

大月市土地開発公社は、公共用地、公用地等の取得管理、処分等を行い地域の秩序ある整備と市民福祉の増進に寄与することを目的に、昭和48年8月に設立されましたが、これまで公共用地取得事業、造成事業、代替地取得事業などにより本市の発展に寄与して参りました。その主な事業は、次のとおりです。

#### 設立当初の昭和48年から昭和50年代半ば

・富浜町宮谷	工業団地	用地取得・造成工事・処分
・富浜町鳥沢	横吹住宅	用地取得・造成工事・処分
・富浜町鳥沢	富浜中学校	用地取得・造成工事・処分
・七保町下和田	総合グラウンド 野球場	用地取得・造成工事・処分 用地取得・造成工事・処分
・七保町下和田	下和田小	用地取得・造成工事・処分
・猿橋町猿橋	アツクメ住宅	用地取得・造成工事・処分

#### 昭和50年代後半から昭和60年代

・市内	市道	用地取得・処分
・賑岡町強瀬	石動住宅	用地取得・造成工事・処分
・富浜町鳥沢	総合体育館用地	用地取得・造成工事・処分
・富浜町宮谷	深城ダム移住地	用地取得
・梁川町綱の上	梁川小学校	用地取得・造成工事・処分
・大月町真木	NEC大月工場	用地取得・造成工事・処分
・初狩町下初狩	初狩中（大月一中）	用地取得・造成工事・処分
・猿橋町猿橋	猿橋公園	用地取得
・賑岡町岩殿	岩殿ニュータウン	用地取得
・大月、御太刀	大月バイパス関連	代替地取得

#### 平成元年から平成10年代半ば

・市内	市道	用地取得・処分
・賑岡町岩殿	岩殿ニュータウン	用地取得・造成工事・販売
・富浜町宮谷	深城ダム移住地	造成工事・処分
・賑岡町畑倉	深城ダム移住地	先行取得・造成工事・処分
・猿橋町猿橋	猿橋公園	取得・造成工事
・御太刀	国合同庁舎	用地取得・処分
・猿橋町藤崎	恋路住宅	用地取得・造成工事・処分
・大月、御太刀ほか	大月バイパス	代替地取得・造成工事・処分
・大月、御太刀ほか	大月バイパス	用地取得（業務委託）
・大月、猿橋ほか	国鉄清算事業団跡地	用地取得・処分・暫定利活用

・富浜町鳥沢	桂川ウエルネスパーク	用地取得・処分
・賑岡町強瀬	教員住宅用地	用地取得・処分
・大月	図書館用地	用地取得・処分
・猿橋町猿橋	猿橋中体育館、プール	用地取得・処分
・猿橋町猿橋	猿橋小代替用地	用地取得・処分
・賑岡町岩殿	岩殿ニュータウン	地盤変状工事
・初狩町中初狩	新ごみ処理施設	用地取得

平成10年代後半から平成20年代前半

・賑岡町岩殿	岩殿ニュータウン	地盤変状工事
・賑岡町岩殿	岩殿ニュータウン	販売
・初狩町中初狩	新ごみ処理施設	用地処分
・大月	大月駅周辺整備事業	用地取得・処分

## ○現保有地の販売経過について

現在保有している会計区分ごとの土地は、下記のとおりであります。土地開発公社が一般に販売できる土地は、下記の特定期土地及び完成土地等に区分される土地になります。

区 分		適 用	保 有 地
公有地取得事業	公有用地	下記以外の土地	・国鉄清算事業 団跡地用地 ・新ごみ処理施 設用地
	特定土地	公有地先行取得事業で 公社が取得した土地のう ち、地方公共団体等によ り再取得される見込みが なくなった土地	・教員宿舎用地
土地造成事業	完成土地等	土地造成事業に係る土地 で販売可能な状態にある 土地	・ゆりヶ丘

### ○教員宿舎用地

所 在 販岡町強瀬450番5他2筆

公簿面積 2,660.03㎡

販売価格 65,200,000円

当該土地は教員宿舎建設用地取得業務委託契約を締結し、その契約に基づき土地開発公社が平成8年11月1日に売買契約を締結し、取得しました。

土地開発公社は、当該土地と道路を挟んだ土地を一体的に保有しており、そのうちの1か所を市が平成9年6月に購入し、教員宿舎を建設しましたが、その後、交通網の発達による通勤圏の拡大や教員の減少などにより教員宿舎の需要も減り、市としては、当該土地の必要性がなくなったことから、平成20年に土地開発公社に対して一般競争入札等による処分を依頼しました。

