

# 名取市地域開発事業経営戦略

令和3年3月

名取市

# 名取市地域開発事業経営戦略

団 体 名	:	名 取 市			
事 業 名	:	愛 島 台 地 区 宅 地 造 成 事 業			
策 定 日	:	令 和 3 年 3 月			
計 画 期 間	:	令 和 2 年 度 ~ 令 和 9 年 度			

## 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4月1日
職 員 数	(事業に係る専従職員なし)	事 業 の 種 類	内陸工業用地等造成事業
施 工 地 区	名取市愛島台二丁目～五丁目地内		
民 間 活 用 の 状 況	ア 民間委託	事業計画の立案や立地企業の募集等に係る事務については、民間事業者と「名取市愛島台の土地活用に係る協定書」と取り交わすことで、包括的な業務委託を行うもの。	
	イ 指定管理者制度	特になし。	
	ウ PPP・PFI	特になし。	

### (2) 土地造成状況等

施 工 地 区 名	名取市愛島台二丁目～五丁目地内		
土 地 造 成 状 況 (令和8年度までに造成) (令和9年度までに売却) *1	ア 総 事 業 費	2,864,620,000	円
	イ 総 面 積	315,000	m <sup>2</sup>
	ウ m <sup>2</sup> 当たり造成予定単価 (ア / イ)	9,100	円/m <sup>2</sup>
	エ 売 却 予 定 代 金 *2	3,066,000,000	円
	オ 売 却 予 定 面 積	267,000	m <sup>2</sup>
	カ m <sup>2</sup> 当たり売却予定単価 (エ / オ)	11,500	円/m <sup>2</sup>
	キ 事 業 費 回 収 率 (エ × 100 / ア)	107.03	%
元 利 金 債 発 行 状 況	発 行 額 累 計	円	
造 成 地 処 分 状 況 ※直近年度分を記載	ア 売 却 代 金	円	
	イ 売 却 面 積	m <sup>2</sup>	
	ウ m <sup>2</sup> 当たり売却単価 (ア / イ)	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	%	%	%
企業債残高 ※過去3年度分を記載	千円	千円	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	千円	千円	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	千円	千円	千円
売却用土地の 時価評価(相当)額 ※過去3年度分を記載	千円	千円	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	千円	千円	千円
他会計補助金累計額 ※過去3年度分を記載	千円	千円	千円
売却予定地計画 年度経過率 ※過去3年度分を記載	%	%	%
【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】			

2. 将来の事業環境

(1) 周辺の社会経済情勢の状況

本事業を開始した令和2年度においては、前年度末から急速に拡大した新型コロナウイルス感染症の影響に伴い、国内経済及び国際経済が大きな混乱に見舞われたところであり、本市を含む県内の社会経済情勢についても、不透明な状況が続いている。

そのような中、令和3年1月に東北財務局が発表した「管内経済情勢報告」では、管内の経済情勢について、「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」とされており、特に、「生産活動」の項目においては「新型コロナウイルス感染症の影響がみられるものの、緩やかに持ち直している」とされるなど、ポストコロナに向け、一部前向きな分析も見られるところである。

しかしながら、今後の先行きについては、「感染症拡大による社会経済活動への影響が地域経済を下げさせるリスクに十分注意する必要がある」との見方が示されているところであり、今後とも、新型コロナウイルス感染症の拡大が社会経済情勢に与える影響等については注視していく必要がある。

(2) 土地造成・処分の見通し

令和2年度においては、開発行為を行う上で必要となる測量や諸条件の整理、関係機関との協議を行い、造成工事の基本設計を進めている。

本事業は、オーダーメイド方式により、段階的な施工を計画している。令和3年度からは基本設計をもとに企業に立地表明等の募集を行い、宅地需要を鑑みながら、概ね3工区程度に分割して造成工事を進めていく予定である。

