

八戸市産業団地造成事業経営戦略 (令和8年1月改定)

団 体 名 : 青森県八戸市

事 業 名 : 産業団地造成事業

策 定 日 : 令和 8 年 1 月

計 画 期 間 : 令和 3 年度 ~ 令和 14 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	非適	事業開始年月日	平成31年4月1日
職 員 数	一	事業の種類	内陸工業用地等造成事業
施 工 地 区	八戸北インター第2工業団地		
民間活用の状況	ア 民間委託	一	一
	イ 指定管理者制度	一	一
	ウ PPP・PFI	一	一

(2) 土地造成状況等

施工地区名	八戸北インター第2工業団地		
土地造成状況 (一工区:R7年度完了予定) (二工区:R10年度完了予定) ※R14年度までに売却	ア 総 事 業 費	8,000,000,000 円 (※今後の進捗により変更の可能性がある)	
	イ 総 面 積	488,984 m ²	
	ウ m ² 当たり造成予定単価 (ア / イ)	16,360 円/m ²	
	エ 売却予定代金	8,308,254,800 円 (※「ア」総事業費との差額は主に支払利息に充当予定)	
	オ 売却予定面積	243,028 m ²	
	カ m ² 当たり売却予定単価 (エ / オ)	34,186 円/m ²	
	キ 事業費回収率 (エ × 100 / ア)	104 %	
元利金債発行状況 (令和14年度までに償還)	発行額累計	6,123,300,000 円	
造成地処分状況 (令和6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	

(3) 現在の経営状況

事業費回収率 ※過去3年度分を記載	R4 0%	R5 0%	R6 0%
企業債残高 ※過去3年度分を記載	R4 1,851,000千円	R5 4,086,300千円	R6 6,123,300千円
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 —	R5 —	R6 —
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 —	R5 —	R6 —
企業債償還のための 積立金残高 ※過去3年度分を記載	R4 —	R5 —	R6 —
他会計補助金累計額 ※過去3年度分を記載	R4 5,849千円	R5 11,062千円	R6 29,045千円
売却予定地計画 年 度 経 過 率 ※過去3年度分を記載	R4 —	R5 —	R6 —

2. 将来の事業環境

(1) 周辺の社会経済情勢の状況

令和7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は「持ち直している」とされており、2期連続で「持ち直している」となっている。先行きについては、雇用・所得環境が改善する下で、各種政策の効果もあって、景気が持ち直していくことが期待される。ただし、物価上昇の継続、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。なお、県内経済の状況としては、個人消費は持ち直しており、生産活動は足踏みの状態で、雇用情勢は横ばいとなっている。

また、近接する八戸北インター工業団地の分譲率が令和7年11月末時点で98.9%（残り1区画）と順調に推移しており、工業団地への主な入口となる県事業の八戸環状線の整備も計画通り進んでいるため、今後は更なる工業団地の需要が見込まれる状況である。

(2) 土地造成・処分の見通し

早期の土地処分を実現させるため、工区を分けて整備を進めているが、令和2年度から造成工事に着手した一工区については、令和7年度末の分譲開始を見込んでおり、二工区については、令和7年度途中から造成工事に着手しており、令和10年度の整備完了を予定している。

なお、八戸北インター第2工業団地は、八戸北インター工業団地に近接し、八戸港、八戸北IC、八戸西SIC、八戸駅、三沢空港などの交通結節点へのアクセスにも優れており、また、県が整備中の八戸環状線にも隣接しており、当該路線の開通後には一層の利便性向上が見込まれ企業の立地及び産業集積が期待できる。