土地開発公社では、当該土地について不動産鑑定を行い、その鑑定価格での販売についての協議があり、鑑定価格での処分で合意しています。

販売については、市広報や公社HPに掲載し、平成22年1月20日から開始しました。

当該土地は、埋蔵文化財包蔵地「西畑遺跡（平安時代・集落）」に指定されているため、平成19年度に2か所の試掘調査をしております。その結果、深

さ1m付近で遺物包含層となり、その下層で遺跡が確認されているため、建物を建設する場合は、教育委員会への協議が必要となっています。ただし、試掘調査の結果からは、深さ70cm以下の掘削による一般住宅の建設などであれば本調査の必要性は低いとの見解を受けています。

当該土地については、これまで何件か問い合わせがありましたが、販売できずに現在に至っております。

#### ○岩殿ニュータウン分譲地

造成区画数：196区画

未販売区画数：51区画（H24.5末現在）

岩殿ニュータウン分譲地については、平成5年6月から申込受付を開始しました。

当初の販売活動としては、現地見学会の開催、パンフレットの作成・配布、県東部・富士五湖、西東京地方のタウン情報誌掲載などを行っていましたが、市外の方の申し込みが少なかったため、JR中央本線及び中央快速にポスター掲出、新聞折り込み（東京都下の多摩地区及び市内へ580,900部）、首都圏版の住宅専門誌カラー広告掲載、新聞広告掲載（全国紙の多摩版）などをおこない、平成5年度から平成10年度までの間で、141区画が販売されました。

（109区画が市民の方、28区画が市民以外の方、4区画は法人）

平成11年度からは、住宅や区画擁壁変状等の修復対応のため販売を自粛していましたが、平成21年6月に分譲募集要項及び価格の見直しを行い、6月29日からゆりヶ丘住民への先行販売、8月21日から一般への販売を再開しました。

募集要項及び価格見直し後の岩殿ニュータウン分譲の販売活動としては、現地へ分譲募集中ののぼり旗を立てると共に、市広報や公社HPでのお知らせ、また、販売パンフレットを作成して市の出先機関やJR駅、観光協会等での配布の他、平成22年3月25日には新聞（山梨日々新聞の住まいナビ）への公告掲載を行うなど、周知を図りました。

また、平成22年8月には、（社）山梨県宅地建物取引業協会と土地開発公社所有地の土地売却の媒介に関する協定書を締結し、岩殿ニュータウンの売却に関する媒介を依頼しました。

