

第 2 回協議会資料

公営事業（市場事業、公共下水事業、交通事業）、土地開発公社、
愛宕山開発事業について

■ 公営事業について

1 市場事業

(1) 決算状況等

- ・岩国市地方卸売市場は、昭和46年に現県総合庁舎敷地に開設していたが、施設が狭隘となるなど機能を十分發揮できない状況となったため、平成4年に現在の新市場(尾津町)での業務を開始した。旧市場用地は移転後売却予定であったが、旧県総合庁舎用地等と交換し現在に至っている。
- ・こうした用地交換の経緯と市場建設の償還金等の影響により、平成15年度末の赤字額は約28億円となっている。

(2) 赤字の解消計画

- ・平成12年3月策定の「岩国市財政健全化計画」に基づき、繰出基準による繰出しのほか、交換用地売却相当額の繰出しを10ヵ年に分けて行い、平成13年度末の赤字額約32億円を平成22年度末には約12億円まで解消予定

2 公共下水事業

【岩国市】

(1) 決算状況等

- ・岩国市の公共下水道は、下水の排除方法に合流式を採用した終末処理場を建設し、昭和56年に一部供用開始している。
- ・合流式による建設費の増加や先行投資等により、平成15年度末の赤字額は約16億円となっている。

(2) 赤字の解消計画

- ・適切な料金改定や平成12年3月策定の「岩国市財政健全化計画」に基づく繰出金の増額等を行い、平成13年度末の赤字額約20億円を平成22年度末には約10億円まで解消予定

【由宇町】

(1) 決算状況等

- ・赤字は無し（一般会計からの繰出金により赤字の全額を補填。今後、建設費や償還金の増により、繰出金は増加する傾向にある）
- ・今後の事業計画による10年間の繰出金合計額は約17億円を予定

【周東町】

(1) 決算状況等

- ・赤字は無し（一般会計からの繰出金により赤字の全額を補填。）
- ・今後の事業計画による10年間の繰出金合計額は約24億円を予定

【玖珂町】

(1) 決算状況等

- ・赤字は無し（一般会計からの繰出金により赤字の全額を補填。）
- ・今後の事業計画による10年間の繰出金合計額は約23億円を予定

3 交通事業

(1) 決算状況等

① 経営状況

西岩国駅を起点終点としたコミュニティ循環バスの運行等、利用客の拡大を積極的に図るなど、経営健全化に向けた対策を講じているが、バス利用の大幅な増加による黒字体質への転換は、交通手段の多様化等により困難と思慮され、市等からの一定額の補助は今後とも必要になるものと思われる。

② 財務状況

各種財務比率は、当面、大きな問題はないが、毎年^{（注）}の損失計上により繰越利益剰余金は年々減少（現預金等の資産も同等額減少）しており、このままの状態が続けば将来的には財務内容の悪化が懸念される。

(2) 経営改善に向けた今後の対応

- ・総費用の約70%を占める人件費の削減を行うため、正職員の退職に伴う臨時職員の採用を進める。
- ・平成16年度に840坪の遊休地（岩国駅前の一等地）の処分を予定している。

■ 土地開発公社について

土地開発公社については、長引く景気の低迷等に伴い、計画していた事業の見直しや廃止等により、土地開発公社が先行取得していた土地を買戻しできなくなるという状況、いわゆる「塩漬け土地」の問題が、岩国市と玖珂町において発生している。

* 「塩漬け土地」の問題

- ・公社が土地を取得する資金は、基本的には自治体の債務保証による銀行等からの借入れにより賄われており、自治体が公社から買い戻す価格は時の経過に伴う借入金利、更に事務費が加算され、自治体の負担は増大することとなる。
- ・また、実勢価格の目安となる公示価格は下落し続けており、公社が抱える長期保有地の帳簿価格と実勢価格は乖離しているものと思われる。

1 岩国市土地開発公社

(1) 保有土地と借入金の状況

(単位：百万円)

区 分	H11	H12	H13	H14	H15
公有用地	5,191	4,866	3,955	4,316	4,532
代行用地	2,769	2,392	2,113	1,242	954
計	7,960	7,258	6,068	5,558	5,486
短期借入金	57	1,630	1,493	1,665	1,552
長期借入金	7,282	4,901	4,373	3,657	3,424
計	7,339	6,531	5,866	5,322	4,976

