

大村市地域開発事業経営戦略

団 体 名 : 長崎県大村市

事 業 名 : 工業団地整備事業

策 定 日 : 平成 31 年 3 月

計 画 期 間 : 平成 31 年度 ~ 平成 40 年度

1. 事業概要

*複数の施工地区を有する事業にあっては、施工地区ごとの状況が分かるよう記載すること。

(1) 事業形態等

法適(全部適用・一部適用) 非適の区分	非適	事業開始年度	平成26年度
職 員 数	2人	事 業 の 種 類	内陸工業用地等造成事業
施 工 地 区	大村市雄ヶ原町		
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	大村市雄ヶ原町	
土 地 造 成 状 況 (平成30年度までに造成) (平成33年度までに売却) *1	ア 総 事 業 費	2,683,655,000円
	イ 総 面 積	124,453㎡
	ウ ㎡当たり造成予定単価 (ア / イ)	21,564円/㎡
	エ 売 却 予 定 代 金 *2	1,244,530,000円
	オ 売 却 予 定 面 積	124,453㎡
	カ ㎡当たり売却予定単価 (エ / オ)	10,000円/㎡
	キ 事 業 費 回 収 率 (エ × 100 / ア)	46.37%
元 利 金 債 発 行 状 況 (平成39年度までに償還)	発 行 額 累 計	1,947,300,000円
造 成 地 処 分 状 況 (平成30年度) ※直近年度分を記載	ア 売 却 代 金	0円
	イ 売 却 面 積	0㎡
	ウ ㎡当たり売却単価 (ア / イ)	— 円/㎡

*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。

未売土地については、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) 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. 経営の基本方針

既存工業団地(大村ハイテクパーク、オフィスパーク大村)の完売に伴い、雇用の場の確保や定住人口の増加など、さらなる大村市の活性化を図るため、整備を進めてきた新たな工業団地が、平成30年度末で工事完了を迎えた。整備事業にあたっては、長崎県市町営工業団地整備支援事業補助金及び市債を活用した。
平成31年4月から分譲を開始し、土地分譲収入を市債の償還に充てることから、分譲地の早期完売に向け、多くの雇用が見込まれる製造業を中心に、企業誘致活動に取り組む。

3. 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

* 複数の施工地区を有する事業にあつては、施工地区ごとの内訳も作成すること。

(2) 土地造成・処分計画等について

* 土地処分が完了していない地区について、処分が完了するまでの造成実績・計画及び処分実績・計画を記載すること。

* 複数の施工地区を有する事業にあつては、施工地区ごとに作成すること。

施 工 地 区 名 大村市雄ヶ原町						
項 目	(平成30年度)	平成31年度	平成32年度	平成33年度	平成34年度	平成35年度
造成実績・計画						
造成面積(m ²)	124,453					
処分実績・計画						
売却面積(m ²)		41,905	41,703	40,845		
売却単価(千円/m ²)		10	10	10		
土地売却収入(千円)		419,050	417,030	408,450		
当該年度末(予定)未売却面積(m ²)	124,453	82,548	40,845	0	0	0
項 目	平成36年度	平成37年度	平成38年度	平成39年度	平成40年度	合計
造成実績・計画						
造成面積(m ²)						124,453
処分実績・計画						
売却面積(m ²)						124,453
売却単価(千円/m ²)						
土地売却収入(千円)						1,244,530
当該年度末(予定)未売却面積(m ²)	0	0	0	0	0	

(3) 投資・財政計画(収支計画)の策定に当たっての説明

* 複数の施工地区を有する事業にあつては、施工地区ごとの考え方がわかるよう記載すること。

① 収支計画のうち投資についての説明

<p>工業団地整備事業</p> <ul style="list-style-type: none"> ・期間 平成26年度から平成30年度まで ・開発区域 雄ヶ原町 ・整備区画 全4区画 ・分譲面積 合計12.4ha
--

② 収支計画のうち財源についての説明

会計の区分

・平成27年度から工業団地整備事業特別会計を設置している。

財源

・土地分譲収入、県補助金、地域開発事業債、一般会計繰入金を財源とする。

③ 収支計画のうち投資以外の経費についての説明

・事業推進にあたっては、分譲地の早期完売を目指し、引き続き情報収集や企業訪問等の企業誘致活動を推進する。
 ・職員給与費は、一般会計の負担とする。

(4) 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

(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事業費回収率等の指標に係る目標値を記載すること。

*1 (1)において黒字の場合においても、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。

*2 複数の施工地区を有する事業にあつては、施工地区ごとの考え方・検討状況がわかるよう記載すること。

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に関する事項	
新規造成計画に関する事項	
民間の活力の活用に関する事項 (PPP・PFI など)	
その他	

② 今後の財源についての考え方・検討状況

土地処分の見直しに関する事項	
売却単価の設定に関する事項	
繰入金に関する事項	
賃貸方式による造成地活用に関する事項	
その他	

③ 投資以外の経費についての考え方・検討状況

民間の活力の活用に関する事項 (指定管理者制度、PPP・PFI など)	
職員給与費に関する事項	
委託費に関する事項	
その他	

4. 公営企業として実施する必要性

- *1 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。
- *2 複数の施工地区を有する事業にあっては、施工地区ごとの考え方がわかるよう記載すること。

