

総務委員会資料

所管事務の調査（報告）

「川崎市土地開発公社に係る長期保有土地 解消計画」について

資料 1 「川崎市土地開発公社に係る長期保有土地解消計画」について（概要）

資料 2 川崎市土地開発公社に係る長期保有土地解消計画

平成 3 1 年 2 月 6 日
財 政 局

「川崎市土地開発公社に係る長期保有土地解消計画」について(概要)

1 これまでの土地対策について

- 課題 先行取得用地の事業化が進まず、保有期間の長期化と保有総量が増加

○第1次～第3次総合的土地対策計画の取組(H12～H22)

【保有額】 H12 2,153億円 → H22 236億円

- ・土地開発公社が保有する供用済土地の解消
- ・長期保有土地(5年以上)の計画的な再取得
- ・用途不明確土地の解消
- ・貸付・売却等の実施(公社直接売却、市有地処分事業等)
- ・公法改正に伴う民間貸付の実施など

縮減額
1,917億円

○総合的土地対策計画終了後の取組(H23～H29)

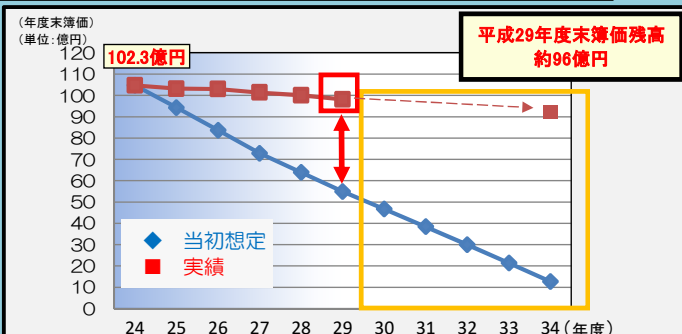
【保有額】 H23 236億円 → H29 121億円

- ・長期保有土地(5年以上)の再取得
- ・貸付・売却等の実施

区分	H22年度末	H29年度末	縮減額	縮減率
3制度の合計	236億円	121億円	115億円	48.7%
土地開発公社	116億円	110億円	6億円	5.1%
用地会計	110億円	11億円	99億円	90.0%
土地開発基金	10億円	0.3億円	10億円	97.0%

土地開発公社については、この間の縮減額が6億円、平成29年度末の保有額が110億円という状況にあり、保有土地の縮減が進んでいない。このうち長期保有土地の保有額は約96億円となっており、これは国庫支出金の交付状況、本市の財政状況及び事業の進捗状況などにより再取得が進んでいないことが要因となっている。

○公社長期保有土地に係る保有額の状況(直近5年)



2 長期保有土地解消の必要性について

平成26年8月5日付の総務省通知「第三セクター等の経営健全化等に関する指針」において、「地方公共団体は、関係を有する第三セクター等について、自らの判断と責任により徹底した効率化・経営健全化等についての取組を進め、もって財政規律の強化に努めることが必要である。」とされている。

本市においても、土地開発公社の経営健全化の取組を進めているが、土地開発公社の経営健全化には長期保有土地の再取得による簿価の縮減が不可欠であることから、長期保有土地の早期かつ計画的な再取得が必要となっている。

3 長期保有土地の解消に向けた取組について

○基本的な考え方(計画策定の趣旨)

土地開発公社については、土地の保有期間の長期化やそれに伴う利息による簿価の上昇など、経営健全化という視点で課題がある。

この課題の解決に向けては、長期保有土地の計画的な再取得が必要ことから、土地の性質や状況により類型化した上で、それぞれの長期保有土地の再取得の年度を明確にした計画を策定し、10年間で長期保有土地の解消を目指すこととする。

○長期保有土地の分類と再取得の考え方

A分類:現在、事業中であり、再取得の計画のある土地

鶴見溝ノ口線、市道宮前6号線、横浜上麻生線など
(簿価合計 約57.5億円)

【再取得の考え方】

特定財源として国庫補助金や事業債等が見込まれるので、通常の事業のタイミングに合わせて再取得する。

B分類:事業認可の予定があり、再取得の計画のある土地

生田緑地用地(東生田2丁目地区)
(簿価合計 約6.2億円)