平成21年度以降の販売実績は、平成21年度2区画・平成22年度1区画・平成24年度（5月末現在）1区画の合計4区画となっております。

損益計算書

区分	H13	H14	H15	H16	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	適用
1 事業収益(A)	670,625,824	664,140,652	692,171,502	131,701,034	17,630,501	31,276,476	40,580,041	247,203,819	214,858,839	365,293,739	630,319,876	
(1) 公有地取得事業収益	664,565,901	583,566,868	663,315,503	95,644,099	321,534	0	3,023,000	212,494,029	26,250,512	48,592,276	288,471,821	公有地売却収益
(2) 土地造成事業収益	0	53,624,746	0	17,323,074	0	0	0	0	35,630,674	11,445,000	0	岩殿開発用地売却収益
(3) 附帯等事業収益	0	26,949,038	26,908,049	18,733,861	17,308,967	23,992,476	30,352,541	25,531,019	18,638,928	17,878,773	17,614,288	大月駅前駐車場使用料収益・公社保有地賃貸料収益
(4) あっせん等事業収益	6,059,923	0	1,947,950	0	0	7,284,000	7,204,500	7,013,500	6,918,500	6,960,500	7,086,500	猿橋駅・笹子駅前駐車場使用料収益
(5) 補助金等収益	0	0	0	0	0	0	0	2,165,271	127,420,225	280,417,190	317,147,267	保有地売却に伴う簿価との差額補填金・岩殿修復関連借入金償還に係る補助金
2 事業原価(B)	670,625,824	788,562,098	737,389,077	145,772,037	8,561,846	11,071,957	15,477,461	230,763,468	201,820,745	80,148,709	298,201,900	
(1) 公有地取得事業原価	664,565,901	714,726,488	719,753,526	118,485,167	153,829	0	0	217,682,300	145,144,513	52,765,962	288,167,321	公有地売却原価
(2) 土地造成事業原価	0	53,624,746	0	17,323,074	0	0	0	0	44,156,898	15,259,299	0	岩殿開発用地売却原価
(3) 附帯等事業原価	0	20,210,864	15,687,601	9,963,796	8,408,017	4,020,747	10,570,412	6,487,422	5,787,785	5,365,076	10,034,579	事務経費(需用費・役務費(郵便料等)・公租公課費(固定資産税等))
(4) あっせん等事業原価	6,059,923	0	1,947,950	0	0	7,051,210	4,907,049	6,593,746	6,731,549	6,758,372	0	猿橋駅・笹子駅前駐車場に係る人件費、事務費等
3 販売費及び一般管理費(C)	49,950,920	30,315,564	255,944,741	694,621,574	45,367,238	61,313,149	157,011,951	22,555,707	18,773,050	24,776,471	1,882,388	
(1) 販売費及び一般管理費	49,950,920	30,315,564	255,944,741	694,621,574	45,367,238	61,313,149	157,011,951	22,555,707	18,773,050	24,776,471	1,882,388	岩殿修復関連事業費、旅費、不動産鑑定料、広告宣伝費、負担金補助及び交付金
4 事業外収益(D)	85,230,719	62,147,493	98,920,413	80,539,638	71,165,425	66,830,197	68,885,644	96,384,608	87,049,573	85,578,392	43,729,180	
(1) 事業外収益	85,230,719	62,147,493	98,920,413	80,539,638	71,165,425	66,830,197	68,885,644	96,384,608	87,049,573	85,578,392	43,729,180	運営費補助金等・利息・受取配当金 (H13には駐車場収益含む)
5 事業外費用(E)	102,109,462	32,127,042	25,858,303	26,430,549	32,453,089	47,889,059	64,085,195	78,582,784	80,446,802	72,692,734	55,426,804	
(1) 事業外費用	102,109,462	32,127,042	25,858,303	26,430,549	32,453,089	47,889,059	64,085,195	78,582,784	80,446,802	72,692,734	55,426,804	支払利息・消費税
6 特別利益(F)	0	131,159,620	0	0	0	0	0	0	0	80,000,000	0	
(1) その他の特別利益	0	131,159,620	0	0	0	0	0	0	0	80,000,000	0	中間清算補填金・和解金
7 特別損失	10,846,941	4,585,713	370,930,359	0	0	0	0	0	209,000	80,487,542	190,583,267	
(1) 固定資産売却損・前期損益修正損・土地評価損	10,846,941	4,585,713	370,930,359	0	0	0	0	0	209,000	80,487,542	190,583,267	H13.14固定資産評価損、H15.H21前期損益修正損、H22.23土地評価損
当期純利益	-77,676,604	1,857,348	-599,030,565	-654,583,488	2,413,753	-22,167,492	-127,108,922	11,686,468	658,815	272,766,675	127,954,697	

事業収益計(A)	670,625,824	664,140,652	692,171,502	131,701,034	17,630,501	31,276,476	40,580,041	247,203,819	214,858,839	365,293,739	630,319,876
事業原価(B)	670,625,824	788,562,098	737,389,077	145,772,037	8,561,846	11,071,957	15,477,461	230,763,468	201,820,745	80,148,709	298,201,900
事業総利益(G=A-B)	0	-124,421,446	-45,217,575	-14,071,003	9,068,655	20,204,519	25,102,580	16,440,351	13,038,094	285,145,030	332,117,976
経常利益(H=G-C+D-E)	-66,829,663	-124,716,559	-228,100,206	-654,583,488	2,413,753	-22,167,492	-127,108,922	11,686,468	867,815	273,254,217	318,537,964

