

新発田市地域開発事業経営戦略

団 体 名 : 新発田市

事 業 名 : 食品工業団地造成事業

策 定 日 : 令和 5 年 4 月

計 画 期 間 : 令和 5 年度 ~ 令和 8 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26年4月1日
職 員 数	— 人	事 業 の 種 類	内陸工業用地等造成事業
施 工 地 区	食品工業団地		
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	食品工業団地	
土地造成状況 (平成28年度までに造成) (令和8年度までに売却) *1	ア 総 事 業 費	831,748,000 円
	イ 総 面 積	61,554 m ²
	ウ m ² 当たり造成予定単価 (ア / イ)	13,512 円/m ²
	エ 売 却 予 定 代 金 *2	831,752,145 円
	オ 売 却 予 定 面 積	36,171 m ²
	カ m ² 当たり売却予定単価 (エ / オ)	22,995 円/m ²
	キ 事 業 費 回 収 率 (エ × 100 / ア)	100 %
元 利 金 債 発 行 状 況 (平成〇年度までに償還)	発 行 額 累 計	— 円
造成地処分状況 (令和4年度見込み) ※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	R2	%	R3	%	R4	%
企業債残高 ※過去3年度分を記載	R2	523,792千円	R3	422,468千円	R4	321,144千円
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	R2	— 千円	R3	— 千円	R4	— 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	R2	422,468千円	R3	422,468千円	R4	321,144千円
売却用土地の時価 評価(相当)額 ※過去3年度分を記載	R2	千円	R3	千円	R4	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	R2	148,870千円	R3	46,479千円	R4	— 千円
他会計補助金累計額 ※過去3年度分を記載	R2	— 千円	R3	— 千円	R4	55,894千円
売却予定地計画 年度経過率 ※過去3年度分を記載	R2	— %	R3	— %	R4	— %
【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】 現在は令和8年度までの償還金と一般会計からの借入金があるが、残っている土地(2区画)の売却が完了すれば、償還金を全額賄うことができる。						

(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

--

2. 将来の事業環境

(1) 周辺の社会経済情勢の状況

令和5年1月期の新潟県内経済情勢報告によると、経済情勢の総括判断は「一部に供給面での制約の影響がみられるものの、緩やかに持ち直している」とされており、ウィズコロナの下で、各種政策の効果もあって、景気が持ち直していくことが期待される。
--

(2) 土地造成・処分の見通し

コロナ禍においては企業からの問合せが少なかったが、令和4年頃から企業の動きが再び活発になり、具体的な検討を行っている企業からの問合せが複数あった。早期に残り2区画の土地を売却できるよう、引き続き企業誘致を行っていく。

施 工 地 区 名		食品工業団地				
項 目	令和5年度	令和6年度	令和7年度	令和8年度		合計
造成実績・計画						
造成面積(㎡)						
処分実績・計画						
売却面積(㎡)	5,276.67	10,555.65				
売却単価(千円/㎡)	23.9	23.9				
土地売却収入(千円)	126,112	252,280				
当該年度末(予定)未売却面積(㎡)	10,555.65	0				

(3) 組織の見通し

食品工業団地の企業誘致及び管理に係る人員は商工振興課の専門官1名及び工業振興係3名であり、他業務も行いながら兼務で従事している。市全体としては職員数を維持又は減少させながら少数精鋭で行政運営を行う方針であることから、企業誘致の効果的な手法を常に模索しながら、協力して早期の売却に取り組んでいく。

3. 経営の基本方針

当該用地は、既存の食品工業団地の隣接地に造成・整備し、平成29年度から食品製造業・加工業を主な対象として売却を開始した。国道7号から近く、アクセスに恵まれているほか、排水設備も整っていることから、市内外の企業にメリットをPRしながら売却を進めてきた。5区画のうち平成29年度に1区画、令和元年度に2区画売却し、現在は2区画が残っている。
近年は新型コロナウイルス感染症の影響で企業の動きが停滞していた感があったが、令和4年度に入って問合せが増えてきた。市内外の企業を積極的に誘致することにより、市内企業の成長や新たな雇用創出を図り、当市への若者定着や人口減少対策を促進していく。

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	
-----	--

新たな造成予定は無し

② 収支計画のうち財源についての説明

目 標	令和8年度までに全ての土地を売却し、土地売払収入378,392千円を得る。
-----	---------------------------------------

