

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

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っては、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、湍之上、平貝戸 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	岐阜県可児市柿田、淵之上、平貝戸 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	4,740,524,000 円 * 用地費、設計費、工事費の合計 46.16億円 + 市中銀行借入による利息(0.6%)1.24億円が総事業費。なお、造成工事に併せて、市道改良を行う為に必要な経費分を含む。
	イ 総面積	173,598 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(7,603m ²)を含んだ開発区域。 * 開発区域外の市道改良面積は含まず。
	ウ m ² 当たり造成予定単価 (ア / イ)	27,307 円/m ²
	エ 売却予定代金 *2	4,126,033,450 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	123,998 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、4つの区画とする。
	カ m ² 当たり売却予定単価 (エ / オ)	33,275 円/m ²
	キ 事業費回収率 (エ×100/ア)	87.04 % * 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 (平成○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	HO	%	HO	%	HO	%
企業債残高 ※過去3年度分を記載	HO	千円	HO	千円	HO	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	HO	千円	HO	千円	HO	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	HO	千円	HO	千円	HO	千円
売却用土地の時価評価(相当)額 ※過去3年度分を記載	HO	千円	HO	千円	HO	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	HO	千円	HO	千円	HO	千円
他会計補助金累計額 ※過去3年度分を記載	HO	千円	HO	千円	HO	千円
売却予定地計画 年度経過率 ※過去3年度分を記載	HO	%	HO	%	HO	%
【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

--

2. 将来の事業環境

(1) 周辺の社会経済情勢の状況

<p>●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、県営花フェスタ記念公園、道の駅”可児ッテ”、有名和菓子店”恵那川上屋”など年間約80万人近い誘客がある。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。</p> <p>●本市には東海地区最大級の岐阜県可児工業団地(133ha・48社)があり空き区画は無い。また、二野工業団地は9区画のうち1.9haの1区画が残っているのみである。</p> <p>●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は、本市内二野工業団地の1区画となっており、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となる。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。</p> <p>●内閣府地域経済動向(令和元年11月)東海地区の鉄工業生産は高水準で推移しているものの弱さが見られるとされている。また、市内に多くある輸送機械等を中心に企業訪問等をしているが、輸送機械、工作機械については減少傾向にあるが、先の見通しについて悪い見通しではないとのことであった。</p>

(2) 土地造成・処分の見通し

--	--	--	--	--	--	--

施 工 地 区 名	可児市柿田、淵ノ上、平貝戸、御嵩町顔戸					
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	合計
造成実績・計画						
造成面積(㎡)				109,174	64,424	173,598
処分実績・計画						
売却面積(㎡)				76,922	47,076	123,998
売却単価(千円/㎡)				33	33	-
土地売却収入(千円)				2,559,579	1,566,453	4,126,032
当該年度末(予定)未売却面積(㎡)				0	0	0

(3) 組織の見通し

<p>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。</p>
--

3. 経営の基本方針

<p>インターチェンジ隣接の用地である強みを生かした企業誘致活動を行うが、売れ残りのリスクを避ける為、オーダーメイド方式を基本としつつ、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レディメイド方式での造成も実施し、企業の期待にいち早く答えられるようにする。</p>

