

佐賀県産業用地造成事業特別会計経営戦略

団 体 名	:	佐賀県
事 業 名	:	佐賀県産業用地造成事業
策 定 日	:	令和 3 年 3 月
計 画 期 間	:	令和 元 年度 ~ 令和 15 年度

※複数の施工地区を有する事業にあっては、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	令和元年度
職 員 数	9人(うち兼務職員3人)	事 業 の 種 類	内陸工業用地等造成事業
施 工 地 区	佐賀市大和町、神埼郡吉野ヶ里町		
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	佐賀市大和町		
土 地 造 成 状 況 *1	ア 総 事 業 費	—	円
	イ 総 面 積	—	m ²
	ウ m ² 当たり造成予定単価 (ア / イ)	—	円/m ²
	エ 売 却 予 定 代 金 *2	—	円
	オ 売 却 予 定 面 積	—	m ²
	カ m ² 当たり売却予定単価 (エ / オ)	—	円/m ²
	キ 事 業 費 回 収 率 (エ × 100 / ア)	—	%
元 利 金 債 発 行 状 況 (令和10年度までに償還)	発 行 額 累 計	—	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

施 工 地 区 名	神埼郡吉野ヶ里町		
土 地 造 成 状 況 *1	ア 総 事 業 費	—	円
	イ 総 面 積	—	m ²
	ウ m ² 当たり造成予定単価 (ア / イ)	—	円/m ²
	エ 売 却 予 定 代 金 *2	—	円
	オ 売 却 予 定 面 積	—	m ²
	カ m ² 当たり売却予定単価 (エ / オ)	—	円/m ²
	キ 事 業 費 回 収 率 (エ × 100 / ア)	—	%
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

(3) 現在の経営状況

事業費回収率 ※過去3年度分を記載	H29	—	H30	—	R1	—
企業債残高 ※過去3年度分を記載	H29	—	H30	—	R1	—
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	—	H30	—	R1	—
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	—	H30	—	R1	—
売却用土地の 時価評価(相当)額 ※過去3年度分を記載	H29	—	H30	—	R1	—
企業債償還のための 積立金残高 ※過去3年度分を記載	H29	—	H30	—	R1	—
他会計補助金累計額 ※過去3年度分を記載	H29	—	H30	—	R1	—
売却予定地計画 年度経過率 ※過去3年度分を記載	H29	—	H30	—	R1	—
【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】 現在整備中であるが、既存ストックの活用や設計段階でのコスト縮減に努めることで、造成価格を低価格に抑え、事業費回収を目指す。						

(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>佐賀県内においては、産業団地の分譲残面積が不足しており、大型誘致案件に対応できる大規模産業団地の整備が必要な状況である。</p> <p>【佐賀市大和町】 佐賀県の中部に位置し、佐賀大和インターチェンジに近接しており、交通アクセスの利便性を活かした工業系用途としての利用に適しており、主に製造業、物流業を中心とした企業から多くの引き合いがあっている。 そのような中、平成28年度に県営の障害者施設が民間移譲となり、約9.3haの跡地を有効に活用するため、周辺農地を取得し、約14.5haを産業用地として整備する。</p> <p>【神埼郡吉野ヶ里町地区】 佐賀県の東部に位置し、企業からのニーズも高い地域にあり、工業用水の供給も可能であることから、製造業を中心とした産業用地を整備する。</p>
--

(2) 土地造成・処分の見通し

<p>【佐賀市大和町】 当該地区は市街化調整区域であり、開発行為を行うに当たっては地区計画の策定が必要である。 そのため、設計段階で地元の意見を踏まえながら計画策定を行っていき、並行して周辺農地の用地買収を行い、造成工事完了後、速やかに分譲開始を行う。 造成工事の着手と合わせ、企業への誘致活動を開始し、分譲開始から3年以内の分譲完了を目指している。</p> <p>【神埼郡吉野ヶ里町】 当該地区は広大な農地が広がっており、整備に当たっては農政部局と調整しながら進める必要がある。 また、並行して設計及び土地取得等を行い、造成工事完了後、速やかに分譲開始を行う。 造成工事の着手と合わせ、企業への誘致活動を開始し、分譲開始から3年以内の分譲完了を目指している。</p>
--

施 工 地 区 名		佐賀市大和町					
項 目		令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	小計
造成実績・計画	造成実績	—	—	—	—	—	—
	造成面積(%)	—	—	—	—	—	—
処分実績・計画	処分実績	—	—	—	—	—	—
	売却面積(%)	—	—	—	—	—	—
	売却単価(千円/㎡)	—	—	—	—	—	—
	土地売却収入(千円)	—	—	—	—	—	—
	当該年度末(予定)未売却面積(%)	—	—	—	—	—	—
	合計		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
造成実績・計画	造成実績	—	—	—	—	—	—
	造成面積(%)	—	—	—	—	—	—
処分実績・計画	処分実績	—	—	—	—	—	—
	売却面積(%)	—	—	—	—	—	—
	売却単価(千円/㎡)	—	—	—	—	—	—
	土地売却収入(千円)	—	—	—	—	—	—
	当該年度末(予定)未売却面積(%)	—	—	—	—	—	—
	合計		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

