

# 地域整備事業



## 4 地域整備事業

### 経営目標

常に企業の経済性を発揮するとともに、地域の強みを最大限に生かした産業の振興と地域の振興を図り、もってより一層の県民の福祉を増進します。

### 経営状況の分析

収益性に関する分析  
債務に関する分析  
事業に関する分析

### SWOT 分析

#### ○強み(Strength)

産業団地整備のノウハウ・実績  
事業継続に必要な内部留保資金の保有  
公的機関の信用(地権者交渉、農林調整等)  
積極的な企業誘致

#### ○機会(Opportunity)

都心や大消費地に近接  
多様な産業の集積、他地域に比べて豊富な労働力  
圏央道の県内開通や新たな幹線道路の整備  
良好な経済・投資環境  
地方創生の気運  
農地転用許可権限の移譲(国から県へ)

#### ○弱み(Weakness)

短期間での団地整備が困難  
圏央道沿線での産業団地適地の不足  
地下水採取規制

#### ○脅威(Threat)

景気変動等による設備投資意欲の変化  
関東近県の産業団地との競争激化  
急速な少子・高齢化の進行  
製造業の海外移転、内需型の成長産業が未成熟

強み・機会を追求

弱み・脅威を克服

施策の方向性	具体的な取組
<p>1 圏央道等の優れた地域資源や公的機関の信用・能力・実績等の経営資源を活用して産業団地整備に集中的に取り組めます。</p>	①スピーディーな整備
	②既存インフラの活用
	③新たな整備手法の構築

<p>2 産業振興と地域振興を推進するためのより強固な経営基盤を構築します。</p>	①適切な財務マネジメント
	②人材開発
	③地域振興等に資する事業の研究

## (1) 経営目標

常に企業の経済性を発揮するとともに、地域の強みを最大限に生かした産業の振興と地域の振興を図り、もってより一層の県民の福祉を増進します。

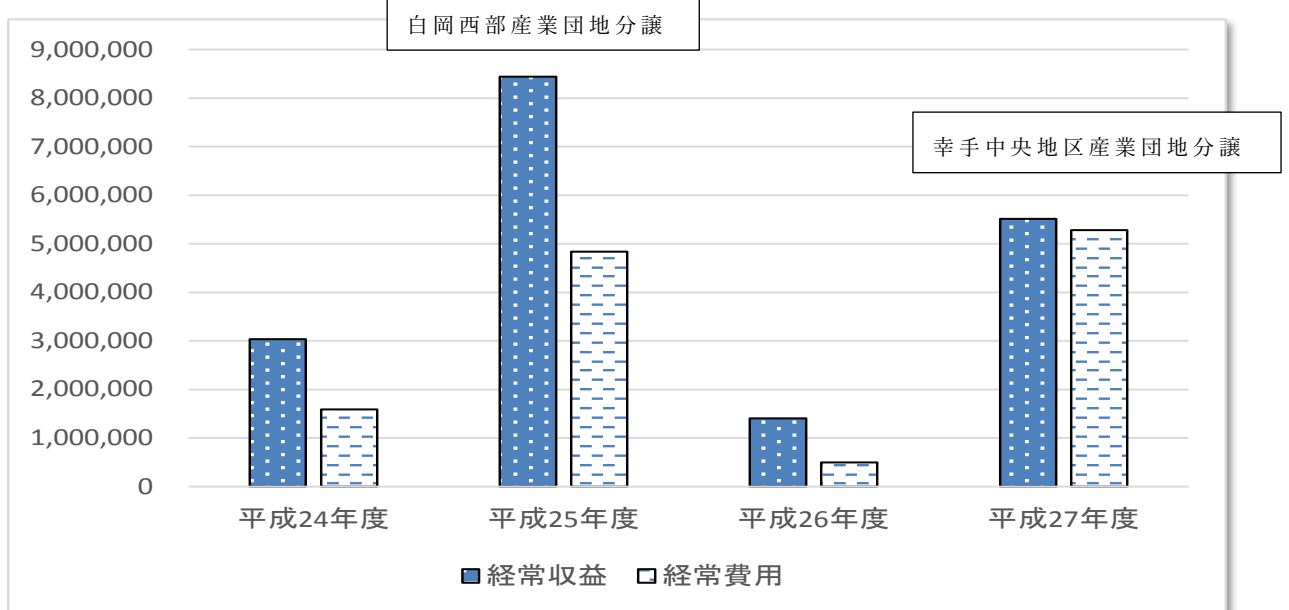
## (2) 経営状況の分析

### ア 収益性に関する分析

地域整備事業のコア事業である産業団地の整備は、期間中に発生する用地取得費や造成費は事業期間中にキャッシュとして支出しますが、収益的収支上(黒字・赤字)は、事業完了後分譲する年度に収益及び費用を計上します



