

巨理町地域開発事業経営戦略(工業用地等造成事業 特別会計)

団 体 名 : 巨理町

事 業 名 : 工業用地等造成事業
{宅地造成事業(その他造成)}

策 定 日 : 令和 3 年 2 月

計 画 期 間 : 平成 20 年度 ~ 令和 10 年度

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20年4月1日
職 員 数	4 人	事 業 の 種 類	内陸工業用地等造成事業
施 工 地 区	巨理中央地区工業団地 第Ⅱ期地区 (宮城県巨理郡巨理町逢隈高屋字堂田ほか地内)		
民 間 活 用 の 状 況	ア 民間委託	測量・設計業務や造成工事等について、民間事業者の活用等により事業を円滑に進めている。	
	イ 指定管理者制度	—	
	ウ PPP・PFI	—	

(2) 土地造成状況等

施 工 地 区 名	亶理中央地区工業団地 第Ⅱ期地区 (宮城県亶理郡亶理町逢隈高屋字堂田ほか地内)	
土 地 造 成 状 況 (令和4年度までに造成) (令和10年度までに売却)	ア 総 事 業 費	2,882,978,000 円
	イ 総 面 積	320,230.20 m ²
	ウ m ² 当たり造成予定単価 (ア / イ)	9,003 円/m ²
	エ 売 却 予 定 代 金	3,552,227,400 円
	オ 売 却 予 定 面 積	244,981.20 m ²
	カ m ² 当たり売却予定単価 (エ / オ)	14,500 円/m ²
	キ 事 業 費 回 収 率 (エ × 100 / ア)	123 %
元 利 金 債 発 行 状 況 (令和3年度までに償還)	発 行 額 累 計	1,316,900,000 円
造 成 地 処 分 状 況 (令和2年度末累計)	ア 売 却 代 金	1,403,604,495 円
	イ 売 却 面 積	96,800.31 m ²
	ウ m ² 当たり売却単価 (ア / イ)	14,500 円/m ²

(3) 現在の経営状況

事業費回収率 ※過去3年度分を記載	H30	48.6 %	R元	48.6 %	R2	48.6 %
企業債残高 ※過去3年度分を記載	H30	479,117 千円	R元	183,380 千円	R2	91,690 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	H30	204,047 千円	R元	0 千円	R2	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	H30	204,047 千円	R元	0 千円	R2	0 千円
売却用土地の 時価評価(相当)額 ※過去3年度分を記載	H30	3,552,277 千円	R元	3,552,277 千円	R2	3,552,277 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	H30	0 千円	R元	0 千円	R2	0 千円
他会計補助金累計額 ※過去3年度分を記載	H30	491,748 千円	R元	788,348 千円	R2	883,348 千円
売却予定地計画 年度経過率 ※過去3年度分を記載	H30	118.5 %	R元	98.7 %	R2	84.6 %
【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】						
<p>東日本大震災により事業が遅延していたが、一部区域の造成が完了した平成26年度以降については、順次売却が進んでいる状況である。企業債についても令和3年度をもって償還が完了することから、今後は各年度ごとの一般会計からの繰入れも減少し、順次売却の進捗により単年度収支の黒字化により、逆に一般会計への繰出し額が増加していく見込みである。</p> <p>未造成の部分に係る造成費用についても、令和3年度予算をもって処置が終わる予定であり、令和4年度以降については売却に向けての誘致活動費のみとなるので、最終的には事業費の回収についての心配はないが、早期に完売できるように地道な活動を積み重ねていくことが重要となっている。</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

<p>本工業団地については、販売による分譲を原則としており、長期の賃貸借契約による工場等の企業誘致は行っていないが、一部盛土により仮造成済みとなっている区画が約4haほどあり、1年間程度の短期の貸付を行い土地の有効活用を図っている。</p> <p>近隣市町村を見回してもこれほどの広い貸付地はないとのことであり、貴重な土地として主に公共事業の仮設用地等として貸付している。これらにより令和2年度までの累計貸付金額は2千万円を超えている状況となっている。</p>
--

