

京都市土地開発公社の解散に向けた取組の進捗状況について

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](#)を参照。）を定め、公社保有地の解消に伴う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して保有地の簿価の増加を圧縮するとともに、公社経営により本市の財政負担が生じないよう、公社の管理経費を極小化することとしました。

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捗状況を報告しており、令和 5 年度計画及び取組状況について、御報告させていただくものです。

1 令和 4 年度保有地縮減実績及び公社保有地簿価の推移

令和 4 年度は保有地の本市による買戻し、公社からの本市以外の者への直接売却ともなく、簿価の増減はありません。なお、簿価は令和 4 年度末では、方針策定時点（平成 24 年度末の 187 億円）に比べ、138 億円減の 49 億円となっています。

（単位：億円）

区 分	平成 28 年度末	平成 29 年度末	平成 30 年度末	令和 元年度末	令和 2 年度末	令和 3 年度末	令和 4 年度末 (見込)
公社保有地 簿価	112	106	100	100	49	49	49

2 令和5年度保有地縮減計画

令和5年度において、公社は、令和4年度末簿価額で6億2百万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。

(金額の単位：百万円)

区 分	事 業 名	面 積(m ²)	縮減簿価 (4年度末見込)	買戻し予算額
本市が買い戻す 保有地	崇仁地区住宅改良事業	473	435	441
	久世地区住宅改良事業	317	167	168
合 計		790	602	609

3 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、積み立てた資金）は、令和4年度末において10.0億円となっています。

公社から本市以外の者へ直接売却するとき、時価が簿価を下回る場合、公社準備金が減少しますが、簿価を上回る価格で落札されたときは簿価を超える差額を公社準備金に積立えています。

(単位：億円)

区 分	平成 28年度末	平成 29年度末	平成 30年度末	令和 元年度末	令和 2年度末	令和 3年度末	令和 4年度末 (見込)
公社準備金	8.6	2.4	9.5	9.6	9.9	10.0	10.0

4 金利負担額の推移

平成25年度に借入金を低利の公社債中心に見直した結果、金利負担は大幅に減少しています。

令和4年度は、平成29年度に発行した第4回公社債（発行額110億円、借入金利0.060%）の償還のため、令和5年2月に第5回公社債を発行（発行額50億円、借入金利0.504%）しました。現在の市場環境から第4回公社債に比べ金利は上昇しましたが、金融機関からの直接融資に比べ低利であり、金利負担の軽減に努めています。

(単位：百万円)

区 分	平成 28年度末	平成 29年度末	平成 30年度末	令和 元年度末	令和 2年度末	令和 3年度末	令和 4年度末 (見込)
金利負担額	41	71*	9	7	7	7	22*

※平成29年度末及び令和4年度末は、公社債の発行手数料を含む。

5 管理経費の推移

平成 25 年度からの役員体制見直しや専従職員廃止、公社への本市職員の派遣廃止等の継続により管理経費を極小化しています。

令和 4 年度は 600 万円となっています。

(単位:百万円)

区 分	平成 28 年度末	平成 29 年度末	平成 30 年度末	令和 元年度末	令和 2 年度末	令和 3 年度末	令和 4 年度末 (見込)
管理経費	5	5	6	6	5	6	6

6 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、駐車場の契約台数の減少により収入減となっておりますが、令和 4 年度においても 1,400 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 28 年度末	平成 29 年度末	平成 30 年度末	令和 元年度末	令和 2 年度末	令和 3 年度末	令和 4 年度末 (見込)
駐車場経営 や保有地の 貸付け収入	18	17	18	18	15	14	14

7 今後の取組

令和 5 年度に本市が買戻す 2 件以外の保有地についても、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で、公社から本市以外の者への直接売却による保有地縮減に積極的に取り組み、今後も保有地の解消に係る本市財政負担額の更なる圧縮に努めてまいります。