貸借対照表

区分	H13	H14	H15	H16	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	適用
借方総額(I)	3,773,133,157	3,511,477,576	2,681,247,420	2,664,519,272	2,674,829,826	2,874,479,056	2,875,846,563	2,663,595,917	2,466,024,763	2,301,868,172	2,324,760,088	
流動資産	3,768,083,157	3,506,427,576	2,676,197,420	2,659,469,272	2,669,779,826	2,869,419,056	2,870,786,563	2,658,535,917	2,460,964,763	2,296,808,172	2,319,700,088	公有地・完成土地等・現金等
固定資産	5,050,000	5,050,000	5,050,000	5,050,000	5,050,000	5,060,000	5,060,000	5,060,000	5,060,000	5,060,000	5,060,000	長期性預金・出資金
貸方総額	3,773,133,157	3,511,477,576	2,681,247,420	2,664,519,272	2,674,829,826	2,874,479,056	2,875,846,563	2,663,595,917	2,466,024,763	2,301,868,172	2,324,760,088	
流動負債(J)	94,510,059	347,954,364	297,120,196	330,355,729	330,845,390	204,077,271	22,000	8,459,600	4,030,592	0	502,274,697	短期借入金、未払金
固定負債(K)	3,401,344,800	2,884,387,566	2,704,022,143	3,308,641,950	3,316,049,090	3,664,633,931	3,997,165,631	3,764,790,917	3,570,989,956	3,138,097,282	2,530,759,804	長期借入金
資本金(L)	5,000,000	5,000,000	5,000,000	5,000,000	5,000,000	5,000,000	5,000,000	5,000,000	5,000,000	5,000,000	5,000,000	基本財産
準備金(M)	272,278,298	274,135,646	-324,894,919	-979,478,407	-977,064,654	-999,232,146	-1,126,341,068	-1,114,654,600	-1,113,995,785	-841,229,110	-713,274,413	前期繰越準備金(又は前期繰越損失) + 当期純利益(又は当期純損失)
資産合計(I=J+K)	3,773,133,157	3,511,477,576	2,681,247,420	2,664,519,272	2,674,829,826	2,874,479,056	2,875,846,563	2,663,595,917	2,466,024,763	2,301,868,172	2,324,760,088	
負債合計(N=J+K)	3,495,854,859	3,232,341,930	3,001,142,339	3,638,997,679	3,646,894,480	3,868,711,202	3,997,187,631	3,773,250,517	3,575,020,548	3,138,097,282	3,033,034,501	
資本合計(O=L+M)	277,278,298	279,135,646	-319,894,919	-974,478,407	-972,064,654	-994,232,146	-1,121,341,068	-1,109,654,600	-1,108,995,785	-836,229,110	-708,274,413	
負債資本合計(N+O)	3,773,133,157	3,511,477,576	2,681,247,420	2,664,519,272	2,674,829,826	2,874,479,056	2,875,846,563	2,663,595,917	2,466,024,763	2,301,868,172	2,324,760,088	

## 国鉄清算事業団跡地用地経過

平成 5 年 2 月

市が土地開発公社に対して、都市総合整備事業用地等として土地の取得を依頼

大月駅西側（旧貨物ヤード）

面積 3,615.10 m<sup>2</sup> ・ 503,068,700 円

大月駅北側（変電所跡地）

面積 3,152.60 m<sup>2</sup> ・ 321,565,200 円

平成 5 年 3 月

国鉄清算事業団と土地開発公社で土地売買契約締結

平成 6 年 3 月

大月駅西側用地について、有料駐車場・駐輪場として利活用するため、富士急行線を横断する必要があることから、富士急行(株)と踏切道路の使用に関する協定を締結（以後、踏切道の補修工事などについて、土地開発公社がその費用を一部負担している。）

平成 6 年 7 月

大月駅西側用地について暫定利活用策として、月極め駐車場事業開始

平成 19 年 3 月

当該土地の活用も含み、南北自由通路の開設や駅前広場の拡張などを中心とした都市再生整備計画を作成し、まちづくり交付金事業として平成 19 年度からの 5 ケ年の「都市再生整備計画（大月駅周辺地区）」（大月駅周辺整備事業）が国に承認された。

