

多可町宅地造成事業経営戦略

団 体 名 : 多可町

事 業 名 : 宅地造成事業

策 定 日 : 令和 3 年 2 月

計 画 期 間 : 令和 2 年度 ~ 令和 11 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14年度
職 員 数	1 人	事 業 の 種 類	住宅用地造成事業
施 工 地 区	多可町加美区熊野部		
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	加美区熊野部団地	
土 地 造 成 状 況 (平成14年度までに造成) (令和10年度までに売却) *1	ア 総 事 業 費	94,534,000 円
	イ 総 面 積	6,426 m ²
	ウ m ² 当 たり 造 成 予 定 単 価 (ア / イ)	14,711 円/m ²
	エ 売 却 予 定 代 金 *2	97,270,000 円
	オ 売 却 予 定 面 積	4,234 m ²
	カ m ² 当 たり 売 却 予 定 単 価 (エ / オ)	22,974 円/m ²
	キ 事 業 費 回 収 率 (エ × 100 / ア)	103 %
元 利 金 債 発 行 状 況	発 行 額 累 計	— 円
造 成 地 処 分 状 況 (令 和 元 年 度) ※ 直 近 年 度 分 を 記 載	ア 売 却 代 金	8,220,000 円
	イ 売 却 面 積	473 m ²
	ウ m ² 当 たり 売 却 単 価 (ア / イ)	17,378 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	H29 67 %	H30 71 %	R元 79 %
企業債残高 ※過去3年度分を記載	H29 — 千円	H30 — 千円	R元 — 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	H29 — 千円	H30 — 千円	R元 — 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	H29 — 千円	H30 — 千円	R元 — 千円
売却用土地の時価評価(相当)額 ※過去3年度分を記載	H29 8,528 千円	H30 7,019 千円	R元 4,229 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	H29 — 千円	H30 — 千円	R元 — 千円
他会計補助金累計額 ※過去3年度分を記載	H29 53,032 千円	H30 56,532 千円	R元 63,532 千円
売却予定地計画 年度経過率 ※過去3年度分を記載	H29 — %	H30 — %	R元 — %

【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】

平成14年度において造成地建設工事を行い、平成15年度より売却を開始した。この造成地建設工事の財源は、全て一般会計からの繰入金のため、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。
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、景気は厳しい状況にあるため早期の完売は困難な状況であるが、地方への移住人気が高まっていることからSNS等を利用し、町外への販売促進を強化することで令和10年度までには売却完了できる予定。

(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2年10期における「兵庫県内経済情勢報告書」(財務省近畿財務局神戸財務事務所)によると、経済情勢の総括判断は、「新型コロナウイルス感染症の影響により、厳しい状況にあるもの、持ち直しの動きがみられる」とされており、前回(令和2年7月期)に比べて上方修正されているが、住宅建設については、「新設住宅着工戸数でみると、前年を下回っている」とされている。
「近畿経済の動向(令和3年1月20日)」(近畿経済産業局)では、「近畿地域の経済は、厳しい状況にあるが、一部に持ち直しの動きがみられる」とされており、住宅投資は弱まっているものの新設住宅着工戸数は前年同月比7.5%増で11か月ぶりの増加で、利用関係別では「持家」は2か月連続で前年を上回り、「分譲住宅」は4か月ぶりに前年を上回ったとある。厳しい状態であるが、持家に対するニーズはあると思われる。

(2) 土地造成・処分の見通し

令和3年1月期における上記の社会経済情勢の状況から、売却が厳しいと思われるが、都市住民の地方移住のニーズが高まっているため町外、県外への販売促進を強化し、遅くとも令和10年度末までには土地を売却できる可能性が高い。

施 工 地 区 名		加美区熊野部団地					
項 目		令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度	小計
造成実績・計画							
	造成面積(㎡)						
処分実績・計画							
	売却面積(㎡)		243.96			232.58	476.54
	売却単価(千円/㎡)		17			16	16
	土地売却収入(千円)		4,030			3,720	7,750
	当該年度末(予定)未売却面積(㎡)	717.91	473.95	473.95	473.95	241.37	
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	合計
造成実績・計画							
	造成面積(㎡)						
処分実績・計画							
	売却面積(㎡)				241.37		717.91
	売却単価(千円/㎡)				16		16
	土地売却収入(千円)				3,950		11,700
	当該年度末(予定)未売却面積(㎡)	241.37	241.37	241.37	0	0	

(3) 組織の見通し

定住推進課6人のうち、宅地造成事業に関わる職員は1人であり、他の業務と兼任である。新規の採用職員数は制限されるものの、再任用制度による職員の再雇用、また、年金受給年齢の引き上げに伴い定年を65歳まで段階的に引き上げる事も検討されており、職員数が大きく減ることはないと思われる。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、若者世帯に対して販売価格からの減額(上限110万円)や宅地分譲地の購入者が新築した場合の助成(上限50万円)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 令和元年度 83% → 令和10年度 100%
-----	--------------------------------------

現在販売中の分譲地(3区画)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
-----	-----------

財源は、土地の売却によるもの。営業費用については、土地の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
 その他として、宅地を購入し、住宅を建築し5年以上定住する者に対して新築助成金を最大50万円助成
 早期の売却を目指し、PR活動を行うが費用がかからないSNS等を利用し経費を抑制する。

(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	
資産の有効活用等による収入増加の取組	
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	民間事業者による開発が難しい過疎地域に住宅用地を造成することにより、若者を中心とした定住人口の減少や少子化に歯止めをかけることを目指すものであるため
------------------------------	--

【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)」(平成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	今後の売却状況に応じて経営戦略及び財政計画の更新及び見直しを実施する
-------------------------	------------------------------------