

志布志市地域開発事業経営戦略

団 体 名 : 鹿児島県志布志市

事 業 名 : 志布志市インター工業団地整備事業

策 定 日 : 令和5年3月

計 画 期 間 : 令和 4 年度 ~ 令和 13 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5年度
職 員 数	4 人	事 業 の 種 類	臨海土地造成事業
施 工 地 区	志布志市インター工業団地 (松山地区1 : 志布志市松山町新橋字中山 松山地区2 : 志布志市松山町新橋字蕨野、字前田 志布志IC地区 : 志布志市志布志町志布志字長迫 安楽大迫地区 : 志布志市志布志町安楽字迫田、字沢津迫、字炭床)		
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	志布志市インター工業団地 (松山地区1 : 志布志市松山町新橋字中山 松山地区2 : 志布志市松山町新橋字蕨野、字前田 志布志IC地区 : 志布志市志布志町志布志字長迫 安楽大迫地区 : 志布志市志布志町安楽字迫田、字沢津迫、字炭床)	
土 地 造 成 状 況 (令和8年度までに造成) (令和12年度までに売却) *1	ア 総 事 業 費	615,500,000 円
	イ 総 面 積	73,463.20 m ²
	ウ m ² 当たり造成予定単価 (ア / イ)	8,378 円/m ²
	エ 売 却 予 定 代 金 *2	640,580,000 円
	オ 売 却 予 定 面 積	69,055.41 m ²
	カ m ² 当たり売却予定単価 (エ / オ)	9,276 円/m ²
	キ 事 業 費 回 収 率 (エ × 100 / ア)	104.07 %
元 利 金 債 発 行 状 況 (令和12年度までに償還)	発 行 額 累 計	0 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	R2	R3	R4
企業債残高 ※過去3年度分を記載	R2	R3	R4
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	R2	R3	R4
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	R2	R3	R4
売却用土地の 時価評価(相当)額 ※過去3年度分を記載	R2	R3	R4
企業債償還のための 積立金残高 ※過去3年度分を記載	R2	R3	R4
他会計補助金累計額 ※過去3年度分を記載	R2	R3	R4
売却予定地計画 年度経過率 ※過去3年度分を記載	R2	R3	R4
【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】			
<p>令和5年度からの事業開始であることから、上記経営状況を記載できないが、事業費回収率100%超を目指す。 その一環として、県工業団地基盤整備補助金などを活用し、造成・売却についても、早期実施に努める。また、企業ニーズを確実に把握し、地域産業の発展及び新たな雇用創出が実現できるよう、引き続き、早期造成完了・早期分譲完了を図っていききたい。</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

現在のところ、賃貸する用地は無い。

2. 将来の事業環境

(1) 周辺の社会経済情勢の状況

<p>※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。</p> <p>令和5年1月期における鹿児島県内経済情勢報告によると、経済情勢の総括判断は以下のとおりである。 「県内経済は、持ち直している」 令和4年11月期では、「県内経済は、緩やかに持ち直している」との総括判断であり、直近の経済情勢は上向き傾向にある。特に、宿泊・観光施設等の客数が増加しており、個人消費の上昇が堅調である。また、設備投資においても、「4年度は増加見込み」との判断がなされ、「情報通信機械器具製造業」や「食品製造業」などを中心に積極投資が期待される。一方、生産活動については、「持ち直しに向けたテンポが緩やかになっている」との判断で、「電子部品・デバイス工業」が在庫調整に伴う受注減少や歩留まり改善遅れにより生産が伸び悩むなど、一部に弱い動きがみられる。</p> <p>本市においては、市の中央部に位置する志布志港は、昭和44年に重要港湾の指定を受け、現在は本港地区、外港地区、若浜地区、新若浜地区で形成されている。 現在では、配合飼料の工業出荷額が全国1位(2016年経済センサス)、木材(原木)の輸出量全国1位(2021年貿易統計)、外貿コンテナ取扱量九州3位(2021年港湾統計)を誇るなど、志布志港の役割はますます重要になっている。 なかでも、志布志港の若浜地区は、穀物貯蔵施設、配合飼料製造業や物流業などの企業立地が進み、飼料コンビナートが形成されており、市内に立地する食品製造業や食肉製造業とともに、南九州の農畜水産業を支えている。新若浜地区では、平成29年度からは国際バルク戦略港湾関連事業に着手。平成30年度には新若浜地区の国際コンテナターミナルの岸壁延伸(80m)に着手され、令和4年1月には供用開始された。このように、志布志港は、南九州の国際物流拠点として発展している。 また、志布志港周辺では、東九州自動車道や地域高規格道路「都城志布志道路」の整備も着実に進んでおり、令和3年2月には都城志布志道路の金御岳I.C.～末吉I.C.の区間が、令和3年3月には都城志布志道路の有明東I.C.～志布志I.C.の区間が供用開始された。また、東九州自動車道においても、鹿屋串良JCT～志布志I.C.の区間が令和3年7月に供用開始され、南九州各地域と志布志港の移動時間が大幅に短縮された。 現在は、東九州自動車道の志布志I.C.～夏井I.C.や都城志布志道路の志布志I.C.～志布志港I.C.の区間の整備も着々と進み、物流や人流などに必要な交通基盤がさらに整備されることで、今後、志布志港がますます陸海交通の要衝となることが期待されるなど、企業立地に関する好材料が多い状況である。</p>
--

