

箸尾準工業地域工場用地造成事業

<事業計画書>

令和 2年 6月

広 陵 町

まえがき

箸尾準工業地域工場用地造成事業は、広陵北地域の活性化及び広陵町全体の発展に資する重要な事業として、町が事業主体となって進めております。

本事業計画書は、事業方針、公共施設及び宅地等の整備計画、概算事業費、資金計画等を取りまとめたもので、当初案は、平成31年2月議会に報告しております。

本事業の事業化に向けた検討の結果、当地区の開発において必要となる公共施設等のインフラ整備は、町が公共事業として国の補助金等を活用して行い、工場用地の造成事業については、広陵町土地開発公社を再設立して用地買収から造成工事、宅地分譲までを行うこととし、土地開発公社事業は事業収支が赤字とならない計画とすることとなりました。

令和2年度からの事業化に向け、令和元年度に事業計画の具体化のための「地形及び用地測量調査」、「造成計画の基本設計」、「用地買収費及び物件移転補償費調査」をそれぞれの専門業者に業務委託しております。業務を進めるにおいては、議会、地権者および近隣住民の皆様からいただいたご意見踏まえるとともに、一次募集のエントリー企業などのヒアリング結果も参考にし、より具体的な検討を行っています。

令和元年12月には、町議会や地権者への説明、県への土地開発公社認可申請などのため、委託業者からの中間報告を基に事業計画書を作成しております。

今回の改定は、委託業務の最終成果を基に作成しており、中間報告からの修正点は以下のとおりです。

1 造成設計に関する主な見直し項目

- 区画道路の計画と区画割りの見直し
- 工場用地造成の基本設計による概算工事費（表5-4-1）
- 工場用地整備後の土地利用計画（表5-6-1、図5-6-1）

2 用地補償費に関する主な見直し項目

- 用地買収費の業務委託最終報告及び区画変更による事業費収支の見直し
- 物件移転補償の業務委託最終報告による積算補償費
- 区画割り見直しにより公社買収用地が増加し分譲面積も増加している

3 事業経費等に関する主な見直し項目

- 土地開発公社事業費の見直し（表5-7-1）
- 借入先選定による借入金利の見直し
- 不動産取得税及び固定資産税の積算

4 エントリー企業に関する主な見直し項目

- エントリー企業の応募状況（表6-1）
- 地区別希望面積（表6-2）の追加

目 次

1. 広陵北地域の活性化に向けた工業用地造成事業の位置づけ	
1-1 現状と課題	P. 2
1-2 まちづくりの方針と基本計画	
2. 工場用地造成事業の背景と必要性	
2-1 奈良県の企業立地の動向	P. 3
2-2 広陵町の企業誘致の取組と立地の動向	P. 4
3. 事業計画区域の地権者の意向	
3-1 土地活用の検討に向けた経緯	P. 5
3-2 企業誘致の事業手法の検討	
3-3 工場用地造成事業に関する地権者及び住民の合意形成について	
3-4 広陵町土地開発公社の設立	P. 6
4. 工場用地の整備計画	
4-1 環境対策及び区画道路配置を踏まえた区域設定	P. 7
4-2 町道中南線整備計画及び県道桜井田原本王寺線右折レーン設置	
4-2-1 町道中南線の整備ルート	P. 8
4-2-2 県道と中南線の交差計画	P. 9
4-2-3 県道桜井田原本王寺線の右折レーン設置	
4-3 環境保全のための緩衝帯と公共緑地の配置について	
4-3-1 緩衝帯について	P. 10
4-3-2 公共緑地について	
4-4 区画道路の計画と区画割について	
4-4-1 A地区について	P. 11
4-4-2 B地区について	
5. 事業費の算定	
5-1 現況の土地利用	P. 12
5-2 用地買収費	
5-3 建築物等の移転補償費	P. 13
5-4 概算工事費	P. 14
5-5 分譲収入予定額	P. 15
5-6 工場用地整備後の土地利用計画	P. 16
5-7 事業収支	P. 17
6. エントリー企業応募状況	P. 18
7. 工場用地造成事業のフロー	P. 19

1. 広陵北地域の活性化に向けた工業用地造成事業の位置づけ

1-1 現状と課題

広陵北地域は、近鉄田原本線の箸尾駅を中心として発展してきた地域であり、駅前から南に延びる商店街や繊維製品等の中小の工場などによる商工業の発展と、教行寺や櫛玉比女命神社などの歴史文化資源などを核として活力ある市街地が形成されてきました。

しかしながら、商店街は郊外大型店舗や沿道型店舗の進出に消費購買力を奪われ、経営者の高齢化や後継者不足などが相まって衰退が進み、工場についても海外製品との価格競争等により活力の低下がみられます。

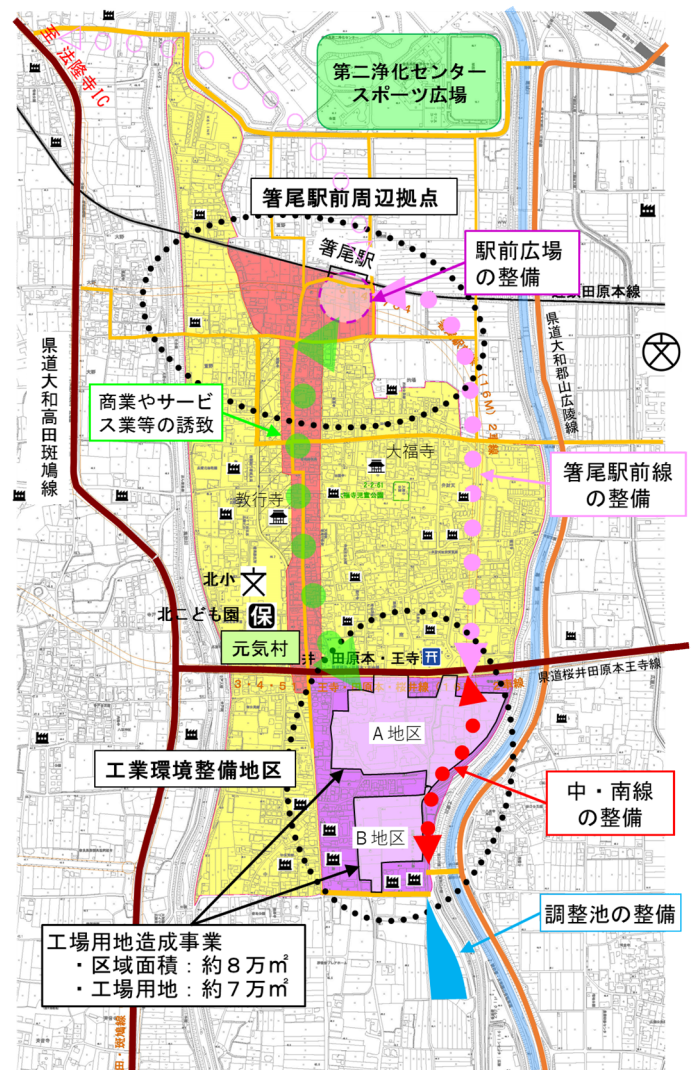
1-2 まちづくりの方針と基本計画

広陵北地域は、都市計画マスタープラン(平成25年4月)及び第4次広陵町総合計画後期基本計画(平成29年4月)において、まちづくりの方針を「人々が行き交う活気あるまち」として、箸尾駅周辺への商業サービス施設等の立地誘導などによる土地利用の高度化と箸尾準工業地域への新規の企業誘致による産業集積を図るとされています。

