

都城市地域開発事業経営戦略

団 体 名	: 都城市
事 業 名	: 宅地造成事業(その他造成:法非適用)
策 定 日	: 令和 3 年 3 月 (令和6年3月改定)
計 画 期 間	: 令和 3 年度 ~ 令和 11 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	法非適	事業開始年月日	平成29年6月9日
職 員 数	0 人	事業の種類	内陸工業用地等造成事業
施 工 地 区	都城インター工業団地桜木地区、都城インター工業団地高木北地区		
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	都城インター工業団地桜木地区		
土 地 造 成 状 況 (令和4年度までに造成) (令和6年度までに売却) *1	ア 総 事 業 費	2,084,179,000 円	
	イ 総 面 積	284,964 m ²	
	ウ m ² 当たり造成予定単価 (ア / イ)	7,314 円/m ²	
	エ 売 却 予 定 代 金 *2	2,408,324,000 円	
	オ 売 却 予 定 面 積	197,619 m ²	
	カ m ² 当たり売却予定単価 (エ / オ)	12,187 円/m ²	
	キ 事 業 費 回 収 率 (エ × 100 / ア)	115.6 %	
元 利 金 債 発 行 状 況 (令和4年度までに償還)	発 行 額 累 計	1,847,594,673 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	2,314,988,000 円	
	イ 売 却 面 積	189,358 m ²	
	ウ m ² 当たり売却単価 (ア / イ)	12,225 円/m ²	

施 工 地 区 名	都城インター工業団地高木北地区	
土地造成状況 (令和11年度までに造成) (令和11年度までに売却) *1	ア 総事業費	4,012,385,352 円
	イ 総面積	260,001 m ²
	ウ m ² 当たり造成予定単価 (ア / イ)	15,432 円/m ²
	エ 売却予定代金 *2	4,012,385,352 円
	オ 売却予定面積	190,634 m ²
	カ m ² 当たり売却予定単価 (エ / オ)	21,048 円/m ²
	キ 事業費回収率 (エ × 100 / ア)	100.0 %
元利金債発行状況 (令和11年度までに償還)	発行額累計	132,500,000 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	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	R2	— %	R3	— %	R4	— %
企業債残高 ※過去3年度分を記載	R2	1,595,610 千円	R3	1,595,580 千円	R4	132,500 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	R2	0 千円	R3	0 千円	R4	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	R2	0 千円	R3	0 千円	R4	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	R2	0 千円	R3	0 千円	R4	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	R2	0 千円	R3	0 千円	R4	0 千円
他会計補助金累計額 ※過去3年度分を記載	R2	1,561 千円	R3	2,731 千円	R4	2,731 千円
売却予定地計画 年度経過率 ※過去3年度分を記載	R2	— %	R3	— %	R4	95.8 %
<p>・都城インター工業団地桜木地区は、令和4年8月に造成完了し、令和4年12月に完売(全12区画)。令和5年10月に1区画の売買契約解除申し出があり、令和5年1月締切で再公募。現在、優先交渉者を選定中で令和6年度中に売却見込み。</p> <p>・都城インター工業団地高木北地区は、造成地を3工区に分けて造成工事し、工事完了次第、工区ごとに令和9、10、11年度と順次分譲開始する予定である。分譲開始前の企業債償還金(元金及び利子)は一般会計からの繰入金を財源とし、分譲開始後は土地売却収入を企業債償還金に充てるとともに、他会計補助金累計額相当分を一般会計に繰り出す予定で、分譲申込手続きを令和8年度より開始し、完成前の段階で分譲区画の優先交渉者を選定し、早期の土地売却完了を図る予定である。</p> <p>なお、売却用土地の時価評価(相当)額は、未売出地のため販売見込額としており、当該年度時点における総事業費見込みと同額である。</p>						

