

4 地域整備事業

(1) 事業の現状

県内30ヶ所の工業団地等を整備

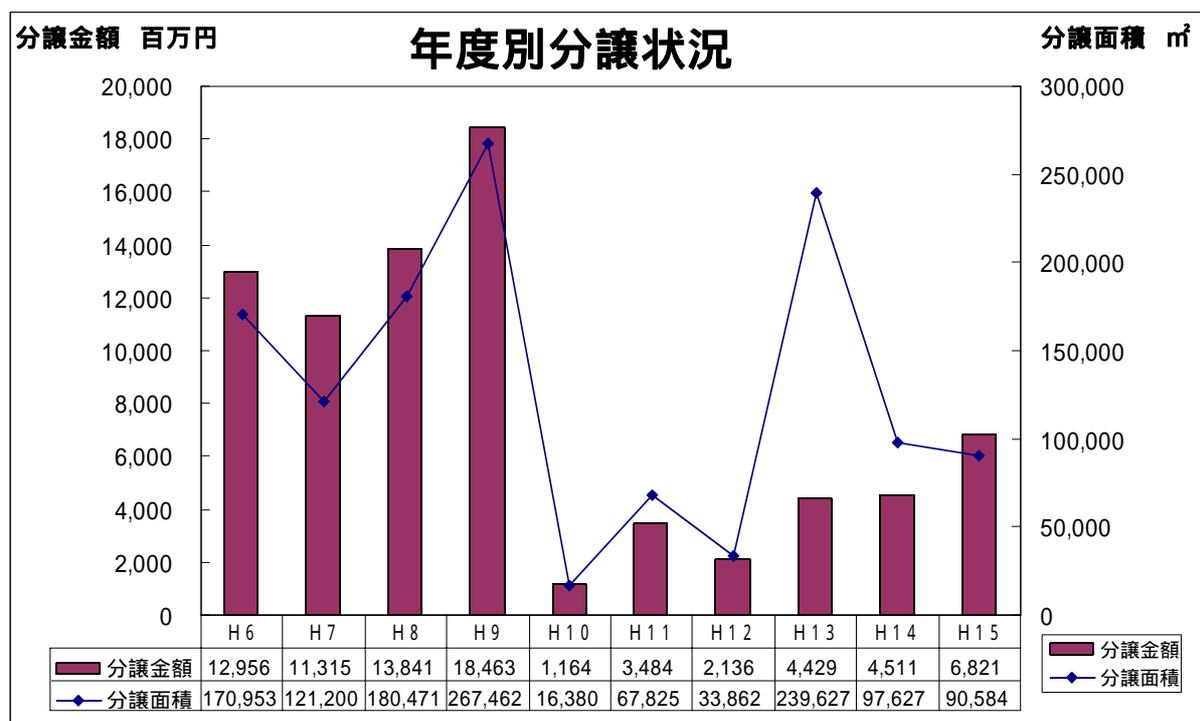
本県の産業系基盤整備事業は、昭和39年以来、産業振興と雇用機会の拡大を進めながら、地域の活性化と県土の均衡ある発展を図るため、工業団地をはじめ流通業務団地や住宅団地などの団地造成事業を実施してきた。

