

## 雲仙市地域開発事業経営戦略

団 体 名 : 長崎県雲仙市

事 業 名 : 企業誘致用地整備事業

策 定 日 : 令和 3 年 3 月

計 画 期 間 : 令和 3 年度 ~ 令和 12 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)－① 事業形態(国見多比良地区整備事業)

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31年4月1日
職 員 数	3 人	事 業 の 種 類	臨海土地造成事業
施 工 地 区	雲仙市国見町		
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)	

#### (1)－② 事業形態(吾妻町下地区整備事業)

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31年4月1日
職 員 数	3 人	事 業 の 種 類	内陸工業用地等造成事業
施 工 地 区	雲仙市吾妻町		
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) - ① 土地造成状況等(国見多比良地区整備事業)

施 工 地 区 名	国見多比良地区埋立地	
土地造成状況 (令和3年度までに造成) (令和10年度までに売却) *1	ア 総 事 業 費	249,799,000 円
	イ 総 面 積	67,927 m <sup>2</sup>
	ウ m <sup>2</sup> 当たり造成予定単価 (ア / イ)	3,677 円/m <sup>2</sup>
	エ 売 却 予 定 代 金 *2	(未定) 円
	オ 売 却 予 定 面 積	62,649.4 m <sup>2</sup>
	カ m <sup>2</sup> 当たり売却予定単価 (エ / オ)	(未定(*3)) 円/m <sup>2</sup>
	キ 事 業 費 回 収 率 (エ × 100 / ア)	(未定) %
元 利 金 債 発 行 状 況 (令和10年度までに償還)	発 行 額 累 計	127,000,000 円
造 成 地 処 分 状 況 (令和2年度) ※直近年度分を記載	ア 売 却 代 金	0 円
	イ 売 却 面 積	0 m <sup>2</sup>
	ウ m <sup>2</sup> 当たり売却単価 (ア / イ)	0 円/m <sup>2</sup>

\*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 策定時点で造成工事費が未定であるなどの未確定要素が多く、決定することができないため未定と表記。

## (2) - ② 土地造成状況等(吾妻町下地区整備事業)

施 工 地 区 名	吾妻町下地区埋立地	
土地造成状況 (令和3年度までに造成) (令和10年度までに売却) *1	ア 総 事 業 費	152,677,347 円
	イ 総 面 積	31,360 m <sup>2</sup>
	ウ m <sup>2</sup> 当たり造成予定単価 (ア / イ)	4,869 円/m <sup>2</sup>
	エ 売 却 予 定 代 金 *2	153,150,000 円
	オ 売 却 予 定 面 積	25,525 m <sup>2</sup>
	カ m <sup>2</sup> 当たり売却予定単価 (エ / オ)	6,000 円/m <sup>2</sup>
	キ 事 業 費 回 収 率 (エ × 100 / ア)	100.31 %
元 利 金 債 発 行 状 況 (令和10年度までに償還)	発 行 額 累 計	101,200,000 円
造成地処分状況 (令和2年度) ※直近年度分を記載	ア 売 却 代 金	0 円
	イ 売 却 面 積	0 m <sup>2</sup>
	ウ m <sup>2</sup> 当たり売却単価 (ア / イ)	0 円/m <sup>2</sup>

\*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。

## 2. 将来の事業環境

### (1) 土地造成・処分の見通し

土地の造成の最中であるにも関わらず、当該土地に進出を検討している旨の相談等に来庁する事業者が数社見受けられる。  
 先述のとおり新型コロナウイルス感染症の影響により厳しい経済状況下ではあるが、将来的に経済が回復に向かうことを期待し、継続的なPR活動などを通して計画通りの造成及び売却を目指す。

施 工 地 区 名 国見多比良地区						
項 目	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度	令和8年度
造成実績・計画	67,927.0					
造成面積(m <sup>2</sup> )	67,927.0					
処分実績・計画		20,545.0		10,539.4		11,517.3
売却面積(m <sup>2</sup> )		20,545.0		10,539.4		11,517.3
売却単価(千円/m <sup>2</sup> )		(未定(※))		(未定(※))		(未定(※))
土地売却収入(千円)		(未定(※))		(未定(※))		(未定(※))
当該年度末(予定)未売却面積(m <sup>2</sup> )		42,104.4		31,565.0		20,047.7
項 目	令和9年度	令和10年度	令和11年度	令和12年度	合計	
造成実績・計画					67,927.0	
造成面積(m <sup>2</sup> )					67,927.0	
処分実績・計画		20,047.7			62,649.4	
売却面積(m <sup>2</sup> )		20,047.7			62,649.4	
売却単価(千円/m <sup>2</sup> )		(未定(※))			/	
土地売却収入(千円)		(未定(※))				
当該年度末(予定)未売却面積(m <sup>2</sup> )		0			/	

