

郡山市地域開発事業経営戦略

団 体 名 : 福島県郡山市

事 業 名 : 工業団地開発事業

策 定 日 : 令和³(2021)年 3 月

計 画 期 間 : 令和³(2021)年度 ~ 令和¹⁴(2032)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	2013(平成25)年10月1日
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	西部第一工業団地		
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	西部第一工業団地	
土地造成状況 (令和7(2025)年度までに 造成) (令和14(2032)年度までに 売却) *1	ア 総事業費	12,437,211,000 円
	イ 総面積	1,475,039 m ²
	ウ m ² 当たり造成予定単価 (ア / イ)	8,432 円/m ²
	エ 売却予定代金 *2	11,879,890,810 円
	オ 売却予定面積	743,000 m ²
	カ m ² 当たり売却予定単価 (エ / オ)	15,989 円/m ²
	キ 事業費回収率 (エ × 100 / ア)	95.5 %
元利金債発行状況 (令和14(2032)年度までに 償還)	発行額累計	4,973,900,000 円
造成地処分状況 (令和6(2024)年度) ※直近年度分を記載	ア 売却代金	0 円
	イ 売却面積	0 m ²
	ウ m ² 当たり売却単価 (ア / イ)	0 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	R4 (2022) 45.8%	R5 (2023) 47.2%	R6 (2024) 47.2%
企業債残高 ※過去3年度分を記載	R4 (2022) 874,900千円	R5 (2023) 2,560,400千円	R6 (2024) 4,878,671千円
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	R4 (2022) 0千円	R5 (2023) 0千円	R6 (2024) 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	R4 (2022) 0千円	R5 (2023) 0千円	R6 (2024) 0千円
売却用土地の 時価評価(相当)額 ※過去3年度分を記載	R4 (2022) 173,382千円	R5 (2023) 0千円	R6 (2024) 0千円
企業債償還のための 積立金残高 ※過去3年度分を記載	R4 (2022) 0千円	R5 (2023) 0千円	R6 (2024) 0千円
他会計補助金累計額 ※過去3年度分を記載	R4 (2022) 1,075,425千円	R5 (2023) 1,075,499千円	R6 (2024) 1,181,883千円
売却予定地計画 年度経過率 ※過去3年度分を記載	R4 (2022) 1.4%	R5 (2023) 0%	R6 (2024) 0%

【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】

造成済みの第1期工区については、2023(令和5)年度にすべて売却となり、2023(令和5)年度に造成に係る企業債を繰上げ償還した。第2期工区については2025(令和7)年度に造成完了予定であり、その後分譲地の売却により事業費の回収を進めていく。売却予定地の販売見込みであるが、第1期工区は完売しており、第2期工区についても、販売促進のための企業誘致活動を継続的に行っていることや、昨今の経済情勢から関連企業からの引き合いもあり、2032(令和14)年度までには土地を売却完了できる予定である。

(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

造成中であることから賃貸方式による造成地の活用は行っていない。

2. 将来の事業環境

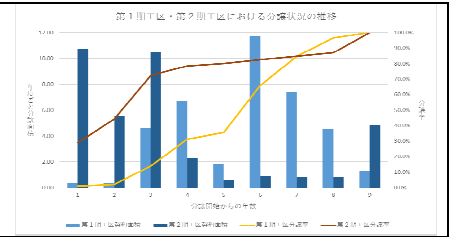
(1) 周辺の社会経済情勢の状況

※周辺の社会経済情勢について、予測の方法(考え方)等も含め分かりやすく記載すること。
東北財務局が公表した令和7年7月期における福島県内経済情勢報告によると、経済情勢の総括判断は「横ばいの状況にある」とされているものの、生産活動は同年4月期に引き続き「緩やかに持ち直しつつある」となっている。また、設備投資は増加見込み、企業収益は増益見込みとなっている。
また、令和7年7-9月期の法人企業景気予測調査によると、景況判断は、現状で「下降」超幅が拡大しているものの、先行きは令和7年10-12月期に「下降」超幅が縮小し、令和8年1-3月期には「上昇」超に転じる見通しとなっている。
さらに、日本立地センターが公表した2025年度新規事業所立地計画に関する動向調査結果では、企業の事業拠点の立地計画について「依然としてコロナ禍前の水準を維持していることから、企業の新規立地意欲は底堅い」とされている。

