

岡山県寄島・浜山干拓地整備事業経営戦略

団 体 名 : 岡山県(県民生活部中山間・地域振興課)

事 業 名 : 岡山県寄島・浜山干拓地整備事業

策 定 日 : 令和 3 年 3 月

計 画 期 間 : 令和 3 年度 ~ 令和 12 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 6 1 年
職 員 数	0 人	事 業 の 種 類	臨海土地造成事業
施 工 地 区	寄島湾干拓		
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	寄島湾干拓	
土地造成状況 (平成10年度までに造成) *1	ア 総事業費	13,598,000,000 円
	イ 総面積	873,830 m ²
	ウ m ² 当たり造成予定単価 (ア / イ)	15,561 円/m ²
	エ 売却予定代金 *2	4,605,485,868 円
	オ 売却予定面積	592,673 m ²
	カ m ² 当たり売却予定単価 (エ / オ)	7,771 円/m ²
	キ 事業費回収率 (エ × 100 / ア)	33.9 %
元利金債発行状況 (令和6年度までに償還)	発行額累計	7,870,000,000 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	84,305,000 円
	イ 売却面積	8,028.39 m ²
	ウ m ² 当たり売却単価 (ア / イ)	10,501 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	20.3%	H30	20.4%	R1	21.0%
企業債残高 ※過去3年度分を記載	H29	1,116,603千円	H30	795,631千円	R1	537,645千円
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	千円	H30	千円	R1	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	1,116,603千円	H30	795,631千円	R1	537,645千円
売却用土地の 時価評価(相当)額 ※過去3年度分を記載	H29	1,715,346千円	H30	1,608,014千円	R1	1,542,415千円
企業債償還のための 積立金残高 ※過去3年度分を記載	H29	千円	H30	千円	R1	千円
他会計補助金累計額 ※過去3年度分を記載	H29	千円	H30	千円	R1	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	%	R1	%

【上記の収益、資産等の状況を踏まえた現在の経営状況の分析】

これまで、地元自治体等と連携して企業誘致等に取り組んできたが、令和元年度現在で事業費の回収率は21%と低迷しており、今後も、周辺地域の経済状況や干拓地特有の軟弱地盤等、土地の特質から、事業費の回収には困難が予想される。

また、従来から地方債償還費及び維持管理費の不足に対応するため、一般会計から繰り入れて財源を確保している。

(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

寄島湾干拓については、売却処分による投資回収率は低いが、地元自治体と連携して地域振興に資する土地利用を進め、コンビニやメガソーラー、学校施設用地等として有効に活用することにより、計画面積に対する利用率は約8割、賃貸収入による財源確保額は令和元年度で23,686千円である。
また、浜山干拓については、事業者への売却処分の他、一部を道路や緑地利用のため地元自治体に無償譲渡しており、利用率が9割を超えている。

2. 将来の事業環境

(1) 周辺の社会経済情勢の状況

令和3年1月に財務省中国財務局が発表した管内経済情勢報告によれば、「管内経済は、新型コロナウイルス感染症の影響により、厳しい状況にあるなか、一部に足踏みがみられるものの、持ち直しの動きが続いている」とされており、設備投資に関しては、製造業では前年度を下回るものの、非製造業では「金融・保険」、「情報通信」などで増加し、全体では「2年度は前年度を上回る見込み」とされている。
寄島干拓地は岡山県の南西部に位置し、東に倉敷市、西に福山市と近接し、国道2号からのアクセスや温暖な気候等に恵まれているものの、立地する浅口市の人口は昭和60年の39,723人をピークとして、以降は社会的な少子高齢化等の影響もあり、現在まで人口減少が続いている。
また、浜山干拓地が立地する備前市についても、昭和50年の50,745人をピークに減少し続けている。

(2) 土地造成・処分の見通し

寄島湾干拓、浜山干拓ともに、昭和30年代に県営農業干拓として着工したが、その後の社会経済環境の変化を踏まえ、農業干拓を廃止し、多目的に転用した。
土地処分については、これまで地元自治体と連携し、事業者への売却や貸付、公益目的での有効活用を進めてきたが、干拓地特有の軟弱地盤であることに加え、今後の人口減少もたらす周辺の地域経済活動への影響も考えられ、土地利用を進める上で引き続き厳しい環境が続くことが予想される。
加えて、寄島湾干拓の一部土地については、昭和63年度から平成10年度にかけ、火力発電所の石炭灰を活用して造成した経緯があり、その後の環境アセス現況調査により環境基準を超える重金属が検出され、当該土地部分に掘削等の行為や建築物等の重量に制限があることから、造成費用の回収が一層困難な見通しである。

施 工 地 区 名	寄島湾干拓						
	項 目	～平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度	令和3～12年度	合計
造成実績・計画	造成面積(㎡)	873,830					873,830
	処分実績・計画						
	売却面積(㎡)	285,852	3,008	8,028		9,031	305,920
	売却単価(千円/㎡)	11	6	11		9	
	土地売却収入(千円)	3,045,691	17,380	84,305		77,899	3,225,274
	当該年度末(予定)未売却面積(㎡)	587,978	584,970	576,941	576,941	567,910	

※当該年度末(予定)未売却面積(㎡)には、無償譲渡面積を含む。

(3) 組織の見直し

特別会計による人件費負担はないが、現在2名の定員で土地の維持管理、分譲業務を担っており、今後も適正な土地管理ができるよう、必要な人員体制の確保に努める。

3. 経営の基本方針

軟弱地盤や環境基準による土地利用の制約があるため、土地の売却処分には困難が予想されるが、引き続き、利用上の制約が比較的少ない土地を中心に地元自治体や関係部局と連携して企業誘致に取り組み、可能な限り早期の売却を目指す。
また、売却が困難な土地については、賃貸による収入確保や地域振興に資する土地利用を図る。

