

平成 29 年度

京都府包括外部監査報告書

平成 30 年 3 月

京都府包括外部監査人

公認会計士 新井 英植

平成 29 年度京都府包括外部監査

監査テーマ

「地方三公社の現状と課題について」

目 次

第1 外部監査の概要	1
1 外部監査の種類	1
2 外部監査のテーマ	1
2.1 選定したテーマ	1
2.2 テーマ選定の理由	1
3 外部監査の実施期間	2
4 外部監査の方法	2
4.1 監査の要点（着眼点）	2
4.2 監査対象	2
4.3 主な監査手続き	3
4.4 往査の実施状況	3
4.5 監査の結果について	4
5 包括外部監査人および補助者の氏名・資格	4
5.1 包括外部監査人	4
5.2 補助者	4
6 利害関係	4
第2 監査の結果	5
I. 監査対象の概要	5
1 京都府道路公社	5
1.1 設立の趣旨	5
1.2 目的	6
1.3 設立団体等	6
1.4 沿革	7
1.5 事業	8
1.6 役員（平成29年4月1日現在）	8
1.7 組織図（平成29年4月1日現在）	8

1.8	職員（平成 29 年 4 月 1 日現在）	9
1.9	財務諸表	9
2	京都府住宅供給公社	11
2.1	事業目的	11
2.2	設立団体等	11
2.3	所在地	11
2.4	主な事業内容	12
2.5	沿革	12
2.6	役員（平成 29 年 4 月 1 日現在）	13
2.7	組織図（平成 29 年 4 月 1 日現在）	13
2.8	職員（平成 29 年 4 月 1 日現在）	14
2.9	財務諸表	14
3	京都府土地開発公社	16
3.1	目的および業務	16
3.2	沿革	17
3.3	設立団体等	18
3.4	役員（平成 29 年 4 月 1 日現在）	18
3.5	組織図（平成 29 年 4 月 1 日現在）	18
3.6	職員（平成 29 年 4 月 1 日現在）	19
3.7	財務諸表	19
II.	京都府道路公社	21
1	事業計画の合理性	21
1.1	事業計画の概要	21
1.2	許可計画について	29
1.3	許可計画と中期経営計画	34
2	京都縦貫自動車道の管理者	42
2.1	京都縦貫自動車道の管理者と費用負担の現況	42
2.2	発見された課題	51

3	コーポレートガバナンス	56
3.1	コーポレートガバナンスの概要	56
3.2	経営陣について	57
4	契約業務	57
4.1	契約業務に関して行った調査	57
4.2	検討の結果	61
5	料金收受業務、受託業務、固定資産管理業務	66
5.1	事務所等における実地調査	66
6	結果要約	67
6.1	指摘事項	67
6.2	意見	69
III.	京都府住宅供給公社	74
1	京都府住宅供給公社の決算	74
1.1	全国の住宅供給公社の決算概要	74
1.2	京都府住宅供給公社の決算の状況	77
1.3	中期経営計画	81
2	賃貸住宅管理事業（堀川団地）	84
2.1	概要	84
2.2	堀川団地再生事業	85
2.3	出水第1、2団地の再生事業（改修）について	88
2.4	家賃等の管理業務	96
3	府営住宅管理受託事業	98
3.1	管理受託の概要	98
3.2	府営住宅の管理受託制度	100
3.3	府営住宅管理受託事業の収支	103
3.4	府営住宅の空室の状況	105
3.5	管理受託業務における連携の状況	116
3.6	家賃等の管理と回収	120

4	住宅相談事業	126
4.1	住宅相談事業の概要	126
4.2	住宅相談事業利用実績	127
4.3	住宅相談事業の収支の状況	129
4.4	住宅相談事業と同種類似の事業	130
5	先行取得物件	132
5.1	先行取得の状況と長期保有土地	132
6	結果要約	133
6.1	指摘事項	133
6.2	意見	136
IV.	京都府土地開発公社	138
1	事業の概要	138
1.1	目的	138
1.2	事業の種類	138
1.3	事業規模および人員の推移	141
1.4	人員構成	142
1.5	財務の状況	144
2	事業別損益	146
2.1	事業別損益の推移	146
2.2	公有地取得事業の赤字	146
2.3	受託事業の赤字	149
2.4	代行事業	150
3	土地の簿価	151
3.1	簿価の構成	151
3.2	公有用地の管理にかかる費用	154
3.3	土地の保有状況（期間）	155
4	京都北部中核工業団地	155
4.1	取得の経緯・状況	156

4.2	販売の状況	156
4.3	販売可能性	158
4.4	中小機構との取引	159
5	木津川運動公園	161
5.1	木津川運動公園土地の概要	161
5.2	取得の経緯	164
5.3	京都府が再取得しない理由	165
5.4	特定土地の検討	166
6	理事および理事会	169
6.1	理事	169
6.2	理事会	169
6.3	役員の構成	171
7	中期経営計画	171
8	土地開発公社の存在意義	172
8.1	解散した土地開発公社	172
8.2	京都府における公社の必要性	173
9	結果要約	175
9.1	指摘事項	175
9.2	意見	176
V.	公社総務部	178
1	組織図	178
2	公社の総務事務共同処理化の実施	179
3	共同処理の効果について	181
3.1	内部管理経費の節減	181
3.2	総務部門の統合による内部統制の有効性について	182
4	結果要約	196
4.1	指摘事項	196
4.2	意見	196

第 1 外部監査の概要

1 外部監査の種類

地方自治法第 252 条の 37 第 1 項および京都府外部監査契約に基づく監査に関する条例の規定に基づく包括外部監査

2 外部監査のテーマ

2.1 選定したテーマ

地方三公社の現状と課題について

2.2 テーマ選定の理由

(選定理由)

京都府では、厳しい行財政環境を踏まえ、平成 8 年以降、外郭団体のあり方そのものの抜本的見直しを集中的に実施し、平成 29 年 3 月までに 8 団体を廃止、19 団体を 9 団体に統合されてきた。

一方で、地方自治法の改正による指定管理者制度の導入や、会社法や金融商品取引法による内部統制の体制整備の義務付けなど、外郭団体の経営を取り巻く環境にも変化が生じてきている中、府民の生活や経済などの活動の基本である道路や住宅といったインフラについては、京都府が全額を出資する 3 つの公社（京都府道路公社、京都府住宅供給公社、京都府土地開発公社）において、事業が継続されているところである。

平成 29 年度の新名神高速道路の城陽・八幡間の完成により、京都を縦貫する高速道路によって、北は京丹後から南は木津川までが一つに繋がる年に、また、少子高齢化や人口減少の急速な進行、空き家の増加など社会経済情勢等の変化を踏まえた京都府住生活基本計画が平成 29 年 1 月に策定され、新たな住宅政策が期待される今日において、それぞれが求められる役割を果たしているか、また、一層の効率的かつ効果的な経営が行われているかを検証することは有意義であると考え、本テーマを選定した。

(監査のポイント)

- ・ 公社の事業目的は適切であり、かつ、事業の必要性はあるか。
- ・ 府施策と公社が行う事業との役割分担は適切か。また、公社のガバナンス体制は効率的・効果的なものとなっているか。
- ・ 公社の経営は、計画性を持って経済的、効率的・効果的に行われているか。

3 外部監査の実施期間

平成 29 年 6 月から平成 30 年 3 月まで

なお、監査の対象期間は、原則として平成 28 年度とするが、必要に応じて過年度にも遡及するとともに、平成 29 年度以降の状況等についても言及している。

4 外部監査の方法

4.1 監査の要点（着眼点）

「外部監査のテーマ」に記載の「選定の理由」および「監査のポイント」を踏まえ、今回の監査の要点を以下のとおりとする。

- ・ 事業・事務が、法令、条例、規則等に基づいて適正かつ正確に実施されているか。
- ・ 事業・事務は、有効性、効率性、経済性の観点から問題なく実施されているか。
- ・ 公社のコーポレートガバナンスおよび事業・事務の内部統制は適正に整備され実施されているか。
- ・ 事業計画は策定されているか。計画に従い事業は実施されているか。

4.2 監査対象

監査の対象は、京都府道路公社、京都府住宅供給公社および京都府土地開発公社である。

4.3 主な監査手続き

① 関係書類の閲覧

公社および京都府所管課より各種関係書類や資料の提供を受けるとともに、これらを通査・閲覧した。

② 関係者への質問

関係書類の閲覧とともに、公社および京都府所管課に直接質問をし、回答を得た。

③ 現場視察

必要に応じて関連諸施設に赴きその概要を把握するとともに、視察・質問等により現地の状況を確認した。

④ 課題・問題点の抽出と改善施策の検討

上記手続きを通じて検出された課題・問題点について改善策等の検討を行った。また、これらについて公社および京都府所管課と意見を交換するとともに、指摘事項または意見として取りまとめた。

4.4 往査の実施状況

外部監査の実施にあたっては外部監査人室および公社にてヒアリングを実施するほか、必要に応じて事業の現場に赴きその実施状況の確認を行った。現地視察の実施状況は以下のとおりである。

視察日	対象公社	視察現場	往査担当者
8月30日	京都府住宅 供給公社	・堀川団地	監査人、 補助者2名
10月6日	京都府道路 公社	・管理事務所 ・舞鶴大江料金所	監査人、 補助者2名
10月10日	京都府住宅 供給公社	・山城府営住宅管理センター ・西大久保団地	監査人、 補助者2名
11月20日	京都府土地 開発公社	・京都北部中核工業団地 ・法川	監査人

4.5 監査の結果について

本報告書では、監査の結果として指摘事項と意見を記載している。

指摘事項は、合規性の観点から当然に是正・改善を求める事項に加えて、経済性、効率性、有効性の観点から強く対応を求めるものについても指摘事項としている。

他方、意見は、指摘事項には該当しないが、事業および事務において、さらなる改善または検討を求める事項である。

5 包括外部監査人および補助者の氏名・資格

5.1 包括外部監査人

公認会計士・税理士 新井 英植

5.2 補助者

公認会計士・税理士 梅本 顕宏

公認会計士・税理士 四方 浩人

公認会計士・税理士 日根野 健

公認会計士 松原 広幸

公認会計士 三牧 潔 (五十音順)

6 利害関係

京都府と包括外部監査人並びに補助者との間には、地方自治法第 252 条の 29 の規定により記載すべき利害関係はない。

第2 監査の結果

I. 監査対象の概要

以下、監査対象である「京都府道路公社」、「京都府住宅供給公社」、「京都府土地開発公社」の概要について記載する。

1 京都府道路公社

1.1 設立の趣旨

21世紀への望ましい国土構造形成の方向を踏まえ、道路交通の量的拡大、広域化及び高速・定時制といったニーズにこたえていくために、高規格幹線道路網計画が第4次全国総合開発計画（昭和62年6月30日閣議決定）において位置付けられ、これを受けて、昭和62年6月に京都縦貫自動車道が高規格幹線道路に指定された。

また、21世紀を展望した京都府政の指針となる第4次京都府総合開発計画を推進するためには、この京都縦貫自動車道は京都府の南北縦貫軸の形成を可能にする中心的な交通施設であり、綾部工業団地、重要港湾舞鶴港の整備等の京都府北部・中部地域におけるプロジェクトを支援し、京都府の均衡ある発展を図るうえで極めて重要な道路として位置付けられた。

とりわけ、京都縦貫自動車道綾部宮津道路は、早期に整備するために、有料道路事業とし、その主体として、日本道路公団（現在の西日本高速道路（株）ほか）もあるが、同公団は高速自動車国道及び比較的全国的な道路を中心に整備することとされたため、地域住民の利便及び観光による地域振興等への期待が大きく、地域に密着した道路である綾部宮津道路については、地方道路公社がその整備にあたり、道路整備を促進することとされた。

こうした状況の中で、地域住民の切実な要望に応え、住民の福祉の増進と産業経済の発展に寄与することを目的として、地方道路公社法（昭和45年法律第82号）に基づき、京都府が平成2年3月1日に京都府道路公社を設立した。

1.2 目的

この道路公社は、京都府の区域及びその周辺の地域において、その通行又は利用について料金を徴収することができる道路の新設、改築、維持、修繕その他の管理を総合的かつ効率的に行うこと等により、この地域の地方的な幹線道路の整備を促進して交通の円滑化を図り、もって住民の福祉の増進と産業経済の発展に寄与することを目的とする。

1.3 設立団体等

(1) 設立団体

京都府

(2) 設立年月日

平成2年3月1日

(3) 法人格

地方道路公社法（昭和45年法律第82号）に基づく特別法人

(4) 所在地

① 本社

京都市上京区出水通油小路東入丁字風呂町104番地の2（京都府庁西別館内）

② 管理事務所

舞鶴市字大俣小字洞中宮ノ浦76番地（舞鶴大江IC内）

(5) 基本財産

94億7,085万円（京都府出資金 平成29年3月31日現在）

設立出資金	1,000万円
有料道路事業に対する出資金	94億6,085万円 有料道路事業（365億3,100万円）の25.9%

1.4 沿革

昭和63年4月18日	京都府土木建築部道路建設課内に有料道路建設準備室を設置
平成2年2月13日	京都府道路公社設立認可（建設大臣）
3月1日	京都府道路公社設立 （京都市上京区西洞院通下立売上ル西大路町149番地の1） 事務局を置き、「総務課」及び「建設課」を設置
6月15日	京都府道路公社建設事務所を設置 （綾部市井倉新町中畠23番地） 「庶務課」及び「建設課」を設置 事務局の「建設課」を「技術課」に改称
平成3年4月17日	建設事務所に「用地課」を設置、「建設課」を「建設第一課」 「建設第二課」に分割
平成4年2月18日	建設事務所を綾部市青野町館ノ後40番地に移転 （2階に土地開発公社北部事務所が移転）
4月17日	建設事務所「建設第二課」を「建設第三課」に改称、「建設第一課」 を「建設第一課」と「建設第二課」に分割
5月26日	京都府道路公社を京都市上京区下立売通新町西入藪ノ内町85番地 の3（府庁旧館内）に移転
平成7年4月1日	建設事務所に「管理計画課」を設置
平成8年2月5日	京都府道路公社を京都市上京区出水通油小路東入丁字風呂町104 番地の2（府庁西別館内：現在地）に移転
平成9年4月1日	京都府道路公社管理事務所準備室を設置 （綾部市青野町館ノ後40番地（建設事務所内）） 「業務課」及び「工務課」を設置
10月1日	管理事務所準備室を「綾部宮津道路管理事務所」と改称し、舞鶴 市字大俣小字洞中宮ノ浦76番地（現在地）に移転
平成11年4月1日	建設事務所「管理計画課」を「設備調整課」に改称
平成12年4月1日	建設事務所を宮津市字漁師1775番地の26に移転
平成14年6月1日	建設事務所「用地課」及び「建設第三課」を廃止
平成15年4月1日	建設事務所「建設第一課」、「建設第二課」及び「設備調整課」 を廃止し、「建設課」を設置
平成16年5月1日	土地開発公社及び住宅供給公社との間で総務事務の共同処理を行 うため、事務局に「総務部」を設けその下に「総務課」、「経理 第一課」及び「経理第二課」を新設 建設事務所「建設課」を「建設第一課」と「建設第二課」に分割
平成18年6月1日	事務局の「総務部」を廃止し、「経理第一課」及び「経理第二課」 を「経理課」に統合
平成20年4月1日	事務局に「総務部」を設置し、総務部に「総務課」と「経理課」 を設置
平成21年4月1日	総務部「技術課」を「業務課」に改称
6月1日	「綾部宮津道路管理事務所」を「管理事務所」に改称
平成25年4月1日	管理事務所に「施設課」を設置
平成29年3月31日	建設事務所を廃止
4月1日	管理事務所に「建設課」を設置

1.5 事業

(1) 有料道路事業

管理事業

京都縦貫自動車道（丹波 I C～宮津天橋立 I C）の管理および通行料金の徴収業務を行っている。

(2) 受託事業

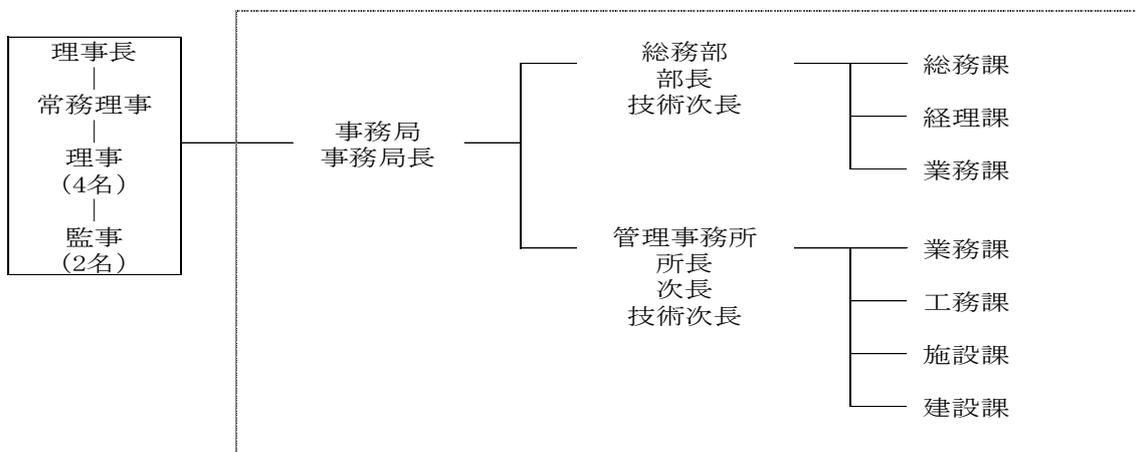
①	宮津与謝道路 (山陰近畿自動車道)	平成 23 年 3 月 12 日の供用開始後、京都府からの委託により管理業務を行っている
②	野田川大宮道路 (山陰近畿自動車道)	平成 28 年 10 月 30 日の供用開始後、京都府からの委託により管理業務を行っている

1.6 役員（平成 29 年 4 月 1 日現在）

役職名	氏名	任期	備考
理事長	神 敏郎	28. 6. 1～30. 5. 31	常勤（京都府OB）（21. 4. 1～）
常務理事	川嶋淳一	29. 4. 1～30. 5. 31	常勤（京都府OB）（29. 4. 1～）
理事	井上正嗣	28. 7. 16～30. 7. 15	宮津市長（18. 7. 16～）
理事	三崎政直	28. 6. 1～30. 5. 31	京丹後市長（28. 6. 1～）
理事	寺尾豊爾	27. 4. 1～31. 3. 31	京丹波町長（21. 12. 4～）
理事	島田智雄	27. 4. 1～31. 3. 31	京都府道路計画課長（27. 4. 1～）
監事	山田陽子	28. 6. 1～30. 5. 31	公認会計士（26. 6. 1～）
監事	尾池広文	28. 7. 28～30. 5. 31	京都銀行公務・地域連携部長（28. 7. 28～）

*備考欄の（ ）内は、当初就任年月日

1.7 組織図（平成 29 年 4 月 1 日現在）



1.8 職員（平成29年4月1日現在）

	区分	OB	派遣	公募	併任	合計
本社	事務		3	1	5	9
	技術		3			3
	計	0	6	1	5	12
管理事務所	事務	2	2	1		5
	技術	5	7	1		13
	計	7	9	2	0	18
合計	事務	2	5	2	5	14
	技術	5	10	1	0	16
	計	7	15	3	5	30

1.9 財務諸表

1.9.1 貸借対照表（単位：千円）

区 分	金 額	区 分	金 額
流動資産	2,220,242	流動負債	20,020,501
現金	5,900	未払金	915,257
預金	1,318,222	短期借入金	18,500,000
未収金	894,069	一年内返済長期借入金	578,039
前払費用	2,051	預り金	1,007
固定資産	33,673,859	仮受金	19,701
事業資産	27,703,037	賞与引当金	6,497
道路	27,703,037	固定負債	6,585,870
有形固定資産	5,969,153	長期借入金	6,585,870
建物	2,294,820	特別法上の引当金等	2,425,360
建物付属設備	1,248,247	道路事業損失補てん引当金	2,425,360
機械及び装置	7,530,724	負債合計	29,031,731
車両及び運搬具	652,167	京都府出資金	9,470,850
工具、器具及び備品	18,626	繰越欠損金	▲2,608,098
有形固定資産減価償却累計額	▲5,775,431	（うち当期利益）	211,569
無形固定資産	1,669	資本合計	6,862,752
電話加入権	1,669		
繰延資産	382		
長期前払費用	382		
資産合計	35,894,482	負債及び資本合計	35,894,482

* 端数処理のため合計等は一致しないことがある。（以下同じ）

1.9.2 損益計算書（単位：千円）

区 分	金 額
業務収入	3,580,007
道路料金収入	3,580,007
受託業務収入	3,786,546
受託業務収入	3,786,546
事業収益計	7,366,553
業務管理費	677,502
人件費	281,032
物件費	396,470
維持改良費	1,253,787
道路清掃費	18,709
道路維持費	482,526
照明費	33,269
橋梁修繕費	163,823
トンネル修繕費	253,593
トンネル管理費	55,674
雪氷対策費	218,575
E T C保守管理費	27,616
一般管理費	305,467
人件費	135,400
物件費	170,068
受託業務損	3,691,582
補助事業受託費	3,498,095
単独事業受託費	193,486
諸減価償却費	669,217
有形固定資産減価償却費	669,217
諸引当損	397,779
道路事業損失補てん引当損	397,779
事業費用計	6,995,335
事業損益	371,218
利息収入	20
雑益	14,887
事業外収益計	14,907
支払利息	131,032
雑損	43,524
事業外費用計	174,556
経常損益	211,569
当期損益	211,569

2 京都府住宅供給公社

2.1 事業目的

住宅を必要とする勤労者に対し、居住環境の良好な集団住宅及びその用に供する宅地を供給し、もって住民の生活の安定と社会福祉の増進に寄与すること

2.2 設立団体等

(1) 設立団体

京都府

(2) 設立年月日

昭和 40 年 11 月 1 日

(昭和 25 年 10 月 26 日 (財)京都府住宅協会として発足)

(3) 法人格

地方住宅供給公社法 (昭和 40 年法律第 124 号) に基づく特別法人

(4) 基本財産

1,000 万円 (全額 京都府出資金)

2.3 所在地

本社	京都市上京区出水通油小路東入丁子風呂町 104 番地の 2 京都府庁西別館内
京都府営住宅管理センター	京都市左京区賀茂今井町 10 番地の 4 京都府京都土木事務所 2 階
乙訓・南丹府営住宅管理センター	向日市上植野町馬立 8 番地 京都府乙訓総合庁舎 3 階
山城府営住宅管理センター	京田辺市田辺明田 1 番地 京都府田辺総合庁舎 1 階
中丹・丹後府営住宅管理センター	綾部市川糸町丁畠 10 番地の 2 京都府綾部総合庁舎 2 階

2.4 主な事業内容

- ・ 府営住宅等管理事業（京都府からの受託事業）
- ・ 堀川団地再生事業
- ・ 住宅相談事業（京都府からの受託事業）

2.5 沿革

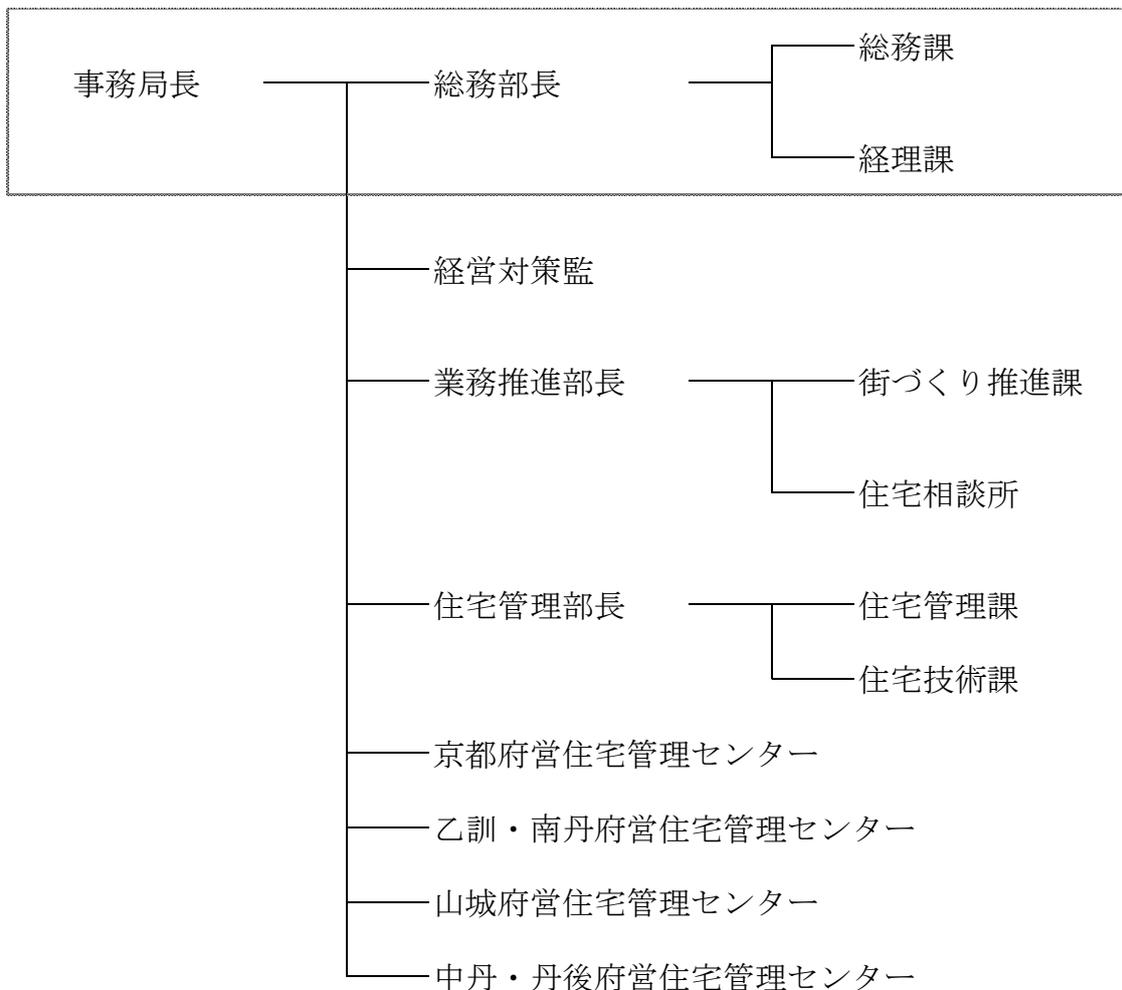
昭和25年10月26日	府内における住宅難の緩和と都市の不燃化を目的として、昭和25年住宅金融公庫法の公布施行に伴い、京都府の寄付金10万円をもって財団法人京都府住宅協会が発足
昭和30年代	分譲住宅の建設に重点を移し、勤労者向けの居住環境の良好な住宅の分譲に努める
昭和40年1月31日	府出資金が1,000万円に増額される
昭和40年4月1日	住宅相談所を開設
昭和40年11月1日	昭和40年6月地方住宅供給公社法の公布施行とともに、財団法人京都府住宅協会の組織を変更し、主として勤労者積立分譲住宅を供給する目的をもって京都府住宅供給公社として新発足
昭和50年代	経済の安定成長に対応し、昭和53年度には、建設戸数402戸と発足以来最高の実績を上げる
昭和57年10月1日	住宅相談所を財団法人京都府住宅融資・管理公社へ移管
平成8年4月1日	府民の幅広い層に対して総合的な住宅施策を展開するとともに、地域の実情に応じた住宅供給の促進を図るため、財団法人京都府住宅融資・管理公社と統合
平成16年5月1日	総務事務の共同処理のため、京都府土地開発公社及び京都府道路公社と総務部門を統合
平成20年4月1日	公営住宅法の改正による、公営住宅の管理代行制度等に基づき、京都市西京区、向日市及び乙訓郡大山崎町における府営住宅等の管理代行業務の円滑な遂行を図るため、乙訓府営住宅管理センターを設置
平成21年4月1日	平成20年度に引き続き、京都府営住宅管理センター（京都市（西京区を除く））及び山城府営住宅管理センター（宇治市、城陽市、八幡市、京田辺市、木津川市、久御山町、精華町、南山城村）を設置
平成22年6月1日	中丹・丹後府営住宅管理センター（舞鶴市、綾部市、福知山市、宮津市、京丹後市、与謝野町）の設置及び乙訓府営住宅管理センターに亀岡市、南丹市、京丹波町を加えて乙訓・南丹府営住宅管理センターに拡充

2.6 役員（平成29年4月1日現在）

役職名	氏名	現職名	就任年月日
理事長	小石原 範和	非常勤（京都府OB）	H22.7.1
常務理事	小嶋 祥洋	常勤（京都府OB）	H24.4.1
理事	阿部 祥子	元佛教大学教授	H19.11.1
理事	澤井 安子	京都府女性の船「ステップ あげぼの」会長	H19.11.1
理事	上仲 秀明	（社）京都府建築士会 副会長	H21.11.1
理事	村松 徹也	京都府建設交通部技監	H28.4.1
監事	山田 陽子	公認会計士	H25.11.1
監事	尾池 広文	（株）京都銀行 公務・地域連携部長	H28.7.28

*任期：平成29年10月31日

2.7 組織図（平成29年4月1日現在）



2.8 職員（平成29年4月1日現在）

職部課（所）名	職 員 数			備 考
	事 務	技 術	計	
事 務 局 長	1		1	（他公社の併任1）
総 務 部	総 務 課	3	3	部長を含む（他公社の併任2）
	経 理 課	4	4	（他公社の併任3）
業務推進部	街づくり推進課	2	4	6 部長、経営対策監を含む
	住宅相談所		2	2
住宅管理部	住宅管理課	7	1	8
	住宅技術課	4	3	7 部長、部長付を含む
京都府営住宅管理センター	9	4	13	
乙訓・南丹府営住宅管理センター	4	3	7	
山城府営住宅管理センター	11	4	15	
中丹・丹後府営住宅管理センター	8	3	11	
計	53	24	77	（他公社の併任6）

2.9 財務諸表

2.9.1 貸借対照表（単位：千円）

区 分	金 額	区 分	金 額
流動資産	893,093	流動負債	133,937
現金預金	844,694	未払金	119,292
未収金	30,081	賞与引当金	11,490
前払金	187	前受金	160
その他流動資産	19,891	預り金	2,886
貸倒引当金	▲1,759	その他流動負債	109
固定資産	1,289,857	固定負債	93,037
賃貸事業資産	1,127,449	預り保証金	70,270
賃貸住宅資産	350,334	繰延建設補助金	14,680
減価償却累計額	▲141,282	退職給付引当金	8,087
賃貸住宅土地	710,690	負債合計	226,974
駐車場土地	161,517	資本金	10,000
一般賃貸住宅建設工事	46,190	資本金	10,000
事業用土地資産	84,259	剰余金	1,945,977
受託事業建設工事	84,259	資本剰余金	740,237
その他事業資産	80,685	利益剰余金	1,205,740
長期事業未収金	80,685	繰越剰余金	1,253,497
有形固定資産	7	当期剰余金	▲47,758
工具器具備品	110	資本合計	1,955,977
減価償却累計額	▲103		
無形固定資産	420		
水道施設利用権	420		
その他の固定資産	3		
その他の土地	3		
貸倒引当金	▲2,965		
資産合計	2,182,951	負債及び資本合計	2,182,951

2.9.2 損益計算書（単位：千円）

区 分	金 額
賃貸管理事業収益	64,176
一般賃貸住宅管理事業収益	57,528
賃貸施設管理事業収益	6,649
管理受託住宅管理事業収益	1,711,926
公共団体住宅管理事業収益	1,711,059
民間特優賃住宅等管理事業収益	867
その他事業収益	13,300
受託事業収益	10,217
長期割賦事業収益	3,083
事業収益計	1,789,402
賃貸管理事業原価	74,291
一般賃貸住宅管理事業原価	72,588
賃貸施設管理事業原価	1,703
管理受託住宅管理事業原価	1,717,562
公共団体住宅管理事業原価	1,716,818
民間特優賃住宅等管理事業原価	744
その他事業原価	12,241
受託事業原価	11,143
長期割賦事業原価	1,098
事業原価計	1,804,094
一般管理費	34,105
事業損益	▲48,797
受取利息	4
補助金等収入	291
雑収入	1,235
事業外収益計	1,530
負担金等支出	291
雑損失	200
事業外費用計	491
経常損益	▲47,758
府負担金収入	2,495
特別利益	2,495
固定資産圧縮損	2,495
特別損失	2,495
当期純損益	▲47,758

3 京都府土地開発公社

3.1 目的および業務

1 京都府が実施する事業等を円滑かつ効率的に推進するため、公共施設又は公用施設の用に供する土地の先行取得等を行い、住民のくらしの基盤と環境の整備に寄与することを目的として、次の業務を行う。

(1) 次に掲げる土地の取得、造成その他の管理及び処分を行うこと。

ア 公有地の拡大の推進に関する法律第5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 当該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じる障害を防止し、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港湾整備事業（埋立事業に限る。）並びに地域開発のためにする臨海工業用地、内陸工業用地及び流通業務団地の造成事業を行うこと。

(3) 前2号の業務に附帯する業務を行うこと。

2 前項の業務のほか、当該業務の遂行に支障のない範囲内において、次に掲げる業務を行う。

(1) 前項第1号の土地の造成（一団の土地に係るものに限る。）又は同項第2号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附帯する業務を行うこと。

(2) 国、地方公共団体その他公共的団体の委託に基づき、土地のあっせん、調査、測量その他これらに類する業務を行うこと。

3.2 沿革

- 昭和 42.9.11 財団法人京都府公共用地取得公社設立会議を開催
42.10.1 財団法人京都府公共用地取得公社を設立
基本財産500万円（京都府全額拠出）
47.6.15 公有地の拡大の推進に関する法律（昭和47年法律第66号）の制定
条文中に土地開発公社に関する規定の設置
48.2.13 財団法人京都府公共用地取得公社を京都府土地開発公社に改組すること
を理事会議決
48.3.31 京都府議会において京都府土地開発公社の組織変更及び追加出資金
1,500万円を議決
48.4.23 京都府土地開発公社の組織変更認可（建設大臣及び自治大臣）
48.5.1 京都府土地開発公社発足、基本財産2,000万円（京都府全額拠出）
55.4.17 事務局組織（総務課、用地課、開発課）のほか新たに新たに国道9号バイパス
用地事務所を設置
57.6.17 事務局組織を総務課、業務課の2課制としたほか、新たに南部用地事務所
所及び北部用地事務所を設置
59.10.1 事務局組織を総務課、業務第一課、業務第二課の3課制に改編
60.4.17 新たに京奈バイパス用地事務所を設置
61.6.17 国道9号バイパス用地事務所を廃止
平成 元.5.1 京都府土地開発公社の定款の一部変更認可（建設大臣及び自治大臣）
3.4.17 南部用地事務所を洛南用地事務所に、京奈バイパス用地事務所を山城用
地事務所に事務所名を変更
4.4.17 事務局に技術課を新設し、4課制に改編
6.6.1 総務部と業務部を設置するとともに、総務課を総務経理課に、業務第一
課を用地課にそれぞれ改め、業務第二課を廃止し駐在総括班を新設
洛南用地事務所を洛南事務所に、山城用地事務所を山城事務所に、北部
用地事務所を北部事務所に事務所名を変更し、各事務所に駐在班を新設
北部事務所に技術課を新設
7.4.1 業務部技術課を技術センターに、北部事務所技術課を技術センター分室
にそれぞれ改め、洛南事務所用地第四課及び第五課並びに北部事務所用
地第三課を廃止し、山城事務所に用地第三課を新設
8.4.1 北部事務所に用地第三課を新設
12.4.1 山城事務所用地第三課は廃止
12.10.25 北部事務所を綾部市井倉新町横縄手14-7へ移転
13.4.1 洛南事務所用地第三課、山城事務所用地第二課並びに北部事務所用地第
三課及び駐在班を廃止
14.6.1 洛南事務所と山城事務所を統合し、南部事務所に事務所名を変更し、総
務部の駐在総括班を廃止
15.4.1 南部事務所を長岡京市友岡西畑1-15へ移転
16.5.1 土地開発公社、道路公社、住宅供給公社の総務部門を統合し、事務処理
を一元化
北部事務所技術センター分室は廃止
16.6.1 南部事務所を京都府山城広域振興局乙訓総合庁舎内へ移転
17.4.1 北部事務所に用地第三課を新設
18.6.1 総務部を廃止するとともに、経理課第一課及び経理第二課を経理課に統
合
20.4.1 総務部を置き、総務部に総務課及び経理課を設置
新名神事務所を京田辺市田辺中央六丁目3-1に新設
22.5.25 南部事務所を廃止、北部事務所用地第二課及び用地第三課を廃止
22.6.14 北部事務所を綾部市味方町アミダジ20-2へ移転
23.4.1 北部事務所を京都府福知山総合庁舎へ移転
24.3.31 新名神事務所用地第三課を廃止
26.1.14 北部事務所を京都府立舞鶴勤労者福祉会館（現舞鶴市西地区多機能施
設）へ移転
27.4.1 新名神事務所用地第三課を再設置
28.3.31 技術センターを廃止（（一財）京都技術サポートセンターへ移管）

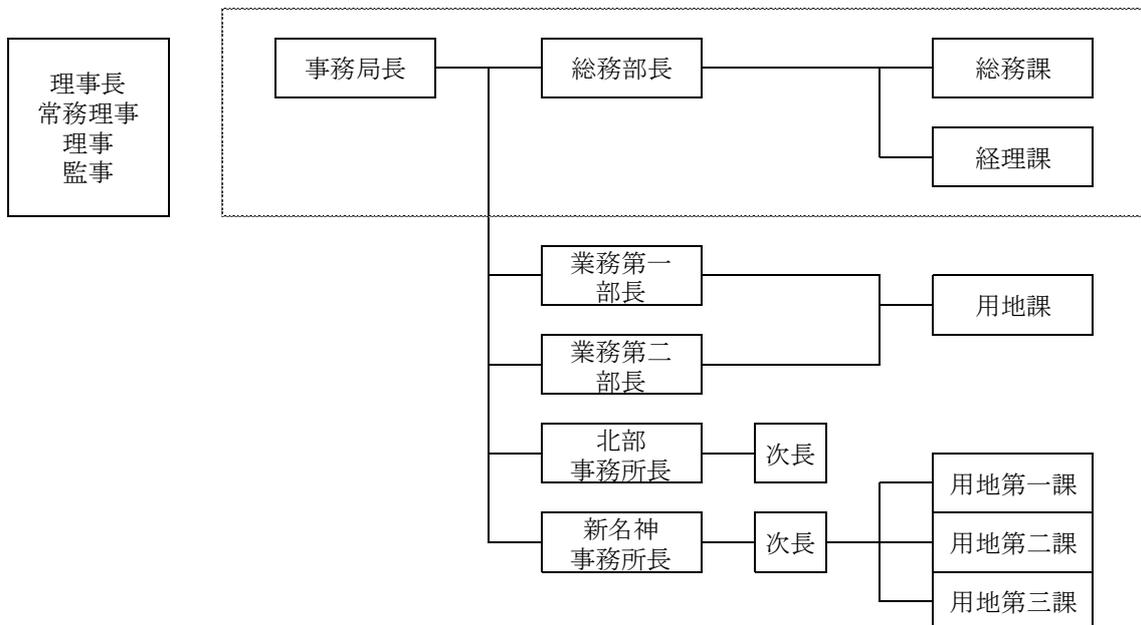
3.3 設立団体等

① 設立団体	京都府
② 設 立	昭和 48 年 5 月 1 日
③ 所在地	京都市上京区出水通油小路東入丁字風呂町 104-2
④ 基本財産	2,000 万円

3.4 役員（平成 29 年 4 月 1 日現在）

役 職 名	氏 名	摘 要
理 事 長	中 村 敬 二	常 勤（元京都府中丹広域振興局長）
常 務 理 事	中 野 隆 文	常 勤（元京都府京都土木事務所長）
理 事	汐 見 明 男	京都府町村会長（井手町長）
理 事	松 本 均	京都府総務部長
理 事	川 口 龍 雄	京都府政策企画部長
理 事	兒 島 宏 尚	京都府商工労働観光部長
理 事	永 本 正 勝	京都府建設交通部用地課長
監 事	山 田 陽 子	公認会計士
監 事	尾 池 広 文	京都銀行公務・地域連携部長

3.5 組織図（平成 29 年 4 月 1 日現在）



3.6 職員（平成29年4月1日現在）

所 属 ・ 区 分	公社採用	再雇用	派 遣		計
			京都府	市町	
総 務 部	3		5		8
業 務 部		5			5
北部事務所		7	2		9
新名神事務所	2	12	5	4	23
計	5	24	16		45

* 臨時職員は含まない。

* 総務部に事務局長および併任職員6名を含む。

3.7 財務諸表

3.7.1 貸借対照表（単位：千円）

区 分	金 額	区 分	金 額
流動資産	9,263,940	流動負債	2,587,121
現金及び預金	1,023,904	未払金	769,544
有価証券	150,000	短期借入金	1,707,667
公有用地	6,359,931	未払費用	79,963
完成土地等	1,508,989	預り金	2,727
未収金	207,683	前受金	11,720
未収収益	63	賞与引当金	15,500
前渡金	11,720	固定負債	5,176,582
仮払金	864	長期借入金	5,176,582
前払費用	787	負債合計	7,763,703
固定資産	24,956	資本金	20,000
有形固定資産	118	基本財産	20,000
工具、器具及び備品	118	準備金	1,505,193
無形固定資産	84	前期繰越準備金	1,358,030
電話加入権	84	当期損益	147,163
投資その他の資産	24,754	資本合計	1,525,193
投資有価証券	20,000		
事務所敷金	4,754		
資産合計	9,288,896	負債及び資本合計	9,288,896

3.7.2 損益計算書（単位：千円）

区 分	金 額
事業収益	
公有地取得事業収益	1,445,554
受託事業収益	541,558
土地造成事業収益	717,421
計	2,704,533
事業原価	
公有地取得事業原価	1,481,645
受託事業原価	566,666
土地造成事業原価	484,670
計	2,532,981
事業総損益	171,552
販売費及び一般管理費	14,507
事業損益	157,044
事業外収益	
受取利息	594
割賦利息	-
雑収益	18
計	612
事業外費用	
支払利息	10,444
雑損失	49
計	10,493
経常損益	147,163
当期純損益	147,163

Ⅱ. 京都府道路公社

1 事業計画の合理性

1.1 事業計画の概要

1.1.1 京都府道路公社の管理区間

京都縦貫自動車道は、南北に細長い京都府の均衡ある発展を図る高速交通軸として昭和 62 年に高規格幹線道路に指定され、平成 27 年 7 月に京丹波わちインターチェンジ～丹波インターチェンジが開通し、全線約 100km の供用が開始されている。このうち京都府道路公社（以下「道路公社」という。）が管理している区間は、宮津天橋立インターチェンジ～綾部ジャンクションまでの綾部宮津道路（全長 23.4km）および綾部ジャンクション～丹波インターチェンジまでの丹波綾部道路（全長 29.2km）の合計 52.6km である。

綾部宮津道路は、綾部市と宮津市を結ぶ 23.4km の路線で、国土開発幹線自動車道である舞鶴若狭自動車道と綾部ジャンクションで接続して高規格幹線道路網を形成している。また、地域高規格道路である山陰近畿自動車道とも接続し、京都府中・北部の交流を促進する高速道路ネットワークを形成する計画である。平成 2 年度に着手して平成 10 年 3 月 8 日に綾部ジャンクション～舞鶴大江インターチェンジ間（12.1km）が供用を開始し、平成 15 年 3 月 2 日に宮津天橋立インターチェンジまでの全線が開通している。

丹波綾部道路は、船井郡京丹波町と綾部市を結ぶ 29.2km の路線で、平成 5 年度から国土交通省が整備を進めており、平成 15 年 3 月 27 日に綾部安国寺インターチェンジ～綾部ジャンクション間（2.6km）が供用を開始している。その後道路公社は、平成 19 年 3 月 30 日に有料道路事業（道路の建設費用を通行料金の徴収をすることで賄う事業）の許可を得て、国土交通省との合併施工（直轄事業と有料道路事業を併用して一般有料道路を整備すること）により整備を進め、平成 20 年 9 月 13 日に京丹波わちインターチェンジ～綾部安国寺インターチェンジ間（7.3km）が供用を開始し、平成 27 年 7 月 18 日に丹波インターチェンジからの全線が開通している。

残りの京都縦貫自動車道区間である丹波インターチェンジ～久御山インター

チェンジ区間については、道路公社ではなく、NEXCO 西日本株式会社（以下「NEXCO 西日本」という。）が管理を行っている。また、道路公社においては、京都府からの委託により山陰近畿自動車道（宮津与謝道路および野田川大宮道路）の管理業務を行っている。

【図表 1. 1. 1-1】 京都縦貫自動車道（道路公社管理区間）の仕様概要

路線名	一般国道 478 号 京都縦貫自動車道	
事業主体	国土交通省、京都府、京都府道路公社	
整備方法	綾部宮津道路	国庫補助事業、有料道路事業 合併施工
	丹波綾部道路	国土交通省直轄事業、有料道路事業 合併施工
区間	(自)宮津市喜多～ (至)船井郡京丹波町市森	
延長	52.6km	(綾部宮津道路) 23.4km (丹波綾部道路) 29.2km
構造規格	道路規格	第 1 種第 3 級
	車線数	4 車線(当面 2 車線で暫定供用)
	幅員	22m(2 車線暫定時は 12m)
	設計速度	80km/時
	最急縦断勾配	4.00%
	最小曲線半径	700m

