

埋立事業会計第3次中期財政プランの概要について

1 第3次中期財政プラン

埋立事業会計では、平成19年度から22年度を計画期間とする「第2次中期財政プラン」を策定して、会計の健全化に取り組んでまいりました。しかし、世界的な経済不況の影響を受け、土地の需要は低迷し、売却をした土地の買戻しを行うことになるなど、土地売却が進まない状況となりました。いったんは回復してきたものの、震災の影響で再び景気が低迷し、土地売却を進める上で非常に厳しい状況となっています。

そのような中で、2次プランで掲げた目標の達成状況は、土地処分率については、目標80%以上に対して、結果は65%、土地処分等で償還する企業債未償還残高については目標1,300億円以下に対し、結果は1,606億円となり、目標達成には至りませんでした。

今回、この現状を踏まえ、長期的な収支を見直し、拡大する収支不足を最小限に抑えるために、新たに中期計画を策定して23年度から25年度に取り組むべきことを明確にします。

(1) 3次プランでの長期収支見通し

今回3次プランの策定にあたり、土地処分スケジュールや経費を見直し、将来の年度ごとの資金状況を厳しく見込み直しました。

この結果、収支不足額は、2次プランでは591億円であったのに対して、719億円が見込まれることになりました。

これは、みなとみらい21地区において、地価下落による土地売却収入の減少や、土地売却の遅れによる借換債増発に伴う支払利息の増加などで、2次プランでの89億円の利益から、97億円の損失となったことが大きく影響しています。加えて、一般会計の厳しい財政状況を受け、支援額が大幅に減額したことも一因となっており、今後とも一般会計からの計画的な支援を求めていきます。

(単位：億円)

	2次プラン						3次プラン				
	完成土地	金沢木材	新山下	MM21	南本牧		完成土地	金沢木材	新山下	MM21	南本牧
事業費	—	205	55	2,276	3,353	事業費	—	208	55	2,351	3,290
事業収入	—	209	135	2,365	1,954	事業収入	—	214	151	2,254	1,930
損(△)益	635	4	80	89	△1,399	損(△)益	636	6	96	△97	△1,360
会計内の損(△)益	△591					会計内の損(△)益	△719				
						収支不足拡大額	128				

(2) 基本方針

- ア 積極的な誘致活動を展開し、早期の土地売却につなげます。
- イ 企業の進出ニーズに合わせた開発条件について関係局と共に見直しを検討します。
- ウ 政策目的のために暫定利用中の土地等の利用方針を決定するため、関係局と検討を進めていきます。
- エ 資金不足に陥らないために、収入の確保と効率的な予算執行に努めていきます。
- オ 企業債の未償還残高を計画的に減らすことにより、公債諸費の負担を抑えて、会計の収支改善に取り組んでいきます。

(3) 目標

25年度までの目標として2つの指標を掲げ、その達成に向けて取組を進めていきます。

土地処分率 ※	70%以上
土地処分等で償還する企業債未償還残高	1,500億円以下

$$\text{※ 土地処分率} = \frac{\text{処分量} (\text{売却} + \text{長期貸付地の権利金相当分} + \text{有償所管換})}{\text{処分予定面積}}$$

2 土地処分促進の取組

(1) 早期売却に向けた取組

- ア 仲介手数料制度の導入など多様な誘致セールスの展開に努めます。
- イ 常時公募を行っているみなとみらい21地区の土地について、積極的かつ効果的に局内プロジェクトチームによる企業誘致活動を進めます。
- ウ 公募条件の緩和や、進出企業の投資額の軽減を図るための制度の見直しについて、関係局によるプロジェクトで検討を進めます。

(2) 本市土地利用方針が未確定のため処分できない土地への対応

みなとみらい21地区において、賑わい創出のためのサッカー場や、MICE 関連用地としての可能性を検討されている20街区等、政策目的により処分できない土地について、各施設の今後のあり方を関係局と検討し、その結果にもとづき、土地処分の手続きを進めます。

埋立事業会計をとりまく状況は未だ厳しく、スケジュールどおりに処分ができなかった場合や、政策目的での暫定利用が長期化する場合には、更なる収支不足の拡大や資金不足の発生が懸念されます。3次プランを着実に実行するため、関係局との調整・協議を進め、一般会計から計画的な支援を求めながら、現在の危機的状況の改善を図っていきます。



経済・港湾委員会
平成 23 年 12 月 14 日
港 湾 局

第 3 次中期財政プラン

【埋立事業会計】



横浜市港湾局

目 次

埋立事業会計 第3次中期財政プランの策定にあたって	1
1 埋立事業会計におけるこれまでの取組	2
2 第2次中期財政プランの総括	3
(1) 土地処分率	4
(2) 土地処分等で償還する企業債未償還残高	4
3 第3次中期財政プラン	5
(1) 長期的な収支見通し	5
(2) 基本方針	7
(3) 目標	8
(4) 土地処分促進の取組	9
(5) その他の取組	10
(6) 3次プラン期間における収支見通し	11
4 地区別の現状と取組	12
(1) みなとみらい21埋立事業	12
(2) 南本牧埋立事業	13
(3) 金沢木材港埋立事業	14
(4) 新山下町貯木場埋立事業	15
(5) 完成土地	16
《参 考》 一般会計が負担する経費	17
《用語集》	18

※ 端数処理の関係により合計等が一致しない場合があります。

埋立事業会計 第3次中期財政プランの策定にあたって

埋立事業会計では、平成19年度から22年度を計画期間とする「第2次中期財政プラン」(以下「2次プラン」という。)を策定して、会計の健全化に取り組んでまいりました。

しかし、世界的な経済不況の影響を受け、土地の需要は低迷し、売却をした土地の買戻しを行うことになるなど、土地売却が進まない状況となりました。いったんは回復してきたものの、震災の影響で再び景気が低迷し、土地の売却を進める上で非常に厳しい状況となっています。この結果、2次プランで掲げた目標の達成は困難となりました。

そこで、収支不足の拡大を最小限とするための取組をより一層強化し、土地処分が進まない状況を改善する対応策を打ち出した「第3次中期財政プラン」(以下「3次プラン」という。)を策定いたします。

今回、3次プランの策定にあたっては、臨海部土地造成事業についての資金不足を回避するため、将来の年度ごとの資金状況を厳しく見込み直しました。そして、早期の土地処分や、土地利用方針が確定するまでの間の有効活用に向けた取組を強化して収入の確保を図ります。

その上で、一般会計からも適切な時期における適切な金額での支援を求めています。このため、3次プランは資金収支に関する危機管理の側面を強く持っています。

3次プランは、このような先行き不透明な現況を踏まえ、計画期間を23年度から25年度までの3年間とします。

第3次中期財政プランの位置づけ

2次プランでの長期的な収支を見直し、その結果に基づいて、拡大する収支不足に対応するために、23年度から25年度に取り組むべきことを明確にします。

2 第2次中期財政プランの総括

2次プランの結果

2次プラン（19～22年度）策定後2年間は順調に売却が進んでいたものの、20年秋以降の世界的な経済不況の影響を受けて、土地需要が低迷し、土地売却が進まなくなりました。さらにみなとみらい21地区で一旦売却した2つの街区について、開発事業者から事業辞退の申し出があり、買戻しを行うなど、プランで見込んでいた土地売却収入の確保が困難となりました。

また、南本牧地区においてふ頭内工事の進捗状況に合わせて整備が遅れたこと、新山下地区において山下ふ頭と一体的に課題を解決するため土地利用方法の検討を開始したことにより、2次プランで予定していた売却時期を先送りしました。

一方、22年度にはみなとみらい21地区において、局内プロジェクトチームによる延べ100回以上の積極的な企業誘致を行ったことや、常時公募や街区分割による売却方法を変更した結果、11-2街区の分割した区画の売却に成功しました。