(2) 土地造成・処分の見通し

※現在造成している土地処分の見通しと(1)を踏まえ、企業誘致活動の状況等の土地造成、処分の見通しを記載すること。

第1期工区については、2023(令和5)年度までに全区画が売却済みとなった。現在造成を進めている第2期工区についても、2025(令和7)年12月までに10区画が契約済みとなるなど第1期工区以上のペースで売却が進んでおり、引き続き企業からの引合いや問合せもあることから、計画どおりに造成地が売却できる見込みである。



施 工 地 区 名		西部第一工業団地					
項 目	令和3(2021)年度	令和4(2022)年度	令和5(2023)年度	令和6(2024)年度	令和7(2025)年度	令和8(2026)年度	
造成実績・計画							
造成面積(m ²)					370,330		
処分実績・計画							
売却面積(m ²)	73,553	45,366	11,558				
売却単価(千円/m ²)	16	15	15				
土地売却収入(千円)	1,160,041	680,494	173,382				
当該年度末(予定)未売却面積(m ²)	56,924	11,558	0		370,330	370,330	
項 目	令和9(2027)年度	令和10(2028)年度	令和11(2029)年度	令和12(2030)年度	令和13(2031)年度	令和14(2032)年度	
造成実績・計画							
造成面積(m ²)							
処分実績・計画							
売却面積(m ²)	290,785	6,021	8,562	8,277	8,277	48,408	
売却単価(千円/m ²)	17	13	16	17	15	16	
土地売却収入(千円)	4,924,678	78,267	136,984	140,712	124,156	774,536	
当該年度末(予定)未売却面積(m ²)	79,545	73,524	64,963	56,686	48,408	0	

項 目	合計					
造成実績・計画						
造成面積(㎡)						
処分実績・計画						
売却面積(㎡)						
売却単価(千円/㎡)						
土地売却収入(千円)						
当該年度末(予定)未売却面積(㎡)						

(3) 組織の見通し

※定員の管理計画等を踏まえた将来の職員数の見通し等について、図表などを適宜用いながら、分かりやすく記載すること。

工業団地開発事業の専属職員はおらず、産業創出課の企業誘致係及び事業係の職員が兼務で業務を担っているが、人事異動等により職員が変更となってもノウハウの継承が行えるよう業務の見える化や情報の共有を図っていく。

3. 経営の基本方針

※将来の事業環境等を踏まえ、事業を継続する上での経営理念、基本方針等について記載すること。

※計画期間内における具体的な取組・目標等を記載すること。

本市の総合計画(郡山市まちづくり基本指針)、分野別個別計画(「知の結節点」こおりやま産業持続・発展ビジョン)に掲げる将来像を基本方針とし、SDGs未来都市計画及び中長期的な経営視点を踏まえた事業運営、経営効率化に取り組む。

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	西部第一工業団地第2期工区の2025(令和7)年度末までの造成完了
-----	-----------------------------------

※計画期間内に実施する主な投資の内容(造成地区名、時期、金額など)について、図表なども適宜用いながら、分かりやすく記載すること。
※また、収支計画の策定に当たって反映した取組について、内容(対象造成地区、時期、金額など)を記載すること。

計画期間内に実施する主な投資の内容
第1期工区(造成済み) H25~R2 6,426,582千円
第2期工区(造成中) R2~R8 6,010,706千円

② 収支計画のうち財源についての説明

目 標	西部第一工業団地第2期工区の2032(令和14)年度末までの売却完了
-----	------------------------------------

