

総 務 委 員 会 資 料

2 所管事務の調査（報告）

（１）川崎市土地開発公社のあり方について

資料 1 川崎市土地開発公社のあり方について【概要版】

資料 2 川崎市土地開発公社のあり方について

令和 7 年 1 1 月 2 1 日

財 政 局

川崎市土地開発公社のあり方について【概要版】

1 土地開発公社等の用地先行取得制度について

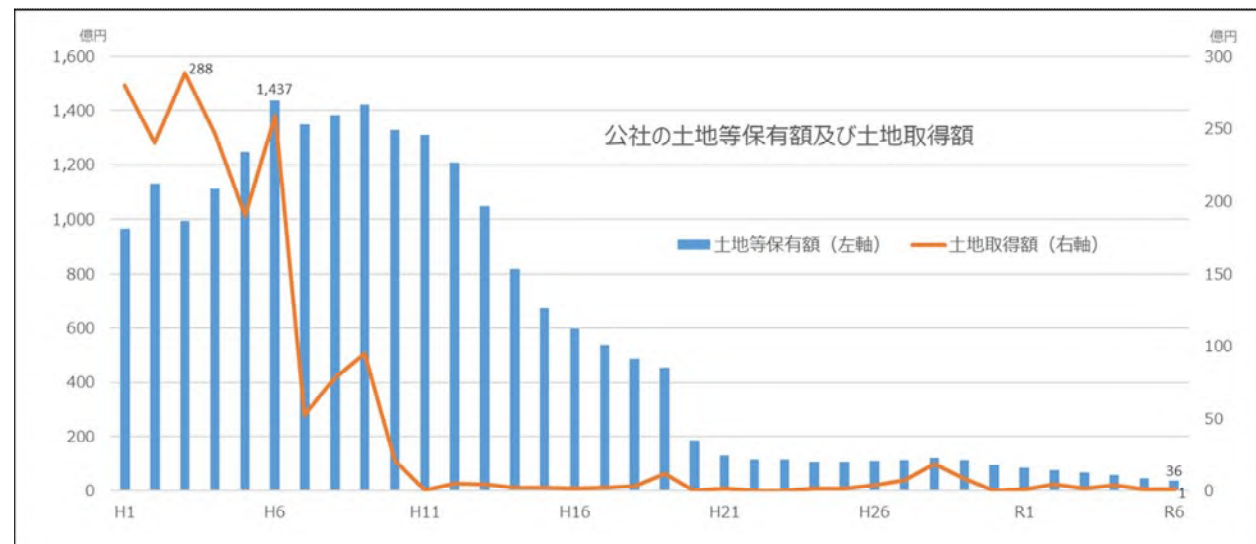
本市は、高度経済成長のもとで急速な市街化が進む中、基本的な都市施設や都市基盤施設の整備が急がれる状況に置かれていた。一方で、地価の高騰等により公共用地等の確保が難しく、事業を計画的に推進するためには用地を先行取得しておく必要があったことから、土地開発基金（以下「基金」という。）（昭和44（1969）年12月）、川崎市土地開発公社（以下「公社」という。）（昭和48（1973）年2月）及び公共用地先行取得等事業特別会計（以下「用地会計」という。）（平成3（1991）年4月）を設置し、公共事業の円滑かつ迅速な実施に向け、計画的に公共用地等の確保を図ってきたところである。

2 土地開発公社の取組等について

- 平成25（2013）年2月に先行取得制度それぞれの役割等を整理するため、「**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考え方**」を策定し、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・安定的な用地取得のため公社を活用することとした。
- 公社は、平成27（2015）年度から令和6（2024）年度までの10年間で、46億円（9,901㎡）の用地を先行取得し、都市基盤整備等を円滑かつ効果的に推進してきた。
- 先行取得制度の活用により、公社は、最大で簿価総額1,437億円（平成6（1994）年度末）の土地を保有していたが、保有期間の長期化と保有総量の増加が顕在化して以降、保有土地の縮減（総合的土地対策）に取り組んできた。
- 平成31（2019）年2月には、「**川崎市土地開発公社に係る長期保有土地解消計画**」を策定し、**10年間での解消を目指している**。令和6（2024）年度末現在の保有土地の状況は、約31億円で、概ね計画どおり進捗している。令和9（2027）年度中の解消に向けて、引き続き関係部署と連携を図りながら取り組んでいく。
- 行財政改革の取組としても、「出資法人の経営改善及び連携・活用に関する方針」に基づき、市の事業計画の円滑な推進に寄与するため、公社の役割や特性に応じた関わり方を検討するとともに、安定的な貸付収入の確保等による経営の効率化・健全化と機動的な用地取得機能を踏まえた連携・活用との両立に取り組んでいる。