具体的な計画としては、箸尾駅周辺地区については、箸尾駅を県道桜井田原本王寺線(以下「県道」という。)と県道大和高田斑鳩線に繋ぐ都市計画道路箸尾駅前線(以下「箸尾駅前線」という。)及び駅前広場などの拠点施設の整備を行い町の玄関にふさわしい開発を位置づけています。

また、箸尾準工業地域では道路や緩衝緑地等の工業環境整備により工業利便性を増進させ、企業立地優遇制度や土地の確保等により優良企業の誘致を進めることとしています。

図-1 広陵北地域の活性化構想図



2. 工場用地造成事業の背景と必要性

2-1 奈良県の企業立地の動向

奈良県は京阪神地域と中京地域の中央に位置しており、県土を東西に横断する西名阪自動車道・名阪国道・東名阪自動車道により、これら産業の大集積地であり大消費地と結ばれています。また、第二阪奈道路と南阪奈道路が近畿自動車道と阪和道に直結しており関西空港や大阪港など大阪方面へのアクセスが便利です。

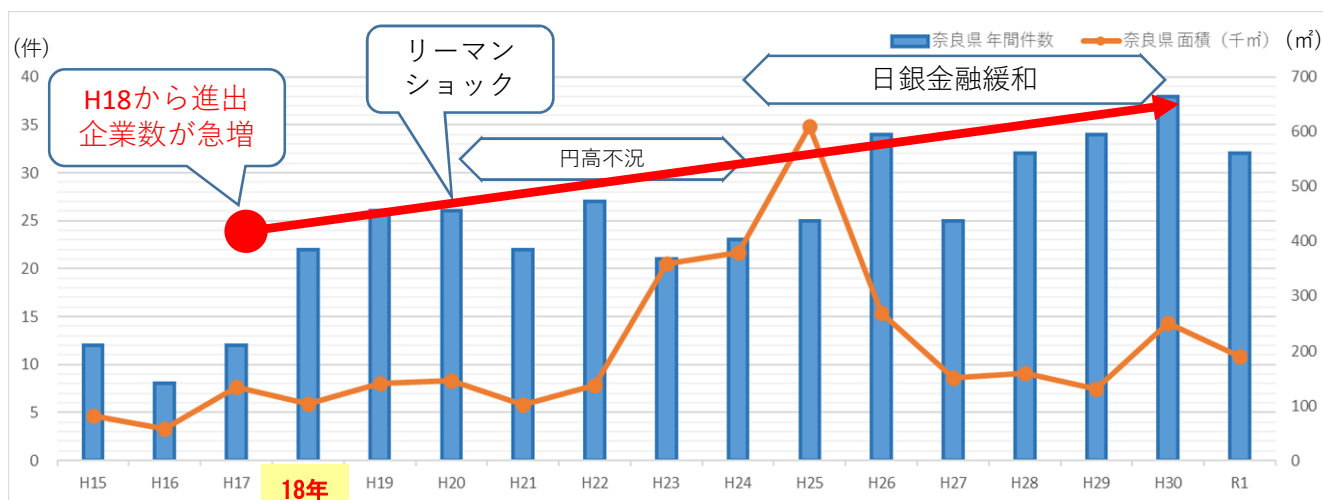
さらに、奈良盆地を南北に縦断する京奈和自動車道が平成18年より段階的に開通してきたことにより、奈良盆地は、名阪国道や南阪奈道路など東西に走る自動車専用道路とのネットワークが飛躍的に充実しています。

京奈和自動車道が開通した平成18年以後、奈良県への企業進出数は倍増しており現在も増加傾向を維持しています。

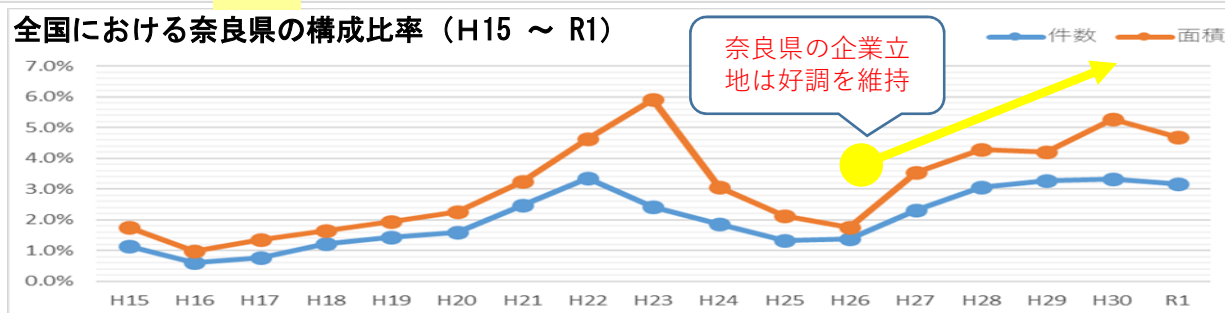
表2-1 企業立地の動向 (H15 ~ R1)

		H15	H16	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	平均
奈良県	年間件数	12	8	12	22	26	26	22	27	21	23	25	34	25	32	34	38	32	25
	面積 (千㎡)	82	58	133	103	140	145	102	137	360	380	610	270	150	159	131	250	190	200
	平均敷地面積 (㎡)	6,833	7,250	11,083	4,682	5,385	5,577	4,636	5,074	17,143	16,522	24,400	7,941	6,000	4,969	3,853	6,579	5,938	8,463
近畿	年間件数	171	210	243	276	259	279	163	137	164	204	208	238	185	163	172	186	171	202
	面積 (千㎡)	1,730	2,098	2,740	2,653	3,970	2,852	1,894	1,411	1,874	2,577	4,124	4,165	1,647	1,855	1,496	1,350	1,420	2,344
	平均敷地面積 (㎡)	10,117	9,990	11,276	9,612	15,328	10,222	11,620	10,299	11,427	12,632	19,827	17,500	8,903	11,380	8,698	7,258	8,304	11,435
全国	年間件数	1,069	1,325	1,571	1,811	1,813	1,642	888	803	874	1,245	1,888	2,477	1,087	1,046	1,042	1,143	1,011	1,337
	面積 (千㎡)	13,304	15,789	22,973	23,653	27,407	21,800	13,426	10,724	10,225	31,380	75,344	70,946	12,084	12,972	14,124	12,930	12,480	23,621
	平均敷地面積 (㎡)	12,445	11,916	14,623	13,061	15,117	13,276	15,119	13,355	11,699	25,205	39,907	28,642	11,117	12,402	13,555	11,312	12,344	16,182

■ 工場立地件数及び面積の推移(H15 ~ R1)



■ 全国における奈良県の構成比率 (H15 ~ R1)



