

## 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 年 3 月  
(2021)

計 画 期 間 : 令和 3 年度 ~ 令和 16 年度  
(2021) (2034)

※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(H25)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 (2024(令和6)年度 までに造成) (2034(令和16)年度 までに売却) *1	ア 総 事 業 費	11,256,850,000 円
	イ 総 面 積	1,475,039 m <sup>2</sup>
	ウ m <sup>2</sup> 当たり造成予定単価 (ア / イ)	7,632 円/m <sup>2</sup>
	エ 売 却 予 定 代 金 *2	11,310,255,000 円
	オ 売 却 予 定 面 積	743,000 m <sup>2</sup>
	カ m <sup>2</sup> 当たり売却予定単価 (エ / オ)	15,222 円/m <sup>2</sup>
	キ 事 業 費 回 収 率 (エ × 100 / ア)	100.47 %
元 利 金 債 発 行 状 況	発 行 額 累 計	- 円
造成地処分状況 (2020(令和2)年度) ※直近年度分を記載	ア 売 却 代 金	1,811,097,050 円
	イ 売 却 面 積	116,882 m <sup>2</sup>
	ウ m <sup>2</sup> 当たり売却単価 (ア / イ)	15,495 円/m <sup>2</sup>

\*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	H29 (2017) 100.47%	H30 (2018) 100.47%	R1 (2019) 100.47%
企業債残高 ※過去3年度分を記載	H29 (2017) 4,781,946千円	H30 (2018) 4,203,474千円	R1 (2019) 3,460,191千円
土地売却代金 ※過去3年度分を記載	H29 (2017) 825,716千円	H30 (2018) 992,316千円	R1 (2019) 371,763千円
他会計補助金累計額 ※過去3年度分を記載	H29 (2017) 680,540千円	H30 (2018) 680,540千円	R1 (2019) 1,074,850千円
売却予定地計画 年度経過率 ※過去3年度分を記載	H29 (2017) 52.2%	H30 (2018) 52.2%	R1 (2019) 52.2%
<p>【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】            現在の分譲地及び2024(令和6)年度造成完了予定の分譲地全てを売却できたときに総事業費を回収できる見込みである。            売却予定地の販売見込みであるが、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、2034(令和16)年度までには土地を売却完了できる予定である。</p>			

2. 将来の事業環境

(1) 周辺の社会経済情勢の状況

<p>2021(令和3)年1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「管内経済は、新型コロナウイルス感染症の影響により、厳しい状況にあるものの、緩やかに持ち直しつつある」であり、2020(令和2)年10月期と同様となっている。また設備投資は全体では減少見込みであるものの、一部の業種で増加見込み、企業収益は全体では減益見込みとなっているものの、一部の業種で増益見込みとなっている。</p>
---

(2) 土地造成・処分の見通し

<p>第1期工区全33区画のうち、2019(令和元)年度までに19区画、2020(令和2)年度は7区画を分譲し、現在商談中の区画や、第2期工区への進出に興味を示している企業が複数社ある。造成地の交通上の利便性などから企業の拠点整備への動きや複数社からの引合いもあり、計画どおりに造成地が売却できる見込みである。</p>
---

施 工 地 区 名	西部第一工業団地					
項 目	令和3年度 (2021)	令和4年度 (2022)	令和5年度 (2023)	令和6年度 (2024)	令和7年度 (2025)	令和8年度 (2026)
造成実績・計画						
造成面積(m <sup>2</sup> )					355,000	
処分実績・計画						
売却面積(m <sup>2</sup> )	① 47,203 ② 56,743	20,558			39,050	39,050
売却単価(千円/m <sup>2</sup> )	① 15 ② 16	15			15	15
土地売却収入(千円)	1,615,966	308,383			585,750	585,750
当該年度末(予定)未売却面積(m <sup>2</sup> )	20,558	0	0	0	315,950	276,900
項 目	令和9年度 (2027)	令和10年度 (2028)	令和11年度 (2029)	令和12年度 (2030)	令和13年度 (2031)	令和14年度 (2032)
造成実績・計画						
造成面積(m <sup>2</sup> )						
処分実績・計画						
売却面積(m <sup>2</sup> )	39,050	39,050	39,050	39,050	39,050	39,050
売却単価(千円/m <sup>2</sup> )	15	15	15	15	15	15
土地売却収入(千円)	585,750	585,750	585,750	585,750	585,750	585,750
当該年度末(予定)未売却面積(m <sup>2</sup> )	237,850	198,800	159,750	120,700	81,650	42,600

