

宝塚市土地開発公社経営健全化計画  
令和8年度(2026年度)～令和12年度(2030年度)

(案)

宝塚市

# 宝塚市土地開発公社の経営健全化計画について

## 第1 経営健全化の期間

令和8年度（2026年度）から令和12年度（2030年度）までの5年間

## 第2 経営健全化の基本方針

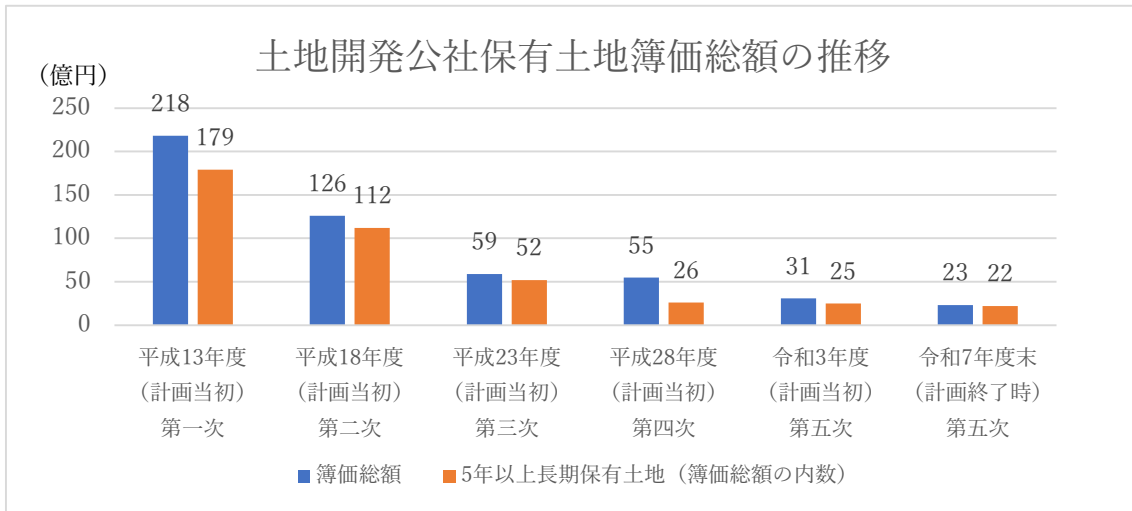
宝塚市では、総務省の通知に基づき、平成13年度から三次15年にわたり土地開発公社経営健全化計画を策定した。また、平成28年度には、国の定める経営健全化計画策定要件（地方公共団体が第三セクター等に対して行う損失補償及び短期貸付の標準財政規模に対する比率が11.25%～15%以上）に該当しなくなったが、引き続き平成28年度からも土地開発公社経営健全化計画を策定し、実施してきた。この結果、平成13年度当初に約218億円（平成28年度には約55億円）あった公社保有土地の簿価総額を、令和7年度末において約23億円まで減少させた。しかしながら、近年は長期保有土地の処分のペースが鈍化しており、第五次経営健全化計画期間中における長期保有土地の処分は2件（1億6千2百万円）にとどまっている。

引き続き、計画的な買戻しによるさらなる簿価総額の減少に向けた取り組みを着実に進めるため、第六次土地開発公社経営健全化計画を策定することとした。計画の推進にあたっては、民間貸付等暫定的な有効利用が図られていない土地を優先的に処分するとともに、その他の用地についても引き続き処分の可能性について検討していく。

### 【経営健全化に向けた目標】

#### 5年以上の長期保有土地の簿価総額の縮減

令和12年度末までに、12か所の5年以上長期保有土地のうち、3か所の土地（簿価合計189百万円）を処分することとする。



### 第3 公社の準備金の推移について

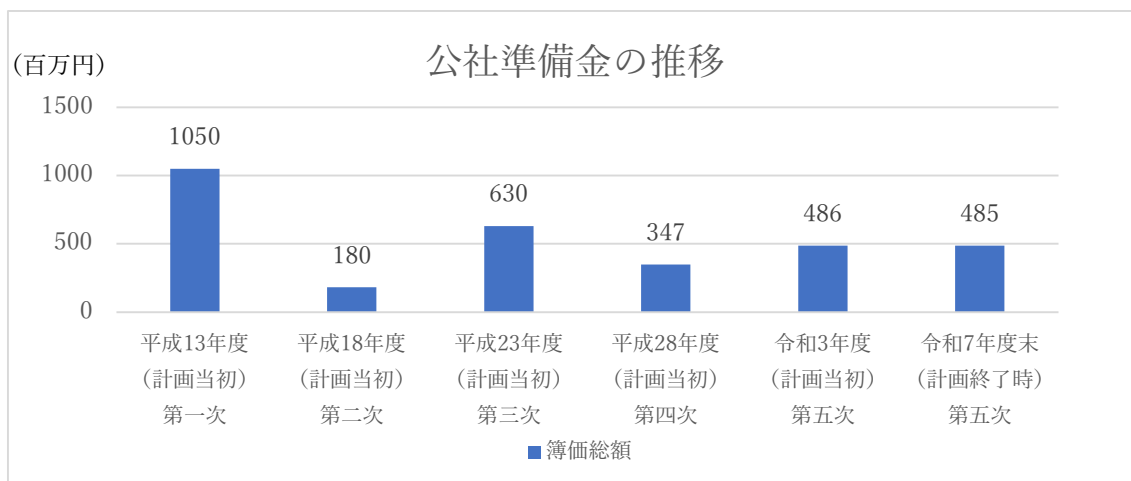
第一次経営健全化計画（平成13年度～17年度）では、代替地を時価処分したことによる簿価との差損及び平成17年度に実施した代替地の強制評価減（含み損処理）による特別損失に準備金を充当したため、同年度決算時には平成12年度決算時の10億5千万円の準備金が1億8千万円に減少した。

第二次経営健全化計画（平成18年度～22年度）では、ほぼ計画どおりによる取得を行ったことによる事務費（2.5%以内）収入と貸駐車場等による土地賃貸収入を準備金に積み立てた結果、平成22年度末での準備金は6億3千万円に回復した。

第三次経営健全化計画（平成23年度～27年度）では、平成25年度に元市民ホール整備用地を民間へ時価処分し、簿価との差額に準備金を充当したため、平成27年度末の準備金は、3億4千万円に減少した。

第四次経営健全化計画（平成28年度～令和2年度）では、NTN（株）宝塚製作所跡地や文化施設等整備事業用地、長尾中学校屋内運動場用地の市による買戻しが進んだことによる事務費（2.5%以内）収入と貸駐車場等による土地賃貸収入を準備金に積み立てた結果、令和2年度末での準備金は4億9千万円に回復した。

第五次経営健全化計画（令和3年度～令和7年度）では、市道中筋鳥脇線道路用地を民間へ時価処分するため、簿価との差額に充当したことにより準備金が減少した。一方で、公共用地施設用地（中野町）の買戻しが進んだことによる事務費（2.5%以内）収入と貸駐車場等による土地賃貸収入を準備金に積み立てた結果、令和7年度末での準備金は4億8千万円となっている。



#### 第4 公社経営健全化計画実施のための体制

公社経営健全化計画の推進は、重要施策に関する事項と位置づけ、宝塚市都市経営会議設置規程により、市長の事務執行に関する最高協議機関である「都市経営会議」において審議を行う。

また、同都市経営会議設置規程第6条第2号の規定により、都市経営会議が設置する検討会として「宝塚市土地開発公社経営健全化推進検討会」（同設置要綱別紙参照）を設置し、計画の実施状況の把握、進捗管理、計画達成に向けた考察等を行っていくものとする。

第5 各年度の用地取得・処分・保有計画

(単位:百万円)

区 分	令和7年度 (実績)	令和8年度 (初年度)	令和9年度 (第2年度)	令和10年度 (第3年度)	令和11年度 (第4年度)	令和12年度 (第5年度)
年度当初保有額 (A)	2,535	2,327	3,335	2,795	2,265	2,265
取得額 (B)	0	1,070	0	0	0	0
処分類 (C)	208	62	540	530	0	221
設立・出資団体による取得	177	62	540	530	0	155
うち一般会計による取得額	177	62	540	530	0	155
うち土地開発基金による取得額						
うち地方債による供用済土地の取得額						
うち地方債による有効利用を目的とした土地の取得額						
うち公共用先債の弾力運用額						
国、その他の地方公共団体等による取得						
民間売却	31	0	0	0	0	66
当該年度利子・管理費等 (簿価計上分)						
年度末保有額 (A) + (B) - (C)	2,327	3,335	2,795	2,265	2,265	2,044
時価処分による損益 [(C) に含まれる]						
5年以上長期保有土地の 年度末保有額	2,233	2,229	2,229	2,265	2,265	2,044

## 第6 債務保証等対象土地の詳細処分計画

### (1) 計画期間中に処分を予定する土地

令和8年(2026年)3月31日

番号	長期	資産区分 (所在地)	簿価 (処分地点又 は年度末)	処分方針	処分計画					処分予定 価格(百 万円)	面積 (m <sup>2</sup> )	取得 年月日	保有 年数
					R8年度	R9年度	R10年度	R11年度	R12年度				
1	○	都市計画道路 競馬場高丸線用地 (仁川宮西町)	4	宝塚市が再取得	●→					4 (簿価)	21	R2.10.26	5
2		都市計画道路 競馬場高丸線用地 (仁川宮西町)	58	宝塚市が再取得	●→					58 (簿価)	120	R4.3.26	4
3		都市計画道路 競馬場高丸線代替用地 (鹿塩2丁目)	35	民間へ売却	●→					35 (簿価)	238	R5.9.20	2
4	○	都市計画道路事業 代替用地 (仁川宮西町)	30	民間へ売却	●→					30 (簿価)	211	R1.10.7	6
5	○	市道競馬場高丸線 道路用地 (仁川月見が丘)	155	宝塚市が再取得	●→					155 (簿価)	171	H11.3.31	27

### (2) (1) 以外の土地で、民間活用等暫定的な有効利用を図っている土地

第6次 番号	長期	資産区分 (所在地)	簿価 (処分地点又 は年度末)	処分方針	処分予定 年度	処分予定 価格 (百万円)	面積 (m <sup>2</sup> )	取得 年月日	保有 年数
6	○	都市計画道路 中筋山本線用地 (山本南1丁目)	330	宝塚市が再取得	令和13年度 以降	330 (簿価)	1,615	H6.5.9	31
7	○	公共施設用地 (湯本町)	257	宝塚市が再取得	令和13年度 以降	257 (簿価)	238	H2.1.18	36
8	○	公共施設用地 (栄町3丁目)	313	宝塚市が再取得	令和13年度 以降	313 (簿価)	284	H3.7.12	34
9	○	工業団地等整備 用地 (高司4丁目)	87	民間へ売却	令和13年度 以降	87 (簿価)	384	H3.10.1	34

### (3) 令和13年度以降に処分を予定する土地

第6次 番号	長期	資産区分 (所在地)	簿価 (処分地点又 は年度末)	処分方針	処分予定 年度	処分予定 価格 (百万円)	面積 (m <sup>2</sup> )	取得 年月日	保有 年数
10	○	都市計画道路事業 代替用地 (千種1丁目)	15	民間へ売却	令和13年度 以降	15 (簿価)	230	H2.7.12	35
11	○	都市計画道路 山手幹線用地 (武庫山1丁目)	346	宝塚市が再取得	令和13年度 以降	346 (簿価)	210	H2.11.1 4	35
12	○	(仮称)武庫山1丁目 公園用地 (武庫山1丁目)	543	宝塚市が再取得	令和13年度 以降	543 (簿価)	550	H2.11.1 4	35
13	○	(仮称)大堀川公園 用地 (安倉西3丁目外)	119	宝塚市が再取得	令和13年度 以降	119 (簿価)	1,055	H8.12.1 7	29
14	○	都市再開発事業 代替用地 (川面6丁目)	34	民間へ売却	令和13年度 以降	34 (簿価)	532	H1.1.17	37