* 短期借入金は無利子又は低利の市からの借入金

* 平成13年度から14年度にかけて公有用地が増えているのは、藤河土地区画整理事業における保留地の管理法人としての業務を引き受けたことによる

(2) 経営改善に向けた今後の対応

- 一般会計の財政状況を勘案しながら、平成13年度から毎年1億円程度の計画的な買戻しを行う。
- 金利負担の軽減を図るため市からの無利子貸付を受けているが、金融機関との協議により更なる金利負担の軽減に努める。
- 公社の財政健全化を図るためには、「岩国市財政健全化計画」の着実な実行が不可欠となり、一体的な取組みを行う。

2 周東町土地開発公社

(1) 保有土地と借入金の状況 (H15年度末)

- ・保有土地
 - ┌ 公有用地：223,234千円（買戻し予定）
 - └ 未成土地：120,168千円（H16.11に売却予定）
- ・長期借入金 249,000千円

* 町の財政事情等により公有用地の買戻しが随時予定されている。なお、塩漬け土地の保有は無し。

3 錦町土地開発公社

(1) 保有土地と借入金の状況 (H15 年度末)

保有土地、借入金とも無し。

4 美和町土地開発公社

(1) 保有土地と借入金の状況 (H15 年度末)

- ・保有土地 $\left\{ \begin{array}{l} \text{公有用地： 64,896 千円 (買戻し予定)} \\ \text{完成土地： 49,814 千円 (売却予定、公園用地は町に寄付予定)} \\ \text{未成土地： 33,618 千円 (事業継続中)} \end{array} \right.$
- ・長期借入金 125,000 千円
- ＊塩漬け土地の保有は無し。

5 玖珂町土地開発公社

(1) 保有土地と借入金の状況

(単位：千円)

区 分	H11	H12	H13	H14	H15
保有土地	386,826	308,812	175,505	210,708	213,165
長期借入金	372,300	293,500	164,000	194,800	194,800

※大田団地について

[現状]

- ・玖珂町第二次基本計画で「良質な住宅の確保と定住化の促進」を政策課題に取り上げ、人口定住促進のため玖珂町との契約により山口県住宅供給公社が大田地区に開発した分譲団地。
- ・分譲期間内に分譲できない宅地は町が買い取るようになっており、平成 17 年 3 月 31 日までにこれを履行しなければならない。なお、買取の契約については今後詳細について両者で協議することとなっている。
- ・現時点での未分譲地は 27 区画 (全体 39 区画) で、買取価格は 374,960 千円となっている

[今後の対応]

- ・引き続き完売に向けて努力していくとともに、山口県住宅供給公社と詳細について協議をする。

【参考資料】

- ・特別会計への繰出金の状況
- ・保有土地明細表
- ・公示価格の推移
- ・債務保証又は損失補償の状況

財政計画における特別会計への繰出金の状況

■繰出金

(単位:百万円)

	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	合計	備 考
市場事業 (岩国市)	548	547	489	485	478	362	271	267	260	245	3,952	平成22年度までは赤字解消 計画による 平成23年度以降は収支計画 による
公共下水道事業 (岩国市)	1,500	1,500	1,600	1,600	1,600	1,600	1,600	1,600	1,600	1,600	15,800	平成22年度までは赤字解消 計画による 平成23年度以降は平成22年 度と同額の数値をおいている
公共下水道事業 (由宇町)	77	125	174	131	164	194	178	197	208	221	1,669	年度別事業計画による
公共下水道事業 (周東町)	245	245	245	245	245	245	243	242	241	240	2,436	年度別事業計画による
公共下水道事業 (玖珂町)	252	252	246	241	238	231	223	219	212	209	2,323	年度別事業計画による
計	2,622	2,669	2,754	2,702	2,725	2,632	2,515	2,525	2,521	2,515	26,180	

