

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 3 年 3 月			
計 画 期 間	:	令和 3 年度	~	令和 7 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	H29	49.5 %	H30	49.5 %	R元	49.5 %
企業債残高	H29	0 千円	H30	0 千円	R元	0 千円
上記のうち満期一括償還企業債残高	H29	0 千円	H30	0 千円	R元	0 千円
上記のうち、5年以内に償還期限が到来するもの	H29	0 千円	H30	0 千円	R元	0 千円
売却用土地の時価評価(相当)額	H29	37,547 千円	H30	37,547 千円	R元	37,547 千円

【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】

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。

残り1区画となっており、また、近隣の産業団地が令和3年に完売となる見込みであるが、昨今の新型コロナウイルス感染症の影響により企業の投資動向が不透明であることを踏まえ、令和7年度までの完売見込みとしている。

1—2. 事業概要

(1) 事業形態

法適(全部適用・一部適用) 非適の区分	非適用	事業開始年月日	平成3年4月26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	久米工業団地		
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	久米工業団地	
土 地 造 成 状 況	ア 総事業費	7,782,296,000 円
	イ 総面積	597,133 m ²
	ウ m ² 当たり造成予定単価 (ア/イ)	13,033 円/m ²
	エ 売却予定代金	3,976,774,465 円
	オ 売却予定面積	385,355 m ²
	カ m ² 当たり売却予定単価 (エ/オ)	10,319 円/m ²
	キ 事業費回収率 (エ×100/ア)	51.1 %
元 利 金 債 発 行 状 況 (令和17年度までに償還)	発行額累計	8,127,000,000 円
造 成 地 処 分 状 況 (平成30年度)	ア 売却代金	189,191,000 円
	イ 売却面積	23,457 m ²
	ウ m ² 当たり売却単価 (ア/イ)	8,065 円/m ²

(3) 現在の経営状況

事 業 費 回 収 率	H29	51.1 %	H30	51.1 %	R元	51.1 %
企 業 債 残 高	H29	896,969 千円	H30	749,464 千円	R元	601,662 千円
上記のうち満期一括 償還企業債残高	H29	0 千円	H30	0 千円	R元	0 千円
上記のうち、5年以内に 償還期限が到来するもの	H29	896,969 千円	H30	749,464 千円	R元	601,662 千円
売 却 用 土 地 の 時 価 評 価 (相 当) 額	H29	928,086 千円	H30	776,987 千円	R元	758,589 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6年に造成完了、平成3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7年度で返済完了となる見込みである。

近年、徐々に分譲が進み残り2区画となり、そのうち分譲内定済みの区画もあるが、昨今の新型コロナウイルス感染症の影響により企業の投資動向が不透明であることを踏まえ、令和7年度までの完売見込みとしている。

(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

事業用借地制度を導入しており、現在、3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。

1—3. 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	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	3,269,195,458 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)	9,644 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 (令和元年度)	ア 売却代金	19,434,147 円
	イ 売却面積	2,797 m ²
	ウ m ² 当たり売却単価 (ア/イ)	6,948 円/m ²

(3) 現在の経営状況

事業費回収率	H29	18.3 %	H30	18.3 %	R元	18.3 %
企業債残高	H29	1,786,306 千円	H30	1,132,959 千円	R元	611,185 千円
上記のうち満期一括 償還企業債残高	H29	0 千円	H30	0 千円	R元	0 千円
上記のうち、5年以内に 償還期限が到来するもの	H29	1,786,306 千円	H30	1,132,959 千円	R元	611,185 千円
売却用土地の 時価評価(相当)額	H29	606,852 千円	H30	392,074 千円	R元	281,458 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年度で返済完了となる見込みである。

近年、徐々に分譲が進み残り2区画となっているが、昨今の新型コロナウイルス感染症の影響により企業の投資動向が不透明であることを踏まえ、令和7年度までの完売見込みとしている。

