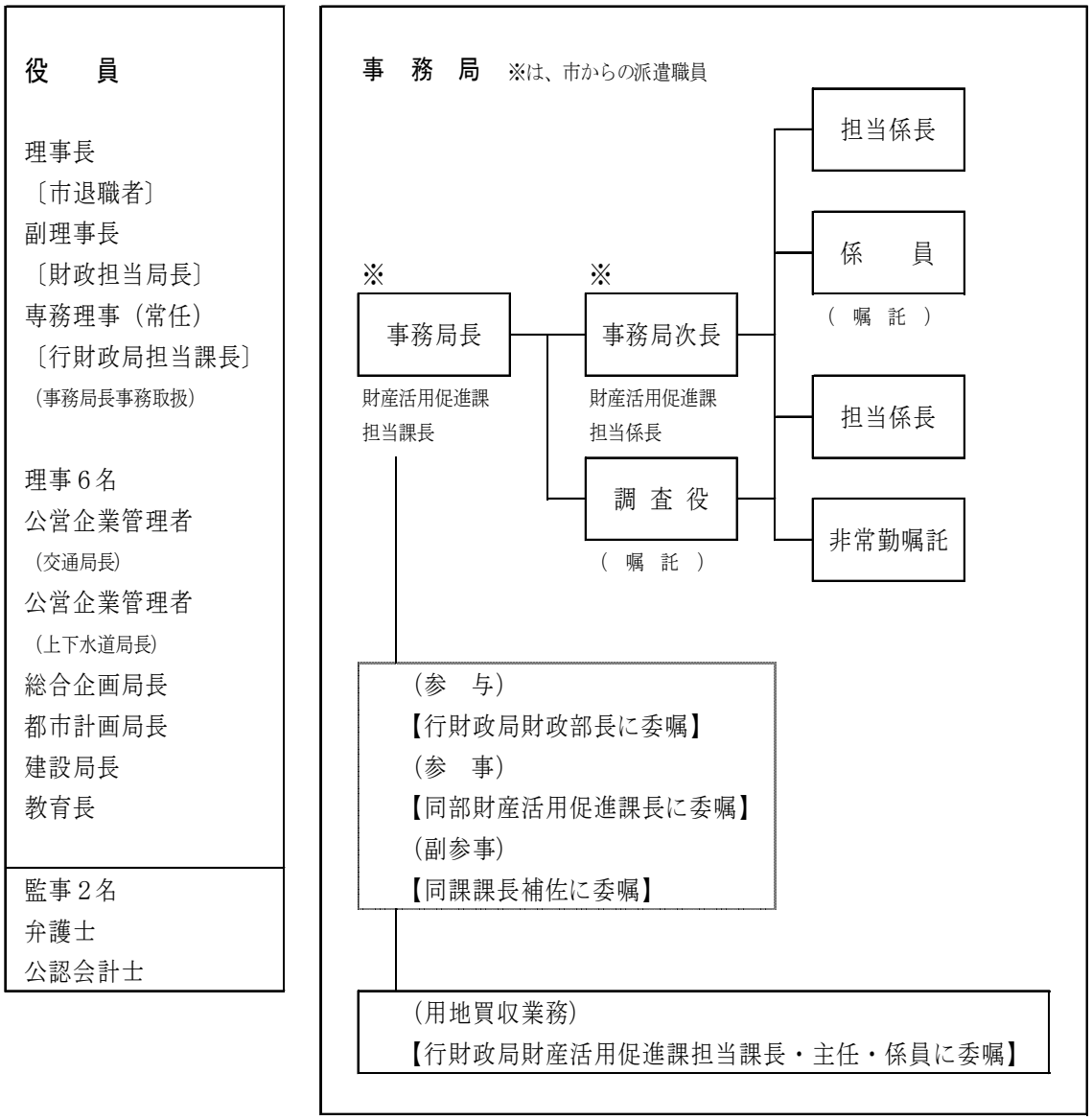
エ　監督及び検査（公拡法第 19 条第１項、第２項）

市長は、市土地開発公社の業務の健全な運営を確保するため必要があると認めたときは、市土地開発公社に対し、会計処理及びその他、市土地開発公社の活動全般について業務上必要な命令をすることができる。また、総務大臣、国土交通大臣又は市長は、市土地開発公社に対して、その業務及び資産の状況に関し、報告をさせ、又はその事務所へ立入検査を行うことができる。

（３）市土地開発公社の組織図

京 都 市 土 地 開 発 公 社 組 織 図

（平成21年７月１日現在）



事務局職員　16名　（委嘱職員（行財政局財政部長・財産活用促進課）を除くと、７名）

	局　長	部　長	課　長	補　佐	係　長	統　括 主　任	主　任	係　員	嘱　託	計	男	女
市派遣職員			1		1					2	2	0
公社固有職員					2				3	5	4	1
派遣以外の委嘱市職員		1	2	1			3	2		9	8	1
計		1	3	1	3		3	2	3	16	14	2

（出典：市土地開発公社・監査人加筆）

（４）事業の概要

市土地開発公社は、これまで道路用地、学校用地、福祉施設用地等、様々な公共用地の先行取得を行い、市の秩序ある発展に貢献してきた。しかし、いわゆるバブル経済の崩壊以降、土地を取り巻く状況は著しく変化し、地価の上昇を前提とした用地ストック拡大のメリットは減少することとなった。また、市土地開発公社が取得した用地は、民間金融機関の資金を投入しているため、保有期間の長期化はそのまま大きな金利負担となり、保有資産の簿価額の増大を招くことになっている。

このような状況から、近年、市土地開発公社のあり方や役割については、市議会でも種々議論されている。

（５）事業の流れ

市土地開発公社の主要業務は、上記（４）のとおり公有地先行取得事業であり、市からの依頼に基づく道路用地等の公共用地の取得が大半を占める。

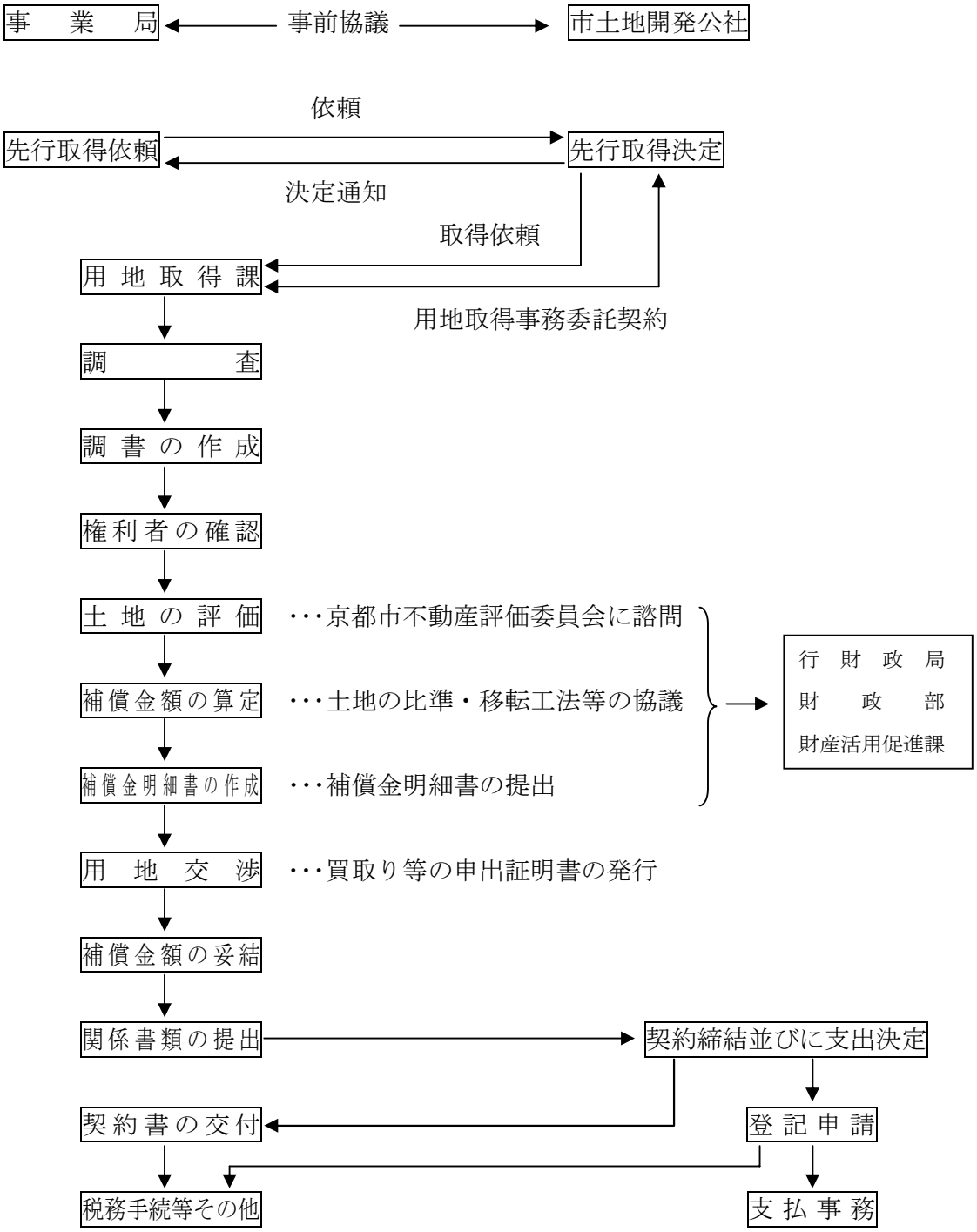
市からの依頼に基づき公共・公益用地を取得する場合には、H19 年度までは３種類であったが、H20 年度に次の２種類にまとめられた。

① 用地取得課を持つ事業局からの依頼に基づく先行取得で、市土地開発公社から当該用地取得課へ再委託する場合（98 頁）

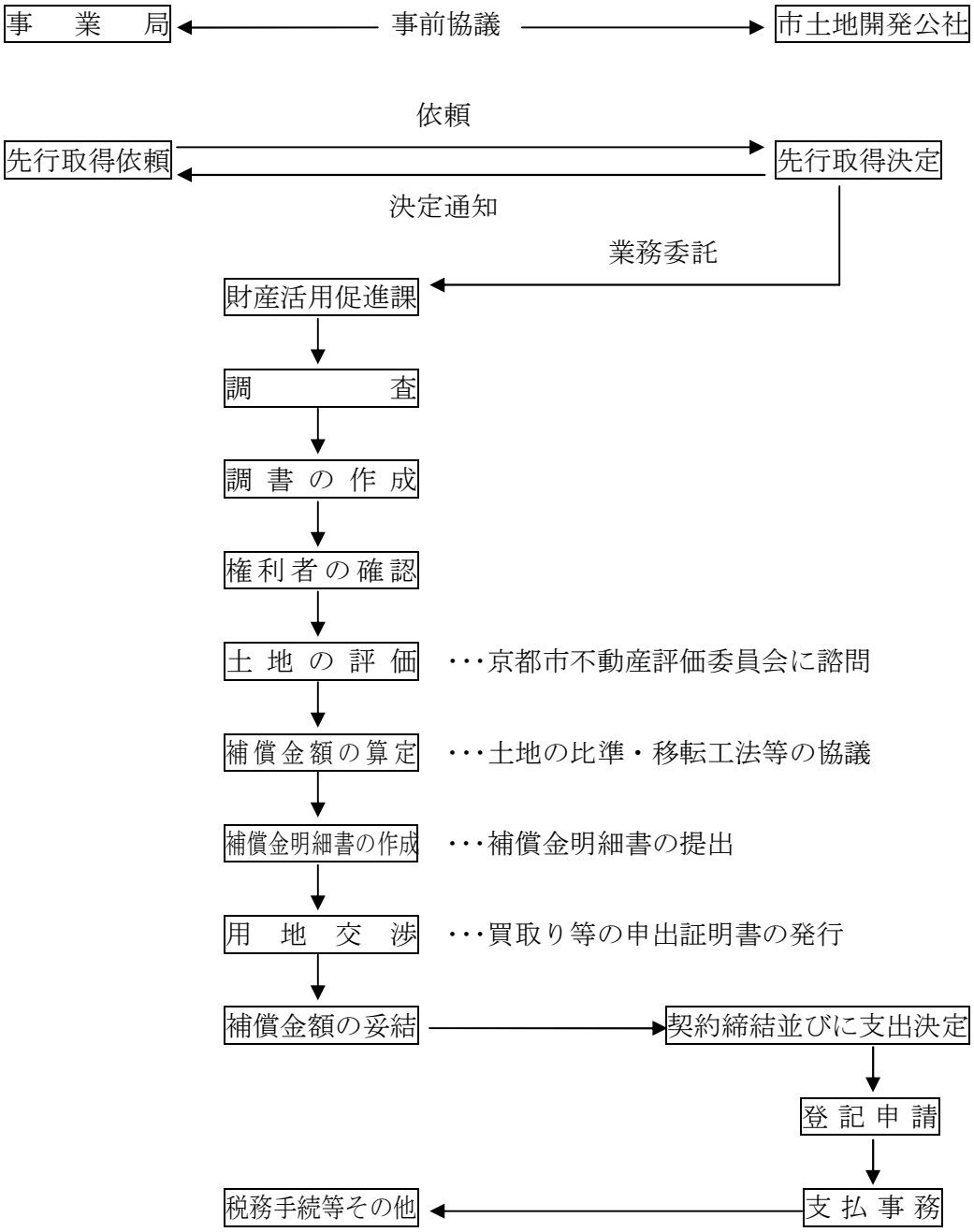
② 用地取得課を持たない事業局からの依頼に基づき財産活用促進課へ業務委嘱を行う場合（99 頁）

用地取得事務の流れ

①用地取得課を持つ事業局【用地取得課へ再委託】

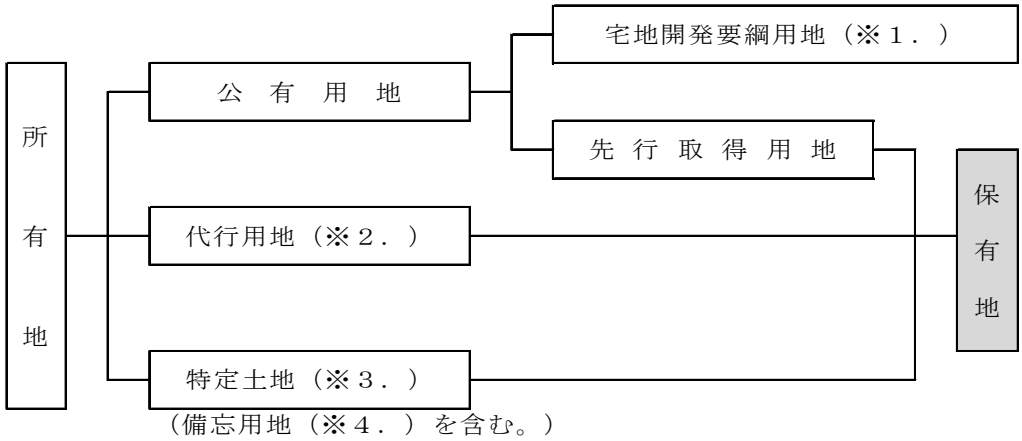


②用地取得課を持たない事業局【財産活用促進課へ業務委託】



（６）所有地の区分

市土地開発公社の所有地は、次のように区分されている。



以下、当報告書では、主に「保有地」について検証を行う。

※１．宅地開発要綱用地　Ｓ47 年制定の「京都市宅地開発要綱」第 16 条に基づき、宅地開発事業者から譲渡された土地。

> 第 16 条　（土地の提供）　開発区域の面積が 0.2 ヘクタール以上の宅地開発事業を施行する宅地開発事業者は、開発区域内に本市が必要とする土地がある場合においては、当該土地を本市に譲渡しなければならない。
>
> ２　前項の規定により本市に譲渡する土地の譲渡価格は、宅地開発事業完了後に京都市不動産評価委員会が評価した額の２分の１以下の額とする。

２．代行用地　公有地取得事業により、土地開発公社が自治体等に所有権を取得させた土地。

すなわち登記名義を土地開発公社に帰属させることなく、直接地権者から自治体等に移転させた土地をいう。

市街化調整区域内の農地は、土地開発公社名義で取得できないため、このような方法がとられる。

３．特定土地　公拡法第 17 条第１項第１号の規定により土地開発公社が取得した土地のうち、自治体等により再取得される見込みがなくなった土地。

４．備忘用地　市土地開発公社の前身である財団法人京都市住宅公社、財団法人京都市開発公社が、当時、宅地開発事業を実施した際の道路用地であったが、認定道路要件を満たしていないため、道路管理者に引き継げない土地。

〔参　考〕

代 替 地　公共事業の施行に伴い、移転先地の必要な者に提供するために取得した土地。

（７）公有用地の処分

市土地開発公社は、公共用地又はその代替地を取得し、依頼者は、これら用地又は代替地を引渡価格（取得価額、取得から売却までの維持管理費等及びこれらに係る借入金の支払利息並びに一定比率で算出した事務費の合計）で再取得（買戻し）する。

道路・街路事業用地、住環境整備事業用地など、用地の取得開始から完了まで長期間を要するものもあるため、市土地開発公社が保有する期間も長期化する傾向にあり、特に保有期間が 10 年以上となる長期保有地の割合は、H17 年度以後逓減しているが、依然、高い水準にある。

長期保有地の解消については、市議会においても数回指摘を受けたところであり、このような状況を放置すれば、金利負担の累増を招き、市が買い戻す際の財政負担を増加させるなどさらに状況が悪化することは明白である。当然のことながら保有年数が長くなればなるほど、利息額における市の負担は増大する。H20 年度末の利息累計額は 169 億 6,048 万円になっている。また、先行取得用地については、市議会の議決を得て債務負担行為を設定するとともに、H15 年度からは債務保証も行っている。

このため、市においては、H16 年３月 31 日に市土地開発公社保有地、特に長期保有地の縮減を図る総合的な対策を講じ、市土地開発公社の健全な経営を維持しつつ、将来の市の財政負担軽減を図ることを目的として、「京都市土地開発公社の長期保有地の縮減対策について」が決定された。

H20 年度末における保有状況は〔図表２－２－４（１～３）〕（103 頁～105 頁）のとおりであり、保有地の分類を見ると全 65 事業のうち利用目的の見直しや処分を検討すると分類されたものは、わずかに 7 事業であった。

つまり、市は約 90%の事業を当初計画どおり実施する予定であるが、実地監査の際に事業ごとの進捗状況の質問を行ったところ、「事業実施の目処は立っていない。」という回答が目立った。

また、これらの用地を依頼局別に分類すると、〔図表２－２－５〕（106 頁）のとおりである。

事業実施するためには、その事業実施そのものに要する経費と、先行取得地の買戻しに要する経費の両方が必要になるものであり、上記の回答は、市の非常に厳しい財政状況を考えると容易に推測されるものではある。しかし、早期の事業実施が行えないという状況は、現保有地がそのまま長期保有地に移行する可能性が非常に高いことを示している。

	面　積	金　額	利息額
全保有地	278,737 ㎡	約 668 億円	約 170 億円
うち５年以上	147,926 ㎡	約 459 億円	約 165 億円
うち 10 年以上	143,677 ㎡	約 431 億円	約 160 億円

保有地の分類及び類型ごとの対策　　（H21年３月31日現在）

類　型	分類の考え方	類型ごとの対策	事業数
A	当初目的どおり処理するもの	１　所管局において事業の進捗を図り，順次買い戻していく。 ２　本来の目的に供するまでの間，できる限り暫定的な有効活用を図る。	50事業
A－Ⅱ	当初目的どおり処理するものであるが，当面その事業の実施が見込めず，又は事実上中断しているもの	１　金利負担の軽減を図るため，公共用地先行取得等事業債の弾力活用による計画的な買戻しを検討する。 ２　本来の目的に供するまでの間，できる限り暫定的な有効活用を図る。	８事業
B	利用目的の見直しにより，新たな目的が既に確定し，又は確定の方向にあるもの	見直し後の新たな利用目的（公共的目的）に供するまでの間，できる限り暫定的な有効活用を図る。	５事業
C	京都市以外への処分を検討するもの	１　京都市以外の公的機関や民間への売却処分を実施する。 ２　具体的には，次の方針により売却処分を行う。 （１）　京都市の指示に基づき，公社が直接売却処分する。 （２）　売却額は時価とし，売却により発生する時価と簿価の差額による損失は，公社の準備金をもって補填する。 （３）　売却方法は，競争入札又は随意契約によることとする。 　このうち，随意契約による売却は，隣接地所有者へ売却する場合，公共の福祉の増進を図るため競争入札によらないことが合理的と認められる場合，その他京都市の例に準じ，随意契約によることが認められると京都市が判断した場合に限る。 ３　再入札において，落札がないときは，公募方式による随意契約を行う。	２事業
計			６５事業

