

平成 13 年 5 月 29 日

石川県土地開発公社理事長
角谷 征一 殿

金沢市小立野 3 - 1 2 - 2 8
技術士（水道部門） 中 登史紀（54 歳）

公開質問状

開発した工業用地（未成土地）の不良資産化（売れ残り）の懸念について 1999 年度末現在、130ha、167 億円

石川県土地開発公社によって開発された、あるいは開発中の工業用地について若干の懸念を抱いているものです。以下に記述した分析と疑問に対する「公社」の見解をうかがいたいと思います。誠意ある御回答を文書でいただければ幸いです。

《未利用工業用地を調査することになった、いきさつ》

質問者は、平成 7 年以来、石川県土木部が計画している「辰巳ダム」の治水機能に関する土木技術的な疑問について、石川県土木部に対して問題提起を続けています。その結果、治水に関して問題点が明らかとなっておりますが、「辰巳ダム」のもう一つの利水機能に関しても土木技術的観点から検討しています。

「辰巳ダム」は治水目的（ダム貯水池 560 万 m³）のほか、利水目的（ダム貯水池 240 万 m³）を持っていますが、「辰巳ダム」上流の「犀川ダム」では水余りが明らかとなっております。特に工業用水（ダム貯水池 207 万 m³が遊休化。）は 35 年間、全く使用していない状態です。

工業用水が使われていないのであれば、工業用水の供給先である工業用地も遊休化しているのではないかとの懸念から、工業用地の遊休化の現状を調査しています。

《金沢市と石川県の工業用地開発》

金沢市と金沢市土地開発公社が金沢テクノパーク（森下川流域の森本地区、総面積 98ha、分譲面積 35ha、）を共同施行しています。これは、犀川流域ではなく、別途に工業用水を開発しています。また、市の工業振興課が安原工業団地（現在、第 4 次）福増・中屋地区工業団地（11.0ha）蚊爪地区工業団地（予定、4.6ha）河原市地区工業団地（予定、8.4ha）などの工業用地開発を行っています。比較的、小規模であり、工業用水は主として地下水を利用し、これらの工業用地のための工業用水開発の計画はないとの説明をうけております。

貴公社（石川県土地開発公社）によって開発中の工業用地は、平成 11 年現在で 130ha、

そのうちの主たるものは、いしかわサイエンスパーク 69.4ha、犀川下流の工業用地である「金沢港工業用地」および「金沢港関連用地」はそれぞれ 27.8ha、13.2ha であると理解しております。

《分析》

石川県土地開発公社の情報公開は 2002 年 4 月からですが、今回は行政情報提供サービスを受ける形で貴公社より頂いた関連のデータに基づいて以下に若干の分析と問題を提起します。

昭和 50 年（1975 年）から平成 11 年（1999 年）までの 25 年間の公社資料（毎年度の『事業報告書及び財務諸表付属明細表』石川県土地開発公社）のうち、決算の様式変更などのために、昭和 50 年（1975 年）から昭和 58 年（1983 年）までの 9 年間分は分類して比較していません。昭和 58 年（1983 年）から平成 11 年（1999 年）までの 17 年間の資料に基づいて作表 / 作図しました。

犀川下流の工業用地（金沢港工業用地、金沢港関連用地）に関して、面積のデータは公表されていますが、金額のデータは公表されていないので、主として工業用地の合計である、「未成土地合計値」を使ってまとめています。また、比較するためのものさしを「公有用地」としてしています。

以下の 3 組の図表を作成しました。

図 1 / 表 1 石川県公有用地および未成土地の推移（面積）

図 2 / 表 2 石川県公有用地および未成土地の推移（金額）

図 3 / 表 3 石川県公有用地および未成土地の平均単価の推移

注） 図 3 / 表 3 の金額は、単純に図 2 / 表 2 の金額を図 1 / 表 1 の面積で単純に割り算した数値である。面積には分譲用地のほかに道路や公園などの共有用地が含まれている。したがって、実際に分譲用地販売金額とは直接関係が無い。

