

下関市地域開発事業経営戦略

団 体 名	:	下関市			
事 業 名	:	臨海土地造成事業			
策 定 日	:	令和 3 年 2 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 の 区 分	非適	事 業 開 始 年 月 日	昭和56年4月1日
職 員 数	2人	事 業 の 種 類	臨海土地造成事業
施 工 地 区	東港地区、長府地区、新港地区、西山地区		
民 間 活 用 の 状 況	ア 民間委託	令和2年度より、宅地建物取引業者等と媒介契約を締結する、成功報酬型土地売却仲介制度を開始(新港地区)	
	イ 指定管理者制度	—	
	ウ PPP・PFI	—	

(2) 土地造成状況等

施 工 地 区 名	西山地区		東港地区		長府地区		新港地区	
	地区別明細	西山地区	東港地区	長府地区	新港地区	計		
土 地 造 成 状 況 (令和元年度までに造成) *1	ア 総 事 業 費	981,824,000円	4,388,588,000円	1,655,700,000円	6,641,580,000円	13,667,692,000円		
	イ 総 面 積	48,800㎡	61,056㎡	42,305㎡	235,178㎡	387,339㎡		
	ウ ㎡当たり造成予定単価(ア/イ)	20,119円/㎡	71,878円/㎡	39,137円/㎡	28,241円/㎡	35,286円/㎡		
	エ 売 却 予 定 代 金 *2	1,027,770,000円	3,898,839,957円	839,391,800円	4,628,899,300円	10,394,901,057円		
	オ 売 却 予 定 面 積	36,203㎡	61,056㎡	42,257㎡	235,178㎡	374,694㎡		
	カ オのうち売却済面積	36,203㎡	25,816㎡	3,306㎡	40,923㎡	106,248㎡		
	キ オのうち未売却面積	0㎡	35,240㎡	38,951㎡	194,255㎡	268,446㎡		
	ク ㎡当たり売却予定単価(エ/オ)	28,389円/㎡	63,857円/㎡	19,864円/㎡	19,683円/㎡	27,742円/㎡		
	ケ 事 業 費 回 収 率 (エ×100/ア)	104.7%	88.8%	50.7%	69.7%	76.1%		
元 利 金 債 発 行 状 況	発行額累計	—	—	—	—	—		
造 成 地 処 分 状 況 (令和元年度)	ア 売却代金	—	—	—	954,438,600円	954,438,600円		
	イ 売却面積	—	—	—	34,374㎡	34,374㎡		
	ウ ㎡当たり売却単価(ア/イ)	—	—	—	27,766円/㎡	27,766円/㎡		

*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) 現在の経営状況

事業費回収率	H29	72.8 %	H30	78.0 %	R1	76.1 %
企業債残高	H29	1,879,400 千円	H30	2,799,000 千円	R1	1,960,561 千円
上記のうち満期一括償還企業債残高	H29	1,879,400 千円	H30	2,799,000 千円	R1	1,960,561 千円
上記のうち、5年以内に償還期限が到来するもの	H29	1,879,400 千円	H30	2,799,000 千円	R1	1,960,561 千円
売却用土地の時価評価(相当)額	H29	1,129,026 千円	H30	2,727,093 千円	R1	5,010,146 千円
歳入歳出決算(実質収支)	H29	△ 2,834,884 千円	H30	△ 2,757,102 千円	R1	△ 2,689,612 千円
企業債償還のための積立金残高	H29	— 千円	H30	— 千円	R1	— 千円
他会計補助金累計額	H29	— 千円	H30	— 千円	R1	— 千円

【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】

過去に造成した土地の売却が進まず、造成地の評価額が下がり、事業費回収率が50%台となっている地区がある。また、全地区合計の事業費回収率は76%程度となるが、新港地区の総事業費には漁業権の先行補償費の立替分(約27億)が含まれているため、これを控除すると事業費回収率は95%程度となる。

