

香川県地域開発事業経営戦略

団 体 名 : 香川県

事 業 名 : 宅地造成事業

策 定 日 : 令和 8 年 3 月

計 画 期 間 : 令和 8 年度 ~ 令和 17 年度

※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. 事業概要

(1) 事業形態

法適(全部適用・一部適用) 非 適 の 区 分	法非適用	事業開始年月日	高松港朝日地区:平成19年4月 内海港草壁地区:令和元年4月 観音寺港観音寺地区:令和元年4月 高松港朝日地区(石油基地):令和5年2月
職 員 数	1 人	事業の種類	臨海土地造成事業
施 工 地 区	高松港朝日地区、内海港草壁地区、観音寺港観音寺地区、高松港朝日地区(石油基地)		
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	高松港朝日地区	
土地造成状況 (令和2年度までに造成) *1	ア 総事業費	1,260,000,000 円
	イ 総面積	68,000 m ²
	ウ m ² 当たり造成予定単価 (ア / イ)	18,529 円/m ²
	エ 売却予定代金 *2	857,572,000 円
	オ 売却予定面積	61,682 m ²
	カ m ² 当たり売却予定単価 (エ / オ)	17,000 円/m ²
	キ 事業費回収率 (エ × 100 / ア)	68.06 %
元金債発行状況 (令和17年度までに償還)	発行額累計	1,260,000,000 円
造成地処分状況 (令和7年度) ※直近年度分を記載	ア 売却代金	0 円
	イ 売却面積	0 m ²
	ウ m ² 当たり売却単価 (ア / イ)	0 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。

(2) 土地造成状況等

施 工 地 区 名	内海港草壁地区	
土地造成状況 (令和13年度までに造成) (令和13年度までに売却) *1	ア 総事業費	500,000,000 円
	イ 総面積	69,464 m ²
	ウ m ² 当たり造成予定単価 (ア / イ)	4,204 円/m ²
	エ 売却予定代金 *2	(未定)
	オ 売却予定面積	69,464 m ²
	カ m ² 当たり売却予定単価 (エ / オ)	(未定)
	キ 事業費回収率 (エ × 100 / ア)	(未定)
元利金債発行状況 (令和17年度までに償還)	発行額累計	394,000,000 円
造成地処分状況 (令和7年度) ※直近年度分を記載	ア 売却代金	0 円
	イ 売却面積	0 m ²
	ウ m ² 当たり売却単価 (ア / イ)	0 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。

(2) 土地造成状況等

施 工 地 区 名	観音寺港観音寺地区	
土地造成状況 (令和5年度までに造成) (令和5年度までに売却) *1	ア 総事業費	1,910,000,000 円
	イ 総面積	118,764 m ²
	ウ m ² 当たり造成予定単価 (ア / イ)	16,082 円/m ²
	エ 売却予定代金 *2	1,683,156,000 円
	オ 売却予定面積	118,764 m ²
	カ m ² 当たり売却予定単価 (エ / オ)	11,860 円/m ²
	キ 事業費回収率 (エ × 100 / ア)	88.12 %
元金債発行状況 (令和17年度までに償還)	発行額累計	1,910,000,000 円
造成地処分状況 (令和7年度) ※直近年度分を記載	ア 売却代金	1,023,611,192 円
	イ 売却面積	80,856 m ²
	ウ m ² 当たり売却単価 (ア / イ)	12,660 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。

