

苅田町地域開発事業経営戦略

団	体	名	:	苅田町				
事	業	名	:	宅地造成事業				
策	定	日	:	令和	3	年	2	月
計	画	期	間	:	令和	2	年度	～ 令和 5 年度

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	平成16年12月13日
職 員 数	0 人	事業の種類	臨海土地造成事業
施 工 地 区	苅田臨空産業団地		
民 間 活 用 の 状 況	ア 民間委託	なし	
	イ 指定管理者制度	なし	
	ウ PPP・PFI	なし	

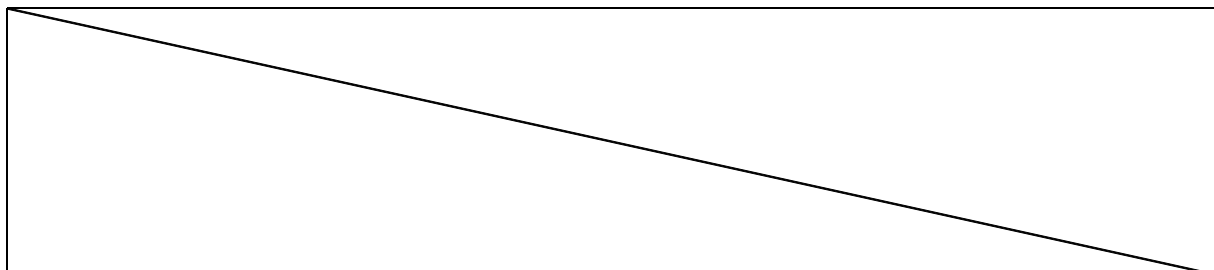
(2) 土地造成状況等

施 工 地 区 名	苅田臨空産業団地	
土 地 造 成 状 況 (平成18年度までに造成) (令和3年度までに売却) *1	ア 総 事 業 費	3,884,826,297 円
	イ 総 面 積	257,374 m ²
	ウ m ² 当たり造成予定単価 (ア / イ)	15,094 円/m ²
	エ 売 却 予 定 代 金 *2	4,819,505,812 円
	オ 売 却 予 定 面 積	227,168 m ²
	カ m ² 当たり売却予定単価 (エ / オ)	21,216 円/m ²
	キ 事業費回収率 (エ × 100 / ア)	124.06 %
元 利 金 債 発 行 状 況 (平成19年度までに償還)	発 行 額 累 計	2,892,200,000 円
造 成 地 処 分 状 況 (平成23年度) ※直近年度分を記載	ア 売 却 代 金	111,120,294 円
	イ 売 却 面 積	4,688.62 m ²
	ウ m ² 当たり売却単価 (ア / イ)	23,700 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	H29 124.06 %	H30 124.06 %	令和元 124.06 %
企業債残高 ※過去3年度分を記載	H29 0 千円	H30 0 千円	令和元 0 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	H29 0 千円	H30 0 千円	令和元 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	H29 0 千円	H30 0 千円	令和元 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	H29 97,005 千円	H30 97,005 千円	令和元 97,005 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	H29 0 千円	H30 0 千円	令和元 0 千円
他会計補助金累計額 ※過去3年度分を記載	H29 0 千円	H30 0 千円	令和元 0 千円
売却予定地計画年度経過率 ※過去3年度分を記載	H29 1.51 %	H30 1.51 %	令和元 1.51 %
【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】 事業費回収率は100%を超えているものの、計画どおりに売却が進んでいない造成地が1.51%ある。造成にあたって発行した起債については全て償還済みで、実質収支額は苅田町空港関連用地分と併せて、令和元年度末で169,355千円あることから、経営に支障はない。未売却土地について、福岡県が発注する公共工事の現場事務所用地として利用するため、平成29年度から令和2年度末まで土地の売却を一時停止していたが令和3年度より再開する。売却の方法は、豊かな経験と発想力等を持つ民間事業者から「プロポーザル方式」により優れた提案を求めることとし、令和3年度末までの土地売却完了を見込んでいる。全ての造成地の売却後、一般会計にその全額を繰り出し、事業廃止を予定している。			

(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



(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	平成20年4月11日
職 員 数	0 人	事業の種類	臨海土地造成事業
施 工 地 区	苅田町空港関連用地		
民 間 活 用 の 状 況	ア 民間委託	なし	
	イ 指定管理者制度	なし	
	ウ PPP・PFI	なし	

