

福島県伊達市地域開発事業経営戦略

団	体	名	:	福島県伊達市							
事	業	名	:	伊達市新工業団地開発整備事業							
策	定	日	:	令和	3	年	4	月			
改	定	日	:	令和	4	年	9	月			
計	画	期	間	:	平成	28	年度	～	令和	6	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28年4月1日
職 員 数	- 人	事 業 の 種 類	内陸工業用地等造成事業
施 工 地 区	福島県伊達市保原町字桑田地内		
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	福島県伊達市保原町字桑田地内	
土地造成状況 (令和4年度までに造成) (令和6年度までに売却) *1	ア 総 事 業 費	720,187,900 円
	イ 総 面 積	104,100 m ²
	ウ m ² 当たり造成予定単価 (ア/イ)	6,918 円/m ²
	エ 売 却 予 定 代 金 *2	1,172,100,000 円
	オ 売 却 予 定 面 積	104,100 m ²
	カ m ² 当 たり 売 却 予 定 単 価 (エ / オ)	西側2区画:10,000円／m ² 、東側6区画:13,000円／m ²
	キ 事 業 費 回 収 率 (エ × 100/ ア)	162.75 %
元利金債発行状況 (令和6年度までに償還)	発 行 額 累 計	675,300,000 円
造 成 地 処 分 状 況 (平成○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	HO	%	HO	%	HO	%
企業債残高 ※過去3年度分を記載	HO	千円	HO	千円	HO	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	HO	千円	HO	千円	HO	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	HO	千円	HO	千円	HO	千円
売却用土地の時価 評価(相当)額 ※過去3年度分を記載	HO	千円	HO	千円	HO	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	HO	千円	HO	千円	HO	千円
他会計補助金累計額 ※過去3年度分を記載	HO	千円	HO	千円	HO	千円
売却予定地計画 年度経過率 ※過去3年度分を記載	HO	%	HO	%	HO	%
【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

■計画地の近接には東北中央自動車「相馬福島道路」伊達中央ICが整備され、さらに第三セクター鉄道の阿武隈急行線「保原駅・上保原駅」があり交通アクセスが良い。また、計画地は市街地に近接しており、従業員の購買や交流面でも利便性が高く、さらに阿武隈急行線「高子駅」北側の高子駅北地区住宅団地整備事業や市内の大規模商業施設整備事業も進めており、快適な住環境が期待できる。 ■雇用の面では、市内には3つの高校があり、多くの学生が卒業後県内で働くことを希望しており、若者の雇用確保が期待できる。 ■子育て環境の面では、市内には7つの認定こども園があり安心して子育てできる環境が整っている。 ■既存の「保原工業団地」には、精密機械製造業や紙製品製造業などの大企業から、ニット製造業や食品加工製造業などの中小企業が約60社立地しており、多種多様な業種が集積している。 ■経済産業省の工場立地動向調査によると福島地方における設備投資額と工場新增設件数は、東日本大震災以降、年々増加しており、今後さらなる産業の集積が期待できる。また東北中央自動車道「相馬福島道路」整備に伴い、輸送効率が向上することで、地域全体の活性化が期待できる。
--

(2) 土地造成・処分の見通し

直近3ヵ年における市への民間企業からの立地希望の問い合わせ内容をみると、平成29年度が合計面積約27.8ha、平成30年度が合計面積約14ha、平成31年度(令和元年度)が合計面積約27.8ha、令和2年度が合計面積約19.2ha、令和3年度が合計面積約31.4haとなっており、市内立地への関心の高さが確認でき、製造業や物流業などの業種から多くの関心が寄せられているため、早期の分譲完了が見込まれている。

さらに本市へ関心を寄せている企業からは、メリットとして東北中央自動車道「相馬福島道路」伊達中央ICに近く、移動時間短縮が見込めることや、人口集積地区や鉄道駅が近くにあり、従業員確保の点を掲げている。

