

## 古殿町宅地造成事業経営戦略

団 体 名 : 古殿町

事 業 名 : 宅地造成事業

策 定 日 : 令和 4 年 8 月

計 画 期 間 : 令和 2 年度 ~ 令和 8 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2年11月25日
職員数	0 人	事業の種類	住宅用地造成事業
施工地区	竹貫地区		
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	竹貫地区	
土 地 造 成 状 況 (令和3年度までに造成) (令和〇年度までに売却) *1	ア 総 事 業 費	101,870,000 円
	イ 総 面 積	7,568 m <sup>2</sup>
	ウ m <sup>2</sup> 当たり造成予定単価 (ア / イ)	13,461 円/m <sup>2</sup>
	エ 売 却 予 定 代 金 *2	60,732,000 円
	オ 売 却 予 定 面 積	5,061 m <sup>2</sup>
	カ m <sup>2</sup> 当たり売却予定単価 (エ / オ)	12,000 円/m <sup>2</sup>
	キ 事 業 費 回 収 率 (エ × 100 / ア)	60 %
元 利 金 債 発 行 状 況 (令和-年度までに償還)	発 行 額 累 計	0 円
造 成 地 処 分 状 況 (令和3年度) ※直近年度分を記載	ア 売 却 代 金	18,921,240 円
	イ 売 却 面 積	1,577 m <sup>2</sup>
	ウ m <sup>2</sup> 当たり売却単価 (ア / イ)	12,000 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) 現在の経営状況

事業費回収率 ※過去3年度分を記載	R1	—	%	R2	—	%	R3	18.6	%
企業債残高 ※過去3年度分を記載	R1	—	千円	R2	—	千円	R3	—	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	R1	—	千円	R2	—	千円	R3	—	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	R1	—	千円	R2	—	千円	R3	—	千円
売却用土地の 時価評価(相当)額 ※過去3年度分を記載	R1	44,031	千円	R2	43,525	千円	R3	43,019	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	R1	—	千円	R2	—	千円	R3	—	千円
他会計補助金累計額 ※過去3年度分を記載	R1	36,000	千円	R2	92,800	千円	R3	-	千円
売却予定地計画 年度経過率 ※過去3年度分を記載	R1	—	%	R2	—	%	R3	—	%

【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】

・令和3年度において造成工事を行い、同年度より売却を開始した。この造成工事の財源は、全て一般会計からの繰入金であるため、売却収入は全て一般会計へ繰り出すこととしている。未売却土地の販売見込みについては、新型コロナウイルス感染症の影響により、景気状況が厳しいことから早期の完売は困難な状況にあるが、地方への移住人気が高まっていることから様々な広報媒体を活用し、町内外への販売促進を強化することで、令和8年度までの売却を目指す。

(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

・活用していない

2. 将来の事業環境

(1) 周辺の社会経済情勢の状況

令和4年7月公表の県経済動向によると、県内の景気は、一部に持ち直しの動きがみられるものの、新型コロナウイルス感染症等の影響により、依然として厳しい状況が続いている。建築需要については、高水準にあるものの、弱い動きがみられるとし、新設住宅着工戸数(5月)は610戸と対前年同月比で16.9%減となり3か月ぶりに前年を下回る状況にある。先行きについては、感染拡大の防止策を講じるなかで、各種施策の効果もあり、持ち直しの動きが続くことが期待されるが、県内外の感染拡大による下振れリスクの高まりに十分注意する必要がある。

(2) 土地造成・処分の見通し

新型コロナウイルス感染症拡大を機に、都市部での生活や働き方を見直したり、地方移住への関心が高まっている中、低迷する景気の回復と販売促進により、令和8年度までには売却する見込みである。

施 工 地 区 名	竹貫地区					
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						
造成面積 (㎡)	5,061					
処分実績・計画						
売却面積 (㎡)	1,577	964	630	630	630	630
売却単価 (千円/㎡)	12	12	12	12	12	12
土地売却収入 (千円)	18,924	11,568	7,560	7,560	7,560	7,560
当該年度末 (予定) 未売却面積 (㎡)	3,484	2,520	1,890	1,260	630	0

(3) 組織の見通し

・総務課14名のうち、宅地造成事業に関わる職員は1名であり、他の業務と兼である。新規の採用職員数は制限されるものの、年金受給年齢の引き上げに伴う定年延長等により、職員数が大き減少することはないと思われる。よって今後も現行の人数を維持したままで、販売促進を図る。

3. 経営の基本方針

・移住・定住施策と連携しながら、地域内外に向けて宅地及び地域環境に関するPR活動を積極的に行うほか、各種補助事業を活用し、宅地分譲の購入者が新築した場合の助成をすることで販売促進を図る。

#### 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 収支計画のうち投資についての説明

目 標	売却予定地における売却率 令和8年度 100%
-----	-------------------------

・現在販売中の分譲地以外に新たに造成する予定はない。

② 収支計画のうち財源についての説明

目 標	独立採算による経営
-----	-----------

・営業費用については、土地等売却収入を財源とする。なお、売却収入は営業費用を除き全て一般会計へ繰り出すこととしている。

③ 収支計画のうち投資以外の経費についての説明

・委託費として、未売却土地の草刈り業務を実施、その他必要に応じて広報誌等への掲載を行う。

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

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。

<p>公営企業として実施する 必 要 性</p>	<p>・本町の人口は、1950年の11,619人をピークに、2015年には5,583人を経て、2060年には2,353人となることが見込まれる。そうした中、若者を中心に定住を促進する必要があるが、過疎地域であるため民間企業による宅地造成が盛んでない状況にある。よって公営企業として事業を実施し、人口減少を抑制する必要がある。</p>
------------------------------	--

【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日付け総務省告示第100号）  
「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。）を執行するに当たっては、次の点に留意するものとする。」

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。

(2) 以上の事情に対して地方公共団体による損失補償は行わないこと

## 6. 経営戦略の事後検証、改定等に関する事項

<p>経営戦略の事後検証、 改定等に関する事項</p>	<p>・本経営戦略は、PDCAサイクルによる進捗状況等の評価・検証を行った上で、ニーズや社会環境の変化等を踏まえ、適宜修正を行っていく。具体的には、毎年の決算が公表された後、経営戦略の収支計画との乖離や他計画との内容の整合を検証し、後年に影響が出てくる場合は、収支計画を修正する。</p>
---------------------------------	--