

## 呉市地域開発事業経営戦略

団 体 名 : 呉市

事 業 名 : 臨海土地造成事業特別会計

策 定 日 : 令和 3 年 2 月

計 画 期 間 : 令和 3 年度 ~ 令和 8 年度

## 1. 事業概要

### (1) 事業形態

法適(全部適用・一部適用) 非 適 の 区 分	非適用	事 業 開 始 年 月 日	平成5年4月1日
職 員 数	0 人	事 業 の 種 類	臨海土地造成事業
施 工 地 区	阿賀地区		
民 間 活 用 の 状 況	ア 民間委託	該当なし	
	イ 指定管理者制度	該当なし	
	ウ PPP・PFI	該当なし	

## (2) 土地造成状況等

施 工 地 区 名	阿賀地区	
土 地 造 成 状 況 (平成18年度までに造成) (令和8年度までに売却) *1	ア 総 事 業 費	37,426,036,000 円
	イ 総 面 積	351,810 m <sup>2</sup>
	ウ m <sup>2</sup> 当たり造成予定単価 (ア / イ)	106,381 円/m <sup>2</sup>
	エ 売 却 予 定 代 金 *2	21,475,318,466 円
	オ 売 却 予 定 面 積	351,399 m <sup>2</sup>
	カ m <sup>2</sup> 当たり売却予定単価 (エ / オ)	61,114 円/m <sup>2</sup>
	キ 事 業 費 回 収 率 (エ × 100 / ア)	57.38 %
元 利 金 債 発 行 状 況	発 行 額 累 計	0 円
造 成 地 処 分 状 況 (令 和 元 年 度) ※直近年度分を記載	ア 売 却 代 金	2,110,503,000 円
	イ 売 却 面 積	61,595 m <sup>2</sup>
	ウ m <sup>2</sup> 当たり売却単価 (ア / イ)	34,264 円/m <sup>2</sup>

\*1 造成が開始された地区であって処分が完了していない地区について記載すること。

\*2 一部売却済の土地については、当該土地の売却価格とすること。

売出土地については、財政健全化法施行規則第4条第2項に規定する評価を行った価額とすること。

未売出土地については、完成後の販売予定価格、財政健全化法施行規則第4条第2項に規定する評価を行った価額又は近傍類似の土地の価格変動を勘案して帳簿価格を加減した額のいずれかの額とすること。

(3) 現在の経営状況

事業費回収率 ※過去3年度分を記載	H29	56.81 %	H30	56.62 %	R1	57.38 %
企業債残高 ※過去3年度分を記載	H29	14,632,000 千円	H30	13,566,000 千円	R1	10,499,000 千円
上記のうち満期一括 償還企業債残高 ※過去3年度分を記載	H29	14,632,000 千円	H30	13,566,000 千円	R1	10,499,000 千円
上記のうち、5年以内に 償還期限が到来するもの ※過去3年度分を記載	H29	5,932,000 千円	H30	13,566,000 千円	R1	10,499,000 千円
売却用土地の 時価評価(相当)額 ※過去3年度分を記載	H29	7,229,524 千円	H30	6,427,657 千円	R1	4,600,365 千円
企業債償還のための 積立金残高 ※過去3年度分を記載	H29	0 千円	H30	0 千円	R1	0 千円
他会計補助金累計額 ※過去3年度分を記載	H29	5,392,122 千円	H30	5,892,122 千円	R1	6,892,122 千円
売却予定地計画 年度経過率 ※過去3年度分を記載	H29	100 %	H30	100 %	R1	100 %
【上記の収益、資産等の状況等を踏まえた現在の経営状況の分析】 当初計画から耐震岸壁への変更等による事業費の増大や不動産鑑定評価による土地単価の下落により、事業費回収率は6割を下回っている。このような状況であることから、平成30年12月に「阿賀マリノボリス事業の収支計画の見直し」について議会協議会を開き、土地利用計画を変更し、総売却額をこれまでの実績に置き換え、収支不足額の財源として一般会計繰入金の額を増加することで令和8年度に事業終了する予定である。						

(4) 賃貸方式により造成地等を活用する場合における活用状況

<p>これまで未売却地の一部を公共工事の資材置場等として短期間の貸付を行い、収入を支払利息等の支払に充てている。今後も売却に支障のない範囲内で、貸付方式による活用を図る。</p>
---

