

丸森町地域開発事業経営戦略

団 体 名 : 丸森町

事 業 名 : 宅地造成事業(その他)

策 定 日 : 令和 7 年 3 月

計 画 期 間 : 令和 6 年度 ~ 令和 7 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	法非適用	事 業 開 始 年 月 日	令和4年4月1日
職 員 数	一 人	事 業 の 種 類	内陸工業用地等造成事業
施 工 地 区	宮城県伊具郡丸森町金山字西新田地内		
民 間 活 用 の 状 況	ア 民間委託	測量・設計・施工	
	イ 指定管理者制度	-	
	ウ PPP・PFI	-	

法適(全部適用・一部適用) 非 適 の 区 分	法非適用	事 業 開 始 年 月 日	平成19年9月1日
職 員 数	一 人	事 業 の 種 類	住宅用地造成事業
施 工 地 区	宮城県伊具郡丸森町字上滝地内		
民 間 活 用 の 状 況	ア 民間委託	測量・設計・施工	
	イ 指定管理者制度	-	
	ウ PPP・PFI	-	

(2) 土地造成状況等

施 工 地 区 名	宮城県伊具郡丸森町字上滝・金山字西新田地内				
		全体	上滝	金山	
土地造成状況 金山地区 (令和6年度までに造成) (令和7年度までに売却) 上滝地区 (平成19年度までに造成) (令和7年度までに売却)	ア 総事業費	384,879,645	222,138,000	162,741,645	円
	イ 総面積	36,178	21,451	14,727	m ²
	ウ m ² 当たり造成予定単価 (ア / イ)	10,638	10,355	11,050	円/m ²
	エ 売却予定代金	384,937,000	222,137,000	162,800,000	円
	オ 売却予定面積	28,163	13,436	14,727	m ²
	カ m ² 当たり売却予定単価	27,587	16,533	11,054	円/m ²
	キ 事業費回収率 (エ × 100 / ア)	100.0149	99.9995	100.0359	%
	元利金債発行状況 (令和7年度までに償還)	発行額累計	129,940,000	—	129,940,000
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	—	—	—	円
	イ 売却面積	—	—	—	m ²
	ウ m ² 当たり売却単価 (ア / イ)	—	—	—	円/m ²

(3) 現在の経営状況

事業費回収率 ※過去3年度分を記載	R3	— %	R4	— %	R5	— %
企業債残高 ※過去3年度分を記載	R3	— 千円	R4	61,700 千円	R5	129,940 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	R3	— 千円	R4	— 千円	R5	— 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	— 千円	R4	61,700千円	R5	129,940千円
売却用土地の 時価評価(相当)額 ※過去3年度分を記載	R3	— 千円	R4	— 千円	R5	— 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	R3	— 千円	R4	— 千円	R5	— 千円
他会計補助金累計額 ※過去3年度分を記載	R3	— 千円	R4	— 千円	R5	— 千円
売却予定地計画 年度経過率 ※過去3年度分を記載	R3	— %	R4	— %	R5	— %
<p>上滝地区は、平成19年度に工事等は完了しており、令和2年度で起債償還が終了している。令和5年度に未販売区域を一般会計予算で買い戻し普通財産とし、移住・定住促進事業で活用した。調整池等の維持管理は引き続き特別会計にて実施する。 金山地区においては、令和6年に全ての工事が完了している。売却予定代金の収益化を目標としており、目標達成後の事業計画はないことから、令和7年をもって本会計の廃止を見込む。</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

本事業は、売却可能面積のすべてを売買方式で計画している。現時点で、賃貸方式を採用する計画はない。

2. 将来の事業環境

(1) 周辺の世界経済情勢の状況

令和7年1月のみやぎ経済月報によると、景気は、物価高騰や円安等の影響により、依然として厳しい状況にあるが、持ち直しの動きがみられる。
今後の先行きについては、物価高騰対策等により、社会経済活動のレベルを引き上げられていく中で、国等の各種政策の効果や海外経済の改善もあって、持ち直しの動きが続くことが期待される。ただし、国内外の消費の動向や金融資本市場の変動等の影響を注視する必要がある。

