

令和3年度末における先行取得資金保有土地の事業化調査結果

1 調査の趣旨

令和3年度末時点における先行取得資金保有土地の調査を行い、所管局等へ保有土地の活用状況を確認しました。

先行取得土地の縮減について

令和2年度末の先行取得資金保有面積は86.7haでしたが、令和3年度末は61.9haで、▲24.8haの縮減（対前年度比29%減）を図りました。

※内、令和3年度に先行取得資金保有土地の適正化により▲19.9haを縮減しました。

表-1

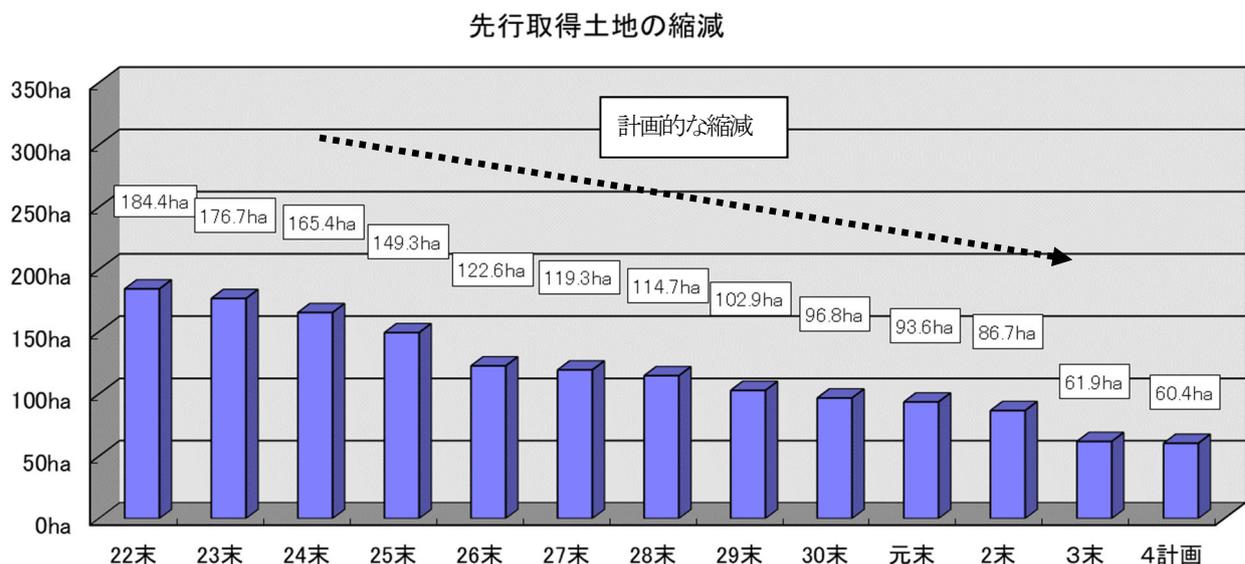


表-2

「調査の対象」

令和3年度末現在の先行取得資金保有土地

資金名	用途	2年度末		3年度末		増▲減	
		面積	金額	面積	金額	面積	金額
資産活用推進基金	事業用地	46.6ha	895億円	34.0ha	446億円	▲ 12.6ha	▲ 449億円
	代替地	9.9ha	120億円	8.7ha	81億円	▲ 1.2ha	▲ 39億円
	計	56.5ha	1,015億円	42.7ha	527億円	▲ 13.8ha	▲ 488億円
都市開発資金	事業用地	4.2ha	56億円	3.5ha	52億円	▲ 0.7ha	▲ 4億円
	代替地	—	—	—	—	—	—
	計	4.2ha	56億円	3.5ha	52億円	▲ 0.7ha	▲ 4億円
用地先行取得債	事業用地	25.9ha	551億円	15.6ha	289億円	▲ 10.3ha	▲ 262億円
	代替地	—	—	—	—	—	—
	計	25.9ha	551億円	15.6ha	289億円	▲ 10.3ha	▲ 262億円
合計	事業用地	76.7ha	1,502億円	53.2ha	787億円	▲ 23.5ha	▲ 715億円
	代替地	9.9ha	120億円	8.7ha	81億円	▲ 1.2ha	▲ 39億円
	計	86.7ha	1,622億円	61.9ha	868億円	▲ 24.8ha	▲ 754億円