令和元年度末の臨海土地造成事業特別会計の実質収支は、26.9億円の赤字となっているが、売却されていない土地を貸し付けることにより単年度収支では黒字を確保しており、赤字額は徐々に減少している。

企業債現在高は、令和元年度末で19.6億円であり、全て新港地区の造成事業に係るものであり、他地区の企業債については、平成24年度に繰上償還を実施し、後年度の利子負担の軽減を図っている。

今後は、令和元年度から分譲を本格化した新港地区の土地の売却により、企業債の償還や土地開発基金からの借入金の返還を進め、負債総額の圧縮による経営の健全化が必要である。

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月期における管内経済情勢報告によると、経済情勢の総括判断としては、「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、持ち直しの動きがみられる」となっており、同9月期の総括判断「下げ止まりの動きがみられる」から上方修正がなされている。

特に製造業の設備投資では、老朽化した設備の更新などが見込め、前年度を上回るとの見通しであり、経済情勢は少しずつ持ち直しに向かうものと言える。

しかしながら、企業収益は、令和2年度は減益見込みとなる一方、企業の景況感は「上昇」超に転じ、先行きは「下降」超に転じる見込みとなっていることから、今後も経済情勢に注視が必要である。

(2) 土地造成・処分の見通し

企業へのヒアリングや面談により、新港地区及び長府地区への進出に興味を示している企業からの問い合わせや視察が複数認められる。また、令和2年度から新港地区の土地の販売促進のため、市独自の営業活動と並行して、成功報酬型土地売却仲介制度を取り入れ、民間の宅地建物取引業者等が持つ情報量を活用した販売促進策を展開しているところであるが、進出を検討している企業の情報が寄せられつつある。

新港地区では製造業向けの産業ゾーン(15ha)を有しており、進出企業の業種によっては、まとまった土地の需要が見込まれるところである。

施 工 地 区 名	東港地区、長府地区、新港地区、西山地区					
項 目	令和元年度	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
造成実績・計画						
造成面積 (㎡)	374,694	—	—	—	—	—
処分実績・計画						
売却面積 (㎡)	34,374	2,666	18,703	42,445	31,675	7,700
売却単価 (千円/㎡)	27.8	24.5	23.6	21.2	20.1	19.5
土地売却収入 (千円)	954,439	65,317	440,716	901,311	635,199	150,381
当該年度末(予定)未売却面積 (㎡)	268,446	265,780	247,077	204,632	172,957	165,257

項 目	令和7年度	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
造成実績・計画						
造成面積 (㎡)	—	—	—	—	—	—
処分実績・計画						
売却面積 (㎡)	16,050	18,874	17,516	2,458	7,559	7,559
売却単価 (千円/㎡)	18.1	18.4	17.6	19.9	17.1	17.5
土地売却収入 (千円)	290,012	348,225	308,983	48,799	129,497	132,252
当該年度末(予定)未売却面積 (㎡)	149,207	130,333	112,817	110,359	102,800	95,241

(3) 組織の見直し

港湾局全職員数49人(渡船事務所及び会計年度任用職員を除く)のうち、臨海土地造成事業の職員は2人となっている。将来的な組織及び職員数については、市全体の組織・職員の定員管理の適正化の中での対応となるが、保有地の早期売却に向けて、不断の業務の見直しに努める。

3. 経営の基本方針

平成30年11月に策定した下関港長期構想、及び平成31年3月に改訂した下関港港湾計画の実現に向けて、以下の2点を経営の基本方針とする。

① 土地利用需要を的確にとらえた、まちづくりと一体となった事業運営

みなを中心として発展してきた下関市の特性を活かし、臨海部の企業活動環境の向上による港湾物流機能の強化や、ウォーターフロント開発を始めとした賑わい空間創出のための土地利用など、土地利用需要を的確にとらえ、本市のまちづくりと一体となった事業運営を行う。

