

第5章 土地造成事業の概要

1 土地造成事業の概要

(1) 事業のあらまし

土地造成事業は昭和34年の紀の川貯木場建設に始まり、主に県北部臨海部において工業用地の造成を行うとともに、平成6年度には和歌山市毛見において民間活力を導入した人工島方式による和歌山マリーナシティの建設を行いました。また、地場産業の活性化と都市環境の改善等を図るため、和歌山下津港において平成8年度に雑賀崎工業団地、平成11年度に西浜工業団地の造成を行いました。日高港工業団地については、平成15年度に造成完了しました。

一方、内陸部における造成事業は比較的小規模なもので、主として中小企業を対象とした工場用地や住宅用地及び公共用地等の造成を行ってきました。

日高港工業団地造成以降新たな用地の造成は行っておらず、現在のところ、和歌山市内に西浜工業団地と雑賀崎工業団地、御坊市内に日高港工業団地と御坊工業団地、御坊工業団地（熊野）を保有しております。これらの工業団地の早期完売を目指すとともに、平成14年度から事業用定期借地制度を導入し、未処分地の有効活用に努めております。

なお、土地造成事業会計は昭和36年4月には地方公営企業法の一部適用、昭和42年4月には全部適用となりました。

(2) 事業運営方式について

現在のところ、土地の用地取得、造成、販売等の運営については公営企業課で直接実施しております。

2 各工業団地の現況



(1) 西浜工業団地

工業団地名	西浜工業団地	
土地造成状況 (造成済み)	所在地	和歌山市西浜字中川向ノ坪
	竣工年月	平成11年10月
	総事業費	約117 億円
	総面積	305,831 m ²
	残面積 (令和6年度末)	76,564 m ² (うち事業用借地権設定契約締結部分 46,875m ²)
	土地資産現在高 (令和6年度末)	1,616,595,103 円
	m ² 当たり標準地価格 (令和7年5月)	25,900 円/m ²
元利金債発行状況	発行額累計	10,298 百万円
	企業債現在高 (令和6年度末)	1,220,100 千円
造成地処分状況 (令和6年度)	ア 売却代金	
	イ 売却面積	
	ウ m ² 当たり売却単価 (ア/イ)	

(2) 雑賀崎工業団地

工業団地名	雑賀崎工業団地	
土地造成状況 (造成済み)	所在地	和歌山市雑賀崎字泊り新開
	竣工年月日	平成8年4月
	総事業費	約140 億円
	総面積	246,247 m ²
	残面積 (令和6年度末)	7,382 m ² (うち事業用借地権設定契約締結部分 7,382m ²)
	土地資産現在高 (令和6年度末)	130,631,761 円
	m ² 当たり標準地価格 (令和7年5月)	21,500 円/m ²
元利金債発行状況	発行額累計	12,457 百万円
	企業債現在高 (令和6年度末)	
造成地処分状況 (令和6年度)	ア 売却代金	
	イ 売却面積	
	ウ m ² 当たり売却単価 (ア/イ)	

(3) 日高港工業団地

工業団地名	日高港工業団地	
土地造成状況 (造成済み)	所在地	御坊市塩屋町南塩屋
	竣工年月日	平成16年3月
	総事業費	約46億円(内、工業団地分29億円)
	総面積	94,367 m ²
	残面積 (令和6年度末)	88,507 m ² (うち事業用借地権設定契約締結部分 72,763m ²)
	土地資産現在高 (令和6年度末)	605,597,797 円
	m ² 当たり標準地価格 (令和7年5月)	7,820 円/m ²
元利金債発行状況	発行額累計	4,509 百万円
	企業債現在高 (令和6年度末)	575,900 千円
造成地処分状況 (令和6年度)	ア 売却代金	
	イ 売却面積	
	ウ m ² 当たり売却単価 (ア/イ)	

(4) 御坊工業団地

工業団地名	御坊工業団地	
土地造成状況 (造成済み)	所在地	御坊市塩屋町北塩屋
	竣工年月日	平成7年3月
	総事業費	約71 億円
	総面積	261,338 m ²
	残面積 (令和6年度末)	19,130 m ² (うち事業用借地権設定契約締結部分 19,130m ²)
	土地資産現在高 (令和6年度末)	112,538,661 円
	m ² 当たり標準地価格 (令和7年5月)	9,290 円/m ²
元利金債発行状況	発行額累計	5,415 百万円
	企業債現在高 (令和6年度末)	540,100 千円
造成地処分状況 (令和6年度)	ア 売却代金	
	イ 売却面積	
	ウ m ² 当たり売却単価 (ア/イ)	