## 第7 その他経営健全化のための具体的措置

### 1 保有土地の暫定利用

本来の用途に支障とならない範囲で有効活用を図り、かつ収益の向上に努める。

(1) 収益性のある土地については、処分までの間一時貸し等により活用する。

(2) 一定規模以上の土地は駐車場として活用する。

### 2 自己資本の活用による借入金の圧縮

土地開発公社の収益は、過去から金融機関へ預金せず、借入金の償還に充てており、今後も継続する。

### 3 地方公共団体からの土地取得あっせん業務等の受託

(1) 市事業の先行取得の委託事務費を2.5%とし、公社収益の向上を引き続き図る。

(2) 代替用地の斡旋についても、1%の事務費を徴収することを継続する。

### 4 人件費・事務所借料等の固定費削減

市と公社の兼務により、公社の人件費を計上せず、事務所を無償貸与により市に置く。

### 5 入札制度の導入等による借入条件の改善

平成12年度から一部実施している入札制度について、今後も積極的に活用を図る。

## 第8 設立・出資団体による支援措置

### 1 無利子融資

可能な範囲において基金からの無利子貸し付けを行う。

### 2 当該経営健全化計画において、公社保有地の簿価の上昇を抑えることとし、引き続き金融機関からの借入利子について全額市の補助金により補填する。

### 3 保有資産の処分等に伴い、時価が簿価を下回る場合に生じる差損について、予算の範囲内において、その全額に相当する額を補助金として交付することができる。

## 第9 設立・出資団体における用地取得依頼手続等

### 1 市からの用地取得依頼手続きとして、市は債務負担行為を設定し、用途・市取得時期価格を明示することとする。

### 2 公社が外部から資金調達を行うに当たっては、市が債務保証を行う。

### 3 代替用地の取得については、同時契約又は三者契約とすることを原則とする。ただし、事業の円滑な推進の観点から、取得希望者の選定が困難な場合により、同時契約又は三者契約が出来ないときは、当該代替用地の将来的な売却見込みなど、個別の事情を踏まえて市から依頼する。また、当該代替用地の処分に係る取得希望者の選定については、事業完了までに事業を所管する担当部が責任をもって行うものとする。

宝塚市土地開発公社経営健全化計画  
令和8年度(2026年度)～令和12年度(2030年度)

《 資料 編 》

- 1 宝塚市土地開発公社の概要及び業務内容
- 2 宝塚市土地開発公社経営健全化計画(第5次計画期間実績表)
- 3 宝塚市土地開発公社経営健全化計画(第5次計画期間処分状況一覧表)
- 4 宝塚市土地開発公社保有土地(全体図・位置図・用途地域図・現況写真)
- 5 宝塚市土地開発公社経営健全化推進検討会設置要綱

## 宝塚市土地開発公社の概要及び業務内容

### (1) 土地開発公社の概要

宝塚市土地開発公社（以下「公社」という。）は、公有地の拡大の推進に関する法律（昭和 47 年 6 月 15 日 法律 66 号）に基づき、昭和 48 年 4 月 6 日に市の全額出資（500 万円）により設置された特別法人であり、市から独立した意思決定をなす法人格を有するとともに、市と一体となり業務を遂行することでその設置目的を達することが求められている。

### (2) 公社の業務

ア 次に掲げる土地の取得、造成その他の管理及び処分

(ア) 道路、公園その他の公共施設または公用施設の用に供する土地

(イ) 公営企業の用に供する土地

(ウ) 地域の自然環境を保全することが特に必要な土地

(エ) 史跡、名勝または天然記念物の保護または管理のために必要な土地

(オ) 航空機騒音の障害を防止し、または軽減するために特に必要な土地

イ 住宅用地の造成事業並びに地域開発のためにする工業用地及び流通業務団地の造成事業

ウ 国、地方公共団体その他公共的団体の委託に基づく、土地の取得の斡旋、調査測量その他これらに類する業務

## 宝塚市土地開発公社経営健全化計画(第5次計画期間実績表)

経営健全化の期間 令和3年度(2021年度)～令和7年度(2025年度)

各年度の用地取得・処分・保有計画(上段:計画、下段:実績)

(単位:百万円)

区 分		令和2年度 (実績)	令和3年度 (初年度)	令和4年度 (第2年度)	令和5年度 (第3年度)	令和6年度 (第4年度)	令和7年度 (第5年度)
年度当初保有額 (A)	計画		3,065	3,647	3,153	2,987	2,987
	実績	2,898	3,065	3,530	3,357	3,400	2,535
取得額 (B)	計画		1,136	672	672	672	672
	実績	289	850	66	594	110	0
処分類 (C)	計画		554	1,166	672	672	672
	実績	122	267	239	551	973	208
設立・出資団体による取得	計画		554	1,136	672	672	672
	実績	122	267	239	551	973	176
うち一般会計による取得額	計画		554	1,136	672	672	672
	実績	122	267	239	551	973	176
うち土地開発基金による取得額	計画						
	実績						
うち地方債による供用済土地の取得額	計画						
	実績						
うち地方債による有効利用を目的とした土地の取得額	計画						
	実績						
うち公共用先債の弾力運用額	計画						
	実績						
国、その他の地方公共団体等による取得	計画						
	実績						
民間売却	計画		0	30	166	0	0
	実績	0	0	0	0	0	31
当該年度利子・管理費等 (簿価計上分)	計画						
	実績						
年度末保有額 (A)+(B)-(C)	計画		3,647	3,153	3,153	2,987	2,987
	実績	3,065	3,530	3,357	3,400	2,535	2,327
時価処分による損益 [(C)に含まれる]	計画						
	実績		118			2	
5年以上長期保有土地の 年度末保有額	計画		2,481	2,481	2,315	2,315	2,315
	実績	2,481	2,362	2,231	2,231	2,260	2,233

## 宝塚市土地開発公社経営健全化計画（第5次計画期間処分状況等一覧表）

経営健全化の期間：令和3年度（2021年度）～令和7年度（2025年度）

## (2) 計画期間中に追加取得した土地

番号	土地区分	所在地	面積 (㎡)	公社取得 年度	5年以上長期 保有土地	公社簿価 (百万円)	健全化計画処分方針(第5次計画)		土地の現状	賃料収入	公社処分 年度	処分価格(百万円)	
							用途	年度				簿価総額	(公社事務費含 む)
1	一般市道新設改良事業用地	梅野町65	457	R3		174	道路用地		—	—	R6	173	178
2	都市計画道路競馬場高丸線用地	鹿塩2丁目外	1,306	R3		676	道路用地		更地	—	R4	51	52
										—	R5	551	565
										—	R6	0.3	0.3
										—	R7	3	3
										—			
3	都市計画道路荒地西山線用地	千種1丁目	56	R4		54	道路用地		—	R6	54	56	
4	都市計画道路競馬場高丸線用地	鹿塩2丁目外	0	R4		12	道路用地		—	R6	12	12	
5	都市計画道路競馬場高丸線用地	鹿塩2丁目外	1,051	R5		559	道路用地		—	R6	559	572	
6	都市計画道路競馬場高丸線 にかかるとの代替用地取得	鹿塩2丁目	238	R5		35	道路用地		—				
7	市道239号線道路改良事業用地	千種1丁目	117	R6		92	道路用地		—	R7	117	119	
8	都市計画道路荒地西山線用地	社町外	43	R6		18	道路用地		—	R7	43	44	
合計（保有土地追加取得分）						1,620						1563.3	1601.3

注)  
○令和7年度は新規取得なし



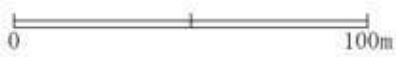
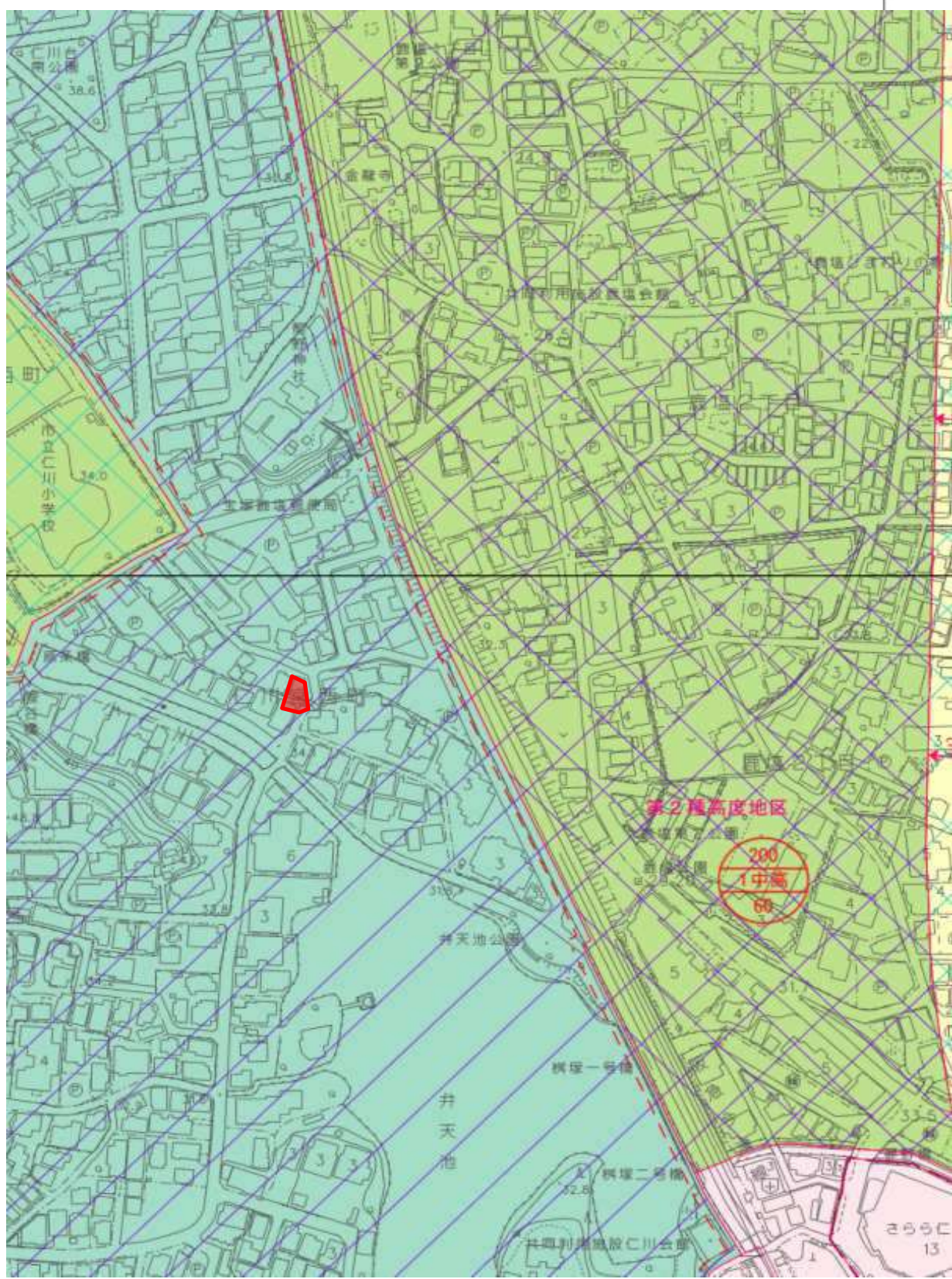
箇所番号	1	都市計画道路競馬場高丸線用地	所在地	仁川宮西町
------	---	----------------	-----	-------

