

高知県地域開発事業経営戦略

団 体 名 : 高 知 県

事 業 名 : 臨海部土地造成事業

策 定 日 : 令 和 3 年 3 月

計 画 期 間 : 令 和 3 年 度 ~ 令 和 12 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	昭和62年4月1日
職 員 数	1 人	事業の種類	臨海土地造成事業
施 工 地 区	高知港(三里地区) 宿毛湾港(池島地区)		
民 間 活 用 の 状 況	ア 民間委託	なし	
	イ 指定管理者制度	なし	
	ウ PPP・PFI	なし	

(2) 土地造成状況等

施 工 地 区 名		
土地造成状況 (平成27年度までに造成) *1	ア 総事業費	17,125,678,000 円
	イ 総面積	526,000 m ²
	ウ m ² 当たり造成予定単価 (ア/イ)	32,558 円/m ²
	エ 売却予定代金 *2	10,096,055,798 円
	オ 売却予定面積	330,806 m ²
	カ m ² 当たり売却予定単価 (エ/オ)	30,520 円/m ²
	キ 事業費回収率 (エ×100/ア)	59.0 %
元利金債発行状況 (令和11年度までに償還)	発行額累計	10,680,000,000 円
造成地処分状況 (平成29年度) ※直近年度分を記載	ア 売却代金	326,540,438 円
	イ 売却面積	8,879 m ²
	ウ m ² 当たり売却単価 (ア/イ)	36,777 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) 現在の経営状況

事業費回収率 ※過去3年度分を記載 売却予定代金/総事業費×100	H29	67.1%	H30	67.1%	H31	59.0%
企業債残高 ※過去3年度分を記載	H29	418,000千円	H30	426,000千円	H31	426,000千円
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	418,000千円	H30	426,000千円	H31	426,000千円
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	3,000千円	H30	5,000千円	H31	256,000千円
売却用土地の 時価評価(相当)額 ※過去3年度分を記載	H29	2,939,304千円	H30	2,823,738千円	H31	1,331,870千円
企業債償還のための 積立金残高 ※過去3年度分を記載	H29	-	H30	-	H31	-
他会計補助金累計額 ※過去3年度分を記載	H29	-	H30	-	H31	-
売却予定地計画 年度経過率 ※過去3年度分を記載	H29	-	H30	-	H31	-

【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】

高知港の造成総面積13.44haの内、約3割(3.99ha)は分譲済であり、令和4～6年度には高台用地の約2割(2.78ha)の分譲が見込まれる。
宿毛湾港においては、造成総面積22.54haの内、約6割(12.78ha)が分譲済で、現在は約3割(6.86ha)の分譲を募集している。

(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

高知港の造成総面積13.44haの内、約2割(2.92ha)を企業に長期貸付し、残る分譲予定地の約3割(3.75ha)については、ブロック製作ヤードや工事用資材置場等の貸付収入が見込まれる。
宿毛湾港の造成総面積22.54haの内、分譲予定地として残る約1割(2.9ha)については、四国横断自動車道(宿毛～内海)の工事に係る土砂置場等に活用する予定である。

2. 将来の事業環境

(1) 周辺の社会経済情勢の状況

高知港については、令和3年2月に高知自動車道の高知ICと高知東部自動車道の高知南IC間の自動車専用道路が開通し、四国8の字ネットワークに結ばれ、高速道路や空港といった陸送や空輸と連携した物流拠点として利用の増大が期待される。
宿毛湾港については、近年、クルーズ船の寄港地としても利用されているが、令和2年8月には池島地区防波堤が完成し、港内の静穏度が向上し、船舶がより安全に利用できる環境が整った。また、宿毛湾港の背後において、四国横断自動車道(宿毛～内海)の計画段階評価が平成30年度に完了し、宿毛湾港にアクセスできるインターチェンジの設置も計画されている。この道路整備が進めば、これまで課題であった都市部からの時間距離の短縮や輸送コスト面が改善されるなど、物流拠点として宿毛湾港のポテンシャルが高まることが期待される。