市は、この類型に基づき、市土地開発公社のH20 年度末の保有土地を〔図表２－２－６（１）～（３)〕(103 頁～105 頁）のとおり分類している。

（出典：市土地開発公社）

平成20年度末　保有地分類一覧　〔図表２－２－６（１）〕

分類	関係局	所在地	事業名	保有面積	保有額	
				㎡	億	万円
A	建設	伏見区羽束師菱川町	外環状線	28		610
A	建設	伏見区竹田醍醐田町	羽束師墨染線	336	1	1,963
A	建設	伏見区竹田醍醐田町	改進城南宮道ーK	249		8,875
A	建設	南区久世築山町	向日町上鳥羽線	3,038	4	5,882
A	建設	東山区福稲柿本町他	鴨川東岸線	1,042	5	8,904
A	建設	山科区四ノ宮奈良野町	小山大宅線	702	1	6,438
A	建設	伏見区深草相深町他	新十条通	1,406	4	4,378
A	建設	右京区西京極南方町	葛野西通	367	3	7,962
A	建設	左京区大原大見町	大原花背線	12,274		4,162
A	建設	左京区花脊大布施町	京都広河原美山線	125		386
A	建設	西京区大枝沓掛町	大山崎大枝線	89		1,316
A	建設	南区久世大薮町	久世地区南北通	321		8,761
A	建設	南区東九条柳下町	竹田街道	15,459	62	4,159
A	建設	北区紫竹上堀川町	京都貴船線	0		357
A	建設	伏見区羽束師志水町	羽束師橋関連道路	598	1	3,536
A	建設	伏見区竹田醍醐田町	改進城南宮道	661	2	5,175
A	建設	南区上鳥羽勧進橋町	久世橋線	21		1,343
A	建設	南区久世築山町	久世地区東西通	41		2,790
A	建設	南区久世大薮町	大薮児童公園	714	4	2,429
A	建設	西京区大枝沓掛町	第二外環状道路	40,246	40	5,579
A	建設	西京区大枝沓掛町	第二外環状道路（代行用地）	56,145	41	3,357
A	建設	南区久世築山町	向日町上鳥羽線（代行用地）	662		3,233
A	建設	右京区太秦一ノ井町	梅津太秦線	130	1	1,163
A	建設	伏見区深草大亀谷西久宝寺町	深草大津線	2		44
A	建設	伏見区淀本町	淀城跡公園整備	2,473	10	5,783
A	建設	西京区大原野上里北ノ町	中山石見線	0		33

〔図表２－２－６（２）〕

分類	関係局	所　在　地	事　業　名	保有面積	保　有　額
				㎡	億　万円
A	建設	伏見区小栗栖岩ヶ淵町	御陵六地蔵線	436	6,395
A	建設	西京区桂朝日町他	山陰街道	0	331
A	水道	伏見区横大路千両松町	洛南排水機場拡張	1,055	1 8,081
A	水道	伏見区横大路東裏町他	伏見処理場拡張	17,383	45 2,430
A	教育	伏見区横大路貴船他	横大路小学校拡張	9,017	52 7,903
A	教育	伏見区横大路六反畑他	横大路小学校拡張	3,033	25 4,951
A	都計	下京区小稲荷町他	崇仁地区住宅改良	6,840	111 9,795
A	都計	左京区田中玄京町	養正地区住宅改良	255	1 4,826
A	都計	南区久世大築町	久世地区住宅改良	316	1 5,213
A	都計	北区紫野花ノ坊町他	楽只地区住宅改良	2,544	34 7,666
A	都計	南区東九条東岩本町他	東九条地区住宅市街地総合整備	8,471	45 0,686
A	都計	伏見区竹田狩賀町他	改進地区住宅改良	383	3 7,550
A	総務	中京区寺町通二条下ル榎木町	榎木町（妙満寺跡）	5,720	3 4,662
A	建設	東山区福稲下高松町他	十条通関連	3,016	11 7,330
A	保福	伏見区深草石峰寺山町	深草墓園	302	1 6,671
A	理財	伏見区竹田向代町	京都市公益事業	0	3 8,054
A	環境	中京区西ノ京藤ノ木町	中京まち美化事務所	2,076	9 1,677
A	建設	南区西九条菅田町	南部土木事務所（菅田町）	3,235	13 3,520
A	建設	東山区福稲下高松町	十条通関連代替地	709	2 2,973
A	建設	西ノ京小倉町	二条駅地区土地文化施設整備	1,512	6 0,555
A	建設	伏見区淀本町	淀駅周辺整備	274	1 2,735
A	建設	伏見区羽束師志水町	西羽束師川拡幅	347	4,525
A	建設	東山区福稲川原町他	十条通（残地）	16	538
A	文市	北区鷹峯旧土居町	史跡御土居保存	1,320	6 0,031

〔図表２－２－６（３）〕

分類	関係局	所在地	事業名	保有面積	保有額
				㎡	億 万円
A-II	建設	山科区大宅坂ノ辻町	西野山大宅線	747	2 3,749
A-II	建設	南区久世東土川町	伏見向日線	2,032	5 8,611
A-II	建設	中京区河原町通三条下る三丁目東入南車屋町	西木屋町通	260	18 0,961
A-II	建設	南区上鳥羽南花名町	久世橋通関連	227	7,672
A-II	建設	伏見区深草谷口町	大津淀線残地	2,378	3,190
A-II	産観	伏見区久我御旅町	久我工業専用地域関連	3,088	5 4,075
A-II	建設	左京区大原大見町	北部周辺整備	44,317	1 2,896
A-II	建設	伏見区久我御旅町	久我御旅町	2,788	5 2,018
B	建設	左京区松ケ崎芝本町他	宝ヶ池公園	369	3 0,889
B	建設	左京区松ケ崎南池ノ内町	宝ヶ池公園（代行用地）	819	2 3,091
B	建設	東山区五条橋東六丁目他	五条橋東六丁目	2,033	13 5,360
B	建設	右京区太秦安井西裏町	太秦安井公園	3,089	19 4,504
B	保福	南区上鳥羽塔ノ森東向町他	知的障害者授産施設（塔ノ森）	2,639	10 8,699
C	理財	伏見区醍醐上ノ山町	醍醐上ノ山	1,854	5,934
C	理財	伏見区竹田向代町	竹田向代町（いすゞ）	4,229	5 5,823
A用地計		50件		205,409	572 7,716
A-II用地計		８件		55,840	39 3,172
B用地計		５件		8,951	49 2,543
C用地計		２件		6,083	6 1,757
合計		65件		276,284	667 5,191
宅地開発要綱用地		４件		1,641	9,563
備忘用地		１件		812	0
総計		65件		278,737	668 4,754

（出典：市土地開発公社・監査人加筆）

〔図表２－２－７〕

依頼局別　保有地一覧

局等	保有面積（㎡）	保有金額(百万円)	件数
建設局	205,752	29,704	46
都計局	18,812	19,857	6
保福局	2,941	1,253	2
環境局	2,076	916	1
文市局	1,320	600	1
産観局	3,088	540	1
消防局	0	0	0
水道局	18,438	4,705	2
教育委	12,051	7,828	2
総務局	5,720	346	1
理財局	6,083	998	3
合計	276,284	66,751	65

（宅地開発要綱用地・備忘用地を除く）　　（出典：市土地開発公社）

長期保有地の分類及び縮減対策の実施状況

類型	内　容	面積及び金額			
		H14年度末	H18年度末	H19年度末	H20年度末
A	当初目的どおり処理。所管局において事業の進捗を図り順次買い戻す。それまでの間，できる限り有効活用を図る。	62事業 14.4万㎡ 63,203百万円	57事業 17.4万㎡ 58,001百万円	58事業 19.2万㎡ 63,898百万円	50事業 20.5万㎡ 57,277百万円
A－Ⅱ	直ちに事業化できないが，計画的に買い戻すもの。それまでの間，できるだけ有効活用を図る。	11事業 8.0万㎡ 5,381百万円	10事業 7.9万㎡ 5,404百万円	10事業 7.9万㎡ 5,474百万円	8事業 5.6万㎡ 3,932百万円
B	当初目的の見直しにより，既に新たな利用目的が確定したもの又は確定の方向にあり，それまでの間，できる限り有効活用を図る。	7事業 4.2万㎡ 22,978百万円	4事業 0.9万㎡ 5,561百万円	4事業 0.7万㎡ 4,562百万円	5事業 0.9万㎡ 4,925百万円
C	京都市以外に売却するもの	10事業 2.8万㎡ 7,828百万円	2事業 0.5万㎡ 1,446百万円	3事業 0.9万㎡ 1,688百万円	2事業 0.6万㎡ 618百万円
	合　計	90事業 29.4万㎡ 99,389百万円	73事業 26.7万㎡ 70,412百万円	75事業 28.7万㎡ 75,622百万円	65事業 27.6万㎡ 66,752百万円

（出典：市土地開発公社・監査人加筆）

（８）資金調達の状況

市土地開発公社が用地取得等を行う際に調達する資金は、すべて民間資金（金融機関）からの借入金で賄われている。また、金融機関からの借入金については、全額、市の債務保証が付されるなど、円滑な資金調達のために必要な措置がなされている。

H20 年度末の借入金残高は 480 億円、公社債の残高は 200 億円であり負債総額 680 億円となっている。

（９）市による債務保証

① 自治体による債務保証の制限の例外規定

自治体は、「法人に対する政府の財政援助の制限に関する法律」第３条により、「原則として法人の債務について保証を行うことはできない」とされている。しかし、地方三公社のうち、土地開発公社及び地方道路公社については、例外的にこの制限を外す立法措置がなされており、土地開発公社の場合は、「公拡法」第 25 条に規定がある。

② 債務保証に関する議決等

市土地開発公社の債務保証については、市一般会計予算の一部である債務負担行為として、債務保証の限度額及び期間が定められており、H16 年 12 月 16 日に、一般会計補正予算として市議会の議決を経ている。公社債に関しても、他の借入金同様、市による債務保証が付されている。土地開発借入金債務の保証によって生じる保証債務は、H16 年度からH20 年度までの期間において、1,100 億円がH16 年度の一般会計補正予算で可決された。現在では、H21 年３月に市議会の議決を経て、その保証債務は、900 億円となっている。

（Ⅱ）市土地開発公社の事業状況

1　業績等の概要

市土地開発公社の事業収益は、造成事業や開発事業を実施していないため、H20年度では、市から依頼を受けた先行取得事業の収益である公有地取得事業収益及びあっせん等事業収益が99%以上を占めている。

公有地取得事業は、市と市土地開発公社との間で締結された「公共用地取得に関する協定書」に基づき、取得原価（用地取得費、物件補償費、維持管理費等、支払利息、土地の引渡までに要した経費の合計額）に所定の事務費を合算した額で、市に売却するものである。

また、あっせん事業は、公有地取得事業と異なり、原則として土地の所有権を取得せずに用地取得業務のみを請け負うものである。

①　H20年度の事業実績

〔土地の取得〕

依頼局	事業名	面積 ㎡	土地費 億	土地費 万円	補償費 億	補償費 万円	合計 億	合計 万円
建設局	京都第二外環状道路	33,255.46	21	3,061	6	7,871	28	0,931
	その他９件	5,605.47	9	2,183	3	8,135	13	0,318
	建設局計	38,860.93	30	5,244	10	6,006	41	1,250
都市計画局	２件	1,363.38	3	8,529		3,872	4	2,401
文化市民局	２件	1,810.78	4	1,209	3	4,200	7	5,410
代行用地	京都第二外環状道路	33,530.23	21	3,853		9,095	22	2,948
	その他２件	1,196.40	2	1,580		23	2	1,603
	代行用地計	34,726.63	23	5,433		9,118	24	4,551
代替地	１件	991.00		6,700		0		6,700
合計　18件		77,752.72	62	7,156	15	3,196	78	0,312

（出典：市土地開発公社・監査人変形）

〔参　考〕京都第二外環状道路　66,785.69㎡(85.9%)50億3,879万円(64.6%)

〔土地の売却〕

局　　名	事　　業　　名	面　　積 ㎡	処　分　額 億	万円
建設局	京都第二外環状道路	8,412.66	9	6,510
	その他 17 件	21,192.21	88	9,662
	建設局計	29,604.87	98	6,173
都市計画局	４件	26,091.76	33	9,241
文化市民局	２件	7,601.57	18	8,231
消防局	１件	700.01		4,917
教育委員会	１件	191.86	2	0,522
理財局	１件（H17 年市へ売却済）	0.00	3	8,000
代行用地	京都第二外環状道路	22,226.54	17	0,605
代替地	２件	2,222.00	1	9,794
合計　30 件		88,638.61	176	7,483

〔参　考〕京都第二外環状道路　30,639.20 ㎡（34.6%）267,115 万円（15.1%）

〔経　費〕　（単位：万円）

費　　目	金　　額
工事費	1,537
測量試験費	175
維持管理費	1,899
合　　計	3,611

〔附帯等事業〕　（単位：万円）

費　　目	金　　額
保有土地賃貸料	3,684
駐車場事業	2,861
合　　計	6,545

〔京都市用地事務あっせん事業〕

262 万円

２　対処すべき課題

市では、H11 年度に、外郭団体についての市の関与のあり方を見直すとともに、団体の効率化、活性化に寄与する方策等を定め、もって団体のより一層の経営健全化等を図ることを目的として、「京都市外郭団体再整備計画」を定めた。

市土地開発公社は、この中で特段の措置を講じる対象とはされていなかったが、組織のスリム化等、経営改善の取組を自主的に推進してきている。

（１）経営改善の取組み

人員配置について、市土地開発公社は業務量に見合った適正な人員配置となるよう常に見直しを行ってきており、市からの派遣職員の削減、固有職員の退職不補充により、H10 年度に 23 人であった事務局職員はH20 年度には７人と

なっている。10 年間で 16 名、約 70%の人員が削減されている。削減の背景には、業務量減少とそれに伴う事業収益減少が主な要因と考えられ、実績を見ると、販売費及び一般管理費についても減少してきている。

また、「京都市土地開発公社情報公開規程」を制定し、情報発信の一つとしてH16 年 11 月にホームページを開設しているが、これは市土地開発公社の事業に対する理解と信頼を深めるために役立っていると考えられる。

市土地開発公社職員数の推移

（年度はH）

年　度	10年度	11年度	12年度	13年度	14年度	15年度	16年度	17年度	18年度	19年度	20年度	21年度
職　員　数	23	22	20	18	16	14	13	11	11	9	7	7
固 有 職 員	13 (3)	12 (2)	12 (2)	12 (3)	11 (2)	9 (2)	8 (2)	7 (1)	7 (1)	6 (1)	5 (2)	5 (3)
派 遣 職 員	10	10	8	6	5	5	5	4	4	3	2	2
人　件　費	252	248	226	200	195	163	145	136	139	119	76	66
比　　率	100	96	87	78	70	61	57	48	48	39	30	30

注1. 各年度の職員数は4月1日現在, ( )内は嘱託職員で内数, 役員は含んでいない　（出典：市土地開発公社）

2. 人件費の単位は百万円（役員の報酬を含む。） H20年度までは決算額,

H21年度は予算額

3. 比率はH10年度を100としたときの職員数の数値(%)

（２）長期保有地の縮減対策

市土地開発公社が保有している土地は、住環境整備事業用地、道路・街路用地、公園用地、下水道用地、学校用地等、取得目的が非常に明確である。しかし、市の財政状況の悪化等により事業の実施は遅れ、保有期間は長期化している。そして、長期間経過することにより、社会情勢等の事業を取り巻く諸情勢にも変化が起こり、当初の取得目的を喪失するという悪循環を起している事業もあると想定される。

101 頁でも述べたが、市は長期保有地の解消のためH16 年３月に「京都市土地開発公社の長期保有地の縮減対策について」を策定したが、対策内容は以下のとおりである。

①　保有地の分類及び類型ごとの対策

公社の全保有地（88 事業　計 29.4 万㎡　平成 15 年３月末現在）について、〔図表３－１－１～５〕のとおり分類のうえ、それぞれの類型ごとの対策を実施する。

②　長期保有地の発生抑制策

ア　市土地開発公社への先行取得依頼内容についての京都市側におけるチェック体制の更なる強化を図る。具体的には財政担当及び財産管理担当によるダブルチェック体制を敷き、次の点を中心にチェックを行う。

・事業の実効性、具体性の確認

・買戻し時期の明確化

イ　先行取得を依頼した事業担当部署に対し、未買戻し用地の帳簿価格等についての現状認識を徹底することにより、買戻しの促進及び新規先行取得依頼の厳正化を図る。

ウ　保有地の有効活用のチェック

前述の分類のうちのＡ用地、Ａ－Ⅱ用地及びＢ用地の暫定的な有効活用について、行財政局が厳格に進捗管理を行うとともに、先行取得を依頼した事業担当部署に対して積極的な暫定的活用を促す。

市はH16年の対策を見直し、H21年３月に、全局に対し次のとおり新たな通知を発出している。

新規対策の主な内容は以下のとおりである。

①　長期保有地の縮減化に向けた目標

H23年度末の長期保有地簿価額を現行の520億円（H19年度末）から概ね３割程度縮減する。

②　長期保有地の発生抑制策

ア　市土地開発公社による先行取得の更なる厳正化

新たな先行取得については、その必要性を十分に吟味した上で、**公共用地先行取得等事業債を活用した特別会計での取得を原則とし**、国庫補助金の適用等の理由により、**特別会計による取得が適当でない場合にのみ、市土地開発公社による先行取得を行うこととする。**

イ　買戻し年度の明記

確実に買戻しが行われるよう、市と市土地開発公社で締結する「用地取得事務委託契約書」に「買戻し年度」を明記する。

ウ　買戻しのチェック体制

先行取得依頼局による買戻しの進捗に際し、市側におけるチェック体制の強化を図る。具体的には、買戻しの決裁について財産監理課へ合議する。

③　保有地の有効活用

保有地の暫定的な有効活用にあたっては、市土地開発公社においてホームページの活用等、公募による貸し付けを行う。

新規対策は以上のような内容であるが、特筆すべきは、上記②アのとおり市土地開発公社の最大の事業目的である先行取得が「**原則禁止**」されたことである。

先行取得が禁止となった以上、事業実施に必要とされる用地の一部のみを取得している物件は、市土地開発公社による用地の追加先行取得がなく、市による追加取得や他の財源補填がない場合は、事業継続が困難になるので、早急な全事業の見直しが必要になる。しかしながら、今後の事業計画を質問したところ、事業担当局からは「事業実施の目処は立っていない」という回答が多く、事業見直しを検討している様子は、ほとんど見られなかった。

新規対策では、先行取得が認められる事案として、国庫補助金の適用等が上げられているが、過去の適用事案は非常に少なく、市土地開発公社の存在意義そのものを検討する時期に来ていると思われる。

他都市においては、土地開発公社の廃止方針を打ち出しているところもある。しかし、土地開発公社を廃止するということは、同時に、全保有地を市が一括して買戻す必要性も起こることになる。H21 年１月に発表された「京都未来まちづくりプラン」において、市の財政が「危機的」と述べられているように、市土地開発公社の存廃は、市の財力も含めて検討する必要がある。

（３）長期保有地の状況

保有地の取得、処分及び期末残高の状況

Ｈ８年度以降の期末保有残高は、〔図表２－２－８〕（113 頁）のとおりである。事業の展開状況により、各年度それぞれ増減はあるものの、Ｈ９年度以降は、大規模な用地の買戻しなど、事業主体の積極的な買戻しにより、面積及び保有額とも徐々に減少してきており、H20 年度末では、同８年度末に比して、保有面積は約 24%（8.7 万㎡）減少し 27.8 万㎡に、保有額は約 48%（616 億円）減少し 668 億円になっている。

