

地域整備事業等について

企業庁

目 次

I 地域整備事業の経営状況について	4
1 令和5年度企業庁経営評価委員会での検討状況	4
【参考1】企業庁経営評価委員会地域整備事業のあり方 検討についての中間論点整理（概要版）	5
【参考2】貸借対照表（令和4年度決算時）	6
II 主要事業の概要	7
《地域整備事業会計》	
1 播磨科学公園都市	7
2 潮芦屋	12
3 神戸三田国際公園都市(カルチャータウン)	13
4 淡路津名地区	17
5 地域振興拠点施設の運営等	19
《地域創生整備事業会計》	
6 ひょうご情報公園都市 第2期	21

I 地域整備事業の経営状況について

1 令和5年度企業庁経営評価委員会での検討状況

今後の企業債償還のための財源確保が課題となっている地域整備事業の将来的な収支見通し・課題の評価・検証や、企業庁総合経営計画（計画期間：令和元年度～令和5年度）の後継となる企業庁経営戦略（計画期間：令和6年度～令和15年度）策定のため、企業庁経営評価委員会を設置した。

この委員会では、県政改革審議会の指摘や県の方針を踏まえ、地域整備事業のあり方の検討を進めており、第3回委員会（令和5年11月30日開催）において委員の意見を整理し、中間論点整理としてとりまとめた（「参考1」参照）。

【検討の経過】

回数	開催日	審議概要
第1回委員会	令和5年10月11日	・令和4年度企業庁事業の経営評価 ・企業庁経営戦略の策定 ・地域整備事業の概要
第2回委員会	令和5年11月2日	・地域整備事業の課題
第3回委員会	令和5年11月30日	・地域整備事業のあり方検討についての中間論点整理（案）

【今後の予定】

回数	開催日	審議概要
第4回委員会	令和5年12月21日	・企業庁経営戦略（案） ・地域整備事業のあり方の検討
第5回委員会	令和6年1月	・地域整備事業のあり方についての年度報告（案）
第6回委員会	令和6年3月	・企業庁経営戦略（案）

【参考1】企業庁経営評価委員会地域整備事業のあり方検討についての中間論点整理（概要版）

今後企業債償還が本格化する地域整備事業について、財源の確保が大きな課題となっているなか、企業庁経営評価委員会では、県政改革審議会の指摘や県の方針を踏まえ、事業のあり方の検討を進めており、このたび、委員の意見を整理し、中間論点整理としてとりまとめた。

【検討の視点】 ■オープンな議論と正しい情報の発信 ■客観的な評価・検証 ■未来志向での抜本的な検討

地域整備事業の成果

- 本県経済の基盤となる臨海部工業地帯の創出
- 高速道路周辺地域の乱開発等の防止と県土の均衡ある発展への貢献
- 先端科学技術基盤づくりへの貢献
- 震災からの復旧と創造的復興への貢献
- 全国でも屈指の観光・交流拠点の創出 等

主な論点

1 地域整備事業会計の財政状況

- 単年度決算は黒字基調で推移してきたが、令和4年度の現金収支は約40億円のマイナスであり、**将来キャッシュフローに懸念**
- 貸借対照表には**実態に即した資産計上が必要**
- 将来収益を得られる可能性が極めて低い資産があるなど、**債務超過状態の可能性が高く、将来の事業継続は疑問**

2 今後の収支見通し

- 令和20年度までに768億円の企業債償還が必要であるが、**未対策の場合、令和7年度に資金が底をつく厳しい状況**
- 資金ショートを回避するための**あらゆる選択肢の模索が必要**
- 楽観的な見通しは排除し、**最も厳しいシナリオによる償還計画の策定が必要**

3 これまでの議論・取組の評価

- 今回の問題は新しいものではないが、これまで、正しい情報をわかりやすく公開し、**県民と共有するプロセスが不十分**
- 困難な状況の打開に向けたこれまでの努力は理解するものの、**抜本的検討・本格的対策が行われず**
- 公益性の重視や、著しい価格変動の中での土地の購入・維持等、**事業の持つ構造や経緯の理解が必要**
- 将来世代にツケを残さず、**未来志向で検討が必要**

今後の検討に向けて（今後議論を深めるべき論点）

1 経営の安定化に向けて早急に講じるべき対策

<早急にとるべき対策>

- 迫る資金ショート回避に向け、最も厳しいシナリオによる**企業債償還計画の策定と早急な着手**
- 歴史的な経緯も踏まえ、**県全体の視点による最善策の検討が重要**

○具体的な対策

- ・事業の合理化、保有資産の活用・処分
- ・一般会計との貸借関係の整理（時期も含む）について早急な検討
- ・進捗調整地の処理方針について多様な視点による議論の着手

<進捗調整地の処理>

○活用等の方策

- ・民間への売却
- ・地域の活性化につながる事業化
- ・環境林化

○過去の経緯等から、**環境林化も1つの方策**

- トータルで県民の負担を減じる視点が重要**であり、県全体での議論が必要

<事業の合理化・資産の活用・処分>

- 採算性の悪い事業や緊急性の低い事業を早急に見極め、**収束も含めた見直し、資金流出の防止が必要**
- 企業庁だけでなく、**県全体の問題としてとらえるべき**

