

筑前町宅地造成事業経営戦略

団 体 名	: 福岡県筑前町
事 業 名	: 四三嶋工業団地宅地造成事業
策 定 日	: 令和 2 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	2 人	事 業 の 種 類	内陸工業用地等造成事業
施 工 地 区	四三嶋工業団地(福岡県朝倉郡筑前町四三嶋地内)		
民 間 活 用 の 状 況	ア 民間委託	業務を官民で分担し、事業の円滑化を図ります。	
	イ 指定管理者制度	—	
	ウ PPP・PFI	—	

(2) 土地造成状況等

施 工 地 区 名	四三嶋工業団地(福岡県朝倉郡筑前町四三嶋地内)	
土 地 造 成 状 況 (令和10年度までに造成) (令和10年度までに売却) *1	ア 総 事 業 費	1,211,789,000 円
	イ 総 面 積	52,394 m ²
	ウ m ² 当たり造成予定単価 (ア / イ)	23,128 円/m ²
	エ 売 却 予 定 代 金 *2	1,230,223,000 円
	オ 売 却 予 定 面 積	52,394 m ²
	カ m ² 当たり売却予定単価 (エ / オ)	23,480 円/m ²
	キ 事 業 費 回 収 率 (エ × 100 / ア)	102 %
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 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つ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	—	%	R元	—	%
企業債残高 ※過去3年度分を記載	H29	—	千円	H30	—	千円	R元	—	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	R元	—	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	R元	—	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	R元	—	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	R元	—	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	R元	—	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	—	%	R元	—	%

【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

四三嶋工業団地は、町南西部に位置しており、主要地方道久留米筑紫野線(以下:久留米筑紫野線という。)に連絡し、大分自動車道筑後小郡ICに程近い、企業立地に適したエリアとなっています。又、町の取り組みとして、団地内の道路や雨水排水施設、更には上下水道施設等、企業の進出に寄与する環境づくりを行っています。現在、久留米筑紫野線の道路拡張工事(4車線化)が進捗しており、材料等の搬入並びに製品輸送の更なる効率化が図られると共に、将来的には沿線への商工業施設進出に伴い、住宅地の拡大も期待できる状況です。

又、人口の動向については、今後全国的に長期的な減少過程に入るとされています。国立社会保障・人口問題研究所の調査(平成30年度推計)では、人口5万人未満の市区町村では、少子高齢化が進行し、2015年を100とした場合、30年後の2045年には、ほとんどの市区町村において、人口は2割以上減少するという結果がでています。本町においては、増減ながらも微増傾向にはありますが、平成30年度末時点で平成17年の合併当初から約1.2%の増であり、今後あらゆる分野において、更なる定住促進を図る取り組みが必要となっています。

(2) 土地造成・処分の見通し

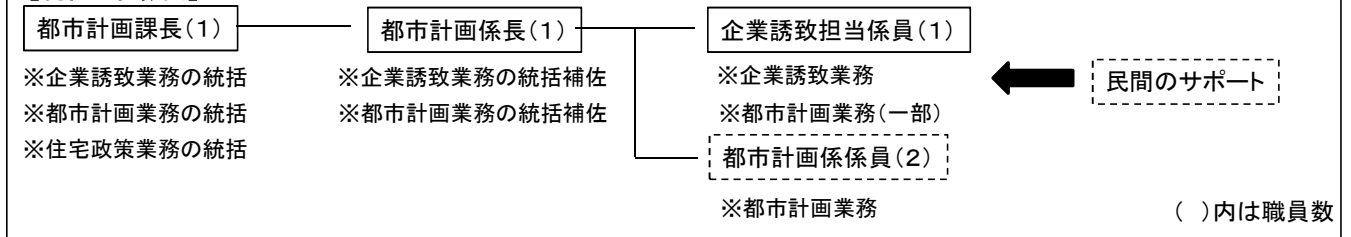
本町の企業誘致は、オーダーメイド方式を採用しており、企業のニーズに合わせた土地の提供が可能になっています。企業立地決定後に各種法的手続きを経て造成工事に着手しなければならないため、今現在造成済みの土地はありません。(※現況は農用地区域となっています。)四三嶋工業団地内には、現在3区画(平場面積:約4.1ha)の土地を有していますが、収支計画では、今後10年間ですべての土地を売却する計画としています。計画どおり履行するためには、工業団地の更なるPR、或いは企業情報の収集が必要であり、引き続き町HP及び経済産業省が提供するJビジネス土地ナビへの掲載と併せ、県の企業立地課と情報共有のもと連携しながら、優良な企業の誘致に努めます。
 ※注)今後10年間ですべての土地を売却する見通しを立てていますが、町のイメージ向上や地域事業者に相当な経済効果をもたらす企業との合意のもと進める事業になりますので、着手時期は前後する可能性があります。

施 工 地 区 名						
四三嶋工業団地(福岡県朝倉郡筑前町四三嶋地内)						
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	小計
造成実績・計画						
造成面積(㎡)			10,065			10,065
処分実績・計画						
売却面積(㎡)			10,065			10,065
売却単価(千円/㎡)			26			
土地売却収入(千円)			256,659			256,659
当該年度末(予定)未売却面積(㎡)	52,394	52,394	42,329	42,329	42,329	
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(㎡)	22,833			19,496		52,394
処分実績・計画						
売却面積(㎡)	22,833			19,496		52,394
売却単価(千円/㎡)	23			23		
土地売却収入(千円)	525,156			448,408		1,230,223
当該年度末(予定)未売却面積(㎡)	19,496	19,496	19,496	0	0	