位置図



箇所番号	1	都市計画道路競馬場高丸線用地	所在地	仁川宮西町
------	---	----------------	-----	-------

用途地域図



第1種低層住居専用地域

箇所番号	1	都市計画道路競馬場高丸線用地	所在地	仁川宮西町
------	---	----------------	-----	-------

撮影日：令和8年(2026年)1月9日

### 現況写真



箇所番号

2

都市計画道路競馬場高丸線用地

所在地

仁川宮西町

### 位置図



箇所番号

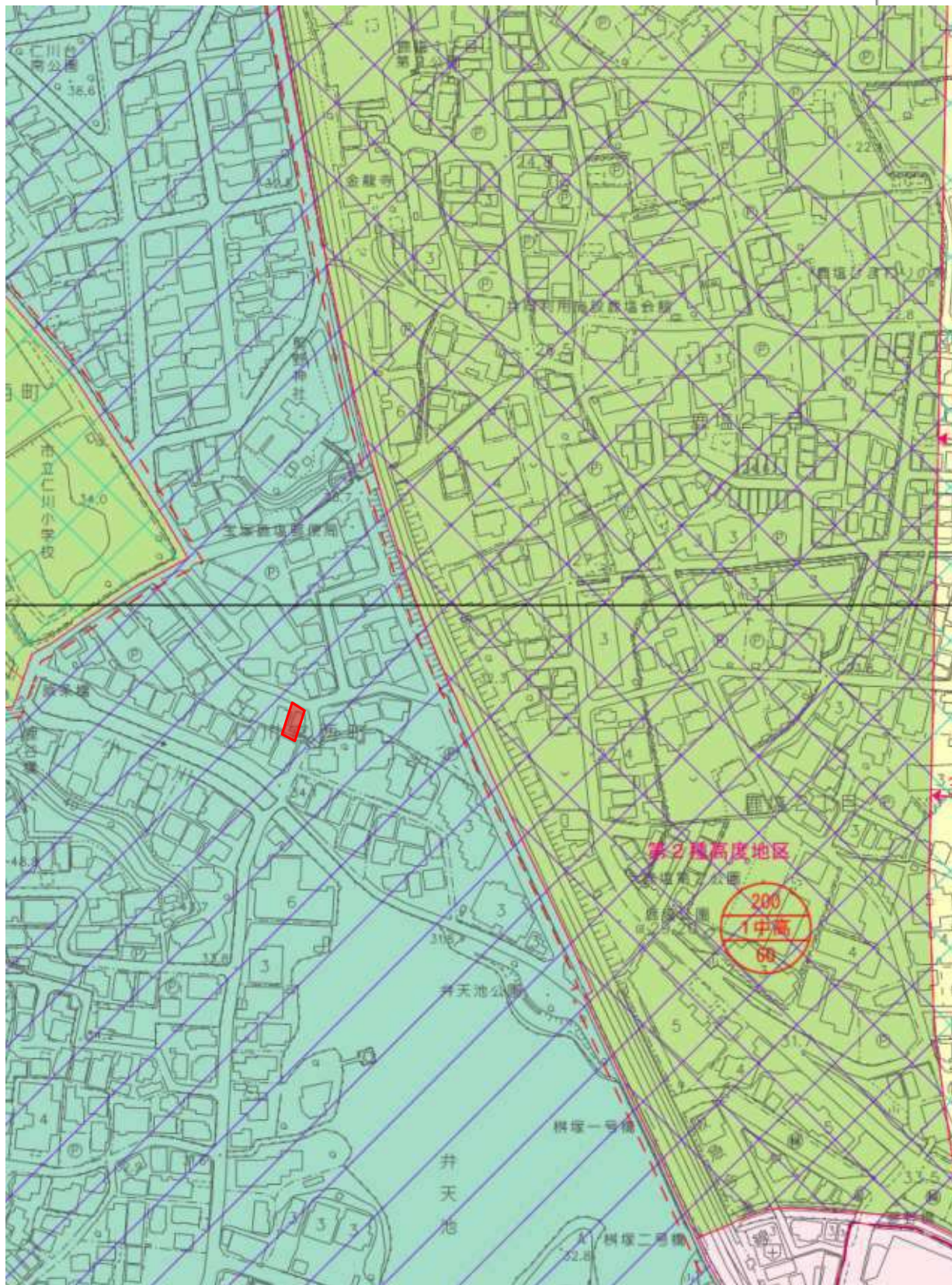
2

都市計画道路競馬場高丸線用地

所在地

仁川宮西町

### 用途地域図



第1種低層住居専用地域

箇所番号	2	都市計画道路競馬場高丸線用地	所在地	仁川宮西町
------	---	----------------	-----	-------

撮影日：令和8年(2026年)1月9日

### 現況写真



箇所番号

3

都市計画道路競馬場高丸線用地

所在地

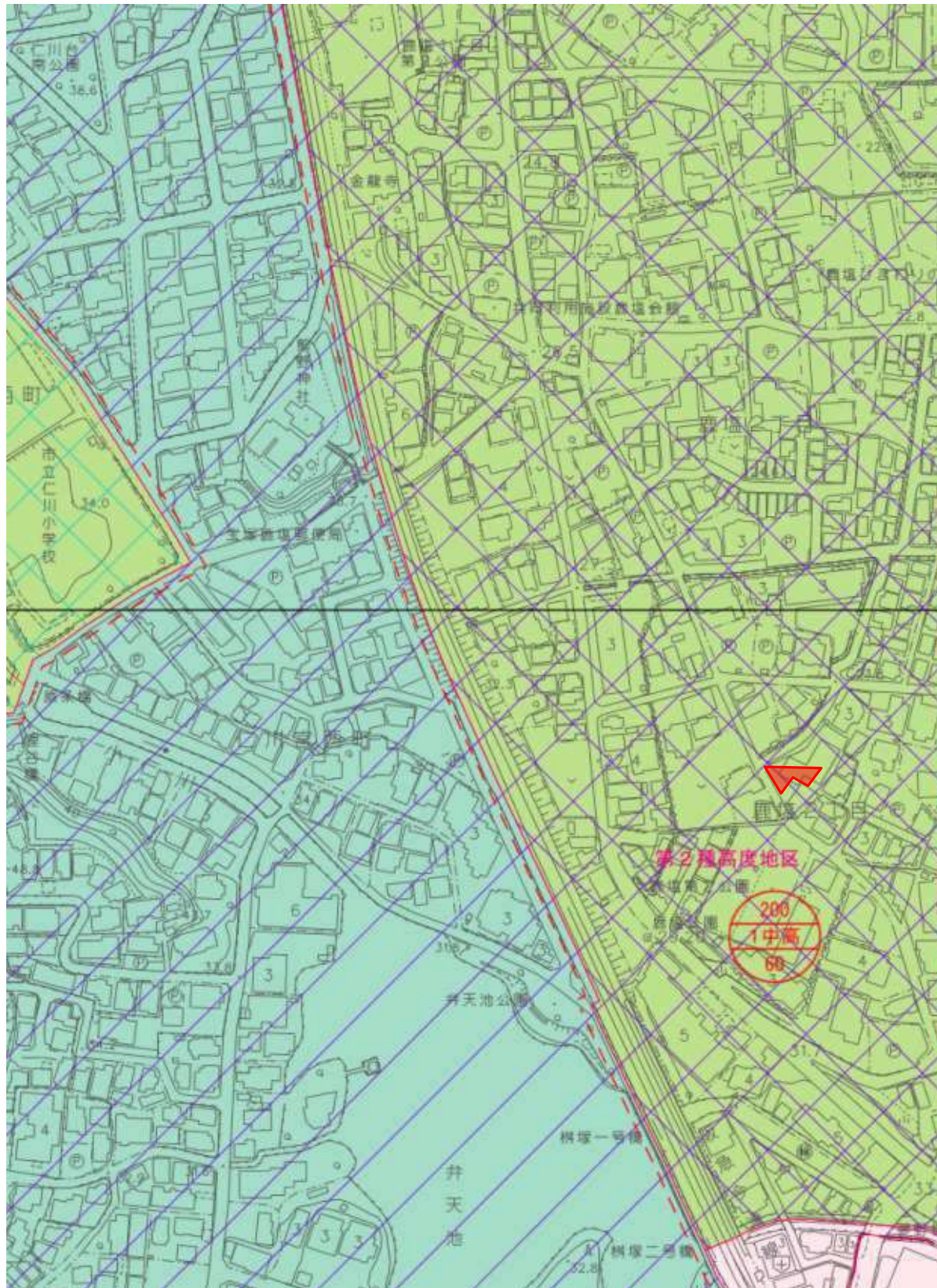
鹿塩2丁目

### 位置図



箇所番号	3	都市計画道路競馬場高丸線用地	所在地	鹿塩2丁目
------	---	----------------	-----	-------

用途地域図



第1種中高層住居専用地域

箇所番号

3

都市計画道路競馬場高丸線用地

所在地

鹿塩2丁目

撮影日：令和8年(2026年)1月9日

### 現況写真



箇所番号

4

都市計画道路事業代替用地

所在地

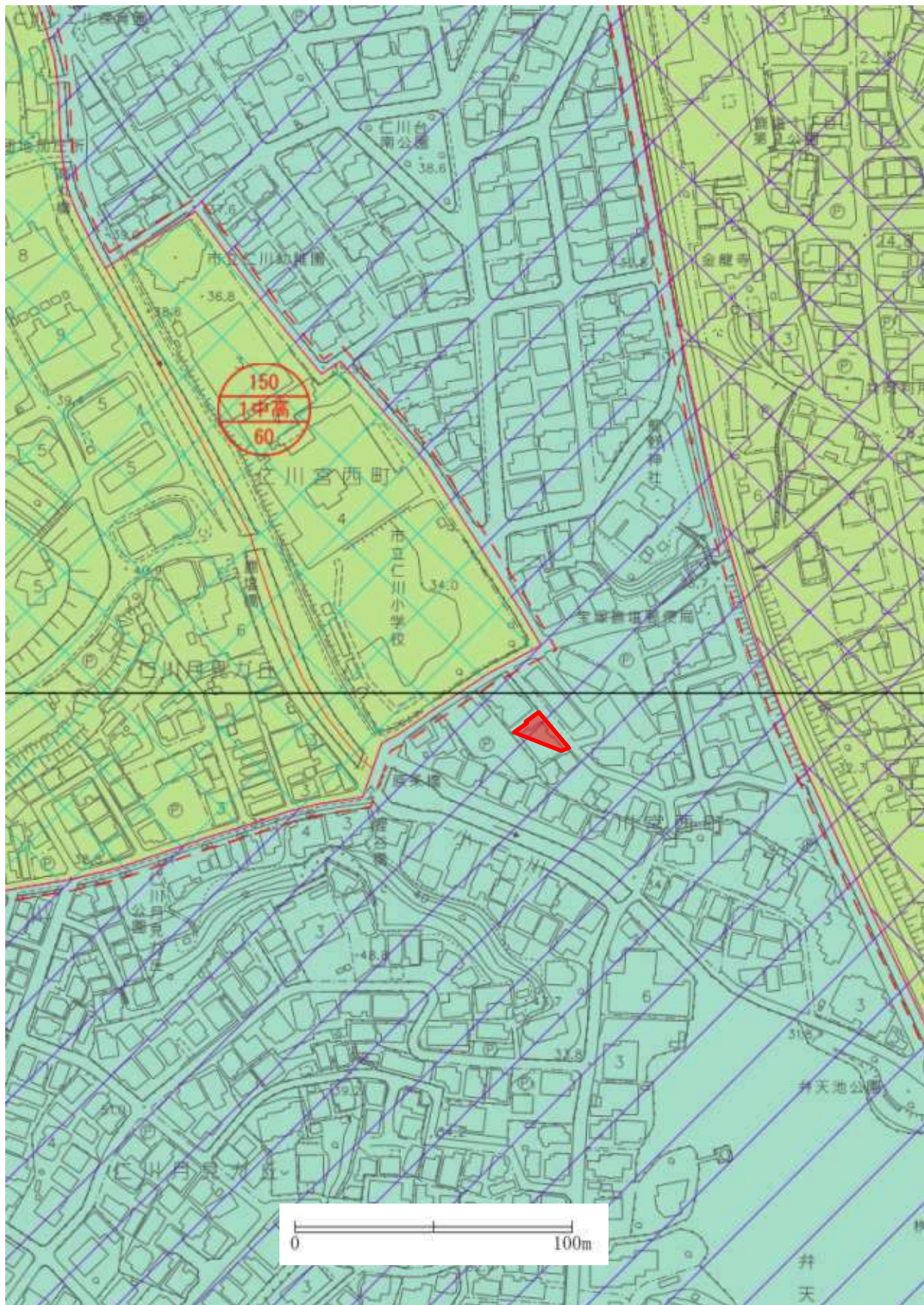
仁川宮西町

### 位置図



箇所番号	4	都市計画道路事業代替用地	所在地	仁川宮西町
------	---	--------------	-----	-------

### 用途地域図



箇所番号

4

都市計画道路事業代替用地

所在地

仁川宮西町

撮影日: 令和7年(2025年)9月10日

### 現況写真



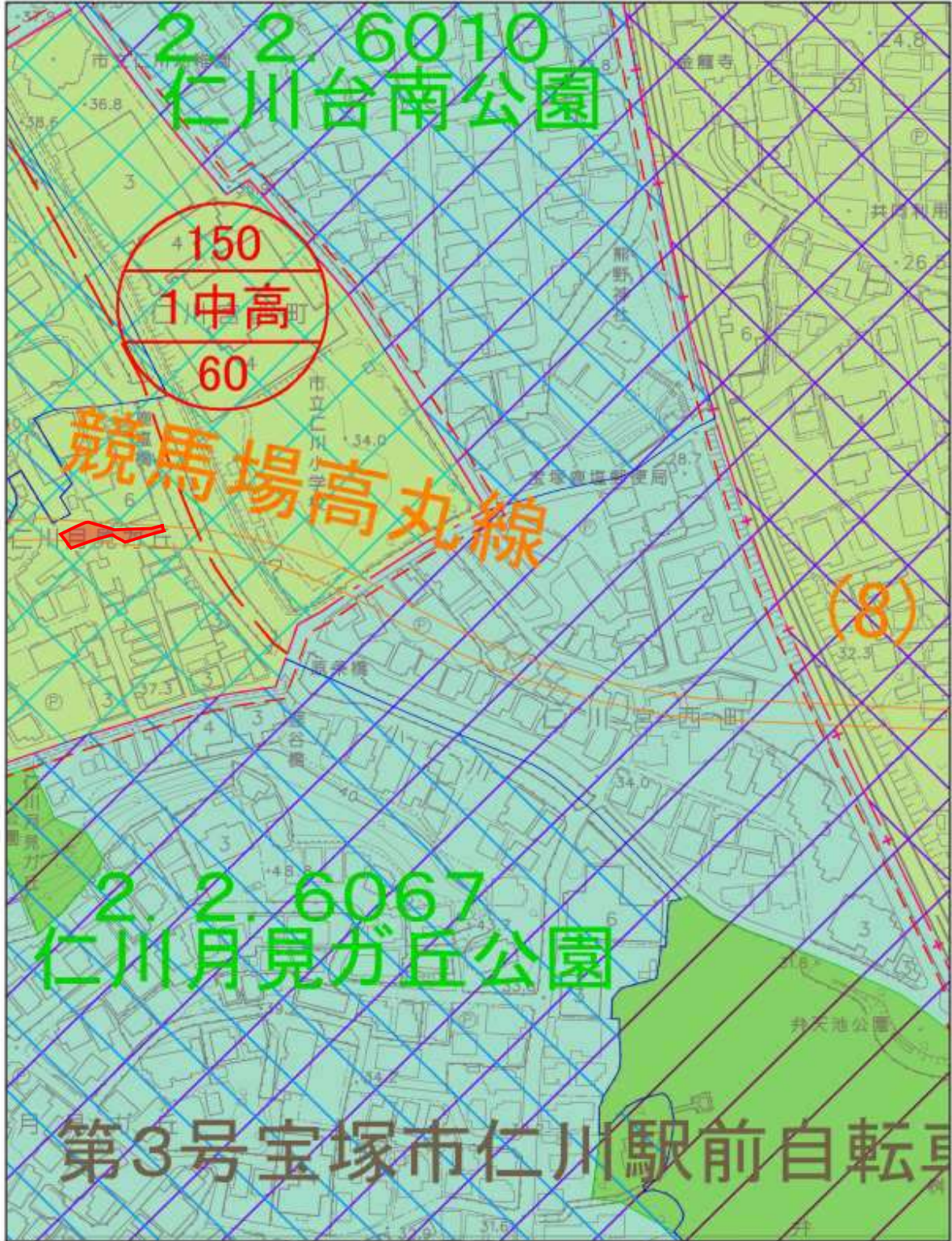
箇所番号	5	市道競馬場高丸線道路用地	所在地	仁川月見ガ丘
------	---	--------------	-----	--------

