

策定年度	令和3年度
------	-------

南アルプス市地域開発事業経営戦略



令和4年3月
山梨県 南アルプス市

南アルプス市地域開発事業経営戦略

団 体 名 : 山梨県南アルプス市

事 業 名 : 土地取得造成事業

策 定 日 : 令和 4 年 3 月

計 画 期 間 : 令和 3 年度 ~ 令和 12 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	令和3年度
職 員 数	3 人	事 業 の 種 類	内陸工業用地等造成事業
施 工 地 区	御勅使南工業団地(山梨県南アルプス市野牛島地内) 下今諏訪A工業団地(山梨県南アルプス市下今井・鏡中條地内)		
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	御勅使南工業団地(山梨県南アルプス市野牛島地内)	
土地造成状況 (令和4年度までに造成) (令和4年度までに売却) *1	ア 総事業費	664,167,000 円
	イ 総面積	33,998 m ²
	ウ m ² 当たり造成予定単価 (ア / イ)	19,354 円/m ²
	エ 売却予定代金 *2	658,000,000 円
	オ 売却予定面積	33,998 m ²
	カ m ² 当たり売却予定単価 (エ / オ)	19,354 円/m ²
	キ 事業費回収率 (エ × 100 / ア)	99.07 %
元利金債発行状況 (令和年度までに償還)	発行額累計	— 円
造成地処分状況 (令和年度) ※直近年度分を記載	ア 売却代金	— 円
	イ 売却面積	— m ²
	ウ m ² 当たり売却単価 (ア / イ)	— 円/m ²

施 工 地 区 名	下今諏訪A工業団地(山梨県南アルプス市下今井・鏡中條地内)	
土地造成状況 (令和5年度までに造成) (令和5年度までに売却) *1	ア 総 事 業 費	2,607,976,000 円
	イ 総 面 積	122,900 m ²
	ウ m ² 当たり造成予定単価 (ア / イ)	21,220 円/m ²
	エ 売 却 予 定 代 金 *2	2,514,820,000 円
	オ 売 却 予 定 面 積	122,900 m ²
	カ m ² 当たり売却予定単価 (エ / オ)	20,462 円/m ²
	キ 事 業 費 回 収 率 (エ × 100 / ア)	96.43 %
元利金債発行状況 (令和 年度までに償還)	発 行 額 累 計	— 円
造成地処分状況 (令和 年度) ※直近年度分を記載	ア 売 却 代 金	— 円
	イ 売 却 面 積	— m ²
	ウ m ² 当たり売却単価 (ア / イ)	— 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	H30	—	%	R1	—	%	R2	—	%
企業債残高 ※過去3年度分を記載	H30	—	千円	R1	—	千円	R2	—	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	H30	—	千円	R1	—	千円	R2	—	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	H30	—	千円	R1	—	千円	R2	—	千円
売却用土地の時価評価(相当)額 ※過去3年度分を記載	H30	—	千円	R1	—	千円	R2	—	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	H30	—	千円	R1	—	千円	R2	—	千円
他会計補助金累計額 ※過去3年度分を記載	H30	—	千円	R1	—	千円	R2	—	千円
売却予定地計画 年度経過率 ※過去3年度分を記載	H30	—	%	R1	—	%	R2	—	%

【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】

(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

・企業側からの要望に基づき造成を行なうため、原則売却先は確定しており、当該造成地等の賃借は行わない。

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。

中部横断自動車道静岡県側の全線開通やリニア中央新幹線の開業を見据え、道路網が交差する立地の優位性を活かした積極的な企業誘致活動を展開するため、御勅使南工業団地・下今諏訪A工業団地を拡張し、優良企業の誘致による地域産業の活性化を図り、同時に雇用創出による生産年齢人口の増加を図る。

(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。

直近で整備を進めてきた、「上今諏訪工業団地」は、平成24年年度末に売却済みであり、未区画地はありません。
 本市の企業誘致は、オーダーメイド方式を採用しており、企業のニーズに合わせた土地の提供が可能になっています。企業立地決定後に各種法的手続きを経て造成工事に着手しなければならないため、今現在、造成済みの土地はありません。
 中部横断自動車道の新清水JCTから双葉JCTまでの区間が全線開通し新東名高速道路と連結したことから、清水港を経由した、海路による輸送の拠点として活用が特に多く見込まれている。日々多くの企業からの立地の問合せが多く、企業の需要に応えるため、県の成長産業支援課と情報共有のもと連携しながら、優良な企業の誘致に努めます。