しかし、税収等の減に伴い一般会計からの繰入を計画どおり受けられなかったことや、地価の下落により、企業債の償還財源が確保できなくなり、借換債の増額発行で対応せざるを得ませんでした。

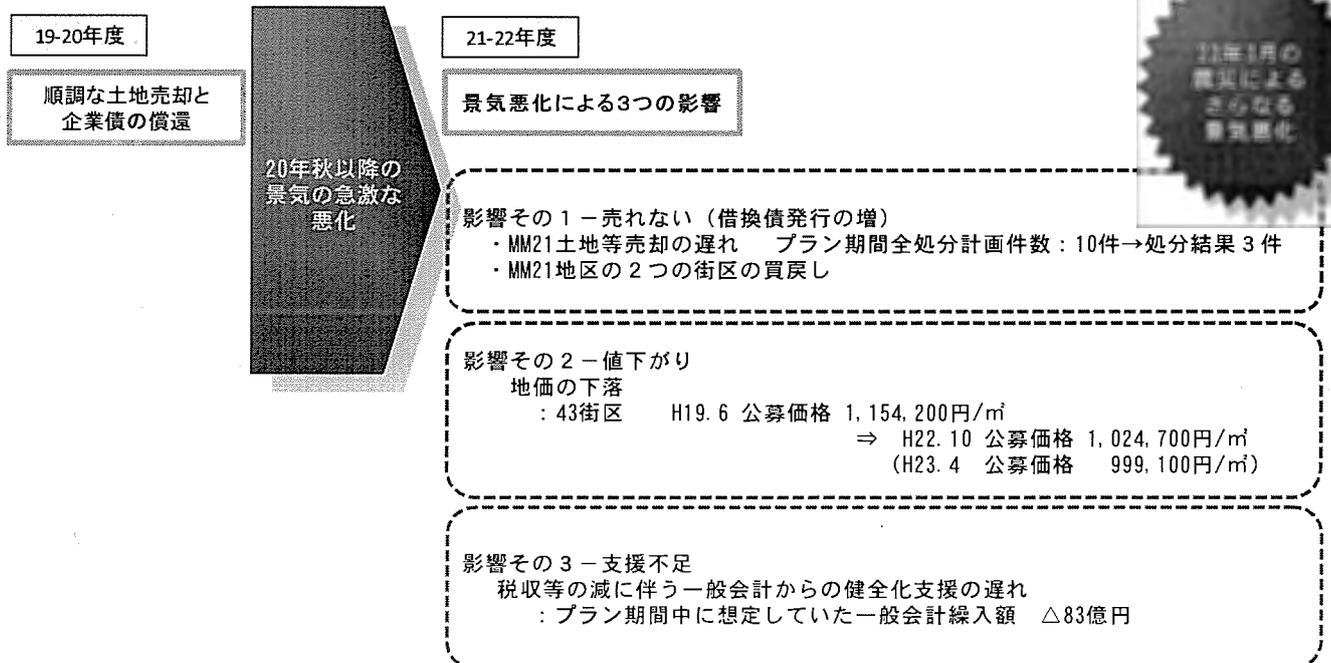
その結果、2次プランで掲げた目標については大幅な未達状況となり、見込んでいた収支不足額591億円を堅持することが困難となりました。

課題

借換債を発行できる期限（借換2回・最大借入期間30年間）が近づいており、期限を過ぎると、資金調達の手段がなくなり、資金不足となる恐れがあります。今後も持続可能な運営を行うための資金を確保するには、全処分予定地の早期の処分が不可欠となります。

早期の土地処分に対する課題として、公募条件が企業の進出ニーズに合っていないことや、政策目的で暫定利用中の土地があり、処分が進まないことが挙げられます。

経済状況の変化に伴う影響



2次プランで掲げた2つの目標の達成状況は、次のとおりです。

(1) 土地処分率※【2次プランの目標 ⇒ 80%以上】

$$\text{※ 土地処分率} = \frac{\text{処分面積 (売却+長期貸付地の権利金相当分+有償所管換)}}{\text{処分予定面積}}$$

22年度末における土地処分率は 65% となりました。

地 区	処分予定面積	18年度末処分率	目 標	結 果		目標未達成の理由
			処分率	22年度末処分済面積	処分率	
M M 21	25.7ha	46%	81%	14.3ha	56%	買戻し 売却の遅れ
南本牧 (※)	14.4ha	79%	100%	11.4ha	79%	整備の遅れ
金沢木材港	9.0ha	64%	64%	5.8ha	64%	(対象外)
新 山 下	7.7ha	68%	75%	5.2ha	68%	売却時期の見直し
合 計	56.8ha	60%	83%	36.7ha	65%	

目標は、80%以上

※ 南本牧は、竣工済（第1ブロック）部分

<2次プラン期間における年度ごとの土地処分状況>

地 区		19年度		20年度		21年度		22年度		プラン中の処分面積
		街区	面積	街区	面積	街区	面積	街区	面積	
M M 21	売却	42街区 4街区	1.9ha	46街区 43街区	1.6ha	4街区 43街区	△1.4ha	11-2街区	0.4ha	2.5ha

(2) 土地処分等で償還する企業債未償還残高【2次プランの目標 ⇒ 1,300億円以下】

22年度末における土地処分等で償還する企業債未償還残高は 1,606億円 となりました。

(単位：億円)

		目 標	結 果(22年度末)
M M 21	未償還残高(※)	509	767
	うち土地処分等で償還	497	755
南本牧	未償還残高	1,686	1,749
	うち土地処分等で償還	791	851
合 計	未償還残高	2,195	2,516
	うち土地処分等で償還	1,288	1,606

目標は、1,300億円以下

※ 未償還残高には、土地処分等で償還するもののほかに、一般会計からの港湾整備事業にかかる負担金や南本牧第5ブロック負担金で償還するものがあります。

3 第3次中期財政プラン

(1) 長期的な収支見通し

2次プランにおける収支不足額 591 億円に対しては、無償所管換を予定していた公共用地のうち、広域的な利用がなされる大規模な緑地等を一般会計に有償で所管換を行い、さらに埋立事業会計が一般会計へ行ってきた財政的貢献等も踏まえて、一般会計からの補助金等として支援を受けることで対応することにしていました。

今回3次プランの策定にあたり、土地処分スケジュールや、工事費、管理費、公債諸費をはじめとした経費についても大幅に見直し、企業債の償還終了予定年度（44 年度）までの収支見通しを改めて見込み直しました。その結果、埋立事業会計全体の収支不足は、2次プランでの 591 億円から 719 億円に拡大する見込みとなったため、一般会計から2次プランより多額の支援が必要となります。

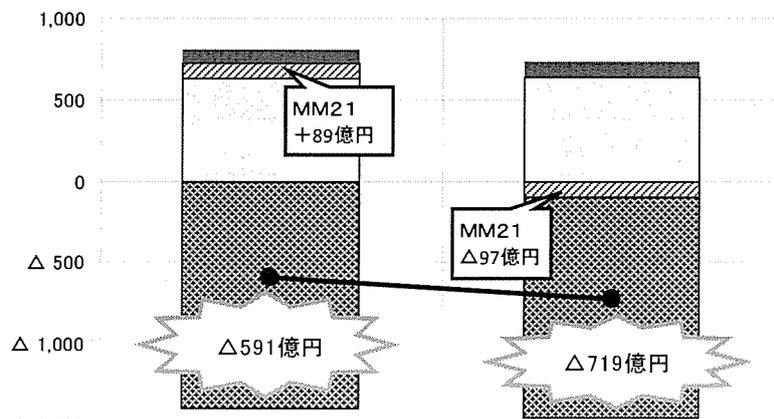
また、保有しているすべての土地を処分できることを前提とした計画のため、スケジュールどおりに処分ができなかった場合や、政策目的での暫定利用が長期化する場合には、更なる収支不足の拡大が懸念されます。

(単位：億円)

