

令和 4 年 3 月 7 日
建設水道常任委員会資料
建設部用地課

「宇治市土地開発公社の経営の健全化に関する計画書（第 4 期）」の策定について

「宇治市土地開発公社の経営の健全化に関する計画書（第 4 期）」につきまして、別紙のとおり策定しましたので、報告いたします。

配布資料一覧

「宇治市土地開発公社の経営の健全化に関する計画書（第 4 期）—令和 4 年度～令和 7 年度—」

宇治市土地開発公社の
経営の健全化に関する計画書

(第4期)

- 令和4年度～令和7年度 -

令和4年2月

宇 治 市

目次

1	経営健全化の基本方針	1
2	経営健全化の期間	2
3	経営健全化の目標	2
4	経営健全化のための体制	2
5	計画期間内の公社保有土地処分計画	4
6	公社保有土地の詳細処分計画及び処分方針	5
7	宇治市における用地取得手続等の徹底	7
8	宇治市による支援措置	7
9	その他 経営健全化のための取組等	8

資料1 公社保有土地の状況（簿価、時価評価額）

資料2 公社保有土地詳細

1 経営健全化の基本方針

(1) 計画策定の経過及び取組状況

宇治市土地開発公社(以下「公社」という。)の経営健全化については、国からの土地開発公社の健全化に関する通知を踏まえ、宇治市では平成 17 年度に「宇治市土地開発公社業務運営等検討委員会」を設置し、平成 18 年度に同検討委員会より公社の経営健全化についての提言を受け、公共事業において公社が果たす役割は非常に重要であることから、公社保有土地の適正な処分・活用を図り、公社の運営経費の削減を行うことにより、引き続き公社を存続することとしました。

この提言を踏まえ、宇治市は第 1 期から第 3 期までの「宇治市土地開発公社の経営の健全化に関する計画」を策定し、平成 22 年度から公社の経営健全化に取り組んできました。その結果、第 1 期から第 3 期までの削減目標に対する実績は簿価約 17 億 5 千万円、面積約 10,783 m²となりました。

なお、「第三セクター等の経営健全化方針の策定について」(平成 30 年 2 月 20 日付総務省通知)を踏まえ、平成 30 年度に同計画を「宇治市土地開発公社の経営健全化方針」として位置付けました。

(2) 公社の経営状況

令和 3 年度末の公社の経営状況については、平成 21 年度公社決算から国の「新経理基準要綱」を適用し、保有土地の評価額の見直しを行ったことによる土地評価損の影響が大きいものの、宇治市が無利子貸付等の支援措置を講じており、直ちに現在の公社の運営に支障をきたすものではないと捉えています。

(3) 計画の基本方針

宇治市としては、引き続き設立・出資団体の責任として、公社が保有している土地の事業目的の再検討及び計画的な再取得・処分等を行い、公社の健全な経営に努めるものとします。

2 経営健全化の期間

【令和4年度～令和7年度（4年間）】

本計画における経営健全化の期間については、「宇治市第6次総合計画第1期中期計画」と同期間とします。

3 経営健全化の目標

【本計画期間中に達成すべき目標】

公社保有土地の簿価総額の縮減

本計画5及び6に掲げる公社保有土地の簿価総額を令和7年度末までに次のとおり縮減します。

令和3年度末簿価総額	令和7年度末簿価総額
711,382,769 円	433,709,793 円

（縮減額：282,428,854 円）

（縮減率：約40%）

* 本計画期間内で、宇治市による再取得が予定されていない公有用地については、今後も事業化に向けた取組を進め、できる限り早期の再取得に努めるものとします。

4 経営健全化のための体制

(1) 公社運営体制

公社の職員体制については、公社事務局長は宇治市職員の兼務とし、専従として嘱託職員2名で運営にあたってきました。本計画期間内においても、宇治市と公社の関係においてなお一層の連携を図り、職員体制を検討し、さらなる効率的な運営を図るものとします。

(2) 計画推進に向けた取り組み

本計画については、次の事項等について、関係部局と公社との調整のうえ、推進を図っていくものとします。

- ア 本計画の進捗についての検証
- イ 第5期の健全化計画の検討及び策定

5 計画期間内の公社保有土地処分計画

(単位：円)

		令和3年度末 (見込)	計画期間 (令和4年度 ~ 令和7年度)	令和7年度末 (見込)
公有用地取得事業に係る計画				
公有 用地	処分計画額		160,014,256	
	設立・出資団体による取得		160,014,256	
	国、その他の地方公共団体等 による取得		0	
	民間売却		0	
	年度末簿価額	458,232,668		302,974,290
公有用地取得事業に係る計画				
特定 土地	処分計画額		48,699,054	
	年度末簿価額	48,699,054		0
土地造成事業に係る計画				
完 成 土 地	処分計画額		73,715,544	
	年度末簿価額	204,451,047		130,735,503
処分計画額 合計			282,428,854	
年度末簿価額 合計		711,382,769		433,709,793