施 工 地 区 名	御勅使南工業団地(山梨県南アルプス市野牛島地内)					
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						0
造成面積(㎡)	33,998	0				33,998
処分実績・計画						0
売却面積(㎡)	33,998	0				33,998
売却単価(千円/㎡)	19	0				19
土地売却収入(千円)	329,000	329,000				658,000
当該年度末(予定)未売却面積(㎡)	0	0				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						
造成面積(㎡)						33,998
処分実績・計画						
売却面積(㎡)						33,998
売却単価(千円/㎡)						
土地売却収入(千円)						658,000
当該年度末(予定)未売却面積(㎡)						

施 工 地 区 名	下今諏訪A工業団地(山梨県南アルプス市下今井・鏡中條地内)					
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						0
造成面積(m ²)	40,900	82,000				122,900
処分実績・計画						0
売却面積(m ²)	40,900	82,000				122,900
売却単価(千円/m ²)	20	20				40
土地売却収入(千円)	420,000	1,047,410	1,047,410			2,514,820
当該年度末(予定)未売却面積(m ²)	82,000	0	0			82,000
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						
造成面積(m ²)						122,900
処分実績・計画						
売却面積(m ²)						122,900
売却単価(千円/m ²)						
土地売却収入(千円)						2,514,820
当該年度末(予定)未売却面積(m ²)						

(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。
 ・平成25年度より、企業誘致業務は産業立地推進室から商工支援担当へ統合され、企業からの問い合わせや相談、県との意見交換、その他会議等については、商工支援担当主幹と担当職員2名の計3名で対応しています。
【現在の組織図】
 観光商工課長(1) — 観光商工課商工支援担当 主幹(1) — 観光商工課商工支援担当 課員(2)
 ※観光振興 業務の統括 ※商工支援業務の統括 ※商工支援業務
 ※ユネスコエコパーク 業務の統括
 ※商工支援 業務の統括

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。
 ・南アルプス市総合計画に盛り込まれている5つのまちづくりの基本方針の1つである「うるおいと活力のある快適なまちの形成」では、新たな産業の創出として企業誘致による外発的な産業振興と地場企業の内発的発展をバランスよく推進するとともに、まちづくりと連動した商業の振興に取り組み、豊かな市民生活を支える産業・経済活動の活発化を促進している。
 ・工業用地を造成する際には立地企業との連絡調整を行ない、企業ニーズにあわせた工業用地造成を行なう。また、造成事業を進める際に地元説明会、用地交渉、農用地等諸手続き、開発許可申請などを行ない、宅地造成を実施した後企業への譲渡を行なう。

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

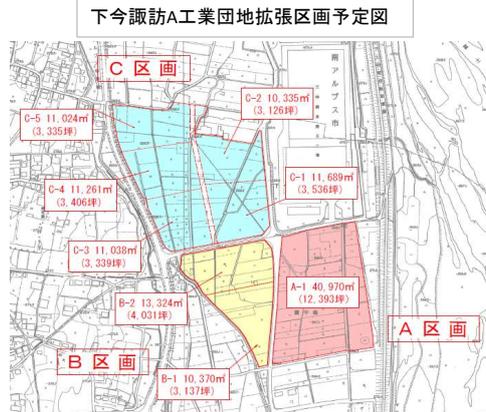
目 標	各用地の造成については、企業の求める土地の規模や形状並びに立地する工場等の建築スケジュールを考慮した上で、最適な計画を提案します。
-----	---

※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。

- ・企業側からの申請を受け令和3年度から令和4年度までを御勅使南工業団地、令和3年度から令和5年度までを下今諏訪A工業団地拡張整備事業を実施する。
- ・造成後、市議会における財産処分の議決を得て、企業へ売り払う。
- ・企業へ土地売払い後、保有土地はなくなる。

<取組例>

- ・既存の造成計画の見直し・・・既存造成計画の見直しはない。
- ・新規の造成計画・・・市場調査を行ない、調査研究を行なう。
- ・民間の資金・ノウハウ等の活用に関する事項・・・取り組む予定はない。
- ・その他・・・なし



② 収支計画のうち財源についての説明

目 標	土地取得造成事業特別会計を設置しており、財源は土地売払収入、県補助金、土地開発基金借入金となっている。
-----	---

※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。

<会計区分>

- ・土地取得造成事業特別会計を設置している。この特別会計において造成事業を実施している。

<財源>

- ・土地売払収入、県補助金、土地開発基金借入金を財源とする。

<取組例>

- 御勅使南工業団地
 - ・土地売却の促進・・・R4年度までに売却予定。
 - ・売却単価の設定・・・R3～4年度に造成予定であり見直しはない。
- 下今諏訪A工業団地
 - ・土地売却の促進・・・R5年度までに売却予定。
 - ・売却単価の設定・・・R3～5年度に造成予定であり見直しはない。

<その他>

- ・売却単価の設定については、周辺の地価公示などを参考にしつつ、当該工区の事業費を勘案し単価を設定する。また、売却単価の低減を図るためにも、公共残土を積極的に受け入れ、費用の低減に努める。