(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

事業用借地制度を導入しており、現在、4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2年10月～令和3年1月の県内の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、前期の「持ち直しの動きがみられる」から変更となっており、景気判断については据え置きとなっている。生産活動は「一部に弱さがみられるものの、持ち直しつつある」とされ、2年6カ月ぶりに引き上げ判断となっており、企業の景況感は前期から引き続き「下降」超幅が縮小している」となっている。

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が、依然として厳しい状況にあり、当面、企業業績等への影響に注視が必要な状況が続く見込みである。

(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35ha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、分譲中の土地の早期売却を目指している。

立地を希望する企業から用地に関する問い合わせはあるものの、昨今の新型コロナウイルス感染症の影響により企業の投資動向が不透明であることを踏まえ、令和7年度までの売却を見込む。

施 工 地 区 名		吉備高原工場公園				
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	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	4,960	—

施 工 地 区 名		久米工業団地				
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	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)	49,972				27,026	76,998
売却単価(千円/m ²)	7.2				7.9	—
土地売却収入(千円)	358,045				213,538	571,583
当該年度末(予定)未売却面積(m ²)	27,026	27,026	27,026	27,026	0	—

施 工 地 区 名		岡山県北流通センター				
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	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)					14,460	14,460
売却単価(千円/m ²)					7.0	—
土地売却収入(千円)					100,826	100,826
当該年度末(予定)未売却面積(m ²)	14,460	14,460	14,460	14,460	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。

こうした中、昨今の新型コロナウイルス感染症の影響により企業の投資動向が不透明であるが、積極的に企業誘致活動に取り組み、分譲中の土地の完売に向け早期分譲に努める。

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、久米工業団地は令和7年度、県北流通センターは令和5年度に企業債の償還完了見込みである。

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7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。償還中の企業債については、特別会計内の繰越金により計画的に償還を行う。

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数区画となっており、また、今後新たな造成を行わない方針の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		平成30年度 (決 算)	令和元年度 (決 算)	本年度	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		
区 分											
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								
	収 益 的 支 出	2	総 費 用 (D)							37,547	
		(1)	営 業 費 用								
			ア	職 員 給 与 費							
			イ	う ち 退 職 手 当							
		ウ	そ の 他								
		(2)	営 業 外 費 用								37,547
ア			支 払 利 息								
イ			う ち 一 時 借 入 金 利 息								
ウ		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								
			ア	建 設 改 良 費 に 係 る 地 方 債							
			イ	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									
		ア	土 地 買 収 費 ・ 補 償 費								
		イ	造 成 費								
		ウ	職 員 給 与 費								
		エ	そ の 他								
	(2)	地 方 債 償 還 金 (H)									
		ア	建 設 改 良 費 に 係 る 地 方 債 償 還 金								
		イ	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		平成30年度 (決 算)	令和元年度 (決 算)	本年度	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
区 分									
収 益 的 収 入	1 総 収 益 (A)	189,191	153,674	247,335	358,045		14,369	31,581	213,538
	(1) 営 業 収 益 (B)	189,191			358,045				213,538
	ア 土 地 等 売 却 収 入	189,191			358,045				213,538
	イ 受 託 工 事 収 益 (C)								
	ウ そ の 他								
	(2) 営 業 外 収 益		153,674	247,335			14,369	31,581	
	ア 他 会 計 繰 入 金								
	イ そ の 他		153,674	247,335			14,369	31,581	
	2 総 費 用 (D)	36,545	2,957	2,278	1,483	745	231	83	144,250
	(1) 営 業 費 用								
	ア 職 員 給 与 費								
	- うち 退 職 手 当								
	イ そ の 他								
	(2) 営 業 外 費 用	36,545	2,957	2,278	1,483	745	231	83	144,250
ア 支 払 利 息	4,255	2,957	2,278	1,483	745	231	83	34	
- うち 一 時 借 入 金 利 息									
イ そ の 他	32,290							144,216	
3 収 支 差 引 (A)-(D) (E)	152,646	150,717	245,057	356,562	△ 745	14,138	31,498	69,288	
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)	152,646	150,717	245,057	150,750	133,941	85,264	31,498	69,288
	(1) 建 設 改 良 費	5,141	2,915	3,315	3,315	3,315	3,315	3,315	3,315
	土 地 買 収 費 ・ 補 償 費								
	造 成 費	5,141	2,915	3,315	3,315	3,315	3,315	3,315	3,315
	職 員 給 与 費								
	そ の 他								
	(2) 地 方 債 償 還 金 (H)	147,505	147,802	241,742	147,435	130,626	81,949	28,183	65,973
建設改良費に係る地方債償還金									
元 利 金 債 等 償 還 金	147,505	147,802	241,742	147,435	130,626	81,949	28,183	65,973	
(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)	△ 152,646	△ 150,717	△ 245,057	△ 150,750	△ 133,941	△ 85,264	△ 31,498	△ 69,288	