2 事業の今後のあり方

- 各事業は、直接的収益以外に、**外部効果も含め大きな役割**
- 一方で、**公益的側面への傾向が、厳しい経営状況や県全体の負担を招来**
- 人口増・右肩上がりの経済成長を前提とした**事業のあり方を見直すべき**
- 次世代につけを残さないことを念頭に、**事業のあり方につき抜本的検討を**

【参考2】地域整備事業会計の貸借対照表（令和4年度決算時）

（単位：億円）

資産の部		負債・資本の部	
流動資産 126	現預金 98	流動負債 21	企業債(R5償還) 10 <small>・神戸三田国際公園都市 5 ・播磨科学公園都市 5</small>
	未収金 8		未払金、預り金等 11
	短期貸付金(R5回収) ・一般会計への貸付金 10 ・県道路公社債 10 20	固定負債 1,092	<今後売却予定の土地> ◎R5年度売却予定 9 ◎R6年度以降売却予定 27
未成事業資産（分譲中の土地）29ha ・阪神地域 住宅(神戸三田国際公園都市) ・播磨地域 産業・住宅用地(播磨科学公園都市) ・淡路地域 産業用地(淡路津名地区) 37	企業債(R6以降償還) ・ひょうご情報公園都市 432 ・潮芦屋 198 ・神戸三田国際公園都市 110 ・尼崎臨海 13 ・播磨科学公園都市 5 758		
未成事業資産（貸付中の土地等）140ha ・阪神地域 定借地（潮芦屋、神戸三田国際公園都市）、 人博(神戸三田国際公園都市) 等 205 ・播磨地域 定借地（播磨科学公園都市）、 水産技術C(二見) 等 ・淡路地域 貸付地（淡路津名地区) 等 合計:20			
未成事業資産（進度調整地）1,379ha ・播磨科学公園都市 765ha 70 ※活用方向が未定であり、客観 ・矢野・小犬丸 399ha 88 的な分譲地としての時価の算定 ・ひょうご情報公園都市 215ha 350 が困難であることから、原価法 による簿価額としている。 508	借入金 320 ・一般会計からの借入金（北摂特会）		
長期未収金 141 ・佐野運動公園(一般会計) 104 ・播磨高原事務組合(播磨科学公園都市小中学校分) 28 等			
固定資産 650	長期貸付金 (R6以降回収) ・一般会計への貸付金 265 財源対策202、その他(湾岸側道整備、高度化資金) 63	繰延収益 1	引当金（修繕、退職、賞与） 14
	投資有価証券 88 ・理化学研究所 73、(株)北摂コミュニティ開発センター 15 等	純資産 412	長期前受金 1
	有形固定資産 156 ・夢舞台 91、播磨科学公園都市施設 35、ONOKORO 26 等		負債の部 合計 1,114
資産の部 合計 1,526		資本の部 合計 412	
		負債・資本の部 合計 1,526	

II 主要事業の概要

1 播磨科学公園都市

【分譲状況】

(R5. 11月末時点)

用途	分譲計画 (ha)	分譲の状況	
		累計 (ha)	分譲済率
産業	83	79	95%
住宅	28	19	68%
業務	126	101	80%
合計	237	199	84%

(1) 産業用地の分譲推進 (P10 現況図参照)

① 地域特性を生かした企業誘致活動の展開

(主な地域特性)

- ア 世界的な先端科学技術基盤(SPring-8、SACLA等)の集積
- イ 立地企業の研究開発・人材育成等をサポートする産学公連携 (JASRI、兵庫県立大学等)
- ウ 地盤が強固であること等防災面における安全性の高さ
- エ 中国自動車道と山陽自動車道の双方へのアクセスが可能 (播磨自動車道が中国自動車道に接続)
- オ 高速通信ネットワーク基盤(ひょうご情報ハイウェイ)の無償利用が可能

② インセンティブの活用

SPring-8等先端科学技術基盤が集積する播磨科学公園都市の特性や企業ニーズに応じた企業誘致を図るため、各種インセンティブ制度の活用を通じて分譲を推進

【企業庁独自のインセンティブ】

地区別	区分	制度名	内容
共通	割引	地域創生割引制度	県外から本社機能を移転する企業等に土地分譲価格を20%割引
	補助	地質等調査費助成制度	立地検討企業等のボーリング調査費用を助成 [最大500万円]
播磨科学公園都市	割引	研究開発型企业立地促進割引制度	SPring-8等を活用する研究開発型企业等に土地分譲価格を20%割引(割引併用は10%)
	補助	立地企業研究開発支援助成制度	SPring-8等の機器使用料の1/2を助成 [最大1,000万円、立地後10年間]
	特別価格	中小企業支援ゾーン制度	県内中小企業に特別価格で分譲

【参考】令和5年度分譲実績状況

【C-13】分譲申込受付済 (2.0ha) (都市内立地企業の事業拡大による移転)

