

第34回 市議會 臨時會
産 業 建 設 委 員 會

— '94 上 半 期 —

主 要 業 務 報 告

大田直轄市 公營開發事業團

報 告 順 序

◇ 總 括

◇ 主要業務推進狀況 및 計劃

○ 工 團 造 成 事 業

○ 宅 地 開 發 事 業

○ 住 宅 建 設 事 業

◇ 下半期 重點 推進할 事項

總 括

◇ '94 上半期 重點推進 課題를

- 不動産 景氣흐름에 따른 適應能力 培養
- 完璧한 施工管理와 內實있는 經營基盤 構築

◇ 지금까지 推進狀況

區 分	'94 上 半 期	備考
○ 第4工團造成 (1 段 階)	。團地造成工事, 總工程 82% 。用 地 分 讓 (124千坪中 111千坪)	
○ 宅 地 開 發 (2個地區)	。元內地區 : 總工程 72% 。宋村地區 : 實施計劃承認 및 補償準備	
○ 住 宅 建 設	。松江永久 : 마무리工事, 分讓 및 入住準備 。松江勤勞 : 分讓完了, 總工程 82% 。元內市營 : 骨造工事 및 分讓準備	

◇ 앞으로 下半期에는

- 圓滑한 事業推進을 위해 豫想問題點을 綿密分析하여 對處하여 事業目標 達成에 盡力
- 年末로 計劃된 業務引繼 蹉跌없이 推進

主要業務 推進状況 및 計劃

第4工團造成事業

<1 段 階 事 業>

[1] 事 業 概 要

- 位 置：大德區 新一, 文坪, 木上洞 一圓
- 規 模：157千坪 (全體 575千坪)
- 事業期間：'93. 5~'94. 12 (" '91. 4 ~ '97. 12)
- 事業費：80,736百萬圓 (" 304,777百萬圓)
- 入住計劃：15個業體 124千坪 (" 90個業體 436千坪)

[2] 上半期 推進狀況

- 團地造成工事：工程 75%
 - 土 工：100% (1,007千m³)
 - 上水道工：86% (7,939m中 6,835m)
 - 排水工：84% (6,508m中 5,484m)
 - 鋪 裝 工：653a (보조기층 공사중)
- 用 地 分 讓：90% (124千坪中 111千坪)
- 用地分讓價 調整：坪當 570千圓 → 495千圓
 - ※ 市費 補助 79億圓
- 未協議 補償物件 供託 (2,990坪 803百萬圓)：'94. 7. 2

[3] 下半期 推進計劃

- 團地造成工事 竣工：'94. 11
- 地籍分割 測量 確定 吳 所有權 移轉：'94. 12
- 未分讓 用地分讓 (13千坪)

<2 段階(1次) 事業>

① 事業概要

- 規 模 : 176千坪
- 事業期間 : '94. 8 ~ '96. 12
- 事業費 : 87,337百萬円
- 入住計劃 : 10個業體 128千坪

② 投資計劃

(單位 : 百萬円)

投 資 計 劃	調 達 計 劃
計 87,337	計 87,337
。補償費 : 56,248 (65%)	。先 受 金 : 50,900 (59%)
。工事費 : 15,239 (17%)	。借 入 金 : 16,800 (19%)
。管理費 : 15,850 (18%)	。一般會計支援金 : 18,584 (21%)
	。資金轉用等 : 1,053 (1%)

③ 上半期 推進狀況

- 法的節次 履行 準備 : 開發 吳 實施計劃 變更
- 用 地 分 讓 : 77% (128千坪中 98千坪)
- 補償物件 基礎 調查 : 176千坪

④ 下半期 推進計劃

- 基本 吳 實施 計劃 變更 承認 : '94. 8 ~ '94. 9
- 補償物件 閱覽 吳 異議申請 接手 : '94. 9
- 補 償 實 施 : '94. 10
- 工 事 着 工 : '94. 11 (計劃工程 20%)
- 未分讓 用地分讓 (30千坪)