(2) 土地造成・処分の見直し

上滝地区は、令和5年度に未販売区画を一般会計予算で買い戻し、普通財産にした。
金山地区は、各用地の未売却用地の購入に関心を示し問い合わせ等が数件あったものの、経営状況の見直し等により、現在は停滞状態である。
新型コロナウイルス感染症の影響により、企業訪問や販促活動等ができない状況が続き、売却に繋がっていない。今後、社会情勢等を注視しながら県等と連携を密にし情報収集に努め、自動車関連産業や高度電子機械産業など本町が強みとする集積を活かし、誘致・販促活動を進めていく予定である。

施 工 地 区 名	金山地区					
項 目	令和6年度	令和7年度				合計
造成実績・計画						
造成面積(m ²)						
処分実績・計画	14,727	14,727				
売却面積(m ²)		14,727				14,727
売却単価(千円/m ²)		11,054				11,054
土地売却収入(千円)		162,800				162,800
当該年度末(予定)未売却面積(m ²)	14,727	0				0

施 工 地 区 名	上滝地区					
項 目	令和6年度	令和7年度				合計
造成実績・計画						
造成面積(m ²)						
処分実績・計画	13,436					
売却面積(m ²)	13,436					13,436
売却単価(千円/m ²)	16,533					16,533
土地売却収入(千円)	222,137					222,137
当該年度末(予定)未売却面積(m ²)		0				0

(3) 組織の見通し

本事業に対する人件費等の計上なし

3. 経営の基本方針

第五次丸森町総合計画の重点戦略のひとつとして位置付け、企業誘致の推進と地域に根付いた雇用をつくとともに、子育て世代が生活しやすい環境づくりや生活利便性の確保などによる、定住人口の増加を見込んでいる。
本事業は、各用地を造成する先行投資型の事業であり、その事業費は、一般会計からの繰入金等を活用し取り組んでいることから、早急に用地を売却し、売却代金を繰り出すことにより、安定的かつ健全な経営に努めていきたい。

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	
-----	--

金山地区:工場団地の造成は完了しており、現時点において新たな工場団地造成などの投資は計画していない。
上滝地区:現時点において、新たな宅地造成等の投資は計画していない。

② 収支計画のうち財源についての説明

目 標	金山地区:土地売却代金をもって、繰出し金に充てる 上滝地区:造成地区内の調整池の維持管理のため、一般財源からの繰入にて対応する。
-----	---

金山地区:工場団地造成事業については、販売用地の売却以外に収入がないため、土地売却代金をもって、繰り出し金に充てる。
上滝地区:造成地は既に全区画売却済のため、収入が見込めない。よって、造成地区内の調整池の維持管理費用は一般財源から繰り入れる。

③ 収支計画のうち投資以外の経費についての説明

金山地区:本会計に人件費を計上する予定はない。維持管理に要する経費として、除草委託料等を計上している。(年2回程度)
上滝地区:本会計に人件費を計上する予定はない。維持管理に要する経費として、調整池の除草委託料等を計上している。(年1回程度)

(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	金山地区:分譲地の早期売却を目指し、企業訪問だけでなくセミナーに参加し、積極的な営業活動を行う。 上滝地区:売却済
売却単価の設定	
企業債	
繰入金	金山地区:維持管理費等は一般会計からの繰入金を充当している。 上滝地区:必要経費は維持管理費のみのため、一般会計からの繰入金を充当する。
賃貸方式による造成地等活用の取組	
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	維持管理(除草)に係る経費
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 必 要 性	工場団地造成事業の円滑な運営及びその経理の適正を図るとともに、企業誘致を推進するため。
----------------------	---

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	国内外の消費の動向や金融資本市場の変動等の影響など今後の社会情勢を踏まえ、必要に応じ、実状にあった計画の見直しを行っていく。
-------------------------	--

投資・財政計画 (収支計画)

(単位:千円, %)