	2次プラン					3次プラン				
	完成 土地	金沢 木材	新山下	MM21	南本牧	完成 土地	金沢 木材	新山下	MM21	南本牧
事業費	—	205	55	2,276	3,353	—	208	55	2,351	3,290
事業収入	—	209	135	2,365	1,954	—	214	151	2,254	1,930
損(△)益	635	4	80	89	△1,399	636	6	96	△97	△1,360
	a	808		b	△1,399	c	641		d	△1,360
会計内の 損(△)益(A) (a+b)	A		△591			B		△719		
収支不足 拡大額 (A) - (B)						128				

(単位：億円)

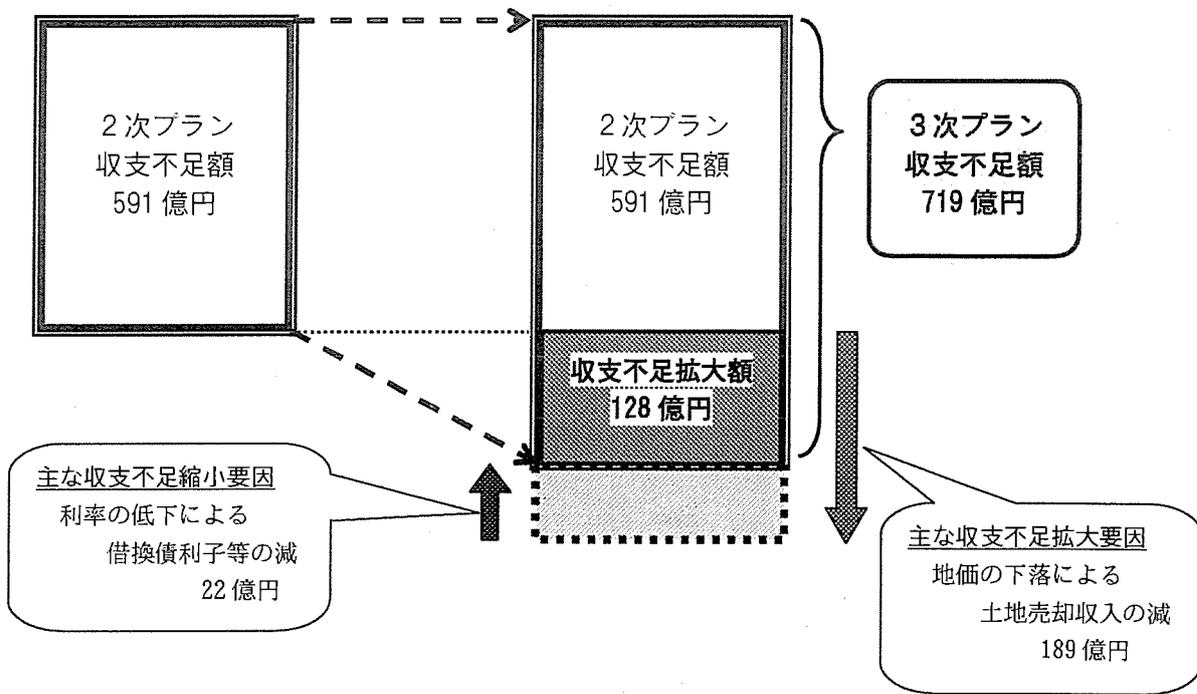
事業収支見通し



	2次プラン	3次プラン
南本牧	△ 1,399	△ 1,360
新山下	80	96
金沢木材	4	6
MM21	89	△ 97
完成土地	635	636
全体収支	△ 591	△ 719

2次プランとの比較では、主に土地売却収入の減少により収支不足が拡大しました。

収支不足の拡大



主な収支増減の要因

◎土地売却収入の減(収支不足拡大要因)

(単位：億円)

	金沢木材	新山下	MM2.1	南本牧	計
2次プラン(A)	140	115	2,016	399	2,670
3次プラン(B)	137	128	1,867	349	2,481
3次と2次の差(B)-(A)	△3	13	△149	△50	△189

◎公債諸費の減(収支不足縮小要因)

(単位：億円)

	金沢木材	新山下	MM2.1	南本牧	計
2次プラン(A)	29	3	789	1,606	2,427
3次プラン(B)	29	3	843	1,530	2,405
3次と2次の差(B)-(A)	0	0	54	△76	△22

(2) 基本方針

<基本方針>

- ① 積極的な誘致活動を展開し、早期の土地売却につなげます。
- ② 企業の進出ニーズに合わせた開発条件について関係局と共に見直しを検討します。
- ③ 政策目的のために暫定利用中の土地等の利用方針を決定するため、関係局と検討を進めていきます。
- ④ 資金不足に陥らないために、収入の確保と効率的な予算執行に努めていきます。
- ⑤ 企業債の未償還残高を計画的に減らすことにより、公債諸費の負担を抑えて、会計の収支改善に取り組んでいきます。

みなとみらい 21 地区の土地売却については、仲介手数料制度の導入など、民間企業の土地売却ノウハウの活用を検討し、多様な誘致セールスを展開します。

また、開発条件や企業誘致促進のための制度を見直すことなどについて、全庁的な議論を進め、企業の進出意欲の向上を目指します。

政策目的で暫定利用中の土地や処分を保留している土地については、早期に土地利用方針を決めるため関係局と検討を進め、収入の確保を図ります。

また、保有土地を可能な限り早期に処分していき、土地処分までの期間についても貸付を行うなど、有効活用することで、収入の確保と効率的な予算執行に努め、保有資金を確保していきます。



埋立事業会計で整備した日本丸メモリアルパークとマリタイムミュージアム（現：横浜みなと博物館）

(3) 目 標

25年度までの目標として2つの指標を掲げ、その達成に向けて取組を進めていきます。

ア 土地処分率【3次プランの目標 ⇒ 70%以上】

今後も景気の先行きが不透明なため、「土地処分率 70%以上」を目指します。

収入については、みなとみらい 21 地区の処分を早期に行うことが埋立事業会計の健全化には不可欠であり、同地区で3.8ヘクタールの処分をします。杉田五丁目の土地については当該土地で予定していた本市事業が取りやめとなったため、売却します。

なお、金沢木材港地区については事業用定期借地の貸付期間を延長したため、南本牧地区については売却に向けた整備を進めているため、新山下地区については土地利用方針を策定しているため、プラン期間中の売却は見込んでいません。

	処分予定 面積 A	実績 (22年度末)		目標 (25年度末)	
		処分面積 B	処分率 C (B/A×100)	処分面積 D	処分率 E (D/A×100)
完成土地(※1)	1.8ha	0ha	0%	1.8ha	100%
MM21(※2)	26.2ha	14.3ha	55%	18.1ha	69%
南本牧(※3)	14.4ha	11.4ha	79%	11.4ha	79%
金沢木材港	9.0ha	5.8ha	64%	5.8ha	64%
新山下	7.7ha	5.2ha	68%	5.2ha	68%
合計	59.1ha	36.7ha	62%	42.3ha	72%