項 目	令和15年度 (2033)	令和16年度 (2034)	合計
造成実績・計画			
造成面積(㎡)			355,000
処分実績・計画			
売却面積(㎡)	27,967	14,633	479,504
売却単価(千円/㎡)	15	15	15
土地売却収入(千円)	419,500	219,500	7,249,349
当該年度末(予定)未売却面積(㎡)	14,633	0	0

(3) 組織の見通し

工業団地開発事業の専属職員はならず、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

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・財源についての説明

##### ① 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2024(令和6)年度後半の造成完了
2020(令和2)年度から実施設計業務委託を開始し、並行して地質調査、立木伐採業務委託を行う。 2022(令和4)年度中に造成工事を開始し、2024(令和6)年度後半の完了を目指す。	

##### ② 今後の投資についての考え方・検討状況

・環境影響評価に基づき、森林の保全や希少生物等の生態系への影響を考慮した造成範囲及び段階開発による整備を基本とし、また、用地需要に応じた柔軟性の確保と事業のリスク管理や投資の効率化を図るために、第1期工区、第2期工区として段階的に開発を進める。  ・第1期、第2期工区ともに、多様な用地規模の需要に対応できる道路・区画配置とし、企業ニーズに対応できる商品性の高い工業団地開発を進める。
--

##### ③ 財源についての説明

目 標	西部第一工業団地の2034(令和16)年度までの売却完了
-----	------------------------------

土地売却代金については、総事業費から算出する。 第2期工区について、新たに地方債借入を行い、年度ごとに土地売却収入から返済を行う。 売却額が返済額を下回る年や事業の進捗状況(道路等整備分)によっては一般会計からの繰入れ、売却額が返済額を上回る年は地方債の繰上償還や一般会計への繰出しを行う。
---

##### ④ 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	総事業費における面積及び不動産鑑定結果などから単価を設定する。
繰入金	事業期間全体においては収支均衡となるものの、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。
資産の有効活用等による収入増加の取組	未売却地等の貸出しによる使用料収入の確保

## 5. 公営企業として実施する必要性

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。
----------------------	---

