

# 鳥栖市地域開発事業経営戦略

団 体 名 : 佐賀県鳥栖市

事 業 名 : 新産業集積エリア整備事業

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 月 日	平成20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	新産業集積エリア		
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	新産業集積エリア	
土地造成状況 (令和11年度までに売却) *1	ア 総 事 業 費	7,026,440,000 円
	イ 総 面 積	272,167 m <sup>2</sup>
	ウ m <sup>2</sup> 当たり造成予定単価 (ア / イ)	25,817 円/m <sup>2</sup>
	エ 売 却 予 定 代 金 *2	7,406,770,000 円
	オ 売 却 予 定 面 積	211,622 m <sup>2</sup>
	カ m <sup>2</sup> 当たり売却予定単価 (エ / オ)	35,000 円/m <sup>2</sup>
	キ 事 業 費 回 収 率 (エ × 100 / ア)	105.4 %
元 利 金 債 発 行 状 況 (令和11年度までに償還)	発 行 額 累 計	2,136,642,223 円
造成地処分状況 (令和2年度) ※直近年度分を記載	ア 売 却 代 金	— 円
	イ 売 却 面 積	— m <sup>2</sup>
	ウ m <sup>2</sup> 当たり売却単価 (ア / イ)	— 円/m <sup>2</sup>

\*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。

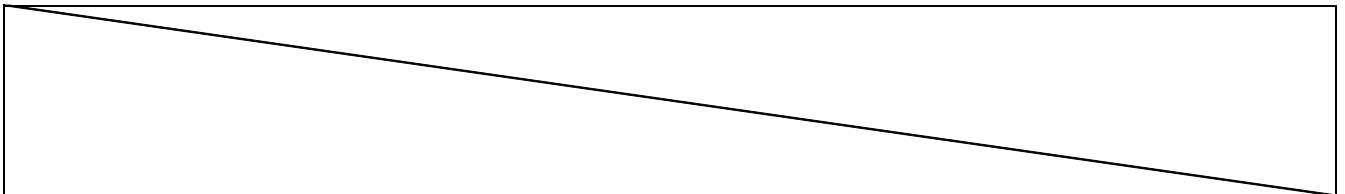
売出土地については、財政健全化法施行規則第4条第2項に規定する評価を行った価額とすること。

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	103.9%	H30	102.7%	R1	105.4%
企業債残高 ※過去3年度分を記載	H29	2,001,800千円	H30	2,129,460千円	R1	2,136,642千円
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	R1	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	—	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	7,195,148千円	H30	7,406,770千円	R1	7,745,365千円
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	2,415千円	H30	6,273千円	R1	12,898千円
売却予定地計画 年度経過率 ※過去3年度分を記載	H29	0.0%	H30	0.0%	R1	0.0%
<p>【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】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・事業回収率は105.4%と100%に越えた数値となっており、基本的に土地の売却収入で企業債を償還する見込みとなっている。</li> <li>・現在は用地交渉を進めており、令和2年度12月末時点で、約98%の地権者と土地売買契約を締結した。</li> <li>・造成工事に着手すれば地方債残高が増加することが見込まれるが、工法を含め設計段階から施工を考慮した設計を行うことで、土地造成に関する事業費の削減を図る。</li> </ul>						

(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

<ul style="list-style-type: none"> <li>・鳥栖市は、交通アクセスの利便性を活かし、製造業、物流業を中心とした数多くの企業から進出している。</li> <li>・現在も企業から多くの引き合いがあっているものの、市内6つの工業団地はすべて分譲済となっており、産業用地が不足している状況にある。</li> <li>・企業からのニーズも高い地域であるため、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。</li> </ul>
--

(2) 土地造成・処分の見通し

・地権者全員との土地の売買契約が完了後、開発許可及び農地転用許可を取り、造成工事に着手する。  
 ・基盤整備と並行し、税込増加や雇用創出が図られる優良な企業に対し誘致活動を開始し、早期の売却に努める。

