

京丹後市地域開発事業経営戦略

団 体 名 : 京都府京丹後市

事 業 名 : 工業団地造成事業

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	事 業 開 始 年 度	平成18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	森本工業団地(京丹後市大宮町森本地内)		
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	森本工業団地	
土地造成状況 (平成22年度までに造成) (令和3年度までに売却) *1	ア 総 事 業 費	1,763,503,000 円
	イ 総 面 積	196,108 m ²
	ウ m ² 当たり造成予定単価 (ア / イ)	8,993 円/m ²
	エ 売 却 予 定 代 金 *2	705,208,800 円
	オ 売 却 予 定 面 積	72,255 m ²
	カ m ² 当たり売却予定単価 (エ / オ)	9,760 円/m ²
	キ 事 業 費 回 収 率 (エ × 100 / ア)	39.98 %
元 利 金 債 発 行 状 況 (平成30年度までに償還)	発 行 額 累 計	1,737,324,176 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	0 円
	イ 売 却 面 積	0 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	39.98%	H30	39.98%	R元	39.98%
企業債残高 ※過去3年度分を記載	H29	227千円	H30	0千円	R元	0千円
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	0千円	H30	0千円	R元	0千円
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	0千円	H30	0千円	R元	0千円
売却用土地の時価 評価(相当)額 ※過去3年度分を記載	H29	273,892千円	H30	26,495千円	R元	23,846千円
企業債償還のための 積立金残高 ※過去3年度分を記載	H29	0千円	H30	0千円	R元	0千円
他会計補助金累計額 ※過去3年度分を記載	H29	0千円	H30	0千円	R元	0千円
売却予定地計画 年度経過率 ※過去3年度分を記載	H29	16.70%	H30	92.10%	R元	92.10%
【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】 平成30年度に起債の償還が完了しており、単年度収支の黒字化により、売却が進めば、一般会計の繰出し額が増加していく見込みである。						

(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

平成22年度から売買による譲渡を原則として立地企業の募集を行ってきましたが、平成25年度に策定した商工業総合振興条例にもとづき、企業の初期投資負担を軽減することにより立地しやすい環境を整備する観点から、平成27年度から一定期間土地を貸し付けた後に譲渡する「貸付特約付譲渡方式」と、譲渡を前提とせずに貸付を行う「貸付方式」を導入している。

2. 将来の事業環境

(1) 周辺の社会経済情勢の状況

京都府経済の動向(令和3年2月報告)によると、府内の景気は、厳しい状況にあるが一部持ち直しの動きがみられるとなっている。また、「生産」や「設備投資」は2か月ぶりの上昇・増加となるなど持ち直しているが、「雇用情勢」は引き続き減速、「消費」は弱含みで推移している。先行きについては、新型コロナウイルス感染症の影響および、海外景気の動向などを注視する必要があるとされており、こうした情勢を勘案しつつ、売却に向け粛々と誘致活動を行っていく。

(2) 土地造成・処分の見通し

本工業団地については、平成20年3月に工事着手し2年半の造成期間をもって平成22年に竣工。4つの区画が完成しており、現在、募集を行っているのは約5,700㎡の第2区画である。
誘致活動については、定期的に関わり合いがあり、早期完売に向けて継続して対応していく。

施 工 地 区 名		森本工業団地					
項 目	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	合計	
造成実績・計画							
造成面積(㎡)	0	0	0	0	0	0	
処分実績・計画							
売却面積(㎡)	0	5,702.19	0	0	0	5,702.19	
売却単価(千円/㎡)	0	108	0	0	0	108	
土地売却収入(千円)	0	61,975	0	0	0	61,975	
当該年度末(予定)未売却面積(㎡)	0	5,702.19	0	0	0	5,702.19	

(3) 組織の見通し

商工振興課全11人のうち、造成地区の管理に関わる職員は2人であり、一般会計対象職員である。

3. 経営の基本方針

本工業団地については、平成20年3月に工事着手し2年半の造成期間をもって平成22年に竣工・分譲開始。4つの区画が完成しており、分譲開始当時は世界同時不況や東日本大震災、円高の長期固定化、グローバル化の進展などによるメーカーの生産拠点の海外移転など、立地がなかなか実現しないままに推移してきましたが、平成27年度に新たな分譲方法の追加や平成28年10月には、山陰近畿自動車道野田川大宮道路の開通により、現在3区画に3社の工場立地が実現している。
今般の新型コロナウイルス感染症の影響もあり、非常に厳しい経済情勢であるが、企業誘致や市内企業の成長支援による企業立地の推進など、今後、地域産業の振興に向けて、積極的な企業立地活動を進めていき、若者の定住促進、新規雇用の創出を図っていく。