分譲地が売れ残った場合には、資産価値の下落等により、事業収益が赤字となるリスクがあり、今後の事業経営に悪影響を与えるおそれがあります。

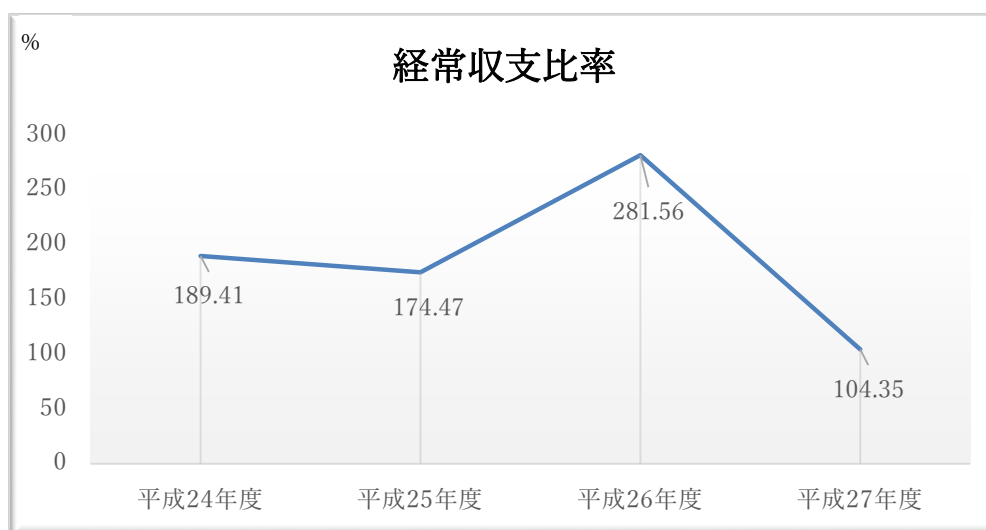


地域整備事業の収益性はこのような特性があることから、年度ごとに大きく変化し、産業団地の分譲の有無がその年度の収益規模に影響します。

分譲に携わる職員の給料などの経常的な経費が産業団地の分譲の有無に関わらず毎年発生しているため、地域整備事業の収益性を分析する場合、単年度で判断することなく、事業開始から分譲までの複数年で考慮する必要があります。

最近4年間(平成24年度～平成27年度)の経常収支比率の平均は、150.7%となっており、収益の安定性の目安となっている経常収支比率が100%以上を堅持しています。

一方、新規産業団地の収支が悪化すると経営的が厳しくなります。常に経済情勢等を見極めながら事業を進めていく必要があります。



単位:千円

	平成24年度	平成25年度	平成26年度	平成27年度	計
営業収益(x)	2,803,932	8,268,316	1,251,396	5,390,794	
営業外収益(y)	205,073	173,016	149,936	119,693	
経常収益(Z=x+y)	3,009,005	8,441,332	1,401,332	5,510,487	18,362,156
営業費用(d)	1,587,952	4,836,597	496,197	5,275,578	
営業外費用(e)	667	1,538	1,507	5,022	
経常費用(F=d+e)	1,588,619	4,838,135	497,704	5,280,600	12,205,058
経常収支比率(Z/F)	189.4%	174.5%	281.6%	104.4%	150.4%

