

松浦市宅地造成事業(臨海土地造成)経営戦略

団 体 名 : 松浦市

事 業 名 : 宅地造成事業(臨海土地造成:法非適用)

策 定 日 : 令和 8 年 3 月

計 画 期 間 : 令和 7 年度 ~ 令和 16 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	法非適	事 業 開 始 年 月 日	平成12年度
職 員 数	兼任3人	事 業 の 種 類	臨海土地造成事業
施 工 地 区	水産加工団地		
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	水産加工団地	
土 地 造 成 状 況 (平成24年度に売却済) *1	ア 総 事 業 費	915,091,000 円
	イ 総 面 積	72,112 m ²
	ウ m ² 当 たり 造 成 予 定 単 価 (ア / イ)	12,690 円/m ²
	エ 売 却 予 定 代 金 *2	677,148,645 円
	オ 売 却 予 定 面 積	72,016 m ²
	カ m ² 当 たり 売 却 予 定 単 価 (エ / オ)	9,390 円/m ²
	キ 事 業 費 回 収 率 (エ × 100 / ア)	74 %
元 利 金 債 発 行 状 況 (平成24年度に償還済)	発 行 額 累 計	432,600,000 円
造 成 地 処 分 状 況 (平成31年度) ※直近年度分を記載	ア 売 却 代 金	659,204,145 円
	イ 売 却 面 積	70,403 m ²
	ウ m ² 当 たり 売 却 単 価 (ア / イ)	9,363 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	74.00%	R5	74.00%	R6	74.00%
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	4,139千円	R5	4,139千円	R6	4,139千円
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	100%	R5	100%	R6	100%
【現在の経営状況】 ・本宅地造成事業についての取り組みは、水産加工団地に立地した企業に対して実施している海水供給及び排水処理の施設運営が主なものとなっている。 ・施設については、老朽化が進行しており修繕料が増加傾向にあるが、海水供給量及び排水処理量の増加により、他会計繰入を行わず、単独での事業運営の可能性がみえてきた。しかし、立地企業の排水量の増加に伴い、施設の増強を実施する必要がある。 ・事業費回収率は100%を超えていない状況であるが、未売却造成地1,709㎡のうち1575.52㎡・36.92㎡は緑地の隣接地であり進入路がなく実質的に売却が困難である。また、96.14㎡は用悪水路となっており、売却が困難であるため普通財産として管理し売却予定面積から除外している。 ・売却予定地計画年度過率については、上記のとおり未売却造成地1,709㎡が残っているが実質的に売却が困難なため、100%とする。						

(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

・活用していない。

2. 将来の事業環境

(1) 周辺の社会経済情勢の状況

・令和8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「緩やかに回復しているある」であり、前回に続き維持となっている。また、個人消費は「物価上昇の影響がみられるものの、回復しつつある」、設備投資は「7年度は減少見込み」となっており、一部に持ち直しの動きがみえてきていると言える。先行きについては、「雇用・所得環境の改善や各種政策効果が緩やかな回復を支えることが期待される。ただし、今後の物価動向、米国の通商政策、金融資本市場の変動等の影響に注意する必要がある」となっている。

(2) 土地造成・処分の見通し

・1(3)により、未売却造成地の処分の見通しはない。

施 工 地 区 名		水産加工団地					
項 目		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	合計
造成実績・計画		0	0	0	0	0	0
	造成面積(㎡)	0	0	0	0	0	0
処分実績・計画		0	0	0	0	0	0
	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(㎡)	1612.86	1612.86	1612.86	1612.86	1612.86	1612.86

(3) 組織の見通し

・水産課全8人のうち、臨海土地造成事業の管理に関わる職員は3人であり、全て兼任職員である。
・定期的に人事異動が行われているが、現行の人数を維持することを想定しており、人事異動した職員の分は職員が代わってもノウハウの継承が行えるよう業務の共有を図っていく。

3. 経営の基本方針

・未売却の土地については、売却が困難であることから現状維持とする。
・施設の運営については、施設管理の委託業者と連携しながら、健全な運営を継続するとともに、他会計繰入を行わずに単独での事業運営を目指す。

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

目	標	
		・計画的な施設の修繕を行うことにより、経費の平準化に努めます。

・施設や付帯設備の老朽化が著しいため、施設管理の委託業者と連携しながら、緊急性や必要性を考慮しながら修繕等を随時行っていく。

② 収支計画のうち財源についての説明

目	標	
		・海水供給施設及び排水処理施設の使用料の徴収率を100%とする。

・水産加工団地の立地企業による海水使用料及び排水処理使用料を条例に基づき徴収する。

③ 収支計画のうち投資以外の経費についての説明

・投資以外の主な経費としては、施設の管理業務委託料となる。効率的な施設管理を行うため、委託業者等と連携を図る。

(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	・水産加工団地立地企業の排水量の増加に伴い、排水処理施設の増強が必要である。

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	—
売却単価の設定	—
企業債	—
繰入金	・令和4年度より単独での事業運営を目標としているが、緊急的な修繕等により一般会計からの繰入金が必要な場合もある。
資産の有効活用等による収入増加の取組	—
その他の取組	・排水処理施設の増強に伴う経費について、財政部局と協議を行い計画を検討する。また近年の物価高騰や施設増強に備え使用料の見直し検討も必要である。

③ 投資以外の経費についての考え方・検討状況

委託料	・施設の維持管理に係る委託料については、内容を精査し、必要最低限となるように努める。
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	・本宅地造成事業についての取り組みは、水産加工団地に立地した企業に対して実施している海水供給及び排水処理の施設運営が主なものとなっており、受け皿となりうる団体・協議会等も存在しない。また、民間企業による運営も馴染まない。 ・今後の土地造成については、現在のところ事業は実施していないが、新たな土地造成について検討段階である。 ・よって、引き続き公営企業として実施していく必要がある。
----------------------	---

【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	・毎年の決算後、経営戦略の収支計画との乖離や内容の整合を検証するとともに、排水処理施設の増強計画等により、後年に影響が出てくる場合には収支計画を修正する。
---------------------------------	---

[illegible]

