

石川県地域開発事業経営戦略

団 体 名 : 石川県港湾課

事 業 名 : 宅地造成事業(七尾港:臨海土地造成)

策 定 日 : 令和 8 年 3 月

計 画 期 間 : 令和 8 年度 ~ 令和 22 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	法 適	事 業 開 始 年 月 日	昭 和 4 1 年 度 ~
職 員 数	6 人	事 業 の 種 類	臨 海 土 地 造 成 事 業
施 工 地 区	七 尾 港 (大 田 工 業 用 地 ・ 湊 町 都 市 再 開 発 用 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	①(大田工業用地)	
土 地 造 成 状 況 (昭和43年度までに造 成 (令和22年度までに売 却 *1)	ア 総 事 業 費	326,116,000 円
	イ 総 面 積	43,700 m ²
	ウ m ² 当たり造成予定単価 (ア / イ)	7,463 円/m ²
	エ 売 却 予 定 代 金 *2	445,460,801 円
	オ 売 却 予 定 面 積	43,700 m ²
	カ m ² 当たり売却予定単価 (エ / オ)	10,194 円/m ²
	キ 事 業 費 回 収 率 (エ × 100 / ア)	137 %
元 利 金 債 発 行 状 況 (令和7年度までに償 還)	発 行 額 累 計	- 円
造 成 地 処 分 状 況 (令 和 7 年 度) ※直近年度分を記載	ア 売 却 代 金	- 円
	イ 売 却 面 積	- m ²
	ウ m ² 当たり売却単価 (ア / イ)	- 円/m ²

施 工 地 区 名	②(湊町都市再開発用地)	
土地造成状況 (昭和43年度までに造成) (令和22年度までに売却) *1	ア 総 事 業 費	220,518,000 円
	イ 総 面 積	15,653 m ²
	ウ m ² 当たり造成予定単価 (ア / イ)	14,088 円/m ²
	エ 売 却 予 定 代 金 *2	317,274,140 円
	オ 売 却 予 定 面 積	15,653 m ²
	カ m ² 当たり売却予定単価 (エ / オ)	20,269 円/m ²
	キ 事 業 費 回 収 率 (エ × 100 / ア)	97 %
元利金債発行状況 (令和7年度までに償還)	発 行 額 累 計	- 円
造成地処分状況 (令和7年度) ※直近年度分を記載	ア 売 却 代 金	- 円
	イ 売 却 面 積	- m ²
	ウ m ² 当たり売却単価 (ア / イ)	- 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	RO	%	RO	%	RO	%
企業債残高 ※過去3年度分を記載	RO	千円	RO	千円	RO	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	RO	千円	RO	千円	RO	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	RO	千円	RO	千円	RO	千円
売却用土地の 時価評価(相当)額 ※過去3年度分を記載	R4	322,236千円	R5	312,398千円	R6	296,174千円
企業債償還のための 積立金残高 ※過去3年度分を記載	RO	千円	RO	千円	RO	千円
他会計補助金累計額 ※過去3年度分を記載	RO	千円	RO	千円	RO	千円
売却予定地計画 年度経過率 ※過去3年度分を記載	R4	0%	R5	0%	R6	0%
【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】 売却用土地については、時価評価(相当)額が年度を追って減少傾向にある。当該土地については売却予定地計画を有しているものの、現時点では具体的な売却には至っていない状況である。						

(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

<p>【①大田工業用地】 大型駐車場や資材置場等の利用として2者に土地貸付(通年)</p> <p>【②湊町都市再開発用地】 地元企業の従業員駐車場等の利用として9者に土地貸付(通年・臨時)</p>
--

2. 将来の事業環境

(1) 周辺の社会経済情勢の状況

<p>※周辺の社会経済情勢について、予測の方法(考え方)等も含め分かりやすく記載すること。</p> <p>【①大田工業用地】 七尾港に隣接し、能越自動車道からのアクセスも良いことから、物流効率化の需要が高い。 港湾では復旧・国際物流ターミナル整備が進められており、今後は製造・物流業を中心に企業立地の可能性が拡大すると見込まれる。</p> <p>【②湊町都市再開発用地】 中心市街地に近く、現在は駐車場利用が中心。 観光・商業の需要が高い地域であり、全国的にも地方都市では住宅・公益施設など複合機能の再開発が増加している。 七尾市の観光資源や中心部活性化の流れを踏まえ、商業・サービス・観光関連施設の導入余地が広がると考えられる。</p>

(2) 土地造成・処分の見通し

※現在造成している土地処分の見通しと(1)を踏まえ、企業誘致活動の状況等の土地造成、処分の見通しを記載すること。

【①大田工業用地】
 港湾関連企業の誘致に向け、地元企業への働きかけや関係機関と連携したパンフレット配布などの情報発信を継続している。
 今後も各関係機関と連携しながら、早期売却に向けて引き続き誘致活動を強化する。

【②湊町都市再開発用地】
 七尾市の下水道事業計画(令和11年3月まで延伸)と連動して売却を進める予定であり、事業進捗に合わせて段階的に処分を進めていく方針である。

