

福島市地域開発事業経営戦略

団 体 名 : 福島県福島市

事 業 名 : 福島おおぞらインター
工業団地整備事業

策 定 日 : 令和 3 年 3 月

計 画 期 間 : 令和 3 年度 ~ 令和 12 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	法非適用	事業開始年月日	平成29年度
職 員 数	— 人	事 業 の 種 類	内陸工業用地等造成事業
施 工 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	福島市大笹生字月崎地内	
土地造成状況 (令和元年度までに造成) (令和12年度までに売却) *1	ア 総事業費	1,716,871,338 円
	イ 総面積	134,184 m ²
	ウ m ² 当たり造成予定単価 (ア / イ)	12,795 円/m ²
	エ 売却予定代金 *2	1,731,761,897 円
	オ 売却予定面積	101,384 m ²
	カ m ² 当たり売却予定単価 (エ / オ)	17,081 円/m ²
	キ 事業費回収率 (エ × 100 / ア)	100.9 %
元利金債発行状況 (令和12年度までに償還)	発行額累計	1,592,400,000 円
造成地処分状況 (令和元～2年度) ※直近年度分を記載	ア 売却代金	1,150,958,699 円
	イ 売却面積	67,619.12 m ²
	ウ m ² 当たり売却単価 (ア / イ)	17,021 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。

売却土地については、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。

未売却土地については、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。

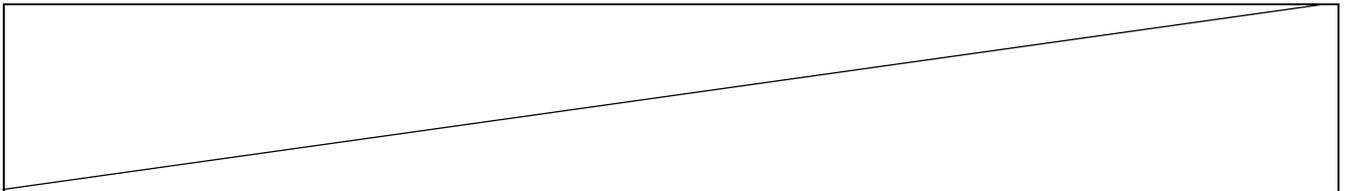
(3) 現在の経営状況

事業費回収率 ※過去3年度分を記載	H29	104.6%	H30	104.6%	R元	104.6%
企業債残高 ※過去3年度分を記載	H29	648,700千円	H30	1,040,100千円	R元	873,261千円
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	R元	－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	R元	－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	719,139千円	R元	1,012,623千円
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	998千円	H30	1,297千円	R元	1,713千円
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】

事業回収率は100%を超えており、令和2年度末現在において全7区画中、5区の売却が完了している。未売却の2区画のうち1区画は既に分譲先が内定しており、残りの1区画についても公募開始しているため、令和4年度までには売却が完了し事業費を回収できる見込みである。

(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



2. 将来の事業環境

(1) 周辺の社会経済情勢の状況

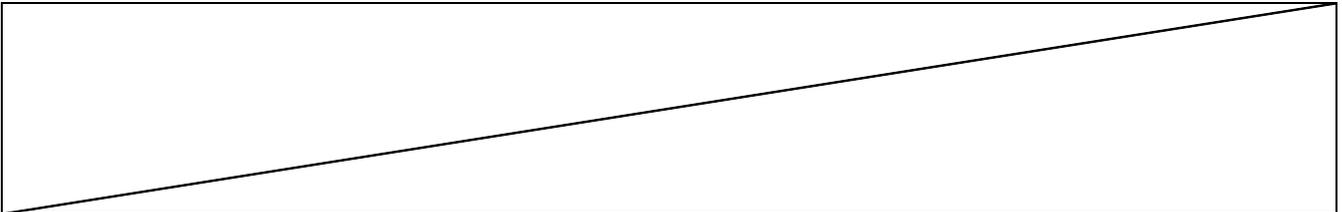
令和3年1月の管内経済情勢報告によると、新型コロナウイルス感染症の影響により設備投資の減少が見込まれるものの、緩やかに持ち直しつつある。福島おおぞらインター工業団地は東北中央自動車道の福島大笹生ICに隣接しており、抜群の立地条件となっております。また令和3年度中には東北中央道「相馬福島道路」も全線開通を予定しており、将来的には主要地方道県道上名倉飯坂伊達線の道路拡張工事(4車線化)も見込まれることから、近隣の工業団地や主要都市とのアクセスも格段に向上し、物流需要を中心に企業用地としての優位性が高まることが期待される。

