

総 務 委 員 会 資 料

1 所管事務の調査（報告）

(1) 平成 2 5 年度予算概要について

資料 1 平成 2 5 年度予算概要資料

(2) 川崎市の総合的土地対策と今後の土地開発公社を含めた
先行取得制度活用の方考え方について

資料 2 今後の土地開発公社を含めた先行取得制度活用の
考え方について（概要）

資料 3 川崎市の総合的土地対策と今後の土地開発公社を
含めた先行取得制度活用の方考え方

(3) 「事業残地等の最適な活用実施計画」の策定について

資料 4 事業残地等の最適な活用実施計画（概要版）

資料 5 事業残地等の最適な活用実施計画

平成 2 5 年度予算概要資料

頁

- 平成 2 5 年度各会計 歳出予算集計表 1
- 平成 2 5 年度一般会計歳入歳出予算（歳入） 2
- 平成 2 5 年度一般会計歳入歳出予算（歳出） 3

平成25年度各会計 歳出予算集計表

(単位 千円)

会計別		平成25年度	平成24年度	増△減額	増△減率	主 な 増 減 理 由
一般会計		598,409,068	595,632,267	2,776,801	0.5 %	
特別会計	競輪事業会計	20,878,507	20,684,804	193,703	0.9 %	競輪場整備営繕費の増
	卸売市場事業会計	2,215,075	2,951,725	△ 736,650	△ 25.0 %	北部市場再整備事業費の減
	国民健康保険事業会計	133,091,876	131,531,811	1,560,065	1.2 %	後期高齢者支援金の増
	母子寡婦福祉資金貸付事業会計	285,277	281,326	3,951	1.4 %	公債償還元金の増
	後期高齢者医療事業会計	12,186,401	12,476,477	△ 290,076	△ 2.3 %	後期高齢者医療広域連合納付金の減
	公害健康被害補償事業会計	116,902	104,934	11,968	11.4 %	公益財団法人川崎・横浜公害保健センター運営費補助金の増
	介護保険事業会計	73,379,620	68,752,439	4,627,181	6.7 %	介護サービス費の増
	港湾整備事業会計	3,239,246	2,386,511	852,735	35.7 %	東扇島コンテナターミナル整備費の増
	勤労者福祉共済事業会計	111,746	110,761	985	0.9 %	福祉共済一般管理費の増
	墓地整備事業会計	733,502	457,507	275,995	60.3 %	早野聖地公園整備事業費の増
	生田緑地ゴルフ場事業会計	830,950	546,177	284,773	52.1 %	生田緑地ゴルフ場整備事業費の増
	公共用地先行取得等事業会計	9,257,823	5,228,274	4,029,549	77.1 %	公債償還元金の増
	公債管理会計	235,159,541	193,759,711	41,399,830	21.4 %	公債償還元金の増
	小 計	491,486,466	439,272,457	52,214,009	11.9 %	
企業会計	病院事業会計	39,875,910	38,672,057	1,203,853	3.1 %	病院施設整備事業費の増
	下水道事業会計	99,253,611	91,866,183	7,387,428	8.0 %	企業債償還金の増
	水道事業会計	46,762,417	47,990,367	△ 1,227,950	△ 2.6 %	施設再構築事業費等の減
	工業用水道事業会計	9,342,796	10,077,651	△ 734,855	△ 7.3 %	施設再構築事業費等の減
	自動車運送事業会計	10,998,920	11,103,116	△ 104,196	△ 0.9 %	建設改良費の減
	高速鉄道事業会計	-	60,906	△ 60,906	皆減	会計廃止による皆減
	小 計	206,233,654	199,770,280	6,463,374	3.2 %	
合 計		1,296,129,188	1,234,675,004	61,454,184	5.0 %	

平成25年度一般会計歳入歳出予算

(歳入)

(単位 千円)

款	平成25年度	平成24年度	増△減額	増△減率	主 な 増 減 理 由
1 市税	284,397,788	279,442,920	4,954,868	1.8 %	市民税(個人)・・・納税者数の増加による増 市民税(法人)・・・企業収益の増加による増 固定資産税 家屋・・・新增築による増
2 地方譲与税	3,529,619	3,616,321	△ 86,702	△ 2.4 %	譲与原資の減
3 利子割交付金	508,506	543,661	△ 35,155	△ 6.5 %	交付原資の減
4 配当割交付金	635,649	572,736	62,913	11.0 %	交付原資の増
5 株式等譲渡所得割交付金	161,843	145,608	16,235	11.1 %	交付原資の増
6 地方消費税交付金	11,965,890	12,384,475	△ 418,585	△ 3.4 %	交付原資の減
7 ゴルフ場利用税交付金	33,647	34,636	△ 989	△ 2.9 %	交付原資の減
8 自動車取得税交付金	1,640,751	1,572,729	68,022	4.3 %	交付原資の増
9 軽油引取税交付金	3,911,985	3,914,479	△ 2,494	△ 0.1 %	交付割合の減
10 地方特例交付金	1,146,952	1,219,836	△ 72,884	△ 6.0 %	交付原資の減
11 地方交付税	1,460,758	1,537,453	△ 76,695	△ 5.0 %	普通交付税の減
12 交通安全対策特別交付金	424,299	464,474	△ 40,175	△ 8.6 %	交付原資の減
13 分担金及び負担金	10,145,838	9,250,486	895,352	9.7 %	保育所運営費負担金の増
14 使用料及び手数料	15,639,959	15,556,534	83,425	0.5 %	産業廃棄物処分手数料の増
15 国庫支出金	97,996,193	100,501,485	△ 2,505,292	△ 2.5 %	児童手当費負担金の制度改正(増)、子ども手当費負担金の制度終了(減)、 子どものための手当費負担金の制度改正(減) による減 市街地再開発事業費補助・・・補助対象事業費の減
16 県支出金	19,482,172	20,632,024	△ 1,149,852	△ 5.6 %	妊婦健康診査臨時特例交付金事業費補助・・・補助制度終了による減 予防接種費補助・・・補助制度終了による減
17 財産収入	3,016,155	2,907,499	108,656	3.7 %	不動産売却収入の増
18 寄附金	415,715	459,615	△ 43,900	△ 9.6 %	緑化基金寄附金の減
19 繰入金	24,757,317	23,903,812	853,505	3.6 %	減債基金借入金の減、鉄道整備事業基金繰入金の増、公共用地先行取得等 事業特別会計繰入金の増
20 繰越金	100,000	100,000	—	—	—
21 諸収入	47,134,032	45,491,484	1,642,548	3.6 %	総務費弁償金の増
22 市債	69,904,000	71,380,000	△ 1,476,000	△ 2.1 %	連続立体交差事業債の減、社会教育施設整備事業債の減 臨時財政対策債の減
歳 入 合 計	598,409,068	595,632,267	2,776,801	0.5 %	

平成25年度一般会計歳入歳出予算

(歳出)

(単位:千円)

款	平成25年度	平成24年度	増△減額	増△減率	主 な 増 減 理 由
1 議会費	1,712,199	1,753,270	△ 41,071	△ 2.3 %	費用弁償等旅費の減
2 総務費	46,667,719	45,477,240	1,190,479	2.6 %	国際戦略拠点地区整備推進事業費の増
3 市民費	6,164,884	7,105,442	△ 940,558	△ 13.2 %	川崎シンフォニーホール事業費の減
4 こども費	82,313,982	81,423,132	890,850	1.1 %	民間保育所運営費の増
5 健康福祉費	130,137,870	127,728,147	2,409,723	1.9 %	障害者(児)介護給付等事業費の増
6 環境費	20,101,030	17,669,676	2,431,354	13.8 %	放射性物質対策事業費の増
7 経済労働費	35,613,411	37,190,223	△ 1,576,812	△ 4.2 %	新川崎・創造のもり第3期地区整備事業費の減
8 建設緑政費	30,160,200	34,877,502	△ 4,717,302	△ 13.5 %	連続立体交差事業費の減
9 港湾費	8,200,012	9,242,957	△ 1,042,945	△ 11.3 %	浮島2期廃棄物埋立護岸建設事業費の減
10 まちづくり費	24,000,631	23,277,419	723,212	3.1 %	新川崎地区整備事業費の増
11 区役所費	14,519,721	13,978,726	540,995	3.9 %	区役所施設整備費の増
12 消防費	16,439,814	16,833,053	△ 393,239	△ 2.3 %	職員給与費の減
13 教育費	48,403,844	45,652,970	2,750,874	6.0 %	校舎建築事業費(義務教育施設)の増
14 公債費	74,356,234	71,861,385	2,494,849	3.5 %	元金の増
15 諸支出金	59,117,517	61,061,125	△ 1,943,608	△ 3.2 %	減債基金借入金償還元金の減
16 予備費	500,000	500,000	—	—	
歳 出 合 計	598,409,068	595,632,267	2,776,801	0.5 %	

今後の土地開発公社を含めた先行取得制度活用の考え方について（概要）

本市の総合的土地対策の取組

（課題）
長期保有土地や供用済み土地の増加

H12年度当初
先行取得保有額
2,153億円

第1次総合的土地対策計画の取組（H12～H15）

- 公社保有の供用済み土地の解消
- 公社に対する無利子融資の実施
- 代替地・道路残地等の民間売却など

縮減額
840億円

第2次総合的土地対策計画の取組（H16・H17）

- マイコンシティ事業用地の事業手法の転換及び再取得
- 水江町地内公共用地等に係る公社への無利子融資の実施など

縮減額
282億円

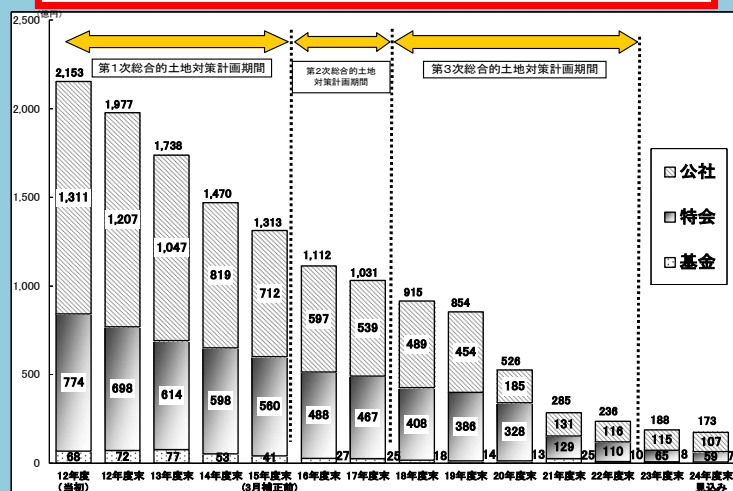
第3次総合的土地対策計画の取組（H18～H22）

- 水江町地内公共用地を産業活性化・企業誘致推進事業用地として民間貸付のための再取得など

縮減額
795億円

健全な先行取得用地の保有状況に

H24年度末
保有額見込み
173億円



今後10年程度の用地取得需要見込み

- 道路用地 約15ha 約770億円
国道409号、都市計画道路
（宮内新横浜線・丸子中山茅ヶ崎線・
溝ノ口線・世田谷町田線・菅早野線等）他
- 緑地公園用地 約42ha 約180億円
生田緑地、菅生緑地、
早野聖地公園用地、
特別緑地保全地区用地

- ◎合計 約57ha 約950億円

※ 過去の実績では、用地取得の約19%が
先行取得

一定の先行取得需要が見込まれる

先行取得3制度の概要

区分	土地開発基金	公共用地先行取得等 事業特別会計	土地開発公社
目的	○地方公共団体の事業の円滑な実施	○公共事業の計画的かつ円滑な推進	○公有地拡大の計画的な推進 ○地域の秩序ある整備と公共の福祉の増進
資金	○自己資金（基金）	○市債発行（用地先行取得事業債） ○償還期間10年、満期一括 ○国による都市開発資金貸付金	○民間資金の借入
買戻時負担	○取得原価	○取得原価 ○利子	○取得原価 ○管理費 ○利子 ○事務費
特徴・役割	○個別用地の予算措置は不要 ○基金現金の範囲内での利用で、弾力的、機動的な対応が可能 ○小規模かつ短期で買戻す用地取得	○10年以内の事業化が要件 ○国へ起債の届出が必要 ○歳出予算への計上を含めた予算措置が必要 ○補償費、測量費等への対応が可能 ○国の補助認定前や都市計画事業認可前等、事業化前の計画段階での用地取得	○個別用地の予算措置の必要がなく、債務負担行為限度額の範囲内での利用 ○緊急的な用地取得、事業用地の取得や補償費への対応などが可能 ○事業区画内で、次年度以降に国庫補助事業として再取得が予定される用地取得 ○補助事業による再取得の条件として、公社による先行取得が指定される用地取得