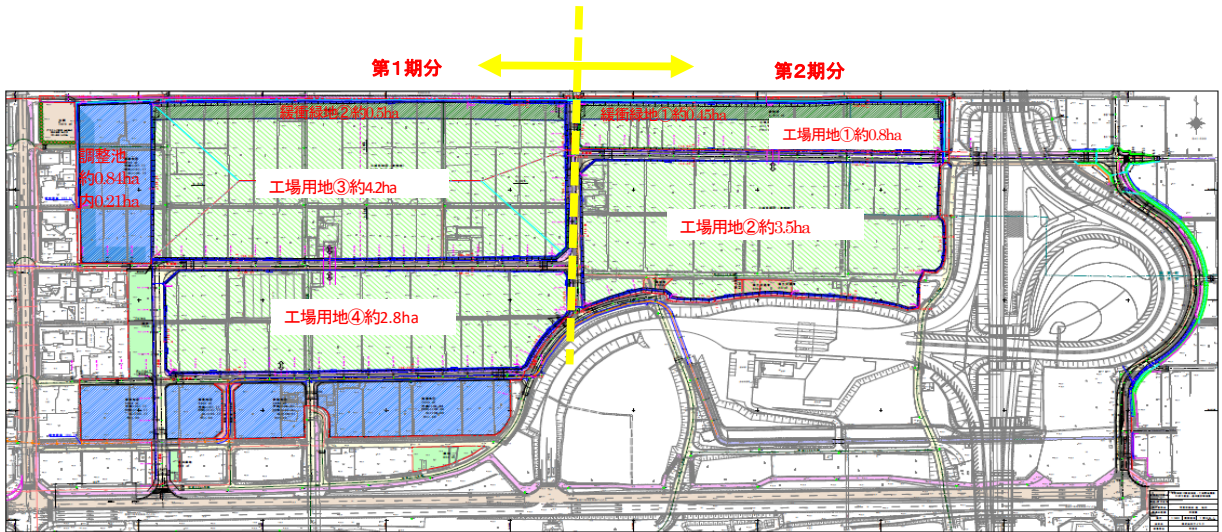
4. 投資・財政計画(収支計画)

(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	<ul style="list-style-type: none"> ●売却予定地計画年度経過率: 令和5年 第1期分 60%(76,922㎡)、令和6年 第2期分 100%(47,076㎡) ●オーダーメイドを基本としているが、第1期分の造成地については、既に関心を寄せている企業やゼネコンやデベロッパーが複数あり完成前の契約を目指す。また、第2期分についても、第1期分の造成中に協議を整え、第2期造成中の契約を目指す。
-----	---



●計画面積約17.4ha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・分譲。令和5年に第2期分の造成工事に着手し令和6年完成・分譲を予定。

総事業費は約47億4千万円（利息 1億2千6百万円、用地・補償費 22億3千万円、造成工事(市道改良分含む) 15億3千万円、設計 9千万円、埋蔵文化財調査費 3億8千万円、上水道工事補償費 3億9百万円、下水道負担金 6千万円、その他 1千5百万円(電柱移設、登記等)

●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、市内で実施予定の大きな公共事業(東海環状自動車道4車線化付加車線トンネル及び中央新幹線トンネル)の搬出土を活用することとし、造成費から約8.6億円を削減した。

●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半分に圧縮できるため、工期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4億円を圧縮した。また、今後も、試掘調査(国補助を受けて一般会計予算で対応)を実施することで、発掘調査面積を縮小させ予定している3.8億円を更に削減をできるようにする。

② 収支計画のうち財源についての説明

目 標	借入予定限度額を38.5億円とし、5年間で順次、必要額を借り入れる。起債償還は令和11年の返済完了を目指す。
-----	--

●総事業費は47億4千万円、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11万円とし、売却益見込は約41億2千6百万円を予定。

●地方債による借入は令和2年に用地費等で20億円弱。その後4年間にわたり工事費等を18.5億円を借り入れる。

●市道改良に係る経費約6億2千万円に関しては、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削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。

●埋蔵文化財の発掘調査費3.8億円については、令和2年、3年と試掘調査(国補助有り)を更に実施し包蔵地面積を縮小させ経費圧縮に取り組む。

●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、令和3年度に"社会資本整備総合交付金"による5千万円の交付を予定している。

③ 収支計画のうち投資以外の経費についての説明

支払利息は1億2千6百万円(0.6%/年)を想定。

(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	第1期分の売却が概ね予定がたった後、第2期分工事の着手を基本とする。
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	<ul style="list-style-type: none"> ●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専門紙への宣伝等
売却単価の設定	市内民間造成の販売価格(二野工業団地 坪10万、柿田流通工業団地 坪9万5千、可児工業団地 坪14万)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	起債額を38.5億円として、借入初年度から10年以内に返済する。
繰入金	市道改良に係る経費約6億2千万円に関しては、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”5千万円を予定。
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。

<p>公営企業として実施する 必 要 性</p>	<p>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ここ5年以内はなく、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。</p>
------------------------------	---

- 【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>	<p>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。</p>
---------------------------------	--