

吉野ヶ里町地域開発事業経営戦略

団 体 名 : 吉野ヶ里町

事 業 名 : 工業用地造成事業

策 定 日 : 令和 2 年 12 月

計 画 期 間 : 平成 29 年度 ~ 令和 5 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	非適用	事 業 開 始 年 月 日	平成29年度
職 員 数	2 人	事 業 の 種 類	内陸工業用地等造成事業
施 工 地 区	東脊振インター工業団地(佐賀県神埼郡吉野ヶ里町西石動地区及び上三津東地区)		
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	東脊振インター工業団地(佐賀県神埼郡吉野ヶ里町西石動地区及び上三津東地区)	
土地造成状況 (令和5年度までに造成 (令和5年度までに売却 *1	ア 総事業費	628,010,000 円
	イ 総面積	48,900 m ²
	ウ m ² 当たり造成予定単価 (ア / イ)	12,843 円/m ²
	エ 売却予定代金 *2	624,526,000 円
	オ 売却予定面積	44,548 m ²
	カ m ² 当たり売却予定単価 (エ / オ)	14,019 円/m ²
	キ 事業費回収率 (エ × 100 / ア)	99.45 %
元利金債発行状況 (令和11年度までに償還)	発行額累計	15,100,000 円
造成地処分状況 (令和元年度) ※直近年度分を記載	ア 売却代金	— 円
	イ 売却面積	— m ²
	ウ m ² 当たり売却単価 (ア / イ)	— 円/m ²

*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	H29	—	%	H30	—	%	R1	0.0	%
企業債残高 ※過去3年度分を記載	H29	—	千円	H30	—	千円	R1	15,100	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	H29	—	千円	H30	—	千円	R1	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	H29	—	千円	H30	—	千円	R1	15,100	千円
売却用土地の時価 評価(相当)額 ※過去3年度分を記載	H29	—	千円	H30	—	千円	R1	—	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	H29	—	千円	H30	—	千円	R1	0	千円
他会計補助金累計額 ※過去3年度分を記載	H29	11,267	千円	H30	11,267	千円	R1	24,347	千円
売却予定地計画 年度経過率 ※過去3年度分を記載	H29	—	%	H30	—	%	R1	—	%

【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】

(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

--

2. 将来の事業環境

(1) 周辺の社会経済情勢の状況

<p>吉野ヶ里町は、長崎自動車道が町の中央部を横断し、東脊振ICが設置されている他、南北には、福岡市と柳川市を結ぶ国道385号が通っている。また、国道385号北には、東脊振トンネルが通っており福岡都市圏へのアクセスが良好である。利便性の高い道路網が形成され、広域的アクセスに恵まれている。東脊振インター工業団地は、東脊振ICの長崎自動車道を挟んだ北に位置し、企業立地に適したエリアとなっている。町の取組みとして団地内の道路拡幅等、企業の進出に寄与する環境づくりを行っている。</p> <p>人口の動向については、今後全国的に長期的な減少過程に入るとされている。国立社会保障・人口問題研究所の調査(平成30年度推計)では、人口5万人未満の市区町村では、少子高齢化が進行し、2015年を100とした場合、30年後の2045年には、ほとんど市区町村において人口は2割以上減少するという結果が出ている。本町においては、平成30年度末時点で平成18年の合併当初から約1.03%増加している。今後も人口を維持していくため、あらゆる分野において定住促進を図る取組みが必要となっている。</p>

(2) 土地造成・処分の見通し

開発予定地は、民間事業者による土砂採取跡地に面した一帯であり、後背地まで開発することで、開発区域を4.8haに拡大し、事業用地として3.13haを確保することができる。令和2年度に開発行為申請、許可後、約2年をかけて36万㎡の土砂採取を実施。この間に企業誘致を行い、企業のニーズに合わせた造成も視野に入れている。

長崎自動車道からの視認性に優れることから、県内製造業から新工場用地として手付金を払っても早く確保したいという申出があり、首都圏より代表が来庁され、早急な分譲を要請されているが、開発に時間を要するため保留している状況にある。

他業種からも開発時期及び開発用途への問い合わせも多く、共同事業者である佐賀県からも佐賀県東部における工業用地不足解消のため、企業へ照会に取り組まれている状況であるため、事業完了後、速やかなる企業への譲渡を見込んでいる。