※ 本資料の数値については、項目ごとに四捨五入により端数処理を行っているため、合計と内訳の和とが一致しない場合があります。

※ 本資料の数値については、一般会計出納整理期間の増減を反映させています。

2 事業用地の活用・縮減

令和3年度末における先行取得資金保有土地のうち、事業用地は、約 53.2ha、787 億円となっています。事業着手状況は次のとおりです。

表-3 ◆ 令和3年度末事業化の状況

事業用地		面積	簿価	活用の方向性	
全体		53.2ha	787億円		
供用済みの土地		11.7ha	198億円		
令和3年度末時点で事業中の土地		3.4ha	54億円		
事業着手状況	未着手土地	38.1ha	535億円	一般会計による計画的な買い替え等	
	令和4年度に事業化する予定の土地	0.4ha	5億円		
	令和5～8年度までに事業化する予定の土地	7.8ha	199億円		
	事業時期未定の土地 学校用地 14.8ha、35億円 道路用地 3.6ha、87億円 公園・緑地用地 0.7ha、33億円 都市計画用地 0.9ha、109億円 等	18.5ha	249億円	暫定活用 (短期) 資材置き場、 駐車場等 (中・長期) 事業用借地 定期借地等	早期事業化へ
	用途転換等が必要な土地	11.4ha	83億円	用途転換の促進 ・売却 新たな活用検討	

※供用済み：施設等が完成し、利用を開始しているもの。

表-4 ◆ 資金別事業化状況

先行取得資金保有土地の事業化状況(資金別)一覧表

資金別		事業用地保有総額	3年度末供用済み	3年度末事業中	4年度事業化予定	5～8年度事業化予定	事業時期未定	用途転換等必要
資産活用推進基金	面積(ha)	34	0.5	1.6	0.1	3.7	17	11.1
	簿価(億円)	446	9	38	2	134	191	72
都市開発資金	面積(ha)	3.5	0.0	0.3	0.3	2.9	0	0.0
	簿価(億円)	53	1	5	3	44	0	0
用地先行取得債	面積(ha)	15.6	11.2	1.5	0.0	1.2	1.5	0.3
	簿価(億円)	289	188	11	0	21	58	11
計	面積(ha)	53.2	11.7	3.4	0.4	7.8	18.5	11.4
	簿価(億円)	787	198	54	5	199	249	83

は、金融機関等からの借り入れ・市債発行等による有利子資金

「供用済み」は、資産活用推進基金が 0.5ha (全体比 4%) 9 億円 (同 5%)、用地先行取得債が 11.2ha (全体比 96%) 188 億円 (同 95%) です。また「事業時期未定」では、資産活用推進基金が 17.0ha (全体比 92%) 191 億円 (同 77%) となっており、こうした土地の用途転換や民間売却等による縮減の取組が課題です。

表-5 ◆ 局別事業化状況

◆ 先行取得資金保有土地の事業化状況（局別）一覧表

局別		事業用地 保有総額	3年度末 供用済み	3年度末 事業中	4年度 事業化予定	5～8年度 事業化予定	事業時期 未定	用途転換等 必要
財政局	面積(ha)	9.3	0.0	0.2	0.0	0.0	0.0	9.1
	簿価(億円)	48	0	0	0	0	0	48
市民局	面積(ha)	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	簿価(億円)	0	0	0	0	0	0	0
文化観光局	面積(ha)	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	簿価(億円)	0	0	0	0	0	0	0
経済局	面積(ha)	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	簿価(億円)	0	0	0	0	0	0	0
子ども青少年局	面積(ha)	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	簿価(億円)	0	0	0	0	0	0	0
健康福祉局	面積(ha)	1.1	0.0	0.0	0.0	0.3	0.8	0.0
	簿価(億円)	28	0	0	0	0	28	0
環境創造局	面積(ha)	13.2	11.2	1.5	0.0	0.0	0.6	0.0
	簿価(億円)	228	188	11	0	0	29	0
建築局	面積(ha)	1.5	0.0	0.0	0.0	1.2	0.0	0.3
	簿価(億円)	32	0	0	0	21	0	11
都市整備局	面積(ha)	1.7	0.4	0.0	0.0	0.2	1.1	0.0
	簿価(億円)	174	3	0	0	62	109	0
道路局	面積(ha)	11.4	0.1	1.7	0.4	6.2	1.2	2.0
	簿価(億円)	237	1	43	5	116	48	24
港湾局	面積(ha)	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	簿価(億円)	0	0	0	0	0	0	0
消防局	面積(ha)	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	簿価(億円)	4	4	0	0	0	0	0
水道局	面積(ha)	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	簿価(億円)	0	0	0	0	0	0	0
教育委員会事務局	面積(ha)	14.8	0.0	0.0	0.0	0.0	14.8	0.0
	簿価(億円)	35	0	0	0	0	35	0
合計	面積(ha)	53.2	11.7	3.4	0.4	7.8	18.5	11.4
	簿価(億円)	787	198	54	5	199	249	83