(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。

企業訪問や企業立地懇話会などのイベントを通じて、同団地の認知度を高め、確実に売却が進むよう努めたい。
 企業ニーズを早期にキャッチすることに努め、早期造成・早期分譲に努めたい。
 また、「志布志市企業立地プラン及び新工場団地構想」に基づき、中期計画での整備候補地を絞り、当該工業団地の整備と並行して、法令上の手続きを進め、工業団地整備の環境構築を図っていく。

施 工 地 区 名	志布志市インター工業団地 (松山地区1 : 志布志市松山町新橋字中山 松山地区2 : 志布志市松山町新橋字蕨野、字前田 志布志IC地区 : 志布志市志布志町志布志字長迫 安楽大迫地区 : 志布志市志布志町安楽字迫田、字沢津迫、字炭床)						
	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							
造成面積(㎡)	11,530.32	11,530.32	25,201.29	25,201.29			73,463.20
造成実績・計画							
売却面積(㎡)		21,676.99		47,378.42			69,055.41
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(㎡)	69,055.41	47,378.42	47,378.42				

(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。

本事業においては、港湾商工課企業立地推進係で担当しており、課長1名、課長補佐1名、係長1名、係員1名の計4名で対応している。
 また、一般会計対象職員で対応しており、本事業での専門職員の採用はない。

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。

志布志港の背後地に位置する強みと、港湾や道路などのインフラ整備による交通便利性を生かした企業誘致活動を行い、企業ニーズの情報収集に努めている。
 また、売れ残りのリスクを避けるため、造成及び分譲手法について、鋭意、調査研究を重ね、様々な方式も取り入れ、早期分譲に努めている。

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	各工区の造成については、企業の求める土地の規模及び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、最適な計画を提案する。
-----	---

