

内陸工業団地及び流通業務団地造成事業の運営方針

団 体 名	:	岡 山 県			
事 業 名	:	内陸工業団地及び流通業務団地造成事業			
策 定 日	:	令 和 8 年 3 月			
計 画 期 間	:	令 和 8 年 度 ~ 令 和 12 年 度			

1—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	非適用	事 業 開 始 年 月 日	昭和56年12月1日
職 員 数	— 人	事 業 の 種 類	内陸工業用地等造成事業
施 工 地 区	吉備高原都市工場公園		
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	吉備高原都市工場公園		
土 地 造 成 状 況	ア 総事業費	538,900,000 円	
	イ 総面積	21,434 m ²	
	ウ m ² 当たり造成予定単価 (ア/イ)	25,142 円/m ²	
	エ 売却予定代金	266,547,200 円	
	オ 売却予定面積	21,434 m ²	
	カ m ² 当たり売却予定単価 (エ/オ)	12,436 円/m ²	
	キ 事業費回収率 (エ×100/ア)	49.5 %	

元利金債発行状況	発行額累計	— 円
造成地処分状況 (平成12年度)	ア 売却代金	61,125,494 円
	イ 売却面積	3,405 m ²
	ウ m ² 当たり売却単価 (ア/イ)	17,952 円/m ²

(3) 現在の経営状況

事業費回収率	R4	49.5 %	R5	49.5 %	R6	49.5 %
企業債残高	R4	0 千円	R5	0 千円	R6	0 千円
上記のうち満期一括 償還企業債残高	R4	0 千円	R5	0 千円	R6	0 千円
上記のうち、5年以内に 償還期限が到来するもの	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	R4	37,547 千円	R5	37,547 千円	R6	37,547 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】

昭和53年に事業計画決定、昭和58年に造成完了、昭和56年から分譲開始しており、以来、その後の景気悪化、長らくの低迷の影響を受けて分譲期間が長期化するとともに、土地価格の下落により事業費回収率は低い水準となっている。
造成にあたって発行した企業債については、既に一般会計からの繰入金等により全額返済している。
分譲区画は残り1区画であり、令和12年度までの分譲完了を見込んでいる。

1—2. 事業概要

(1) 事業形態

法適(全部適用・一部適用) 非適用の区分	非適用	事業開始年月日	平成7年11月29日
職員数	— 人	事業の種類	流通業務団地造成事業
施工地区	岡山県北流通センター		
民間活用の状況	ア 民間委託	不動産仲介業者や信託銀行等(宅地建物取引業者)に一般媒介の形式で誘致・売却業務を委託している。	
	イ 指定管理者制度	—	
	ウ PPP・PFI	—	

(2) 土地造成状況等

施 工 地 区 名	岡山県北流通センター	
土 地 造 成 状 況	ア 総事業費	17,829,157,000 円
	イ 総面積	904,000 m ²
	ウ m ² 当たり造成予定単価 (ア/イ)	19,723 円/m ²
	エ 売却予定代金	3,263,443,568 円
	オ 売却予定面積	339,000 m ²
	カ m ² 当たり売却予定単価 (エ/オ)	9,627 円/m ²
	キ 事業費回収率 (エ×100/ア)	18.3 %
元 利 金 債 発 行 状 況 (令和5年度までに償還)	発行額累計	18,590,000,000 円
造 成 地 処 分 状 況 (令 和 3 年 度)	ア 売却代金	78,189,734 円
	イ 売却面積	11,705 m ²
	ウ m ² 当たり売却単価 (ア/イ)	6,680 円/m ²

(3) 現在の経営状況

事業費回収率	R4	18.3 %	R5	18.3 %	R6	18.3 %
企業債残高	R4	13,975千円	R5	0千円	R6	0千円
上記のうち満期一括償還企業債残高	R4	0千円	R5	0千円	R6	0千円
上記のうち、5年以内に償還期限が到来するもの	R4	13,975千円	R5	0千円	R6	0千円
売却用土地の時価評価(相当)額	R4	19,530千円	R5	16,884千円	R6	16,884千円