(2) 土地造成状況等

施 工 地 区 名	苅田町空港関連用地	
土 地 造 成 状 況 (平成20年度までに造成) (令和4年度までに売却) *1	ア 総 事 業 費	561,757,501 円
	イ 総 面 積	19,755 m ²
	ウ m ² 当たり造成予定単価 (ア / イ)	28,436 円/m ²
	エ 売 却 予 定 代 金 *2	444,004,700 円
	オ 売 却 予 定 面 積	16,272 m ²
	カ m ² 当たり売却予定単価 (エ / オ)	27,286 円/m ²
	キ 事 業 費 回 収 率 (エ × 100 / ア)	79.04 %
元 利 金 債 発 行 状 況 (平成○年度までに償還)	発 行 額 累 計	0 円
造 成 地 処 分 状 況 (平成30年度) ※直近年度分を記載	ア 売 却 代 金	54,107,922 円
	イ 売 却 面 積	1,785.74 m ²
	ウ m ² 当たり売却単価 (ア / イ)	30,300 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	H29 79.09 %	H30 79.05 %	令和元 79.04 %
企業債残高 ※過去3年度分を記載	H29 0 千円	H30 0 千円	令和元 0 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	H29 0 千円	H30 0 千円	令和元 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	H29 0 千円	H30 0 千円	令和元 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	H29 213,610 千円	H30 159,502 千円	令和元 159,502 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	H29 0 千円	H30 0 千円	令和元 0 千円
他会計補助金累計額 ※過去3年度分を記載	H29 0 千円	H30 0 千円	令和元 0 千円
売却予定地計画年度経過率 ※過去3年度分を記載	H29 45.97 %	H30 35.00 %	令和元 35.00 %

【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】

事業費回収率は79.04%で、計画どおりに売却が進んでいない造成地が35%ある。実質収支額は苅田臨空産業団地分と併せて、令和元年度末で169,355千円あることから、経営に支障はない。北九州空港の利用者数が過去最高を記録した平成30年度までは、空港関連産業の立地が進み、年間1～2区画で順調に売却が推移していたが、新型コロナウイルスの感染拡大により、航空旅客需要が急落し、就航便の減便等も影響して空港の利用者数が減少、立地を予定していた空港関連産業も非常に厳しい経営環境に陥ることとなった。未売却土地の販売見込みであるが、当該土地が空港島内にあるという特殊性から、航空旅客需要がある程度回復するまで厳しいものがある。しかしながら、今後ワクチンの開発・接種が進み、航空旅客需要が徐々に回復していくことを期待しながら新たな企業誘致活動に取り組むことで、令和3年度から年間1区画のペースで売却により令和5年度末までの土地売却完了を見込んでいる。全ての造成地の売却後は、今のところ新しく造成する予定はなく、一般会計にその全額を繰り出し、事業廃止を予定している。

(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

苅田町空港関連用地の未売却の造成地には、北九州空港島内で行われている各種工事の現場事務所及び駐車場用地としての需要があることから、分譲に影響しない範囲で、短期の賃貸借契約を結び土地の有効活用をしている。その賃料は、月額で固定資産税評価額(令和2年度は21,200円/㎡)の1,000分の3となっており、令和元年度は8,814千円の実績により、土地の売却収入が見込めない中で歳入の柱となった。今後も、土地売却完了まで、分譲に影響しない範囲で短期の賃貸方式による土地の有効活用を行い、収支の改善につなげたいと考えている。

2. 将来の事業環境

(1) 周辺の社会経済情勢の状況

令和3年1月期における福岡県内経済情勢報告によると、経済情勢の総括判断は「新型コロナウイルス感染症の影響により、厳しい状況にあるなか、一部に弱さがみられるものの、緩やかに持ち直しつつある」である。この判断材料の一つである生産活動は、「持ち直しの動きがみられる」ことから、前回（令和2年10月期）と比較して「上向きの判断」となっている。また生産設備は令和元年度に続いて令和2年度も増加見込み、企業収益は令和元年度に続いて令和2年度も減益見込み、企業の景況感は令和2年10-12月期は「上昇」超となっている。さらに、地域経済動向においても「景気は新型コロナウイルス感染症の影響により、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。」とあることから、周辺の経済情勢はワクチンの普及などで感染者数が落ち着いてくることで「回復基調に向かう」との期待が持てる。

(2) 土地造成・処分の見通し

苅田臨空産業団地については、未売却の残る1区画を、福岡県が発注する公共工事の現場事務所用地として利用するため、売却を一時停止していたが、令和3年度以降は分譲が可能となる。既に、数社が購入について関心を寄せており、プロポーザル方式による分譲を経て令和3年度末までの完売を見込んでいる。

苅田町空港関連用地については、未売却の残る3区画について主に空港関連産業の企業誘致活動を行っている。令和2年度は新型コロナウイルス感染拡大に伴う航空旅客輸送が低迷していることから、企業が進出などの新たな投資を見送っており、令和元年度に引き続き、令和2年度も売却は見込めない状況。しかしながら、ワクチンの普及などで感染者数が落ち着いてくることで、24時間運用可能な海上空港の立地を活かし「客足は徐々に戻ってくる」との期待が持てる。令和3年度以降、元の年1区画ペースでの分譲に戻り、令和5年度末までの完売を見込んでいる。