(2) 土地造成状況等

施 工 地 区 名	高松港朝日地区(石油基地)	
土地造成状況 (令和14年度までに造成) *1	ア 総事業費	1,757,000,000 円
	イ 総面積	25,000 m ²
	ウ m ² 当たり造成予定単価 (ア / イ)	70,280 円/m ²
	エ 売却予定代金 *2	(未定)
	オ 売却予定面積	22,000 m ²
	カ m ² 当たり売却予定単価 (エ / オ)	(未定)
	キ 事業費回収率 (エ × 100 / ア)	(未定)
元金債発行状況 (令和17年度までに償還)	発行額累計	713,000,000 円
造成地処分状況 (令和7年度) ※直近年度分を記載	ア 売却代金	0 円
	イ 売却面積	0 m ²
	ウ m ² 当たり売却単価 (ア / イ)	0 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	R4 (未定)	R5 (未定)	R6 (未定)
企業債残高 ※過去3年度分を記載	R4 2,541,284千円	R5 2,333,320千円	R6 2,228,770千円
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			
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	R4 38,606千円	R5 52,552千円	R6 46,114千円
売却用土地の時価 評価(相当)額 ※過去3年度分を記載			
企業債償還のための 積立金残高 ※過去3年度分を記載			
他会計補助金累計額 ※過去3年度分を記載	R4 10,124千円	R5 23,173千円	R6 32,406千円
売却予定地計画 年度経過率 ※過去3年度分を記載	R4 0%	R5 0%	R6 0%
土地需要を的確に把握し、計画的に造成を行い、積極的なPR等により、早期の売却に努める。			

(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

賃貸方式による活用は行っていない。

2. 将来の事業環境

(1) 周辺の社会経済情勢の状況

香川県の地価については、全用途平均が横ばいへと移行している。市町別では、高松市については上昇傾向を示しているが、三木町が横ばい、それ以外の市町については人口減少や高齢化率の上昇といった社会要因もあって下落傾向は続いており、二極化の様相を呈している。工業地については、高松市を中心に概ね上昇傾向にある。
--

(2) 土地造成・処分の見通し

内海港草壁地区では、全体6.9haに対して、5.4haの埋立てが竣功しており、今後、売却に向けた手続きを進める。高松港朝日地区(石油基地)では現在造成を行っている。

施 工 地 区 名		高松港朝日地区				
項 目	令和2年度	令和3年度				合計
造成実績・計画						
造成面積(m ²)	61,682	0				61,682
処分実績・計画						
売却面積(m ²)	37,000	24,682				61,682
売却単価(千円/m ²)	交換のため、単価なし	17				
土地売却収入(千円)	435,502 交換差金	422,070				857,572
当該年度末(予定)未売却面積(m ²)	24,682	0				

施 工 地 区 名		内海港草壁地区				
項 目	令和4年度	令和7年度	令和13年度			合計
造成実績・計画						
造成面積(m ²)	30,921	20,593	14,950			66,464
処分実績・計画						
売却面積(m ²)			66,464			66,464
売却単価(千円/m ²)			未定			
土地売却収入(千円)			未定			未定
当該年度末(予定)未売却面積(m ²)						

施 工 地 区 名		観音寺港観音寺地区				
項 目	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	合計
造成実績・計画						
造成面積(m ²)	67,288	0	0	57,748		125,036
処分実績・計画						
売却面積(m ²)	32,818	15,621	12,602	0	80,856 返還地売却分含む	141,896
売却単価(千円/m ²)	11	10	11	0	13	
土地売却収入(千円)	362,505	160,108	136,932	0	1,023,611 返還地売却分含む	1,683,156
当該年度末(予定)未売却面積(m ²)	34,470	18,849	6,247	63,995		

施 工 地 区 名	高松港朝日地区(石油基地)					
項 目	令和15年度	令和16年度				合計
造成実績・計画						
造成面積(m ²)	21,824					21,824
処分実績・計画						
売却面積(m ²)		21,824				21,824
売却単価(千円/m ²)		未定				
土地売却収入(千円)		未定				未定
当該年度末(予定)未売却面積(m ²)						

(3) 組織の見通し

現在、県職員が事務等を行っており、職員給与費の大部分は一般会計から支出している。引き続き効率的な事業執行を行い、人件費の抑制を図る。

3. 経営の基本方針

企業への立地希望アンケートの実施等により、土地需要を的確に把握し、計画的に造成を行い、積極的なPR等により、早期の売却に努める。

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	土地需要を的確に捉え、計画的に造成を行う。
-----	-----------------------

土地需要を的確に捉え、必要に応じて計画を見直す等、企業ニーズを踏まえ、計画的に造成を行う。

② 収支計画のうち財源についての説明

目 標	売却益による計画的な県債の償還を行う。
-----	---------------------

売却益を財源として県債を償還しており、早期に償還できるよう、積極的なPR等により、計画的な売却に努める。

③ 収支計画のうち投資以外の経費についての説明

人件費については、大きな変動がないものと予測されるが、より効率的な運営に努める。

(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。

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	土地需要動向により、用途等の見直しについて検討を行う。
新規造成計画	財政状況及び社会情勢等を踏まえ検討を行う。
民間活用	なし
その他の取組	なし