1.1.2 有料道路事業の許可

有料道路事業として、道路料金を収受する形で道路を計画・整備する場合には、国土交通大臣の許可が必要となる（以下、国土交通大臣の許可を得た計画を「許可計画」という。）。具体的には、道路整備特別措置法第10条第1項および第2項に下記のように定められている。

道路整備特別措置法第10条第1項（一部抜粋）

地方道路公社は、一般国道について、国土交通大臣の許可を受けて、当該道路を新設し、又は改築して、料金を徴収することができる。

道路整備特別措置法第10条第2項

地方道路公社は、前項の許可を受けようとするときは、設計図その他国土交通省令で定める書面を添付して、次に掲げる事項（路線名及び工事の区間、工事方法及び工事予算、工事の着手及び完成の予定年月日、収支予算の明細、料金、料金の徴収期間）を記載した申請書を国土交通大臣に提出しなければならない。

この法律に基づき、道路公社においても、平成2年10月24日に有料道路事業の申請が行われ、国土交通大臣の許可を受けている。

1.1.3 有料道路事業費の概要

道路公社が管理する京都縦貫自動車道は、綾部宮津道路区間と丹波綾部道路区間にわけられる。綾部宮津道路は、国が定めた京都縦貫自動車道全線の1日も早い供用を目指し、また北部振興の観点からも、京都府と道路公社がこの区間を分担し、先行整備したものである。具体的には、平成2年度～平成14年度にかけて整備され、平成15年3月2日に全線供用が開始されている。

一方、丹波綾部道路は、国の直轄国道であり、国土交通省と日本道路公団の合併施工を想定して整備を進めてきたものの、日本道路公団が民営化により参入しないこととなったため、綾部宮津道路の管理者である道路公社が隣接の丹波綾部道路を一体的に取り込んで延伸整備することとしたものである。具体的には、平成19年度～平成27年度にかけて整備され、平成27年7月18日に全線

供用が開始されている。

道路の整備費用には、道路公社が負担する有料道路事業費と、国・京都府が負担する公共事業費とがある。綾部宮津道路の有料道路事業費は270億円であり、公共事業費は約900億円である。また、丹波綾部道路の有料道路事業費は95億円であり、公共事業費は約2,000億円である。

道路公社は、有料道路事業費を京都府からの出資金、国や市中金融機関等からの借入金により賄っている。そのため、綾部宮津道路および丹波綾部道路の有料道路事業費に要した365億円を、通行料金徴収期間内に償還する義務を負っている。

【図表 1.1.3】 京都縦貫自動車道（道路公社管理区間）の整備費用負担割合

（単位：百万円）

区分	綾部宮津	丹波綾部	合計
有料道路事業費（道路公社）	27,031	9,500	36,531
公共事業費（国・京都府）	約90,000	約200,000	約290,000
合計	約117,031	約209,500	約326,531

1.1.4 通行料金徴収期間

有料道路として通行料金を徴収できる期間は、道路整備特別措置法施行令第10条の規定により「料金の徴収期間の満了の日が同項の許可の日から起算して45年をこえないものであること」と定められている。また、特に地方道路公社の場合には、有料道路整備資金貸付要領において、償還期間は40年以内と規定されているため、実質的な通行料金徴収期間は40年間となる。道路公社においても、「京都府道路公社業務方法書」第7条第2項において、通行料金徴収期間について下記のとおり定められている。

（料金の額及び料金の徴収期間）

第7条第2項 前項の料金の徴収期間は、原則として40年以内で、当該道路の新設又は改築のための建設費等は道路整備特別措置法施行令（昭和31年政令第319号）第7条第1項の規定による費用の合計額を料金の収入により償う

ことができる期間とする。

そのため、京都縦貫自動車道（道路公社管理区間）においても 40 年間で通行料金徴収期間となり、許可計画においても、認められている最長期間である 40 年間で償還計画となっている。具体的には、料金徴収期間の起算日である平成 15 年 6 月 25 日から起算して 40 年間であり、平成 55 年までが通行料金徴収期間とされる。したがって、この期間に京都府からの出資金や国・市中金融機関等からの借入金を全額償還する必要がある。また、許可計画においては、道路事業にかかる損失を補てんするため、道路の 1 事業年度における料金収入総額（消費税及び地方消費税相当額を除く）の 12%に相当する額を毎事業年度末において道路事業損失補てん引当金として負債勘定に計上しなくてはならず、当該引当金の積み立ても必要となる。

1.1.5 全線開通までの期間の累積赤字

道路公社が設立されたのは平成 2 年であり、綾部宮津道路の全線開通が平成 15 年 3 月 2 日、丹波綾部道路の全線開通が平成 27 年 7 月 18 日である。そのため、丹波綾部道路が全線開通するまでの間は道路交通量も多くなく、特に綾部宮津道路が整備されるまでの間は事業の性質上赤字が累積していく形とならざるを得ない状況が継続していた。

なお、直近 5 期間（平成 24 年度～平成 28 年度）における貸借対照表および損益計算書の推移は次表のとおりである。京都縦貫自動車道が全線開通する前の平成 26 年度まではほぼすべての期で赤字決算となっており、累積損失（繰越欠損金）が平成 26 年度末で 36 億円となっていたが、全線開通となった平成 27 年度以降は黒字決算へと転換している。

【図表 1.1.5-1】 直近 5 期間における貸借対照表の推移

(単位：千円)

科目	H24年度	H25年度	H26年度	H27年度	H28年度
流動資産	1,816,881	3,091,933	5,390,680	2,694,317	2,220,242
現金	6,060	6,060	6,060	7,060	5,900
預金	1,106,003	1,350,674	4,143,610	1,196,024	1,318,222
未収金	703,290	1,733,729	1,239,254	1,488,878	894,069
前払費用	1,529	1,470	1,755	2,355	2,051
固定資産	28,980,949	29,077,050	32,292,015	34,310,961	33,673,859
事業資産	25,588,042	25,588,042	25,588,042	27,703,037	27,703,037
道路	25,588,042	25,588,042	25,588,042	27,703,037	27,703,037
事業資産建設仮勘定	40,734	441,118	3,773,236	-	-
道路建設仮勘定	40,734	441,118	3,773,236	-	-
有形固定資産	3,349,853	3,045,847	2,928,693	6,605,880	5,969,153
建物	1,408,485	1,408,485	1,408,485	2,219,206	2,294,820
建物付属設備	864,569	864,569	864,569	1,248,247	1,248,247
構築物	59,520	59,520	59,520	59,520	-
機械及び装置	4,530,348	4,530,348	4,531,985	7,530,724	7,530,724
車両及び運搬具	390,627	390,950	581,005	652,167	652,167
工具、器具及び備品	22,331	23,476	24,582	23,414	18,626
有形固定資産減価償却累計額	▲3,926,027	▲4,231,500	▲4,541,453	▲5,127,398	▲5,775,431
無形固定資産	2,044	2,044	2,044	2,044	1,669
電話加入権	2,044	2,044	2,044	2,044	1,669
投資その他の資産	275	-	-	-	-
長期前払費用	275	-	-	-	-
繰延資産	-	276	361	382	382
長期前払費用	-	276	361	382	382
資産の部合計	30,797,830	32,169,259	37,683,056	37,005,659	35,894,482
流動負債	14,982,925	16,473,875	22,014,199	21,162,987	20,020,501
未払金	1,154,992	1,837,406	3,218,424	1,335,131	915,257
短期借入金	12,621,423	13,532,423	17,848,633	18,790,633	18,500,000
一年以内返済長期借入金	1,179,498	1,073,243	897,563	972,624	578,039
預り金	1,172	738	876	1,305	1,007
仮受金	16,721	15,219	18,038	20,443	19,701
契約保証金	-	5,177	20,740	32,150	-
賞与引当金	9,118	9,669	9,924	10,699	6,497
固定負債	8,257,339	7,886,596	8,136,533	7,163,909	6,585,870
長期借入金	8,257,339	7,886,596	8,136,533	7,163,909	6,585,870
特別法上の引当金等	1,279,988	1,487,301	1,685,151	2,027,581	2,425,360
道路事業損失補てん引当金	1,279,988	1,487,301	1,685,151	2,027,581	2,425,360
負債の部合計	24,520,252	25,847,773	31,835,883	30,354,477	29,031,731
基本金	9,470,850	9,470,850	9,470,850	9,470,850	9,470,850
京都府出資金	9,470,850	9,470,850	9,470,850	9,470,850	9,470,850
欠損金	▲3,193,272	▲3,149,363	▲3,623,678	▲2,819,668	▲2,608,098
繰越欠損金	▲3,193,272	▲3,149,363	▲3,623,678	▲2,819,668	▲2,608,098
資本の部合計	6,277,578	6,321,487	5,847,172	6,651,182	6,862,752
負債及び資本の部合計	30,797,830	32,169,259	37,683,056	37,005,659	35,894,482

【図表 1.1.5-2】 直近 5 期間における損益計算書の推移

(単位：千円)

科目	H24年度	H25年度	H26年度	H27年度	H28年度
業務収入	1,624,383	1,813,988	1,780,643	3,081,873	3,580,007
道路料金収入	1,624,383	1,813,988	1,780,643	3,081,873	3,580,007
受託業務収入	1,855,896	3,028,658	3,631,053	3,713,247	3,786,546
受託業務収入	1,855,896	3,028,658	3,631,053	3,713,247	3,786,546
業務外収入	3,255	3,647	3,802	537,785	14,907
利息収入	131	191	388	354	20
雑益	3,124	3,456	3,414	537,431	14,887
収入の部 合計	3,483,534	4,846,293	5,415,498	7,332,905	7,381,460
業務管理費	448,366	463,291	707,102	676,421	677,502
人件費	170,345	171,204	223,293	266,434	281,032
物件費	278,022	292,088	483,809	409,988	396,470
維持改良費	475,831	498,966	596,035	871,974	1,253,787
道路清掃費	6,869	8,114	6,639	15,173	18,709
道路維持費	111,933	141,332	173,753	323,906	482,526
照明費	15,485	18,376	21,263	32,955	33,269
橋梁修繕費	30,164	6,594	17,000	99,418	163,823
橋梁塗装費	59,685	-	-	-	-
トンネル修繕費	79,077	159,678	181,523	143,635	253,593
トンネル管理費	37,743	40,061	41,155	53,242	55,674
雪氷対策費	103,981	93,585	123,066	140,228	218,575
ETC保守管理費	30,894	31,227	31,636	63,418	27,616
一般管理費	186,589	194,166	192,569	212,034	305,467
人件費	120,008	118,320	134,496	160,267	135,400
物件費	66,581	75,845	58,074	51,767	170,068
受託業務損	1,774,099	2,940,528	3,532,064	3,600,642	3,691,582
補助事業受託費	1,706,656	2,875,239	3,466,809	3,268,855	3,498,095
単独事業受託費	67,444	65,289	65,256	331,788	193,486
諸減価償却費	406,325	306,742	309,953	591,208	669,217
有形固定資産減価償却費	406,325	306,742	309,953	591,208	669,217
諸引当損	185,644	207,313	197,850	342,430	397,779
道路事業損失補てん引当損	185,644	207,313	197,850	342,430	397,779
業務外費用	197,892	191,378	354,238	234,185	174,556
支払利息	197,212	191,228	196,938	233,600	131,032
雑損	680	150	157,300	585	43,524
費用の部 合計	3,674,746	4,802,384	5,889,812	6,528,895	7,169,891
当期損益	▲191,212	43,909	▲474,314	804,010	211,569

有料道路事業の整備に要した、償還を要する出資金・借入金の金額 365 億円から既償還額等を差し引いた残額、それだけでなく、道路が全線開通するまでに累積した赤字（繰越欠損金）の 26 億円（平成 28 年度末）に関しても市中金融機関からの借入金により賅っているため、その金額についても料金徴収期間内に返済を行っていく必要がある。

1.1.6 通行料金徴収期間内での償還の必要性

通行料金徴収期間は 40 年間と定められている一方で、道路公社は平成 28 年度末において、これまでに要した有料道路の整備費用 365 億円から既償還額等を差し引いた残額と累積赤字 26 億円の合計 351 億円を京都府からの出資金と国・市中銀行等からの借入金により賅っている。そのため、通行料金徴収期限である平成 55 年までの 26 年間にこれらを全額返済できるかどうかという点が、道路公社が健全に事業運営を行っているかどうかを評価するために重要な論点となる。

1.2 許可計画について

1.2.1 許可計画の道路交通量と実績の道路交通量との比較

(1) 許可計画における収支・道路交通量見込

国土交通大臣の許可を受けた計画には、収支予算の明細が含まれる（道路整備特別措置法第 10 条第 2 項）。収支予算の明細には、料金徴収期間における収入・費用支出・償還支出・未償還残高等が記載されている。現状の許可計画（平成 27 年 6 月申請）における収入と支出の見込みは下記のとおりであり、このとおりに収支が推移すれば、40 年間の料金徴収期間内に出資金・借入金の償還が可能であり、道路事業損失補てん引当金の引当も可能となる計画となっている。平成 28 年度から平成 32 年度までの収支予算の状況およびその裏付けとなる道路交通量の推移見込みは下記のとおりである。

【図表 1.2.1】 許可計画（平成 27 年 6 月申請）の収支・道路交通量見込

（単位：百万円）

		H28	H29	H30	H31	H32
収入	料金収入等	4,577	4,668	4,667	4,666	4,666
支出	維持管理経費	2,651	2,256	2,444	2,259	2,244
	支払利息	579	591	577	568	553
	支出計	3,230	2,847	3,021	2,827	2,797
収支差		1,347	1,821	1,646	1,839	1,869

（単位：千台）

	H28	H29	H30	H31	H32
道路交通量	18,025	18,341	18,337	18,334	18,331

このように、収入は約 46 億円前後で推移しており、維持管理経費は 22 億円～26 億円、借入利息は約 6 億円弱である。そのため、毎期の収支差は 13 億円～18 億円程度となっており、この収支差額を出資金・借入金の償還に充てる計画となっている。大まかな計算となるが、残りの料金徴収期間である 26 年間にわたり、毎期 15 億円ずつ出資金・借入金の償還を継続した場合、15 億円×26 年＝390 億円となり、1.1.6 で記載した道路公社が償還すべき金額の償還が可能となる。また、この収支の前提として、道路交通量は毎期約 1,800 万台程度となっている。

1.2.2 発見された課題

(1) 許可計画との比較分析と是正措置

平成 28 年度における道路料金収入および道路交通量の実績数値がどの程度であったかどうかを把握し、許可計画上の道路料金収入および道路交通量との比較を実施したところ、下記のとおりであった。

【図表 1.2.2-1】 平成 28 年度における許可計画と実績との比較

	許可計画	実績	達成率
道路料金収入（百万円）	4,577	3,595	78.6%
道路交通量（千台）	18,025	14,442	80.1%

上記のとおり、平成 28 年度における道路料金収入は許可計画約 46 億円に対して、実績は約 36 億円であり達成率は 78.6%、道路交通量は許可計画 1,802 万台に対して実績は 1,444 万台であり達成率は 80.1%であった。つまり、道路料金収入および道路交通量は許可計画の概ね 8 割程度で実績が推移しており、許可計画に対して下振れしている状況となっている。

料金徴収期間である 40 年間での出資金・借入金の償還、道路事業損失補てん引当金の引当が可能であることを示す唯一の根拠が許可計画における収支予算の明細である。そのため、本当に料金徴収期限までの出資金・借入金の償還、道路事業損失補てん引当金の引当が可能かどうか、見直しの必要性がないかどうかを適時に確認するため、本来、毎年度許可計画と実績数値とを比較検証して随時是正措置をとるべきであるが、毎年度の比較分析は行われていない。

許可計画に対して実績が上振れしている場合にはまだしも、道路料金収入および道路交通量は許可計画の概ね 8 割程度で実績が推移しており、許可計画に対して下振れしている状況となっているため、今後は、許可計画どおりの出資金・借入金の償還、道路事業損失補てん引当金の引当が可能な状況にあるかどうかを適時に把握するために、毎年度の結果を踏まえて検証すべきである。

(2) 許可計画の変更基準

有料道路事業として道路料金を収受する形で道路を計画・整備する場合には、国土交通大臣の許可が必要となる。また、許可計画を変更する場合にも、国土交通大臣の許可または国土交通大臣への届け出が必要となる。

具体的には、道路整備特別措置法第 10 条第 4 項および第 5 項において下記のように定められている。

第 10 条第 4 項

地方道路公社は、第一項の許可を受けた後、第二項第一号（路線名及び工事の区間）、第二号（工事方法及び工事予算）、第五号（料金）又は第六号（料金の徴収期間）に掲げる事項を変更しようとするときは、国土交通大臣の許可を受けなければならない。

第 10 条第 5 項

地方道路公社は、第一項の許可を受けた後、第二項第三号（工事の着手及び完成の予定年月日）又は第四号（収支予算の明細）に掲げる事項を変更しようとするときは、国土交通大臣に届け出なければならない。

道路公社においては、これまで道路整備特別措置法第 10 条第 4 項および第 5 項の規定に基づき、過去 6 回にわたり変更許可を申請しており、直近では平成 27 年 6 月に申請を行っている。

これまでの許可申請の変遷は下記のとおりである。

【図表 1. 2. 2-2】 変更許可申請の変遷

時期	区間	距離 (km)	事業費 (百万円)	償還 年数	主な変更理由
H2	綾部～舞鶴大江	12.1	16,000	30	—
H8	綾部～舞鶴大江	12.1	17,300	30	事業費, 完成時期, 料金
H10.1	綾部～舞鶴大江	12.1	17,300	30	完成時期
H11.1	綾部～宮津	23.4	28,300	40	距離延長, 事業費, 完成時期, 料金
H14.7	綾部～宮津	23.4	27,031	40	事業費
H19.3	丹波～宮津	52.6	37,491	40	距離延長, 事業費, 完成時期, 料金
H27.6	丹波～宮津	52.6	36,531	40	事業費

収支予算の明細に関しては、道路整備特別措置法第 10 条第 5 項に基づき、毎年度近畿地方整備局に変更の届け出が行われているが、平成 27 年 6 月以降、許可計画に関する変更許可の申請は行われていない。

この点、道路交通量実績は当初の許可計画よりも下回っている状況であり、許可計画どおりの出資金・借入金の償還、道路事業損失補てん引当金の引当が可能かどうかを鑑みた場合、許可計画に関する変更許可の申請が必要な状況とも思われる。しかしながら道路整備特別措置法以外に変更許可の申請が必要となる具体的な基準を明示したものは無く、変更許可の申請を行うかどうかは道路公社に委ねられている。

そのため、許可計画に関する変更許可の申請が必要かどうかを判断する基準

は、道路公社が自ら明確に定めることが望まれる。なぜならば、基準が曖昧なまま、許可計画上の収支に対して実績収支の下振れが継続していった場合には、重要な経営判断が遅れてしまうからである。

(3) 大規模修繕計画の必要性

京都縦貫自動車道は平成27年7月に京丹波わちインターチェンジ～丹波インターチェンジが完成し、全線の供用が開始されている。そのため、新たな整備費用は発生しないが、道路を適切に維持・管理していくためには、将来にわたって道路を修繕するための費用が発生する。

修繕費用として一般に想定されるものとしては、每期定期的に行われる設備維持補修のための定期修繕、数年間に一度行われる設備の取替更新、大きな構造物の基本性能を維持するために数十年に一度行われる大規模修繕の3種類がある。

【図表 1.2.2-3】 3つの修繕区分

区分	内容	計画
定期修繕	每期定期的に行われる設備維持補修	○
取替更新	数年間に一度行われる設備の更新	○
大規模修繕	大きな構造物の基本性能維持のために数十年に一度実施	×

このうち、設備維持補修のための定期修繕、設備の取替更新については許可計画に反映されているものの、大規模修繕費用については、その発生可能性・金額の算定ができないことから許可計画には織り込まれていない。

なお、大規模修繕に関しては、道路公社が平成28年7月に策定している第二期中期経営計画において下記のように記述されている。

4) 構造物・設備等の計画的維持補修の実施

構造物の安全性確保や設備の正常な運転は、安全かつ円滑な通行の確保に必要な不可欠なものであるが、構造物の大規模補修や設備更新には多額の費用が必要であり、公社経営に大きな影響を与えることから、計画的な維持補修の

実施が求められる。

本来、将来的に大規模修繕費用の発生が見込まれる場合には、金額も莫大になることから、将来計画に織り込む必要があると考えられる。この点に関する他社の取り組みとして、NEXCO 西日本および首都高速道路株式会社、ならびに阪神高速道路株式会社（以下「阪神高速」という。）においては、大規模修繕費用に関して将来的に見込まれる経費の総額を把握し、それに基づいて、料金徴収期間を最大 15 年間延長する手続きを行っている。

一方で、道路公社の場合、支出額が大きくなる大規模修繕については京都府との関係で検討する必要がある、上記のような民間の企業と同様に大規模修繕計画を策定することにはならない面がある。

道路公社では、平成 55 年までの管理期間内の維持修繕を適正に実施するために長寿命化計画を現在策定中である。また、平成 55 年以降のことについては、京都府管理の橋梁等では、今後、改定する京都府の長寿命化計画で架替等を含む大規模修繕を反映することとしており、その中で道路公社管理施設も対応することとなる。

大規模修繕計画については、これらの状況を勘案し、継続して検討を進められたい。

1.3 許可計画と中期経営計画

1.3.1 許可計画と中期経営計画との比較

道路公社においては、平成 28 年 7 月に第二期中期経営計画（平成 28 年度～平成 32 年度）を策定しており、現状を踏まえたうえで、将来数値の予測を行っている。またその中で、許可計画との比較も行われている。許可計画と、第二期中期経営計画における収支および道路交通量の目標数値との比較結果は下記のとおりである。

【図表 1.3.1】 許可計画と、第二期中期経営計画の目標数値との比較

(単位：百万円)

			H28	H29	H30	H31	H32
収入	料金 収入等	許可計画	4,577	4,668	4,667	4,666	4,666
		目標	3,428	3,501	3,500	3,499	3,499
		計画との差	▲1,149	▲1,167	▲1,167	▲1,167	▲1,167
支出	維持管 理経費	許可計画	2,651	2,256	2,444	2,259	2,244
		目標	2,348	2,348	2,348	2,348	2,348
		計画との差	▲303	92	▲96	89	104
	支払 利息	許可計画	579	591	577	568	553
		目標	125	125	125	125	125
		計画との差	▲454	▲466	▲452	▲443	▲428
	支出計	許可計画	3,230	2,847	3,021	2,827	2,797
		目標	2,473	2,473	2,473	2,473	2,473
		計画との差	▲757	▲374	▲548	▲354	▲324
収支差	許可計画	1,347	1,821	1,646	1,839	1,869	
	目標	955	1,028	1,027	1,026	1,026	
	計画との差	▲392	▲793	▲619	▲813	▲843	

(単位：千台)

		H28	H29	H30	H31	H32
道路交通量	許可計画	18,025	18,341	18,337	18,334	18,331
	目標	13,651	13,901	13,899	13,897	13,894
	計画との差	▲4,374	▲4,439	▲4,438	▲4,437	▲4,436

収入に関しては、許可計画上の道路交通量が約 1,802 万台であるのに対して中期経営計画上の目標数値が 1,400 万台弱となっており、許可計画の 8 割程度の推移が続くことが見込まれている。それに伴い、道路料金収入も許可計画では約 46 億円であるのに対して中期経営計画上の目標数値は約 35 億円となっており、許可計画よりも約 10 億円下回っている状況である。支出に関しては、維持管理経費は許可計画と中期経営計画上の目標数値は近似している一方で、支払利息は、許可計画上の支払利息が約 6 億円であるのに対して、近年の低金利の社会情勢の影響もあり、中期経営計画上の目標数値は約 1 億円となっている。こ

これらの結果、許可計画と第二期中期経営計画とを比較した場合、毎年度約 4 億円から約 8 億円程度の金額が、許可計画に対して下振れしている状況となっている。

1.3.2 数値目標を設定した中期経営計画の必要性

道路公社においてはこれまでに、平成 22 年 12 月に京都府道路公社中期経営計画（平成 22 年度～平成 26 年度）が策定され、平成 28 年 7 月に京都府道路公社第二期中期経営計画（平成 28 年度～平成 32 年度）が策定されている。これは、道路公社が独自に策定しているものであり、許可計画と比較した収支の見通しや交通量の見通し、今後の具体的取り組みが定められており、非常に有意義なものである。また、策定した中期経営計画に関しては、事務局長をリーダーとした「京都府道路公社経営計画マネジメントチーム」により評価を受け、施策ごとの達成状況の評価が行われており、次の中期経営計画策定時の参考とされている点も評価できる。

第二期中期経営計画における主な経営方針は下記のとおりである。

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">① 安心・安全・快適な道路空間の提供② 地域活性化に貢献する道路の創造③ 人と自然にやさしい道づくり④ 働きがいのある職場づくり⑤ 公正・透明で健全な公社経営 |
|---|

確かに、上記経営方針はいずれも重要なものではあるが、中期経営計画は本来、目標と現状との乖離を把握したうえで、目標を達成するために今後の方向性や具体的施策を検討することで、目標の実現可能性を高めるものである。

平成 27 年 6 月に策定された京都府における「外郭団体の自主的・自立的経営に関するガイドライン」においても、中期経営計画の策定、実行および進捗管理として下記のような記載がある。

外郭団体では、経営責任者である役員や事務局長の就任期間が、現状においても民間企業と比べて短い傾向にあるため、計画的な経営に努めるという意識の保持が難しい場合が見受けられ、それに伴って、外郭団体職員の経営に関する無関心を誘い、営業活動意欲や責任感・使命感をもった勤労意欲を削ぐおそれもある。このため、事業年度ごとの具体的な数値目標の設定によって、経営責任を明確化するとともに、中長期的な視点を持った自主的・自立的な経営に資するため、中期経営計画の策定、実行及びその適切な進捗管理に取り組む必要がある。

また、中期経営計画の策定、実行および進捗管理、ならびに経営責任の明確化に関して、下記のように記載されている。

外郭団体は中期経営計画の策定、実行及びその適切な進捗管理を行うこととする。また、経営責任者は、中期経営計画の中で事業年度ごとの具体的な数値目標を明確にすることにより経営責任の明確化に努めることとする。

しかしながら、道路公社の中期経営計画においては、確かに目標数値は記載されているものの、個別具体的な施策ごとの収支改善の目標数値が定められておらず、仮に策定された具体的施策がすべて実現したとしても、どの程度の数値的改善効果があるのかが不明瞭である。そのため、許可計画と現状の予測数値との差異を埋めるために必要な改善額を把握したうえで具体的施策を検討し、具体的施策ごとの数値目標を設定したうえで、中期経営計画上の目標数値を設定しなければならない。

実際、第一期中期経営計画において、新たな収入確保のための取り組み実施の総合評価に関して、京都府道路公社経営計画マネジメントチームより「新たな収入確保のための方策および管理コストの低減のための方策などについてはほとんど取り組まれていなかった。料金収入の増加や経費節減は極めて大きな問題であり、今後これらのことについて積極的に取り組む必要がある。」との指摘を受けている。

1.2.2(1)で記載したとおり、道路料金収入および道路交通量は許可計画の概ね8割程度で実績が推移しており、許可計画に対して実績が下振れしている。また、上記のとおり、中期経営計画上の目標収支も、許可計画に対して下振れしている。そのため、中期経営計画における目標数値を達成できた場合でも、料金徴収期限である平成55年までに、許可計画どおりに出資金・借入金を償還し、道路事業損失補てん引当金を引当てるのが困難な計算となっている。許可計画に対する中期経営計画の目標収支の下振れ平均額が每期約7億円であることから、単純計算ではあるが、残りの債務償還期間である26年間で7億円×26年間=182億円が下振れすることとなる。

一方で、足元の交通量は増加傾向にあり（平成29年9月末時点で、昨年対比約107%で推移）、長寿命化修繕計画により維持管理費の圧縮に努めるとされているため、将来的な収支改善の可能性はある。そのため、本来は、足元の道路交通量の増加傾向や、将来の道路交通量を増加させるための施策、広告等の附随収入の獲得に伴う収益改善策、安全性を維持したうえでの経費削減策を具体的な数値に落とし込んだ形で中期経営計画を策定しなければならない。

このように、中期経営計画策定の取り組み自体は評価できるが、数値目標を持った具体的施策に基づく目標管理を行っていくことで初めて、許可計画上の収支予測を実現していくことが可能となるため、今後中期経営計画を策定する場合には、これらに留意して計画を策定する必要がある。

1.3.3 通勤時間帯割引に関する利用実績の把握

京都縦貫自動車道（道路公社管理区間）の料金体系は、平成27年7月18日の全線開通に伴い、高速自動車国道並みの料金体系に変更されている。区間ごとの通行料金は、下記のとおりである。

【図表 1.3.3-1】 通行料金一覧（通常料金）

	(円)					(km)
	軽等	普通車	中型車	大型車	特大車	距離
宮津天橋立～舞鶴大江	260	310	360	500	800	11.3
舞鶴大江～綾部安国寺	260	310	360	500	800	14.7
綾部安国寺～京丹波わち	150	210	250	350	550	7.3
京丹波わち～京丹波みずほ	260	310	360	500	800	11.6
京丹波みずほ～丹波	150	210	250	350	550	7.7

また、通行料金の割引制度として、身体障害者割引制度と通勤時間帯割引制度とがある。身体障害者割引制度は身体障害者を対象にした割引率約 50%の割引制度である。通勤時間帯割引制度は沿線地域の住民・企業の京都縦貫自動車道の利用を促進する目的で、平成 20 年 9 月から ETC 利用者を対象に実施しており、7 時～9 時および 17 時～19 時の時間帯の通行料金を約 20%割引する制度である。

通行料金の割引制度を変更するには変更許可の申請が必要となるものの（道路整備特別措置法第 10 条第 2 項）、道路公社が独自に選択できる収支改善のための有効な手段である。通行料金の割引制度をうまく活用することにより、割引利用金額が増加したとしても道路交通量が増加することで道路公社としての収支の改善につながる可能性がある。そのため、通行料金の割引制度に関して、目的に照らして効果的に機能しているかどうかを把握するために、その利用実績および効果を適切に把握する必要がある。

この点、障害者割引制度に関しては、利用実績および割引金額の把握がなされている。一方で、通勤時間帯割引制度に関しては、利用実績の把握が行われておらず、道路公社の収支改善にどの程度寄与しているのか、またはしていないのかを判断できない状況となっている。

通勤時間帯割引の利用実績が把握できない理由としては、現状のシステムの要件設定では利用実績が把握できず、把握するためには別途費用がかかることとなるため把握できないとのことであった。しかしながら、別途費用がかかることは利用実績を把握しなくても良い理由とはならず、別途費用がかかったとし

ても、利用実績の把握を行うべきと考える。

また、第一期中期経営計画に関する京都府道路公社経営計画マネジメントチームの評価においても、通勤時間帯割引の実施効果の検証に関しては「×」（平成20年9月から通勤時間帯割引を実施しているが、実施効果の検証は行っていない）と評価されており、実施効果の検証に関して「全線開通など道路の状況が変化する中で効果の評価は困難であり、この目標設定が正しかったかどうか疑問が残る」と総評されている。確かに平成26年度に完了した第一期中期経営計画を評価する時点ではそのとおりであるが、全線開通した現在であれば効果の測定は可能であると考えられ、今こそ測定を行うべきと考える。

なお、他社における通行料金の割引制度は下記のようにになっている。

【図表 1.3.3-2】 各社の割引制度の比較

事業者	割引制度	割引内容
京都府道路公社	通勤時間帯割引（7～9、17～19時）	20%割引
	障害者割引	50%割引
NEXCO 西日本	平日朝夕割引（6～9、17～20時）	5～9回で約30%割引（地方部のみ） 10回以上で約50%割引
	深夜割引（0～4時）	30%割引
	休日割引（土、日、祝日の終日）	30%割引（地方部のみ）
	障害者割引	50%割引
阪神高速	池田線：平日朝夕割引（6～9、17～20時）	約50%割引（車種で割引率異なる）
	京都線：時間帯割引（平日6～9、17～20時）	約30%割引（区間で割引率異なる）
	京都線：土、休日	約30%割引（区間で割引率異なる）
	障害者割引	50%割引
大阪府道路公社	回数券	最大100回券で20%割引
	障害者割引	50%割引

このように、通勤時間帯割引に関しては、それぞれ制度設計はさまざまとなっており、現状の制度が最適なのか、それとも NEXCO 西日本のように利用回数に応じた割引制度が良いのか等、比較検証していく必要がある。しかしながら、道路公社においては、通勤時間帯割引の利用実績が全く把握できておらず、効果を

測定する以前の状況となってしまう。

さらに、第二期中期経営計画では、効果的な料金割引の実施をするため「経営に寄与できる割引制度の検討」を具体的取組として掲げている。

4) 効果的な料金割引の実施

・ 公社独自の料金割引については、経営上及び料金システム上の課題があり、沿線地域のニーズも踏まえつつ、より効果的な料金割引の実施に向けて慎重な検討が必要である。

・ 高速道路利用料金について、首都圏で「同一起終点・同一料金」の取り組みがされ、近畿圏においても同様の動きが伝えられていることから、広域ネットワークを形成する京都縦貫自動車道においても今後議論が必要となる。

このように、今後の検討事項として、通行料金の割引制度に関して、通勤時間帯割引に限らず、より広い観点から検討を行うこととされている。しかしながら前述のとおり、既存の割引制度である通勤時間帯割引においてすら割引実績金額の把握ができておらず、割引の効果の測定もできていない状況である。そのため、まずは通勤時間帯割引制度に関して、割引実績金額の把握・割引効果の測定を行うことが望まれる。

1.3.4 中期経営計画の作成時期

中期経営計画は、将来期間の方針の骨子を定めるものであり、極めて重要なものである。これまでに、平成 22 年 12 月に京都府道路公社中期経営計画（平成 22 年度～平成 26 年度）が策定され、平成 28 年 7 月に京都府道路公社第二期中期経営計画（平成 28 年度～平成 32 年度）が策定されている。

ただし、京都縦貫自動車道の延伸に伴い交通量の予測が困難であったという要因などにより、第一期中期計画が完了した平成 27 年度には第二期中期計画は策定されず、翌年の平成 28 年度に第二期中期経営計画が策定されている。

中期経営計画は通常、中期経営計画の最終年度に翌年以降の中期経営計画を新たに策定するものであり、中期経営計画が無い状態では適切な目標管理がで

きない。今後は中期経営計画を切れ目なく継続して作成する必要がある。

2 京都縦貫自動車道の管理者

2.1 京都縦貫自動車道の管理者と費用負担の現況

2.1.1 区間ごとの管理者

(1) 丹波綾部道路（直轄国道）と綾部宮津道路（補助国道）

京都縦貫自動車道について、土地は国土交通省のものである。その土地を造成し、トンネルを掘り、橋梁を建設し、道路本体を造っている。そして、その上をアスファルトで舗装して道路が造られ、トンネル内には電気設備を設置し、管制室に管理管制機器を備え付ける。すなわち、一言で道路といっても、「道路本体」部分と「舗装・電気設備・管理管制機器（以下「舗装等」という。）」部分に分けられる。

道路本体や舗装等の新設、維持・修繕等を誰が行うのかについては、その道路がどのような種類の道路かによって異なる。丹波綾部道路、綾部宮津道路ともに国道 478 号であるが、丹波綾部道路については直轄国道に指定されているのに対し、綾部宮津道路は、直轄国道に指定されておらず補助国道である。

国道が直轄国道に該当するかどうかは国土交通省が政令により指定し、指定された区間が直轄国道、それ以外の区間が補助国道となる（道路法第 13 条第 1 項）。

(国道の維持、修繕その他の管理)

道路法 第 13 条第 1 項

前条に規定するものを除くほか、国道の維持、修繕、公共土木施設災害復旧事業費国庫負担法(昭和二十六年法律第九十七号)の規定の適用を受ける災害復旧事業(以下「災害復旧」という。)その他の管理は、政令で指定する区間(以下「指定区間」という。)内については国土交通大臣が行い、その他の部分については都道府県がその路線の当該都道府県の区域内に存する部分について行う。

(2) 国道の新設および改築

国道の新設および改築は、原則として国（国土交通大臣）が行うこととされる。丹波綾部道路と綾部宮津道路はともに国道 478 号であるから、その新設および改築は国が行うこととなる（道路法第 12 条）。

（国道の新設又は改築）

道路法 第 12 条

国道の新設又は改築は、国土交通大臣が行う。ただし、工事の規模が小であるものその他政令で定める特別の事情により都道府県がその工事を施行することが適当であると認められるものについては、その工事に係る路線の部分の存する都道府県が行う。

ただし、後述するようにその費用はすべてを国が負担するわけではなく、直轄国道か補助国道かに応じて割合は異なるものの、国と京都府が按分することになる。

(3) 国道の維持・修繕等

道路管理者は、直轄国道については国（国土交通大臣）、補助国道は都道府県とされる。よって、直轄国道の維持・修繕等を行うのは国、補助国道の維持・修繕等を行うのは京都府となる（道路法第 13 条第 1 項）。

丹波綾部道路は直轄国道であるため、本来の管理者は国であり、維持・修繕等の責任も本来国が負うものである。綾部宮津道路は補助国道であるため、本来の管理者は京都府であり、維持・修繕等の責任も本来京都府が負うものである。

(4) 丹波綾部道路と綾部宮津道路の管理者

道路公社は、有料道路事業として国土交通大臣の許可を得ることで、丹波綾部道路と綾部宮津道路の管理者に代わることができる（道路整備特別措置法第 17 条）。

ゆえに現在は、丹波綾部道路、綾部宮津道路の維持・修繕等は道路公社の責任において行われている。

(地方道路公社による道路管理者の権限の代行)

道路整備特別措置法 第 17 条

地方道路公社は、第十条第一項の許可若しくは第十二条第一項の許可を受けて道路を新設し、若しくは改築する場合、第十四条の規定により道路の維持、修繕及び災害復旧を行う場合又は第十五条第一項の許可を受けて道路の維持、修繕及び災害復旧を行う場合においては、当該道路の道路管理者に代わって、その権限のうち次に掲げるものを行うものとする。(以下、略)

(5) 徴収期間満了後の管理者

有料道路事業は、通行料金の徴収期間が定められており、徴収期間が満了した後は、道路公社が有する資産は道路管理者に帰属することとなる(道路整備特別措置法第 52 条)。よって借入金等を償還し徴収期間が満了した後、道路公社が丹波綾部道路(直轄国道)に関連して保有する資産については、管理者が国に戻ることから、国に帰属する。綾部宮津道路(補助国道)に関連して保有する資産については、管理者が京都府に戻ることから、京都府に帰属する。また、有料道路事業が終了する結果、京都縦貫自動車道の両区間は、通行が無料となる。

(道路資産等の道路管理者への帰属)

道路整備特別措置法 第 52 条

前条第二項から第四項までの規定により機構に帰属した道路資産並びに同条第六項及び第七項の規定により地方道路公社に帰属した道路を構成する敷地又は支壁その他の物件(料金の徴収施設その他政令で定める物件を除く。)は、第二十五条第一項の規定により公告する料金の徴収期間の満了の日の翌日において、道路管理者(道路管理者が国土交通大臣であるときは、国)に帰属する。

なお、道路公社が管理している道路は、ここまで説明してきた京都縦貫自動車道の丹波綾部道路、綾部宮津道路のほか、山陰近畿自動車道がある。前者は有料道路事業として行っているのに対し、後者は京都府からの受託事業として行っ

ている。

これらの状況をまとめると次表のようになる。

【図表 2.1.1】

	丹波綾部道路	綾部宮津道路	宮津与謝道路	野田川大宮道路
通称	京都縦貫自動車道		山陰近畿自動車道	
道路種別	一般国道478号（直轄）	一般国道478号（補助）	一般国道312号（補助）	一般国道312号（補助）
土地所有者	国	国	国	国
道路管理者	道路公社（徴収期間満了後は国）	道路公社（徴収期間満了後は京都府）	京都府	京都府
区間	丹波IC～綾部JCT	綾部JCT～宮津天橋立IC	宮津天橋立IC～与謝天橋立IC	与謝天橋立IC～京丹後大宮IC
延長・ 開通日	29.2km 綾部安国寺IC～綾部JCT 2.6km H15.3.27	23.4km 南区間12.1km 綾部JCT～舞鶴大江IC H10.3.8	6.1km H23.3.12	4.4km H28.10.30
	京丹波わちIC～綾部安国寺IC 7.3km H20.9.13	北区間11.3km 舞鶴大江IC～宮津天橋立IC H15.3.2		
	丹波IC～京丹波わちIC 19.3km H27.7.18			
事業主体	道路公社、国土交通省 （道路公社：有料道路事業）	道路公社、京都府 （道路公社：有料道路事業・受託事業）	京都府 （道路公社：受託事業）	京都府 （道路公社：受託事業）
事業方式	合併施工方式		補助事業	補助事業
	直轄事業 有料道路事業	補助事業 有料道路事業		
有料道路事業費（道路公社の負担）	95億円	270億3100万円	—	—
事業費（有料道路事業費除く）	約2,000億円	約900億円	約328億円	約169億円
国負担	約1,300億円	約440億円	約181億円	約93億円
府負担	約700億円	約460億円	約147億円	約76億円

2.1.2 道路公社、京都府および国の費用負担

(1) 直轄国道に指定された場合の京都府の財政負担

道路の新設および改築は国の責務、その維持・修繕等は道路管理者の責務とされているが、それに要する費用負担については、道路法においてそれぞれ定められている。

負担割合の詳細については次表にまとめているが、端的に言えば、京都府にとっては、直轄国道の方が財政的な負担が軽くなる。

【図表 2.1.2-1】道路の種類と費用負担の割合

道路の種類		一般国道	
		直轄国道	補助国道
道路管理者		<新設・改築> 国土交通大臣（道路法 12 条） （ただし都道府県（工事規模が小のもの等）） <維持、修繕、その他の管理> 指定区間：国土交通大臣 その他：都府県（政令市） （道路法 13 条）	
費用負担の割合	新設・改築	国 2/3 都道府県（政令市） 1/3 （道路法 50 条 1 項）	国 1/2 都府県（政令市） 1/2 （道路法 50 条 1 項）
	維持・修繕	道路管理者 国 or 道路公社 10/10 （道路法 49 条）	維持： 道路管理者 都府県（政令市） or 道路公社 10/10 （道路法 49 条） 修繕： 道路管理者 都府県（政令市） or 道路公社 10/10 ただし、 国 1/2 以内 補助 （道路法 56 条）

(2) 新設・改築の場合の費用負担（道路本体）

道路の管理に関する費用は、道路管理者の負担となるのが原則である（道路法第49条）。

（道路の管理に関する費用負担の原則）

道路法第49条

道路の管理に関する費用は、この法律及び公共土木施設災害復旧事業費国庫負担法並びに他の法律に特別の規定がある場合を除くほか、当該道路の道路管理者の負担とする。

ただし特例として、国道の新設・改築に要する費用については、直轄国道は2/3を国が負担し、1/3を都道府県が負担する。補助国道は1/2を国が負担し1/2を都道府県が負担することとされている（道路法第50条第1項）。

（国道の管理に関する費用負担の特例等）

道路法 第50条第1項

国道の新設又は改築に要する費用は、国土交通大臣が当該新設又は改築を行う場合においては国がその三分の二を、都道府県がその三分の一を負担し、都道府県が当該新設又は改築を行う場合においては国及び当該都道府県がそれぞれその二分の一を負担するものとする。

京都縦貫自動車道を建設する際の建設費についてみると、丹波綾部道路は直轄国道であるため、事業費（有料道路事業費を除く）総額約2,000億円のうちほぼ2/3にあたる約1,300億円を国が負担し、残りの1/3にあたる約700億円を京都府が負担している。

綾部宮津道路は補助国道であるため、事業費（有料道路事業費を除く）総額約900億円のうちほぼ1/2にあたる約440億円を国が負担し、残りの1/2にあたる約460億円を京都府が負担している。

宮津与謝道路は補助国道であるため、事業費（有料道路事業費を除く）総額約328億円のうち約55%にあたる約181億円を国が負担し、残り約147億円を京都府が負担している。

野田川大宮道路は補助国道であるため、事業費（有料道路事業費を除く）総額約 169 億円のうち約 55%にあたる約 93 億円を国が負担し、残り約 76 億円を京都府が負担している。

宮津与謝道路と野田川大宮道路は道路法第 50 条第 1 項に定められる 1/2 よりも多い 55%を国が負担しているが、これは道路整備事業にかかる国の財政上の特別措置に関する法律等により補助率が上げられているためである（道路整備事業に係る国の財政上の特別措置に関する法律施行令第 1 条第 2 項）。