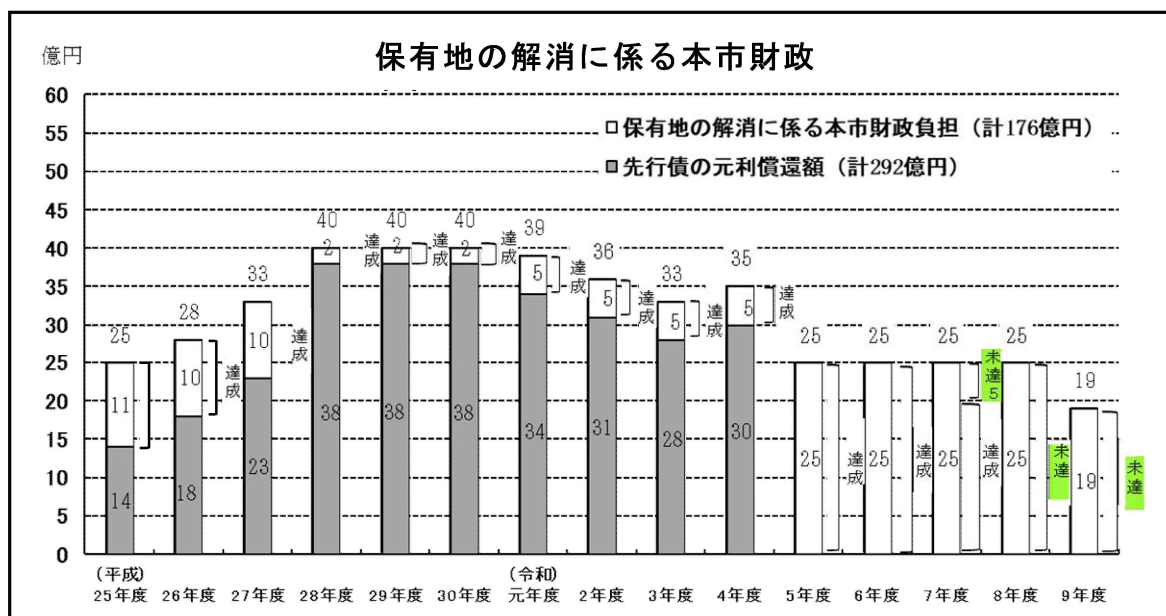
① 公社の業務の限定

公社の解散に向けて保有地を解消するため、公社による公共用地の先行取得は行わず、本市及び本市以外の者への売却を進める。

② 保有地の解消

保有地の利用予定等を精査し、公共目的で活用する予定の保有地は本市が買戻しを行い、それ以外の保有地は本市が買い戻したうえで売却する又は公社の準備金により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が本市以外の者に直接売却する。

本市の買戻し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 年度から買戻しのペースを上げ、本市財政負担の平準化を図る。



③ 公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低利の公社債を公社の解散までの間、最大限発行することで、より一層、金利を抑制する。

④ 公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、公社専従職員の廃止、公社への本市職員派遣の廃止、公社執務室の閉鎖等の取組により、大幅に削減する。

また、駐車場経営や保有地貸付けによる収入により、管理経費に必要な財源を確保する。

⑤ 解散に向けた進捗状況の報告等

公社の解散に向けた取組の進捗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。

令和4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(m ²)	先行取得依頼局	取得から現状に至る経過等	3年度末簿価(百万円)	4年度末簿価(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	473	住宅局(現 都市計画局)	<ul style="list-style-type: none"> ・崇仁地区の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。事業計画及び事業進捗状況に応じて、改良住宅用地、道路用地、緑地用地等として本市が順次買戻しを実施。 ・令和5年度に本市が買戻す予定。 	435	435	74
小 計				473			435	435	74

