

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27年4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	臨海土地造成事業
施 工 地 区	長崎県西海市大島町馬込地区・真砂地区		
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	大島地区工業団地	
土地造成状況 (令和4年度までに造成) (令和5年度までに売却) *1	ア 総事業費(現時点)	3,674,000,000 円
	イ 総面積(現時点)	123,000 m ²
	ウ m ² 当たり造成予定単価(現時点) (ア / イ)	29,870 円/m ²
	エ 売却予定代金 *2	未定 (造成登記後、価格決定予定) 円
	オ 売却予定面積(現時点)	123,000 m ²
	カ m ² 当たり売却予定単価 (エ / オ)	未定 (造成登記後、価格決定予定) 円/m ²
	キ 事業費回収率 (エ × 100 / ア)	%
元利金債発行状況 (令和11年度までに償還)	発行額累計	857,600,000 円
造成地処分状況 (令和元年度) ※直近年度分を記載	ア 売却代金	円
	イ 売却面積	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	0.0 %	H30	0.0 %	R元	0.0 %
企業債残高 ※過去3年度分を記載	H29	31,600 千円	H30	350,100 千円	R元	857,600 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	31,600 千円	H30	350,100 千円	R元	857,600 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	14,100 千円	H30	14,100 千円	R元	14,100 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	34,833 千円	H30	93,608 千円	R元	316,835 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	/ %	R元	/ %
【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】						

(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

令和4年度末の造成完了を見込んでいます。
 造成完了後は令和5年度中の売却完了を目指しています。
 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	大島地区工業団地					
	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(㎡)			123,000			
処分実績・計画						
売却面積(㎡)				123,000		
売却単価(千円/㎡)				未定		
土地売却収入(千円)				未定		
当該年度末(予定)未売却面積(㎡)			123,000	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(㎡)						
処分実績・計画						
売却面積(㎡)						123,000
売却単価(千円/㎡)						
土地売却収入(千円)						未定
当該年度末(予定)未売却面積(㎡)						

(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。
 このようななかでも、大島地区においては造船関連企業により事業拡大が計画されており、このため、関連企業のさらなる集積が見込まれることから埠頭工事の背後地を埋め立てて工業団地として整備し、若者が働く場所を確保することにより、定住人口の増加ならびに地域の活性化に繋がります。

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	造成完了後は、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	造成完成後、速やかに売却価格を決定し、改めて収支計画の見直しを行います。
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	
----------------------	--

- 【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	<p>本経営戦略において、売却予定価格について造成事業完成後に決定を行うこととしているため、未定としています。</p> <p>また、計画期間を令和11年度までとしています。大島地区工業団地の造成完了後、速やかな売却を目指すこととしています。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。</p>
-------------------------	--