平成16年3月末現在では、30団地、延べ施行面積1,822ha、800社を超える企業の立地を進めてきている。

低迷する工業団地の分譲

本県の工業団地は、人口の増加や経済成長、首都圏に位置する高い立地ポテンシャルに支えられて、良好な分譲実績を上げてきた。

しかし、バブル経済の崩壊以後、長引く景気低迷の影響や社会経済環境の変化を受け、平成8年度以降に完成した工業団地の分譲状況は低迷している。



分譲金額は決算ベースで集計している。

分譲面積は契約ベースで集計している。

平成13年度の分譲面積には、割賦販売による契約(151,617m²)が含まれ、分譲金額については、平成15年度以降整理される。

注) H14及びH15分を追加した。

分譲中の工業団地の状況

工業団地	分譲開始 年度	分譲対象 面積	平成14年3月31日時点		平成16年9月30日時点	
			分譲面積	分譲率	分譲面積	分譲率
秩父みどりが丘工業団地	H 8	226,684m ²	34,854m ²	15.4%	34,854m ²	15.4%
騎西藤の台工業団地	H 8	289,825m ²	194,253m ²	67.0%	205,857m ²	71.0%
本庄いまい台産業団地	H 9	245,946m ²	73,697m ²	30.0%	94,594m ²	38.5%
加須下高柳工業団地	H11	111,901m ²	0m ²	0.0%	34,132m ²	30.5%
行田みなみ産業団地	H13	248,914m ²	0m ²	0.0%	92,003m ²	37.0%
杉戸深輪産業団地	H13	298,682m ²	171,992m ²	57.6%	249,315m ²	83.5%
合 計		1,421,952m ²	474,796m ²	33.4%	710,755m ²	50.0%

秩父・加須の分譲対象面積にはリース面積を含まない。

分譲率 = 分譲面積 / 分譲対象面積

再分譲中の工業団地の状況

工業団地	分譲開始 年度	分譲対象 面積	平成14年3月31日時点		平成16年9月30日時点	
			分譲面積	分譲率	分譲面積	分譲率
川本春日丘工業団地	H 2	319,673m ²	295,450m ²	92.4%	311,675m ²	97.5%
嵐山花見台工業団地	H 5	521,461m ²	429,140m ²	82.3%	444,791m ²	85.3%
合 計		841,134m ²	724,590m ²	86.1%	756,466m ²	89.9%

厳しい事業環境下における工業団地の造成

現在、妻沼西部工業団地及び羽生下川崎産業団地の2地区で整備を進めている。

造成中の工業団地

(平成16年9月30日現在)

団地名	妻沼西部工業団地		羽生下川崎産業団地	
事業年度	平成6年～平成17年		平成9年～平成18年	
事業費	16,517,637千円		17,535,573千円	
事業内容	区 分	計画面積	区 分	計画面積
	分譲対象面積	344,000m ²	分譲対象面積	108,300m ²
	予約分譲面積	67,634m ²	予約分譲面積	- m ²
	分 譲 率	19.7%	分 譲 率	- %

羽生の分譲対象面積には商業系リース予定面積を含まない。

(株)さいたまリバーフロンティアへ旧県営ゴルフ場の経営を移管

豊かな県民生活の実現と地域の活性化を目的として公営企業として運営してきた妻沼ゴルフ場と上里ゴルフ場は、行財政改革の一環として、平成12年4月1日以降、知事部局の所管していた2つのゴルフ場と合わせて、(株)さいたまリバーフロンティアに経営を移管した。

現在、株主の立場で自主的な経営を支援している。

(株)さいたまリバーフロンティアの概要

本社所在地	埼玉県比企郡吉見町大字地頭方		
設立年月日	平成12年2月9日		
出資状況	出資者	出資額	出資比率
	埼玉県	58,000千円	44.6%
	市町村	10,000千円	7.7%
	民間	62,000千円	47.7%
	計	130,000千円	100.0%
従業員数	75人(平成16年4月1日現在)		
経営するゴルフ場	吉見ゴルフ場(吉見町)、大麻生ゴルフ場(熊谷市) 妻沼ゴルフ場(妻沼町)、上里ゴルフ場(上里町)		

県営神川温泉保養センターの経営

地域振興と健全な余暇活動の場を提供するため、平成13年9月から公営企業の新たな取組として、地元の温泉などの観光資源を活用した日帰り温浴施設である県営神川温泉保養センターを経営している。

県営神川温泉保養センターの概要

所在地	埼玉県児玉郡神川町大字小浜
施設の概要	温浴施設、休憩施設、研修室、レストラン等
入館者数	999,793人(平成13年9月16日から平成16年3月31日)

(2) 経営の概況

収支状況

(単位：百万円)

区分	H6	H7	H8	H9	H10	H11	H12	H13	H14	H15
収益	15,980	12,892	17,276	21,942	8,686	4,856	2,971	5,075	5,115	7,300
費用	10,847	10,126	13,184	16,763	4,256	4,388	2,721	5,073	6,477	9,253
売却原価	9,675	8,958	11,988	15,673	2,874	3,297	2,389	4,623	5,614	8,130
一般管理費	285	330	399	301	314	311	235	223	374	464
営業外費用	140	122	114	103	90	54	9	8	8	414
その他	747	716	683	686	978	726	88	219	481	245
利益又は損失	5,133	2,766	4,092	5,179	4,430	468	250	2	1,362	1,953

