

国見町宅地造成事業経営戦略

団 体 名 : 国見町

事 業 名 : 住宅用地造成事業

策 定 日 : 令和 6 年 3 月

計 画 期 間 : 令和 6 年度 ~ 令和 10 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13年12月21日
職 員 数	0 人	事 業 の 種 類	住宅用地造成事業
施 工 地 区	小坂地区緑住区		
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	小坂地区緑住区	
土地造成状況 (令和7年度までに売却) *1	ア 総事業費	718,600,000 円
	イ 総面積	64,800.00 m ²
	ウ m ² 当たり造成予定単価 (ア / イ)	11,089 円/m ²
	エ 売却予定代金 *2	243,476,583 円
	オ 売却予定面積	64,800.00 m ²
	カ m ² 当たり売却予定単価 (エ / オ)	3,757 円/m ²
	キ 事業費回収率 (エ × 100 / ア)	33.9 %
元利金債発行状況	発行額累計	0 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	0 円
	イ 売却面積	0.00 m ²
	ウ m ² 当たり売却単価 (ア / イ)	0 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	35.0%	R4	34.6%	R5	33.9%
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	3,213千円	R4	3,175千円	R5	3,061千円
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	— 千円	R4	— 千円	R5	— 千円
売却予定地計画年度経過率 ※過去3年度分を記載	R3	— %	R4	— %	R5	— %
【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13年度から土地の取得を実施したが、他地区の住宅団地の売却を優先したため、造成工事の着手に至っていない。一部土地を地域の中央集会所や社会福祉法人に売却した頃で、負債の圧縮削減につながった。未売却土地の処分見込みについては、当初予定していた住宅用地の造成計画を見直している。早期の処分は困難な状況にあるが、様々な利活用を検討していきたい。						

(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

前述の社会福祉法人に駐車場用地として貸し出しているほか、電柱等の設置のため貸し出しをしている。

2. 将来の事業環境

(1) 周辺の社会経済情勢の状況

<p>令和6年2月公表の県経済動向によると、県内の景気は、先行きに不透明感がみられるものの、緩やかに持ち直している。建築需要については、持ち直しのうごきがみられるものの、新設住宅着工戸数(12月)は596戸と前年同月比で24.7%減となり、2か月振りに前年を下回る状況にある。</p> <p>先行きについては、雇用・所得環境が改善する下で、各種政策の効果もあって、緩やかな回復が続くことが期待される。ただし、世界的な金融引締めに伴う影響や中国経済の先行き懸念など、海外景気の下振れが我が国の景気を下押しするリスクとなっている。また、物価上昇、中東地域をめぐる情勢、金融資本市場の変動等の影響に十分注意する必要がある。さらに、令和6年能登半島地震の経済に与える影響に十分留意する必要がある。</p>
--

(2) 土地造成・処分の見通し

該当地は、地区の集会所敷地用地として処分してから長らく新たな動向が見られなかったが、平成24年と平成28年に社会福祉法人へ特別養護老人ホーム用地として処分することができ、負担の圧縮に成功している。
今後は、住宅のみならず、法人や企業への売却を進めるため、様々な方策を検討する。

施 工 地 区 名		小坂地区緑住区				
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(㎡)				14,275	14,275	28,550
売却単価(千円/㎡)				3	3	
土地売却収入(千円)				42,825	42,825	85,650
当該年度末(予定)未売却面積(㎡)				14,275	0	

(3) 組織の見通し

企画調整課9名のうち、本事業に関わる職員は1名であり、他の業務と兼任である。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

移住定住施策や企業誘致など他事業と連携しながら、地域内外に向けて誘致のためのPR活動を積極的に進める。

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	事業該当地の処分率 令和10年度 100%
-----	-----------------------

該当地の中央部や周辺部に民間所有地が存在するため、該当地の全体的な活用が難しい状況にある。そのため、将来的には、当該地の所有と処分を含めた土地の利活用を検討する。

② 収支計画のうち財源についての説明

目 標	土地等売却収入による経営
-----	--------------

営業費用については、土地等売却収入や一般会計からの繰入金を財源とする。なお、土地の管理などの運営は福島地方土地開発公社国見町事務所に委託しており、当該事務所による運営費用は、基金からの借入金と委託料収入で賄う。

③ 収支計画のうち投資以外の経費についての説明

福島地方土地開発公社国見町事務所に運営を委託しており、当該事務所では、未売却地の管理のため、草刈り等業務を実施するほか、基金からの借入金の利息支払いを行う。基金に係る償還元金については全額売却収入を充てる。基金は売却代金入金毎に順次繰上償還する。

(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	
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。

公営企業として実施する 必 要 性	国見町の人口は、昭和25年の15,629人をピークに減少に転じており、令和6年1月31日現在では、8,194人(住民基本台帳人口)となっている。「国見町人口ビジョン」によると、令和22年には6,252人になると予測されている。こうした中で、活用の進んでいない土地を、企業や民間団体を誘致することで活性化させ、地域の活力を向上させる必要がある。
----------------------	---

【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。
-------------------------	--