2. 将来の事業環境

(1) 周辺の社会経済情勢の状況

<p>全国的に地方を中心として人口の減少が懸念されている中で、東日本大震災により大きな被害を受けた本町においても定住者人口が漸減していく過程に差し掛かっていると見られる状況となっている。また、本町在住の青壮年層労働者の多くが仙台市を中心とした他市町村において就業勤務しており、町内における昼間人口の不足から街としての賑わいが年々減少している傾向もあり、本工業団地を始めとして町内への企業誘致を促進することにより多くの雇用が確保され、ひいては町の活性化につながるような取り組みが重要となっている。</p> <p>宮城県内においては、現トヨタ自動車東日本(株)が進出するなど主に仙台市以北への企業立地が製造業を中心に増加してきているが、仙台市以南のエリアについても数ヘクタール規模の事業用地の不足が見込まれており、それらの用地の創出も全県的な課題となってきている。</p> <p>そういった中で亘理中央地区工業団地は、JR常磐線亘理駅、常磐自動車道鳥海スマートIC、亘理IC、国道6号にも近く、本県の輸送拠点となる仙台空港・仙台港へも短距離であり非常に利便性が高いことに加え、東北地方の中でも特に降雪が少ないことから、輸送交通への影響も少なくまさに産業拠点としてふさわしい環境を備えた工業団地となっており、企業側から他地区に比べて高い評価をいただく機会も増えている。これらの立地条件を活かすべくPR活動を始めとして町の優先施策として企業誘致を早期に進めていくべき状況となっている。</p>
--

(2) 土地造成・処分の見通し

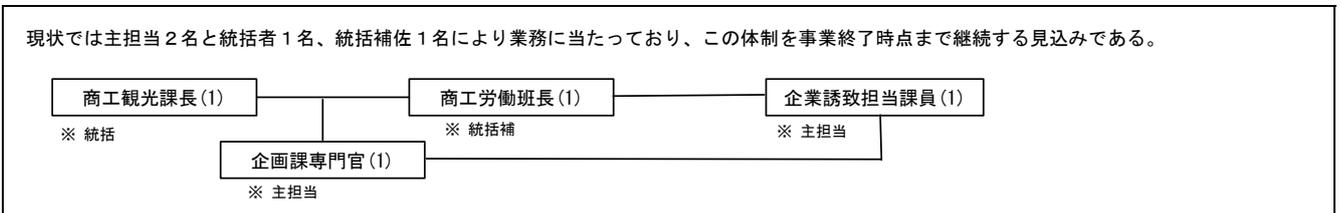
現在、分譲を行っているのは約7.6haの1区画であるが、企業側の要望に合わせこれを分割して提供することにも対応しており、町において分筆等の作業を行い売渡すように対応している。また他に、約7.3haの未造成の区画があり、この部分に係る造成を令和3年度から着手し令和4年度には完了し分譲ができる予定である。すでに都市計画法の規定による開発許可を受けており、これら工事等の実施に当たっての問題点はない状態である。

誘致活動については、現時点においても多くの問い合わせを受けており、具体的な交渉に入っている案件も複数ある状況で、これらについては成約に向けて継続して対応していく。それに加えて令和2年度からは、経験の豊富な外部人材を登用し企業訪問等によるPRなどを重点的に行える体制が整ったところであり、今後は近隣県や首都圏に留まらず東海・関西圏等にも範囲を広げ積極的な誘致活動を進めていくこととしている。

また当然、残った区画についての早期売却を目標として活動を推進していくが、本工業団地については町としても非常に貴重な事業用地でもあり、将来性のある優良企業の誘致に向けて、最終的な目標としては令和10年度までに完売することを目指している。

施 工 地 区 名		亶理中央地区工業団地 第Ⅱ期地区 (宮城県亶理郡亶理町逢隈高屋字堂田ほか地内)				
項 目	平成21～22年度	平成26年度	平成27年度	平成30年度	令和3～4年度	合計
造成実績・計画	実績	実績		—	計画	—
造成面積(㎡)	54,420	117,283		—	73,278	244,981
処分実績・計画	—	実績	実績	実績	(令和3～10年度) ※今後の処分計画	—
売却面積(㎡)	—	22,827	53,973	20,000	148,181(平均 18,523㎡/年)	実績 96,800 計画 148,181
売却単価(千円/㎡)	—	14,500	14,500	14,500	14,500	—
土地売却収入(千円)	—	330,999	782,610	289,995	2,148,624	3,552,228
当該年度末(予定)未売却面積(㎡)	54,420	31,593	94,903	74,903	148,181	—

(3) 組織の見通し



3. 経営の基本方針

亶理町の望ましい発展方向を示す指標であり本町における各種施策展開のベースとなっている「第5次亶理町総合発展計画」においては、基本理念として、～定住人口34,000人の維持に向けて～「また来たくなるまち・ずっと住みたくなるまち わたり」を謳っている。その中ではさらに「新たなニーズに対応した産業を創出し、働きがいのある職場の創出は、人口の増加、若者の定住促進という面からも積極的に推進していく必要があります。」また、「亶理中央地区工業団地をはじめ、町内における工業・流通業務適地の整備・拡大に努めるとともに、企業を誘致し、地元雇用の拡大、定住化促進を図ります。」と記載されており、この方針に沿って本事業が計画・実施されているところである。

また、事業の推進にあたっては、担当者を専従させることにこだわらず、町役場の関係全部門をあげて取り組む体制とし、各職員が専門分野での知見を最大限に発揮し円滑な事業運営に資することとするとともに、併せて人件費の削減も実現させることとしている。