※その他、分譲済み企業において、工場・倉庫等の増築(産業用地)や、都市内住宅用地での社員寮(約80名)の建設の動きがあり、都市内立地企業が都市の活性化に貢献している。

(2) 住宅用地の分譲推進 (P10 現況図参照)

テレワーク実施者や若年世帯を呼び込むための各種インセンティブ制度の活用や、住宅メーカーとの連携により分譲を推進

【企業庁独自の住宅分譲のインセンティブ】

制度名	内容	助成上限額等
多世代近住支援制度 ※他制度との併用不可	ア 親族(3親等内)が2区画を購入 イ 1～5期の現居住者の親族(3親等内)が購入	分譲価格を半額
テレワーク応援住宅割引 ※他制度との併用不可	在宅勤務制度導入の事業所等に勤務等	分譲価格を400万円割引
若年世帯新居購入支援制度 ※他制度との併用不可(奨励金除く)	ア 結婚後10年以内 イ 中学校入学前の子を扶養	分譲価格を400万円割引
若年世帯新居購入奨励金	ア 結婚後10年以内 イ 中学校入学前の子を扶養	150万円 (居住開始時100万円、 出産時50万円)
太陽光発電システム整備助成	太陽光発電システムの設置工事費用助成	150万円
安全で快適な家づくり助成	フラット35Sの技術基準適合住宅(ZEH住宅含む)又は県産木材の使用基準を満たす住宅等	100万円

【参考】令和5年度 分譲状況 2戸

(3) 魅力あるまちづくり

① 都市のにぎわいの創出

ア てくてくマーケット

都市のPRや担い手育成、にぎわいづくりを進めるため、地域団体等と連携して、地元農家で採れた新鮮野菜やハンドメイドの定期市や、キッチンカーによる出店、フリマ、子ども向けの企画を実施。

開催日：毎月第1土曜日

主 催：企業庁

来場者：約3,500人（R5.4～12月累計）



イ 西播磨フロンティア祭 2023

2025年の大阪・関西万博に向けて機運醸成を図るとともに、都市のにぎわい創出のため、4年ぶりに開催。

SPring-8 施設見学ツアーをはじめ、次世代技術の展示・体験（空飛ぶクルマ、水素自動車、ドローン）、キッチンカーの誘致や都市の住宅販売促進を実施。

開催日：令和5年10月21日（土）

主 催：西播磨県民局

来場者：約16,000人



ウ 光都夏祭り

光都のよさを伝えふるさとを盛り上げようと、地元住民や県立大学生をはじめ多くの人々が協力して、盆踊りや手持ち花火大会、屋台など多彩な催しを4年ぶりに開催。

開催日：令和5年8月19日（土）

主 催：光都ふるさとプロジェクト

（構成：住民と地元企業で働く人、学生等の有志）

来場者：約1,000人



② バスターミナルの活用促進

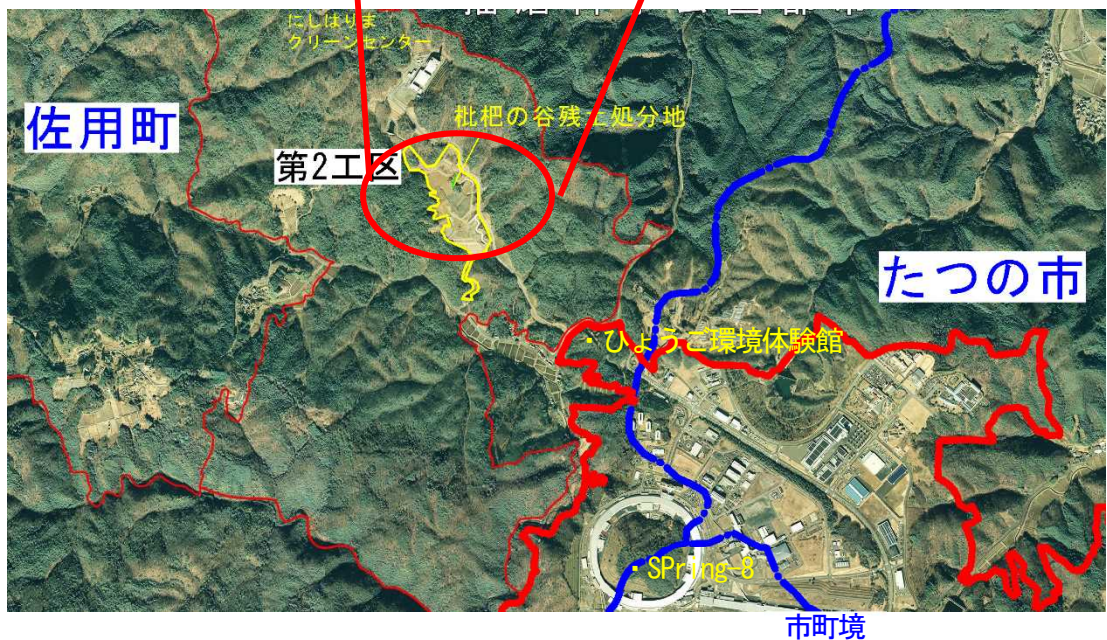
都市中心部の芝生広場に、バスターミナルを整備（令和3年4月供用開始）し、JR各駅に連絡する路線バスやコミバス等が乗り入れ。

