

可児市地域開発事業経営戦略

団 体 名 : 岐阜県可児市

事 業 名 : 可児御嵩インターチェンジ
工業団地開発事業

策 定 日 : 令和 2 年 3 月
(令和 3 年 12 月 改定)
(令和 4 年 12 月 改定)
(令和 5 年 12 月 改定)
(令和 6 年 12 月 改定)

計 画 期 間 : 令和 2 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	非適用	事 業 開 始 年 月 日	令和2年4月1日
職 員 数	- 人	事 業 の 種 類	内陸工業用地等造成事業
施 工 地 区	岐阜県可児市柿田、あけち 及び 可児郡御嵩町顔戸		
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	岐阜県可児市平貝戸、柿田、あけち 及び 可児郡御嵩町顔戸	
土地造成状況 (令和6年度までに造成) (令和11年度までに売却) *1	ア 総事業費	4,840,178,000 円 用地費、設計費、造成工事費、埋蔵文化財調査費等の建設改良費の合計 47.82億円 + 銀行借入利息、営業費0.58億円が総事業費。なお、工業団地へのアプローチ道路の改良工事に必要な経費分を含む。
	イ 総面積	171,359 m ² 東側：東海環状自動車道本線、南側：インターチェンジ、国道21号可児御嵩バイパス、西側：県道多治見八百津線、北側：名古屋鉄道広見線に囲まれ、一部、御嵩町分を含んだ開発区域。 * 開発区域外のアプローチ道路の改良面積は含まず。
	ウ m ² 当たり造成予定単価 (ア / イ)	28,246 円/m ²
	エ 売却予定代金 *2	4,312,153,620 円 市内、工業団地の販売価格を基準に、IC隣接であることと、山林開発による工業団地のように大きな法面が無いことをプラス要因とした。
	オ 売却予定面積	124,990 m ² 市道及び調整池等、緑地等の公共性の高い施設分を除き、中央を東西に走る市道の両側を造成し、5つの区画とする。
	カ m ² 当たり売却予定単価 (エ / オ)	34,500 円/m ²
	キ 事業費回収率 (エ × 100 / ア)	89.09 % 造成工事に併せて市道改良及び区域外の市道改良を実施することで、経費削減が見込めるため、特別会計事業で実施したうえで、一般会計から道路に係る経費分を負担金として事業費算入する。これを除くと100%となる。また、市道改良分について、国庫補助金も見込む。
元 利 金 債 発 行 状 況 (令和11年度までに償還)	発 行 額 累 計	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)	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	R3 0 %	R4 0 %	R5 0 %
企業債残高 ※過去3年度分を記載	R3 2,047,700 千円	R4 2,768,100 千円	R5 3,678,100 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	R3 511,925 千円	R4 1,384,050 千円	R5 2,758,575 千円
売却用土地の時価評価(相当)額 ※過去3年度分を記載	R3 4,312,638 千円	R4 4,312,638 千円	R5 4,312,154 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	R3 172,210 千円	R4 407,389 千円	R5 633,863 千円
売却予定地計画 年度経過率 ※過去3年度分を記載	R3 0 %	R4 0 %	R5 0 %
【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】			
ほぼ計画どおりに進んでおり、経営状況に大きな問題はない。			

(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

●計画地の隣接には東海環状自動車道可児御嵩IC、近傍に名古屋鉄道広見線明智駅、顔戸駅がある。集客施設としては、県営ぎふワールド・ローズガーデン公園、道の駅“可児ッテ”、有名和菓子店“恵那川上屋”など多くの誘客がある。また、“可児柿田流通・工業団地”もあり、当団地は平成21年に竣工、大区画の4区画(4.6ha、3ha、1.8ha、1.7ha)は全て企業に売却されている。当団地への進出企業は当該地を選択した理由の一つとして、ICに近く移動時間短縮が見込めることや、人口集積地区や電車の駅が近くにあり、従業員確保の点でもプラス要因であるとのことであった。 ●本市には東海地区最大級の岐阜県可児工業団地(133ha・46社)、他には可児市二野工業団地(27ha・10社)があるが空き区画はない。また、本市が属する可茂・東濃エリアには、造成済みの工業団地で販売中の区画が少なく、数年先に事業拡大により工業用地を必要とする企業の要望に応えることが難しい状況である。併せて、岐阜県成長・雇用戦略計画2017では今後300haの工業用地が必要と試算している。 ●近隣には工業・実業科の高校、就職率の高い普通科高校があり、多くの卒業生が県内で就職しており、若者の雇用確保が期待できる。 ●内閣府地域経済動向(令和6年2月)によると、「東海地区では景気は足踏みがみられるが、緩やかに回復しているが、鉱工業生産は持ち直しの動きがみられるものの、一部自動車メーカーの生産・出荷停止の影響に留意が必要で、個人消費は持ち直しに足踏みがみられるが、雇用情勢は改善の動きがみられる。」と判断していることから、周辺の経済情勢を注視していく必要があると言える。
--