施 工 地 区 名		東脊振インター工業団地(佐賀県神埼郡吉野ヶ里町西石動地区及び上三津東地区)				
項 目	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	小計
造成実績・計画						
造成面積(㎡)						
処分実績・計画						
売却面積(㎡)						
売却単価(千円/㎡)						
土地売却収入(千円)						
当該年度末(予定)未売却面積(㎡)						
項 目	令和4年度	令和5年度				合計
造成実績・計画						
造成面積(㎡)		48,900				48,900
処分実績・計画						
売却面積(㎡)		44,548				44,548
売却単価(千円/㎡)		14				14
土地売却収入(千円)		624,526				624,526
当該年度末(予定)未売却面積(㎡)		0				0

(3) 組織の見通し

工業団地造成業務は、政策推進係長と担当職員1名の計2名で担当している。開発行為等の法手続き、用地買収や造成計画の見直し、最終的な造成工事等業務量の増加に伴い、課全員の総力に加えて、コンサルタントへの委託等を活用しながら実施する必要がある。

3. 経営の基本方針

総合計画において「町の新たな活力の創出に向け、進出企業の受け皿として工業立地基盤の整備を進める」と掲げ、宅地造成事業を行っている。優良企業の誘致による地域経済の活性化と雇用の創出、並びに安定した税収の確保による町の財政健全化に資する取組みとして、宅地造成事業を行っています。
 事業経営は、公営企業法17条の2第2項に基づき、独立採算制を原則とするが、本事業は先行投資型であり、一般会計から繰入金や企業債に依存しなければならない。計画期間内の事業完了、企業へ売却し、一般会計及び企業債への償還を行う。
 適正な運営を行うには、的確な市場調査の実施を行うことはもちろん、事業計画を定期的に見直ししながら、コスト削減や効率的な運営に努め、安定的な経営を行う。

4. 投資・財政計画(収支計画)

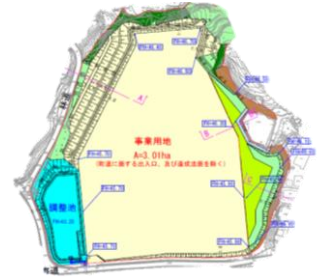
(1) 投資・財政計画(収支計画)：別紙のとおり

(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	早期の売却先の決定、企業のオーダーメイドでの造成
-----	--------------------------

- ・本事業の特徴として、約34万㎡の土砂を搬出しなければならない。
- ・残土処分にかかる経費を減らすため、土砂採取業者と協定を結び、土砂を無償で提供する代わりに土砂搬出を行わせる。
- ・早期に売却決定した場合は、企業のオーダーメイドでの造成も検討している。



② 収支計画のうち財源についての説明

目 標	さが創生市町工業団地造成事業負担金及び利子補給金の活用 早期売却
-----	-------------------------------------

- 一般財源：36,000千円
 企業債：592,000千円
 利子補給金：3,485千円
- ・基本設計、確定測量及び事務費は一般会計からの繰入金、それ以外の経費は企業債を財源としている。
 - ・佐賀県の佐賀県工場用地取得事業費利子補給金を活用し、費用を抑える。
 - ・売却価格には利子補給金以外の費用を算入している。
 - ・早期売却し、利子等の経費を抑える。

③ 収支計画のうち投資以外の経費についての説明

--	--

(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	—
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	佐賀県企業立地課と連携し誘致活動を行う。
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	工業団地の造成により、新たな雇用の場を創出することにより、若者の定住等による地域づくりを目指すため。
----------------------	--

- 【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	令和5年度に事業完了予定であり、同年度中の売却を目指すための健全運営計画として作成している。事業の進捗の都度見直しを行い、実情に合った計画のもと健全経営に努める。
-------------------------	---

投資・財政計画 (収支計画)

(単位:千円, %)

