

# 経 済 協 議 会 協 議 事 項

〔 日時 令和3年2月19日(金)  
午前10時  
場所 第二委員会室 〕

- 所管事項の報告について
  - 1 八戸市企業立地促進条例の一部改正(案)の概要について
  - 2 産業団地造成事業に係る経営戦略の策定について
  - 3 小中野地区荷さばき所D棟について

## 八戸市企業立地促進条例の一部改正（案）の概要について

### 1 改正の理由

3月限りで失効する企業立地促進のための奨励金交付制度を2年間延長するためのもの

### 2 改正の内容

附則第2項において規定する有効期間について、「平成33年3月31日」を「令和5年3月31日」に改める。

### 3 施行期日

公布の日

#### 八戸市企業立地促進条例（抄）

##### （目的）

第1条 この条例は、当市における多様な産業の立地を促進することにより、産業構造の高度化を図り、もって産業の振興及び雇用の拡大に資することを目的とする。

##### （奨励措置）

第3条 市長は、立地した企業に対し、予算の範囲内で次に掲げる奨励金（以下「奨励金」という。）を交付することができる。

- (1) 立地奨励金
- (2) 操業奨励金
- (3) 雇用奨励金
- (4) 設備投資奨励金

2 前項第1号又は第2号に掲げる奨励金及び同項第4号に掲げる奨励金は、重複して交付することができない。

##### 附 則

##### （施行期日）

1 この条例は、公布の日から施行する。

##### （有効期間）

2 この条例は、平成33年3月31日限り、その効力を失う。ただし、その時まで交付決定された奨励金については、この条例は、その時以後においてもなお効力を有する。

## 産業団地造成事業に係る経営戦略の策定について

### 1. 策定の目的

産業団地造成事業は、地方財政法で定める公営企業の宅地造成事業に該当するものであり「経営戦略」は公営企業が、将来にわたって安定的に事業を継続していくための中長期的な経営の基本計画である。国からの「経営戦略」の策定の要請を踏まえ、土地の造成から処分に至るまでについて、計画的かつ合理的な経営を行うことにより、当該事業の経営基盤の強化と財政マネジメントの向上に取り組むものである。

(参考：国の要請)

平成28年1月26日付け公営企業三課室長通知〈「経営戦略」の策定推進について〉

公営企業の全ての事業において、平成32年度までに「経営戦略」を策定すること

### 2. 計画の内容

別紙「八戸市産業団地造成事業経営戦略」のとおり

### 3. 計画期間

12年間(令和3年度から令和14年度まで)

### 4. 公表

市ホームページにおいて公表

## 八戸市産業団地造成事業経営戦略【概要】

### 1. 事業概要

#### ◆事業形態

- ・当事業は八戸北インター第2工業団地を造成するものであり、平成31年度から産業団地造成特別会計事業により進めている。

#### ◆策定の主旨

- ・総事業費、土地売却単価が造成工事完了前のため未確定であるが、国の策定要請が令和2年度までとなっていることから、令和元年度に行った実施設計により算出した事業費を基に、事業の健全な経営に資するために策定するものである。

### 2. 将来の事業環境

#### ◆土地造成・処分の見通し

- ・土地造成工事は令和2年度から令和6年度の見込み。
- ・土地の処分(約24.3ha)については令和6年度中の分譲開始を予定しており、近年の売却実績の3ha/年から試算して令和14年度までの8年間で売却を見込んでいます。

### 3. 経営の基本方針

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、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)

#### ◆投資について

- ・平成31年度～令和6年度までの6年間で建設改良費 約57億円を見込み、分譲用地の造成を行う。

#### ◆財源について

- ・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。
- ・令和6年度に分譲を開始し、令和7～14年度までの8年間で全区画243,200㎡の用地売却を予定。収入全体では約58億4千万円を見込む。

#### ◆投資以外の経費について

- ・支払利息及び造成完了後の維持管理費として、約1億4千万円を見込む。

### 5. 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、3～5年に1度見直しを行う。また、社会経済情勢の変化等に対応し、必要に応じて見直しを行う。

# 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 <sup>2</sup>
	ウ m <sup>2</sup> 当たり造成予定単価 (ア / イ)	11,663 円/m <sup>2</sup>
	エ 売却予定代金	5,700,121,600 円
	オ 売却予定面積	243,200 m <sup>2</sup>
	カ m <sup>2</sup> 当たり売却予定単価 (エ / オ)	23,438 円/m <sup>2</sup> (※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 <sup>2</sup>
	ウ m <sup>2</sup> 当たり売却単価 (ア / イ)	— 円/m <sup>2</sup>

