

議案第151号

水江町産業活性化・企業誘致推進事業用地の取得について

地域再生法に基づく地域再生計画として認定された「川崎市企業誘致・産業立地促進計画」に基づき、国の財政措置を適用し、公有地の有効活用を行うことにより、活力ある産業の集積を促進するため、次のとおり不動産を買い入れる。

平成20年11月25日提出

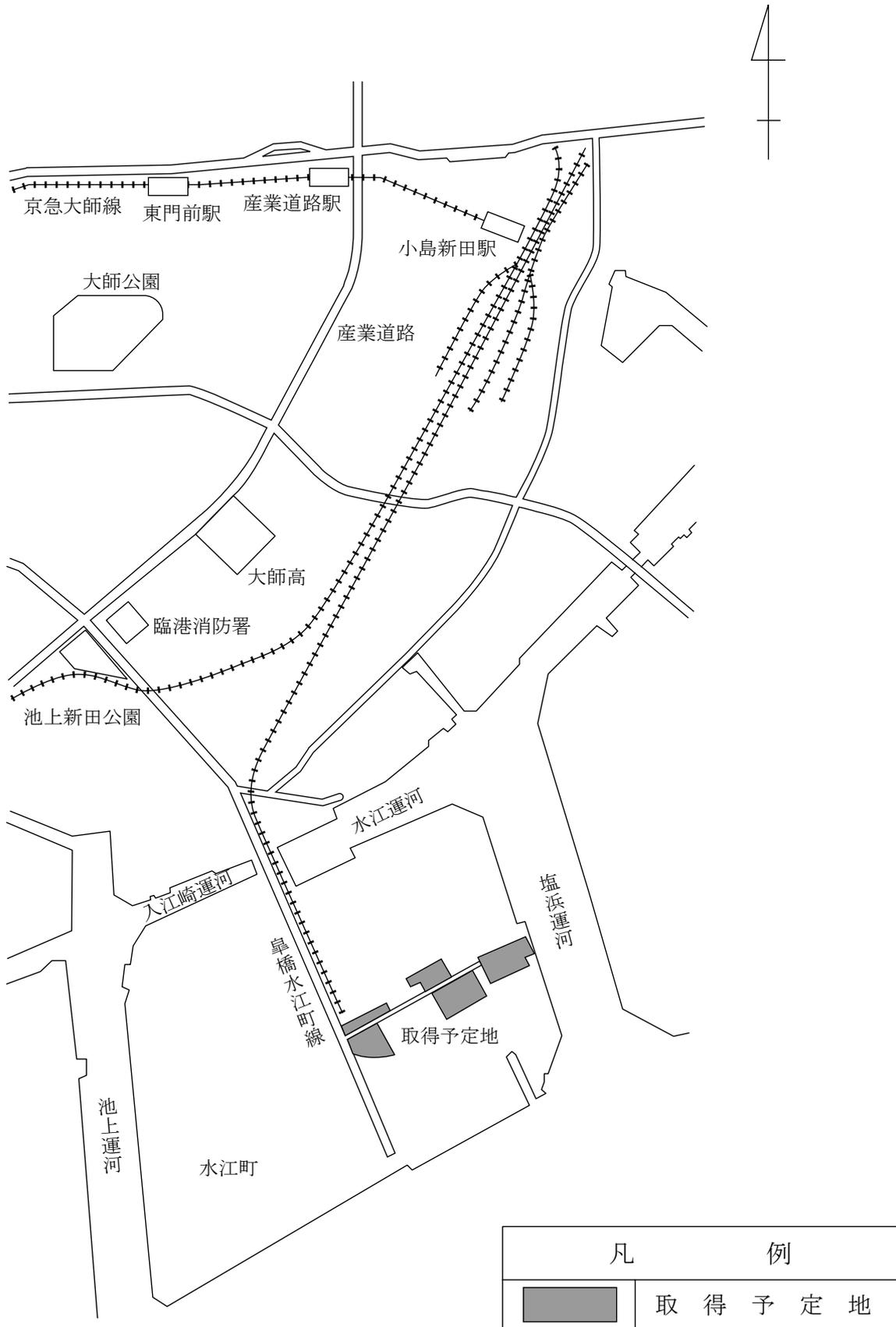
川崎市長 阿部孝夫

土 地

区	町	地番	地目	地積 (㎡)		単価 (㎡当たり)	金額	買入れの 相手方
川崎	水江町	1-34	宅地	4,916	83	412,665円	2,029,004,076円	川崎市土地開発公社
川崎	水江町	1-40	宅地	1,520	96	138,714円	210,978,181円	
川崎	水江町	1-41	宅地	8,011	79	417,155円	3,342,155,632円	
川崎	水江町	1-43	宅地	20,917	15	438,634円	9,174,970,087円	
川崎	水江町	1-45	宅地	19,055	31	442,046円	8,423,317,398円	
川崎	水江町	1-55	宅地	194	87	439,925円	85,728,254円	
川崎	水江町	1-72	宅地	800	66	412,663円	330,402,922円	
川崎	水江町	1-73	宅地	203	80	412,659円	84,099,939円	
合 計				55,621	37	425,747円	23,680,656,489円	

参考資料

1 取得予定地位置図



2 水江町産業活性化・企業誘致推進事業用地（水江町地内公共用地）の有効活用について

(1) これまでの経過

当該土地は、平成元年に川崎市土地開発公社（以下「公社」という。）が「公有地の拡大の推進に関する法律（以下「公拡法」という。）」に基づき、川崎縦貫道路等の代替地として先行取得したものである。その後、先行取得した土地の一部を売却処分したが、公拡法により取得した土地は、都市計画法の都市施設に関する事業、土地収用法に掲げる施設に関する事業、又はその事業の代替地に供さなければならないという用途制限があったことから、残地については、これまで有効活用が進まなかったところである。

