

上市町地域開発事業経営戦略

団 体 名 : 富山県上市町

事 業 名 : 大坪地域工業団地造成事業

策 定 日 : 令和 6 年 3 月

計 画 期 間 : 令和 6 年度 ~ 令和 15 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	令和3年4月
職 員 数	- 人	事 業 の 種 類	内陸工業用地等造成事業
施 工 地 区	上市町大坪地域		
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	上市町大坪地域	
土地造成状況 (令和21年度までに造成 (令和22年度までに売却 *1)	ア 総事業費	1,330,000,000 円 (※今後の進捗により変更の可能性ある。)
	イ 総面積	79,228 m ²
	ウ m ² 当たり造成予定単価 (ア / イ)	16,787 円/m ² (※今後の進捗により変更の可能性ある。)
	エ 売却予定代金 *2	1,375,880,000 円 (※今後の進捗により変更の可能性ある。)
	オ 売却予定面積	62,540 m ²
	カ m ² 当たり売却予定単価 (エ / オ)	22,000 円/m ² (※今後の進捗により変更の可能性ある。)
	キ 事業費回収率 (エ × 100 / ア)	103 %
元利金債発行状況 (令和22年度までに償還)	発行額累計	1,174,700,000 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	0 円
	イ 売却面積	0 m ²
	ウ m ² 当たり売却単価 (ア / イ)	0 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	R4	%	R5	%	R6	%
企業債残高 ※過去3年度分を記載	R4	14,400千円	R5	41,500千円	R6	266,100千円
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	R4	千円	R5	千円	R6	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	R4	千円	R5	千円	R6	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	R4	- 千円	R5	- 千円	R6	- 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	R4	0千円	R5	0千円	R6	0千円
他会計補助金累計額 ※過去3年度分を記載	R4	0千円	R5	0千円	R6	0千円
売却予定地計画 年度経過率 ※過去3年度分を記載	R4	%	R5	%	R6	%
<p>【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】</p> <p>事業回収率は100%を超える率で設定しており、基本的に土地の売却収入で企業債を償還する見込みとしている。現在の企業債の借入は3.5%程度であるが、令和6年度より用地購入、造成事業に着手することから企業債残高は今後増大見込みとなる。</p> <p>安価な工法等の検討や公共残土受け入れなどにより、造成費用の低減と企業債発行の抑制に努める。事業費の圧縮が結果として分譲単価の安価につながり工業団地の販売促進につながると見込まれる。</p>						

(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

活用する予定はない。

2. 将来の事業環境

(1) 周辺の社会経済情勢の状況

<p>※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。</p> <p>令和6年1月期における管内経済情勢報告によると、経済情勢の総括判断は、「管内経済は令和6年能登半島地震前は持ち直していたが、現時点では、まずは地震による地域への影響全体について十分に把握必要がある」とされていた。今後の先行きについても地震による地域への影響全体について十分に把握したうえで判断する必要があるとされている。</p> <p>ただ、管内経済情勢報告に記載された企業の声には「安全確認のため複数工場を操業停止していたが、現在は全工場で増業を再開し原材料の調達にも影響なし」といった企業がある一方で「設備の復旧に時間を要しており、稼働率が下がっている」という声もある。また、世界情勢に目を向けると、世界的な金融引き締めに伴う影響など海外景気の下疲れが景気を下押しするリスクもあり、十分に注意する必要がある。</p>

(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7年度に第1期の造成工事に着手し、造成完了後(令和10年度予定)に第1期(2区画合計23,310㎡)の販売を開始する。大坪地域工業団地は北陸道自動車道上市スマートインターチェンジへは約2km、立山インターチェンジにも約2.5kmという位置にあり交通アクセスに優れている。

当県の特徴として製造業が多く、その中でも医薬品製造が非常に多いことがあげられる。こうしたことから、今後の営業手法としては、製造業、物流業や医薬品関連産業などターゲットとして、連携協定を締結している金融機関との連携のほか、従来より実施されている富山県企業立地セミナーや個別企業訪問等により、営業力を強化し造成後に速やかな売却を目指す。

施 工 地 区 名	大坪地域工業団地					
	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	合計
造成実績・計画	0	0	0	0	0	0
造成面積(㎡)	0	0	0	0	0	0
処分実績・計画	0	0	0	0	0	0
売却面積(㎡)	0	0	0	0	0	0
売却単価(千円/㎡)	0	0	0	0	0	0
土地売却収入(千円)	0	0	0	0	0	0
当該年度末(予定)未売却面積(㎡)	0	0	0	0	0	0

(3) 組織の見通し

所管課である産業課全20人のうち、造成地区整備に関わる職員は2人であり、両名とも兼任だが、今後も一般職員のみで対応する。

3. 経営の基本方針

当町では、これまで土地価格の下落が続いている影響を鑑み、売れ残りリスクを避けるためにオーダーメイド方式を基本として企業誘致を推進してきた。しかしながら、少子高齢化・人口減少社会においても生き残る自治体として、2020年(R2)12月に開通した北陸自動車道上市スマートインターチェンジを契機に、企業誘致を推進し新しい働く場を創出することを目的にレディーメイド方式での大坪地域工業団地を造成する方針を定めた。なお、整備にあたっては、企業債が大きな財政リスクとならないように財政部門と綿密に連携を取りつつ、団地整備後には速やかな売却につなげていく。

