総務消防委員会資料　　令和２年５月
行　財　政　局

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，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，令和元年度の取組実績及び令和２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　令和元年度保有地縮減実績

令和元年度において，公社は，次の表のとおり，１件の保有地の売却を行い，3,700万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（30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	横大路小学校拡張残地	56	37	R1.7	本市	38
合　計		56	37			38

２　令和２年度保有地縮減計画

令和２年度において，公社は，令和元年度末簿価額で 51 億 4,200 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（元年度末）	買戻し予算額
本市が買い戻す保有地	芸術大学移転整備事業	25	6	6
	伏見水環境保全センター拡張事業	17,383	4,938	4,971
	洛南排水機場拡張事業	1,056	198	198
合　計		18,464	5,142	5,175

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，令和元年度末では，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。

なお，令和２年度末の簿価額は，本市による買戻しにより，49 億円となる見込みです。

（単位：億円）

区　　分	平成26年度末	27年度末	28年度末	29年度末	30年度末	令和元年度末（見込）	令和２年度末（見込）
公社保有地簿価額	138	125	112	106	100	100	49

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が，簿価額を上回る価格で落札されたときは，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ています。

令和元年度末は 9.6 億円となっています。

（単位：億円）

区　　分	平成26年度末	27年度末	28年度末	29年度末	30年度末	令和元年度末（見込）	令和２年度末（見込）
公社準備金	7.6	8.4	8.6	2.4	9.5	9.6	9.9

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，令和元年度は 700 万円となっています。

（単位：百万円）

区　　分	平成 26 年度	27 年度	28 年度	29 年度	30 年度	令和 元年度 （見込）	令和 ２年度 （見込）
金 利 負 担 額	76	61	41	71 注	9	7	7

注　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います。

令和元年度は 600 万円となっています。

（単位:百万円）

区　　分	平成 26 年度	27 年度	28 年度	29 年度	30 年度	令和 元年度 （見込）	令和 ２年度 （見込）
管　理　経　費	8	6	5	5	6	6	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，令和元年度においても 1,800 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 26 年度	27 年度	28 年度	29 年度	30 年度	令和 元年度 （見込）	令和 ２年度 （見込）
駐車場経営や保有地の貸付け収入	40	28	22	17	18	18	16

８　保有地の解消に係る本市財政負担額の推移

公社から本市以外の者への直接売却や金利負担の圧縮に努めてきた結果，令和元年度末時点の試算では 135 億円となり，方針策定時点（平成 24 年度末の 176 億円）に比べ，41 億円圧縮することができました。

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ます。

（単位：億円）

区　分	平成 26 年度末	平成 27 年度末	平成 28 年度末	平成 29 年度末	平成 30 年度末	令和 元年度末 （見込）	令和 2 年度末 （見込）
本市財政 負担額	153	148	146	146	136	135	135

（参考）方針策定時点（平成 24 年度末）の試算

簿価額（平成 24 年度末）	187 億円	解散までに解消しなければならない保有額（199 億円）
＋）発生利息（見込み）	12 億円	
－）公社準備金	23 億円	
保有地の解消に係る本市財政負担額	176 億円	

参考　公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 公社の業務の限定

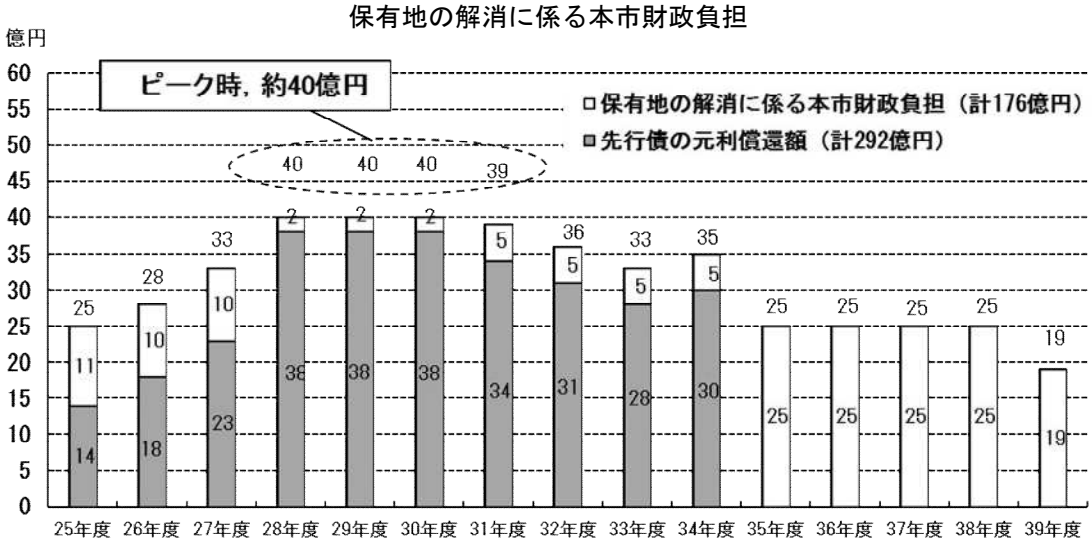
保有地を解消するため，公社による公共用地の先行取得は行わず，本市及び本市以外の者への保有地の売却を進める。

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。

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。

保有地の解消に係る本市財政負担



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 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。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。

別紙1

令和元年度末　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	元年度末保有額（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	473	住宅局（現 都市計画局）	・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，本市が買い戻す予定。	434	50
2	芸術大学移転整備事業	下京区小稲荷町他	昭和47・52年度	45	行財政局	・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（上記「1 崇仁地区住宅改良」から分割）。 ・市立芸術大学の移転事業用地として，令和２年度及び３年度に，本市が買い戻す予定。	10	5
小　　計				518			444	55

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（㎡）	先行取得依頼局	これまでの取得から現状に至る経過等	元年度末保有額（百万円）	時価額推計（百万円）
3	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）	・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５月下旬に本市が買い戻す予定。	198	72
4	北部周辺整備	左京区大原大見町	平成２年度	44,317	建設局	・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，本市が買い戻す予定。	141	45
小　　計				45,373			339	117