こうした中、本市としては、平成16年2月「川崎市土地開発公社に係る要望書」を提出するなど、国に対し、公拡法の用途範囲の拡大や公社から再取得する場合の財源となる財政措置等について強く働きかけてきた。

平成18年5月、公拡法が改正され、地域再生法に基づく地域再生計画に認定された事業の用に供する場合には、有効活用できるよう用途範囲が拡大されるとともに、国の財政措置として、公社の経営健全化計画に基づき、民間事業者への貸付により有効活用を図ることを目的に市が公社の土地を再取得する場合にも、新たな起債措置が認められたところである。

このような状況を踏まえ、先端的な産業の立地誘導や新事業の創出・育成に取り組むため、地域再生計画として「川崎市企業誘致・産業立地促進計画」を国に申請し、平成19年11月に認定された。この計画に位置付けた「水江町産業活性化・企業誘致推進事業」を推進するため、市が公社から当該土地を再取得し、民間事業者に貸し付けるとともに、「イノベーター川崎」など市独自の企業誘致・産業立地施策とあわせて実施することにより、活力ある産業の集積の促進を目指すこととしたものである。

(2) 有効活用に向けた具体的な方策

「水江町産業活性化・企業誘致推進事業」を推進するため、当該土地55,621.37㎡のうち48,179.12㎡については、国の科学技術基本計画の重点推進4分野であるライフサイエンス、情報通信、環境、ナノテクノロジー・材料の4分野又は同じ計画の推進4分野のうちエネルギー、製造技術の2分野の事業を行う事業者に対して、20年間の事業用借地権により貸し付けるものである。

この方針に基づき、平成20年4月から6月までの間、公募を行った結果、7社の事業者から応募があり、審査委員会での公正な審査を経て、7月に事業予定者として2社を選定したものである。

