

福島市地域開発事業経営戦略

団 体 名 : 福島市

事 業 名 : 第2期福島おおぞうインター
工業団地整備事業

策 定 日 : 令和 5 年 3 月

計 画 期 間 : 令和 5 年度 ~ 令和 14 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	令和3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	福島県福島市大笹生地内		
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	福島県福島市大笹生地区	
土地造成状況 (令和8年度までに造成 (令和9年度までに売却 *1)	ア 総事業費	2,988,374,000 円
	イ 総面積	195,470 m ²
	ウ m ² 当たり造成予定単価 (ア / イ)	13,834 円/m ²
	エ 売却予定代金 *2	2,968,695,000 円
	オ 売却予定面積	160,470 m ²
	カ m ² 当たり売却予定単価 (エ / オ)	18,500 円/m ²
	キ 事業費回収率 (エ × 100 / ア)	99.3 %
元利金債発行状況 (令和○年度までに償還)	発行額累計	— 円
造成地処分状況 (令和○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	R元	—	%	R2	—	%	R3	0.0%
企業債残高 ※過去3年度分を記載	R元	—	千円	R2	—	千円	R3	7,400千円
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	R元	—	千円	R2	—	千円	R3	— 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	R元	—	千円	R2	—	千円	R3	— 千円
売却用土地の 時価評価(相当)額 ※過去3年度分を記載	R元	—	千円	R2	—	千円	R3	— 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	R元	—	千円	R2	—	千円	R3	— 千円
他会計補助金累計額 ※過去3年度分を記載	R元	—	千円	R2	—	千円	R3	80千円
売却予定地計画 年度経過率 ※過去3年度分を記載	R元	—	%	R2	—	%	R3	— %

【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】

実施設計が完了し、用地取得、造成工事未着手であることから、売却収入は入るのは早くとも令和7年度以降となる見込みである。事業の性質上、地方債と一般会計からの繰入金を財源とし投資が先行するが、企業からの問合せも多く、造成完了後、早期に分譲が完了すれば十分回収できる状況である。県の工業団地造成利子補給金が終了し、償還金利子に対する県補助金が見込めないことから、分譲に時間がかかると利子の負担が増大する。また、社会経済情勢の悪化等により企業の投資意欲が著しく低下し、分譲用地の長期保有となることで厳しい経営状況となる可能性がある。

(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

造成地は完成後早期に分譲を予定しているため、賃貸方式による活用は想定しない。

2. 将来の事業環境

(1) 周辺の社会経済情勢の状況

※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。

令和5年1月の管内経済情勢報告によるとウィズコロナ下にあるもの、各種政策により全体的には緩やかに持ち直しつつある。設備投資についても新規事業や製造ライン増設等により増加傾向にある。県内では、福島イノベーション・コースト構想による革新的な技術を有する企業が浜通りを中心に進出もしている。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、東北中央道「相馬福島道路」の全線開通により近隣の工業団地や主要都市へのアクセスも各段に向上していることから、研究開発または物流需要を中心に企業用地としての優位性も高まっている。

(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。

第1期造成地区については、分譲地が全て売却済または売却先が決定しており、第2期工業団地についても多くの問い合わせをいただいている。今後は新型コロナウイルス感染症の収束やウイズコロナへの移行と共に企業活動も徐々に回復が期待されることから、工業団地需要も期待される。セミナーの開催や助成制度の活用など、徹底した企業誘致活動も行っており、縦横のアクセスも非常に優れていることから早期分譲できる可能性は十分高いと考える。

施 工 地 区 名		福島県福島市大笹生地区				
項 目	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	合計
造成実績・計画						
造成面積(㎡)		19,360	47,820	93,290		160,470
処分実績・計画						
売却面積(㎡)			19,360	47,820	93,290	160,470
売却単価(千円/㎡)			18,500	18,500	18,500	55,500
土地売却収入(千円)		0	358,160,000	884,670,000	1,725,865,000	2,968,695,000
当該年度末(予定)未売却面積(㎡)		19,360	47,820	93,290	0	

(3) 組織の見通し

※定員の管理計画等を踏まえた将来の職員数の見通し等について、図表などを適宜用いながら、分かりやすく記載すること。

3. 経営の基本方針

福島おおぞら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	令和8年度整備完了
-----	-----------

既に整備が完了した福島おおぞらインター工業団地の東側(大笹生字塚田 外地内)に新たな工業団地の整備を進める。
令和5年度内に造成工事着手し、令和8年度竣工を目指す。
財源は企業債を主とし、県の福島県工業団地等整備事業補助金(限度額1億円)の活用も検討する。
国、県の建設発生土を有効利用し、事業費の圧縮を図る。

