

八戸市産業団地造成事業経営戦略

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 3 年 2 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	—	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	—	
	イ 指定管理者制度	—	
	ウ PPP・PFI	—	

(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 (令和6年度までに造成) (令和14年度までに売却)	ア 総事業費	5,700,000,000 円 (※今後の進捗により変更の可能性がある)
	イ 総面積	488,711 m ²
	ウ m ² 当たり造成予定単価 (ア / イ)	11,663 円/m ²
	エ 売却予定代金	5,700,121,600 円
	オ 売却予定面積	243,200 m ²
	カ m ² 当たり売却予定単価 (エ / オ)	23,438 円/m ² (※仮の単価であり今後の事業の進捗により決定予定)
	キ 事業費回収率 (エ × 100 / ア)	100 %
元利金債発行状況 (令和14年度までに償還)	発行額累計	500,700,000 円
造成地処分状況 ※直近年度分を記載	ア 売却代金	— 円
	イ 売却面積	— m ²
	ウ m ² 当たり売却単価 (ア / イ)	— 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	H29	—	H30	—	H31	0.0%
企業債残高 ※過去3年度分を記載	H29	—	H30	—	H31	500,700千円
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	—	H30	—	H31	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	—	H30	—	H31	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	H29	—	H30	—	H31	—
企業債償還のための 積立金残高 ※過去3年度分を記載	H29	—	H30	—	H31	0千円
他会計補助金累計額 ※過去3年度分を記載	H29	—	H30	—	H31	0千円
売却予定地計画 年度経過率 ※過去3年度分を記載	H29	—	H30	—	H31	—

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」とされており、2期連続で「緩やかに持ち直しつつある」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3年1月末時点で9割を超えており、残りの区画が僅かとなっている。さらに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順調に進んでいる。

(2) 土地造成・処分の見通し

令和2年度から造成工事に着手し、令和6年度中の分譲開始を見込んでいる。

八戸北インター第2工業団地は、現在順調に分譲が進む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いる。また県が整備中の八戸環状線に隣接しており、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。

八戸北インター工業団地の実績から年平均3haの土地処分を計画しており、土地処分開始から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						
	平成31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	小計
造成実績・計画							
造成面積 (㎡)	-	488,711 (令和2年度～6年度)					488,711
処分実績・計画							
売却面積 (㎡)	-	-	-	-	-	-	-
売却単価 (円/㎡)	-	-	-	-	-	-	-
土地売却収入 (円)	-	-	-	-	-	-	-
当該年度末(予定)未売却面積 (㎡)	-	-	-	-	-	243,200	-
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	小計
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	30,000	30,000	30,000	180,000
売却単価 (円/㎡)	23,438	23,438	23,438	23,438	23,438	23,438	-
土地売却収入 (円)	703,140,000	703,140,000	703,140,000	703,140,000	703,140,000	703,140,000	4,218,840,000
当該年度末(予定)未売却面積 (㎡)	213,200	183,200	153,200	123,200	93,200	63,200	-
項 目	令和13年度	令和14年度	-	-	-	-	合計
造成実績・計画							
造成面積 (㎡)	-	-	-	-	-	-	488,711
処分実績・計画							
売却面積 (㎡)	30,000	33,200	-	-	-	-	243,200
売却単価 (円/㎡)	23,438	23,438	-	-	-	-	-
土地売却収入 (円)	703,140,000	778,141,600	-	-	-	-	5,700,121,600
当該年度末(予定)未売却面積 (㎡)	33,200	0	-	-	-	-	-

(3) 組織の見通し

産業労政課全22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る八戸北インター工業団地の分譲が進んでおり用地の不足が想定される。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。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6年度の建設改良費として約57億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3年度) 約6.7億円
造成工事費(令和2年度～令和5年度) 約43.1億円
給排水等施設工事費(令和5年度～令和6年度) 約4.4億円
調査設計費(平成31年度～令和6年度) 約2.8億円
なお、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、令和6年度まで公営企業債を発行する。 分譲用地の売却は令和6年度中から開始し令和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を財源とする。
公営企業債は建設改良費に充当する。起債額は約57億円を見込んでいる。

<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1.1億円(利率0.2%/年)を想定している。

5. 公営企業として実施する必要性

<p>公営企業として実施する必要性</p>	<p>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。</p>
-----------------------	--

- 【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

<p>経営戦略の事後検証、改定等に関する事項</p>	<p>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、3～5年に一度見直しを行う。また、社会経済情勢の変化等にも対応し必要に応じて見直しを行う。</p>
----------------------------	--