またH10 年度以降の５年以上保有、10 年以上保有の状況は〔図表２－２－９〕（114 頁）、５年以上の保有地が全保有地に占める割合は〔図表２－２－１０〕（115 頁）のとおりである。

５年以上保有の長期保有地はH16 年度以降減少傾向にあり、10 年以上保有の長期保有地も、前述のとおり、H17 年度以降は減少しているが、依然高い水準にある。

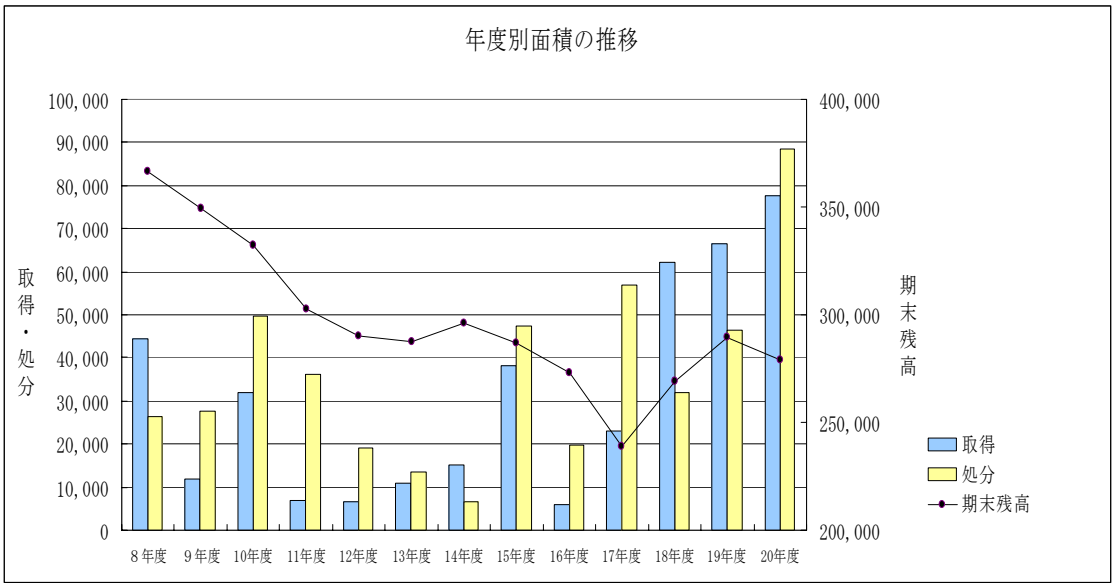
このように、長期保有地の解消は、市土地開発公社だけではなく、危機的な財政状況をかかえる市にとっての緊急の課題であると言える。

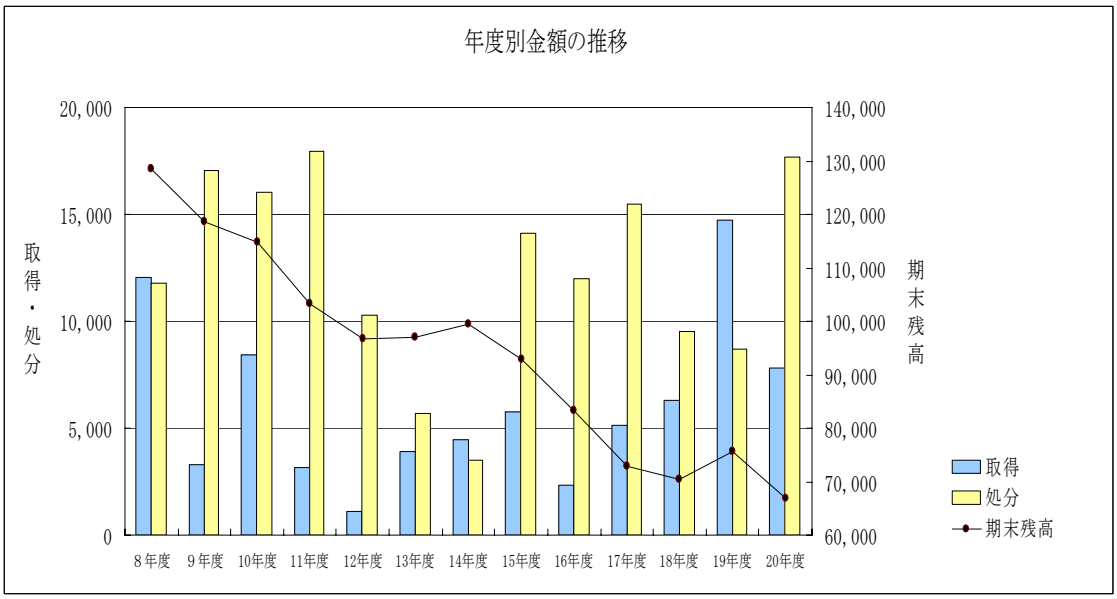
平成8年度以降の取得，処分及び期末残高の状況　〔図表２－２－８〕

面積：㎡

（年度はH）　金額：百万円

		8年度	9年度	10年度	11年度	12年度	13年度	14年度	15年度	16年度	17年度	18年度	19年度	20年度
取得	面積	44,557	11,876	32,033	7,016	6,422	10,971	15,261	38,250	5,890	23,188	62,011	66,457	77,752
	金額	12,035	3,256	8,416	3,133	1,110	3,934	4,441	5,743	2,330	5,146	6,281	14,704	7,803
処分	面積	26,420	27,657	49,704	36,200	19,088	13,520	6,617	47,409	19,792	57,055	31,845	46,493	88,638
	金額	11,780	17,024	16,060	17,939	10,285	5,709	3,497	14,077	11,988	15,486	9,528	8,698	17,674
期末残高	面積	366,240	349,643	331,972	302,787	289,936	287,387	296,031	286,866	272,965	238,923	269,402	289,376	278,737
	金額	128,441	118,742	114,833	103,177	96,633	96,944	99,472	92,749	83,310	72,835	70,501	75,714	66,847





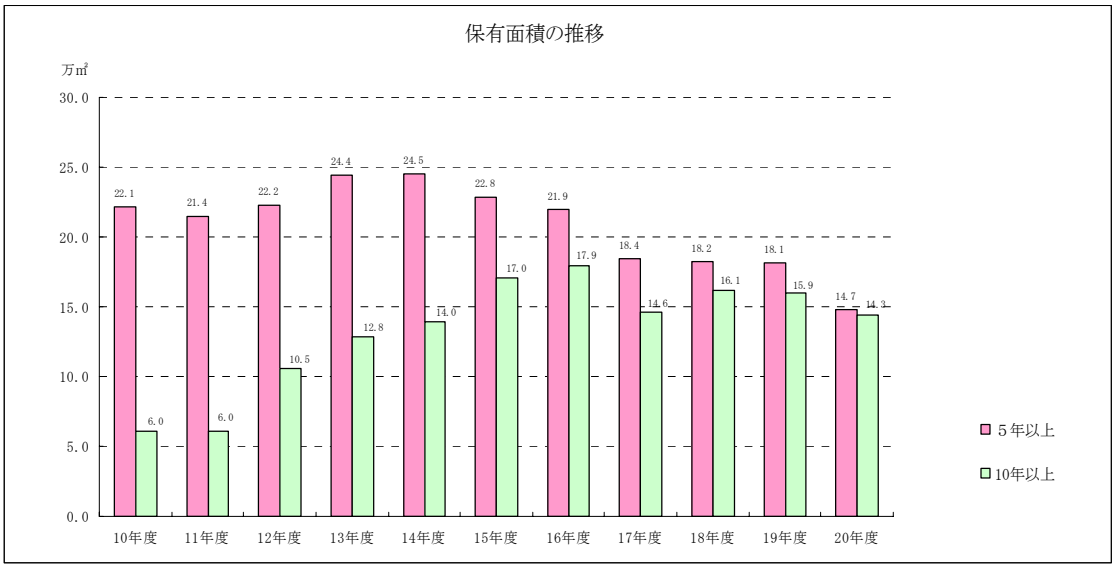
（出典：市土地開発公社・監査人変形）

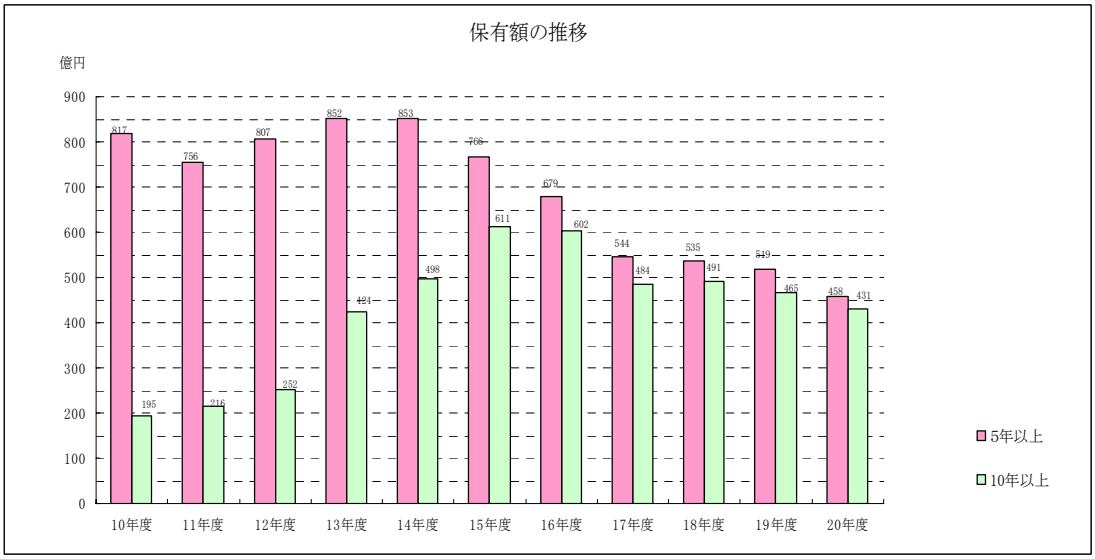
平成10年度以降の長期保有地の保有面積及び保有額の推移　〔図表２－２－９〕

面積：㎡
（年度はH）　保有額：百万円

		10年度	11年度	12年度	13年度	14年度	15年度	16年度	17年度	18年度	19年度	20年度
5年以上	保有面積	221,376	214,659	222,645	244,278	245,299	228,660	219,437	184,022	182,650	181,709	147,926
	対前年比		97.0%	103.7%	109.7%	100.4%	93.2%	96.0%	83.9%	99.3%	99.5%	81.0%
	保有額	81,693	75,571	80,739	85,277	85,254	76,640	67,881	54,423	53,559	51,962	45,856
	対前年比		92.5%	106.8%	105.6%	100.0%	89.9%	88.6%	80.2%	98.4%	97.0%	85.6%
10年以上	保有面積	60,295	60,566	105,893	128,884	139,596	170,252	178,964	146,459	161,685	159,763	143,677
	対前年比		100.4%	174.8%	121.7%	108.3%	122.0%	105.1%	81.8%	110.4%	98.8%	88.9%
	保有額	19,509	21,564	25,151	42,435	49,805	61,080	60,230	48,429	49,193	46,526	43,070
	対前年比		110.5%	116.6%	168.7%	117.4%	122.6%	98.6%	80.4%	101.6%	94.6%	87.6%

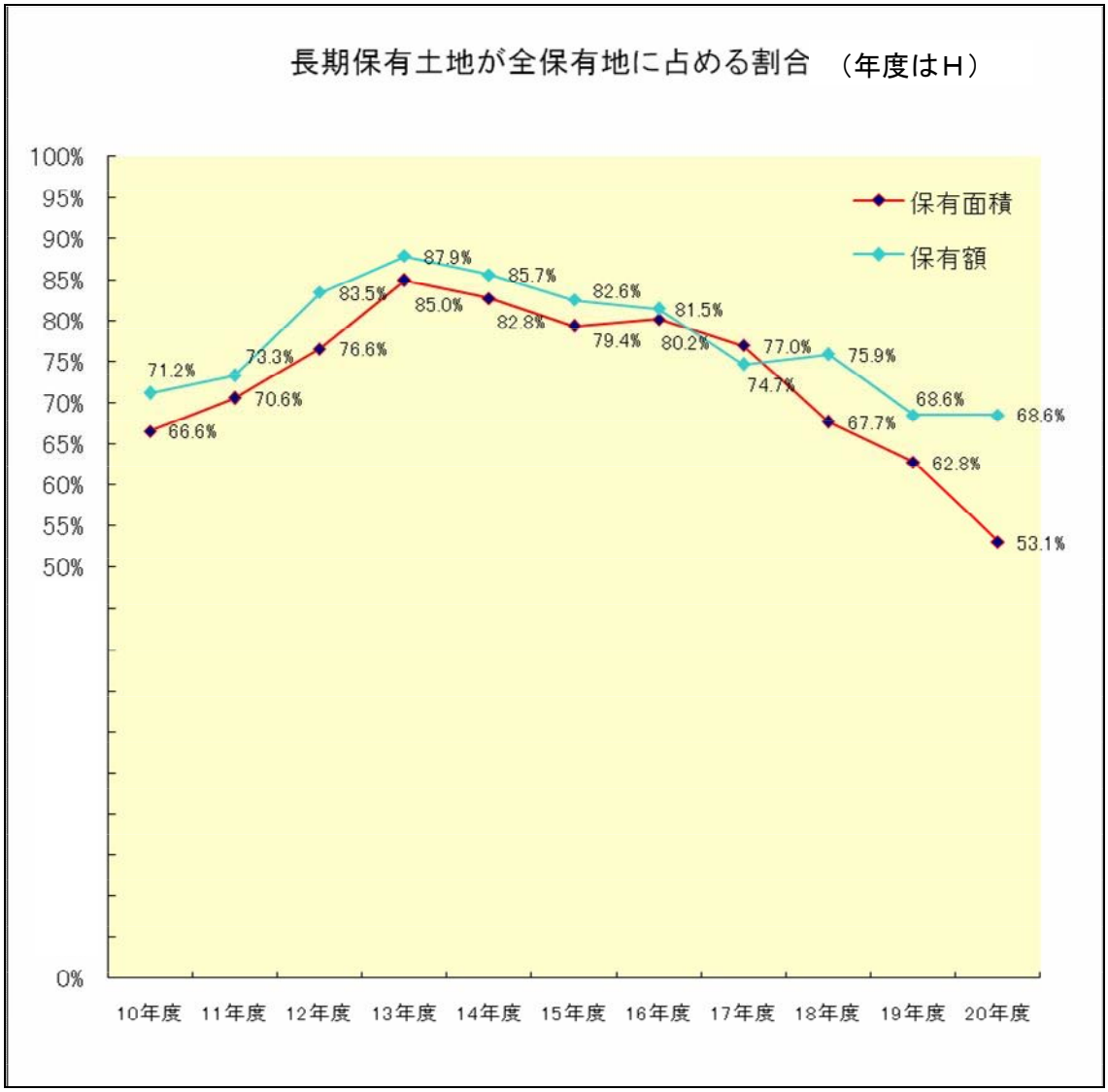
※保有面積は宅地開発要綱用地を含めた面積





（出典：市土地開発公社）

〔図表２－２－１０〕



（出典：市土地開発公社・監査人変形）

土地開発公社保有地　他都市比較（平成 20 年度末）　〔図表２－２－１１〕

	総数				5年以上					10年以上				
	面積（万㎡）	順位	A 保有額（百万円）	順位	面積（万㎡）	順位	B 保有額（百万円）	順位	B／A（%）	面積（万㎡）	順位	C 保有額（百万円）	順位	C／A（%）
京都市	27.9	11	66,847	3	14.8	12	45,856	3	68.6%	14.4	11	43,070	3	64.4%
札幌市	91.0	3	13,440	16	84.4	3	12,403	16	92.3%	79.4	2	11,682	14	86.9%
新潟市	68.5	6	16,840	15	65.3	4	14,177	14	84.2%	60.7	4	12,948	12	76.9%
仙台市	19.0	13	22,824	10	16.4	11	20,264	10	88.8%	14.3	12	17,532	9	76.8%
さいたま市	20.8	12	24,496	8	19.1	10	21,000	8	85.7%	17.7	9	15,982	11	65.2%
千葉市	6.3	16	20,961	11	5.7	15	20,752	9	99.0%	5.5	15	20,543	6	98.0%
川崎市	5.8	17	18,503	13	5.5	16	17,541	11	94.8%	5.4	16	17,389	10	94.0%
横浜市	46.5	10	196,725	1	42.0	9	172,718	1	87.8%	42.0	7	172,718	1	87.8%
静岡市	15.9	15	11,080	17	14.5	13	8,220	17	74.2%	12.9	13	6,354	17	57.3%
浜松市	75.4	5	18,335	14	55.4	5	14,090	15	76.8%	53.4	5	12,056	13	65.8%
名古屋市	57.6	8	80,778	2	52.6	7	69,903	2	86.5%	45.3	6	60,765	2	75.2%
大阪市	3.0	18	42,292	5	3.0	17	42,292	5	100.0%	2.4	17	38,073	4	90.0%
堺市	17.8	14	24,343	9	11.1	14	14,897	13	61.2%	7.8	14	11,364	15	46.7%
神戸市	126.0	1	6,866	18	2.6	18	5,460	18	79.5%	0.6	18	1,674	18	24.4%
岡山市	47.2	9	33,473	6	43.7	8	32,193	6	96.2%	15.6	10	18,610	7	55.6%
広島市	93.2	2	31,449	7	93.2	1	31,449	7	100.0%	76.5	3	17,947	8	57.1%
北九州市	61.0	7	19,698	12	55.0	6	15,341	12	77.9%	31.0	8	7,923	16	40.2%
福岡市	87.6	4	50,973	4	85.5	2	42,431	4	83.2%	82.3	1	30,306	5	59.5%

※面積については小数点１位未満を四捨五入、保有額については百万円未満を四捨五入とし、全都市で端数処理方法を揃えているため、他の資料と数値が異なる。

（出典：市土地開発公社・監査人変形）

〔参　考〕

土地開発公社借入金残高（H20 年度末）　（単位：千円）

	市からの借入金				市以外からの借入金				合計
	一般会計	その他		小計	金融機関	農協他	公社債	小計	
京都市	0	0		0	43,800,000	4,200,000	20,000,000	68,000,000	68,000,000
札幌市	300,000	10,960,000	(基金)	11,260,000	0	0	0	0	11,260,000
新潟市	0	1,306,417	(基金)	1,306,417	15,123,876	0	0	15,123,876	16,430,293
仙台市	3,188,620	16,549,843	(基金)	19,738,463	3,234,818	0	0	3,234,818	22,973,281
さいたま市	0	0		0	21,720,000	500,000	0	22,220,000	22,220,000
千葉市	0	0		0	20,310,072	0	0	20,310,072	20,310,072
川崎市	3,232,000	0		3,232,000	13,269,000	1,174,000	0	14,443,000	17,675,000
横浜市	0	6,500,000	(基金)	6,500,000	178,470,000	4,200,000	0	182,670,000	189,170,000
静岡市	0	0		0	11,068,475	0	0	11,068,475	11,068,475
浜松市	0	0		0	8,149,366	13,503,699	0	21,653,065	21,653,065
名古屋市	6,905,068	0		6,905,068	68,435,712	0	0	68,435,712	75,340,780
大阪市	9,322,430	0		9,322,430	32,513,642	0	0	32,513,642	41,836,072
堺市	3,000,000	6,387,584	(基金)	9,387,584	8,715,294	1,663,317	0	10,378,611	19,766,195
神戸市	0	0		0	3,240,000	2,270,000	0	5,510,000	5,510,000
岡山市	0	0		0	23,211,586	9,951,614	0	33,163,200	33,163,200
広島市	0	0		0	31,503,904	0	0	31,503,904	31,503,904
北九州市	1,748,936	1,010,693	(基金)	2,759,629	17,678,934	左に含む	0	17,678,934	20,438,563
福岡市	0	3,113,631	(基金)	3,113,631	51,476,663	左に含む	0	51,476,663	54,590,294
平均	1,538,725	2,546,009		4,084,735	30,662,297	2,341,414	1,111,111	33,854,665	37,939,400