平成6年度から平成11年度までは、土地開発整備事業会計とレクリエーション施設事業会計の合計である。

キャッシュフロー重視の運営への転換

地域整備事業の経営は、平成9年度までの好調な団地分譲に支えられて、平成9年度には、内部留保資金が120億円を超えるなど良好な財務体質を維持してきた。しかし、平成10年度以降、分譲が低迷し、資金が減少してきたことから、弾力的な価格設定を行い分譲を進めてきた。その結果、造成原価が分譲価格を上回り平成14年度、15年度と損失を出したが、費用の大部分を占める売却原価は現金支出を伴わないため、内部留保資金については、平成15年度末には、104億円まで回復した。

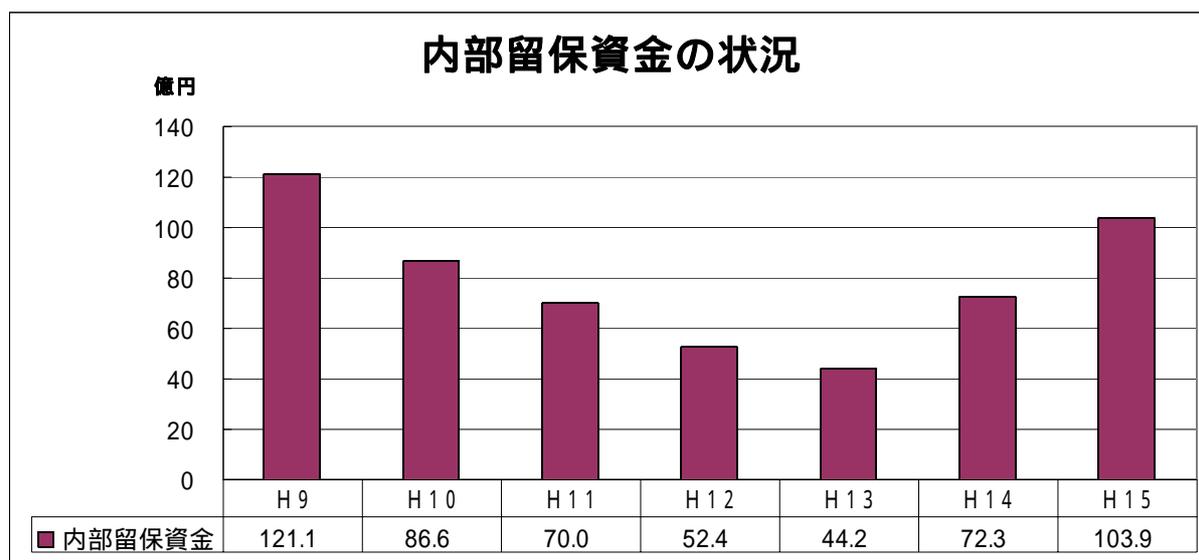


計画修正前

厳しさを増す収支状況

地域整備事業の経営は、平成9年度までの好調な団地分譲に支えられて、平成9年度には内部留保資金が120億円を超えるなど良好な財務体質を維持してきた。しかし、近年では事業環境は急激に悪化してきており、平成13年度の収益はわずか200万円の黒字、内部留保資金も44億円まで減少してきている。

(単位：百万円)