② 造成地の早期売却による経営の健全化

造成地の売却が促進されることにより、臨海土地造成事業の経営の健全化が図られるだけでなく、港湾貨物の創出や雇用の場の創出が期待できるものであるため、特に、令和元年度から分譲を本格化した新港地区の産業振興用地については、企業の投資マインドやニーズを逃すことなく情報収集を行い、地域経済の活性化のためにも関係部局と連携して早期売却に向けて営業活動を強化する。

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

令和元年度に新港地区の産業振興用地の造成が完了したため、当面は新規造成には着手せず、現在造成済みの土地の売却による既発債の償還を最優先とする。

② 収支計画のうち投資以外の経費についての説明

〔収益的収入〕

- ・営業収益のうち「土地等売却収入」は、造成地の売却収入である。
- 「その他」は、造成済みの土地の貸付収入である。東港地区の造成地は市の中心部に位置しており、にぎわい創出のため、飲食店やアミューズメント施設を誘致し土地を貸し付けている。今後も、本市のまちづくりと一体となったウォーターフロント開発に資する土地としての活用を見込んでいる。
- ・営業外収益のうち「その他」は、下関港(新港地区)港湾整備事業の先行漁業補償費の立替えに係る受入金である。

〔収益的支出〕

- ・営業費用のうち「その他」は、土地の売却に係る不動産鑑定評価や土地の維持管理に要する経費である。
- ・営業外費用のうち「その他」は、土地開発基金への借入金返済金である。

(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

① 今後の投資についての考え方・検討状況

新規造成計画	平成30年11月に策定した下関港長期構想、及び平成31年3月に改訂した下関市港湾計画において、本港地区の物流機能の移転・集約による港湾施設の再編を位置づけている。事業手法としては、突堤間を埋め立てることにより新たなふ頭用地を確保し、その前面に岸壁を整備することで、荷役作業の効率化と港湾エリア内の安全性の向上を図るものであり、ふ頭用地背後の土地造成は、臨海土地造成事業により実施することとなるが、全体計画の調整の過程で年度間の投資の平準化に努める。
民間活用	令和2年度から、新港地区の土地の売却については、宅地建物取引業者等と媒介契約を締結する、成功報酬型土地売却仲介制度を開始しているが、効果を検証し対象地区を拡大する。

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	本市の臨海土地造成事業で売出中の土地は、本州から大陸への最短距離に位置し、国際物流ターミナルに隣接した立地条件にある。そのため、国際情勢の変化に応じたマーケット分析を行うことで、下関港の優位性を活かせる企業抽出を行い、効率的な企業誘致を進める。また、民間企業の情報力・営業力を活用した誘致企業の発掘や、関係機関との連携強化による情報共有及び営業戦略を構築する。
企業債	現時点では、土地の売却により既発債の償還を行う計画としているが、造成地の売却が進まないまま償還期限を迎えた場合は、元利金債を発行する。 元利金債・・・造成地等の売却が進まないまま償還期限が到来した、建設改良費の財源に充てた企業債の元利償還金の支払いに充てるため、当該企業債を充てた地区の現存する資産の総額から、当該地区に係る既発債の今後の元利償還金の総額を控除した額を対象限度額として、企業債(元利金債)を発行するもの。
その他の取組	本収支計画では、新港地区の土地の売却を重点的に進め、臨海土地造成事業の経営の健全化を進めることとし、令和6年度までに企業債の償還を完了、令和10年度までに土地開発基金借入金の返還を完了し、計画最終年度となる令和12年度末時点で、累積赤字を12.5億円までに圧縮させる計画としている。その際、財政健全化法 ^(※1) で規定する、売出土地の収入見込額は11.4億円となり、保有資産と累積赤字額がほぼ均衡することとなる。 なお、新港地区の漁業権の先行補償の国による再取得残額3億円を、本収支計画の収入に反映していないこと、また、現在貸付している未売出土地の売却次第で将来的な赤字の解消は可能と見込む。

