

## 第4 企業局の実施する住宅団地・ニュータウン事業の管理及び財務事務の執行について

### 1. 監査対象の概要

#### (1) 企業局の住宅事業の概要

企業局における住宅事業は、企業局の実施する5事業（電気事業・工業用水道事業・水道事業・団地造成事業・駐車場事業）のうち、団地造成事業として実施されている。団地造成事業は、土地造成事業・（板倉）ニュータウン事業・格納庫事業・賃貸ビル事業・ゴルフ場事業を併せ持っているが、今回の監査対象である住宅事業は、土地造成事業の一部と（板倉）ニュータウン事業として実施されている。

土地造成事業は、昭和37年度以降、県経済の活力の源である企業誘致を推進するための工業団地造成、県民の住環境の整備を目的とした住宅団地造成のほか、物流拠点の整備充実を図るための流通団地造成、さらには産業の高度化を推進するための研究団地の造成等を行ってきている。住宅団地造成事業については、社会経済情勢の変化により、企業局の役割、使命は薄らいでいるため、新たな住宅団地の取り組みは行わないこととしており、着工済みの住宅用地について分譲促進に努めるとともに、未造成の地域については産業系の用途に変更して活用を図ることを検討している。

板倉ニュータウン事業については、平成9年度、街の核となる板倉東洋大前駅が開業、さらに東洋大学板倉キャンパスが開学し、都心から約60kmに位置する邑楽郡板倉町において、順次宅地造成を行いながら建売分譲、宅地分譲、共同分譲等、各種方策を講じて、「自然と文化と快適性」が溶け合い、「緑・学・住・遊」がバランス良く調和した個性的で快適な街づくりを推進しているとのことである。

現在も分譲を行っている住宅団地等は3カ所あるが、そのうち主なものは、土地造成事業の住宅団地造成事業の一部としての“ふれあいタウンちよだ”とニュータウン事業としての“板倉ニュータウン”である。

#### (2) 職員に関する事項

平成20年度における企業局における団地造成事業に関連する部課と職員数は次のとおりである。

所属	人数
財務管理課	4
工業用地課	14
団地整備課	17
板倉ニュータウン販売センター	7
合計	42

(3) 平成20年度の活動状況

土地造成事業

土地造成事業では、造成等については、沼田沼須産業団地の造成、ふれあいタウンちよだ2期区域造成及び需要に応じた区画分割整備を行った。

分譲については、鞍掛第三(2社)、伊勢崎三和(1社)及び太田リサーチパーク(3社)の工業系団地、ふれあいタウンちよだ(5区画)の住宅団地を分譲した。

その結果、平成20年度における損益の状況は以下のとおりとなっている。

(単位：千円)

科 目	金 額		
分 譲 収 益			
工業団地分譲収益	661,809		
住宅団地分譲収益	44,024		
研究団地分譲収益	675,775	1,381,609	
営業雑収益		17,231	
造 成 原 価			
工業団地造成原価	795,983		
住宅団地造成原価	41,750		
研究団地造成原価	840,112	1,677,846	
団地資産管理費		194,077	
営 業 損 失			473,084
営業外収益			
財 務 収 益	10,781		
雑 収 益	9,031	19,813	
営業外費用			
財 務 費 用	20,651		
雑 損 失	7,603	28,254	8,440
経 常 損 失			481,524
特 別 利 益			
固定資産売却益	79,080		
その他特別利益	275,518	354,598	
特 別 損 失			
その他特別損失	50,000	50,000	304,598
土地造成事業純損失			176,926

・ ・ 今回の監査対象とした事業に直接係る損益

### ニュータウン事業

次に、ニュータウン事業は、朝日野四丁目南地区の第3期地区を中心に分譲を行い、東京、埼玉を中心としたPR活動により顧客の獲得を図った結果、平成20年度は27区画を分譲するにいたった。平成20年度における損益は以下のとおりである。

(単位：千円)

科 目	金 額		
分 譲 収 益			
土地売却収益	249,909		
営業雑収益	2,798	252,708	
営 業 費 用			
土地売却費用	395,569		
団地資産管理費	152,045	547,614	
営業損失			294,906
営業外収益			
雑 収 益	230	230	
営業外費用			
雑 損 失	2,364	2,364	2,134
ニュータウン事業純損失			297,040

#### (4) 平成20年度における事業資産の残高

平成20年度末における土地造成事業及びニュータウン事業に係る事業資産(いわゆる在庫)の状況は以下のようになっている。

なお、土地造成事業のうち今回監査対象としている資産については を付しているものである。

#### 土地造成事業

(単位：千円)

資産の種類	年度末残高
分 譲 土 地	11,201,638
工 業 団 地	7,054,189
太田リサーチパーク	385,294
太田沖野上田島地区	723,916
鞍掛第三地区	3,277,417
伊勢崎三和地区	2,580,483
昭和関屋地区	87,077
住 宅 団 地	3,292,116

資産の種類	年度末残高
三原田地区	32,004
城の岡地区	39,136
千代田上中森地区	3,220,975
その他団地	855,332
富士見小原女地区	172,718
長野原地区	372,304
沼田沼須地区	310,309
土地造成勘定	8,447,768
工業研究団地	23,279
明和第三地区	23,279
住宅団地	5,525,067
尾島世良田地区	-
多田山地区	5,525,067
千代田上中森地区	-
その他団地	724,284
富士見小原女地区	185,245
館林渡良瀬南部地区	539,038
沼田沼須地区	-
総係費	1,738,840
仮設備	752
仮設備費	722
建設中利子	434,979
雑収入	158
事業準備勘定	9,823
合計	19,659,230

・ ・ 今回の監査対象とした事業にかかる資産

#### ニュータウン事業

(単位：千円)

資産の種類	年度末残高
分譲土地	3,899,165
海老瀬第一地区	2,498,400
海老瀬第二地区	169,061
小口卸区画	1,231,703
ニュータウン建設勘定	26,189,236

資産の種類	年度末残高
海老瀬第一地区	22,523,632
海老瀬第二地区	1,470,096
総係費	1,239,697
仮設備	1,550
仮設備費	135,500
建設中利子	4,565,332
雑収入	3,746,573
合計	30,088,402

(5) 企業局で造成・分譲してきた住宅団地の状況

昭和37年度以降、県民の住環境の整備を目的として住宅団地の造成等を行ってきたが、その実績としては平成20年度末において以下のとおりである。

なお、現在も分譲を行っている団地等は、板倉ニュータウン、ふれあいタウンちよだ及び城の岡の3カ所となっている。

区分	団地名	所在地	工期	造成面積 (ha)	分譲面積 (ha)	分譲区画数
1	吉田	大泉町	S37-38	12.6	11.0	556
2	茂呂島	伊勢崎市	S37-38	7.8	6.8	133
3	黒川	桐生市	S37-38	5.4	3.9	115
4	石原	太田市	S39	7.0	4.9	310
5	大利根	前橋市	S39-42	49.8	28.9	856
6	大利根第二	前橋市	S40-43	14.8	8.1	303
7	鳥之郷	太田市	S42-43	7.7	5.8	363
8	南が岡	太田市(尾島町)	S44-45	10.0	7.0	288
9	中野	邑楽町	S45-47	22.7	11.7	345
10	宝泉	太田市	S46-48	79.1	25.7	612
11	三原田	渋川市(赤城村)	S47-49	12.1	8.0	278
12	新田西部	太田市(新田町)	S50-53	34.5	25.9	714
13	大島	太田市	S52-53	6.8	4.8	113
14	下川淵	前橋市	S52-54	26.6	17.4	638
15	城山	高崎市	S50-54	31.9	21.5	510
16	金井	渋川市	S53-55	19.3	10.8	388
17	城の岡	桐生市	S55-57	13.9	7.3	170
18	矢場	太田市	S54-56	19.1	13.3	357

区分	団地名	所在地	工期	造成面積 (ha)	分譲面積 (ha)	分譲区画数
19	下川第二	前橋市	S54-56	4.1	2.8	112
20	分福	館林市	S57-63	8.3	5.9	102
21	行幸田	渋川市	S57-60	11.7	4.9	183
22	前橋萱野	前橋市	S60-61	15.2	11.6	269
23	中野第二	邑楽町	S59-62	23.9	17.3	516
24	成塚	太田市	S61-63	24.2	16.6	504
25	安中古城	安中市	S60-62	8.6	5.7	213
26	玉村上之手	玉村町	S63-H1	5.9	4.4	180
27	リハ-タウン広瀬	伊勢崎市	S63-H2	19.3	12.5	388
28	ヒストリータウン尾島	太田市(尾島町)	H1-3	4.9	3.4	123
29	やすらぎ(新田大根)	太田市(新田町)	H3-4	6.5	4.3	102
30	グリーンタウンいくしな	太田市(新田町)	H2-5	23.5	14.5	463
31	リハ-サイトおおしま	館林市	H6-7	10.6	6.9	234
32	サニータウン館林	館林市	H7-8	5.3	3.5	136
33	保泉ニュータウン	伊勢崎市(境町)	H7-9	20.6	11.6	449
34	板倉ニュータウン	板倉町	H6-	218.0	57.1	822
35	ふれあいタウンちよだ	千代田町	H12-	10.9	2.3	95
計				802.6	408.1	11,940

## (6) 板倉ニュータウン事業について

### 事業の概要

#### ア. 事業計画

##### (ア) 板倉ニュータウン建設の目的

県では、首都圏への近接性を活かした邑楽東部の地域づくりを大きな課題として掲げ、平成2年12月に東洋大学板倉キャンパスの誘致・東武日光線の新駅設置と周辺施設・大規模住宅団地・渡良瀬遊水地アクリメーションランド事業関連施設の整備を骨子とした「邑楽東部総合開発構想」を策定した。板倉ニュータウン建設は、その一環として整備されるものであり、総面積218haの事業区域内には3,400戸の住宅と、生活に必要な利便施設、公共・公益施設用地、誘致施設用地が計画的に配置され、文化のかおる活力あふれるまち“いたくら”を創造し、「県土の均衡ある発展」と「活力ある地域社会の形成」を図ることを目的として計画された。