2-2 広陵町の企業誘致の取組と立地の動向

広陵町では、住宅開発により大都市近郊の新興住宅地として人口が伸び続けてきましたが、まちづくりにおいては、企業の活発な活動による地域活力の向上や雇用の場の確保などが重要であることから、平成26年に広陵町企業立地促進条例を制定し、新規立地企業や町内既存企業の規模拡大を支援する優遇制度を実施しています。

優遇制度の利用実績は、平成26年に千代田物産(株)、平成28年・平成30年に天龍化学工業(株)、平成29年に中西化学工業(株)とフジパック(株)、令和元年に(株)愛和、令和2年に(株)丸秀食品となっております。

表2-2 広陵町の企業立地動向

年	件数	面積 (㎡)	平均敷地面積 (㎡)	進出企業の概要	
平成17年	2	3,832	1,916	藤川運輸工業(株)：2,354㎡	(株)井上源太郎商店：1,479㎡ (倉庫)
平成20年	1	1,190	1,190	公文レジン工業(株)1,190㎡ (倉庫)	
平成21年	3	12,913	4,304	JA奈良県：8,693㎡ (育苗施設)	SD食品(株)：2,774㎡ 辻本運輸(株)：1,446㎡
平成24年	1	757	757	(株)新田：757㎡	
平成25年	1	2,300	2,300	天龍化学工業(株)：2,300 (当初)	
平成26年	1	2,861		千代田物産(株)：2,861㎡	
平成28年	1	3,596	3,596	天龍化学工業(株)：3,596㎡ (拡張)	
平成29年	2	4,342	2,171	中西化学工業(株)：2,059㎡	フジパック(株)：2,284㎡
平成30年	1	5,023	5,023	天龍化学工業(株)：5,023㎡ (拡張)	
令和元年	1	1,112	1,112	(株)愛和：1,112㎡	
令和2年	1	2,900	2,900	(株)丸秀食品：2,900㎡	
平均		3,711	2,527		


 広陵町企業立地促進条例による優遇制度利用企業

写真2-2 企業立地促進条例にもとづく優遇制度利用企業



3 事業計画区域の地権者の意向

3-1 土地活用に向けた検討の経緯

箸尾準工業地域では、昭和60～61年に土地活用に向けて、地権者の意向調査等を行い組合施行の土地区画整理事業（減歩率が約40%）の提案を行いました。バブル経済の崩壊等の影響もあり頓挫し、その後、町道南24号線の整備を行ったものの土地利用は進展しませんでした。

平成24年に、地権者の方々から土地活用の要望を受け、計画区域を設定して関係者に意向調査を行ったところ、A地区・B地区の地権者35名のうち約8割の方が土地活用を希望されました。

3-2 企業誘致の事業手法の検討

地権者の土地活用の意向を踏まえ、町として箸尾準工業地域への企業誘致を進めることとし、平成29年1月開催の地権者説明会では、町が土地活用に必要な基盤整備として南北の幹線道路等の公共施設の整備を行い、企業誘致のための一体的な土地利用は、地区計画の導入により進める事業手法を提示しております。その結果、地区計画等の具体的な検討については、地権者代表で構成する検討委員会において検討を進めることとなりました。地権者検討委員会での検討状況や、県・他市町の企業誘致の取組状況や奈良県の関係課からの助言などを踏まえ、町として事業手法の検討を進めた結果、箸尾準工業地域においては、町が区域内の土地を一括して買収し、工場用地として造成から販売までを手がける事業方法の導入が必要との認識に至りました。

3-3 工場用地造成事業に関する地権者及び住民の合意形成について

町が実施主体となり用地買収による事業を進めるに当たり、平成30年11月に地権者説明会を開催するとともに、地権者アンケートを行っており、その結果は表3-3に示す通りで、地権者の同意率は81%、面積ベースでの同意率は約95%となりました。その後、令和元年7月の地権者説明会、9月から実施した建物等の移転補償費の立入り調査、令和2年1月の地権者説明会及び1月から進めた用地境界の立会等において、地権者の方々のご理解とご協力を得る事ができ、合意形成は進んでいます。

地域住民の方々への説明は、令和元年8月に説明会を開催するとともに、隣接住民の方々には、個別訪問による説明を行うとともに、要望や意見を伺っています。

表3-3 地権者アンケート集計表

地区名	地権者数	用地面積 (㎡)	回答率 (%)	用地協力可(地権者数)		用地協力可(面積)		別途土地利用を計画中	回答保留
				(同意率)	うち代替希望	同意面積(㎡)	同意率		
A地区	21	54,400	100	16 (76%)	8	51,700	95%	0	5
B地区	16	20,900	100	14 (88%)	2	19,700	94%	2	0
全体	37	75,300	100	30 (81%)	10	71,400	95%	2	5

3-4 広陵町土地開発公社の設立

工場用地造成事業は、必要な用地取得し造成整備した後、誘致企業に分譲することになりますが、金融機関等からの資金の借入から企業への売却収入による返済までの業務を実施できる事業主体として土地開発公社の設立が必要となります。

このため、平成30年の12月議会において町事業として当事業を実施する方針を説明し、平成31年の2月議会で箸尾準工業地域工場用地造成の事業計画（当初案）及び事業実施の主体となる土地開発公社の再設立を提案し、議論いただきました。

令和元年に実施した調査・設計委託による検討成果を踏まえた事業計画を基に、奈良県と土地開発公社の設立認可に向けた下協議を進め、12月議会においては土地開発公社の設立に向けた同意と出資金の議決を得ました。令和2年2月に奈良県から広陵町土地開発公社の設立が認可され、4月からの本格的な事業体制が整いました。

表3-4 箸尾準工業地域工場用地造成事業のこれまでの経緯

年度又は年	事柄
昭和45年	・ 計画区域指定（準工業地域）
昭和60年～61年	・ 地権者の意向調査 ・ 区画整備事業の提案 ・ 町道南24号の整備
平成24年度	・ 地権者からの要望 ・ アンケート調査の実施
平成28年度	・ 1月 地権者説明会の実施 （公共設備の整備、地区計画の策定）
平成29年度	・ 中南線整備計画案の策定
平成30年度	・ 中南線、古寺川遊水池設計 ・ 箸尾準工業地域工場用地造成事業計画案の作成 ・ 11月 箸尾準工業地域工場用地造成事業計画説明会 ・ 2月議会 議会説明
令和元年度	・ 6月議会 補正予算計上（調査・設計） ・ 7月 地権者説明会 ・ 8月 住民説明会 ・ 9月 建物補償立入調査 ・ 12月議会 土地開発公社設立の議決 ・ 1月 地権者説明会、境界確認の立入調査 ・ 2月 広陵町土地開発公社設立
令和2年度	・ 4月 広陵町土地開発公社稼働

4. 工場用地の整備計画

4-1 環境対策及び区画道路配置を踏まえた区域設定

開発計画区域の設定は、箸尾準工業地域の低未利用地の活用に必要な、道路とのアクセス確保を踏まえ、A地区では県道との接道を2箇所確保しており、西側については県道への右折レーン設置に必要な長さを駆歩しております。また、工場立地により生活環境に大きく影響を受ける住宅については、環境対策としての地区外移転について同意を得て区域内に編入しております。

