

色麻町地域開発事業経営戦略

団 体 名 : 宮城県色麻町

事 業 名 : 色麻町工業団地整備事業

策 定 日 : 令和 6 年 12 月

計 画 期 間 : 令和 6 年度 ~ 令和 14 年度

※複数の施工地区を有する事業にあっては、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29年9月15日
職 員 数	一 人	事 業 の 種 類	内陸工業用地等造成事業
施 工 地 区	大原地区（宮城県加美郡色麻町四竈字大原地内）		
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	大原地区（色麻町四竈字大原地内）	
土 地 造 成 状 況 （令和10年度までに造成） （令和14年度までに売却） *1	ア 総 事 業 費	709,384,000 円
	イ 総 面 積	80,910 m ²
	ウ m ² 当たり造成予定単価 （ア / イ）	8,767 円/m ²
	エ 売 却 予 定 代 金 *2	610,137,600 円
	オ 売 却 予 定 面 積	63,556 m ²
	カ m ² 当たり売却予定単価 （エ / オ）	9,600 円/m ²
	キ 事 業 費 回 収 率 （エ × 100 / ア）	86.0 %
元 利 金 債 発 行 状 況 （令和14年度までに償還）	発 行 額 累 計	474,900,000 円
造 成 地 処 分 状 況 （令和5年度） ※直近年度分を記載	ア 売 却 代 金	165,658,000 円
	イ 売 却 面 積	17,256 m ²
	ウ m ² 当たり売却単価 （ア / イ）	9,600 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	R3	24.5 %	R4	0.0 %	R5	0.0 %
企業債残高 ※過去3年度分を記載	R3	301,047 千円	R4	301,047 千円	R5	301,047 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	R3	— 千円	R4	— 千円	R5	— 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	R3	— 千円	R4	— 千円	R5	— 千円
売却用土地の時価評価(相当)額 ※過去3年度分を記載	R3	— 千円	R4	— 千円	R5	— 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	R3	— 千円	R4	— 千円	R5	— 千円
他会計補助金累計額 ※過去3年度分を記載	R3	18,410 千円	R4	21,262 千円	R5	22,542 千円
売却予定地計画 年度経過率 ※過去3年度分を記載	R3	— %	R4	— %	R5	— %

【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】

地区全体を3つの工区に分割し、1つの区画の造成～売却が完了した後に次の区画に着手する計画としている。
令和4年度末時点において、1つめの区画(第1工区)の売却と第2工区の造成まで完了している。この売却が遅れば、その分利子償還期間が長くなり、他会計(一般会計)補助金の累計額も大きくなることから、早期の立地を目指し誘致を進める必要がある。
第1工区の造成において、他区画までカバーする防災調整池も整備したことから、第1工区造成完了時点における企業債残高は比較的大きいものの、第2工区以降では当該区画整備にかかる費用に加え、調整池分の償還も可能であるため、最終的な収支において、他会計の負担が大きくなることはなく、また、全区画売却後に残高を逆に繰り出す。

(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

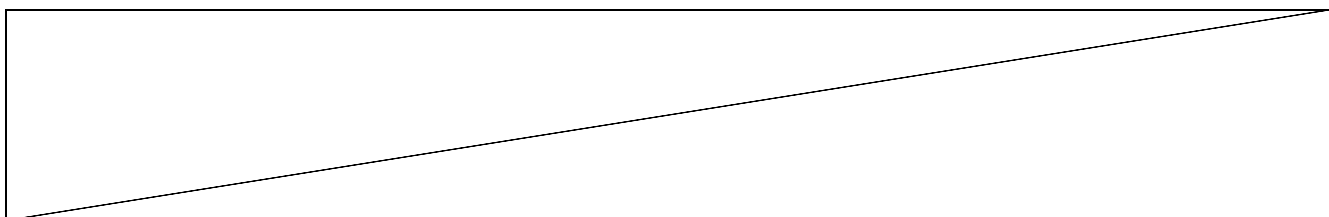
<p>令和5年3月期における管内経済情勢報告によると、経済情勢の総括判断は「緩やかに持ち直している。」であり、これで令和4年7月期より「緩やかに持ち直している。」状況が続いている。</p> <p>また、設備投資は持ち直し傾向にあり、企業収益も改善傾向にあり、経済情勢は回復傾向が続いていると言える。</p> <p>宮城県を通じた工業用地の引き合いも一定量あり、工業団地の売却には不利な状況にはないと考えられる。</p>

(2) 土地造成・処分の見通し

大原工業団地においては、令和2年度に第1工区の造成が完了し、翌令和3年度に売却が完了している。
 令和4年度初めに第2工区の造成が完了し、誘致活動を行ってきた。土地の売却に関しては、造成にかかる地方債の元金償還据置期間としている5年以内の売却を目標としているが、半導体関連産業や自動車関連産業の好況が続くとすれば、早期の売却が達成できるものと考えている。同様に、物流業界の動きも盛んであるため、同様の状況にあると考えている。
 第2工区の売却（一部 or 全部）後、第3工区の土地購入準備を進め（2年間程度）、造成工事（1年間）後に売却が可能になることから、第2工区売却後4年目に第3工区売却に向けた誘致活動を行うこととなる。