##### (イ) 板倉ニュータウンの位置

板倉ニュータウンは、板倉町の東側に位置し、東京都心部より60km圏、前橋市より50km圏にある。事業地区は県道海老瀬飯野線沿道の既存集落を境に北地区と南地区に分かれ、東武日光線を挟んで南地区と東地区に分かれている。面積は北地区132.3 ha、南地区70.1 ha、東地区15.6 ha、合計218.0 haの区域となっている。

板倉ニュータウンの事業区域図



(ウ) 事業の経緯

A．事業手法

造成事業開始にあたり各種事業手法が検討されたが、その計画位置、街並みの計画的形成、補助金の優先的な配慮、土地提供者に税制上の特別控除が認められる等、事業遂行に有利な“新住宅市街地開発法”の適用が決定し、平成3年4月1日に総務課内にニュータウン建設準備室が設置され、板倉ニュータウン事業が開始された。新住宅市街地開発法の適用は、全体面積218.0 haのうち、北地区132.3 ha、南地区70.1 haであり、東地区15.6 haについては従来の手法（任意買収による土地買収と土地の分合筆）により行われている。

B．都市計画

板倉ニュータウン事業を実施するにあたり、板倉町では市街化区域・市街化調整区域の変更、新住宅市街地開発事業区域の決定、用途地域変更の県・町素案を内容とする都市計画案を作成し平成6年9月に都市計画決定となった。その後、同年10月に事業認可を受け、12月造成工事着手となった。その後、2回の事業期間の変更を行って

いる。

### C．事業年度

事業年度は、平成3年度から平成12年度までの10年計画でスタートしたが、その後の社会情勢の変化による販売低迷の影響を受け、平成27年度までの延長を行っている。現在までの事業の経緯と状況は次のとおりである。

基本構想、基本計画	平成3年6月～平成6年2月
用地買収契約	平成4年10月～平成8年3月
住宅関連造成工事	平成6年11月～平成27年8月
住宅地等分譲	平成9年3月～平成28年3月

### D．事業費

板倉ニュータウン関連の全体事業費は1,560億円であり、うち国庫補助金は160億円である。その内訳は、

ニュータウン事業費（企業局）	1,130億円
県事業費（道路、河川など）	150億円
町事業費（道路、公共下水など）	280億円
合 計	1,560億円（国庫補助金160億円含）

となっている。

### イ．土地利用計画

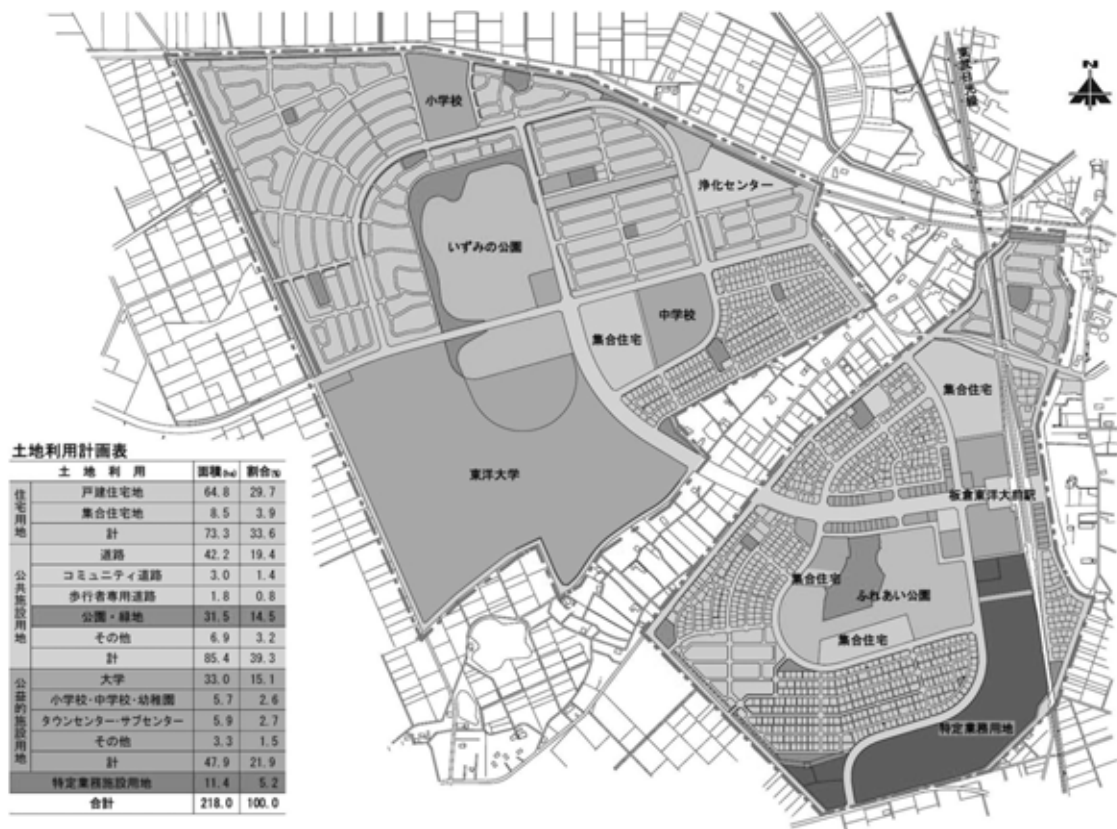
「自然と文化と快適性」が溶け合う魅力ある街づくりを目指し、ゆとりある生活をテーマに、公園、住宅、学校等を計画的に配置した。事業概要及び土地利用計画は次のとおりである。

#### 事業概要

施 行 面 積	約218ha	北地区	約 132.3 ha
		南地区	約 70.1 ha
		東地区	約 15.6 ha
住 宅 計 画 戸 数	3,400戸		
計 画 人 口	約12,000人		

当初の板倉ニュータウンの土地利用計画図





土地の分譲について

ア．住宅用地の分譲状況（平成9年度～）

分譲方式

板倉ニュータウン一般住宅用地の分譲にあたっては、一般分譲及び民間の住宅分譲事業者に対する譲渡いわゆる卸売を行い住宅分譲事業者が宅地建物を最終ユーザーに分譲する方式を主に、ニュータウン整備の進捗状況や消費ニーズの動向を勘案しながらそれぞれの手法を複合的に活用し、分譲を行っている。

宅地の造成、分譲、残区画数の状況は以下のとおりである。

年度別造成、分譲、残区画数の実績（平成21年10月31日現在）

年度	造成区画数		分譲区画数		販売状況		
	計	累計	計	累計	販売区画数	販売区画数累計	残区画数
H11	44	636	95	429	54	316	113
H12	225	861	74	503	75	391	112
H13	63	924	54	557	35	426	131
H14	0	924	95	652	56	482	170
H15	0	924	0	652	28	510	142

H16	0	924	0	652	14	524	128
H17	69	993	69	721	108	632	89
H18	116	1,109	57	778	69	701	77
H19	98	1,207	59	837	37	738	99
H20	0	1,207	48	885	27	765	120
H21	0	1,207	16	901	12	777	124
合計	615	1,207	567	901	515	777	124

#### イ．商業用地の分譲状況

商業用地は、朝日野1～3丁目の区画について54区画を売り出し、27区画が分譲済となっている。商業施設の誘致については、ニュータウンの早期のまちづくりの形成に極めて重要な要素でもあり、積極的な誘致活動に取り組んでいる。

また、平成18年4月より21区画11,151㎡について事業用定期借地制度を導入した。平成18,19年度にそれぞれ20社の企業を訪問し、事業用定期借地制度の活用も含めた商業施設誘致の営業活動を展開し公募を行ったところ、4件の応募があり借地人の決定を行った。商業用地の分譲状況、商業用地事業用定期借地制度の活用の状況は以下のとおりである。

#### ・商業用地の分譲状況（平成20.1.31現在）

時 期	区画数	出 店 等	地 区
平成8年度	2	スーパーマーケット、銀行	朝日野一丁目
平成9年度	9	コンビニ、信用金庫、喫茶店等	朝日野一丁目
平成10年度	-	-	-
平成11年度	2	朝日野交番、小売業	朝日野一丁目
平成12年度	4	新聞販売、農産物直売所、アパート	朝日野一・二・三丁目
平成13年度	2	鍼灸院、アパート	朝日野一・二丁目
平成14年度	3	アパート、衣料品	朝日野一・二丁目
平成15年度	1	アパート	朝日野二丁目
平成16年度	2	アパート、おでん屋	朝日野一・二丁目
平成17年度	2	駐車場、ピアノ教室	朝日野一・二丁目
合 計	27		

#### ・商業用地事業用定期借地制度の活用の状況（H20.3.31現在）

時 期	区画数	出 店 等	地 区
平成18年度	2	歯科医院922.58㎡、美容院524.91㎡	朝日野三丁目
平成19年度	2	不動産事務所350.06㎡、居酒屋330.11㎡	朝日野一・三丁目
合 計	4		