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

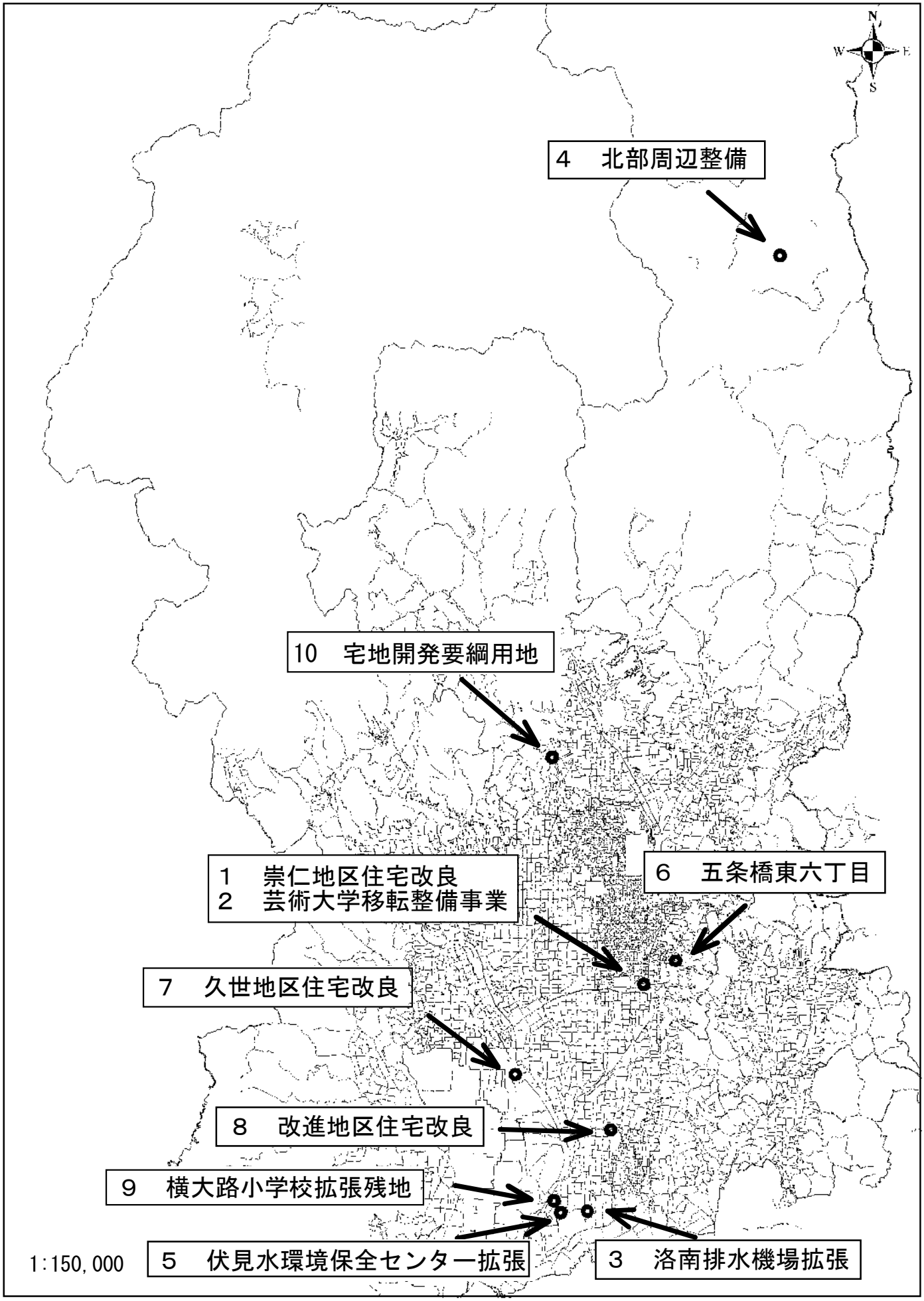
No.	事業名	所在地	先行取得時期	面積（㎡）	先行取得依頼局	これまでの取得から現状に至る経過等	元年度末保有額（百万円）	時価額推計（百万円）
5	伏見水環境保全センター拡張	伏見区横大路菅本他	平成５・６年度	17,383	下水道局（現 上下水道局）	・伏見西部第四地区土地区画整理事業区域内にあり，当区域の市街化による流入下水量の増加，施設の改築更新及び高度処理化に備えた拡張用地として先行取得。 ・施設が順次，改築時期を迎えていく中，現在使用している用地内で必要な処理能力を確保することが，技術的に可能となってきており，流入下水量が増加した場合においても，拡張用地は不要であると判断し，令和元年度に都市計画変更等の手続を行った。 ・平成19年４月から令和２年３月末まで，公社が民間企業に有償貸付（令和元年度収入2.5百万円）。 ・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５月下旬に本市が買い戻し，令和２年度中に売却する予定。	4,938	663
6	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（令和元年度収入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。	1,495	292
7	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
8	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）	・危険住宅対策事業（老朽化が著しく居住するのに不適当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
9	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	3,785	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。	2,273	232
10	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（令和元年度収入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				24,064			9,212	1,267

