

総務委員会資料

2 所管事務の調査（報告）

（1）県立特別支援学校新設に向けた土地交換について

資料 県立特別支援学校新設に向けた土地交換について

総務企画局

令和7年11月13日

県立特別支援学校新設に向けた土地交換について

<概要>

- 川崎市幸区の「旧河原町小学校跡地」においては、特別支援学校の受入枠拡充に向けて、神奈川県による県立特別支援学校の新設が令和11年4月に予定されています。
- 本市所有の当該地については、市内に所在する県有地との交換により、神奈川県が取得することとし、本市と神奈川県の間で、土地交換に向けた覚書を締結します。

1 背景及び経過

本市では、障害のある児童生徒の増加等により、市内の特別支援学校の在籍者が増加し、特別支援学校の過大規模化や過密化が進んでいます。特に、川崎南部地域においては、今後も在籍する児童生徒の増加が見込まれていることから、課題の解決に向け、特別支援学校の設置義務者である神奈川県（以下「県」という。）と協議を進めてきました。

こうした中、川崎市幸区にある「旧河原町小学校跡地」（以下「本件土地」という。）に県立特別支援学校を新設するための覚書を、令和4年9月に本市と県の間で締結しました。

令和4年8月文教委員会報告

<令和4年9月の覚書内容（抜粋）>

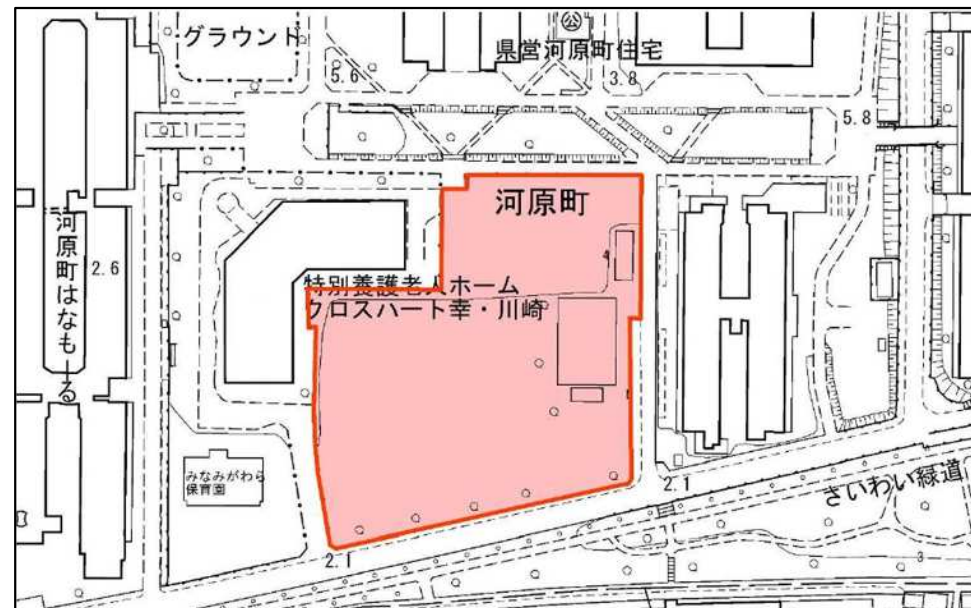
場所

川崎市幸区河原町1-36の一部及び1-48の一部（約1万平米）

内容

- ◆ 川崎市が所有する「旧河原町小学校跡地」を神奈川県が設置する県立特別支援学校用地として、神奈川県が使用するに当たっての合意内容を示すものである。
- ◆ 川崎市は、神奈川県に対し、県立特別支援学校設置に係る設計及び施工に要する期間として5年間、本件土地を無償で貸し付けることとし、その旨を川崎市、神奈川県の間において公有財産使用貸借契約を締結する。
- ◆ 川崎市及び神奈川県は、公有財産使用貸借契約終了後の取扱いについて、本件土地と県有地との交換も視野に入れつつ協議を行い、土地使用について新たな契約を締結する。