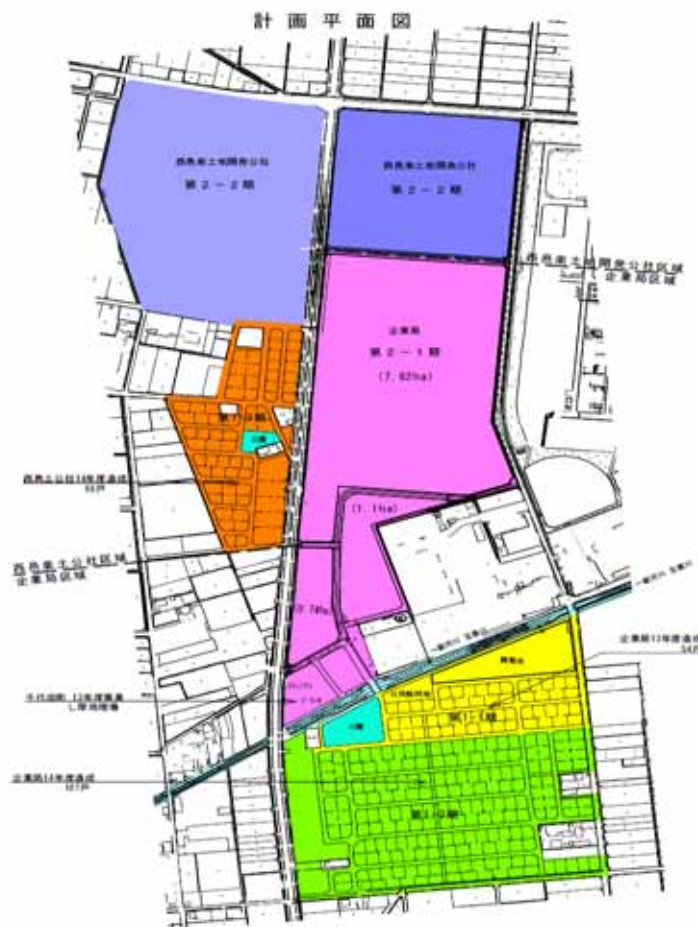
### 板倉ニュータウン事業の計画変更について

「板倉ニュータウン事業」は戸建て住宅2,700戸、集合住宅700戸の計3,400戸を分譲予定してきたが、平成8年度に分譲を開始して以来、平成21年10月31日現在、777戸の販売にとどまっている。このまま現行の計画で事業を進めた場合、現在の造成、分譲ペースでは今後50年以上を要するものと思われる。そして今後も全国的な少子化による人口減少や、住宅需要の低迷などにより、街づくりの進行が遅れる懸念があること、町内には住民が働ける企業も少ないため、就業の場を確保するとともに企業誘致による地域の活性化を図ることにより、早期の街づくりを推進するため、計画区域約218ヘクタールのうち北地区の一部の約51ヘクタールについて準工業地域に変更を行うこととした。

### (7) ふれあいタウンちよだ事業の概況

#### 建設目的

千代田町及びその周辺では、近年、工業団地が多数造成され、これに伴う就業人口が増加している。これら工業団地就業者及び今後の新規工業団地への企業立地に伴う住宅需要に対応するために計画された住宅団地である。全体区域面積41haのうち県が25ha、西邑楽土地開発公社(千代田町)16haを造成、分譲する計画である。



前ページ図、中央を縦に貫く道路の色塗り最上部（長方形）を除く右側が企業局の担当である。

#### ふれあいタウンちよだの位置

ふれあいタウンちよだは、千代田町の南東部、主要地方道足利千代田線の北側の区域であり、太田、館林、熊谷、羽生 4市の中央に位置し、区域内中央を南北に主要地方道足利・邑楽・行田線が通過している。



#### 事業年度

用地取得 平成 12 年 6 月着手

造成工事 第一期 1 区域 平成 13 年 10 月 ~ 14 年 7 月  
2 区域 平成 14 年 9 月 ~ 15 年 3 月

第二期 平成 20 年 2 月 ~ 平成 20 年 11 月

分譲 平成 14 年 10 月 ~

#### 事業費

計画総事業費 2,212 百万円(財源; 自己資金 142 百万円、残額 2,070 百万円起債)

#### 分譲について

平成 21 年 11 月 1 日現在の在庫状況は下表のとおりであり、住宅地については売出区画数全 241 区画のうち販売区画数が 95 区画と成約率 39.4%、未だ 60%以上が在庫の状況

である。

年度別販売状況表

(平成 21 年 11 月 1 日現在)

年度	売出区画数		分譲(販売)区画数		成約率	
	計(A)	累計(B)	計(C)	累計(D)	計(C)/(B)%	累計(D)/(B)%
H 1 4	54	54	11	11	20.3	20.3
H 1 5	187	241	18	29	7.5	12.0
H 1 6		241	14	43	5.8	17.8
H 1 7		241	12	55	4.9	22.8
H 1 8		241	27	82	11.2	34.0
H 1 9		241	7	89	2.9	36.9
H 2 0		241	5	94	2.0	39.0
H 2 1		241	1	95	0.4	39.4

#### 用途の変更

第二期区域は、第一期区域の分譲が苦戦していることを踏まえ、平成 19 年 10 月に近隣商業地域(大型店舗、事務所、倉庫等)に用途変更している。その結果、11.5ha(県 7.3ha・千代田町 4.2ha)について、平成 21 年 12 月中に大型商業施設の誘致が基本合意に達している。

## 2. 監査結果及び意見

### 《管理共通関係》

#### 監査結果（指摘事項）

##### (1)原価見返勘定の見積方法及び精算時期について

平成20年度土地造成事業の特別利益に計上された「その他特別利益」275,518千円は富岡藤木地区工業団地の原価見返勘定の精算によるが、これは過年度に分譲及び予定経費の執行が全て完了していたにもかかわらず、利益精算されずに滞留していたものであった。原価見返勘定の精算時期について期間帰属のズレを排除するとともに、当初見積額の余裕部分として滞留する金額は利益計上すべきである。

##### （現状及び問題点）

「群馬県企業局団地造成事業事務取扱要領(以下「要領」という)」第2部第9章（会計処理の方法）では、「原価見返勘定とは、造成工事等が完了していない土地を処分するとき、未確定経費を予定して造成原価に算入するが、その見返りとしておこす勘定」と定義している。また、その精算については「原価見返勘定に計上された原価算定日以降の経費で、予定経費の執行が全て完了し、執行予定額と実支払額との間に生じた差額は、特別利益として計上し精算する。」とある。

原価見返勘定の計上が過少であったならば、特別損失もあり得るところだが、要領では過少の場合は想定されておらず、執行予定額を余裕をもって計上することを前提として、その見積差額を特別利益に計上して精算することを規定している。

平成20年度土地造成事業の特別利益に計上された「その他特別利益」275,518千円は富岡藤木地区工業団地の原価見返勘定の精算によるが、これは過年度に分譲及び予定経費の執行も完了していた分とのことであり、過年度に利益計上されるべきものであった。

なお、この他にも分譲済みのため貸借対照表の分譲土地にはないにもかかわらず、原価見返勘定として残高があるものは、以下の通りである。

工業団地	藤岡東平井地区	126,604千円
	新田東部地区	1,184,564千円
住宅団地	伊勢崎境地区	674,682千円
	境保泉地区	412,972千円
流通団地	高崎宿大類地区	111,675千円
合計		2,510,497千円

これらの金額については、平成21年度以降に予定経費の執行を見込んでいるため、まだ精算していないとの説明があったものの、上記残高に相当する予定経費明細書が作成さ

れていない状況にあった。あらためて、予定経費を適正に見積もったうえ、それを超過する金額は見積誤りとして特別利益に修正計上すべきである。

本件については、平成11年度包括外部監査の「土地造成に係る特殊会計処理」でも意見として、「原価見返勘定は、平成11年3月31日現在、工業団地20団地・住宅団地14団地・その他の団地3団地、計37団地169億円が計上されているが、今後の執行予定額から勘案すると相当額の執行残が見込まれる。適切な期間損益計算のためには、売上高に対応する売上原価の算定が必要であり、そのため見積に基づく費用計上もやむを得ないものとして是認される。しかしながら、このことは過大な費用計上を容認するものではなく、設計変更等に伴う追加工事費等の見積にあたっては、可能な限り客観性を確保し、確定額との差異が僅少となるように努めることが望まれる。」と指摘されている。

#### (改善策)

費用対収益を対応させる会計の趣旨からも、原価見返勘定は、予定経費を適正に見積もったうえ、その執行が全て完了した年度には精算計上されるべきものであり、期間帰属のズレを排除し、適正金額を超えて滞留している金額は一括処理すべきである。

## (2)原価差額調整勘定について

平成20年度団地造成事業貸借対照表に固定負債として計上されている原価差額調整勘定18,045,217千円は、本来、過年度にて特別利益に精算計上されているべき原価見返勘定の集積したものであった。

早急に、特別利益に一括計上することにより解消すべきである。

#### (現状及び問題点)

「群馬県企業局団地造成事業事務取扱要領(以下「要領」という)」第2部第9章では、原価差額調整勘定を「原価見返勘定に計上したものについて、従前に生じたその予定額と精算額との差額を整理する勘定」と定義している。現行の要領では、原価見返勘定の執行予定額と実支払額との間に生じた見積差額は、特別利益として精算計上されるべきものである。したがって、予定経費の執行が完了するごとに特別利益に精算計上していれば原価差額調整勘定は必要のない勘定科目である。この勘定科目は、平成19年の原価見返勘定の見積差額を利益精算するという定義変更に伴い、設定目的を消失していたにもかかわらず、そのまま残されてしまったものと言える。

この勘定科目について、平成11年度包括外部監査の「土地造成に係る特殊会計処理」では「原価差額調整勘定は、各団地に関し所要と見込まれたすべての工事が確定したときに、原価見返勘定と確定額との差額を、将来発生するかもしれない支出に備えるため振替える勘定である。」と認識したうえ「原価差額調整勘定は、平成11年3月末現在、108億円計上されているが、これは過去において原価差額調整勘定の取り崩しがほと

んど行われていないことによる。原価差額調整勘定の趣旨を生かしつつ過大残高とならないよう、適切な取り崩しあるいは残高の基準を速やかに設けることが望まれる。」と指摘している。

しかし、具体的な見積も伴わず、将来の支出に備える目的で貸借対照表の固定負債に属する勘定科目を設定すること自体、地方公営企業法等による会計基準には準拠していない。現実にもその後において、この勘定が取り崩されたことはない。平成19年の原価見返勘定の定義変更に伴い、原価見返勘定を利益精算する必要があるならば、その過去からの集積である原価差額調整勘定も取り崩して利益計上する必要があると考えた。

(改善策)

本来、必要のない勘定科目であり、繰り延べられた利益である原価差額調整勘定は早急に一括して特別利益に計上するべきである。

## 意見

### (1)現地案内所の日報(業務日誌)の様式の統一について

ふれあいタウンちよだと板倉ニュータウンの現地事務所で作成されている日報の様式が統一されていない。業務の効率化及びレベルの標準化の観点から、両者の長所を採用した統一の日報が作成されるのが望ましい。

(現状及び問題点)

