

橋本市地域開発事業経営戦略

団 体 名 : 和歌山県橋本市

事 業 名 : あやの台北部用地(工業団地)

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	非適用	事 業 開 始 年 月 日	令和元年度
職 員 数	5 人	事 業 の 種 類	内陸工業用地等造成事業
施 工 地 区	あやの台北部用地(工業団地)		
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	あやの台北部用地(工業団地)	
土地造成状況 (令和4年度までに造成) (令和7年度までに売却) *1	ア 総事業費	8,718,929,000 円 *設計費、工事費等の合計87.05億円+市中銀行借入による利息(0.5%)0.14億円が総事業費。
	イ 総面積	955,353 m ²
	ウ m ² 当たり造成予定単価 (ア / イ)	9,355 円/m ²
	エ 売却予定代金 *2	8,958,970,000 円
	オ 売却予定面積	308,930 m ²
	カ m ² 当たり売却予定単価 (エ / オ)	29,000 円/m ²
	キ 事業費回収率 (エ × 100 / ア)	102.75 %
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 (令和〇年度) ※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	H29	%	H30	%	R1	%
企業債残高 ※過去3年度分を記載	H29	千円	H30	千円	R1	17,400千円
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	H29	千円	H30	千円	R1	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	R1	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	千円	R1	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	R1	千円
他会計補助金累計額 ※過去3年度分を記載	H29	千円	H30	千円	R1	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	%	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】

(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

■本市は、平成19年度より本格的に企業誘致活動に取り組んでいる。既存工業団地(紀北橋本エコヒルズ、分譲面積:約84ha)については、京奈和自動車道の延伸及び東日本大震災以降の内陸部の工業団地へのニーズが増大し約10年で完売となっている。

■経済産業省の外郭団体である(一財)日本立地センターでは、「新型コロナにおける今後の社会・経済情勢の変化が見通せなくなっている中であっても、企業は、環境への対応・省エネ省資源・安全・安心・健康・福祉など新たな分野への事業展開と拡大、事業の効率化やリスクの分散化による事業再編に取り組んでおり、新たな設備投資など企業立地の動きは途切れることはない。」との見解を示しており、今後の見通しについては悪い見通しではないと考えている。

(2) 土地造成・処分の見通し

本市は、平成19年度より本格的に企業誘致活動に取り組んでいる。既存工業団地(紀北橋本エコヒルズ、分譲面積:約84ha)については、京奈和自動車道の延伸及び東日本大震災以降の内陸部の工業団地へのニーズが増大し約10年で完売となっている。用地完売となっているが、交通アクセスの向上及び関西圏の中心地に近い立地状況等本市ポテンシャルの向上により、現在も本市への問い合わせも多数ある状況。現在、造成中のあやの台北部用地については、分譲開始は令和5年を予定しているが、令和2年10月より募集を開始しており、既に数社の企業が本工業団地への立地を前向きに検討している。

施 工 地 区 名	あやの台北部用地(工業団地)					
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(m ²)	955,353					955,353
処分実績・計画						
売却面積(m ²)	176,509	73,408	59,013			308,930
売却単価(千円/m ²)	29	29	29			-
土地売却収入(千円)	5,118,761	2,128,832	1,711,377			8,958,970
当該年度末(予定)未売却面積(m ²)	132,421	59,013	0	0	0	-

(3) 組織の見通し

■工業団地造成を担当している企業誘致室職員8人(正規職員5人(事務職3人、技術職2人)、会計年度任用職員3名(事務職2名、技術職1名))のうち、主として造成事業、企業誘致活動に携わる職員は5人であり、すべて、兼任職員である。
 ■誘致活動に伴う企業との交渉については長期間となることもあるため、人事異動等により担当が変更することも想定しており、企業誘致活動のノウハウの継承が行えるよう業務の見える化や共有を図っていく。
 ■造成工事完了後は、技術職員の人数削減についても検討し事業費削減に努める。

3. 経営の基本方針

宅地造成事業については、独立採算制を原則とする地方公営企業に伴う事業です。宅地造成事業については、造成事業に係る投資的な費用が先行し、造成完了後に用地の売却を行うため、分譲代金が後追いになり、収益的に不足が生じます。
 なお、当該事業に係る費用については、既存工業団地等の分譲収入等を積み立てた企業誘致対策基金や工業団地を共同で開発する南海電気鉄道株式会社及び和歌山県からの負担金、国・県の補助金、県貸付金を充て、一般会計からの繰入を行わず運営することとしています。
 適正な運営を行うため、定期的に事業計画を見直しながら、コスト削減や効率的運営に努め、安定的な経営を目指します。
 京奈和自動車道のICIに近い用地であり、また、内陸部に位置する強みを活かした企業誘致活動を行い早期分譲を目指します。