図 1 では、未成土地合計面積が 1992 年から 1999 年の 7 年間で、145ha から 130ha へと 10% 減少傾向を示しているのに対して、図 2 では、未成土地合計金額が逆に 120 億円から 167 億円へと 40% 急上昇しています。担当者から、造成費用や金利などが含まれているという説明を受けています。

また、図 1 によると、1999 年の公有用地面積は 264ha と未成土地合計面積 130ha の約 2 倍ですが、図 2 では、公有用地金額 179 億円に対して未成土地合計金額 167 億円とほぼ同じ金額となっています。これを図 3 に示すように、平均単価（用地金額 / 用地面積）で比較してみますと未成土地は 1.28 万円 / m² で、公有用地 0.65 万円 / m² の約 2 倍となっています。しかも、1992 年から 7 年間、一定して上昇傾向にあります。

《質問内容》

今後、どのように推移すると考えられているのでしょうか。その現状認識と具体的な数値に基づいた予測についてご説明ください。

その認識に基づいてどのような方策を考えられているのでしょうか。具体的な対策をご説明ください。

不良資産化（売れ残り）するのではないかという、当方の懸念が杞憂に終われば幸いです。一週間程度で文書によるご回答をくださるよう希望いたします。もし、回答することができないということであれば、その理由を具体的にお答えください。

以上

注：“公有用地”とは石川県各部局が行う事業のため、土地開発公社が代行して取得した用地。“未成土地”とは石川県土地開発公社が事業主体となって開発した、あるいは開発中の用地。

表1 石川県公有用地および未成土地の推移(面積)

単位: ha

単位: ha

年度	期首残高					期末残高					期末残高 - 期首残高						
	未成土地			公有用地	未成土地			公有用地	未成土地			公有用地					
	金沢港工業用地	金沢港関連用地	未成土地合計		金沢港工業用地	金沢港関連用地	未成土地合計		金沢港工業用地	金沢港関連用地	未成土地合計						
昭和	50	1975															
	51	1976															
	52	1977															
	53	1978															
	54	1979															
	55	1980															
	56	1981															
	57	1982															
	58	1983	73.8	9.5	154	121	72.8	8.3	166	136							
	59	1984	72.8	8.3	166	136	78.0	7.5	164	148							
	60	1985	49.3	33.5	195	81	35.2	32.8	184	72							
	61	1986	35.2	32.8	160	97	32.2	32.4	158	91							
	62	1987	32.2	32.4	157	92	24.8	32.4	126	59							
	63	1988	48.4	39.2	157	59	33.9	39.2	118	35	-14.5	0.0	-38.3	-23.9			
平成	1	1989	33.9	39.2	118	35	33.8	38.3	115	83	-0.1	-0.9	-3.5	48.5			
	2	1990	33.8	38.3	115	83	32.9	18.5	91	124	-0.9	-19.8	-23.5	40.9			
	3	1991	32.9	18.5	91	124	30.7	18.4	70	202	-2.2	-0.0	-21.1	78.1			
	4	1992	30.7	18.4	70	202	30.7	18.1	145	47	-0.0	-0.3	75.1	-155.7			
	5	1993	30.7	18.1	145	47	29.4	16.3	141	44	-1.3	-1.8	-3.8	-2.9			
	6	1994	29.4	16.3	141	44	30.7	14.9	140	43	1.3	-1.4	-1.6	-0.4			
	7	1995	30.7	14.9	140	43	30.7	14.9	140	41	0.0	0.0	0.4	-1.8			
	8	1996	30.7	14.9	140	57	29.9	14.5	136	60	-0.8	-0.4	-4.5	2.7			
	9	1997	29.9	14.5	136	60	29.5	13.2	135	374	-0.4	-1.3	-1.0	314.1			
	10	1998	29.5	13.2	135	374	28.5	13.2	132	264	-1.0	-0.0	-3.2	-109.5			
	11	1999	28.5	13.2	132	264	27.8	13.2	130	274	-0.6	-0.0	-1.7	10.2			
	12	2000															
	13	2001															

