

総務委員会資料

2 所管事務の調査（報告）

（５）先行取得用地の保有状況について

資料 1 令和 7 年度末 先行取得用地保有状況調書

資料 1-2 令和 7 年度末 土地開発公社 用地保有状況

資料 1-3 令和 7 年度末 公共用地先行取得等事業特別会計 用地保有状況

資料 1-4 令和 7 年度末 土地開発基金 用地保有状況

参考資料 川崎市土地開発公社のあり方について【概要版】（令和 7 年 1 1 月
2 1 日総務委員会提出資料）

令和 8 年 8 月 2 6 日

財 政 局

令和7年度末 先行取得用地保有状況調書

単位:千円、㎡

区 分		令和 6 年度 末 保 有 高 (R7. 3. 31 現 在)	令和 7 年度中の増減内訳			令和 7 年度 末 保 有 高 (R8. 3. 31 現 在)	
			取 得 等※2	処 分 等	増 減 (△) 高		
3 制 度 合 計		金 額	4, 665, 121	534, 803	△ 649, 360	△ 114, 557	4, 550, 564
		面 積	3, 689. 58	797. 02	△ 327. 26	469. 76	4, 159. 34
内 訳	土 地 開 発 公 社	金 額	3, 568, 963	381, 669	△ 649, 360	△ 267, 691	3, 301, 272
		面 積	2, 043. 26 ※1	590. 12	△ 327. 26	262. 86	2, 306. 12
	公共用地先行取得等 事 業 特 別 会 計	金 額	1, 080, 471	0	0	0	1, 080, 471
		面 積	636. 26	0. 00	0. 00	0. 00	636. 26
	土 地 開 発 基 金	金 額	15, 687	153, 134	0	153, 134	168, 821
		面 積	1, 010. 06	206. 90	0. 00	206. 90	1, 216. 96

金額については、それぞれ単位未満を四捨五入しているため、合計と一致しない場合がある。

※1 準用河川平瀬川支川河川改修事業用地面積は地籍調査(449.57㎡)から取得時(450.1㎡)に変更

※2 「取得等」の金額は、取得額及び期間中の支払利息等を合計した額

令和7年度末 土地開発公社 用地保有状況

単位:千円、㎡

令和6年度末保有高（R7.3.31現在）	金 額	面 積 ※
	3,568,963	2,043.26

【 取 得 】

No.	事 業 名	所在地	取 得 額	面 積
1	主要地方道横浜上麻生（下麻生工区）事業用地	麻生区	363,051	590.12
2	都市計画道路鹿島田菅線（宮内新横浜関連外郭部）事業用地	中原区	1,056	0.00
取 得 計			364,107	590.12

【 処 分 等 】

No.	事 業 名	所在地	処 分 額 等	面 積
1	都市計画道路野川柿生線（久本工区）事業用地	高津区	△ 108,791	△ 138.39
2	準用河川平瀬川支川河川改修事業用地	麻生区	△ 70,581	△ 92.71
3	一般県道鶴見溝ノ口線用地	高津区	△ 469,988	△ 96.16
処 分 等 計			△ 649,360	△ 327.26

