

山形県土地取得事業経営戦略

団 体 名 : 山形県産業労働部工業戦略技術振興課産業立地室

事 業 名 : 土地取得事業

策 定 日 : 令和 4 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44年10月1日
職 員 数	6.5 人(兼務)	事 業 の 種 類	臨海土地造成事業
施 工 地 区	酒田臨海工業団地		
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	酒田臨海工業団地	
土地造成状況 (令和12年度までに造成) (令和12年度までに売却)	ア 総 事 業 費	42,600,278,000 円
	イ 総 面 積	5,004,000 m ²
	ウ m ² 当たり造成予定単価 (ア / イ) *	8,513 円/m ²
	エ 売 却 予 定 代 金	42,600,278,000 円
	オ 売 却 予 定 面 積	4,421,168 m ²
	カ m ² 当たり売却予定単価 (エ / オ) *	9,636 円/m ²
	キ 事 業 費 回 収 率 (エ × 100 / ア)	100 %
元 利 金 債 発 行 状 況 (令和9年度までに償還)	発 行 額 累 計	452,600,000 円
造成地処分状況 (令和2年度) ※直近年度分を記載	ア 売 却 代 金	0 円
	イ 売 却 面 積	0 m ²
	ウ m ² 当たり売却単価 (ア / イ)	0 円/m ²

* 端数処理(四捨五入)

(3) 現在の経営状況

事業費回収率 ※過去3年度分を記載	H30 100%	R01 100%	R02 100%
企業債残高 ※過去3年度分を記載	H30 452,600千円	R01 439,449千円	R02 407,287千円
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	H30 0千円	R01 0千円	R02 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	H30 0千円	R01 0千円	R02 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	H30 2,642,258千円	R01 2,647,639千円	R02 2,671,868千円
企業債償還のための 積立金残高 ※過去3年度分を記載	H30 0千円	R01 0千円	R02 0千円
他会計補助金累計額 ※過去3年度分を記載	H30 3,410,483千円	R01 3,455,263千円	R02 3,497,216千円
【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】 過年度の繰越金の活用により、事業費回収率は100%であるものの、未売却用地が548,964㎡ある。企業債償還のための積立金はないため、用地の売却等により償還財源を確保していく必要がある。			

(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

平成15年度に買取条件付事業用借地制度*を整備 平成21年度に1社が当該制度を活用して借地(5,000㎡)にて事業を開始、平成29年度に用地を売却。 * 貸付期間終了後、売買契約により工業用地の所有権を借受人に移転することを条件として、事業用定期借地権を設定する制度

2. 将来の事業環境

(1) 周辺の社会経済情勢の状況

<p>○庄内地域へのアクセスの改善 日本海沿岸東北自動車道(新潟-青森)が2020年以降、順次開通し、2026年度には秋田県境まで繋がり、鶴岡市から東北自動車道と連結する秋田県小坂町までの約230kmが全線開通する見込み。さらに、庄内地域と最上地域を繋ぐ新庄酒田道路(地域高規格道路)についても、国道47号新庄古口道路が2022年度、高屋道路が2024年度に開通する見込みであることから、移動や物流の活発化が期待される。 また、航空について、庄内空港で羽田-庄内便が4便運航されているほか、鉄道についても2019年、新潟駅において上越新幹線と特急いなほが同一ホームでの乗り換えとなる等、東京から庄内地域へのアクセスの利便性向上が図られている。</p> <p>○酒田港の機能強化 国と県が連携し、コンテナヤードの拡張や岸壁延伸・ふ頭用地の造成など、機能強化に取り組んでおり、2019年には、コンテナクレーンの更新・大型化を実施、2020年には高砂ふ頭の岸壁延伸(延長150m)等が行われている。</p>
--

○再生可能エネルギー

バイオマス発電や風力発電、太陽光発電事業者が既に立地しているほか、更なる進出に向けた引き合いもある。また、洋上風力発電における有望な区域として遊佐町沖が選定されるとともに、酒田市沖においても酒田港のカーボンニュートラルポートとしての活用も含めた洋上風力発電の振興を目指している。今後、脱炭素と再生可能エネルギーの更なる推進が図られていく中で関連産業の集積が期待される。

○バイオクラスターの形成

2001年に鶴岡市に開設された慶応義塾大学先端生命科学研究所から7つのバイオベンチャー企業が誕生、同研究所に隣接する鶴岡市先端研究産業支援センターにはバイオ関連企業・団体が入居し、バイオクラスターの形成が進んでいる。

○経済情勢

財務省東北財務局山形財務事務所が令和4年1月に発表した山形県内経済情勢報告によると、本県経済は、「新型コロナウイルス感染症の影響により、厳しい状況にあるものの、緩やかに持ち直しつつある。」であり、設備投資や企業収益は「3年度は増加・増益見込み」とされている。さらに、企業の景況感として「上昇」超幅が拡大」とされ、生産活動は「持ち直している」となるなど、持ち直しの動きが続いていくことが期待されている。また、東北管内の経済動向について、設備投資や企業収益は「3年度は増加・増益見込み」であり、全体としては「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、持ち直しつつある」とされていることから経済情勢としては回復傾向にあると言える。