2. 将来の事業環境

(1) 周辺の社会経済情勢の状況

<p>令和2年10月期における管内経済情勢報告によると、経済情勢の総括判断は「新型コロナウイルス感染症の影響により、厳しい状況にあるものの、持ち直しの動きがみられる」であり、令和2年7月期の「新型コロナウイルス感染症の影響により、厳しい状況にあるものの、足下では下げ止まりの動きがみられる。」から状況の変化が見られる。また、企業収益は2期連続で「2年度は減益見込み」、企業の景況感は、7月判断の「「下降」超幅は拡大」から「「下降」超幅は縮小」へと状況変化がある。さらに、地域経済動向においても「新型コロナウイルス感染症の影響により、依然として厳しい状況であるが、持ち直しの動きがみられる。」とあることから、周辺の経済情勢は持ち直しの局面にあると言える。</p>
--

(2) 土地造成・処分の見通し

未売却の工業用地について、立地を希望する企業があり、用地購入に向け事業検討を行っているところである。また、港湾関連用地については、1社と近々売買契約を締結する見込みであり、残地についても港湾物流企業の立地が期待されており、計画どおりに売却できる可能性が高いと考えている。

施 工 地 区 名		阿賀地区																
項 目	H8	H18	合計															合計
	I 工区	II 工区																
造成実績・計画																		
造成面積 (㎡)	45,095	413,493	458,588															
処分実績・計画	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	合計	
売却面積 (㎡)	17,634	23,248	17,772	16,485	14,164	5,371	5,668	11,605	11,848	43,811	16,161	61,595	35,610	9,254	56,101	5,072	351,399	
売却単価 (千円/㎡)	106,323	60,500 106,323	63,000 106,323	106,323	106,323	60,700 106,323	106,323	53,200 59,900 106,323	53,900 56,700 106,323	28,800 46,800 52,300 106,323	44,600 49,500	29,100 32,400 44,400 47,400 55,400	38,400 38,900 45,900	52,500	29,100 32,400	43,400 56,400		
土地売却収入 (千円)	1,874,895	2,169,410	1,846,239	1,752,704	1,505,906	757,227	602,642	876,356	1,105,214	1,772,392	733,268	2,110,503	1,404,217	485,816	1,800,090	221,059	21,017,938	
当該年度末(予定)未売却面積 (㎡)	333,765	310,517	292,745	276,260	262,096	256,725	251,057	239,452	227,604	183,793	167,632	106,037	70,427	61,173	5,072	0		

(3) 組織の見通し

当事業は、職員人件費の支出はしていない。

3. 経営の基本方針

平成30年12月議会協議会での「阿賀マリノポリス事業の収支計画の見直し」を基に、令和8年度末までの事業完了を目標に事業を行う。

#### 4. 投資・財政計画(収支計画)

(1) 投資・財政計画(収支計画) : 別紙のとおり

(2) 投資・財政計画(収支計画)の策定に当たっての説明

##### ① 収支計画のうち投資についての説明

目 標	
-----	--

--

##### ② 収支計画のうち財源についての説明

目 標	平成30年12月議会協議会での「阿賀マリノボリス事業の収支計画の見直し」に基づき、土地売却収入だけでは不足する財源について、一般会計繰入金で充当する。
-----	---

##### 財源(料金、企業債、繰入金、国庫補助等)の積算の考え方等

土地売却収入については、不動産鑑定評価に基づき用途区分(工業用地、港湾関連用地)毎に算定した。また、一般会計繰入金については、平成30年12月議会協議会での「阿賀マリノボリス事業の収支計画の見直し」における額とした。

##### ③ 収支計画のうち投資以外の経費についての説明

##### 投資以外の経費(委託料、人件費など)の積算の考え方等

- ・分筆登記委託料
- ・不動産鑑定評価手数料

(3) 投資・財政計画(収支計画)に未反映の取組や今後検討予定の取組の概要

※投資・財政計画(収支計画)に反映することができなかった検討中の取組や今後検討予定の取組について、その内容等を記載すること。

また、(1)において、純損益(法適用)又は実質収支(法非適用)が計画期間の最終年度で黒字とならず、赤字が発生している場合には、赤字の解消に向けた取組の方向性、検討体制・スケジュールや必要に応じて経費回収率等の指標に係る目標値を記載すること。

