

## 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、生活に必要な便利施設、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

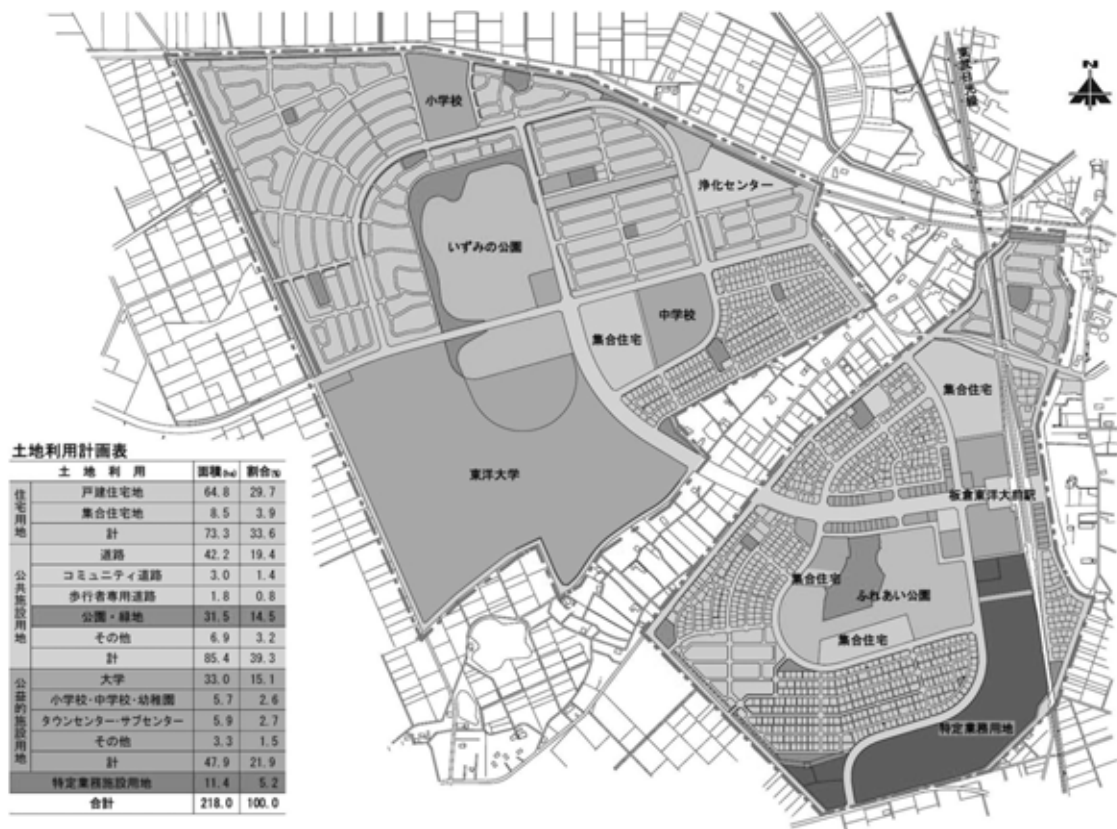
「自然と文化と快適性」が溶け合う魅力ある街づくりを目指し、ゆとりある生活をテーマに、公園、住宅、学校等を計画的に配置した。事業概要及び土地利用計画は次のとおりである。

#### 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		

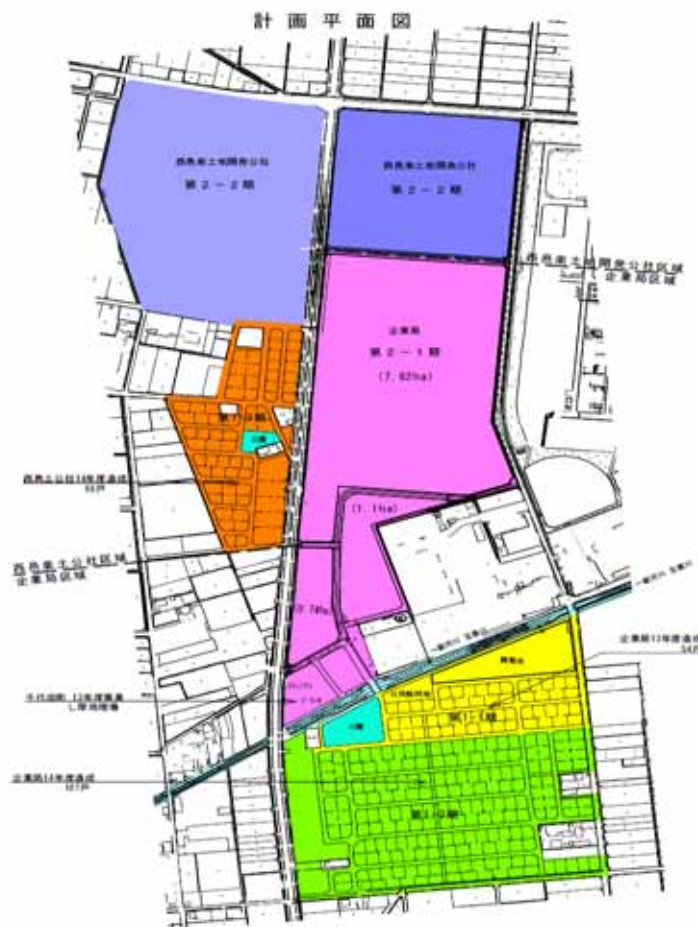
### 板倉ニュータウン事業の計画変更について

「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。