【再取得の考え方】

将来的に特定財源として国庫補助金や事業債が見込まれるので、事業の進捗状況に合わせて再取得する。

C分類:事業化の予定がなく、再取得の計画のない土地

生田緑地用地(長尾・初山地区)、市道三田第55号線など
(簿価合計 約32億円)

【再取得の考え方】

国庫補助金などの特定財源が見込めないため、順次、一般財源で計画的に再取得する。

4 公社と連携した取組について

○簿価抑制に向けた取組の推進

現状の借入金利では毎年約1.4億円の利息負担が発生しており、簿価の減少を妨げる要因となっているため、公社と連携し、借入金利見直しや公社債の発行などの資金調達手法の見直しの取組を進める。

○保有土地の有効活用の推進

それぞれの公社保有土地について、公社と連携し、再取得までの間、駐車場用地や自動販売機置場などの用途で貸し付けるなどの具体的な有効活用策の検討を進め、さらなる蔵入の確保を図る。

5 進行管理と推進体制

・「土地開発公社長期保有土地解消に向けたワーキンググループ」(課長級)において、毎年、当該年度の計画や再取得の状況の確認・見直しを行い、公有地総合調整会議等で審議・報告する。

・引き続き、公社が実施する新規取得について、議会に報告することにより取得手続きにおける透明性の確保を図るとともに、再取得の状況についても毎年度、議会に報告及び市民に公表する。

○年度別の再取得・保有計画

区分	平成30年度 (2018)	平成31年度 (2019)	平成32年度 (2020)	平成33年度 (2021)	平成34年度 (2022)
年度当初保有額	95.8	90.0	81.1	70.6	60.3
再取得額	5.8	8.9	10.4	10.3	9.9
年度末保有額	90.0	81.1	70.6	60.3	50.4

区分	平成35年度 (2023)	平成36年度 (2024)	平成37年度 (2025)	平成38年度 (2026)	平成39年度 (2027)
年度当初保有額	50.4	40.4	30.4	20.4	10.2
再取得額	10.0	10.0	10.0	10.2	10.2
年度末保有額	40.4	30.4	20.4	10.2	0.0

※平成29年度末の簿価で算定しています。簿価ベースで算定しているため事務費は含まれていません。
※国庫補助額や財政状況の変化により再取得額が変更になる可能性があります。

川崎市土地開発公社に係る
長期保有土地解消計画

平成 3 1 (2019) 年 2 月

川 崎 市

目 次

1	これまでの土地対策について	1
(1)	総合的土地対策計画に基づく土地対策について	1
(2)	総合的土地対策計画終了後の先行取得用地の保有状況について	4
2	長期保有土地解消の必要性について	5
3	長期保有土地の解消に向けた取組について	6
(1)	基本的な考え方	6
(2)	長期保有土地の分類及び再取得の考え方	7
(3)	年度別長期保有土地再取得計画	7
(4)	用地の新規取得について	8
4	公社と連携した経営健全化に向けた取組について	8
(1)	簿価抑制に向けた取組	8
(2)	保有土地の有効活用の推進	8
5	進行管理と推進体制	9

1 これまでの土地対策について

(1) 総合的土地対策計画に基づく土地対策について

本市では、高度経済成長期における公共用地の確保にあたって、地価の高騰や用地の取得難により大変厳しい状況にあり、事業を計画的に推進するための用地の先行取得が課題となっていました。その課題を解決するため、土地開発基金（昭和44年12月設置）、川崎市土地開発公社（昭和48年2月設立）及び公共用地先行取得等事業特別会計（平成3年4月設置、以下「用地会計」という。）を設置し、地域の健全な発展と秩序ある整備に向け、計画的に公共用地の確保を図ってきました。

しかしながら、バブル経済の崩壊に伴う長期にわたる景気の低迷及び国・地方を通じた財政状況の悪化等を背景として、本市の先行取得用地の事業化が進まず、保有期間の長期化と保有総量の増加が、本市の土地対策の課題となっていました。

こうした状況に対応するため、本市では平成12年9月策定の「土地開発公社の経営の健全化に関する計画」を始めとする総合的土地対策に取り組み、残された土地問題の課題解決を図り、さらなる保有額総量の縮減を図ってきました。