合　計				69,955			9,995	1,439

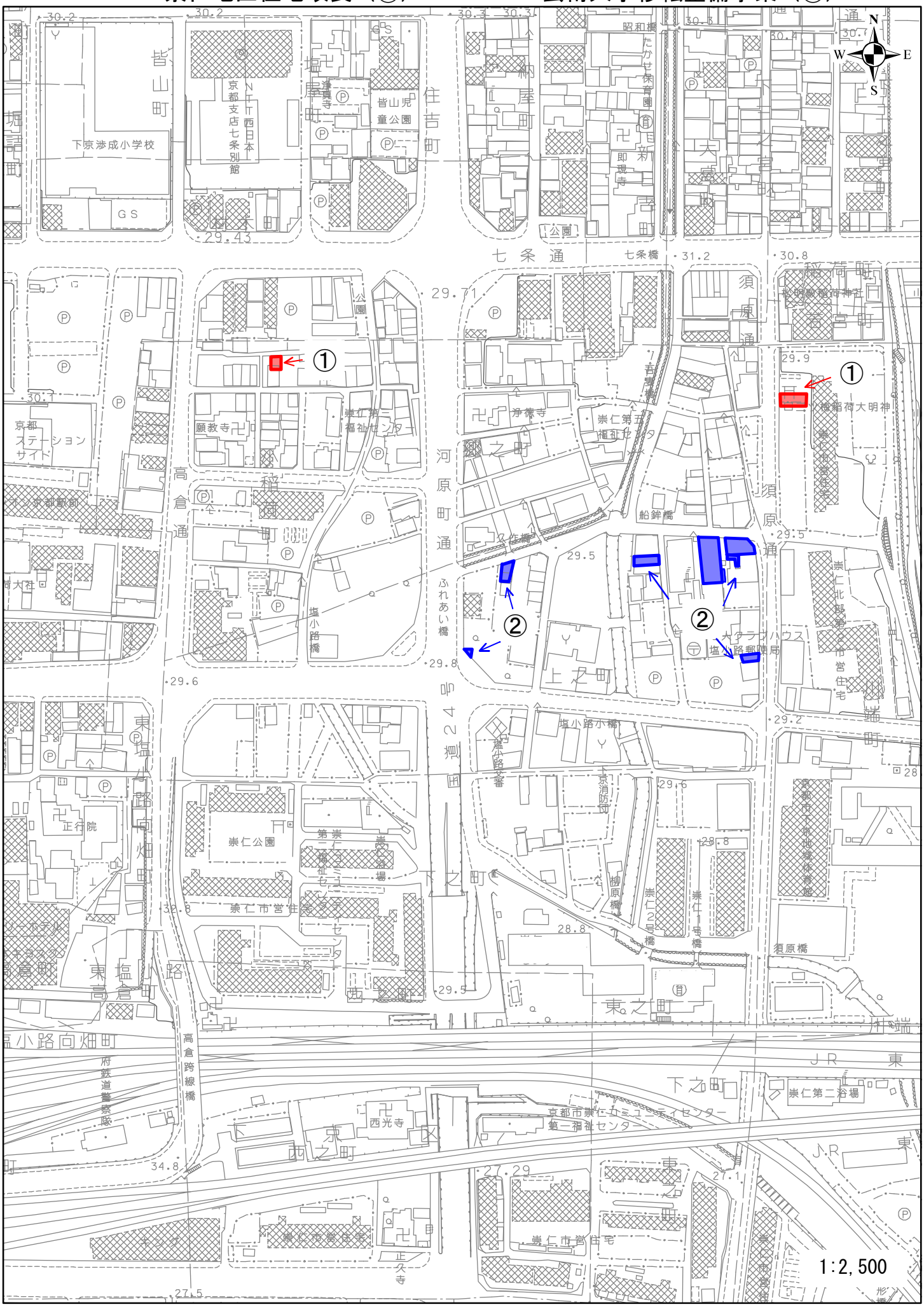
注１　上記の区分は，現時点での検討状況を表すものであり，今後の状況の変化に伴い，変更する可能性がある。
注２　先行取得依頼局の欄における（　）の表記がないものは，先行取得依頼局と現在の所管局が同一である。
注３　面積及び時価額推計は，令和元年度末時点(見込)のものである。
注４　時価額推計の欄の金額は，固定資産税路線価を0.7で割り戻して公示地価と同水準としたうえで，必要に応じて各保有地の画地条件に応じた補正を行ったうえで，その補正後の単価に面積（区画整理地の場合は，従前地の面積）を乗じて算出している。ただし，あくまで便宜的に推計した参考価格であり，公社から直接売却する場合の最低入札価格については，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にあり，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。
　ウ　伏見水環境保全センター拡張
　　上下水道局の令和2年度予算額であり，相続税路線価に仮換地後の面積(11,428㎡)を乗じて算出した。