土地処分については、八戸北インター工業団地の実績から年平均3haの処分を計画しており、分譲開始から8年後となる令和14年度の完売を目指すものとする。

施 工 地 区 名	八戸北インター第2工業団地					
項 目	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	小計
造成実績・計画						
造成面積(㎡)	488,984(令和2年度～令和10年度)					
処分実績・計画						
売却面積(㎡)	-	31,000	29,000	30,000	30,000	120,000
売却単価(円/㎡)	-	34,200	34,200	34,200	34,200	
土地売却収入(円)	-	1,060,200,000	991,800,000	1,026,000,000	1,026,000,000	4,104,000,000
当該年度末(予定)未売却面積(㎡)	243,028	212,028	183,028	153,028	123,028	
項 目	令和11年度	令和12年度	令和13年度	令和14年度		合計
造成実績・計画						
造成面積(㎡)	-	-	-	-	-	-
処分実績・計画						
売却面積(㎡)	30,000	30,000	30,000	33,028		243,028
売却単価(円/㎡)	34,200	34,200	34,200	34,100		-
土地売却収入(円)	1,026,000,000	1,026,000,000	1,026,000,000	1,126,254,800		8,308,254,800
当該年度末(予定)未売却面積(㎡)	93,028	63,028	33,028	0		-

(3) 組織の見通し

産業労政課全21名のうち、造成事業に関わる職員は6名であり、今後も一般職員のみで対応していく。

3. 経営の基本方針

企業誘致の中心であった八戸北インター工業団地の分譲地が残り1区画となり、用地の不足が想定されるため、分譲用地の不足による企業の立地の機会ロスが生じないよう、八戸北インター第2工業団地の整備を推進する。

造成工事においては、効率的な施工等により建設改良費の縮減を図り、分譲用地の売却単価の抑制に努めること、また、造成後の分譲に向けては、既存の工業団地に近接していること、陸・海・空への良好な交通アクセスなどの優位点を前面に出し、企業誘致のためのセミナー実施、企業立地に向けた情報発信、企業ニーズの把握、立地企業に対する支援など売却促進に努め、早期の企業立地を推進することで安定的な資金を確保し健全な経営を図る。

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

目 標	平成31年度～令和10年度の建設改良費として約80億円を見込み分譲用地の造成を行う。
-----	--

- ・用地買収、補償費(平成31年度～令和6年度、令和8年度) 約7.1億円
 - ・造成工事費(一工区:令和2年度～令和6年度) 約47.8億円
 - ・造成工事費(二工区:令和7年度～令和9年度) 約15.9億円
 - ・調整地地盤改良費 約2.7億円
 - ・給排水等施設工事費(令和5年度～令和7年度、令和10年度) 約3.4億円
 - ・調査設計費(平成31年度～令和9年度) 約3.1億円
- ※本計画とは別に一般会計において公共施設に係る工事が計画されている。

② 収支計画のうち財源についての説明

目 標	建設改良費の充当財源として、二工区が整備完了となる令和10年度まで公営企業債を発行する。分譲用地の売却は、一工区が令和7年度中から、二工区は令和11年度からを予定しており、令和14年度までの土地処分を見込んでいる。
-----	---

<分譲開始前>

公営企業債と一般会計繰入金(令和4年度以降は主に産業立地振興基金)を財源とする。

※一工区が分譲開始してから二工区の整備が完了するまでの期間(令和7年度～令和10年度)についても同様とする。

<分譲開始後>

分譲地の売却による収入と一般会計繰入金(主に産業立地振興基金)を財源とする。

近年の実績から年平均3haを売却することで起債額を償還する。

③ 収支計画のうち投資以外の経費についての説明

令和14年度までの支払利息として約5.4億円(想定利率約0.22～1.3%/年)を想定している。

5. 公営企業として実施する必要性

公営企業として実施する必要性	施工地区に含まれる農地の取得には農地転用の必要があり(令和2年度に農地転用済み)、土地開発公社は農地転用許可申請者になれないため市が事業主体となる必要がある。市が事業主体となり農地転用許可申請、土地取得、造成工事、企業誘致を一貫して行うことで工業用地の早急な整備が可能となる。
----------------	--

【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	今後、投資・財政計画に基づき、毎年度進捗状況を管理するとともに、土地の売却状況、社会情勢等も踏まえながら、3~5年に一度見直しを行っていく。
---------------------	--