この取組により、平成12年度当初に2,153億円あった保有額は、平成22年度末で236億円まで縮減しました。このため、新たな総合的土地対策計画は策定せず、平成23年度以降は、これまでの総合的土地対策における考え方を踏まえながら、長期保有土地の縮減及び用途不明確土地の新たな目的設定や売却等の取組を進めてまいりました。

○経緯

平成10年4月	「川崎市公有地総合調整会議」の設置 土地取得、処分及び利用に係る事務執行の相互牽制機能及び 総合調整機能の強化を図るため、土地利用調整会議を改組
平成10年5月	「川崎市低・未利用地対策基本方針の策定に向けて」 -第1次報告-「先行取得用地対策の基本的考え方」の策定
平成11年2月	「川崎市低・未利用地対策基本方針」の策定
平成12年9月	「土地開発公社の経営の健全化に関する計画」の策定 (第1次総合的土地対策計画)
平成16年2月	「第2次総合的土地対策計画」の策定
平成18年2月	「第3次総合的土地対策計画」の策定

○実績

○ 実施期間

平成12年度～平成22年度

○ 主な対策内容

- ・ 土地開発公社が保有する供用済土地の解消
- ・ 長期保有土地（5年以上）の計画的な再取得
- ・ 用途不明確土地の解消
- ・ 貸付・売却等の実施（公社直接売却、市有地処分事業等）

○ 成果 ⇒ 保有額を1,917億円（89%）縮減

区 分	H12年度当初
3制度の合計	2,153億円
土地開発公社	1,311億円
用地会計	774億円
土地開発基金	68億円



H22年度末	縮減額	縮減率
236億円	1,917億円	89.0%
116億円	1,195億円	91.2%
110億円	664億円	85.8%
10億円	58億円	85.3%

○ 主な再取得用地

（土地開発公社）

- ・ マイコンシティ事業用地 （H12、H13、H15：72億円）
- ・ 北部医療施設整備事業用地 （H14：57億円）
- ・ 水江町地内公共用地 （H20：241億円）

（用地会計）

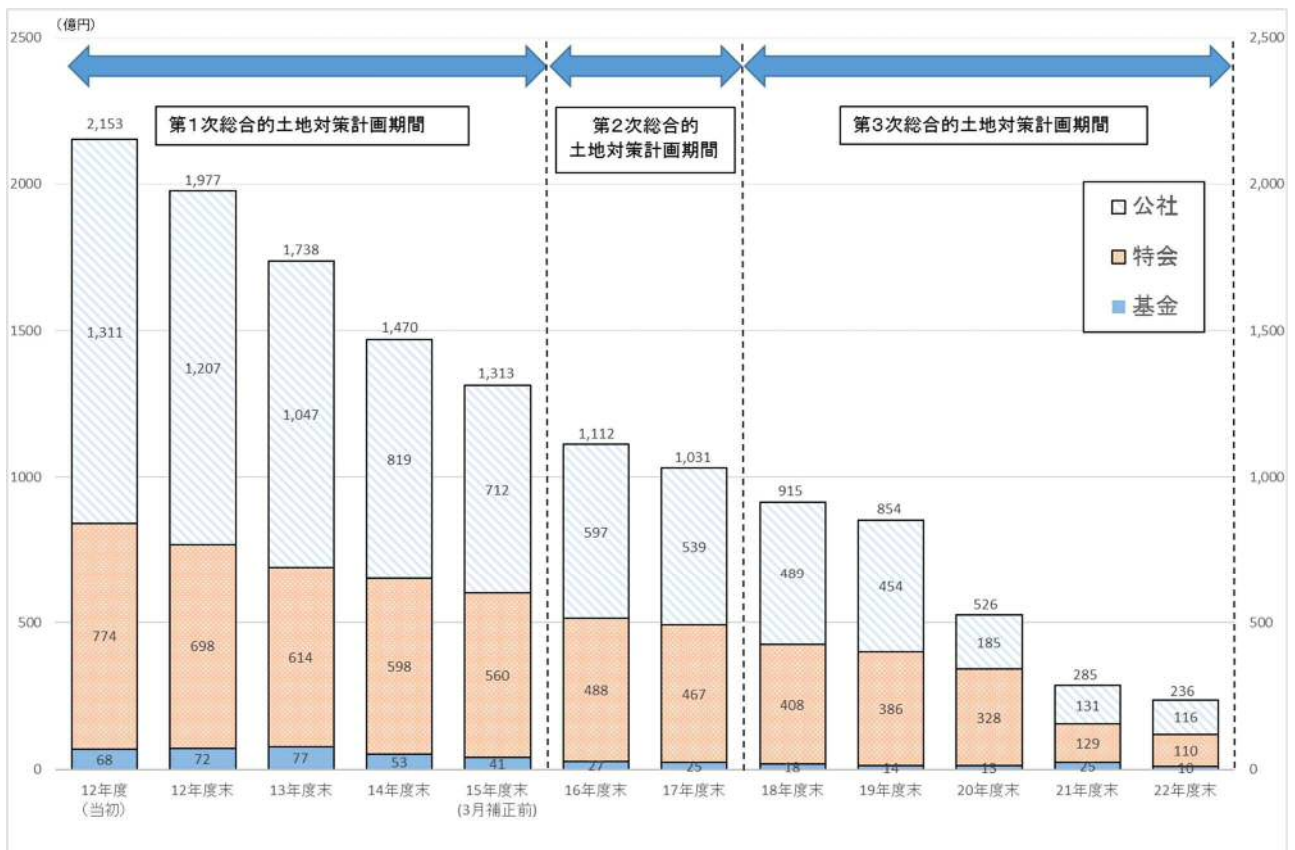
- ・ 川崎子ども夢パーク整備事業用地 （H12：65億円）
- ・ 新川崎都市拠点総合整備事業用地 （H18～H22：276億円）