敷地配置図



都市計画基本図を加工

県立特別支援学校新設に向けた土地交換について

2 本件土地と県有地との交換について

土地使用についての新たな契約の締結にあたって、以下の点を踏まえ、本件土地と県有地との交換を行うこととします。

- 本市が県に特別支援学校の新設を要請してきた経過を踏まえ、令和4年9月に県と締結した覚書において、「交換も視野に入れつつ協議」を行うとしてきたこと。
- 県に対しては、これまで「県有施設等の活用に関する要請（※）」を行ってきた経過があり、本件土地と県有地との交換を行うことで、一定の課題解消が見込まれること。

（※）県有施設等の活用に関する要請について

本市においては、県有施設等の活用に関して、以下のとおり県に対して要請を行ってきました。

- 県有地貸付制度について、保育所や今後県有地貸付制度を利用する施設の貸付料について、減免等の配慮を行うこと。

⇒県有地貸付制度を活用している施設

- ・ 境町フェニックス・境町パイナップル保育園
(特別養護老人ホーム、保育所の合築施設)
- ・ らいらっく幸保育園

➤ 県有地貸付制度

社会福祉施設の設置を予定しているが、価格等の理由から譲渡を受けるのが困難な土地の場合、貸付を受けることができる。

- かわさき健康づくりセンターについて、市有地との交換に向けた協議を行うとともに、協議の間は無償貸付を継続すること。
(県有地であるかわさき健康づくりセンター用地について、市有地と交換するものとして、平成15年に覚書を締結済)

県立特別支援学校新設に向けた土地交換について

3 交換候補地の選定経過について

土地交換に際しては、県有施設等に関するこれまでの要請や、本件土地の面積及び想定価格等の状況を踏まえ、以下の県有地を候補としました。

各土地の位置（国土地理院地図を加工）

所有者		所在地	地目	地積（㎡）	用途等
川崎市	—	幸区河原町 1 番36	宅地	10,092.65	旧河原町小学校跡地 （県立特別支援学校建設予定地）
神奈川県	県有地①	川崎区渡田新町三丁目 1 番 1、 1 番82、1 番83及び 1 番85	宅地	6,881.25	かわさき健康づくりセンター かわさき保育会館
	県有地②	川崎区境町11番10	宅地	3,775.89	境町フェニックス 境町パイナップル保育園
	県有地③	幸区塚越二丁目220番37	宅地	1,391.70	らいらっく幸保育園