年 度		令和元年	令和2年	令和3年	令和4年	令和5年	令和6年	令和7年								
区 分		(決算)	(決算)	(決算)	(決算)	(決算)	(予算)	(予算)								
収 益	収益的収入	1 総 収 益 (A)	1,476	302	347	483	1,499	240	255							
		(1) 営 業 収 益 (B)														
		ア 土 地 等 売 却 収 入														
		イ 受 託 工 事 収 益 (C)														
		ウ そ の 他														
		(2) 営 業 外 収 益	1,476	302	347	483	1,499	240	255							
		ア 他 会 計 繰 入 金	1,476	302	347	483	1,499	240	255							
		イ そ の 他														
		2 総 費 用 (D)	1,476	302	347	483	1,499	240	255							
		(1) 営 業 費 用	1,404	271	347	483	1,499	240	255							
ア 職 員 給 与 費																
うち 退 職 手 当																
イ そ の 他	1,404	271	347	483	1,499	240	255									
(2) 営 業 外 費 用	72	31														
ア 支 払 利 息	72	31														
うち 一 時 借 入 金 利 息																
イ そ の 他																
3 収 支 差 引 (A)-(D) (E)																
資 本	資本的収入	1 資 本 的 収 入 (F)	6,133	3,762	3,555	787	91	101	6							
		(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	6,133	3,762	3,555	787	91	101	6							
		(3) 他 会 計 借 入 金														
		(4) 固 定 資 産 売 却 代 金														
		(5) 国 (都 道 府 県) 補 助 金														
		(6) 工 事 負 担 金														
		(7) そ の 他														
		2 資 本 的 支 出 (G)	6,212	11,308	3,052	298	304	91	6							
		(1) 建 設 改 良 費	2,207	9	2,758				6							
		土 地 買 収 費 ・ 補 償 費														
		造 成 費														
		職 員 給 与 費														
		そ の 他	2,207	9	2,758				6							
		(2) 地 方 債 償 還 金 (H)	3,419	3,460												
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																
(4) 他 会 計 へ の 繰 出 金	586	7,839	294	298	304	91										
(5) そ の 他																
3 収 支 差 引 (F)-(G) (I)	△ 79	△ 7,546	503	489	△ 213	10										

投資・財政計画 (収支計画)

(単位:千円, %)

年 度	令和元年 (決算)	令和2年 (決算)	令和3年 (決算)	令和4年 (決算)	令和5年 (決算)	令和6年 (予算)	令和7年 (予算)						
区 分													
収 支 再 差 引 (E)+(I) (J)	△ 79	△ 7,546	503	489	△ 213	10							
積 立 金 (K)													
前年度からの繰越金 (L)	646	7,900	355	308	314								
前年度繰上充用金 (M)													
形 式 収 支 (J)-(K)+(L)-(M) (N)	567	354	858	797	101	10							
翌年度へ繰り越すべき財源 (O)													
実 質 収 支 黒 字 (P)	567	354	858	797	101	10							
(N)-(O) 赤 字 (Q)													
赤 字 比 率 ($\frac{(Q)}{(B)-(C)} \times 100$)													
収益的収支比率 ($\frac{(A)}{(D)+(H)} \times 100$)													
地方財政法施行令第16条第1項により算定した 資金不足額 (R)													
営業収益－受託工事収益 (B)-(C) (S)													
地方財政法による 資金不足の比率 ((R)/(S)×100)													
健全化法施行令第16条により算定した 資金不足額 (T)													
健全化法施行規則第6条に規定する 解消可能資金不足額 (U)													
健全化法施行令第3条第1項第4号二に規定する 土地収入見込額 (V)													
健全化法施行規則第9条第5号Bにより算定した 未売出土地収入見込額 (W)													
健全化法施行令第17条により算定した 事業の規模 (X)													
健全化法第22条により算定した 資金不足比率 ((T)/(X)×100)													
他会計借入金残高 (Y)													
地 方 債 残 高 (Z)													

○他会計繰入金

(単位:千円)

年 度	令和元年 (決算)	令和2年 (決算)	令和3年 (決算)	令和4年 (決算)	令和5年 (決算)	令和6年 (予算)	令和7年 (予算)						
区 分													
収益的収支分	1,476	302	347	483	1,499	240	255						
うち基準内繰入金													
うち基準外繰入金	1,476	302	347	483	1,499	240	255						
資本的収支分	6,133	3,762	3,555	787	91	101	6						
うち基準内繰入金													
うち基準外繰入金	6,133	3,762	3,555	787	91	101	6						
合 計	7,609	4,064	3,902	1,270	1,590	341	261						