(5) 御坊工業団地 (熊野)

工業団地名	御坊工業団地 (熊野) (未造成地)	
土地造成状況 (未造成)	所在地	御坊市熊野
	総事業費	約51 億円
	総面積	215,266 m ²
	残面積 (令和6年度末)	215,266 m ²
	土地資産現在高 (令和6年度末)	30,759,764 円
元利金債発行状況	発行額累計	2,135 百万円
	企業債現在高 (令和6年度末)	210,900 千円
造成地処分状況 (令和6年度)	ア 売却代金	
	イ 売却面積	
	ウ m ² 当たり売却単価 (ア/イ)	

3 土地造成事業の経営状況

(1) 過去5年間 (令和2年度から令和6年度まで) の損益

(単位：千円)

	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度	
収益的収支	事業収益	390,807	323,172	435,941	310,948	498,844
	営業収益	195,185	96,129	256,989	131,084	318,402
	土地売却収益	91,729	0	131,785	0	188,310
	営業雑収益	103,456	96,129	125,204	131,084	130,092
	営業外収益	195,622	227,043	178,952	179,864	180,442
	他会計補助金	157,000	157,000	157,000	157,000	157,000
	その他	38,622	70,043	21,952	22,864	23,442
	事業費用	215,305	82,327	212,142	61,056	248,202
	営業費用	212,375	79,834	208,895	49,031	235,352
	土地売却原価	81,708	0	114,545	0	188,310
	人件費	27,122	29,719	22,062	22,523	22,200
	交付金	14,093	13,863	18,604	18,211	17,430
	土地評価損	77,237	29,327	41,405	0	726
	その他	12,216	6,926	12,279	8,297	6,686
	営業外費用	2,930	2,493	3,247	12,026	12,850
	支払利息	2,927	2,491	3,216	12,026	12,850
	その他	3	2	31	0	0
経常損益	175,502	240,845	223,799	249,891	250,642	
特別利益	0	0	23,435	0	12,529	
特別損失	96,984	0	0	0	0	
当期純利益	78,518	240,845	247,234	249,891	263,171	
キャッシュフロー	279,124	348,120	319,933	285,343	344,556	

※単位未満四捨五入により合計と内訳が合わない場合があります。

(2) 企業債等残高及び利息額推移

企業債については償還期限5年または10年の満期一括方式による借入を行っております。また、過去5年間に於いて企業債償還のための積立金はありません。

なお、過去5年間で約15億円の繰上償還を実施しました。

○企業債等残高

(単位：千円)

	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度
企業債	3,706,000	3,499,000	3,057,000	2,777,000	2,547,000
他会計借入金(工業用水道事業会計)	1,500,000	1,500,000	1,500,000	1,500,000	1,500,000
合計	5,206,000	4,999,000	4,557,000	4,277,000	4,047,000

○企業債繰上償還額

(単位：千円)

	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度
企業債繰上償還額	307,000	207,000	442,000	280,000	230,000

○企業債利息額

(単位：千円)

	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度
企業債等利息額	2,927	2,491	3,216	12,026	12,850

(3) 土地造成資産の推移

○土地造成資産額

(単位：千円)

工業団地名	平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度
西浜工業団地	1,979,528	1,836,783	1,777,329	1,665,704	1,646,929	1,616,595	1,616,595	1,616,595
雑賀崎工業団地	1,120,470	464,305	153,843	131,279	131,279	130,632	130,632	130,632
日高港工業団地	735,606	681,459	646,833	625,074	616,520	606,324	606,324	605,598
御坊工業団地	272,675	239,463	231,723	228,975	227,084	112,539	112,539	112,539
完成土地計	4,108,278	3,222,010	2,809,728	2,651,033	2,621,812	2,466,089	2,466,089	2,465,363
御坊工業団地(熊野)	32,864	31,967	31,326	31,093	30,987	30,760	30,760	30,760
合計	4,141,142	3,253,977	2,841,054	2,682,125	2,652,799	2,496,849	2,496,849	2,496,123