同様の報告が求められる、ふれあいタウンちよだと板倉ニュータウンの現地事務所で作成されている日報の様式が統一されていない。

(改善策)

業務の効率化及びレベルの標準化の観点から、両者の長所を採用した統一の日報が作成されるのが望ましい。



## 《板倉ニュータウン関係》



### 監査結果（指摘事項）

#### (1)事業計画と事業実績の比較分析の徹底について

板倉ニュータウン関連の全体事業計画は、1,560億円（企業局、群馬県、板倉町の合計概算額）とされている。このような巨大なプロジェクトであるにもかかわらず、企業局として各事業年度の事業計画と事業実績との比較分析や、計画未達成等の場合の問題に対する対応策等の検討が不十分である。今後、事業計画と事業実績との比較分析を適時、的確

に実施し、事業計画の管理を徹底すべきである。

(現状及び問題点)

企業局 40 年史や 50 年史によれば板倉ニュータウン関連の全体事業計画は 1,560 億円であり、その内訳は以下のとおりである。

企業局	1,130 億円
群馬県の事業(道路、河川など)	150 億円
板倉町の事業(道路、公共下水など)	280 億円
合 計	1,560 億円(国庫補助金 160 億円含)

板倉ニュータウンのような長期にわたる巨大プロジェクトの実施にあたっては、事業の進行中において、事業計画と事業実績の比較分析等、事業計画の進捗状況の管理を実行することが不可欠である。しかしながら、各事業年度単位で、計画金額と実績金額との比較分析表等が作成されていない等、計画未達の障害・問題点等に対する対応策等が十分に練られているとは言えない状況にある。事業計画の変更等が行われた時には事業計画と事業実績の比較が行われているものの、計画未達・乖離が生じた原因の分析や対応策等についての文書も残されておらず、事業計画の管理が徹底されているとは言い難い状況にある。

(改善策)

今後の事業計画を精査し、項目別金額の設定等をより精緻化したうえで、事業計画と事業実績との比較分析を適時、的確に実施し、事業計画の達成責任・総括を明確にするとともに、比較分析を通しての議論・結果を、事業計画達成のための諸施策の立案に有効活用すべきである。

## 意見

### (1)板倉ニュータウンの投資採算について

#### -投資に対する時間価値を考慮した採算計画の検討・実績分析がなされていない-

板倉ニュータウン事業は平成 2 年 12 月に政策決定され平成 3 年から平成 12 年までの複数年にわたる事業として計画された(板倉ニュータウン開発基本計画)にもかかわらず、時間価値を考慮した採算計画が策定されていない。平成 21 年 3 月における投資額と回収額の差額、即ち未回収額は、在庫の計画通りの完売を見込んだとしても 315 億円であるが、時間価値を考慮した監査人の試算によれば、さらに 80 億円増加する。また、累計の投資利益率は 57.7%であり、投下した資金に対する回収額は 50%以下にとどまっている。

板倉ニュータウン事業は、現在も、事業中ではあるが、今後の事業の在り方については、

ニュータウン住民の心情にも配慮して、まちとしての機能や景観が損なわれない範囲で、事業規模の縮小・転換等が検討されるべきである。

(現状及び問題点)

投資意思決定を行う場合、投資採算についての計算を行うことは不可欠であり、そのポイントは投資資金が回収できるか否かである。投資採算の計算を、どのような方法で行うかであるが、投資から回収まで長期間に及ぶ場合には、時間価値が重要となってくることから、一般に時間価値を考慮する手法が用いられている。

これまで、県ではこのような時間価値を考慮した採算計算がなされておらず、時間価値を考慮したところの実質的な採算がプラスなのかマイナスなのか(マイナスであった場合、板倉ニュータウン事業から得られる県民の効用がそれを補うだけの効果があるのか否か)といった検討がなされていない。

通常は、投資意思決定を行うのに先立ち、事業計画に基づいて実施各事業年度毎のキャッシュフローを予測し、それを投資時点における現在価値に割引いてキャッシュフローがプラスかマイナスかを検討し、投資判断を行うが、板倉ニュータウン事業では実施各事業年度毎のキャッシュフローに関する収支計画が策定されていないため、時間価値を考慮した計算を行うこと自体ができなかったものと思われる。

そこで板倉ニュータウン事業のキャッシュフローの実績及び今後の販売予測に基づいて、現時点(平成 21 年 3 月末現在)における、時間価値を考慮した実質的な投資採算計算を試みた。

まず、ニュータウン事業への着手の時点(平成 3 年度)から現時点(平成 20 年度)までにおける各事業年度のキャッシュフローを計算した(「板倉ニュータウン開発基本計画」では、同計画は平成 12 年までとしているが、事業は完了せず、現在も継続して実施されている)。

次に現在、在庫となっている造成区画を過去 3 カ年の実績の平均に基づいて販売したと仮定した場合の販売予測に基づいて将来のキャッシュフローを計算した。

その結果の所謂「時間価値を考慮しない単純キャッシュフロー」は以下のとおりである。累計での総投資支出 57,606,819 千円に対して、回収が予定される収入は 26,069,658 千円であり、31,537,160 千円の回収不足となっている。

時間価値を考慮しない各年度の単純キャッシュフロー(CF) (単位:千円)

年度	回収収入	投資支出	差引 CF
平成 3 年度以前	0	153,248	153,248
平成 4 年度	0	19,623,847	19,623,847
平成 5 年度	0	2,041,289	2,041,289
平成 6 年度	60	124,343	124,283

平成 7 年度	2,180,335	6,958,041	4,777,705
平成 8 年度	1,921,857	8,903,752	6,981,894
平成 9 年度	5,764,944	5,581,614	183,329
平成 10 年度	1,649,424	3,912,856	2,263,432
平成 11 年度	245,127	2,509,192	2,264,064
平成 12 年度	2,264,134	2,573,485	309,350
平成 13 年度	2,213,290	1,389,738	823,552
平成 14 年度	1,384,230	1,306,574	77,655
平成 15 年度	972,233	575,963	396,269
平成 16 年度	794,889	503,433	291,456
平成 17 年度	1,418,239	492,320	925,918
平成 18 年度	2,124,939	354,110	1,770,829
平成 19 年度	362,229	494,841	132,612
平成 20 年度	273,642	108,163	165,479
平成 21 年度	425,183	0	425,183
平成 22 年度	425,183	0	425,183
平成 23 年度	425,183	0	425,183
平成 24 年度	425,183	0	425,183
平成 25 年度	425,183	0	425,183
平成 26 年度	374,161	0	374,161
合計	26,069,658	57,606,819	31,537,160

各事業年度のキャッシュフローを算定するに当たり注意した点等は以下のとおりである。

1. 金額の算定のデータソースは企業局に保管されている総勘定元帳である（企業局の総勘定元帳は財務規程 10 条により永年保存とされている）。
2. 各勘定科目の期末残高から期首残高を控除し、当期発生額を算出し、そこから期中、他勘定への振替等が行われている場合には控除した。
3. 収益科目における未収入金、費用科目における未払金は控除するとともにそれらの金額は翌期に入金または支払ったものとして翌期の金額に加算または減算した。
4. 減価償却費、引当金繰入額は控除した。ただし賞与、退職金の実際支給額は支払年度の金額に加算した。
5. 平成 21 年度以降の収入については、過去 3 年間の販売実績を平均して単年度の販売予測を計算している。平成 26 年度には在庫を販売終了する予測である。

投資採算計算を、上記のような「時間価値を考慮しない単純な」キャッシュフローの計算で行う場合もなくはないが、板倉ニュータウン事業が長期に亘る事業であるため時間価

値を無視することはできず、時間価値を考慮してより正確な計算を実施する必要がある。時間価値を考慮するためには、各年度の単純キャッシュフローを現在価値に引き直すための割引計算が必要となる。この割引計算に使用する利回りについては、日本証券業協会が統計情報/調査報告として公表している証券業報の平成 21 年 12 月の公社債市場の長期国債（10 年）の直近発行のものの公社債店頭売買参考統計値における平均値の単利利回りの平成 21 年 12 月 30 日現在のものを採用している。（板倉ニュータウン事業は当初 10 年の事業計画として策定されたため、10 年の長期公債利回りが妥当と考えた。）それによると平均利回りは 1.285%である。1.285%の複利計算による各年に相応する複利終価率は下表のとおりである。

#### 1.285%の各年数に相応する複利終価率

年数	複利終価率
18 年	1.25838
17 年	1.24242
16 年	1.22665
15 年	1.21109
14 年	1.19573
13 年	1.18056
12 年	1.16558
11 年	1.15079
10 年	1.13619
9 年	1.12178
8 年	1.10754
7 年	1.09349
6 年	1.07962
5 年	1.06592
4 年	1.05240
3 年	1.03905
2 年	1.02587
1 年	1.01285

また、1.285%の各年に相応する現価係数は下表のとおりである。

#### 1.285%の各年数に相応する現価係数

年数	現価係数
----	------

1年	0.98731
2年	0.97479
3年	0.96242
4年	0.95021
5年	0.93815
6年	0.92625

上記の各年の複利終価率及び現価係数を前記の「時間価値を考慮しない各年度の単純キャッシュフロー」に乗じて得られたものが、下表「時間価値を考慮した各年度のキャッシュフロー」、これが通常利用される投資採算計算表である。

時間価値(複利終価率及び現価係数)を考慮した

各年度のキャッシュフロー(CF) (単位:千円)

年度	回収収入	投資支出	差引CF
平成3年度以前	0	192,845	192,845
平成4年度	0	24,380,993	24,380,993
平成5年度	0	2,503,956	2,503,956
平成6年度	72	150,591	150,519
平成7年度	2,607,085	8,319,914	5,712,829
平成8年度	2,268,861	10,511,381	8,242,520
平成9年度	6,719,496	6,505,810	213,685
平成10年度	1,898,142	4,502,880	2,604,737
平成11年度	278,512	2,850,921	2,572,409
平成12年度	2,539,852	2,886,874	347,022
平成13年度	2,451,317	1,539,196	912,120
平成14年度	1,513,646	1,428,730	84,916
平成15年度	1,049,641	621,821	427,820
平成16年度	847,290	536,620	310,670
平成17年度	1,492,553	518,117	974,436
平成18年度	2,207,913	367,937	1,839,975
平成19年度	371,598	507,640	136,042
平成20年度	277,158	109,553	167,605
平成21年度	419,789	0	419,789
平成22年度	414,463	0	414,463
平成23年度	409,205	0	409,205