（土地開発基金）

- ・ 久地小学校教育機能向上事業用地 （H22：10億円）

○先行取得用地保有額の推移

先行取得制度	年度	H12年度当初	第1次総合的土地対策後	第2次総合的土地対策後	第3次総合的土地対策後	H12→H22末	
			H15年度末(補正後)	H17年度末	H22年度末	縮減額	比率(縮減率)
3制度の合計		2,153億円	1,313億円	1,031億円	236億円	1,917億円	11.0% (89.0%)
土地開発公社		1,311億円	712億円	539億円	116億円	1,195億円	8.8% (91.2%)
街路・道路・河川・区画整理事業用地		523億円	199億円	144億円	94億円		
公園・緑地用地		137億円	121億円	88億円	18億円		
その他用地		651億円	392億円	307億円	4億円		
用地会計		774億円	560億円	467億円	110億円	664億円	14.2% (85.8%)
街路・道路・河川用地		37億円	21億円	17億円	11億円		
公園・緑地用地		182億円	66億円	61億円	26億円		
その他用地		555億円	473億円	389億円	73億円		
土地開発基金		68億円	41億円	25億円	10億円	58億円	14.7% (85.3%)
街路・道路・河川用地		33億円	13億円	5億円	2億円		
公園・緑地用地		13億円	18億円	13億円	5億円		
その他用地		22億円	10億円	7億円	3億円		



(2) 総合的土地対策計画終了後の先行取得用地の保有状況について

第3次総合的土地対策計画の終了以降（平成23年度以降）の土地対策については、それまでの総合的土地対策の考え方を踏まえながら、平成25年2月に「川崎市総合的土地対策と今後の土地開発公社を含む先行取得制度活用の方針」を策定するなど、再取得等の取組を進めてきたところです。その結果、次のとおり保有額を平成22年度末の236億円から平成29年度末の115億円へと半減しました。用地会計と土地開発基金は、それぞれの保有土地が残り1箇所と2箇所となっており、長期保有土地はほぼ解消したところです。

しかしながら、土地開発公社については、この間の縮減額が6億円、平成29年度末の保有額が110億円という状況にあり、保有土地の縮減が進んでいません。なお、このうち5年以上の長期間保有している土地の面積は約15,000㎡で保有額は約96億円となっています。これは国や本市の財政状況や事業の進捗状況などにより再取得が進んでいないことが要因となっています。