バスターミナルに隣接したコミュニティスペース（令和3年11月供用開始）において既存イベントと連携し、にぎわいを創出。

(4) 新たな産業用地の確保

・第2工区枇杷の谷の開発検討

播磨科学公園都市第2工区の枇杷の谷は、平成21年台風第9号災害復旧事業及び播磨自動車道の建設残土を受け入れて造成を行った。これにより平地が約5ha創出されており、分譲用地として有効活用するため、事業採算性なども含めて開発検討を行う。



2 潮芦屋

【分譲状況】

(R5. 11月末時点)

用途	分譲計画 (ha)	分譲の状況	
		累計 (ha)	分譲済率
住宅	32	32	100%
業務	60	60	100%
合計	92	92	100%

(1) 商業・利便施設用地の分譲推進（下現況図参照）

事業用定期借地期限満了（R 6. 3月、12月）を迎えるマリナーゾーン及びセンターゾーン I 期の利活用、分譲手法について検討するなど分譲に向けた取組を推進

- ① マリナーゾーン（約1.9ha）はR6. 3月下旬土地譲渡契約締結
- ② センターゾーン I 期南ブロック（約0.8ha）の分譲

【事業提案競技スケジュール】

- ・ R5. 11. 28 第1回審査委員会
- ・ R5. 12. 4 募集要項の公開
- ・ R6. 2月中旬 第2回審査委員会
- ・ R6. 2月下旬 事業予定者の公表
- ・ R6. 3月下旬 土地譲渡契約締結

(2) 災害に強いまちづくりの推進

平成30年台風第21号による潮芦屋地区被害に対し、高潮対策検討委員会等での検討結果及び土木部管理護岸の対策状況を踏まえ、企業庁管理の護岸嵩上げ工事等の防災対策を推進



3 神戸三田国際公園都市（カルチャータウン）

【分譲状況】

(R5. 11月末時点)

用途	分譲計画 (ha)	分譲の状況	
		累計 (ha)	分譲済率
住宅	31	29	94%
業務	63	62	99%
合計	94	91	97%

(1) 住宅用地の分譲推進（P16 現況図参照）

緑豊かな街並み、住環境に応じた各種インセンティブの活用や住宅メーカーとの連携強化により分譲を推進

【企業庁独自のインセンティブ】

制度名	内容	助成上限額等
若年世帯新居購入支援制度 ※他制度との併用不可	ア 結婚後10年以内 イ 中学校入学前の子を扶養	分譲価格を 400万円割引
太陽光発電システム整備助成	太陽光発電システムの設置工事費用助成	150万円
ガーデニング等整備助成 ※安全で快適な家づくり助成との併用不可	植栽、菜園等の工事費用助成	100万円
安全で快適な家づくり助成 ※ガーデニング等整備助成との併用不可	フラット35Sの技術基準適合住宅(ZEH住宅含む)	100万円
計		最大400万円

【参考】分譲状況（ワシントン村）

都市近郊の自然豊かな住環境の良さが改めて注目され、分譲が好調

令和4年度 26戸分譲済

令和5年度 3戸分譲済、3区画申込中

※兵庫村は、令和3年度までに完売（207戸）

(2) 神戸三田国際公園都市の地域振興に係る連携協力協定に基づく取組

県、三田市、関西学院大学との間で「神戸三田国際公園都市の地域振興に係る連携協力協定」締結（令和3年6月28日付）

① 連携事項

- ア カルチャータウン地区の活性化または交流の拡大
- イ 産学官民の連携促進、起業家支援
- ウ 若年層の定住促進、地域に貢献する人材育成
- エ ニュータウンの都市再生

② 企業庁関係事業

企業庁保有のカルチャータウン地区センター南ブロック用地 1.8haを関西学院大学に譲渡（令和4年2月契約締結）

大学が神戸三田キャンパスインキュベーション施設・学生寮複合施設（地域交流機能含む）を整備

※複合施設の概要：インキュベーション施設（約1000㎡）、学生寮（300室：約9000㎡）、商業施設〔フィットネス〕（約600㎡）等

【整備スケジュール】

- R 4. 6. 30 複合施設整備・運営事業者公募による優先交渉権者決定
- R 4. 10. 9 複合施設建設に関する住民説明会
- R 4. 10月～ 基本設計の策定等
- R 5. 7月 工事概要に関する住民説明会
- R 5. 11月～ 建設工事着工
- R 7. 4月 施設の供用開始

(3) カルチャータウン地区センター商業施設（トラハス）の事業展開

① 企業庁保有の商業施設（984.13㎡）に求める機能

- ア 物販事業・飲食事業の運営
- イ 地域の生活利便性の向上
- ウ まちのにぎわいづくりの創出（地域イベントへの協力・支援等）
- エ 近隣施設と連携し相乗効果を発揮