6 公社保有土地の詳細処分計画及び処分方針

(1) 公社保有土地詳細処分計画

事業名・保有土地 所在地	令和3年度末 (見込)		計画期間 (令和4年度～令和7年度)				令和7年度末 (見込)	
	面積 (㎡)	簿価 (円)	処分面積 (㎡)	処分簿価 (円)	増加簿価 (円)	面積 (㎡)	簿価 (円)	
公 有 用 地	宇治伊勢田線道路築造用地購入事業	489.83	62,233,292	0.00	0	944,316	489.83	63,177,608
	宇治御廟82-1他							
	近鉄小倉駅西口周辺整備用地事業	1,053.18	395,999,376	425.56	160,014,256	3,811,562	627.62	239,796,682
	小倉町神楽田33-7他							
小計	1,543.01	458,232,668	425.56	160,014,256	4,755,878	1,117.45	302,974,290	
特 定 土 地	遊田線用地	327.76	48,699,054	327.76	48,699,054	0	0.00	0
	伊勢田町毛語153他							
小計	327.76	48,699,054	327.76	48,699,054	0	0.00	0	
完 成 土 地	六地藏地区公共用地	104.42	1,071,376	0.00	0	0	104.42	1,071,376
	六地藏奈良町2-9							
	広野地区土地	207.02	24,635,000	207.02	24,635,000	0	0.00	0
	寺山台二丁目8-4							
	谷道線土地	235.03	27,028,000	0.00	0	0	235.03	27,028,000
	五ヶ庄野添42-1							
	大久保宇治川線土地	842.00	40,584,000	0.00	0	0	842.00	40,584,000
	宇治天神16							
	蛇塚小倉線土地	280.18	35,546,000	0.00	0	0	280.18	35,546,000
	宇治御廟10-4他							
	宇治蔭山土地	261.00	49,080,544	261.00	49,080,544	0	0.00	0
	宇治蔭山18-2							
折坂三番割線道路改良・関連用地	110.78	26,506,127	0.00	0	0	110.78	26,506,127	
五ヶ庄折坂15-10								
小計	2,040.43	204,451,047	468.02	73,715,544	0	1,572.41	130,735,503	
合計	3,911.20	711,382,769	1,221.34	282,428,854	4,755,878	2,689.86	433,709,793	

* 計画期間中の増加簿価は借入金に係る利子額

(2) 公社保有土地別処分方針

	事業名・保有土地 所在地	令和3年度末 (見込)		処分方針	処分予定年度
		面積 (㎡)	簿価 (円)		
公 有 用 地	宇治伊勢田線道路築造用地購入事業 宇治御廟82-1他	489.83	62,233,292	宇治伊勢田線道路築造用地購入事業用地として、宇治市が再取得	未定
	近鉄小倉駅西口周辺整備用地事業 小倉町神楽田33-7他	1,053.18	395,999,376	近鉄小倉駅西口周辺整備用地事業として、宇治市が再取得	本計画期間中 一部処分
	小計	1,543.01	458,232,668		
特 定 土 地	遊田線用地 伊勢田町毛語153他	327.76	48,699,054	売却 (現在、民間への有料貸付により活用中)	本計画期間中
	小計	327.76	48,699,054		
完 成 土 地	六地蔵地区公共用地			本計画期間内に処分計画を検討 (現在、民間への有料貸付により活用中)	
	六地蔵奈良町2-9	104.42	1,071,376		
	広野地区土地 寺山台二丁目8-4	207.02	24,635,000	売却	本計画期間中
	谷道線土地 五ヶ庄野添42-1	235.03	27,028,000	本計画期間内に処分計画を検討	
	大久保宇治川線土地 宇治天神16	842.00	40,584,000	一部、宇治伊勢田線道路築造用地購入事業用地として、宇治市が再取得	未定
	蛇塚小倉線土地 宇治御廟10-4他	280.18	35,546,000	本計画期間内に処分計画を検討	
	宇治蔭山土地 宇治蔭山18-2	261.00	49,080,544	売却 (現在、民間への有料貸付により活用中)	本計画期間中
	折坂三番割線道路改良・関連用地 五ヶ庄折坂15-10	110.78	26,506,127	府道京都宇治線拡幅事業進捗に応じて処分を予定 (現在、民間への有料貸付により活用中)	未定
	小計	2,040.43	204,451,047		
	合計	3,911.20	711,382,769		

7 宇治市における用地取得手続等の徹底

(1) 宇治市の依頼により取得する土地

宇治市が、公有用地取得事業として公社に取得依頼をする場合の事務手続きについては、宇治市と公社とで取り交わしている基本契約に基づき行います。

(2) 公社が独自にて取得する土地

公社が公有用地取得事業の代替地等の目的として土地造成事業用地を取得する場合、事前に取得目的、取得額、取得及び処分時期等、内容について宇治市との協議を行うものとします。

8 宇治市による支援措置

(1) 無利子貸付金による支援

宇治市は公社に無利子貸付を行っており、今後も財源の確保に努めるものとします。

(2) 補助金の交付

時価評価額が簿価を大きく下回る保有土地については、公社が宇治市への再取得以外の処分を行う場合、公社に過度な負担が生じることがないように、宇治市から補助金を交付するものとします。

ただし、宇治市の厳しい財政状況から、本計画中の処分時期については宇治市と公社の協議の上、決定するものとします。

9 その他 経営健全化のための取組等

- (1) 公社保有土地においては、引き続き有料貸付による民間利用を図り、公社運営経費の財源確保に努めてまいります。
- (2) 公社保有土地については、上記の活用のほか、処分計画時期まで、周辺地域の環境に影響を及ぼすことのないように、公社に適切な維持管理に努めるよう求めていくものとします。

公社保有土地の状況（簿価、時価評価額）

	事業名・保有土地 所在地	令和3年度末（見込）						取得年度
		面積 （㎡）	簿価 （円）	時価評価額* （円）	時価評価額 （円）	簿価 （円）	簿価/時価評価額 （%）	
公 有 用 地	宇治伊勢田線道路築造用地購入事業							
	宇治御廟82-1他	489.83	62,233,292	62,233,292	0	100.0	平成28年度 平成29年度	
	近鉄小倉駅西口周辺整備用地事業	1,053.18	395,999,376	395,999,376	0	100.0	令和3年度	
	小倉町神楽田33-7他 小計	1,543.01	458,232,668	458,232,668	0	100.0		
特 定 土 地	遊田線用地							
	伊勢田町毛語153他 小計	327.76	48,699,054	42,608,800	6,090,254	87.5	平成15年度 平成27年度	
	六地藏地区公共用地							
	六地藏奈良町2-9 小計	327.76	48,699,054	42,608,800	6,090,254	87.5		
売 成 土 地	六地藏地区公共用地	104.42	1,071,376	11,903,880	10,832,504	1,111.1	昭和47年度	
	広野地区土地							
	寺山台二丁目8-4	207.02	24,635,000	23,186,240	1,448,760	94.1	平成2年度	
	谷道線土地							
	五ヶ庄野添42-1	235.03	27,028,000	24,913,180	2,114,820	92.2	平成2年度	
	大久保宇治川線土地							
	宇治天神16	842.00	40,584,000	37,048,000	3,536,000	91.3	平成4年度	
	蛇塚小倉線土地							
	宇治御廟10-4他	280.18	35,546,000	34,525,600	1,020,400	97.1	平成6年度	
	宇治蔭山土地							
宇治蔭山18-2	261.00	49,080,544	32,103,000	16,977,544	65.4	平成8年度		
折坂三番割線道路改良・関連用地								
五ヶ庄折坂15-10 小計	110.78	26,506,127	13,625,940	12,880,187	51.4	平成11年度		
合計	2,040.43	204,451,047	177,305,840	27,145,207	86.7			
	3,911.20	711,382,769	678,147,308	33,235,461	95.3			

