

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 3 年 3 月

計 画 期 間 : 令和 3 年度 ~ 令和 12 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
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		
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	(未定)
	オ 売却予定面積	68,000 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13年度までに償還)	発行額累計	1,003,000,000 円
造成地処分状況 (令和2年度) ※直近年度分を記載	ア 売却代金	435,502,162 円 (交換差金)
	イ 売却面積	37,000 m ²
	ウ m ² 当たり売却単価 (ア / イ)	交換のため、単価なし

*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8年度までに造成) (令和8年度までに売却) *1	ア 総事業費	292,000,000 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)
元金債発行状況 (令和19年度までに償還)	発行額累計	5,000,000 円
造成地処分状況 ※直近年度分を記載	ア 売却代金	
	イ 売却面積	
	ウ m ² 当たり売却単価 (ア / イ)	

*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	(未定)
	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)	(未定)
	キ 事業費回収率 (エ × 100 / ア)	(未定)
元利金債発行状況 (令和16年度までに償還)	発 行 額 累 計	180,000,000 円
造成地処分状況 (令和2年度) ※直近年度分を記載	ア 売却代金	362,505,186 円
	イ 売却面積	32,818 m ²
	ウ m ² 当たり売却単価 (ア / イ)	11,046 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	H29 (未定)	H30 (未定)	R1 (未定)
企業債残高 ※過去3年度分を記載	H29 467,443千円	H30 434,631千円	R1 497,184千円
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	H29 412,456千円	H30 365,597千円	H31 337,616千円
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	H29 45,248千円	H30 48,636千円	H31 51,013千円
売却予定地計画 年度経過率 ※過去3年度分を記載	H29 0%	H30 0%	R1 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、全国平均で29年ぶりに下落を脱し、横ばいへと移行している。工業地については、下落を示しているが、下落率は低く、縮小傾向を継続している。市町別では、高松市については、上昇傾向を示しているが、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。そのような中、臨海部においては、令和2年度に番の州における県有地の売却が完了する等、土地需要が活況な地域もある。

(2) 土地造成・処分の見通し

高松港朝日地区では、令和2年度に造成が完成し、売却を行っており、令和3年度においても、売却に向けた手続きを行う予定である。内海港草壁地区では、全体6.9haに対して、3.1haの埋立てが竣功しており、今後、早期売却に向けて区画内道路の整備を進め、令和4年度の売却を予定している。観音寺港観音寺地区では、全体11.8haに対して、6.1haの埋立てが竣功しており、現時点で3.2haを売却している。未竣功地については、令和5年度の埋立竣功後、早期の売却を目標とする。

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(㎡)	68,000	0				68,000
処分実績・計画						
売却面積(㎡)	37,000	25,000				62,000
売却単価(千円/㎡)	交換のため、単価なし	未定				/
土地売却収入(千円)	435,502 (交換差金)	未定				未定
当該年度末(予定)未売却面積(㎡)	31,000	6,000				/

施 工 地 区 名		内海港草壁地区				
項 目	令和4年度	令和8年度				合計
造成実績・計画						
造成面積(㎡)	30,921	38,543				69,464
処分実績・計画						
売却面積(㎡)	30,921	38,543				69,464
売却単価(千円/㎡)	未定	未定				
土地売却収入(千円)	未定	未定				未定
当該年度末(予定)未売却面積(㎡)	0	0				

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5年度			合計
造成実績・計画						
造成面積(㎡)	61,016	0	57,748			118,764
処分実績・計画						
売却面積(㎡)	32,818	28,198	57,748			118,764
売却単価(千円/㎡)	11	未定	未定			
土地売却収入(千円)	362,505	未定	未定			未定
当該年度末(予定)未売却面積(㎡)	28,198	0	0			