経常収支比率は、当該年度において、料金収入等の事業本来の活動に財務活動の要素(受取利息)等を加えたものです。

独立採算制を原則とする公営企業においては、100%以上となっていることが望ましいという数字です。



## イ 債務に関する分析

企業債及び一時借入金はありません。

地域整備事業は、自己資金の範囲内で経営されています。

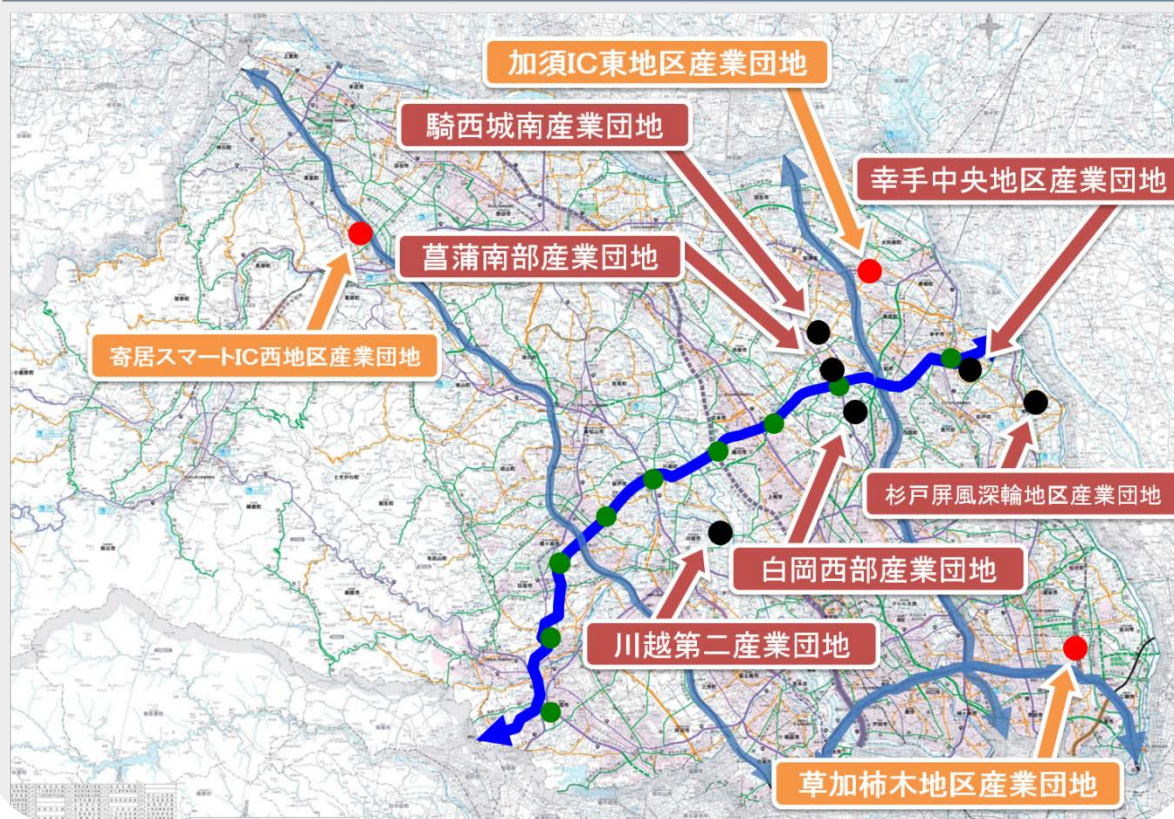
## ウ 事業に関する分析

整備方針改定後に分譲した産業団地はほぼ完売しています。

### 【産業団地分譲状況】

	川越第二	菖蒲南部	騎西城南	白岡西部	幸手中央
事業年度	H19～H21	H19～H21	H20～H22	H22～H25	H23～H27
分譲開始年度	H19	H20	H21	H24	H25
完売年度	H22	H24	H25	H25	-

## 産業団地整備事業 位置図



### (3) SWOT 分析

経営状況の分析に加え、取り巻く環境を踏まえて SWOT 分析を行いました。



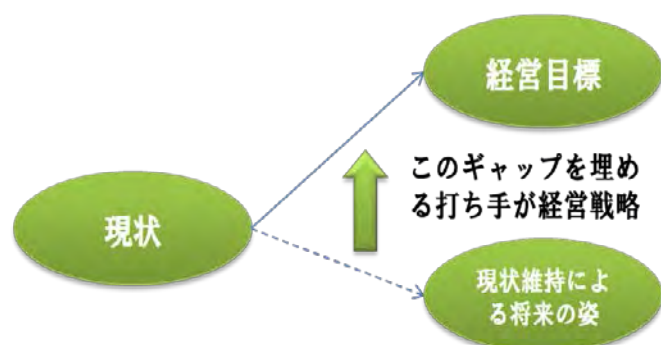
### (4) 分析結果を踏まえて

地域整備事業は、有利子負債はなく、財務状況は安定し、すぐに経営に大きな影響を与える問題点は認められませんが、収益の柱となる新規分譲収入によって、年度ごとの経常収支比率等が大きく左右されます。

