

富山市地域開発事業経営戦略

団 体 名 : 富山県富山市

事 業 名 : 企業団地造成事業

策 定 日 : 令和 3 年 3 月

計 画 期 間 : 平成 28 年度 ~ 令和 23 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	平成28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	富山市杉谷外地内		
民 間 活 用 の 状 況	ア 民間委託	実施なし	
	イ 指定管理者制度	実施なし	
	ウ PPP・PFI	実施なし	

(2) 土地造成状況等

施 工 地 区 名	富山市杉谷外地内	
土地造成状況 (令和3年度までに造成) (令和11年度までに売却) *1	ア 総 事 業 費	7,129,029,000 円
	イ 総 面 積	248,818 m ²
	ウ m ² 当たり造成予定単価 (ア / イ)	28,651 円/m ²
	エ 売却予定代金(平場) *2	4,789,157,508 円
	オ 売却予定面積(平場)	185,626 m ²
	カ m ² 当たり売却予定単価(平場) (エ / オ)	25,800 円/m ²
	キ 売却予定代金(法面) *2	1,305,604 円
	ク 売却予定面積(法面)	5,060 m ²
	ケ m ² 当たり売却予定単価(法面) (キ / ク)	258 円/m ²
	コ 事業費回収率 (エ+キ)×100/ア)	67.92 %
元利金債発行状況 (令和23年度までに償還)	発 行 額 累 計	6,947,800,000 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)	0 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	0%	H30	0%	R1	0%
企業債残高 ※過去3年度分を記載	H29	63,100千円	H30	1,748,800千円	R1	2,846,000千円
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	63,100千円	H30	1,748,800千円	R1	2,846,000千円
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	1,685,700千円	R1	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	0千円	H30	0千円	R1	0千円
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	R1	0千円
他会計補助金累計額 ※過去3年度分を記載	H29	34,354千円	H30	37,930千円	R1	38,043千円
売却予定地計画 年度経過率 ※過去3年度分を記載	H29	0%	H30	0%	R1	0%

【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

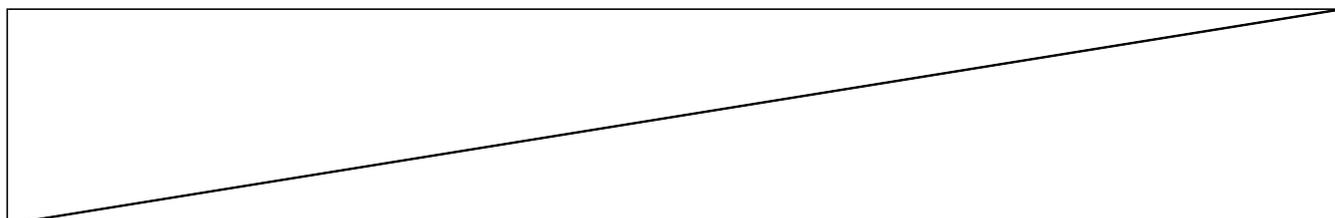
<p>令和3年1月期における北陸財務局管内経済情勢報告によると、経済情勢の総括判断は、「新型コロナウイルス感染症の影響により厳しい状況にある中、一部に足踏みがみられるものの、緩やかに持ち直しつつある」であり、前回と比べて据え置きとなっている。</p> <p>今後の感染状況の動向や社会情勢の変化に注視する必要がある。</p>
--

(2) 土地造成・処分の見通し

<p>上記の経済情勢ではあるものの、令和元年度から分譲開始していた1区画は、令和2年度中に売却済となり、令和3年5月から分譲を開始する24区画についても、現在、約10区画の予約があり、目標としている令和11年度には、完売できる可能性が高い。</p>
--

施 工 地 区 名	富山市杉谷外地内					
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	令和6年度
造成実績・計画						
造成面積(m ²)	23,488	225,330				
処分実績・計画						
売却面積(m ²) (平場+法面)		16,644	40,688	15,904	17,909	11,184
売却単価(千円/m ²)		26	26	26	26	26
土地売却収入(千円) (平場+法面)		373,399	1,049,758	410,335	450,129	288,547
当該年度末(予定)未売却面積(m ²) (平場+法面)		174,042	133,354	117,450	99,541	88,357
項 目	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	合計
造成実績・計画						
造成面積(m ²)						248,818
処分実績・計画						
売却面積(m ²) (平場+法面)	16,181	28,843	14,683	12,436	16,214	190,686
売却単価(千円/m ²)	26	26	26	26	26	
土地売却収入(千円) (平場+法面)	417,466	709,886	365,995	320,843	404,106	4,790,464
当該年度末(予定)未売却面積(m ²) (平場+法面)	72,176	43,333	28,650	16,214	0	

(3) 組織の見通し



3. 経営の基本方針

本市が管理している企業団地については、平成27年度に全て入居済みとなり、地域経済の活性化や雇用の創出を図るため、新たな企業団地を造成する必要があったことから、総合計画に富山西インターチェンジ周辺事業として位置づけられた第2期呉羽南部企業団地造成事業を平成28年度から実施している。
新たな企業団地を造成し、基幹産業である医薬品、電子部品、機械などの製造業の産業集積の促進を図るとともに、物流業や運輸業の拠点にしたいと考えている。
これにより、県内外からの企業立地を促進し、製造出来高額や税収の増加に繋げることで、本市地域経済の活性化を推進していきたいと考えている。

