

石川県地域開発事業経営戦略

団 体 名 : 石川県港湾課

事 業 名 : 宅地造成事業(七尾港:臨海土地造成)

策 定 日 : 平成 31 年 3 月

計 画 期 間 : 平成 31 年度 ~ 平成 45 年度

1. 事業概要

*複数の施工地区を有する事業にあつては、施工地区ごとの状況が分かるよう記載すること。

(1) 事業形態等

法適(全部適用・一部適用) 非 適 の 区 分	非 適	事 業 開 始 年 度	昭和41年度~
職 員 数	6人(兼務)	事 業 の 種 類	臨海土地造成事業
施 工 地 区	七尾港(大田工業用地・湊町都市再開発用地)		
民 間 活 用 の 状 況	ア 民間委託		-
	イ 指定管理者制度		-
	ウ PPP・PFI		-

(2) 土地造成状況等

施 工 地 区 名	① (大田工業用地)		
土 地 造 成 状 況 (昭和43年度までに造成) (平成45年度までに売却) *1	ア 総 事 業 費		326,116,000 円
	イ 総 面 積		43,700 m ²
	ウ m ² 当たり造成予定単価 (ア / イ)		7,463 円/m ²
	エ 売 却 予 定 代 金 *2		479,515,271 円
	オ 売 却 予 定 面 積		43,699.85 m ²
	カ m ² 当たり売却予定単価 (エ / オ)		10,973 円/m ²
	キ 事 業 費 回 収 率 (エ × 100 / ア)		147.0%
元 利 金 債 発 行 状 況 (平成元年度までに償還)	発 行 額 累 計		— 円
造 成 地 処 分 状 況 (平成21~30年度) ※直近年度分を記載	ア 売 却 代 金		19,129,640 円
	イ 売 却 面 積		2,467.70 m ²
	ウ m ² 当たり売却単価 (ア / イ)		7,752 円/m ²

施 工 地 区 名	②（湊町都市再開発用地）	
土 地 造 成 状 況 （昭和49年度までに造成） （平成36年度までに売却） *1	ア 総 事 業 費	220,518,000 円
	イ 総 面 積	15,653 m ²
	ウ m ² 当 たり 造 成 予 定 単 価 （ ア / イ ）	14,088 円/m ²
	エ 売 却 予 定 代 金 *2	363,372,836 円
	オ 売 却 予 定 面 積	15,652.92 m ²
	カ m ² 当 たり 売 却 予 定 単 価 （ エ / オ ）	23,214 円/m ²
	キ 事 業 費 回 収 率 （ エ × 100 / ア ）	164.8%
元 利 金 債 発 行 状 況 （平成元年度までに償還）	発 行 額 累 計	— 円
造 成 地 処 分 状 況 （平成21～30年度） ※直近年度分を記載	ア 売 却 代 金	— 円
	イ 売 却 面 積	— m ²
	ウ m ² 当 たり 売 却 単 価 （ ア / イ ）	— 円/m ²

*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) 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

【①大田工業用地】

大型駐車場や資材置場等の利用として3者に土地貸付（通年）

【②湊町都市再開発用地】

地元企業の従業員駐車場等の利用として13者に土地貸付（通年・臨時）

2. 経営の基本方針

●工業・再開発用地の早期売却と地域産業の活性化

能越自動車道（七尾氷見道路）の整備による道路インフラの充実、災害の少なさ、市街地に近い立地条件、国家石油ガス備蓄基地の立地など七尾港の持つ優位性や魅力を前面に出した積極的なPRを関係機関や地元自治体と一体となって誘致活動を行うことで、未処分用地の早期売却に努めます。また、経済情勢や企業動向を的確に捉えるとともに、地元自治体等のニーズに柔軟に対応することで、地域の発展に資する魅力的な産業基盤の形成を進めます。