3制度それぞれの特徴を活かした先行取得制度の活用

今後の先行取得制度活用の考え方

- ① 近年の先行取得実績や今後の用地取得需要等を踏まえ、先行取得需要が一定程度見込まれることから、引き続き、適宜、先行取得制度を活用する。
- ② 先行取得3制度それぞれの特徴を踏まえ利点を活かしながら、先行取得3制度を機能的・効果的に活用する。
- ③ 先行取得制度活用にあたっては、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、慎重に検討する。
- ④ 公社の新規取得案件は、原則として議会に報告し、透明性の確保を図る。

今後の土地開発公社の活用について

(1) 基本方針

- ア 今後の先行取得制度活用の考え方に基づき、公社の利点・特徴を活かし、機動的・安定的な用地取得に活用する。
- イ 新規取得は必要性、効果及び事業化の確実性等を検討し、慎重な運用を図る。
- ウ 法人の経営改善を推進し、今後、社会・経済環境等を踏まえ、公社機能を再検証する。
- エ 計画的な再取得により、概ね10年程度で長期保有土地の解消を図る。

(2) 経営改善のための具体的措置

- ア 保有資産の活用
- イ 効率的運営体制の確保
- ウ 資金調達手法の見直し

(3) 取得手続きにおける透明性の確保

公社による新規取得について、議会に報告し、透明性を確保する。

**川崎市の総合的土地対策と今後の土地開発公社を含めた
先行取得制度活用の方**

**平成25年2月
川 崎 市**

目 次

1	これまでの総合的土地対策の経過	1
2	総合的土地対策計画の成果と保有土地への対策	2
	(1) 第1次総合的土地対策計画の取組結果	
	(2) 第2次総合的土地対策計画の取組結果	
	(3) 第3次総合的土地対策計画の取組結果	
	(4) 保有土地の状況	
3	今後の先行取得制度活用の方 考 え 方	7
	(1) 川崎市の地価の状況	
	(2) 近年の用地取得実績の状況	
	(3) 今後の用地取得需要見込みについて	
	(4) 今後の先行取得制度活用の方 考 え 方	
4	今後の土地開発公社の活用について	11
	(1) 基本方針	
	(2) 経営改善のための具体的措置	
	(3) 取得手続きにおける透明性の確保	
	用地先行取得制度における土地開発公社のあり方検討会議設置要綱	13

1 これまでの総合的土地対策の経過

本市では、高度経済成長のもとで京浜工業地帯の中核として著しく人口が集中し、急速な市街化が進む中で、基本的な都市施設や都市基盤施設の整備が急がれる状況にありました。そのための公共用地の確保にあたっては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には用地を先行取得しておくことが課題となっていました。

こうしたことから、用地の先行取得を行うため、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、計画的に公共ストック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・地方を通じた財政環境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、本市の土地問題の中心的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11年2月に「川崎市低・未利用地対策基本方針」を策定し、先行取得用地等を「当初計画に沿って使用していくべき土地」（A分類）と「処分を含めた対策検討を行う土地」（B分類）とに分類し、保有総額の縮減と金利負担の抑制に取り組んできました。

平成12年9月、この基本方針の考え方を踏まえ、全国に先駆けて、「土地開発公社の経営の健全化に関する計画」を策定し、「第1次総合的土地対策計画」として、土地開発公社の抜本的な経営健全化に向けた保有額の総額縮減に取り組むとともに、公共用地先行取得等事業特別会計及び土地開発基金保有額の縮減についても取組を推進してきました。

平成16年2月には、「第1次総合的土地対策計画」のローリングを実施し、「第2次総合的土地対策計画」を策定し、さらに平成18年2月には、新たな「土地開発公社経営健全化対策」が国から示されたことを踏まえ、「第3次総合的土地対策計画（平成18年度～平成22年度）」を策定して、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に向けて取り組んできました。

こうした土地対策への取組により、平成12年度当初、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、健全な先行取得用地の保有状況となりました。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、引き続き、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検討を進めています。

（これまでの土地対策の経緯）

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

2 総合的土地対策計画の成果と保有土地への対策

(1) 第1次総合的土地対策計画の取組結果

○ 実施期間

平成12年度～平成16年2月（公社経営健全化計画期間：H12～H17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（市債を活用）
- ・ 土地開発公社に対する無利子融資の実施（転貸債を活用）
- ・ 用地会計による土地開発公社保有地の再取得（用先債の弾力運用）
- ・ 基金条例等の改正（土地開発基金の一部処分、再取得利息の協議制度(当面無利息)の追加）
- ・ 土地開発基金による土地開発公社保有地の再取得（用途不明確土地の再取得）
- ・ 民間直接売却の実施（代替地、道路残地等を公社が直売）

○ 成果 ⇒ 保有額を840億円(39%)縮減

区 分	H12年度 当初		H15年度末 (3月 補正前)	縮減額	縮減率
3制度の合計	2,153億円	⇒	1,313億円	840億円	39.0%
土地開発公社	1,311億円		712億円	599億円	45.7%
用地会計	774億円		560億円	214億円	27.6%
土地開発基金	68億円		41億円	27億円	39.7%

○ 主な再取得用地

（土地開発公社）

- ・ 都市計画道路小杉菅線用地（H12、41億円）
- ・ 南部生活環境事業所整備事業用地（H12、15億円）
- ・ 柿生小学校拡張用地（H12、16億円）
- ・ マイコンシティ事業用地（H12・H13、27億円）
- ・ 南部葬祭場建設用地（H13、21億円）
- ・ 都市計画道路野川柿生線用地（H13、35億円）
- ・ 北部医療施設整備事業用地（H14、57億円）

（用地会計）

- ・ 川崎子ども夢パーク整備事業用地（H12、65億円）
- ・ 杣形緑地（H12、38億円）
- ・ 宮前スポーツセンター用地（H13、19億円）

(2) 第2次総合的土地対策計画の取組結果

○ 実施期間

平成16年3月(3月補正)～平成17年度(計画期間:H16.3月～H20年度)

○ 主な対策内容

- ・ 「第1次総合的土地対策計画」の対策内容に加えて、次のとおり重点課題の解決に向けた取組を実施しました。
- ・ マイコンシティ事業用地の事業手法の転換及び再取得(土地開発基金を活用)
- ・ 水江町地内公共用地等に係る土地開発公社への無利子融資の実施(転貸債を活用)

○ 成果 ⇒ 保有額をさらに282億円(21.5%)縮減

区 分	H15年度末 (3月補正前)		H17年度末	縮減額	縮減率
3制度の合計	1,313億円		1,031億円	282億円	21.5%
土地開発公社	712億円		539億円	173億円	24.3%
用地会計	560億円		467億円	93億円	16.6%
土地開発基金	41億円		25億円	16億円	39.0%

○ 主な再取得用地等

(土地開発公社)

- ・ マイコンシティ事業用地 (H15、 45億円)
- ・ 都市計画道路向ヶ丘遊園駅菅生線用地 (H16、 16億円)
- ・ 久本薬医門公園用地 (H16、 13億円)
- ・ 一般国道409号線道路改良事業用地 (H16・H17、 8億円)
- ・ 仮称市民利用施設事業用地(直接売却) (H17、 7億円)

(用地会計)

- ・ 精神薄弱者更生施設用地 (H16、 11億円)
- ・ 上平間老人いこいの家用地 (H17、 5億円)
- ・ 新川崎都市拠点総合整備事業用地 (H17、 13億円)
- ・ 麻生鳥のさえずり公園 (H17、 25億円)

(3) 第3次総合的土地対策計画の取組結果

○ 実施期間

平成18年度～平成22年度（計画期間：同左）

○ 主な対策内容

- ・ 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（当初処分予定 H23 以降の前倒し再取得）
- ・ 貸付・売却等の実施（公社直接売却、市有地処分事業等）
- ・ 土地開発公社経営健全化対策の活用（民間貸付による有効活用）

○ 成果 ⇒ 保有額をさらに 795 億円(77.1%)縮減

区 分	H17年度末		H22年度末	縮減額	縮減率
3 制度の合計	1,031億円	➡	236億円	795億円	77.1%
土地開発公社	539億円		116億円	423億円	78.5%
用地会計	467億円		110億円	357億円	76.4%
土地開発基金	25億円		10億円	15億円	60.0%

○ 主な再取得用地

（土地開発公社）

- ・ 中原消防署複合化施設用地 (H18、23億円)
- ・ 緑ヶ丘霊園用地 (H18～H22、8億円)
- ・ 多摩川リバーサイド整備事業用地 (H19、7億円)
- ・ 水江町地内公共用地 (H20、241億円)
- ・ 早野聖地公園用地 (H18～H22、35億円)

（用地会計）

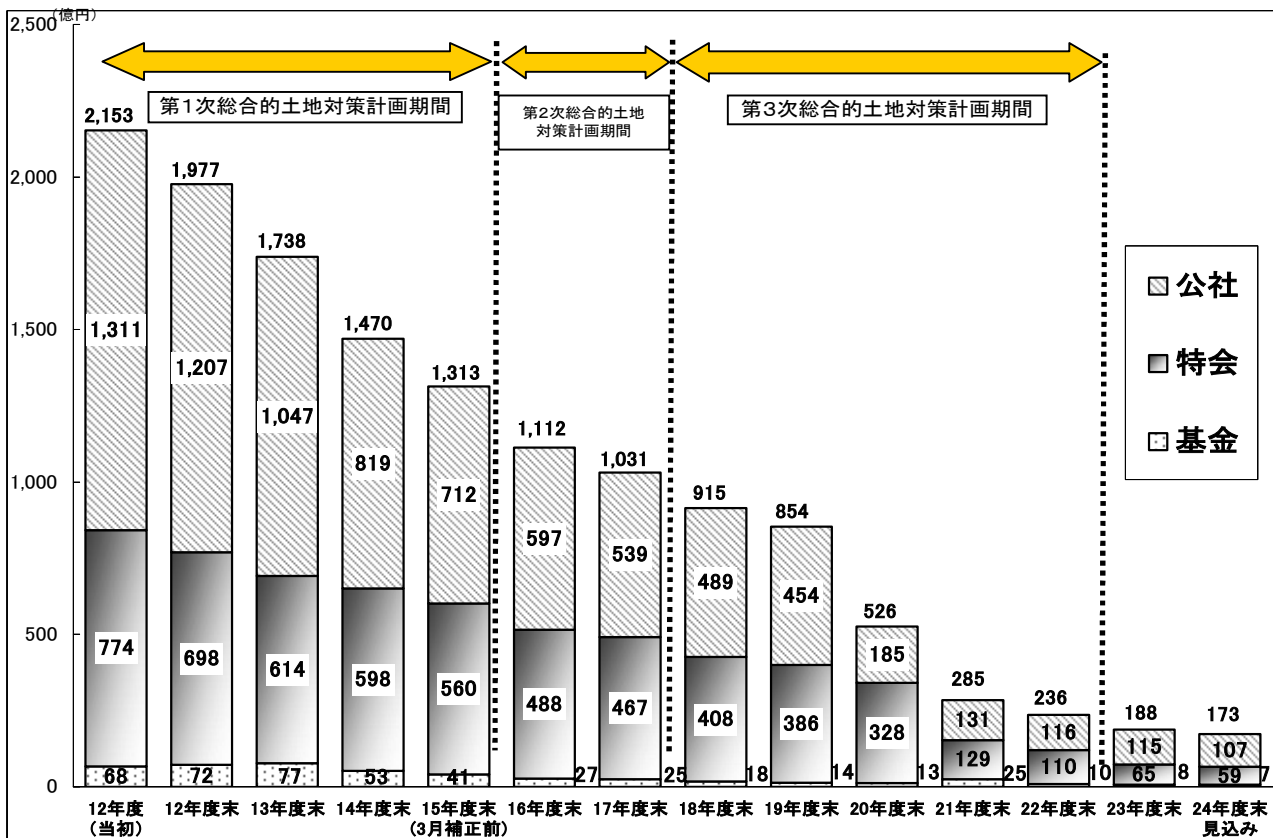
- ・ 新川崎都市拠点総合整備事業用地 (H18～H22、276億円)
- ・ リサイクルパークあさお用地 (H18、10億円)
- ・ 多摩スポーツセンター用地 (H20、19億円)

（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

年 度 先行取得制度	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		参 考	
		H15年度末 (補正前)	H17 年度末	H22 年度末	縮減額	比率 (縮減率)	H23 年度末	H24年度末 見込み
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%)	188億円	173億円
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%)	115億円	107億円
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%)	65億円	59億円
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%)	8億円	7億円
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				



(4) 保有土地の状況

3次11年間にわたる総合的土地対策計画を策定し、長期保有土地の縮減に取り組んだ結果、平成12年度当初と比べ、約90%の保有額の縮減を果たし、健全な先行取得用地の保有状況となりましたが、一部課題として残っている用地については、次のとおり対処します。

- ア 交通局事業用地は、「新技術による川崎縦貫鉄道整備推進検討委員会」の提言を踏まえ事業化の時期が不透明となったことから、土地開発公社による直接売却で処理する。
- イ 水江町土壤汚染対策費用は、土地開発公社の準備金で処理する方向で調整を行う。