* 時価評価額について、公有用地は簿価をそれ以外は令和3年度末見込の数値を記載しています。

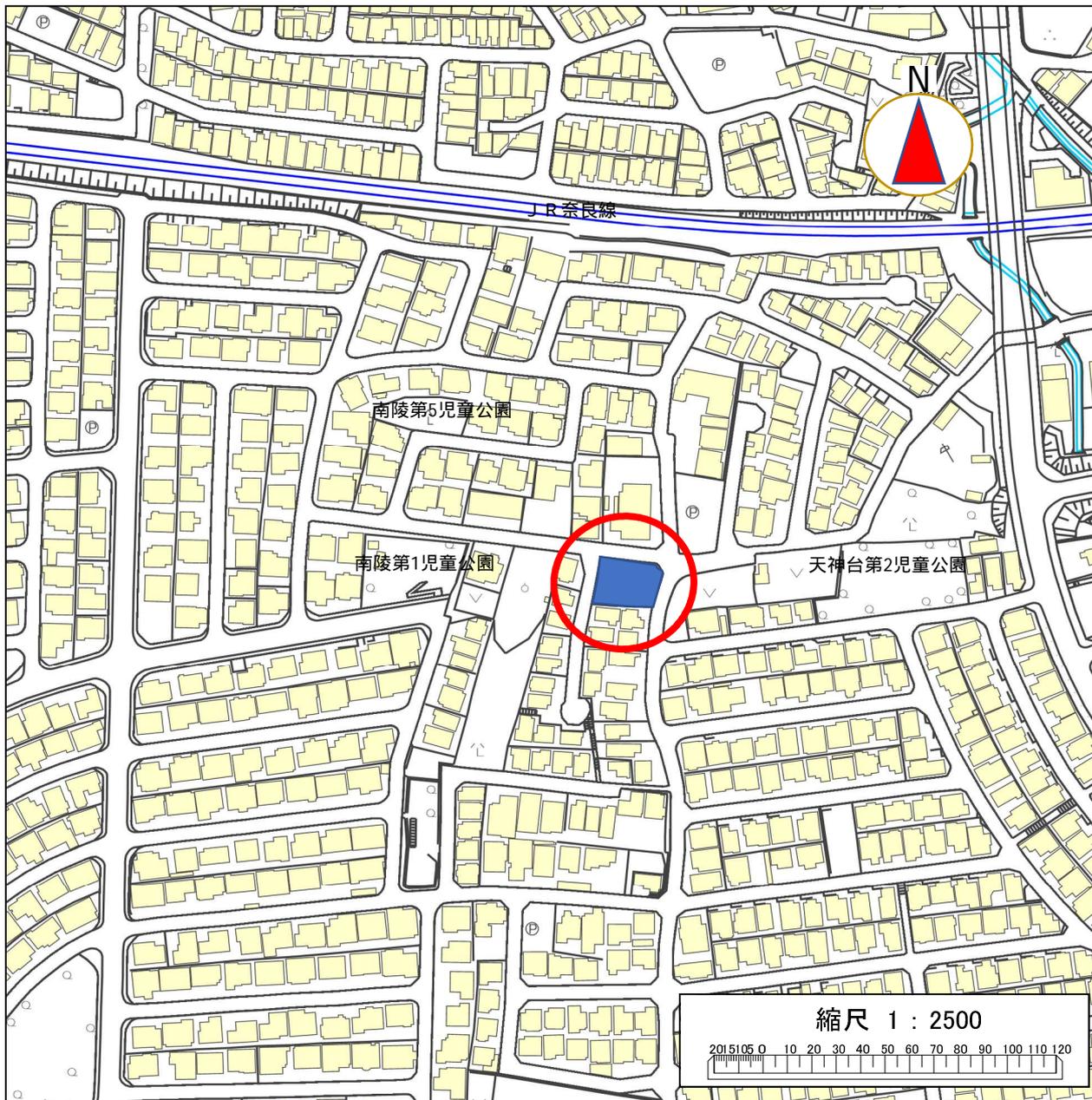
公社保有土地詳細

(令和3年度末見込)

	事業名 所在	ページ
公有 用地	宇治伊勢田線道路築造用地購入事業	1
	宇治御廟 8 2 - 1 他	2
	近鉄小倉駅西口周辺整備用地事業	3
	宇治市小倉町神楽田 3 3 - 7 他	4
特定 用地	遊田線用地	5
	伊勢田町毛語 1 5 3 他	6
完 成	六地藏地区公共用地	7
	六地藏奈良町 2 - 9	8
	広野地区土地	9
	寺山台二丁目 8 - 4	10
成	谷道線土地	11
	五ヶ庄野添 4 2 - 1	12
土	大久保宇治川線土地	13
	宇治天神 1 6	14
地	蛇塚小倉線土地	15
	宇治御廟 1 0 - 4 他	16
	宇治蔭山土地	17
	宇治蔭山 1 8 - 2	18
	折坂三番割線道路改良・関連用地	19
	五ヶ庄折坂 1 5 - 1 0	20

宇治伊勢田線道路築造用地事業

取得年月日	所在地	地番	地目	面積 (㎡)	令和3年度末簿価 (円)
平成28年10月14日	宇治御廟	82-9	畑	109.10	
平成29年10月5日	宇治御廟	82-1	畑	202.95	
平成29年11月8日	宇治御廟	82-7	畑	177.78	
合計				489.83	62,233,292



