

上毛町工業等用地造成事業経営戦略

団 体 名 : 上毛町

事 業 名 : 工業等用地造成事業

策 定 日 : 令和 3 年 3 月

計 画 期 間 : 令和 3 年度 ~ 令和 7 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	法非適用	事業開始年月日	平成30年度
職 員 数	兼任 3 人	事 業 の 種 類	内陸工業用地等造成事業
施 工 地 区	上毛町大字成恒		
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	成恒工業等用地	
土 地 造 成 状 況 (令和2年度までに造成) (令和7年度までに売却) *1	ア 総 事 業 費	238,284,027 円
	イ 総 面 積	21,266 m ²
	ウ m ² 当たり造成予定単価 (ア / イ)	11,204 円/m ²
	エ 売 却 予 定 代 金 *2	115,824,400 円
	オ 売 却 予 定 面 積	17,033 m ²

	カ m ² 当たり売却予定単価 (エ / オ)	6,800 円/m ²
	キ 事業費回収率 (エ × 100 / ア)	48.6 % ※ 公共・公共用地分については、売却価格には含まないため
元利金債発行状況 (令和○年度までに償還)	発行額累計	- 円
造成地処分状況 (令和○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	- %	- %	- %
企業債残高 ※過去3年度分を記載	- 千円	- 千円	- 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	- 千円	- 千円	- 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	- 千円	- 千円	- 千円
売却用土地の 時価評価(相当)額 ※過去3年度分を記載	- 千円	- 千円	- 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	- 千円	- 千円	- 千円
他会計補助金累計額 ※過去3年度分を記載	H30 62,700千円	R1 85,270千円	R2 248,920千円
売却予定地計画 年度経過率 ※過去3年度分を記載	- %	- %	- %

【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】

一般会計からの繰入を行っており、他会計繰入金累計額は令和2年度決算見込みで 248,920千円となっている。単年度ごとに必要な事業費を一般会計から繰入を行い事業を実施している状況であり、造成地の売却ができたときにその都度、一般会計に繰出す予定である。令和2年度に造成工事が完了し、令和3年度から販売を開始する予定である。

(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

地価は安定しているが、新型コロナウイルス感染症の影響で、景気が後退しているため企業の積極的な設備投資は厳しい状況となっている。

(2) 土地造成・処分の見通し

本事業は、工業用地の先行取得による造成事業であるため、令和5年度までに完売することを目標に、情報発信等を積極的に行い、企業誘致の早期実現を図る。

施 工 地 区 名		成恒工業等用地				
項 目	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度	合計
造成実績・計画	21,266					21,266
造成面積(m ²)	17,033					17,033
処分実績・計画						
売却面積(m ²)	6,699	6,671	3,663			17,033
売却単価(千円/m ²)	6.8	6.8	6.8			
土地売却収入(千円)	45,553.2	45,362.8	24,908.4			115,824.4
当該年度末(予定)未売却面積(m ²)	10,334	3,663	0			

(3) 組織の見通し

開発交流推進課職員全5人のうち、造成地区の管理に関わる職員は3人であり、全て兼任職員である。

現行の人数を維持することを想定しており、異動や退職により職員が代わってもノウハウの継承が行えるよう業務の見える化や共有を図っていく。

3. 経営の基本方針

宅地造成事業については、独立採算を原則とする地方公営企業である。宅地造成事業は、造成事業に係る投資的な費用が先行し、造成完了後に売却を行うため、料金収入が後追いになり収益的には不足が生じる。
不足については一般会計より繰入金として補われているが、早期に売却を行い、一般会計に返還する適正な運営を行っていく。
適正な運営を行うためには、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運営に努め、安定的な経営を目指していく。
しかし、本事業は独立採算制を基本とする宅地造成事業であるが、企業進出による地域経済の活性化・雇用の創出等を図っていくことを目的として、町の施策として取り組んでいる事業である。そのため、売却面積には含まれない道路や水路等の公共・公共用地分の事業費については一般財源で賄うこととし、売却収入から除くこととする。

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	説明
	令和2年度において造成が完了するため、土地の完売に向けて努力する。

- ・既存の造成計画の見直し・・・既存計画はない。
- ・新規の造成計画・・・市場調査を行い、調査研究を行う。
- ・民間の資金・ノウハウ等の活用に関する事項・・・取り組む予定はない。

② 収支計画のうち財源についての説明

目 標	説明
	独立採算制を基本とするが売却単価が高騰するため、売却面積に含まれない道路や水路等の公共・公共用地分の事業費については一般財源を充てることとし、売却単価を設定する。

- ・土地売却の促進・・・令和5年度までに完売予定。
- ・売却単価の設定・・・令和2年度に造成完了。上記売却単価を原則とし見直しを行う予定はないが、進出企業との協議により変更もあり得る。
- ・資産の有効活用(例:遊休資産の売却や貸付、債券運用の導入、太陽光発電など)に関する事項・・・算定しない。