（出典：市土地開発公社・監査人変形）

〔参　考〕

土地開発公社保有地金額（H20 年度末）　（単位：千円）

	公有地取得事業					土地造成事業			合計
	道路等用地	学校用地	住宅用地	その他	小計	住宅用地	その他	小計	
京都市	29,704,581	7,828,535	0	29,314,333	66,847,449	0	0	0	66,847,449
札幌市	6,874,376	6,335,499	230,136	0	13,440,011	0	0	0	13,440,011
新潟市	2,808,725	0	308,389	12,548,116	15,665,230	0	1,174,641	1,174,641	16,839,871
仙台市	1,725,364	3,512,805	1,814,675	15,770,915	22,823,759	0	0	0	22,823,759
さいたま市	5,781,096	1,212,868	0	17,502,163	24,496,127	0	0	0	24,496,127
千葉市	5,872,654	841,310	0	14,246,903	20,960,867	0	0	0	20,960,867
川崎市	14,935,774	0	0	3,567,331	18,503,105	0	0	0	18,503,105
横浜市	21,410,303	4,086,718	0	171,227,861	196,724,882	0	0	0	196,724,882
静岡市	1,109,165	0	0	9,970,560	11,079,725	0	28,512	28,512	11,108,237
浜松市	1,398,567	1,531,230	0	15,240,964	18,170,761	0	164,014	164,014	18,334,775
名古屋市	36,034,110	4,605,151	0	40,139,133	80,778,394	0	0	0	80,778,394
大阪市	8,250,124	0	0	34,042,200	42,292,324	0	0	0	42,292,324
堺市	14,109,521	0	1,661,328	8,572,059	24,342,908	0	0	0	24,342,908
神戸市	3,310,255	0	0	3,555,839	6,866,094	0	0	0	6,866,094
岡山市	6,507,193	0	0	26,966,145	33,473,338	0	0	0	33,473,338
広島市	0	5,037,240	0	26,411,487	31,448,727	0	0	0	31,448,727
北九州市	10,693,962	3,832,827	100,232	2,814,759	17,441,780	0	2,256,092	2,256,092	19,697,872
福岡市	1,468,427	34,647,750	0	14,856,913	50,973,090	0	0	0	50,973,090
平均	9,555,233	4,081,774	228,598	24,819,316	38,684,921	0	201,292	201,292	38,886,213

（出典：土地開発公社・監査人変形）

〔参　考〕

政令指定都市土地開発公社の役員及び職員数

都　市　名	役　員　数		職　員　数				役職総数
	専任	兼任	固有	市退職・その他	出向・派遣	計	
京都市	1	9	2	1(固有退職) 1(嘱託) 1(市退職)	2(派遣)	7	17
札幌市	0	9	0	2(市退職)　2(嘱託)	0	4	13
仙台市	0	14	4	3（市退職）	2(出向)	9	23
新潟市	1	11	0	0	1(出向) 22(兼職)	23	35
さいたま市	2	9	0	1(市退職)	7（派遣）	8	19
千葉市	0	10	0	0	10(兼職)	10	20
川崎市	1	6	4	2(市退職)	1(派遣)	7	14
横浜市	2	20	8	0	10(出向)	18	40
浜松市	0	9	0	0	20(兼職)	20	29
静岡市	2	10	0	0	4(出向)	4	16
名古屋市	2	9	17	2(市退職) 3(固有退職)	4(出向)	26	37
大阪市	1	4	11	1(市退職) 2(その他)	0	14	19
堺市	2	8	0	0	96（応嘱）	96	106
神戸市	0	11	10	6(市退職) 4(その他)	33（出向）	53	64
岡山市	0	9	0	0	3(兼職)	3	12
広島市	0	6	3	1(市退職) 2(その他)	0	6	12
北九州市	1	7	2	4(市退職) 2(その他)	6(派遣)	14	22
福岡市	2	9	0	1(その他)	22(派遣)	23	34

注１．札幌市　H26 年度廃止予定

２．新潟市　役員及び職員は市職員の兼務と他団体派遣（経理）にて組織

３．千葉市　H27 年度廃止予定。H17 年度に固有職員全員を他の外郭団体に転籍

４．浜松市　H25 年度廃止予定

５．大阪市　公社資金による市事業用地の先行取得を原則禁止（H18～22 年度）

６．堺　市　全職員が市応嘱である

７．神戸市　役職員全員が市・都市整備公社・住宅供給公社との兼任

８．広島市　H17 年度から用地取得業務を行っていない。H22 年度廃止予定であるが、時期は未定である。

（出典：市土地開発公社・監査人変形）

（４）土地開発公社を巡る動向

①　土地開発公社経営健全化対策

土地開発公社の経営健全化については、国の「土地開発公社経営健全化対策について」（H12 年７月 28 日付け自治事務次官通知）により、原則としてH17 年度までを期限として対策が講じられていたところだが、構造改革特区の第 4 次提案に対する政府の対応方針（H16 年２月 20 日構造改革特別区域推進本部決定）、地域再生推進のためのプログラム（H16 年２月 27 日地域再生本部決定）等を踏まえ、H16 年 12 月 27 日付けで、「土地開発公社経営健全化対策について」（総務事務次官通知）が発出された。

同対策では、健全化を図る必要のある公社について、その取組に対して、公社が保有する公有地先行取得事業用地を設立団体が買い戻したうえで、その有効利用を図るための地方債措置や特別交付税措置が講じられることとなっている。

②　保有地の有効活用

ア　保有地の貸付

市土地開発公社が保有する土地については、公共事業目的として先行取得し、保有しているものであるため、公拡法はその最終的な用途又は目的を妨げるような利用は認めておらず、利益の確保を目的とした業務運営を行うことは適切ではない。

しかし、継続的に事業を遂行している以上、適正な利益を確保することまで否定されているものではなく、保有土地をその利用目的に供するまでの間は、当該土地の周囲の状況によっては、空閑地としておくよりも積極的に利用することも検討すべきであり、そのために必要な暫定的施設の建設及び維持管理も、土地の管理として、又は公拡法第 17 条第１項第３号の附帯業務として、土地開発公社の業務の範疇とされているところである。

市土地開発公社でも、貸付等による保有地の有効活用を行っているものもあり、貸付等の内容についても、「国の指導に基づき、極力住民の福祉の向上に役立つものとなるよう努めている。」とのことであった。

イ　H20 年度の貸付実績

放置自転車の撤去保管場所、本市駐車場及び公社の駐車場施設など有償貸付けを行っている保有地がH20 年度実績で 55 件（うち駐車場事業８件 2,861 万円）あり、土地貸付料収益は合計で 6,545 万円を計上している。この他、公共事業推進のためや地域行事への使用など住民福祉向上のための利用については無償で貸付けを行っており、H20 年度実績では計 29 件あった。

３　実施した監査手続き

（１）市及び市の財産活用促進課への質問及び関係法規を閲覧した。

（２）実地監査において、議事録綴を閲覧して理事会の開催状況、理事会出席人数についての確認を行った。

（３）賃金台帳、出勤簿及び勤務時間について書類確認を行った。

（４）土地取得に係る契約手続についての書類確認を行った。

４　監査の結果

（１）財産活用促進課に上記対策に基づくチェック体制について質問したところ、「進捗管理等については、各局が管理を行っており、全体の把握が財産活用促進課にはできていない。また、特別な事情がなければ、現地調査や現地確認は行わない。」との回答であった。

一方、「京都市事務分掌規則」では、財産活用促進課の業務として単に「**土地開発公社に関すること**」とのみ規定されている。同規則の表現は抽象的ではあるが、進捗管理や現地確認などの基本的な事項は、財産活用促進課の業務内容に含まれると考える。

（２）Ｈ８年度以降の期末土地保有残高は、〔図表２－２－６（３)〕(105 頁）のとおり 668 億 4,700 万円である。

事業の展開状況により、各年度それぞれ増減はあるものの、Ｈ９年度以降は、大規模な用地の買戻しなど、事業主体の積極的な買戻しにより、面積及び保有額とも徐々に減少してきており、H20 年度末では、同８年度末に比して、保有面積は約 24%（8.7 万㎡）減少し 27.8 万㎡に、保有額は約 48%（616 億円）減少し 668 億円になっている。

５年以上保有の長期保有地は減少傾向にあり、H20 年度末では面積で 147,926 ㎡、保有額で 458 億円になっている。しかし、全保有地に占める割合は、面積が 53.1%、保有額が 68.6%と、なお高い割合を示している。

さらに、10 年以上保有の長期保有地は、H20 年度末は同 10 年度末に比して、面積で約 238%、保有額で約 221%と高い増加率になっている。

〔図表２－２－１１〕(116 頁）で確認したように、京都市は、全保有地、５年以上保有地、10 年以上保有地ともに全指定都市中の第３位という悪い結果になっている。

（３）理事会は、原則として毎年２回、３月の予算理事会と５月の決算理事会を開催することになっており、通常どおり開催されていた。しかし、９名いる理事は、市の現役局長、元局長及び現役課長であり、全員が元市職員あるいは現市職員で占められている。他団体と兼任の理事もあり、決算理事会の出席状況を例に挙げると、H18 年度で４名、19 年度で４名、20 年度で６名の理事が委任状出席となっていた。

（４）賃金の源泉徴収事務は適正に行われていた。

（５）先行取得の土地に関する一連の契約手続の流れについて確認を行ったところ、「市の各局からの取得依頼があって、書類だけが回ってくる」とのことであった。当然、契約書の作成についても、「各局で作成されており、各局を介して契約手続が行われている。また、市土地開発公社では取得物件の現物確認は行っていない。」との回答であった。

契約や現地の状況等に関する実地監査時での質問でも、市土地開発公社は内容の把握が十分ではなく、各局等から回答を得た。

＜改善を要する事項＞

１．市の財政状況が極めて厳しい中、長期保有地にかかる金利負担は、さらにその状況を圧迫する。

また、先行取得禁止の方針が出され、更なる用地取得が必要となる事業は、当初計画どおりの事業実施が困難になっている。

よって、早急に、現在の市の財政状況を踏まえた保有地の分類わけをやり直す必要がある。具体的には、事業実施による買い戻し、事業実施までの一時貸付、事業の縮小、廃止による売却の分類わけを行う必要があるが、その前提として、各局等が定期的に事業の見直しを行う仕組みと統括課である財産活用促進課がその見直し状況を把握できる体制を構築すべきである。

２．財産活用促進課は保有地の現状把握等、市土地開発公社に関する事務が行えておらず、「京都市事務分掌規則」どおりに事務が行えていない。

今後は、財産活用促進課が規則どおり事務を行うためのマニュアルを作成するか、同課だけで事務を行うことが困難であれば、規則を実情にあったものに改正するよう改善すべきである。

３．先行取得の契約手続については、書類が市土地開発公社に回されているが、市土地開発公社はその内容の把握が不十分である。今後は、書類だけでなく、契約手続等の実務にも積極的に関わり、内容把握のため現地確認を行い、その記録を保存すべきである。

４．理事会の出席については、委任状出席が多いため、職務に専念できるよう理事の他団体との兼任を極力避けるべきである。

＜監査意見＞

１．他都市においては、土地開発公社の廃止を予定しているところがある。市では先行取得を原則禁止したことでもあり、市土地開発公社の存廃について時期等を含め具体的に検討する必要がある。

２．有償貸付けを行っている保有地の中には、金利負担額を超える収益を上げている物件もある。しかし、現在の市の財政状況を踏まえ、事業の実施予定のない保有地は、売却を最優先として検討すべきである。

　長期保有地の解消は、市土地開発公社だけではなく、危機的な財政状況をかかえる市にとっての緊急の課題であると言える。

（Ⅲ）保有地の個別検証

１　実施した監査手続

（１）市土地開発公社の保有地の中から保有期間４年以上の 45 件（関連している土地は１件と算定。）の中から、36 件につき全て現地視察を行い、必要に応じて担当者に質問（実地監査時、文書）・閲覧（見積書・契約書・土地価格算定書等）により監査を実施した。

（２）保有地及び要綱用地につき、簡易時価評価を行った。

２　概要及び監査の結果

（１）市土地開発公社の保有地のうち、以下の事業について試査した結果を述べる。

ＮＯ．１　大津淀線残地

（１）概　要

面　積	2,738 ㎡	保有期間	44 年	利息累計	1,196 万円

大津淀線用地として取得したものであるが、当該道路は暫定整備済みである。この土地は、将来の拡幅のための用地であるが、現在、雑草が生えた状態で利用されていない。隣接地には拡幅予定地は見当たらない。

（２）監査の結果等

今後の事業計画について質問をしたところ、次の回答を得た。

「当該地は都市計画道路深草大津線として、現道（大津淀線）から南側に約1.5ｍの拡幅予定がある。しかしながら、現道（大津淀線）は暫定整備済みであり当面、事業実施するのは困難な状況である。」

市の財政状況が厳しい状態であること及び公共用地の先行取得原則禁止の方針により更なる用地買収は困難であり、早急な事業の実現は不可能に近いと思われる。また、維持管理費用として業者への除草費用の支払いも負担になっている。

これらのことを踏まえ、事業の見直しや売却に向けての検討が必要である。

ＮＯ．２　榎木町（妙満寺）

（１）概　要

面　積	5,720 ㎡	保有期間	41 年	利息累計	約 13 億 8,000 万円（推定）

本庁舎北側に存する土地であり、現在、市に、寺町臨時駐輪場、寺町会議室棟、市役所公用車専用駐車場、ちびっこ広場の用地として貸し付けている。

（２）監査の結果等

現在の利用状況について質問をしたところ、次の回答を得た。

「寺町臨時駐輪場、寺町会議室棟、市役所公用車専用平面駐車場、ちびっこ広場として市に貸し付けている。」

また、今後の事業計画等について質問をしたところ、次の回答を得た。

「かつて、H10 年 11 月から市役所分庁舎の計画があったが、財政事情により頓挫した。現在、市庁舎の耐震性能の不足が明らかとなったことから、市庁舎全体が抱える課題を含め、今後の市庁舎整備の方向性を検討する市庁舎整備懇談会（H20 年 11 月設置）において、現在協議をしているところである。」

「現在、協議中」とのことであるが、市の危機的な財政状況を踏まえ、長期的な視点において、経済性・効率性・有効性の観点に立った活用計画を早急に策定する必要がある。

ＮＯ．３　崇仁地区住宅改良

（１）概　要

面　積	6,840 ㎡	保有期間	35 年	利息累計	40 億 5,012 万円

崇仁地区では、老朽住宅が密集し、衛生状態が悪いという環境を改善するため、Ｓ35 年から５つの地区に分けて、順次、住宅地区改良事業による住環境整備を全面買収により進めてきている。

（２）監査の結果等

今後の事業計画について質問をしたところ、次の回答を得た。

「５つの地区の内、３地区については事業を完了しており、２地区については、用地買収の難航等から事業が長期化しています。H21 年９月、今後の崇仁地区のまちづくりの指針となる将来ビジョンの基本的な考え方や方向性について検討するため、市民、地元まちづくり組織の代表、有識者で構成する「京都市崇仁地区将来ビジョン検討委員会」を設置しました。

今後、本検討委員会から住宅地区改良事業の早期完了と地域の活性化を図る崇仁地区の将来ビジョンについて報告を受ける予定であり、この報告に基づき、土地区画整理事業と住宅地区改良事業との合併施行の検討や事業計画の見直しを行い、早急かつ着実なまちづくりに取り組んでまいります。」

検討委員会の報告に基づき、事業計画の見直しを含めた事業の推進を望む。

ＮＯ．４　外環状線

（１）概　要

面　積	28 ㎡	保有期間	35 年	利息累計	472 万円

都市計画道路の整備のための先行取得用地である。当該保有地は、外環状線の沿道に存在する。

（２）監査の結果等

今後の事業計画について質問したところ、次の回答を得た。

「当該地は、都市計画道路外環状線と都市計画道路羽束師墨染線の隅切り部分として必要な土地であり、公社で先行取得したものです。当該地は都市計画道路として、都市計画決定されており、事業の必要性はありますが、本市の財政は、昨今の経済状況から大変厳しいため、現在のところ、早期に事業を実施するのは困難な状況であります。」

28 ㎡の土地ではあるが、有効活用策を考えるべきである。

ＮＯ．５　西野山大宅線

（１）概　要

面　積	747 ㎡	保有期間	35 年	利息累計	１億 9,166 万円

西野山大宅線の予定地であり、月極駐車場として賃貸されている。

（２）監査の結果等

月極駐車場として年間 99 万円の収入を得ているが、H21 年３月現在、契約車数は年々減少し、契約可能台数 19 台中８台以下とみられる。

事業計画の見直しや売却に向けての検討が必要である。

ＮＯ．６　伏見向日線

（１）概　要

面　積	2,032 ㎡	保有期間	34 年	利息累計	４億 5,847 万円

伏見向日線の予定地である。賃貸されている。

（２）監査の結果等

今後の事業計画について質問したところ、次の回答を得た。

「本市の財政状況は、昨今の経済状況から大変厳しい状況であるため、現在のところ早期に事業する目処が立っていません」

現在は、賃貸借契約を結び、年間 612 万円の賃貸料収入を得ているが、事業計画の見直しと売却に向けての検討が必要である。

ＮＯ．７　洛南排水機場拡張

（１）概　要

面　積	1,055 ㎡	保有期間	34 年	利息累計	１億 4,260 万円

区画整理事業に伴い周辺地域の、大雨による浸水対策として雨水を貯留する目的で先行取得した。

（２）監査の結果等

今後の事業計画について質問したところ、次の回答を得た。

「雨水調整池の事業実施時期については、全市的に行っている雨水整備事業と比較して、当区画整理事業地区の市街化の進行が遅いため、現時点では確定しておりません。」

また、「区画整理事業による市街化の進捗に併せてこの事業の計画に着手する予定」とのことであるが、その前提となる区画整理事業についても完了の時期は未定である。

保有期間が、すでに 34 年経過しており、事業の見直しを含めた有効活用策を考えるべきである。

ＮＯ．８　醍醐上ノ山（特定用地）

（１）概　要

面　積	1,854 ㎡	保有期間	34 年	利息累計	２億 9,810 万円

この土地の当初の取得目的は、大津宇治線道路用地買収にかかる代替地である。しかし、代替地として活用されることなく、大津宇治線事業は完了した。その後一度も活用されることはなかった。

（２）監査の結果等

Ｓ49 年当時、7,999 万円で取得しており、その後、フェンス柵や除草費用などの保守管理費等や借入金利負担分が土地価格へ加算され続けて、H18 年度末には、３億 8,872 万円まで簿価が増額した。その後、H18 年度及びH19 年度末に２度の一般競争入札が実施されたが、応札なく売却処分することができなかった。そのため、土地開発公社経理基準要綱 25 条に基づき、H20 年度末において、特定土地として時価評価をすることを決定し、3 億 2,938 万円の評価減を計上して、現在の保有額となっている。

H20 年度も一般競争入札が実施されたが、入札不調で売却できず、一時貸し付けも行われず、単に保有しているだけとなっている。保有継続とともに、毎年の金利負担が増加しており、引き続き売却の努力を行う必要がある。

ＮＯ．９　羽束師墨染線

（１）概　要

面　積	336 ㎡	保有期間	28 年	利息累計	8,082 万円

Ｓ54 年 12 月に、都市計画道路羽束師墨染線に必要な用地として先行取得した土地である。取得した土地のうち、城南宮道拡幅予定地に含まれる部分についてはH18 年度に分筆し、改進城南宮道Ｋとして区分表示している。

（２）監査の結果等

今後の事業計画について質問したところ、次の回答を得た。

「当該地は、都市計画道路羽束師墨染線に必要な用地として、公社で先行取得したものである。当該地は都市計画道路として、都市計画決定されており、事業の必要性はあるが、本市の財政状況は、昨今の経済状況から大変厳しいため、現在のところ、早期に事業を実施するのは困難な状況である。」

