

上山市地域開発事業経営戦略

団 体 名 : 上山市

事 業 名 : 宅地造成事業

策 定 日 : 令和 3 年 3 月

計 画 期 間 : 令和 2 年度 ~ 令和 11 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29年度 |
|----------------------------|--|---------------|-------------|
| 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 | かみのやま温泉インター産業団地(上山市藤吾字大田及び上山市藤吾字南田 地内) | | |
| 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 | かみのやま温泉インター産業団地(上山市藤吾字大田及び上山市藤吾字南田 地内) | |
|---|--|-------------------------|
| 土地造成状況 (令和2年度までに造成 (令和4年度までに売却 *1) | ア 総事業費 | 893,477,000 円 |
| | イ 総面積 | 66,452 m ² |
| | ウ m ² 当たり造成予定単価 (ア / イ) | 13,445 円/m ² |
| | エ 売却予定代金 *2 | 888,173,000 円 |
| | オ 売却予定面積 | 62,110 m ² |
| | カ m ² 当たり売却予定単価 (エ / オ) | 14,300 円/m ² |
| | キ 事業費回収率 (エ × 100 / ア) | 99.41 % |
| 元利金債発行状況 | 発行額累計 | 0 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) | — 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 | H29 — % | H30 — % | R1 — % |
| 企業債残高 ※過去3年度分を記載 | H29 58,200千円 | H30 301,100千円 | R1 669,100千円 |
| 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 | H29 — 千円 | H30 — 千円 | R1 — 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 | H29 — 千円 | H30 — 千円 | R1 — 千円 |
| 売却用土地の 時価評価(相当)額 ※過去3年度分を記載 | H29 — 千円 | H30 — 千円 | R1 — 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 | H29 — 千円 | H30 — 千円 | R1 — 千円 |
| 他会計補助金累計額 ※過去3年度分を記載 | H29 — 千円 | H30 1,581千円 | R1 16,488千円 |
| 売却予定地計画 年度経過率 ※過去3年度分を記載 | H29 — % | H30 — % | R1 — % |
| 【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】 宅地造成事業については、独立採算制が原則であるが、事業の性質上支出が先行し、造成完了後に分譲収入が発生することから、収入が見込まれる令和3年度及び4年度までの間は企業債の発行により対応する必要がある。分譲収入が発生するまでの企業債利子等については、一般会計からの繰入金により補うこととしているが、分譲完了が長期になることで、市全体の将来にわたる安定的な財政運営に支障をきたすおそれもあることから、早期(令和4年度末まで)に売却を行い、一般会計に返還する必要がある。 | | | |

(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

| |
|----|
| なし |
|----|

2. 将来の事業環境

(1) 周辺の社会経済情勢の状況

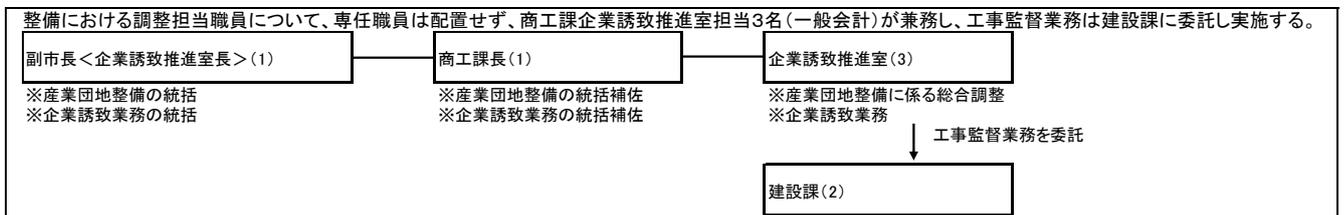
| |
|---|
| <p>現在造成中の地区は、本市高速交通の南側玄関口となる東北中央自動車道かみのやま温泉インターチェンジに隣接し、国道13号へのアクセスも良く、陸上物資輸送の点において、極めて地理的条件に恵まれている地域であり、幅広い業種から立地可能性について問い合わせが寄せられている。</p> <p>また、本市の最上位計画である「第7次上山市振興計画」において、定住人口の維持及び拡大を最重要課題として位置づけており、新たな企業の誘致や既存企業の拠点拡大により、市内に魅力的な雇用の場を創出し、人口流出の防止及び進学等による転出者の市内回帰を促進することが求められている。</p> |
|---|

(2) 土地造成・処分の見通し

交通優位性を活かして事業展開を計画する製造業、運送業からの問い合わせ及びそれを受けた企業との交渉状況を踏まえ、事業に着手している。
 加えて、県企業誘致担当部局等との連携を密に行い、立地企業の動向を多方面から把握するほか、金融機関との間で企業誘致に関する連携協定を締結し、立地前から操業中に至るまでの、専門的知見を活かした早期の経営課題発見及び効果の高い経営指導を実施する体制を構築し、交渉の整った企業から順次土地売買予約契約を締結していく。

| 施 工 地 区 名 | | かみのやま温泉インター産業団地(上山市藤吾字太田及び上山市藤吾字南田 地内) | | | | |
|-------------------|--------|--|---------|-------|-------|---------|
| 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(㎡) | 62,110 | | | | | 62,110 |
| 処分実績・計画 | | | | | | |
| 売却面積(㎡) | | 40,981 | 21,129 | | | 62,110 |
| 売却単価(千円/㎡) | | 14.3 | 14.3 | | | |
| 土地売却収入(千円) | | 586,028 | 302,145 | | | 888,173 |
| 当該年度末(予定)未売却面積(㎡) | 62,110 | 21,129 | 0 | | | |