住宅用地や産業用地の需要動向を鑑みながら進めていくが、令和9年度末までに施工及び処分の完了を目指している。

施工地区名	名取市愛島台二丁目～五丁目地内					
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						
造成面積(m <sup>2</sup> )			118,400		98,300	
処分実績・計画						
売却面積(m <sup>2</sup> )				99,000		84,000
売却単価(千円/m <sup>2</sup> )				11.3		11.6
土地売却収入(千円)				1,122,000		972,000
当該年度末(予定)未売却面積(m <sup>2</sup> )	295,000	295,000	295,000	196,000	196,000	112,000
項目	令和8年度	令和9年度				合計
造成実績・計画						
造成面積(m <sup>2</sup> )	98,300					315,000
処分実績・計画						
売却面積(m <sup>2</sup> )		84,000				267,000
売却単価(千円/m <sup>2</sup> )		11.6				11.5
土地売却収入(千円)		972,000				3,066,000
当該年度末(予定)未売却面積(m <sup>2</sup> )	112,000	28,000				1,529,000

### (3) 組織の見通し

愛島台地区宅地造成事業については、建設部都市計画課において実施している。  
なお、職員体制については、一般会計において人件費を措置している職員が兼務により対応することとしており、専従職員の配置については予定していない。

## 3. 経営の基本方針

愛島台地区については、名取市都市計画マスタープランに基づいて職住近接型のまちづくりを目指しており、「工業流通拠点」と位置づけ工業・流通環境の保全を図りつつ、地区計画等により、住環境の整備も行っていくこととしている。

その中において、本事業は愛島台の市街地西部にある遊休地について、土地の有効利用による居住や産業の促進を行うものである。  
造成計画については企業へのアンケート調査等により、産業用地や住宅用地の需要動向を鑑みながら、オーダーメイド方式により段階的な造成として、売れ残りのリスクを避けた販売計画とするだけでなく、民間のノウハウを活用することで早期に土地を処分し、主な財源となる処分金を確保するため、民間業者と包括的な協定を締結している。

## 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	積極的な企業誘致に努め、令和9年度までに造成面積315,000㎡から公共用地分(道路、公園等)の面積を除いた267,000㎡の売却を完了する。
-----	---

造成予定地をA・B・Cの3つの地区に分割し、それぞれ計画的な造成を行う。なお、地区割や工期、産業ゾーン、住宅ゾーンの区分けについては、当初計画時点のものであり、立地企業の要望や住宅用地の需要動向等に従い、柔軟な対応を行うものとする。

《A地区(産業ゾーン(造成面積:244,000㎡))》

第1工期(令和3～4年度)、第2工期(令和5～6年度)及び第3工期(令和7～8年度)の3つの工期により、設計及び造成工事を行う。

《B地区(住宅ゾーン(造成面積:52,000㎡))》

第1工期(令和3～4年度)、第2工期(令和5～6年度)及び第3工期(令和7～8年度)の3つの工期により、設計及び造成工事を行う。

《C地区(産業ゾーン(造成面積:19,000㎡))》

第1工期(令和3～4年度)に設計及び造成工事を行う。

※各地区の区割については別添のとおり。

### ② 収支計画のうち財源についての説明

目 標	事業の実施に伴い、市の将来負担が生じることのないよう、既存ストックを最大限活用しながら、事業運営を行う。
-----	--

造成事業は、土地取得特別会計からの繰入金(土地開発基金借入金)を財源として実施することを基本とし、企業債の発行は極力抑制するものとする。なお、土地開発基金の残高等を踏まえ、状況に応じ、宮城県の無利子貸付制度(宮城県工場立地基盤整備事業貸付金)の活用について検討する。土地取得特別会計からの繰入金(土地開発基金借入金)については、造成用地の売却の都度、随時償還を行う。その他、事務費等財源の確保策として、事業用地の有償貸付を推進する。

《事業費(2,864,620千円)》・・・(A)

造成事業費：2,753,642千円(うち土地取得特別会計繰入金充当額2,509,588千円)

販売委託料：101,178千円

事務費等料：9,800千円

《事業収入(3,071,730千円)》・・・(B)

用地売却収入：3,066,000千円(うち土地取得特別会計償還金充当額2,509,588千円)

