

第20回 市議會臨時會
産業建設委員會

’93 主要業務報告

大田直轄市 公營開發事業團

報 告 順 序

◇ 一 般 現 況

◇ 公營開發事業 推進 目標

◇ '92 까지 推 進 實 績

◇ '93 與件 및 業務推進方向

◇ '93 主 要 業 務 計 劃

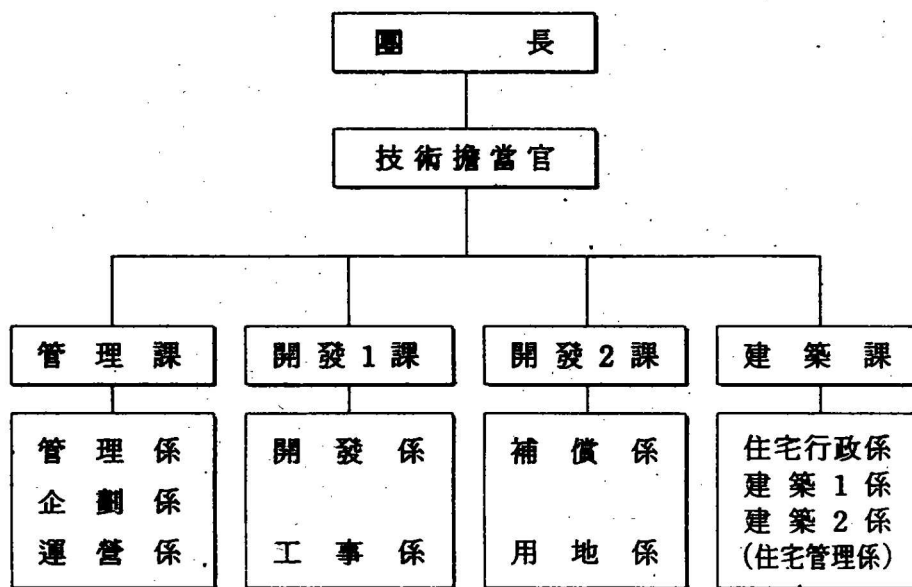
◇ 當 面 懸 案 事 項

一 般 現 況

◇ 沿 革

1989. 3. 24 大田直轄市 公營開發事業團 設置條例 公布

◇ 機 構



◇ 人 力

區 分	計	3級	4級	5級	6級	7級	8級	9級	技 能 職			
									小計	7等級	9等級	10等級
定 員	46	1	1	4	10	18	3	1	8		3	5
現 員	50	1	1	4	11	19	2	2	10	2	1	7
過不足	4				1	1	△1	1	2	2	△2	2

◇ 部署別 分掌事務

部 署 別	分 掌 事 務
管 理 課	1. 庶務, 人事, 保安 2. 特別會計 豫算 編成 및 運營 3. 資金 및 財産管理 4. 會 計 5. 公營開發 基本計劃 樹立 6. 財源調達 및 經營成果 分析
開 發 1 課	1. 宅地開發事業 計劃 樹立 2. 對象事業의 地區指定 및 承認에 關한 事項 3. 對象事業의 設計審議 및 施工監督
開 發 2 課	1. 事業用地 및 支障物의 調査, 買收 2. 地籍分割 및 所有權 移轉 3. 工團造成 事業
建 築 課	1. 住宅建設事業 基本 計劃 樹立 2. 住宅事業의 承認, 設計 및 審議 3. 住宅建設工事 施工 및 監督 4. 市營住宅 事後管理

公營開發事業 推進目標

◇ 市の 發展指標

區 分	1991	2001	2011
○ 人 口 (萬名)	110	165	200
○ 住 宅 普 及 率 (%)	63	85	90
○ SOC 및 서비스業 (%)	54	64	70

[公營開發領域 擴大→西南部生活圈開發, 驛勢圈, 流通서비스]

◇ 推 進 目 標

工業造成 200萬坪

- 第 3・4 工業團地 : 949千坪('89 ~ '97)
- 大田科學産業團地 : 1,373 " ('90 ~ '95)