(3) 組織の見通し



3. 経営の基本方針

本市の最上位計画である「第7次上山市振興計画」において、定住人口の維持及び拡大を最重要課題として位置づけており、本市から転出したいと考える大きな要因の一つとして、働く場が少ないという意見がアンケート調査において多くを占めていることから、最重要課題の解決を図る上で、新たな企業の誘致や既存企業の拠点拡大を推進し、定住の基礎となる魅力的な働く場所を創出する必要がある。
 その上で、独立採算制を原則としつつ、分譲収入が発生するまでの企業債利子等については、一般会計からの繰入金により対応し、早期に売却を行い、一般会計に返還する。また、工事費用逓減及び工期短縮の観点から、道路工事及び下水道工事と一体的施工すべき箇所については、それらを一括して発注し、一般会計及び公共下水道事業会計に対し応分の負担を求める。

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

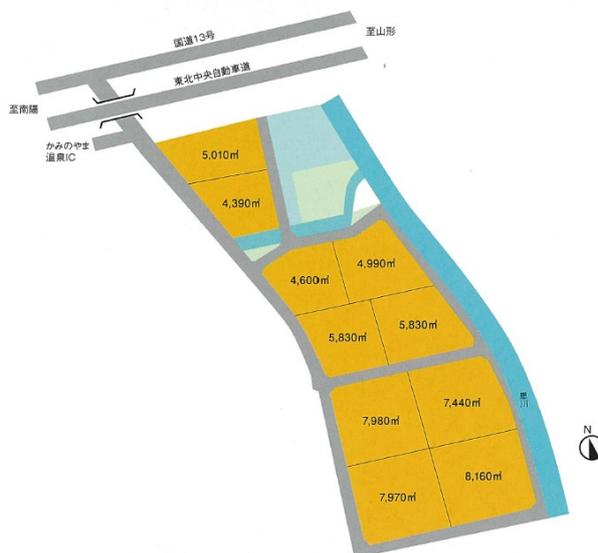
(2) 投資・財政計画(収支計画)の策定に当たっての説明

① 収支計画のうち投資についての説明

| | |
|-----|---|
| 目 標 | 交渉、調整中の企業ニーズを踏まえつつ、周辺農地の利活用への影響を最小限に抑えた造成を行う。 |
|-----|---|

◇かみのやま温泉インター産業団地 投資計画

- 1 平成29年度
主な事業内容: 実施設計
事業費: 58,652千円
- 2 平成30年度
主な事業内容: 用地買収、造成工事等
事業費: 243,970千円
- 3 令和元年度
主な事業内容: 用地買収、造成工事、補償工事、付帯工事等
事業費: 382,729千円(他会計負担分11,507千円)
- 4 令和2年度
主な事業内容: 造成工事、付帯工事、確定測量等
事業費見込: 172,311千円(他会計負担分18,593千円)
- 5 令和3年度
主な事業内容: 付帯工事、市債償還
事業費見込: 33,660千円 ※繰上償還額を含まない
- 6 令和4年度
主な事業内容: 市債償還



② 収支計画のうち財源についての説明

| | |
|-----|---------------------------|
| 目 標 | 工事発生残土の有効活用等により、コスト削減を図る。 |
|-----|---------------------------|

- ・独立採算の原則に基づき、事業を実施する。
- ・宅地造成事業については、国県の補助金がないため、単独費で実施する。
- ・公営企業債は災害復旧など、真に止むを得ない場合を除き、土地の売却収入により償還できる額を限度とする。
- ・造成工事が完了し、土地の売却が可能となるまでの支出については、公営企業債により対応し、起債対象外経費については、一般会計からの繰入金により対応する。
- ・道路及び下水道整備と一体的に発注、施工する工事については、一般会計及び下水道事業会計より応分の負担を求める。
- ・土地売却を開始した後は、売却収入により順次公営企業債の繰上償還を行い、全ての土地の売却が完了した時点で、実質収支での黒字分を一般会計に還付する。

③ 収支計画のうち投資以外の経費についての説明

- ・工事完了後における、緑地草刈等の景観維持については、一般会計により行う。
- ・人件費については、企業誘致担当職員が兼務していることから、一般会計の負担とする。

(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 | 見直しの予定はない。完売に向け積極的な誘致活動に努める。 |
| 新規造成計画 | 完売の時点において、土地需要、インフラの拡張可能性及び財政状況等を踏まえ検討する。 |
| 民間活用 | 活用できる要素があれば導入についても検討する。 |
| その他の取組 | 長期未売却地が将来発生しないよう、金融機関や県所管部局等と連携した誘致活動を進める。 |

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 | 令和4年度末までに完売する見通しである。 |
| 売却単価の設定 | 発行した地方債を償還することを原則としつつ、不動産鑑定評価額及び近傍の事業用地分譲価格等を参考として設定しており、現行の売却単価を維持する。 |
| 企業債 | 他工事残土の活用や可能な範囲での工事一括発注などにより、造成等工事費用を低減し発行の抑制を図る。 |
| 繰入金 | 起債対象外経費及び借入金利子の支払のための一般会計からの繰入について、早期の土地分譲、工事費用の低減及び低利となる起債発行に努め、額の軽減を図る。費用低減の観点から他会計と一括して発注した工事については、当該他会計から応分の負担又は繰入を求める。 |
| 資産の有効活用等による収入増加の取組 | — |
| 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 | 本市で未開発の一団の土地については、全て農振法、農地法、都市計画法により規制されている。土地利用規制解除を伴う開発を行うためには、資金力や分譲ニーズ、開発者の信用力等が求められることから、市が自ら事業主体となり、事業実現性を担保する必要がある。 |
|----------------------|--|

【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 | 令和4年度末で分譲を完了する予定であるが、未分譲地が発生した場合は、早期処分に向けた収支計画及び分譲に向けた取組の検証を行う。 |
|-------------------------|---|