※1 地方公共団体の財政の健全化に関する法律

③ 投資以外の経費についての考え方・検討状況

委託料	保有地の売却に向けて、分筆等が必要となった場合の測量及び不動産鑑定評価等を見込んでいる。
職員給与費	給料・職員手当等の見直しや、定員管理については、市全体の定員管理計画の中での対応となるが、保有地の売却が進むにつれ、専任職員の減を見込んでいる。

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	経営戦略策定後、継続して安定的な経営を行うため、毎年度の決算確定後に、経営戦略の収支計画との乖離を検証するなど進捗管理(モニタリング)を行う。 なお、改訂については、中間年次にあたる令和7年度(2025年度)とする。
---------------------	---

投資・財政計画
（収支計画）

区 分		(単位：千円、%)											
		1 令和1年度 〔決算〕	2 令和2年度 〔決算見込〕	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度	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
収益的 収 入	1 総 収 益 (A)	1,047,309	220,861	518,825	1,021,731	736,308	250,479	390,110	448,323	408,080	147,896	228,594	230,358
	(1) 営 業 収 益 (B)	1,047,309	155,862	518,825	1,002,420	736,308	250,479	390,110	448,323	408,080	147,896	228,594	230,358
	ア 土 地 等 売 却 収 入	954,439	65,317	440,716	901,311	635,199	150,381	290,012	348,225	308,983	48,799	129,497	132,252
	イ 受 託 工 事 収 益 (C)												
	ウ そ の 他	92,870	90,545	78,109	101,109	101,109	100,098	100,098	100,098	99,097	99,097	99,097	98,106
	(2) 営 業 外 収 益		64,999		19,311								
	ア 他 会 計 繰 入 金												
	イ そ の 他		64,999		19,311								
	2 総 費 用 (D)	25,380	33,509	52,419	31,559	31,063	30,140	315,000	315,000	315,000	45,449	15,000	15,000
	(1) 営 業 費 用	23,323	31,737	50,623	30,000	30,000	30,000	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000
	ア 職 員 給 与 費	12,457	13,295	12,637	12,637	12,637	12,637	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000
	うち 退 職 手 当												
	イ そ の 他	10,866	18,442	37,986	17,363	17,363	17,363	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000
	(2) 営 業 外 費 用	2,057	1,772	1,796	1,559	1,063	140	300,000	300,000	300,000	30,449		
	ア 支 払 利 息	2,057	1,772	1,796	1,559	1,063	140						
うち 一 時 借 入 金 利 息													
イ そ の 他							300,000	300,000	300,000	30,449			
3 収 支 差 引 (A)-(D) (E)	1,021,929	187,352	466,406	990,172	705,245	220,339	75,110	133,323	93,080	102,447	213,594	215,358	
資本的 収 入	1 資 本 的 収 入 (F)	116,000											
	(1) 地 方 債	116,000											
	建設改良費に係る地方債	116,000											
	元 利 金 債 等												
	(2) 他 会 計 補 助 金												
	(3) 他 会 計 借 入 金												
	(4) 固 定 資 産 売 却 代 金												
	(5) 国 (都 道 府 県) 補 助 金												
	(6) 工 事 負 担 金												
	(7) そ の 他												
	2 資 本 的 支 出 (G)	1,070,439	65,317	426,172	735,984	635,199	97,889						
	(1) 建 設 改 良 費	116,000											
	土 地 買 収 費												
	補 償 費												
	造 成 費	115,999											
職 員 給 与 費													
そ の 他	1												
(2) 地 方 債 償 還 金 (H)	954,439	65,317	426,172	735,984	635,199	97,889							
建設改良費に係る地方債償還金	954,439	65,317	426,172	735,984	635,199	97,889							
元 利 金 債 等 償 還 金													
(3) 他 会 計 長 期 借 入 金 返 還 金													
(4) 他 会 計 へ の 繰 出 金													
(5) そ の 他													
3 収 支 差 引 (F)-(G) (I)	△ 954,439	△ 65,317	△ 426,172	△ 735,984	△ 635,199	△ 97,889							