宇治伊勢田線道路築造用地購入事業 宇治御廟 8 2 - 1 他



近鉄小倉駅西口周辺整備用地事業

取得年月日	所在地	地番	地目	面積 (㎡)	令和3年度末簿価 (円)
令和3年4月20日	小倉町神楽田	33-7	宅地	609.30	
令和3年4月20日	小倉町神楽田	33-59	宅地	377.50	
令和3年4月20日	小倉町神楽田	33-60	宅地	18.32	
令和3年4月20日	小倉町神楽田	33-61	宅地	48.06	
合計				1,053.18	395,999,376

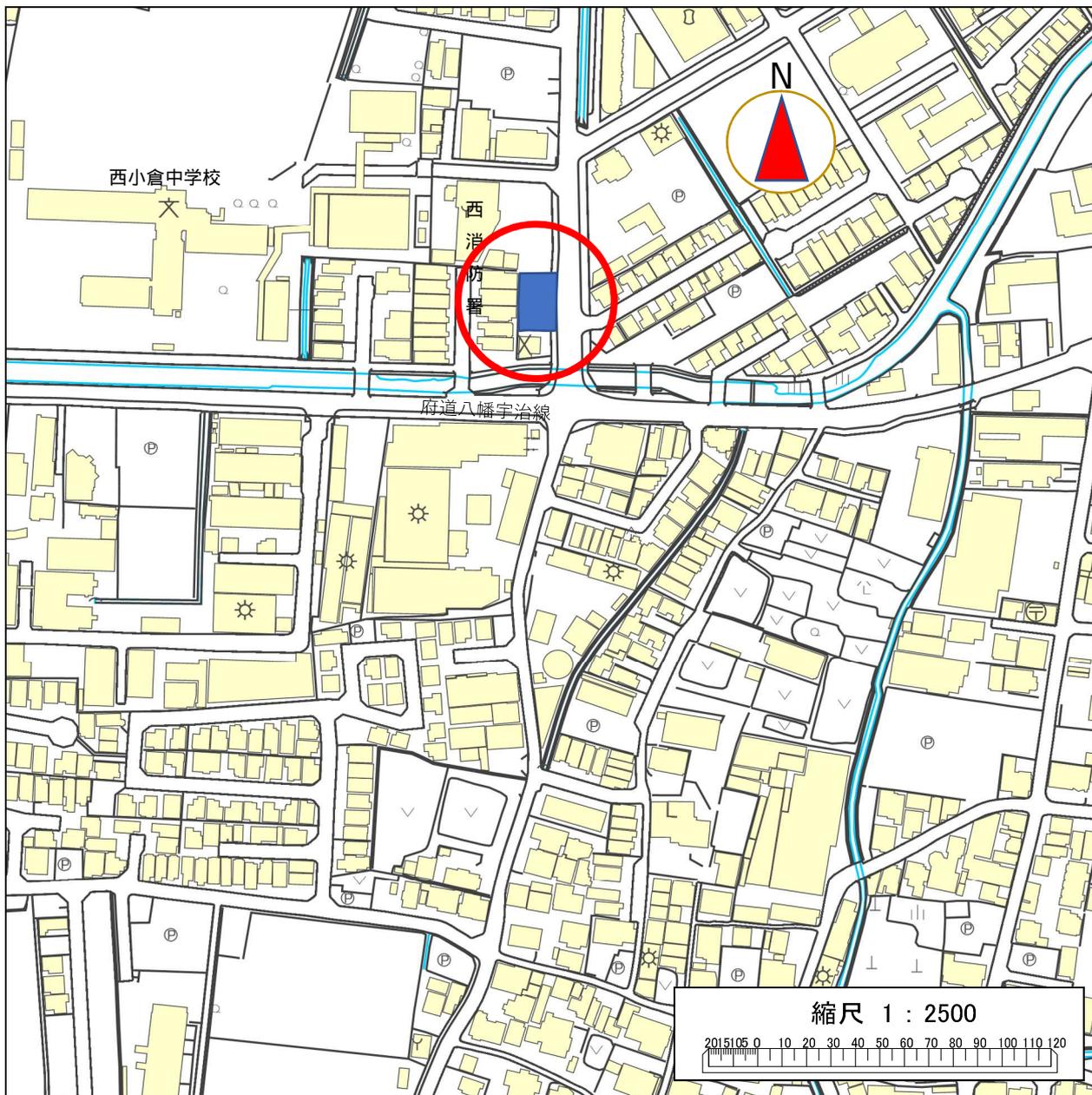


近鉄小倉駅西口周辺整備用地事業 宇治市小倉町神楽田 3 3 - 7 他



遊田線用地

取得年月日	所在地	地番	地目	面積 (㎡)	令和3年度末簿価 (円)
平成16年1月21日	伊勢田町毛語	153	宅地	16.60	48,248,868
	伊勢田町毛語	153-4	宅地	178.56	
	伊勢田町北遊田	41	雑種地	121.83	
平成27年8月13日	伊勢田町北遊田	88	雑種地	10.77	450,186
合計				327.76	48,699,054