用地貸付収入：5,730千円

《事業収益(207,110千円)》・・・(B)-(A)

一般会計繰入金：207,110千円

### ③ 収支計画のうち投資以外の経費についての説明

造成事業の実施に当たっては、計画の立案や誘致企業の募集、販売支援に係る業務等を民間事業者等に包括的に委託することで、民間のノウハウを活用した効率的な事業運営を行う。

(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	新型コロナウイルス感染症の拡大が社会経済情勢に与える影響等(企業の設備投資や住宅需要の動向等)を注視し、計画期間の延長や前倒し等、随時見直しを行う。
新規造成計画	特になし。
民間活用	事業計画の立案や立地企業の募集等に係る事務については、民間事業者と「名取市愛島台の土地活用に係る協定書」と取り交わすことで、包括的な業務委託を行い、実施するもの。
その他の取組	特になし。

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	土地売却の根幹となる立地企業の募集については、トップセールスによる積極的な取組を進めるほか、宮城県の産業立地推進課との連携を図り、売却の早期実現を目指す。
売却単価の設定	産業用地: 10,000円/㎡ 住宅用地: 21,000円/㎡ ※産業用地、住宅用地とも同地区内の不動産売買実績に基づき売却単価の設定を行ったもの。
企業債	造成事業は、土地取得特別会計からの繰入金(土地開発基金借入金)を財源として実施することを基本とし、企業債の発行は極力抑制するものとする。なお、土地開発基金の残高等を踏まえ、状況に応じ、宮城県の無利子貸付制度(宮城県工場立地基盤整備事業貸付金)の活用について検討する。
繰入金	造成事業は、土地取得特別会計からの繰入金を財源として実施することを基本とするものであるが、土地売却の早期実現を目指すことで、繰入金の総額縮減を図る。なお、繰入金は、全て借入金的な繰入金として整理するものであり(造成用地の売却収入で繰入金の全額を償還するもの。)、赤字補てん的な繰入金については予定していない。
資産の有効活用等による収入増加の取組	事務費等財源の確保策として、事業用地の有償貸付を推進する。
その他の取組	特になし。

③ 投資以外の経費についての考え方・検討状況

委託料	造成事業の実施に当たっては、計画の立案や誘致企業の募集、販売支援に係る業務等を民間事業者に包括的に委託することで、民間のノウハウを活用した効率的な事業運営を行う。
職員給与費	一般会計において人件費を措置している職員が兼務により対応することとしており、該当なし。
その他の取組	特になし。

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	本事業については、市において既に取得済の用地(過去に民間からの無償譲与を受けたもの)の造成を行うものであり、地価の下落等によるリスクがほとんど生じないほか、造成に係る事業費についても、用地の取得時点において粗造成が完了しており、既存ストック(土地開発基金)の運用により、必要な財源が確保できる見通しとなっていることから、今後、将来負担が生じる余地が僅少と判断し、公営企業として、市の直営により実施するもの。
----------------	---

【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	本経営戦略については、毎年度施策の実施状況等に関する進捗管理を行うとともに、事業の実績に応じた投資・財政計画(収支計画)の更新作業を行うことで、戦略の事後検証を行う。 また、後年度において、新たな経営改善や財源確保に係る取組が具体化した場合等においても、経営戦略への追加について随時検討し、必要に応じて、戦略の改定を行うものとする。
---------------------	---

## 投資・財政計画 (収支計画)

(単位:千円,%)