元內地區 宅地開發事業

① 事業概要

- 位 置 : 儒城區 元內洞 一圓
- 規 模 : 75千坪
- 事業期間 : '91. 12 ~ '95. 6
- 事業費 : 54,468百萬圓

② 上半期 推進狀況

- 團地造成工事 : 工 程 53%
 - 土 工 : 74% (536千m²中 396千m²)
 - 上水道工 : 62% (4,352m中 2,718m)
 - 排 水 工 : 64% (9,114m中 5,510m)
 - 構造物工 : 45% (2,011m中 906m)
- 用 地 分 讓 : 88% (52千坪中 46千坪)
- 未協議 補償物件 供託 (6,530坪 3,506百萬圓) : '94. 3. 3
- 文化遺跡地 試掘 調查 : '93. 12 ~ '94. 6

③ 下半期 推進計劃

- 團地造成工事 竣工 ('94. 12)
 - 施工業體 不渡에 따른 後續 業體 施工管理 撤底
- 未分讓 用地分讓 (6千坪)
- 地籍分割 確定 測量 및 所有權 移轉

宋村地區 宅地開發事業

① 事業概要

- 位 置 : 大德區 宋村洞 一圓
- 規 模 : 305千坪
- 事業期間 : '92. 9 ~ '97. 12
- 事業費 : 203,517百萬元

② 投資計劃

(單位 : 百萬元)

投 資 計 劃	調 達 計 劃
計 203,517	計 203,517
。補償費 : 113,638 (56%)	。先受金 : 133,517 (65%)
。工事費 : 43,981 (21%)	。借入金 : 40,000 (20%)
。管理費 : 45,898 (23%)	。其 他 : 30,000 (15%)

③ 上半期 推進狀況

- 補償物件 閱覽 公告 (異議申請) : '94. 1 ~ '94. 2
- 交通. 環境影響 評價 協議 完了 : '94. 1 ~ '94. 6
- 동춘당 주변 史蹟公園 造成計劃 樹立 : '94. 5 ~ '94. 6
- 實施計劃 承認準備 (詳細計劃樹立 用役)

④ 下半期 推進計劃

- 讓渡所得稅 關聯 集團民願 解消 積極 推進
- 用地 先受分讓 承認 供給 : '94. 9 ~ 10
- 實 施 計 劃 承 認 : '94. 10
- 協 議 補 償 實 施 : '94. 11 ~ 12

住 宅 建 設 事 業

① 事業推進 總括

○ 總 計：9,874戶

- 既 入 住：6,019戶 (賃貸 3,270, 勤勞 1,399, 小型分讓 1,350)
- '94 入 住：1,335戶 (松江永久 660, 松江勤勞 675)
- 建 築 中：1,320戶 (元內市營住宅 1,320)
- 基本構想：1,200戶 (宋村公共賃貸住宅)

② 事業地區別 推進狀況

事業地區別	事 業 概 要	上半期 推進狀況	下半期 推進計劃
松江永久賃貸住宅 (工程 98%)	。規 模：660戶 。事業期間：'92. 2 ~ '94. 8 。事業費：15,462 百萬元	。마무리 工事 - 내부청소 및 世帯別 點檢 。住宅分讓：582世帯 (88%)	。工事竣工：'94. 7. 6 。管理事務所 開所: 94. 8 。入 住：'94. 8. 5~8. 15 。所有權 保存登記 。分 讓 完 了
松江勤勞福祉住宅 (工程 82%)	。規 模：675戶 。事業期間：'92. 2 ~ '94. 10 。事業費：24,450 百萬元	。工事推進 - 骨造, 組積工事 完了 - 内外部 全장 工事 - 園地内 土木 工事 。分讓完了 。商街分讓 : 25個店鋪中 16個店鋪	。工事竣工：'94. 9 。入 住：'94. 10~11 。所有權 移轉 및 代還 處理 。未分讓 商街 分讓
元內市營住宅 (工程 15%)	。規 模：1,320戶 。事業期間：'93. 2 ~ '95. 8 。事業費：50,689 百萬元	。工事推進 - 骨造工事 4 ~ 6層 。分讓準備	。工事推進 (豫定工程 50%) - 骨造工事 完了 - 組積 및 美粧工事 。住宅分讓 。商街分讓