※策定時点で造成工事費が未定であるなどの未確定要素が多く、売却単価を決定することができなため未定と表記。

施 工 地 区 名		吾妻町下地区				
項 目	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度	令和8年度
造成実績・計画	31,360					
造成面積(m <sup>2</sup> )	31,360					
処分実績・計画		25,525				
売却面積(m <sup>2</sup> )		25,525				
売却単価(千円/m <sup>2</sup> )		6				
土地売却収入(千円)		153,150				
当該年度末(予定)未売却面積(m <sup>2</sup> )		0				
項 目	令和9年度	令和10年度	令和11年度	令和12年度	合計	
造成実績・計画					31,360	
造成面積(m <sup>2</sup> )					31,360	
処分実績・計画					25,525	
売却面積(m <sup>2</sup> )					25,525	
売却単価(千円/m <sup>2</sup> )						
土地売却収入(千円)					153,150	
当該年度末(予定)未売却面積(m <sup>2</sup> )						

### 3. 経営の基本方針

「雲仙市企業立地推進方針」に則り、地場産業の経営力向上と起業誘致と起業支援による産業の振興と雇用の創出を推進し、その効果が大きいと見込まれる製造業を中心とした、地域資源を活かした産業の立地を推進する。

### 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

#### ①-① 収支計画のうち投資についての説明(国見多比良地区整備事業)

・工事期間 平成31年度から令和3年度まで  
・開発区域 雲仙市国見町  
・分譲面積 6.27ha

#### ①-② 収支計画のうち投資についての説明(吾妻町下地区整備事業)

・工事期間 平成31年度から令和3年度まで  
・開発区域 雲仙市吾妻町  
・分譲面積 2.55ha

#### ②-① 収支計画のうち財源についての説明(国見多比良地区整備事業)

市債については、一般会計からの繰入により毎年一定額の償還を行う予定としているが、当該造成地が分譲される都度、その売却収入を財源に繰上償還を行う。

#### ②-② 収支計画のうち財源についての説明(吾妻町下地区整備事業)

市債については、一般会計からの繰入により毎年一定額の償還を行う予定としているが、当該造成地が分譲される都度、その売却収入を財源に繰上償還を行う。

#### 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(国見多比良地区整備事業、吾妻町下地区整備事業共通)

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(国見多比良地区整備事業、吾妻町下地区整備事業共通)

土地売却の促進	現地案内や企業訪問等の誘致活動の実施
売却単価の設定	各整備事業における投資額や鑑定評価額を踏まえ、適正な売却単価の設定を行う。
企業債	
繰入金	
資産の有効活用等による収入増加の取組	
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(国見多比良地区整備事業、吾妻町下地区整備事業共通)

委託料	効率的な維持管理を行うための手法の検討を行う。
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(吾妻町下地区整備事業のみ)

\* 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	諫早湾干拓事業の掘削土砂置き場として形成された吾妻町下地区埋立地を、市として有効活用するため、企業誘致用地として活用することとした。 以上より、公営企業として実施する必要がある。
----------------------	--

- 【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	国見多比良地区整備事業、吾妻町下地区整備事業ともに第2次雲仙市総合計画の成果指標として記載している。 そのため、本経営戦略の検証については、第2次雲仙市総合計画の成果指標と併せて検証を行う。
-------------------------	--

○投資・財政計画(収支計画)(国見多比良地区整備事業)

(単位:千円,%)

年度		前々年度	前年度	本年度	令和3年度	令和4年度	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	令和10年度	令和11年度	令和12年度
区分		(決算)	(決算)											
収益的収入	1 総 収 益 (A)			32	154	9,868	16,111	16,079	16,047	16,016	15,984	15,952	15,920	6,276
	(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			32	154	9,868	16,111	16,079	16,047	16,016	15,984	15,952	15,920	6,276
	ア 他 会 計 繰 入 金			32	154	9,868	16,111	16,079	16,047	16,016	15,984	15,952	15,920	6,276
	イ そ の 他													
	2 総 費 用 (D)				154	254	235	203	171	140	108	76	44	13
	(1) 営 業 費 用													
ア 職 員 給 与 費														
イ ち 退 職 手 当														
イ そ の 他														
(2) 営 業 外 費 用				154	254	235	203	171	140	108	76	44	13	
ア 支 払 利 息				154	254	235	203	171	140	108	76	44	13	
イ ち 一 時 借 入 金 利 息														
イ そ の 他														
3 収 支 差 引 (A)-(D) (E)				32		9,614	15,876	15,876	15,876	15,876	15,876	15,876	15,876	6,263
資本的収入	1 資 本 的 収 入 (F)			76,900	50,100									
	(1) 地 方 債 債 元 利 金 債 等			76,900	50,100									
	建設改良費に係る地方債			76,900	50,100									
	(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)			76,932	50,333	9,868	16,111	16,079	16,047	16,016	15,984	15,952	15,920	6,276
(1) 建 設 改 良 費			76,932	50,179										
土地買収費・補償費														
造 成 費			76,932	50,179										
職 員 給 与 費														
そ の 他														
(2) 地 方 債 債 還 金 (H)				154	9,868	16,111	16,079	16,047	16,016	15,984	15,952	15,920	6,276	
建設改良費に係る地方債償還金				154	9,868	16,111	16,079	16,047	16,016	15,984	15,952	15,920	6,276	
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)				△ 32	△ 233	△ 9,868	△ 16,111	△ 16,079	△ 16,047	△ 16,016	△ 15,984	△ 15,952	△ 15,920	△ 6,276
収 支 再 差 引 (E)+(I) (J)					△ 233	△ 254	△ 235	△ 203	△ 171	△ 140	△ 108	△ 76	△ 44	△ 13
積 立 金 (K)														
前 年 度 からの 繰 越 金 (L)														
前 年 度 繰 上 充 用 金 (M)														
形 式 収 支 (J)-(K)+(L)-(M) (N)					△ 233	△ 254	△ 235	△ 203	△ 171	△ 140	△ 108	△ 76	△ 44	△ 13
翌 年 度 へ 繰 り 越 す べ き 財 源 (O)														
実 質 収 支 黒 字 (P)														
(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 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 り 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		前々年度	前年度	本年度	令和3年度	令和4年度	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	令和10年度	令和11年度	令和12年度
区分		(決算)	(決算)											
収益的収支分	うち基準内繰入金			32	154	9,868	16,111	16,079	16,047	16,016	15,984	15,952	15,920	6,276
	うち基準外繰入金			32	154	9,868	16,111	16,079	16,047	16,016	15,984	15,952	15,920	6,276
資本的収支分	うち基準内繰入金													
	うち基準外繰入金													
合 計				32	154	9,868	16,111	16,079	16,047	16,016	15,984	15,952	15,920	6,276

