

### 3 地域開発事業

#### (1) 事業の現状

##### ア 地域開発事業の概況

地域開発事業は、これまで県内各地域において、工業団地等を造成・分譲することにより、本県産業の振興と雇用機会の創出、地域の均衡ある発展に寄与してきた。平成14年3月末までに、12カ所の工業団地939ヘクタールを開発し、127社に分譲してきたほか、2カ所の住宅団地を造成、分譲(分譲面積41ヘクタール、2,023戸)した。

県営工業団地の企業立地状況

平成14年3月31日現在

(単位: m<sup>2</sup>)

工業団地名	造成年度	開発面積 ha	工場用地面積 m <sup>2</sup>	分譲済面積 m <sup>2</sup>	未分譲	企業数	分譲率	
1.小名浜中央	39~	32	268,433	268,433	0	13	100%	
2.郡山中央	42~	36	318,449	318,449	0	3	100%	
3.本宮	44	23	216,378	216,378	0	1	100%	
4.小名浜臨海	44~	388	3,022,435	3,022,435	0	50	100%	
5.会津若松	47~	58	467,633	467,633	0	36	100%	
6.白坂	57~	23	205,532	205,532	0	5	100%	
7.保原	60	9	83,673	83,673	0	3	100%	
8.玉川	61~	22	151,716	151,716	0	5	100%	
9.須賀川南部	62~	42	335,740	335,740	0	1	100%	
10.田村西部	4~	115	625,784	224,736	401,048	6	35.9%	
11.工業の森・新白河	8~	154	C	218,002	30,937	187,065	2	14.2%
			A B	636,626	0	636,626	0	
12.新白河ビジネスパーク	8~	37	88,651	6,075	82,576	2	6.7%	
合計		939	6,639,052	5,331,737	1,307,315	127	-	

##### イ 低迷する工業団地等の分譲

工業団地等の分譲は、わが国経済の高度成長や高速交通体系の整備等を背景として、良好な実績を上げてきた。

しかし、近年の長引く景気低迷や企業の立地動向の変化などにより、田村西部工業団地及び白河複合型拠点の各団地の分譲状況は低迷している。

このため、白河複合型拠点整備事業のうち、用地取得は完了したものの未造成のまま現在に至っている「工業の森・新白河A B工区」については、田村西部工業団地及び新白河C工区に分譲状況を見極めたうえで、本格的な造成工事に着手することとしている。

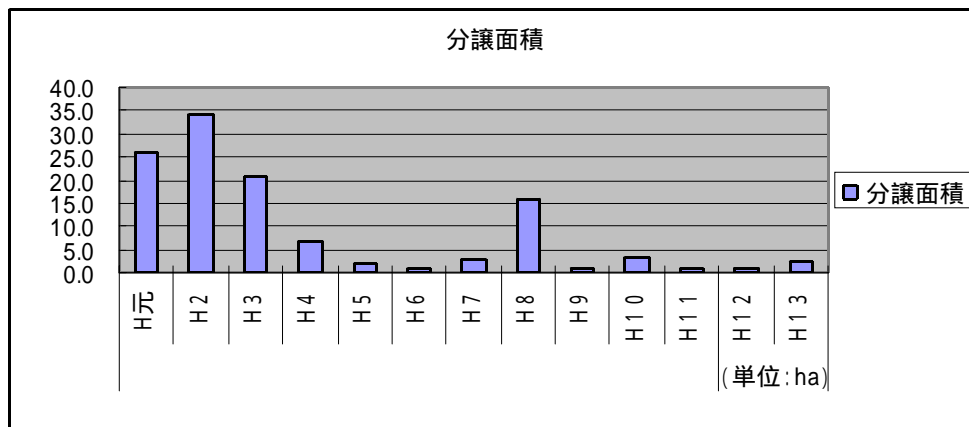
##### ウ 価格見直し等による分譲推進の取り組み

田村西部工業団地及び白河複合型拠点の各団地は、近隣工業団地の価格引き下げ等により、価格競争力を失ったため、平成14年7月に各団地の分譲価格を最大26%引き下げるとともに、リース制度・分割払いの制度を導入し、今後5年程度の完売を目指して分譲推進に取り組んでいる。

毎年度の分譲面積

(単位: ha)

区分	H元	H2	H3	H4	H5	H6	H7	H8	H9	H10	H11	H12	H13
分譲面積	26	34	21	7	2	1	3	16	1	3	1	1	2



## (2) 経営の概況

### ア 最近の工業団地分譲と損益収支の状況

- 平成2年度までに造成を完了した工業団地などについては、順調に分譲が進み、損益収支は黒字基調で推移したが、平成6年度から赤字となり、平成12年度までは利益積立金で損失を補填してきたものの、田村西部工業団地、白河複合型拠点の各団地の分譲不振により、平成13年度には、3億1千4百万円の純損失を計上し、利益積立金でうめきれない2億5千9百万円が繰越欠損金となった。