### 位置図



箇所番号	5	市道競馬場高丸線道路用地	所在地	仁川月見ガ丘
------	---	--------------	-----	--------

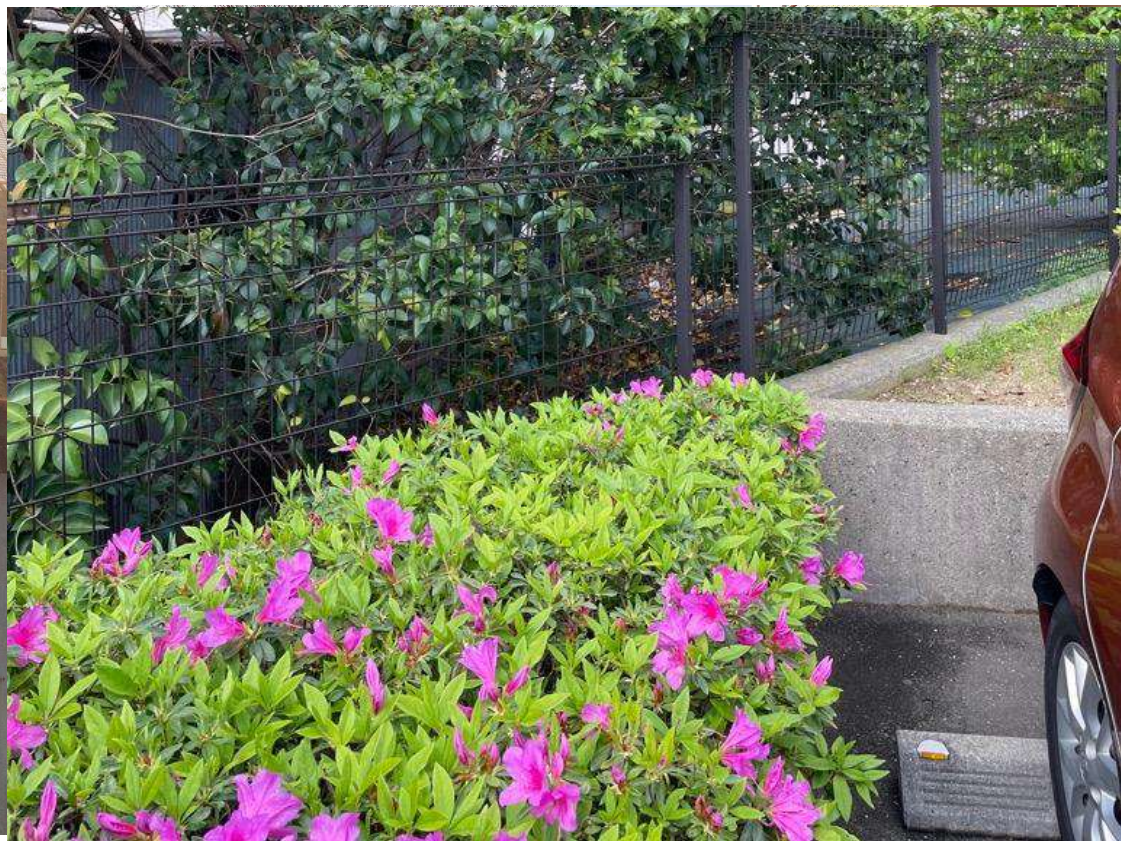
用途地域図



箇所番号	5	市道競馬場高丸線道路用地	所在地	仁川月見ガ丘
------	---	--------------	-----	--------

撮影日：令和6年(2024年)4月25日

### 現況写真



箇所番号	6	都市計画道路中筋山本線用地	所在地	山本南1丁目
------	---	---------------	-----	--------

## 位置図



箇所番号

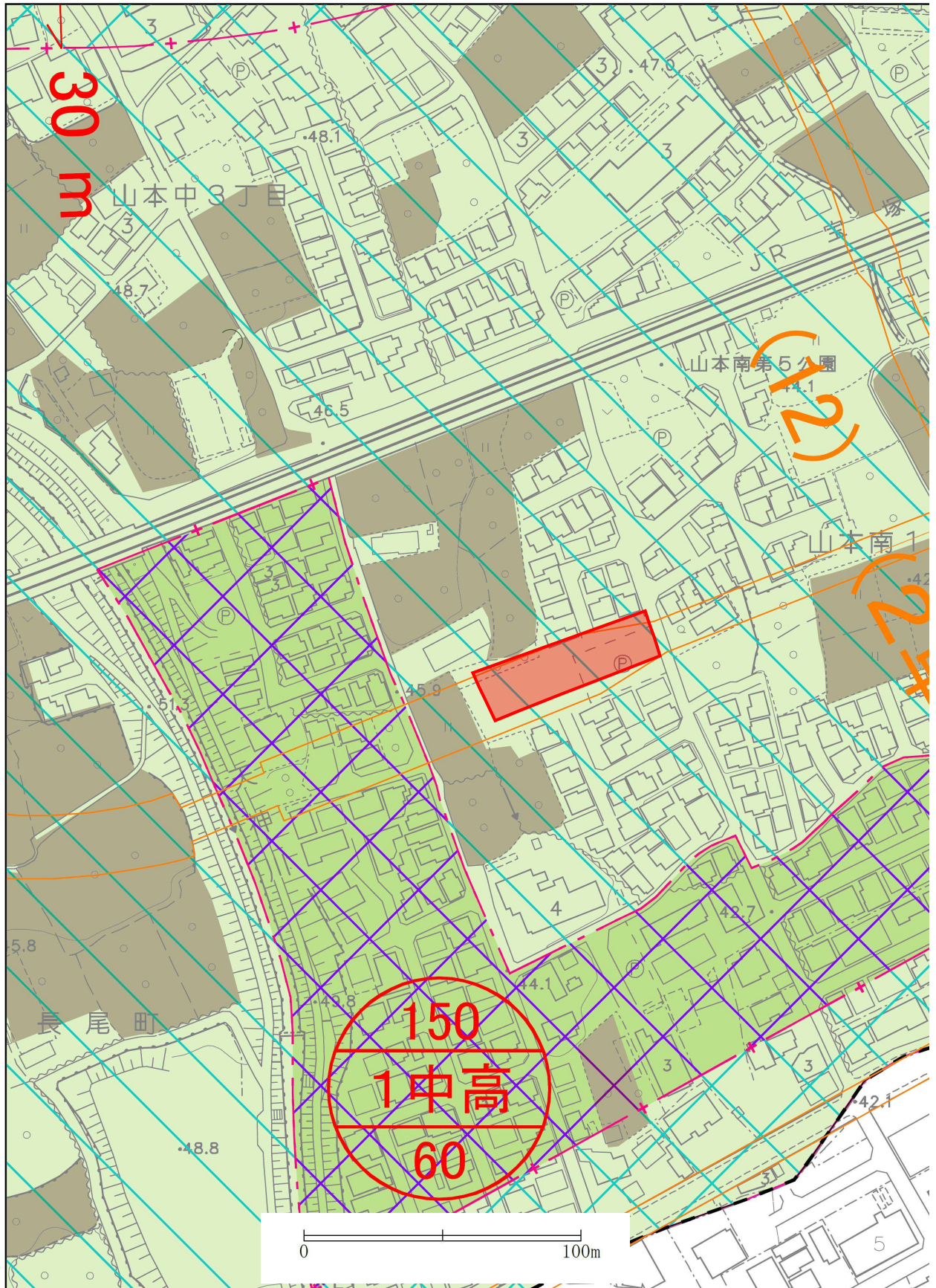
6

都市計画道路中筋山本線用地

所在地

山本南1丁目

### 用途地域図



第2種中高層住居専用地域

箇所番号

6

都市計画道路中筋山本線用地

所在地

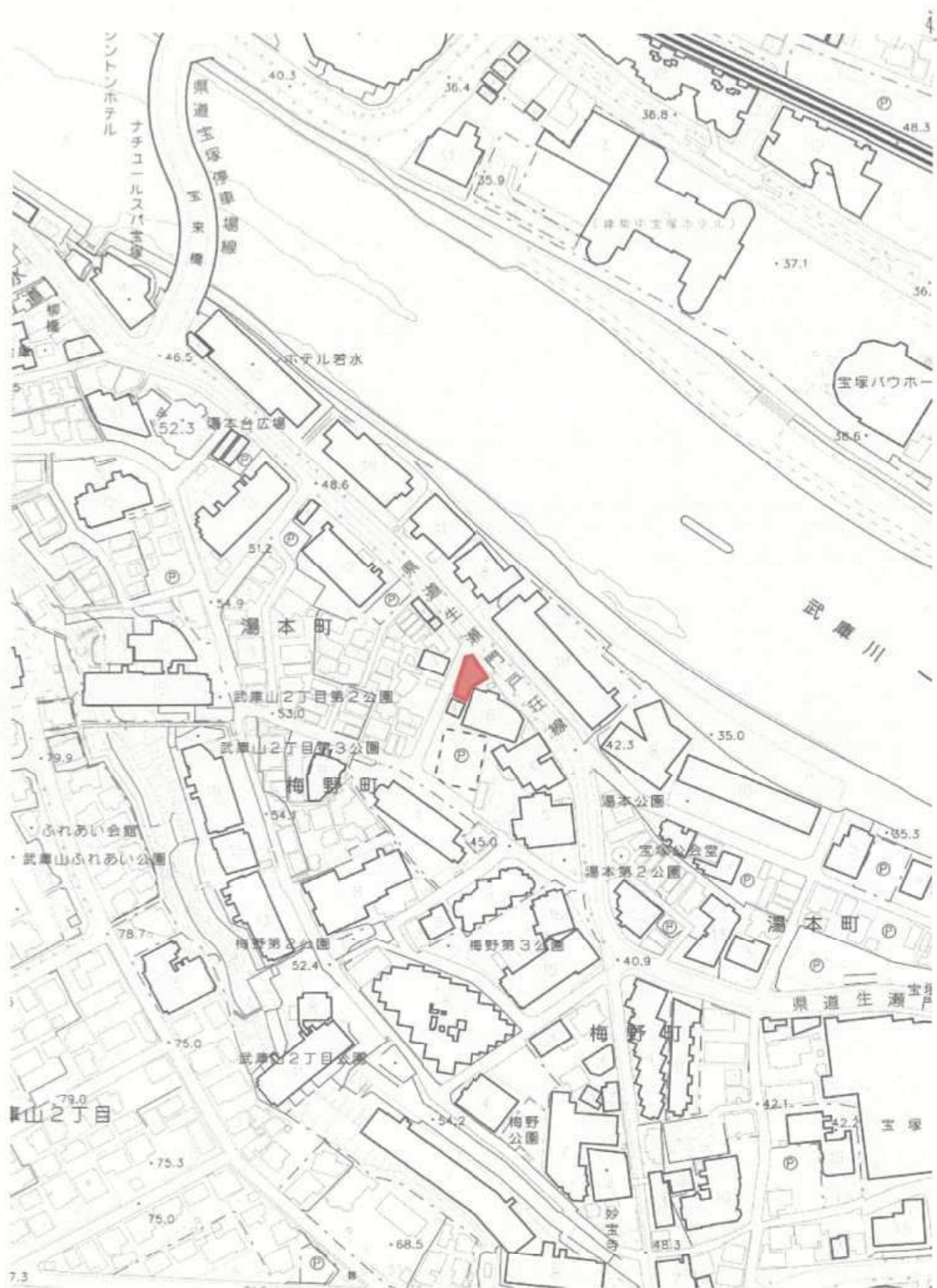
山本南1丁目

撮影日: 令和7年(2025年)11月12日

### 現況写真

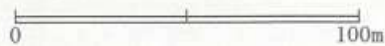
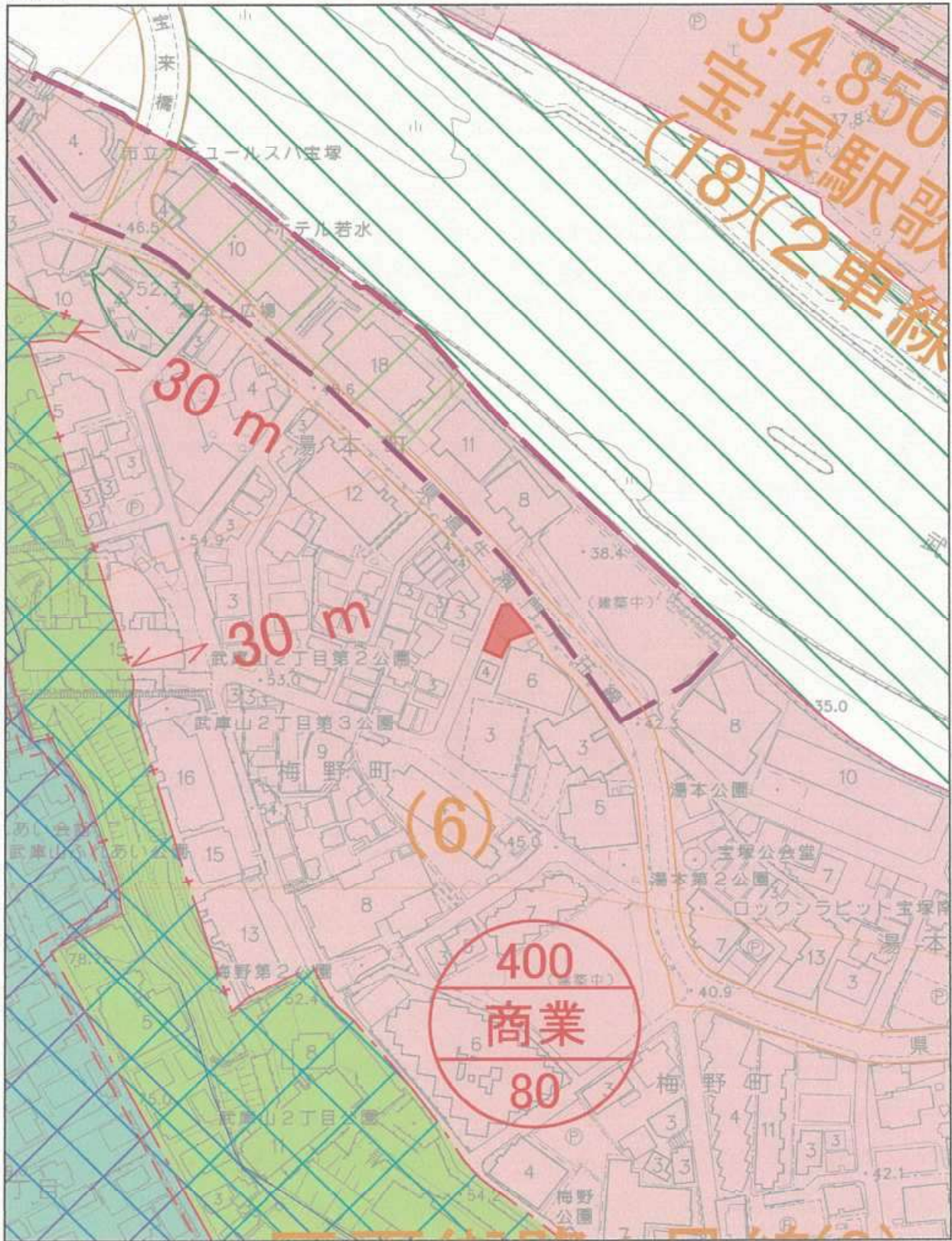