5 公 有 用 地 明 細 表

資 産 区 分		期 首 残 高		当 期 増 加 高							当 期 減 少 高							期 末 残 高							備 考				
		面 積 (㎡)	金 額 (円)	面 積 (㎡)	用 地 費 (円)	補償費 (円)	工事費 (円)	測量試験費 (円)	諸経費 (円)	支払利息 (円)	計 (円)	面 積 (㎡)	用 地 費 (円)	補償費 (円)	工事費 (円)	測量試験費 (円)	諸経費 (円)	支払利息 (円)	計 (円)	面 積 (㎡)	用 地 費 (円)	補償費 (円)	工事費 (円)	測量試験費 (円)		諸経費 (円)	支払利息 (円)	計 (円)	
1	市道平田11号線道路改良事業用地	299.00	2,838,993																	299.00	1,435,200	494,700					909,093	2,838,993	
2	吉香公園整備事業用地	2,098.52	244,210,093							2,374,811	2,374,811									2,098.52	192,564,200			661,500	2,219,216	51,139,988	246,584,904		
3	南北河内統合中学校・社会福祉施設用地	100,962.00	284,070,802																	100,962.00	148,191,450	23,149,052		46,619,928	4,286,552	61,823,820	284,070,802		
4	岩国門前町土地区画整理事業用地	660.74	66,412,143									660.74	38,344,119	991,872	15,342,102	1,425,077	2,385,882	7,923,091	66,412,143	0.00	0	0	0	0	0	0	0	0	
5	市道藤生町2号線改良事業用地	485.41	29,660,091																	485.41	26,017,976					507,935	3,134,180	29,660,091	
6	市道中津町56号線道路改良事業用地	473.40	56,576,501									273.27	27,020,770				311,573	3,295,333	30,627,676	200.13	22,892,930					263,975	2,791,920	25,948,825	
7	麻里布中学校用地	445.51	57,439,792									445.51	48,494,259				495,848	8,449,685	57,439,792	0.00	0					0	0	0	
8	楠町中央公園用地	341.13	32,052,158																	341.13	27,290,400					256,024	4,505,734	32,052,158	
9	中央公園用地	2,199.36	265,309,252							3,233,308	3,233,308									2,199.36	237,300,000					884,624	30,357,936	268,542,560	
10	西岩国駅前駐輪場事業用地	1,790.48	230,066,730																	1,790.48	197,755,704					1,493,239	30,817,787	230,066,730	
11	公用施設用地 (中潮田漁船船溜り)	4,809.00	473,403,430																	4,809.00	395,636,430					2,959,190	74,807,810	473,403,430	
12	岩国南道路事業関連用地	1,392.67	165,516,399							1,992,896	1,992,896	706.21	127,117,800		243,889		309,756	16,604,047	144,275,492	686.46	20,296,200		237,069			49,457	2,651,077	23,233,803	
13	高齢者総合福祉センター・ デイサービスセンター建設用地	2,740.32	349,791,162																	2,740.32	323,289,252					1,633,472	24,868,438	349,791,162	
14	昭和町藤生線事業用地	231.22	28,456,559																	231.22	27,052,740					251,367	1,152,452	28,456,559	
15	都市計画道路牛野谷川西線新設事業用地	345.44	4,620,757									345.44	4,471,844				117,371	31,542	4,620,757	0.00	0					0	0	0	
16	御庄出張所・公民館用地	1,037.27	105,667,444							1,644,643	1,644,643									1,037.27	98,540,650					1,629,930	7,141,507	107,312,087	
17	雇用促進住宅南側急傾斜 崩壊対策事業用地	841.51	689,051																	841.51	629,000					60,051	0	689,051	
18	最終処分場建設用地	31,820.98	882,938,212																	31,820.98	842,134,326	12,176,575				3,602,495	37,475,815	895,389,211	
19	楠中津線事業用地	0.00	0	1,975.96	232,839,960	305,078,819				2,981,397	1,397,445	542,297,621								1,975.96	232,839,960	305,078,819				2,981,397	1,397,445	542,297,621	
20	岩国南道路建設事業用代替地	528.51	36,096,593							297,254	297,254									528.51	33,025,508		364,816				3,003,523	36,393,847	
21	市道平田96号線道路改良事業用代替地	426.20	27,577,898																	426.20	23,867,200		978,560			351,768	2,379,870	27,577,398	
22	市道尾津町25号線道路改良事業用代替地	352.07	15,263,447									352.07	13,519,488				197,333	1,546,626	15,263,447	0.00	0					0	0	0	
23	昭和町海土路線改良事業用代替地	1,368.01	116,189,512							1,002,639	1,002,639									1,368.01	102,711,200					1,505,688	12,975,263	117,192,151	
24	市道藤生町2号線道路改良事業用代替地	196.20	17,103,125																	196.20	11,261,880	3,995,985				240,231	1,605,029	17,103,125	
25	愛宕山地域開発事業用代替地	2,115.28	128,216,505							1,269,365	1,269,365									2,115.28	108,592,743	160,208	4,566,828			1,582,767	14,583,324	129,485,870	