この新規分譲も、事業収支をにらみつつ、企業のニーズや景気動向も見定めていく必要があります。

SWOT 分析に示したとおり、これまでの事業実績で積み上げてきた信用力という強みと圏央道県内区間全線開通などの機会を活かしていく必要があります。

そこで、この計画期間の施策の方向性として、「1 圏央道等



の優れた地域資源や公的機関の信用・能力・実績等の経営資源を活用して産業団地整備に集中的に取り組めます。」を掲げました。併せて、「2 産業振興と地域振興を推進するためのより強固な経営基盤を構築します。」を掲げ、それぞれ具体的な取組とアクションプランを定めました。



## 施策の方向性 1

圏央道等の優れた地域資源や公的機関の信用・能力・実績等の経営資源を活用して産業団地整備に集中的に取り組みます。

地域整備事業における産業団地の整備は、これまでの経営の軌跡(第2章参照)が示すように、バブル崩壊、リーマンショック後に大きく落ち込むなど景気動向に大きく左右されます。また、企業の立地ニーズと地域資源を活かした整備が求められます。

東京五輪開催による効果は想定されるものの長期的な設備投資動向は不透明であり、圏央道県内区間全線開通というこの機会に、限られた期間でのスピーディーな整備に取り組んでいくことが重要です。このため、これまでの経営ノウハウを活かし、この経営5か年計画期間中の施策の方向性を「産業団地整備に集中的に取り組みます」とします。

この施策の方向性を実現するために、3つの具体的な取組を示し、そのアクションプランを定めました。

それぞれ、アクションプランを進める上で、環境調査、可能性調査、予備調査を実施していきます。

### <計画期間中の目標>

新たに整備する産業団地の面積 100ヘクタール

### ○事業化が確定している産業団地

地区名	施行面積	目標年度
加須 IC 東地区	17.7ha	平成 30 年度
寄居スマート IC 西地区	14.8 ha	平成 30 年度
草加柿木地区	19.4 ha	平成 31 年度

### ○検討・調査中の産業団地

地区名	施行面積	目標年度
A 地区	約 20 ha	平成 32 年度
B 地区	約 20 ha	平成 33 年度
C 地区	約 20 ha	

具体的な取組①

スピーディーな整備

圏央道の県内全線開通などにより本県の立地ニーズが高まる一方、長期的な経済動向は不透明です。

事業採算性にも大きな影響を与える経済変動リスクを低減していくためには、産業団地をスピーディーに整備していくことが重要です。

例えば、開発面積をコンパクトにすることにより、許認可手続や用地買収等に要する期間を短縮するなどしてスピーディーな整備に努めていきます。

<アクションプラン> ※カタカナ○囲みアクションプランは新規項目

- ⑦ 整備中地区の早期分譲、新規候補地区の早期事業化
- ① 地区計画方式を活用した産業団地の事業化検討
- ⑤ 可能性調査時における関係機関との事前協議促進

具体的な取組②

既存インフラの活用

本県は地下水の採取規制が厳しいことから水を大量に使用する食品企業等への分譲が進んでいない状況です。また、立地の条件の一つとして、雇用の確保を挙げる企業が増えています。

工業用水や特別高圧電力など既存の産業インフラ等の活用により、これらの企業にとっても魅力のある産業団地を整備していきます。

<アクションプラン> ※カタカナ○囲みアクションプランは新規項目

- ⑦ 工業用水や特別高圧電力等が供給可能な産業団地の整備
- ① 圏央道等と接続した新たな幹線道路沿道での産業団地整備
- ⑤ 豊富な労働力等を活用できる地区での可能性調査等の実施

## 具体的な取組③

## 新たな整備手法の構築

地価が高い地域では事業費が大きくなり投資資金の早期回収が重要となります。また、関東近県の産業団地と競合する地域で整備する場合、企業立地の見込みを立てることが厳しく、想定していた分譲収入を回収できないリスクが高まります。

例えば、立地企業を決定した上で造成工事を進めていく「オーダーメイド方式」も採り入れるなどして分譲リスクの低減や事業コストの縮減等を図りながら事業化を検討していきます。

