

## 第7章 土地造成事業における経営戦略の推進

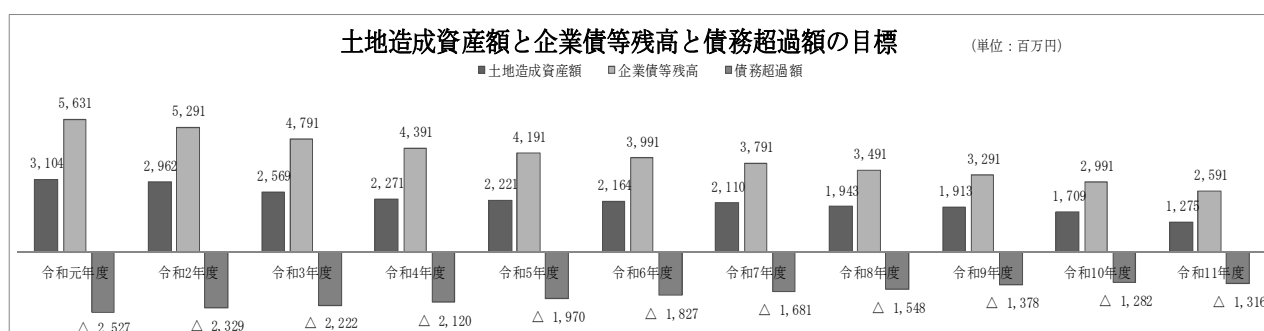
### 1 投資・財政計画

別紙2のとおり

### 2 投資・財政計画策定に当たっての説明

#### (1) 投資・財政計画に当たっての目標

土地造成事業は企業債等残高を抱えており、これを放置することは将来的に利息支出等の大きな負担の発生を招くことから速やかな償還が求められています。そこで、第6章において掲げた経営戦略基本方針をもとに収入を確保し、企業債等残高については令和元年度末見込残高の半数である約30億円の償還を目指します。



#### (2) 収支計画のうち費用に関する説明

土地造成事業では今後新規造成を予定しておりません。そのため、費用については人件費や管理費、企業債等における利息、土地売却に伴う整備費用等を計上しております。なお、本計画において土地評価損は見込んでおりません。

#### (3) 収支計画のうち財源に関する説明

収支計画における財源については第6章の経営戦略基本計画で示しましたように土地の売却代金及び賃貸収入、一般会計からの補助金等を計画しております。

#### (4) 収支計画のうち投資以外の経費についての説明

土地の資産価値については一定とはせず、毎年工業団地ごとで下記のとおり数パーセント低下するものと見込んだうえでシミュレーションを立てております。

○土地評価額下落率の想定

	西浜		雑賀崎		御坊		日高港		熊野
	売却	賃貸	売却	賃貸	売却	賃貸	売却	賃貸	売却
R1	-1.5%	-5.9%	-1.0%	-8.2%	-3.0%	-15.5%	-4.0%	-16.7%	-3.0%
R2									
R3									
R4									
R5									
R6	-1.0%	-3.0%	-0.5%	-2.5%	-2.0%	-6.0%	-3.0%	-9.0%	-2.0%
R7									
R8									
R9									
R10									
R11	-0.5%	-1.0%	0.0%	-0.7%	-1.0%	-3.0%	-2.0%	-6.0%	-1.0%

※賃貸部分については3年に一度（令和2年度、5年度、8年度、11年度）見直します。

### 3 今後検討予定の取り組みの概要

#### (1) 今後の投資・財源等についての検討事項

##### ①新規造成について

土地造成事業では今後新規での土地造成は検討しておりません。また、未造成となっている御坊（熊野）工業団地について事前造成は行わず、企業から要望があった場合に造成するオーダーメイド方式での造成を基本としております。なお、御坊（熊野）工業団地については、工業団地としての造成のみならず幅広い活用方法の可能性について検討を加えているところです。

##### ②土地処分の見通しについて

第6章において説明しましたとおり西浜工業団地を中心に事業用借地権設定契約の期間満了を迎える土地があります。そのため期間満了後に当該土地の購入に至るよう売り込みを実施し、収入確保の取り組みを引き続き実施してまいります。なお、予定通り売却が進まなかった場合においても、土地賃貸契約を継続する等、土地活用を行い少しでも多くの収入が確保できるよう取り組んでまいります。

