

矢祭町地域開発事業経営戦略

団 体 名 : 矢祭町

事 業 名 : 住宅用宅地造成事業

策 定 日 : 令和 6 年 8 月

計 画 期 間 : 令和 6 年度 ~ 令和 15 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	平成6年3月10日
職 員 数	0 人	事 業 の 種 類	住宅用地造成事業
施 工 地 区	小田川地区宅地用地造成		
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	小田川地区宅地用地造成	
土 地 造 成 状 況	ア 総 事 業 費	1,498,402,000 円
	イ 総 面 積	210,570 m ²
	ウ m ² 当たり造成予定単価 (ア / イ)	7,116 円/m ²
	エ 売 却 予 定 代 金 *2	1,769,166,000 円
	オ 売 却 予 定 面 積	84,246 m ²
	カ m ² 当たり売却予定単価 (エ / オ)	21,000 円/m ²
	キ 事 業 費 回 収 率 (エ × 100 / ア)	118 %
元 利 金 債 発 行 状 況 (平成20年度までに償還)	発 行 額 累 計	1,434,180,754 円
造 成 地 処 分 状 況 (令和5年度) ※直近年度分を記載	ア 売 却 代 金	5,696,000 円
	イ 売 却 面 積	266 m ²
	ウ m ² 当たり売却単価 (ア / イ)	21,414 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	R3	99.9	%	R4	99.9	%	R5	100.2	%
企業債残高 ※過去3年度分を記載	R3	—	千円	R4	—	千円	R5	—	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	R3	—	千円	R4	—	千円	R5	—	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	R3	—	千円	R4	—	千円	R5	—	千円
売却用土地の 時価評価(相当)額 ※過去3年度分を記載	R3	272,832	千円	R4	272,832	千円	R5	267,246	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	R3	—	千円	R4	—	千円	R5	—	千円
他会計補助金累計額 ※過去3年度分を記載	R3	54,122	千円	R4	55,622	千円	R5	58,122	千円
売却予定地計画 年度経過率 ※過去3年度分を記載	R3	15.4	%	R4	15.4	%	R5	15.1	%
【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】 事業回収率はほぼ100%となり、借入金の償還も平成20年度に完了している状況であるものの、予定通りに売却が進んでいない造成地が約15%ある。 令和5年度は1件の販売実績があったものの、これは約10年ぶりの実績であり、所有者の転売も増えているため過度な期待はできない状況である。早期の処分は困難な状況にあるが、1件/年の販売を目標として、できる範囲で今後様々な販売促進施策を検討していきたい。 その一環として令和6年度より町から分譲地を購入し住宅を建築する方向への補助金を開始した。									

(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

特に予定無し

2. 将来の事業環境

(1) 周辺の社会経済情勢の状況

令和6年4月期における県内経済情勢報告によると、経済情勢の総括判断は前回(令和6年1月)同様に「県内経済は、持ち直しつつある」である。 また、企業の景況感は「下降超に転じている」であり、住宅建設は「前年を下回っている」であるため宅地販売については追い風とは言えない状況である。 さらに、本町の人口減少(2000年:7062人、2020年:5392人)に伴い、宅地需要も減少傾向にあると考えている。新たに宅地を取得する者を町外から呼び込むための施策が必要であるが、町としての財政も人口減少にともない縮小しており、打てる施策も限られているのが現状である。

(2) 土地造成・処分の見通し

新たな土地造成は予定しておらず、既存宅地の販売・維持管理が本特別会計の主な役割である。
令和5年度には1件の販売実績があったものの、これは約10年ぶりの実績であり、所有者の転売も増えているため過度な期待はできない状況である。
早期の処分は困難な状況にあるが、1件/年の販売を目標として、できる範囲で今後様々な販売促進施策を検討していきたい。その一環として令和6年度より町から分譲地を購入し住宅を建築する方向への補助金を開始した。

施 工 地 区 名	小田川地区宅地用地造成					
項 目	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	合計
造成実績・計画	—	—	—	—	—	—
造成面積(㎡)	—	—	—	—	—	—
処分実績・計画						
売却面積(㎡)	300	300	300	300	300	1,500
売却単価(千円/㎡)	22	22	22	22	22	110
土地売却収入(千円)	6,485	6,485	6,485	6,485	6,485	32,425
当該年度末(予定)未売却面積(㎡)	12,426	12,126	11,826	11,526	11,226	

(3) 組織の見通し

事業課事業グループ7名の内、本事業に関わる職員は1名であり、他業務と兼務となっている。今後も現行の体制を維持したまま、事業展開を図る。

3. 経営の基本方針

販売促進のためのPRや各補助事業の周知を行う

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	特に投資はしない
-----	----------

	—
--	---

② 収支計画のうち財源についての説明

目 標	土地売却収入による経営
-----	-------------

営業費用については土地売却収入を主とする。万一売却収入が見込めない場合は、財政課と調整の上で一般会計からの繰入を検討する。

③ 収支計画のうち投資以外の経費についての説明

投資以外の経費は主に下記の事業に費やしている

- ・未売却土地の草刈
- ・公園等、町管理土地の草刈及び修繕

(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	広報誌や新聞広告、町HPにより町内外へのPRを行う
売却単価の設定	変更予定無し
企業債	予定無し
繰入金	土地売却収入が見込めない場合に検討
賃貸方式による造成地等活用の取組	予定無し
その他の取組	予定無し

③ 投資以外の経費についての考え方・検討状況

委託料	現状と同様の経費を計上する
職員給与費	なし
その他の取組	なし

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	本町のような過疎地域に住宅用地を造成することは営利団体である民間業者には難しい中、定住人口減少や少子化に歯止めをかけるために、町として宅地造成を推進する必要があるため。
----------------------	--

【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	本経営戦略は、PDCAサイクルによる進捗状況等の評価・検証を行ったうえで、ニーズや社会環境の変化を踏まえ、適宜修正を行う。具体的には、毎年の決算が公表された後に経営戦略収支計画との乖離や他計画との整合性を検証し、必要に応じて収支計画の修正を行う。
-------------------------	---