- ※1 完成土地は杉田五丁目の土地を追加
- ※2 MM21は、見直しにより面積を増加
- ※3 南本牧は、竣工済(第1ブロック)部分

目標は、70%以上

イ 土地処分等で償還する企業債未償還残高【3次プランの目標 ⇒ 1,500億円以下】

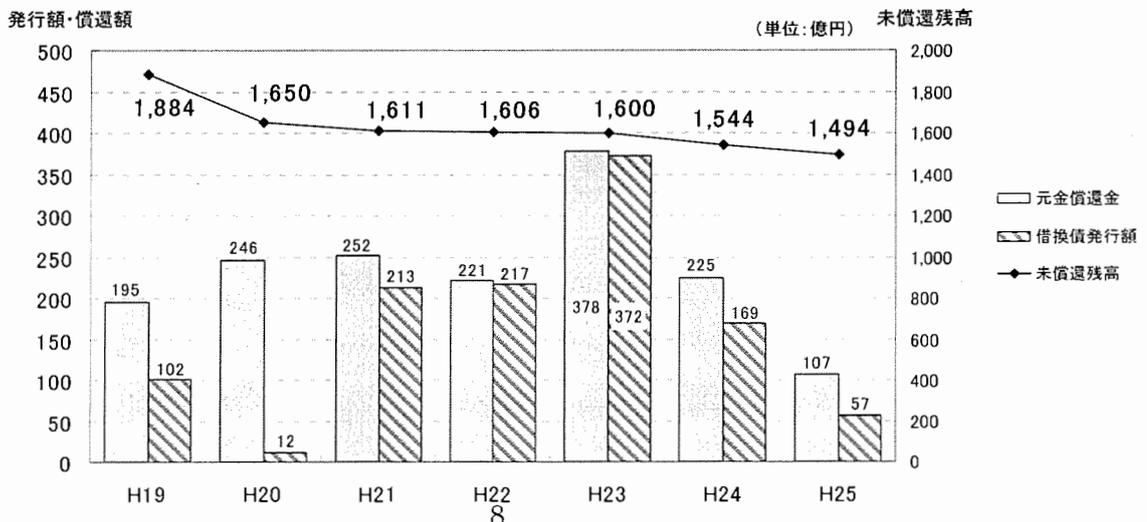
企業債償還の財源となる土地処分計画に合わせて目標を修正し、「土地処分等で償還する企業債未償還残高 1,500億円以下」を目指します。

(単位：億円)

		実績(22年度末)	目標(25年度末)
MM21	未償還残高	767	657
	うち土地処分等で償還	755	649
南本牧	未償還残高	1,749	1,544
	うち土地処分等で償還	851	845
合計	未償還残高	2,516	2,201
	うち土地処分等で償還	1,606	1,494

企業債の推移(土地処分等で償還する企業債未償還残高)

目標は、1,500億円以下



(4) 土地処分促進の取組

ア 早期売却に向けた取組

(ア) みなとみらい21地区

常時公募を行っている4街区・43街区・59街区・62街区について、積極的かつ効果的に企業への誘致活動を進めるため、引き続き局内プロジェクトチームである「港湾局みなとみらい21企業誘致推進本部」を設置して企業ニーズの把握に努めます。さらに仲介手数料制度の導入など、民間企業の土地売却ノウハウの活用を検討し、多様な誘致セールスを展開します。

また、みなとみらい21地区の開発事業者に対する公募条件の緩和や、進出企業の投資額の軽減を図るための制度の見直しについて、関係局によるプロジェクトで具体的な検討を進めます。

このような取組により、企業がいつそう進出しやすい環境を整え、需要の喚起を図り、売却につなげていきます。

(イ) 完成土地

杉田五丁目の土地について、公募に向けた手続きを進め、売却していきます。

イ 本市土地利用方針が未確定のため処分できない土地への対応

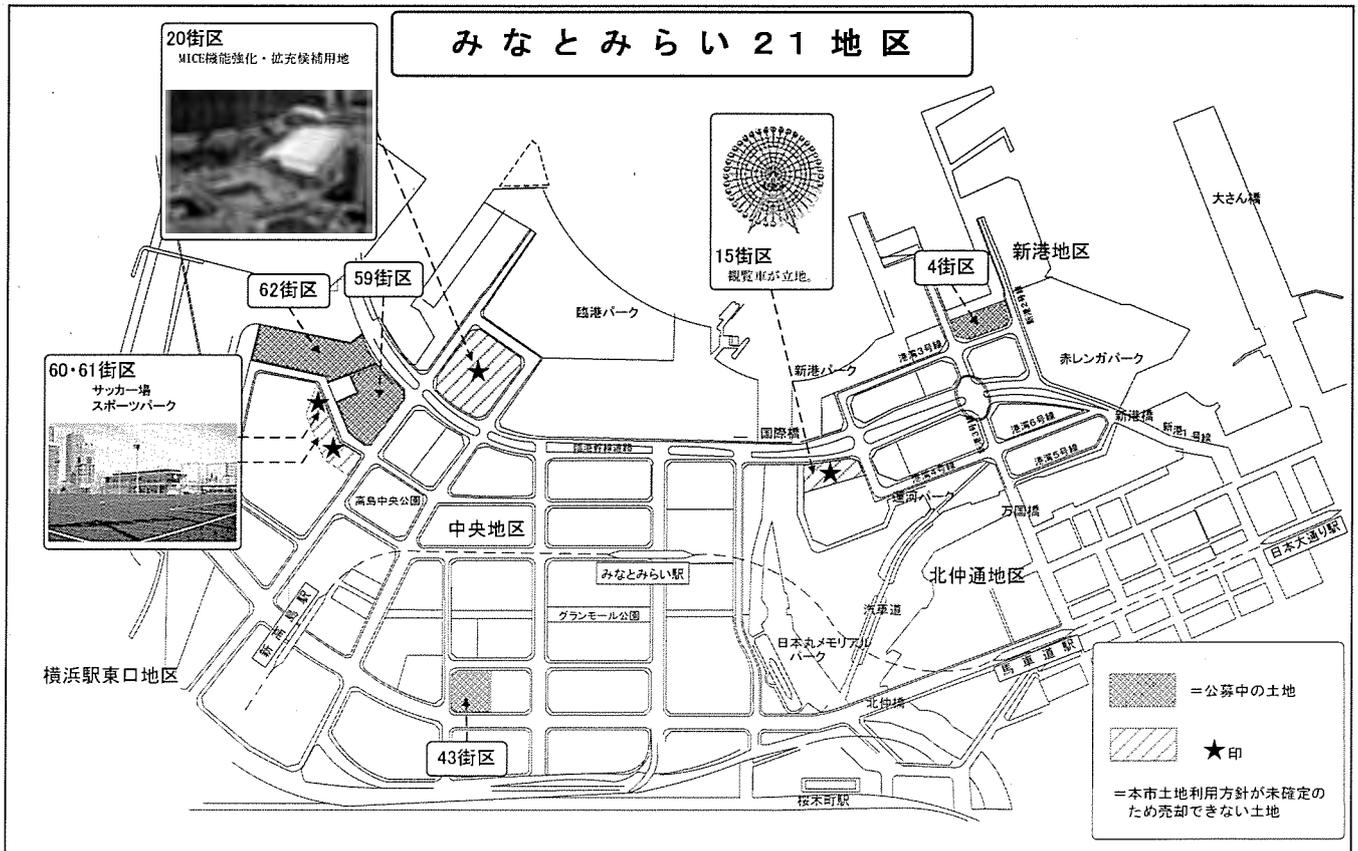
(ア) みなとみらい21地区 …15街区・60街区・61街区

現在、賑わい創出のために観覧車の設置やサッカー場など、政策目的のため暫定利用中の土地があります。移設等を含め各施設の今後のあり方について関係局で検討しています。この検討結果にもとづき、土地利用方針が決定された後、速やかに土地処分の手続きを行い、収入の確保を図ります。

なお、早期処分が見込まれない場合には、利用実態に合わせて権利金を伴う長期貸付について検討します。

(イ) みなとみらい21地区 …20街区

パシフィコ横浜の隣接地である20街区は、MICE機能強化・拡充の用地としての可能性を関係局で検討しているため、処分を保留しています。その検討結果を受け、直ちに土地処分の手続きを行います。



ウ 売却に向けた土地利用方針の確定

(7) 新山下地区

老朽化した山下ふ頭と新山下地区について一体的な土地利用についての基本計画を策定中です。基本計画策定後、速やかに土地売却を進めていきます。

なお、現在は土地を細分化して一時貸付を行っていますが、方針を決めるまでの間定期借地などでの活用を図ります。

(1) 南本牧地区

基盤施設の整備を迅速に進め、売却可能な街区から順次、公募の手続きを行っていきます。

また、第2ブロック（廃棄物最終処分場）用地の売却が可能となる時期については、廃棄物の埋立後、相当期間を要するため、ふ頭用地としての暫定利用等についても検討していきます。