位置図



### 用途地域図

2000



箇所番号

7

公共施設用地

所在地

湯本町

撮影日: 令和7年(2025年)9月10日

現況写真



箇所番号	8	公共施設用地	所在地	栄町3丁目
------	---	--------	-----	-------

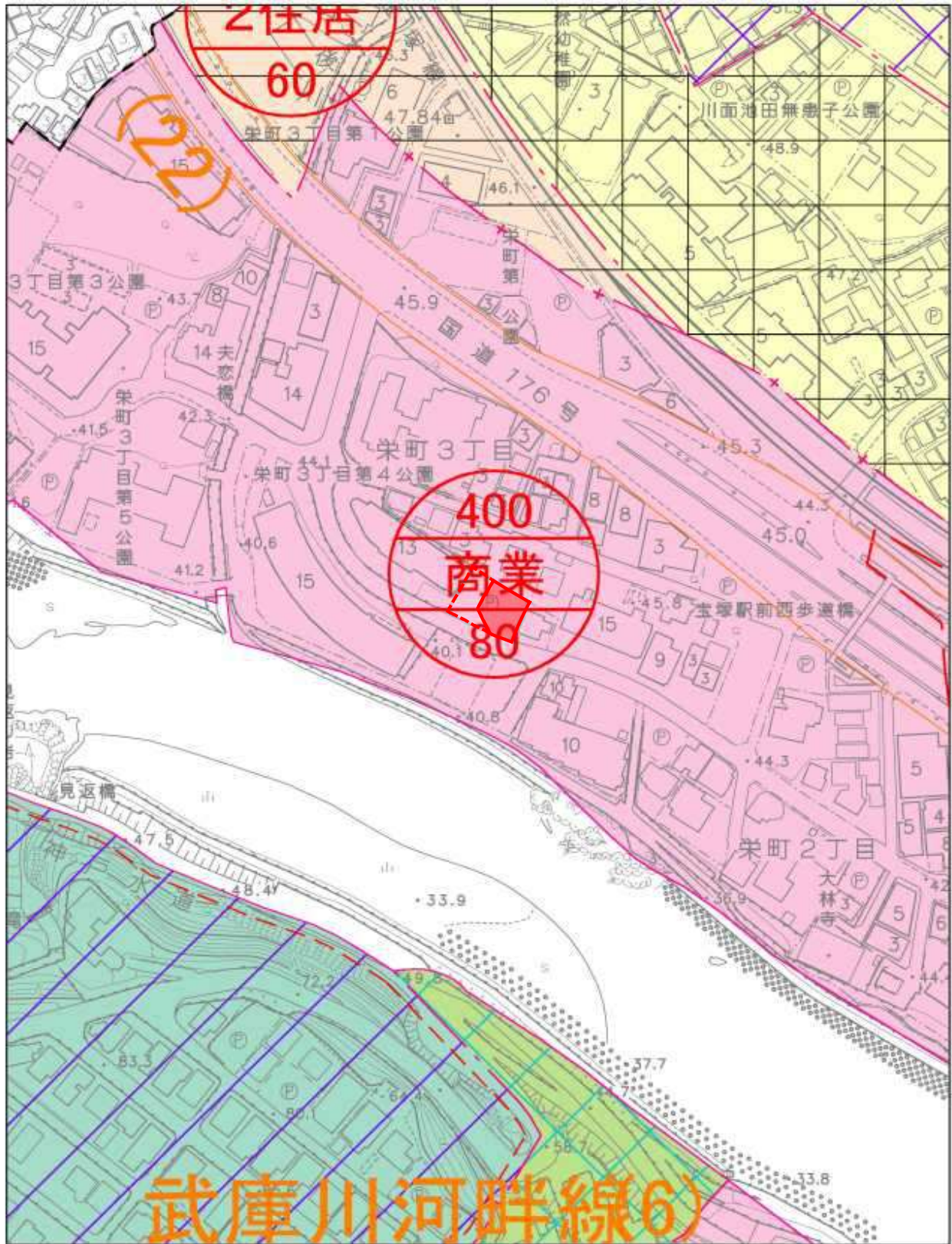
## 位置図



0 ————— 100m

箇所番号	8	公共施設用地	所在地	栄町3丁目
------	---	--------	-----	-------

### 用途地域図



箇所番号

8

公共施設用地

所在地

栄町3丁目

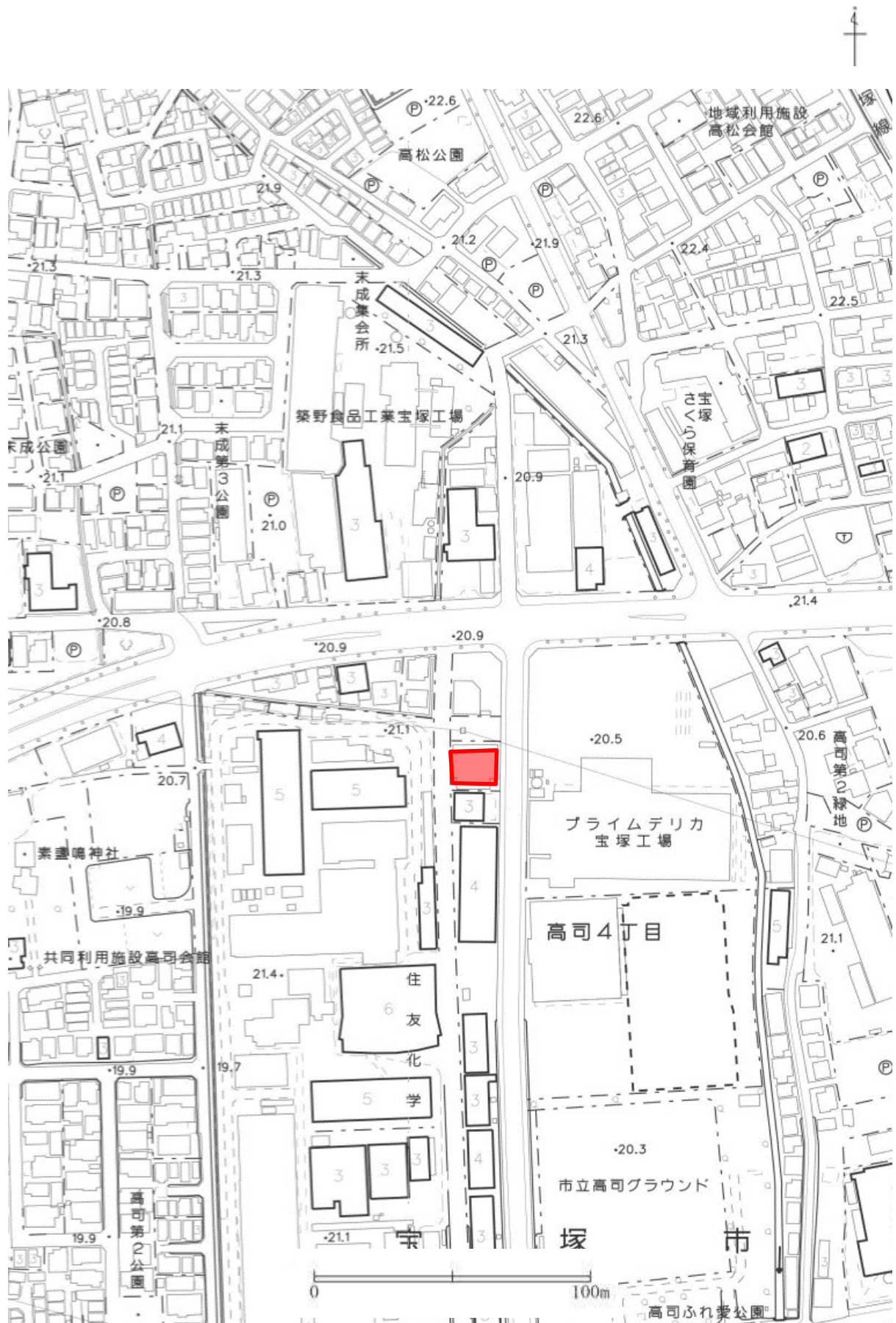
撮影日: 令和7年(2025年)9月10日

### 現況写真



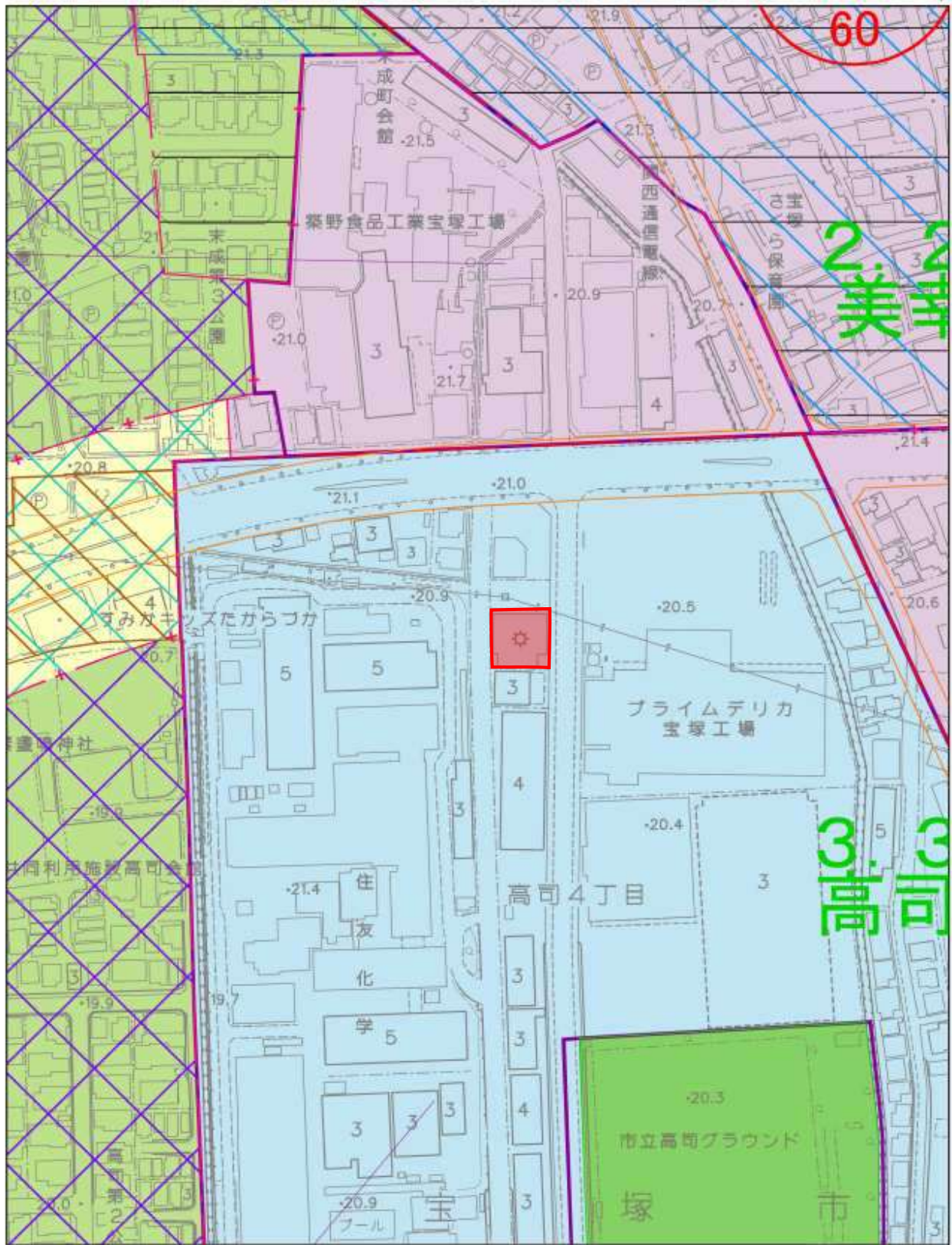
箇所番号	9	工業団地等整備用地	所在地	高司4丁目
------	---	-----------	-----	-------