【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】

平成2年に事業計画決定、平成14年に造成完了、平成14年から分譲開始しており、以来、その後の景気悪化、長らくの低迷の影響を受けて分譲期間が長期化するとともに、土地価格の下落により事業費回収率は低い水準となっている。

造成にあたって発行した企業債については、一般会計からの繰入金等により計画的に返済しており令和5年度で返済を完了した。

分譲区画は残り1区画であるが、造成後、土砂災害特別警戒区域に指定されたため、分譲以外の活用方法についても検討を行っていく。

(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

事業用借地制度を導入しており、現在、2社が活用している。

なお、企業との事業用借地契約締結の時点で一般会計が土地を購入することとしており、その後の借地料等は一般会計が収入している。

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～令和8年1月の県内の経済情勢報告によると、景気判断は「緩やかに回復しつつある」が10週連続で据え置かれ、県内の経済情勢の方向性としては持ち直しの傾向が続いている。

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、緩やかに回復していくことが期待される。ただし、今後の物価動向、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。

(2) 土地造成・処分の見通し

近年堅調に企業立地が進んできたことから、臨海部で造成した土地を含めた公的団地の未分譲地は、今年度末には約14haまで減少する見込みであり、また、その中には売却に向けて交渉を進めている土地もある状況となっている。

本県では、企業への個別訪問やセミナーなどを通じて、充実した交通インフラなど本県の優位性や優れた操業環境などをアピールしながら、市町村とも連携し企業誘致活動に積極的に取り組んでおり、令和12年度までの分譲完了を見込んでいる。

施 工 地 区 名		吉備高原工場公園				
項 目	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	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)					4,960	4,960
売却単価(千円/m ²)					7.6	—
土地売却収入(千円)					37,547	37,547
当該年度末(予定)未売却面積(m ²)	4,960	4,960	4,960	4,960	0	—

施 工 地 区 名		岡山県北流通センター				
項 目	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	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)					2,755	2,755
売却単価(千円/m ²)					6.1	—
土地売却収入(千円)					16,884	16,884
当該年度末(予定)未売却面積(m ²)	2,755	2,755	2,755	2,755	0	—

(3) 組織の見通し

企業誘致・投資促進課全12人のうち、企業誘致及び団地管理に関わる職員は9人であり、全て兼任職員である。必要最小限の体制としており、引き続き、効率的な体制を維持しながら業務を遂行する。

3. 経営の基本方針

現在分譲中の団地は、いずれも昭和終期から平成初期の好景気の中で計画、造成され、その後のいわゆるバブル経済崩壊以降の景気悪化、低迷の影響を受け、企業の立地意欲の減退による分譲期間の長期化や土地価格の下落により、計画時点の想定より事業採算性が悪化している状況があるが、引き続き、積極的に企業誘致活動に取り組み、早期の分譲完了に努める。

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	(実施中及び新規の造成計画はない。)
-----	--------------------

分譲中の団地について、県北流通センターは令和5年度に企業債の償還を完了した。

② 収支計画のうち財源についての説明

目 標	計画期間(令和12年度)中の分譲完了
-----	--------------------

企業への営業活動や企業向けのセミナーの開催などにより、分譲中の土地の売却促進に努め売却収入を確保する。

③ 収支計画のうち投資以外の経費についての説明

分譲中の土地や団地内の緑地等の公共施設の維持管理経費について、必要最低限の所要額を見込んでおり、分譲中の土地の早期分譲に努め、維持管理経費の削減に努める。

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	造成済み産業団地の未処分地は2区画となっており、また、当該運営方針策定時点で、新たな造成の予定はないため財政負担リスクは限定的であることから、引き続き、産業基盤の強化や地域振興等を目的として公共性の観点から公営企業として実施してきた事業として実施する。
----------------	--