このような状況であれば、早急に事業計画の見直しや売却に向けての検討が必要である。

ＮＯ．10　改進城南宮道 - ｋ

（１）概　要

面　積	249 ㎡	保有期間	28 年	利息累計	5,996 万円

上記、ＮＯ．９に起因する。

（２）監査の結果等

今後の事業計画について質問したところ、次の回答を得た。

「本市の財政状態は、昨今の経済状況から大変厳しい。事業は進行中であるが、今のところ買戻しが出来ていない。将来的に市が買い戻す予定となっている。」

ＮＯ．９と異なり事業継続中であるので、市の財政状況を検討のうえ、事業推進を図られたい。

ＮＯ．11　養正地区住宅改良

（１）概　要

面　積	255 ㎡	保有期間	28 年	利息累計	１億 506 万円

住宅地区改良法に基づく養正第二住宅地区改良事業を推進するため、事業用地として先行取得した土地である。

（２）監査の結果等

今後の事業計画について質問したところ、次の回答を得た。

「Ｓ55 年当時、当該土地上にあった３軒の建物のうち、１軒については買収を行い学習センター用地として利用したが、残る２軒の建物については建物所有者が買収に応じず、土地の利用が出来ていない。」

用地買収が困難になっていること及び公共用地の先行取得原則禁止の方針から、事業計画の見直しや売却に向けての検討が必要である。

ＮＯ.12　五条橋東六丁目

（１）概　要

面　積	2,033 ㎡	保有期間	26 年	利息累計	８億 4,638 万円

元東山保健所（現在は地域の自治会館）に隣接した土地であり、元々は地域体育館の利用予定地であったが、現在は月極駐車場として賃貸し、東山駐車場運営委員会が管理している。

（２）監査の結果等

月極駐車場としての収益はH20 年度で年間約 1,418 万円あるが、年 2,065 万円の支払利息を負担している。

今後の事業計画等について質問したところ、次の回答を得た。

「施設等の整備については、引き続き検討していくが、本市の財政状態は昨今の経済状況から大変厳しい状況であるため、現在のところ早期に事業実施するのは困難な状況である。」

事業計画の見直しや売却に向けての検討が必要である。

ＮＯ．13　久世地区住宅改良

（１）概　要

面　積	316 ㎡	保有期間	24 年	利息累計	8,744 万円

当該土地は、買収前、現在の 106 番、106 番 1 及び 106 番 2 を 1 筆とした土地であった。

住宅地区改良事業計画では、現在の 106 番１及び 106 番２部分を道路建設及び緑地として整備予定していたが、先行取得を行ったＳ59 年当時は、地価の高騰が激しく、分筆して必要な部分のみを取得するのではなく、売却申し出のあった１筆すべてを取得し、公共施設用地又は地区施設用地として確保しておく必要があると判断し、取得した。このため、当時、買収にあたっては 106 番と 106 番１（後に 106 番１を 106 番１と 106 番２に分筆している。）に分筆し、東側（106 番１）は市が買収、西側（106 番）は、市土地開発公社が買収した。

（２）監査の結果等

今後の事業計画について質問したところ、次の回答を得た。

「市土地開発公社の所有している土地（106 番）のみでは道路面と段差があり、また接道部分が狭小であることから活用が難しいため、跡地の利活用に苦慮しており、財政状況も厳しいことから早期の跡地利用計画策定は困難な状況にある」

地価高騰の折に高額で取得した土地であるが、Ｓ59 年より 20 数年間利用されておらず、放置状態となっている。

土地の形状は活用しやすい整形地であり、売却に適していると考えられる。また、市が隣接の市有地と一体利用すれば、接道部分も広く、より活用しやすい土地だと言える。よって、早急に売却に向けての検討が必要である。

ＮＯ．14　楽只地区住宅改良

（１）概　要

面　積	2,544 ㎡	保有期間	23 年	利息累計	16億1,307万円

現地調査を行ったところ、駐車場跡地や空地などの未利用状態と見受けられた。これらは楽只地区の同和対策事業実施に伴う公共施設用地として先行取得した土地である。

（２）監査の結果等

現状と今後の事業計画について質問したところ、次の回答を得た。

「これらの土地については、楽只地区の同和対策事業実施に伴う公共施設用地として先行取得したものです。なお、一部の土地については、現在は楽只市営住宅外壁改修工事に伴う仮駐車場として暫定利用しています。また、空地とされている土地については、楽只地区の同和対策事業実施に伴う公共施設用地として先行取得依頼したものです。これまで、市（民生局，住宅局，教育委員会及び理財局（当時の組織名称））として公共施設用地として利用する必要がなかったため，未利用地となっています。」

事業計画の見直しや売却に向けての検討が必要である。

ＮＯ．15　十条通関連事業、十条通関連代替地、十条通残地

（１）概　要

面　積	3,741 ㎡	保有期間	23、12、13 年	利息累計	6 億 6,890 万円

京都高速道路新十条通の整備に伴って先行取得した土地であり、京都高速道路新十条通の整備が終わった現在は、自転車保管所として暫定活用されている。

（２）監査の結果等

今後の利用計画について次の回答を得た。

「将来的には沿道地域を活性化するために住宅整備用地とする予定である」

当保管所については、H20 年度、市より年額 120 万円の賃貸料収入があるが、道路沿いの活用しやすい場所であり、現在の市の財政事情から、売却に向けて検討すべきである。

ＮＯ．16　知的障害者授産施設（塔ノ森）

（１）概　要

面　積	2,639 ㎡	保有期間	20 年	利息累計	５億　929 万円

障害のある方の住み慣れた地域での自立と社会参加を図るため、Ｓ62 年に知的障害者授産施設整備用地として先行取得した土地である。

（２）監査の結果等

今後の事業計画について質問したところ、次の回答を得た。

「民間の社会福祉法人による福祉施設の開設が進み、当地と同じ行政区である南区においても、A 育成苑（知的障害者授産施設、同ディサービスセンター）が開設されるなど、中部圏域（上京・中京・下京・南の各区により構成）においては施設の充足が進み、この場所で施設を建設する必要性が薄れたため、最近になって改めて、公共等用地としての活用について検討を行うこととした。

この土地の活用内容が確定するまでの間、暫定的に駐車場用地として活用できないかということを駐車場業者と協議中である」

施設建設の必要性が薄れた以上、早急に売却に向けての検討が必要である。

ＮＯ．17　久我工業専用地域関連、久我御旅町

（１）概　要

面　積	5,876 ㎡	保有期間	20,19 年	利息累計	４億 3,624 万円

久我工業専用地域関連事業は、周辺の工業専用地域の都市計画事業及び羽束師墨染線の都市計画道路事業のための先行取得用地である。

また、久我御旅町事業は、伏見向日線の都市計画道路事業のための先行取得用地である。

（２）監査の結果等

今後の事業計画について質問したところ、次の回答を得た。

「久我工業専用地域関連事業については、都市計画予定地であるが、用地買収が進んでいない。また、久我御旅町事業については、本市の財政状況は昨今の経済状況から大変厳しい状況であるため、現在のところ、早期に事業実施するのは困難な状況にあります。」

市の財政状況が厳しい状態であること及び公共用地の先行取得原則禁止の方針により更なる用地買収は困難であり、早急な事業実施も困難であると考えられる。

これらのことを踏まえ、事業計画の見直しや売却に向けての検討が必要である。

ＮＯ.18　宝ヶ池公園

（１）概　要

面　積	369 ㎡	保有期間	20 年	利息累計	1 億 2,230 万円

国立京都国際会館の開設決定に合わせ，会館へのアクセス道路用地としてＳ35 年に都市計画決定され，その後取得されたものであり，宝が池公園スポーツ広場を分断するような形で位置している。しかし，景観への配慮，公園機能の確保等から道路工事への着手が見送られ，H15 年に山裾を通る形に改良された新計画へ計画決定変更がなされた。

これに併せてH15 年には当該用地を公園用地に変更し，公園として整備を行うことになった。

（２）監査の結果等

今後の事業計画について質問したところ、次の回答を得た。

「宝が池公園スポーツ広場として，当該用地の買戻しを含め，球技場周囲の周回園路整備等を進めていく計画であるが，厳しい財政状況の中で，実施の目途が立っていない状況である。」

宝ヶ池公園は市民の憩いの場として重要であり、またスポーツ広場の間の土地であるため、売却も困難であると考えられる。

他の用地の売却代金等を充当し、当初の事業計画を実現する方向で検討されることを望む。

ＮＯ．19　改進地区住宅改良

（１）概　要

面　積	383 ㎡	保有期間	19 年	利息累計	1 億 3,336 万円

住宅地区改良法の地区指定範囲外に老朽化が著しく、居住に適さない住宅が散在していたことから、危険住宅を除却し環境改善を図るために買収を行った土地である。

（２）監査の結果等

今後の事業計画について質問したところ、次の回答を得た。

「改進地区は、良住宅、不良住宅が混在し、全域に渡って一律に住宅地区改良事業の地区指定を受けられる条件を備えていないので、部分地区指定方式による事業を実施してきた。部分地区指定以外の地区においても、老朽化が著しく、居住するのに不適当な状態にある住宅が散在しており、このような不良住宅を買収・除却することによって、地区全体の住環境改善が図られてきた。このような買収地については、不良住宅に居住している方の環境改善を第一の目的としているため、買収地の土地利用計画に基づく買収ではない。

また、それぞれの買収地は狭小で、跡地の利活用に苦慮しており、市の財政状況も厳しく早期の跡地利用計画策定は困難な状況にある。」

用地買収は完了しているが、現在事業計画がないために買い戻しができない状況にあるので、当初計画自体の見直しの検討が必要である。

ＮＯ．20　深草墓苑

（１）概　要

面　積	302 ㎡	保有期間	18 年	利息累計	6,545 万円

深草墓苑の西側に存する土地である。墓地用地として先行取得されたが、利用されていない。フェンスで囲まれ雑草が生い茂っている。

（２）監査の結果等

今後の事業計画等について質問したところ、次の回答を得た。

「当該用地は、Ｈ２年度に深草墓苑の将来の拡張を見据え、先行取得したものである。取得当時は、将来の長寿高齢化や核家族化等の社会構造の変化による需要、将来の都市化等を勘案し、施設利用者の利便性の向上や今後の墓地需要を満たすため、拡張を計画していた。しかしながら、その後、財政状況の悪化等に直面し、現在、事業計画を進めることが困難な状況である。」

事業の見直しや売却に向けての検討が必要である。

ＮＯ．21　北部周辺整備

（１）概　要

面　積	44,317 ㎡	保有期間	18 年	利息累計	5,029 万円

市北部地域の過疎地再生への活力を与えるために行う広域公園整備事業の予定地であり、Ｓ55 年度に都市計画を決定し、同年より用地買収を進めている。

市土地開発公社ではＨ２年度から買収を行っている。

（２）監査の結果等

今後の事業計画について質問したところ、次の回答を得た。

「Ｈ７年２月の市議会において、当該公園整備事業の凍結が宣言されており、今後の事業実施の目途は立っていない。」

広大な用地であり、場所的に売却も困難であると予想されるが、凍結を続けることは毎年約 200 万円の利息が必要であることも考慮し、事業規模の縮小等、打開策を講じることが必要である。

ＮＯ．22　横大路小学校拡張

（１）概　要

面　積	12,050 ㎡	保有期間	18 年	利息累計	28 億 3,904 万円

横大路小学校移転事業に伴い先行取得し、集約仮換地された７ヵ所の土地がある。

先行取得したＨ３年度時点の横大路小学校の生徒数は 391 名であったが、Ｈ20 年度では 184 名と半減している。このような児童数激減の状況であるが、計画は当初のまま変更されていない。

（２）監査の結果等

横大路小学校と周辺の先行取得地との関係及び今後の計画について質問したところ、次の回答を得た。

「横大路小学校の敷地は狭隘かつ校舎敷地と運動場敷地が離れた状況にあり、（注．監査人も視察・確認した。）これらの問題解消が長年の課題である。学校拡張・移転に必要な用地については、市土地開発公社が先行取得している。また、本校は伏見西部第四地区土地区画整理事業（以下、「整理事業」という。）の施行区域内に位置しており、整理事業の完了後、学校移転を行う計画である。

整理事業には多くの建物の移転と移転先（更地）の確保が必要であるが、整理事業施行区域内には住宅・工場等多くの建物が密集しており移転先の土地には別の建物が存在している。これらを順番に移転するためには個々の物件を玉突き移転する必要があるため遅れが生じ易く、これが整理事業の長期化に影響している。

整理事業の施行期間はＳ63 年からH23 年であり、学校移転予定地の仮換地処分の予定は立っているものの、このような状況であるため、拡張用地として確保している市土地開発公社の先行取得地は現状のまま保有せざるを得ない状況である。

所管部署である建設局南部区画整理事務所では、H20 年３月に市民を中心とした見直し検討委員会を設立し、事業計画の課題や、計画見直しの方向性などを議論、本件見直し計画（案）をもとに関係機関と協議を行っており、H21 年度末には工程計画を作成する予定である。」

今後、引き続き生徒数が減少する可能性もある。現在、「見直し計画（案）の協議中」とのことであるが、毎年の金利負担が１億 2,000 万円も要することを踏まえたうえで、売却も視野に入れた協議を進める必要がある。

ＮＯ．23　東九条地区住宅市街地総合整備

（１）概　要

面　積	8,471 ㎡	保有期間	19 年	利息累計	７億 4,233 万円

東九条地区は，幅員の狭い道路や袋小路に面して，老朽狭あいな木造住宅等が密集し，防災上危険な住環境にあったことから，Ｈ５年１０月に「東九条地区コミュニティ住環境整備計画」（現「住宅市街地総合整備事業整備計画」）を策定し，老朽住宅等を買収・除却し，コミュニティ住宅の建設，道路・公園等の公共施設の整備等を進め，住環境の改善・向上を図っている。

（２）監査の結果等

今後の事業計画について質問したところ、次の回答を得た。

「今後の事業計画の円滑な進ちょくを図るため，現在，計画の見直しを進めているところです。」

この用地を維持するため、毎年の金利負担が年間 9,000 万円も要することを踏まえたうえで、計画の縮小を検討する必要がある。

ＮＯ．24　大藪児童公園

（１）概　要

面　積	714 ㎡	保有期間	17 年	利息累計	１億 4,232 万円

当該土地は、久世地区のまちづくり計画として、診療所と合わせて街区公園を建設する予定で先行取得した。

（２）監査の結果等

今後の事業計画について質問したところ、次の回答を得た。

「診療所については、Ｈ７年に開設されており、街区公園については、当該土地のみでは、規模が小さいため、隣接地の買収を進めていたが、買収が難航し、建設が遅れることとなった。現在、隣地買収をあきらめ、当該土地のみで街区公園を建設することも検討中である」

当該地のみでの公園建設や売却に向けての検討が必要である。

ＮＯ．25　太秦安井公園

（１）概　要

面　積	3,089 ㎡	保有期間	16 年	利息累計	６億 1,029 万円

右京ふれあい文化会館に面した場所に位置し、地域体育館用地として先行取得した土地である。しかし、体育館はサンサ右京内に整備され、当該土地は公園として整備されている。

（２）監査の結果等

体育館はサンサ右京に整備済みであり、当該土地は「新スポーツ専用」の芝生広場を中心とする公園になっている。芝生広場は金網で囲まれ、広場を利用するとき以外、入り口は施錠されている。

H22 年度中に全額を市が買い戻す予定となっており、当初の目的とは異なったが、事業の見直しは行われた。

ＮＯ．26　伏見処理場拡張

（１）概　要

面　積	17,383 ㎡	保有期間	16 年	利息累計	13 億 4,321 万円

この事業はＨ６年 12 月の都市計画に基づき、Ｈ８年の下水処理の認可を得て、現在の伏見処理場を拡張して、伏見水環境保全センター（Ｈ１６年頃改称）を建設する事業のための先行取得である。

（２）監査の結果等

今後の事業計画について質問したところ、次の回答を得た。

「現在の周辺都市計画の進捗状況であれば、現施設で問題はない。現在も計画着手の時期は未定である。」

保有期間が、すでに 16 年以上経過しており、事業の見直しを含めた有効活用策を考えるべきである。

ＮＯ．27　京都市公益事業ｋ（向代町）

（１）概　要

面　積	－	保有期間	16 年	利息累計	１億　165 万円

京都高速道路代替地としてH5 年に先行取得した 10,069 ㎡の一部(4,857 ㎡)とＨ10 年に先行取得した区画整理事業の保留地取得分 415.43 ㎡の合計 5,272.64 ㎡をH17 年に市が買い戻した。その市からの買戻金が 4,857 ㎡の土地についてはH22 年までの分割払契約になっているため、H20 年度決算においても、未入金相当分の金額が資産計上されている。

（２）監査の結果等

市は、当該地をH17年の買戻し後すぐに法務省に京都拘置所職員宿舎整備用地として売却しているが、買戻価格と売却価格の差額約15億３千万円の損失を負担している。

さらに、H20年度に当該区画整理地の残地及び仮換地増分をあわせた1,231㎡を129,666,726円で売却しているが、直前の保有額(原価)は562,194,796円であり、こちらでも４億円程度の損失を計上している。

結局、当該事業において、市は買戻し後の売却により15億円の損失を負担し、公社は評価損の11億円と売却の４億円の合計15億円の損失を負担した。

ＮＯ．28　竹田向代町（いすゞ）（特定用地）

（１）概　要

面　積	4,229㎡	保有期間	16年	利息累計	４億3,825万円

京都高速道路代替地としてH5年に先行取得した10,069㎡の一部4,229㎡である。

なお、H5年取得した土地10,069㎡は、①4,857㎡（ＮＯ．27)、②4,229㎡、③982㎡に分割されている。

（２）監査の結果等

H19年度の決算書内訳によると、H19年度期首において、上記②及び③に相当する部分は「京都高速道路関連用地」として保有額約22億9,000万円で表示されている。

しかし、期末には、②に相当する部分は事業名を「竹田向代町(いすゞ)」と変え、特定土地543,734,711円として表示されている。結果として②の部分の減損処理前の金額は1,738,465,978円であり、減損処理による評価損は1,194,731,267円となっていた。

同一の土地について事業名の変更、表示名の分割等が行なわれることがあり、決算書を見る際、分かりづらいものになっている。

当該土地は賃貸されており年間394万円の収入を得ている。H19年度とH20年度に２度の一般競争入札が実施されたが応札がなかった土地ではあるが、道路沿いの活用しやすい場所であり、引き続き売却の努力を行う必要がある。

ＮＯ．29　鴨川東岸線

（１）概　要

面　積	1,042 ㎡	保有期間	16 年	利息累計	3,835 万円

鴨川東岸において、出町柳から十条通まで市域の南北を結ぶ幹線道路であり、京都高速道路新十条通の都心へのアクセス道路として、市南部地域の交通の円滑化と地域の活性化を図るため、整備を必要とする路線として、Ｓ62 年８月に都市計画決定がなされた。

（２）監査の結果等

今後の事業計画について質問したところ、次の回答を得た。

「当該事業については、出町柳から塩小路間については既に整備が完了している。現在、十条通～塩小路通間について整備を進めており、H19 年５月には第１工区のうち十条通から北へ約 400ｍまでの区間が完成し、供用を開始している。今後、事業中の第１工区、第２工区について、H24 年度の完成を目指し、整備を進めていく」

事業継続中であり、特に問題となる事項はない。

ＮＯ．30　西木屋町通

（１）概　要

面　積	260 ㎡	保有期間	15 年	利息累計	4 億 9,983 万円

西木屋町通の元立誠小学校の北側に位置し、道路用地として取得し、既に一部は歩道（緊急避難用通路）となっている。残部はフェンスに囲まれ利用されていない。

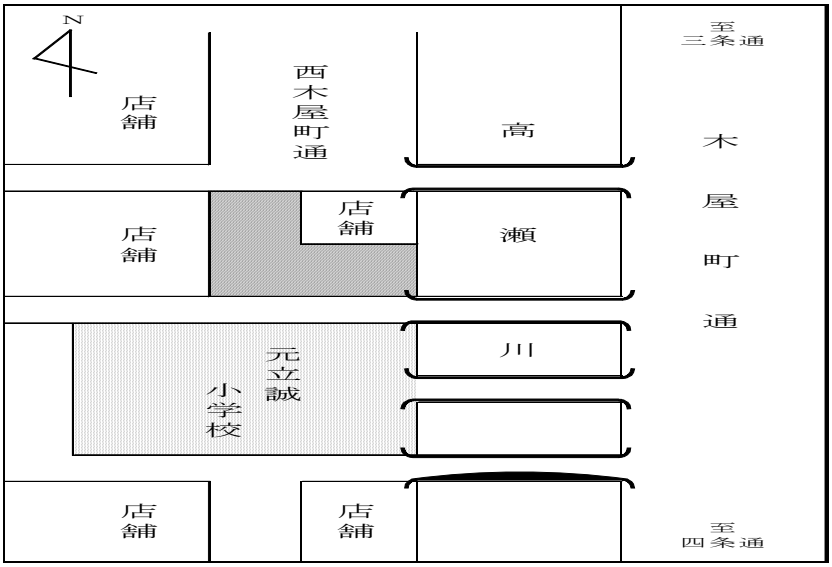
（２）監査の結果等

今後の事業計画について質問をしたところ、次の回答を得た。

「都市計画道路西木屋町通に必要な用地として、公社で先行取得したものである。当該地は都市計画道路として都市計画決定されており事業の必要性はあるが、昨今の経済状況から大変厳しい状況であるため、現在のところ早期に事業実施するのは困難な状況にある。従って隣地の買収は行っていない。」