(2) 土地造成・処分の見通し

未売却用地548,964㎡について、計画期間内に売却する。
 なお、未売却用地のうち、港湾用地等である143,389㎡については、酒田臨海工業団地の企業用分譲用地が完売する見込みである令和12年度に港湾管理者等に譲渡する予定。
 また、新規の造成は行わない予定である。

施 工 地 区 名		酒田臨海工業団地				
項 目	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度	
造成実績・計画						
造成面積(㎡)	0	0	0	0	0	
処分実績・計画 ※						
売却面積(㎡)	50,313	0	31,590	20,000	20,000	
売却単価(千円/㎡)	7.19		12.59	7.60	7.60	
土地売却収入(千円)	361,938	0	397,691	152,000	152,000	
当該年度末(予定)未売却面積(㎡)	498,651	498,651	467,061	447,061	427,061	

施 工 地 区 名	酒田臨海工業団地					
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)	0	0	0	0	0	0
処分実績・計画 ※						
売却面積(m ²)	35,530	35,530	35,530	35,530	284,941	548,964
売却単価(千円/m ²)	7.60	7.60	7.60	7.60	12.07	
土地売却収入(千円)	270,028	270,028	270,028	270,028	3,439,578	5,583,319
当該年度末(予定)未売却面積(m ²)	391,531	356,001	320,471	284,941	0	

※四捨五入等により合計が一致しない場合があります。

(3) 組織の見通し

土地取得事業は、企業誘致業務を含めて産業労働部工業戦略技術振興課産業立地室で担当しており、兼務として令和3年4月時点で3.5人の職員を配置している。また、同様に他の業務との兼務として、酒田臨海工業団地の現地管理を主に担う港湾事務所に2名、鳥海南工業団地の現地管理を主に担う庄内総合支庁建設部道路計画課に1名の職員を配置している。現時点で組織改正等の予定はない。

3. 経営の基本方針

企業債の償還等があることを考慮しつつ、未売却用地について、企業や地域のニーズを把握しつつ、計画的に売却を進める。

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	・企業債残高:令和2年度 407,287千円 → 令和9年度 0千円
-----	------------------------------------

今後の投資の見込みとしては、令和7年度までに鳥海南工業団地の227,650㎡について土地整備等(約8億円)を行う予定である。また、企業債償還等により、約4億円の費用が見込まれる。

② 収支計画のうち財源についての説明

目 標	土地売払収入:5,583,319千円 土地貸付収入:84,994千円
-----	---------------------------------------

土地については、総括原価回収方式にて算出した現状の分譲価格(酒田臨海:14,900円/㎡(一部9,800円/㎡)、鳥海南:7,600円/㎡)による売却代金を計上している。

財源確保の取組みとしては、売却と並行した土地整備等の実施により、早期の売却に努めるとともに、買取条件付事業用借地制度を活用することで、初期投資を抑えた進出も可能であることをPRし、企業の進出につなげる。
なお、土地の貸付により確保した収入は、工業団地の維持管理費用等の財源として活用する。

③ 収支計画のうち投資以外の経費についての説明

職員給与費については、一般会計繰入金として措置されている。

(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

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	無し
新規造成計画	無し
民間活用	無し
その他の取組	無し

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	無し
売却単価の設定	無し
企業債	無し
繰入金	無し
資産の有効活用等による収入増加の取組	無し
その他の取組	無し

③ 投資以外の経費についての考え方・検討状況

委託料	無し
職員給与費	無し
その他の取組	無し

5. 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	毎年度の山形県土地取得事業特別会計の決算業務の際に計画進捗と比較し、状況を把握するとともに、令和7年度を目途に本戦略の改定等を含めた見直しを行う。
---------------------	---

投資・財政計画
(収支計画)

(単位:千円, %)