## 位置図



箇所番号	9	工業団地等整備用地	所在地	高司4丁目
------	---	-----------	-----	-------

### 用途地域図



箇所番号	9	工業団地等整備用地	所在地	高司4丁目
------	---	-----------	-----	-------

撮影日:令和7年(2025年)9月10日

### 現況写真



箇所番号

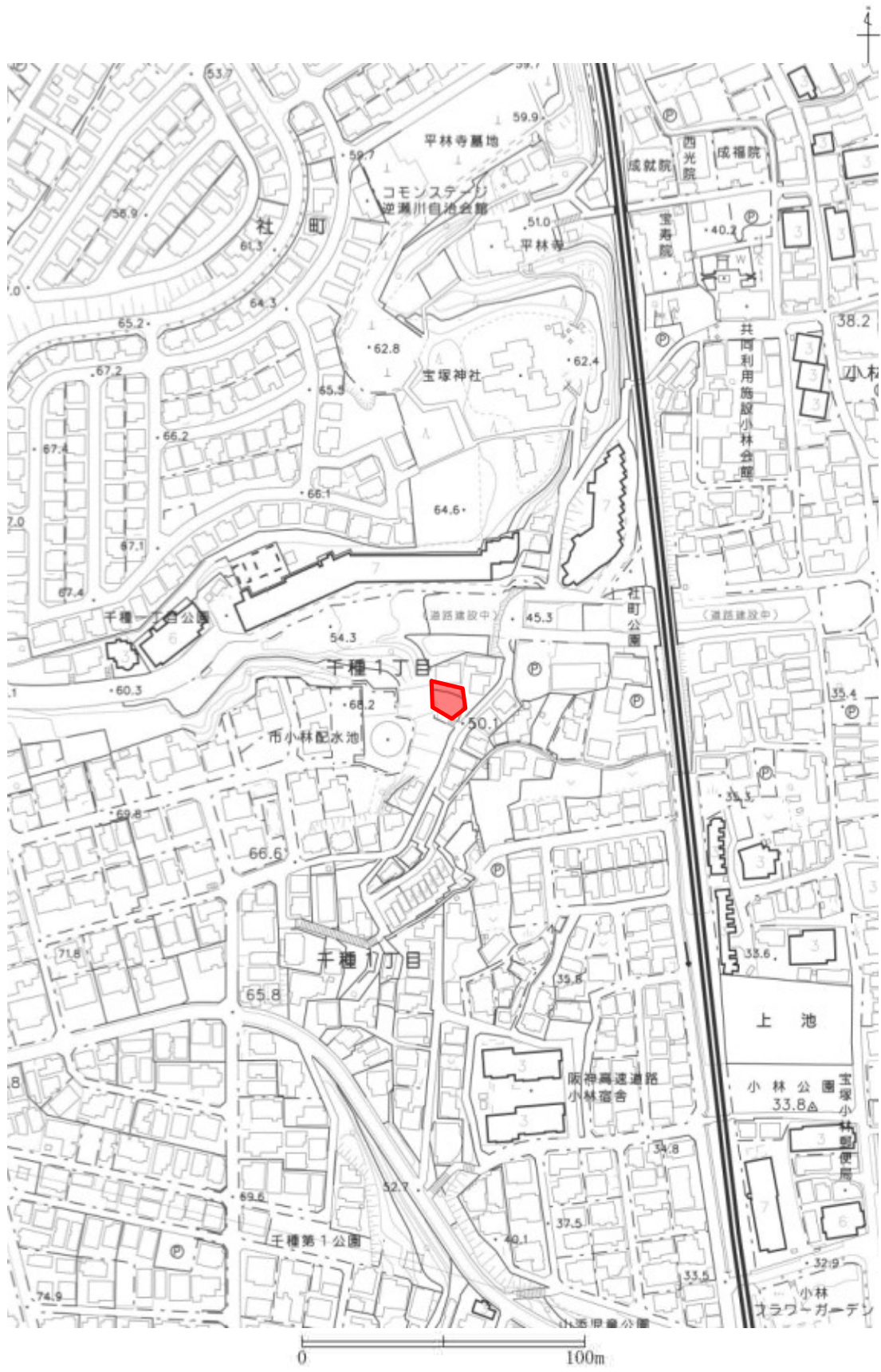
10

都市計画道路事業代替用地

所在地

千種1丁目

### 位置図





箇所番号

10

都市計画道路事業代替用地

所在地

千種1丁目

撮影日:令和7年(2025年)9月10日

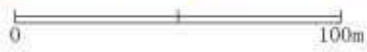
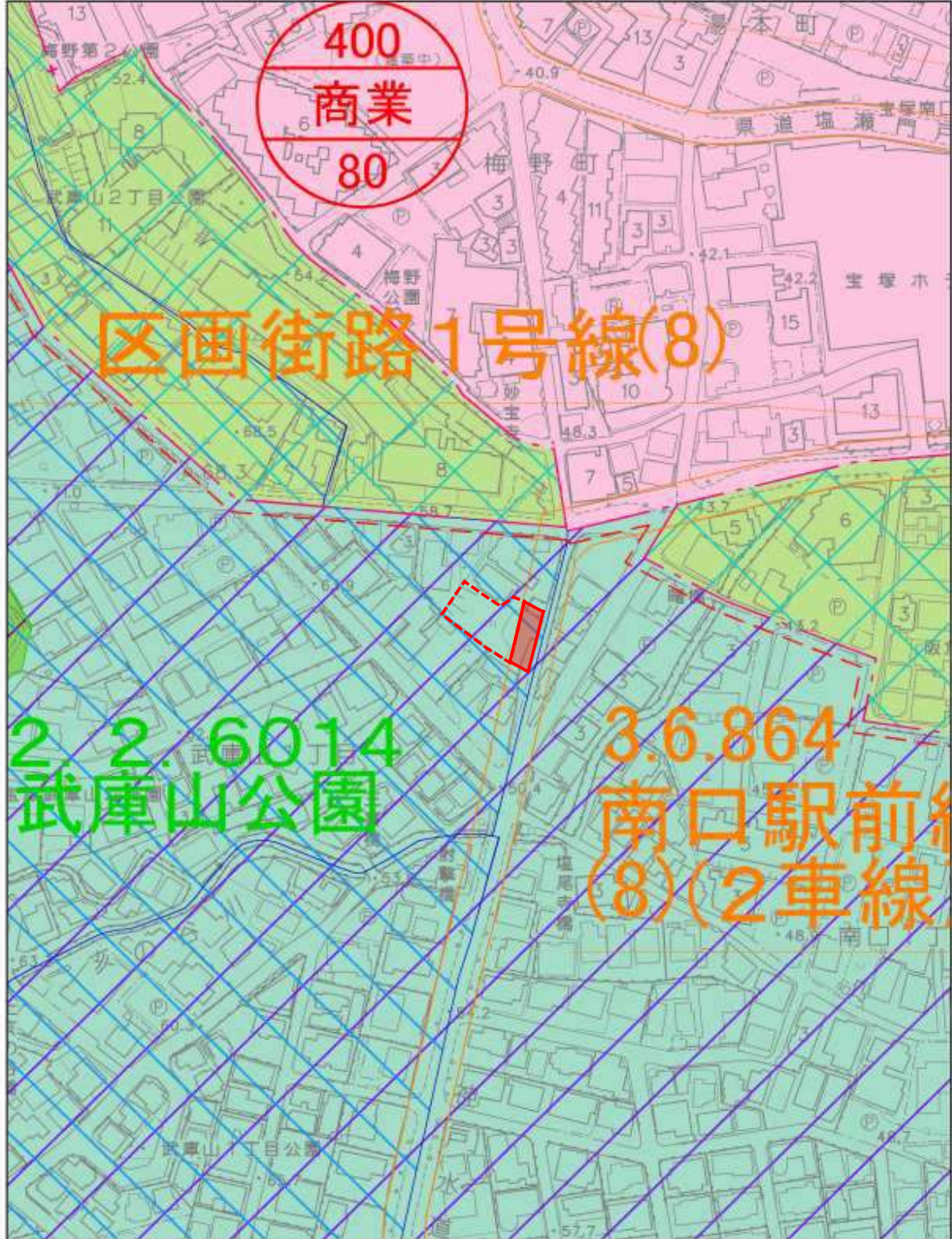
現況写真