出典: 毎年度の『事業報告書及び財務諸表付属明細表』石川県土地開発公社
 注: 昭和60,61,62年度の「金沢港工業用地」値は、北部、南部、湖南工業用地の合計を計上。
 昭和60,61,62年度の「金沢港関連用地」値は、港周辺代替地、内灘用地の合計を計上。
 昭和58,59年度の「金沢港関連用地」値は、金沢港の関連で公有用地として計上してある数値を計上。
 昭和58,59年度の「金沢港工業用地」値は、2箇所の未成土地の項の数値を加算して計上。
 “公有用地”とは石川県各部局が行う事業のため、土地開発公社が代行して取得した用地。
 “未成土地”とは石川県土地開発公社が事業主体となって開発した、あるいは開発中の用地。

表2 石川県公有用地および未成土地の推移(金額)

単位: 億円

単位: 億円

年度	期首残高					期末残高					期末残高－期首残高								
	未成土地			公有用地	未成土地			公有用地	未成土地			公有用地							
	金沢港工業用地	金沢港関連用地	未成土地合計		金沢港工業用地	金沢港関連用地	未成土地合計		金沢港工業用地	金沢港関連用地	未成土地合計								
昭和	50	1975																	
	51	1976																	
	52	1977																	
	53	1978																	
	54	1979																	
	55	1980																	
	56	1981																	
	57	1982																	
	58	1983				128	101			133	107								
	59	1984				133	107			144	132								
	60	1985				185	63			182	66								
	61	1986				169	79			164	70								
	62	1987				156	77			119	70								
	63	1988				145	70			102	64								
平成	1	1989				102	64			100	89								
	2	1990				100	89			88	116								
	3	1991				88	116			79	129								
	4	1992				79	129			120	104								
	5	1993				120	104			124	102								
	6	1994				124	102			133	103								
	7	1995				133	103			149	121								
	8	1996				149	135			155	172								
	9	1997				155	172			164	209								
	10	1998				164	209			160	236								
	11	1999				165	231			167	179	0.0	0.0	1.7					-51.8
	12	2000																	
	13	2001																	

出典: 毎年度の『事業報告書及び財務諸表付属明細表』石川県土地開発公社

注: 「金沢港工業用地」、「金沢港関連用地」の内訳は、売買交渉の際の支障の恐れのため公表されていない。

“公有用地”とは石川県各部局が行う事業のため、土地開発公社が代行して取得した用地。

“未成土地”とは石川県土地開発公社が事業主体となって開発した、あるいは開発中の用地。

作成: naka,2001.5

表3 石川県公有用地および未成土地の平均単価の推移

年度		期末残高						
		単位：億円		単位：ha		単位：万円/m ²		
		未成土地 (合計)	公有用地	未成土地 (合計)	公有用地	未成土地 (合計)	公有用地	
昭和	50	1975						
	51	1976						
	52	1977						
	53	1978						
	54	1979						
	55	1980						
	56	1981						
	57	1982						
	58	1983	133	107	166	136	0.80	0.78
	59	1984	144	132	164	148	0.88	0.89
	60	1985	182	66	184	72	0.99	0.92
	61	1986	164	70	158	91	1.04	0.77
	62	1987	119	70	126	59	0.94	1.20
63	1988	102	64	118	35	0.86	1.86	
平成	1	1989	100	89	115	83	0.87	1.07
	2	1990	88	116	91	124	0.96	0.93
	3	1991	79	129	70	202	1.13	0.64
	4	1992	120	104	145	47	0.82	2.24
	5	1993	124	102	141	44	0.87	2.34
	6	1994	133	103	140	43	0.95	2.38
	7	1995	149	121	140	41	1.06	2.92
	8	1996	155	172	136	60	1.14	2.87
	9	1997	164	209	135	374	1.21	0.56
	10	1998	160	236	132	264	1.21	0.89
11	1999	167	179	130	274	1.28	0.65	
12	2000							
13	2001							

出典： 毎年度の『事業報告書及び財務諸表付附属明細表』石川県土地開発公社

作成：naka,2001.5

図1 石川県公有用地および未成土地の推移(面積)