宅地開發 200萬坪

- 既 推 進(6個地區) : 797千坪('89 ~ '95)
- 西 南 部 生活圏等 : 1,200千坪('96 ~ 2011)

住宅 建設 2萬戶

- 既 推 進(9個地區) : 8,607戶 ('89 ~ '95)
- 西南部, 宋村地區等 : 12,000 " ('95 ~ 2011)

새로운 領域 事業

- 驛勢圈開發, 石山開發, 流通事業

'92까지 推進實績

'92 까지 業務推進實績

◇ 1段階事業 推進状況

(單位：百萬원)

事業名	規模	事業費	推進期間	期待效果
計	805千坪 3,769戸	384,239		
第3工團造成 (大德區 文坪洞)	374千坪	109,911	'89. 7 ~ '92. 12	◦ 地域經濟 活性化 [7千名 雇傭 年間6,855億원 製品生産
法洞地區宅地開發 (大德區 法洞)	152 ㉜	95,660	'89. 8 ~ '93. 3	◦ 東北部地域 均衡開發 ◦ 5,815世帯(23千名)受容
工團周邊宅地開發 (石峰, 木上, 松江)	279 ㉜	101,499	'89. 10 ~ '93. 4	◦ 第3・4工團 背後 住居 團地造成 ◦ 9,954世帯(36千名)受容
屯山賃貸住宅建設 (西區 三川洞)	1,500戸	27,367	'89. 9 ~ '91. 9	◦ 零細民 住居安定 實現
正林勤勞福祉住宅 (西區 正林洞)	499 ㉜	15,812	'90. 12 ~ '92. 9	◦ 勤勞者 내집마련 機會提供
法洞永久賃貸住宅 (大德區 法洞)	1,770 ㉜	33,990	'90. 12 ~ '92. 11	◦ 零細民 住居安定 實現

◇ 發展시켜 나가야할 事項

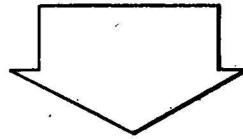
- 事業의 分讓性 檢討 未 洽：事前 正確한 需要判斷
(長期間 未分讓 土地) 事業別 收益性 精密分析
- 潛在된 事業 沮害 要因 對處：設計段階에서 徹底한 補完
(鐵塔移設, 移住對策) 有關機關 協調體制 維持
- 事業量 增加에 따른 能動的 對應：業務 研鑽 強化
業務의 SOP化, 電算化

'93 與件 및 業務推進 方向

1993年은

- 草創期 經驗을 土台로 2段階事業 着手
- 確固한 自立・自營의 經營 基盤 構築

새로운 跳躍의 길을 여는해



業務推進 方向

- 새로운 事業의 內實있는 推進
- 꾸준한 原價節減努力 傾注
- 安定的 所要 財源의 確保
- 完璧한 施工監理體系 確立
- 幅 넓은 對民弘報 強化

'93 豫 算 總 括

◇ 歲 入

◀ 194,928百萬元 ▶			
○ 用地分讓代金	:	15,256	百萬元
○ 住宅分讓代金	:	44,350	〃
○ 國民住宅基金	:	23,660	〃
○ 國庫	:	3,700	〃
○ 先受金	:	95,784	〃
○ 貸貸料	:	1,975	〃
○ 地域開發基金	:	10,000	〃
○ 利子收入	:	203	〃

◇ 歲 出

◀ 194,928百萬元 ▶			
○ 第3工團造成	:	2,835	百萬元
○ 第4工團造成	:	91,344	〃
○ 法洞宅地開發	:	26	〃
○ 工團周邊宅地開發	:	577	〃
○ 元內宅地開發	:	21,400	〃
○ 屯山小型分讓住宅	:	14,383	〃
○ 勤勞福祉住宅	:	24,137	〃
○ 元內公共分讓住宅	:	16,031	〃
○ 永久貸貸住宅	:	1,527	〃
○ 先受金返還	:	1,904	〃
○ 業務管理費	:	1,234	〃
○ 利子支給	:	9,356	〃
○ 其他	:	409	〃
○ 豫備費	:	9,765	〃