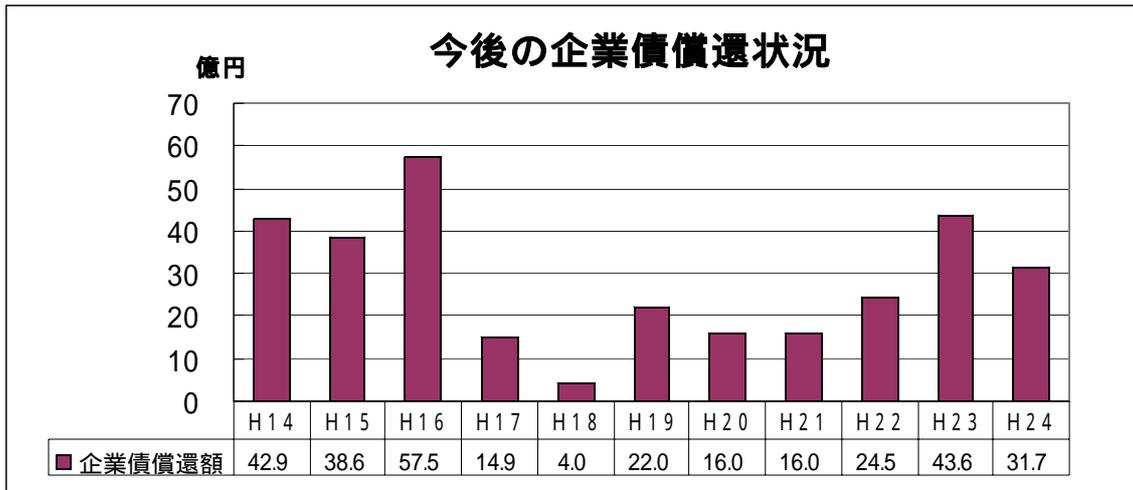


上記の内部留保資金には、退職給与引当金、修繕引当金及び準備金を含まない。
平成9年度から平成11年度までは、土地開発整備とレクリエーション施設事業会計との合計。
注) H14及びH15分を追加した。

計画的な企業債償還の必要性

平成14年度から平成16年度は、企業債償還のピーク期にあたり、予定される償還額は約140億にのぼっている。

平成16年3月31日現在、企業債の残高は約230億円となっており、平成16年度には返済額57億円の資金を必要とする。また、平成18年度には造成事業から撤退することとしているため、返済原資の確保に留意しながら、多額の金利コストの負担を軽減するための繰上償還を検討する必要がある。



未分譲用地の状況

区 分	再分譲中の工業団地	分譲中の工業団地	造成中の工業団地	計
未分譲面積	84,668㎡(2)	711,197㎡(6)	384,666㎡(2)	1,180,531㎡(10)
	116,544㎡(2)	1,178,753㎡(6)	602,066㎡(2)	1,897,363㎡(10)

上段：平成16年9月30日、下段：平成14年3月31日時点、()内は団地数

「造成中の工業団地」の未分譲面積は、分譲対象面積から予約分譲面積を引いたもの。

株さいたまりバーフロンティアの健全経営の維持

県営のゴルフ場経営時には、厳しい状況が続いていたが、平成12年度の民営化後は経費節減などの経営努力により、平成13年度に単年度黒字を計上した。その後、平成15年度まで順調に利益の確保を図っており、平成16年度も利益が確保できる見込みである。

株さいたまりバーフロンティアの決算状況

(単位：千円)

区 分	H11	H12	H13	H14	H15
収 益	8	2,124,494	2,193,205	2,105,912	2,323,578
費 用	27	2,177,230	2,159,522	2,055,977	2,143,465
売上原価	0	139,562	127,661	116,202	130,609
一般管理費等	0	2,036,658	1,972,909	1,939,886	1,881,441
営業外費用	0	0	530	0	542
そ の 他	27	1,010	58,422	111	130,873
利益又は損失	19	52,736	33,683	49,935	180,113

平成12年度が実質的な営業初年度である。

(平成11年度の事業年度 平成12年2月9日から平成12年3月31日)

県営神川温泉保養センターの経営状況

県営神川温泉保養センターは、平成13年度は約半年間で23万人の入場者があり、開業初年度の目標である23万3千人に迫り、概ね経営目標を達成することができた。

当初計画では、平成21年度の単年度収支の黒字転換を目指していたが、周辺に類似施設がオープンするなど、集客競争が激化し、入館者数、収益ともに伸び悩んでおり、今後、この傾向が大幅に改善する可能性は少ない状況にある。

県営神川温泉保養センターの経営状況

(単位：百万円)

区 分	H13	H14	H15	H16	H17	H18
収 益	139	228	205	195	222	222
費 用	139	390	408	408	408	408
利益又は損失	0	162	203	213	186	186
(償却前利益)	0	4	36	47	20	20
入館者数(人)	230,719	400,261	368,813	350,000	380,000	380,000