(3) 舗装等の新設費用の負担

舗装等は、道路本体を利用して道路公社が有料道路事業で建設するから、道路公社の費用負担となっている。その原資は、京都府出資金や外部からの借入金である。

舗装等は道路公社が自己の負担により建設したものであるから、道路公社が所有するものであり、道路公社の貸借対照表に資産として計上されている。

京都府出資金や借入金は、京都縦貫自動車道の利用者からの通行料金により償還し、通行料金徴収期間が終了した後は、その所有する舗装等が本来の管理者のものとなる。

【図表 2.1.2-2】 新設したときの費用負担のまとめ

	丹波綾部道路	綾部宮津道路
舗装等	道路公社	道路公社
道路本体	国 2/3 京都府 1/3	国 1/2 京都府 1/2

(4) 維持・修繕の場合の費用負担

丹波綾部道路、綾部宮津道路について、現在は有料道路事業を行っている道路公社が、その管理者として維持・修繕の費用を負担する（道路法第 49 条）。

なお、宮津与謝道路、野田川大宮道路は補助国道であり、管理者は京都府であ

るため、維持費用はすべて京都府の負担となる。ただし、修繕費用は1/2以内で国が補助することができ、その場合、残りは京都府の負担となる（道路法第56条）。

（道路に関する費用の補助）	
道路法 第56条	
<p>国は、国土交通大臣の指定する主要な都道府県道若しくは市道を整備するために必要がある場合、第七十七条の規定による道路に関する調査を行うために必要がある場合又は資源の開発、産業の振興、観光その他国の施策上特に道路を整備する必要があると認められる場合においては、予算の範囲内において、政令で定めるところにより、当該道路の新設又は改築に要する費用についてはその二分の一以内を、道路に関する調査に要する費用についてはその三分の一以内を、指定区間外の国道の修繕に要する費用についてはその二分の一以内を道路管理者に対して、補助することができる。</p>	

(5) 料金徴収期間が終了する平成55年の前と後での費用負担

有料道路事業は平成55年で終了する計画である。その前後で、種々の費用負担は次のとおり変化する。

まず既存の有料道路事業区間における新設・改築については、有料道路事業の期間内であれば道路公社が費用を負担する。有料道路事業が終了した後は、直轄国道であれば、費用負担は国2/3、都道府県1/3となり、補助国道であれば、費用負担は国1/2、都道府県1/2となる。

【図表 2.1.2-3】 既存の有料道路事業区間における新設・改築費用の負担者

	平成55年まで	それ以降
丹波綾部道路	道路公社	国 2/3 都道府県（政令市） 1/3
綾部宮津道路	道路公社	国 1/2 都道府県（政令市） 1/2

次に維持・修繕費用については、道路管理者が負担することとされる。したがって、平成 55 年に有料道路事業が終了するまでは道路公社が道路管理者であることから道路公社の負担となる。その後は、丹波綾部道路は直轄国道であるため、維持・修繕費用は国の負担となる。綾部宮津道路は補助国道であるため、維持費用はすべて京都府の負担となるが、修繕費用は 1/2 以内で国が補助することができ、その場合、残りは京都府の負担となる。

【図表 2.1.2-4】維持・修繕費用の負担者

	平成 55 年まで	それ以降
丹波綾部道路	道路公社	国
綾部宮津道路	道路公社	京都府（ただし国の補助がある場合もあり）

2.1.3 京都縦貫自動車道の管理主体についての議論

京都縦貫自動車道については、NEXCO 西日本に移管およびより使いやすい料金への見直し等について、京都府を含む関係機関で議論されている。

京都縦貫自動車道は、府民の安心・安全を守り京都府全体の均衡ある発展を目指し、国および NEXCO 西日本と連携し早期に府域の高速道路における南北軸を構築するため、京都府も道路公社による有料道路制度の活用を通じて北部の建設を担い、平成 27 年 7 月に完成に至った経過がある。

本来、京都縦貫自動車道は、関西圏全体の経済活性化や南海トラフ巨大地震におけるリダンダンシー確保等に大きく寄与する府域を超えた広域的な高速道路であることから、平成 29 年 11 月には、京都府が国に対して「国の施策及び予算に対する政策提案（平成 30 年度 政府予算に関する重点要望）」を提出し、そのなかで京都縦貫自動車道を全国規模で高速道路を管理している NEXCO 西日本で一体管理することを具体的な要望として掲げている。

京都府はその要望を国に提出するにあたり、京都縦貫自動車道を NEXCO 西日本に移管することのメリット、デメリットを次のように整理している。

<メリット>

1. 全区間で統一された割引制度の適用
2. 将来の4車線化によるサービス水準の向上
3. 大規模補修の将来負担が無くなる

<デメリット>

1. NEXCO 西日本へ移管されることにより、京都府が関与できなくなり独自運用ができなくなる

2.2 発見された課題

2.2.1 道路管理のさらなるコスト抑制の可能性

道路公社の業務について、これまでは丹波綾部道路や綾部宮津道路などの建設が大きな部分を占めていた。これは多額の費用がかかる一時的かつ大規模なプロジェクトであったが、今後は道路を維持・管理し、料金収入で債務を返済していく定型的な事業になる。

京都府の他の施設においても、管理運営について民間事業者へ委託する例が散見されるように、道路の維持・管理業務も民間事業者へ委託することが十分に可能な業務と考えられることから、これを民間事業者へ委託することを検討することが望まれる。

例えば奈良県道路公社は、第二阪奈有料道路の道路維持管理業務を包括的に外部委託しているところである。仮に NEXCO 西日本にこのような委託を行った場合に、経済的な効果は得られるだろうか。NEXCO 西日本は道路公社よりもはるかに大きな組織であり、平成 29 年 3 月期決算によれば、高速道路等の事業を管理するために年間約 2,126 億円もの費用を負担している。このような事業主体に京都縦貫自動車道の管理も委託することによって、そのスケールメリットを受けて契約単価が低下することを期待できる。

また、そのことによって、道路管理費だけでなく、道路公社の会計や総務などの間接部門についてもほとんどの業務が無くなるため、効率化によるコストダ

ウンが期待できる。

道路公社としては、少なくともそのような方策について検討し、実行の是非を検討するための材料として、NEXCO 西日本などに参考見積もりを提供してもらうとともに、その場合にどれだけ人件費等の削減が可能かをシミュレーションすることが望まれる。

しかし、十分な検討が行われていない。道路公社においては、過去、有料道路事業の許可計画を立案する際、当時の日本道路公団の実績管理費用を基準に許可計画における道路管理費用を見積もっていた。現在の実績は、この許可計画において見積もった金額を下回っているため効率的な管理ができています、というのが道路公社の見解である。しかしながら、許可計画を立案した当時と現在とは、物価水準の変動が起こっているし、道路の維持管理に関する技術にも変化が見られるはずである。このような経済環境の変化を考慮すれば、せめて中期経営計画の策定時などに包括的な外部委託による効率化の可否を検討することが望まれる。

2.2.2 NEXCO 西日本への公社管理道路の移管

現在、京都府および関係機関において京都縦貫自動車道のうち丹波綾部道路と綾部宮津道路（以下「公社管理道路」という。）を NEXCO 西日本で一体管理することが議論されている。公社管理道路を NEXCO 西日本に移管する場合、道路公社が保有する道路および建物など（以下「道路資産」という。）を NEXCO 西日本に売却し、NEXCO 西日本はその道路資産および対応する債務を道路債務返済機構に移管すると考えられる。

公社管理道路の移管については、将来の財政負担、買収額、移管後の料金体系や新たな施設整備の可能性など様々な検討が必要である。

そこで、公社管理道路の移管にあたり、特に重要になると考えられる次の5つの観点から考察を行った。

(1) 大規模更新工事費用

京都縦貫自動車道に関して将来発生する費用のうち、大規模更新工事の費用

については、現在、長寿命化計画を策定しているところであるが、具体的な計画や金額に落とし込むところまでは至っていない。なお、通常の維持・修繕に要する費用については償還計画に織り込まれているところである。

大規模更新工事に要する費用については、日本全国の高速道路一つ一つで自然環境、道路の構造や交通量などが異なるため、その見積もりは難しい。今後、高度成長期に建設された日本全国の道路が大規模更新されていくなかで、徐々にその実績が積み上げられ、金額の合理的な予測が可能になっていくものと考えられる。

丹波綾部道路、綾部宮津道路は多額の建設費を要したが、なかでもトンネルや橋梁の建設費用が占める割合が大きいと考えられる。将来の大規模更新工事は、工法によっては当初の建設費に匹敵するほどの費用が発生する可能性もある。

(2) 大規模更新工事費用の負担者

大規模更新工事費用を誰が負担するかについての基本的な考え方は、既存の有料道路事業区間において有料道路事業期間中に新設・改築するならば、道路公社が負担することとなる。有料道路事業が終了していれば国と京都府が負担することとなる。

維持・修繕等についても、有料道路事業期間中であれば道路公社が負担し、有料道路事業が終了していれば国と京都府が負担することとなる。

これに対し NEXCO 西日本に移管する場合は、道路公社および京都府の費用負担は無くなる。

【図表 2.2.2】既存の有料道路事業区間の新設・改築、維持・修繕の費用負担

	有料道路事業中	有料道路事業終了後	NEXCO 西日本に移管した場合
丹波綾部道路 (直轄国道)	道路公社	主として国	NEXCO 西日本
綾部宮津道路 (補助国道)	道路公社	主として京都府	NEXCO 西日本

※ 有料道路事業終了後に予想される道路公社および京都府の費用負担は、現実には様々なパターンが想定されるため現時点は不明瞭な状態であるが、いずれにしる何らかの費用負担が京都府に生じる。

※ NEXCO 西日本が管理するのは直轄国道であるのが原則なので、綾部宮津道路（補助国道）を NEXCO 西日本に移管する場合には、まずこの区間を直轄国道に指定されることが前提となる。

このように有料道路事業を NEXCO 西日本に移管すれば、京都府の財政的な負担が無くなると考えられる。

(3) 移管後の収益獲得の機会損失

他方で、有料道路事業を NEXCO 西日本に移管した場合、道路公社が得られたはずの利益は、NEXCO 西日本のものとなる。

平成 28 年度の実績においては、約 2 億円の黒字となっている。この黒字は借入金の返済に充当される。借入金を完済すれば、料金徴収期間が終了し、道路資産は国と京都府に帰属する見通しである。

しかしその時点で、丹波綾部道路と綾部宮津道路に関する有料道路事業を延長し、大規模更新工事等に要する費用を通行料金として徴収し、有料道路事業を続ける選択肢もあると考えられる。そうすれば、一定の黒字を毎年得られる可能性もある。

NEXCO 西日本への有料道路事業の移管は、このような機会損失をもたらす可能性があるため、この点についても十分に考慮することが望まれる。

(4) 京都縦貫自動車道が将来無料化した場合のプラスとマイナスの経済効果

京都縦貫自動車道の開通により、京都府北部への観光客の増加など経済的効果が期待できる。

しかし、その効果は十分には把握されていない。あえて挙げるならば、京都府観光統計である。これによれば、京都北中部地域の京都縦貫自動車道沿線市町

(福知山市、綾部市、舞鶴市、宮津市、亀岡市、南丹市、京丹波町)の観光消費額は約240億円(平成25年度)である。また、「京都府の観光入込客数等」によれば、平成27年度の南丹、中丹、丹後への観光客による観光消費額は384億円である。

京都縦貫自動車道開通直後の平成10年度における観光消費額が190億円であったことから、少なくとも50億円以上の経済効果を生み出していると想定することができる。

また、平成28年5月2日に国土交通省近畿地方整備局から発表された「京都縦貫自動車道で地域の生産性が向上！」によれば、経済効果は観光だけに限ったことではなく、京都縦貫自動車道ができたからこそ、北部地域に工場を建設する企業もあり、これも経済効果を生み出している。

京都縦貫自動車道の目的は地域住民の利便性と観光による地域振興にあり、料金徴収が最終目的ではない。であるから、料金徴収期間終了後、無料化することによって南丹、中丹、丹後への観光客が増加し、地域がいつそう振興するのであれば、NEXCO西日本に移管せずに平成55年に無料化するということも考えられる。

他方で、無料化することによって、高速道路の交通量が増加し、渋滞が発生するなど定時性の確保が低下する可能性があるほか、京都府北部から県外に流出する消費が生まれる可能性もあるし、京都府北部への宿泊客がかえって減少してしまう可能性もある。

このように京都縦貫自動車道の開通や将来的な無料化は、プラスの経済効果を生む側面とマイナスの経済効果を生む側面があるため、その効果を慎重に評価することが望まれる。

なお、NEXCO西日本に移管された場合は、NEXCO西日本が管理する全道路が同時に無料化される平成72年1月6日まで通行料金が徴収されることとなる。

(5) 移管する場合の譲渡価格

丹波綾部道路と綾部宮津道路をNEXCO西日本に移管する場合、道路資産と現

金のやりとりがなされると考えられる。この金額は交渉の過程で決定されていくものであるため現時点では予想できないが、公社管理道路の移管の是非を検討するうえで、重要な要素のひとつになる。

<NEXCO 西日本への移管に対する検討>

ここまで検討してきたように、丹波綾部道路と綾部宮津道路を NEXCO 西日本に移管するかどうかは、いくつもの重要な要因が影響しあう、複雑な意思決定である。

NEXCO 西日本に移管することは、道路公社および京都府の財政的な観点からは望ましいものと思われる。他方で NEXCO 西日本に移管した場合には、移管した道路に関して道路公社や京都府が関与することができなくなるというデメリットもあり、プラスの面ばかりではない。

このため、少なくとも上述の5つの要因（大規模更新工事費用、大規模更新工事費用の費用負担、移管後の収益獲得の機会損失、京都縦貫自動車道が将来無料化した場合のプラスとマイナスの経済効果、移管する場合の譲渡価格）について、多角的な検討が今後も進められることを期待したい。

3 コーポレートガバナンス

3.1 コーポレートガバナンスの概要

道路公社の役員は、理事長、理事、監事からなる（地方道路公社法第11条）。理事会においては、予算・決算等の重要な事項について議決され、意思決定される。理事会で決定されたことは、理事長が執行する。

理事長および監事は知事の任命による（地方道路公社法第13条第1項）。

理事は、理事長が知事の認可を受けて任命する（地方道路公社法第13条第2項）。

また、理事長のほか業務執行において重要な役割を果たす理事として常務理事がいる。

理事長と常務理事は、京都府OB、それ以外の理事は、京都縦貫自動車道沿線

の自治体の首長などである。

3.2 経営陣について

道路公社は、将来、京都縦貫自動車道の管理を NEXCO 西日本へ移管する際には、道路に関する複雑な法律や財政についての深い知識と行政経験を有する人材が必要となる。

このような観点から、道路公社の経営陣のなかでも理事長、常務理事について京都府OBが就任していることには一定の合理性がある。

また、京都縦貫自動車道沿線の自治体の首長が理事に就任していることも、有料道路事業は沿線自治体との協力が不可欠であることから、一定の合理性が認められる。

他方で、道路公社は、十分な収益を獲得し、債務償還を行わなければならない、企業体に近い性格も有する。そして、営利組織の運営には地方自治組織の運営とは異なる手腕が必要となるとも考えられる。

道路公社の経営陣は、京都府OB、自治体の首長など地方自治組織の運営については長けた方々であるが、民間企業経営者の理事選任も検討の余地があると考ええる。

4 契約業務

4.1 契約業務に関して行った調査

4.1.1 契約の基本原則

地方自治法は、「地方公共団体の売買・賃借・請負その他の契約は、一般競争入札を原則とし、例外として政令で定める場合に該当するときに限り、指名競争入札・随意契約によることができる」と定めている（地方自治法第234条第1項、第2項）。

一般競争入札は、公告により一定の資格を有する不特定多数の参加を求め、入札の方法により競争させ、最も有利な条件を提供した者との間に契約を締結する契約方法であり、地方公共団体の契約締結の原則的方法である（地方自治法第

234 条第 3 項)。

指名競争入札は、資力・信用その他について適切と認める特定多数の者を指名し、入札の方法により競争させ、最も有利な条件を提供した者との間に契約を締結する契約方法であり、政令で定める所定の場合に限られる（地方自治法施行令第 167 条）。

随意契約は、競争入札の方法によらないで、見積合せ等により、任意に特定の者を選んで契約を締結する方法であり、政令で定める所定の場合に限られる（地方自治法施行令第 167 条の 2）。

このように、契約は一般競争入札によるのが原則で、例外的に指名競争入札・随意契約が行われることとなる。

そこで、道路公社においても、一般競争入札・指名競争入札・随意契約の区分が適切に行われているかどうか検討した。

4.1.2 予算令達・起工決定・契約の締結に関する権限

予算令達・起工決定・契約の締結に関する権限については、①「京都府道路公社会計規程第 7 条第 2 号」、②「工事費関係予算の執行にかかる事務処理について（通知）（平成 5 年 4 月 1 日付け 5 京道公第 99 号理事長通知）（以下「5 京道公第 99 号理事長通知」という。）」、③「京都府道路公社事務決裁規程第 3 条」に定められている。

ここで、予算令達とは、支出予算を事務所に長に配当することをいい、配当された予算の範囲内で事務所に長が契約等の支出負担行為および支出命令を行うことができることをいう。また、起工決定とは、工事設計書に基づき、工事の執行方法およびその契約方法等を決定する公社の内部的な意思決定で、起工を行うにあたって「工事起工伺」により決裁を受けることをいう。

具体的には、京都府道路公社会計規程第 7 条第 2 号において、管理事務所長への事務委任として、下記のように定められている。

理事長は、管理事務所の予算執行関係事務について、次の各号に掲げる事務を管理事務所長に委任する。

- (1) 収入の原因となる契約及び収入の調査決定に関すること
- (2) 令達予算の範囲内での公社の支出の原因となる契約その他の行為及び支出に関すること
- (3) 物品及び財産の取得、管理及び処分に関すること

また、起工・契約担当者等の所管の決定に関しては、5京道公第99号理事長通知にて、下記のとおり定められている。

・予算令達の限度額

工事予算については、1件当たりの当初実施設計額(請負対象額)について、8,000万円未満とする。委託については、限度額を設けない。

・起工決定

1件当たりの当初実施設計額が8,000万円未満の工事及び1件当たりの当初実施設計額が3,000万円未満の委託については、建設事務所において行う。ただし、1件当たりの当初実施設計額が3,000万円以上の委託については、本社において起工の上、令達執行し、1件当たりの実施設計額が1,000万円以上3,000万円未満の委託については、本社と協議の上、令達執行する。

・契約の締結

委託及び1件当たりの当初実施設計額が8,000万円未満の工事については、建設事務所長名で契約の締結を行う。

さらには、京都府道路公社事務決裁規程第3条において、下記のように定められている。

第3条 常務理事は、次の各号に掲げる事務を専決することができる。

- (2) 1件3億円未満の工事の支出負担行為に関すること。
- (7) 1件1,000万円以上の収入及び支出負担行為(第2号、第4号及び人件費は除く。)に関すること。

2 事務局長は、次の各号に掲げる事務を専決することができる。

(2) 1 件 1,000 万円未満の収入及び支出負担行為（人件費は全部）に関すること。

このように、決裁区分に関しては、まず①「京都府道路公社会計規程第 7 条第 2 号」において事務の一部について管理事務所長への委任を可能とし、②「5 京道公第 99 号理事長通知」において、その具体的な委任の範囲を定めている。そのうえで③「京都府道路公社事務決裁規程第 3 条」において本社所管の場合の決裁区分を定めている。

そのため、以上 3 つの規程・通知をまとめると、下記のとおりとなる。

【図表 4.1.2】 決裁区分等一覧

	金額	工事	委託
予算令達の限度額（執行所管）	3 億円以上	②本社	②管理事務所
	8,000 万円以上	②本社	②管理事務所
	8,000 万円未満	②管理事務所	②管理事務所
起工決定（決裁権者）	3 億円以上	②本社・③理事長	②本社・③理事長
	8,000 万円以上	②本社・③常務理事	②本社・③常務理事
	8,000 万円未満	②管理事務所長	②本社・③常務理事
	3,000 万円未満	②管理事務所長	②管理事務所長
契約担当者	3 億円以上	②本社・③理事長	②管理事務所長
	8,000 万円以上	②本社・③理事長	②管理事務所長
	8,000 万円未満	②管理事務所長	②管理事務所長

（②は「5 京道公第 99 号理事長通知」に基づき、③は「京都府道路公社事務決裁規程第 3 条」に基づく）

上記の基準に基づいて、適切に決裁・契約が行われているかどうかの検討を行った。

4.1.3 取引サンプルの抽出

契約業務が所定のルールに基づいて適切に行われているかどうかを確認するため、サンプリングに基づき契約内容の検討を行った。具体的には、平成 26 年

度から平成 28 年度までの 3 期間の総勘定元帳を通査したうえで、監査人が直近の平成 28 年度を中心に任意に 14 件の取引を抽出し、調査を実施した。抽出した取引は下記のとおりである。

【図表 4.1.3】 サンプルとして抽出した取引一覧

(単位：千円)

NO	年度	勘定科目	工事名等	契約方法	金額
1	28	業務管理費人件費	料金收受業務	一般競争	24,678
2	28	業務管理費物件費	交通管理・管制等業務	一般競争	17,138
3	28	道路清掃費	ゴミ収集運搬業務（京丹波 PA）	随意契約	1,707
4	28	道路維持費	京丹波 PA 駐車ます線工事	指名競争	11,640
5	28	道路維持費	道路情報板更新工事	指名競争	51,286
6	28	道路維持費	除草植栽剪定業務	指名競争	25,962
7	28	道路維持費	システムカディ・ウォーター	指名競争	17,884
8	28	道路維持費	災害復旧現場技術業務	随意契約	13,403
9	28	トンネル修繕費	大江山トンネル照明 LED 化工事	指名競争	58,968
10	28	雪氷対策費	雪氷車両点検・整備業務	指名競争	12,615
11	28	橋梁修繕費	橋梁点検業務	指名競争	48,118
12	28	雪氷対策費	雪氷対策（中区間）業務	随意契約	53,097
13	28	補助事業委託費	野田川橋梁桁下整備他工事	一般競争	76,565
14	27	道路建設費	丹波 PA 便所等新築工事	一般競争	238,418

(注 1) 金額は当該年度の支出額である。

(注 2) No3 は京丹波町との費用按分にかかる契約であるので、以下の随意契約にかかる考察からは除外することとする。

抽出した取引に関しては、契約資料を査閲するとともに、必要に応じてヒアリングを実施し、所定のルールに基づいて契約業務が実施されているかどうかの検討を実施した。

4.2 検討の結果

4.2.1 決裁権限に関する基準が複数の規程等にわかれており不明瞭

サンプルとして抽出した 14 件の取引について確認したところ、確かに 4.1.2 に記載した決裁権者による決裁・契約が行われていた。

4.1.2 で記載したとおり、予算令達・起工決定・契約の締結に関する決裁区分に関しては、まず①「京都府道路公社会計規程第 7 条第 2 号」において事務の一部について管理事務所長への委任を可能とし、②「5 京道公第 99 号理事長通知」において、その具体的な委任の範囲を定めている。そのうえで③「京都府道路公社事務決裁規程第 3 条」において本社所管の場合の決裁区分を定めている。これらの規定をそれぞれ適用して事務処理を行っているものの、優先適用順序について明文化された規定は無い。

このように、決裁権限に関する基準が複数の規程・通知文書にわかれており、また優先適用順序も定められていないため、それぞれの関係性がわかりにくい状況となっている。そのため、例えば通知文書の内容を決裁規程に組み入れるなどの対応により、第三者が見ても決裁権者が明らかになるようにしていくことが望まれる。

4.2.2 当初起工何の決裁権者による決裁の必要性

「5 京道公第 99 号理事長通知」において、契約締結後の変更事項に関して、次の場合には、管理事務所で判断するのではなく、あらかじめ本社と協議書により協議するものとされている。

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">(1) 箇所変更を要する場合(2) 分割施工を要する場合(3) 公共事業で変更許可の対象となる設計変更を要する場合(4) 重要構造物の建設及び特殊工法を使用する場合(5) 設計変更額が当初請負契約額の 30%を超える場合 |
|--|

(5)に記載されているように、設計変更額が当初請負契約額の 30%を超える場合には、管理事務所だけで判断するのではなく、本社との設計協議が必要とされている。この点について、サンプルとして抽出した取引の中に、設計変更額が当初請負契約額の 30%を超える取引が 1 件あったため（サンプル抽出取引 N014）、

本社との設計協議が適切に行われているかどうかを確認した（起工時の決裁権者が常務理事の取引）。その結果、本社との設計協議は行われていたものの、事務局長により決裁がなされていた。道路公社としては、常務理事は設計協議では決裁していないものの、後日金額確定時に常務理事による最終的な決裁が行われているため問題無いと認識しているとのことであった。

しかし、本社との協議が行われる際の決裁権者については明文化された規定が無い。また、設計協議の決裁は平成27年4月7日に行われており、常務理事が決裁しているのは最終金額が確定した平成27年7月8日である。設計協議が決裁された平成27年4月の段階で実質的に金額増額についての決裁が行われていることになるため、このような状態では、設計金額の増加について常務理事による決裁が事後となってしまう。そのため、設計協議には起工時の決裁権者が決裁すべきであり、常務理事が設計協議で決裁すべきではないかと考える。

4.2.3 随意契約の妥当性

地方自治法施行令第167条の2は、随意契約によることができる場合は、次の各号に掲げる場合と定めている。（一部省略）

1. 売買、貸借、請負その他の契約でその予定価格が普通地方公共団体の規則で定める額を超えないものをするとき（一部省略）。
2. 不動産の買入れ又は借入れ、普通地方公共団体が必要とする物品の製造、修理、加工又は納入に使用させるため必要な物品の売払いその他の契約でその性質又は目的が競争入札に適しないものをするとき。
3. 緊急の必要により競争入札に付することができないとき。
4. 競争入札に付することが不利と認められるとき。
5. 時価に比して著しく有利な価格で契約を締結することができる見込みのあるとき。
6. 競争入札に付し入札者がいないとき、又は再度の入札に付し落札者がいないとき。
7. 落札者が契約を締結しないとき。

また、道路公社においても「京都府道路公社会計規程」において、随意契約の方法によることができる場合として、下記のように定めている。

第 71 条 契約を行うときは、すべて競争に付さなければならない。ただし、次の各号のいずれかに該当するときは、随意契約の方法によることができる。

- (1) 競争に付することが不利と認められるとき。
- (2) 契約の性質又は目的が競争に適さないとき。
- (3) 災害応急復旧を行う場合その他緊急を要する場合において、競争に付する暇がないとき。
- (4) 前各号に規定するもののほか、契約に係る予定価格が少額である場合その他の業務運営上特に必要があるとき。

サンプルとして抽出した取引に関しても、14 件のうち 2 件（京丹波町との費用按分にかかる契約を除く）が随意契約により契約が行われていた。うち 1 件に関しては地滑り災害に対する復旧業務であり、「二次災害を防止しながら慎重に工事を進める必要があり、適切に対応できるのは災害発生当初に現地調査等を行った業者に限られる」とのことから「(2) 契約の性質又は目的が競争に適さないとき。」に該当し、随意契約を締結する合理的理由があった。

残りの 1 件に関しては、雪氷対策業務(中区間)に関するものであり、随意契約した理由としては「道路の除雪作業については、降雪時の交通確保を緊急に行う必要があることから、除雪区間に熟知し 24 時間出動できる地元業者でなければならないこと」が挙げられており、「(2) 契約の性質又は目的が競争に適さないとき。」に該当するとされていた。また、特定の業者を選定した理由に関しては「過去 5 年間にわたり当該業務を履行した実績のある唯一の地元業者であり、今回の業務についても確実に履行できると判断したため」とされていた。

しかしながら、雪氷対策業務は京都縦貫自動車道の中区間だけでなく、北区間および南区間の 3 つの区間に区分して行われている。また、雪氷対策業務（北区間）においては 8 者、雪氷対策業務（南区間）においては 4 者の指名対象業者があり、指名競争入札が行われている。他の区間を競争入札にしながら、中区間の

み契約の性質または目的が競争に適さないとして随意契約とすることは、合理的理由といえるのであろうか。

入札の結果、1者のみしか入札に参加せずに当該業者が受託したのであれば理解できるが、他区間においては競争入札ができていないにも関わらず、また実際に、他区間(北区間・南区間)の指名対象業者には、中区間にほど近い場所に本社を有している業者もあることから、中区間のみを随意契約とするのではなく、中区間においても、北区間および南区間と同様に競争入札を行うことが望まれる。

4.2.4 指名競争入札の妥当性

地方自治法施行令第167条は、指名競争入札によることができる場合として、次の各号に掲げる場合とすると定めている。

1. 工事又は製造の請負、物件の売買その他の契約でその性質又は目的が一般競争入札に適しないものをするとき。
2. その性質又は目的により競争に加わるべき者の数が一般競争入札に付する必要がないと認められる程度に少数である契約をするとき。
3. 一般競争入札に付することが不利と認められるとき。

この点に関して、14件の取引をサンプル抽出したところ、14件のサンプルのうち、7件について指名競争入札が行われていた（その他一般競争入札が4件、随意契約が3件）。

一般競争入札が少なく、指名競争入札が多く行われている理由としては、「管理事務所においては、これまでは高速道路の管理という特殊性から、高速道路工事の経験がある業者を中心とした指名競争入札を基本としており、一般競争入札とするか、指名競争入札とするかは、入札参加資格委員会（所長、次長、技術次長、業務課長、工事担当課長が構成メンバー）にて決定される」とのことであった。しかし、単なる物品の購入取引（サンプル抽出取引 N07）に関してまでも指名競争入札が行われている場合もある。

一般競争入札を原則的方法としている地方自治法の趣旨からも、現状の入札

方法でよいのか、いま一度検討いただきたいと思う。

4.2.5 1 者のみ入札の一般競争入札

一般競争入札は本来、多数の業者が入札に参加することで、競争を促し、最も有利な条件を示す者と契約を締結するために行うものである。しかしながら、料金收受業務（サンプル抽出取引 N01）および交通管理・管制等業務（サンプル抽出取引 N02）については、一般競争入札の方法がとられているものの、長期間にわたり受託者以外の業者が入札に参加した実績が無い。一般競争入札の方法自体に問題は認められないが、長期間にわたり 1 者のみが入札となっている状況は、適切な競争環境にあるとはいえない。

特に交通管理・管制等業務については、道路公社設立当初に企画提案により随意契約の形で業者が受託しており、それ以降一般競争入札となっているものの、一度も他の業者が入札に参加した実績が無い。

道路公社としては、入札参加者を増やすために、入札公告を道路公社ホームページ上にアップロードするとともに、関係業界紙等への情報提供を行っており、また、公告期間を長期にとるとともに、長期継続契約の採用など応札しやすい条件整備に努めているとのことではあるが、市場の競争原理を適切に働かせるためにも、入札参加者が複数となるための努力をさらに行う必要があると考える。

5 料金收受業務、受託業務、固定資産管理業務

5.1 事務所等における実地調査

5.1.1 料金收受業務等

管理事務所および舞鶴大江料金所を往査し、料金收受業務および交通管理・管制等業務についてヒアリングを実施するとともに、現場の視察を行った。また、管理ルールに不適切なものが無いかどうか、業務が所定のルールに基づいて適切に行われているかどうかの確認を、ヒアリングおよび関連資料の査閲により実施した。

5.1.2 受託業務の採算

宮津与謝道路および野田川大宮道路に関しては、いずれも道路管理者は京都府であり、京都府からの委託を受けて一般国道補助事業として道路の建設および管理を道路公社が行っている。

この受託事業が不採算となっている場合、京都府縦貫自動車道における有料道路事業費の債務償還計画に影響を与える可能性があるため、受託事業として採算の合うものになっているかどうか（赤字事業となっていないかどうか）の検討を行った。具体的には、平成 28 年度における京都府からの宮津与謝道路・野田川大宮道路に関する受託業務に関する報告書を確認した。その結果、京都府からの受託事業は、事前に業務内容と業務量を協議のうえ当初契約され、道路公社の業務（支出）実績により変更契約が行われており、赤字事業とはなっていないことが確認できた。

5.1.3 固定資産現物確認のルール

備品等の固定資産管理業務について、規程および現物確認のルール、実施状況の確認を、ヒアリングにより実施した。

備品等の固定資産に関しては、定期的に現物を確認し、実在性を確認する必要がある。しかしながら、固定資産の現物確認を行う際のルールを確認したところ、現物確認のルールは特に定められていないとのことであった。

備品等の固定資産については実在性を定期的に確認するため、現物確認を行う際のルール（方法、頻度等）を明確にし、現物確認した結果を記録として残すべきである。

6 結果要約

6.1 指摘事項

6.1.1 許可計画との比較分析と是正措置

平成 28 年度における道路料金収入は許可計画約 46 億円に対して、実績は約 36 億円であり達成率は 78.6%、道路交通量は許可計画 1,802 万台に対して実績

は1,444万台であり達成率は80.1%であった。つまり、道路料金収入および道路交通量は許可計画の概ね8割程度で実績が推移しており、許可計画に対して下振れしている状況となっている。ただし、低金利や維持管理費の縮減努力により、平成28年度の収支差額は、許可計画と同額の13億円を確保している。

そのような状況のなか、今後の景気の動向等を考えると本当に料金徴収期限までの出資金・借入金の償還、道路事業損失補てん引当金の引当が可能かどうか、見直しの必要性がないかどうかを適時に確認するため、毎年度許可計画と実績数値とを比較検証して随時是正措置を行うべきである。

6.1.2 数値目標を設定した中期経営計画の必要性

道路公社の中期経営計画においては、目標数値は記載されているものの、個別具体的な施策ごとの収支改善の目標数値が定められておらず、仮に策定された具体的な施策がすべて実現したとしても、どの程度の数値的改善効果があるのかが不明瞭である。

現状の道路料金収入および道路交通量は許可計画を下回っており、中期経営計画上の予測収支も許可計画よりも低く設定されている。そのため、許可計画と中期計画の予測数値との差異を埋めるために必要な改善額を把握したうえで具体的な施策を検討し、具体的な施策ごとの数値目標を設定したうえで、中期経営計画上の目標数値を設定しなければならない。

足元の交通量は増加傾向にあり（平成29年9月末時点で、昨年対比約107%で推移）、長寿命化修繕計画により維持管理費の圧縮に努めるとされているため、将来的な収支改善の可能性はある。そのため、本来は、足元の道路交通量の増加傾向や、将来の道路交通量を増加させるための施策、広告等の附随収入の獲得に伴う収益改善策、安全性を維持したうえでの経費削減策を具体的な数値に落とし込んだ形で中期経営計画を策定しなければならない。

6.1.3 中期経営計画の作成時期

中期経営計画の作成時期および対象期間が明確に定められていない。実際、京都縦貫自動車道の延伸に伴い交通量の予測が困難であったという要因はあるものの、第一期中期計画が完了した平成27年度には第二期中期計画は策定されず、翌年の平成28年度に第二期中期経営計画が策定されている。

中期経営計画は通常、中期経営計画の最終年度に翌年以降の中期経営計画を新たに策定するものである。中期経営計画が無い状態では適切な目標管理ができない。そのため、中期経営計画の作成時期および対象期間が定められておらず、中期経営計画の無い年もある状態は問題であり、中期経営計画の作成時期および対象期間を明確にする必要がある。

6.1.4 固定資産現物確認のルール

備品等の固定資産に関しては、定期的に現物を確認し、実在性を確認する必要がある。しかしながら、固定資産の現物確認を行う際のルールを確認したところ、現物確認のルールは特に定められていないとのことであった。

備品等の固定資産については実在性を定期的に確認するため、現物確認を行う際のルール（方法、頻度等）を明確にし、現物確認した結果を記録として残すべきである。

6.2 意見

6.2.1 大規模修繕計画の検討

将来的に大規模修繕費用の発生が見込まれる場合には、金額も莫大になることから、将来計画に織り込む必要があると考えられる。民間の高速道路会社においては、大規模修繕費用に関して将来的に見込まれる経費の総額を把握し、それに基づいて、料金徴収期間を延長する手続きを行っているところもある。

一方で、道路公社の場合、支出額が大きくなる大規模修繕については京都府との関係で検討する必要がある、民間の企業と同様に大規模修繕計画を策定することにはならない面がある。

道路公社では、平成55年までの管理期間内の維持修繕を適正に実施するため

に長寿命化計画を現在策定中である。また、平成 55 年以降のことについては、京都府管理の橋梁等では、今後、改定する京都府の長寿命化計画で架替等を含む大規模修繕を反映することとしており、その中で道路公社管理施設も対応することとなる。

大規模修繕計画については、これらの状況を勘案し、継続して検討を進められたい。

6.2.2 許可計画の変更基準

収支予算の明細に関しては、道路整備特別措置法第 10 条第 5 項に基づき、毎年度近畿地方整備局に変更の届け出が行われているが、平成 27 年 6 月以降、許可計画に関する変更許可の申請は行われていない。

この点、道路交通量実績は当初の許可計画よりも下回っている状況であり、許可計画どおりの出資金・借入金の償還、道路事業損失補てん引当金の引当が可能かどうかを鑑みた場合、許可計画の変更許可の申請が必要な状況とも思われる。しかしながら道路整備特別措置法以外に変更許可の申請が必要となる具体的な基準を明示したものは無い。

そのため、変更許可の申請が必要かどうかを判断する基準は、道路公社が自ら明確に定めることが望まれる。なぜならば、基準が曖昧なまま、許可計画上の収支に対して実績収支の下振れが継続していった場合には、重要な経営判断が遅れてしまうからである。

6.2.3 通勤時間帯割引に関する利用実績の把握

通勤時間帯割引制度は道路公社が独自に判断でき、道路公社の収支改善につながるための重要かつ有効な手段である。しかしながら、別途費用がかかるとの理由から通勤時間帯割引の実績の把握・評価ができていない。京都府道路公社経営計画マネジメントチームも指摘しており、また第二期中期経営計画における具体的取組とされていることから、まずは通勤時間帯割引制度に関して、割引実績金額の把握・評価を行うことが望まれる。

6.2.4 NEXCO 西日本への公社管理道路の移管

京都縦貫自動車道は、早期に府域の南北軸を構築するため、京都府も道路公社を立ち上げ北部の建設を担い完成に至った経過や、関西圏全体の経済活性化や南海トラフ巨大地震におけるリダンダンシー確保等に大きく寄与する府域を超えた広域的な高速道路であることから、国に対し NEXCO 西日本での一体管理を要望しているが、NEXCO 西日本に移管することは、道路公社および京都府の財政的な観点からも望ましいものと思われる。他方で NEXCO 西日本に移管した場合には、移管した道路に関して道路公社や京都府が関与することができなくなるというデメリットもあり、プラスの面ばかりではない。

このため、これまでの経過および道路の位置付けや、少なくとも上述の 5 つの要因（大規模更新工事費用、大規模更新工事費用の費用負担、移管後の収益獲得の機会損失、京都縦貫自動車道が将来無料化した場合のプラスとマイナスの経済効果、移管する場合の譲渡価格）など多角的な検討が今後も進められることを期待したい。

6.2.5 決裁権限に関する基準が複数の規程等にわかれており不明瞭

予算令達・起工決定・契約の締結に関する決裁区分に関しては、まず①「京都府道路公社会計規程第 7 条第 2 号」において事務の一部について管理事務所長への委任を可能とし、②「5 京道公第 99 号理事長通知」において、その具体的な委任の範囲を定めている。そのうえで③「京都府道路公社事務決裁規程第 3 条」において本社所管の場合の決裁区分を定めている。これらの規定をそれぞれ適用して事務処理を行っているものの、優先適用順序について明文化された規定は無い。

このように、決裁権限に関する基準が複数の規程・通知文書にわかれており、また優先適用順序も定められていないため、それぞれの関係性がわかりにくい状況となっている。そのため、例えば通知文書の内容を決裁規程に組み入れるなどの対応により、第三者が見ても決裁権者が明らかになるようにしていくことが望まれる。

6.2.6 当初起工時の決裁権者による決裁の必要性

設計金額が当初請負契約額の30%を超える場合には、管理事務所だけで判断するのではなく、本社との設計協議が必要とされている。サンプルとして確認した取引に関しては、本社との設計協議は行われていたものの、起工時の決裁権者である常務理事は決裁しておらず、事務局長により決裁がなされていた。本社との協議が行われる際の決裁権者については明文化された規定は無いが、このような状態では、設計金額の増加について常務理事による決裁が事後となってしまう。そのため、設計協議には起工時の決裁権者が決裁するべきであり、常務理事が設計協議で決裁するべきではないかと考える。

6.2.7 随意契約の妥当性

雪氷対策業務（中区間）に関して、随意契約により契約が行われているが、雪氷対策業務（北区間）および雪氷対策業務（南区間）に関しては指名競争入札が行われている。中区間においても当初は指名競争入札が行われていたが、他の応札者がいなくなり随意契約としたとのことである。

今後は、発注時において他に施工能力のある入札参加希望者がいないかどうかの把握に努め、他の参加者が見込める場合は中区間においても、北区間および南区間と同様に競争入札を行うことが望まれる。

6.2.8 1者のみ入札の一般競争入札

料金收受業務および交通管理・管制等業務については、一般競争入札の方法がとられているものの、長期間にわたり受託者以外の業者が入札に参加した実績が無い。一般競争入札の方法自体に問題は認められないが、長期間にわたり1者のみが入札となっている状況は、適切な競争環境にあるとはいえない。

特に交通管理・管制等業務については、道路公社設立当初に企画提案により随意契約の形で民間企業が受託しており、それ以降一般競争入札となっているものの、一度も他の業者が入札に参加した実績が無い。

市場の競争原理を適切に働かせるためにも、入札参加者が複数出てくるため

の努力をさらに行う必要があると考える。

Ⅲ. 京都府住宅供給公社

1 京都府住宅供給公社の決算

1.1 全国の住宅供給公社の決算概要

地方住宅供給公社は、平成 20 年 3 月時点では全国に 57 公社（47 都道府県および 10 政令指定市の千葉市、川崎市、横浜市、名古屋市、京都市、大阪市、堺市、神戸市、北九州市、福岡市）であったが、近年、地方公共団体の住宅施策の変化の中でその役割を終了させた公社や公社経営の破綻などを要因として 17 公社が解散、平成 29 年 3 月現在では 40 公社となっている。

平成 28 年度全国の地方住宅供給公社別要約貸借対照表と平成 28 年度全国の地方住宅供給公社別要約損益計算書は、以下の【図表 1.1-1】、【図表 1.1-2】のとおりである。

京都府住宅供給公社は、総資産の規模でいうと 36 番目となり、全国的にはかなり小さな公社であるが、自己資本比率（純資産÷（負債＋純資産））を計算すると 89%となっており、全国でも有数の財務健全性を誇っていることがわかる。

一方で、事業収益は全国で 25 番目の規模となっているが、事業利益段階から赤字を計上している。事業利益で赤字を計上している地方住宅供給公社は 7 公社しかなく、京都府住宅供給公社はそのうちの 1 公社であり、全国の地方住宅供給公社と比較して収益性の低さが窺える。

【図表 1.1-1】平成 28 年度全国の地方住宅供給公社別要約貸借対照表

(単位：百万円)

公社名	資 産			負 債			純資産
	流 動	固 定		流 動	固 定		
1 北海道	28,461	5,573	22,888	38,153	27,228	10,925	▲ 9,692
2 宮城県	8,005	2,992	5,012	2,709	1,159	1,550	5,295
3 山形県	7,702	5,252	2,450	626	271	356	7,076
4 栃木県	5,421	1,729	3,692	1,202	205	997	4,218
5 群馬県	8,542	1,751	6,791	5,121	1,939	3,182	3,421
6 新潟県	3,925	407	3,518	2,852	1,060	1,792	1,073
7 長野県	15,565	6,193	9,372	3,975	279	3,697	11,589
8 埼玉県	27,050	5,163	21,887	12,203	3,662	8,541	14,847
9 東京都	1,250,460	60,162	1,190,298	840,972	52,391	788,581	409,488
10 神奈川県	198,570	13,850	184,720	140,781	8,753	132,028	57,789
11 横浜市	34,792	12,580	22,212	20,614	9,897	10,717	14,178
12 川崎市	13,068	2,797	10,271	3,364	1,006	2,358	9,705
13 千葉県	32,323	13,345	18,978	36,911	1,768	35,143	▲ 4,588
14 千葉市	899	579	320	616	358	258	282
15 山梨県	7,994	499	7,495	10,037	165	9,873	▲ 2,044
16 静岡県	4,074	1,919	2,156	2,866	1,004	1,862	1,209
17 岐阜県	8,561	1,347	7,214	8,326	3,831	4,495	235
18 愛知県	40,923	2,476	38,447	37,751		28,867	3,172
19 名古屋市	26,965	6,730	20,235	24,122	12,208	11,914	2,843
20 京都府	2,183	893	1,290	227	134	93	1,956
21 京都市	18,112	3,413	14,699	12,604	3,206	9,398	5,508
22 大阪府	238,486	17,231	221,255	186,526	44,036	142,491	51,960
23 大阪市	83,148	6,756	76,392	77,649	2,162	75,487	5,499
24 堺市	1,041	738	303	583	266	317	458
25 兵庫県	112,810	7,606	105,204	107,476	35,123	72,353	5,334
26 和歌山県	238	215	22	586	74	512	▲ 349
27 鳥取県	3,891	1,444	2,448	3,907	121	3,786	▲ 16
28 島根県	10,519	1,690	8,829	5,628	573	5,055	4,891
29 広島県	21,281	5,497	15,785	11,786	5,314	6,472	9,495
30 徳島県	855	671	184	746	706	40	108
31 高知県	8,256	1,472	6,784	705	246	459	7,552
32 福岡県	59,718	3,640	56,078	39,753	2,712	37,041	19,965
33 北九州市	18,309	3,098	15,211	11,191	1,105	10,086	7,118
34 福岡市	7,581	2,631	4,950	4,027	1,437	2,591	3,554
35 長崎県	10,097	2,801	7,296	6,341	757	5,583	3,756
36 熊本県	4,482	4,032	451	59	26	33	4,423
37 大分県	3,203	822	2,381	1,261	297	965	1,942
38 宮崎県	7,643	5,404	2,239	966	749	217	6,677
39 鹿児島県	10,764	4,205	6,559	13,658	307	13,351	▲ 2,893
40 沖縄県	5,431	2,626	2,805	1,683	458	1,225	3,748
合計	2,351,351	222,230	2,129,122	1,680,568	235,875	1,444,692	670,784
平均	58,784	5,556	53,228	42,014	5,897	36,117	16,770