平成 24 年度	404,013	0	404,013
平成 25 年度	398,885	0	398,885
平成 26 年度	346,567	0	346,567
合計	28,916,067	68,435,790	39,519,722

「時間価値を考慮しない単純キャッシュフロー」と「時間価値(複利終価率)を考慮した各年度のキャッシュフロー」とを比較すると、「単純なキャッシュフロー」では回収収入が26,069,658千円であるのに対して「時間価値を考慮した場合」のそれは28,916,067千円、「単純なキャッシュフロー」では投資支出が57,606,819千円であるのに対して「時間価値を考慮した場合」のそれは68,435,790千円である。結果としてキャッシュフローの総額は「単純なキャッシュフロー」では31,537,160千円であるのに対して「時間価値を考慮した場合」のそれは39,519,722千円となり7,982,562千円もマイナスが大きくなる。板倉ニュータウン事業のように、事業用地の購入から始まり宅地造成、上下水道の整備、区画整理等に時間を要し販売に至るまで数年を要するような場合、そして投資のタイミングと回収のタイミングとに期間的なずれが生じるような場合には、各年度の「単純な収支計画」ばかりでなく「時間価値を考慮した計画」を策定しないと実質的な投資採算が判断できない。

事業全体の平成 20 年度時点における「時間価値を考慮した」実績で投資利益率を計算すると以下ようになる。

事業全体における投資利益率 (単位：千円)

事業区分	投資額	回収額	差引キャッシュフロー	投資利益率 (注)
事業全体	68,435,790	28,916,067	39,519,722	57.7%

(注)ここでは、(差引キャッシュフロー / 投資額)を投資利益率としている。

上表からわかることは、事業全体としては、投資利益率が57.7%であり、投資資金の回収という観点からみれば、50%以下の回収にとどまっている。民間であれば、投資意思決定段階で投資利益率がマイナスのプロジェクトは採用されることはなく、また、結果としてもマイナスのプロジェクト、即ち、投資資金の回収が半分にも満たないプロジェクトであり、本プロジェクトは完全な不採算プロジェクトと判定される。

(改善策)

板倉ニュータウン事業のように工期が複数年に及ぶような事業については時間価値を考慮した投資採算計画を策定し、投資意思決定や投資採算の分析等を行い事業活動に活用することも必要である。

また、板倉ニュータウン事業についての現状の分析結果を考慮すると、ニュータウン建設事業から得られる効果が、採算のマイナスを補うだけのものなのか疑問であり、今後の事業展開について、ニュータウン住民の心情にも配慮してまちとしての機能や景観が損なわれない範囲で、事業規模の縮小・転換等が検討されるべきである。

【参考】

上記の計算は事業の全体について行ったものであるが、参考までにプロジェクトを大きく二つに分ける海老瀬第一地区と海老瀬第二地区に分けて同様の計算を行ってみた。

(海老瀬第一地区)

時間価値を考慮しない各年度の単純キャッシュフロー (単位：千円)

年度	回収収入	投資支出	差引 CF
平成 3 年度以前	0	53,441	53,441
平成 4 年度	0	18,294,117	18,294,117
平成 5 年度	0	1,073,212	1,073,212
平成 6 年度	0	1,232,820	1,232,820
平成 7 年度	1,366,437	4,130,111	2,763,673
平成 8 年度	299,810	7,131,252	6,831,441
平成 9 年度	5,625,444	4,825,958	799,485
平成 10 年度	1,569,393	3,040,831	1,471,438
平成 11 年度	825,628	2,090,387	1,264,758
平成 12 年度	1,070,731	1,717,683	646,952
平成 13 年度	1,784,823	740,001	1,044,822
平成 14 年度	1,243,966	647,070	596,896
平成 15 年度	858,778	151,139	707,639
平成 16 年度	682,926	124,446	558,479
平成 17 年度	1,126,790	208,291	918,498
平成 18 年度	1,840,368	176,722	1,663,645
平成 19 年度	297,380	353,446	56,065
平成 20 年度	270,597	50,239	220,358
平成 21 年度	408,176	0	408,176
平成 22 年度	408,176	0	408,176
平成 23 年度	408,176	0	408,176
平成 24 年度	408,176	0	408,176



平成 25 年度	408,176	0	408,176
平成 26 年度	357,154	0	357,154
合計	21,261,112	46,041,174	24,780,062

各事業年度のキャッシュフローを算定するに当たり注意した点等は以下のとおりである。

1. 総勘定元帳上、海老瀬第一地区に集計されている用地及び造成費、補償費、調査委託費、工事負担金、道路施設費など直接費のみを集計した。海老瀬第一地区、海老瀬第二地区に共通して発生する総係費、営業費用等は集計から除いた。
2. 企業局財務規程第 10 条によると総勘定元帳は永年保存であるが、伝票や証憑書類は保存が 10 年間であり、10 年以上前の金額の内容については総勘定元帳でしか把握することができない。企業局の会計は勘定科目として、大きな分類である款の下に、項、目、節、細節の順に小さい分類 4 つを有しているが、平成 5 年度、平成 6 年度は項の項目でしかプリントアウトされていない。そのため海老瀬第一地区、海老瀬第二地区に区分されないで記帳されている年度もあったが支払時期や摘要等を勘案して区分した。
3. 平成 21 年度以降の回収収入については、過去 3 年間の販売実績を平均して単年度の販売予測を計算している。平成 26 年度には在庫を販売終了する予測である。

時間価値(複利終価率及び現価係数)を考慮した

各年度のキャッシュフロー(CF)(単位:千円)

年度	回収収入	投資支出	差引 CF
平成 3 年度以前	0	67,249	67,249
平成 4 年度	0	22,728,915	22,728,915
平成 5 年度	0	1,316,460	1,316,460
平成 6 年度	0	1,493,058	1,493,058
平成 7 年度	1,633,886	4,938,484	3,304,598
平成 8 年度	353,943	8,418,845	8,064,902
平成 9 年度	6,556,897	5,625,034	931,863
平成 10 年度	1,806,043	3,499,361	1,693,318
平成 11 年度	938,071	2,375,078	1,437,007
平成 12 年度	1,201,121	1,926,856	725,735
平成 13 年度	1,976,771	819,583	1,157,187
平成 14 年度	1,360,268	707,566	652,702
平成 15 年度	927,154	163,173	763,981
平成 16 年度	727,946	132,650	595,295
平成 17 年度	1,185,833	219,205	966,627
平成 18 年度	1,912,229	183,623	1,728,606

平成 19 年度	305,072	362,588	57,515
平成 20 年度	274,074	50,884	223,189
平成 21 年度	402,997	0	402,997
平成 22 年度	397,884	0	397,884
平成 23 年度	392,836	0	392,836
平成 24 年度	387,853	0	387,853
平成 25 年度	382,930	0	382,930
平成 26 年度	330,814	0	330,814
合計	23,454,630	55,028,622	31,573,991

「単純なキャッシュフロー」では、回収収入が 21,261,112 千円であるのに対して「時間価値を考慮した場合」のそれは 23,454,630 千円、「単純なキャッシュフロー」では投資支出が 46,041,174 千円であるのに対して「時間価値を考慮した場合のそれは 55,028,622 千円である。結果として、キャッシュフローの総額は「単純なキャッシュフロー」では 24,780,062 千円であるのに対して、「時間価値を考慮した場合のそれは 31,573,991 千円となり 6,793,929 千円もマイナスが大きくなる。結果として、「時間価値を考慮した」実績ベースで、平成 26 年度までに海老瀬第一区で回収が予想されるのは投資額の 42.6% (収入 23,454,630/支出 55,028,622) であり、半分にも満たない金額である。

(海老瀬第二地区)

時間価値を考慮しない各年度の単純キャッシュフロー (単位:千円)

年度	投資収入	回収支出	差引 CF
平成 3 年度以前	0	35,431	35,431
平成 4 年度	0	1,026,768	1,026,768
平成 5 年度	0	21,339	21,339
平成 6 年度	0	114,867	114,867
平成 7 年度	0	360,506	360,506
平成 8 年度	17,404	487,680	470,275
平成 9 年度	0	286,863	286,863
平成 10 年度	0	270,761	270,761
平成 11 年度	88,916	255,155	166,239
平成 12 年度	396,713	192,062	204,651
平成 13 年度	407,482	123,824	283,658
平成 14 年度	114,704	92,516	22,187

平成 15 年度	62,803	1,741	61,061
平成 16 年度	60,536	4,617	55,919
平成 17 年度	26,324	6,199	20,125
平成 18 年度	0	520	520
平成 19 年度	0	0	0
平成 20 年度	0	74	74
平成 21 年度	17,007	0	17,007
平成 22 年度	17,007	0	17,007
平成 23 年度	17,007	0	17,007
平成 24 年度	17,007	0	17,007
平成 25 年度	17,007	0	17,007
平成 26 年度	17,007	0	17,007
合計	1,276,929	3,280,931	2,004,001

各事業年度のキャッシュフローを算定するに当たり注意した点等は海老瀬第一地区と同じである。

時間価値(複利終価率及び現価係数)を考慮した

各年度のキャッシュフロー(CF)(単位:千円)

年度	投資収入	回収支出	差引 CF
平成 3 年度以前	0	44,585	44,585
平成 4 年度	0	1,275,674	1,275,674
平成 5 年度	0	26,176	26,176
平成 6 年度	0	139,114	139,114
平成 7 年度	0	431,067	431,067
平成 8 年度	20,547	575,734	555,187
平成 9 年度	0	334,361	334,361
平成 10 年度	0	311,589	311,589
平成 11 年度	101,026	289,905	188,879
平成 12 年度	445,023	215,450	229,572
平成 13 年度	451,304	137,140	314,164
平成 14 年度	125,427	101,166	24,261
平成 15 年度	67,803	1,880	65,923
平成 16 年度	64,527	4,921	59,605
平成 17 年度	27,704	6,524	21,179
平成 18 年度	0	540	540

