

西海市地域開発事業経営戦略

団 体 名 : 長崎県西海市

事 業 名 : 西海市工業団地整備事業

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	非適用	事 業 開 始 年 月 日	平成25年10月1日
職 員 数 (企業会計から給与を支払わ れている職員の数)	— 人	事 業 の 種 類	内陸工業用地等造成事業
施 工 地 区	長崎県西海市西彼町風早地区		
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	パールテクノ西海	
土地造成状況 (平成26年度までに造成) (令和6年度までに売却) *1	ア 総 事 業 費	661,282,000 円
	イ 総 面 積	66,009 m ² (公道・法面含む)
	ウ m ² 当たり造成予定単価 (ア / イ)	10,018 円/m ²
	エ 売 却 予 定 代 金 *2	234,310,000 円
	オ 売 却 予 定 面 積	46,862 m ²
	カ m ² 当たり売却予定単価 (エ / オ)	5,000 円/m ²
	キ 事 業 費 回 収 率 (エ × 100 / ア)	35.4 %
元 利 金 債 発 行 状 況 (令和9年度までに償還)	発 行 額 累 計	395,900,000 円
造 成 地 処 分 状 況 (平成28年度) ※直近年度分を記載	ア 売 却 代 金	119,236,300 円
	イ 売 却 面 積	23,847 m ²
	ウ m ² 当たり売却単価 (ア / イ)	5,000 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	35.4	%	H30	35.4	%	R元	35.4	%
企業債残高 ※過去3年度分を記載	H29	276,664	千円	H30	274,711	千円	R元	270,797	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	241,064	千円	H30	241,064	千円	R元	241,064	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	241,064	千円	H30	241,064	千円	R元	241,064	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	R元		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	R元		千円
他会計補助金累計額 ※過去3年度分を記載	H29	114,315	千円	H30	116,268	千円	R元	120,183	千円
売却予定地計画 年度経過率 ※過去3年度分を記載	H29	50.9	%	H30	50.9	%	R元	50.9	%
【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>平成24年度より、工業団地整備事業特別会計を設置し、財源として土地分譲収入、県補助金、過疎債、公営企業債、一般会計繰入金を充当している。</p> <p>計画どおりに売却が進んでいない造成地が約49%あり、その造成地が売却できない場合、公営企業債の償還は一般会計から繰り出し、造成地が売却された際に当該売却の全額を一般会計へ繰り出す予定である。</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

--

2. 将来の事業環境

(1) 周辺の社会経済情勢の状況

<p>令和3年1月期における福岡財務支局管内経済情勢報告によると、管内の経済情勢に係る総括判断は「新型コロナウイルス感染症の影響により、厳しい状況にあるなか、一部に弱さが見られるものの緩やかに持ち直しつつある」とされています。</p> <p>今後も、社会経済情勢については、新型コロナウイルス感染症の影響から生じる社会情勢の変化や社会構造の変化の影響を受けることが予測されるため、周辺の経済情勢は現状では不透明な状況であるといえます。</p>

(2) 土地造成・処分の見通し

平成28年度に1区画の売却を行いました。残りの2区画についても長崎県産業振興財団と連携を図りながら、県外企業へ訪問を行う等の積極的な企業誘致活動をすすめ、早期の売却完了を目指します。
また、このことにより、造成に係る事業費に対する公営企業債の償還を確実に実行することで負債を解消し、経営の健全化を図ります。

施 工 地 区 名	パールテクノ西海					
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	令和7年度
造成実績・計画						
造成面積(m ²)						
処分実績・計画						
売却面積(m ²)			3,015		20,000	
売却単価(千円/m ²)			5		5	
土地売却収入(千円)			15,075		100,000	
当該年度末(予定)未売却面積(m ²)	23,015	23,015	20,000	20,000	0	0
項 目	令和8年度	令和9年度	令和10年度	令和11年度	合計	
造成実績・計画						
造成面積(m ²)						
処分実績・計画						
売却面積(m ²)					23,015	
売却単価(千円/m ²)						
土地売却収入(千円)					115,075	
当該年度末(予定)未売却面積(m ²)	0	0	0	0		

(3) 組織の見通し

事業を所管する企業立地課職員は管理職を含め5名であるが、うち2名は市内他工業団地整備事業を進めるため長崎県へ出向している。
造成工事の終盤には工事にかかる事務量が減少していくことに伴い、所管課配置職員数の調整も想定されることから、事業完了予定年度である令和4年度以降も職員数の維持を求めつつ、販売区画の早期完売を目指して企業誘致活動のさらなる積極的な活動を行います。

3. 経営の基本方針

西海市が発足した平成17年(2005年)から令和元年(2019年)にかけて人口減少に歯止めがかからず、年齢階級別の人口移動の状況は、10代後半の年齢層の人口減少が特に著しくなっています。
このことから工業団地等の基盤整備を行い、市外からの企業誘致を積極的に推進することにより市内における市民が働く場所を確保し、若者の市外流出の防止や市内定住化、さらには地域の活性化へと繋がります。

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	
-----	--

--

② 収支計画のうち財源についての説明

目 標	残りの2区画について、早期売却を実現し経営の健全化を図ります。
-----	---------------------------------

工業団地整備事業特別会計を設置し、財源については、一般会計からの繰入金の他、県補助金、公営企業債、土地分譲収入を主なものとしています。

③ 収支計画のうち投資以外の経費についての説明

--

(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	
新規造成計画	
民間活用	
その他の取組	

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	
売却単価の設定	
企業債	
繰入金	
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	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ことを目指すものであるため。
----------------------	--

【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。

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	本経営戦略において、計画期間を令和11年度までとじていますが、パールテクノ西海内の残りの区画については速やかな売却を目指すこととじています。今後の土地分譲の実績に応じて、必要の都度、経営戦略の見直しを図り、健全経営に努めていきます。
-------------------------	--

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)	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
収 支 再 差 引 (E)+(I) (J)												
積 立 金 (K)												
前年度からの繰越金 (L)	3	3										
前年度繰上充用金 (M)												
形 式 収 支 (J)-(K)+(L)-(M) (N)	3	3										
翌年度へ繰り越すべき財源 (O)												
実 質 収 支 黒 字 (P)	3	5										
(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)					15,075		100,000					
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号ニに規定する 土地収入見込額 (V)					15,075		100,000					
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)					15,075		100,000					
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)	274,711	270,797	266,871	262,933	243,909	167,259	9,985	6,000	2,004			

○他会計繰入金

(単位:千円)

年 度	前々年度 (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	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
収 益 的 収 支 分	1,950	1,951	1,927	1,918	1,902	1,776	1,189	27	15	3		
うち基準内繰入金												
うち基準外繰入金	1,950	1,951	1,927	1,918	1,902	1,776	1,189	27	15	3		
資 本 的 収 支 分	1,953	3,915	3,926	3,938	3,950	76,650	57,273	3,985	3,997	2,004		
うち基準内繰入金												
うち基準外繰入金	1,953	3,915	3,926	3,938	3,950	76,650	57,273	3,985	3,997	2,004		
合 計	3,903	5,866	5,853	5,856	5,852	78,426	58,462	4,012	4,012	2,007		