

村田町宅地造成事業等経営戦略

団 体 名 : 宮城県 村田町

事 業 名 : 村田町薄木地区産業用地造成事業

策 定 日 : 令和 8 年 3 月

計 画 期 間 : 令和 7 年度 ~ 令和 14 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 7 年 度
職 員 数	0 人	事 業 の 種 類	内 陸 工 業 用 地 等 造 成 事 業
施 工 地 区	村 田 町 大 字 薄 木		
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	村田町大字薄木	
土地造成状況 (令和9年度までに造成) (令和14年度までに売却) *1	ア 総 事 業 費	667,400,000 円
	イ 総 面 積	78,100 m ²
	ウ m ² 当 たり 造 成 予 定 単 価 (ア / イ)	8,545 円/m ²
	エ 売 却 予 定 代 金 *2	未定 円
	オ 売 却 予 定 面 積	43,100 m ²
	カ m ² 当 たり 売 却 予 定 単 価 (エ / オ)	未定 円/m ²
	キ 事 業 費 回 収 率 (エ × 100 / ア)	- %
元 利 金 債 発 行 状 況 (令和14年度までに償還)	発 行 額 累 計	500,000,000 円
造 成 地 処 分 状 況 ※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	%	%	%
企業債残高 ※過去3年度分を記載	千円	千円	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	千円	千円	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	千円	千円	千円
売却用土地の 時価評価(相当)額 ※過去3年度分を記載	千円	千円	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	千円	千円	千円
他会計補助金累計額 ※過去3年度分を記載	千円	千円	千円
売却予定地計画 年度経過率 ※過去3年度分を記載	%	%	%
【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>令和8年1月に東北財務局が発表した「管内経済情勢報告」では、宮城県の経済情勢について、「県内経済は、持ち直している」としており、その中で、「個人消費は、一部に弱さがみられるものの、持ち直している。生産活動は、電子部品・デバイスが一進一退の状況にあるものの、輸送機械が持ち直していることなどから、持ち直しつつある。雇用情勢は、有効求人倍率がこのところ低下しており、新規求人数が前年を下回っているものの、企業の人手不足感が引き続き高い状況にあることなどから、緩やかに持ち直している。」と前向きな分析がされている状況である。</p>
--

(2) 土地造成・処分の見通し

令和6年度に測量設計業務を行い、令和7年度に地権者・関係者との協議・交渉及び造成工事(第1工区)の契約を締結した。令和8年度には、造成工事(第2工区)を予定している。
造成地(5区画)の売却期間については、令和8年度後半から予定しているが、今後、産業用地の需要動向を見定め、計画的に事業運営を図り、県貸付金借り入れから5年後となる令和14年度までに、造成地(5区画)の完売を目指す。
なお、令和6年12月に民間企業1社と企業立地に関する基本合意書を締結した。

施 工 地 区 名		村田町大字薄木				
項 目	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	小計
造成実績・計画						
造成面積(m ²)		31,400	46,700			78,100
処分実績・計画						
売却面積(m ²)	0	17,700	12,900	5,700	6,800	43,100
売却単価(千円/m ²)	0	20	20	20	20	20
土地売却収入(千円)	0	354,000	258,000	114,000	136,000	862,000
当該年度末(予定)未売却面積(m ²)	43,100	25,400	12,500	6,800	0	

項 目	令和12年度	令和13年度	令和14年度	令和15年度	令和16年度	合計
造成実績・計画						
造成面積(m ²)						78,100
処分実績・計画						
売却面積(m ²)	0	0	0	0	0	43,100
売却単価(千円/m ²)	0	0	0	0	0	20
土地売却収入(千円)	0	0	0	0	0	862,000
当該年度末(予定)未売却面積(m ²)	0	0	0	0	0	

(3) 組織の見通し

職員体制については、一般会計において人件費を措置している職員が兼務により対応することとしており、専従職員の配置については予定していない。

3. 経営の基本方針

本事業については、昭和55年に完成した「村田工業団地」以来となる町が事業主体となって取り組む公共事業であり、村田IC、村田JCT、菅生SIC、志賀姥ヶ懐トンネル、事業進捗中の都市計画道路小池石生線等、本町の有する高速・広域交通網の拠点という好立地条件を活かし、本町の産業振興と地域経済の活性化に資する企業の立地を促進し、本町の新たな産業拠点となる産業集積地として形成していくことを基本方針として取り組んでいく。

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)の策定に当たっての説明

① 収支計画のうち投資についての説明

目	標
	積極的な企業誘致に努め、令和14年度までに造成面積78,100㎡から公共用地分等の面積を除いた43,100㎡の売却完了を目指す。

造成予定地を2工区に分けて、令和9年度まで計画的な造成を実施する。なお、造成に係る工区、工期等については、当初計画時点のものであり、地区住民や立地企業の要望等に従い、柔軟な対応を行うものとする。

令和8年度 事業費 360,000千円(工事請負費、測量委託料等、公有財産購入費、事務費)

令和9年度 事業費 178,000千円(工事請負費、委託料等、事務費)

② 収支計画のうち財源についての説明

目	標
	事業の実施に伴い、県からの宮城県工場立地盤整備事業貸付金を最大限活用し、事業運営を行う。 また、県貸付金借入れから5年後となる令和14年度までに、造成地5区画の完売を目指す。

財源として、無利子の宮城県工場立地盤整備事業貸付金(5年以内の償還)を最大限活用する。

土地等売却収入の売却単価設定については、下記事項に留意し、県貸付金の5年以内の償還、一般財源の一般会計への戻し入れが可能となる売却単価を設定

① 県内類似産業用地の市場価格の動向

② 第2工区の工事請負契約状況

③ 第1工区、第2工区における変更契約の有無等を検証

④ 全体造成事業費と売却面積からの事業収支

⑤ 大和電設工業㈱との協議状況

⑥ 実施設計60,000千円(R6実施) 財源:うち 県から産業用地整備設計等事業補助金10,000千円

うち 一般会計繰入から50,000千円

③ 収支計画のうち投資以外の経費についての説明

本事業に係る職員給与費等は、一般会計で措置(負担)としている。

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

※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	/
売却単価の設定	
企業債	
繰入金	
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	/
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	本事業は、本町の産業振興と地域経済の活性化に資する企業の立地を促進し、本町の新たな産業拠点となる産業集積地として形成するものであり、宮城県からの宮城県工場立地基盤整備事業貸付金を最大限活用することで、必要な財源が確保できる見通しとなっていることから、公営企業として町の直営により実施するもの。
----------------------	--

【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)」(令和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	本経営戦略においては、毎年度造成事業の実施状況に関する進捗管理を行うとともに、県からの宮城県工場立地基盤整備事業貸付金の償還期限や事業の実績に応じた投資・財政計画の確認及び見直し作業を実施し、戦略の事後検証を行う。 必要に応じて戦略の改定を行う。
-------------------------	--