② 事業内容

令和5年9月に物販エリアを拡張し、リニューアルオープン、同月23日開催の交流イベント「学園マルシェ」にも協力し、まちの賑わいに貢献、レストランについてはテナント誘致に全力を注いでおり、開設するまではキッチンカー等と呼ばひ、交流スペースとして開放

(4) フラワータウンセンター地区における公民連携に関する覚書に基づく取組
県、三田市、(株)北摂コミュニティ開発センターとの間で「北摂三田フラワータウンセンター地区における公民連携に関する覚書」締結（令和5年3月31日付）

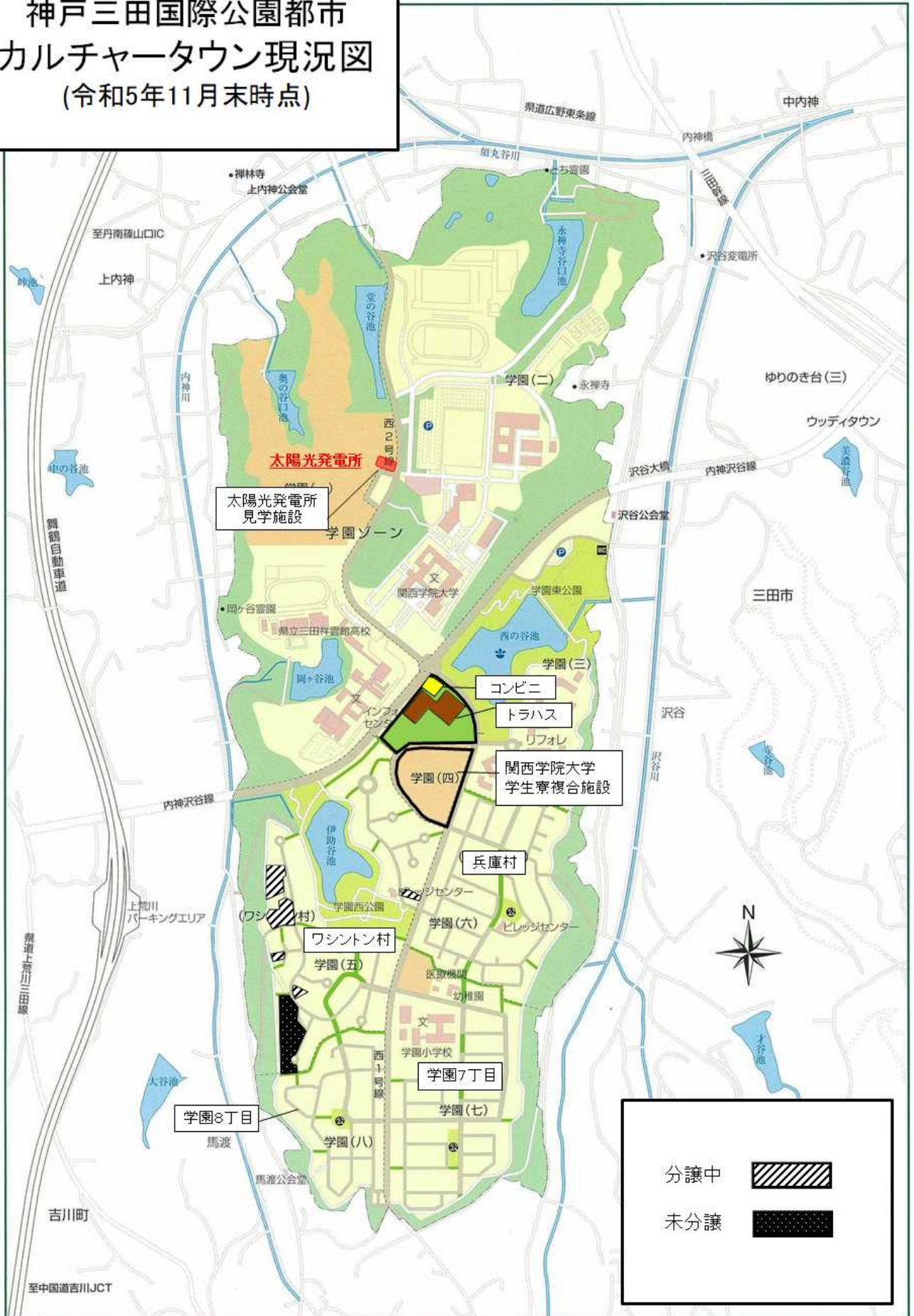
① 協力事項

- ア まちの再生、活性化または交流の拡大に関する事項
- イ 若年層・子育て層の定住促進に関する事項
- ウ まちづくり人材の育成に関する事項
- エ センター地区の土地利用活用に関する事項
- オ その他三者がまちづくりに必要と認める事項

② 企業庁関連事業

企業庁保有の人と自然の博物館と隣接する商業跡地（約1ha）の活用方策について、まちの再生の活性化、若年層・子育て層の定住促進につながるよう、三田市が主体となるフラワータウン再生ビジョンにおいて合意形成が図られ、令和8年まで暫定的に(株)北摂コミュニティ開発センターが当該用地を借り受け、整備運営

神戸三田国際公園都市 カルチャータウン現況図 (令和5年11月末時点)



