

「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



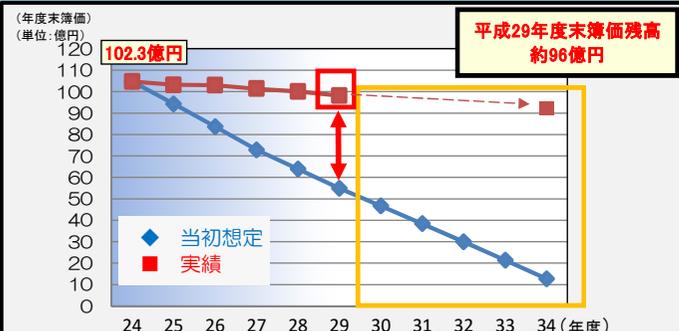
○総合的土地対策計画終了後の取組(H23～H29)

- 【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

(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。