##### ③賃貸方式の活用について

第6章において説明しましたとおり現在においても事業用定期借地制度を活用して賃貸収入を得ているところですが、未活用となっている土地についても、売却が行われるまでの間賃貸方式を活用して収入の確保ができるよう取り組んでまいります。

##### ④一般会計補助金について

第6章において説明しましたとおり令和10年度まで一般会計からの補助金を受けることが

計画されております。しかし、試算上令和 10 年度末時点においても債務超過の状態となっていることが見込まれるため、一般会計補助金については令和 11 年度以降においても継続もしくは増額等について検討してまいります。

#### ⑤職員数に関する事項について

第 5 章において説明しましたとおり現在のところ職員数は 3 名で、必要最小限の人員で運営しているため、職員数の見直しについては当経営戦略では検討しておりません。なお、将来的に土地売却が大幅に進み、土地造成事業の運営・維持管理の負担が大きく減った場合には人員や組織についての見直しを検討してまいります。

#### (2) 行動計画の策定と進捗管理について

土地造成事業は、将来的な負担の増加を避けるために企業債の早期償還を行い債務超過の縮減に努めることが求められており、前述したように土地の早期処分や有効活用を通じて収入の確保等に取り組むこととしております。そのため、公営企業課において、これらの目標達成のための具体的な行動内容や実施時期を盛り込んだ行動計画の整理及び策定を行い、それに沿った事業を実施してまいります。

また、土地の需要については不確実な要素が多く、土地造成事業はその影響を大きく受けやすい事業であります。そのため、行動計画については絶えず状況に応じた見直しを行い、適切な進捗管理を行ってまいります。

#### (3) 公営企業として事業を実施する必要性

土地造成事業は、これまで県北部臨海部を中心とした造成を進めてきた結果、石油精製業や電気業等、県外企業を含めた数多くの企業の進出につながり、地域における雇用の創出や税収の増加に寄与することとなりました。また、市街地域を中心とした住工混在問題との調整を図りながらも事業を進めてきたところです。このように、産業振興を通じた地域活性化を促進することに加えて、公益性が求められる事業であるため公営企業として実施する必要があると考えます。

その上で、土地造成事業は債務超過の状態となっているように厳しい状況にあるため、事業譲渡や民間委託、指定管理者制度等の様々な手法を検討し、状況を改善させる必要があります。未造成となっている御坊（熊野）工業団地については、オーダーメイド方式による工業団地の造成を基本としておりますが、工業団地の造成のみならず幅広い活用方法を検討しており、事業を展開する際には民間の活用を行うことも一つの選択肢として検討してまいります。また、既に造成された工業団地についても様々な手法の検討も行き、速やかな未処分地の処分が求められているところではありますが、現状では採算をとることが困難な事業であると考えられます。従いまして、基本的には公営企業として直接事業を実施する方針ではありますが、民間の活用により債務超過の解消という課題を解決できる手法がないか検討を続けて、事業が持続的に実施できるよう取り組んでまいります。