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。

<取組例>

- ・民間の活力の活用に関する事項・・・予定がないため、算定しない。
- ・職員給与費に関する事項・・・必要最低限の職員を確保し、適正運営な職員体制を実施して行く。
- ・その他・・・特になし

(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	見直しの予定はない。完売に向け努力していく。
新規造成計画	・オーダーメイド方式のため、企業側からの申し出にあわせて新規に計画を作成する。 ・宅地造成事業については独立採算が原則であり、市場調査を行ない、健全な運営ができるよう計画する。
民間活用	活用予定なし。
その他の取組	市場調査を行ない、未売却地が発生しないように努める。

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	R5年度までに完売する予定である。
売却単価の設定	不動産鑑定結果や投資状況をもとに関係各課と協議し、適正な単価設定を行います。
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	—

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	・市が造成を行なうことで地権者の理解を得られる。 ・必要最低限の職員を確保し、適正運営な職員体制を実施して行く。
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。

<p>公営企業として実施する 必 要 性</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・農村地域への産業の導入に関する実施計画書に基づく工業団地の造成により、新たな雇用の場を創出することにより、農業従事者の所得の安定や、若者の定住等による地域づくりを目指すものであるため。 ・自治体が公営企業を適用して実施することで、地元説明会や地権者交渉などにおいて、事業をスムーズに行なうことができ、円滑な企業立地を推進することが期待できる。
------------------------------	---

【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

<p>経営戦略の事後検証、 改定等に関する事項</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・内陸工業用地取得造成事業における経営戦略は、令和5年度に事業が完了予定であり、令和5年度中の完売を目指すための健全運営計画として作成しております。そのため、市場調査の結果、造成工事を実施する場合は、財政部局を含め全体的な協議を実施し、健全な経営計画を目指します。 ・本経営戦略は、今後の事業展開に応じて適宜検証を行い、企業ニーズや社会環境の変化等を踏まえ、収支計画等の修正を行っていく。また、事業が進捗した場合は、その都度見直しを行い、実状にあった計画のもと健全経営に努めます。 ・本事業については、令和5年度に事業を完了することとしているが、本市としては、企業の需要に応えるため、に一定程度の事業用地を確保していく必要がある。売却状況及び社会経済情勢の状況を踏まえながら、新規施行地区があった場合は計画を改定していく。
---------------------------------	---

投資・財政計画 (収支計画)

(単位:千円, %)

区 分		年 度	前々年度 (決算)	前年度 (決算)	本年度	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	令和10年度	令和11年度	令和12年度
		令和3年度												
収益的収入	1	総 収 益 (A)	8	7	751,991	1,376,410	1,047,410							
	(1)	営 業 収 益 (B)			749,000	1,376,410	1,047,410							
		ア 土 地 等 売 却 収 入			749,000	1,376,410	1,047,410							
		イ 受 託 工 事 収 益 (C)												
		ウ そ の 他												
	(2)	営 業 外 収 益	8	7	2,991									
		ア 他 会 計 繰 入 金												
		イ そ の 他	8	7	2,991									
	収益的支出	2	総 費 用 (D)			933	3,340	3,224						
		(1)	営 業 費 用			735	3,224	3,224						
			ア 職 員 給 与 費											
			イ うち 退 職 手 当											
			イ そ の 他			735	3,224	3,224						
		(2)	営 業 外 費 用			198	116							
			ア 支 払 利 息			198	116							
		イ うち 一 時 借 入 金 利 息												
		イ そ の 他												
3		収 支 差 引 (A)-(D) (E)	8	7	751,058	1,373,070	1,044,186							
資本的収入		1	資 本 的 収 入 (F)	7,783	3,214	593,011	204,534	30,000						
		(1)	地 方 債											
			建設改良費に係る地方債											
			元 利 金 債 等											
		(2)	他 会 計 補 助 金											
	(3)	他 会 計 借 入 金			565,270	165,943								
	(4)	固 定 資 産 売 却 代 金												
	(5)	国 (都 道 府 県) 補 助 金			27,741	38,591	30,000							
	(6)	工 事 負 担 金												
	(7)	そ の 他	7,783	3,214										
	資本的支出	2	資 本 的 支 出 (G)	4,981	6,016	1,111,610	1,803,401	1,080,848						
		(1)	建 設 改 良 費	4,981	6,016	1,111,610	1,595,401	557,635						
			土 地 買 収 費 ・ 補 償 費			625,115	904,365	68,090						
			造 成 費			468,380	667,680	481,364						
			職 員 給 与 費											
		そ の 他	4,981	6,016	18,115	23,356	8,181							
(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				208,000	523,213							
(4)		他 会 計 へ の 繰 出 金												
(5)		そ の 他												
3		収 支 差 引 (F)-(G) (I)	2,802	△ 2,802	△ 518,599	△ 1,598,867	△ 1,050,848							

