

武雄市地域開発事業経営戦略

団 体 名 : 佐賀県武雄市

事 業 名 : 新工業団地整備事業

策 定 日 : 令和 5 年 6 月

計 画 期 間 : 平成 30 年度 ~ 令和 8 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	平成28年度
職 員 数	— 人	事 業 の 種 類	内陸工業用地等造成事業
施 工 地 区	武雄市東川登町		
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	東川登町袴野地区	
土地造成状況 (令和3年度までに造成) (令和8年度までに売却) *1	ア 総事業費	1,350,935,000 円
	イ 総面積	178,654 m ²
	ウ m ² 当たり造成予定単価 (ア / イ)	7,562 円/m ²
	エ 売却予定代金 *2	1,349,038,000 円
	オ 売却予定面積	71,002 m ²
	カ m ² 当たり売却予定単価 (エ / オ)	19,000 円/m ²
	キ 事業費回収率 (エ × 100 / ア)	99.9 %
元金債発行状況 (令和8年度までに償還)	発行額累計	1,125,300,000 円
造成地処分状況 (令和2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。

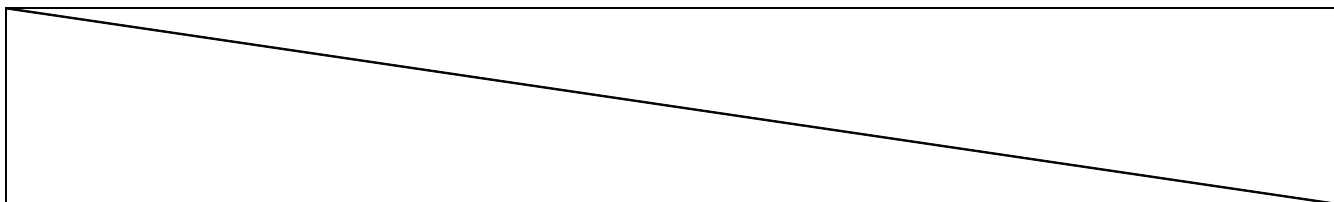
売出土地については、財政健全化法施行規則第4条第2項に規定する評価を行った価額とすること。

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	R2	99.8%	R3	99.8%	R4	99.9%
企業債残高 ※過去3年度分を記載	R2	177,500千円	R3	654,800千円	R4	1,125,300千円
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	177,500千円	R3	654,800千円	R4	1,125,300千円
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	177,500千円	R3	654,800千円	R4	1,125,300千円
売却用土地の 時価評価(相当)額 ※過去3年度分を記載	R2	1,349,038千円	R3	1,349,038千円	R4	1,349,038千円
企業債償還のための 積立金残高 ※過去3年度分を記載	R2	0千円	R3	0千円	R4	0千円
他会計補助金累計額 ※過去3年度分を記載	R2	910千円	R3	1,208千円	R4	1,791千円
売却予定地計画 年度経過率 ※過去3年度分を記載	R2	0.0%	R3	0.0%	R4	0.0%
<p>【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】 事業回収率は99.9%と100%に近い数値となっており、基本的に土地の売却収入で企業債を償還する見込みとなっている。 立木伐採、造成工事に着手したことから企業債残高が増加しているが、安価な工法等を検討することで造成費用の低減及び企業債発行の抑制に努めていく。 結果として分譲単価も安価となり、工業団地の販売促進につながるが見込まれる。</p>						

(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

令和5年4月における管内経済情勢報告によると、経済情勢の総括判断は「ウィズコロナの下で、各種政策の効果もあって、景気が持ち直していくことが期待される。」となっている。
 各項目では、個人消費については持ち直しているとされている。生産活動については、物価上昇等の影響がみられるものの持ち直しつつあるとされており、経済情勢の改善、持ち直しの傾向が見られる。
 また、企業収益についても増益の企業が多くなると見込まれる。

(2) 土地造成・処分の見通し

令和2年度に造成工事に着手し、令和7年度完成を目指しており、造成完了後に分譲を開始する。
国が生産拠点の分散や地方進出をおこなう企業を支援しており、企業も地方進出を検討する可能性もあることから、誘致活動を積極的におこない、計画期間内での売却を目指している。

施 工 地 区 名	東川登町袴野地区					
	令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度	令和8年度	合計
造成実績・計画	0	71,002	0	0	0	71,002
造成面積(m ²)	0	0	0	71,002	0	71,002
処分実績・計画	0	0	0	0	71,002	71,002
売却面積(m ²)	0	0	0	0	71,002	71,002
売却単価(千円/m ²)	0	0	0	0	19	—
土地売却収入(千円)	0	0	0	0	1,349,038	1,349,038
当該年度末(予定)未売却面積(m ²)	0	0	0	71,002	0	—

(3) 組織の見通し

造成地区の管理に関わる職員は管理職を含め4人であり、職員のうち1人は兼任職員である。
現行の人数を維持しながら、ノウハウの継承が行えるように業務の見える化や共有を図っていく。

3. 経営の基本方針

地域経済の活性化及び雇用創出につながる企業誘致を実施するために魅力ある工業団地の造成を行う。
また、造成事業費が分譲単価に反映されることから、安価な工法等を活用し、分譲単価の抑制に努める。
なお、造成事業費には基本的に地方債を充当し、分譲地の売却益にて地方債の償還を行う。
ただし、地方債借入後に毎年度発生する償還利子については、一般会計からの繰出しを行うため、できるだけ早い完売を目指し、一般会計の財政負担の軽減に努める。

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	令和8年度分譲開始
-----	-----------

