

岩内町臨海部土地造成事業経営戦略

団 体 名 : 北海道岩内町

事 業 名 : 岩内町臨海部土地造成事業

策 定 日 : 令和 5 年 10 月

計 画 期 間 : 令和 5 年度 ~ 令和 14 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60年4月1日
職 員 数	3 人 (兼任)	事 業 の 種 類	臨海部土地造成事業
施 工 地 区	岩内町字大浜、共和町梨野舞納		
民 間 活 用 の 状 況	ア 民間委託	—	
	イ 指定管理者制度	—	
	ウ PPP・PFI	—	

(2) 土地造成状況等

施 工 地 区 名	新港地区	
土地造成状況 (平成5年度までに造成) *1	ア 総事業費	920,000,000 円
	イ 総面積	154,633 m ²
	ウ m ² 当たり造成予定単価 (ア / イ)	5,950 円/m ²
	エ 売却予定代金 *2	949,394,750 円
	オ 売却予定面積	132,720 m ²
	カ m ² 当たり売却予定単価 (エ / オ)	7,153 円/m ²
	キ 事業費回収率 (エ × 100 / ア)	103.20 %
元金債発行状況 (平成20年度までに償還)	発行額累計	904,000,000 円
造成地処分状況 (平成29年度) ※直近年度分を記載	ア 売却代金	103,724,800 円
	イ 売却面積	16,207 m ²
	ウ m ² 当たり売却単価 (ア / イ)	6,400 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	R2	867.8	%	R3	790.2	%	R4	1,381.7	%
企業債残高 ※過去3年度分を記載	R2	0	千円	R3	0	千円	R4	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	R2	0	千円	R3	0	千円	R4	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	R2	0	千円	R3	0	千円	R4	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	R2	422,467	千円	R3	404,850	千円	R4	417,800	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	R2	0	千円	R3	0	千円	R4	0	千円
他会計補助金累計額 ※過去3年度分を記載	R2	0	千円	R3	0	千円	R4	0	千円
売却予定地計画 年度経過率 ※過去3年度分を記載	R2	-	%	R3	-	%	R4	-	%

【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】

岩内港新港地区において、昭和58年度からフェリー埠頭の整備を行うとともに、新港工業団地の造成を進め、平成2年に岩内町と新潟県を結ぶ日本海フェリー航路の就航が実現しました。
その後、新港工業団地への企業立地が徐々に進んでいきましたが、フェリー会社の経営不振により、航路は平成11年度に休止、平成17年度で廃止となったことに伴い、当エリアにおける企業進出の流れにも大きく影響を受け現在に至っています。
近年の経営状況としては、単年度の事業費回収率が土地貸付収入により100%を超えているものの、約50%以上の土地が売却されておらず、一部は雪捨場などの用途に使われている中、平成29年に2区画、本年も2区画と、いずれも立地済み企業から追加購入の意思表示があり契約へと進んだことなど、明るい兆しも見え始めてきております。

(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

長引く景気低迷の影響等で、造成地の売却も中々進まないことから、貸地として賃借をし、年間約6,000千円の収入を得られています。

2. 将来の事業環境

(1) 周辺の社会経済情勢の状況

本町を取り巻く情勢は、北海道横断自動車道・北海道新幹線の整備、泊原発の避難道路の整備に加え、本年5月北海道岩宇及び南後志地区沖が再エネ海域利用法における「有望な区域」に新たに整理されるなど、著しく変化し、今後の物流の加速による港湾利用の促進が期待されております。
とりわけ、再生可能エネルギー分野においては、当臨海部土地造成エリアの新たな利活用や企業の立地に繋がる可能性を秘めていることから、将来を見据え、時代に即した営業活動へと取り組みをシフトしていく必要があります。

(2) 組織の見直し

現在、臨海部土地造成事業は、建設経済部建設課(管理係)において所管しており、他の業務を兼務する中で、「課長1名」、「係長1名」、「主事1名」の3人体制となっています。
業務の特殊性や、今後、当該エリアが社会情勢的にも活発化していく公算が高いことなど、専門的な知識も必要なことから、知識の蓄積・継承が効率的に進むような組織運営に努めます。

