

## 沖縄県地域開発事業経営戦略

団 体 名 : 沖縄県

事 業 名 : 中城湾港新港地区臨海部土地造成事業

策 定 日 : 令和 7 年 3 月

計 画 期 間 : 令和 7 年度 ~ 令和 18 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58年12月9日
職 員 数	2 人	事 業 の 種 類	臨海土地造成事業
施 工 地 区	中城湾港新港地区		
民 間 活 用 の 状 況	ア 民間委託	警備業務、分譲用地除草等管理業務、分筆測量業務	
	イ 指定管理者制度		
	ウ PPP・PFI		

## (2) 土地造成状況等

施 工 地 区 名	中城湾港新港地区	
土地造成状況 (平成19年度までに造成 (令和18年度までに売却 *1)	ア 総事業費	61,738,912,000 円
	イ 総面積	2,711,043 m <sup>2</sup>
	ウ m <sup>2</sup> 当たり造成予定単価 (ア / イ)	22,773 円/m <sup>2</sup>
	エ 売却予定代金 *2	69,451,185,308 円
	オ 売却予定面積	2,401,670 m <sup>2</sup>
	カ m <sup>2</sup> 当たり売却予定単価 (エ / オ)	28,918 円/m <sup>2</sup>
	キ 事業費回収率 (エ × 100 / ア)	112.5 %
元利金債発行状況 (令和5年度までにすべて償還済み)	発 行 額 累 計	53,641,100,000 円
造成地処分状況 (令和3年度) ※直近年度分を記載 ※令和4～5年度は 造成地処分なし	ア 売却代金	2,441,074,200 円
	イ 売却面積	91,426 m <sup>2</sup>
	ウ m <sup>2</sup> 当たり売却単価 (ア / イ)	26,700 円/m <sup>2</sup>

\*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	R3	97.54%	R4	101.49%	R5	101.49%
企業債残高 ※過去3年度分を記載	R3	1,582,999千円	R4	1,317,334千円	R5	0千円
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	R3	0千円	R4	0千円	R5	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	R3	1,582,999千円	R4	1,317,334千円	R5	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	R3	9,228,401千円	R4	6,792,587千円	R5	6,792,587千円
企業債償還のための 積立金残高 ※過去3年度分を記載	R3	0千円	R4	0千円	R5	0千円
他会計補助金累計額 ※過去3年度分を記載	R3	0千円	R4	0千円	R5	0千円
売却予定地計画 年度経過率 ※過去3年度分を記載	R3	14.4%	R4	10.6%	R5	10.6%
【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】						
<ul style="list-style-type: none"> <li>・近年、土地の分譲が大きく進み、それらの収入から事業費の回収率は100%を越え、企業債の償還においても令和5年度に一括繰上償還を実施した。</li> <li>・今後も企業進出による土地需要の増加もあり、売却が進む予定である。</li> </ul>						

### (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

・分譲予定地において、収入を確保するため、長期短期の貸付を行っており、長期貸付については、年間50,000千円前後の収入が見込まれる。

## 2. 将来の事業環境

### (1) 周辺の社会経済情勢の状況

・中城湾港新港地区があるうるま市においては、新たな産業用地の整備に向けた取組を継続的に進めており、中城湾港新港地区の物流機能や立地企業との連携が期待でき、経済発展の原動力となりうる産業拠点として基盤整備を進めている。

・沖縄県内全域においても、豊見城市では新たな産業拠点地区として計画され、工場、流通・業務施設等の立地を形成し、誘導を行っているところであり、糸満市でも産業用地開発の計画が策定され、令和10年度には分譲を開始する予定である。また、八重瀬町では地域未来投資促進法における重点促進区域を指定し、産業用地の開発が見込まれる。

### (2) 土地造成・処分の見通し

・中城湾港新港地区における土地造成については平成19年度で完了している。

・処分の見通しとしては、企業進出による土地需要の増加もあり、今後も売却が進んでいく見込みである。

・また、長期貸付については、最終的には用地売買を目的とした買取条件付貸付契約を締結しており、処分の見通しがある。

施 工 地 区 名		中城湾港新港地区				
項 目	令和6年度	令和7年度	令和8年度	令和9年度	令和10年度	合計
造成実績・計画						
造成面積(m <sup>2</sup> )						
処分実績・計画						
売却面積(m <sup>2</sup> )	0	8155	5064	84272	11199	108,690
売却単価(千円/m <sup>2</sup> )	26,700	26,700	26,700	26,700	26,700	
土地売却収入(千円)	0	217,739	135,209	2,250,062	299,013	2,902,023
当該年度末(予定)未売却面積(m <sup>2</sup> )	282,406	274,251	269,187	184,915	173,716	1,184,475

(3) 組織の見通し

・事業を所管する企業立地推進課で1名、中城湾港分室で1名が中城湾港新港地区臨海部土地造成事業に関わっている。  
 ・今後も事業進捗状況を考慮した上で、適正な管理と土地の売却促進を図る。

3. 経営の基本方針

・企業誘致を促進し、未売却用地を完売する。また、一般会計からの貸付元利金等もすべて償還を行う。

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	
-----	--

--	--

② 収支計画のうち財源についての説明

目 標	土地の売却及び貸付により、財源を確保する。
-----	-----------------------

・土地売却収入については、近年の企業進出による土地需要の増加の状況から売却が継続的に見込まれる。  
 ・土地貸付収入については、長期の貸付契約について、毎年度50,000千円前後の収入を見込んでいる。

③ 収支計画のうち投資以外の経費についての説明

・委託料に関する事項：警備業務、除草管理業務について、委託している。(未売却用地等において、売却のための維持管理費)  
 ・職員給与費に関する事項：事業を所管する企業立地推進課で1名、中城湾港分室で1名が中城湾港新港地区臨海部土地造成事業に関わっている。

(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

※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	
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	
資産の有効活用等による収入増加の取組	
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	

(4) 成果指標

・収支の均衡を図り、毎年一般会計へ貸付元利等を計画的に償還し、当特別会計内の収入で黒字経営となるよう土地の売却及び未分譲地の貸付等適切な管理を行う。

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	本県の産業振興、雇用機会の創出、産業構造の改善を図るとともに、中部地区東海岸を本県の流通拠点として整備し、県土の均衡ある発展に資するための工業用地を整備する。沖縄振興特別措置法の趣旨である自立経済構築のためにも公営企業として実施する必要がある。
----------------	--

【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	土地の売却状況に応じて、戦略等の見直しを適宜実施する。
---------------------	-----------------------------