

# 天童市地域開発事業経営戦略

団 体 名 : 天童市

---

事 業 名 : 工業団地整備事業

---

策 定 日 : 令和 3 年 2 月

---

計 画 期 間 : 平成 29 年度 ~ 令和 5 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	非 適	事 業 開 始 年 月 日	平成29年4月1日
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	天童市内		
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	山口西工業団地	
土地造成状況 (令和2年度までに造成) (令和5年度までに売却) *1	ア 総事業費	2,649,806,000 円
	イ 総面積	227,604 m <sup>2</sup>
	ウ m <sup>2</sup> 当たり造成予定単価 (ア / イ)	11,642 円/m <sup>2</sup>
	エ 売却予定代金 *2	2,777,261,800 円
	オ 売却予定面積	188,174 m <sup>2</sup>
	カ m <sup>2</sup> 当たり売却予定単価 (エ / オ)	14,759 円/m <sup>2</sup>
	キ 事業費回収率 (エ × 100 / ア)	105 %
元利金債発行状況	発行額累計	- 円
造成地処分状況 ※直近年度分を記載	ア 売却代金	0 円
	イ 売却面積	0 m <sup>2</sup>
	ウ m <sup>2</sup> 当たり売却単価 (ア / イ)	0 円/m <sup>2</sup>

\*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	0%	H30	0%	R1	0%
企業債残高 ※過去3年度分を記載	H29	0千円	H30	1,609,700千円	R1	1,909,400千円
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	0千円	H30	0千円	R1	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	H29	0千円	H30	0千円	R1	0千円
売却用土地の時価評価(相当)額 ※過去3年度分を記載	H29	2,797,500千円	H30	2,538,000千円	R1	2,777,262千円
企業債償還のための積立金残高 ※過去3年度分を記載	H29	0千円	H30	0千円	R1	0千円
他会計補助金累計額 ※過去3年度分を記載	H29	196,988千円	H30	252,931千円	R1	279,031千円
売却予定地計画年度経過率 ※過去3年度分を記載	H29	0%	H30	0%	R1	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】

事業計画に基づき、令和元年度と令和2年度の2期に分けて造成工事を行っており、令和2年度に1期分譲開始、令和3年度に2期分譲を開始する見込み。

既に企業誘致活動を開始しており、企業立地条件が良好であることから企業からの引合いが増加しつつあったが、新型コロナウイルス感染症の影響により景気は極めて悪化し、当面は厳しい状況になることが予想されることから令和2年度から令和5年度にかけて4ヶ年での完売を見込んでいる。

事業費回収率は105%であり、最終年度にあたる令和5年度には約6億円の黒字となるが、一般会計へ全て戻入する予定。

(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

山形管内経済情勢報告(令和2年10月)によると、経済情勢の総括判断は「新型コロナウイルス感染症の影響により厳しい状況にあるものの持ち直しつつある」となっている。

個人消費や生産活動は緩やかに持ち直しつつあり、足下では下げ止まりの動きがみられるが、雇用情勢、設備投資は弱い動きとなっており、企業の景況感も下降幅の縮小に止まっていることから依然として厳しい状況が令和2年度内は続くことが予想される。企業誘致活動としては、こうした経済情勢を勘案しつつ、分譲に向けて製造業を中心に積極的に誘致活動を行っていく。

(2) 土地造成・処分の見通し

1期は既に造成が完了し、分譲を開始している。2期についても計画通り造成工事が完了し、令和3年秋ごろより分譲を開始できる見込みである。企業誘致については、製造業を中心に有利な立地条件となっていることから、企業アンケート等も踏まえながら、雇用拡大に結びつくよう積極的な誘致活動を行い、早期完売を目指す。現在は新型コロナウイルス感染症の影響もあり経済動向は依然として厳しい状況にあるが、経済の回復過程における需要の高まりが想定されることから、令和5年度までの分譲完了を目標としている。

施 工 地 区 名		山口西工業団地				
項 目	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	合計
造成実績・計画						
造成面積(m <sup>2</sup> )	110,527	77,647				188,174
処分実績・計画						
売却面積(m <sup>2</sup> )		6,567	46,514	57,446	77,647	188,174
売却単価(千円/m <sup>2</sup> )		15	15	15	15	15
土地売却収入(千円)		95,639	674,573	851,447	1,155,603	2,777,262
当該年度末(予定)未売却面積(m <sup>2</sup> )		103,960	135,093	77,647	0	

(3) 組織の見通し

造成地区の管理に関わる職員は2人である。令和2年度に造成工事が完了し、主たる業務が分譲地開発・工事から管理へ移行することも踏まえ、令和3年度以降の分譲管理を適切に行えるよう人員の配置・人数の増減などの検討を行う。

