

二本松市地域開発事業経営戦略

団 体 名 : 福島県 二本松市

事 業 名 : 工業団地造成事業

策 定 日 : 令和 6 年 3 月

計 画 期 間 : 令和 3 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	法適用	事 業 開 始 年 月 日	平成29年
職 員 数	— 人	事 業 の 種 類	内陸工業用地等造成事業
施 工 地 区	福島県二本松市長命地区		
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	福島県二本松市長命地区	
土地造成状況 (令和2年度までに造成 (令和6年度までに売却 *1)	ア 総事業費	1,156,667,120 円
	イ 総面積	96,830 m ²
	ウ m ² 当たり造成予定単価 (ア / イ)	11,945 円/m ²
	エ 売却予定代金 *2	1,166,018,235 円
	オ 売却予定面積	81,236.16 m ²
	カ m ² 当たり売却予定単価 (エ / オ)	14,353 円/m ²
	キ 事業費回収率 (エ × 100 / ア)	100.8 %
元金債発行状況 (令和4年度までに償還)	発行額累計	1,151,700,000 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	632,581,000 円
	イ 売却面積	43,032.80 m ²
	ウ m ² 当たり売却単価 (ア / イ)	14,700 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	30%	R3	30%	R4	55%
企業債残高 ※過去3年度分を記載	R2	1,151,700千円	R3	1064,525千円	R4	760,699千円
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	－千円	R3	－千円	R4	－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	－千円	R3	－千円	R4	527,583千円
売却用土地の時価評価(相当)額 ※過去3年度分を記載	R2	825,793千円	R3	825,793千円	R4	538,666千円
企業債償還のための 積立金残高 ※過去3年度分を記載	R2	－千円	R3	－千円	R4	－千円
他会計補助金累計額 ※過去3年度分を記載	R2	－千円	R3	－千円	R4	－千円
売却予定地計画 年度経過率 ※過去3年度分を記載	R2	28.9%	R3	28.9%	R4	53.0%

【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】

長命工業団地の造成については、県事業や民間開発で発生した残土を譲り受け利用する事等によりコスト削減に努めたが、事業費についてはほぼ全額が借入金となっているため、返済の財源確保のためにもできるだけ早い時期の完売を要する。借入金元金の返済も始まってはいるが、令和2年3月の分譲開始以来、令和5年度末までに全7区画のうち5区画が売却となる見通しとなっており、経営状況は比較的良好となっている。国道4号沿いに位置しており最寄りのICへのアクセスも容易という交通の利便性の高さや周辺の工業団地と比較しても低い販売価格を実現している点を積極的にPRしながら、令和6年度内の全区画の売却を目標に営業活動を実施している。

(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

賃貸方式による造成地の活用については実施していない。

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。

令和6年1月の福島県内経済情勢報告によると、県内経済は持ち直しつつある状況であり、先行きについては雇用環境が改善する下で各種政策の効果もあって、景気が持ち直しに向かうことが期待されている。生産活動については、汎用・生産用・業務用機械は自動車向け等が堅調となっているものの、中国向けの動きが鈍化しており、一進一退の状況にある。また、製造業での設備投資については減少の見込みとなっているが、企業収益については増益の見込みとなっている。市外周辺に目を向ければ、県内の浜通り地方においてイノベーション・コースト構想が推進され先進技術を有する企業の誘致が進んでいることから、進出企業と地元企業との交流が促進される事により新たなビジネスが生じ、設備投資の増に伴った工業団地の需要増に期待が持てる。また、市外のインフラ整備については、福島県浜通り地方と山形県及び秋田県を結ぶ東北中央自動車道の整備が進んでおり、東北地方の流通の活性化が図られる事が考えられるため、東北自動車道の二本松IC付近にあり磐越自動車道にも容易に乗り入れる事ができる長命工業団地は交通の要衝となる適性を持っており、競争力が高まっていくと考えられる。