(2) 土地造成・処分の見通し

高知港において分譲中の2.78haについては、令和2年1月に分譲を開始し、第一期分(1.65ha)として分譲候補者を決定し、令和4年に分譲契約を予定している。残る第二期分(1.13ha)については、令和3年3月に再公募を開始し、数社からの問い合わせも受けている状況である。
 宿毛湾港において分譲中の6.86haについては、引き続き企業誘致活動に取り組み、企業の立地が具体的になった際、本計画を随時見直しを行う。

施 工 地 区 名		高知港(三里地区) 宿毛湾港(池島地区)					
		令和3年度 まで	令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度 以降	合計
造成実績・計画		—	—	—	—	—	—
	造成面積 (㎡)	330,976	—	—	—	—	330,976
処分実績・計画		—	—	—	—	—	—
	売却面積 (㎡)	167,767	16,530	0	11,339	135,170	330,806
売却単価 (千円/㎡)	高知	64.0	14.2	14.2	14.2	12.2	—
	宿毛	21.0	21.0	21.0	21.0	21.0	—
土地売却収入 (千円)		5,249,246	234,726	0	161,014	2,508,570	8,153,556
当該年度末(予定) 未売却面積(㎡)		163,209	146,679	146,679	135,340	29,170	621,077

(3) 組織の見通し

港湾・海岸課(22人)と港湾振興課(12人)全34名のうち、港湾特会に係る兼務職員は25人である。
 今後、高知県の組織改正・定数補正などに応じた職員の増減や人事異動に備え、日頃からノウハウの継承が行える業務の見える化や情報共有を図っていく。

3. 経営の基本方針

港湾の背後に位置する強みと、道路アクセスの整備による交通の利便性向上を生かした企業誘致活動を行い、企業ニーズ等の情報収集から立地促進に取り組む。

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

本計画期間中の新たな造成予定はない。

② 収支計画のうち財源についての説明

高知港で分譲が見込まれる高台用地(2.78ha)について、第一期分(1.65ha)を令和4年度、第二期分(1.13ha)を令和6年度に契約し収益を得る予定である。

また、分譲以外に貸付している用地について、企業への長期貸付を継続するとともに、ブロック製作ヤードや工事資材仮置場等のニーズに対応するため、短期での貸付も行い収入の安定確保を図る。

③ 収支計画のうち投資以外の経費についての説明

登記事務を担当する会計年度任用職員(1名)の報酬を引き続き計上する。

(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。

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	県関係課や地元自治体と情報共有を図りながら、用地照会があった企業に対して誘致活動を推進する。 企業へのアンケートや訪問等により、用地の宣伝等を行うとともに関連企業の立地を促す。
売却単価の設定	分譲予定地の売却価格については、これまでの実績価格や周辺の地価公示・取引価格等を参考にしつつ、当該造成費用を勘案した単価を設定する予定である。
企業債	—
繰入金	—
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	—
職員給与費	—
その他の取組	—

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

- 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。
 - 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。
 - 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。
 - 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。
 - 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。
- 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	本経営戦略は、PCDAサイクルによる進捗状況等の評価・検証を行った上で、土地の需要予測や社会経済情勢等の変化を踏まえ、適宜修正を行っていく。 具体的には、毎年の決算後、分譲計画との乖離や内容の整合を確認しつつ、計画中期の5年を目途に実績を検証し、後年度に影響が生じる場合は、収支計画を修正する。 また、社会経済情勢等の変化や国の制度改正等により、経営戦略を見直す必要が生じた場合は、計画期間中であっても適時見直しを行う。
---------------------	--

高知県 地域開発事業 収支計画 (臨海土地造成事業)

(単位:千円,%)