施 工 地 区 名		神埼郡吉野ヶ里町					
項 目		令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	小計
造成実績・計画	造成実績	—	—	—	—	—	—
	造成面積(%)	—	—	—	—	—	—
処分実績・計画	処分実績	—	—	—	—	—	—
	売却面積(%)	—	—	—	—	—	—
	売却単価(千円/㎡)	—	—	—	—	—	—
	土地売却収入(千円)	—	—	—	—	—	—
	当該年度末(予定)未売却面積(%)	—	—	—	—	—	—
	合計		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
造成実績・計画	造成実績	—	—	—	—	—	—
	造成面積(%)	—	—	—	—	—	—
処分実績・計画	処分実績	—	—	—	—	—	—
	売却面積(%)	—	—	—	—	—	—
	売却単価(千円/㎡)	—	—	—	—	—	—
	土地売却収入(千円)	—	—	—	—	—	—
	当該年度末(予定)未売却面積(%)	—	—	—	—	—	—
	合計		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

(3) 組織の見通し

産業用地の整備に伴い、技術系職員の配置を行うとともに、整備に係る事業課(都市計画課、河川砂防課、道路課)に兼務職員を配置し、整備に不足する人員を補っている。

3. 経営の基本方針

当該事業の整備費は、地方債を主な財源とする。
地方債等の償還には土地売払収入を充当することから、整備後、早期完売に向け企業誘致に取り組む。

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	【佐賀市大和町】令和5年度以降整備完了予定 【神埼郡吉野ヶ里町】令和6年度以降整備完了予定
-----	--

【佐賀市大和町】投資計画(千円)			【神埼郡吉野ヶ里町】投資計画(千円)		
投資	項目	金額	投資	項目	金額
	本工事費	1,520,000		本工事費	3,250,000
	測量試験費	222,901		測量試験費	191,230
	用地補償費	394,220		用地補償費	1,452,000
	その他	4,791		その他	10,289
	合計	2,141,912		合計	4,903,519

② 収支計画のうち財源についての説明

目 標	整備完了後3年以内の完売を目指す
-----	------------------

地方債 : 測量、設計、調査、用地補償費、造成工事費等
その他 : 用地補償費の一部、未売出期間における利子補給金等

【佐賀市大和町】財源計画(千円)			【神埼郡吉野ヶ里町】財源計画(千円)		
財源	項目	金額	財源	項目	金額
	地方債	1,742,000		地方債	4,892,000
	その他	399,912		その他	11,519
	合計	2,141,912		合計	4,903,519

地方債等の償還は土地売払収入を充当

③ 収支計画のうち投資以外の経費についての説明

委託料	
職員給与費	一般会計からの支出とする。
その他の取組	

(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	佐賀県総合計画2019で企業立地に必要な大規模な産業用地を県で整備することを掲げ、県内の雇用促進を早期に実現させるため。
----------------------	--

- 【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	造成スケジュールや整備費の大幅な変動、土地分譲の状況に応じて収支計画の見直しを図る。
-------------------------	--

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	3年度	4年度	5年度	6年度	7年度	8年度	9年度	10年度	11年度	12年度	13年度	14年度	15年度		
		前年度	前年度																		
収益的 収入	1	総 収 益 (A)								739,980	2,417,480	2,440,160	1,727,500								
	(1)	営 業 収 益 (B)								739,980	2,417,480	2,440,160	1,727,500								
		ア 土 地 等 売 却 収 入									739,980	2,417,480	2,440,160	1,727,500							
		イ 受 託 工 事 収 益 (C)																			
		ウ そ の 他																			
	(2)	営 業 外 収 益																			
		ア 他 会 計 繰 入 金																			
		イ そ の 他																			
	2	総 費 用 (D)									7,000	15,000	6,000								
	(1)	営 業 費 用									7,000	15,000	6,000								
	ア 職 員 給 与 費																				
	イ ち 退 職 手 当																				
	イ そ の 他									7,000	15,000	6,000									
(2)	営 業 外 費 用																				
	ア 支 払 利 息																				
	イ ち 一 時 借 入 金 利 息																				
	イ そ の 他																				
3	収 支 差 引 (A)-(D) (E)									732,980	2,402,480	2,434,160	1,727,500								
資本的 収入	1	資 本 的 収 入 (F)		115,100	82,232	177,815	2,218,482	2,405,363	1,652,219				196,073	1,004,641	1,309,535	1,291,646	1,254,990	810,401	329,620		
	(1)	地 方 債 償 還 金		115,000	81,000	175,000	2,216,000	2,400,000	1,647,000												
		建設改良費に係る地方債償還金		115,000	81,000	175,000	2,216,000	2,400,000	1,647,000												
		元 利 金 償 還 金																			
	(2)	他 会 計 補 助 金																			
	(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		100	1,232	2,815	2,482	5,363	5,219				196,073	1,004,641	1,309,535	1,291,646	1,254,990	810,401	329,620		
資本的 支出	2	資 本 的 支 出 (G)		47,898	149,434	177,815	2,218,482	2,405,363	1,874,586	244,890	82,707	525,573	1,004,641	1,309,535	1,291,646	1,254,990	810,401	329,620			
	(1)	建 設 改 良 費		47,898	149,284	177,560	2,218,000	2,402,000	1,845,110	197,110											
		土 地 買 取 費 ・ 補 償 費					2,000		197,110	197,110											
		造 成 費		47,799	148,532	176,800	2,214,000	2,400,000	1,647,000												
		職 員 給 与 費																			
		そ の 他		99	752	760	2,000	2,000	1,000												
	(2)	地 方 債 償 還 金 (H)			150	255	482	3,363	29,476	47,780	82,707	525,573	1,004,641	1,309,535	1,291,646	1,254,990	810,401	329,620			
		建設改良費に係る地方債償還金			150	255	482	3,363	29,476	47,780	82,707	525,573	1,004,641	1,309,535	1,291,646	1,254,990	810,401	329,620			
		元 利 金 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)		67,202	△ 67,202					△ 222,367	△ 244,890	△ 82,707	△ 329,500									