西木屋町通を拡幅するためには、隣の民有地を更に買収する必要がある。さらに、すぐ南に元立誠小学校があり、南へ延伸するためには、校舎の一部の取り壊しも必要となり、何故必要だったか疑問である。

現在の市の財政状況では更なる用地買収は困難であり、早急な事業実施も困難であると考えられる。次図のように繁華街の一等地であるため、早急に、事業計画の見直しや売却に向けての検討が必要である。



ＮＯ．31　中京まち美化事務所

（１）概　要

面　積	2,076 ㎡	保有期間	14 年	利息累計	２億2,142 万円

中京まち美化事務所（Ｓ38 年建設）の建替え用地として取得したものであるが、現在、フェンスに囲まれたままで、利用されていない。

（２）監査の結果等

今後の事業計画等について質問をしたところ、次の回答を得た。

「当該用地は、老朽化が著しく諸施設の機能性も劣ってきている中京まち美化事務所（Ｓ38 年建設）の建替え用地として取得したものである。ただし、現在各まち美化事務所の再編が計画されており当該土地の用途についても検討をしているところである。」

各まち美化事務所の再編の計画とともに、事業計画の早急な見直しが必要である。

ＮＯ．32　小山大宅線

（１）概　要

面　積	702 ㎡	保有期間	13 年	利息累計	3,654 万円

周りを名神高速道路京都東インターチェンジに囲まれた更地である。隣接地は民間の畑であるが、当該地は利用されていない。

（２）監査の結果等

今後の事業計画等について質問をしたところ、次の回答を得た。

「当該地は都市計画道路小山大宅線予定地として先行取得したものである。しかしながら、近年の市の財政事情により当面、事業実施するのは困難な状況である。」

事業実施が困難である以上、都市計画決定の変更を含め、早急に事業計画の見直しや売却に向けての検討が必要である。

ＮＯ．33　宝ヶ池公園（代行用地）

（１）概　要

面　積	819 ㎡	保有期間	13 年	利息累計	1,039 万円

取得目的は、ＮＯ．18 と同様である。

（２）監査の結果等

今後の事業計画について質問したところ、次の回答を得た。

「宝が池公園スポーツ広場として，当該用地の買戻しを含め，球技場周囲の周回園路整備等を進めていく計画であるが，厳しい財政状況の中で，実施の目途が立っていない。」

ＮＯ．18 と同様、事業計画の実現を望む。

ＮＯ．34　葛野西通

（１）概　要

面　積	367 ㎡	保有期間	13 年	利息累計	6,913 万円

都市計画道路葛野西通に必要な土地として先行取得したものであり、現在は時間貸し駐車場として賃貸している。

（２）監査の結果等

今後の事業計画について質問をしたところ、次の回答を得た。

「事業の必要性はありますが、本市の財政状況は、昨今の経済情勢から大変厳しい状況であるため、現在のところ早期に事業実施するのは困難な状況であります。」

当該土地は、葛野大路より東側の七条通りにあり、七条通りの拡幅工事のためには更なる用地買収が必要である。しかし市の財政状況が厳しい状態であること及び公共用地の先行取得原則禁止の方針により更なる用地買収は困難であり、早急な事業実施も困難であると考えられる。

事業計画の見直しや売却に向けての検討が必要である。

ＮＯ．35　新十条通

（１）概　要

面　積	1,406 ㎡	保有期間	13 年	利息累計	8,391 万円

阪神高速８号京都線の工事のために取得した土地であるが、既に地下部分の道路は完成している。地上部分は公園として整備予定である。

（２）監査の結果等

今後の事業計画について質問をしたところ、次の回答を得た。

「新十条通西側整備計画に則り、街区公園として整備予定で、公園としての地域の需要があるので早期に着工する予定であるが、昨今の財政事情で時期は言えない。これから地元と折衝することになる。」

公園として整備するのであれば、将来の人口動向等の利用者の調査、災害時の避難場所としての利用等の需要があるのかを見極める必要がある。

ＮＯ．36　南部土木事務所（菅田町）

（１）概　要

面　積	3,235 ㎡	保有期間	13 年	利息累計	２億5,236 万円

南部土木事務所移転用地として先行取得したが、現在、民間駐車場業者に賃貸中である部分と、南部土木事務所十条資材倉庫として、建設局が使用している部分がある。

（２）監査の結果等

今後の事業計画について質問したところ、次の回答を得た。

「財政事情等により、現在のところ事業実施の目処が立っておらず、利用計画の見直しも含めて検討しています。」

現在は、賃貸借契約を結び、年間 697 万円の賃貸料収入を得ているが、事業計画の見直しや売却に向けての検討が必要である。

ＮＯ．37　大原花脊線

（１）概　要

面　積	12,274 ㎡	保有期間	13 年	利息累計	832 万円

本路線整備事業に係る用地買収はＳ55 年 12 月から進められてきたが，事業協力の得られない地権者の所有地は未買収状態にある。本件先行取得用地にあっても，当初，地権者からの協力が得られなかったが，その後、協力を得ることができたので，その部分を先行取得した。

（２）監査の結果等

今後の事業計画について質問したところ、次の回答を得た。

「事業用地内に保安林指定地域があり，保安林指定の解除には用地の全買収が条件となっている。現在の用地取得率は約 80%であり，残事業用地の買収は難航しているが，引き続き事業に協力が得られるよう努めていく。」

あと 20%の用地買収が必要であるが、地権者の協力を得られるよう努力され、事業推進を図られたい。

ＮＯ．38　久世橋通関連事業

（１）概　要

面　積	227 ㎡	保有期間	10 年	利息累計	957 万円

地権者よりの買取りの申し出により、京都高速道路久世橋線の道路用地として先行取得した。

（２）監査の結果等

今後の事業計画について質問したところ、次の回答を得た。

「当該土地は、京都高速道路久世橋線の道路用地であるが、久世橋線については、都市計画の決定後、事業未着手となっている。」

現在、民間企業の看板敷地として、賃貸しており、年間 78 万円の賃貸料収入を得ている。しかし、活用しやすい角地であり、事業計画の見直しや売却に向けての検討が必要である。

ＮＯ．39　京都広河原美山線

（１）概　要

面　積	125 ㎡	保有期間	８年	利息累計	42 万円

主要府道京都広河原美山線の原道拡幅整備に必要な用地として先行取得した。

（２）監査の結果等

今後の事業計画について質問したところ、次の回答を得た。

「一部地権者の同意が得られないことから事業が進んでいないため，今のところ事業進捗の見通しは立っていない状況である。」

地権者の協力を得られるよう努力され、事業推進を図られたい。

ＮＯ．40　久世地区南北通

（１）概　要

面　積	321 ㎡	保有期間	８年	利息累計	896 万円

久世地区南北道事業として、地域の環境改善及び地域の交通安全を図るための道路を整備するために交差点改良用地として先行取得した。

都市計画決定に基づく先行取得ではなく、「同和問題の解決をめざす京都市総合計画（案）」（Ｓ62 年 12 月策定）に掲げられ、道路事業で整備を行っている路線である。当該地に賃貸借契約はなく、現状はフェンス等の囲いはない。

（２）監査の結果等

今後の事業計画について質問したところ、次の回答を得た。

「事業の実施に必要な用地については、多くの地権者と用地交渉を行うことになり、交渉の継続性と柔軟な対応が必要であるため、公社資金を活用することとした。本市の厳しい財政状況を踏まえつつ、順次、公社から買戻しを行い事業を進めて参りたいと考えています」

回答どおりの事業推進を望むが、現地視察の際、賃貸借契約がないにもかかわらず、車が不法駐車されていた。よって、占有されないように管理する必要がある。

ＮＯ．41　竹田街道

（１）概　要

面　積	15,459 ㎡	保有期間	7 年	利息累計	9,035 万円

都市計画道路竹田街道の道路用地として、他の関連用地と共に先行取得した。

（２）監査の結果等

今後の事業計画について質問したところ、次の回答を得た。

「市は、国道１号や国道 24 号等の市南部地域における幹線道路の慢性的な交通渋滞を緩和するため、京都高速道路「油小路線（斜久世橋区間）」（以下「斜久世橋区間」という。）の建設を進めている。当該土地は、斜久世橋区間の鴨川西ランプの土地であり、鴨川西ランプは斜久世橋区間と都市計画道路竹田街道を接続する道路である。」

よって、予定どおりの事業推進が必要である。

ＮＯ．42　淀城跡公園整備事業

（１）概　要

面　積	2,473 ㎡	保有期間	6 年	利息累計	6,319 万円

伏見区淀本町に所在する淀城跡公園の周辺地を駐車場などの公園付帯施設を整備するための事業である。主要道路（京都守口線）沿道から京阪電鉄本線に至るまでの淀城跡公園外堀の周辺地をまばらに点在して先行取得している。

（２）監査の結果等

今後の事業計画について質問したところ、次の回答を得た。

「公園として整備予定であり、用地買収を含め整備スケジュール等調整中です。」

市の財政状況と公共用地の先行取得原則禁止の方針により更なる用地買収は困難であり、早急な事業実施も困難であると考えられる。

事業計画の見直しや売却に向けての検討が必要である。

ＮＯ．43　改進城南宮道

（１）概　要

面　積	661 ㎡	保有期間	6 年	利息累計	1,336 万円

城南宮道の拡幅に必要な用地として先行取得した土地である。

（２）監査の結果等

本市の財政状況も厳しく、当該保有地の買戻し時期は未定である。ＮＯ．１０同様、事業継続中であるので、市の財政状況を検討のうえ、事業推進を図られたい。

ＮＯ．44　久世地区東西通

（１）概　要

面　積	41 ㎡	保有期間	5 年	利息累計	163 万円

当該土地は、久世地区東西道事業として、地域の環境改善及び交通安全を図るための道路を整備するために取得した土地である。

（２）監査の結果等

今後の事業計画について質問したところ、次の回答を得た。

「当該土地は、同和地区の環境改善及び地域の交通の安全を図るため、交差点改良用地として先行取得を行っている。しかし、一部用地を取得しているが、残る用地については、地権者との用地交渉が難航している。そのため、既に買収できた範囲で一定の効果を発現するよう設計を見直し、関係機関との協議が整えば、整備に着手していく方針である。」

事業計画の見直しを検討中であり、早期に整備に着手できるよう事業の推進を図られたい。

ＮＯ．45　二条駅地区土地文化施設整備

（１）概　要

面　積	1,512 ㎡	保有期間	４年	利息累計	2,701 万円

ＪＲ二条駅西側の二条駅地区土地文化施設整備用地のため、土地区画整理事業の換地として取得した。

敷地面積1,512㎡のうち992.74㎡を京都市住宅供給公社へ京都市住宅情報センターおよび総合住宅展示場として賃貸している。

（２）監査の結果等

H20 年度の賃貸料は 517 万円である。当該地の京都市住宅供給公社との賃貸契約はH22 年６月までであり、その後の利用については未定である。

今後の事業計画について質問したところ、次の回答を得た。

「二条駅地区土地文化施設整備事業の文化施設の予定地として先行取得した。現在具体的な案は出ていない。従来、この土地に限らず、何か事業をしようとすれば先ずは土地を取得する必要があるので、どのような施設を作るかを決める前に土地を先行取得してきた。その後にどのような施設をつくるかを決める。施設の内容によって担当部局が決まる。」

事業目的が確定しない段階で用地取得することは本末転倒であり、現在の契約終了後、早急に売却を最優先とした検討を行うべきである。

3　保有地等の評価

保有地及び要綱用地をH21 年の路線価格等で評価すると〔図表２－２－１２（１）～（３)〕(149 頁～151 頁）のとおりである。

・評価方法は、６頁に示した簡易な評価方法で行った。
・この方法による評価額は、46 頁「（１）売却済み」の合計欄のとおり、実際の売却額の約 90%となっている。（但し、元市警財産は２件とも建物込の売却額である。）

（１）保有地

①　保有期間**４年以上**の土地について、取得価額と評価額を比較すると次のようになる。

	取得価額		評価額		評価損	
	億	万円	億	万円	億	万円
公有用地	390	6,263	130	7,765	259	8,498
代行用地	2	2,051	1	9,247		2,804
特定土地	(注) 13	8,791	5	1,005	8	7,786
合計	406	7,105	137	8,017	268	9,088

注．強制評価減前の金額

②　保有期間**４年以上**の土地について、H20 年度末のＢ／Ｓ（163 頁）計上額と評価額を比較すると次のようになる。

	Ｈ２０年度Ｂ／Ｓ		評価額		評価損	
		億	万円	億	万円	億	万円
公有用地	(注1.)	574	9,031	130	7,765	444	1,266
代行用地	(注2.)	2	3,091	1	9,247		3,844
特定土地	(注3.)	21	4,195	5	1,005	16	3,190
合計		598	6,317	137	8,017	460	8,300

注１．（加算）榎木町に推定支払利息累計額　13 億 8,548 万円
　　（減算）０年～３年分　56 億 3,270 万円
　　（減算）要綱用地　9,563 万円
　２．（減算）０年～３年分　41 億 6,590 万円
　３．（加算）強制評価減　15 億 2,438 万円

（２）要綱用地

H20 年度末のＢ／Ｓ（163 頁）計上額（公有用地に含まれている。）と評価額を比較すると、次のようになる。

	H20 年度Ｂ／Ｓ		評　価　額		評　価　益	
	億	万円	億	万円	億	万円
要 綱 用 地		9,563	1	8,352		8,789

要綱用地は、「京都市宅地開発要綱」に基づき、京都市不動産評価委員会が評価した額の２分の１以下の金額で、宅地開発事業者から取得している。

（３）支払利息等累計額

保有地及び要綱用地の維持のため、取得時からH20 年度末までに要した諸経費（測量試験費等）及び支払利息の累計額は、次のとおりである。

	諸　経　費		支 払 利 息		計	
	億	万円	億	万円	億	万円
保　有　地	2	4,357	190	7,556	193	1,913
要 綱 用 地		1,231		671		1,902
合　　計	2	5,588	190	8,227	193	3,815

（４）附帯等事業の収支計算書

保有地及び要綱用地のH20 年度附帯等事業の収支計算は次のとおりである。（内訳は〔図表２－２－１３（１）～（３）〕（152 頁～154 頁）

	Ａ　事業収益		Ｂ　諸経費		Ｃ　支払利息		損　益（Ａ－（Ｂ＋Ｃ））	
	億	万円	億	万円	億	万円	億	万円
保　有　地		5,941		592	10	4,569	△　9	9,220
要 綱 用 地		604		199		147		258
合　　計		6,545		791	10	4,716	△　9	8,962

＜改善を要する事項＞

１．保有地の取得価額と評価額を比較すると 268 億 9,000 万円の評価損が発生しており、またH20 年度末のＢ／Ｓ価額と評価額を比較すると、実に 460 億円の評価損（含み損）が発生している。

そして、保有地及び要綱用地を維持するために、支払利息や諸経費に 193 億円余りを負担してきている。

今後、原則、新たな先行取得をしないという市の方針であるから、市の財政状況を考えると予定事業の進展は期待できない。

そうなると、現在の保有地や要綱用地を、単に維持するために、市又は市土地開発公社は毎年 10 億円余りの支払利息等を負担していかなければならないことになる。

従って、保有地評価表の保有期間、保有額、評価額、年間支払利息等を参考に、各予定事業を継続するか否かを市全体の視野で見直さなければならない。

２．１．の結果、市により再取得される見込みがなくなった土地は、公拡法に基づき、強制評価減しなければならない。

（1） 保有地 評価表（保有額対比）

〔図表２－２－１２（1）〕

No.	各局等	事業名	面積	保有期間	A 取得価額	B 諸経費累計	C 支払利息累計	（H２０年度末）D 保有額（A＋B＋C）	（H２１年）評価額
			㎡	年	億 万円	万円	億 万円	億 万円	億 万円
1	建設	大津淀線残地	2,378	44	159	1,835	1,196	3,190	30,474
2	総務	榎木町(妙満寺跡)	5,720	41	34,637	25	※1.138,548	173,210	223,080
40年以上 計		小 計	8,098	―	34,796	1,860	139,744	176,400	253,554
3	都計	崇仁地区住宅改良	6,840	35	714,696	87	405,012	1119,795	69,888
4	建設	外環状線	28	35	139	0	472	610	294
5	建設	西野山大宅線	747	35	4,522	61	19,166	23,749	9,898
6	建設	伏見向日線	2,032	34	11,180	1,584	45,847	58,611	15,332
7	水道	洛南排水機場拡張	1,055	34	3,821	0	14,260	18,081	6,330
8	理財	醍醐上ノ山 （特定土地）	1,854	34	7,999	1,063	29,810	※2.38,872	22,248
30年～39年 計		小 計	12,556	―	742,357	2,795	514,567	1259,718	123,990
9	建設	羽束師墨染線	336	28	3,459	422	8,082	11,963	4,032
10	建設	改進城南宮道一K	249	28	2,566	313	5,996	8,875	2,988
11	都計	養正地区住宅改良	255	28	4,317	3	10,506	14,826	3,136
12	建設	五条橋東六丁目	2,033	26	49,406	1,316	84,638	135,360	24,884
13	都計	久世地区住宅改良	316	24	6,432	37	8,744	15,213	2,843
14	都計	楽只地区住宅改良	2,544	23	186,359	0	161,307	347,666	34,344
20年～29年 計		小 計	5,733	―	252,539	2,091	279,273	533,903	72,227
15	建設	十条通関連	3,016	23	54,301	177	62,852	140,841	38,319
	建設	十条通(残地)	16	13	420	0	118		
	建設	十条通関連代替地	709	12	18,732	321	3,920		
16	保福	知的障害者授産施設(塔ノ森)	2,639	20	54,968	2,802	50,929	108,699	19,529
17	産観	久我工業専用地域関連	3,088	20	28,039	821	25,215	106,093	29,000
	建設	久我御旅町	2,788	19	32,904	705	18,409		※4.
18	建設	宝ヶ池公園	369	20	18,658	1	12,230	30,889	8,672
19	都計	改進地区住宅改良	383	19	24,201	13	13,336	37,550	3,583
20	保福	深草墓園	302	18	9,976	150	6,545	16,671	3,473
21	建設	北部周辺整備	44,317	18	7,867	0	5,029	12,896	35
22	教育	横大路小学校拡張	9,017	18	336,856	966	190,081	782,854	103,642
	教育	横大路小学校拡張	3,033	18	160,486	642	93,823		
23	都計	東九条地区住宅市街地総合整備	8,471	19	373,870	2,583	74,233	450,686	61,754
24	建設	大薮児童公園	714	17	27,989	208	14,232	42,429	6,283
25	建設	太秦安井公園	3,089	16	132,198	1,277	61,029	194,504	46,334
26	水道	伏見処理場拡張	17,383	16	318,064	45	134,321	452,430	106,824