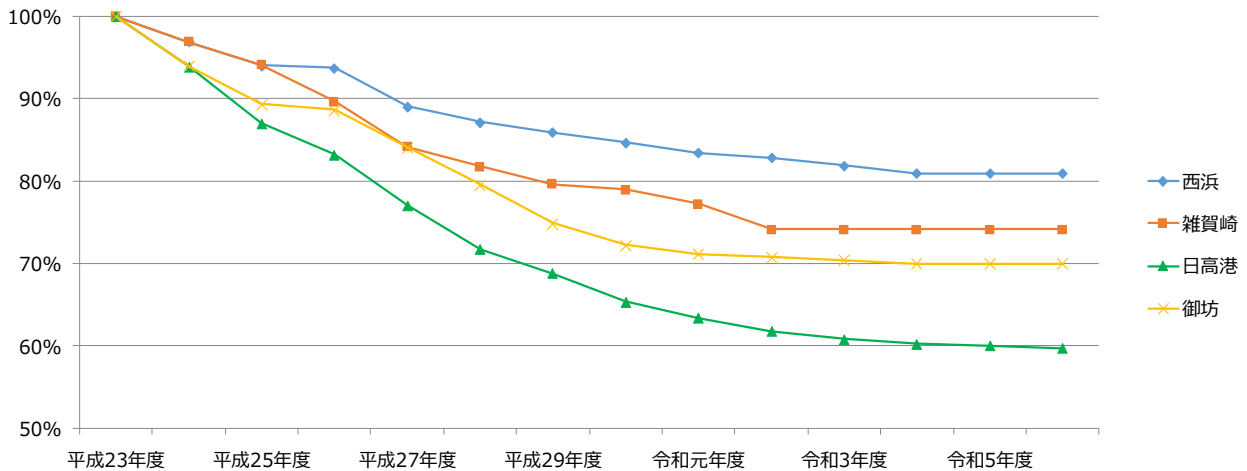
※単位未満四捨五入により合計と内訳が合わない場合があります。

○工業団地別標準地の評価額

(単位：円/㎡)

工業団地名	平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度
西浜工業団地	27,500	27,100	26,700	26,500	26,200	25,900	25,900	25,900
雑賀崎工業団地	23,100	22,900	22,400	21,500	21,500	21,500	21,500	21,500
日高港工業団地	9,010	8,560	8,300	8,090	7,970	7,890	7,860	7,820
御坊工業団地	9,880	9,530	9,390	9,340	9,290	9,240	9,240	9,240

○工業団地別標準地の評価額推移（平成23年度を100%とする）



（4）補助金交付状況

土地造成事業で保有している土地について、造成時には想定し得なかった地価下落が発生しました。そのため、将来発生が見込まれる資金不足を解消するため、また、土地造成に伴う企業債の円滑な償還のため、平成21年度から令和10年度までの20年間一般会計から計画的な補助金の交付を受けることとなっております。

なお、平成21年度から毎年157百万円の補助金の交付を受け、令和7年11月現在、累計額は2,669百万円となっております。

（5）賃貸方式による造成地の活用状況

○事業用借地権設定契約に係る賃料収入

（単位：千円）

工業団地名	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度
西浜工業団地	79,236	73,082	73,082	71,770	70,832
雑賀崎工業団地	11,252	10,808	10,808	10,756	10,719
日高港工業団地	2,064	1,909	30,984	38,228	38,211
御坊工業団地	10,904	10,330	10,330	10,330	10,330
合計	103,456	96,129	125,204	131,084	130,092

※単位未満四捨五入により合計と内訳が合わない場合があります。

（6）土地売却及び賃貸借収入の状況

土地の売却や事業用借地権設定契約等により、過去5年間で約12億円の土地売却及び賃料収入を確保しました。

4 現状と今後の課題

（1）周辺の社会経済情勢の状況

財務省近畿財務局が令和7年11月に公表した「管内経済情勢報告」によると、管内におけ

る経済情勢の総括判断は「緩やかに回復しつつある」、和歌山県内においては「持ち直しのテンポが緩やかになっている」としており、周辺の社会経済の情勢としては緩やかな回復傾向にあると考えられます。また、京奈和自動車道の開通、阪和自動車道と和歌山南インターチェンジの開通により和歌山市内へのアクセスが向上し、和歌山市内にあります西浜工業団地及び雑賀崎工業団地への需要の向上が見込まれます。なお、令和7年11月現在、西浜工業団地及び雑賀崎工業団地の全区画が活用されており好調な状況であると考えられます。

