

沖縄県地域開発事業経営戦略

団 体 名 : 沖縄県

事 業 名 : 中城湾港新港地区臨海部土地造成事業

策 定 日 : 令和 3 年 3 月

計 画 期 間 : 令和 3 年度 ~ 令和 9 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58年12月9日
職 員 数	2 人	事 業 の 種 類	臨海土地造成事業
施 工 地 区	中城湾港新港地区		
民 間 活 用 の 状 況	ア 民間委託	警備業務、分譲用地除草等管理業務、分筆測量業務	
	イ 指定管理者制度		
	ウ PPP・PFI		

(2) 土地造成状況等

施 工 地 区 名	中城湾港新港地区	
土地造成状況 (平成19年度までに造成) (令和9年度までに売却) *1	ア 総事業費	61,738,912,000 円
	イ 総面積	2,711,043 m ²
	ウ m ² 当たり造成予定単価 (ア / イ)	22,773 円/m ²
	エ 売却予定代金 *2	61,737,329,020 円
	オ 売却予定面積	2,401,670 m ²
	カ m ² 当たり売却予定単価 (エ / オ)	25,706 円/m ²
	キ 事業費回収率 (エ × 100 / ア)	100.0 %
元利金債発行状況 (令和9年度までに償還)	発行額累計	53,641,100,000 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	774,967,500 円
	イ 売却面積	29,025 m ²
	ウ m ² 当たり売却単価 (ア / イ)	26,700 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 ※過去3年度分を記載	H29	90.02%	H30	94.22%	R1	96.06%
企業債残高 ※過去3年度分を記載	H29	5,776,109千円	H30	2,351,185千円	R1	2,097,024千円
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	0千円	H30	0千円	R1	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	5,776,109千円	H30	2,351,185千円	R1	2,097,024千円
売却用土地の時価評価(相当)額 ※過去3年度分を記載	H29	13,857,300 千円	H30	11,294,100 千円	R1	10,146,000 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	H29	0千円	H30	0千円	R1	0千円
他会計補助金累計額 ※過去3年度分を記載	H29	0千円	H30	0千円	R1	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	21.1 %	H30	17.4 %	R1	15.6 %
【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】 ・近年、土地の分譲が大きく進んだ。それにより、事業費の回収率も100%近くとなり、企業債の償還も順調に行うことが出来ている。 ・また、今後も企業進出による土地需要の増加もあり、売却が進む予定である。						

(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

・分譲予定地において、収入を確保するため、長期短期の貸付を行っており、長期貸付については、年間30,000千円前後の収入がある。
--

2. 将来の事業環境

(1) 周辺の社会経済情勢の状況

・中城湾港新港地区があるうるま市においては、周辺土地にも企業が進出しており、活況である。 ・沖縄県内全域においても、豊見城市では民間デベロッパーが産業用地を開発し、令和4年にマルチテナント型の物流施設が完成予定である。また、糸満市でも産業用地開発の計画が策定され、令和4年以降に分譲が開始する予定である。

(2) 土地造成・処分の見通し

・中城湾港新港地区における土地造成については平成19年度で完了している。 ・処分に見通しとしては、企業進出による土地需要の増加もあり、売却が進む予定である。

施 工 地 区 名		中城湾港新港地区				
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(m ²)						
処分実績・計画						
売却面積(m ²)	6,046	105,339	30,000	30,000	30,000	201,385
売却単価(千円/m ²)	26,700	26,700	26,700	26,700	26,700	
土地売却収入(千円)	161,428	2,812,551	801,000	801,000	801,000	5,376,980
当該年度末(予定)未売却面積(m ²)	344,954	239,615	209,615	179,615	149,615	1,123,414

(3) 組織の見通し

<ul style="list-style-type: none"> ・事業を所管する企業立地推進課で1名、中城湾港分室で1名が中城湾港新港地区臨海部土地造成事業の財務管理に関わっている。 ・今後も事業進捗状況を考慮した上で、適正な管理と土地の売却促進を図る。
--

3. 経営の基本方針

<ul style="list-style-type: none"> ・企業誘致を促進し、未売却用地を完売して企業債を全額償還する。

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)の策定に当たったの説明

① 収支計画のうち投資についての説明

目 標	

② 収支計画のうち財源についての説明

目 標	土地の売却及び貸付により、財源を確保する。

<ul style="list-style-type: none"> ・土地売却収入については、売却予定面積30,000m²で金額は801,000千円を見込んでいる。 ・土地貸付収入については、長期の貸付契約について、毎年度30,000千円から40,000千円の収入を見込んでいる。
--

③ 収支計画のうち投資以外の経費についての説明

・委託料に関する事項:警備業務、除草管理業務について、委託している。(未売却用地等において、売却のための維持管理費)
 ・職員給与費に関する事項:事業を所管する企業立地推進課で1名、中城湾港分室で1名が中城湾港新港地区臨海部土地造成事業の財務管理に関わっている。

(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

※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	
新規造成計画	
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	
売却単価の設定	
企業債	
繰入金	
資産の有効活用等による収入増加の取組	
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	
職員給与費	
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	本県の産業振興、雇用機会の創出、産業構造の改善を図るとともに、中部地区東海岸を本県の流通拠点として整備し、県土の均衡ある発展に資するための工業用地を整備する。 沖縄振興特別措置法の趣旨である自立経済構築のためにも公営企業として実施する必要がある。
--------------------	--

【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	土地の売却状況に応じて、戦略等の見直しを適宜実施する。
---------------------	-----------------------------