図4-1 開発計画区域図

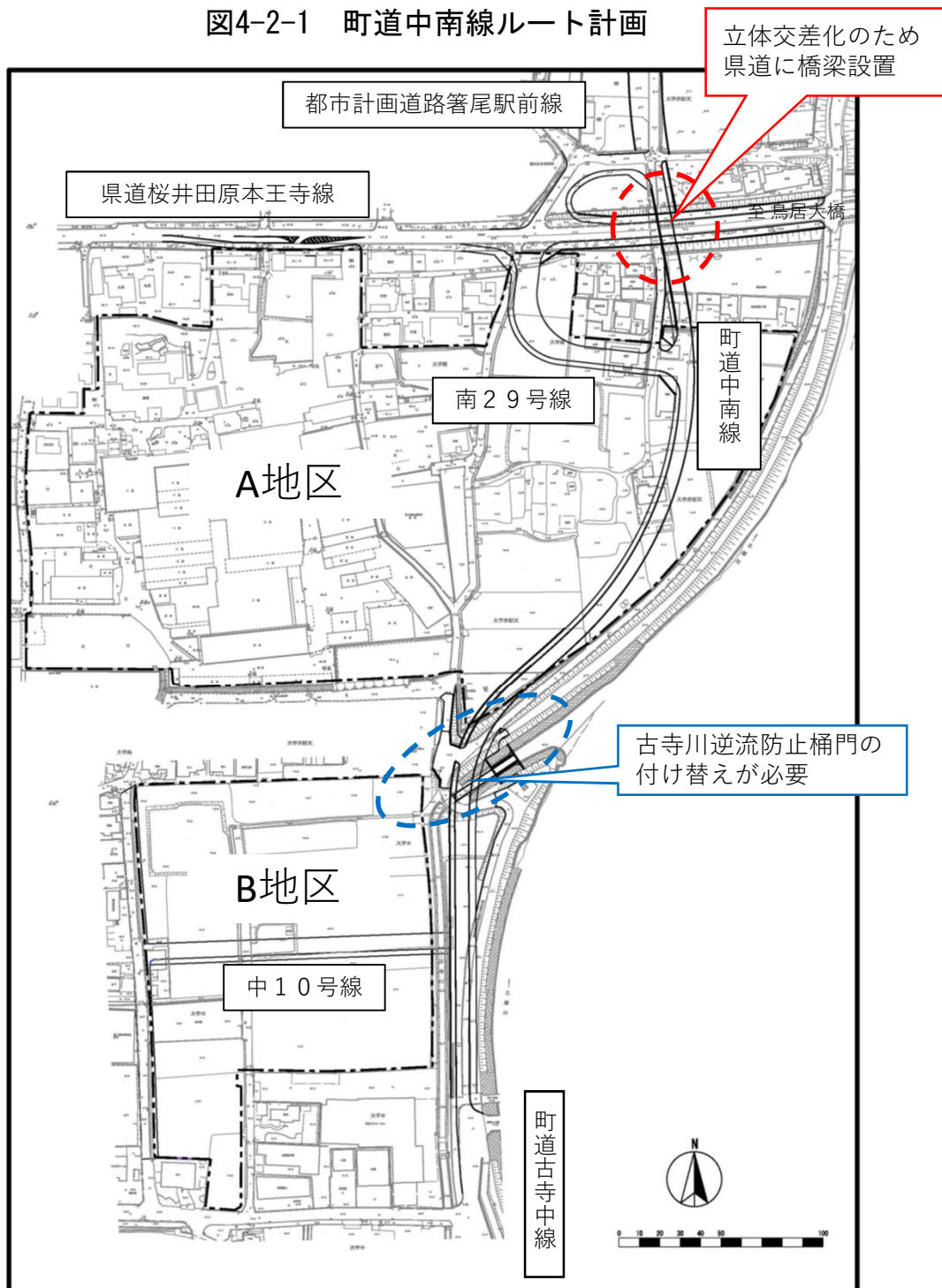


4-2 町道中南線整備計画及び県道桜井田原本王寺線右折レーン設置

4-2-1 町道中南線の整備ルート

地区の幹線道路となる町道中南線(以下「中南線」という。)は、開発計画地の南側まで整備された町道古寺中線と箸尾駅に向けて計画決定された箸尾駅前線を繋ぐことで、広陵北地域の幹線道路ネットワークを形成します。

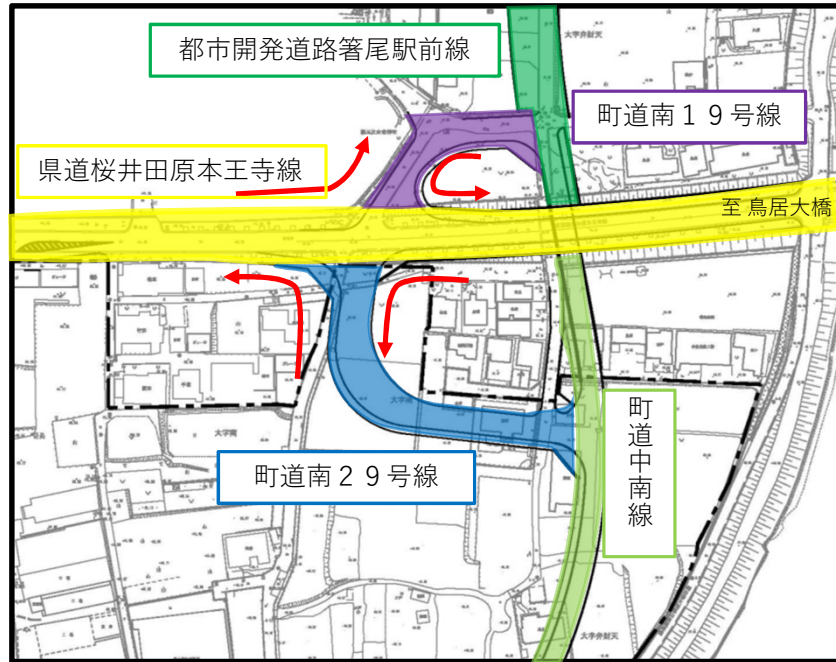
図4-2-1 町道中南線ルート計画



4-2-2 町道中南線と県道桜井田原本王寺線の交差計画

将来的に中南線を幹線道路として生かすため、県道との接続は図4-2-2のとおり、中南線は県道の下をアンダーパスし、箸尾駅前線と接続する立体交差とし、町道南29号線を設け左折イン、左折アウトという形で信号を経ずに分合流できる計画となっております。また、県道北側の町道南19号線は道路拡幅を行います。