施 工 地 区 名		大原地区				
項 目	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和8年度	令和9～15年度	合計
造成実績・計画						
造成面積（㎡）	27,604	0	21,000	0	32,306	80,910
処分実績・計画						
売却面積（㎡）	0	17,256	0	13,000	33,300	63,556
売却単価（千円/㎡）	0	9,600	0	9,600	9,600	
土地売却収入（千円）	0	165,657	0	124,800	319,680	610,137
当該年度末（予定）未売却面積（㎡）	17,300	0	21,000	0	0	

(3) 組織の見通し



3. 経営の基本方針

「色麻町第5次長期総合計画」における最重要施策のひとつとして、「企業誘致活動の推進」を位置付けており、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、工業団地整備事業を進めていく。
 事業経営は、公営企業法第十七条の二第2項に基づき、独立採算を原則とするが、本事業は先行投資型であり、一般会計からの繰入金と地方（企業）債の借入れに一定額依存せざるを得ない。計画期間内は、土地売却による収益により償還を行いながら、適正な事業運営に取り組む。

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	工業団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スケジュール、スピード感を考慮した上で、可能な限り迅速に対応する。
-----	---

◇投資計画◇

【第2工区】（2.1ha）

- ・ 造成工事：令和3年度～令和4年度
- ・ 事業費：125,495千円

【第3工区】（2.5ha）

- ・ 造成工事：令和8年度～令和12年度
- ・ 事業費：229,194千円



② 収支計画のうち財源についての説明

目 標	土地売却が遅れば、その分利子償還期間が長くなり、他会計（一般会計）繰入金の累計額も大きくなることから、早期の立地を目指し誘致を進め、利子分の償還額を減らしていく。
-----	---

【第3工区】

- ・ 造成工事：令和8年度～令和12年度
- ・ 事業費：229,194千円
- ・ 財 源：地方債227,600千円
一般財源1,594千円

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	—
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	令和4年度より再開された「宮城県企業立地セミナー（東京／名古屋会場）」ほか、あらゆる機会を捉え用地情報を提供していく。
売却単価の設定	周辺市町村の用地価格と比較しながら、可能な限り安価な設定として売却を行う。
企業債	—
繰入金	—
賃貸方式による造成地等活用の取組	—
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	一般会計対象職員給与者との兼務であることから支出は予定しない。
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)」(令和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	第1工区、第2工区、第3工区が順次売却してから次の工区を造成することとしている。 その売却実績に応じて、「経営戦略」及び「投資・財政計画」の更新及び見直しを実施する。
-------------------------	--

投資・財政計画
(収支計画)

	「第5次長期総合計画」期間										次期計画期間	
	重点戦略(前期)					重点戦略(後期)					未定	
	2021 令和3	2022 令和4	2023 令和5	2024 令和6	2025 令和7	2026 令和8	2027 令和9	2028 令和10	2029 令和11	2030 令和12	2031 令和13	2032 令和14
第1工区	売却完了											
第2工区						売却目標						
第3工区							土地購入	土地購入	造成工事			売却目標
成果指標	新規立地企業数：1社					新規立地企業数：1社					新規立地企業数：1社	