(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

賃貸方式による造成地活用の計画はなし

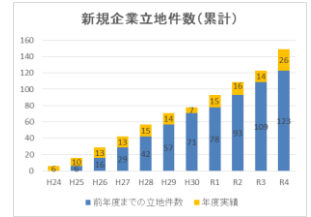
2. 将来の事業環境

(1) 周辺の社会経済情勢の状況

・都城市は、都城ICから志布志港までを直結する地域高規格道路「都城志布志道路」の整備進展などの交通アクセスの利便性を活かし、製造業、物流業を中心とした数多くの企業が進出している。
 ・現在も多くの企業から引き合いがあるものの、市有工業団地はほぼ完売しており、工業系の用途地域内の工業用地は皆無のため、工業団地の整備が必要な状況である。
 ・企業からのニーズも高い地域であるため、大型誘致案件に対応できる大規模工業団地の整備が必要な状況である。

(2) 土地造成・処分の見通し

・都城インター工業団地桜木地区は、令和4年8月に造成完了し、令和4年12月に完売(全12区画)。令和5年10月に1区画の売買契約解除申し出があり、令和5年1月締切で再公募。現在、優先交渉者を選定中で令和6年度中に売却見込み。
 ・都城インター工業団地高木北地区は、令和6年度に第1工区、第2工区、令和7年に第3工区と順次着工し、全9区画を造成する計画で、現時点で、進出意向のある企業は令和6年2月時点で8社である。市内の工業団地はほぼ完売しており、工業系の用途地域内の遊休地は皆無であることと企業からの問い合わせは年々増えていることから、分譲区画が完売できる可能性はかなり高い。
 造成地の売却処分については、分譲申込み受付を令和8年度から順次開始し、事業計画を審査の上、優先交渉者を決定、令和9年度から土地の引渡しを行う予定であり、最終的には令和11年度末までに売却処分を完了する見込みである。



施 工 地 区 名 都城インター工業団地桜木地区						
項 目	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	小計
造成実績・計画	工期: ~R4.8					
造成面積(m ²)		284,964				284,964

施 工 地 区 名 都城インター工業団地桜木地区						
項 目	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	小計
処分実績・計画			R4.12~R7.3			
売却面積(m ²)		189,358		8,260		197,618
売却単価(千円/m ²)		12.23		11.3		
土地売却収入(千円)		2,314,988		93,336		2,408,324
当該年度末(予定)未売却面積(m ²)		8,260	8,260	0		0

施 工 地 区 名 都城インター工業団地高木北地区						
項 目	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	小計
造成実績・計画				工期: R6.9~R12.3		
造成面積(m ²)						0
項 目	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	合計
造成実績・計画	工期: R6.9~R12.3					
造成面積(m ²)		62,070	52,906	145,025		260,001

施 工 地 区 名		都城インター工業団地高木北地区				
項 目	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	合計
処分実績・計画			R10.1~R12.3			
売却面積(㎡)		40,839	36,288	113,507		190,634
売却単価(千円/㎡)		21	21	21		
土地売却収入(千円)		859,562	763,774	2,389,048		4,012,384
当該年度末(予定)未売却面積(㎡)		149,795	113,507	0		

(3) 組織の見直し

令和6年3月現在、企業立地課全職員9人のうち、高木北地区の整備に関わる職員は3人である。一般会計負担職員3人が他の業務と兼務しており、損益勘定及び資本勘定の職員はいない。(造成工事等に係る施工管理は土木部及び上下水道局への執行依頼で対応)。損益勘定及び資本勘定の職員はいない。

3. 経営の基本方針

- ・南九州の物流・製造拠点として、地域経済の振興と安定的な雇用機会の創出を目的とした工業団地を整備する。
- ・建設改良費が分譲単価に反映されることから、安価な工法等を活用し、分譲単価の抑制に努める。
- ・建設改良費は基本的に地方債を財源とし、分譲を開始するまでの財源として一般会計からの繰入金金を充当する。
- ・建設改良費は土地売却収入で回収するものとし、事業費回収率100%となるよう売却価格を適切に設定し、分譲する。