3 土地開発公社を取り巻く状況について

- 公社は、ピーク時の平成3年度には288億円（57,326㎡）の土地を先行取得したが、本市のインフラ整備の進捗等により用地の取得需要が低下し、先行取得を活用する機会も減少していることから、令和6（2024）年度までの直近5年間の平均取得額は2.3億円にとどまっている。



- 本市における近年の地価は、上昇率が拡大傾向にあるものの、平成初期のバブル期のような投機的な地価高騰はみられず、地価高騰の弊害による公共用地の確保が困難な状況にはなっていない。
- 公社は、金融機関等から資金を調達しており、金利負担分が保有土地の簿価に加算されるが、令和6年の日銀による金融政策の変更以降、金利は上昇傾向にあり、今後の資金調達の際には、金利負担の増加が懸念される。
- 公社は、先行取得した用地を市が買い戻す際に支払われる事務費、保有土地の有効活用による貸付料等により、経常的な収入を確保している。令和6（2024）年度は、特別損失の計上により当期純損失となったものの、令和2（2020）年度以降、経常利益を確保しており、令和6年度末現在の準備金の額は、14.4億円となっている。
- 公社の事業収益の源泉である保有土地は、今後、長期保有土地の買戻しの完了及び新規取得の減によって、大幅に減少することから、経常利益の確保が困難になることが見込まれる。
- 土地開発公社を保有している政令指定都市は、本市以外では静岡市、新潟市、京都市及び岡山市の4市であるが、岡山市以外の3市は、解散を予定している。

4 土地開発公社のあり方検討について

- 近年の先行取得実績、今後の見込み等から、公社を活用しなければならない需要は確認されなかったこと
- 公社を解散した場合の先行取得需要に対しては、基金及び用地会計を活用することで対応可能なこと
- 長期保有土地解消計画のもと、令和9（2027）年度に長期保有土地は解消する見込みであること
※ 水江町地内公共用地（土壌汚染対策工事費用）は、準備金で処理する。

上記を踏まえ、**より機能的・効果的な制度運用の観点から、令和7（2025）年度をもって、公社による先行取得を終了し、令和9（2027）年度中に公社を解散することとする。**

令和8（2026）年度以降の先行取得制度については、次のとおりとする。

- 基金を主に活用し、用地会計で補完するものとする。**
- 原則2年以内に買戻しが可能な場合に限り活用し、公有地等総合調整会議等において先行取得の必要性、効果等を慎重に検討を行った上で用地の取得決定を行う。
- 基金は、3～5年程度の先行取得需要に対応するため、土地の売却収入や貸付収入、公社解散に伴う残余財産等を財源として計画的に積み立てるとともに、毎年度、需要見込みに応じて適切に残高を調整（積立・処分）し、安定的に活用する。

各制度の特徴を踏まえた今後の役割

基金	用地会計
- 原則2年以内の買戻しが可能な土地等 - 国庫補助の認承減等への対応 - 緊急的な取得への対応	- 原則2年以内の買戻しが可能な土地等 - 国庫補助の認承減等への対応 - 基金で賄えない大規模な土地等 10年以内に事業の用に供するもの - 基金で取得した用地の買戻し（公共用地先行取得等事業債） - 国庫支出金の対象でないもの（公共用地先行取得等事業債） - 都市計画区域内、道路幅員等の要件あり（都市開発資金貸付金）

5 土地開発公社の今後の取組について

- 令和8（2026）年度～令和9（2027）年度
法人解散に向けた課題の整理、長期保有土地の解消等に向けた取組
- 令和9（2027）年度中
公有地の拡大の推進に関する法律に基づく公社の解散手続（公社理事会の同意、議会の議決、主務大臣認可）
- 令和10（2028）年度中
公社の清算手続（市に残余財産の帰属、清算結了）