3. 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

* 複数の施工地区を有する事業にあつては、施工地区ごとの内訳も作成すること。

(2) 土地造成・処分計画等について

* 土地処分が完了していない地区について、処分が完了するまでの造成実績・計画及び処分実績・計画を記載すること

* 複数の施工地区を有する事業にあつては、施工地区ごとに作成すること。

施 工 地 区 名 ①(大田工業用地)						
項 目	平成31年度	平成32年度	平成33年度	平成34年度	平成35年度	小計
造成実績・計画						
造成面積(m ²)						
処分実績・計画						
売却面積(m ²)	1,600	1,600	1,600	1,600	1,600	8,000
売却単価(千円/m ²)	7.5	7.5	7.5	7.5	7.5	7.5
土地売却収入(千円)	12,000	12,000	12,000	12,000	12,000	60,000
当該年度末(予定)未売却面積(m ²)	21,103	19,503	17,903	16,303	14,703	
項 目	平成36年度	平成37年度	平成38年度	平成39年度	平成40年度	小計
造成実績・計画						
造成面積(m ²)						
処分実績・計画						
売却面積(m ²)	1,600	1,000	1,000	1,150	1,150	5,900
売却単価(千円/m ²)	7.5	7.5	7.5	7.5	7.5	7.5
土地売却収入(千円)	12,000	7,500	7,500	8,625	8,625	44,250
当該年度末(予定)未売却面積(m ²)	13,103	12,103	11,103	9,953	8,803	
項 目	平成41年度	平成42年度	平成43年度	平成44年度	平成45年度	合計
造成実績・計画						
造成面積(m ²)						
処分実績・計画						
売却面積(m ²)	1,300	1,300	1,300	1,300	3,603	22,703
売却単価(千円/m ²)	7.5	7.5	7.5	7.5	7.5	7.5
土地売却収入(千円)	9,750	9,750	9,750	9,750	27,023	170,273
当該年度末(予定)未売却面積(m ²)	7,503	6,203	4,903	3,603	0	

施 工 地 区 名 ②(湊町都市再開発用地)						
項 目	平成31年度	平成32年度	平成33年度	平成34年度	平成35年度	小計
造成実績・計画						
造成面積(m ²)						
処分実績・計画						
売却面積(m ²)			5,000			5,000
売却単価(千円/m ²)			18			18
土地売却収入(千円)			90,000			90,000
当該年度末(予定)未売却面積(m ²)	10,975	10,975	5,975	5,975	5,975	
項 目	平成36年度	平成37年度	平成38年度	平成39年度	平成40年度	合計
造成実績・計画						
造成面積(m ²)						
処分実績・計画						
売却面積(m ²)	5,975					10,975
売却単価(千円/m ²)	18					18
土地売却収入(千円)	107,550					197,550
当該年度末(予定)未売却面積(m ²)	0					

(3) 投資・財政計画(収支計画)の策定に当たっての説明

* 複数の施工地区を有する事業にあっては、施工地区ごとの考え方がわかるよう記載すること。

① 収支計画のうち投資についての説明

--

② 収支計画のうち財源についての説明

<p>【大田工業用地】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・今後10年間で未処分用地比率を2割(売却率を8割)とするため、毎年、1区画の土地売却収入が約1,000万円となる処分計画を策定。 ・売却先は、港湾を活かした地域産業の発展や雇用創出の観点から、木材メーカーなど港湾関連企業への売却を基本とする。 ・上記の売却単価については、直近2カ年の売却実績を基本とし、かつ、土地売却原価(7,194円/㎡)を下回らない金額を設定。 <p>【湊町土地再開発用地】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・今後6年間で未処分用地比率をゼロ(売却率を100%)とするため、2区画の土地売却を3年・6年計画とする段階的な処分計画を策定。 ・3年計画では、七尾市が来年度末に下水道事業整備計画を策定した後、市の下水道ポンプ場用地として約5,000㎡を売却。 ・6年計画では、下水道用地を売却した後、その隣接地を地域活性化や企業ニーズに対応するための用地として市へ売却。 ・上記の売却単価については、土地売却原価(16,950円/㎡)を下回らないよう、18,000円/㎡に金額を設定。 ・処分計画が完了するまでの間、地元企業に対し、駐車場等の利用を目的とした土地貸付を継続的に行う。

③ 収支計画のうち投資以外の経費についての説明

--

(4) 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

(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事業費回収率等の指標に係る目標値を記載すること。

*1 (1)において黒字の場合においても、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。

*2 複数の施工地区を有する事業にあっては、施工地区ごとの考え方・検討状況がわかるよう記載すること。

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に関する事項	/
新規造成計画に関する事項	
民間の活力の活用に関する事項 (PPP・PFI など)	
その他	

② 今後の財源についての考え方・検討状況

土地処分の見直しに関する事項	/
売却単価の設定に関する事項	
繰入金に関する事項	
賃貸方式による造成地活用に関する事項	
その他	

③ 投資以外の経費についての考え方・検討状況

民間の活力の活用に関する事項 (指定管理者制度、PPP・PFI など)	/
職員給与費に関する事項	
委託費に関する事項	
その他	

4. 公営企業として実施する必要性

*1 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。

*2 複数の施工地区を有する事業にあつては、施工地区ごとの考え方がわかるよう記載すること。

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。

5. 経営戦略の事後検証、更新等に関する事項

経営戦略の事後検証、更新等に関する事項	15年の計画期間において、5ヵ年・10ヵ年を目安に段階的な検証を行うため、各用地の進捗状況等から課題の分析や対応方針の見直しを協議する。 必要に応じて、「経営戦略」及び「投資・財政計画」の大幅な変更を再検討する。
---------------------	---

投資・財政計画 (収支計画)