'93 主要業務 計劃

元內地區 宅地開發事業

◇ 事業概要

- 位 置：儒域區 元內洞 一圓
- 規 模：75千坪 (247千m²)
- 事業期間：'91. 12 ~ '95. 6
- 事業費：48,594 百萬圓

◇ 投資計劃

(單位：百萬圓)

投 資 計 劃		調 達 計 劃	
計	48,594	計	48,594
◦ 補償費	33,642 (69%)	◦ 先受金	21,628 (45%)
◦ 工事費	7,031 (14%)	◦ 借入金	10,900 (22%)
◦ 管理費	7,921 (17%)	◦ 資金轉用等	16,066 (33%)

◇ 推進計劃

- '92까지 推進
 - 事業豫定地區指定：'91. 12. 10 (建設部)
 - 基本 및 實施設計用役：'92. 4 ~ '93. 1
 - 開發計劃承認：'92. 12. 22(市)
- '93 推進計劃
 - 實施計劃承認：'93. 1. 30
 - 協議補償實施：'93. 4 ~ 6
 - 工事着工：'93. 6.

◇ 開發效果

- 西南部地域 均衡開發 및 低廉한 宅地供給 (3,600世帶 受容)

宋村地區 宅地開發事業

◇ 事業概要

- 位 置 : 大德區 宋村洞 一圓
- 規 模 : 291 千坪 (961 千m²)
- 事業期間 : '92. 9 ~ '97. 12
- 事業費 : 179,984百萬圓

◇ 投資計劃

(單位 : 百萬圓)

投 資 計 劃		調 達 計 劃	
計	179,984	計	179,984
◦ 補償費	120,000 (67%)	◦ 先受金	109,984 (61%)
◦ 工事費	22,000 (12%)	◦ 借入金	40,000 (22%)
◦ 管理費	37,984 (21%)	◦ 資金轉用	30,000 (17%)

◇ 推進計劃

- '92까지 推進
 - └ 事業 豫定 地區 指定 : '92. 9. 4 (建設部)
 - └ 基本 吳 實施設計用役 : '92. 10
- '93 推進計劃
 - └ 開發 吳 實施計劃承認 : '93. 8 ~ 11
 - └ 協議 補償 實施 : '93. 11 ~ '94. 1
 - └ 工 事 着 工 : '94. 5

◇ 開發效果

- 東北部地域 均衡開發 吳 低廉한 宅地供給 (8,800世帯 受容)

住宅建設事業

◇ 推進總括

(單位：戶)

區 分	計 劃	實 績	增 減	內 譯
計	7,650	8,607	957	
永久賃貸住宅	3,300	3,300	—	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 屯山地區(870)：入 住 ◦ 法洞地區(1,770)：'92.11 入住 ◦ 松江地區(660)：'92. 9 着工
長期賃貸住宅	500	630	130	◦ 屯山地區(630)：入 住
勤勞福祉住宅	1,800	2,699	899	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 正林地區(499)：'92. 9 入住 ◦ 木上地區(900)：建築工事 ◦ 松江地區(675)：建築工事 ◦ 元內地區(625)：設計用役
小型分讓住宅	1,300	1,350	50	◦ 屯山地區(1,350)：建築工事
公共分讓住宅	750	628	△122	◦ 元內地區(628)：基本構想

◇ 繼續事業 推進

< 屯山小型分讓住宅建設 >

◀ 事業概要 ▶

- 位 置：西區 屯山地區內 289 - 1 브럭
- 規 模：1,350 戶 (21坪型 180, 24 坪型 1,170)
- 事業期間：'91. 7 ~ '93. 9
- 事業費：59,566 百萬원
- ※ 綜合進度：86 %

○ 分 讓 完 了：'92. 3

○ 工事竣工 및 入住：'93. 9 ~ 10

<木上勤勞福祉住宅建設>

◀ 事業概要 ▶

- 位 置 : 大徳區 木上宅地開發地區内 1團地
- 規 模 : 900 戸 (21坪型)
- 事業期間 : '91. 10. ~ '93. 11
- 事業費 : 26,931 百萬円
- ※ 綜合進度 : 74 %