2 先行取得の目的に沿った利用を図る予定であるが、事業が中断しているもの

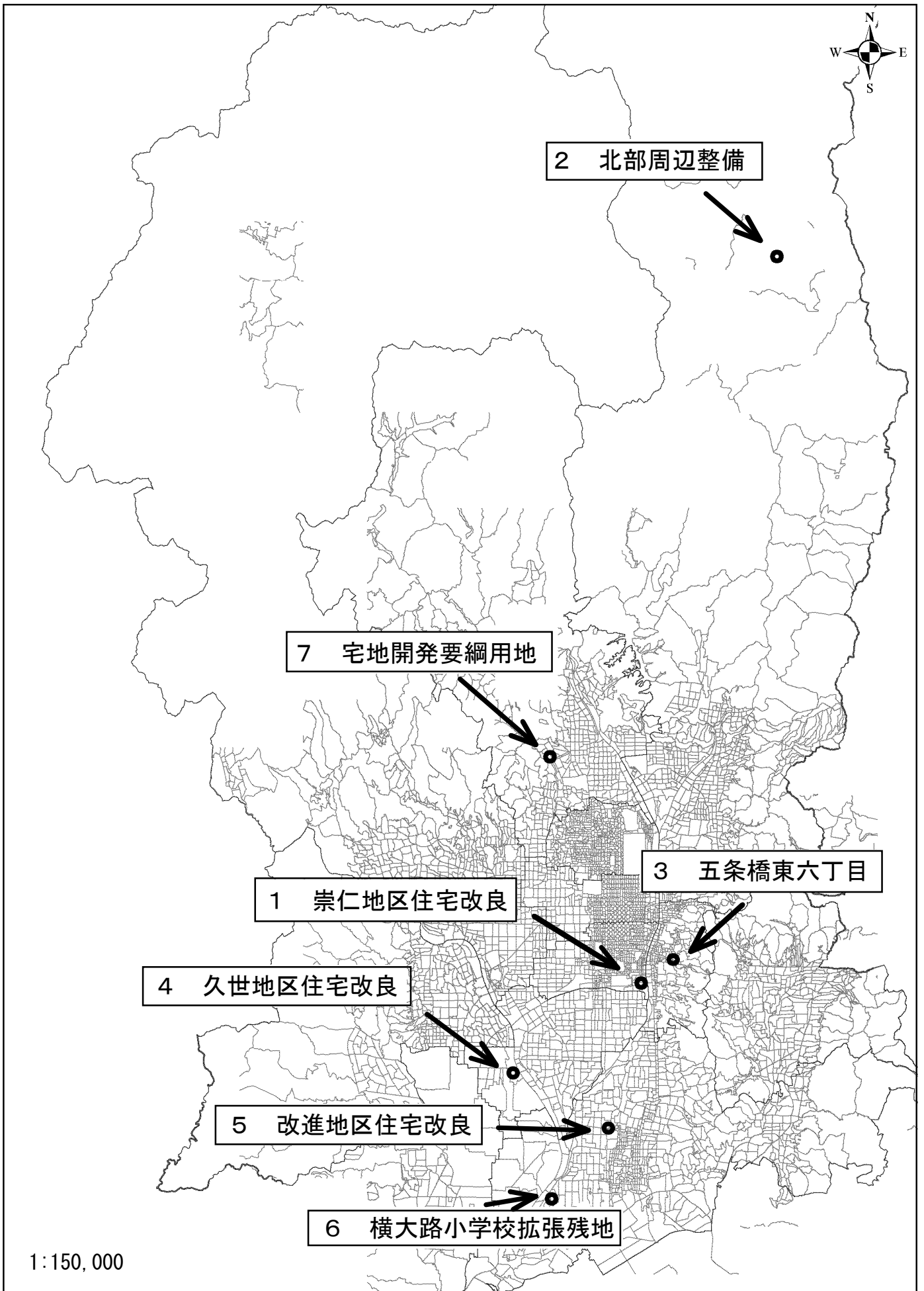
No.	事業名	所在地	先行取得時期	面積(m ²)	先行取得依頼局	取得から現状に至る経過等	3年度末簿価(百万円)	4年度末簿価(百万円)	時価額推計(百万円)
2	北部周辺整備	左京区大原大見町	平成2年度	44,317	建設局	<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画公園「大見公園」(昭和55年12月都市計画決定)の整備用地として先行取得。 ・昭和54年度に「京都市北部周辺地域(大見地区)整備構想」を、昭和55年度に「京都市北部周辺地域整備拠点(大見地区)整備基本計画」を発表した。 ・昭和56年度から、大見公園に至る道路事業「市道大原花背線」の工事を開始したが、平成2年度に休止。平成6年度に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。 ・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評価。 ・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	142	45
小 計				44,317			141	142	45