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	

--	--

② 収支計画のうち財源についての説明

目 標	令和2年度から令和11年度までの10年間で全区画を売却することを目標としている。

【土地売却の促進】

令和2年度から令和11年度までの10年間で全区画を売却する予定としている。企業用地をすべて売却した際の金額は、4,790,464千円になる。

【売却単価の設定】

造成区域の用地買収費及び造成工事費等の内、公共性の高い道路や調整池等に要する費用を市で負担することとし、全体事業費から市負担金控除後の額を売却面積で除したものを売却単価としている。

③ 収支計画のうち投資以外の経費についての説明

--	--

(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	当企業団地の造成工事は令和2年度には概ね完了するが、企業用地全区画の売却には至っていないことから、考えていない。
民間活用	平成28年度から開始した造成事業は、令和2年度末には概ね完了することから、当該企業団地において民間活力の活用は考えていない。
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	大都市圏での企業立地イベントに参加し、PR活動を行うとともに、新聞やwebサイトへの掲載、動画等も活用し宣伝する。
売却単価の設定	造成区域の用地買収費及び造成工事費等の内、公共性の高い道路や調整池等に要する費用を市で負担することとし、全体事業費から市負担金控除後の額を売却面積で除したものを売却単価としている。
企業債	
繰入金	償還計画の遅れによる一般会計からの繰入金の増加が発生しないよう、早期分譲に努める。
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	本市の地域経済の活性化のため、総合計画に位置付け、造成計画から用地買収、造成、造成後の分譲、管理や企業支援までを総合的に行えるよう、市の直営事業として実施するものである。
--------------------------------	---

【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	今後の売却状況により、当初の計画と大幅な乖離が生じた場合、経営戦略及び収支計画の更新・見直しを実施する。
---------------------	--

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	令和12年度	令和13年度	令和14年度	令和15年度	令和16年度	令和17年度	令和18年度	令和19年度	令和20年度	令和21年度	令和22年度	令和23年度	
					(J)	(K)	(L)	(M)	(N)	(O)	(P)	(Q)	(R)	(S)	(T)	(U)	(V)	(W)	(X)	(Y)	(Z)					
収支再差引	(E)+(I)	1,099,847	2,586,994	1,229,986	331,501	1	1		1	1		1														
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)	1,099,847	2,586,994	1,229,986	331,501	1	1		1	1		1														
翌年度へ繰り越すべき財源	(O)	71	110																							
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不足額	(R)																									
営業収益－受託工事収益	(B)-(C)			388,194	1,089,172	426,169	466,995	299,511	433,143	736,238	379,481	332,988	419,289													
地方財政法による資金不足の比率	$((R)/(S) \times 100)$																									
健全化法施行令第16条により算定した資金不足額	(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号ニ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	$((T)/(X) \times 100)$																									
他会計借入金残高	(Y)																									
地方債残高	(Z)	1,748,800	2,846,000	5,432,700	6,162,953	5,327,148	4,806,271	4,244,568	3,850,348	3,322,497	2,491,551	2,017,361	1,589,665	849,880	774,125	698,370	622,615	546,860	471,105	395,350	319,595	243,840	168,085	92,330	16,575	
○他会計繰入金		(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	令和12年度	令和13年度	令和14年度	令和15年度	令和16年度	令和17年度	令和18年度	令和19年度	令和20年度	令和21年度	令和22年度	令和23年度	
					(A)	(B)	(C)	(D)	(E)	(F)	(G)	(H)	(I)	(J)	(K)	(L)	(M)	(N)	(O)	(P)	(Q)	(R)	(S)	(T)	(U)	(V)
収益的収支分		4,095	7,316	9,957	17,352	16,198	14,505	12,790	11,485	10,326	9,037	8,098	7,209	5,949	5,419	4,889	4,358	3,828	3,298	2,767	2,237	1,707	1,177	646	116	
うち基準内繰入金																										
うち基準外繰入金		4,095	7,316	9,957	17,352	16,198	14,505	12,790	11,485	10,326	9,037	8,098	7,209	5,949	5,419	4,889	4,358	3,828	3,298	2,767	2,237	1,707	1,177	646	116	
資本的収支分		2,576	113	65,230	78,134	94,709	94,709	94,709	94,709	94,709	94,709	94,709	320,496	75,755	75,755	75,755	75,755	75,755	75,755	75,755	75,755	75,755	75,755	75,755	75,755	16,575
うち基準内繰入金																										
うち基準外繰入金		2,576	113	65,230	78,134	94,709	94,709	94,709	94,709	94,709	94,709	94,709	320,496	75,755	75,755	75,755	75,755	75,755	75,755	75,755	75,755	75,755	75,755	75,755	16,575	
合 計		6,671	7,429	75,187	95,486	110,907	109,214	107,499	106,194	105,035	103,746	102,807	327,705	81,704	81,174	80,644	80,113	79,583	79,053	78,522	77,992	77,462	76,932	76,401	16,691	