施 工 地 区 名		①(大田工業用地)					
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)							
処分実績・計画							
売却面積(m ²)	1,600	1,600	1,600	1,600	1,600	8,000	
売却単価(千円/m ²)	6	6	6	6	6	30	
土地売却収入(千円)	9,600	9,600	9,600	9,600	9,600	48,000	
当該年度末(予定)未売却面積(m ²)	21,103	19,503	17,903	16,303	14,703		

施 工 地 区 名		②(湊町都市再開発用地)				
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)						
処分実績・計画						
売却面積(m ²)					5,000	5,000
売却単価(千円/m ²)					14	14
土地売却収入(千円)					90,000	90,000
当該年度末(予定)未売却面積(m ²)	10,975	10,975	10,975	10,975	5,975	

(3) 組織の見通し

※定員の管理計画等を踏まえた将来の職員数の見通し等について、図表などを適宜用いながら、分かりやすく記載すること。

必要となる業務体制に大きな変化は想定されず、将来においても現在の6名体制を維持する見通しである。

3. 経営の基本方針

※将来の事業環境等を踏まえ、事業を継続する上での経営理念、基本方針等について記載すること。

※計画期間内における具体的な取組・目標等を記載すること。

●工業・再開発用地の早期売却と地域産業の活性化

能越自動車道(七尾氷見道路)の整備による道路インフラの充実、災害の少なさ、市街地に近い立地条件、国家石油ガス備蓄基地の立地など七尾港の持つ優位性や魅力を前面に出した積極的なPRを関係機関や地元自治体と一体となって行うことで、未処分用地の早期売却に努めます。また、経済情勢や企業動向を的確に捉えるとともに、地元自治体等のニーズに柔軟に対応することで、地域の発展に資する魅力的な産業基盤の形成を進めます。

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	
-----	--

※計画期間内に実施する主な投資の内容(造成地区名、時期、金額など)について、図表なども適宜用いながら、分かりやすく記載すること。
※また、収支計画の策定に当たって反映した取組について、内容(対象造成地区、時期、金額など)を記載すること。

<取組例>

- ・既存の造成計画の見直し
- ・新規の造成計画
- ・民間の資金・ノウハウ等の活用に関する事項
- ・その他「財源試算」と均衡させるための投資の合理化等の取組に関する事項

② 収支計画のうち財源についての説明

目 標	
-----	--

※財源(料金、企業債、繰入金、国庫補助等)の積算の考え方等について記載すること。
※また、収支計画の策定に当たって反映した財源確保の取組について、内容(対象造成地区、時期、金額など)を記載すること。

<取組例>

- ・土地売却の促進
- ・売却単価の設定
- ・賃貸方式による造成地等活用に関する事項
- ・その他「投資試算」等と均衡させるための財源の確保等の取組に関する事項

【大田工業用地】

- ・今後10年間で未処分用地比率を2割(売却率を8割)とするため、毎年、1区画の土地売却収入が約1,000万円となる処分計画を策定。
- ・売却先は、港湾を活かした地域産業の発展や雇用創出の観点から、木材メーカーなど港湾関連企業への売却を基本とする。
- ・上記の売却単価については、直近2か年の売却実績を基本とし、かつ、土地売却原価(6,000円/㎡)を下回らない金額を設定。

【湊町土地再開発用地】

- ・今後6年間で未処分用地比率をゼロ(売却率を100%)とする処分計画を策定。
- ・七尾市が令和10年度末に下水道事業整備計画を策定した後、市の下水道ポンプ場用地として約5,000㎡を売却。
- ・下水道用地を売却した後、その隣接地を地域活性化や企業ニーズに対応するための用地として市へ売却。
- ・上記の売却単価については、土地売却原価(13,800円/㎡)を下回らないよう、18,000円/㎡に金額を設定。
- ・処分計画が完了するまでの間、地元企業に対し、駐車場等の利用を目的とした土地貸付を継続的に行う。

③ 収支計画のうち投資以外の経費についての説明

※投資以外の経費(委託料、人件費など)の積算の考え方等について記載すること。
※また、収支計画の策定に当たって反映した経費削減の取組(包括的民間委託、指定管理者制度の導入等の取組も含む。)について、内容(対象地区、時期、金額など)を記載すること。

<取組例>

- ・委託料に関する事項
- ・職員給与費に関する事項
- ・その他「財源試算」と均衡させるための効率化等の取組に関する事項

(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	
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	
賃貸方式による造成地等活用の取組	
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	
----------------------	--

【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)」(令和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	※進捗管理(モニタリング)や見直し(ローリング)等の経営戦略の事後検証、改定等に関する考え方について記載すること。 15年の計画期間において、5ヵ年・10ヵ年を目安に段階的な検証を行うため、各用地の進捗状況等から課題の分析や対応方針の見直しを協議する。 必要に応じて、「経営戦略」及び「投資・財政計画」の大幅な変更を再検討する。
-------------------------	--