【図表 1.1-2】平成 28 年度全国の地方住宅供給公社別要約損益計算書

(単位：百万円)

公社名	事業収益・費用			事業利益	経常利益	当期純利益
	事業収益	事業原価	一般管理費			
1 北海道	1,454	1,443	38	▲ 27	▲ 146	▲ 728
2 宮城県	3,443	2,763	92	589	554	552
3 山形県	919	740	69	109	113	113
4 栃木県	679	596	64	19	20	▲ 102
5 群馬県	2,920	2,775	87	58	52	65
6 新潟県	440	333	49	58	34	33
7 長野県	3,978	3,538	140	300	486	485
8 埼玉県	9,352	8,503	327	523	682	665
9 東京都	138,607	125,349	1,405	11,854	11,592	10,516
10 神奈川県	15,743	12,477	542	2,724	2,471	2,251
11 横浜市	9,339	8,059	219	1,062	1,014	1,020
12 川崎市	3,519	3,219	88	211	206	206
13 千葉県	4,388	4,152	135	101	1	2
14 千葉市	1,810	1,843	53	▲ 86	11	11
15 山梨県	737	655	14	68	314	367
16 静岡県	2,569	2,449	56	64	90	160
17 岐阜県	2,286	2,171	4	111	101	103
18 愛知県	9,226	8,644	94	489	422	▲ 855
19 名古屋市	12,298	12,126	34	139	33	47
20 京都府	1,789	1,804	34	▲ 49	▲ 48	▲ 48
21 京都市	7,557	7,080	193	285	284	302
22 大阪府	26,240	22,873	1,435	1,932	1,470	1,283
23 大阪市	11,850	11,902	223	▲ 275	▲ 365	373
24 堺市	460	490	75	▲ 104	▲ 58	▲ 23
25 兵庫県	11,466	10,600	223	643	249	227
26 和歌山県	331	306	17	8	0	0
27 鳥取県	414	377	9	28	13	▲ 39
28 島根県	1,939	1,885	44	9	31	▲ 3
29 広島県	2,189	1,540	134	515	571	658
30 徳島県	431	434	13	▲ 16	▲ 28	▲ 28
31 高知県	680	627	31	22	56	130
32 福岡県	7,820	7,306	108	406	428	331
33 北九州市	5,428	5,149	143	136	138	138
34 福岡市	6,080	5,897	96	86	76	100
35 長崎県	2,249	1,897	60	292	213	276
36 熊本県	18	13	61	▲ 56	▲ 72	▲ 76
37 大分県	1,106	947	54	105	55	36
38 宮崎県	138	61	67	10	7	▲ 352
39 鹿児島県	997	807	77	113	24	23
40 沖縄県	1,694	1,672	16	6	▲ 9	32
合計	314,582	285,499	6,621	22,462	21,087	18,252
平均	7,865	7,137	166	562	527	456

1.2 京都府住宅供給公社の決算の状況

1.2.1 財政状態

【図表 1.2.1-1】 貸借対照表の推移

(単位：千円)

	平成24年度	平成25年度	平成26年度	平成27年度	平成28年度
流動資産	1,216,975	1,417,507	1,270,549	1,182,803	893,093
現金預金	852,384	910,876	1,219,759	1,116,099	844,694
有価証券	300,000	499,981	-	-	-
未収金	64,398	6,501	50,631	66,759	30,081
その他流動資産	193	147	159	171	20,078
貸倒引当金	-	-	-	▲225	▲1,759
固定資産	1,665,778	1,285,274	1,269,194	1,252,321	1,289,857
賃貸住宅資産	0	0	190,398	200,335	209,053
賃貸住宅土地	710,690	710,690	710,690	710,690	710,690
駐車場土地	161,517	161,517	161,517	161,517	161,517
一般賃貸住宅建設工事	15,894	188,930	-	-	46,190
事業用土地資産	84,259	84,259	84,259	84,259	84,259
長期事業未収金	203,406	145,188	127,131	98,646	80,685
長期有価証券	499,961	-	-	-	-
その他の土地	3	3	3	3	3
その他の固定資産	11	11	499	463	426
貸倒引当金	▲9,963	▲5,324	▲5,303	▲3,592	▲2,965
資産合計	2,882,753	2,702,781	2,539,743	2,435,125	2,182,951
流動負債	420,690	283,052	360,699	338,150	133,937
未払金	404,767	267,185	344,714	322,932	119,292
賞与引当金	10,660	11,601	11,764	11,628	11,490
その他流動負債	5,264	4,266	4,220	3,590	3,155
固定負債	422,516	427,860	122,652	93,240	93,037
預り保証金	62,340	64,447	74,534	70,153	70,270
繰延建設補助金	-	-	-	15,595	14,680
退職給付引当金	45,056	48,293	48,118	7,492	8,087
計画修繕引当金	315,120	315,120	-	-	-
負債合計	843,207	710,912	483,351	431,390	226,974
資本金	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000
剰余金	2,029,546	1,981,869	2,046,392	1,993,735	1,945,977
資本剰余金	740,237	740,237	740,237	740,237	740,237
利益剰余金	1,289,309	1,241,631	1,306,155	1,253,497	1,205,740
資本合計	2,039,546	1,991,869	2,056,392	2,003,735	1,955,977
負債及び資本合計	2,882,753	2,702,781	2,539,743	2,435,125	2,182,951

過去の利益の蓄積である利益剰余金は十分な金額が計上されており、また有利子負債もない。このことが財務健全性の良さの主因であることがわかる。しかし資金（現金預金＋有価証券（長期有価証券を含む））の額については、直近5事業年度の推移をみると急速に減少している。

【図表 1.2.1-2】 資金の推移

(単位：千円)

	平成24年度	平成25年度	平成26年度	平成27年度	平成28年度
現金預金	852,384	910,876	1,219,759	1,116,099	844,694
有価証券	300,000	499,981	-	-	-
長期有価証券	499,961	-	-	-	-
合計	1,652,345	1,410,858	1,219,759	1,116,099	844,694

(※端数調整あり)

資金の急激な減少は堀川団地再生事業による投資が主因である。平成24年度から平成28年度までで堀川団地再生に560百万円が支出されており、補助金を除いた公社負担額は470百万円となっている。また今後の堀川団地再生事業においては平成29年度から平成31年度までで900百万円の支出が予定されており、補助金等を除いた公社負担額は700百万円の予定となっている。堀川団地再生事業が終了すれば、急激な資金減少は止まると思われるが、資金的にはかなり厳しい状況になると想定される。また堀川団地再生事業以外の事業次第では、近い将来、資金がマイナスとなる可能性も考えられる。

1.2.2 経営成績

【図表 1.2.2-1】損益計算書の推移

(単位：千円)

	事業収益	事業原価	一般管理費	事業利益 (損失)	その他 経常収益	その他 経常費用	経常利益 (損失)	特別利益	特別損失	当期純利益 (純損失)
平成19年度	302,938	320,904	44,651	▲62,617	8,181	2,324	▲56,761	-	12,765	▲69,526
平成20年度	503,769	477,550	60,967	▲34,749	9,185	3,737	▲29,301	-	574	▲29,875
平成21年度	1,848,514	1,840,641	59,535	▲51,662	8,170	2,814	▲46,306	-	-	▲46,306
平成22年度	2,421,336	2,418,974	60,642	▲58,281	7,377	2,280	▲53,184	-	-	▲53,184
平成23年度	2,044,713	2,034,803	52,727	▲42,817	7,278	2,997	▲38,537	-	-	▲38,537
平成24年度	1,912,469	1,913,310	54,120	▲54,961	12,523	6,090	▲48,528	-	110	▲48,639
平成25年度	1,906,075	1,902,454	59,549	▲55,928	9,288	1,038	▲47,678	-	-	▲47,678
平成26年度	1,873,511	1,846,191	36,503	▲9,183	19,475	1,107	9,185	80,678	25,339	64,524
平成27年度	1,841,421	1,867,832	31,355	▲57,766	6,281	1,172	▲52,658	-	-	▲52,658
平成28年度	1,789,402	1,804,094	34,105	▲48,797	1,530	491	▲47,758	2,495	2,495	▲47,758

事業利益段階において10期連続で赤字が計上されている。また経常利益段階においては平成26年度のみ黒字を計上しているが、それ以外の9期については赤字が計上されている。ただし、平成26年度については堀川団地再生事業に伴う補助金収益20,667千円と消費税の還付金13,060千円という特殊要因があったことによって経常利益が黒字となっているのであり、それらがなければ、例年どおり赤字決算である。

先ほども見たように赤字の計上は全国の地方住宅供給公社でも少数派であり、そのような状態が10期続いているということは大きな課題である。継続して事業を行うことを前提とした事業体としては問題である。

損益の状況を事業別にみると以下のとおりである。

【図表 1.2.2-2】事業別損益の推移

(単位：千円)

	平成24年度	平成25年度	平成26年度	平成27年度	平成28年度
堀川団地管理事業					
家賃収入	49,284	47,470	51,918	54,442	57,528
一般賃貸住宅管理事業原価	60,712	66,960	66,504	74,670	72,588
差引損益	▲11,428	▲19,490	▲14,586	▲20,228	▲15,060
堀川団地再生事業					
補助金収入	-	6,671	70,285	-	-
賃貸住宅再生事業原価	-	-	49,618	-	-
差引損益	-	6,671	20,667	-	-
男山・桃山東駐車場管理事業					
賃貸施設管理事業収益	6,264	6,336	6,657	6,618	6,649
賃貸施設管理事業原価	2,478	2,572	2,113	3,172	1,703
差引損益	3,786	3,764	4,543	3,445	4,946
府営住宅管理事業収益					
府営住宅管理事業収益	1,807,281	1,802,082	1,711,117	1,763,324	1,711,059
府営住宅管理事業原価	1,809,412	1,798,226	1,696,640	1,770,887	1,716,818
差引損益	▲2,132	3,855	14,478	▲7,563	▲5,759
たいあっぷ住宅管理受託事業					
民間特優賃貸住宅等管理事業収益	30,261	26,474	19,020	3,415	867
民間特優賃貸住宅等管理事業原価	24,900	22,932	18,896	6,843	744
差引損益	5,361	3,541	124	▲3,428	123
住宅相談業務受託事業					
受託事業収益	11,868	11,361	9,853	9,798	10,217
受託事業原価	11,060	10,748	11,021	11,276	11,143
差引損益	809	613	▲1,168	▲1,478	▲926
木津かぶと台割賦事業					
長期割賦事業収益	7,511	5,682	4,662	3,823	3,083
長期割賦事業原価	4,748	1,015	1,399	982	1,098
差引損益	2,763	4,666	3,263	2,841	1,985
差引損益 計	▲841	3,621	27,320	▲26,411	▲14,692
一般管理費	54,120	59,549	36,503	31,355	34,105
事業損益	▲54,961	▲55,928	▲9,183	▲57,766	▲48,797

(※端数調整あり)

一般管理費控除前の事業損益において赤字が計上されている事業がある。一般管理費控除前の事業損益が赤字というのは、民間企業でいえば売上総利益又は粗利益が赤字ということであり、当該事業からの撤退をすべき水準ということである。

ただし堀川団地の赤字については、再生事業という特殊要因によるところが大きい。つまり再生事業による建替・改修が決定されている現状においては、建替や改修中による家賃収入の減少が発生しており、また退去のための補償費の支出等が必要となることなどが赤字の要因である。再生事業が終了すれば堀川団地単体では黒字になる計画である、との説明をうけた。

よって現状における問題点は、京都府から受託している府営住宅管理事業と住宅相談業務受託事業において赤字が計上されていることである。特に府営住宅管理事業は事業収入の95%を占めており、収入額から考えても一般管理費の大部分をカバーできるレベルでの黒字への改善が必要であることは言うまでもない。

1.3 中期経営計画

京都府では、バブル崩壊後の厳しい財政状況の中で、行政運営全般において徹底した行財政改革を進める必要があったことから、外郭団体についても統廃合を含めた積極的な見直しに取り組んだ。平成27年3月までに、8団体を廃止、19団体を9団体に統合した。京都府によれば、その成果として平成21年度から平成25年度の5年間で経常損益は359百万円増加、当期純損益は238百万円増加、累積損益は1,222百万円増加したとのことである。

統廃合をはじめとする見直しの進捗状況を踏まえ、京都府では「見直し」から「自主的・自立的経営の確立」へと取り組みの軸足を移すことを目的とした「外郭団体の自主的・自立的経営に関するガイドライン」が、平成27年6月に策定された。当ガイドラインによれば外郭団体に中期経営計画の策定を求め、以下のように記載している。

外郭団体では、経営責任者である役員や事務局長の就任期間が、現状においても民間企業と比べて短い傾向にあるため、計画的な経営に努めるという意識の保持が難しい場合が見受けられ、それに伴って、外郭団体職員の経営に対する無関心を誘い、営業活動意欲や責任感・使命感をもった勤労意欲を削ぐおそれもある。

このため、事業年度ごとの具体的な数値目標設定によって、経営責任を明確化するとともに、中長期的な視点を持った自主的・自立的な経営に資するため、中期経営計画の策定、実行及びその適切な進捗管理に取り組む必要がある。

また、京都府においても、外郭団体の健全な経営が維持されるよう、経営状況を把握するとともに、中期経営計画の進捗状況を点検する必要がある。

当ガイドラインでは、京都府住宅供給公社（以下「住宅供給公社」という。）も対象となっていることから、中期経営計画の提出を求めたが、「中期経営計画については、策定中であり、現時点での提出を差し控えたい」との回答であった。

理事会議事録を確認したところ、住宅供給公社の経営計画作成への取り組みについて、以下のような記載があった。

平成 28 年 3 月 15 日開催の理事会議事録

京都府住宅供給公社経営計画の策定に向けて、昨年 12 月にプロジェクトチームを設置し、これまでに 6 回の会議を行い、現在鋭意検討しているところである。できれば 6 月に大まかな骨子を策定し理事会に報告させていただきたいと考えている。

平成 29 年 6 月 21 日開催の理事会議事録

公社経営計画について、3 月に理事会においては「近く計画ができ次第、事務局から内容の説明をさせていただく」旨報告したが、今年度に当公社が地方自治法に基づく包括外部監査を受けることになったことから、当該監査人の指導や意見も経営計画に反映させたほうがよいと考え、経営計画の最終版の作成は、今暫く保留させていただきたい旨報告した。

これに対して、役員からは特に発言はなかった。

一般論として中期経営計画は企業の経営理念、ビジョン、経営課題等をもとに、今後の事業活動や経営戦略を示す指針として 3 年から 5 年の期間で設定される計画であり、利益目標など具体的な係数が設定される。またそれを達成するため

の行動目標として、単年や月次、事業部門ごとといった単位で行動目標や利益計画等が設定される。

中期経営計画は一度作成されると終わりということではない。その時の進捗具合や外部経営環境に応じて每期見直しが行われるローリング制度が採用される場合もある。中期経営計画においては経営計画の策定自体も大事だが、計画と実績を比較することにより、法人の実態を再認識し、次の計画へとつなげていく、いわゆる PDCA サイクルが重要なのである。包括外部監査によって経営計画に反映させるべきことが出てきたのであれば、その時点で経営計画の修正・追加を検討すべきである。経営計画の作成を保留したことについては違和感を覚える。

また、地方住宅供給公社は地方住宅供給公社法により、毎事業年度、事業計画および資金計画を作成し、事業年度開始前に、設立団体の長の承認を受けることが求められている。住宅供給公社においても事業年度ごとに計画が作成されている。そこで計画と実績の差異分析の実施状況について質問したが、計画と実績の差異分析については実施されてはいないとの回答であった。計画の策定は、経営活動の指針を策定することではあるが、計画を基準に経営活動をコントロールすることが目的である。計画と実績に差異があればその原因を分析し、必要な施策や経営戦略の見直しを検討する。計画の策定とは、ここまでが含まれた概念と考えるべきであり、計画と実績の差異分析は必須の項目である。

住宅供給公社の現状からすれば、中期経営計画は赤字の解消を目標に作成される必要がある。当該中期経営計画から毎事業年度の事業計画および資金計画への落とし込みが行われ、そして計画と実績の差異を分析するといった実効性のある PDCA サイクルを構築する必要がある。

2 賃貸住宅管理事業（堀川団地）

2.1 概要

堀川団地は、伝統産業の拠点・西陣の南東近傍に位置し、京都市の南北を結ぶ大通りの一つである堀川通の西側、上長者町通から丸太町通の間に点在する団地群である。南から榎木町団地、下立売団地、出水団地第1、2、3棟および上長者町団地の全6棟を、住宅供給公社が運営管理してきたところである。

【図表 2.1-1】



戦前は、およそ 300 もの店舗が立ち並び、「堀川京極」と称される京都有数の繁華街であったが、第二次世界大戦末期の強制疎開により一旦消滅した。現在の堀川団地は、復興期の昭和 25 年（1950 年）から昭和 28 年（1953 年）にかけて、京都府と京都府住宅協会（現・京都府住宅供給公社）によって建設された、日本初の鉄筋コンクリート造の下駄履き住宅群である。

【図表 2.1-2】堀川団地再生事業前の建物概要

団地名	建設年	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	戸数	
				店舗併用	専用住宅
上長者町	昭和28年度	713	1,400	12戸	府職員住宅 として利用
出水団地3	昭和25年度	853	1,521	9戸	18戸
出水団地2	昭和25年度	827	1,522	10戸	18戸
出水団地1	昭和25年度	860	1,522	9戸	18戸
下立売	昭和27年度	1,056	2,100	12戸	24戸
榎木町	昭和28年度	879	1,697	10戸	20戸
計		5,188	9,762	62戸	98戸

2.2 堀川団地再生事業

およそ 60 年を迎える躯体の老朽化は激しく、また、耐震性能上の問題から、その再生が課題になってきたため、平成 21 年、学識経験者等から構成される「堀川団地まちづくり懇話会」において堀川団地の再生の方向性について本格的な議論が開始された。その翌年、学区等幅広い地元関係者で構成される「堀川団地まちづくり協議会」が立ち上げられ、上長者町団地と榎木町団地を建て替え、にぎわい集客と地域福祉の拠点として整備する新堀川京極再生基本計画（案）が提案された。

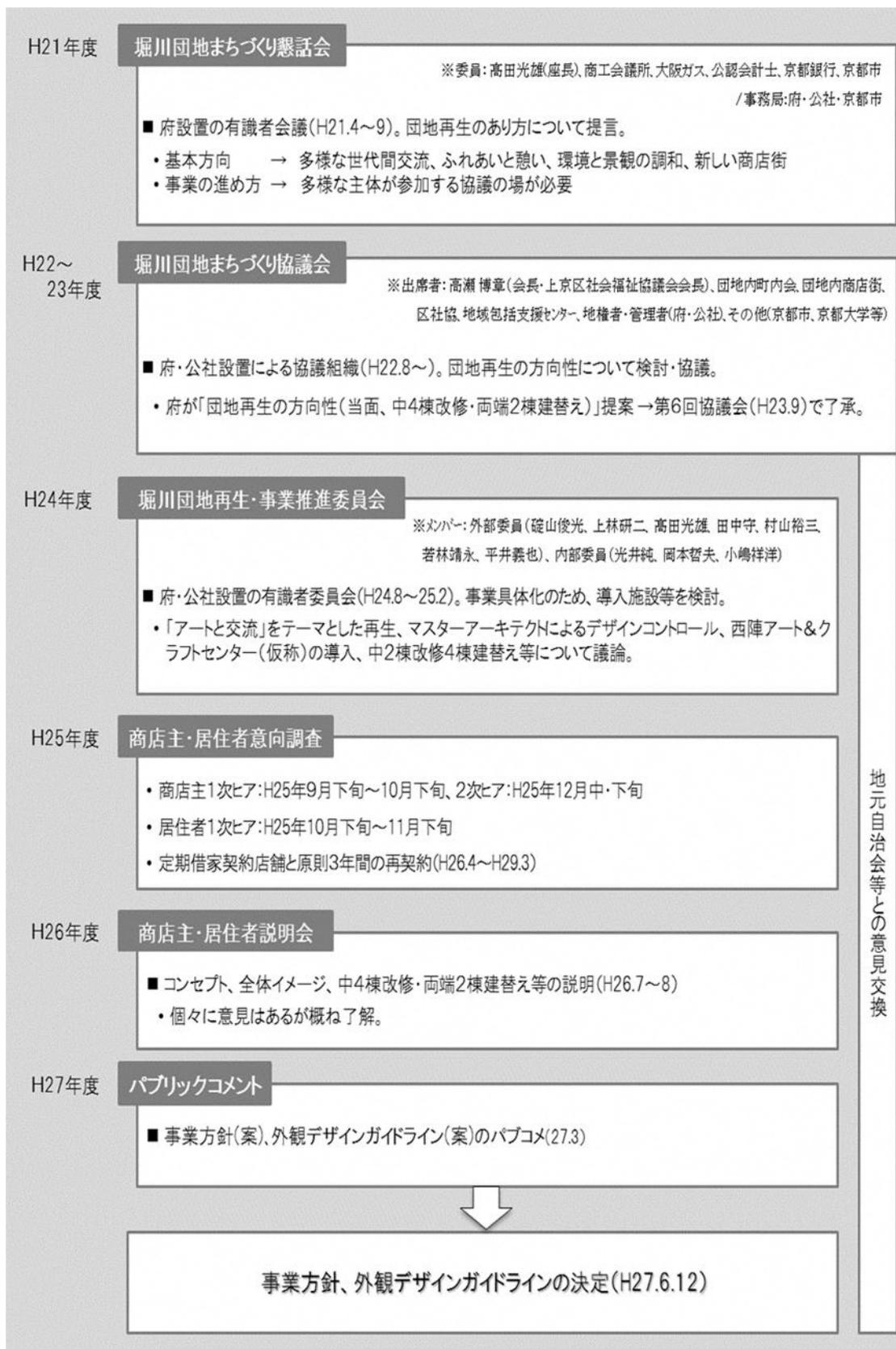
そして、平成 24 年度には、事業具体化のため、有識者・地元関係者等からなる「堀川団地再生・事業推進委員会」が組織され、さらなる活力と活発な交流の視点から、「アートと交流」を団地再生のテーマとし、多様な人々が関わりあい、育んでいく「賑わい」、「まちづくり」、「暮らし」の拠点かつ「堀川通の新しい顔」として、地域の「ゲート機能」の役割を果たしていくことが提示された。また、再生事業実施にあたっては、中 2 棟改修 4 棟新築の枠組みとし、6 棟の段階的な整備、マスターアーキテクトによる外観のデザインコントロール、6 棟全体での

商業等プロデュース・マネジメント、周辺の公共空間の活用、市場原理の導入、現居住者の居住安定の確保を基本にさらに検討することとされた。

これを受け、平成 25 年度から 26 年度にかけて、京都府として、団地の住民・商店等の意見を聴きながら、堀川団地再生事業の方針をさらに具体化するための検討を重ねた結果、中 4 棟改修両端 2 棟新築の方針で決定した。なお、6 棟の中心に位置する出水団地第 1 棟および第 2 棟については、国の高齢者等居住安定化推進事業に選定され、補助金を受けて改修工事が進められ、デイサービス事業を行う高齢者生活支援施設や、交流拠点としてのまちカフェなどが公募のうえ設置されたところである。

堀川団地再生にかかるこれまでの経過については、【図表 2.2-1】を参照されたい。

【図表 2. 2-1】堀川団地再生にかかるこれまでの経過



【図表 2.2-2】堀川団地再生事業の進捗状況

榎木町	下立売	出水第1	出水第2	出水第3	上長者町
解体予定	平成30年度 改修予定	平成26年度 改修済み	平成26年度 改修済み	平成29年度 改修中	平成29年度 解体済み
← 南		堀川通		北 →	

・出水第3団地、下立売団地

出水第1、2団地同様の耐震補強、内装工事等改修工事を実施予定。

・上長者町団地

上長者町団地解体後の住宅供給公社所有地に京都府が推進するアートやクラフト、伝統産業の振興や交流の拠点となる施設(堀川アート&クラフトセンター(仮称))が、民間事業者により新築整備される予定。

・榎木町団地

解体のみが決まっているが、その後は未定。

2.3 出水第1、2団地の再生事業(改修)について

出水第1、2団地の改修についてはすでに完了しており、住戸・店舗ともほぼ入居済みとのことである。出水第1、2団地の主な改修内容は以下のとおりである。

- ・耐震補強で安全確保
- ・エレベーターの設置などバリアフリー化
- ・外観のリニューアル
- ・高齢者向け改修 12戸
- ・子育て世帯向けに2戸を1戸として改修 2戸
- ・入居者の好みに応じてリノベーション(DIY)可能な住戸の提供 8戸
- ・居住スペースの3戸を1戸にした職住の家(知的障害者グループホーム)
- ・高齢者生活支援施設(デイサービス)の設置

・まちカフェ（コミュニティースペース）の設置

【図表 2.3-1】 外観・改修前



【図表 2.3-2】 外観・改修後



また現入居者への配慮から、現入居者の希望により内装のリフォームを実施せず、家賃も据え置く措置がされている住戸も存在するが、これらの住戸については、現入居者が退去した際には、需要等を勘案しながら、高齢者向け、子育て世帯向けや、リノベーション（DIY）住戸への改修も検討したうえで、改修を実施する予定とのことである。

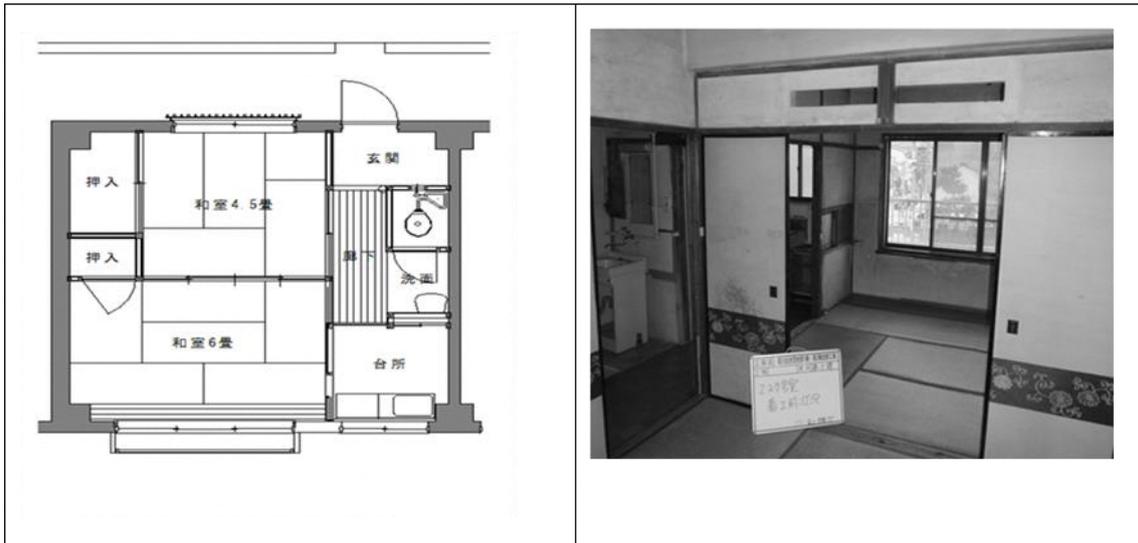
2.3.1 住戸の改修について

(1) 高齢者向け住戸

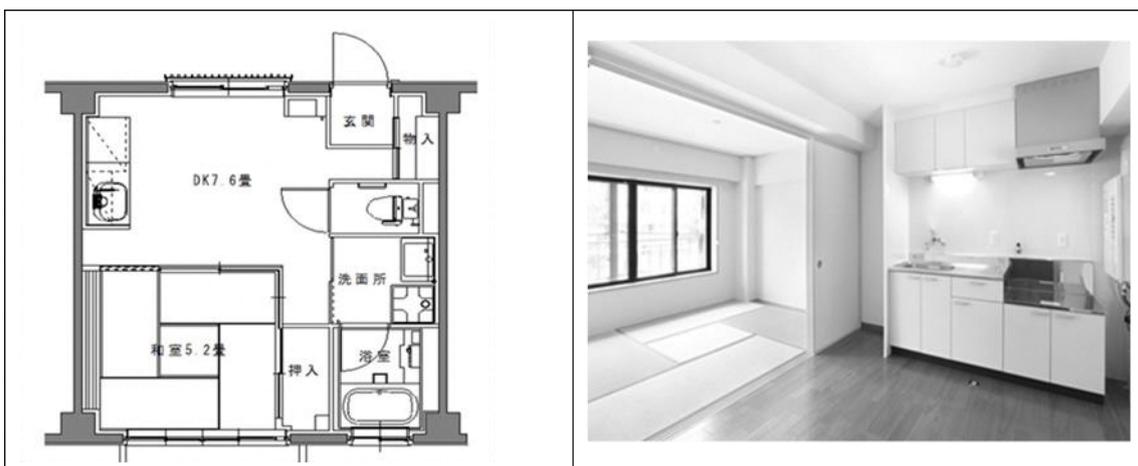
改修前の住戸には内装が古くなっているのはもちろんであるが、浴室がないことは大きな問題点となっていた。改修にあたっては内装を新しくすることは

もちろんであるが、間取りも変更しユニットバスが設置されている。またバリアフリー化も実施され、高齢者の方や介護が必要な方でも住み続けられるような改修とされている。

【図表 2.3.1-1】改修前住戸



【図表 2.3.1-2】改修後住戸

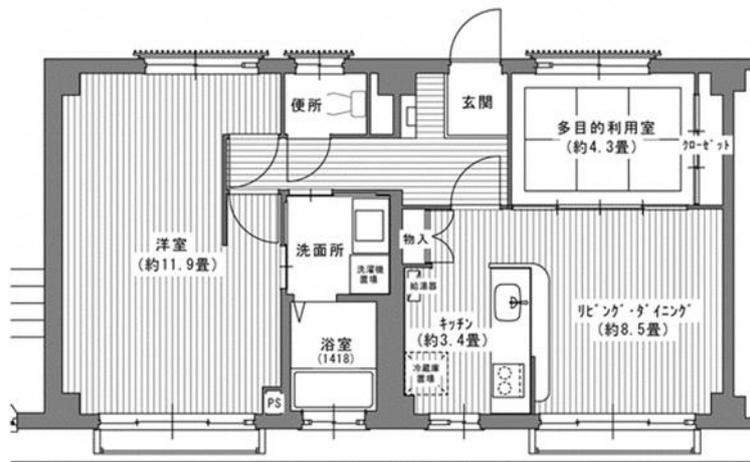


(2) 子育て世帯向け住戸

現在の堀川団地の住宅は、1つの住戸が約 30 m²であり、家族で入居するには少し狭いため、今回の改修で2つの住戸を1つにつなげて約 60 m²の広さの子育

てをする世帯が入居できる住戸が整備された。子育て世帯向け住戸については3人以上、かつ、入居時点で小学校6年生以下の子供がいることが条件となっている。また契約は3年間の定期借家契約であり、子育てが終了（子供（末子）が18歳に達するまで）するまでしか再契約ができないこととなっている。

【図表 2.3.1-3】 子育て世帯向け住戸の間取の一例



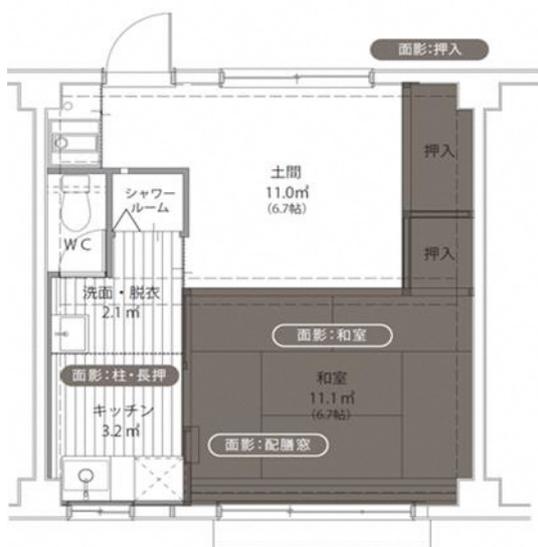
(3) リノベーション (DIY) 住戸

堀川団地竣工当時の面影を残しながら、クリエイティブな住まい方ができる住戸となっている。間取については数タイプ用意されているが、どのタイプにも土間が用意されていることが特徴となっている。土間を用意することで住みながらモノづくりやギャラリーなどに利用しやすくしている。

また、土間を採用し、堀川団地竣工当時の面影を残すことは、改修を一部分にとどめることができ、住宅供給公社としては改修に伴う費用を少なくすることが可能となる。一方でDIY（セルフビルド）できるようにしたことで、入居者側にとっては自由度が高く、多様かつ新しい利用が可能となることで、満足度アップが期待できると同時に、住宅供給公社としても「アートと交流」のテーマに沿ったクリエイティブ層の発掘が可能となる狙いもある。なおDIY（セルフビルド）が行われた場合、退去時の原状回復義務は免除されるが、DIY（セルフビルド）

により付加された部分について、住宅供給公社への買取り請求はできないこととなっている。

【図表 2.3.1-4】 リノベーション (DIY) 住戸の間取の一例



2.3.2 入居者の募集・選定

募集に関しては、情報をインターネットや情報誌等で配信を行う公募形式で行われている。

募集目的に沿った入居者の選考を行うため、堀川団地入居者公募選考委員会が設置されており、応募者が複数あった場合には、堀川団地入居者公募選考委員会での選定を踏まえ、住宅供給公社によって決定される。

また店舗についてはインターネットや情報誌等での配信のみならず、民間の不動産事業者と成功報酬制度の連携事業者契約を締結し、応募者のあつせんを依頼している。賃借人は住戸同様、堀川団地入居者公募選考委員会での選定を踏まえ、住宅供給公社によって決定される。

【図表 2.3.2】住戸・店舗応募者一覧

種別		募集戸数	応募数	入居数	備考
住戸	グループホーム(H25)	1	1	1	出水第1
	リノベーション(DIY)住戸(H25)	4	11	4	出水第1
	子育て世帯向け住戸(H27)	2	3	2	出水第2
	リノベーション(DIY)住戸(H27)	4	10	4	出水第1 1戸 出水第2 3戸
店舗	1期(H26)	3	7	3	出水第1 1店舗 出水第2 2店舗
	2期(H29)	2	3	2	出水第1 2店舗

H29.10現在

(1) リノベーション(DIY)住戸の入居者の選定

リノベーション住戸の入居希望者については募集要項によって以下の課題の提案が求められる。

- ・「アートと交流」という基本テーマを念頭に、アート、モノづくり、執筆、コミュニティ活動等の分野で、「リノベ住戸のクリエイティブな使い方や住まい方」を提案してください。
- ・ご提案の「住まい方」を具体化するにあたって、公社と協働したいことやできることがありましたらそれをご提案ください。

またセルフビルドを実施する場合には、セルフビルドの内容や使用する資材の仕様、品質等を設計図面で提出し、図面の内容を補足するためにスケッチや画像の提出もできるとされている。

選考にあたっては、面接・プレゼンテーション審査を実施し、下記視点において堀川団地入居者公募選考委員会の選考が行われる。

- ・公社と協働してコミュニティを良くしていく意欲や人柄をお持ちか。
- ・リノベ住戸の使い方や住まい方が創造性の高い魅力的なもので、堀川団地全体の再生にふさわしいものとなっているか。

また不定期ではあるが入居後についても現状および課題を把握するために入居者に対して住宅供給公社のヒアリングが実施されている。

(2) 子育て世帯向け住戸の入居者の選定

入居者選考については、面接審査があり、入居希望者には募集要項によって以下の課題の提案が求められる。

・応募者から提出された入居申請書と選考委員会による面接審査に基づき、入居者を決定します。選考の視点・審査の項目は下記のとおりです。

<選考の視点・審査の項目>

- ① 子育てに関する下記のテーマについての提案の優秀さ
- ② 団地や地域コミュニティとの連携ができる人柄を有しているか

<テーマ>

堀川団地では、多様な世代が住めることを目標にした再生や、「アートと交流」をテーマにしたまちづくりが進められています。また、上京区は子育てに関する行政支援や市民ネットワークが充実しています。このような特長を、あなたならどのように子育てに生かしていこうとされますか。また、京都府住宅供給公社と協働すると、魅力的な子育てや住まい方が実現できそうだと思いますこともご提案ください。

また入居後において現状および課題を把握するために入居者に対して住宅供給公社のヒアリングが実施されることについてもリノベーション住戸と同様である。

2.3.3 上長者町団地の建替え新築

上長者町団地については建物が解体され、京都府によって「堀川アート&クラブセンター（仮称）」の建設・運営を行う民間事業者を選定するためプロポーザルによる公募が、平成29年2月から3月にかけて行われた。その結果、株式会社大垣書店と京都府、住宅供給公社との間で、平成29年7月3日付で基本協定を締結している。最終的には住宅供給公社と株式会社大垣書店との間で事業用定期借地権30年の契約が結ばれる予定である。

事業の概要としては、

- ・コンセプト…「本」が演出するアート&クラフトの空間
- ・建物…地上3階建
- ・内容…商業コンプレックス、アート&クラフトラボラトリー等

とのことであるが、詳細内容については、提案を踏まえて施設設計および事業計画を検討中とのことである。

2.3.4 長期修繕計画

堀川団地再生事業においては外観デザインについて「多様な人々が触れ合い育んでいく堀川通の「新しい顔」となる街並みづくりを目指し」かつ「新たな魅力を創造するような統一感のある景観を形成」し、さらには、「堀川団地再生が一つのきっかけとなり、堀川通沿道に良好な景観が形成されるよう」検討が実施されている。

再生前の堀川団地については建物が古いというばかりではなく、主観ではあるが、老朽化からくる傷みや汚れから、街の美観を損ね、街の価値にも影響がおよんでいたと感じる。

また堀川団地における従前の修繕は、問題が発生してから修繕行為がとられる対症療法的管理が中心となっており、長期修繕計画に基づく修繕は実施されていなかった。

堀川団地再生事業は改修や建替の完了をもって終了ではないだろう。再生後の建物の老朽化や劣化を防ぎ建物としての資産価値を維持し、住民の住環境を保全していくとともに、いかに街の景観を維持していくかが重要であると考えられる。そのためには、資金計画を含めた長期修繕計画は欠かせないものである。

なお、長期修繕計画については残りの改修である出水第3団地、下立売団地の改修が完了後、出水第1、第2団地も含めた長期修繕計画を策定予定と聞いている。

2.4 家賃等の管理業務

2.4.1 家賃および敷金

地方住宅供給公社が所有する賃貸住宅については、地方住宅供給公社法施行規則第16条により近傍同種家賃と均衡を失することのないように地方住宅供給公社が定めることとされている。家賃については店舗と住戸に分けて近傍同種家賃を調査されており、実際の家賃は「古い物件であり、街づくりに協力をもとめる」ことを理由に近傍同種家賃の8割を上限としている。そこから部屋の設備の差や、耐震壁の設置といった使用の制限がある住戸や店舗については家賃を減額する措置がとられている。また、敷金は家賃の3か月分に相当する金額となっている。

2.4.2 家賃の収納業務

家賃については毎月25日までに入居者の預金先金融機関に振替えを依頼し、口座自動引き落としにより住宅供給公社口座に入金される。また口座に入金されると紙ベースの賃貸料収納台帳に転記して管理している。敷金については入居契約時に入居者が納付書により入金する。

2.4.3 家賃の滞納および不納付の状況

家賃滞納時の対応についてはマニュアル等の定めはないが、滞納者には、家賃滞納の通知を行うとともに、堀川団地は住宅供給公社の事務所に近在することから、直接督促するなどの指導をしている。また公社賃貸住宅および賃貸店舗管理規程第24条第1項第3号に家賃等を3か月以上滞納したとき契約を解除できる規定を設けているため、解除する旨を通知し、解除に向けた手続に入ることが可能となっている。

現状においては1店舗において3か月以上の滞納が発生しているが、直接面談、督促し、事業主から返済計画の提出を受けるとともに、現在は少しずつ滞納額を減らしているところであることを考慮し、契約の解除までは必要ないと判断されている。

2.4.4 連帯保証人

入居者には連帯保証人 1 名が必要である。連帯保証人の要件としては日本国内に居住又は勤務している者であり、一定の職業を有し、独立の生計を営み、賃借人と同等以上の収入があること、とされている。府営住宅とは異なり、保証会社の利用も認められている。ただし保証会社を利用している入居者はいない。

契約書上は、連帯保証人に変更が生じた場合は住宅供給公社への届け出義務を明記されているが、念のため、連帯保証人を含めた契約事項に変更がないかどうか把握するため、3～5 年に一度の割合で入居者情報の調査を継続しているとのことである。

2.4.5 管理業務の情報交換

賃貸管理業務では、家賃滞納についてマニュアル化されていない。家賃滞納者への対応業務に関して文書化されていないが、業務そのものは適切に対応していると思われる。しかし文書化されていないと、担当者によって対応にばらつきが生じ、また初動の遅れなど問題が発生する可能性がある。文書化しておくことが望まれる。一方で府営住宅管理業務では家賃滞納について対応がマニュアル化されている。賃貸管理業務において当該マニュアルを活用することも考えられる。そもそも府営住宅の管理業務と堀川団地の管理業務は賃貸物件の管理業務であり多くの共通業務がある。堀川団地の管理と府営住宅の管理は別の部門が担当しているため、こういった文書化における差異やその他でも連帯保証人における保証会社の取り扱いなど差異がある。実態や法規制等によるところは致し方ないとしても、両部門で情報交換を行い、お互いのいいところを取り入れるといった検討をしていただきたく思う。

3 府営住宅管理受託事業

3.1 管理受託の概要

住宅供給公社は、平成 20 年度から府営住宅の管理業務を京都府より段階的に受託しており、平成 29 年 3 月 31 日時点で、128 団地 14,684 戸を【図表 3.1-1】の 4 府営住宅管理センターで管理している。

【図表 3.1-1】管理センター

	センター	所在地
1	京都府営住宅管理センター	京都土木事務所 2 階
2	乙訓・南丹府営住宅管理センター	乙訓総合庁舎 3 階
3	山城府営住宅管理センター	田辺総合庁舎 1 階
4	中丹・丹後府営住宅管理センター	綾部総合庁舎 2 階

これは、平成 17 年の公営住宅法の改正により、地方住宅供給公社による公営住宅の管理が認められたことに伴い、それまで京都府住宅課で直営管理していたものを、住宅供給公社に管理代行させることにしたことに始まる。

住宅供給公社へ管理代行させることになった理由として平成 19 年当時、京都府住宅課は下記の判断を示している。

- ① 管理代行制度により家賃等決定権を除く全ての住宅管理権限が京都府住宅供給公社に集約されることから、入居募集・決定から建物修繕や駐車場の維持管理、退去、明渡し等の管理サイクルを京都府住宅供給公社によるワンストップ・マネジメントで対応し、府民に対する利便性が向上する。
- ② OB職員を雇用することにより人件費抑制等、低コストで京都府直営と同様、良質のサービス提供が可能で費用対効果が大きい。
- ③ 今後も昭和 40 年代の建設に係る住宅ストック修繕等、維持管理業務の増大が見込まれることから、OB職員の培った技術力の活用と承継を図ることができる。

そして、各センターでの府営住宅の管理戸数は、【図表 3.1-2】のとおり推移となっており、管理戸数は概ね横ばいであるが、入居戸数は減少傾向にある。すなわち空室率が増加傾向にある。