平成16年度は予算ベースとしている。平成17・18年度は見通し。



計画修正前

平成21年度以降での県営神川温泉保養センターの黒字転換

県営神川温泉保養センターは、平成13年度は約半年間で23万人の入場者があり、開業初年度の目標である23万3千人に迫り、概ね経営目標を達成することができた。今後、単年度収支を平成21年度に黒字転換できるよう施設の運営を行う。

県営神川温泉保養センターの経営計画

単位 百万円

区 分	H14	H15	H16	H17	H18	H19	H20	H21	H22
収 益	364	379	394	405	421	425	430	434	438
費 用	273	282	283	283	284	285	286	287	288
償却前利益	91	97	111	122	137	140	144	147	150
利益又は損失	60	54	40	29	14	5	1	2	5

(3) 課題

地域整備事業は、産業振興と雇用機会の拡大を通して、地域の活性化と県土の均衡ある発展を図ることを目標に事業を展開している。現在、社会経済環境が急速な勢いで変化していることから、これに対応した事業の効率的な運営体制を整備するとともに、時代に即したこれからの事業の在り方や役割を早急に見直すことが不可欠となっており、以下の諸課題の解決が求められている。

公営企業における産業系基盤整備事業の抜本的見直し

工場立地は、引き続き低水準で推移するものと予想されている。このため、産業系基盤整備事業については、新規の工業団地造成を原則として凍結しており、さらに、恒久的な需要減少や採算性の問題等から公営企業としての存廃について、迅速・的確な経営判断が求められている。

未分譲用地の早期処分

東北や北関東などの工業団地、あるいは、県内で操業していた企業の県外移転による工場跡地など、廉価な工業用地との分譲競争が激しくなっている。工場用地の供給過剰な状態が持続することが予想されている中、未分譲用地の処分を急ぐ必要がある。

妻沼西部工業団地の分譲促進

妻沼西部工業団地の北側部分は平成14年度に造成工事を完了、分譲を開始した。南側部分については、土地利用方法が確定し、平成17年度に造成工事が完了する予定であり、分譲を進めていく。

羽生下川崎産業団地の土地利用の見直し

羽生下川崎産業団地は、用地の100%を取得し、造成工事は平成15年度末で20%程度が完了している。長引く景気低迷や経済状況の変化などにより他団地の分譲状況が低迷していることを受け、分譲策の一環として西側地区への商業系施設の導入を進めてきた。平成18年度を目途とした工業団地造成事業からの撤退が決定していることから、計画期間内での完了に向け、造成工事を実施する必要がある。

(株)さいたまリバーフロンティアの自立的経営の支援

旧県営ゴルフ場の資産は、河川敷に立地していることから災害リスクが高く、冠水被害が生じた場合には、多大な復旧経費が必要となる。このため、これまで災害復旧資金を積み立てていたが、平成16年度には目標額に到達する見込みである。また、上里ゴルフ場の借地契約が20年度に終了することから、その後のあり方などについて早急に検討し、さらなる経営改善を図っていく必要がある。



計画修正前

旧県営ゴルフ場の資産は、河川敷に立地していることから災害リスクが高く、冠水被害が生じた場合には、多大な復旧経費が必要となる。このため、(株)さいたまリバーフロンティアの財務体質の強化が必要であり、経営の自立化を進めていくために、関係機関とも早急に協議していかなければならない。

県営神川温泉保養センターの経営の改善

県営神川温泉保養センターは、安定的な経営ができるよう、収入の確保と経費の削減に取り組んでいる状況である。しかしながら、今後、類似施設との一層の競合が予想され、加えて、指定管理者制度の導入など運営体制の多様化も進んでいるため、民間の経営手法を導入するなど、効率的な経営が図れるよう検討する必要がある。

さらに、埼玉県出資法人あり方検討委員会の提言などを踏まえ、民営化等を検討する必要がある。



計画修正前

県営神川温泉保養センターの経営の安定化

県営神川温泉保養センターは、今後、施設の維持には多大な費用が予想されていることから、中期的にも安定的な経営ができるよう、収入の確保と経費の削減に取り組んでいかなければならない。また、事業採算性を確保しながら地域振興施設としての役割を果たしていくために、施設の経営手法について長期的な視点に立った見直しを進める必要がある。