箇所図

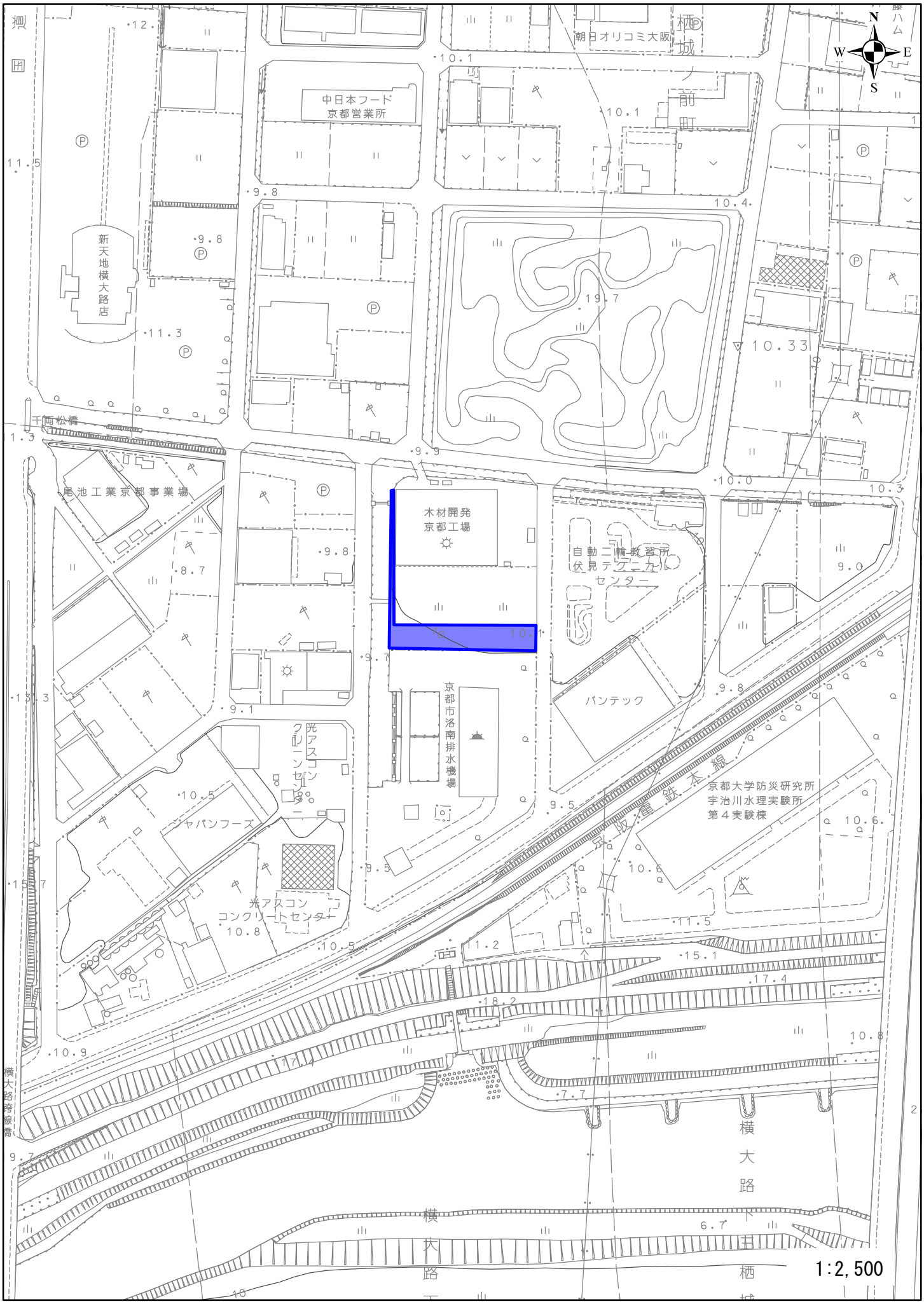
別紙２


N
W
E
S
４　北部周辺整備
10　宅地開発要綱用地
１　崇仁地区住宅改良
２　芸術大学移転整備事業
６　五条橋東六丁目
７　久世地区住宅改良
８　改進地区住宅改良
９　横大路小学校拡張残地
５　伏見水環境保全センター拡張
３　洛南排水機場拡張
1:150,000