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

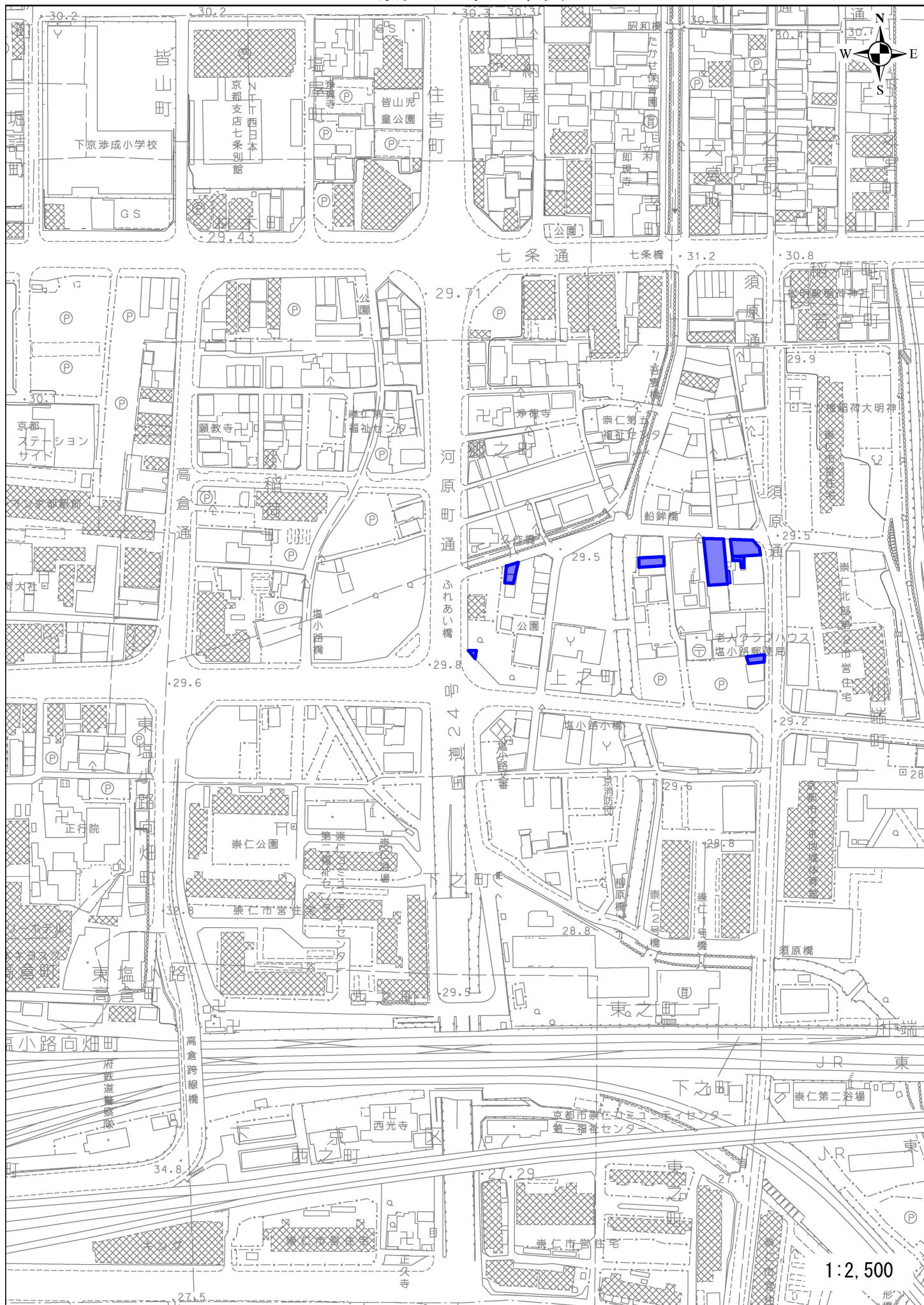
No.	事業名	所在地	先行取得時期	面積(m ²)	先行取得依頼局	取得から現状に至る経過等	3年度末簿価(百万円)	4年度末簿価(百万円)	時価額推計(百万円)
3	五条橋東六丁目	東山区五条橋東六丁目他	昭和57年度	2,034	建設局	<ul style="list-style-type: none"> ・交換により、公共事業代替地として取得。 ・昭和63年9月から、公社が有料駐車場を設置、運営中(令和4年度収入12.8百万円)。 ・今後、本市が買戻すか、準備金の範囲内で公社から直接売却する予定。 	1,500	1,508	468
4	久世地区住宅改良	南区久世大築町	昭和58年度	317	住宅局(現 都市計画局)	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・令和5年度に本市が買戻す予定。 	166	167	20
5	改進地区住宅改良	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)	<ul style="list-style-type: none"> ・危険住宅対策事業(老朽化が著しく居住に不適当な住宅の土地・建物を買戻し除却するもの)のため先行取得。なお、同事業は平成13年度末に終了。 ・取得した土地の一部を平成23年度に「第二児童福祉センター駐車場」として買戻し、その後、供用を開始。 ・今後、本市が買戻すか、準備金の範囲内で公社から直接売却する予定。 	318	320	18
6	横大路小学校拡張用地	伏見区横大路天王前他	平成2～4年度	3,785	教育委員会(所管換えにより、現在は、行財政局)	<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、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、平成24年度に7,362㎡を買戻しており、本件土地はその残地。 ・平成26年8月以降、方針に基づき、本市が順次買戻しを実施。 ・今後も、本市が買戻す予定。 	2,279	2,291	224
7	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)	<ul style="list-style-type: none"> ・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、令和4年度で運営終了(令和4年度収入0.37百万円)。 ・今後、本市が買戻すか、公社から直接売却する予定。 	23	24	43
小 計				6,681			4,286	4,310	773