【図表 3.1-2】 センター別管理戸数

	H22/3				H23/3			
	団地	管理戸数	入居戸数	入居割合	団地	管理戸数	入居戸数	入居割合
京都府営住宅管理センター	24	4,292	4,016	93.6%	24	4,290	4,030	93.9%
乙訓・南丹府営住宅管理センター	6	1,618	1,577	97.5%	15	1,945	1,866	95.9%
山城府営住宅管理センター	23	4,707	4,216	89.6%	23	4,704	4,256	90.5%
中丹・丹後府営住宅管理センター	0	0	0	0	69	3,821	3,145	82.3%
合計	53	10,617	9,809	92.4%	131	14,760	13,297	90.1%
	H24/3				H25/3			
	団地	管理戸数	入居戸数	入居割合	団地	管理戸数	入居戸数	入居割合
京都府営住宅管理センター	24	4,290	3,980	92.8%	24	4,263	3,959	92.9%
乙訓・南丹府営住宅管理センター	15	1,945	1,864	95.8%	15	1,945	1,856	95.4%
山城府営住宅管理センター	23	4,701	4,334	92.2%	23	4,698	4,298	91.5%
中丹・丹後府営住宅管理センター	68	3,788	3,090	81.6%	67	3,682	3,047	82.8%
合計	130	14,724	13,268	90.1%	129	14,588	13,160	90.2%
	H26/3				H27/3			
	団地	管理戸数	入居戸数	入居割合	団地	管理戸数	入居戸数	入居割合
京都府営住宅管理センター	23	4,217	3,895	92.4%	23	4,251	3,887	91.4%
乙訓・南丹府営住宅管理センター	15	1,945	1,839	94.6%	15	1,945	1,821	93.6%
山城府営住宅管理センター	23	4,697	4,267	90.8%	24	4,845	4,368	90.2%
中丹・丹後府営住宅管理センター	67	3,661	2,984	81.5%	66	3,641	2,937	80.7%
合計	128	14,520	12,985	89.4%	128	14,682	13,013	88.6%
	H28/3				H29/3			
	団地	管理戸数	入居戸数	入居割合	団地	管理戸数	入居戸数	入居割合
京都府営住宅管理センター	23	4,251	3,860	90.8%	23	4,251	3,805	89.5%
乙訓・南丹府営住宅管理センター	15	1,945	1,807	92.9%	15	1,945	1,773	91.2%
山城府営住宅管理センター	24	4,845	4,367	90.1%	24	4,845	4,341	89.6%
中丹・丹後府営住宅管理センター	66	3,686	2,872	77.9%	66	3,643	2,822	77.5%
合計	128	14,727	12,906	87.6%	128	14,684	12,741	86.8%
	H29/3-H22/3							
	団地	管理戸数	入居戸数	入居割合	団地	管理戸数	入居戸数	入居割合
京都府営住宅管理センター	-1	-41	-211	-4.1%				
乙訓・南丹府営住宅管理センター	9	327	196	-6.3%				
山城府営住宅管理センター	1	138	125	0.0%				
中丹・丹後府営住宅管理センター	66	3,643	2,822	77.5%				
合計	75	4,067	2,932	-5.6%				

また、住宅供給公社が管理受託している府営住宅は、公営住宅、特別賃貸住宅、特定公共賃貸住宅、準公営住宅の4種類に分類される。各々の特徴は【図表 3.1-3】のとおりである。なお深草団地など、同一団地の中に異なる種類の府営住宅が混在する団地もある。

【図表 3.1-3】府営住宅分類

種類	根拠法	家賃(千円)	世帯	府内戸数			うち公社管理戸数		
				団地数	棟数	戸数	団地数	棟数	戸数
公営住宅	住宅条例 第2条第1号ア	0～214	低額所得者	134	801	13,251	126	763	12,959
準公営住宅	住宅条例 第2条第1号イ	0～214	低額所得者	8	39	1,600	8	39	1,600
特定公共賃貸府営住宅	住宅条例 第3号第2号	158～487	中堅所得者	5	7	55	5	7	55
特別賃貸府営住宅	住宅条例 第3号第3号	0～313	低額所得者 ～中堅所得者	6	9	70	6	9	70
合計				153	856	14,976	145	818	14,684

3.2 府営住宅の管理受託制度

3.2.1 管理受託制度の推移

京都府からの管理受託の制度には、公営住宅法に基づく「管理代行制度」と地方自治法に基づく「指定管理者制度」の2つの制度が併存している。一部の公営住宅は、市町村が管理受託しているが、ほぼすべての府営住宅を住宅供給公社が管理受託をしている。

京都府の委託の制度は、公営住宅法上の施設である公営住宅については「管理代行制度」、特別賃貸府営住宅、特定公共賃貸府営住宅および準公営住宅については「指定管理者制度」によっている。

なお、公営住宅についても指定管理者制度により管理受託をすることは制度上可能であるとの回答を受けている。

公営住宅について、「管理代行制度」の選択は、平成19年当時、京都府が、①公営住宅管理の性質上、安定性の高い管理を確保する必要性があること、②京都府の場合、全国的にまれな直営管理を行っていたことから、段階的に管理委託を進めていく必要があること、の2つの理由によりその判断がなされた。

たしかに、平成19年当時の判断としては、公営住宅管理の安定性を重視し、段階的に管理委託を進めていくため、住宅供給公社による「管理代行制度」を選択するという判断は一定の妥当性があったと考える。

しかし、平成29年3月31日時点で、既に府営住宅14,976戸のうち14,684戸が管理委託されており、また、民間等での住宅管理のノウハウも蓄積されているところ、住宅供給公社における一定の先駆的な役割は達成していると考えられる。

また、各団地別の管理制度の推移は【図表 3.2.1】のとおりである。

【図表 3.2.1】 管理制度の推移

公社	住宅		団地数	管理の方法									
	種別	団地名		平成20年度	平成21年度	平成22年度	平成23年度	平成24年度	平成25年度	平成26年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度
京 都 セ ン タ ー	府営住宅(単独)	吉田近衛ほか	21団地	直 営	管理代行(公社)			管理代行(公社)			管理代行(公社)～33年度まで		
	特別賃貸府営住宅	岩倉長谷	1団地		指定管理(公社 公募1者)			指定管理(公社・公募1者)			指定管理(公社・公募1者)		
	特別賃貸府営住宅	桃山伊賀	1団地		指定管理(公社 単独指定)			指定管理(公社・公募2者)			指定管理(公社・公募1者)		
	特別賃貸府営住宅	小栗橋西	1団地		指定管理(公社 単独指定)			指定管理(公社・公募2者)			指定管理(公社・公募1者)		
	特別賃貸府営住宅	北後藤	1団地		指定管理(公社 単独指定)			指定管理(公社・公募2者)			指定管理(公社・公募1者)		
	準公営住宅 +特定公共賃貸府営住宅	深草(合築)	1団地		指定管理(公社 単独指定)			指定管理(公社・公募2者)			指定管理(公社・公募1者)		
山 城 セ ン タ ー	府営住宅	五か庄ほか	14団地	直 営	管理代行(公社)			管理代行(公社)			管理代行(公社)～33年度まで		
	府営住宅(委任団地)	男山美桜ほか	4団地	管理代行(八幡市)									
	府営住宅(委任団地)	井手	1団地	管理代行(井手町)									
	準公営住宅	一休が丘	1団地	直 営	指定管理(公社 単独指定)			指定管理(公社・公募2者)			指定管理(公社・公募1者)		
	特別賃貸府営住宅	西大久保	1団地		指定管理(公社 公募1者)			指定管理(公社・公募4者)			指定管理(公社・公募1者)		
	特別賃貸府営住宅	東比山	1団地		指定管理(公社 単独指定)			指定管理(公社・公募2者)			指定管理(公社・公募1者)		
	特別賃貸府営住宅	下津屋	1団地		指定管理(公社 単独指定)			指定管理(公社・公募2者)			指定管理(公社・公募1者)		
	準公営住宅 +特定公共賃貸府営住宅	砂田(合築)	1団地		指定管理(公社 単独指定)			指定管理(公社・公募2者)			指定管理(公社・公募1者)		
	府営住宅(単独)	木津ほか	5団地	直 営	管理代行(公社)			管理代行(公社)			管理代行(公社)～33年度まで		
乙 訓 ・ 南 丹 セ ン タ ー	府営住宅	向日台ほか	6団地	管理代行(公社)			管理代行(公社)			管理代行(公社)			
	特別賃貸府営住宅	洛西竹の里	1団地	指定管理(公社 単独指定)			指定管理(公社 公募2者)			指定管理(公社 公募1者)			
	府営住宅	下矢田ほか	9団地	直 営	管理代行(公社)			管理代行(公社)			管理代行(公社)		
	府営住宅(委任団地)	琴敷ほか	2団地	管理代行(亀岡市)									
	府営住宅(委任団地)	屋賀上	1団地	管理代行(南丹市)									
中 丹 ・ 丹 後 セ ン タ ー	府営住宅	朝来西ほか	29団地	直 営	管理代行			管理代行(公社)			管理代行(公社)		
	準公営住宅 +特定公共賃貸府営住宅	伊佐津	1団地		指定管理(公社 公募1者)			指定管理(公社・公募1者)			指定管理～34年度まで		
	府営住宅(単独)	つつじが丘ほか	12団地	直 営	管理代行			管理代行(公社)			管理代行(公社)		
	準公営住宅 +特定公共賃貸府営住宅	広峯	1団地		指定管理(公社 公募1者)			指定管理(公社・公募1者)			指定管理～34年度まで		
	府営住宅(単独)	須津ほか	23団地	直 営	管理代行			管理代行(公社)			管理代行(公社)		
	特定公共賃貸府営住宅	天神山	1団地		指定管理(公社 公募1者)			指定管理(公社・公募1者)			指定管理～34年度まで		
準公営住宅	網野	1団地	指定管理(公社 公募1者)			指定管理(公社・公募1者)			指定管理(公社・公募1者)				

3.2.2 管理代行制度と指定管理者制度の特長

「管理代行制度」と「指定管理者制度」の相違、特長をまとめると【図表 3.2.2】のとおりである。

「管理代行制度」では、民間も含む各種団体への公募の制度がとられないため、民間のノウハウ、活力、経営力の活用が阻害され、コスト削減に加え、高齢化社会への対応や子育て世代への支援に資するサービスの向上など創造性の発揮等の面からデメリットがあると言える。

一方、「指定管理者制度」よりも「管理代行制度」の方が、管理受託できる業務の範囲が広い。これは、国交省は、公営住宅の指定管理に関し、公平な住宅政

策の観点から、権限行使を伴う行為の委任は適当でない(平成16年国住総第193号通知による)としているためである。具体的には、「指定管理者制度」により、公営住宅を管理する場合には、入居者の決定等や同居承認などの権限行使を伴う部分については、受託することはできない。

【図表 3.2.2】 管理制度の特長

	管理代行制度	指定管理者制度
根拠法	公営住宅法47条	地方自治法224条の2
管理可能な公営住宅	公営住宅のみ可能	公営住宅、準公営住宅、特別賃貸府営住宅、特定公共賃貸府営住宅のすべてが可能
委託先	地方公共団体・地方住宅供給公社	地方住宅供給公社を含む、法人・団体
収支の帰属	実費弁償的性格を要するが、収支がプラスになれば府に返還することになる。収支がマイナスになれば公社の負担となる。	収支がプラスになってもマイナスになっても指定管理先に帰属。
委託できる範囲	家賃の決定並びに家賃、敷金その他の金銭の請求、徴収及び減免に関するものを除く業務(公営住宅法第47条。住宅条例第44条の7で具体的に列挙)以外委託可能である。	公社以外への委託の場合には、権限行使を伴わない事実行為が委託できる。そのため、入居募集や申込受付はできるが入居決定や申込受理・承認はできない。
長所	公営住宅の一体的管理が可能となる。府OBのノウハウが生かせる。委託可能な範囲が広範囲にわたる。	公募実施による民間ノウハウと活力の活用。コスト意識の醸成。
短所	管理団体が公社と地方公共団体に限定される。	地域によっては、公募への応募がない可能性がある。委託可能な範囲が限定される。

管理委託の制度として、公募実施による民間ノウハウの活用と活力・創造性の発揮を重視し、「指定管理者制度」への移行を推進すべきと考える。

また、「指定管理者制度」への移行は、「管理代行制度」にはない競争原理の中での住宅供給公社の在り方や存在意義を再考するという点においても有効と考

える。

確かに、権限行使を伴う行為の委任は「指定管理者制度」の場合できないが、他府県の事例では、指定管理者制度により業務委託できない範囲は府県が直営管理して対応しており、この点も関係者の創意工夫により解決可能と考える。

一方、府全域についての公営住宅の管理ノウハウを蓄積している住宅供給公社が、そのノウハウを民間に移転していくという指導的役割も「指定管理者制度」への移行に併せて検討が必要となると考える。

また、京都府においても、指定管理者制度への移行にあたっては、業務の範囲や指定管理料の予算において、民間企業が企業努力による収益構造を確立できるような配慮が併せて望まれる。

3.3 府営住宅管理受託事業の収支

府営住宅の「管理代行」および「指定管理」の業務は、各々の基本協定書に基づいて実施されており、各年度の委託料は別途年度協定書で定められる。

府営住宅管理受託事業は、【図表 3.3-1】のとおり直近3期間連続して事業利益が赤字を計上している事業である。また、平成29年度の予算においても赤字幅は縮小しているものの事業粗利益の段階でのマイナスが見込まれている。そもそも赤字見込みの予算で事業を受託する必要があるかについては疑念がある。受託するのであれば、委託者である京都府と赤字とならないようしっかりと事業内容等を検討し、黒字化に向けた対策を講じるべきである。

【図表 3.3-1】 事業収支

	平成26年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度予定
府営住宅管理事業収益	1,711,117	1,763,324	1,711,059	1,919,773
府営住宅管理事業原価	1,696,640	1,770,887	1,716,818	1,921,973
事業粗利益	14,478	▲7,563	▲5,759	▲2,200
一般管理費	31,625	27,783	30,220	
事業利益	▲17,148	▲35,346	▲35,979	

住宅供給公社に、府営住宅管理事業について継続的に赤字となっている要因について質問したところ、「公営住宅の管理を管理代行制度で受託した場合、代行の性格から費用は実費弁償となっている。ただし、派遣職員の人件費は、法令の制約から、超過勤務手当や通勤手当などの実績手当等は、派遣先の住宅供給公社の負担となっているためその分が赤字となる」との回答を受けた。すなわち、「管理代行制度」による場合、派遣職員の超過勤務手当、通勤手当などの実績手当等が実費弁償的委託料の対象外となっており、それが赤字の要因となっているとの説明である。

一方、京都府は「管理代行制度」のなかで、委託業務の範囲や委託料の積算について、住宅供給公社がその努力によって収益を獲得できるような配慮を行っているとしている。ただし現状は結果として赤字となっている。

なお、「管理代行制度」と「指定管理者制度」の1戸あたりの管理単価は【図表 3.3-2】のとおりであり単価に特筆すべき差異はない。管理事務費総額は委託料の積算内訳に記載されている委託料総額から修繕費を控除した金額として算定した。

【図表 3.3-2】 管理単価

		H29年度
管理代行方式	管理事務費総額：千円	456,596
	管理戸数：戸	12,959
	単価：円	35,234
指定管理方式	管理事務費総額：千円	61,727
	管理戸数：戸	1,725
	単価：円	35,784
合計	管理事務費総額：千円	518,323
	管理戸数：戸	14,684
	単価：円	35,298

3.4 府営住宅の空室の状況

3.4.1 府営住宅を取り巻く外部環境

(1) 人口減少と少子高齢化

我が国においては人口減少および少子高齢化が急速に進行している状況である。

京都府においても2015年から2040年までに高齢者人口（65歳以上）は約106千人増加する一方で、生産年齢人口（15歳～64歳）は340千人、年少人口（15歳未満）は99千人減少することが予想されている。

また、全国の人口構成比においても高齢者比率は26.6%から35.3%に増加する一方、年少人口比率は12.6%から10.8%へ減少する見通しである。

【図表 3.4.1-1】人口推移

単位:千人

地域	世代	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年	2040-2015	2015構成比	2040構成比
全国	15歳未満	15,887	15,075	14,073	13,212	12,457	11,936	-3,951	12.6%	10.8%
	15～64歳	76,289	74,058	71,701	68,754	64,942	59,777	-16,512	60.7%	53.9%
	65歳以上	33,465	36,192	36,771	37,160	37,817	39,206	5,740	26.6%	35.3%
	合計	125,641	125,325	122,544	119,125	115,216	110,919	-14,722	100.0%	100.0%
京都府	15歳未満	314	293	267	242	227	215	-99	12.3%	9.7%
	15～64歳	1,540	1,505	1,463	1,404	1,317	1,199	-340	60.2%	53.9%
	65歳以上	703	769	770	772	781	809	106	27.5%	36.4%
	合計	2,557	2,567	2,499	2,418	2,325	2,224	-333	100.0%	100.0%

(注1) 将来人口は、国立社会保障・人口問題研究所の推計値

(注2) 全国の将来人口は『日本の将来推計人口（平成29年推計）』を参照

(注3) 京都の将来人口は『日本の地域別将来推計人口（平成25年3月推計）』を参照

(2) 世帯数の減少

我が国の世帯数は、2020年以降急速に減少することが見込まれている。

京都府においても、2015年の1,145千世帯が2035年には1,071千世帯と約7%減少が見込まれている。その中でも特に夫婦と子の世帯数の減少が大きい一方で、「単身世帯」および「一人親と子」の世帯数は増加傾向にある。

【図表 3.4.1-2】世帯推移

世帯	都道府県	世帯数 (1,000世帯)						増加率 (%)					
		2010年	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	2010年	2010年	2015年	2020年	2025年	2030年
								↓	↓	↓	↓	↓	↓
単独世帯	全国	16,785	17,637	18,270	18,648	18,718	18,457	10.0	5.1	3.6	2.1	0.4	-1.4
	京都府	401	417	430	436	436	427	6.5	4.1	3.0	1.5	-0.1	-2.1
夫婦のみ	全国	10,269	10,861	11,037	10,973	10,782	10,500	2.3	5.8	1.6	-0.6	-1.7	-2.6
	京都府	217	230	234	232	226	219	0.9	6.4	1.5	-1.0	-2.5	-3.2
夫婦と子	全国	14,474	14,274	13,814	13,132	12,340	11,532	-20.3	-1.4	-3.2	-4.9	-6.0	-6.5
	京都府	308	303	294	280	263	245	-20.4	-1.4	-3.1	-4.8	-6.1	-6.7
一人親と子	全国	4,535	4,982	5,338	5,558	5,648	5,645	24.5	9.9	7.2	4.1	1.6	0.0
	京都府	96	106	114	119	121	121	25.4	9.9	7.3	4.3	2.0	0.1
その他世帯	全国	5,779	5,150	4,594	4,127	3,743	3,421	-40.8	-10.9	-10.8	-10.2	-9.3	-8.6
	京都府	99	88	79	71	65	60	-39.5	-10.7	-10.7	-9.7	-8.7	-8.1
合計世帯数	全国	51,842	52,904	53,053	52,439	51,231	49,555	-4.4	2.0	0.3	-1.2	-2.3	-3.3
	京都府	1,120	1,145	1,150	1,138	1,110	1,071	-4.4	2.2	0.4	-1.1	-2.4	-3.5

国立社会保障・人口問題研究所 日本の世帯数の将来推計2013年

(3) 空き家の状況

5年に一度行われる総務省統計局の「住宅・土地統計調査(平成25年度調査)」によると、京都府の住宅数、空き家数、空き家率は年々増加している状況である。

平成15年から平成25年の10年間で住宅総数が119,200戸増加している一方で、空き家は22,200戸、約15%増加しており、空き家率も13.3%と0.6%増加している。

ここで、空き家は居住世帯がない住宅、空き家率は総住宅数に占める空き家の割合である。

また、民間シンクタンクの予測では、平成25年に820万戸あった全国の空き家の総数が、平成35年には約1,400万戸になる予想もあり、今後も空き家の戸数の増加は急速に進行していくことが予測されている。

【図表 3.4.1-3】 空き家推移

単位：戸

区分	住宅総数	居住世帯あり 総数	居住世帯なし総数					
			一時現在者 のみ	空家	空家率 (京都府)	空家率 (全国平均)	建築中	
平成5年	1,023,000	907,700	115,400	11,900	99,800	9.8%	9.8%	3,700
平成10年	1,110,900	963,500	147,400	9,700	135,100	12.2%	11.5%	2,500
平成15年	1,201,100	1,034,000	167,000	11,500	153,100	12.7%	12.2%	2,500
平成20年	1,270,224	1,086,797	183,426	11,076	167,007	13.1%	13.1%	5,343
平成25年	1,320,300	1,135,000	185,200	7,700	175,300	13.3%	13.5%	2,200
平成25年－ 平成15年	119,200	101,000	18,200	-3,800	22,200	0.6%	1.3%	-300

平成25年住宅・土地統計調査（総務省統計局）

このように、住宅を取り巻く外部環境は、人口および世帯数の減少、空き家の増加など厳しい状況であり、このまま推移すると府営住宅の空室率はさらに加速して上昇していくことが予想される。

一方で、高齢化の進展や「単身世帯」および「一人親と子」の世帯が増加する中、生活に困窮する世帯に対して住まいのセーフティネットとしての公営住宅の果たすべき役割は今後もますます重要になることが予想される。

3.4.2 府営住宅の募集と応募の状況

府営住宅の募集には、一般募集と多子世帯・新婚世帯・子育て世帯を対象とした優先募集とがある。

中丹・丹後センターの府営住宅の一般募集・優先募集は、6月と12月の年2回行われる。それ以外の3つのセンターでは、原則一般募集は、6月、7月、10月、11月、2月、3月の年6回、優先募集は6月、10月、2月の年3回行われる。一般募集について、1回の募集につき、1世帯1戸の応募になる。優先募集がある場合については、該当世帯であれば、一般募集に加え、優先募集による応募も重ねて可能となる。なお、公営住宅においては、随時募集は行っていない。

また、平成28年度の各センターにおける募集と応募の状況は【図表 3.4.2】のとおりであり、ほとんど1倍を超える倍率となっている。しかし、これは応募総数をベースとした倍率であり、10倍以上の倍率となっている人気住戸がある

一方、募集しても応募がない住戸も相当数あり、両者の差が激しく偏りが発生している。また、当選後の辞退や失格も一定数あり、団地個別にとらえた場合の現実的な倍率との間には開きがある。

【図表 3.4.2】 応募の状況

●京都センター

募集年	募集月	募集内容	募集戸数	応募者数	倍率
28年	6	一般募集	24	187	7.79
	6	優先募集	7	26	3.71
	7	一般募集	31	102	3.29
	10	一般募集	24	181	7.54
	10	優先募集	6	13	2.17
	11	一般募集	32	72	2.25
	2	一般募集	23	108	4.70
	2	優先募集	7	27	3.86
	3	一般募集	33	110	3.33

●山城センター

募集年	募集月	募集内容	募集戸数	応募者数	倍率
28年	6	一般募集	25	189	7.56
	6	優先募集	10	39	3.90
	7	一般募集	33	111	3.36
	10	一般募集	23	121	5.26
	10	優先募集	11	20	1.82
	11	一般募集	33	107	3.24
	2	一般募集	22	138	6.27
	2	優先募集	11	43	3.91
	3	一般募集	33	131	3.97

●乙訓・南丹センター

募集年	募集月	募集内容	募集戸数	応募者数	倍率
28年	6	一般募集	10	78	7.79
	6	優先募集	1	2	3.71
	7	一般募集	13	36	3.29
	10	一般募集	12	41	7.54
	10	優先募集	2	4	2.17
	11	一般募集	8	25	2.25
	12	優先募集	10	7	0.70
	2	一般募集	7	16	4.70
	2	優先募集	1	4	3.86
	3	一般募集	9	50	3.33

●中丹・丹後センター

募集年	募集月	募集内容	募集戸数	応募者数	倍率
28年	6	一般募集	38	140	3.68
	6	優先募集	8	20	2.50
	12	一般募集	35	126	3.60
	12	優先募集	9	21	2.33

3.4.3 府営住宅の空室率の推移

府営住宅の空室率の年度別の推移は【図表 3.4.3-1】のとおり年々上昇している。なお、空室率は空室戸数を管理戸数で除して計算している。

【図表 3.4.3-1】空室率

	総戸数	総空家戸数	空室率
平成20年	15,296	1,327	8.7%
平成21年	15,275	1,459	9.6%
平成22年	15,110	1,221	8.1%
平成23年	15,052	1,463	9.7%
平成24年	15,016	1,481	9.9%
平成25年	14,880	1,460	9.8%
平成26年	14,812	1,556	10.5%
平成27年	14,974	1,694	11.3%
平成28年	15,019	1,845	12.3%
平成29年	14,976	1,966	13.1%

府営住宅の種類別の空室率の推移は、【図表 3.4.3-2】のとおりである。

特に特定公共賃貸住宅の空室率が高い数値を示している。これは、同一建物内の公営住宅と比較して特定公共賃貸住宅の家賃は高いが、住居の内容は変わらず、人気がないためとの説明があった。

そのため京都府では、順次「準公営住宅」にして、家賃を引き下げていく方針であるとの説明を受けた。

なお、政策空き家とは老朽化した公営住宅の建替や住戸の改善のため、既存住宅での新たな入居募集を停止している結果生じた空き家である。

平成29年3月末時点で管理戸数の約4%の681戸が政策空き家となっている。

【図表 3.4.3-2】空室率

●公営

	総戸数	管理戸数	入居戸数	空家戸数	政策空き家戸数	空室率
平成23年	13,327	13,035	11,788	1,247	588	9.6%
平成24年	13,291	12,999	11,721	1,278	616	9.8%
平成25年	13,155	12,863	11,597	1,266	489	9.8%
平成26年	13,087	12,795	11,413	1,382	446	10.8%
平成27年	13,249	12,957	11,451	1,506	456	11.6%
平成28年	13,294	13,002	11,371	1,631	489	12.5%
平成29年	13,251	12,959	11,239	1,720	628	13.3%

●特賃

	総戸数	管理戸数	入居戸数	空家戸数	政策空き家戸数	空室率
平成23年	1,600	1,600	1,501	99	13	6.2%
平成24年	1,600	1,600	1,507	93	9	5.8%
平成25年	1,600	1,600	1,495	105	13	6.6%
平成26年	1,600	1,600	1,481	119	6	7.4%
平成27年	1,600	1,600	1,464	136	12	8.5%
平成28年	1,600	1,600	1,443	157	15	9.8%
平成29年	1,600	1,600	1,404	196	53	12.3%

●特公賃

	総戸数	管理戸数	入居戸数	空家戸数	政策空き家戸数	空室率
平成23年	125	125	43	82	0	65.6%
平成24年	125	125	40	85	0	68.0%
平成25年	72	72	35	37	0	51.4%
平成26年	66	66	32	34	1	51.5%
平成27年	55	55	49	6	0	10.9%
平成28年	55	55	30	25	0	45.5%
平成29年	55	55	30	25	0	45.5%

●準公営

	総戸数	管理戸数	入居戸数	空家戸数	政策空き家戸数	空室率
平成23年						
平成24年						
平成25年	53	53	33	20	0	37.7%
平成26年	59	59	40	19	0	32.2%
平成27年	70	70	58	12	0	17.1%
平成28年	70	70	65	5	0	7.1%
平成29年	70	70	65	5	0	7.1%

3.4.4 団地別の空室率の状況

【図表 3.4.4】

地域	団地名	公営		特賃		特公賃		総合計		入居率	空家率
		管理戸数	入居戸数	管理戸数	入居戸数	管理戸数	入居戸数	管理戸数	入居戸数		
京都	吉田近衛	50	49	0	0	0	0	50	49	98.0%	2.0%
	田中関田	59	52	0	0	0	0	59	52	88.1%	11.9%
	西天王町	30	30	0	0	0	0	30	30	100.0%	0.0%
	岩倉	350	292	0	0	0	0	350	292	83.4%	16.6%
	岩倉長谷	0	0	350	298	0	0	350	298	85.1%	14.9%
	山科東野	61	58	0	0	0	0	61	58	95.1%	4.9%
	山科大宅	121	115	0	0	0	0	121	115	95.0%	5.0%
	西七条	31	30	0	0	0	0	31	30	96.8%	3.2%
	久世	36	31	0	0	0	0	36	31	86.1%	13.9%
	嵯峨天龍寺	56	52	0	0	0	0	56	52	92.9%	7.1%
	常盤	50	46	0	0	0	0	50	46	92.0%	8.0%
	天授が岡	6	6	0	0	0	0	6	6	100.0%	0.0%
	周山	18	11	0	0	0	0	18	11	61.1%	38.9%
	墨染	41	41	0	0	0	0	41	41	100.0%	0.0%
	深草鍵屋	70	69	0	0	0	0	70	69	98.6%	1.4%
	淀	1	1	0	0	0	0	1	1	100.0%	0.0%
	淀際目	200	188	0	0	0	0	200	188	94.0%	6.0%
	深草	92	87	0	0	4	2	96	89	92.7%	7.3%
	桃山日向	180	172	0	0	0	0	180	172	95.6%	4.4%
	桃山伊賀	0	0	50	4	0	0	50	4	8.0%	92.0%
小栗栖西	1,330	1,196	300	274	0	0	1,630	1,470	90.2%	9.8%	
北後藤	440	396	100	94	0	0	540	490	90.7%	9.3%	
羽束師	225	211	0	0	0	0	225	211	93.8%	6.2%	
乙訓	洛西西境谷	360	336	0	0	0	0	360	336	93.3%	6.7%
	洛西竹の里	339	313	100	93	0	0	439	406	92.5%	7.5%
	洛西沓掛	70	69	0	0	0	0	70	69	98.6%	1.4%
	向日台	495	447	0	0	0	0	495	447	90.3%	9.7%
	上植野	206	190	0	0	0	0	206	190	92.2%	7.8%
	円明寺	48	47	0	0	0	0	48	47	97.9%	2.1%

地域	団地名	公営		特賃		特公賃		総合計		入居率	空家率
		管理戸数	入居戸数	管理戸数	入居戸数	管理戸数	入居戸数	管理戸数	入居戸数		
山城	五か庄	32	31	0	0	0	0	32	31	96.9%	3.1%
	野添	24	24	0	0	0	0	24	24	100.0%	0.0%
	砂田	77	69	0	0	23	7	100	76	76.0%	24.0%
	西大久保	1,580	1,364	500	447	0	0	2,080	1,811	87.1%	12.9%
	神明	1	1	0	0	0	0	1	1	100.0%	0.0%
	三室戸	160	151	0	0	0	0	160	151	94.4%	5.6%
	槇島大川原	150	143	0	0	0	0	150	143	95.3%	4.7%
	城南	175	119	0	0	0	0	175	119	68.0%	32.0%
	水主	245	236	0	0	0	0	245	236	96.3%	3.7%
	八幡	6	4	0	0	0	0	6	4	66.7%	33.3%
	上津屋	18	16	0	0	0	0	18	16	88.9%	11.1%
	岩田	12	10	0	0	0	0	12	10	83.3%	16.7%
	八幡男山	95	89	0	0	0	0	95	89	93.7%	6.3%
	男山美桜	70	67	0	0	0	0	70	67	95.7%	4.3%
	八幡小松	34	29	0	0	0	0	34	29	85.3%	14.7%
	八幡軸	30	29	0	0	0	0	30	29	96.7%	3.3%
	八幡吉原	60	58	0	0	0	0	60	58	96.7%	3.3%
	一休が丘	30	29	0	0	0	0	30	29	96.7%	3.3%
	興戸	21	21	0	0	0	0	21	21	100.0%	0.0%
	田辺	1,130	1,034	0	0	0	0	1,130	1,034	91.5%	8.5%
	木津	39	36	0	0	0	0	39	36	92.3%	7.7%
	山の上	8	7	0	0	0	0	8	7	87.5%	12.5%
	北代	50	47	0	0	0	0	50	47	94.0%	6.0%
	御牧	3	3	0	0	0	0	3	3	100.0%	0.0%
	東佐山	115	112	100	99	0	0	215	211	98.1%	1.9%
	下津屋	146	143	100	95	0	0	246	238	96.7%	3.3%
井手	42	38	0	0	0	0	42	38	90.5%	9.5%	
狛田	3	2	0	0	0	0	3	2	66.7%	33.3%	
南丹	大河原	2	2	0	0	0	0	2	2	100.0%	0.0%
	下矢田	33	31	0	0	0	0	33	31	93.9%	6.1%
	城山	8	3	0	0	0	0	8	3	37.5%	62.5%
	古世	8	3	0	0	0	0	8	3	37.5%	62.5%
	吉川	4	1	0	0	0	0	4	1	25.0%	75.0%
	穴川	178	162	0	0	0	0	178	162	91.0%	9.0%
	琴敷	12	11	0	0	0	0	12	11	91.7%	8.3%
	馬路	20	18	0	0	0	0	20	18	90.0%	10.0%
	向河原	69	63	0	0	0	0	69	63	91.3%	8.7%
	屋賀上	24	17	0	0	0	0	24	17	70.8%	29.2%
	青戸	2	1	0	0	0	0	2	1	50.0%	50.0%
	須知	10	9	0	0	0	0	10	9	90.0%	10.0%

地域	団地名	公営		特賃		特公賃		総合計		入居率	空家率
		管理戸数	入居戸数	管理戸数	入居戸数	管理戸数	入居戸数	管理戸数	入居戸数		
中丹	角	15	5	0	0	0	0	15	5	33.3%	66.7%
	つつじが丘	87	50	0	0	0	0	87	50	57.5%	42.5%
	広峯	47	47	0	0	18	14	65	61	93.8%	6.2%
	矢見所	48	46	0	0	0	0	48	46	95.8%	4.2%
	笹尾	35	27	0	0	0	0	35	27	77.1%	22.9%
	正明寺	4	0	0	0	0	0	4	0	0.0%	100.0%
	小松が丘	176	162	0	0	0	0	176	162	92.0%	8.0%
	中山口	40	38	0	0	0	0	40	38	95.0%	5.0%
	西佳屋野	48	41	0	0	0	0	48	41	85.4%	14.6%
	小谷が丘	16	16	0	0	0	0	16	16	100.0%	0.0%
	日吉が丘	117	73	0	0	0	0	117	73	62.4%	37.6%
	中村	56	49	0	0	0	0	56	49	87.5%	12.5%
	宮前	30	16	0	0	0	0	30	16	53.3%	46.7%
	朝来西	190	98	0	0	0	0	190	98	51.6%	48.4%
	泉源寺	48	46	0	0	0	0	48	46	95.8%	4.2%
	市場	36	35	0	0	0	0	36	35	97.2%	2.8%
	行永	30	30	0	0	0	0	30	30	100.0%	0.0%
	芥子谷	175	73	0	0	0	0	175	73	41.7%	58.3%
	常	145	138	0	0	0	0	145	138	95.2%	4.8%
	白鳥	164	149	0	0	0	0	164	149	90.9%	9.1%
	清美が丘	213	153	0	0	0	0	213	153	71.8%	28.2%
	上安	92	54	0	0	0	0	92	54	58.7%	41.3%
	福来	82	38	0	0	0	0	82	38	46.3%	53.7%
	高迫	80	75	0	0	0	0	80	75	93.8%	6.3%
	上安久	8	5	0	0	0	0	8	5	62.5%	37.5%
	伊佐津	89	82	0	0	6	4	95	86	90.5%	9.5%
	松蔭	27	25	0	0	0	0	27	25	92.6%	7.4%
	京田	83	64	0	0	0	0	83	64	77.1%	22.9%
	寺	69	48	0	0	0	0	69	48	69.6%	30.4%
	植松	5	2	0	0	0	0	5	2	40.0%	60.0%
	山根	46	17	0	0	0	0	46	17	37.0%	63.0%
	大谷	67	25	0	0	0	0	67	25	37.3%	62.7%
	上野	75	72	0	0	0	0	75	72	96.0%	4.0%
	小倉	60	47	0	0	0	0	60	47	78.3%	21.7%
上池田	13	10	0	0	0	0	13	10	76.9%	23.1%	
花の木	24	21	0	0	0	0	24	21	87.5%	12.5%	
綾部西町	114	113	0	0	0	0	114	113	99.1%	0.9%	
神宮寺	10	7	0	0	0	0	10	7	70.0%	30.0%	
明知	5	4	0	0	0	0	5	4	80.0%	20.0%	
吉美	8	2	0	0	0	0	8	2	25.0%	75.0%	
東八田	25	15	0	0	0	0	25	15	60.0%	40.0%	
井倉新町	76	75	0	0	0	0	76	75	98.7%	1.3%	

地域	団地名	公営		特賃		特公賃		総合計		入居率	空家率
		管理戸数	入居戸数	管理戸数	入居戸数	管理戸数	入居戸数	管理戸数	入居戸数		
丹後	須津	44	22	0	0	0	0	44	22	50.0%	50.0%
	百合が丘	80	76	0	0	0	0	80	76	95.0%	5.0%
	東波路	32	24	0	0	0	0	32	24	75.0%	25.0%
	峰山	4	1	0	0	0	0	4	1	25.0%	75.0%
	湯田	30	30	0	0	0	0	30	30	100.0%	0.0%
	長岡	50	48	0	0	0	0	50	48	96.0%	4.0%
	口大野	54	50	0	0	0	0	54	50	92.6%	7.4%
	網野	65	59	0	0	0	0	65	59	90.8%	9.2%
	浜詰	5	1	0	0	0	0	5	1	20.0%	80.0%
	間人南	10	8	0	0	0	0	10	8	80.0%	20.0%
	家の谷	25	9	0	0	0	0	25	9	36.0%	64.0%
	角田	54	48	0	0	0	0	54	48	88.9%	11.1%
	殿町	18	10	0	0	0	0	18	10	55.6%	44.4%
	十楽	20	11	0	0	0	0	20	11	55.0%	45.0%
	明石	50	44	0	0	0	0	50	44	88.0%	12.0%
	上げ石	1	1	0	0	0	0	1	1	100.0%	0.0%
	加悦奥	18	17	0	0	0	0	18	17	94.4%	5.6%
	後野	24	21	0	0	0	0	24	21	87.5%	12.5%
	野田	4	1	0	0	0	0	4	1	25.0%	75.0%
	石田	60	47	0	0	0	0	60	47	78.3%	21.7%
	弓木	24	20	0	0	0	0	24	20	83.3%	16.7%
天神山	56	54	0	0	4	3	60	57	95.0%	5.0%	
立町	52	46	0	0	0	0	52	46	88.5%	11.5%	
幾地	36	35	0	0	0	0	36	35	97.2%	2.8%	
四辻	36	32	0	0	0	0	36	32	88.9%	11.1%	
合計		13,321	11,576	1,600	1,404	55	30	14,976	13,010	86.9%	13.1%

団地別の空室率は、【図表 3.4.4】のとおりであり、団地によって空室率のばらつきが大きい。

【図表 3.4.4】のうち住宅供給公社の平成 28 年度の管理戸数 14,684 戸と入居戸数 12,741 戸の差 1,943 戸の半分が 1 年間空室でその平均家賃が月額 2 万円と仮定すると約 2.3 億円の京都府の利益が 1 年間で失われたことになる。

空室率削減を重点課題として、下記のような施策を検討し、募集の方法やスケジュールについても抜本的に見直しを図り、空室率改善のための積極的な取り組みを推進すべきと考える。

① 随時募集への変更

随時募集への全面的な変更を期待する。民間の不動産業者で随時募集を行っていない業者はない。

特に高齢単身世帯、一人親世帯、多子世帯のうち一定の生活に困窮する要件を

満たした世帯については、早急に随時募集への変更が望まれる。

② 先着順の募集物件の設定の検討

過去の募集状況を考慮し、定員割れの状況が継続している物件について先着順の募集を行う。

③ 補欠当選制度の拡充

現在、1名のみが補欠当選者として当選者が辞退した場合繰り上げ当選となる仕組みである。補欠当選者の辞退も少なからずあるということであるため、第2順位の補欠当選者の選定も検討されたい。

④ 募集スケジュールの再検討

応募倍率が低く、かつ、辞退・失格・応募者がいなかったことにより入居者が決定しなかった住宅について、募集時期や募集回数などの募集スケジュールを再検討する。

⑤ 応募方法へのインターネットの活用

窓口提出で行われている応募方法をインターネットでも応募できるように検討する。このことにより、事務負担軽減、応募数の増加効果も期待できると考える。

⑥ 1回の募集に複数室応募の検討

一般募集においては、1回の募集で原則1戸の応募となっているが、例えば前回応募がなかった、1年間空室になっているなど一定の要件を満たせば、複数室の応募を認める制度を検討する。

⑦ 目的外使用の可能性の検討

一定の要件のもと、目的外使用の導入を検討する。例えば、グループホーム、

ケアホーム、託児所、地域の集会所などへの利用可能性を検討する。

3.5 管理受託業務における連携の状況

3.5.1 京都府住宅供給公社と京都市住宅供給公社

住宅供給公社は、国および地方公共団体の住宅政策の一翼を担う公的住宅供給主体としての役割を果たすために、地方住宅供給公社法に基づき設立された法人である。

京都府においては、京都府住宅供給公社と京都市住宅供給公社の2公社存在し、その概要は【図表 3.5.1】のとおりである。

【図表 3.5.1】 京都府住宅供給公社と京都市住宅供給公社の概要

	京都府住宅供給公社	京都市住宅供給公社
設立	昭和40年11月1日	昭和40年12月20日
資本金	1,000万円（全額 京都府出資金）	1,000万円（全額 京都市出資金）
目的 HPより	地方住宅供給公社法に基づき、勤労者の方々に居住環境の良好な集団住宅及びその用に供する宅地を提供し、住民の生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的としています。	住宅を必要とする勤労者に対し、住宅の積立分譲等の方法により居住環境の良好な集団住宅及びその用に供する宅地を供給し、もって住民の生活の安定と社会福祉の増進に寄与すること。
人数	77人	248人（京都市派遣職員25人）
主な事業内容	1 公社賃貸住宅管理事業 2 府営住宅管理受託事業 3 たいあっぷ住宅事業 4 住宅相談事業 ほか	1 公社住宅管理事業 2 市営住宅管理 3 洛西事業 ほか
管理受託住宅戸数	128団地 14,684戸（H29年度）	100団地 23,508戸（H29年度）

3.5.2 京都市住宅供給公社との連携

京都府と京都市が、平成24年度から議論を進めている公営住宅事業の連携に向けた府市懇談会での調整内容および成果は【図表 3.5.2】のとおり整理できる。

平成24年度に、両公社でのHP案内や募集案内書の相互設置に始まり、平成27年度には、公募の相互相談受付、府営・市営住宅募集概要の相互提供等が始まった。さらに、平成28年12月には洛西ニュータウンにおいて募集の一元化がモデル事業として行われた。

【図表 3.5.2】 府市連携

年度	調整内容	成果
H24	募集事務について連携できるものを検討	①両会社のHPからお互いのHP案内 ②両会社・府庁・市役所に募集案内書設置
H26	募集申込の相談、募集の共同化に向け具体的に協議（5回）	府は年6回面談により、市は年4回郵送により受付を行っているが、詳細な検討の結果、募集回数や受付方法の統一化についての双方の合意点が見いだせず成果につながらなかった。
H27	住宅向け情報の充実、共同化のメリット・デメリットの具体的検証を行った。6回の協議及び先行事例調査（広島）を実施。 H27/9/8府市懇談会の合意内容 ○府営住宅（市内）と市営住宅への応募方法に関する相談に府・市いずれの窓口（府市の住宅供給公社）でも対応。 ○府営・市営住宅共通の募集概要、マップを区役所等に配架 ○10月募集分から府募集案内書を区役所・支所にも配架 ○京都市HPの施策マップに市内の府営住宅も掲載	公募の相互相談受付、府営・市営募集概要及びマップ提供、募集案内書を区役所と支所に配架
H28	応募相談、募集の共同化に向け具体的に協議（計6回） H28/9/8府市懇談会の合意内容 ○府民・市民の視点に立った多様なアクセスを視野に入れつつ、洛西ニュータウンで公募モデル事業を郵送受付で実施	募集一元化に向け洛西ニュータウンにおいて子育て世代を対象に府市共同受付を実施（12/15～25）。府営10戸、市営40戸募集。府営倍率0.7倍、最終入居者2名（当選5名、辞退3名、無資格2名）
H29	洛西公募連携の試行結果検証等について協議（6回）	

また、制度面においても連帯保証人要件について府市同水準の要件に見直しを実施した。

平成28年9月8日に行われた府市懇談会では、府営住宅と市営住宅の申込方法、公募期間など可能な限り一元化して、府民、市民の視点に立ってサービスの向上を図っていくことが確認されたところである。

公営住宅の利用者にとっては、府営、市営の区分は関係なく、府市の独自管理・運営により、利用者の「利便性」や「わかりやすさ」が損なわれているのではないかと考える。利用者の目線に立ったサービスや基準の一元化にむけて連携について加速した推進が望まれる。

「利用者の視点」から申込方法、公募期間、管理制度、募集窓口、入居要件などについて可能な限り統一化、一元化に向けた実行が期待される。

3.5.3 京都市以外の市町村の市営住宅等

京都市以外の各市町村の市営住宅の数は【図表 3.5.3】のとおりである。公営住宅以外の合計には、準公営住宅、特定公共賃貸住宅、改良住宅などの公営住宅以外の市営の住宅を含んでいる。

市営住宅と府営住宅が同一敷地の中に存在する公営住宅や市営住宅に隣接している府営住宅も複数存在している。

現在、住宅供給公社と各市町村がそれぞれに行っている管理受託業務の集約や分担を「業務効率化の視点」で推進することで、より効率的な管理運営が可能となると考える。

例えば、同一敷地内にある建物が市営住宅と府営住宅で存在する場合、府営住宅の管理を市へ委託することで効率化が図れる可能性は高い。

京都市以外の市町村とも、公営住宅についての相互連携の可能性を検討し、さらに推進されたい。

【図表 3.5.3】市公営住宅

事業主体名	公営住宅	公営住宅以外 含む合計	事業主体名	公営住宅	公営住宅以外 含む合計
福知山市	1,037	1,346	木津川市	226	315
舞鶴市	926	1241	大山崎町		
綾部市	259	547	久御山町		
宇治市	591	658	井手町	0	264
宮津市	383	492	宇治田原町	38	38
亀岡市	544	745	笠置町	74	148
城陽市	11	11	和束町	97	168
向日市	42	42	精華町	152	271
長岡京市	151	237	南山城村		
八幡市	185	740	京丹波町	96	170
京田辺市	238	320	伊根町	34	53
京丹後市	371	375	与謝野町	319	329
南丹市	249	363	合計	6,023	8,873