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	投資計画については、造成計画を始めとして過大な負担を抑えるよう厳選した内容で行うものとし、誘致活動費用などの運営面についても、より売却等の成果に直結するような効率的で効果的な活動により実施するものとする。
-----	--

【主な投資の内容】

・平成21年度	用地取得及び関連補償等	約29.9ha	942百万円
・平成21～22年度	造成工事	約5.5ha(販売区画へ入)	316,793百万円
・平成26～27年度	造成工事	約11.7ha(販売区画へ入)	893,346百万円
・令和3～4年度	造成工事(予定)	約7.3ha(販売区画へ入)	114,800百万円

(参考事業費) ①平成20～令和2年度(実績)計 2,539,353百万円 ②令和3～令和10年度(想定)計 343,625百万円
 ③総事業費(想定)計 2,882,978百万円

【経費削減への取り組み】

・造成費用については、土木担当職員により全体的な実施計画を詳細に立て進捗の管理を行うことにより、町有材及び他事業発生材等を有効に活用し造成経費の削減を図っている。

② 収支計画のうち財源についての説明

目 標	財政計画については、長期的に収益の確保についての心配は無いと見込まれるものの、売却代金の回収までの期間について一時的ではあるが一般財源からの繰入れが必要となるので、その場合でも起債等による平準化により各年度の支出を抑えるとともに無利子を含めより有利な条件の資金の活用を検討しながら進めていくこととする。
-----	---

【主な財源の内容】

○企業債	①市中銀行	借入額：416,900千円	償還期間：10年	年利率：1.2000%	償還利子額：25,911千円
	②その他機関	借入額：500,000千円	償還期間：10年	年利率：1.2000%	償還利子額：31,500千円
○貸付金	①宮城県工場立地基盤整備事業貸付金	借入額：400,000千円	償還期間：5年	無利子	
○繰入金	主に、各年度毎の起債の償還金に加え誘致活動経費等について特別会計における不足額を充当繰入れしている。 売却による単年度会計での黒字が出た場合には、逆に町一般会計への繰出を行っている。				
○売却単価の設定	不動産鑑定結果、県内他市町村の設定単価及び本地区での投資額をもとに適正な単価設定を行っている。				

【その他の財源確保の取組】

○主に一部盛土により仮造成地部分等について1年間程度の短期の貸付を行い土地の有効活用を図っている。
 ・平成25年度から令和2年度までの土地貸付収入：21,174千円

③ 収支計画のうち投資以外の経費についての説明

【経費削減への取り組み】

・事業の実施にあたり、担当者を専従させることにこだわらず、町役場の関係全部門をあげて取り組む体制とし、各職員が専門分野での知見を最大限に発揮し円滑な事業運営に資することとするとともに、併せて人件費の削減も実現させることとしている。

(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

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	早期の完売に向けて、粛々と誘致活動に取り組む
売却単価の設定	同一単価を維持する予定
企業債	令和3年度をもって全ての償還が完了する予定
繰入金	単年度収支によるので今後においても必要となる年度はあると思うが、土地売却の進捗により逆に繰出金が順次増加していく予定
資産の有効活用等による収入増加の取組	土地売却の進捗により、土地貸付収入等は減少していく予定
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	今後の支出としては、維持管理等に係るものに集約され土地売却の進捗により減少していく予定
職員給与費	担当者を専従させることにこだわらず、町役場の関係全部門をあげて取り組むことにより、併せて人件費の削減も実現させることとしている。
その他の取組	—

5. 公営企業として実施する必要性

公営企業として実施する 必 要 性	<p>本事業が町民のライフラインに関わるなど生活に直結する将来に渡り継続していくべき事業ではないことや、地方公共団体としての本町における予算額や職員数等の規模からしても、第三セクターや別法人での事業の実施は逆に多くの経費を要し、さらには事業の遂行に対して責任の所在が曖昧になる恐れがあると懸念される。</p> <p>また、東日本大震災からの復興を目指し数多くの施策に取り組む本町としては、各種の事業を包括的に掌握した中で政策の実行が求められており、特別会計を設け可視化できる公営企業として事業を実施することが必要である。</p>
----------------------	--

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	<p>本事業については、上下水道事業等のように将来的にも継続されていくことが想定されている公営企業経営に該当するものではなく、造成した区画の完売をもって本地区としての業務及び事業は基本的に終了となるものである。</p> <p>また今後の投資計画についても、主なものは一部残っている造成工事（約7.3ha）についての支出であり、これについても実施内容等は費用的な面を含め固まっており、後は毎年の誘致活動経費及び売却に伴う関連工事費等の定例的支出のみとなっている。</p> <p>従って、本経営戦略については、令和10年度においても売却が完了しない見通しとなった場合に、売却計画等についての見直しを行うものとし、併せて総合的な検証・改定等を検討するものとする。</p>
-------------------------	--