<p>新武雄工業団地(仮称)整備事業</p> <ul style="list-style-type: none">・期 間 平成28年度から令和8年度まで(令和7年度に造成完了・令和8年度に分譲開始) 平成28、29年度は一般会計にて適地調査、地質調査等を実施し、平成30年度から特別会計を設置・開発区域 武雄市東川登町袴野区・分譲面積 約71,002㎡(見込み)
--

② 収支計画のうち財源についての説明

目 標	補助金、地方債の活用
-----	------------

<p>平成30年度から特別会計を設置し、実施設計、用地購入、造成工事については、地方債(地域開発事業)を充当することとしている。また、地方債の借入によって生じる公債費については、県負担金、補助金を活用し、一般会計からの繰入金を減少させることで、一般会計における財政負担の軽減に努めている。</p>
--

③ 収支計画のうち投資以外の経費についての説明

<p>事業推進にあたっては、分譲地の早期完売を目指し、情報収集や企業訪問を積極的におこない、企業誘致活動を推進する。なお、これらの企業誘致活動に要する経費及び職員給与費については一般会計にて負担している。</p>
--

(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	
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	地域経済の活性化及び雇用創出の実現のために、迅速な用地取得、造成、分譲開始が求められることから公営企業として実施する必要がある。
----------------------	--

【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	本経営戦略は、PDCAサイクルによる進捗状況等の評価・検証をおこなった上で、企業ニーズ等をふまえ、適宜修正していく。 特に各年度の造成面積、売却面積、収支状況については、事業進捗によって大きく変動する可能性があることから、毎年度修正をおこない、経営戦略と現状に乖離が生じないように努めていく。
-------------------------	---

投資・財政計画
(収支計画)

(単位:千円, %)

13		年 度	H30年度	R1年度	R2年度	R3年度	R4年度	R5年度	R6年度	R7年度						
区 分			(決算)	(決算)	(決算)	(決算)	(決算)	本年度								
収益的収入	収益的収入	1 総 収 益 (A)		11	248	354	925	2,192	2,652	1,351,838						
		(1) 営 業 収 益 (B)									1,349,038					
		ア 土 地 等 売 却 収 入									1,349,038					
		イ 受 託 工 事 収 益 (C)														
		ウ そ の 他														
		(2) 営 業 外 収 益		11	248	354	925	2,192	2,652	2,800						
		ア 他 会 計 繰 入 金			164	142	517	1,183	893	774						
		イ そ の 他		11	84	212	408	1,009	1,759	2,026						
		2 総 費 用 (D)		44	248	354	925	2,192	2,652	2,800						
		(1) 営 業 費 用														
ア 職 員 給 与 費																
イ ち 退 職 手 当																
イ そ の 他																
(2) 営 業 外 費 用		44	248	354	925	2,192	2,652	2,800								
ア 支 払 利 息		44	248	354	925	2,192	2,652	2,800								
イ ち 一 時 借 入 金 利 息																
イ そ の 他																
3 収 支 差 引 (A)-(D) (E)			△ 33							1,349,038						
資本的収入	資本的収入	1 資 本 的 収 入 (F)	21,100	123,410	33,736	477,586	470,566	19,108			148,501					
		(1) 地 方 債 債 償 還 金	21,000	123,300	33,200	477,300	470,500	19,100			148,500					
		建設改良費に係る地方債償還金	21,000	123,300	33,200	477,300	470,500	19,100			148,500					
		元 利 金 債 償 還 金														
		(2) 他 会 計 補 助 金	100	110	536	156	66	8			1					
		(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														
		(6) 工 事 負 担 金														
		(7) そ の 他				130										
		2 資 本 的 支 出 (G)	21,068	123,409	33,606	477,524	470,628	19,108			1,497,539					
		(1) 建 設 改 良 費	21,068	123,409	33,606	477,524	470,628	19,108			148,501					
		土地買収費・補償費		80,959	32,855	1,086	108									
		造成費				352,600	419,765				120,000					
		職 員 給 与 費														
		そ の 他	21,068	42,450	751	123,838	50,863	19,000			28,501					
		(2) 地 方 債 償 還 金 (H)									1,292,900					
建設改良費に係る地方債償還金									1,292,900							
元 利 金 債 等 償 還 金																
(3) 他 会 計 長 期 借 入 金 返 還 金																
(4) 他 会 計 へ の 繰 出 金										24,363						
(5) そ の 他										31,775						
3 収 支 差 引 (F)-(G) (I)		32	1	130	62	△ 62				△ 1,349,038						

投資・財政計画
(収支計画)

(単位:千円, %)

13 区 分	年 度	H30年度	R1年度	R2年度	R3年度	R4年度	R5年度	R6年度	R7年度				
		(決算)	(決算)	(決算)	(決算)	(決算)	本年度						
収 支 再 差 引 (E)+(I)	(J)	32	△ 32	130	62	△ 62							
積 立 金	(K)												
前年度からの繰越金	(L)		32		1	62							
前年度繰上充用金	(M)												
形 式 収 支 (J)-(K)+(L)-(M)	(N)	32		130	63								
翌年度へ繰り越すべき財源	(O)			130	62								
実 質 収 支	黒字 (P)	32											
(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)								1,349,038				
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号ニに規定する 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)	21,000	144,300	177,500	654,800	1,125,300	1,144,400	1,144,400	1,292,900				

○他会計繰入金

(単位:千円)

区 分	年 度	H30年度	R1年度	R2年度	R3年度	R4年度	R5年度	R6年度	R7年度				
		(決算)	(決算)	(決算)	(決算)	(決算)	本年度						
収益的収支分				164	142	517	1,183	893	774				
うち基準内繰入金													
うち基準外繰入金				164	142	517	1,183	893	774				
資本的収支分		100	110	536	156	66	8		1				
うち基準内繰入金													
うち基準外繰入金		100	110	536	156	66	8		1				
合 計		100	110	700	298	583	1,191	893	775				