平成 19 年度	0	0	0
平成 20 年度	0	75	75
平成 21 年度	16,791	0	16,791
平成 22 年度	16,578	0	16,578
平成 23 年度	16,368	0	16,368
平成 24 年度	16,160	0	16,160
平成 25 年度	15,955	0	15,955
平成 26 年度	15,753	0	15,753
合計	1,400,972	3,895,911	2,494,939

「単純なキャッシュフロー」では回収収入が 1,276,929 千円であるのに対して、「時間価値を考慮した場合」のそれは 1,400,972 千円、「単純なキャッシュフロー」では支出が 3,280,931 千円であるのに対して、「時間価値を考慮した場合」のそれは 3,895,911 千円である。結果としてキャッシュフローの総額は、「単純なキャッシュフロー」では 2,004,001 千円であるのに対して、「時間価値を考慮した場合」のそれは 2,494,939 千円となり 490,938 千円もマイナスが大きくなる。結果として、「時間価値を考慮した」実績ベースで、平成 26 年度までに海老瀬第二地区で回収が予想されるのは投資額の 36.0%（収入 1,400,972/支出 3,895,911）であり、半分にも満たない金額である。

#### 事業区分における投資利益率

（単位：千円）

事業区分	投資額	回収額	差引キャッシュフロー	投資利益率
海老瀬第一地区	55,028,622	23,454,630	31,573,991	57.3%
海老瀬第二地区	3,895,911	1,400,972	2,494,939	64.0%

（注）ここでは、（差引キャッシュフロー / 投資額）を投資利益率としている。

## (2) 企業債の償還について

板倉ニュータウン事業に関しては平成 20 年度末において 2,652,000 千円の未償還企業債残高を有しているが、今後も赤字が見込まれる中、償還のための返済財源を確保する必要がある。

（現状及び問題点）

企業局は板倉ニュータウン事業に関連して平成 5 年 3 月 31 日に第 1 回目の企業債 18,000,000 千円を発行し、以来、平成 19 年 3 月までに総額 44,942,000 千円を発行し、平成 21 年 3 月までに 42,290,000 千円を償還し、同月末日現在で 2,652,000 千円の未償還残高となっている。今後、平成 29 年 3 月までに毎年償還を迎えることとなるが、今後、宅地

造成や整備の資金も必要とされる一方、板倉ニュータウン事業の分譲実績が低調であり、事業の採算が赤字である状況では、別途、企業債の償還財源の確保が必要となる。平成 20 年度末現在における板倉ニュータウン事業に関する企業債の発行総額および未償還残高等は以下のとおりである。

(単位：千円、%/年)

種類	発行年月	発行総額	平成 20 年度末 未償還残高	利率	償還終期
9 年度	10.3.20	4,100,000	0	2.00	20.3
9 年度	11.3.31	900,000	0	2.20	21.3
10 年度	11.3.31	1,200,000	0	2.20	21.3
10 年度	12.3.31	1,000,000	132,000	1.90	22.3
11 年度	12.3.31	2,300,000	298,000	1.90	22.3
11 年度	13.3.30	800,000	200,000	1.40	23.3
12 年度	13.3.30	1,100,000	284,000	1.40	23.3
13 年度	14.3.29	1,050,000	400,000	1.54	24.3
13 年度	15.3.31	140,000	70,400	0.80	25.3
14 年度	15.3.31	690,000	346,000	0.80	25.3
14 年度	16.3.31	30,000	19,200	1.41	26.3
15 年度	16.3.31	474,000	296,400	1.41	26.3
15 年度	17.3.31	67,000	50,600	1.58	27.3
16 年度	17.3.31	91,000	68,600	1.58	27.3
16 年度	18.3.31	142,000	124,400	1.70	28.3
17 年度	18.3.31	62,000	54,400	1.70	28.3
17 年度	19.3.30	65,000	65,000	1.74	29.3
18 年度	19.3.30	151,000	151,000	1.74	29.3
群馬銀行		(14,362,000)	(2,560,000)		
10 年度 群馬県信用農業 協同組合連合会	11.3.31	600,000 (600,000)	0	2.10	21.3
14 年度 地方公務員 共済組合連合会	15.3.20	180,000 (180,000)	92,000 (92,000)	0.50	25.3
事業計		15,142,000	2,652,000		

(改善策)

事業採算の赤字基調に加え、販売による資金回収が低迷する中、綿密な償還計画の策定

と財源の確保が必要である。

### (3)板倉ニュータウンの分譲用土地（在庫）の価格について

分譲用土地の分譲価格（時価）は造成原価を大きく下回っている。販売計画を策定し期日管理を中心として目標管理を徹底し早期の資金回収が望まれる。

（現状及び問題点）

従来、新住宅市街地開発法に基づく造成宅地等の処分価格について、居住の用に供されるものまた営利を目的としない業務の用に供されるものについては時価を基準とせず原価を基準として、できる限り低廉な価額で処分すべきものとされていた。これは宅地需要が旺盛で造成原価よりも高い分譲価額が設定できた時のことと考えられる。

しかし、平成 17 年 3 月 31 日国土交通省の土地・水資源局長から発せられた『新住宅市街地開発法の運用について』では、「（新住宅市街地開発法が）低廉かつ良好な宅地を供給するという法の趣旨からすれば、たとえば、地価の下落局面において、類地等の時価が取得および造成または建設に要する費用を下回っている場合には、当該処分価額を決定するに当たり、当該費用を基準としつつ類地等の時価を勘案することも可能と考えられる」とされ、処分価額が造成原価を基準としていたものから類地等の時価を基準とした金額へ変更となった。

この結果、現在、在庫となっている土地の分譲価格は造成原価を下回り、以下のとおり多額の評価損が発生している。

（単位：円）

	合計
残区画数	124
評価損益（＝損）	1,102,575,004

（改善策）

今後も住宅土地価格の大幅な値上がりは期待できる状況ではない。売れ残っている土地についても、早期に資金回収できるように、期日目標を明確とした販売計画の策定と実行が望まれる。

### (4)販売不振に伴う計画変更について

板倉ニュータウン事業は、計画当初からの経済情勢、社会情勢の変化に伴い、平成 21 年 8 月に一部用途変更を含む大きな計画変更を行った。今後の事業展開については、ニュータウン住民の心情にも配慮してまちとしての機能や景観が損なわれない範囲で、事業規模の縮小・転換等が検討されるべきである。

(現状及び問題点)

板倉ニュータウン事業は、当初、平成3年度から平成12年度までの10年間の計画でスタートしたが、その後の経済情勢、社会情勢の変化による販売低迷等の影響により、開発事業年度について平成27年度まで延長を行っている。

さらに全国的な少子化による人口減少や、住宅需要の低迷などにより、街づくりが進んでいない状況にあり、このまま現行の計画で事業を進めた場合、現在の分譲ペースでは今後50年以上を要するものと思われることや、板倉町内には住民が働ける企業も少ないため、就業の場を確保するとともに企業誘致による地域の活性化を図ることにより、早期の街づくりを推進するため、平成21年8月に計画変更を行うこととした。その具体的な内容は現在策定中であるが、骨子は、板倉ニュータウン事業の計画区域約218ヘクタールのうち北端部分の泉野二丁目地区の約51ヘクタールを準工業地域に変更するというものである。(改善策)の後に変更後のニュータウン造成計画を添付してあるので参考にされたい。)

具体的な計画を策定するに当たっては特に販売実績が低迷していることを考慮する必要がある。

平成11年度から平成21年10月までの戸建て住宅の販売実績は下記のとおりである。

(平成21年10月31日現在)

年度	造成区画数		分譲区画数		販売状況						
	計	累計	計	累計	契約A	再分譲B	実契約(A+B)C	買戻D	販売区画数C-D	販売区画数累計	残区画数(含再分譲)
H11	44	636	95	429	39	16	55	1	54	316	113
H12	225	861	74	503	70	6	76	1	75	391	112
H13	63	924	54	557	34	1	35		35	426	131
H14	0	924	95	652	56		56		56	482	170
H15	0	924	0	652	28		28		28	510	142
H16	0	924	0	652	13	1	14		14	524	128
H17	69	993	69	721	108		108		108	632	89
H18	116	1,109	57	778	68	1	69		69	701	77
H19	98	1,207	59	837	37		37		37	738	99
H20		1,207	48	885	27		27		27	765	120
H21		1,207	16	901	12		12		12	777	124
合計	615	1,207	567	901	492	25	517	2	515	777	124

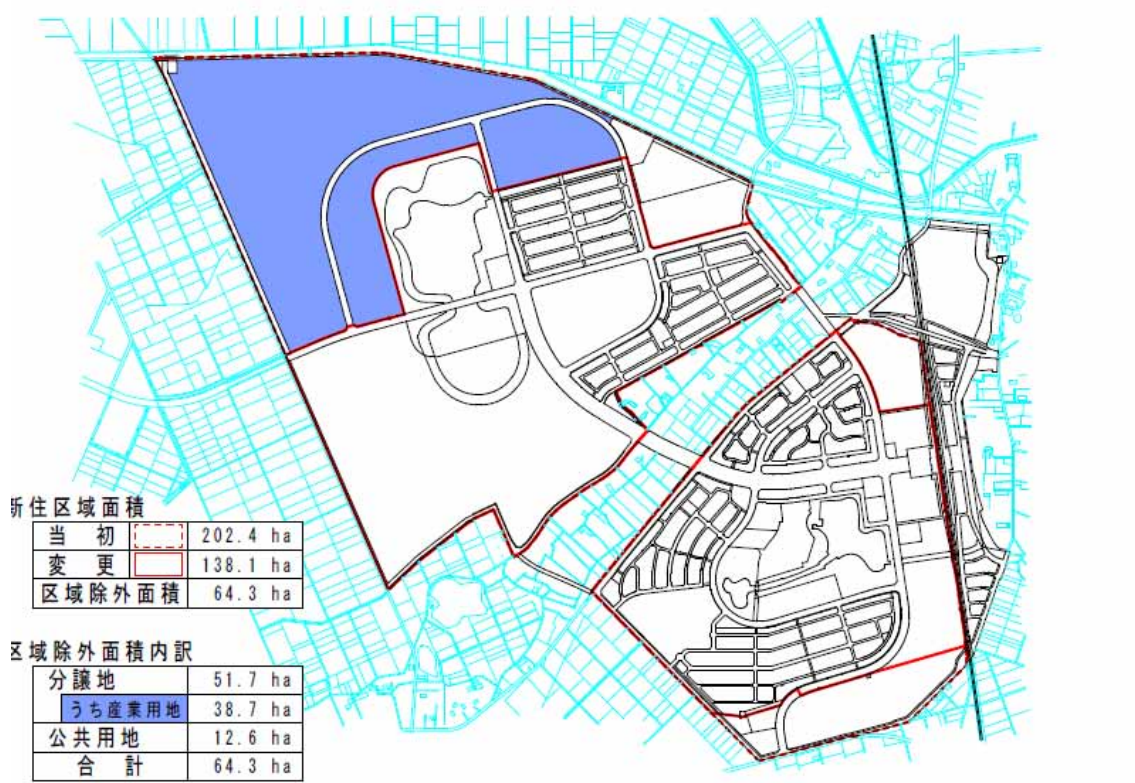
平成11年度から平成20年度までの10年間での販売実績は503区画であり、平均すると年間販売区画は50区画である。直近3年間の販売実績は133区画であり年間平均販売区画