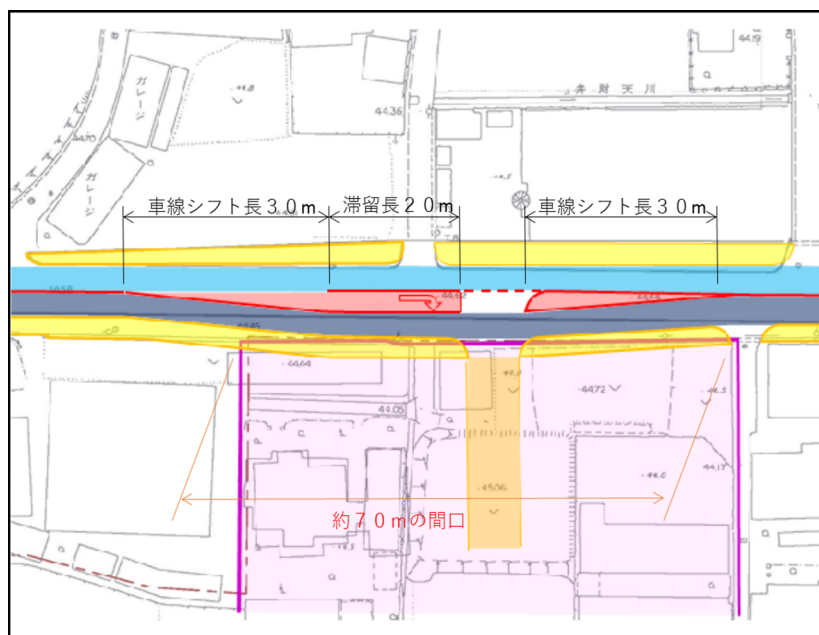
図 4-2-2 町道中南線ルートでの県道と中南線の交差計画（案）



4-2-3 県道桜井田原本王寺線の右折レーン設置

県道西側からA地区への車両進入の円滑を確保するため、右折レーンを図4-2-3のとおり右折レーンの設置(案)を計画しており、香芝警察署及び県警本部の交通規制課と協議を進めております。

図 4-2-3 右折レーン設置計画(案)



4-3 環境保全のための緩衝帯と公共緑地の配置について

4-3-1 緩衝帯について

開発許可制度の技術基準では、工場用地を目的とする場合は、開発区域の境界に沿ってその内側に緩衝帯を設置しなければなりません。

緩衝帯は、公共用地ではなく工場等の敷地の一部となりますので、縁石又は境界杭により区域を明確にするとともに、原則として植樹を行い通路又は資材置場として使用しないこととされています。

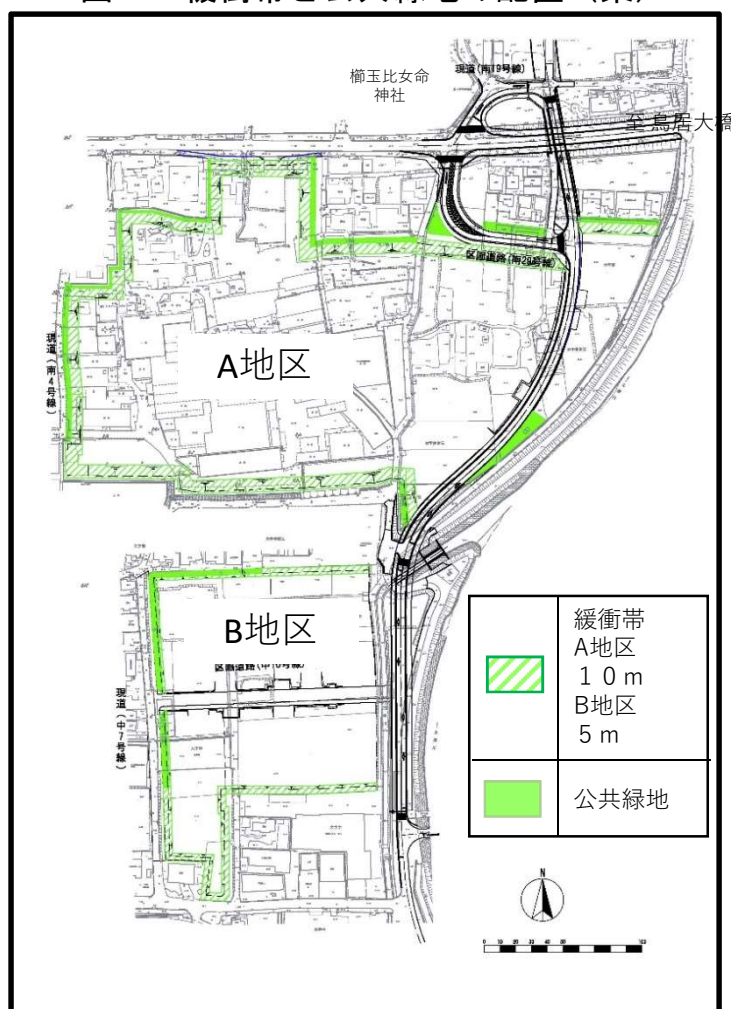
緩衝帯の最小幅は、開発区域面積により規定されます。A地区では10m、B地区では5mとなっております。

なお、当地区は、準工業地域であり工場立地には最適な用途地域であります。住宅が近接しているため、騒音や振動等の環境対策を考慮し、企業誘致を行います。

4-3-2 公共緑地について

住宅地開発では、計画区域面積の3%の広さの公園を設置しなければなりません。工場用地とする場合は、広場・緑地の整備でも良いことから、周辺の住環境の保全を図るため、効果の高い箇所に緑地帯の整備を計画しております。

図4-3 緩衝帯と公共緑地の配置 (案)



4-4 区画道路の計画と区画割について

4-4-1 A地区について

計画区域が県道と接続する部分が東西に2箇所あり、東側については、中南線と県道を繋ぐ道路として、町道南29号を整備します。なお、県道北側は、既存の町道南19号線を拡幅整備することとします。

西側については、一次エントリー企業の希望状況踏まえ、中南線から西側の宅地を図4-4-1-1の1区画案や図4-4-1-2の3区画案で対応できるため、県道に右折レーンは設けませんが、区画道路は設けない計画とします。

4-4-2 B地区について

区域の中央部に中南線と町道中7号線(以下「中7号線」という。)を繋ぐ町道中10号線(以下「中10号線」という。)を東西方向で配置します。

西側の中7号線は拡幅し幅員8mを確保することにより、中10号線の両側に企業要望に合わせた区画割りが可能となります。

図4-4-1-1 区画道路の計画と区画割(1画地案)