川崎市土地開発公社のあり方について

令和7年11月

川 崎 市

目次

- 1 土地開発公社等の用地先行取得制度について P.1
 - (1) 川崎市土地開発公社の概要
 - (2) 土地開発基金の概要
 - (3) 公共用地先行取得等事業特別会計の概要
- 2 土地開発公社の取組等について P.3
 - (1) 公社の活用状況
 - (2) 長期保有土地解消計画の取組
 - (3) 行財政改革における取組
- 3 土地開発公社を取り巻く状況について P.5
 - (1) 先行取得需要の低下
 - (2) 地価及び金利の動向
 - (3) 公社の経営状況
 - (4) 他都市の状況
- 4 土地開発公社のあり方検討について P.9
 - (1) 今後の先行取得需要の見込み
 - (2) 先行取得制度の機能的・効果的な運用
 - (3) 公社のあり方（方針）
 - (4) 今後の先行取得制度の活用
- 5 土地開発公社の今後の取組について P.11
 - (1) 解散に向けた取組
 - (2) 経営改善及び連携・活用方針の取組

1 土地開発公社等の用地先行取得制度について

本市は、高度経済成長のもとで急速な市街化が進む中、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置かれていた。

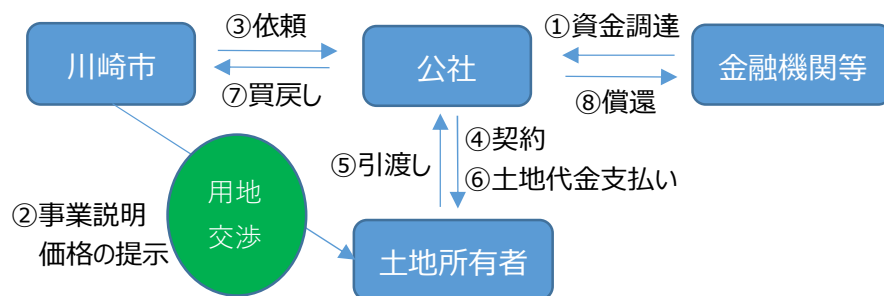
一方で、地価の高騰等により公共用地等の確保が難しく、事業を計画的に推進するためには用地を先行取得しておく必要があったことから、土地開発基金（昭和44（1969）年12月）、川崎市土地開発公社（昭和48（1973）年2月）及び公共用地先行取得等事業特別会計（平成3（1991）年4月）を設置し、公共事業の円滑かつ迅速な実施に向け、計画的に公共用地等の確保を図ってきたところである。

(1) 川崎市土地開発公社の概要

- ・ 川崎市土地開発公社（以下「公社」という。）は、公有地の拡大の推進に関する法律に基づき、市に代わって、公共用地等の取得、管理及び処分を行うことにより、地域の秩序ある整備と市民福祉の増進に寄与することを目的として、設立された。
- ・ 公社は、市の債務保証による民間資金の借入れを元に、法令、定款、業務方法書等の定めに従い、市との協定に基づく用地の先行取得を行っている。

設立日	昭和48年2月1日
所在地	川崎区砂子1丁目10番地2
基本財産	2,000万円（川崎市100%出資）
根拠法令	公有地の拡大の推進に関する法律
主務官庁	総務省、国土交通省
役職員	理事長、専務理事、理事3名、監事1名、事務局職員3名
	うち川崎市退職職員：理事長※、専務理事※、事務局職員3名 ※川崎市住宅供給公社兼務

【参考】公社事務の流れ（イメージ）



※市の債務負担・債務保証

市は公社に依頼して用地を取得する場合、将来的に当該用地を買い戻すことを前提とし、支出義務の負担を伴うことから、あらかじめ予算において債務負担行為を設定し、議会の議決を経ている。

また、公社が用地を代行して取得する資金は、自ら資金調達（主に金融機関からの借入れ）しているが、円滑な資金調達ができるよう、市は、金融機関等に対して債務保証を行っている。

(2) 土地開発基金の概要

- 土地開発基金（以下「基金」という。）は、公用若しくは公共用に供する土地又は公共の利益のために取得する必要がある土地をあらかじめ取得する資金に充てるための運用基金である。基金の積立ては、土地の売払収入や貸付収入を充てているものの、厳しい財政状況の中、十分な基金残高の確保に課題があることから、公社が活用できない場合に限り活用している。