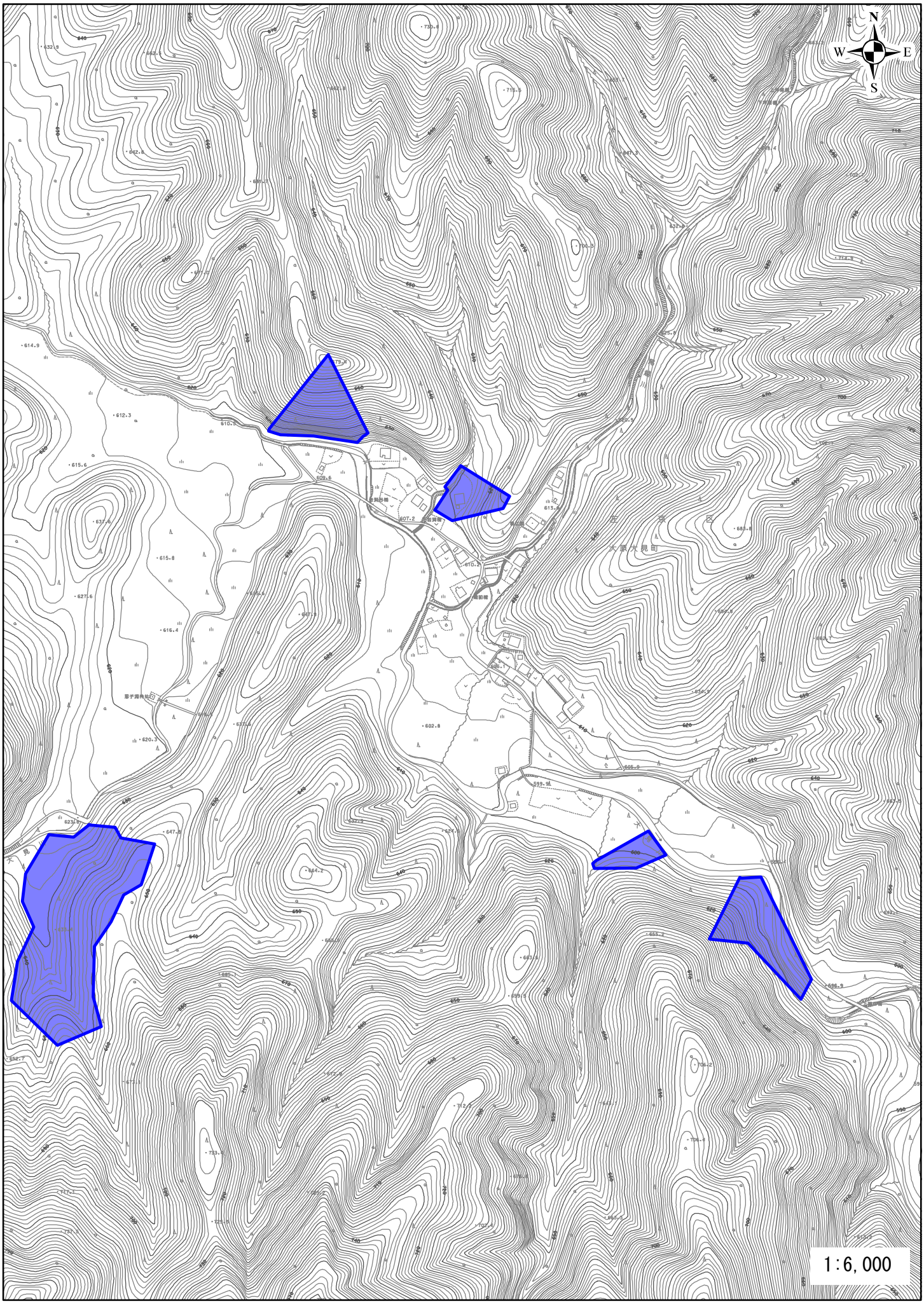
1　崇仁地区住宅改良（①）　　2　芸術大学移転整備事業（②）



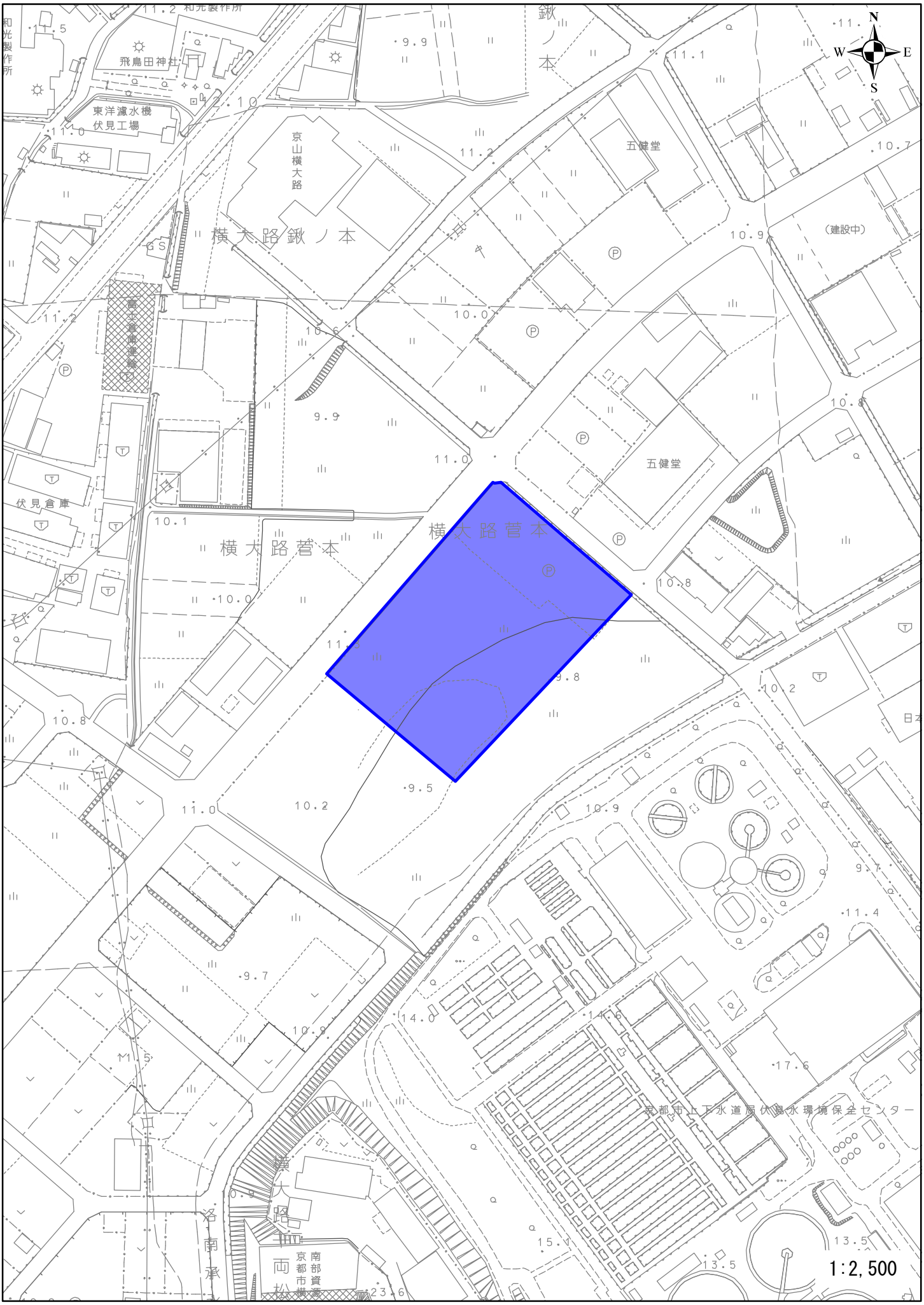
3　洛南排水機場拡張


N
W
E
S
朝日オリコミ大阪
中日本フード
京都営業所
新天地横大路店
千両松橋
尾池工業京都事業場
木材開発
京都工場
自動二輪教習所
伏見テクニカル
センター
パンテック
京都市洛南排水機場
光アスコン
クリーンセンター
ジャパンフーズ
光アスコン
コンクリートセンター
京都大学防災研究所
宇治川水理実験所
第４実験棟
京阪電鉄本線
横大路
横大路跨線橋
1:2,500