③ 新規事業 推進計劃

<宋村 公共賃貸住宅 建設>

○ 事業概要

- 位 置 : 大徳區 宋村宅地開發 事業地區内
- 敷地面積 : 12,260坪
- 規 模 : 1,200戸 (18坪型)
- 事業期間 : '94 ~ '96
- 事業費 : 40,800百萬圓

※ 中産層과 零細民사이 階層 供給住宅으로 50年 賃貸可能

○ 投資計劃

(單位 : 百萬圓)

投 資 計 劃	調 達 計 劃
計 40,800	計 40,800
◦ 用地費 : 10,789(26%)	◦ 國庫補助 : 20,400(50%)
◦ 工事費 : 27,685(68%)	◦ 國民住宅基金 : 12,240(30%)
◦ 管理費 : 2,326(6%)	◦ 入住者負擔 : 8,160(20%)

○ 下半期 以後 推進計劃

- 基本計劃樹立 : '94. 11
- 建設技術審議 : '95. 1
- 事業計劃承認 : '95. 3
- 工事着工 : '95. 6

○ 推進效果

- 低所得層 내집마련 機會 提供

下半期 重點 推進할 事項

宋村地區 補償關聯 民願對策推進

① 民 願 要 旨

- 發生日時 : '94. 3. 19 以後
- 民 願 人 : 宋村地區 補償關聯 住民 791名
- 補償物件 : 2,003件, 279千坪, 1,136億원
- 民願內容 : 公共事業 施行時 編入土地에 대한 讓渡所得稅
全額 減免 要求
→ 未 反映時 事業推進 全面 拒否
※ 現行 : 課稅標準額의 50~70%減免

② 推 進 狀 況

- 讓渡所得稅 全額 減免建議 (內務・財務・建設部)
- 建議內容 受容 不可 回信 ('94. 4)
(所得種類間 課稅衡平性 圖謀 및 減免幅 縮小方針)
- 住民代表와 懇談會(15回) 및 住民과 對話(5回)
- 讓渡稅 關聯 弘報物 配付 (2,000枚)
- 市長名義 事業推進 協調文 發送 (700枚)

③ 向後推進計劃

- 關聯住民 持續的 理解 說得
- 補償物件 確定 및 鑑定評價 實施 : '94. 9
- 協 議 補 償 實 施 : '94. 11 ~ 12

住民理解 說得. 事業推進 遲延防止

新規事業 補償財源 不足對策

① 重點推進 課題

- 大田 第4工團 2段階(1次)事業 推進
 - 協議補償 推進 ('94. 10~12)
 - 補償物件 鑑定評價 實施
 - 所要財源 562億圓 調達計劃 樹立 (不足額 319億圓)
 - 工事着工 ('94. 11頃)
- 宋村地區 宅地開發事業 着手
 - 編入住民과의 對話로 事業與件 造成 ('94. 8~9)
 - 協議補償 推進 ('94. 11~12)
 - 補償物件 鑑定評價 實施
 - 所要財源 1,136億圓 調達計劃 樹立 (不足額 350億圓)

② 補償財源 不足對策

— 669億圓 (4工團 319, 宋 村 350) —

- 第4工團 (319億圓)
 - 工場用地 分讓促進 (30千坪, 148億圓의 50%, 74億圓)
 - 私募公債 償還額 繼續 使用 (61億圓)
 - 一般會計 基盤施設費 支援 (185億圓)
- 宋村地區 (350億圓)
 - 地域開發基金 (100億圓)
 - 私募公債 發行 (100億圓)
 - 地域開發基金 償還額 轉用 (127億圓)
 - 他資金 一時轉用 (未分讓用地 分讓金等)

補償財源確保 萬全.適期 事業推進