合 計				51,471			4,862	4,887	892
-----	--	--	--	--------	--	--	-------	-------	-----

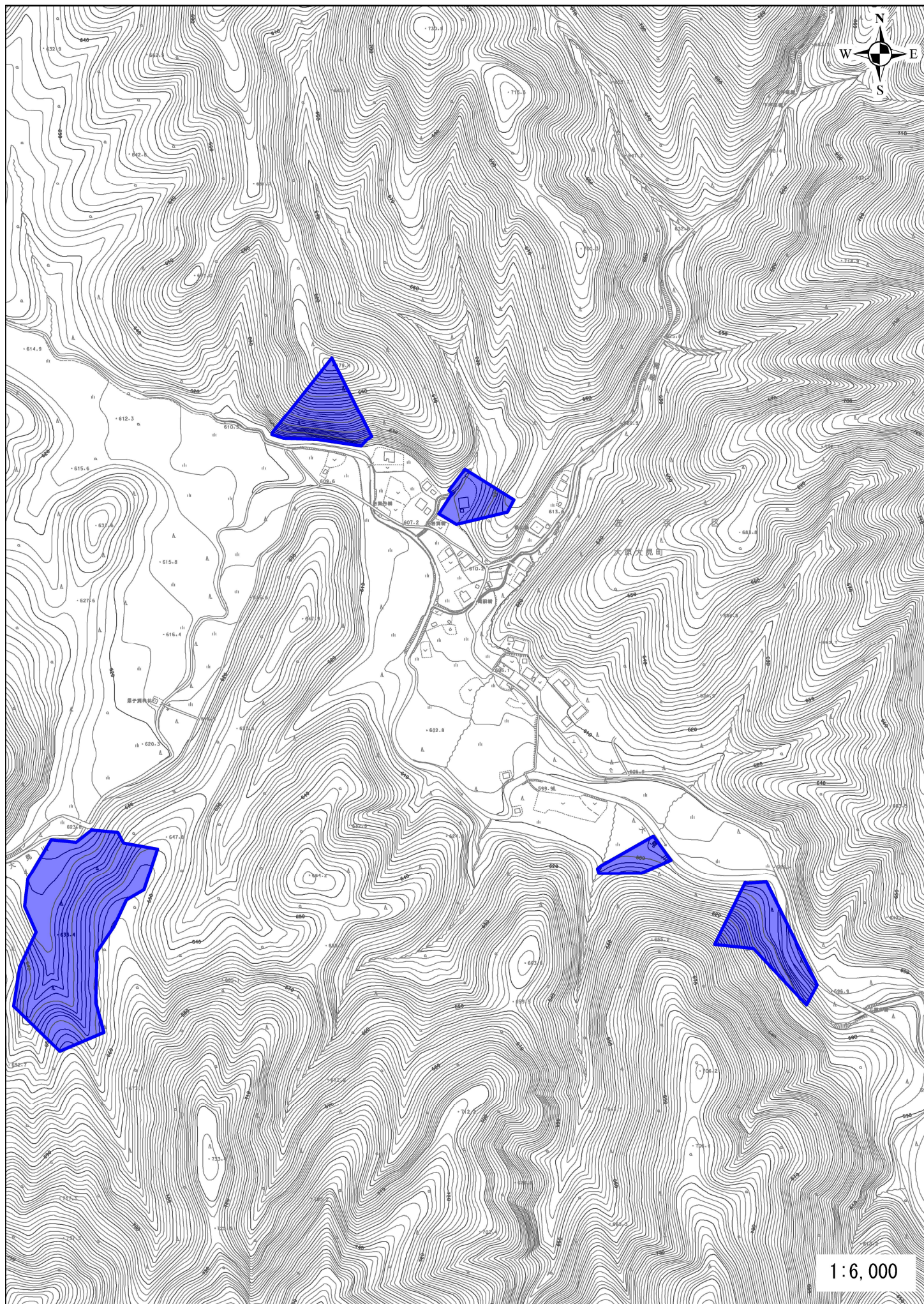
- 注1 上記の区分は、現時点での検討状況を表すものであり、今後の状況の変化に伴い、変更する可能性がある。
- 注2 先行取得依頼局の欄における（ ）の表記がないものは、先行取得依頼局と現在の所管局が同一である。
- 注3 面積及び時価額推計は、令和4年度末時点(見込)のものである。端数処理のため、合計等が一致しない場合がある。
- 注4 時価額推計の欄の金額は、固定資産税路線価を0.7で割り戻して公示地価と同水準としたうえで、必要に応じて各保有地の画地条件に応じた補正を行い、その補正後の単価に面積（区画整理地の場合は、従前地の面積）を乗じて算出している。ただし、あくまで便宜的に推計した参考価格であり、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。