また、平成23年度末現在の先行取得用地の保有額は、次の一覧のとおり、土地開発公社115億円、用地会計64億円、土地開発基金8億円で、3制度合計では188億円となっています。

【土地開発公社】

No.	事業名	所在地	取得年度	単位：㎡、百万円
				H23末面積 H23末簿価
1	生田緑地用地	宮前区・多摩区	S61～H6	9,048.15 1,701
2	登戸土地区画整理事業用地	多摩区	H4～H5	2,001.13 1,799
3	市道麻生5号線東百合丘77号、115号線用地	麻生区	H4	572.06 423
4	市道池田4号線道路改良事業用地	川崎区	H3～H8	344.96 607
5	都市計画道路世田谷町田線用地	多摩区	H2	61.08 122
6	一般県道鶴見溝ノ口線用地	高津区	H3	691.25 2,440
7	市道三田第55号線道路改良事業用地	多摩区	H2	2,199.58 930
8	市道南生田44号線用地	多摩区	H6	170.77 124
9	市道宮前6号線道路改良事業用地	宮前区	H4～H6	612.42 394
10	主要地方道横浜上麻生線用地	麻生区	S62～H3	1,803.12 864
11	準用河川平瀬川支川改修事業用地	麻生区	H4	450.10 300
12	都市計画道路梶ヶ谷菅生線予定地(5条)	宮前区	S58～S60	637.35 296
13	横浜生田線予定地(5条)	宮前区	S61	510.41 217
14	国道409号線予定地(4・5条)	中原区・高津区	S63～H7	678.69 927
15	交通局事業用地	宮前区	H14	532.11 159
16	水江町地内公共用地(5条)	川崎区	H19・H20	0.00 232
土 地 開 発 公 社 合 計				20,313.18 11,535

【用地会計】

No.	事業名	所在地	取得年度	単位：㎡、百万円
				H23末面積 H23末保有額
1	新川崎地区都市拠点総合整備事業用地(創造のもり第3期地区)	幸区	H6～H8	9,206.85 3,149
2	菅生緑地用地	宮前区	H20	927.64 73
3	生田緑地用地	多摩区	H16～H19	6,247.34 381
4	一般県道鶴見溝ノ口線用地	高津区	H5～H8	636.26 1,080
5	小田公園	川崎区	H17	1,389.63 1,316
6	水沢2丁目地内特別緑地保全地区用地	宮前区	H23	6,346.78 445
用 地 特 別 会 計 合 計				24,754.50 6,444

【土地開発基金】

No.	事業名	所在地	取得年度	単位：㎡、百万円
				H22末面積 H23末保有額
1	早野聖地公園用地(墓域)	麻生区	H5～H10	3,894.41 527
2	道路改良国道409号線用地	中原区	H2・H22	255.60 228
3	王禅寺地内公益用地	麻生区	H13	1,010.06 16
4	仮称麻生消防署金程出張所用地	麻生区	H13	1,000.00 16
土 地 開 発 基 金 合 計				6,160.07 787
3 制 度 の 合 計				51,227.75 18,766

3 今後の先行取得制度活用の方

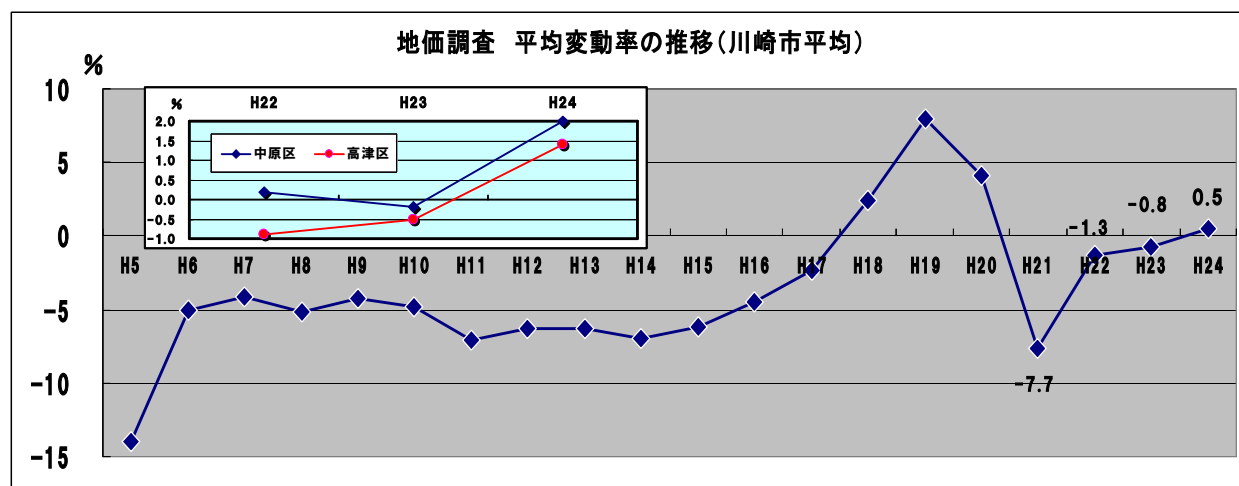
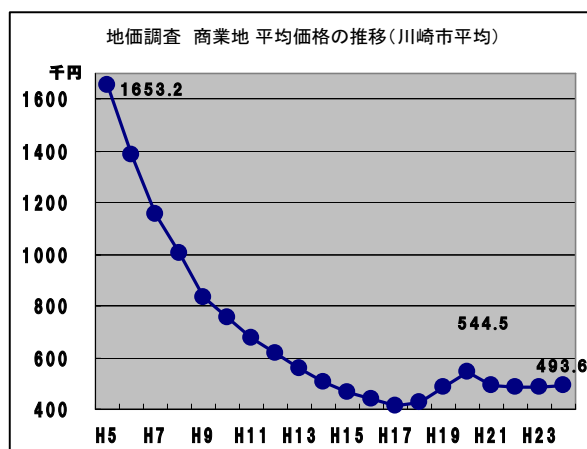
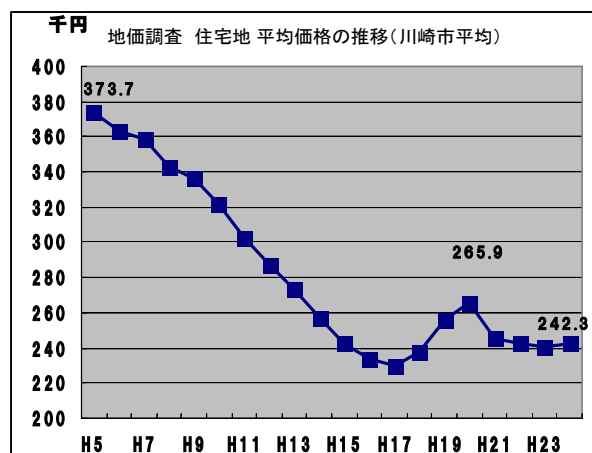
(1) 川崎市の地価の状況

平成24年7月の地価調査では、平成23年7月以降の1年間の地価は、全国的に依然として下落を示しましたが、下落率は縮小し、上昇・横ばいの地点も増加しました。

住宅地に地価については、低金利や住宅ローン減税等の施策による住宅需要の下支えもあって下落率は縮小しました。人口の増加した地域で下落率の小さい傾向が見られ、住環境良好あるいは交通利便性の高い地点で地価の上昇が見られます。また、商業地の地価についても、前年より下落率が縮小しました。

東京圏では、大震災の影響からの回復傾向が見られ、半年毎の地価動向を見ると、特に24年1月～6月は回復の程度が加速しました。特に神奈川県では横浜市及び川崎市を中心として上昇地点が増加しました。

川崎市内の平成24年地価調査結果をみると、住宅地では、幸区・中原区・高津区の3区の平均価格が上昇しており、商業地では、多摩区・麻生区を除く5区で平均価格が上昇しています。用途別全体では、昨年比0.5%地価が上昇しており、114の調査地点のおよそ8割にあたる88の調査地点で昨年度の地価を上回るか、同水準の地価となっています。とりわけ、中原区・高津区では、約2%の地価上昇率を示しています。本市を含めた大都市圏では、「ほぼ下げ止まり」の状況がみられます。



(2) 近年の用地取得実績の状況

平成12年度から23年度までの12年間における新規の用地取得実績は、先行取得、直接取得を合わせて、約1,379億円となっている。そのうち、先行取得実績は、全体の19%の約262億円で、総合計画の着実な推進のため、地権者との用地交渉の結果として、必要な用地を先行取得しています。

先行取得用地の内訳をみると、件数的には、道路・街路・河川用地が過半数を占め、用地取得費では、公園・緑地用地が約半分を占めています。

なお、土地開発公社で先行取得した「道路・街路・河川用地」の約15億円は、そのほとんどが事業中の用地で、用地会計が活用できなかったものです。

○ H12～H23の用地取得実績

(単位:億円)

先行取得用地内訳			
道路・街路・河川用地	公園・緑地用地	その他	合計
23	122	117	262
15	1	7	23
3	107	92	202
5	14	18	37

先行取得	262	19.0%
土地開発公社	23	1.7%
用地会計	202	14.6%
土地開発基金	37	2.7%
直接取得	1,117	81.0%
合計	1,379	100.0%

(3) 今後の用地取得需要見込みについて

今後10年程度の本市の用地取得需要見込みについては、幹線道路の整備計画である道路整備プログラムなどに基づく道路用地の取得や、緑の基本計画に基づく特別緑地保全地区などの緑地保全施策の推進のため、約57ha、約950億円の用地取得需要が見込まれています。

○ 道路用地 約15ha 約770億円

国道409号、都市計画道路（宮内新横浜線・丸子中山茅ヶ崎線・溝ノ口線・世田谷町田線・菅早野線等）他

○ 緑地公園用地 約42ha 約180億円

生田緑地、菅生緑地、早野聖地公園、特別緑地保全地区用地

◎ 合計 約57ha 約950億円

(4) 今後の先行取得制度活用の考え方

- ① 今後10年程度で約950億円の用地取得需要があり、近年の先行取得実績を勘案すると、先行取得需要も一定程度見込まれる中で、社会資本整備の継続的・計画的な推進、総合計画の着実な推進等の観点から、引き続き、適宜、先行取得制度を活用し用地取得を行います。
- ② 厳しい財政状況の中、十分な土地開発基金現金を確保することが困難な状況の中で、先行取得需要に適切に対応していくためには、現在の先行取得3制度それぞれの機能が必要です。
したがって、今後も引き続き、3制度それぞれの特徴を踏まえ利点を活かしながら、先行取得3制度を機能的・効果的に活用します。
- ③ 先行取得制度活用にあたっては、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います。
- ④ 土地開発公社において新規取得する場合は、取得用地が小規模、継続的な事業など軽微と判断される案件を除き、市議会に報告し、透明性の確保を図ります。

○ 用地先行取得3制度の概要

区 分	土地開発基金	用地会計	土地開発公社
目 的	○地方公共団体の事業の円滑な実施	○公共事業の計画的かつ円滑な推進	○公有地拡大の計画的な推進 ○地域の秩序ある整備と公共の福祉の増進
資 金	○自己資金（基金）	○市債発行（用地先行取得事業債） ○償還期間10年、満期一括 ○国による都市開発資金貸付金	○民間資金の借入
買戻時負担	○取得原価	○取得原価 ○利子	○取得原価 ○管理費 ○利子 ○事務費
特 徴 ・ 役 割	○個別用地の予算措置は不要 ○基金現金の範囲内での利用で、弾力的、機動的な対応が可能 ○小規模かつ短期で買戻す用地取得	○10年以内の事業化が要件 ○国へ起債の届出が必要 ○歳出予算への計上を含めた予算措置が必要 ○補償費、測量費等への対応が可能 ○国の補助認定前や都市計画事業認可前等、事業化前の計画段階での用地取得	○個別用地の予算措置の必要がなく、債務負担行為限度額の範囲内での利用 ○緊急的な用地取得、事業残地の取得や補償費への対応などが可能 ○事業区間内で、次年度以降に国庫補助事業として再取得が予定される用地取得 ○補助事業による再取得の条件として、公社による先行取得が指定される用地取得

4 今後の土地開発公社の活用について

(1) 基本方針

- ア 今後の先行取得制度活用の考え方に基づき、先行取得3制度における公社の利点・特徴を活かし、機動的・安定的な公共用地取得に活用します。
- イ 公社の事業資金が民間借入によることから、新規取得については、必要性、効果及び事業化の確実性等を検討し、慎重な運用を図ります。
- ウ 法人経営の一層の改善を推進するとともに、今後、社会・経済環境や地価動向等を踏まえ、公社機能について再検証します。
- エ 既存の事業用地について、計画的に再取得するものとし、概ね10年程度の期間で、長期保有土地の解消を目指します。