○ 期間 : 平成23年度～平成29年度

○ 主な対策内容

- ・ 長期保有土地（5年以上）の再取得
- ・ 貸付・売却等の実施

○ 成果 ⇒ 保有額を115億円（48.7%）縮減

区 分	H22年度末		H29年度末	縮減額	縮減率
3制度の合計	236億円	➔	121億円	115億円	48.7%
土地開発公社	116億円		110億円	6億円	5.1%
用地会計	110億円		11億円	99億円	90.0%
土地開発基金	10億円		0.3億円	10億円	97.0%

○ 主な再取得用地

（土地開発公社）

- ・ 登戸土地区画整理事業用地 (H23、H24、H27 : 12億円)
- ・ 生田緑地用地 (H24 : 3億円)
- ・ 国道409号線予定地（4・5条） (H25 : 3億円)
- ・ 市道池田4号線道路改良事業用地 (H27～H29 : 6億円)

（用地会計）

- ・ 新川崎都市拠点総合整備事業用地 (H23、H28 : 60億円)
- ・ 小田公園整備事業用地 (H28 : 13億円)

（土地開発基金）

- ・ 早野聖地公園墓地整備事業用地 (H24、H25、H27、H28 : 5億円)

平成29年度末土地開発公社長期保有土地の面積及び簿価（事業別）

事業名	面積（㎡）	簿価（円）
生田緑地用地	6,396.36	1,563,679,027
登戸土地区画整理事業用地	766.01	772,798,043
市道麻生5号線・東百合丘77号・115号線用地	572.56	461,521,440
都市計画道路世田谷町田線用地	61.08	133,083,511
一般県道鶴見溝ノ口線用地	691.25	2,659,933,987
市道三田第55号線道路改良事業用地	2,199.31	1,014,018,846
市道南生田44号線用地	170.57	135,541,060
市道宮前6号線道路改良事業用地	495.86	318,662,221
主要地方道横浜上麻生線用地	1,802.16	941,752,251
準用河川平瀬川支川改修事業用地	449.57	326,523,033
都市計画道路梶ヶ谷菅生線予定地	637.35	322,986,851
横浜生田線予定地	510.41	235,986,144
国道409号線予定地	425.94	690,994,628
合計	15,178.43	9,577,481,042

2 長期保有土地解消の必要性について

総務省策定の「第三セクター等の経営健全化等に関する指針」（平成26年8月5日付、総財公第102号）の基本的な考え方において、「地方公共団体は、関係を有する第三セクター等について、自らの判断と責任により徹底した効率化・経営健全化等についての取組を進め、もって財政規律の強化に努めることが必要である。」とされているところです。本市においても、土地開発公社と連携して平成30年8月に「経営改善及び連携・活用に関する方針」を策定・公表し、土地開発公社の経営健全化の取組を進めているところですが、先行取得用地の保有期間が長期化し、事業資金の借入に伴う利息により簿価の上昇が進むことが土地開発公社の経営健全化に影響を及ぼす恐れがあり、経営健全化には、長期保有土地の再取得による簿価の縮減が不可欠であることから、長期保有土地の早期かつ計画的な再取得が必要となっています。

3 長期保有土地の解消に向けた取組について

(1) 基本的な考え方（計画策定の趣旨）

土地開発公社については、土地の保有期間の長期化やそれに伴う利息による簿価の上昇など経営健全化という視点で課題があります。この課題の解決に向けて、長期保有土地の計画的な再取得が必要なことから、それぞれの長期保有土地の再取得の年度を明確にした計画を策定し、10年間で長期保有土地の解消を目指します。

(2) 長期保有土地の分類及び再取得の考え方

次のとおり長期保有土地の性質や状況により、A～Cに類型化した上で、国庫補助金や事業債等が特定財源として充当できる、又は、事業中であるためすぐに再取得が必要なA分類から再取得することとし、その次に上記特定財源が充当できる可能性のあるB分類、最後にC分類を再取得することとします。ただし、国庫補助金の枠に限りがあるため、A分類と併せてC分類も当初から再取得することとします。

A分類：現在、事業中であり、再取得の計画のある土地

長期間保有してきている土地ではあるが、近い将来、工事着手に向けて再取得する計画がある。特定財源として国庫補助金や事業債等が見込まれるので、通常の事業のタイミングに合わせて再取得する。