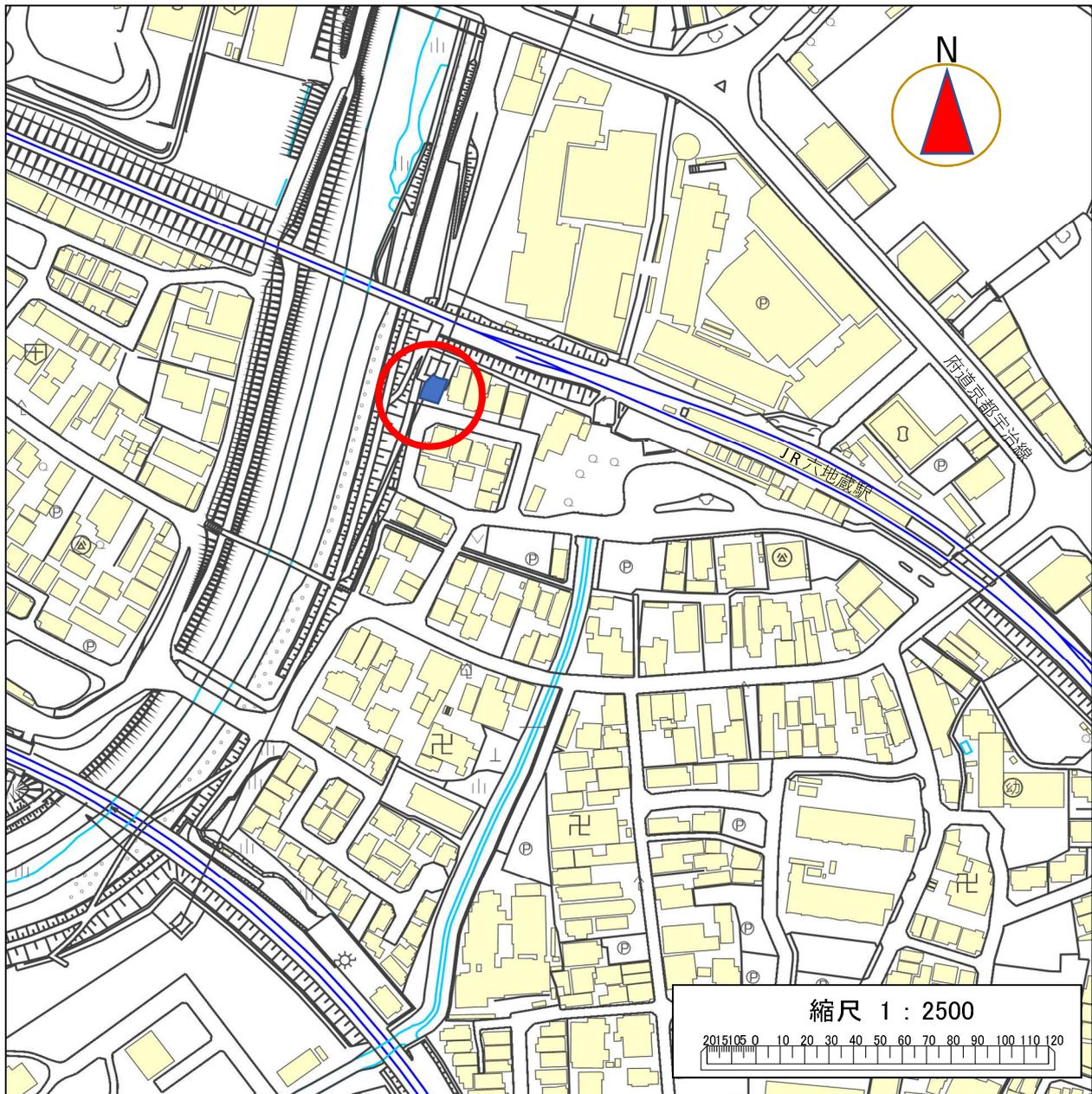


遊田線用地 伊勢田町毛語 1 5 3 他



六地藏地区公共用地

取得年月日	所在地	地番	地目	面積 (㎡)	令和3年度末簿価 (円)
昭和47年6月8日	六地藏奈良町	2-9	宅地	104.42	1,071,376

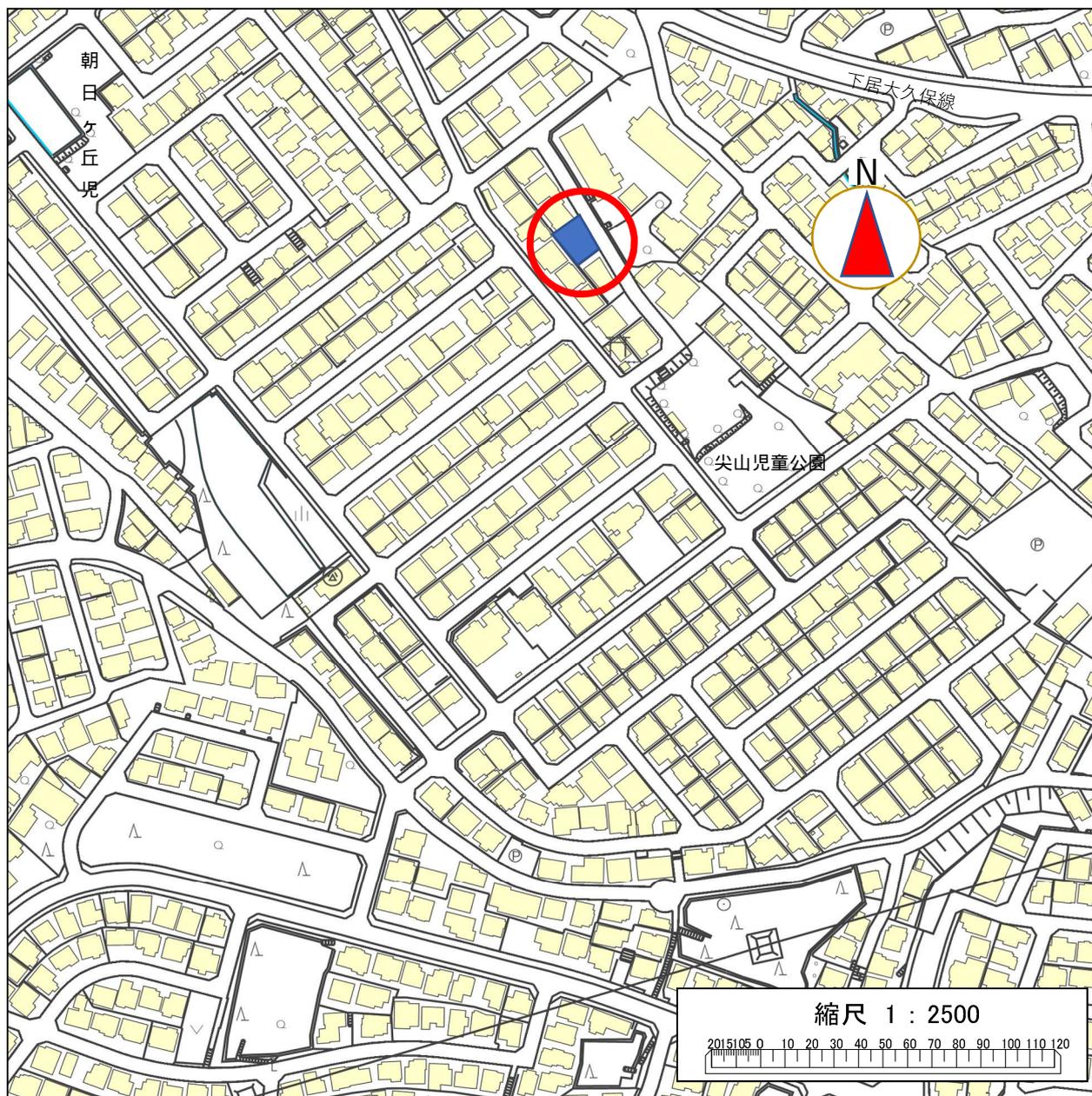


六地藏地区公共用地 六地藏奈良町 2 - 9



広野地区土地

取得年月日	所在地	地番	地目	面積 (m ²)	令和3年度末簿価 (円)
平成3年3月20日	寺山台二丁目	8-4	宅地	207.02	24,635,000

