

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	事 業 開 始 年 月 日	令和元年度
職 員 数	—	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(佐賀コロニー跡地)		
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(佐賀コロニー跡地)	
土 地 造 成 状 況 *1	ア 総 事 業 費	2,779,353,000 円
	イ 総 面 積	144,518 m ²
	ウ m ² 当たり造成予定単価 (ア / イ)	19,232 円/m ²
	エ 売 却 予 定 代 金 *2	2,821,642,000 円
	オ 売 却 予 定 面 積	116,380 m ²
	カ m ² 当たり売却予定単価 (エ / オ)	24,200 円/m ²
	キ 事 業 費 回 収 率 (エ × 100 / ア)	101.5 %
元 利 金 債 発 行 状 況 (令和12年度までに償還)	発 行 額 累 計	2,696,000,000 円
造 成 地 処 分 状 況 (令和6年度) ※直近年度分を記載	ア 売 却 代 金	0 円
	イ 売 却 面 積	0 m ²
	ウ m ² 当たり売却単価 (ア / イ)	0 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	R4	0	R5	0	R6	0
企業債残高 ※過去3年度分を記載	R4	222,000	R5	355,000	R6	1,049,000
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	R4	222,000	R5	355,000	R6	1,049,000
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	R4	222,000	R5	355,000	R6	1,049,000
売却用土地の 時価評価(相当)額 ※過去3年度分を記載	R4	1,097,675	R5	1,097,675	R6	1,097,675
企業債償還のための 積立金残高 ※過去3年度分を記載	R4	—	R5	—	R6	—
他会計補助金累計額 ※過去3年度分を記載	R4	—	R5	—	R6	—
売却予定地計画 年度経過率 ※過去3年度分を記載	R4	—	R5	—	R6	—

【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】

令和7年度中に大部分の造成を終え、令和8年度に分譲を開始する見込みである。
土地売却収入により地方債の償還を行うため、早期に売却を完了する必要がある。

(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

--

2. 将来の事業環境

(1) 周辺の社会経済情勢の状況

佐賀県内においては、産業用地の分譲残面積が不足している一方で、特に東部地区では問い合わせが多い状況にあり、大型誘致案件に対応できる大規模産業用地の早期分譲開始が必要な状況である。

佐賀市県営産業用地(佐賀コロニー跡地)(仮称)は、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いる。平成28年度に民間移譲された県立障害者施設の跡地約9.3haを有効活用するため、周辺農地を取得し、合わせて約14.5haの産業用地として整備している。

(2) 土地造成・処分の見通し

令和7年度に造成工事の大部分を終了し、確定測量等を経たうえで令和8年度に分譲を開始する予定である。整備と並行して行ってきた誘致活動の中で、既に複数の問い合わせがあっており、現地での視察対応等を行っている。今後は、問い合わせ企業との交渉を進め、3年以内(令和10年度まで)の売却完了を目指していく。

施 工 地 区 名		佐賀市大和町					
項 目	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	小計	
造成実績・計画		116,380					
造成面積(%)	—	100	—	—	—	100	
処分実績・計画					116,380	116,380	
売却面積(%)	0	0	0	0	100	100	
売却単価(千円/㎡)	—	—	—	—	24.2	—	
土地売却収入(千円)	0	0	0	0	2,821,642	2,821,642	
当該年度末(予定)未売却面積(%)	—	—	—	—	0%	—	
項 目	令和11年度	令和12年度	令和13年度	令和14年度	令和15年度	合計	
造成実績・計画							
造成面積(%)	—	—	—	—	—	100	
処分実績・計画						116,380	
売却面積(%)	—	—	—	—	—	100	
売却単価(千円/㎡)	—	—	—	—	—	—	
土地売却収入(千円)	0	0	0	0	0	2,821,642	
当該年度末(予定)未売却面積(%)	0%	0%	0%	0%	0%	—	

(3) 組織の見通し

産業用地の整備に必要な技術系職員の配置・増員を行うとともに、整備に関係する事業課(まちづくり課、河川砂防課、道路課)に兼務職員を配置し、整備に関係する人員及び知見を補っている。

3. 経営の基本方針

本特別会計の整備事業に係る財源の大部分は地方債であり、その償還には土地売却収入を充当することから、整備完了後、早期に売却を完了できるよう、誘致活動に取り組む。

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	令和7年度に造成工事の大部分を終了
---	---	-------------------

投資計画(千円)		
投資	本工事費	1,354,000
	測量試験費	306,489
	用地補償費	1,042,905
	その他	118,248
	合計	2,821,642

② 収支計画のうち財源についての説明

目	標	造成完了後3年以内(令和10年度まで)の売却完了を目指す
---	---	------------------------------

財源計画(千円)		
財源	地方債	2,696,000
	その他	125,642
	合計	2,821,642

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	
その他の取組	地方債の元金償還が完了するまでの利子を支払う。

(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	従来から実施している誘致活動をはじめ、様々な手法を活用したプロモーションに取り組む。
売却単価の設定	土地の鑑定評価額や取得価格に造成原価を積み上げ、売却益をもって造成費用等を賄う売却単価を設定する。
企業債	売却による収入発生までに償還期限を迎える場合は借り換えを行う。
繰入金	利子償還に係る財源を一般会計から繰り入れる。
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	企業立地が堅調に進み、県内全体で分譲可能な産業用地が不足している。特に県東部は企業からの引き合いが多く、開発完了次第、完売する状況。 産業用地として開発しやすい用地は既に開発が進んでおり、新たな産業用地の開発が難しくなっている中、地方公共団体が公営企業により実施することによる調整の円滑化、信頼性の確保により用地の円滑な確保を図るため。
----------------------	---