<アクションプラン> ※カタカナ○囲みアクションプランは新規項目

- ① 具体的な企業立地ニーズをベースに整備等を進める方式の導入
- ② 圏央道以北地域の開発面積の下限の引下げ(10ha→5ha)
- ③ 幹線沿道型開発(団地内に整備する道路の縮減等)の検討
- ④ 用地費総額の縮減



### <寄居スマート IC 西地区>

(仮称)寄居 PA スマート IC 開設(平成 30 年 3 月予定)によって高まる立地ポテンシャルを生かし、県北地域へ産業集積や雇用の拡大を図るため、美里町と連携して産業団地の整備を行います。

#### <事業内容>

全体計画

- 施行場所:美里町甘粕外地内  
(関越道寄居 PA スマート IC から 0.5 km)
- 事業期間:平成 28 年度から平成 30 年度
- 施行面積:約 14.8ha



	H 2 8 年度	H 2 9 年度	H 3 0 年度
用地買収	↔		
農振除外	↔		
開発事前協議 本協議	↔		
環境調査	↔		
造成工事		↔	
予約分譲		↔	

寄居スマート IC 西地区産業団地





<草加柿木地区>

柿木浄水場からの工業用水の活用が可能な産業団地を県南東部地区に整備し、食品製造など水を大量に使用する企業のニーズに対応するため、草加市と連携して産業団地を整備します。



<事業内容>

全体計画

- 施行場所:草加市柿木町(東埼玉道路隣接)
- 事業期間:平成 29 年度から平成 31 年度まで
- 施行面積:約 19.4ha
- 分譲面積:約 16.4ha
- 団地の特徴

インフラ活用 工業用水 特別高圧電力 都市ガス(中圧ガス)  
 事前エントリー方式の導入(応募企業の意向から区画割等を設定)

	平成29年度	平成30年度	平成31年度
実施設計	←→		
環境調査	←→		
開発協議	←→		
用地買収	←→		
造成工事		←→	
分譲等	← エントリー募集 →	←→ 予約分譲	



## ○調査・検討中の産業団地

環境調査等:事業化に向け環境調査、関係機関協議など

可能性調査:基本設計を踏まえた事業化の検討

<計画等の策定、事業採算性等の検証>

予備調査:事業化検討の基礎調査

<土地利用計画等の作成、事業概算額及び課題の整理>

<スケジュールイメージ>

地区名	H29年度	H30年度	H31年度	H32年度	H33年度	H34年度
H29年度環境調査等実施地区	環境調査等	実施設計 用地買収	● 造成工事			
H29年度可能性調査実施地区	可能性調査	環境調査等	実施設計 用地買収	● 造成工事		
H29年度予備調査実施地区	予備調査	可能性調査	環境調査等	実施設計 用地買収	● 造成工事	

●: 予約分譲(造成工事完了前に分譲を開始すること)

## 施策の方向性 2

産業振興と地域振興を推進するためのより強固な経営基盤を構築します。

地域整備事業は、社会経済情勢の変化等による事業リスクが相対的に高い事業でもあります。持続的に産業振興と地域振興を図り、もって県民福祉を向上していくためには、より強固な経営基盤を構築していく必要があります。

そのために、経営基盤の強化につながる人材の育成と財務マネジメントに取り組んでいきます。

<計画期間中の目標>

計画期間中の各団地の収支を黒字にします。

具体的な取組①

適切な財務マネジメント

地域振興を推進するための、より強固な経営基盤を構築するために、適切な財務マネジメントに取り組みます。

<アクションプラン>

- ア 独立採算制を維持する経常収支比率 100%以上(計画期間中平均)の堅持
- イ 有利子負債 0 による自主財源による経営の堅持

## 具体的な取組②

## 人材開発

地域整備事業は、土地規制や共同事業体である市町村と調整事務から造成工事まで様々な専門的知識が求められます。

このため、企業局人材開発計画等に基づく体系的・計画的な人材育成を進めます。

## &lt;アクションプラン&gt;

ア 研修等による人材の育成に加え、関係部局との人事ローテーションによる現場経験の豊富な人材の育成

## 具体的な取組③

## 地域振興等に資する事業の研究

墓園等については、事業化の必要性や時期等を検討するため、需給動向を確認するとともに、市町村や民間事業者等との連携を含めた事業手法等を研究します。