平成 21 年 3 月

市財政を取り巻く環境を考慮し、大月駅周辺整備事業のうち南北自由通路及び橋上駅舎化事業などの一部事業について、一時凍結について協議

平成 22 年 2 月

大月駅北側用地について、大月駅周辺整備事業の一環である市道大月賑岡線改良事業により一部を売買

144.60 m<sup>2</sup> 14,253,800 円

【現在】

当該土地については、駐車場として暫定利活用するとともに賃貸している。

○大月駅西側（旧大月駅貨物ヤード）は、月極め駐車場として公社が運営  
（別紙 2 参照）

#### H24.5 末現在

自動車 118 台（利用率 90.1%）

バイク 57 台（利用率 85.1%）

自転車 16 台（利用率 53.3%）

○大月駅北側（変電所跡地）は、大月市が職員駐車場として賃貸

## 教員宿舎建設用地

平成 8 年 2 月

市と土地開発公社で教員宿舎建設用地取得（強瀬地内）業務委託契約締結

平成 8 年 11 月

土地開発公社と土地所有者で売買契約締結

面積 2,660.03 m<sup>2</sup> 価格 85,469,923 円

平成 20 年 5 月

市が再取得する見込みがないので、土地開発公社にて一般競争入札等による処分を依頼

土地開発公社の経理基準要項に基づき、公有用地から土地開発公社で処分可能な特定土地に区分を変更

平成 20 年

大月市の企業立地案内パンフレットに「強瀬工場用地」として掲載

平成 20 年 10 月

不動産鑑定の結果に基づく金額での処分することを決定

不動産鑑定評価額 65,200,000 円

平成 22 年 1 月

市広報や公社 HP に掲載し、一般販売開始

### 【現在】

数件の問い合わせがあったが、契約までには至っていない。

現在は、近隣で行われている公共工事の現場事務所及び駐車場として敷地の一部を賃貸している。

## 岩殿ニュータウン（ゆりヶ丘）分譲地経過

昭和 61 年 5 月

大月市が土地開発公社に対し、公拓法第 17 条第 1 項第 2 号の事業として、「中段開発（岩殿開発）事業」を実施するよう要請。

昭和 62 年 1 月

大月市と土地開発公社において「中段開発岩殿住宅団地造成事業に伴う基本協定書」締結。

平成元年 12 月～平成 5 年 3 月

事業着手・事業完了

### 【事業内容】

事業面積	108,935㎡
工期	平成元年12月13日～平成5年2月28日
総事業費	3,613,790千円
造成区画	196区画（41,189.26㎡）
1区画平均	210.14㎡
平均分譲単価	123,800円/㎡

平成 5 年 6 月

宅地購入申込受付開始

平成 5 年 8 月

岩殿ニュータウン建築協定について、県から認可を受ける。

宅地譲渡契約開始

### 【当初分譲時条件】

用途地域：用途指定なし、建築協定あり（建ぺい率 50%、容積率 80%）

電気：東京電力株式会社

給水：上水道

下水：集中合併汚水処理方式（岩殿ニュータウン団地施設管理組合へ加入）

汚水処理施設積立金/300,000円・施設管理費/月 3,000円

ガス：LPガス集中管理方式（日本瓦斯株式会社）

代金納入：契約締結後 30 日以内に納入

住宅建築期限：契約締結後 3 年以内

建築協定：建築協定（H5.8.19 認可）の遵守



物件買戻特約：買戻権の設定期間は5年間

管理組合：岩殿ニュータウン団地施設管理組合（H6.4.24 設立）に加入

**【当初分譲計画による販売区画】**

販売区画	141区画（29,399.74㎡） （市民109区画、市民以外28区画、法人4区画）
平成5年度	108区画販売(1区画買戻)
平成6年度	17区画販売
平成7年度	5区画販売
平成8年度	5区画販売
平成9年度	4区画販売
平成10年度	3区画販売
販売価格合計	3,500,718,578円
平均販売単価	119,100円/㎡

平成11年度以降

住宅や区画擁壁変状等の修復対応のため販売自粛

平成14年～平成19年

修復工事

平成21年6月

ゆりヶ丘団地分譲募集要項の改定、不動産鑑定に基づき販売価格の見直し

**【募集要項の主な変更点】**

- ・住宅建築期限：契約締結後3年以内⇒制限削除
- ・物件買戻特約：買戻権の設定期間は5年間⇒買戻し権は設定しない

**【当初販売価格との差】**

- ・平均分譲単価：123,800円/㎡⇒56,800円/㎡

平成21年6月～8月

ゆりヶ丘自治会員に対して先行募集

平成21年8月～

市広報、市HPなどにより一般募集（H21.10.30までは市民優先）

平成21年度

市関係施設・JR各駅にパンフレット掲出及び新聞広告掲載

【平成21年価格見直し後の販売区画】

販売区画 4区画（市民4区画）  
販売価格合計 49,978,000円

【平成24年5月末現在未販売区画】

未販売区画 51区画（10,893.10㎡）  
分譲価格合計 619,960,000円

○岩殿ニュータウン地盤変状に係る経過

平成7年頃から道路や擁壁、家屋の異常が報告される。

平成8年～平成13年度

地質調査、地質状況解析、地盤変状実態調査、地盤変状観測調査、  
変状家屋修復調査などの調査及び修復工事

【調査結果】

盛土本体の滑動及び沈下に繋がる顕著な動きは認められず、団地内の変状に直接的な原因となる要因は見当たらない。また、降水量が増加してもその後盛土内部に水位が停滞することはなく、地山と盛土の間に敷いてある排水シートは、十分利いている。

【変状家屋への対応】

宅盤の締固め調査（スウェーデン式サウンディング）、家屋外観調査（第1次調査）を行い、これらの結果から抽出された被害家屋を対象に家屋内部調査（第2次調査）を行い、それぞれの変状度合をランク分けし、修復工事設計書作成。

平成14年度～平成19年7月

部分的な補修も含め47棟の修復工事等を行った。

岩殿ニュータウン修復関連事業経費 1,387,599,657円

平成19年7月

損害賠償調停申し立て（以後、5回調停）

平成20年4月

本訴訟

（以後、口頭弁論3回、弁論準備11回、証人尋問3回、和解期日3回）

平成22年9月

第4回和解期日。和解成立（和解金8千万円）