(2) 経営改善のための具体的措置

ア 保有資産の活用

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確保と貸付可能面積に対する貸付率の向上など、当面処分予定のない土地については、短期貸付による暫定利用を積極的に推進し、経営に貢献してきました。

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

イ 効率的な運営体制の確保

川崎市住宅供給公社との役員の兼務や、退職職員の不補充などを継続するとともに、より効率的な運営体制による経営を図っていきます。

ウ 資金調達手法の見直し

金利負担の軽減を図るため、証券発行や金利入札の検討等、資金調達手法の見直しに取り組んでいきます。

(3) 取得手続きにおける透明性の確保

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など、取得手続きにおける透明性の確保を図ってまいります。

- | | |
|-------------|---|
| 1 報 告 対 象 | 土地開発公社へ依頼する土地の取得 |
| 2 報 告 先 | 常任委員会 |
| 3 報 告 担 当 局 | 取得目的となる事業を所管する局 |
| 4 報 告 方 法 | (1) 年度開始前においては、年度分一括して予算説明時に報告する。
1ha 以上かつ 8,000 万円以上の用地については、個別案件ごとに報告し、それ以外の土地については、一括して報告する。(ただし、各局において小規模、継続的な事業である等、軽微と判断する案件はこの限りではない。)
(2) 年度途中に取得する案件については、個別案件ごとに報告する。(ただし、各局において小規模、継続的な事業である等、軽微と判断する案件はこの限りではない。) |

用地先行取得制度における土地開発公社の

あり方検討会議設置要綱

（設置の目的）

第1条 本市の用地先行取得制度における土地開発公社のあり方を検討し、方針を決定するため、用地先行取得制度における土地開発公社のあり方検討会議（以下「検討会議」という。）を設置する。

（所管事項）

第2条 検討会議の所管事項は次のとおりとする。

- （1） 用地先行取得3制度における土地開発公社の役割についての検討に関すること。
- （2） 土地開発公社のあり方についての検討に関すること。
- （3） 検討に必要な調査、情報収集に関すること。
- （4） その他検討に必要な事項。

（構成）

第3条 検討会議は、別表に掲げる職員で構成する。

2 検討会議の迅速かつ円滑な審議を図るため、必要な場合はワーキンググループを置くことができる。

（座長）

第4条 座長は、財政局資産管理部長をもって充てるものとし、座長は検討会議の総括に努める。

（副座長）

第5条 副座長は、財政局資産管理部資産運用課長をもって充てるものとし、副座長は座長を補佐し、座長に事故等の不測の事態があったときは、その職務を代理する。

(関係者の出席)

第6条 座長は、必要に応じて関係者の出席を求め、意見を聞くことができる。

(庶務)

第7条 会議の庶務は、財政局資産管理部資産運用課において処理する。

附 則

この要綱は、平成22年5月12日から施行する。

(別表)

座	長	財 政 局 資 産 管 理 部 長
副	座 長	財 政 局 資 産 運 用 課 長
委	員	総 務 局 行 財 政 改 革 室 長
		総合企画局都市経営部長
		財 政 局 財 政 部 長
		まちづくり局市街地開発部長
		建設緑政局道路河川整備部長
		建設緑政局緑政部長
		総務局行財政改革室担当課長（出資法人担当）
		総合企画局企画調整課担当課長（公有地調整担当）
		財 政 局 財 政 課 担 当 課 長
		財 政 局 資 金 課 長
		まちづくり局市街地整備推進課長
		建設緑政局緑政課長
		建設緑政局道路整備課長
オブザーバー		土地開発公社事務局長
		土地開発公社業務課長

用地先行取得制度における土地開発公社の

あり方検討会議設置要綱

（設置の目的）

第1条 本市の用地先行取得制度における土地開発公社のあり方を検討し、方針を決定するため、用地先行取得制度における土地開発公社のあり方検討会議（以下「検討会議」という。）を設置する。

（所管事項）

第2条 検討会議の所管事項は次のとおりとする。

- （1） 用地先行取得3制度における土地開発公社の役割についての検討に関すること。
- （2） 土地開発公社のあり方についての検討に関すること。
- （3） 検討に必要な調査、情報収集に関すること。
- （4） その他検討に必要な事項。

（構成）

第3条 検討会議は、別表に掲げる職員で構成する。

2 検討会議の迅速かつ円滑な審議を図るため、必要な場合はワーキンググループを置くことができる。

（座長）

第4条 座長は、財政局資産管理部長をもって充てるものとし、座長は検討会議の総括に努める。

（副座長）

第5条 副座長は、財政局資産管理部資産運用課長をもって充てるものとし、副座長は座長を補佐し、座長に事故等の不測の事態があったときは、その職務を代理する。

(関係者の出席)

第6条 座長は、必要に応じて関係者の出席を求め、意見を聞くことができる。

(庶務)

第7条 会議の庶務は、財政局資産管理部資産運用課において処理する。

附 則

この要綱は、平成22年5月12日から施行する。

(別表)

座	長	財 政 局 資 産 管 理 部 長
副	座 長	財 政 局 資 産 運 用 課 長
委	員	総 務 局 行 財 政 改 革 室 長
		総合企画局都市経営部長
		財 政 局 財 政 部 長
		まちづくり局市街地開発部長
		建設緑政局道路河川整備部長
		建設緑政局緑政部長
		総務局行財政改革室担当課長（出資法人担当）
		総合企画局企画調整課担当課長（公有地調整担当）
		財 政 局 財 政 課 担 当 課 長
		財 政 局 資 金 課 長
		まちづくり局市街地整備推進課長
		建設緑政局緑政課長
		建設緑政局道路整備課長
オブザーバー		土地開発公社事務局長
		土地開発公社業務課長

1 計画策定の背景・趣旨

【これまでの取組】
 平成23年2月 「川崎版PRE戦略かわさき資産マネジメントプラン」を策定
 本市が保有する資産の量・質・配置の適正化のために、「資産・債務改革」を推進

課題 事業残地等の活用推進の必要性

平成24年1月 「事業残地等の最適な活用方策検討基本方針」を策定
 現在行政利用されておらず、また将来においても活用の予定がない土地の活用方策検討基本方針を決定し、資産保有の最適化の取組を推進

【計画策定の趣旨】
 方針に基づき、事業残地等の活用により、市民又は本市に対し、効果を発揮できる活用を実施していくための計画を策定

《主な効果》
 ●暮らしやすい地域社会の構築に向けた取組を推進 ●市民の参加と協働を推進
 ●地球温暖化対策の取組に寄与 ●貸付料、売却金等による財政効果 ●維持管理コスト軽減 等

2 計画対象物件の抽出及び活用方策決定の考え方

【検討対象物件の抽出】

①道水路台帳平面図を活用して抽出した道水路の余剰部分 594件

②「普通財産」全体から「市の事業に用いる土地」を除いて抽出した、売却可能資産 214件

【計画対象物件の抽出】
 検討対象物件のうち一定の条件が整った物件(計画対象物件)149件を抽出しました。

《計画対象物件抽出のフロー》

検討対象物件 808件 → 条件整理 → 計画対象物件 172件

計画対象外 636件

- 道路、河川等に必要 (476件)
- 継続的に「貸付け」中 (61件)
- 不法占拠物件 (54件)
- 線路敷地等 (45件)

【最適な活用方策決定の考え方】
 計画対象物件について、計画策定の趣旨である効果を発揮できる活用を実施するために、「基本的な考え方」を踏まえ、活用方策を決定します。

《基本的な考え方》

- 土地そのものの状況や地歴、周辺環境、将来性等を勘案し、土地が持つ使用価値及び市場価値を考慮すること
- 行政だけではなく、地域団体や民間事業者を含めた、活用するにふさわしい主体を選定すること

※149件(一団の土地で整理)

《活用方策の分類》

① 施策推進型利用
 ・公共建物用地として使用
 ・施策の関連用地として使用
 例 市民生活向上に寄与する施設用地



事業推進のため、学校法人に生涯学習施設用地として売却(平成19年度売却)

② 地域利用
 ・市の働きかけ、地域からの要望により地域団体が利用
 例 花壇用地、掲示板用地



花壇 防災倉庫

③ 売却・貸付け
 ・入札・随意契約による売却
 ・売却より有利な場合の貸付け
 ・将来の活用に備えた暫定的な貸付け
 例 落札者への売却、貸付け



売却予定 駐車場として貸付け予定

④ 適正管理
 ・いずれの活用方策も見出せない
 ・植栽等が良好に管理されている
 例 売却や貸付けが可能だが、良好に管理されている植栽



良好に管理されている植栽 擁壁

最大の効果の発揮

3 実施計画

【実施計画】
 活用方策を決定できた計画対象物件は、各活用方策の一覧に登載しました。今後活用方策を決定する計画対象物件の活用方策や実施計画の見直しについては、土地活用の審議機関である公有地総合調整会議に諮り、実施計画に反映していきます。

《実施計画の概要》

	施策推進型利用	地域利用	売却	貸付け	適正管理	今後活用方策決定	合計
件数	2件	1件	42件	11件	31件	62件	149件
面積	743.41㎡	411.94㎡	2,150.07㎡	1,439.75㎡	13,513.06㎡	10,889.82㎡	29,148.05㎡
活用例		・花壇		・駐車場 ・太陽光パネル			

※面積は活用方策ごとの面積であり、活用内容によっては活用面積と差異が生じます。

4 実施計画の進行管理

【実施計画の進行管理】
 庁内における役割を明確にして、調査・計画・実行・検証による進行管理を行い、活用による効果の発揮に向けて取り組みます。

公有地総合調整会議

報告・決定

総括部門
(財政局資産運用課)

《総括部門の主な取組》

- 実施計画の状況把握・更新
- 公有地総合調整会議等への報告
- 計画対象物件の公表

相談・支援

財産所管局区
(活用方策によっては関係局区)

《財産所管局区の主な取組》

- 売却可能(予定)資産の抽出
- 計画対象物件及び活用方策の決定
- 活用方策の実施

事業残地等の最適な活用実施計画

2013(平成 25)年2月

川 崎 市

目 次

	ページ
第 1 章 計画策定の背景・趣旨	1
第 2 章 計画対象物件及び活用方策決定の考え方	2
1 検討対象物件の抽出	2
2 検討対象物件の計画化	2
(1) 検討対象物件から計画対象物件の抽出	2
(2) 最適な活用方策決定の考え方	4
第 3 章 実施計画	9
1 実施計画	9
2 実施計画の見直し	20
(1) 活用方策の変更	20
(2) 実施計画への事業残地等の追加	20
(3) 実施計画からの削除	20
第 4 章 実施計画の進行管理	21
1 実施計画の進行管理	21
2 各段階における実施計画の進め方	22
(1) 調査 (Research)	22
(2) 計画 (Planning)	22
(3) 実行 (Practice)	23
(4) 検証 (Review)	23
事業残地等の最適な活用方策検討基本方針	25
貸付地及び事業残地等の処分事務取扱基準 (抜粋)	28

第1章 計画策定の背景・趣旨

本市では、3次にわたる総合的土地対策計画を策定し、平成12年度から平成22年度までの計画期間の中で、土地開発公社、公共用地先行取得等事業特別会計及び土地開発基金（以下「土地先行取得3制度」という。）で保有する長期保有土地の総量削減に取り組み、事業化と並行して用途廃止した土地を民間に直接売却してきました。その結果、土地先行取得3制度の平成12年度当初2,153億円だった保有額を、平成22年度末には236億円とし、約90パーセントの縮減を達成しました。

その間、市有地の有効活用を推進するために、平成19年12月には「市有財産を有効活用するための基本方針」を策定し、施設内や道路予定地などといった行政財産の余剰部分を駐車場や自動販売機の用地として貸し付けたり、普通財産を売却するなどの取組を推進してきました。

平成23年2月には、「川崎版PRE戦略かわさき資産マネジメントプラン」を策定し、資産経営の観点から、適切な市民サービス提供において、本市が保有する資産の量・質・配置の適正化のために、「資産・債務改革」を推進することとしています。また、平成23年3月に策定した「川崎市新たな行財政改革プラン～第4次改革プラン～」においては、道路・河川事業の整備後に残地となった土地等の有効活用について取り組んでいくこととしました。

これまで、事業残地等（※）に多くみられる単独利用が困難な土地は、財産所管局が隣接地権者等と協議の上、売却を検討する場合がほとんどでした。また、行政財産として市が保有している道路や河川、水路については、市が必要とする道路部分と不必要な余剰部分とを、筆を分けずに管理してきたことがありました。こういった土地について、余剰部分を市が道路等として一体で管理し続けること又は市有地としての認識を持たずに保有し続けていることがあり、隣接地権者からの申請なしには活用の推進が難しい状況でした。