県立特別支援学校新設に向けた土地交換について

3 交換候補地の選定経過について

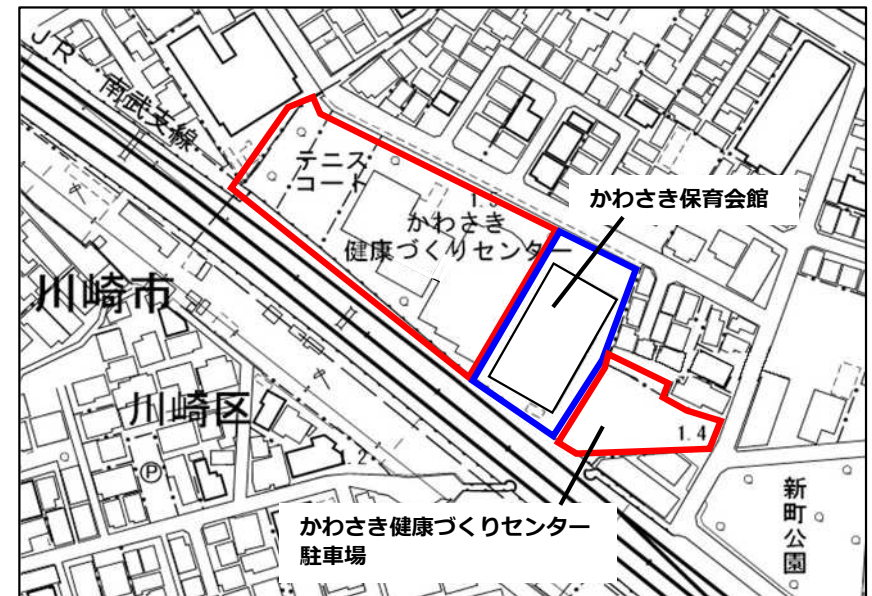
候補とした各土地の概要は以下のとおりです。

候補地	所在する施設	建物所有者	施設運営者	土地の契約体系
県有地①	かわさき健康づくりセンター	川崎市	公益財団法人 川崎市医師会	貸付（県→市→法人）
	かわさき保育会館	一般財団法人 川崎市保育会		貸付（県→法人）
県有地②	境町フェニックス （特別養護老人ホーム）	社会福祉法人 どうじん 同塵会		貸付（県→市→法人）
	境町パイナップル保育園			
県有地③	らいらく幸保育園	社会福祉法人 リラ福祉会		貸付（県→市→法人）

（1）県有地①について

- 一団の土地の中に、**かわさき健康づくりセンター**（平成18年開設、建築は昭和57年）と、**かわさき保育会館**（平成25年開設、建築は昭和56年）が所在している。
- かわさき健康づくりセンターは、公益財団法人 川崎市医師会の運営**により、市民の健康づくりを支援するため、健康の保持、増進等に向けた取組や施設の貸出などを行っている。
- かわさき保育会館は、一般財団法人 川崎市保育会が所有・運営**し、市内保育園の研修施設として活用するとともに、各種団体や企業の研修を行う場などにも活用されている。

本件土地との交換により、**かわさき健康づくりセンターの「土地・建物」、かわさき保育会館の「土地」が本市の所有**となります。



都市計画基本図を加工

県立特別支援学校新設に向けた土地交換について

3 交換候補地の選定経過について

(2) 県有地②について

- ・ 社会福祉法人 ^{どうじん} 同塵会により、平成26年度に特別養護老人ホーム 境町フェニックスと、境町パイナップル保育園が合築により開設され、同法人が所有・運営している。
- ・ 県有地貸付制度により、本市が県から「土地」を借り受けている。(土地賃借料 20,008千円/年)

本件土地との交換により、特別養護老人ホーム 境町フェニックスと境町パイナップル保育園の「土地」が本市の所有となり、毎年発生している本市から県への土地賃借料の支出が解消されます。



都市計画基本図を加工

(3) 県有地③について

- ・ 社会福祉法人 リラ福祉会により、平成27年度に らいらっく幸保育園が開設され、同法人が所有・運営している。
- ・ 県有地貸付制度により、本市が県から「土地」を借り受けている。(土地賃借料 15,005千円/年)

本件土地との交換により、らいらっく幸保育園の「土地」が本市の所有となり、毎年発生している本市から県への土地賃借料の支出が解消されます。



都市計画基本図を加工

県立特別支援学校新設に向けた土地交換について

4 覚書の締結について

次のとおり土地交換に関する覚書を締結し、引き続き土地交換に向けた協議を行います。

(1) 主な内容（締結する覚書の要旨）

◆ 川崎市長（甲）と神奈川県知事（乙）は、以下に示す土地の交換について、覚書を締結する。

所有者	所在地	地目	地積（㎡）
川崎市	幸区河原町 1 番36	宅地	10,092.65
神奈川県	川崎区渡田新町三丁目 1 番 1、1 番82、1 番83及び 1 番85	宅地	6,881.25
	川崎区境町11番10	宅地	3,775.89
	幸区塚越二丁目220番37	宅地	1,391.70

◆ 土地の交換にあたっての不動産鑑定についての諸条件は、甲及び乙が協議して決定する。

◆ 甲所有地と乙所有地との価格が等価とならない場合、交換時に差額を清算する。

◆ 甲所有地と乙所有地の価格の差額によっては、交換候補物件のいずれか、もしくは交換候補物件以外の土地を交換する可能性も含めて、改めて協議の上で決定する。

(2) 今後の予定

年度	予定
令和 7 年度	土地交換に関する覚書の締結
令和 8 年度 ～令和10年度	土地交換に向けた不動産鑑定及び県・市協議 土地交換に関する契約の締結
令和11年度	県立特別支援学校開校