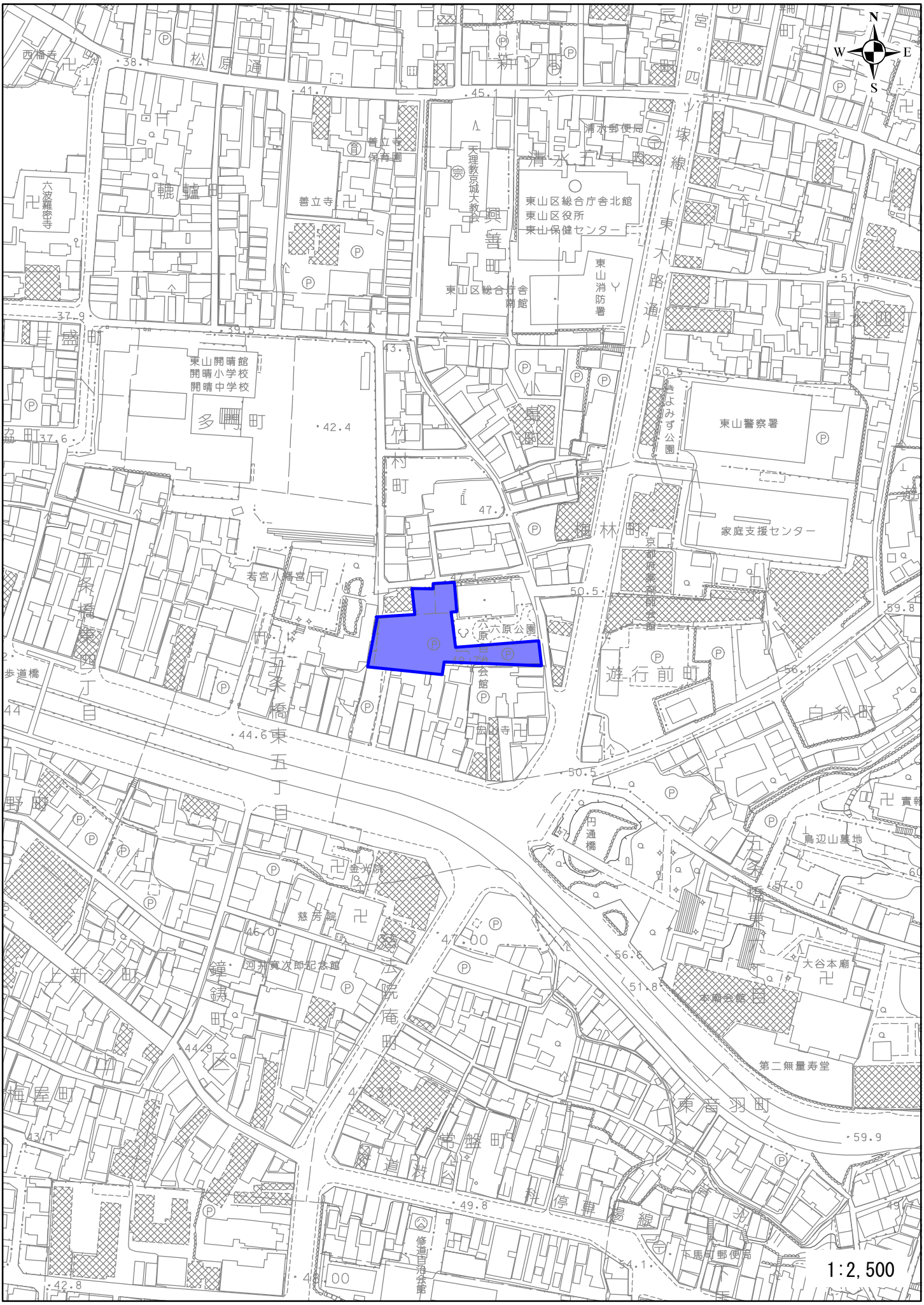
4　北部周辺整備



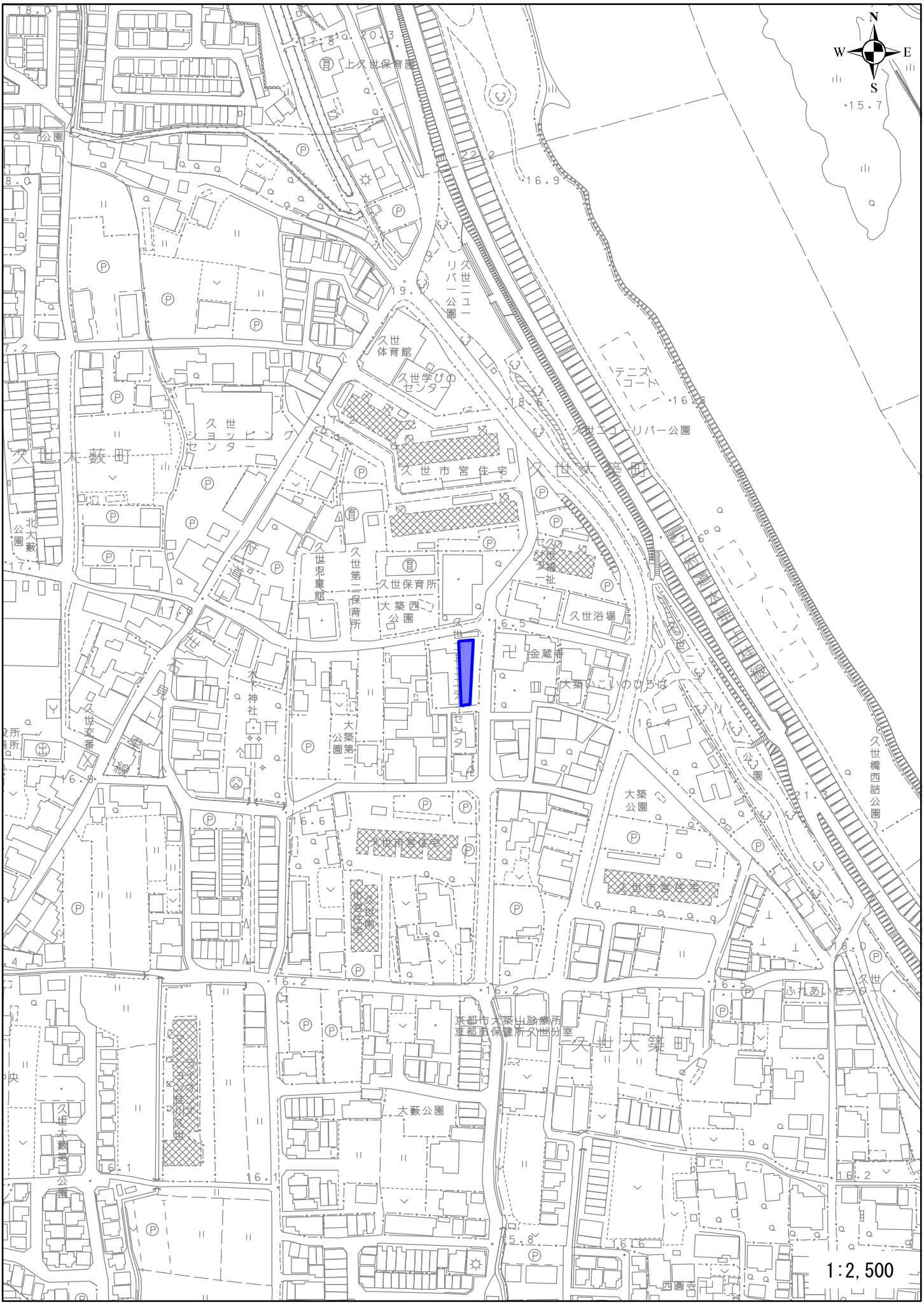
5　伏見水環境保全センター拡張



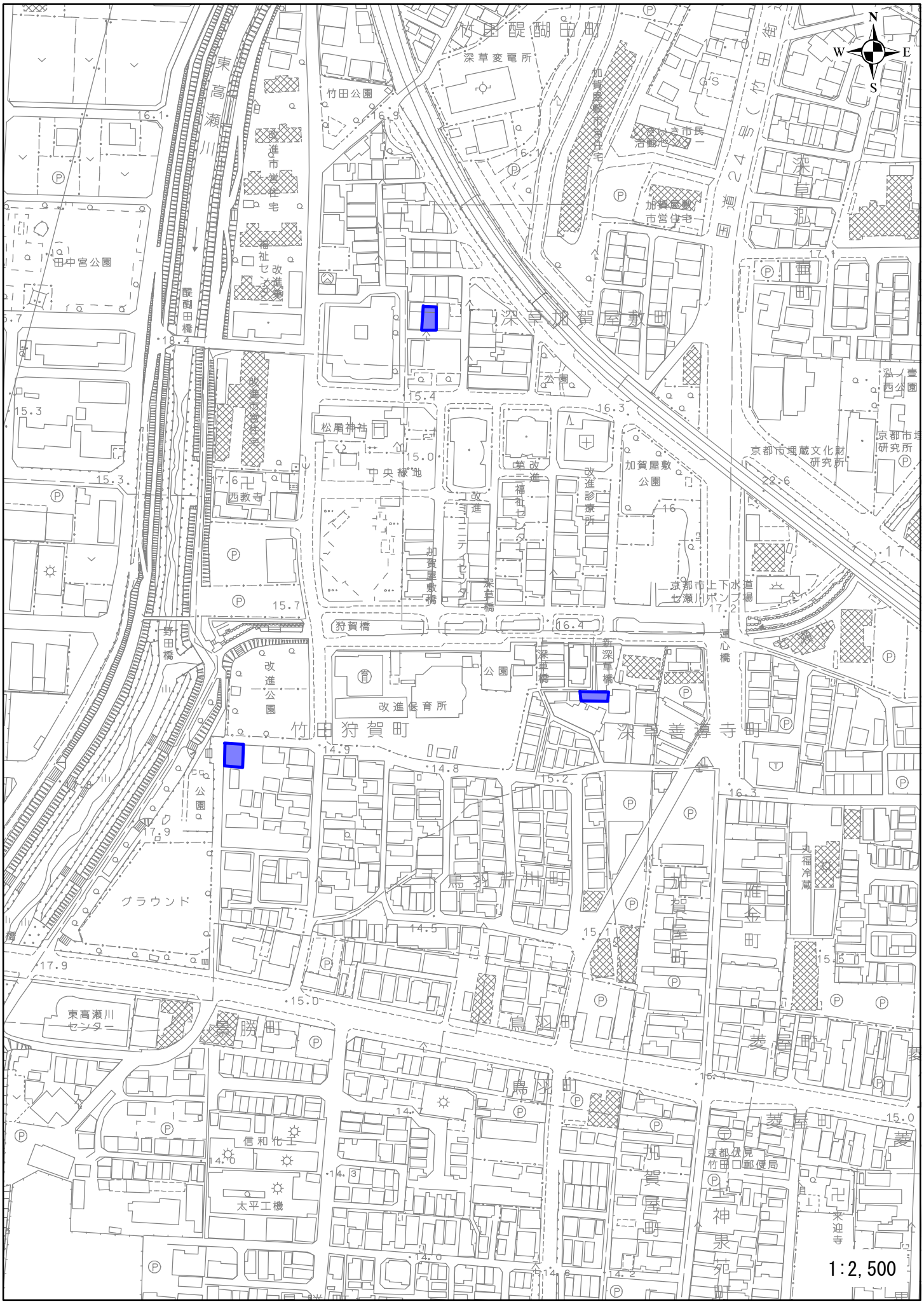
６　五条橋東六丁目


N
W
E
S
松原通
清水五丁目
東山区総合庁舎北館
東山区役所
東山保健センター
東山区総合庁舎南館
東山消防署
東山警察署
東山開晴館
開晴小学校
開晴中学校
多聞町
善立寺
若宮八幡宮
六六原公園
家庭支援センター
遊行前町
白糸町
五条橋東五丁目
鳥辺山墓地
大谷本廟
第二無量寿堂
東音羽町
慈芳院
金光院
河井寛次郎記念館
上新シ町
梅屋町
下馬町郵便局
1:2,500