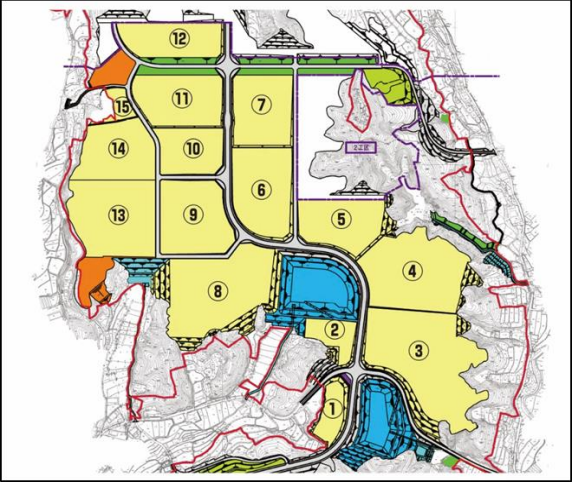
4. 投資・財政計画(収支計画)

(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	<p>■売却予定計画年度経過率:令和5年度:57%(176,509㎡)、令和6年度:81%(249,917㎡)、令和7年度:100%(308,930㎡)</p> <p>■令和5年度分譲開始に向け、令和2年10月より、募集を開始。現時点、造成中であるが既に当該工業団地に関心を持っている企業が複数あり、その企業を逃さず完成前に用地購入に関する合意を目指す。</p>
-----	---

<p>■計画面積約95.5ha(分譲面積約31ha、15区画)の工業団地を計画。令和元年度に詳細設計を完了し、令和2年度より本格的に造成工事に着手。</p> <p>■造成工事以外に、都市計画道路、上水道、公共下水道(雨水・汚水)等の整備を行う。令和4年度末、造成工事等完了予定。令和5年度より分譲を開始する予定。</p> <p>■総事業費は、総事業費は約87.19億円(利息1,400万円、設計費、工事費等で87.05億円)</p>	
--	---

② 収支計画のうち財源についての説明

目 標	<p>借入予定限度額を3億640万円とし、4年間で順次、必要額を借り入れる。起債償還は、令和19年度の返済完了を目指す。</p>
-----	--

<p>■総事業費は約87.19億円、売却単価は関西圏内の工業団地の分譲価格を参考とし、計画地が京奈和自動車道のIC隣接地であることや、内陸部に位置することを加味して29,000円/㎡とし、売却益見込は約89億6,800万円を予定。</p> <p>■地方債による借入は令和元年度に工事費で1,740万円。その後、3年間で工事費に2億8,900万円を借り入れる。</p> <p>■道路改良に係る経費約7億7,850万円に関しては、造成工事に併せて道路改良を実施することで工事に係る経費が縮減できるメリットがある。</p> <p>■道路改良のうち都市計画道路の工事費用について、令和4年度に“社会資本整備総合交付金”による約2億4,400万円の交付を予定している。</p>	
---	--

③ 収支計画のうち投資以外の経費についての説明

<p>■支払利息は約1,372万円(0.5%/年)を想定。</p>	
-----------------------------------	--

(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	あやの台北部用地第1次事業部分の売却完了及び経済状況等に鑑み、新規造成計画としてあやの台北部用地第2次事業部分の計画を検討する。
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	<ul style="list-style-type: none"> ■和歌山県企業立地課と常に情報共有や支援を受けながら用地照会のあった企業に対して誘致活動を県と共に行う。 ■企業等に関してアンケート調査を実施し、その結果に基づき設備投資意欲のある立地確度の高い企業へ企業訪問を行う。 ■内陸部に位置する工業団地をPRポイントとして、企業だけでなく大手ゼネコンや金融機関等とも情報交換を行い各種情報を入手して企業訪問を行う。
売却単価の設定	<ul style="list-style-type: none"> ■工業団地の開発に概算事業費(国・和歌山県の補助金を除く)を分譲面積で除した額。 ■関西圏内の工業団地の分譲価格を参考とし、計画地が京奈和自動車道のIC隣接地であることや、内陸部に位置することを当該地の強みとして売却単価を設定。
企業債	起債額を3億640万円とし、借入初年度から18年以内に返済する。
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	造成工事担当職員3名(技術職の正規職員2名及び会計年度任用職員1名)及び企業訪問担当の会計年度任用職員2名については、公営企業会計(工業団地造成事業特別会計)より支出。その他の職員3名については、一般会計対象職員給与者との兼務。
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	第2次橋本市長期総合計画に基づく工業団地の造成により、新たな雇用の場を創出し若者の定住や市外からの移住等による地域づくりを目指すため。 当該事業の開発については、橋本市が事業主体となって施工しているため、第三セクター等法人格を別にして事業は実施しない。
----------------------	---

【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	本経営戦略は、PDCAサイクルによる進捗状況等の評価・検証を行った上で、企業ニーズや社会環境の変化を踏まえ、適宜修正する。毎年、決算後に計画との乖離や他計画との整合性を検証し、後年に影響が出てくる場合は、収支計画を修正する。 改定をした場合は、速やかに議会に報告するとともにHP上に公表する。
-------------------------	---