箇所番号	11	都市計画道路山手幹線用地	所在地	武庫山1丁目
------	----	--------------	-----	--------

用途地域図



箇所番号

11

都市計画道路山手幹線用地

所在地

武庫山1丁目

撮影日：令和7年(2025年)9月10日

現況写真



箇所番号

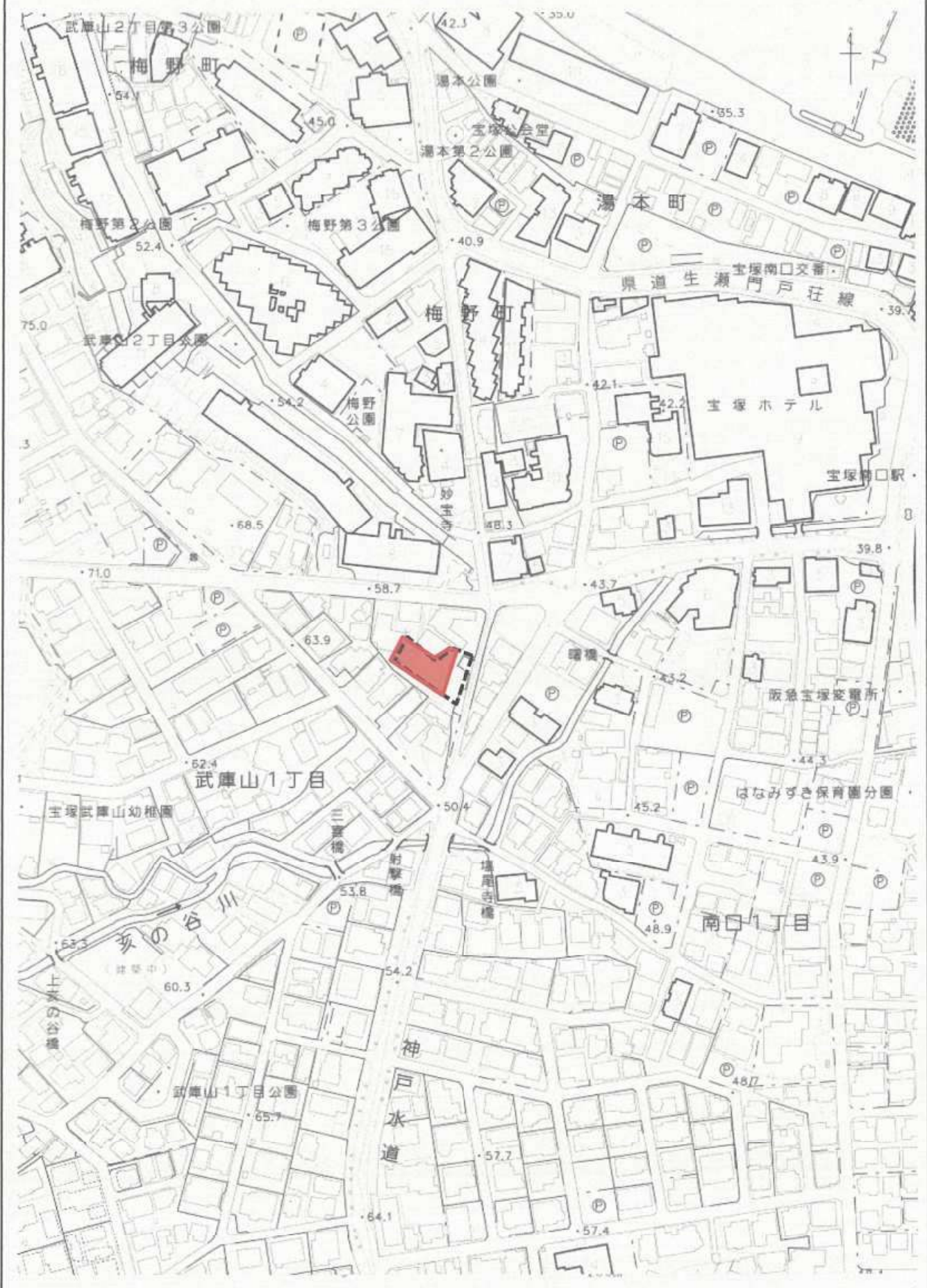
12

(仮称)武庫山1丁目公園用地

所在地

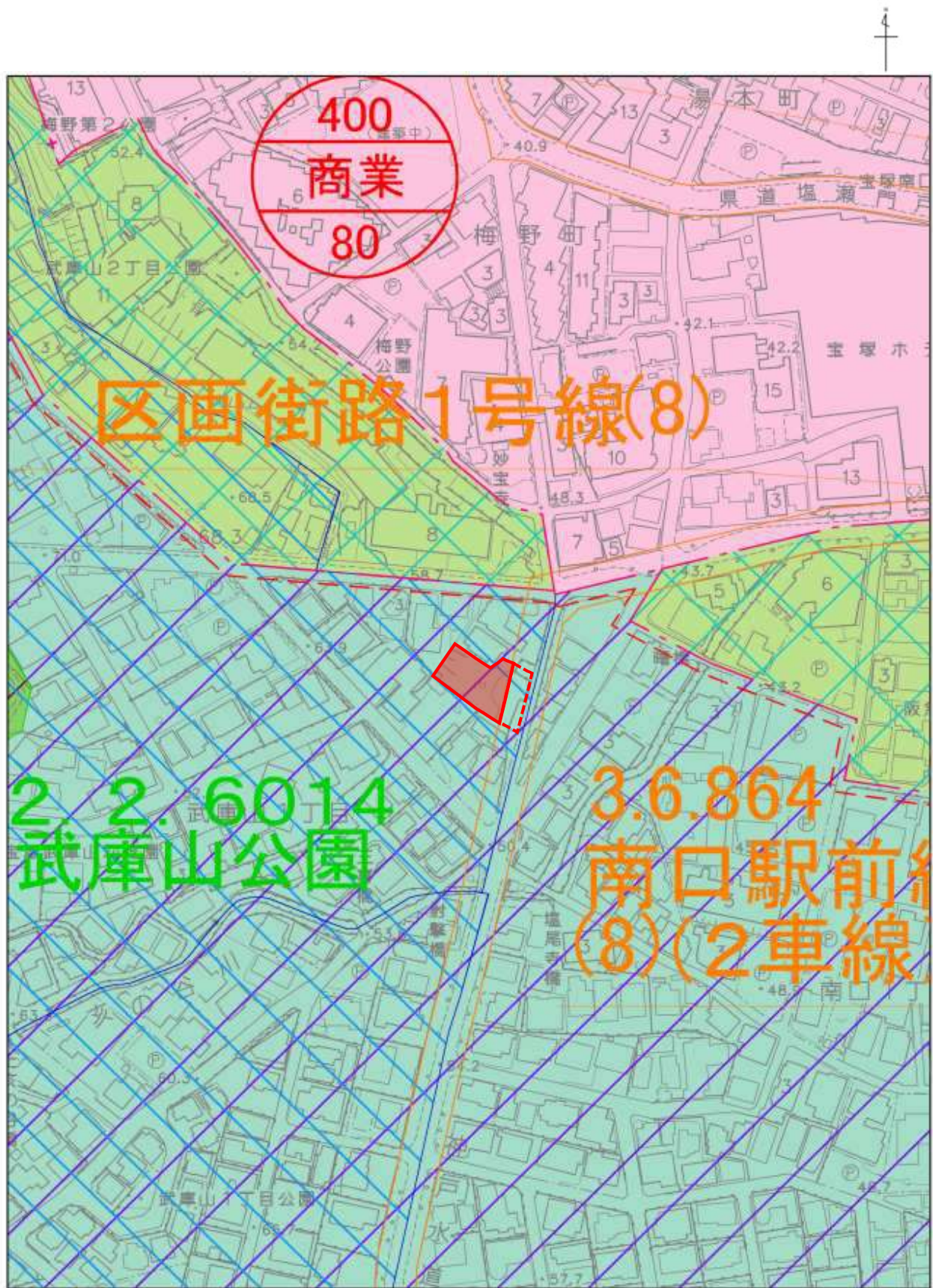
武庫山1丁目

### 位置図



箇所番号	12	(仮称)武庫山1丁目公園用地	所在地	武庫山1丁目
------	----	----------------	-----	--------

用途地域図



箇所番号

12

(仮称)武庫山1丁目公園用地

所在地

武庫山1丁目

撮影日: 令和7年(2025年)9月10日

### 現況写真



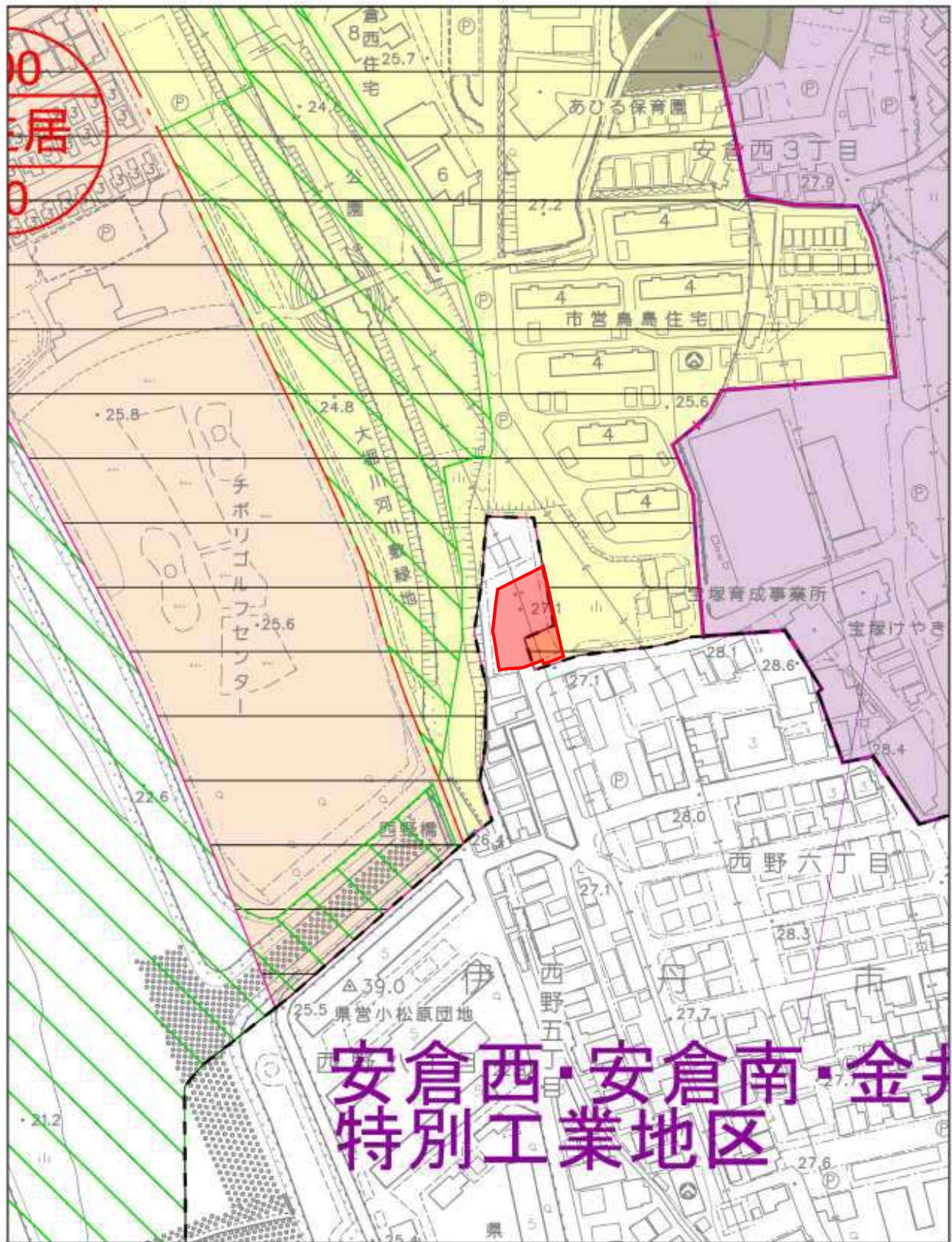
箇所番号	13	(仮称)大堀川公園用地	所在地	安倉西3丁目 伊丹市西野6丁目
------	----	-------------	-----	--------------------

### 位置図



箇所番号	13	(仮称)大堀川公園用地	所在地	安倉西3丁目 伊丹市西野6丁目
------	----	-------------	-----	--------------------

用途地域図



安倉西・安倉南・金井  
特別工業地区

箇所番号	13	(仮称)大堀川公園用地	所在地	安倉西3丁目 伊丹市西野6丁目
------	----	-------------	-----	--------------------

撮影日: 令和7年(2025年)9月10日

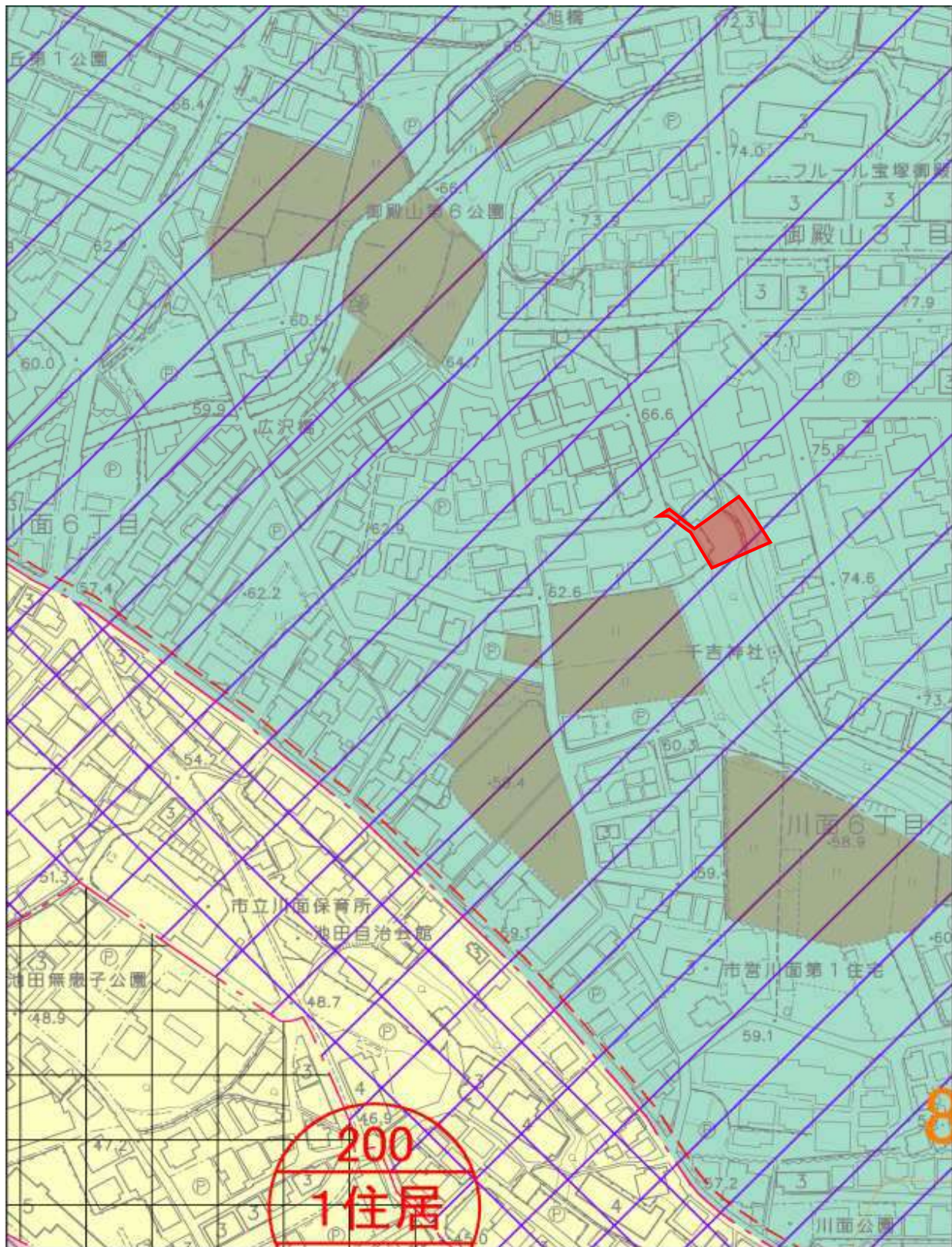
### 現況写真





箇所番号	14	都市再開発事業代替用地	所在地	川面6丁目
------	----	-------------	-----	-------

### 用途地域図



箇所番号	14	都市再開発事業代替用地	所在地	川面6丁目
