

佐世保市地域開発事業経営戦略

団 体 名 : 佐世保市

事 業 名 : 宅地造成事業

策 定 日 : 令和 3 年 3 月

計 画 期 間 : 令和 3 年度 ~ 令和 12 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 用 の 区 分	非適用	事 業 開 始 年 月 日	平成18年4月1日
職 員 数	0 人	事 業 の 種 類	臨海土地造成事業
施 工 地 区	三浦地区		
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	三浦地区	
土地造成状況 (平成17年度までに造成) *1	ア 総事業費	2,965,300,000 円
	イ 総面積	52,000 m ²
	ウ m ² 当たり造成予定単価 (ア / イ)	57,025 円/m ²
	エ 売却予定代金 *2	4,938,244,310 円
	オ 売却予定面積	37,580 m ²
	カ m ² 当たり売却予定単価 (エ / オ)	131,406 円/m ²
	キ 事業費回収率 (エ × 100 / ア)	166.53 %
元利金債発行状況 (令和8年度までに償還)	発行額累計	3,434,971,318 円
造成地処分状況 (令和元年度) ※直近年度分を記載	ア 売却代金	0 円
	イ 売却面積	0 m ²
	ウ m ² 当たり売却単価 (ア / イ)	0 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	H29	172.72%	H30	172.71%	R01	171.01%
企業債残高 ※過去3年度分を記載	H29	729,004千円	H30	595,802千円	R01	462,600千円
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	H29	0千円	H30	0千円	R01	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	H29	163,150千円	H30	256,682千円	R01	454,620千円
企業債償還のための 積立金残高 ※過去3年度分を記載	H29	0千円	H30	0千円	R01	0千円
他会計補助金累計額 ※過去3年度分を記載	H29	1,626,348千円	H30	1,651,498千円	R01	1,703,035千円
売却予定地計画 年度経過率 ※過去3年度分を記載	H29	0%	H30	0%	R01	0%

【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】

本市の中心部で市民に開かれた水辺空間である三浦地区の土地利用について、新たな港湾空間の整備を行う再開発事業として「ポータルネッサンス21計画」を策定し、平成6年度から土地造成事業を開始、平成17年度に基盤整備が完了した。その後、公募により一部土地の売却は進んだものの、平成20年度の世界的な経済情勢の悪化を受けて土地売却が滞り、収入の確保が困難になったため、ポータルネッサンス21計画を見直し、平成22年度に土地売却に加え事業用定期借地による活用も可能とした「三浦地区みなとまちづくり計画」を策定した。

売却予定面積37,580㎡のうち現在約88%の土地が売却されていない状況で、このうち70%は事業用定期借地権による賃貸、30%の未売出土地はイベントなどの一時貸付やクルーズ客船における観光バスの駐車場として活用している。これらの貸付収入では企業債を償還することができず一般会計からの繰入金に依存した経営状況であったが、令和5年度以降は貸付収入が企業債償還額を上回る見込みである。

(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

造成地の売却が進んでおらず、未売却造成地の70%である23,367㎡を事業用定期借地権による賃貸方式により商業施設として活用している。その賃貸料は100,596千円/年となっている。また、残りの未売却土地(新みなと暫定広場)9,717㎡については、イベントなどの一時貸付を行っており、企業債の元利金償還に充てている。

2. 将来の事業環境

(1) 周辺の社会経済情勢の状況

令和2年10月期における九州財務局の管内経済情勢報告によると、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、厳しい状況にあるものの、緩やかに持ち直しつつある」であり、令和2年4月期から2期連続で経済活動の抑制による厳しい状況が続いていたが、緩やかな上方修正となっている。しかし、先の読めない流動的な感染状況の変化により、雇用情勢や企業の景況感は依然として厳しく、感染症の動向など管内経済を下押しするリスクにも今後留意する必要があるとみていることから、予断を許さない状況といえる。

臨海土地造成事業についても、事業用定期借地を行っている商業施設も令和2年3月に一時休業に追い込まれ、新みなと暫定広場で例年実施されていたイベントが中止になるなど貸付収入に影響が出ており、今後の経済情勢についても注視する必要がある。

(2) 土地造成・処分の見通し

「1. 事業概要」における「(3)現在の経営状況」及び「(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」とおり、土地造成は完了しており新たな土地造成の見通しはない。土地の処分に関しては、現在の未売却土地の利用方針について一定整理しているが、事業用定期借地権による賃貸借契約が満了を迎える令和14年度までに新たな処分計画を策定する必要がある。

(3) 組織の見直し

専任の職員を配置せず他の港湾事業との兼務であり、数年で異動する一般職員であることから、職員が替わってもノウハウの継承が行えるよう業務の見える化や共有、研修の充実を図っていく。
職員給与費は、時間外勤務手当のみ予算計上している。

3. 経営の基本方針

1. 未売却土地の有効活用による貸付収入の確保

事業用定期借地権設定による賃貸方式により活用している土地は、企業に事業を継続してもらうことで貸付収入の確保に努める。また、新みなと暫定広場についても、一時貸付だけでなく年間貸付など利用者からの要請に柔軟に対応することで更なる収入の確保に努める。

2. 土地の早期処分

事業用定期借地権による賃貸借契約が満了した後、土地の処分ができるだけ早く進められるよう、企業の動向や社会経済情勢をふまえた処分計画を策定する。

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

土地造成は完了しており未売却土地の貸付方針は一定整理しているため、今のところ既存の造成計画の見直し及び新規の造成計画の実施はない。

② 収支計画のうち財源についての説明

収支計画期間中の土地の売却収入は見込めないが、貸付収入は定期借地等により比較的安定するものと考えており、令和2年度の各港湾施設の利用状況を基にした令和3年度予算ベースで推移すると見込む。

企業債(既発債)については約定どおり償還する。令和5年度以降の単年度収支は黒字となる見込みであるため、残債の繰上償還を行うなど財政の健全化を図る。

③ 収支計画のうち投資以外の経費についての説明

一時貸付として活用している未売却土地はアスファルト舗装の劣化やひび割れがみられるため、貸付収入の範囲内で補修工事を実施し利用者に対して安全安心な港湾施設の利用を提供する。

職員給与を含むその他の費用については、節減に努め収支の均衡を図る。

(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	—

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	—
資産の有効活用等による収入増加の取組	—
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	—
職員給与費	—
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	事業の経営状況について、「第7次佐世保市総合計画」における事業評価をふまえながら、概ね3年から5年ごとに見直しを実施し、決算の公表後、経営戦略の収支計画との乖離を検証し、後年に影響が出てくる場合は、収支計画を修正するなど必要に応じて経営戦略の改定を検討する。 経営戦略の改定を行った際は、改定版を議会・住民に対して公開する。
---------------------	---