

# 福岡市地域開発事業経営戦略

団 体 名 : 福岡市

事 業 名 : 地域開発事業

策 定 日 : 令和 6 年 3 月

計 画 期 間 : 令和 5 年度 ~ 令和 14 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39年4月1日
職 員 数	16 人	事 業 の 種 類	臨海土地造成事業
施 工 地 区	香椎パークポート地区・アイランドシティ地区		
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	香椎パークポート地区・アイランドシティ地区	
土地造成状況 (令和11年度までに売却) *1	ア 総事業費	173,755,052 千円
	イ 総面積	3,200,845 m <sup>2</sup>
	ウ m <sup>2</sup> 当たり造成予定単価 (ア / イ)	54,284 円/m <sup>2</sup>
	エ 売却予定代金 *2	219,112,303 千円
	オ 売却予定面積	1,954,808 m <sup>2</sup>
	カ m <sup>2</sup> 当たり売却予定単価 (エ / オ)	112,089 円/m <sup>2</sup>
	キ 事業費回収率 (エ × 100 / ア)	126.1 %
元利金債発行状況 (R14年度までに償還)	発行額累計	132,703,000 千円
造成地処分状況 (令和4年度) ※直近年度分を記載	ア 売却代金	24,594,806 千円
	イ 売却面積	123,047 m <sup>2</sup>
	ウ m <sup>2</sup> 当たり売却単価 (ア / イ)	199,881 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	R2	77.6	%	R3	81.5	%	R4	95.6	%
企業債残高 ※過去3年度分を記載	R2	63,136,000	千円	R3	55,444,000	千円	R4	51,742,000	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	R2	63,136,000	千円	R3	55,444,000	千円	R4	51,742,000	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	R2	40,460,000	千円	R3	34,124,000	千円	R4	27,526,000	千円
売却用土地の時価 評価(相当)額 ※過去3年度分を記載	R2	49,204,633	千円	R3	46,470,027	千円	R4	18,494,126	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	R2	34,475,125	千円	R3	28,970,894	千円	R4	38,335,052	千円
他会計補助金累計額 ※過去3年度分を記載	R2	0	千円	R3	0	千円	R4	0	千円
売却予定地計画 年度経過率 ※過去3年度分を記載	R2	3.69	%	R3	3.69	%	R4	3.69	%

【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】

企業債残高のうち半分以上が5年以内に償還期限が到来するものであるが、R5以降の土地売却収入の見通しや企業債償還のための積立金の活用により独立採算は維持できるものと見込んでいる。

なお、売却予定地計画年度経過率の数字が3.69%となっているのは、香椎パークポート地区において民間へ貸付を行うなどの暫定活用によるもの。

(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

民間へ事業用定期借地として貸付を行っているほか、まちづくりの進捗にあわせて暫定的に駐車場用地として活用など行っている。

2. 将来の事業環境

(1) 周辺の社会経済情勢の状況

令和6年2月の福岡県内経済情勢報告によると、経済情勢の総括判断は「緩やかに回復しつつある」であり、令和5年10月に続いて「緩やかに回復しつつある」となっている。

各項目においても個人消費は「物価の上昇はみられるものの、緩やかに回復している」、生産活動は「緩やかに持ち直しつつある」、雇用情勢は「緩やかに持ち直している」などとなっている他、令和5年11月の内閣府の地域経済動向においても、九州は「景気は一部に足踏みがみられるが、緩やかに回復している」とされており、周辺の経済情勢は回復傾向が続いていると言える。

(2) 土地造成・処分の見通し

アイランドシティの分譲予定地については、一部、貸付を行っている土地を除いて分譲予定者が決定しており、令和11年度までに土地引渡しの予定としている。

施 工 地 区 名		香椎パークポート地区・アイランドシティ地区									
項 目	令和5年度	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	令和11年度	令和12年度	令和13年度	令和14年度	合計
造成実績・計画											
造成面積(㎡)	28,496	65,139	37,712	84,044	17,235	69,359	32,248	—	—	—	334,233
処分実績・計画											
売却面積(㎡)	28,496	65,139	37,712	84,044	17,235	69,359	32,248	—	—	—	334,233
売却単価(千円/㎡)	121	200	102	138	106	170	85	—	—	—	
土地売却収入(千円)	3,443,083	13,016,778	3,857,167	11,569,112	1,831,067	11,782,939	2,725,214	161,020	161,021	161,020	48,708,421
当該年度末(予定)未売却面積(㎡)	462,806	397,667	359,955	275,911	258,676	189,317	157,069	157,069	157,069	157,069	

(3) 組織の見通し

ICTの活用や業務の見直しなどにより、行政サービスの向上と業務の効率性・生産性の向上を図り、職員の力を最大限に発揮する組織体制の構築に取り組む。

3. 経営の基本方針

**【港湾計画の方針】**  
 今後、加速的に進む人口減少に直面し、国内消費や経済の低迷が懸念されている我が国において、地方創生による経済成長を将来にわたって実現するため、世界の物流・人流で成長著しいアジア最前線の港である博多港の役割はますます重要になってくることから、港湾機能の強化や高効率な港湾運営を図り、博多港の地理的優位性を生かしたサービスを展開することで、アジアの成長と活力を取り込み、日本の経済成長を牽引するとともに、厳しい財政状況や今後増大する老朽化施設への対応を勘案した戦略的なアセットマネジメントの展開や、大規模災害時における港湾機能の維持、港における地球温暖化対策などを推進する。  
 博多港は、活力と存在感に満ちた「日本の対アジア拠点港」として、以下の「物流」「人流」「環境」の3つの方針に基づき、次のステージに向けたみなとづくりを進め、福岡ひいては我が国の持続的な発展に貢献する。  
 ○(物流) 都市の成長を牽引するみなとづくり  
 ○(人流) 交流を促進し親しまれるみなとづくり  
 ○(環境) 環境を守り・育てるみなとづくり

#### 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	計画的な整備の実施
-----	-----------

アイランドシティ地区において、引き続き土地分譲スケジュールに合わせて道路等の基盤整備を進めていく。

##### ② 収支計画のうち財源についての説明

目 標	港湾整備事業特別会計の独立採算の維持
-----	--------------------

今後の土地売却収入の見通しや企業債償還のための積立金の活用により独立採算は維持できるものと見込んでいる。

##### ③ 収支計画のうち投資以外の経費についての説明

職員給与費、委託料、管理運営等の経常的な経費については、現状維持を基本としている。

(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

既存の造成計画の見直し	—
新規造成計画	港湾計画に基づいた、ふ頭地区の埋立について検討中。
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	—

## 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	5年を目途に新規事業の要素など必要に応じた見直しを行う。
-------------------------	------------------------------