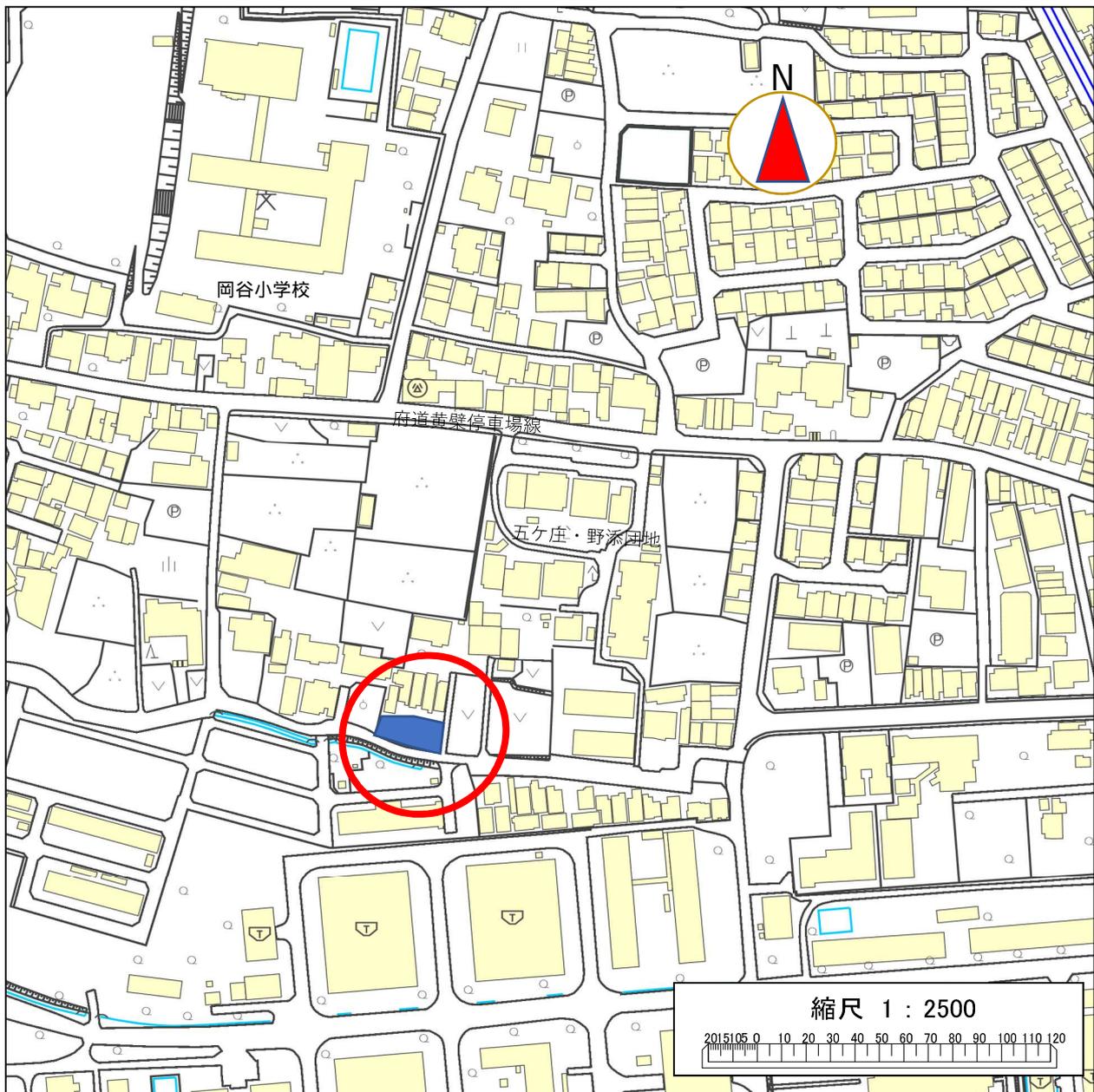


広野地区土地 寺山台二丁目 8 - 4



谷道線土地

取得年月日	所在地	地番	地目	面積 (㎡)	令和3年度末簿価 (円)
平成2年11月8日	五ヶ庄野添	42-1	宅地	235.03	27,028,000

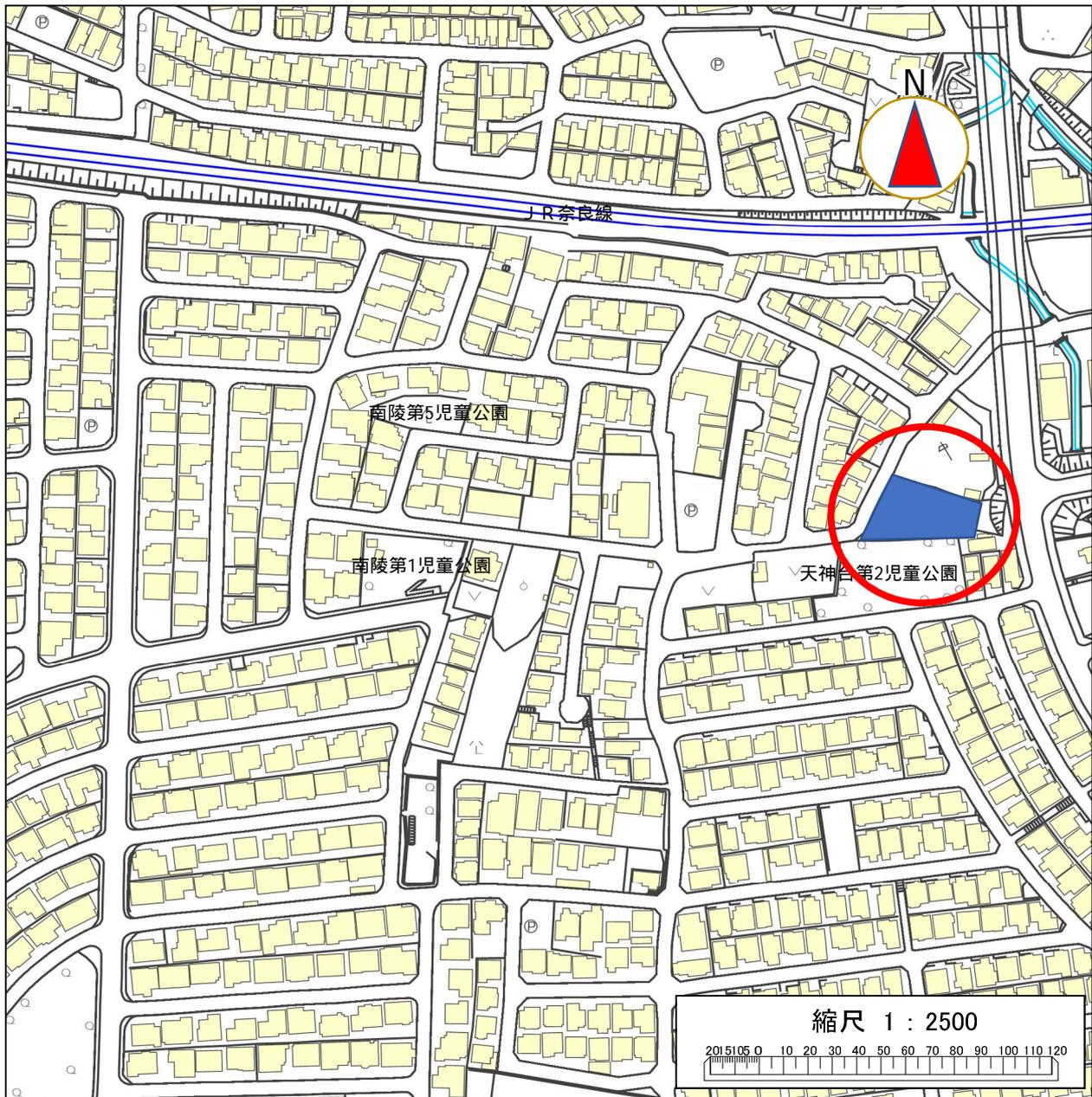


谷道線土地 五ヶ庄野添42-1



大久保宇治川線土地

取得年月日	所在地	地番	地目	面積 (㎡)	令和3年度末簿価 (円)