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
	・地方債残高 令和2年度 339,915千円 令和7年度 0千円

費用を伴う新たな土地造成は行わない。地方債は、一般財源からの繰り入れにより、令和6年度末までに完済する。
また、海水面より低い寄島湾干拓内へ流入する河川水や雨水を外海に強制排水する排水機場施設は、後背地の住宅や公共施設への影響を含め、防災上重要な施設であるが、設置から50年近く(ポンプは30年余り)が経過して老朽化が著しく、排水機能の低下や耐震性のない建屋の地震による倒壊等が懸念される。このため、令和5年度頃までを目途に、必要経費の算定を含めて更新計画を具体化し、本収支計画に反映する。

② 収支計画のうち財源についての説明

目	標
	引き続き、約2,200万円/年の賃貸収入を確保しつつ、土地の早期売却に努めて収入約7,700万円の確保を目指すこととし、不足する財源については、一般会計からの繰り入れにより財源を確保する。

利用上の制約が比較的少ない土地を中心に、引き続き地元自治体等と連携して企業誘致に努め、売却収入の確保を目指すとともに、売却が困難な土地については、賃貸による収入確保を図り、土地、施設の維持管理費用に充当する。
また、地方債償還費及び不足する維持管理費については、一般財源からの繰り入れにより財源を確保する。

③ 収支計画のうち投資以外の経費についての説明

土地の適切な維持管理、環境監視等のための経常的経費として約830万円/年、排水機場施設の運営、保守点検、修繕等の経費として約1,700万円～3,200万円/年を見込む。

(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

既存の造成計画の見直し	寄島湾干拓D地区の不陸整正については、県工事に係る工事残土の受け入れにより実施し、特別会計での新たな費用負担は行わない。
新規造成計画	予定なし
民間活用	予定なし
その他の取組	予定なし

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	利用上の制約が比較的少ない土地を中心に、引き続き地元自治体等と連携して企業誘致に努める。
売却単価の設定	不動産鑑定評価を実施し、適切な価格を設定する。
企業債	今後、必要となる排水機場施設の更新に必要な財源対策として検討する。
繰入金	地方債の償還費用(令和6年度まで)及び維持管理経費の不足額を一般会計から繰り入れ、財源を確保する。
資産の有効活用等による収入増加の取組	売却が困難な土地について、賃貸による財源確保に努める。
その他の取組	売却や賃貸が困難な土地については、地元自治体と連携し、地域振興に資する土地利用を図る。

③ 投資以外の経費についての考え方・検討状況

委託料	寄島湾干拓について、排水機場の運営を地元自治体に委託し、災害時の即応体制の確保を含め、安定的かつ適切な運用を図る。 また、廃棄物の処理及び清掃に関する法律に基づく産業廃棄物最終処分場跡地に指定され、環境アセスメント現況調査で埋立に使用した石炭灰から環境基準を超える重金属が確認された経緯から、周辺の水質調査等を専門業者に委託し、継続的に監視する。
職員給与費	該当なし
その他の取組	該当なし

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	
---------------------------	--

【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	本経営戦略については、適宜、進捗状況を点検・評価するとともに、地域のニーズや社会環境の変化を踏まえ、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 (決算)	前年度 (決算 見込)	本年度	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12
収 支 再 差 引	(E)+(I) (J)	17,189	△ 16,549	△ 1,032	△ 1,802		41,039	△ 20,008	△ 20,008	992	992	32,336	△ 20,008	△ 15,335
積 立 金	(K)													
前年度からの繰越金	(L)	2,194	19,383	2,834	1,802			41,039	21,031	1,023	2,015	3,007	35,343	15,335
前年度繰上充用金	(M)													
形 式 収 支	(J)-(K)+(L)-(M) (N)	19,383	2,834	1,802			41,039	21,031	1,023	2,015	3,007	35,343	15,335	
翌年度へ繰り越すべき財源	(O)													
実 質 収 支	(P)													
(N)-(O)	(Q)													
赤 字 比 率	$\frac{(Q)}{(B)-(C)} \times 100$													
収益的収支比率	$\frac{(A)}{(D)+(H)} \times 100$	13.8%	40.0%	12.6%	16.7%	19.9%	75.4%	33.6%	50.6%	105.1%	105.1%	265.5%	50.6%	62.2%
地方財政法施行令第16条第1項により算定した 資金不足額	(R)													
営業収益－受託工事収益	(B)-(C) (S)	17,380	84,305				46,553					31,344		
地方財政法による 資金不足の比率	$((R)/(S) \times 100)$													
健全化法施行令第16条により算定した 資金不足額	(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)													
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	(X)	17,380	84,305				46,553					31,344		
健全化法第22条により算定した 資金不足比率	$((T)/(X) \times 100)$													
他会計借入金残高	(Y)													
地方債残高	(Z)													

○他会計繰入金

(単位:千円)

区 分	年 度	前々年度 (決算)	前年度 (決算 見込)	本年度	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12
収益的収支分		7,331	4,470	4,396	1,344	521	119	11						4,673
うち基準内繰入金														
うち基準外繰入金		7,331	4,470	4,396	1,344	521	119	11						4,673
資本的収支分		319,249	152,397	197,730	150,330	106,620	63,003	20,610						
うち基準内繰入金														
うち基準外繰入金		319,249	152,397	197,730	150,330	106,620	63,003	20,610						
合 計		326,580	156,867	202,126	151,674	107,141	63,122	20,621						4,673