資 産 区 分	期 首 残 高		当 期 増 加 高								当 期 減 少 高								期 末 残 高								備 考	
	面 積 (㎡)	金 額 (円)	面 積 (㎡)	用 地 費 (円)	補 償 費 (円)	工 事 費 (円)	測量費 (円)	諸 経 費 (円)	支払利息 (円)	計 (円)	面 積 (㎡)	用 地 費 (円)	補 償 費 (円)	工 事 費 (円)	測量費 (円)	諸 経 費 (円)	支払利息 (円)	計 (円)	面 積 (㎡)	用 地 費 (円)	補 償 費 (円)	工 事 費 (円)	測量費 (円)	諸 経 費 (円)	支払利息 (円)	計 (円)		
26 市道車町11号線道路 改 良 事 業 用 代 替 地	185.58	22,900,325																	185.58	20,229,506					291,710	2,379,109	22,900,325	
27 牛野谷地区道路事業用代替地	349.15	27,633,342							258,507	258,507									349.15	24,440,500					360,348	3,091,001	27,891,849	
28 市道南岩国町25号線 道 路 改 良 事 業 用 代 替 地	78.68	6,390,776																	78.68	5,748,000					83,769	559,007	6,390,776	
29 市道中津町56号線道路 改 良 事 業 用 代 替 地	490.43	62,875,221							613,021	613,021									490.43	55,130,704					861,241	7,496,297	63,488,242	
30																												
31																												
32																												
33																												
34																												
35																												
36																												
37																												
38																												
39																												
40																												
41																												
42																												
43																												
44																												
45																												
46																												
47																												
48																												
49																												
合 計	159,064.07	3,739,965,813	1,975.96	232,839,960	305,078,819			2,861,397	26,534,888	567,435,064	2,783.24	258,968,280	991,872	15,585,991	1,425,077	3,817,763	37,850,324	318,639,307	158,256.79	3,178,873,659	345,055,339	6,147,273	47,281,428	28,356,446	383,047,425	3,988,761,570		

岩国市

[illegible]

9

2 公有用地明細表

用地名	1 緑地広場用地	2 町営自動車駐車場用地	3 農林公園用地	合計	備考
面積	25,090.00 m ²	1,982.37 m ²	1,773,092.00 m ²	1,800,164.37 m ²	
15年度事業用地費	15,704,680	79,102,093	95,005,000	189,811,773	
年度補償費	15,054,000	77,114,193	95,005,000	187,173,193	
期工事費	0	0	0	0	
首測費	650,680	1,987,900	0	2,638,580	
末費	0	0	0	0	
高経費	3,615,634	5,576,695	657,680	9,850,009	
高利息	7,216,395	11,379,353	2,881,918	21,477,666	
計	26,536,709	96,058,141	98,544,598	221,139,448	
面積	0.00 m ²	0.00 m ²	0.00 m ²	0.00 m ²	
15年度事業用地費	0	0	0	0	
年度補償費	0	0	0	0	
期工事費	0	0	0	0	
首測費	0	0	0	0	
末費	0	0	0	0	
高経費	0	0	0	0	
高利息	0	0	0	0	
計	0	0	0	0	
面積	25,090.00 m ²	1,982.37 m ²	1,773,092.00 m ²	1,800,164.37 m ²	
15年度事業用地費	15,704,680	79,102,093	95,005,000	189,811,773	
年度補償費	15,054,000	77,114,193	95,005,000	187,173,193	
期工事費	0	0	0	0	
首測費	650,680	1,987,900	0	2,638,580	
末費	0	0	0	0	
高経費	3,617,734	5,682,805	793,770	10,094,309	
高利息	7,482,510	11,583,633	4,262,274	23,328,417	
計	26,804,924	96,368,531	100,061,044	223,234,499	

3 未成土地明細表

用地名	1 工業団地用地	合計	備考
面積	8,415.95 m ²	8,415.95 m ²	
15年度事業用地費	85,992,910	85,992,910	
年度補償費	84,944,057	84,944,057	
期工事費	596,255	596,255	
首測費	452,598	452,598	
末費	0	0	
高経費	8,050,859	8,050,859	
高利息	25,076,359	25,076,359	
計	119,120,128	119,120,128	
面積	0.00 m ²	0.00 m ²	
15年度事業用地費	0	0	
年度補償費	0	0	
期工事費	0	0	
首測費	0	0	
末費	0	0	
高経費	113,280	113,280	
高利息	934,651	934,651	
計	1,047,931	1,047,931	
面積	0.00 m ²	0.00 m ²	
15年度事業用地費	0	0	
年度補償費	0	0	
期工事費	0	0	
首測費	0	0	
末費	0	0	
高経費	0	0	
高利息	0	0	
計	0	0	
面積	8,415.95 m ²	8,415.95 m ²	
15年度事業用地費	85,992,910	85,992,910	
年度補償費	84,944,057	84,944,057	
期工事費	596,255	596,255	
首測費	452,598	452,598	
末費	0	0	
高経費	8,164,139	8,164,139	
高利息	26,011,010	26,011,010	
計	120,168,059	120,168,059	