(5) その他の取組

ア 土地処分までの有効活用

みなとみらい 21 地区、南本牧地区、金沢木材港地区、新山下町貯木場地区の処分予定地について、土地処分までの期間に貸付を行うなど、今まで以上に有効活用に努めることで、収入の確保を図っていきます。

イ 公共用地・施設の所管換

みなとみらい 21 地区、南本牧地区、金沢木材港地区の道路などの公共用地について、できる限り早期に一般会計に所管換を行い、管理費の縮減を図ります。

ウ 管理費の抑制

2次プランに比べ、土地の保有期間が長期化したことから、管理費が増加しますが、効率的な執行を行い、抑制に努めます。



(6) 3次プラン期間における収支見通し

ア 事業活動による資金収支

収入に関しては、みなとみらい21地区において多額の売却収入を見込めるため、処分を早期に行うことが埋立事業会計の健全化には不可欠であり、当該地区で3か所の処分を計画しています。さらに、杉田五丁目の土地についても売却を計画し、あわせて96億円の収入を見込んでいます。

その他の収入としては、みなとみらい21地区、金沢木材港第1期地区等の貸付料及び南本牧第5ブロック負担金等として274億円の収入を見込んでいます。

支出に関しては、土地処分にあわせた基盤整備に要する工事費16億円、管理費18億円を見込んでいます。なお、計画期間中に発生する公債諸費については、104億円と見込んでいます。

イ 財務活動による資金収支

3次プラン期間の3か年で償還を行う必要がある企業債のうち「土地処分等で償還する企業債」は710億円あります。計画的な土地処分を進めることで、土地売却収入による企業債の償還を行っていきませんが、資金不足に陥らないよう一定程度の借換債の発行を見込んでいます。なお、新規事業債の発行はありません。

【23～25年度までの3か年の土地処分等で償還する借換債発行額598億円】

◎計画期間中の資金推移

(単位：百万円)

	～22年度	3次プラン 23～25年度			期間合計
		23年度	24年度	25年度	
事業活動による資金の増減					
土地売却収入		5,839	0	3,780	9,619
その他収入		7,630	9,902	9,915	27,447
工事費		△508	△591	△542	△1,641
管理費		△902	△425	△491	△1,818
公債諸費		△3,665	△3,318	△3,450	△10,433
小計		8,394	5,568	9,212	23,174
財務活動による資金の増減					
企業債発行		41,000	23,000	15,870	79,870
(うち土地処分等で償還する金額)		(37,271)	(16,899)	(5,679)	(59,849)
企業債償還		△47,425	△33,265	△30,301	△110,991
(うち土地処分等で償還する金額)		(△37,841)	(△22,511)	(△10,680)	(△71,032)
小計		△6,425	△10,265	△14,431	△31,121
当年度資金収支		1,969	△4,697	△5,219	-
資金残高	11,021	12,990	8,293	3,074	-

4 地区別の現状と取組

(1) みなとみらい21 埋立事業

現状

用地造成、道路・下水等の基盤整備は、22年度末で進捗率99%で、おおむね投資が終了しています。2次プラン期間中の土地売却については、19年度に4街区と42街区について、合わせて1.9ヘクタール、20年度は、43街区と46街区を合わせて1.6ヘクタール、22年度には、11-2街区の一部となる0.4ヘクタールを売却し、残りの一部となる0.4ヘクタールについても事業予定者が決定しました。しかし、21年度には、売却を終えた4街区と43街区の買戻しを行うなど、景気悪化の影響を大きく受けました。

また、みなとみらい21地区は、街づくりの観点から土地処分についての様々な制約があることや、政策的に暫定利用中の土地があることも、処分が進まない大きな原因となっています。

なお、これまで「みなとみらい線」、「臨港幹線道路」等に対する負担金、再開発のための移転補償費など埋立事業としては多額の費用負担を行っています。

【3次プラン期間に売却する土地】場所： 11-2街区 面積：0.9ヘクタール
4街区 面積：0.7ヘクタール
20街区 面積：2.2ヘクタール

(単位：億円)

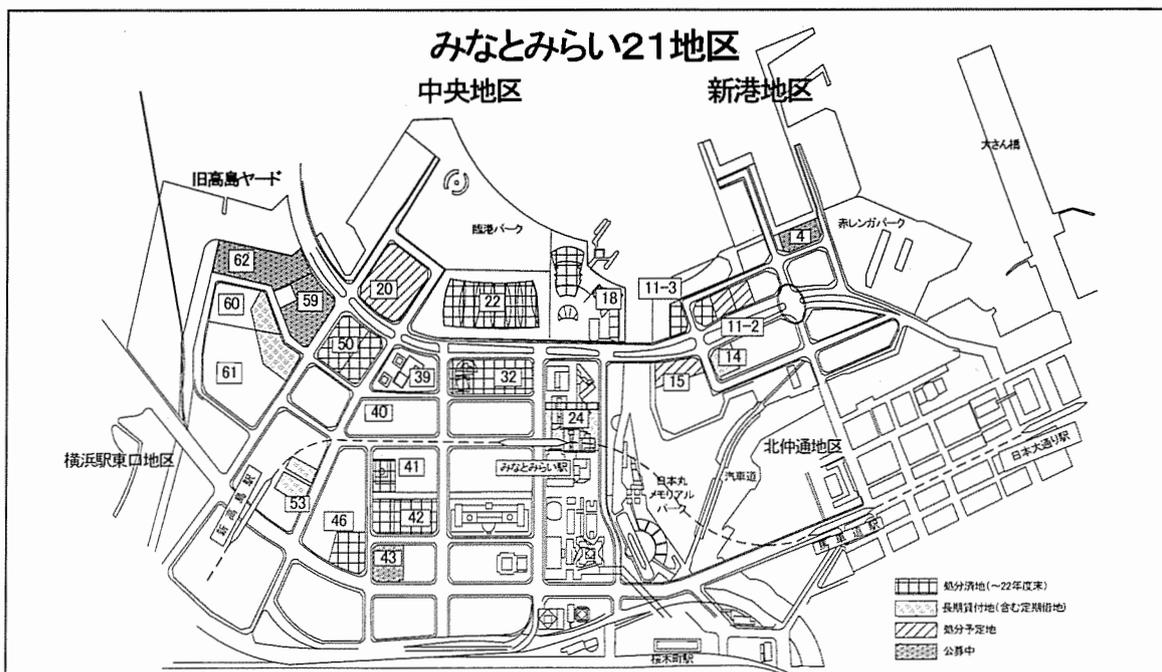
支出項目	事業費	収入項目	事業収入
工 事 費	970	土地売却収入	1,560
		土地貸付権利金	307
補 償 費	402	土地貸付収入	83
管 理 費	136	その他収入	304
公 債 諸 費	843	会計内他事業利益充当額	97
支 出 合 計 (A)	2,351	収 入 合 計 (B)	2,351

不足する97億円については、会計内他事業利益より充当します。

プラン期間の取組

今後地価の上昇や土地需要を待つという受け身の姿勢では、会計全体の収支不足が拡大する恐れがあるため、これまで以上に誘致活動を進め、仲介手数料制度の導入を検討し、実施するなど、新たに民間のノウハウを活用した企業誘致に取り組みます。

また、暫定利用をしている土地や街づくりにかかる制約により処分しづらい土地についての処分方法について、関係局を含めた検討を進め、土地利用の方向性を決定します。



(2) 南本牧埋立事業

現 状

南本牧埋立事業は、護岸建設及び基盤整備等を臨海部土地造成事業で行い、埋立土砂等の受入や地盤改良等は土砂投入料金で賄うといった枠組みで行っています。なお、第5ブロックの一部については、31.1ヘクタールを廃棄物最終処分場として利用することになり、臨海部土地造成事業で施工した当区域の護岸建設等に要した企業債の償還は一般会計が負担し、一般会計に帰属させることにしています。