投資・財政計画 (収支計画)

(単位:千円, %)

年 度		平成30年度	令和元年度	本年度	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
区 分		(決 算)	(決 算)						
収益的収入	1 総 収 益 (A)	338,595	534,343	364,815	183,622	74,134	19,759	5,741	100,826
	(1) 営 業 収 益 (B)	101,874	19,434	58,310					100,826
	ア 土 地 等 売 却 収 入	101,874	19,434	58,310					100,826
	イ 受 託 工 事 収 益 (C)								
	ウ そ の 他								
	(2) 営 業 外 収 益	236,721	514,909	306,505	183,622	74,134	19,759	5,741	
	ア 他 会 計 繰 入 金								
	イ そ の 他	236,721	514,909	306,505	183,622	74,134	19,759	5,741	
	2 総 費 用 (D)	13,674	7,910	4,320	1,677	391	43		95,085
	(1) 営 業 費 用								
	ア 職 員 給 与 費								
	- うち 退 職 手 当								
	イ そ の 他								
	(2) 営 業 外 費 用	13,674	7,910	4,320	1,677	391	43		95,085
ア 支 払 利 息	13,674	7,910	4,320	1,677	391	43			
- うち 一 時 借 入 金 利 息									
イ そ の 他								95,085	
3 収 支 差 引 (A)-(D) (E)	324,921	526,433	360,495	181,945	73,743	19,716	5,741	5,741	
資本的収入	1 資 本 的 収 入 (F)	334,677							
	(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	334,677							
	(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)	659,598	526,433	360,495	181,945	73,743	19,716	5,741	5,741
	(1) 建 設 改 良 費	6,251	4,659	7,491	5,741	5,741	5,741	5,741	5,741
	土 地 買 収 費 ・ 補 償 費								
	造 成 費	6,251	4,659	7,491	5,741	5,741	5,741	5,741	5,741
	職 員 給 与 費								
	そ の 他								
	(2) 地 方 債 償 還 金 (H)	653,347	521,774	353,004	176,204	68,002	13,975		
	建設改良費に係る地方債償還金								
	元 利 金 債 等 償 還 金	653,347	521,774	353,004	176,204	68,002	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)	△ 324,921	△ 526,433	△ 360,495	△ 181,945	△ 73,743	△ 19,716	△ 5,741	△ 5,741	

(単位:千円, %)

年 度	平成30年度 (決 算)	令和元年度 (決 算)	本年度	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
区 分								
収 支 再 差 引 (E)+(I) (J)								
積 立 金 (K)								
前年度からの繰越金 (L)								
前年度繰上充用金 (M)								
形 式 収 支 (J)-(K)+(L)-(M) (N)								
翌年度へ繰り越すべき財源 (O)								
実 質 収 支 黒 字 (P)								
(N)-(O) 赤 字 (Q)								
赤 字 比 率 ($\frac{(Q)}{(B)-(C)} \times 100$)								
収益的収支比率 ($\frac{(A)}{(D)+(H)} \times 100$)								
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)	101,874	19,434	58,310					100,826
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号二に規定する 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 模 (X)								
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)	1,132,959	611,185	258,181	81,977	13,975			

○他会計繰入金

年 度	平成30年度 (決 算)	令和元年度 (決 算)	本年度	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
区 分								
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	334,677							
うち基準内繰入金								
うち基準外繰入金	334,677							
合 計	334,677							