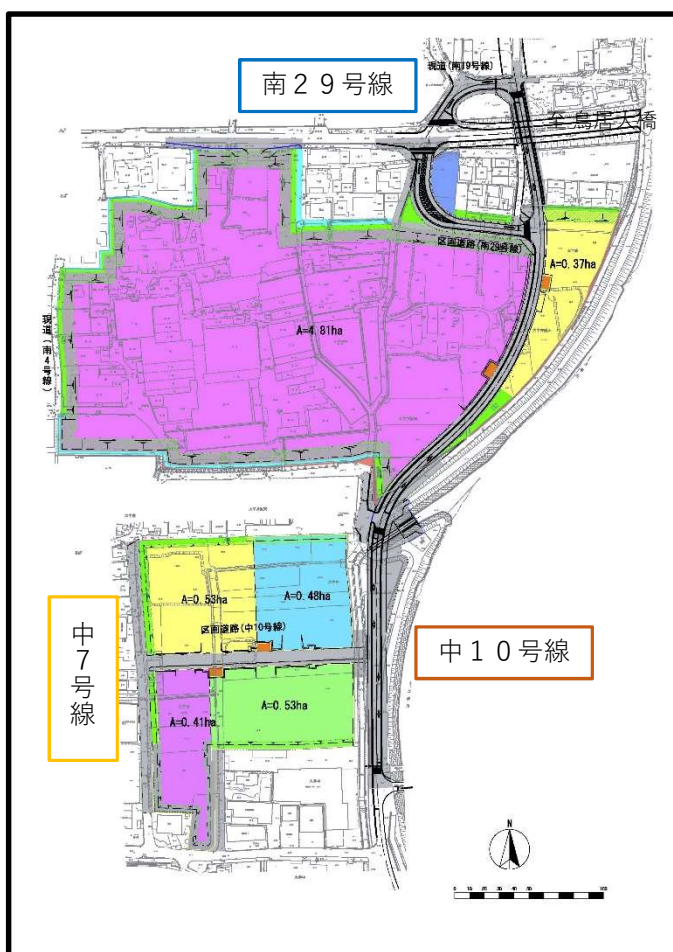
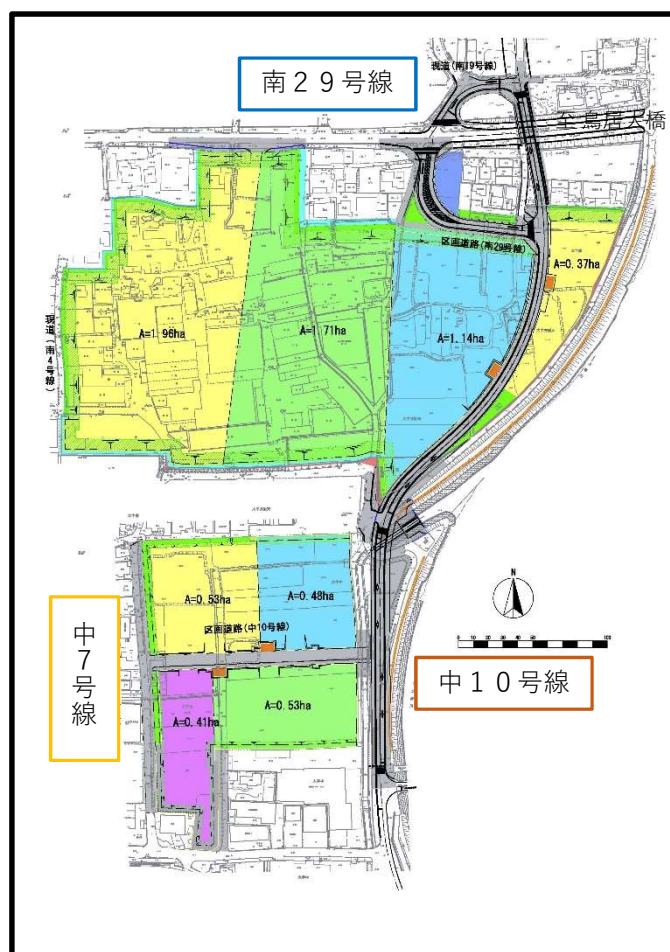


図4-4-1-2 区画道路の計画と区画割(3画地案)



5. 事業費の算定

5-1 現況の土地利用

事業計画区域の地目別の概算面積を地図上から算定すると表5-1-1のとおりとなります。道路などの公共用地が約4%と非常に少ないため、公共施設を整備しないと土地利用を図ることができない状況です。

表5-1-1 計画区域の現況の土地利用面積 (㎡)

		A地区	B地区	合計	%
	地区面積	59,019	22,422	81,441	100.0%
公共用地	道路	882	639	1,521	1.9%
	里道	951	0	951	1.2%
	水路	558	388	946	1.2%
	小計	2,391	1,027	3,418	4.2%
私有地	宅地	33,488	1,223	34,711	42.6%
	田・畑	23,140	20,173	43,312	53.2%
	小計	56,628	21,395	78,023	95.8%

5-2 用地買収費

用地単価は、買収用地の現地調査により道路との接道条件（接道延長や高低差）、上下水道などインフラ整備状況及び土地利用状況などを確認し、当地区を代表する標準画地を設定し、個々の画地について間口・奥行き、形状、面積の大小などの画地補正を行い設定しております。

なお、4-4の区画割り計画により公社買収面積が増加したため1月の事業計画書に比べ、買収金額が増加しております。

表5-2-1 土地開発公社の用地買収費

	現況地目	買収面積 (㎡)	買収金額 (千円)	平均単価		参 考	
				(円/㎡)	(円/坪)	公共事業分 買収面積(㎡)	公社+公共 合計面積(㎡)
A地区	田・畑	20,336	542,653	27,200	89,900	2,804	23,140
	宅地等	33,242	848,949	25,400	83,900	246	33,488
	地区計	53,578	1,391,602	26,000	85,700	3,050	56,628
B地区	田・畑	18,630	470,306	25,200	83,300	1,542	20,173
	宅地等	1,026	32,488	31,700	104,500	197	1,223
	地区計	19,656	502,794	25,600	84,400	1,739	21,395
合計		73,234	1,894,396	25,900	85,400	4,789	78,023

5-3 建築物等の移転補償費

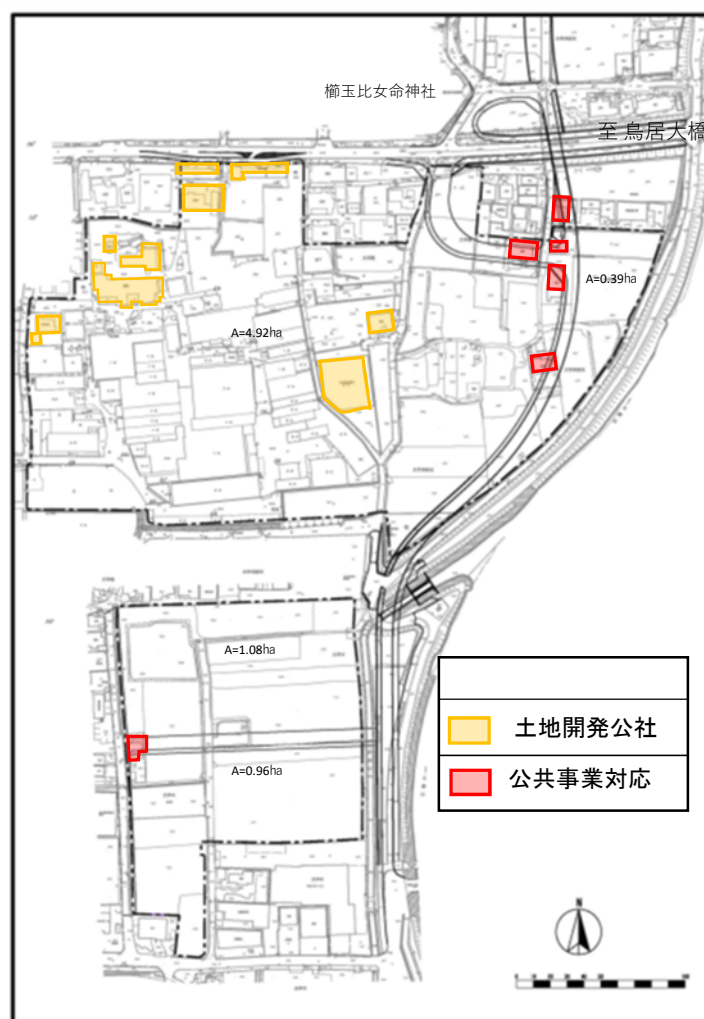
移転補償については、所有者の同意を得て全ての対象建築物等の現地立ち入り調査をしており、業務委託の最終報告を基に算定し、表5-3-1のと通りの積算額となっております。