3. 経営の基本方針

工業団地整備事業の性質上、事業を継続するのではなく、完了することが望ましい。  
分譲を早めることにより、企業債の繰上償還による利息の削減や、維持管理費の削減が見込まれることから、経済動向等や企業立地アンケートを踏まえつつ、県とも連携を図りながら、早期の分譲完了を目指す。

#### 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
	・土地売却: 令和2年度3%→令和3年度28%→令和4年度58%→令和5年度100% ・企業債残高: 令和2年度90%→令和3年度59%→令和4年度24%→令和5年度0%

現在、市内には工場を立地できる用地がなく、企業側のニーズに対応できるよう令和元年と2年の2ヵ年で造成を行う。整備計画の策定にあたっては、経済性等も考慮し、整備費用の縮減も図っている。  
企業債を建設改良費(調査設計・土地取得・造成工事等)の財源としており、総借入額は約22億円となる予定。  
企業債の元金償還の財源には土地売却収入を充てるため、整備費用等を勘案した不動産鑑定を基にした分譲単価の設定を行っており、「2. 将来の事業環境 (2)土地造成・処分の見通し」にも記載したとおり、上記目標のスケジュールで土地の売却と企業債の償還を進める。目標の令和5年度の売却完了と共に企業債償還も完了する見込みとなっている。

##### ② 収支計画のうち財源についての説明

目	標
	・土地売却: 令和2年度95,639千円、令和3年度674,573千円、令和4年度851,447千円、令和5年度1,155,603千円

整備費用については、企業債と一般会計からの繰入金を財源とし、整備後の分譲収入は企業債の償還に充てる。  
「2. 将来の事業環境 (2)土地造成・処分の見通し」のとおり、現在造成している土地については上記目標どおりのスケジュールで土地の売却を進めていく。  
土地売却収入については、事業に要した費用の内、建設改良費を勘案した不動産鑑定を基に単価を設定しており、令和5年度に売却完了する見込みで収入を計画している。  
なお、分譲が全て完了した時点で、収支計画上で約6億円が黒字として計上されているが、全額を一般会計へ戻入することとしている。

##### ③ 収支計画のうち投資以外の経費についての説明

・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) … 利活用の予定は無い。  
・職員給与費に関する事項 … 工業団地造成にあたり必要最低限の職員を確保し、適切な運営を実施する。  
・委託費に関する事項 … 基本的には企業債を財源として行い、企業債を財源とすることが出来ない場合は一般会計からの繰入金により対応する。  
・企業債利息に関する事項 … 一般会計からの繰入で対応する。

(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	無し。
新規造成計画	無し。
民間活用	無し。
その他の取組	無し。

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	企業誘致活動の強化により早期売却を目指す。
売却単価の設定	不動産鑑定を行い、適正な売却単価を設定している。
企業債	無し。
繰入金	職員給与費及び、企業債を財源とすることが出来ない委託費等の必要最低限の繰入を行う。
資産の有効活用等による収入増加の取組	無し。
その他の取組	無し。

③ 投資以外の経費についての考え方・検討状況

委託料	基本的には企業債を財源とし、それ以外のものについては繰入金により対応する。
職員給与費	工業団地造成にあたり必要最低限の職員を確保し、適切な運営を実施する。
その他の取組	無し。

## 5. 公営企業として実施する必要性

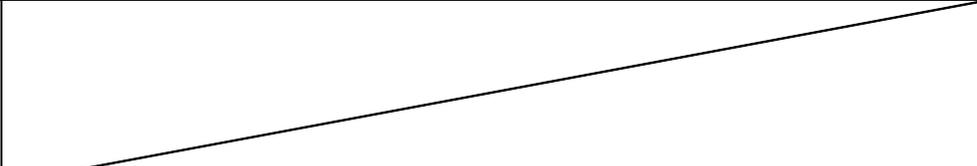
\* 内陸工業用地等造成事業及び住宅用地造成事業について記載すること。

<p>公営企業として実施する 必 要 性</p>	<p>工業団地を整備し、新たな企業誘致を進めることは、第七次天童市総合計画の基本構想「持続・成長する工業の振興」において述べられている市の重要施策である。 しかし、市内には既に既存団地内やその周辺に空き用地がなく、市街化区域内ではまとまった用地を確保することが難しい状況にある。新たな企業誘致に必要な用地を確保するためには市街化調整区域の農業振興地域に求める他なく、“農村地域への産業の導入の促進等に関する法律”を活用するため、市が整備を行う。 また、市が適地選定から一貫して整備を行うことで、地域経済活動の活性化や新たな雇用の場の確保、周辺農地との調和を図ることなど、市の目的と合致した企業を誘致するために必要な用地確保・造成・誘致活動を行うことが出来る。</p>
------------------------------	---

【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

<p>経営戦略の事後検証、 改定等に関する事項</p>	
---------------------------------	--

投資・財政計画  
(収支計画)