施 工 地 区 名	新産業集積エリア					
	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
処分実績・計画						
造成面積(m <sup>2</sup> )						
処分実績・計画						
売却面積(m <sup>2</sup> )						
売却単価(千円/m <sup>2</sup> )						
土地売却収入(千円)						
当該年度末(予定)未売却面積(m <sup>2</sup> )						
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
処分実績・計画						
造成面積(m <sup>2</sup> )				211,622		211,622
処分実績・計画						
売却面積(m <sup>2</sup> )					211,622	211,622
売却単価(千円/m <sup>2</sup> )					35	
土地売却収入(千円)					7,406,770	7,406,770
当該年度末(予定)未売却面積(m <sup>2</sup> )			0	211,622	0	

(3) 組織の見通し

・造成地区の管理に関わる係員は4人であり、うち3人は兼任職員である。  
 ・長期的な計画の事業となるため、今後も現行の人数を維持した上で、ノウハウの継承が行えるように業務の透明化及び共有化を図りながら事業を推進していく。

3. 経営の基本方針

・造成事業費が分譲単価に反映されることから、安価な工法等を活用し、分譲単価の抑制に努める。  
 ・造成事業費は基本的に地方債を財源とし、分譲を開始するまでの財源として一般会計からの繰入金を充当する。  
 ・地方債の償還には土地売却収入を充当することから、早期完売に向け企業誘致に取り組み事業費回収を目指す。

#### 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	早期の用地取得、造成工事の着工
-----	-----------------

新産業集積エリア整備事業  
・開発区域 鳥栖市幸津町地区  
・事業主体: 鳥栖市(佐賀県との共同整備事業)  
・開発規模: 約27ha(分譲面積: 約21haを予定)  
・総事業費: 約73億円

##### ② 収支計画のうち財源についての説明

目 標	地方債、県負担金の活用
-----	-------------

・平成24年度から特別会計を設置し、実施設計、用地購入、造成工事については、地方債(地域開発事業)を充当することとしている。  
・地方債の借入によって生じる公債費については、県負担金を活用し、一般会計からの繰入金を減少させることで、一般会計における財政負担の軽減に努めている。

##### ③ 収支計画のうち投資以外の経費についての説明

・事業推進にあたっては、分譲地の早期完売を目指し、引き続き情報収集や企業訪問等の誘致活動を推進する。  
・職員給与費は、一般会計の負担とする。

(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	市の施策として大規模な産業用地を整備することで、市内の雇用機会の創出や地域経済の活性化を実現するため。
----------------------	---