投資・財政計画 (収支計画)

(単位:千円, %)

区 分		年 度		令和元年	令和2年	令和3年	令和4年	令和5年	令和6年	令和7年							
		(決算)	(決算)	(決算)	(決算)	(決算)	(決算)	(予算)	(予算)								
収益的収入	1 総 収 益 (A)																
		(1) 営 業 収 益 (B)															
			ア 土 地 等 売 却 収 入														
			イ 受 託 工 事 収 益 (C)														
		ウ そ の 他															
		(2) 営 業 外 収 益															
			ア 他 会 計 繰 入 金														
	イ そ の 他																
	収益的支出	2 総 費 用 (D)															
			(1) 営 業 費 用														
				ア 職 員 給 与 費													
				イ そ の 他													
			ウ ち 退 職 手 当														
			エ 借 入 金 利 息														
イ そ の 他																	
(2) 営 業 外 費 用																	
		ア 支 払 利 息															
		ウ ち 一 時 借 入 金 利 息															
イ そ の 他																	
3 収 支 差 引 (A)-(D) (E)																	
資本的収入		1 資 本 的 収 入 (F)															
			(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																
	(4) 固 定 資 産 売 却 代 金																
	(5) 国 (都 道 府 県) 補 助 金																
	(6) 工 事 負 担 金																
	(7) そ の 他																
	2 資 本 的 支 出 (G)																
		(1) 建 設 改 良 費															
			土地買収費・補償費														
			造 成 費														
			職 員 給 与 費														
			そ の 他														
		(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															
		(4) 他 会 計 へ の 繰 出 金															
(5) そ の 他																	
3 収 支 差 引 (F)-(G) (I)																	

投資・財政計画 (収支計画)

(単位:千円, %)

年 度	令和元年	令和2年	令和3年	令和4年	令和5年	令和6年	令和7年					
区 分	(決算)	(決算)	(決算)	(決算)	(決算)	(予算)	(予算)					
収 支 再 差 引 (E)+(I) (J)				△ 371	65,533	△ 230,014	△ 162,800					
積 立 金 (K)												
前年度からの繰越金 (L)				549	178	171	50					
前年度繰上充用金 (M)												
形 式 収 支 (J)-(K)+(L)-(M) (N)				178	65,711	△ 229,843	△ 162,750					
翌年度へ繰り越すべき財源 (O)												
実 質 収 支 黒 字 (P)				178	65,711							
(N)-(O) 赤 字 (Q)						229,843	162,750					
赤 字 比 率 ($\frac{(Q)}{(B)-(C)} \times 100$)												
収益的収支比率 ($\frac{(A)}{(D)+(H)} \times 100$)												
地方財政法施行令第16条第1項により算定した資金の不足額 (R)												
営業収益－受託工事収益 (B)-(C) (S)												
地方財政法による資金不足の比率 ((R)/(S)×100)												
健全化法施行令第16条により算定した資金の不足額 (T)												
健全化法施行規則第6条に規定する解消可能資金不足額 (U)												
健全化法施行令第3条第1項第4号二に規定する土地収入見込額 (V)												
健全化法施行規則第9条第5号Bにより算定した未売出土地収入見込額 (W)												
健全化法施行令第17条により算定した事業の規模 (X)												
健全化法第22条により算定した資金不足比率 ((T)/(X)×100)												
他会計借入金残高 (Y)												
地 方 債 残 高 (Z)												

○他会計繰入金 (単位:千円)

年 度	令和元年	令和2年	令和3年	令和4年	令和5年	令和6年	令和7年					
区 分	(決算)	(決算)	(決算)	(決算)	(決算)	(予算)	(予算)					
収 益 的 収 支 分				187	231	296	350					
うち基準内繰入金												
うち基準外繰入金				187	231	296	350					
資 本 的 収 支 分				17,481	17,179							
うち基準内繰入金												
うち基準外繰入金				17,481	17,179							
合 計				17,668	17,410	296	350					