(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2年3月に長命工業団地分譲地7区画の造成は完了しており、今後は分譲地の利便性と資産価値を高める小規模な整備を実施する可能性が考えられるのみで、長命地区の拡張に係る投資は行わない。

長命工業団地は1区画当たり2ha未満の7区画の用地で中小規模の立地に適した区画となっており、令和2年度に2区画、令和4年度に2区画を販売し、令和5年度も1区画が販売となる見込みであり、残り2区画を残すのみとなる。アクセスにおいても最寄りのインターチェンジから約4kmで、国道4号沿線にあることから物流の動線においても非常に優れている点が評価されていると考えられる。

こうした長所を積極的にPRしながら、令和6年度末までに全ての分譲地を販売できるように営業活動を進めていく。

施 工 地 区 名		福島県二本松市長命地区				
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(㎡)	81,236	0	0	0	0	81,236
処分実績・計画						
売却面積(㎡)	23,500	0	19,532	12,018	26,186	81,236
売却単価(千円/㎡)	15	0	15	14	14	
土地売却収入(千円)	345,454	0	287,127	169,448	369,218	1,171,247
当該年度末(予定)未売却面積(㎡)	57,736	57,736	38,204	26,186	0	

(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。

工業団地造成事業の職務については産業部商工課企業誘致係の職員が当たっており、将来的にも工業団地造成事業会計で専属職員を雇用する計画はない。

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。

国道4号沿いに位置し、東北自動車道二本松ICにも近く、交通アクセスに優れているという点と周辺地域の工業団地価格と比較し低価格である点を積極的にPRして営業活動を行っていく。

経営の健全化を図るためには分譲地の早期売却を推進し、土地造成企業債元本の償還金支払いの財源を確保するとともに早期繰上償還による返済を行い、企業債利息の支払額を抑制することが必要であることから、令和6年度内に残りの分譲地の完売を目標として経営を進めることとする。

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	長命工業団地は令和2年3月に造成完了しており、今後工業団地の拡張や大規模な改良等による投資計画は予定していない。 長命工業団地売却後の新たな産業団地の造成に係る投資については、本経営戦略とは別に新たに策定する経営戦略に基づき進めていく。
-----	---

※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。

・特になし。

② 収支計画のうち財源についての説明

目 標	分譲地の売却収入をもって企業償還金の財源に充てる計画となっており、経営の健全化を図るために分譲地の早期完売を目指して営業活動を行っていく。
-----	---

※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ることで、健全な経営の維持管理に努める。

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(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。

工業団地の維持管理費全般については市の一般会計から支出することにしており、工業団地造成事業会計では経費は発生しない。

(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了しており、基本的に今後取り組むべき点や見直すべき点はない。
新規造成計画	長命地区において工業団地の新規造成を行う計画はなく、長命工業団地完売の見込みが立った時点で新たな産業団地の造成計画を策定する。
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、積極的な広報及び営業活動を行っていく。
売却単価の設定	工業団地造成費から売却単価を設定したものであり、造成完了から時間が経っていないため、売却単価の見直しは行わない。
企業債	令和2年度に長命工業団地の造成は完了しており、団地の拡張整備の計画もないため、起債は行わない。
繰入金	今後の支出見込は企業債の利息分と元金分の償還のみであるため、分譲地の売却費を財源に支払を行い、原則として一般会計からの繰入は行わない。
資産の有効活用等による収入増加の取組	特になし。
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	長命工業団地の維持管理にかかる経費については一般会計で負担しているため、委託料は発生しない。
職員給与費	職員は商工課企業誘致係員が兼務しているため、工業団地造成事業会計での職員雇用はなく、給与費の支出もない。
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	二本松市総合計画において重要政策となっている「活気あふれる商工業と就業機会の拡大」中の施策「多様な就業の場の確保」を実現するため、工業団地造成事業会計を設置し、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）」（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。 経営戦略については、年度毎に決算状況と財政計画との比較検証を行いながら進捗管理を実施し、戦略を見直していくとともに、併せて社会情勢の変化に応じた戦略の見直しを適宜行っていく。
-------------------------	--