また、残りの7,442.25㎡については、当該土地に隣接して立地している事業者の円滑な事業推進のため、引続き貸し付けるものである。

(3) 事業予定者の概要

ア 新規立地予定事業者

(ア) 企業名：エリーパワー株式会社

設立：平成18年9月28日

代表者：代表取締役社長 吉田博一

事業内容：大型リチウムイオン電池の量産工場を建設し、大型リチウムイオン電池及び蓄電システムを製造・販売する。当面は定置型を先行し、太陽光・風力等による発電装置などと組み合わせた蓄電システムへの活用にも取り組み、将来的には電気自動車への搭載も志向する。

貸付面積：29,123.81㎡

(イ) 企業名：第一高周波工業株式会社

設立：昭和25年7月18日

代 表 者：代表取締役社長 長 濱 正 孝

事業内容：高周波誘導加熱技術をコア技術として、ハイテク、ライフサイエンス、情報通信、環境、エネルギー、材料分野などの最先端商品に特化し、高精度ロール、癌の温熱治療装置、光ファイバーアナライザー、過熱水蒸気発生装置、パイプの高周波曲げ加工などの商品の製造及び技術開発を行う。

貸付面積：19,055.31㎡

イ 継続貸付予定事業者

(ア) 企 業 名：日東亜鉛株式会社

設 立：昭和34年10月1日

代 表 者：代表取締役社長 本 野 晃 司

事業内容：配管用鋼管、一般構造用鋼管、各種構造物に溶融亜鉛めっき加工を行う。

貸付面積：6,256.18㎡

(イ) 企 業 名：東亜石油株式会社

設 立：大正13年2月6日

代 表 者：代表取締役社長 吉 住 理

事業内容：昭和シェル石油グループに属し、石油精製、石油製品の供給を行う。

貸付面積：1,185.95㎡

3 公社からの土地の買入れ金額

算定内訳

用地費 ①		補償費 ②		
13,541,233,750円		0円		
管 理 費 ③				
整備工事費 (a)	解体工事費 (b)	土壌工事費 (c)	そ の 他 (d)	小 計 (a)+(b)+(c)+(d)
538,529,912円	203,614,914円	657,571,860円	167,398,589円	1,567,115,275円
諸 経 費 ④	利子相当額 ⑤	事 務 費 ⑥	合 計 ①+②+③+④+⑤+⑥	
522,610円	8,405,025,708円	166,759,146円	23,680,656,489円	

(参考) 土地の取得価格と近傍の地価との比較

(金額は1㎡あたりの価格)

平成元年	公社による先行取得額	近傍の地価
	238,522円	245,000円 平成元年1月1日時点の地価公示価格 地 点：川崎区浅野町35番60
平成20年	市による再取得額	近傍の地価
	425,747円	110,000円 平成20年7月1日時点の地価調査価格 地 点：川崎区夜光3丁目3番8外

4 公社による先行取得後の処分等の経過について

平成 元年 3月 川崎縦貫道路等の代替地として、日立造船地所株式会社から取得する92,740.71㎡のうち40,132.01㎡を10,064,350,765円で先行取得。

平成 元年 5月 同じく、残りの52,608.70㎡を12,056,311,203円で先行取得。

平成 5年 2月 川崎縦貫道路の代替地として、首都高速道路公団に対して28,884.79㎡を8,432,377,959円で売却処分。
(案内図の1-48、1-39、1-59、1-58、1-50)

平成14年 5月 川崎南部生活環境事業所整備事業の代替地として、日本貨物鉄道株式会社に対して6,519.67㎡を707,400,000円で売却処分。
(案内図の1-38)

平成18年 6月 市道水江町第1号線の道路用地(歩道部分)として、市に対して386.93㎡を164,472,233円で売却処分。
(案内図の1-60、1-53、1-54、1-56)

平成20年11月 私有地の接道用地として、株式会社大林組に対して1,330.04㎡を売却処分。
(案内図の1-61、1-69)

水江町産業活性化・企業誘致推進事業用地の案内図

