

小矢部市地域開発事業経営戦略

団 体 名 : 富山県小矢部市

事 業 名 : 東部産業団地事業

策 定 日 : 令和 3 年 3 月

計 画 期 間 : 令和 3 年度 ~ 令和 28 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	平成26年3月24日
職 員 数	0 人	事 業 の 種 類	内陸工業用地等造成事業
施 工 地 区	小矢部市西中野地内		
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	東部産業団地	
土地造成状況 (令和27年度までに造成 (令和28年度までに売却 *1)	ア 総事業費	3,399,909,000 円
	イ 総面積	132,351 m ²
	ウ m ² 当たり造成予定単価 (ア / イ)	25,689 円/m ²
	エ 売却予定代金 *2	2,104,380,900 円
	オ 売却予定面積	132,351 m ²
	カ m ² 当たり売却予定単価 (エ / オ)	15,900 円/m ²
	キ 事業費回収率 (エ × 100 / ア)	61.9 %
元利金債発行状況	発行額累計	- 円
造成地処分状況 (令和元年度) ※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	H30	—%	H31	—%	R2	—%
企業債残高 ※過去3年度分を記載	H30	—	H31	—	R2	—
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	—	H31	—	R2	—
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	—	H31	—	R2	—
売却用土地の 時価評価(相当)額 ※過去3年度分を記載	H30	536,743 千円	H31	661,043 千円	R2	784,243 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	—	H31	—	R2	—
他会計補助金累計額 ※過去3年度分を記載	H30	—	H31	—	R2	—
売却予定地計画 年度経過率 ※過去3年度分を記載	H30	—	H31	—	R2	—

【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27年度までの事業用定期借地権設定契約による賃料収入及び一般会計借入金による経営を継続するため、当面、造成地の売却予定はない。
- ・事業費回収率が61.9%となっているが、計画期間中の賃料収入により投資額の回収を行うことで賄う。

(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

造成地は三井不動産株式会社にその全てを貸し付けることで活用している。

2. 将来の事業環境

(1) 周辺の社会経済情勢の状況

令和3年1月の管内経済情勢報告によれば、経済情勢の総括判断は、「緩やかに持ち直しつつある」であり、新型コロナウイルス感染症の影響により厳しい状況が続いている。また、個人消費以下各項目の判断においてもほぼ横ばいである中、設備投資のみが上向きとなっている。
今後も新型コロナウイルス感染症の感染拡大による社会経済活動への影響が地域経済を下振れさせるリスクについて、引き続き注視していく必要がある。

(2) 土地造成・処分の見通し

小矢部市土地開発公社が造成した当該団地の土地について、計画的な購入を行う。
令和27年度まで、現在締結している事業用定期借地権契約に基づく賃貸を行うため、当面の間、処分の予定はない。賃貸終了後、速やかに売却を行う予定。

施 工 地 区 名	別紙1のとおり					
項 目						合計
造成計画						
造成面積(m ²)						
処分計画						
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

商工観光課職員全6人のうち、東部産業団地に係る事務を行っている職員は2人であり、全て兼務職員である。
定員管理計画上、退職職員数を新規採用職員の数で補充する形で現行の人数を維持することを想定している。

3. 経営の基本方針

当面、平成27年に締結した事業用定期借地権設定契約に基づく土地の賃貸収入を原資として、小矢部市土地開発公社からの土地の取得を計画的に実施する。

4. 投資・財政計画(収支計画)

(1) 投資・財政計画(収支計画) : 別紙 2 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	小矢部市土地開発公社が造成した土地の計画的な買戻し
-----	---------------------------

当面の間、小矢部市土地開発公社が造成した宅地約13万㎡を計画的に買い戻す。

② 収支計画のうち財源についての説明

目 標	事業用定期借地権設定契約に基づく確実な賃料収入の確保
-----	----------------------------

当面の間、上記買戻しに係る費用を賃料収入及び一般会計からの貸付金で賄う。

③ 収支計画のうち投資以外の経費についての説明

該当なし

(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	当初の計画どおり事業を実施するため、見直しの予定なし
新規造成計画	2(2)のとおり
民間活用	予定なし
その他の取組	予定なし

