

入野地区土地造成事業の事業化評価について

1 要旨・目的

土地造成事業会計にかかる未利用県有地のうち、東広島市の入野地区における産業団地整備の事業化評価を行った結果、事業化可能となったため、事業化に向けた検討を進める。

2 現状（入野地区の概要）

広島空港から 6.5 km 河内 I C から 3.6 km 白市駅から 3 km

開発面積：26.53ha

平成6年度までに用地取得 平成8年度から事業休止

3 事業化評価の概要

（1）事業化評価の方法について（H27. 10. 19 建設委員会資料より抜粋）

ア 「土地造成事業の今後のあり方」における3つの視点

① 施策効果を勘案した総合的な事業評価

⇒立地企業による雇用創出・確保の効果を最も重視する。

② 県全体の収支（広義）による採算性の評価

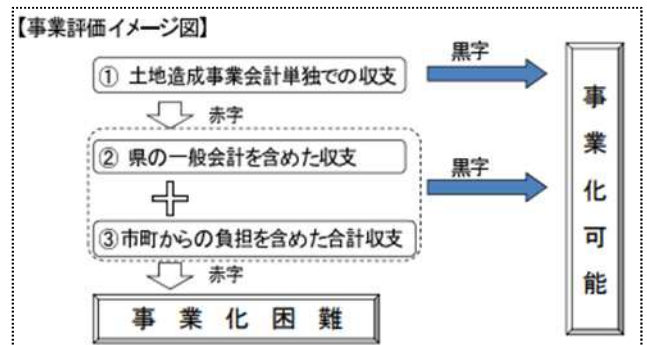
⇒土地造成事業会計における産業団地ごとの収支（狭義）に加えて、一般会計における県税収入を含めた産業団地ごとの収支（広義）を加味し評価する。

③ 市町との役割分担（リスク分散）

⇒県営産業団地の所在地においても、税収効果が見込まれるため、相応の負担を求めることを基本とする。

イ 事業収支シミュレーションの手法

採算性の評価は、事業収支について現在価値に割り引いて算定する NPV(ネットプレゼントバリュー)の考え方により行う。



(2) 事業評価（収支シミュレーション）の前提条件

項 目	備 考
事業期間	5.5 年間 （調査・設計・開発手続：2 年 工事：3.5 年）
分譲面積	12.46ha （開発面積 26.53ha）
事業費等	40.4 億円 （造成工事 31.4 億円 業務委託等 6.4 億円 事務費 1.6 億円 一般管理費 1.0 億円 ）
分譲期間	完成後 10 年間

(3) 評価結果

① 雇用創出・確保の効果

⇒完売した場合、立地企業の操業により、335 人の雇用効果が見込まれる。

（類似産業団地の実績より雇用人数を 26.9 人/ha で算定）

② 採算性

⇒NPV で算出した場合、土地造成事業会計ベースでは

±0 であるが、税金等を含めた場合は 0.3 億円の黒字となる。

③ 市町との役割分担

⇒市からも相応の負担を得られる見込みである。なお、国交付金（社会資本整備総合交付金）の活用条件となる協議会の設置等について同意を得ている。

(4) 収支シミュレーション結果

単位：億円

項 目		金 額		摘 要
		キャッシュ (X)	割引後 (Y)	
土地造成会計	収入 $A = a + b$	56.1	38.8	
	分譲収入 a	33.0	16.8	
	交付金等 b	23.1	22.1	国交付金（社会資本整備総合交付金） 市負担金
	支出 $B = d + e$	40.4	38.8	
	土地造成費 d	39.4	37.8	業務委託費 造成工事費 事務費
	一般管理費 e	1.0	1.0	造成地の管理費
	収支 $C = A - B$	15.7	0.0	
一般会計	県税収入 D	28.6	5.0	
	設備助成金支出 E	10.5	4.7	
	収支 $F = D - E$	18.1	0.3	
県全体収支		33.8	0.3	