毎年度の収支状況

(単位: 百万円)

区分	H元	H2	H3	H4	H5	H6	H7	H8	H9	H10	H11	H12	H13
収益	3,910	3,267	2,335	973	2,085	380	582	2,679	226	721	364	454	511
費用	2,917	2,466	1,272	480	1,199	596	651	3,038	291	940	500	658	825
売却原価	2,757	2,301	1,099	350	1,134	37	403	2,448	175	575	342	526	442
一般管理費	134	112	143	97	65	75	101	119	116	123	157	132	109
営業外費用	4	29	29	33	0	1	1	7	0	0	0	0	1
その他	22	24	1	0	0	483	146	464	0	242	1	0	273
利益又は損失	993	801	1,063	493	886	216	69	359	65	219	136	204	314

### イ 企業債残高と資金収支の状況

- 平成4年度に3億円まで減少した企業債残高は、田村西部工業団地、白河複合型拠点整備事業に充当する企業債発行により平成13年度末には、残高が132億円に達している。
- 一方、資金収支においては、平成5年度末時点には資金残高が78億円あったが、平成12年度末には6億円余まで減少した。また、平成13年度には、企業債の償還財源が十分に確保できないため、元利償還のために新たな企業債(元利金債、約10億円)を発行するとともに、管理経費等を賄うために、かつて出資金を拠出してきた「公営企業資産活用事業会計」からの出資金の一部戻し入れ(9億円)を行った。

年度末における内部留保資金(割賦未収金+流動資産-流動負債)と企業債残高の推移(単位: 百万円)

区分	H元	H2	H3	H4	H5	H6	H7	H8	H9	H10	H11	H12	H13
内部留保資金	5,098	7,564	9,057	7,863	7,801	7,116	6,518	5,620	4,381	3,355	1,951	672	1,458
企業債残高	1,043	737	451	285	2,088	5,613	10,473	9,958	12,279	14,504	13,760	13,149	13,199

### (3) 課題

- ア 地域開発事業を取り巻く環境が大きく変わっているなかで、県が引き続き事業を実施する意義があるのか。
- イ 多額の企業債未償還金があるが、今後の事業経営の見通しはどうか。
- ウ 新たな資金借入れを行って「工業の森・新白河A B工区」の造成工事を推進するべきか。

### (4) 事業の方向性の検討

- |                                                    |
|----------------------------------------------------|
| 1 地域開発事業を取り巻く環境が大きく変わっているなかで、県が引き続き事業を実施する意義があるのか。 |
|----------------------------------------------------|

地域開発事業は、これまで大規模の工業団地等を造成、分譲し、広域的な開発効果により県勢伸展に寄与してきた。

最近の企業立地動向は、経済のグローバル化に伴い、企業生産活動は海外へシフトしており、これまで地方での立地展開がされてきた加工組立部門については、ますます中国等の人件費が安い地域へのシフトが進むと予想される。

今後は研究開発型の工場立地が進むと予想されるが、そのための小規模な用地は市町村営の工業団地でも対応できるものと思われる。

したがって、今後、県営で工業団地の開発事業を行う意義は薄れている。

- |                                   |
|-----------------------------------|
| 2 多額の企業債未償還金があるが、今後の事業経営の見通しはどうか。 |
|-----------------------------------|

#### (1) 分譲価格における逆ざや現象

用地取得や造成等に要した投資経費（土地売却原価）に加え、分譲期間中における管理・販売経費や支払い利息等を加算することで「分譲原価」を算定し、同価格を分譲価格とする仕組みにより、公営企業としての採算性を確保することになっている。そのため、分譲期間が長期になるほど、管理経費等の加算により、年々、「分譲原価」を押し上げることになる。

しかし、地価が下がっている現状から、実際の「分譲価格」は、市場に連動した「売れる価格」で設定しなければならず、投資経費及び管理経費等を回収する「分譲原価」との逆ざやが生じており、公営企業として安定経営を行うことができない状況にある。

なお、分譲中の各団地における分譲収入見込みと土地売却原価との比較は下記の通りであるが、販売期間中の管理経費等を加算する「分譲原価」との比較においては、損失額がさらに拡大することとなる。

分譲収入見込みと土地売却原価との差額（価格引き下げ後）（単位：百万円）

工業団地名	分譲収入見込み A	土地売却原価 B	(B) - (A)
田村西部工業団地	6,252	6,334	82
工業の森・新白河C工区	3,367	4,139	772
新白河ビジネスパーク	1,775	3,596	1,821
新白河ライフパーク	1,823	2,659	836
合計	13,217	16,728	3,511

