

呉市地域開発事業経営戦略

団 体 名 : 呉市

事 業 名 : 宅地造成事業(その他造成)

策 定 日 : 令和 3 年 3 月

計 画 期 間 : 令和 3 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	非適用	事 業 開 始 年 月 日	平成2年6月18日
職 員 数	0 人	事 業 の 種 類	土地区画整理事業
施 工 地 区	安浦駅北		
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	安浦駅北	
土地造成状況 (平成24年度までに造成) (令和10年度までに売却) *1	ア 総事業費	766,247,000 円
	イ 総面積	25,327 m ²
	ウ m ² 当たり造成予定単価 (ア / イ)	30,254 円/m ²
	エ 売却予定代金 *2	540,731,083 円
	オ 売却予定面積	11,531 m ²
	カ m ² 当たり売却予定単価 (エ / オ)	46,894 円/m ²
	キ 事業費回収率 (エ × 100 / ア)	70.57 %
元利金債発行状況 (令和10年度までに償還)	発行額累計	2,274,200,000 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	8,831,000 円
	イ 売却面積	238 m ²
	ウ m ² 当たり売却単価 (ア / イ)	37,105 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	73.6%	H30	71.7%	R元	70.6%
企業債残高 ※過去3年度分を記載	H29	480,100千円	H30	468,000千円	R元	459,200千円
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	480,100千円	H30	468,000千円	R元	459,200千円
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	25,000千円	H30	25,000千円	R元	25,000千円
売却用土地の 時価評価(相当)額 ※過去3年度分を記載	H29	202,712千円	H30	190,568千円	R元	172,948千円
企業債償還のための 積立金残高 ※過去3年度分を記載	H29	0千円	H30	0千円	R元	0千円
他会計補助金累計額 ※過去3年度分を記載	H29	0千円	H30	0千円	R元	0千円
売却予定地計画 年度経過率 ※過去3年度分を記載	H29	100%	H30	100%	R元	100%

【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】

土地区画整理事業による保留地(約1.2ha、60区画)の売却により借入金の返済を行っているところであるが、販売区画数が伸び悩む一方で周辺土地価格の下落が進み、販売を促進するためには保留地の売却価格も下げざるを得なかったことから、現時点での事業費回収率は約7割となっている。

今後も、地元不動産会社への働きかけや市HP等におけるPRなど、さらなる販売促進活動を続け、起債の借入許可期限である令和10年度までの完売を目指す。収入不足額の発生が確実であることから、令和10年度に一般会計からの繰入が必要である。

(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

これまで未売却地の一部を民間企業の駐車場等として短期間の貸付を行い、収入を利息等の支払いに充てている。今後も売却に支障がない範囲において、貸付方式による活用を図る。

2. 将来の事業環境

(1) 周辺の社会経済情勢の状況

令和3年1月における「広島県内経済情勢報告」(財務省中国財務局)によると、県内の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なか、一部に足踏みがみられるものの、持ち直しの動きが続いている」とされている。

また、住宅建設については、新設住宅着工戸数でみると、持家、貸家が減少しているものの、分譲住宅、給与住宅が増加していることから、前年を上回っている。

これらの記述により、周辺の経済情勢は持ち直しの状況にあるといえるが、今後も新型コロナウイルス感染症の状況により様々な影響が生じることが予想されるため、情報収集に努める必要がある。

(2) 土地造成・処分の見通し

※現在造成している土地処分の見通しと(1)を踏まえ、企業誘致活動の状況等の土地造成、処分の見通しを記載すること。
 過去5年間の販売状況は年1～2区画となっているが、安浦駅に近接した利便性の高い住宅地であり、土地価格も下落傾向にあることから、積極的な販売促進活動を継続することで、売却は進むものと思われる。

施 工 地 区 名		安浦駅北土地区画整理事業				
項 目	～平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度
造成実績・計画						
造成面積(m ²)	11,531					
処分実績・計画						
売却面積(m ²)	5,938	321	238	689	1,191	430
売却単価(千円/m ²)	58	38	37	32	33	31
土地売却収入(千円)	346,808	12,144	8,831	21,876	39,182	13,474
当該年度末(予定)未売却面積(m ²)						

施 工 地 区 名		安浦駅北土地区画整理事業				
項 目	令和5年度	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
造成実績・計画						
造成面積(m ²)						
処分実績・計画						
売却面積(m ²)	219	341	256	477	518	40
売却単価(千円/m ²)	32	34	29	35	34	18
土地売却収入(千円)	7,014	11,521	7,396	16,566	17,764	720
当該年度末(予定)未売却面積(m ²)						

(3) 組織の見通し

当事業は、職員人件費の支出はしていない。

3. 経営の基本方針

JR安浦駅の北側に位置するという地理的条件を活かし、中心市街地にふさわしい街並みを形成するため、安浦駅北土地区画整理事業を平成2年6月に事業計画決定を行って以降、順次整備を進め、平成24年10月に完了した。
 本市ではこれまで、本事業による保留地(約1.2ha、60区画)の売却を進め、借入金の返済に充ててきたところであるが、令和元年度末現在、未だ19区画が未分譲の状況である。
 今後も、地元不動産会社への働きかけや市HP等におけるPRなど、さらなる販売促進活動を続け、保留地の早期完売を目指す。