## 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,%)

区 分		年 度																					
		H25年度	H26年度	H27年度	H28年度	H29年度	H30年度	R1年度	R2年度	R3年度	R4年度	R5年度	R6年度	R7年度	R8年度	R9年度	R10年度	R11年度	R12年度	R13年度	R14年度	R15年度	R16年度
収益的収入	1 総 収 入 (A)	12,998	17,042	6,178	65,573	834,692	1,012,465	390,187	1,824,015	1,620,920	312,987	3,366	304,318	585,750	585,750	585,750	585,750	585,750	585,750	585,750	585,750	585,750	219,500
	(1) 営 業 収 入 (B)	6,498	5,592	624	61,401	827,739	994,025	373,220	1,813,765	1,618,515	311,385	895	299,195	585,750	585,750	585,750	585,750	585,750	585,750	585,750	585,750	585,750	219,500
	ア 土地等売却収入(一期工区)						825,716	992,316	371,763	1,811,098	1,615,966	308,938											
	ア 土地等売却収入(二期工区)														585,750	585,750	585,750	585,750	585,750	585,750	585,750	585,750	219,500
	イ 受託工事収益(C)																						
	ウ その他	6,498	5,592	624	61,401	2,023	1,709	1,457	2,667	2,549	2,547	895	299,195										
	(2) 営 業 外 収 入 (D)	6,500	11,450	5,554	4,172	6,953	18,440	16,967	10,250	2,405	1,602	2,471	5,123										
	ア 他会計繰入金	6,500	8,633	1,543				11,572	5,833	123	1,060	2,471	5,123										
	イ その他(県利子補給金)		2,817	4,011	4,172	6,953	6,812	5,395	4,417	2,282	542												
	2 総 費 用 (E)		2,817	5,275	6,834	6,953	67,591	21,149	4,417	2,405	1,602	2,471	5,123	6,404	5,945	5,143	4,340	3,535	2,729	1,926	1,163	532	118
(1) 営 業 費 用 (F)			1,264	1,355		60,768	15,754																
ア 職 員 給 与 費																							
イ うち退職手当																							
イ その他			1,264	1,355		60,768	15,754																
(2) 営 業 外 費 用 (G)		2,817	4,011	5,479	6,953	6,823	5,395	4,417	2,405	1,602	2,471	5,123	6,404	5,945	5,143	4,340	3,535	2,729	1,926	1,163	532	118	
ア 支払利息(一期工区分)		2,817	4,011	5,479	6,953	6,812	5,395	4,417	2,282	542													
イ うち一時借入金利息																							
ア 支払利息(二期工区分)										123	1,060	2,471	5,123	6,404	5,945	5,143	4,340	3,535	2,729	1,926	1,163	532	
イ うち一時借入金利息																							
イ その他						11																	
3 収 支 差 引 (A)-(E) (H)	12,998	14,225	903	58,739	827,739	944,874	369,038	1,819,598	1,618,515	311,385	895	299,195	579,346	579,805	580,607	581,410	582,215	583,021	583,824	584,587	418,968	219,382	
1 資 本 的 収 入 (I)	3,180,469	576,024	2,326,707	3,680,736	382,086	4,036	415,773																
(1) 地 方 債 借 入 金 (J)	2,822,800	493,000	1,262,500	2,331,900	381,400																		
建設改良費に係る地方債	2,822,800	493,000	1,262,500	2,331,900	381,400																		
元金債等																							
(2) 他 会 計 補 助 金 (K)	357,669	83,010	1,064,163	956,436		3,427	415,367				480,486	905,249	514,373										
(3) 他 会 計 借 入 金 (L)																							
(4) 固 定 資 産 売 却 代 金 (M)																							
(5) 国 ( 都 道 府 県 ) 補 助 金 (N)																							
(6) 工 事 負 担 金 (O)																							
(7) そ の 他 (P)		14	44	392,400	686	609	406	374	250	150													
2 資 本 的 支 出 (Q)	3,193,467	548,749	2,092,411	3,748,123	1,477,876	948,910	784,811	2,060,572	2,173,765	1,845,321	2,949,744	1,751,268	430,365	534,576	535,378	536,181	536,986	537,792	527,818	450,326	984,361	219,382	
(1) 建 設 改 良 費 (R)	3,193,467	548,749	1,780,269	2,516,012	685,646	199	18,738	249,474	559,836	1,536,938	2,861,857	1,546,917											
土地買収費・補償費	3,105,483	1,667																					
造 成 費 (S)		416,000	1,255,610	2,461,542	434,203		11,093	8,193		1,512,802	2,818,421	1,275,378											