4. 公 有 用 地 明 細 表

(単位: m²・円)

資産区分	期首残高		当期増加高							当期減少高							期末残高									
	面積	金額	面積	用地費	補償費	工事費	測量試験費	諸経費	支払利息	計	面積	用地費	補償費	工事費	測量試験費	諸経費	支払利息	計	面積	用地費	補償費	工事費	測量試験費	諸経費	支払利息	計
強制競売用地	1,613.00	149,688																	1,613.00	149,688						149,688
先行取得用地	2,581.47	186,074,251	249.00	3,521,600	11,887,677			19,005	2,870,342	18,298,624	2,125.82	22,954,141	116,672,275					139,626,416	704.65	7,145,698	50,166,791			2,657,910	4,776,060	64,746,459
計	4,194.47	186,223,939	249.00	3,521,600	11,887,677	0	0	19,005	2,870,342	18,298,624	2,125.82	22,954,141	116,672,275	0	0	0	0	139,626,416	2,317.65	7,295,386	50,166,791	0	0	2,657,910	4,776,060	64,896,147

5. 完 成 土 地 明 細 表

(単位: m²・円)

資産区分	期首残高		当期増加高							当期減少高							期末残高									
	面積	金額	面積	用地費	補償費	工事費	測量試験費	諸経費	支払利息	計	面積	用地費	補償費	工事費	測量試験費	諸経費	支払利息	計	面積	用地費	補償費	工事費	測量試験費	諸経費	支払利息	計
日光寺団地(東側)	400.00	808,000																	400.00	4,943		533,397	21,066	31,220	217,374	808,000
鵜の出ニュータウン(公園)	3,254.00	38,603,718																	3,254.00	2,743,500		22,588,150	2,121,640	5,542,250	5,608,178	38,603,718
国木原残土処理場	1,598.00	10,402,400																	1,598.00	10,402,400						10,402,400
計	5,252.00	49,814,118	0.00	0	0	0	0	0	0	0	0.00	0	0	0	0	0	0	0	5,252.00	13,150,843	0	23,121,547	2,142,706	5,573,470	5,825,552	49,814,118

6. 未 成 土 地 明 細 表

(単位: m²・円)

資産区分	期首残高		当期増加高							当期減少高							期末残高									
	面積	金額	面積	用地費	補償費	工事費	測量試験費	諸経費	支払利息	計	面積	用地費	補償費	工事費	測量試験費	諸経費	支払利息	計	面積	用地費	補償費	工事費	測量試験費	諸経費	支払利息	計
(仮称) 小田ニュータウン	(14,700)	33,088,338						529,196		529,196									7,213.00	18,300,000			13,184,000	1,958,750	174,784	33,617,534
計	(14,700)	33,088,338	0.00	0	0	0	0	529,196	0	529,196	0.00	0	0	0	0	0	0	0	7,213.00	18,300,000	0	0	13,184,000	1,958,750	174,784	33,617,534

(注：〇 内面積は測量面積)

(注: 0 内面積は測量面積)

玖珂町

公有用地明細表

平成 1 5 年度公有用地明細表

費目	用地名	国鉄事業団	町道豆田大坪	合 計
期首	面 積	1,598 m ²	25 m ²	1,623 m ²
残高	金 額	92,657,196	1,339,500	95,308,846
当期増加高	面 積			
	用 地 費			
	補 償 費			
	工 事 費			
	測量試験費			
	諸 経 費		8,000	8,000
	支 払 利 息	1,090,479	0	1,090,479
	計	1,090,479	8,000	1,098,479
当期減少高	面 積			
	用 地 費			
	補 償 費			
	工 事 費			
	測量試験費			
	諸 経 費			
	支 払 利 息			
	計			
期末残高	面 積	1,598 m ²	25 m ²	1623 m ²
	用 地 費	87,097,540	1,337,500	88,435,040
	補 償 費			
	工 事 費			
	測量試験費			
	諸 経 費		10,000	10,000
	支 払 利 息	7,962,285	0	7,962,285
	計	95,059,825	1,347,500	96,407,325