## (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
<b>造成実績・計画</b>							
造成面積 (㎡)	-	488,711 (令和2年度～6年度)					488,711
<b>処分実績・計画</b>							
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	-
<b>項 目</b>	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
<b>造成実績・計画</b>							
造成面積 (㎡)	-	-	-	-	-	-	-
<b>処分実績・計画</b>							
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	-
<b>項 目</b>	令和13年度	令和14年度	-	-	-	-	合計
<b>造成実績・計画</b>							
造成面積 (㎡)	-	-	-	-	-	-	488,711
<b>処分実績・計画</b>							
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

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、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。
---------------------	---

## 投資・財政計画 (収支計画)

(単位:千円, %)

区 分		年 度		前々年度	前年度	本年度	R3年度	R4年度	R5年度	R6年度	R7年度	R8年度	R9年度	R10年度	R11年度	R12年度	R13年度	R14年度	合計		
		(決算)	(決算)																		
収益的収入	1	総 収 益 (A)			110	1,100	2,130	4,232	7,512	11,065	724,760	715,458	722,267	715,095	719,306	714,139	715,879	788,001	5,841,054		
	(1)	営 業 収 入 (B)									703,140	703,140	703,140	703,140	703,140	703,140	703,140	703,140	778,142	5,700,122	
		ア 土 地 等 売 却 収 入										703,140	703,140	703,140	703,140	703,140	703,140	703,140	778,142	5,700,122	
		イ 受 託 工 事 収 益 (C)																			
	ウ そ の 他																				
	(2)	営 業 外 収 益			110	1,100	2,130	4,232	7,512	11,065	21,620	12,318	19,127	11,955	16,166	10,999	12,739	9,859	140,932		
		ア 他 会 計 繰 入 金			110	1,100	2,130	4,232	7,512	11,065	21,620	12,318	19,127	11,955	16,166	10,999	12,739	9,859	140,932		
		イ そ の 他																			
	収益的支出	2	総 費 用 (D)				900	1,883	4,032	7,312	10,822	21,620	12,318	19,127	11,955	16,166	10,999	12,739	9,859	139,732	
		(1)	営 業 費 用									39	10,234	994	7,924	994	5,614	994	3,304	994	31,091
			ア 職 員 給 与 費																		
			イ そ の 他									39	10,234	994	7,924	994	5,614	994	3,304	994	31,091
		(2)	営 業 外 費 用				900	1,883	4,032	7,312	10,783	11,386	11,324	11,203	10,961	10,552	10,005	9,435	8,865	108,641	
			ア 支 払 利 息				900	1,883	4,032	7,312	10,783	11,386	11,324	11,203	10,961	10,552	10,005	9,435	8,865	108,641	
イ そ の 他																					
3		収 支 差 引 (A)-(D) (E)			110	200	247	200	200	243	703,140	703,140	703,140	703,140	703,140	703,140	703,140	703,140	778,142	5,701,322	
資本的収入		1	資 本 的 収 入 (F)			574,200	590,600	851,300	1,639,800	1,735,500	307,400									5,698,800	
		(1)	地 方 債			574,200	590,600	851,300	1,639,800	1,735,500	307,400									5,698,800	
			建設改良費に係る地方債			574,200	590,600	851,300	1,639,800	1,735,500	307,400									5,698,800	
			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																			
	資本的支出	2	資 本 的 支 出 (G)			574,310	590,800	851,547	1,640,000	1,735,700	307,643	25,034	47,068	100,802	182,792	269,566	284,936	284,936	4,503,666	11,398,800	
		(1)	建 設 改 良 費			574,310	590,800	851,547	1,640,000	1,735,700	307,643									5,700,000	
			土地買収費・補償費			387,129	237,900	10,540	20,000	15,000										670,569	
			造 成 費			0	349,600	835,800	1,613,000	1,717,700	237,802									4,753,902	
職 員 給 与 費																					
イ そ の 他			187,181	3,300	5,207	7,000	3,000	69,841										275,529			
(2)		地 方 債 償 還 金 (H)									25,034	47,068	100,802	182,792	269,566	284,936	284,936	4,503,666	5,698,800		
		建設改良費に係る地方債償還金									25,034	47,068	100,802	182,792	269,566	284,936	284,936	4,503,666	5,698,800		
		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)			△ 110	△ 200	△ 247	△ 200	△ 200	△ 243	△ 25,034	△ 47,068	△ 100,802	△ 182,792	△ 269,566	△ 284,936	△ 284,936	△ 4,503,666	△ 5,700,000		

## 投資・財政計画 (収支計画)

(単位:千円, %)