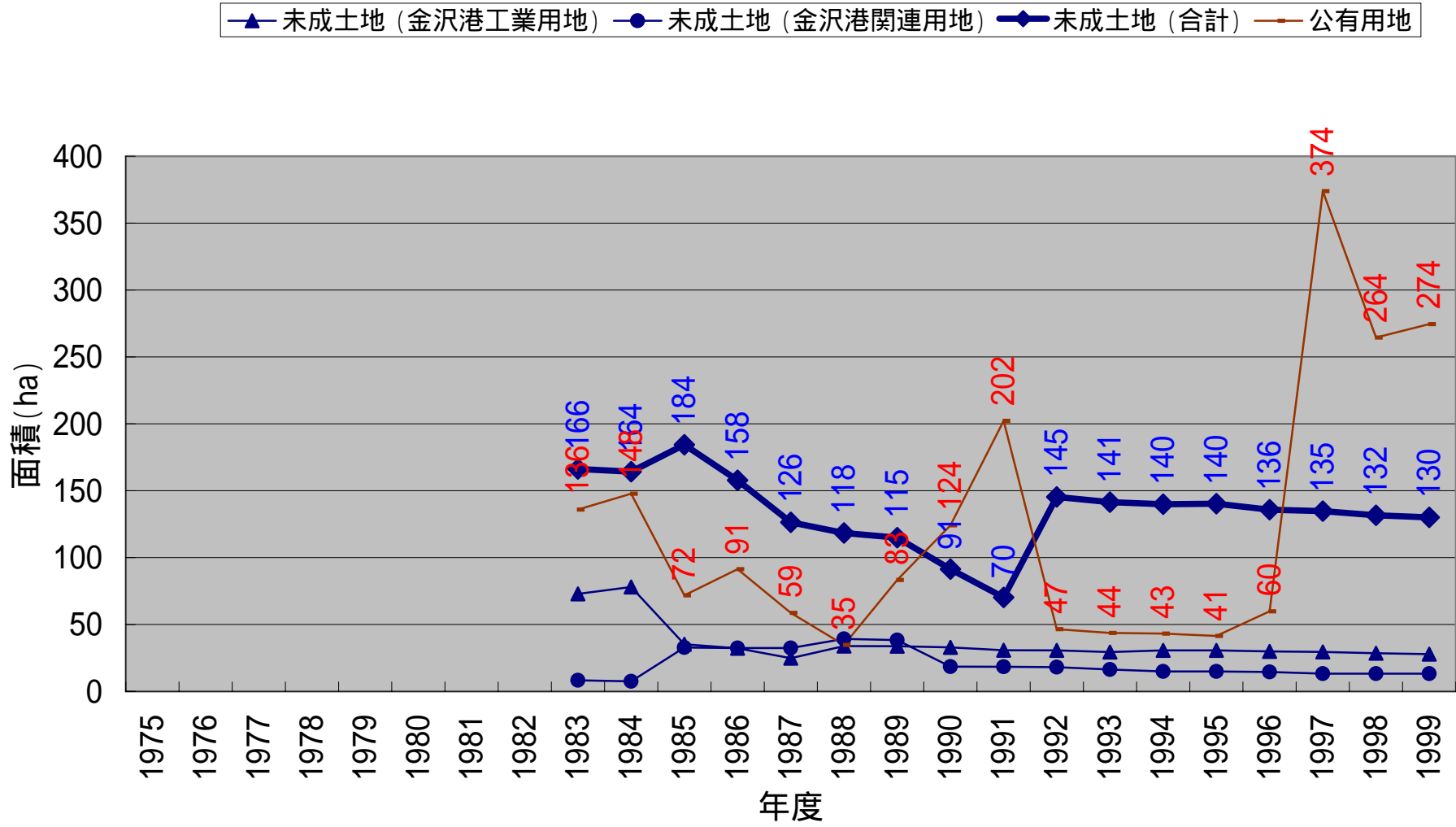


図2 石川県公有用地および未成土地の推移(金額)