(※)令和2年度地方債同意等基準運用要綱第一の一の4に該当する事業が作成する「収支計画」について、「公営企業の経営に当たっての留意事項について」(平成26年8月29日付け総財令第107号・総財第73号・総財第83号)に定める「経営戦略」を未策定の団体にあつては、本様式により提出すること。

(※)土地等売却収入の金額が見込めないため、本計画には反映させていない。

○投資・財政計画(収支計画)(吾妻町下地区整備事業)

(単位:千円,%)

区 分		年 度		本年度	令和3年度	令和4年度	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	令和10年度	令和11年度	令和12年度
		前々年度 (決算)	前年度 (決算)											
収益的 収入	1 総 収 益 (A)			40	152	153,127								
	(1) 営 業 収 益 (B)					153,000								
	ア 土 地 等 売 却 収 入					153,000								
	イ 受 託 工 事 収 益 (C)													
	ウ そ の 他													
	(2) 営 業 外 収 益			40	152	127								
	ア 他 会 計 繰 入 金			40	152	127								
	イ そ の 他													
	2 総 費 用 (D)				152	127								
	(1) 営 業 費 用													
ア 職 員 給 与 費														
イ うち 退 職 手 当														
イ そ の 他														
(2) 営 業 外 費 用				152	127									
ア 支 払 利 息				152	127									
イ うち 一 時 借 入 金 利 息														
イ そ の 他														
3 収 支 差 引 (A)-(D) (E)			40		153,000									
資本的 収入	1 資 本 的 収 入 (F)			75,900	25,300									
	(1) 地 方 債			75,900	25,300									
	建設改良費に係る地方債			75,900	25,300									
	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)			75,940	63,402	63,098									
(1) 建 設 改 良 費			75,940	25,300										
土 地 買 収 費 ・ 補 償 費														
造 成 費			75,940	25,300										
職 員 給 与 費														
そ の 他														
(2) 地 方 債 償 還 金 (H)				38,102	63,098									
建設改良費に係る地方債償還金				38,102	63,098									
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)			△ 40	△ 38,102	△ 63,098									
収 支 再 差 引 (E)+(I) (J)				△ 38,102	89,902									
積 立 金 (K)														
前 年 度 からの 繰 越 金 (L)														
前 年 度 繰 上 充 用 金 (M)														
形 式 収 支 (J)-(K)+(L)-(M) (N)				△ 38,102	89,902									
翌 年 度 へ 繰 り 越 す べ き 財 源 (O)														
実 質 収 支 黒 字 (P)														
(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 の 不 足 額 (R)														
営 業 収 益 - 受 託 工 事 収 益 (B)-(C) (S)						153,000								
地 方 財 政 法 に よ り 算 定 し た 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 日 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)

区 分		年 度		本年度	令和3年度	令和4年度	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	令和10年度	令和11年度	令和12年度
		前々年度 (決算)	前年度 (決算)											
収益的 収支分	うち 基 準 内 繰 入 金			40	76,052									
	うち 基 準 外 繰 入 金			40	76,052									
資本的 収支分	うち 基 準 内 繰 入 金													
	うち 基 準 外 繰 入 金													
合 計				40	76,052									

(※)令和2年度地方債同意等基準運用要綱第一の一の4に該当する事業が作成する「収支計画」について、「公営企業の経営に当たっての留意事項について」(平成26年8月29日付け総財令第107号・総財第73号・総財第83号)に定める「経営戦略」を未策定の団体については、本様式により提出すること。