------	----	-------------	-----	-------

撮影日: 令和6年(2024年)4月25日

### 現況写真



## 宝塚市土地開発公社経営健全化推進検討会設置要綱

## (目的及び設置)

第1条 この要綱は、宝塚市土地開発公社（以下「公社」という。）の経営健全化を推進するため、宝塚市都市経営会議設置規程第6条第2号の規定により、宝塚市土地開発公社経営健全化推進検討会（以下「検討会」という。）を設置する。

## (所掌事務)

第2条 検討会は、公社の経営健全化の推進に関する事務を所掌する。

## (組織)

第3条 検討会は、会長及び委員をもって組織する。

- 2 会長には企画経営部次長（総括担当、政策推進担当及び秘書・広報担当次長）を、委員には別表に掲げる者をもって充てる。
- 3 会長は、検討会を代表し、会議の議長となる。

## (会議)

第4条 会議は、会長が必要に応じて招集する。

- 2 会長は、必要があると認めるときは、検討会の構成員以外の者を会議に出席させ、意見を聞くことができる。

## (事務局)

第5条 検討会の事務局は、企画政策課が行う。

## (委任)

第6条 この要綱に定めるもののほか、検討会の運営に関し必要な事項は、会長が定める。

## 附 則

この要綱は、平成16年4月19日から施行する。

## 附 則

この要綱は、平成17年4月1日から施行する。

## 附 則

この要綱は、平成23年4月1日から施行する。

## 附 則

この要綱は、平成27年4月1日から施行する。

## 附 則

この要綱は、平成28年4月1日から施行する。

## 附 則

この要綱は、平成30年4月1日から施行する。

## 附 則

この要綱は、令和5年4月1日から施行する。

## 附 則

この要綱は、令和6年4月1日から施行する。

附 則

この要綱は、令和7年4月1日から施行する。

附 則

別表（第3条関係）

総務部	総務部次長（総括担当及び行政管理担当）
総務部	総務部次長（経営改革担当）
都市整備部	都市整備部次長（施設マネジメント推進担当）
企画経営部	企画経営部課長（政策推進担当）
企画経営部	財政課長
総務部	総務部課長（経営改革推進担当）
総務部	管財課長
都市整備部	施設マネジメント課長