

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(臨海土地造成)

策 定 日 : 令和 3 年 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っては、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	法非適用	事 業 開 始 年 月 日	平成6年10月
職 員 数	- 人	事 業 の 種 類	臨海土地造成事業
施 工 地 区	浄土ヶ浦地区		
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	浄土ヶ浦地区	
土 地 造 成 状 況 (令和3年度までに造成) (令和5年度までに売却) *1	ア 総 事 業 費	696,444,000 円
	イ 総 面 積	39,927 m ²
	ウ m ² 当たり造成予定単価 (ア / イ)	17,443 円/m ²
	エ 売 却 予 定 代 金 *2	333,334,290 円
	オ 売 却 予 定 面 積	24,788 m ²
	カ m ² 当たり売却予定単価 (エ / オ)	15,430 円/m ²
	キ 事 業 費 回 収 率 (エ × 100 / ア)	48 %
元 利 金 債 発 行 状 況 (平成17年度までに償還)	発 行 額 累 計	571,100,000 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)	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

(3) 現在の経営状況

事業費回収率 ※過去3年度分を記載	H290%	H300%	R元0%
企業債残高 ※過去3年度分を記載	H290千円	H300千円	R元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	H290千円	H300千円	R元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	H290千円	H300千円	R元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	H29483,093千円	H30483,093千円	R元483,093千円
企業債償還のための 積立金残高 ※過去3年度分を記載	H290千円	H300千円	R元0千円
他会計補助金累計額 ※過去3年度分を記載	H29572,820千円	H30572,820千円	R元572,820千円
売却予定地計画 年度経過率 ※過去3年度分を記載	H290%	H300%	R元0%
【上記の収益、資産等の状況を踏まえた現在の経営状況の分析】 造成工事は完了したものの計画時の進出希望者の皆減によって、インフラ整備が未了のままとなっていたため、令和元年度からインフラ整備に取り掛かり、令和3年度中の完了、売却を計画しています。			

(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

該当はありません

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8月期における長崎県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、足下では一部に下げ止まりの兆しがみられる。」であり、緩やかな持ち直しの動きがみられます。また、設備投資は減少見込み、企業の景況感は「下降」超えとなっています。

(2) 土地造成・処分の見通し

水産市場関係者へ水産加工団地への進出希望調査を行った結果、進出に興味を示している業者が数社ありました。また、水産市場関係者以外からの問い合わせもあり、土地売却ができる可能性は高いです。

2期工事分(6,830㎡)については、1期工事分の処分見通しにより計画決定を行う予定です。

施 工 地 区 名		浄土ヶ浦地区					
項 目		令和 2 年度	令和 3 年度	令和 4 年度	令和 5 年度	令和 6 年度	合計
造成実績・計画							
造成面積（㎡）		24,788					24,788
処分実績・計画							
売却面積（㎡）				14,773			14,773
売却単価（千円/㎡）				15			
土地売却収入（千円）				227,947			227,947
当該年度末（予定）未売却面積（㎡）		21,603		6,830			6,830

(3) 組織の見通し

卸売市場管理事務所全職員(4人)のうち、造成区域の管理に係る職員は2人であり、全て兼任職員です。

職員数は現行人数の見込みであり、人事異動で職員が代わっても業務が滞ることがないよう、業務の見える化や共有を図っていきます。

3. 経営の基本方針

水産市場の背後地に水産加工業関係者が集約する団地を配置することによって、水産業の拠点を作り水産業の活性化を図ります。

売却に向けて必要となる整備については、必要最低限のものとします。

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

目 標	第1期開発範囲のインフラ整備については、令和3年度中での完了を目標に計画しています。
-----	--

※計画期間内に実施する主な投資の内容（造成地区名、時期、金額など）について、図表なども適宜用いながら、分かりやすく記載すること。

※また、収支計画の策定に当たって反映した取組について、内容（対象造成地区、時期、金額など）を記載すること。



①	約750坪（約2,475㎡）
②	約800坪（約2,642㎡）
③	約806坪（約2,662㎡）
④	約1,080坪（約3,565㎡）
⑤	約880坪（約2,923㎡）
⑥	約153坪（約506㎡）
1期計	約4,469坪（約14,773㎡）
⑦	約580坪（約1,917㎡）
⑧	約771坪（約2,545㎡）
⑨	約717坪（約2,368㎡）
2期計	約2,068坪（約6,830㎡）

	令和元年度	令和2年度	令和3年度
開発許可申請・許可取得			
上下水道整備工事(1期)			
公園(広場)整備工事(1期)			
道路整備工事(1期)			
土地売却手続(1期)			

② 収支計画のうち財源についての説明

目 標	・販売収入による独立採算での分譲を目標とします。 ・収入については、造成事業に要した事業費の額に至るまで、一般会計側へ帰属させます。
-----	--

<取組例>

- ・土地売却の促進
インフラ整備が完了次第、売却案内を行っていく計画としております。
- ・売却単価の設定
売却単価の設定については、鑑定評価額を基に市内部機関により設定する予定としております。
- ・資産の有効活用（例：遊休資産の売却や貸付、債券運用の導入、太陽光発電など）に関する事項
遊休資産がないか再確認し、資産の有効活用が図られないか検討していきます。

③ 収支計画のうち投資以外の経費についての説明

<取組例>

- ・委託料に関する事項
加工団地を維持していくために、水路清掃等を行っていく必要があります。
- ・職員給与費に関する事項
職員の給与費は、卸売市場特別会計から支出を行います。

(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	第2期分のインフラ整備については、第1期分の販売状況等をみて検討する予定です。
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	・造成計画時から水産市場関係者を優先的に募集することで計画を立てております。 ・その後、都市計画用途に従った業種を対象に募集先を広げていく計画です。
売却単価の設定	・土地の鑑定評価額、路線価等を踏まえ、適切な価格を見込む必要があります。
企業債	
繰入金	第2期分については、最低限のインフラ整備を行うこととして、事業費の増大（繰入金の増）とならないように取り組んでいくこととします。
資産の有効活用等による 収入増加の取組	事業完成後は、早期売却に向け取り組んでいきます。
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	・土地の管理としては、草刈・水路清掃のみで、必要最低限の業務を委託しています。
職員給与費	・市場管理部門の職員が併任して行っております。
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	・水揚げから加工までを集約する拠点を整備することで、水産業界の活性化が図られ、市の施策である「水産業の振興」に寄与します。
----------------------	---

【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。

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	・土地分譲等に応じて、収支計画の見直しを図ります。
-------------------------	---------------------------

[illegible]

[illegible]

(単位:千円)

[illegible]