【期間中の支払利息等】

No.	事 業 名	所在地	増 加 額	面 積
—	期間中の支払利息等	—	17,562	0.00

【期間中増減(△)】

差 引 増 減 計	△ 267,691	262.86
-----------	-----------	--------

令和7年度末保有高（R8.3.31現在）	金 額	面 積
	3,301,272	2,306.12

金額については、それぞれ単位未満を四捨五入しているため、合計と一致しない場合がある。

※ 準用河川平瀬川支川河川改修事業用地面積は地籍調査(449.57㎡)から取得時(450.1㎡)に変更

土地開発公社保有土地等の状況

1 保有土地一覧（令和7年度末）

	事業名	取得年度	面積 (㎡)	金額 (千円)	再取得 予定年度	貸付収入額 (千円)
1	一般県道鶴見溝ノ口線用地	H3	490.82	1,858,034	R8～R9	7,529
2	準用河川平瀬川支川河川改修事業用地	H4	357.39	264,005	R8	－
3	市道麻生5号東百合丘77号, 115号線用地	H4	572.56	470,190	R9	359
4	市道南生田44号線用地 ※1	H6	170.57	37,867		
5	水江町地内公共用地（5条） ※2	H19	0.00	231,897		
	小計（5年以上（長期）保有土地）5件		1,591.34	2,861,993		
6	都市計画道路 鹿島田菅線（宮内新横浜線関連外郭部）事業用地	R6	106.31	65,964	R8	
7	都市計画道路 宮内新横浜線（宮内工区）事業用地	R6	18.35	10,264	R8	
8	主要地方道 横浜上麻生（下麻生工区）事業用地	R7	590.12	363,051	R8	
	小計（5年未満保有土地）3件		714.78	439,279		
	合 計		2,306.12	3,301,272		7,888