【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	分譲の進捗状況に応じて、利子償還の見込み等を踏まえながら、収支計画の見直しを図る。経営戦略の改定を行った際は、議会に報告するとともにHP上に公表し、速やかに周知する。
-------------------------	---

投資・財政計画
(収支計画)

(単位:千円, %)

区 分		年 度														
		令和 元年度	2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
収 益 的 収 入	1	総 収 益 (A)		150	207	256	327	3,226	8,901	31,412	31,920	2,853,789	5,643	984		
	(1)	営 業 収 益 (B)										2,821,642				
		ア 土 地 等 売 却 収 入										2,821,642				
		イ 受 託 工 事 収 益 (C)														
		ウ そ の 他														
	(2)	営 業 外 収 益		150	207	256	327	3,226	8,901	31,412	31,920	32,147	5,643	984		
		ア 他 会 計 繰 入 金		150	207	256	327	3,226	8,901	31,412	31,920	32,147	5,643	984		
		イ そ の 他														
	2	総 費 用 (D)		150	207	256	327	3,226	8,901	31,412	31,920	32,147	5,643	984		
	(1)	営 業 費 用														
	ア 職 員 給 与 費															
	イ ち 退 職 手 当															
	イ そ の 他															
(2)	営 業 外 費 用		150	207	256	327	3,226	8,901	31,412	31,920	32,147	5,643	984			
	ア 支 払 利 息		150	207	256	327	3,226	8,901	31,412	31,920	32,147	5,643	984			
	イ ち 一 時 借 入 金 利 息															
	イ そ の 他															
3	収 支 差 引 (A)-(D) (E)										2,821,642					
資 本 的 収 入	1	資 本 的 収 入 (F)	115,100	48,852	38,011	22,584	134,614	809,857	1,699,957	37,960	22,000					
	(1)	地 方 債	115,000	48,000	37,000	22,000	133,000	809,000	1,695,000	37,000	22,000					
		建設改良費に係る地方債	115,000	48,000	37,000	22,000	133,000	694,000	1,647,000							
		元 利 金 債 等						115,000	48,000	37,000	22,000					
	(2)	他 会 計 補 助 金	100	852	1,011	584	1,614	857	4,957	960						
	(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)	47,898	116,054	37,521	22,607	134,614	809,857	1,699,957	37,960	22,000	1,729,000	809,000	158,000		
	(1)	建 設 改 良 費	47,898	116,054	37,521	22,607	134,614	694,857	1,651,957	960						
		土 地 買 収 費 ・ 補 償 費							1,042,905							
		造 成 給 与 費	47,799	115,897	37,431	22,607	134,047	694,605	608,103							
		職 員 給 与 費														
		そ の 他	99	157	90		567	252	949	960						
	(2)	地 方 債 償 還 金 (H)							115,000	48,000	37,000	22,000	1,729,000	809,000	158,000	
	建設改良費に係る地方債償還金											1,729,000	809,000	158,000		
	元 利 金 債 等 償 還 金							115,000	48,000	37,000	22,000					
(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	490	△ 23						△ 1,729,000	△ 809,000	△ 158,000			

投資・財政計画 (収支計画)

(単位:千円, %)

区 分	年 度		2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
	令和元年度															
収 支 再 差 引 (E)+(I) (J)	67,202		△ 67,202	490	△ 23						1,092,642	△ 809,000	△ 158,000			
積 立 金 (K)																
前年度からの繰越金 (L)			67,202		23							1,092,642	283,642			
前年度繰上充用金 (M)																
形 式 収 支 (J)-(K)+(L)-(M) (N)	67,202			490							1,092,642	283,642	125,642			
翌年度へ繰り越すべき財源 (O)	67,202			23							1,092,642	283,642				
実 質 収 支 黒 字 (P)				467									125,642			
(N)-(O) 赤 字 (Q)																
赤 字 比 率 ($\frac{(Q)}{(B)-(C)} \times 100$)																
収益的収支比率 ($\frac{(A)}{(D)+(H)} \times 100$)			100	100	100	100	3	16	46	59	162	1	1			
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)											2,821,642					
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)	115,000		163,000	200,000	222,000	355,000	1,049,000	2,696,000	2,696,000	2,696,000	967,000	158,000				

○他会計繰入金

(単位:千円)

区 分	年 度		2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
	令和元年度															
収益的収支分			150	207	256	327	3,226	8,901	31,412	31,920	32,147	5,643	984			
うち基準内繰入金																
うち基準外繰入金			150	207	256	327	3,226	8,901	31,412	31,920	32,147	5,643	984			
資本的収支分	100		852	1,011	584	1,614	857	4,957	960							
うち基準内繰入金	1		695	921	584	1,047	605	4,008								
うち基準外繰入金	99		157	90		567	252	949	960							
合 計	100		1,002	1,218	840	1,941	4,083	13,858	32,372	31,920	32,147	5,643	984			