臨海部土地造成事業として、工事費のうち大きな比重を占める護岸建設がおおむね完了し、工事の進捗率は97%と、ほぼ投資を終えている状況です。

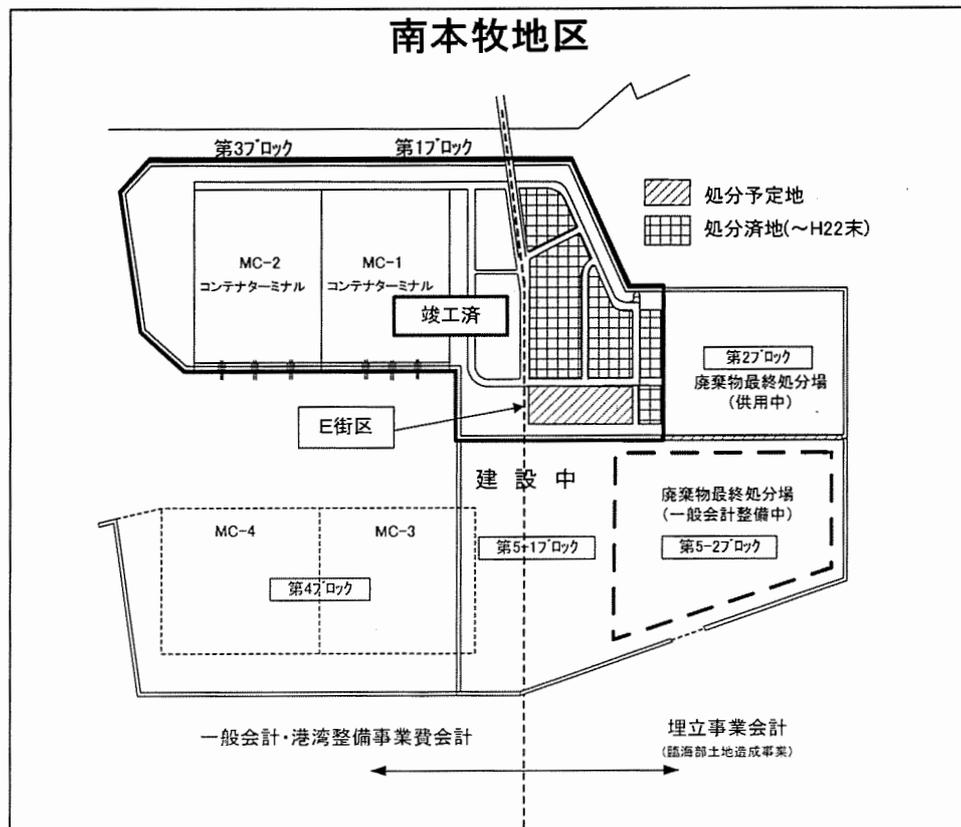
しかし、大水深のため護岸建設費が計画以上に多額になったことや公共建設発生土の減少などによる埋立の長期化に伴う公債諸費が増加したため、事業の採算を確保することが困難となりました。このため、1次プランから、一般会計による支援を受けることにしていましたが、3次プランでは会計内他事業利益が減少したことにより、収支不足が拡大します。

(単位：億円)

支出項目	事業費	収入項目	事業収入
工 事 費	1,515	土 地 売 却 収 入	349
補 償 費	189	第 5 ブ ロ ッ ク 負 担 金	1,340
管 理 費	56	雑 収 入	241
公 債 諸 費	1,530	会 計 内 他 事 業 利 益 充 当 額	641
支 出 合 計 (A)	3,290	収 入 合 計 (B)	2,571
		損 失 (B-A)	719

プラン期間の取組

基盤整備を進め、売却可能な街区から順次売却の手続きを行っていきます。



(3) 金沢木材港埋立事業

現 状

用地造成及び道路・緑地等の基盤整備は、緑地整備の一部を除きおおむね完了しており、22年度末で進捗率は99%となりました。

土地処分については、金沢木材港地区の処分予定地9.0ヘクタールのうち17年度までに5.8ヘクタールの売却を行いました。売却していない第1期地区の3.2ヘクタールについては、事業用定期借地として9年度から貸付を行っており、22年度には、さらに5年間（～29年度）延長しました。

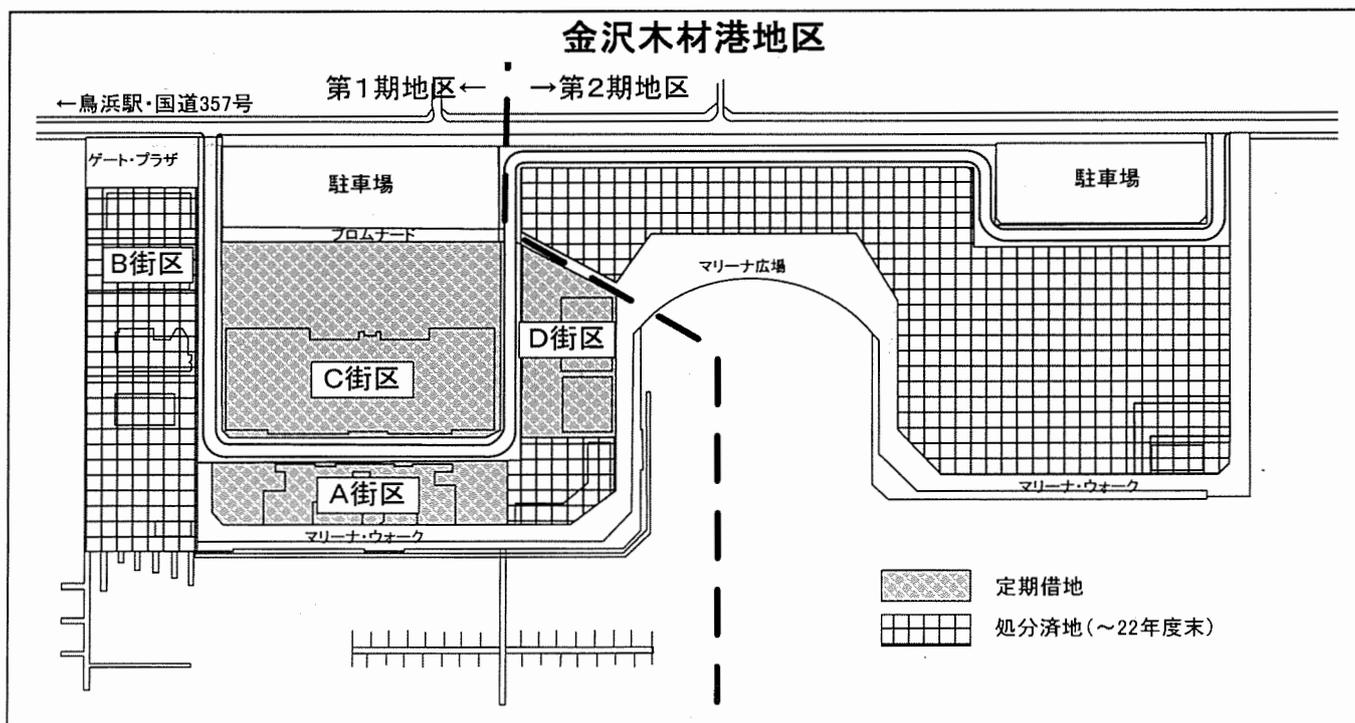
この結果、処分予定地については、すべて処分済土地及び活用中の土地となっています。

(単位：億円)

支出項目	事業費	収入項目	事業収入
工 事 費	148	土 地 売 却 収 入	137
管 理 費	31	土 地 貸 付 収 入	31
公 債 諸 費	29	そ の 他 収 入	46
支 出 合 計 (A)	208	収 入 合 計 (B)	214
事業利益 (B-A)	6		