(単位:千円,%)

区分	年度	平成29年度	平成30年度	平成31年度 (令和元年度)	本年度 (令和2年度)	令和3年度	令和4年度	令和5年度
収益的収入	1 総収入	50,450	20,303	22,260	239,126	703,190	872,834	1,173,746
	(1) 営業収益				95,639	674,573	851,447	1,155,603
	ア 土地等売却収入							
	イ 受託工事収入				95,639	674,573	851,447	1,155,603
	ウ その他							
	(2) 営業外収入	50,450	20,303	22,260	143,487	28,617	21,387	18,143
	ア 他会計繰入金	50,450	20,303	22,260	143,487	28,617	21,387	18,143
	イ その他							
	2 総費用	51,557	16,946	15,719	30,302	28,617	21,387	18,143
	(1) 営業費用	13,145	14,235	12,475	13,001	12,867	12,987	12,987
ア 職員給与	13,145	14,235	12,475	13,001	12,867	12,987	12,987	
イ 退職手当								
ウ その他								
(2) 営業外費用	38,412	2,711	3,244	17,301	15,750	8,400	5,156	
ア 支払利息				7,822	9,505	5,400	2,156	
イ その他	38,412	2,711	3,244	9,479	6,245	3,000	3,000	
イ 収支差引	△1,107	3,357	6,541	208,824	674,573	851,447	1,155,603	
3 資本的収入	146,538	1,609,700	299,700	270,000	17,810			
(1) 建設改良費に係る地方債		1,609,700	299,700	270,000				
ア 元金								
イ 利息								
(2) 他会計補助金	146,538	35,640	3,840	96	17,810			
(3) 他会計借入金								
(4) 固定資産売却代金								
(5) 国(都道府県)補助金								
(6) 工事業負担金								
(7) その他								
2 資本的支出	143,478	1,645,390	314,489	479,899	692,384	851,447	519,448	
(1) 建設改良費	143,478	1,645,390	309,103	270,096	17,810			
ア 土地買収費・補償費		1,491,015	3,979	4,441				
イ 造成費			291,786	244,953	761			
ウ 職員給与								
エ その他	143,478	154,375	13,338	20,702	17,049			
(2) 地方債償還金(H)				208,824	674,573	776,555	519,448	
ア 建設改良費に係る地方債償還金				208,824	674,573	776,555	519,448	
イ 元金償還金								
(3) 他会計長期借入金返還金								
(4) 他会計への繰出金			5,386	979	1			
(5) その他						74,892		
3 収支差引	3,060	△50	△10,949	△209,803	△674,574	△851,447	△519,448	

投資・財政計画  
(収支計画)

(単位:千円, %)

区分	年度	平成29年度	平成30年度	平成31年度 (令和元年度)	本年度 (令和2年度)	令和3年度	令和4年度	令和5年度
収支再差引	(E)+(I)	1,953	3,307	△ 4,408	△ 979	△ 1		636,155
積立金	(K)							
前年度からの繰越金	(L)	3,852		5,386	979	1		
前年度繰上充用金	(M)							
形式収支	(J)-(K)+(L)-(M)	5,805	3,307	978				636,155
翌年度へ繰り越すべき財源	(O)							
実質収支黒字	(P)	5,805	3,307	978				636,155
(N)-(O)	(Q)							
赤字比率	$\frac{(Q)}{(B)-(G)} \times 100$							
収益的収支比率	$\frac{(A)}{(D)+(H)} \times 100$							
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)				95,639	674,573	851,447	1,155,603
営業収益－受託工事収益	(B)-(C)							
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)							
健全化法施行規則第6条に規定する 解消可能資金不足額	(U)							
健全化法施行令第3条第1項第4号ニに規定する 土地収入見込額	(V)							
健全化法施行規則第9条第5号Bにより算定した 未売出土地収入見込額	(W)							
健全化法施行令第17条により算定した 事業の規	(X)							
健全化法第22条により算定した 資金不足比率	$\frac{((T)/(X)) \times 100}{(Y)}$							
他会計借入金残高	(Y)		1,609,700	1,909,400	1,970,576	1,296,003	519,448	
地方債残高	(Z)							

(単位:千円)

○他会計繰入金

区分	年度	前々年度 (決算)	前々年度 (決算)	前年度 (決算)	前年度 (決算)	本年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度
収益的収支分		50,450	20,303	22,260	143,487	28,617	21,387	18,143	
うち基準内繰入金									
うち基準外繰入金		50,450	20,303	22,260	143,487	28,617	21,387	18,143	
資本的収支分		146,538	35,640	3,840	96	17,810			
うち基準内繰入金									
うち基準外繰入金		146,538	35,640	3,840	96	17,810			
合計		196,988	55,943	26,100	143,583	46,427	21,387	18,143	