- 分 讓 完 了 : '92. 9
- 工事竣工 吳 入住 : '93. 11~12

<松江永久賃貸・勤勞福祉住宅建設>

○ 事業概要

(單位: 戸, 百萬円)

區 分	位 置	規 模	事業期間	事業費
永久賃貸	松江宅地開發地區 1團地	660	'92. 2~'94. 8	15,462
勤勞福祉	"	675	'92. 2~'94. 10	24,450

- 工事着工
 - └ 永久賃貸 : '92. 9. 4 (綜合進度 16%)
 - └ 勤勞福祉 : '92.12.29 (" 6%)

- 入住者 選定 吳 分讓 : '93. 9~10

◇ '93 新 規 事 業

<元内 公共分讓住宅建設>

○ 事 業 概 要

- 位 置：儒城區 元内宅地開發地區内
- 敷地面積：6,700坪
- 規 模：628 戶(17坪型 240, 24 坪型 388戶)
- 事業期間：'93. 1 ~ '95. 10
- 事 業 費：23,908百萬圓

○ 投 資 計 劃

(單位：百萬圓)

投 資 計 劃	調 達 計 劃
計 23,908	計 23,908
◦ 用 地 費：5,427 (23 %)	◦ 國民住宅基金：8,792 (37 %)
◦ 工 事 費：17,286 (72 %)	◦ 入住者 負擔：15,116 (63 %)
◦ 管 理 費：1,195 (5 %)	

○ '93 推 進 計 劃

- 基 本 計 劃 確 定：'93. 5
- 建 設 技 術 審 議：'93. 6
- 住宅建設事業計劃承認：'93. 7
- 工 事 着 工：'93. 10

○ 推 進 效 果

- 低所得層 庶民 住居生活安定 機會 提供

<元内 勤勞福祉住宅建設>

○ 事業概要

- 位置：儒城區 元内宅地開發地區内
- 敷地面積：6,950坪
- 規模：625戸(21坪型)
- 事業期間：'93. 1 ~ '95. 8
- 事業費：23,743百萬圓

○ 投資計劃

(單位：百萬圓)

投資計劃	調達計劃
計 23,743	計 23,743
◦ 用地費：5,630 (24 %)	◦ 國民住宅基金：8,750 (37 %)
◦ 工事費：16,926 (71 %)	◦ 入住者負擔：14,993 (63 %)
◦ 管理費：1,187 (5 %)	

○ '93 推進計劃

- 基本計劃承認：'93. 2
- 建設技術審議：'93. 4
- 住宅建設事業計劃承認：'93. 5
- 工事着工：'93. 8

○ 推進效果

- 無住宅 產業體 勤勞者 住居生活安定 寄與

第 4 工業團地 造成

◇ 事業概要

- 位 置：大徳區 新一，文坪，木上洞 一圓
- 規 模：575千坪 (1,900 千m²)
- 事業期間：'91. 4 ~ '97. 12
- 事業費：270,290百萬圓
- 入住計劃：90個業體 410千坪
(組立金屬，纖維，飲食料，機械等)

◇ 投資計劃

(單位：百萬圓)

投 資 計 劃		調 達 計 劃	
計	270,290	計	270,290
◦ 補償費	185,114 (69%)	◦ 先受金	186,960 (69%)
◦ 工事費	41,690 (15%)	◦ 借入金	36,900 (14%)
◦ 管理費	43,486 (16%)	◦ 資金轉用等	46,430 (17%)

◇ 推進計劃

- '92까지 推進
 - └ 基本 吳 實施設計用役 完了
 - └ 工場用地 供給協約：5個業體 93千坪
 - └ 實施計劃 承認：'92. 12. 19 (市)
- '93 推進計劃
 - └ 協議補償 實施
 - └ 工事 着工
 - └ 所要財源 確保

大田科學産業團地 造成

◇ 事業概要

- 位置：儒城區 官坪, 龍山, 塔立, 松江洞 一圓
- 規模：1,373 千坪 (4,540 千m²)
- 事業期間：'91. 12 ~ '95. 12
- 事業費：6,555億圓
- 誘致業種：150個業體
(新素材, 精密化學, 微小電子, 機械電子等)