3.5.4 他の地方公共団体における連携の推進状況

連携の先行事例である大阪、新潟、広島では【図表 3.5.4-1】のように府県営住宅と市営住宅の統合が行われた。大阪および新潟では、市営住宅への統合が実行され、広島では管理運営の市への一本化が検討されている。

【図表 3.5.4-1】 他府県事例

	大阪府・大阪市	新潟県・新潟市	広島県・広島市
統合決定時期	平成26年9月2日	平成25年7月31日	平成25年3月28日
統合検討組織	府市統合本部会議 構成：知事、市長、副知事、副市長、府市PT長、外部の特別顧問等	新潟州検討推進会議 構成：知事、市長、副知事、副市長、県知事政策局長、市地域・魅力創造部長、新潟州構想検討委員会座長	知事、市長の連携会議 連携のための合同研究会 (県・市の該当局部長等で構成)で検討
統合予定時期	平成27年8月実施	平成28年4月実施	平成31年度実施予定
統合形態	市営住宅化	市営住宅化	管理運営を市に一本化する方向(市営住宅化、管理代行等を検討中)
統合対象住戸	市内の府営住宅13,665戸 (当初は、建替や耐震工事中住棟等除く10,116戸を移管、竣工後順次受入れ)	市有地に立地する旧新潟市内の県営住宅623戸 (市内残8団地1,568戸は、平成30年度以降段階的に移管予定)	市内の県営住宅8,357戸
在住在勤要件	一定枠(移管分の募集住戸の4割)の在住在勤要件を府内のままとする。	現在、県・市とも在住在勤要件無し。	市とも在住在勤要件有り。
市営住宅戸数(市へ移行後)	99,977戸	5,443戸	14,747戸
その他：連携状況など	土地建物は無償譲渡(現状有姿)。起債償還は市負担。入居要件において、市外府民も応募できる枠を一定確保	土地建物無償譲渡。起債償還額は市負担。平成25年4月から、窓口の一本化(持参の場合、双方の窓口での申込可能)、募集案内の相互配布、軽易な相談対応実施。	平成25年4月から、HPで相互の募集情報掲載、募集案内の相互配布、軽易な相談対応実施。平成27年度から持参の場合、双方で窓口申込可能。

また、宮城県、静岡県、広島県などでは独立行政法人都市再生機構（UR）から管理を受託しているケースもあり、【図表 3.5.4-2】のとおり管理受託事業利益もプラスになっている。

平成29年1月に公表された「京都府住生活基本計画」においても、公営住宅の役割として、

公営住宅の一義的な役割は、住宅に困窮する低額所得者の居住の安定確保を図ることにありますが、受託ストック量の充足やこれに伴う空き家の増加

等の状況下での今後の公営住宅の供給においては、公営住宅の事業主体間や都市再生機構（UR）との連携、民間賃貸住宅の活用を図りつつ、人口減少や少子高齢化等の社会経済情勢の変化等に対応し地域の住宅事業に応じたきめ細かで柔軟な取組による需給ミスマッチの解消が求められます。

との方針が示され、公営住宅の事業主体間や独立行政法人都市再生機構（UR）との連携についても記載されたところである。

【図表 3.5.4-2】UR 連携

	管理受託事業利益 (百万円)	公営住宅	その他住宅	地方公共団体 住宅	
京都府	-36	12,959	1,725	14,684	
京都市	53	19,249	4,259	23,508	
宮城県	589	23,565	829	24,394	
静岡県	64	14,845	0	14,845	
広島県	515	0	0	0	
	UR受託	民間経営特優賃、 高優賃、賃貸住宅	民間の賃貸住 宅、分譲住宅	地方公共団体 住宅以外	合計
京都府	0	11	0	11	14,695
京都市	0	662	352	1,014	24,522
宮城県	3,818	179	0	3,997	28,391
静岡県	2,168	0	0	2,168	17,013
広島県	1,338	58	0	1,396	1,396

出典 (一社) 全国住宅供給公社等連合会HP

3.6 家賃等の管理と回収

3.6.1 府営住宅の家賃および敷金

府営住宅の家賃は、毎年度、入居者からの申告に基づき、当該入居者の収入および当該公営住宅の立地条件、規模、建設時からの経過年数その他の事項に応じ、かつ、近傍同種の住宅の家賃以下で、政令で定めるところにより、事業主体が定める（公営住宅法第16条）となっている。また、敷金は家賃の3か月分に相当する金額となっている（京都府公営住宅条例第30条）。

3.6.2 家賃等の収納業務

住宅供給公社は、家賃の収納事務を行っている。

家賃については口座振替による納付と窓口もしくは出張で現金で収受する場がある。敷金については、鍵渡し時に住宅供給公社府営住宅管理センターにて現金で納付することとなっている。

現金で家賃および敷金を受け取ったら、領収書を作成し、入居者に渡す。担当者はその後、収納金払込書を作成し、京都府口座への入金を行う。

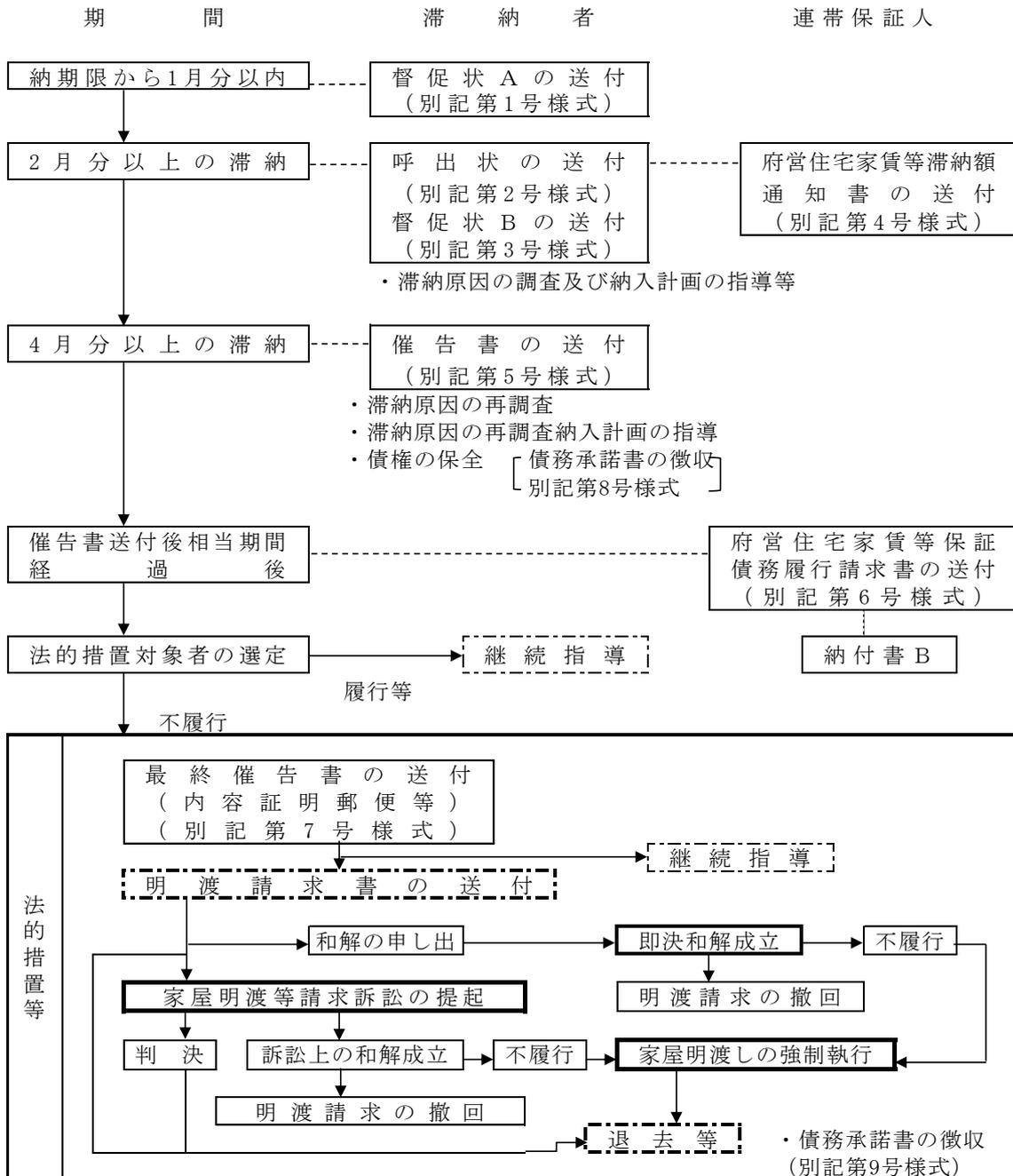
現金での家賃や敷金の受け取りは、預金で振り込まれるよりも紛失のリスクや不正が生じるリスクが高い。また、現金による収受は業務の非効率を招く。

家賃や敷金の現金での収受を廃止して、振込による収受に一元化すべきと考える。

3.6.3 家賃滞納整理事務

以下は、住宅供給公社の家賃滞納等整理事務を示した、「京都府府営住宅家賃等滞納整理事務取扱要領フロー図」である。

【図表 3.6.3】



4 か月分以上の滞納者の中から法的措置対象者を選定して、継続指導によっても不履行になった場合には最終催告書送付のうえ明け渡し請求を行うことになっている。

また、連帯保証人に対しては納期限から 2 か月分の滞納時点で滞納額の通知書を送付し、4 か月分以上の滞納後相当期間経過後に保証債務履行請求書を送付することになっている。

3.6.4 家賃滞納の状況

各センターにおける家賃の滞納状況は【図表 3.6.4-1】のとおりである。なお、平成 28 年度末の時点における「退去者」を除いて、「入居者」に限って集計したものである。

住宅供給公社が管理している府営住宅の平成 28 年度の家賃収納率は 96.6% と高い値を示している。一方で、各センターで、金額、経過期間に差異はあるものの、合計では 54,283 千円、1,239 人の滞納がある。これは、1 か月でも滞納がある世帯が平成 28 年度の入居戸数 12,741 戸に対して約 10% と高い比率を示している（なお、京都府の出納整理期間である 5 月末までに収納された家賃を考慮すると合計では、34,281 千円、763 人の滞納となる）。家賃滞納は、府民の財産が毀損している状態である。家賃の徴収を適切に行うことは公営住宅にかかる業務の健全な継続のうえで極めて重要なものであるため、現在でも高い家賃の収納率を確保しているものの、その回収に一層の努力を期待する。

兵庫県では、平成 17 年度から、県営住宅退去者の滞納家賃の徴収業務を、債権回収のノウハウを持つ民間債権回収会社に委託して一定の成果を上げている。また、福井県では専属職員を増やして督促業務を強化し、平成 27 年度の収納率は 99% 以上と改善している事例もある。

【図表 3.6.4-1】 滞納状況

●京都センター

滞納状況	金額 (円)	人数 (人)
1か月以上	5,092,583	195
2か月以上	5,105,600	91
4か月以上	1,134,600	12
1年以上	236,600	1
2年以上	0	0
合計	11,569,383	299

●乙訓・南丹センター

滞納状況	金額 (円)	人数 (人)
1か月以上	3,088,870	114
2か月以上	3,707,200	57
4か月以上	4,901,200	34
1年以上	950,200	3
2年以上	764,400	1
合計	13,411,870	209

●山城センター

滞納状況	金額 (円)	人数 (人)
1か月以上	4,083,500	229
2か月以上	7,151,200	171
4か月以上	1,346,700	18
1年以上	0	0
2年以上	0	0
合計	12,581,400	418

●中丹・丹後センター

滞納状況	金額 (円)	人数 (人)
1か月以上	2,810,100	137
2か月以上	6,006,800	113
4か月以上	6,533,250	59
1年以上	1,370,200	4
2年以上	0	0
合計	16,720,350	313

総計	54,283,003	1,239
----	------------	-------

また、京都府において平成29年度に実施した延滞者への法的措置の対応は以下のとおりである。京都府では、法的措置にかかる実施方針や手引を作成し、それに基づき、各センターの協力を得ながら、滞納者の個別事情を勘案し、正当な理由なく家賃を滞納し、納入誠意が見られない滞納者に対して法的手続きをとっているとのことである。そのため【図表 3.6.4-1】の延滞年数と【図表 3.6.4-2】の法的対応の滞納月数や各センターの対応に差異が生じているとの説明を受けた。

滞納者の個別事情や正当な理由を勘案する必要性があることは理解できるが、法的な対応に差異が生じると、利用者に不公平感が生じるおそれがある。また、各センター担当者にその判断や対応について過度な負担となっている可能性も高い。各センターの担当で定期的に情報共有する仕組みや、横断的な回収チームの編成、府と連携してより詳細な対応マニュアル整備などについても協議されたい。

一方で、公営住宅は住宅に困窮する低額所得者に対してのセーフティネットの役割もあり、京都府では、収入が著しく低額であるなどやむを得ない状況で家賃を支払えない者に対しての家賃の減免、生活保護受給者の住まいの確保について府・市町村の福祉部局とも連携を図っているとのことである。引き続き福祉部局との更なる連携について検討されたい。

【図表 3.6.4-2】 法的対応

センター	延滞月数	総延滞金額	延滞者への対応	顛末
山城	7	96,600	即決和解	
山城	7	188,800	即決和解	
山城	7	102,900	即決和解	
山城	8	186,400	即決和解	
山城	3	40,500	即決和解	
山城	7	59,800	明渡訴訟	和解
山城	7	192,500	明渡訴訟	勝訴
京都	5	96,600	即決和解	
京都	8	146,438	明渡訴訟	勝訴
京都	5	248,620	明渡訴訟	勝訴
中丹・丹後	16	131,200	明渡訴訟	勝訴

3.6.5 連帯保証人

京都府営住宅条例に基づいて、府営住宅の入居者は連帯保証人 1 名が必要である。連帯保証人は、家賃や入居人が負担すべき修繕費等入居者の負担に帰すべき一切の債務について入居者と連帯して債務を負担する。

「連帯保証人事務取扱要領」によると、その条件は日本国内に居住し、同居される方以外で、一定の保証能力を有し、恒常的に基準額以上の収入があることが条件となっている。

また、生活保護受給者等一定の入居者については連帯保証人の選任を猶予できることになっている。平成 27 年度は新規入居 505 世帯中 3 世帯、平成 28 年度は新規入居 428 世帯中 3 世帯が猶予件数となっている。

そして、入居者は連帯保証人が必要な資力を欠いたとき、死亡したときなどは、直ちに連帯保証人を変更しなければならないとされている。要領には、連帯保証人を変更しようとするときは承認を得なければならない旨、明記されている。

一方、連帯保証人からも保証の資力を欠いたときや、概ね 1 年程度以上の家賃を滞納していて、連帯保証人がその延滞家賃を弁済した場合などは連帯保証人を自ら辞退することができる旨が定められている。

また、連帯保証人は従来 2 名必要であったが、平成 29 年 5 月 24 日から 1 名に緩和された。なお、それまでの 2 名の連帯保証人はそのまま継続しているが、

入居者から申し出があった場合は外すこともできるとのことである。これは、単身高齢者世帯や一人親世帯の増加により連帯保証人が1名に減免されている世帯の増加等の状況を鑑みたものである。この基準緩和により多くの府民が入居しやすい体制となったと考える。

なお、連帯保証人について京都府では、保証会社の利用は認められていないが、他府県では、保証会社の利用を認めているところもある。

利用者の利便性にとっても滞納家賃の回収の確実性にとっても保証会社の利用を認めるべきと考える。

4 住宅相談事業

4.1 住宅相談事業の概要

住宅供給公社は、京都府の委託を受け、住宅の新築・増改築・修繕工事、住宅の賃貸・売買契約、相隣関係、府営住宅の入居等について来所および電話による相談業務を行っている。

来所による相談は、京都府庁西別館2階の住宅供給公社内住宅相談所で行っている。住宅関連全般への「一般相談」と予約制で「専門相談」がある。

「専門相談」は、弁護士による「法律相談」、一級建築士による「建築相談」があり、1コマ30分程度の割り当てである。相談料は無料であり、回数の制限は特に定められていない。

【図表 4.1】 相談事業

相談内容	相談日	相談時間
一般相談 (予約不要)	月～金曜日 (祝日・年末年始(12/29～1/3)を除く)	9時～12時・13時～17時
法律相談(弁護士) (要予約)	毎週水・木曜日 (祝日・8/16・年末年始(12/28～1/4)を除く)	13時30分～16時30分
建築相談(建築士) (要予約)	毎月第1・第3火曜日	13時30分～16時30分

住宅相談事業は、住宅供給公社のホームページで広報しているほか、府庁総合案内所や消費生活センター、府広域振興局、市町村などにもチラシを配架して告知している。

また、電話および来所による相談の他、府営住宅募集案内のテレホンサービス、ホームページを利用した住宅情報の提供も住宅相談事業として行っている。

4.2 住宅相談事業利用実績

直近3期間の相談実績は【図表 4.2-1】のとおりである。法律相談の件数は増加傾向にあったことから、平成28年度より法律相談を週1回から週2回に増加している。これにより、平成28年度に法律相談件数が急増している。

3期連続で2,000件を超える相談があるが、電話による相談が75%を超える。

京都府の場合、1回30分という規制はあるが、回数に規制はなく、年に何回相談しても無料となっている。また、集計はしていないが、複数回利用はありとの説明を受けている。

年間相談回数の制限、一定の回数以上の有料化などの施策を、より幅広い府民の公平な利用の観点から検討いただきたい。

【図表 4.2-1】 相談実績

		26年度	27年度	28年度	27-26	28-27
一般相談(件)	電話	1,791	1,841	1,800	50	-41
一般相談(件)	来所	70	64	82	-6	18
法律相談(件)	来所	291	283	413	-8	130
技術相談(件)	来所	57	54	67	-3	13
	計	2,209	2,242	2,362	33	120
来所による相談(件)		418	401	562	-17	161
電話による相談(件)		1,791	1,841	1,800	50	-41
うち電話構成比		81%	82%	76%	1%	-6%
	計	2,209	2,242	2,362	33	120
委託料(千円)		9,853	9,798	10,217	▲55	419

平成28年度のアンケートから見る利用状況は【図表 4.2-2】のとおりである。窓口相談の利用者の約80%が相談に満足している状況であり、高評価を得ていると認められる。

また、京都市、宇治市、向日市、八幡市在住の利用者が約85%を占めており、京都府北部、南部地域の利用は少ない。これは、相談窓口が京都市内にしかないことも要因と考える。年代別には40代以上が80%を占め、相談内容は、住宅の賃貸借、売買、リフォームおよび相隣関係が多くなっている。最近では民泊にかかる相談も増加しているとのことである。また、ルートでは消費者生活センターからの紹介が最も多くなっている。

住宅相談のニーズは、京都府の中心部だけでなく、北部や南部地域にもあるはずである。府民の利便性を高め、より幅広い府民への利用を促進するための工夫として、京都市以外の地域において、出張「専門相談」の機会を設けることを検討いただきたい。

【図表 4.2-2】 アンケート

アンケート回答件数 562

①性別	割合 (%)
男	255 45.37
女	307 54.63
無回答	0 0.00
合計	562

②年代	割合 (%)
10代	1 0.18
20代	23 4.09
30代	72 12.81
40代	129 22.95
50代	110 19.57
60代以上	216 38.43
無回答	11 1.96
合計	562

③お住まい	割合 (%)
京都市	398 70.82
福知山市	1 0.18
舞鶴市	2 0.36
綾部市	2 0.36
宇治市	43 7.65
宮津市	2 0.36
亀岡市	7 1.25
城陽市	9 1.60
向日市	25 4.45
長岡京市	9 1.60
八幡市	13 2.31
京田辺市	5 0.89
京丹後市	0 0.00
南丹市	0 0.00
木津川市	10 1.78
大山崎町	5 0.89
久御山町	3 0.53
井手町	1 0.18
宇治田原町	0 0.00
笠置町	0 0.00
和束町	0 0.00
精華町	5 0.89
南山城村	0 0.00
伊根町	0 0.00
与謝野町	0 0.00
その他府県	22 3.91
無回答	0 0.00
合計	562

④住宅相談所は何でお知りになりましたか？	割合 (%)
友人・知人から	56 9.17
府民だよりを見て	49 8.02
住宅相談所のチラシをみて	21 3.44
住宅相談所ホームページをみて	49 8.02
インターネットで検索して	118 19.31
市町村の紹介	46 7.53
消費者生活センターの紹介	139 22.75
その他	119 19.48
無回答	14 2.29
合計	611

⑤ご相談内容は？	割合 (%)
住宅の賃貸借に関する相談	189 33.63
住宅の売買に関する相談	74 13.17
新築・リフォーム工事に関する相談	92 16.37
マンション管理に関する相談	16 2.85
相隣関係に関する相談	124 22.06
その他	56 9.96
無回答	11 1.96
合計	562

⑥ご相談はどうでしたか？	割合 (%)
大変満足	225 40.04
満足	230 40.93
普通	67 11.92
不満	16 2.85
大変不満	4 0.71
無回答	20 3.56
合計	562

4.3 住宅相談事業の収支の状況

住宅相談事業については、赤字が継続しており、かつ平成29年度の予算においても赤字見込みとなっている。相談者のアンケートによると相談者から高い

評価を受けており、府民にとって意義のある事業であることは理解できる。

しかし、そもそも赤字見込みの予算で事業を受託する必要があるかについては疑念がある。受託するのであれば、黒字化に向けた経費削減等を早急に検討すべきと考える。

【図表 4.3-1】 事業収支

	平成26年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度予定
住宅相談業務受託事業収益	9,853	9,798	10,217	10,217
住宅相談業務受託事業原価	11,021	11,276	11,143	10,479
住宅相談業務受託事業利益	▲1,168	▲1,478	▲926	▲262
一般管理費	1,072	882	959	
事業利益	▲2,240	▲2,360	▲1,886	

なお、平成28年度の相談単価を相談件数と委託料をベースに計算すると、【図表 4.3-2】のとおり、弁護士および建築士への報酬が1件当たりおおよそ5千円、一般相談の報酬が1件当たりおおよそ3千円となっている。

専門相談は窓口相談となり、1件当たり30分を目安とされている。「(旧)日本弁護士連合会報酬等基準」によると法律相談の報酬基準は、「30分ごとに5,000円から10,000円の範囲内の一定額」とされていたところを参考にしても弁護士会等への委託料は概ね適正額と考える。

【図表 4.3-2】 相談単価

	委託料内訳(千円)	件数(件)	件数単価(円)	拘束時間(h)	時間単価(円)	30分単価(円)
弁護士	2,112	413	5,114	288	7,333	3,667
建築士	330	67	4,925	66	5,000	2,500
一般相談業務費	5,580	1,800	3,100	1,694	3,294	1,647
事務費	1,438					
消費税	757					
計	10,217	2,280	4,481	2,048	4,989	2,494

来所による相談	74	64	82	-10	18
---------	----	----	----	-----	----

4.4 住宅相談事業と同種類別の事業

4.4.1 京(みやこ)安心住まいセンター

京都市の委託を受け、京都市住宅供給公社が運営主体となって市内在住者、市内物件所有者を対象にした相談事業を実施している。

住まいに関する一般的な相談にセンター職員が電話や面談で対応する「一般相談」の他に、予約制で日曜日に面談形式で専門家による「専門相談」を開催している。

「専門相談」は、建築相談（一級建築士）、分譲マンション管理相談（マンション管理士）、法律相談（弁護士）、不動産相談（宅地建物取引士）の4分野での相談になっており、各分野、1世帯あたり年間2回までと回数制限がある。

4.4.2 京都弁護士会の住宅に関する無料専門家相談

京都弁護士会は、予約制で住宅に関する無料専門家相談を実施している。相談場所は、京都弁護士会の相談室等で相談には弁護士と建築士が同席する。相談時間は1時間で、費用は無料となっている。相談対象者は評価住宅、保険付き住宅の取得者又は供給者および住宅リフォーム工事の発注者又は発注予定者と限定されている。

京都市住宅供給公社は、日曜日の相談も対応している。また、弁護士、建築士以外の多様な専門家による相談にも応じている。

また、弁護士会においては、評価住宅、保険付き住宅の取得者、供給者等を対象にして建築士と弁護士が同席して1時間の無料相談に対応する。

それぞれの特長を生かして相互に連携すれば、府民・市民への利便性がさらに高まると考える。

相談者のニーズに対応した相互の紹介、広報や告知の共有化を実施しているが、より一層の相互の連携の可能性を関係者によって検討をされたい。

4.4.3 京都府住宅課での相談

京都府住宅課においても、住宅の補助金に関連する相談や融資の相談を受け付けている。その場合には京都府の職員が相談に対応している。

5 先行取得物件

5.1 先行取得の状況と長期保有土地

住宅供給公社は、京都府の要請を受け、一時的に公社の資金で不動産を先行取得することがある。先行取得した不動産は、後に府費により京都府の財産として所有権移転され、府有地として管理されるとの説明を受けている。

住宅供給公社におけるこれまでの先行取得状況は【図表 5.1-1】のとおりであり、平成元年以降 13 年度を除いて取得は行われていない。

【図表 5.1-1】先行取得

年 度	団 地 名	所 在 地	事 業 費 (千円)
昭43～45	河 原	京田辺市	422,819
44～46	桃 山 日 向	京都市伏見区	956,000
45～49	小 栗 栖	京都市伏見区	1,462,409
47～50	西 大 久 保	宇治市	4,311,714
48～49	男 山	八幡市	242,034
50～54	小 栗 栖 北	京都市伏見区	2,560,796
50～52	久 御 山	久世郡久御山町	784,481
50～52	羽 束 師	京都市伏見区	559,675
52～55	下 津 屋	久世郡久御山町	1,142,892
53～55	洛 西	京都市西京区	4,707,413
54～56	水 主	城陽市	1,250,926
55～57	高 迫	舞鶴市	426,139
56	後 野	与謝郡加悦町	48,064
56	弓 の 木	与謝郡岩滝町	71,212
56～57	大 枝 沓 掛	京都市西京区	519,112
58	屋 賀	船井郡八木町	70,614
59	綾 部 西 町	綾部市	623,365
59～60	三 室 戸	宇治市	1,629,899
62～63	岩 滝	与謝郡岩滝町	179,219
平 元	幾 地	与謝郡野田川町	62,658
13	上 植 野	向日市	83,000
合計			22,114,441

平成 13 年度に先行取得した上植野団地の関連用地については、向日市の都市計画道路予定地となっており、現在も住宅供給公社が保有している。つまり長期保有土地となっている。

【図表 5.1-2】

名称	住所	面積	筆数	利用状況	簿価
上植野	向日市上植野町車返	552.34	1	向日市の都市計画道路予定地	84,258,907

当該用地は、向日市都市計画道路・牛ヶ瀬勝龍寺線の一部となっており、将来的には向日市が取得し、道路整備を行う予定となっている。

なお、市へは早期の事業着手を再三要望しているが、現在、団地以北の当該路線において、ルートの見直し等が行われており、要望に対する市の対応は留保されたままとなっているとの説明を受けている。市からの固定資産税の請求はないとのことである。

民間企業であれば、先行取得する以上、引渡し条件や時期等の契約が存在している当然であるが、京都府は住宅供給公社に対して買取りの要請はしたが、その後の処理についての約束はしていない。もちろん契約も締結されていない。このことも取得後 15 年以上にわたって引渡しが決まらない一因であるといえる。

今後の方向性について、向日市、京都府、住宅供給公社の関係者間において協議し、処理の方向性を明確にすべきである。

6 結果要約

6.1 指摘事項

6.1.1 長期間におよぶ赤字の計上

住宅供給公社では、平成 26 年度を除き、直近 10 事業年度、継続して赤字が計上されている。平成 26 年度についても補助金と消費税の還付金という特殊事情があり、それがなければ他の年度同様赤字である。堀川団地再生事業のため家賃収入が減少しているという事情もあるが、個別にも赤字の事業が多く、独立した事業体としては問題である。また京都府としても持続可能な財政構造を確立す

るため、外郭団体に対して自主的・自立的経営の確立を求めており、さらなる収入確保や経費節減等を通じて黒字化していく必要がある。

6.1.2 中期経営計画の未策定

「外郭団体の自主的・自立的経営に関するガイドライン」が平成27年6月に京都府より策定されている。そこでは住宅供給公社を含む外郭団体に中期経営計画の策定、実行および進捗管理が求められている。しかし住宅供給公社ではいまだに中期経営計画が策定途中となっている。中期経営計画の策定は住宅供給公社の黒字化に向けた経営改善に資するものであるから、早期に策定されるべきである。

6.1.3 計画と実績の差異分析の未実施

住宅供給公社では毎事業年度、事業計画および資金計画が作成されているが計画と実績の差異について十分に分析する必要がある。計画を策定することは、計画との差異を分析し、次の計画、実行へと反映させることが必要不可欠である。今後、中期経営計画の策定においても同様である。

6.1.4 府営住宅の管理委託を「指定管理者制度」へ一本化

公営住宅の管理委託は、「管理代行制度」によって行われているが、管理代行制度は、管理受託者の選定において民間も含む各種団体への公募制度をとらないため、民間のノウハウ、活力、経営力の活用が阻害され、コスト削減に加え、高齢化社会への対応や子育て世代への支援に資するサービスの向上など創造性の発揮の面でデメリットがある。

この間、民間等では住宅管理のノウハウも蓄積されており、「指定管理者制度」の導入は、競争原理の中での住宅供給公社の在り方や存在意義を再考するという点においても有効と考える。

「管理代行制度」から「指定管理者制度」への移行を推進すべきである。

また、京都府においても、「指定管理者制度」への移行にあたっては、業務の

範囲や指定管理料の予算において、民間企業が企業努力による収益構造を確立できるような配慮が併せて望まれる。

6.1.5 府営住宅の空室率の減少のために取り組みの推進

府営住宅の空室率は年々増加傾向にある。以下の施策を検討すべきである。

- ①随時募集への変更
- ②先着順の募集物件の設定
- ③補欠当選者の第2順位までの拡充
- ④募集スケジュールの再検討
- ⑤応募方法のインターネットの活用
- ⑥1回の募集に複数室応募の検討
- ⑦目的外使用の可能性の検討

6.1.6 公営住宅管理の府市連携のさらなる推進

「利用者の利便性からの視点」から、公営住宅の、申込方法、募集窓口などの統一化、一元化についてスピードを上げて推進すべきである。

また、「業務の効率化の視点」から京都府住宅供給公社、京都市住宅供給公社、各市の役割分担、相互連携をさらに進め効率性向上の可能性を追求すべきである。

6.1.7 府営住宅の家賃等の振込への一元化

現在現金での收受となっている家賃および敷金を、紛失や不正リスクの軽減のため、原則として振込に一元化すべきである。これにより業務の効率性も向上すると考える。

6.1.8 府営住宅の家賃滞納事務の効率化・適正化

家賃滞納整理事務の効率化のため、延滞家賃の徴収業務を債権回収のノウハウを持つ民間債権回収会社へ委託、滞納家賃回収専属職員の編成、連帯保証人と

して保証会社の利用などについて検討すべきである。

6.1.9 住宅相談事業の収益の適正化

住宅相談事業については、赤字が継続しており、かつ平成 29 年度の予算においても赤字見込みとなっている。黒字化に向けた経費削減等を早急に実施すべきである。

6.2 意見

6.2.1 府営住宅管理受託事業の収益の適正化

府営住宅管理受託事業については、赤字が継続しており、かつ平成 29 年度の予算においても赤字見込みとなっている。

住宅供給公社は、府営住宅の管理を受託するのであれば、委託者である京都府と赤字とならないようしっかりと事業内容等を検討し、黒字化に向けた対策を講じるべきであると考えます。

6.2.2 府営住宅の家賃滞納事務の明確化

家賃滞納事務において、その対応を明確にするため、各センターの担当で情報共有する仕組みや、横断的な回収チームの編成、京都府と連携してより詳細な対応マニュアル整備などを検討されたい。一方で、生活困窮者に対する対応については福祉部局との更なる連携をお願いしたい。

6.2.3 幅広い府民による住宅相談の利用を促進

住宅相談のニーズは、京都府の中心部だけでなく、北部や南部地域にもあるはずである。京都市以外の地域において、出張「専門相談」の機会を設けることを検討されたい。

また、年間相談回数の制限、一定の回数以上の有料化などについて、より幅広い府民の公平な利用の観点から検討されたい。

6.2.4 長期保有の先行取得土地

平成13年度に先行取得した上植野団地の関連用地については、向日市の都市計画道路予定地となっており、現在も住宅供給公社が保有しているが、いまだ処理の方向性は見えていない。この先行取得は、京都府が住宅供給公社に買取りを要請したものであるが、京都府はその後の処理については約束しておらず、現在、再取得は向日市か京都府かどちらが行うかの結論は出ていない。今後の方向性について、向日市、京都府、住宅供給公社の関係者間において協議し、処理の方向性を明確にし、なるべく早期に解決されることを望む。

IV. 京都府土地開発公社

1 事業の概要

1.1 目的

定款に記載された目的は以下のとおりである。

この土地開発公社は、京都府が実施する事業等を円滑かつ効率的に推進するため、公共施設または公用施設の用に供する土地の先行取得等を行ない、住民のくらしの基盤と環境の整備に寄与することを目的とする。

(昭和 48 年 9 月 1 日施行)

1.2 事業の種類

京都府土地開発公社（以下「土地開発公社」という。）が実施する事業は、「公共用地先行取得事業」、「受託事業」、「造成事業」の 3 つに区分することができる。

平成 28 年度の各区分の主要な事業および収益と原価の規模は以下のとおりである。

【図表 1.2】主な事業と事業規模（単位：千円）

事業名		収益	原価	損益	
公有地取得事業					
	西舞鶴道路	用地国債	556,000	590,824	▲34,824
	由良川緊急治水対策（舞鶴市域）	用地国債	125,000	125,132	▲132
	由良川緊急治水対策（福知山市域）	用地国債	245,504	246,460	▲955
	小倉西舞鶴線	長期継続	10,291	10,054	237
	並河亀岡停車場線	長期継続	63,160	63,160	-
	新設特別支援学校	長期継続	178,071	178,692	▲621
	公共土木事業	つなぎ資金	267,529	267,324	205
	計		1,445,554	1,481,645	▲36,091
受託事業					
	新名神高速道路整備事業	西日本高速道路（株）	541,558	566,666	▲25,109
	計		541,558	566,666	▲25,109
土地造成事業					
	京都北部中核工業団地造成事業		717,421	484,670	232,751
	計		717,421	484,670	232,751
	合計		2,704,533	2,532,981	171,552

1.2.1 公有地取得事業（公共用地先行取得事業）

公共用地の先行取得は、公共事業の円滑かつ効率的な執行と合理的な土地利

用を図るため、将来、公園や道路などに供する用地を先行して取得する事業である。

公有地取得事業は、さらに以下の3つに区分される。

(1) 用地国債

用地国債とは、用地先行取得にかかる国庫債務負担行為をいう。

対象事業は、都市局所管直轄事業および補助事業、河川局所管直轄事業および補助事業、道路局所管直轄事業および補助事業、港湾局所管直轄事業および補助事業、航空局所管直轄事業および補助事業などである。

当該事業は、国の制度に基づくもので、再取得期間は翌年以降4年間である。

*「再取得期間」とは、土地開発公社が取得した後、京都府等の事業主体が再取得するまでの期間をいう。

土地開発公社の業務内容は、補償金の算定、用地交渉、資金代行などである。

(2) つなぎ資金

事業実施計画が確定し、用地取得計画が策定されている継続事業を対象とし、原則として取得年度、または翌年度において再取得に要する予算措置が確実な事業をいう。以下の事業が該当する。

① 国庫債務負担行為が適用されない事業（継続事業）

② 緊急を要し、かつ当該年度内において予算措置が困難な単独事業

* 取得時より必要な経費の負担をしてもなお先行取得のメリットがある場合に実施される。

京都府独自の事業で、再取得期間は当該年度または翌年度である。

土地開発公社の業務内容は、資金の代行のみである。

(3) 長期継続事業特別用地先行取得

長期継続事業とは、以下のような内容の事業をいう。

① 京都府が施行する事業

② 概ね10年以上長期継続して実施され先行取得を行うことが事業の進捗上有

利な事業

③ 再取得に要する期間を長期に設定する必要がある事業

④ 上記①～③かつ国庫債務負担行為による先行取得およびつなぎ資金による先行取得の対象とならない用地

*当該事業は、主に街路事業、アクセス道路などにかかる事業を想定している。

京都府独自の事業で、再取得期間は翌年度以降概ね10年以内である。

土地開発公社の業務内容は、(ア)補償金の算定、用地交渉、資金代行の場合と、(イ)資金代行のみの場合がある。

1.2.2 受託事業

現在、土地開発公社が行っている受託事業は、NEXCO西日本から用地取得業務等の委託を受けて実施する高速道路用地取得事業である。

NEXCO西日本は民間企業であるが、土地開発公社が受託可能なのは「公有地の拡大の推進に関する法律」（以下「公拓法」という。）第17条第2項第2号に「国、地方公共団体その他公共的団体の委託に基づき、土地の取得あつせん、調査、測量その他これに類する業務を行うこと。」ができるとされており、NEXCO西日本が「公共的団体」と見做されているからである。

当該事業は、平成19年度からNEXCO西日本、京都府、土地開発公社の3者による協定およびこれを実施するための各種契約に基づいて実施されるものである。

当該事業における土地開発公社の業務は、(ア)土地物件等の測量・調査、用地および補償費の算定、(イ)用地交渉、契約事務、補償金の支払書類収集等事務、(ウ)登記事務（用地委託事務処理要領に基づき実施）などである。

土地開発公社による土地の取得および保有はない。

1.2.3 造成事業

現在、土地開発公社が行っている土地造成事業は、京都府からの代行事業として行っている、京都北部中核工業団地「長田野工業団地アネックス京都三和」の

土地の保有・管理および当該土地の売買にかかる業務である。土地の造成は、平成18年度以降行われていない。

当該工業団地は、独立行政法人中小企業基盤整備機構（以下「中小機構」という。なお、前身は地域振興整備公団）との共同事業により造成し、土地の所有は中小機構 2/3、土地開発公社 1/3 の共有となっていた。

場所は福知山市三和町にあり、面積は72.1ha（ヘクタール）である。

全27区画のうち、平成28年度末現在で12区画が売却されている。残存区画は15区画で、残面積は192,563.76㎡（総面積308,990.45㎡）である。

1.3 事業規模および人員の推移

直近10事業年度の事業規模の推移は以下のとおりである。

【図表 1.3-1】事業規模の推移（単位：千円）

年度	公共用地先行取得事業			受託事業		造成事業
	取得	引渡	保有残	公団用地等 受託事業	調査・積算等 受託事業	
平成19	7,363,614	6,450,547	17,070,585	592,511	75,022	0
平成20	5,503,542	7,964,668	14,609,460	76,939	60,927	0
平成21	3,558,655	7,059,895	11,108,220	8,331,558	64,684	0
平成22	2,026,751	5,877,078	7,257,893	2,981,450	69,202	0
平成23	1,206,158	3,862,107	4,601,944	4,606,012	43,674	0
平成24	1,241,921	2,760,191	3,368,673	1,540,334	36,256	0
平成25	768,525	2,061,704	2,075,493	677,708	57,929	0
平成26	881,036	731,056	2,225,473	929,755	36,183	0
平成27	2,757,047	304,133	4,678,387	3,943,510	49,657	0
平成28	3,126,438	1,444,895	6,359,930	3,102,305	0	0

（注1）受託事業の金額は、あっせん、調査などを実施した土地の価額であり、収益ではない。

（注2）公共用地先行取得事業の平成24年度末の土地の金額が、平成23年度末の金額から取得と引渡を考慮した金額と一致しないのは、平成23年度までは用地補償費、測量調査費および工事費を計上していたが、平成24年度からは支払利息と諸経費を加えて計上しているからである。

【図表 1.3-1】からは、事業年度によって規模が大きく変動することがうかがえる。

事業規模は事業年度初めにある程度見込めるので、その変動を見越した人員

体制を整える必要がある。

同期間の人員の推移は以下のとおりである。

【図表 1.3-2】 人員の推移（単位：人）

年度	平成19	平成20	平成21	平成22	平成23	平成24	平成25	平成26	平成27	平成28
人員	37	43	45	41	36	30	31	34	51	48

（注）人員は事業年度初めの人数である。

【図表 1.3-2】からは、規模の変動を見越して人員をある程度変動させていることがうかがえる。

事業規模の状況をさらに過年度にさかのぼると、公有地取得事業では平成3年をもっとも取得額が大きく432億円である。一方で、その年度初めの人員は76人である。

規模と人員を単純に比較すると、現状は事業規模のわりに人員が多くなっている。

1.4 人員構成

平成29年4月1日現在の土地開発公社の人員構成は以下のとおりである。

【図表 1.4】 人員構成

職名	年齢	職種	採用等年月日	採用区分	公社採用	再雇用	府・市町派遣	備考
事務局長	59	事務	H27.4.1	府派遣（建設交通部）			○	併任
総務部	8人							
総務部長	59	事務	H28.4.1	府派遣（用地課）			○	
総務課長	55	事務	H27.4.1	府派遣（道路計画課）			○	併任
総務課副参事	61	事務	H28.4.1	公社OB	○(注2)			併任
経理課長	56	事務	H29.4.1	府派遣（用地課）			○	
経理課参事	54	事務	H27.4.1	府派遣（道路計画課）			○	併任
経理課主査	61	事務	H26.4.1	公募	○(注3)			併任
経理課主査	60	事務	H28.4.1	公募	○(注4)			
業務部	5人							
業務第一部長	61	土木	H28.4.1	府OB		○		
業務第二部長	65	土木	H24.4.1	府OB		○		
業務部次長用地課長事務取扱	60	事務	H29.4.1	府OB		○		
用地課参事	66	事務	H24.4.1	府OB		○		
用地課副参事	62	事務	H28.4.1	府OB		○		

職名	年齢	職種	採用等年月日	採用区分	公社採用	再雇用	府・市町派遣	備考
北部事務所		9人						
所長	52	事務	H29.4.1	府派遣(用地課)			○	
次長	62	事務	H27.4.1	府OB		○		
参事	58	事務	H28.4.1	府派遣(用地課)			○	
参事	68	事務	H26.4.1	舞鶴市OB		○		
参事	64	事務	H26.8.1	舞鶴市OB		○		
参事	62	事務	H27.4.1	舞鶴市OB		○		
参事	62	事務	H27.4.1	舞鶴市OB		○		
参事	62	事務	H27.4.1	舞鶴市OB		○		
副参事	58	事務	H27.4.1	福知山市OB		○		
新名神事務所		23人						
所長	58	事務	H29.4.1	府派遣(用地課)			○	
次長	60	事務	H29.4.1	府OB		○		
総括調査役	65	事務	H24.4.1	府OB		○		
特命担当調査役	62	事務	H27.9.1	府OB		○		
特命担当調査役	60	事務	H29.4.1	府警OB		○		
用地第一課長	55	事務	H27.4.1	府派遣(用地課)			○	
調査役	57	事務	H29.4.1	城陽市派遣			○	
用地第一課参事	45	事務	H29.4.1	府派遣(用地課)			○	
用地第一課参事	66	事務	H24.6.1	京田辺市OB		○		
用地第一課副参事	63	事務	H26.4.1	城陽市OB		○		
用地第一課主査	64	事務	H26.10.1	公募	○			
調査役用地第二課長事務取扱	62	事務	H28.4.1	八幡市OB		○		
用地第二課参事	52	事務	H28.4.1	府派遣(用地課)			○	
用地第二課参事	69	事務	H21.4.1	八幡市OB		○		
用地第二課参事	66	事務	H26.4.1	宇治市OB		○		
用地第二課副参事	62	事務	H27.4.1	府OB		○		
用地第二課副参事	47	事務	H28.4.1	宇治田原町派遣			○	
用地第三課長	56	事務	H28.4.1	府派遣(用地課)			○	
用地第三課参事	65	事務	H27.4.1	精華町OB		○		
用地第三課参事	61	事務	H28.4.1	城陽市OB		○		
用地第三課主査	31	事務	H29.4.1	八幡市派遣			○	
用地第三課主査	26	事務	H27.4.1	京田辺市派遣			○	
用地第三課主査	66	事務	H26.10.1	公募	○			