区 分		年 度			R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12
		前々年度 (決算)	前年度 (決算)	本年度 (決算見)										
収益的収入	1 総 収 益 (A)	32,929	39,448	27,252	60,000	294,726	60,000	220,034	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000
	(1) 営 業 収 益 (B)	32,563	31,346	27,252	60,000	294,726	60,000	220,034	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000
	ア 土 地 等 売 却 収 入					234,726		160,034						
	イ 受 託 工 事 収 益 (C)													
	ウ そ の 他	32,563	31,346	27,252	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000
	(2) 営 業 外 収 益	366	8,102											
	ア 他 会 計 繰 入 金													
	イ そ の 他	366	8,102											
	2 総 費 用 (D)	1,710	1,721	1,719	1,719	1,719	1,692	1,678	277	69	38	9		
	(1) 営 業 費 用													
ア 職 員 給 与 費														
イ ち 退 職 手 当														
ウ そ の 他														
(2) 営 業 外 費 用	1,710	1,721	1,719	1,719	1,719	1,692	1,678	277	69	38	9			
ア 支 払 利 息	1,710	1,717	1,719	1,719	1,719	1,692	1,678	277	69	38	9			
イ そ の 他		4												
3 収 支 差 引 (A)-(D) (E)	31,219	37,727	25,533	58,281	293,007	58,308	218,356	59,723	59,931	59,962	59,991	60,000	60,000	
資本的収入	1 資 本 的 収 入 (F)	18,993	139	1,029						37,069				
	(1) 地 方 債 債 償 還 金	8,000												
	建設改良費に係る地方債償還金	8,000												
	(2) 他 会 計 補 助 金													
	(3) 他 会 計 借 入 金		139	1,029						29,057				
	(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	10,993								8,012				
	2 資 本 的 支 出 (G)	49,993		25,540	97,435	100,831	138,525	330,315	59,723	97,000	15,000	8,000	156,953	60,000
(1) 建 設 改 良 費	49,993													
土 地 買 取 費 ・ 補 償 費														
造 成 費														
職 員 給 与 費														
そ の 他	49,993													
(2) 地 方 債 償 還 金 (H)					3,000	2,000	251,000	50,000	97,000	15,000	8,000			
建設改良費に係る地方債償還金					3,000	2,000	251,000	50,000	97,000	15,000	8,000			
元 利 金 償 還 金														
(3) 他 会 計 長 期 借 入 金 返 還 金												33,358	60,000	
(4) 他 会 計 へ の 繰 出 金														
(5) そ の 他			25,540	97,435	97,831	136,525	79,315	9,723					123,595	
3 収 支 差 引 (F)-(G) (I)	△ 31,000	139	△ 24,511	△ 97,435	△ 100,831	△ 138,525	△ 330,315	△ 59,723	△ 59,931	△ 15,000	△ 8,000	△ 156,953	△ 60,000	
収 支 再 差 引 (E)+(I) (J)	219	37,866	1,022	△ 39,154	192,176	△ 80,217	△ 111,959			44,962	51,991	△ 96,953		
積 立 金 (K)														
前年度からの繰越金 (L)	186	405	38,132	39,154		192,176	111,959				44,962	96,953		
前年度繰上充用金 (M)														
形 式 収 支 (J)-(K)+(L)-(M) (N)	405	38,271	39,154		192,176	111,959				44,962	96,953			
翌年度へ繰り越すべき財源 (O)	405	38,267	39,154		192,176	111,959				44,962	96,953			
実 質 収 支 黒 字 (P)			4											
(N)-(O) 赤 字 (Q)														
赤 字 比 率 ($\frac{(Q)}{(B)-(C)} \times 100$)														
収 益 的 収 支 比 率 ($\frac{(A)}{(D)+(H)} \times 100$)	1,926	2,292	1,585	3,490	6,246	1,625	87	119	62	399	749			
営 業 収 益 - 受 託 工 事 収 益 (B)-(C) (S)	32,563	31,346	27,252	60,000	294,726	60,000	220,034	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	
他 会 計 借 入 金 残 高 (Y)	5,296,006	4,753,142	4,754,171	4,754,171	4,754,171	4,754,171	4,754,171	4,754,171	4,783,228	4,783,228	4,783,228	4,749,870	4,689,870	
地 方 債 残 高 (Z)	426,000	426,000	426,000	426,000	423,000	421,000	170,000	120,000	23,000	8,000				