

天栄村地域開発事業経営戦略

団 体 名 : 天栄村

事 業 名 : 天栄村工業用地取得造成事業

策 定 日 : 令和 4 年 10 月

計 画 期 間 : 令和 4 年度 ~ 令和 13 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	昭和62年4月1日
職 員 数	一 人	事 業 の 種 類	内陸工業用地等造成事業
施 工 地 区	天栄村大字飯豊字大山地区		
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	天栄村大字飯豊字大山地区	
土地造成状況 (昭和62年度までに造成) (令和13年度までに売却) *1	ア 総 事 業 費	1,531,257,000 円
	イ 総 面 積	243,685 m ²
	ウ m ² 当たり造成予定単価 (ア / イ)	6,283 円/m ²
	エ 売 却 予 定 代 金 *2	1,257,310,000 円
	オ 売 却 予 定 面 積	129,331 m ²
	カ m ² 当たり売却予定単価 (エ / オ)	9,722 円/m ²
	キ 事 業 費 回 収 率 (エ × 100 / ア)	82.1 %
元 利 金 債 発 行 状 況	発 行 額 累 計	— 円
造成地処分状況 (令和3年度) ※直近年度分を記載	ア 売 却 代 金	218,171,000 円
	イ 売 却 面 積	23,520 m ²
	ウ m ² 当たり売却単価 (ア / イ)	9,276 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	R元	53.2 %	R2	53.2 %	R3	79.7 %
企業債残高 ※過去3年度分を記載	R元	— 千円	R2	— 千円	R3	— 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	R元	— 千円	R2	— 千円	R3	— 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	R元	— 千円	R2	— 千円	R3	— 千円
売却用土地の時価 評価(相当)額 ※過去3年度分を記載	R元	259,224 千円	R2	259,224 千円	R3	81,315 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	R元	— 千円	R2	— 千円	R3	— 千円
他会計補助金累計額 ※過去3年度分を記載	R元	1,032,949 千円	R2	1,032,949 千円	R3	1,032,949 千円
売却予定地計画 年度経過率 ※過去3年度分を記載	R元	77.4 %	R2	77.4 %	R3	95.2 %

【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】

昭和62年度から事業を開始し、現在、売却予定面積の約95%が契約済みとなっており、事業費回収率も計画どおりに増加している。
未売却土地の販売見込みであるが、企業誘致活動を行っているものの、新型コロナウイルス感染症の影響により、景気動向は極めて不透明な状況であるため、更に積極的なPRを実施することで全区画の売却を目標に営業活動を行う。

(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

造成地の一部は賃貸方式を活用している。その賃借料は195,373千円/年となっており、維持管理経費を除き一般会計へ繰り出すこととしている。

2. 将来の事業環境

(1) 周辺の社会経済情勢の状況

※周辺の社会経済情勢について、予測の方法(考え方)等も含め分かりやすく記載すること。

令和4年7月期における福島県内経済情勢報告書によると、経済情勢の総括判断は「一部に弱さがみられるものの、緩やかに持ち直しつつある」であり、新型コロナウイルス感染症の影響により厳しい状況にあるものの、経済社会活動の正常化が期待される。
また、設備投資は「令和4年度は増加見込み」、企業収益は「令和4年度は増益」となっており、周辺の経済情勢は緩やかではあるものの回復傾向にある。

(2) 土地造成・処分の見通し

※現在造成している土地処分の見通しと(1)を踏まえ、企業誘致活動の状況等の土地造成、処分の見通しを記載すること。

既に造成は完了しており、今後は分譲地の利便性や資産価値を高める小規模な整備を行うのみで、新たな大規模造成等の投資は行わない。
また、企業の設備投資が増加傾向にあることから、計画期間内で全区画の売却を目標に営業活動を進めていく。

施 工 地 区 名	天栄村大字飯豊字大山地区					
項 目	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						
造成面積(m ²)	0	0	0	0	0	0
処分実績・計画						
売却面積(m ²)	0	0	0	0	0	0
売却単価(千円/m ²)	0	0	0	0	0	
土地売却収入(千円)	0	0	0	0	0	0
当該年度末(予定)未売却面積(m ²)	6,255	6,255	6,255	6,255	6,255	

(3) 組織の見通し

※定員の管理計画等を踏まえた将来の職員数の見通し等について、図表などを適宜用いながら、分かりやすく記載すること。

工業用地取得造成事業特別会計の職員については、現状どおり一般会計の産業課商工観光係員がその職務にあたるため、専属職員を雇用する予定は今のところはない。

3. 経営の基本方針

※将来の事業環境等を踏まえ、事業を継続する上での経営理念、基本方針等について記載すること。

※計画期間内における具体的な取組・目標等を記載すること。

首都圏から200km圏内に位置し、高速道路、鉄道、空港などの交通インフラに優れているという魅力を活かした営業活動を行っていく。

財源は土地貸付収入及び売却収入を見込んでおり、維持管理経費を除き一般会計へ繰り出すこととする。

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
	分譲開始前に造成は完了しており、今後は分譲地の利便性や資産価値を高める小規模な整備を行うのみで、新たな大規模造成等の投資は行わない。

※計画期間内に実施する主な投資の内容(造成地区名、時期、金額など)について、図表なども適宜用いながら、分かりやすく記載すること。
※また、収支計画の策定に当たって反映した取組について、内容(対象造成地区、時期、金額など)を記載すること。

<取組>

現在販売中の分譲地以外に新たに造成する予定はない。

② 収支計画のうち財源についての説明

目	標
	財源は土地貸付収入及び売却収入を見込んでおり、維持管理経費を除き一般会計へ繰り出すこととする。

※財源(料金、企業債、繰入金、国庫補助等)の積算の考え方等について記載すること。

※また、収支計画の策定に当たって反映した財源確保の取組について、内容(対象造成地区、時期、金額など)を記載すること。

<取組>

分譲地の早期の完売を目標に販売促進を図っていく。

③ 収支計画のうち投資以外の経費についての説明

※投資以外の経費(委託料、人件費など)の積算の考え方等について記載すること。

※また、収支計画の策定に当たって反映した経費削減の取組(包括的民間委託、指定管理者制度の導入等の取組も含む。)について、内容(対象地区、時期、金額など)を記載すること。

<取組>

維持管理経費として、工業団地内の除草等の環境整備を実施している。

企業の工場建設予定地の地質調査を実施している。

(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	分譲地の造成は当初の計画どおりに完成しているため、見直しは行わない。
新規造成計画	新規造成を行う計画はない。
民間活用	特になし。
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	分譲地の早期完売を目指し、積極的な営業活動を行う。
売却単価の設定	近傍類似の土地の評価額を勘案して売却価格を設定した。
企業債	特になし。
繰入金	特になし。
賃貸方式による造成地等活用の取組	造成地の一部は賃貸方式を活用しており、賃借料は維持管理経費を除き一般会計へ繰り出すこととしている。
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	工業団地内の除草等の環境整備を実施している。
職員給与費	工業団地取得造成事業特別会計での職員の雇用はない。
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	第五次天栄村総合計画の基本目標「みんなで地域を活かした産業づくり」における「企業誘致による雇用の確保」を実現するため、工業団地を設置し、企業誘致を推進していく必要がある。
----------------------	---

【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)」(令和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。 年度ごとに財政計画と決算状況との比較検証を行いながら進捗管理を行い、社会情勢の変化に応じた経営戦略を見直しを適宜行っていく。
-------------------------	---