県有施設等の活用に関する要請（「令和7年度 県の予算編成に対する要望書」から抜粋）

川崎市内における県有施設等の活用等について

■ 要請事項

- 1 県有施設や土地の利用形態に変更が生じる場合は、地域の実情や意見を十分に踏まえた対応を行うとともに、特別養護老人ホームや保育所などの社会福祉施設等への活用を促進するため、県有地の貸付や売却の際の要件緩和及び減額すること。
- 2 現在県有地を活用している施設について、現状、背景等を踏まえ、配慮するとともに、県有地及び市有地に関する課題の解決に向け、継続して協議を行うこと。

■ 要請の背景

- 県の緊急財政対策の取組により、県有施設の見直しのロードマップが示された後、行政改革推進本部に引き継がれ、今後も不断の取組を重ねることとされておりますが、県有施設や土地の利用形態に変更が生じる場合は、事前に市との協議を行い、地域の実情を踏まえた検討を進める必要があります。
- 高齢化の進展や高止まりする保育ニーズ等を踏まえると、特別養護老人ホームや保育所、障害者通所施設等の社会的需要は依然として高く、住民への福祉サービスの充実が求められております。しかし、市域面積が狭く人口密度が高い本市においては、一定の敷地面積を備えた用地の確保が困難となっているため、県有地貸付制度における貸付料の減額や、売却時の優先的譲渡及び譲渡額の減額などにより、県有地を社会福祉施設等への活用が求められております。
- 現在、県有地貸付制度を利用している介護施設においては、貸付料減額の優遇措置がありますが、保育所や障害者通所施設等の施設についても、同様の対応が必要です。
- なお、国有地については、介護施設において貸付料減額の優遇措置がされており、九都県市首脳会議において、保育所や障害者通所施設等の施設整備についても、同様の優遇措置を適用するよう、九都県市連名で国に対して要望しております。
- 県立特別支援学校として活用予定の市有地を含め、県有地及び市有地に関する課題解決に向け、継続して協議を行う必要があります。

● 県有地の活用について

市からの主な要請等の経過

県の予算編成に対する要請活動の実施
「社会福祉施設等の整備に関する県有財産の貸付制度の創設について」
「川崎市内における県有施設等の活用等について」
※平成27年については多摩川会としても要請

要請が実現した主な事項

- ・社会福祉施設整備促進のため、県有財産貸付制度を創設（平成24年）
- ・本市が選定した事業者が社会福祉施設を整備する場合、県と当該事業者との直接の随意契約による県有地売却も可能に（平成27年）

県有地貸付制度

社会福祉施設の設置を予定しているが、価格等の理由から譲渡を受けるのが困難な土地の場合貸付を受けることができる
⇒ 貸付料は不動産鑑定評価額に基づき決定
⇒ 貸付料の減額は行わない など

● 県有地を活用している施設

県有地貸付制度を活用

・境町フェニックス・境町バイナッブル保育園
（特別養護老人ホーム、保育所の合築施設）
元川崎職業技術学校分校跡地 敷地面積:3,775.89㎡
平成28年4月開設（平成26年10月から土地の借受）
住所：川崎区境町11-9



・らいらっく幸保育園

元幸警察署塚越公舎跡地 敷地面積:1,392.71㎡
平成28年4月開設（平成27年4月から土地の借受）
住所：幸区塚越2-220-37



その他の県有地活用施設

・かわさき健康づくりセンター

元サンライフ川崎跡地
敷地面積：5,377㎡（駐車場・テニスコート・公園含む）
住所：川崎区渡田新町3-2-1
平成15年の覚書に基づき無償貸付



- 県有地貸付制度について、保育所や今後県有地貸付制度を利用する施設の貸付料について、特段の配慮を行うこと
- かわさき健康づくりセンターについて、引き続き川崎市で所有する土地との交換に向けた協議を行うとともに、協議の間は無償貸付を継続すること
- 県立特別支援学校として活用予定の市有地を含め、県有地及び市有地に関する課題解決に向け、継続して協議すること。