※財源(料金、企業債、繰入金、国庫補助等)の積算の考え方等について記載すること。
※また、収支計画の策定に当たって反映した財源確保の取組について、内容(対象造成地区、時期、金額など)を記載すること。

造成に要する費用は起債によって確保し、土地売却収入を起債償還に充てる。
また、造成に係る予定起債額を売却面積で除した上で、不動産鑑定の画地評価等を踏まえて、売却単価を設定した。
なお、土地売却収入が償還額を下回る年は一般会計からの繰入れ、償還額を上回る年は一般会計への繰出し又は繰上償還を行う。

③ 収支計画のうち投資以外の経費についての説明

※投資以外の経費(委託料、人件費など)の積算の考え方等について記載すること。
※また、収支計画の策定に当たって反映した経費削減の取組(包括的民間委託、指定管理者制度の導入等の取組も含む。)について、内容(対象地区、時期、金額など)を記載すること。

造成に係る委託費については、起債によって確保し、土地売却収入を起債償還に充てる。
なお、専任の職員を配属していないため、人件費は計上していない。

(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	第1期工区については売却済み、第2期工区については令和7年度末までに造成完了を見込んでいることから、計画の見直しは行っていない。
新規造成計画	第2期工区の売却完了をもって事業完了を予定しており、新規造成計画は有していない。
民間活用	第1期工区については売却済み、第2期工区については令和7年度末までに造成完了を見込んでいることから、造成にあたって民間活用は予定していない。
その他の取組	第2期工区については、造成完了後に確定測量を行い、土地区画整理法に基づく換地処分を行う。

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	本市の交通アクセスなどの地理的特性を生かした企業誘致はもとより、SDGsの目標達成も考慮し、研究機関等との緊密な連携のもと、戦略的かつ積極的な企業誘致活動事業を継続して実施する。
売却単価の設定	工区ごとに事業費及び不動産鑑定結果を踏まえて単価を設定した。
企業債	造成に必要な費用を起債により確保するとともに、土地売却収入を償還に充てる。また、売却が進捗した場合は、利子負担軽減のため繰上償還を行う。
繰入金	造成中に想定外の事業費が生じたことにより総事業費が売却予定代金をやや上回ったため、差額について一般会計からの繰入れを行う。また造成工事期間においては土地売却収入が見込まれないことから、一般会計からの繰入れ等を行う。
賃貸方式による造成地等活用の取組	企業からの引合いや問合せがあり売却が進んでいることから、電柱等の敷設を除き、直ちに賃貸方式による活用を行うことは予定していないが、中長期にわたり売却が見込めない場合は賃貸方式を検討する。
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	委託内容や範囲を適宜見直すことで、適切な委託料となるよう努める。
職員給与費	工業団地開発事業の専属職員はいないため、経費には計上していない。
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	・本市の産業政策の一環として、団地造成から企業誘致活動、さらには操業後のフォロー等を一貫して行うことにより、工業団地の特徴形成や企業立地による良好な雇用の創出、地域経済の活性化を図るため。 ・造成地の環境（インフラ等）、価格設定、区画配置などにおいて、商品性の高い工業団地の整備が可能となるため。
----------------------	---

- 【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)」(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	※進捗管理(モニタリング)や見直し(ローリング)等の経営戦略の事後検証、改定等に関する考え方について記載すること。 本経営戦略は、PDCAサイクルによる進捗状況等の評価・検証を行うため、決算や社会情勢等を踏まえて適宜見直しを行っていく。
-------------------------	---

投資・財政計画
(収支計画)

(単位:千円,%)

Main financial statement table with columns for years (H25 to R14) and rows for income (収益的収入) and expenses (収益的支出), including sub-categories like operating income, capital income, and capital expenses.

Summary table for capital income and expenses (資本的収入・支出) with columns for years (H25 to R14) and rows for income and expense sub-categories.