区 分		年 度	前々年度 (決算)	前年度 (決算)	本年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度						
収益的 収入	収益的 収入	1 総 収 益 (A)						624,526						
		(1) 営 業 収 益 (B)						624,526						
		ア 土 地 等 売 却 収 入							624,526					
		イ 受 託 工 事 収 益 (C)												
		ウ そ の 他												
		(2) 営 業 外 収 益												
		ア 他 会 計 繰 入 金												
		イ そ の 他												
		2 総 費 用 (D)				125	1,138	2,114	3,592					
		(1) 営 業 費 用												
		ア 職 員 給 与 費												
		うち 退 職 手 当												
		イ そ の 他												
		(2) 営 業 外 費 用				125	1,138	2,114	3,592					
ア 支 払 利 息				125	1,138	2,114	3,592							
うち 一 時 借 入 金 利 息														
イ そ の 他														
3 収 支 差 引 (A)-(D) (E)				△ 125	△ 1,138	△ 2,114	620,934							
資本的 収入	資本的 収入	1 資 本 的 収 入 (F)		28,180	119,919	93,738	161,314	213,592						
		(1) 地 方 債		15,100	119,600	92,600	159,200	205,500						
		建設改良費に係る地方債		15,100	119,600	92,600	159,200	205,500						
		元 利 金 債 等												
		(2) 他 会 計 補 助 金		13,080	128	285	527	3,148						
		(3) 他 会 計 借 入 金												
		(4) 固 定 資 産 売 却 代 金												
		(5) 国 (都 道 府 県) 補 助 金			62	568	1,058	1,796						
		(6) 工 事 負 担 金												
		(7) そ の 他			129	285	529	3,148						
		2 資 本 的 支 出 (G)		28,180	119,794	92,600	159,200	834,526						
		(1) 建 設 改 良 費		28,180	119,794	92,600	159,200	210,000						
		土 地 買 収 費 ・ 補 償 費			108,280	90,200		45,000						
		造 成 費		14,721	10,220		155,000	159,500						
		職 員 給 与 費												
		そ の 他		13,459	1,294	2,400	4,200	5,500						
		(2) 地 方 債 償 還 金 (H)						592,000						
		建設改良費に係る地方債償還金												
		元 利 金 債 等 償 還 金						592,000						
(3) 他 会 計 長 期 借 入 金 返 還 金						22,801								
(4) 他 会 計 へ の 繰 出 金														
(5) そ の 他						9,725								
3 収 支 差 引 (F)-(G) (I)				125	1,138	2,114	△ 620,934							

投資・財政計画 (収支計画)

(単位:千円, %)

年 度	前々年度 (決算)	前年度 (決算)	本年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度						
区 分												
収 支 再 差 引 (E)+(I) (J)												
積 立 金 (K)												
前年度からの繰越金 (L)												
前年度繰上充用金 (M)												
形 式 収 支 (J)-(K)+(L)-(M) (N)												
翌年度へ繰り越すべき財源 (O)												
実 質 収 支 黒 字 (P)												
(N)-(O) 赤 字 (Q)												
赤 字 比 率 ($\frac{(Q)}{(B)-(C)} \times 100$)												
収益的収支比率 ($\frac{(A)}{(D)+(H)} \times 100$)												
地方財政法施行令第16条第1項により算定した 資金の不足額 (R)												
営業収益－受託工事収益 (B)-(C) (S)										624,526		
地方財政法による 資金不足の比率 ((R)/(S)×100)												
健全化法施行令第16条により算定した 資金の不足額 (T)												
健全化法施行規則第6条に規定する 解消可能資金不足額 (U)												
健全化法施行令第3条第1項第4号二に規定する 土地収入見込額 (V)												
健全化法施行規則第9条第5号Bにより算定した 未売出土地収入見込額 (W)												
健全化法施行令第17条により算定した 事業の規模 (X)												
健全化法第22条により算定した 資金不足比率 ((T)/(X)×100)												
他会計借入金残高 (Y)												
地 方 債 残 高 (Z)		15,100	134,700	227,300	386,500	592,000						

○他会計繰入金

(単位:千円)

年 度	前々年度 (決算)	前年度 (決算)	本年度									
区 分												
収 益 的 収 支 分												
うち基準内繰入金												
うち基準外繰入金												
資 本 的 収 支 分		13,080	128	285	527	3,148						
うち基準内繰入金		13,080	128	285	527	3,148						
うち基準外繰入金												
合 計		13,080	128	285	527	3,148						