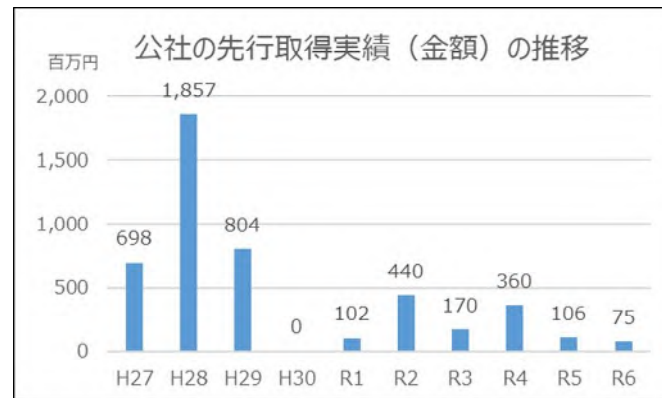
(3) 公共用地先行取得等事業特別会計の概要

- 公共用地先行取得等事業特別会計（以下「用地会計」という。）は、将来、公共用若しくは公用に供する用地等として利用する計画に基づいて取得するために設置した特別会計で、「公共用地先行取得等事業債（以下「用先債」という。）」及び国の特別会計から証書借入を行う「都市開発資金貸付金（以下「貸付金」という。）」がある。公社及び基金と比較して、活用できる要件に制約があることから、平成23（2011）年度を最後に活用していない。

2 土地開発公社の取組等について

(1) 公社の活用状況

- 平成25（2013）年2月に先行取得制度それぞれの役割等を整理するため、「**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**」を策定し、今後の先行取得制度活用の方に基づき、公社の利点・特徴を活かし、機動的・安定的な用地取得のため公社を活用することとした。
- 平成27（2015）年度から令和6（2024）年度までの10年間で、公社は、46億円（9,901㎡）の用地を先行取得し、都市基盤整備等を円滑かつ効果的に推進してきた。取得した土地の事業目的別の内訳は、道路建設予定地が79.5%、公共施設建設予定地が19.1%、公園用地・緑地用地が1.4%となっている。



(2) 長期保有土地解消計画の取組

- 先行取得制度の活用により、公社は最大で簿価総額1,437億円（平成6（1994）年度末）の土地を保有していたが、保有期間の長期化と保有総量の増加が顕在化して以降、保有土地の縮減（総合的土地対策）に取り組んできた。
- 平成31（2019）年2月に、長期保有土地（5年以上保有）の計画的な再取得のため、「**川崎市土地開発公社に係る長期保有土地解消計画**」（以下「長期保有土地解消計画」という。）を策定し、土地の性質や状況により類型化した上で、再取得年度を明確にし、**10年間での解消を目指している**。
- 再取得等の状況については、毎年度、公有地等総合調整会議等を通じて進捗を管理し、議会報告により透明性を確保している。令和6（2024）年度末現在の保有土地の状況は、約31億円で、概ね計画どおり進捗している。令和9（2027）年度中の解消に向けて、引き続き関係部署と連携を図りながら取り組んでいく。

長期保有土地解消計画の進捗状況

(単位：億円)

	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9
年度末保有額	90	82	68	59	52	41	31	26	10	0

※ 令和7年度以降は、見込額。

長期保有土地解消計画における令和6年度末現在の保有面積及び簿価

(単位：㎡、千円)

	事業名	取得年度	面積	簿価
1	一般県道鶴見溝ノ口線用地	H3	586.98	2,315,172
2	準用河川平瀬川支川改修事業用地	H4	449.57	332,656
3	市道麻生5号線東百合丘77号、115号線用地	H4	572.56	470,190
	合計		1,609.11	3,118,018

※ 当該計画に含まれない水江町地内公共用地における土壤汚染対策工事費用（231,897千円）は、「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針」において、公社の準備金で処理する方向で調整を行うとしている。