年 度	前々年度 (決算)	前年度 (決算)	本年度	R3年度	R4年度	R5年度	R6年度	R7年度	R8年度	R9年度	R10年度	R11年度	R12年度	R13年度	R14年度	合計
区 分																
収 支 再 差 引 (E)+(I) (J)								678,106	656,072	602,338	520,348	433,574	418,204	418,204	△ 3,725,524	1,322
積 立 金 (K)																
前年度からの繰越金 (L)									678,106	1,334,178	1,936,516	2,456,864	2,890,438	3,308,642	3,726,846	
前年度繰上充用金 (M)																
形 式 収 支 (J)-(K)+(L)-(M) (N)								678,106	1,334,178	1,936,516	2,456,864	2,890,438	3,308,642	3,726,846	1,322	
翌年度へ繰り越すべき財源 (O)																
実 質 収 支 黒 字 (P)								692,580	1,363,188	1,980,183	2,515,430	2,964,312	3,398,371	3,833,000	127,228	
(N)-(O) 赤 字 (Q)																
赤 字 比 率 ( $\frac{(Q)}{(B)-(C)} \times 100$ )																
収益的収支比率 ( $\frac{(A)}{(D)+(H)} \times 100$ )			122	113	105	103	102	1,553	1,205	602	367	252	241	240	17	
地方財政法施行令第16条第1項により算定した 資 金 の 不 足 額 (R)																
営 業 収 益 - 受 託 工 事 収 益 (B)-(C) (S)								703,140	703,140	703,140	703,140	703,140	703,140	703,140	778,142	5,700,122
地 方 財 政 法 に よ る 資 金 不 足 の 比 率 ((R)/(S) × 100)																
健全化法施行令第16条により算定した 資 金 の 不 足 額 (T)																
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号ニに規定する 土 地 収 入 見 込 額 (V)								729,000	729,000	729,000	729,000	729,000	729,000	729,000	806,760	5,909,760
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)		574,200	1,164,800	2,016,100	3,655,900	5,391,400	5,698,800	5,673,766	5,626,698	5,525,896	5,343,104	5,073,538	4,788,602	4,503,666		
健全化法第22条により算定した 資 金 不 足 比 率 ((T)/(X) × 100)																
他 会 計 借 入 金 残 高 (Y)																
地 方 債 残 高 (Z)		574,200	1,164,800	2,016,100	3,655,900	5,391,400	5,698,800	5,673,766	5,626,698	5,525,896	5,343,104	5,073,538	4,788,602	4,503,666		

○他会計繰入金

(単位:千円)

年 度	前々年度 (決算)	前年度 (決算)	本年度	R3年度	R4年度	R5年度	R6年度	R7年度	R8年度	R9年度	R10年度	R11年度	R12年度	R13年度	R14年度	合計
区 分																
収 益 的 収 支 分	0	0	900	1,883	4,032	7,312	10,822	21,620	12,318	19,127	11,955	16,166	10,999	12,739	9,859	139,732
うち基準内繰入金																
うち基準外繰入金			900	1,883	4,032	7,312	10,822	21,620	12,318	19,127	11,955	16,166	10,999	12,739	9,859	
資 本 的 収 支 分	0	110	200	247	200	200	243	0	0	0	0	0	0	0	0	1,200
うち基準内繰入金																
うち基準外繰入金		110	200	247	200	200	243									
合 計	0	110	1,100	2,130	4,232	7,512	11,065	21,620	12,318	19,127	11,955	16,166	10,999	12,739	9,859	140,932

## 小中野地区荷さばき所D棟について

### 1 整備概要

名称	八戸市第二魚市場（荷さばき所D棟）
所在地	八戸市江陽四丁目17番5号
施設 構造	荷さばき所、管理棟、屋外フォークリフト置場 鉄骨造一部3階建
延床面積	8,049 m <sup>2</sup> （荷さばき所および管理棟 長さ203.5m・幅26.0m） 486 m <sup>2</sup> （屋外フォークリフト置場 長さ107.6m・幅4.0m）
建設工事費	約30億3,000万円 ・本棟工事 ・電気設備工事（強電・弱電設備） ・機械設備工事（空調・換気設備・給排水衛生設備）

### 2 事業経緯

- 平成28年度 . . . . . D棟建設地を館鼻地区から小中野地区へ変更
- 平成28年度 . . . . . 地質調査
- 平成28～29年度 . . . . . 解体設計・基本設計・実施設計
- 平成29～30年度 . . . . . 排水路移設工事、既存上屋等解体撤去工事
- 平成30～令和元年度 . . . . . 修正設計
- 令和元年度 . . . . . 工事着手
- 令和3年度 . . . . . 4月上旬供用開始  
5月1日 オープニングセレモニー