(2) 土地造成・処分の見通し

7区画全ての造成が完了しており、分譲地は公募中の1区画(F区画)のみとなっている。新型コロナウイルス感染症の影響により、企業誘致活動の制限はあるものの、オンラインセミナー等による働きかけや、助成制度の活用など徹底した企業誘致活動は継続している。当団地は福島大笹生ICと隣接していることから、企業の関心も高く、問い合わせも多くいただいていることから、公募により令和4年度内に売却できる可能性は高いと考える。

施 工 地 区 名		福島おおぞうインター工業団地(福島市大笹生字月崎地内)				
項 目	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	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)	—	33,764	—	—	—	
売却単価(千円/m ²)	—	17	—	—	—	
土地売却収入(千円)	—	580,803	—	—	—	
当該年度末(予定)未売却面積(m ²)	33,764	—	—	—	—	

(3) 組織の見通し



3. 経営の基本方針

福島おおぞうインター工業団地は東北自動車道と東北中央自動車道の分岐点に位置し、南東北主要都市や浜通り地区へのアクセスも抜群の立地環境にある。これらの立地優位性と全国トップクラスの優遇制度を最大限に活用し、さらには造成と平行して分譲を進めることで、立地需要を逃さず早期分譲及び事業費用の回収をはかる。

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	
-----	--

平成30年度から令和元年度にかけて実施した造成工事は全て完了し、令和3年度は工業団地周辺の整備を行う。
工業団地整備事業は原則独立採算制とし、費用は地域開発事業債を財源とする。
分譲可能な区画が残り1区画となったことから、令和4年度の都市計画決定に合わせ、工業団地拡張の整備計画を進める。

② 収支計画のうち財源についての説明

目 標	
-----	--

造成事業の財源は原則以下の歳入を充てるものとする。
<土地売却収益>売却単価は用地費、補償費、工事費、委託費を基本とし、不動産鑑定の格差率により調整したものを単価とする。
<地方債>分譲開始するまでの事業費として地域開発事業債を充当する。
<繰入金>地域開発事業債の対象とならない経費については一般会計から繰り入れる。

③ 収支計画のうち投資以外の経費についての説明

造成事業に係る地域開発事業債の償還利子については、一般会計からの繰入金を充当する。
地域開発事業債に係る償還元金については全額売却収入を充てる。地域開発事業債は売却代金入金毎に順次繰上償還する。

(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	
新規造成計画	分譲可能な区画が残り1区画となり、新たな分譲用地確保の必要性が見込まれることから令和4年度の都市計画区域の見直しに合わせ工業団地拡張の整備計画を進める。
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	企業立地セミナーや企業訪問、現地案内等、積極的に企業誘致活動を進めていく
売却単価の設定	独立採算の観点から売却単価は総事業費を基本とし、不動産鑑定等も踏まえながら売却単価の設定を検討していく。
企業債	造成から土地処分までにかかる期間を考慮し、10年償還を基本としながら売却収益の範囲内で発行する。
繰入金	起債対象経費以外については一般会計から繰入金を行う。
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. 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>	<p>本経営戦略は、投資・財政計画に基づき、毎年度進捗状況を確認するとともに、売却状況、社会情勢、新規造成計画等を踏まえながら、必要に応じて計画の見直し、更新を行っていく。</p>
---------------------------------	--