(2) 土地造成・処分の見通し

県企業誘致課を通しての企業立地照会の結果を見ても、当該工業団地への進出に興味を示している企業の問い合わせはある。また、金融機関、ゼネコンを通じて、工場用地の照会も増えてきている。経済情勢の回復傾向により、企業の設備投資が活発になる傾向があることから、事業計画どおり売却できる可能性が高い。

施 工 地 区 名	可児市平貝戸、柿田、あけち、御嵩町顔戸					
項 目	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	合計
造成実績・計画	実績	計画				
造成面積(㎡)	76,928	48,062	0	0	0	124,990
処分実績・計画	実績	計画				
売却面積(㎡)	0	27,509	49,419	48,062		124,990
売却単価(千円/㎡)	34.5	34.5	34.5	34.5		
土地売却収入(千円)	0	949,045	1,704,969	1,658,139		4,312,154
当該年度末(予定)未売却面積(㎡)	76,928	97,481	48,062	0		

(3) 組織の見通し

平成31年(令和元年度)～ 観光経済部に企業誘致課を設置。令和5年度より経済交流部企業誘致課に変更。一般会計対象職員で対応することとし、プロパー職員の採用はない。
--

3. 経営の基本方針

経済産業省の工場立地動向調査では企業の用地探しから立地決定が約10か月と非常に短いことから、そのスピードについていけるよう造成を実施し、企業の期待にいち早く応えられるようにする。また、県をはじめ関係組織との連携を密にし、広告媒体によるPRなどインターチェンジ隣接である強みを生かした積極的な企業誘致活動を行い、売れ残りのリスクを最大限に軽減する。
--

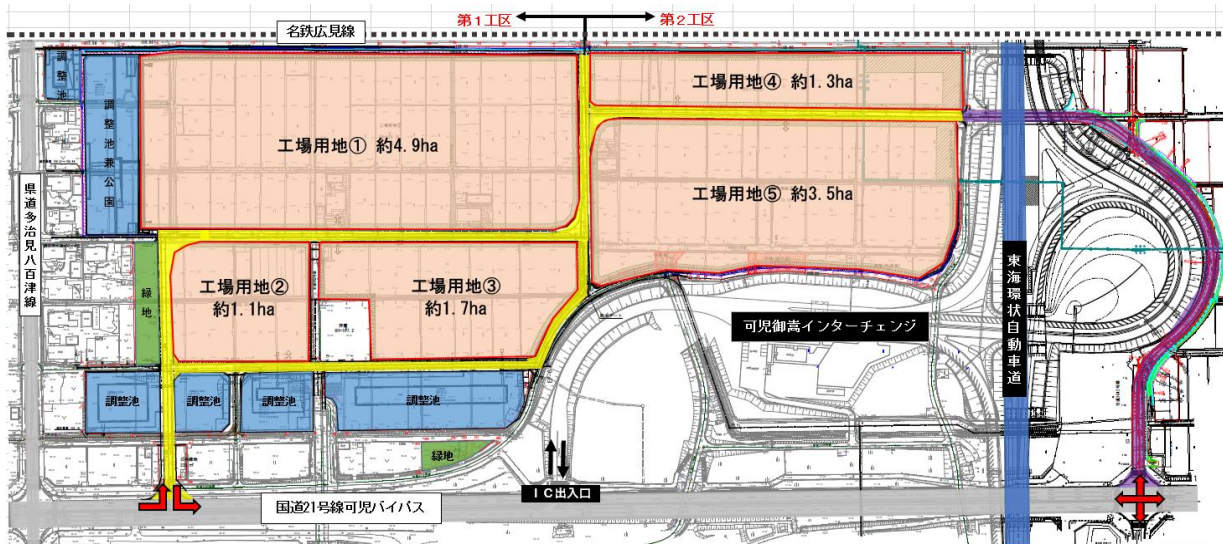
4. 投資・財政計画(収支計画)

(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	●売却予定地計画年度経過率：令和7年 第1期分 62%(76,928㎡)、令和8年 第2期分 100%(48,062㎡) ●企業債残高：令和2年度1,701,000千円 → 令和5年度3,678,100千円 → 令和6年度2,968,100千円 → 令和8年度2,076,075千円 → 令和9年度1,384,050千円 → 令和10年度692,025千円 → 令和11年度0千円
-----	--