① 今後の投資についての考え方・検討状況

既存の造成計画の見直し	
新規造成計画	
民間活用	
その他の取組	

② 今後の財源についての考え方・検討状況

土地売却の促進	企業のニーズに合わせた用途区分の設定を行う。
売却単価の設定	不動産鑑定評価による。
企業債	償還期限が来るものについては、借入許可期限の範囲内で借換債を借入れる。
繰入金	令和7年度まで定額を繰入れ、令和8年度に事業完了に必要な額を繰入れる。
資産の有効活用等による収入増加の取組	
その他の取組	

③ 投資以外の経費についての考え方・検討状況

委託料	土地売却に必要な分筆登記を行う。
職員給与費	
その他の取組	不動産鑑定評価を徴取する。

## 5. 公営企業として実施する必要性

\* 内陸工業用地等造成事業及び住宅用地造成事業について記載すること。

公営企業として実施する 必 要 性	
----------------------	--

- 【参考】「観光施設事業及び宅地造成事業における財政負担リスクの限定について(通知)」(平成23年12月28日付け総務副大臣通知) 抜粋
- 1 観光施設事業及び宅地造成事業(内陸工業用地等造成事業及び住宅用地造成事業に限る。以下同じ。)を新たに行う場合には、次の点に御留意いただきたい。
    - (1) 地方公共団体が公営企業により実施するのではなく、第三セクター等、法人格を別にして事業を実施すること。
    - (2) 事業を実施する法人においては、事業自体の収益性に着目したプロジェクト・ファイナンスの考え方による資金調達を基本とすること。
    - (3) 法人の債務に対して地方公共団体による損失補償は行わないこと。
    - (4) 法人の事業に関して、地方公共団体による公的支援(出資・貸付け・補助)を行う必要がある場合には、公共性、公益性を勘案した上で必要最小限の範囲にとどめること。
  - 3 既存の観光施設事業及び宅地造成事業についても、地方公共団体の財政負担のリスクを限定する観点から、1の手法の導入について御検討いただきたい。

## 6. 経営戦略の事後検証、改定等に関する事項

経営戦略の事後検証、 改定等に関する事項	進捗状況等の評価・検証を行った上で、企業ニーズや社会環境の変化等を踏まえ、適宜修正を行っていく。 毎年の決算が公表された後、経営戦略の収支計画との乖離や港湾計画との内容の整合を検証し、後年に影響が出てくる場合は、収支計画を修正する。
-------------------------	---

## 投資・財政計画 (収支計画)

(単位:千円, %)

区 分		年 度	前々年度	前年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度	令和8年度			
		(決算)	(決算)	(決算)	見込									
収益的 収 入	1	総 収 益 (A)	904,634	2,171,509	1,438,685	514,793	1,824,975	236,639	8,070	5,094	2,109			
	(1)	営 業 収 益 (B)	733,268	2,110,503	1,404,217	485,816	1,800,090	221,059						
		ア 土 地 等 売 却 収 入	733,268	2,110,503	1,404,217	485,816	1,800,090	221,059						
		イ 受 託 工 事 収 益 (C)												
		ウ そ の 他												
	(2)	営 業 外 収 益	171,366	61,006	34,468	28,977	24,885	15,580	8,070	5,094	2,109			
		ア 他 会 計 繰 入 金	169,235	49,829	34,016	28,906	24,885	15,580	8,070	5,094	2,109			
		イ そ の 他	2,131	11,177	452	71								
	2	総 費 用 (D)	169,527	51,881	35,002	30,170	24,885	15,580	8,070	5,094	2,109			
	(1)	営 業 費 用	292	2,052	986	1,264								
		ア 職 員 給 与 費												
		うち 退 職 手 当												
		イ そ の 他	292	2,052	986	1,264								
	(2)	営 業 外 費 用	169,235	49,829	34,016	28,906	24,885	15,580	8,070	5,094	2,109			
		ア 支 払 利 息	169,235	49,829	34,016	28,906	24,885	15,580	8,070	5,094	2,109			
	うち 一 時 借 入 金 利 息													
	イ そ の 他													
3	収 支 差 引 (A)-(D) (E)	735,107	2,119,628	1,403,683	484,623	1,800,090	221,059							
資本的 収 入	1	資 本 的 収 入 (F)	330,765	950,171	965,984	2,770,094	975,115	3,674,420	991,930	994,906	699,480			
	(1)	地 方 債 等				1,799,000		2,690,000						
		建設改良費に係る地方債				1,799,000		2,690,000						
		元 利 金 債 等												
	(2)	他 会 計 補 助 金	330,765	950,171	965,984	971,094	975,115	984,420	991,930	994,906	699,480			
	(3)	他 会 計 借 入 金												
	(4)	固 定 資 産 売 却 代 金												
	(5)	国 ( 都 道 府 県 ) 補 助 金												
	(6)	工 事 負 担 金												
	(7)	そ の 他												
	2	資 本 的 支 出 (G)	1,066,000	3,067,000	2,373,000	3,254,000	2,776,000	3,895,000	992,000	995,000	703,000			
	(1)	建 設 改 良 費												
		土 地 買 収 費 ・ 補 償 費												
		造 成 費												
		職 員 給 与 費												
	そ の 他													
(2)	地 方 債 償 還 金 (H)	1,066,000	3,067,000	2,373,000	3,254,000	2,776,000	3,895,000	992,000	995,000	703,000				
	建設改良費に係る地方債償還金													
	元 利 金 債 等 償 還 金													
(3)	他 会 計 長 期 借 入 金 返 還 金													
(4)	他 会 計 へ の 繰 出 金													
(5)	そ の 他													
3	収 支 差 引 (F)-(G) (I)	△ 735,235	△ 2,116,829	△ 1,407,016	△ 483,906	△ 1,800,885	△ 220,580	△ 70	△ 94	△ 3,520				