※ 南生田44号線用地（37,867千円）は、令和6年度に市として再取得しないことを決定したため、長期保有土地解消計画の簿価から除いている。

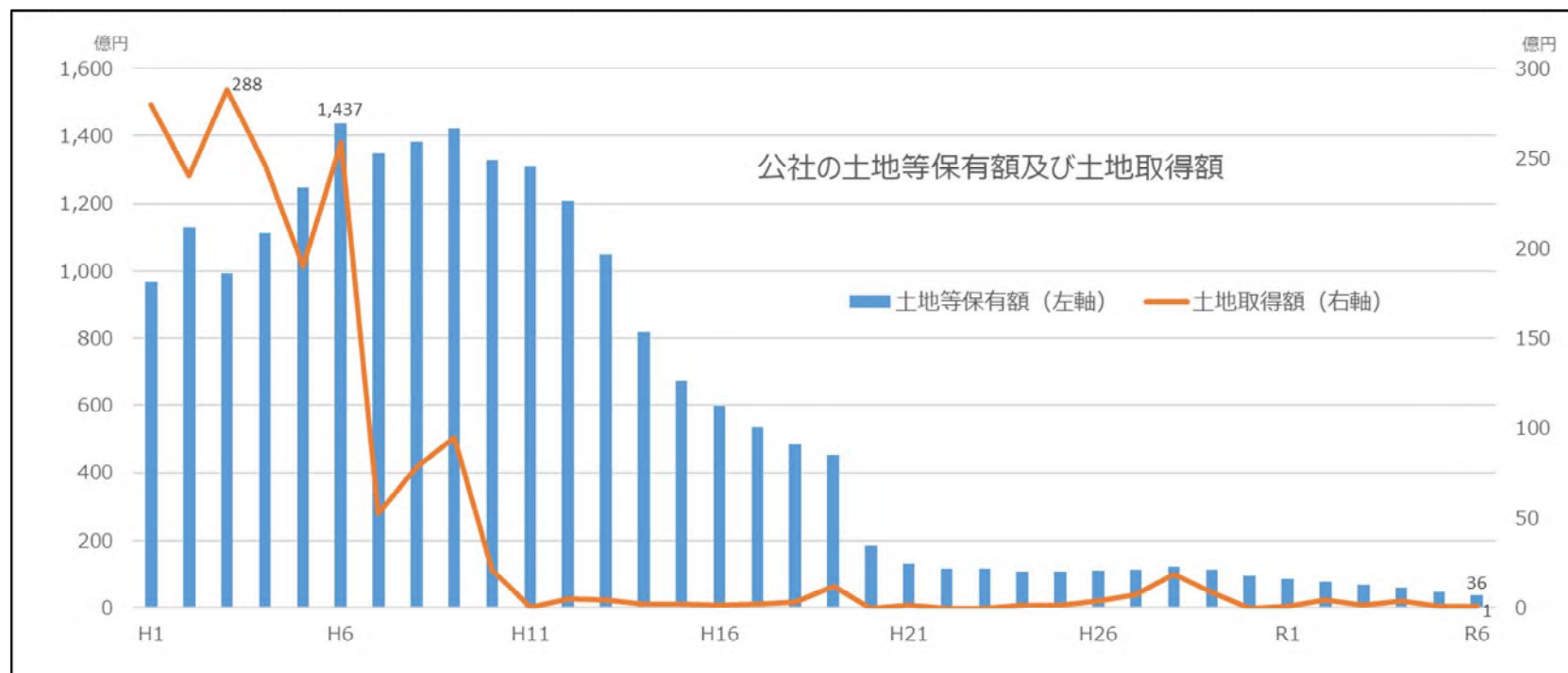
(3) 行財政改革における取組

- ・ 公社の経営健全化等の取組は、行財政改革の取組としても位置付けられており、これまで公社機能の検証や川崎市住宅供給公社との事務部門の統合（役職員の兼職）、保有資産の活用、資金調達手法の見直し等を実施してきた。
- ・ 現在の行財政改革プログラムにおいても、「出資法人の経営改善及び連携・活用に関する方針」に基づき、市の事業計画の円滑な推進に寄与するため、公社の役割や特性に応じた関わり方を検討するとともに、安定的な貸付収入の確保等による経営の効率化・健全化と機動的な用地取得機能を踏まえた連携・活用との両立に取り組んでいる。