平成4年4月3日	宇治天神	16	山林	842.00	40,584,000

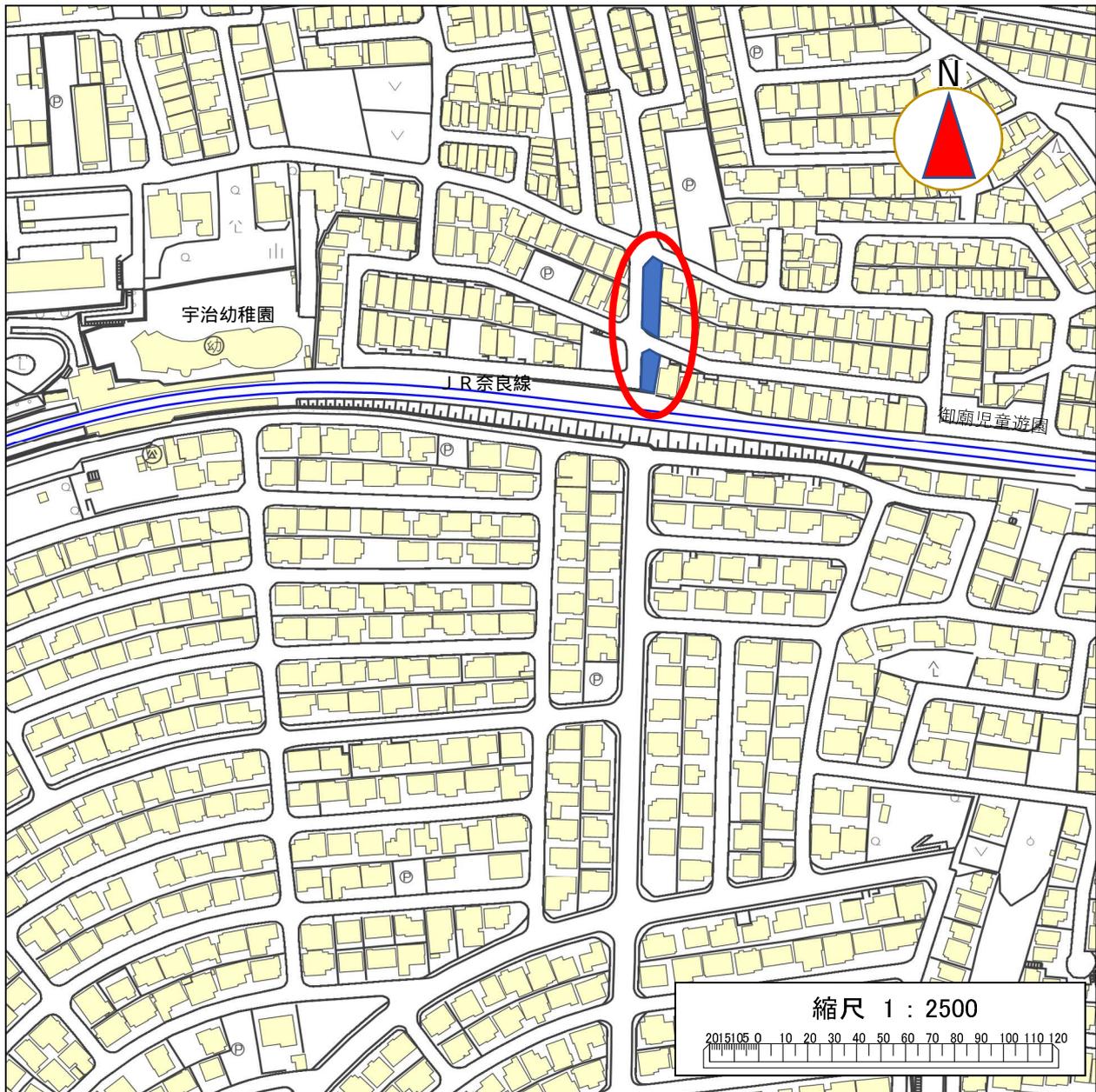


大久保宇治川線土地 宇治天神 1 6



蛇塚小倉線土地

取得年月日	所在地	地番	地目	面積 (m ²)	令和3年度末簿価 (円)
平成6年6月3日	宇治御廟	10-4	宅地	50.98	
	宇治御廟	10-25	宅地	7.95	
	宇治御廟	10-61	宅地	90.42	
	宇治御廟	25-15	宅地	39.40	
	宇治御廟	25-17	宅地	91.43	
合計				280.18	35,546,000