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	当面土地賃貸収入により経営を行うため、該当なし
売却単価の設定	当面土地賃貸収入により経営を行うため、該当なし
企業債	借入を行わない
繰入金	繰入れを行わない
資産の有効活用等による収入増加の取組	該当なし
その他の取組	土地購入費に対する他会計貸付金の充当

③ 投資以外の経費についての考え方・検討状況

委託料	該当なし
職員給与費	該当なし
その他の取組	該当なし

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	既存事業であるため、引き続き公営企業として実施する。
----------------------	----------------------------

【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	令和27年度まで現在の事業用定期借地権設定に基づく賃貸契約に基づく賃料収入及び他会計借入による事業運営を継続する方針である。したがって、当面は改定を想定していないが、当該賃貸契約の終了前に経営戦略の改定を行うものとする。
-------------------------	--

施工地区名	東部産業団地													
項目	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度	令和8年度	令和9年度	令和10年度	令和11年度	令和12年度	令和13年度	令和14年度	令和15年度	令和16年度
造成計画														
造成面積(m ²)	4,396	4,396	4,396	4,396	3,861	3,861	3,861	3,861	3,861	3,861	3,861	3,861	3,861	3,861
処分計画														
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)	38,561	42,957	47,353	51,749	55,610	59,471	63,332	67,193	71,054	74,915	78,776	82,637	86,498	90,359

施工地区名	東部産業団地												
項目	令和17年度	令和18年度	令和19年度	令和20年度	令和21年度	令和22年度	令和23年度	令和24年度	令和25年度	令和26年度	令和27年度	令和28年度	合計
造成計画													
造成面積(m ²)	3,861	3,861	3,861	3,861	3,861	3,861	3,861	3,861	3,861	3,861	3,382		98,186
処分計画													
売却面積(m ²)												132,351	
売却単価(千円/m ²)												15.900	
土地売却収入(千円)												2,104,381	
当該年度末(予定)未売却面積(m ²)	94,220	98,081	101,942	105,803	109,664	113,525	117,386	121,247	125,108	128,969	132,351	0	

投資・財政計画 (収支計画)

(単位:千円,%)