③ 収支計画のうち投資以外の経費についての説明

- ・民間の資金・ノウハウ等の活用に関する事項・・・取り組む予定はないため、算定しない。
- ・委託料に関する事項・・・造成事業を行う際には必要であるが、予定はないため算定しない。
- ・職員給与費に関する事項・・・市場調査を行うため、必要最低限の職員を確保し、適正運営な職員体制を実施していく。
職員給与費は一般会計の負担としている。
- ・その他・・・特になし

(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	令和2年度で造成完了。その他計画はない。
新規造成計画	予定なし。
民間活用	活用できる分野があれば、導入についても検討する。
その他の取組	特になし。

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	令和7年度までに完売する予定である。企業誘致を積極的に行う。
売却単価の設定	現在の設定単価で行う。
企業債	予定なし。
繰入金	予定なし。
資産の有効活用等による収入増加の取組	予定なし。
その他の取組	特になし。

③ 投資以外の経費についての考え方・検討状況

委託料	造成事業を行う際には必要であるが、現段階では予定なし。
職員給与費	市場調査を行うため、必要最低限の職員を確保する。職員給与費は一般会計の負担とする。
その他の取組	特になし。

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	本事業は、企業進出等による地域経済の活性化・雇用の創出等を図り、若者の定住等による地域づくりを目指すものであるため。
----------------	--

【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	※進捗管理(モニタリング)や見直し(ローリング)等の経営戦略の事後検証、改定等に関する考え方について記載すること。 本経営戦略は、PDCAサイクルによる進捗状況等の評価・検証を行った上で、企業ニーズや社会環境の変化等を踏まえ、適宜修正を行っていく。 具体的には、毎年の決算が公表された後、経営戦略の収支計画との乖離や他計画との内容の整合を検証し、後年に影響が出てくる場合は、収支計画を修正する。
-------------------------	---

投資・財政計画
(収支計画)

(単位:千円, %)

区 分		年 度			令和3年度 (決算)	令和4年度 (決算)	令和5年度 (決算見込)	令和6年度	令和7年度				
		平成30年度 (決算)	令和元年度 (決算)	令和2年度 (決算見込)									
収益的 収入	1 総 収 益 (A)				45,553	45,363	24,908						
	(1) 営 業 収 益 (B)				45,553	45,363	24,908						
	ア 土 地 等 売 却 収 入				45,553	45,363	24,908						
	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)				400	300	300	300	300				
	(1) 営 業 費 用				400	300	300	300	300				
ア 職 員 給 与 費													
ウ ち 退 職 手 当													
イ そ の 他				400	300	300	300	300					
(2) 営 業 外 費 用													
ア 支 払 利 息													
ウ ち 一 時 借 入 金 利 息													
イ そ の 他													
3 収 支 差 引 (A)-(D) (E)				45,153	45,063	24,608	△ 300	△ 300					
資本的 収入	1 資 本 的 収 入 (F)	62,700	22,570	163,650									
	(1) 地 方 債												
	建設改良費に係る地方債												
	元 利 金 債 等												
	(2) 他 会 計 補 助 金												
	(3) 他 会 計 借 入 金	62,700	22,570	163,650									
	(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												
2 資 本 的 支 出 (G)	37,895	42,667	161,906	45,553	45,363	24,908							
(1) 建 設 改 良 費	37,895	42,667	161,906										
土 地 買 取 費 ・ 補 償 費													
造 成 費													
職 員 給 与 費													
そ の 他													
(2) 地 方 債 償 還 金 (H)													
建設改良費に係る地方債償還金													
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				45,553	45,363	24,908							
(5) そ の 他													
3 収 支 差 引 (F)-(G) (I)	24,805	△ 20,097	1,744	△ 45,553	△ 45,363	△ 24,908							
収 支 再 差 引 (E)+(I) (J)	24,805	△ 20,097	1,744	△ 400	△ 300	△ 300	△ 300	△ 300					
積 立 金 (K)													
前 年 度 からの 繰 越 金 (L)		24,805		1,600	1,200	900	600	300					
前 年 度 繰 上 充 用 金 (M)													
形 式 収 支 (J)-(K)+(L)-(M) (N)	24,805	4,708	1,744	1,200	900	600	300						
翌 年 度 へ 繰 り 越 す べ き 財 源 (O)	24,695		1,600	1,200	900	600	300						
実 質 収 支 黒 字 (P)	110	4,708	144										
(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 不 足 額 (R)													
営 業 収 益 一 受 託 工 事 収 益 (B)-(C) (S)				45,553	45,363	24,908							
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 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)													

○他会計繰入金 (単位:千円)

区 分		年 度			令和3年度 (決算)	令和4年度 (決算)	令和5年度 (決算見込)	令和6年度	令和7年度			
		平成30年度 (決算)	令和元年度 (決算)	令和2年度 (決算見込)								
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	うち基準内繰入金	62,700	22,570	163,350								
	うち基準外繰入金	62,700	22,570	163,350								
合 計		62,700	22,570	163,350								