

## 盛岡市地域開発事業経営戦略

団 体 名 : 盛岡市

事 業 名 : 新産業等用地整備事業

策 定 日 : 令和 2 年 10 月

改 定 日 : 令和 3 年 5 月

計 画 期 間 : 令和 2 年度 ~ 令和 21 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)<br>非 適 の 区 分 | 非 適        | 事 業 開 始 年 月 日 | 平成31年4月1日   |
| 職 員 数                      | 20 人       | 事 業 の 種 類     | 内陸工業用地等造成事業 |
| 施 工 地 区                    | 道明地区新産業等用地 |               |             |
| 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                                     | 道明地区新産業等用地                            |                          |
|---|---------------------------------------|--------------------------|
| 土地造成状況<br>(令和6年度までに造成)<br>(令和10年度までに売却)<br>*1 | ア 総事業費                                | 3,493,297,000 円          |
|   | イ 総面積                                 | 123,918 m <sup>2</sup>   |
|   | ウ m <sup>2</sup> 当たり造成予定単価<br>(ア / イ) | 28,190 円/m <sup>2</sup>  |
|   | エ 売却予定代金<br>*2                        | 3,905,824,644 円          |
|   | オ 売却予定面積                              | 98,031 m <sup>2</sup>    |
|   | カ m <sup>2</sup> 当たり売却予定単価            | 40,000 円/m <sup>2</sup>  |
|   | キ 事業費回収率<br>(エ × 100 / ア)             | 111.81 %                 |
| 元利金債発行状況<br>(令和21年度までに償還)                     | 発行額累計                                 | 1,134,700,000 円          |
| 造成地処分状況<br>(令和2年度)<br>※直近年度分を記載               | ア 売却代金                                | 692,879,092 円            |
|   | イ 売却面積                                | 17,531.45 m <sup>2</sup> |
|   | ウ m <sup>2</sup> 当たり売却単価<br>(ア / イ)   | 39,522 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。

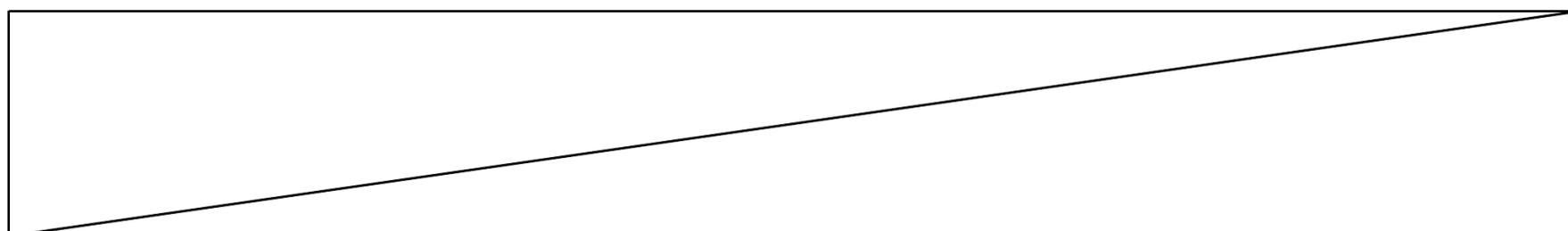
売出土地については、財政健全化法施行規則第4条第2項に規定する評価を行った価額とすること。

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<br>※過去3年度分を記載  | — %  | — %        | 19.83 %      |
| 企業債残高<br>※過去3年度分を記載   | — 千円 | 181,300 千円 | 1,134,700 千円 |
| 上記のうち満期一括<br>償還企業債残高<br>※過去3年度分を記載  | — 千円 | 0 千円       | 0 千円         |
| 上記のうち、5年以内に<br>償還期限が到来するもの<br>※過去3年度分を記載  | — 千円 | 0 千円       | 0 千円         |
| 売却用土地の時価<br>評価(相当)額<br>※過去3年度分を記載   | — 千円 | 0 千円       | 1,321,585 千円 |
| 企業債償還のための<br>積立金残高<br>※過去3年度分を記載  | — 千円 | 0 千円       | 692,879 千円   |
| 他会計補助金累計額<br>※過去3年度分を記載   | — 千円 | 30 千円      | 64 千円        |
| 売却予定地計画<br>年度経過率<br>※過去3年度分を記載  | — %  | — %        | 0.00 %       |
| 【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】<br>事前公募制度により、募集区画6区画中3区画について立地候補者を決定し、売却しており、ほぼ計画通り進捗している。 |      |            |              |

### (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



## 2. 将来の事業環境

### (1) 周辺の社会経済情勢の状況

盛岡市の工業は、南部鉄器などの伝統的工芸品の製造をはじめ、食料品・飲料などの製造や印刷が盛んであるほか、盛岡工業団地をはじめとした工業団地では、金属製品製造業やプラスチック製品製造業など多様な企業が立地し、当市の工業を牽引している。しかし、平成11年から平成22年までの間、製造業事業所数、従業者数、製造品出荷額等、粗付加価値額は、「図表1 市内製造業等の状況」のとおり地域経済の低迷やグローバル競争の激化等の影響により、減少に歯止めがかからず、特に製造品出荷額等は、平成22年6月に日本たばこ産業(株)盛岡工場が撤退したことなどにより、大幅に減少した。また、今後、少子高齢化の進展に伴って労働力人口と消費購買人口が減少し、国内産業全体の市場規模が縮小することが懸念される。