プラン期間の取組

管理費を縮減するため、マリーナ広場・マリーナウォーク等の施設について、早期に一般会計への所管換を行います。



(4) 新山下町貯木場埋立事業

現 状

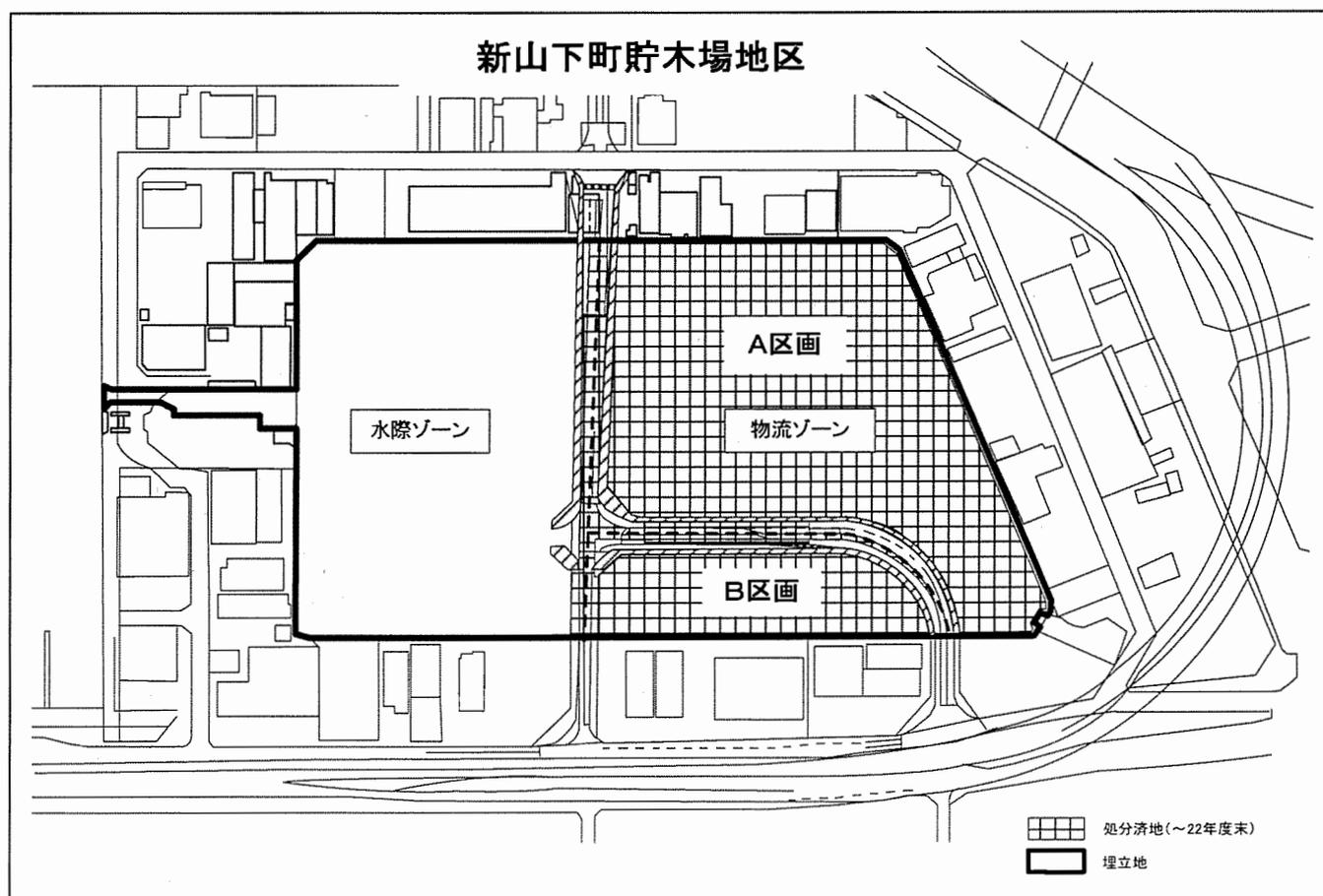
用地造成及び道路・下水等の基盤整備は、水際ゾーンの基盤整備を除き整備を完了しています。土地処分については、22年度までに物流ゾーン全域4.7ヘクタールは処分を完了しています。

(単位：億円)

支出項目	事業費	収入項目	事業収入
工 事 費	37	土 地 売 却 収 入	128
管 理 費	15	土 地 貸 付 収 入	1
公 債 諸 費	3	そ の 他 収 入	22
支 出 合 計 (A)	55	収 入 合 計 (B)	151
事 業 利 益 (B-A)	96		

プラン期間の取組

水際ゾーンの売却にあたっては、近接する山下地区の再整備と一体的に課題を解決していくための土地利用基本計画を策定中です。基本計画策定後、売却までの間は管理費を極力抑制し、保有土地を有効活用します。