(注1) 臨時事務員を除いている。

(注2) 住宅供給公社採用、定年退職後、再雇用

(注3) 住宅供給公社採用

(注4) 土地開発公社採用

合計 45 人中公社採用は 5 人で、京都府他 O B（再雇用）は 24 人、京都府からの派遣が 12 人、市町からの派遣が 4 人である。

公社採用の職員のうち公募職員（4 人）は 1 年ごとに契約を更新する。

平均年齢は 58.8 歳である。

採用からの年数は概ね 3 年程度で、最も長い人で平成 21 年 4 月 1 日採用である。

1.5 財務の状況

1.5.1 貸借対照表

【図表 1.5.1】貸借対照表（単位：千円）

区 分	金 額	区 分	金 額
流動資産	9,263,940	流動負債	2,587,121
現金及び預金	1,023,904	未払金	769,544
有価証券	150,000	短期借入金	1,707,667
公有用地	6,359,931	未払費用	79,963
完成土地等	1,508,989	預り金	2,727
未収金	207,683	前受金	11,720
未収収益	63	賞与引当金	15,500
前渡金	11,720	固定負債	5,176,582
仮払金	864	長期借入金	5,176,582
前払費用	787	負債合計	7,763,703
固定資産	24,956	資本金	20,000
有形固定資産	118	基本財産	20,000
工具、器具及び備品	118	準備金	1,505,193
無形固定資産	84	前期繰越準備金	1,358,030
電話加入権	84	当期損益	147,163
投資その他の資産	24,754	資本合計	1,525,193
投資有価証券	20,000		
事務所敷金	4,754		
資産合計	9,288,896	負債及び資本合計	9,288,896

棚卸資産である「公有用地」および「完成土地等」の合計は 7,869 百万円である。

借入金の合計は 6,884 百万円であり、その内訳は、京都銀行が 6,648 百万円、京都府が 237 百万円である。

京都府からの借入金は京都北部中核工業団地の用地取得資金であり、現在は無利子である。短期借入金はすべて京都銀行からのもので、公有地取得事業の

「つなぎ資金」である。

京都銀行からの借入金のうち、用地国債を除く 3,711 百万円については京都府の債務保証が付されている。

基本財産 20 百万円は全額京都府の出資であり、純資産（資本合計）は 1,525 百万円である。

1.5.2 損益計算書

【図表 1.5.2】損益計算書（単位：千円）

区 分	金 額
事業収益	
公有地取得事業収益	1,445,554
受託事業収益	541,558
土地造成事業収益	717,421
計	2,704,533
事業原価	
公有地取得事業原価	1,481,645
受託事業原価	566,666
土地造成事業原価	484,670
計	2,532,981
事業総損益	171,552
販売費及び一般管理費	14,507
事業損益	157,044
事業外収益	
受取利息	594
割賦利息	-
雑収益	18
計	612
事業外費用	
支払利息	10,444
雑損失	49
計	10,493
経常損益	147,163
当期純損益	147,163

事業収益は 2,705 百万円、事業原価は 2,533 百万円で、事業総損益は 172 百万円である。事業別にみると、公有地取得事業と受託事業は事業総損益がマイナス（赤字）である。

土地造成事業以外の事業で発生する経費、支払利息は、すべて事業原価に算入される。

販売費及び一般管理費の主な内容は、役員報酬が 11,050 千円、土地造成事業

にかかる宅地維持管理業務にかかる経費が 2,855 千円である。その他の経費は主に役員および役員会にかかる経費である。

支払利息のうち土地造成事業にかかる支払利息が 10,355 千円である。

2 事業別損益

2.1 事業別損益の推移

2.1.1 5年間の事業別損益の推移

直近 5 事業年度の損益の推移（事業総損益は事業別に区分）は以下のとおりである。

【図表 2.1.1】事業別損益の推移（単位：千円）

	H24年度	H25年度	H26年度	H27年度	H28年度
公有地取得事業収益	2,677,003	2,073,649	731,760	303,982	1,445,554
公有地取得事業原価	2,762,496	2,096,808	776,785	347,041	1,481,645
損益	▲85,493	▲23,159	▲45,026	▲43,059	▲36,091
利益率	-3.2%	-1.1%	-6.2%	-14.2%	-2.5%
受託事業収益	158,194	149,905	329,361	402,846	541,558
受託事業原価	206,757	160,798	361,771	416,959	566,666
損益	▲48,563	▲10,893	▲32,409	▲14,113	▲25,109
土地造成事業収益	50,071	80,478	95,488	-	717,421
土地造成事業原価	53,937	88,659	64,492	-	484,670
損益	▲3,867	▲8,181	30,996	-	232,751
事業総損益	▲137,922	▲42,232	▲46,439	▲57,172	171,552
販売費及び一般管理費	17,163	16,361	34,749	14,218	14,507
事業損益	▲155,085	▲58,593	▲81,188	▲71,390	157,044
受取利息	3,786	3,104	2,278	1,978	594
前期損益修正益	-	-	86	-	-
雑収益	708	108	0	4,290	18
事業外収益	4,494	3,211	2,364	6,268	612
支払利息	23,512	22,226	21,466	20,696	10,444
雑損失	-	190	-	4,273	49
事業外費用	23,512	22,416	21,466	24,970	10,493
経常損益	▲174,103	▲77,798	▲100,291	▲90,091	147,163
前期損益修正益	-	-	-	58,929	-
特別利益	-	-	-	58,929	-
固定資産除却損	-	-	-	-	7
特別損失	-	-	-	7	-
当期純損益	▲174,103	▲77,798	▲100,291	▲31,169	147,163

公有地取得事業と受託事業は 5 年間すべて事業総損益がマイナス（赤字）である。土地造成事業の事業総損益は、平成 24 年度と平成 25 年度がマイナス（赤字）で、平成 26 年度と平成 28 年度がプラス（黒字）である。

2.2 公有地取得事業の赤字

公有地取得事業の事業総損益について直近 5 事業年度を並べ検討した。

【図表 2.2-1】 公有地取得事業の損益（単位：千円）

	H24年度	H25年度	H26年度	H27年度	H28年度
公有地取得事業収益	2,677,003	2,073,649	731,760	303,982	1,445,554
公有地取得事業原価	2,762,496	2,096,808	776,785	347,041	1,481,645
損益	▲85,493	▲23,159	▲45,026	▲43,059	▲36,091
利益率	-3.2%	-1.1%	-6.2%	-14.2%	-2.5%

公有用地の取得は国等からの協力依頼を受けた京都府が土地開発公社に実務を依頼しているものであるため、当該事業を実施した結果、赤字が生じるのには違和感がある。

つまり土地開発公社が当該用地を取得したコスト以下でしか、国および京都府には引き取られていないということである。このことは全国の土地開発公社でも問題となっており、この状況の解消に向けた取り組みが必要である。

平成 28 年度（平成 29 年 3 月期）公有地取得事業の状況をさらに内訳でみると以下のようなものである。

【図表 2.2-2】 公有地取得事業の内訳（単位：千円）

	事業名	収益	原価	損益	利益率	
公有地取得事業						
	西舞鶴道路	用地国債	556,000	590,824	▲34,824	-6.3%
	由良川緊急治水対策（舞鶴市域）	用地国債	125,000	125,132	▲132	-0.1%
	由良川緊急治水対策（福知山市域）	用地国債	245,504	246,460	▲955	-0.4%
	小倉西舞鶴線	長期継続	10,291	10,054	237	2.3%
	並河亀岡停車場線	長期継続	63,160	63,160	-	0.0%
	新設特別支援学校	長期継続	178,071	178,692	▲621	-0.3%
	公共土木事業	つなぎ資金	267,529	267,324	205	0.1%
	計		1,445,554	1,481,645	▲36,091	-2.5%

事業収益は用地費、補償費、支払利息および公社取得事務費の合計額であり、事業原価は用地費、補償費、支払利息および諸経費（人件費、事務費）の合計額である。

京都府は以下のような項目で再取得価額（公社からは「事業収益」）を算定している。

(1) 用地国債

① 用地費及び補償費

② 事務費及び測量費（事務費は国が定める割合（用地補償費の 2～7%）を限度）

③直接管理費

④借入に要した利子支払額

(2) 長期継続

①用地費及び補償費

②事務費（資金代行は（用地費＋補償費）×1/99、それ以外は国が定める割合7%～2%の1/2）及び測量費

③直接管理費

④借入に要した利子支払額

(3) つなぎ資金

①用地費及び補償費

②事務費及び測量費（事務費は（用地費＋補償費）×1/99×（1+公社保有日数/365））

③直接管理費

④借入に要した利子支払額

このうち各内訳事業の①用地費及び補償費、③直接管理費（事業主持ちの場合が多くあまり発生しない）、④借入に要した利子支払額、は実費精算であるので、損益は、公社取得事務費が諸経費より多い場合が「プラス」、公社取得事務費より諸経費が多い場合が「マイナス（赤字）」となる。過年度に取得済用地の一部を事業年度に引き渡す場合については、事業年度にかかる諸経費は公社取得事務費と同額にしているため、損益は発生しない。

取得原価より再取得価額が低い理由について質問したところ、以下のような回答を得た。

公有地取得事業については、事務費の算出基準は、全国一律で算出されていることから土地単価等の地域要因が考慮されておらず、又、地権者数や用地交渉の難易度等の諸事情により事務量が増大しても事務費の増額が期待できない。

現在、公有地先行取得事業を行っている西舞鶴道路の事例では、取得面積の

大部分を占める農地、山林は、それぞれの単価は田、畑が約 8,000～5,000 円、山林が 1,000 円前後で、1 件当たりの契約額は 1 千万円未満となる。一方、面積的には小さいが事業所では 1 件当たり 1～2 億円、住宅でも 5 千万円前後となる。

現在、事業を行っているのは地価の安い地域が中心で、用地取得費の総額に比例して事務費が支払われるため、赤字になる可能性が大きいと考えている。

再度になるが、取得原価以下で再取得されることにより、その損失が土地開発公社の負担になることが継続するのであれば、本来、国および京都府が負担すべきであった赤字部分を公社が引き受けていることになる。また、この赤字は最終的には府民に帰することになる。

土地開発公社は、取得原価が正しく算定されたものであるならば、国および京都府に対して相応の価額で再取得するよう引続き要請を行うべきである。

2.3 受託事業の赤字

受託事業は、現在、NEXCO 西日本からの委託業務で、新名神高速道路建設のための土地を土地開発公社が調査・あっせんしている。

直近 5 事業年度の受託事業の事業総損益の推移は以下のとおりである。

【図表 2.3】受託事業の損益の推移（単位：千円）

	H24年度	H25年度	H26年度	H27年度	H28年度
受託事業収益	158,194	149,905	329,361	402,846	541,558
受託事業原価	206,757	160,798	361,771	416,959	566,666
損益	▲48,563	▲10,893	▲32,409	▲14,113	▲25,109

いずれの年度も赤字である。

これは NEXCO 西日本からの委託事業であるので、少なくとも赤字の発生は問題である。

なぜ、このような結果になるかについて土地開発公社に質問したところ、「受託事業については、事務量等の要因は考慮されるが、本社人員の経費が加味され

ていない」という回答であった。

なぜそのような必ず赤字になる契約を締結しているのかについては、以下の回答であった。

西日本高速道路株式会社関西支社では、負担対象とする者の範囲を当該事業に直接従事する職員としているため、平成 19 年、用地事務委託に関する協定において、本社の職員の人件費等が負担されないこととなった。

京都府におけるくらしの基盤と環境整備に大きく寄与することから、事業を推進するものである。事業を推進する立場から、京都府からの要請も踏まえながら、協定を締結したものである。

公社の赤字は、最終的に京都府民に帰するものであると考える。

国家的事業とはいえ実施者は民間企業であり、たとえ京都府の施策推進のためだとしても土地開発公社が損失を負担するのは問題がある。

当該業務について、NEXCO 西日本との協定内容の見直しを協議する必要がある。

2.4 代行事業

代行事業（土地造成事業）は、京都北部中核工業団地の管理および区画販売事業である。

直近 5 事業年度の当該事業の事業総損益の推移は以下のとおりである。

【図表 2.4】代行事業の損益の推移（単位：千円）

	H24年度	H25年度	H26年度	H27年度	H28年度
土地造成事業収益	50,071	80,478	95,488	-	717,421
土地造成事業原価	53,937	88,659	64,492	-	484,670
損益	▲3,867	▲8,181	30,996	-	232,751

当該事業は平成 17 年 3 月に造成が完了して以来、平成 25 年度まで継続して赤字を計上していた。

しかし平成 25 年度末に、中小機構から破格の安値で当該土地の持分 2/3 を取得して以降、上記の表のとおり損益が黒字に転換した。その理由等については、後述「4 京都北部中核工業団地」を参照されたい。

なお当該事業については、当該期間において原価以外に、中小機構に対する負担費用と不動産取得税（販売費及び一般管理費）、および公社取得後の支払利息（事業外費用）が発生している。

3 土地の簿価

土地開発公社が保有する土地は「たな卸資産」であり、固定資産に該当する土地は保有していない。

土地開発公社は「重要な会計方針に係る事項に関する注記」において「たな卸資産の評価基準及び評価方法」を以下のように記載している。

①公有用地

個別法による原価法によっている。

②完成土地等

移動平均法による原価法によっている。

貸借対照表に記載の「公有用地」は「公有地取得事業」における土地であり、「完成土地等」は「造成事業」における土地を指す。

3.1 簿価の構成

土地の簿価の構成内容は、「取得価額（仮称）」と「支払利息・諸経費」からなる。ただし、土地造成事業にかかる完成後のもの（完成土地）については、完成日以降の借入金利子は簿価に算入できないので、支払利息は事業外費用の支払利息に、諸経費は販売費及び一般管理費に計上され期間費用として処理される。

3.1.1 公有用地

(1) 取得価額（仮称）

公有用地の取得価額は「用地費」と「補償費」からなる。平成28年度末の公有用地明細で示せば以下のとおりである。

【図表 3.1.1-1】 公有用地の明細（単位：千円）

路線等名	事業区分	起業者	面積	用地費	補償費	取得価額
玉水駅西交通広場	長期継続	京 都 府	752.56	29,113	247,060	276,173
宇治淀線	長期継続	京 都 府	0.00	-	-	-
八幡インター線	長期継続	京 都 府	0.00	-	-	-
並河亀岡停車場線	長期継続	京 都 府	557.29	60,194	49,983	110,177
加茂駅前線	長期継続	京 都 府	0.00	-	-	-
御陵山崎線（第3工区）	長期継続	京 都 府	949.95	248,228	240,059	488,287
八幡田辺線	長期継続	京 都 府	161.37	20,851	12,604	33,455
小倉西舞鶴線	長期継続	京 都 府	36.70	2,940	42,190	45,130
宇治淀線（式番交差）	長期継続	京 都 府	130.62	20,638	28,647	49,285
一般国道27号 西舞鶴道路	国 債	国土交通省	42,554.58	761,078	876,300	1,637,377
一般国道24号 寺田拡幅事業	国 債	国土交通省	16,764.46	705,330	62,932	768,261
道路街路計			61,907.53	1,848,370	1,559,775	3,408,145
由良川緊急治水対策（舞鶴市域）	国 債	国土交通省	59,926.30	337,246	14,851	352,097
由良川緊急治水対策（福知山市域）	国 債	国土交通省	106,507.88	656,126	57,856	713,982
由良川改修事業（私市地区）	国 債	国土交通省	0.00	-	-	-
河川砂防計			166,434.18	993,372	72,707	1,066,079
特別支援学校	長期継続	京 都 府	0.00	-	-	-
学校計			0.00	-	-	-
木津川右岸運動公園（仮称）	長期継続	京 都 府	32,977.04	1,009,650	63,226	1,072,876
公園計			32,977.04	1,009,650	63,226	1,072,876
園部停車場線	つなぎ資金	京 都 府	203.76	15,364	-	15,364
園部平屋線	つなぎ資金	京 都 府	0.00	-	-	-
長法寺向日線	つなぎ資金	京 都 府	220.69	5,694	14	5,708
八幡木津線	つなぎ資金	京 都 府	3,854.56	112,659	-	112,659
亀岡園部線	つなぎ資金	京 都 府	50.17	1,671	-	1,671
西京高槻線	つなぎ資金	京 都 府	1,345.26	289,206	-	289,206
京都宇治線	つなぎ資金	京 都 府	158.32	25,490	-	25,490
上久世石見上里線	つなぎ資金	京 都 府	201.66	44,203	-	44,203
福田川広域河川改修事業	つなぎ資金	京 都 府	0.00	-	-	-
大井手川総合流域防災事業	つなぎ資金	京 都 府	415.00	8,332	-	8,332
志高西舞鶴線	つなぎ資金	京 都 府	911.84	4,781	-	4,781
大山崎大枝線	つなぎ資金	京 都 府	414.71	62,207	-	62,207
一般国道477号	つなぎ資金	京 都 府	4,192.63	43,670	-	43,670
煤谷川総合流域防災事業	つなぎ資金	京 都 府	0.00	-	-	-
公共土木事業 計	つなぎ資金	京 都 府	11,968.60	613,276	14	613,290
つなぎ計			11,968.60	613,276	14	613,290
合 計			273,287.35	4,464,667	1,695,722	6,160,389

「用地費」とは土地の値段をいう。

「補償費」とは、土地を購入するために売主に支払うその他費用をいう。補償費には建物の取壊し費用や動産の移転料などがある。

用地費および補償費は、土地の購入時にのみ発生する。

(2) 支払利息・諸経費

支払利息と諸経費を、平成28年度末の公有用地明細で示せば以下のとおりである。

【図表 3.1.1-2】公有用地の明細（支払利息、諸経費）（単位：千円）

路線等名	事業区分	起業者	取得価額	支払利息	諸経費	計
玉水駅西交通広場	長期継続	京 都 府	276,173	447	2,790	279,409
宇治淀線	長期継続	京 都 府	-	-	-	-
八幡インター線	長期継続	京 都 府	-	-	-	-
並河亀岡停車場線	長期継続	京 都 府	110,177	1,264	1,113	112,553
加茂駅前線	長期継続	京 都 府	-	-	-	-
御陵山崎線（第3工区）	長期継続	京 都 府	488,287	908	4,932	494,127
八幡田辺線	長期継続	京 都 府	33,455	448	338	34,240
小倉西舞鶴線	長期継続	京 都 府	45,130	-	456	45,586
宇治淀線（式番交差）	長期継続	京 都 府	49,285	29	498	49,812
一般国道27号 西舞鶴道路	国 債	国土交通省	1,637,377	767	59,772	1,697,916
一般国道24号 寺田拡幅事業	国 債	国土交通省	768,261	58	7,548	775,868
道路街路計			3,408,145	3,921	77,446	3,489,512
由良川緊急治水対策（舞鶴市域）	国 債	国土交通省	352,097	245	22,711	375,052
由良川緊急治水対策（福知山市域）	国 債	国土交通省	713,982	554	3,622	718,157
由良川改修事業（私市地区）	国 債	国土交通省	-	-	-	-
河川砂防計			1,066,079	799	26,332	1,093,210
特別支援学校	長期継続	京 都 府	-	-	-	-
学校計			-	-	-	-
木津川右岸運動公園（仮称）	長期継続	京 都 府	1,072,876	68,015	13,950	1,154,842
公園計			1,072,876	68,015	13,950	1,154,842
園部停車場線	つなぎ資金	京 都 府	15,364	18	155	15,537
園部平屋線	つなぎ資金	京 都 府	-	-	-	-
長法寺向日線	つなぎ資金	京 都 府	5,708	6	58	5,772
八幡木津線	つなぎ資金	京 都 府	112,659	1,336	1,138	115,134
亀岡園部線	つなぎ資金	京 都 府	1,671	2	17	1,689
西京高槻線	つなぎ資金	京 都 府	289,206	574	2,921	292,702
京都宇治線	つなぎ資金	京 都 府	25,490	76	257	25,823
上久世石見上里線	つなぎ資金	京 都 府	44,203	391	447	45,041
福田川広域河川改修事業	つなぎ資金	京 都 府	-	-	-	-
大井手川総合流域防災事業	つなぎ資金	京 都 府	8,332	94	84	8,510
志高西舞鶴線	つなぎ資金	京 都 府	4,781	1	48	4,830
大山崎大枝線	つなぎ資金	京 都 府	62,207	76	628	62,911
一般国道477号	つなぎ資金	京 都 府	43,670	307	441	44,418
煤谷川総合流域防災事業	つなぎ資金	京 都 府	-	-	-	-
公共土木事業 計	つなぎ資金	京 都 府	613,290	2,883	6,195	622,367
つなぎ計			613,290	2,883	6,195	622,367
合 計			6,160,389	75,618	123,924	6,359,931

「支払利息」および「諸経費」は土地取得後、国または京都府により再取得されるまでの期間発生し、土地の簿価に算入される。

「支払利息」は、各土地に紐づいた借入金から計算し各土地に配賦される。支払利息は土地が再取得されるまで付加されるので、保有期間が長くなるほど土地の簿価は増加することになる。

「諸経費」には、経費と人件費が含まれる。これは当事業年度に新たに取得した土地に対し実績に基づいて配賦される。したがって、新たな取得がない場合、諸経費は付加されないため保有しているだけでは簿価は増加しない。

3.1.2 完成土地等

「完成土地等」の平成28年度末の簿価内訳は以下のとおりである。

【図表 3.1.2】完成土地等（単位：千円）

路線等名		事業区分	起業者	面積
京都北部中核工業団地整備事業		完成土地等	京都府	192,563.80

用地費	補償費	工事費	測量試験費	小計	支払利息	諸経費	計
181,830	48,154	1,101,707	39,687	1,371,377	127,845	9,766	1,508,989

簿価に含まれる支払利息、諸経費は、造成が完了した時点で簿価に算入されたものである。

3.2 公有用地の管理にかかる費用

「土地開発公社経理基準要綱」では、販売費及び一般管理費について以下のよう規定されている。

第41条 公社の販売及び一般管理業務に関して経常的に発生したすべての費用は、販売費及び一般管理費に属するものとする。

土地開発公社は、管理部門と思われる人件費および諸経費を、公有用地の簿価に配賦している。

これに対する公社の説明は以下のとおりである。

公共用地先行取得事業は、個別の事業ごとに原資（借入金）を特定し、借入手続きを行い、再取得により原資（借入金）を返済する一連の事業であることから、従来より借入・返済を行う総務部の一部職員の人件費及び経費について事業原価に配賦している。また業務部の部長はそれぞれの事業の調整や指導を行っていることから事業原価に配賦している。そして、国等に相談したが、事業原価と販売費及び一般管理費とを一律に振り分けることは非常に困難であり、それぞれの公社の実態に応じて対応されたいとのことであつたため、一定の疑義はあるものの明らかな誤りとは言えないことから、決算の継続性の原則を優先させて見直しは行っていない。

しかし、一般的な観点から一般管理業務と思われるものは、要綱に従い、一般管理費として処理するよう見直すべきである。

3.3 土地の保有状況（期間）

【図表 3.3】 土地の保有状況（金額単位：千円）

種 類	契約年度	実測面積	契約金額・取得価額	割合
公有地取得事業	平成 9 年度計	32,977.04	1,072,876	14%
	平成 2 5 年度計	2,933.89	28,857	0%
	平成 2 6 年度計	19,273.62	578,199	8%
	平成 2 7 年度計	172,506.46	1,821,872	24%
	平成 2 8 年度計	45,596.34	2,658,586	35%
	合 計	273,287.35	6,160,389	
造成事業	平成 7 年度計	192,563.76	1,371,377	18%
	合 計	192,563.76	1,371,377	
総合計		465,851.11	7,531,766	

土地開発公社が保有する土地の保有期間を見た場合、木津川運動公園土地（平成 9 年度契約）と京都北部中核工業団地（平成 7 年度契約）以外は契約から 4 年以内である。ただ、「契約金額・取得価額」ベースで割合を算定すると、木津川運動公園土地が全体の 14%、京都北部中核工業団地が全体の 18%と両方で概ね 1/3 が長期保有土地であるといえる。

木津川運動公園土地と京都北部中核工業団地土地の平成 28 年度期末簿価は合わせて 2,664 百万円で、平成 28 年度末の資本の合計 1,525 百万円よりはるかに大きい金額となり、これらは公社にとって重要な土地といえる。

以下、京都北部中核工業団地と木津川運動公園土地について検討する。

4 京都北部中核工業団地

京都北部中核工業団地の場所は以下のとおりである。

【図表 4】



4.1 取得の経緯・状況

京都北部中核工業団地（「長田野工業団地アネックス京都三和」）整備事業は、中小機構、京都府、福知山市（当時は三和町）、土地開発公社の4者が覚書を締結して始めたものである。

当初、平成8年3月に覚書を締結し、土地開発公社が1/3、中小機構が2/3の持分で土地を保有してきたが、平成25年度末に中小機構が事業から撤退した際、中小機構持分2/3を51百万円で取得し、現在は全部の土地を土地開発公社が保有している。中小機構持分を安い価格で取得したため、今は売れば利益が出る状態である。

なお、販売活動は、京都府および福知山市が主体となって推進することとなっている。

4.2 販売の状況

京都北部中核工業団地の区画の販売は、平成14年から始まっている。

第一次公募（10区画）が平成14年12月2日から、第二次公募（8区画）が平

成 15 年 5 月 26 日から、第三次公募（9 区画）が平成 17 年 7 月 1 日からである。

平成 17 年 3 月以降の区画の販売状況および損益の発生状況は以下のとおりである。

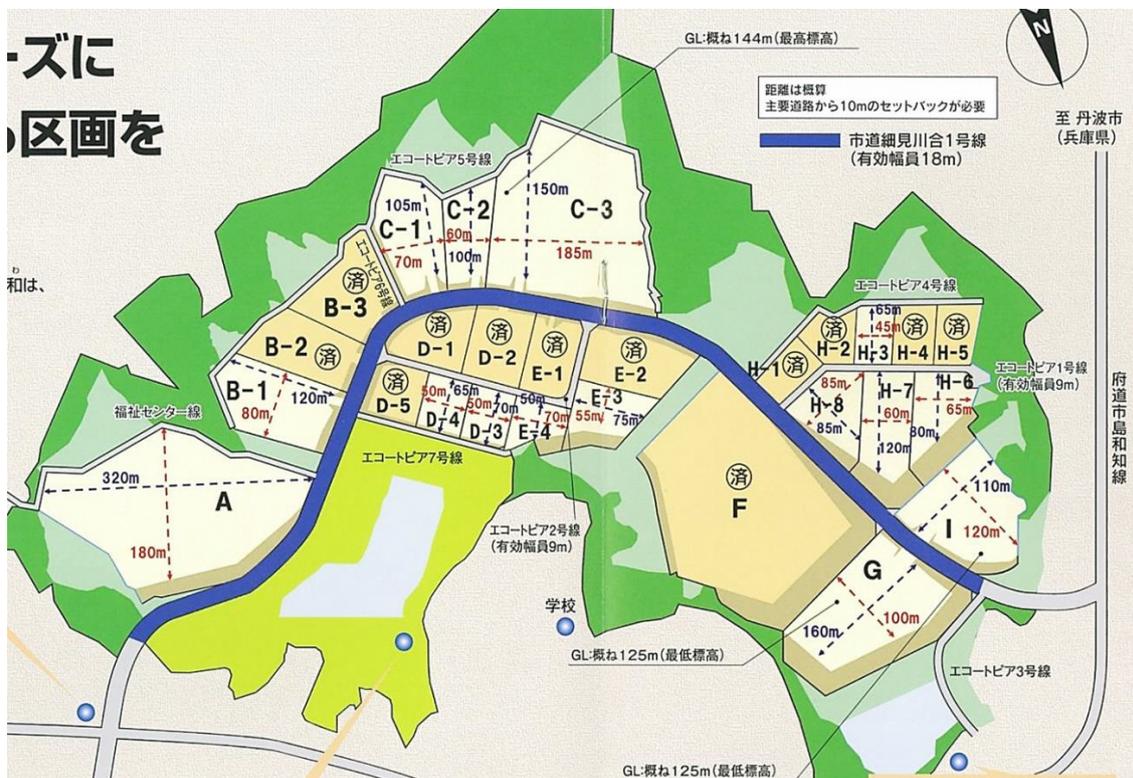
【図表 4.2-1】損益の発生状況（単位：千円）

年度	売却関係の損益	管理費用	事業外利息	損益 (▲費用)	備考
H17年度～H21年度	▲26,660	▲42,205	▲139,996	▲208,861	4区画売却
H22年度	-	▲5,481	▲25,790	▲31,271	売却なし
H23年度	▲11,574	▲5,064	▲25,210	▲41,848	1区画売却
H24年度	▲4,099	▲4,975	▲23,512	▲32,586	1区画売却
H25年度	▲8,610	▲4,649	▲22,226	▲35,485	2区画売却
H26年度	13,695	▲6,292	▲21,466	▲14,063	1区画売却
H27年度	-	▲2,927	▲20,632	▲23,559	売却なし
H28年度	232,751	▲2,855	▲10,355	219,541	3区画売却
累計	195,504	▲74,447	▲289,187	▲168,131	12区画売却

平成 28 年度末現在で、全 27 区画のうち 12 区画が売却されている。総面積 309 千㎡のうち売却された区画の面積は 116 千㎡である。

なお、平成 29 年度報告書作成時現在、さらに 3 区画が売却されている。

【図表 4.2-2】区画図



京都北部中核工業団地は、従業員の現地採用や京阪神地域からの公共交通機関による通勤が困難であるなどの場所的な課題があり、販売に長期間を要している。

そのため、未販売用地にかかる銀行からの借入金に対する支払利子および草刈り等の維持管理経費がかなりかさんでいる（【図表 4.2-1】参照）。

なお、平成 28 年度の売却益については後述するので参照されたい。

4.3 販売可能性

京都北部中核工業団地は、平成 14 年から区画の販売を開始しているが、10 年以上たった平成 28 年度末においても 27 区画のうち 12 区画しか売却されていない（報告書作成時現在では 15 区画売却）。

このような状況であるので、今後の販売可能性について十分に検討したうえ、販売が困難であると見積もられる部分については、会計基準的には減損処理（評価損の計上）をすべきであると考えます。

当該土地の販売可能性について、その販売を担当している京都府に質問したところ、以下のような回答を得た。

京都府北部地域においては、平成 27 年度に舞鶴若狭自動車道（敦賀～小浜間）の開通、平成 28 年度に京都縦貫自動車道の全線開通により、京阪神地域だけでなく、中国・北陸・中部方面への交通アクセスが飛躍的に向上。更に、平成 35 年度には新名神高速道路が全線開通する予定。

一方で、高速道路網が整備され、大都市圏にも近く、従来から企業立地件数も多かった京都府南部地域では、事業用地が不足するとともに、地価も高く、企業においては事業用地を確保しにくい状況。

そのため、高速道路網の整備の進展に加えて、都市部と比べて相対的に用地価格が低廉な京都府北部地域を候補地として検討する企業が増加している。

また、大規模災害時等における BCP（事業継続計画）の観点から、京都府北部地域での生産拠点等の設置を検討する企業もある。

こうした状況から、平成 28 年 12 月、平成 29 年 3 月及び 9 月に各 1 件、計 5 区画を分譲したところであり、現在も数件の交渉を進めているところであり、残区画の分譲ができるよう取り組んでいる。

つまり、近い将来において全区画販売の可能性があると回答であった。

4.4 中小機構との取引

平成 25 年度末に土地開発公社は中小機構持分 2/3 を 51 百万円で取得した。

中小機構が土地造成事業から撤退することとなったため、中小機構と京都府が協議し、その結果として土地開発公社に提示された金額で公社は当該土地の持分を購入している。

4.4.1 簿価の状況

【図表 4.4.1-1】簿価の状況

	面積 (㎡)	簿価総額 (千円)	持分単価 (円/㎡)	備考
譲受前簿価	266,277.54	2,007,450	22,617	持分1/3
譲受価額	266,277.54	50,700	286	持分2/3
譲受後簿価	266,277.54	2,058,150	7,729	持分3/3

土地開発公社は、中小機構持分の 2/3 を 50,700 千円という非常に安価な価額で購入している。

購入前の㎡当たりの簿価単価が 22,617 円であるのに対して、購入した単価は㎡当たり 286 円であり、従前簿価の 1%強の価額で購入したことになる。

当該購入価額の算定根拠として京都府から入手した資料を要約すると以下のとおりである。

【図表 4.4.1-2】販売価額総額と評価額（単位：千円）

販売価額総額	第一次評価	第二次評価
5,040,196	585,400	50,700

「販売価額総額」とは、譲渡価額を算定・評価するために使用した平成 25 年 12 月末の未売却土地 19 区画の販売価格の総額である。

「第一次評価（仮称）」は、販売価格をベースに「接面」、「形状」、「標準価格」その他「個別要因」を考慮し算出したものである。

「第二次評価（仮称）」は、第一次評価をベースに、「分譲期間」、「販管費（発生するコスト）」、「投下資本利益率（現在価値への換算）」などから算出したものである。

第一次評価においては、「土砂災害防止法の影響」により評価額を「0円」としている場所が7区画あった。

なお、中小機構の不動産鑑定評価では譲渡する土地全体の総額を求めるもので、個々の区画の価値を示すものではないとされている。

4.4.2 販売価格の推移

上記19区画の販売価格について検討したところ、以下のものであった。

【図表 4.4.2】販売価額総額の変化

	面積 (㎡)	販売価額総額 (千円)	平均譲渡単価 (円/㎡)
譲受時売価総額	266,277.54	5,040,196	18,928
H28年度末売価総額	266,277.54	3,041,429	11,422

販売価格は、平成28年度末で、譲受時より約40%値下げされている。

近年売却が活発化しているのは、高速道路網の整備進展などの効果もあるが、値下げによる要因も大きいと考える。これにより当事業は黒字を確保できる状況となっている。

4.4.3 赤字の解消要因

【図表 4.4.3】平均簿価単価と平均販売単価（単位：円/㎡）

	平均簿価単価	平均販売単価	損益
譲受前	22,617	18,928	▲3,688
直近の状況	7,836	11,422	3,586

中小機構からの譲受後、土地の㎡当たり簿価が画期的に減少したため、譲受前は販売しても赤字であったのに対して、現在（平成28年度末）では、販売価格

を値下げしたにもかかわらず、かなりの利益（利益率 31%）を確保することができようになった。

平成 28 年度において、当該事業が大きな利益を獲得したのは、中小機構からの土地の低廉譲受による影響が大きい。

4.4.4 低廉譲受直前の中小機構との取引

平成 24 年度と平成 25 年度に、上記の他で中小機構から販売のため土地を購入している。内容は以下のとおりである。

【図表 4.4.4】 中小機構からの土地の購入（単位：千円）

	面積 m ²	購入価額 (千円)	購入単価 (円/m ²)
H24年度	2,028.67	30,602	15,085
H25年度	4,170.79	35,577	8,530

平成 24 年度と平成 25 年度で購入単価が異なるが、いずれにしても低廉で譲渡された金額とは大きくかけ離れている。

4.4.5 所見

平成 25 年度に中小機構との間で行われた土地譲受の取引は、中小機構が実施した不動産鑑定に基づく価格により行われたものであるが、監査人の所見としては、相当な安価で行われており違和感がある。

5 木津川運動公園

5.1 木津川運動公園土地の概要

木津川運動公園土地は一部を除き平成 9 年 9 月に取得している。

実測面積は 32,977.04 m²で、現在の簿価は 1,154,842 千円である。簿価の内訳は、以下のとおりである。

【図表 5.1-1】 木津川運動公園土地の簿価の内訳（単位：千円）

用地費	補償費	小計	支払利息	諸経費	計
1,009,650	63,226	1,072,876	68,015	13,950	1,154,842

資金は、当初京都府の土地基金により取得したが、平成 26 年 3 月末に京都府の指示により銀行資金に切り替えた。

木津川運動公園は、城陽市富野、寺田、長池地内辺りに位置している。木津川右岸東部丘陵地西端部で、城陽市街地の外辺部に位置し、ほぼ全域が山砂利採取地およびその跡地であり、城陽カントリークラブや青少年野外活動総合センター、住宅地などに囲まれた窪地地形で、公園の北側および南側のエントランスは市街地に接している。西側および南側に広がる市街地との間には、森山遺跡、梅の子塚古墳等の文化財があり、東側は陸上自衛隊長池演習場まで山砂利採取地が続いている。

また、事業地中央部東西に新名神高速道路および公園へのアクセス道路が計画されており、併せて公園の東側周辺部に新名神高速道路のスマートインターチェンジの計画がある。

公共交通機関は、事業地西側を南北に J R 奈良線が走り、最寄り駅は長池駅である。

事業地北側の木津川右岸東部丘陵地沿いには、府道山城総合運動公園城陽線に面して、城陽市総合運動公園や府立山城総合運動公園といった都市公園がある。

(当初計画面積) 約 34.4 h a (新名神高速道路により南北に区分) 北側部分約 21.0 h a、南側部分約 13.4 h a
--

地図で示せば、以下のとおりである。

【図表 5.1-2】木津川運動公園の地図



【図表 5.1-3】



5.2 取得の経緯

木津川運動公園は、2002年ワールドカップサッカーが開催できる運動公園として平成7年度に都市計画決定し、事業に着手されたが、日韓合同開催等の関係もあり会場候補地から落選した。

その後、スタジアムの規模縮小を検討するとともに、幅広い府民が利用できる公園として整備の方向性を模索しながら用地買収等が進められてきた。

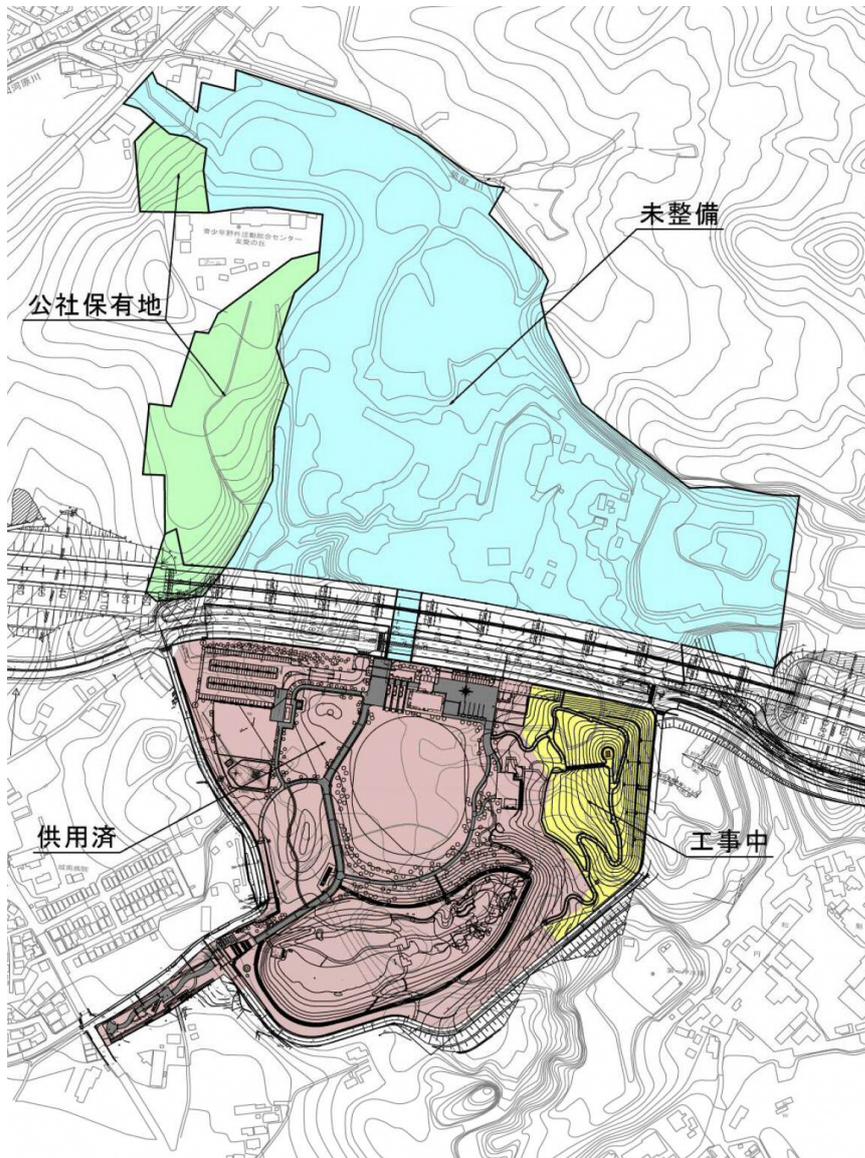
現状、南側区域については大芝生広場を中心に府民に親しまれる公園となっており、北側区域については、環境学習や里山管理活動のフィールド、スポーツやレクリエーションを行うための多目的広場などを整備する方向で計画されている。

ただ北側区域については、新名神高速道路の影響や宇治木津線の整備などの道路計画の進展、また城陽市東部丘陵地における商業流通施設の立地といった新たな土地利用計画が具体化してきたところであり、こうした情勢も踏まえあまり整備を急がれてこなかった。

土地開発公社としては、都市計画区域内の公園用地については、平成7年度から先行取得依頼を受け、用地取得に着手したのち、順次再取得が実施され、平成20年9月に完了している。一方、都市計画区域外の公園用地については平成9年度に依頼を受け用地取得に着手したが、平成17年度に一部再取得されたものの、残りは再取得の依頼がなく、現在に至っている。

現在の状況を地図上に示せば以下のようなになる。

【図表 5.2】木津川運動公園の状況



5.3 京都府が再取得しない理由

京都府に再取得しない理由について質問したところ、以下のような回答があった。

当該公園については、南側区域の全面供用に向け、予算の大半を工事で支出している状況であるため、現在のところ先行取得した用地を買戻すに至っておらず、残工事も平成 31 年度まで予定している。また、当該用地は都市計画決定区域外であるため、都市計画変更して公園区域に取り込む必要がある。

また、今後の再取得の可能性については、以下のような回答であった。

当該用地は、将来の市街地とのバッファゾーンとして、まちづくりや防災に寄与する緩衝地帯、また貴重な既存林を保全・活用する里山ゾーンとして、公園計画上必要であるため、将来公園区域に取り込む方向で計画の見直しを検討しているところである。

今後、計画が確定すれば、都市計画変更手続きを経た上で、再取得は可能と考えている。

5.4 特定土地の検討

「土地開発公社経理基準要綱」には以下の規定がある。

第3条 この要綱において次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

(略)

(11) 特定土地 法第17条第1項第1号の規定により公社が取得した土地のうち、地方公共団体等により再取得される見込みがなくなった土地をいう。

第25条 特定土地、土地造成事業に係る土地又は代替地（法第17条第1項第1号に係る代替地のうち、前条第1項の取得原価相当による再取得等が見込まれるものを除く。）については、その時価が取得原価より著しく下落したときは、近い将来明らかに回復する見込みがあると認める場合を除き、時価をもって貸借対照表価額としなければならない。

2 前項において、時価が取得原価に比べておおむね50%以上下落している場合には、著しく下落しているものとする。

「土地開発公社経理基準要綱Q&A」では、「地方公共団体等により再取得される見込みがなくなったとは具体的にどのような場合をいうのか」について以下のように記載している。

特定土地について地方公共団体等により再取得される見込みがなくなった場合を一義的に定義付けることは困難であるが、書面上、地方公共団体等により再取得されないことが明確になった場合のみならず、客観的見地から諸般の事情を考慮した結果、実質的に再取得されない蓋然性が高いと認められる場合をも含むこととなる。

実質的に再取得されない蓋然性が高いと認められる場合の例としては、地方公共団体等が作成した中長期計画等において将来の公共事業を中止した場合や、地方公共団体等による再取得の見込みがなく公社が民間売却を実施する場合等が挙げられる。公社の保有する土地を特定土地と位置付けるか否かは、地方公共団体等と公社との十分な協議の上での対応が望まれる。また、公社においては、特定土地と位置付けることの重要性に鑑み、理事会等の意思決定機関における承認が必要と思われる。

さて、木津川運動公園土地は、取得からすでに20年が経過しており、都市計画区域外においては、この間京都府による再取得が行われていない。

京都府が再取得しない理由は、当初の計画が変更されたためであり、京都府による再取得のためには「計画の変更手続き」が必要である。しかし、「木津川運動公園については、新名神高速道路や宇治木津線などの道路計画の進展、また、城陽市東部丘陵地における商業・流通施設の立地といった新たな土地利用計画の具体化など、本公園を取り巻く地域情勢が大きく変化をしてきており、こうした情勢を踏まえるまで、都市計画の変更ができない状況」である。

つまり、現状においては「再取得されない蓋然性が高い」と解釈できるのではないだろうか。

これについて公社（京都府）の回答は、以下のとおりである。

木津川運動公園については、（略）南側区域の全面供用に向けて現在も事業中で、当該用地は、公園計画上必要な土地であることから、再取得されない蓋然性が高いとは認められない。以上のことから「特定土地」には当たらないと判断している。

木津川運動公園土地は、長期にわたり再取得されず、今後の取得時期については不透明であるので、「特定土地」の会計処理にならない時価で評価した場合の含み損益を認識することも経営管理上必要ではないかと考える。

土地開発公社に「時価（あるいは参考となる価格）」にかかる情報の提示を要求したところ以下の情報の提供を受けた。

【農地】 城陽市奈島 取引総額 200 万円 面積 280 m² (H29/1-3 月)

【宅地】 城陽市富野 取引m²単価 9.9 万円 (H28/10-12 月)

農地だと m²単価が 7,142 円である。

当該土地は市街化調整区域で地目が山林や雑種地であると思われるので、宅地の評価はできない。

ちなみに平成 28 年度末の簿価から導き出される単価は、m²当たり 35 千円である。

正確な時価の算定はできていないが、当該土地を時価評価したなら相当な評価損を計上することになると思われる。

「第三セクター等の抜本的改革の推進等について」（平成 21 年 6 月 23 日、総務省自治財政局長から各都道府県知事、各指定都市市長宛て）において、以下のような記載があるので付け加える。