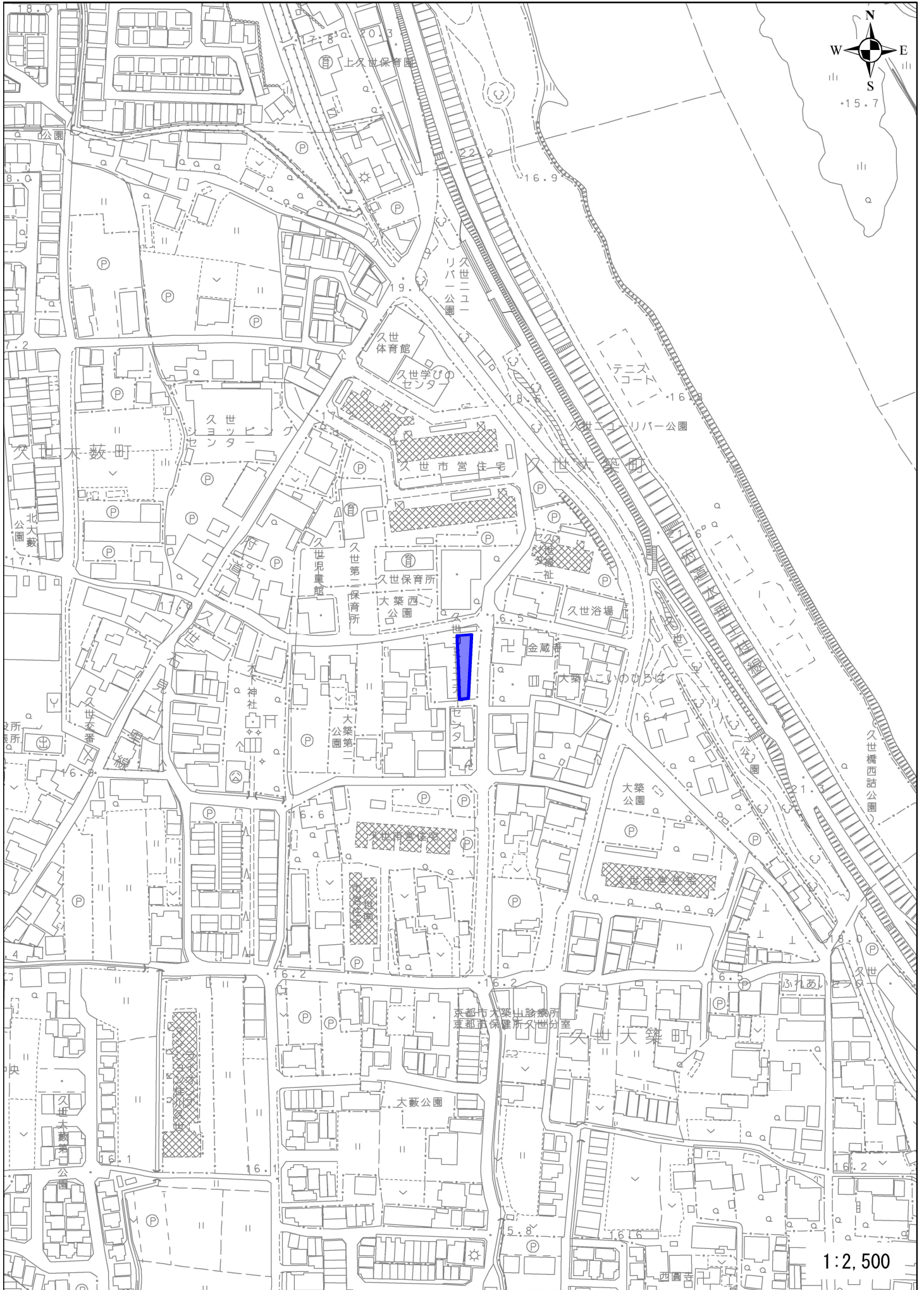
1 崇仁地区住宅改良