4 淡路津名地区

【分譲状況】

(R5. 11月末時点)

用途	分譲計画 (ha)	分譲の状況	
		累計 (ha)	分譲済率
産業	146	122	84%
業務	5	5	100%
合計	151	127	84%

(1) 産業用地の分譲推進 (P18 現況図参照)

① 地域特性を生かした企業誘致活動の展開

(主な地域特性)

- ア あわじ環境未来島構想の推進
- イ 公共岸壁を備えた大規模用地
- ウ 高速通信ネットワーク基盤(ひょうご情報ハイウェイ)の無償利用が可能

② インセンティブの活用

あわじ環境未来島構想や企業ニーズ等に応じた企業誘致を図るため、各種インセンティブ制度の活用を通じて分譲を推進

【企業庁独自のインセンティブ】

地区別	区分	制度名	内容
共通	割引	地域創生割引制度	県外から本社機能を移転する企業等に土地分譲価格を20%割引
	補助	地質等調査費助成制度	立地検討企業等のボーリング調査費用を助成 [最大500万円]
淡路津名地区	割引	あわじ環境未来島構想支援割引制度	省エネ、地域ブランド発展、生活向上関連企業等に土地分譲価格を20%割引(割引併用は10%)
	補助	淡路津名地区公共岸壁等使用料助成制度	津名港岸壁及び埠頭の使用料の1/2を助成 [最大1,000万円、立地後10年間]

【参考】令和4年度 分譲実績

- 生穂地区 【B-5】 食品加工企業 ((有)とうげ) と令和4年9月契約締結 (0.4ha)
- 【B-1】 食品製造企業 (淡路麺業株) と令和5年3月契約締結 (1.0ha)
- 【B-4a】 分譲申込受付済 (2.7ha)