区 分		年 度											
		令和3年度 (決算)	令和4年度 (決算)	令和5年度 (決算)	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
収 益 的 収 入	1 総 収 入 (A)	167,880	5,492	7,078	1,953	12,696	142,373	10,299	10,613	11,840	12,590	11,055	323,916
	(1) 営 業 収 入 (B)	165,657		5,798	673		124,800						319,680
	ア 土 地 等 売 却 収 入 (C)	165,657					124,800						319,680
	イ 受 託 工 事 収 益 (C)												
	ウ そ の 他 (C)			5,798	673								
	(2) 営 業 外 収 入 (D)	2,223	5,492	1,280	1,280	12,696	17,573	10,299	10,613	11,840	12,590	11,055	4,236
	ア 他 会 計 繰 入 金 (D)	2,212	2,852	1,280	1,279	12,695	17,572	10,298	10,612	11,839	12,589	11,054	4,235
	イ そ の 他 (D)	11	2,640		1	1	1	1	1	1	1	1	1
	2 総 費 用 (E)	2,108	5,309	1,247	1,179	1,158	1,102	516	760	2,019	2,819	1,284	1,248
	(1) 営 業 費 用 (F)									1,000			
ア 職 員 給 与 費 (F)									1,000				
イ そ の 他 (F)													
(2) 営 業 外 費 用 (G)	2,108	5,309	1,247	1,179	1,158	1,102	516	760	1,019	2,819	1,284	1,248	
ア 支 払 利 息 (G)	967	1,152	1,181	1,179	1,158	1,102	516	760	1,019	1,319	1,284	1,248	
イ そ の 他 (G)	1,141	4,157	66							1,500			
3 収 支 差 引 (A)-(E) (H)	165,772	183	5,831	774	11,538	141,271	9,783	9,853	9,821	9,771	9,771	322,668	
資 本 的 収 入	1 資 本 的 収 入 (I)	130,286						76,200	73,400	78,000			
	(1) 地 方 債 債 権 (I)	123,800						76,200	73,400	78,000			
	建設改良費に係る地方債	123,800						76,200	73,400	78,000			
	元 利 金 債 権 等 (I)												
	(2) 他 会 計 補 助 金 (I)	6,486											
	(3) 他 会 計 借 入 金 (I)												
	(4) 固 定 資 産 売 却 代 金 (I)												
	(5) 国 (都 道 府 県) 補 助 金 (I)												
	(6) 工 事 負 担 金 (I)												
	(7) そ の 他 (I)												
2 資 本 的 支 出 (J)	263,692	32,630	184	5,882	12,261	141,271	85,983	83,253	87,821	9,771	9,771	322,668	
(1) 建 設 改 良 費 (J)	91,788	32,190		1,050	50	50	76,262	73,532	78,100	50	50	50	
土地買収費・補償費							76,212						
造 成 費 (J)	91,788	32,190						73,482	78,000				
職 員 給 与 費 (J)													
そ の 他 (J)				1,050	50	50	50	50	100	50	50	50	
(2) 地 方 債 債 権 還 金 (J)	171,639			4,000	12,210	141,220	9,720	9,720	9,720	9,720	9,720	322,617	
建設改良費に係る地方債償還金	171,639			4,000	12,210	141,220	9,720	9,720	9,720	9,720	9,720	322,617	
元 利 金 債 権 等 償 還 金 (J)													
(3) 他 会 計 長 期 借 入 金 返 還 金 (J)													
(4) 他 会 計 へ の 繰 出 金 (J)	265	440	184	832	1	1	1	1	1	1	1	1	
(5) そ の 他 (J)													
3 収 支 差 引 (I)-(J) (K)	△133,406	△32,630	△184	△5,882	△12,261	△141,271	△9,783	△9,853	△9,821	△9,771	△9,771	△322,668	
収 支 再 差 引 (E)+(I) (L)	32,366	△32,447	5,647	△5,108	△723								
積 立 金 (M)													
前年度からの繰越金 (N)	265	32,631	184	5,831	723								
前年度繰上充用金 (O)													
形 式 収 支 (J)-(K)+(L)-(M) (P)	32,631	184	5,831	723									
翌年度へ繰り越すべき財源 (Q)	32,191												
実 質 収 支 黒 字 (R)	440	184	5,831	723									
(N)-(O) 赤 字 (S)													
赤 字 比 率 ($\frac{(S)}{(R)-(C)} \times 100$)													
収 益 的 収 支 比 率 ($\frac{(A)}{(D)+(H)} \times 100$)	97	103	568	38	95	100	101	101	101	100	100	100	
地方財政法施行令第16条第2項により算定し 資 金 の 不 足 額 (T)													
営 業 収 益 - 受 託 工 事 収 益 (B)-(C) (U)	165,657		5,798	673		124,800						319,680	
地 方 財 政 法 に よ る (U)/(S) × 100 (V)													
健 全 化 法 施 行 令 第 16 条 に よ り 算 定 し た 資 金 の 不 足 額 (W)													
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 (X)													
健 全 化 法 施 行 令 第 3 条 第 1 項 第 4 号 二 に 規 定 す 土 地 収 入 見 込 額 (Y)													
健 全 化 法 施 行 規 則 第 9 条 第 5 号 B に よ り 算 定 し 未 売 出 土 地 収 入 見 込 額 (Z)													
健 全 化 法 施 行 令 第 17 条 に よ り 算 定 し た 事 業 の 規 模 (AA)													
健 全 化 法 第 22 条 に よ り 算 定 し (Z) / (X) × 100 (AB)													
他 会 計 借 入 金 残 高 (AC)													
地 方 債 残 高 (AD)	301,047	301,047	301,047	297,047	284,837	143,617	210,097	273,777	342,057	332,337	322,617		

○他会計繰入金

年 度		令和3	令和4	令和5	令和6	令和7	令和8	令和9	令和10	令和11	令和12	令和13	令和14
収 益 的 収 支 分		2,212	2,852	1,280	1,279	12,695	17,572	10,298	10,612	11,839	12,589	11,054	4,235
	うち基準内繰入金												
	うち基準外繰入金	2,212	2,852	1,280	1,279	12,695	17,572	10,298	10,612	11,839	12,589	11,054	4,235
資 本 的 収 支 分		6,486											
	うち基準内繰入金												
	うち基準外繰入金	6,486											
合 計		8,698	2,852	1,280	1,279	12,695	17,572	10,298	10,612	11,839	12,589	11,054	4,235