投資・財政計画 (収支計画)

(単位:千円, %)

区 分		年 度		前々年度 (決算)	前年度 (決算)	本年度	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	令和10年度	令和11年度	令和12年度	
		令和3年度	令和4年度													
収 益 的 収 入	1 総 収 益 (A)	1 総 収 益 (A)				329,673	329,000									
		(1) 営 業 収 益 (B)	(1) 営 業 収 益 (B)				329,000	329,000								
			ア 土 地 等 売 却 収 入				329,000	329,000								
			イ 受 託 工 事 収 益 (C)													
			ウ その他													
		(2) 営 業 外 収 益				673										
		ア 他 会 計 繰 入 金														
	イ その他				673											
	2 総 費 用 (D)	2 総 費 用 (D)				358										
		(1) 営 業 費 用	(1) 営 業 費 用				331									
			ア 職 員 給 与 費													
			イ うち 退 職 手 当													
			イ その他				331									
		(2) 営 業 外 費 用				27										
ア 支 払 利 息				27												
イ うち 一 時 借 入 金 利 息																
イ その他																
3 収 支 差 引 (A)-(D) (E)						329,315	329,000									
資 本 的 収 入	1 資 本 的 収 入 (F)	1 資 本 的 収 入 (F)				83,494										
		(1) 地 方 債	(1) 地 方 債													
			建設改良費に係る地方債													
			元 利 金 債 等													
			(2) 他 会 計 補 助 金													
		(3) 他 会 計 借 入 金				78,000										
		(4) 固 定 資 産 売 却 代 金														
	(5) 国 (都 道 府 県) 補 助 金				5,494											
	(6) 工 事 負 担 金															
	(7) そ の 他															
	2 資 本 的 支 出 (G)	2 資 本 的 支 出 (G)				412,165	329,644									
		(1) 建 設 改 良 費	(1) 建 設 改 良 費				412,165	251,644								
			土地買収費・補償費				273,254	22,934								
			造 成 費				131,144	225,380								
職 員 給 与 費																
イ その他				7,767	3,330											
(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						78,000										
(4) 他 会 計 へ の 繰 出 金																
(5) そ の 他																
3 収 支 差 引 (F)-(G) (I)						△ 328,671	△ 329,644									

投資・財政計画 (収支計画)

(単位:千円, %)

区 分		年 度	前々年度 (決算)	前年度 (決算見込)	本年度	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	令和10年度	令和11年度	令和12年度
		令和3年度												
収 益 的 収 入	収 益 的 収 入	1 総 収 益 (A)			422,318	1,047,410	1,047,410							
		(1) 営 業 収 益 (B)			420,000	1,047,410	1,047,410							
		ア 土 地 等 売 却 収 入			420,000	1,047,410	1,047,410							
		イ 受 託 工 事 収 益 (C)												
		ウ そ の 他												
		(2) 営 業 外 収 益			2,318									
		ア 他 会 計 繰 入 金												
	イ そ の 他			2,318										
	収 益 的 支 出	2 総 費 用 (D)			575	3,340	3,224							
		(1) 営 業 費 用			404	3,224	3,224							
		ア 職 員 給 与 費												
		イ ち 退 職 手 当												
		イ そ の 他			404	3,224	3,224							
		(2) 営 業 外 費 用			171	116								
ア 支 払 利 息				171	116									
イ そ の 他														
3 収 支 差 引 (A)-(D) (E)				421,743	1,044,070	1,044,186								
資 本 的 収 入	資 本 的 収 入	1 資 本 的 収 入 (F)			509,517	204,534	30,000							
		(1) 地 方 債												
		建設改良費に係る地方債												
		元 利 金 債 等												
		(2) 他 会 計 補 助 金												
		(3) 他 会 計 借 入 金			487,270	165,943								
		(4) 固 定 資 産 売 却 代 金												
		(5) 国 (都 道 府 県) 補 助 金			22,247	38,591	30,000							
	(6) 工 事 負 担 金													
	(7) そ の 他													
	資 本 的 支 出	2 資 本 的 支 出 (G)			699,445	1,473,757	1,080,848							
		(1) 建 設 改 良 費			699,445	1,343,757	557,635							
		土 地 買 収 費 ・ 補 償 費			351,861	881,431	68,090							
		造 成 費			337,236	442,300	481,364							
		職 員 給 与 費												
		そ の 他			10,348	20,026	8,181							
		(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				130,000	523,213									
(4) 他 会 計 へ の 繰 出 金														
(5) そ の 他														
3 収 支 差 引 (F)-(G) (I)				△ 189,928	△ 1,269,223	△ 1,050,848								

