

小樽市地域開発事業経営戦略 (見直し原案)

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5月(令和8年3月 一部改訂)

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

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 (令和6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	1,245,736,428 円
	オ 売却予定面積	48,567 m ²
	カ m ² 当たり売却予定単価 (エ / オ)	25,650 円/m ²
	キ 事業費回収率 (エ × 100 / ア)	60 %
元利金債発行状況	発行額累計	— 円
造成地処分状況 (令和6年度まで)	ア 売却代金	1,231,960,428 円
	イ 売却面積	47,447 m ²
	ウ m ² 当たり売却単価 (ア / イ)	25,965 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	2,603 m ²
	ウ m ² 当たり造成予定単価 (ア / イ)	15,828 円/m ²
	エ 売却予定代金 *2	43,912,500 円
	オ 売却予定面積	1,171 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)	107 %
元利金債発行状況	発行額累計	— 円
造成地処分状況 (令和6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

*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	勝納 中央 色内地区	114% 60% 107%	R5	勝納 中央 色内地区	114% 60% 107%	R6	勝納 中央 色内地区	114% 60% 107%
企業債残高 ※過去3年度分を記載	R4		0千円	R5		0千円	R6		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	R4		0千円	R5		0千円	R6		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	R4		0千円	R5		0千円	R6		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	R4	勝納 中央 色内地区	1,351千円 2,270千円 344千円	R5	勝納 中央 色内地区	2,611千円 2,043千円 510千円	R6	勝納 中央 色内地区	3,503千円 5,516千円 459千円
企業債償還のための 積立金残高 ※過去3年度分を記載	R4		0千円	R5		0千円	R6		0千円
他会計補助金累計額 ※過去3年度分を記載	R4		0千円	R5		0千円	R6		0千円
売却予定地計画 年度経過率 ※過去3年度分を記載	R4	勝納 中央 色内地区	18% 2% 100%	R5	勝納 中央 色内地区	18% 2% 100%	R6	勝納 中央 色内地区	18% 2% 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】

本港においては、勝納・中央・色内埠頭小型船だまり地区の計3地区にて土地造成し、令和7年時点で未売却地は全て造成計画上の売却予定年度を経過している状況である。いずれの地区も企業債の償還は終了しており、経営状況は安定している。

造成地の売却状況と事業費回収率について、勝納地区においては18%の未売却地があり、令和7年時点で97%の事業費回収率となる。全ての未売却地を売却した場合、事業費回収率は114%となる見込みである。

また、色内地区は、売却面積0m²であるため事業費回収率も0%だが、全ての未売却地を売却した場合、事業費回収率は107%となる見込みである。

中央地区においては、未売却地が残り2%であり予定通り売却が進んでいる。しかし、当該地区の総事業費には非売却地を含むことに加え、土地需要の低下に伴い販売価格を引き下げてきた経緯もあり、売却が進んでいる一方で事業費回収率は60%に留まっている状況である。

(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や施設利用許可など、弾力的な活用により歳入確保に努めている。
 なお、本計画期間中においては、令和3・4年度に民間事業者へ貸し付けていた中央地区の未売却地の一部について、そのまま当該事業者への売却に結び付いた実績がある。

2. 将来の事業環境

(1) 周辺の社会経済情勢の状況

北海道財務局による令和7年4～6月期の管内経済情勢報告によると、経済情勢の総括判断は「持ち直している」であり、企業収益が2年連続で「減益見込み」、「企業の景況感」は3期連続(令和6年10月～令和7年6月)で「下降」超となっている一方で、設備投資は2年度(令和6・7年度)連続で「増加見込み」となっている。設備投資については、本市周辺のみでなく全国的な物価高により建築資材等が高騰傾向にあり、コスト上昇下において効率的な設備投資を検討しているものと分析する。
 また、令和6年2月期の内閣府の地域経済動向においても、「景気は一部に弱さが見られるものの、持ち直しつつある」とあることから、周辺の経済情勢は回復傾向が続いていると言える。
 本市における人口状況について、本計画の始期である令和3年4月末の111,538人から令和7年4月末には103,632人まで減少しており、人口減少率は7.1%(小樽市 住民基本台帳より)となっている。国立社会保障・人口問題研究所の推計する令和7年の本市人口は101,222人であるため、社人研の推計よりも減少率を抑えている状況であるが、北海道全体の減少率である2.9%を上回っており、依然として人口減少の進行が課題となっている。

(2) 土地造成・処分の見通し

土地造成については既に終了している。
 処分の見通しについて、現時点では事業者からの引き合いは無いが、施設利用許可から売却に繋がった実績もあり未売却地の割合も低いことから、売却までの間は施設利用許可により事業の採算性を確保したうえで、売却を進めていく。

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)	0	0	0	0	0	0
売却単価(千円/m ²)	0	0	0	0	0	0
土地売却収入(千円)	0	0	0	0	0	0
当該年度末(予定)未売却面積(m ²)	0	0	0	0	0	0