区分	年度	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	
		(決算)	(決算)	(見込)	(見込)	(見込)								
収益的収入	1 総収入	5,201	7,947	375,298	18,674	404,311	158,620	158,620	276,648	276,648	276,648	276,648	3,446,198	
	(1) 営業収入	5,201	7,947	375,298	18,674	404,311	158,620	158,620	276,648	276,648	276,648	276,648	3,446,198	
	ア 土地取得事業													
	イ 受託工事収入			361,938		397,691	152,000	152,000	270,028	270,028	270,028	270,028	3,439,578	
	ウ その他	5,201	7,947	13,360	18,674	6,620	6,620	6,620	6,620	6,620	6,620	6,620	6,620	
	(2) 営業外収入													
	ア 他会計繰入金													
	イ その他													
	2 総費用		757	668	605	541	477	413	248	60				
	(1) 営業費用													
ア 職員給与														
イ 退職手当														
(2) 営業外費用		757	668	605	541	477	413	248	60					
ア 支払利息		757	726	668	605	541	477	413	248	60				
イ その他														
3 収支差引(A)-(D)	(E)	273,600	7,221	374,630	18,069	403,770	158,143	158,207	276,400	276,588	276,648	276,648	3,446,198	
資本的収入	1 資本的収入	44,417	42,127	53,528	54,610	54,610	54,610	54,610	54,610	54,610	54,610	54,610	54,610	
	(1) 地方債													
	建設改良費に係る地方債													
	元金													
	(2) 他会計補助金	44,293	41,953	53,356	54,500	54,500	54,500	54,500	54,500	54,500	54,500	54,500	54,500	
	(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	124	174	172	110	110	110	110	110	110	110	110	110	
2 資本的支出	226,041	100,111	206,365	141,339	132,226	117,826	762,895	233,661	143,124	79,804	79,804	4,385,807		
(1) 建設改良費	226,041	67,949	168,343	103,317	94,204	79,804	724,873	79,804	79,804	79,804	79,804	79,807		
土地買収費・補償費														
造営費	70,648	20,622	107,986	40,008	30,254	15,854	680,923	15,854	15,854	15,854	15,854	15,857		
職員給与	40,615	41,815	54,881	55,950	55,950	55,950	55,950	55,950	55,950	55,950	55,950	55,950		
その他	114,778	5,512	5,476	7,359	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000		
(2) 地方債償還金		32,162	38,022	38,022	38,022	38,022	38,022	38,022	38,022	38,022	38,022	38,022		
建設改良費に係る地方債償還金		32,162	38,022	38,022	38,022	38,022	38,022	38,022	38,022	38,022	38,022	38,022		
元金償還金														
(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)	181,624	57,984	152,837	86,729	77,616	63,216	708,285	179,051	88,514	25,194	25,194	4,331,197	

投資・財政計画
(収支計画)

(単位:千円, %)

区分	年度	H30 (決算)	H29 (決算)	H30 (決算)	R1 (決算)	R2 (決算)	R3 (見込)	R4 (見込)	R5 (見込)	R6 (見込)	R7 (見込)	R8 (見込)	R9 (見込)	R10 (見込)	R11 (見込)	R12 (見込)
収支再差引	(E)+(I)	91,976 △	60,783 △	84,281 △	50,763 △	221,793	68,660 △	326,154	94,927	550,078 △	97,349	188,074	251,454	251,454	884,999 △	884,999
積立金	(K)															
前年度からの繰越金	(L)	188,567	280,543	219,760	135,479	72,532	294,325	551,819	646,746	96,668	194,017	382,091	633,545	633,545	884,999	884,999
前年度繰上充用金	(M)															
形式収支	(J)-(K)+(L)-(M)	280,543	219,760	135,479	84,716	294,325	225,665	551,819	646,746	96,668	194,017	382,091	633,545	633,545	884,999	884,999
翌年度へ繰り越すべき財源	(N)															
実質収支	(O)	280,543	219,760	135,479	72,532	294,325	225,665	551,819	646,746	96,668	194,017	382,091	633,545	633,545	884,999	884,999
(N)-(O)	(P)															
赤字	(Q)															
赤字比率	$\frac{(Q)}{(B)-(C)} \times 100$															
収益的収支比率	$\frac{(A)}{(D)+(H)} \times 100$			46	24	970	48	1,048	412	413	436					
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)	273,600	5,201	6,353	7,947	375,298	18,674	404,311	158,620	276,648	276,648	276,648	276,648	276,648	276,648	3,446,198
地方財政法による 資金不足額の比率	$\frac{(R)}{(S)} \times 100$															
健全化法施行令第16条により算定した 健全化法施行令第16条による 資金不足額	(T)															
健全化法施行令第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号二に規定する 土地収入見込額	(V)															
健全化法施行令第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)															
健全化法第22条により算定した 資金不足比率	$\frac{(T)}{(X)} \times 100$															
他会計借入金残高	(Y)	4,306,000	4,306,000	4,306,000	4,306,000	4,306,000	4,306,000	4,306,000	4,306,000	4,306,000	4,306,000	4,306,000	4,306,000	4,306,000	4,306,000	4,306,000
他会計借入金	(Z)	452,600	452,600	439,449	407,287	369,265	331,243	293,221	255,199	217,177	63,320					
他会計繰入金																
区分	年度	H29 (決算)	H30 (決算)	R1 (決算)	R2 (決算)	R3 (見込)	R4 (見込)	R5 (見込)	R6 (見込)	R7 (見込)	R8 (見込)	R9 (見込)	R10 (見込)	R11 (見込)	R12 (見込)	
収益的収支分																
うち基準内繰入金																
うち基準外繰入金																
資本的収支分		44,293	45,130	44,780	41,953	53,356	54,500	54,500	54,500	54,500	54,500	54,500	54,500	54,500	54,500	54,500
うち基準内繰入金																
うち基準外繰入金		44,293	45,130	44,780	41,953	53,356	54,500	54,500	54,500	54,500	54,500	54,500	54,500	54,500	54,500	54,500
合計		44,293	45,130	44,780	41,953	53,356	54,500	54,500	54,500	54,500	54,500	54,500	54,500	54,500	54,500	54,500

(単位:千円)