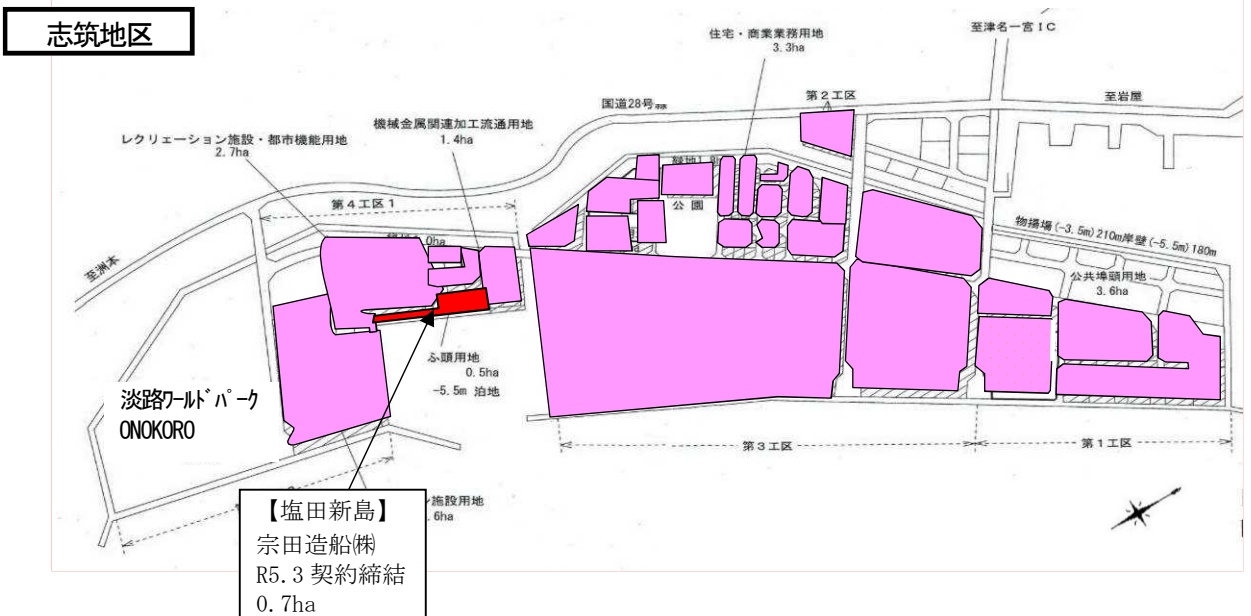
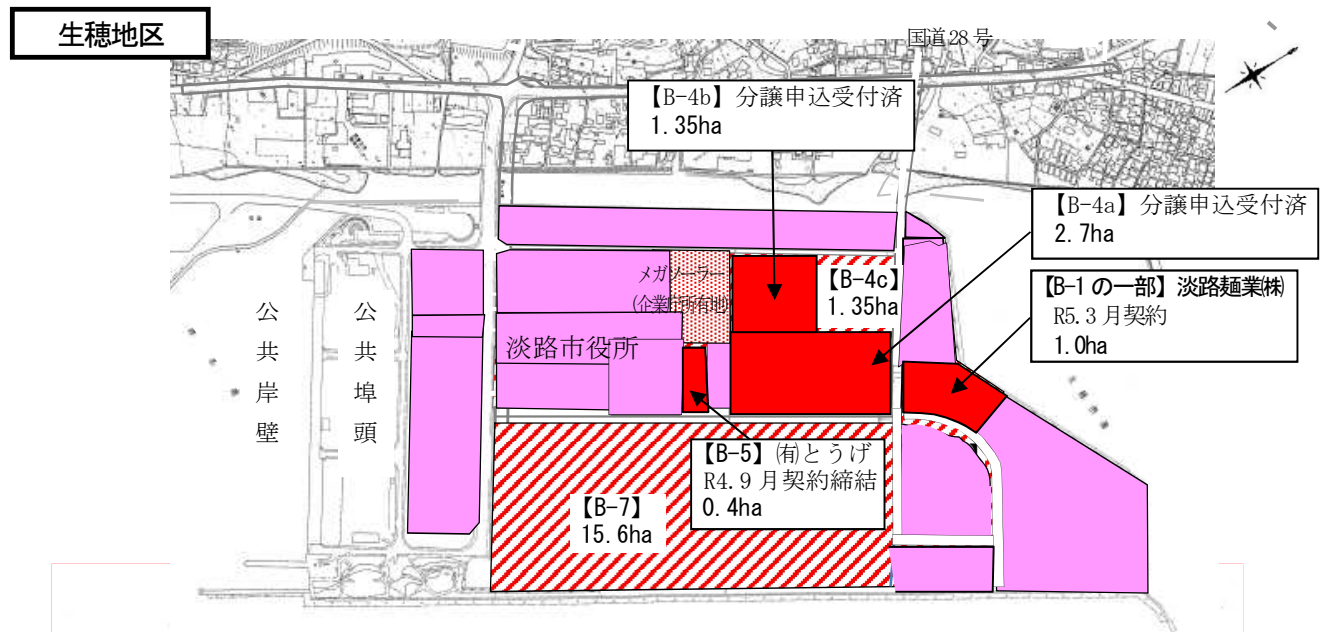
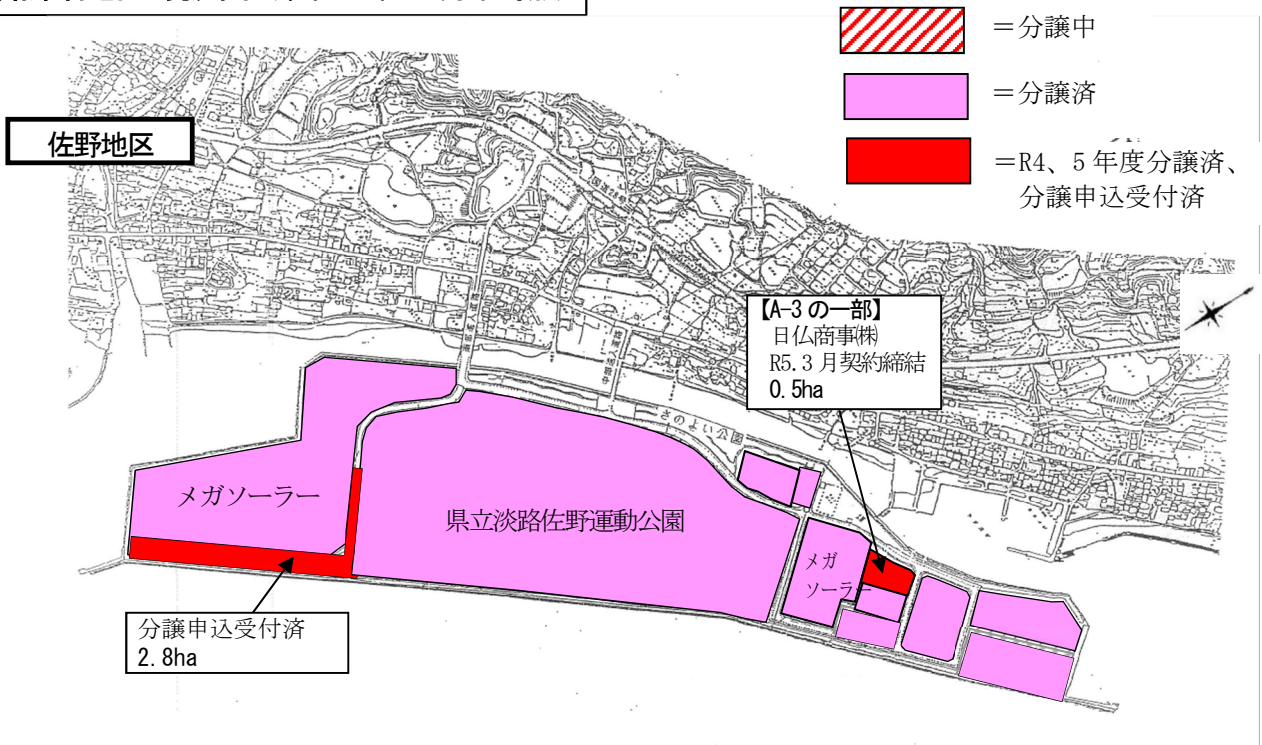
- 佐野地区 【A-3】 食品製造企業 (日仏商事株) と令和5年3月契約締結 (0.5ha)
- 【ガッラ東】 分譲申込受付済 (2.8ha)