なお、(株)ヒロハシの事務所や工場、倉庫等は、自社で解体撤去し更地とされた状態で買収しますので移転補償の対象にはなりません。

表5-3-1 移転補償物件

用途	建築物等の構造形式	棟数	床面積	合計床面積	移転補償額
住宅	木造2階建	4棟	約550㎡	約1,250㎡	629(百万円)
	木造平屋建	10棟	約500㎡		
	軽量鉄骨2階建	1棟	約200㎡		
ガレージ	軽量鉄骨造平屋建て	3棟	約270㎡	約1,150㎡	
倉庫	軽量鉄骨平屋建て	1棟	約50㎡		
	鉄骨スレート葺き2階建て	1棟	約830㎡		

図5-3-1 移転補償物件の位置図



5-4 概算工事費

土地開発公社の概算工事費（表5-4-1）において、大きな費用を要する工種は、造成工と雨水調節池となります。造成工では、他事業で整備する古寺川調整池の残土流用により工費削減を図っています。雨水調整池はL型コンクリート擁壁による水深約4mの貯水池と水中ポンプによる放流施設で算定していますが、施工性の良い樹脂製の空隙地下貯留槽も可能であり、実施段階で詳細に比較検討し選定を行います。

公共施設等のインフラ整備の概算工事費は表5-4-2に示すとおりであり、道路工については、全て交付金事業の採択を受けておりますが、特に中南線について、古寺川の逆流防止樋門の移設や県道との立体交差など大きな構造物が必要なため大きな費用が必要となっています。

表5-4-1 土地開発公社 概算工事費 (千円)

工 種	工事種別	主要工事内容	金 額
仮設工・準備工			49,582
	仮設工	仮囲い、仮設道路他	4,000
	警備員	交通誘導員	12,000
	既設構造物撤去	既設擁壁、水路、舗装	33,582
造成工			190,307
	土工	盛土40,000㎡、残土処分7,000㎡	122,383
	防災工	仮設水路1,500m、仮沈殿池10箇所	37,935
	L型擁壁工	擁壁高H=1.0～1.6m、延長L=130m	9,166
	緑地等整備費	植栽工	12,155
	境界石	延長L=780m	8,668
道路工	県道右折レーン、他	拡幅W=4.0m、延長L=92m	9,719
雨水排水工			51,536
	開渠溝	U字溝L=760m、現場打溝L=260m	26,609
	管渠工	φ200～500mm、L=620m	9,761
	集水樹	集水樹、人孔	15,166
雨水調節池	L型擁壁、放流ポンプ	貯留量V=1,400㎡、L型擁壁H=6.2m	151,109
汚水排水工	排水管、人孔	排水管φ200～300mm、L=240m	5,469
消防水利工		防火水槽	27,764
補償工事	分水管移設	铸铁管φ300、L=370m	45,610
調査費	実施設計等委託費		40,000
土地開発公社事業工事費 合計金額			571,096

表5-4-2 公共施設等の概算工事費 (千円)

工 種	工事種別	主要工事内容	金 額
道路工			834,709
	既設構造物撤去	既設擁壁、水路、舗装	34,951
	中南線(幅員11.5m)	擁壁等主要構造物、樋門移設他	574,992
	区画道路(幅員10.25m)	南19号、南29号、中7号、中10号	144,202
	道路排水工	街渠工、雨水排水管	49,653
	道路舗装工	車道舗装、歩道舗装	30,911
下水道工			48,900
上水道工			59,563
用地・補償費(区画道路)		面積約3,000㎡・補償物件1件	178,023
公共事業費 合計金額			1,121,195

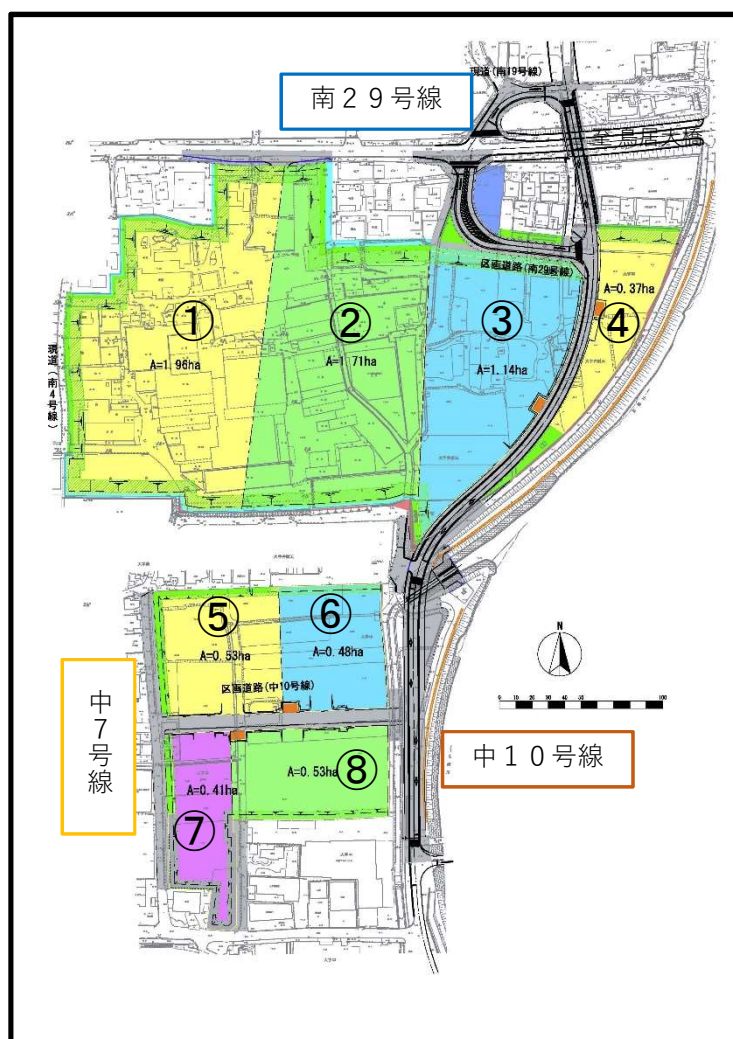
5-5 分譲収入予定額

分譲価格については、近傍の工業団地での取引実績や工業団地の分譲価格を参考として、平均単価を15（万円/坪）と設定して、算定を行っています。4-4の区割り計画により分譲面積が増加したため1月の事業計画書に比べ、分譲収入が増加しております。

