

阪南2区（ちきりアイランド）整備事業

担当課：都市整備部 港湾局

事務事業の概要	検出事項	監査の結果																																																										
<p>1 阪南2区（ちきりアイランド）整備事業</p> <p>(1) 港湾物流機能の強化・拡充や背後市街地の住工混在地域の環境改善などを図る岸和田市沖の埋立事業で、平成10年度に整備に着手し、現在は全141.7ヘクタールのうち優先的整備区域（77.7ヘクタール）を対象に事業を進めている。</p> <p>(2) 阪南2区整備事業の事業状況</p> <table border="1" data-bbox="350 569 1320 737"> <tr> <td>全体計画事業費</td> <td>105,005百万円</td> <td>(74,605百万円)</td> </tr> <tr> <td>優先的整備区域計画事業費</td> <td>54,704百万円</td> <td>(47,804百万円)</td> </tr> <tr> <td>既投資実績</td> <td>43,111百万円</td> <td>(38,711百万円)</td> </tr> <tr> <td>優先的整備区域残事業費</td> <td>11,593百万円</td> <td>(9,093百万円)</td> </tr> <tr> <td>優先的整備区域整備完了予定</td> <td colspan="2">平成35年度</td> </tr> </table> <p>*（ ）内は港湾整備事業特別会計（以下「特別会計」という。）。残りは一般会計による。</p> <p>2 優先的整備区域（特別会計）の収支計画</p> <p>(1) 清掃工場用地(9.0ヘクタール)及び余熱利用用地(3.0ヘクタール)は分譲済。第1期製造業用地(12.2ヘクタール)も全て分譲予定だったが、一部の大口分譲先以外は分譲希望が少なかったため、20年間の定期借地による賃貸を平成18年度に開始。現在、第1期保管用地及び第2期製造業用地の整備を順次進行中である。</p> <p>(2) 現在賃貸中の物件及び今後整備の全物件について、20年間の賃貸収入に加え、20年後に現在の想定価格により全て分譲できることを前提とした収支計画。分譲完了予定は平成61年度となっている。</p> <table border="1" data-bbox="338 1100 1332 1304"> <thead> <tr> <th colspan="2"></th> <th>これまでの累計</th> <th>今後の見込</th> <th>合計</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">収入</td> <td>分譲</td> <td>19,377</td> <td>16,089</td> <td>35,466</td> </tr> <tr> <td>賃貸</td> <td>262</td> <td>14,050</td> <td>14,312</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>19,639</td> <td>30,139</td> <td>49,778</td> </tr> <tr> <td colspan="2">事業費</td> <td>38,711</td> <td>9,093</td> <td>47,804</td> </tr> <tr> <td colspan="2">収支</td> <td>△19,072</td> <td>21,046</td> <td>1,974</td> </tr> </tbody> </table> <p>3 臨海債の発行・償還状況等</p> <p>(1) 優先的整備区域のうち収入が確保できる区画の整備に対して臨海債を起債。</p> <table border="1" data-bbox="338 1430 1332 1566"> <thead> <tr> <th></th> <th>既発行額</th> <th>償還済額</th> <th>未償還額 (H50年度償還)</th> <th>今後の発行予定額 (H55年度償還)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>元本</td> <td>44,450</td> <td>28,750</td> <td>15,700</td> <td>1,510</td> </tr> <tr> <td>利息</td> <td>10,050</td> <td>5,712</td> <td>4,338</td> <td>643</td> </tr> </tbody> </table> <p>* 既発行額、償還済額、未償還額は借換を含む。</p> <p>(2) 臨海債の償還に備えるため、発行時に設定された金額を毎年度、減債基金として積立しているが、本事業は収支余剰がなく、特別会計全体から補填している。現在までの収支補填額は10,810百万円(別途、阪南2区事業から一般会計へ6,740百万円の繰出金あり)となっている。特別会計全体の収支から補填しきれない場合には、一般会計からの補填の必要が生じることになる。</p>	全体計画事業費	105,005百万円	(74,605百万円)	優先的整備区域計画事業費	54,704百万円	(47,804百万円)	既投資実績	43,111百万円	(38,711百万円)	優先的整備区域残事業費	11,593百万円	(9,093百万円)	優先的整備区域整備完了予定	平成35年度				これまでの累計	今後の見込	合計	収入	分譲	19,377	16,089	35,466	賃貸	262	14,050	14,312	合計	19,639	30,139	49,778	事業費		38,711	9,093	47,804	収支		△19,072	21,046	1,974		既発行額	償還済額	未償還額 (H50年度償還)	今後の発行予定額 (H55年度償還)	元本	44,450	28,750	15,700	1,510	利息	10,050	5,712	4,338	643	<p>1 賃借人から契約期間満了後、物件購入する確約は得ていないにもかかわらず、現在賃貸中の物件及び今後整備の全ての物件が20年間の賃貸期間終了後に賃借人に売却できることを前提としており、本事業の将来の収支計画は不確実性が高いものとなっている。</p> <p>2 今後の臨海債元本の償還が172億円、利息の支払いが50億円あり、その償還が完了するのは平成55年度であるが、償還財源となる定期借地の賃貸収入及び分譲収入の見込みについては、上記のとおり不確定要因が多い。 このように、本事業の収支は特別会計全体の資金収支計画に重大な影響を与えるものであるにもかかわらず、特別会計全体の収支計画は平成32年度までしか策定されていない。</p>	<p>1 本事業の成否は府の財政状況に重要な影響を及ぼすものであるにもかかわらず、不確実性の高い収支計画しか策定されておらず、賃借人の退去の可能性等のリスク要因が考慮されていないことは問題である。</p> <p>2 本事業の優先的整備区域の起債償還が終了する平成55年度までに対応した特別会計全体の収支見込みを策定していないことは問題である。 特別会計全体の年度ごとの資金収支の見込みを策定することにより、臨海債償還に伴う資金ショート及び一般会計からの補填リスクの有無を把握する必要がある。</p>
全体計画事業費	105,005百万円	(74,605百万円)																																																										
優先的整備区域計画事業費	54,704百万円	(47,804百万円)																																																										
既投資実績	43,111百万円	(38,711百万円)																																																										
優先的整備区域残事業費	11,593百万円	(9,093百万円)																																																										
優先的整備区域整備完了予定	平成35年度																																																											
		これまでの累計	今後の見込	合計																																																								
収入	分譲	19,377	16,089	35,466																																																								
	賃貸	262	14,050	14,312																																																								
	合計	19,639	30,139	49,778																																																								
事業費		38,711	9,093	47,804																																																								
収支		△19,072	21,046	1,974																																																								
	既発行額	償還済額	未償還額 (H50年度償還)	今後の発行予定額 (H55年度償還)																																																								
元本	44,450	28,750	15,700	1,510																																																								
利息	10,050	5,712	4,338	643																																																								