・残り2区画の土地売払収入は378,392千円
・販売単価は現状維持

③ 収支計画のうち投資以外の経費についての説明

・職員給与費については一般会計で対応
・当該用地の維持管理のため、草刈りを委託している。

(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	インターネット広告やパンフレット配布等のほか、金融機関・建設会社・コンサルティング会社等にも情報提供し、当市の地域産業活性化につながるような企業の誘致を積極的に進めていく。
売却単価の設定	同一単価により売却を進める予定
企業債	令和8年度をもって全ての償還が完了
繰入金	令和4年度末段階で、一般会計から55,893,980円を繰り入れしている。土地を全て売却すれば、償還金も含めて充当できる見込みである。
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	必要最低限の維持管理(草刈り)を行っていく。
職員給与費	一般会計対象職員が兼務して売却・維持管理を行っていることから、支出予定は無し。
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	市が旗振り役として工業団地の造成・売却を行い、市内企業の成長や新たな雇用創出を図ることで、当市への若者定着や人口減少対策を促進していくため。
----------------------	--

【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（残り2区画）の完売をもって終了となるものであり、令和8年度においても売却が完了しない場合は見直しを行う必要がある。
-------------------------	---

投資・財政計画 (収支計画)

(単位:千円,%)

区 分		年 度										本年度	R6年度	R7年度	R8年度	
		26年度 (決算)	27年度 (決算)	28年度 (決算)	29年度 (決算)	30年度 (決算)	元年度 (決算)	2年度 (決算)	3年度 (決算)	前年度 (決算見込)						
収 益	収益的収入	1 総 収 益 (A)			1,321	167,320	1,522	274,120	1,239	1,089	1,056	102,694	275,700	123	101	
		(1) 営 業 収 益 (B)			1,321	167,320		274,108				102,693	275,700			
		ア 土 地 等 売 却 収 入			1,321	167,320		274,108				102,693	275,700			
		イ 受 託 工 事 収 益 (C)														
		ウ そ の 他														
	(2) 営 業 外 収 益					1,522	12	1,239	1,089	1,056	1		123	101		
	ア 他 会 計 繰 入 金															
	イ そ の 他					1,522	12	1,239	1,089	1,056	1		123	101		
	収 支	収益的支出	2 総 費 用 (D)	218	428	558	2,060	1,533	1,581	1,216	1,078	1,053	887	243	123	46
			(1) 営 業 費 用	218	89		1,094	540	670	440	435	540	511			
ア 職 員 給 与 費																
うち 退 職 手 当																
イ そ の 他			218	89		1,094	540	670	440	435	540	511				
(2) 営 業 外 費 用			339	558	966	993	911	776	643	513	376	243	123	46		
ア 支 払 利 息			339	558	966	993	911	776	643	513	376	243	123	46		
うち 一 時 借 入 金 利 息																
イ そ の 他																
3 収 支 差 引 (A)-(D) (E)		△ 218	△ 428	763	165,260	△ 11	272,539	23	11	3	101,807	275,457		55		
資 本	資本的収入	1 資 本 的 収 入 (F)	268,700	165,900	406,000		50,574		101,324	101,324	101,324			67,734	50,750	
		(1) 地 方 債 債 元 利 金 等	268,700	135,900	406,000											
		建設改良費に係る地方債	268,700	135,900	406,000											
		(2) 他 会 計 補 助 金														
		(3) 他 会 計 借 入 金									55,895					
		(4) 固 定 資 産 売 却 代 金														
		(5) 国 (都 道 府 県) 補 助 金		30,000												
		(6) 工 事 負 担 金														
	(7) そ の 他					50,574		101,324	101,324	45,429			67,734	50,750		
	資本的支出	2 資 本 的 支 出 (G)	268,482	165,472	406,185	33,586	50,574	101,324	101,324	101,324	101,324	101,324	157,231	67,734	50,750	
(1) 建 設 改 良 費		268,482	165,472	406,185												
土地買収費・補償費		251,934	387	5,744												
造成費		16,548	165,085	400,441												
職 員 給 与 費																
そ の 他																
(2) 地 方 債 償 還 金 (H)					33,586	50,574	101,324	101,324	101,324	101,324	101,324	101,336	67,734	50,750		
建設改良費に係る地方債償還金					33,586	50,574	101,324	101,324	101,324	101,324	101,324	101,336	67,734	50,750		
元 利 金 債 等 償 還 金																
(3) 他 会 計 長 期 借 入 金 返 還 金											55,895					
(4) 他 会 計 へ の 繰 出 金																
(5) そ の 他																
3 収 支 差 引 (F)-(G) (I)	218	428	△ 185	△ 33,586		△ 101,324					△ 101,324	△ 157,231				