施 工 地 区 名		福島県伊達市保原町字桑田地内					
項 目		令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度	合計
造成実績・計画		0	0	104,100	0	0	104,100
	造成面積(㎡)	0	0	104,100	0	0	104,100
処分実績・計画	処分実績・計画	0	0	83,500	15,500	5,100	104,100
	売却面積(㎡)	0	0	83,500	15,500	5,100	104,100
	売却単価(千円/㎡)	0	0	一部10、13	13	13	13 ※一部10千円/㎡
	土地売却収入(千円)	0	0	904,300	201,500	66,300	1,172,100
	当該年度末(予定)未売却面積(㎡)	0	0	20,600	5,100	0	0

(3) 組織の見通し

一般会計対象職員で対応することとし、専門職員の採用はない。

(組織体制)

平成28年度～ 産業部商工観光課に企業誘致推進室を設置

令和2年度～ 建設部都市整備課と産業部商工観光課(企業誘致推進室)が連携して事業展開

3. 経営の基本方針

東北中央自動車道「相馬福島道路」伊達中央ICから約1km、公共交通機関の阿武隈急行「保原駅・上保原駅」から約700mの交通アクセスの良さ、さらには市街地に近接した利便性の良さなどの立地メリットを活かした企業誘致活動を行う。

企業の多様な用地需要に応えられるよう、フラットな地盤高とし複数区画を購入しやすくすることで短期間での販売完了を目指す。

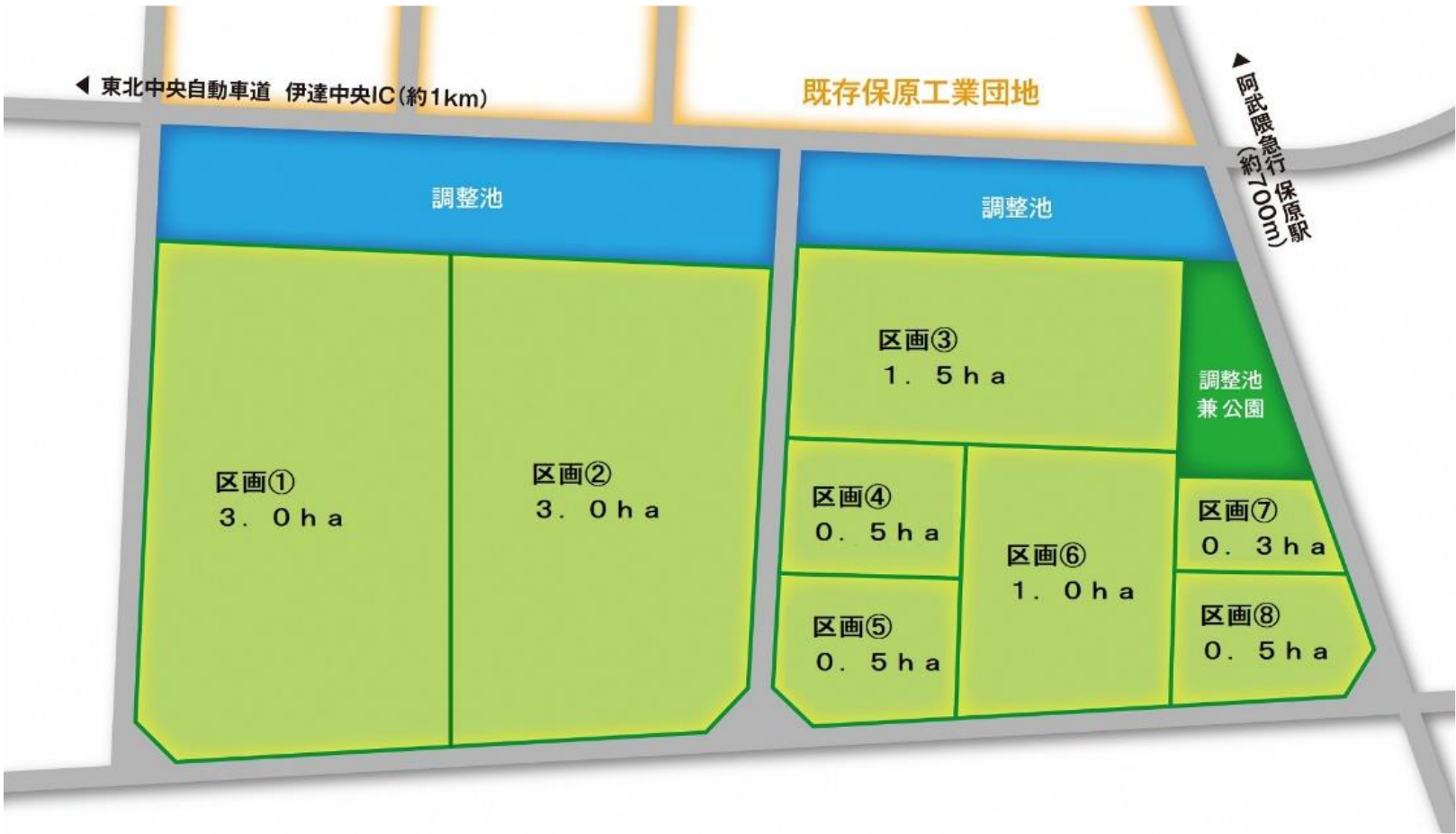
4. 投資・財政計画(収支計画)