6. 運営方針の事後検証、改定等に関する事項

運営方針の事後検証、改定等に関する事項	土地の分譲状況、企業債の償還状況、決算状況等について毎年度進捗管理を行い、後年に影響が生じる場合は収支計画を修正するとともに、計画どおりに土地の分譲が進まないなど土地の分譲状況を踏まえ、運営方針の見直しを行う。
---------------------	---

投資・財政計画 (収支計画)

(単位:千円, %)

年 度		令和5年度	令和6年度	本年度	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
区 分		(決 算)	(決 算)						
収 益 的 収 入	1	総 収 益 (A)							37,547
	(1)	営 業 収 益 (B)							37,547
		ア 土 地 等 売 却 収 入							37,547
		イ 受 託 工 事 収 益 (C)							
		ウ そ の 他							
	(2)	営 業 外 収 益							
		ア 他 会 計 繰 入 金							
		イ そ の 他							
	2	総 費 用 (D)							37,547
	(1)	営 業 費 用							
		ア 職 員 給 与 費							
		イ 退 職 手 当							
		イ そ の 他							
	(2)	営 業 外 費 用							37,547
	ア 支 払 利 息								
	イ 一 時 借 入 金 利 息								
	イ そ の 他							37,547	
3	収 支 差 引 (A)-(D) (E)								
資 本 的 収 入	1	資 本 的 収 入 (F)							
	(1)	地 方 債							
		建設改良費に係る地方債							
		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)	建 設 改 良 費							
		土 地 買 収 費 ・ 補 償 費							
		造 成 費							
		職 員 給 与 費							
		そ の 他							
	(2)	地 方 債 償 還 金 (H)							
		建設改良費に係る地方債償還金							
		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)								

投資・財政計画 (収支計画)

(単位:千円, %)

年 度		令和5年度	令和6年度	本年度	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		
区 分		(決 算)	(決 算)								
収 益 的 収 入	1	総 収 益 (A)	21,625	2,189	2,772	12,100	4,576	3,161	11,661	16,884	
	(1)	営 業 収 益 (B)								16,884	
		ア 土 地 等 売 却 収 入								16,884	
		イ 受 託 工 事 収 益 (C)									
		ウ そ の 他									
	(2)	営 業 外 収 益	21,625	2,189	2,772	12,100	4,576	3,161	11,661		
		ア 他 会 計 繰 入 金									
		イ そ の 他	21,625	2,189	2,772	12,100	4,576	3,161	11,661		
	2	総 費 用 (D)	43								13,723
	(1)	営 業 費 用									
	ア 職 員 給 与 費										
	イ ち 退 職 手 当										
	ウ そ の 他										
(2)	営 業 外 費 用	43								13,723	
	ア 支 払 利 息	43									
	ウ ち 一 時 借 入 金 利 息										
	イ そ の 他									13,723	
3	収 支 差 引 (A)-(D) (E)	21,582	2,189	2,772	12,100	4,576	3,161	11,661	3,161		
資 本 的 収 入	1	資 本 的 収 入 (F)									
	(1)	地 方 債									
		建設改良費に係る地方債									
		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)	21,582	2,189	2,772	12,100	4,576	3,161	11,661	3,161	
	(1)	建 設 改 良 費	7,607	2,189	2,772	12,100	4,576	3,161	11,661	3,161	
		土 地 買 収 費 ・ 補 償 費									
		造 成 費	7,607	2,189	2,772	12,100	4,576	3,161	11,661	3,161	
		職 員 給 与 費									
	そ の 他										
(2)	地 方 債 償 還 金 (H)	13,975									
	建設改良費に係る地方債償還金										
	元 利 金 債 等 償 還 金	13,975									
(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)	△ 21,582	△ 2,189	△ 2,772	△ 12,100	△ 4,576	△ 3,161	△ 11,661	△ 3,161		