年 度		前々年度 (決算)	前年度 (決算見込)	本年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度	令和8年度	令和9年度	令和10年度	令和11年度	令和12年度	令和13年度	令和14年度	令和15年度	令和16年度	令和17年度	令和18年度	令和19年度	令和20年度	令和21年度	令和22年度	令和23年度	令和24年度	令和25年度	令和26年度	令和27年度	令和28年度					
区 分																																			
収益的収入	1 総 収 益 (A)	77,532	77,532	77,532	77,532	77,532	77,532	77,532	77,532	77,532	77,532	77,532	77,532	77,533	77,532	77,532	77,532	77,532	77,532	77,532	77,532	77,532	77,533	77,532	77,532	77,532	77,532	77,532	77,532	41,267	2,104,381				
	(1) 営 業 収 益 (B)	77,532	77,532	77,532	77,532	77,532	77,532	77,532	77,532	77,532	77,532	77,532	77,532	77,533	77,532	77,532	77,532	77,532	77,532	77,532	77,532	77,532	77,533	77,532	77,532	77,532	77,532	77,532	77,532	77,532	41,267	2,104,381			
	ア 土 地 等 売 却 収 入																															2,104,381			
	イ 受 託 工 事 収 益 (C)																																		
	ウ そ の 他	77,532	77,532	77,532	77,532	77,532	77,532	77,532	77,532	77,532	77,532	77,532	77,532	77,532	77,533	77,532	77,532	77,532	77,532	77,532	77,532	77,532	77,532	77,533	77,532	77,532	77,532	77,532	77,532	77,532	41,267				
	(2) 営 業 外 収 益																																		
	ア 他 会 計 繰 入 金																																		
	イ そ の 他																																		
	2 総 費 用 (D)																																		
	(1) 営 業 費 用																																		
	ア 職 員 給 与 費																																		
	ウ ち 退 職 手 当																																		
イ そ の 他																																			
(2) 営 業 外 費 用																																			
ア 支 払 利 息																																			
ウ ち 一 時 借 入 金 利 息																																			
イ そ の 他																																			
3 収 支 差 引 (A)-(D) (E)		77,532	77,532	77,532	77,532	77,532	77,532	77,532	77,532	77,532	77,532	77,532	77,532	77,532	77,532	77,532	77,532	77,532	77,532	77,532	77,532	77,532	77,533	77,532	77,532	77,532	77,532	77,532	77,532	41,267	2,104,381				
資本的収入	1 資 本 的 収 入 (F)	47,668	46,768	45,668	44,668	43,768	42,668	41,668	34,068	33,268	32,468	31,668	30,968	30,168	29,368	28,568	27,768	27,068	26,268	25,468	24,668	23,868	23,167	22,368	21,568	20,768	19,968	19,268	11,099						
	(1) 地 方 債																																		
	建設改良費に係る地方債																																		
	元 利 金 債 等																																		
	(2) 他 会 計 補 助 金																																		
	(3) 他 会 計 借 入 金	47,668	46,768	45,668	44,668	43,768	42,668	41,668	34,068	33,268	32,468	31,668	30,968	30,168	29,368	28,568	27,768	27,068	26,268	25,468	24,668	23,868	23,167	22,368	21,568	20,768	19,968	19,268	11,099						
	(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																																		
	2 資 本 的 支 出 (G)	125,200	124,300	123,200	122,200	121,300	120,200	119,200	111,600	110,800	110,000	109,200	108,500	107,700	106,900	106,100	105,300	104,600	103,800	103,000	102,200	101,400	100,700	99,900	99,100	98,300	97,500	96,800	52,366	1,036,850					
	(1) 建 設 改 良 費	125,200	124,300	123,200	122,200	121,300	120,200	119,200	111,600	110,800	110,000	109,200	108,500	107,700	106,900	106,100	105,300	104,600	103,800	103,000	102,200	101,400	100,700	99,900	99,100	98,300	97,500	96,800	52,366						
土 地 買 取 費 ・ 補 償 費																																			
造 成 費	125,200	124,300	123,200	122,200	121,300	120,200	119,200	111,600	110,800	110,000	109,200	108,500	107,700	106,900	106,100	105,300	104,600	103,800	103,000	102,200	101,400	100,700	99,900	99,100	98,300	97,500	96,800	52,366							
職 員 給 与 費																																			
そ の 他																																			
(2) 地 方 債 償 還 金 (H)																																			
建設改良費に係る地方債償還金																																			
元 利 金 債 等 償 還 金																																			
(3) 他 会 計 長 期 借 入 金 返 還 金																																			1,036,850
(4) 他 会 計 へ の 繰 出 金																																			
(5) そ の 他																																			
3 収 支 差 引 (F)-(G) (I)		△ 77,532	△ 77,532	△ 77,532	△ 77,532	△ 77,532	△ 77,532	△ 77,532	△ 77,532	△ 77,532	△ 77,532	△ 77,532	△ 77,532	△ 77,532	△ 77,532	△ 77,532	△ 77,532	△ 77,532	△ 77,532	△ 77,532	△ 77,532	△ 77,532	△ 77,532	△ 77,532	△ 77,532	△ 77,532	△ 77,532	△ 77,532	△ 77,532	△ 77,532	△ 77,532	△ 77,532	△ 41,267	△ 1,036,850	

