

愛媛地域開発事業経営戦略

団 体 名 : 愛媛県

事 業 名 : 宅地造成事業

策 定 日 : 平成 30 年 3 月 (令和2年8月修正)

計 画 期 間 : 平成 30 年度 ~ 令和 15 年度

1. 事業概要

*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) 事業形態等

法適(全部適用・一部適用) 非 適 の 区 分	非適用	事業開始年度	昭和53年8月1日
職 員 数	3人	事業の種類	臨海土地造成事業
施 工 地 区	松山港外港地区		
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	松山港外港地区		
土 地 造 成 状 況 (平成28年度までに造成) *1	ア 総 事 業 費		4,377,248,000円
	イ 総 面 積		130,800m ²
	ウ m ² 当たり造成予定単価 (ア / イ)		33,465円/m ²
	エ 売 却 予 定 代 金 *2		3,417,633,000円
	オ 売 却 予 定 面 積		117,604m ²
	カ m ² 当たり売却予定単価 (エ / オ)		29,060円/m ²
	キ 事 業 費 回 収 率 (エ × 100 / ア)		78.07%
元 利 金 債 発 行 状 況 (平成27年度までに償還)	発 行 額 累 計		953,000,000円
造 成 地 処 分 状 況 (平成28年度) ※直近年度分を記載	ア 売 却 代 金		3,288,843,505円
	イ 売 却 面 積		117,604m ²
	ウ m ² 当たり売却単価 (ア / イ)		27,965円/m ²

*1 造成が開始された地区であつ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) 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

売却予定がないため、支障ない場合に限り、一時貸付を行っている。
(例: 売却土地に係る建設事務所等)

2. 経営の基本方針

新たな土地の造成はしない。

3. 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

* 複数の施工地区を有する事業にあつては、施工地区ごとの内訳も作成すること。

(2) 土地造成・処分計画等について

* 土地処分が完了していない地区について、処分が完了するまでの造成実績・計画及び処分実績・計画を記載すること。

* 複数の施工地区を有する事業にあつては、施工地区ごとに作成すること。

施 工 地 区 名	松山港外港地区					
項 目	平成18年度	平成19年度	平成26年度	平成27年度		合計
造成実績・計画						
造成面積(m ²)						
処分実績・計画						
売却面積(m ²)	15,740	27,107	19,234	43,400		105,481
売却単価(千円/m ²)	37	37	27	28		
土地売却収入(千円)	580,000	1,002,843	512,000	1,194,000		3,288,843
当該年度末(予定)未売却面積(m ²)	95,260	68,153	48,919	5,519		

(3) 投資・財政計画(収支計画)の策定に当たつての説明

* 複数の施工地区を有する事業にあつては、施工地区ごとの考え方がわかるよう記載すること。

① 収支計画のうち投資についての説明

Blank area for explanation of investment in the收支計画.

② 収支計画のうち財源についての説明

土地造成は完了している。公共用地整備事業特別会計の借入金については、港湾整備事業により整備した港湾施設の使用料収入を充てる予定。

③ 収支計画のうち投資以外の経費についての説明

--

(4) 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

(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事業費回収率等の指標に係る目標値を記載すること。

*1 (1)において黒字の場合においても、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。

*2 複数の施工地区を有する事業にあつては、施工地区ごとの考え方・検討状況がわかるよう記載すること。

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に関する事項	
新規造成計画に関する事項	
民間の活力の活用に関する事項 (PPP・PFI など)	
その他	

② 今後の財源についての考え方・検討状況

土地処分の見直しに関する事項	松山港外港地区の造成地について、残り1区画(約0.4ha)が残地となっており、売却見込はない。
売却単価の設定に関する事項	不動産鑑定により決定する。
繰入金に関する事項	
賃貸方式による造成地活用に関する事項	企業からの要望に応じ検討する。
その他	

③ 投資以外の経費についての考え方・検討状況

民間の活力の活用に関する事項 (指定管理者制度、PPP・PFI など)	新たな造成計画が当面見込まれないことから必要ない。
職員給与費に関する事項	
委託費に関する事項	
その他	

4. 公営企業として実施する必要性

- *1 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。
- *2 複数の施工地区を有する事業にあつては、施工地区ごとの考え方がわかるよう記載すること。

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。

5. 経営戦略の事後検証、更新等に関する事項

経営戦略の事後検証、更新等に関する事項	港湾整備事業収入より公共用地整備事業特別会計からの借入金の返済を検討する。
---------------------	---------------------------------------