- 【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	造成スケジュールや整備費の大幅な変動、土地分譲の状況など必要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 見 込	本年度	R3年度	R4年度	R5年度	R6年度	R7年度	R8年度	R9年度	R10年度	R11年度		
		前年度	本年度														
収益的収入	1	総 収 益 (A)														7,406,770	
		(1) 営 業 収 益 (B)														7,406,770	
		ア 土 地 等 売 却 収 入															7,406,770
		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															
	収益的支出	2	総 費 用 (D)		4,867	5,668	6,590	7,992	15,115	29,449	40,710	45,270	48,569	47,151	45,091	40,276	
			(1) 営 業 費 用														
		ア 職 員 給 与 費															
		ウ ち 退 職 手 当															
		イ そ の 他															
		(2) 営 業 外 費 用		4,867	5,668	6,590	7,992	15,115	29,449	40,710	45,270	48,569	47,151	45,091	40,276		
		ア 支 払 利 息		4,867	5,668	6,590	7,992	15,115	29,449	40,710	45,270	48,569	47,151	45,091	40,276		
		ウ ち 一 時 借 入 金 利 息		16	4	300	1,177	4,475	4,603	1,629	1,962						
		イ そ の 他															
		3 収 支 差 引 (A)-(D) (E)		△ 4,867	△ 5,668	△ 6,590	△ 7,992	△ 15,115	△ 29,449	△ 40,710	△ 45,270	△ 48,569	△ 47,151	△ 45,091	7,366,494		
資本的収入	1	資 本 的 収 入 (F)		138,224	28,086	122,630	413,176	1,683,388	1,952,956	1,030,505	1,163,292	532,382	283,049	474,551	747,576		
		(1) 地 方 債 債 償 還 金		130,500	14,800	103,600	392,200	1,491,700	1,534,200	543,100	654,000						
		建設改良費に係る地方債償還金		130,500	14,800	103,600	392,200	1,491,700	1,534,200	543,100	654,000						
		元 利 金 債 等 償 還 金															
		(2) 他 会 計 補 助 金															
		(3) 他 会 計 借 入 金		3,862	6,643	9,515	10,489	95,845	209,379	243,703	254,647	266,191	141,525	237,276	373,788		
		(4) 固 定 資 産 売 却 代 金															
		(5) 国 ( 都 道 府 県 ) 補 助 金		3,862	6,643	9,515	10,487	95,843	209,377	243,702	254,645	266,191	141,524	237,275	373,788		
		(6) 工 事 負 担 金															
		(7) そ の 他															
資本的支出	2	資 本 的 支 出 (G)		133,357	22,418	116,040	405,184	1,668,273	1,923,507	989,795	1,118,022	483,813	235,898	429,460	8,114,070		
		(1) 建 設 改 良 費		130,517	14,800	103,600	392,244	1,491,700	1,534,207	543,162	654,017						
		土地買収費・補償費		98,680	5,024	90,771				1,000	10,000						
		造 成 費 費					368,144	1,478,000	1,483,000	507,000	552,000						
		職 員 給 与 費															
		そ の 他		31,837	9,776	12,829	24,100	13,700	51,207	35,162	92,017						
		(2) 地 方 債 償 還 金 (H)		2,840	7,618	12,440	12,940	176,573	389,300	446,633	464,005	483,813	235,898	429,460	4,204,380		
		建設改良費に係る地方債償還金		2,840	7,618	12,440	12,940	176,573	389,300	446,633	464,005	483,813	235,898	429,460	4,204,380		
		元 利 金 債 等 償 還 金															
		(3) 他 会 計 長 期 借 入 金 返 還 金														1,886,271	
	(4) 他 会 計 へ の 繰 出 金																
	(5) そ の 他														2,023,419		
	3 収 支 差 引 (F)-(G) (I)		4,867	5,668	6,590	7,992	15,115	29,449	40,710	45,270	48,569	47,151	45,091	△ 7,366,494			



## 投資・財政計画 (収支計画)

(単位:千円, %)

年 度	前々年度 (決算)	前年度 (決算) 見 込	本年度	R3年度	R4年度	R5年度	R6年度	R7年度	R8年度	R9年度	R10年度	R11年度
区 分												
収 支 再 差 引 (E)+(I) (J)												
積 立 金 (K)												
前年度からの繰越金 (L)	22	18										
前年度繰上充用金 (M)												
形 式 収 支 (J)-(K)+(L)-(M) (N)	22	18										
翌年度へ繰り越すべき財源 (O)	18											
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 の 不 足 額 (R)												
営 業 収 益 - 受 託 工 事 収 益 (B)-(C) (S)												7,406,770
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)	37,270	43,913	53,428	63,917	159,762	369,141	612,844	867,491	1,133,682	1,275,207	1,512,483	
地 方 債 残 高 (Z)	2,129,460	2,136,642	2,227,802	2,607,062	3,922,189	5,067,089	5,163,556	5,353,551	4,869,738	4,633,840	4,204,380	

○他会計繰入金

(単位:千円)

年 度	前々年度 (決算)	前年度 (決算) 見 込	本年度	R3年度	R4年度	R5年度	R6年度	R7年度	R8年度	R9年度	R10年度	R11年度
区 分												
収 益 的 収 支 分												
うち基準内繰入金												
うち基準外繰入金												
資 本 的 収 支 分	3,862	6,643	9,515	10,489	95,845	209,379	243,703	254,647	266,191	141,525	237,276	373,788
うち基準内繰入金												
うち基準外繰入金	3,862	6,643	9,515	10,489	95,845	209,379	243,703	254,647	266,191	141,525	237,276	373,788
合 計	3,862	6,643	9,515	10,489	95,845	209,379	243,703	254,647	266,191	141,525	237,276	373,788