(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	3年度	4年度	5年度	6年度	7年度	8年度	9年度	10年度	11年度	12年度			
		前年度	本年度																
収益的 収 入	1 総 収 益 (A)			3,388	2,377	798,010	3,397,090	156,354	924,315	2,059	2,009	193,000							
		(1) 営 業 収 益 (B)					798,007	3,397,000	155,000	924,000			193,000						
			ア 土 地 等 売 却 収 入					798,007	3,397,000	155,000	924,000			193,000					
			イ 受 託 工 事 収 益 (C)																
		ウ そ の 他																	
		(2) 営 業 外 収 益			3,388	2,377	3	90	1,354	315	2,059	2,009							
	ア 他 会 計 繰 入 金			3,388	2,377	3	90	1,354	315	2,059	2,009								
	イ そ の 他																		
	2 総 費 用 (D)			3,388	2,377	1,529	1,657	1,598	1,882	2,059	2,009	224							
		(1) 営 業 費 用																	
			ア 職 員 給 与 費																
			イ ち 退 職 手 当																
		イ そ の 他																	
		(2) 営 業 外 費 用			3,388	2,377	1,529	1,657	1,598	1,882	2,059	2,009	224						
ア 支 払 利 息			3,388	2,377	1,529	1,657	1,598	1,882	2,059	2,009	224								
イ ち 一 時 借 入 金 利 息																			
イ そ の 他																			
3 収 支 差 引 (A)-(D) (E)					796,481	3,395,433	154,756	922,433				192,776							
資本的 収 入	1 資 本 的 収 入 (F)			256,724	803,070	507,000	493,000	304,250	169,079	46,750	173,261								
		(1) 地 方 債 債 元 利 金 債 等			172,000	696,000	507,000	493,000	293,000	158,891									
			建 設 改 良 費 に 係 る 地 方 債 債 元 利 金 債 等			172,000	696,000	507,000	493,000	293,000	158,891								
		(2) 他 会 計 補 助 金																	
		(3) 他 会 計 借 入 金			84,724	107,070			11,250	10,188	46,750	173,261							
		(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)			256,724	803,070	1,303,481	3,888,433	459,006	1,091,512	46,750	173,261	192,776							
		(1) 建 設 改 良 費			172,000	696,000	690,000	493,000	293,000	298,000									
			土 地 買 収 費 ・ 補 償 費						226,000										
			造 成 費			172,000	696,000	690,000	267,000	293,000	298,000								
			職 員 給 与 費																
		イ そ の 他																	
		(2) 地 方 債 債 還 金 (H)			84,724	107,070	613,481	554,115	166,006	793,512	46,750	173,261	60,992						
			建 設 改 良 費 に 係 る 地 方 債 債 還 金			84,724	107,070	613,481	554,115	166,006	793,512	46,750	173,261	60,992					
			元 利 金 債 等 債 還 金																
		(3) 他 会 計 長 期 借 入 金 返 還 金																	
(4) 他 会 計 へ の 繰 出 金							2,841,318					131,784							
(5) そ の 他																			
3 収 支 差 引 (F)-(G) (I)					△ 796,481	△ 3,395,433	△ 154,756	△ 922,433			△ 192,776								

投資・財政計画 (収支計画)

(単位:千円, %)

年 度	前々年度 (決算)	前年度 (決算 見込)	本年度	3年度	4年度	5年度	6年度	7年度	8年度	9年度	10年度	11年度	12年度
区 分													
収 支 再 差 引 (E)+(I) (J)													
積 立 金 (K)													
前年度からの繰越金 (L)													
前年度繰上充用金 (M)													
形 式 収 支 (J)-(K)+(L)-(M) (N)													
翌年度へ繰り越すべき財源 (O)													
実 質 収 支 黒 字 (P)													
(N)-(O) 赤 字 (Q)													
赤 字 比 率 ($\frac{(Q)}{(B)-(C)} \times 100$)													
収益的収支比率 ($\frac{(A)}{(D)+(H)} \times 100$)	4	2	130	611	93	116	4	1	315				
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)			798,007	3,397,000	155,000	924,000			193,000				
地方財政法による 資金不足の比率 ((R)/(S)×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号ニに規定する 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)×100)													
他会計借入金残高 (Y)													
地 方 債 残 高 (Z)	434,631	497,184	578,174	529,402	628,798	126,404	236,486	61,216					

○他会計繰入金

(単位:千円)

年 度	前々年度 (決算)	前年度 (決算 見込)	本年度	3年度	4年度	5年度	6年度	7年度	8年度	9年度	10年度	11年度	12年度
区 分													
収益的収支分	3,388	2,377	3	90	1,354	315	2,059	2,009					
うち基準内繰入金	3,388	2,377	3	90	1,354	315	2,059	2,009					
うち基準外繰入金													
資本的収支分	84,724	107,070			11,250	10,188	46,750	173,261					
うち基準内繰入金	84,724	107,070			11,250	10,188	46,750	173,261					
うち基準外繰入金													
合 計	88,112	109,447	3	90	12,604	10,503	48,809	175,270					