

小樽市地域開発事業経営戦略(案)

団 体 名 : 小樽市

事 業 名 : 宅地造成事業(臨海土地造成)

策 定 日 : 令和 3 年 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	非 適	事 業 開 始 年 月 日	昭和50年8月27日
職 員 数	0 人	事 業 の 種 類	臨海土地造成事業
施 工 地 区	勝納地区、中央地区、色内地区小型船だまり		
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

*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。

施 工 地 区 名	勝納地区	
土 地 造 成 状 況 *1	ア 総 事 業 費	4,605,832,000 円
	イ 総 面 積	300,895 m ²
	ウ m ² 当たり造成予定単価 (ア / イ)	15,307 円/m ²
	エ 売 却 予 定 代 金 *2	5,246,418,458 円
	オ 売 却 予 定 面 積	213,002 m ²
	カ m ² 当たり売却予定単価 (エ / オ)	24,631 円/m ²
	キ 事 業 費 回 収 率 (エ × 100 / ア)	114 %
元 利 金 債 発 行 状 況	発 行 額 累 計	— 円
造 成 地 処 分 状 況 (平成31年度まで)	ア 売 却 代 金	4,474,329,158 円
	イ 売 却 面 積	175,703 m ²
	ウ m ² 当たり売却単価 (ア / イ)	25,465 円/m ²

施 工 地 区 名	中央地区	
土 地 造 成 状 況 *1	ア 総 事 業 費	2,061,400,000 円
	イ 総 面 積	56,661 m ²
	ウ m ² 当たり造成予定単価 (ア / イ)	36,381 円/m ²
	エ 売 却 予 定 代 金 *2	1,219,086,388 円
	オ 売 却 予 定 面 積	46,237 m ²
	カ m ² 当たり売却予定単価 (エ / オ)	26,366 円/m ²
	キ 事 業 費 回 収 率 (エ × 100 / ア)	59 %
元 利 金 債 発 行 状 況	発 行 額 累 計	— 円
造 成 地 処 分 状 況 (平成31年度まで)	ア 売 却 代 金	1,149,087,088 円
	イ 売 却 面 積	40,546 m ²
	ウ m ² 当たり売却単価 (ア / イ)	28,340 円/m ²

施 工 地 区 名	色内地区小型船だまり	
土 地 造 成 状 況 *1	ア 総 事 業 費	41,200,000 円
	イ 総 面 積	7,839 m ²
	ウ m ² 当たり造成予定単価 (ア / イ)	5,256 円/m ²
	エ 売 却 予 定 代 金 *2	240,262,500 円
	オ 売 却 予 定 面 積	6,407 m ²
	カ m ² 当たり売却予定単価 (エ / オ)	37,500 円/m ²
	キ 事 業 費 回 収 率 (エ × 100 / ア)	583 %
元 利 金 債 発 行 状 況	発 行 額 累 計	— 円
造 成 地 処 分 状 況 (平成31年度まで)	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

(3) 現在の経営状況

事業費回収率 ※過去3年度分を記載	H29	勝納 114% 中央 59% 色内地区 583%	H30	勝納 114% 中央 59% 色内地区 583%	H31	勝納 114% 中央 59% 色内地区 583%
企業債残高 ※過去3年度分を記載	H29	0千円	H30	0千円	H31	0千円
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	0千円	H30	0千円	H31	0千円
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	0千円	H30	0千円	H31	0千円
売却用土地の時価評価(相当)額 ※過去3年度分を記載	H29	勝納 4,494千円 中央 23,452千円 色内地区 89,108千円	H30	勝納 6,361千円 中央 22,751千円 色内地区 88,926千円	H31	勝納 2,707千円 中央 16,733千円 色内地区 88,762千円
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	H31	0千円
他会計補助金累計額 ※過去3年度分を記載	H29	0千円	H30	0千円	H31	0千円
売却予定地計画 年度経過率 ※過去3年度分を記載	H29	勝納 18% 中央 12% 色内地区 100%	H30	勝納 18% 中央 12% 色内地区 100%	H31	勝納 18% 中央 12% 色内地区 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】 事業費回収率は勝納地区及び色内地区で100%を超えているが、中央地区では下回っている。 計画通りに売却が進んでいない状況となっている。						

(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

未売却造成地については、利用者のニーズに応じて一部貸し付けを行い、歳入確保に努めている。

2. 将来の事業環境

(1) 周辺の社会経済情勢の状況

<p>令和3年1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なか、観光が弱まっており、持ち直しに向けたテンポが緩やかになっている」とあり、設備投資では「2年度は減少見込み」、企業収益では「2年度は減益見込み」となっている。</p> <p>また、令和2年12月期の地域経済動向においても、「景気は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にあるが、持ち直しの動きが見られる。なお、ヒアリングによれば、足下の感染者数増加による下振れ懸念が一部の業種で強まっている」とあり、依然として厳しい状況が続いている。</p>

(2) 土地造成・処分の見通し

<p>土地造成については既に終了している。</p> <p>未売却造成地の早期売却に向け、これまで同様取組を続けていく。</p>

施 工 地 区 名	勝納地区					
項 目	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	合計
造成実績・計画						
造成面積(m ²)	0	0	0	0	0	0
処分実績・計画						
売却面積(m ²)						
売却単価(千円/m ²)						
土地売却収入(千円)						
当該年度末(予定)未売却面積(m ²)						