(5) 完成土地

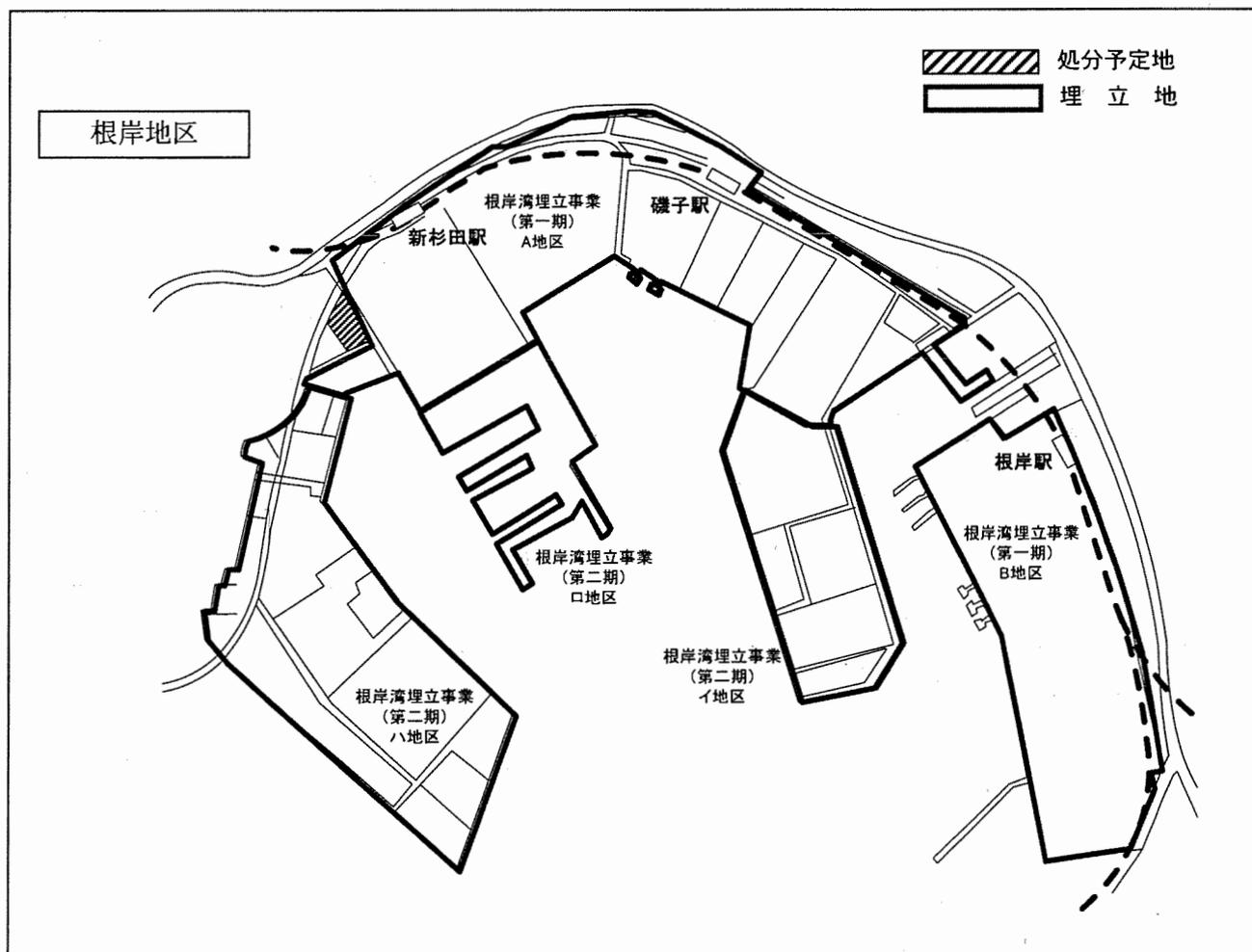
現状

18年度までにすべての土地を処分するよう進めていましたが、22年度末の処分予定面積は、1.8ヘクタールとなっています。この土地は、本市事業用地として用意していた杉田五丁目の土地であり、この事業が22年度に取りやめとなったため、処分予定地に追加しました。

プラン期間の取組

当該土地について、プラン期間中の売却を目指します。

【3次プラン期間に売却する土地】場所：杉田五丁目 面積：1.8ヘクタール



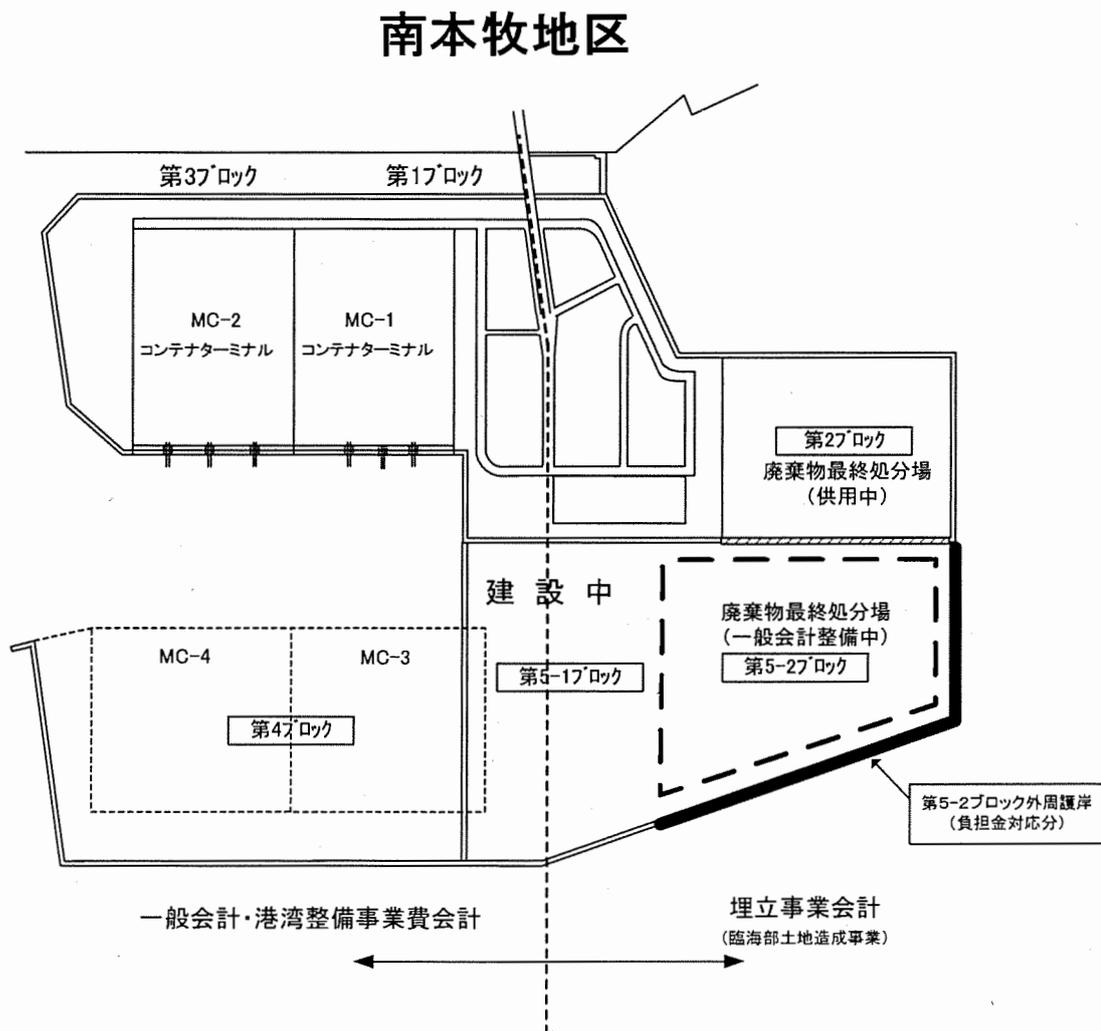
《参考》 一般会計が負担する経費

第5ブロック 廃棄物最終処分場（南本牧埋立事業）

市内から排出される廃棄物は、現在、南本牧第2ブロックの処分場において受入れを行っています。
さらに、長期的かつ安定した処分場を確保するため、埋立事業会計所管の第5ブロックの一部（31.1ha）について、新たに廃棄物最終処分場とし、29年度以降、おおむね50年間供用していく予定となっています。

廃棄物処分場として長期間使用することにより、埋立事業会計において土地処分することが困難となるため、当該エリアについては一般会計で所管し、処分場として活用する既存護岸（太線部分）の建設費相当額を一般会計が負担します。

《南本牧第5ブロック最終処分場エリア図》



《用語集》

頁	用語	意味
1	臨海部土地造成事業	公有水面を埋め立てて土地を造成し、道路・供給施設等の基盤整備を行った後に民間企業等へ土地を売却する事業。
2	企業債の償還	土地の埋立・造成を行う資金に充当するために、横浜市が発行した地方債（借入金）の返済を行うこと。
2	有償所管換	造成した土地を、対価を得て一般会計の所管とすること。一般会計に対して売却すること。
3	一般会計からの繰入	埋立事業会計の収支不足を補てんするなどの目的のために、一般会計から埋立事業会計へ支出する経費のこと。
3	借換債	当初借り入れた企業債の満期が到来したときに、償還財源が確保できず、再び借り換えるために発行される企業債のこと。
3	健全化支援	2次プラン策定時に、一般会計が既に表明している支援額のこと。
5	無償所管換	造成した土地等を、対価を得ずに一般会計の所管とすること。
5	公債諸費	利子、発行手数料、元金支払手数料、利子払手数料、雑費を合わせたもの。
5	完成土地	根岸地区及び金沢地先地区のこと。
7	開発条件	みなとみらい21地区において、施設計画をする際、開発事業者にとっていただくべき地区計画、街づくりの基本協定等のこと。
7	仲介手数料制度	土地の仲介業者が横浜市に対して開発事業希望者を仲介し、その結果、土地売買契約が成立した場合に、仲介業者に報酬を支払うことで、売却の促進を図る制度のこと。
9	公募条件	土地の開発事業者を広く募集する際の条件のこと。土地価格や建ぺい率、容積率、敷地分割の可否、建物用途等のこと。
9	MICE（マイルス）	企業などが行う会議や研修（Meeting）、企業などが行う報奨・研修旅行（Incentive travel）、国際機関や学会が主催する会議（Convention）、イベントや展示会、見本市（Event/Exhibition）の頭文字をとったもの。多くの集客が見込まれるビジネスイベントなどの総称で、人・モノ・情報の交流促進や市の知名度の向上が図られ、大きな経済効果が期待できる。
13	公共建設発生土	公共建設工事から搬出される土砂のこと。