3 土地開発公社を取り巻く状況について

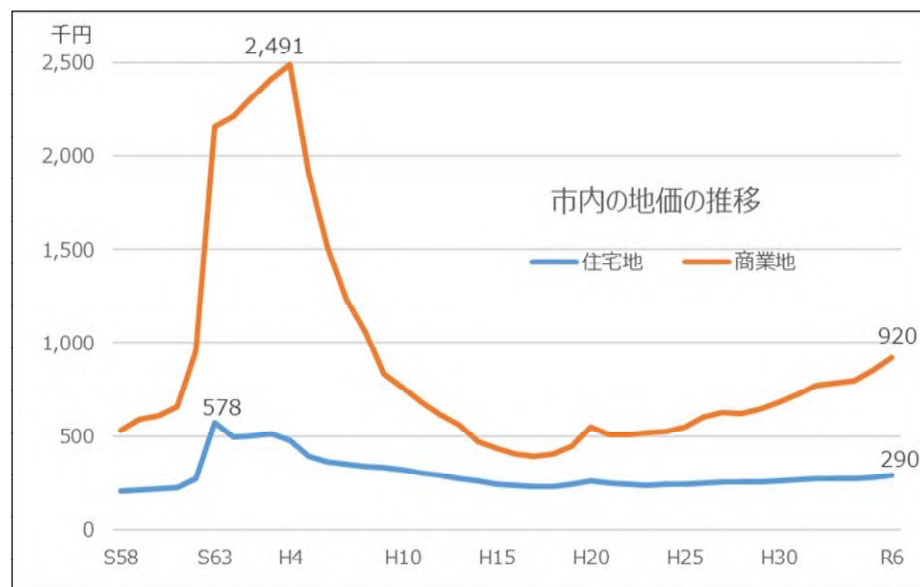
(1) 先行取得需要の低下

- 公社は、ピーク時の平成3年度には288億円（57,326㎡）の土地を先行取得したが、バブル経済の崩壊以降の取得額は、急速に減少しており、令和2（2020）年度から令和6（2024）年度までの5年間の平均取得額は2.3億円にとどまっている。これは主に本市のインフラ整備の進捗等により用地の取得需要が低下し、先行取得を活用する機会も減少していることによる。



(2) 地価及び金利の動向

- 本市における直近の住宅地の地価（平均価格）は、都内との価格差や人口増加等を背景に、交通利便性の高い住宅地域を中心に需要は堅調で、商業地の地価もオフィス需要等の高さから堅調で、ともに上昇率は拡大傾向にあるものの、平成初期のバブル期ような投機的な地価高騰はみられず、地価高騰の弊害による公共用地の確保が困難な状況にはなっていない。



- ・ 公社は、金融機関等から資金を調達しており、金利負担分が保有土地の簿価に加算される。直近では、令和元（2019）年及び令和6（2024）年に資金を調達したが、この間、金利は上昇しており、過去の金利水準に比べれば低位であるものの、令和6年の日銀による金融政策の変更以降、上昇傾向にあり、今後の資金調達の際には、金利負担の増加が懸念される。



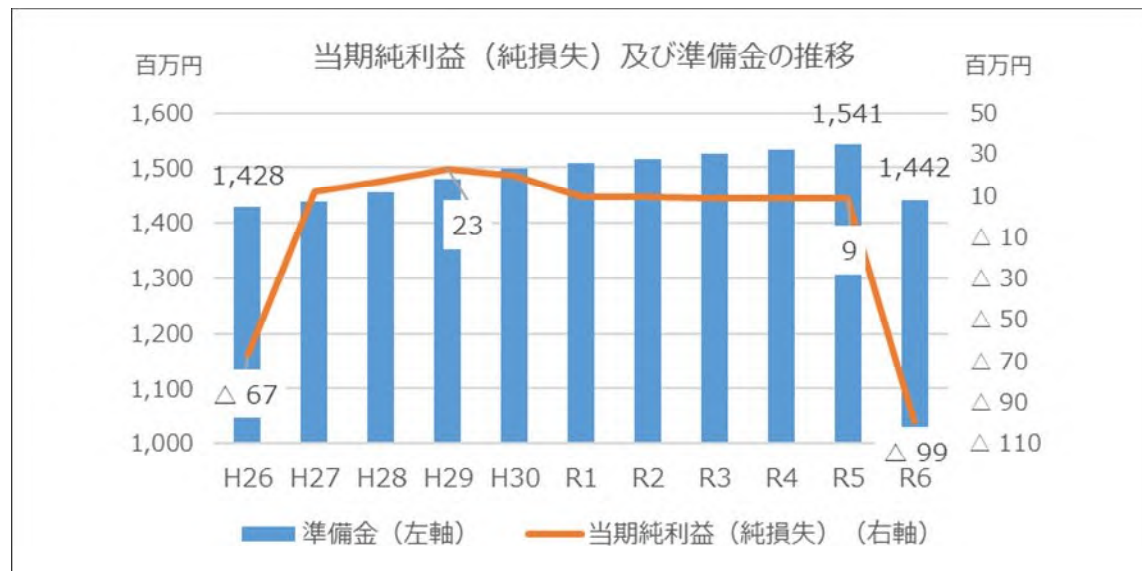
(3) 公社の経営状況

- ・ 公社は、先行取得した用地を市が買い戻す際に支払われる事務費、保有土地の有効活用による貸付料等により、経常的な収入を確保している。
- ・ 令和2（2020）年度から令和6（2024）年度までの5年間の決算をみると、公有地売却収益等の事業収益及びソシオ砂子ビル賃貸収入等の事業外収益の合計が、事業原価、事業外費用及び一般管理費の合計を上回り、経常利益を確保しているが、令和6年度は、市の計画変更により再取得の予定がなくなった保有土地について、土地の評価損を特別損失として計上したことから、当期純損失となっている。