（参考）単価比較（単位：円/m<sup>2</sup>）

工業団地名	分譲単価 A	土地売却原価 B	(B) - (A)
田村西部工業団地	18,000	18,238	238
工業の森・新白河C工区	18,000	22,128	4,128
新白河ビジネスパーク	21,500	43,543	22,043
新白河ライフパーク	37,000	56,576	19,576

（2）資金収支の見通し

今回の引き下げ価格をもって仮に5カ年で完売したとしても、残る企業債全額の繰上償還を行う場合には、約16億円の資金不足が発生すると見込まれる。

また、5カ年で完売しなければ、企業債利息や土地維持管理経費などの費用が加わり、資金不足が拡大する。

今後5年間の資金収支の見通し（試算）（単位：百万円）

区分	H13 (実績)	H14	H15	H16	H17	H18
期首残高	672	1,458	1,938	4,966	6,715	8,108
収入( )	2,626	2,461	4,913	3,761	3,199	2,233
分譲代金	484	780	3,294	3,744	3,182	2,200
元利金債	974	1,614	1,602	0	0	0
出資金戻し	900	0	0	0	0	0
その他	268	67	17	17	17	33
支出( )	1,799	1,982	1,886	2,012	1,806	1,157
一般管理費	191	239	212	354	331	425
支払利息	378	358	344	327	284	251
企業債償還金	974	1,330	1,330	1,331	1,191	481
工事費等	256	55	0	0	0	0
差し引き( - )	827	480	3,028	1,749	1,393	1,076
期末資金残高	1,458	1,938	4,966	6,715	8,108	A 9,184
企業債残高	13,199	13,533	13,805	12,474	11,283	B 10,802

資金不足額 B - A = 1,618百万円

### 試算の主な前提条件

見直し後の価格をもって、5年間で完売する。

平成14、15年度は、元利金債を発行する。

工業の森新白河A B工区の工業団地造成費用は計上しない。

3 新たな資金借入れを行って「工業の森・新白河A B工区」の造成工事を推進すべきか。

「工業の森・新白河A B工区」の事業費等の計画は下表のとおりであり、C工区の売却原価を上まわっている。

先に、C工区に分譲原価を大幅に割り込んだ価格に引き下げたところであり、今後、A B工区を造成して工業団地として分譲する場合、土地売却原価で分譲価格を設定しても売れる見込みはなく、大幅な含み損を抱える分譲価格を設定せざるを得なくなる。

したがって、工業団地に対する需要が低落傾向にあるなかで、企業債の発行など新たな資金借入れを行って、A B工区を工業団地として造成することは適当でない。

#### \* 「工業の森・新白河A B工区」の事業費等の計画

	A B 工 区
分 譲 面 積	6 3 6 , 6 2 6 m <sup>2</sup>
平 場 面 積	6 2 7 , 1 7 4 m <sup>2</sup>
法 面	9 , 4 5 2 m <sup>2</sup>
1 3 年 度 末 工 事 費 等 *	4 , 2 6 4 , 9 2 3 千 円
うち(用地取得費)	( 3 , 2 8 8 , 0 2 9 千 円 )
うち(工 事 費)	( 7 6 5 , 5 2 3 千 円 )
-----	-----
今後の工事予定額	8 , 3 0 6 , 8 5 6 千 円
土地売却原価(単価)	( 想 定 額 ) 2 2 , 8 2 9 円 / m <sup>2</sup> ( C 工 区 = 2 2 , 1 2 8 円 / m <sup>2</sup> )
分 譲 単 価	----- ( C 工 区 = 1 8 , 0 0 0 円 / m <sup>2</sup> )

\* 「工事費等」とは、建設に要した支出総額から、補助金等の収入額を差し引いたものである。

#### ( 4 ) 事業の方向性

地域開発事業は、工業団地等の造成・分譲により、本県産業の振興に大きく貢献してきた。

現在は、田村西部工業団地と白河複合型拠点の分譲推進に取り組んでいるが、景気の低迷や企業活動の海外展開などにより、分譲が進まず、経営が困難になっており、今後の見通しも厳しい状況となっている。

したがって、今後は、地域開発事業の廃止を視野におき、造成済未分譲地を5カ年で完売することを目標に早期分譲を推進する。

分譲推進策としては、販売推進グループの創設や白河市駐在職員の配置による販売体制の強化、企業訪問や広報活動、さらには、分譲促進委託事業の実施など最大限の努力を行う。

用地取得済の「工業の森・新白河A B工区」については、需要が見込めないことに加えて、今後、造成を行っても工事原価が販売価格を大きく上回り、採算が見込めないことから、工業団地に限定せず、その有効活用について、多角的な観点から検討を進める。

今後、造成済未分譲地を5カ年で完売しても、約16億円の資金不足が見込まれることから、企業債償還財源の確保を図る必要がある。この企業債償還財源については、地域開発事業の遊休資産の処分等で対応するものとするが、財源確保が更に必要な場合は、その方策の検討を行うものとする。