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	
-----	--

--	--

② 収支計画のうち財源についての説明

目 標	保留地の売却を進め、借入金を返済する財源に充てるが、収入不足額の発生が確実であることから、令和10年度に一般会計からの繰入れが必要である。
-----	---

	<ul style="list-style-type: none"> ・土地売却の促進 保留地の販売促進活動を積極的に行う。 ・売却単価の設定 分譲価格は、不動産鑑定評価及び不動産鑑定意見書を徴取に、地価変動に伴う見直しを行う。 ・収入不足額の補填 収入不足額の発生が確実であることから、令和10年度に事業完了に必要な額を一般会計から繰入れる。
--	---

③ 収支計画のうち投資以外の経費についての説明

	<ul style="list-style-type: none"> ・委託料 保留地の管理のための除草業務の実施 適正な土地の売却価格を定めるための不動産鑑定評価及び意見書の徴取
--	---

(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	パンフレット、立て看板、ホームページなどによるPRを行うとともに、地元不動産への販売促進に向けた働きかけを行う。
売却単価の設定	分譲価格は、不動産鑑定評価及び不動産鑑定意見書を徴取し、地価変動に伴う見直しを行う。
企業債	起債の借入許可期限である令和10年度までの完売を目指す。
繰入金	保留地の売却を進め、借入金を返済する財源に充てるが、収入不足額の発生が確実であることから、令和10年度に事業完了に必要な額を一般会計から繰入れる。
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	保留地の管理のための除草業務の実施や、適正な土地の売却価格を定めるための不動産鑑定評価及び意見書の徴取を行う。

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	
----------------------	--

- 【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	保留地分譲の状況を見ながら、収支計画との乖離の発生に応じて、後年に影響が出てくる場合は収支計画の修正を行う。
-------------------------	--

投資・財政計画 (収支計画)

(単位:千円, %)

区 分		年 度		前々年度	前年度	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	令和7年度	令和8年度	令和9年度	令和10年度
		(決算)	(決算)	(決算)	(決算)	(決算)	(決算)	(決算)	(決算)	(決算)	(決算)	(決算)	(決算)	(決算)
収益的収入	1	総 収 益 (A)	12,145	8,832	21,892	39,232	13,474	7,014	11,521	7,396	16,566	17,764	2,204	
	(1)	営 業 収 益 (B)	12,144	8,831	21,891	39,232	13,474	7,014	11,521	7,396	16,566	17,764	720	
		ア 土 地 等 売 却 収 入	12,144	8,831	21,876	39,182	13,474	7,014	11,521	7,396	16,566	17,764	720	
		イ 受 託 工 事 収 益 (C)												
		ウ そ の 他			15	50								
	(2)	営 業 外 収 益	1	1	1								1,484	
		ア 他 会 計 繰 入 金											1,484	
		イ そ の 他	1	1	1									
	収益的支出	2	総 費 用 (D)	2,971	947	1,031	1,593	1,331	1,518	1,284	1,259	1,243	1,205	2,204
		(1)	営 業 費 用	2,126	237	344	507	344	564	344	344	344	344	564
			ア 職 員 給 与 費											
			ウ ち 退 職 手 当											
			イ そ の 他	2,126	237	344	507	344	564	344	344	344	344	564
		(2)	営 業 外 費 用	845	710	687	1,086	987	954	940	915	899	861	1,640
		ア 支 払 利 息	845	710	687	1,086	987	954	940	915	899	861	1,640	
		ウ ち 一 時 借 入 金 利 息												
		イ そ の 他												
3		収 支 差 引 (A)-(D) (E)	9,174	7,885	20,861	37,639	12,143	5,496	10,237	6,137	15,323	16,559		
資本的収入		1	資 本 的 収 入 (F)	2,926	915	4,139	1,461	1,257						327,948
		(1)	地 方 債											
			建設改良費に係る地方債											
			元 利 金 債 等											
	(2)	他 会 計 補 助 金											326,703	
	(3)	他 会 計 借 入 金												
	(4)	固 定 資 産 売 却 代 金												
	(5)	国 (都 道 府 県) 補 助 金												
	(6)	工 事 負 担 金												
	(7)	そ の 他	2,926	915	4,139	1,461	1,257						1,245	
	資本的支出	2	資 本 的 支 出 (G)	12,100	8,800	25,000	39,100	13,400	5,400	10,300	6,100	15,300	16,600	328,000
		(1)	建 設 改 良 費											
			土 地 買 収 費 ・ 補 償 費											
			造 成 費											
		職 員 給 与 費												
		そ の 他												
(2)		地 方 債 償 還 金 (H)	12,100	8,800	25,000	39,100	13,400	5,400	10,300	6,100	15,300	16,600	328,000	
		建設改良費に係る地方債償還金	12,100	8,800	25,000	39,100	13,400	5,400	10,300	6,100	15,300	16,600	328,000	
		元 利 金 債 等 償 還 金												
(3)		他 会 計 長 期 借 入 金 返 還 金												
(4)		他 会 計 へ の 繰 出 金												
(5)		そ の 他												
3		収 支 差 引 (F)-(G) (I)	△ 9,174	△ 7,885	△ 20,861	△ 37,639	△ 12,143	△ 5,400	△ 10,300	△ 6,100	△ 15,300	△ 16,600	△ 52	