(単位：千円)

収支及び財産の状況		R2	R3	R4	R5	R6
損 益 計 算 書	事業収益	1,388,308	1,051,378	1,263,753	1,447,739	943,358
	事業原価	1,369,728	1,033,011	1,245,585	1,428,925	931,358
	販売費及び一般管理費	26,362	26,641	26,480	27,045	27,031
	うち減価償却費	5,535	5,536	5,536	5,528	5,528
	事業損益	△7,782	△8,273	△8,312	△8,232	△15,032
	事業外収益	17,502	17,286	17,550	17,784	21,817
	事業外費用	805	789	789	801	4,930
	経常損益	8,915	8,224	8,449	8,752	1,855
	特別損失	0	0	0	0	101,052
	税引前当期純利益	8,915	8,224	8,449	8,752	△99,197
	税引後当期純利益	8,915	8,224	8,449	8,752	△99,197
貸 借 対 照 表	総資産	11,715,443	11,848,201	11,630,987	11,595,895	6,620,368
	流動資産	11,279,963	11,422,080	11,214,999	11,190,576	6,112,409
	固定資産	435,479	426,121	415,988	405,320	507,959
	総負債	10,179,744	10,304,278	10,078,615	10,034,772	5,158,442
	流動負債	179,744	304,278	78,615	10,034,772	90,128
	固定負債	10,000,000	10,000,000	10,000,000	0	5,068,313
	純資産	1,535,699	1,543,923	1,552,372	1,561,123	1,461,926
	資本金	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000
	剰余金等	1,515,699	1,523,923	1,532,372	1,541,123	1,441,926

- ・ 公社は、毎事業年度の損益計算上利益を生じたときは、前事業年度から繰り越した損失を埋め、なお残余があるときは、その残余の額は、準備金として整理し、毎事業年度の損益計算上損失を生じたときは、準備金を減額して整理しなければならないとされている。
- ・ 公社の令和6（2024）年度末現在の準備金の額は、14.4億円で、平成27（2015）年度以降、微増で推移していたが、令和6年度において損益計算上損失を生じたことから、準備金を減少して整理している。
- ・ 公社の事業収益の源泉である保有土地は、今後、長期保有土地の買戻しの完了及び新規取得の減によって、大幅に減少することから、経常利益の確保が困難になることが見込まれる。



(4) 他都市の状況

- ・ 令和6（2024）年4月1日現在の全国の道府県・市区町村における土地開発公社の数は、553であり、前年度から25減となり、減少傾向が継続している。（総務省「令和5年度土地開発公社事業実績調査結果概要」より）
- ・ 土地開発公社を保有している政令指定都市は、本市以外では静岡市、新潟市、京都市及び岡山市の4市であるが、岡山市以外の3市は、解散を予定している。なお、他の政令指定都市においては、基金及び用地会計で対応している市、基金のみで対応している市、用地会計のみで対応している市、先行取得制度を活用していない市があり、それぞれ市によって対応が分かれている。

4 土地開発公社のあり方検討について

用地の先行取得需要の低下等により、公社を活用することの優位性が変化しており、長期保有土地解消計画の取組進捗や本市財政への影響等も考慮し、令和6（2024）年4月に「川崎市土地開発公社のあり方検討会議」を設置し、今後の先行取得の見込み等を確認しながら、公社の廃止による影響や代替制度等の課題について検討してきた。

(1) 今後の先行取得需要の見込み

- ・ 今後、先行取得の活用が見込まれる用地取得需要は、JR南武線連続立体交差事業のため、約111億円（令和8（2026）年度～10（2028）年度）、道路整備プログラムに基づく道路用地等の取得のため、約397億円（令和8年度～11（2029）年度）、緑の基本計画に基づく公園緑地の整備や緑地保全の推進のため、約59億円（令和8年度～17（2035）年度）となっている。
- ・ このうち、先行取得の需要については、事業の進捗や関係権利者の要望等により金額は変動することから、正確な金額を見込むことは難しいものの、令和8（2026）年度から10（2028）年度までの3年間で約36.9億円、年平均約12億円が見込まれている。