そこで、平成24年1月に、行財政改革プランや資産マネジメントプランに掲げる資産保有の最適化の取組を一層推進するため、「事業残地等の最適な活用方策検討基本方針」を決定しました。これは、市内に点在する事業残地等の個別的、具体的な状況等を十分勘案しながら、個々の土地について、貸付け、売却など最適な活用方策を決定していくことを決めたもので、有効活用することによる財政効果だけではなく、市民の参加と協働の推進や生活環境の改善、事業残地等の管理にかかるコストの軽減などの効果も期待するものです。

このたび、この方針に基づき、最適な活用方策を決定するための考え方を整理し、事業残地等の活用に向けた実施計画を策定しました。今後は、既に保有している又は新たに発生する事業残地等を確実に把握するとともに、売却に限らず、統一的な考え方に基づいて、活用方策を検討します。さらに、事業残地等の情報を公表することにより、様々な観点からの活用を横断的に検討していきます。

本計画を着実に推進すると共に、活用方策が未決定又は今後発生する事業残地等についても、本計画に基づいて検討することで、市民又は本市に対し、効果を発揮できるよう取り組んでいきます。

※ 事業残地等とは、事業残地及び事業跡地のことをいいます。（28ページ参照）

第2章 計画対象物件及び活用方策決定の考え方

1 検討対象物件の抽出

「事業残地等の最適な活用方策検討基本方針」（以下「方針」という。）に基づき、資産に関する制度改革を踏まえ資産保有の最適化を行い、かつ、最適な活用を推進するために、公用又は公共用として活用されていないもののうち、将来においても活用の予定がない事業残地等を検討の対象として、本計画を策定します。

具体的には、道路区域等に編入されている事業残地等に着眼し、平成22年度に道水路台帳平面図を活用してリストアップした土地（以下「掘り起こし物件」という。）と、新地方公会計制度に対応する財務諸表の作成にあたり、「普通財産」全体（一部行政財産を含む。）から「市の事業に用いる土地」を除いて抽出した、売却が可能な資産（以下「売却可能資産」という。）について、本計画の検討対象とします。

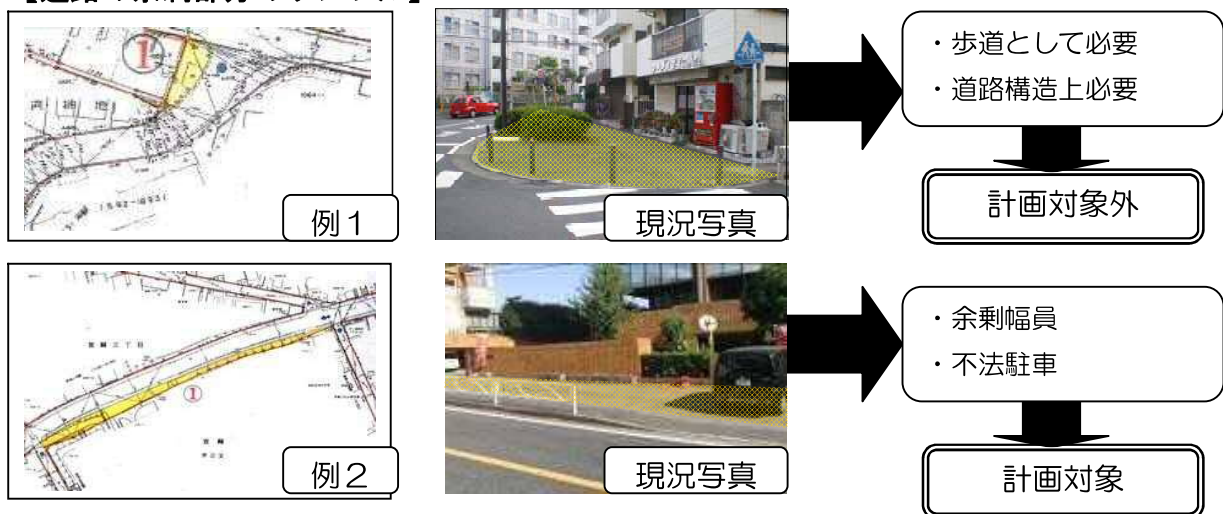
2 検討対象物件の計画化

（1）検討対象物件から計画対象物件の抽出

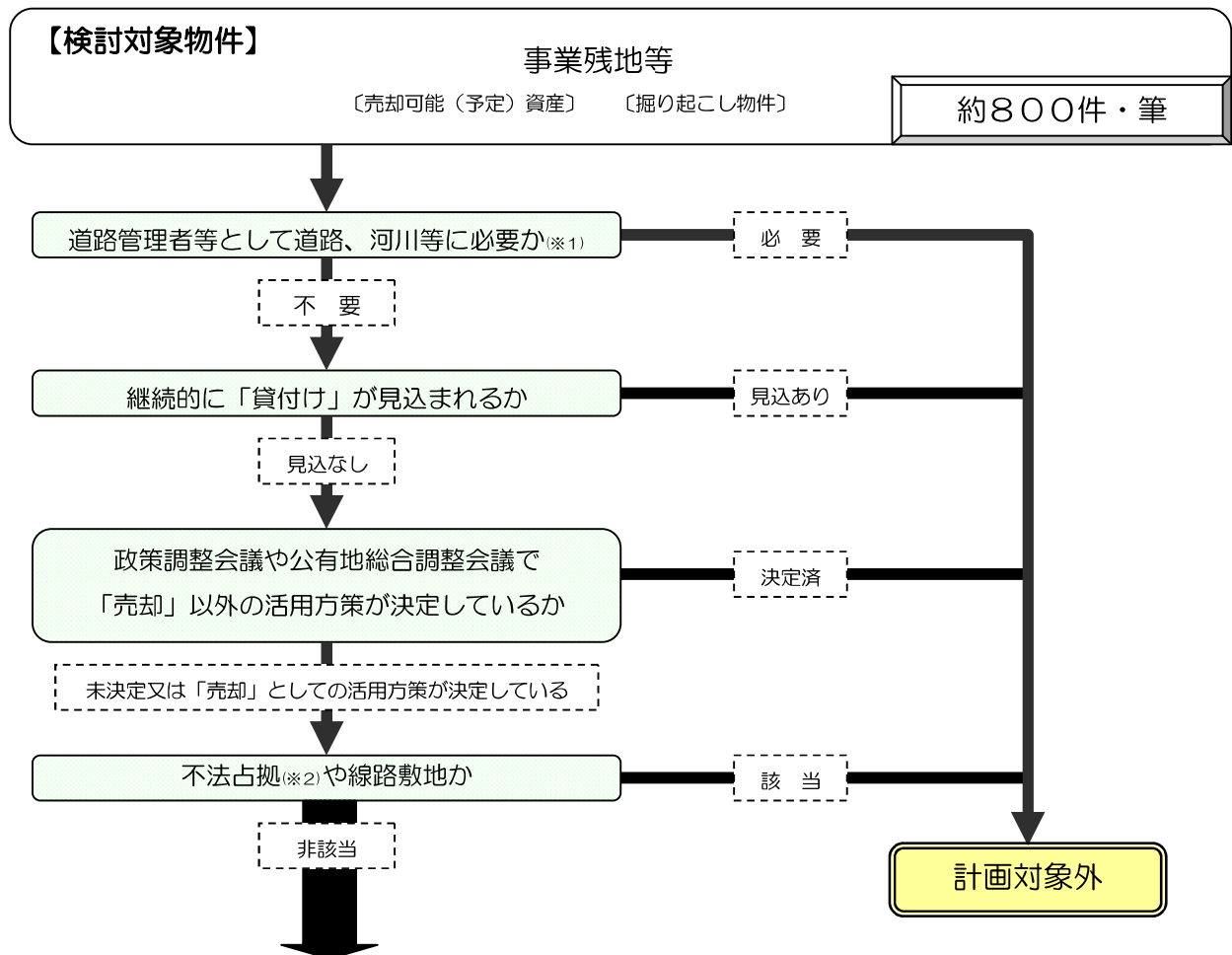
検討の対象となった土地の状況によっては、計画対象とすることができない又はふさわしくない土地があります。

例えば、掘り起こし物件については、道水路台帳平面図上余剰だと思われるため抽出した土地が、現地を確認すると線路敷地であったり、次の例1のように道路として整備され通行の用に供されており、余剰ではない場合があります。一方で、例2のように実際に余剰となっており低未利用の状態である場合もあります。また、売却可能資産についても、住宅敷地の用途として貸し付けているなど既に活用されている場合がありますので、次のフローに沿って条件を整理した上で、検討対象物件から計画対象物件を抽出します。

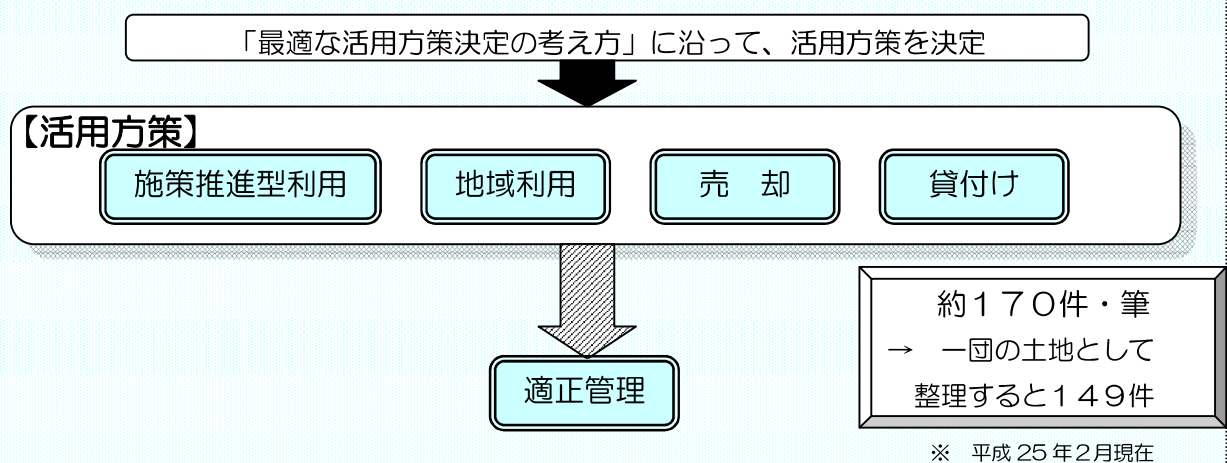
【道路の余剰部分のサンプル】



【計画対象物件抽出のフロー】



【計画対象物件】



※1 道路、河川等として必要な場合、市民生活に必要な都市施設として、適正に管理していく。

※2 「川崎市不法占拠対策基本方針」に基づき、優先順位を決めて、対策を推進していく。

（２）最適な活用方策決定の考え方

活用方策の決定にあたっては、計画策定の趣旨のとおり、活用により、市民又は本市に対し効果を発揮することが求められます。

活用方策に優先順位はなく、次の「基本的な考え方」に基づき、活用による効果や影響を総合的に勘案し、「活用方策の分類」に当てはまる最適な活用方策を決定します。

具体的には、それぞれの土地について、道路法、都市計画法等の関係法令における位置付け、どのように取得したか、これまでどのように管理していたか等の経緯、活用により周辺にどのような影響が発生するか等を考慮し、また、最もふさわしい活用主体を選定して、最大の効果をあげることができる活用方策を決定することになります。

これらを検討した結果、いずれの活用方策も見出せない土地、市がやむを得ず保有している位置指定道路、良好に管理されている植栽等の場合は、引き続き現況のまま適正に管理する土地として「適正管理」に位置付けます。

【基本的な考え方】

■土地そのものの状況や地歴、周辺環境、将来性等を勘案し、土地が持つ使用価値及び市場価値を考慮すること

■行政だけではなく、地域団体や民間事業者を含めた、活用するにふさわしい主体を選定すること

【活用方策の分類】

１ 施策推進型利用

①活用主体が行政の場合

- ・市が公共建築物用地として使用する場合
- ・市が事業の重要なツールとして使用する場合

具体例

- ・●●事務所建設用地
- ・●●事業の案内看板用地

②活用主体が行政以外の場合

- ・市が推進する施策の関連用地として活用する場合

具体例

- ・社会福祉施設用地としての民間事業者への貸付け
- ・事業協力者への売却
- ・市民が利用できる生涯学習施設の用地としての学校法人への売却

※ ここでいう売却、貸付けは、施策推進型利用に位置付けます。

2 地域利用

- ・地域からの要望があり、財産所管局区及び関係局区としても特段の問題がない場合
- ・地域利用の可能性が見込め、市から働きかけた結果、地域団体が利用することになった場合

具体例

- ・花壇用地
- ・掲示板用地
- ・防災倉庫用地

3 売却・貸付け

- ・単独利用が可能である土地を売却する場合
- ・単独利用が困難であるが、隣接地権者による買受けが見込まれる土地を売却する場合
- ・事業者等に貸付ける場合

※ 次のいずれかに該当する場合は、売却より貸付けを優先的に検討します。

- ・市街化調整区域や建ぺい率などを考慮すると、貸付けの方が売却より財政効果が高い場合
- ・地域の発展動向、開発計画、公共施設等の整備計画及び進捗状況を勘案し、将来の活用に向けて保有する場合

