

室蘭市地域開発事業経営戦略

団 体 名 : 室蘭市

事 業 名 : 宅地造成事業(臨海土地造成)

策 定 日 : 令和 3 年 6 月

計 画 期 間 : 令和 3 年度 ~ 令和 12 年度

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	法適(一部適用)	事業開始年月日	昭和32年4月1日
職員数	1 人 (港湾整備事業と兼務)	事業の種類	臨海土地造成事業
施工地区	崎守地区、祝津絵鞆地区、入江地区		
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	崎守地区、祝津絵鞆地区、入江地区	
土地造成状況 (平成元年度までに造成)	ア 総事業費	14,047,370,000 円
	イ 総面積	1,294,635 m ²
	ウ m ² 当たり造成予定単価 (ア / イ)	10,850 円/m ²
造成地処分状況 (令和2年度) ※直近年度分を記載	ア 売却代金	75,541,840 円
	イ 売却面積	5,075 m ²
	ウ m ² 当たり売却単価 (ア / イ)	14,885 円/m ²

(3) 現在の経営状況

企業債残高 ※過去3年度分を記載	H30	—	R1	—	R2	—
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	H30	—	R1	—	R2	—
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	H30	—	R1	—	R2	—
売却用土地の 時価評価(相当)額 ※過去3年度分を記載	H30	3,605,285千円	R1	3,467,421千円	R2	3,244,069千円
企業債償還のための 積立金残高 ※過去3年度分を記載	H30	—	R1	—	R2	—
他会計補助金累計額 ※過去3年度分を記載	H30	—	R1	—	R2	—

【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】

売却用土地の売却が進んでおらず311,882㎡が未売却であり、企業債の償還は終了しているものの一時借入金で補っている状況にある。
売却用土地の資産減耗が毎年多額に発生しており帳簿価格の切下げが続いている。

(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

未売却土地311,882㎡のうち、令和2年度は33,464㎡を賃貸方式により活用しており、その賃借料は24,094千円/年となっている。

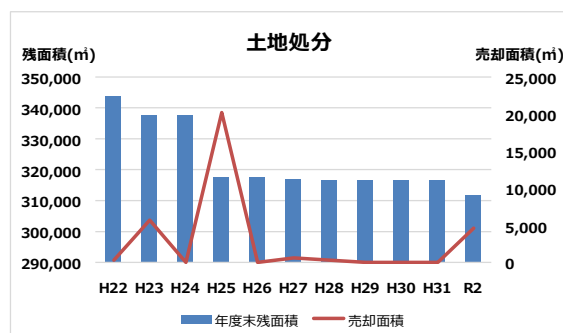
2. 将来の事業環境

(1) 周辺の社会経済情勢の状況

令和3年1月期における管内経済情勢報告(北海道財務局)によると、経済情勢の総括判断は「新型コロナウイルス感染症の影響により厳しい状況にあるなか、観光が弱まっており、持ち直しに向けたテンポが緩やかになっている」となっており、周辺の経済情勢は持ち直しの動きがあるものの、新型コロナウイルス感染症の影響により厳しい状況が続いていると言える。
ただし、臨海土地造成事業における土地の売却や貸付の視点で考察すると、現時点では新型コロナウイルス感染症の影響はほぼ受けていない。
物流拠点として土地の利用を検討している旨の相談等が数社から寄せられているので、継続的なPR活動などを通して利用促進を目指していく。

(2) 土地造成・処分の見通し

土地の売却については、年度によってばらつきが大きくなってきている。今後も売却が確実な案件は多くないため、一定の売却額を保つことは難しいことが想定される。
しかし、民間事業者等の需要や意向を把握し、利用促進に向けて取り組んでいく。



(3) 組織の見通し

室蘭市港湾部に19名従事しているが、港湾整備事業会計に係る職員は1名であり、今後も継続していく予定である。

3. 経営の基本方針

料金体系の見直しや土地の利用促進などにより、機能強化に必要な財源の確保を図っていく。
未売却土地について、売却に至るまでの間、賃貸方式による資産の有効活用を図っていく。

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	説明
	新規の土地造成事業の予定はないため、既存の土地の有効活用を図っていく。