施 工 地 区 名	苅田臨空産業団地					
項 目	平成26年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	
造成実績・計画						
造成面積(㎡)						
処分実績・計画						
売却面積(㎡)						
売却単価(千円/㎡)						
土地売却収入(千円)						
当該年度末(予定)未売却面積(㎡)	3,432	3,432	3,432	3,432	3,432	
項 目	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	合計
造成実績・計画						
造成面積(㎡)						0
処分実績・計画						
売却面積(㎡)			3,432			3,432
売却単価(千円/㎡)			28			
土地売却収入(千円)			97,005			97,005
当該年度末(予定)未売却面積(㎡)	3,432	3,432	0			

施 工 地 区 名	苅田町空港関連用地					
項 目	平成26年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	
造成実績・計画						
造成面積(㎡)						
処分実績・計画						
売却面積(㎡)	892			2,675	1,786	
売却単価(千円/㎡)	30			30	30	
土地売却収入(千円)	27,013			81,037	54,108	
当該年度末(予定)未売却面積(㎡)	10,156	10,156	10,156	7,481	5,695	
項 目	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	合計
造成実績・計画						
造成面積(㎡)						0
処分実績・計画						
売却面積(㎡)			1,694	1,694	2,307	11,048
売却単価(千円/㎡)			31	30	24	
土地売却収入(千円)			52,514	50,820	55,368	320,860
当該年度末(予定)未売却面積(㎡)	5,695	5,695	4,001	2,307	0	

(3) 組織の見直し

交通商工課全10人のうち、宅地造成事業に関わる職員は、課長1人、副課長1人、係長1人、係員1人の計4人であるが全て町長部局の職員であり、給与等は町の一般会計から支払われている兼任職員である。年齢層は50代から20代までの構成であり、蓄積したノウハウを継承しながら業務改善に少数精鋭で取り組んでいるところである。

3. 経営の基本方針

本町は、周防灘に面した臨海工業地帯にセメント、発電所、自動車産業を中心とした産業の町である。企業立地は町の安定した財源及び地域の雇用の確保のための重要施策であり、工業適地の継続的な確保が必要な中、遠浅の海を福岡県が埋め立て工業団地の造成が続けられている。埋め立て以外では、農業振興地域に含まれない市街化農地の農地転用など民間主導の開発も行われており、町として新たに工業用地の造成を行うほどの需要は見込めないため、分譲終了後は事業廃止を行う予定である。実質収支額が令和元年度末で169,355千円あり、一般会計からの繰り入れの必要はないが、維持管理コストなどの経費節減に努め、早期の完売に向け、企業の投資の動向を見ながらより効果的な販促活動に取り組んでいく。

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)の策定に当たった説明

① 収支計画のうち投資についての説明

目 標	新たに造成する等の新規投資を行う予定はなく、令和5年度までの土地の売却完了に取り組んでいく。
-----	--

新たに造成する等の新規投資を行う予定はない。

② 収支計画のうち財源についての説明

目 標	造成にあたって発行した起債については全て償還済みであり、これまでの土地売却収入による繰越金により、土地の売却完了までの維持管理コストは十分賄えることから、一般会計からの繰り入れ等の必要もない。引き続き、維持管理コストの低減に努めながら、令和5年度までの土地の売却完了に取り組んでいく。
-----	--

土地の完売までの維持管理コストの低減に努め、土地の完売後により多く一般会計に繰り出して事業終了できるよう努める。

③ 収支計画のうち投資以外の経費についての説明

未売却分造成地の草刈を年2回、業務委託にて行っているが、繁忙期を避けて発注することで、維持管理コストの低減に努める。

(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

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	新規造成の予定はない。
民間活用	苅田臨空産業団地の分譲にあたっては、一時停止していた分譲の令和3年度からの再開に伴い、既に、数社が購入について関心を寄せていることから、複数の事業所豊かな経験と発想力等を持つ民間事業者から「プロポーザル方式」により優れた提案を求めるとし、令和3年度中の完売を目指す。
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	苅田臨空産業団地は、平成29年度から令和2年度まで、県に公共事業に伴う現場事務所用地として貸しており分譲を一時停止していたが、令和3年度から分譲を再開し、年度中に完売する見通しである。苅田町空港関連用地は、令和5年度までに完売する見通しである。
売却単価の設定	苅田臨空産業団地は、前回の分譲(平成23年度)から時間が経っているため、令和3年度に再度不動産鑑定を依頼し、必要に応じて売却単価の見直しを行う。苅田町空港関連用地は現在の単価で行う。
企業債	
繰入金	
資産の有効活用等による収入増加の取組	苅田町空港関連用地は空港島内の工事のための現場事務所用地として、土地の賃貸借需要が見込まれることから、分譲に影響しない範囲で短期の賃貸方式による土地の有効活用を行い、収支の改善につなげたいと考えている。
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	未売却分造成地の草刈を年2回、業務委託にて行っているが、繁忙期を避けて発注することで、維持管理コストの低減に努める。
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	
----------------	--

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	経営戦略は投資・財政計画に基づき、毎年度進捗状況を管理するとともに、必要に応じて見直しを行う。 また、本事業については令和5年度までに全ての分譲地を売却し事業を完了することとしているが、売却状況及び社会経済情勢の状況を踏まえながら、必要に応じて計画の更新を検討する。
---------------------	--