(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	■売却予定計画年度経過率:令和4年度80%(83,500㎡)、令和5年度15%(15,500㎡)、令和6年度5%(5,100㎡) ■既に関心を寄せている企業が複数社あり造成工事完了前の立地協定により令和4年度の契約を目指す。また、令和5年度以降についても積極的に企業誘致活動を行い早期契約を目指す。
---	---	--



■面積約14haの工業団地を計画。令和2年度に実施設計、用地買収。令和3年度に造成工事に着手し、令和4年度に完成・分譲を予定。
総事業費は約17億円(工事費:約10億円、設計・調査費等:約2億円、用地・補償費:約5億円)※公共施設部分の費用含む

■造成時に必要となる盛土に関して、国及び県による公共工事発生残土を活用し、造成費(基本設計時)から大幅な削減ができる見通し。

② 収支計画のうち財源についての説明

目	標	借入予定限度額を6億7,530万円とし、5か年(H28・H29・R2・R3・R4)で順次、必要額を借り入れる。起債償還は令和6年度の返済完了を目指す。
---	---	---

■総事業費は約17億円(公共施設部分の費用含む)、売却単価は不動産鑑定や県内工業団地の販売価格を基準に、分譲①、②を10,000円/㎡、分譲③～⑧を13,000円/㎡とし、売却見込は11億7,210万円を予定。

■地方債による借入は平成28年度に調査費(9,000千円)、平成29年度に調査費(12,500千円)、令和2年度に設計費等(21,000千円)、令和3年度に用地購入費等(358,000千円)・造成工事費等(132,200千円)、令和4年度に造成工事費等(142,600千円)を借り入れる。

③ 収支計画のうち投資以外の経費についての説明

支払利息は1,877千円(実績値及び令和4年度借入見込額)を想定。

(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	■福島県企業立地課、福島県東京事務所と常に情報共有や協力を受けながら用地照会があった企業に対して積極的な誘致活動を行う。 ■首都圏等で開催される企業展示会に「福島県伊達市」としてブース出展を行いPR活動を行う。 ■製造業や物流業の関心が多く、これらの企業に積極的に誘致活動を行う。 ■新聞広告や専門誌への宣伝を行う。
売却単価の設定	不動産鑑定による単価設定。
企業債	起債限度額を6億7,530万円として、起債償還は令和6年度を目指す。
繰入金	公共施設部分に関する工事費用分については、一般会計からの負担金で処理をする。また公共施設部分の財源の一部として福島県工業団地等整備事業補助金による1億円の交付を予定している。
資産の有効活用等による収入増加の取組	
その他の取組	福島県工業団地等整備事業補助金を活用する。