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)	4,181	2,463	0	0	0	6,644
売却単価(千円/m ²)	12	13	0	0	0	25
土地売却収入(千円)	51,347	31,527	0	0	0	82,874
当該年度末(予定)未売却面積(m ²)	3,583	1,120	0	0	0	4,703

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 (㎡)	0	0	0	0	0	0
処分実績・計画						
売却面積 (㎡)	0	0	0	0	0	0
売却単価 (千円/㎡)	0	0	0	0	0	0
土地売却収入 (千円)	0	0	0	0	0	0
当該年度末(予定)未売却面積 (㎡)	0	0	0	0	0	0

(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

現在、未売却の造成地については、早期売却の実現に向けた取組を継続しており、売却がなされるまでの間は対象地を流通関連業者等に随時施設利用許可することにより、歳入の確保に努めているところである。

今後は利用許可している事業者に対し売却につながるよう働きかけを行っていく。流通業界は人口減少や物価高騰といった事業リスクを抱えているが、全体として景気も回復の兆しを見せていることから、社会情勢を注視し好機を逃すことなく、適切に販売価格を設定のうえ、引き続き造成計画の達成および未売却地の早期売却に向けた取組を推進していく。

また、土地の売却にあたっては、地区ごとの方針は次のとおりである。

色内地区については、現在、主に船舶置場として施設利用許可を行っているが、既存の利用事業者に対して売却に向けた取組を進めていく予定である。

中央地区については、現在、泊地ゆんせつのための港町土砂ピットとして一時利用しているが、今後コンテナヤード拡充についても検討が必要となる可能性がある。売却を含め、効果的な活用を検討していく必要がある。

勝納地区については、工事資材等ヤードとしての需要もあり複数の市内事業者が施設利用許可をしているため、思うように売却出来ない状況にある。土地利用許可について、随時見直しをしつつ、ポートセールスにより売却に向けた取り組みを進めていく予定である。

これらの取組を通じて、未売却造成地の早期売却を実現するとともに、効率性・快適性・安全性の高い港湾空間の形成に努めていく。

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	
-----	--

計画期間内に新しい投資の予定は無いため、収支計画へ数値の計上はしていない。

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。
-----	--

財源は土地売却収入及び未売却地の利用許可に伴う港湾施設使用料収入を見込んでいる。令和11年まで販売達成に向けた取組を進めたうえで、令和12年度内に全ての未売却地を売却完了する計画としている。

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。不動産鑑定経費は土地評価額によって変動するが、直近では地価も上昇していることから、鑑定経費も増加する可能性がある。なお、本計画においては「公共事業に係る不動産鑑定報酬基準」の「基本鑑定報酬額表」を参照している。

(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										
		令和2年度 (決算)	令和3年度 (決算)	令和4年度 (決算)	令和5年度 (決算)	令和6年度 (決算)	令和7年度 (決算見込)	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
収 益 的 収 入	1 総 収 益 (A)	6,583	55,637	33,889			19,458	19,678	19,458	19,458	19,458	115,875
	(1) 営 業 収 益 (B)		51,391	31,571								96,417
	ア 土 地 等 売 却 収 入		51,391	31,571								96,417
	イ 受 託 工 事 収 益 (C)											
	ウ そ の 他											
	(2) 営 業 外 収 益	6,583	4,246	2,318			19,458	19,678	19,458	19,458	19,458	19,458
	ア 他 会 計 繰 入 金											
	イ そ の 他	6,583	4,246	2,318			19,458	19,678	19,458	19,458	19,458	19,458
	2 総 費 用 (D)	208	110	44								351
	(1) 営 業 費 用	208	110	44								351
ア 職 員 給 与 費												
イ ち 退 職 手 当												
イ そ の 他	208	110	44								351	
(2) 営 業 外 費 用												
ア 支 払 利 息												
イ ち 一 時 借 入 金 利 息												
イ そ の 他												
3 収 支 差 引 (A)-(D) (E)	6,375	55,527	33,845			19,458	19,678	19,458	19,458	19,458	115,524	
資 本 的 収 支	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)	6,375	55,527	33,845			19,458	19,678	19,458	19,458	19,458	115,524
	(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	6,375	55,527	33,845			19,458	19,678	19,458	19,458	19,458	115,524	
(5) そ の 他												
3 収 支 差 引 (F)-(G) (I)	△ 6,375	△ 55,527	△ 33,845			△ 19,458	△ 19,678	△ 19,458	△ 19,458	△ 19,458	△ 115,524	

小樽市産業港湾部港湾室港湾振興課
〒047-0007 小樽市港町5番1号
電話 : (0134)32-4111(内線 7386)
ファクス : (0134)23-1109
メール : kowan@city.otaru.lg.jp
ホームページ : <https://www.city.otaru.lg.jp>