3. 経営の基本方針

岩内町総合振興計画では、「目標4 持続可能なまちづくり」、「基本施策2 持続可能な都市基盤の整備」のなかで工業団地の利用促進を主要な取組に掲げるとともに、「目標3 活気あふれるまちづくり」、「基本施策3 地域に根付く建設・商工業の振興」のなかで企業立地の促進を主要な取組に掲げていることから、企業誘致によってもたらされる地域経済の活性化、雇用創出等の波及効果に資する取組の一環として臨海部土地造成事業を取り進めています。
今後とも町の企業誘致所管と連携し、地域内外へのPR活動など、積極的な営業活動を展開していく一方で、事業経営としては約3億円に上る累積赤字額を抱えていることから、財政健全化の視点においても細心の注意を払い経営に臨んでまいります。

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

今回の計画期間中に、投資に係る現在進行形の項目や具体的な計画はありませんので、収支計画で、「資本的収支」に数値の計上をしておりません。

② 収支計画のうち財源についての説明

今回の計画期間中の財源としては、「土地売却収入」と「土地貸付収入」の2項目で構成しています。

○土地売却収入は本年(令和5年度)契約へと進んでおります既存立地企業との売買額を計上しています。(45,235千円)

○土地貸付収入は、令和5年10月現在、5の事業所(官公庁舎)と賃貸借契約を締結しておりますが、「聞き取りによりある程度担保されたもの」、「状況的に当面、現状がキープされるであろうと考えられるもの」、「実績等の分析から、期待値として一定程度計上するもの」を区分し盛り込んでおります。

③ 収支計画のうち投資以外の経費についての説明

今回の計画期間中の経常経費として、次の項目を計上しています。

【営業費用】

- 土地借上料…工業団地案内看板設置用として
- 修繕料…看板及び照明器具等の維持管理として
- 手数料…看板の企業名称作成分として
- 委託料…用地売却時の分筆図作成業務として

【営業外費用】

- 委託料…土地鑑定評価業務として
- その他…その他雑費として

(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	当事業用地の総面積154,633㎡のうち、21,913㎡が未造成であることから、今後、整備時期の見通しに関し検討を重ねるとともに、本戦略の計画期間中において整備の必要性が生じる場合には必要経費の試算を行い、事業運営のシミュレーションに役立ててまいります。
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	具体的な構想として、現在、分譲用地でありながら、国・道・町及び地域住民の雪捨場となっているエリアがあるため、町の義務教育学校整備に伴い既存小中学校跡地を代替場所(雪捨場)に確保できた場合、売却用地としての営業活動を再開したいと考えます。 いずれにしても企業立地による経済効果等の観点から、今後とも企業誘致所管と連携の上、営業活動に取り組んでまいります。
売却単価の設定	売却単価に関しては、今後の営業活動に大きく影響する要素であることから、国や北海道の公的地価調査、不動産鑑定士による土地鑑定評価業務、類似する土地の売買実例などに注視しつつ、慎重に検討を重ねてまいります。
企業債	当面、新たな企業債の発行予定はありませんが、事業エリア内の未造成地を整備しようとした場合に企業債の活用が想定されます。 なお、整備済用地の施工年次に発行した企業債に関しては、既に償還済みとなっています。
繰入金	過去に累積赤字の一部解消のため、一般会計から繰入を実施した経緯がありますが、近年は土地貸付収入を安定的に得られており、地道ではあるものの、着実に赤字解消へと向かっていることや、地方自治法に基づく「繰上充用」と一般会計からの資金運用によって、一時借入等の利子負担が生じることなく運営されております。当面は現行の状態を堅持し、一般会計繰入金に頼らず経営したいものと考えています。
資産の有効活用等による収入増加の取組	土地売却が中々実現へと進まない現状からも、これまでと同様、貸地としての賃借精度を有効的に進めてまいります。
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	現在、経常経費としての委託料については、土地の売却時に伴う境界標設置等の測量業務と不動産鑑定士による土地鑑定評価業務があげられますが、前者は「営業活動上」の必要経費で、後者は「財政健全化法上」の資金不足比率算定に用いることを大きな目的としております。 今後は、時代の流れに即した効果的な営業活動が実現できるよう新たな手法等に関しても内部で検討いたします。
職員給与費	当面は職員の兼務による体制が続くものと見込まれており、同会計で職員給与費を計上する予定はありません。
その他の取組	

5. 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	随時、進捗管理(モニタリング)を行いつつ、必要な時期に見直し(ローリング)を講ずることにより、本経営戦略の事後検証、更新を実施してまいります。
---------------------	---