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	一般会計対象職員給与者との兼務であることから支出は予定しない。
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	土地取得、造成工事を迅速に進めていくために、公営企業による実施が必要である。
----------------------	--

【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・検証を行った上で、企業ニーズや社会環境の変化を踏まえ、適宜修正する。毎年、決算後に計画との乖離や他計画との整合性を検証し、後年に影響が出てくる場合は、収支計画を修正する。 改定をした場合は、速やかに議会に報告するとともにHP上に公表する。
---------------------------------	---

投資・財政計画
（収支計画）

（単位：千円、％）

年 度 区 分		H28	H29	H30	R1 (H31)	R2	R3	R4 (本年度)	R5	R6		
収益的 収 入	収益的 収 入	1 総 収 益 (A)						904,300	201,500	66,300		
		(1) 営 業 収 益 (B)						904,300	201,500	66,300		
		ア 土 地 等 売 却 収 入						904,300	201,500	66,300		
		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										
	収益的 支 出	2 総 費 用 (D)						1,102	428			
		(1) 営 業 費 用										
		ア 職 員 給 与 費										
		イ うち 退 職 手 当										
		ウ そ の 他										
		(2) 営 業 外 費 用						1,102	428			
		ア 支 払 利 息						1,102	428			
		イ うち 一 時 借 入 金 利 息										
		ウ そ の 他										
		3 収 支 差 引 (A)−(D) (E)						903,198	201,072	66,300		
資本的 収 入	資本的 収 入	1 資 本 的 収 入 (F)	9,550	12,610	9,529	34,572	165,147	870,762	171,358	428		
		(1) 地 方 債	9,000	12,500			21,000	490,200	142,600			
		建設改良費に係る地方債	9,000	12,500			21,000	490,200	142,600			
		元 利 金 債 等										
		(2) 他 会 計 補 助 金	550	110	9,529	34,572	144,147	380,562	28,758	428		
		(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										
	資本的 支 出	2 資 本 的 支 出 (G)	9,550	12,610	9,529	34,572	73,154	962,755	1,074,556	201,500	66,300	
		(1) 建 設 改 良 費	9,550	12,590	9,458	34,502	73,084	962,636	541,856			
		土地買収費・補償費					12,274	505,717	17,500			
		造成費						446,870	507,303			
		職員給与費										
		その他の	9,550	12,590	9,458	34,502	60,810	10,049	17,053			
		(2) 地 方 債 償 還 金 (H)		20	71	70	70	119	532,700	142,600		
		建設改良費に係る地方債償還金							532,700	142,600		
		元 利 金 債 等 償 還 金		20	71	70	70	119				
		(3) 他 会 計 長 期 借 入 金 返 還 金										
		(4) 他 会 計 へ の 繰 出 金							58,900	66,300		
		(5) そ の 他										
		3 収 支 差 引 (F)−(G) (I)					91,993	△ 91,993	△ 903,198	△ 201,072	△ 66,300	
収 支 再 差 引 (E)+(I) (J)						91,993	△ 91,993					
積 立 金 (K)												
前年度からの繰越金 (L)							91,993					
前年度繰上充用金 (M)												
形 式 収 支 (J)−(K)+(L)−(M) (N)						91,993						
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)								904,300	201,500	66,300		
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)		9,000	21,500	21,500	21,500	42,500	532,700	142,600				
○他会計繰入金												
年 度 区 分		H28	H29	H30	R1 (H31)	R2	R3	R4	R5	R6		
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		550	110	9,529	34,572	144,147	380,562	28,758	428			
うち 基 準 内 繰 入 金												
うち 基 準 外 繰 入 金		550	110	9,529	34,572	144,147	380,562	28,758	428			
合 計		550	110	9,529	34,572	144,147	380,562	28,758	428			