該当用地名：主要地方道横浜上麻生線用地、国道409号線予定地、都市計画道路世田谷町田線用地、一般県道鶴見溝ノ口線用地、登戸土地区画整理事業用地、市道宮前6号線道路改良事業用地、横浜生田線予定地（簿価合計 約57.5億円）

※A分類内の再取得の考え方

基本的に事業中の長期保有土地のうち、事業の進捗状況に応じて再取得することとします。

B分類：事業認可の予定があり、再取得の計画のある土地

現時点で事業認可外の土地ではあるが、近い将来、事業認可の予定があり、再取得する計画がある。将来的に特定財源として国庫補助金や事業債が見込まれるので、事業の進捗状況に合わせて再取得する。

該当用地名：生田緑地用地（簿価合計 約6.2億円）

※B分類内の再取得の考え方

事業化の可能性があります、一部はC分類のため、C分類と併せて再取得します。計画の見直しのタイミングで事業化するなどの状況の変化があった場合には、計画を見直します。

C分類：事業化の予定がなく、再取得の計画のない土地

道路区域など事業区域の中にある土地ではあるが、当面、事業化の予定がない。国庫補助金などの特定財源が見込めないため、順次、一般財源で計画的に再取得する。

該当用地名：都市計画道路梶ヶ谷菅生線予定地、生田緑地用地、市道三田第 55 号線道路改良事業用地、市道麻生 5 号線・東百合丘 77 号・115 号線用地、準用河川平瀬川支川改修事業用地、市道南生田 44 号線用地（簿価合計 約 32 億円）

※C分類内の再取得の考え方

現在、車両置場用地や自動販売機設置用地などとして貸付中の土地については、有効に活用されており、貸付先との契約上の関係もあるため、再取得の年度を後にします。

※今後の事業進捗により各用地の分類が変更になる可能性があります。

(3) 年度別長期保有土地再取得計画

① 年度別の再取得・保有計画

上記 3 (1) (2) の考え方に基づき、年度別の再取得・保有計画は次のとおりとします。

(単位:億円)

区 分	平成30年度 (2018)	平成31年度 (2019)	平成32年度 (2020)	平成33年度 (2021)	平成34年度 (2022)
年度当初保有額	95.8	90.0	81.1	70.6	60.3
再 取 得 額	5.8	8.9	10.4	10.3	9.9
年度末保有額	90.0	81.1	70.6	60.3	50.4

区 分	平成35年度 (2023)	平成36年度 (2024)	平成37年度 (2025)	平成38年度 (2026)	平成39年度 (2027)
年度当初保有額	50.4	40.4	30.4	20.4	10.2
再 取 得 額	10.0	10.0	10.0	10.2	10.2
年度末保有額	40.4	30.4	20.4	10.2	0.0

※平成29年度末の簿価で算定しています。簿価ベースで算定しているため事務費は含まれていません。

※国庫補助額や財政状況の変化により再取得額が変更になる可能性があります。

② 個別土地の再取得計画

用地別の再取得計画は次のとおりです。

(単位:千円)

No.	用地名称	簿価(H29末)	再取得予定年度
1	一般県道鶴見溝ノ口線用地	2,659,933	H30~38
2	登戸土地区画整理事業用地	772,798	H30、31
3	都市計画道路梶ヶ谷菅生線予定地	322,986	H31
4	市道三田第55号線道路改良事業用地	1,014,018	H31~33
5	主要地方道横浜上麻生線用地	941,752	H32、33
6	国道409号線予定地	690,994	H33、34
7	生田緑地用地	1,563,679	H34~37
8	準用河川平瀬川支川改修事業用地	326,523	H37、38
9	市道南生田44号線用地	135,541	H37
10	都市計画道路世田谷町田線用地	133,083	H38
11	横浜生田線予定地	235,986	H39
12	市道麻生5号線・東百合丘77号・115号線用地	461,521	H39
13	市道宮前6号線道路改良事業用地	318,662	H39