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、不動産鑑定の方差率により調整したものを単価とする。
また売却単価については資材の高騰等も考えられることから、分譲の時期に合わせ、より実情に近い単価を設定する。
<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	特になし。
新規造成計画	経済情勢や工業団地の分譲状況など、今後の新たな分譲用地確保の必要性を考慮した上で検討する。
民間活用	特になし。
その他の取組	特になし。

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。
賃貸方式による造成地等活用の取組	今後の分譲状況をみて検討する。
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	
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。

<p>公営企業として実施する 必 要 性</p>	<p>市が重点的に進める医療・福祉・健康関連等の企業誘致及びその受け皿となる新たな工業団地の整備を進めることは、第6次福島市総合計画まちづくり基本ビジョンの個別施策「工業の振興」の中で述べられている市の重要施策である。 現在、市内では工業用地として分譲できる用地が無く、新たな工業団地の整備は工業の振興に必要不可欠である。 市が主体となって工業団地の整備を進めることは、市が求める企業を誘致活動や支援を進める上で企業の求める用地や雇用環境を整備する上で重要であると考え。</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）」（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

<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>
---------------------------------	--

投資・財政計画 (収支計画)

(単位:千円, %)

区 分		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	令和12年度	令和13年度	令和14年度		
				(決算)	[決算 見込]												
収益的収入	1	総	収	益	(A)		408	14,615	379,853	910,356	1,742,800						
	(1)	営	業	収	益	(B)			358,160	884,670	1,725,865						
		ア	土	地	等	売	却	収	入								
		イ	受	託	工	事	収	益	(C)								
		ウ	そ	の	他												
	(2)	営	業	外	収	益		408	14,615	21,693	25,686	16,935					
		ア	他	会	計	繰	入	金									
		イ	そ	の	他			408	14,615	21,693	25,686	16,935					
	2	総	費	用	(D)		408	14,615	21,693	25,647	16,801						
	(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		408	14,615	21,693	25,647	16,801						
	ア	支	払	利	息		408	14,615	21,693	25,647	16,801						
			う	ち	一	時	借	入	金	利	息						
	イ	そ	の	他													
3	収	支	差	引	(A)-(D)	(E)			358,160	884,709	1,725,999						
資本的収入	1	資	本	的	収	入	(F)	7,480	46,394	1,480,900	719,800	712,800	21,000				
	(1)	地	方	債				7,400	33,400	1,461,500	707,800	712,800					
			建	設	改	良	費	に	係	る	地	方	債				
				元	利	金	債	等									
	(2)	他	会	計	補	助	金	80	12,994	19,400	12,000		21,000				
	(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	負	担	金											
	(7)	そ	の	他													
	2	資	本	的	支	出	(G)	7,480	46,394	1,480,900	719,800	1,070,960	905,670	1,680,070			
	(1)	建	設	改	良	費		7,480	46,394	1,480,900	719,800	712,800	21,000				
			土	地	買	取	費	・	補	償	費						
				造	成	費				1,125,100							
										336,400	672,800	672,800					
			職	員	給	与	費										
			そ	の	他			7,480	46,394	19,400	47,000	40,000	21,000				
	(2)	地	方	債	償	還	金	(H)				358,160	884,670	1,680,070			
				建	設	改	良	費	に	係	る	地	方	債	償	還	金
			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									
(5)	そ	の	他														
3	収	支	差	引	(F)-(G)	(I)				△ 358,160	△ 884,670	△ 1,680,070					

投資・財政計画 (収支計画)

(単位:千円, %)

年 度	令和3年度 (決算)	令和4年度 (決算)	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	令和12年度	令和13年度	令和14年度
区 分												
収 支 再 差 引 (E)+(I) (J)						39	45,929					
積 立 金 (K)												
前年度からの繰越金 (L)												
前年度繰上充用金 (M)												
形 式 収 支 (J)-(K)+(L)-(M) (N)						39	45,929					
翌年度へ繰り越すべき財源 (O)												
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)					358,160	884,670	1,725,865					
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)	7,400	40,800	1,502,300	2,210,100	2,564,740	1,680,070						

○他会計繰入金

(単位:千円)

年 度	令和3年度 (決算)	令和4年度 (決算)	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	令和12年度	令和13年度	令和14年度
区 分												
収 益 的 収 支 分			408	14,615	21,693	25,686	16,935					
うち基準内繰入金												
うち基準外繰入金			408	14,615	21,693	25,686	16,935					
資 本 的 収 支 分	80	12,994	19,400	12,000		21,000						
うち基準内繰入金												
うち基準外繰入金	80	12,994	19,400	12,000		21,000						
合 計	80	12,994	19,808	26,615	21,693	46,686	16,935					