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	・売却予定地計画年度経過率: 令和元年度92.10%⇒令和3年度100%
-----	--------------------------------------

新たな造成予定なし

② 収支計画のうち財源についての説明

目 標	—
-----	---

主な財源は貸付特約付譲渡方式による貸付収入であるが、令和7年度及び令和10年度には貸付特約が終了することによる売却代金を見込んでいる。

③ 収支計画のうち投資以外の経費についての説明

・委託料に関する事項…工業団地内の美化等維持管理経費
・職員給与費に関する事項…一般会計の負担

(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	ホームページでの周知や現地案内など早期完売に向け、粛々と誘致活動に取り組む。森本工業団地の完売に向け、地域産業の活性化、雇用の機会創出など工業団地造成の本来の目的が早期に果たされるよう、引き続き、企業の立地に向けた活動を積極的に進める。
売却単価の設定	同一単価を維持する予定
企業債	平成30年度もって全ての償還が完了
繰入金	今後の費用は、遊水池や緑地帯をはじめ、未売却の第2区画の維持管理費用のみであり、基本的には貸付金で賄える予定であり、余剰額は一般会計に繰り出すこととして考えているが、災害が発生し、貸付金で賄えない場合は、一般会計から繰り入れることも考えられる。
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	維持管理の範囲や頻度等の見直しを行うなど削減方法を検討していく。
職員給与費	一般会計対象職員給与者との兼務であることから支出は予定しない。
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	工業団地の造成により企業立地の促進を図ることで、若者の定住促進、新規雇用の創出を図り、地域産業の発展を推進するため。
----------------------	--

【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	本戦略については、造成した区画の完売をもって終了となるものであり、令和11年度においても売却が完了しない見通しとなった場合には見直しを行い、併せて総合的な検証・改正等を検討するものとする。
-------------------------	--

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 見込)	本年度	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	
収益的収入	収益的収入	1 総 収 益 (A)	241,887	7,913	15,657	69,888	7,913	7,913	7,913	113,935	4,732	4,732	248,181		
		(1) 営 業 収 益 (B)	241,887	7,913	15,657	69,888	7,913	7,913	7,913	113,935	4,732	4,732	248,181		
		ア 土 地 等 売 却 収 入	236,875		7,744	61,975					106,022			243,449	
		イ 受 託 工 事 収 益 (C)													
		ウ そ の 他	5,012	7,913	7,913	7,913	7,913	7,913	7,913	7,913	7,913	4,732	4,732	4,732	
		(2) 営 業 外 収 益													
		ア 他 会 計 繰 入 金													
		イ そ の 他													
		2 総 費 用 (D)	9,114	406	417	670	643	643	643	643	643	643	643	643	643
		(1) 営 業 費 用	7,049	406	417	670	643	643	643	643	643	643	643	643	643
		ア 職 員 給 与 費													
		イ ち 退 職 手 当													
		イ そ の 他	7,049	406	417	670	643	643	643	643	643	643	643	643	643
		(2) 営 業 外 費 用	2,065												
ア 支 払 利 息	2,065														
イ ち 一 時 借 入 金 利 息															
イ そ の 他															
3 収 支 差 引 (A)-(D) (E)	232,773	7,507	15,240	69,218	7,270	7,270	7,270	7,270	113,292	4,089	4,089	247,538			
資本的収入	資本的収入	1 資 本 的 収 入 (F)		2,300											
		(1) 地 方 債													
		建設改良費に係る地方債													
		元 利 金 債 等													
		(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		2,300											
		(7) そ の 他													
		2 資 本 的 支 出 (G)	231,272	7,663	14,500	67,975	7,000	7,000	7,000	7,000	113,000	3,000	3,000	247,000	
		(1) 建 設 改 良 費		4,663											
		土 地 買 収 費 ・ 補 償 費													
		造 成 費													
		職 員 給 与 費													
		そ の 他		4,663											
		(2) 地 方 債 償 還 金 (H)	226,272												
		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	5,000	3,000	14,500	67,975	7,000	7,000	7,000	7,000	113,000	3,000	3,000	247,000			
(5) そ の 他															
3 収 支 差 引 (F)-(G) (I)	△ 231,272	△ 5,363	△ 14,500	△ 67,975	△ 7,000	△ 7,000	△ 7,000	△ 7,000	△ 113,000	△ 3,000	△ 3,000	△ 247,000			