- 志筑地区 【塩田新島】 造船・海上運送事業 (宗田造船株) と令和5年3月契約締結 (0.7ha)

令和5年度 分譲状況

- 生穂地区 【B-4b】 分譲申込受付済 (1.35ha)

淡路津名地区 現況図 (令和5年11月末時点)



5 地域振興拠点施設の運営等

(1) 淡路夢舞台

土砂採取跡地に自然環境の回復と緑豊かな景観を創造するとともに、人と自然と文化が交流する「淡路島国際公園都市」の中核施設として整備

(株)夢舞台による、ホテル、国際会議場、温室等の施設群の一体的な管理運営により、北淡路地域の振興を推進

【夢舞台主要施設の概要】

施設名称	管理運営	施設所管部局	備考
グランドニッコー淡路	(株)夢舞台	企業庁	貸付
展望テラス内レストラン		産業労働部	指定管理
国際会議場		まちづくり部	指定管理
百段苑、展望テラス、灘山緑地			
温室(あわじグリーン館)			
ハイウェイオアシス		土木部	指定管理
交流の翼港			

〔(株)夢舞台・・・資本金：約15億円(うち県企業庁出資率：82.9%)〕

① 集客力・収益力の向上

- ア 繁忙期における客室単価の向上や、翼港を活用したクルージングプランなどの高付加価値商品の販売等、サービスに応じた価格の設定
- イ オークラニッコーホテル会員プログラムとの連携によるインバウンド・プロモーションの展開
- ウ 島内で実施される多様なひょうごフィールドパビリオン各プログラムと連携した宿泊プランの造成による新規顧客・リピーターの確保
- エ 大阪・関西万博時に開催されるMICEへの積極的な誘致活動

② 淡路夢舞台等を活用した自動運転の実証実験

2025年の大阪・関西万博開催期間中、淡路夢舞台、国営明石海峡公園や交流の翼港において、国営明石海峡公園事務所、(株)夢舞台と連携して、企業庁、群馬大学、日本モビリティ(株)が共同研究を行い、自動運転車両によるレベル4実証運行を実施し、万博来訪者を淡路夢舞台に呼び込む人の流れを創り出す。


R5. 10月 レベル2 (搭乗型) 実証実験

R6. 1月 レベル2 (遠隔型) 実証実験

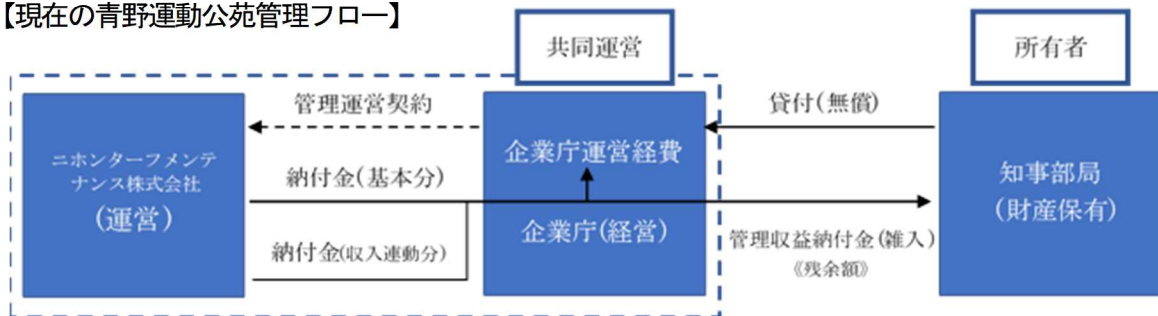


- ※レベル2：部分運転自動化(搭乗型：運転手あり/遠隔型：保安員は搭乗するが、運転は遠隔操作)
- レベル3：条件付運転自動化(運転手(保安員)は搭乗するが、運転はシステムで操作)
- レベル4：高度運転自動化(運転手搭乗なし、運転は全てシステムで操作)

(2) 青野運動公苑

県民のスポーツニーズに応え、北播磨の地域振興に寄与するため、ゴルフコース、テニスコート、スポーツホテル、グラウンド・ゴルフ場を有する  青野運動公苑を運営

【現在の青野運動公苑管理フロー】



① 集客力・収益力の向上

- ア (ゴルフ) インターネット予約サイトの充実、需給に応じた柔軟な料金設定による収益性向上
- イ (テニス・ホテル) 学生テニス合宿の誘致、ファミリー客優待プランの充実

6 ひょうご情報公園都市 第2期

ひょうご情報公園都市の未開発区域内で、三木市と共同で新たな産業団地を整備

- ・ 全体開発面積 約100ha
- ・ 令和3年度 三木市と基本合意書締結
- ・ 令和3～4年度 基本設計
- ・ 令和5年度 企業等へのサウンディング調査

※経営評価委員会で取りまとめられる地域整備事業に関するあり方検討の結果を踏まえ、次年度に、地元市など関係者の意見も丁寧に聞きながら、検討を進める。