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	令和3年度から令和15年度の建設改良費として約13.3億円を見込み、分譲用地の造成を行う。
-----	---

- ・調査設計費(令和3年度～令和15年度) 約0.6億円
- ・用地買収・補償費(令和6年度～令和12年度) 約5.0億円
- ・造成工事費(令和7年度～令和15年度)約7.7億円

② 収支計画のうち財源についての説明

目 標	建設改良費の充当財源として、公営企業債を見込んでいる。 なお、当町の地域開発事業特別会計では累積起債借入額に上限(5.55億(R5年度時点))があることから、第1期造成完了後に速やかに用地売却を行い、売却益を起債償還に充て借入額を減らす。 その後に第2期に着手し、造成完了後に速やかに用地売却し、売却益を起債償還に充てる。
-----	---

【分譲開始前】

公営企業債と一般会計繰入金を財源とする。
公営企業債は建設改良費に充当する。なお、起債額は11.7億を見込んでいる。

【分譲開始後】

第1期譲開始後は速やかに当該用地の速やかな売却を進め、売却による収入をもとに起債の繰上償還を実施する。
繰上償還実施後に第2期工事に着手、造成後に当該用地の速やかな売却を進め、売却による収入をもとに起債の繰上償還を実施する。

③ 収支計画のうち投資以外の経費についての説明

- ・令和14年度までの支払利息として0.1億円強(利率0.5%/年)及び造成工事完了前の造成地の維持管理代(委託料)を計上している。
- ・事業推進に当たっては、分譲地の早期造成完了及び早期完売を目指し、包括連携協定を結んでいる金融機関との連携、情報収集や企業訪問、県が実施する企業立地セミナーに造成完了時期を見計らって積極的に実施し、企業誘致活動を積極的に行う。なお、これらの企業誘致活動に要する経費及び職員給与費については一般会計にて負担する。

(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	既存造成地はない。
新規造成計画	当該団地以外の新たな造成地予定はない。
民間活用	予定はない。
その他の取組	予定はない。

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	包括連携協定を締結している金融機関(北陸銀行及び富山信用金庫)と企業の設備投資状況等の共有や情報連携及び県が実施する企業立地セミナーへの積極的な参加等により、速やかな売却を図る。
売却単価の設定	単価設定は土地の売却益をもって造成費用を賄うことを念頭としており、22,000円/㎡を設定しているが、健全化法に基づく土地の評価額、鑑定評価額等を踏まえ適切な価格を見込むとともに周辺状況の変化に対応した売却単価の見直しを図るなどその精度を確保する。
企業債	経営戦略の策定期間である10年間で発行する起債額を見込むほか、今後の土地処分の見通しを踏まえ将来に過度な負担を強いることのないように財政担当部局と密接に連携し、企業債の適切な管理に務める。
繰入金	繰入金については、財政当局と綿密な連携を取り、安易に繰入金を増やすことで収支均衡を図らないよう留意する。
賃貸方式による造成地等活用の取組	予定はない。
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	<ul style="list-style-type: none"> 借入金利子 借入金利子については、本会計の繰越金も活用しつつ、一般会計からの繰入金は必要最低限にとどめる。 造成地維持管理委託料(除草等) 維持管理業務については、個別に契約するのではなく、一括した維持管理契約を行うなど、ランニングコストを縮減できるように検討する。
職員給与費	予定はない。
その他の取組	歳出全般について、抑制に務め、必要最低限の支出となるよう留意する。

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	地域経済の活性化及び雇用創出実現のために、迅速な用地取得、造成、売却が求められている。ここにおいて、各種法許可(開発許可申請・農地転用等)、土地取得、造成、企業誘致、分譲を町が一貫して行うことで迅速な対応が可能になると考えている。
----------------------	---

- 【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)」(令和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。 今後、投資・財政計画に基づき、毎年度進捗状況を管理するとともに、3～5年サイクルで見直しを行っていくほか、社会経済情勢の変化等にも気を配り必要に応じて見直しを実施する。
-------------------------	---