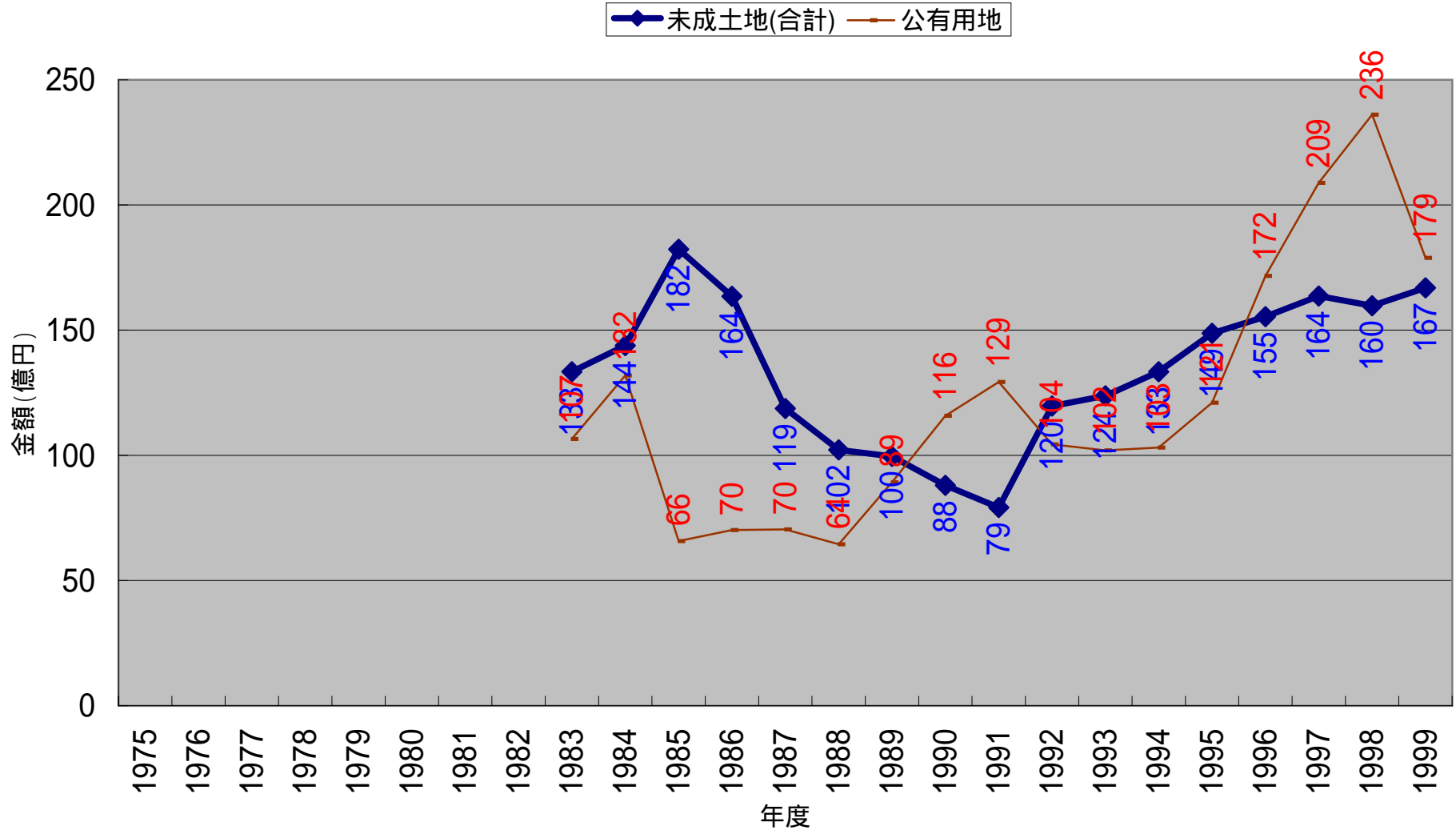


図3 石川県公有用地および未成土地の平均単価の推移