経営戦略期間中に新たな投資計画はありません。

② 収支計画のうち財源についての説明

目 標	説明
	賃貸方式により活用する土地の使用料水準の見直しにより、収益性の向上による財源の拡充を図っていく。

土地貸付料は、港湾整備事業の料金体系見直しに準じる。
港湾整備事業の料金体系は、他港との比較考慮等を行いながら料金体系の見直しを行う。

③ 収支計画のうち投資以外の経費についての説明

保有土地の維持管理のために必要な経費を現在と同水準で見込んでいる。

(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	—
売却単価の設定	路線価や公示地価比準をもとに簡易価値算定を実施する。
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	港湾整備事業会計では、臨海土地造成事業に加え、港湾整備事業においても料金体系の見直しや公共上屋の荷さばき用地への転換などを行うことで収益の改善を図り、会計全体として適切な財源確保を継続して検討していく。

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	各年度の決算確定後には収支計画との乖離や内容の整合を確認しつつ、計画中期の5年後を目途に総合的な検証を行い、必要に応じて内容の見直しを行う。
-------------------------	--

(単位:千円,%)

区 分	年 度		前々年度	前年度	本年度	4年度	5年度	6年度	7年度	8年度	9年度	10年度	11年度	12年度
			(決算)	(決算見込)										
収 益 的 収 入	1. 営業収益 (A)		22,098	103,079	100,276	27,219	30,274	30,274	30,274	30,274	30,274	30,274	30,274	30,274
	(1) 土地等売却収益			75,542	75,903	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000
	(2) 受託工事収益													
	(3) その他		22,098	27,537	24,373	12,219	15,274	15,274	15,274	15,274	15,274	15,274	15,274	15,274
	2. 営業外収益		1	1,211	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	(1) 補助金			1,210										
	他会計補助金			1,210										
	その他補助金													
	(2) 長期前受金戻入													
	(3) その他		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	収入計 (C)		22,099	104,290	100,277	27,220	30,275	30,275	30,275	30,275	30,275	30,275	30,275	30,275
	1. 営業費用		134,755	207,821	154,847	74,868	73,635	72,424	71,235	70,067	68,920	67,794	66,688	65,602
	(1) 職員給与													
基給														
退職給付														
その他														
(2) 土地等売却原価		130,946	204,012	151,038	71,059	69,826	68,615	67,426	66,258	65,111	63,985	62,879	61,793	
動力費														
修繕費														
材料費														
その他		130,946	204,012	151,038	71,059	69,826	68,615	67,426	66,258	65,111	63,985	62,879	61,793	
(3) 減価償却費		3,809	3,809	3,809	3,809	3,809	3,809	3,809	3,809	3,809	3,809	3,809	3,809	
(4) その他														
2. 営業外費用		1,305	1,825	955	2,255	2,255	2,255	2,255	2,255	2,255	2,255	2,255	2,255	
(1) 支払利息		1,186	1,191	703	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	
(2) その他		119	634	252	255	255	255	255	255	255	255	255	255	
支出計 (D)		136,060	209,646	155,802	77,123	75,890	74,679	73,490	72,322	71,175	70,049	68,943	67,857	
経常損益 (C)-(D) (E)		△ 113,961	△ 105,356	△ 55,525	△ 49,903	△ 45,615	△ 44,404	△ 43,215	△ 42,047	△ 40,900	△ 39,774	△ 38,668	△ 37,582	
特別利益 (F)														
特別損失 (G)														
特別損益 (F)-(G) (H)														
当年度純利益(又は純損失) (E)+(H)		△ 113,961	△ 105,356	△ 55,525	△ 49,903	△ 45,615	△ 44,404	△ 43,215	△ 42,047	△ 40,900	△ 39,774	△ 38,668	△ 37,582	
繰越利益剰余金又は累積欠損金 (I)		△ 5,513,829	△ 5,619,185	△ 5,674,710	△ 5,724,613	△ 5,770,228	△ 5,814,632	△ 5,857,847	△ 5,899,894	△ 5,940,794	△ 5,980,568	△ 6,019,236	△ 6,056,818	
流動		3,343,559	3,149,385	2,991,501	2,915,407	2,843,601	2,773,006	2,703,600	2,635,362	2,568,271	2,502,306	2,437,447	2,373,674	
うち未収金		435	5,348	10,115	10,115	10,115	10,115	10,115	10,115	10,115	10,115	10,115	10,115	
うち売出土地(簿価)														
うち未売出土地(簿価)														
流動		4,780,628	4,688,477	4,582,309	4,552,309	4,522,309	4,492,309	4,462,309	4,432,309	4,402,309	4,372,309	4,342,309	4,312,309	
うち建設改良費														
うち一時借入金		4,780,000	4,680,000	4,580,000	4,550,000	4,520,000	4,490,000	4,460,000	4,430,000	4,400,000	4,370,000	4,340,000	4,310,000	
うち未払金		117	6,327	159	159	159	159	159	159	159	159	159	159	
うち土地前受金														
累積欠損金比率 ((I) / (A)-(B) × 100)		△ 24,952	△ 5,451	△ 5,659	△ 21,032	△ 19,060	△ 19,207	△ 19,349	△ 19,488	△ 19,623	△ 19,755	△ 19,883	△ 20,007	
地方財政法施行令第15条第1項により算定した資金不足額 (L)		△ 1,438,707	△ 1,539,092	△ 1,590,808	△ 1,636,902	△ 1,678,708	△ 1,719,303	△ 1,758,709	△ 1,796,947	△ 1,834,038	△ 1,870,003	△ 1,904,862	△ 1,938,635	
営業収益一受託工事収益 (A)-(B) (M)		22,098	103,079	100,276	27,219	30,274	30,274	30,274	30,274	30,274	30,274	30,274	30,274	
地方財政法による資金不足の比率 ((L)/(M) × 100)		△ 6,511	△ 1,493	△ 1,586	△ 6,014	△ 5,545	△ 5,679	△ 5,809	△ 5,936	△ 6,058	△ 6,177	△ 6,292	△ 6,404	
健全化法施行令第16条により算定した資金不足額 (N)		△ 1,438,707	△ 1,539,092	△ 1,590,808	△ 1,636,902	△ 1,678,708	△ 1,719,303	△ 1,758,709	△ 1,796,947	△ 1,834,038	△ 1,870,003	△ 1,904,862	△ 1,938,635	
健全化法施行規則第6条に規定する解消可能資金不足額 (O)														
健全化法施行令第3条第1項第2号ハに規定する土地評価差額 (P)		27,299												
健全化法施行規則第9条第3号Eにより算定した未売出土地収入見込額 (Q)														
健全化法施行令第17条により算定した事業の規模 (R)		22,098	103,079	100,276	27,219	30,274	30,274	30,274	30,274	30,274	30,274	30,274	30,274	
健全化法第22条により算定した資金不足比率 ((N)/(R) × 100)		△ 6,511	△ 1,493	△ 1,586	△ 6,014	△ 5,545	△ 5,679	△ 5,809	△ 5,936	△ 6,058	△ 6,177	△ 6,292	△ 6,404	