投資・財政計画
（収支計画）

区 分	年 度												
	1 令和1年度 〔決算〕	2 令和2年度 〔決算 見込〕	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度	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	
収 支 再 差 引 (E)+(I) (J)	67,490	122,035	40,234	254,188	70,046	122,450	75,110	133,323	93,080	102,447	213,594	215,358	
積 立 金 (K)													
前年度からの繰越金 (L)													
前年度繰上充用金 (M)	2,757,102	2,689,612	2,567,577	2,527,343	2,273,155	2,203,109	2,080,659	2,005,549	1,872,226	1,779,146	1,676,699	1,463,105	
形 式 収 支 (J)-(K)+(L)-(M) (N)	△ 2,689,612	△ 2,567,577	△ 2,527,343	△ 2,273,155	△ 2,203,109	△ 2,080,659	△ 2,005,549	△ 1,872,226	△ 1,779,146	△ 1,676,699	△ 1,463,105	△ 1,247,748	
翌年度へ繰り越すべき財源 (O)													
実 質 収 支 黒 字 (P)													
(N)-(O) 赤 字 (Q)	2,689,612	2,567,577	2,527,343	2,273,155	2,203,109	2,080,659	2,005,549	1,872,226	1,779,146	1,676,699	1,463,105	1,247,748	
赤 字 比 率 ($\frac{(Q)}{(B)-(C)} \times 100$)	256.8%	1,647.3%	487.1%	226.8%	299.2%	830.7%	514.1%	417.6%	436.0%	1,133.7%	640.0%	541.7%	
収 益 的 収 支 比 率 ($\frac{(A)}{(D)+(H)} \times 100$)	106.9%	223.5%	108.4%	133.1%	110.5%	195.6%	123.8%	142.3%	129.5%	325.4%	1,524.0%	1,535.7%	
地方財政法施行令第27条第1項により算定した 資 金 不 足 額 (R)	2,689,612	2,567,577	2,527,343	2,273,155	2,203,109	2,080,659	2,005,549	1,872,226	1,779,146	1,676,699	1,463,105	1,247,748	
営 業 収 益 一 受 託 工 事 収 益 (B)-(C) (S)	1,047,309	155,862	518,825	1,002,420	736,308	250,479	390,110	448,323	408,080	147,896	228,594	230,358	
地 方 財 政 法 に よ る 資 金 不 足 の 比 率 ((R)/(S) × 100)	256.8%	1,647.3%	487.1%	226.7%	299.2%	830.6%	514.0%	417.6%	435.9%	1,133.7%	640.0%	541.6%	
健全化法施行令第16条により算定した 資 金 不 足 額 (T)	△ 1,571,980	△ 1,637,005	△ 1,349,714	△ 908,218	△ 424,338	△ 411,609	△ 196,153	19,439	236,030	268,601	185,191	102,771	
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 (U)													
健全化法施行令第3条第1項第4号二に 規 定 す る 土 地 収 入 見 込 額 (V)	4,261,592	4,204,582	3,877,057	3,181,373	2,627,447	2,492,268	2,201,702	1,852,787	1,543,116	1,408,099	1,277,915	1,144,976	
健全化法施行規則第9条第5号Bにより 算定した未売出土地収入見込額 (W)													
健全化法施行令第17条により算定した 事 業 の 規 模 (X)	5,580,622	5,393,270	4,926,864	3,936,692	3,231,447	3,011,108	2,635,998	2,202,675	1,809,595	1,676,699	1,463,105	1,247,748	
健全化法第22条により算定した 資 金 不 足 比 率 ((T)/(X) × 100)	△ 28.1%	△ 30.3%	△ 27.3%	△ 23.0%	△ 13.1%	△ 13.6%	△ 7.4%	0.8%	13.0%	16.0%	12.6%	8.2%	
他 会 計 借 入 金 残 高 (Y)	930,449	930,449	930,449	930,449	930,449	930,449	630,449	330,449	30,449				
地 方 債 残 高 (Z)	1,960,561	1,895,244	1,469,072	733,088	97,889								

(単位：千円、%)