具体例

- ・入札による落札者への売却
- ・隣接地権者への売却
- ・駐車場用地（ＥＶ充電器用地、カーシェアリング用地等を含む。）として貸付け
- ・自動販売機用地、証明写真撮影機用地として貸付け
- ・太陽光パネル用地として貸付け
- ・野立て看板用地として貸付け
- ・将来事業用地となる可能性がある等により、売却せずに、駐車場用地として貸付け

※ 「貸付け」の場合、活用内容ごとに諸条件があります。（８ページ参照）

4 適正管理

- ・いずれの活用方策も見出せないため引き続き管理する場合
- ・位置指定道路又は良好に管理されている植栽等を引き続き管理することが妥当である場合

具体例

- ・単独利用が困難な土地であり、市以外の隣接地権者がいない場合
- ・売却や貸付けの可能性はあるが、植栽が良好に管理されている場合

【参考事例】

事例① 3の売却

【物件情報】

所在地 中原区新丸子東1丁目
 面積 24.56 m²
 形状 带状地
 用途地域 商業地域
 建ぺい率 80%
 容積率 400%
 交通機関 新丸子駅から約170m
 状況 将来活用する予定がない
 複数の隣接地権者が買受希望



【活用方策】

平成24年度一般競争入札による売却
 (売却額 15,310 千円)

事例② 3の売却

【物件情報】

所在地 幸区幸町4丁目
 面積 9.97 m²
 形状 ほぼ長方形
 用途地域 商業地域
 建ぺい率 80%
 容積率 400%
 交通機関 川崎駅から約350m
 状況 将来活用する予定がない
 隣接地権者が買受希望



【活用方策】

平成20年度随意契約による売却
 (売却額 3,050 千円)

事例③ 3の貸付け

【物件情報】

所在地 麻生区黒川字宮添
 面積 158.62 m²
 形状 不整形地
 用途地域 一（市街化調整区域）
 建ぺい率 40％
 容積率 80％
 交通機関 黒川駅から約 170m
 状況 将来活用する予定がない
 市街化調整区域であり、貸付けの
 方が売却より財政効果が高い
 事業者ニーズがある



駐車場用地として貸付け



【活用方策】

平成 23 年度一般競争入札による貸付け
 (貸付料月額 123 千円)

事例④ 4の適正管理

【物件情報】

所在地 麻生区岡上
 面積 381.25 m²
 形状 長方形
 用途地域 一(市街化調整区域)
 建ぺい率 40％
 容積率 80％
 交通機関 鶴川駅から約 760m
 状況 将来活用する予定がない
 単独利用が困難
 事業者ニーズがない
 地域利用の可能性を考え難い



【活用方策】

活用方策が見出せないため適正管理

活用内容による「貸付け」の諸条件

「貸付け」は、活用内容に応じて、一定の条件があります。以下を参考に、「貸付け」の可能性を検討しますが、事業者の運営に基づくため、採算がとれることがまず前提になります。ビジネスとして成り立つかどうかは事業者へのヒアリングを行った上で判断します。

また、社会経済状況の変化に応じて新たな活用内容が生み出されたり、条件が変更したりします。最近では、カーシェアリングや太陽光パネルの用地としての活用の可能性も出てきています。

駐車場用地

- ・ 来客者用や営業車用としての時間貸駐車場のニーズあり
- ・ 時間貸駐車場の場合、複数台の駐車スペースが必要（車両一台分あたり約 2.5×5 m²）。駐車場として必要な面積は、立地や車路の形状等による。
- ・ 貸付期間は3年～5年程度
（駅の近くなど、立地によっては、1年
間から貸付け可能）



自動販売機用地

- ・ 人通りが多いところ、営業車の休憩スペース、坂の上などで、自販機のニーズあり
- ・ 自販機一台分のスペースとして、およそ 1 m^2 が必要
- ・ 貸付期間は3年～5年程度



カーシェアリング用地

電気自動車充電器用地

- ・ 車両一台分のスペースとして、 2.5×5 m² が必要

証明写真撮影機

- ・ 人目につくところで証明写真撮影機のニーズあり
- ・ 機器一台分のスペースとして、 1.2×0.6 m² が必要
- ・ 貸付期間は3年～5年程度
- ・ 屋内・屋外ともに設置可能



太陽光パネル用地

- ・ 10 m^2 以上の面積が必要
- ・ 日当たりがよいこと
- ・ 貸付期間は10年～20年程度

第3章 実施計画

1 実施計画

これまでの検討結果や「基本的な考え方」に基づき、活用方策を決定することができた計画対象物件は、各活用方策の一覧に登載されています。

この一覧に登載されている計画対象物件は、財産所管課や関係課とのヒアリング、現地調査、事業者のニーズ等を確認したものであり、活用方策実現に向けて着実に取り組んでいくものです。

今後活用方策を決定していく計画対象物件については、活用方策が決まり次第、順次、実施計画に位置付けていくこととします。

【実施計画の概要】

	施策推進型利用	地域利用	売却	貸付け	適正管理	今後活用方策を決定
件数	2件	1件	42件	11件	31件	62件
面積	743.41 ㎡	411.94 ㎡	2,150.07 ㎡	1,439.75 ㎡	13,513.06 ㎡	10,889.82 ㎡

※ 面積は、活用内容によっては活用面積と差異が生じます。

【施策推進型利用】

No.	所在地	面積（㎡）	活用所管課
1	高津区 久本1丁目 527-21	583.42	建設緑政局 道路整備課
2	高津区 久本1丁目 527-17	159.99	建設緑政局 道路整備課

【地域利用】

No.	所在地	面積（㎡）	活用所管課
1	麻生区 片平 1654-15 のうち	411.94	麻生区役所 地域振興課

【売却】

No.	所在地	面積 (㎡)	財産所管課
1	川崎区 塩浜 3 丁目 29-12	138.00	建設緑政局 管理課
2	川崎区 旭町 2 丁目 8-13	134.50	財政局 資産運用課
3	川崎区 浜町 3 丁目 61-46	18.13	建設緑政局 河川課
4	川崎区 小田 1 丁目 36-9	11.34	建設緑政局 道路整備課
	川崎区 小田 1 丁目 36-15	1.19	建設緑政局 道路整備課
5	川崎区 桜本 1 丁目 24-31	10.70	建設緑政局 河川課
6	川崎区 浅田 3 丁目 18-43	6.62	まちづくり局 住宅管理課
7	幸区 南加瀬 1 丁目 231-2 のうち他	23.86	建設緑政局 管理課
8	幸区 大宮町 2-19	7.96	まちづくり局 市街地整備推進課
9	中原区 市ノ坪字外屋敷 124-2	55.27	建設緑政局 管理課
10	中原区 市ノ坪字平間境 673-74	16.65	建設緑政局 管理課
11	中原区 田尻町 10-9	11.01	建設緑政局 管理課
12	中原区 木月 1 丁目 409-10	10.35	建設緑政局 管理課
13	中原区 下小田中 2 丁目 1088-7	0.88	まちづくり局 市街地整備推進課
14	中原区 上小田中 2 丁目 515-4	0.21	建設緑政局 道路整備課
15	高津区 二子 3 丁目 466-2	36.21	建設緑政局 河川課
16	高津区 上作延字北原 147-10 のうち	22.00	建設緑政局 管理課
17	高津区 溝口 3 丁目 764-9	1.78	建設緑政局 道路整備課
18	高津区 二子 4 丁目 538-1	0.20	建設緑政局 道路整備課

No.	所在地	面積（㎡）	財産所管課	
19	宮前区 初山 1 丁目 565-26	120.61	財政局	資産運用課
20	宮前区 初山 1 丁目 565-29	120.09	財政局	資産運用課
21	宮前区 馬絹 1066-2 他	65.06	建設緑政局	管理課
22	宮前区 南平台 660-24	44.07	建設緑政局	河川課
23	宮前区 初山 2 丁目 128-4	8.78	財政局	資産運用課
24	宮前区 水沢 3 丁目 2171-22	5.65	財政局	資産運用課
25	宮前区 南平台 694-3	3.70	建設緑政局	管理課
26	多摩区 枅形 1 丁目 1762-96	148.34	財政局	資産運用課
27	多摩区 長尾 3 丁目 1196 地先	41.25	建設緑政局	管理課
28	多摩区 生田 7 丁目 2894-12	26.64	建設緑政局	管理課
29	多摩区 登戸字壬耕地 3515-5	19.95	建設緑政局	道路整備課
	多摩区 登戸字壬耕地 3515-8	0.70	建設緑政局	道路整備課
30	多摩区 菅城下 3 地先	16.8	建設緑政局	管理課
31	多摩区 菅北浦 3 丁目 2510-4	14.89	建設緑政局	管理課
32	多摩区 宿河原 2 丁目 388-3	8.63	建設緑政局	管理課
33	麻生区 上麻生 5 丁目 453-9	533.14	建設緑政局	管理課
34	麻生区 東百合丘 3 丁目 1328-5 のうち	130.00	建設緑政局	管理課
35	麻生区 上麻生 7 丁目 187-17 地先	128.40	建設緑政局	管理課
36	麻生区 上麻生 5 丁目 7-10	47.71	建設緑政局	道路整備課

No.	所在地	面積（㎡）	財産所管課
37	麻生区 千代ヶ丘 8 丁目 15-1,2 地先	64.73	建設緑政局 管理課
38	麻生区 片平 4 丁目 2167-9 地先	47.25	建設緑政局 管理課
39	麻生区 片平 1396-11	19.05	建設緑政局 河川課
40	麻生区 王禅寺西 3 丁目 2462-17	11.85	建設緑政局 道路整備課
	麻生区 王禅寺西 3 丁目 2462-22	7.42	建設緑政局 道路整備課
41	麻生区 下麻生 1 丁目 921-7 地先	5.85	建設緑政局 河川課
42	麻生区 王禅寺東 4 丁目 1848-3	2.65	建設緑政局 道路整備課

【貸付け】

No.	所在地	面積（㎡）	活用所管課
1	中原区 上小田中 1 丁目 463-11	36.60	財政局 資産運用課
2	宮前区 宮崎 172-1 地先	668.11	財政局 資産運用課
3	宮前区 野川字南耕地 2611-3	79.10	財政局 資産運用課
4	多摩区 東生田 2 丁目 4700-48	54.26	財政局 資産運用課
5	多摩区 菅城下 209-2	50.00	財政局 資産運用課
6	多摩区 寺尾台 1 丁目 24-1 地先	33.80	財政局 資産運用課
7	多摩区 菅馬場 1 丁目 3940-1	23.10	財政局 資産運用課
8	麻生区 黒川 11-1 地先	275.20	財政局 資産運用課
9	麻生区 千代ヶ丘 8 丁目 1580 地先	137.70	財政局 資産運用課
10	麻生区 王禅寺東 3 丁目 463-17	41.56	財政局 資産運用課
11	麻生区 細山 5 丁目 342-3	40.32	財政局 資産運用課

【適正管理】

No.	所在地	面積（㎡）	財産所管課
1	川崎区 小島町 16	1,348.00	港湾局 経営企画課
2	中原区 上小田中 2 丁目 675-3	13.18	建設緑政局 道路整備課
	中原区 上小田中 2 丁目 675-13	1.55	建設緑政局 道路整備課
3	高津区 子母口 21-3 他	320.00	建設緑政局 管理課
4	高津区 久本 1 丁目 500-3 のうち他	270.00	建設緑政局 管理課
5	高津区 久本 1 丁目 498-2 のうち他	61.28	建設緑政局 管理課
6	高津区 下作延 2 丁目 439-11	45.02	まちづくり局 住宅管理課
	高津区 下作延 2 丁目 439-12	0.25	まちづくり局 住宅管理課
	高津区 下作延 2 丁目 397-25	23.74	まちづくり局 住宅管理課
7	宮前区 鷺沼 4 丁目 17-12 のうち	1,739.50	建設緑政局 管理課
8	宮前区 五所塚 1 丁目 11-3 地先	232.00	建設緑政局 管理課
9	宮前区 神木本町 1 丁目 550-3	256.00	建設緑政局 管理課
10	宮前区 犬蔵 2 丁目 3970-9 のうち他	136.00	建設緑政局 管理課
11	宮前区 南平台 660-12	70.41	建設緑政局 河川課
12	宮前区 野川字南耕地 4021-21	11.33	建設緑政局 河川課
13	多摩区 長尾 2 丁目 1217-8 他	2,871.50	建設緑政局 管理課
14	多摩区 東生田 2 丁目 4698-72	176.33	建設緑政局 道路整備課
15	多摩区 東生田 2 丁目 4698-115	58.80	建設緑政局 道路整備課
16	多摩区 三田 2 丁目 8-1 のうち	167.00	建設緑政局 管理課