<p>4 特別会計の減債基金への積立て 平成24年度末時点の積立金残高は、5,175百万円となっており、この内、余剰財源による積立額は、2,032百万円となっている。</p>	<p style="text-align: center;">事務事業を所管する都市整備部の見解</p> <p>1 当事業は平成20年の財政再建プログラムの総点検において、全体計画のうち処分可能性の高い区域（以下「優先的整備区域」）のみを対象に事業継続が認められました。これ以降、事業実施の判断は、その都度、投資額が収支に与える影響を財務部局と協議しながら進めています。</p> <p>また、進出された企業は住工混在地域の解消といった環境改善や事業所集約を目的として当事業地に設備投資を行い進出されており、他へ移転する可能性は低いと考えています。なお、賃借人とは定期借地権付賃貸借契約を締結しており、契約期間満了時には更地にして返還する契約条項となっているものの、賃貸借開始後、10年を超えた時点で、賃借人より買取申出ができる特約事項を設けており、賃借人は事業を当地で継続する場合には、購入という選択を促すような契約内容となっています。</p> <p>これらのことから購入の可能性は十分にあるものと考えています。</p> <p>しかしながら、今後のご指摘の点も踏まえたシミュレーションを行い、適切なリスク管理を行えるよう検討します。</p> <p>2 特別会計全体の収支状況としては、直近5年程度の中期的な収支計画により資金状況を確認しています。これは、将来見通しを立てる際に前提として(1)現在の収入額を将来に渡って推移させるため、長期間の収支見通しとしては、経済動向や社会情勢の変化等の要因により大幅に収入額が変わる可能性があること。(2)支出についても全体計画はあるものの事業実施時期及び事業費が確定していない施設整備を現時点で適切に収支上に反映できないこと。以上の点から、収入支出ともに不確実性が非常に高く、精度の高い資金状況を把握することは困難であるためです。</p> <p>しかしながら、一定の前提条件の下、起債償還終了年度までの資金計画を作成し、当事業が特別会計全体に与える影響を確認・把握できるよう検討します。</p>
委員意見	
<p>1 本事業の資金収支計画の策定にあたっては、不確実性の高い収入予測に基づき判断するのではなく、賃借人の退去の可能性等を想定した最悪のシナリオに基づくシミュレーションを併せて行うことにより、特別会計全体の資金ショート及び一般会計からの補填リスクを適切に把握し、対応策を検討されたい。</p> <p>2 本事業の成否が特別会計全体の資金ショート及び一般会計からの補填リスクを増大させるリスクを未然に把握・回避し、将来負担に関する説明責任を果たすために、本事業終了までの各年度の特別会計全体の資金収支計画を策定されたい。</p>	
措置の内容	
<p>1 委員意見を踏まえ、阪南2区整備事業を含む臨海土地造成事業終了までの各年度の特別会計全体の資金収支の試算を行うとともに、あわせて、今後新規の賃貸及び売却がない場合の資金収支の試算を一定の前提条件の下で行った。その結果、元利償還金が増嵩する平成41年度に単年度ではあるが収支不足が発生することが確認された。</p> <p>しかし、当特別会計においては、平成22年度より元利償還に要する財源負担の軽減並びに地方債償還期間の短縮を図るべく、毎年度の剰余金を減債基金に積立て活用する取り組みを進めており、上記収支不足への対応策として、平成31年度まで同取組を進めることで、この収支不足を解消できる見込みであることを確認している。</p> <p>2 今後、当特別会計における各事業計画の見直し時など、必要に応じて今回作成したシミュレーションの更新を行い、特別会計全体の資金ショート及び一般会計からの補填リスクの把握・回避に努める。</p>	