代行用地明細表

平成 1 5 年度代行用地明細表

費目	用地名	農協倉庫跡地	阿山谷津線	合 計
期首	面 積	1,058.13 m ²	165.32 m ²	1223.45 m ²
残高	金 額	84,009,452	31,389,567	115,399,019
当期増加高	面 積			
	用 地 費			
	補 償 費			
	工 事 費			
	測量試験費			
	諸 経 費			
	支 払 利 息	965,136	393,437	1,358,573
	計	965,136	393,437	1,358,573
当期減少高	面 積			
	用 地 費			
	補 償 費			
	工 事 費			
	測量試験費			
	諸 経 費			
	支 払 利 息			
	計			
期末残高	面 積	1,058.13 m ²	165.32 m ²	1,223.45 m ²
	用 地 費	76,608,612		76,608,612
	補 償 費		30,840,567	30,840,567
	工 事 費			
	測量試験費			
	諸 経 費	60,000	549,000	609,000
	支 払 利 息	8,305,976	393,437	8,699,413
	計	84,974,588	31,783,004	116,757,592

地価公示価格の推移（国土交通省：1月1日現在）

（単位：円、％）

	平成元年		平成5年		平成10年		平成15年	
	公示価格	変動率	公示価格	変動率	公示価格	変動率	公示価格	変動率
岩国市における基準地（最高価格地）	709,000	—	1,030,000	45.3	697,000	▲32.3	417,000	▲40.2
住宅地の最高価格	124,000	—	179,000	44.4	170,000	▲5.0	134,000	▲21.2

※最高価格地 岩国市麻里布町1丁目3-15

※住宅地 岩国市今津町4丁目14-30

※公示価格は㎡当たり価格

債務保証又は損失補償の状況【岩国市】

(単位:千円)

	限度額	債務保証等	備 考
①地方三公社に係るもの	76,375,830	29,371,737	
岩国南道路・岩国大竹道路用地取得【土地開発公社】	3,600,000	865,761	
公共用地取得事業【土地開発公社】	2,700,000	2,015,746	
藤河土地区画整理事業の保留地取得事業【土地開発公社】	341,000	240,630	
愛宕山地域開発事業【山口県住宅供給公社】	69,734,830	26,249,600	岩国市の損失補償 26,249,600 × 1/3 (負担割合)
②特別法の規定に基づく法人のうち①以外に係るもの			
③地方公共団体が出資・出捐している法人のうち ①②以外に係るもの	965,000	446,756	
駐車場整備事業【施設管理公社】	450,000	13,000	
駐車場整備事業(設計・建設)【施設管理公社】	515,000	433,756	
④その他に係るもの	13,000	0	
既設高台団地直結給水切替えに伴う融資損失補償	13,000	0	
合 計	77,353,830	29,818,493	

※債務保証等は、平成15年度末借入金残高

債務保証又は損失補償の状況【周東町】

(単位:千円)

	限度額	債務保証等	備 考
①地方三公社に係るもの	541,000	249,000	
町営自動車駐車場用地取得【土地開発公社】	120,000	81,000	
テクノポート周東用地取得【土地開発公社】	300,000	70,000	
農林公園用地取得【土地開発公社】	121,000	98,000	
②特別法の規定に基づく法人のうち①以外に係るもの			
③地方公共団体が出資・出捐している法人のうち ①②以外に係るもの			
④その他に係るもの			
合 計	541,000	249,000	

※債務保証等は、平成15年度末借入金残高

債務保証又は損失補償の状況【美和町】

(単位:千円)

	限度額	債務保証等	備考
①地方三公社に係るもの	250,000	125,000	
町道長野線改良事業用地取得【土地開発公社】	250,000	125,000	
②特別法の規定に基づく法人のうち①以外に係るもの			
③地方公共団体が出資・出捐している法人のうち①②以外に係るもの			
④その他に係るもの			
合 計	250,000	125,000	

※債務保証等は、平成15年度末借入金残高

債務保証又は損失補償の状況【玖珂町】

(単位:千円)

	限度額	債務保証等	備考
①地方三公社に係るもの	209,822	194,800	
公共用地取得事業【土地開発公社】	209,822	194,800	
②特別法の規定に基づく法人のうち①以外に係るもの			
③地方公共団体が出資・出捐している法人のうち①②以外に係るもの			
④その他に係るもの			
合 計	209,822	194,800	