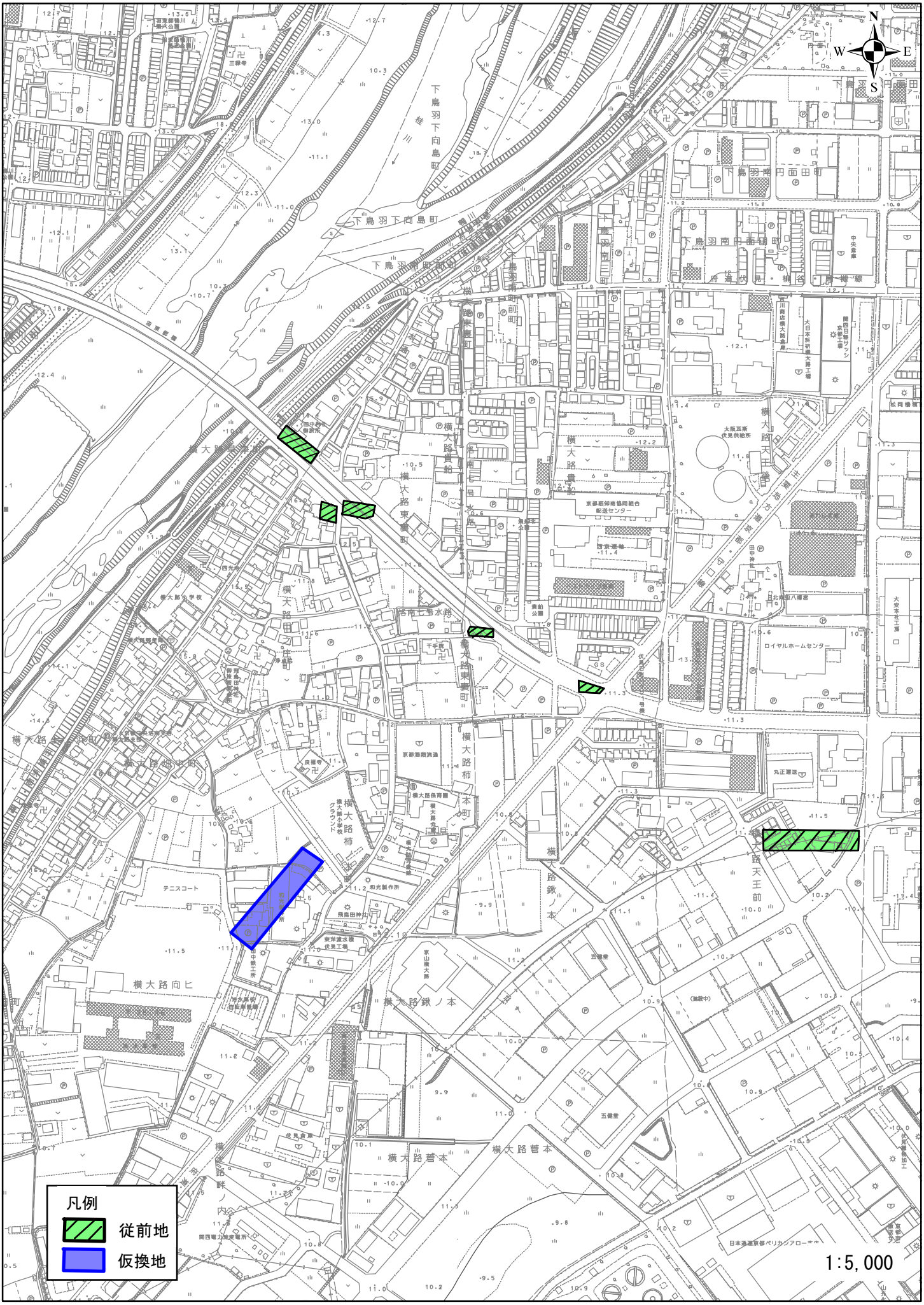
7　久世地区住宅改良


N
W
E
S
上久世保育園
久世ニューリバー公園
久世体育館
久世学びのセンター
テニスコート
久世ショッピングセンター
久世大薮町
久世市営住宅
久世大築町
久世児童館
久世第二保育所
久世保育所
大築西公園
久世浴場
金蔵寺
大築ふれあいのひろば
大築第二公園
大築公園
久世橋西詰公園
京都市大築出診所
東部市保健所久世分室
ふれあいセンター
大藪公園
西園寺
1:2,500

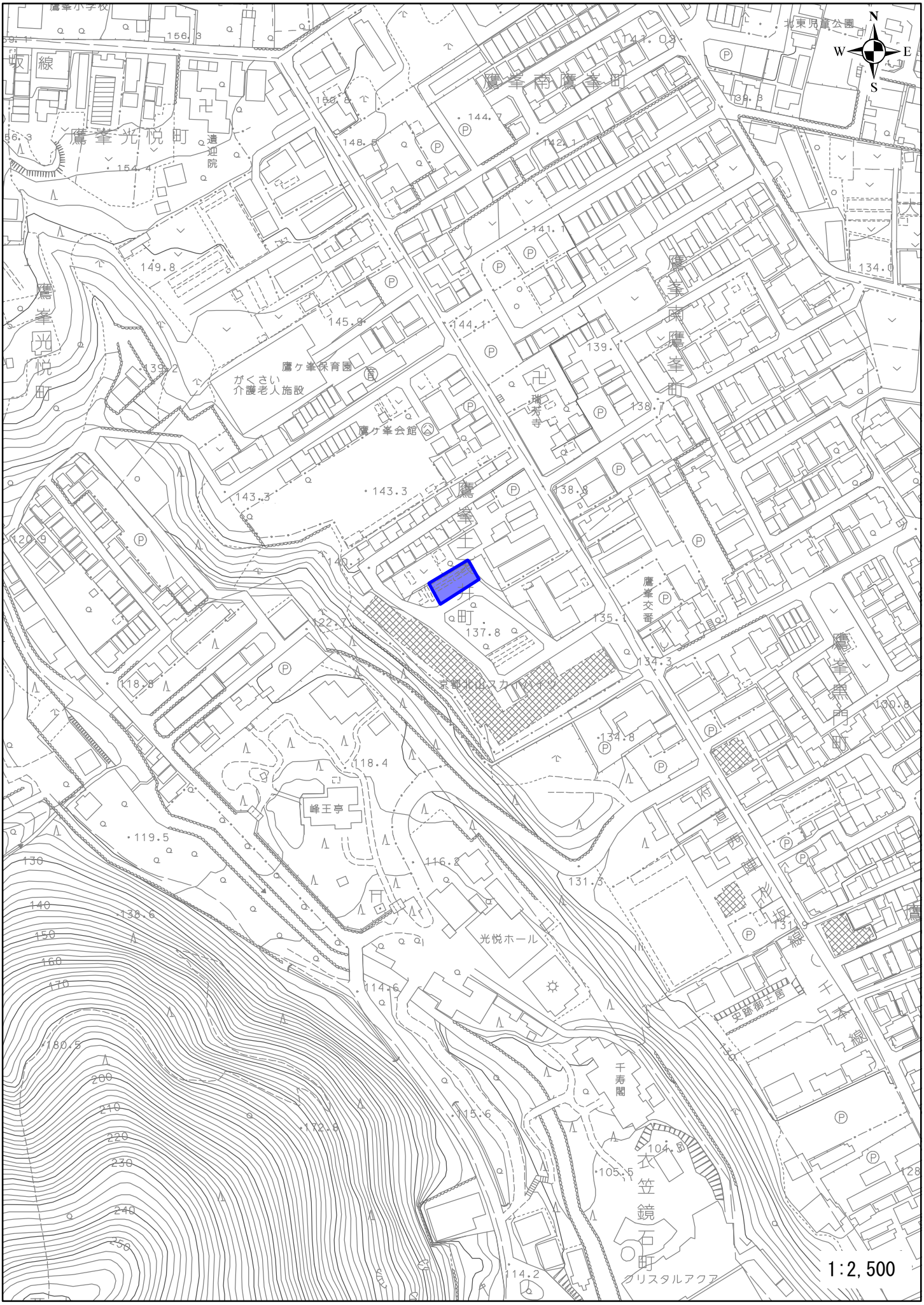
8　改進地区住宅改良


N
W
E
S
竹田醍醐田町
深草変電所
竹田公園
東高瀬川
改進市営住宅
福祉センター
田中宮公園
醍醐田橋
深草加賀屋敷町
公園
松尾神社
中央緑地
西教寺
第一改進福祉センター
改進診療所
加賀屋敷公園
京都市埋蔵文化財研究所
京都市上下水道
七瀬川ポンプ場
加賀屋敷橋
深草橋
狩賀橋
野田橋
改進公園
改進保育所
深草善導寺町
竹田狩賀町
新深草橋
蓮心橋
グラウンド
東高瀬川センター
鳥羽芹川町
鳥羽町
加賀屋町
丸福冷蔵
菱屋町
信和化工
太平工機
京都伏見竹田口郵便局
来迎寺
1:2,500

９　横大路小学校拡張残地



10　宅地開発要綱用地


N
W
E
S
鷹峯南鷹峯町
鷹峯光悦町
鷹峯小学校
北東児童公園
遺迎院
鷹ケ峯保育園
がくさい
介護老人施設
鷹ケ峯会館
瑞芳寺
鷹峯交番
京都北山スカイパーク
峰王亭
光悦ホール
千寿閣
史跡御土居
鷹峯黒門町
鷹峯光悦町
鷹峯王ケ町
衣笠鏡石町
クリスタルアクア
1:2,500