◇ 그동안 推進狀況

- 基本計劃 樹立：'91. 1. 7
- 地方工團 指定 및 基本計劃 承認：'91. 12. 5 (建設部)
- 基本 및 實施 計劃 用役 發生：'92. 8. 25 (市. 工業課)

◇ '93以後 推進計劃

- 財源調達 計劃 檢討
- 推進人力 補強 (補償 및 工事部署)
- 基本 및 實施設計 確定
- 中央建設 技術審議
- 入住業體募集 및 選定
- 補償實施 및 工事着工

當 面 懸 案 事 項

大田 第4工業團地 段階別 着工計画

◇ 推 進 背 景

- 入住業體 協約締結 不振 (製造業 景氣不況)
 - 業體選定 : 68個 業體 342千坪 (工場用地 78%)
 - 協約締結 : 5個 業體 93千坪 (拋棄 38, 留保 25)
 - ※ 既協約 締結業體に 工事着工 遅延時 解約 要求
- 長期間 財産權 制限時 土地所有者 集團民願發生 豫想
- 早期 工團 造成 可視化を 入住協約 促進 效果

◇ 推 進 計 劃

區 分	全 體 計 劃	今回着工 (1 段階)	向後着工 (2 段階)
規 模	575 千坪 ・ 工場 用地 437千坪 ・ 支援用地等 138 〳	157 千坪 ・ 工場用地 116 千坪 ・ 公共用地 41 〳	418 千坪 ・ 工場 用地 321千坪 ・ 支援用地等 97 〳
事 業 費	270,290 百萬円	63,134 百萬円	207,156 百萬円
事業期間	'91. 4 ~ '97. 12	'93. 6 ~ '94. 12	'95. 1 ~ '97. 12
誘致業種	機械, 電子, 自動車 飲食料, 其他 製造業	電子, 飲食料, 製紙 藥品, 化工等	機械, 電子 等

◇ 財源 確保 計劃

(單位：百萬圓)

投 資 計 劃	確 保 計 劃
計 63,134	計 63,134
・ 補 償 費 51,504 (82 %)	・ 先 受 金 26,505 (42 %)
・ 工 事 費 7,500 (12 %)	・ 起 債 16,900 (27 %)
・ 管 理 費 4,130 (6 %)	・ 資 金 轉 用 10,000 (16 %)
	・ 分 讓 代 金 9,729 (15 %)

◇ 向後 推進 日程

- '93. 4. 13 基本計劃 吳 實施計劃認可 變更 承認
- '93. 5. 20 補償 計劃 公告
- '93. 6. 20 補償物件 鑑定評價
- '93. 7.1~7.30 協 議 補 償
- '93. 10. 20 土地買入 完了 (收用裁決 等)
- '93. 10. 30 工 事 着 工
- '94. 12. 竣 工

◇ 重點 檢討 事項

- 1 段階 編入地區外 土地所有者 民願 最小化 方案
- 入住業體追加 選定 努力 (工業課)

用地分讓

◇ 用地分讓 現況

(單位：坪, 百萬円)

區 分	分 讓 面 積				分 讓 代 金		
	計 劃	分 讓	%	未分讓	計 劃	收 納	未收納
計	588,072	538,294	91.5	49,778	340,348	272,409	67,939
第3工團	285,489	270,021	94.6	15,468	104,711	88,615	16,096
法洞宅地	106,481	98,032	92.1	8,449	104,557	89,907	14,650
石峰宅地	18,334	17,167	93.6	1,167	14,051	9,375	4,676
木上宅地	29,158	27,527	97.2	1,631	20,687	16,304	4,383
松江宅地	148,610	125,547	85	23,063	96,342	68,208	28,134

◇ 問 題 點

- 不動産 景氣의 長期的 沈滯에 따른 支援施設用地 및 近隣施設用地 賣却 不振 (支援 2千坪, 近隣 12千坪)
- 學校施設用地 買收遲延 - 教育廳(18千坪)

◇ 對 策

- 分讓促進 弘報活動 強化
- 分讓豫定價 適正 調整 (再鑑定評價)
- 教育廳과 協議 早期 買收 促求