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	土地需要動向調査等により、企業ニーズを把握のうえ、売却を行う。
売却単価の設定	周辺地価等の状況を反映するため、不動産鑑定を行う。
企業債	財政負担の軽減を図るため、適正な運用を行う。
繰入金	財政負担の軽減を図るため、適正な運用を行う。
資産の有効活用等による収入増加の取組	なし
その他の取組	なし

③ 投資以外の経費についての考え方・検討状況

委託料	なし
職員給与費	適正な職員給与費の積算を行う。
その他の取組	なし

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	本経営戦略は、企業ニーズや社会環境の変化等を踏まえ、適宜修正を行う。
-------------------------	------------------------------------

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 (決算見込)	本年度	8年度	9年度	10年度	11年度	12年度	13年度	14年度	15年度	16年度	17年度	
		前年度	本年度														
収益的収入	1 総 収 益 (A)	236,772	1,154,132														
	(1) 営 業 収 益 (B)	23,367	1,035,758														
	ア 土 地 等 売 却 収 入		1,023,611														
	イ 受 託 工 事 収 益 (C)																
	ウ そ の 他	23,367	12,147														
	(2) 営 業 外 収 益	213,405	118,374														
	ア 他 会 計 繰 入 金	157,906	110,931														
	イ そ の 他	55,499	7,443														
	2 総 費 用 (D)	51,851	64,278	59,196	62,564	59,180	54,741	49,936	45,294	40,798	36,671	33,297	30,880	29,105			
	(1) 営 業 費 用	35,836	21,162	21,162	21,162	21,162	21,162	21,162	21,162	21,162	21,162	21,162	21,162	21,162			
ア 職 員 給 与 費	4,992	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800				
イ そ の 他	30,844	20,362	20,362	20,362	20,362	20,362	20,362	20,362	20,362	20,362	20,362	20,362	20,362				
(2) 営 業 外 費 用	16,015	43,116	38,034	41,402	38,018	33,579	28,774	24,132	19,636	15,509	12,135	9,718	7,943				
ア 支 払 利 息	2,998	10,335	38,034	41,402	38,018	33,579	28,774	24,132	19,636	15,509	12,135	9,718	7,943				
イ そ の 他	13,017	32,781															
3 収 支 差 引 (A)-(D) (E)	184,921	1,089,854	△ 59,196	△ 62,564	△ 59,180	△ 54,741	△ 49,936	△ 45,294	△ 40,798	△ 36,671	△ 33,297	△ 30,880	△ 29,105				
資本的収入	1 資 本 的 収 入 (F)	859,000	368,000	565,000	716,000	410,000	410,000	110,000	180,000	100,000							
	(1) 地 方 債 債 元 利 金 債 等	859,000	368,000	565,000	716,000	410,000	410,000	110,000	180,000	100,000							
	建設改良費に係る地方債	859,000	368,000	565,000	716,000	410,000	410,000	110,000	180,000	100,000							
	(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)	1,043,921	1,457,855	645,334	712,426	793,496	833,613	834,550	815,445	794,688	718,067	592,234	176,124	79,461			
(1) 建 設 改 良 費	833,514	346,915	346,915	346,915	346,915	346,915	346,915	346,915	346,915	346,915	346,915						
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)	25,828	1,108,190	298,419	365,511	446,581	486,698	487,635	468,530	447,773	371,152	245,319	176,124	79,461				
建設改良費に係る地方債償還金	25,828	1,108,190	298,419	365,511	446,581	486,698	487,635	468,530	447,773	371,152	245,319	176,124	79,461				
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	184,579	2,750															
3 収 支 差 引 (F)-(G) (I)	△ 184,921	△ 1,089,855	△ 80,334	3,574	△ 383,496	△ 423,613	△ 724,550	△ 635,445	△ 694,688	△ 718,067	△ 592,234	△ 176,124	△ 79,461				