は 44 区画である。現在の計画期間は平成 27 年までであることを考えると、今後計画の変更に伴い新規に開発される戸建区画数は慎重に考える必要があると考える。

(改善策)

現在、企業局は用途変更による具体的な計画の作成を行っているところであるが、分譲の低迷、借入金（企業債）の償還財源の確保といった問題を含んでおり、今後の計画を策定するに当たっては、ニュータウン住民の心情にも配慮してまちとしての機能や景観が損なわれない範囲で、事業規模の縮小・転換等が検討されるべきである。

変更計画後の板倉ニュータウン事業の開発構想



(5)板倉ニュータウンでのアンケート登録時の「個人情報の利用目的」について

販売センター来場時及び申込時、また、わたらせ倶楽部ではホームページで、顧客に個人情報を含むアンケートを登録してもらっているが、「個人情報の利用目的」が明記されていない。個人情報を含むアンケートには「個人情報の利用目的」を明記する必要がある。

(現状及び問題点)



販売センター来場時及び申込時、また、わたらせ倶楽部ではホームページで、顧客に個人情報を含むアンケートを登録してもらっているが、「個人情報の利用目的」が明記されていない。

(改善策)

個人情報を入手する場合は、「個人情報の利用目的」を明記する必要がある。また、これを明記することにより、顧客にとっては、個人情報の漏洩がないことが確認できアンケートの収集件数の増加も期待できる。

#### (6)板倉ニュータウンでの個人情報の情報セキュリティについて

アンケート等により個人情報を収集しており、個人情報保護条例や群馬県情報セキュリティポリシーに基づき管理しているが、具体的な場面での対応策が文書化されていない。具体的な場面ごとの対応策を文書化し、関係職員に周知徹底させる必要がある。

(現状及び問題点)

住宅の購入予定者情報は不動産やハウスメーカー業界にとって貴重な情報である。ゆえに漏洩を防ぐための堅固な対策が必要である。個人情報保護条例や群馬県情報セキュリティポリシーだけでは、具体的な場面での対応は各職員の判断で異なってしまう可能性がある。

(改善策)

個人情報保護条例や群馬県情報セキュリティポリシーだけでなく、具体的な場面において、関係職員の行動規範となることを念頭においた対応策を文書化することが必要である。また、これを関係職員に対して周知徹底させるために研修等を実施しその研修記録を文書化しておく必要がある。

#### (7)板倉ニュータウンでのアンケート等の顧客情報の収集及び結果のフォローについて

販売センター来場時、また、申込時にアンケート活動を行っているが、その活動の範囲は不十分といえる。また、アンケート結果に対しての行動計画が策定されていない。適宜、行動計画を作成し実行することが必要である。

(現状及び問題点)

アンケートの収集目的は、分譲方法等の改善を行い、お客様の満足度を向上させ販売促進を行うことにある。販売センター来場時、また、申込時にアンケート活動を行っているが、その活動の範囲は不十分といえる。また、アンケート結果に対しての行動計画が策定されていない。

(改善策)

分譲地を購入する場合、購入予定者は既存の購入者に環境等をヒアリングするケースは多く考えられる。ゆえに、販売者側も既存の購入者に対してのアンケートを実施して情報収集する必要がある。また、卸し販売先の住宅メーカーとも連携し情報収集の範囲を拡大すべきである。また、アンケート結果について対応すべき行動計画を適時に策定し販売の促進に役立てるべきである。

#### (8)板倉ニュータウンでの営業活動の結果のフォローについて

営業活動の結果のフォローが不十分である。営業活動の結果を次回の営業活動に活かすことが必要である。

(現状及び問題点)

ダイレクト・メール、新聞広告等により営業活動を行っているが、その結果のフォローが不十分である。

(改善策)

営業活動は費用対効果を考慮し行わなければならない。ゆえに、実施した営業活動に対して費用と効果を把握し、次回の営業活動に活かすことが必要である。

## 《ふれあいタウンちよだ関係》



### 監査結果（指摘事項）

#### (1)ふれあいタウンちよだの販売計画の未作成及び在庫の販売について

ふれあいタウンちよだの分譲販売計画が作成されていない。現状分析に基づいた、現実的な販売計画を作成し、収益の獲得に全力を注ぐべきである。大型商業施設の進出が決まったとはいえ、住宅地に当初分譲区画の60%以上の在庫を抱えていることから、早期に在庫を一掃するための戦略、販売計画を策定し、期日管理を中心とした目標管理を徹底すべきである。

(現状及び問題点)

平成 21 年 11 月 1 日現在の在庫状況は下表のとおりであり、住宅地については売出区画数全 241 区画のうち販売区画数が 95 区画と成約率 39.4%、未だ 60%以上が在庫の状況である。

年度別販売状況表

(平成 21 年 11 月 1 日現在)

年度	売出区画数		分譲(販売)区画数		成約率	
	計(A)	累計(B)	計(C)	累計(D)	計(C)/(B)%	累計(D)/(B)%
H 1 4	54	54	11	11	20.3	20.3
H 1 5	187	241	18	29	7.5	12.0
H 1 6		241	14	43	5.8	17.8
H 1 7		241	12	55	4.9	22.8
H 1 8		241	27	82	11.2	34.0
H 1 9		241	7	89	2.9	36.9
H 2 0		241	5	94	2.0	39.0
H 2 1		241	1	95	0.4	39.4



事業である以上、目的は造成した分譲地の早期販売による、造成原価の回収が目的であることは論をまたないが、期限を想定した販売計画が策定されていない。在庫が、資金繰りを圧迫する等、民間企業では、在庫が早期に販売ができるか否かが、死活問題であり、早期に販売するためさまざまな施策を盛り込んだ販売計画が策定され、その達成に向けて販売努力をするのが当然の行動であるが、企業局では、このようなレベルの計画が策定されていない。スピード感、期限を意識した現実的な販売計画を策定し、その実現に向けて厳しい態度で臨むことが必要である。

(改善策)

民間で通常行われているのと同様に、月、年度等期限を区切った販売目標戸数を明確にした計画の策定管理が極めて重要であり、徹底すべきである。

## 意見

### (1)ふれあいタウンちよだの採算性について

ふれあいタウンちよだ事業は、不採算事業となっている。赤字原因の十分な検証と、それに基づく、赤字軽減策の実施が望まれる。

(現状及び問題点)

ふれあいタウンちよだプロジェクトの個別の損益状況は、上記のとおり制度的には把握されていないが、今般、企業局の協力を得て、平成 14 年度以降の累計損益（直接原計 + 配賦後（売上割合））及び平成 20 年度の単年度損益（直接原計 + 配賦後（売上割合））を一定の前提の基に試算したのが下表である。

(単位；千円)

	.....	H20 単年度	H14~20 累計
分譲収益	.....	44,024	744,685
分譲総費用	.....	51,112	795,386
分譲事業損益	.....	7,087	50,701

#### 【作成方法】

分譲収益、分譲原価は、企業局決算書の数値をそのまま使用している。団地資産管理費については、直接費は団地事業会計総勘定元帳の摘要記載を根拠に抽出、間接費については土地造成事業会計の団地資産管理費のうちの共通費を、団地事業収益に占めるふれあいタウンちよだの分譲収益の割合で配賦した数値を使用している。

この表でわかるとおり、本事業は直近の平成 20 年度及び事業開始の平成 14 年度からの累積でも赤字損失の事業となっている。この損失に企業債発行による支払利息が加わる（因みに平成 21 年 3 月末現在のふれあいタウンちよだに係る企業債残高は、436 百万円あり、その利息は平成 21 年度単年度だけで 4.2 百万円ある）ので、本事業の赤字損失は、さらに拡大する状況にある。今後については、分譲価格とおりの販売が可能であれば、利益の計上の可能性もあるが、不確定要素も大きい経済環境等を考慮すると早期に完売することが、最善策であると思われる。

(改善策)

企業局の事業は、独立採算制で実施されており「民間の会社と同様の経済性が求められる」(群馬県企業局ホームページから引用)点からも、本事業が不採算に陥った原因の検証と分析、それに基づく赤字の削減策の実施が望まれる。

## (2) ふれあいタウンちよだの販売価格について

平成 14 年分譲（販売）開始時から、販売価格の見直しが行われないままになっている。近年成約率が低下傾向にあるが、販売価格戦略も含めた、経済環境等に柔軟に対応した分譲推進策を検討する必要があるものと思われる。

（現状及び問題点）

現在の販売価額は、平成 14 年販売開始時に決定されたものである。近隣実勢価格は、毎年減少傾向にあるが、この間、販売価格の見直しは行われてこなかった。

千代田町(住宅地)地価基準調査価格（円・%）

H14.7.1	～	H21.7.1	下落率
37,800		29,400	-22.2%

年度別販売状況表

(平成 21 年 11 月 1 日現在)