(単位:千円)

区 分		年 度		前々年度 (決算)	前年度 (決算 見込)	本年度	4年度	5年度	6年度	7年度	8年度	9年度	10年度	11年度	12年度
		前年度	本年度												
資 本 的 収 入	資 本 的 収 入	1. 企 業 債													
		建設改良費に係る企業債													
		元 利 金 債 等													
		2. 他 会 計 出 資 金													
		3. 他 会 計 補 助 金													
		4. 他 会 計 負 担 金													
		5. 他 会 計 借 入 金													
		6. 国(都道府県)補助金													
		7. 固 定 資 産 売 却 代 金													
	8. 工 事 負 担 金														
	9. そ の 他														
	計 (A)														
	(A)のうち翌年度へ繰り越さ れる支出の財源充当額 (B)														
	純計 (A)-(B) (C)														
支 出	支 出	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. 企 業 債 償 還 金													
		建設改良費に係る企業債償還金													
		元 利 金 債 等 償 還 金													
		3. 他 会 計 長 期 借 入 返 還 金													
		4. 他 会 計 へ の 支 出 金													
		5. そ の 他													
		計 (D)													
		資本的収入額が資本的支出額に 不足する額 (D)-(C) (E)													
		補 填 財 源	補 填 財 源	1. 損 益 勘 定 留 保 資 金											
2. 利 益 剰 余 金 処 分 額															
3. 繰 越 工 事 資 金															
4. そ の 他															
計 (F)															
補填財源不足額 (E)-(F)															
他 会 計 借 入 金 残 高 (G)															
企 業 債 残 高 (H)															

○他会計繰入金

(単位:千円)

区 分		年 度		前々年度 (決算)	前年度 (決算 見込)	本年度	4年度	5年度	6年度	7年度	8年度	9年度	10年度	11年度	12年度
		前年度	本年度												
収 益 的 収 支 分	収 益 的 収 支 分				1,210										
	うち基準内繰入金				1,210										
	うち基準外繰入金														
資 本 的 収 支 分	資 本 的 収 支 分														
	うち基準内繰入金														
	うち基準外繰入金														
合 計	合 計				1,210										