投資・財政計画  
(収支計画)

(単位:千円, %)

区 分	年 度	前々年度 (決算)	前年度 (決算)	令和2年度 (決算見込)	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度	令和8年度			
収 支 再 差 引	(E)+(I) (J)	△ 128	2,799	△ 3,333	717	△ 795	479	△ 70	△ 94	△ 3,520			
積 立 金	(K)												
前年度からの繰越金	(L)	3,945	3,817	6,616	3,283	4,000	3,205	3,684	3,614	3,520			
前年度繰上充用金	(M)												
形 式 収 支	(J)-(K)+(L)-(M) (N)	3,817	6,616	3,283	4,000	3,205	3,684	3,614	3,520				
翌年度へ繰り越すべき財源	(O)												
実 質 収 支	黒 字 (P)	3,817	6,616	3,283	4,000	3,205	3,684	3,614	3,520				
	赤 字 (Q)												
赤 字 比 率	$\left(\frac{(Q)}{(B)-(C)} \times 100\right)$												
収益的収支比率	$\left(\frac{(A)}{(D)+(H)} \times 100\right)$	73.2%	69.6%	59.7%	15.7%	65.2%	6.1%	0.8%	0.5%	0.3%			
地方財政法施行令第16条第1項により算定した資金不足額	(R)												
営業収益－受託工事収益	(B)-(C) (S)	733,268	2,110,503	1,404,217	485,816	1,800,090	221,059						
地方財政法による資金不足の比率	$((R)/(S) \times 100)$												
健全化法施行令第16条により算定した資金不足額	(T)												
健全化法施行規則第6条に規定する解消可能資金不足額	(U)												
健全化法施行令第3条第1項第4号二に規定する土地収入見込額	(V)												
健全化法施行規則第9条第5号Bにより算定した未売出土地収入見込額	(W)												
健全化法施行令第17条により算定した事業の規模	(X)												
健全化法第22条により算定した資金不足比率	$((T)/(X) \times 100)$												
他会計借入金残高	(Y)												
地 方 債 残 高	(Z)	13,566,000	10,499,000	8,126,000	6,671,000	3,895,000	2,690,000	1,698,000	703,000				

○他会計繰入金

(単位:千円)

区 分	年 度	前々年度 (決算)	前年度 (決算)	令和2年度 (決算見込)	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度	令和8年度			
収益的収支分		169,235	49,829	34,016	28,906	24,885	15,580	8,070	5,094	2,109			
うち基準内繰入金													
うち基準外繰入金		169,235	49,829	34,016	28,906	24,885	15,580	8,070	5,094	2,109			
資本的収支分		330,765	950,171	965,984	971,094	975,115	984,420	991,930	994,906	699,480			
うち基準内繰入金													
うち基準外繰入金		330,765	950,171	965,984	971,094	975,115	984,420	991,930	994,906	699,480			
合 計		500,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	701,589			