表5-5-1 分譲収入（平均売却単価：15（万円/坪））

地区	画地番号	区画面積	単価 (円/㎡)	金額 (千円)	備考 (坪単価)
A地区	①～③	48,106	46,500	2,236,929	153,400
	④	3,657	42,500	155,422	140,200
B地区	⑤～⑧	19,520	44,000	858,880	145,200
合計		71,283	45,600	3,251,231	150,500

図5-5-1 区画割り図



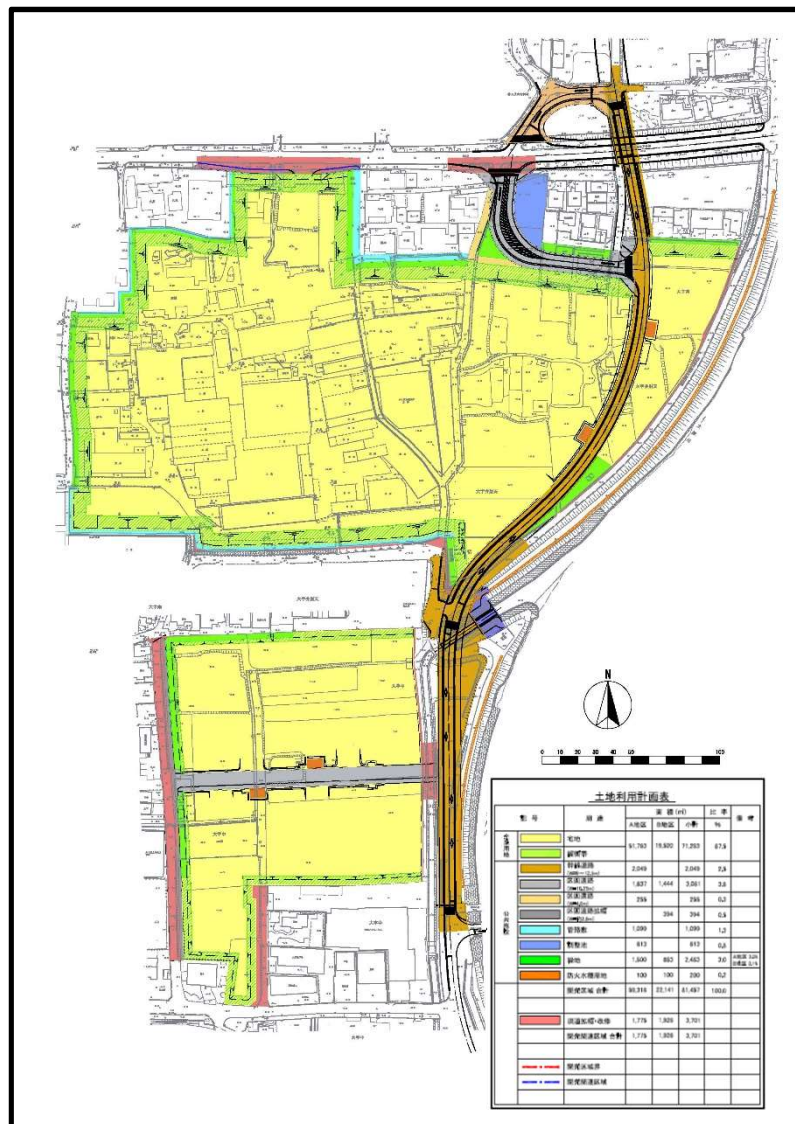
5-6 工場用地整備後の土地利用計画

工場用地整備後の土地利用計画は、表5-6-1整備後の土地利用面積のとおり道路などの公共用地が約12%となり、図5-6-1土地利用計画（案）のとおり計画しております。

表5-6-1 整備後の土地利用面積

		A地区	B地区	合計	%
地区面積		59,316	22,141	81,457	100.0%
公共用地	道路	3,941	1,838	5,779	7.1%
	管路敷	1,099	0	1,099	1.3%
	調整池	613	0	613	0.8%
	緑地	1,800	683	2,483	3.0%
	防火水槽	100	100	200	0.2%
	小計	7,553	2,621	10,174	12.5%
宅地		51,763	19,520	71,283	87.5%

図5-6-1 土地利用計画（案）



5-7 事業収支

5章において見直した事業費の集計は、表5-7-1のとおりであり、工場用地造成事業の総事業費は、約33億1千1百万円となります。

また、借入金利は借入金融機関の選定に伴い見直しを行い、不動産取得税及び固定資産税は、買収用地の課税標準額及び評価額から算定した金額を記載しております。

土地開発公社事業として実施するうえで発生する必要経費の一部について、受託事務費として町が一部負担する計画としており、この結果、事業の収支は0となり収支均衡が図られます。

表5-7-1 土地開発公社事業費 (百万円)

支 出		備 考
用地買収費	1,895	※P12の表5-2-1参照
建物補償費	629	※P13の表5-3-1参照
造成工事費	572	※P14の表5-4-1参照
文化財発掘調査費	40	A地区の「周知の埋蔵文化財包蔵地」においてトレンチ掘削調査を想定
借入金利	50	借入期間+2年 (金利 基金0.1% 金融機関0.3%~0.5%で算出)
不動産取得税	25	買収予定地課税標準額から算出
その他補償費	30	井堰、農道等の維持管理に関する補償等
固定資産税	40	令和3年から令和6年まで所有 令和3年から4年まで現況課税で算出、令和5年から6年まで宅地課税で算出
事務費	30	
支出計	3,311	
収 入		備 考
分譲収入予定額	3,251	平均分譲価格(15万円/坪)※P15の表5-5-1参照
受託事務費	60	町との事業協定書に基づく事務費
収入計	3,311	
事業収支	0	

6. エントリー企業応募状況

令和元年8月20日から令和2年3月末まで1次エントリー企業の募集を行い、その結果、表6-1に示すとおり、9社の応募があり、希望敷地面積の合計は、約8万㎡となり、分譲予定面積の約7万㎡を上回る状況となっています。

しかし、分譲予定時期が4年後の令和6年であること、今後の経済情勢の変化を考慮し、確実に分譲を進めるため、さらにエントリー企業を募集する必要があります。また、募集期間を延長したことで企業誘致の周知が進み、エントリー企業が増加したことを受け、募集期間を終了しておりますが、一定条件のもと申込みを受け付けることとしております。

表6-1 エントリー企業の応募状況

業 種	応募企業数	希望敷地面積 (㎡)
樹脂製品製造業	3	59,400
金属製品製造業	4	15,500
ダンボール等紙製品 加工製造業	2	5,800
合 計	9	80,700

※令和2年3月末時点

表6-2 地区別希望面積

地区名	分譲予定面積 (㎡)	希望面積 (㎡)
A地区	約53,100	60,100
B地区	約19,700	20,600
合 計	約72,800	80,700

※令和2年3月末時点

7. 工場用地造成事業のフロー図

R6年度に造成工事を完了し
誘致企業に引渡す計画