職 員 給 与 費 (T)																							
そ の 他 (U)	87,984	131,082	524,659	54,470	251,443	199	7,645	241,281	559,836	24,136	43,436	271,539											
(2) 地 方 債 償 還 金 (V)		312,142	1,232,111	584,000	746,538	766,073	1,811,098	1,351,346	308,383	87,887	204,351	430,365	534,576	535,378	536,181	536,986	537,792	527,818	450,326	333,089	104,815		
建設改良費に係る地方債償還金(一期工区分)			312,142	1,232,111	584,000	746,538	766,073	767,048	439,434	87,807													
建設改良費に係る地方債償還金(二期工区分)										10,636	87,887	204,351	430,365	534,576	535,378	536,181	536,986	537,792	527,818	450,326	333,089	104,815	
地方債繰上償還金						190,545		1,044,050	911,912	209,940													
元金債等償還金																							
(3) 他 会 計 長 期 借 入 金 返 還 金 (W)																							
(4) 他 会 計 へ の 繰 出 金 (X)					208,230	11,628			262,583												651,272	114,567	
(5) そ の 他 (Y)																							
3 収 支 差 引 (I)-(Q) (Z)	△ 12,998	27,275	234,296	△ 67,387	△ 1,095,790	△ 944,874	△ 369,038	△ 1,819,598	△ 1,618,515	△ 311,385	△ 895	△ 299,195	△ 430,365	△ 534,576	△ 535,378	△ 536,181	△ 536,986	△ 537,792	△ 527,818	△ 450,326	△ 984,361	△ 219,382	
収 支 再 差 引 (E)+(I) (AA)		41,500	235,199	△ 8,648	△ 268,051								148,981	45,229	45,229	45,229	45,229	45,229	56,006	134,261	△ 565,393		
積 立 金 (AB)																							
前年度からの繰越金 (AC)			41,500	276,699	268,051									148,981	194,210	239,439	284,668	329,897	375,126	431,132	565,393		
前年度繰上充入金 (AD)																							
形 式 収 支 (AJ)-(K)+(L)-(M) (AE)		41,500	276,699	268,051										148,981	194,210	239,439	284,668	329,897	375,126	431,132	565,393		
翌年度へ繰り越すべき財源 (AF)		41,500	276,699	268,051										148,981	194,210	239,439	284,668	329,897	375,126	431,132	565,393		
実 質 収 支 黒 字 (P)																							
(N)-(O) 赤 字 (Q)																							
赤 字 比 率 ( (Q)/(B)-(C) × 100 )																							
収 益 的 収 支 比 率 ( (A)/(D)+(H) × 100 )																							
地方財政法施行令第16条第1項により算定した資金不足額 (R)																							
営業収益-受託工事収益 (B)-(C) (S)	6,498	5,592	624	61,401	827,739	994,025	373,220	1,813,765	1,618,515	311,385	895	299,195	585,750	585,750	585,750	585,750	585,750	585,750	585,750	585,750	585,750	219,500	
地方財政法による資金不足の比率 ((R)/(S) × 100)																							
健全化法施行令第16条により算定した資金不足額 (T)																							
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 (U)																							
健全化法施行令第3条第1項第4号ニに規定する土地収入見込額 (V)																							
健全化法施行規則第9条第5号Bにより算定した未売出土地収入見込額 (W)																							
健全化法施行令第17条により算定した事業の規模 (X)																							
健全化法第22条により算定した資金不足比率 ((T)/(X) × 100)																							
他 会 計 借 入 金 残 高 (Y)																							
地 方 債 残 高 (Z)	2,822,800	3,315,800	4,266,158	5,365,947	5,163,347	4,226,264	3,460,191	1,889,693	1,093,347	1,838,264	3,793,977	4,527,326	4,096,961	3,562,385	3,027,007	2,490,826	1,953,840	1,416,048	888,230	437,904	104,815		

○他会計繰入金

区 分		年 度																					
		H25年度	H26年度	H27年度	H28年度	H29年度	H30年度	R1年度	R2年度	R3年度	R4年度	R5年度	R6年度	R7年度	R8年度	R9年度	R10年度	R11年度	R12年度	R13年度	R14年度	R15年度	R16年度
収益的収支分	うち基準内繰入金																						
	うち基準外繰入金	6,500	8,633	1,543				11,572	5,833	123	1,060	2,471	5,123										
資本的収支分	うち基準内繰入金																						
	うち基準外繰入金	357,669	83,010	1,064,163	956,436		3,																