※国庫補助額や財政状況の変化によっては再取得予定年度が変更になる可能性があります。

(4) 用地の新規取得について

土地開発公社の事業資金は民間借入により調達していることから、新規取得にあたっては、政策・調整会議や公有地総合調整会議において、先行取得の必要性、効果、概ね5年以内の事業化の確実性など、慎重に検討を行った上で用地の取得決定を行うものとします。

4 公社と連携した経営健全化に向けた取組について

(1) 簿価抑制に向けた取組

土地開発公社が用地取得する際の事業資金は民間借入により調達していることから、保有期間の長期化に伴い、利息による簿価の上昇を招く状況にあります。この状況を改善するため、証券発行等の資金調達手法の見直しに取り組んでいきます。

(2) 保有土地の有効活用の推進

土地開発公社においては、これまでも貸付可能な用地の積極的な活用など、当面再取得の予定のない土地については、駐車場用地や自動販売機置場などの用途で貸し付けるなど短期貸付による暫定利用を積極的に推進し経営改善に取り組んできました。

今後も、暫定利用がなされていない土地について、可能な限り活用を進めていきます。

5 進行管理と推進体制

「土地開発公社長期保有土地解消に向けたワーキンググループ」（課長級）において、毎年、年度始めに当該年度の再取得計画の確認、及び、年度末に当該年度の再取得の状況の確認を行い、その都度、状況の変化に応じて再取得計画を見直し、低未利用地対策部会及び公有地総合調整会議で審議・報告します。

また、引き続き、公社が実施する新規取得について、議会に報告することにより取得手続きにおける透明性の確保を図るとともに、再取得の状況についても毎年度、議会への報告及び市民に公表していきます。

土地開発公社長期保有土地解消に向けたワーキンググループ設置要領

(目的及び設置)

第1条 土地開発公社長期保有土地の解消に向けた検討を進め、土地開発公社の経営健全化を図るため、公有地総合調整会議運営要綱第5条第2項に基づき、土地開発公社長期保有土地解消に向けたワーキンググループ（以下「ワーキング」という。）を設置する。

(所掌事務)

第2条 ワーキングは次の各号に掲げる事項について必要な検討を行うものとする。

- (1) 土地開発公社長期保有土地の解消に関する事
- (2) その他、必要な事項

(組織)

第3条 ワーキングは、座長、副座長及びワーキング委員をもって組織する。

(座長等)

第4条 ワーキングに座長及び副座長を置き、座長は、財政局資産管理部長とし、副座長は、財政局資産管理部資産運用課長とする。

- 2 座長は、会務を総理する。
- 3 副座長は、座長を補佐し、座長に事故があるときは、その職務を代理する。

(ワーキング委員)

第5条 ワーキング委員は、次に掲げる職にある者をもって充てる。

- (1) 総務企画局都市政策部企画調整課長
- (2) 総務企画局行政改革マネジメント推進室担当課長
- (3) 財政局財政部財政課長
- (4) 財政局財政部資金課長
- (5) 財政局資産管理部資産運用課担当課長
- (6) まちづくり局登戸区画整理事務所担当課長
- (7) 建設緑政局総務部庶務課長
- (8) 建設緑政局道路河川整備部道路整備課長

(会議)

第6条 ワーキングは必要に応じて座長が招集し、その議長となる。

- 2 座長は、ワーキングにおいて必要があると認められるときは、関係者の出席を求め、意見、説明等を聞くことができる。
- 3 ワーキング委員が出席できないときは、代理人を出席させることができる。
- 4 座長は、ワーキングを招集する時間的余裕がないと認めるときは、各委員の意見を徴することによりワーキングに代えることができる。

(庶務)

第7条 ワーキングの庶務は、財政局資産管理部資産運用課において処理する。

(委任)

第8条 この要領に定めるもののほか、ワーキングの運営その他必要な事項は、座長が定める。

附 則

この要領は、平成30年7月27日から施行する。

川崎市土地開発公社に係る
長期保有土地解消計画

平成31(2019)年2月

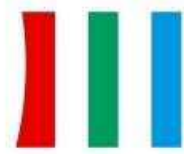
【問合せ】

川崎市 財政局 資産管理部 資産運用課

電話 044-200-0563

F A X 044-200-3905

Email 23sisan@city.kawasaki.jp



Colors, Future!

いろいろって、未来。

川崎市