【大田工業用地】

(単位:千円, %)

区 分		年 度		本年度 (見込)	平成31年度	平成32年度	平成33年度	平成34年度	平成35年度	平成36年度	平成37年度	平成38年度	平成39年度	平成40年度	平成41年度	平成42年度	平成43年度	平成44年度	平成45年度	
		前々年度 (決算)	前年度 (決算)																	
収益的収入	1 総 収 益 (A)	1,194	6,528	15,281	12,270	12,270	12,270	12,270	12,270	12,270	7,770	7,770	8,895	8,895	10,020	10,020	10,020	10,020	27,022	
	(1) 営 業 収 益 (B)		5,404	13,724	12,000	12,000	12,000	12,000	12,000	12,000	7,500	7,500	8,625	8,625	9,750	9,750	9,750	9,750	27,022	
	ア 土 地 等 売 却 収 入		5,404	13,724	12,000	12,000	12,000	12,000	12,000	12,000	7,500	7,500	8,625	8,625	9,750	9,750	9,750	9,750	27,022	
	イ 受 託 工 事 収 益 (C)																			
	ウ そ の 他																			
	(2) 営 業 外 収 益	1,194	1,124	1,557	270	270	270	270	270	270	270	270	270	270	270	270	270	270	270	270
	ア 他 会 計 繰 入 金																			
	イ そ の 他	1,194	1,124	1,557	270	270	270	270	270	270	270	270	270	270	270	270	270	270	270	270
	2 総 費 用 (D)	367	5,608	12,852	11,910	11,910	11,910	11,910	11,910	11,910	11,910	7,594	7,594	8,673	8,673	9,752	9,752	9,752	9,752	26,298
	(1) 営 業 費 用																			
ア 職 員 給 与 費																				
イ うち 退 職 手 当																				
イ そ の 他																				
(2) 営 業 外 費 用	367	5,608	12,852	11,910	11,910	11,910	11,910	11,910	11,910	11,910	7,594	7,594	8,673	8,673	9,752	9,752	9,752	9,752	26,298	
ア 支 払 利 息																				
イ うち 一 時 借 入 金 利 息																				
イ そ の 他	367	5,608	12,852	11,910	11,910	11,910	11,910	11,910	11,910	11,910	7,594	7,594	8,673	8,673	9,752	9,752	9,752	9,752	26,298	
3 収 支 差 引 (A)-(D) (E)	827	920	2,429	360	360	360	360	360	360	360	176	176	222	222	268	268	268	268	724	
資本的収入	1 資 本 的 収 入 (F)																			
	(1) 地 方 債																			
	建設改良費に係る地方債																			
	元 利 金 債 等																			
	(2) 他 会 計 補 助 金																			
	(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) 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)																				
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)																				

【H31~H45: 営業外費用】 ⇒ 売上原価(7,194円/m²) + 除草費(400千円)

投資・財政計画 (収支計画)

【湊町都市再開発用地】

(単位:千円, %)

区 分		年 度		本年度 (見込)	平成31年度	平成32年度	平成33年度	平成34年度	平成35年度	平成36年度	平成37年度	平成38年度	平成39年度	平成40年度	
		前々年度 (決算)	前年度 (決算)												
収益的収入	1 総 収 益 (A)	2,516	2,431	2,481	2,400	2,400	91,200	1,200	1,200	108,150					
	(1) 営 業 収 益 (B)						90,000			107,550					
	ア 土 地 等 売 却 収 入						90,000			107,550					
	イ 受 託 工 事 収 益 (C)														
	ウ そ の 他														
	(2) 営 業 外 収 益	2,516	2,431	2,481	2,400	2,400	1,200	1,200	1,200	600					
	ア 他 会 計 繰 入 金														
	イ そ の 他	2,516	2,431	2,481	2,400	2,400	1,200	1,200	1,200	600					
	2 総 費 用 (D)	367	356	356	400	400	85,150	400	400	101,676					
	(1) 営 業 費 用														
ア 職 員 給 与 費															
うち退職手当															
イ そ の 他															
(2) 営 業 外 費 用	367	356	356	400	400	85,150	400	400	101,676						
ア 支 払 利 息															
うち一時借入金利息															
イ そ の 他	367	356	356	400	400	85,150	400	400	101,676						
3 収 支 差 引 (A)-(D) (E)	2,149	2,075	2,125	2,000	2,000	6,050	800	800	6,474						
資本的収入	1 資 本 的 収 入 (F)														
	(1) 地 方 債														
	建設改良費に係る地方債														
	元 利 金 債 等														
	(2) 他 会 計 補 助 金														
	(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														
	資本的支出	2 資 本 的 支 出 (G)													
		(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)															
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)															

【H31~H36:営業外費用】⇒ 売上原価(16,950円/㎡) + 除草費(400千円)