金額については、それぞれ単位未満を四捨五入しているため、合計と一致しない場合がある。

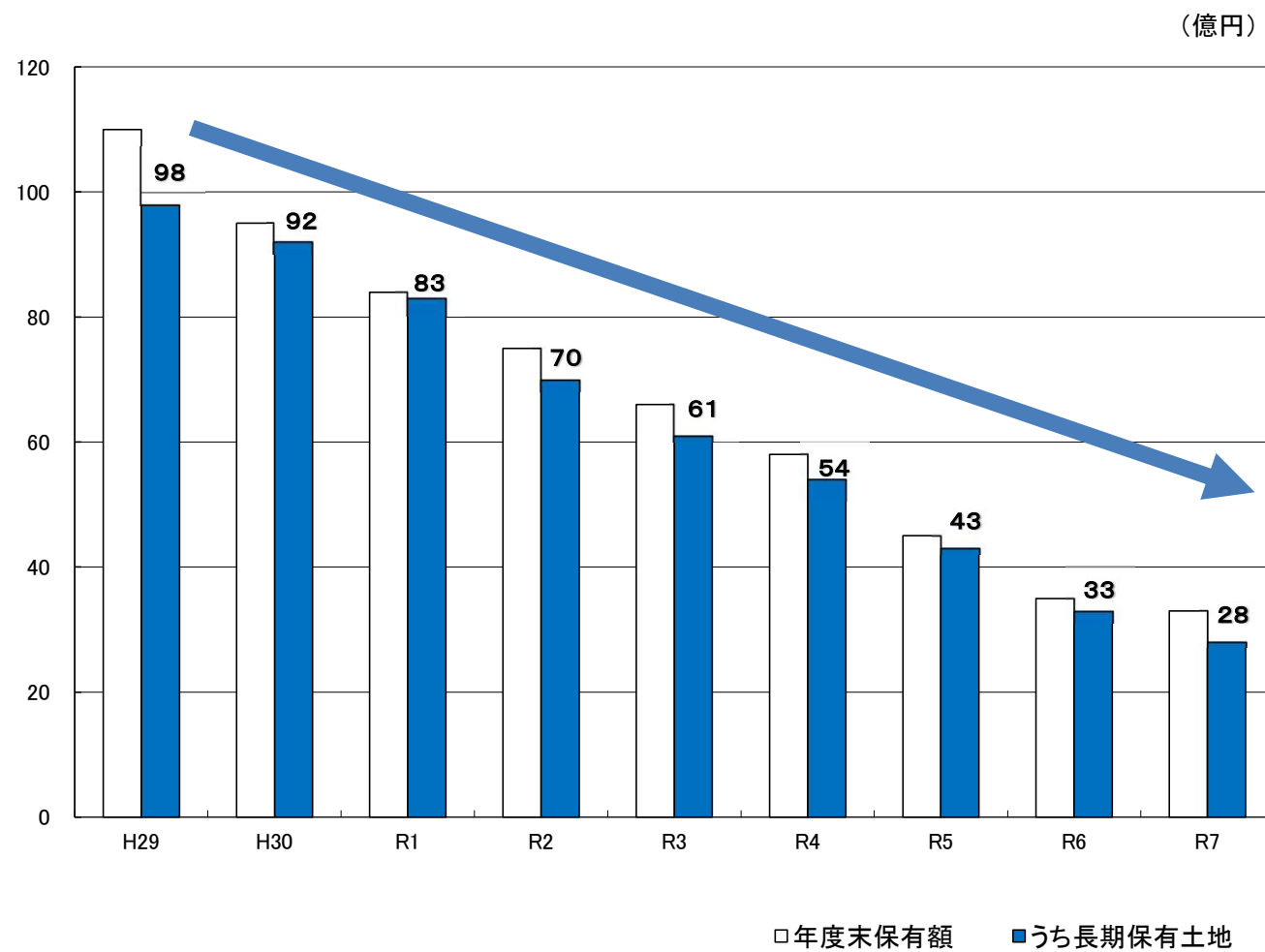
※1 特定土地

※2 公有地の拡大の推進に関する法律第5条により取得した土地。

2 土地保有額の推移

(億円)

年度	年度末保有額	うち長期保有土地
H29	110	98
H30	95	92
R1	84	83
R2	75	70
R3	66	61
R4	58	54
R5	45	43
R6	35	33
R7	33	28



令和7年度末 公共用地先行取得等事業特別会計 用地保有状況

単位:千円、㎡

令和6年度末保有高（R7.3.31現在）	金 額	面 積
	1,080,471	636.26

【期間中増減(△)】

差 引 増 減 計	0	0.00
-----------	---	------

令和7年度末保有高（R8.3.31現在）	金 額	面 積
	1,080,471	636.26

令和 7 年度末 土地開発基金 用地保有状況

単位:千円、㎡

令和 6 年度末保有高 (R7. 3. 31現在)	金 額	面 積
	15, 687	1, 010. 06

【 取 得 】

No.	事 業 名	所在地	取 得 額	面 積
1	川崎都市計画緑地事業第 9 号菅生緑地	宮前区	153, 134	206. 90
取 得 計			153, 134	206. 90

【期間中増減(△)】

差 引 増 減 計	153, 134	206. 90
-----------	----------	---------

令和 7 年度末保有高 (R8. 3. 31現在)	金 額	面 積
	168, 821	1, 216. 96

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

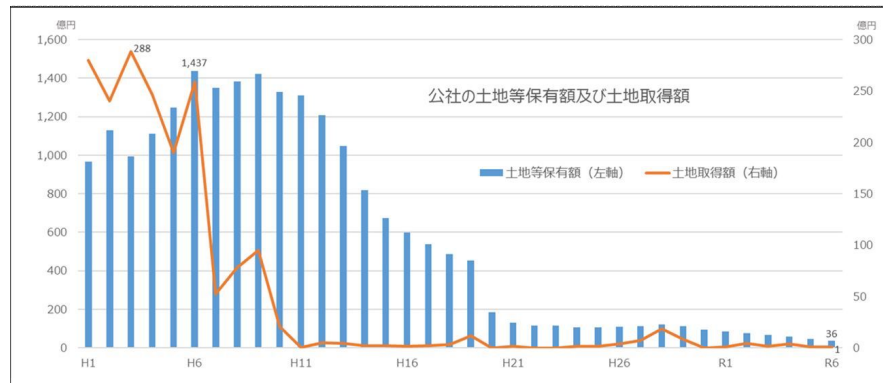
本市は、高度経済成長のもとで急速な市街化が進む中、基本的な都市施設や都市基盤施設の整備が急がれる状況に置かれていた。一方で、地価の高騰等により公共用地等の確保が難しく、事業を計画的に推進するためには用地を先行取得しておく必要があったことから、土地開発基金（以下「基金」という。）（昭和44（1969）年12月）、川崎市土地開発公社（以下「公社」という。）（昭和48（1973）年2月）及び公共用地先行取得等事業特別会計（以下「用地会計」という。）（平成3（1991）年4月）を設置し、公共事業の円滑かつ迅速な実施に向け、計画的に公共用地等の確保を図ってきたところである。

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、清算終了）