- 計画面積約17.1haの工業団地を計画。令和2年に詳細設計、用地買収、家屋移転。令和3年にアプローチ道路の改良工事、令和4年から第1期分の造成工事に着手し令和5年完成。令和5年に第2期分の造成工事に着手し令和6年完成を予定。総事業費は約48億4千万円（利息5千1百万円、用地・補償費21億9千7百万円、造成工事18億4千4百万円、設計・測量・登記9千6百万円、埋蔵文化財調査費2億8百万円、上水道工事負担金1億9千5百万円、下水道負担金 6千5百万円等）
- 造成時に必要となる盛り土に関して、購入土とした場合に事業費が大きく膨らむことから、公共事業（東海環状自動車道西回り道路建設工事）の建設発生土を活用することとし、造成費から約8億6千万円を削減した。
- 当該地には埋蔵文化財包蔵地指定が約2.7ha存在しているため、当初は業務委託による発掘調査で8億円を超える経費を予定していたが、発掘調査を一般会計対象市職員（学芸員）が直接発掘調査を行うことで経費を削減できるため、工区や工期等を調整し全ての発掘調査を市直営で実施することとし2億8百万円に圧縮した。

② 収支計画のうち財源についての説明

目 標	令和5年度までに借入予定限度額を36億7千8百万円を借入。起債償還は令和11年の返済完了を目指す。
-----	---

- 総事業費は48億4千万円、売却単価は市内工業団地の販売価格を基準に計画地の有利性を加味し坪11万4千円とし、売却収入見込は約43億1千2百万円を予定。
- 地方債による借入は令和2年に用地費等で17億1百万円。その後3年間にわたり工事費等を19億7千7百万円を借り入れた。
- 市道改良に係る経費約8億7千万円に関しては、造成工事に併せて市道改良を実施することで用地買収、設計、工事費に係る経費が縮減できるメリットがあることから、全体工事費のうち一般会計からの負担金で処理をする。
- アプローチ道路の改良工事、既存道路の拡幅、新設道路の工事費用について、国庫補助金（社会資本整備総合交付金）による1億3千万円の交付を受けた。

③ 収支計画のうち投資以外の経費についての説明

--	--

(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	
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	●岐阜県企業誘致課と常に情報共有や援助を受けながら用地照会があった企業に対して誘致活動を県と共にを行う。 ●名古屋、大阪、東京での企業展にブース展示をしてPR活動を行う。 ●製造業や流通業、大手ゼネコン、金融機関からも大きな関心を寄せてもらっており、ターゲットを絞りながら誘致活動を行う。特に東海環状自動車道東周り沿線にある企業は興味を示されることから各種情報を入手して企業訪問を行う。 ●企業に対するアンケートや新聞広告・専門誌への宣伝等
売却単価の設定	不動産鑑定士による評価額を基本とし、市内の民間開発による工業団地の販売価格を参考値とし、計画地がIC隣接地であることや、山林造成のように法面がほとんどないなど、当該地の強みを加味した売却単価を設定する。
企業債	起債総額36億7千8百万円として、令和8年度から4年間で定期償還を予定するが、令和6年度に7億1千万円繰上返済を実施。今後も土地売却の状況により繰上返済を検討する。
繰入金	市道改良に係る経費約8億7千万円に関しては、造成工事に併せて市道改良を実施することで用地買収、設計、工事費に係る経費が縮減できるメリットがあることから、全体工事費のうち市道改良分を一般会計からの負担金で処理をする。なお、道路事業については”社会資本整備総合交付金”1億3千万円を予定している。
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	一般会計対象職員給与者との兼務であることから支出は予定しない。
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	岐阜県成長・雇用戦略計画2017では今後300haの工業団地用地が必要と試算をしている。また、近隣で10haを超える工業団地造成事業がほとんどなく、本市の計画に大きな期待が寄せられている。本市は農地転用許可に係る指定市となっており、市直営事業で実施することにより、農地関連の許可に関する手続きにおいてメリットがある。その為、土地取得、造成工事を市が直営方式で迅速に進めていくために、公営企業による実施が必要である。
----------------------	---

【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

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・検証を行った上で、企業ニーズや社会環境の変化を踏まえ、適宜修正する。毎年、決算後に計画との乖離や他計画との整合を検証し、後年に影響が出てくる場合は、収支計画を修正する。 改定をした場合は、速やかに議会に報告するとともにHP上に公表する。
-------------------------	--