No.	所在地	面積（㎡）	財産所管課
17	多摩区 菅仙谷1丁目 6555-8 地先	43.14	建設緑政局 管理課
18	多摩区 菅城下 9-1 地先	40.00	建設緑政局 管理課
19	多摩区 菅城下 6-1 地先	30.00	建設緑政局 管理課
20	多摩区 長尾 7 丁目 530-5 のうち	37.50	建設緑政局 管理課
21	多摩区 南生田 6 丁目 8608-15	20.75	建設緑政局 管理課
22	麻生区 東百合丘 3 丁目 1322-5 他のうち	2,130.28	建設緑政局 管理課
23	麻生区 上麻生 6 丁目 457-4 他	782.50	建設緑政局 管理課
24	麻生区 片平 1396-2 のうち	700.00	建設緑政局 河川課
25	麻生区 細山 583-39 のうち	456.00	建設緑政局 河川課
26	麻生区 片平 1654-4 のうち	440.00	建設緑政局 河川課
27	麻生区 岡上 1216 のうち	381.25	建設緑政局 管理課
28	麻生区 上麻生 5 丁目 1087-270 のうち	337.00	建設緑政局 管理課
29	麻生区 片平 2036-1 他	148.00	建設緑政局 管理課
30	麻生区 黒川 4021 のうち	109.75	建設緑政局 管理課
31	麻生区 岡上 1078 地先	55.00	建設緑政局 管理課

【今後活用方を決定】

No.	所在地	面積（㎡）	財産所管課
1	幸区 鹿島田字田尻 1035-7	71.18	建設緑政局 河川課
2	幸区 下平間字稲荷耕地 63-17	16.29	建設緑政局 管理課
	幸区 下平間字稲荷耕地 63-16	8.01	建設緑政局 管理課
3	幸区 戸手 4 丁目 73-3	7.52	建設緑政局 管理課
4	中原区 丸子通 1 丁目 408-10 他	110.99	建設緑政局 管理課
5	中原区 上新城 1 丁目 43-2	9.02	建設緑政局 管理課
6	中原区 上平間字伊勢浦 1340-40 の内	6.28	建設緑政局 管理課
7	高津区 久本 1 丁目 490-1	291.11	健康福祉局 地域医療課
	高津区 久本 1 丁目 490-2	130.36	健康福祉局 地域医療課
	高津区 久本 1 丁目 491	34.83	健康福祉局 地域医療課
8	高津区 上作延字南原 744-5 地先	105.75	建設緑政局 管理課
9	高津区 上作延字南原 743-3 地先	72.40	建設緑政局 管理課
10	高津区 上作延字南原 746-2 地先	45.77	建設緑政局 管理課
11	高津区 溝口 3 丁目 565-3	34.22	建設緑政局 河川課
12	高津区 坂戸 1 丁目 546-2	23.16	建設緑政局 河川課
13	高津区 溝口 4 丁目 46-31	22.00	建設緑政局 河川課
	高津区 溝口 4 丁目 12-53	7.08	建設緑政局 河川課
	高津区 溝口 4 丁目 46-30	2.19	建設緑政局 河川課
14	高津区 二子 2 丁目 604-4	15.83	建設緑政局 河川課

No.	所在地	面積 (㎡)	財産所管課
15	高津区 久地 2 丁目 31-2	13.22	建設緑政局 河川課
	高津区 久地 2 丁目 30-2	6.61	建設緑政局 河川課
	高津区 久地 2 丁目 30-3	6.61	建設緑政局 河川課
16	高津区 久地 2 丁目 32-2	4.19	建設緑政局 河川課
17	高津区 溝口 4 丁目 1189-26	4.09	建設緑政局 河川課
18	高津区 北見方 1 丁目 44-5	3.04	建設緑政局 河川課
19	宮前区 けやき平 353-9 のうち他	2,183.79	建設緑政局 管理課
20	宮前区 南平台 680-4	902.75	建設緑政局 河川課
21	宮前区 神木本町 2 丁目 759-3 のうち	602.06	建設緑政局 管理課
22	宮前区 南平台 645-3	600.83	建設緑政局 河川課
23	宮前区 菅生ヶ丘 2146-1 のうち	264.50	建設緑政局 管理課
24	宮前区 鷺沼 2 丁目 20-2	254.00	建設緑政局 管理課
25	宮前区 馬絹 588-14	145.00	建設緑政局 管理課
26	宮前区 犬蔵 2 丁目 1658-4	127.18	建設緑政局 河川課
27	宮前区 有馬 2 丁目 2358-1 地先	37.76	建設緑政局 管理課
28	宮前区 犬蔵 2 丁目 3867-7	31.76	建設緑政局 道路整備課
29	宮前区 野川字西耕地 3953-5	8.26	建設緑政局 道路施設課
30	宮前区 野川字西耕地 3542-16	2.41	建設緑政局 河川課
31	宮前区 犬蔵 2 丁目 1651-8	1.66	建設緑政局 道路整備課
32	宮前区 犬蔵 2 丁目 1653-11	1.16	建設緑政局 道路整備課

No.	所在地	面積 (㎡)	財産所管課
33	宮前区 平 1 丁目 183-12	0.94	建設緑政局 河川課
34	多摩区 西生田 4 丁目 6616-14	480.16	財政局 資産運用課
35	多摩区 枅形 4 丁目 1652-3	266.00	建設緑政局 管理課
36	多摩区 登戸新町 79-1	174.69	建設緑政局 道路整備課
37	多摩区 登戸新町 76-1	152.29	建設緑政局 道路整備課
	多摩区 登戸新町 77-4	20.24	建設緑政局 道路整備課
38	多摩区 枅形 4 丁目 1687-9	64.00	建設緑政局 管理課
39	多摩区 生田 6 丁目 2100-26	44.59	建設緑政局 管理課
40	多摩区 生田 1 丁目 257-1	31.17	建設緑政局 道路整備課
	多摩区 生田 1 丁目 257-4	22.58	建設緑政局 道路整備課
41	多摩区 生田 1 丁目 136-17	28.24	建設緑政局 道路整備課
42	多摩区 菅 5 丁目 1476-7	20.86	建設緑政局 道路施設課
	多摩区 菅 5 丁目 1472-4	3.01	建設緑政局 道路施設課
	多摩区 菅 5 丁目 1476-1	1.35	建設緑政局 道路施設課
43	多摩区 菅 4 丁目 962-3	16.74	建設緑政局 道路整備課
44	多摩区 枅形 5 丁目 3891-3	15.40	建設緑政局 河川課
45	多摩区 枅形 5 丁目 3941-4	11.24	建設緑政局 河川課
46	多摩区 菅北浦 1 丁目 2759-4	12.75	建設緑政局 道路整備課
47	麻生区 片平字金井原 4042-1	1,427.80	建設緑政局 河川課
48	麻生区 上麻生 6 丁目 900-1	349.00	財政局 資産運用課
	麻生区 上麻生 6 丁目 900-4	245.01	財政局 資産運用課

No.	所在地	面積 (㎡)	財産所管課
49	麻生区 黒川宮添 4038-1	256.23	建設緑政局 河川課
50	麻生区 古沢 99-5	142.00	建設緑政局 河川課
51	麻生区 王禅寺東1丁目 1254-3 のうち他	137.34	建設緑政局 管理課
52	麻生区 黒川 285-4	120.00	建設緑政局 管理課
53	麻生区 古沢 213-3	102.00	建設緑政局 河川課
54	麻生区 片平 6 丁目 4068-1	88.67	建設緑政局 河川課
55	麻生区 片平 679-4	78.00	建設緑政局 河川課
56	麻生区 片平字金井原 4042-3	63.66	建設緑政局 河川課
57	麻生区 片平字金井原 4042-5	62.75	建設緑政局 河川課
	麻生区 片平字金井原 4042-4	34.75	建設緑政局 河川課
58	麻生区 上麻生 5 丁目 1364-2	58.27	建設緑政局 道路整備課
	麻生区 上麻生 5 丁目 1364-5	2.05	建設緑政局 道路整備課
59	麻生区 王禅寺 963-イ-3 地先	54.00	建設緑政局 管理課
60	麻生区 王禅寺 401 地先	54.00	建設緑政局 管理課
61	麻生区 上麻生 5 丁目 1361-6	11.62	建設緑政局 道路整備課
	麻生区 上麻生 5 丁目 1361-7	10.95	建設緑政局 道路整備課
	麻生区 上麻生 5 丁目 1361-8	5.02	建設緑政局 道路整備課
	麻生区 上麻生 5 丁目 1361-16	0.40	建設緑政局 道路整備課
62	麻生区 王禅寺東 3 丁目 568-26	5.18	建設緑政局 道路施設課

※ 一部の事業残地等は、地図に基づき近隣の所在地を記載している場合があるため、正確ではない場合があります。

※ 面積は、公簿面積又は道水路台帳平面図から算出した面積です。

2 実施計画の見直し

本計画を進めるにあたって、計画していた活用方策の変更、新しい事業残地等の追加、活用実施による計画からの削除を行う場合は、次のとおり対応します。

財政局資産運用課は、事業残地等の管理状況や活用状況等について毎年照会することとしますが、照会までに、活用方策の変更や事業残地等の追加があった場合は、財産所管局等は、本計画の更新を待たずに、本計画における考え方に沿って検討を進めることが可能です。本計画には、次の照会により財産所管局区等の情報を収集し、計画対象物件や活用方策などを反映させます。なお、計画していた活用方策の変更等を行った場合は、9月頃に財政局資産運用課が公有地総合調整会議等に報告します。

(1) 活用方策の変更

事業残地ごとの活用方策を検討し、計画化しますが、着手後に何らかの理由で計画していた活用手法の実施が困難になる場合があります。

例えば、社会環境の変化に伴い行政施策の変更を考慮しなければいけない場合や、隣接地権者に売却する計画が、隣接地権者と価格の面で折り合わず売却ができない場合は、活用方策に流動性を持たせ、再度、その事業残地等が貸付けなどの活用方策が実現できないか検討していくことになります。そこで、新たな活用方策が見出せれば、再度計画化し、検討を進めていきます。

(2) 実施計画への事業残地等の追加

本計画策定後、道路整備等に伴い事業残地を取得した場合や、行政施設の用途廃止や機能再編等に基づき事業跡地が発生した場合は、本計画の考え方に沿って検討し、必要に応じて、低未利用地対策部会等において活用方策を決定します。

なお、「売却可能資産」は、新地方公会計制度に対応する財務諸表の作成にあたり、財政局資産運用課が毎年集計しているため、新たに発生した「売却可能資産」の活用方策についても併せて財産所管課に照会し、本計画を更新します。もちろん、本計画の更新を待たずに具体的な活用方策を見い出す必要がある場合は、上記のとおり、低未利用地対策部会等にて活用方策を決定し、本計画に反映させることとします。

(3) 実施計画からの削除

本計画に位置付けられた活用方策の実施に向けて取り組み、活用が実現した場合には、財政局資産運用課が、照会等により把握した情報に基づき、本計画から削除します。

削除する時期は、施策推進型利用（施策推進型利用に位置付けられた売却を除く。）については、公有地総合調整会議等において市として意思決定がされた時、地域利用、売却及び貸付けについては、契約等の必要な手続がされた時とします。