当市は、第3次産業の従業者数が占める割合が88.0%(平成26年経済センサス基礎調査)と高く、第2次産業が発展することは、国内外の環境変化に対応し得るバランスの取れた産業構造の構築につながるほか、雇用と市民所得の増加や、農業や商業・観光などの他産業への波及も期待できる。また、創業や人材育成などの企業活動の活発化を支援する施策の実施や、工業の集積を図り、企業立地環境を整備することにより、市内で事業活動を行う魅力を一層高めることが求められている。

(2) 土地造成・処分の見通し

現在造成工事を行っている道明地区新産業等用地第一事業区については、令和元年6月に工事に着手し、令和3年2月に完了した。  
 当該事業区の処分については、令和元年8月に立地候補者の公募を開始し、令和3年5月時点において募集区画6区画中3区画について立地候補者を決定し、当該立地候補者に売却した。  
 また、第二事業区については、令和3年度から詳細設計、開発協議等に着手し、令和4年度から3ヶ年で造成工事を行う予定である。  
 令和2年度に実施した事業拠点分散化等動向調査において、本市への企業立地のための用地需要面積は約30haとなっており、収支計画における売却予定どおりに売却することができる見通しである。

| 施 工 地 区 名                       |       | 道明地区新産業等用地 |         |         |         |           |  |
|---------------------------------|-------|------------|---------|---------|---------|-----------|--|
| 項 目                             | 令和元年度 | 令和2年度      | 令和3年度   | 令和4年度   | 令和5年度   | 合計        |  |
| 造成実績・計画                         |       |            |         |         |         |           |  |
| 造成面積(m <sup>2</sup> )           |       | 33,424     |         |         |         | 33,424    |  |
| 処分実績・計画                         |       |            |         |         |         |           |  |
| 売却面積(m <sup>2</sup> )           |       | 17,531     | 8,755   | 3,568   | 3,570   | 33,424    |  |
| 売却単価(千円/m <sup>2</sup> )        |       | 40         | 40      | 40      | 40      | 160       |  |
| 土地売却収入(千円)                      |       | 692,879    | 344,601 | 142,735 | 141,364 | 1,321,579 |  |
| 当該年度末(予定)未売却面積(m <sup>2</sup> ) |       | 15,893     | 7,138   | 3,570   | 0       |           |  |

(3) 組織の見通し

本事業の実施を所管している新産業拠点形成推進事務局は、専任職員2名及び兼務職員18名により構成されている。  
 道明地区新産業等用地以外の地区についても整備を予定しており、整備地区及び整備内容に応じ、計画的かつ適切な職員配置を行う。

3. 経営の基本方針

製造業や研究開発型企业の集積と地場産業の業務拡張のための用地を確保し、新たな雇用の場を創出するという本事業の趣旨に沿い、計画的に新産業等用地の整備を行うとともに、当該用地への立地事業者の誘致・選定を行う。

#### 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 | 土地売却収入－(収益的支出＋建設改良費) ≥ 0 |
|-----|--------------------------|

##### 【計画期間内における主な投資の内容】

###### (1) 第一事業区

・造成工事 (実施時期)令和元年度・2年度 (費用)701,076千円

・用地取得 (実施時期)令和2年度 (費用)433,688千円

###### (2) 第二事業区

・造成工事 (実施時期)令和4～6年度 (費用)1,415,533千円

・用地取得 (実施時期)令和6年度 (費用) 890,728千円

##### 【目標達成に向けた取組内容】

・売却収益を見据えた造成計画の策定

・コストを意識した造成手法の検討・実施

##### ② 収支計画のうち財源についての説明

|     |                          |
|-----|--------------------------|
| 目 標 | 土地売却収入－(収益的支出＋建設改良費) ≥ 0 |
|-----|--------------------------|

##### 【財源積算の考え方等】

当該用地整備に係る財源については地域開発事業債(充当率100%)により賄い、当該事業債の元利償還金については当該用地の売却収入を財源とする。

##### 【財源確保に向けた取組内容】

多くの立地事業者を確保するため、令和2年度に実施した企業アンケート調査により把握した盛岡市内への立地意向を持つ企業(27社・取得希望面積約14ha)などに対し積極的に誘致活動を行うほか、連携協定を締結している金融機関や友好都市である文京区など様々なネットワークを活用して新産業等用地の周知を行う。

##### ③ 収支計画のうち投資以外の経費についての説明

新産業等用地の管理や周知に関する経費については、事業収支に影響を与えないように必要最小限の経費により実施する。整備費用の財源となる起債についても同様に、事業収支への影響を最小限とするため、可能な限り有利な条件による借入れを行う。

(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 |  |
| 新規造成計画      | 整備しようとする用地に対するニーズを的確に把握したうえで整備計画を策定する。 |
| 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             | 本市への立地を検討している企業の状況を的確に把握し、立地事業者募集の条件、補助金等の立地促進策等を見直しを行う。 |

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<br>必 要 性 | ・本事業の趣旨を踏まえた立地事業者の誘致・選定を行うことができること。<br>・造成から企業立地まで計画的に行うことが可能であり、いわゆる虫食いの開発が防止できること。 |
|----------------------|--|

【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、<br>改定等に関する事項 | 毎年度、整備事業費の執行状況や売却実績に基づき収支計画見直しの必要性を検証し、本経営戦略に掲げる目標値の達成が困難となることが見込まれる場合は、投資・財源に関する取組みの再検討を行う。 |
|-------------------------|--|