※債務保証等は、平成15年度末借入金残高

愛宕山地域開発事業の概要

【計画概要】

所在地	岩国市牛野谷町、門前町、尾津町、南岩国町、平田
開発面積	102.2ha
開発規模	住宅計画：約1,500戸、計画人口：約5,600人
開発手法	新住宅市街地開発事業
事業実施主体	山口県住宅供給公社
事業予定期間	平成6年度～平成22年度

【土地利用計画】

区分		面積 (ha)	備 考
住宅用地		28.7	戸建住宅用地：21.6ha 集合住宅用地：7.1ha
公 益 的 施 設	福祉施設用地	3.8	
	教育施設用地	3.2	
	その他	1.8	タウンセンター(商業施設、医療施設)：0.8ha コミュニティセンター(集会所、幼稚園等)：1.0ha
	小 計	8.8	
公 共 施 設	道路用地	19.0	地区内幹線道路他
	公園用地	3.3	近隣公園：2.1ha 街区公園：1.0ha (4ヶ所) ポケットパーク：0.2ha (3ヶ所)
	緑 地	40.7	
	その他	1.7	調整池、配水池他
	小 計	64.7	
合 計		102.2	

【収支計画】

区 分		金額（百万円）	備 考
収 入	宅 地 処 分 収 入	27,760	戸建住宅・集合住宅用地
	公益的施設処分収入	7,073	福祉・教育施設用地他
	公共施設処分収入	3,407	道路・公園用地
	土砂売却収入	46,935	
	合 計	85,175	
支 出	用 地 費	15,464	
	工 事 費	56,846	
	事 務 費	3,853	
	借 入 金 利 息	9,012	
	合 計	85,175	

※損失が生じた時の負担割合：県が2／3・市が1／3

【地区内関連公共事業の概要】

事 業 内 容	概算事業費	内 訳	
		山口県事業	岩国市事業
道路整備、教育施設、近隣公園整備、公共下水道整備他	157億円	47億円	110億円

【事業スケジュール】

年 度		～9	10	11～16	17	18	19	20	21	22	23	24
用地取得	当 初			11								
	見 込											
準備工事	当 初			11								
	見 込			11								
本 工 事 (1次)	当 初											
	見 込											
本 工 事 (2次)	当 初											
	見 込											
宅地分譲	当 初											
	見 込											

※ 平成15年8月末の土砂搬出状況

1,104万³m（予定土量2,240万³m・搬出率49％）

貸 借 対 照 表
(岩 国 地 域 特 定 地 域 開 発 事 業 会 計)

平成16年3月31日現在

山口県住宅供給公社

科 目	金 額
流 動 資 産	281,918,520
現 金 預 金	243,158,625
有 価 証 券	0
未 収 金	38,689,782
分 譲 事 業 資 産	0
分 譲 資 産	0
分 譲 資 産 建 設 工 事	0
そ の 他 事 業 資 産	0
受 託 事 業 建 設 工 事	0
前 払 金	0
そ の 他 流 動 資 産	70,113
貸 倒 引 当 金	0
固 定 資 産	26,960,009,812
賃 貸 事 業 資 産	0
賃 貸 住 宅 資 産	0
減 価 償 却 累 計 額	0
事 業 用 土 地 資 産	26,919,496,434
事 業 用 土 地 資 産	47,657,230,747
土 砂 売 却 収 入 等	△ 20,737,734,313
有 形 固 定 資 産	40,213,442
建 物 等 資 産	61,576,160
減 価 償 却 累 計 額	△ 22,629,082
土 地 資 産	0
そ の 他 の 有 形 固 定 資 産	9,051,702
減 価 償 却 累 計 額	△ 7,785,338
固 定 資 産 建 設 工 事	0
無 形 固 定 資 産	299,936
借 地 権	0
そ の 他 の 無 形 固 定 資 産	299,936
そ の 他 の 固 定 資 産	0
長 期 有 価 証 券	0
そ の 他 の 資 産	0
貸 倒 引 当 金	0
資 産 合 計	27,241,928,332

