

高森町地域開発事業経営戦略

団 体 名 : 長野県高森町

事 業 名 : 下市田産業用地整備事業

策 定 日 : 令和 5 年 3 月

計 画 期 間 : 令和 2 年度 ~ 令和 12 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	令和2年度
職 員 数	2 人	事 業 の 種 類	住宅用地造成事業
施 工 地 区	下市田産業用地		
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	下市田産業用地	
土地造成状況 (令和4年度までに造成 (令和12年度までに売却 *1	ア 総事業費	1,900,000,000 円
	イ 総面積	105,600 m ²
	ウ m ² 当たり造成予定単価 (ア / イ)	17,992 円/m ²
	エ 売却予定代金 *2	1,350,000,000 円
	オ 売却予定面積	100,000 m ²
	カ m ² 当たり売却予定単価 (エ / オ)	13,500 円/m ²
	キ 事業費回収率 (エ × 100 / ア)	71.1 %
元利金債発行状況 (令和13年度までに償還)	発行額累計	— 円
造成地処分状況 (令和3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	R元	—	%	R2	—	%	R3	—	%
企業債残高 ※過去3年度分を記載	R元	—	千円	R2	380,000	千円	R3	411,000	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	R元	—	千円	R2	—	千円	R3	—	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	R元	—	千円	R2	—	千円	R3	—	千円
売却用土地の 時価評価(相当)額 ※過去3年度分を記載	R元	—	千円	R2	—	千円	R3	—	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	R元	—	千円	R2	42,364	千円	R3	23,427	千円
他会計補助金累計額 ※過去3年度分を記載	R元	—	千円	R2	70,000	千円	R3	129,604	千円
売却予定地計画 年度経過率 ※過去3年度分を記載	R元	—	%	R2	—	%	R3	—	%
【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】 令和2年度より産業用地造成工事を開始し、令和4年度末までに概ねの工事が終了し一部区域の造成を令和5年度に実施し、全ての工事が完了する見込みである。造成後はJR東海ヘリニア中央新幹線のガイドウェイ製作・保管ヤードとして令和8年度末(予定)まで賃貸を行い、終了後企業へ分譲を開始することとしている。支出は令和6年度に土地代金の支払を終えると、地方債の償還が主なものとなってくる。この造成工事等に係る財源は、一般会計からの繰入金、地方債、受託工事収入(JR東海)、土地賃借料(JR東海)が主なものとなる。 販売土地の売却見込みについては、JR東海がヤードをいつまで利用するかによるが、リニア長野県駅が造成地の近くに建設される予定であることもあり、売却時期や金額について何件か引き合いが来ており、令和12年度末までには売却完了できる見込みである。									

(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

本産業用地は、造成後JR東海によりリニア中央新幹線ガイドウェイ製作・保管ヤードとして令和8年度末位まで利用する予定であり、現在当該土地の貸付を行っており、約60,000千円/年の貸付収入を得ている。

2. 将来の事業環境

(1) 周辺の社会経済情勢の状況

当該地は、町南東部に位置しており、国道153号線に近く、また当該地のアクセス道路となる町道7290号線は飯田下伊那地域の広域的な経済・流通道路となっている。また、中央自動車道「松川インターチェンジ」、2021年完成の「座光寺スマートインターチェンジ」及び2027年開通に向けて準備を行っているリニア中央新幹線「長野県駅(仮称)」よりいずれも車で10分程度、また2027年頃には全線開通予定の三遠南信自動車道からも近い場所に位置している。当該地と隣接する下市田工業団地も含め南信州全体を見てもこれだけの面積を確保できる場所がないことから十分に企業進出の需要が見込める土地であり、既に何件か引き合いもきている。また、町の取り組みとして、団地内の道路や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る。また、近年テレワークが普及していることによる大都市圏から移住する人の住宅地の拡大も期待できる。

(2) 土地造成・処分の見通し

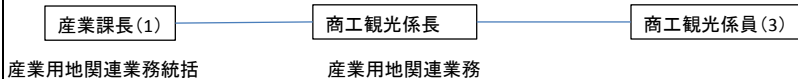
当町は平成29年度から企業等立地促進に関する条例を施行し、立地企業を税制面からも支援している。令和2年7月から令和8年度末くらいまでの間はJR東海へ中央新幹線ガイドウェイ製作・保管ヤード用地として貸出を行うため、撤退後に産業団地として売却を行う計画である。既に下市田工業団地内の既存の3社より立地希望の申出があり、また平成30年度に当町で実施した企業誘致に関するアンケート調査結果では、県内1社、3大都市圏の製造業4社が「魅力を感じる」と回答を得ている。また、分譲について既に何件が引き合いが来ており、令和12年度末までの売却を見込めるものである。