日高港工業団地及び御坊工業団地が存在する御坊市内については、阪和自動車道有田～御坊間の4車線化の事業が完了し御坊市内へのアクセスが向上したことから、工業団地への需要の向上が考えられます。なお、令和7年11月現在、日高港工業団地及び御坊工業団地では1区画を除いて活用されており、残り1区画についても、現在、契約に向けた手続きが進められていることから、好調な状況となっております。

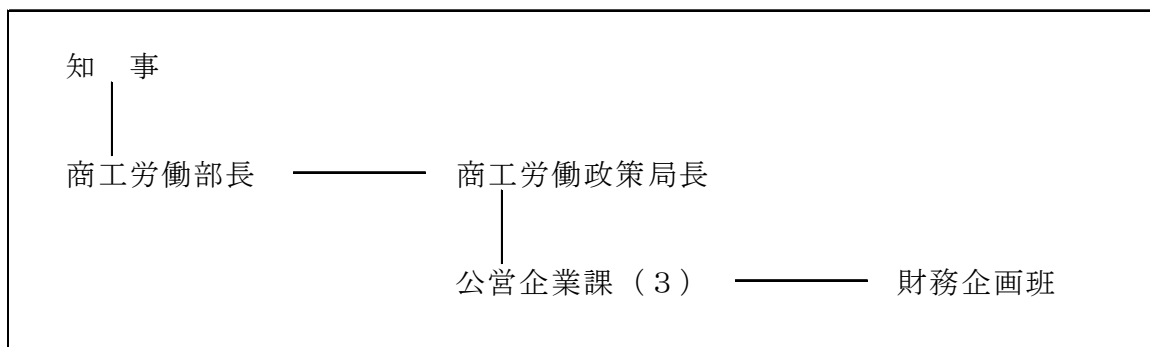
さらに、3(3)でみたように全工業団地の地価の下落は鈍化しております。

(2) 今後の造成の見通し

現在造成を実施している土地はありません。また、新たに土地を取得し造成する計画もありません。なお、未造成地となっている御坊工業団地(熊野)については、造成費が約25億円、売却見込額が約11億円と想定され、大幅な赤字の発生が見込まれることから、事前造成は行わずオーダーメイド方式での造成を方針としております。

(3) 組織

土地造成事業は令和7年4月現在3名の職員で運営されており、現状において必要最小限の人員となっております。



(4) 経営状況について

過去5年間の決算では当年度純利益を計上しました。主な要因としては、1つ目に平成14年度から導入しております事業用定期借地制度を活用したことがあげられます。これにより土地売却収入のみならず定期借地制度による長期的かつ安定的な賃料収入を確保することができました。また、2つ目としては、一般会計からの計画的な補助金による収入があげられます。この一般会計からの補助金というのは、地価下落に伴う評価損の発生により将来の資金不足の

発生に備えて、平成 21 年から令和 10 年までの間、一般会計からの繰入を計画的に行っているものです。補助金の交付状況については 3（4）のとおりです。

このように経営環境の変化や一般会計からの補助金、収入源確保の努力によって収支は安定傾向にあります。

（5）今後の課題

①依然として残る企業債

経営は安定傾向にありますが、依然として企業債等残高が存在しております。令和 2 年度から令和 6 年度にかけて約 15 億円の償還を実施したため、残高が大幅に減ったものの、現在の企業債等残高は、仮に現在保有する土地造成資産を全て売却したとしても償還できない状況です。また、令和 20 年 3 月までに全ての企業債が最終償還期限に到達すること、金利の上昇により企業債等利息負担が増加していることから、早期の償還が課題となっております。

②土地資産価値の下落

土地資産価値の客観的な評価のため平成 23 年度から時価評価を開始しました。3（3）で示したとおり長期に亘り土地資産価値の下落が続いておりましたが、徐々にその傾向が鈍化し、近年は比較的緩やかな下落傾向となっております。しかしながら、依然として土地造成資産よりも負債である企業債等の残高が多いという債務超過の状態となっており、一般会計からの補助金が欠かせない状態となっております。

（6）総括

上記の状況から土地造成事業においては、一般会計補助金を受けている状況ではありますが、安定的な経営が実現できているためこの状態を持続する取り組みが求められます。また、将来的な負担の増加を避けるために企業債等の早期償還が求められております。そこで、企業債等の償還原資となる保有土地の早期売却に向けた取り組みを引き続き行うとともに、売却予定の企業用地の受入及び売却を行うことにより、企業債等の早期償還を進めていくことが必要であると考えられます。