※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。

【松山地区1】

造成期間: 令和5年度～令和7年度
 開発面積: 9,664.00㎡

【志布志IC地区】

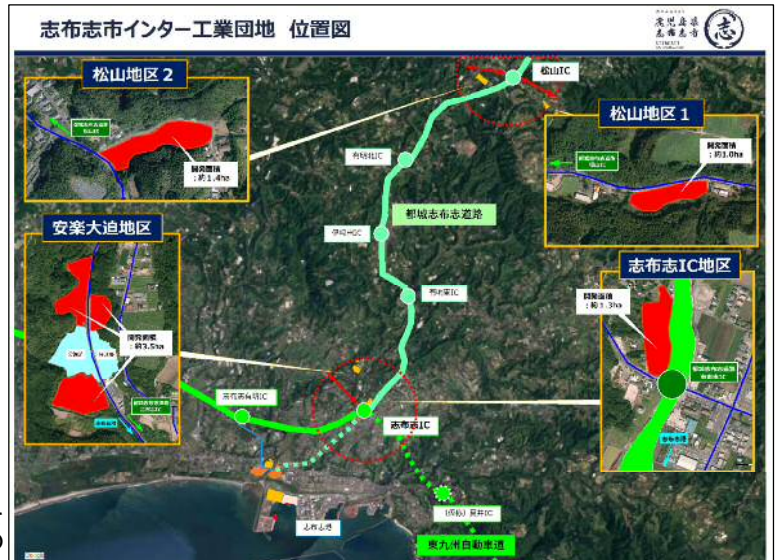
造成期間: 令和5年度～令和7年度
 開発面積: 13,396.63㎡

【安楽大迫地区】

造成期間: 令和5年度～令和8年度
 開発面積: 35,607.86㎡

【松山地区2】

造成期間: 令和5年度～令和8年度
 開発面積: 14,794.71㎡



<事業費の算定及び費用逓減の取り組み>

収支計画策定に当たっては、これまでの造成実績を踏まえつつ、直近の労務単価などを考慮し、造成額の概算を算出した。

今後、土地規制状況等を見守りつつ、基本設計を行い、整備内容の精査に努め、企業ニーズを把握しながら、用地買収等を行う。
 造成に当たっては、地下水の出現による処理費用など、想定しない費用の発生する可能性があることから、公共残土の受け入れを積極的に行うなどにより、費用圧縮に努めたい。

② 収支計画のうち財源についての説明

目 標	造成で使用する製品の比較検討や安価な材料を採用することで、コスト削減に努める。
-----	---

※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。

総事業費については、概算額で約6.5億円と見込んでいるが、工事手法の検討等により、費用圧縮を図っていく。
 売却単価の設定については、これまでの実績単価や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、費用の低減に努めている。

財源については、起債のほか、県補助金や土地売却収入の財産運用収入により、一般会計繰入金の削減に努めている。
 また、土地売却の促進を図るためにも、企業ニーズを正確につかみ、早期分譲を実現することで、起債額及び起債に伴う利息の圧縮に努めていく。
 そのほか、民間委託などの手法も模索し、事業費圧縮に努めたい。

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。

収支計画策定における支払利息の借入利率は、0.60%/年で算定している。
 早期分譲を実現し借入期間を圧縮することで、起債額及び起債に伴う利息の圧縮に努めていく。

(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	企業の要望を正確につかむことに努め、整備中の区画等へ反映させていきたい。
新規造成計画	「志布志市企業立地プラン及び新工場団地構想」に基づき、中期計画での整備候補地を絞り、当該工業団地の整備と並行して、法令上の手続きを進め、工業団地整備の環境構築を図っていく。
民間活用	工業団地造成の一連の過程を見直し、民間活用が可能かどうかを検討する。
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"> ・鹿児島県産業立地課と情報共有を図りながら、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。 ・企業立地懇話会などのイベントを通じて、PR活動を行う。 ・市内企業を訪問することで、関連企業の立地を促す。 ・本市の強みである「志布志港」と「向上する交通アクセス」をPRし、ターゲットを絞りながら誘致活動を行う。 ・企業に対するアンケートや専門紙への宣伝等を行う。
売却単価の設定	・売却単価の設定については、これまでの実績単価や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予定である。
企業債	・早期分譲に努め、起債額を圧縮するとともに、借入れから5年以内に返済する。
繰入金	・事務費以外の費用に関しては、繰入金を増やさないう、対策を検討する。
資産の有効活用等による収入増加の取組	・公園緑地等の公共施設の有効活用を検討する。
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	—
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	志布志港の港湾整備と背後で進む東九州自動車道や都城志布志道路の整備により、民間企業からの事業用地を求める要望や問合せがあるものの、まとまった用地がなく、市内での立地につながっていない。 市で工業団地を整備することで、新たな雇用創出と地場産業との連携による地域経済の浮揚を図るためには、行政において整備していく必要がある。
----------------------	---

【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	※進捗管理(モニタリング)や見直し(ローリング)等の経営戦略の事後検証、改定等に関する考え方について記載すること。 毎年、決算後に計画との乖離や他計画との整合を検証しながら、後年に影響が出てくる場合は、収支計画を修正する。
-------------------------	--