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	
・企業債残高	令和4年度末 132,500千円 → 令和11年度末 0千円
・土地売却率	都城インター工業団地桜木地区 令和5年度95.8%、令和6年度4.2%(100%) 都城インター工業団地高木北地区 令和9年度21.4%、令和10年度19.0%(40.4%)、令和11年度59.5%(100%)

都城インター工業団地高木北地区については、令和6年度に造成工事に着手し、第1工区が令和9年度、第2工区が令和10年度、第3工区が令和11年度に完成予定である。区画の分譲は工区ごとに順次行い、令和11年度末までに完了する計画であり、土地売却に伴い企業債の繰上償還を実施することで当該地区造成に係る令和11年度末企業債残高を0とする。

【都城インター工業団地高木北地区の概要】

年度	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11
調査・設計								
土地取得								
造成工事								
分譲								
費用合計(千円)	132,588	16,126	727,454	946,446	824,457	752,961	564,183	47,208

② 収支計画のうち財源についての説明

目 標	企業債発行限度額を3,930,600千円とし、令和10年度まで順次必要額を借り入れる。 令和11年度末までの売却完了を目標に、分譲区画の売却を促進する。
-----	---

【財源】

- ・土地売却収入、地域開発事業債、一般会計繰入金を財源とする。
- ・建設改良費は、地域開発事業債の借入により財源を確保する。他の公共事業で発生する残土の活用等により造成費用の縮減を図る予定。
- ・企業債の元金償還については、土地売却収入により繰上償還を実施する。

【財源確保の取組】

- ・土地売却の促進・・・工業団地完成後に売却が速やかに行われるよう、完成前の段階で優先交渉者を選定し、手続きの円滑化を図る。
- ・売却単価の設定・・・造成に伴う測量費、用地取得費、工事費、事務費等の経費を賄うよう売却単価を設定する。分譲区画毎の諸条件の違いを売却単価に反映する。

③ 収支計画のうち投資以外の経費についての説明

【その他の取組】

- ・委託料・・・分譲地の早期売却の促進を図り、工業団地完成後の未売却分譲地の維持管理費用(草刈等業務委託料)の縮減に努める。
- ・職員給与費・・・職員給与費については一般会計の負担とする。一般会計負担職員の兼務体制を維持する。

(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	都城インター工業団地高木北地区の造成計画(令和9年度から計3工区を工区ごとに順次、造成・売却開始)を着実に実施し、企業の立地ニーズに確実に応えることで早期の事業費回収を行う。
新規造成計画	新規造成計画は、都城志布志道路の全線開通を機に企業の立地ニーズが高まっていることから、的確なニーズの把握に努め、切れ目のない分譲地の確保を図っていく。
民間活用	小規模な工業用地整備を希望する民間企業(デベロッパー)に対して、開発支援補助金による支援を実施。
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	各工区の造成完了1年程度前に分譲区画別に優先交渉者を選定することで、以降の造成完了後の土地売却の見込みを確実にする。
売却単価の設定	土地売却収入をもって造成費用を賄えるよう売却単価を設定する。設定に当たっては、分譲地の形状や利便性などの区画毎の条件の違いを考慮し、売却単価に反映させることとする。
企業債	令和10年度までに発行する企業債の起債額の上限を3,930,600千円とし、その範囲内で事業を実施する。
繰入金	土地売却収入により事業の収支の均衡を保っている。造成期間中は土地売却収入が見込めないことから、分譲を開始するまでの利息等の費用に対して一般会計から繰入を行う。
資産の有効活用等による収入増加の取組	
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	分譲地の早期売却完了に努め、未売却分譲地の維持管理コスト縮減を図る。
職 員 給 与 費	公営企業会計の職員給与費はないが、引き続き一般会計職員による兼務体制を維持する。
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	市の施策として工業団地を整備することで、市の産業の振興と安定的な雇用機会の拡大を図ることを実現するため。
--------------------------	--

- 【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）」（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	経営戦略に基づく取組について、毎年度、進捗管理や計画と実績との乖離検証を行い、その結果を踏まえて定期的な見直しを行うものとする。
--------------------------------------	--