

瀬戸内市地域開発事業経営戦略

団 体 名 : 岡山県瀬戸内市

事 業 名 : 宅地造成(その他造成)

策 定 日 : 令和 3 年 3 月

改 定 日 : 令和 5 年 11 月

計 画 期 間 : 令和 2 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	法非適	事 業 開 始 年 月 日	2020/12/17
職 員 数	1 人	事 業 の 種 類	内陸工業用地等造成事業
施 工 地 区	第2宮下		
民 間 活 用 の 状 況	ア 民間委託	なし	
	イ 指定管理者制度	なし	
	ウ PPP・PFI	なし	

(2) 土地造成状況等

施 工 地 区 名	第2宮下	
土地造成状況 (令和6年度までに造成) (令和6年度までに売却) *1	ア 総 事 業 費	980,490,000 円
	イ 総 面 積	72,000 m ²
	ウ m ² 当たり造成予定単価 (ア / イ)	13,618 円/m ²
	エ 売 却 予 定 代 金 *2	980,490,000 円
	オ 売 却 予 定 面 積	60,900 m ²
	カ m ² 当たり売却予定単価 (エ / オ)	16,100 円/m ²
	キ 事 業 費 回 収 率 (エ × 100 / ア)	100 %
元 利 金 債 発 行 状 況 (令和6年度までに償還)	発 行 額 累 計	329,300,000 円
造 成 地 処 分 状 況 (令 和 4 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	R2	0%	R3	0%	R4	0%
企業債残高 ※過去3年度分を記載	R2	0千円	R3	39,400千円	R4	329,300千円
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	R2	0千円	R3	0千円	R4	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	R2	0千円	R3	39,400千円	R4	329,300千円
売却用土地の時価 評価(相当)額 ※過去3年度分を記載	R2	—千円	R3	—千円	R4	—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	R2	0千円	R3	0千円	R4	0千円
他会計補助金累計額 ※過去3年度分を記載	R2	0千円	R3	1,432千円	R4	2,838千円
売却予定地計画 年度経過率 ※過去3年度分を記載	R2	0%	R3	0%	R4	0%
<p>【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年度より事業開始し、事業地の測量調査、設計、用地取得を経て、令和4年7月から造成工事に着手している。すでに企業から立地意向の表明があり、確実な土地売却の見通しもあることから、売却までの造成費用は企業債、一般会計繰入金で賄い、売却収入をもって企業債の償還、一般会計への繰出を行う予定としている。 現在、造成工事は計画どおり進捗しているが、物価高騰等の影響により事業費が増加傾向にあるため、経費抑制に努めながら、販売価格の見直しを行い、収支に見合う経営に取り組んでいる。</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

活用予定なし

2. 将来の事業環境

(1) 周辺の社会経済情勢の状況

<p>令和5年10月期における岡山県内経済情勢報告によると、県内の経済情勢は、「緩やかに回復しつつある」状況となっており、製造業を中心に企業の設備投資は、前年度を上回る見込みとなっている。一方で、企業の収益は前年度に比べて減益見込みであり、物価高騰や金融資本市場の変動等の影響から景況は下降に転じている。 今後の先行きについては、「雇用・所得環境が改善する下で、各種政策の効果もあって、緩やかな回復が続くことが期待される」見込みであり、少しずつ経済情勢が回復していく傾向にあることが窺える。</p>
--

(2) 土地造成・処分の見通し

令和3年4月28日にアイリスオーヤマ(株)から立地意向表明書の提出があり、令和3年5月11日は県知事立会のもと、市と企業の間で立地表明覚書を締結している。企業の希望に沿ったオーダーメイド方式による造成を進め、全ての造成が完了する令和6年度に一括売却するよう見通しとなっている。

施 工 地 区 名		第2宮下				
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						
造成面積(m ²)					60,900	60,900
処分実績・計画						
売却面積(m ²)					60,900	60,900
売却単価(千円/m ²)					16,100	
土地売却収入(千円)					980,490	980,490
当該年度末(予定)未売却面積(m ²)	60,900	60,900	60,900	60,900		

(3) 組織の見通し

産業振興課職員の内、造成事業の管理に関わる職員2人であり、全て兼任職員である。事業完了後には1人体制とし、経費節減に努めることとしている。

3. 経営の基本方針

災害が少なく、人材を集めやすい岡山県南地域は、東日本大震災以降リスクマネジメントにより生産拠点の分散を検討している企業にとって、関心の高い地域となっている。今後も企業のニーズに応えつつ、税収の確保・雇用の拡大を図るために積極的に企業誘致活動を推進する。売れ残りリスクを避けるためにオーダーメイド方式をとっているが、売却できない場合には、新たな地区に着手しない方針としている。

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	造成完了年度:令和6年度 企業債残高 令和5年度末 627,650千円 → 令和6年度末 0千円 ※売却後、繰上償還を実施
---	---	--

第2宮下産業団地		
令和2年度	地質調査、現地測量	事業費 19,338千円
令和3年度	詳細設計、分筆測量	事業費 55,594千円
令和4年度	用地買収、造成工事	事業費 795,051千円
令和5年度	造成工事、開発変更	事業費 50,000千円
令和6年度	造成工事、確定測量	事業費 60,507千円
造成単価節減のため、造成に使用する土は工事間流用土を調達する。		

② 収支計画のうち財源についての説明

目	標	事業費回収率:令和6年度末 100% 未売却面積:令和6年度末 0m ²
---	---	--

土地売却収入があるまでは、企業債を事業費に充て、償還金については一般会計より繰り入れを行う。企業債発行額を抑えるため、岡山県産業団地開発事業資金貸付金を活用する。 また、収入の一部として、岡山県市町村営団地開発促進事業補助金を見込んでいる。 売却単価の設定にあたっては、造成原価方式とするが、実際の売却の際には、不動産鑑定の実施や直近の売却事例等を考慮することとする。		
--	--	--

③ 収支計画のうち投資以外の経費についての説明

投資以外の経費については一般会計繰入金により賄う。 定員管理を十分に行い、経費節減に努める。		
---	--	--

(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	
新規造成計画	新規の造成を行う場合には、オーダーメイド方式を基本とし、企業への売却見込みがあってから事業を開始する。
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	
売却単価の設定	土地の売却益をもって造成費用を賄えるよう設定するだけでなく、鑑定評価額を踏まえ、適切な価格を設定する。
企業債	
繰入金	
賃貸方式による造成地等活用の取組	
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	
職員給与費	
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	瀬戸内市においては、内陸工業用地造成事業を担うことができる第三セクターは存在していない。また、短期間での準備で操業を開始したいという企業の要望に応え、造成を早急に実施する必要があるため、瀬戸内市企業団地造成事業特別会計を設置し、必要最小限の事業を実施している。
----------------------	--

- 【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	本経営戦略は、PDCAサイクルによる進捗状況の評価・検証を行ったうえで、企業ニーズや社会環境の変化率を踏まえ、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。
-------------------------	--