〔図表２－２－１２（２)〕

No.	各局等	事　業　名	面 積	保有期間	A　取得価額		B 諸経費累 計	C 支払利息累 計	（Ｈ２０年度末）Ｄ 保有額（Ａ＋Ｂ＋Ｃ）		（Ｈ２１年）評価額	
			㎡	年	億	万円	万円	億 万円	億	万円	億	万円
27	理財	京都市公益事業	―	16	2	7,835	54	1 0,165	3	8, 054		0
28	理財	竹田向代町(いすゞ)（特定土地）	4,229	16	13	0,792	706	4 3,825	※２. 17	5, 323	2	8, 757
29	建設	鴨川東岸線	1,042	16	5	5,069	0	3,835	5	8, 904		9, 315
30	建設	西木屋町通	260	15	13	0,946	32	4 9,983	18	0, 961	1	3, 226
31	環境	中京まち美化事務所	2,076	14	6	8,925	610	2 2,142	9	1, 677	4	1, 001
32	建設	小山大宅線	702	13	1	2,784	0	3,654	1	6, 438		4, 212
33	建設	宝ヶ池公園　（代行用地）	819	13	2	2,051	1	1,039	2	3, 091	1	9, 247
34	建設	葛野西通	367	13	3	1,048	1	6,913	3	7, 962		6, 056
35	建設	新十条通	1,406	13	3	5,961	26	8,391	4	4, 378	2	3, 037
36	建設	南部土木事務所(菅田町)	3,235	13	10	8,100	184	2 5,236	13	3, 520	4	4, 502
37	建設	大原花背線	12,274	13		3,330	0	832		4, 162	※３.	4, 162
38	建設	久世橋通関連	227	10		6,629	86	957		7, 672		3, 292
10～19年　計		小　計	125,971	―	223	2,999	1 2,411	94 3,274	318	8, 684	62	4, 255
39	建設	京都広河原美山線	125	8		344	0	42		386	※３.	386
40	建設	久世地区南北通	321	8		7,865	0	896		8, 761		2, 472
41	建設	竹田街道	15,459	7	61	4,427	697	9,035	62	4, 159	23	0, 648
42	建設	淀城跡公園整備	2,473	6	9	7,458	2,006	6,319	10	5, 783	2	4, 730
43	建設	改進城南宮道	661	6	2	3,838	1	1,336	2	5, 175		7, 602
44	建設	久世地区東西通	41	5		2,628	0	163		2, 790		353
45	建設	二条駅地区土地文化施設整備	1,512	4	5	7,854	0	2,701	6	0, 555	3	7, 800
4～9年　計		小　計	20,592	―	80	4,414	2,704	2 0,492	82	7, 609	30	3, 991
4年～44年		合　計	162,950		406	7,105	2 1,861	189 7,350	598	6, 317	137	8, 017
(46)	建設	第二外環状道路　（代行用地）	56,145	3	40	7,354	0	6,004	41	3, 357		－
(47)	建設	深草大津線	2	2		43	0	1		44		－
(48)	建設	第二外環状道路	40,246	2	40	2,394	1	3,184	40	5, 579		－
(49)	建設	大山崎大枝線	89	1		1,297	0	19		1, 316		－
(50)	建設	向日町上鳥羽線	3,038	1	4	5,672	0	210	4	5, 882		－
(51)	文市	史跡御土居保存	1,320	1	5	8,659	742	630	6	0, 031		－
(52)	建設	久世橋線	21	1		1,032	299	12		1, 343		－
(53)	建設	向日町上鳥羽線　（代行用地）	662	1		3,213	0	20		3, 233		－
(54)	建設	淀駅周辺整備	274	0	1	2,681	0	54	1	2, 735		－
(55)	建設	御陵六地蔵線	436	0		6,046	330	19		6, 395		－
(56)	建設	羽束師橋関連道路	598	0	1	3,174	333	29	1	8, 061		－
(57)	建設	西羽束師川拡幅	347	0		4,448	77	0				
(58)	建設	梅津太秦線	130	0	1	1,146	0	17	1	1, 163		－

〔図表２－２－１２（３)〕

No.	各局等	事　業　名	面 積	保有期間	A　取得価額	B　諸経費累　計	C　支払利息累　計	（Ｈ２０年度末）Ｄ　保有額（Ａ＋Ｂ＋Ｃ）	（Ｈ２１年）評価額
			㎡	年	億　万円	万円	億　万円	億　万円	億　万円
(59)	建設	京都貴船線	0	―	0	352	5	357	－
(60)	建設	中山石見線	0	―	0	33	0	33	－
(61)	建設	山陰街道	0	―	0	329	2	331	－
0年～3年　計			103,308		102 5,013	2,496	1 2,907	97 9, 860	－
合　　計			276,258		503 4,264	2 4,357	190 7,556	696 6, 177	(134 0, 217)
2	総務	榎木町　　支払利息累計						△ 13 8, 548	
8	理財	醍醐上ノ山　　強制評価減						△ 3 2, 938	
28	理財	竹田向代町(いすゞ)　　同						△ 11 9, 500	
	差　　引		（決 算 書 額）					667 5, 191	

※１．毎年、支払利息を保有額に計上しないで、費用計上しており、41 年間の支払利息累計は計算不可能なので、他の 35 年間保有地の取得金額と支払利息累計の割合を簡便的に適用した。

２．強制評価減前の金額

３．道路側の端地のため評価不能

４．評価基準値がないため、近隣の路線価格による推定評価額

５．保有期間３年以下の物件は評価していない。

（2）宅 地 開 発 要 綱 用 地　評 価 表　（ 保 有 額 対 比 ）

No.	各局等	事　業　名	面 積		A　取得価額	B　諸経費累　計	C　支払利息累　計	（Ｈ２０年度末）Ｄ　保有額（Ａ＋Ｂ＋Ｃ）	（Ｈ２１年）評価額
			㎡		億　万円	億　万円	億　万円	億　万円	億　万円
1	理財	吉祥院石原長田町	1,021		4,674	701	408	5, 783	9, 574
2	理財	久世大藪町	114		379	82	35	496	1, 074
3	理財	川島流田町	227		1,021	232	92	1, 345	4, 085
4	理財	鷹峯土天井町	279		1,587	216	136	1, 939	3, 619
合　　計			1,641		7,661	1,231	671	9, 563	1 8, 352

平成 20 年度　附帯等事業　収支内訳書　　〔図表２－２－１３（１）〕

No.	各局等	事　業　名	A　事業収益		B　諸経費		C　支払利息		損 益 (A-(B+C))	
			億	万円	億	万円	億	万円	億	万円
1	建設	大津淀線残地		2		42		49	△	89
2	総務	榎木町(妙満寺跡)		615				615		0
40年以上 計		小　計		617		42		664	△	89
3	都計	崇仁地区住宅改良		1			1	7,499	△ 1	7,498
4	建設	外環状線						9	△	9
5	建設	西野山大宅線		101				365	△	264
6	建設	伏見向日線		613				901	△	288
7	水道	洛南排水機場拡張						278	△	278
8	理財	醍醐上ノ山　　(特定土地)								
30年～39年 計		小　計		715		0	1	9,052	△ 1	8,337
9	建設	羽束師墨染線				2		184	△	186
10	建設	改進城南宮道ーK				1		136	△	137
11	都計	養正地区住宅改良						228	△	228
12	建設	五条橋東六丁目		1,418				2,065	△	647
13	都計	久世地区住宅改良						234	△	234
14	都計	楽只地区住宅改良		1,077				5,347	△	4,270
20年～29年 計		小　計		2,495		3		8,194	△	5,702
15	建設	十条通関連						1,804	△	1,804
	建設	十条通(残地)						8	△	8
	建設	十条通関連代替地		118				353	△	235
16	保福	知的障害者授産施設(塔ノ森)						1,672	△	1,672
17	産観	久我工業専用地域関連				52		831	△	883
	建設	久我御旅町				25		800	△	825
18	建設	宝ヶ池公園				2		475	△	477
19	都計	改進地区住宅改良				2		577	△	579
20	保福	深草墓園				3		256	△	259
21	建設	北部周辺整備						198	△	198
22	教育	横大路小学校拡張					1	2,040	△ 1	2,040
	教育	横大路小学校拡張								
23	都計	東九条地区住宅市街地総合整備		94				9,075	△	8,981
24	建設	大薮児童公園				11		652	△	663
25	建設	太秦安井公園						3,480	△	3,480
26	水道	伏見処理場拡張		312				6,958	△	6,646

〔図表２－２－１３（２）〕

No.	各局等	事　業　名	A　事業収益		B　諸経費		C　支払利息		損　益（A-(B＋C)）	
			億	万円	億	万円	億	万円	億	万円
27	理財	京都市公益事業						1,052	△	1,052
28	理財	竹田向代町(いすゞ)（特定土地）		383		－		－		383
29	建設	鴨川東岸線						882	△	882
30	建設	西木屋町通		4				2,783	△	2,779
31	環境	中京まち美化事務所						1,410	△	1,410
32	建設	小山大宅線						253	△	253
33	建設	宝ヶ池公園　（代行用地）						109	△	109
34	建設	葛野西通		125				951	△	826
35	建設	新十条通		1				3,193	△	3,192
36	建設	南部土木事務所(菅田町)		453				2,053	△	1,600
(37)	建設	大原花背線						64	△	64
38	建設	久世橋通関連		79				118	△	39
10～19年　計		小　計		1,569		95	5	2,047	△ 5	0,573
(39)	建設	京都広河原美山線						6	△	6
40	建設	久世地区南北通						135	△	135
41	建設	竹田街道		2		33	1	0,985	△ 1	1,016
42	建設	淀城跡公園整備				33		1,624	△	1,657
43	建設	改進城南宮道						451	△	451
44	建設	久世地区東西通						43	△	43
45	建設	二条駅地区土地文化施設整備		518				931	△	413
4～9年　計		小　計		520		66	1	4,175	△ 1	3,721
4年～44年		合　計								
(46)	建設	第二外環状道路　（代行用地）						4,600	△	4,600
(47)	建設	深草大津線						1	△	1
(48)	建設	第二外環状道路						2,700	△	2,700
(49)	建設	大山崎大枝線		0				186	△	186
(50)	建設	向日町上鳥羽線						210	△	210
(51)	文市	史跡御土居保存						629	△	629
(52)	建設	久世橋線						28	△	28
(53)	建設	向日町上鳥羽線　（代行用地）						20	△	20
(54)	建設	淀駅周辺整備						54	△	54
(55)	建設	御陵六地蔵線						19	△	19
(56)	建設	羽束師橋関連道路						46	△	46
(57)	建設	西羽束師川拡幅				77		0	△	77
(58)	建設	梅津太秦線				86		1,498	△	1,584

〔図表２－２－１３（３)〕

No.	各局等	事　業　名	A　事業収益	B　諸経費	C　支払利息	損 益 (A-(B＋C))
			億 万円	億 万円	億 万円	億 万円
(59)	建設	京都貴船線	1		444	△ 443
(60)	建設	中山石見線			0	
(61)	建設	山陰街道		223	2	△ 225
0年～3年 計			1	386	1 0,437	△ 1 0,822
合　　計			5,917	592	10 4,569	△ 9 9,244
そ の 他		備 忘 用 地	3			3
		買 戻 済 用 地	21			21
保 有 地 合 計			5,941	592	10 4,569	△ 9 9,220
要綱用地	理財	吉祥院石原長田町	484	97	89	298
	理財	久世大薮町		10	8	△ 18
	理財	川島流田町		56	20	△ 76
	理財	鷹峯土天井町	120	36	30	54
合　　計			604	199	147	258
総　　計			6,545	791	10 4,716	△ 9 8,962

注．△はマイナス

（Ⅳ）決算書等の検証

1　決算書

（1）概　要

①　土地開発公社の経理

土地開発公社の経理は、公拡法、公拡法施行令、公拡法施行規則及び施行通達により、基本原則及び勘定区分が定められ、その細部については「土地開発公社経理基準要綱」（以下「公社経理基準要綱」という。）に定める基準や処理方法により経理が行われる。

また、公社経理基準要綱に規定されていない事項については、一般に公正妥当と認められる企業会計原則に従うこととされている。

②　土地開発公社経理基準要綱

公社経理基準要綱は、基本的に企業会計原則に基づいて作成されており、自治体の一般会計のような現金主義でなく、発生主義による会計処理を行っているため、民間の会計基準に沿ったものとなっている。

民間会計との相違点は、公共用地の取得・処分・管理を業務内容としていること及び設立団体が土地の取得依頼元であるものがほとんどであり、簿価での買戻しがルール化されていることから、資産は、原則として時価評価ではなく簿価で計上している点である。しかし、H17 年に公社経理基準要綱が改正され、一部につき時価評価するものも出てきた。

③　土地開発公社経理基準要綱の改正

公社経理基準要綱は、土地開発公社に係る会計基準であり、S 54 年に制定されたもので、その後２回、用語等の技術的改正がなされているが、バブル崩壊以降の長期にわたる自治体の財政悪化、デフレに伴う地価下落等、要綱が当初ほとんど想定していなかった状況も現れてきており、現行の要綱に従って作成した決算書では土地開発公社の財政状態等が十分に反映されていないという問題点があった。また、これまでの公社経理基準要綱では、時価で処分せざるを得ない保有土地についても、簿価で評価し、また、当該土地に係る借入金の利息についても継続的に簿価算入していることから、結果として、処分時まで公社の損失の顕在化が先送りされることや、民間では義務付けられているキャッシュ・フロー計算書（※１．（157 頁））の規定がなかったことなどから、土地開発公社として行うべき経理処理の更なる適正化を図るため、H17 年１月 21 日付けで改正が行われた。

具体的な改正点は、次のとおりである。

ア　時価評価の導入

公共事業用地提供者への代替地（取得原価相当による再取得が見込まれるものを除く。）、特定土地（設立団体による買戻しが見込めなくなった先行取得用地）及び土地造成事業に係る土地の評価方法は、原則として時価評価とすることとなった。

資産評価の見直し

		改　正　前	改　正　後
公有用地等（下記を除く。）		原価法	原価法（※１.）
代替地	取得原価相当による再取得等（注１.）が見込まれるもの	原価法	原価法
	上記以外	原価法	強制評価減（※２.）
特定土地（注２.）		原価法	強制評価減

注1.「等」には，損失の補てんがある場合等の意味を含めるとされる。

注2.　用語の変更…事業外土地→特定土地

イ　利息算入の見直し代替地

代替地（取得原価相当による再取得が見込まれるものを除く。）、特定土地及び完成土地等に係る取得原価には、借入金利息のうち、区分変更以後の利息は含めず、期間費用とすることとされた。

利息算入の見直し

		改　正　前	改　正　後
公有用地等（下記を除く。）		簿価算入	簿価算入（※３.）
代替地	取得原価相当による再取得等が見込まれるもの	簿価算入	簿価算入
	上記以外	簿価算入	期間費用（※４.）
特定土地		簿価算入	期間費用

※１．原価法　　資産を原価で評価する会計方法。反対語は「時価法」。

２．強制評価減　土地開発公社経理基準要綱第 25 条において、「特定土地、（中略）、又は代替地（中略）については、その時価が取得価額より著しく（取得原価に比べておおむね 50%以上）下落したときは、近い将来明らかに回復する見込みがあると認められる場合を除き、時価をもってＢ／Ｓ価額としなければならない。」と規定されている。

３．簿価算入　資産または負債の帳簿価額に加算すること。

４．期間費用　損益計算を行う場合、一会計期間内に発生した費用。

ウ　特定引当金の廃止

災害補てん引当金及び地価変動等調整引当金を廃止することとされた。

エ　Ｃ／Ｆ計算書（※１.）の導入

Ｃ／Ｆ計算書の作成が義務化された。

④　財務諸表の作成方法

市土地開発公社は、公拡法第 18 条第３項の規定により、毎事業年度の終了後２ヵ月以内に、財産目録、Ｂ／Ｓ、Ｐ／Ｌ、事業報告書を作成し、理事会の承認を得たうえで、監事の意見を付け、これを設立団体の長である市長に提出することとなっている。

⑤　利益又は損失の処理

市土地開発公社は、公拡法第 18 条第４項及び第５項の規定により、毎事業年度のＰ／Ｌ上利益が生じたときは、前事業年度から繰り越した損失に充当し、なお残余がある時は準備金として整理する。また、Ｐ／Ｌに損失を生じたときは、準備金を減額して整理し、なお不足がある時は繰越欠損金として整理しなければならない。

つまり、利益処分という概念はなく、準備金は欠損の補てんのみに充てられることとなる。

⑥　会計処理の特徴

ア　保有土地の勘定区分

市土地開発公社の保有している土地を業務の区分に応じて、公有用地、代行用地、特定土地、完成土地等、開発中土地及び代替地等に区分することとなっている。

イ　資産の評価

資産の評価は、原則として当該資産の取得原価を基礎として計上しなければならないこととされている。ただし、代替地（取得原価相当による再取得が見込まれるものを除く。）、特定土地及び完成土地等については、一定の条件のもとで強制評価減を適用することとなっている。

ウ　借入金等利息の算入

公有地等については、簿価算入であるが、代替地（取得原価相当による再取得が見込まれるものを除く。）、事業外土地及び完成土地等に係る取得原価には、借入金等利息のうち、区分変更以後の利息は含めず、期間費用とすることとなっている。

※１. キャッシュ・フロー計算書（Ｃ／Ｆ）　一会計期間における現金及び現金同等物（当座預金、普通預金、３ヵ月以内の定期預金等）の動きを、営業活動、投資活動、財務活動の区分別に表示した計算書。

⑦　市土地開発公社の経営状況

ア　Ｐ／Ｌの推移

市土地開発公社の過去 10 期のＰ／Ｌは、次のイのとおりである。

（ア）業績の変動について

市土地開発公社では、市からの依頼による公有地先行取得事業がその事業の大半であるため、市による買戻しが事業収益の大半を占めている。イの表は、H11 年度以降のＰ／Ｌの主な項目を表記したものだが、年度により事業収益に大きな変動があるのは、市による買戻しの変動によるものである。

H16 年、同 17 年に当期純利益がマイナスになった要因には、Ｃ用地（※）を時価で売却したことによるものと考えられる。また、H19 年度に特別損失が計上されているのは、特定土地である醍醐上ノ山用地と竹田向代町（いすゞ）用地を強制評価減により時価評価したためである。H20 年度の損失については、京都高速道路関連用地を時価売却することによって生じたものが大半を占めている。

（イ）過去 10 期のＰ／Ｌ

（年度はH）　（単位：百万円）

	11年度	12年度	13年度	14年度	15年度	16年度	17年度	18年度	19年度	20年度	21年度（予算）
事業収益 (a)	18,158	10,462	5,910	3,676	14,219	12,109	15,538	9,591	8,765	17,742	9,281
事業原価 (b)	17,968	10,172	5,710	3,515	13,919	12,870	16,531	9,459	8,908	17,801	9,023
事業総利益 (c)=(a)-(b)	189	289	199	161	299	△ 761	△ 993	132	△ 142	△ 58	258
販売費・一般管理費 (d)	207	193	192	194	151	134	138	138	132	95	97
事業利益 (e)=(c)-(d)	△ 17	96	6	△ 33	148	△ 895	△ 1,131	△ 6	△ 274	△ 153	161
事業外収益(f)	62	61	46	42	39	24	5	3	12	12	9
事業外損失(g)						1			12	9	9
特別利益等(h)						550		13			
特別損失(i)									1,524		
当期純利益 (j)=(e)+(f)+(h)-(g)-(i)	45	158	53	8	188	△ 321	△ 1,126	10	△ 1,798	△ 151	161
期末準備金	4,886	5,044	5,097	5,106	5,294	4,973	3,847	3,857	2,058	1,907	2,068

注１．特別利益等は、固定資産売却益、損失引当金取崩額である。

２．各項目ごとに端数処理しているので、合計が合わないことがある。

（出典：市土地開発公社・監査人変形）

※　Ｃ用地　102 頁参照

（ウ） Ｐ／Ｌの解説

㋐　Ｃ用地の処分

本来、公拡法により先行取得した土地は買取協議の際の買取目的通りに使用することが望ましい。しかし、取得後の事情変更等により、当初の目的に使用することが必要でなくなった場合や都市計画決定の変更があった場合には、公拡法第９条第１項各号の範囲内において、例外的に当初の買取目的以外に使用することも可能であるとされている。そのことを受けて、H17 年度末までに２件の特定土地を除く全てのＣ用地が売却された。