公営企業として実施する必要性	市の施策として、雇用の促進や経済の活性化について早期の実現を図るため
----------------	------------------------------------

【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。

5. 経営戦略の事後検証、更新等に関する事項

経営戦略の事後検証、更新等に関する事項	土地分譲の実績に応じて、必要の都度、収支計画の見直しを図る。
---------------------	--------------------------------

投資・財政計画
(収支計画)

(単位:千円, %)

区分	年度	前々年度 (決算)	前年度 (決算)	本年度	平成31年度	平成32年度	平成33年度	平成34年度	平成35年度	平成36年度	平成37年度	平成38年度	平成39年度	平成40年度
収益的収入	1 総収入	4,867	5,005	4,881	425,304	421,580	410,723	1,448	1,132	810	485	187	18	1
	(1) 営業収入				419,050	417,030	408,450							
収益的支出	2 総費用	4,867	5,005	4,881	6,254	4,550	2,273	1,448	1,132	810	485	187	18	1
	(1) 営業費用	4,867	4,886	4,669	6,024	4,255	1,978	1,226	991	700	407	140	17	
資本的収入	3 資本的収入				419,050	417,030	408,450							
	(1) 土地改良費に係る地方債				230	295	295	222	141	110	78	47	1	
資本的支出	2 資本的支出				419,050	417,030	408,450							
	(1) 土地改良費・補償費				34,607	33,381	32,452	142,083	151,323	151,322	151,322	97,480	9,240	
収支差引	3 収支差引				419,050	417,030	408,450	142,083	151,323	151,322	151,322	97,480	9,240	1
	(1) 収支差引				419,050	417,030	408,450	142,083	151,323	151,322	151,322	97,480	9,240	1

投資・財政計画
(収支計画)

区分	年度	(単位:千円, %)													
		前々年度 (決算)	前年度 (決算)	前年度 (見込)	本年度	平成31年度	平成32年度	平成33年度	平成34年度	平成35年度	平成36年度	平成37年度	平成38年度	平成39年度	平成40年度
収支再差引	(E)+(I)	10	58												
積立金	(K)														
前年度からの繰越金	(L)														
前年度繰上充用金	(M)														
形式収支	(J)-(K)+(L)-(M)	10	58												
翌年度へ繰り越すべき財源	(O)														
実質収支	(P)	10	58												
赤字	(N)-(O)														
赤字比率	$\frac{(Q)}{(B)-(C)} \times 100$														
収益的収支比率	$\frac{(A)}{(D)+(H)} \times 100$	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
地方財政法施行令第16条第1項により算定した資金不足額	(R)														
営業収益一受託工事収益	(B)-(C)				419,050	417,030	408,450								
地方財政法による資金不足の比率	$\frac{(R)}{(S)} \times 100$														
健全化法施行令第16条により算定した資金不足額	(T)														
健全化法施行令第6条に規定する額	(U)														
健全化法施行令第3条第1項第4号ニに規定する額	(V)				419,050	417,030	408,450								
土地収入	(W)														
健全化法施行令第9条第5号Bにより算定した未売出土地収入見込額	(X)														
健全化法施行令第17条により算定した規模	(Y)				419,050	417,030	408,450								
健全化法第22条により算定した資金不足比率	$\frac{(T)}{(X)} \times 100$														
他会計借入金残高	(Z)														
他会計繰入金		646,200	1,133,600	1,947,300	1,528,260	1,111,220	702,770	560,887	409,364	258,042	106,720	9,240			
区分	年度	(単位:千円)													
収益的収支分	うち基準内繰入金	前々年度 (決算)	前年度 (決算)	前年度 (見込)	本年度	平成31年度	平成32年度	平成33年度	平成34年度	平成35年度	平成36年度	平成37年度	平成38年度	平成39年度	平成40年度
		4,867	4,886	4,669	4,669	6,024	4,255	1,978	1,226	991	700	407	140	17	
資本的収支分	うち基準外繰入金	前々年度 (決算)	前年度 (決算)	前年度 (見込)	本年度	平成31年度	平成32年度	平成33年度	平成34年度	平成35年度	平成36年度	平成37年度	平成38年度	平成39年度	平成40年度
		4,867	4,886	4,669	4,669	6,024	4,255	1,978	1,226	991	700	407	140	17	
合計	うち基準内繰入金	前々年度 (決算)	前年度 (決算)	前年度 (見込)	本年度	平成31年度	平成32年度	平成33年度	平成34年度	平成35年度	平成36年度	平成37年度	平成38年度	平成39年度	平成40年度
		34,607	33,381	32,452	32,452	6,024	4,255	1,978	1,226	991	700	407	140	17	
合計	うち基準外繰入金	前々年度 (決算)	前年度 (決算)	前年度 (見込)	本年度	平成31年度	平成32年度	平成33年度	平成34年度	平成35年度	平成36年度	平成37年度	平成38年度	平成39年度	平成40年度
		39,474	38,267	37,121	37,121	6,024	4,255	1,978	1,42,083	151,323	151,322	151,322	97,480	9,240	