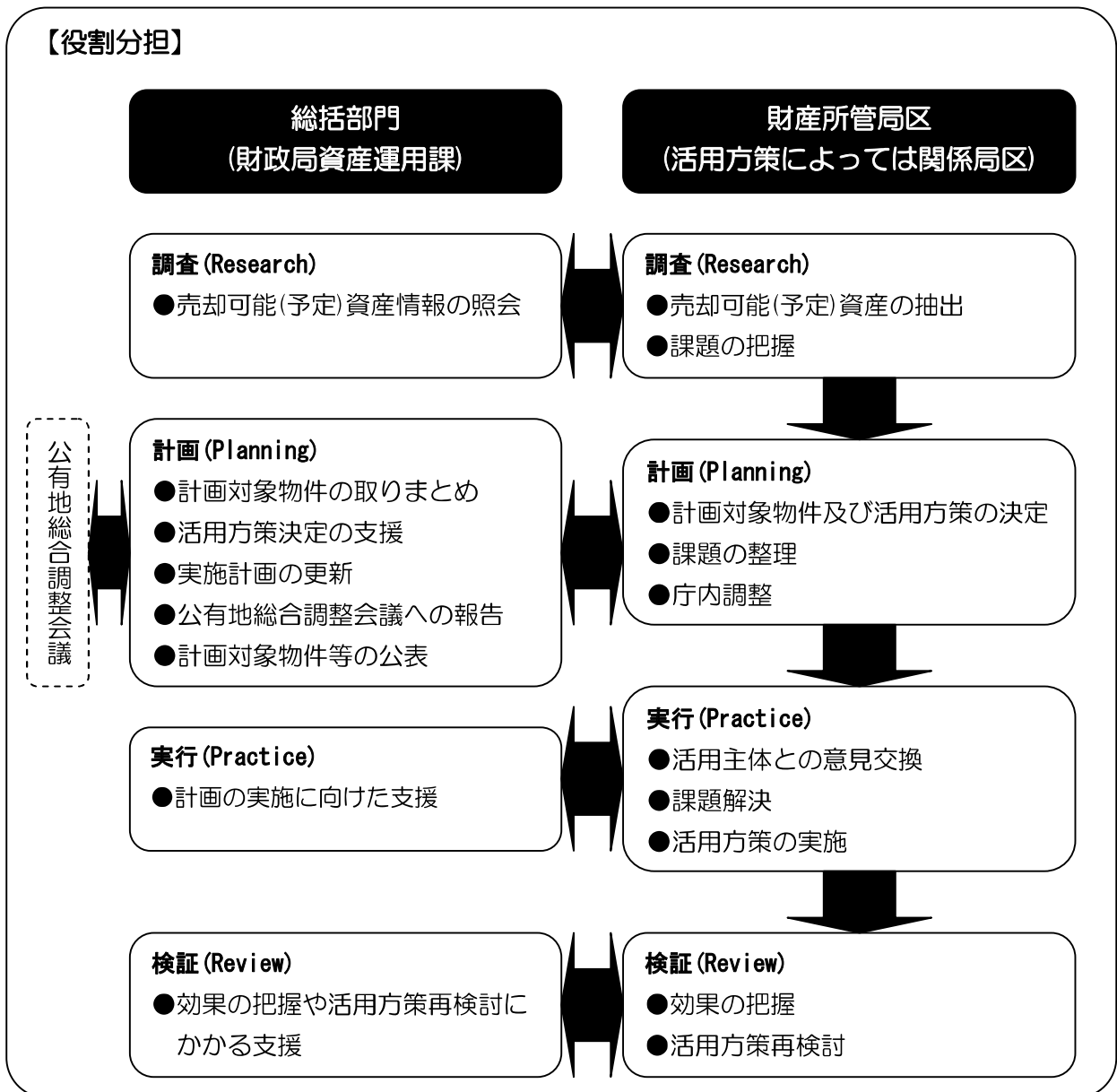
第4章 実施計画の進行管理

1 実施計画の進行管理

事業残地等の最適な活用を実施していくためには、財産所管局区だけでなく、関係局区が、それぞれ本計画に沿うように、積極的に課題の整理等に取り組み、連携していかなければ効果を発揮することができません。

それぞれが持つ役割を明確にし、調査（Research）、計画（Planning）、実行（Practice）、検証（Review）による進行管理を行いながら、本計画を着実に推進し、活用による効果の発揮に向けて取り組みます。

【役割分担】



2 各段階における実施計画の進め方

(1) 調査(Research)

ア 「総括部門」の役割

既に計画対象となっている土地のほか、新たな売却可能資産及び売却可能資産となることが決定している土地について、6月頃に、管理状況や活用状況等を「財産所管局区」に照会します。

イ 「財産所管局区」の役割

調査の対象となる土地について、現地調査等を実施し、現況や課題等の把握を行います。

(2) 計画(Planning)

ア 「総括部門」の役割

「財産所管局区」による検討において、必要に応じて助言を行い、情報を取りまとめて、実施計画を更新します。

さらに、実施計画の進捗状況を公有地総合調整会議等に報告後、計画対象物件の情報（事業残地等以外の一時的な活用可能性がある土地も含む。）を公表し、庁内においても、「財産所管局区」以外が事業遂行にあたって、必要な土地を見つけやすい環境を整備します。

イ 「財産所管局区」の役割

「計画対象物件抽出のフロー」に沿って、計画対象物件を抽出します。それぞれの計画対象物件が持つ課題を把握した上で、「基本的な考え方」に基づき、最適な活用方策を決定します。なお、必要に応じて、以下のとおり「活用所管局区」などと調整を行う必要があります。さらに、既に計画対象となっている土地の活用状況と併せて、「総括部門」に情報提供を行います。

(ア)「施策推進型利用」の可能性が見込まれる土地

施策推進型利用の可能性が見込まれる以下の土地の場合には、土地利用の総合調整を行っている総合企画局企画調整課に相談した上で、庁内調整を行い、活用方策を決定します。

- ・一定の広さ（1,000㎡以上）がある土地又は接道、地形、交通利便性が良い土地
- ・市の公共施設に隣接する土地

(イ) 財政局資産運用課に「売却」を依頼する土地

処分権限がない「財産所管局区」の土地について売却を検討する場合や、一般競争入札や公募抽選による売却を財政局資産運用課に依頼しようと考えている場合は、財政局資産運用課に相談した上で、活用方策を決定します。土地の面積等により単独利用が困難だと考えられる土地であっても、建ぺい率・容積率や交通利便性などを考慮すると、市場性が高いと見込まれる場合は、一般競争入札による財政効果が期待できることから、財政局資産運用課に相談することとします。

(ウ) 市有財産有効活用の観点による「貸付け」の可能性が見込まれる土地

駐車場用地等として「貸付け」の可能性が見込まれる土地の場合には、有効活用を推進

している財政局資産運用課に相談の上、情報共有を行います。基本的には、「財産所管局区」が活用を実施しますが、次の場合には、財政局資産運用課が「財産所管局区」と連携して、活用の実施に向けて取り組みます。

- (a) 複数の「財産所管局区」が所管する土地をまとめて活用することにより、より財政効果が期待できる場合又は土地をまとめることにより活用が可能になる場合
- (b) 新しい取組に基づく活用の場合
- (c) 土地を財政局資産運用課に管理換した上で活用する場合

(3) 実行(Practice)

ア 「総括部門」の役割

適宜、進捗状況を確認し、計画の実行に向けた支援を行います。

イ 「財産所管局区」及び関係局区の役割

実施計画に基づき、「売却」や「貸付け」などの活用方策に応じて、計画を実行していきます。「財産所管局区」は、関係局区や隣接地権者、事業者などと、また、地域から要望があつて地域利用として活用する場合は、自治会・町内会などの地域団体等活用主体と意見交換を行います。

活用にあたって、道路付属物や埋設管があるなどの課題がある場合、計画段階から想定された課題の具体的な解決に向けた調整、手続きを行います。また、「売却」の場合において、地積が一定規模である場合等は、川崎市公有地総合調整会議規程に従って、事前に総合企画局企画調整課と調整の上、低未利用地対策部会等への付議の手続きを行います。

「財産所管局区」以外の関係局区が活用主体となる場合には、活用内容や活用期間、維持管理の状況などを踏まえて、管理換等の手続きについて検討します。管理換等の手続きが妥当でない場合は、「財産所管局区」と関係局区とが連携し、情報の共有を行います。

活用の実施時は、活用主体の明確化や不法占拠防止などの財産管理適正化の観点により、契約や協定の締結などの手続きを行い、必要に応じて更新します。

なお、建設緑政局は物件を多数所管しているため、財政局資産運用課が、「財産所管局区」である建設緑政局と連携し、売却や貸付けの手続きを行うことがあります。

(4) 検証(Review)

ア 「総括部門」の役割

活用方策の再検討において、「財産所管局区」及び関係局区の相談支援を行います。

イ 「財産所管局区」の役割

活用状況や活用による効果を把握し、適宜、現在の活用方策が適切かどうかについて検証します。なお、「財産所管局区」と活用所管である関係局区が異なる場合には、活用状況や活用による効果について、情報共有します。

検証の結果、より効果的な活用方策が見出せた場合や計画に位置付けられた活用方策による活用が諸事情により困難だった場合は、活用方策を変更することとし、「最適な活用方策

決定の考え方」に基づき、活用方策を新たに決定します。なお、実施計画の更新は年1回ですが、「財産所管局区」はこの更新を待たずに、変更した活用方策に着手、実行できるものとしてします。

事業残地等の最適な活用方策検討基本方針

(平成24年1月26日 公有地総合調整会議により決定)

1 方針策定の目的

この方針は、「川崎版PRE戦略 かわさき資産マネジメントプラン（以下、「川崎版PRE戦略」といいます。）」に掲げる資産保有の最適化の取組を推進するため、法令その他別に定めがあるもののほか、「貸付地及び事業残地等の処分事務取扱基準」第2条でいう事業残地及び事業跡地（以下、「事業残地等」といいます。）に該当する可能性のある土地について、最適な活用を推進するための検討における基本方針とします。

2 検討の対象となる事業残地等

この方針において、最適な活用方策を検討する際の対象となる事業残地等は、主に公用又は公共用として活用されていないもののうち、将来においても活用の予定がないものとしします。

3 検討の基本的な視点

前項の活用方策については、事業残地等の個別的、具体的な状況等を十分に勘案しながら、次の(1)に掲げる手法等を用いて、客観的に見て(2)に掲げるいずれかの効果を得られることを、検討の基本的な視点とします。

したがって、それぞれの事業残地等の活用方策についても、活用の手法と効果について、明確に説明責任を果たすことができるよう、関係する局区が議論しながら検討を進めます。

(1) 最適な活用を推進するための手法

活用の手法とは、次に該当する者のうち、(2)にいう効果の達成を見込むことができると認められる者に対して、事業残地等を使用許可、占用許可等の手続きにより使用せしめること、有償または無償により貸し付けること、若しくは売却することをいいます。

ただし、許可の手続き、貸付け、売却のいずれもが困難である場合、または本市による活用が最も効率的・効果的であると認められる場合は、この限りではありません。

- ① 川崎市自治基本条例（平成16年川崎市条例第60号）第3条第1号でいう市民（以下、「市民」という。）で構成される団体
- ② 公募抽選、競争入札の手続きにより決定した者

- ③ 本市が最適な活用方策についての提案を公募により求め、審査により決定した団体・企業等
- ④ 公募によることがふさわしくない場合、若しくは公募する場合よりも客観的に妥当と判断できる場合に特定される団体・企業等

(2) 事業残地等の活用による効果

「川崎版PRE戦略」の趣旨を踏まえ、この基本方針では、市有地を有効に活用することについては、市民または本市が、何らかの形でその効果を楽しむことができることが必要であることとします。

なお、効果の性質は、次の①～⑨に該当するものとします。

- ① 暮らしやすい地域社会の構築に向けた取組が推進されること。
- ② 市民の参加と協働を推進すること。
- ③ 市民サービス向上に繋がる施策、事業を推進すると認められること。
- ④ 市民の福祉を増進すると認められること。
- ⑤ 市民の生活環境の改善が図られること。
- ⑥ 地球温暖化対策の取組に寄与すると認められること。
- ⑦ 事業残地等の活用から生じる果実、使用料、貸付料、売払金等により、本市に財政効果が生じること。
- ⑧ 川崎市が負担する当該事業残地等に係るコストが軽減されること。
- ⑨ その他、総合的に市民または市政運営に利益があると認められること。

4 計画の策定

前項の方針に基づいて、それぞれの事業残地等ごとに活用方策を検討した結果は、これを集約し、事業残地等の最適な活用を実施する計画を策定します。

この計画は、活用方策の検討や実施状況、環境の変化等に応じて、適宜必要な見直しを行うこととします。

5 計画の付議

前項でいう計画は、活用方策の趣旨や予定時期等を明らかにした計画案を財政局資産管理部が作成します。

また、その第一次計画は、公有地総合調整会議により決定されるものとし、その後適宜状況に応じて計画の内容に変更を加え、財政局長が必要と認めた場合に、同様の手続きを行います。

6 計画実施の際の事務手続き等

前々項でいう計画に基づいて、当該事業残地等の活用を実施する際の事務手続きは、法令その他別に定めがあるもののほか、「貸付地及び事業残地等の処分事務取扱基準」、「市有地等の貸付けに関する取扱基準」によることとします。

7 委任

この方針に定めるもののほか必要な事項は、財政局長が定めます。

貸付地及び事業残地等の処分事務取扱基準（抜粋）

（平成 12 年 8 月 1 日付 12 川財管第 214 号局長専決）

（用語の定義）

第 2 条 この基準において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

（1）貸付地

貸付契約により建物敷地等として使用されてきた土地をいう。

（2）事業残地

事業の施行における一団の土地の一部を取得した場合で、残された土地が合理的な移転先として困難な画地となり、所有者からの買取請求に基づき取得した土地又は事業計画施行後単独利用困難で、財産管理上不用となった土地をいう。

（3）事業跡地

① 道路及び水路等が改修等により、機能・形態を喪失し、一般交通及び水利等の用に供する必要がなくなったため、その用途を廃止し、財産管理上不用となった土地（以下「廃道廃水路敷地」という。）をいう。

② 前記①を除き、行政財産として管理していたが、以後の利用計画がない土地をいう。

事業残地等の最適な活用実施計画

2013(平成25)年2月
川崎市

(お問合せ先)

川崎市財政局資産管理部資産運用課

電 話：044-200-2083

FAX：044-200-3905

Email：23sisan@city.kawasaki.jp