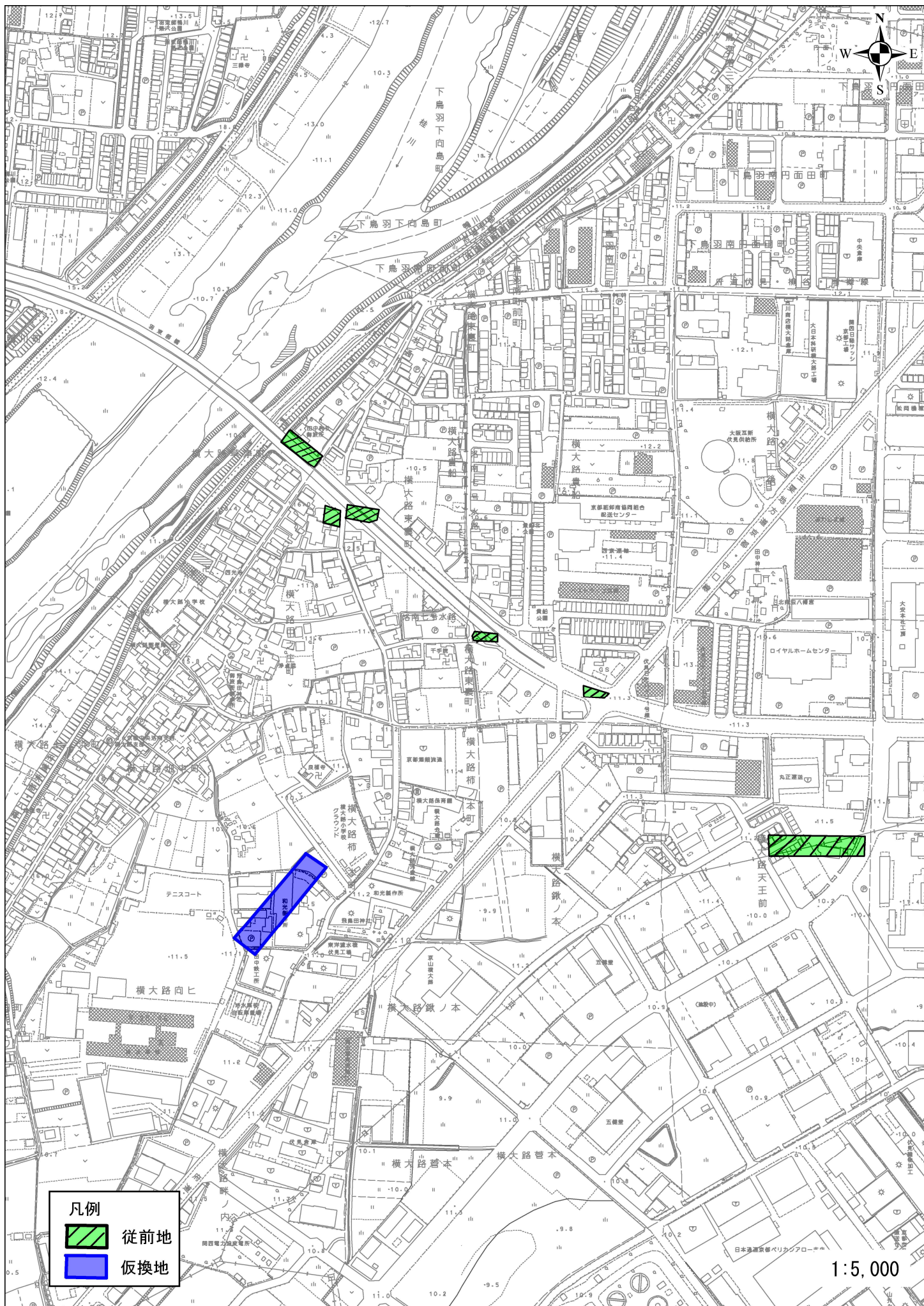
2 北部周辺整備



4 久世地区住宅改良



6 横大路小学校拡張残地



7 宅地開発要綱用地