施 工 地 区 名	中央地区					
項 目	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	合計
造成実績・計画						
造成面積(m ²)	0	0	0	0	0	0
処分実績・計画						
売却面積(m ²)						
売却単価(千円/m ²)						
土地売却収入(千円)						
当該年度末(予定)未売却面積(m ²)						

施 工 地 区 名	色内地区小型船だまり					
項 目	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	合計
造成実績・計画						
造成面積(m ²)	0	0	0	0	0	0
処分実績・計画						
売却面積(m ²)						
売却単価(千円/m ²)						
土地売却収入(千円)						
当該年度末(予定)未売却面積(m ²)						

(3) 組織の見通し

港湾室職員は26人であるが、臨海土地造成事業業務の専任職員はおらず、他業務と合わせて行っている状況であり、現状では現行の人員数を維持することを想定している。

3. 経営の基本方針

これまで同様、未売却造成地の早期売却に向け取組を続けるとともに、売却されるまでは貸し付けにより歳入確保に努める。

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	
-----	--

計画期間内の投資予定なし。

② 収支計画のうち財源についての説明

目 標	これまで同様、未売却造成地の早期売却に向け取組を続けるとともに、売却されるまでは貸し付けにより歳入確保に努める。
-----	--

財源は、貸付による歳入を見込んでいる。

③ 収支計画のうち投資以外の経費についての説明

土地造成事業は完了しており、企業債の償還も終了していることから、経費は売却予定地の分譲価格決定のための、不動産鑑定関係経費(手数料)のみとなっている。

(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	
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	物流拠点港に隣接している優位性を生かして、積極的なPRを行うなど未売却造成地の早期売却を促進する。
売却単価の設定	必要に応じて、適宜時点修正や鑑定評価を行い、売却単価の設定をしている。
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
 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	毎年度進捗管理を行うとともに、事業の運営状況について、概ね5年ごとに検証し、必要があれば経営戦略の見直しを検討する。
---------------------	--

投資・財政計画 (収支計画)

(単位:千円, %)

区 分		年 度	平成29年度	平成30年度	平成31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	令和9年度	令和10年度	令和11年度	令和12年度				
		(決算)	(決算)	(決算)	(決算)	(決算)														
収 益	収 益 的 収 入	1 総 収 益 (A)	37,265	5,338	5,564	6,583	5,300	5,300	5,300	5,300	5,300	5,300	5,300	5,300	5,300	5,300	5,300			
		(1) 営 業 収 益 (B)	29,442																	
		ア 土 地 等 売 却 収 入	29,442																	
		イ 受 託 工 事 収 益 (C)																		
		ウ そ の 他																		
		(2) 営 業 外 収 益	7,823	5,338	5,564	6,583	5,300	5,300	5,300	5,300	5,300	5,300	5,300	5,300	5,300	5,300	5,300	5,300		
		ア 他 会 計 繰 入 金																		
		イ そ の 他	7,823	5,338	5,564	6,583	5,300	5,300	5,300	5,300	5,300	5,300	5,300	5,300	5,300	5,300	5,300	5,300		
		収 支	収 益 的 支 出	2 総 費 用 (D)	215	65	65	419	66	66	208	66	66	208	66	66	208	66	208	66
				(1) 営 業 費 用	215	65	65	419	66	66	208	66	66	208	66	66	208	66	208	66
ア 職 員 給 与 費																				
ウ ち 退 職 手 当																				
イ そ の 他	215			65	65	419	66	66	208	66	66	208	66	66	208	66	208	66		
(2) 営 業 外 費 用																				
ア 支 払 利 息																				
ウ ち 一 時 借 入 金 利 息																				
イ そ の 他																				
3 収 支 差 引 (A)-(D) (E)	37,050			5,273	5,499	6,164	5,234	5,234	5,092	5,234	5,234	5,092	5,234	5,234	5,234	5,092	5,234			
資 本	資 本 的 収 入	1 資 本 的 収 入 (F)																		
		(1) 地 方 債 債 償 還 金																		
		ア 建 設 改 良 費 に 係 る 地 方 債 債 償 還 金																		
		イ 元 利 金 債 償 還 金																		
		(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	資 本 的 支 出	2 資 本 的 支 出 (G)	35,902	16,062	5,499	6,164	5,234	5,234	5,092	5,234	5,234	5,092	5,234	5,234	5,092	5,234	5,234			
		(1) 建 設 改 良 費																		
		ア 土 地 買 収 費 ・ 補 償 費																		
		イ 造 成 費																		
		ウ 職 員 給 与 費																		
		エ そ の 他																		
		(2) 地 方 債 債 償 還 金 (H)																		
		ア 建 設 改 良 費 に 係 る 地 方 債 債 償 還 金																		
		イ 元 利 金 債 償 還 金																		
		(3) 他 会 計 長 期 借 入 金 返 還 金																		
(4) 他 会 計 へ の 繰 出 金	35,902	16,062	5,499	6,164	5,234	5,234	5,092	5,234	5,234	5,092	5,234	5,234	5,234	5,092	5,234					
(5) そ の 他																				
3 収 支 差 引 (F)-(G) (I)	△ 35,902	△ 16,062	△ 5,499	△ 6,164	△ 5,234	△ 5,234	△ 5,092	△ 5,234	△ 5,234	△ 5,092	△ 5,234	△ 5,234	△ 5,234	△ 5,092	△ 5,234					