今後の先行取得需要の見込み

○ 道路用地等

JR南武線連続立体交差事業、国道409号、都市計画道路（矢向鹿島田線、丸子中山茅ヶ崎線、宮内新横浜線等）等

○ 公園緑地用地

生田緑地、菅生緑地、早野聖地公園、特別緑地保全地区

(2) 先行取得制度の機能的・効果的な活用

- ・ 今後、用地の先行取得が見込まれているJR南武線連続立体交差事業関連用地、道路用地、公園・緑地用地等においては、市が先行取得用地を買い戻す際の国庫補助の充当において先行取得制度による差異がないこと、公社解散に伴い市へ帰属することとなる残余財産等で基金残高を確保することにより、今後の需要見込みに対して基金で対応可能なこと等から、公社との代替が可能な基金を主とし、用地会計で補完することによって、制度を機能的・効果的に活用することが見込める。

(3) 公社のあり方(方針)

- ア 近年の先行取得実績や今後の需要見込み等から、公社を活用しなければならない先行取得需要が確認されなかったこと。
- イ 公社を解散した場合の先行取得需要に対しては、基金及び用地会計を活用することで対応できること。
- ウ 長期保有土地解消計画に基づく計画的な買戻しにより、令和9（2027）年度に長期保有土地を解消できる見込みであること。
※水江町地内公共用地（土壌汚染対策工事費用）は、準備金で処理する。

上記を踏まえ、**より機能的・効果的な制度運用の観点から、令和7（2025）年度をもって、公社による先行取得を終了し、令和9（2027）年度中に公社を解散することとする。**

(4) 今後の先行取得制度の活用

- ・ **令和8（2026）年度以降は、基金を主に活用し、用地会計で補完することとする。**
- ・ 先行取得制度は、原則2年以内に買戻しが可能な場合に限り活用することとし、公有地等総合調整会議等において先行取得の必要性、効果等を慎重に検討した上で用地の取得決定を行い、保有土地の管理及び買戻しを適切に行う。
- ・ 緊急的な需要に機動的に対応できる基金を安定的に活用するため、3～5年程度の先行取得需要を把握し、土地の売払収入や貸付収入、公社解散に伴い市へ帰属することとなる残余財産等を財源として計画的に積み立てるとともに、毎年度、需要見込みに応じて適切に残高を調整（積立・処分）していく。
- ・ 買戻しを年度当初に行うこと、一定金額以上の先行取得に用地会計を活用すること、基金で取得した用地の用先債による買戻しを併用すること等により、基金の現金を確保する。

各制度の特徴を踏まえた今後の役割

基金	用地会計
・ 原則2年以内の買戻しが可能な土地等 ・ 国庫補助の認承減等への対応 ・ 緊急的な取得への対応	・ 原則2年以内の買戻しが可能な土地等 ・ 国庫補助の認承減等への対応 ・ 基金で賄えない大規模な土地等 ・ 10年以内に事業の用に供するもの ・ 基金で取得した用地の買戻し（用先債） ・ 国庫支出金の対象でないもの（用先債） ・ 都市計画区域内、道路幅員等の要件あり（貸付金）

5 土地開発公社の今後の取組について

(1) 解散に向けた取組

- ・ 令和8（2026）年2月
解散方針の決定を踏まえた次期「経営改善及び連携・活用に関する方針」を策定
- ・ 令和9（2027）年度中
公有地の拡大の推進に関する法律に基づく公社の解散手続（公社理事会の同意、議会の議決、主務大臣認可）
- ・ 令和10（2028）年度中
公社の清算手続（市に残余財産を帰属、清算終了）

(2) 経営改善及び連携・活用に関する取組

- ・ 公社による用地の先行取得は、令和7（2025）年度をもって終了とする。
- ・ 令和8（2026）年度～9（2027）年度は、ソシオ砂子ビル等の資産、借入金等の負債の整理など法人解散に向けた課題の整理に取り組むとともに、長期保有土地の解消、効率的な事業運営等により、基金の財源となる準備金を確保する。



Colors, Future!

いろいろって、未来。

川崎市

問合せ

財政局資産管理部資産運用課

044-200-2085

23sisan@city.kawasaki.jp