(3) 組織の見通し

令和元年度より、企業誘致業務は都市計画係に統合され、企業からの問い合わせや相談、県との意見交換、その他会議等については都市計画係長と担当職員1名の計2名で対応しています。しかしながら、企業立地が決定した後の農地関連や開発行為等の法的手続き、用地買収や造成計画の見直し、最終的な造成工事と、業務量の増加に伴い都市計画係全員の総力に加えて、コンサルタントへの委託等、民間力を活用しながら実施する必要があります。

【現在の組織図】



3. 経営の基本方針

筑前町総合戦略の最重要性施策のひとつとして「企業誘致の推進」を位置付けており、優良企業の誘致による地域経済の活性化と雇用の創出、並びに安定した税収の確保による町の財政健全化に資する取り組みとして、宅地造成事業を行っています。事業経営は、公営企業法第十七条の二第2項に基づき、独立採算を原則としますが、本事業は先行投資型であり、事業着手時は一般会計からの繰入金に依存せざるを得ません。計画期間内は、土地売却による収益を適正に運用しながら事業に取り組みますが、その際は、収支ギャップを解消しながら均衡を保持し、計画期間満了時点(令和11年度)で、実質収支が赤字にならないよう、健全経営に努めます。

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	各用地の造成については、企業の求める土地の規模や形状並びに立地する工場等の建築スケジュールを考慮した上で、最適な計画を提案します。
-----	---

◇投資計画◇

<民間委託を活用しながら、実施します。>

【用地①】(10,065㎡)

造成工事:令和3年度～令和4年度

事業費 : 245,985千円

【用地②】(22,833㎡)

造成工事:令和6年度～令和7年度

事業費 : 506,758千円

【用地③】(19,496㎡)

造成工事:令和9年度～令和10年度

事業費 : 435,678千円

◎造成費算定根拠

・用地①については、仕上がり高を前面道路を基準とし、FH=27.50mとします。又、土地を有効活用すべく、道路面を除く3方にL型擁壁を施し造成する計画で試算しています。

・用地②及び用地③については、現時点で造成の詳細設計を行っていないため、用地①の造成工事費から㎡単価を算出し、各々の面積に乗じたものを計上しています。

※上記事業費の中には、造成費以外に、測量設計等にかかる費用も含まれています。

■四三嶋工業団地 区画分割



② 収支計画のうち財源についての説明

目 標	造成で使用する製品の比較検討や安価な材料を採用することで、コスト削減に努めます。
-----	--

◇財源内訳◇

<独立採算の原則に基づき、実施します。>

宅地造成事業には国県等の補助金がないため、町単独費にて実施します。測量設計及び用地買収、更に造成工事については、先行投資する必要があるため、着手時の財源は一般会計からの繰入金となります。令和10年度に土地の売却がすべて完了した時点で、実質収支(黒字分)については一般会計に還付しますが、収支計画のとおり、事業実施時はかなり高額な財政負担となるため、企業誘致については事前に関係各課と十分に協議を行った上で決定します。

※関係各課と協議する中で、実施時期を見送る場合があります。

③ 収支計画のうち投資以外の経費についての説明

◇旅費の計上について◇

四三嶋工業団地のPR及び企業情報を収集すべく、セミナー等への参加を予定しています。今後10年ですべての土地を売却する計画としており、県の企業立地課と連携しながら啓発活動を行います。

◇四三嶋工業団地維持管理について◇

工業団地内の調整池(3箇所)について、毎年草刈等の維持管理を行っています。人件費等が高騰しており、費用は増加傾向にあります。近年多発する豪雨に対しても有効な雨水貯留施設であるため、引き続き適正に管理していきます。又、工業団地内に存する町所有の山林については、車両通行の支障や隣接する水路を閉塞しないよう、常時監視しながら必要な場合は伐採等を行います。

(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	近年、2,000坪程度の小規模な土地の相談が増加しています。現在の3区画を更に区画割する場合、進入路の整備や新たな排水計画も必要になる可能性もあるため、必要に応じて見直しを行います。
新規造成計画	平成29年度に新たな工業用地の適地調査を行っています。四三嶋工業団地の完売を最優先とし、売却状況を見ながら、次期候補地選定の協議に着手します。
民間活用	企業誘致には民間活力が不可欠であり、委託により事業の円滑化を図ります。PPP等導入の必要性は高くありませんが、活用できる分野があれば検討していきます。
その他の取組	四三嶋工業団地エリアは現在、農用地区域となっています。農地と工業地とのバランスを考慮しながら、除外手続きが円滑に行えるような方策を研究します。

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	不動産鑑定結果や投資状況をもとに関係各課と協議し、適正な単価設定を行います。
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	—
----------------	---

【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	経営戦略では、今後10年において、四三嶋工業団地内の残りの区画をすべて完売させる計画とされていますが、「2. 将来の事業環境(2)」に記載のとおり、今後町のイメージ向上や地域事業者に相応な経済効果をもたらす企業との合意のもと進める事業になるため、現段階で事業着手時期は未定です。モニタリングについては、収支計画と併せて検証を行い、内容の変更がある場合は、HP上に掲載し周知を図ります。又、事業が進捗した場合は、その都度見直しを行い、実状にあった計画のもと健全経営に努めます。
---------------------	---