（略）なお、フローチャート中の「採算性」の判断に当たって、以下に掲げるものについては、原則として採算性が無いものと判断した上で検討することが適当である。

（略）

土地開発公社

債務保証又は損失補償を付した借入金によって取得された土地で保有期間が 5 年以上であるものを保有しているもの、又は保有している資産を時価評価等した場合に実質的に債務超過であると認められるもの

6 理事および理事会

6.1 理事

理事の職務について定款では次のように定められている。

(役員)の職務および権限)

第 6 条 理事は、理事会の議決に基づいて、公社の業務を執行する。

理事および監事は京都府知事が任命する。(定款第 7 条)

平成 28 年度の土地開発公社の理事は以下のとおりである。

【図表 6.1】 土地開発公社の理事

役職名	摘要
理事長	常勤 (元京都府建設交通部長)
常務理事	常勤 (元京都府京都土木事務所長)
理事	京都府町村会長 (井手町長)
理事	京都府総務部長
理事	京都府政策企画部長
理事	京都府商工労働観光部長
理事	京都府建設交通部用地課長
監事	公認会計士
監事	京都銀行公務・地域連携部長

理事長と常務理事は常勤で、月額報酬等がある。

理事は非常勤であり、京都府職員以外は日額報酬 13,900 円である。

6.2 理事会

定款は理事会が議決する事項を以下のように定めている。

第 17 条 次に掲げる事項は、理事会の議決を経なければならない。

- (1) 定款の変更
- (2) 毎事業年度の予算、事業計画および資金計画
- (3) 毎事業年度の財産目録、貸借対照表、損益計算書および事業報告書
- (4) 規程の制定または改正もしくは廃止
- (5) 規程により理事会の権限に属せしめられた事項
- (6) その他この公社の運営上、理事長が重要と認める事項

土地開発公社の理事会は年に 2 回、3 月と 5 月に開催される。

3 月理事会では定款第 17 条 1 項 2 号が、5 月理事会では定款第 17 条 1 項 3 号

が決議される。

直近 3 事業年度の理事会の開催と出席理事数は以下のとおりである。

【図表 6.2】理事会出席理事数

	理事総数	出席理事	監事総数	出席監事
平成26年度第1回	7	5	2	2
平成26年度第2回	7	6	2	2
平成27年度第1回	7	5	2	1
平成27年度第2回	7	6	2	1
平成28年度第1回	7	5	2	1
平成28年度第2回	7	4	2	1

さて、上記 3 事業年度における理事会であるが、理事 7 人が実際に全員出席した理事会はない。

欠席した理事は、ほとんど京都府職員の理事である。

土地開発公社では理事会よりも上位の意思決定機関がないため、理事会は業務執行等のもっとも重要な意思決定機関であることから、理事の役割は重要である。このように考えた場合、理事会は通常年に 2 回しか開催されないのので、全理事が日程を調整し可能な限り出席するようにすべきである。特に非常勤の理事にとって土地開発公社の運営に理事として関与する機会は少なく、理事会への出席は重要である。

理事の任期は 2 年（定款第 8 条）であるが、平成 27 年度から 28 年度にかけての任期中に理事会に 1 度も出席していない理事がいた。

定款は、理事会の成立要件を次のように定めている。

第 14 条 理事会は、理事の過半数が出席しなければ、開くことができない。

第 15 条 2 やむを得ない理由のため、理事会に出席できない理事は、あらかじめ通知された事項について書面をもって表決することができる。この場合において、当該理事は、出席したものとみなす。

平成 28 年度の第 2 回理事会は、実際に出席した理事は 4 人であるが、定款上、欠席理事は事前に書面を提出しているため、全員出席として成立している。しかし、実際の出席は 4 人であるので、過半数にかろうじて達している状況である。

土地開発公社の理事は可能な限り全理事会に実際に出席し、公社の運営により誠意をもって取り組むべきでないかと考える。

6.3 役員の構成

平成 21 年 6 月 23 日に、総務省自治財政局長から各都道府県知事、各指定都市市長宛てに発せられた「第三セクター等の抜本的改革の推進等について」では以下のように記載している。

3 経営責任の明確化と運営体制

役職員の選任については、職務権限や責任にふさわしい人材を民間も含めて広く求めることが適当であり、民間の経営ノウハウを有する人材が積極的に登用されるよう努めるとともに、当該法人の事業内容あるいは他の出資者との関係で、地方公共団体の長等が役員に就任する場合にあっては、その職責を十分果たし得るのか検討した上で就任する必要がある。

(略)

少なくとも土地開発公社はこの通知からは遠く離れたところにあると思われる。

7 中期経営計画

平成 27 年 6 月に京都府が発した「外郭団体の自主的・自立的経営に関するガイドライン」には、中期経営計画について次のように記載している。

1. 中期経営計画の策定、実行及び進捗管理

外郭団体では、経営責任者である役員や事務局長の就任期間が、現状においても民間企業と比べて短い傾向にあるため、計画的な経営に努めるという意識の保持が難しい場合が見受けられ、それに伴って、外郭団体職員の経営に対する無関心を誘い、営業活動意欲や責任感・使命感をもった勤労意欲を削ぐおそれもある。

このため、事業年度ごとの具体的な数値目標の設定によって、経営責任を明

確化するとともに、中長期的な視点を持った自主的・自立的な経営に資するため、中期経営計画の策定、実行及びその適切な進捗管理に取り組む必要がある。

また、京都府においても、外郭団体の健全な経営が維持されるよう、経営状況を把握するとともに、中期経営計画の進捗状況を点検する必要がある。

土地開発公社では、中期経営計画が策定されていない。

「ガイドライン」趣旨を尊重するなら、中期経営計画を策定する必要がある。

ただし、中期経営計画が公社の健全な経営のためであるとする、土地開発公社の現状からは、自主的・自立的な経営が行われているとは思えないし、京都府が公社にそのような経営を求めているとは思えない。したがって、京都府も土地開発公社も中期経営計画の策定は無意味であると考えているのではないかと思われる。

実際問題として、公社の主たる事業である公有用地の先行取得事業についても、京都府の予算との関係である程度翌事業年度の見通しは立つが、それ以降の年度については大きく変動する可能性があり、有効な中期計画の策定が難しいという状況があることは理解できる。中期計画の有効性は限定的であると想定される。

土地開発公社は中期経営計画について京都府と協議検討のうえ、当該計画の要否を検討すべきである。

8 土地開発公社の存在意義

8.1 解散した土地開発公社

平成29年3月に総務省自治財政局公営企業課が公表した「第三セクター改革等先進事例集」には、いくつかの土地開発公社が解散した事例が紹介されている。

それらの「解散の事由」を見てみると、大きくは「存在意義がなくなった」ことによる。具体的には、「環境的に大規模な用地の取得事業が減少」、「地価が継続的に下落傾向にあり、先行取得の意義が低下」、「事業化の遅れによる借入金の

金利の負担」、「事業化の遅れによる長期保有土地が存在」、「事業主体（都道府県・市町）からの多額の無利子貸付金」、「土地の時価よりも負債が多い債務超過状態」などがあげられている。

なかには、「先行取得やあっせんの業務は事業主体が直接実施することにより機動性と効率性を確保できる」というものもあった。

解散した事業主体では、用地の先行取得を特別会計でおこなうことや、自己資金や土地開発基金などで財源を確保するなどにより、土地開発公社が行っていた事業を継続して実施している。

つまり土地開発公社の必要性は、事業主体の状況によるということである。

8.2 京都府における公社の必要性

上記の公社解散の例にあげた事項は、その重要性や影響度の大きさを別にとすると、京都府土地開発公社にも当てはまる。

それでは京都府において現在の公社はなぜ存在するのか。

まず、土地開発公社の目的は「京都府が実施する事業等を円滑かつ効率的に推進する」ことである。つまり京都府が実施する事業を補助する役割であるので、公社自らが土地政策に言及したり何らかの意思決定をしたりすることはない。土地開発公社は京都府の政策や意思決定に従い、つまり京都府の指示のもとで事業を推進するのである。

現在、土地開発公社が行っている事業は、多くの場合、京都府が直接行うことができる。

実際、公有用地の先行取得は京都府も実施しているし、NEXCO 西日本から委託を受けているあっせん等も京都府で実施できる。京都北部中核工業団地はそもそも京都府が実施していた事業である。

では、京都府はなぜ京都府でも実施できる事業を土地開発公社に実施させるのであろうか。

例えば、公有用地取得事業において京都府が土地開発公社に依頼する理由を質問したところ、以下のような回答を得た。

① 組織面での機動性

公共投資の大幅な抑制に伴い、地方公共団体の用地取得体制がスリム化される中で、専門性・機動性・交渉ノウハウを有する公社を活用することにより、トータルの人的体制が強化され、組織面での機動性が確保できる。

② 資金借入れ面での機動性

民間金融機関等から機動的に資金借入ができるため、地方公共団体の予算では措置しにくい複数年度にわたる先行取得や、急な交渉の進展にも対応でき、取得手続きが弾力的に行える利点がある。

組織面での機動性でいえば、「1.4 人員構成」の章でみたとおり)、長期継続を前提とした職員が存在しないため、年度ごとの用地取得の規模に合わせて人員体制を調整することが、京都府で行うより比較的容易にできるだろう。

資金面でいえば、京都府において用地を取得するためには予算を議会に通り、必要であれば起債し、といった時間のかかる手続きが必要である。予算外で緊急に取得する必要が生じたときはさらに困難な状況になるであろう。一方で、土地開発公社を利用すれば市中の金融機関から必要な資金を調達すればいいだけで、良し悪しは別として予算外の事業を行うことが容易である。

つまり土地開発公社は、京都府にとってまことに「機動的に動いてくれる」存在なのである。「専門性に優れている」という側面もある。

ただ、機動的に動いてくれるという反面、事業化まで長期間保有する土地が生じたり、金融機関の借入から金利が生じたりという、負の側面もある。造成事業での不動産分譲による利益を別にすれば、各事業において生じている赤字は、このような負の側面から生じている問題であるのかもしれない。

また、土地開発公社の継続的な赤字が続けば、公社の経営に大きな影響が生じることから、債務超過に陥るというリスクもある。

土地開発公社および京都府において、公社の在り方を、再度、多面的に検討する必要があると考える。

9 結果要約

9.1 指摘事項

9.1.1 公有地取得事業の赤字

土地開発公社の公有地取得事業は、直近 5 事業年度において事業総損益が継続して赤字である。

これは土地開発公社が当該用地を取得したコスト以下でしか、国および京都府が引取らないことによる。

土地開発公社は、取得原価が正しく算定されたものであるならば、国および京都府に対して相応の価額で再取得するよう引続き要請を行うべきである。

9.1.2 受託事業の赤字

受託事業は、NEXCO 西日本からの委託業務であるが、直近 5 事業年度において事業総損益が継続して赤字である。

国家的事業とはいえ実施者は民間企業であり、たとえ京都府の施策推進のためだとしても土地開発公社が損失を負担するのは問題がある。

当該業務について、NEXCO 西日本と協定内容の見直しを協議する必要がある。

9.1.3 簿価に算入された管理費用

「土地開発公社経理基準要綱」では、「公社の販売及び一般管理業務に関して定期的に発生したすべての費用は、販売費及び一般管理費に属するものとする」としている。

しかし、土地開発公社は、管理部門と思われる人件費および諸経費を、公有用地の簿価に配賦している。

一般的な観点から一般管理業務と思われるものは、要綱に従い、一般管理費として処理するよう見直すべきである。

9.1.4 中期経営計画の未策定

平成 27 年 6 月に京都府が発した「外郭団体の自主的・自立的経営に関するガ

イドライン」は、中期経営計画の策定を求めているが、土地開発公社では、計画が策定されていない。

土地開発公社の主たる事業である公有用地の先行取得事業は、国や府の予算の状況により次年度以降の事業計画が変動する可能性があり、有効な中期計画の策定が難しいという状況はあるが、京都府と協議を行い、当該計画策定の可否を検討すべきである。

9.2 意見

9.2.1 長期保有土地

(1) 木津川運動公園土地の再取得

木津川運動公園土地は、土地開発公社が取得して京都府に再取得されないまま約 20 年が経過している。

しかし、近年、公園を取巻く環境も変化してきており、公園計画も進展している状況であるので、京都府による早期の再取得が望まれる。

(2) 特定土地の検討

木津川運動公園土地が、「土地開発公社経理基準要綱」にいう「特定土地」に該当しないことを、再度、慎重に検討いただきたい。

(3) 土地の評価と含み損の有無の検討

土地開発公社は、木津川運動公園土地を特定土地と認識していないため、当該土地の評価額を算定していないが、事業を推進するうえで、当該土地を正當に評価し、含み損の有無を調査・検討することは、経営上たいへん重要であると考え

9.2.2 理事会の出席率

平成 26 年度から平成 28 年度までにおける理事会で、理事 7 人が実際に全員出席した理事会はなく、出席率が悪い。欠席理事の多くは京都府職員の理事である。

土地開発公社では理事会が最上位の意思決定機関であるので、通常年に 2 回しか開催されない理事会には、全理事が日程を調整し可能な限り実際に出席することが望まれる。

9.2.3 土地開発公社の存在意義

京都府における土地開発公社の存在意義は、組織面と資金（借入）面における機動性が確保されることにあると考える。

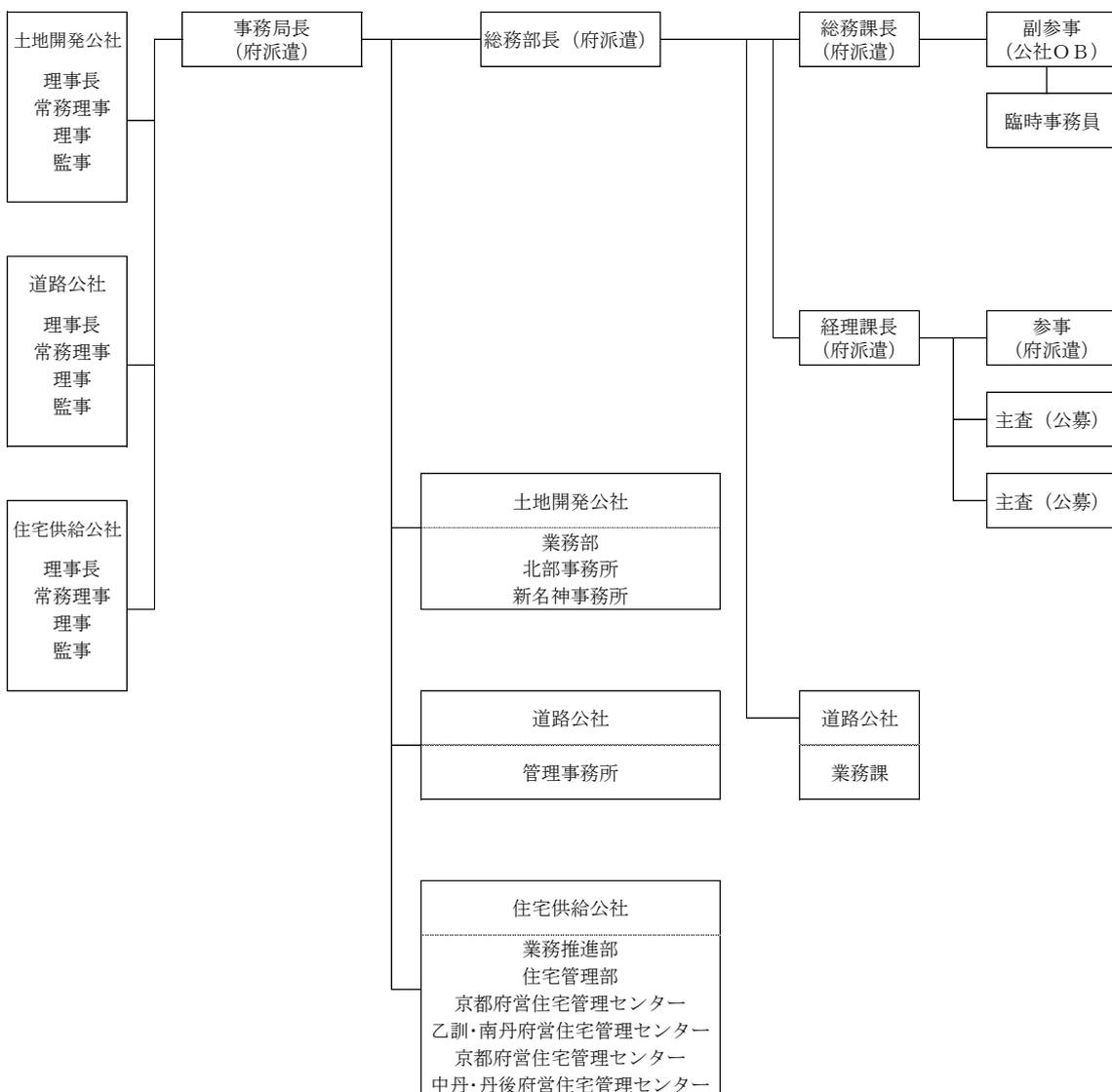
しかし、事業化まで長期間保有する土地が生じたり、金融機関の借入金利が生じたりという負の側面もあると思われるので、土地開発公社および京都府において、公社の在り方を、再度、多面的に検討する必要があると考える。

V. 公社総務部

1 組織図

各公社の総務部は、総務事務の共同処理化により効率的で健全な公社運営を推進する目的から、平成16年5月に統合されている。公社から入手した資料によると、以下のような組織体制となっている。

【図表1】三公社の組織体制（平成29年4月1日現在）



総務課・経理課の職務は以下のとおりである。

総務課 事務分掌

- ・ 理事会に関すること。
- ・ 職員の人事、服務その他勤務条件に関すること。
- ・ 定款その他関係諸規程等の制定・改正・廃止に関すること。
- ・ 情報公開、個人情報保護に関すること。
- ・ 研修に関すること。
- ・ 文書主任、公印の保管に関すること。
- ・ 職員の給与、福利厚生に関すること。 等

経理課 事務分掌

- ・ 予算、決算及び経理に関すること。
- ・ 事業資金の計画、運用、借入及び償還に関すること。
- ・ 会計規程等経理関係諸規程の制定、運用に関すること。
- ・ 入札及び契約に関すること。
- ・ 監査及び会計検査に関すること。
- ・ 三公社共通経費の負担調整に関すること。 等

このように複数の公社の総務部が統合されている状況は、民間ではあまり見られない。なぜなら総務部は会社の機密情報を保持しうる部門であり、実際に公社総務部でも理事会に関することなど、重要な情報を保持しうる立場にある。

そのため、総務部内における事務分掌が適切に行われ、情報が適切に管理されるための内部統制が重要となる。

したがって、以下において総務部の共同化の主旨と内部統制の状況について検討を行う。

2 公社の総務事務共同処理化の実施

京都府は、平成 15 年 3 月に「外郭団体の見直し指針」を策定し、より効果的、

効率的な行政運営に取り組む一環として、外郭団体のあり方を抜本的に見直している。その中で三公社に関しては「共同処理方式の導入」が以下のとおり示されている。

a 共同処理方式の導入

総務的な事務など他の外郭団体と共通する事務や類似する事業については、他の外郭団体との共同処理方式による効率的な運営方法を検討する必要がある。

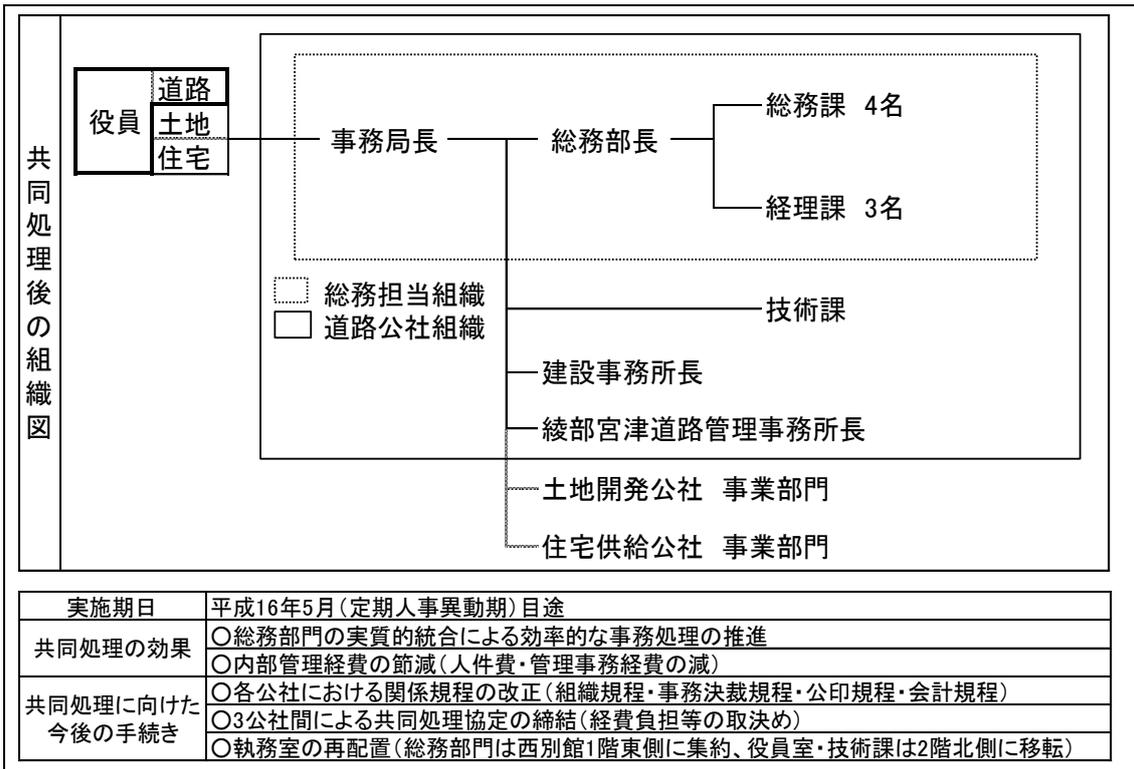
特に、府庁西別館（三公社が入居）及び府立総合社会福祉会館については、多数の外郭団体が入居しており、物理的にも近接していることから、各々の館内における総務事務の共同処理化を積極的に検討する。

（括弧内は監査人が追記。）

これを踏まえて平成 16 年 3 月 30 日に、三公社の理事会において「三公社の総務事務共同化の実施について」がそれぞれ説明された。その内容について、道路公社の事例をあげると以下のとおりである。

京都府庁西別館に入居する京都府土木建築部所管の三公社（道路公社、土地開発公社及び住宅供給公社）では、今日の公社運営を取り巻く厳しい環境を踏まえ、時代の変化に即応した的確な府民サービスを提供していくため、下記のとおり内部管理業務である総務事務を共同処理化することにより効率的で健全な公社運営を推進していくこととしております。

共同処理の概要	総務事務の内容	現行	総務部門職員数		共同処理化の概要	
						職員数
	○総務事務 理事会・人事・給与 福利厚生・文書・ 広報等 ○経理事務 予算・決算・収入・ 支出・財産管理・ 資金管理等	各公社が独自処理	道路公社	4	☆次により共同処理を実施 (現行法令上、法人格の一本化は不可能) ・総務担当組織の統一化と共有化 ・事務局長以下の関係職員を併任発令し、他公社の事務にも従事。	9
			土地開発公社	5		
			住宅供給公社	5		
			計	14		



これに伴い、「3.2(2) 分掌事務の状況」で述べている事務の分掌が行われている。

3 共同処理の効果について

共同処理は前述のとおり、以下の統合効果を目的としたものである。

- ①内部管理経費の節減（人件費・管理事務経費の減）
- ②総務部門の実質的統合による効率的な事務処理の推進

以下、順に検討する。

3.1 内部管理経費の節減

内部管理経費の節減効果は主に人件費の削減で表れている。「三公社の総務事務共同処理化の実施について」で示されているとおり、総務部門の職員数は14名から9名に減少している。

3.2 総務部門の統合による内部統制の有効性について

内部統制とは、規程等が適切に整備され、かつ、規程等が適切に運用されていることによって、はじめて有効に機能するものである。したがって、内部統制の整備状況および運用状況について順に見ていくこととする。

(1) 規程類の整備状況

経理等に関連する規程類の主たるものとして、以下のものが整備されている。

① 土地開発公社

規程名称	規程内容
京都府土地開発公社組織規程	土地開発公社の組織、職制、所掌事務等に関し必要な事項を定めたもの。
京都府土地開発公社処務規程	土地開発公社の文書等の処理、保存及び公印の管理に関し必要な事項を定めたもの。
京都府土地開発公社就業規程	土地開発公社の職員の就業に関し必要な事項を定めたもの。
京都府土地開発公社の役員の報酬及び手当に関する規程	土地開発公社の役員の報酬及び手当の支給に関し必要な事項を定めたもの。
京都府土地開発公社給与規程	土地開発公社に勤務する職員の給与の種類及び支給方法に関し必要な事項を定めたもの。
京都府土地開発公社旅費規程	土地開発公社の役員または職員が業務のために旅行する場合における旅費の支給に関し必要な事項を定めたもの。
京都府土地開発公社会計規程	会計及び財務に関し、その基準及び手続を定めたもの。

② 道路公社

規程名称	規程内容
京都府道路公社組織規程	道路公社の組織及び職制に関し必要な事項を定めたもの。
京都府道路公社事務決裁規程	道路公社の事務の決裁に関し必要な事項を定めたもの。
京都府道路公社文書規程	道路公社の文書等の取扱いに関し必要な事項を定めたもの。
京都府道路公社就業規則	道路公社の職員の就業に関し必要な事項を定めたもの。
京都府道路公社の役員の報酬及び手当に関する規程	道路公社の役員の報酬及び手当のほか、旅費の支給に関し必要な事項を定めたもの。
京都府道路公社の業務に従事する京都府職員に関する規程	道路公社の業務に従事する京都府職員に関し必要な事項を定めたもの。給与、年次有給休暇、人事異動、退職等について定めている。
京都府道路公社会計規程	会計及び財務に関し、その基準及び手続を定めたもの。
京都府道路公社会計規程取扱要領	京都府道路公社会計規程の実施に関し必要な事項を定めたもの。財務諸表の様式、帳簿等、会計規程の実施にあたり、より詳細に制定すべきものを定めている。

③ 住宅供給公社

規程名称	規程内容
京都府住宅供給公社組織規程	住宅供給公社の組織、職制、所掌事務等に関し必要な事項を定めたもの。
京都府住宅供給公社職務権限委任及び事務決裁規程	住宅供給公社における理事長の権限に属する事務の委任及び事務の決裁に関し必要な事項を定めたもの。
京都府住宅供給公社処務規程	住宅供給公社の文書等の処理、業務の遂行について必要な事項を定めたもの。
京都府住宅供給公社就業規則	住宅供給公社の職員の就業に関し必要な事項を定めたもの。
京都府住宅供給公社の役員の報酬及び費用弁償に関する規程	住宅供給公社の役員の報酬及び手当並びに費用弁償又は旅費の支給に関し必要な事項を定めたもの。
京都府住宅供給公社給与規程	住宅供給公社に勤務する職員の給与に関し必要な事項を定めたもの。
京都府住宅供給公社旅費規程	住宅供給公社の職員が公社用務のために旅行する場合における旅費の支給に関し必要な事項を定めたもの。
京都府住宅供給公社経理規程	会計及び財務に関し、その基準及び手続を定めたもの。

規程類の整備状況に関しては、職員の派遣の多寡によって若干の規程の整備状況の違いがあるものの、必要な規程は整備されているものと言える。

(2) 分掌事務の状況

職務分担を公社から入手した「平成 29 年度 事務局総務部事務分担表」によると、分掌事務の詳細は以下のとおりとなっている。

分掌事務担当者	分掌事務
総務部長	<ol style="list-style-type: none"> 1 三公社事務の総括調整に関すること。 2 職員の人事、服務その他勤務条件の総括に関すること。 3 事務所、関係機関との連絡調整に関すること。 4 経営改善計画の総括に関すること。 5 総務課の総括に関すること。 6 理事会運営の総括に関すること。 7 監査及び会計検査の総括に関すること。 8 公印の保管に関すること。

(総務課)

分掌事務担当者	分掌事務
総務課長	<ol style="list-style-type: none"> 1 理事及び監事の任免等に関すること。 2 職員の人事、服務その他勤務条件に関すること。 3 諸規程の制定・改廃に関すること。 4 情報公開、個人情報保護に関すること。 5 研修に関すること。 6 文書主任に関すること。 7 財産管理に関すること。 8 課の庶務に関すること。 9 資金前渡出納員に関すること。
副参事	<ol style="list-style-type: none"> 1 職員の給与、福利厚生に関すること。 2 府共済組合、互助会に関すること。 3 小口現金の出納、管理に関すること。 4 物品の調達、管理に関すること。 5 文書の收受、整理に関すること。 6 旅費に関すること。

(経理課)

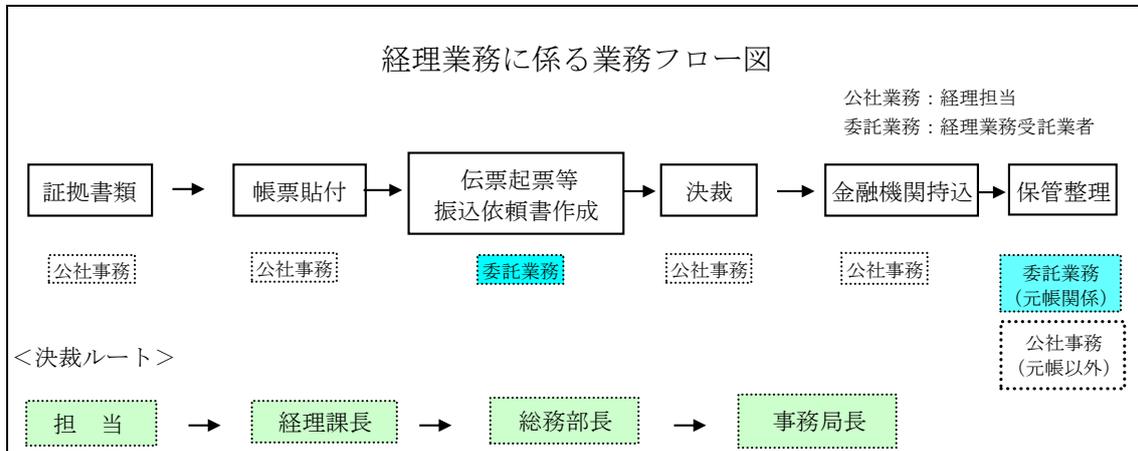
分掌事務担当者	分掌事務
経理課長	<ol style="list-style-type: none">1 経理課の総括に関する事。2 事業資金の計画、借入、償還及び運用の総括に関する事。3 会計規程又は経理規程等関係諸規程の制定、運用等に関する事。4 共通経費の負担調整並びに経理業務委託に関する事。
参事	<ol style="list-style-type: none">1 道路公社の予算、決算に関する事。(利用促進に関する事を含む。)2 建設事務所及び管理事務所への予算の令達及び連絡調整に関する事。3 事業資金の計画、借入及び償還に関する事。4 監査、会計検査等に関する事。5 事業費及び管理費の経理に関する事。
主査	<ol style="list-style-type: none">1 住宅供給公社の予算、決算に関する事。2 事業資金の計画及び運用に関する事。3 監査、会計検査等に関する事。4 事業費及び管理費の経理に関する事。
主査	<ol style="list-style-type: none">1 土地開発公社の予算、決算に関する事。2 事業資金の計画及び運用に関する事。3 監査、会計検査等に関する事。4 事業費及び管理費の経理に関する事。

なお、総務部にかかる職員の給与負担は各公社均等に負担している。
事務の分掌状況に関しても、役職に応じて三公社の事務を適切に分掌している
と言える。

(3) 経理処理にかかる内部統制の運用状況

経理処理にかかる業務フローは以下のとおりとなっている。

【図表 3.2】



経理業務受託業者は経理を代行処理しており、担当者が概ね業務日すべてに
来社して、業務を行っている。

主な経理処理内容等は以下のとおりである。

公社	主な仕訳内容	添付書類	処理期日 (原則)	備考
土地開発公社	用地費・補償費等事業費	支払内訳書他	第2木曜日、 第4木曜日	
	引渡収入・銀行借入金償還	償還調書他	4月下旬(約半数)、随時	
	人件費	給与支払計算書他	16日	
	一般経費	請求書他	第3金曜日、 月末、随時	
	旅費	旅費請求兼内訳書他	16日、随時 (概算払分)	
道路公社	工事費他事業費	請求書他	随時	単式仕訳あり
	委託料・通行料(収入)	調定票他	随時	
	事務所令達	調定票他	10日	
	人件費	給与支払計算書他	16日	
	一般経費	請求書他	随時	
	旅費	旅費請求兼内訳書他	16日、随時 (概算払分)	
住宅供給公社	工事費他事業費	請求書他	10日、16日、 20日、月末	
	家賃収入他	調定票他	随時	
	人件費	給与支払計算書他	16日	
	一般経費	請求書他	10日、16日、 20日、月末	
	旅費	旅費請求兼内訳書他	16日、随時 (概算払分)	

なお、伝票起票等および振込依頼書作成は経理業務受託業者の担当者が実施しているが、伝票等と証拠書類の照合は総務部経理課の各担当者が実施し、その後経理課長、総務部長、事務局長の順に決裁されている。また、振込手続きが実際に伝票のとおり処理されたことを経理課長が確認している。

以上の状況について、平成29年3月にかかる会計処理の一部に関する伝票・添付書類等を閲覧した結果、伝票と添付書類の照合を適切に行い、また振込処理結果も適切に確認していた。したがって、特に問題は発見されなかった。

(4) 預金管理について

各公社における預金口座は以下のとおりとなっている。

(平成29年3月31日現在)

公社	科目	取扱銀行・支店	用途
土地開発公社	普通預金	京都銀行公務・地域連携部	決済用普通預金
	普通預金	京都銀行公務・地域連携部	府からのつなぎ資金
	当座預金	〃	小切手支払用預金
	定期預金	〃	余裕運用資金
	譲渡性預金	〃	余裕運用資金
	普通預金	京都銀行本店営業部	用地国債・長期継続事業用
	普通預金	京都銀行府庁出張所	みらい債利息
	債券	〃	みらい債（資本金）
住宅供給公社	普通預金	京都銀行公務・地域連携部	決済用普通預金
	当座預金	〃	小切手支払用預金
	普通預金	京都銀行府庁出張所	駐車場収入
	定期預金	〃	資本金
	普通預金	京都中央信用金庫西陣支店	堀川団地家賃収入
	普通預金	りそな銀行千本支店	堀川団地家賃収入
道路公社	普通預金	京都銀行公務・地域連携部	決済用普通預金
	普通預金	京都銀行綾部支店	管理事務所決済用
	普通預金	京都銀行宮津支店	料金所 収受通行料金用

主に京都銀行公務・地域連携部との取引が中心であり、その他の口座は本社・堀川団地・管理事務所・料金所といった現金を扱う場所付近で口座を開設しているものである。

京都銀行公務・地域連携部は、比較的大きな地方公共団体との取引を扱っている部署であり、三公社の状況からして京都銀行公務・地域連携部と取引を行うことは正常な状況と言える。

また、余裕資金運用のための口座に関しても、運用内容からして特に問題はないと言える。

(5) 現金、収入印紙・証紙、固定資産等の現物・資産の保管状況について

① 金庫の管理状況について

金庫の管理状況については以下のとおりである。

項目	状況
管理責任者	総務課長
保管物	現金、通帳、小切手、ETCカード、公印、切手
開扉時の対応	総務課長が鍵を保管しており、開扉時には総務課長が必ず立ち合う。

② 現物の管理状況について

(ア) 現金

現金は住宅供給公社の住宅管理課で保管しており、収納があれば京都銀行府庁出張所の普通預金口座に入金している。また、平日の朝と夕方の2回に両替用の現金実査が行われた後、金庫に保管している。

(イ) 切手

切手は総務部で保管しており、切手使用簿に使用理由（送付先）、使用した切手の金額、使用枚数、枚数残高を記入して管理している。

(ウ) 収入印紙

収入印紙も総務部で保管している。収入印紙は使用の都度購入することとし

ており、収入印紙・証紙の受払い簿に購入日、購入金額、使用日、使用金額、使用先を記入して管理している。

(エ) 月例点検（三公社金庫現金等保管状況月例点検結果）

これは会計規程等に定められた手続きではないが、金庫に保管している現物を、毎月末に経理課長が「金庫現金等保管状況月例点検簿」に沿って、実査している。

(オ) 固定資産の管理状況

固定資産は、固定資産台帳を作成して管理を行っている。

(カ) 発見事項

(ア)～(オ)の状況について、平成29年3月の切手使用簿、収入印紙・証紙の受払い簿、平成28年度三公社金庫現金等保管状況月例点検結果、固定資産台帳の一部を閲覧した結果、問題はなかった。

しかし内部統制をより有効に機能させる観点から、三公社金庫現金等保管状況月例点検に関して、同点検は重要な業務であるため、これを規程等に含めるべきである。

(6) 情報セキュリティ（IT統制）について

IT統制は内部統制の基本的要素と言われて久しく、平成24年度の京都府包括外部監査においてもIT統制に関して多数の指摘事項・意見等がなされている。

今回は、IT統制の中でも特に重要な、情報セキュリティ対策の状況について検討する。なお、三公社の情報セキュリティ管理に影響を及ぼす可能性のある事項は、昨今のサイバー攻撃等の深刻さに鑑み、監査上大きな問題がない限りは記載を省略している。

① 三公社の情報セキュリティへの対応状況

三公社統合後、情報システムの状況は十分に把握されておらず、情報セキュリティにおいて重大な問題も把握されていなかった。

しかし、事務局長主導の下で平成28年10月に「情報システムセキュリティ対策について」が取りまとめられ、ここで情報システムの現状と課題の把握と問

題点への対応策が示された。

対応策は、ファイヤーウォールの強化、情報システム管理責任者および管理担当者の選任により問題点への的確な対応を進めること、研修・啓発活動の実施であり、これらの対応策は本監査時点では対応済みである。

また、「情報システムセキュリティ対策について」で示された対応策以外に、情報システム管理責任者・担当者への専門的な研修も実施している。

② 各システムにおける情報セキュリティについて

各システムについて、下記の質問を行った。

(質問 1) PC の台数
(質問 2) ID の数
(質問 3) PC 立ち上げ時のパスワード (英数組合せや文字数)
(質問 4) システムへアクセス時のパスワード (英数組合せや文字数)
(質問 5) システムのバックアップ管理

質問 1 および質問 2 は、ID 付与状況を確認するために行ったものであるが、PC 台数と ID 数は一致しており、PC で共有している ID はなく、問題は特に認められない。

また、質問 3～質問 5 における各システムの状況は以下のとおりである。

(ア) 総務部

質問項目	各システムの状況	
	サイボウズ (注 1)	P C A 会計システム (注 2)
(質問 3)	英数組合せ (8 文字)	英数組合せ (8 文字)
(質問 4)	英数組合せ (8 文字)	英数組合せ (8 文字)
(質問 5)	NASS (注 3) に毎日 22 時および 毎週日曜日にバックアップ	毎週金曜日に USB にバックアップ。 USB は経理課長が鍵のかかる 場所で保管している。

(注1) サイボウズはグループウェア、スケジュール等情報管理業務を行うシステムである（以下同じ。）。

(注2) PCA 会計システムは元帳、試算表、決算書等の作成業務を行うシステムである。なお、PCA 会計システムはネットワークには接続しておらず、スタンドアロンの状態である。

(注3) NASS は外部記憶装置のことである。

(イ) 土地開発公社

質問事項	各システムの状況		
	本社		北部事務所 新名神事務所
	サイボウズ	用地取得・管理業務システム	サイボウズ
(質問3)	(総務部と同じ)	英数組合せ（職員毎に異なる）	(総務部と同じ)
(質問4)	(総務部と同じ)	英数組合せ(4文字)	(総務部と同じ)
(質問5)	(総務部と同じ)	(注4)	(総務部と同じ)

(注4) DAT（デジタルオーディオテープ）に毎日業務終了後バックアップ（月曜日～金曜日にバックアップを実施。）。

(ウ) 住宅供給公社

質問事項	各システムの状況			
	業務推進部	住宅管理部・4センサー	住宅管理部	住宅管理部
	サイボウズ	(注5)	(注6)	(注7)
(質問3)	(総務部と同じ)	京都府の情報政策課が付与(初期パスワード:password)	英数組合せ(8文字)	英字(7文字)
(質問4)	(総務部と同じ)	京都府同様、職員が任意に設定・管理(※半年ごとに更新)	ICカードを使用	数字(1文字)
(質問5)	(総務部と同じ)	京都府の情報政策課が毎日バックアップ	ハードディスク2台でバックアップ	自動バックアップ

(注5) 府営住宅管理代行業務実施のため京都府と同一のシステムを利用(管理代行業務、行政事務支援、総務事務支援、文書事務支援の各システム)

(注6) 京都府電子入札システム(府営住宅消防設備点検等入札業務)

(注7) 駐車場管理システム(駐車場管理業務)

(エ) 道路公社

質問事項	システムの状況		
	本社	管理事務所	
	サイボウズ	サイボウズ	(注8)
(質問3)	(総務部と同じ)	(総務部と同じ)	英数組合せ(4~8文字)
(質問4)	(総務部と同じ)	(総務部と同じ)	ICカードを使用
(質問5)	(総務部と同じ)	(総務部と同じ)	(サイボウズと同じ)

(注8) 京都府電子入札システム(料金収受機等更新等入札業務)

③ サーバーの保管状況

各公社が管理しているシステム（上記（注4）（注5）（注8）以外のシステム）のサーバーは総務部横の資料室にて保管している。サイボウズ以外のシステムサーバーはサーバーラック内にて保管しているが、サイボウズのシステムサーバーはラック外に保管している。

④ 発見事項

情報セキュリティについて、事務局長主導により状況を把握し、かつ、それを着実に対応した点は大いに評価すべきである。しかし、下記の点については改善すべきもしくは検討を求める事項がある。

(ア) サイボウズのサーバーの保管方法

サイボウズはグループウェア、スケジュール管理等情報管理業務において重要なシステムであるが、資料室のラック外に保管されており、重要なシステムの管理方法としては問題がある。

施錠や耐震を考慮したサーバーラック内にて保管する必要がある。

(イ) 京都府の情報システムへの統合

公社は自ら情報セキュリティの現状と課題を把握するなど、限られた資源の中で情報セキュリティの向上に向けた取り組みを行っている。しかし、京都府として状況を考えた場合、公社業務が京都府の業務に重要な影響を与える状況を勘案すると、公社の情報システムをすべて京都府のシステムに統合することも検討すべきである。

なお、京都府のシステムへの統合は公社主導で進めることは困難であり、京都府の主導で進めるべきことは言うまでもない。

(ロ) その他（業務引継時の対応）

三公社では職員の異動時には業務引継書を作成して、スムーズな業務引継を行うこととしている。

平成28年度に作成された業務引継書をサンプルベースで閲覧したが、業務引

継に支障を来すおそれのあるような、問題となるものはなかった。

ただし、業務引継書に記載すべき事項が定められていないため、三公社の業務の重要性および特殊性に鑑み、業務手順書において最低限記載すべき内容を定めておくことが必要である。

また、業務引継書の中には、いわゆるマニュアル等に相当するような素晴らしい書類が存在しており、業務引継の状況は大いに評価すべき状況にあるが、そのような素晴らしい書類が存在するときは、正式にマニュアル化することが望ましい。

4 結果要約

公社総務部の内部統制の状況を中心に検討したが、規程や事務分掌を明確に定め、かつ、その内容および運用状況も問題なかった。また、公社単体の中で限られた資源を活用して内部統制をより有効に機能させようとしており、実際に大きな問題点は発見されなかった。この点については大いに評価すべきである。

しかし、以下で述べる点において、指摘事項もしくは意見すべき事項が存在する。

4.1 指摘事項

4.1.1 サイボウズサーバーの保管方法

サイボウズはグループウェア、スケジュール管理等情報管理業務において重要なシステムであるが、資料室のラック外に保管されており、重要なシステムの管理方法として問題がある。したがって、サーバー保管用ラックにて保管する等、適切な保管を行うべきである。

4.2 意見

4.2.1 三公社金庫現金等保管状況月例点検の規程化等

三公社金庫現金等保管状況月例点検は毎月実施されているが、重要な業務であるため、これを規程等を含めることが望まれる。

4.2.2 京都府の情報システムへの統合

公社業務が京都府の業務に重要な影響を与える状況を勘案すると、公社の情報システムをすべて京都府のシステムに統合することも検討することが望まれる。

なお、京都府のシステムへの統合は公社主導で進めることは困難であり、京都府の主導で進めるべきことは言うまでもない。

4.2.3 業務引継書の記載事項

業務引継書に記載すべき事項が定められていないため、三公社の業務の重要性および特殊性に鑑み、業務手順書において最低限記載すべき内容を定めておくことが望まれる。

また、業務引継書の中には、いわゆるマニュアル等に相当するような素晴らしい書類が存在するので、そのような書類は正式にマニュアル化することが望まれる。

以上