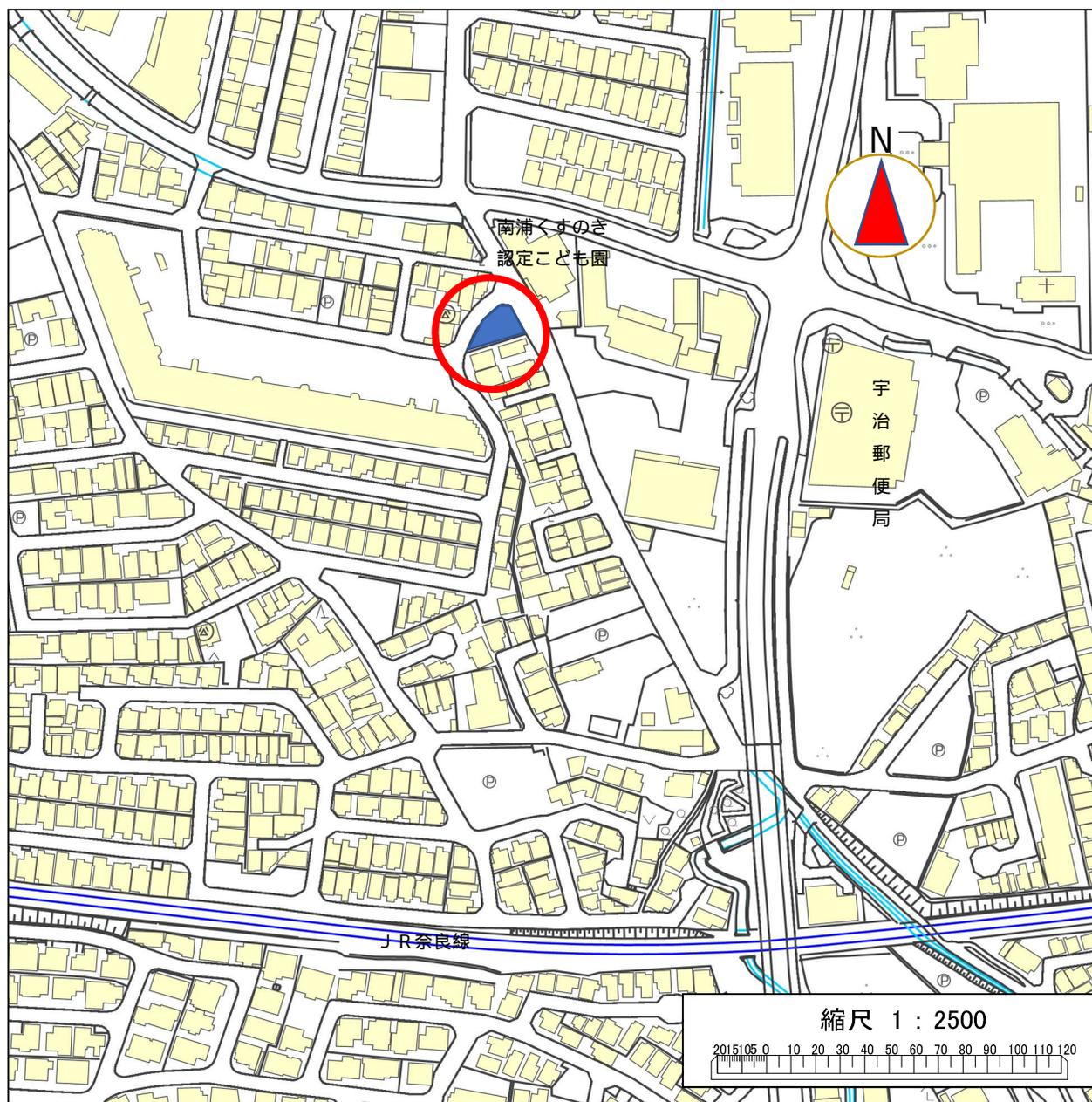


蛇塚小倉線土地 宇治御廟 10 - 4 他



宇治蔭山土地

取得年月日	所在地	地番	地目	面積 (㎡)	令和3年度末簿価 (円)
平成9年2月3日	宇治蔭山	18-2	山林	261.00	49,080,544



宇治蔭山土地 宇治蔭山 1 8 - 2



折坂三番割線道路改良・関連用地

取得年月日	所在地	地番	地目	面積 (㎡)	令和3年度末簿価 (円)
平成11年11月2日	五ヶ庄折坂	15-10	宅地	110.78	26,506,127



折坂三番割線道路改良・関連用地 五ヶ庄折坂15-10