長期保有地の縮減対策

Ｃ用地の売却

（面積は㎡，金額は千円）

	事　業　名	面　積	取得価格	簿　価	売却価格	差　損	備　　考
1	ＪＲ花園駅前用地	1,726.26	735,386	943,989	334,217	△ 609,772	H16年6月随意契約で売却
2	十条通	74.28	20,384	24,117	20,143	△ 3,974	H16年10月買戻し（16㎡は関連事業と併せて買戻し予定）
3	竹田向代町	495.05	63,802	206,941	73,500	△ 133,441	H17年3月競争入札で売却
4	竹田桶ノ井町	313.86	280,649	428,496	64,600	△ 363,896	H17年3月競争入札で売却
5	桃山町因幡	12,043.44	650,047	1,650,270	1,755,550	△ 1,465,592	H17年3月競争入札で落札。H18年2月28日契約
6	消防訓練センター	2,325.00	1,185,750	1,570,872			
7	西ノ京星池町	1,519.00	60,975	310,952	329,623	18,671	H17年10月国（京都国道事務所）に売却
8	東部文化会館等公共施設用地	4,658.25	701,340	1,453,660	1,705,100	251,440	H18年3月競争入札で売却
11	南部土木事務所資材置場	141.67	63,768	78,705	21,856	△ 56,849	市有地との一体処分のためＣ用地に変更，H19年3月競争入札で売却
12	養正地区住宅改良	538.02	144,935	441,800	132,222	△ 309,578	H20年3月競争入札で売却
計		23,834.83	3,907,036	7,109,802	4,436,811	△ 2,672,991	

Ｃ用地の未売却　（特定土地）

9	新奈良街道整備事業代替地	1,854.31	79,990	評価減前簿価 388,718	H19年度末簿価 59,337	強制評価減 △ 329,381	H19年3月，H20年3月，H21年3月に入札したが応札がなかった
13	竹田向代町（いすゞ）	4,229.00	1,307,924	評価減前簿価 1,752,959	H19年度末簿価 558,228	強制評価減 △ 1,194,731	H20年3月，H21年3月に入札したが応札がなかった。
計		6,083.31	1,387,914	2,141,677	617,565	△ 1,524,112	

合　　計	29,918.14	5,294,950	9,251,479	5,054,376	△ 4,197,103	

H15年度決算時の準備金52億9,400万円に対し、H18年度末までの差損額は簿価額を上回る売却や予定価格を上回る売却があったため23億円であったが、H19年度末には，約26億7,200万円になり、強制評価減の15億2,400万円と合わせて41億9,700万円になった。
H20年度末の準備金は、19億700万円である。

（出典：市土地開発公社・監査人変形）

㋑　平成 19 年度Ｐ／Ｌ

過去 10 期の中でも一番大きく変動のあったH19 年度決算について、検証する。

H19 年度決算の特徴は、事業総損失が約１億 4,200 万円で、事業損益で約２億 7,500 万円の損失となり、さらに、特別損失で約 15 億 2,400 万円の土地評価損が生じた結果、当期純損失は約17億9,800万円となった。

その要因の一つとして、H19 年度に改正された公社経理基準要綱を適用した結果、特定土地の評価損を計上することとなったことが考えられる。H20 年３月に一般競争入札にかけたが、応札されずに売れ残った二つの土地の時価と簿価の差額が 15 億 2,400 万円も発生したことによる。内訳としては、醍醐上ノ山用地の３億 2,900 万円と竹田向代町（いすゞ）用地の 11 億 9,500 万円の評価損である。

もう一つの要因として、一般競争入札で売却できた高野蓼原町（養正地区住宅改良）の土地処分欠損が約３億 900 万円も生じたことがある。時価による処分価額が約１億 3,200 万円に対して、簿価が約４億 4,100 万円であった。この売却の際、市などへの土地売却による事務費が約１億 2,500 万円あったが、土地処分の欠損に吸収されてしまった。

収益の要素としては、前年度よりも土地貸付においては 19%、駐車場事業においては 15%の収益が増加した。また、一般管理費は、職員数の減少により５%削減された。

一方、損失の要素としては、あっせん等事業原価及び事業外費用の支払利息が収益を圧迫する要因となっている。

H19 年度決算では、当期純損失は約 17 億 9,800 万円となり、この結果、準備金が 46%減少し、H18 年度末の 38 億 5,700 万円から 20 億 5,800 万円になった。

（エ）支払利息及び利息の原価算入額の変遷

支払利息額の推移

H．年度	支払利息額（千円）	簿価算入額（千円）	借入利率　（%）
10	3,478,652	3,478,652	短期 1.375～1.625 長期 1.475～6.1
11	2,960,373	2,960,373	短期 1.375 長期 1.475～6.1
12	2,395,530	2,395,530	短期 1.375～1.5 長期 1.475～6.1
13	1,992,993	1,992,993	短期 1.350～1.375 長期 1.05～6.1
14	1,524,915	1,524,915	短期 1.30～1.375 長期 1.15～5.0
15	1,358,275	1,358,275	短期 1.375 長期 1.1～5.0
16	989,783	989,783	短期 1.375，長期（協調融資）（※１．）1.375 長期（シ・ローン）（※２．）0.58～0.59333 公社債 0.77
17	875,729	875,729	短期 1.375，長期（協調融資）1.375 長期（シ・ローン）0.58～0.62818 公社債 0.77・1.00
18	783,601	783,601	長期（協調融資）1.375～1.875 長期（シ・ローン）0.62818～1.17455 公社債 0.77・1.00
19	876,793	864,535	短期（協調融資）1.875 長期（シ・ローン）0.93～1.17455 公社債 0.77・1.00
20	1,095,281	1,085,636	短期（協調融資）1.475～1.875 長期（シ・ローン）0.93～1.35917(5.93) 長期(債権譲渡)1.6775～1.90917 公社債 0.77・1.00
21	1,009,000	1,000,000	短期（協調融資）1.475 長期（シ・ローン）0.93～1.775 長期(債権譲渡)1.6775～1.7275 公社債 0.77・1.00

注１．H20年度までの数値は決算数値　（金額の単位未満切捨て）

２．H21年度は予算数値　（借入利率は，H21年４月１日現在の利率）

３．H18年度までは，全保有地について，利息は簿価に算入

４．H19 年度から，経理基準要綱の改正により，特定土地に係る利息は簿価に不算入（期間費用）

（出典：市土地開発公社・監査人変形）

※１．協調融資　　一つの融資先に複数の金融機関が分担して個別に貸出しを行うこと。

２．シ・ローン　シンジケート・ローン（一つの融資先に複数の金融機関がシンジケート団（企業連合）を組織して、同一の契約書により同一の条件で融資を行うこと。）

イ　２期比較Ｂ／Ｓ

（ア）Ｂ／Ｓの確認

Ｈ20年度決算では、土地の売却が176億7,482万円と前年度の86億9,823万円の約２倍となったこと、京都高速道路関連で、元民間企業の土地を代替地として時価売却したことによる約４億 3,800 万円の売却損で約１億5,109 万円の当期純損失となったことの結果として、Ｂ／Ｓにおいては、資産の部計及び負債資本合計で２期比較において、66 億 6,493 万円の減少となっている。

㋐　資産の部

流動資産では、２期比較で 66 億 4,554 万円の減少となっており、科目別には次のとおりである。

現金及び預金は、小口現金と当座・普通・定期預金で２期比較において22 億 3,068 万円の増加している。

未収収益は、土地貸付料他で２期比較において 899 万円の減少である。

公有用地は、土地の時価売却が前年度に比べ約２倍となったことが主な減少要因となり、２期比較において 96 億 6,466 万円の減少である。

代行用地は、用地取得の２期比較において７億 9,778 万円の増加である。

特定土地は、増減なし。

固定資産では、２期比較で 1,939 万円の減少となっており、科目別には次のとおりである。

有形固定資産は、建物・構築物・車両・器具、備品などで、資産増減、減価償却により、113 万円の減少である。

無形固定資産は、電話加入権・土地台帳管理システムソフトで、資産減少、減価償却により、110 万円の減少である。

投資その他資産は、長期定期預金などで、1､716 万円の減少である。

㋑　負債の部

負債の部では、２期比較で 65 億 1,384 万円の減少となっており、区分別には次のとおりである。

流動負債は、用地費や補償費などの未払金、未払人件費や未払利息などの未払費用､短期借入金であり､主な減少要因は短期借入金の返済である。

固定負債は、長期借入金、公社債、退職給付引当金であり、減少要因は退職給付引当金の取崩しである。

㋒　資本の部

資本金は、市からの出資金 2,000 万円である。

準備金は、当期純損失の 1 億 5,109 万円が 2 期比較における減少分である。

２期比較Ｂ／Ｓ　　（単位：千円）

	H19 年度(A)	H20 年度 (B)	差額 (B-A)	摘　　要
(資産の部)				
流動資産	(77,878,772)	(71,233,232)	(△ 6,645,540)	
現金及び預金	2,151,405	4,382,094	2,230,689	
未収収益	11,935	2,945	△ 8,990	
公有用地	71,497,747	61,833,078	△ 9,664,669	
代行用地	3,599,024	4,396,806	797,782	
特定土地	617,565	617,565	0	
その他の流動資産	1,096	742	△ 354	
固定資産	(605,044)	(585,647)	(△ 19,397)	
有形固定資産	27,143	26,012	△ 1,131	建物、構築物、車両、備品等
無形固定資産	2,051	948	△ 1,103	電話加入権他
投資その他資産	575,850	558,686	△ 17,164	長期定期預金他
資産の部　計	78,483,816	71,818,880	△ 6,664,936	
(負債の部)	(76,405,053)	(69,891,209)	(△ 6,513,844)	
流動負債	8,284,947	1,818,141	△ 6,466,806	未払金、短期借入金、未払費用他
固定負債	68,120,106	68,073,068	△ 47,038	長期借入金、公社債、引当金
(資本の部)	(2,078,763)	(1,927,670)	(△ 151,093)	
基本金	20,000	20,000	0	
準備金	2,058,763	1,907,670	△ 151,093	
負債資本合計	78,483,816	71,818,880	△ 6,664,936	

（２）実施した監査手続

市土地開発公社の決算書が「京都市土地開発公社経理規程」に基づき作成されているかを検証した。

（３）監査の結果

① 賞与引当金

市土地開発公社のＢ／Ｓには、「賞与引当金」が計上されていない。

土地開発公社の経理基準の詳細については、公社経理基準要綱に定められている。公社経理基準要綱第１条（適用の一般原則）において、「この要綱に定めのない事項については、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従うものとする」とされており、一般に公正妥当と認められている「企業会計原則」では、注解 18 にて次のように定めている。

【企業会計原則注 18】引当金について

将来の特定の費用又は損失であって、その発生が当期以前の事象に起因し、発生の可能性が高く、かつ、その金額を合理的に見積ることができる場合には、当期の負担に属する金額を当期の費用又は損失として引当金に繰入れ、当該引当金の残高をＢ／Ｓの負債の部又は資産の部に記載するものとする。

製品保証引当金、売上割戻引当金、返品調整引当金、**賞与引当金**、工事補償引当金、退職給与引当金、修繕引当金、特別修繕引当金、債務保証損失引当金、損害補償損失引当金、貸倒引当金等がこれに該当する。

発生の可能性の低い偶発事象に係る費用又は損失については、引当金を計上することはできない。

これにより、市土地開発公社の賞与引当金を試算すると次のようになる。

市土地開発公社では、賞与支給対象期間が定められていないので、暦年基準に基づき算出するとH20 年度における要繰入額は、3,500,000 円となる。

（暦年基準）

賞与引当金繰入額 ＝ １人当たり基準賞与額 × 当期末使用人等の数

$$\text{１人当たり基準賞与額} = \text{前期末１年間の１人当賞与支給額} \times \frac{\text{当年１月１日から当期末までの月数}}{12} - \text{当年１人当たり賞与支給額}$$

② 損失の表示

H20 年度のＰ／Ｌにおいて、事業損益、経常損益及び当期純損益の表示について、損失が生じているにもかかわらず、事業**利益**、経常**利益**及び当期純**利益**と表示している。

③ 附属明細表

公社経理基準要綱第 55 条（14）において、賃貸事業の用に供する土地明細表の作成が義務付けられているが、作成されていない。

④ 注記

公社経理基準要綱第 25 条により、「時価をもってＢ／Ｓ価額とした場合には、同条第４項により、その旨及び当該評価換えを行った年月日、当該評価換え前の帳簿価額並びに評価損に関する会計処理の方法をＢ／Ｓに注記しなければならない。」とある。H19 年度において、当該処理を行っており、H19 年度の決算書においては、適正に注記がなされているが、H20 年度の決算書においては、省略されている。

⑤ 消費税申告書

市土地開発公社における消費税の経理方法は、税込経理方式であり、消費税申告書は、簡易課税方式により申告している。申告内容について検算したところ、特に問題となる事項はなく、適正であった。

＜改善を要する事項＞

１．決算書に次の不備があった。

（１）賞与引当金の計上

市土地開発公社では、賞与引当金の計上がなされていないため、適正額を計算の上、計上すべきである。

（２）損失の表示

事業損益、経常損益及び当期純損益の表示において、損失が生じた場合には、事業**損失**、経常**損失**及び当期純**損失**と正しく表示すべきである。

（３）附属明細表

市土地開発公社の決算書においても、公社経理基準要綱第 55 条（14）における賃貸事業の用に供する土地明細表を作成しなければならない。

（４）注記

時価をもってＢ／Ｓ価額とした場合には、その資産がＢ／Ｓに計上されている間は、毎期、その旨及び当該評価換えを行った年月日、当該評価換え前の帳簿価額並びに評価損に関する会計処理の方法をＢ／Ｓに注記しなければならない。

＜監査意見＞

１．予算書について

公拡法第 18 条（財務）において、予算、事業計画及び資金計画の作成が義務付けられており、市土地開発公社においても適正に作成されている。

しかし、予算執行にあたり、予実管理（予算と実績の比較・管理）がなされていないため、予算数値が画餅に属することになる。少なくとも経費計画値との乖離分析を行うことが望ましい。

参考までにH19、H20 年度の「予実比較表」を作成すると 167 頁のとおりである。

２．消費税の経理方法

市土地開発公社における消費税の経理方法は、「税込経理方式」である。

物や役務の提供等に係る対価は、消費税抜きの本体価格であるため、税込経理方式においては、決算書数値が正しく表示されない。つまり、消費税課税対象の勘定科目の数値が５％過大となる。

よって、消費税等課税事業者である市土地開発公社は、「税抜経理方式」を採用されることが望ましい。

〔参考〕平成 20 年度　予実比較表

(単位：千円)

項　　目	H19年度			H20年度		
	予　　算	実　　績	差額	予　　算	実　　績	差額
収益的収入	**6,462,000**	**8,778,622**	**2,316,622**	**14,154,000**	**17,755,646**	**3,601,646**
土地売却	6,405,000	8,698,235	2,293,235	14,085,000	17,674,829	3,589,829
土地貸付	21,000	38,372	17,372	31,000	36,843	5,843
駐車場事業	25,000	28,273	3,273	26,000	28,608	2,608
あっせん事業	1,000	1,114	114	0	2,619	2,619
受取利息	10,000	12,628	2,628	12,000	12,747	747
有価証券利息	0	0	0	0	0	0
収益的支出	**6,832,000**	**10,577,487**	**3,745,487**	**14,013,000**	**17,906,464**	**3,893,464**
土地売却原価	6,319,000	8,882,317	2,563,317	13,863,000	17,789,271	3,926,271
土地貸付減価	6,000	6,693	693	6,000	6,152	152
駐車場事業原価	4,000	4,569	569	4,000	3,750	△ 250
あっせん事業原価	13,000	15,250	2,250	0	2,481	2,481
報　　酬	14,000	12,976	△ 1,024	9,700	8,513	△ 1,187
給　　料	41,400	41,023	△ 377	36,000	30,986	△ 5,014
手　当　等	32,400	31,690	△ 710	28,000	23,541	△ 4,459
法定福利費	16,700	11,924	△ 4,776	13,000	8,285	△ 4,715
福利厚生費	2,000	433	△ 1,567	1,700	315	△ 1,385
退職給付引当金繰入額	3,000	2,088	△ 912	1,400	1,378	△ 22
退職給付費用	3,000	7,580	4,580	2,200	2,338	138
(人件費計)	112,500	107,714	△ 4,786	92,000	75,356	△ 16,644
賃金	2,000	276	△ 1,724	0	0	0
旅費	700	542	△ 158	400	215	△ 185
交際費	300	35	△ 265	300	47	△ 253
需用費	4,400	3,106	△ 1,294	4,700	2,755	△ 1,945
役務費	1,500	1,359	△ 141	1,600	1,001	△ 599
広告宣伝費	400	357	△ 43	400	357	△ 43
委託料	2,500	6,364	3,864	6,600	3,943	△ 2,657
使用料・賃貸料	6,200	5,872	△ 328	6,900	3,774	△ 3,126
公租公課	3,400	2,982	△ 418	3,400	3,470	70
減価償却費	3,000	3,680	680	3,600	4,246	646
雑費	100	0	△ 100	100	0	△ 100
(経費計)	24,500	24,573	73	28,000	19,808	△ 8,192
支払利息	5,000	12,258	7,258	10,000	9,646	△ 354
土地評価損	328,000	1,524,113	1,196,113	0	0	0
予備費	20,000	0	△ 20,000	10,000	0	△ 10,000
資本的収入	**22,000,000**	**21,406,297**	**△ 593,703**	**16,000,000**	**8,924,866**	**△ 7,075,134**
短期借入金	0	5,787,000	5,787,000	16,000,000	8,924,866	△ 7,075,134
長期借入金	22,000,000	15,619,297	△ 6,380,703			
有価証券償還金	0	0	0	0	0	0
資本的支出	**27,582,000**	**21,409,972**	**△ 6,172,028**	**28,213,000**	**14,714,071**	**△ 13,498,929**
用地費・補償費	20,000,000	14,704,547	△ 5,295,453	13,000,000	7,803,117	△ 5,196,883
諸経費等	30,000	50,214	20,214	45,000	36,113	△ 8,887
支払利息	1,127,000	864,536	△ 262,464	1,200,000	1,085,636	△ 114,364
短期借入金償還金	0		0	13,863,000	5,787,000	△ 8,076,000
長期借入金償還金	6,319,000	5,787,000	△ 532,000		0	0
固定資産	6,000	3,675	△ 2,325	5,000	2,205	△ 2,795
予備費	100,000	0	△ 100,000	100,000	0	△ 100,000
前年度繰越高	2,072,000	2,128,465	56,465	1,900,000	2,151,406	251,406
次年度繰越高	2,167,000	2,151,406	△ 15,594	2,004,000	4,382,095	2,378,095

２　備品の管理

（１）概　要

取得価額１万円以上の備品については備品台帳に記載し、取得価額 20 万円以上の備品については、固定資産台帳に記載し管理している。また、備品現物にも備品整理簿（シール）が貼付されており、備品管理番号が付されている。

（２）実施した監査手続

現地視察を行い、備品配置図に基づいて、備品台帳及び固定資産台帳と現物との照合を行った。

（３）監査の結果

①　備品台帳及び固定資産台帳の不備

備品台帳及び固定資産台帳の整備及び現物との照合確認において、次のような不備があった。

ア　既に廃棄されている備品について、備品台帳に廃棄の記載がされていない。

イ　ソフトウエアが固定資産台帳に記載されていない。

②　リース物品の管理

リース契約により固定資産を使用しているが、リース資産の管理台帳がない。

③　固定資産（工具、器具及び備品）の範囲

京都市土地開発公社経理規程第 42 条（固定資産）（５）工具、器具及び備品において、「法人税法施行令第 133 条に規定する少額の減価償却資産に該当するものは除く」とされており、同条に規定する少額の減価償却資産とは、10 万円未満をいう。しかし、市土地開発公社においては、固定資産の計上基準を 20 万円以上としている。

＜改善を要する事項＞

１．備品の管理に次の不備があった。

（１）備品台帳及び固定資産台帳の不備

備品の保全、保有備品の現況の的確な把握・有効利用のため、帳簿記録を整備し、帳簿と備品現物の照合可能性を確保し、毎年度末の照合確認実施を徹底するべきである。

（２）リース物品の管理

リース物品の保全管理を徹底するため、物品の内容、数量、所在等を記載した管理台帳を作成し、管理台帳と現物を定期的に照合する必要がある。また、現状では、リース物品の管理規程がないため、リース物品の管理規程を整備するべきである。

（３）固定資産（工具、器具及び備品）の範囲

市開発公社経理規程を遵守し、固定資産の計上基準を 10 万円以上としなければならない。