○別紙2（資金収支シミュレーション）

（単位：千円）

		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		
収益的 収入	総収益	366,012	599,794	509,150	248,998	270,949	268,588	382,072	240,680	423,148	494,908		
	営業収益	営業収益	189,004	422,786	332,142	71,990	93,941	91,580	205,064	66,822	249,290	481,034	
		土地売却収益	86,741	325,490	248,697	0	22,389	22,713	138,242	0	184,468	428,084	
		営業雑収益（賃貸収入）	102,264	97,297	83,445	71,990	71,552	68,867	66,822	66,822	64,823	52,951	
		その他	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	営業外収益	営業外収益	177,008	177,008	177,008	177,008	177,008	177,008	177,008	173,858	173,858	13,874	
		雑収入（賃貸等収入）	15,447	15,447	15,447	15,447	15,447	15,447	15,447	12,297	12,297	9,313	
		他会計補助金	157,000	157,000	157,000	157,000	157,000	157,000	157,000	157,000	157,000	0	
		その他	4,561	4,561	4,561	4,561	4,561	4,561	4,561	4,561	4,561	4,561	
	収益的 支出	総費用	150,535	448,812	316,620	72,933	96,669	94,138	203,878	74,965	238,956	455,094	
		営業費用	営業費用	141,523	436,314	305,622	63,135	84,405	82,674	193,214	63,135	228,126	445,764
			土地売却原価	78,388	373,179	242,487	0	21,270	19,539	130,078	0	164,991	382,629
			人件費	27,170	27,170	27,170	27,170	27,170	27,170	27,170	27,170	27,170	27,170
			その他	35,965	35,965	35,965	35,965	35,965	35,965	35,965	35,965	35,965	35,965
営業外費用		営業外費用	9,012	12,498	10,998	9,798	12,264	11,464	10,664	11,830	10,830	9,330	
		支払利息	9,012	12,498	10,998	9,798	12,264	11,464	10,664	11,830	10,830	9,330	
		その他	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
		当年度純利益	215,477	150,982	192,530	176,065	174,280	174,450	178,194	165,715	184,192	39,814	
現金収支		293,865	524,161	435,016	176,065	195,550	193,988	308,273	165,715	349,183	422,443		
資本的 収支		資本的収入	0	1,157,000	1,916,000	1,418,000	0	0	1,157,000	1,916,000	0	0	
		企業債（借換に係る収入）	0	1,157,000	1,916,000	1,418,000	0	0	1,157,000	1,916,000	0	0	
		資本的支出	340,000	1,657,000	2,316,000	1,623,000	200,000	200,000	1,457,000	2,116,000	305,000	400,000	
		企業債等満期償還（借換債）	0	1,157,000	1,916,000	1,418,000	0	0	1,157,000	1,916,000	0	0	
	企業債等繰上償還	340,000	500,000	400,000	200,000	200,000	200,000	300,000	200,000	300,000	400,000		
	土地造成費	0	0	0	5,000	0	0	0	0	5,000	0		
資本的収支	△ 340,000	△ 500,000	△ 400,000	△ 205,000	△ 200,000	△ 200,000	△ 300,000	△ 200,000	△ 305,000	△ 400,000			
流 動 資 産	流動資産	3,054,789	2,686,141	2,422,967	2,343,557	2,282,782	2,222,261	2,063,459	1,998,935	1,839,010	1,428,121		
	現金預金残高（前年度繰越金含む）	92,530	116,691	151,707	122,772	118,322	112,311	120,583	86,298	130,481	152,924		
	土地造成資産額	2,962,259	2,569,450	2,271,260	2,220,785	2,164,460	2,109,951	1,942,875	1,912,637	1,708,529	1,275,197		
	西浜工業団地	1,767,168	1,740,660	1,471,983	1,449,903	1,413,566	1,399,431	1,250,602	1,238,096	1,051,220	628,430		
	雑賀崎工業団地	294,388	76,681	75,915	75,156	74,780	74,406	74,034	73,664	73,295	73,295		
	日高港工業団地	644,038	618,277	593,546	569,804	552,710	515,178	499,723	484,731	470,189	460,785		
	御坊工業団地	226,587	104,656	101,517	98,471	96,502	94,572	92,680	90,827	89,010	88,120		
	御坊（熊野）工業団地	30,078	29,176	28,301	27,452	26,902	26,364	25,837	25,320	24,814	24,566		
流 動 負 債	13,296	13,296	13,296	13,296	13,296	13,296	13,296	13,296	13,296	13,296			
企 業 債 等 残 高	5,291,000	4,791,000	4,391,000	4,191,000	3,991,000	3,791,000	3,491,000	3,291,000	2,991,000	2,591,000			
債務超過額（土地造成資産額と企業債等残高の差）	△ 2,328,741	△ 2,221,550	△ 2,119,740	△ 1,970,215	△ 1,826,540	△ 1,681,049	△ 1,548,125	△ 1,378,363	△ 1,282,471	△ 1,315,803			
健全化法施行令第16条により算定した資金の不足額（※注1）	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			

※単位未満四捨五入により合計と内訳が合わない場合があります。

（※注1）資金不足比率の算定に用いる資金の不足額を算定するものです。「資金の不足額（法適用企業）＝（流動負債＋建設改良費等以外の経費の財源に充てるために起こした地方債の現在高－流動資産）－解消可能資金不足額」  
土地造成事業会計では計画年度中資金の不足はなく、資金剰余額が発生する見込みです（ただし、企業債等残高＞資金剰余額であるため「0」と表示）。