表-6 ◆ 用途別事業化状況

◆ 用途別一覧表

用途別		事業用地 保有総額	3年度末 供用済み	3年度末 事業中	4年度 事業化予定	5～8年度 事業化予定	事業時期 未定	用途転換等 必要
学校	面積(ha)	14.8	0.0	0.0	0.0	0.0	14.8	0.0
	簿価(億円)	35	0	0	0	0	35	0
道路	面積(ha)	10.7	0.1	1.5	0.4	5.7	1.1	2.0
	簿価(億円)	221	1	39	5	106	46	24
公園・緑地	面積(ha)	13.4	11.2	1.6	0.0	0.0	0.6	0.0
	簿価(億円)	231	188	14	0	0	29	0
河川下水	面積(ha)	0.6	0.0	0.1	0.0	0.5	0.1	0.0
	簿価(億円)	14	0	1	0	10	3	0
福祉・衛生	面積(ha)	1.1	0.0	0.0	0.0	0.3	0.8	0.0
	簿価(億円)	28	0	0	0	0	28	0
その他	面積(ha)	12.6	0.4	0.2	0.0	1.4	1.1	9.4
	簿価(億円)	258	8	0	0	83	109	59
合計	面積(ha)	53.2	11.7	3.4	0.4	7.8	18.5	11.4
	簿価(億円)	787	198	54	5	199	249	83

3 代替地の状況

表-7 ◆ 令和3年度末 代替地の状況（335区画、8.7ha、81億円）

保有状況	区画数	面積	簿価
今後、公募売却していくもの	175区画	3.9ha	5億円
地域等で利用中のもの	100区画	2.7ha	25億円
事業用地等として利用予定のもの	13区画	0.3ha	4億円
代替地及びその他の活用を検討していくもの	47区画	1.8ha	48億円
合計	335区画	8.7ha	81億円

代替地は平成14年度から市有地公募売却等で処分を進めています。また、代替地のうち地域の開発等に伴い取得した公益用地は、平成16年度から貸付権限を区に委譲し地域での利用や貸付を進めるとともに、利用見込みのないものは公募売却し、その売却益の一部を地域でメリットのある施設整備費等に充当しています（公益用地活用メリットシステム）。今後も、各土地の個別の状況を考慮しながら、代替地の利活用及び売却を進めていきます。

4 土地開発公社から引継いだ土地の状況

表-8 ◆ 令和3年度末 土地開発公社から引継いだ土地の状況

用途別	26年度引継	3年度保有総額	3年度末	3年度末	3年度末	4年度	5年度以降
			売却済み	供用済み	事業中	事業化予定	事業化予定
道路	面積(ha)	0.5	0.5	0.0	0.0	0.0	0.5
	簿価(億円)	22.6	22.6	0.0	0.0	0.0	22.6
公園・緑地	面積(ha)	1.8	1.7	0.2	0.1	0.8	0.7
	簿価(億円)	51.3	43.2	8.1	14.7	6.2	20.0
都市計画	面積(ha)	19.1	12.9	6.3	0.0	9.8	3.1
	簿価(億円)	1,285.0	580.1	704.9	0.0	242.1	337.9
うちMM新高島地区	面積(ha)	10.1	3.9	6.3	0.0	1.1	2.7
	簿価(億円)	1,151.5	446.6	704.9	0.0	152.5	294.1
その他施設用地	面積(ha)	1.3	1.0	0.3	0.4	0.6	0.0
	簿価(億円)	92.5	62.9	29.6	27.4	35.5	0.0
うち売却予定地	面積(ha)	1.0	0.7	0.3	0.1	0.6	0.0
	簿価(億円)	74.4	44.9	29.6	9.3	35.5	0.0
合計	面積(ha)	22.8	16.0	6.8	0.5	11.2	4.3
	簿価(億円)	1,451.4	708.8	742.6	42.1	283.9	380.5