施 工 地 区 名						
下市田産業用地(長野県下伊那郡高森町下市田地区内)						
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	令和7年度
造成実績・計画	実績			計画		
造成面積(m ²)	104,221			1,379		
処分実績・計画						
売却面積(m ²)						
売却単価(千円/m ²)						
土地売却収入(千円)						
当該年度末(予定)未売却面積(m ²)						
項 目	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	合計
造成実績・計画						
造成面積(m ²)						
処分実績・計画		計画				
売却面積(m ²)		40,000	20,000	20,000	20,000	100,000
売却単価(千円/m ²)		13.5	13.5	13.5	13.5	
土地売却収入(千円)		540,000	270,000	270,000	270,000	1,350,000
当該年度末(予定)未売却面積(m ²)		65,600	45,600	25,600	5,600	

(3) 組織の見通し

産業課全10人のうち、造成地区の管理に関わる職員は課長と商工観光係長の2人であり、他業務との兼任で対応している。造成工事が終了し、JR東海への賃借終了のタイミングを見越して企業誘致に取り組む際は、商工観光係員全員の総力に加えて民間力を活用しながら実施していく。

【現在の組織図】



3. 経営の基本方針

高森町総合戦略の最重要施策のひとつとして「産業の確保」というまちづくりの観点から企業誘致の推進を掲げており、優良企業の誘致による地域経済の活性化と雇用の創出、それに伴う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る。事業経営は、公営企業法第17条の2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、事業着手時は受託事業収入もあるが一般会計からの繰入金等も必要になる。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、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（令和12年度）で実質収支が赤字にならないよう健全経営に努める。

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	
	投資計画については、造成計画を始めとして過大な負担を抑えるようJR東海への土地貸付、工事に係る一定の負担を得ながら実施する。また、今後の誘致活動費用などの運営面も売却等の成果に直結するよう効率的な活動を行っていく。
	売却予定地における売却率 令和4年度 0% ⇒ 令和12年度 100%

○主な投資の内容

- ・令和2～6年度 用地取得及び関連補償 約10ha 972,273千円
- ・令和2～4年度 工事に係る委託料 26,483千円
- ・令和2～4年度 造成工事 約10.4ha 805,849千円
- ・令和5年度 造成工事(予定) 約0.1ha 10,000千円

○経費削減への取り組み

- ・盛土材にリニア工事に伴う発生土を利用することで造成に係る経費の縮小を図っている。

② 収支計画のうち財源についての説明

目 標	
	財政計画については、長期的に収益の確保についての心配はないと見込まれるものの、売却代金の回収を終えるまでの期間については、収入が見込まれないため、土地代金の支払にあてる起債の借入を行うことにより平準化し、各年度の支出を抑える。また、分譲を開始するまでの間、JR東海に土地貸付を行うことにより一定の収入を見込み、一般財源からの繰入額を抑えるように進めていく。

○主な財源の内容

- ・起債 市中銀行 借入額:430,000千円(令和3年度末時点) 償還期間:10年 年利率0.21～0.3%
- ・一般会計繰入金 主に造成工事、土地代金の支払、起債の償還金等について、特別会計における不足額を充当繰入している。

- ・売却単価の設定 不動産鑑定結果、本地区での投資額等をもとに適正な単価設定を行っている。

○その他の財源確保の取り組み

- ・土地貸付 JR東海に令和9年度頃までに予定で土地を賃貸し、貸付収入を得ている 約60,000千円/年

③ 収支計画のうち投資以外の経費についての説明

職員給与については、担当者を専従させず、役場の関係全部門をあげて取り組む体制としているため特別会計には計上していない。

(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	今後新たな宅地造成事業の予定はなく、保有地の処分が完了するまで公営企業として実施する。
---------------------------	---

- 【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	今後の売却状況に応じて経営戦略及び財政計画の更新及び見直しを実施する。
---------------------------------------	-------------------------------------