年度	売出区画数		分譲(販売)区画数		成約率	
	計(A)	累計(B)	計(C)	累計(D)	計(C)/(B)%	累計(D)/(B)%
H14	54	54	11	11	20.3	20.3
H15	187	241	18	29	7.5	12.0
H16		241	14	43	5.8	17.8
H17		241	12	55	4.9	22.8
H18		241	27	82	11.2	34.0
H19		241	7	89	2.9	36.9
H20		241	5	94	2.0	39.0
H21		241	1	95	0.4	39.4

直近 3 年間の成約率が減少傾向にあることから、ふれあいタウンちよだを取り巻く環境の変化に柔軟に対応した分譲推進計画が必要であるが、価格一つをとっても柔軟な対応がとられているとは言い難い状況にある。

（改善策）

ふれあいタウンちよだを取り巻く環境を十分に把握したうえで、その変化も柔軟に取り入れた、価格戦略も含めた実現可能で抜本的な分譲推進策を検討する必要がある。

## (3) ふれあいタウンちよだのプロジェクト別損益管理について

ふれあいタウンちよだの収支（損益）は、企業局の事業損益計算書上、区分経理されておらず、同事業に関する収支が正確に把握できない状況にある。重要な事業については、

その損益が明確に把握できるような事業別原価計算を実施すべきである。

(現状及び問題点)

ふれあいタウンちよだへの投資額は、これまで造成に投下された金額(造成原価)だけでも、39.6億円に上る事業である。しかしながら、企業局の帳簿上、団地資産管理費については、他の住宅団地に加えて工業団地、研究団地と合算経理をされており、ふれあいタウンちよだの単独の事業損益は把握されない状況になっている。公営企業決算書上は、確かに、ふれあいタウンちよだレベルの個別団地別損益を区分経理することは義務付けられてはいないが、個別団地別の事業損益をより正確に把握することは、次年度以降の戦略的意思決定に有用であること、また、損益の状況についての県民の関心も高いと思われることから、企業会計的手法を活用して事業別の損益を的確に把握する仕組みを構築し、戦略的意思決定に役立てるとともに、県民への公表についても検討する必要があると思われる。

【経理区分のイメージ】

企業局決算書の体系

1. 電気事業決算書
2. 工業用水道事業決算書
3. 水道事業決算書
4. 駐車場事業決算書
5. 団地造成事業決算書

(1)ニュータウン事業      すべて板倉ニュータウン事業 = 区分経理されている

(2)格納庫事業

(3)賃貸ビル事業

(4)ゴルフ場事業      「ふれあいタウンちよだ」は、この中に含まれている

(5)土地造成事業

	工業団地	研究団地	住宅団地	合計
分譲収益	661,809	675,775	44,024	1,381,609
営業雑収益				17,231
造成原価	795,983	840,112	41,750	1,677,846
団地資産管理費				194,077
営業損失				<u>473,084</u>
営業外収益				19,813
営業外費用				28,254
経常損失				<u>481,524</u>
特別利益				354,598
特別損失				50,000



(注) 上記イメージのとおり、ふれあいタウンちよだは住宅団地の一部として含まれている。区分経理して取り出して、戦略的意思決定・情報開示に利用することが望ましい。板倉ニュータウン事業は、ニュータウン事業会計として、個別に区分されて、情報開示されている。

(改善策)

企業会計的手法を駆使して、事業別原価計算を実施し、「ふれあいタウンちよだ」等個別団地別の事業損益をより正確に把握し、戦略的意思決定、情報公開へ利用できる仕組みを検討していくことが必要である。

**(4)ふれあいタウンちよだの苦情等の報告の文書化について**

ふれあいタウンちよだの現地案内所の運営を、西邑楽土地開発公社に委託し、苦情等の報告も現地や西邑楽土地開発公社を通して受けているとのことであるが、苦情等の報告方法についての定めが協定書上、文書化されていない。重要事項でもあり、また、実態に合わせる観点からも、協定書に記載しておく必要がある。

(現状及び問題点)

ふれあいタウンちよだの現地案内所の運営を、西邑楽土地開発公社に委託し、「千代田上中森住宅団地造成事業及び千代田東部住宅団地造成事業に関する協定書」(以下「協定書」という。)を締結している。苦情等の報告については、実際にはその都度、企業局に行われているとのことであるが、苦情等の報告義務についての規定は、「協定書」に記載されていない。

(改善策)

苦情等の報告及び対応は、重要事項でもあり、また実際に運用されているのであるから、「協定書」の条文中に記載されるのが望ましい。

《契約関係》

**監査結果(指摘事項)**

**(1) 予定価格の定めのない契約について**

契約の際に定める必要がある予定価格の記載のない契約があったが、必ず予定価格を定める必要がある。

(現状及び問題点)

群馬県企業局財務規程第 132 条の 9 第 1 項によると、契約担当者は、契約をしようとする事項に関しての予定価格の積算を行い、予定価格を定めなければならない。

しかし、下記の契約は、予定価格の積算は行われているものの、最終的な予定価格が明示されていない。

年度	契約事項	契約者	契約金額	積算価格
平成 20 年度	板倉ニュータウン 除草委託	A 社	5,953,500 円	6,772,500 円
平成 20 年度	板倉ニュータウン誘導案内看板掲出業務委託	B 社	1,452,780 円	1,452,780 円

(改善策)

契約担当者は、群馬県企業局財務規程に従い、契約に際して予定価格を定める必要がある。

## (2) 予定価格の積算根拠が明確でない契約について

予定価格を定める際にはその積算を行う必要があるが、積算価格が明確でない契約があった。適切な積算価格に基づいて予定価格を定める必要がある。

(現状及び問題点)

群馬県企業局財務規程第 132 条の 9 第 1 項では、予定価格の積算を行い、予定価格を定めなければならない旨を定めている。

しかし、下記の契約は、予定価格は定められているものの、その積算根拠が示されておらず不明確であった。

年度	契約事項	契約者	契約金額	予定価格
平成 18 年度	板倉ニュータウン PR 業務委託	C 社	3,000,000 円	3,000,000 円

(改善策)

契約担当者は、群馬県企業局財務規程に従い、契約をしようとする事項に関する予定価格の積算を行った上で、適正な予定価格を定める必要がある。

## 意見

### (1)一者随意契約の理由が不十分な契約について

一者随意契約の理由が不十分な契約があった。競争入札により入札手続きを行うことが望ましい。

#### (現状及び問題点)

下記の契約は、板倉町土地開発公社に委託されている。この業務は、企業局、板倉町、板倉町土地開発公社との間で平成 18 年 3 月 31 日に締結された「板倉ニュータウン建設事業に関する基本協定」に基づき、競争入札に適しないことを理由（群馬県企業局財務規程第 132 条の 40 第 1 項第 2 号）に、業務委託地域に精通し、臨機の対応も可能である板倉町土地開発公社へ一者随意契約により委託されている。

しかし、同基本協定の該当箇所には、企業局が板倉町土地開発公社の協力を必要とする業務については、板倉町土地開発公社が、その業務を行う旨が記載されているのみで、その業務の範囲は抽象的であり、除草等の個別業務の限定は行われていない。また、除草業務は、板倉町土地開発公社のみならず、その業務を行える業者は他にもあるものと推測され、一者随意契約にする理由に乏しい。

年度	契約事項	契約者	契約金額
平成 20 年度	板倉ニュータウン 除草委託	板倉町土地開発公社	5,953,500 円

#### (改善策)

競争入札により契約手続きを行うことが望ましい。

なお、同契約については、平成 20 年に実施された県庁内部の点検調査の結果を受けて既に改善措置を講じているとのことである。

### (2)契約金額と同額で再委託されている契約について

企業局との契約金額と同額で再委託されている契約があった。契約担当者は、再委託の内容を適切に把握し、不明瞭な再委託は無くすべきである。

#### (現状及び問題点)

上記(1)の契約は、企業局が板倉町土地開発公社に委託しているが、板倉町土地開発公社は、その業務を企業局との契約金額と同額で、民間団体に再委託している。

板倉町土地開発公社を契約の間に介在させる理由もなく、契約関係が不明瞭である。

#### (改善策)

契約担当者は、再委託の内容を適切に把握し、不明瞭な再委託は無くすべきである。

なお、同契約については、平成 20 年に実施された県庁内部の点検調査の結果を受けて既

に改善措置を講じているとのことである。

(参考)

企業局(含む 団地事業)のうち住宅・ニュータウン事業が対象

【落札率一覧表】

	平成 18 年度		平成 19 年度		平成 20 年度	
	件数	平均落札率	件数	平均落札率	件数	平均落札率
一般競争入札	-	-	2	94.76%	-	-
工事希望型競争入札	-	-	-	-		
指名競争入札	10	94.81%	10	79.73%	12	76.77%
随意契約	20	91.13%	23	83.60%	27	95.06%

【落札率内訳表】

一般競争入札

区分	平成 18 年度	平成 19 年度	平成 20 年度
90%以上 95%未満			1
95%以上 100%未満			1
100%			
合計	-		2
平均落札率	-	94.76%	-

指名競争入札

区分	平成 18 年度	平成 19 年度	平成 20 年度
30%以上 40%未満		1	1
40%以上 50%未満	1	1	
50%以上 60%未満		1	1
60%以上 70%未満	1		1
70%以上 80%未満	1	2	2
80%以上 90%未満	3	1	4
90%以上 95%未満	2	4	1

95%以上 100%未満	2		1
100%			1
合計	10	10	12
平均落札率	94.81%	79.73%	76.77%

随意契約(見積り合わせ金額以上)

区分	平成 18 年度	平成 19 年度	平成 20 年度
50%以上 60%未満	2	5	
60%以上 70%未満		2	1
70%以上 80%未満	3	4	1
80%以上 90%未満	2	3	11
90%以上 95%未満	6	5	3
95%以上 100%未満	2		6
100%	5	4	5
合計	20	23	27
平均落札率	91.13%	83.60%	95.06%