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	R7年度 (2025)	R8年度 (2026)	R9年度 (2027)	R10年度 (2028)	R11年度 (2029)	R12年度 (2030)	R13年度 (2031)	R14年度 (2032)	R15年度 (2033)
		前年度	本年度												
収益的収入	1 総 収 益 (A)		88	506	1,184	2,364	2,244	2,529	515,480	300	1,474	2,227	865,951		
	(1) 営 業 収 益 (B)								512,820				863,060		
	ア 土 地 等 売 却 収 入								512,820				863,060		
	イ 受 託 工 事 収 益 (C)														
	ウ そ の 他														
	(2) 営 業 外 収 益		88	506	1,184	2,364	2,244	2,529	2,660	300	1,474	2,227	2,891		
	ア 他 会 計 繰 入 金		88	506	1,184	2,364	2,244	2,529	2,660	300	1,474	2,227	2,891		
	イ そ の 他														
	2 総 費 用 (D)		88	506	1,184	2,364	2,244	2,529	2,660	300	1,474	2,227	2,891		
	(1) 営 業 費 用														
ア 職 員 給 与 費															
うち 退 職 手 当															
イ そ の 他															
(2) 営 業 外 費 用		88	506	1,184	2,364	2,244	2,529	2,660	300	1,474	2,227	2,891			
ア 支 払 利 息		88	506	1,184	2,064	1,944	2,229	2,360		1,174	1,927	2,591			
うち 一 時 借 入 金 利 息															
イ そ の 他					300	300	300	300	300	300	300	300			
3 収 支 差 引 (A)-(D) (E)									512,820				863,060		
資本的収入	1 資 本 的 収 入 (F)	14,460	27,100	229,409	92,680	116,622	139,518	105,472		274,682	138,500	357,800			
	(1) 地 方 債 債 元 利 金 債 等	14,400	27,100	227,800	88,000	86,880	100,000	45,200		274,500	138,500	172,500			
	建設改良費に係る地方債	14,400	27,100	227,800	88,000	86,880	100,000	45,200		274,500	138,500	172,500			
	(2) 他 会 計 補 助 金														
	(3) 他 会 計 借 入 金	60		1,609	4,680	29,742	39,518	60,272		182		185,300			
	(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)	14,460	27,100	229,409	92,680	116,622	139,518	105,472	512,820	274,682	138,500	357,800	863,060		
	(1) 建 設 改 良 費	14,460	27,100	227,809	88,070	86,880	100,000	45,200		274,682	138,500	327,300			
	土地買収費・補償費			217,392							270,000				
	造成費					62,570	100,000					280,490			
	職員給与費														
	そ の 他	14,460	27,100	10,417	88,070	24,310		45,200		4,682	138,500	46,810			
	(2) 地 方 債 償 還 金 (H)			1,600	4,610	29,742	39,518	60,272	402,794			30,500	509,112		
	建設改良費に係る地方債償還金			1,600	4,610	29,742	39,518	60,272	402,497			30,500	509,112		
元 利 金 債 等 償 還 金															
(3) 他 会 計 長 期 借 入 金 返 還 金															
(4) 他 会 計 へ の 繰 出 金									110,026			353,948			
(5) そ の 他															
3 収 支 差 引 (F)-(G) (I)									△ 512,820				△ 863,060		

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	R7年度 (2025)	R8年度 (2026)	R9年度 (2027)	R10年度 (2028)	R11年度 (2029)	R12年度 (2030)	R13年度 (2031)	R14年度 (2032)	R15年度 (2033)
収 支 再 差 引 (E)+(I) (J)												
積 立 金 (K)												
前年度からの繰越金 (L)		1,273	700	1,186	936	436	500	500	500	200	200	200
前年度繰上充用金 (M)												
形 式 収 支 (J)-(K)+(L)-(M) (N)		1,273	700	1,186	936	436	500	500	500	200	200	200
翌年度へ繰り越すべき財源 (O)		1,273	700	1,186	936	436	500	500	500	200	200	200
実 質 収 支 黒 字 (P)												
(N)-(O) 赤 字 (Q)												
赤 字 比 率 ($\frac{(Q)}{(B)-(C)} \times 100$)												
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 資金の不足額 (R)												
営業収益－受託工事収益 (B)-(C) (S)								512,820				863,060
地方財政法による 資金不足の比率 ((R)/(S)×100)												
健全化法施行令第16条により算定した 資金の不足額 (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号二に規定する 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 事業の規模 (X)												
健全化法第22条により算定した 資金不足比率 ((T)/(X)×100)												
他会計借入金残高 (Y)												
地 方 債 残 高 (Z)	14,400	41,500	41,500	266,100	349,490	408,048	462,965		274,500	397,750	555,000	

○他会計繰入金

(単位:千円)

年 度	前々年度 (決算)	前年度 (決算見込)	本年度	R7年度 (2025)	R8年度 (2026)	R9年度 (2027)	R10年度 (2028)	R11年度 (2029)	R12年度 (2030)	R13年度 (2031)	R14年度 (2032)	R15年度 (2033)
収 益 的 収 支 分		88	506	1,184	2,364	2,244	2,529	2,660	300	1,474	2,227	2,891
うち基準内繰入金												
うち基準外繰入金		88	506	1,184	2,364	2,244	2,529	2,660	300	1,474	2,227	2,891
資 本 的 収 支 分			1,600	4,610	29,742	39,518	60,272				30,500	
うち基準内繰入金												
うち基準外繰入金			1,600	4,610	29,742	39,518	60,272				30,500	
合 計		88	2,106	5,794	32,106	41,762	62,801	2,660	300	1,474	32,727	2,891