科 目	金 額
流 動 負 債	992,328,332
短 期 借 入 金	0
次 期 返 済 長 期 借 入 金	0
未 払 金	21,663,678
前 受 金	969,997,792
預 り 金	666,862
そ の 他 の 流 動 負 債	0
固 定 負 債	26,249,600,000
社 債	0
長 期 借 入 金	26,249,600,000
預 り 保 証 金	0
繰 延 建 設 補 助 金	0
引 当 金	0
退 職 給 付 引 当 金	0
計 画 修 繕 引 当 金	0
債 務 保 証 損 失 引 当 金	0
そ の 他 固 定 負 債	0
特 定 準 備 金	0
住 宅 宅 地 分 譲 事 業 準 備 金	0
賃 貸 住 宅 管 理 事 業 準 備 金	0
[負 債 合 計]	27,241,928,332
資 本 金	0
剰 余 金	0
資 本 剰 余 金	0
非 償 却 資 産 取 得 補 助 金	0
利 益 剰 余 金	0
法 定 準 備 金	0
[資 本 合 計]	0
負 債 及 び 資 本 合 計	27,241,928,332

【平成12年度 包括外部監査結果報告書（平成13年3月報告・抜粋）】

1. 監査意見

① 2次造成工事について

2次造成工事に着手するまでの間に住宅を必要とする県民各層のニーズを十分に踏まえ、工事内容等の再検討を行い、宅地の販売価格をできるだけ低くする努力が必要である。

② 販売計画について

計画では、平成18年度から5年間で850戸を販売するとなっているが、住宅供給公社が県内全域を対象に過去5年間に販売した一般宅地645区画を超えるものであり、販売計画については十分な検討をする必要がある。

2. 当初事業計画の収支

収入：851億円

土砂売却収入 469	宅地売却収入 382
広島防衛施設局に売却 2240 万㎡	戸建処分単価約 33 万円/坪

支出：851億円

土地売却価格算入額 469	搬出後評価 204	宅造 145	33
用地補償 148	土砂搬出費 525	造成分譲経費	
土砂搬出に係る経費 673 億円から1次造成後の評価分を控除			178

※ 上記用地補償と収支計画用地費の差は、固定資産税が造成分譲経費に含まれる。

【住宅需要調査結果の概要（平成14年8月報告・抜粋）】

1. 調査目的

近年の社会経済情勢の変化を踏まえて、愛宕山地域開発事業における事業方針確認の基礎資料とするため、住宅マーケットの状況や住宅需要者の意識等の実態調査及び現時点における住宅需要予測を行った。

2. 需要量推計

調査内容	調査結果の概要
住宅需要者等意識調査のデータから需要量を推計	〔戸建住宅〕（当初計画は約 850 戸）
	① 現計画のまま（坪 30 万円以上、面積 60 坪以上）での需要 <u>: 160 戸程度</u>
	②「①」の面積条件を外した場合 <u>: 260 戸程度</u>
	③「②」で坪 25 万円以上とした場合 <u>: 500 戸程度</u>
	〔集合住宅〕（当初計画は約 650 戸）
	① 持家としての集合住宅（マンション）の需要（価格を現相場程度とした場合） <u>: 60 戸程度</u>
	② 賃貸の集合住宅の需要 <u>: 380 戸程度</u>

【今後の方針】

平成14年8月、近年の社会情勢の変化を踏まえて、本事業の事業方針確認の基礎資料とするため実施した住宅需要調査結果が、当初計画の住宅供給戸数を大幅に下回る需要量の推計結果等が示されたことや、現下の厳しい経済情勢を踏まえ、現在、「住宅供給戸数の大幅な見直しとこれに伴う新たな土地利用計画が必要」との認識に立って、県、市、公社の3者で検討協議を進めている。

具体的には、戸建住宅用地の総供給量、宅地単価、一区画当たり面積の設定、集合住宅用地の取り扱い、宅地等の販売計画、新たな土地利用計画、関連公共事業の調整等の項目について、その可能性や影響等を勘案しながら、様々な角度から検討・協議を行っているが、現時点では、まだ具体的な方針を明確にすることは困難な状況である。

しかしながら本事業が、県東部地域の振興発展にも資する一大プロジェクトであるとともに、その成否が、今後、県及び岩国市の行財政運営に大きな影響を及ぼすことが想定されることから、将来も見据えた慎重かつ十分な検討が必要と考えている。

【事業計画見直しの方向性について】

- ・現在、施行区域を1期、2期の二つに分割し、それぞれ時期を分けて見直す方向で、県、市、公社の3者で検討・協議を進めている。
- ・1期施行区域については、分譲開始可能時期、2次造成工事工程、関連諸手続きの期間等を考慮しつつ、平成16年度中のできるだけ早い時期に具体的な整備の区域、内容等を示したいと考えている。
- ・2期施行区域については、今後の経済情勢、新たな需要動向、1期の販売動向等を見極めながら、適切な時期に見直しを実施する。