区 分		年 度								期間計
		令和 2年度 (初年度)	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	令和 8年度	令和 9年度	
収益的 収入	1 総 収 益 (A)		1,350	730	730	730	730	730	730	5,730
	(1) 営 業 収 益 (B)		1,350	730	730	730	730	730	730	5,730
	ア 土 地 等 売 却 収 入									
	イ 受 託 工 事 収 益 (C)									
	ウ その他(土地貸付収入)		1,350	730	730	730	730	730	730	5,730
	(2) 営 業 外 収 益									
	ア 他 会 計 繰 入 金									
	イ そ の 他									
	2 総 費 用 (D)		800	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	9,800
	(1) 営 業 費 用		800	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	9,800
ア 職 員 給 与 費										
イ そ の 他		800	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	9,800	
販売促進委託料等				1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	6,000	
事務費等		800	500	500	500	500	500	500	3,800	
(2) 営 業 外 費 用										
ア 支 払 利 息										
イ そ の 他										
3 収 支 差 引 (A)-(D) (E)		550	△ 770	△ 770	△ 770	△ 770	△ 770	△ 770	△ 4,070	
資本的 収入	1 資 本 的 収 入 (F)	137,000	143,500	843,160	1,122,000	737,890	972,000	648,038	972,000	5,575,588
	(1) 地 方 債 債 元 利 金 債 等									
	建設改良費に係る地方債									
	(2) 他 会 計 補 助 金									
	(3) 他 会 計 借 入 金	137,000	143,500	843,160		737,890		648,038		2,509,588
	(4) 固 定 資 産 売 却 入 金				1,122,000		972,000		972,000	3,066,000
	(5) 国 ( 都 道 府 県 ) 補 助 金									
	(6) 工 事 負 担 金									
	(7) そ の 他									
	2 資 本 的 支 出 (G)	39,380	240,750	843,160	1,120,460	737,890	880,504	737,890	971,484	5,571,518
(1) 建 設 改 良 費	39,380	240,750	843,160	72,182	737,890	67,232	737,890	116,336	2,854,820	
土地買収費・補償費										
造成費	39,380	240,750	843,160	35,156	737,890	35,156	737,890	84,260	2,753,642	
職員給与費										
その他(販売委託費(3.3%))				37,026		32,076		32,076	101,178	
(2) 地 方 債 償 還 金 (H)										
建設改良費に係る地方債償還金										
元利金債等償還金										
(3) 他 会 計 長 期 借 入 金 返 還 金				1,048,278		813,272		648,038	2,509,588	
(4) 他 会 計 へ の 繰 出 金								207,110	207,110	
(5) そ の 他										
3 収 支 差 引 (F)-(G) (I)	97,620	△ 97,250		1,540		91,496	△ 89,852	516	4,070	
収 支 再 差 引 (E)+(I) (J)	97,620	△ 96,700	△ 770	770	△ 770	90,726	△ 90,622	△ 254		
積 立 金 (K)										
前年度からの繰越金 (L)		97,620	920	150	920	150	90,876	254	190,890	
前年度繰上充用金 (M)										
形 式 収 支 (J)-(K)+(L)-(M) (N)	97,620	920	150	920	150	90,876	254		190,890	
翌年度へ繰り越すべき財源 (O)	97,620								97,620	
実 質 収 支 黒 字 (P)		920	150	920	150	90,876	254		93,270	
(N)-(O) 赤 字 (Q)										
赤 字 比 率 ( $\frac{(Q)}{(B)-(C)} \times 100$ )									-	
収 益 的 収 支 比 率 ( $\frac{(A)}{(D)+(H)} \times 100$ )			168.8	48.7	48.7	48.7	48.7	48.7	-	
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)		1,350	730	730	730	730	730	730	5,730	
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条により算定した模 規 (X)	137,000	281,420	1,123,660	202,300	813,422	218,561	648,038	63,843	-	
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)	137,000	280,500	1,123,660	75,382	813,272		648,038		-	
地 方 債 残 高 (Z)									-	

○他会計繰入金(借入金を含まない)

(単位:千円)

区 分		年 度								期間計
		令和 2年度 (初年度)	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	令和 8年度	令和 9年度	
収益的収支分	うち基準内繰入金									
	うち基準外繰入金									
資本的収支分	うち基準内繰入金									
	うち基準外繰入金									
合 計										

# 愛島台地区 土地利用計画図 (案)



凡 例	
	事業区域
	計画道路
	公園・広場・緑地
	工業地
	住宅地
	緩衝緑地
	防火水槽用地