

大崎市地域開発事業経営戦略

団 体 名 : 宮城県大崎市

事 業 名 : 宅地造成事業(その他造成)

策 定 日 : 令和 3 年 1 月

計 画 期 間 : 令和 3 年度 ~ 令和 4 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29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	宮城県大崎市三本木桑折地内		
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	宮城県大崎市三本木桑折地内	
土地造成状況 (平成〇年度までに造成) (平成〇年度までに売却) *1	ア 総事業費	372,131,866 円
	イ 総面積	41,370 m ²
	ウ m ² 当たり造成予定単価 (ア / イ)	8,995 円/m ²
	エ 売却予定代金 *2	281,520,000 円
	オ 売却予定面積	23,460 m ²
	カ m ² 当たり売却予定単価 (エ / オ)	12,000 円/m ²
	キ 事業費回収率 (エ × 100 / ア)	76 %
元利金償発行状況 (令和5年3月までに一括償還)	発行額累計	246,800,000 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	0 円
	イ 売却面積	0 m ²
	ウ m ² 当たり売却単価 (ア / イ)	#DIV/0! 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	H30	0.0%	R1	0.0%	R2	0.0%
企業債残高 ※過去3年度分を記載	H30	236,000千円	R1	246,800千円	R2	246,800千円
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	236,000千円	R1	246,800千円	R2	246,800千円
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	236,000千円	R1	246,800千円	R2	246,800千円
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	H30	-	R1	-	R2	-
他会計補助金累計額 ※過去3年度分を記載	H30	97,275千円	R1	137,139千円	R2	137,139千円
売却予定地計画 年度経過率 ※過去3年度分を記載	H30	0.0%	R1	0.0%	R2	0.0%

【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】
 令和2年5月には、取付道路を含めた工業団地関係工事は全て完了している。
 宮城県貸付金の満期一括償還(令和5年3月)前には、売却代金の収益化を目標とする。なお、目標達成後の事業計画はないことから、令和4年度をもって本会計の廃止を見込む。

(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

本工業団地は、売却可能面積のすべてを売買方式で計画している。現在のところ、賃貸方式を採用する計画はない。

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。
 本工業団地について、地理面に着目すると、トヨタ自動車東日本(株)大衡本社工場と同社岩手工場とを国道4号線で結んだ間に位置している。また、従来からアルプスアルパイン(株)(本市古川地域)、日東電工(株)(本市岩出山地域)、ケミコン東日本(株)(本市田尻地域)等の大手電子部品工場の生産開発拠点としての素地を活かし、それらのサプライヤー企業の立地を見据えた工業団地となっている。
 また、建築用建材製造大手のYKKAP(株)東北製造所(本市三本木地域)もあり、それらの物流企業の立地も見据えている。
 本工業団地の計画段階から宮城県企業立地セミナー及び個別企業訪問等で、その有利性をPRしてきた。令和2年度からは、全ての関係工場の完了もあり、その営業活動を加速させる計画としていたが、新型コロナウイルス感染症の影響から、企業訪問の自粛等で、限定的な営業活動になっている。
 令和3年度以降については、世界規模の経済低迷から先行きが不透明な情勢となっており、企業の設備投資は慎重になっていると分析している。

(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。
 令和3年度以降について、新型コロナウイルス感染症の収束は令和3年度上半期以降と予測し、その収束状況の程度により、徐々に営業活動を本格化することとしている。手法として、令和元年中に行った企業立地意向調査に基づいた新規企業訪問による開拓と、従来からの宮城県企業立地セミナー及びそれに纏わる個別企業訪問等を計画している。
 令和4年度内の収益化を見据えると、令和3年度内に立地企業候補を見定める必要があるが、令和2年度末現在、その候補企業の目途は立っていない。

施 工 地 区 名						
項 目	平成〇年度	平成〇年度	平成〇年度	平成〇年度	平成〇年度	合計
造成実績・計画						
造成面積(m ²)						
処分実績・計画						
売却面積(m ²)						
売却単価(千円/m ²)						
土地売却収入(千円)						
当該年度末(予定)未売却面積(m ²)						

(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。
 本事業に対する人件費等は計上する予定はない。

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。
 宮城県貸付金の満期一括償還(令和5年3月)前には、売却代金の収益化を目標とする。
 そのために、令和3年度内に立地企業の見通しを立て、令和4年度前半から売却に向けた交渉を開始し、年度後半には完了する。

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	
-----	--

--

② 収支計画のうち財源についての説明

目 標	土地売却代金の収益化をもって、宮城県貸付金の償還に充てる。
-----	-------------------------------

・宮城県工場立地基盤整備事業貸付金 246,800千円(無利子, 5年据え置き, 満期一括償還: 令和5年3月)
・土地単価 12,000円/㎡ 売却可能面積 23,460㎡ $12,000円 \times 23,460㎡ = 281,520千円$
・売却予定価格 281,520千円-県貸付金 246,800千円 = 34,720千円
・34,720千円及び過年度繰越金残は、一般会計へ繰り出して清算し、本会計を廃止。

③ 収支計画のうち投資以外の経費についての説明

本会計に人件費を計上する予定はない。
維持管理に要する経費として、工業団地の除草委託料を計上している。(令和3~4年度 年2回)

(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	見直し予定はない
新規造成計画	予定はない
民間活用	予定はない
その他の取組	予定はない

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	宮城県企業立地セミナー及び企業訪問等に加え、企業立地意向調査に基づく立地企業候補の開拓
売却単価の設定	周辺同種の価格と本事業費を勘案し、12,000円/㎡
企業債	宮城県工場立地基盤整備事業貸付金(無利子、5年据え置き、満期一括償還、事業費の80%上限)
繰入金	一般会計繰入金
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	土地維持管理委託料(除草)
職員給与費	なし
その他の取組	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	収支の明確化等によるアカウンタビリティ
----------------------	---------------------

- 【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。 特になし
-------------------------	---

